

# 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2021. 1. 29.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 1. 15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021. 1. 18.
- 다. 상정일자 : 제246회 임시회 제4차 복지도시위원회(2021. 1. 29.)  
상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

### 1) 제안이유

○ 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정을 위하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회의견을 청취하고자 제출되었음.

### 2) 합정재정비촉진지구(합정지구 지구단위계획) 변경(안) 현황

#### ○ 사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대
- 2) 면 적 : 297,998.2㎡
- 3) 용도지역 : 제1종·제2종(7층)·제2종·제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역

#### 4) 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

### 3) 합정재정비촉진계획 변경(안)

#### 가. 합정재정비촉진지구 지정(변경)에 관한 사항 : 변경

구분	명칭	유형	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
변경	합정재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	감)135,327.2	162,671.0	

#### 나. 합정재정비촉진구역 및 존치구역에 관한 사항 : 변경

구분		면적(m <sup>2</sup> )		
		기정	변경	변경후
총계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0
촉진구역	소계	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	소계	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

다. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경

구분		면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
총계		297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0
일반 시설 용지	소계	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
기본 시설 용지	소계	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

라. 용도지역·지구에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경) : 변경

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	-

2) 용도지구 결정(변경) : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	방화지구	신촌로타리~합정동간 (서교우체국~합정동간)	58,080 (5,400)	건고727호 '63. 12. 13	-

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

4) 합정지구 지구단위계획 변경(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 변경(안) : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	합정지구 지구단위계획구역	합정동 419 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	1987. 2. 4

나. 가구 및 획지에 관한 변경(안) : 변경

구 분	구 분	기 정	증 감	변 경
	획지계획	21개소	감) 21개소	-
공동개발	지 정	17개소	감) 17개소	-
	권 장	32개소	감) 19개소	13개소

다. 최대개발규모에 관한 변경(안) : 변경

구 분	최대개발규모			비 고
	일반상업지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	
기정	3,000㎡ 미만	1,500㎡ 미만	1,000㎡ 미만	• 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 특별계획구역은 미적용
변경	3,000㎡ 미만	-	-	• 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 기 공동건축 필지, 공동개발(권장) 필지, 특별계획구역은 미적용

라. 건축물 용도에 관한 변경(안)

1) 건축물 불허용도 변경(안) : 변경

구 분			불허용도	비 고
기정	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 위락시설 중 투전기업소 및 카지노업소</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>	-
	제3종, 제2종(7층) 일반주거지역	b	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장</li> <li>• 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> </ul>	-
	특별계획구역 5-9구역	c	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>	-
			전층	1층
변경	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 위락시설 중 카지노업소</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변, 독마로변 연접필지 및 특별계획구역</li> <li>- 제1,2종근린생활시설 및 업무시설 중 금융업소(단, 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 제조업소, 수리점, 신문사</li> </ul>
	특별계획구역 5-7구역	b	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>	

2) 건축물 권장용도 변경(안) : 변경

구 분			권장용도	비 고
기정	일반상업지역	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소</li> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설</li> <li>종합병원, 한방병원</li> <li>학원(자동차학원, 무도학원 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	-
	제3종 일반주거지역	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 바목의 금융업소, 사무소</li> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함)</li> <li>종합병원, 한방병원</li> <li>학원(자동차학원, 무도학원 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	-
	제2종(7층) 일반주거지역	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설(20m이상 도로에 접한 필지에 한함)</li> <li>종합병원, 한방병원</li> <li>노유자시설</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>주차장</li> </ul>	-
변경	일반상업지역	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소(2층이상)</li> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설</li> <li>노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>의료시설 중 종합병원, 한방병원</li> <li>제2종근린생활시설 및 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원</li> </ul>	-

3) 건축물 지정용도 변경(안) : 변경

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

마. 건축물 건폐율에 관한 변경(안) : 변경

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

바. 건축물 용적률에 관한 변경(안) : 변경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고	
기정	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	• 산정식 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \times \text{가중치}) \text{이내}$ -가중치: 공공시설 제공부지 용적률/사업부지용적률 - $\alpha$ : 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		
특별계획 5-9구역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하			
변경	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	• 산정식 $\text{상한용적률} = [\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})] \text{이내}$ -가중치: 공공시설 제공부지 용적률/사업부지용적률 - $\alpha$ : 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)

사. 건축물 높이에 관한 변경(안) : 변경

구 분		최고높이	비 고	
기정	일반상업지역	간선가로변	80m 이하	• 건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제
		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	
변경	일반상업지역	간선가로변	80m(100m) 이하	-
		이면부	60m(80m) 이하	
	특별계획 5,6,7구역	간선도로변	150m 이하	

아. 건축물 배치에 관한 변경(안) : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
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 지구단위계획구역 해제지역 제외
	가구번호 G-1 8m 가로변	• 대지경계선으로부터 2m	-

자. 기타사항에 관한 변경(안)

■ 교통처리계획 변경(안) : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	• 간선가로변 원활한 차량소통 도 모 및 차량 진출입으로 인한 보행 공간 단절 최소화	변경없음	• 합정지구 간선도로변 - 월드컵로변, 양화로변, 독막로변
제한적차량출입 불허구간	-	• 공동개발(권장)사항 미이행시 이 면부로부터 차량출입이 불가한 경 우 일부구간 차량출입 허용	• 3개소 (독막로변, 양화로변)
주차장 설치기준 완화구역	-	8개 필지	-

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

차. 특별계획구역에 관한 변경(안) : 변경

1) 특별계획구역 변경(안) : 변경

구분	구역명	면 적(㎡)			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
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

## 2) 특별계획구역 계획 변경(안) : 변경

### ○ 특별계획구역5 계획지침(안)

구분		계획지침	비고
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(기정)	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	• 서울특별시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
밀도(변경)	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 준용
지정용도(기정)		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 업무시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	-
최고높이(기정)		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
지정용도(변경)		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합), 문화시설	-
최고높이(변경)		• 150m 이하	-
기타사항(기정)	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	-
기타사항(변경)	건축한계선	• 양화로변 5m, 이면도로변 3m	-
운용기준(기정)		• 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	-
운용기준(변경)		• 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 관리부서(주거재생과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축면 경관형성기준 검토 필요	-

○ 특별계획구역6 계획지침(안)

구분		계획지침	비고
토지이용		• 합정역세권 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 유도 및 오픈 스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역 (변경없음)	
용도지구		• 중심지미관지구(양화로변 각 20m)	
기반시설(기정)		• 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m, 연장:44m), (6m→ 8m, 연장:64m) • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 승인된 기반시설을 반영한 사항으로 향후 개발기본계획 변경시 추가 계획수립이 필요함
기반시설(변경)		• 도로 : 이면도로 확폭(6m→8m, 연장:82m), • 세부개발계획수립시 도로 및 공원 등으로 추가 계획 수립	
밀도(기정)	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
밀도(변경)	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울시도시계획조례 제55조 및 동시행규칙 제7조 준용
	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 공동주택(다른용도와 복합), 문화 및 집회 시설, 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 숙박시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 50% 이상 계획시 인정)	
최고높이(기정)		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
최고높이(변경)		• 150m 이하	
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(기정)		• 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	
운용기준(변경)		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 • 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특별사항 적용(중가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(주거재생과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경촉진 경관형성기준 검토 필요	

○ 특별계획구역7 계획지침(안)

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경 정비를 위하여 복합개발 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(기정)	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
밀도(변경)	상한용적률	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α <sub>토지</sub> +0.7×α <sub>현금·건축물</sub> ) ※ a = 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률	• 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 준용
지정용도		• 건축법시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른용도와 복합) • 특화용도 - 건축법 시행령 별표1의 판매시설(주차장 면적을 제외한 연면적의 15% 이상 계획시 인정)	
최고높이(기정)		• 120m 이하	• 건축법 제60조제3항에 의한 도로사선제한 적용 배제
최고높이(변경)		• 150m 이하	
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(기정)		• 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	
운용기준(변경)		• 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 관리부서(주거재생과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축면 경관형성기준 검토 필요	

카. 인센티브에 관한 변경(안) : 변경

1) 용적률 완화항목 및 완화내용 변경(안)

■ 기정

○ 용적률 완화항목 및 완화내용1 - 특별계획구역(도시환경정비사업 적용시)

우선순위	항목	요건		완화기준	보상계수( $\alpha$ )
1	건축물 용도 (중복 완화불허)	문화복지시설	공연장(공연법등록대상)	도시시설연면적/대지면적 $\times \alpha \times 100(\%)$	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) $\times \alpha \times 100(\%)$
2	임대주택 건립시	법정기준 초과 건립시	(임대주택계획연면적 - 임대주택의무연면적) / 대지면적 $\times 100(\%)$	-	
3	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8-1.0 • 개방형 : 1.0-1.2
		쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티형 : 0.5 • 침상형 : 0.8-1.0 • 개방형 : 1.0-1.2
		건축한계선/건축지정선 (전면공지)	전면공지 (미관지구 후퇴등 법정의무 제외)	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0-1.2
4	대지내 통로	보행통로	공공보행통로	지상형 (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티형 : 0.5 • 개방형 : 1.0 ※ 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시 부여
			입체형 (공중/지하)	(제공면적/대지면적) $\times \alpha$	
5	친환경 계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률 $\times$ (자연지반보존/대지면적) $\times 0.2$	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	• 서울시 옥상녹화기준 적용
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법상 의무면적 제외
		빗물이용 시설설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	• 최대:0.05이내(여성전용:0.1이내) • 서울시 기준 준수
		신·재생 에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 총건축공사비 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.08$ [에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)] • $\alpha = 0.05$ [에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]
6	지하철 관련	장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.05$ (기준 90% 이상 준수시) • $\alpha = 0.02$ (기준 70% 이상 준수시)
		지하철연결통로, 지하철출입구 (건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.05$
		지하광장(건물내부 또는 대지내 설치시)		기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 2$

○ 용적률 완화항목 및 완화내용2 - 인센티브 혼합형(일반상업지역 및 특별계 획구역 도시환경정비사업 이외의 개별법 적용시)

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

○ 용적률 완화항목 및 완화내용3 - 인센티브 기본형(제3종일반주거지역)

항 목		내 용	완화기준	비고
공동개발	지정·권장	공동개발시	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2필지이하 : α=0.05</li> <li>• 3-4필지 : α=0.10</li> <li>• 5필지 이상 : α=0.15</li> </ul>
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"> <li>• 피로티형 : 0.5</li> <li>• 침상형 : 1.0</li> <li>• 개방형 : 1.2</li> </ul>
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피로티형 : 0.5</li> <li>• 침상형 : 1.0</li> <li>• 개방형 : 1.2</li> </ul>
	건축한계선/건축지정선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피로티구조 : α=0.5</li> <li>• 개방형구조 : α=1.2</li> </ul>
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"> <li>• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치</li> <li>• 관련법상 의무면적 제외</li> </ul>
	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"> <li>• 최대:0.05이내(여성전용:0.10이내)</li> <li>• 서울시 기준 준수</li> </ul>
	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"> <li>• α = 0.08[에너지절감(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경건축물인증(85점이상)]</li> <li>• α = 0.05[에너지절감(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만)]</li> </ul>
	장애물없는 생활환경 인증 (Barrier-Free)	준수시	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> <li>• α = 0.05(기준 90% 이상 준수시)</li> <li>• α = 0.02(기준 70% 이상 준수시)</li> </ul>
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.2	• 지정시 적용

■ 변경

○ 유형1 - 특별계획5~7구역

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정방식	완화량 및 보정계수	
의무	친환경개발	녹색건축물 인증	인증 등급별 차등 부여	정량부여	1등급(40%), 2등급(30%), 3등급(20%)	최대 100%
		건축물에너지소비총량제		정량부여	1등급(30%), 2등급(20%), 3등급(10%)	
		신재생에너지 이용시설		정량부여	1등급(30%), 2등급(25%), 3등급(20%), 4등급(15%), 5등급(10%)	
계획	도시경제활성화	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					
	중심지육성	건축물 지정용도	합정지구중심에 걸맞는 용도 도입을 통한 중심지 육성 (업무시설 중 오피스텔 제외)	정률부여	1.0	최대 150%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관	정률부여	0.2	최대 50%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입(전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)	정량부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물 내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시	정률부여	0.1	최대 50%
		특정층(최상층) 개방	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대로비) 조성 시			
		실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
공개공지	도심 내 녹지 및 휴게공간 조성을 위한 공개공지 도입 시	정률부여	2.5	최대 50%		
보행가로활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량부여	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	정률부여	2.5	최대 100%	
	공공보행통로 (지하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2	최대 30%	
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여	30%	최대 30%	

○ 유형2 - 특별계획구역8,9 해제지역(준치관리구역)

도면번호	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
			육상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.15$	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬 현상 감소

○ 유형3 - 일반상업지역(전면부)

도면번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	일반상업지역 전면부	증점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 4.0$	특화지역 육성
			계획 유도	공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.2$
		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
		육상녹화		$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬 현상 감소

○ 유형4 - 일반상업지역(이면부)

도면번호	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

도면번호	위치	구분	인센티브 세부기준		계획목표
-	제3종 일반 주거지역	증점	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times 0.3$	특화지역 육성
			계획 유도	공동개발 (권장)	$\text{기준용적률} \times 0.01$
		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

## ○ 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 같은 법 시행령

나. 주민공람 : 2월중 예정

## 3. 검토의견(신준호 전문위원)

### 가. 입안 배경

- 합정재정비촉진지구는 2003년 촉진지구로 지정되고 2008년 지구단위계획 구역으로 결정된 사항을 지구중심 기능강화의 목적으로 합정역 역세권 활성화를 유도하고 역세권일대를 체계적이고 계획적으로 관리하고자 촉진지구 및 지구단위계획을 변경하고자 하는 사항임.

### 나. 주요 변경 사항

- 망원역 일대 존치관리구역 촉진지구 제척 및 지구단위계획 구역 해제
  - 면적 : 기정 297,998.2㎡ → 변경 162,671.0㎡
  - 망원역 일대 존치관리구역 해제
  - 획지계획의 자율성 확보 차원의 공동개발(권장)계획으로 조정
- 합정 존치정비구역(특별계획구역)의 해제 및 조정
  - 존치정비5구역(특별계획5구역) 구역 유지
    - 사업완료된 촉진지구와의 연계성 확보를 위한 도로 3m 확폭 계획 유지
    - 생활권 계획을 반영한 문화기능 지정용도계획 추가
    - 사업 촉진 유도를 위한 높이계획 조정(120m→150m)
  - 존치정비6구역(특별계획6구역) 구역계 조정
    - 대토지 소유 필지 6구역에서 제척
    - 존치정비구역 내 기반시설계획 조정(동측~남측 6m→8m)확폭
    - 사업 촉진 유도를 위한 높이계획 조정(120m→150m)
  - 존치정비7구역(특별계획7구역) 구역 유지

- 사업 촉진 유도를 위한 높이계획 조정(120m→150m)
- 존치정비8구역(특별계획8구역) 구역 해제
  - 존치관리구역으로 전환
  - 공동개발(권장)계획 및 공동개발(권장) 준수시 높이 완화(80m→100m)
  - 지하철출입구 입지에 따라 차량진출입이 불가능한 필지에 대해 주차장설치기 준 완화구역 설정
  - 기정 기반시설계획 유지[도로 남측(6m→8m) 확폭]
- 존치정비9구역(특별계획9구역) 구역 해제
  - 주민 동의 및 지하철6호선 통과 사유로 존치정비구역 해제 및 존치관리구역으로 전환
  - 공동개발(권장)계획 및 공동개발(권장) 준수시 높이 완화(80m→100m)
  - 지하철출입구 입지에 따라 차량진출입이 불가능한 필지에 대해 주차장설치기 준 완화구역 설정
- **존치정비구역의 허용용적률 인센티브 계획 조정**
  - 존치정비구역(5,6,7구역)의 도시정비형 재개발사업부문 허용용적률 체계 적용 (2025 도시·주거환경정비기본계획)
  - 2020년 5월 변경된 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률 인센티브 방식 적용)

## 다. 종합의견

- 합정재정비촉진지구는 2003년 11월 ‘합정균형발전촉진지구’로 지정되고 2008년 12월 지구단위계획구역으로 지정·계획 결정된 이후 망원역 일대 존치관리구역의 지구 제척과 합정 및 망원역 일대 존치관리구역 획지 및 공동개발계획이 변경되고 존치정비구역의 변경과 해제로 인하여 허용용적률 인센티브계획 등이 변경되는 사항임.
- 2030생활권계획에 부합하는 상업, 업무, 문화용도 입지의 권장과 합정역 일대 가로환경 개선 및 활성화 유도의 필요성 또한, 망원역 일대 존치관

리구역 지구단위계획구역의 용적률 등의 문제로 인한 규제 발생, 아울러 기반시설 등이 조정되어 지구단위계획을 통한 기반시설 확보가 불필요하다는 기정 진단 의견에 대하여 객관성 있는 구체적 설명이 필요해 보임.

- 더불어, 존치구역의 해제 및 일부 제척 구역에 대하여 주민공람 실시여부와 주민 의견 수렴 방법을 논의하고 주민의 의사가 반영된 계획 변경과 동시에 사업성 중심이 아닌 새로운 지역 발전 모델 제안이 필요할 것으로 보임.
- 아울러 존치구역의 용적률이 상위 계획에 부합되는지 여부와 상향용적률이 공동개발 및 기반시설 제공, 임대주택 건설 등으로 인한 상향 여부, 도시경관 및 기반시설 등을 위한 건축한계성 및 건축물 높이 계획이 마포구 도시미관에 부합하는지 등을 위원님들의 합리적인 제안으로 논의되어야 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음