

# 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	13-83
------	-------

제출년월일 : 2013. 10. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

## 2. 제안 이유

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위하여 「도시 재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 동법 시행령 제9조 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 합정동 384-1번지 일대
- 면 적 : 10,544.9㎡
- 사업규모 : 2개동 198세대
- 시 행 자 : 코리아신타(주)
- 추진경위
  - 2003.11.18 : 합정균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제2003-374호)
  - 2005.05.06 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인  
(서울시고시 제2005-615호)
  - 2007.07.12 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경  
(서울시 고시 제2007-1244호)
  - 2008.07.24 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정  
(서울시 고시 제2008-252,3호)

- 2010.01.21 : 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비 촉진계획 결정고시(의제)  
(서울시 고시 제2010-14호)
- 2010.04.08 : 합정3구역 도시환경정비사업시행인가  
(마포구 고시 제2010-15호)
- 2011.01.13 : 합정3구역 도시환경정비사업 관리처분계획 인가 고시  
(마포구 고시 제2011-3호)
- 2011.12.15 : 합정 재정비촉진계획(합정3구역) 변경결정(경미한 변경) 및  
지형도면 고시(서울시 고시 제2011-381호)

#### 4. 합정재정비촉진지구 변경에 관한 계획

##### 1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)	비고
합정재정비 촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	최초결정일 : 서울특별시고시 제2003-374호 (2003.11.18)

##### 2) 재정비촉진구역의 결정

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총계				297,998.2	-	297,998.2	
촉진 구역	소계			69,108.8	-	69,108.8	
	도시환경 정비사업	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	
		합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	
		합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	
		합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	
존치 정비	합정5~9구역		합정동 383-14 일대	21,616.0	-	21,616.0	
존치 관리	-		-	207,273.4	-	207,273.4	

### 3) 합정 제3구역 재정비촉진계획 결정(변경)

#### (1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	합정3재정비 촉진구역	마포구 합정동 384-1번지 일대	10,544.9	-	10,544.9	

#### (2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,544.9	-	10,544.9	100.0	
주거지역	준주거지역	10,027.9	-	10,027.9	95.1	
상업지역	일반상업지역	517.0	-	517.0	4.9	

#### (3) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,544.9	-	10,544.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,850.0	-	1,850.0	17.5	기반시설 순부담률 : 14.43% (공공문화복지시설 지분 포함)
	도 로	1,316.6	-	1,316.6	12.5	
	공공공지	533.4	-	533.4	5.0	
택지(획지)		8,694.9	-	8,694.9	82.5	-

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	2	95	33~39	주간선 도로	1,915 (96)	합정동 416-33	성산동 279-1	일반 도로	-	총고722호 (36.12.26)	3m확폭, 소로2-22와 일부중복결정
기정	중로	2	-	15	집산 도로	114	합정동 385-20	합정동 385-104	일반 도로	-	-	1.5m확폭 (총7m)
기정	중로	2	-	15	집산 도로	232	합정동 384-72	합정동 384-50	일반 도로	-	-	7m확폭
기정	소로	2	20	8	집산 도로	72	합정동 383-18	합정동 384-72	일반 도로	-	-	기종점 변경
기정	소로	1	-	10	국지 도로	106	합정동 383-1	합정동 383-24	일반 도로	-	-	2m확폭
기정	소로	2	21	8	집산 도로	181	합정동 383-24	합정동 382-21	일반 도로	-	-	기종점 변경
폐지	소로	2	22	8	특수 도로	40	합정동 402	합정동 384-21	지하 도로	-	서고253호 ('08.7.24)	공공공지 및 대로2-95와 중복결정

□ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-22호선	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선폐지</li> <li>- B = 8m,</li> <li>L = 40m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>철도시설과 특수도로(소로 2-22호선)의 기능이 중복결정 및 중첩되어, 특수도로의 기능상실로 인한 폐지</li> </ul>

② 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	철도	도시철도 (합정정거장)	합정동 414 일대	9,112.8 (148.2)	증)213.7 (증:95.9)	9,326.5 (244.1)	서고104호 ('94.4.7)	지하철 6호선

※ ( )는 대상지내의 해당사항임

□ 철도 입체적 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
가정	1-1	철도 (정거장)	합정동 414 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 1.5m~27.0m</li> <li>폭 : 3.8m~7.0m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~20.5m</li> </ul>	828.6	-	828.6	94.4.7 (서고104)	합정역 6호선(EV, ES제외)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 10.4m~10.7m</li> <li>폭 : 4m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~24.0m</li> </ul>	112.7	-	112.7		합정역 6호선 (ES부분)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 3.6m</li> <li>폭 : 4.4m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~25.3m</li> </ul>	26.2	-	26.2		합정역 6호선 (EV부분)
가정 변경	1-1	철도 (정거장)	합정동 414 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 10.6m~21.7m</li> <li>폭 : 2.8m~3.1m</li> <li>높이 : 해수면기준(+ )7.1m~23.5m</li> </ul>	96.9	증)35.6	132.5	합정역 6호선 (EV, ES 부분)	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 11.3m~23.9m</li> <li>폭 : 3.1m</li> <li>높이 : 해수면기준(+ )7.04m~23.4m</li> </ul>						
소계					1,064.4		1,100.0		

□ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1-1	철도 (정거장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적변경 : 9,112.8㎡ → 9,326.5㎡ (증:213.7㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하철 이용객과 보행자 편의도모를 위해 합정 재정비 촉진구역 내 철도시설 폭원증가 및 기능실 이전으로 인한 선형 변경에 따른 면적 변경 (증 213.7㎡)</li> </ul>

③ 공공공지 결정(변경)조서(변경 없음)

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	공공공지	합정동 384-20 일대	533.4	-	533.4	서고 253호 ('08.7.24)	

(5) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	기 준	비 고
공동이용 시설	관리사무소	도면참조	법적기준이상	10m <sup>2</sup> + (건립세대-50)×0.05m <sup>2</sup>	법적기준 : 17.4m <sup>2</sup>
	어린이 놀이터	"	"	300m <sup>2</sup> + (건립세대-100)×1m <sup>2</sup>	법적기준 : 398.0m <sup>2</sup>
	경로당	"	"	40m <sup>2</sup> + (건립세대수-150)×0.1m <sup>2</sup>	법적기준 : 44.8m <sup>2</sup>

※ '주택건설기준 등에 관한 규정'에 의한 경로당 기준면적 정정(20m<sup>2</sup>→40m<sup>2</sup>)

(6) 건축물의 정비 및 개량에 관한계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비계량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	합정 재정비 3구역	10,544.9	획지	8,694.9	합정동 384-1 일대	50	-	-	50	-	-

(7) 건축시설 계획(변경없음)

구분	구역구분		획지 구분		위 치	용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비 고 (연면적)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	합정3 재정비 촉진구역	10,544.9	획지	8,694.9	합정동 384-1 일원	공동주택, 판매시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설	57.11 이하	399.51 이하	130m이하 (지하6층/ 지상37층 이하)	76,000 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거비율 : 67%미만</li> <li>• 건설비율 : 건립예정세대수 (198세대) - 전용면적 150m<sup>2</sup> 이하 : 198세대(100.0%)</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 간선 및 이면도로 변(4면) 각 3m(공공공지 제외)</li> </ul>							

(8) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
전면철거형	구역지정고시가 있는 날부터 4년이내	토지등 소유자	198	취약요인 없음	-

## 5. 상정 사유

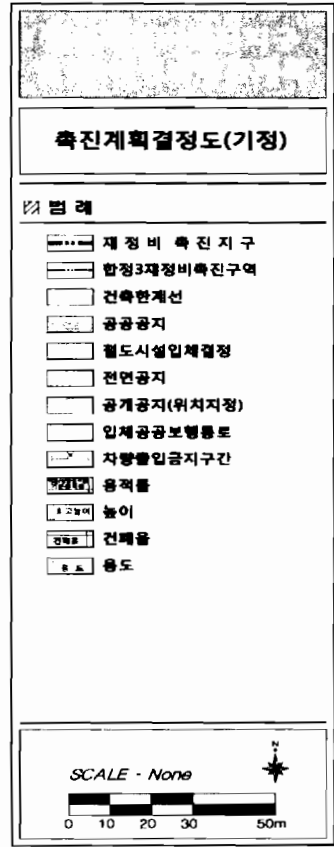
- 본 대상지는 합정균형발전촉진지구 지정(서울특별시고시 제2003-374호), 합정균형발전촉진지구 개발기본계획승인(서울특별시고시 제2005-615호) 및 개발기본계획변경(서울시 고시 제2007-1244호) 등에 따라 도시환경정비사업으로 계획된 지역이며,
- 금번 의견청취코자 하는 사항은 도시계획시설 중 철도시설과 특수도로(소로2-22호선)의 기능이 중복결정되어, 효율적인 기반시설 관리를 위하여 특수도로를 폐지코자하는 사항으로
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회 의견청취 후 공청회 개최 등 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 결정 요청코자 함.

## 6. 주민 공람공고 결과

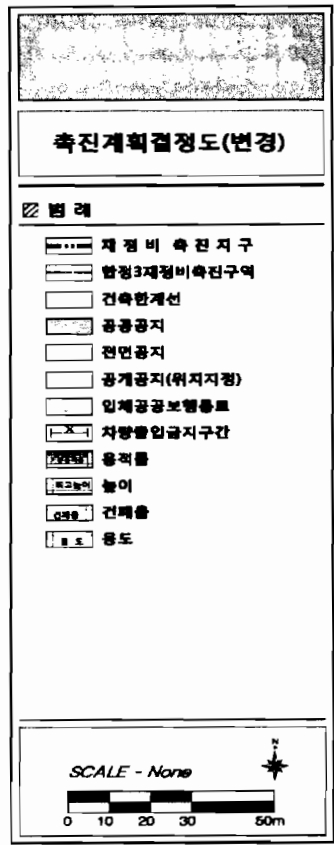
- 제출된 주민의견 없음

[첨부] 재정비촉진계획 결정(변경)도

① 기 정



② 변경 (안)





「합정재정비촉진지구」

# 합정3재정비촉진구역 촉진계획변경(안)

2013. 10.

마 포 구



# 상정개요

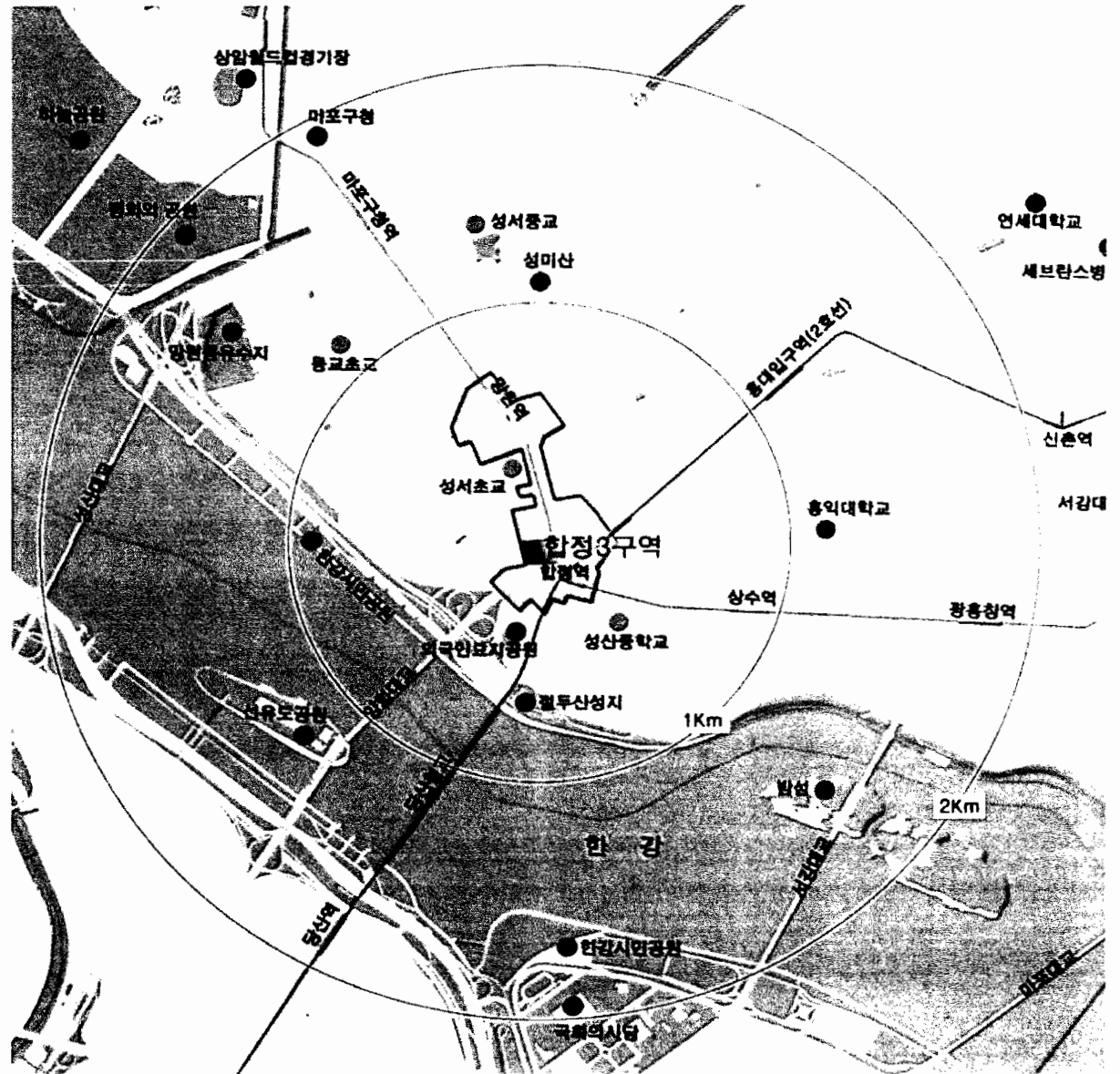
## ■ 상정사유

- 합정3구역 재정비촉진계획상 도시계획 시설인 도로를 변경 (지하도로 폐지) 하는 것으로 재정비촉진계획을 변경 하고자 함

## ■ 사업의 개요

합정3 구역	위 치	마포구 합정동 384-1번지 일대
	면 적	10,544.9㎡
	용도지역	준주거지역, 일반상업지역
	사업방식	도시환경정비사업

## ■ 위치도



## 추진경위

---

2003.11.18

- 합정균형발전촉진지구 지정

2008.07.24

- 정비계획 결정 및 정비구역 지정

2010.01.21

- 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비 촉진계획 결정고시(의제처리)

2010.04.08

- 합정3구역 도시환경정비사업시행인가

2011.01.13

- 합정3구역 도시환경정비사업 관리처분계획인가 고시

# 합정3구역 촉진계획 변경(안)

# 대상구역현황



전경사진

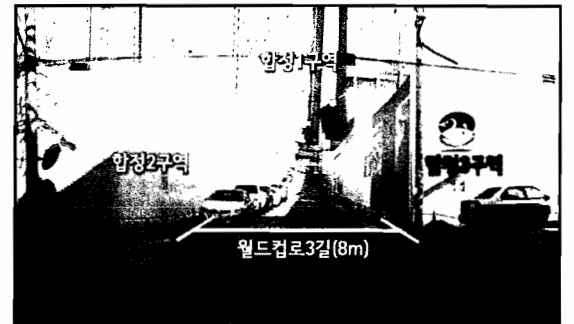
① 월드컵로 1길 현황



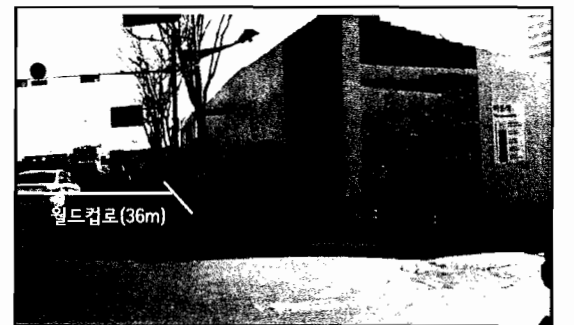
② 양화로 3길 현황



③ 월드컵로 3길 변 현황



④ 월드컵로 변 현황

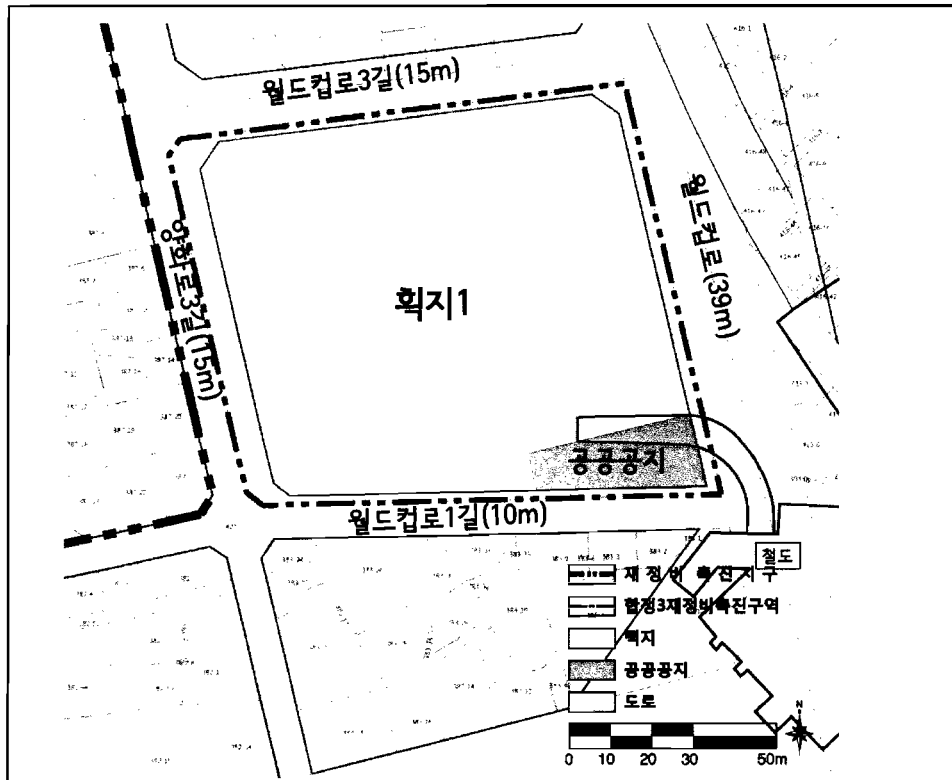


# 토지이용계획 및 용도지역·지구에 관한 사항(변경없음)

## ■ 토지이용계획

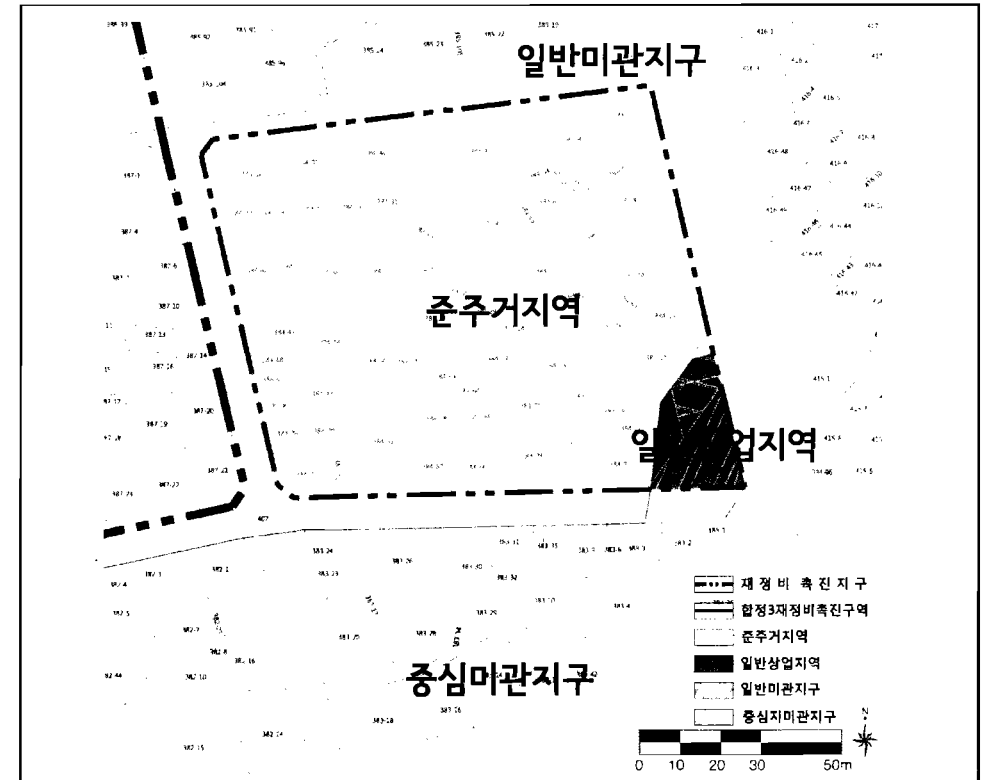
구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	10,544.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	1,850.0	17.5
	도로	1,316.6	12.5
	공공공지	533.4	5.0
택지(획지)	8,694.9	82.5	-

※비고 : 기반시설 순부담률 14.43%(공공문화 복지시설 지분 포함)



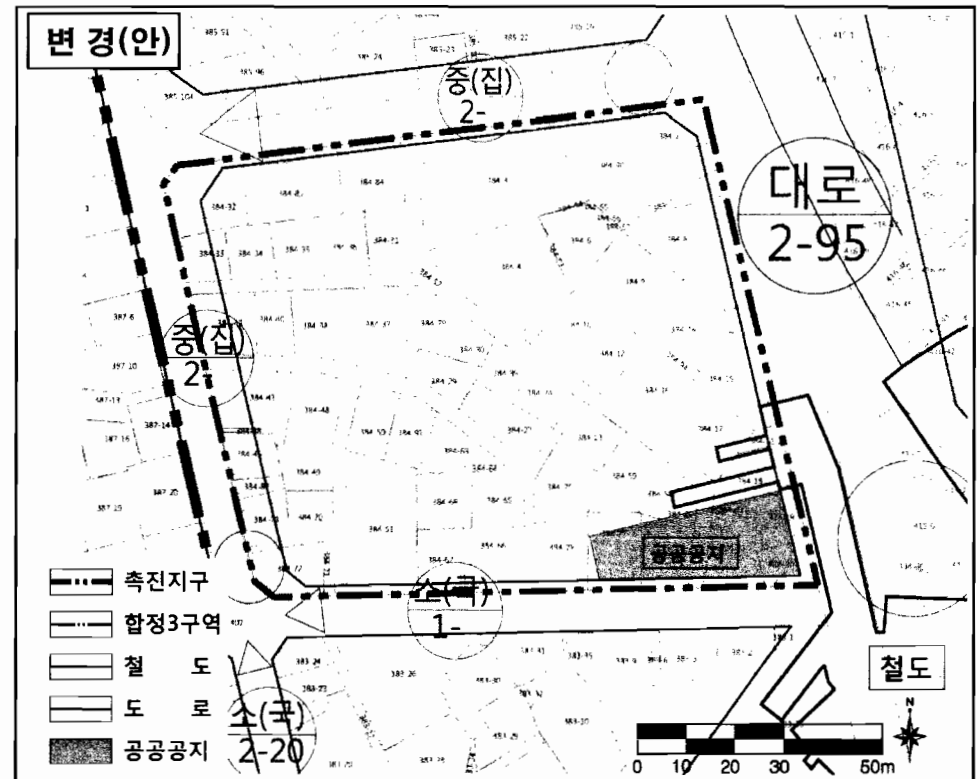
## ■ 용도지역현황

용도지역	면적(㎡)	비율(%)
준주거지역	10,027.9	94.85
일반상업지역	517.0	5.15
합계	10,544.9	100.0



# 기반시설계획에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정 (시행인가)	변경	변경 후		
구역면적	10,544.90	-	10,544.90	100.00	-
소계	1,850.00	-	1,850.00	17.50	기부채납 (변경없음)
정비기반시설	도로	-	1,316.60	12.50	
	공공공지	-	533.40	5.00	
특수도로	320.00	감 320.0	-	-	중복결정

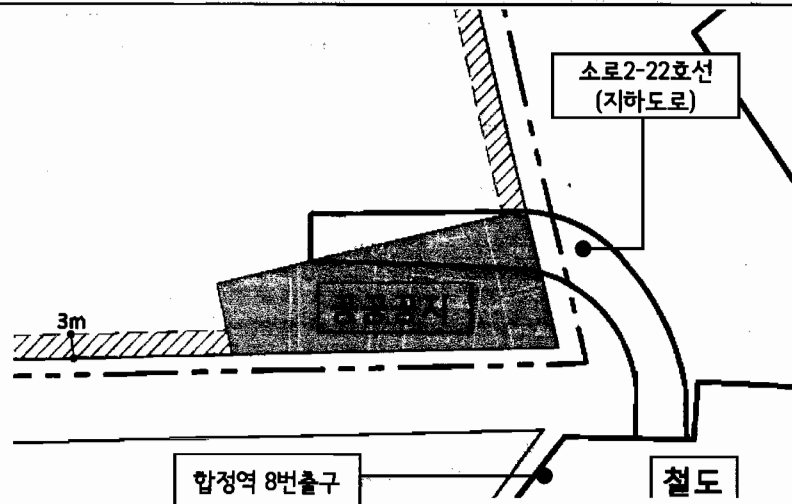


# 도시계획시설의 설치계획 - 도로 결정(변경) 사유

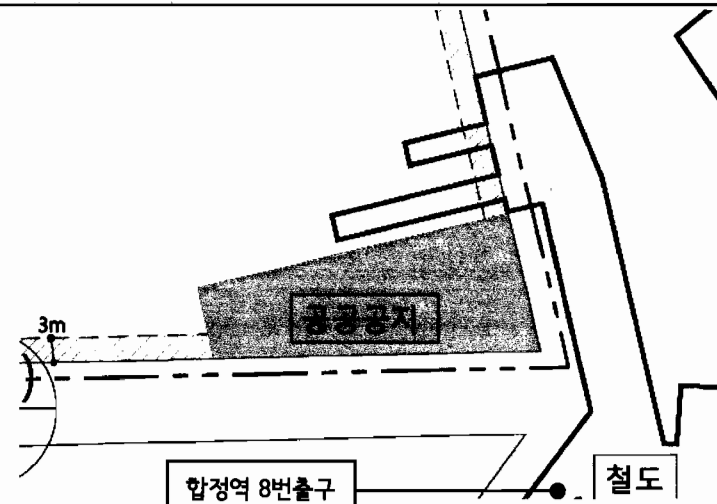
## ■ 소로2-22호선(특수도로) 폐지 사유

- 2008년 7월 합정3구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정시 지하철6호선 합정역과 합정3구역 연결을 목적으로 소로2-22호로 도시계획시설 결정되었음
- 2011년 12월 도시철도공사와 협의 결과, 지하 연결통로의 효율적 관리를 위해 철도시설로 결정해야 한다는 도시철도공사의 의견에 따라 지하연결통로를 철도시설로 변경 결정 하였음
- 기능이 상실된 소로2-22호를 폐지하고자 함

① 2008.7.24 합정3구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정  
(서울시 고시 제2008-253호)



② 변경(안)

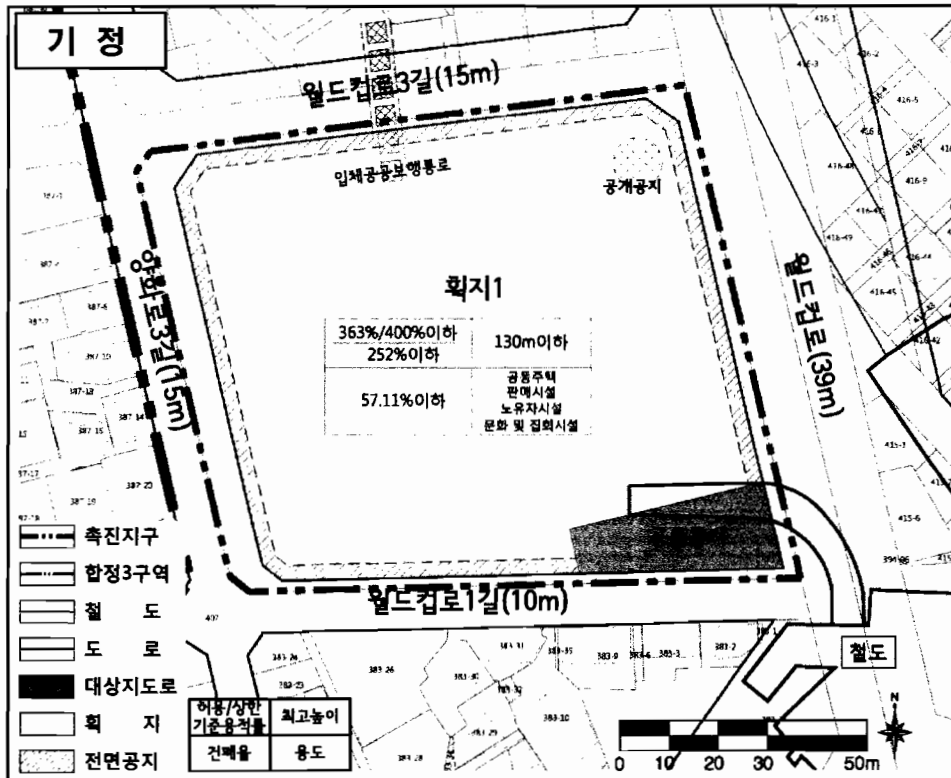




# 건축물밀도(건폐율,용적률,높이)에 관한 사항(변경없음)

## ■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	합정3구역	10,544.9	획지	8,694.9	합정동 384-1 일원	76,000 이하	공동주택, 판매시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설	57.11 이하	399.51 이하	130m이하 (지하6층/ 지상37층이하)



# 건축계획에관한 사항

## ■ 배치계획(안)

