◈ 서울특별시고시 제2025-216호

쌍문한양1차아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역 지정 · 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 쌍문동 388-33번지 일대 쌍문한양1차아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2024년 제13차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 17일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 쌍문한양1차아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	쌍문한양1차아파트 재건축 정비구역	도봉구 쌍문동 388-33번지 일대	-	증) 44,808.0	44,808.0	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 102.66% ⇒ (105,245,934만원 - 55,001,878만원) / 48,940,479만원 × 100 = 102.66% - 총수입 추정 : 105,245,934만원 - 총지출 추정 : 55,001,878만원 - 종전자산총액 추정 : 48,940,479만원

나. 산출근거

1) 사업비 추정

항목	금액(원)	비율(%)	비고
공사비	424,305,870,000	77.1%	건축시설공사비, 가산비 등
보상비	26,416,950,000	4.8%	현금청산액 등
관리비	4,725,180,000	0.9%	운영비, 신탁등기비, 소송비 등
설계비	6,612,560,000	1.2%	건축설계비 등
감리비	9,918,840,000	1.8%	감리용역비 등
부대경비	37,297,250,000	6.8%	기타 사업비, 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	40,742,130,000	7.4%	-
계	550,018,780,000	100.0%	-

2) 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	추정 권리가액	분양주택 전용면적 (㎡)	일반분양가	조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
510,000,000	523,600,000	59	963,000,000	818,550,000	294,950,000
		74	1,101,000,000	935,850,000	412,250,000
		84	1,197,000,000	1,017,450,000	493,850,000
		112	1,509,000,000	1,282,650,000	759,050,000
610,000,000	626,200,000	59	963,000,000	818,550,000	192,350,000
		74	1,101,000,000	935,850,000	309,650,000
		84	1,197,000,000	1,017,450,000	391,250,000
		112	1,509,000,000	1,282,650,000	656,450,000
690,000,000	708,400,000	59	963,000,000	818,550,000	110,150,000
		74	1,101,000,000	935,850,000	227,450,000
		84	1,197,000,000	1,017,450,000	309,050,000
		112	1,509,000,000	1,282,650,000	574,250,000

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

3. 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		44,808.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	6,340.3	14.1	-
	도 로	2,840.3	6.3	-
	공 원	3,500.0	7.8	-
획 지		38,467.7	85.9	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	44,808.0	-	44,808.0	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	2,774.3	증) 2.1	2,776.4	6.2	-
제3종일반주거지역	42,033.7	감) 2.1	42,031.6	93.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	도봉구 쌍문동 395-1번지 일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제3종일반 주거지역	163.3	• 재건축사업에 따른 토지이용효율성 및 하나의 기반시설 내 동일 용도지역 적용을 위해 용도지역 변경
-	도봉구 쌍문동 388-33번지 일원	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	165.4	

나) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	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 315-30	쌍문동 96-43	일반 도로	-	-
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	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 103-144	쌍문동 103-7	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 109-7	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

※ ( )는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로2-70	소로2-70	• 도로 일부 확폭	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 일부 구간 도로 확폭
소로2-71	소로2-71	• 도로 일부 확폭 및 연장 증가 - L : 178m→216m, 증)38m - B : 8m→8~12m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역과 접한 도로 일부 확폭 및 도로 연장 증가
소로2-72	소로2-72	• 도로 연장 증가 및 동일 폭원으로 정비 - L : 116m→147m, 증)31m - B : 10m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 현황도로를 구역 내 포함하여 도로 연장 증가 및 동일 폭원으로 정비
소로2-73	소로2-73	• 연장 축소 - L : 164m→95m, 감)69m	• 단지 내 기결정 된 도로 연장 축소
소로3-345	소로3-345	• 구역 내 도로 확폭 - B : 6m→6~8m, 증)2m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 일부 구간 도로 확폭
소로3-362	소로3-362	• 구역 내 가각부 면적 제외	• 구역 내 기결정 된 도로 가각부 제외

2) 주차장 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	쌍문동 388-33번지 일대	-	증) 3,500.0	3,500.0	-	소공원 중복결정

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
-	주차장	• 주차장 신설 -면적:3,500.0㎡	• 대상지 주변 일대 노상주차장을 대체할 공영주차장 조성을 위해 소공원 하부를 주차장으로 중복결정 ※ 제13차 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회(' 24.12.16) 심의결과 반영 ※ 공원 하부 공영주차장은 도봉구에서 조성함

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	쌍문동 388-33번지 일대	-	증)3,500.0	3,500.0	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	공원	• 소공원 신설 - 면적:3,500.0㎡	• 저층 주거지 일대 지역 내 부족한 휴식공간 조성

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류			위 치	법 정		계획면적(㎡)	비 고
				기 준	면적(㎡)		
주민공동시설	소 계		획지	1,000세대 이상 500.0㎡+(1,158세대×2.0)×1.25	3,395.0㎡	6,505.0㎡	-
	경로당		〃	1,000세대 ~ 1,500세대 미만	580.0㎡	580.0㎡	지상
	어린이집		〃		580.0㎡	590.0㎡	지상
	작은도서관		〃		203.0㎡	205.0㎡	지상
	주민운동시설		〃	-	-	1,200.0㎡	옥외
	어린이놀이터		〃	-	-	1,800.0㎡	옥외
	주민공동시설		〃	-	-	1,650.0㎡	옥내
	개방형시설	지역 문화센터	〃	-	170.0㎡	180.0㎡	지상
		지역공동체지원	〃	-	200.0㎡	220.0㎡	
	다함께돌봄센터		〃	66.0㎡ 이상	66.0㎡	80.0㎡	-
근린생활시설			〃	-	-	1,260.0㎡	지상/지하
경비실			〃	-	-	30.0㎡	3개소

시설의 종류	위 치	법 정		계획면적(㎡)	비 고
		기 준	면적(㎡)		
관리사무소	〃	50세대 이상 10㎡+(1,158세대-50세대)×0.05㎡	65.4㎡	190.0㎡	-

※ 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

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	쌍문한양1차아파트 재건축 정비구역	44,808.0	획지	38,467.7	쌍문동 388-33 번지 일대	13	-	-	13	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	쌍문한양 1차아파트 재건축 정비구역	44,808.0	획지	38,467.7	쌍문동 388-33번지 일대	공동 주택	50 이하	210.00 이하	245.40 이하 (보정계수1.77)	265.40 이하	300.00 이하	121m이하 (40층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

[건립규모 및 비율 기준]

- 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 60% 이상
- 건립규모 : 총 1,158세대

구분		세대수					
		소계		분양		임대	
합 계		1,158	100.0%	1,084	93.6%	74	6.4%
85㎡ 이하	60㎡ 이하	489	42.2%	432	37.3%	57	4.9%
	60~85㎡ 이하	665	57.5%	648	56.0%	17	1.5%
85㎡ 초과		4	0.3%	4	0.3%	-	-

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
	- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택 건설 ⇒ (300% - 265.4%) × 50% = 17.30%(기준) ≦ 17.44%(계획) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행 계획인가 시 조정될 수 있음												
건축물의 건축선등에 관한 계획	• 건축한계선 : 도로 및 대지경계로부터 3m - 보도형 전면공지로 조성 ※ 정비계획 결정도 참조												
심의완화 사항	• 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (공공보행통로 8.3%, 돌봄시설 5%, 친환경 건축물 7.9%) • 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 265.4% → 법적상한용적률 300.0%												
기타 사항	• 공공보행통로 : 소공원에서 우이천로로 연결되는 폭원 6m의 항시 개방된 형태로 조성												

나. 용적률 계획

구 분		산정내용				
토지이용계획		합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		44,808.0㎡	38,467.7㎡	6,340.3㎡	2,611.0㎡	340.1㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)		• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 6,340.3㎡ - 2,611.0㎡ - 340.1㎡ = 3,389.2㎡ (구역면적대비 7.5%) * 신설 정비기반시설 : 도로(2,840.3㎡), 공원(3,500.0㎡)				
용적률	기준	• 제3종일반주거지역 : 210% - 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 의거 제3종일반주거지역 기준용적률 적용				
	허용	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수 = 210% + 20% × 1.77 = 245.4%				

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>

• 사업성 보정계수(1.77) = 공시지가 보정계수(1.77) + α + β

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정</th><th>적용 값</th></tr>
<tr><td>공시지가
보정계수</td><td>▷ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
= 7,192,258원/㎡ ÷ 4,072,328원/㎡ = 1.766 ≒ 1.77
※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 2023년 기준
※ 대상단지 평균 공시지가 : 주민공람(2024년) 직전 년도 공시지가 기준으로 산정</td><td>1.77</td></tr>
<tr><td>대지면적
보정계수(α)</td><td>▷ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지
(대상지 : 44,808.0㎡)</td><td>미적용</td></tr>
<tr><td>세대밀도
보정계수(β)</td><td>▷ 적용대상: 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지
= 275%(가용용적률) × 38,467.7㎡(대지면적) / 110㎡(공급면적)
= 961세대 ⇒ 현황세대(836세대) 수용 가능</td><td>미적용</td></tr>
</table>

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함

</td></tr>
<tr><td></td><td>상한</td><td>

• 상한용적률 = 허용용적률(사업성 보정계수 적용 전) × (1 + (1.3 × 가중치 × a(토지))
= 230% × [1 + (1.3 × 1 × 0.0881) = 256.34% 〉 250% 이하 적용
• 상한용적률 250% + 허용용적률 상승량 15.4%
⇒ 정비계획 용적률 265.4% 이하

※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지용적률 = 230% / 230% = 1
※ a(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 3,389.2㎡ / 38,467.7㎡ = 0.0881

※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정('23.12)」 적용

</td></tr>
<tr><td></td><td>법적
상한</td><td>• 300% 이하 (건축계획 용적률 : 299.78%)</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분		인센티브	비고
공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※a=1이하)	10%p 이내
	적용	• 210% × 1,533.1㎡ / 38,467.7㎡ × 1 = 8.3%	8.3%
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 × 조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	적용	• 전체 주민공동시설(의무면적) = (500㎡ + 1,158세대 × 2㎡) × 1.25 = 3,520㎡ • 기준용적률 210% × 조성면적 840㎡ / 주민공동시설 의무면적 3,520㎡ × 0.1 = 5.0%	5%
친환경 건축물	기준	• 에너지 효율등급 및 ZEB인증 - 에너지 효율등급 1++ 3%(6%) - 녹색건축 인증 우수등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	적용	• 에너지효율등급 1++ : 사업성보정계수 1.77 × 3% = 5.3% • 녹색건축 인증 우수등급 : 사업성보정계수 1.77 × 1.5% = 2.6%	7.9%
합 계		최대 20% 이내	20%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) ○ 도시계획도로 확폭 - 도봉로109길(소로2-72호선) : B=8.0→10.0m, L=147.0m, 왕복2차로 - 노해로40길(소로3-345호선) : B=6.0→6.0~8.0m, L=49.0m, 왕복2차로(중앙선 설치) ○ 도봉로109길(소로2-71호선) 차량운영계획 수립 - 왕복2차로(중앙선 설치)
진·출입 동선	- Ⓓ Ⓔ -	○ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 남측출입구(우이천로) 분리운영 : 우이천로상 진입(신호교차로, 진입 2차로) : 도봉로103길상 진출(비신호교차로, 진출 1차로) - 북측출입구(도봉로109길) : 비신호교차로 운영(진입2차로, 진출2차로) ○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	- Ⓕ Ⓖ	○ 보행부속형 전면공지 설치(B=3.0m) ○ 도봉로109길(소로2-71호선) : 사업지측 보도 설치(B=2.0m), 사업지 맞은편 무단차보도 설치(B=2.0m) ○ 도봉로109길(소로2-72호선) : 사업지측 보도 설치(B=1.5m), 사업지 맞은편 무단차보도 설치(B=2.0m)

구 분	지 점	개 선 방 안
대중교통 및 보행	Ⓗ - -	ㅇ 우이천로24길 : 사업지측 보도 설치(B=1.5m) ㅇ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(7개소) - 일반횡단보도 (4개소) - 고원식 횡단보도 (3개소) ㅇ 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20%(222대) 이상 확보
주차시설	- - -	ㅇ 법정주차대수 : 1,113대 ㅇ 주차수요대수 : 1,299대(2034년 원단위법) ㅇ 계획주차대수 : 1,629대 - 법정대비 146.4%, 수요대비 125.4% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(34대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(489대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(163대) 이상 확보
교통안전 및 기타	- -	ㅇ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소) ㅇ 사업지 주변도로상 거주자우선주차 삭선 및 공영주차장 계획

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
환경보전	자연 환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활 환경	• 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	-
	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 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

구 분		계획내용	비고
	범죄 예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 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 및 녹지를 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 32.49m~40.00m, 평균 경사도 2.56° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 대상지 내 녹지 및 공원 계획	• 생태면적률 35.32%	-
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 5층 이상 주거지 및 불투수포장 비율이 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, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨 폐기물 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, 신재생 에너지 검토 예정	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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 40층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 • 측벽의 노출이 많은 조망으로 특화계획 마련하여 우이천변의 다채로운 경관 형성 유도	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 녹지 조성	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 40층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	
22	전파장해	전파 장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획
대상지 남서측 강북중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하고, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음

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, 공가 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 • 이주 등으로 공가발생시 공가출입문을 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	-

13. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			현황	증감	계획	
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)쌍문한양1차 아파트 준비위원회	872세대	증)286세대	1,158세대	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
신 설	-	38,467.7㎡	쌍문동 388-33번지 일대	38,467.7㎡	-

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 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 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.

■ 공공주택(임대) 공급계획

구 분		국민주택규모 주택		
		소 계	전용59㎡	전용84㎡
주택공급계획	세대수	74세대	57세대	17세대
	비율	100.0%	77.0%	23.0%
	공급유형	장기전세주택 74세대		

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음
※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 함
※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡을 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="6">• 300.00% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">• 265.40% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="7">공공주택
(법적상한
용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 300.00% - 265.40% = 34.6%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="6">• 34.6% × 50.0% = 17.3%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 38,467.7㎡(대지면적) × 17.3% = 6,654.91㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한 용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2" rowspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>74세대</td><td>6,709.34㎡</td><td>≥6,654.91㎡
(의무)</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>83.32㎡</td><td>57세대</td><td>4,749.24㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>115.30㎡</td><td>17세대</td><td>1,960.10㎡</td><td>-</td></tr>
</table>

Ⅱ. 쌍문한양1차아파트 재건축 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	쌍문한양1차아파트 재건축 지구단위계획구역	도봉구 쌍문동 388-33번지 일대	-	증) 44,808.0	44,808.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	도봉구 쌍문동 388-33번지 일대	• 지구단위계획구역 신설 - A: 44,808.0㎡	• 양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

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	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	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	도봉구 쌍문동 395-1번지 일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제3종일반 주거지역	163.3	• 재건축사업에 따른 토지이용효율성 및 하나의 기반시설 내 동일 용도지역 적용을 위해 용도지역 변경
-	도봉구 쌍문동 388-33번지 일원	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	165.4	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	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 315-30	쌍문동 96-43	일반 도로	-	-
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	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 103-144	쌍문동 103-7	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 109-7	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

※ ( )는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로2-70	소로2-70	• 도로 일부 확폭	• 재건축 사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 일부구간 도로 확폭
소로2-71	소로2-71	• 도로 일부 확폭 및 연장 증가 - L : 178m→216m, 증)38m - B : 8m→8~12m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역과 접한 도로 일부 확폭 및 도로 연장 증가
소로2-72	소로2-72	• 도로 연장 증가 및 동일 폭원으로 정비 - L : 116m→147m, 증)31m - B : 10m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 현황도로를 구역 내 포함하여 도로 연장 증가 및 동일 폭원으로 정비
소로2-73	소로2-73	• 연장 축소 - L : 164m→95m, 감)69m	• 단지 내 기결정 된 도로 연장 축소
소로3-345	소로3-345	• 구역 내 도로 확폭 - B : 6m→6~8m, 증)2m	• 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 일부구간 도로 확폭
소로3-362	소로3-362	• 구역 내 가각부 면적 제외	• 구역 내 기결정 된 도로 가각부 제외

나) 주차장 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	쌍문동 388-33번지 일대	-	증) 3,500.0	3,500.0	-	소공원 중복결정

■ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
-	주차장	• 주차장 신설 -면적:3,500.0㎡	• 대상지 주변 일대 노상주차장을 대체할 공영주차장 조성을 위해 소공원 하부를 주차장으로 중복결정 ※ 제13차 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회('24.12.16) 심의결과 반영 ※ 공원 하부 공영주차장은 도봉구에서 조성함

2) 공간시설

가) 공원 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	쌍문동 388-33번지 일대	-	증)3,500.0	3,500.0	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	공원	• 소공원 신설 -면적:3,500.0㎡	• 저층주거지 일대 지역 내 부족한 휴식공간 조성

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신 설	-	38,467.7	도봉구 쌍문동 388-33번지 일대	38,467.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		위 치	용 도	비 고
신설	허용 용도	획 지	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 • 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 • 「건축법」 시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율

구분	지역	건폐율	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	법정 50% 이하 (제3종일반주거지역)

나) 용적률

구분	용적률				비고
	기준	허용	상한		
			상한	법적상한	
신설	210.0% 이하	245.4% 이하	265.4% 이하	300.0% 이하	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)

※사업성 보정계수(1.77) 적용한 값임

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비고
	공공보행통로	돌봄시설	친환경건축물	
신 설	8.3%	5%	7.9%	최대 20% 적용

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

구분	지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	121m 이하(40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 도로 및 대지경계	• 도로 및 대지경계로부터 3m 이격	※도면참조

라. 경관계획(배치 · 형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진 · 출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 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	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지
재료 및 색채	획지	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 하천으로 열린 통경축 확보
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지	• 북측 주거지를 고려해 우이천로변은 중저층으로 계획, 점층적 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타사항에 관한 결정조서

1). 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도형 전면공지로 조성	※도면참조
공공보행통로	획지 내	• 소공원에서 우이천로로 연결되는 폭원6m의 항시 개방된 형태로 조성	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입구	우이천로변	• 우이천로에서 차량진입구 1개소 설치	※도면참조
	도봉로103길변	• 도봉로103길로의 차량진출구 1개소 설치	
	도봉로109길변	• 도봉로109길에서 차량진출입구 1개소 설치	

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 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 및 녹지를 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 32.49m~40.00m, 평균 경사도 2.56° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 대상지 내 녹지 및 공원 계획	• 생태면적률 35.32%	-
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	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장 비율이 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	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨 폐기물 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, 신재생 에너지 검토 예정	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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 40층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 • 측벽의 노출이 많은 조망으로 특화계획 마련하여 우이천변의 다채로운 경관 형성 유도	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 녹지 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 40층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
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	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

■ 모든 공공주택(임대주택)은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.

■ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 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 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

■ 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 · 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 동시에 공개추첨 방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필히 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함.

■ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음.

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	국민주택 규모주택	공공주택 비율 (%)
합계	1,158	100.0	1,084	74	6.4
60㎡이하	489	42.2	432	57	4.9
60㎡초과~85㎡이하	665	57.4	648	17	1.5
85㎡초과	4	0.4	4	-	-

Ⅲ. 2024년 제13차(’24.12.16.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	• 용적률계획 : 기준 210%, 허용 245.4%, 상한 265.4%, 법적상한 300% • 허용용적률 인센티브 계획 : 공공보행통로(7.3%), 돌봄시설(5%), 친환경 건축물(7.9%) • 세대수 : 1,158세대(임대주택 74세대) • ※ 법적상한임대 74세대	• 주관부서 수정가결 요청사항을 반영하여 다음과 같이 수정하였음 • 용적률계획 : 기준 210%, 허용 245.4%, 상한 265.4%, 법적상한 300% • 허용용적률 인센티브 계획 : 20% 적용 - 공공보행통로(8.3%), 돌봄시설(5%), 친환경 건축물(7.9%) • 세대수 : 1,158세대(임대주택 74세대) ※ 법적상한임대 74세대	반영
조건 사항	• 공원 형태는 면적 형태로 조정하고 위치는 북서측으로 조정	• 공원은 저층주거지 일대 지역 내 부족한 휴식공간 조성을 위하여 대상지 북서측에 면적 형태로 계획하였음	반영
	• 공원 하부 중복결정을 통한 대상지 주변 일대 노상주차장을 대체할 공영주차장 추가 확보 방안 검토	• 대상지 주변 일대 노상주차장의 대체를 위해 공원 하부에 공영주차장 확보 가능하도록 공원 하부를 주차장으로 중복 결정 계획하였음 ※공원 하부 공영주차장은 도봉구에서 조성함	반영
	• 대상지 서측 병원 진출입동선 등을 고려하여 남측 주출입구에 대한 진출·입 분리 방안 및 추가적인 진출입구 설치 방안 등 검토	• 대상지 서측 병원 진출입동선 등을 고려하여 남측 차량출입구는 진출입구를 분리하였음	반영
	• 공공보행통로는 대상지 서측변으로 설치하되, 남측 공공보행통로 시(종)점 위치는 대상지 여건 등을 고려하여 적정 위치 검토	• 공공보행통로는 대상지 서측변으로 설치하였으며, 보행자의 안전을 고려하여 남측 공공보행통로 시(종)점 위치는 조정하였음	반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

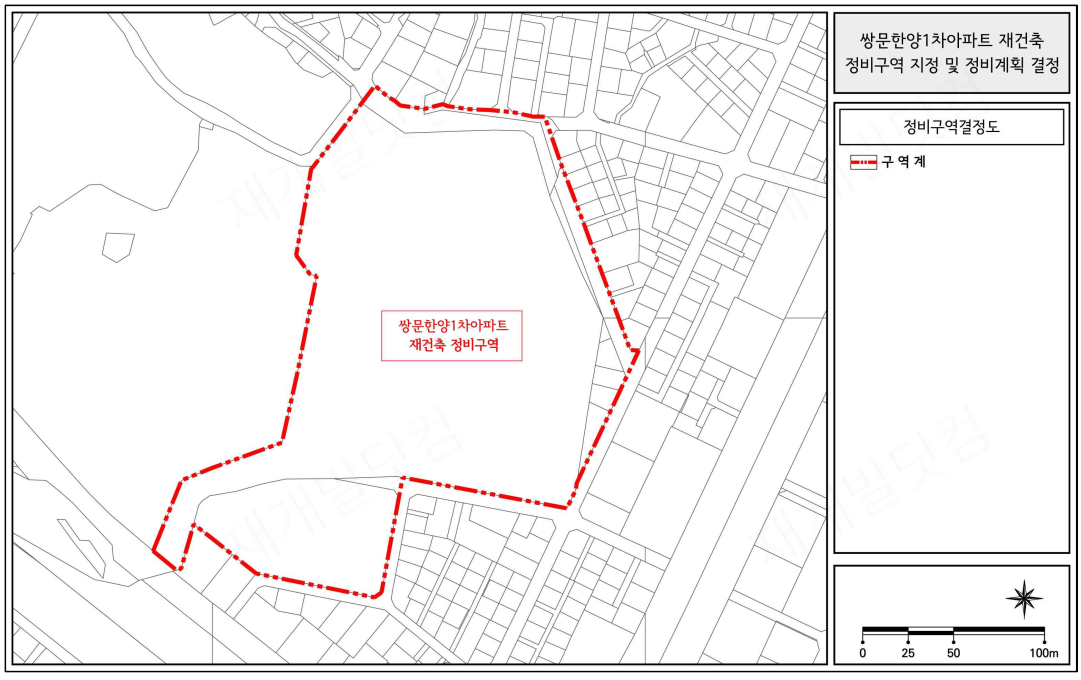
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7144) 및 도봉구 재건축재개발과(02-2091-3403)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

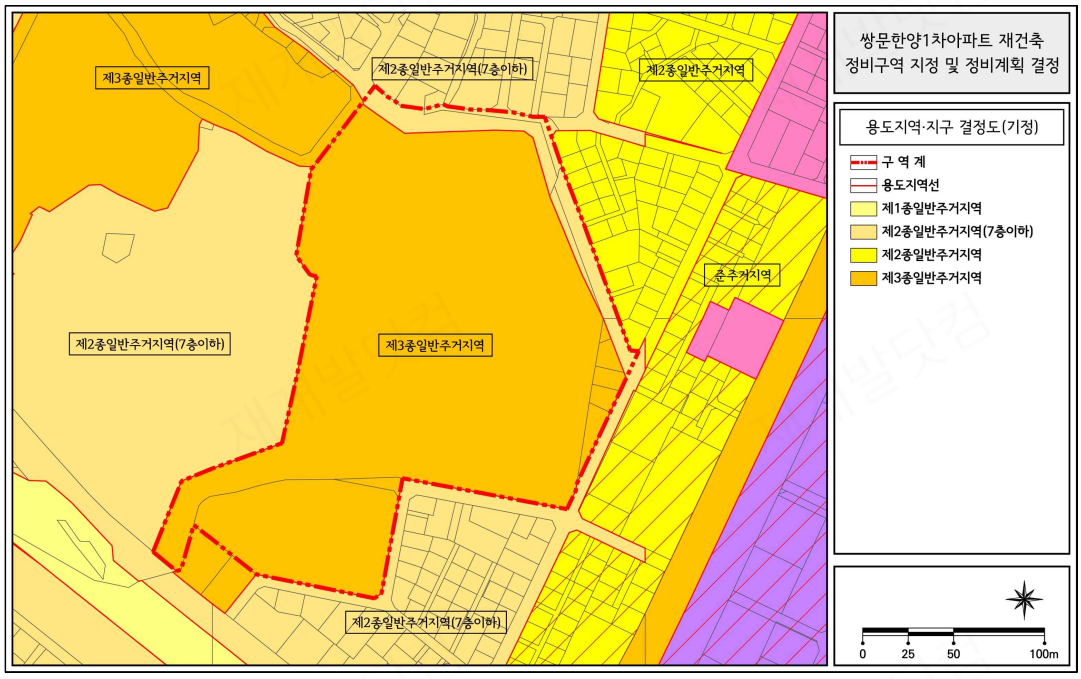
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

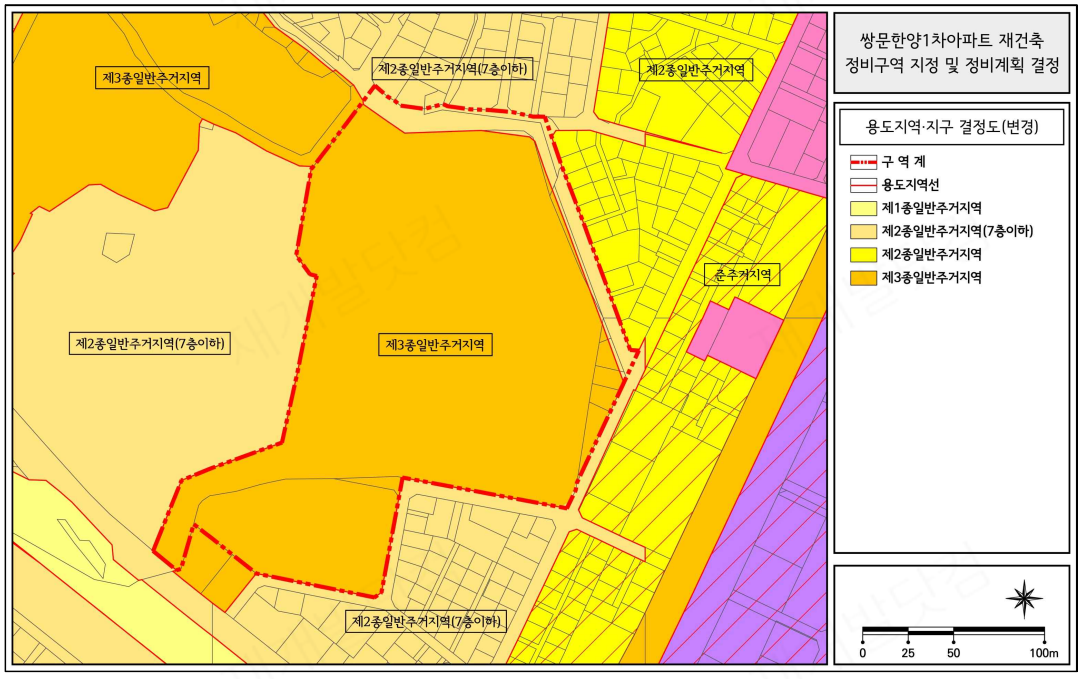
■ 정비구역 결정도(신설)



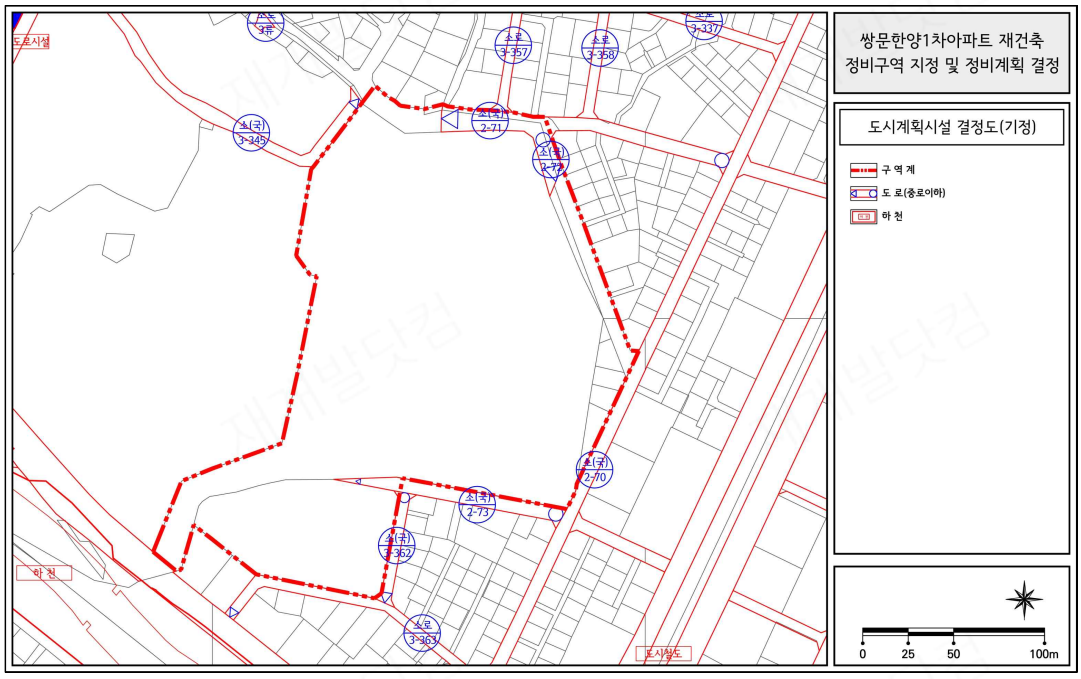
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



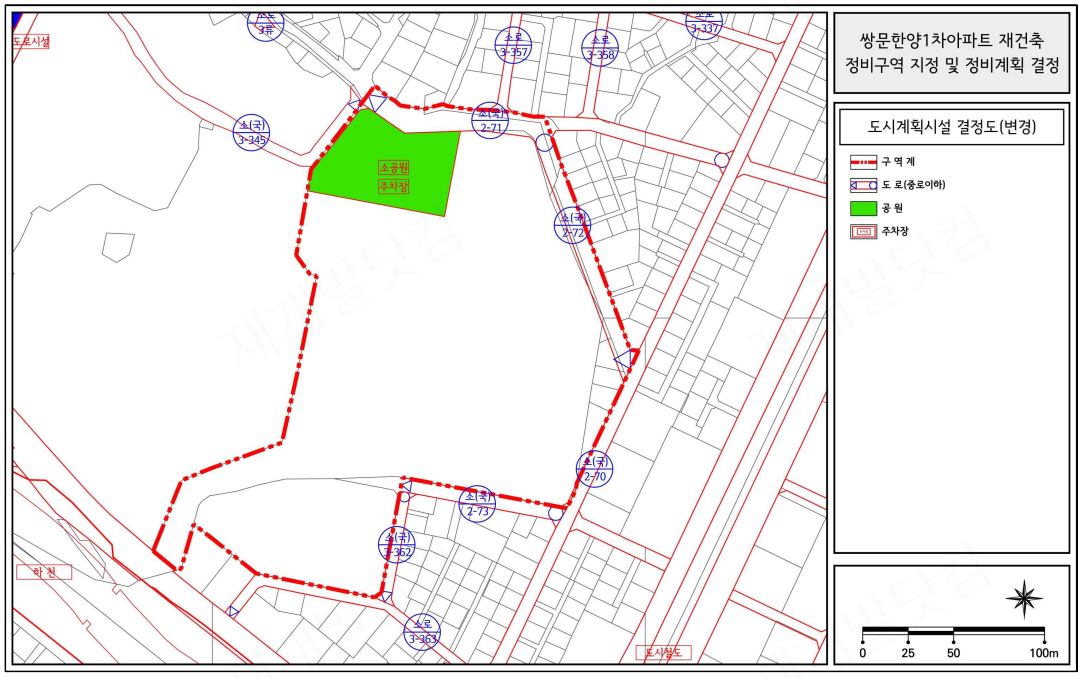
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



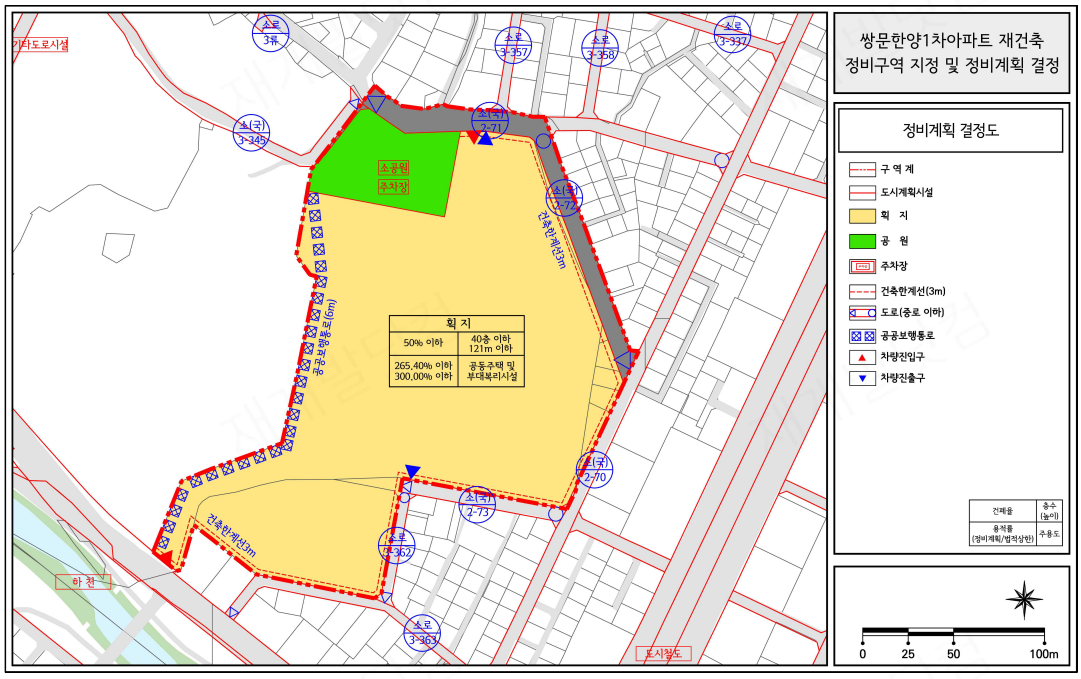
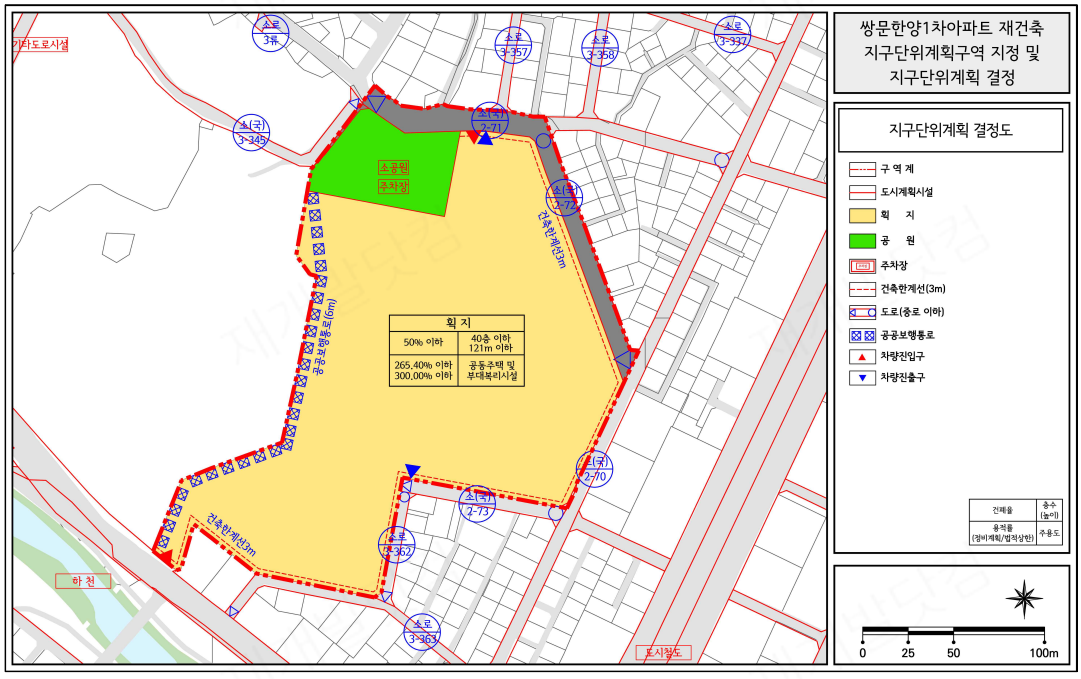
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)