

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	21-11
------	-------

제출년월일 : 2021. 01. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

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

3. 합정재정비촉진지구(합정지구 지구단위계획) 개요

- 위 치 : 마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대
- 면 적 : 297,998.2㎡
- 용도지역 : 제1종·제2종(7층)·제2종·제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역
- 추진경위
 - 1995. 12. 01. : 합정지구중심 용도지역 변경
(일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역)
(서울시고시 제2008-432호)
 - 2003. 11. 18. : 합정균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제2003-374호)
 - 2005. 05. 06. : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인
(서울시공고 제2005-615호)
 - 2007. 07. 12. : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경 승인
(서울시공고 제2007-1244호)
 - 2008. 12. 04. : 합정지구 지구단위계획구역 지정 및 계획결정
(서울시고시 제2008-432호)
 - 2021. 01. 11. : 서울시 시·구합동보고회

4. 합정재정비촉진계획 변경(안)

- 가. 합정재정비촉진지구 지정(변경)에 관한 사항 : 변경

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	합정 재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 망원역일대 존치관리구역 해제	• 관리 목적이 불분명한 망원역 일대 존치관리구역 해제

나. 합정재정비촉진구역 및 존치구역에 관한 사항 : 변경

구 분		면 적(m ²)		
		기 정	변 경	변경후
총 계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0
촉진구역	소 계	69,108.8	-	69,108.8
	합정1구역	37,309.4	-	37,309.4
	합정2구역	16,297.3	-	16,297.3
	합정3구역	10,544.9	-	10,544.9
	합정4구역	4,957.2	-	4,957.2
존치정비구역	소 계	21,616.0	감) 10,557.3	11,058.7
	합정5구역	4,093.0	감) 13.2	4,079.8
	합정6구역	4,842.0	감) 748.8	4,093.2
	합정7구역	2,904.0	감) 18.3	2,885.7
	합정8구역	4,538.0	감) 4,538.0	-
	합정9구역	5,239.0	감) 5,239.0	-
존치관리구역		207,273.4	감) 124,769.9	82,503.5

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 망원역일대 존치관리구역 해제 • 존치정비8,9구역 → 존치관리구역	• 관리 목적이 불분명한 망원역 일대 존치관리구역 해제 • 장기간 사업이 미 추진된 존치정비8,9구역 → 존치관리구역 전환

다. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경

구 분		면 적(m ²)		
		기 정	변 경	변경후
총 계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0
일반 시설 용지	소 계	171,197.1	감) 85,133.1	86,064.0
	주거·판매·업무	88,282.0	감) 88,282.0	-
	판매·업무·주거복합	75,631.0	증) 3,679.0	79,310.0
	숙박·문화·주거복합	7,284.1	감) 530.1	6,754.0
기반 시설 용지	소 계	126,801.1	감) 50,194.1	76,607.0
	도로	117,539.4	감) 50,194.1	67,345.3
	공공청사	979.4	-	979.4
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 토지이용계획 조정	• 망원역 일대 준치관리구역해제 및 대상지 일대 현황을 고려한 토지이용계획 조정

라. 용도지역·지구에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경) : 변경

구 분	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	100.0	-
제1종일반주거지역	3,859.0	감) 352.0	3,507.0	2.2	-
제2종일반주거지역(7층)	80,304.0	감) 77,867.0	2,437.0	1.5	-
제2종일반주거지역	8,285.0	감) 2,025.0	6,260.0	3.8	-
제3종일반주거지역	125,639.0	감) 81,573.0	44,066.0	27.1	-
준주거지역	17,695.0	증) 26,493.0	44,188.0	27.2	-
일반상업지역	62,218.0	감) 5.0	62,213.0	38.2	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 준주거지역 면적 조정 • 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 면적 축소	• 용도지역 상향 등 없음(합정1,2,3구역 기 용도지역(준주거지역, 일반상업지역) 변경 사항 반영) • 망원역일대 준치관리구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 면적 감소

2) 용도지구 결정(변경) : 변경없음

구 분	지구명	위 치	면 적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	방화지구	신촌로타리~합정동간 (서교우체국~합정동간)	58,080 (5,400)	건고727호 '63. 12. 13	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

마. 도시기반시설에 관한 사항 : 변경

구 분	계획내용			비 고
	기 정	변 경	변경후	
① 도로(소로)	1개소	-	1개소	도로 확폭(6m→8m)
② 시장	1개소	감) 1개소	-	시장폐지

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 도로1개소 확폭(6m → 8m) • 시장1개소 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 해제지역(8구역)의 이면부패적인 보행환경 조성을 위한 도로 1개소 폭원변경 • '도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145, 2017. 12.)'에 따라 해제1단계에 포함된 합정시장 폐지

※ 그 외 도시기반시설 철도, 공원, 공공공지, 광장, 공공청사 변경없음

5. 합정지구 지구단위계획 변경(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 변경(안) : 변경

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
변경	합정지구 지구단위계획구역	합정동 419 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	1987. 2. 4

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 망원역 일대 구역 해제	• 지구단위계획으로의 관리 목적이 불분명한 망원역 일대 지구단위계획구역 해제

나. 가구 및 획지에 관한 변경(안) : 변경

구분		기정	증감	변경
획지계획		21개소	감) 21개소	-
공동개발	지정	17개소	감) 17개소	-
	권장	32개소	감) 19개소	13개소

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 획지계획 → 공동개발(권장) • 망원역일대 공동개발(지정,권장) 계획 폐지	• 합정역 일대 규제성격의 획지계획을 공동개발(권장)계획으로 조정 • 망원역 일대 구역해제에 따른 공동개발(지정, 권장)계획 폐지

다. 최대개발규모에 관한 변경(안) : 변경

구분	최대개발규모			비고
	일반상업지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	
기정	3,000m ² 미만	1,500m ² 미만	1,000m ² 미만	• 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 특별계획구역은 미적용
변경	3,000m ² 미만	-	-	• 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 공동개발(권장) 필지, 특별계획구역은 미적용

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 최대개발규모 적용 예외 변경 • 최대개발규모 폐지 (제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역)	• 공동개발(권장) 필지에 대하여 역세권 일대 적정 개발규모 유도를 위한 적용 예외 추가 • 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종(7층), 제3종일반주거지역 최대개발규모 폐지

라. 건축물 용도에 관한 변경(안)

1) 건축물 불허용도 변경(안) : 변경

■ 기정

구 분		불허용도	비 고
기정	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a <ul style="list-style-type: none"> • 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 중 투전기업소 및 카지노업소 • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 장례식장 	-
	제3종, 제2종(7층) 일반주거지역	b <ul style="list-style-type: none"> • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) 	-
	특별계획구역 5~9구역	c <ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 장례식장 	-

■ 변경

구 분		불허용도	
		전층	1층
변경	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a <ul style="list-style-type: none"> • 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 중 카지노업소 • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 장례식장 	<ul style="list-style-type: none"> • 양화로변, 독막로변 연접필지 및 특별계획구역 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종근린생활시설 및 업무시설 중 금융업소(단, 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 제조업소, 수리점, 신문사
	특별계획구역 5~7구역	b <ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 장례식장 	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 불허용도 삭제 • 1층부 불허용도 내용 추가 	<ul style="list-style-type: none"> • 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제3종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층이하) 불허용도 계획 삭제 • 가로활성화 및 도심 활력 증대를 위해 가로활성화 저해용도에 대해 1층부 불허용도 지정

2) 건축물 권장용도 변경(안) : 변경

■ 기정

구 분		권장용도	비 고
기정	일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 판매시설 종합병원, 한방병원 학원(자동차학원, 무도학원 제외) 업무시설(오피스텔 제외) 	-
	제3종 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함) 종합병원, 한방병원 학원(자동차학원, 무도학원 제외) 업무시설(오피스텔 제외) 	-
	제2종(7층) 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함) 종합병원, 한방병원 노유자시설 업무시설(오피스텔 제외) 주차장 	-

■ 변경

구 분		권장용도	비 고
변경	일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소(2층이상) 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 판매시설 노유자시설 중 아동관련시설 의료시설 중 종합병원, 한방병원 제2종근린생활시설 및 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외) 업무시설(오피스텔 제외) 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 권장용도 삭제 일반상업지역내 아동관련시설 및 의원 등 추가 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제3종일반주거지역및 제2종일반주거지역(7층) 권장용도 계획 삭제 주거지역과 인접하고 있는 입지적 여건을 고려하여 노유자시설 중 아동관련시설 및 의원 등 생활편의시설 권장용도 추가

3) 건축물 지정용도 변경(안) : 변경

■ 지정

구 분				특화용도	지정용도	비 고
기정	특별계획구역	A	5구역	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 판매시설 업무시설 	1가지 이상 선택 도입
		B	6구역	숙박시설	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 숙박시설(관광진흥법상 3등급이상 호텔) 문화 및 집회시설 	
		C	7,8,9구역	판매시설	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 판매시설 업무시설 	

■ 변경

구 분				지정용도	비 고
변경	특별계획구역	A	5구역	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 판매시설 업무시설 문화시설 	1가지 이상 선택 도입
		B	6구역	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 숙박시설(관광진흥법상 3등급이상 호텔) 문화 및 집회시설 	
		C	7구역	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(다른 용도와 복합) 판매시설 업무시설 	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획5구역 문화시설 추가 특화용도 삭제 특별계획구역 8,9구역 해제 	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획(2030 서울시 생활권계획)과의 정합성을 고려한 문화시설 도입으로 지역주민 문화 향유 기회 증대 지정용도에서 결정된 용도에 대해 자유롭게 설치할 수 있도록 특화용도 계획 삭제

마. 건축물 건폐율에 관한 변경(안) : 변경

■ 지정

구 분		건폐율	비 고
지정	일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
	제3종일반주거지역	50% 이하	
	제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	

■ 변경

구 분		건폐율	비 고
변경	일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 건폐율 계획 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 건폐율 삭제 및 그 외 기존 건폐율 체계 유지

바. 건축물 용적률에 관한 변경(안) : 변경

■ 기정

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기정	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	• 산정식 상한용적률=허용용적률 $\times(1+1.3\times\alpha\times\text{가중치})$ 이내 -가중치:공공시설 제공부지 용적률/ 사업부지용적률 - α :공공시설 제공면적/ 공공시설 제공후 대지면적	서울특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용
		이면도로변	250% 이하	450% 이하		
	제3종 일반주거지역	간선도로변	230% 이하	250% 이하		
	제2종(7층) 일반주거지역	망원역 주변 이면도로변	200% 이하	200% 이하		
	특별계획 5~9구역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하		

■ 변경

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
변경	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	• 산정식 $\text{상한용적률}=[\text{허용용적률} \times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \times \text{토지} + 0.7 \times \alpha \times \text{현금-건축물})]$ 이내 -가중치:공공시설 제공부지 용적률/ 사업부지용적률 - α :공공시설 제공면적/ 공공시설 제공후 대지면적	서울특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용
		이면도로변	250% 이하	450% 이하		
	특별계획 5~7구역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하		

※ 특별계획구역5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택을 확보)

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 용적률계획 폐지 (제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역)) 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 용적률계획 폐지 향후 특별계획구역 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항적용 서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼에 따른 상한용적률 산정식 변경

사. 건축물 높이에 관한 변경(안) : 변경

■ 기정

구 분		최고높이	비 고
기정	일반상업지역	간선가로변	80m 이하
		이면부	60m 이하
	제3종일반주거지역	-	50m 이하
	제2종(7층)일반주거지역	-	10층 이하
	특별계획 5,6,7,8,9구역	간선도로변	120m 이하

• 건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제

-

• 건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제

■ 변경

구 분		최고높이	비 고
변경	일반상업지역	간선가로변	80m(100m) 이하
		이면부	60m(80m) 이하
	특별계획 5,6,7구역	간선도로변	150m 이하

-

※ ()는 공동개발(권장)이 계획된 필지간 공동개발시 적용가능한 높이임

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 높이계획 폐지 (제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역)) • 간선변 80m → 80m(100m)이하 • 이면부 60m → 60m(80m)이하 • 특별계획5~7구역 - 120m이하 → 150m이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 높이계획 폐지 • 상업지역 준치관리구역의 규모있는 개발 유도를 위해 공동개발(권장)필지간 공동개발시 높이계획 완화 • 원활한 사업의 촉진을 위한 특별계획구역 높이계획 완화

아. 건축물 배치에 관한 변경(안) : 변경

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
양화로 간선도로변	• 대지경계선으로부터 5m	• 대지경계선으로부터 5m ~ 6m	• 특계1 6m계획 누락사항 반영
월드컵로간선도로변	-	• 대지경계선으로부터 3m ~ 6m	• 합정로→ 월드컵로 도로명 변경
독막로간선도로변	-	• 대지경계선으로부터 3m	• 합정로→ 독막로 도로명 변경
합정로간선도로변	• 대지경계선으로부터 3m	-	• 합정로→ 월드컵로, 독막로 도로명 변경
특별계획구역 주변	• 대지경계선으로부터 2 ~ 5m	변경없음	-
이면 도로변	4m 미만 도로변	• 대지경계선으로부터 1.5m	• 망원역일대 지구단위계획구역 해제
	4m 이상 도로변	• 대지경계선으로부터 1m	• 망원역일대 지구단위계 획구역 해제지역 제외
	가구번호 G-1 8m 가로변	• 대지경계선으로부터 2m	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 건축한계선 폭원 조정	<ul style="list-style-type: none"> • 망원역일대 지구단위계획구역 해제에 따른 건축한계선 계획 조정 • 인접한 지구단위계획구역 건축한계선, 건축선과의 정합성 유도 및 기존 건축한계선 계획유지 • 준치정비구역(9구역) 해제에 따른 이면부 원활한 교통소통을 위한 보도형전면공지 확보를 위해 건축한계선 폭원조정

자. 기타사항에 관한 변경(안)

1) 대지내 공지 변경(안) : 변경없음

구 분	적 용 목 표	제 어 내 용	
전면공지	• 가로보행환경제고•녹지 및 휴게시설과 연계	- 간선변건축한계선 후퇴부분	• 보도부속형 전면공지로 조성
		- 이면부건축한계선 후퇴부분	• 보·차도혼용 전면공지로 조성
공개공지	• 간선도로변 및 역세권 부근 보행자 휴게공간 확보•가 로보행환경개선	- 건축법상 설치 대상 필지	• 주요 보행결절점에 위치 권장
쌈지형 공지	• 보행환경개선 및 휴게공간 확보	- 건축법상 공개공지 미설치 대상 필지	• 주요 보행결절점에 위치 권장
침상형 공지	• 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	- 지하철과 연계 가능 필지	-

2) 교통처리계획 변경(안) : 변경

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 	변경없음	<ul style="list-style-type: none"> 합정지구 간선도로변 - 월드컵로변, 양화로변, 독막로변
제한적차량출입 불허구간	-	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발(권장)사항 미이행시 이면부로부터 차량출입이 불가한 경우 일부구간 차량출입 허용 	<ul style="list-style-type: none"> 3개소 (독막로변, 양화로변)
주차장 설치기준 완화구역	-	8개 필지	-

※ 주차장설치기준완화내용 : 공공임대 5년제공(무상임대)시 100%완화, 주차장 의무 확보면적이상 (최소 50㎡이상)

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 제한적차량출입불허구간 신설 주차장설치기준완화구역 신설 	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발(권장)사항 미이행시 이면부로부터 차량출입이 불가한 경우 일부구간 차량출입 허용을 위한 제한적차량출입불허구간 신설 지하철출입구 및 차량출입불허구간 지정으로 차량 출입이 불가한 필지에 대하여 주차장설치기준완화구역 지정

차. 건축물의 형태 및 외관에 관한 변경(안) : 변경없음

구 분		계 획 내 용
건축물 형태	저층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> 개구부가 없는 벽면은 도로변 노출 금지 개방형 입면으로 조성(1층부) 셔터 : 설치를 지양하되 설치시에는 투시형으로 설치
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 재료, 색채는 주변 건물과 조화 유도
	야간조명	야간조명 설치 유도
기타사항	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 광고물은 주변과 조화롭게 설치하며, 통합간판 설치 유도 서울시 마포구 옥외광고물관리조례 등 관련규정 준수
	담장 및 옹벽의 설치	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치시 식재 담장 및 투시형 담장의 설치 권장 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
	옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장
	자연지반 보존	저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장
	중수도 시스템	중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장
	녹색주차장	잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장

차. 특별계획구역에 관한 변경(안) : 변경

1) 특별계획구역 변경(안) : 변경

구분	구역명	면 적(m ²)			비고
		기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획1구역	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
기정	특별계획2구역	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
기정	특별계획3구역	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
기정	특별계획4구역	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
변경	특별계획5구역	4,093.0	감) 13.2	4,079.8	미시행
변경	특별계획6구역	4,842.0	감) 748.8	4,093.2	미시행
변경	특별계획7구역	2,904.0	감) 18.3	2,885.7	미시행
폐지	특별계획8구역	4,538.0	감) 4,538.0	-	미시행
폐지	특별계획9구역	5,239.0	감) 5,239.0	-	미시행

■ 변경 사유서

구 분	구역명	변경내용	변경사유
변 경	특별계획5구역	• 면적 변경(감 13.2m ²)	• 토지대장에 근거한 구역 면적 보정
변 경	특별계획6구역	• 면적 변경(감 748.8m ²)	• 토지대장에 근거한 구역 면적 보정 • 사업 추진 활성화를 위한 구역계 조정
변 경	특별계획7구역	• 면적 변경(감 18.3m ²)	• 토지대장에 근거한 구역 면적 보정
폐 지	특별계획8구역	• 구역 폐지	• 장기간 사업 미시행으로 인한 도시경관 저해 해소를 위한 구역 해제
폐 지	특별계획9구역	• 구역 폐지	• 장기간 사업 미시행으로 인한 도시경관 저해 해소를 위한 구역 해제

2) 특별계획구역 계획 변경(안) : 변경

○ 특별계획구역5 계획지침(안)

■ 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	-
용도지역		• 일반상업지역 (변경 없음)	-
용도지구		• 중심지미관지구(양화로변 각 20m), 일반미관지구(합정로변 각 12m), 방화지구(양화로변)	-
기반시설		• 도로 : 이면도로 확폭(8m→11m, 연장:56m) • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경 시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준용적률	• 300%이하	-
	허용용적률	• 630%이하	-
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×a) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울시도시계획조례 제 55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 업무시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	-
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	-
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	-
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	-
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	-
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함(이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	-

■ 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		<ul style="list-style-type: none"> 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보 	
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> 일반상업지역 (변경 없음) 	
용도지구		<ul style="list-style-type: none"> 방화지구(양화로변) 	
기반시설		<ul style="list-style-type: none"> 도로 : 이면도로 확폭(8m→11m, 연장:56m) 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립 	
밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60%이하 	
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 300%이하 	
	허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 630%이하 	
	상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a현금·건축물) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률 	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합), 문화시설 	
최고높이		<ul style="list-style-type: none"> 150m 이하 	
기타 사항	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 5m, 이면도로변 3m 	
	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격) 	
	공개공지 위치	<ul style="list-style-type: none"> 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장 	
	허용용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용 	
운영기준		<ul style="list-style-type: none"> 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합 관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(주거재생과)와 사전협의 필요 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요 	

○ 특별계획구역6 계획지침(안)

■ 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	
용도지구		• 중심지미관지구(양화로변 각 20m)	
기반시설		• 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m, 연장:44m), (6m→ 8m, 연장:64m) • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발 기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×a) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회시설, 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 숙박시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	
	공개공지 위치	• 양화로변 동측 이면도로 확폭 지점에 위치 권장	
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함 (이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	

■ 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		<ul style="list-style-type: none"> 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보 	
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> 일반상업지역 (변경없음) 	
용도지구		-	
기반시설		<ul style="list-style-type: none"> 도로 : 이면도로 확폭(6m→8m, 연장:82m), 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립 	
밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60%이하 	
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 300%이하 	
	허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 630%이하 	
	상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a현금·건축물) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률 	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1의 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회시설, 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔) 	
최고높이		<ul style="list-style-type: none"> 150m 이하 	
기타 사항	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 5m, 이면도로변 2m 	
	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격) 	
	공개공지 위치	<ul style="list-style-type: none"> 양화로변 동측 이면도로 확폭 지점에 위치 권장 	
	허용용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용 	
운영기준		<ul style="list-style-type: none"> 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합 관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(주거재생과)와 사전협의 필요 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요 	

○ 특별계획구역7 계획지침(안)

■ 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합 개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	
용도지구		• 중심지미관지구(양화로변 각 20m)	
기반시설		• 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×a) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 판매시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 15% 이상 계획시 인정)	
최고높이		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
기타 사항	획지교환 가능선	• G-5와 획지교환 가능	
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	
	인센티브	• 기본원칙 - 공공·문화복지시설 등 자치구에서 필요로 하는 시설로서 용적률 완화기준 전체 인센티브량의 1/2 이상 확보 • 예외사항(인센티브량 조정 가능) 1) 자치구 및 서울시 협의, 위원회 심의(자문) 등에서 도로, 공공공지 등 기반시설을 우선 확보토록 결정되어 공공기여도 충족이 인정될 경우 2) 관련부서(관리 및 사용주체) 수요조사 및 협의사항 등을 반영하여 자치구청장이 조정이 필요하다고 인정할 경우	
운용기준		• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획관리지역으로 결정된 구역을 특별계획구역으로 지정한 사항으로 • 기본계획에서 결정된 내용을 계획지침으로 제시하고, 향후 구체적인 세부개발계획 등을 수립할 경우에는 계획정비구역으로 변경 등 개발기본계획 변경을 이행하여야 함(이때 본 특별계획구역 계획지침 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함) • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 특별계획구역내 양호한 건축물 입지 등 사업추진이 어려운 경우 발생시 개발기본계획 변경심의 등을 통해 계획관리구역을 변경하여 개발 가능	

■ 변경

구 분		계 획 지 칩	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합 개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	
용도지구		-	
기반시설		• 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 계획 수립	
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울특별시 도시계획조례시 행규칙 및 공공시설 등 기부 채납 용적률 인센티브 운영 기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합)	
최고높이		• 150m 이하	
기타 사항	획지교환 가능선	• 381-16필지와 획지교환 가능	
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 2m	
	차량출입 불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m 이상 이격)	
	공개공지 위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	
	허용용적률 인센티브	• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	
운영기준		<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리 부서(주거재생과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요 	

카. 인센티브에 관한 변경(안) : 변경

1) 용적률 완화항목 및 완화내용 변경(안)

■ 기정

○ 용적률 완화항목 및 완화내용1 - 특별계획구역(도시환경정비사업 적용시)

우선 순위	항목	요건		완화기준	보상계수(α)
1	건축물 용도 (중복 완화 불허)	문화 복지 시설	공연장(공연법등록대상)	도입시설연면적/대지면적 × α × 100(%)	2(기부채납시 4)
			영화상영관 (영화진흥법상등록대상)		1
			박물관, 미술관, 도서관, 보육시설(관계법령에 의한 등록 또는 신고대상), 전시시설 등		1.5(기부채납시 4)
		공공청사, 문화및집회시설, 복지시설 등 자치구에서 필요한 공공시설			1.5(기부채납시 4)
		정비계획상 지정용도 (단, 주거용도, 업무시설 중 오피스텔 제외)	건립시		지정용도연면적(주차장면적제외)/연면적(주차장면적제외) × α × 100(%)
2	임대주택 건립시	법정기준 초과 건립시	(임대주택계획연면적 - 임대주택의무연면적) / 대지면적 × 100(%)	-	
3	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적)} / 대지면적 × α	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8~1.0 • 개방형 : 1.0~1.2
		쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8~1.0 • 개방형 : 1.0~1.2
		건축한계선/건축지정선 (전면공지)	전면공지 (미관지구 후퇴등 법정의무 제외)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0~1.2
4	대지내 통로	보행통로	공공 보행 통로	지상형 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0 ※ 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시 부여
			입체형 (공중/지하)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	
5	친환경 계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.1	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법상 의무면적 제외
		빗물이용 시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.1	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × α	• 최대: 0.05 이내 (여성전용: 0.1 이내) • 서울시 기준 준수
		신·재생 에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 × 0.05	• 총건축공사비 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	준수시	기준용적률 × α	• α = 0.08 [에너지절감(33.5% 이상), 에너지성능지표(81점 이상), 친환경건축물인증(85점 이상)] • α = 0.05 [에너지절감(23.5~33.5% 미만), 에너지성능지표(74~81점 미만), 친환경건축물인증(75~85점 미만)]
장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 × α	• α = 0.05 (기준 90% 이상 준수시) • α = 0.02 (기준 70% 이상 준수시)		
6	지하철 관련	지하철연결통로, 지하철출입구 (건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 × α	• α = 0.05
		지하광장(건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × α	• α = 2

○ 용적을 완화항목 및 완화내용2 - 인센티브 혼합형(일반상업지역 및 특별계획구역 도시환경정비사업 이외의 개별법 적용시))

우선순위	항목		완화요건	완화기준	비고	
-	획지계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	기본용적률 인센티브 항목		
1	건축물 용도(중복완화)	문화복지시설	공연장(공연등록법상)	도입시설연면적/대지면적 × α × 100(%)	• α= 2(기부채납시 4)	
			박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 (관계법령에 의한 등록 또는 신고대상), 전시시설등		• α=1.5(기부채납시 4)	
		공공청사, 문화및집회시설, 복지시설 등 자치구에서 필요한 시설				
	지정·권장용도	전층 지정·권장용도	기준용적률 × (지정·권장용도 면적/건축연면적) × 0.3	• 건축연면적의 20%이상시 인정		
2	대지내공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 1.0 • 개방형 : 1.2	
		쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 1.0 • 개방형 : 1.2	
		건축한계선	지침준수시	기본용적률 인센티브항목	-	
추가계획시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α		• 개방형구조 : α=1.2			
3	대지내통로	보행통로	공공보행통로	지상형	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.0 * 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시 부여
			입체형(공중/지하)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α		
		보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α			
4	친환경계획	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	-	
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용	
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.1	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법상 의무면적 제외	
		빗물이용 시설설치	준수시	기준용적률 × 0.1	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치	
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × α	• 최대:0.05이내(여성전용:0.1이내) • 서울시 기준 준수	
		신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 × 0.05	• 총건축공사비 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상	
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증	준수시	기준용적률 × α	• α = 0.08[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)] • α = 0.05[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]	
		장애물없는 생활환경 인증(Barrier-Free)	준수시	기준용적률 × α	• α =0.05(기준 90% 이상 준수시) • α =0.02(기준 70% 이상 준수시)	
		5	지하철관련	지하철연결통로, 지하철출입구	설치시	기준용적률 × 0.05
지하광장	설치시			기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 2	• 건물내부 또는 대지내 설치시	
-	높이계획		준수시	기본용적률 인센티브 항목	-	

○ 용적을 완화항목 및 완화내용3 - 인센티브 기본형(제3종일반주거지역)

항 목		내 용	완화기준	비고
공동개발	지정·권장	공동개발시	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> 2필지이하 : α=0.05 3~4필지 : α=0.10 5필지 이상 : α=0.15
건축물 용도	권장용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	전층권장용도는 건축연면적에 20%이상시 인정
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	<ul style="list-style-type: none"> 피로티형 : 0.5 침 상 형 : 1.0 개 방 형 : 1.2
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> 피로티형 : 0.5 침 상 형 : 1.0 개 방 형 : 1.2
	건축한계선/건축지정선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> 피로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.2
건축물 형태 및 외관	지하연결통로, 지하철출입구	설치시	기준용적률 × 0.05	건물 내부 또는 대지내 설치시
	지하광장	설치시	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 2	건물 내부 또는 대지내 설치시
환경친화적 건축물	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존 ÷ 대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1	서울시 옥상녹화기준
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	<ul style="list-style-type: none"> 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 관련법상 의무면적 제외
	빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> 최대:0.05이내(여성전용:0.10이내) 서울시 기준 준수
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 × 0.05	총건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상
	에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증	준수시	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> α = 0.08[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)] α = 0.05[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]
	장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> α = 0.05(기준 90% 이상 준수시) α = 0.02(기준 70% 이상 준수시)
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.2	지정시 적용

■ 변경

○ 유형1 - 특별계획5~7구역

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 및 보정계수	
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	인증 등급별 차등 부여	정량 부여	1등급(40%), 2등급(30%), 3등급(20%)	최대 100%
		건축물에너지소비총량제		정량 부여	1등급(30%), 2등급(20%), 3등급(10%)	
		신재생에너지 이용시설		정량 부여	1등급(30%), 2등급(25%), 3등급(20%), 4등급(15%), 5등급(10%)	
계획	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	인센티브 항목 및 적용량은 지역별 적용기준에 따름		-
			MICE산업 관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우			
			업무전용빌딩 설치 시(단, 오피스텔 제외)			
			벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			지식기반산업시설 도입 시			
			1성급 호텔이상 도입 시			
			건축 연면적 30% 이상을 전용 40㎡이하 주거 도입 시			
	신성장산업육성을 위한 시설 도입 시					
	중심지 육성	건축물 지정용도	합정지구중심에 걸맞는 용도 도입을 통한 중심지 육성 (업무시설 중 오피스텔 제외)	정률 부여	1.0	최대 150%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관	정률 부여	0.2	최대 50%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입(전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물 내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시	정률 부여	0.1	최대 50%
		특정층(최상층) 개방	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시			
		실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		공개공지	도심 내 녹지 및 휴게공간 조성을 위한 공개공지 도입 시			
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%
		무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시			
전면공지 확보		건축한계선 후퇴공간 내 공작물 등의 설치 없이 보행자를 위한 공간 조성 시	정률 부여	2.5	최대 100%	
공공보행통로 (지하보행통로 포함)		재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2	최대 30%	
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	30%	최대 30%	

○ 유형2 - 특별계획구역8,9 해제지역(준치관리구역)

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	특별계획구역 8,9구역 해제지역	증점	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	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 8.0$	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

○ 유형3 - 일반상업지역(전면부)

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	일반상업지역 전면부	증점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 4.0$	특화지역 육성
			공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.2$	간선부 적정개발규모 유도
		계획 유도	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 5.0$	보행결절점 휴게공간 조성
			건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 5.0$	가로변 보행환경개선
			개방화장실 설치	$\text{기준용적률} \times 0.09$	보행자를 위한 공공공간 조성
			옥상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬 현상 감소

○ 유형4 - 일반상업지역(이면부)

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	일반상업지역 이면부	증점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 3.0$	특화지역 육성
			공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.15$	적정개발규모 유도
		계획 유도	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 6.0$	가로변 보행환경개선
			개방화장실 설치	$\text{기준용적률} \times 0.1$	보행자를 위한 공공공간 조성

○ 유형5 - 제3종일반주거지역

도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	제3종 일반 주거지역	증점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 0.3$	특화지역 육성
			공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.01$	적정개발규모 유도
		계획 유도	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.2$	가로변 보행환경개선
			개방화장실 설치	$\text{기준용적률} \times 0.02$	보행자를 위한 공공공간 조성

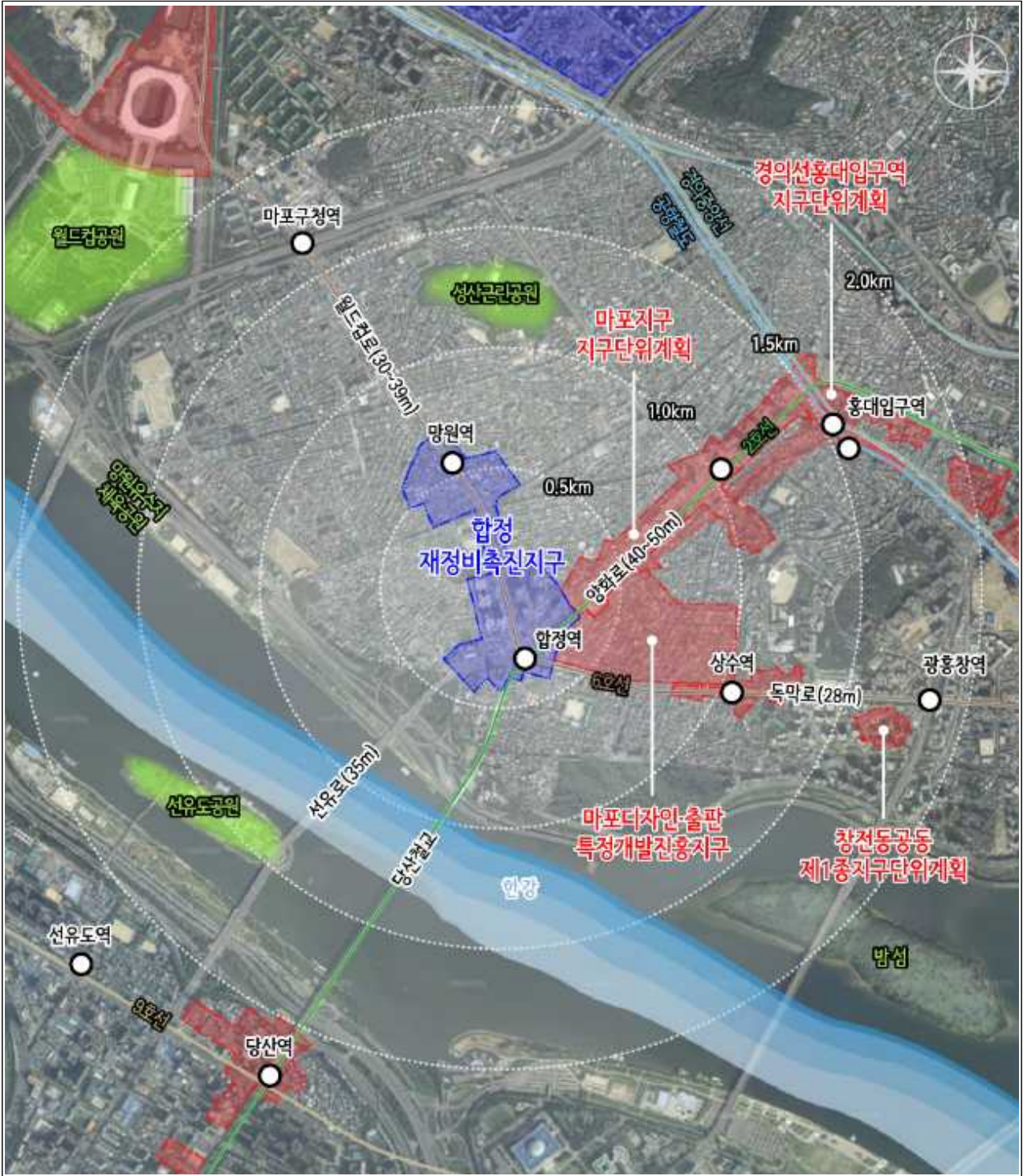
6. 상정사유

- 2003년 촉진지구 지정 및 2008년 지구단위계획구역으로 결정된 합정재정비 촉진지구에 대해 지구중심 기능강화를 위한 합정역 역세권 활성화 유도 및 역세권일대에 대해 체계적이고 계획적으로 관리하고자 합정재정비촉진지구 및 합정지구 지구단위계획을 재정비하는 사항임

7. 향후 일정계획

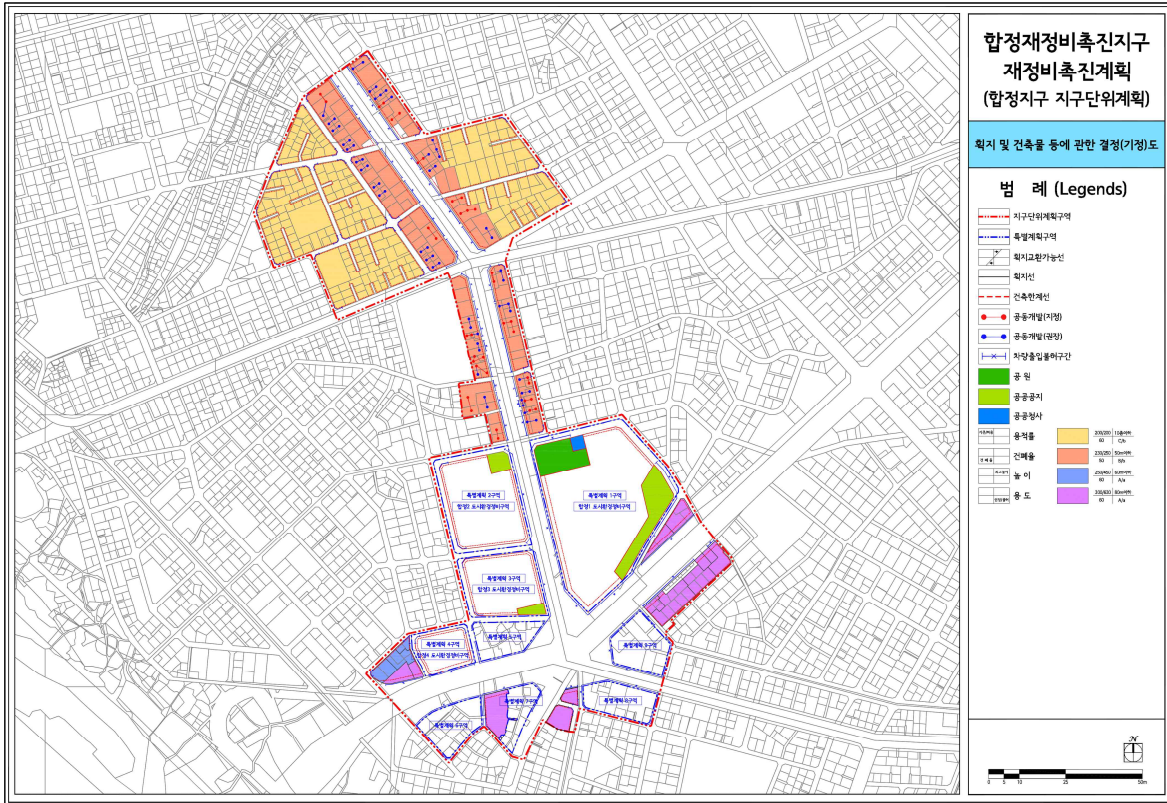
- 2021. 2월 : 주민공람 및 관련부서 협의
- 2021. 3월 : 공청회(區)
- 2021. 4월 : 교통영향평가 심의(市)
- 2021. 5월 : 서울시 재정비위원회 심의(市) 및 재정비촉진계획 변경 결정고시(市)

○위치도



○ 종합지침도

- 기정



- 변경

