

◆ 서울특별시고시 제2025-258호

**합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경(경미한 사항) 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.), 제2023-388호(2023.09.07.), 제2024-411호(2024.08.22.)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 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 8일
서울특별시 장

가. 재정비촉진지구에 관한 결정(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 : 변경없음

(2) 토지이용계획 : 변경없음

(3) 용도지역·지구에 관한 사항 : 변경없음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

① 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

② 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				최고 높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한	
기정	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	837.73 이하	998.85 이하	140 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 198세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)				
					합계	분양	공공					
			계		198	165	33	100.0				
			85㎡이하	45㎡이하	154	133	21	77.8				
				45㎡초과 ~ 60㎡이하	44	32	12	22.2				
				60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-				
85㎡ 초과		-	-	-	-							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정(합정지구 지구단위계획 특별계획7구역 계획지침, 한강변관리기본계획) - 양화로변: 건축한계선 5m - 양화진길변: 건축한계선 3m - 양화진2길변: 건축한계선 2m • 벽면한계선 지정(한강변관리기본계획) - 양화로변: 11층이상 벽면한계선 6m									
			주거의 용도비율			기정	• 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 24.05%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)					
변경	• 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 24.01%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
- 기정

구 분	산정내용					
	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
토지이용계획	2,897.2	2,895.9	1.3	408.27	605.96	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.01% (1,014.23㎡ / 2,897.20㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(408.27㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(605.96㎡) = 1,014.23㎡ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 408.27㎡ + ②환산부지면적 605.96㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,042.52㎡ ÷ 35,767.17㎡ × 2,895.90㎡ = 408.27㎡ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,042.52㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 605.96㎡ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,530.10㎡ - 6,762.93㎡ = 35,767.17㎡ ※ 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) ① • 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1410 + 0.7 × 0.2092) = 837.73% ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 408.27㎡/2,895.9㎡ = 0.1410 ※ α건축물 = 605.96㎡/2,895.9㎡ = 0.2092 • 상한용적률 인센티브 : 207.73% (837.73% - 630% = 207.73%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.73% (300% + 330% + 207.73%) ※ 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: 161.12% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 33세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.12% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.73%)					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위 부분을 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	409.84	735.76	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 39.54% ($1,145.60\text{㎡} / 2,897.20\text{㎡}$) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(409.84㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(735.76㎡) = $1,145.60\text{㎡}$ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 409.84㎡ + ②환산부지면적 735.76㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = $5,050.71\text{㎡} \div 35,688.33\text{㎡} \times 2,895.90\text{㎡} = 409.84\text{㎡}$ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = $5,050.71\text{㎡} \times 3,360,000\text{원}/\text{㎡} \div 23,065,200\text{원}/\text{㎡} = 735.76\text{㎡}$ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = $42,493.44\text{㎡} - 6,805.11\text{㎡} = 35,688.33\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : 3,697,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2022.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 3,360,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액: 2023년 공시지가 2배 : ($11,532,600\text{원}/\text{㎡}$, 2023년 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 = $630\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.1415 + 0.7 \times 0.2541) = 857.95\% \Rightarrow 837.73\%$ 적용 ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = $409.84\text{㎡} / 2,895.9\text{㎡} = 0.1415$ ※ α건축물 = $735.76\text{㎡} / 2,895.9\text{㎡} = 0.2541$ • 상한용적률 인센티브 : 207.73% ($837.73\% - 630\% = 207.73\%$) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.73% ($300\% + 330\% + 207.73\%$) ※ 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: 161.12% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 33세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.12% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.73%)					

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

- 허용용적률 인센티브 : 변경없음
- 법정상한용적률(공공주택 완화용적률) 적용에 따른 공공주택 확보 계획
- － 기정

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법정상한용적률		• 998.85%					
상한용적률		• 837.73%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $998.85\% - 837.73\% = 161.12\%$					
	증가되는 용적률의 50%	• $161.12\% \times 0.5 = 80.56\%$ • $2,895.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 80.56\% = 2,332.94\text{m}^2$					
	의무 연면적	• 2,332.94㎡ 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	—	—	33	2,337.00㎡	>2,332.94㎡
		40.23㎡	18.38㎡	63.58㎡	6	381.47㎡	
		40.90㎡	18.69㎡	64.56㎡	7	451.95㎡	
		42.07㎡	19.23㎡	66.19㎡	8	529.51㎡	
		45.07㎡	20.60㎡	70.71㎡	6	424.28㎡	
		57.44㎡	26.25㎡	91.63㎡	6	549.79㎡	

－ 변경

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법정상한용적률		• 998.85%					
상한용적률		• 837.73%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $998.85\% - 837.73\% = 161.12\%$					
	증가되는 용적률의 50%	• $161.12\% \times 0.5 = 80.56\%$ • $2,895.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 80.56\% = 2,332.94\text{m}^2$					
	의무 연면적	• 2,332.94㎡ 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	—	—	33	2,337.00㎡	>2,332.94㎡
		40.20㎡	18.38㎡	63.57㎡	6	381.43㎡	
		40.89㎡	18.70㎡	64.56㎡	7	451.91㎡	
		42.07㎡	19.24㎡	66.20㎡	8	529.58㎡	
		45.04㎡	20.60㎡	70.71㎡	6	424.23㎡	
		57.43㎡	26.26㎡	91.64㎡	6	549.85㎡	

- (6) 정비사업 시행계획 : 변경없음
 (7) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음
 (8) 공공주택의 건설에 관한 계획
 - 지정

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.12% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 33세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	198	165	33	100.0 (분양 83.3, 임대 16.7)	
40.23㎡	22	16	6	11.1	
40.90㎡	88	81	7	44.5	
42.07㎡	44	36	8	22.2	
45.07㎡	22	16	6	11.1	
57.44㎡	22	16	6	11.1	

— 변경

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.12% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 33세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	198	165	33	100.0 (분양 83.3, 임대 16.7)	
40.20㎡	22	16	6	11.1	
40.89㎡	88	81	7	44.5	
42.07㎡	44	36	8	22.2	
45.04㎡	22	16	6	11.1	
57.43㎡	22	16	6	11.1	

(9)~(16) : 변경없음

다. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

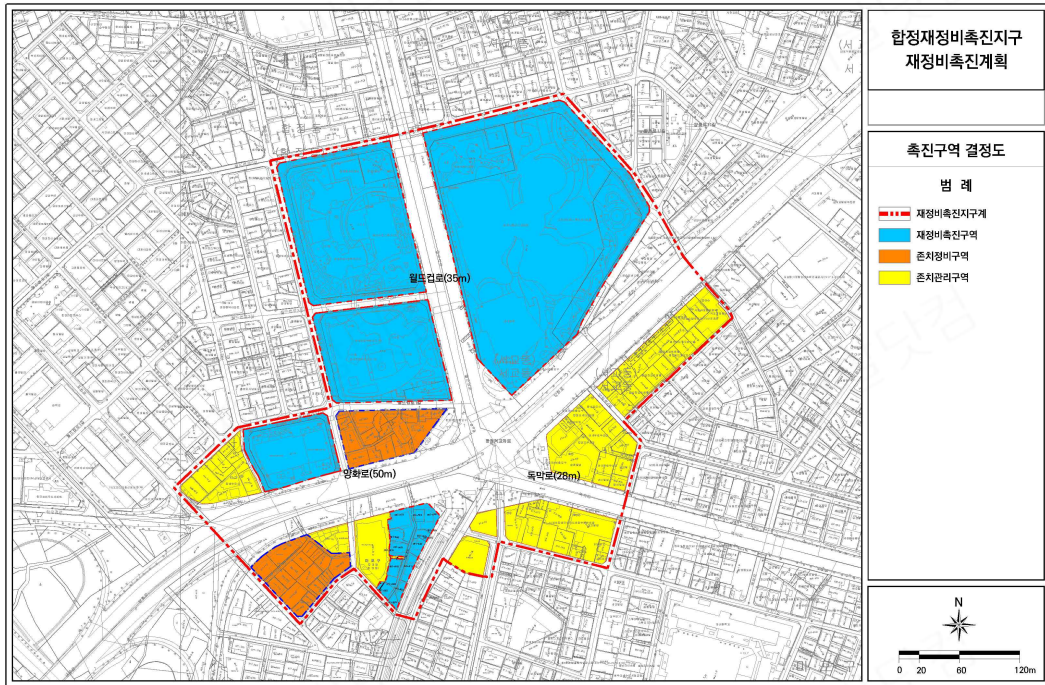
3. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 「합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경(경미한 사항) 결정」 도서 참조: 생략(비치한 도서와 같음)

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

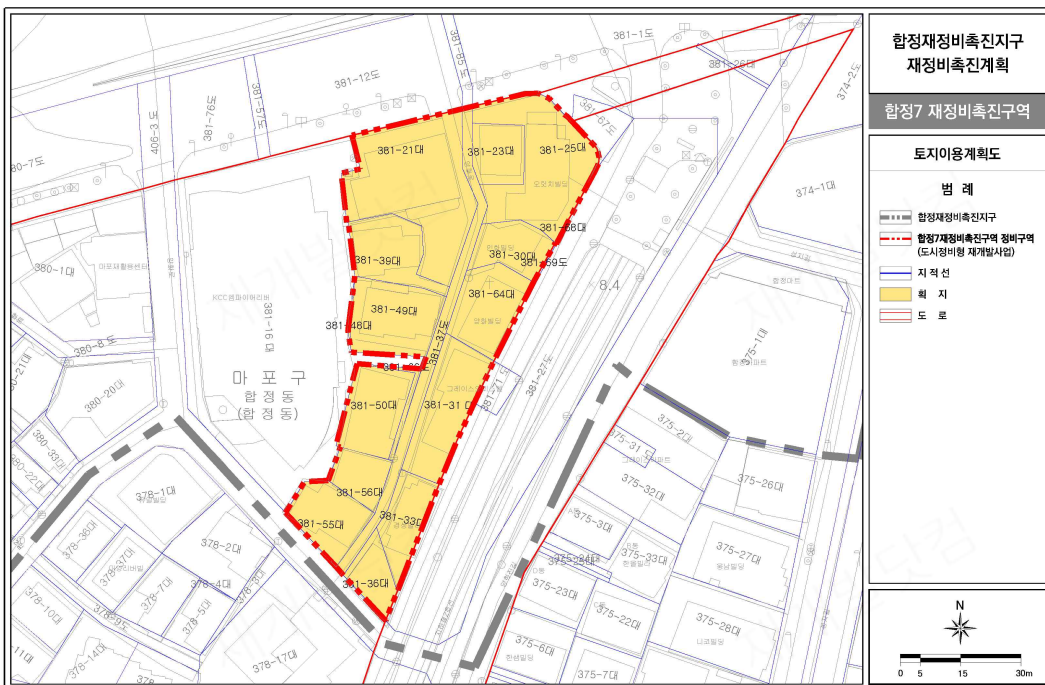
4. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7227) 및 마포구 도시계획과(☎02-3153-9372)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

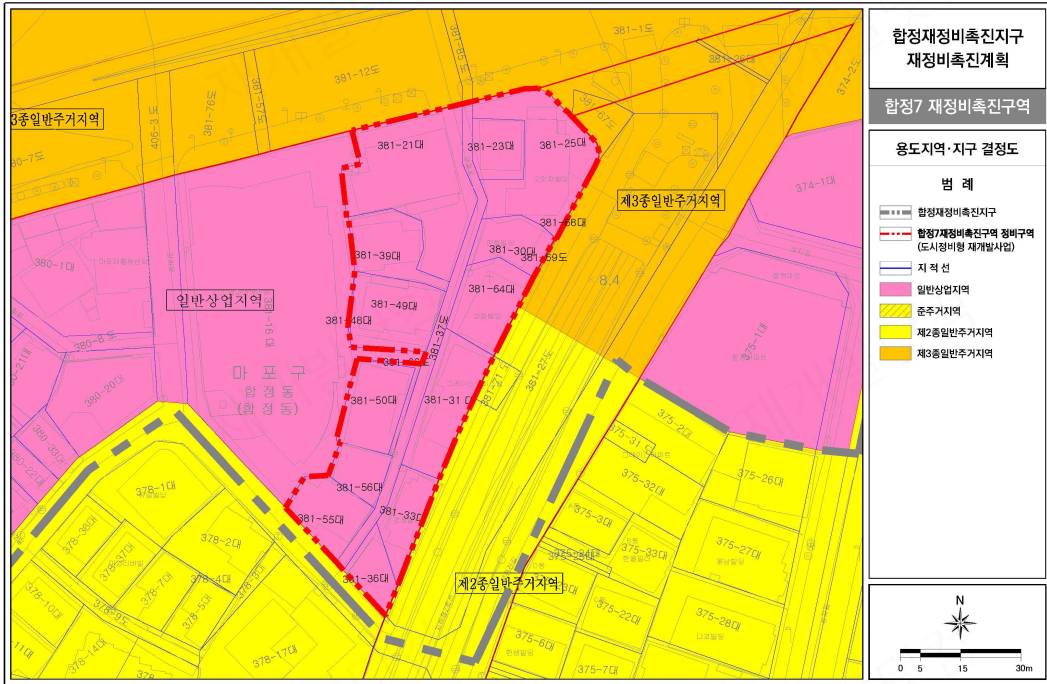
■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 준치구역 결정도(변경없음)



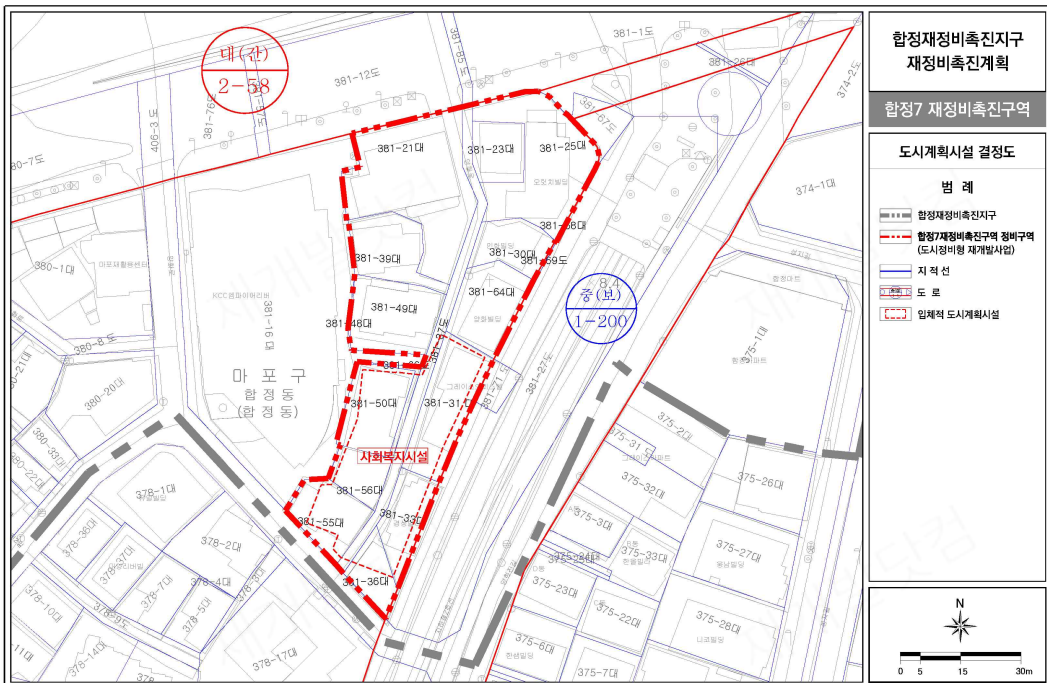
■ 합정7재정비촉진구역 토지이용계획도(변경없음)



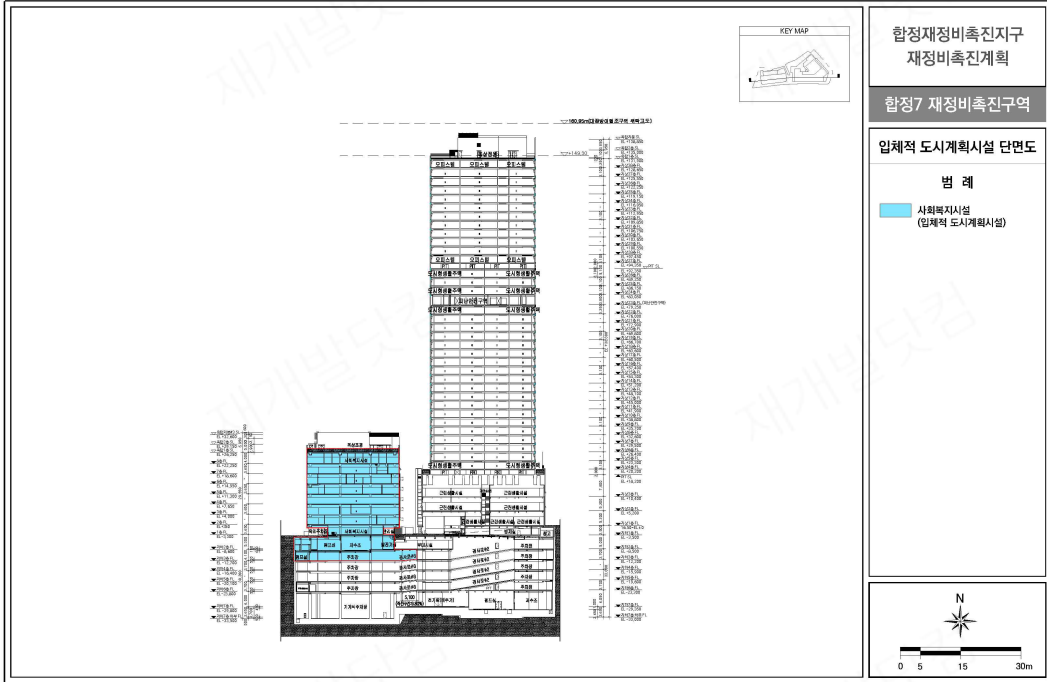
■ 합정7재정비촉진구역 정비구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 범위(변경없음)



■ 합정7재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)

