

「합정재정비촉진지구」
합정재정비촉진계획 변경결정(안)
< 존치관리구역 지구단위계획 변경 >

2019. 3.

마포구 도시계획과

상정사유 및 개요

■ 상정사유

- 관광산업의 침체, 토지소유권 이전 등 산업 및 지역 여건변화를 고려하여 관광숙박시설 지정용도를 폐지하고, 최초 촉진계획에서 결정한 사항으로 환원하고자 함.

■ 촉진지구 내 존치관리구역 개요

합정 재정비 촉진 지구	위치	마포구 합정동 419번지 일대
	면적	297,998.2㎡
합정 존치 관리 구역	위치	마포구 합정동 382-20 번지
	면적	대상지 면적 : 722.6㎡ (지구단위계획구역 : 207,273.4㎡)
	용도지역	일반상업지역
	용도지구	중심지미관지구, 방화지구

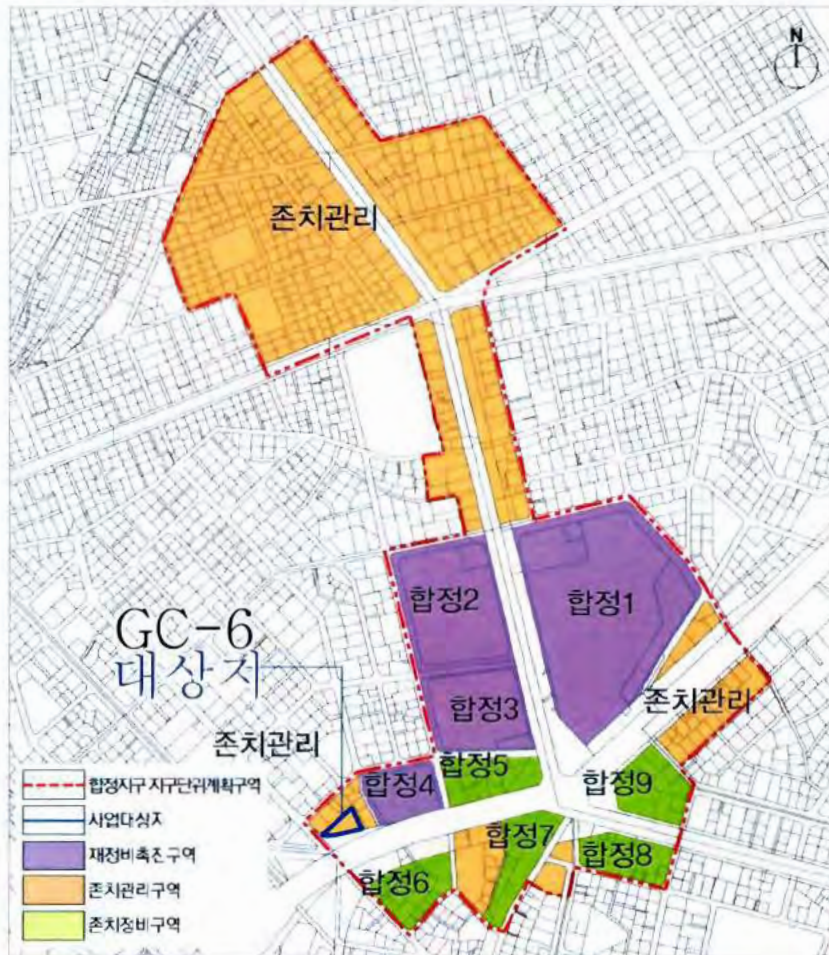


추진경위

2005. 05. 06.	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인
2008. 12. 04.	• 합정지구 제1종지구단위계획구역 지정 및 계획결정(서울시고시 제2008-432호)
2010. 01. 21	• 합정재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 (서울시고시 제2010-14호)
2015. 07. 30.	• 합정재정비촉진계획 변경 결정 (존치관리구역 합정동 382-20 관광숙박시설 건립) (서울시고시 제2015-225호)
2018. 12. 13	• 합정재정비촉진계획구역 내 합정동 382-20 지구단위계획 변경 주민제안 (공공기여 방안 보완 제시)

합정 재정비촉진지구 현황

- 구역수 : 총9개소 (297,998.2㎡)
 - 촉진구역 4개소, 존치정비구역 5개소, 존치관리구역 1개소
- 사업방식 : 도시환경정비사업 (4)



구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
총 계			297,998.2	
촉진구역	소 계		69,108.8	
	합정1	합정동 419-1일대	37,309.4	준공('12.6)
	합정2	합정동 385-1일대	16,297.3	준공('16.7)
	합정3	합정동 384-1일대	10,544.9	준공('15.4)
	합정4	합정동 382-44일대	4,957.2	준공('12.6)
존치정비	소 계		21,616.0	
	합정5	합정동 383-14 일대	4,093.0	특별계획구역
	합정6	합정동 380-23 일대	4,842.0	특별계획구역
	합정7	합정동 381-49 일대	2,904.0	특별계획구역
	합정8	합정동 373-15 일대	4,538.0	특별계획구역
	합정9	합정동 414-3 일대	5,239.0	특별계획구역
존치관리			207,273.4	-

대상지 현황



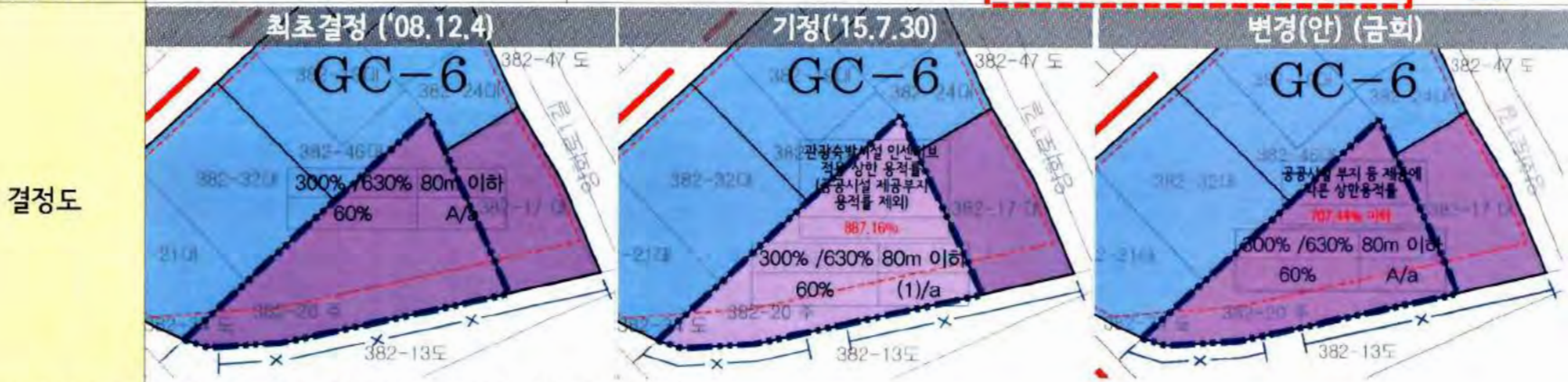
재정비촉진계획 변경 내용

구분	변경사항	내용
건축물 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도1 (관광숙박시설) 폐지 권장용도A 환원 	관광시장 여건변화에 따른 사업무산으로 관광숙박시설 지정용도 폐지 및 최초 지구단위 계획 상 권장용도 환원
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 완화 : 887.16% → 707.44% 	관광숙박시설 인센티브 용적률 삭제 및 공공시설 제공에 따른 상한용적률 완화 (창업지원시설)
차량진출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 차량진출입 불허구간 변경 (4m이동) 	사업지 형태 및 건축계획(안)을 고려한 차량진출입 불허구간 위치조정
공공시설 기부채납 (신규)	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 314.05㎡ / 대지지분 38.16㎡ (지상3층 전체) 용도 : 공공시설(창업지원시설) 	지구중심 기능육성 및 창업 지원을 위한 창업지원시설 설치 (건축물 기부채납)

재정비촉진계획 변경(요약)

■ 촉진계획(안)

구분	최초결정 ('08.12.4)	기정('15.7.30)	변경(안) (금회)	비고
구역면적		722.6㎡		변경없음
획지		GC-6		변경없음
건축물 용도	권장용도A (금융업소, 사무소, 공연장, 전시장, 판매시설, 학원 등)	지정용도1 신설 (관광숙박시설)	권장용도 A 환원 (금융업소, 사무소, 공연장, 전시장, 판매시설, 학원 등)	변경 (환원)
불허용도 건폐율		불허용도a 60% 이하		변경없음 변경없음
용적률	기준 300% / 허용 630% ※ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)	기준 300% / 허용 630% ※ 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α)+관광숙박시설 인센티브용적률 = 887.16% 이하	기준 300% / 허용 630% ※ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)	변경 (환원)
최고높이		80m		변경없음
건축한계선		5m		변경없음
차량진출입 불허구간	대상지 서측 6m폭원만 진입	대상지 동측경계 20m 이격 후 약 6m폭원 진출입	대상지 동측경계 24m 이격 후 약6m폭원 진출입	변경
공공기여	-	-	건축물 기부채납(공공시설)	신규



※ 위의 변경사항은 합정동 382-20호에 한하여 적용하는 사항임