

「합정재정비촉진지구」

합정재정비촉진계획 변경결정(안)

2015. 10 .



마포구

상정개요

■ 상정사유

합정동 380-23번지 일대 존치정비구역에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함.

■ 사업의 개요

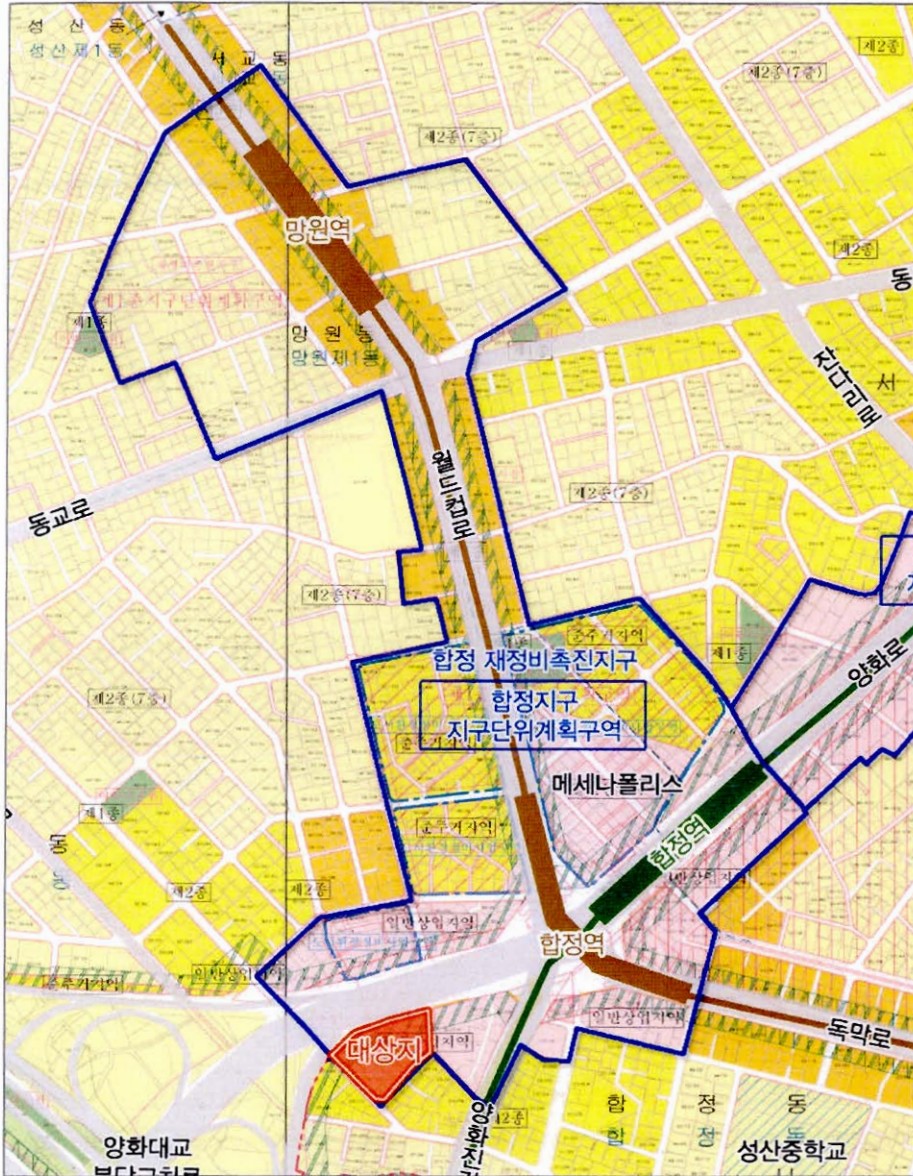
위 치	마포구 합정동 380-23번지 일대
면 적	4,851.1㎡
용도지역	일반상업지역
도시계획	재정비촉진지구/ 지구단위계획구역

■ 위치도

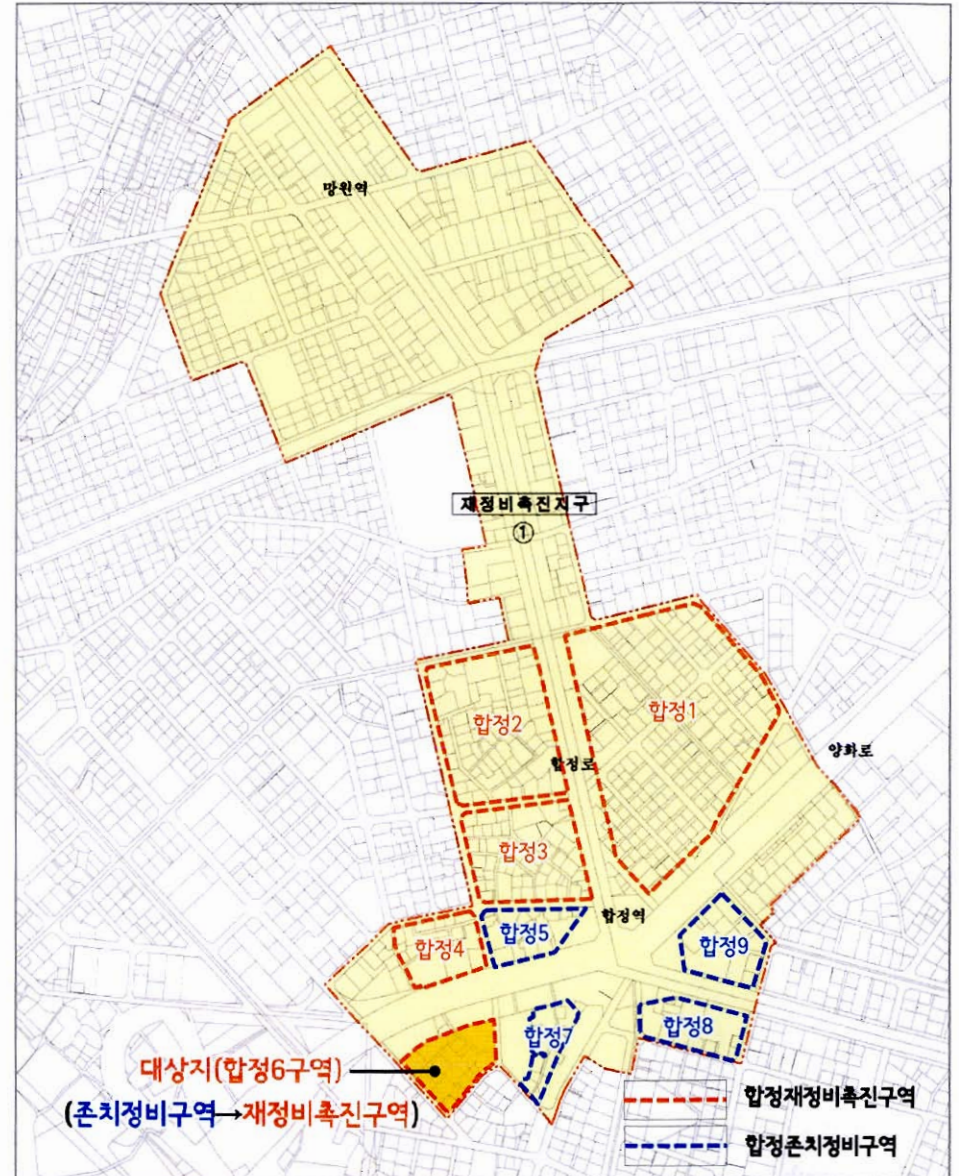


합정 재정비촉진지구 현황

■ 대상지 현황도



■ 합정도시재정비촉진지구 지정도



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

2015.10.07

- 합정 재정비촉진지구 촉진계획 변경(안)제안

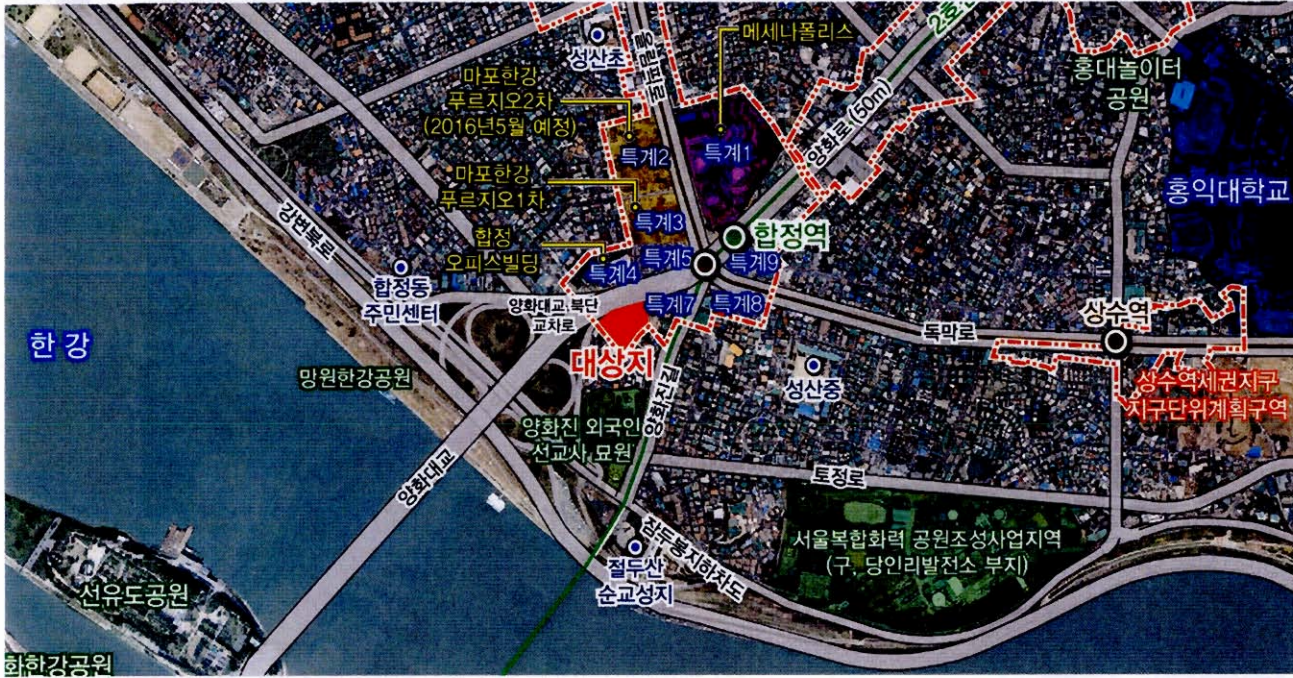
2015.10.12

~2015.10.26

- 주민공람 및 관련부서 협의(14일간)

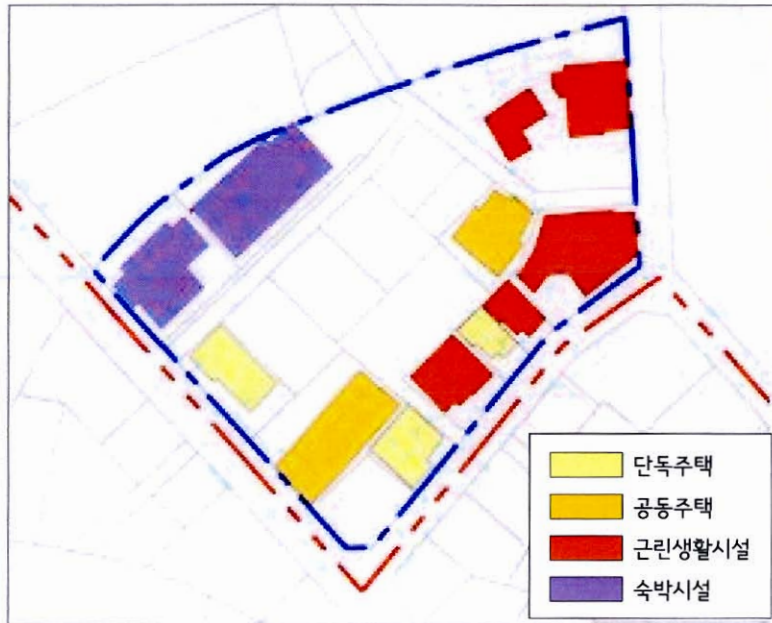
대상지 현황

대상구역현황

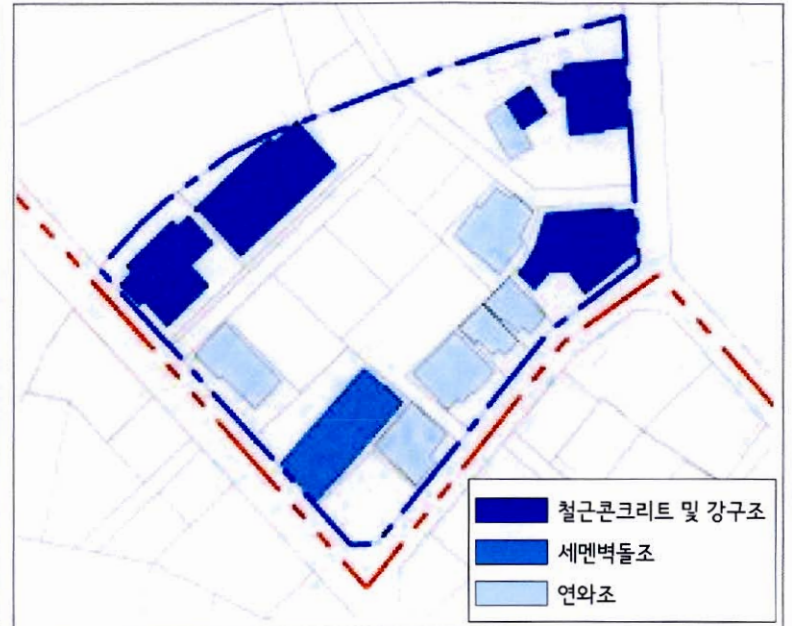


대상지 건축물현황

용도별 현황도



구조별 현황도



경과년수별 현황도



규모별 현황도



대상구역현황

■ 동의총괄도

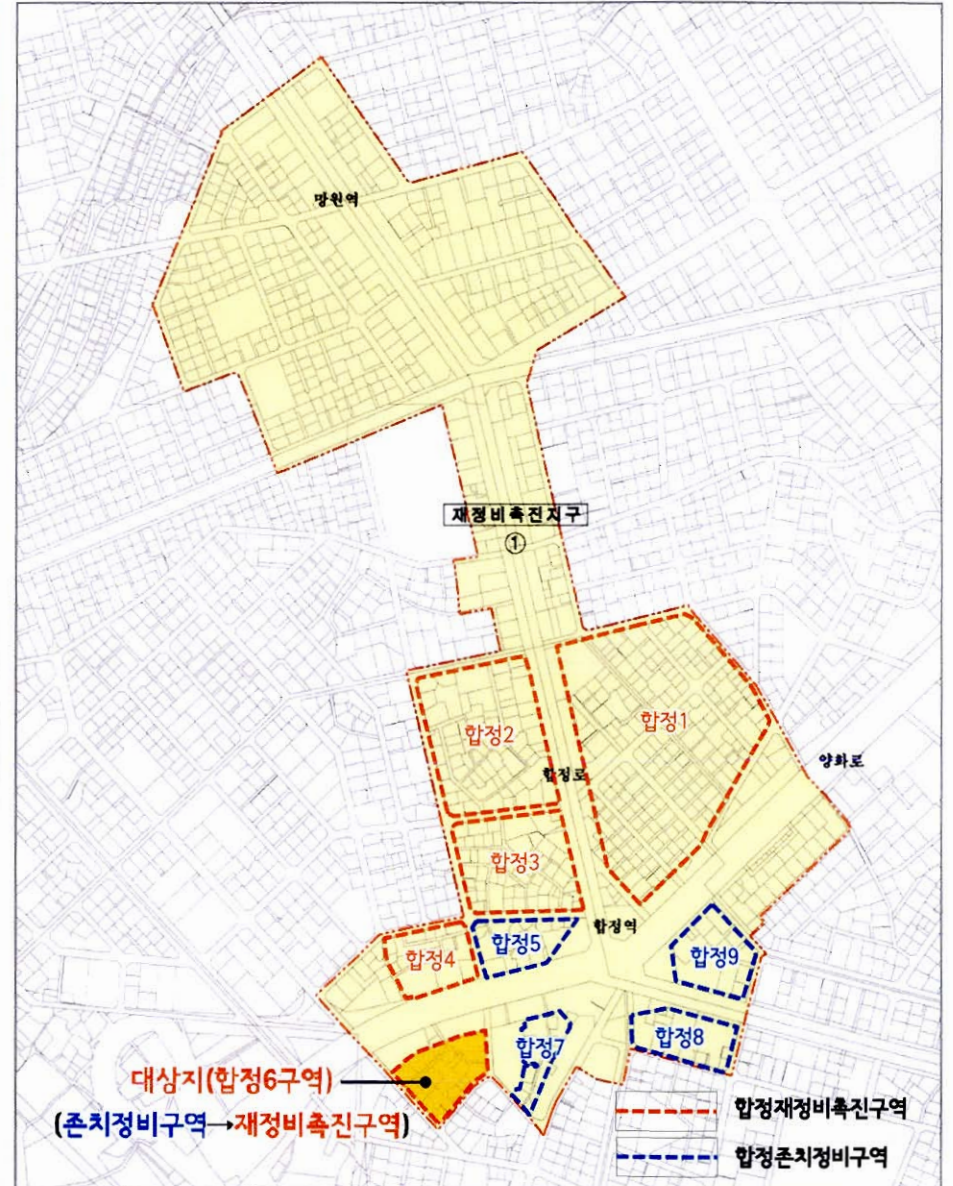


합정 재정비촉진계획 변경결정(안)

재정비촉진구역 변경사항

■ 촉진구역의 위치 및 면적

구분	사업 방식	구역명		위치	면적 (㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
총계					297,998.2	증) 9.1	298,007.3	
촉진 구역	도시 환경 정비 사업	소계			69,108.8	증) 4,851.1	73,959.9	
		합정1 구역	합정1 구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	
		합정2 구역	합정2 구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	
		합정3 구역	합정3 구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	
		합정4 구역	합정4 구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	
		-	합정6 구역	합정동 380-23 일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	신설
존치 정비	-	합정 5~9 구역	합정 7~9 구역	합정동 383-14 일대	21,616.0	감) 4,842.0	16,774.0	
존치 관리	-				207,273.4	-	207,273.4	



재정비촉진계획 변경사항

■ 촉진구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	합정6재정비촉진구역	마포구 합정동 380-23번지 일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	

○ 변경사유 : 구역계 변경은 없으나, 공부상 면적 증가로 구역 면적 증가

■ 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 4,851.1	4,851.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 406.0	406.0	8.4	순부담율 : 22.20% (공공시설등 설치·제공면적 포함)
	도 로	-	증) 406.0	406.0	8.4	
대 지		-	증) 4,445.1	4,445.1	91.6	

재정비촉진계획 변경사항

■ 도시계획시설 설치계획 (도로)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	A	12	집산도로	44	합정동 380-1	합정동 380-20	일반도로	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	64	합정동 380-20	합정동 380-26	일반도로	-	-	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	중로3-A	· 도로 신설 : B=12m, L=44m	· 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정 (폭6m → 폭12m)
-	소로2-A	· 도로 신설 : B=8m, L=64m	· 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정 (폭6m → 폭8m)

재정비촉진계획 변경사항

■ 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획 (안)

구분	명칭	가구 또는 획지구분			위치	정비개량계획 (동)				
		명칭	종·감	변경(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
신설	합정6재정비 촉진구역	대지	-	4,445.1	합정동 380-23번지 일대	13	-	-	13	-

■ 건축시설 계획 (안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	합정6 재정비 촉진구역	4,851.1	대지	4,445.1	합정동 380-23 일대	관광숙박시설	60 이하	1,026 이하	120 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> · 도시형 생활주택(96세대) - 전체 96세대 : 전용면적 35㎡이하(90세대), 전용면적 16㎡이하(6세대) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 양화로변 : 건축한계선 5m · 이면도로변 : 건축한계선 2m 							

재정비촉진계획 변경사항

■ 용적률 계획 (심의완화사항)

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 완화량 : 188.40% (법정허용용적률: 630%이하)

구 분	완 화 항 목	완화량(%)	비 고
건축물용도	지정용도 (숙박시설)	23.06	
대지내공지	건축한계선 (전면공지)	11.06	
대지내통로	공공보행통로	36.87	
친환경계획	옥상녹화	12.41	
	중수도시설설치	30.00	
	빗물이용시설설치	30.00	
	신·재생에너지시설 도입	15.00	
	에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	24.00	
	장애물 없는 생활환경 인증	6.00	
계		188.40	

재정비촉진계획 변경사항

③ 기부채납에 따른 상한용적률 : **255.93%**

$$\text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha \times \text{가중치} = 630 \times 1.3 \times 0.3125 \times 1.0 = 255.93$$

구 분	완화항목	순부담면적(m ²)	비 고
공공시설부지제공	도 로	77.20	
공공시설등설치제공	문화 및 집회시설	999.76	환산부지+지분
계		1,076.96	

※ $\alpha = \text{공공시설제공면적} / \text{공공시설제공후대지면적} = 1,076.96\text{m}^2 / 3,445.34\text{m}^2 = 0.3125$

④ 관광숙박시설 도입에 따른 상한용적률 : **282.07%**

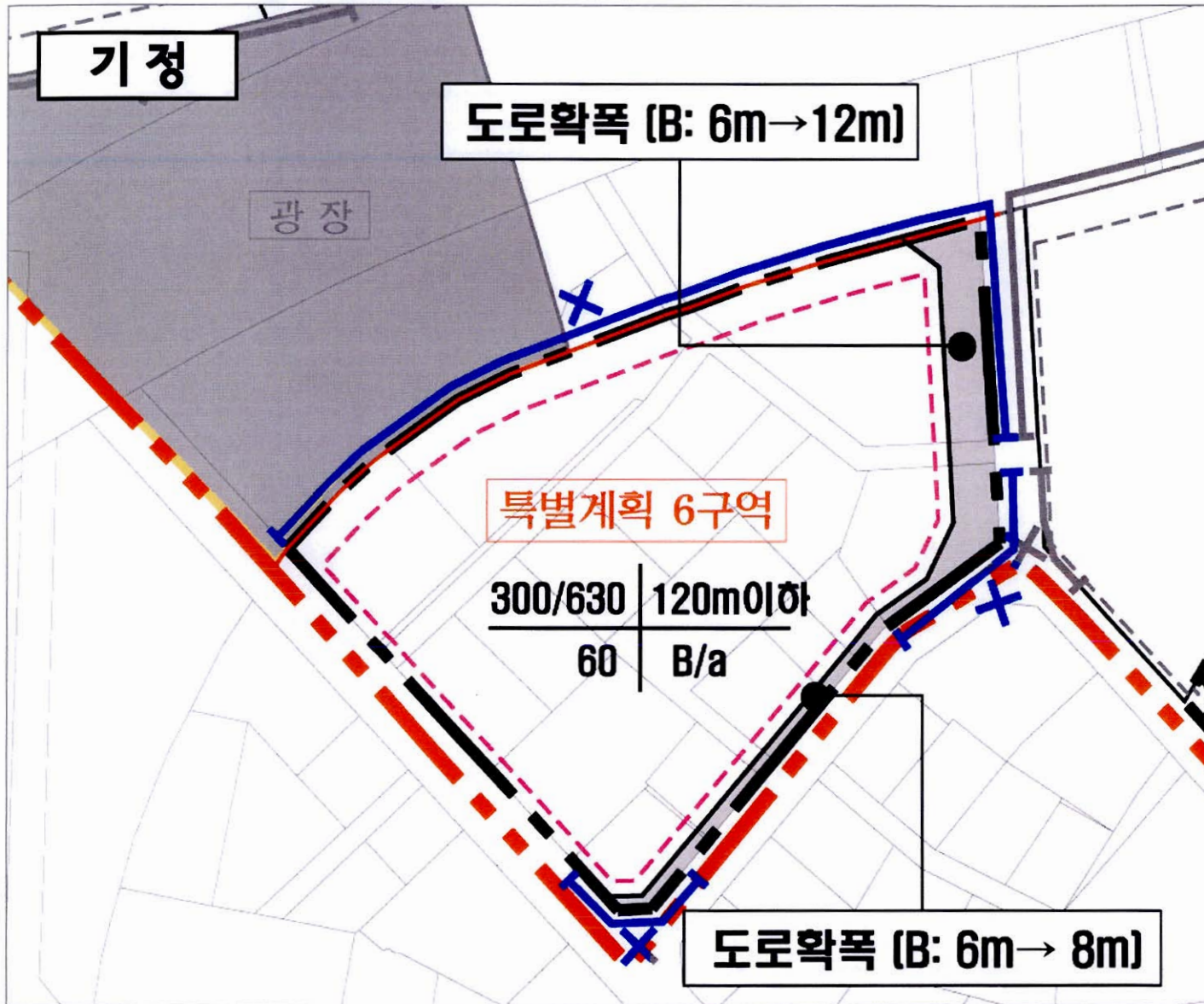
특별법 용적률 (A)	허용 용적률 (B)	인센 티브 용적률 (C=A-B)	관광 숙박 시설 비율 (D)	인센티브 확보 용적률 {E=(Cx 계수)xD}	계 수 적 용				
					계수 (a×b×c× d)	상대 정화 구역 (a)	인접지 주거 비율 (b)	공개 공지 면적 (c)	객실 비율 (d)
1,300%	630%	670%	42.1%	282.07%	1.0	1.0	-	1.0	1.0

※ 관광숙박시설 비율 42.1% 이상

· ① + ② + ③ + ④ = **1,026.40% (1,026% 이하 적용)**

재정비촉진계획 변경사항

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



※ 지정용도

- (A): 판매시설, 업무시설, 공동주택
- (B): 숙박시설, 문화 및 집회시설, 공동주택

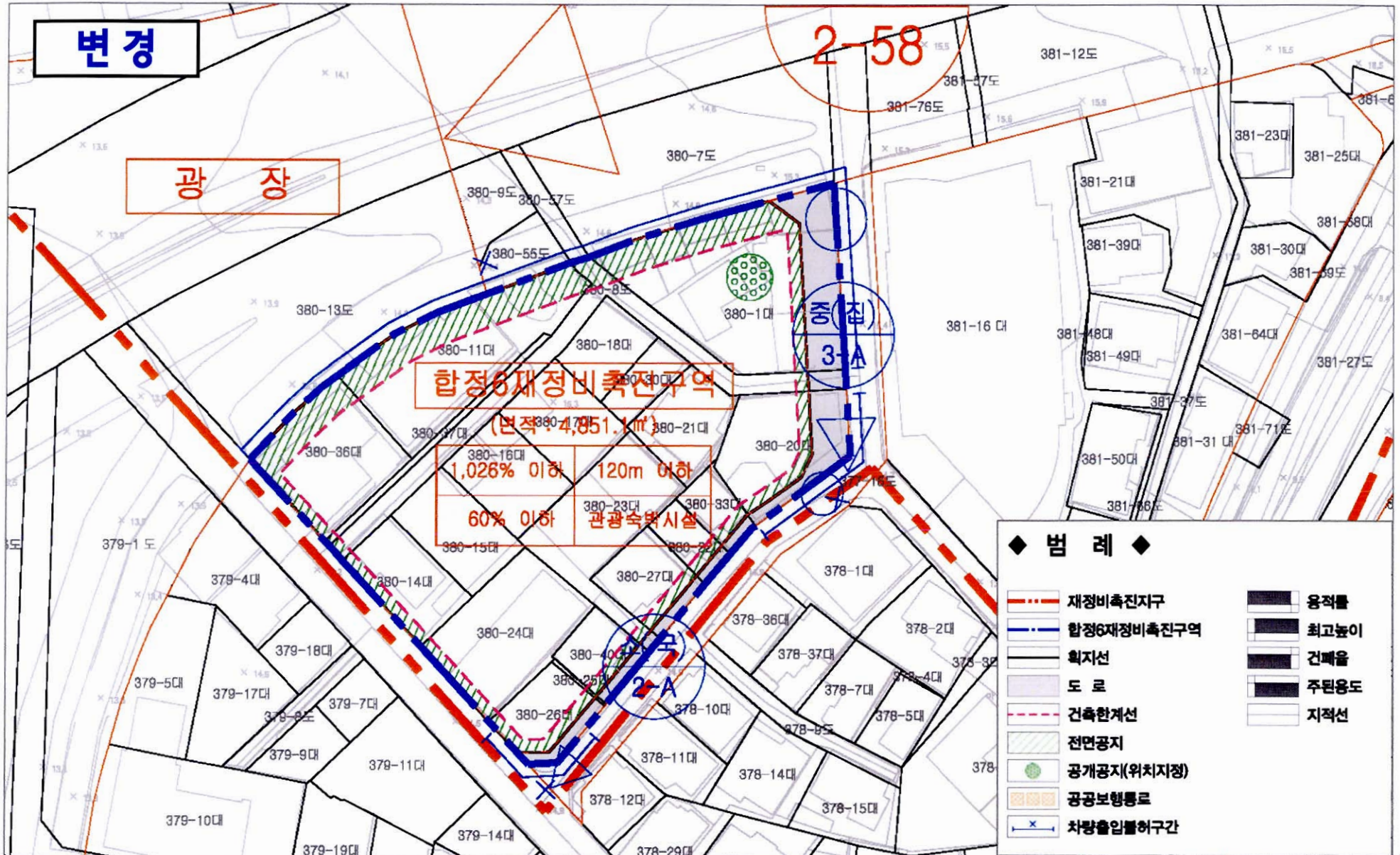
※ 불허용도

- (a): 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 위락시설, 공장, 의료시설 중 격리병원, 창고, 위험물저장및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장제외), 장례식장

범례	
	지구단위계획구역
	특별계획구역
	도시계획시설선
	획지선
	건축안계선
	차량출입불허구간
	획지교환 가능선
	광장
	도로
	용적률(기준/허용)
	건폐율
	높이
	용도(지정/불허)

재정비촉진계획 변경사항

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



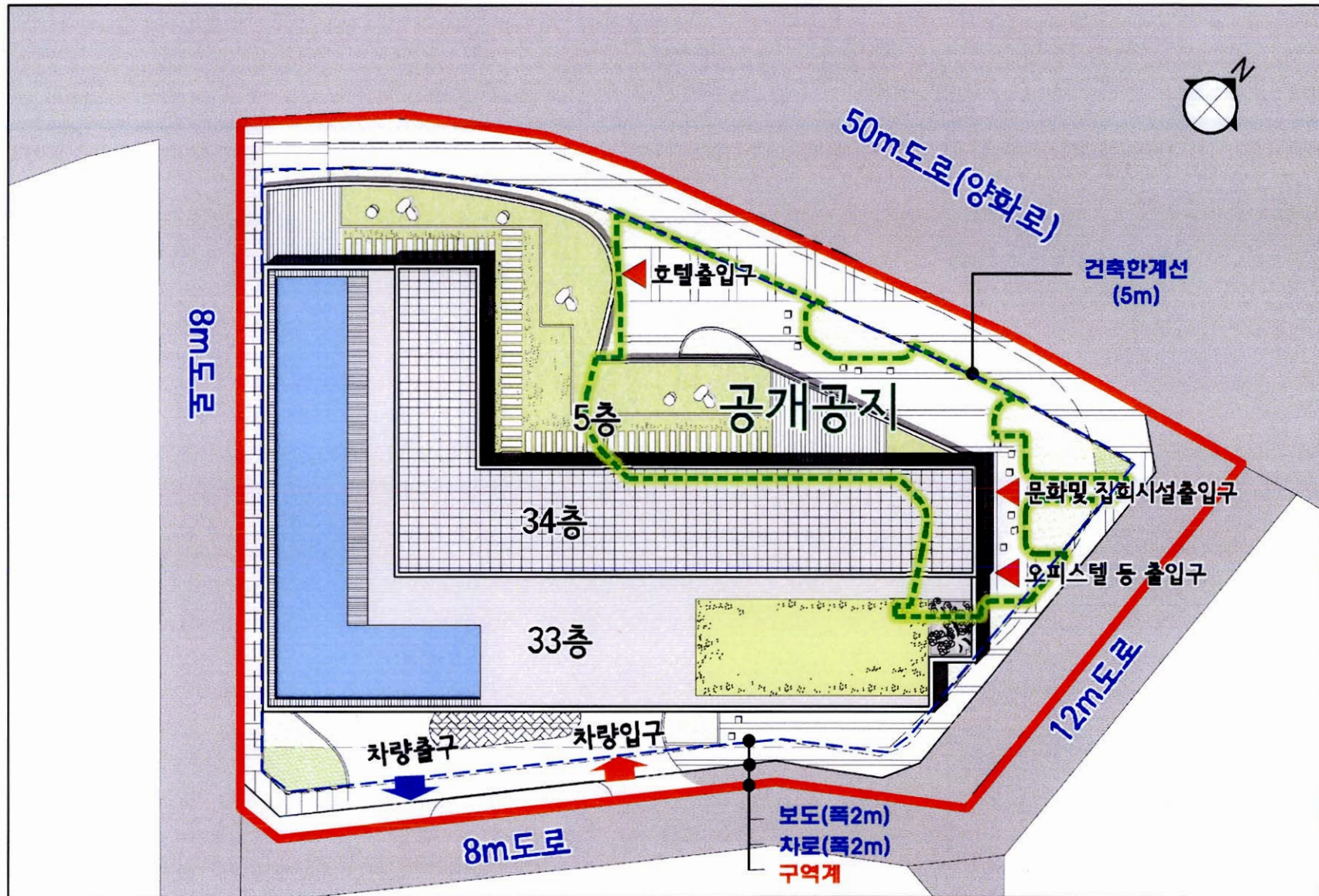
건축계획 예시(안)

■ 건축개요

구 분		내 용		비 고
면 적	구역면적	4,851.10㎡		-
	대지면적	4,445.10㎡		-
	도로면적	406.00㎡		-
건축면적		2,655.00㎡		-
건폐율		59.73%		법정 60%이하
연면적	지상	52,584.42㎡		용적률 산정 연면적: 44,206.50㎡
	지하	20,143.32㎡		
	합계	72,727.74㎡		
용적률		994.50%		법정 1,026.40%이하
규모		지하 6층 ~ 지상 34층		-
용도별 면적표	관광숙박시설	30,619.21㎡	42.10%	264개실
	문화및집회시설	2,879.48㎡	3.96%	기부채납시설
	오피스텔	31,684.68㎡	43.57%	336개실
	공동주택(도시형생활주택)	7,544.37㎡	10.37%	96세대
	합계	72,727.74㎡	100.00%	-
주차대수		600대		법정 415대

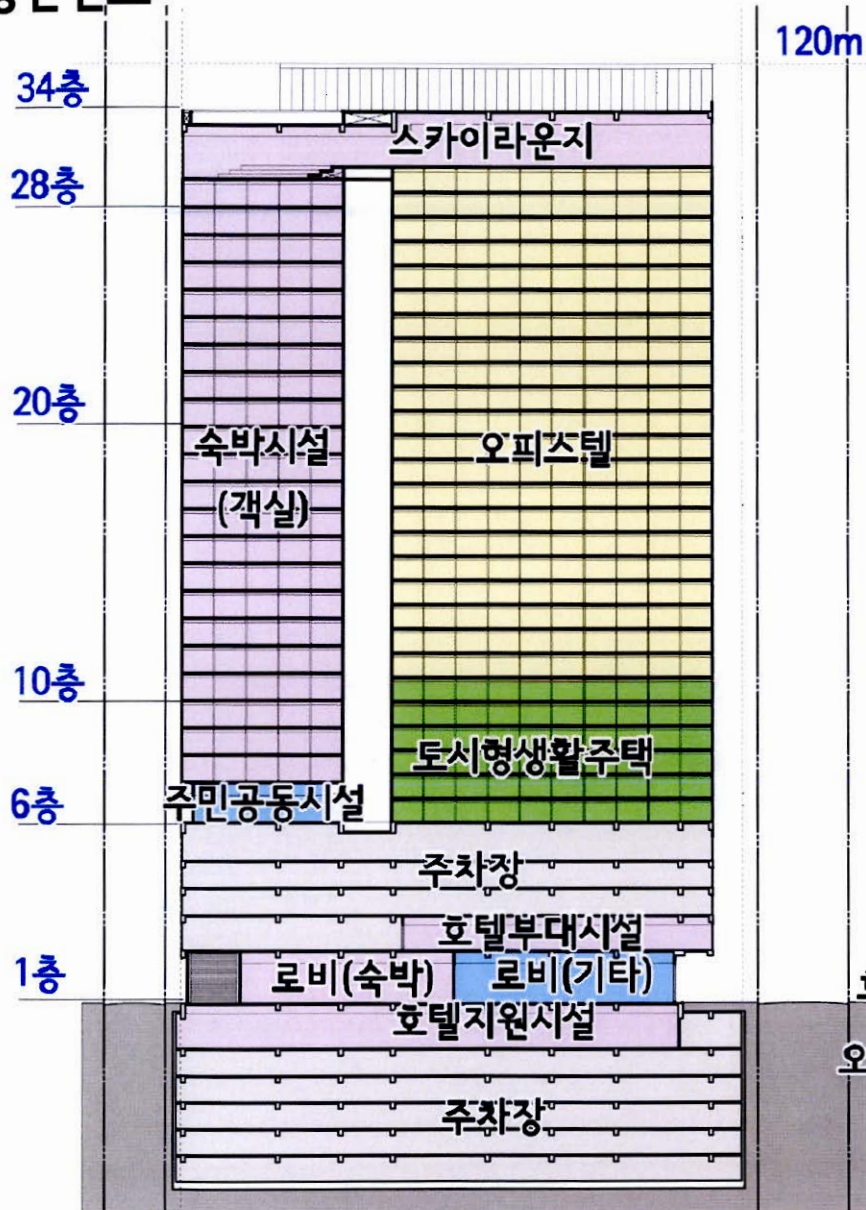
건축계획 예시(안)

■ 배치도

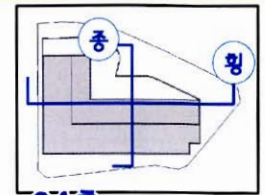
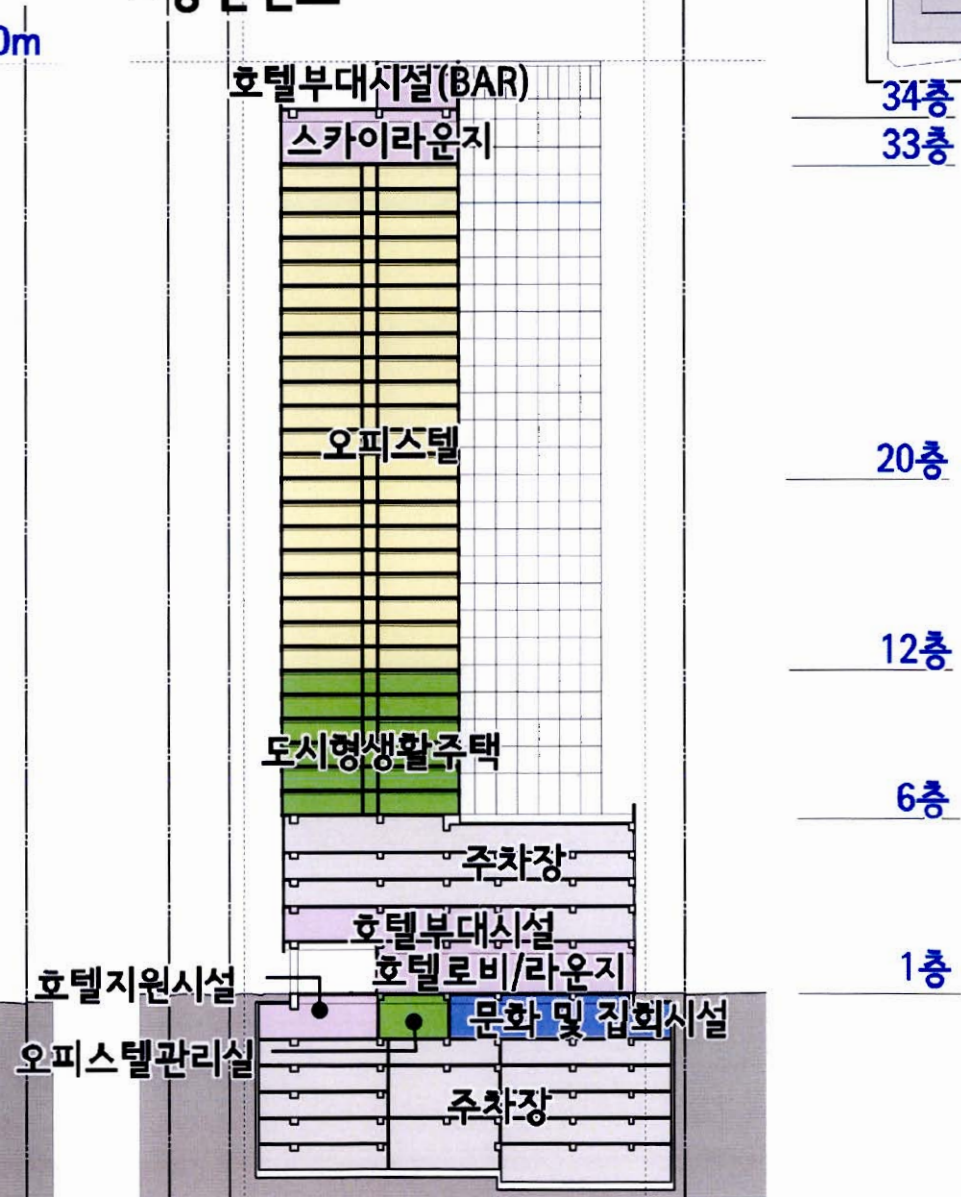


건축계획 예시(안)

■ 횡단면도

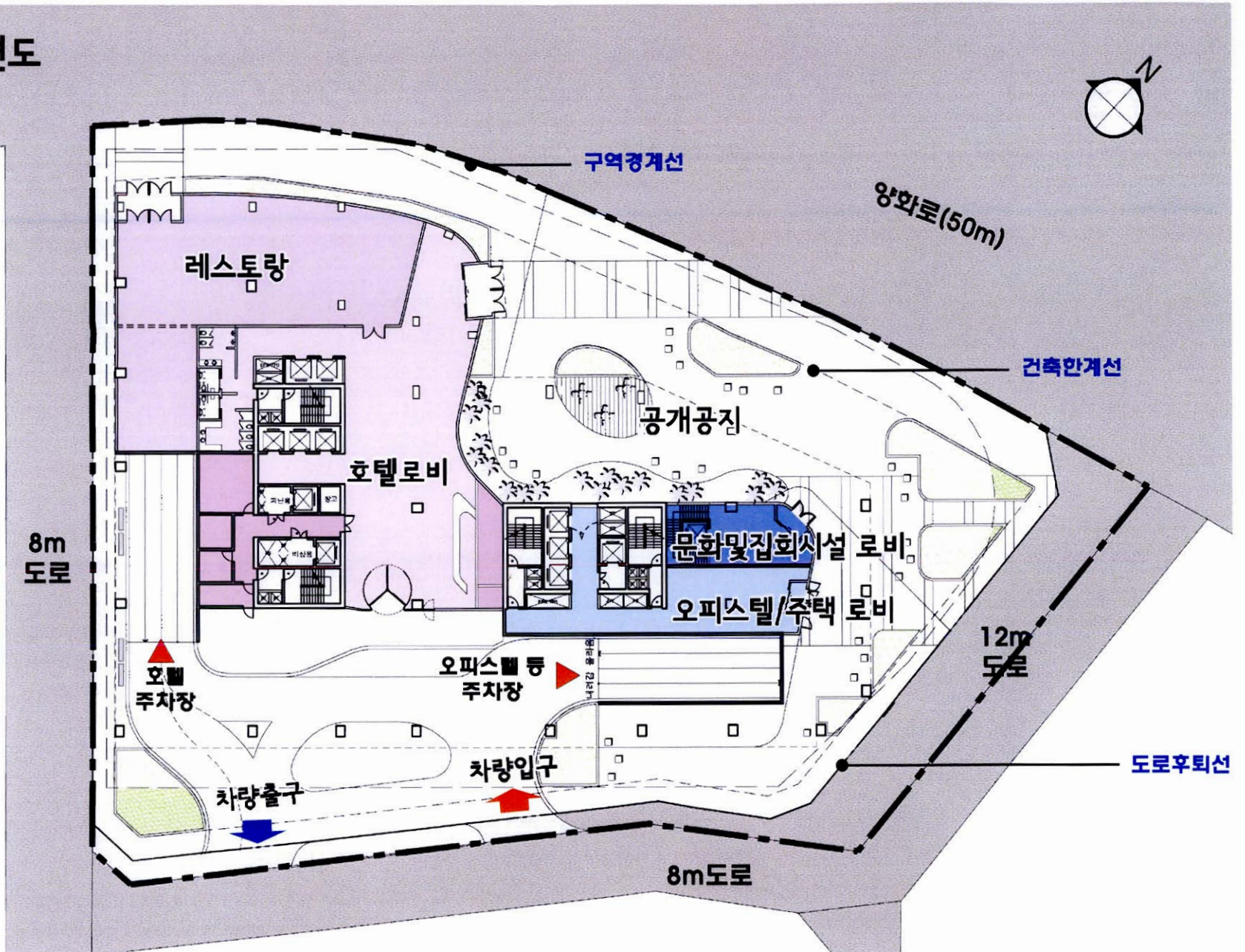


■ 종단면도



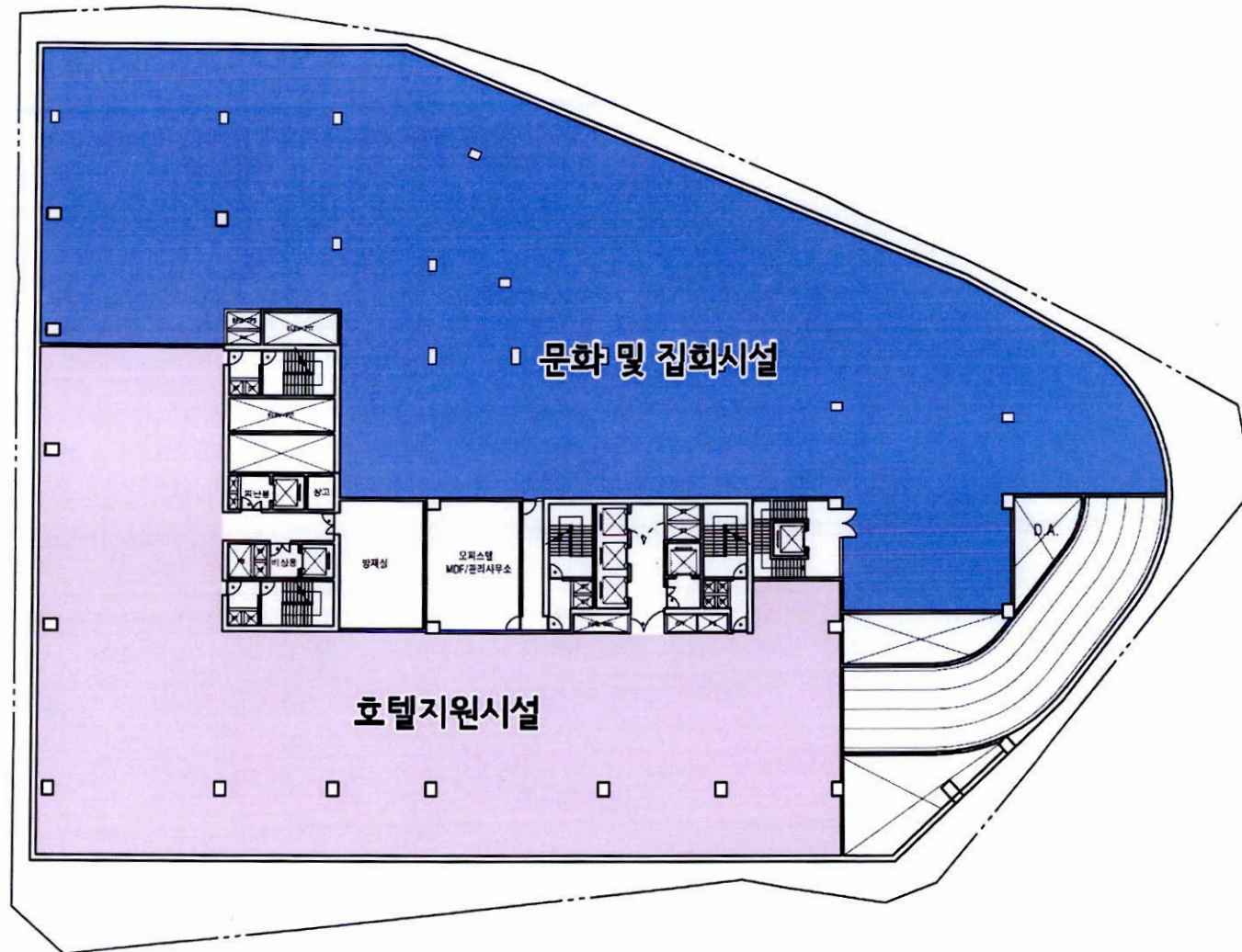
건축계획 예시(안)

■ 지상1층 평면도



건축계획 예시(안)

■ 지하1층 평면도



경관시물레이션



구분	지점	조망거리	촬영고도	선정 위치	선정 근거
근경	A1	150m	지표	합정역 사거리 교차로에서 조망	주요도로 교차점



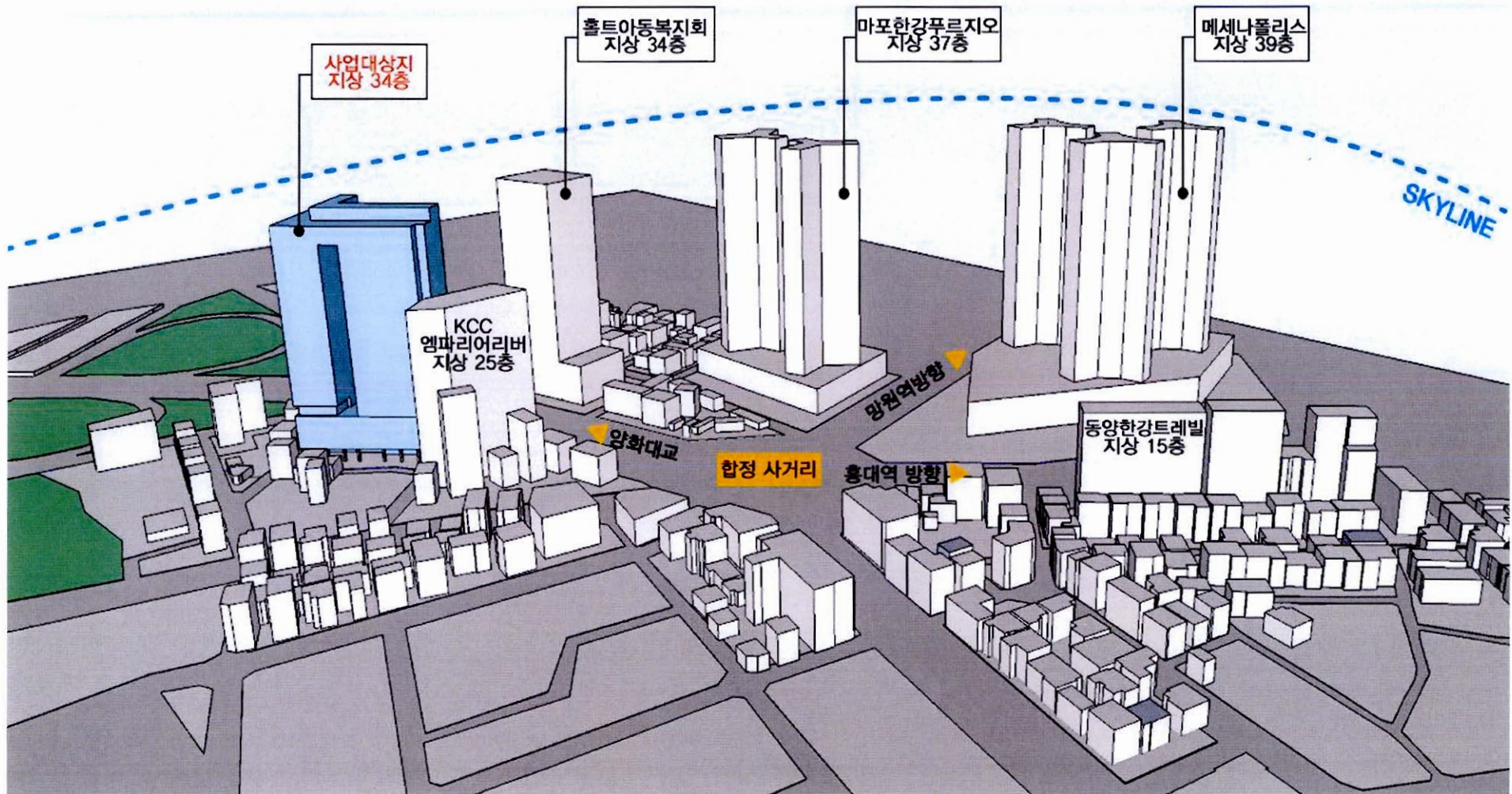
구분	지점	조망거리	촬영고도	선정 위치	선정 근거
중경	B1	430m	지표	양화로변에서 조망	주요간선도로

구분	지점	조망거리	촬영고도	선정 위치	선정 근거
원경	C1	1,200m	지표	선유도 공원 전망대에서 조망	다중이용시설

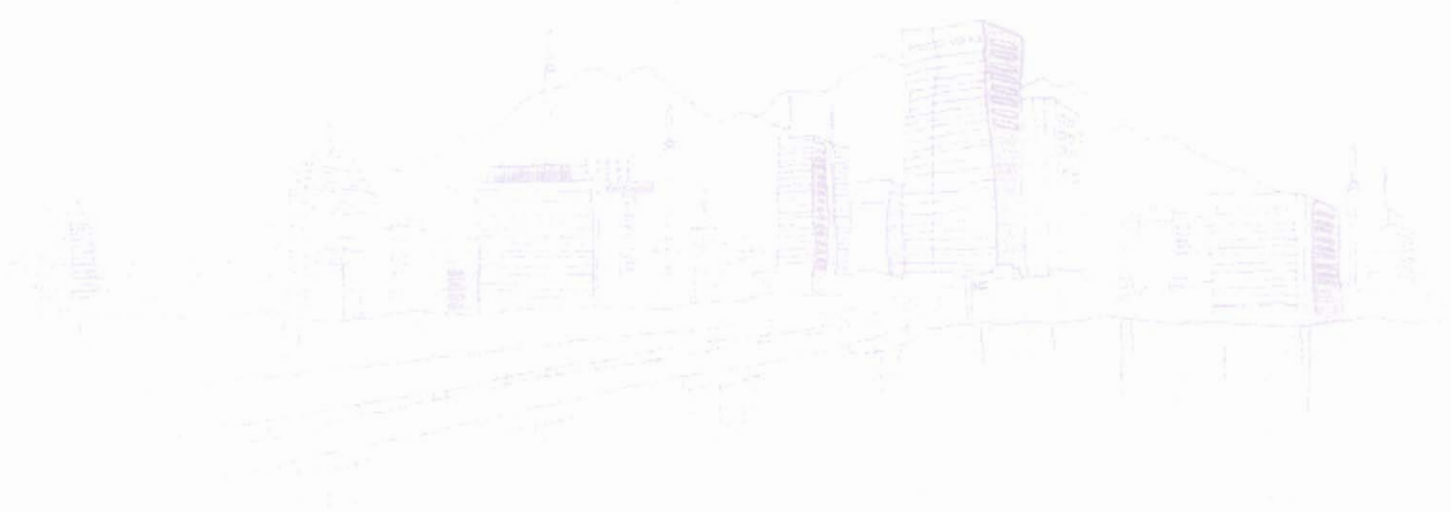


경관시뮬레이션

■ 주변지역과 경관검토



감사합니다



관련부서 주요 협의의견 조치결과

관련부서 주요협의의견 및 조치계획

① 공원녹지 확보

구분	협의의견	조치계획	반영여부
시 주거 사업과	- 재정비촉진계획 수립지침 4-5-5 공원·녹지 확보기준(촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡중 큰 면적이상)에 따라 공원계획 수립 검토	<ul style="list-style-type: none"> ● 합정재정비촉진지구는 2010년 1월 21일 재정비촉진지구로 의제고시된 지역으로 기사업시행된 합정 1,2,3,4구역의 경우 종전규정에 따라 계획수립하여, 촉진지구전체의 공원비율은 1%로 수립됨 ● 합정6구역은 금번 재정비촉진구역으로 촉진사업을 시행하는 지역으로 당해규정을 적용 받아야 하나, 조성규모 협소(면적 243㎡) 및 주변공원과의 연계성 미흡으로 조성효과 미미함 	미반영
시 도시계획 상임 기획단	- 「재정비촉진계획 수립지침」(제2013-265호 4-5-4에서 제시한 공원·녹지 확보 기준검토 필요	<ul style="list-style-type: none"> ● 따라서 재정비촉진지구 전체의 광역적 여건을 고려 소규모의 공원보다는 공공시설제공을 통해 지역공공성 강화방안으로 서울시도시재정비위원회 심의를 통해 결정받고자 함 	

[조치계획]재정비촉진사업 공원녹지 확보

■ 재정비촉진계획 수립지침: 공원조성 지침기준

4-5-5. 촉진지구 내 공원·녹지의 확보는 다음의 기준에 따른다.

- ① 촉진지구 내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상을 확보하여야 한다.
- ② ①의 기준을 적용할 때, 촉진구역 내 기존의 도시계획시설로 결정된 공원은 확보면적에서 제외되어야 한다.
- ③ 촉진지구 내 기존 공원·녹지의 총면적이 전체지구의 5% 또는 세대 당 3㎡ 중 큰 면적 이상일 경우, ①의 기준에도 불구하고 시·도 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 또는 도시재정비위원회의 자문을 거쳐, 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대 당 2㎡ 중 큰 면적을 공급 적용하도록 완화할 수 있다.
- ④ 촉진사업이 「도시개발법」에 의한 도시개발사업인 경우, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정한 비율 이상을 확보하여야 한다.
- ⑤ 촉진지구 내 공원·녹지는 해당 촉진구역 내에서 확보하는 것을 원칙으로 한다. 다만 도시재정비위원회 등에서 재정비촉진지구의 합리적인 토지이용계획 수립 등 광역적인 개발을 유도하기 위하여 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 않을 수 있다.

- 합정지구의 경우 2010년 1월 재정비촉진지구로 의제되어 본 지침기준 미반영 되었음.
- 사업시행이 완료된 합정1,2,3,4구역에서의 공원녹지 확보비율은 전체구역면적 대비 1.0%로 촉진지구 의제에 따라 종전규정 적용(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률기준 적용)
- 신규지정요청되는 지역에 대해서는 본 지침기준을 적용할 수 밖에 없음(국토부 개정건의하여 개정 예정이나 연말결정가능)
- 따라서 당해 지침중 (5)항의 기준에 따라 도시재정비위원회의 심의를 통해 적용의 불가피성을 결정 받고자 하는 사항임.

[조치계획]재정비촉진사업 공원녹지 확보

■ 공원조성시 계획안 검토

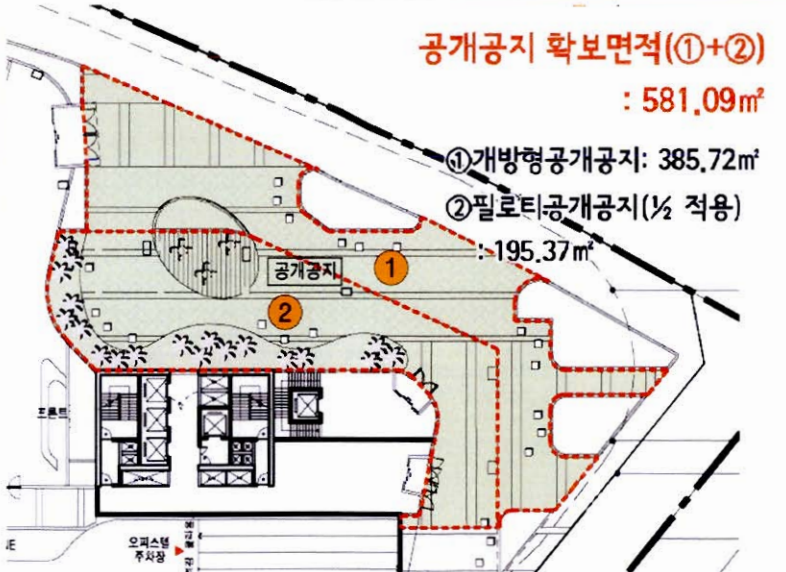
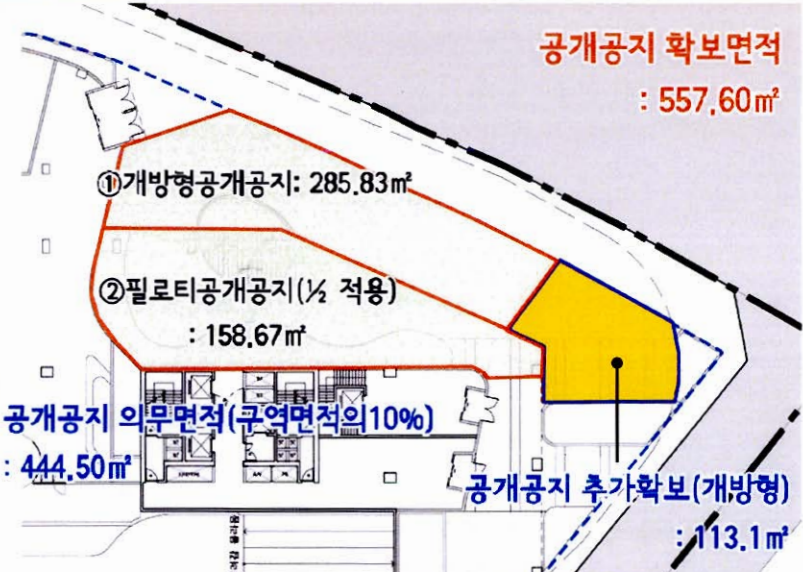
구분	협의안	공원조성검토안	비고
건축 계획안	<p>문화및집회시설(지하1층) : 2,879.48m²</p> <p>공개공지: 581.09m²</p>	<p>공원: 243.95m²</p> <p>공개공지: 605.62m²</p> <p>복지지원센터(지상1,2층) : 2,738.83m²</p>	-

▷ 검토결과

- 합정지구내 공원녹지 확보가능 토지자원 부재
- 소규모 공원조성으로 실효성 약함
 - 사업구역면적 4,851.2m²의 5% : 약 243m² < 공개공지 : 대지면적의 10% - 440m²)
- 소규모 공원 조성보다 필요시 공원녹지 확보의무면적을 공공시설(건축물)제공으로 전환하여 운영함이 효율적임
 - 공원확보의무면적 (243m²)
 - 금번 사업계획 공공시설 제공토지환산면적 (807.4m²) : 공공청사 or 복지지원시설

관련부서 주요협의의견 및 조치계획

② 공개공지 조성계획 검토

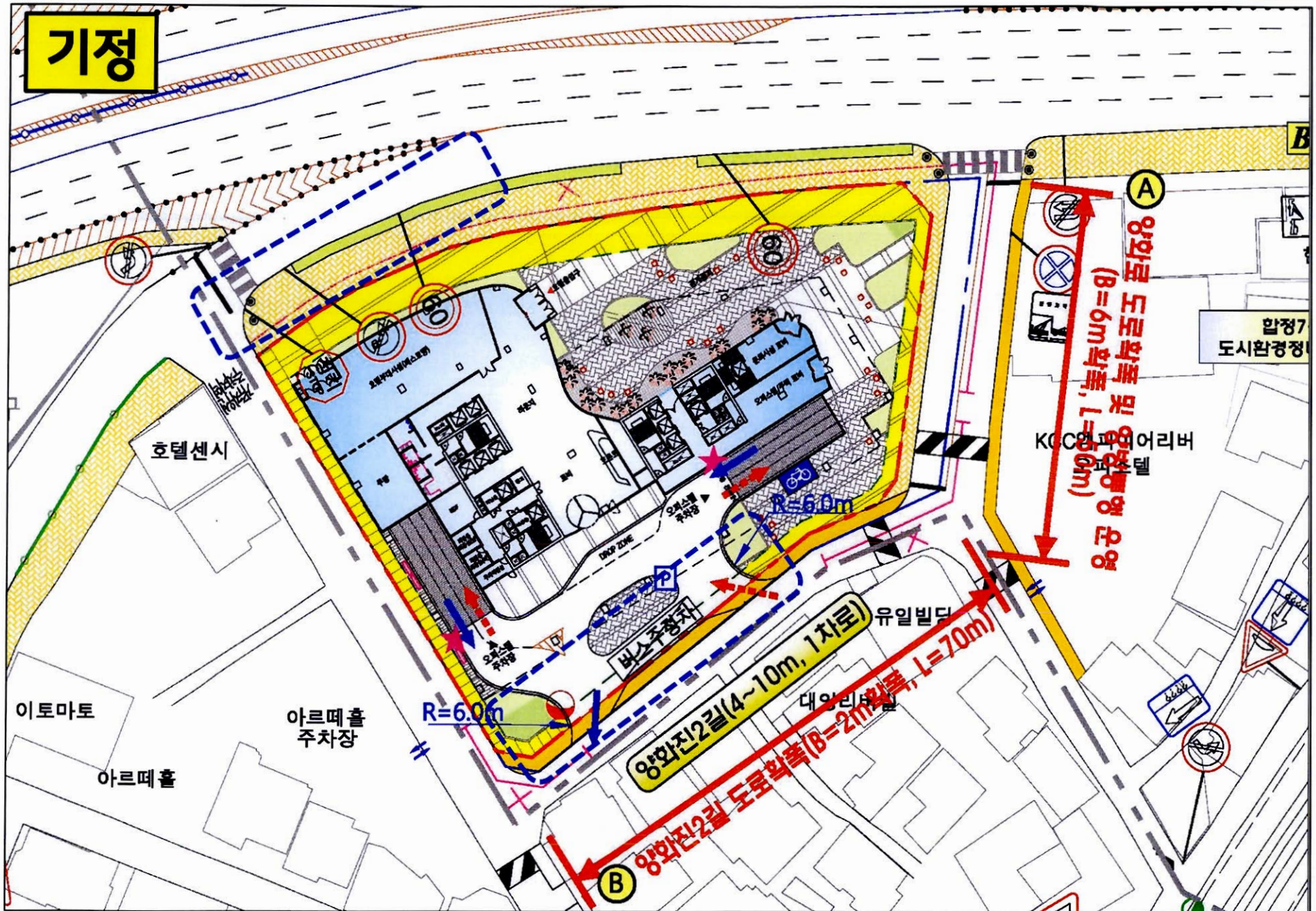
구분	협의의견	조치계획	반영 여부
<p>시 도시계획 상임 기획단</p>	<p>-공개공지 조성시 건축물 내 주출입구 부분은 공개공지 면적에서 제외하고, 저층부 가로활성화 용도는 공개공지 및 보행동선과 유기적으로 연계될 수 있도록 배치 및 형태 등 재검토 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●건축물내 주출입구 부분은 공개공지면적에서 제외 하 였음 ●저층부 가로활성화 용도는 1층에 호텔라운지와 호텔부대시설인 레스토랑을 설치하여 공개공지와 유기적으로 연계될 수 있게 배치하였음 	<p>반영</p>
구분	협의안	조치계획안	비고
<p>계획(안)</p>	 <p>공개공지 확보면적(①+②) : 581.09㎡</p> <p>①개방형공개공지: 385.72㎡</p> <p>②필로티공개공지(½ 적용) : 195.37㎡</p>	 <p>공개공지 확보면적 : 557.60㎡</p> <p>①개방형공개공지: 285.83㎡</p> <p>②필로티공개공지(½ 적용) : 158.67㎡</p> <p>공개공지 의무면적(구역면적의10%) : 444.50㎡</p> <p>공개공지 추가확보(개방형) : 113.1㎡</p>	<p>-</p>

관련부서 주요협의의견 및 조치계획

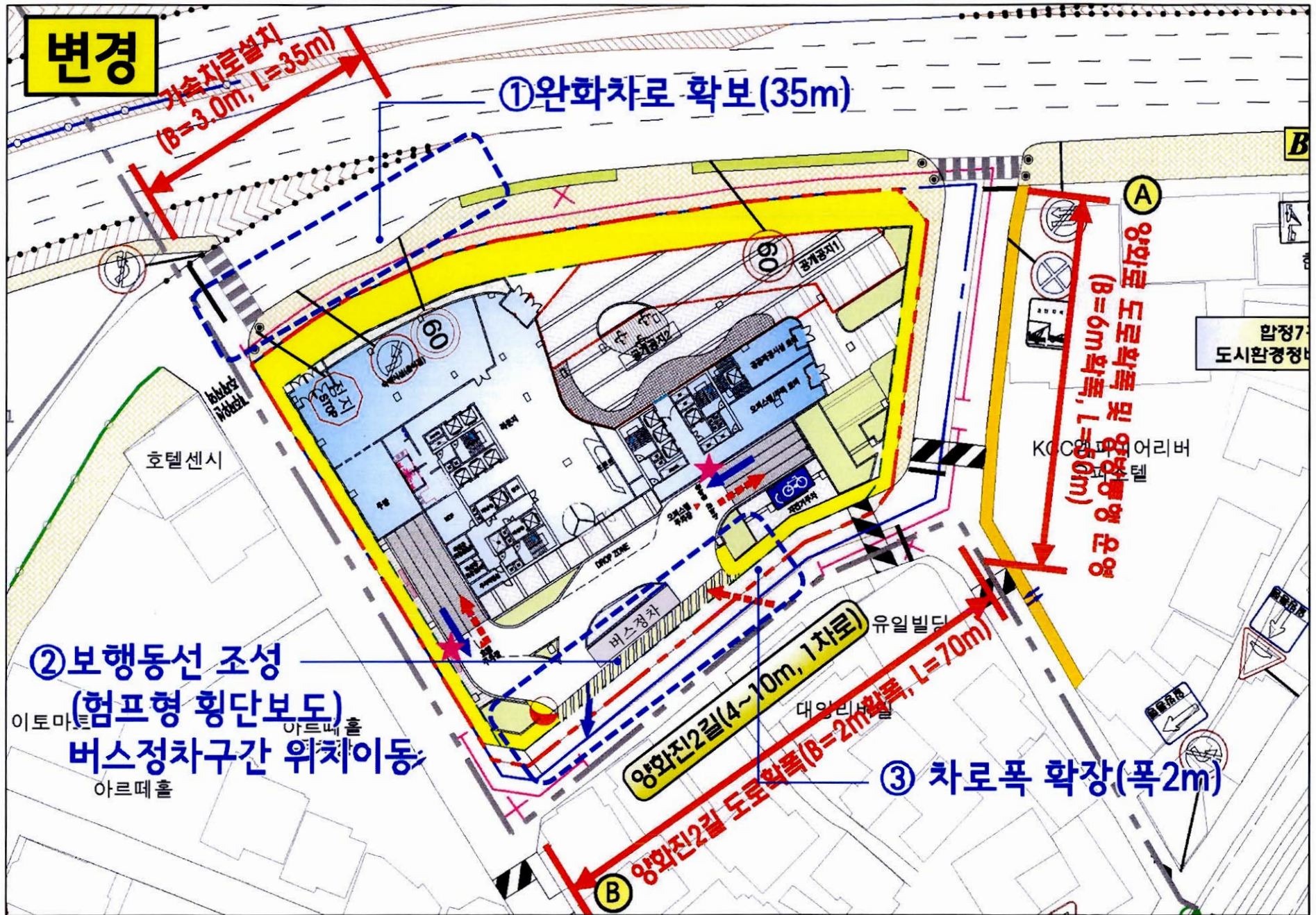
③ 교통처리계획 검토

구분	협의의견	조치계획	반영 여부
시 공공 재생과	<ul style="list-style-type: none"> - 이면도로는 대형버스의 회전반경을 고려하여 계획 - 양화대교북단에서 대상지로 진입하는 차량과 강변북로 방면에서 진입하는 차량과의 엇갈림 발생 우려에 대한 교통계획 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ● 대형버스차량의 원활한 진출입을 위해 남측도로(8m 확폭)의 차도폭을 10m로 조정 ● 서측도로(8m)진출입에 따른 차량간 엇갈림 발생을 우려 8m도로에서 양화대로로 진출하는 구간에 폭3m, 연장 35m의 완화차로를 두는 것으로 계획 	반영
시 도시계획 상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 이면부 인접지역이 주거지역(제2종일반주거지역)이며 보행안전성 및 편의성을 고려하여, 양화진2길변에 계획한 호텔 및 오피스텔의 차량진출입 구와 버스주정차 공간의 적정성 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 보행안전성 및 편의성을 고려하여 대지내로 2m추가 차로를 확보하여 10m차도로 운영하고 추가 보행공간을 확보하도록 계획하였음 ● 호텔객실 300실미만으로 버스주차가 아닌 버스정차 구간으로 계획하되 대지내로 위치이동하여 보행동선에 지장이 없도록 조정함 	

[조치계획] 교통처리계획



[조치계획] 교통처리계획



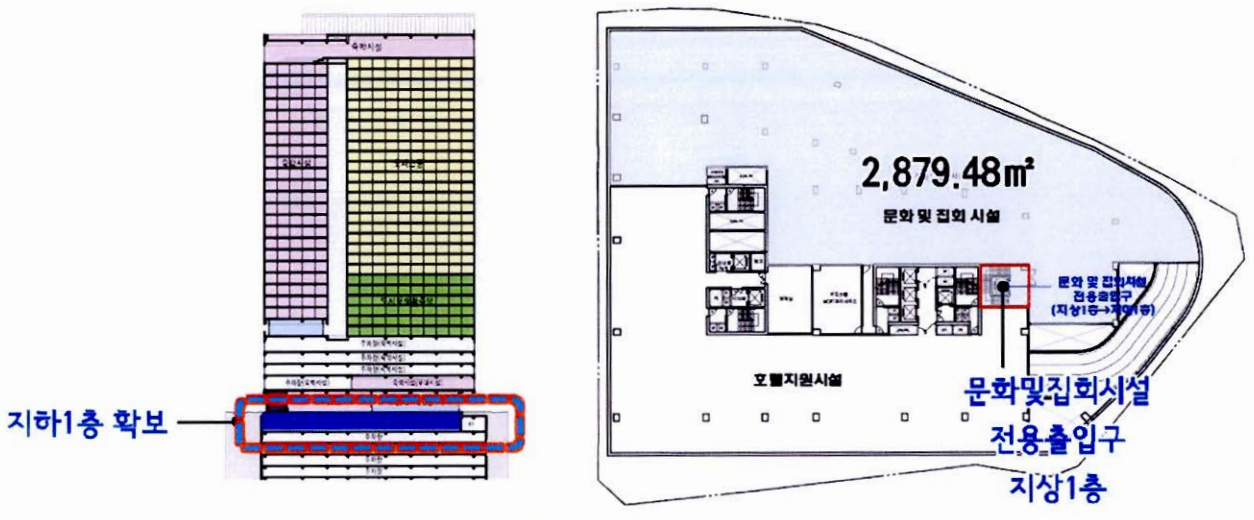
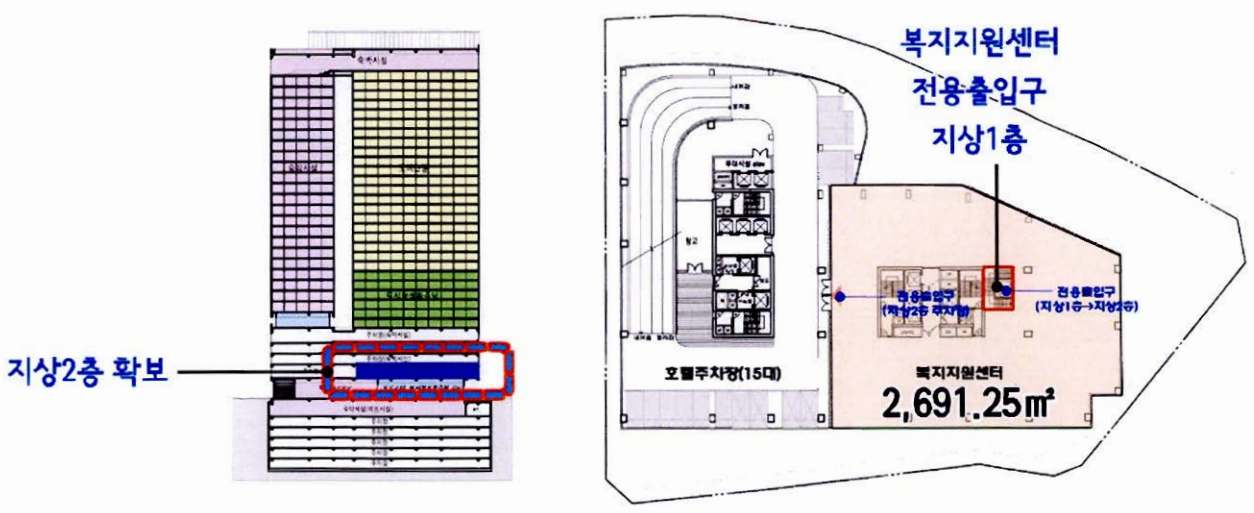
관련부서 주요협의의견 및 조치계획

④ 기반시설(건축물) 제공계획

구분	협의의견	조치계획	반영여부
시 주거 사업과	- 기부채납시설인 지하1층 문화 및 집회시설의 운영계획을 수립하고 출입구 추가 확보 등 환경 개선 방안 검토	<ul style="list-style-type: none"> ● 당초 지하1층에 계획된 문화 및 집회시설은 지상2층으로 위치변경하여 복지지원시설 등 공공청사기능을 할 수 있도록 변경계획 하되, 지상1층으로부터 별도의 동선계획을 수립하여 계획하였음 	반영
시 도시계획 상임 기획단	- 지하1층에 계획한 '공공·문화복지시설'의 진출입구(1개소) 계획 관련 이용자의 이동 및 안전을 감안하여 적정성 재검토 필요.		
공공 재생과	- 재정비촉진구역 지정에 따른 공공기여 방안으로 계획한 지하1층 기부채납 공공시설(문화 및 집회시설)에 대하여는 공공이용을 위한 인지성, 접근성 등을 고려한 별도 진출입 동선과 일부공간을 지상층에 배치하여 연계 조성하는 방안등을 검토 바람. (지하층에 설치시 채광, 환기 및 보행동선 고려 필요)		

[조치계획]기반시설(건축물) 제공계획

■ 건축물 제공계획

구분	계획검토
<p>협의안</p>	
<p>조치 계획안</p>	

▷ 조치계획(안)

- 지상2층으로 위치변경하며, 지상1층으로부터 별도의 동선계획을 수립하여 이용자들의 편의를 도모하였음
- 계획변경에 따른 일부 면적감소(188.23㎡)

**조치계획에 따른
건축계획 예시(안)**

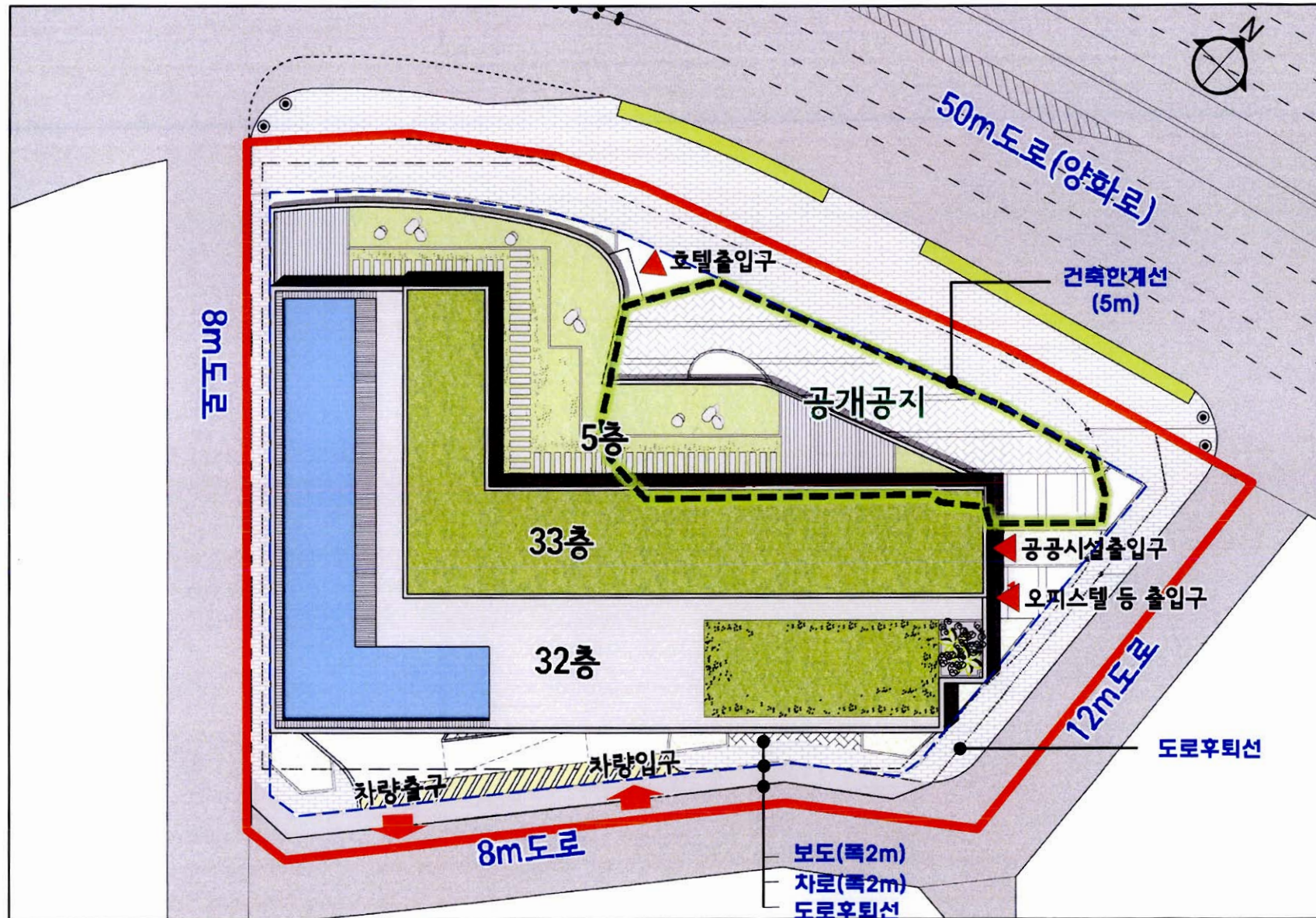
건축계획 예시(안)

■ 건축개요

구 분		내 용		비 고
면 적	구역면적	4,851.10m ²		
	대지면적	4,445.10m ²		
	도로면적	406.00m ²		
건축면적		2,655.00m ²		
건폐율		59.73%		법정 60%이하
연면적	지 상	50,890.95m ²		용적률 산정 연면적: 42,513.03m ²
	지 하	20,093.32m ²		
	합 계	70,984.27m ²		
용 적 률		956.40%		법정 957.44%이하
규 모		지하 6층 ~ 지상 33층		지상2층일부~지상5층: 지상주차장
용도별 면적표	관광숙박시설	30,529.93m ²	43.01%	252개실
	복지지원센터	2,691.41m ²	3.79%	기부채납시설
	오피스텔	30,200.09m ²	42.54%	336개실
	공동주택(도시형생활주택)	7,562.84m ²	10.65%	96세대
	합계	70,984.27m ²	100.00%	
주 차 대 수		488대		법정 394대

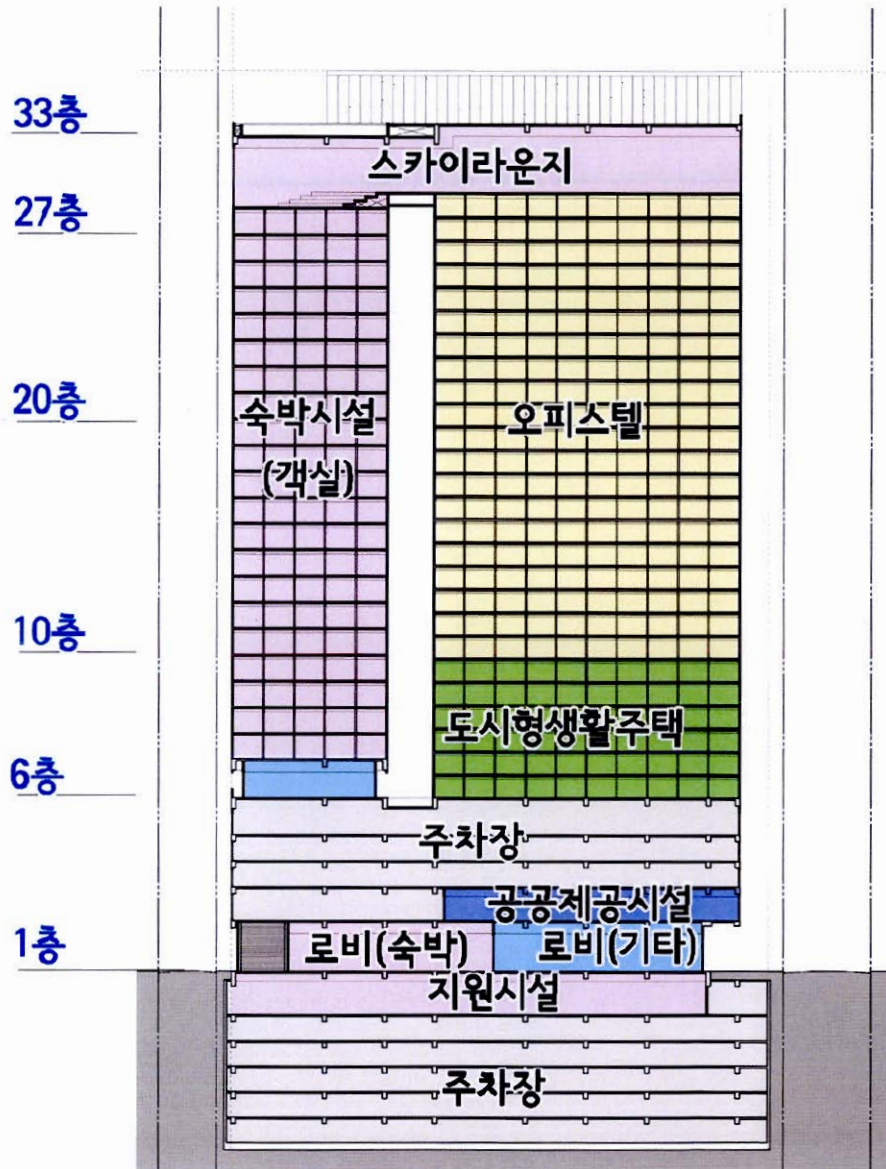
건축계획 예시(안)

■ 배치도

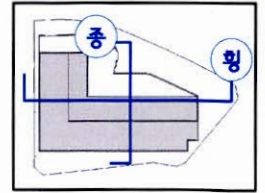
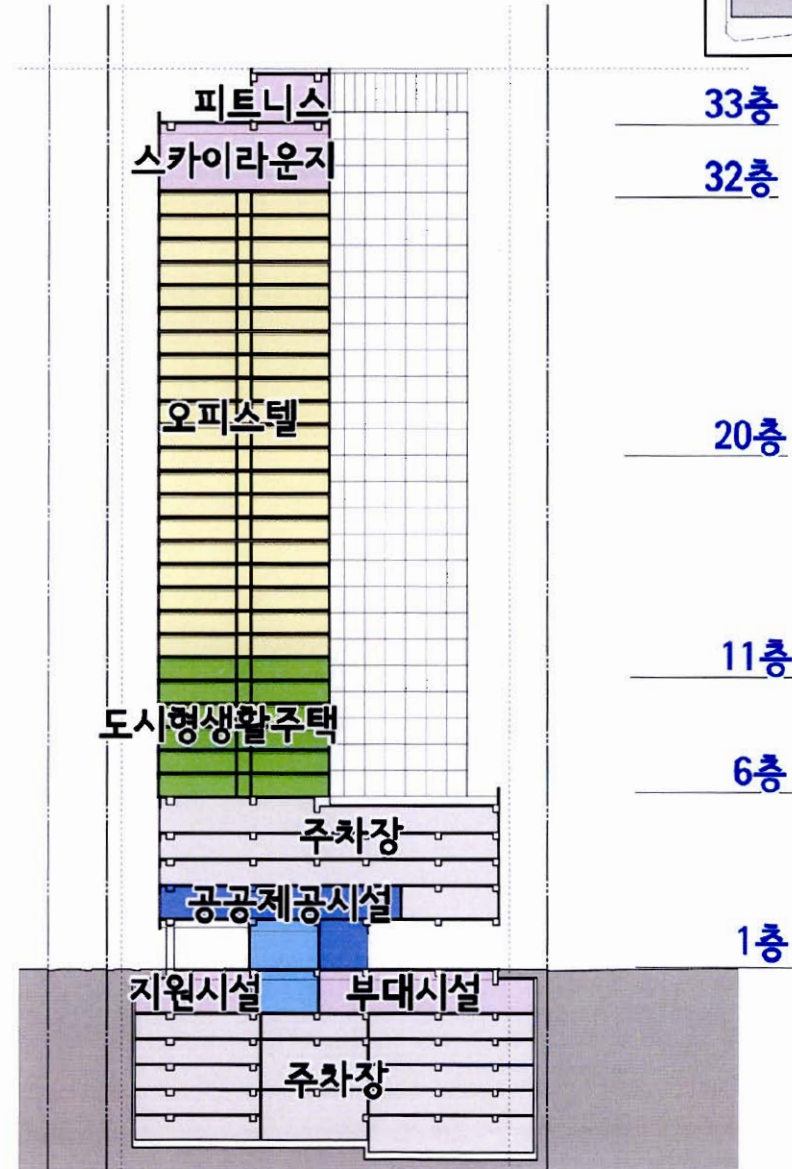


건축계획 예시(안)

■ 횡단면도

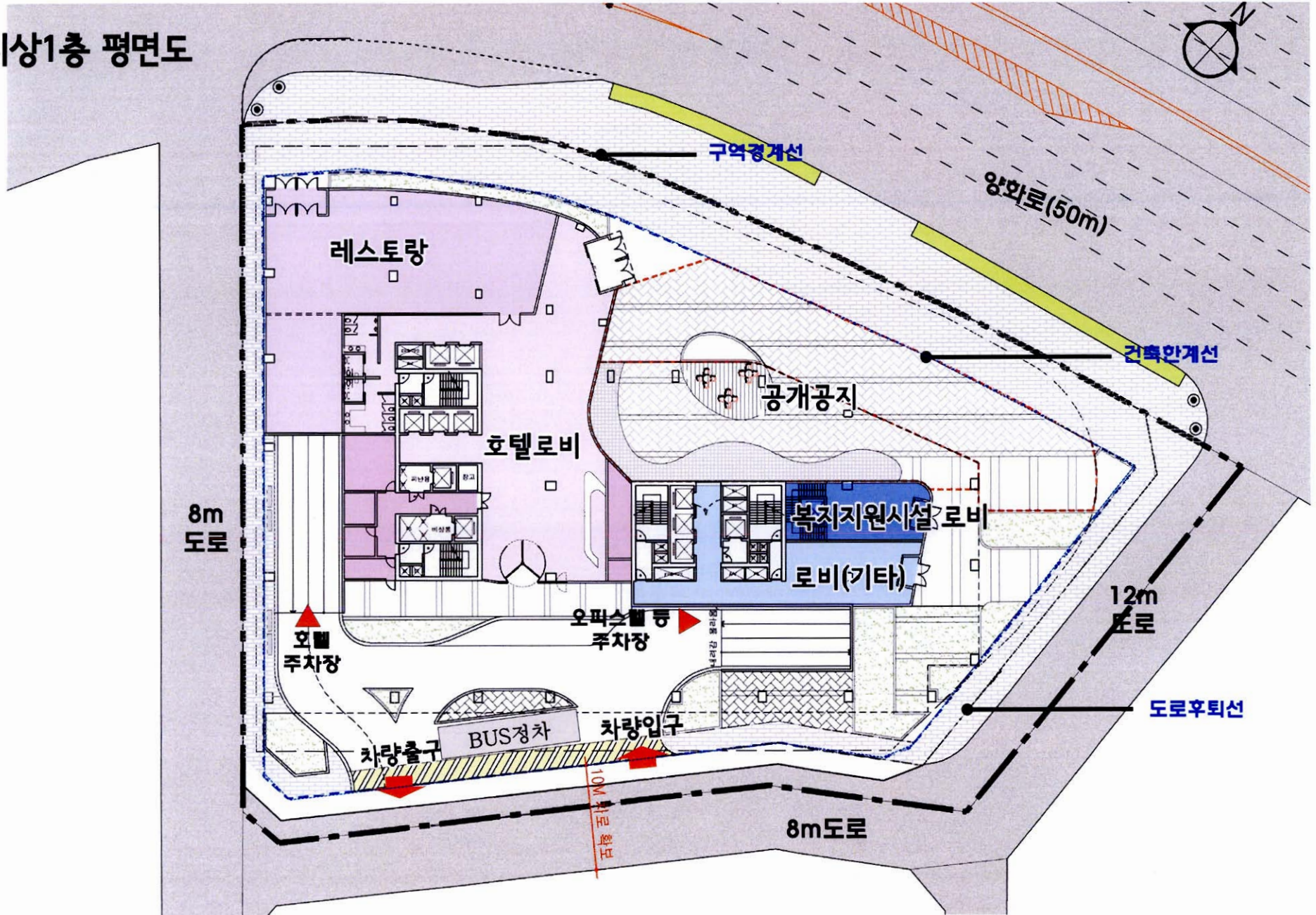


■ 종단면도



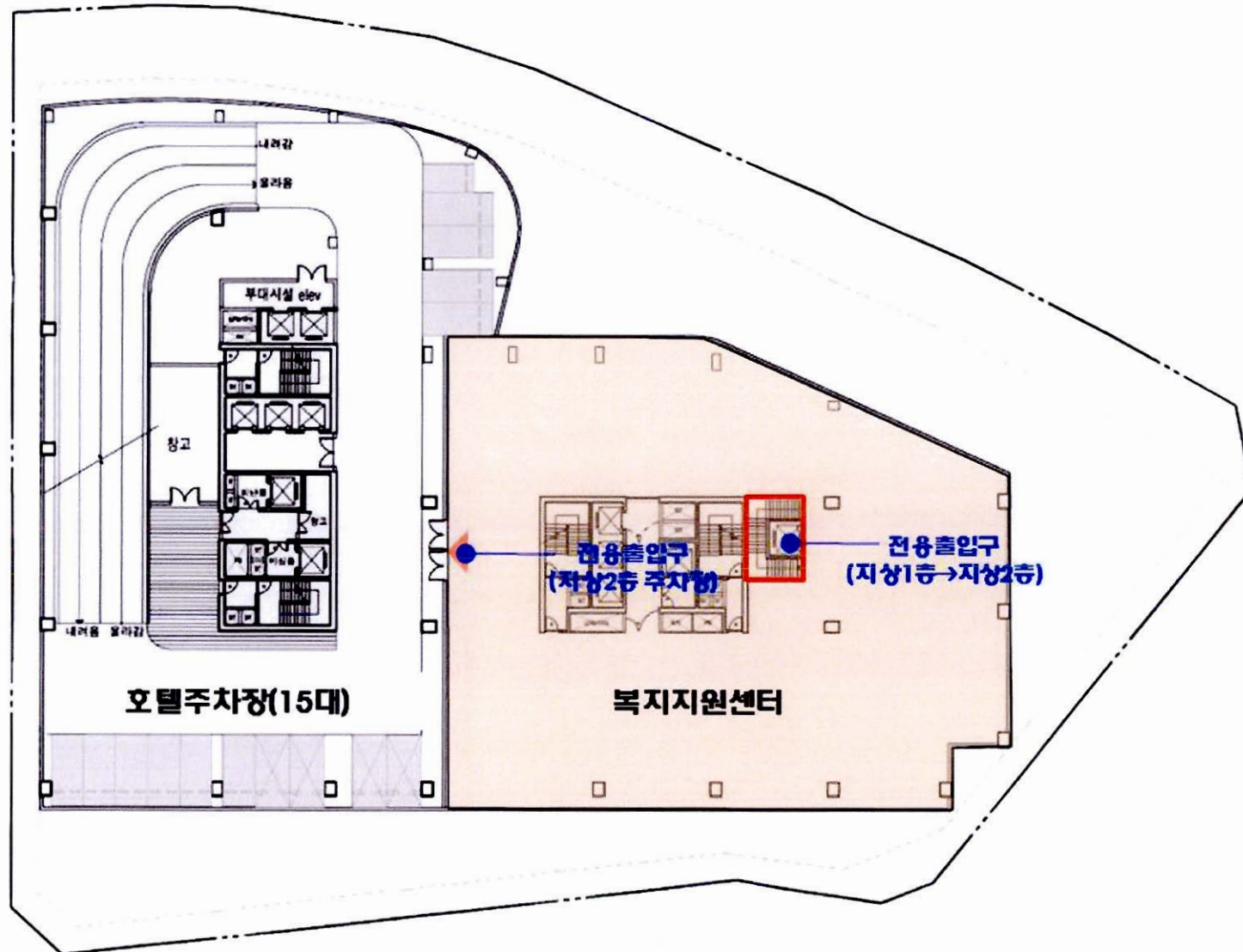
건축계획 예시(안)

■ 지상1층 평면도



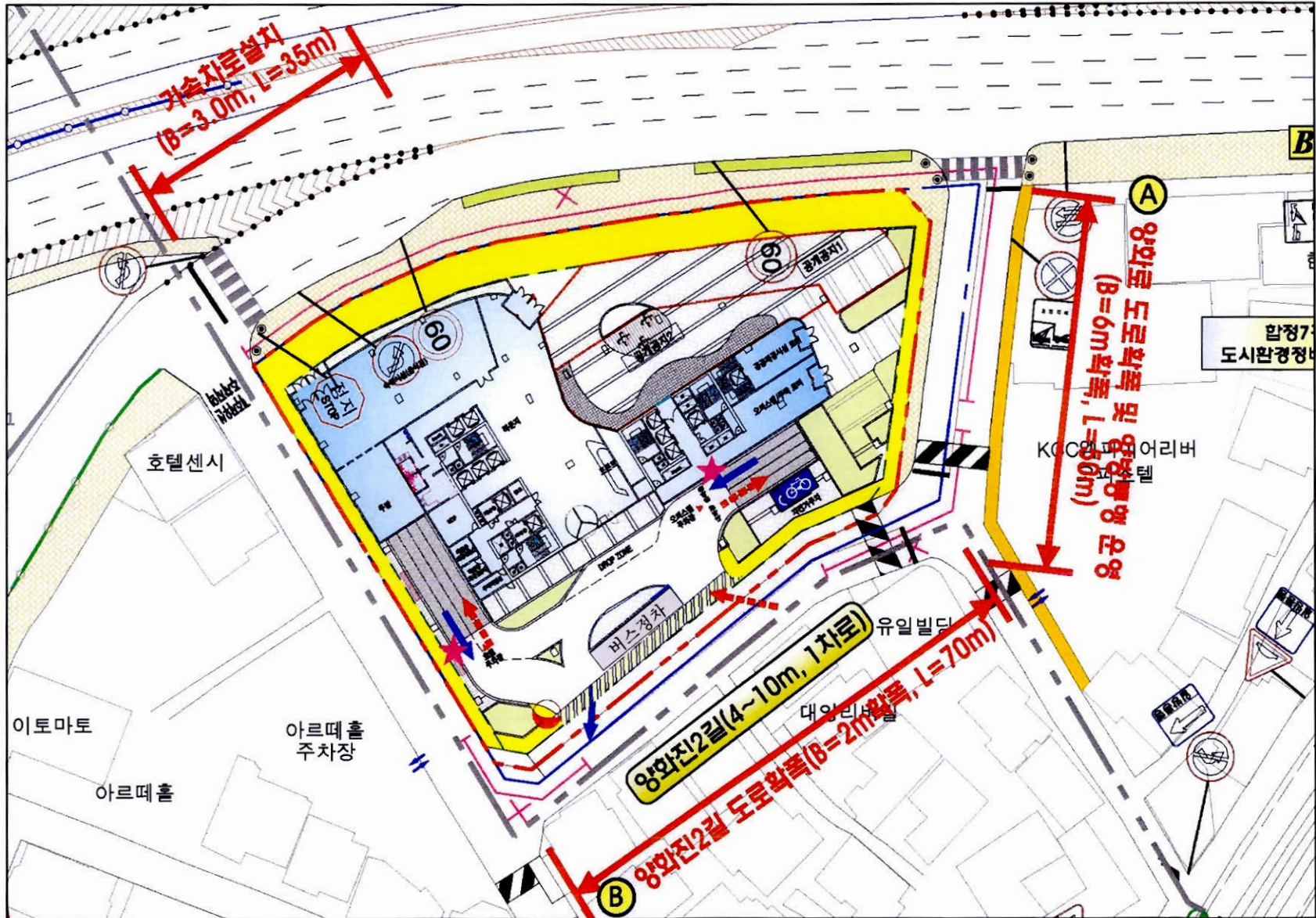
건축계획 예시(안)

■ 지상2층 평면도



교통처리계획

■ 교통처리계획도



건축계획(안) 비교

구 분		당 초 (안)	조 정 (안)	비 고
대 지 면 적		4,445.10㎡	4,445.10㎡	-
건 축 면 적		2,655.00㎡	2,655.00㎡	-
건 폐 율		59.73%	59.73%	법정 60%이하
연면적	지 상	52,584.42㎡	50,890.95㎡	감)1,693.47㎡
	지 하	20,143.32㎡	20,093.32㎡	감)50.00㎡
	합 계	72,727.74㎡	70,984.27㎡	감)1,743.47㎡
층 수		지하 6층 ~ 지상 34층	지하 6층 ~ 지상 33층	감)1층
용도별 면적표	관광숙박시설	30,619.21㎡ (42.10%)	30,529.93㎡ (43.01%)	감)89.28㎡
	공공시설	2,879.48㎡ (3.96%)	2,691.41㎡ (3.79%)	감)188.07㎡
	오피스텔	31,684.68㎡ (43.57%)	30,200.09㎡ (42.54%)	감)1,484.59㎡
	도시형생활주택	7,544.37㎡ (10.37%)	7,562.84㎡ (10.65%)	증)18.47㎡
	합 계	72,727.74㎡ (100.00%)	70,984.27㎡ (100.00%)	감)1,743.47㎡
주 차 대 수		600대	488대	감)112대

공람의견 및 관련부서 협의의견 조치결과

관련부서 협의의견 및 조치계획

■ 관련부서 협의

- 협의기간: 2015.10.12. ~ 2015. 10.21(10일간)
- 협의부서: 서울시(16개부서) 및 마포구(7개부서) 총 23개부서 협의진행
- 협의의견: 서울시 7개부서 20개의견, 마포구 4개부서 5개의견, 총 11개부서 25개 의견 회신

■ 서울시: 7개부서 20개 의견회신

구분	검토 의견	조치 계획	반영 여부
주거 사업과	<p>1. 토지이용계획에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 재정비촉진계획 수립지침 4-5-5 공원·녹지 확보 기준(촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡중 큰 면적이상)에 따라 공원계획 수립 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 합정재정비촉진지구는 2010년 1월 21일 재정비촉진지구로 의제고시된 지역으로 기사업시행된 합정 1,2,3,4구역의 경우 종전규정에 따라 계획수립하여, 촉진지구전체의 공원비율은 1%로 수립됨 ● 합정6구역은 금번 재정비촉진구역으로 촉진사업을 시행하는 지역으로 당해규정을 적용 받아야 하나, 조성규모 협소(면적 243㎡) 및 주변공원과의 연계성 미흡으로 조성효과 미미함 ● 따라서 재정비촉진지구 전체의 광역적 여건을 고려 소규모의 공원보다는 공공시설제공을 통해 지역공공성 강화방안으로 서울시도시재정비위원회 심의를 통해 결정받고자 함 	미반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토 의견	조치계획	반영 여부
주거 사업과	<p>2. 건축물 밀도계획에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률 인센티브 항목은「2014 서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 적합하도록 계획을 수립하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 허용용적률 인센티브 적용기준은 합정지구단위계획 결정내용상 특별계획구역(도시환경정비사업방식 적용 시)기준을 근거로 작성한 사항으로 해당기준 중 공공 시설제공에 따른 용적률 완화 체계만 현재 <u>허용용적률 완화→상한용적률 완화로 적용 변경제한한 사항임</u> ● 2014년 서울특별시 지구단위계획 수립기준상 허용 용적률 인센티브 항목의 적용은 합정지구단위계획 재정비 시에 반영되어야 할 것으로 사료됨 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 지정용도(숙박시설)에 대한 허용용적률 인센티브 와 관광숙박시설 인센티브 용적률을 중복적용 여부 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 지정용도(숙박시설) 허용용적률 완화는 제외하였음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 공공시설 설치에 따른 상한용적률 산정 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 공공시설 설치에 따른 상한용적률 산정은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2014.8, 서울시 도시계획국)」내용을 기준으로 산정하였음 - 부지가액: 인근유사토지에 대한 적용가능 사례가 없어 부지평균공지가의 2배를 적용하여 산정하였음 (추후 감정평가를 통한 부지가액 조정제시예정임) - 건축비용: 2015년 에너지 절감형 녹색건축물 조성공사비 가이드라인(서울시 기술심사담당관)을 기준으로 산정함 	미반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토 의견	조치계획	반영 여부
주거 사업과	<p>3. 관광숙박시설 용적률 인센티브에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률 인센티브 항목은「2014 서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 적합하도록 계획을 수립하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 필로티를 제외한 면적으로 기 산정하였음 	기반영
	<p>4. 교통처리계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 이면도로는 대형버스의 회전반경을 고려하여 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ● 대형버스차량의 원활한 진출입을 위해 남측도로 (8m 확폭)의 차도폭을 10m로 조정 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 양화대교북단에서 대상지로 진입하는 차량과 강변북로 방면에서 진입하는 차량과의 엇갈림 발생 우려에 대한 교통계획 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ● 서측도로(8m)진출입에 따른 차량간 엇갈림 발생을 우려 8m도로에서 양화대로로 진출하는 구간에 폭3m, 연장 35m의 완화차로를 두는 것으로 계획 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
주거 사업과	<p>5. 경관계획에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 기본경관계획에 따른 경관기본설계 지침 (수변축, 역사특성거점)에 따라 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ● 수변축, 역사특성거점 기준을 고려하여 계획수립하되 건축·교통·경관통합심의시 해당사항 반영하여 검토하겠음 	기반영
	<p>6. 기타사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기부채납시설인 지하1층 문화 및 집회시설의 운영계획을 수립하고 출입구 추가 확보 등 환경 개선 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ● 당초 계획된 기부채납시설은 지하1층에서 지상2층으로 위치변경하였으며, 지상1층에서의 별도 출입구계획함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행 미동의자에 대한 대책마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ● 현재 총 토지등 소유자는 17인중 12인의 동의를 득하여 70.6%의 동의율로 구역지정을 신청하였으며, 미동의자 현황도 연립주택 지상권자이거나 향후 토지 매각의향이 있어 본 사업에 반대민원은 없는것으로판단됨 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토 의견	조치 계획	반영 여부
도시 계획 상임 기획단	<p>1. 인센티브 관련</p> <p>- 계획안에서 제시한 공공·문화복지시설의 기부채납을 통한 상한용적률 인센티브 적용은 합정재정비 촉진계획상 특별계획6구역 계획지침을 고려하여 적정성 재검토 필요.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 공공·문화복지시설 기부채납 용적률 완화는 지구단위계획 결정당시 허용용적률 완화로 적용되었던 사항이나, 상한용적률 완화에 대한 법적근거가 마련됨에 따라 변경하여 적용코자 하는 사항임. <ul style="list-style-type: none"> - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 및 공공시설 등 기부채납용적률인센티브운영기준 개정(2014.8.서울시도시계획국) ● 지침기준인 용적률 완화량의 1/2이상은 조건충족함 	미반영
	<p>2. 저층부 도입 용도 관련</p> <p>- 관광숙박시설 이용객의 편의성 등을 감안하여 층별 용도계획(지상 2~5층 주차장)의 적정성 재검토</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관광숙박시설 주차는 지상에 기타용도의 주차는 지하로 분리하여 계획함에 따라 이용자의 편의를 제공하고 교통혼잡 최소화하도록 계획하였음 ● 주차장 지상설치에 따른 경관저해요소는 합리적인 입면계획 등을 통해 해소할 계획임 	부분 반영
	<p>- 대상지는 양화대교 북단교차로에 인접한 지역으로 간선도로(양화로 50m)변 교통흐름상의 부영향을 최소화할 수 있는 적정 주차계획이 필요한 지역인바, 계획주차대수(600대)의 적정성 재검토</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 서측도로(8m)에서 양화로진출구간에 대해 차량충돌 등 부영향 해소를 위해 완화차를 계획하였음 ● 계획주차대수는 488대로 축소계획 함 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영여부											
도시 계획 상임 기획단	<p>3. 공개공지 및 가로활성화 용도 관련</p> <p>- 공개공지 조성시 건축물 내 주출입구 부분은 공개공지 면적에서 제외하고, 저층부 가로활성화 용도는 공개공지 및 보행동선과 유기적으로 연계될 수 있도록 배치 및 형태 등 재검토 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축물내 주출입구 부분은 공개공지면적에서 제외하였음 ● 저층부 가로활성화 용도는 1층에 호텔라운지와 호텔 부대시설인 레스토랑을 설치하여 공개공지와 유기적으로 연계될 수 있게 배치하였음 	반영											
	<p>- 공개공지 추가 조성에 따른 인센티브 계수 산정은 법정 의무 면적을 기준(0.8)으로 적용하고, 향후 위원회 심의 시 공개공지의 효용성이 인정되는 경우 추가 적용 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 계수값 변화에 따른 도달가능 용적률 계획 재산정하였음 <table border="1" data-bbox="1142 1015 1902 1453"> <thead> <tr> <th>계수</th> <th>관광숙박 완화용적률계</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.8</td> <td>892.56%</td> <td>(-) 57.49%</td> </tr> <tr> <td>0.9</td> <td>921.31%</td> <td>(-) 28.74%</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>950.05%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	계수	관광숙박 완화용적률계	비고	0.8	892.56%	(-) 57.49%	0.9	921.31%	(-) 28.74%	1.0	950.05%	-
계수	관광숙박 완화용적률계	비고												
0.8	892.56%	(-) 57.49%												
0.9	921.31%	(-) 28.74%												
1.0	950.05%	-												

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
도시 계획 상임 기획단	4. 교통처리계획 관련 - 이면부 인접지역이 주거지역(제2종일반주거지역)이며 보행안전성 및 편의성을 고려하여, 양화진2길변에 계획한 호텔 및 오피스텔의 차량진출입구와 버스주정차 공간의 적정성 재검토.	<ul style="list-style-type: none"> ● 보행안전성 및 편의성을 고려하여 대지내로 2m추가 차로를 확보하여 10m차도로 운영하고 추가 보행 공간을 확보하도록 계획하였음 ● 호텔객실 300실미만으로 버스주차가 아닌 버스정차 구간으로 계획하되 대지내로 위치이동하여 보행동선에 지장이 없도록 조정함 	반영
	5. 기타사항 - 지하1층에 계획한 '공공·문화복지시설'의 진출입구(1개소) 계획 관련 이용자의 이동 및 안전을 감안하여 적정성 재검토 필요.	<ul style="list-style-type: none"> ● 당초 계획된 기부채납시설은 지하1층에서 지상2층으로 위치변경 하였으며, 지상1층에서의 별도 출입구 계획함 	반영
	- 「재정비촉진계획 수립지침」(제2013-265호 4-5-4에서 제시한 공원·녹지 확보 기준검토 필요	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 주거사업과 의견 조치계획 참조 	미반영
시설 계획과	- 신설되는 중로3-A는 가구를 구획하는 도로로서 도로의 기능상 분류를 집산도로에서 국지도로로 조정 검토 바람.	<ul style="list-style-type: none"> ● 도로기능 국지도로로 조정 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
조경과	<p>1. 조경공간 식재계획(수목 집중 식재방안검토)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축후퇴선내수목이 없을 경우 가로수 1열 추가식재 - 도로 연접부 조경시설에 수목집중 식재 - 대지내 조경식재 공간 등 수목 집중 식재로 가로숲 조성 검토 - 교차로 모퉁이, 보도 여유공간에 수목(가로수) 2~3주를 모아서 식재 - 교통섬, 안전지대 등 도로 유희지에 키큰나무 가로숲 조성 - 대지내 도로, 보행전용도로, 공공보행로 주변에 가로수 집중 모아심기 (가로수 여러 주를 모아서 가로숲 형태로 조성) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축인허가시 해당의견 사항 반영하여 조경계획토록 하겠음 	반영 예정
	<p>2. 옥상녹화계획(옥상녹화검토)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 최상층(33~34층) 옥상녹화 - 서울시 옥상녹화 시스템설계지침 및 관련 도서작성지침에 따라 설계추진 	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 주거사업과 의견 조치계획 참조 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
교통 정책과	<ul style="list-style-type: none"> - 본 사업은 도시교통정비촉진법 제15조에 따라 교통영향분석개선대책 수립대상이므로 건축계획 승인전에 교통개선대책을 수립하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ● 교통영향분석개선대책 수립하여 건축교통통합심의 받도록 하겠음 	반영 예정
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업지는 양화대교 북단의 램프와 양화로가 만나는 지점에 위치하여 통과하는 차량과 진출입하는 차량의 교통사고 위험이 높으므로 B-B' 도로방면으로 진출입체계를 운영하는 방안을 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ● 차량진출입에 따른 영향을 최소화 하기위해 서측 도로에서 양화로방향으로 진출하는 구간에 완화차로 계획함 ● 지구단위계획 결정도상 차량출입허용구간이 양화진 2길변(8m도로)변으로 결정되어 있어의견과 같이 동측 (12m)도로에서의 진출입체계 운영은 반영하기 어려움 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업지내 주차장으로 진출입하는 차량의 상충을 줄이기 위하여 진입램프와 진출램프를 분리하는 방안을 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업지내 주차장램프는 시설이용객의 안전성을 위해 호텔주차장(지상)과 기타용도주차장(지하)으로 구분하여 진출입램프로 계획함 	미반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
건축 기획과	<ul style="list-style-type: none"> - 공개공지는 사유화를 방지하고 공공성을 확보할 수 있도록 주요도로와 주보행통로에 면하여 설치하고, 실질적으로 일반인이 이용할 수 있는 도시광장으로서의 기능수행이 가능하도록 계획요망 	<ul style="list-style-type: none"> ● 검토의견에 따라 반영 하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 건물통로를 겹치지 아니한 가로환경과 연계하여 계획하고, 건물진입을 위한 통로부분은 공개공지면적산정에서 제외토록 검토 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ● 검토의견에 따라 반영 하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역의 지정 목적에 적합하도록 가급적 도시형생활주택의 계획은 지양할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ● 지구단위계획기준상 본 부지 지정용도로 관광숙박 시설, 문화및집회시설, 공동주택으로 결정된바, 숙박 시설을 주용도로 하되 공동주택(도시형생활주택)은 최소화하여 계획하겠음 	반영 예정
	<ul style="list-style-type: none"> - 관광버스의 진·출입이 더욱 원활하게 개선 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 검토의견에 따라 반영 하였음. 	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	검토의견	조치계획	반영 여부
환경 정책과	<p>- 합정재정비촉진지구 촉진계획 변경(합정6재정비촉진구역) 안"에 의하면 연면적이 약72,727㎡로 「서울특별시 환경영향평가조례」 [별표 1] 1. 도시의 개발, 자. 건축법에 의한 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것에 해당되지 않아 우리시 환경영향평가 대상은 아니나, 향후 촉진계획 변경 등으로 같은 조례【별표 1】 “1. 도시의 개발”에 해당될 경우 우리시 환경영향평가 대상사업이므로 인.허가전 환경영향평가 협의를 득할 수 있도록 안내하여 주시기 바랍니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 해당사항 발생시 협의토록 하겠음 	-
공공 재생과	<p>- 재정비촉진구역 지정에 따른 공공기여 방안으로 계획한 지하1층 기부채납 공공시설(문화 및집회시설)에 대하여는 공공이용을 위한 인지성, 접근성 등을 고려한 별도 진출입 동선과 일부공간을 지상층에 배치하여 연계 조성하는 방안등을 검토 바람. (지하층에설치시 채광, 환기 및 보행동선 고려 필요)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 당초 지하1층에 계획된 문화 및 집회시설은 지상2층으로 위치변경하여 복지지원시설 등 공공청사 기능을 할 수 있도록 변경계획 하되, 지상1층으로부터 별도의 동선계획을 수립하여 계획하였음 	반영
	<p>- 후속적 유지관리가 수반되는 “문화및집회시설”은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브적용기준 개정」에 적합하도록 구체적인 운영계획을 전제로 한 계획 결정이 필요하므로, 공공시설 도입용도에 대하여 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따른 서울시 관련실, 본부,국 수요조사를 거쳐 추가 화신 예정임.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 당해 시설에 대한 운영계획을 포함한 시설의 종류 등은 수요조사 결과를 바탕으로 재조정하여 협의토록 하겠음 	반영 예정

관련부서 협의의견 및 조치계획

■ 마포구: 4개부서 5개 의견회신

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
교통 지도과	- 「주차장법 시행규칙」제11조(부설주차장의 구조·설비기준) 규정을 준수하기 바람.	● 해당 지침기준을 반영하여 계획토록 하겠음	반영 예정
	- 여성우선주차장 주차구획의 경우 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제25조의2의 [별도3] 규정을 참고 바람.	● 해당 지침기준을 반영하여 계획토록 하겠음	반영 예정
공원 녹지과	- 옥상녹화시 서울시 옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침 준용하여 작성 바람.	● 옥상녹화는 설비시설을 제외한 부분에 서울시 옥상녹화 시스템설계지침 및 관련도서작성지침에 따라 반영하겠음	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

구분	검토의견	조치계획	반영 여부
교통 행정과	- 별도 검토 의견 없음	-	-
건설 관리과	- 해당 사업에 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 관련법에 따라 사업인가전 미리 관리청(재산관리부서)과 협의하여야 함. 따라서 사업구역에 포함 된 사유지 (합정동 380-8, 재산관리관: 서울시 도로계획과)에 대하여 사업인가전 관리청과 협의하여 주시기 바람.	●사업시행인가시 협의토록 하겠음	반영 예정