

삼환도봉아파트 재건축

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 도봉구 도봉동 87번지 일대 삼환도봉아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 도봉구 공고 제2024-1858호(2024.12.12.)로 공람공고한 내용에 대하여 2025년 제4차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과(수정가결)를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고하고 관계도서를 공람하오니, 관계도서를 열람하신 후 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 26일

서울특별시 도봉구청장

가. 공람기간 : 2025. 6. 26.(목) ~ 2025. 07. 28.(월) (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 도봉구청 재건축재개발과(☎02-2091-3403)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 도봉구청 재건축재개발과 방문, Fax(☎02-2091-6255), 우편 (※ Fax 발송 시 반드시 유선 연락)
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람사유 : 삼환도봉아파트 재건축사업의 정비구역 지정을 위한 주민 재공람

마. 공람내용 : 삼환도봉아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

바. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 지정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 열람하여야 합니다.

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	삼환도봉아파트 재건축 정비구역	도봉구 도봉동 87번지 일대	-	증) 30,131.8	30,131.8	-

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		30,131.8	100.0	-
정비기반시설	소 계	1,515.3	5.0	-
	공 원	1,515.3	5.0	누원 어린이공원
획 지	소 계	28,616.5	95.0	-
	획 지	28,616.5	95.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지구·지역 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정 (현황)	변 경	변경 후		
합 계	30,131.8	-	30,131.8	100.0	-
제1종일반주거지역	1,515.3	-	1,515.3	5.0	-
준공업지역	28,598.4		28,598.4	94.9	
자연녹지지역	18.1	-	18.1	0.1	-

4. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	A	누원 어린이공원	어린이공원	도봉구 도봉동 653	1,515.3	-	1,515.3	서고시 (94.12.27)	-

※ 도봉로 180길변 원활한 교통처리를 위한 전면공지 조성에 따른 공원 형태 변경임

5. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고	
			법 정		계획면적 (㎡)		
			기 준	면 적(㎡)			
주 민 공 동 시 설	합 계	-	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (993세대×2.5㎡×1.25)	3,103.13	3,685.00	「서울특별시 주 택 조례」 적용	
	경로당	획지	500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00		
	어린이집	획지	500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00		
	다함께돌봄센터	획지	최소 66㎡ 이상	66.00	100.00		
	작은도서관	획지	500~1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	158.00	180.00	옥내/옥외시설	
	주민운동시설	획지	-	-	600.00		
	지역공동체 지원센터	획지	최소 33㎡ 이상	33.0	105.00		—
	어린이놀이터	획지	200 + (세대수 × 1.0)	1,193.00	1,200.00		—
	주민공동시설	획지	-	-	800.00		—
부 대 시 설	경비실	획지	-	-	32.00	「주 택 건 설 기 준 등에 관한 규정」 적용	
	관리사무소	획지	10㎡+[(993-50)×0.05㎡]	57.15	115.50		

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 및 <별표1>, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2 등

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

6. 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
신규	삼한도봉 아파트 재건축 정비구역	30,131.8	획지	28,616.5	도봉구 도봉동 87번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	343.49 이하	135m 이하 (최고 42층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총 세대수 : 공동주택 993세대 (기부채납 임대주택 28세대, 국민주택규모 주택 127세대 포함) - 전용면적 60㎡ 이하 : 390세대 - 전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 569세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 34세대 - 국민주택규모 주택 건설계획 : 127세대							
		전용면적		공급면적		세대수		연면적	
		59.98㎡		80.30㎡		89		7,146.70㎡	
		75.85㎡		99.72㎡		19		1,894.68㎡	
		84.98㎡		111.37㎡		19		2,116.03㎡	
		합 계				127		11,157.41㎡	
		주택 규모별 건설계획 : 993세대							
		구 분	전용면적 (㎡)	세대수				비율(%)	비 고
				합계	분양주택	기부채납 공공주택	국민주택규모 주택		
		60㎡ 이하	59	390	278	23	89	39.3	-
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	75	262	243	-	19	26.4	-
			84	307	283	5	19	30.9	-
		85㎡ 초과	115	34	34	-	-	3.4	-
합 계		993	838	28	127	100.0	-		
		※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음							
심의완화 사항		- 허용용적률 19.93% 완화 [허용용적률 인센티브 : 39.85% (사업성보정계수 2.0 적용)] - 기준용적률 209.72% → 249.57% (인센티브 항목: 공공보행통로 7.9%, 고령서비스시설 5%, BF인증 5%, 층간소음해소 3%) - 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화 (『도시 및 주거환경정비법』 제54조) - 상한용적률 266.03% → 법적상한용적률 343.49%							
건축물의 건축선 등에 관한 계획		- 건축한계선 - 획지선으로부터 3m - 공공보행통로변 : 동측면으로부터 3m - 도봉로 180길변 : 획지선으로부터 5.8 ~ 7.0m							
기타 사항		- 공공보행통로 : 단지 내 공공보행통로 폭 8m - 전면공지 - 도봉로 180길변 폭 2.8m ~ 4.0m(차도형 전면공지) - 도봉로 180길변 폭 3.0m(보도형 전면공지)							

나) 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용계획	구역면적	대지면적	계획정비 기반시설 (환산부지 포함)	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지 지분	건축물 환산부지면적
	30,131.8㎡	28,616.5㎡	3,305.8㎡	1,418.3㎡	97.0㎡	1,790.5㎡	703.9㎡	1,086.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 3,305.8㎡ - 1,418.3㎡ - 97.0㎡ = 1,790.5㎡ (6.3%)							
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	• 기부채납임대주택 : 토지지분 703.9㎡ [59㎡ - 토지지분 = 건축연면적(㎡) ÷ 전체연면적(㎡) × 주택용지면적(㎡) = 지상 (1,880.5㎡) ÷ (163,637.93㎡ × 28,616.5㎡) = 328.8㎡ = 지하 (1,206.4㎡) ÷ (163,637.93㎡ × 28,616.5㎡) = 211.0㎡ = 539.8㎡ [84㎡ - 토지지분 = 건축연면적(㎡) ÷ 전체연면적(㎡) × 주택용지면적(㎡) = 지상 (567.2㎡) ÷ (163,637.93㎡ × 28,616.5㎡) = 99.2㎡ = 지하 (371.5㎡) ÷ (163,637.93㎡ × 28,616.5㎡) = 64.9㎡ = 164.1㎡						
		• 기부채납 임대주택 환산부지면적 : 1,086.6㎡ = (표준건축비(원/㎡) × 임대주택 계약면적(㎡)) ÷ 부지가액(원/㎡) [59㎡ 지상 = (2,065,151.8(원/㎡)×1,880.5(㎡))÷5,936,000(원/㎡) = 654.2㎡ [59㎡ 지하 = (917,272.7(원/㎡)×1,206.4(㎡))÷5,936,000(원/㎡) = 186.4㎡ [84㎡ 지상 = (1,974,343.6(원/㎡)×567.2(㎡))÷5,936,000(원/㎡) = 188.6㎡ [84㎡ 지하 = (917,272.7(원/㎡)×371.5(㎡))÷5,936,000(원/㎡) = 57.4㎡						
	건축물 환산부지 면적	표준 건축비	59㎡	지상	2,065,151.8원/㎡	▷수도권정비계획법 분양가상한제 기본형 건축비		
				지하	917,272.7원/㎡			
			84㎡	지상	1,974,343.6원/㎡			
				지하	917,272.7원/㎡			
시설 연면적		4,025.5㎡		▷기부채납 임대주택 28세대 공급면적 2,403.7㎡				
부지가액		5,936,000원/㎡					▷구역 내 토지 평균공시지가(2,968,000원/㎡, 2023년 기준) × 2	
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	• 209.72%						
	허용 용적률	• 249.57% - 허용용적률 인센티브 19.93% × 2.0 적용 (사업성 보정계수 : 2.0 적용)						
		공공보행통로						7.9%
		고령서비스시설						5%
		BF인증						5%
		층간소음해소						3%
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 266.03% - 상한용적률 = 최종 허용용적률+((230%×1.3×가중치×α)+ (230%×1.0×β)) = 249.57% + ((229.64% × 1.3 × 1.0 × 0.0252) + (229.72% × 1.0 × 0.0389)) = 266.03%(정비계획 용적률)							
	※ 가중치 = 1 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 α(토지) = 0.0252 β(건축물) = 0.0389							
예정법정 상한용적률	• 343.49% 이하							

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2024.10.)' 등 관련 기준에 따름

다) 공공주택 건설 계획

(1) 기부채납 공공주택 계획

전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
59.98㎡	80.30㎡	23	1,846.9㎡	—
84.98㎡	111.37㎡	5	556.8㎡	—
합 계		28	2,403.7㎡	—

(2) 국민주택규모 주택 계획

구 분		내 용
정비계획용적률		• 266.03%
법적상한용적률		• 343.49%
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 초과분	• 77.46%
	초과 용적률의 50%	• 38.73% (77.46% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	• 11,083.40㎡ 이상 (획지면적 28,616.5㎡ × 38.73%)
국민주택규모 주택 건설 규모		• 계획 127세대 • 연면적 11,157.41㎡ (용적률 38.73% 이상) 7,146.70㎡ {80.3㎡(59형)×89세대} + 1,894.68㎡ {99.72㎡(74형)×19세대} + 2,116.03㎡ {111.37㎡(84형)×19세대} = 11,157.41㎡ (≥ 11,083.40㎡)

7. 관계도서 : 생략(도봉구청 재건축재개발과 재건축팀에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

붙임 1. 관련 도면 각 1부.

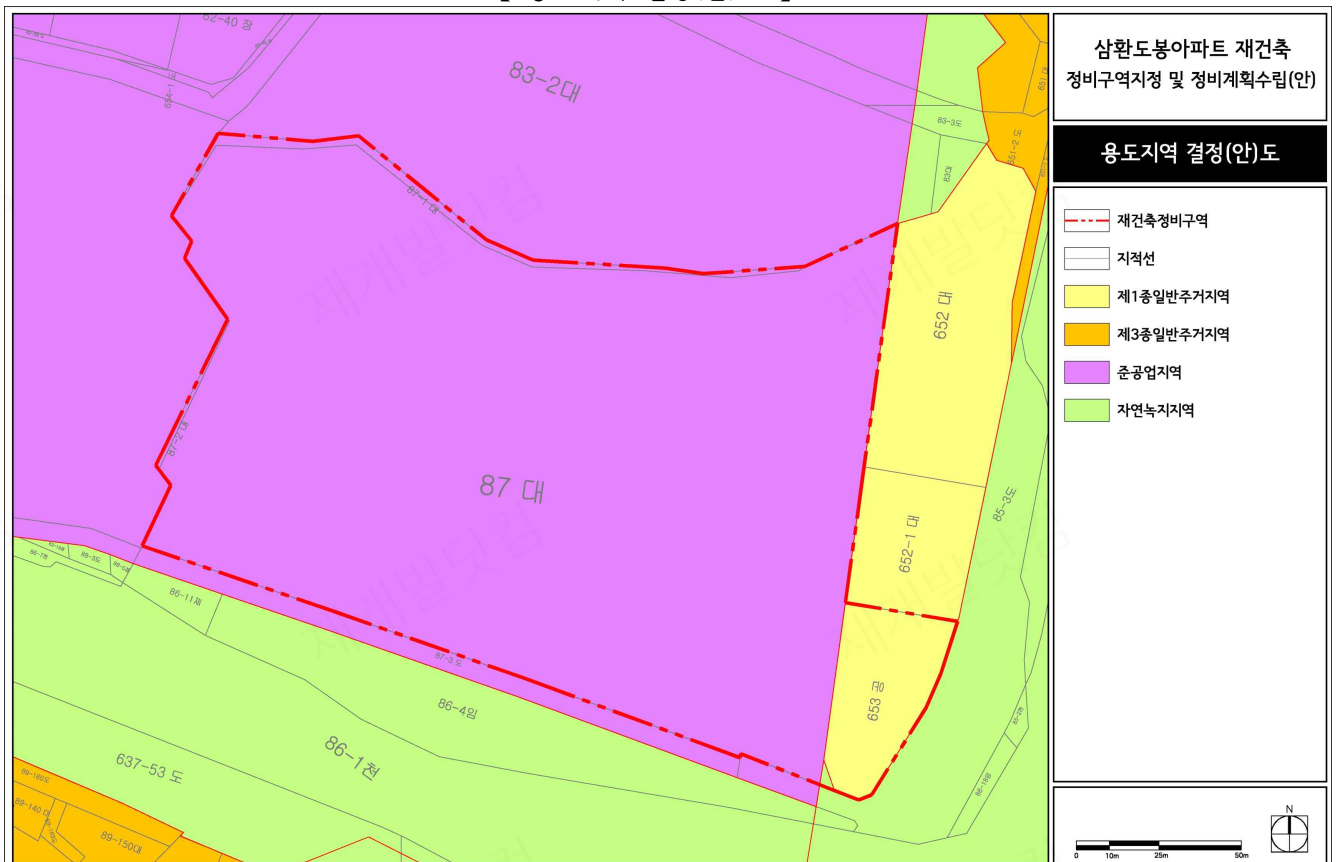
2. 공람의견서 1부. 끝.

□ 관련도면

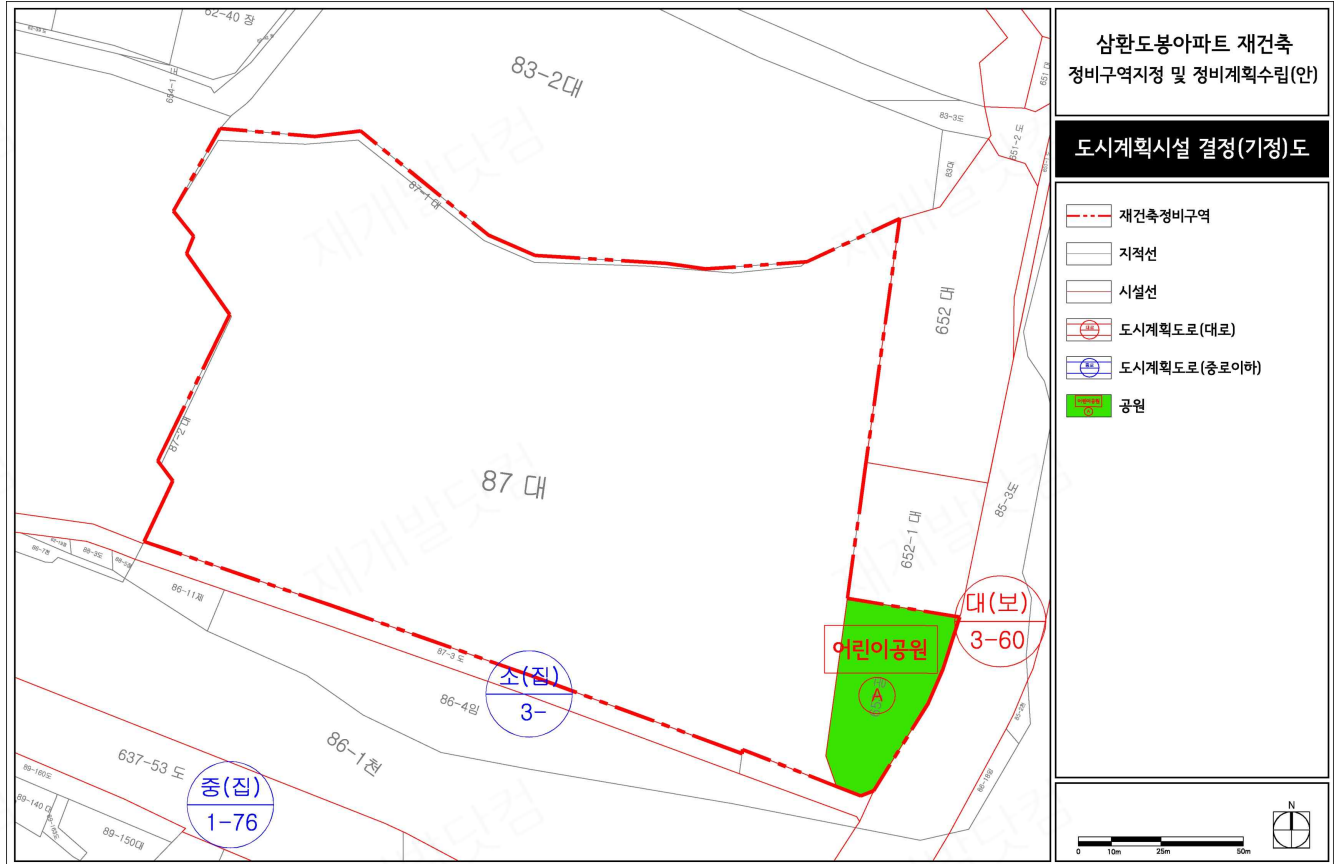
【 정비구역 결정(안)도 】



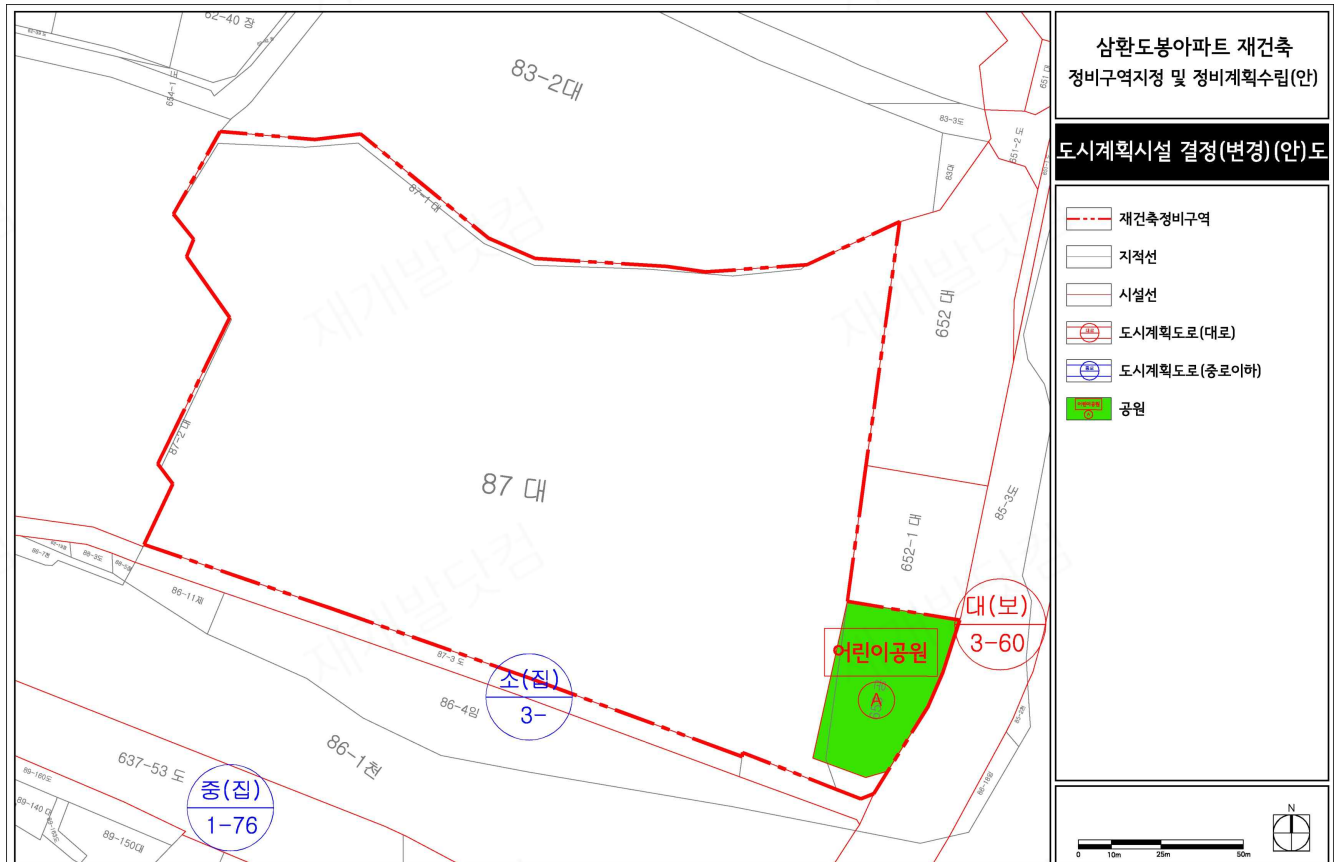
【 용도지역 결정(안)도 】



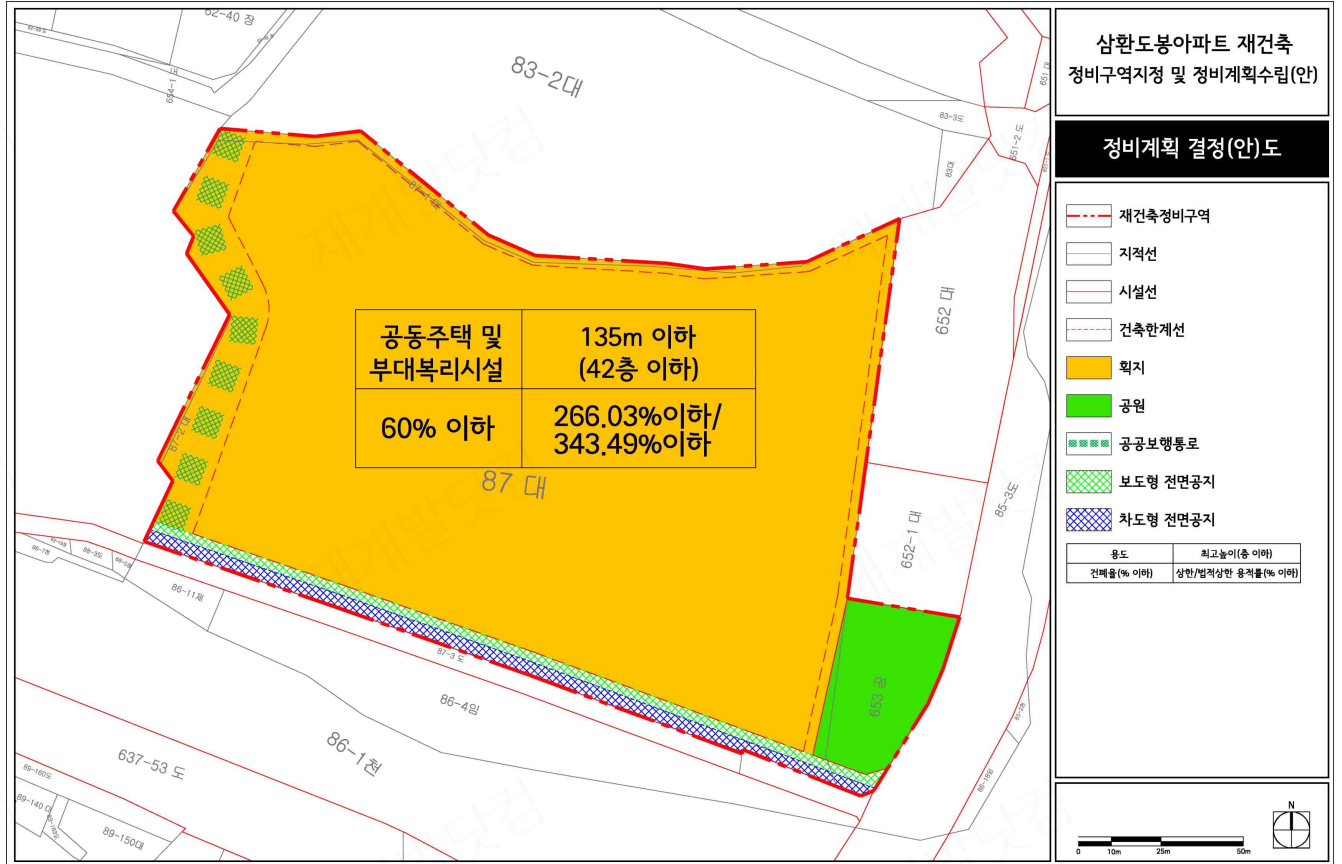
【 도시계획시설 결정(기정)도 】



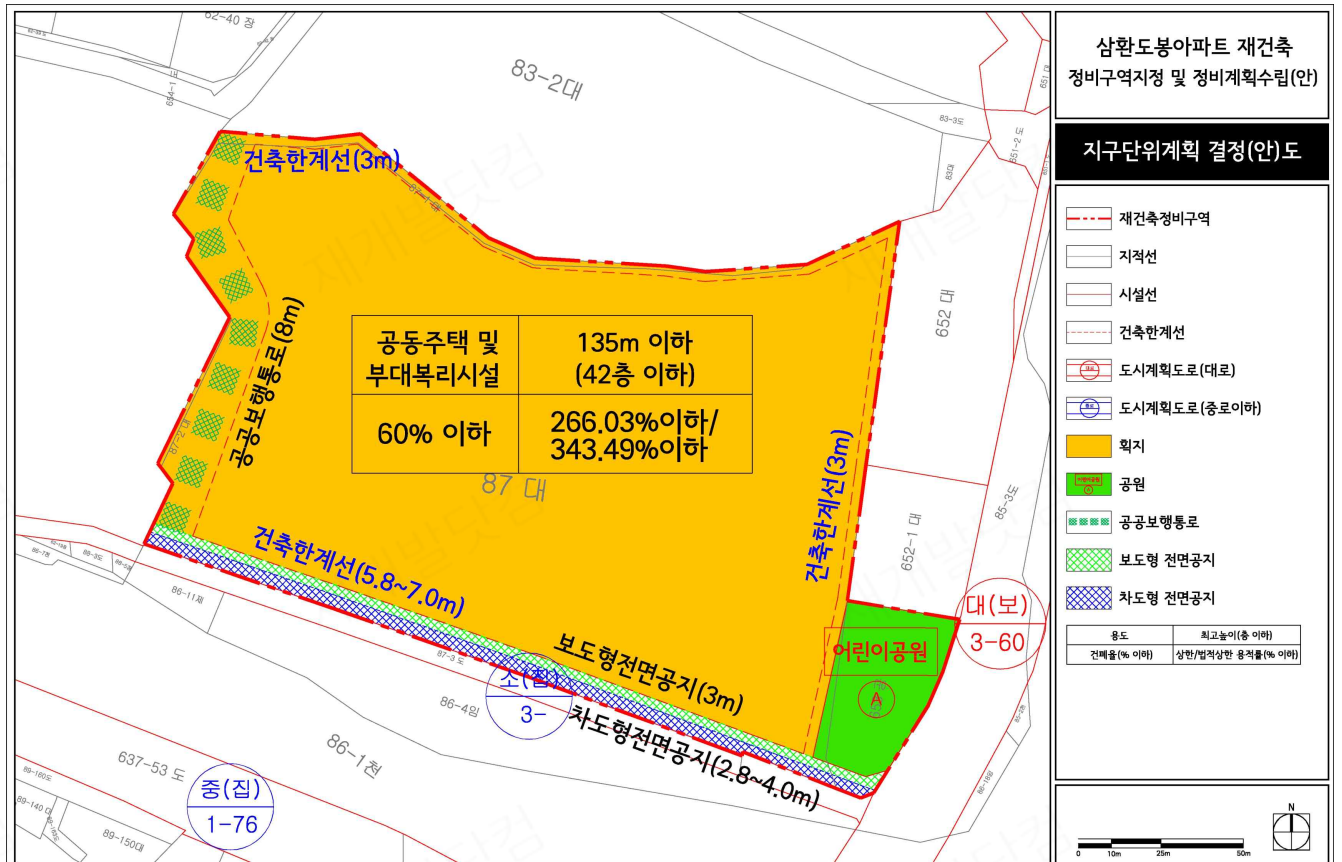
【 도시계획시설 결정(변경)(안)도 】



【 정비계획 결정(안)도 】



【 지구단위계획 결정(안)도 】



※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “도봉구청 12층 재건축재개발과 재건축팀”에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

공 람 의 건 서

공 고 제 목		삼환도봉아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) <재공람>		
공 람 기 간		2025. 6. 26. ~ 2025. 7. 28.		
의 건 제출인	성 명	홍길동	생년월일	1900년 00월 00일
	전화번호	010-1234-5678		
	소유물건	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소		
	주민유형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인()		해당유형에 체크(✓)
제 출 의 건				

본인은 삼환도봉아파트의 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2025. . .

의견 제출인

주 소

성 명

(인) 또는 서명

서울특별시 도봉구청장 귀하