

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건(합정7구역)

의안번호	22-45
------	-------

제출년월일: 2022. 04. .

제출자: 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건(합정7구역)

2. 제안 이유

- 합정7구역 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립에 따른 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 사업개요

- 구역명: 합정7재정비촉진구역(합정7특별계획구역) ※도시정비형 재개발사업
- 시행면적: 2,887.6 m^2 (획지 1,934.83 m^2 /사회복지시설 950.87 m^2 /도로 1.9 m^2)
- 지역·지구: 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 재정비촉진지구, 지구단위계획구역
- 건축규모: 지하7/지상36층, 연면적 40,347.18 m^2 , 용적률 1,319.49%, 공동주택 231세대(임대28 포함)/오피스텔 110호/근린생활시설
- 공공기여: 순부담 45.16%, 총1,303.92 m^2 (토지환산면적 포함, 국공유지 제외)
※ 사회복지시설: 토지 950.87 m^2 + 건축물 환산면적 536.95 m^2 , 도로: 1.9 m^2
☞ 지하1/지상8층, 연면적 4,404.37 m^2 , 종합사회복지관(관리청: 마포구 복지정책과)
- 추진경위
 - 2021.02.24. 합정7구역 재정비촉진계획 변경 주민제안
 - 2021.03.04. ~ 04.13. 기부채납 공공시설 협의

- 2021.04.21. ~ 05.14. 관련기관(부서) 사전협의
- 2021.06.03. 사전협의 결과 조치계획 제출
- 2021.06.04. ~ 10.24. 시·구합동회의 관련 서울시 주관부서 협의
- 2021.10.25. 시·구합동회의 관련 조치계획 보완 제출
- 2021.10.29. 제9차 시·구합동회의 개최
- 2021.11.03. 제9차 시·구합동회의 결과 통보(별도 자문)
- 2021.12.08. 시·구합동회의 결과 조치계획 제출
- 2022.01.07. ~ 01.13. 서울시 (서면)자문 진행
- 2022.01.21. 서울시 (서면)자문 결과 통보(시→구)
- 2022.03.10. 시·구합동회의 및 자문 결과 조치계획 제출
- 2022.03.24. 서울시 자문결과에 따른 조치계획 제출(구→시)
- 2022.03.31. ~ 04.14. 공람 및 관련부서 협의

4. 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적: 변경없음

나. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표년도: 변경없음

다. 재정비촉진구역 및 존치구역에 관한 사항

■ 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경)조서

구 분	사업 방식	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
총 계				162,671.0	-	162,671.0	
촉진구역	도시정 비형 재개발 사업	소 계		69,108.8	증) 2,887.6	71,996.4	
		합정1구역	합정동 419-1 일원	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
		합정2구역	합정동 385-1 일원	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
		합정3구역	합정동 384-1 일원	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
		합정4구역	합정동 382-44 일원	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
		합정7구역	합정동 381-49 일원	-	증) 2,887.6	2,887.6	
존치정비	소 계		11,816.6	감) 2,885.7	8,930.9		
	합정5구역	합정동 383-14 일원	4,079.8	-	4,079.8		
	합정6구역	합정동 380-23 일원	4,851.1	-	4,851.1		
	합정7구역	합정동 381-49 일원	2,885.7	감) 2,885.7	-		
존치관리	-	-	81,745.6	감) 1.9	81,743.7		

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 합정7구역: 2,885.7 → 2,887.6㎡ - 존치정비구역(2,885.7㎡)→재정비촉진구역 - 존치관리구역(1.9㎡)편입→재정비촉진구역	- 합정7구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 합정7 존치정비구역을 재정비촉진구역으로 전환 - 존치관리구역 내 사유도로부지를 합정7구역 재정비촉진구역으로 전환

라. 토지이용계획에 관한 사항

■ 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)		
		기 정	변 경	변경후
총 계		162,671.0	-	162,671.0
일반 시설 용지	소 계	85,899.7	감) 950.87	84,948.83
	판매·업무·주거복합	78,615.6	감) 950.87	79,664.73
	숙박·문화·주거복합	7,284.1	-	7,284.1
기반 시설 용지	소 계	76,771.3	증) 950.87	77,722.17
	도로	67,509.6	-	67,509.6
	공공청사	979.4	-	979.4
	사회복지시설	-	증) 950.87	950.87
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 토지이용계획 변경 - 사회복지시설 신설 : 950.87㎡	합정7구역 도시정비형 재개발사업에 따라 합정·서교 생활권의 부족한 사회복지시설 확충

마. 용도지역·지구에 관한 사항: 변경없음

바. 도시기반시설 결정(변경)조서

- 1) 교통시설 : 변경없음
- 2) 공간시설 : 변경없음
- 3) 공공·문화체육시설

■ 공공청사: 변경없음

■ 사회복지시설(신설)

○ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	일반상업지역 (관리청:마포구)

○ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37m ²

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

○ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 사회복지시설 - 면적 : 950.87m²	합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

5. 재정비촉진계획에 관한 결정(변경)

가. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 합정1~4재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업): 변경없음

2) 합정7재정비촉진구역(신설, 도시정비형 재개발사업)

가) 정비구역의 위치 및 면적(신규지정)

구 분	구역의 명칭	위치	면적(m ²)		
			기 정	변경	변경 후
신규	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	-	증) 2,887.6	2,887.6

나) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(m ²)		
		기 정	변 경	변경후
총 계		2,887.6	-	2,887.6
정비기반시설 등	소 계	1.9	증) 950.87	950.87
	도로	1.9	-	1.9
	사회복지시설	-	증) 950.87	950.87
택지	소 계	2,885.7	감) 950.87	1,934.83
	획지	2,885.7	감) 950.87	1,934.83

다) 용도지역 결정(변경없음)

구 분	면 적(m ²)		
	기 정	변 경	변경후
총 계	2,887.6	-	2,887.6
일반상업지역	2,885.7	-	2,885.7
제3종일반주거지역	1.9	-	1.9

라) 도시계획시설 설치계획

■ 도로 결정(변경) 조서: 변경없음

구분	규 모				기 능	연 장(m)	위 치		비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점	
기정	중로	1	200	20~25	집산도로	430	합정동 381-1	합정동 378-21	- 편입면적 1.9m ²

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서(신설)

구분	시설명	위치	면적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	일반상업지역 (관리청:마포구)

○ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37m ²

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

○ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 사회복지시설 - 면적 : 950.87m²	합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

■ 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신규	합정7 재정비촉진구역	2,887.6	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	

■ 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)			
	명 칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				기준	허용	상한	법적상 한				
신규	합정7 재정비 촉진 구역	2,887.6	획지	1,934.83	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	616.2 이하	1,141.03 이하	1,319.49 이하	144 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 231세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)												
			건립규모					건립예정 세대수			구성비 (%)				
								합계	분양	공공임대주택					
			계					231	203	28	100.0				
			85m² 이하	45m²이하					231	203	28	100.0			
				45m²초과 ~ 60m²이하					-	-	-	-			
				60m²초과 ~ 85m²이하					-	-	-	-			
			85m² 초과					-	-	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 지정(합정지구 지구단위계획 특별계획7구역 계획지침, 한강변 관리기본계획) - 양화로변: 건축한계선 5m - 양화진길변: 건축한계선 3m - 양화진2길변: 건축한계선 2m - 벽면한계선 지정(한강변 관리기본계획) - 양화로변: 11층이상 벽면한계선 6m												
			주거외 용도비율			- 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 21.2% 계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공임대주택 추가 완화 연면적 제외)									
						기타사항에 관한 계획			- 필지교환가능선: 변경없음 (GC-5와 필지교환 가능) - 공개공지계획: 113.87m², 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획 - 차량출입 불허구간: 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)						

※ 상기계획은 향후 협의결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용적률 계획

구 분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	기부채납 공공시설부지 (사회복지시설)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	기타 (건축물 등 제공 환산부지)
	2,887.6㎡	1,934.83㎡	950.87㎡	1.9㎡	-	185.8㎡	536.95㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 기부채납 공공시설 + 새로이 설치하는 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 + 기부채납 건축물 환산부지 = 950.87㎡ + 1.9㎡ - 0㎡ - 185.8㎡ + 536.95 = 1,303.92㎡ • 순부담율 = 45.16% (1,303.92㎡ / 2,887.6㎡) • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지 950.87㎡ + ②환산부지면적 536.95㎡) ① 대지면적 = 950.87㎡ ② 환산부지면적 = (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 4,404.37㎡ × 2,656,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 536.95㎡ ※ 표준건축비 : 2,920,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,656,000원/㎡ 적용(기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 : (10,892,975원/㎡, 2021년 기준) × 2						
기준용적률	• 기준용적률 = 300%						
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 인센티브 : 316.2% • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 316.2% = 616.2%						
상한용적률	• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α_{토지} + 0.7 × α_{건축물})						
	• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.4914 + 0.7 × 0.2775) = 1,154.83% ※ 가중치 = [(950.87㎡×630%)/950.87㎡]/630% = 1.0 ※ α_{토지} = 950.87㎡/1,934.83㎡ = 0.4914 ※ α_{건축물} = 536.95㎡/1,934.83㎡ = 0.2775 • 상한용적률 인센티브: 524.83% (1,154.83% - 630% = 524.83%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 300% + 316.20% + 524.83% = 1,141.03%				※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공 시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α_{토지} = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ α_{건축물} = 공공시설등 부지(건축물 설치 비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적		
법적상한 용적률 (임대주택 완화용적률)	• 공공임대주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 178.46% - 증가되는 용적률의 50%를 공공임대주택 추가확보시 적용 - 공공임대주택 확보 세대수: 28세대 • 1,319.49%이하 (상한용적률 1,141.03% + 공공임대주택 추가 완화용적률 178.46%)						

■ 허용용적률 인센티브

구분	목표	인센티브 대상	요 건				산정 방식	완화량 보상 계수	적용량	인센티브													
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증, 건축물 에너지소비 총량제, 신재생 에너지 이용시설	<table><tr><th>구분 \ 연면적</th><th>1만㎡ 이상</th><th>3천㎡이상 ~ 1만㎡미만</th><th>3천㎡ 미만</th></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (KWh/㎡·y)</td><td>260 (KWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거) 7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)</td></tr></table>				구분 \ 연면적	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~ 1만㎡미만	3천㎡ 미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (KWh/㎡·y)	260 (KWh/㎡·y)	신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 부여	최대 165 %	165%
			구분 \ 연면적	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~ 1만㎡미만	3천㎡ 미만																	
녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																				
에너지총량	240 (KWh/㎡·y)	260 (KWh/㎡·y)																					
신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)																					
소계					165%																		
계획 유도	공익 시설	공개공지	• 도심 내 녹지 및 휴게공간 조성을 위한 공개공지 도입시 - 기준용적률 × ((계획면적-의무면적) / 대지면적) × 2.5 = 300% × ((113.87㎡-96.74㎡) / 1,934.83㎡) × 2.5 = 6.64%				정률 부여	2.5	최대 50%	6.64%													
	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	• 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시				정량 부여	30%	최대 50%	30%													
		전면공지	• 건축한계선 후퇴공간 내 공작물 등의 설치없이 보행자를 위한 공간 조성시 - 기준용적률 × ((계획면적-의무면적) / 대지면적) × 2.5 = 300% × ((377.82㎡-159.67㎡) / 1,934.83㎡) × 2.5 = 84.56%				정률 부여	2.5	최대 100 %	84.56%													
	안전 방재	방재 관련시설	• 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시				정량 부여	30%	최대 30%	30%													
	소계									151.20%													
	인센티브 적용										316.20%												

■ 법적상한용적률(임대주택 완화용적률) 적용에 따른 공공임대주택 확보 계획

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공임대주택 추가 확보시 완화용적률 적용				
법적상한용적률		• 1,319.49%				
상한용적률		• 1,141.03%				
임대 주택 의무 면적	용적률 증가분	• 1,319.49% - 1,141.03% = 178.46%				
	증가되는 용적률의 50%	• 178.46% × 0.5 = 89.23% • 1,934.83㎡(대지면적) × 89.23% = 1,726.45㎡				
	의무 연면적	• 1,726.45㎡ 이상				
임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		38.94㎡	62.07㎡	28	1,737.96㎡	> 1,726.45㎡

바) 정비사업 시행계획

시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
합정7 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	현황: 63세대 계획: 231세대 (증) 168세대	취약요인 없음	

사) 공공임대주택의 건설에 관한 계획

계획기준	▶ 공공임대주택 건설 - 공공임대주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용: 178.46% - 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 확보: 28세대			
건립규모(전용면적)	세대수			구성비(%)
	계	분양	임대	
계	231	203	28	100.0 (분양 87.9, 임대 12.1)
30.87㎡	21	21	—	9.1
35.40㎡	63	63	—	27.3
38.94㎡	147	119	28	63.6

6. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서: 변경없음

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 계획: 변경없음

2) 도시기반시설 결정(변경)조서

가) 교통시설: 변경없음

나) 공간시설: 변경없음

다) 공공·문화체육시설: 변경

■ 공공청사: 변경없음

■ 사회복지시설(신설)

○ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	계획내용			비 고
			기 정	변경	변경후	
신설	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	일반상업지역 (관리청:마포구)

○ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37㎡

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

○ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 사회복지시설 - 면적 : 950.87m²	합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

- 1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 2) 건축물에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 4) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가) 특별계획구역 결정

■ 특별계획구역 결정(변경)조서: 변경

구분	구역명	면적(m ²)			비고
		기정	변경	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
기정	특별계획5구역	4,079.8	-	4,079.8	
기정	특별계획6구역	4,851.1	-	4,851.1	
변경	특별계획7구역	2,885.7	증) 1.9	2,887.6	

주) 상기 면적은 CAD상 구적 및 공부 면적이며 측량결과에 따라 달라질 수 있음

■ 변경 사유서

구 분	구역명	변경내용	변경사유
변 경	특별계획7 구역	면적 변경 (증 1.9m²)	중로1-200호선 편입부지가 미집행 도시계획 시설로 실효되지 않도록 합정7구역에 편입하여 준공 시 기부채납

■ 특별계획1~4구역 계획지침: 변경없음

- 특별계획1~4구역은 도시정비형 재개발구역 결정 및 사업이 완료된 지역으로 기 결정된 정비계획 내용에 따름

■ 특별계획5~6구역 계획지침: 변경없음

■ 특별계획7구역 계획지침(안)

○ 기 정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	
기반시설		• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 (공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ $\alpha_{\text{건축물}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 및 공공 시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합)	
최고높이		• 120m이하	• 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타 사항	필지교환 가능선	• GC-5와 필지교환 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	
운용기준		• 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	

○ 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률$\times(1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ $\alpha_{\text{건축물}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합)	
최고높이		• 120m이하	• 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타 사항	필지교환 가능선	• GC-5와 필지교환 가능	
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변(①양화진길변 3m, ②양화진2길변 2m)	• 한강변관리기본계획 반영
	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		• 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	

5) 인센티브에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

6) 경미한 변경에 관한 계획: 변경없음

라. 특별계획7구역 세부개발계획(안)

구 분		계 획 지 침	세부개발계획
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	• 복합개발계획 수립
용도지역		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	• 사회복지시설 기부채납계획
밀도	건폐율	• 60%이하	• 58.77%
	기준용적률	• 300%이하	• 300%
	허용용적률	• 630%이하	• 616.2%이하
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ $\alpha_{\text{건축물}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 상한용적률 1,141.03%이하 • 법적상한용적률 (공공임대주택 완화) 1,319.49%이하 • 계획 : 1,319.49%
지정용도		• 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	• 공동주택(다른 용도와 복합)
최고높이		• 120m이하 - 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능	• 최고높이 완화 144m이하 • 계획 : 126m(36층)
기타사항	필지교환가능성	• GC-5와 필지교환 가능	• 변경없음
	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변(①양화진길변 3m, ②양화진2길변 2m)	• 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m
	차량출입불허구간	• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	• 양화로변 및 도로모퉁이변 (간선가로변에서 30m이상이격)
	공개공지위치	• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	• 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획
	허용용적률인센티브	• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	• 유형1 적용
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	• 사회복지시설 기부채납 계획 수립 • 상한용적률 특례 적용 - 공공임대주택 28세대 • 사전협의 완료 • 광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용 • 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용

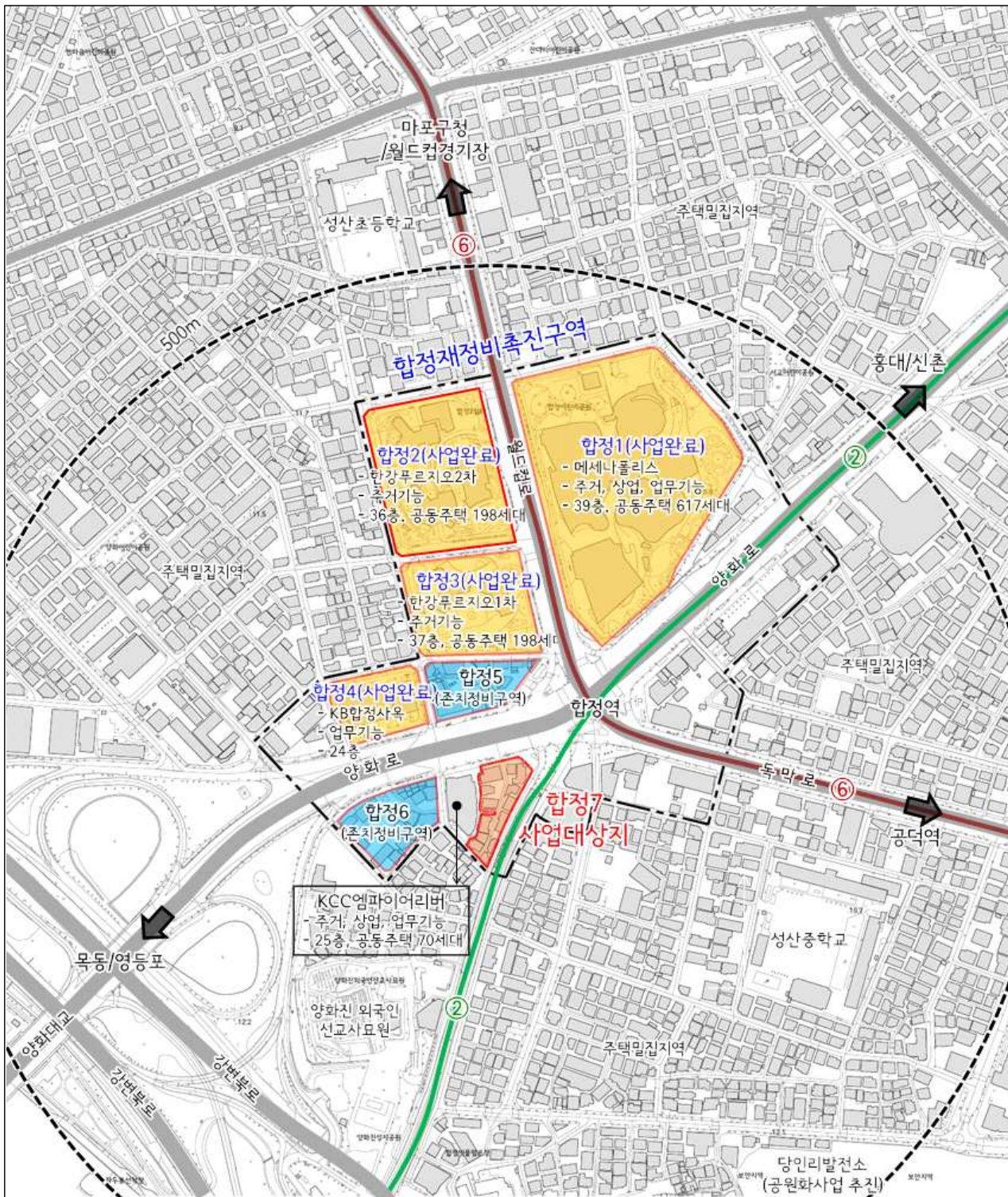
7. 상정사유

- 가. 합정7재정비촉진사업(재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립)을 통해 생활 편의시설 확충, 가로활성화를 통한 도심활력 증대, 기부채납을 통한 공공성 확보, 주택공급 확대 등 합정역세권 중심지 기능을 강화하고자 함
- 나. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 공청회 및 서울시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 결정 고시 예정임

8. 향후 일정계획

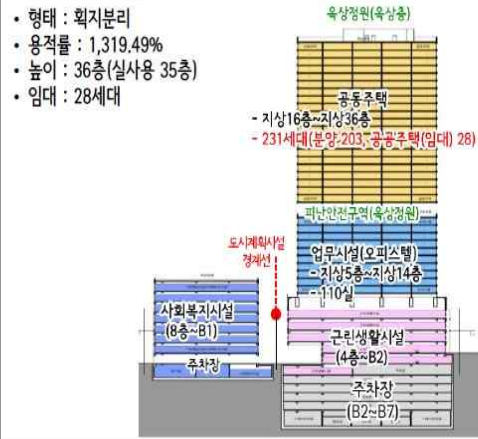
- 가. 2022. 3. 31. ~ 4. 14. 주민공람 및 관계부서 협의(시·구 관련부서 등)
- 나. 2022. 4. 11. ~ 4. 20. 구의회 의견청취
- 다. 2022. 4. 29. 공청회
- 라. 2022. 5. 서울시 세부개발계획(정비계획) 결정 요청 (구 → 시)
- 마. 2022. 6. 서울시 도시재정비위원회 심의 및 결정 고시

○ 위치도



○ 건축개요

구분		건축계획(안)		
		계	획지	종합사회복지관
대지면적		2,885.7㎡	1,934.83㎡	950.87㎡
용도	주용도	-	공동주택(총231세대) - 분양203, 공공주택28	사회복지시설
	기타 용도	-	업무시설(오피스텔 110실), 근린생활시설(6,634.46㎡)	-
건축면적		1,649.45㎡	1,137.03㎡	512.42㎡
건폐율		-	58.77%	53.89%
연면적	합계	40,347.18㎡	35,942.81㎡	4,404.37㎡
	지상	29,468.93㎡	25,529.84㎡	3,939.09㎡
	지하	10,878.25㎡	10,412.97㎡	465.28㎡
용적률		-	1,319.49%	366.43%
높이		-	126m	32m
층수		-	지상36층~지하7층	지상8층~지하1층
주차(법정주차)		309대(286대)	289대(266대)	20대(20대)
주거의 용도 전체 연면적 비율		-	21.21% (6,634.46㎡)	100.0%
주거용 용적률		-	529.90%	-

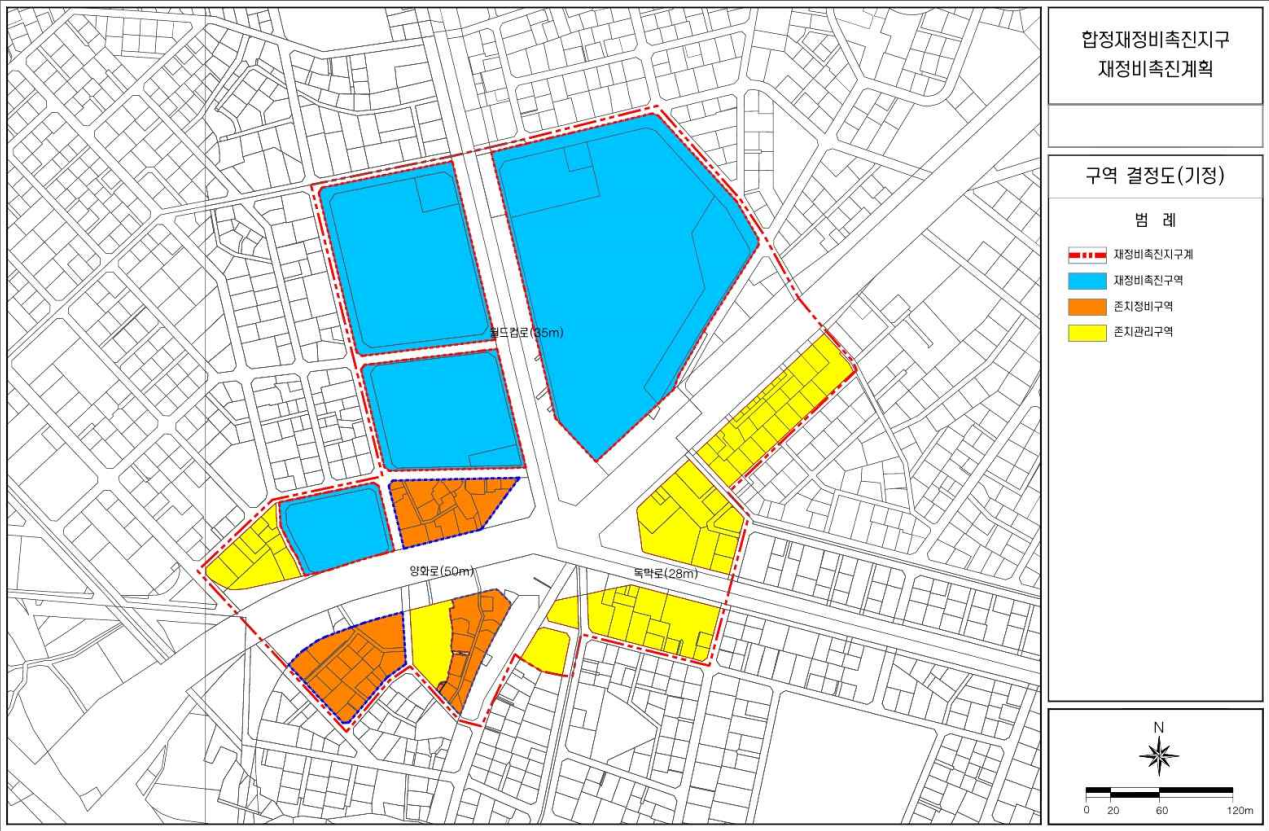


○ 조감도

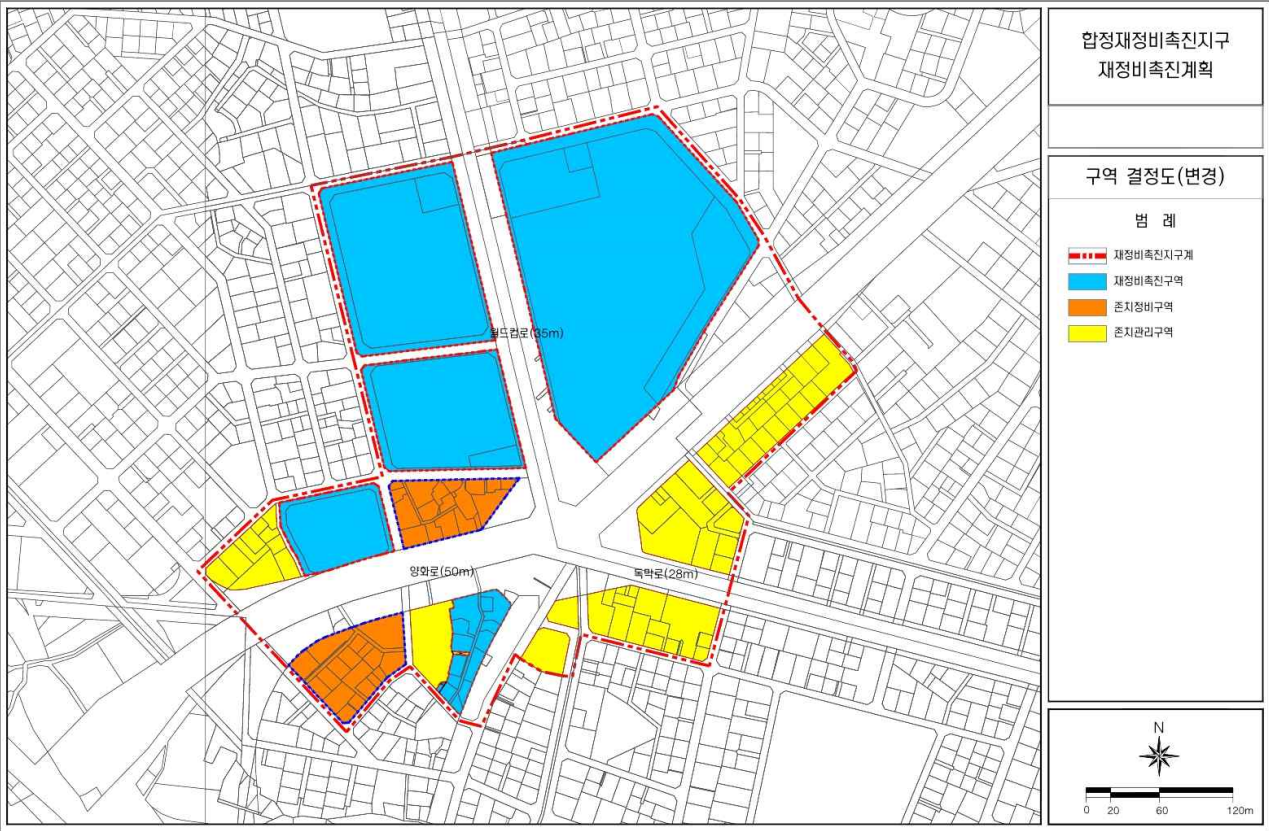


○축진구역 및 존치구역 결정도

- 기정

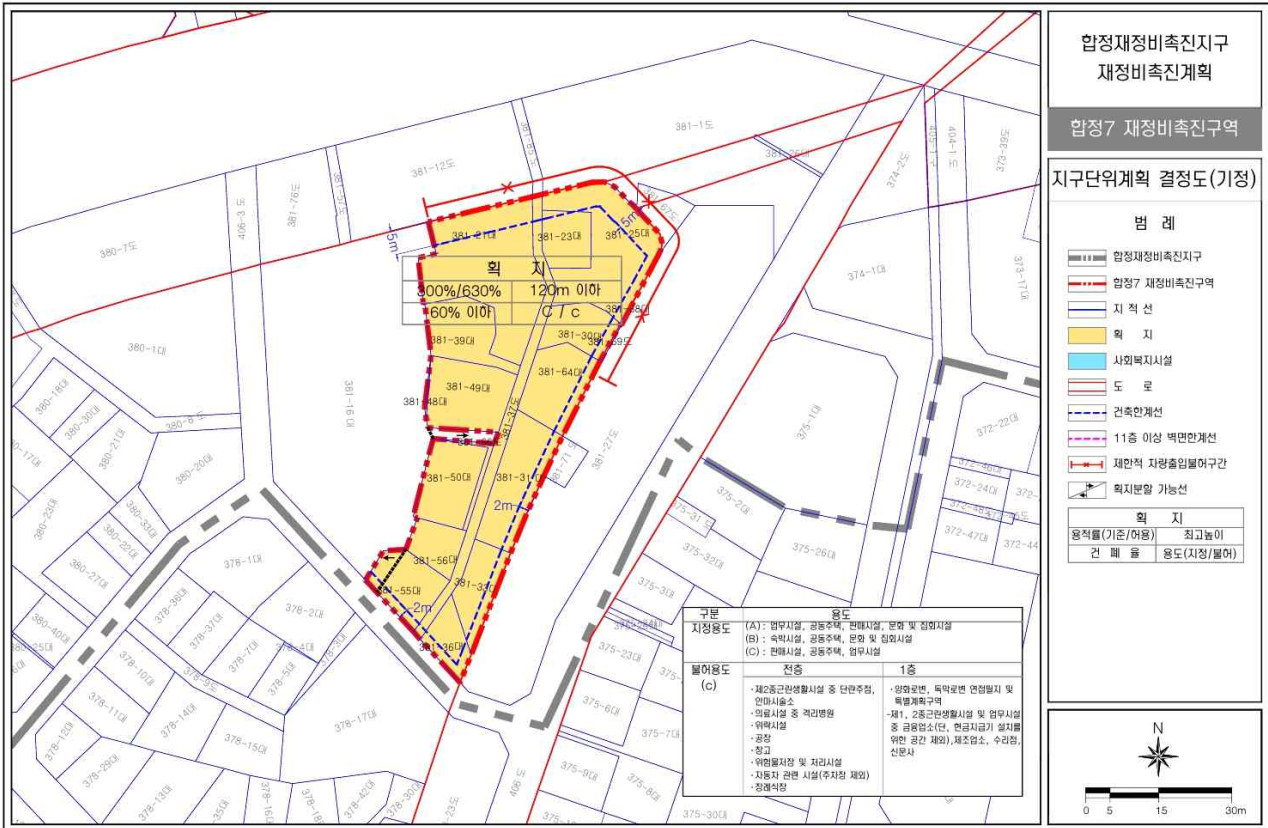


- 변경

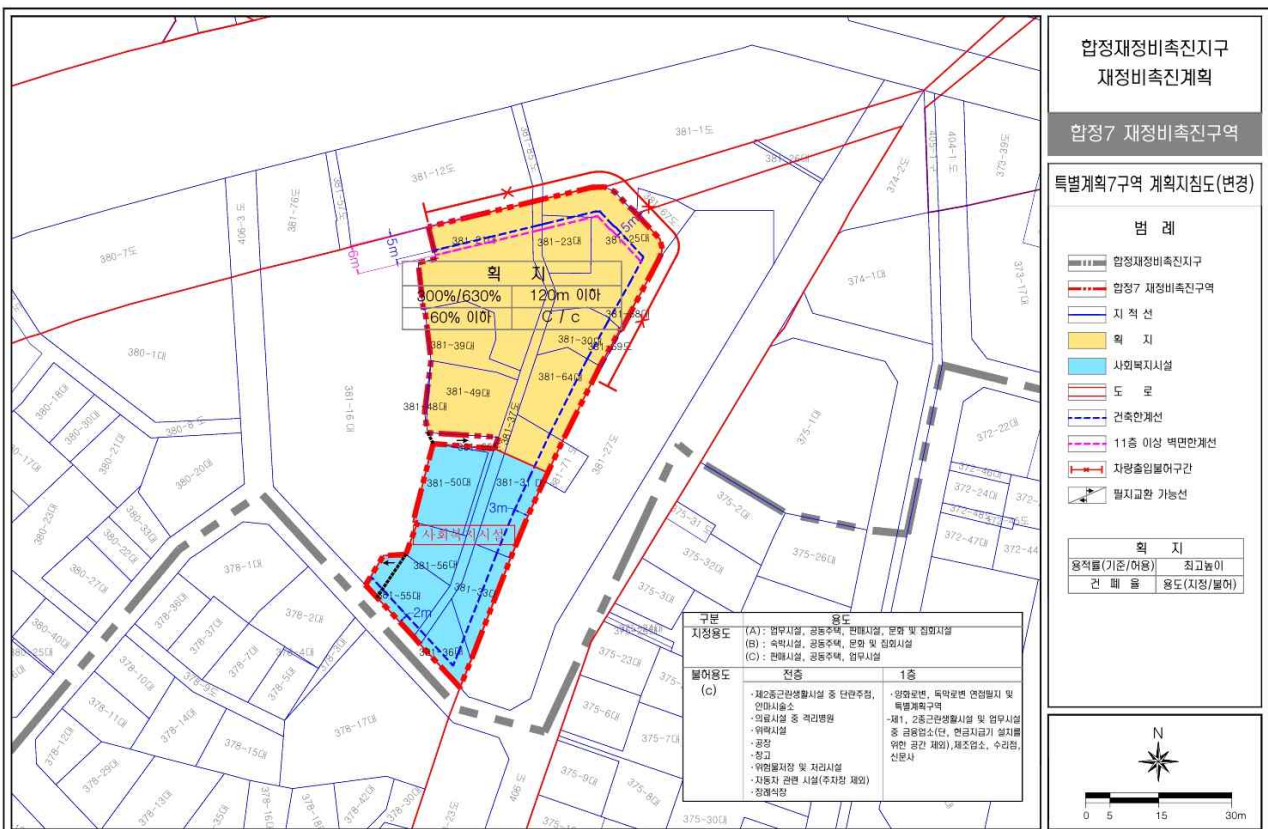


○ 특별계획7구역 계획지침도

- 기정



- 변경



○합정7재정비촉진계획 결정도

