

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획

(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정을 위한 의견 청취의 건

의안번호	26 - 24
------	---------

제출년월일 : 2026. 2. 25.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정

2. 제안 이유

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 추진현황

- 위 치 : 마포구 합정동, 서교동 일대
- 면 적 : 162,680.6㎡
- 위 치 도



○ 추진 경위

- 2003. 11. 18. : 합정 균형발전촉진지구 지정(서울특별시 고시 제2003-374호)
- 2005. 05. 06. : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인(서울특별시 공고 제2005-615호)
- 2008. 12. 04. : 합정지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정
(서울특별시 고시 제2008-432호)
- 2010. 01. 21. : 합정 균형발전촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정(서울특별시 고시 제2010-14호)
- 2015. 04. 02. : 합정재정비촉진계획 변경 결정(서울특별시 고시 제2015-89호)
- 2019. 07. 18. : 합정재정비촉진계획 변경 결정(서울특별시 고시 제2019-236호)
- 2021. 12. 23. : 합정재정비촉진계획 변경 결정(서울특별시 고시 제2021-716호)
- 2025. 09. 16. : 서울시 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진방안 수립
- 2025. 09. 24. : 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 시·구 간담회
- 2025. 10. 24. : 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진 협조요청(市 → 區)
- 2026. 01. 08. : 존치관리구역 지구단위계획 변경(안) 공람공고 및 부서협의(~ 2026.01.22.)

4. 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정에 관한 사항

가. 존치관리구역 지구단위계획 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	증감	변경	
기정	합정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역	-	82,501.6	-	82,501.6	서울특별시고시 제2010-14호 (2010.01.21.)

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 용적률 체계 개편(변경)

① 용적률 계획: 변경

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

- 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역
 - 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하
 - 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
 - 상한용적률 : 법적용적률*의 2배 이하

* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배 이하	800%이하	880%이하	법적용적률의 2배 이하
일반주거 → 일반상업	<p>주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름</p> <p>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.</p> <p>주3) 상한용적률 산정식은 향후 관련 지침 및 법령 개정 시 변경된 지침 및 법령을 따름</p> <p>주4) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 상한용적률은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상 공공임대주택 확보)</p> <p>주5) 존치관리구역에서 공공기여 인정여부 등 상한용적률 완화적용에 관한 사항은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 결정토록 하며, 특별계획구역에서 도시정비형 재개발사업시 정비구역 내 대지가액 일부를 현금으로 납부하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 정비사업 현금 기부채납 운영계획」 기준을 따른다.</p> <p>주6) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선」 지침 적용 가능(지침 변경시 변경된 지침 내용을 따름)</p> <p>주7) 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항제1호에 의거 허용용적률의 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)</p>			<p>주1): 변경없음</p> <p>주2)상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조 제1호 관련 [별표16]을 따름</p> <p>주3)~주7): 변경없음</p>		

※ 합정재정비촉진지구 존치관리구역은 1995.12.05. 일반상업지역으로 변경

② 허용용적률 인센티브 계획: 변경

- 기정

□ 유형 2 - 특별계획구역 8,9구역 해제지역

위 치	구 분	인센티브 세부기준		계획 목표
특별계획구역 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)

□ 유형 3 - 일반상업지역

위 치	구 분	인센티브 세부기준		계획 목표
일반 상업 지역	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	$\text{기준용적률} \times [(\text{설치면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}] \times \alpha$ - 피로티형 : $\alpha = 3.0$ - 침상형 : $\alpha = 4.0$ - 개방형 : $\alpha = 5.0$	보행결절점 휴게공간 조성
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}] \times 5.0$	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)

- 변경

□ 유형 2 - 일반상업지역 : 변경

인센티브 항목		산정 기준	계획 기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

운영 기준
<ul style="list-style-type: none"> • 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제 • 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 • 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치 • 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능) <ul style="list-style-type: none"> - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치 • 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

③ 상한용적률 인센티브 계획: 변경

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

- 기정

구분	상한 용적률	비고
일반상업지역	- 법적용적률의 2배 이하 •산정식 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 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 도시계획 조례 시행규칙 제7조 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용

주1) 상한용적률 산정식은 향후 관련 지침 및 법령 개정 시 변경된 지침 및 법령을 따름

주2) 존치관리구역에서 공공기여 인정여부 등 상한용적률 완화적용에 관한 사항은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 결정토록 한다

주3) 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항제1호에 의거 허용용적률의 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)

- 변경

1) 공공시설등 제공

① 산정식

• 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 * \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

• 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시재정비위원회에서 인정하는 경우

• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)

- 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함

- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함

• α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

• α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

• α 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공

• 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

• 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

• 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내

• 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

• 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경
- 지정

□ 개발진흥지구 용적률 완화계획 결정(변경)조서 : 변경없음

- 용적률 완화는 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구에 포함되어 있는 지역에 한함
- 용도지구상 특정개발진흥지구는 ‘마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 진흥계획’ 및 「서울특별시 전략산업육성 및 기업 지원에 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)

구분	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 마포디자인출판개발진흥지구 지구단위계획(홍대앞지구단위계획)이 변경될 경우 본 구역에서도 해당 내용이 변경된 것으로 봄

• 특정개발진흥지구 복합용도건축물의 권장업종 유치비율(주차장 제외)에 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%

- 변경

<p>1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브</p> <p>① 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 • 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용 시 • 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시 • 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우) • 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시 • 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시 <p>② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률) • 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 <p>2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 • 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등) • 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 • 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토 • 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용 • 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어 있는 경우, 기존의 계획기준 유지 • 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

- 3) 개발진흥지구 용적률 완화계획 결정(변경)조서 : 변경없음
- 용적률 완화는 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구에 포함되어 있는 지역에 한함
 - 용도지구상 특정개발진흥지구는 ‘마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 진흥계획’ 및 「서울특별시 전략산업육성 및 기업 지원에 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)

구분	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 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%

2) 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름

3) 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

- 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경
- 지정

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

- 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

4. 상정사유

- 합정재정비촉진지구는 서울특별시 고시 제2010-14호(2010.01.21.)호로 합정재정비촉진지구로 지정된 지역으로 합정역 일대 복합용도 도입을 통한 역세권 개발 촉진 및 중심기능 강화를 위해 계획된 지구로
- 서울시 규제철폐 방안 발표 등 변화된 시 정책[지구단위계획 수립기준 개정 알림(용적률 체계 개편(도시관리과-4069(2026.01.22.))]에 따라 존치관리구역 지구단위계획을 변경하고자 하는 사항임
- 구의회 의견청취 후 주민공청회 등 관련절차를 이행하고 서울특별시 도시재정비위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2026. 01. 08. ~ 2026. 01. 22.
- 공람의견 : 제출된 의견 없음

6. 관련부서 협의

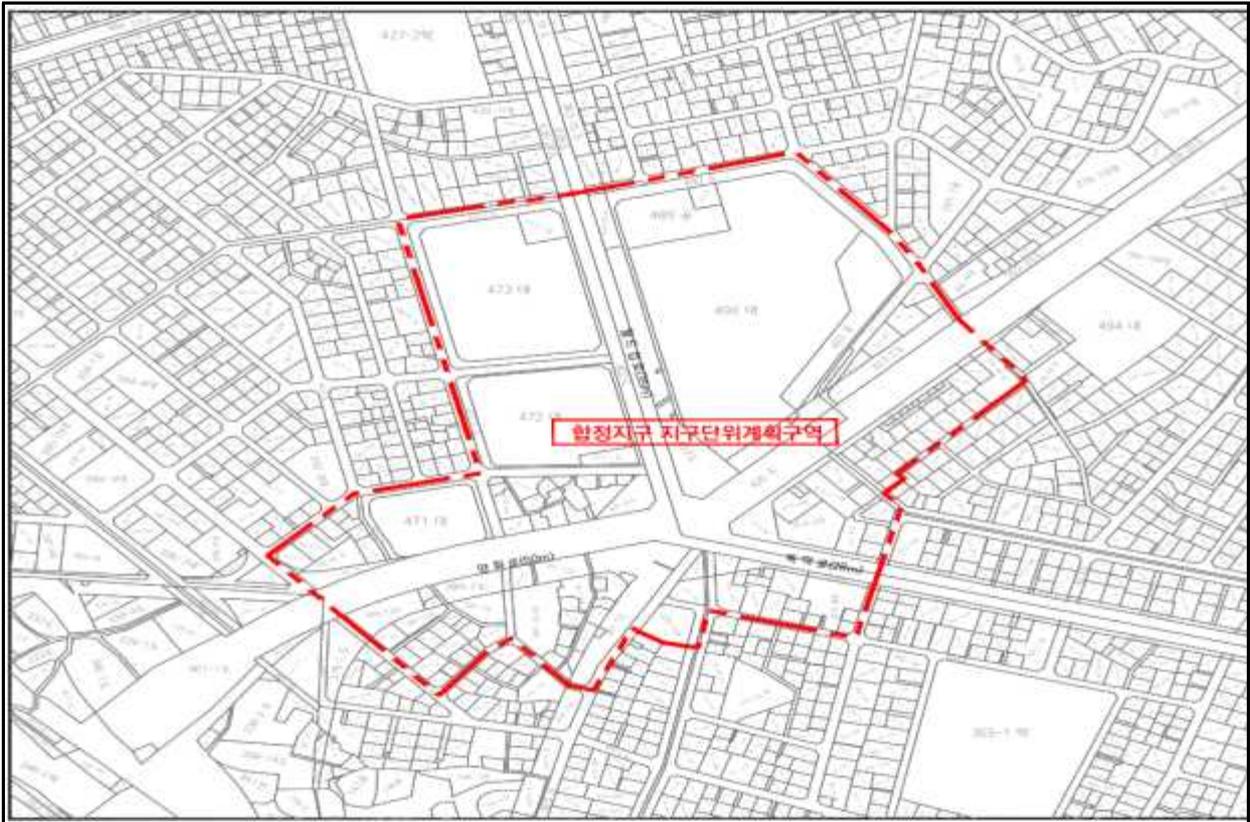
- 협의기간 : 2026. 01. 08. ~ 2026. 01. 22.

구분	협의의견	조치계획	비고				
서울시 재정비촉진과	- 의견없음	- 해당없음	-				
서울시 도시계획상임기획과	- 허용용적률 인센티브 항목 중 로봇친화형 건축물은 효용성 및 구체적 운영방안을 고려한 적정성 재검토 필요	- 허용용적률 인센티브 항목은 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’ 개정(‘24.4.) 사항을 반영하여 존치지구 단위계획구역에 일괄적으로 변경하는 사항으로, 추후 구체적인 운영 방안은 지역 여건을 고려하여 경미한 변경사항으로 변경할 수 있도록 함.	반영				
	- 상한용적률 인센티브 항목 중 지능형 건축물은 ‘지능형 건축물 인증제도 개선방안’(‘25.9. 행정 2부시장방침 제254호)을 고려한 적정성 검토 필요	- 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항은 관계 법령등에 따른 용적률 완화 기준 준수하도록 기 명시하였음. ○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경 2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항 • 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 • 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)	반영				
	- 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 α토지는 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’과의 정합성 재검토 필요 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 α토지는 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’과의 정합성 재검토 필요	- 지구단위계획 수립기준에 따라 정정 · 공공시설 등 제공 시 인센티브 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">열람안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> $허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 </td> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">변경안</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> $허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 </td> </tr> </tbody> </table>	열람안	$허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	변경안	$허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율	반영
열람안							
$허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율							
변경안							
$허용or기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 1.0 \times \alpha\text{현금} \cdot \text{건축물})$ ※ 인센티브 계수 : 토지(1.3), 건축물(1.0), 현금(1.0) ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율							
서울시 도시계획과	- 의견없음	- 해당없음	-				
서울시 도시관리과	- 의견없음	- 해당없음	-				
마포구 건축지원과	- 의견없음	- 해당없음	-				
마포구 주택상생과	- 의견없음	- 해당없음	-				

7. 주민공청회 개최

- 구의회 의견 청취 후 개최 예정

■ 합정재정비촉진지구 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역지구 결정도(변경없음)

