

◆ 서울특별시고시 제2025-259호

쌍문동 460번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 도봉구 쌍문동 460번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 8일
 서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 쌍문동 460번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	도봉구 쌍문동 460번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		87,774.0㎡	전체 : 321동 노후·불량 : 249동(77.5%)	-

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획 (2만㎡ 미만 시행시)

가. 관리지역의 지정

관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
쌍문동 460번지 일대 소규모주택정비 관리지역	도봉구 쌍문동 460번지 일대	-	증)87,774.0	87,774.0	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행구 역	공동 주택 용지	소계		63,146.6	71.94	-
		A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	16,660.3	18.98	-
		A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	14,377.5	16.38	-
		A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	16,172.7	18.42	-
		A-4	사업가능구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	15,936.1	18.16	-
	정비기반 시설	소계		21,083.8	24.02	-
		-	도로	11,434.0	13.03	-
		C-1	공공청사	2,802.2	3.19	-
		C-2	사회복지시설용지	167.0	0.19	-
		C-3	공공공지	940.0	1.07	-
		C-4	공원	1,413.2	1.61	-
		C-5	공원	2,378.1	2.71	-
	C-6	공원	1,949.3	2.22	-	
자율 정비 구역	대지	소계		3,145.6	3.59	-
		B-1	주택 및 점포겸용 주택용지	1,288.6	1.47	-
		B-2	주택 및 점포겸용 주택용지	1,172.0	1.34	-
		B-3	주택 및 점포겸용 주택용지	685.0	0.78	-
	존치	소계		398.0	0.45	-
		D-1	수도용지	83.0	0.09	-
		-	도로	315.0	0.36	-
합계				87,774.0	100	-

※ A-1, A-3 블록 사업 시행 시 두 블록의 사업 시기가 다를 경우, 후 사업 시행자는 소로3-275를 포함하여 사업시행을 추진할 수 있음

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공동주택용지(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
계	-	-	63,146.6	-	-	63,146.6	
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	A-1	16,660.3	A-1	쌍문동 460-97일대	16,660.3	
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	A-2	14,377.5	A-2	쌍문동 460-41일대	14,377.5	
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	A-3	16,172.7	A-3	쌍문동 460-108일대	16,172.7	
A-4	사업가능구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	A-4	15,936.1	A-4	쌍문동 286-42일대	15,936.1	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공원 용지(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
근린공원	-	C-4	1,413.2	①	쌍문동 460-2일대	1,413.2	
근린공원	-	C-5	2,378.1	②	쌍문동 460-1일대	2,378.1	
어린이 공원	-	C-6	1,949.3	③	쌍문동 452-7일대	1,949.3	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 주택용지 등(자율 정비구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			번호	위치	면적(㎡)	
계	-	-		-	-		
B-1	-	B-1	1,288.6	1	쌍문동 735	283.4	
				2	쌍문동 735-1	277.1	
				3	쌍문동 460-45	165.0	
				4	쌍문동 460-361	185.0	
				5	쌍문동 738	157.5	
				6	쌍문동 738-1	220.6	
B-2	-	B-2	1,172.0	1	쌍문동 736	333.8	
				2	쌍문동 460-297	179.0	
				3	쌍문동 736-1	326.7	
				4	쌍문동 736-2	332.5	
B-3	-	B-3	685.0	1	쌍문동 737	351.1	
				2	쌍문동 737-1	333.9	
D-1	-	D-1	83	-	쌍문동 460-19	83.0	
도로	-	-	315.0	-	쌍문동 460-17	315.0	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공공시설 및 사회복지시설(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
공공청사	-	C-1	2,802.2	①	쌍문동 443-15일대	2,802.2	
사회복지시설 설용지	-	C-2	167.0	①	쌍문동 448-3	167.0	
공공공지	-	C-3	940.0	①	쌍문동 446-9일대	940.0	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소	3	263	4	국지 도로	27	쌍문동 460-256	쌍문동 460-260	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	264	4	국지 도로	42	쌍문동 460-22	쌍문동 460-216	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	268	4	국지 도로	71	쌍문동 460-243	쌍문동 460-210	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	274	4	국지 도로	44	쌍문동 460-10	쌍문동 460-160	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	276	4	국지 도로	76	쌍문동 460-136	쌍문동 460-91	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	281	4	국지 도로	172	쌍문동 460-80	쌍문동 460-236	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	280	6	국지 도로	400	쌍문동 460-260	쌍문동 460-355	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	2	54	8	국지 도로	346	쌍문동 460-272	쌍문동 286-2	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	1	54	10~11	국지 도로	390	쌍문동 450	쌍문동 460-25	일반 도로	-	-	폭원변경 및 연장 (8m→10~11m)
기정	소	1	15	10	국지	124	쌍문동	쌍문동	일반	-	건설부	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
					도로		460-366	286-25	도로		제2983 (1966.12.26.)	
변경	중	3	1	12	국지 도로	603	쌍문동 443-15	쌍문동 460-1	일반 도로	-	-	폭원변경 및 연장 (10m→12m)
기정	소	3	269	4	국지 도로	120	쌍문동 460-215	쌍문동 460-294	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	3	269	4	국지 도로	58	쌍문동 460-275	쌍문동 736-2	일반 도로	-	-	도로 연장 변경
기정	소	3	270	4	국지 도로	120	쌍문동 460-296	쌍문동 460-2	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	3	270	4	국지 도로	46	쌍문동 460-297	쌍문동 460-185	일반 도로	-	-	도로 연장 변경
기정	소	3	271	4	국지 도로	120	쌍문동 460-205	쌍문동 460-39	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	3	271	4	국지 도로	45	쌍문동 460-43	쌍문동 460-361	일반 도로	-	-	도로 연장 변경
기정	소	3	272	4	국지 도로	236	쌍문동 460-266	쌍문동 460-60	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	3	272	4	국지 도로	30	쌍문동 460-59	쌍문동 460-60	일반 도로	-	-	도로 연장 변경
기정	소	3	275	4	국지 도로	37	쌍문동 460-108	쌍문동 460-166	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	3	275	4	국지 도로	44	쌍문동 460-148	쌍문동 460-166	일반 도로			도로 연장 변경
기정	소	3	265	6	국지 도로	168	쌍문동 460-1	쌍문동 460-7	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신설	소	3	1	4	국지 도로	116	쌍문동 460-305	쌍문동 460-294	일반 도로	-	-	
신설	소	3	2	4	국지 도로	30	쌍문동 460-280	쌍문동 460-278	일반 도로	-	-	

※ A-1, A-3 블록 사업 시행 시 두 블록의 사업 시기가 다를 경우, 후 사업 시행자는 소로3-275를 포함하여 사업시행을 추진할 수 있음

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	꽃동네 어린이공원	어린이 공원	쌍문동 286-32	317.0	증)1,632.3	1,949.3	서울특별시 제1999-322호 (1999.10.06.)	공원 위치 및 면적 변경
변경	③	꽃동네어린이공원	어린이 공원	쌍문동 452-7일대					
신설	①	공원	근린공원	쌍문동 460-2일대	-	증)1,413.2	1,413.2	-	-
신설	②	공원	근린공원	쌍문동 460-1일대	-	증)2,378.1	2,378.1	-	-

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	기타 주차장 시설	쌍문동 460-103일대	546.0	감)546.0	-	구고시 제2000-72호 (2000.12.04.)	-

4) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	-	-	쌍문동 446-9일대	-	증)940.0	940.0	-	-

공공공지의 세부시설의 종류는 서울시와 도봉구의 수요조사를 통해 결정되며 사업시행계획 수립 시 협의할 것

5) 공공청사 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	공공 청사	쌍문동 443-15일대	-	증)2,802.2	2,802.2	-	-

6) 사회복지시설 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지 시설	사회복지 시설	쌍문동 448-3	-	증)167.0	167.0	-	-

7) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
 - 「2030 서울플랜」 쌍문지역생활권계획 및 접근성분석결과 공원, 주차장, 청소년아동 복지 시설, 공공체육시설 등이 필요시설로 분석되었으며, 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함
- 가) 공동이용시설 권장시설

구 분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구 분	시설유형	비고
A1	실내놀이터, 실내운동시설	구역내
A2	마을공방, 건강센터	구역내
A3	돌봄센터, 맘스카페	구역내
A4	작은도서관, 미디어실	구역내

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 허용구간	우이천로38길 우이천로38마길	사업가능구역A-1, A-2 : 우이천로38마길에서 차량 진출입 사업가능구역A-3, A-4 : 우이천로38길에서 차량 진출입	-
공공보행통로	사업가능구역 1	모아주택 내 기존 통행 체계 유지를 위한 공공보행통로(6m)조성	※도면 참고

마. 소규모주택정비사업에 대한 가능계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	가능단계	비고
합 계			63,146.6	-	-	-
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-97일대	16,660.3	미정	-	-
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	14,377.5	미정	-	-
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	16,172.7	미정	-	-
A-4	사업가능구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 286-42일대	15,936.1	미정	-	-

바. 사업가능구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (「건축법」 제77조의 13)		비고
도면 표시	사업구역			통합적용	완화적용	
합 계				63,146.6	「건축법」 제42조 대지의 조경 「건축법」 제53조 지하층의 설치 「건축법」 제44조 대지	
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-97일대	16,660.3			-

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (「건축법」 제77조의 13)		비고
도면 표시	사업구역			통합적용	완화적용	
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	14,377.5	와 도로와의 관계 • 「건축법」 제55조 건축 물의 건폐율 • 「주차장법」 제19조 부설주차장의 설치	축물의 용적률 • 「건축법」 제60조 건 축물의 높이제한 • 「건축법」 제61조 일 조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	16,172.7			
A-4	사업가능구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 286-42일대	15,936.1			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1 ~ A-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
자율 정비구역	B-1 ~ B-3	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	기준 150% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
정비 기반시설 등	C-4 ~ C-6 D-1	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	기준 150% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	C-1 ~ C-3	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	

구분		내용		비고
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	

- ※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함
- ※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
- ※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	내용	비고
건축한계선	사업가능구역 1~4	- 가로변 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※도면참고
가로활성화 시설 배치구간	사업가능구역 1~4	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 제 층부를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호,14호에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조 및 도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※도면참고
담장 미설치	사업가능구역 1~4	사업가능구역(1~4구역) 도로변 및 구역간 담장 미설치	※도면참고
공공보행통로	사업가능구역1	모아주택 내 기존 통행 체계 유지 및 쌍문근린공원 연계성을 고려한 공공보행통로(6m) 계획	※도면참고

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-4	유형		공동주택 용지	시행구역
	용도	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 의한 공동이용시설	

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
B-1 ~ B-3	용도			자율정비 구역
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
		유형	• 주택용지 등	
		허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
도면표시	사업구역					
합 계		-	1,774	428	-	(24.1%)
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-97일대	456	117	-	(25.6%)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	394	99		(25.1%)
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	472	125		(26.4%)
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 286-42일대	452	87		(19.2%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업가능구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업형에 한함)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	87,774.0	-	87,774.0	100.00	-
제1종일반주거지역	58,498.4	감)42,608.5	15,889.9	18.10	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	29,275.6	감)20,538.1	8,737.5	9.95	-
제2종일반주거지역	-	증)63,146.6	63,146.6	71.95	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합계		-	-	증)67,515.6	67,515.6	-
신설	특별건축구역1	사업가능구역1	-	증)67,515.6	67,515.6	-
		사업가능구역2				
		사업가능구역3				
		사업가능구역4				

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-

다. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관리지역의 지정 및 관리계획 (4만㎡ 미만 시행시)

가. 관리지역의 지정

관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
쌍문동 460번지 일대 소규모주택정비 관리지역	도봉구 쌍문동 460번지 일대	-	증)87,774.0	87,774.0	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
시행구 역	공동 주택 용지	소계		66,157.0	75.37	-
		A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	33,612.7	38.29	-
		A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	16,608.2	18.92	-
		A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	15,936.1	18.16	-
	정비기반 시설	소계		21,534.0	24.54	-

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
		-	도로	8,765.2	9.99	-
		C-1	공공청사	2,802.2	3.19	-
		C-2	사회복지시설용지	167.0	0.19	-
		C-3	공공공지	940.0	1.07	-
		C-4	공원	6,910.3	7.88	-
		C-5	공원	1,949.3	2.22	-
시행구 역 외	존치	소계		83.0	0.09	-
		D-1	수도용지	83.0	0.09	-
합계				87,774.0	100	-

※ A-1, A-2 블록 사업 시행 시 두 블록의 사업 시기가 다를 경우 후 사업 시행자는 소로3-275, 소로2-54를 포함하여 사업시행을 추진할 수 있음

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 공동주택용지(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
계	-	-	66,157.0	-	-	66,157.0	
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	A-1	33,612.7	A-1	쌍문동 460-41일대	33,612.7	
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	A-2	16,608.2	A-2	쌍문동 460-108일대	16,608.2	
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	A-3	15,936.1	A-3	쌍문동 286-42일대	15,936.1	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

— 공원 용지(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	1획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
근린공원	-	C-4	6,910.3	①	쌍문동 460-2일대	6,910.3	
어린이 공원	-	C-5	1,949.3	②	쌍문동 452-7일대	1,949.3	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

— 공공시설 및 사회복지시설(시행구역)

구분		가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
표시	구역			도면표시	위치	면적(㎡)	
공공청사	-	C-1	2,802.2	①	쌍문동 443-15일대	2,802.2	
사회복지시 설용지	-	C-2	167.0	①	쌍문동 448-3	167.0	
공공공지	-	C-3	940.0	①	쌍문동 446-9일대	940.0	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소	3	263	4	국지 도로	27	쌍문동 460-256	쌍문동 460-260	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	264	4	국지 도로	42	쌍문동 460-22	쌍문동 460-216	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	268	4	국지 도로	71	쌍문동 460-243	쌍문동 460-210	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	274	4	국지 도로	44	쌍문동 460-10	쌍문동 460-160	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	276	4	국지 도로	76	쌍문동 460-136	쌍문동 460-91	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	281	4	국지 도로	172	쌍문동 460-80	쌍문동 460-236	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	280	6	국지 도로	400	쌍문동 460-260	쌍문동 460-355	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	265	6	국지	168	쌍문동	쌍문동	일반	-	건설부	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
					도로		460-1	460-7	도로		제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	269	4	국지 도로	120	쌍문동 460-215	쌍문동 460-294	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	270	4	국지 도로	120	쌍문동 460-296	쌍문동 460-2	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	271	4	국지 도로	120	쌍문동 460-205	쌍문동 460-39	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	3	272	4	국지 도로	236	쌍문동 460-266	쌍문동 460-60	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	소	2	54	8	국지 도로	346	쌍문동 460-272	쌍문동 286-2	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	2	54	8	국지 도로	114	쌍문동 460-143	쌍문동 460-77	일반 도로	-	-	도로 연장 변경
기정	소	1	15	10	국지 도로	124	쌍문동 460-366	쌍문동 286-25	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	중	3	1	12	국지 도로	312	쌍문동 443-15	쌍문동 460-143	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	폭원변경 및 연장 (10m→12m)
기정	소	3	275	4	국지 도로	37	쌍문동 460-108	쌍문동 460-166	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	소	3	275	4	국지도로	44	쌍문동 460-148	쌍문동 460-166	일반 도로	-	-	
기정	소	3	266	6	국지 도로	168	쌍문동 460-294	쌍문동 460-238	일반 도로	-	건설부 제2983 (1966.12.26.)	
변경	소	1	266	10	국지 도로	168	쌍문동 460-294	쌍문동 460-238	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→10m)
신설	소	1	1	10~11	국지 도로	390	쌍문동 450	쌍문동 460-25	일반 도로	-	-	

※ A-1, A-2 블록 사업 시행 시 두 블록의 사업 시기가 다를 경우 후 사업 시행자는 소로3-275, 소로2-54를 포함하여 사업시행을 추진할 수 있음

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	꽃동네 어린이공원	어린이 공원	쌍문동 286-32	317.0	증)1,632.3	1,949.3	서울특별시 제1999-322호 (1999.10.06.)	공원 위치 및 면적 변경
변경	②	꽃동네 어린이공원	어린이 공원	쌍문동 452-7일대					
신설	①	공원	근린공원	쌍문동 460-2일대	-	증)6,910.3	6,910.3	-	-

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	기타 주차장 시설	쌍문동 460-103일대	546.0	감)546.0	-	구고시 제2000-72호 (2000.12.04.)	-

4) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	-	-	쌍문동 446-9일대	-	증)940.0	940.0	-	-

※ 공공공지의 세부시설의 종류는 서울시와 도봉구의 수요조사를 통해 결정되며 사업시행계획 수립 시 협의할 것

5) 공공청사 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	공공 청사	쌍문동 443-15일대	-	증)2,802.2	2,802.2	-	-

6) 사회복지시설 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지 시설	사회복지 시설	쌍문동 448-3	-	증)167.0	167.0	-	-

7) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
- 「2030 서울플랜」 쌍문지역생활권계획 및 접근성분석결과 공원, 주차장, 청소년아동 복지시설, 공공체육시설 등이 필요시설로 분석되었으며, 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함
- 가) 공동이용시설 권장시설

구 분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구 분	시설유형	비고
A1	실내놀이터, 실내운동시설, 작은도서관	구역내
A2	마을공방, 건강센터	구역내
A3	돌봄센터, 맘스카페	구역내

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 허용구간	우이천로38길 우이천로38라길	- 사업가능구역A-1 : 우이천로38라길, 우이천로38길에서 차량 진출입 - 사업가능구역A-2, A-3 : 우이천로38길에서 차량 진출입	-
공공보행통로	사업가능구역 1	모아주택 내 기존 통행 체계 유지를 위한 공공보행통로(6m)조성	※도면 참고

마. 소규모주택정비사업에 대한 가능계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	가능단계	비고
합 계			66,157.0	-	-	-
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	33,612.7	미정	-	-
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	16,608.2	미정	-	-
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 286-42일대	15,936.1	미정	-	-

바. 사업가능구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (「건축법」 제77조의 13)		비고
도면 표시	사업구역			통합적용	완화적용	
합 계						
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	33,612.7	「건축법」 제42조 대지의 조경 「건축법」 제53조 지하층의 설치 「건축법」 제44조 대지와 도로와의 관계 「건축법」 제55조 건축물의 건폐율 「주차장법」 제19조 부설주차장의 설치	「건축법」 제42조 대지의 조경 「건축법」 제55조 건축물의 건폐율 「건축법」 제56조 건축물의 용적률 「건축법」 제 60 조 건축물의 높이제한 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	-
A-2	사업가능구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	16,608.2			
A-3	사업가능구역 3 (가로주택정비형 모아주택))	쌍문동 286-42일대	15,936.1			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1 ~ A-3	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
정비 기반시설 등	C-4 C-5 D-1	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	기준 150% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	C-1 ~ C-3	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)
1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	내용	비고
건축한계선	사업가능구역 1~3	- 가로변 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※도면참고
가로활성화 시설 배치구간	사업가능구역 1~3	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조 및 도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※도면참고
담장 미설치	사업가능구역 1~3	사업가능구역(1~3구역) 도로변 및 구역간 담장 미설치	※도면참고
공공보행통로	사업가능구역1	모아주택 내 기존 통행 체계 유지 및 쌍문근린공원 연계성을 고려한 공공보행통로(6m) 계획	※도면참고

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-3	유형		• 공동주택 용지	시행구역
	용도	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 의한 공동이용시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
도면표시	사업구역					
합 계		-	1,872	436	-	(23.3%)
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-41일대	938	221	-	(23.5%)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 460-108일대	482	128		(26.5%)
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 286-42일대	452	87		(19.2%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업가능구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업형에 한함)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	87,774.0	-	87,774.0	100.00	-
제1종일반주거지역	58,498.4	감)45,618.9	12,879.5	14.67	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	29,275.6	감)20,538.1	8,737.5	9.95	-
제2종일반주거지역	-	증)66,157.0	66,157.0	75.38	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합계		-	-	증)68,354.2	68,354.2	-
신설	특별건축구역1	사업가능구역1	-	증)68,354.2	68,354.2	-
		사업가능구역2				
		사업가능구역3				

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공치(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

4. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 도봉구 재건축재개발과(☎ 02-2091-3422)에 비치·열람하고 있습니다.

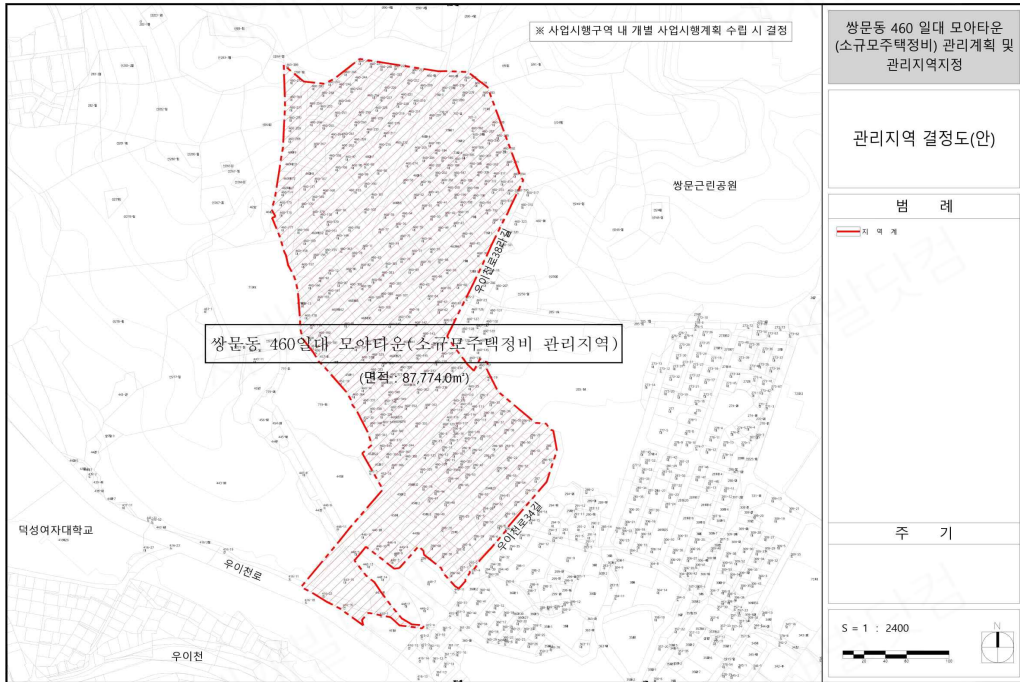
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

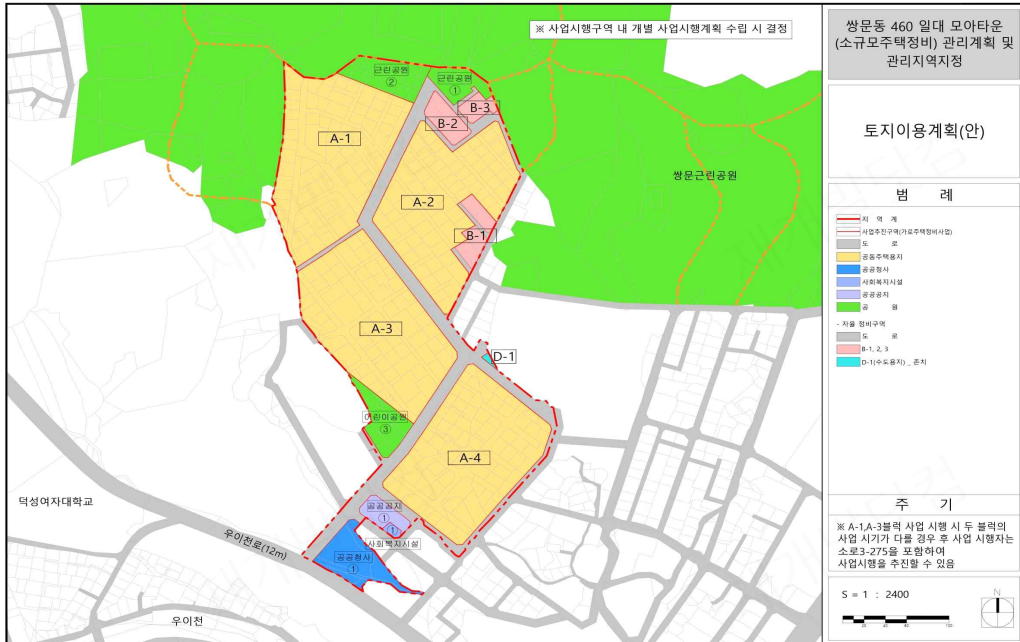
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

6. 관리계획 및 관리지역 결정도 (2만㎡ 미만 시행시)

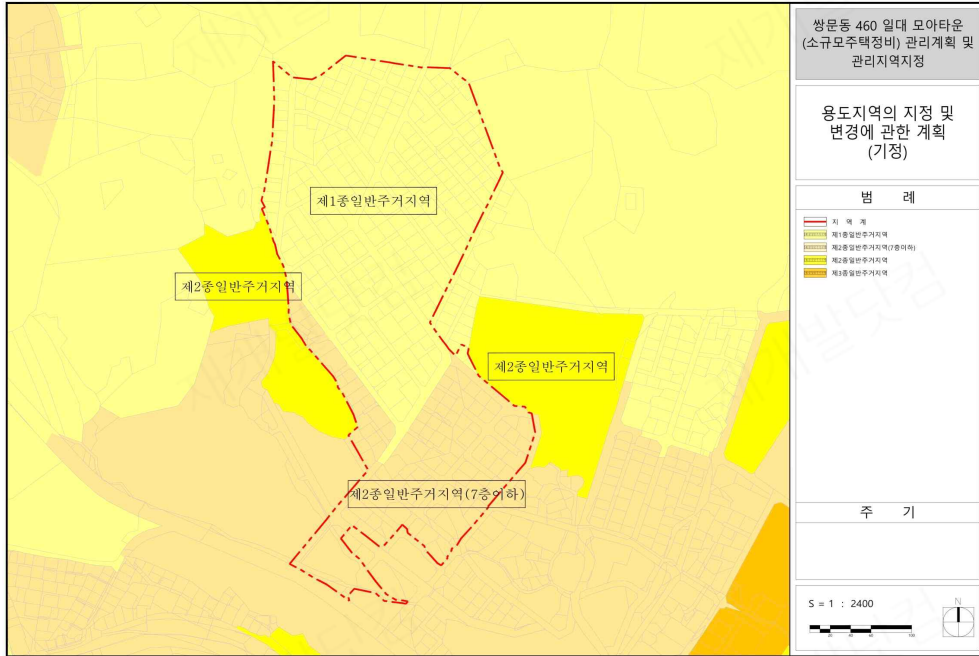
■ 관리지역 결정도(안)



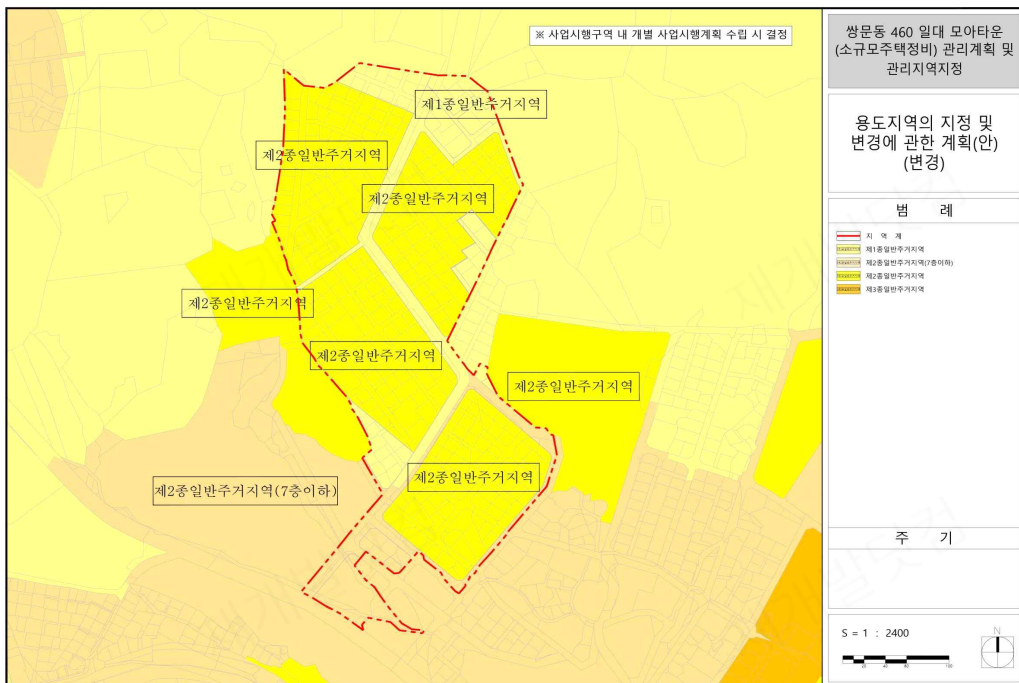
■ 토지이용계획(안)



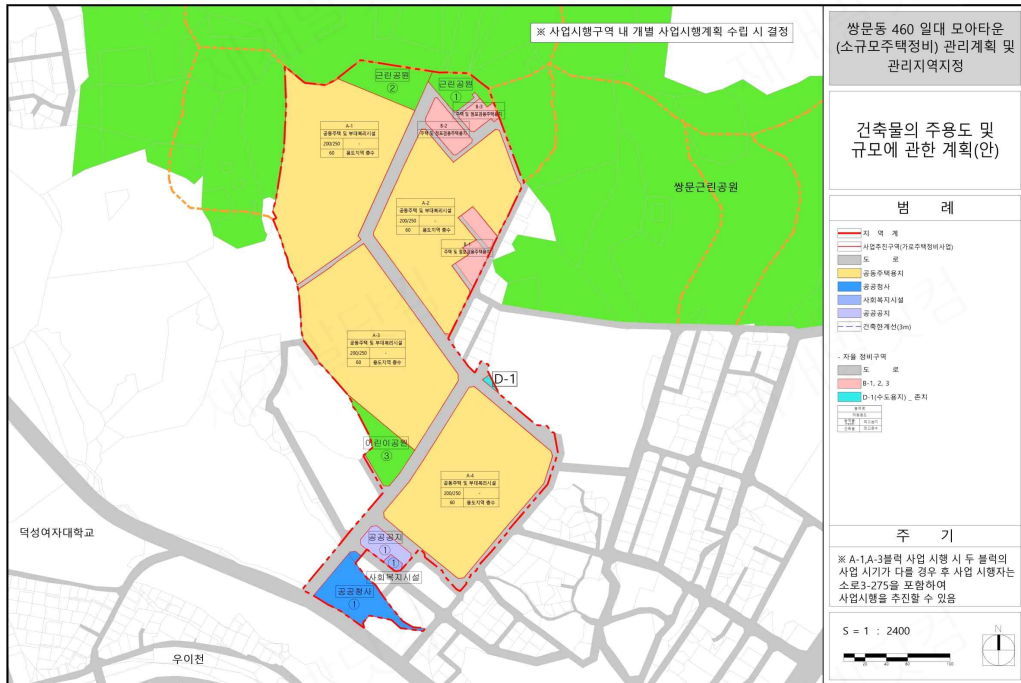
■ 용도지역 · 용도지구(현황)



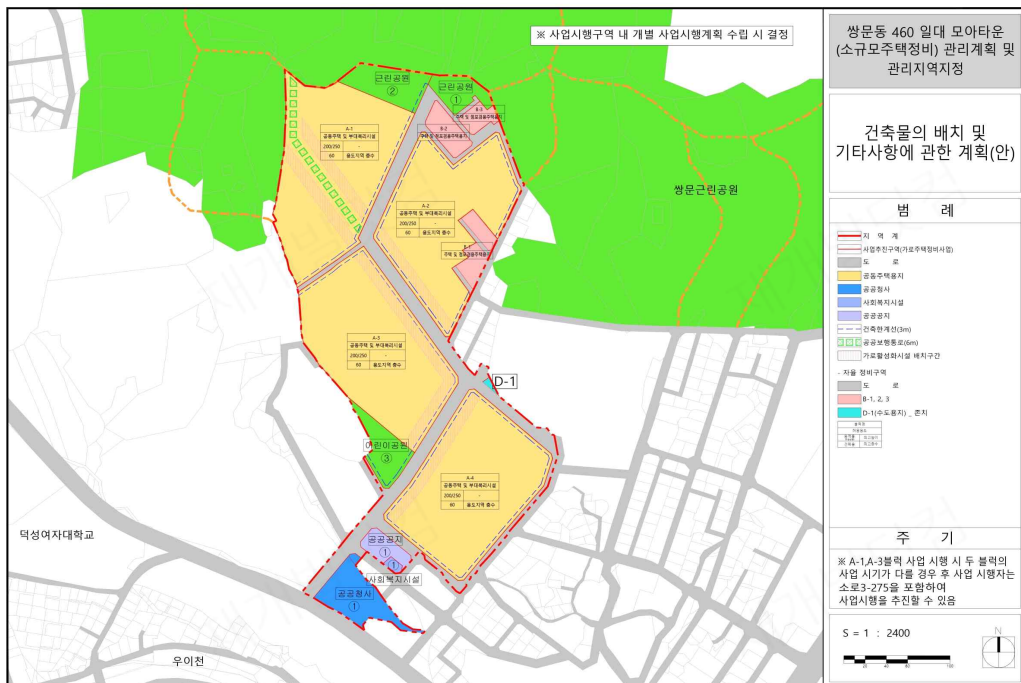
■ 용도지역 · 용도지구 변경에 관한 계획(안)



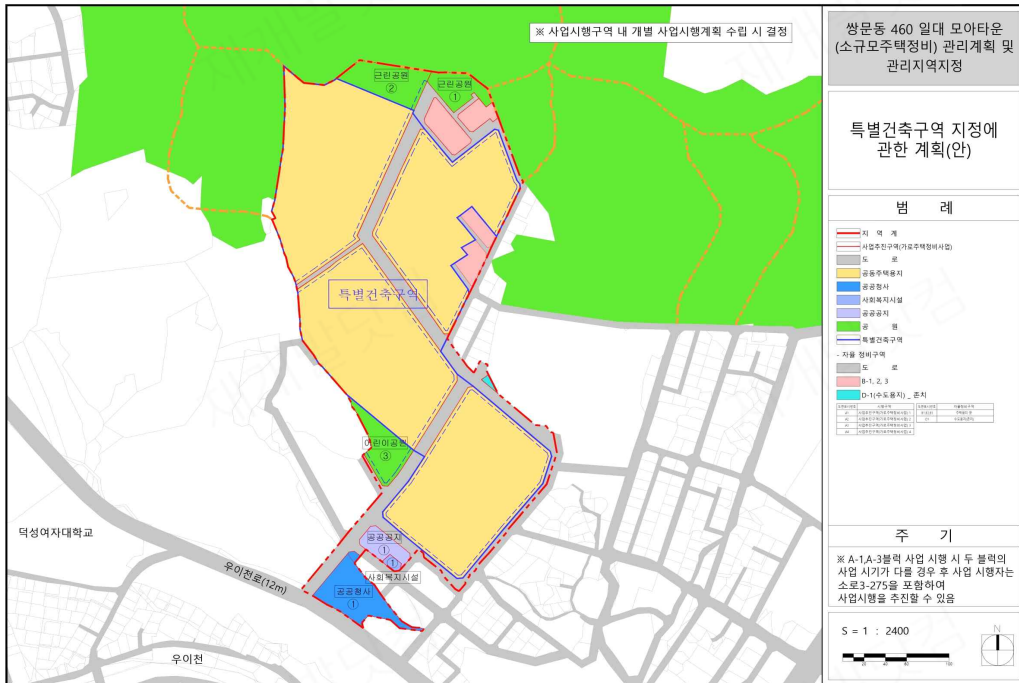
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



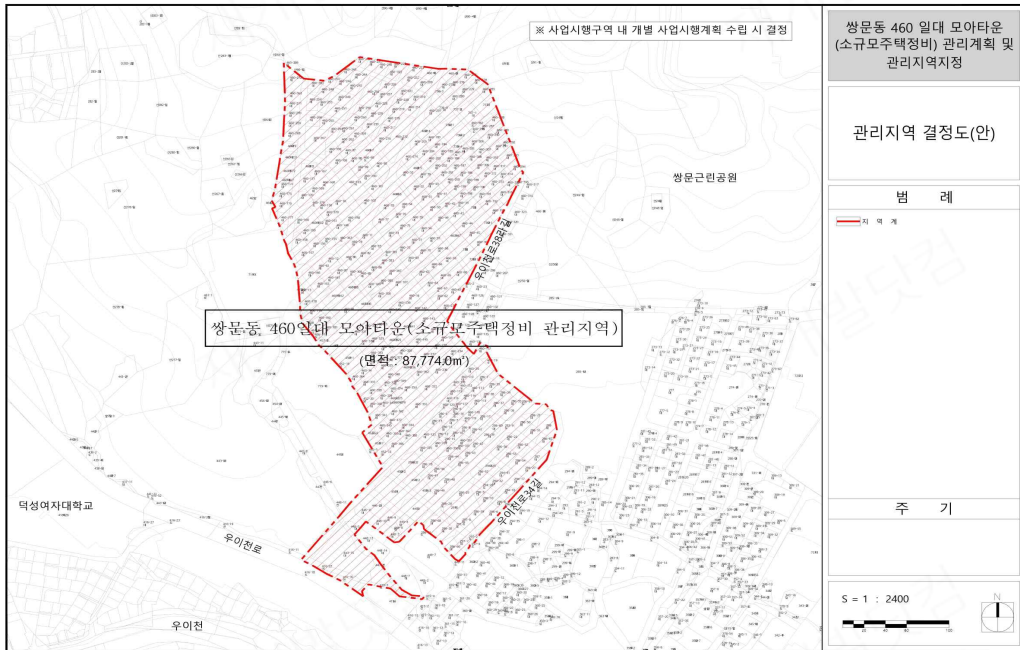
■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



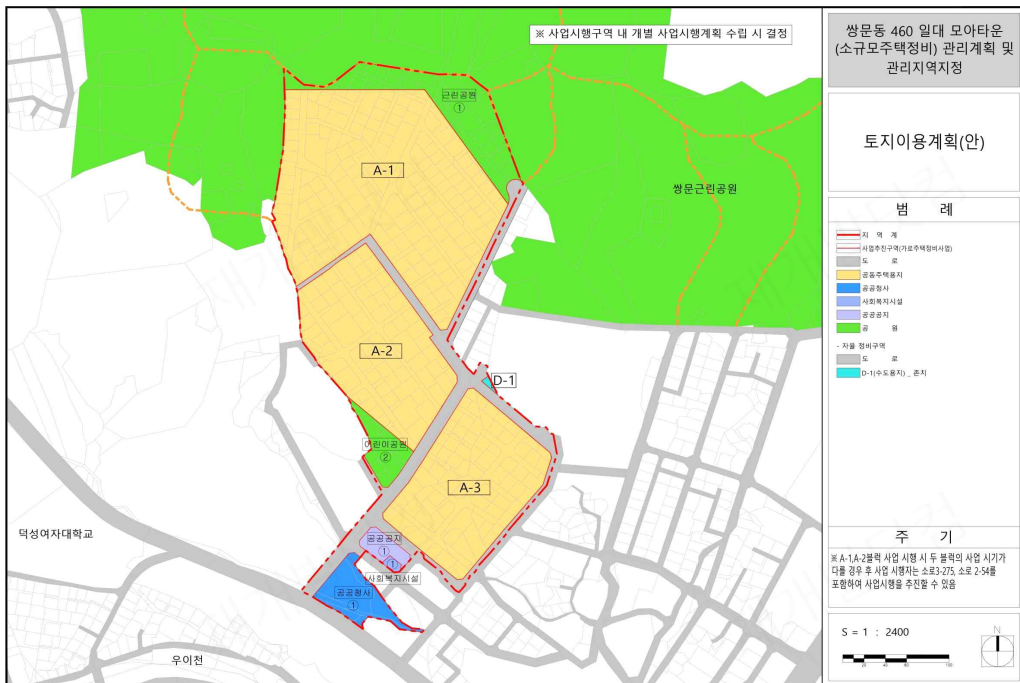
<이하여백>

7. 관리계획 및 관리지역 결정도 (4만㎡ 미만 시행시)

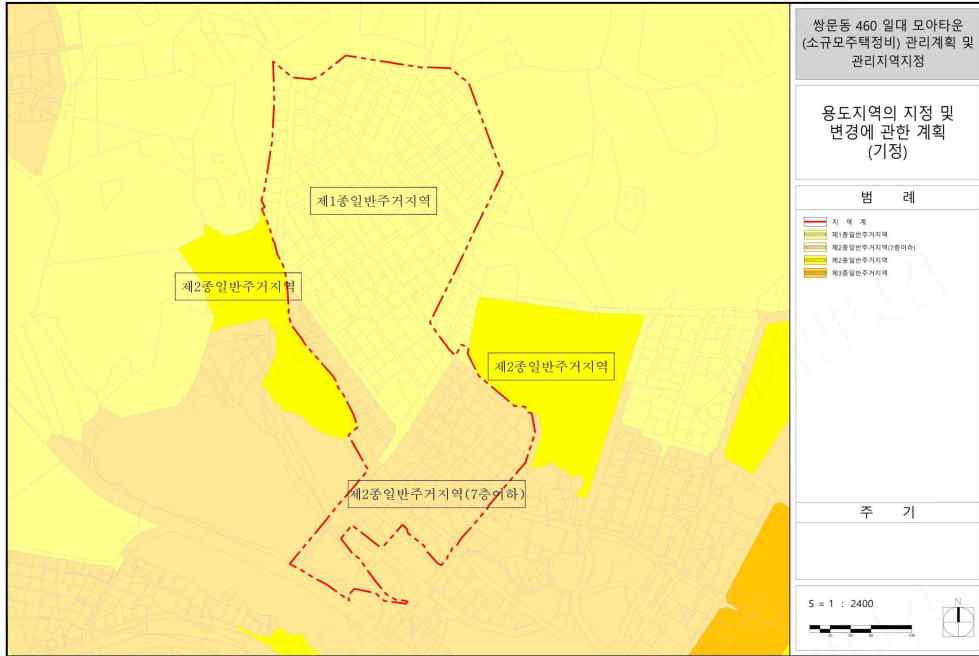
■ 관리지역 결정도(안)



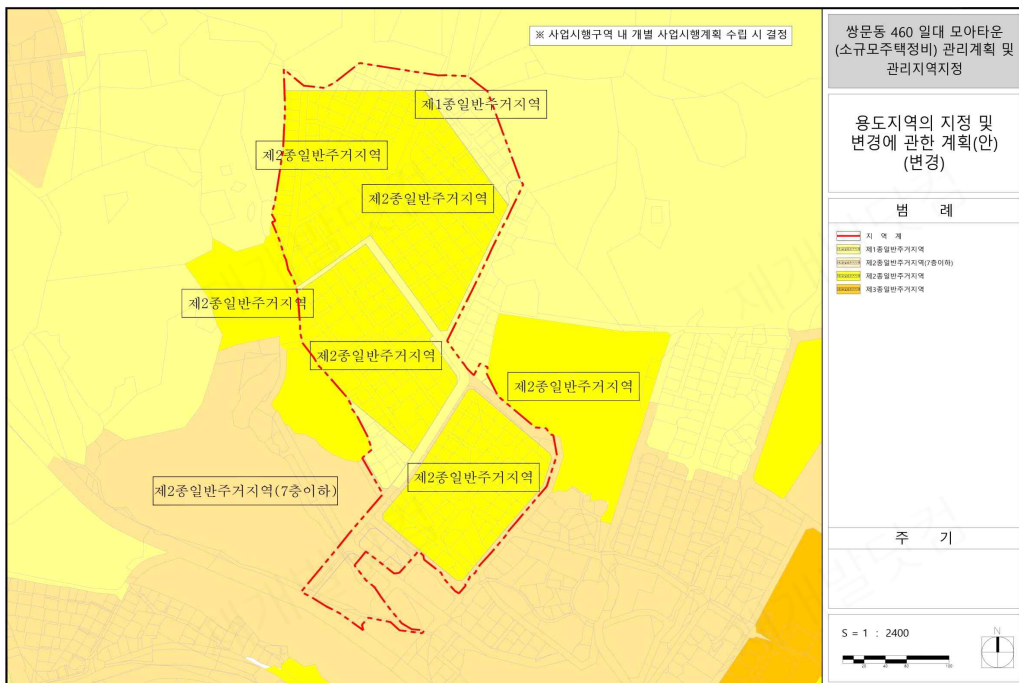
■ 토지이용계획(안)



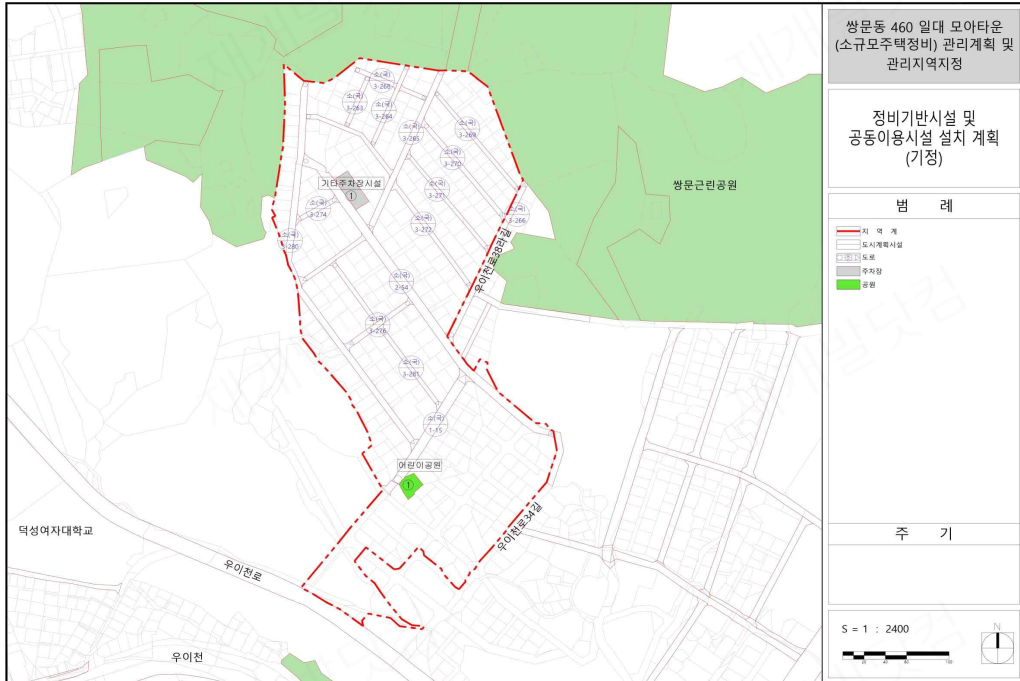
■ 용도지역 · 용도지구(현황)



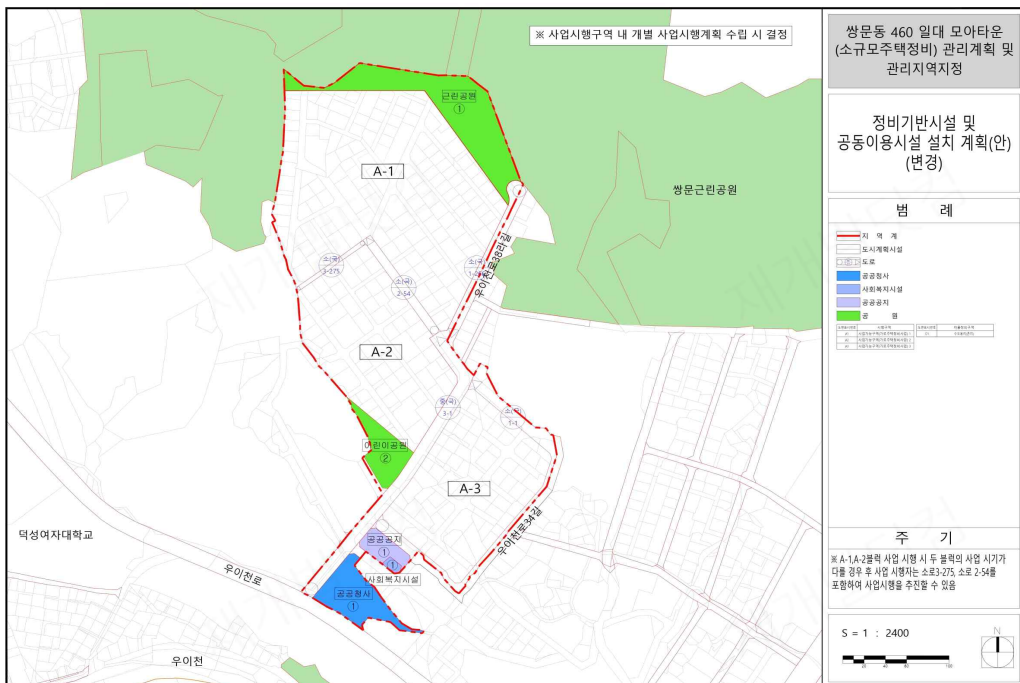
■ 용도지역 · 용도지구 변경에 관한 계획(안)



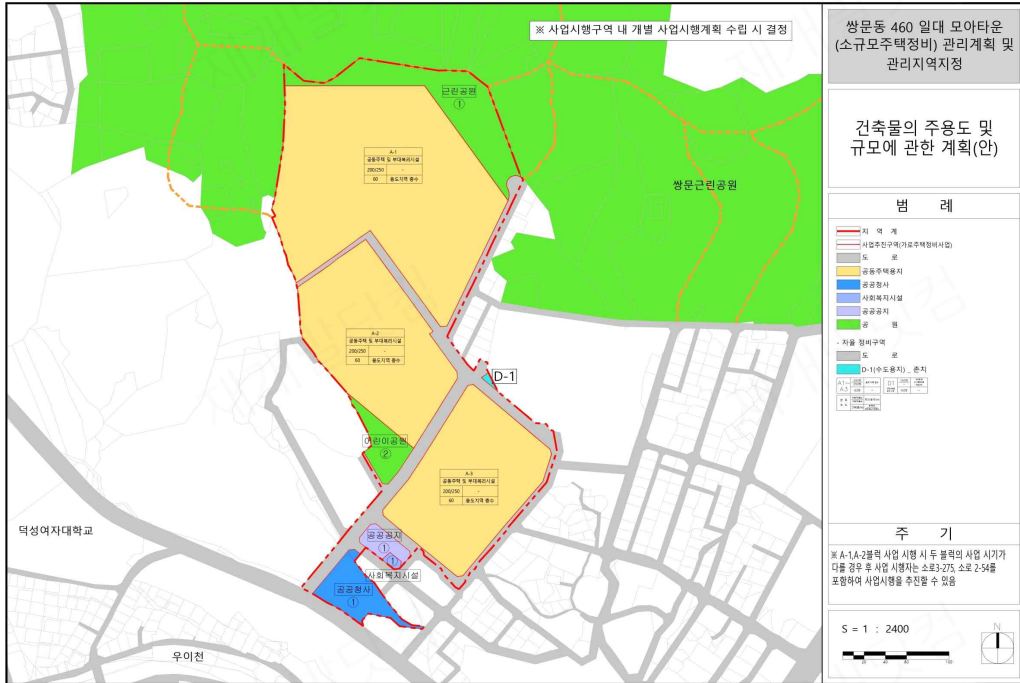
■ 정비기반시설(현황)



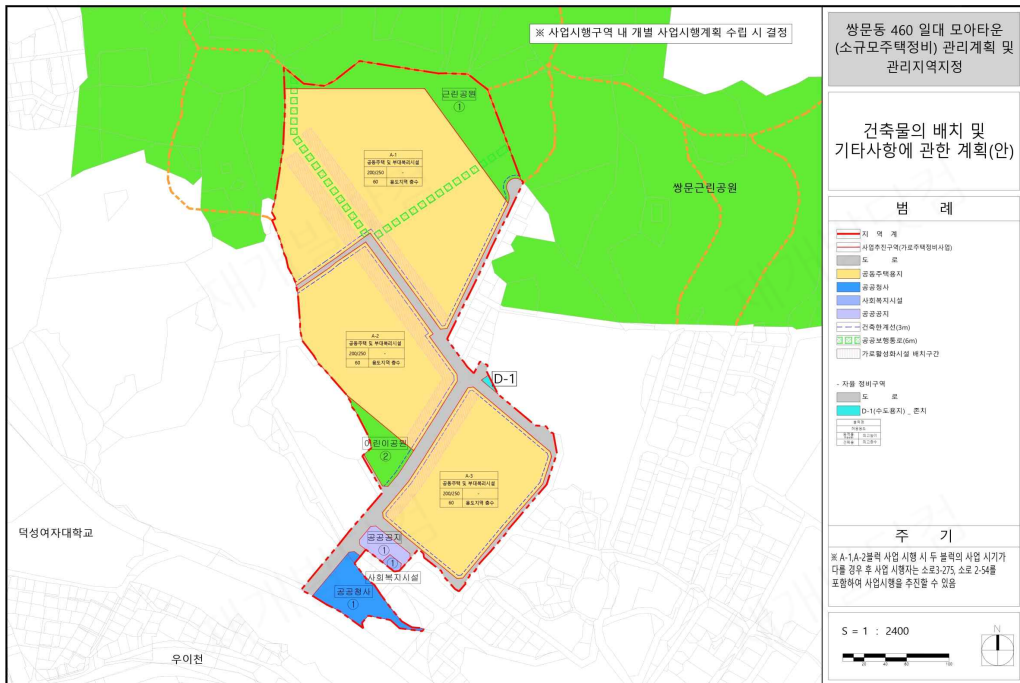
■ 정비기반시설 계획(안)



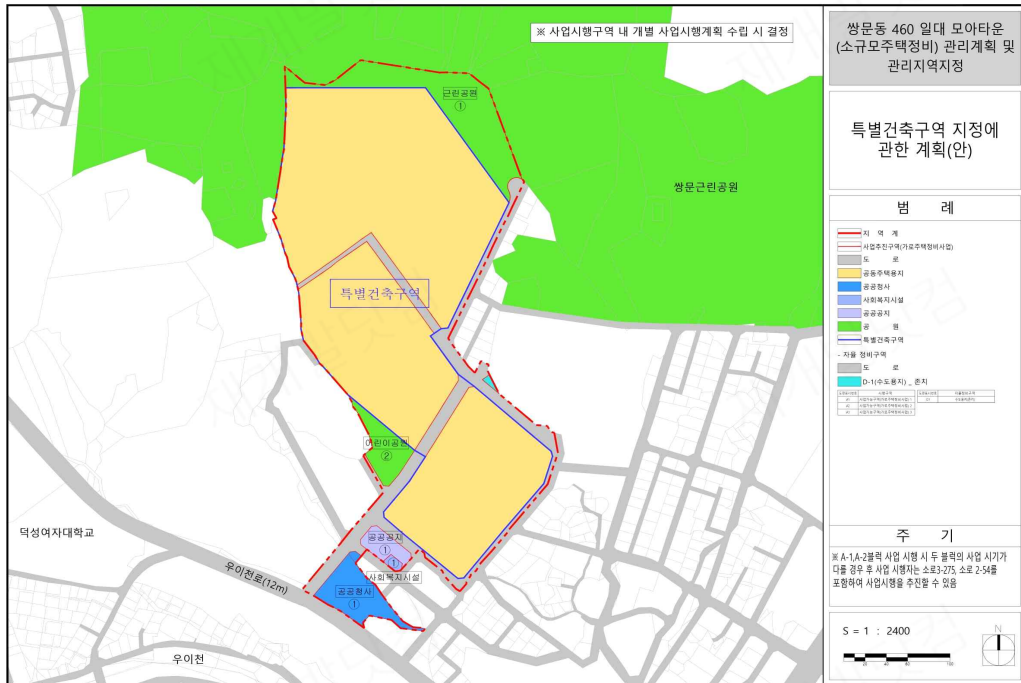
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



<이하여백>