


「합정재정비촉진지구」

합정재정비촉진계획 변경결정(안)

2014. 03

 마포구

상정개요

■ 상정사유

• 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행에 따라 관광숙박시설 용적을 완화하여 신축함으로써 급증하는 외래관광객 숙박 수요에 대비한 관광숙박시설을 확충하고자 함

■ 사업의 개요

위 치	마포구 합정동 382-20번지
면 적	722.6㎡
용도지역	일반상업지역
도시계획	재정비촉진지구/ 지구단위계획구역

■ 위치도



추진경위

2003.11.18

- 합정균형발전촉진지구 지정

2005.05.06

- 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인

2007.07.12

- 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경

2008.12.04

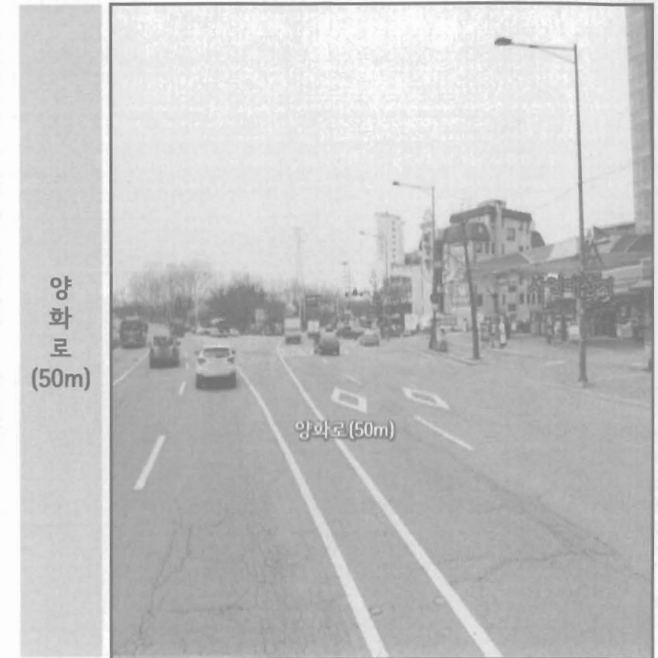
- 합정지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

2010.01.21

- 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비 촉진계획 결정고시

합정 재정비촉진계획 변경(안)

대상구역현황



양화로 (50m)

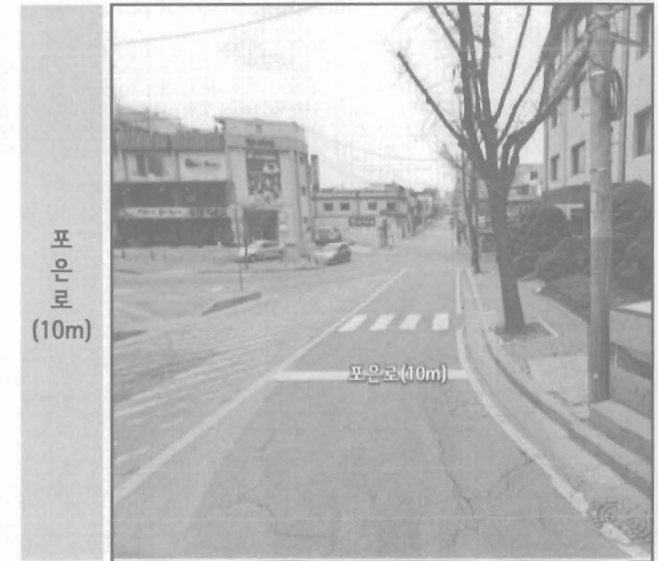
양화로(50m)



전경사진

양화로 (50m)

사업대상지



포문로 (10m)

포문로(10m)

재정비촉진계획 변경사항-1

■ 주요 변경 사항

구분		기 정	변 경	비 고
용적율	기준	300%	변경없음	지구단위계획 용적률 계획기준 반영
	허용	630%	530.9%	
	상한	허용용적률 $\times(1+1.3X$ 가중치 $Xa)$	1,046.8% 허용용적률 $\times(1+1.3X$ 가중치 $Xa)$ +관광숙박시설인센티브용적률	관광숙박시설 특례 운영기준 반영
건 폐 율		60% 이하	변경없음	
높 이		80m이하	변경없음	
건축물용도	지정용도	-	숙박시설 중 관광숙박시설	
교통차량계획	차량출입불허 구간	<ul style="list-style-type: none"> ○위 치 : 합정동 382-20번지 ○적용구간 : 서측 6m폭원만 진출입가능 	<ul style="list-style-type: none"> ○위 치 : 합정동 382-20번지 ○적용구간 : 동측경계에서 12m이격 후 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경 	

재정비촉진계획 변경사항-2

■ 교통처리계획-차량출입불허구간

구분	적용목표 및 제어내용	위치	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 ◦ 양화로변 차량출입불허구간 지정 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 위치 : 합정동 382-20번지 ◦ 적용구간 : 서측 6m폭원만 진출입 가능 	
변경		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 위치 : 합정동 382-20 ◦ 적용구간 : 동측경계에서 12m이격 후 약 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경 	

기정



변경



재정비촉진계획 변경사항-3

■ 건축물에 관한 결정(변경)조서 (지정용도)

구분	계획내용	비고
지정용도	◦건축법시행령 별표1에 의한 숙박시설 중 관광숙박시설	신설

※ 신설 지정용도는 합정동 382-20번지에 한하여 적용하는 사항으로 허용용적률 완화항목의 지정용도 도입에 따른 인센티브는 적용하지 않음

■ 용적률 결정(변경) 조서-용적률 결정(변경)조서

위치	용도지역	구분	용 적 률		
			기준	허용	상한
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호 : GC-6)	일반상업지역	기정	300%	630% 이하	허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
		변경	300%	530.9%	1,046.8% 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)+관광숙박 시설 인센티브 용적률

※ 서울특별시 도시계획조례 제55조, 동 시행규칙 제7조 및 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 준용

※ 관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가

허용용적률 검토

■ 허용용적률(인센티브 적용) 산정

구분	산출 근거	적용
획지단위개발	기본용적률 인센티브 항목	180%
건축한계선		
높이계획		
자연지반보존	$\text{산식} = \text{기준용적률} \times (\text{자연지반보존/대지면적}) \times 0.2$ $\text{산정} = 300\% \times (56.704/722.6) \times 0.2 = 4.71\%$	4.71%
옥상녹화	$\text{산식} = \text{기준용적률} \times (\text{제공면적/대지면적}) \times 0.3$ $\text{산정} = 300\% \times (130.058/722.6) \times 0.3 = 16.19\%$	16.19%
빗물이용시설설치	$\text{산식} = \text{기준용적률} \times 0.1$ $\text{산정} = 300\% \times 0.1 = 30.0\%$ [*건축면적(404.6)×0.05=20.23t → 빗물저수조 21t 설치]	30%
허용용적률 인센티브 합계		230.9
$\text{허용용적률} = \text{기준용적률} + \text{허용용적률 인센티브} = 300 + 230.9$		530.9%

서울시 운영기준 적합성 검토(관광숙박시설 인센티브)

■ 정량적 기준 검토

구 분		처리기준 및 계수		계 획	적용
입지 여건	상대정화 구역	해당시	0.9	상대정화구역 해당없음	1.0
		미해당시	1.0		
	대지면적	500㎡미만	0.9	대지면적 722.60㎡	0.95
		500~1,000㎡	0.95		
		1,000㎡이상	1.0		
건축 계획	공개공지 추가확보	법정10%미만	0.9	공개공지 면적 49.07㎡ (법정면적 35.82%)	1.0
		법정10~20%	0.95		
		법정20%이상	1.0		
	객실비율	70%미만	0.9	전체연면적=8,405.192㎡/객실연면적6,849.350㎡ 객실 비율=6,849.350㎡/8,405.192X100=약81.49%	1.0
		70~80%	0.95		
		80%이상	1.0		
교통 처리	부지내 버스주차 공간	미확보시	0.9	미확보	0.9
		확보시	1.0		
	이면도로 진출입	미해당시	0.9	미해당	0.9
		해당시	1.0		
계수 적용					0.77
관광숙박시설 인센티브 확보 용적률 = (670% X 0.77) → 515.9% 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 1300%(특별법령 용적률) - 630%(허용용적률) = 670%					
건축가능 용적률 = (허용용적률 530.9% + 관광숙박시설 인센티브 확보 515.9%) → 1,046.8%					

재정비촉진계획 변경사항

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



합정지구 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

	지구단위계획구역
	사업대상지
	획지선
	건축한계선
	차량출입불허구간

기온/허용	최고높이
건폐율	권장/불허
250%/450%	80m 이하
60%	A/a
300%/630%	80m 이하
60%	A/a

관할구역(A) • 제2종근린지역 내의 오피스텔, 사무소 • 문화 및 체육시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 휴양빌딩, 관광빌딩 • 학원(자율차량, 무단차량제한) • 업무시설(오피스텔 제외)	제한구역(A) • 위험시설 중 적외선방열 • 위험시설 중 방사능시설 등 안전노출 • 굴뚝, 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 차용차량시설(주차장 제외) • 관공서장
---	---

재정비촉진계획 변경사항

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



합정지구
지구단위계획
획지 및 건축물 등에
관한 결정(변경)도

지구단위계획구역
사업대상지
획지선
건축한계선
차량출입불허구간

기준/ 허용	최고높이
건폐율	면적/ 불허
250% / 450%	60m 이하
60%	A/a
300% / 530.9% / 1,046.8%	80m 이하
60%	A(1)/a

연립률도(A)	연립률도(a)
<ul style="list-style-type: none"> · 제2종일반주택 내의 연립주택, 사무소 · 공회관, 집회소 등 공영건물, 경사지 · 판매시설 · 종합병원, 관공서 · 학원(자율재학, 무단복학 제외) · 업무시설(오피스텔 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> · 호텔시설 중 객사형 · 유흥시설 중 투숙기능소 및 카지노장 · 공장, 창고 · 유흥음주장 및 차려시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 창고시설

차량출입불허구간
· 건축물간격 30m 이하 구간

0 5 10 20 35m

건축계획 예시(안)

■ 건축개요

구분	계획		
대지면적	722.60㎡		
건축면적	404.61㎡		
연면적	계	지상	지하
	8,405㎡	6,816㎡	1,589㎡
건폐율	55.99%		
용적률	918.02%		
건축규모	지상 19층, 지하 3층 / 76.1m		
주요용도	숙박시설(135실), 부대시설		
용도별 면적 (주차장 및 기계/전기/기타 포함)	계	숙박시설	부대시설 (근린생활시설 등)
	8,405㎡	6,849㎡	1,556㎡
	100.0%	81.49%	18.51%
주차대수	61대 (법정 : 33대)		
조경면적	144.53㎡ (법정 : 대지면적의 15%, 108.39㎡)		
건축구조	철근콘크리트 구조		

■ 조감도

