

쌍문한양1차아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 도봉구 쌍문3동 388-33번지 일대 쌍문한양1차아파트 재건축사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 도봉구청 재건축재개발과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 8일

서울특별시 도봉구청장

- 가. 공람기간 : 2024. 8. 8.(목) ~ 2024. 9. 9.(월) (공고일로부터 30일 이상)
- 나. 공람장소 : 도봉구청 재건축재개발과(☎02-2091-3407)
- 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 : 쌍문한양1차아파트 재건축사업의 정비구역 지정을 위한 주민 공람
- 마. 공람내용 : 쌍문한양1차아파트 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.

1. 정비구역 결정 및 정비계획 지정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	쌍문한양1차아파트 재건축정비구역	도봉구 쌍문동 388-33번지 일대	-	증)44,808.0	44,808.0	-

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		44,808.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	6,340.3	14.1	-
	도 로	2,840.3	6.3	-
	공 원	3,500.0	7.8	-
획 지	소 계	38,467.7	85.9	-
	획 지	38,467.7	85.9	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		44,808.0	-	44,808.0	100.0	-
주거 지역	소 계	44,808.0	-	44,808.0	100.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,774.3	증) 2.1	2,776.4	6.2	-
	제3종일반주거지역	42,033.7	감) 2.1	42,031.6	93.8	-

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	70	8	국지 도로	934	쌍문동 143-1	쌍문동 103-81	일반 도로	-	건공제9호 (‘67.1.21)	-
변경	소로	2	70	8	국지 도로	934 (16)	쌍문동 143-1	쌍문동 103-81	일반 도로	-	-	노선 일부 확폭
기정	소로	2	71	8	국지 도로	178	쌍문동 123-7	쌍문동 96-43	일반 도로	-	건공제9호 (‘67.1.21)	-
변경	소로	2	71	8~12	국지 도로	216 (110)	쌍문동 103-26	쌍문동 115-30	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	72	8	국지 도로	116	쌍문동 103-12	쌍문동 395-3	일반 도로	-	건공제9호 (*67.1.21)	-
변경	소로	2	72	10	국지 도로	147 (147)	쌍문동 103-63	쌍문동 103-204	일반 도로	-	-	동일 폭원으로 정비
기정	소로	2	73	8	국지 도로	164	쌍문동 103-144	쌍문동 103-7	일반 도로	-	건공제9호 (*67.1.21)	-
변경	소로	2	73	8	국지 도로	95	쌍문동 103-235	쌍문동 103-144	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	345	6	국지 도로	370	쌍문동 346	쌍문동 109-3	일반 도로	-	서고89호 (*72.6.30)	-
변경	소로	3	345	6~8	국지 도로	370 (49)	쌍문동 346	쌍문동 109-3	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	362	6	국지 도로	65	쌍문동 103-144	쌍문동 103-138	일반 도로	-	건공제9호 (*67.1.21)	-
변경	소로	3	362	6	국지 도로	65	쌍문동 103-144	쌍문동 103-138	일반 도로	-	-	구역 내 가각부 면적 제외

1) ※ ()는 구역 내 해당하는 도로 연장임

나. 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	-	공원	소공원	쌍문동 388-33번지 일대	-	증) 3,500.0	3,500.0	-	-

5. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	법 정		계획면적(㎡)	비 고
			기 준	면 적(㎡)		
주 공 공 민 동 선	소 계	획지	1,000세대 이상 500.0㎡+(1,150세대×2.0)×1.25	3,375.0㎡ 이상	6,505.0㎡	-
	경로당	〃	1,000세대 ~ 1,500세대 미만	580.0㎡ 이상	580.0㎡	지상
	어린이집	〃		580.0㎡ 이상	590.0㎡	지상
	작은도서관	〃		203.0㎡ 이상	205.0㎡	지상
	주민운동시설	〃	-	-	1,200.0㎡	옥외
	어린이놀이터	〃	-	-	1,800.0㎡	옥외
	주민공동시설	〃	-	-	1,650.0㎡	옥내
	개방형 지역 문화센터 지역공동 체지원 시설	〃	-	170.0㎡	180.0㎡	지상
		〃	-	200.0㎡	220.0㎡	
	다함께돌봄센터	〃	66.0㎡ 이상	66.0㎡	80.0㎡	-
근린생활시설		〃	-	-	1,000.0㎡	지상
경비실		〃	-	-	30.0㎡	3개소
관리사무소		〃	50세대 이상 10㎡+(1,150세대-50세대)×0.05㎡	65.0㎡ 이상	190.0㎡	-

2) ※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수	비고																																																																																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																																		
신설	쌍문한양 1차 아파트 재건축 정비구역	44,808.0	획지	38,467.7	쌍문동 388-33번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	245.19 이하	299.18 이하	121m이하 40층이하																																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 ◦ 주택공급계획 : 1,150세대 ◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수(비율)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th colspan="2">합 계</th><th colspan="2">분 양</th><th colspan="2">임 대</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,150</td><td>100.0%</td><td>1,035</td><td>90.0%</td><td>115</td><td>10.0%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>467</td><td>40.7%</td><td>379</td><td>33.0%</td><td>88</td><td>7.7%</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>347</td><td>30.2%</td><td>347</td><td>30.2%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>332</td><td>28.8%</td><td>305</td><td>26.5%</td><td>27</td><td>2.3%</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>112㎡</td><td>4</td><td>0.3%</td><td>4</td><td>0.3%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 99.7% ◦ 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 10.0%<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>국민주택규모 주택</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>115</td><td>115</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>88</td><td>88</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>27</td><td>27</td><td>-</td></tr></table> - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당 하는 면적을 국민주택규모 주택 건설 ⇒ (299.18% - 245.19%) × 50% = 27.00%(기준) ≤ 27.15%(계획) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음												구분		세대수(비율)						비고	합 계		분 양		임 대		계		1,150	100.0%	1,035	90.0%	115	10.0%	-	85㎡ 이하	59㎡	467	40.7%	379	33.0%	88	7.7%	-	74㎡	347	30.2%	347	30.2%	-	-	-	84㎡	332	28.8%	305	26.5%	27	2.3%	-	85㎡ 초과	112㎡	4	0.3%	4	0.3%	-	-	-	구분		세대수		비고	합 계	국민주택규모 주택	계		115	115	-	40~60㎡ 이하	59㎡	88	88	-	60~85㎡ 이하	84㎡	27	27	-
구분		세대수(비율)						비고																																																																																			
		합 계		분 양		임 대																																																																																					
계		1,150	100.0%	1,035	90.0%	115	10.0%	-																																																																																			
85㎡ 이하	59㎡	467	40.7%	379	33.0%	88	7.7%	-																																																																																			
	74㎡	347	30.2%	347	30.2%	-	-	-																																																																																			
	84㎡	332	28.8%	305	26.5%	27	2.3%	-																																																																																			
85㎡ 초과	112㎡	4	0.3%	4	0.3%	-	-	-																																																																																			
구분		세대수		비고																																																																																							
		합 계	국민주택규모 주택																																																																																								
계		115	115	-																																																																																							
40~60㎡ 이하	59㎡	88	88	-																																																																																							
60~85㎡ 이하	84㎡	27	27	-																																																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획 ◦ 건축한계선 지정(보도형 전면공지로 계획) - 도로변 : 대지경계선으로부터 3m																																																																																											
심의완화 사항 ◦ 허용용적률 인센티브 : 10% 적용 (열린단지 5%, 돌봄시설 5%)																																																																																											

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		44,808.0㎡	38,467.7㎡	6,340.3㎡	2,775.1㎡	176.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 6,340.3㎡ - 2,775.1㎡ - 176.0㎡ = 3,389.2㎡				
용적률	기준	◦ 기준용적률 = 210%				
	허용	◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 210% + 10% (열린단지 5%, 돌봄시설 5%) = 220%				
	정비 계획 (상한)	◦ 정비계획(상한)용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 220% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0881) = 245.19%				
		가중치	= 공공시설 제공부지 (허용)용적률/ 사업부지 (허용)용적률 = 230% / 230% = 1			
		α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 3,389.2㎡ / 38,467.7㎡ = 0.0881			
		※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(‘23.12)」 적용				
법적 상한	◦ 299.18% (건축계획 용적률 적용)					

7. 임대주택에 관한 계획

가. 국민주택규모 주택 계획

계획기준		◦ 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ◦ 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률		◦ 299.18%				
상한용적률		◦ 245.19%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ $299.18\% - 245.19\% = 53.99\%$				
	증가용적률의 50%	◦ $53.99\% \times 50\% = 27.00\%$ ◦ $27.00\% \times 38,467.7\text{㎡} = 10,384.36\text{㎡}$				
	의무연면적	◦ 10,384.36㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	83.32㎡	88세대	7,332.16㎡	
		84㎡	115.30㎡	27세대	3,113.10㎡	
		합 계		115세대	10,445.26㎡	$\geq 10,384.36\text{㎡}$

8. 관계도서 : 생략(도봉구청 재건축재개발과 재건축팀에 비치)

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

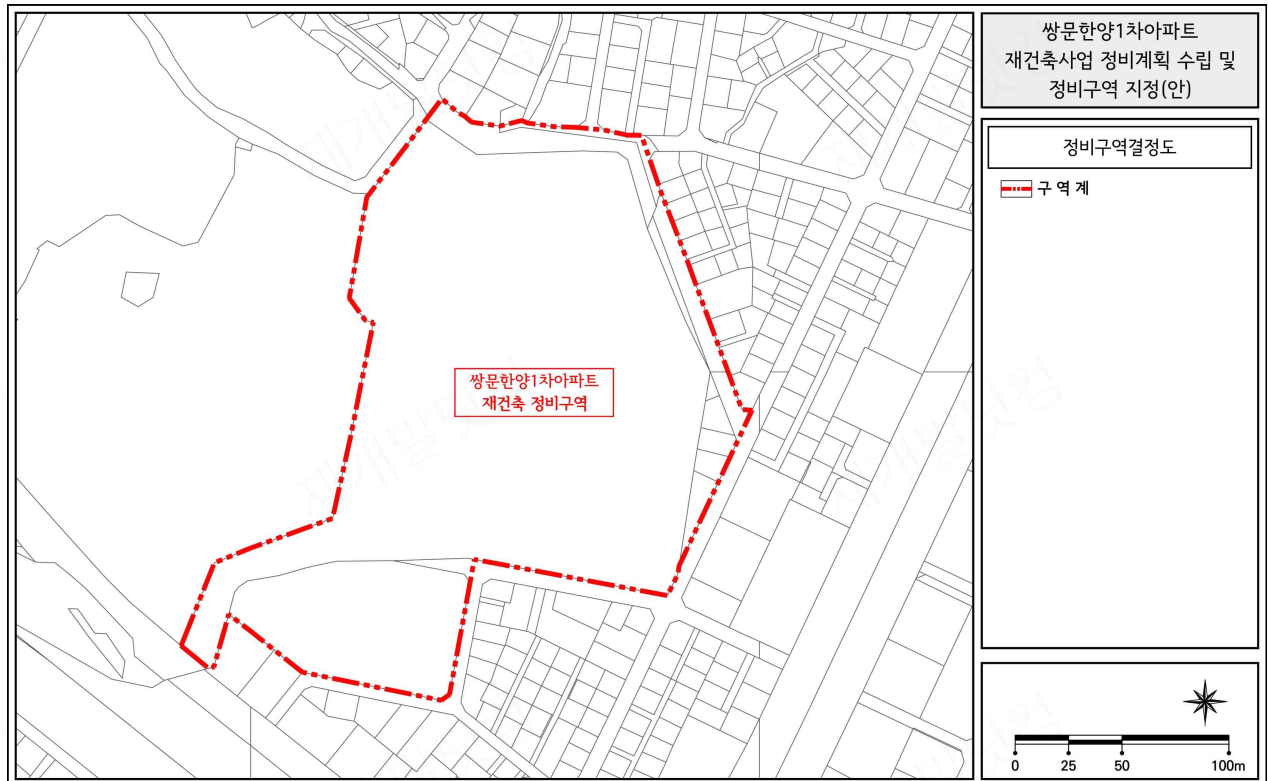
9. 기타사항

- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

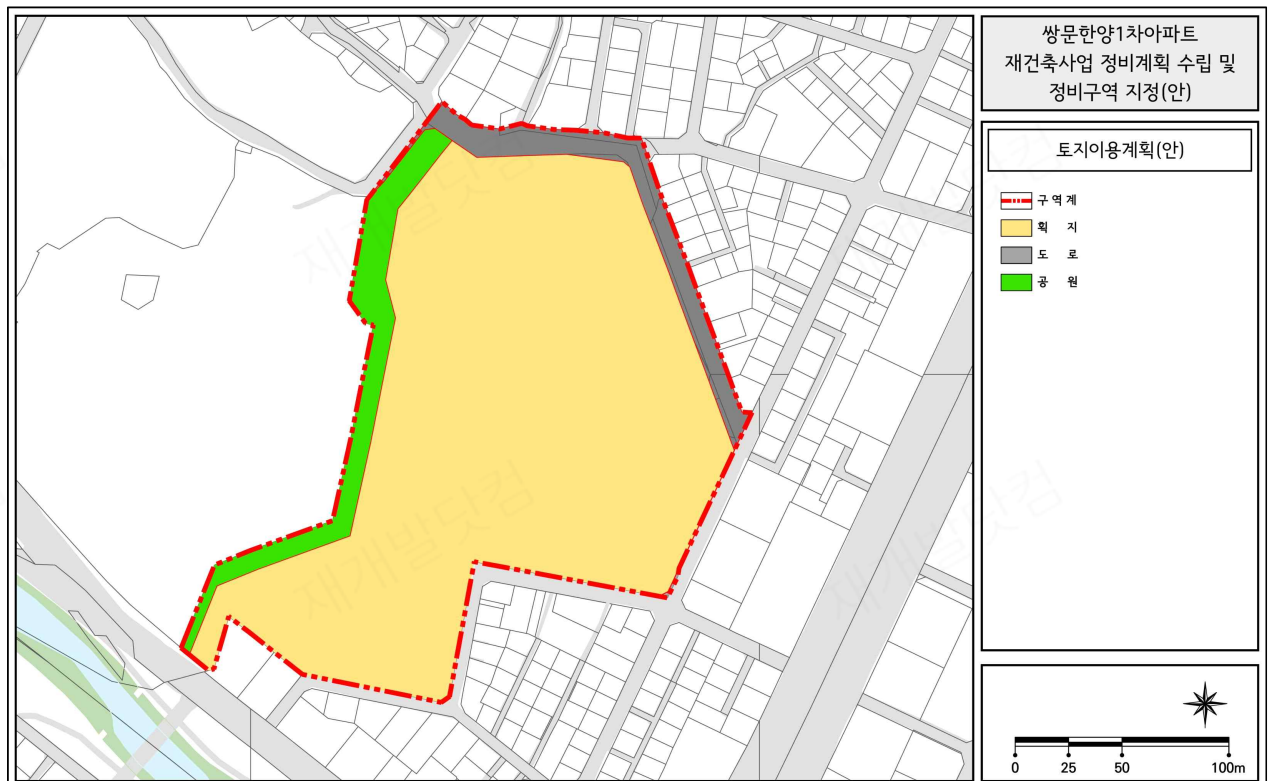
- 붙임** 1. 관련 도면 각 1부.
2. 공람의견서 1부. 끝.

□ 관련도면

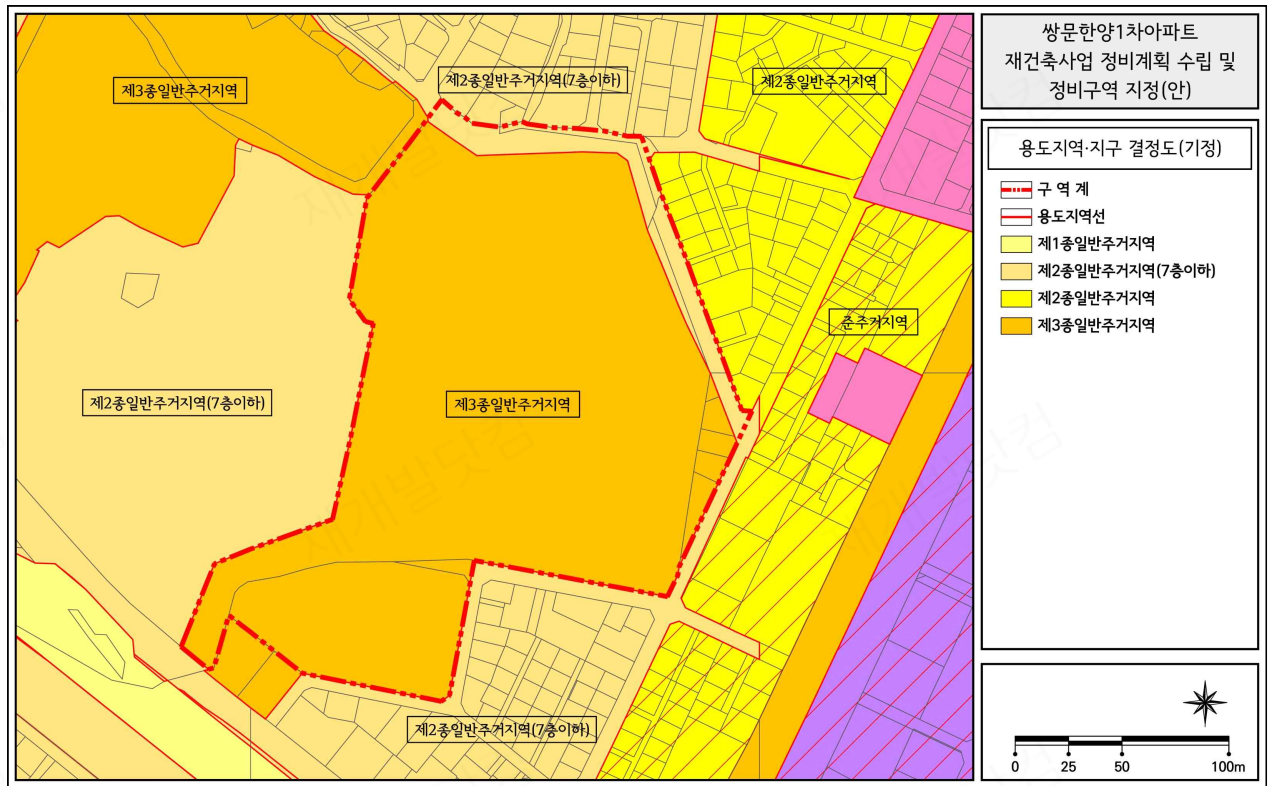
[정비구역 결정도]



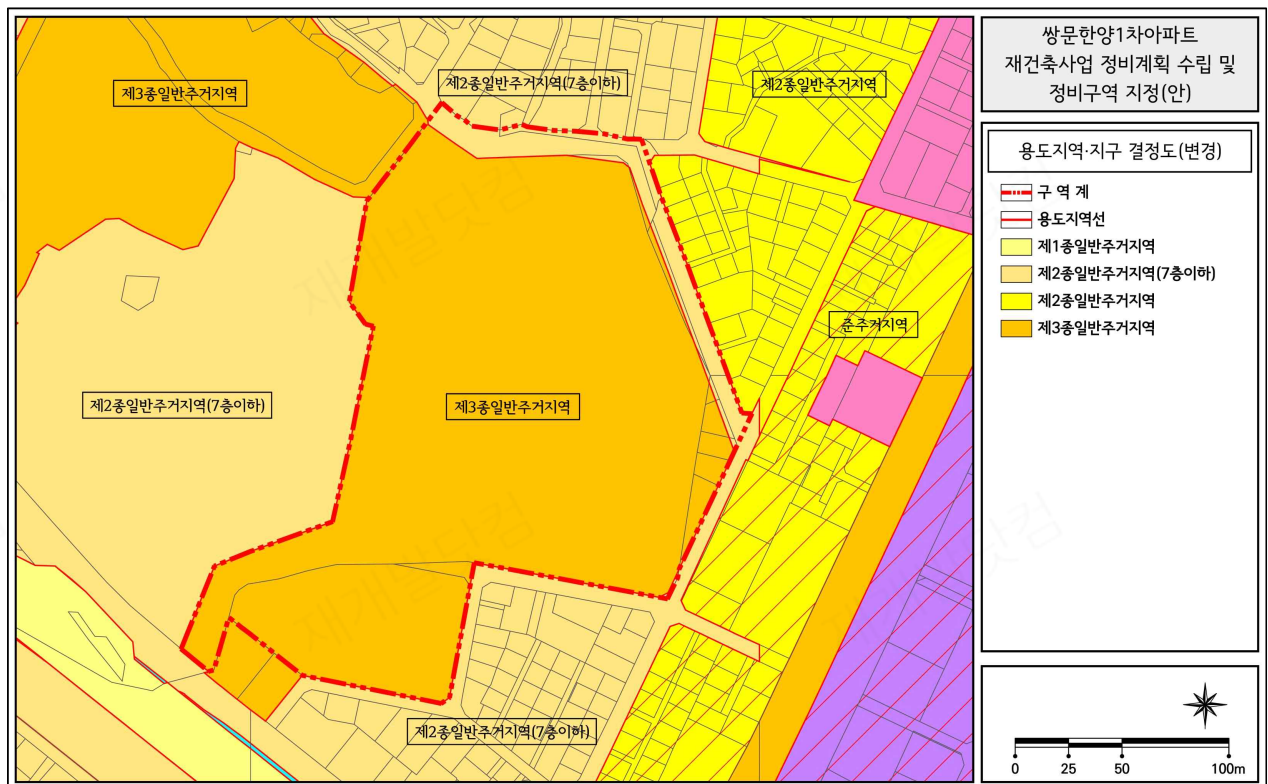
[토지이용계획도]



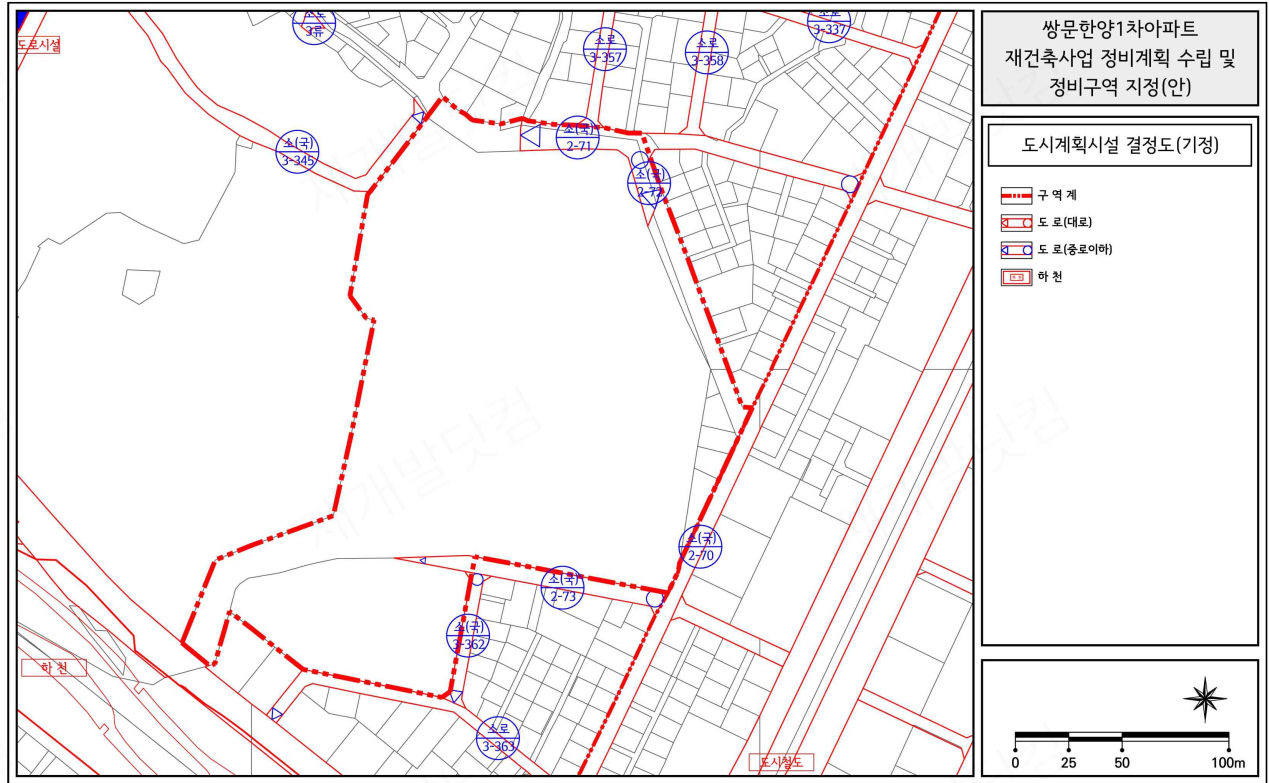
[용도지역·지구 결정도(기정)]



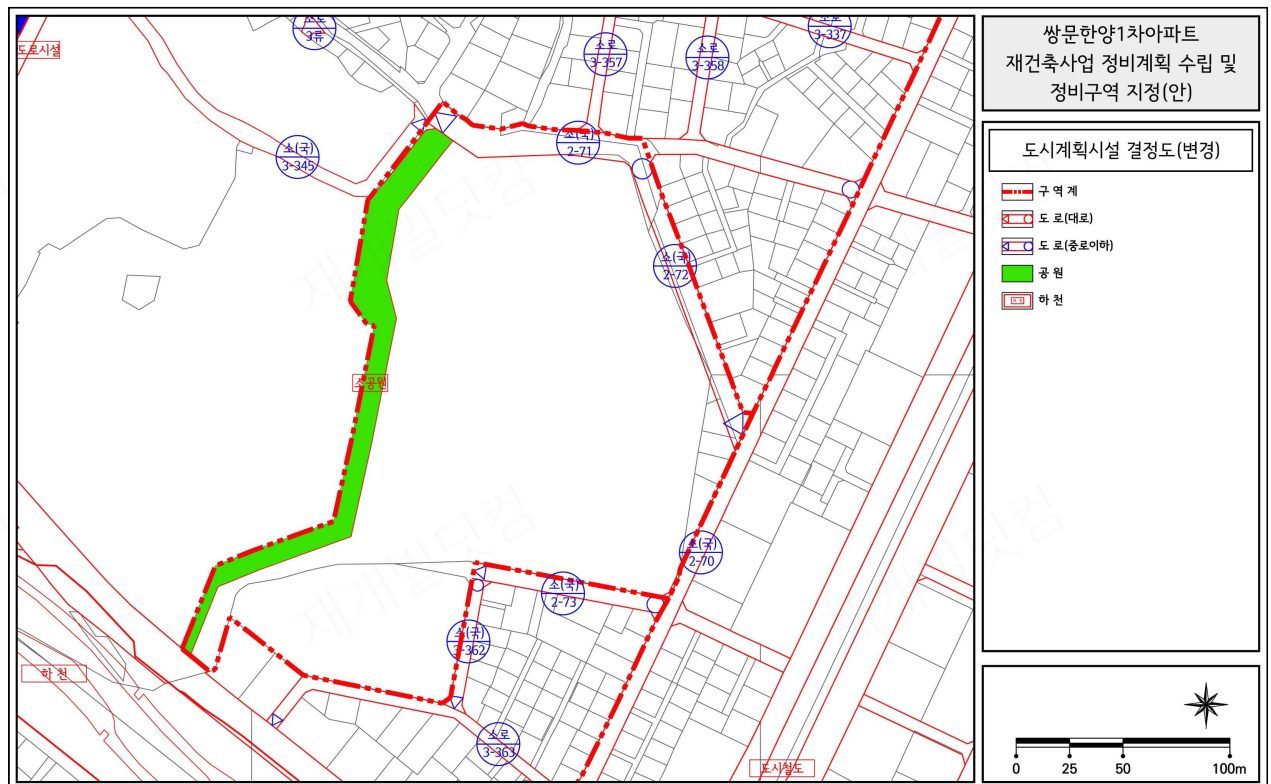
[용도지역·지구 결정도(변경)]



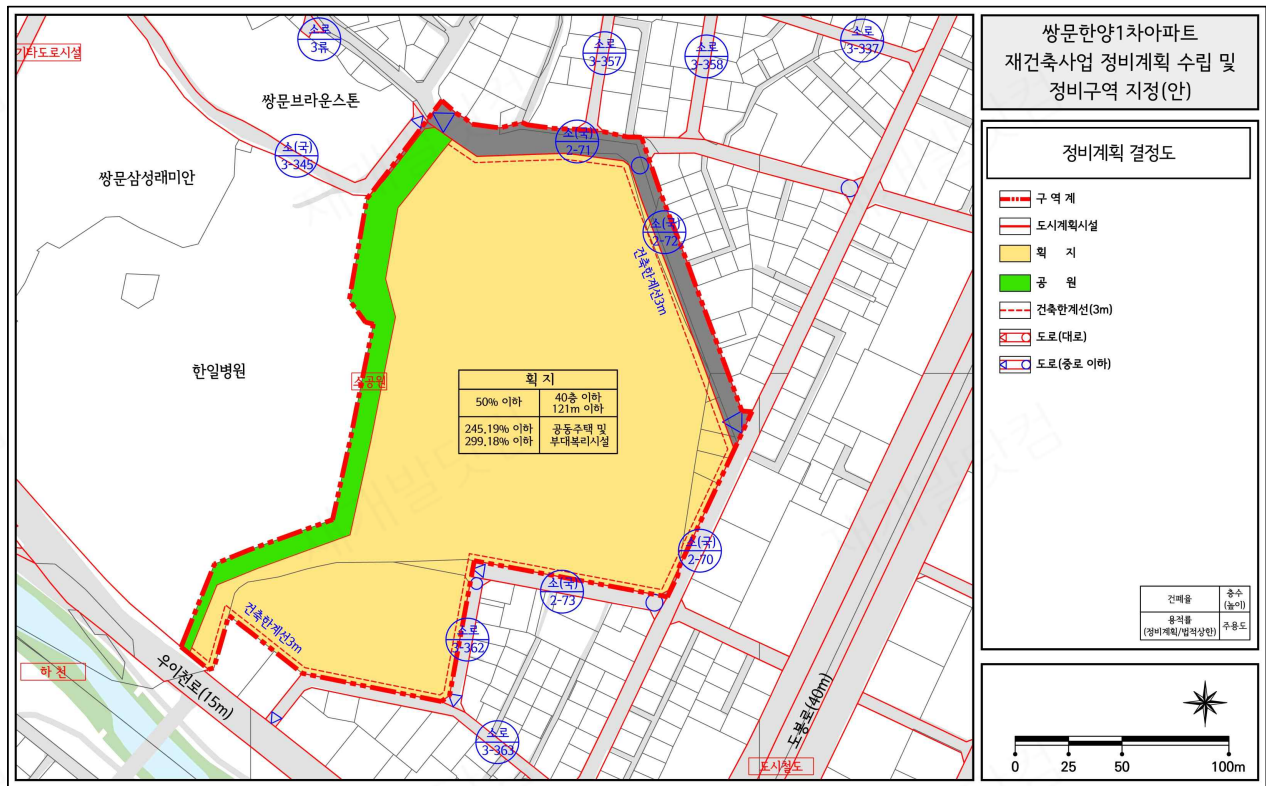
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도]



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

공 란 의 건 서

공 고 제 목		쌍문한양1차아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)		
공 란 기 간		2024. 8. 8. ~ 2024. 9. 9.		
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 쌍문한양1차아파트의 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2024. . .

의견 제출인 주 소 _____
성 명 _____ (인) 또는 서명

서울특별시 도봉구청장 귀하