

# 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	23 - 174
------	----------

제출년월일 : 2023. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

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

## 2. 제안 이유

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경)을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 합정재정비촉진지구 합정7재정비촉진구역 개요

- 위 치 : 마포구 합정동 381-49 일원
- 시행면적 : 2,897.2m<sup>2</sup>
- 용 도 : 공동주택(189세대, 공공임대 28세대 포함), 업무시설, 근린생활시설, 복합문화복지시설
- 추진경위
  - 2008. 12. 04. : 합정지구 제1종지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(서울시고시 제2008-432호)
  - 2010. 01. 21. : 합정재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정(서울시고시 제2010-14호)
  - 2021. 12. 23. : 합정재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(지구단위계획 재정비) 변경(서울시고시 제2021-716호)
  - 2022. 11. 17. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정(서울시고시 제2022-444호)
  - 2023. 05. 04. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정(경미한 사항)(서울시고시 제2023-161호)
  - 2023. 08. 10. : 합정7구역 사업시행계획인가(마포구고시 제2023-147호)
  - 2023. 09. 07. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정(경미한 사항)(서울시고시 제2023-388호)
  - 2023. 09. 14. : 합정7구역 사업시행계획인가 경미한 변경(변경신고)

- 2023. 10. 18. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경)(안) 주민제안 신청
- 2023. 10. 20. ~ 11. 09. : 관련부서 협의
- 2023. 10. 26. ~ 11. 09. : 주민공람·공고(마포구공고 제2023-1541호)

#### 4. 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

##### 가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음

구 분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	합정 재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동 일대	162,680.6	-	162,680.6	-

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

##### 나. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음

##### 다. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

##### 라. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경없음

##### 마. 용도지역·지구에 관한 사항 : 변경없음

##### 바. 도시기반시설 결정(변경)조서

###### 1) 교통시설 : 변경없음

###### 2) 공간시설 : 변경없음

###### 3) 공공·문화체육시설

###### ① 공공청사 : 변경없음

###### ② 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

###### ■ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회 복지시설	합정동 381-33번지 일대	763.0 (입체적 결정)	-	763.0 (입체적 결정)	서교 제444호 (‘22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)
변경	-	사회복지시설· 공공청사						

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~지상8층	-	지하3층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공 청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~지상8층	감) 지상1층~지상4층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	증) 지상1층~지상4층	지상1층~지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

■ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용				결정(변경) 사유
사회 복지시설 · 공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정 (공간적 범위 결정)</li> <li>- 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 운영부서 협의의견에 따라 층별 도입용도 조정 및 보건의소 도입</li> <li>- 보건의소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층</li> </ul>
	구분	계	사회복지시설	공공청사	
	층수	지하3층~지상8층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층	
	연면적	5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡	

5. 재정비촉진계획에 관한 결정(변경)

가. 합정1~4재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 변경없음

나. 합정7재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업)

1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	2,897.2	-	2,897.2	

2) 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,897.2	-	2,897.2	100.0	
정비기반 시설 등	도로	1.3	-	1.3	0.04	중로1-200호선 편입
택지	획지	2,895.9	-	2,895.9	99.96	주거복합 (공동주택, 업무시설, 근린생활 시설, 사회복지시설, 공공청사)

3) 용도지역·지구에 관한 사항 : 변경없음

① 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,897.2	-	2,897.2	100.0	
일반상업지역		2,895.9	-	2,895.9	99.96	
제3종일반주거지역		1.3	-	1.3	0.04	도로

② 용도지구 : 해당사항 없음

4) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430	합정동 381-1	합정동 378-21	일반 도로	'79.06. 30	- 사업구역에 1.3㎡ 편입

② 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

■ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회 복지시설	합정동 381-33번지	763.0 (입체적 결정)	-	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 (22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)
변경	-	사회복지시설· 공공청사	일대					

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~지상8층	-	지하3층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~지상8층	감) 지상1층~지상4층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	증) 지상1층~지상4층	지상1층~지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

■ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용				결정(변경) 사유
사회 복지시설 · 공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정 (공간적 범위 결정)</li> <li>- 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>마포구 운영부서 협의의견에 따라 층별 도입용도 조정 및 보건지소 도입</li> <li>- 보건지소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층</li> </ul>
	구분	계	사회복지시설	공공청사	
	층수	지하3층~지상8층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층	
	연면적	5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡	

5) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

① 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	합정7 재정비축진구역	2,897.2	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	

② 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)																																					
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법정상한																																						
기정	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하																																					
변경	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	856.37 이하	998.85 이하	140 이하																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획 : 209세대</li> <li>전체 건립규모(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="3">건립예정 세대수</th> <th rowspan="2">구성비 (%)</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th>분양</th> <th>공공주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>209</td> <td>173</td> <td>36</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85㎡ 이하</td> <td>45㎡ 이하</td> <td>171</td> <td>150</td> <td>21</td> <td>81.8</td> </tr> <tr> <td>45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>38</td> <td>23</td> <td>15</td> <td>18.2</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>											건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)	합계	분양	공공주택	계		209	173	36	100.0	85㎡ 이하	45㎡ 이하	171	150	21	81.8	45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	38	23	15	18.2	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-	-	85㎡ 초과		-	-	-	-
		건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)																																										
합계	분양			공공주택																																													
계		209	173	36	100.0																																												
85㎡ 이하	45㎡ 이하	171	150	21	81.8																																												
	45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	38	23	15	18.2																																												
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-	-																																												
85㎡ 초과		-	-	-	-																																												
변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획 : 189세대</li> <li>전체 건립규모(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="3">건립예정 세대수</th> <th rowspan="2">구성비 (%)</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th>분양</th> <th>공공주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>189</td> <td>161</td> <td>28</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85㎡ 이하</td> <td>45㎡ 이하</td> <td>147</td> <td>132</td> <td>15</td> <td>77.8</td> </tr> <tr> <td>45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>42</td> <td>29</td> <td>13</td> <td>22.2</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>											건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)	합계	분양	공공주택	계		189	161	28	100.0	85㎡ 이하	45㎡ 이하	147	132	15	77.8	45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	42	29	13	22.2	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-	-	85㎡ 초과		-	-	-	-	
	건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)																																											
합계			분양	공공주택																																													
계		189	161	28	100.0																																												
85㎡ 이하	45㎡ 이하	147	132	15	77.8																																												
	45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	42	29	13	22.2																																												
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-	-																																												
85㎡ 초과		-	-	-	-																																												
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 지정(합정지구 지구단위계획 특별계획7구역 계획지침, 한강변 관리기본계획) <ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변: 건축한계선 5m</li> <li>양화진길변: 건축한계선 3m</li> <li>양화진2길변: 건축한계선 2m</li> </ul> </li> <li>벽면한계선 지정(한강변 관리기본계획) <ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변: 11층이상 벽면한계선 6m</li> </ul> </li> </ul>																																																
주거의 용도비율	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율</li> <li>- 전체 연면적의 22.82%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)</li> </ul>																																															
	변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율</li> <li>- 전체 연면적의 22.49%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)</li> </ul>																																															
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지교환가능선: 변경없음 (GC-5와 필지교환 가능)</li> <li>공개공지계획: 222.0㎡, 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획</li> <li>차량출입 불허구간: 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)</li> </ul>																																																

### ③ 용적률 계획

#### - 지정

구 분	산 정 내 용							
	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지		
토지이용 계획	2,897.2	2,895.9	1.3	410.96	605.95	185.8		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 순부담율 = 35.10% (1,016.91㎡ / 2,897.20㎡)</li> <li>※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(410.96㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(605.95㎡) = 1,016.91㎡</li> <li>• 기부채납 공공시설 면적               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 410.96㎡ + ②환산부지면적 605.95㎡)</li> <li>① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,042.51㎡ ÷ 35,533.34㎡ × 2,895.90㎡ = 410.96㎡</li> <li>② 환산부지면적 = (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,042.51㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 605.95㎡</li> </ul> </li> <li>※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,325.28㎡ - 6,791.94㎡ = 35,533.34㎡</li> <li>※ 표준건축비 : 2,880,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.)</li> <li>- 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,618,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.)</li> <li>※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 = (10,892,975원/㎡, 2021년 기준) × 2</li> </ul>							
기준용적률	• 기준용적률 = 300%							
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 인센티브: 330%</li> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 330% = 630%</li> </ul>							
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1419 + 0.7 × 0.2092) = 838.47% ⇒ 837.79% 적용</li> <li>※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역)</li> <li>※ α 토지 = 410.96㎡/2,895.9㎡ = 0.1419</li> <li>※ α 건축물 = 605.95㎡/2,895.9㎡ = 0.2092</li> <li>• 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%)</li> <li>• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%)</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률</li> <li>※ α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</li> <li>※ α 건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> </ul> </td> </tr> </table>						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1419 + 0.7 × 0.2092) = 838.47% ⇒ 837.79% 적용</li> <li>※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역)</li> <li>※ α 토지 = 410.96㎡/2,895.9㎡ = 0.1419</li> <li>※ α 건축물 = 605.95㎡/2,895.9㎡ = 0.2092</li> <li>• 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%)</li> <li>• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률</li> <li>※ α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</li> <li>※ α 건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1419 + 0.7 × 0.2092) = 838.47% ⇒ 837.79% 적용</li> <li>※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역)</li> <li>※ α 토지 = 410.96㎡/2,895.9㎡ = 0.1419</li> <li>※ α 건축물 = 605.95㎡/2,895.9㎡ = 0.2092</li> <li>• 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%)</li> <li>• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률</li> <li>※ α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</li> <li>※ α 건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> </ul>							
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 161.06%</li> <li>- 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용</li> <li>- 공공주택 확보 세대수: 36세대</li> <li>• 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.06% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.79%)</li> </ul>							

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함

- 변경

구 분	산 정 내 용					
	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
토지이용 계획	2,897.2	2,895.9	1.3	401.01	741.74	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 순부담율 = 39.44% (1,142.75㎡ / 2,897.20㎡)</li> <li>※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(401.01㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(741.74㎡) = 1,142.75㎡</li> <li>• 기부채납 공공시설 면적</li> <li>- 사회복지시설·공공청사 기부채납 면적(대지지분 401.01㎡ + 환산부지면적 741.74㎡)</li> </ul>					
	구분	대지지분면적		환산부지면적		
		건축연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적		(건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액		
	사회 복지시설	= 2,909.60㎡ ÷ 36,414.34㎡ × 2,895.90㎡ = 231.39㎡		= 2,909.60㎡ × 3,499,000원/㎡ ÷ 23,065,200원/㎡ = 441.39㎡		
	공공청사	= 2,132.91㎡ ÷ 36,414.34㎡ × 2,895.90㎡ = 169.62㎡		= 2,132.91㎡ × 3,248,000원/㎡ ÷ 23,065,200원/㎡ = 300.35㎡		
계	401.01㎡		741.74㎡			
<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,399.00㎡ - 5,984.66㎡ = 36,414.34㎡</li> <li>※ 표준건축비 : 사회복지시설 3,849,000원/㎡, 공공청사(보건소) 3,573,000원/㎡ (공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2022.)</li> <li>- 설치비용은 부가가치세를 제외한 사회복지시설 3,499,000원/㎡, 공공청사(보건소) 3,248,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.)</li> <li>※ 개별공시지가 부지가액 : 2023년 공시지가 2배 = (11,532,600원/㎡, 2023년 기준) × 2</li> </ul>						
기준용적률	• 기준용적률 = 300%					
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 인센티브: 330%</li> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 330% = 630%</li> </ul>					
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물)</li> </ul>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1385 + 0.7 × 0.2561) = 856.37%</li> <li>※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역)</li> <li>※ α토지 = 401.01㎡/2,895.9㎡ = 0.1385</li> <li>※ α건축물 = 741.74㎡/2,895.9㎡ = 0.2561</li> <li>• 상한용적률 인센티브 : 226.37% (856.37% - 630% = 226.37%)</li> <li>• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 856.37% (300% + 330% + 226.37%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률</li> <li>※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</li> <li>※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> </ul>				
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 142.48%</li> <li>- 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용</li> <li>- 공공주택 확보 세대수: 28세대</li> <li>• 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 142.48% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 226.37%)</li> </ul>					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함



■ 허용용적률 인센티브 : 변경없음

■ 법적상한용적률(공공주택 완화용적률) 적용에 따른 공공주택 확보 계획

- 기정

계획기준	• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적 상한 용적률 건축계획	• 998.85%					
상한용적률	• 837.79%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 998.85% - 837.79% = 161.06%				
	증가되는 용적률의 50%	• 161.06% × 0.5 = 80.53% • 2,895.9㎡(대지면적) × 80.53% = 2,332.07㎡				
	의무 연면적	• 2,332.07㎡ 이상				
공공주택 확보계획	전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적 > 2,332.07㎡
	계	-	-	36	2,334.46㎡	
	29.87㎡	18.08㎡	47.95㎡	8	383.61㎡	
	29.13㎡	17.40㎡	46.53㎡	7	325.71㎡	
	37.03㎡	22.52㎡	59.54㎡	6	357.26㎡	
	48.96㎡	28.11㎡	77.08㎡	7	539.53㎡	
	57.38㎡	33.66㎡	91.04㎡	8	728.35㎡	

- 변경

계획기준	• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적 상한 용적률 건축계획	• 998.85%					
상한용적률	• 856.37%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 998.85% - 856.37% = 142.48%				
	증가되는 용적률의 50%	• 142.48% × 0.5 = 71.24% • 2,895.9㎡(대지면적) × 71.24% = 2,063.04㎡				
	의무 연면적	• 2,063.04㎡ 이상				
공공주택 확보계획	전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적 > 2,063.04㎡
	계	-	-	28	2,063.27㎡	
	40.27㎡	22.99㎡	63.26㎡	3	189.77㎡	
	41.30㎡	24.12㎡	65.42㎡	6	392.54㎡	
	41.60㎡	24.40㎡	66.00㎡	6	395.97㎡	
	46.05㎡	25.99㎡	72.04㎡	4	288.18㎡	
	56.41㎡	32.12㎡	88.53㎡	9	796.81㎡	

6) 정비사업 시행계획

구분	시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지 등 소유자	현황 : 63세대 계획 : 209세대 증) 146세대	취약요인 없음	
변경	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지 등 소유자	현황 : 63세대 계획 : 189세대 증) 126세대	취약요인 없음	

7) 정비사업 시행계획 : 변경없음

8) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 기정

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.06% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 36세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	209	173	36	100.0 (분양 82.8, 임대 17.2)	
29.87㎡	114	106	8	54.5	
29.13㎡	38	31	7	18.2	
37.03㎡	19	13	6	9.1	
48.96㎡	19	12	7	9.1	
57.38㎡	19	11	8	9.1	

- 변경

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 142.48% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 28세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	189	161	28	100.0 (분양 85.2, 임대 14.8)	
40.27㎡	84	81	3	44.5	
41.30㎡	42	36	6	22.2	
41.60㎡	21	15	6	11.1	
46.05㎡	21	17	4	11.1	
56.41㎡	21	12	9	11.1	

9) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

10) 환경보전, 재난방지에 관한 계획

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

② 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
자연 환경	1.1 비오톱	비오톱유형 3등급	○	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	
	1.2 생태 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 한강생태축 생태네트워크와 연계될 수 있도록 435.05㎡의 조경 확보	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
생활 환경	2.1 토지이용	상위계획과의 부합	○	• 4층이하의 주거시설 및 근린생활 시설, 12층 오피스텔 혼재	• 사회복지시설·공공청사 및 공개공지를 계획하여 지역 공공성 강화	
	2.2 지형	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성	• 지나친 절·성토 금지	
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립	
	3.1 물순환	생태면적율 30%	○	• 공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물, 공동주택 기준을 적용	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 및 투수포장 등을 계획하여 생태면적률 30.04% 확보	
	3.2 수질	수질오염 최소화	○	-	• 급수량 156.36m <sup>3</sup> /일, 오수량 137.7m <sup>3</sup> /일 발생 예상	
	4.1 바람	바람길 확보	○	• 사업지구는 나지, 불투수포장 비율이 높은 시가지로 구성되어 있음	• 사업시행시 녹지 및 투수성토장으로 불투수성포장비율이 감소함	
	4.2 열	열환경영향 최소화	○	• 사업지구는 불투수포장비율이 높은 주거·업무시설·근린생활 시설로 구성되어 있음	• 사업시행시 녹지 및 투수성토장으로 불투수성포장비율이 낮은 시가지의 비율이 높아짐 • 신축건물은 바람길을 차단하지 않은 형태로 배치	
	5.1 친환경적 자원순환	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐기물 및 폐유, 생활폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 마포구 관련 조례에 따라 처리	
	5.2 소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	• 공사중 공사장비 가동에 따라 인근 주거시설에서 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	
	5.3 경관	Skyline보전	○	-	• 주변지역과 건축물과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	
		가로녹지율 35%	-	-	-	
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	-	• 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 조경녹지 및 옥상정원을 계획하여 긍정적인 영향	
	5.5 일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	○	• 계획구역 주변으로 고층의 주거 및 상업시설이 혼재되어 위치함 • 영향 예상지역인 계획구역 북측은 도로 및 상업시설이 분포함	• 동지일 기준 진태양시 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보	
	5.6 보행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	• 양화로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상	
		이면도로변 보행공간 확보	○	• 이면부 보차혼용	• 양화진길 일반통행구간 건축한계선 2m이상 보행공간 확보	
출입구 보행안전 확보		○	-	• 출입구 설치로 인한 보행단절부 낮춤보도 설치		
자전거보관소 15대/100UN IT확보		○	-	• 주상복합 지상1층(40대), 복합문화복지시설 지상1층(32대)에 자전거보관소 설치		

- 11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
- 12) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음
- 13) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 해당사항 없음
- 14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음
- 15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 기정

구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	비고
계	209	209	-	-	
일반분양	173	173	-	-	
공공주택	36	36	-	-	

- 변경

구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	비고
계	189	189	-	-	
일반분양	161	161	-	-	
공공주택	28	28	-	-	

- 16) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축 자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

6. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	합정지구 지구단위계획구역	합정동 419 일대	162,680.6	-	162,680.6	서고제432호 ('08.12.04.)	-

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적임

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

- 1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
- 2) 도시기반시설 결정(변경)조서
  - ① 교통시설 : 변경없음
  - ② 공간시설 : 변경없음
  - ③ 공공·문화체육시설

가) 공공청사 : 변경없음

나) 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

■ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회 복지시설	합정동 381-33번지 일대	763.0 (입체적 결정)	-	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 ('22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)
변경	-	사회복지시설·공공청사						

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~지상8층	-	지하3층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공 청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~지상8층	감) 지상1층~지상4층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	중) 지상1층~지상4층	지상1층~지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

■ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유			
사회 복지시설 · 공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정 (공간적 범위 결정)</li> <li>- 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포구 운영부서 협의의견에 따라 층별 도입용도 조정 및 보건지소 도입</li> <li>- 보건지소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층</li> </ul>			
	구분		계	사회복지시설	공공청사
	층수		지하3층~지상8층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층
	연면적		5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

라. 특별계획7구역 세부개발계획(안)

- 기정

구분	계획지침	세부개발계획 결정(안)	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합개발계획 수립</li> </ul>	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)</li> </ul>		
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설 기부채납계획</li> </ul>	
밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>630%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>998.85%이하</li> <li>- 기부채납 상한용적률 837.79% 이하</li> <li>- 법적상한용적률(공공주택) 998.85% 이하</li> </ul>	
지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택(다른 용도와 복합)</li> </ul>	
최고높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>120m이하</li> <li>- 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>140m 이하</li> </ul>	
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지교환 가능선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GC-5와 필지교환 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경없음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변 5m 양화진길변 3m 양화진2길변 2m</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입 불허구간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>합정교차로 주요 결절점에 위치 권장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유형1 적용</li> </ul>
운용기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설 기부채납 계획 수립</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공주택 확보)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 특례 적용 - 공공주택 36세대 확보</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사전협의 완료</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용</li> <li>광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용</li> </ul>	

- 변경

구분	계획지침	세부개발계획 결정(안)	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합개발계획 수립</li> </ul>	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)</li> </ul>		
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설 기부채납계획</li> </ul>	
밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>630%이하</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적용적률의 2배 이하</li> <li>• 허용용적률<math>\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{건축물}})</math></li> <li>※ <math>\alpha_{\text{토지}}</math>란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>- 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함</li> <li>※ <math>\alpha_{\text{건축물}}</math>란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 998.85%이하</li> <li>- 기부채납 상한용적률 856.37% 이하</li> <li>- 법적상한용적률(공공주택) 998.85% 이하</li> </ul>
지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택(다른 용도와 복합)</li> </ul>	
최고높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120m이하</li> <li>- 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 140m 이하</li> </ul>	
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지교환 가능선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GC-5와 필지교환 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 변경없음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변 5m 양화진길변 3m 양화진2길변 2m</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입 불허구간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유형1 적용</li> </ul>
운용기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설 기부채납 계획 수립</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공주택 확보)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 특례 적용 - 공공주택 28세대 확보</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전협의 완료</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용</li> <li>• 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용</li> </ul>	

## 7. 상정사유

- 합정7구역 복합문화복지시설 건립 설치시설 변경계획(주민생활복지과-10443호, 2023.05.15.)에 따라, 기 결정되었던 사회복지시설을 사회복지시설·공공청사로 변경결정 하고자 함.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행 하고, 서울시 도시재정비위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

## 8. 주민공람·공고

- 공람기간 : 2023. 10. 26. ~ 2023. 11. 09.
- 제출의견 : 없음

< 이 하 여 백 >



## 9. 관련부서 협의

- 일 시 : 2023. 10. 20. ~ 2023. 11. 09.
- 부 서 : 서울시 재정비촉진사업과 외 9개 부서
- 주요 협의의견

구분	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
서울시 도시계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 내용 관련, 「도시정비법」 제9조 및 부칙 &lt;법률 제18941호, '22.6.10.&gt;과 정합토록 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시정비법」 제9조 및 부칙 &lt;법률 제18941호, '22.6.10.&gt;에 따라 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' 를 제시하였음</li> </ul>	반영
서울시 재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납하는 사회복지시설에 대해서는 합리적인 도시계획시설 설치계획을 위해 일부가 아닌 전체를 공공청사로 변경하는 것을 검토하고, 금회 도시계획시설을 변경해야 하는 타당한 사유를 제시하기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납하는 복합문화복지시설 내 지상5층 및 지상8층의 용도는 공공청사 도입용도에 해당하지 않아 사회복지시설로 유지가 필요하며, 지상5~8층은 사회복지사업법의 사회복지사업에 해당하는 사업으로 사회적 약자를 위한 통합서비스를 제공하고자 사회복지시설로 결정이 필요함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상5층 : 합정스페이스 (용도 : 근린생활시설, 바닥면적 493.54㎡)</li> <li>- 지상8층 : 다봄하우스(숙식형 경로당) (용도 : 노인주거복지시설)</li> </ul> </li> <li>• 「합정7구역 복합문화복지시설 건립 설치시설 변경계획(2023.05.15. 구청장방침)」이 수립됨에 따라 시설운영을 위한 시설 변경이 필요하여 층별 설치시설을 반영하고자 함</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공청사로 변경하는 시설은 보건의소로 계획하고 있으므로 표준건축비는 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 '보건소' 를 적용하여 책정하는 것이 바람직한 것으로 판단됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상1~지상4층에 도입하는 햇빛센터는 보건의소 공모 선정시 시비(설치비) 지원 가능토록 예산(안)이 잡혀있는바, 표준건축비는 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 '보건소' 를 적용하겠음               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공람(안) : 공공업무사무소 3,748,000원/㎡</li> <li>- 조치(안) : 보건소 3,573,000원/㎡</li> </ul> </li> </ul>	반영
마포구 건강 동행과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상1층은 모두의 공간, 미화원 휴게실로 이용 예정이므로 공공청사로 변경 불필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 변경전 : 지상1층~지상4층 공공청사로 변경</li> <li>- 변경후 : 지상2층~지상4층 공공청사로 변경</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「합정7구역 복합문화복지시설 건립 설치시설 변경계획(2023.05.15. 구청장방침)」에 따라 변경된 층별 설치시설을 반영하여 지상1층~지상4층에 보건의소(햇빛센터)가 도입될 수 있도록 공공청사로 시설 변경한 사항임</li> </ul>	미반영

## 10. 향후일정

- 2023. 12. : 주민공청회 개최
- 2024. 01. : 서울시 도시재정비위원회 심의
- 2024. 02. : 결정·고시

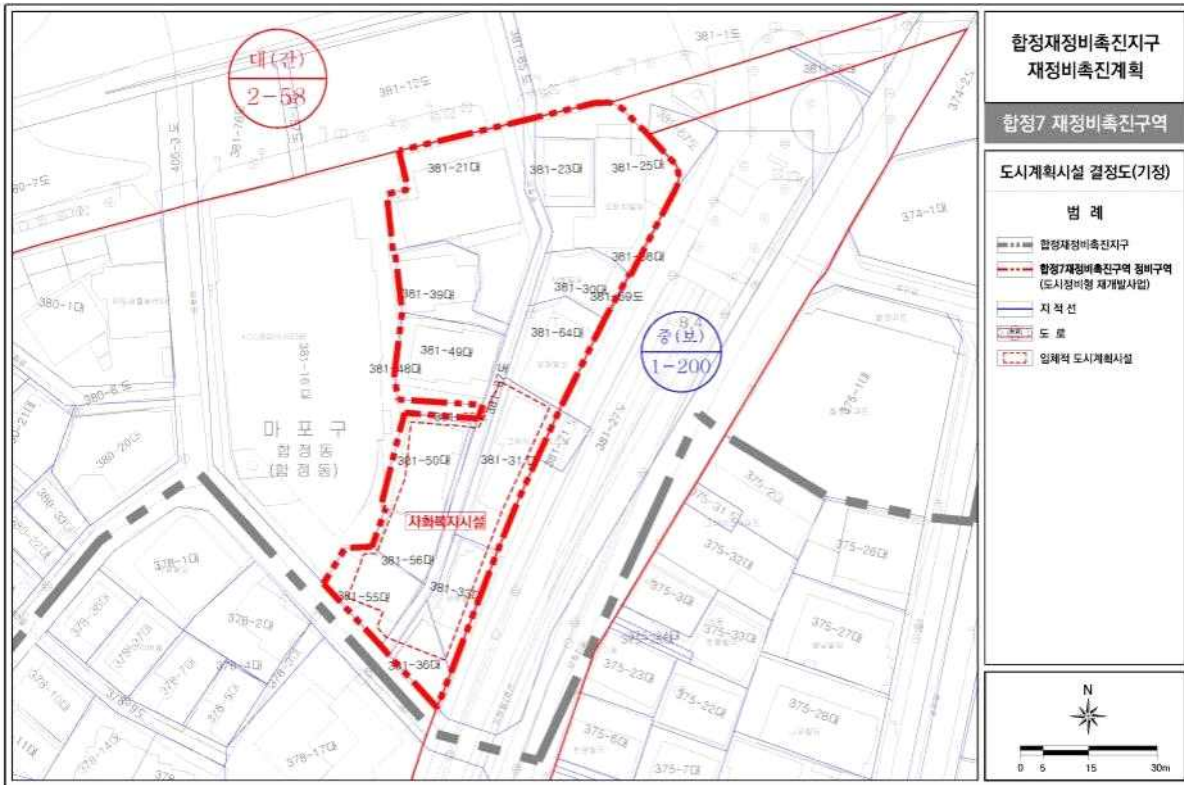
## 11. 위치도



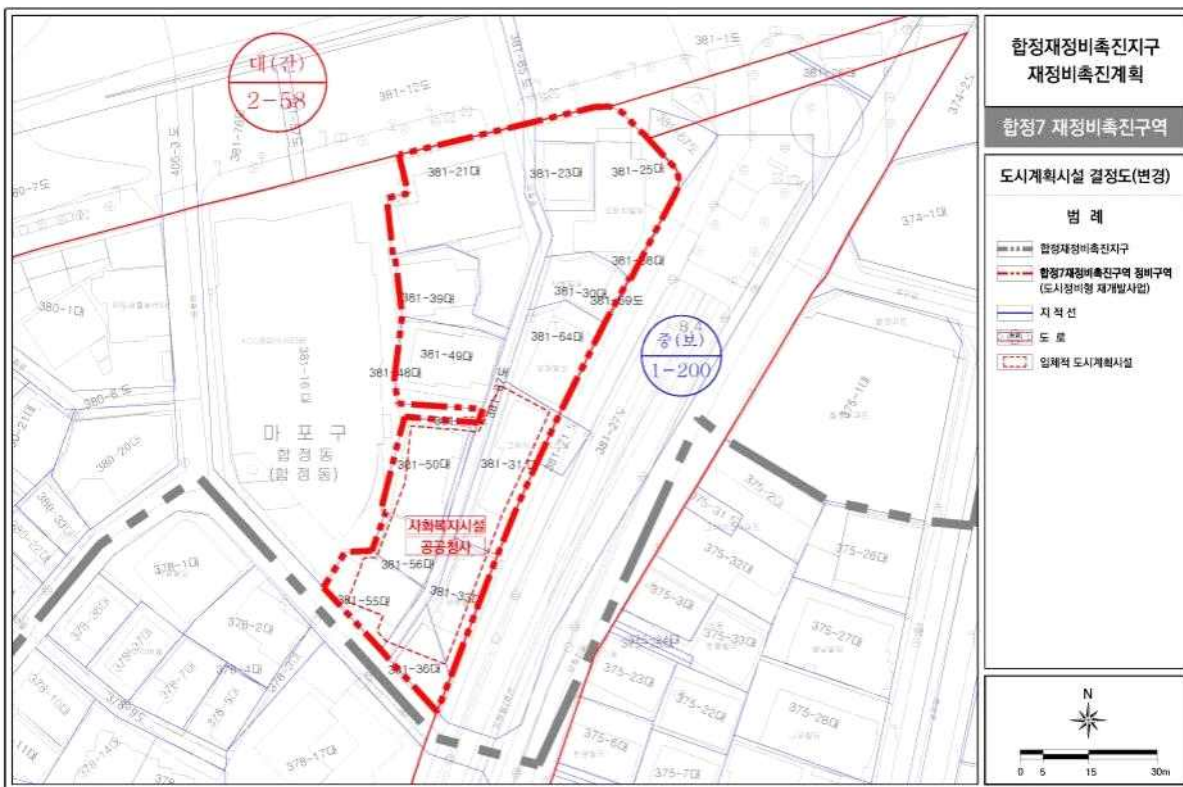


## 12. 주요 변경도면 가. 도시계획시설 결정도

- 기정

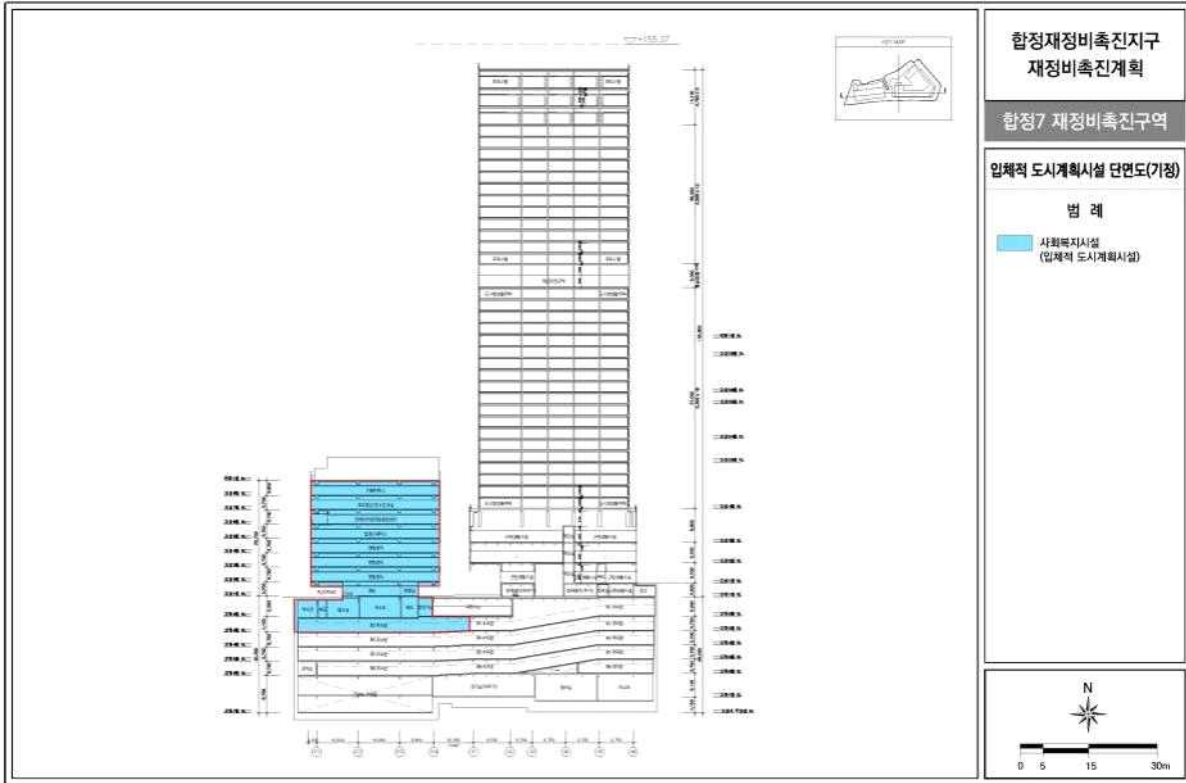


- 변경

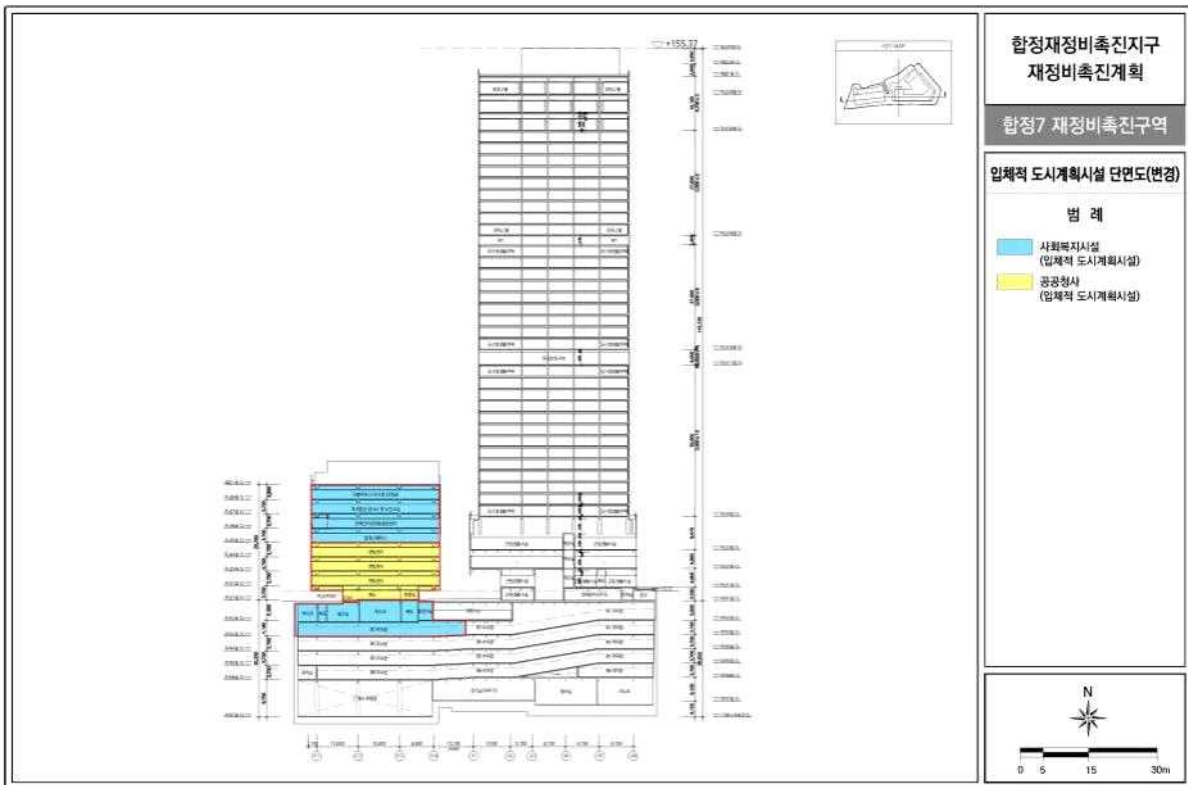


## 나. 입체적 도시계획시설 단면도

### - 기정

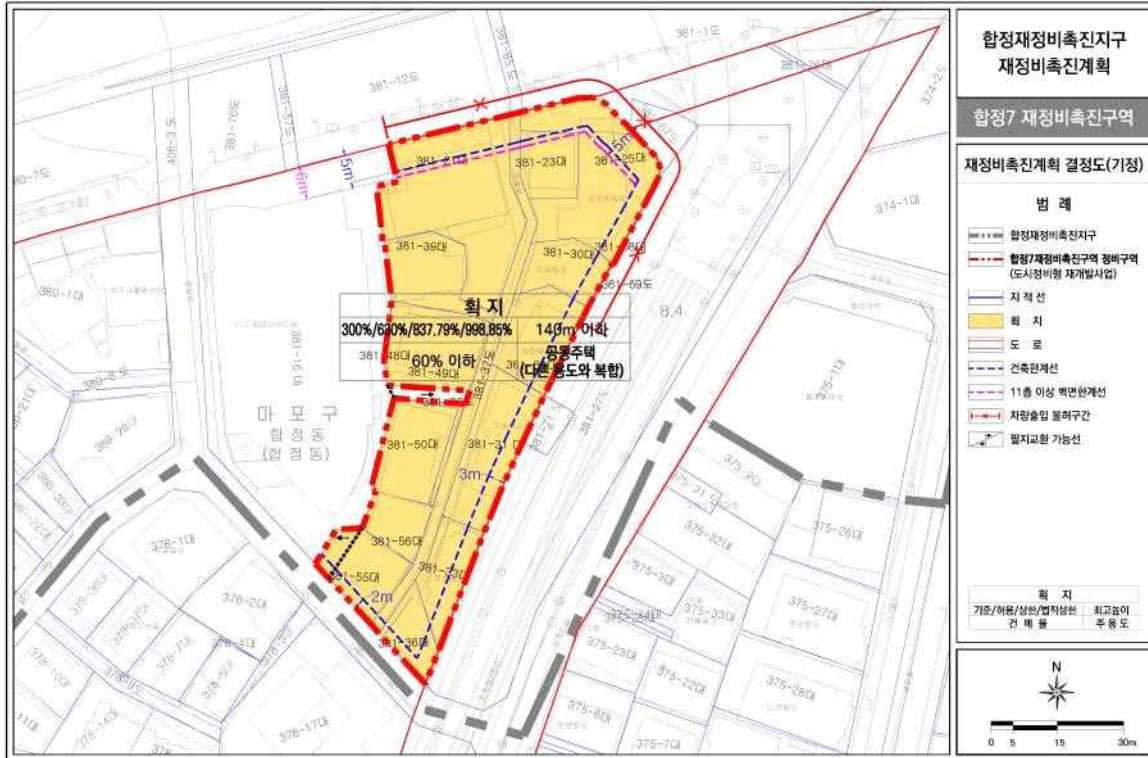


### - 변경

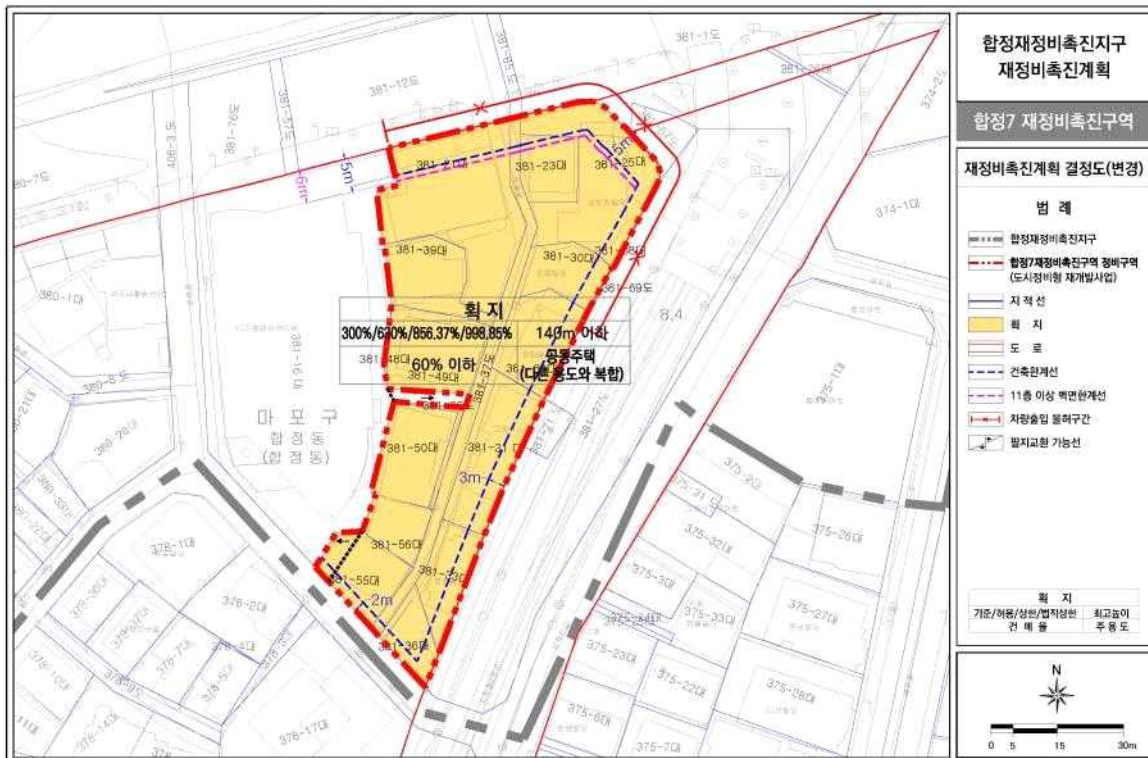


다. 재정비촉진계획 결정도

- 기정



- 변경



※ 상한용적률 외 변경사항 없음