

◆ 서울특별시고시 제2024-99호

쌍문3구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 쌍문동 724번지 일대(이하 ‘쌍문3구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2023년 제9차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.12.28.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 22일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	쌍문3구역 주택정비형 재개발사업	도봉구 쌍문동 724번지 일대	-	증 15,035.5	15,035.5	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		15,035.5	100.0	-
정비기반시설 등	소계	2,402.7	16.0	-
	도로	547.6	3.6	-
	공공공지	1,855.1	12.4	-
획지	소계	12,632.8	84.0	공동주택 및 부대복리시설
	① - 1	8,903.8	59.2	
	① - 2	3,729.0	24.8	

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	15,035.5	-	15,035.5	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	11,215.7	감) 8,813.0	2,402.7	16.0	도로, 공공공지
제2종일반주거지역	-	증) 8,903.8	8,903.8	59.2	공동주택 및 부대복리시설
제3종일반주거지역	3,819.8	감) 90.8	3,729.0	24.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	쌍문동 724-23번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,311.9	• 용도지역 경계 정형화 및 도시계획시설(도로, 공공공지) 기존 용도지역 유지
	쌍문동 724번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	8,903.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
	쌍문동 375-26번지 일대	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	3,729.0	• 용도지역 경계 정형화를 위한 선형 변경
	쌍문동 375-28번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	90.8	• 신설 계획한 공공공지에 대하여 일체적 관리 측면에서 하나의 용도지역으로 조정

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정
도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택(분양) 소계	253				193,395,508	
조합원 분양	45	56.84	25,250	434,100	128,038,887	
	26	85.80	25,250	655,300		
	22	108.12	24,100	788,200		

구 분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
		87	122.73	22,950	852,000	65,356,621	
	일반 분양	3	56.84	28,050	482,300		
		3	85.80	28,050	728,000		
		24	108.12	26,775	875,700		
		43	122.73	25,500	946,700		
임대 소계		67	-	-	-	16,393,637	
	의무임대	36	-	-	-	10,878,005	
	국민주택규모주택	31	-	-	-	5,515,632	
근린생활시설 소계		-		-	-	5,872,028	
	조합원 분양	-		-	-	2,781,544	
	일반분양	-		-	-	3,090,484	
매출 부가세		-	-	-	-	-10,000	
총 수입		-	-	-	-	215,651,173	
구 분			금액(천원)			비 고	
총 사업비			140,618,328				
	공사비		104,598,287			건축공사비 @6,600천원/3.3㎡	
	제사업경비		36,020,041				
종전자산추산액			78,827,000				
추정비례율			95.18% = [총 수입(2,157억) - 총 지출(1,406억)] ÷ 종전자산(788억)				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

공사비(천원)	5,940	6,270	6,600	6,930	7,260
84형 일반분양가(천원)					
28,050	133.25%	126.34%	119.43%	112.58%	105.67%
26,775	121.12%	114.21%	107.30%	100.45%	93.54%
25,500	109.00%	102.09%	95.18%	88.34%	81.43%

공사비(천원) 84형 일반분양가(천원)	5,940	6,270	6,600	6,930	7,260
24,225	96.87%	89.96%	83.05%	76.20%	69.29%
22,950	84.79%	77.88%	70.97%	64.13%	57.21%

5. 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	중로	2	98	15~18	보조 간선	2,775	쌍문동 (대3-38)	우이동 (중1-178)	일반 도로	-	건고 198 ('71.4.7)	-
변경	중로	2	98	15~32	보조 간선	2,775 (281)	쌍문동 (대3-38)	우이동 (중1-178)	일반 도로	-	건고 198 ('71.4.7)	-
폐지	소로	3	-	6		400	쌍문동 389	쌍문동 374	일방 통행	-	서고제190호 ('74.12.20)	-

※ ()는 구역 내 해당하는 도로 연장임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
중로 2-98	구역 내 도로확폭 - B : 15~18m → 15~32m	대상지로의 원활한 진출입을 위한 최소 폭원 확폭 및 대상지 남측 쌍한교와 중로2-98 연계를 위하여 일부 확폭
소로 3-	도로 폐지	기존 대상지 내 진출입으로 이용되던 노해로38길(폭원 6m, 일방통행) 도로를 폐도하고, 공공공지(공원화)로 조성

나. 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	쌍문동 724-23번지 일대	-	증)1,855.1	1,855.1	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 증) 1,855.1㎡	도로(노해로38길) 폐도 구간 공공공지(공원화)로 계획

다. 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	폭원(m)	연장(m)	기점	종점	최초결정일	비고
기정	-	하천	40~100	8,330 (290)	우이동 207번지 앞 북한교	월계동 중랑천 합류점	서고 제283호 ('79.6.25)	-

※ ()는 구역 내 해당하는 하천 연장임.

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	법 정		계획면적(㎡)	비고
			기 준	면적(㎡)		
신설	소 계		300세대 이상 (320세대×2.5)×1.25	1,000㎡ 이상	1,700.0㎡	-
	주민 공동 시설	경로당	300~500세대 미만	155.0㎡ 이상	200.0㎡	지상
		어린이집		198.0㎡ 이상	250.0㎡	지상
		작은도서관		108.0㎡ 이상	200.0㎡	지상
		주민운동시설	-	-	550.0㎡	옥외
		어린이놀이터	-	-	500.0㎡	옥외
		근린생활시설	-	-	698.0㎡	지상
		경비실	-	-	30.0㎡	-
		관리사무소	50세대 이상 10㎡+(320세대-50세대)×0.05㎡	23.5㎡ 이상	25.0㎡	-
		획지				

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	쌍문3구역 주택정비형 재개발구역	15,035.5	획지	12,632.8	쌍문동 724번지 일대	41	-	-	41	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	법적 상한		
신설	쌍문3구역 주택정비형 재개발구역	15,035.5	획지	12,632.8	쌍문동 724번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	제2종, 제3종	57.1 이하	208.93 이하	264.27 이하	75m 이하/ 25층 이하	
			①-1	8,903.8	쌍문동 724번지 일대		제2종	60 이하	200.00 이하	249.88 이하	60m 이하/ 20층 이하	
			①-2	3,729.0	쌍문동 375-26 번지 일대		제3종	50 이하	230.25 이하	298.63 이하	75m 이하/ 25층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 320세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모						세대수(세대)		비율(%)	
			합 계						320		100	
			60㎡이하	40㎡이하					72		22.50	
				40㎡초과~60㎡이하					44		13.75	
			60㎡초과 ~ 85㎡이하						204		63.75	
건축물의 건축선에 관한 계획			• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% • 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외									
			• 건축한계선 지정(보도형 전면공지로 계획) - 노해로변 : 대지경계로부터 5m 이격 - 그 외 도로변 : 대지경계로부터 3m 이격									
심의원화 사항			• 허용용적률 인센티브 : 12.96% 적용(열린단지 5% 및 지역특화인센티브 10%) ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정 • 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화 • 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화									
기타사항에 관한 계획			• 공개공지 위치 지정 : 1개소 • 차량출입불허구간 지정									

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		15,035.5㎡	12,632.8㎡	2,402.7㎡	1,548.4㎡	850.5㎡
공공 시설 제공 면적	소 계	• 순부담률 : 0.03% • 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 2,402.7㎡ - 1,548.4㎡ - 850.5㎡ = 3.8㎡				
	토 지	• 2,402.7㎡ - 도로 : 547.6㎡, 공공공지 : 1,855.1㎡				
영 역 배 분	기 준	• (가중평균) 195.90% = {(8,903.8㎡ × 190.0%) + (3,729.0㎡ × 210.0%)} ÷ 12,632.8㎡ = 195.90% - 획지①-1(제2종일반주거지역, 8,903.8㎡) = 190.0% - 획지①-2(제3종일반주거지역, 3,729.0㎡) = 210.0% ※ 「국토계획법」 제84조에 따라 용도지역별 용적률 가중평균한 값 적용				
	허 용	• (가중평균) 208.86% = {(8,903.8㎡ × 200.0%) + (3,729.0㎡ × 230.0%)} ÷ 12,632.8㎡ = 208.86% - 획지①-1(제2종일반주거지역, 8,903.8㎡) = 200.0% - 획지①-2(제3종일반주거지역, 3,729.0㎡) = 230.0% • 허용용적률 인센티브 = 12.96% - 인센티브 항목 : 열린단지(5%) 및 지역특화인센티브(10%)				
	정비 계획 (상한)	• (가중평균) 208.93% 이하 = {(8,903.8㎡ × 200.0%) + (3,729.0㎡ × 230.25%)} ÷ 12,632.8㎡ = 208.93% • 허용용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α현금·건축물)} - 획지①-1(제2종일반주거지역) = 200.0% - 획지①-2(제3종일반주거지역) = 230.0% × (1+1.3 × 0.8327 × 0.0010) = 230.25%				
		가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = (제3종일반주거지역) 191.51% / 230.0% = 0.8327			
		α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = (제3종일반주거지역) 3.8㎡ / 3,729.0㎡ = 0.0010			
법적 상한	• 264.27%(건축계획 용적률 적용) - 제2종일반주거지역(획지①-1) = 249.88% / 제3종일반주거지역(획지①-2) = 298.63%					

①기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
195.90%	공공보행통로	10%	-	208.86%
	열린단지	5%	5%	
	공개공지	5%	-	
	돌봄시설	5%	-	
	방재안전	5%	-	
	지역기반시설정비	5%	-	
	지역특화	10%	10%	
②인센티브 적용 계		15% (12.96% 적용)		최대 20% 이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 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.

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 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 : 236세대 {320세대-84세대(법적상한 증가분 제외)} - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 36세대 - 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 이상 ⇒ 236세대 × 15% = 36세대 이상 ≤ 36세대 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 36세대 × 30% = 11세대 이상 < 24세대 계획		
구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	36세대	11.25%	100.0%
40㎡이하	24세대	7.50%	66.6%
40㎡초과	12세대	3.75	33.4%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 264.27% (건축심의에서 최종 결정)				
정비계획용적률		• 208.93%				
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	• $264.27\% - 208.93\% = 55.34\%$				
	증가용적률의 50%	• $55.34\% \times 50\% = 27.67\%$ • $27.67\% \times 12,632.8\text{m}^2(\text{획지면적}) = 3,495.5\text{m}^2$				
	의무면적	• 3,495.5m ² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.97m ²	85.41m ²	3세대	256.2m ²	획지1
		74.22m ²	108.60m ²	14세대	1,520.4m ²	획지1
		84.96m ²	122.92m ²	14세대	1,720.9m ²	획지1
		합계		31세대	3,497.5m ²	≥ 3,495.5

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 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	-
	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 노상주차차를 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	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	• 비오름유형 평가도 5등급, 개별비오름 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로, 공원 및 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 30m~35m, 평균 경사도 3.6°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 계획지구 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 30.39%	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	- 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 - 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 - 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	- 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족 - 주변 공공시설과 연계 부족	- 우이천에 접한 도로를 보행 및 자전거 도로로 변경해 보행 우선의 친수공간 조성 - 우이천과 연결되는 워터프런트 형식의 중첩공간을 조성	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	높이 25층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 도로 확폭 및 차로운영계획 수립	• 단지와 우이천을 연결시켜주는 친수공간 및 보행동선 계획 • 기존 계획지구의 진입으로 이용되었던 도로를 공원화하여 수변특화공간 조성 및 우이천 접근성 증대	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증·감	계 획
신설	재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	쌍문3구역 주택정비형 재개발사업 조합(예정)	194세대	증) 126세대	320세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 시공시 고소음·굉음 등에 학교의 활동에 피해가 없는 시간대에 공사 소음방지를 위하여 일정높이까지 방음벽 설치
- 등·학교 통학로에 통학로를 표시하고 학교 주변 지형을 고려 안전한 통학로 확보 및 기존 학교 시설물(전기, 통신, 상·하수 시설)을 현재와 같이 유지 될 수 있도록 조치

■ 교육환경보호에 관한 계획

구 분	계획내용
사업시행시	- 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립

구 분	계획내용
	- 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함 • 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행
사업완료시	- 보행안전을 위하여 사업완료 후 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시 등)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하겠음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
이주·철거시	• 폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영 • 가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작~철거완료시까지 사고 발생 방지토록 정비, 유지 • 유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 • 이주 등으로 공사발생시 공기출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 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	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	쌍문3구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	도봉구 쌍문동 724번지 일대	-	증) 15,035.5	15,035.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	15,035.5	-	15,035.5	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	11,215.7	감) 8,813.0	2,402.7	16.0	도로, 공공공지
제2종일반주거지역	-	증) 8,903.8	8,903.8	59.2	공동주택 및 부대복리시설
제3종일반주거지역	3,819.8	감) 90.8	3,729.0	24.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	쌍문동 724-23번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,311.9	• 용도지역 경계 정형화 및 도시계획시설(도로, 공공공지) 기존 용도지역 유지
	쌍문동 724번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	8,903.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
	쌍문동 375-26번지 일대	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	3,729.0	• 용도지역 경계 정형화를 위한 선형 변경
	쌍문동 375-28번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	90.8	• 신설 계획한 공공공지에 대하여 일체적 관리 측면에서 하나의 용도지역으로 조정

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	98	15~18	보조 간선	2,775	쌍문동 (대3-38)	우이동 (중1-178)	일반 도로	-	건고 198 ('71.4.7)	-
변경	중로	2	98	15~32	보조 간선	2,775 (281)	쌍문동 (대3-38)	우이동 (중1-178)	일반 도로	-	건고 198 ('71.4.7)	-
폐지	소로	3	-	6		400	쌍문동 389	쌍문동 374	일방 통행	-	서고제190호 ('74.12.20)	-

※ ()는 구역 내 해당하는 도로 연장임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
중로 2-98	구역 내 도로확폭 - B : 15~18m → 15~32m	대상지로의 원활한 진출입을 위한 최소 폭원 확폭 및 대상지 남측 쌍한교와 중로2-98 연계를 위하여 일부 확폭
소로 3-	도로 폐지	기존 대상지 내 진출입으로 이용되던 노해로38길(폭원 6m, 일방통행) 도로를 폐도하고, 공공공지(공원화)로 조성

2) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	쌍문동 724-23번지 일대	-	증)1,855.1	1,855.1	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 증) 1,855.1㎡	도로(노해로38길) 폐도 구간 공공공지(공원화)로 계획

3) 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	폭원(m)	연장(m)	기점	종점	최초결정일	비고
기정	-	하천	40~100	8,330 (290)	우이동 207번지 앞 북한교	월계동 중랑천 합류점	서고 제283호 ('79.6.25)	-

※ ()는 구역 내 해당하는 하천 연장임.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
획지	소 계	-	증) 12,632.8	12,632.8	100.0	-
	① - 1	-	증) 8,903.8	8,903.8	70.5	공동주택 및 부대복리시설
	① - 2	-	증) 3,729.0	3,729.0	29.5	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도		비고
신설	획지①	허용용도	- 건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외	-
		불허용도	허용용도 이외의 용도	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지 ① - 1	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	획지 ① - 2	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	지역	용적률(%)				비고		
		기준	허용	상한				
				상한	법정상한			
획지①	제2종·제3종 일반주거지역	195.90% 이하	208.86% 이하	208.93% 이하	264.27% 이하	정비 계획	허용용적률	208.86% 이하
							상한용적률	208.93% 이하
							법정상한용적률 (=건축계획)	264.27% 이하
획지 ①-1	제2종 일반주거지역	190.00% 이하	200.00% 이하	200.00% 이하	249.88% 이하	정비 계획	허용용적률	200.00% 이하
							상한용적률	200.00% 이하
							법정상한용적률 (=건축계획)	249.88% 이하

구 분	지 역	용적률(%)				비 고		
		기 준	허 용	상 한				
				상 한	법 적 상 한			
획 지 ①-2	제3종 일반주거지역	210.00% 이하	230.00% 이하	230.25% 이하	298.63% 이하	정비 계획	허용용적률	230.00% 이하
							상한용적률	230.25% 이하
							법적상한용적률 (=건축계획)	298.63% 이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브		비고
		열린단지	지역특화인센티브	
신설	획지 ①	5%	10%	총 15% (12.96% 적용)

다) 높이 계획

구분		지 역	높이(m) / 최고층수	비고
신설	획지①-1	제2종일반주거지역	20층 이하 / 60m 이하	-
신설	획지①-2	제3종일반주거지역	25층 이하 / 75m 이하	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	노해로변	대지경계선으로부터 5m 후퇴	-
		그 외 도로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴	-

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동 주택	- 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 - 주된 세대 향을 남동/남서로 계획하여 쾌적한 거주환경 조성

계획항목	적용위치	계획내용
근린생활시설 및 주민공동시설		• 친수공간 주변으로 주민편의시설 배치 및 단지 내 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치 • 어린이집, 경로당 등 우이천변에 인접하게 배치
특별건축구역		• 경관성, 일조 등 주거성능이 개선되도록 인동거리 완화
건물 진출입구		• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	구역 전체	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 축후면이 동일하게 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주변 건축과 조화 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관		• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지
재료 및 색채		• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리		• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용
개방감	우이천변	• 수변과 연결되는 외부마당을 계획하고 하천으로 열린 통경축 확보 • 보행공간과 만나는 등의 저층은 필로티 구조로 저층 개방감 확보 • 우이천로와 쌍한교 접속부에 대지내 공지를 조성하여 보행자의 개방감 확보
조명계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인		• 북측 주거지를 고려해 우이천로변은 중저층으로 계획, 점층적 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도형 전면공지로 조성	-
신설	공개공지	공동주택용지 동남측	• 불합리한 교통체계를 개선하고 보행안전성 확보를 위해 공개공지 설치	1개소

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	차량진출입구	우이천로변	• 우이천로변에 차량진출입구 1개소 설치	-
	차량출입불허구간	노해로변, 우이천로변	• 차량진출입구를 제외한 도로변에서의 직접적인 차량진출입 불허	-

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	• 비오름유형 평가도 5등급, 개별비오름 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로, 공원 및 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 30m~35m, 평균 경사도 3.6° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 계획지구 내 조정녹지 계획	• 생태면적을 30.39%	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	약취	약취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 계획지구 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 우이천에 접한 도로를 보행 및 자전거 도로로 변경해 보행 우선의 친수공간 조성 • 우이천과 연결되는 워터프런트 형식의 중점공간을 조성	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 25층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 도로 확폭 및 차로운영계획 수립	• 단지와 우이천을 연결시켜주는 친수공간 및 보행동선 계획 • 기존 계획지구의 진입으로 이용되었던 도로를 공원화하여 수변특화공간 조성 및 우이천 접근성 증대	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 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.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	320	100.0	67	36	31	20.9	100.0	46.3
40㎡이하	72	22.5	24	24	-	7.5	35.8	-
40㎡초과~60㎡이하	44	13.7	15	12	3	4.7	22.4	4.5
60㎡초과~80㎡이하	60	18.8	14	-	14	4.4	20.9	20.9
80㎡초과~85㎡이하	144	45.0	14	-	14	4.4	20.9	20.9

III. 2023년 제9차('23.12.28.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제9차 도시계획 위원회 신속통합 기획 정비사업등 수권분과 위원회	수정가결	- 구역명 : 쌍문3구역 - 용도지역 : [제2종] 획지 8,903.8㎡, [제3종] 획지 3,729.0㎡ - 용적률 [제2종] 기준 190%, 허용 200%, 상한 200%, 법적상한 249.88% [제3종] 기준 210%, 허용 230%, 상한 230.25%, 법적상한 298.63% ※ 허용 : 지역특화(친수공간) 10%, 열린단지 5% - 공공기여 : 3.8㎡ (※ 도로 547.6㎡, 공공공지 1,855.1㎡) - 높이계획 : [제2종] 60m 이하(20층) [제3종] 75m 이하(25층) - 세대수 : 전체 320세대 (임대 67세대 포함) ※ 임대 : 재개발 의무 36세대, 국민주택 31세대	반영	수정 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

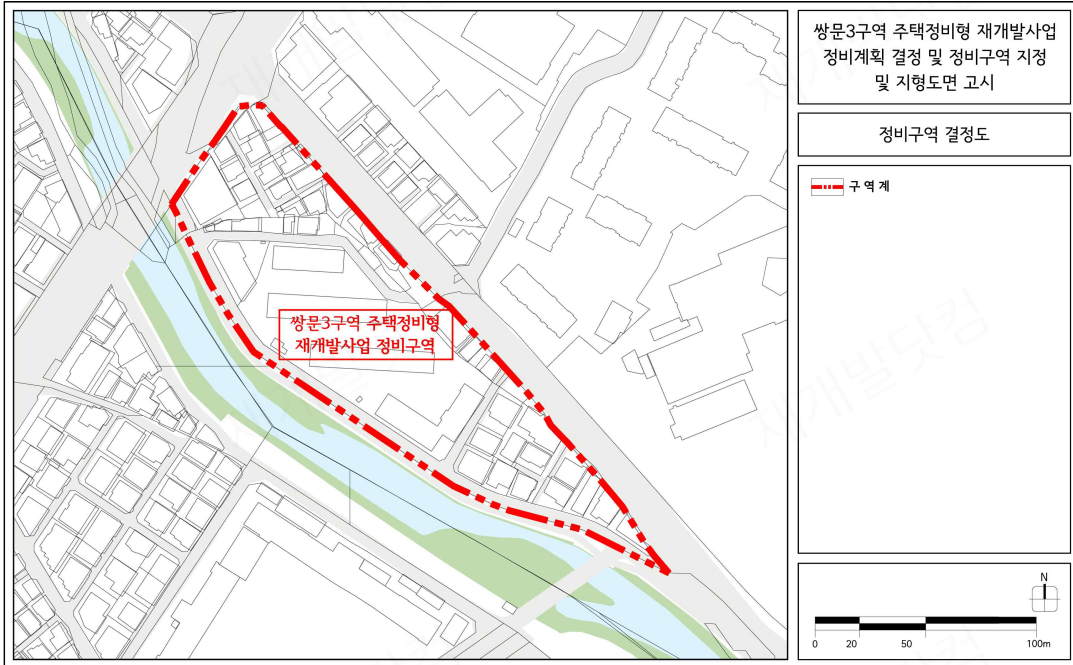
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

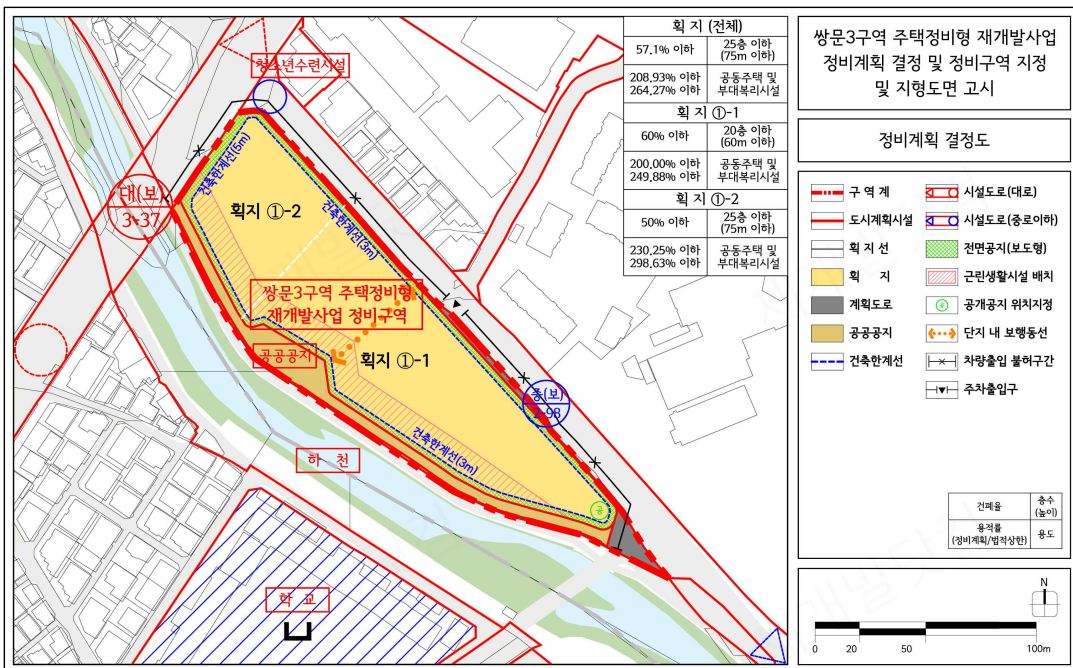
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7859), 도봉구
재건축재개발과(☎02-2091-3414)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시
기 바랍니다.

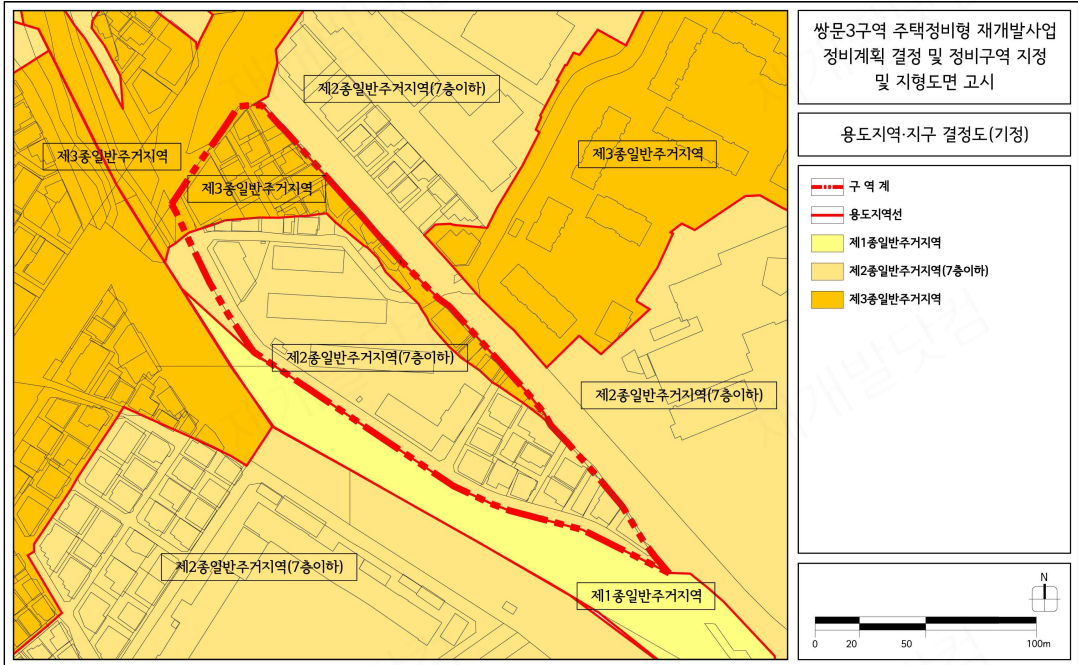
■ 정비구역 결정도(신설)



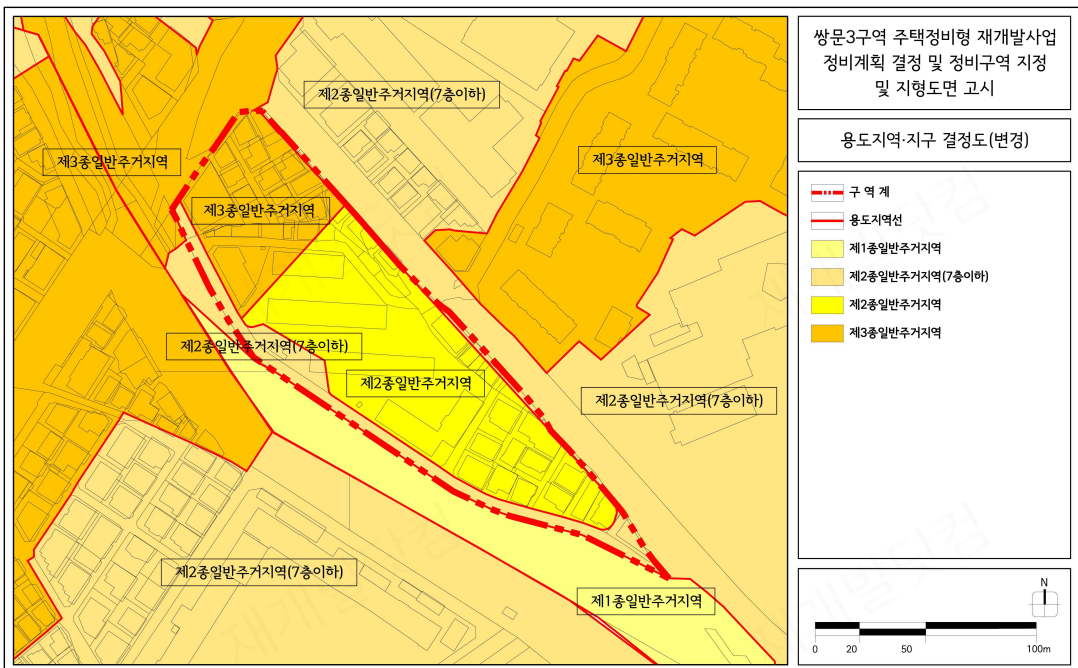
■ 정비계획 결정도(신설)



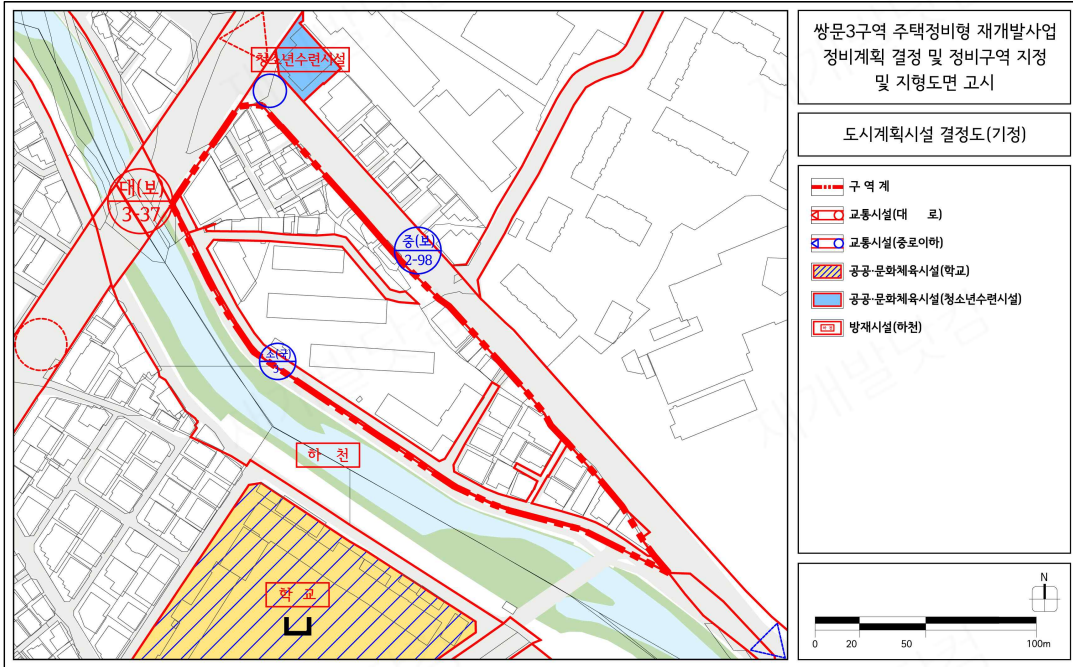
■ 용도지역 결정도(기정)



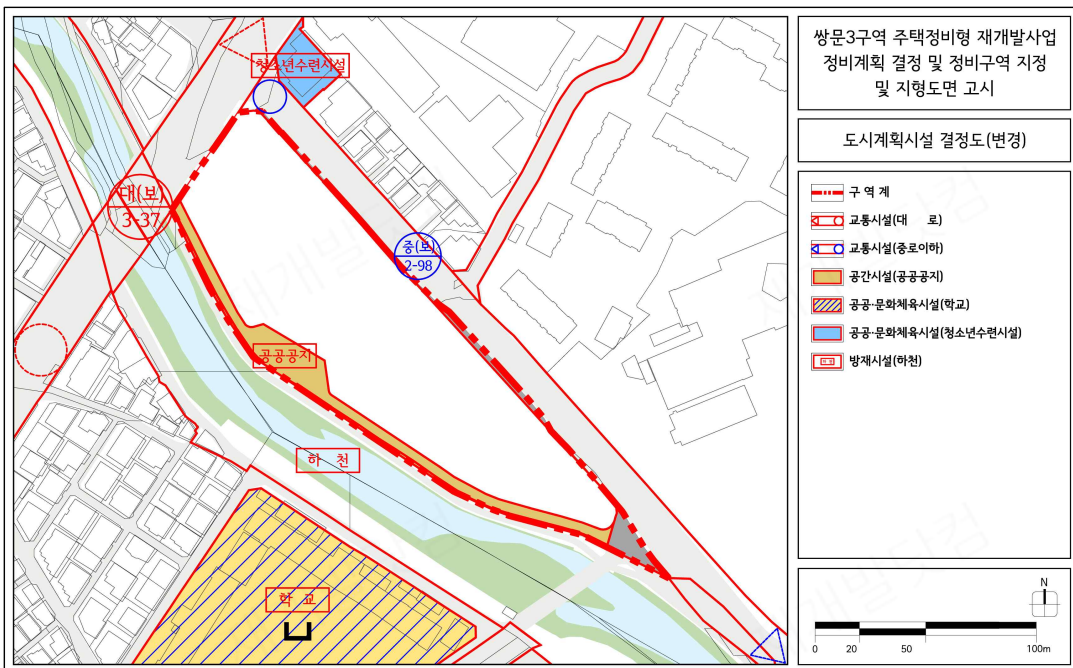
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

