

2021 - 716

, ()
()

1. 서울특별시고시 제2008-432호('08.12.04.)로 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2010-14호('10.01.21.)로 합정재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되었으며, 서울특별시고시 제2011-381호('11.12.15.), 제2012-145호('12.06.07.), 제2012-269호('12.10.11.), 제2013-196호('13.06.27.), 제2014-65호('14.02.27.), 제2015-89호('15.04.02.), 제2015-225호('15.07.30.), 제2015-232호('15.08.06.), 제2018-253호('18.08.09.), 제2019-236호('19.07.18.), 제2019-418호('19.12.19.)로 변경결정된 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제5조제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 합정재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정(변경)을 고시 합니다.
2. 합정재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정(변경)에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 23일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

■ 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경

구 분	명 칭	유 형	위 치		면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	기 정	변 경	변경후	
변 경	합정 재정비 촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	마포구 합정동, 서교동 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	-

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

■ 재정비촉진지구 지정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•망원역 일대 준치관리구역 제척	•망원역 일대는 역세권 활성화 및 생활권 중심기능 강화를 위해 각종 완화계획을 수립하였으나, 실제 완화받은 사례가 없고 실현성이 저조함에 따라 계획 유지 필요성이 낮으며, 촉진사업 외 다양한 대안사업을 통해 역세권 활성화 가능 개별법(건축법)에 따라 관리가 가능함에 따라 재정비촉진지구에서 제척

나. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경

- 기 정 : 기준년도 2004년 ~ 목표연도 2013년
- 변 경 : 기준년도 2004년 ~ 목표연도 2031년

다. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항

■ 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경)조서 : 변경

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	-
촉진구역	소 계			69,108.8	-	69,108.8	-
	도시정비형 재개발사업	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
		합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
		합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
		합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
존치정비	합정5~9구역		합정동 383-14 일대	21,616.0	감) 9,799.4	11,816.6	8,9구역 존치관리구역 전환
존치관리	-		-	207,273.4	감) 125,527.8	81,745.6	-

주) 상기 면적은 CAD구적 및 공부면적이며, 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

■ 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•망원역 일대 존치관리구역 제척 •존치정비(8,9구역) 해제(존치관리구역 전환)	•망원역 일대는 역세권 활성화 및 생활권 중심기능 강화를 위해 각종 완화계획을 수립하였으나, 실제 완화받은 사례가 없고 실현성이 저조함에 따라 계획 유지 필요성이 낮으며, 촉진사업 외 다양한 대안사업을 통해 역세권 활성화 가능 및 개별법(건축법)에 따라 관리가 가능함에 따라 재정비촉진지구에서 제척 •장기간 사업이 미 추진되고 개별건축 허용 요구 주민의견을 반영하여 존치정비구역(8,9구역)을 존치관리구역으로 전환

라. 토지이용계획에 관한 사항

■ 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
총 계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	-
일반 시설 용지	소 계	171,197.1	감) 85,297.4	85,899.7	-
	주거·판매·업무	88,282.0	감) 88,282.0	-	-
	판매·업무·주거복합	75,631.0	증) 2,984.6	78,615.6	-
	숙박·문화·주거복합	7,284.1	-	7,284.1	-
기반 시설 용지	소 계	126,801.1	감) 50,029.8	76,771.3	-
	도로	117,539.4	감) 50,029.8	67,509.6	-
	공공청사	979.4	-	979.4	-
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3	-

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

■ 토지이용계획(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•토지이용계획 조정	•망원역 일대 준치관리구역 제척 및 대상지 일대 현황을 고려한 토지이용계획 조정

마. 용도지역·지구에 관한 사항
(1) 용도지역 결정(변경)
■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	100.0	
주거지역	소 계	235,782.0	감) 135,324.0	100,458.0	61.8	
	제1종일반주거지역	3,859.0	감) 352.0	3,507.0	2.2	
	제2종(7층)일반주거지역	80,304.0	감) 77,867.0	2,437.0	1.5	
	제2종일반주거지역	8,285.0	감) 2,025.0	6,260.0	3.8	
	제3종일반주거지역	125,639.0	감) 81,573.0	44,066.0	27.1	
	준주거지역	17,695.0	증) 26,493.0	44,188.0	27.2	
상업지역	소 계	62,216.2	감) 3.2	62,213.0	38.2	
	일반상업지역	62,216.2	감) 3.2	62,213.0	38.2	

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적임

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•준주거지역 면적 조정 •제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 면적 축소	•합정1,2,3구역 기 용도지역(준주거지역, 일반상업지역) 변경사항 반영 •망원역 일대 준치관리구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 면적 감소

(2) 용도지구 결정(변경)
① 방화지구 : 변경없음
■ 방화지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	위 치	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	방화지구	신촌로타리~합정동간 (서교우체국~합정동간)	58,080 (5,400)	건고727호 '63.12.13	

주) ()는 재정비촉진지구내 사항임

② 개발진흥지구 : 변경없음

■ 개발진흥지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	개발진흥지구	특정 개발진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	746,994.6 (14,245)	서교21호 '10.1.28	디자인산업 출판산업

주) ()는 재정비촉진지구내 사항임

바. 도시기반시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	58	40~ 50	주간선 도로	6,800 (460)	북아현동 (서교동427)	합정동 (합정동402)	일반 도로	'78.8.2	양화로
기정	대로	2	95	33~ 39	보조간선 도로	1,915 (900)	합정동416-33 (합정동416-33)	성산동279-1 (서교동440-8)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
변경	대로	2	95	33~ 39	보조간선 도로	1,915 (267)	합정동416-33 (합정동416-33)	성산동279-1 (합정동421)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
기정	대로	3	126	28	보조간선 도로	2,420 (112)	대흥동 (합정동373-32)	합정동373 (합정동373)	일반 도로	'78.3.23	독막로
기정	중로	1	200	20~ 25	집산 도로	430 (118)	합정동381-1 (합정동381-1)	합정동378-21 (합정동405)	일반 도로	'79.6.30	양화진길
기정	중로	2	8	18	집산 도로	142	합정동419-1 (합정동419-1)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	중로	2	9	18	집산 도로	130	서교동419 (서교동390-20)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	중로	2	10	15	집산 도로	114	합정동385-1	합정동385-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2구역 기결정
기정	중로	2	11	15	집산 도로	114	합정동385-20	합정동385-104	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역 기결정
기정	중로	2	12	15	집산 도로	232	합정동384-72	합정동384-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역 기결정
기정	중로	3	5	12	집산 도로	65	합정동382-14	합정동382-1	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정
기정	중로	3	4	12	집산 도로	84	합정동382-1	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	1	10	10	집산 도로	135	합정동418-30	서교동390-20	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	소로	1	15	10	국지 도로	106	합정동383-1	합정동383-24	일반 도로	'08.7.24	합정 3구역 기결정
기정	소로	2	14	8	국지 도로	60	합정동382-31	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정
기정	소로	3	-	6 (3)	국지 도로	100	합정동373-3	합정동373-17	일반 도로	'67.4.7	
변경	소로	2	(1)	8 (5)	국지 도로	100	합정동373-3	합정동373-17	일반 도로	'67.4.7	

주1) ()는 임시번호 및 재정비촉진지구내 사항임

주2) 소로 3류는 서교토지구획정리사업지구 사업완료 신고일(1967.4.7.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-95	대로 2-95	•도로 연장 변경 - 연장 : 900m → 267m	•망원역 일대 재정비촉진지구 제척에 따른 재정비촉진지구내 도로 연장 변경
소로 3-	소로 2-(1)	•도로 폭원 변경(지구내) - 폭원 : 3m → 5m	•이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 도로 폭원을 확장하고 체계적인 관리를 위해 도시계획시설로 결정

② 철도 : 변경없음

■ 철도 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	철도	도시철도 (합정정거장)	마포구 합정동 414 일원	9,446.0	-	9,446.0	서고104호 '94.4.7	지하철 6호선
기 정	철도	지하철2호선 (합정동정차장)	-	5,252	-	5,252	건고349호 '79.9.24	

(2) 공간시설

① 공원 : 변경없음

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	공원	어린이공원	합정동 419-1 일원	2,980.6	-	2,980.6	건고549호 '71.9.13	

② 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	공공공지	-	서교동 390-18 일원	3,869.8	-	3,869.8	서고87호 '06.3.13	
기 정	공공공지	-	합정동 385-2 일대	846.0	-	846.0	서고252호 '08.7.24	
기 정	공공공지	-	합정동 384-20 일대	531.9	-	531.9	서고253호 '08.7.24	

③ 광장 : 변경없음

■ 광장 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	광장	교통광장	합정동 416-6 일원	125,325	-	125,325 (4,257)	서고17호 '92.3.9	

주) ()는 재정비촉진지구내 사항임

(3) 공공·문화체육시설

① 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	공공청사	서교동 388-3 일원	395.1	-	395.1	서고87호 '06.3.13	

(4) 유통 및 공급시설

① 시장 : 폐지

■ 시장 결정(변경)조서 : 변경

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
폐 지	시장	합정동 374-1 일원	1,775	감) 1,775	-	건고200호 '70.5.1	

■ 시장 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
시장	•시장 폐지 (면적 : 1,775㎡)	•유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145, 2017.12)에 따라 해제 1단계에 해당하는 합정시장 폐지

※ 상기 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경결정 외 변경사항없음 : 결정고시도서 참조

2. 재정비촉진계획에 관한 결정(변경) : 변경없음

※ 합정1~4재정비촉진구역은 도시정비형 재개발구역 결정 및 사업이 완료된 지역으로 기 결정된 정비계획 내용에 따름

3. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변 경	합정지구 지구단위계획구역	합정동 419 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	서고 제2008-432호 (2008.12.04.)	-

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적임

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•망원역 일대 지구단위계획구역 제척	•망원역 일대는 역세권 활성화 및 생활권 중심기능 강화를 위해 각종 완화계획을 수립하였으나, 실제 완화받은 사례가 없고 실현성이 저조함에 따라 계획 유지 필요성이 낮으며, 촉진사업 외 다양한 대안사업을 통해 역세권 활성화 가능 및 개별법(건축법)에 따라 관리가 가능함에 따라 재정비촉진지구(지구단위계획구역)에서 제척

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	100.0	
주거지역	소 계	235,782.0	감) 135,324.0	100,458.0	61.8	
	제1종일반주거지역	3,859.0	감) 352.0	3,507.0	2.2	
	제2종(7층)일반주거지역	80,304.0	감) 77,867.0	2,437.0	1.5	
	제2종일반주거지역	8,285.0	감) 2,025.0	6,260.0	3.8	
	제3종일반주거지역	125,639.0	감) 81,573.0	44,066.0	27.1	
	준주거지역	17,695.0	증) 26,493.0	44,188.0	27.2	
상업지역	소 계	62,216.2	감) 3.2	62,213.0	38.2	
	일반상업지역	62,216.2	감) 3.2	62,213.0	38.2	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•준주거지역 면적 조정 •제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 면적 축소	•합정1,2,3구역 기 용도지역(준주거지역, 일반상업지역) 변경사항 반영 •망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종 일반주거지역 면적 감소

(2) 용도지구

① 방화지구 : 변경없음

■ 방화지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	위 치	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	방화지구	신촌로타리~합정동간 (서교우체국~합정동간)	58,080 (5,400)	건고727호 '63.12.13	

주) ()는 지구단위계획구역내 사항임

② 개발진흥지구 : 변경없음

■ 개발진흥지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	개발진흥지구	특정 개발진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	746,994.6 (14,245)	서고21호 '10.1.28	디자인산업 출판산업

주) ()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 도시기반시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	58	40~50	주간선 도로	6,800 (460)	북아현동 (서교동427)	합정동 (합정동402)	일반 도로	'78.8.2	양화로
기정	대로	2	95	33~39	보조간선 도로	1,915 (900)	합정동416-33 (합정동416-33)	성산동279-1 (서교동440-8)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
변경	대로	2	95	33~39	보조간선 도로	1,915 (267)	합정동416-33 (합정동416-33)	성산동279-1 (합정동421)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
기정	대로	3	126	28	보조간선 도로	2,420 (112)	대흥동 (합정동373-32)	합정동373 (합정동373)	일반 도로	'78.3.23	독막로
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430 (118)	합정동381-1 (합정동381-1)	합정동378-21 (합정동405)	일반 도로	'79.6.30	양화진길
기정	중로	2	8	18	집산 도로	142	합정동419-1 (합정동419-1)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	중로	2	9	18	집산 도로	130	서교동419 (서교동390-20)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	중로	2	10	15	집산 도로	114	합정동385-1	합정동385-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2구역 기결정
기정	중로	2	11	15	집산 도로	114	합정동385-20	합정동385-104	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역 기결정
기정	중로	2	12	15	집산 도로	232	합정동384-72	합정동384-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역 기결정
기정	중로	3	5	12	집산 도로	65	합정동382-14	합정동382-1	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정
기정	중로	3	4	12	집산 도로	84	합정동382-1	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정
기정	소로	1	10	10	집산 도로	135	합정동418-30	서교동390-20	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역 기결정
기정	소로	1	15	10	국지 도로	106	합정동383-1	합정동383-24	일반 도로	'08.7.24	합정 3구역 기결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	2	14	8	국지 도로	60	합정동382-31	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역 기결정
기정	소로	3	-	6 (3)	국지 도로	100	합정동373-3	합정동373-17	일반 도로	'67.4.7	
변경	소로	2	(1)	8 (5)	국지 도로	100	합정동373-3	합정동373-17	일반 도로	'67.4.7	

주1) ()는 임시번호 및 지구단위계획구역내 사항임

주2) 소로 3류는 서교토지구획정리사업지구 사업완료 신고일(1967.4.7.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-95	대로 2-95	•도로 연장 변경 - 연장 : 900m → 267m	•망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 지구단위계획구역내 도로 연장 변경
소로 3-	소로 2-(1)	•도로 폭원 변경(구역내) - 폭원 : 3m → 5m	•이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 도로 폭원을 확장하고 체계적인 관리를 위해 도시계획시설로 결정

② 철도 : 변경없음

■ 철도 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	철도	도시철도 (합정정거장)	마포구 합정동 414 일원	9,446.0	-	9,446.0	서고104호 '94.4.7	지하철 6호선
기 정	철도	지하철2호선 (합정동정차장)	-	5,252	-	5,252	건고349호 '79.9.24	

(2) 공간시설

① 공원 : 변경없음

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	공원	어린이공원	합정동 419-1 일원	2,980.6	-	2,980.6	건고549호 '71.9.13	

② 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	공공공지	-	서교동 390-18 일원	3,869.8	-	3,869.8	서고87호 '06.3.13	
기 정	공공공지	-	합정동 385-2 일대	846.0	-	846.0	서고252호 '08.7.24	
기 정	공공공지	-	합정동 384-20 일대	531.9	-	531.9	서고253호 '08.7.24	

③ 광장 : 변경없음

■ 광장 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기 정	광장	교통광장	합정동 416-6 일원	125,325	-	125,325 (4,257)	서고17호 '92.3.9	

주) ()는 지구단위계획구역내 사항임

(3) 공공·문화체육시설

① 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	공공청사	서교동 388-3 일원	395.1	-	395.1	서고87호 '06.3.13	

(4) 유통 및 공급시설

① 시장 : 폐지

■ 시장 결정(변경)조서 : 변경

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
폐 지	시장	합정동 374-1 일원	1,775	감) 1,775	-	건고200호 '70.5.1	

■ 시장 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
시장	•시장 폐지 (면적 : 1,775㎡)	•유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145, 2017.12)에 따라 해제 1단계에 해당하는 합정시장 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
제3종일반주거지역 제2종(7층)일반주거지역	R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14	-	망원역 일대 제척
일반상업지역	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6, GC-7, GC-8	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	- 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 가구 폐지(R-1~R-14) - 일반상업지역 가구 신설(GC-7, GC-8)	- 망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 가구계획 폐지 - 특별계획8,9구역 해제에 따른 일반상업지역 가구 신설

(2) 공동개발

■ 획지 결정(변경)조서 : 폐지

구 분	가 구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
획지선	GC-1	서교동 393-1, 393-3	495.6	획지선 지정	-
		서교동 393-4	531.0	획지선 지정	-
		서교동 393-5, 393-12	682.4	획지선 지정	-
	GC-2	서교동 394-42	318.5	획지선 지정	-
		서교동 394-43	257.2	획지선 지정	-
		서교동 394-44, 394-59	844.3	획지선 지정	동일소유
		서교동 394-45, 394-46, 394-60, 394-61, 394-62	1,155.7	획지선 지정	기 공동건축
		서교동 394-25, 394-29, 394-30, 394-31, 394-32, 394-63, 394-84, 394-85	2,119.1	획지선 지정	기 공동건축
		서교동 394-27, 394-55, 394-56	438.9	획지선 지정	-
	GC-3	합정동 374-1	497.4	획지선 지정	-
	GC-4	합정동 375-1	1,050.6	획지선 지정	-
	GC-5	합정동 381-16	1,967.5	획지선 지정	기 공동건축 특별계획 7구역 내 대지와 일부 획지교환 가능
	GC-6	합정동 382-16, 382-28	267.8	획지선 지정	-

구 분	가구 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
		합정동	382-19, 382-24, 382-29, 382-46	734.1	획지선 지정	기 공동건축
		합정동	382-21, 382-32	789.5	획지선 지정	-
		합정동	382-17	328.2	획지선 지정	-
		합정동	382-20	722.6	획지선 지정	-
	-	합정동	383-1, 383-2, 383-3, 383-4, 383-6, 383-9, 383-10, 383-11, 383-14, 383-16, 383-17, 383-18, 383-20, 383-23, 383-24, 383-26, 383-28, 383-29, 383-30, 383-31, 383-32, 383-34, 383-35, 383-42	4,093	획지선 지정	특별계획5구역
	-	합정동	380-1, 380-8, 380-11, 380-14, 380-15, 380-16, 380-17, 380-18, 380-20, 380-21, 380-22, 380-23, 380-24, 380-25, 380-26, 380-27, 380-30, 380-33, 380-36, 380-37, 380-40	4,842	획지선 지정	특별계획6구역
	-	합정동	381-21, 381-23, 381-25, 381-30, 381-31, 381-33, 381-36, 381-37, 381-39, 381-48, 381-49, 381-50, 381-55, 381-56, 381-64, 381-66, 381-68	2,904	획지선 지정	특별계획7구역
	-	합정동	373-2, 373-3, 373-4, 373-5, 373-9, 373-10, 373-11, 373-12, 373-13, 373-14, 373-15, 373-16, 373-17, 373-20, 373-22, 373-25, 373-26, 373-27	4,538	획지선 지정	특별계획8구역
	-	합정동	414-1, 414-3, 414-4, 414-5, 414-6, 414-12, 414-13, 414-14, 414-15, 414-16, 414-18, 414-19, 414-20, 414-21, 414-22, 414-23, 414-24	5,239	획지선 지정	특별계획9구역

■ 공동개발(지정) 결정(변경)조서 : 폐지

구 분	가구 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
공동 개발 (지정)	R-1	서교동	441-11, 441-12	215.6	공동개발 지정	기 공동건축, 441-10, 441-11 공동개발 권장
		서교동	441-6, 441-15	711.2	공동개발 지정	기 공동건축
	R-2	서교동	475-36, 475-37	292.3	공동개발 지정	과소필지 지정, 475-14, 475-36 공동개발 권장
	R-3	서교동	476-14, 476-15	510.8	공동개발 지정	동일소유 필지
		서교동	476-21, 476-42, 476-45	805.2	공동개발 지정	동일소유 필지
	R-4	망원동	377-1, 377-17	1,615.5	공동개발 지정	기 공동건축, 377-12, 377-17 공동개발 권장
	R-6	망원동	386-3, 386-16	720.4	공동개발 지정	동일소유 필지
	R-11	서교동	444-1, 444-21	290.8	공동개발 지정	동일소유 필지, 444-1, 444-2 공동개발 권장
		서교동	444-5, 444-22, 444-23	697.6	공동개발 지정	기 공동건축
	R12	합정동	427-9, 427-10	129.9	공동개발 지정	과소필지 지정, 427-8, 427-9 공동개발 권장
		합정동	427-16, 427-17, 427-18	259.0	공동개발 지정	동일소유 필지 (427-17, 427-18), 과소필지 지정
		합정동	427-19, 427-20	448.7	공동개발 지정	동일소유 필지, 427-19, 427-21 공동개발 권장
	R-13	서교동	383-2, 383-18	235.0	공동개발 지정	기 공동건축, 383-1, 383-18 공동개발 권장
		서교동	383-5, 383-10	307.7	공동개발 지정	동일소유 필지, 383-10, 383-14 공동개발 권장
		서교동	383-6, 383-7	205.6	공동개발 지정	기 공동건축, 383-7, 383-8 공동개발 권장
	R-14	합정동	426-1, 426-20	1,475.1	공동개발 지정	동일소유 필지
		합정동	426-8, 426-9	534.9	공동개발 지정	동일소유 필지

■ 공동개발(권장) 결정(변경)조서 : 변경
- 기정

구 분	가구 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
공동 개발 (권장)	R-1	서교동	441-1, 441-2	469.1	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		서교동	441-4, 441-8	357.6	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		서교동	441-9, 441-13, 441-14	405.8	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		서교동	441-10, 441-11	310.8	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장 441-11, 441-12 공동개발 지정
	R-2	서교동	475-15, 475-25, 475-26	550.7	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		서교동	475-14, 475-36	561.0	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장 475-36, 475-37 공동개발 지정
		서교동	475-39, 475-42	396.5	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
	R-3	서교동	476-17, 476-18	1,015.2	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
	R-4	망원동	377-12, 377-17	1,011.4	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장 377-1, 377-17 공동개발 지정
		망원동	377-9, 377-10	265.5	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	377-7, 377-8	278.0	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	377-4, 377-16	264.8	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	377-14, 377-15	237.0	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
	R-5	망원동	378-1, 378-15	285.3	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	378-16, 378-17	265.8	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	378-14, 378-21	310.7	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	378-8, 378-9	357.0	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장

구 분	가 구 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
공동 개발 (권장)	R-6	망원동	386-8, 386-10	281.1	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	386-6, 386-7	261.1	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
		망원동	386-4, 386-5	311.7	공동개발 권장	내부필지 공동개발 권장
	R-11	서교동	444-1, 444-2, 444-3	592.9	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장 444-1, 444-21 공동개발 지정
		서교동	444-4, 444-15, 444-16	690.5	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장
	R-12	합정동	427-6, 427-7	578.5	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장
		합정동	427-8, 427-9	153.7	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장 427-9, 427-10 공동개발 지정
		합정동	427-12, 427-14	572.3	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장
		합정동	427-19, 427-21	369.8	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장 427-19, 427-20 공동개발 지정
	R-13	서교동	383-1, 383-18	380.5	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장 383-2, 383-18 공동개발 지정
		서교동	383-3, 383-12	324.3	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장
		서교동	383-4, 383-10, 383-14	124.2	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장 383-5, 383-10 공동개발 지정
		서교동	383-7, 383-8	177.4	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장 383-6, 383-7 공동개발 지정
		서교동	383-9, 383-17	710.3	공동개발 권장	이면부 필지 공동개발 권장
	R-14	합정동	426-2, 426-5	855.8	공동개발 권장	부정형 필지 공동개발 권장

— 변경

구 분	가구 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
공동 개발 (권장)	GC-1	서교동	393-1, 393-3	495.6	공동개발 권장	기 공동건축 필지
		서교동	393-5, 393-12	682.4	공동개발 권장	부정형 필지 자율적 개발 유도
	GC-2	서교동	394-45, 394-46, 394-60, 394-61, 394-62	1,155.7	공동개발 권장	기 공동건축 필지
		서교동	394-25, 394-29, 394-30, 394-31, 394-32, 394-63, 394-84, 394-85	1,999.8	공동개발 권장	기 공동건축 필지
		서교동	394-27, 394-55, 394-56	438.9	공동개발 권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
	GC-6	함정동	382-16, 382-28	267.8	공동개발 권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		함정동	382-24, 382-29	283.3	공동개발 권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		함정동	382-19, 382-46	450.8	공동개발 권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		함정동	382-21, 382-32	789.5	공동개발 권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
	GC-7	함정동	373-12, 373-13, 373-14, 373-15 373-16, 373-17, 373-20, 373-22, 373-25, 373-26, 373-27	2,706.4	공동개발 권장	역세권 일대 중규모 건축 유도
		함정동	373-2, 373-3, 373-4, 373-5, 373-11	1,823.1	공동개발 권장	역세권 일대 중규모 건축 유도
	GC-8	함정동	414-1, 414-3, 414-4, 414-5, 414-6, 414-13, 414-21	3,687.1	공동개발 권장	역세권 일대 중규모 건축 유도
		함정동	414-18, 414-19, 414-20	1,003.3	공동개발 권장	역세권 일대 중규모 건축 유도

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

(3) 최대개발규모

① 최대개발규모 : 변경

■ 최대개발규모 결정(변경)조서 : 변경

구 분	최대개발규모			비 고
	일반상업지역	제3종일반주거지역	제2종(7층)일반주거지역	
기 정	3,000㎡ 미만	1,500㎡ 미만	1,000㎡ 미만	•최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 특별계획구역은 미적용
변 경	3,000㎡ 미만	-	-	•최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 공동개발(권장) 필지, 특별계획구역은 미적용

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•최대개발규모 적용 예외사항 변경 •제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 최대개발규모 폐지	•공동개발(권장) 필지에 대하여 역세권 일대 규모있는 개발유도를 위한 적용 예외 추가 •망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 최대개발규모 폐지

② 최대개발규모 완화 : 폐지

■ 최대개발규모 완화의 범위

- 지구단위계획에서 권장하는 용도 도입
 - 판매, 업무시설 도입으로 역세권 및 생활권내 기능강화를 위한 계획수립
 - 문화 및 집회시설 도입으로 역세권내 부족한 시설 보완

구 분	용 도	비 고
판매시설	소매시장, 상점 중 슈퍼마켓, 일용품점	
업무시설	공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔 제외)	
문화 및 집회시설	공연장, 전시장	

• 개발여건 변화

- 서울시 정책 변화에 따른 역세권 개발 등 관련계획 수립으로 개발이 가능한 경우
예)  (장기전세주택) 도입 등

■ 개발수법

- 최대개발규모를 초과하여 개발하고자 하는 경우에는 구체적인 계획(안)을 수립하여 특별계획구역 지정 등 도시관리계획(지구단위계획) 변경 절차 이행
- 상위계획인 개발기본계획 변경 여부는 세부계획 내용(규모, 용도, 사업방식 등)에 따라 협의후 결정

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도계획

① 건축물의 용도 완화 : 폐지

- 재정비촉진지구 지정 목적에 부합하고 망원역세권 및 생활권중심 기능강화를 위해 판매, 업무, 문화 및 집회시설의 면적제한 완화를 통한 적극 도입 유도

■ 건축물 용도 완화

- 서울특별시 도시계획조례 제28조 및 29조에서 규정하는 제2종/3종일반주거지역내 건축 가능한 건축물 용도의 바닥면적제한 완화
 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점(슈퍼마켓, 일용품점)
 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무, 일반업무시설(오피스텔 제외)
 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

■ 완화내용

- 바닥면적 기준 완화(용도지역별 허용하는 바닥면적 배제)하여 입지 자율성 부여
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제5항 준용

구 분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	완화내용
판매시설 (소매시장, 상점)	바닥면적 2,000㎡ 미만 (20m 이상 도로에 접한 대지)	바닥면적 2,000㎡ 미만 (20m 이상 도로에 접한 대지)	•시설별 바닥면적 제한 적용 배제
업무시설 (공공업무, 일반업무)	바닥면적 3,000㎡ 미만	바닥면적 3,000㎡ 미만	
문화 및 집회시설 (공연장, 전시장)	바닥면적 2,000㎡ 미만	바닥면적 3,000㎡ 미만	

■ 건축물 용도 완화 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
폐 지	•제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 건축물 용도 완화 폐지	•망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 용도 완화 폐지

② 건축물의 불허용도계획 : 변경

■ 건축물 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

－ 기정

구 분			불허용도
기 정	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a	•의료시설 중 격리병원 •위락시설 중 투전기업소 및 카지노업소 •공장
	제3종, 제2종(7층) 일반주거지역	b	•창고 •위험물저장 및 처리시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외)
	특별계획구역 5~9구역	c	•제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •의료시설 중 격리병원 •위락시설 •공장

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조 ①항 및 시행령 제4조 ②항)

주3) 특별계획6구역에서 특화용도인 숙박시설(관광진흥법상 3등급이상 호텔) 도입시에는 본 지구단위계획에도 불구하고 관광진흥법에 따름

주4) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용을 따름

－ 변경

구 분			불허용도
			전층
변 경	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a	•의료시설 중 격리병원 •위락시설 중 카지노업소 •공장 •창고 •위험물저장 및 처리시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •장례식장
	특별계획구역 5~7구역	c	•제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •의료시설 중 격리병원 •위락시설 •공장 •창고 •위험물저장 및 처리시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •장례식장

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용을 따름

■ 건축물 불허용도 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 불허용도 폐지 •간선도로변 1층부 불허용도 신설	•망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 불허용도 계획 폐지 •간선변 가로활성화 및 도심 활력 증대를 위해 가로활성화 저해용도에 대하여 1층부 불허용도 지정

③ 건축물의 권장용도계획 : 변경

■ 건축물 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

- 기 정

구 분			권장용도	비 고
기 정	일반상업지역	A	- 제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 종합병원, 한방병원 - 학원(자동차학원, 무도학원 제외) - 업무시설(오피스텔 제외)	
	제3종 일반주거지역	B	- 제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함) - 종합병원, 한방병원 - 학원(자동차학원, 무도학원 제외) - 업무시설(오피스텔 제외)	
	제2종(7층) 일반주거지역	C	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함) - 종합병원, 한방병원 - 노유자시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 주차장	

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 전층 권장용도의 면적구성은 당해용도가 연면적이 20% 이상인 경우에 한함(면적 중 주차장 면적 제외)

- 변 경

구 분			권장용도	비 고
변 경	일반상업지역	A	- 제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소(2층이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 의료시설 중 종합병원, 한방병원 - 제2종근린생활시설 및 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원	
	개발진흥지구 내		•특정개발진흥지구 권장업종시설	

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 전층 권장용도의 면적구성은 당해용도가 연면적이 20% 이상인 경우에 한함(면적 중 주차장 면적 제외)

주3) 특정개발진흥지구 권장업종은 도시관리계획(용도지구 : 특정개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2010-21호)에 따라 고시된 권장업종시설(디자인·출판업종)로서 진흥계획의 변경시 변경된 내용에 따름

주4) 개발진흥지구 구역 내 권장용도와 관련하여 마포디자인·출판개발진흥지구 지구단위계획(홍대앞지구단위계획)이 변경될 경우 본 구역에서도 해당 내용이 변경된 것으로 봄

■ 건축물 권장용도 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	- 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 권장용도 폐지 - 일반상업지역 권장용도 추가 - 아동관련시설 및 의원 등 생활편익시설 - 개발진흥지구 구역내 권장용도 추가 - 특정개발진흥지구 권장업종시설	- 망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 권장용도 계획 폐지 - 주거지역과 인접하고 있는 입지적 여건을 고려하여 노유자시설 중 아동관련시설 및 의원 등 생활편익시설 권장용도 추가 - 특정개발진흥지구와의 연계를 위한 개발진흥지구 해당구역내 권장업종시설 권장용도 추가

④ 건축물의 지정용도계획 : 변경

■ 건축물 지정용도 및 특화용도 결정(변경)조서 : 변경

— 기 정

구 분				특화용도	지정용도	비 고
기 정	특별계획구역	A	5구역	업무시설	•공동주택(다른 용도와 복합) •판매시설 •업무시설	1가지 이상 선택 도입
		B	6구역	숙박시설	•공동주택(다른 용도와 복합) •숙박시설(관광진흥법상 3등급이상 호텔) •문화 및 집회시설	
		C	7,8,9구역	판매시설	•공동주택(다른 용도와 복합) •판매시설 •업무시설	

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 결정된 주요용도를 특화용도 및 지정용도로 계획하였고, 상위계획 변경시에는 변경된 건축물 용도를 특화용도 및 지정용도로 봄

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

— 변 경

구 분				지정용도	비 고
변 경	특별계획구역	A	5구역	•공동주택(다른 용도와 복합) •판매시설 •업무시설 •문화 및 집회시설	1가지 이상 선택 도입
		B	6구역	•공동주택(다른 용도와 복합) •숙박시설(관광진흥법상 3등급이상 호텔) •문화 및 집회시설	
		C	7구역	•공동주택(다른 용도와 복합) •판매시설 •업무시설	

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 결정된 지정용도로 계획하였고, 상위계획 변경시에는 변경된 건축물 용도를 지정용도로 봄

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

■ ()

· 5 () 가	· (2030)	
·	·	

가 :
■ 가 () :

		· 가 1 2 1 가 1	·
		· ,	·

)가 : (, ·), ()

■ 가 ()

·가	·	가 가 1 가

(2) 건축물 밀도계획

① 건축물 건폐율계획 : 변경

■ 건축물 건폐율 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	
제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	

- 변경

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

■ 건축물 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•건폐율계획 폐지 (제3종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역)	•망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 건폐율계획 폐지

② 건축물 용적률계획 : 변경

■ 건축물 용적률 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기 정	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	•산정식 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
		이면도로변	250% 이하	450% 이하		
	제3종 일반주거지역	간선도로변	230% 이하	250% 이하		
	제2종(7층) 일반주거지역	망원역 주변 이면도로변	200% 이하	200% 이하		
	특별계획 5~9구역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하		

주) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름(특별계획 2~3구역의 용도지역은 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률(기준/허용)을 결정하였으며, 용도지역 변경은 개별 사업 진행시 결정토록 함)

— 변경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
변 경	일반상업지역	300% 이하	630% 이하	•법적용적률의 2배 이하 •산정식 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
	특별계획5~7구역	300% 이하	630% 이하		

주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

주2) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률을 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제709호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주3) 상한용적률 산정식은 향후 관련 지침 및 법령 개정 시 변경된 지침 및 법령을 따름

주4) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 상한용적률은 「도시재정비 촉진법」 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2 이상 공공임대주택 확보)

주5) 존치관리구역에서 공공기여 인정여부 등 상한용적률 완화적용에 관한 사항은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 결정토록 하며, 특별계획구역에서 도시정비형 재개발사업시 정비구역내 대지가액 일부를 현금으로 납부하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 정비사업 현금 기부채납 운영계획」 기준을 따른다.

주6) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선」 지침 적용 가능(지침 변경시 변경된 지침 내용을 따름)

주7) 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항제1호에 의거 허용용적률의 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)

■ 건축물 용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•용적률계획 폐지 (제3종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역) •일반상업지역 용적률계획 일원화	•망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 용적률계획 폐지 •도심 내 주택 공급 확대 및 임대주택 확보 정책 사항을 고려한 일반상업지역 용적률계획 일원화

■ 개발진흥지구 용적률 완화계획 결정(변경)조서 : 신설

- 용적률 완화는 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 포함되어 있는 지역에 한함
- 용도지구상 특정개발진흥지구는 「마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 진흥계획」 및 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」에 따라 용적률 완화 가능
- 특정개발진흥지구 권장업종은 「도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2010-21호)」 및 「마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 진흥계획,

2013' 에 따라 고시된 권장업종(디자인·출판업종)을 따름

- 신축 또는 증축 시 특정개발진흥지구 권장업종으로 사용되는 연면적(주차장 제외)이 건축물 전체 연면적의 20%이상 확보한 경우 비율에 따라 별도 용적률 인센티브 적용(최고높이 중복완화 가능)

구 분	완화조건	비고
특정개발진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50%이상)	완화용적률 = 허용용적률 + [허용용적률 × (0.05~0.2)]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조 준용

주) 개발진흥지구 구역 내 용적률 완화계획과 관련하여 마포·디자인출판개발진흥지구 지구단위계획(홍대앞지구단위계획)이 변경될 경우 본 구역에서도 해당 내용이 변경된 것으로 봄

- 특정개발진흥지구 복합용도건축물의 권장업종 유치비율(주차장 제외)에 따른 별도 용적률 인센티브 적용 비율

권장업종 유치비율(연면적)	50%이상	40%이상~50%미만	30%이상~40%미만	20%이상~30%미만
용적률 완화 적용비율	120%	115%	110%	105%

■ 개발진흥지구 용적률 완화계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신 설	• 개발진흥지구내 용적률 완화계획 신설	• 특정개발진흥지구 활성화를 위해 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획과 연계하여 특정개발진흥지구로 계획된 지역이 권장업종시설 도입시 용적률 완화계획 수립

(3) 건축물 높이계획

■ 건축물 높이 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

구 분			최고높이	비 고
기 정	일반상업지역	간선가로변	80m 이하	•건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제
		이면부	60m 이하	
	제3종일반주거지역	-	50m 이하	
	제2종(7층)일반주거지역	-	10층 이하	-
	특별계획5,6,7,8,9구역	간선도로변	120m 이하	•건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제

주1) 최고높이를 초과하는 기존 건축물은 현 건축물 높이 적용

주2) 제2종(7층)일반주거지역은 7층에서 10층 이하로 높이 완화(단, 7층을 초과하는 건축물을 건축할 경우에는 시뮬레이션 등을 통한 건축물 높이 변화를 검토한 후 자치구 건축심의위원회 등 자문을 받아야 함)

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

주4) 특별계획구역(5~9구역) 높이계획은 상위계획(도시 및 주거환경정비기본계획, 합정균형발전촉진지구 개발기본계획) 결정내용을 반영한 사항으로 상위계획 변경시 변경내용을 따름

- 변경

구 분			최고높이	비 고
변 경	일반상업지역	간선도로변	80m 이하	최고높이 완화는 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 완화 가능
		이면부	60m 이하	
	특별계획5,6,7구역	간선도로변	120m 이하	

주1) 최고높이를 초과하는 기존 건축물은 현 건축물 높이 적용

주2) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

■ 건축물 높이 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•높이계획 폐지 (제3종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역) •일반상업지역 및 특별계획구역 공공시설 등 기부채납시 최고높이 완화	•망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 높이계획 폐지 •역세권 활성화 및 계획의 실현성 확보를 위해 공공기여와 연계한 높이 완화계획 신설

■ 최고높이 완화계획 : 신설

• 공공시설 등 기부채납시 최고높이 완화

구분	산식
공공시설 등 기부채납시	높이 = (최고높이) X [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 / 당초 대지면적)] 이내

주1) 공공시설 제공에 따른 인센티브는 상한용적을 적용 및 최고높이 완화 중복적용 가능

주2) 개발진흥지구 권장업종 도입에 따른 최고높이 완화와 중복적용 불가

주3) 기부채납시 최고높이 완화는 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 완화 가능

주4) 존치관리구역은 공공시설 등 기부채납시 주관부서 사전협의 및 구 도시계획위원회 자문을 통해 기부채납 시설 등의 인정여부를 결정토록 함

• 개발진흥지구 권장업종 도입시 최고높이 완화

－ 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구에 포함되어 있는 지역에 한함

－ 진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 최고높이 완화는 공공시설 등 기부채납에 따라 최고높이를 완화 받을 경우에는 최고높이 완화 중복적용 불가

구분	완화조건	비고
특정개발진흥지구	진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20%~50%이상)	완화높이 = 계획높이 X 1.05 ~ 1.2

주1) 계획높이란 최고높이를 말함

주2) 권장업종시설 확보에 따른 완화높이의 적용비율(1.05~1.2)은 특정개발진흥지구 내 복합용도 건축물의 권장업종 유치비율에 따른 완화비율 적용

주3) 개발진흥지구 구역 내 최고높이 완화계획과 관련하여 마포디자인·출판개발진흥지구 지구단위계획(중대앞지구단위계획)이 변경될 경우 본 구역에서도 해당 내용이 변경된 것으로 봄

－ 특정개발진흥지구 복합용도건축물의 권장업종 유치비율(주차장 제외)에 별도 최고높이 완화 적용 비율

권장업종 유치비율(연면적)	50%이상	40%이상~50%미만	30%이상~40%미만	20%이상~30%미만
최고높이 완화 적용비율	120%	115%	110%	105%

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제8항

주2) 「서울특별시 전락산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조 준용

■ 건축물 최고높이 완화계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 공공시설 등 기부채납시 최고높이 완화계획 신설 - 개발진흥지구내 최고높이 완화계획 신설	- 역세권 활성화 및 계획의 실현성 확보를 위해 공공기여와 연계한 높이 완화계획 신설 - 특정개발진흥지구 활성화를 위해 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획과 연계하여 특정개발진흥지구로 계획된 지역이 권장업종시설 도입시 용적을 완화계획 수립

(4) 건축물 배치계획

■ 건축물 배치계획 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

구 분	적용목표	제어내용		비고
건축 한계선	•간선도로변 시각적 개방감으로 가로경관 확보 •역세권주변 보행환경 개선	양화로 간선도로변		•대지경계선으로부터 5m
		함정로 간선도로변		•대지경계선으로부터 3m
		특별계획구역 주변		•대지경계선으로부터 2~5m
	•이면도로변 보·차도 확보	이면 도로변	4m미만 도로변	•대지경계선으로부터 1.5m
			4m이상 도로변	•대지경계선으로부터 1m
			가구번호 GC-1 8m 도로변	•대지경계선으로부터 2m

주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

주2) 특별계획구역의 배치계획은 상위계획(도시·주거환경정비기본계획, 합정균형발전촉진지구 개발기본계획) 결정내용을 반영한 사항으로 상위계획 변경시 변경내용을 따름

- 변경

구 분	적용목표	제어내용		비고
건축 한계선	•간선도로변 시각적 개방감으로 가로경관 확보 •역세권주변 보행환경 개선	양화로 간선도로변		•특별계획1구역 6m 누락사항 반영
		월드컵로 간선도로변		•합정로 → 월드컵로 도로명 변경
		독막로 간선도로변		•합정로 → 독막로 도로명 변경
		특별계획구역 주변		변경없음
	•이면도로변 보·차도 확보	이면 도로변	4m이상 도로변	•망원역 일대 지구단위계획구역 해제지역 제외
			가구번호 GC-1 8m 도로변	변경없음

주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

주2) 「한강변관리기본계획」상 합정~당산권역에 포함된 필지내 향후 건축물 신축시 관련기준에 따라 통경축변 경관형성기준 검토 필요

■ 건축물 배치계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•건축한계선 폭원 변경	•망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 건축한계선 계획 조정 •인접한 지구단위계획구역 건축한계선 및 건축선과의 정합성 유도 •특별계획9구역 해제에 따른 이면부 원활한 교통소통을 위한 건축한계선 폭원 조정

■ 건축한계선 계획 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

가구번호	계획내용	비 고
GC-1	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(10m 도로변), 2m(8m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-2	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-3	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-4	· 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-5	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-6	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-1	· 건축한계선 3m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-2	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m 도로변) · 건축한계선 1.5m(3m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-3	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m, 20m 도로변) · 건축한계선 1.5m(3m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-4	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-5	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(10m 도로변), 2m(8m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-6	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-7	· 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-8	· 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m 도로변) · 건축한계선 1.5m(3m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-9	· 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m 도로변) · 건축한계선 1.5m(3m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-10	· 건축한계선 1m(4m, 6m, 8m, 20m 도로변) · 건축한계선 1.5m(3m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-11	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-12	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-13	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
R-14	· 건축한계선 3m(합정로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
특별계획 5~9구역	· 건축한계선 5m(양화로 및 독막길변) · 건축한계선 2m(이면도로변)	- 간선도로 및 이면도로변 보행환경 개선

— 변경

가구번호	계획내용	비 고
GC-1	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(10m 도로변), 2m(8m 도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-2	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-3	· 건축한계선 3m(독막로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 독막로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-4	· 건축한계선 1m(이면도로변)	- 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-5	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-6	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-7	· 건축한계선 3m(독막로변) · 건축한계선 1m(이면도로변)	- 독막로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-8	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 3m(독막로변) · 건축한계선 1m~2m(이면도로변)	- 양화로변 및 독막로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
특별계획 5~7구역	· 건축한계선 5m(양화로변) · 건축한계선 2~3m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지에 관한 계획

■ 대지내 공지계획 결정(변경)조서 : 변경

— 기정

구 분	적용목표	제어내용	
전면공지	·가로보행환경 제고 ·녹지 및 휴게시설과 연계	- 간선변 건축한계선 후퇴부분	·보도부속형 전면공지로 조성
		- 이면부 건축한계선 후퇴부분	·보 ·차도 혼용 전면공지로 조성
공개공지	·간선도로변 및 역세권 부근 보행자 휴게공간 확보 ·가로보행환경 개선	- 건축법상 설치 대상 필지	·주요 보행결절점에 위치 권장
쌈지형공지	·보행환경 개선 및 휴게공간 확보	- 건축법상 공개공지 미설치 대상 필지	·주요 보행결절점에 위치 권장
침상형공지	·지하철과 연계한 역세권 보행자 휴 게공간 확보	- 지하철과 연계 가능 필지	-

－ 변경

구 분	적용목표	제어내용	
전면공지	•가로보행환경 제고 •녹지 및 휴게시설과 연계	- 간선변 건축한계선 후퇴부분	•보도부속형 전면공지로 조성
		- 이면부 건축한계선 후퇴부분	•보·차도 혼용 전면공지로 조성
공개공지	•간선도로변 및 역세권 부근 보행자 휴게공간 확보 •가로보행환경 개선	- 건축법상 설치 대상 필지	•주요 보행결절점에 위치 권장
침상형공지	•지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	- 지하철과 연계 가능 필지	-

■ 대지내 공지계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•쌈지형 공지 삭제	•허용용적률 인센티브 계획 조정에 따른 쌈지형 공지 계획 삭제

(2) 교통처리에 관한 계획

■ 교통처리계획 결정(변경)조서 : 변경

－ 기 정

구 분	적용목표	적용대상
차량출입불허구간	•간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	•합정지구 간선도로변 - 양화로변 - 합정로변 - 독막길

－ 변 경

구 분	적용목표	적용대상
차량출입불허구간	•간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	•합정지구 간선도로변 - 월드컵로변, 양화로변, 독막로변
제한적 차량출입불허구간	•공동개발(권장) 미이행으로 이면부로부터 차량 출입이 불가한 경우 일부 구간 차량 출입 허용	•3개소 - 독막로변 - 합정동 380-1번지 이면도로변
주차장 설치기준 완화구역	•원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 통행이 제한되는 차량출입불허구간을 지정한 적용대상 필지에 대하여 부설주차장 설치기준 완화(단, 공동개발 등으로 이면부에서 차량 진출입이 가능할 경우 제외)	•10개소(지침도 참조) - 합정동 373-16, -20, -25, -26, -27, 414-4, -5, -6 - 서교동 394-55, -56

■ 교통처리계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•제한적 차량출입불허구간 신설 •주차장 설치기준 완화구역 신설	•공동개발(권장) 미이행시 이면부로부터 차량출입이 불가능한 경우 일부 구간 차량출입 허용을 위한 제한적 차량출입불허구간 신설 •지하철 출입구 및 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가능 필지에 대하여 주차장 설치기준 완화구역 신설

■ (제한적)차량출입불허구간 결정(변경)조서 : 변경

- 기 정

가구번호		계획내용	비 고
일반 상업지역	GC-1	차량출입불허구간	-
	GC-2	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•일부 획지 공동주차출입구 지정 - 서교119안전센터, 우체국의 공공건물부지 일부 허용
	GC-3	차량출입불허구간	-
	GC-5	차량출입불허구간	-
	GC-6	차량출입불허구간	-
제3종 일반 주거지역	R-1	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보 (441-4일대, 441-5일대)
	R-2	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•도로(폭 4.3m) 공동주차출입구 확보 (475-38일대)
	R-3	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보 (476-20일대)
	R-4	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•주차출입구 확보(337-2) •공동주차출입구 확보(377-18일대)
	R-5	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보(378-3일대)
	R-6	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보(386-14일대)
	R-11	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•주차출입구 확보(444-1)
	R-12	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보 (427-4일대, 427-6일대, 427-8일대, 427-14일대)
	R-13	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•공동주차출입구 확보(383-4일대, 383-8일대)
	R-14	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•주차출입구 확보(426-2) •도로(폭 4m) 구간 일부 허용
특별 계획구역	특별계획 5,6,7,8,9구역	차량출입불허구간 (간선변 전구간 불허)	•이면도로변으로 차량 진출입

— 변경

가구번호		계획내용	비 고
일반 상업지역	GC-1	차량출입불허구간	-
	GC-2	차량출입불허구간 (일부구간 허용)	•일부 획지 공동주차출입구 지정 - 서교119안전센터, 우체국의 공공건물부지 일부 허용
	GC-3	차량출입불허구간	-
	GC-5	차량출입불허구간	-
	GC-6	차량출입불허구간	-
	GC-7	제한적 차량출입불허구간	•제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 373-15)
	GC-8	제한적 차량출입불허구간	•제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 414-3)
특별 계획구역	특별계획 5,6,7구역	차량출입불허구간 (간선변 전구간 불허)	•이면도로변으로 차량 진출입
	특별계획 6구역	제한적 차량출입불허구간	•제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 380-1) - 합정동 380-1번지가 단독필지로 획지분할된 경우에 한하여 제한적으로 차량 출입 허용

■ 주차장 설치기준 완화구역 결정(변경)조서 : 신설

구 분	대상	완화조건	완화내용 (설치기준)	비 고
주차장 설치기준 완화구역	•신축 건축물 •기존 건축물 중 부설주차장 전체를 주차장 이외의 다른 용도로 변경하는 경우	차량출입불허구간 지정으로 대지내 차량출입이 불가능한 경우	50% 완화	-
		가로지장물, 공공시설물, 건물(대지)내 수용시설 등 공공기여 방안을 제시하여 구 도시계획위원회에서 인정한 경우	추가 50% 범위내	•변압기, 개폐기 등(이에 준하는 가로지장물 시설) 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에서 부지 내 설치를 인정하는 시설 •쓰레기수거함, 의류수거함, 소화전, 가로등 등 마포구에서 필요로 하는 공공시설물을 부지내 설치하는 경우 등

주1) 단, 이면부로 차량출입이 가능할 경우 주차장 설치기준 완화조건 미적용

주2) 주차장 설치기준 미완화분 발생 시 「서울특별시 마포구 주차장 설치 및 관리조례」에 따른 설치비용 납부로 대체

주3) 주차장 설치비용 납부 시 「서울특별시 마포구 주차장 설치 및 관리조례」 제21조의3에 따라 설치비용을 산정하며, 관련부서 협의 등을 통해 인근 공영주차장 이용 가능

(3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

■ 건축물의 형태 및 외관계획 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		계획내용
건축물 형태	저층부 형태	•개구부가 없는 벽면은 도로변 노출 금지 •개방형 입면으로 조성(1층부) •셔터 : 설치를 지양하되 설치시에는 투시형으로 설치
건축물 외관	재료/색채	•외벽면의 재료, 색채는 주변 건물과 조화 유도
	야간조명	•야간조명 설치 유도

구 분		계획내용
기타사항	옥외 광고물	· 광고물은 주변과 조화롭게 설치하며, 통합간판 설치 유도 · 서울시 마포구 옥외광고물관리조례 등 관련규정 준수
	담장 및 옹벽의 설치	· 담장 설치시 식재 담장 및 투시형 담장의 설치 권장 · 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
	옥상녹화	· 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장
	자연지반 보존	· 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장
	중수도 시스템	· 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장
	녹색주차장	· 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장

4) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

(1) 특별계획구역 결정

■ 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	특별계획1구역	합정동 418-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서고432호 08.11.27	사업 완료
기 정	특별계획2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	서고432호 08.11.27	사업 완료
기 정	특별계획3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	서고432호 08.11.27	사업 완료
기 정	특별계획4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	서고432호 08.11.27	사업 완료
변 경	특별계획5구역	합정동 383-14 일대	4,093.0	감) 13.2	4,079.8	서고432호 08.11.27	
변 경	특별계획6구역	합정동 380-23 일대	4,842.0	증) 9.1	4,851.1	서고432호 08.11.27	
변 경	특별계획7구역	합정동 381-49 일대	2,904.0	감) 18.3	2,885.7	서고432호 08.11.27	
폐 지	특별계획8구역	합정동 373-15 일대	4,538.0	감) 4,538.0	-	서고432호 08.11.27	
폐 지	특별계획9구역	합정동 414-3 일대	5,239.0	감) 5,239.0	-	서고432호 08.11.27	

주) 상기 면적은 CAD상 구적 및 공부 면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	변경내용	변경사유
변 경	특별계획5구역	•면적 변경 (감 13.2㎡)	•토지대장에 근거한 구역 면적 보정
변 경	특별계획6구역	•면적 변경 (증 9.1㎡)	•토지대장에 근거한 구역 면적 보정
변 경	특별계획7구역	•면적 변경 (감 18.3㎡)	•토지대장에 근거한 구역 면적 보정
폐 지	특별계획8구역	•구역 폐지	•장기간 사업 미시행으로 인한 도시경관 저해 해소 및 자율적 개발을 위한 구역 해제
폐 지	특별계획9구역	•구역 폐지	•장기간 사업 미시행으로 인한 도시경관 저해 해소 및 자율적 개발을 위한 구역 해제

■ 특별계획1~4구역 계획지침 : 변경없음

- 특별계획1~4구역은 도시정비형 재개발구역 결정 및 사업이 완료된 지역으로 기 결정된 정비계획 내용에 따름

■ 특별계획5구역 계획지침(변경) : 변경

－ 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경 없음)	-
용도지구		• 방화지구(양화로변)	-
기반시설		• 도로 : 이면도로 확폭(8m→11m, 연장:56m) • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경 시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 업무시설 (주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로 사선제한 적용 배제
기타 사항	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보 토록 결정되어 공공기여도 총족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	-

— 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경 없음)	-
용도지구		• 방화지구(양화로변)	-
기반시설		• 도로 : 이면도로 확폭(8m→11m, 연장:56m) • 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회시설	-
최고높이		• 120m 이하	• 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타 사항	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 3m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	허용용적률 인센티브	• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반 시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	-

■ 특별계획6구역 계획지침(변경) : 변경

— 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	-
기반시설		• 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m, 연장:44m), (6m→ 8m, 연장:64m) • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 분 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회시설, 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 숙박시설 (주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타사항	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 양화로변 동측 이면도로 확폭 지점에 위치 권장	-
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	-

— 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	-
기반시설		- 도로 : 이면도로 확폭 (6m→12m, 연장:44m) (6m→8m, 연장:64m) - 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	• 획지분할가능선을 기준으로 특별계획구역이 분할될 경우 380-1번지 및 특별계획6구역은 우측(KCC엠피 이어리버아파트) 도로변으로 도로 6m 확폭(6m→12m)
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회시설, 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔)	-
최고높이		• 120m 이하	• 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타 사항	획지분할 가능선	• 대규모 단독필지(합정동 380-1) 미동의시 획지분할가능선에 따라 분할하여 특별계획구역에서 제외	• 획지분할가능선을 기준으로 획지 분할될 경우 380-1번지는 준치관리구역으로 전환되며, 건축물의 용도, 밀도, 공지, 배치 등은 준치관리구역 전면부 기준을 적용받음 • 다만, 건축한계선 및 양화진2길변 도로확폭 계획은 기존 특별계획구역에서 정하고 있는 계획내용을 따름
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	제한적 차량출입불허구간	• 획지분할가능선에 따라 획지분할 시 합정동 380-1번지가 단독필지로 획지분할된 경우에 한하여 제한적으로 차량출입허용	-
	공개공지 위치	• 양화로변 동측 이면도로 확폭 지점에 위치 권장	-
	허용용적률 인센티브	• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통영축변 경관형성기준 검토 필요	-

■ 특별계획7구역 계획지침(변경) : 변경

— 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	-
기반시설		• 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 판매시설 (주차장 면적을 제외한 연면적의 15% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	획지교환 가능선	• G-5와 획지교환 가능	-
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 총족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 특별계획구역내 양호한 건축물 입지 등 사업추진이 어려운 경우 발생시 개발기본계획 변경심의 등을 통해 계획관리구역을 변경하여 개발 가능	-

— 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	-
기반시설		• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합)	-
최고높이		• 120m 이하	• 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타 사항	필지교환 가능선	• GC-5와 필지교환 가능	-
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	허용용적률 인센티브	• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	-
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	-

■ 특별계획8구역 계획지침(변경) : 폐지

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	-
기반시설		- 도로 : 이면도로 확폭(8m→12m, 연장:46m), (6m→ 8m, 연장:94m) - 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		- 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) - 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 판매시설 (주차장 면적을 제외한 연면적의 15% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	건축한계선	• 양화로변, 독막길변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변, 독막길변 및 도로모퉁이변 (간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	인센티브	- 기본원칙 - 공공 : 문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 - 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		- 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 - 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 필요시 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 - 특별계획구역내 양호한 건축물 입지 등 사업추진이 어려운 경우 발생시 개발기본계획 변경심의 등을 통해 계획관리구역을 변경하여 개발 가능	-

■ 특별계획9구역 계획지침(변경) : 폐지

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		•합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		•일반상업지역 (변경없음)	-
용도지구		•방화지구(양화로변), 개발진흥지구	-
기반시설		•도로 : 이면도로 확폭(8m→12m, 연장:115m), •세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 계획 수립	•합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	•60%이하	-
	기준용적률	•300%이하	-
	허용용적률	•630%이하	-
	상한용적률	•허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 → 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	•서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		•건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) •특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 판매시설 (주차장 면적을 제외한 연면적의 15% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	•건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	건축한계선	•양화로변, 독막길변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	•양화로변, 독막길변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	•합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	인센티브	•기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적을 완하기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 •예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		•합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정 한 사항으로 •기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) •기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반 시설 계획이 필요	-

5) 인센티브에 관한 결정(변경)조서

(1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 용적률 완화항목 및 완화내용 결정(변경)조서 : 변경

- 기정

• 용적률 완화항목 및 완화내용1 - 특별계획구역(도시환경정비사업 적용시)

우선 순위	항목	요건		완화기준	보상계수(a)
1	건축물 용도 (중복 완화 불허)	문화 복지 시설	공연장(공연법등록대상)	도입시설연면적/대지면적 $\times a \times 100(\%)$	2(기부채납시 4)
			영화상영관 (영화진흥법상등록대상)		1
			박물관, 미술관, 도서관, 보육시설(관계법령에 의한 등록 또는 신고대상), 전시시설 등		1.5(기부채납시 4)
			공공청사, 문화및집회시설, 복지시설 등 자치구에서 필요한 공공시설		1.5(기부채납시 4)
		정비계획상 지정용도 (단, 주거용도, 업무시설 중 오피스텔 제외)	건립시	지정용도연면적(주차장면적제외)/ 연면적(주차장면적제외) $\times a \times 100(\%)$	[최대 : 150% 이내] • 특화용도 도입시 : 2 • 기타 : 0.5
2	임대주택 건립시	법정기준 초과 건립시	(임대주택계획연면적 - 임대주택의무연면적) / 대지면적 $\times 100(\%)$	-	
3	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)} / 대지면적 $\times a$	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8~1.0 • 개방형 : 1.0~1.2
		쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8~1.0 • 개방형 : 1.0~1.2
		건축한계선/건축지정선 (전면공지)	전면공지 (미관지구 후퇴등 법정의무 제외)	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0~1.2
4	대지내 통로	보행통로	공공 보행 통로	지상형 기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0 ※ 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연 계시 부여
			입체형 (공중/ 지하)	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	
5	친환경 계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률 $\times$ (자연지반보존/대지면적) $\times 0.2$	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	• 서울시 옥상녹화기준 적용
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법상 의무면적 제외
		빗물이용 시설설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times a$	• 최대: 0.05이내(여성전용: 0.1이내) • 서울시 기준 준수
		신·재생 에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 총건축공사비 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상

우선 순위	항목	요건		완화기준	보상계수(α)
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.08$[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)] $\alpha = 0.05$[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]
		장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.05$(기준 90% 이상 준수시) $\alpha = 0.02$(기준 70% 이상 준수시)
6	지하철 관련	지하철연결통로, 지하철출입구 (건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.05$
		지하광장(건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 2$

주1) 자치구에서 필요한 공공시설 항목의 도입을 우선하여 적용

주2) 인센티브로 제공되는 용적률 완화량의 최소 20%는 친환경계획요소 사용시에만 산정되며, 사업주체가 위에서 정한 친환경계획요소 이외에 다른 계획요소로 완화량을 제안할 경우, 입안권자의 인정을 거쳐 시·도·건축공동위원회 의결에 따라 인센티브 부여

주3) 지정용도 계획 중 업무/숙박시설은 전체연면적(주차장 면적 제외)의 50% 이상, 판매시설은 15% 이상 계획시 특화용도를 준수한 것으로 봄

주4) 인센티브 적용은 동일한 내용으로 중복완화는 적용하지 않으며, 우선순위(공공기여도)에 따라 순차적으로 부여하되 계획상(개발기본계획 등) 부득이하게 선순위 항목 적용여건이 아니되는 경우 차순위 항목을 적용하도록 계획

- 용적률 완화항목 및 완화내용2 - 인센티브 혼합형(일반상업지역 및 특별계획구역 도시환경정비사업 이외의 개별법 적용시)

우선 순위	항목		완화조건		완화기준	비고
-	획지 계획	획지단위 개발	획지단위 공동개발		기본용적률 인센티브 항목	
1	건축물 용도 (중복 완화 불허)	문화복지 시설	공연장(공연등록법상)		도입시설연면적/대지면적 × α × 100(%)	• α = 2(기부채납시 4)
			박물관,미술관,도서관,보육시설 (관계법령에 의한 등록 또는 신고대상), 전시시설등			• α=1.5(기부채납시 4)
		공공청사, 문화및집회시설, 복지시설 등 자치구에서 필요한 시설				
		지정·권장용도	전층 지정·권장용도	기준용적률 × (지정·권장용도 면적/건축연면적) × 0.3	• 건축연면적의 20%이상시 인정	
2	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 × {(설치면적- 의무면적)/대지면적} × α	• 피로티형 : 0.5 • 침 상 형 : 1.0 • 개 방 형 : 1.2
		쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 피로티형 : 0.5 • 침 상 형 : 1.0 • 개 방 형 : 1.2
		건축한계선	지침준수시		기본용적률 인센티브항목	-
			추가계획시		기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 개방형구조 : α=1.2
3	대지내 통로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.0 ※ 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도 와 연계시 부여
				입체형 (중공/지하)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	
			보차혼용통로		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	
4	친환경 계획	자연지반 보존	보존시		기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	-
		옥상녹화	준수시		기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용
		중수도시설 설치	준수시		기준용적률 × 0.1	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법상 의무면적 제외
		빗물이용 시설설치	준수시		기준용적률 × 0.1	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지 면적×0.02 이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × α	• 최대:0.05이내(여성전용:0.1이내) • 서울시 기준 준수
		신·재생에너지 시설 도입	준수시		기준용적률 × 0.05	• 총건축공사비 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증	준수시		기준용적률 × α	• α = 0.08[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표 (81점이상),친환경건축물인증(85점이상)] • α = 0.05[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성 능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미 만)]

우선 순위	항목		완화요건	완화기준	비고
		장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 $\times a$	$a = 0.05$(기준 90% 이상 준수시) $a = 0.02$(기준 70% 이상 준수시)
5	지하철 관련	지하철연결통로, 지하철출입구	설치시	기준용적률 $\times 0.05$	• 건물내부 또는 대지내 설치시
		지하광장	설치시	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 2$	• 건물내부 또는 대지내 설치시
-	높이계획		준수시	기본용적률 인센티브 항목	-

- 주1) 기준용적률과 허용용적률 차이가 200% 이상인 일반상업지역은 기본용적률 인센티브 항목 준수시 기본용적률 인센티브 180% 부여
- 주2) 도시관리계획 변경 절차를 거쳐 획지계획을 변경한 경우에는 획지계획을 준수한 것으로 봄
- 주3) 지정권장용도는 당해 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에만 인정(면적 산정시 주차장 면적 제외)
- 주4) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외
- 주5) 최고높이를 설정한 획지에서 높이계획 변경시 기본용적률 인센티브 완화량에서 제외(60%)
- 주6) 에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증은 관련규정(건축에너지 효율등급 인증에 관한 규정, 건축물에너지 설계기준, 친환경건축물 인증제도 세부지침) 준수시 적용
- 주7) 인센티브로 제공되는 용적률 완화량의 최소 20%는 친환경계획요소 사용시에만 산정되며, 사업주체가 위에서 정한 친환경계획요소 이외에 다른 계획요소로 완화량을 제안할 경우, 입안권자의 인정을 거쳐 시·도시·건축공동위원회 의결에 따라 인센티브 부여
- 주8) 인센티브 적용은 동일한 내용으로 중복완화는 적용하지 않으며, 우선순위(공공기여)에 따라 순차적으로 부여하되 계획상 부득이하게 선순위 항목 적용여건이 아니되는 경우 차순위 항목을 적용하도록 계획

• 용적률 완화항목 및 완화내용 3 - 인센티브 기본형(제3종일반주거지역)

내 용			완화기준	비고
항 목				
공동개발	지정권장	공동개발시	기준용적률 × α	2필지이하 : $\alpha=0.05$ 3~4필지 : $\alpha=0.10$ 5필지 이상 : $\alpha=0.15$
건축물 용도	관장용도	전층 관장용도	기준용적률 × (관장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	전층관장용도는 건축면적에 20%이상시 인정
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	- 피로티형 : 0.5 - 침 상 형 : 1.0 - 개 방 형 : 1.2
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	- 피로티형 : 0.5 - 침 상 형 : 1.0 - 개 방 형 : 1.2
	건축한계선/건축지정선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	- 피로티구조 : $\alpha=0.5$ - 개방형구조 : $\alpha=1.2$
건축물 형태 및 외관	지하연결통로, 지하철출입구	설치시	기준용적률 × 0.05	건물 내부 또는 대지내 설치시
	지하광장	설치시	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 2	건물 내부 또는 대지내 설치시
환경친화적 건축물	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존 ÷ 대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1	서울시 옥상녹화기준
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	- 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법상 의무면적 제외
	빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × α	- 최대:0.05이내(여성전용:0.10이내) - 서울시 기준 준수
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 × 0.05	총건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상
	에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증	준수시	기준용적률 × α	$\alpha = 0.08$[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)] $\alpha = 0.05$[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]

항 목		내 용	원화기준	비고
	장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.05$(기준 90% 이상 준수시) • $\alpha = 0.02$(기준 70% 이상 준수시)
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 $\times 0.2$	• 지정시 적용

주1) 권장용도는 당해 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에만 인정(면적 산정시 주차장 면적 제외)

주2) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음

주3) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외

주4) 에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증은 관련규정(건축에너지 효율등급 인증에 관한 규정, 건축물에너지 설계기준, 친환경건축물 인증제도 세부지침) 준수시 적용

주5) 인센티브 적용은 동일한 내용으로 중복완화 불허

- 변경

• 유형1 - 특별계획5~7구역

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량													
				산정 방식	완화량 및 보정계수														
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	〈친환경개발 기준 : 일반상업지역 기준〉 <table><tr><td>구분\연면적</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td><td>3천㎡미만</td></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (kWh/㎡·y)</td><td>260 (kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td><td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td></tr></table>	구분\연면적	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)	신재생에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 165%
		구분\연면적	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만														
		녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용														
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																	
신재생에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																	
건축물에너지소비총량제																			
신재생에너지 이용시설	※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화가능																		
계획	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	전문화의시설, 준회의시설, 전시시설	인센티브 항목 및 적용량은 지역별 적용기준에 따름	-														
			MICE산업 관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우																
			업무전용빌딩 설치 시 (단, 오피스텔 제외)																
			벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시																
			지식기반산업시설 도입 시																
			1성급 호텔이상 도입 시																
			건축 연면적 30% 이상을 전용 40㎡이하 주거 도입 시																
			신성장산업육성을 위한 시설 도입 시																
	중심지 육성	건축물 지정용도	합정지구중심에 걸맞는 용도 도입을 통한 중심지 육성 (공동주택, 업무시설 중 오피스텔 제외)	정률 부여	1.0	최대 150%													
			생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정률 부여	0.2	최대 50%													
			장기일반민간임대주택	정량 부여	50%	최대 50%													
			공익시설	건축물 내 공익시설	정률 부여	0.1	최대 50%												
				특정층(최상층) 개방				재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시											

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 및 보정계수	
		실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		공개공지	도심 내 녹지 및 휴게공간 조성을 위한 공개공지 도입 시	정률 부여	2.5	최대 50%
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%
		무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시			
		전면공지 확보	건축한계선 후퇴공간 내 공작물 등의 설치 없이 보행자를 위한 공간 조성 시	정률 부여	2.5	최대 100%
		공공보행통로 (지하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2	최대 30%
	안전 · 방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	30%	최대 30%

주1) 정률방식 인센티브 산정식 : 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보정계수

주2) 인센티브 대상 및 요건은 도시·주거환경정비기본계획을 따르도록 한다.

주3) 의무사항 중 친환경 개발 항목 및 요건, 산정식은 향후 관련법률 및 기준에 따라 변경시 그 기준을 따르도록 한다.

• 유형2 - 특별계획구역 8,9구역 해제지역

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	특별계획 구역 8,9구역 해제지역	중점	공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ • 공동개발 면적 1,000㎡미만 : $\alpha = 0.05$ • 공동개발 면적 1,000㎡이상 ~ 2,500㎡미만 : $\alpha = 0.15$ • 공동개발 면적 2,500㎡이상 : $\alpha = 0.55$	간선부 적정개발규모 유도
			권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 1.2$	특화지역 육성
		계획 유도	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ • 피로티형 : $\alpha = 4.0$ • 침상형 : $\alpha = 6.0$ • 개방형 : $\alpha = 8.0$	보행결절점 휴게공간 조성
			건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 5.0$	가로변 보행환경개선
			개방화장실 설치	$\text{기준용적률} \times 0.1$	보행자를 위한 공공공간 조성
			중수도	$\text{기준용적률} \times 0.05$	친환경 건축물 조성
			옥상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.15$	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬 현상 감소

주1) 공동개발(권장) 면적기준은 공동개발(권장)으로 계획된 필지간 공동개발시 적용되는 면적이며, 공동개발(권장)이 계획된 필지 외 자율적 공동개발시 추가되는 필지는 면적에서 제외

주2) 전층 권장용도의 면적구성은 당해용도가 연면적이 20% 이상인 경우에 한함(면적 중 주차장 면적 제외)

• 유형3 - 일반상업지역

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	일반 상업지역	중점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 4.0$	특화지역 육성
		계획 유도	공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.2$	적정개발규모 유도
			공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ • 피로티형 : $\alpha = 3.0$ • 침상형 : $\alpha = 4.0$ • 개방형 : $\alpha = 5.0$	보행결절점 휴게공간 조성
			건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 5.0$	가로변 보행환경개선
			개방화장실 설치	$\text{기준용적률} \times 0.09$	보행자를 위한 공공공간 조성
			옥상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬 현상 감소

주) 전층 권장용도의 면적구성은 당해용도가 연면적이 20% 이상인 경우에 한함(면적 중 주차장 면적 제외)

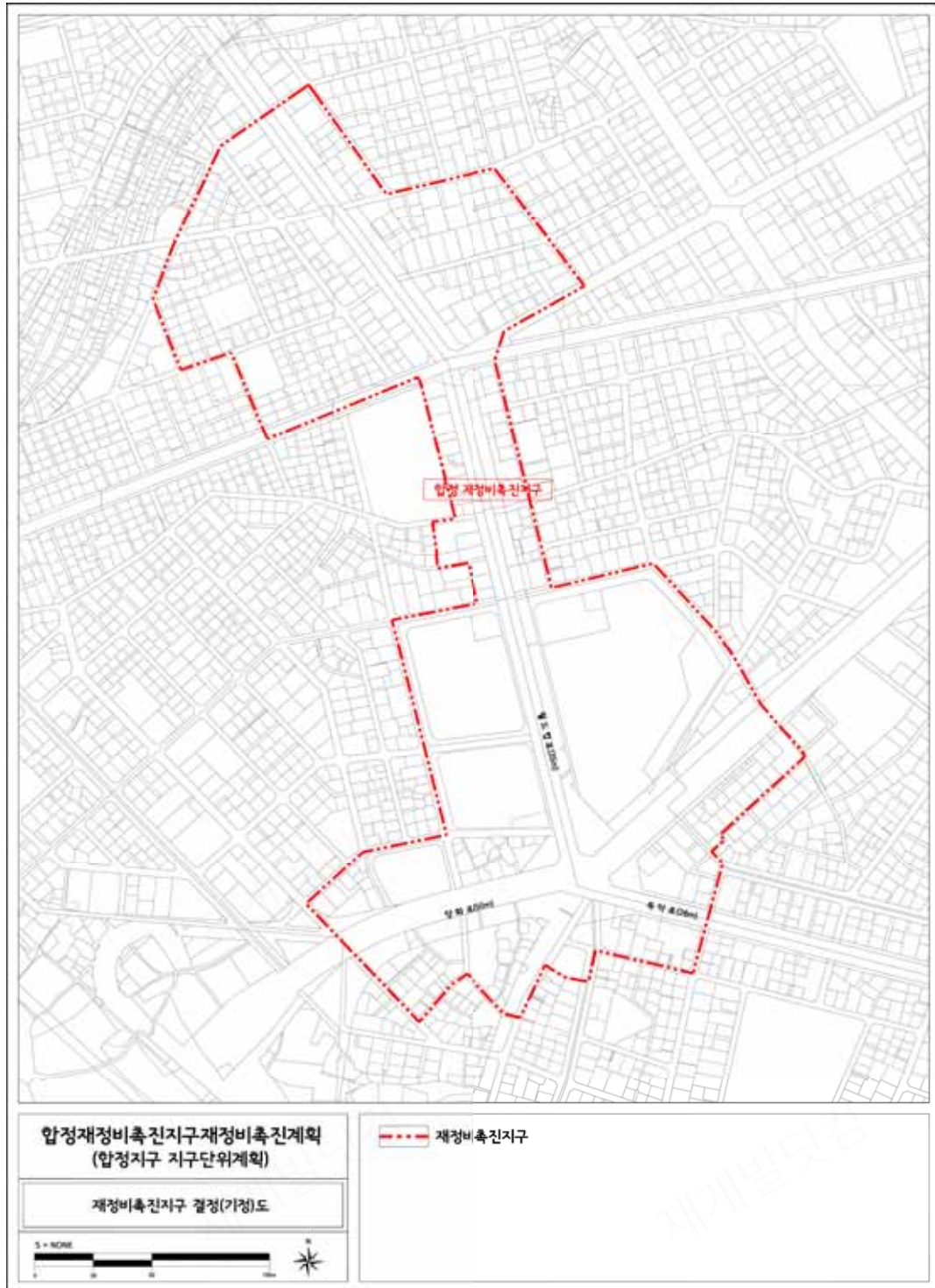
6) 경미한 사항에 관한 계획

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 전면공지, 공공보행통로)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경(신설·폐지 제외)
5. 법령 개정에 따른 지구단위계획의 변경

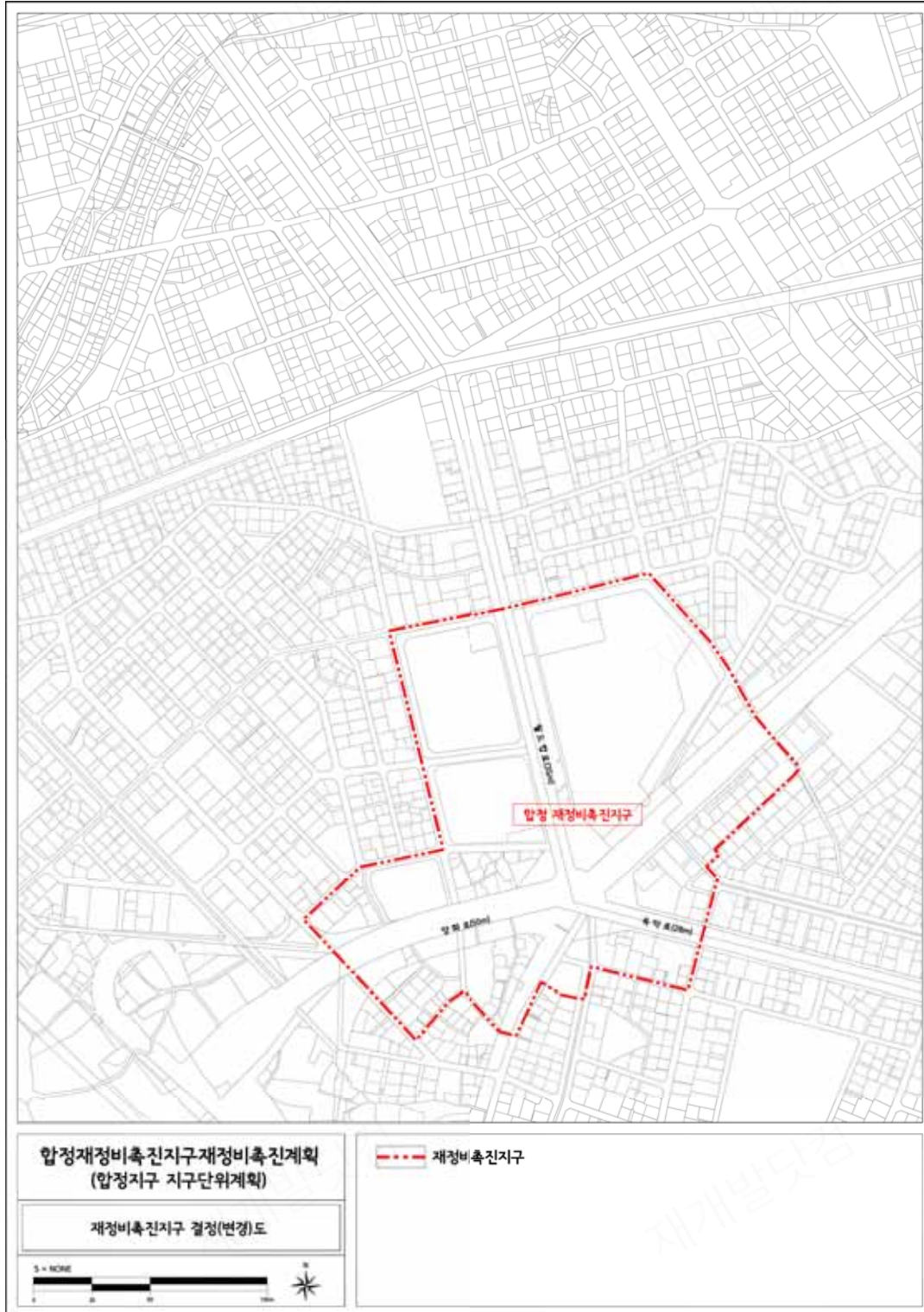
4. 기타 재정비촉진계획의 내용은 「합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시
5. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
6. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7226) 및 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9373)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

[합정 재정비촉진지구에 관한 도면]

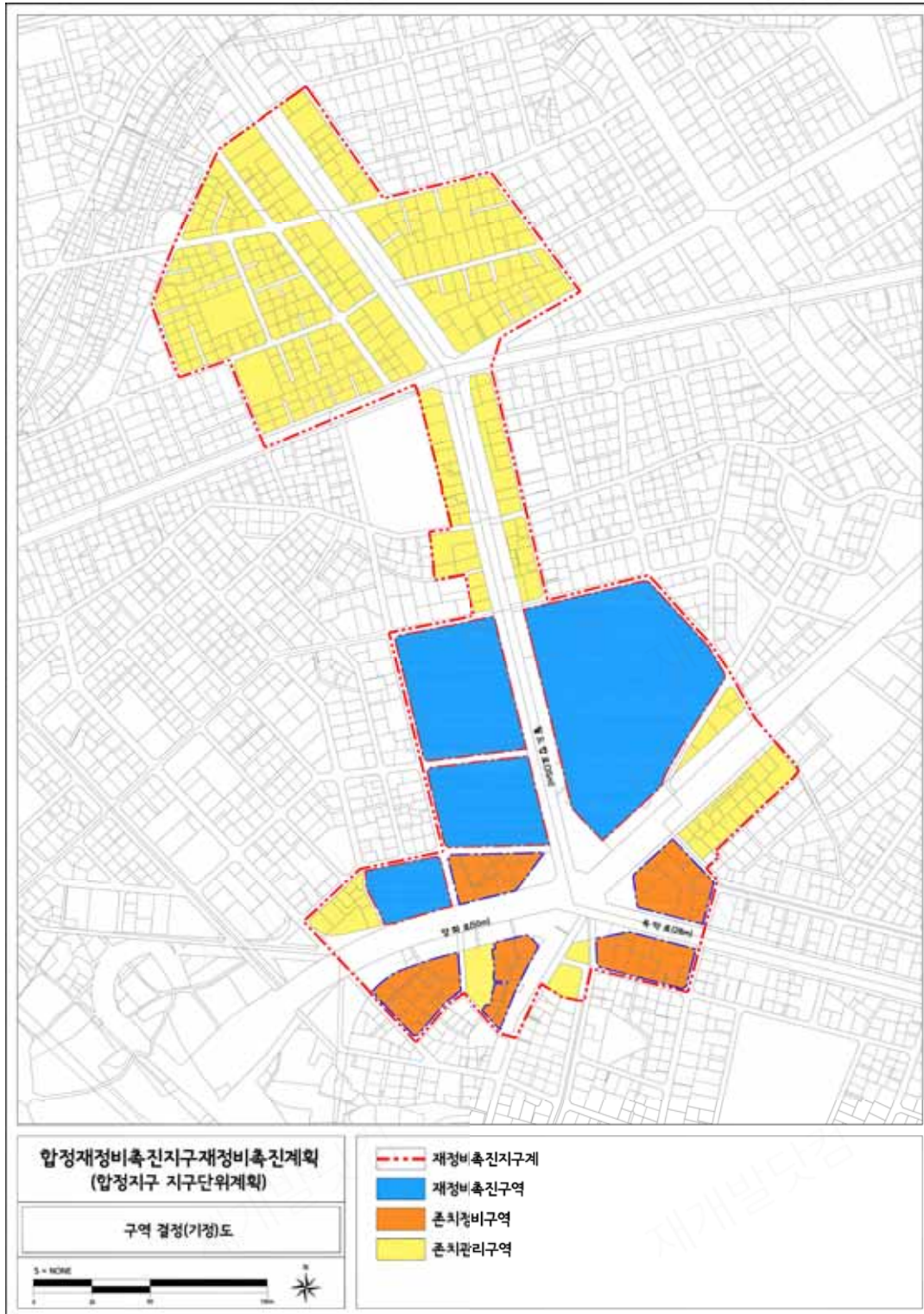
■ 재정비촉진지구에 관한 결정(기정)도



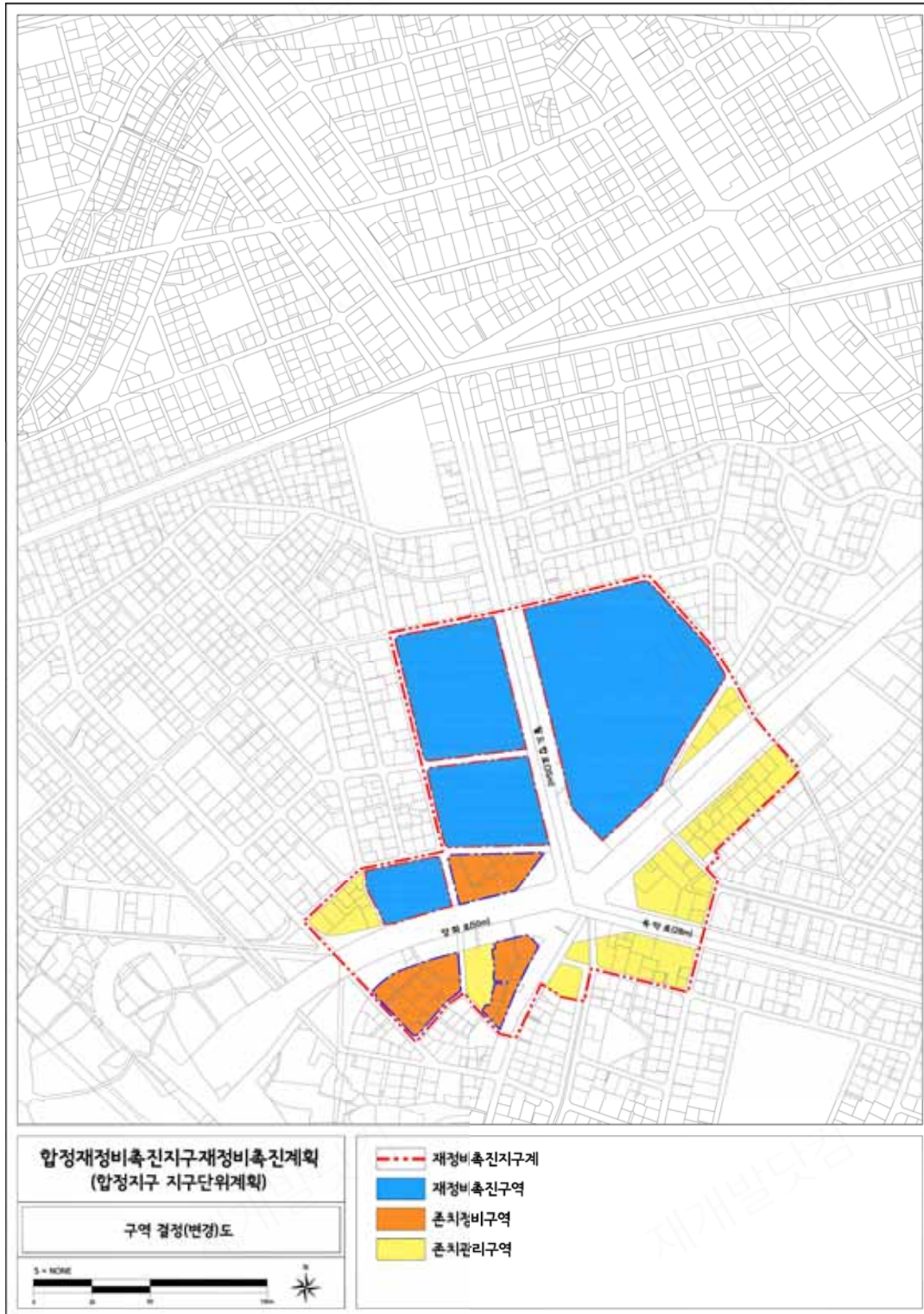
■ 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)도



■ 구역별 결정(기정)도

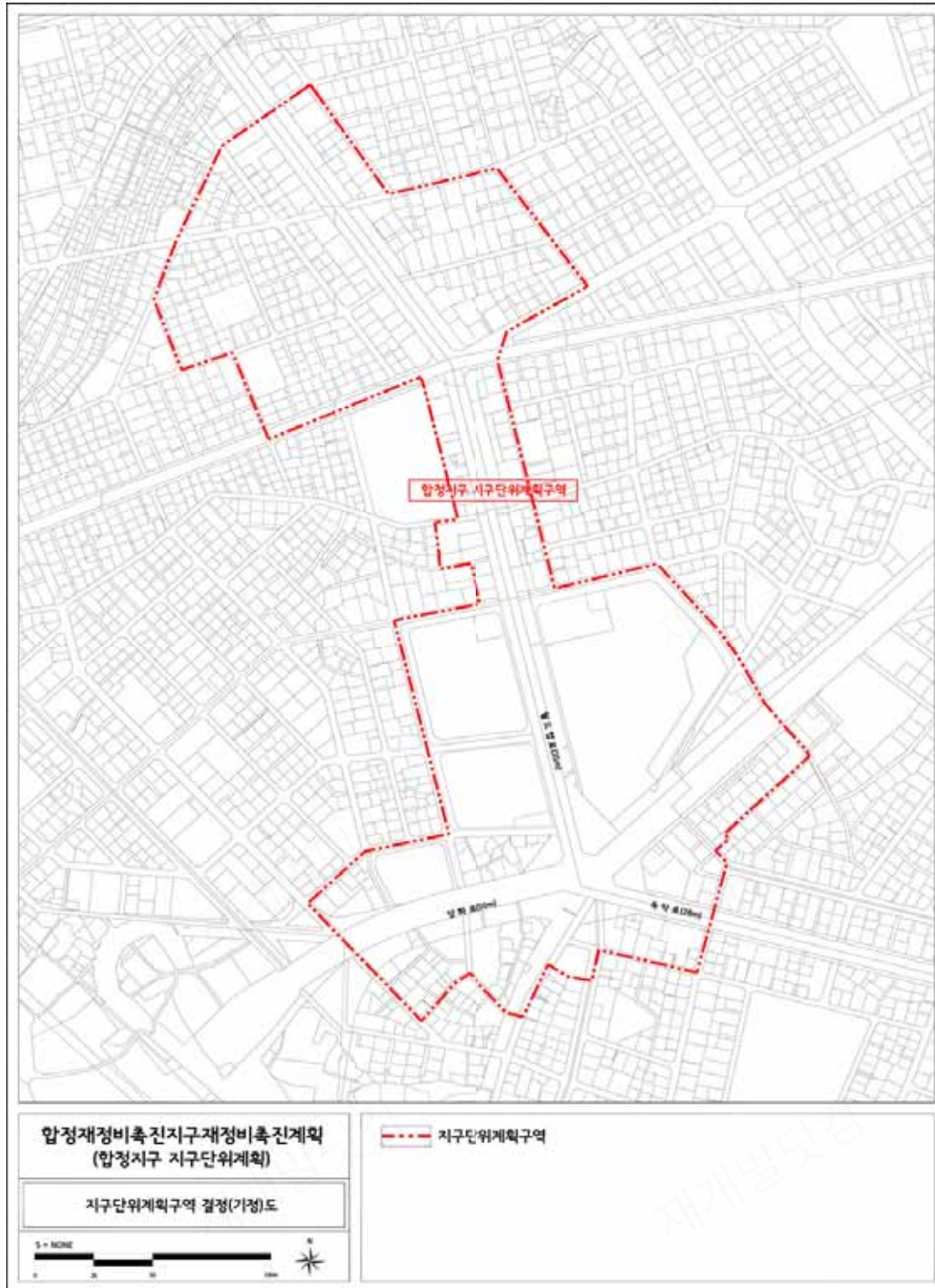


■ 구역별 결정(변경)도

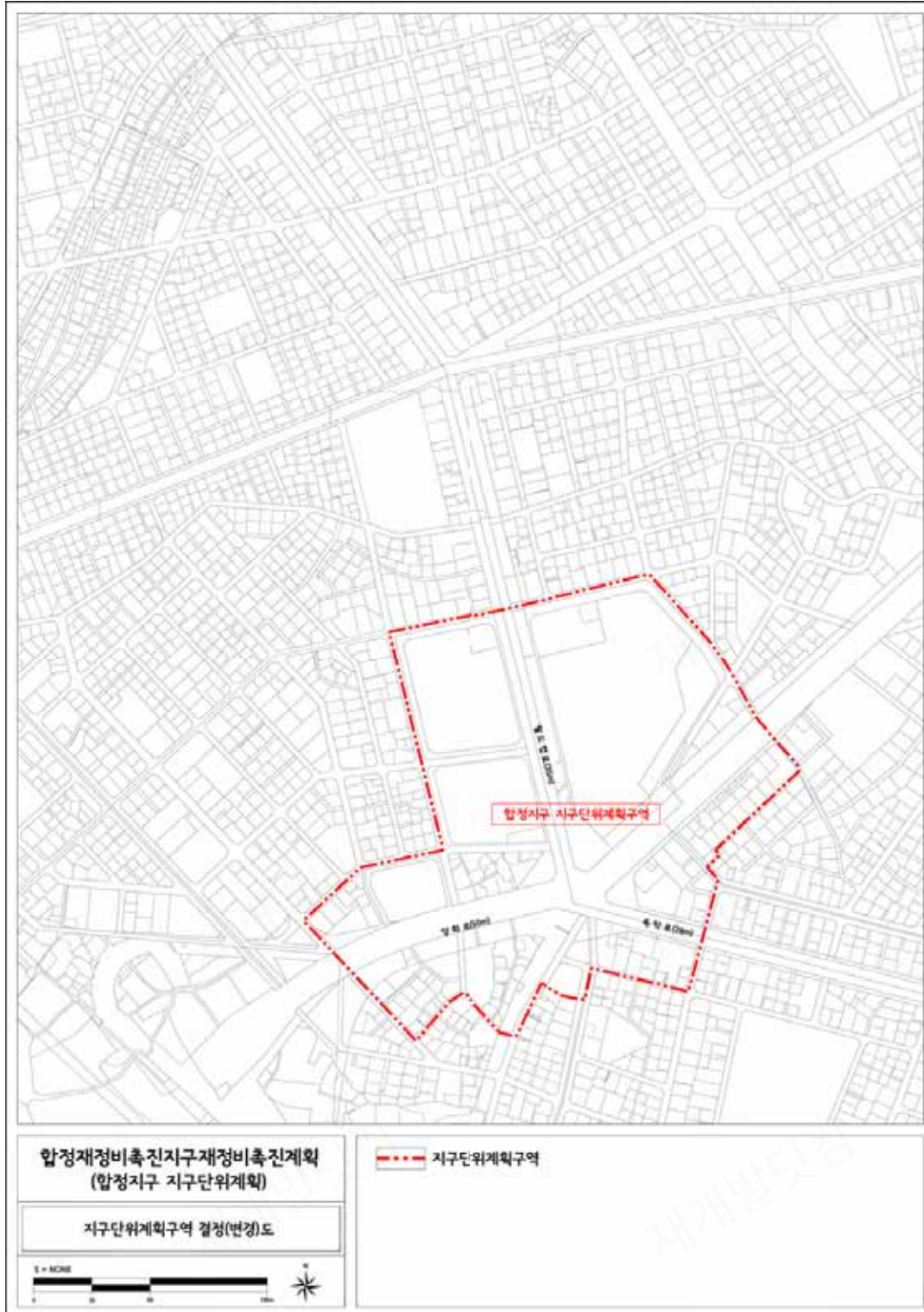


[합정지구 지구단위계획에 관한 도면]

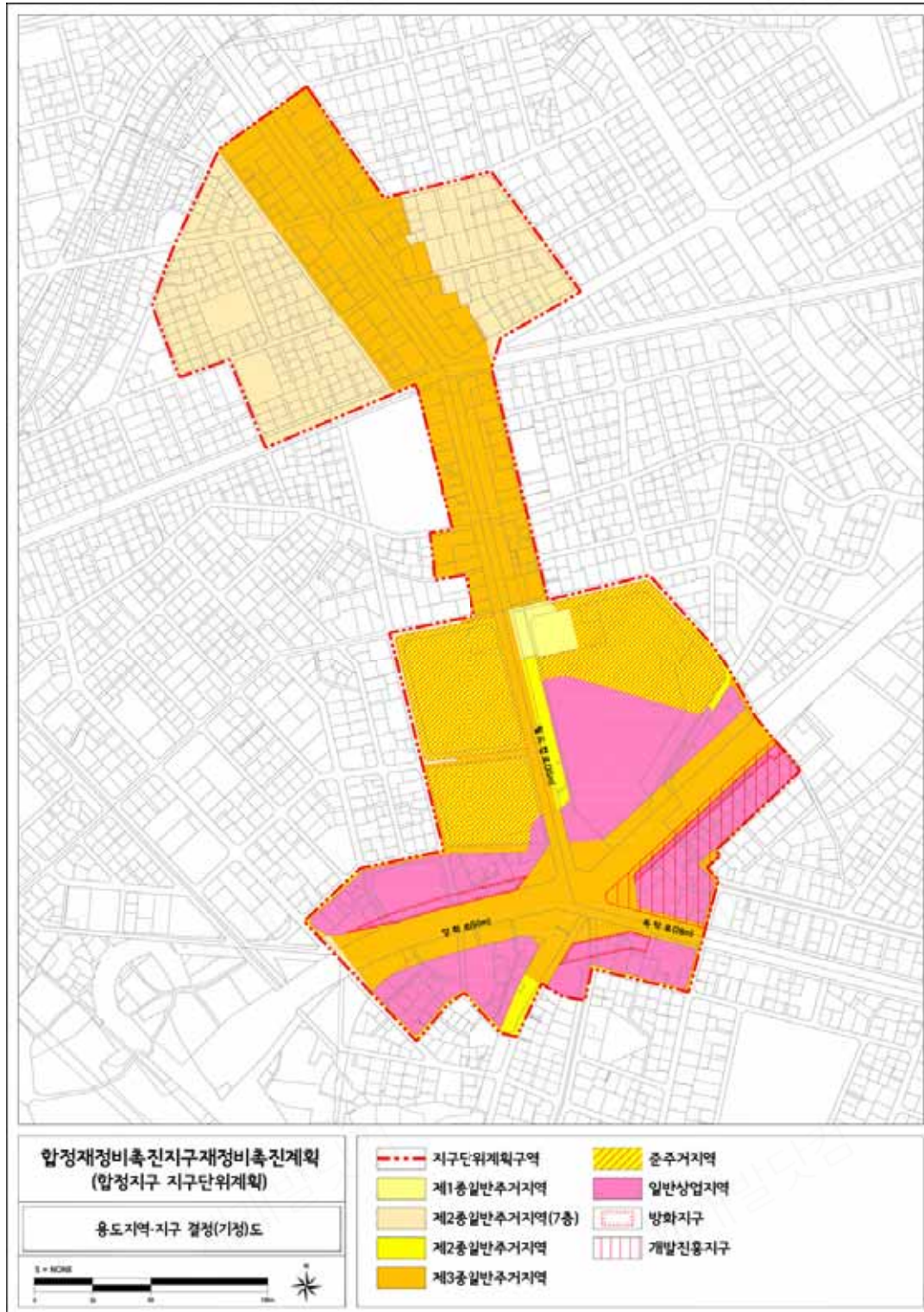
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



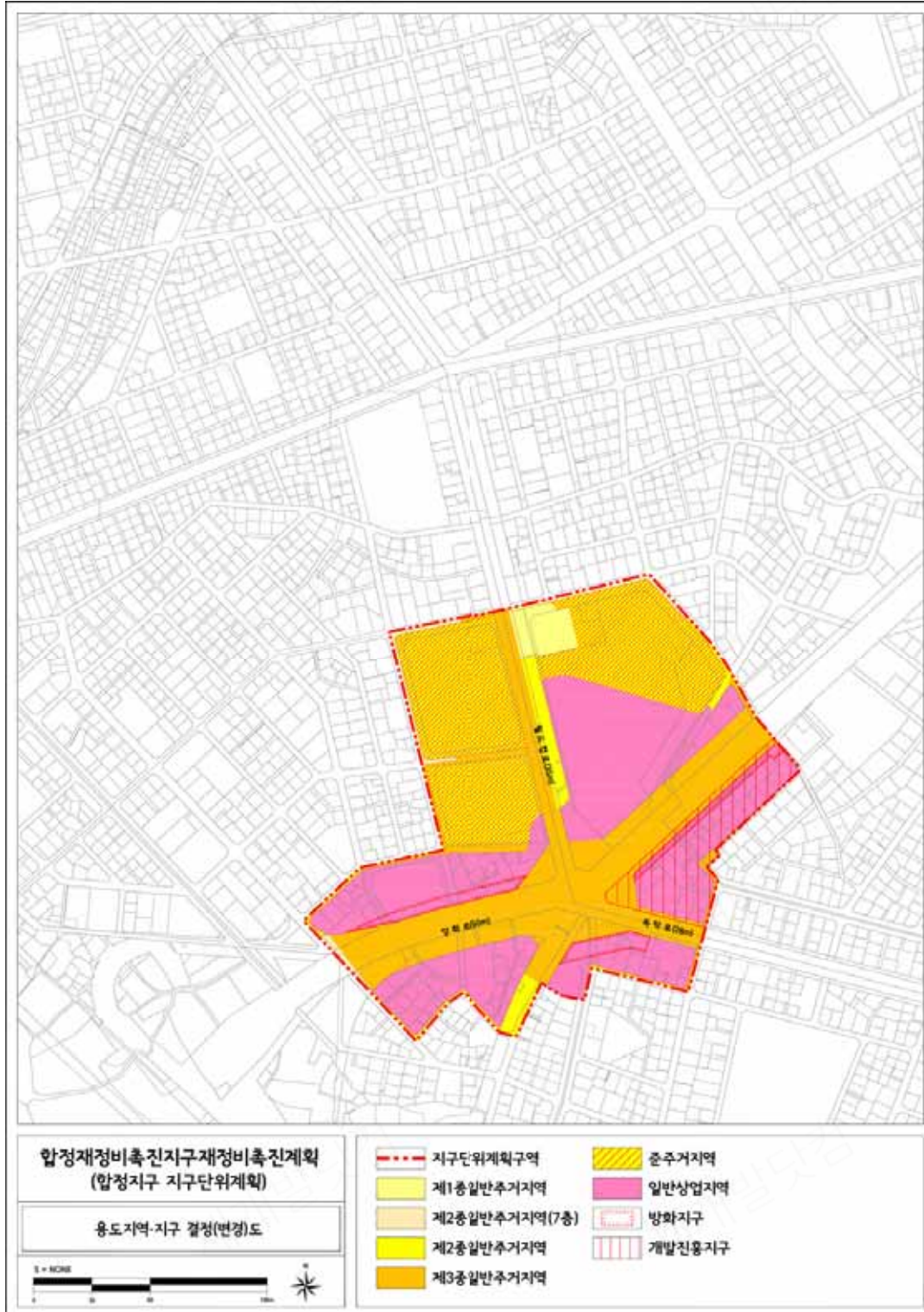
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



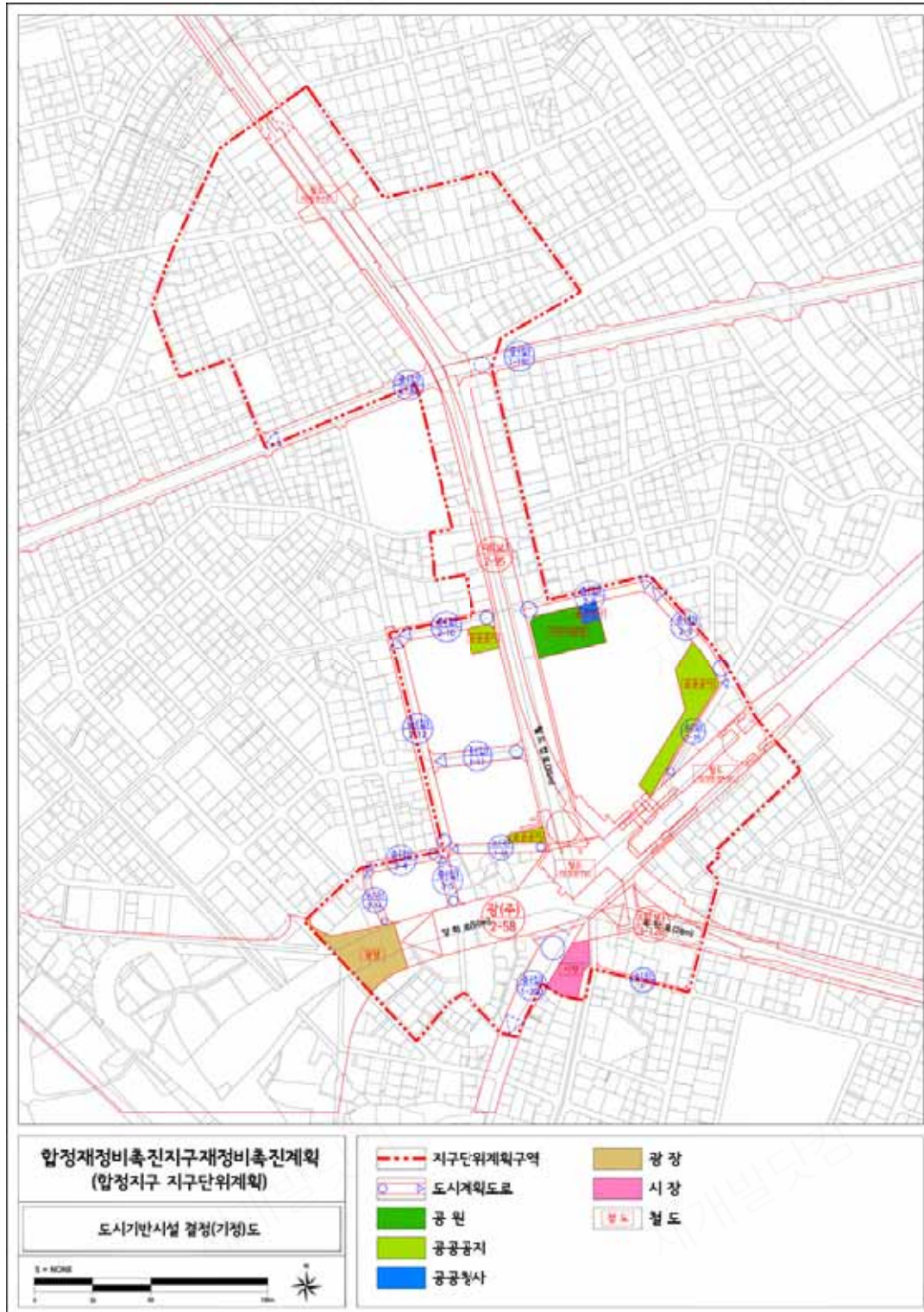
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



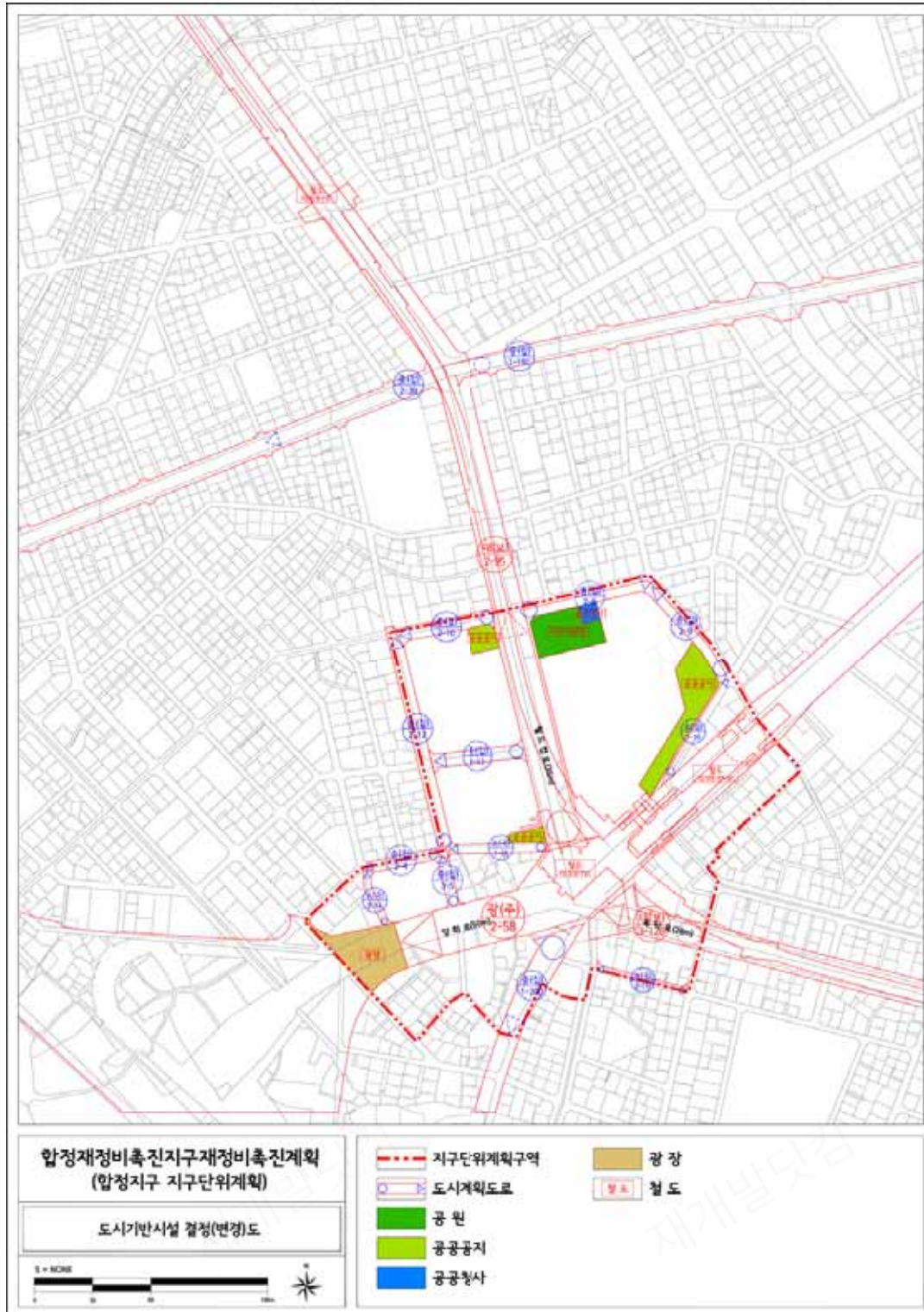
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



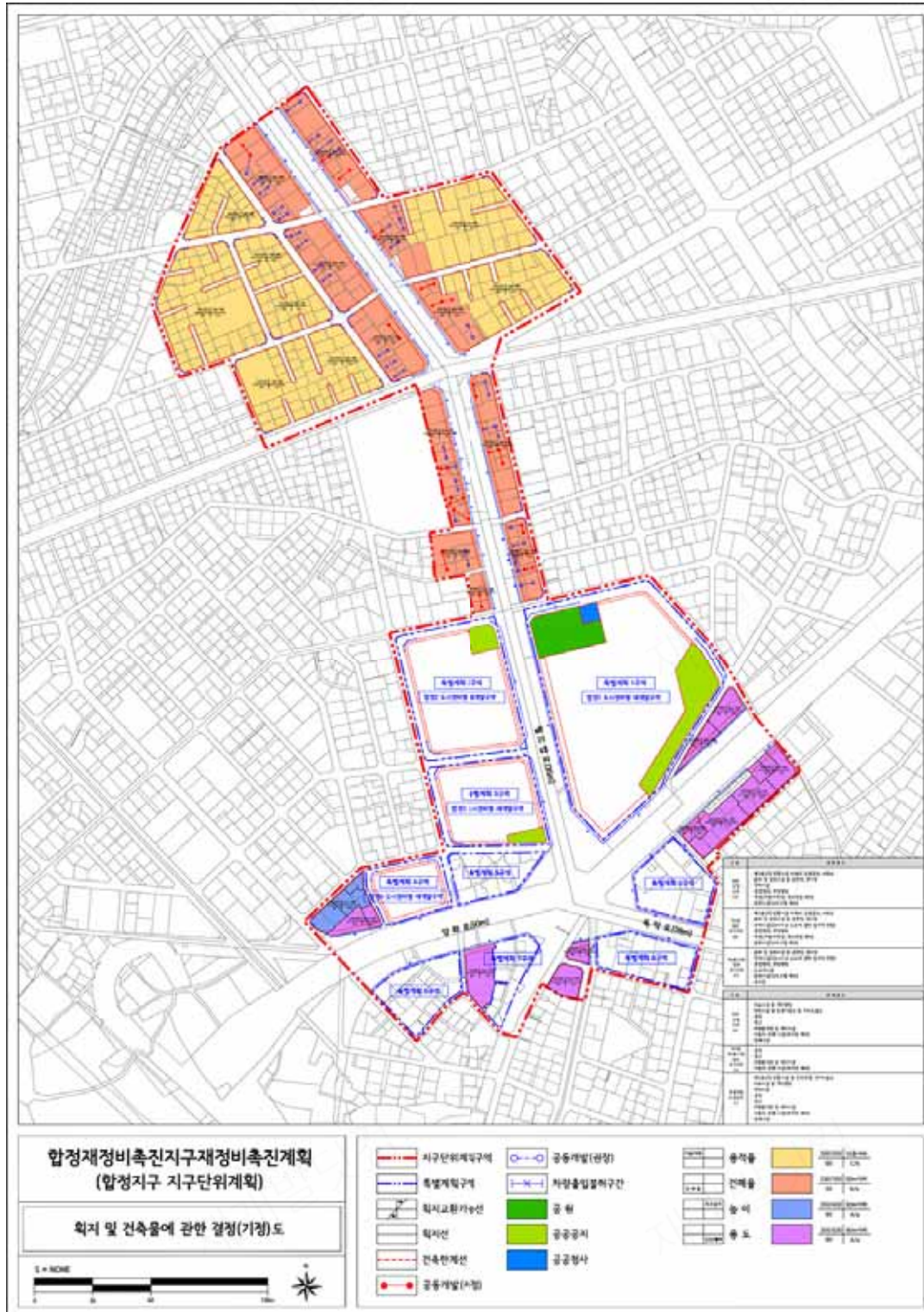
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

