

◆ 서울특별시고시 제2025-453호

**도시관리계획(도봉택지개발사업구역 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 및
삼환도봉아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정,
지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

건설교통부고시 제1997-68호(1997.3.6.)로 택지개발예정지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2003-277호(2003.9.25.), 서울특별시고시 제2012-289호(2012.11.1.), 서울특별시고시 제2019-305호(2019.9.11.)로 결정(변경)된 「도봉택지개발사업구역 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고,

서울특별시 도봉구 도봉동 87번지 일대 삼환도봉아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제4차 서울시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 14일
서울특별시장

I. 도봉택지개발사업구역 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경)

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	도봉택지개발사업구역 지구단위계획구역	도봉동 74 일대	58,555.3	감) 1,515.3	57,040.0	서고시 제1999-165호 (99.6.18.)	

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	도봉택지개발사업구역 지구단위계획구역	구역면적 58,555.3㎡ → 57,040.0㎡ (공원 : 1,515.3㎡)	삼환도봉아파트 재건축 정비구역 내 전면공지 조성을 위해 도봉택지개발사업구역 내 공원을 삼환도봉아파트 재건축 정비구역으로 편입 및 도봉택지개발사업구역에서 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	58,555.3	감) 1,515.3	57,040.0	100.0	-
제1종일반주거지역	8,502.4	감) 1,515.3	6,987.1	12.2	-
제2종일반주거지역	12,004.1	-	12,004.1	21.1	-
제3종일반주거지역	35,983.8	-	35,983.8	63.1	-
준공업지역	2,065.0	-	2,065.0	3.6	-

나. 도시기반시설 결정(변경)조서(변경없음)

※ 공간시설(어린이공원) 구역 제척

다. 도시계획시설 이외의 토지이용계획 결정조서(변경없음)

3. 위 변경 이외에는 변경사항 없음

II. 삼환도봉아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	삼환도봉아파트 재건축 정비구역	도봉구 도봉동 87 일대	-	증) 30,131.8	30,131.8	-

2. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	●추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 ●추정비례율 : 107.46% ⇒ (856,359,443천원 - 425,737,389천원) ÷ 400,717,392천원 × 100% ≒ 107.46%
종전 토지 및 건축물 총 추산액	●아파트는 최근(2021~2024년도) 국토교통부 실거래가 조회를 통한 거래 사례, KB부동산 시세 평균, 한국부동산원 부동산테크 시세 평균 등을 종합 참작하고, 주택형별 건물면적, 대지지분 면적 등이 상이하고 층별·향별·위치별 격차가 있는 점을 감안하여 한국부동산원 부동산테크 시세 및 KB부동산 시세를 통하여 종전자산을 개략적으로 추정하여 산정하였음 ●상가는 아파트와 건축년도 등이 유사하여 안전진단을 통과하였거나, 재건축 사업시행 단계에 있는 단지로서 기존 세대 규모 및 지역적 특성이 유사한 단지의 매매사례, 시세 조사 후, 층별·위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였으며, 일정 현금청산비용을 감안하였음 ●공동주택 소유자 ≒ 3,948.0억원 ●상가 등 소유자 ≒ 65.7억원

추정 분담금 산출	●추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액		추정분담금
	전용 59.98㎡	821,500천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(107.46%)		권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 75.85㎡	927,500천원			
	전용 84.98㎡	1,035,900천원			
	전용 115.12㎡	1,351,800천원			
	신축상가(지상1,2층)	7,983,500천원			

- ※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨
- ※ 상가 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상가 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 400,717,392천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2025년 05월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	97.81	73.89	420	535,000	570,000	580,000	243,600,000
	111.71	83.97	240	575,000	620,000	630,000	151,200,000
	합계		660	-	-	-	394,800,000
아파트外	구분		호수	해당 층	종전자산총액		
	상가		30	지하1,지상1	5,917,392		
	합계		-	-	5,917,392		
종전자산 총계			-	-	400,717,392		

- ※ 상가 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임
- ※ 상가동의 경우 일정 청산비용을 감안하여 추산하였으며, 상가 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음

■ 총 수입 산출 : 856,359,443천원

(단위 : 천원)

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가	세대별 분양금액	분양수입
공동주택	조합원분양	278	80.30	33,820	821,500	228,377,000
		243	99.72	30,750	927,500	225,382,500
		139	111.37	30,750	1,035,900	143,990,100
		총 660	-			597,749,600
	일반분양	144	111.37	36,173	1,218,610	175,479,840
		34	148.30	35,450	1,590,370	54,072,580
		총 178	-			229,552,420
	국민주택규모 임대	89	80.30	5,535	134,461	11,967,100
		19	99.72	5,564	167,860	3,189,300
		19	111.37	5,566	187,512	3,562,700
		총 127	-			18,719,100
	기부채납 공공주택	28	-	-	-	-
		총 28	-	-	-	-
	소 계	993	-	-	-	846,021,120
근린생활시설 등		-	1,020 (연면적)	-	-	12,083,500
매출부가세 수입차감액				-	-	-1,745,177
총 수입				-	-	856,359,443

- ※ 중후자산 추정 : 일반분양가(36,000천원/평), 조합원분양가(30,600천원/평, 평형간 격차율 적용, 84형 기준)
 ※ 분양받을 아파트 가격은 2024년 도봉구 도봉동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 종후 감정평가 후 관리처분시 결정됨.
 ※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.
 ※ 상기 가격은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.
 ※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.
 ※ 공공주택 중 50형 23세대, 84형 5세대는 기부채납 임대주택으로 매각가격은 고려하지 않음.

■ 총 지출(사업비) 산출 : 425,737,389천원

(단위 : 천원)

구분	항목	금액
공사비	건축공사비, 건축물철거비, 정비기반시설공사비 등	354,077,360
보상비	매도청구에 따른 현금청산 등	759,399
관리비	추진위원회운영비, 조합운영비 등	3,561,800
설계비	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설설계 등	5,074,406
감리비	건축, 전기, 정보통신, 기타(소방, 석면) 등	4,909,138
수수료등 기타사업비	안전진단용역, 정비사업전문관리비, 측량비, 감정평가, 채권매입비, 사업비 PF 수수료, 광고선전비, 민원처리비, 보존등기비 등	17,641,109
각종부(분)담금	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상수도부담금 및 공사비, 하수도부담금, 지역난방/도시가스 등	3,718,567
금융 비용	사업비 PF 이자, 기타 경비 등	10,172,900
법인세	법인세, 법인세 세무 조정료	13,430,000
예비비	-	12,392,710
합계	-	425,737,389

- ※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

전용면적 (㎡)	종전 자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	전용면적(㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
73.89	580,000	107.46%	623,268	59.98	821,500	198,232	추가분담
				75.85	927,500	304,232	추가분담
				84.98	1,035,900	412,632	추가분담
				115.12	1,351,800	728,532	추가분담
83.97	630,000	107.46%	676,998	59.98	821,500	144,502	추가분담
				75.85	927,500	250,502	추가분담
				84.98	1,035,900	358,902	추가분담
				115.12	1,351,800	674,802	추가분담
상가	6,574,880	107.46%	7,065,366	신축상가 (지상1,2층)	7,983,500	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

※ 분담금 추산액은 천원단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지 등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상가 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
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

4. 용도지역·지구 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	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

5. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	1	누원 어린이공원	어린이공원	도봉구 도봉동 653	1,515.3	-	1,515.3	서고시 제1999-165호 (99.6.18.)	-
변경				도봉구 도봉동 653 일대					공원 형태 변경

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	누원 어린이공원	· 공원 형태 변경	· 획지 내 전면공지 조성에 따른 공원 형태 변경

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
			법정		계획면적 (㎡)	
			기준	면적(㎡)		
주 공 시 민 동 시 설	합 계	-	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (993세대×2.5㎡×1.25)	3,103.13	3,685.00	-
	경로당	획지	500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00	-
	어린이집	획지	500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00	-
	작은도서관	획지	500~1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	158.00	180.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	600.00	옥외시설
	지역공동체 지원센터	획지	최소 33㎡ 이상	33.00	105.00	-
	어린이놀이터	획지	200 + (세대수) × 1.0	1,193.00	1,200.00	옥외시설
	주민공동시설	획지	-	-	800.00	-
	다함께돌봄센터	획지	최소 66㎡ 이상	66.00	100.00	-
부 대 시 설	경비실	획지	-	-	32.00	-
	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

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	삼현도봉아파트 재건축 정비구역	30,131.8	획지	28,616.5	도봉구 도봉동 87 일대	7	-	-	7	-	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	삼현도봉 아파트 재건축 정비구역	30,131.8	획지	28,616.5	도봉구 도봉동 87 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	343.49 이하	135m 이하 (42층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	[건립규모 및 비율 기준] · 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 60% 이상 · 건립규모 : 총 993세대								
	구분	전용면적 (㎡)	세대수				비율 (%)	비고	
			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	-	
	합계		993	838	28	127	100.0	-	
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
심의완화 사항		• 허용용적률 20% 이내(사업성 보정계수 2.0 적용) (공공보행통로, BF인증, 고령서비스시설, 층간소음해소 인센티브 적용) • 법적상한용적률(건축계획용적률) : 343.49% 이하							
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선(건축한계선으로 발생한 도봉로180길변 전면공지는 보도 및 차도로 조성) - 북측 획지경계선 : 획지선으로부터 3m - 동측 획지경계선 : 획지선으로부터 3m - 도봉로180길변 : 획지선으로부터 5.8 ~ 7.0m - 공공보행통로 동측변으로부터 3m							
기타 사항		• 공공보행통로 : 획지 내 공공보행통로 폭 8m ※ 북측 인접단지 연결부는 인지성 확보를 위하여 진입 광장 등 오픈스페이스 조성 • 전면공지 - 차도형 전면공지 : 도봉로180길변 폭 2.8m ~ 4.0m - 보도형 전면공지 : 도봉로180길변 폭 3.0m							

나. 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적			대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)
				소계(㎡)	토지지분(㎡)	건축물 환산부지(㎡)	
	30,131.8	28,616.5	1,515.3	1,790.5	703.9	1,086.6	97.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 순부담면적(㎡) = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 1,515.3 - 1,418.3 - 97.0 + 1,790.5 = 1,790.5						
공공시설 등	공공시설 등 부지(토지) 면적	· 기반시설 토지 : 공원 1,515.3㎡ · 기부채납 임대주택 토지지분 : 703.9㎡ 59㎡ 토지지분 : (건축면적(㎡) ÷ 전체면적(㎡)) × 주택용지면적(㎡) = 539.8㎡ ◦ 지상 : (1,880.5㎡ ÷ 163,637.93㎡) × 28,616.5㎡ = 328.8㎡ ◦ 지하 : (1,206.4㎡ ÷ 163,637.93㎡) × 28,616.5㎡ = 211.0㎡ 84㎡ 토지지분 : (건축면적(㎡) ÷ 전체면적(㎡)) × 주택용지면적(㎡) = 164.1㎡ ◦ 지상 : (567.2㎡ ÷ 163,637.93㎡) × 28,616.5㎡ = 99.2㎡ ◦ 지하 : (371.5㎡ ÷ 163,637.93㎡) × 28,616.5㎡ = 64.9㎡					
	건축물 환산부지 면적	· 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㎡					

구분		산정내용																			
		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㎡ <table><tr><td>표준</td><td>59㎡</td><td>지상</td><td>2,065,151.8원/㎡</td><td>지하</td><td>917,272.7원/㎡</td></tr><tr><td>건축비</td><td>84㎡</td><td>지상</td><td>1,974,343.6원/㎡</td><td>지하</td><td>917,272.7원/㎡</td></tr></table> ▶ 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비(‘24.09.13.) <table><tr><td>시설 연면적</td><td>4,025.5㎡</td><td>▶ 기부채납 임대주택 28세대</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>5,936,000원/㎡</td><td>▶ 구역 내 토지 평균공시지가(2,968,000원/㎡, 2024년 기준) × 2</td></tr></table>		표준	59㎡	지상	2,065,151.8원/㎡	지하	917,272.7원/㎡	건축비	84㎡	지상	1,974,343.6원/㎡	지하	917,272.7원/㎡	시설 연면적	4,025.5㎡	▶ 기부채납 임대주택 28세대	부지가액	5,936,000원/㎡	▶ 구역 내 토지 평균공시지가(2,968,000원/㎡, 2024년 기준) × 2
표준	59㎡	지상	2,065,151.8원/㎡	지하	917,272.7원/㎡																
건축비	84㎡	지상	1,974,343.6원/㎡	지하	917,272.7원/㎡																
시설 연면적	4,025.5㎡	▶ 기부채납 임대주택 28세대																			
부지가액	5,936,000원/㎡	▶ 구역 내 토지 평균공시지가(2,968,000원/㎡, 2024년 기준) × 2																			
응적률	기준	• 가중평균 응적률 209.72% 이하 - 자연녹지지역 50%, 제1종일반주거지역 150%, 준공업지역 210%																			
	허용	• 가중평균 응적률 249.57% 이하 - 기준응적률 + (허용응적률 인센티브 × 사업성 보정계수) = 209.72 + (19.93 × 2.0) = 249.57 ▶ 허용응적률 인센티브 적용항목 - 공공보행통로(7.9%), 고령서비스시설(5%), BF인증(5%), 층간소음해소(3%) ⇒ 20% 적용 ▶ 사업성 보정계수(공시지가 보정계수) 산정 - 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 2,968,000원/㎡ ≈ 2.42 (2.0 적용) ※ 향후 건축위원회 심의 시 허용응적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함 ※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음																			
	상한	• 가중평균 응적률 266.03% 이하 = 249.57 + [(229.64 × 1.3 × 1.0 × 0.0252) + (229.64 × 1.0 × 0.0389)] = 266.03 ◦ 가중치 = 1.0 ◦ α = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = (토지면적 - 기존기반시설내 국·공유지면적) ÷ (획지면적 - 공공주택 토지지분면적) = (2,219.0㎡ - 1,515.3㎡) / (28,616.5㎡ - 703.9㎡) = 703.9㎡ / 27,912.6㎡ = 0.0252 ◦ β = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = (건축물 환산부지면적) / (획지면적 - 공공주택 토지지분면적) = 1,086.6㎡ / 27,912.6㎡ = 0.0389																			
	법적 상한	• 공공주택건설에 따른 상한응적률 완화 • 법적상한응적률(건축계획응적률) : 343.49% 이하																			

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 「공공시설 등 기부채납 응적률 인센티브 운영 기준」 등 관련 기준에 따름

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	항목		인센티브량
공공보행로	기준	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※ a=1이하) * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10% 이내
	적용	· 획지 내 1개의 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (a=1이하) = 209.72% × (1,072.2㎡/28,616.5㎡) × 1 = 7.9% ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	7.9%
BF인증	기준	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5% 이내
	적용	· 장애물 없는 생활환경 인증 = 최우수등급 5% 적용	5%
고령서비스시설	기준	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)] × a ※ a=0.1이하 *노인복지시설 등	5% 이내
	적용	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) = 209.72% × (750.0㎡ / 3,103.13㎡) × 0.1 = 5.1% (5% 적용) ※ 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)] × a * a=0.1이하 *노인복지시설 등	5%
층간소음해소	기준	· 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5% 이내
	적용	· 바닥(중량)충격을 차단성능 = 2등급 3% 적용	3%
허용용적률 인센티브 합계			20.0% (20.9%)

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 장래 교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소)
	-	· 사업지 전면부 도봉로180길 교차로 운영방안 제시(2개소) - 사업지 주출입구(4지교차로), 부출입구(3지교차로) 교차로 운영방안 제시
	-	· 사업지 전면부 도봉로180길 원활한 통행을 위한 차도형 전면공지 확보(B=2.8~4.0m) 및 차로운영계획 재수립(2차로→3차로)
	-	· 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 각각부 회전반경 확보(R=6.0~12.0m)
대중교통 및 보행	-	· 사업지측 보행자를 위한 보도형 전면공지 확보(B=3.0m)
	-	· 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주차시설	-	· 법정주차대수 : 1,000대(공동주택 986대, 근생시설 14대)
	-	· 주차수요 : 1,153대(2029년 기준, 공동주택 1,138대, 근생시설 15대)
	-	· 계획주차대수 : 1,412대(공동주택 1,390대, 근생시설 22대)
	-	· 법정대비 : 141.2%, 수요대비 : 122.5%
	-	· 자전거주차 : 법정주차대수의 20%이상 확보
교통안전 및 기타	-	· 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	★	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	●	· 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치
	-	· 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치
	-	· 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	· 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

구분	계획내용		비고
재난방지	수재해	· 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	· 해당사항 없음	
	화재	· 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 대상지 내 주거지 및 녹지가 분포하고 있음	· 조정계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조정계획을 통한 서식환경 조성	-
비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 비오름유형평가 4등급 및 3등급(일부), 개별비오름 평가제외로 조사됨	· 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통풍축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 도봉구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	·에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율 기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	·주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	·주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·대상지 주변 휴식·여가공간 부족	·녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	·보행자 위한 공간 확보 계획	·공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행 연결성 강화	-
일조	수인한도 만족	○	·대상지 : 준공업지역 ·대상지 인근 : 제1종일반주거지역, 준공업지역	·건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	·공사시 소음·진동 영향 예상됨 ·운영시 인근 도로소음이 예상됨	·가설방음판넬 설치 ·저소음, 저진동 장비사용 ·도로소음 저감시설 설치	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북동측 수락고등학교 입지	·대상지와 가장 가까운 교육시설은 수락고등학교로 약 300m 떨어져 있음 ·공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 조치 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행인가)에 의거 정비구역부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 등 법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육장 또는 교육장과 협의	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
이주·철거시	·폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영 ·가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작~철거완료시까지 사고 발생 방지도록 정비, 유지 ·유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 ·이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄 장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 ·현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내	-
공동주택 건립시	·범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 ·구역내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄발생 예방 ·공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치	-

13. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭) 삼환도봉아파트 준비위원회	660	증 333	993	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	-	28,616.5	도봉동 87 일대	28,616.5	공동주택 및 부대복리시설

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.
- 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

■ 공공주택(임대) 공급계획

구분			총 세대수	기부채납 공공주택					국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화)				
				소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡
주택 공급 계획	신설	세대수	155	28	-	-	23	5	127	-	-	89	38
		비율(%)	100.0	18.1	-	-	14.8	3.2	81.9	-	-	57.4	24.5
		공급유형	장기전세주택 28세대					장기전세주택 127세대					

※ 공동주택의 규모별 건설비용은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

구분		내용			
법적상한용적률		• 343.49% 이하			
상한용적률 (정비계획용적률)		• 266.03% 이하			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $343.49\% - 266.03\% = 77.46\%$			
	초과 용적률의 50%	• $38.73\% (77.46\% \times 50\%)$			
	의무면적	• $11,083.17\text{㎡}$ 이상 (대지면적 $28,616.5\text{㎡} \times 38.73\%$)			
국민주택규모 주택 확보 계획 (향후 건축위원회 심의에서 최종 결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	면적(㎡)
		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
		∴ $11,157.41\text{㎡} > 11,083.17\text{㎡}$ (의무면적)			

Ⅲ. 삼환도봉아파트 재건축 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	삼환도봉아파트 재건축 지구단위계획구역	도봉구 도봉동 87 일대	-	증) 30,131.8	30,131.8	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	도봉구 도봉동 87 일대	· 지구단위계획구역 신설 : 30,131.8㎡	· 양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

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

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	1	누원 어린이공원	어린이공원	도봉구 도봉동 653	1,515.3	-	1,515.3	서고시 제1999-165호 (99.6.18.)	-
변경				도봉구 도봉동 653 일대					공원 형태 변경

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	누원 어린이공원	공원 형태 변경	· 획지 내 전면공지 조성에 따른 공원 형태 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지	도봉동 87 일대	28,616.5	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용 용도	· 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리 시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율

구분	획지	건폐율	비 고
신설	획지	60% 이하	-

나) 용적률

구분	획지	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한 용적률	비 고
신설	획지	209.72% 이하	249.57% 이하	266.03% 이하	343.49% 이하	-

※ 허용용적률 : 사업성 보정계수 2.0 적용

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	인센티브 (허용용적률)	
공공 보행통로	· 획지 내 1개의 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ($\alpha=10$이하) = $209.72\% \times (1,072.2\text{㎡} / 28,616.5\text{㎡}) \times 1 = 7.9\%$ ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	7.9%
BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 = 최우수등급 5% 적용	5%
고령서비스 시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) = $209.72\% \times (750.0\text{㎡} / 3,103.13\text{㎡}) \times 0.1 = 5.1\%$ (5% 적용) ※ 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)] × α * $\alpha=0.1$이하 *노인복지시설 등	5%
충간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 = 2등급 3% 적용	3%
합 계	최대 20% 이내 (20.9%)	

■ 상한용적률 완화 계획

구분	용적률 완화		비고(%)
	공공시설 기부채납(%) (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설(%) (법정상한용적률)	
합 계	16.46	77.46	총 93.92

3) 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	획지	높이 (최고층수)	비고
신설	획지	135m 이하 (42층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 및 도로 연결	· 건축한계선(건축한계선으로 발생한 도봉로180길변 전면공지는 보도 및 차도로 조성) - 북측 획지경계선 : 획지선으로부터 3m - 동측 획지경계선 : 획지선으로부터 3m - 도봉로180길변 : 획지선으로부터 5.8 ~ 7.0m - 공공보행통로 동측변으로부터 3m

라. 경관계획(배치 · 형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	· 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설		· 단지 내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성
건물 진출입구		· 계획 세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진 · 출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지	· 사선절제형 건축형태 금지 · 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들간의 조화 고려 · 옥탑층 노출 금지 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부 노출 금지
저층부 외관		· 1층 개구부 높이 통일 · 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지
재료 및 색채		· 커튼월 등 반사성 재료 사용 금지 · 외벽면 전체 페인트 마감 금지 · 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리		· 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 접근로는 유효폭 1.8m이상으로 미끄러짐 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지	· 무수천, 중랑천 등 주변 하천으로 열린 통경축 확보
조명계획		· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치 계획
스카이라인		· 무수천, 중랑천변으로 중저층, 단지 중앙부는 고층으로 설계하여, 텐트형 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	비고
공공보행통로	획지 내	· 공공보행통로 : 획지 내 공공보행통로 폭 8m ※ 북측 인접단지 연결부는 인지성 확보를 위하여 진입 광장 등 오픈스페이스 조성	-
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	· 전면공지 - 차도형 전면공지 : 도봉로180길변 폭 2.8m ~ 4.0m - 보도형 전면공지 : 도봉로180길변 폭 3.0m	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입구	도봉로180길변	· 도봉로180길로의 차량진출입구 2개소 설치	-

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 대상지 내 주거지 및 녹지가 분포하고 있음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급 및 3등급(일부), 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 도봉구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율 기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 준공업지역 · 대상지 인근: 준공업지역, 제1종일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용 · 도로소음 저감시설 설치	-

4) 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.
- 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	일반분양	기부채납 공공주택	국민주택규모 주택	공공주택 비율(%)
합계	993	100.0	838	28	127	15.6
60㎡ 이하	390	39.3	278	23	89	11.3
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	569	57.3	526	5	38	4.3
85㎡ 초과	34	3.4	34	-	-	-

III. 2025년 제4차('25.05.21.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	· 용적률 계획, 허용인센티브 항목, 공공기여계획 순부담 면적, 주택공급 계획 및 건축한계선 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 - 용적률 계획 : 기준 209.72% 이하, 허용 249.57% 이하, 상한 265.97% 이하, 법적상한 343.42% 이하 - 허용용적률 인센티브 계획 : 20% (BF인증(5%), 돌봄시설(5%), 고령서비스시설(5%), 총간소음해소(5%)) - 순부담면적 : 1,786.0㎡(6.2%) - 주택공급계획 ▶ 공동주택 : 990세대(임대 159세대) 60㎡ 이하 : 388세대 60㎡~85㎡ : 568세대 85㎡ 초과 : 34세대	· 용적률 계획, 허용인센티브 항목, 공공기여계획 순부담 면적, 주택공급 계획 및 건축한계선 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영하도록 함 · 심의결과 따른 수정사항 반영 내용 - 용적률 계획 : 기준 209.72% 이하, 허용 249.57% 이하, 상한 266.03% 이하, 법적상한 343.49% 이하 - 허용용적률 인센티브 계획 : 20% (BF인증(5%), 고령서비스시설(5%), 공공보행통로(7.9%), 총간소음해소(3%)) - 순부담면적 : 1,790.5㎡(6.3%) - 주택공급계획 ▶ 공동주택 : 993세대(임대 155세대) 60㎡ 이하 : 390세대 60㎡~85㎡ : 569세대 85㎡ 초과 : 34세대	반영
조건 사항	· 공공보행통로는 인접단지 연결성 확보 등을 고려하여 폭원 확대 및 진입 광장 등 오픈스페이스 조성을 통한 인지성 제고 방안 마련	· 인접단지 연결성 확보 등을 고려하여 공공보행통로의 폭원을 확폭(6m → 8m)하고 인접단지 부근에 오픈스페이스를 조성하여, 공공보행통로의 인지성 제고 방안을 마련하였음.	반영
	· 향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 절차 진행 시 무수천 및 주변 교차로 등 주요 조망점에서의 경관상 위압감이 완화될 수 있도록 건축 및 경관계획 검토할 것	· 향후, 건축심의 시 주요 조망점에서의 경관상 위압감이 완화될 수 있도록 건축 및 경관계획을 검토하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

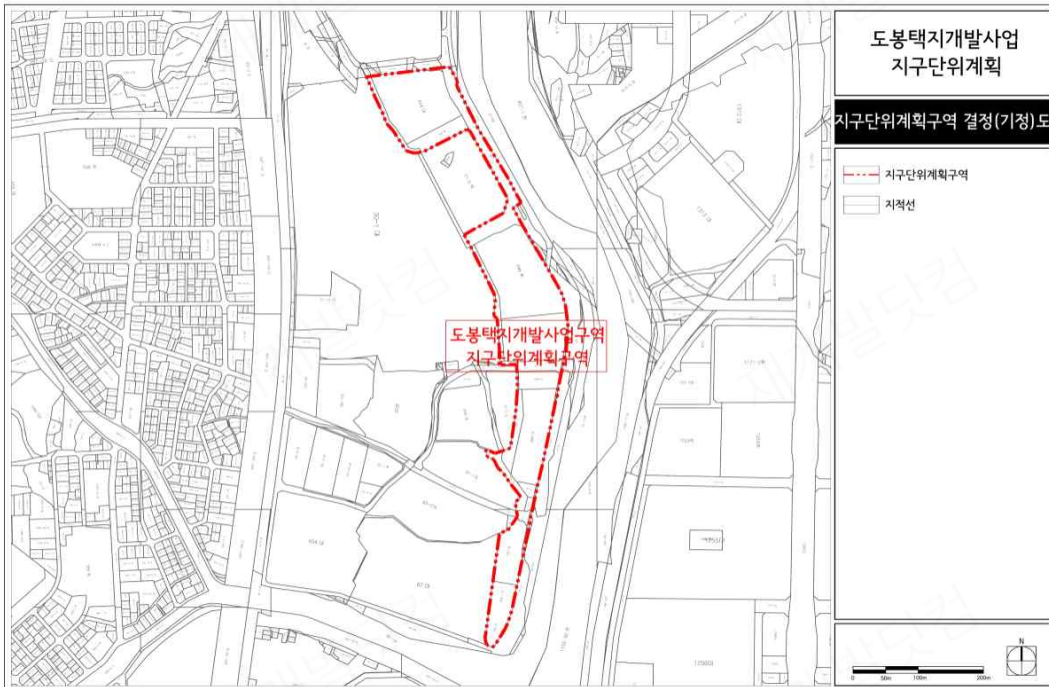
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7283), 도봉구 재건축재개발과(☎02-2091-3403)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

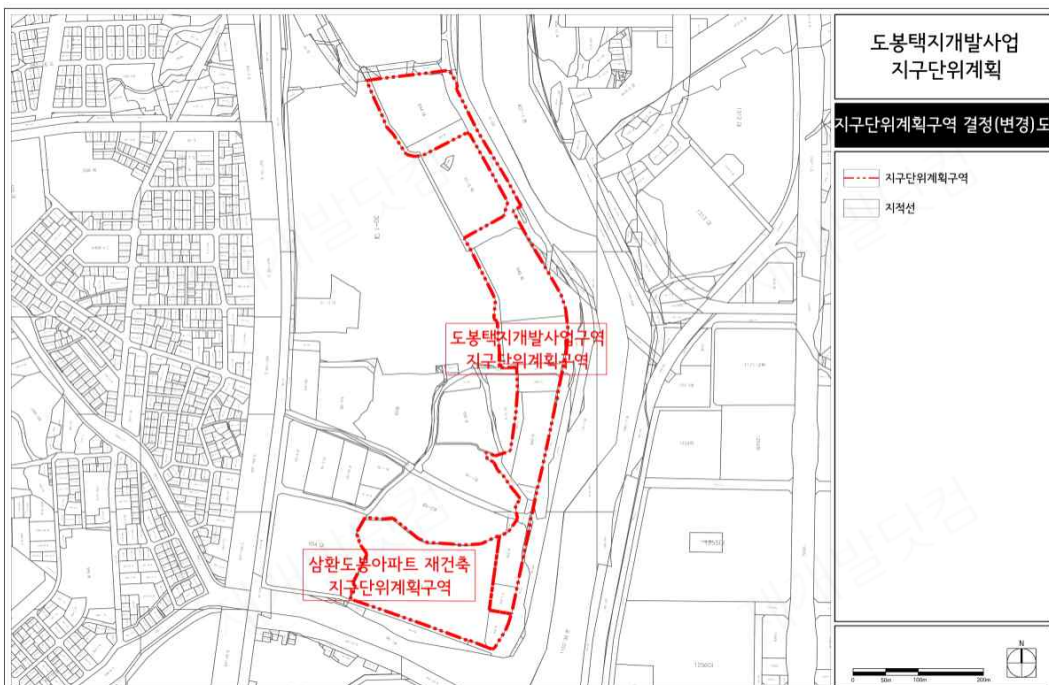
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

【 도봉택지개발사업구역 지구단위계획구역 결정(기정)도 】



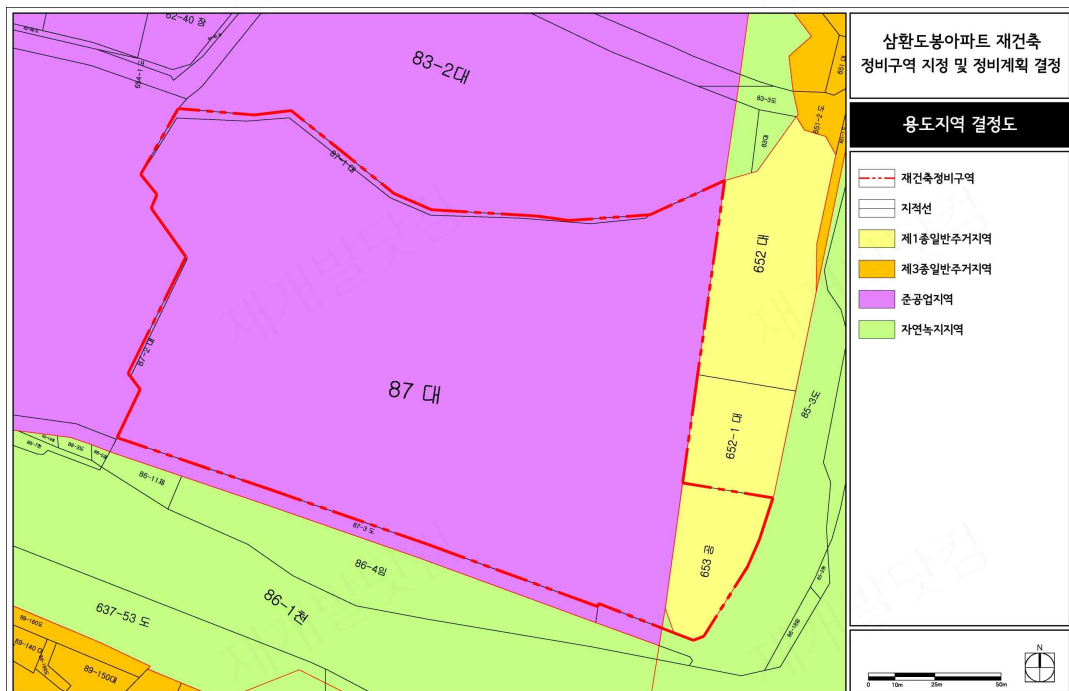
【 도봉택지개발사업구역 지구단위계획구역 결정(변경)도 】



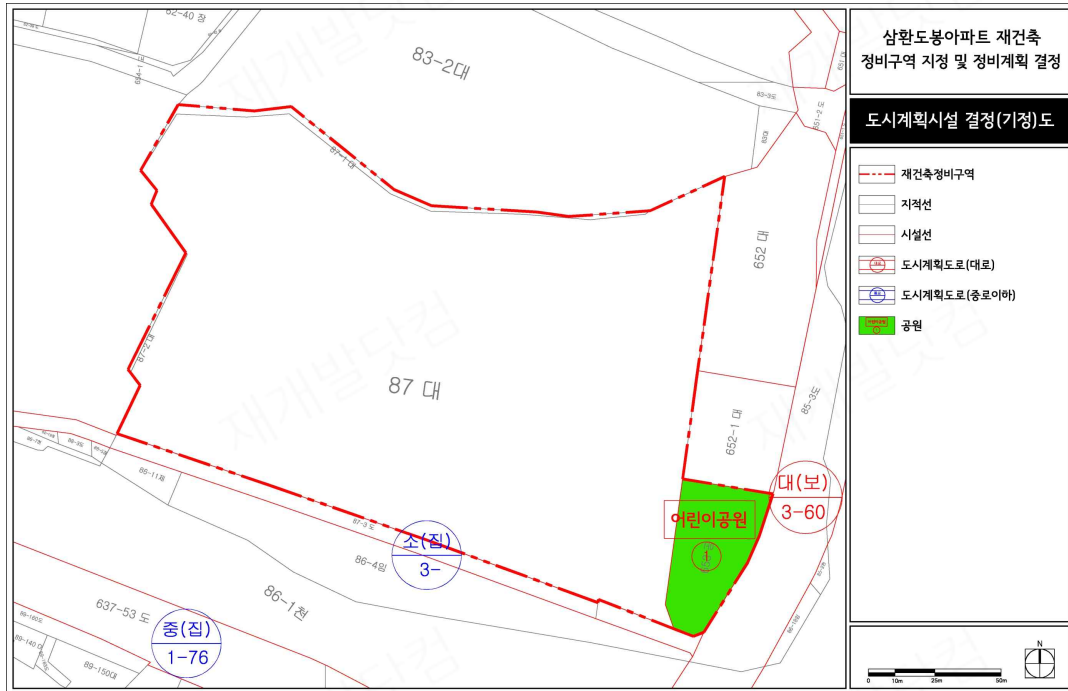
【 정비구역 결정도 】



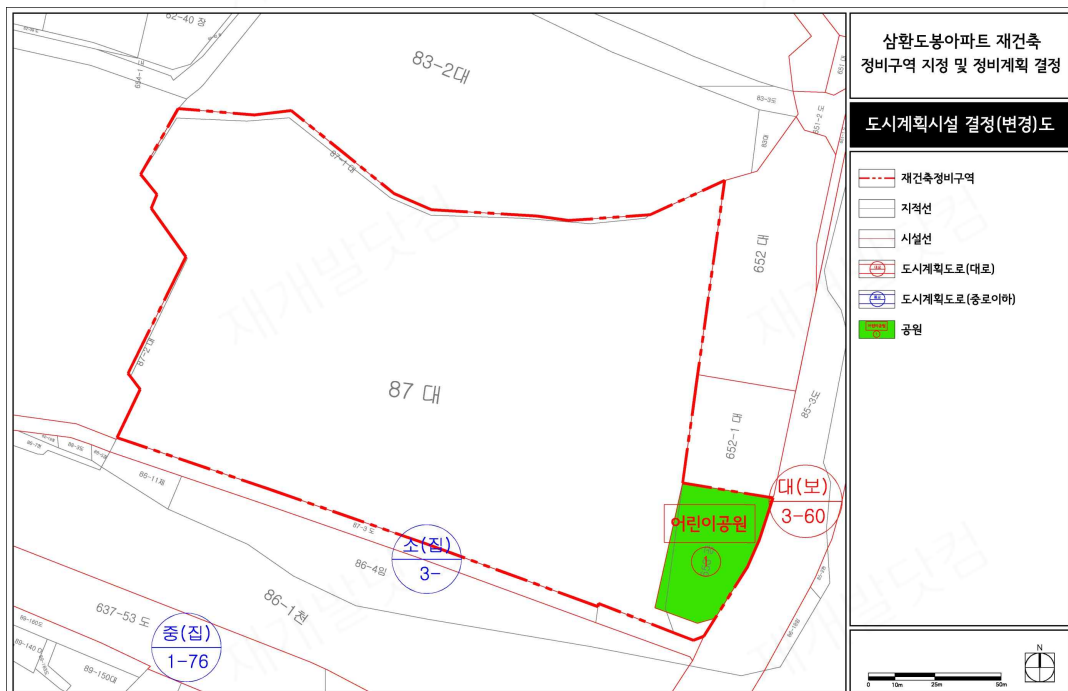
【 용도지역 결정도 】



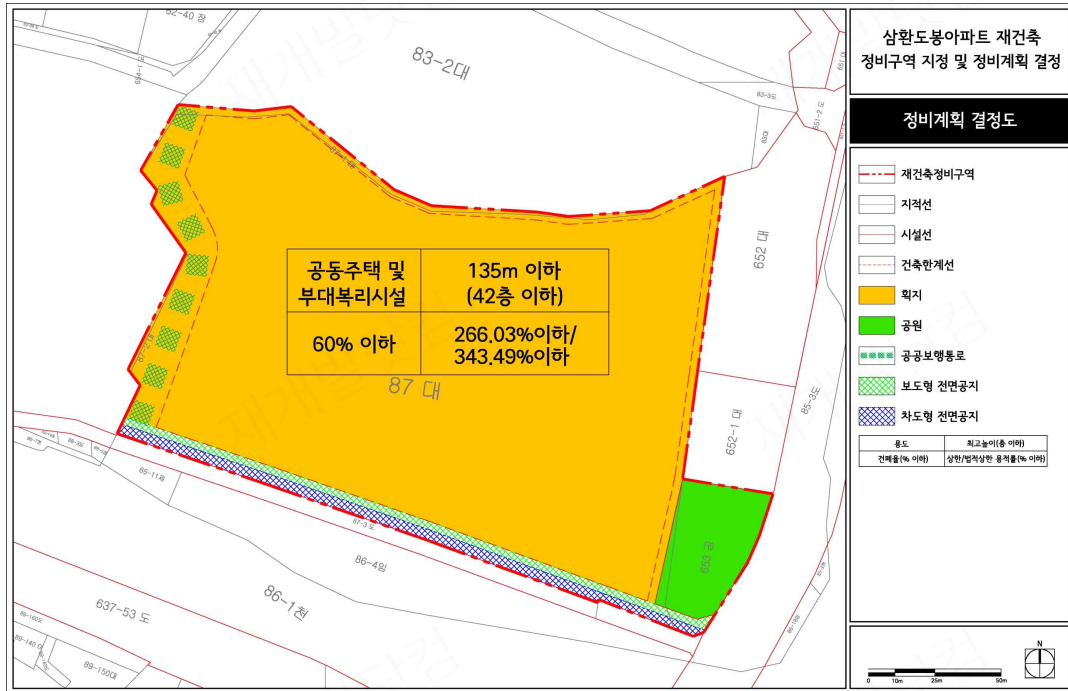
【 도시계획시설 결정(기정)도 】



【 도시계획시설 결정(변경)도 】



【정비계획 결정도】



【 지구단위계획 결정도 】

