

◆ 서울특별시고시 제2026-175호

**쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 도봉구 쌍문동 81번지 일대(이하 ‘쌍문2구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 2. 6.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 2일
서울특별시장

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	도봉구 쌍문동 81번지 일대	-	증) 68,735.5	68,735.5	

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		68,735.5	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	13,668.5	19.9	
	도 로	6,746.9	9.8	
	주차장	1,013.5	1.5	공간적 범위 결정
	공 원	5,757.0	8.4	
	수도공급설비	151.1	0.2	쌍문2가압장
획 지	소 계	55,067.0	80.1	
	획지①	54,585.4	79.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지②	331.0	0.5	단독주택(함석헌 기념관)
	획지③	150.6	0.2	종교시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,735.5	-	68,735.5	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	4,864.1	-	4,864.1	7.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	48,006.0	감) 44,371.7	3,634.3	5.3	
	제2종일반주거지역	10,514.9	감) 8,452.7	2,062.2	3.0	
	제3종일반주거지역	5,350.5	증) 52,824.4	58,174.9	84.6	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	쌍문동 81번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	4,864.1	• 정비기반시설 계획에 따른 용도 지역 재배치
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	44,371.7	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,452.7	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

나. 용도지구 계획 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분				금 액(천원)
수 입	합 계			1,227,741,354
	분양주택	조합원	902세대	553,875,000
		일 반	692세대	544,820,000

구 분				금 액(천원)
	임대주택	재개발의무	273세대	77,629,967
		국민주택규모 주택	52세대	7,761,073
	근린생활시설			44,722,000
	매출부가세 불공제분			-1,066,687

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음

가. 추정 비례율 산출근거(계속)

구 분		금 액(천원)
지 출	합 계	801,562,576
	공사비	597,327,088
	보상비	49,950,619
	관리비	6,931,664
	설계비	11,379,000
	감리비	14,217,007
	부대경비	82,949,594
	예비비	38,807,604
종전자산 추산액		418,838,716
추정비례율		101.75%

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (전용 84㎡ 기준)	10%	31,900	142.13%	135.06%	127.98%	120.91%	113.84%
	5%	30,450	129.01%	121.94%	114.87%	107.80%	100.73%
	0% (기준)	29,000	115.90%	108.82%	101.75%	94.68%	87.61%
	-5%	27,550	102.78%	95.71%	88.64%	81.56%	74.49%
	-10%	26,100	89.66%	82.59%	75.52%	68.45%	61.38%

5. 도시계획시설에 관한 사항

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	대로	3	37	25~29	보조 간선도로	2,430 (335)	수유동 (대1-8)	창동 (광17호)	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	노해로
변 경	대로	3	37	25~32	보조 간선도로	2,430 (335)	수유동 (대1-8)	창동 (광17호)	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	
기 정	소로	3	328	6	국지 도로	138	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	노해로55길
변 경	소로	2	100	9	국지 도로	135	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
신 설	소로	2	101	9	국지 도로	238	쌍문동 81-56	쌍문동 81-99	일반 도로	-	-	도봉로123길
신 설	소로	2	102	8	국지 도로	85	쌍문동 80-56	쌍문동 81-56	일반 도로	-	-	해등로17길
기 정	소로	3	318	4	국지 도로	198	쌍문동 137-125	쌍문동 137-2	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	노해로49길
변 경	소로	3	318	4	국지 도로	52	쌍문동 137-125	쌍문동 137-101	일반 도로	-	-	
신 설	소로	3	530	6	국지 도로	218	쌍문동 81-99	쌍문동 137-101	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	-	6	국지 도로	52	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	도봉로121길
변 경	소로	3	531	6	국지 도로	53	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	
신 설	소로	3	532	6	국지 도로	36	쌍문동 85-5	쌍문동 81-316	일반 도로	-	-	노해로59길
폐지	소로	3	329	4	국지 도로	148	쌍문동 137-28	쌍문동 137-85	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
폐지	소로	3	330	4	국지 도로	138	쌍문동 137-13	쌍문동 137-20	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
폐지	소로	3	331	6	국지 도로	104	쌍문동 81-119	쌍문동 65-36	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 3-37	대로 3-37	• 일부구간 완화차로 확보 (폭원 = 25~29m → 25~32m)	• 노해로변 완화차로 설치를 위하여 일부구간 폭원 확대
소로 3-328	소로 2-100	• 도로 연장 및 폭원 확대 (연장 = 138m → 135m 폭원 = 25~28m → 25~31m)	• 원활한 차량 소통 및 학교 통학로 보행공간 확보를 위해 폭원 확대 및 노선 정리를 위해 연장
-	소로 2-101	• 도로 신설 (연장 = 238m, 폭원 = 9m)	• 원활한 차량 진출입을 위해 기존 현황도로를 확폭하고 도시계획시설 로 결정(현황 8m → 9m)
-	소로 2-102	• 도로 신설 (연장 = 85m, 폭원 = 8m)	• 도시계획시설로 결정되지 않은 기존 현황도로를 도시계획시설로 결 정
소로 3-318	소로 3-318	• 도로 연장 축소 (연장 = 198m → 52m)	• 정비구역 내 도로 정비 및 신설을 위해 구역에 일부 편입된 구간의 연장 축소
	소로 3-530	• 도로 신설 (연장 = 218m, 폭원 = 6m)	• 이면부 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-	소로 3-531	• 도로 연장 (연장 = 52m → 53m)	• 원활한 차량 소통을 위해 기존 도로 연장 확대
-	소로 3-532	• 도로 신설 (연장 = 36m, 폭원 = 6m)	• 구역 외 종교시설의 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-329	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지
소로 3-330	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지
소로 3-331	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지

나. 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	-	주차장 (노외)	쌍문동 85-7번지	422.8	증) 590.7	1,013.5	도봉구고시 제1998-2호 ('98.01.15.)	비도시계획시설 :근린생활시설 공간적범위 결정
폐 지	-	주차장 (노외)	쌍문동 81-102번지	400.0	감) 400.0	-	도봉구고시 제1997-76호 ('97.12.08.)	

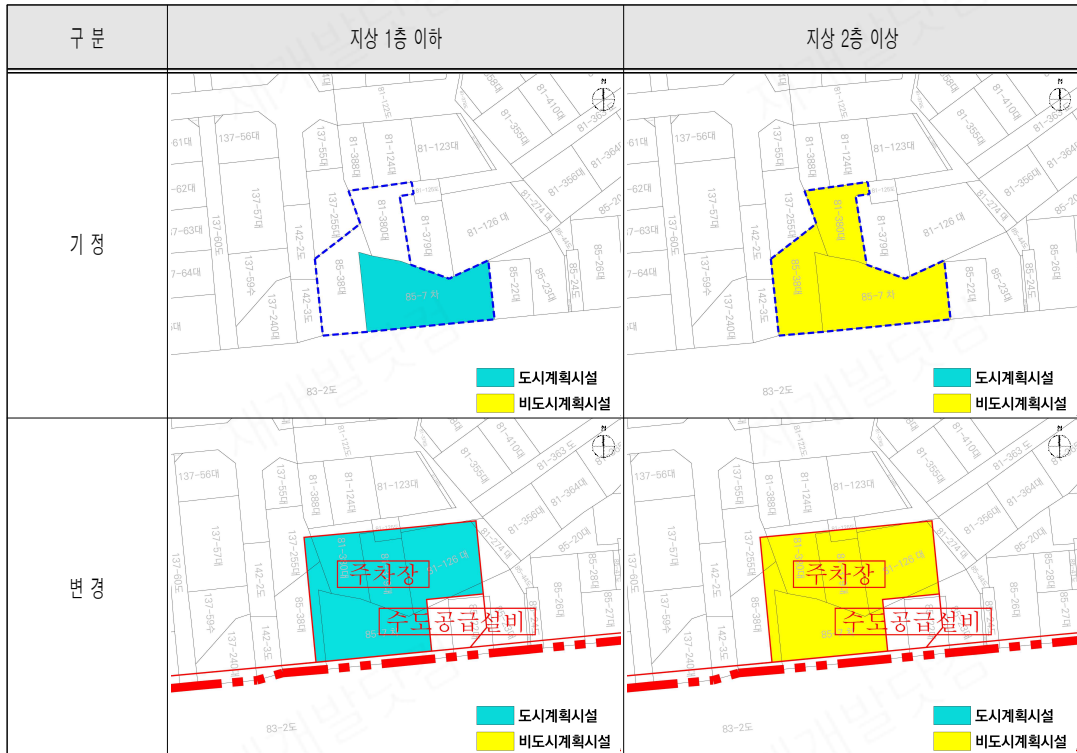
1) 입체적 도시계획시설 결정(공간적범위 결정)(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	-	주차장 (노외)	쌍문동 85-7번지	지상 1층 이하	422.8	증) 590.7	1,013.5	도봉구고시 제2020-160호 ('20.11.12.)	비도시계획시설 :근린생활시설 공간적범위 결정

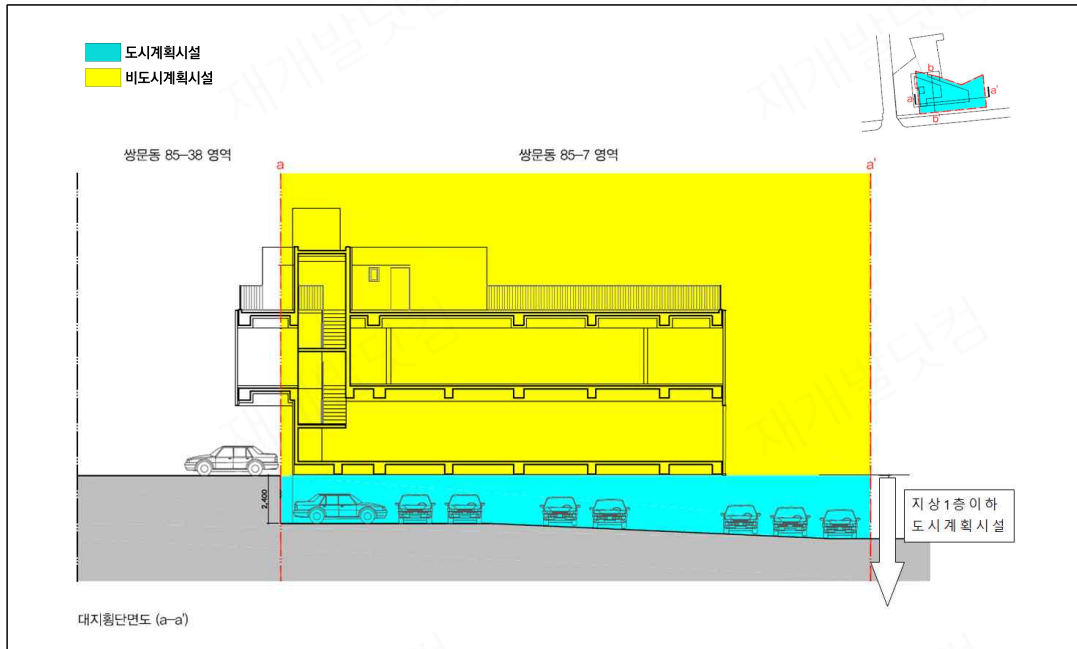
■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장 (노외)	• 주차장 폐지	• 정비사업 추진에 따라 주차장 폐지
-	주차장 (노외)	• 주차장 면적 변경 및 공간적범위 변경 (422.8㎡ → 1,013.5㎡)	• 쌍문동 일대 부족한 주차 공간 해소를 위해 주차장 면적 확대 및 필 지 경계를 정형화하고 기 결정된 공간적 범위 변경

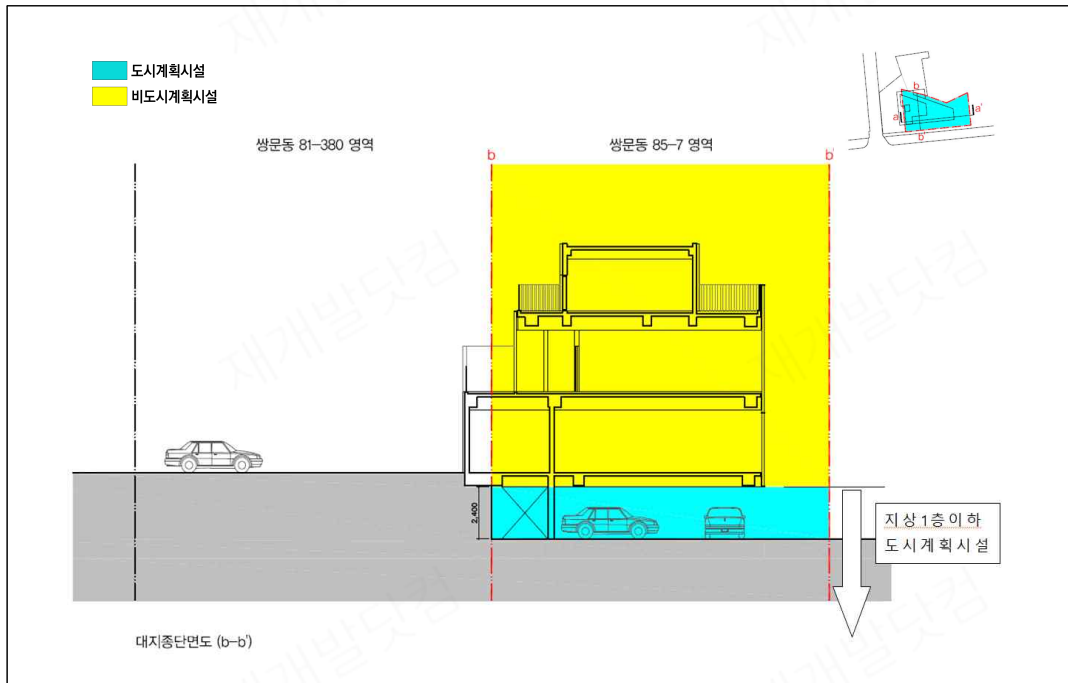
[공간적 범위 결정도]



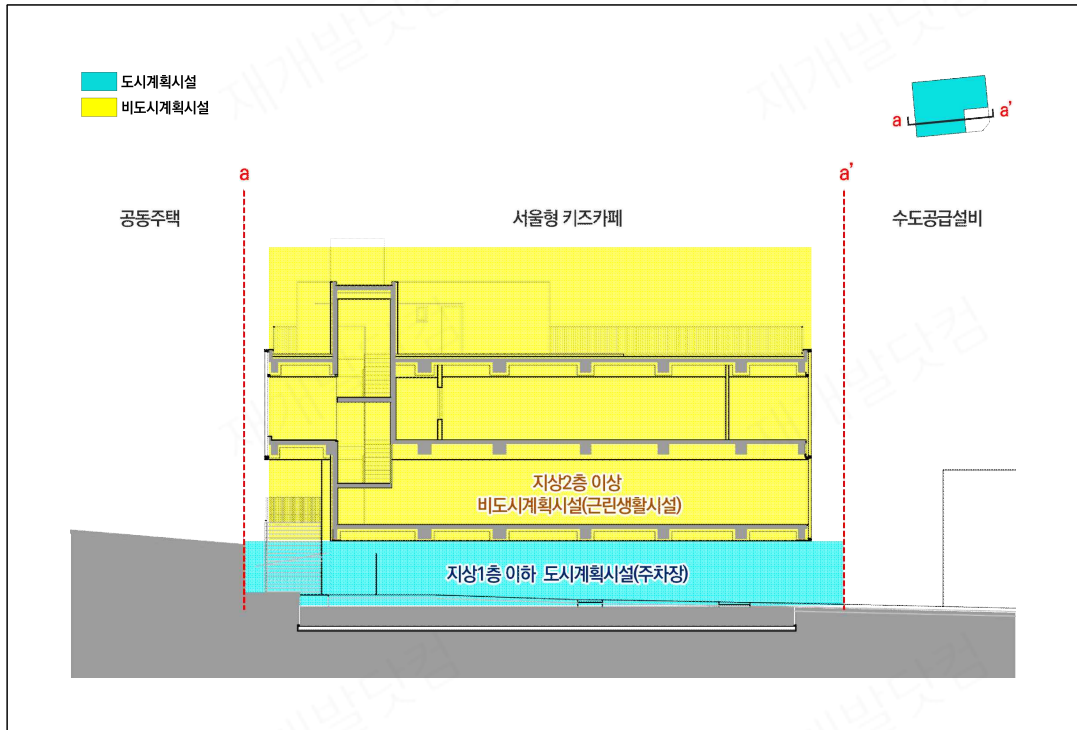
[공간적 범위 결정(기정)도 - 종단면도]



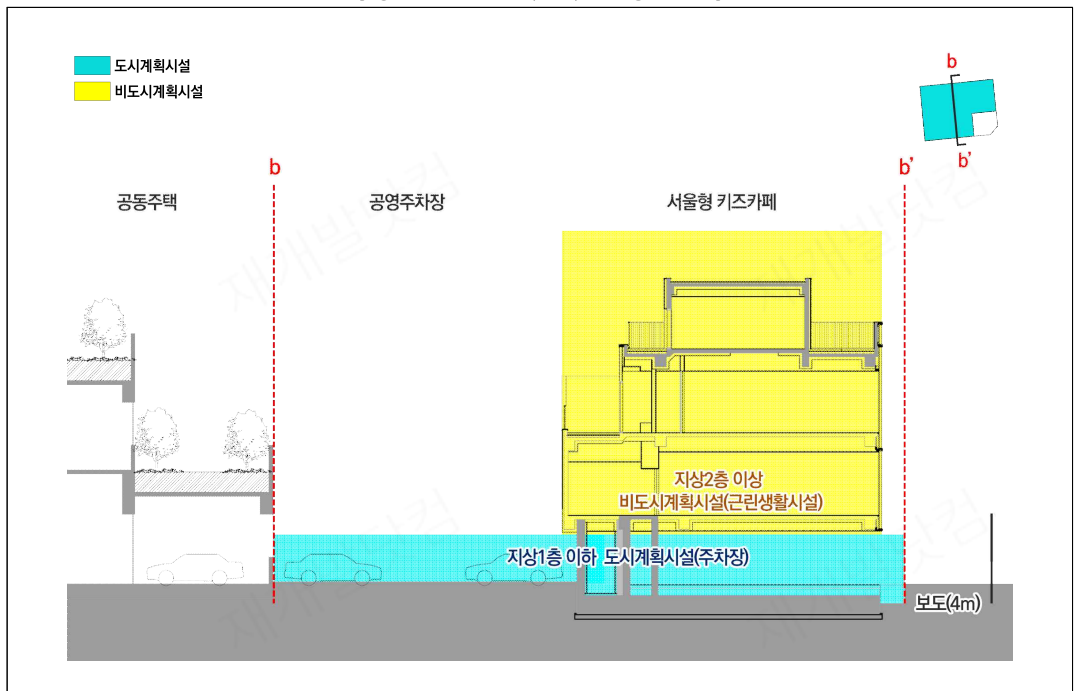
[공간적 범위 결정(기정)도 - 횡단면도]



[공간적 범위 결정(변경)도 - 종단면도]



[공간적 범위 결정(변경)도 - 횡단면도]



다. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	-	공 원	소공원	쌍문동 80-37번지 일대	-	증) 3,241.3	3,241.3	-	
변 경	-	쌍문 근린공원	근린 공원	쌍문동 산240-5 일대	264,718.4	증) 162.9	264,881.3 (162.9)	건고제465호 ('71.08.07.)	
신 설	-	공 원	문화 공원	쌍문동 81-81번지 일대	-	증) 2,352.8	2,352.8	-	

※ ()는 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공 원	• 소공원 신설	• 정비사업 추진에 따라 간선가로변 열린공간 확보 및 지역 주민의 건강과 정서생활 향상에 기여할 수 있도록 소공원 신설
-	쌍문근린공원	• 공원 면적 확대 (264,718.4㎡ → 264,881.3㎡)	• 정비사업 추진에 따라 효율적인 토지이용을 위하여 획지 및 도시계획시설(공원) 경계 정형화를 위해 공원을 계획하고, 체계적인 관리를 위해 쌍문근린공원으로 편입
-	공 원	• 문화공원 신설	• 함석헌 기념관과 연계하여 도시민의 휴식공간 제공을 위해 문화공원 신설

라. 수도공급설비 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	-	수 도	쌍문동 137-59번지	151.1	감) 151.1	-	서고시 제251호 ('81.07.04.)	
신 설	-	수도공급설비	쌍문동 85-22번지 일대	-	증) 151.1	151.1	-	

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	수 도	• 수도 폐지	• 정비사업 추진에 따라 시설 폐지
-	수도공급설비	• 수도공급설비 신설	• 정비사업 추진에 따라 수도공급설비 이전 설치

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		법 정		계획면적(㎡)	비 고
			기 준	면 적(㎡)		
신 설	소 계		1,000세대 이상 $500\text{㎡} + (\text{세대수}) \times 2 \times 1.25$	5,422.5	7,755.0	
	주민 공동 시설	경로당	1,500세대 이상 2,000세대 미만	725.0	750.0	지하
		어린이집	1,500세대 이상 2,000세대 미만	725.0	740.0	지상
		어린이놀이터	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.7\text{㎡})$ 이상	-	1,950.0	외부공간
		작은도서관	1,500세대 이상 2,000세대 미만	298.0	300.0	지상
		주민공동시설	-	-	1,600.0	지상+지하
		개방형커뮤니티	-	-	500.0	지상
		에듀케어커뮤니티	-	-	700.0	지상
		주민운동시설	-	-	950.0	외부공간
	부대 시설	경비실	-	-	115.0	
		관리사무소	$10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	130.45	150.0	
	기계·전기실		-	-	1,150.0	지하
	교정서비스시설		-	-	625.9	지하/ 무상임대

※ 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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 처	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	68,735.5	획지①	54,585.4	쌍문동 81번지 일대	272	-	-	272	-	공동주택 및 무대복리시설
			획지②	331.0	쌍문동 81-78번지	1	1	-	-	-	단독주택 (함석헌 기념관)
			획지③	150.6	쌍문동 85-35번지	-	-	-	-	-	종교시설

※ 도시계획시설(주차장) 내 존치시설인 서울형 키즈카페는 기존 건축물 합계에서 제외

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	68,735.5	획지①	54,585.4	쌍문동 81번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	281.4 이하	300 이하	115m 이하/ 39층 이하
			획지②	331.0	쌍문동 81-78번지	단독주택	관계 법령에 의함			
			획지③	150.6	쌍문동 85-35번지	종교시설	관계 법령에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 1,919세대(분양 1,594세대, 임대 325세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준)							

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
	건립규모				세대수(세대)		비 율(%)			
	합 계				1,919		100.0			
	60㎡ 이하	40㎡ 이하		302		15.7				
		40 ~ 50㎡		288		15.0				
		50 ~ 60㎡		845		44.0				
	60 ~ 85㎡				444		23.1			
	85㎡ 초과				40		2.2			
• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 97.9% • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40% 이하 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외										
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정(보도형 전면공지로 계획) - 노해로55길 및 도봉로123길변(일부) : 대지경계선에서 5m 이격 - 그 외 도로변 : 대지경계선에서 3m 이격 - 공공보행통로변 : 공공보행통로로부터 2m 이격								
심의원화 사항		• 용도지역 사항 : 제2종일반주거지역(7층이하 포함) → 제3종일반주거지역 • 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화 • 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용) • 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화								
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 1개소 및 보차혼용통로 2개소 • 공개공지 위치 지정 : 1개소 • 차량출입구 : 2개소								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

※ 공개공지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 공개공지 형상은 조정 가능

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설(㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)	계획기반시설 내 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		68,735.5	54,585.4	13,668.5	-	2,829.63	3,372.12
공공 시설 제공 면적	소 계	• 순부담률 : 10.86% • 새로 설치하는 기반시설 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지 = 13,668.5㎡ - 2,829.63㎡ - 3,372.12㎡ = 7,466.75㎡					
	토 지	• 13,668.5㎡ - 도로 : 6,746.9㎡, 주차장 : 1,013.5㎡, 공원 : 5,757.0㎡, 수도공급설비 : 151.1㎡					
여 가 비 계 획	기 준	• 기준용적률 : ① + ② = 210.6% 이하 ①용도지역 혼재지역 가중평균 190.6% = {(제2종(7층) 44,371.7㎡×190%) + (제2종 8,452.7㎡×190%) + (제3종 1,761.0㎡ ×210%) = 190.6% ②소형(분양)주택 공급 20% - 167세대 공급 : 40㎡ 이하(82세대), 40~50㎡(17세대), 50~60㎡(68세대)					
	허 용	• 허용용적률 : 기준용적률 210.6% + (① × ②) = 250.6% 이하 ①사업성 보정계수 2.0 ②허용용적률 인센티브 : 20% - 공공보행통로(6.8%), 열린단지(5%), BF인증(3%), 고령서비스시설(2.2%), 층간소음 해소(3%)					
	정비계획 (상 한)	• 상한용적률 : 281.4% 이하 = (기준)허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축률)} ※상한 인센티브 산정 시 (기준)허용용적률은 기준용적률 완화, 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값 = 계획 허용용적률 250.6% + (상한용적률 산정용 허용용적률 210.6% × 1.3× 가중치 0.8229 × α토지 0.1368)					

구 분		산 정 내 용	
		가중치	- 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 공공시설 제공부지 허용용적률(가중평균) 173.3% ÷ 사업부지 허용용적률 210.6% = 0.8229
		α토지	- 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 7,466.75㎡ ÷ 부지 면적 54,585.4㎡ = 0.1368
	법적상한	300% 이하(건축계획 용적률 299.83%)	

9. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가. 임대주택 건설계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40% 이하 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	- 전체 세대수 : 1,815세대(1,919세대 - 104세대(법적상한 증가분 제외)) - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 273세대 - 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 이상 ⇒ 1,815세대 × 15% = 273세대 ≤ 273세대 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40% 이하 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 - 273세대 × 30% = 82세대 / 273세대 × 40% = 109세대 ⇒ 82세대 ≤ 109세대 계획 ≤ 109세대

임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	39.95㎡	53.15㎡	109	5,793.35㎡	확지①
	46.50㎡	63.00㎡	76	4,788.00㎡	
	59.94㎡	81.24㎡	88	7,149.12㎡	
	합 계	-	273	17,730.47㎡	

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률(건축계획)		• 299.83%(건축심의에서 최종 결정)
정비계획용적률		• 281.4%
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.83\% - 281.4\% = 18.43\%$
	증가용적률의 50%	• $18.43\% \times 50\% = 9.215\%$ • $9.215\% \times 54,585.4\text{㎡}(\text{확지①}) = 5,030.04\text{㎡}$
	의무연면적	• 5,030.04㎡ 이상

국민주택규모 주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	59.94㎡	81.24㎡	26	2,122.24㎡	확지①
	84.95㎡	113.95㎡	26	2,962.70㎡	
	합 계	-	52	5,074.94㎡	

다. 소형(분양)주택 건설에 관한 계획

계획 기준	소형(분양)주택 규모를 40㎡ 이하, 40~50㎡ 이하, 50~60㎡ 이하로 계획 시 주택규모별 기준용적을 원화량 차등 적용				
원화 기준	기준용적을 원화량에 해당하는 연면적만큼 각 전용면적 주택으로 건설				
소형(분양)주택 확보계획	구 분	최대기준	세대수	공급면적	연면적
	40㎡ 이하	최대 10%	82	53.15㎡	4,358.30㎡
	40~50㎡	최대 15%	17	63.00㎡	1,071.00㎡
	50~60㎡	최대 10%	68	81.24㎡	5,524.32㎡
	합 계	최대 20%	167	-	10,953.62㎡

10. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 노해로 진출입구 - 도봉로123길 진출입구(비선호)
	㉠	• 사업지 인접도로 확폭에 따른 차로운영방안제시
	㉡	• 정의여중고입구사거리 북측 접근로 차로 조정을 통한 우회전차로 설치
진출입 동 선	㉢ ㉣ ㉤	• 노해로 완화차로 설치 - 가·감속차로 설치 : B=3.5m, L=132.0m, 테이퍼 포함 - 감속차로 설치 : B=3.5m, L=42.0m, 테이퍼 포함 - 가속차로 설치 : B=3.0m, L=99.0m, 테이퍼 포함
	-	• 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 확보(R=6.0~14.0m)
대중교통 보행 및 자전거	-	• 사업지 주변도로 보도 재정비 - 신설(턱없는 보도) : 노해로55길 편측(B=2.0m), 도봉로123길 편측(B=2.0~3.5m) - 재정비 : 노해로 편측(B=3.0~4.0m) • 한신초교 후문과 도봉로간 보행연계를 위한 공공보행통로 설치
주차시설	-	• 법정주차 및 주차수요대수를 고려한 계획주차대수 확보
교통안전 및 기타	-	• 보행자 무단횡단 방지를 위한 보행자 방호울타리 설치 • 사업지주변 어린이보호구역 재정비

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	-
재난 방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

구 분	계 획 내 용		비 고
	수해	우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	- 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차처를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

12. 환경성 검토결과

검 토 항 목	목 표 기 준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 등·식물	비오톱 보전 등급 향상 등·식물상 보호	- 비오톱유형평가 : 5등급 - 개별비오톱 : 평가제외 - 생태·자연도 3등급 권역 - 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	- 도봉구 내 녹지지역 52.4% - 도봉구 내 개소 기준 어린이공원, 근린공원이 대부분의 비중 차지	- 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 - 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	- 물순환 현황도 : 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 - 불투수도양포장 현황도 : 90% 이상 - 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-

검 토 항 목	목 표 기 준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
수질	수질오염 최소화	• 사업대상지 주변으로 생태·경관보전 지역을 제외한 수질관련 지구·지역은 없는 것으로 조사 • 사업대상지 주변 북측으로 방학천, 남서측으로 우이천이 분포 • 수질오염총량관리 단위구역 : 한강H	• 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저영향개발(LID) 기법을 적용하여 침투트렌치, 침투형 집수정 등의 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	• 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	• 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	• 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
자원순환	폐기물발생량 최소화	• 공사시 및 운영시 폐기를 발생 예상됨	• 도봉구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 및 가설헬스 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,208세대 계획 : 1,919세대 증) 711세대	

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	적 용 범 위	내 용	비 고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체	• 불허 용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육 환경 보호 구역	절대 보호 구역 • 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장, 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
		상대 보호 구역 • 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경 위생정화 위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영	• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정 • 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
범죄예방을 고려한 환경설계	• 분명한 시야선 확보 • 적합한 조명의 사용 • 고립지역 개선 • 사각지대의 개선 • 대지의 복합적 사용증진 • 활동인자 증대 • 영역성 강화 • 정확한 표시로 정보제공 • 쾌적한 공간설계	
범죄예방 프로그램화	• 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축 • 가로 및 공원, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방법 체계 구축	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	도봉구 쌍문동 81번지 일대	-	증) 68,735.5	68,735.5	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,735.5	-	68,735.5	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	4,864.1	-	4,864.1	7.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	48,006.0	감) 44,371.7	3,634.3	5.3	
	제2종일반주거지역	10,514.9	감) 8,452.7	2,062.2	3.0	
	제3종일반주거지역	5,350.5	증) 52,824.4	58,174.9	84.6	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	쌍문동 81번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	4,864.1	• 정비기반시설 계획에 따른 용도 지역 재배치
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	44,371.7	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상황
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,452.7	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상황

2) 용도지구 계획 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	대로	3	37	25~29	보조 간선도로	2,430 (335)	수유동 (대1-8)	창동 (광17호)	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	노해로
변 경	대로	3	37	25~32	보조 간선도로	2,430 (335)	수유동 (대1-8)	창동 (광17호)	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	
기 정	소로	3	328	6	국지 도로	138	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	노해로55길
변 경	소로	2	100	9	국지 도로	135	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
신 설	소로	2	101	9	국지 도로	238	쌍문동 81-56	쌍문동 81-99	일반 도로	-	-	도봉로123길
신 설	소로	2	102	8	국지 도로	85	쌍문동 80-56	쌍문동 81-56	일반 도로	-	-	혜등로17길
기 정	소로	3	318	4	국지 도로	198	쌍문동 137-125	쌍문동 137-2	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	노해로49길
변 경	소로	3	318	4	국지 도로	52	쌍문동 137-125	쌍문동 137-101	일반 도로	-	-	
신 설	소로	3	530	6	국지 도로	218	쌍문동 81-99	쌍문동 137-101	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	-	6	국지 도로	52	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	도봉로121길
변 경	소로	3	531	6	국지 도로	53	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신 설	소로	3	532	6	국지 도로	36	쌍문동 85-5	쌍문동 81-316	일반 도로	-	-	노해로59길
폐지	소로	3	329	4	국지 도로	148	쌍문동 137-28	쌍문동 137-85	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
폐지	소로	3	330	4	국지 도로	138	쌍문동 137-13	쌍문동 137-20	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
폐지	소로	3	331	6	국지 도로	104	쌍문동 81-119	쌍문동 65-36	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 3-37	대로 3-37	• 일부구간 완화차로 확보 (폭원 = 25~29m → 25~32m)	• 노해로변 완화차로 설치를 위하여 일부구간 폭원 확대
소로 3-328	소로 2-100	• 도로 연장 및 폭원 확대 (연장 = 138m → 135m 폭원 = 25~28m → 25~31m)	• 원활한 차량 소통 및 학교 통학로 보행공간 확보를 위해 폭원 확대 및 노선 정리를 위해 연장
-	소로 2-101	• 도로 신설 (연장 = 238m, 폭원= 9m)	• 원활한 차량 진출입을 위해 기존 현황도로를 확폭하고 도시계획시설 로 결정(현황 8m → 9m)
-	소로 2-102	• 도로 신설 (연장 = 85m, 폭원 = 8m)	• 도시계획시설로 결정되지 않은 기존 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-318	소로 3-318	• 도로 연장 축소 (연장 = 198m → 52m)	• 정비구역 내 도로 정비 및 신설을 위해 구역에 일부 편입된 구간의 연 장 축소
	소로 3-530	• 도로 신설 (연장 = 218m, 폭원 = 6m)	• 이면부 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로 3-	소로 3-531	• 도로 연장 (연장 = 52m → 53m)	• 원활한 차량 소통을 위해 기존 도로 연장 확대
-	소로 3-532	• 도로 신설 (연장 = 36m, 폭원 = 6m)	• 구역 외 종교시설의 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-329	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지
소로 3-330	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지
소로 3-331	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인해 효용성이 없는 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	-	주차장 (노외)	쌍문동 85-7번지	422.8	증) 590.7	1,013.5	도봉구고시 제1998-2호 ('98.01.15.)	비도시계획시설 :근린생활시설 공간적범위 결정
폐 지	-	주차장 (노외)	쌍문동 81-102번지	400.0	감) 400.0	-	도봉구고시 제1997-76호 ('97.12.08.)	

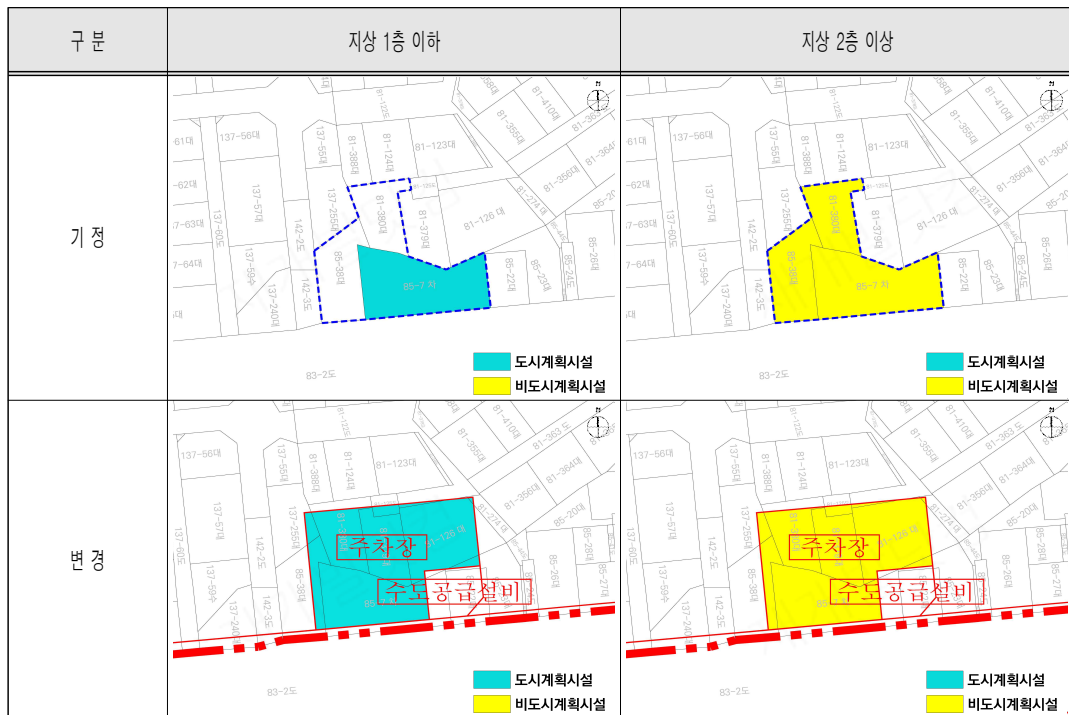
가) 입체적 도시계획시설 결정(공간적범위 결정)(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	-	주차장 (노외)	쌍문동 85-7번지	지상 1층 이하	422.8	증) 590.7	1,013.5	도봉구고시 제2020-160호 ('20.11.12.)	비도시계획시설 :근린생활시설 공간적범위 결정

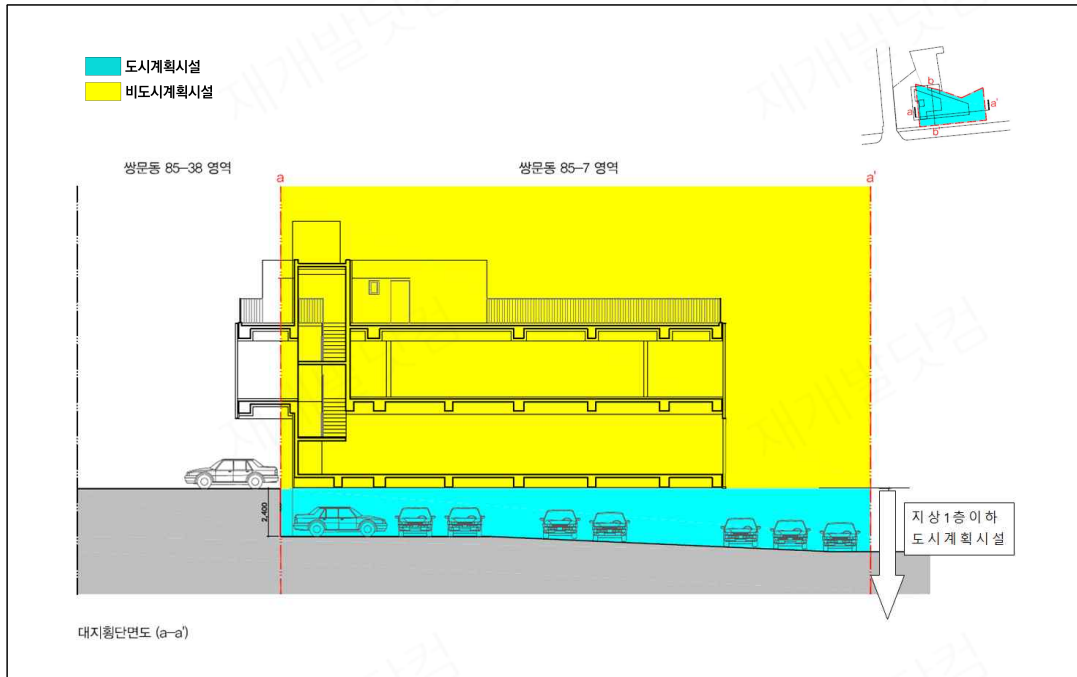
■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장 (노외)	• 주차장 폐지	• 정비사업 추진에 따라 주차장 폐지
-	주차장 (노외)	• 주차장 면적 변경 및 공간적범위 변경 (422.8㎡ → 1,013.5㎡)	• 쌍문동 일대 부족한 주차 공간 해소를 위해 주차장 면적 확대 및 필 지 경계를 정형화하고 기 결정된 공간적 범위 변경

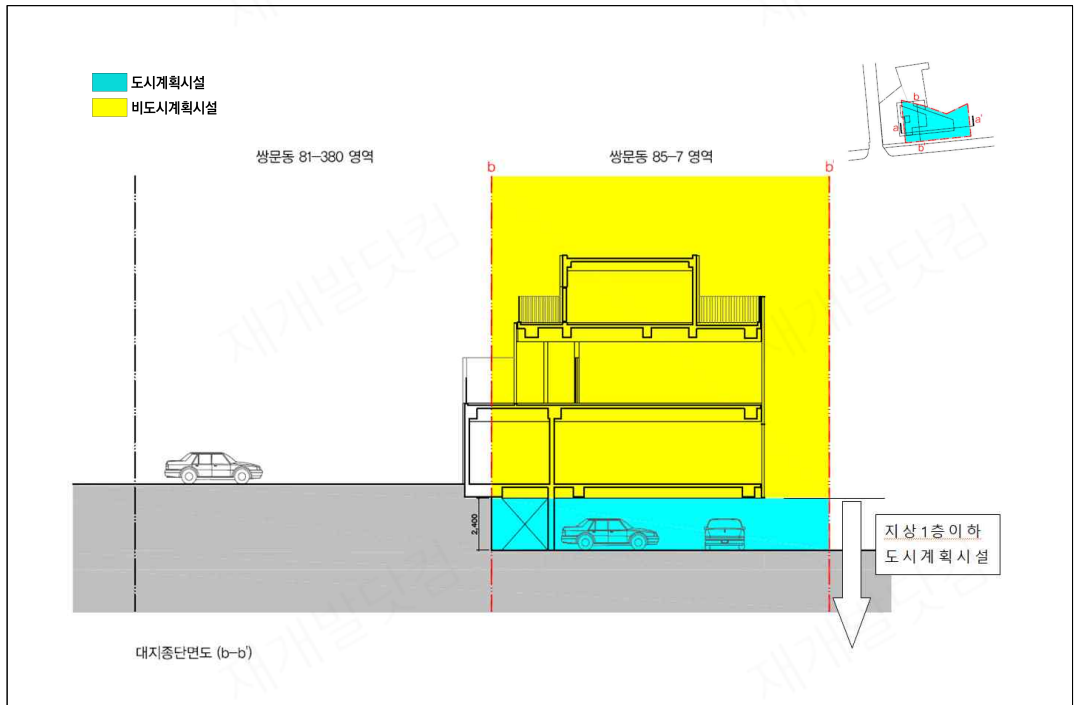
[공간적 범위 결정도]



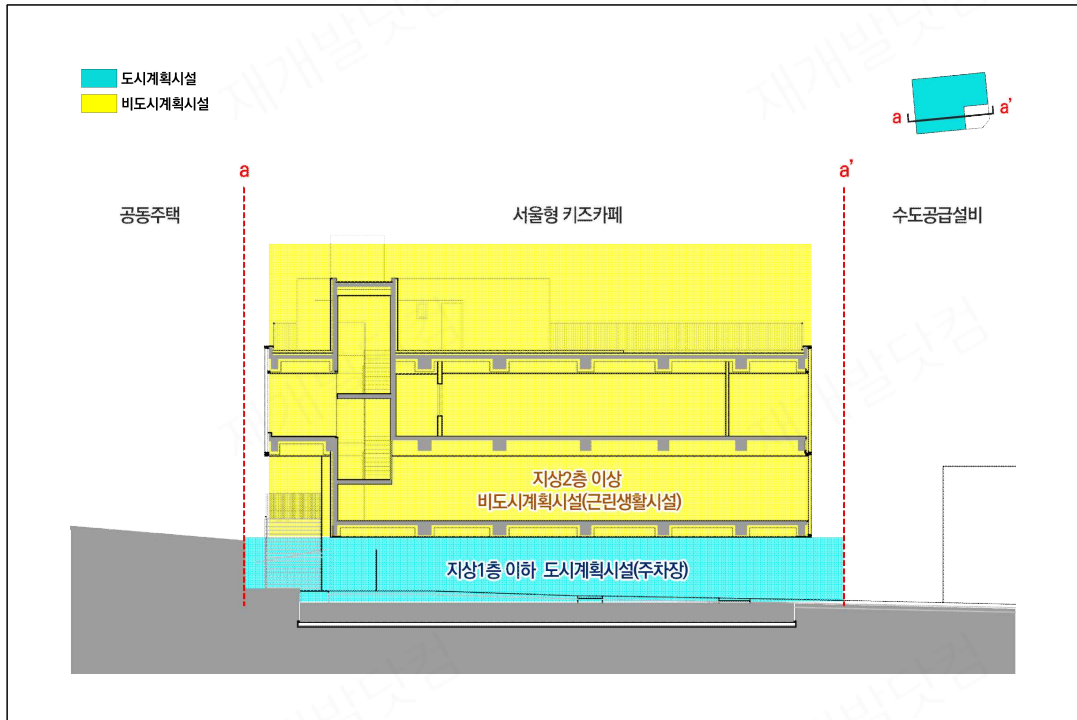
[공간적 범위 결정(기정)도 - 종단면도]



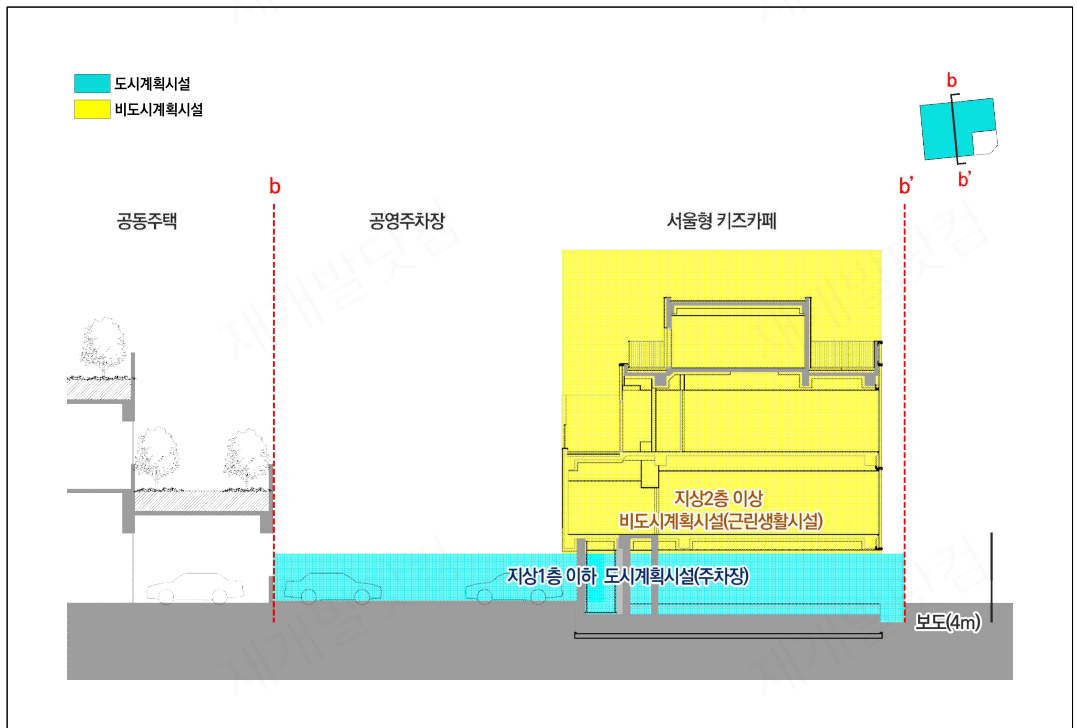
[공간적 범위 결정(기정)도 - 횡단면도]



[공간적 범위 결정(변경)도 - 종단면도]



[공간적 범위 결정(변경)도 - 횡단면도]



3) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	-	공 원	소공원	쌍문동 80-37번지 일대	-	증) 3,241.3	3,241.3	-	
변 경	-	쌍문 근린공원	근린 공원	쌍문동 산240-5 일대	264,718.4	증) 162.9	264,881.3 (162.9)	건고제465호 ('71.08.07.)	
신 설	-	공 원	문화 공원	쌍문동 81-81번지 일대	-	증) 2,352.8	2,352.8	-	

※ ()는 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공 원	• 소공원 신설	• 정비사업 추진에 따라 간선가로변 열린공간 확보 및 지역 주민의 건강과 정서생활 향상에 기여할 수 있도록 소공원 신설
-	쌍문근린공원	• 공원 면적 확대 (264,718.4㎡ → 264,881.3㎡)	• 정비사업 추진에 따라 효율적인 토지이용을 위하여 획지 및 도시계획시설(공원) 경계 정형화를 위해 공원을 계획하고, 체계적인 관리를 위해 쌍문근린공원으로 편입
-	공 원	• 문화공원 신설	• 함석헌 기념관과 연계하여 도시민의 휴식공간 제공을 위해 문화공원 신설

4) 수도공급설비 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	-	수 도	쌍문동 137-59번지	151.1	감) 151.1	-	서고시 제251호 ('81.07.04.)	
신 설	-	수도공급설비	쌍문동 85-22번지 일대	-	증) 151.1	151.1	-	

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	수 도	• 수도 폐지	• 정비사업 추진에 따라 시설 폐지
-	수도공급설비	• 수도공급설비 신설	• 정비사업 추진에 따라 수도공급설비 이전 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
신 설	획지①	쌍문동 81번지 일대	-	증) 54,585.4	54,585.4	99.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지②	쌍문동 81-78번지	-	증) 331.0	331.0	0.6	단독주택 (함석헌 기념관)
	획지③	쌍문동 85-35번지	-	증) 150.6	150.6	0.3	종교시설
합 계			-	증) 55,067.0	55,067.0	100.0	

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서
1) 건축물의 주용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도		비 고
신 설	획지①	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마사술소 제외	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
신 설	획지②	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제1호에 의한 단독주택 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마사술소 제외 • 건축법 시행령 [별표1] 제5호에 의한 문화 및 집회시설	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	

구 분	가 구	용 도		비 고
신 설	획지③	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		용 도 지 역	건폐율	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
신 설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	단독주택 (함석헌 기념관)
신 설	획지③	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구 분		지 역	용적률(%)				비 고
			기 준	허 용	상 한	법적상한	
신 설	획지①	제3종일반주거지역	210.6% 이하	250.6% 이하	281.4% 이하	300% 이하	공동주택 및 부대복리시설
신 설	획지②	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련규정에 따름				단독주택 (함석헌 기념관)
신 설	획지③	제2종일반주거지역 (7층이하), 제2종일반주거지역	관련규정에 따름				종교시설

■ 기준용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화			비 고
		40㎡ 이하 소형주택 공급	40~50㎡ 소형주택 공급	50~60㎡ 소형주택 공급	
신 설	획지①	8.0%	2.0%	10%	20% 적용 (최대 20%)

■ 허용용적률 완화 사항

구 분		인센티브					비 고
		공공보행통로	열린단지	BF인증	고령 서비스시설	층간소음 해소	
신 설	획지①	6.8%	5%	3%	2.2%	3%	20% 적용 (최대 20%)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		비 고
		토지 기부채납	건축물 기부채납	
신 설	획지①	30.8%	-	

다) 높이 계획

구 분		용 도 지 역	높이(m) / 최고층수	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	115m 이하 / 39층 이하	공동주택 및 부대복리시설
신 설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관련규정에 따름	단독주택 (함석헌 기념관)
신 설	획지③	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	관련규정에 따름	종교시설

다. 건축물의 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	건축한계선	노해로55길, 도봉로123길	• 대지경계선에서 5m	결정도 참 조
		그 외 도로변	• 대지경계선에서 3m	결정도 참 조
		공공보행통로변	• 공공보행통로변으로부터 2m	결정도 참 조

2) 가로활성화시설 배치구간

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	가로 활성화 용도 배치구간 (권장)	노해로	• 가로활성화용도 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이 상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 권장 • 가로활성화시설의 권장용도 - 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	결정도 참 조
	가로 활성화 시설 배치구간	노해로49길 일부 (정의여중·고 인접 구간) 공공보행통로변	• 주민공동시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이 상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 주민공동시설을 연도형으로 조성 권장 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 커뮤니티시설	결정도 참 조

3) 기타 배치구간

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	디자인특화 배치구간(권장)	간선도로 교차로변	• 디자인특화 배치구간 내 주동은 입면 디자인을 차별화해 특색있는 경관 창출	결정도 참 조
	학교변 중저층 배치구간	정의여중·고 인접 구간	• 대상지 이면부 학교 일조 환경을 고려하여 중저층(10~15층)으로 주동 배치	결정도 참 조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
건축물의 배 치	공동주택	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격시켜 절·성토와 응력 발생을 최소화 함 • 가로에 대응하는 영역별로 다양한 형태와 높이의 주동 배치 - 역세권 대응 영역 : 노해로변 연도형상가 및 상징적인 경관타워 배치, - 교차로변 디자인 특화주동은 입면 디자인을 차별화해 특색있는 경관 창출 - 저층 주거지 대응 영역 : 저층 주거지에서 단지 내부로 높아지는 주동 배치 - 학교 일조 대응 영역 : 학교 일조 환경을 고려 중·저층(10~15층) 배치
건축물의 방향성		• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 주된 세대 향을 남동/남서로 계획하여 쾌적한 거주환경 조성
건물 진출입구		• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간		• 공원과 연계한 대상지 내부 연결 보행동선 확보(필로티 포함) • 공원과 단지경계부의 지형단차 최소화

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
건축물 외부형태	구역전체	• 공공보행통로(폭 8m 이상)를 통한 동서방향 보행뿐만 아니라 필로티 등을 통한 보행동선 확보로 주변 지역과의 보행 네트워크 연계 • 간선가로 교차로 소공원에 면한 주거동은 창의적인 디자인 특화계획 • 응력을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
저층부 외관		• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
재료 및 색채		- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리		- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
개방감	공동주택	- 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정(폭 20m 이상) ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 주민 공동시설, 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획		주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인		- 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 대상지 인근 쌍문역 일대 미래 경관을 고려하여 입체적인 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 - 신속통합기획 시뮬레이션(안) ▶ 최고층수 39층 내외 / 중저층 배치구간 10~15층 내외 ▶ 쌍문역 일대 고밀개발과 대상지의 지형특성을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 수립

마. 기타사항에 관한 계획
1) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	- 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	결정도 참 조
신 설	공개공지	공동주택용지 복서측	정의여중고 정문과 연계한 휴식공간 제공	결정도 참 조
신 설	공공보행통로	공동주택용지	소공원에서 노화로49길까지 동서로 연결되는 8m 이상의 보행동선 조성	결정도 참 조
신 설	보차혼용통로	노해로, 도봉로123길	- 노해로 및 도봉로123길변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 설치 -노해로 : 폭원 10m 이상, 존치(이전)시설 접속구간 폭원 13m 이상 -도봉로123길 : 폭원 9m 이상 ※보차혼용통로는 24시간 보행자와 차량이 이용할 수 있도록 조성 ※보행자의 안전을 위해 차량통행로와 단차를 두어 계획하고 공공시설의 차량 진출입이 원활하도록 경사로등 설치	결정도 참 조

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	차량진출입구	노해로변 도봉로123길변	노해로와 도봉로123길에 차량진출입구 설치	결정도 참 조

3) 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	통경축	공동주택 획지 내	- 공공보행통로변 통경축 구간 확보(폭 20m 이상) - 주민 통학안전 및 단지내 산책공간, 시각적 개방	결정도 참 조
	고령서비스시설	공동주택 획지 내	「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) - 면적 : 625.9㎡ 이상	

바. 임대주택 및 소형주택(국민주택규모 주택)의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40% 이하 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외				
산출 근거	- 전체 세대수 : 1,815세대(1,919세대 - 104세대(법적상한 증가분 제외)) - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 273세대 - 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 이상 $\Rightarrow 1,815\text{세대} \times 15\% = 273\text{세대} \leq 273\text{세대}$ 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40% 이하 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 $-273\text{세대} \times 30\% = 82\text{세대} / 273\text{세대} \times 40\% = 109\text{세대}$ $\Rightarrow 82\text{세대} \leq 109\text{세대}$ 계획 $\leq 109\text{세대}$				
임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	39.95㎡	53.15㎡	109	5,793.35㎡	확지①
	46.50㎡	63.00㎡	76	4,788.00㎡	
	59.94㎡	81.24㎡	88	7,149.12㎡	
	합 계	-	273	17,730.47㎡	

2) 재개발사업 국민주택규모 주택(도시정비법 제54조)

계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도	
법적상한용적률(건축계획)	• 299.83%(건축심의에서 최종 결정)	
정비계획용적률	• 281.4%	
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.83\% - 281.4\% = 18.43\%$
	증가용적률의 50%	$18.43\% \times 50\% = 9.215\%$ $9.215\% \times 54,585.4\text{㎡}(\text{확지①}) = 5,030.04\text{㎡}$

	의무연면적	• 5,030.04㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	59.94㎡	81.24㎡	26	2,122.24㎡	획지①
	84.95㎡	113.95㎡	26	2,962.70㎡	
	합 계	-	52	5,074.94㎡	

3) 소형(분양)주택

계획 기준	• 소형(분양)주택 규모를 40㎡ 이하, 40~50㎡ 이하, 50~60㎡ 이하로 계획 시 주택규모별 기준용적을 완화량 차등 적용				
완화 기준	• 기준용적을 완화량에 해당하는 연면적만큼 각 전용면적 주택으로 건설				
소형(분양)주택 확보계획	구 분	최대기준	세대수	공급면적	연면적
	40㎡ 이하	최대 10%	82	53.15㎡	4,358.30㎡
	40~50㎡	최대 15%	17	63.00㎡	1,071.00㎡
	50~60㎡	최대 10%	68	81.24㎡	5,524.32㎡
	합 계	최대 20%	167	-	10,953.62㎡

III. 2026년 제1차(’ 26.02.06) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
제1차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	• 획지면적, 용적률 계획, 건폐율 계획, 높이 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 건축선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청(안)을 정비계획(안)으로 반영하였음	수정 사항
		• 주택공급계획은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조에 따라 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 40% 이하 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설에 따라 세대수 변경	• 주택공급계획은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조에 따른 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설비율(40% 이하)을 반영하였음	
		• 순부담율 산정 방식 변경(순부담면적/획지면적→순부담면적/구역면적, 13.68%→10.86%)	• 순부담율 산정 방식을 변경하여 10.86%로 반영하였음	
		• 허용용적률 인센티브 적용을 위한 계획 면적 오기 정정 고령서비스 시설 : 625.0㎡→625.9㎡	• 허용용적률 인센티브 적용을 위한 고령서비스 시설 계획 면적을 625.9㎡로 정정하였음	
		• 8호 조합 등 장방형 주동은 분절을 통한 통경축 및 개방감 확보 방안 검토	• 정비사업 통합심의 등 절차 진행 시 8호 조합 등 장방형 주동 분절을 통한 통경축 및 개방감 확보 방안을 검토하겠음	조건 사항
		• 남측 노해로변 유턴 시 교통안전성 검토	• 정비사업 통합심의 등 절차 진행 시 남측 노해로변 유턴 시 교통안전성을 검토하겠음	
		• 등남측 정의여중교입구사거리 변 우회전 완화차로 확보 방안 검토	• 정의여중교입구사거리 북측 접근로 차로 폭원 조정하여 우회전 전용차로 설치하였음	
		• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업 시행 시 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련부서와 협의하여 공공기여계획에 반영하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

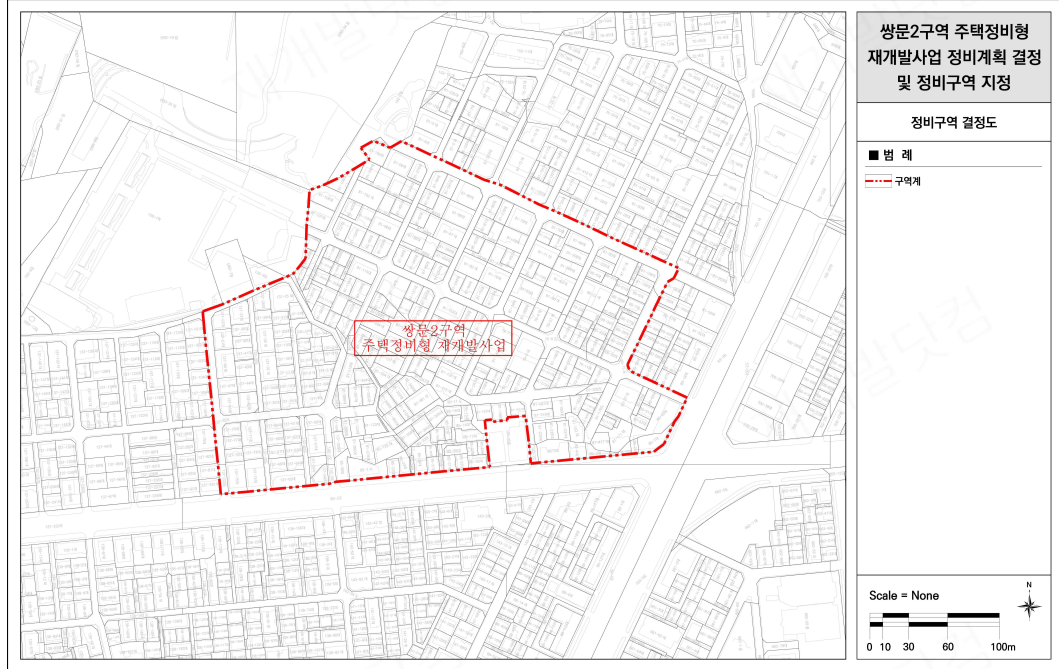
1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

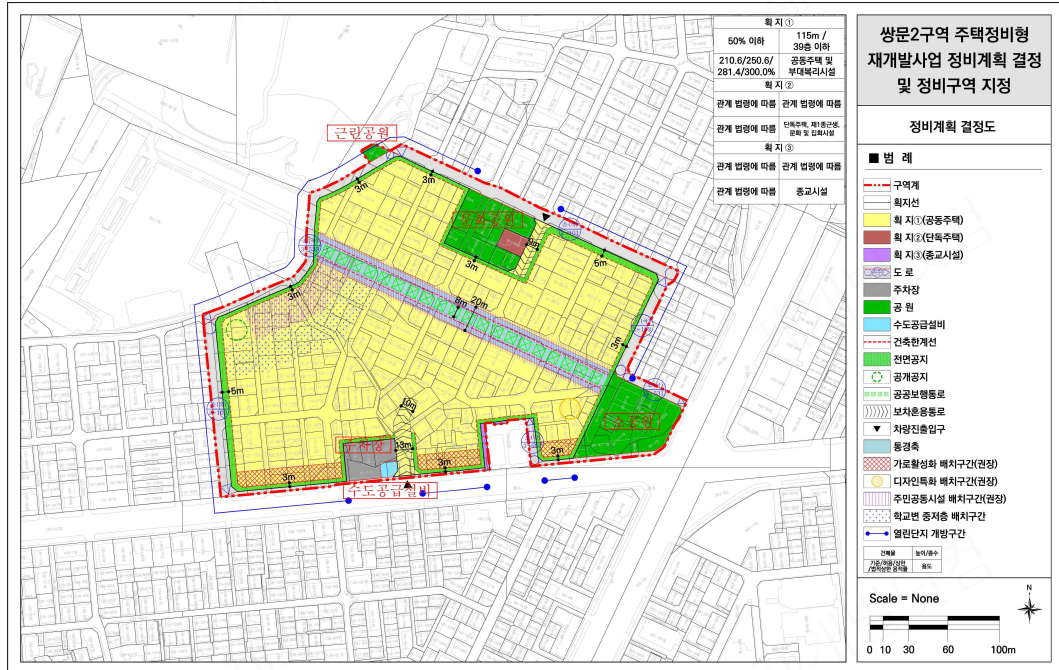
V. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7857), 도봉구
재건축재개발과(☎02-2091-3415)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

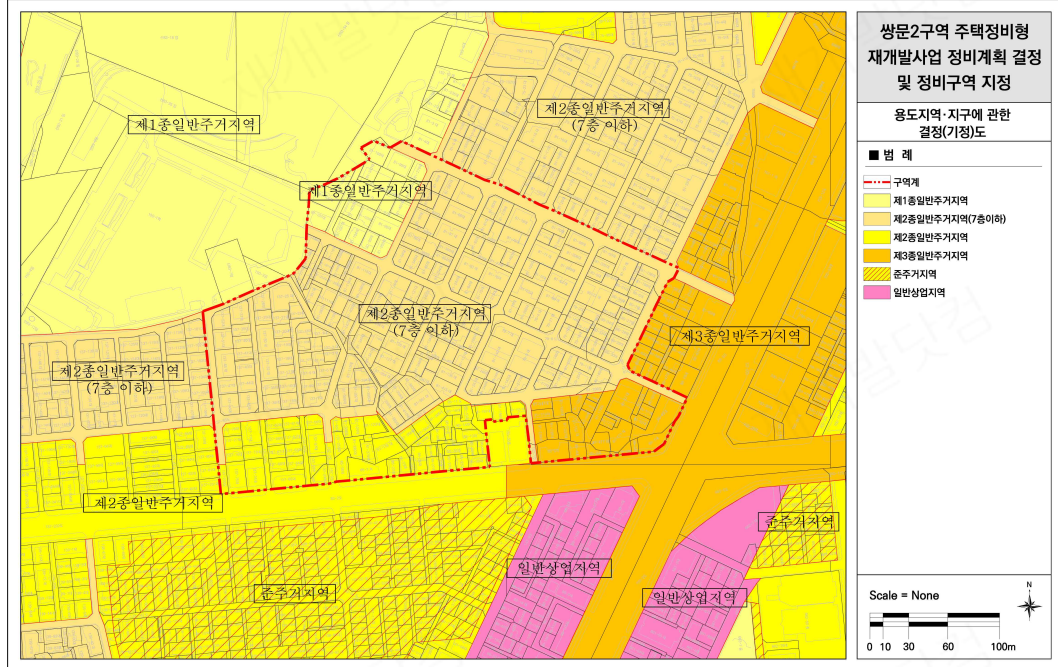
정비구역 결정도(신설)



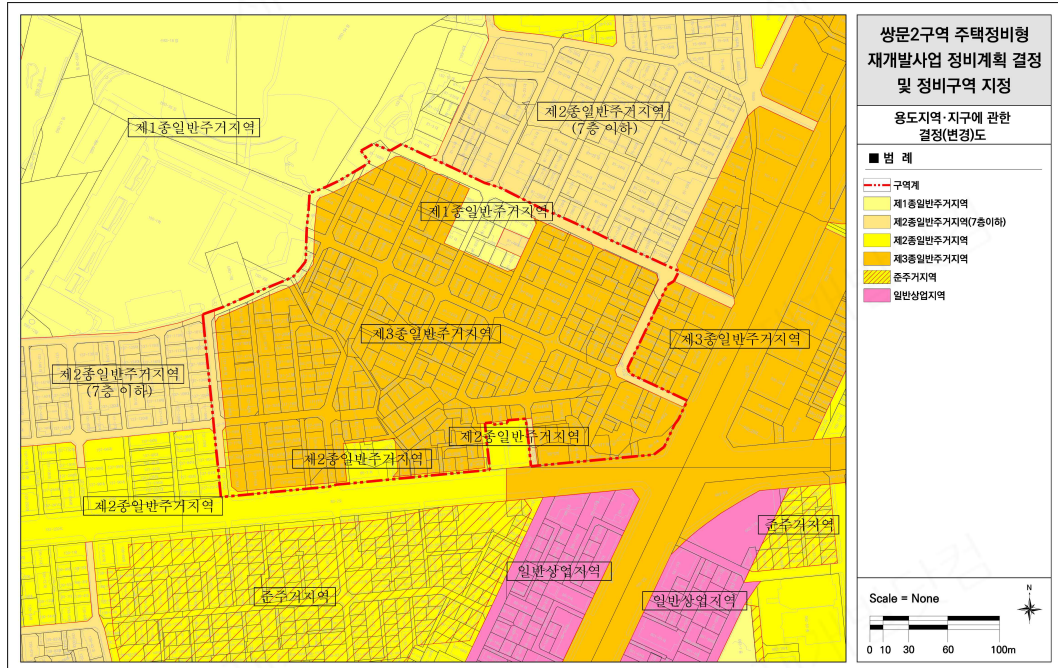
정비계획 결정도(신설)



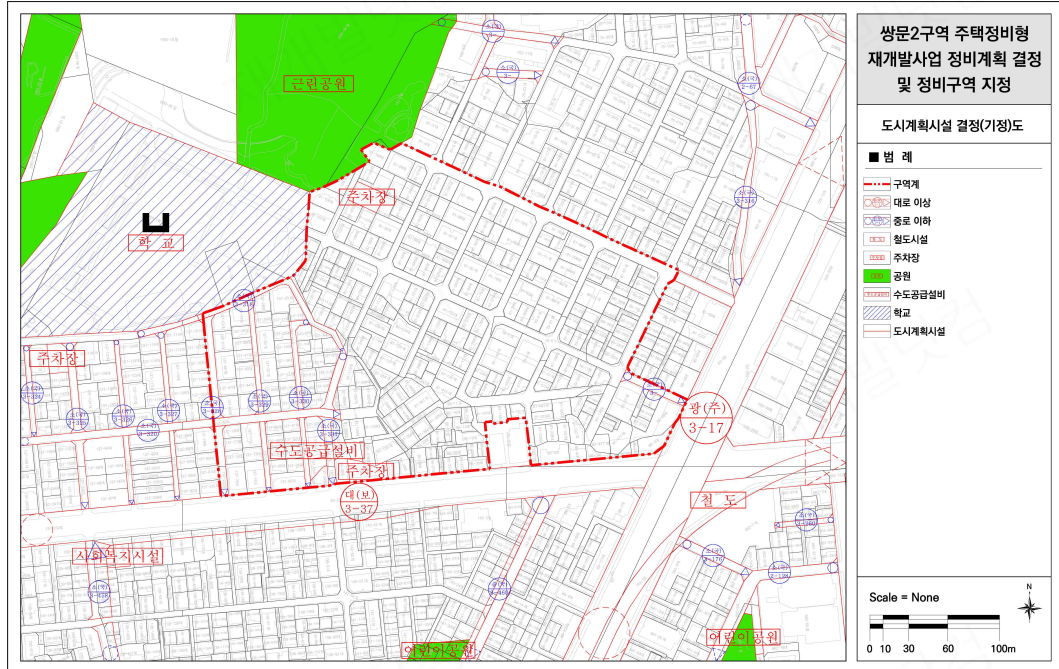
■ 용도지역 결정도(기정)



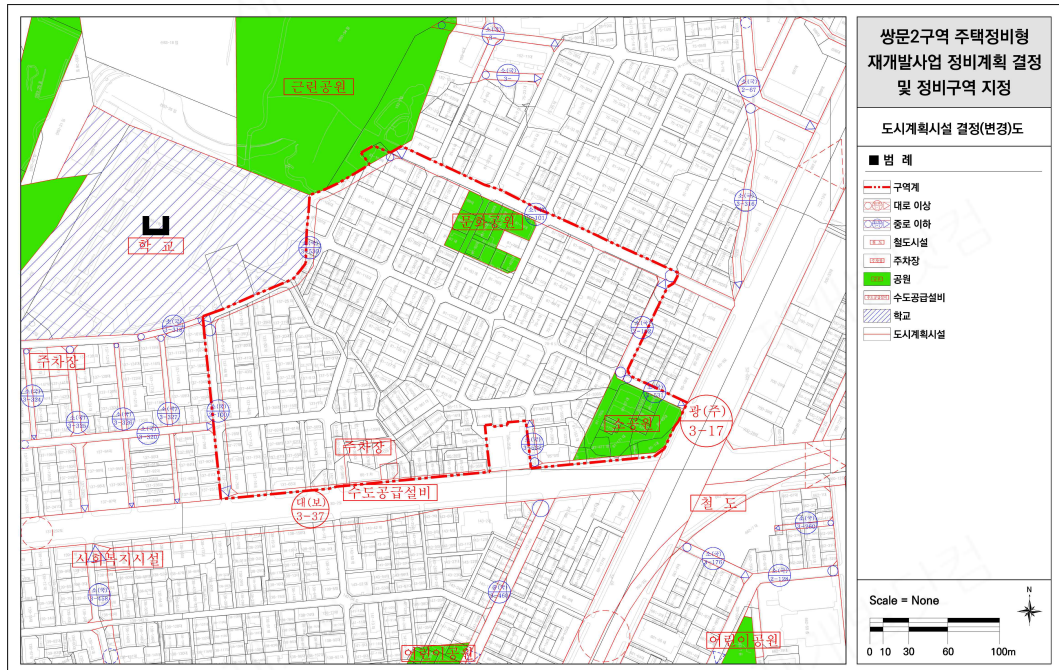
■ 용도지역 결정도(변경)



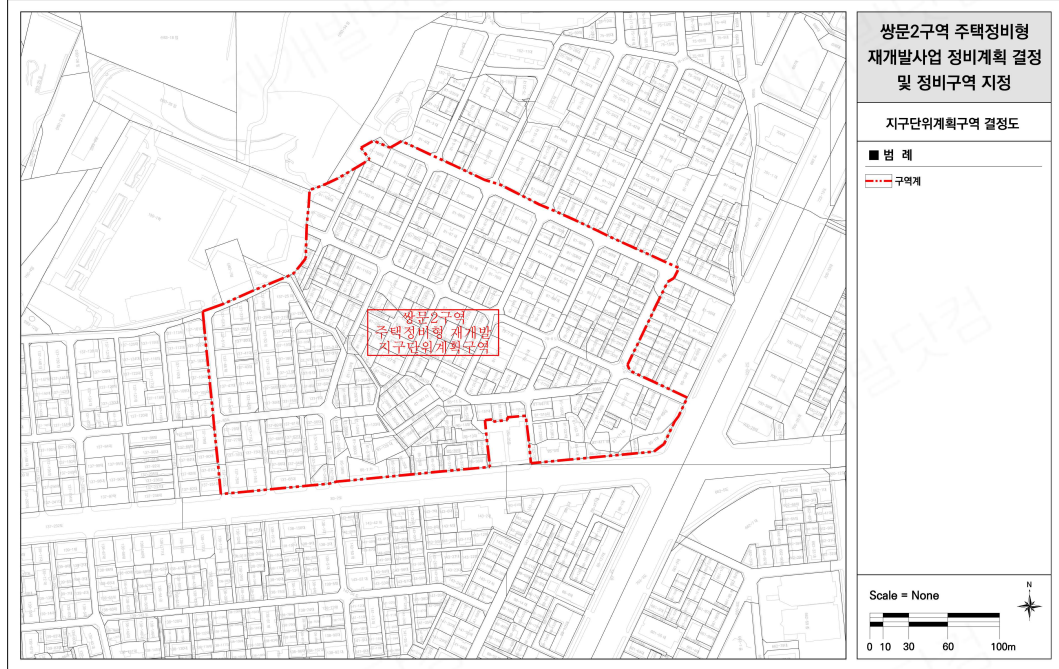
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

