

# 합정6 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위한 의견청취의 건

의안번호	15-95
------	-------

제출년월일 : 2015. 10. .

제 출 자 : 마포구청장

## 1. 건 명

- 합정재정비촉진지구 내 합정동 380-23번지 일대 합정6구역에 대해 도시환경정비사업 추진을 위한 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위한 의견청취의 건

## 2. 제안 이유

- 합정동 380-23번지 일대 존치정비구역에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함.

## 3. 합정6 존치정비구역 개요

### (1) 구역현황

- 위 치 : 마포구 합정동 380-23번지 일대
- 면 적 : 4,851.1㎡  
(대지면적 : 4,445.1㎡, 도로 : 406.0㎡)
- 추진경위
  - 2008.12. 4. : 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정
  - 2010. 1.21. : 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정
  - 2015.10. 7. : 합정 재정비촉진지구 촉진계획 변경(안) 주민제안 신청
  - 2015.10.12. ~ 2015. 10.26. : 주민열람 및 관련부서 협의(14일간)

#### 4. 합정 재정비촉진지구 변경에 관한 계획

##### 1) 재정비촉진지구의 변경(안)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
합정재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	증) 9.1	298,007.3	

○ 변경 사유 : 구역계 변경은 없으나, 공부상 면적 증가로 구역 면적 증가.

##### 2) 합정 재정비촉진계획 변경(안)

구분	사업방식	구역명		위치	면적 (㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
총계					297,998.2	증) 9.1	298,007.3	
촉진구역	도시환경정비사업	소계			69,108.8	증) 4,851.1	73,959.9	
		합정1구역	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	
		합정2구역	합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	
		합정3구역	합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	
		합정4구역	합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	
		-	합정6구역	합정동 380-23 일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	
존치정비	-	합정 5~9구역	합정 5,7~9구역	합정동 383-14 일대	21,616.0	감) 4,851.1	16,764.9	
존치관리	-	-	-	-	207,273.4	-	207,273.4	

##### 3) 합정 재정비촉진구역 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

###### (1) 합정6 재정비촉진구역 위치 및 면적 (변경)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	합정6 재정비촉진구역	마포구 합정동 380-23일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	

(2) 용도지역에 관한 계획 (변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	4,851.1	-	4,851.1	100.0	
일반상업지역	4,851.1	-	4,851.1	100.0	

(3) 토지이용계획 (변경)

구 분	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변 경 후			
합 계	-	증) 4,851.1	4,851.1	100.0		
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 406.0	406.0	8.4	
	도 로	-	증) 406.0	406.0	8.4	
대 지	-	증) 4,445.1	4,445.1	23.8		

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서 (변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
신설	중로	3	A	12	집산 도로	일반 도로	44	합정동 380-1	합정동 380-20	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	일반 도로	64	합정동 380-20	합정동 380-26	-	-	

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로3-A	• 도로 신설 B=12m, L=44m	• 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정
-	소로2-A	• 도로 신설 B=8m, L=64m	• 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정

(5) 건축물의 정비 및 개량에 관한계획 (안)

구분	명칭	가구 또는 획지구분			위 치	정비개량계획 (동)				
		명칭	증·감	변경(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
신설	합정6재정비 촉진구역	대지	-	4,445.1	합정동 380-23번지 일대	13	-	-	13	-

(6) 건축시설 계획 (안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	합정6 재정비 촉진구역	4,851.1	대지	4,445.1	합정동 380-23 일대	관광숙박시설 오피스텔 도시형생활주택 문화및집회시설	60 이하	1,026 이하	120 이하	

- 주택의 규모 및 규모별 건설비율
- 도시형 생활주택(96세대)
  - 전체 96세대 : 전용면적 35㎡이하(90세대), 전용면적 16㎡이하(6세대)
- 건축물의 건축선에 관한 계획
- 양화로변 : 건축한계선 5m
  - 이면도로변 : 건축한계선 2m

심의완화 사항	용 적 른	• ① + ② + ③ + ④ = 1,026.40% (1,026% 이하 적용)																																		
	기준용적률 ①	• 300%																																		
	허용용적률 ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 인센티브 항목 준수 : 188.40%</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>완 화 항 목</th> <th>완화량(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건축물용도</td> <td>지정용도 (숙박시설)</td> <td>23.06</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">대지내공지</td> <td>공개공지</td> <td>11.06</td> <td></td> </tr> <tr> <td>건축한계선 (전면공지)</td> <td>36.87</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">친환경 계획</td> <td>옥상녹화</td> <td>12.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>중수도시설설치</td> <td>30.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>빗물이용시설설치</td> <td>30.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>신·재생에너지시설 도입</td> <td>15.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증</td> <td>24.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>장애물 없는 생활환경 인증</td> <td>6.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	완 화 항 목	완화량(%)	비 고	건축물용도	지정용도 (숙박시설)	23.06		대지내공지	공개공지	11.06		건축한계선 (전면공지)	36.87		친환경 계획	옥상녹화	12.41		중수도시설설치	30.00		빗물이용시설설치	30.00		신·재생에너지시설 도입	15.00		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	24.00		장애물 없는 생활환경 인증	6.00	
	구 분	완 화 항 목	완화량(%)	비 고																																
건축물용도	지정용도 (숙박시설)	23.06																																		
대지내공지	공개공지	11.06																																		
	건축한계선 (전면공지)	36.87																																		
친환경 계획	옥상녹화	12.41																																		
	중수도시설설치	30.00																																		
	빗물이용시설설치	30.00																																		
	신·재생에너지시설 도입	15.00																																		
	에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	24.00																																		
장애물 없는 생활환경 인증	6.00																																			
상한용적률 ③	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설부지제공 및 공공시설등설치·제공 : 255.93%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <math display="block">\text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha \times \text{가중치} = 630 \times 1.3 \times 0.3125 \times 1.0 = 255.93</math> </div> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>완화항목</th> <th>순부담면적(㎡)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설부지제공</td> <td>도 로</td> <td>77.20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>공공시설등설치제공</td> <td>문화및집회시설</td> <td>999.76</td> <td>환산부지+지분</td> </tr> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,076.96</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ <math>\alpha = \text{공공시설제공면적} / \text{공공시설제공후대지면적}</math>  <math>= 1,076.96\text{㎡} / 3,445.34\text{㎡} = 0.3125</math></p>	구 분	완화항목	순부담면적(㎡)	비 고	공공시설부지제공	도 로	77.20		공공시설등설치제공	문화및집회시설	999.76	환산부지+지분	계		1,076.96																				
구 분	완화항목	순부담면적(㎡)	비 고																																	
공공시설부지제공	도 로	77.20																																		
공공시설등설치제공	문화및집회시설	999.76	환산부지+지분																																	
계		1,076.96																																		

심의완화 사항	관광숙박시설 도입에 따른 특례용적률 ④	• 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 282.07%									
		특별법 용적률 (A)	허용 용적률 (B)	인센 티브 용적률 (C=A-B)	관광 숙박 시설 비율 (D)	인센티브 확보 용적률 {E=(Cx 계수)xD}	계 수 적 용				
		1,300%	630%	670%	42.1%	282.07%	계수 (axbxcx d)	상대 정화 구역 (a)	인접지 주거 비율 (b)	공개 공지 면적 (c)	객실 비율 (d)

※ 관광숙박시설 비율 42.1% 이상

※ 건축심의, 측량, 세부개발계획 및 사업시행(변경)계획 수립 시 변경될 수 있음.

### (7) 정비사업의 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
도시환경 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황	11세대	해당없음	-
			계획	96세대		
			증)	85세대		

### (8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용, ㎡)	비 고
신 설	합정6 재정비촉진구역내	4,445.1	1	7,544.37	90세대	35	
					6세대	16	

## 5. 변경 사유

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2008-432호(2008.12.04.)로 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정, 서울특별시 고시 제2010-14호(2010.01.21.)로 합정 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 결정되었으며,
- 존치정비구역(특별계획6구역)을 재정비촉진구역으로 지정하고 재정비촉진계획을 결정 하고자 함.

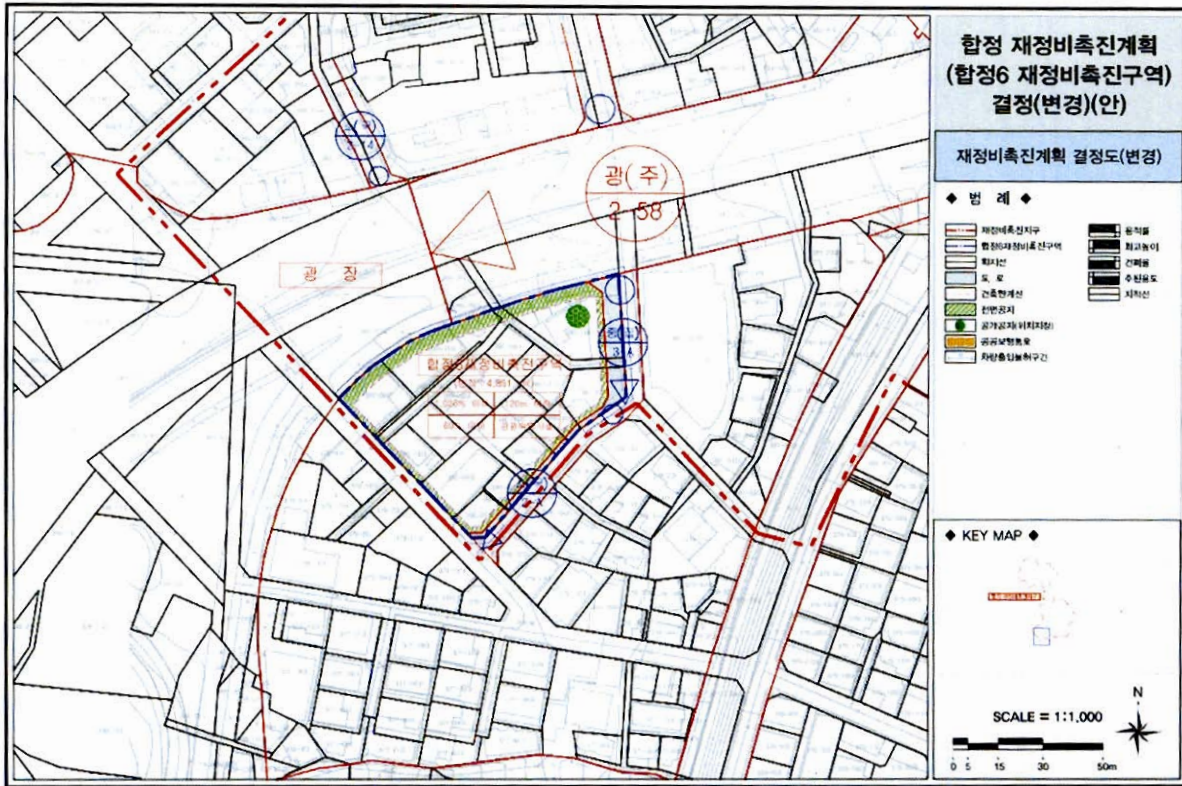
## 6. 주민 공람공고 결과

- 공람기간 : 2015. 10. 12. ~ 2015. 10. 26.(14일간)
- 공람 의견 제출 : 제199회 마포구의회 임시회 회기 중 공람기간이 종료되므로 안건처리 전 협의의견 및 공람의견을 수합 반영하여 추후 제출하겠음.

붙임 재정비촉진계획 결정(변경)도. 끝.

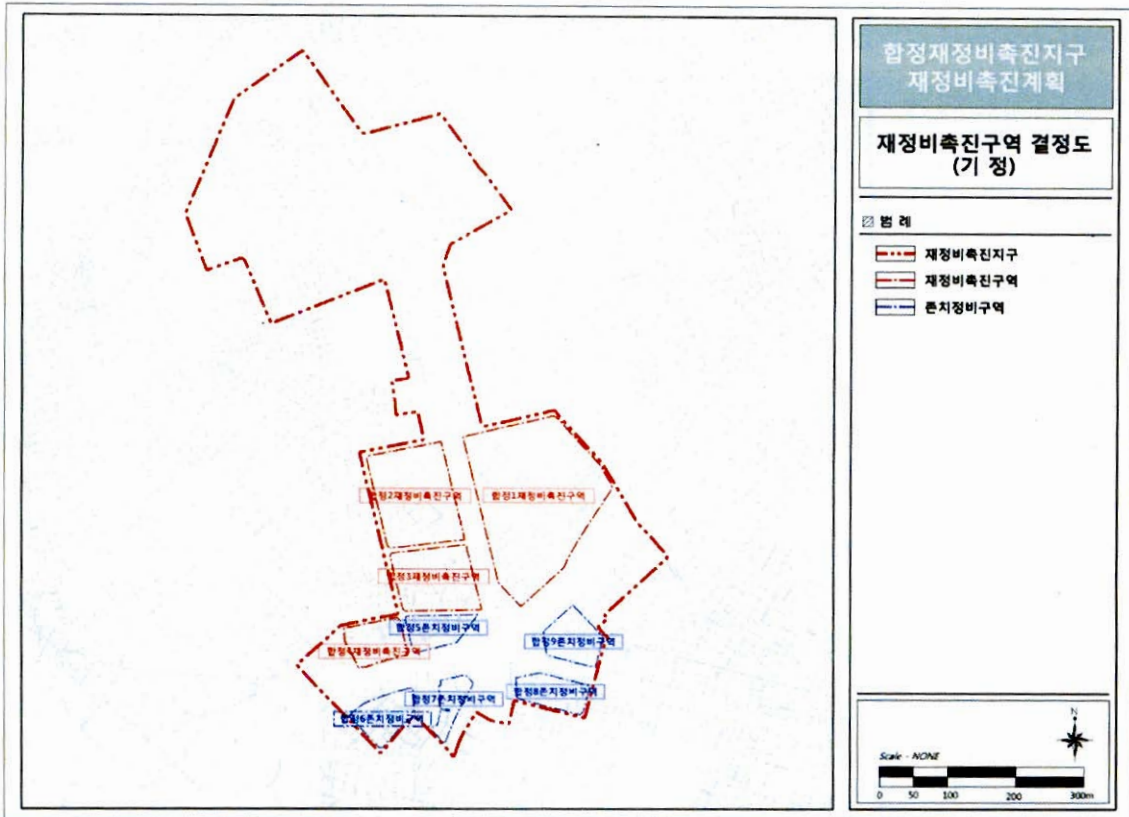
# 재정비촉진계획 결정(변경)도

○ 변경



# 재정비촉진구역 결정(기정, 변경)도

## ○ 기 정



## ○ 변경

