

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 (존치관리구역 지구단위계획) 변경(안)

- 구의회 의견청취 -

2026. 03. 13.
(의안번호: 26-24)

마 포 구

목 차

1. 추진배경 및 관련규정
2. 재정비촉진계획 변경(안)
3. 관련부서 의견청취
4. 향후 추진일정

I 추진배경 및 관련규정

추진배경

변화된 시 정책에 따라 **재정비촉진지구 활성화**를 위해
재정비촉진지구 내 존치관리구역 지구단위계획 변경

2024.07.

지구단위계획 수립기준 개정
용적률 체계 개편

2025.01.

서울시 규제철폐 방안 발표
비주거용도 및 용적률 완화

2025.07.

재정비촉진계획 수립기준 개편
공공기여 의무 폐지 등 제도 지원



미래 공간 창출을 위해
추진 중인 서울시 정책 반영 필요



재정비촉진지구 내 규제적인
지구단위계획 지원 방안 필요

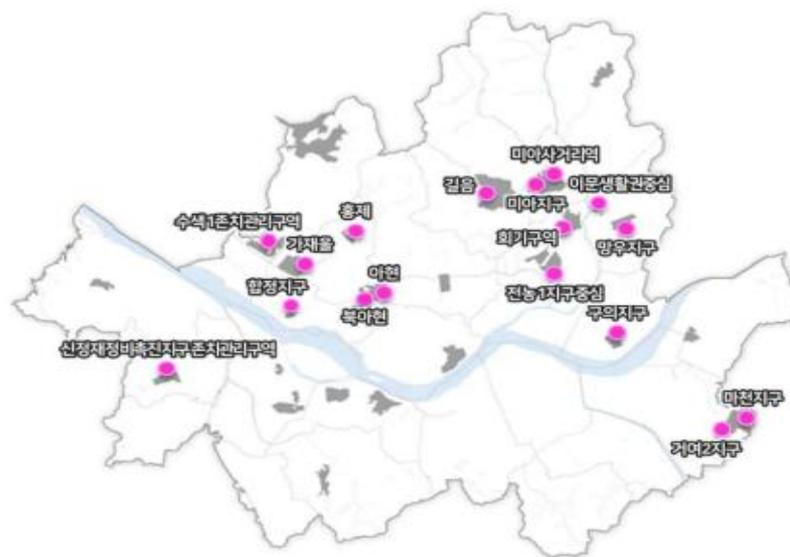
추진배경

규제 위주로 운영 중인 지구단위계획을 도시 변화에 대응하기 위해 재정비촉진지구 존치관리구역대상, 지구단위계획 신속한 정비 필요

시 정책 실현을 지원하기 위한 공간 필요
미래 공간 창출을 위해 다양한 도시공간 정책 추진 중



지구단위계획 실현을 위한 지원 필요
재정비촉진지구 내 경직되고 규제 위주로 운영 중



변화된 시 정책 반영과 지구단위계획 실현 지원할 수 있는
**재정비촉진지구 내
존치관리구역 지구단위계획 개편**

관련규정

합정재정비촉진지구 내 존치관리구역으로

관련 규정에 따라 계획 변경을 위해 본 구의회 의견청취

■ 재정비촉진지구란?

- 도시 내 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 지정된 지구

■ 존치관리구역 내 지구단위계획이란?

- 재정비촉진지구 안에서 촉진사업의 필요성이 적어 존치된 지역으로 토지이용을 보다 합리화하고 양호한 환경을 확보하기 위하여 지구단위계획으로 수립된 구역

■ 구의회 의견 청취

- 재정비촉진계획을 변경하는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을(60일 이내 의견제시) 들은 후 공청회를 개최하여야 한다.



추진경위

■ 합정 재정비촉진지구

- 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.)**

Ⅱ 재정비촉진계획 변경(안)

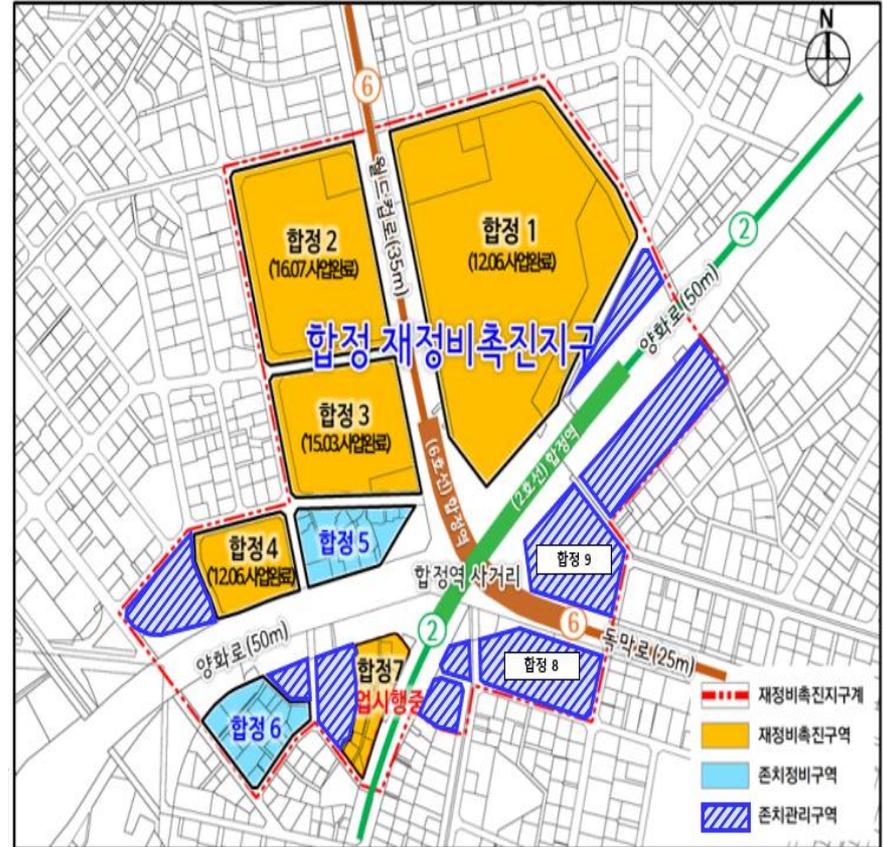
■ 변경 목적

- 합정재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 결정된 합정 존치관리구역에 대하여,
- 재정비촉진지구 활성화 및 최근 변화된 시 정책 반영을 위해 재정비하고자 함

구역명	합정재정비촉진지구 존치관리구역
위 치	마포구 합정동, 서교동 일대
면 적	162,680.6㎡

※ 금회 변경되는 사항은 존치관리구역 내 지구단위계획에 한함

■ 위치도

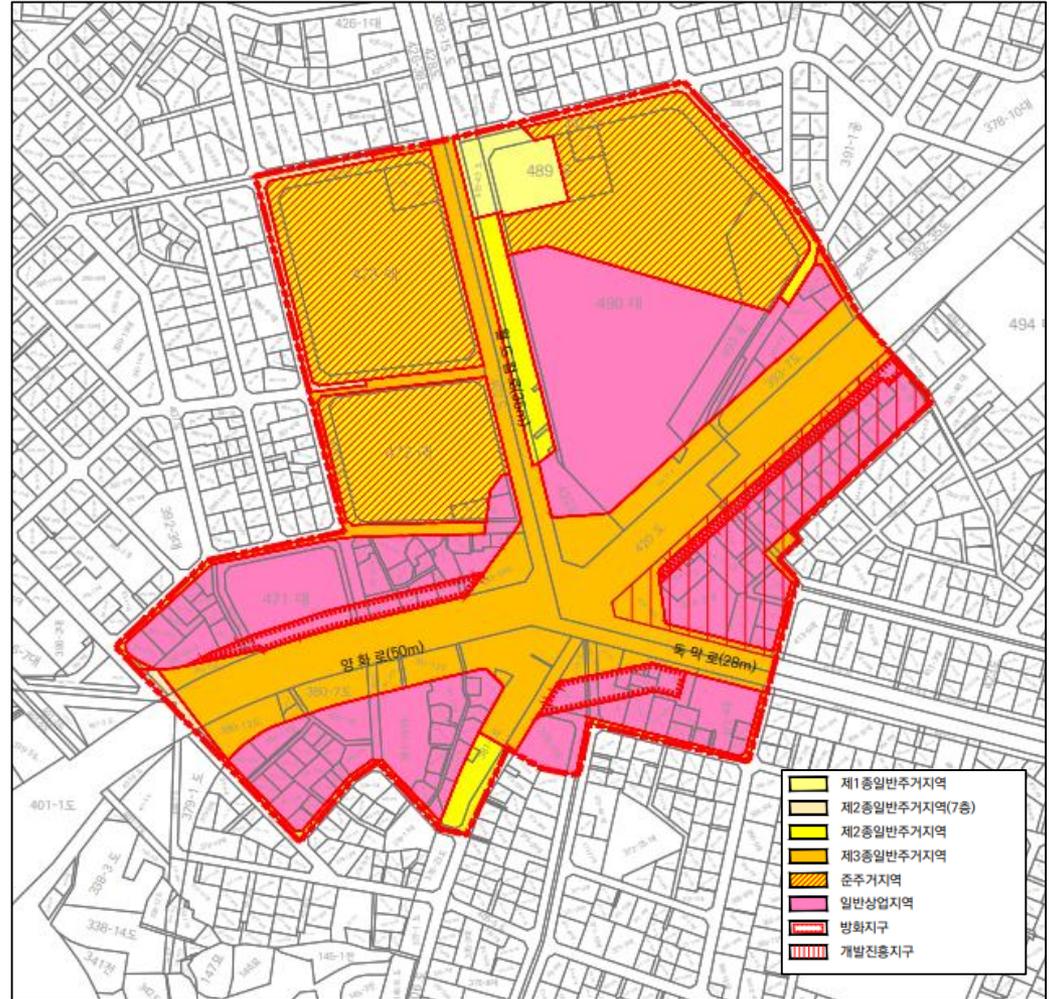


■ 용도지역 현황

- 존치관리구역은 일반상업지역에 해당

용도지역	면적(m ²)	구성비(%)
제1종일반주거지역	3,507.0	2.2
제2종일반주거지역 (7층이하)	2,437.0	1.5
제2종일반주거지역	6,260.0	3.8
제3종일반주거지역	44,065.4	27.1
준주거지역	44,188.0	27.2
일반상업지역	62,223.2	38.2
계	162,680.6	100.0

■ 용도지역 결정도



① 기준 · 허용용적률 변경

▶ 용적률 계획

용도지역	기 정			변 경			용도지역 변경일
	기 준	허 용	상 한	기 준	허 용	상 한	
일반주거 → 일반상업지역	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배이하	800%이하	880%이하	법적용적률의 2배이하	1995.12.05.

- **기준용적률** : 「도시계획 조례」 용적률 보다 낮게 설정 → 「도시계획 조례」 용적률 적용
- **허용용적률** : 「도시계획 조례」 용적률 적용 → 개선되는 기준용적률의 1.1배 적용
- 용도지역 변경이 있는지역 중 (1991.05.01.~2000.07.01. 결정 또는 변경)되는 경우에 해당
(지구단위계획 용적률 체계 개편(안)(서울특별시 도시관리과-3952(2024.04.18.)에 따름

② 허용용적률 인센티브 항목 개편

▶ 허용용적률 인센티브 계획

구분	기정	변경					
항목	특별계획구역 8,9구역 해제지역 - 6개 항목		<시 정책 분야별 유도> 14개 항목				
	중점	공동개발(권장), 권장용도					
	계획 유도	공개공지, 건축한계선, 개방화장실 설치, 중수도, 옥상녹화	로봇친화형 건축물	저영향개발	특색있는 건축설계	입체녹지 조성	역사문화 특성 보전
	일반상업지역 - 6개 항목		UAM 시설	신재생 에너지	공공시설 연계 경관사업	개방형공간 조성	지역특화 용도
	중점	권장용도	첨단기술 테스트베드		유니버설 디자인		전선지중화
	계획 유도	공동개발(권장), 공개공지, 건축한계선, 개방화장실 설치, 옥상녹화	스마트 산업 육성				

- 허용용적률 인센티브 : 중점 및 계획유도 항목 → 시 정책 분야별 유도항목 적용 (도시정책, 공공성 중심의 개편된 인센티브 항목으로 전환)

③ 상한용적률 인센티브 적용 확대

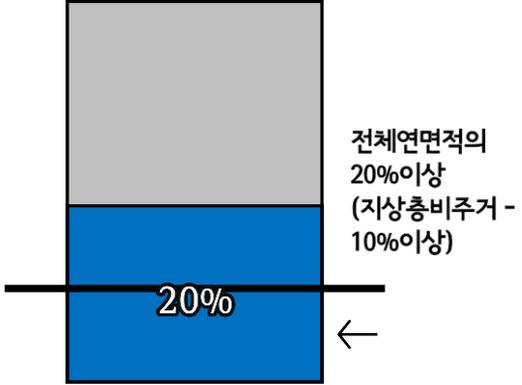
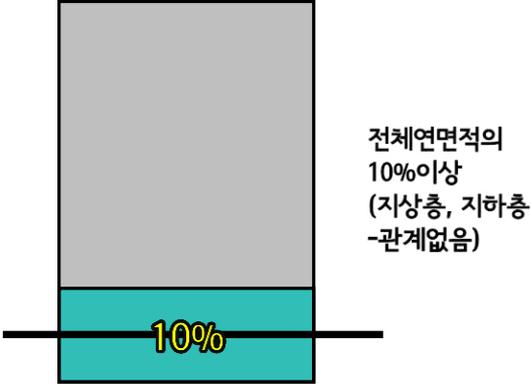
▶ 상한용적률 인센티브 계획

구분	기정	변경
항 목	<국토계획법에 따른 항목> 1개	<국토계획법에 따른 항목> 2개
	• 공공시설 등 기부채납	• 공공시설 등 기부채납 • 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치
	<다른 법률에 따른 항목> 1개	<다른 법률에 따른 항목> 6개
	• 특정개발진흥지구의 권장업종 확보에 따른 완화(변경없음)	• 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 • 「녹색건축물 조성지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급인증 및 녹색건축인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용시 • 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시 • 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우) • 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시 • 특정개발진흥지구의 권장업종 확보에 따른 완화(유지)

- 상한용적률 인센티브 : 개별법 완화 항목을 상한용적률로 확대

④ 비주거 기준 신설

▶ 비주거 용적률 비율 기준

구분	민간부분 시행지침	신설
상업지역	 <p>전체연면적의 20%이상 (지상층비주거 - 10%이상)</p> <p>20%</p>	 <p>전체연면적의 10%이상 (지상층, 지하층 -관계없음)</p> <p>10%</p>
	<p>제15조(용적률)6항: 상업지역내 오피스텔을 설치할 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 지상층 연면적의 20% 이상으로 한다</p>	<p>서울특별시 도시계획조례 제50조제1호 관련 [별표16]을 따름</p>

• 상업지역 내 건축물의 비주거 용적률 비율 기준 : 용적률의 20%, 지상층 10%설치 → 전체연면적에서 10%적용

※ 「도시계획 조례」에 따른 비주거 기준(전체 연면적의 10%)을 따름

⑤ 경미한 변경

▶ 경미한 변경(결정)에 관한 사항

기 정	변 경
<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 분할·교환에 관한 사항 • 대지안의 공지(공개공지, 전면공지, 공공보행통로)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경 • 구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함) • 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 (신설·폐지 제외) • 법령 개정에 따른 지구단위계획의 변경 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지 • 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) <ul style="list-style-type: none"> - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 - 계획기준 변경 또는 산정 요율 결정이 필요한 경우

Ⅲ 관련부서 등 의견청취 및 조치계획

■ 관련부서[기관] 협의결과 조치사항

- 협의기간: 2026. 01. 08. ~ 01. 22.
- 협의결과: 전체의견 3건 (반영 : 3건)

구 분		의견	반영	부분반영	추후반영	미반영	비 고
합 계	3	3	-	-	-	-	-
서울특별시	재정비촉진과	-	-	-	-	-	의견없음
	도시계획상임기획과	3	3	-	-	-	-
	도시계획과	-	-	-	-	-	의견없음
	도시관리과	-	-	-	-	-	의견없음
마포구청	건축지원과	-	-	-	-	-	의견없음
	주택상생과	-	-	-	-	-	의견없음

■ 주민공람 (서울특별시 마포구 공고 제2026-25호)

- 기 간: 2026. 01. 08. ~ 01. 22.(14일 이상)
- 공람장소: 마포구청 4층 도시계획과
- 조치결과: 의견 없음

IV 향후 추진일정

2026.01.08.	• 주민 공람 및 관련부서(기관) 협의
2025.03.00.	• 구의회 의견 청취
2025.04.	• 주민공청회 개최
2026.05.	• 재정비촉진계획 결정(변경) 신청(구청장→시장)
2026.하반기.	• 서울특별시 도시재정비위원회 심의
2026.하반기.	• 재정비촉진계획 결정(변경) 고시

※ 해당 계획내용은 향후 관련법령에 따른 절차를 진행하면서 변경 될 수 있습니다.

감사합니다.