

- 쌍문동 26번지 일대(쌍문5구역) 주택정비형 재개발사업 -
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람 공고

1. 「2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지」에 선정된 도봉구 쌍문동 26번지 일대(쌍문5구역) 주택정비형 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 도봉구청 재건축재개발과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 2일

서울특별시 도봉구청장

가. 공람기간 : 2026. 7. 2.(목)~2026. 8. 3.(월) (30일 이상)

나. 공람장소 : 도봉구청 재건축재개발과(12층) (☎02-2091-3413)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 도봉구청 재건축재개발과 방문, 우편 또는 FAX(☎02-2091-6255)
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람내용

- 쌍문동 26번지 일대(쌍문5구역) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	쌍문5구역 주택정비형 재개발사업	도봉구 쌍문동 26번지 일원	-	증) 40,947.0	40,947.0	-

2. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		74,390.0	100.0	-
획지	소 계	33,567.0	82.0	-
	획지 1	32,190.0	78.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	1,377.0	3.4	구립어린이집
정비 기반시설	소 계	7,380.0	18.0	-
	도 로	2,995.0	7.3	-
	경관녹지	3,970.0	9.7	-
	공공공지	415.0	1.0	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		40,947.0	-	40,947.0	100.0	
주 거 지 역	제2종일반주거지역 (7층이하)	31,000.0	감) 26,133.0	4,867.0	11.9	-
	제2종일반주거지역	9,624.0	감) 8,730.0	894.0	2.2	-
	제3종일반주거지역	323.0	증) 34,863.0	35,186.0	85.9	-

용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	쌍문동 26번지 일대	제2종(7층) 일반주거지역	제3종일반 주거지역	26,133.0	신설역세권 형성 등 주변 여건을 고려하여 효율적인 토지이용을 도모하고자 제3종일반주거지역으로 변경
		제2종 일반주거지역	제3종일반 주거지역	8,730.0	

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	77	20~23 (20)	보조 간선	1,250	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	건고 제198호 (’71. 4. 7.)	-
변경	중로	1	77	20~23 (20~23)	보조 간선	1,250 (105)	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	건고 제198호 (’71. 4. 7.)	선형 변경
신설	중로	3	A	10~12	국지 도로	243	쌍문동 19	쌍문동 36-8	일반 도로	-	-
기정	소로	2	24	8	국지 도로	412 (173)	쌍문동 45-8	방학동 264-8	일반 도로	서고 제1974-103호 (’74. 7. 26.)	-
변경	소로	2	24	8	국지 도로	168	쌍문동 45-8	쌍문동 25-41	일반 도로	서고 제1974-103호 (’74. 7. 26.)	선형 변경
변경	소로	2	A	8	국지 도로	71	쌍문동 12-2	방학동 264-8	일반 도로	서고 제1974-103호 (’74. 7. 26.)	선형 변경
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	50	쌍문동 13	쌍문동 12-3	일반 도로	-	도로 폐지

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-77	중로1-77	도로 확폭 - B=20m→20~23m	도당로변에서 대상지로의 진입 시 원활한 진출입을 위해 도로 확폭
-	중로 3-A	도로 신설 - L=243m, B=10~12m	원활한 차량 통행 및 기존 도로체계를 반영한 도로 신설
소로2-24	소로 2-24	연장, 종점 변경 - L=412m → 168m	효율적 토지이용을 고려하여 단지 내 발생하는 통과도로 일부 폐도 및 노선 분리
	소로 2-A	도로 신설(노선 분리) - L=71m / B=8m	
소로 3-	-	폐지	정비사업으로 인한 폐지

② 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	도봉구 쌍문동 11-3번지 일대	-	증) 3,970.0	3,970.0	-	-

※ 선형녹지·공공공지 토지 공공기여 이외, 선형녹지·공공공지의 수변공간 조성에 따른 기본구상 수립, 설계, 공사, 수리검토, 교량 연장(필요시), 수자원 심의·자문 절차 등은 공공이 시행

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	- 녹지 신설 - 면적 : 3,970.0㎡	- 정비사업으로 인한 녹지 신설 - 도봉산~방학천~중랑천 연결 고려 및 하천 접근 용이하도록 하천변에 계획

③ 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공 공지	공공공지	도봉구 쌍문동 8-20번지 일대	-	증) 235.0	235.0	-	-
신설	②	공공 공지	공공공지	도봉구 쌍문동 8-16번지 일대	-	증) 180.0	180.0	-	-

※ 선형녹지·공공공지 토지 공공기여 이외, 선형녹지·공공공지의 수변공간 조성에 따른 기본구상 수립, 설계, 공사, 수리검토, 교량 연장(필요시), 수자원 심의·자문 절차 등은 공공이 시행

※ ② 공공공지는 추후 연결지역 개발 시 방학로5길의 확폭이 필요한 경우 도로로 변경 가능

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 235.0㎡	하천 접근이 가능하도록 계단 설치 등 진입 광장으로 활용할 수 있도록 공공공지 신설
②	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 180.0㎡	현황 여건 등을 고려하여 보행기능으로 활용할 수 있도록 공공공지 신설

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	설치계획		
				법정 기준		계획 면적 (㎡)
				기 준	면 적(㎡)	
신 설	주 민 공 동 시 설	소 계	주 택 용 지	1,000세대 이상 = 500㎡+(세대수×2.0㎡) × 1.25	3,342.5㎡ 이상	5,038.0
		경로당		1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	580.0
		어린이집		1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	580.0
		작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203㎡ 이상	203.0
		어린이놀이터		-	-	1,000.0
		주민운동시설		-	-	425.0
		다함께돌봄센터		-	66.0㎡ 이상	950.0
		주민공동시설		-	-	1,300.0
	부 대 시 설	관리사무소		10+(세대수 - 50) × 0.05	61.85㎡ 이상	100.0
		경비실		-	-	120.0

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 및 [별표1], 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2 등 관련법령 기준 적용

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

6. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신 설	쌍문5구역 주택정비형 재개발사업	40,947.0	획지 1	32,190.0	도봉구 쌍문동 26번지 일대	138	-	-	138	-
			획지 2	1,377.0	도봉구 쌍문동 8-18번지 일대	1	1	-	-	-

7. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고 층수)																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																			
신설	쌍문5구역 주택정비형 재개발사업	40,947.0	획지 1	32,190.0	쌍문동 26번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	277.54 이하	300 이하	해발고도 147m 이하 (35층 이하)																																		
			획지 2	1,377.0	쌍문동 8-18번지 일대	구립 어린이집	관계 법령에 따름																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택규모별 건설비율 - 1,087세대(분양 906세대, 임대 181세대) ※ 기부채납 임대주택 세대수 : 12세대																																										
		<table><thead><tr><th colspan="2">전용면적</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>1,087</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td rowspan="3">전체 세대수의 80%이상</td><td>168</td><td>15.5</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡ 이하</td><td>633</td><td>58.2</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>286</td><td>26.3</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table> 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획: 총 연면적의 10.58% 이상(기준: 10.0% 이상) ※ 임대주택 계획 총 연면적 / 총 연면적 = 8,935.04㎡ / 84,395.63㎡									전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)	합 계		-	1,087	100.0	85㎡ 이하	40㎡ 이하	전체 세대수의 80%이상	168	15.5	40㎡~60㎡ 이하	633	58.2	60㎡~85㎡ 이하	286	26.3	85㎡초과		-	-	-								
전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)																																								
합 계		-	1,087	100.0																																								
85㎡ 이하	40㎡ 이하	전체 세대수의 80%이상	168	15.5																																								
	40㎡~60㎡ 이하		633	58.2																																								
	60㎡~85㎡ 이하		286	26.3																																								
85㎡초과		-	-	-																																								
		<table><thead><tr><th rowspan="2">전용면적</th><th rowspan="2">기준</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">연면적</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>-</td><td>128</td><td>12.89</td><td>8,935.04</td><td>10.58</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30%이상</td><td>50</td><td>5.04</td><td>2,880.50</td><td>3.41</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡ 이하</td><td>-</td><td>30</td><td>3.02</td><td>2,088.30</td><td>2.47</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>48</td><td>4.83</td><td>3,966.24</td><td>4.70</td></tr></tbody></table> ※ SH매입임대주택 세대수만큼 분양주택 공급 예정이며, 향후 미리내집(장기전세주택2)으로 공급 예정									전용면적	기준	세대수		연면적		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	계	-	128	12.89	8,935.04	10.58	40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	50	5.04	2,880.50	3.41	40㎡~50㎡ 이하	-	30	3.02	2,088.30	2.47	50㎡~60㎡ 이하	-	48	4.83	3,966.24	4.70
전용면적	기준	세대수		연면적																																								
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)																																							
계	-	128	12.89	8,935.04	10.58																																							
40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	50	5.04	2,880.50	3.41																																							
40㎡~50㎡ 이하	-	30	3.02	2,088.30	2.47																																							
50㎡~60㎡ 이하	-	48	4.83	3,966.24	4.70																																							
심의완화사항		- 기준용적률 완화 20% - 소형주택 40㎡ 이하 10%, 40~50㎡ 이하 5.41%, 50~60㎡ 이하 5.13% - 허용용적률 20% (사업성 보정계수 2.0 적용) - 공공보행통로 5%, 돌봄시설 5%, 수변친화공간조성 5%, 층간소음해소 5% - 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법 제54조」) - 법적상한용적률 300%																																										
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 도당로 도당로2길, 방학로5길, 경관녹지변 : 획지선으로부터 3m - 공공보행통로변 : 양측 3m																																										
기타사항에 관한 계획		- 공공보행통로 : 1개소(폭 6m) - 대상지 남북간 보행연결성을 고려하여 공공보행통로 조성(지역권 설정)																																										

용적률 계획

구분	산정내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (획지1) (㎡)	신설 정비기반시 설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 (㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
						소계	토지 (지분포함)	건축물 환산부지 면적
	40,947.0	32,190.0	7,380.0	1,412.8	3,288.6	597.5	330.5	267.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = $7,380.0\text{㎡} - 1,412.8\text{㎡} - 3,288.6\text{㎡} + 597.5\text{㎡}$ = 3,276.1㎡ - 순부담 비율 (10% 이상) = 10.18% ($3,276.1\text{㎡} / 32,190.0\text{㎡}$) ※ 종상향면적($32,190\text{㎡}$) 대비 10.18%							
기준 용적률	기준용적률 : 210.0% 이하 - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60㎡ 이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용							
허용 용적률	허용용적률 : 250.0% 이하 - 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수) = $210.0\% + (20\%(\text{공공보행통로, 돌봄시설, 수변친화공간조성, 층간소음해소}) \times 2.0)$ ※ 공공보행통로 5.18% / 돌봄시설 5% / 수변친화공간조성 5% / 층간소음해소 5% = 20.18% = 최대 20%							
상한 용적률	상한용적률 : 277.54% - 허용용적률 + (기준)허용용적률 × $\{(1.3 \times \alpha(\text{토지}) \times \text{가중치}) + (1.0 \times \alpha(\text{임대주택}))\}$ = $250.0\% + 210\% \times \{(1.3 \times 0.0944 \times 1.0) + (1.0 \times 0.0084)\}$ = 277.54%							
	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적}$ = $3,009.1\text{㎡} / (32,190.0\text{㎡} - 330.5\text{㎡}) = \mathbf{0.0944}$ $\alpha(\text{임대주택}) = \text{공공시설 등 부지(임대주택 환산부지) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적}$ = $267.0\text{㎡} / (32,190.0\text{㎡} - 330.5\text{㎡}) = \mathbf{0.0084}$ - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = $\text{공공시설 용적률} / \text{사업부지 용적률}$ = $210\% / 210\% = \mathbf{1.0}$							
법적상한 용적률	법적상한용적률 : 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.42%)							

8. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무임대주택 등)은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 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 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 차별 없이 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시 필수 참석하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영함

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준 (서울시고시 제2022-493호)	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 및 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 및 기부채납 임대주택 세대수 제외					
산출근거	• 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분, 기부채납 임대는 제외) : 993세대 / 84,395.63㎡ - 세대수의 15% 이상 계획 = 12.89% < 15.0%이상 (128세대 ÷ 993세대) - 연면적의 10% 이상 계획 = 10.58% > 10.0%이상 (8,935.04㎡ ÷ 84,395.63㎡)					
건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	전체 비율	임대주택 비율
	39.96㎡	57.61㎡	50세대	2,880.50㎡	3.41%	39.1%
	49.96㎡	69.61㎡	30세대	2,088.30㎡	2.47%	23.4%
	59.98㎡	82.63㎡	48세대	3,966.24㎡	4.70%	37.5%
	합계		128세대	8,935.04㎡	12.58%	100.0%

법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.42%				
상한용적률(정비계획)		• 277.54%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.42\% - 277.54\% = 21.88\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $21.88\% \times 0.5 = 10.94\%$				
	의무 연면적	• $3,521.59\text{m}^2$ 이상 (대지면적 $32,190.0\text{m}^2 \times 10.94\% = 3,521.59\text{m}^2$)				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98 m^2	82.63 m^2	31세대	2,561.53 m^2	소셜믹스
		74.98 m^2	101.93 m^2	10세대	1,019.30 m^2	
		합 계		41세대	3,580.83 m^2	-
		$\therefore 3,580.83\text{m}^2 > 3,521.59\text{m}^2$				

기부채납 주택계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
59.98 m^2	82.63 m^2	12세대	330.5 m^2	267.0 m^2	「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비 적용

소형주택 건설계획

규모	최대기준	세대수	공급면적	연면적	완화량
40 m^2 이하	최대 10%	57	57.61 m^2	3,283.8 m^2	10.20% → 10%
40 m^2 ~50 m^2 이하	최대 15%	25	69.61 m^2	1,740.3 m^2	5.41% → 5.41%
50 m^2 ~60 m^2 이하	최대 10%	20	82.63 m^2	1,652.3 m^2	5.13% → 5.13%
합계	최대 20%	102	-	6,676.6 m^2	20%

마. 관계도서 : 생략(도봉구청 재건축재개발과 비치)

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

바. 기타사항

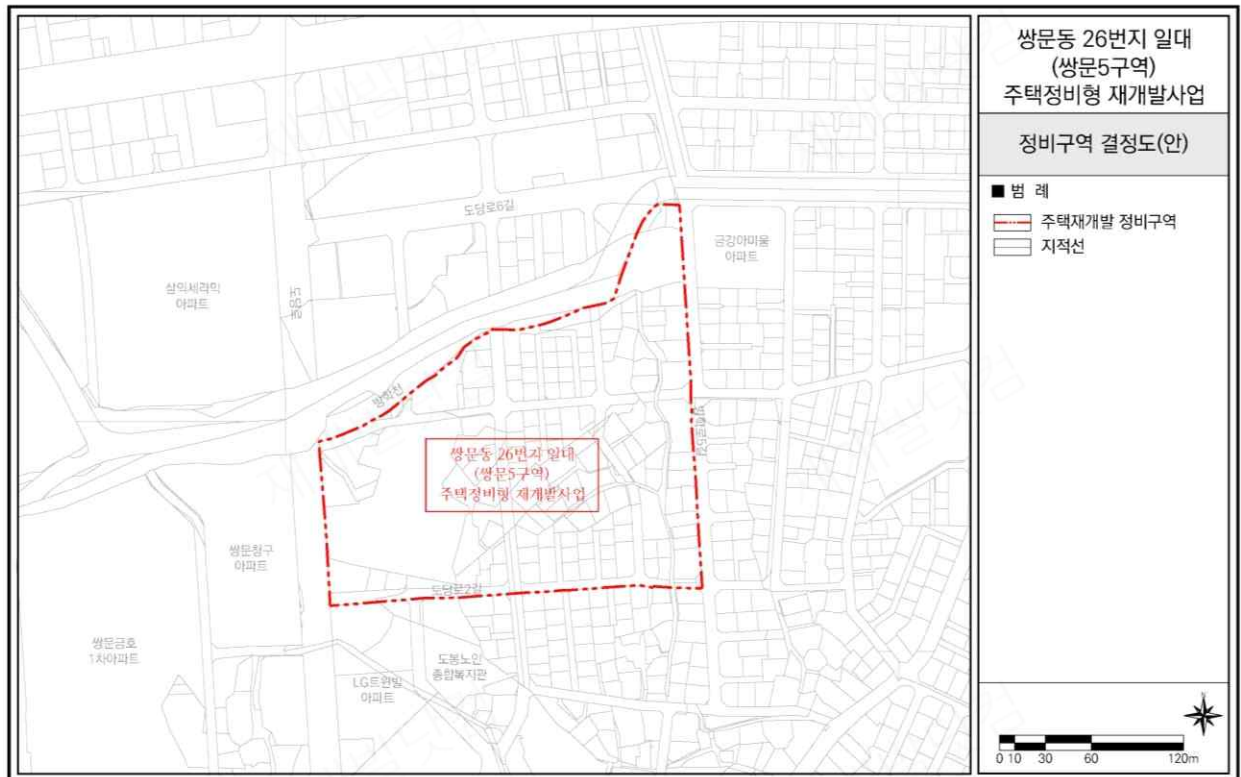
- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등) 진행 과정에서 변경될 수 있습니다.

붙임 1. 관련 도면 각 1부.

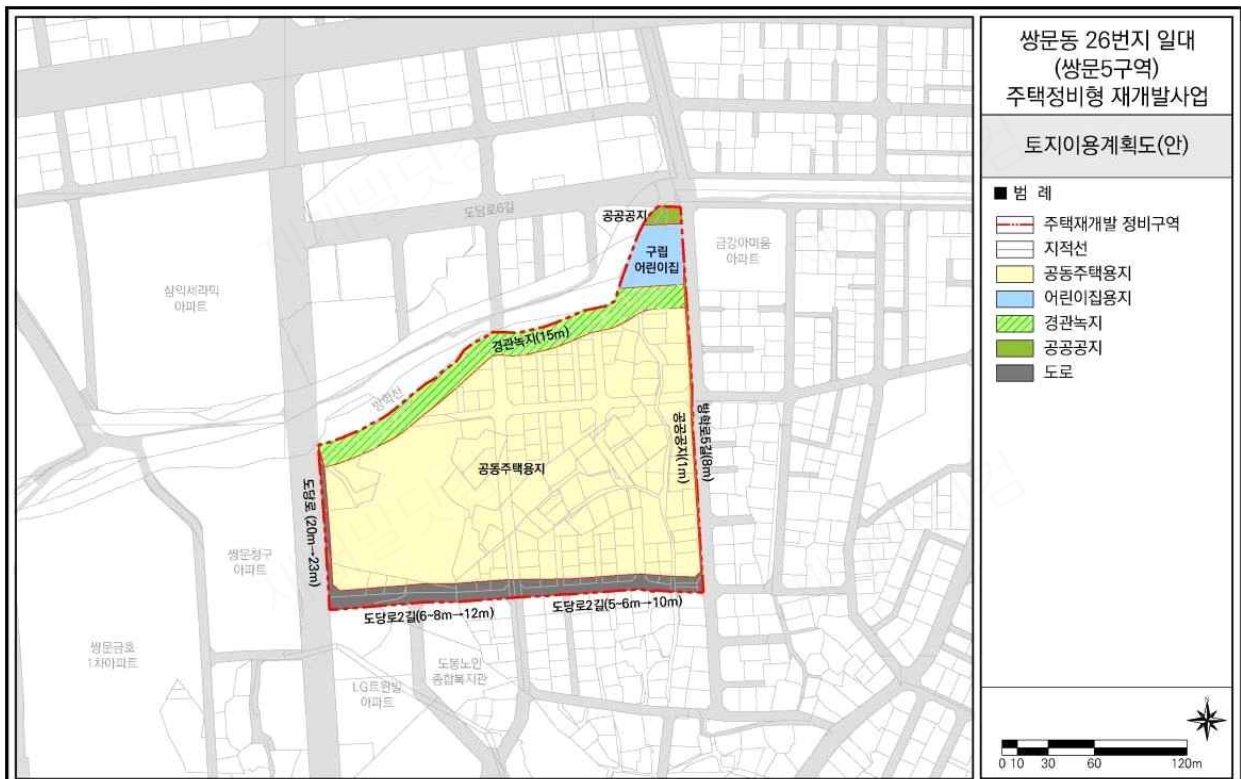
2. 공람의견서 1부. 끝.

[붙임1] - 관련 도면

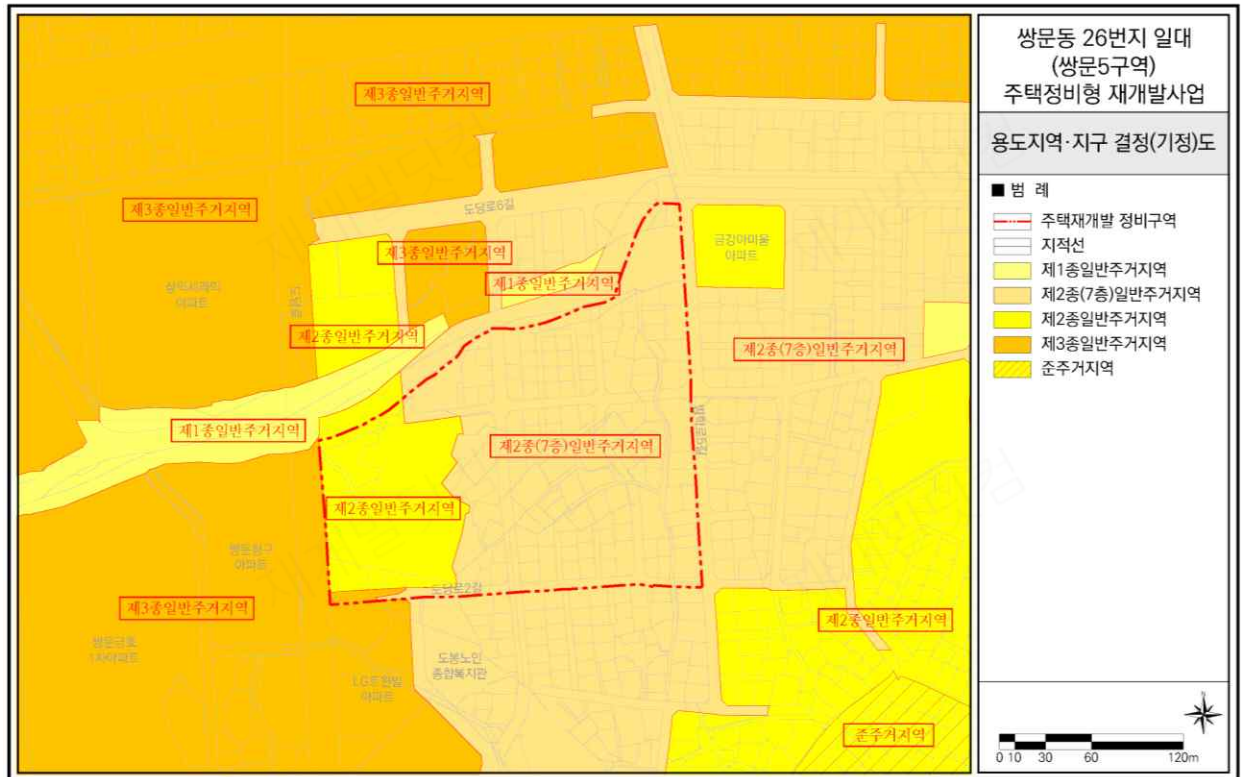
정비구역 결정도



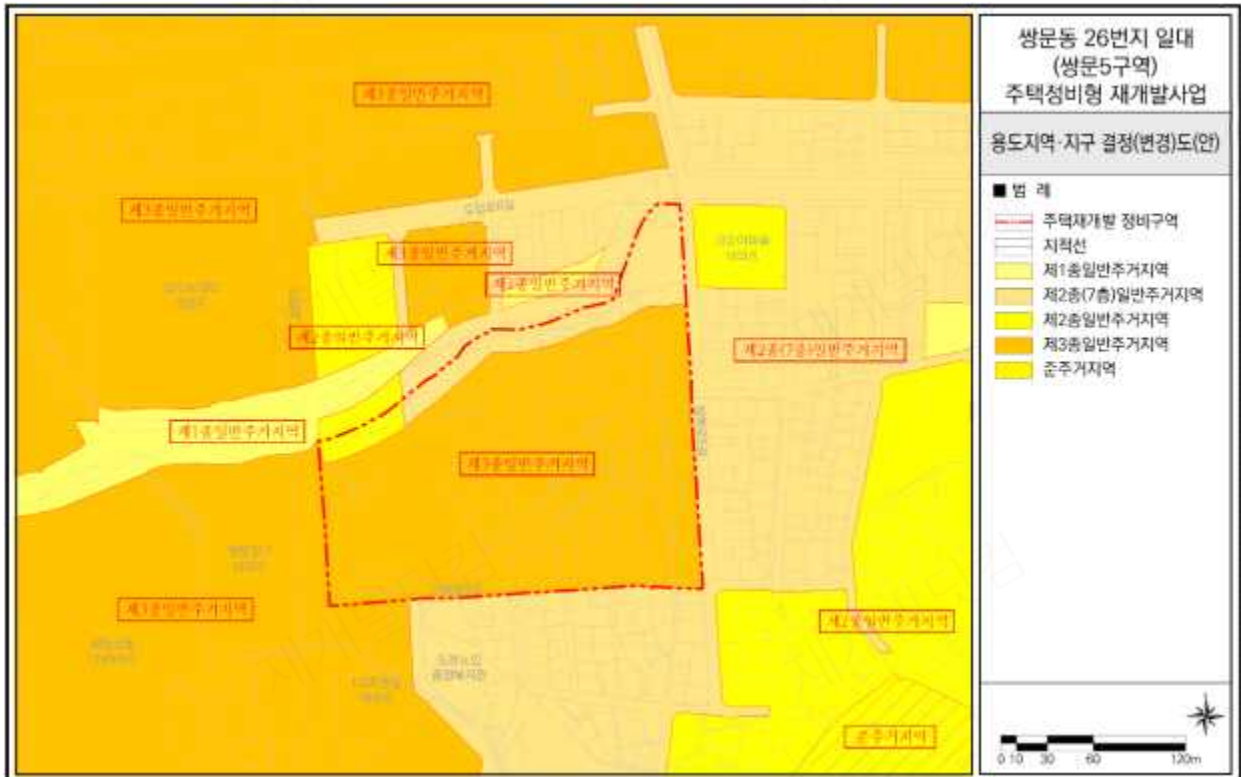
토지이용계획도



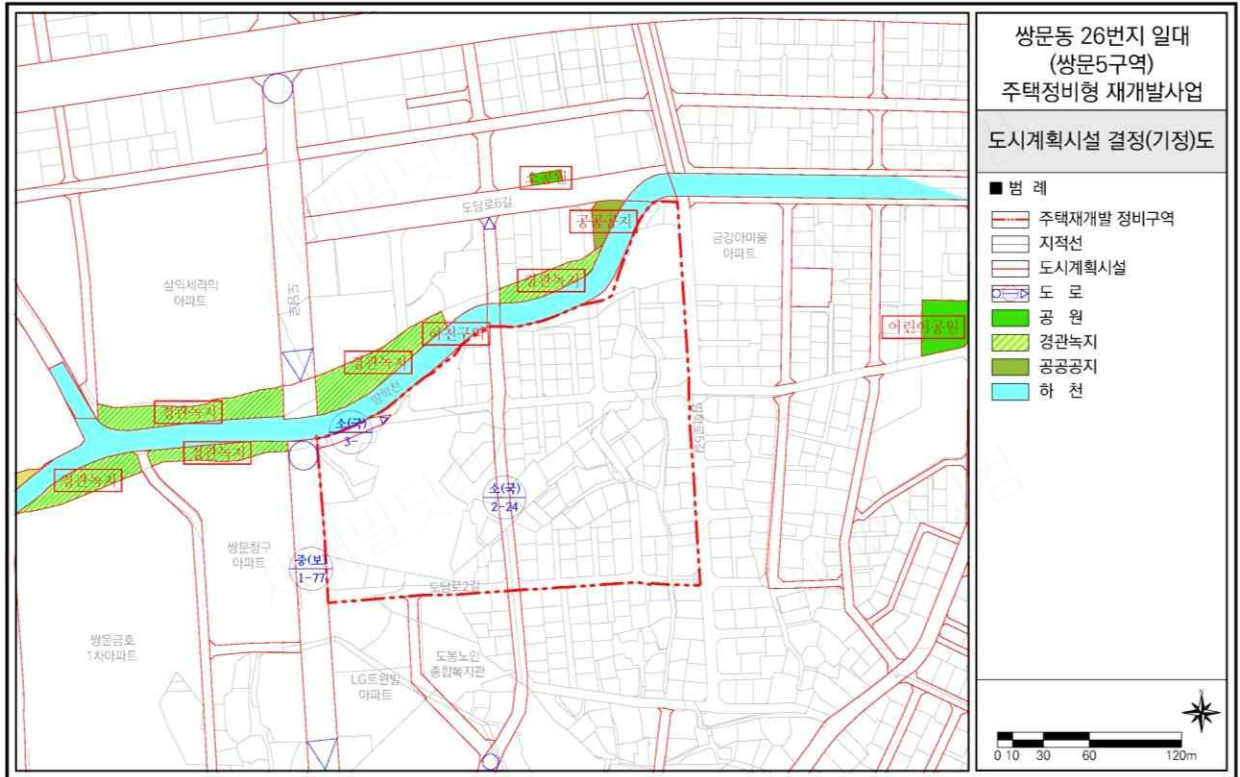
용도지역·지구 결정도(기정)



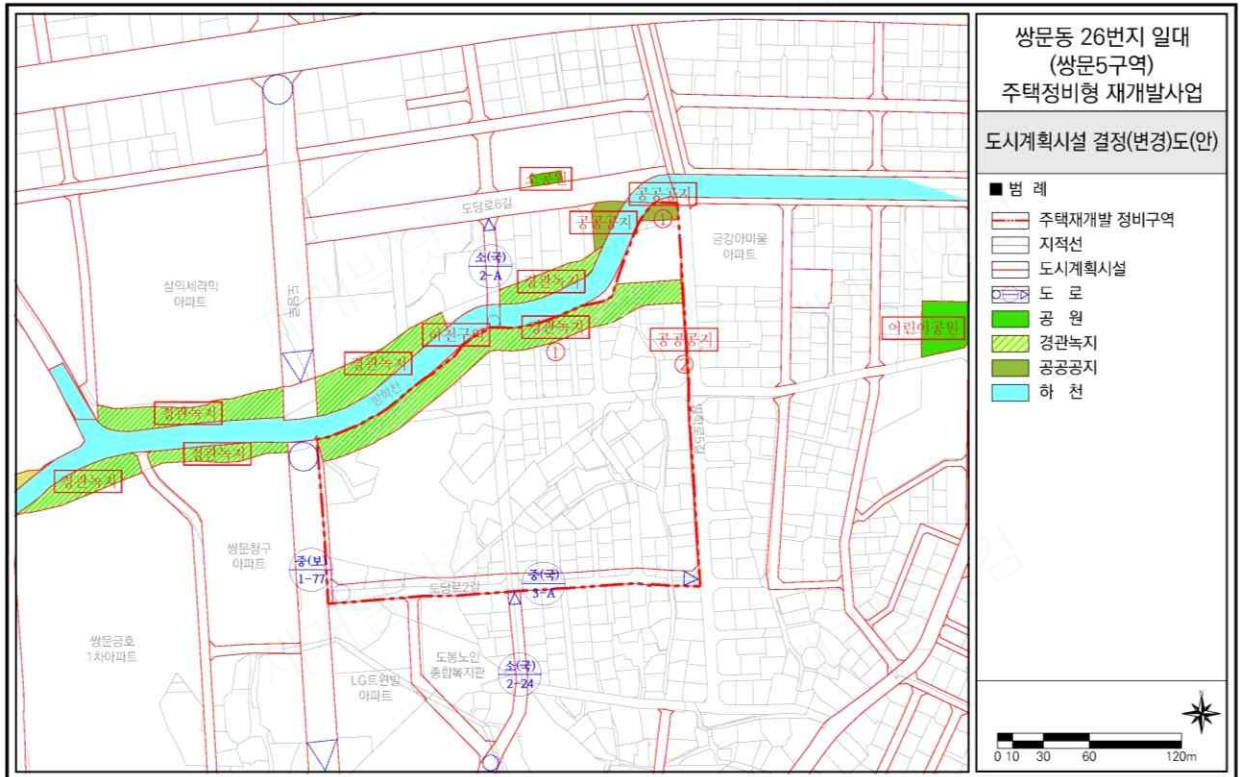
용도지역·지구 결정도(변경)



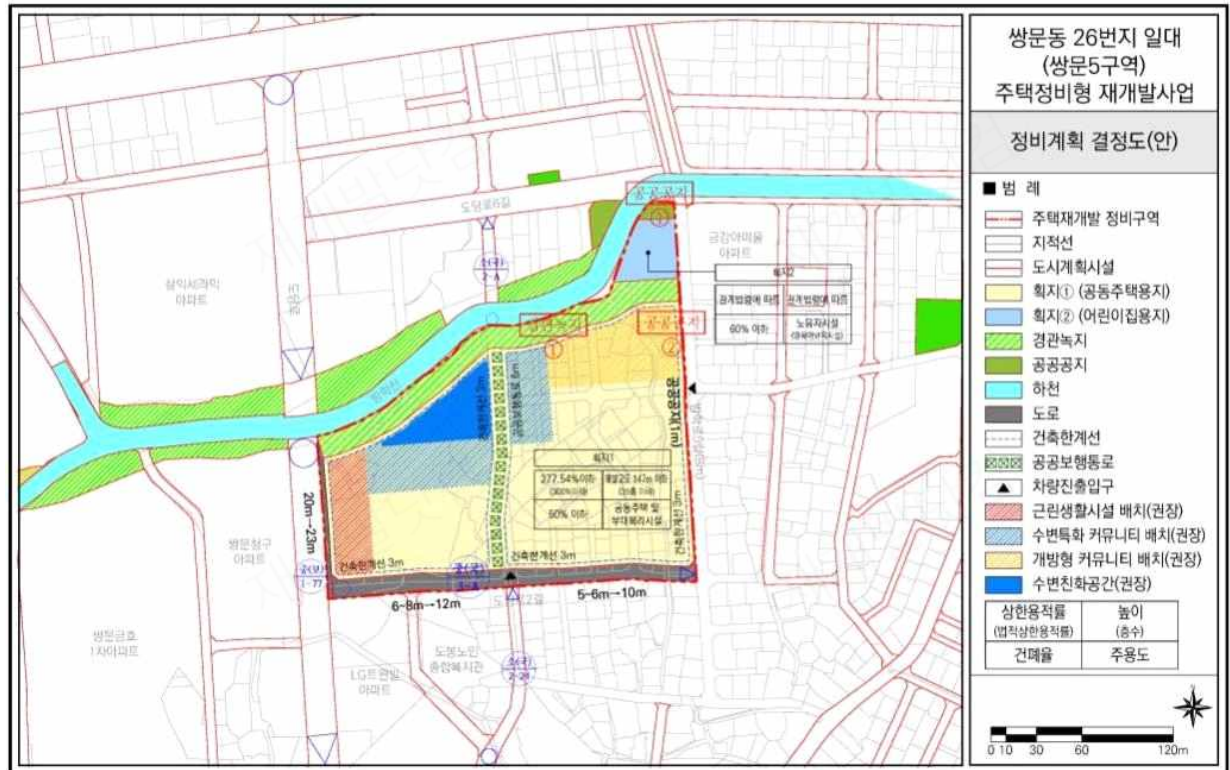
도시계획시설 결정(기정)도



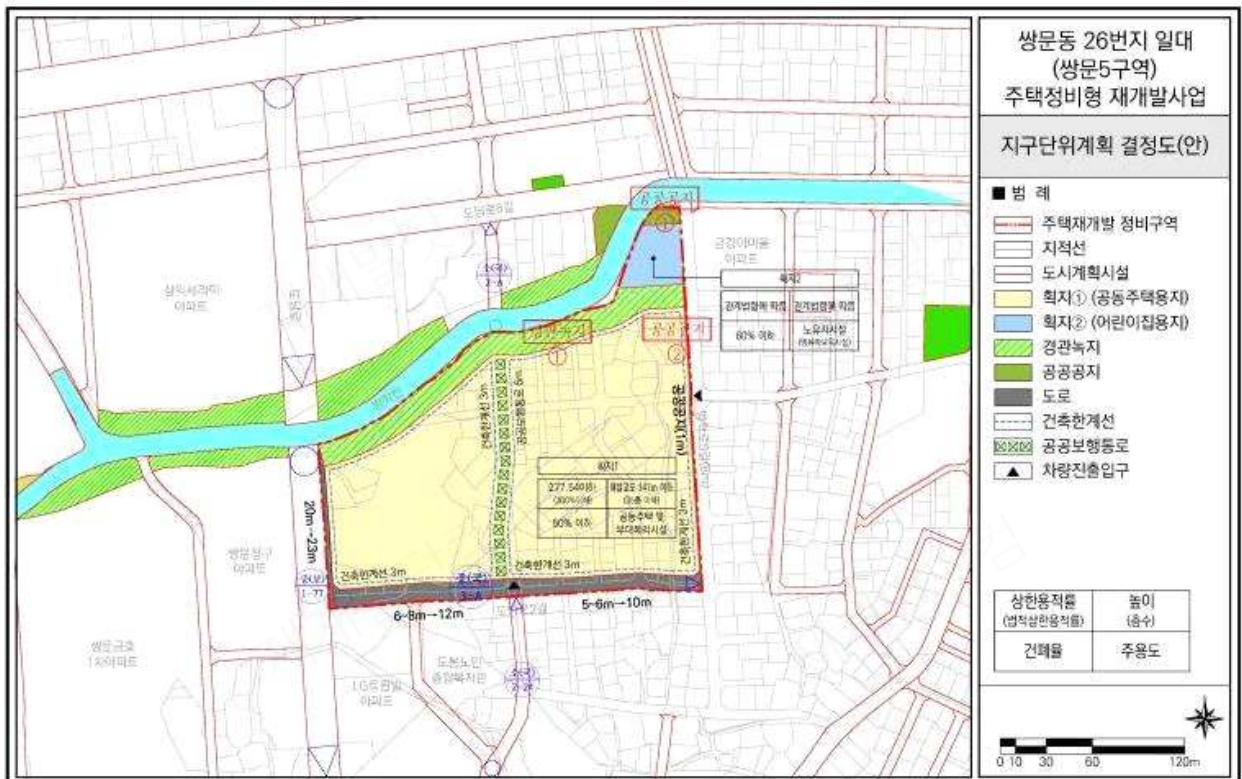
도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도



공 람 의 견 서

공 고 제 목		쌍문동 26번지 일대(쌍문5구역) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)		
공 람 기 간		2026. 7. 2.(목)~2026. 8. 3.(월)		
의 견 제출인	성 명	홍 길 동		
	생 년 월 일	년 월 일	1971년 5월 18일	
	전 화 번 호	- -	010-1234-5678	
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소	
		거 주 지	현재 거주하고 있는 주소 작성	
	주 민 유 형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인()		해당유형에 ☒ 체크
제 출 의 견				

2026. . .

의견 제출인 : (인) 또는 서명

서울특별시 도봉구청장 귀하