

◆ 서울특별시고시 제2023-388호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 경미한 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2008-432호(2008.12.04.)로 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2010-14호(2010.01.21.)로 합정재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정(의제처리) 고시되었으며, 서울특별시고시 제2011-381호(2011.12.15.), 제2012-145호(2012.06.07.), 제2012-269호(2012.10.11.), 제2013-196호(2013.06.27.), 제2014-65호(2014.02.27.), 제2015-89호(2015.04.02.), 제2015-225호(2015.07.30.), 제2015-232호(2015.08.06.), 제2018-253호(2018.08.09.), 제2019-236호(2019.07.18.), 제2019-418호(2019.12.19.), 제2021-716호(2021.12.23.), 제2022-444호(2022.11.17.), 제2023-161호(2023.05.04.), 제2023-270호(2023.06.29.)로 변경 결정된 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 고시합니다.
2. 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시

가. 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

□ 재정비촉진지구 지정(변경)조서

구분	명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	합정 재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동 일대	162,671.0	증) 9.6	162,680.6	-

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

□ 재정비촉진지구 지정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 합정 재정비촉진지구 면적 증가 - 162,671.0 → 162,680.6㎡ (증 9.6㎡)	합정7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 촉진지구 면적 변경

2) 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음

3) 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항

□ 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경)조서

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				162,671.0	증) 9.6	162,680.6	
촉진구역	도시 정비형 재개발 사업	소 계		71,996.4	증) 9.6	72,006.0	
		합정1구역	합정동 419-1 일원	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
		합정2구역	합정동 385-1 일원	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
		합정3구역	합정동 384-1 일원	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
		합정4구역	합정동 382-44 일원	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
		합정7구역	합정동 381-49 일원	2,887.6	증) 9.6	2,897.2	
존치정비	소 계			8,173.0	-	8,173.0	
	합정5구역		합정동 383-14 일원	4,079.8	-	4,079.8	
	합정6구역		합정동 380-23 일원	4,093.2	-	4,093.2	
존치관리	-		-	82,501.6	-	82,501.6	

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

□ 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	합정7구역 면적 증가 - 2,887.6 → 2,897.2㎡ (증 9.6㎡)	합정7구역의 구역계 변경없이 택지에정측량결과에 따른 촉진구역 면적 변경

4) 토지이용계획에 관한 사항

□ 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
총 계		162,671.0	증) 9.6	162,680.6	
일반 시설 용지	소 계	85,721.2	증) 10.2	85,731.4	
	주거·판매·업무	-	-	-	
	판매·업무·주거복합	78,615.6	증) 10.2	78,625.8	
	숙박·문화·주거복합	7,105.6	-	7,105.6	
기반 시설 용지	소 계	76,949.8	감) 0.6	76,949.2	
	도로	67,688.1	감) 0.6	67,687.5	
	공공청사	979.4	-	979.4	
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3	

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

☐ 토지이용계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 토지이용계획 조정	• 합정7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 토지이용계획 변경

5) 용도지역·지구에 관한 사항

가) 용도지역 결정(변경)

☐ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		162,671.0	증) 9.6	162,680.6	100.0	
주거지역	소 계	100,458.0	감) 0.6	100,457.4	61.8	
	제1종일반주거지역	3,507.0	-	3,507.0	2.2	
	제2종(7층)일반주거지역	2,437.0	-	2,437.0	1.5	
	제2종일반주거지역	6,260.0	-	6,260.0	3.8	
	제3종일반주거지역	44,066.0	감) 0.6	44,065.4	27.1	
	준주거지역	44,188.0	-	44,188.0	27.2	
상업지역	소 계	62,213.0	증) 10.2	62,223.2	38.2	
	일반상업지역	62,213.0	증) 10.2	62,223.2	38.2	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

☐ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 일반상업지역 및 제3종일반주거지역(도로) 면적 조정	• 합정7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 면적 변경

나) 용도지구 결정 : 변경없음

6) 도시기반시설 결정조서 : 변경없음

나. 재정비촉진계획에 관한 결정(변경)

1) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 합정1~4재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 변경없음

나) 합정7재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	2,887.6	증) 9.6	2,897.2	

□ 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 정비구역 면적 증가 - 2,887.6 → 2,897.2㎡ (증 9.6㎡)	합정7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 면적 변경

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,887.6	증) 9.6	2,897.2	100.0	
정비기반시설 등	도로	1.9	감) 0.6	1.3	0.04	중로1-200호선 편입
택지	획지	2,885.7	증) 10.2	2,895.9	99.96	주거복합(공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 사회복지시설)

□ 토지이용계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	토지이용계획 조정	합정7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 토지이용계획 변경

(3) 용도지역·지구에 관한 사항 : 변경

① 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	2,887.6	증) 9.6	2,897.2	100.0	
일반상업지역	2,885.7	증) 10.2	2,895.9	99.96	
제3종일반주거지역	1.9	감) 0.6	1.3	0.04	도로

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 일반상업지역 및 제3종일반주거지역(도로) 면적 조정	• 합정7구역의 구역계 변경없이 택지에정측량결과에 따른 면적 변경

② 용도지구 : 해당사항 없음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

① 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430	합정동 381-1	합정동 378-21	일반 도로	'79.6.30	사업구역에 1.3㎡ 편입

② 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정조서

□ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	763.0 (입체적 결정)	-	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 (`22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층 ~ 지상8층	-	지하3층 ~ 지상8층	서고 제444호 (`22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영면적 (㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

① 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획 (등)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거 이주	
기정	합정7 재정비촉진구역	2,887.6	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	
변경	합정7 재정비촉진구역	2,897.2	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	

② 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법정상한	
기정	합정7 재정비 촉진구역	2,887.6	획지	2,885.7	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하
변경	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택공급계획 : 209세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)				
					합계	분양	공공					
			계		209	173	36	100.0				
			85㎡이하	45㎡이하	171	150	21	81.8				
				45㎡초과 ~ 60㎡이하	38	23	15	18.2				
				60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-				
			85㎡ 초과		-	-	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정(합정지구 지구단위계획 특별계획7구역 계획지침, 한강변 관리기본계획) - 양화로변: 건축한계선 5m - 양화진길변: 건축한계선 3m - 양화진2길변: 건축한계선 2m • 벽면한계선 지정(한강변 관리기본계획) - 양화로변: 11층이상 벽면한계선 6m									
주거의 용도비용	기정	• 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 22.66%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)										
	변경	• 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 22.82%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)										
기타사항에 관한 계획			• 필지교환가능선: 변경없음 (GC-5와 필지교환 가능) • 공개공지계획: 222.0㎡, 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획 • 차량출입 불허구간: 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)									

③ 용적률 계획

－ 기 정

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,887.6	2,885.7	1.9	406.48	604.50	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.01% (1,010.98㎡ / 2,887.6㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(406.48㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(604.50㎡) = 1,010.98㎡ • 기부채납 공공시설 면적 － 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 406.48㎡ + ②환산부지면적 604.50㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,030.39㎡ ÷ 35,712.33㎡ × 2,885.7㎡ = 406.48㎡ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,030.39㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 604.50㎡ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,526.63㎡ - 6,814.30㎡ = 35,712.33㎡ ※ 표준건축비 : 2,880,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) － 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,618,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액: 2021년 공시지가 2배 : (10,892,975원/㎡, 2021년 기준) × 2					
기준용적률	• 기준용적률 = 300%					
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 인센티브: 330% • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 330% = 630%					
상한용적률	• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) Ⅱ • 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1409 + 0.7 × 0.2095) = 837.79% ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 406.48㎡/2,885.7㎡ = 0.1409 ※ α건축물 = 604.50㎡/2,885.7㎡ = 0.2095 • 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%) ※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 － 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적					
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 161.06% － 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 － 공공주택 확보 세대수: 36세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.06% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.79%)					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함

- 변경

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,897.2	2,895.9	1.3	410.96	605.95	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.10% (1,016.91㎡ / 2,897.20㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(410.96㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(605.95㎡) = 1,016.91㎡ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 410.96㎡ + ②환산부지면적 605.95㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,042.51㎡ ÷ 35,533.34㎡ × 2,895.90㎡ = 410.96㎡ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,042.51㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 605.95㎡ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,325.28㎡ - 6,791.94㎡ = 35,533.34㎡ ※ 표준건축비 : 2,880,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,618,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액: 2021년 공시지가 2배 : (10,892,975원/㎡, 2021년 기준) × 2					
기준용적률	• 기준용적률 = 300%					
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 인센티브: 330% • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 330% = 630%					
상한용적률	• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) Ⅱ • 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1419 + 0.7 × 0.2092) = 838.47% ⇒ 837.79% 적용 ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 410.96㎡/2,895.9㎡ = 0.1419 ※ α건축물 = 605.95㎡/2,895.9㎡ = 0.2092 • 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%) ※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적					
법정상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 161.06% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 36세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.06% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.79%)					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함

□ 허용용적률 인센티브 : 변경없음

□ 법적상한용적률(공공주택 완화용적률) 적용에 따른 공공주택 확보 계획

－ 기정

계획기준		증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적상한용적률		998.85%					
상한용적률		837.79%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	$998.85\% - 837.79\% = 161.06\%$					
	증가되는 용적률의 50%	$161.06\% \times 0.5 = 80.53\%$ $2,885.7\text{㎡ (대지면적)} \times 80.53\% = 2,323.85\text{㎡}$					
	의무 연면적	2,323.85㎡ 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	—	—	36	2,325.87㎡	> 2,323.85㎡
		29.71㎡	18.31㎡	48.02㎡	21	1,008.42㎡	
		55.50㎡	32.33㎡	87.83㎡	15	1,317.45㎡	

－ 변경

계획기준		증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적상한용적률		998.85%					
상한용적률		837.79%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	$998.85\% - 837.79\% = 161.06\%$					
	증가되는 용적률의 50%	$161.06\% \times 0.5 = 80.53\%$ $2,895.9\text{㎡ (대지면적)} \times 80.53\% = 2,332.07\text{㎡}$					
	의무 연면적	2,332.07㎡ 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	—	—	36	2,334.46㎡	> 2,332.07㎡
		29.87㎡	18.08㎡	47.95㎡	8	383.61㎡	
		29.13㎡	17.40㎡	46.53㎡	7	325.71㎡	
		37.03㎡	22.52㎡	59.54㎡	6	357.26㎡	
		48.96㎡	28.11㎡	77.08㎡	7	539.53㎡	
		57.38㎡	33.66㎡	91.04㎡	8	728.35㎡	

(6) 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	현황: 63세대 계획: 209세대 (증) 146세대	취약요인 없음	

(7) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	획 지	2,885.7	증) 10.2	2,895.9	100.0	공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 종합사회복지관

(8) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 지정

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.06% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 36세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	209	173	36	100.0 (분양 82.8, 임대 17.2)	
29.28㎡	38	38	-	18.2	
29.71㎡	114	93	21	54.5	
35.62㎡	19	19	-	9.1	
48.79㎡	19	19	-	9.1	
55.50㎡	19	4	15	9.1	

- 변경

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.06% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 36세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	209	173	36	100.0 (분양 82.8, 임대 17.2)	
29.87㎡	114	106	8	54.5	
29.13㎡	38	31	7	18.2	
37.03㎡	19	13	6	9.1	
48.96㎡	19	12	7	9.1	
57.38㎡	19	11	8	9.1	

(9)~(16) 변경없음

다. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

□ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	합정지구 지구단위계획구역	합정동 419 일대	162,671.0	증) 9.6	162,680.6	서고 제2008-432호 (2008.12.04.)	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

☐ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	합정지구 지구단위계획구역 면적 증가 - 162,671.0 → 162,680.6㎡ (증 9.6㎡)	특계7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 면적 변경

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		162,671.0	증) 9.6	162,680.6	100.0	
주거지역	소 계	100,458.0	감) 0.6	100,457.4	61.8	
	제1종일반주거지역	3,507.0	-	3,507.0	2.2	
	제2종(7층)일반주거지역	2,437.0	-	2,437.0	1.5	
	제2종일반주거지역	6,260.0	-	6,260.0	3.8	
	제3종일반주거지역	44,066.0	감) 0.6	44,065.4	27.1	
	준주거지역	44,188.0	-	44,188.0	27.2	
상업지역	소 계	62,213.0	증) 10.2	62,223.2	38.2	
	일반상업지역	62,213.0	증) 10.2	62,223.2	38.2	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

☐ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	일반상업지역 및 제3종일반주거지역(도로) 면적 조정	특계7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 면적 변경

(2) 용도지구 : 변경없음

나) 도시기반시설 결정조서 : 변경없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나) 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

다) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

(1) 특별계획구역 결정

① 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획1구역	함정동 418-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서고 제432호 (`08.12.04)	사업 완료
기정	특별계획2구역	함정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3		
기정	특별계획3구역	함정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9		
기정	특별계획4구역	함정동 382-44일대	4,957.2	-	4,957.2		
기정	특별계획5구역	함정동 383-14일대	4,079.8	-	4,079.8		
기정	특별계획6구역	함정동 380-23일대	4,093.2	-	4,093.2		
변경	특별계획7구역	함정동 381-49일대	2,887.6	증) 9.6	2,897.2		

주) 상기 면적은 CAD상 구역 및 공부 면적이며 측량결과에 따라 달라질 수 있음

② 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	특별계획7구역	• 면적 증가 - 증) 9.6㎡	• 특계7구역의 구역계 변경없이 택지예정측량결과에 따른 면적 변경

③ 특별계획1~4구역 계획지침 : 변경없음

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

④ 특별계획5~7구역 계획지침 : 변경없음

4) 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

5) 특별계획7구역 세부개발계획(안) : 변경없음

구분	계획지침	세부개발계획 결정(안)
토지이용	• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	• 복합개발계획 수립
용도지역	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설	• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	• 사회복지시설 기부채납계획
밀도	건폐율	• 60%이하
	기준용적률	• 300% 이하
	허용용적률	• 630% 이하
	상한용적률	• 998.85%이하 - 기부채납 상한용적률 837.79% 이하

※ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로

구분		계획지침	세부개발계획 결정(안)
		제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물만 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	- 법적상한용적률(공공주택) 998.85% 이하
	지정용도	· 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	· 공동주택(다른 용도와 복합)
	최고높이	· 120m이하 - 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능	· 140m 이하
기 타 사 항	필지교환가능성	· GC-5와 필지교환 가능	· 변경없음
	건축한계선	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m
	차량출입 불허구간	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)
	공개공지 위치	· 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	· 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획
	허용용적률 인센티브	· 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	· 유형1 적용
운 용 기 준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	· 사회복지시설 기부채납 계획 수립
		· 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공주택 확보)	· 상한용적률 특례 적용 - 공공주택 36세대 확보
		· 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요	· 사전협의 완료
		· 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	· 광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용 · 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용

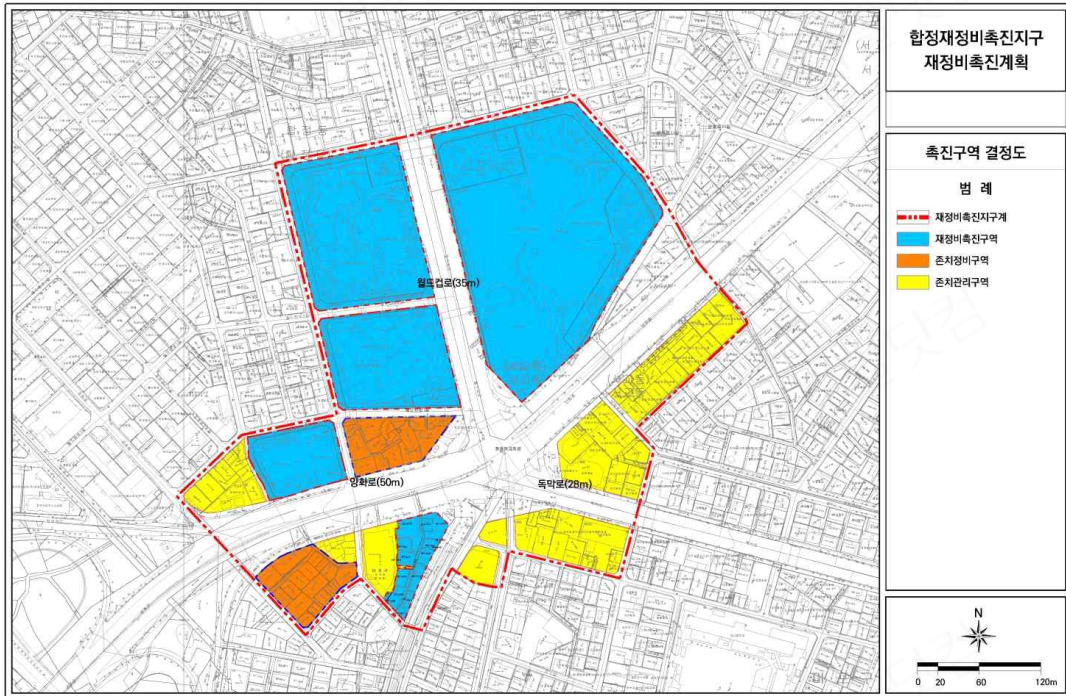
3. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 「합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정(경미한 사항)」 도서 참조: 생략(비치한 도서와 같음)

※ 첨부한 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

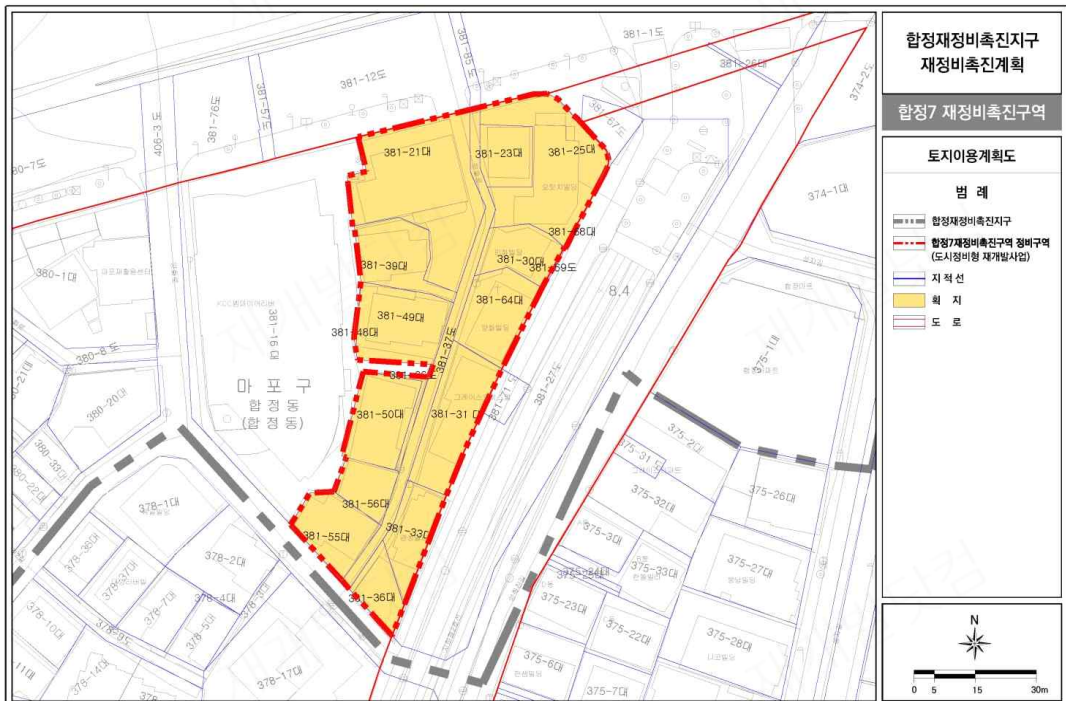
4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 (☎ 02-2133-7219) 및 마포구 도시계획과(☎ 02-3153-9372)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시될 예정입니다.

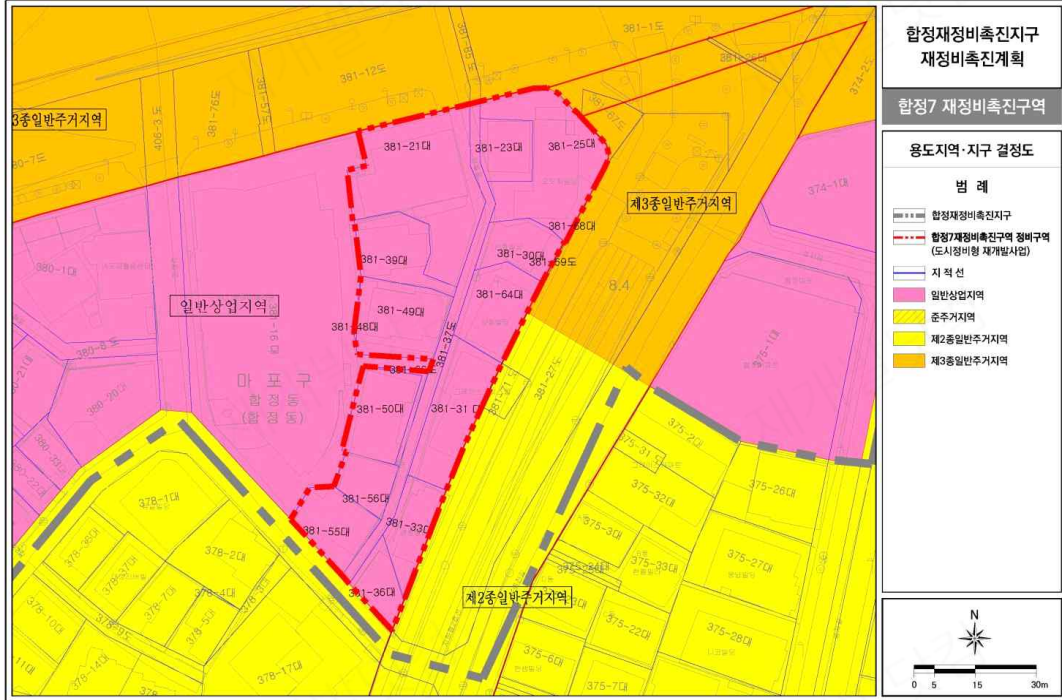
■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도(변경없음)



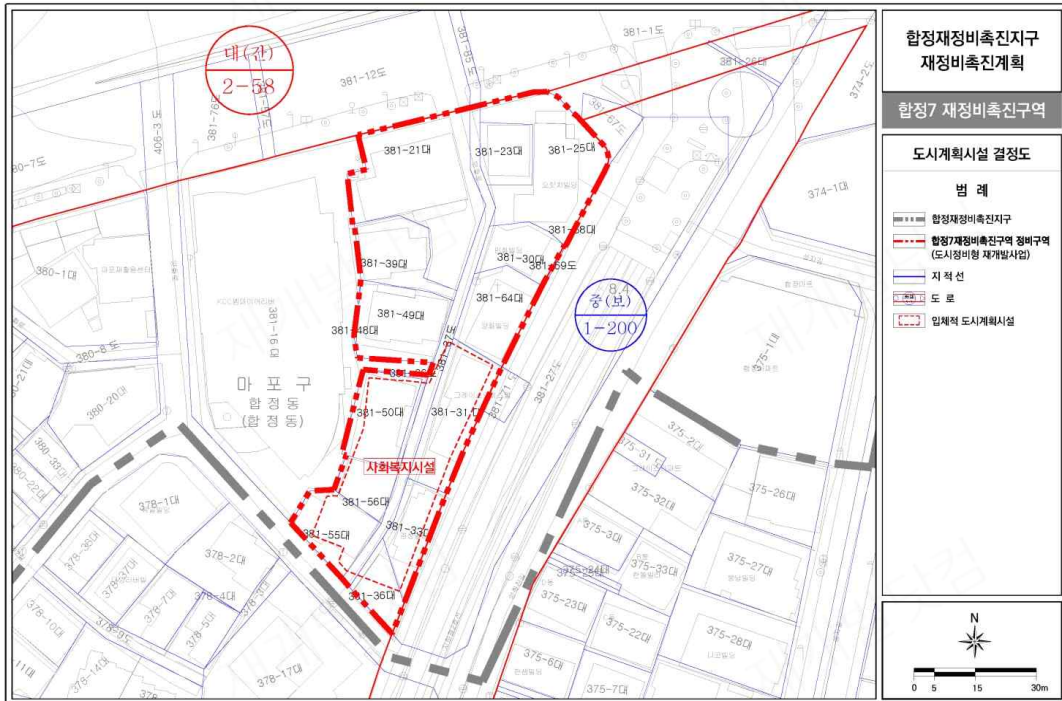
■ 합정7재정비촉진구역 토지이용계획도(변경없음)



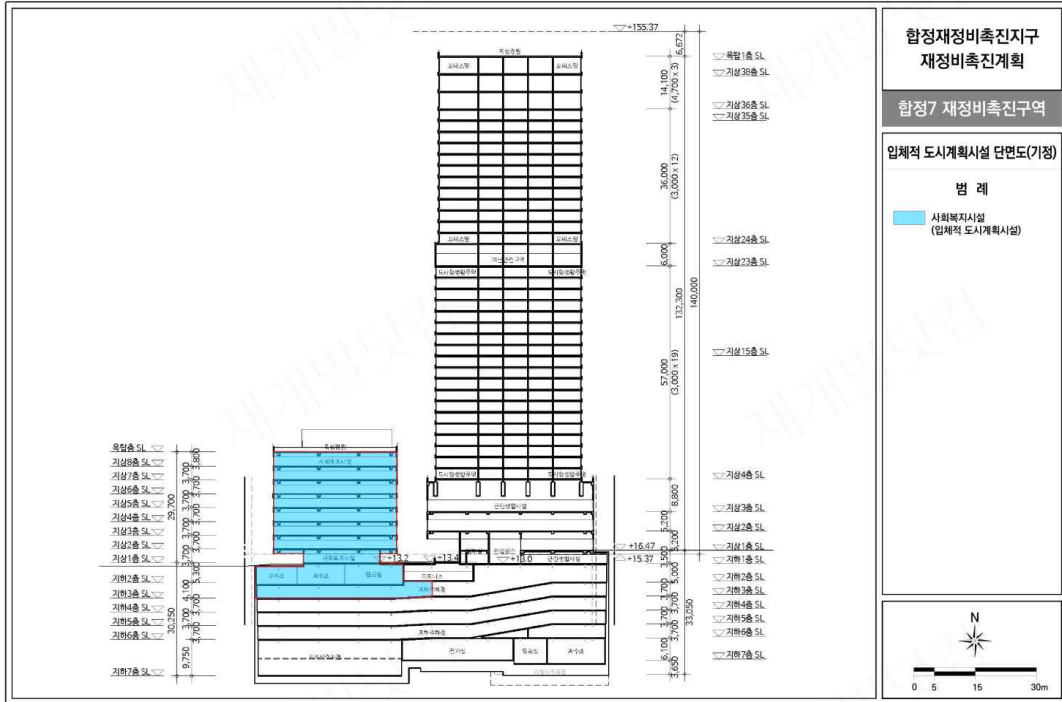
■ 합정7재정비촉진구역 정비구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



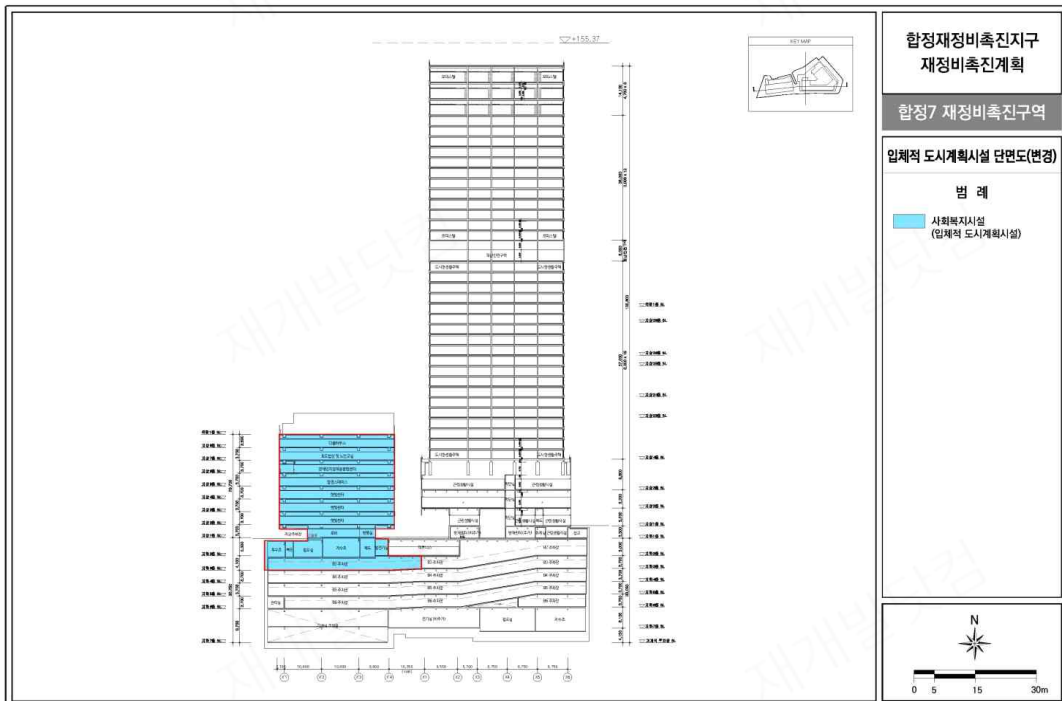
■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 범위(기정)



■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 범위(변경)



■ 합정7재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)

