쌍문2구역 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2025. 06.

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도 봉 구

〔 목 차 〕

Ⅰ. 정비계획 신청서

1 계획의 개요 ····· 5

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 5
2. 계획의 범위 ····· 5
3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황 ····· 6
4. 정비구역 지정 ····· 7
5. 신청도면 ····· 8

2 현황분석 ····· 10

1. 주변지역 현황 ····· 10
2. 대상지 및 주변개발 현황 ····· 11
3. 정비사업 구역 현황 ····· 13
4. 상위 및 관련계획 검토 ····· 17
5. 관련법규 검토 ····· 23
6. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 26
7. 종합분석 ····· 27

3 계획의 기본구상 ····· 28

1. 기본방향 ····· 28
2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정 ····· 28
3. 개발 기본구상 ····· 29

4 부문별 정비계획(안) ····· 34

1. 계획의 목표 및 수립방향 ····· 34
2. 정비사업의 시행에 관한 계획(안) ····· 34
3. 토지이용에 관한 계획(안) ····· 35
4. 용도지역·지구에 관한 계획(안) ····· 36
5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 38
6. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안) ····· 41
7. 공동이용시설 설치계획 ····· 50
8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 50
9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 ····· 50
10. 건축물에 관한 계획 ····· 51
11. 교통 및 동선처리계획 ····· 57

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 59
13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 59
14. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 ····· 59
15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 60
16. 세입자 주거대책 ····· 61
17. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 ····· 61
18. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 63
19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 64
20. 환경성 검토결과 ····· 66
21. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 67
22. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 67
23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 67
24. 관련도면 ····· 67

Ⅱ. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서 ····· 75

2 건축물조서 ····· 96

Ⅲ. 기초 조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황 ····· 118

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 118

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 127

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 129

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 135

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 136

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 136

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안) ····· 137

9 기존 수목의 현황 : 해당없음 ····· 137

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 137

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 137

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 138

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

⒀ 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 138
⒁ 기초조사 현황도(A4) ····· 139

Ⅳ. 계획설명서

1 정비계획의 개요 ····· 144
2 상위 및 관련계획 검토 ····· 146
3 신속통합기획 ····· 151
4 부문별 정비계획(안) ····· 157
5 건축물에 관한 계획 ····· 187
6 교통처리에 관한 계획 ····· 189
7 경관계획 ····· 190

Ⅴ. 지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 251
2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 252
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 259
4 경관계획 ····· 263
5 기타사항에 관한 계획 ····· 264
6 관련도면 ····· 266

Ⅵ. 별첨자료

1 건축계획(안)
2 교통성검토서
3 환경성검토서

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

Ⅰ

정비계획 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획의 기본구상
4 부문별 정비계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

○ 대상지는 도봉구 쌍문동 81번지 일대로, 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 2024년 3월 28일 서울시 신속통합기획 주택재개발 후보지로 선정

○ 24년 9월 고시된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」 등 변화된 정책 여건을 반영한 계획 수립 필요

나. 계획의 목적

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 주거환경 개선 및 토지이용의 효율성 향상 도모

○ 신속통합기획 가이드라인 및 입지특성·주변 개발현황 등을 고려하여 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상할 수 있는 계획 수립

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

○ 위 치 : 도봉구 쌍문동 81번지 일대

○ 면 적 : 68,735.5㎡

○ 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

나. 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표연도 : 정비구역 지정 고시시

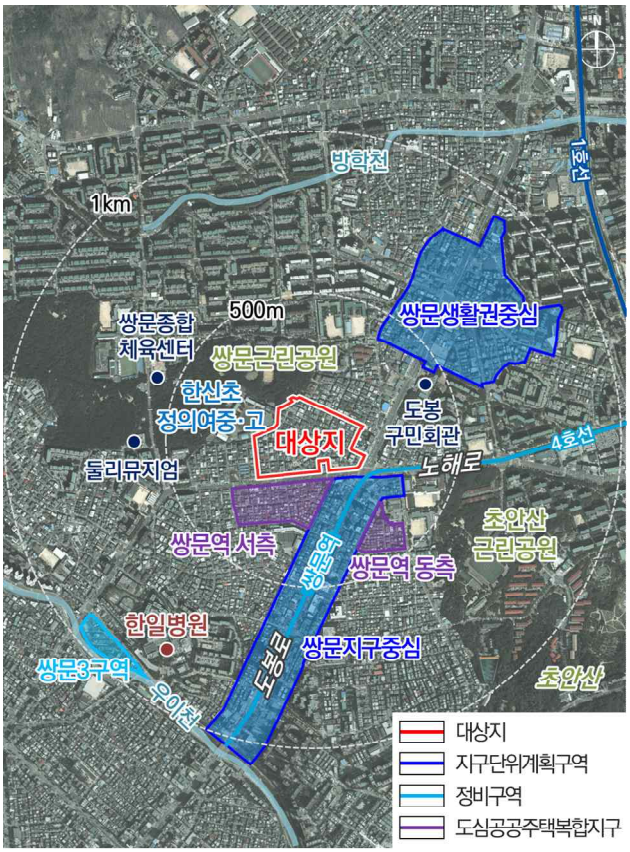
다. 내용적 범위

○ 상위 및 관련계획, 관련규정 검토

○ 대상지 및 주변지역 여건 분석

○ 기본구상, 토지이용계획, 부문별 계획 등

[위 치 도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 수립절차

신속통합기획 후보지 선정 (주민 → 구 → 시)	• 주민동의 30% 이상 • 후보지 선정 적정성 검토 등
실무회의 및 자문회의 (도봉구, 서울시)	• 구/시 주요부서, 자문위원 참석 • 주민간담회 및 주민설명회 개최
신속통합기획 가이드라인 (서울시)	• 주민의견 검토 및 반영 • 자문회의 결과 반영
정비구역 지정 및 정비계획(안) 수립 및 제안 (도봉구)	• 용도지역, 도시계획시설 계획 등 • 용도·건폐율·용적률·높이계획 등
관련부서(기관) 협의	• 구/시 관련부서, 유관기관 협의
주민설명회 및 주민의견 청취	• 서면 통보 후 주민설명회 및 주민공람 • 30일 이상, 공보 등에 공고 및 관계 서류 제공
구의회 의견청취	• 60일 이내 의견 제시 (기간 경과시 이의 없음으로 봄)
정비계획(안) 입안 (도봉구 → 서울시)	
서울시 도시계획위원회 심의	
정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 (서울시)	• 지형도면 고시 등 포함

나. 정비계획 주요 추진현황

날 짜	내 용
’24.03.28.	• 「2024년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 선정
’24.07.05.	• 「쌍문동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역」 착수
’24.10.~’24.12.	• 신속통합기획 자문회의 - 수권자문 : 1차(’24.10.16.) / 2차(’24.12.04.) / 3차(’24.12.18.) - 교통자문 : 1차(’24.11.14.) / 2차(‘24.11.26.)
’25.03.05./03.12.	• 신속통합기획 주민간담회 및 주민설명회 개최
’25.04.16.	• 신속통합기획 가이드라인 통보
’25.05.14.	• 쌍문동 81번지 일대 주택재개발 추정분담금 검증위원회

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4. 정비구역 지정

가. 정비구역 지정조서

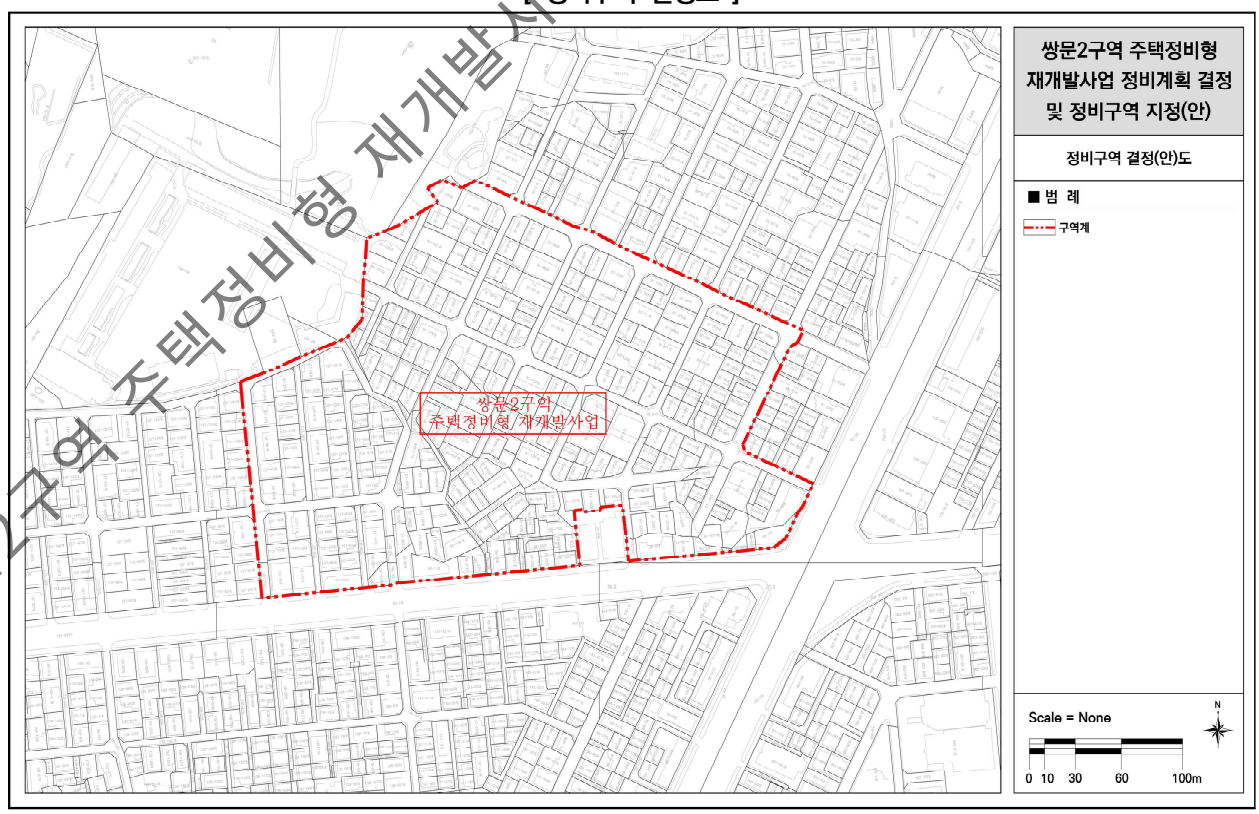
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	도봉구 쌍문동 81번지 일대	-	증) 68,735.5	68,735.5	

나. 지정 사유

○ 대상지는 '24.03.28. 2024년 제2차 신속통합기획 주택재개발 후보지로 선정된 지역으로,

○ 노후·불량 건축물이 밀집한 대상지의 효율적 토지이용 및 주거환경 개선을 도모하고, 24년 9월 고시된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 등 변화된 정책 여건을 고려한 종합적이고 합리적인 정비계획을 수립하여 정비사업을 추진하고자 함

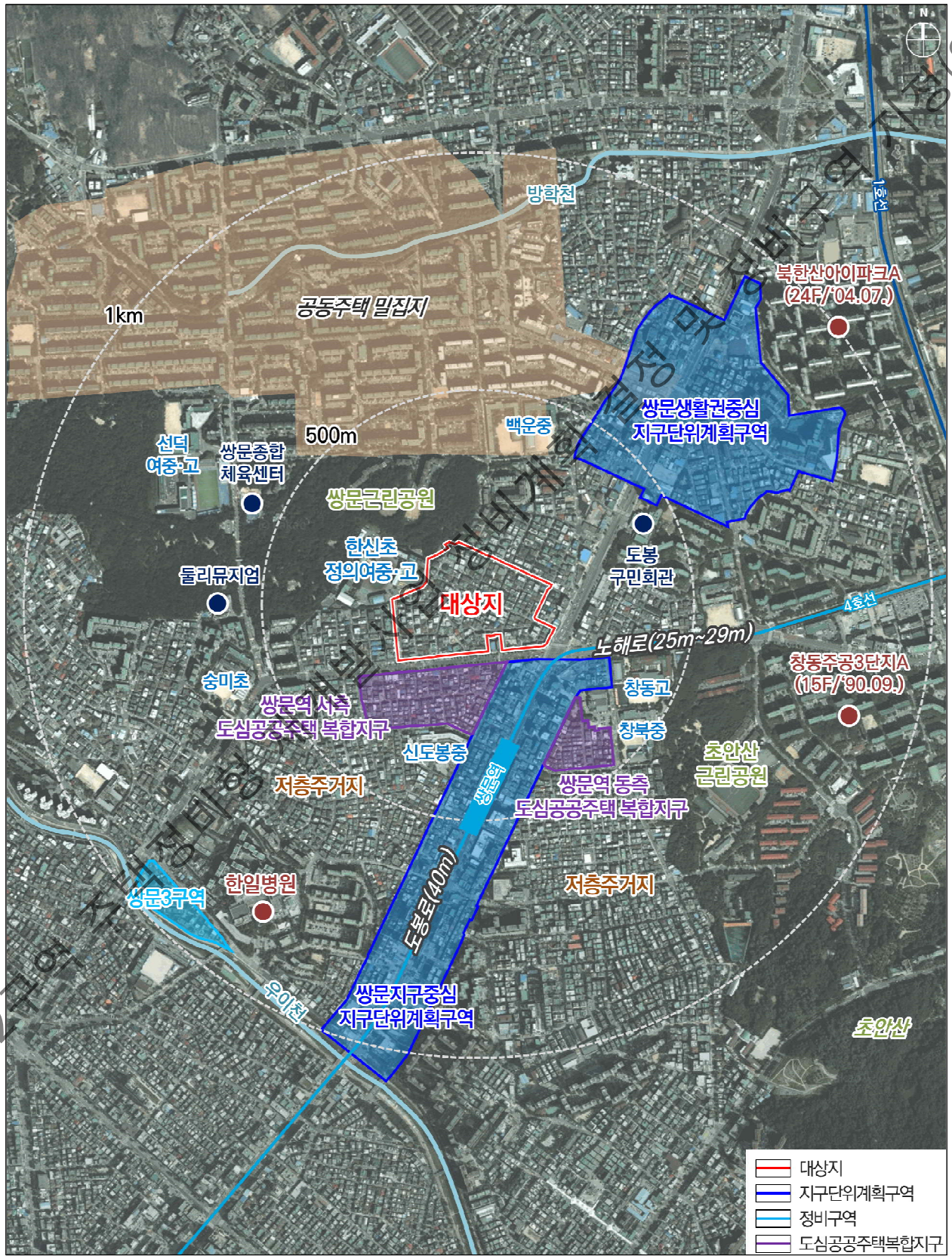
[정비구역 결정도]



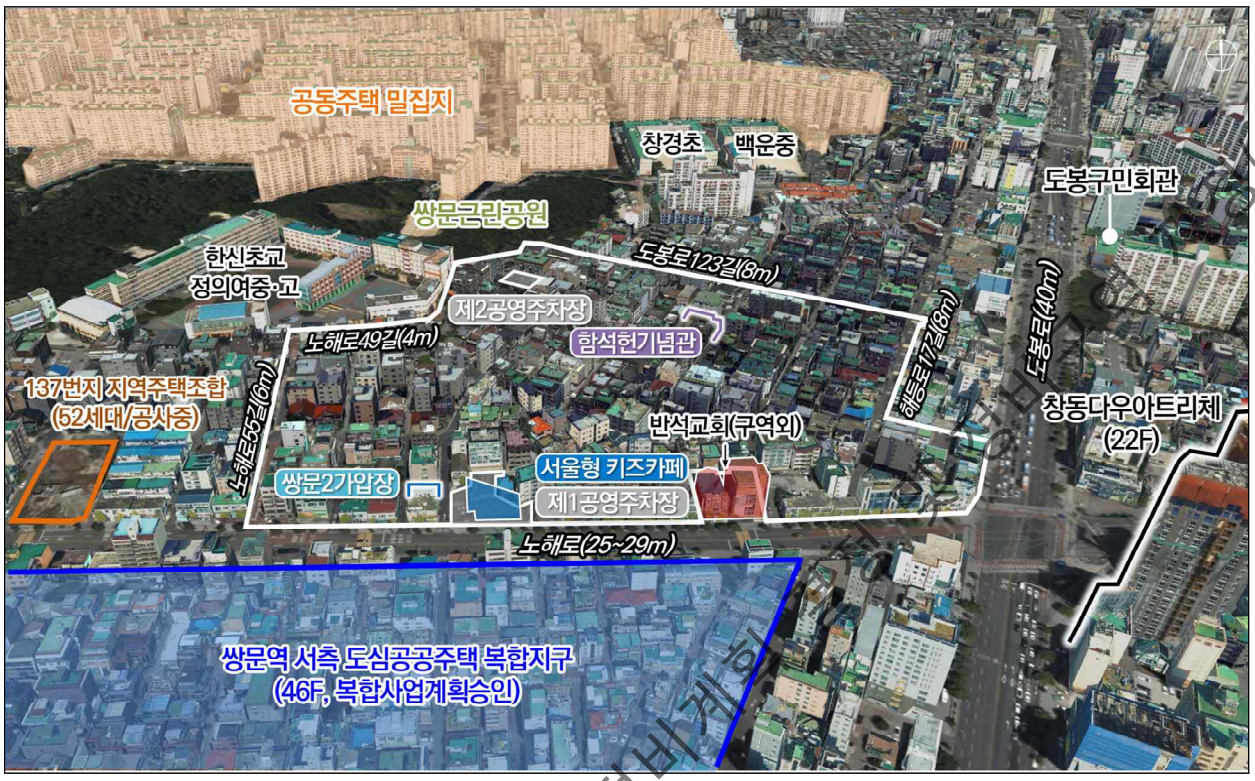
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 신청도면

가. 위치도


방학천
1km
공동주택 밀집지
500m
백운중
선덕
여중·고
쌍문종합
체육센터
쌍문근린공원
한신초
정의여중·고
대상지
둘리뮤지엄
도봉
구민회관
북한산아이파크A
(24F/'04.07.)
쌍문생활권중심
지구단위계획구역
1호선
4호선
노해로(25m~29m)
창동주공3단지A
(15F/'90.09.)
숭미초
쌍문역 서측
도심공공주택 복합지구
창동고
창북중
신도봉중
초안산
근린공원
저층주거지
쌍문역 동측
도심공공주택 복합지구
쌍문3구역
한일병원
도봉로(40m)
저층주거지
우이천
쌍문지구중심
지구단위계획구역
초안산
대상지
지구단위계획구역
정비구역
도심공공주택복합지구

나. 전경사진



다. 대상지 내부현황

KEY MAP	① 남서측 노해로(25~29m)변	② 북서측 노해로55길(6m)변
		
③ 북측 도봉로123길(8m)변	④ 동측 도봉로121길(6m)변	⑤ 정의여중입구교차로
		

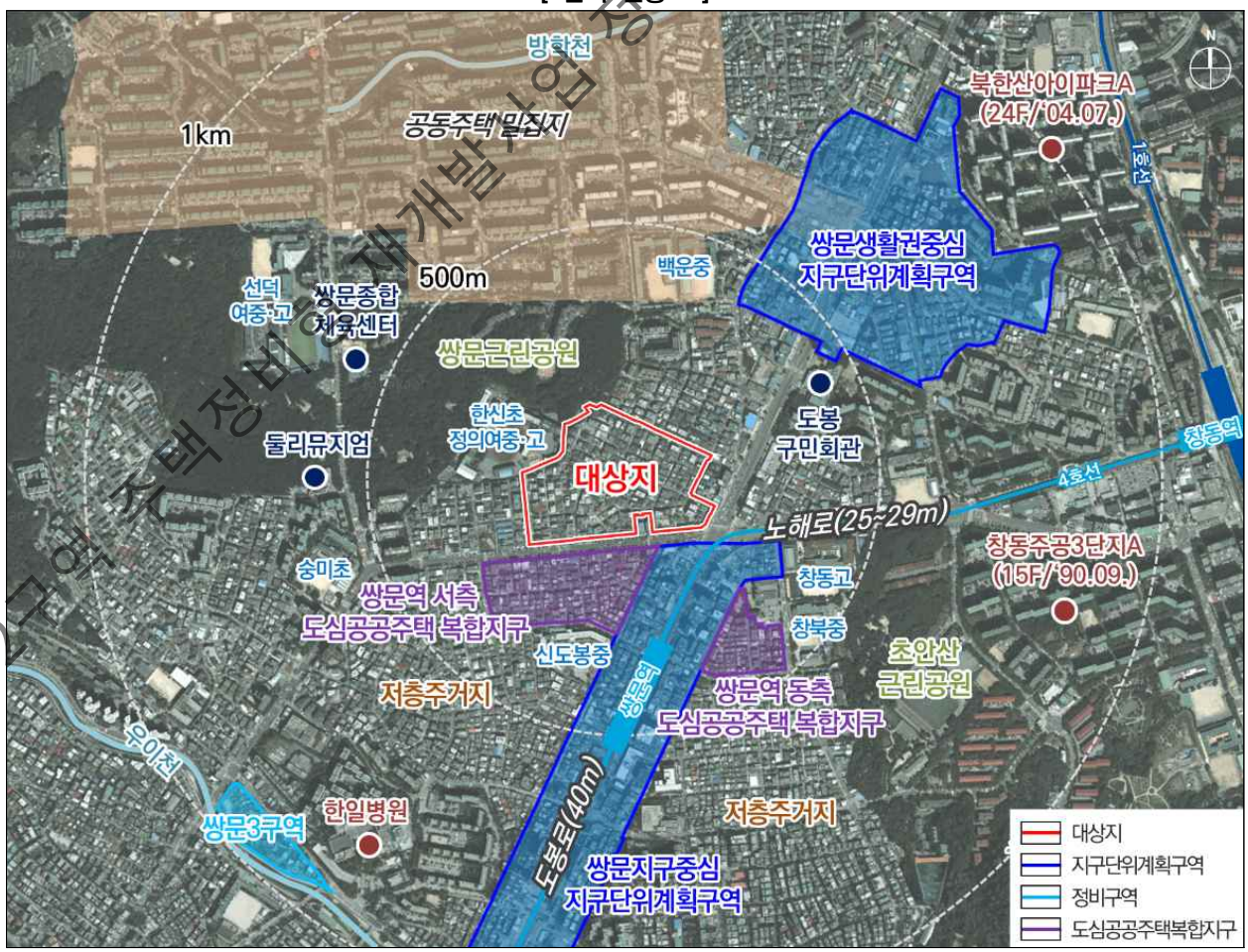
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 현황분석

1. 주변지역 현황

광역적 입지	○ 서울시 북부에 위치하며, 강북·노원구 및 경기도 의정부·양주시와 행정구역을 접하고 있음 ○ 구 경계 북측으로 북한산과 도봉산이 위치하고, 동측 동부간선도로를 통한 지역간 이동 가능
지역적 입지여건	○ 북측으로 쌍문근린공원을 접하고 반경 500m 내 학교, 구민회관 등이 위치해 주거환경 양호 ○ 대상지 주변과 남측으로는 저층 단독주택과 중저층의 다세대·다가구주택이 혼재되어 있으며, 쌍문근린공원 북측으로는 아파트 등 공동주택이 밀집되어 있음 ○ 대상지 인근 도심 공공주택 복합지구와 지구단위계획 등의 개발이 활발하게 이루어질 예정임
토지이용현황	○ 대상지 내 중·저층의 노후·불량건축물이 분포하여 도시환경의 개선 필요
교통현황	○ 대상지는 도봉로(40m)와 노해로(25~29m)와 인접하여 교통 접근성 양호 ○ 대상지 인근으로 쌍문역(4호선)과 창동역(1·4호선)이 위치하고 있어 대중교통 접근성 양호

[입지 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 대상지 및 주변개발 현황

가. 주변지역 개발 현황

주변지역 개발현황	○ 대상지와 인접하여 도심공공주택복합지구 2개소, 재건축 정비구역(예정) 7개소 등 위치 ○ 쌍문역 서측지구는 복합사업계획 승인고시, 동측지구는 시공사 선정 중이며 한양1차·상아1차 아파트는 정비구역 지정 및 정비계획 결정고시됨 ○ 대상지 일대는 중저층의 노후·불량건축물과 공동주택 밀집지역으로 주거환경개선을 위한 개발이 활발히 이루어지고 있음 – 주공1·2·3단지/상아2차/한양2차 주택재건축사업 추진 위해 안전진단 진행 중
대상지 현황	○ 대상지는 4호선 쌍문역 인근에 위치하고, 주요 간선도로변(도봉로 40m, 노해로 25~29m)에 위치하여 대중교통 및 차량 접근성이 양호함 ○ 쌍문근린공원과 한신초·정의여중고과 접해 있어 다소 양호한 주거 인프라를 확보하고 있으나, 대부분의 건축물이 노후·불량건축물로 정비가 필요한 지역임

구 분	쌍문역 서측 도심공공주택 복합지구	쌍문역 동측 도심공공주택 복합지구	창동 상아1차 재건축 정비구역	쌍문 한양1차 재건축 정비구역
구역면적	41,325.5㎡	15,902.1㎡	23,728.0㎡	41,244.0㎡
건폐율	32.48%	41.86%	50% 이하	50% 이하
용적률	426.97%	498.58%	369% 이하	300% 이하
층수	46층	38층	최고 45층	최고 40층
추진현황	복합사업계획 승인고시 ('24.12.30.)	시공사 선정 ('24.10.17.)	정비구역 지정 결정고시 ('25.04.17.)	정비구역 지정 결정고시 ('25.04.17.)

※ 출처 : 도봉구청 홈페이지 및 서울시보

[주변지역 개발 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 표고·경사 현황

1) 표고 현황

○ 총 면적 68,735.5㎡ 중 표고 40~50m가 26,552.0㎡(38.6%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 최저점은 33.8m, 최고점은 60m로 대상지 표고차는 약 26m임

○ 대상지는 남동측 간선도로변에서 북서측 정의여중·고변으로 높아지는 북고남저형 지형임

[표고 분석표]

구 분	계	40m 미만	40 ~ 50m	50m 이상
면 적(㎡)	68,735.5	20,235.2	26,552.0	21,948.3
비 율(%)	100.0	29.5	38.6	31.9

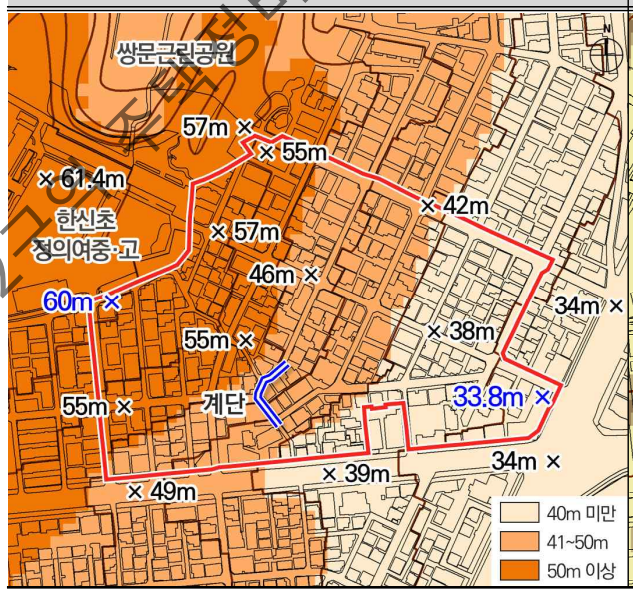
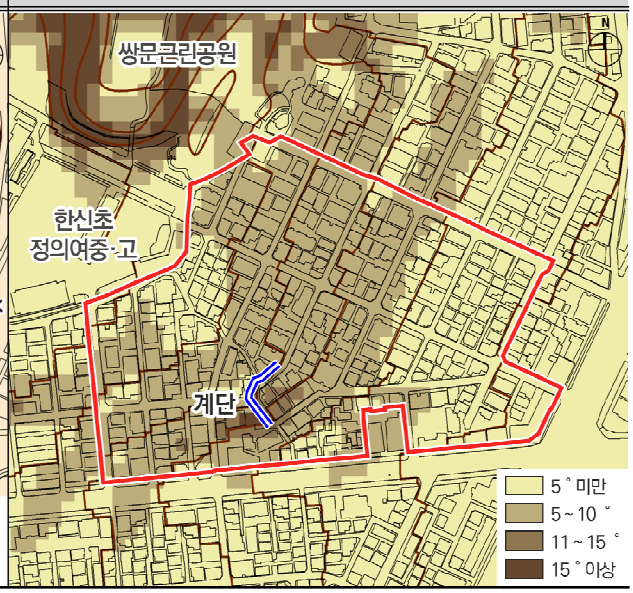
2) 경사 현황

○ 총 면적 68,735.5㎡ 중 경사 5˚~ 10˚가 40,684.6㎡(59.2%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 평균 경사도는 5.3˚임

○ 대상지는 간선변 및 정의여중고변으로 5˚미만의 경사를 보이며, 계단 인근으로 가장 높은 경사도를 나타내는 것으로 분석됨

[경사 분석표]

구 분	계	5˚미만	5˚~ 10˚	10˚~ 15˚	15˚이상
면 적(㎡)	68,735.5	26,123.8	40,684.6	1,713.0	214.1
비 율(%)	100.0	38.0	59.2	2.5	0.3

표고 현황도	경사 분석도
	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 정비사업 구역 현황

도시관리계획 사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	-	도 로	4,055.0	-	-
			주차장	822.8		
			수도공급설비	151.1		

토지현황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비 고
				소 계	국유지(국토교통부)	시유지	구유지	
	면 적(㎡)	68,735.5	61,669.9	7,065.6	69.0	600.7	6,395.9	
	필지수	345	322	23	1	3	19	-

건축물현황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	274	274	-	266	266	-	8	8	-	-
	호 수	443	443	-	431	431	-	12	12	-	

거주자 및 관리자 현황	거주가구			거주인구[1]			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,208	536	672	2,587	1,148	1,439	858	190	30	638	-

주1) 대상지는 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 위치, 도봉구 통계연보(2024) 상 쌍문2동 세대당 인구 2.14/세대 적용

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가. 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량 동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	70.4%	(193/274)	-	-	-	-
	철근 · 철골콘크리트조	10.6%	(29/274)	-	-	-	-
	시멘트 및 벽돌조	2.9%	(8/274)	-	-	-	-
	연와조 및 조적조	56.6%	(155/274)	-	-	-	-
	기 타	0.3%	(1/274)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	70.4%	(193/274)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	8.4%	(23/274)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	28.8%	(79/274)	-	-	-	-
	40년 이상	33.2%	(91/274)	-	-	-	-
허가별	합 계	70.4%	(193/274)	-	-	-	-
	유 허 가	70.4%	(193/274)	-	-	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-	-

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
64.4	68,735.5	443	200	189	54	

다. 주택접도율 현황

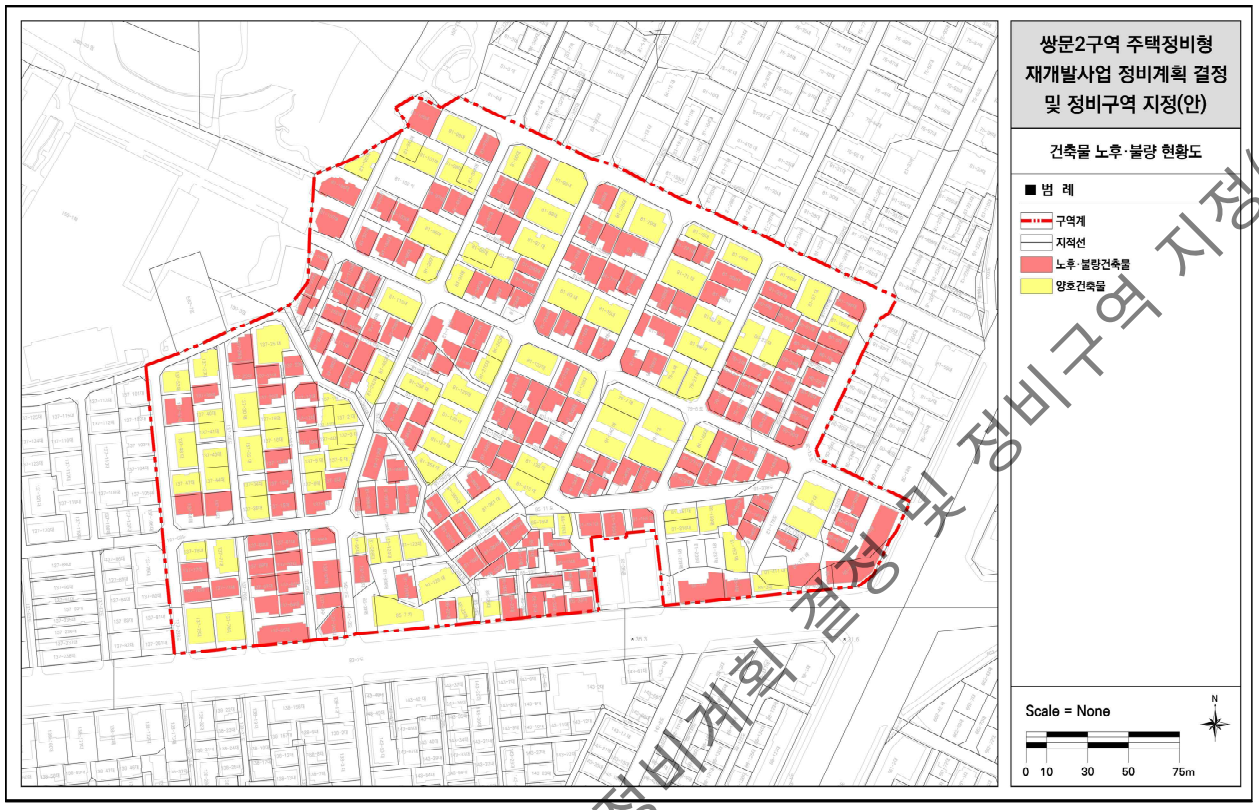
접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
39.1	274	107	

라. 과소필지 현황

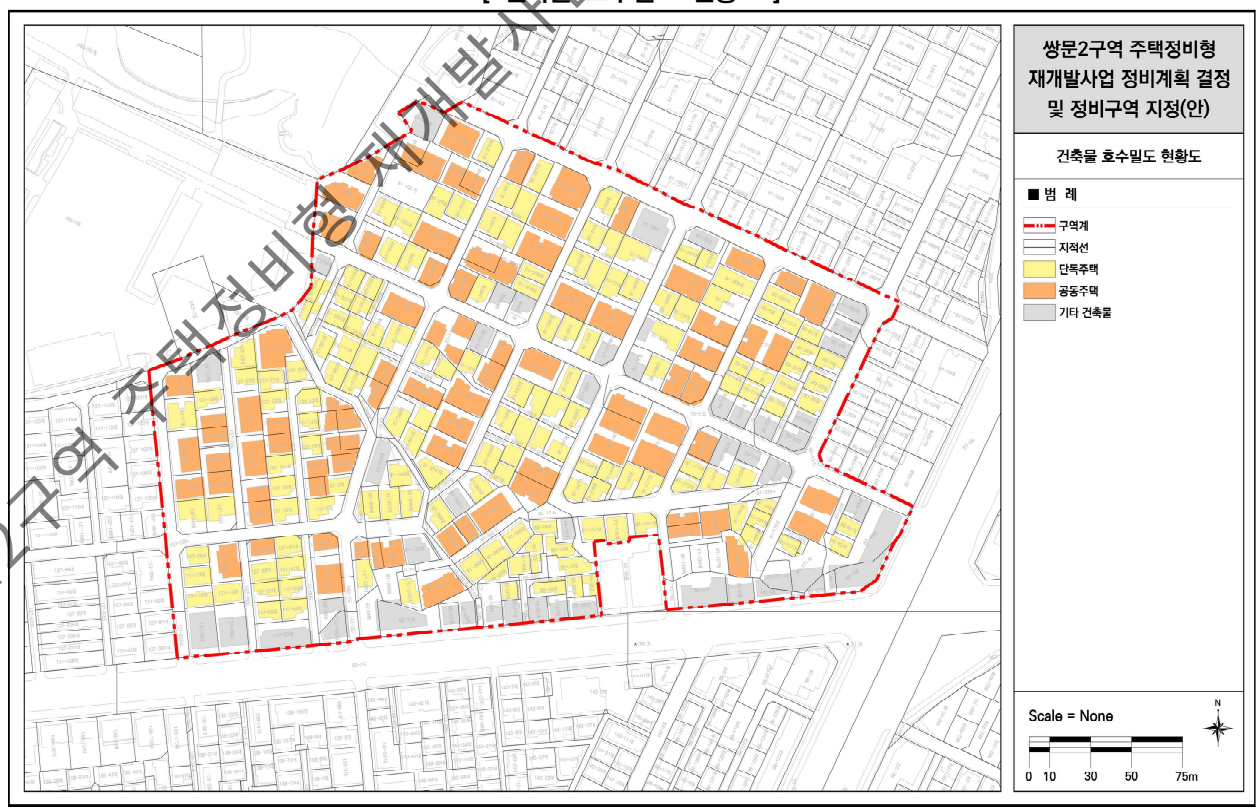
구 분	구역 안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)			비 고
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	
합 계	345	68,735.5	40	1,737.7	11.59	
일반토지	345	68,735.5	40	1,737.7	11.59	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[건축물 노후·불량 현황도]

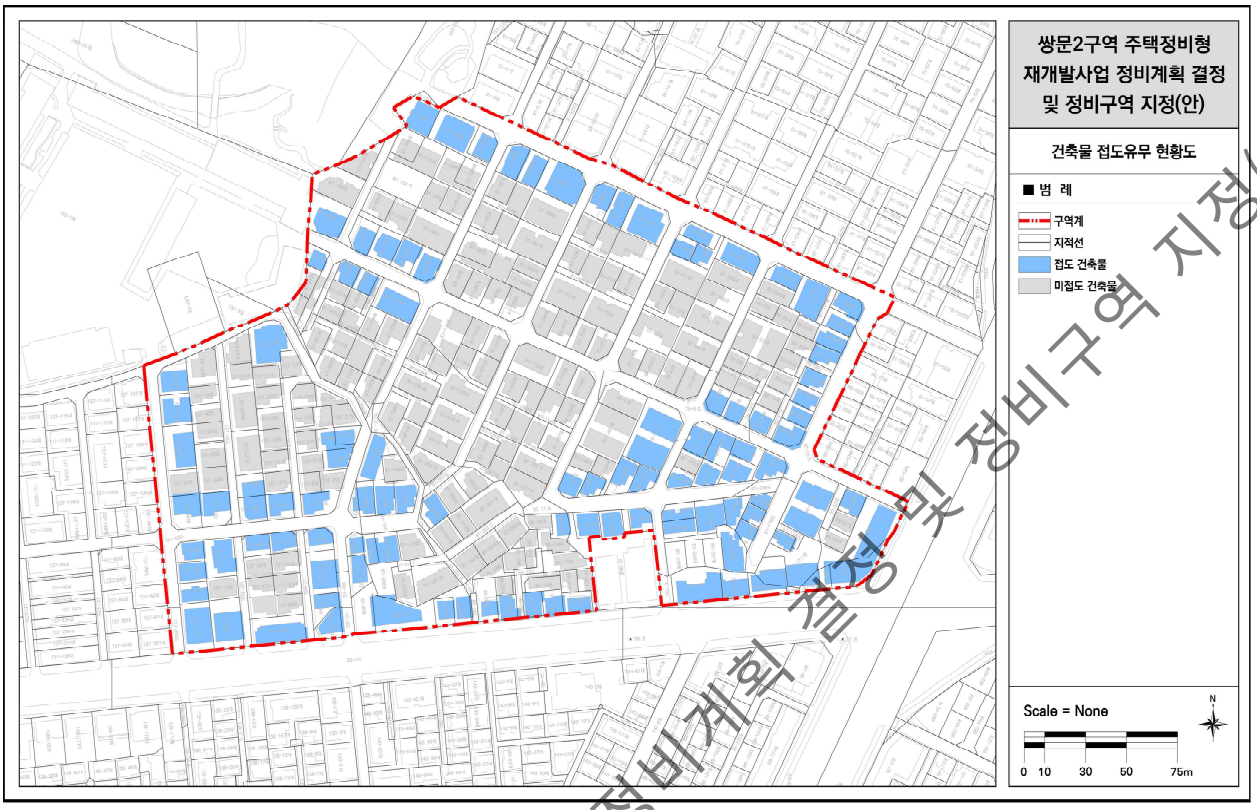


[건축물 호수밀도 현황도]

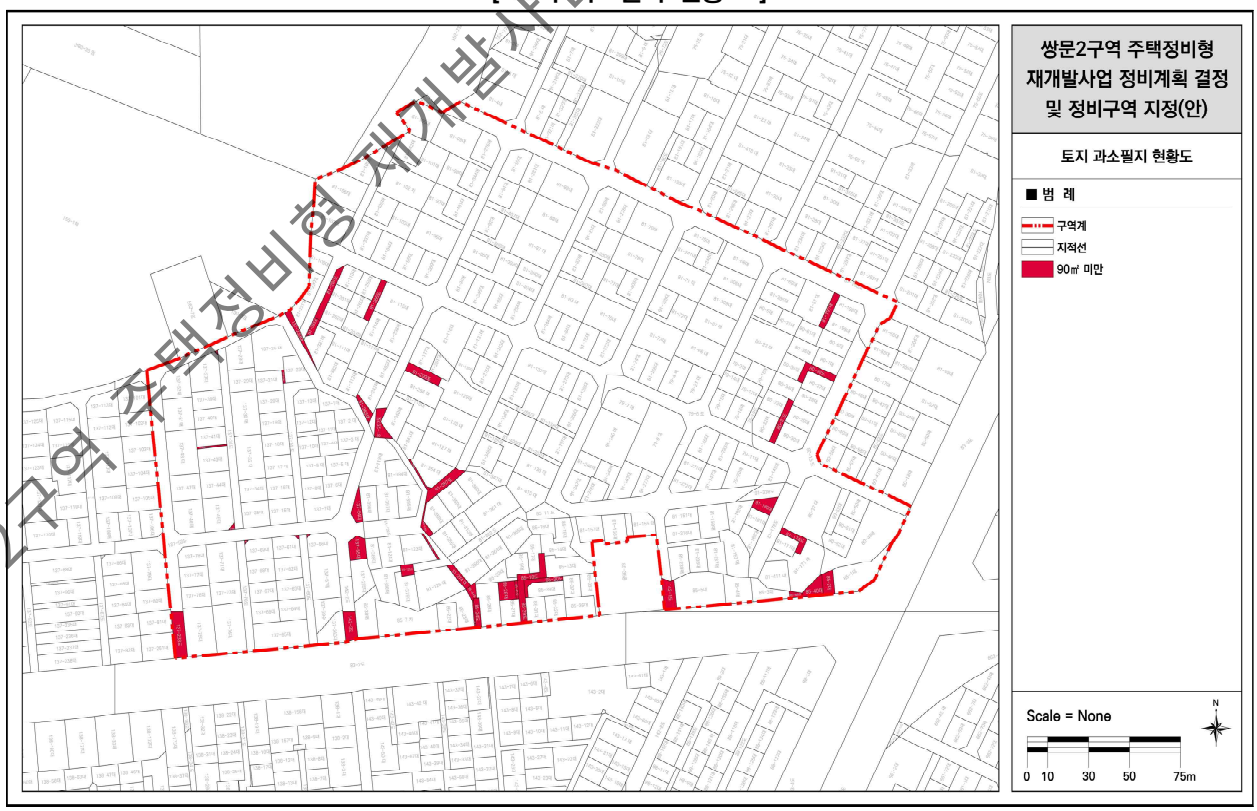


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[건축물 접도유무 현황도]



[토지 과소필지 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획(2023)

1) 미래상 및 주요 핵심이슈

미래상	“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”						
7대 목표	어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”			서울의 성장 견인 “도시경쟁력”		대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	
	보행일상권 조성	수변 중심 공간 재편	기반시설 입체화	중심지 기능 혁신	미래교통 인프라 구축	탄소중립 안전도시 구축	도시계획 대전환

2) 도시공간구조

3도심 7광역중심 12지역중심 : 대상지는 창동·상계 광역중심 인근에 위치하고 있음

〈 창동·상계 광역중심의 특성 및 육성 방향 〉

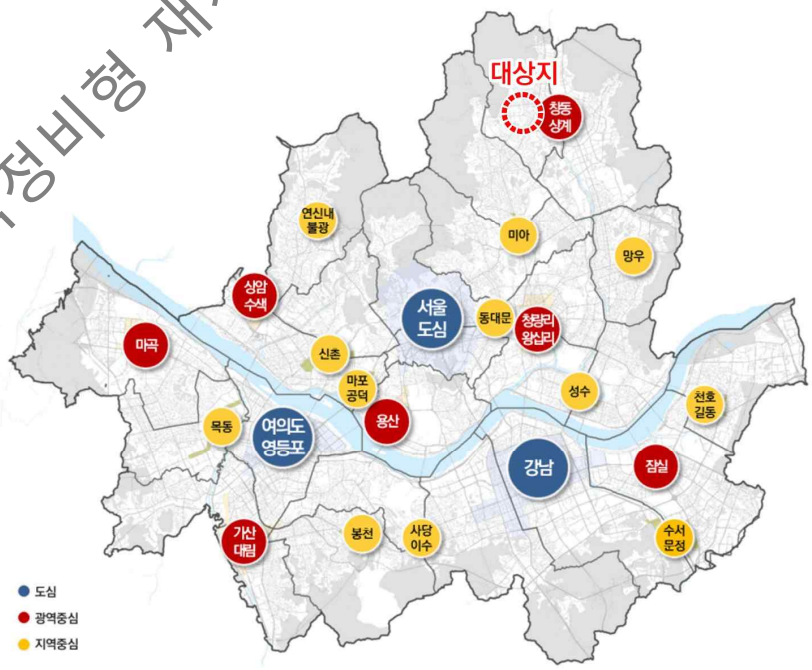
○ 수도권 동북부 일자리·문화산업 중심지

- 바이오·메디컬, 친환경 에너지, 문화·콘텐츠 등 특화산업을 기반으로 업무·문화산업 중심기능 육성

○ 글로벌 창조문화산업 거점 조성

- 첨단사업 고도화 및 배후도시 간 연계로 문화콘텐츠 산업의 중심지로 육성

서울시 도시공간구조

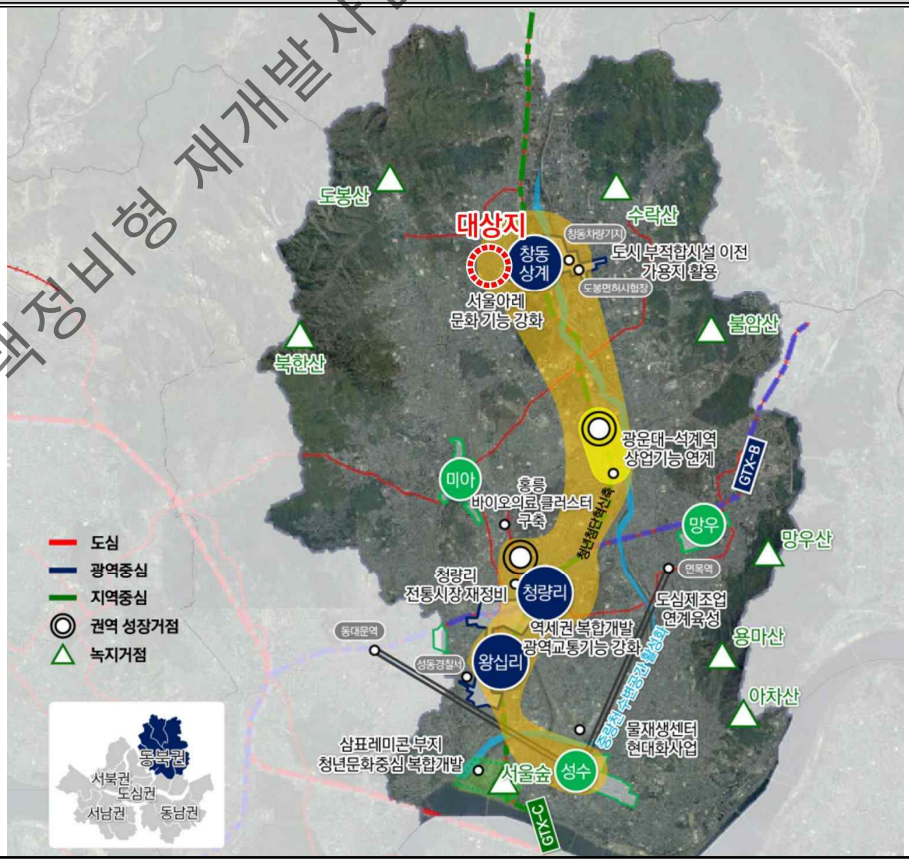


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 생활권계획

도심권, 서북권, 서남권, 동북권, 동남권으로 구분 : 대상지는 생활권계획상 동북권에 해당됨		
도심권	발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
	도시공간	○ 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서의 위상 제고 ○ 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 ○ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 ○ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 ○ 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 경인
	주거환경	○ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 ○ 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
	기반시설	○ 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 ○ 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 ○ 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
	공원녹지	○ 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 ○ 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
	지역특화	○ 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 ○ 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 ○ 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 ○ 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

동북권 발전구상도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 2030 서울생활권계획(2018)

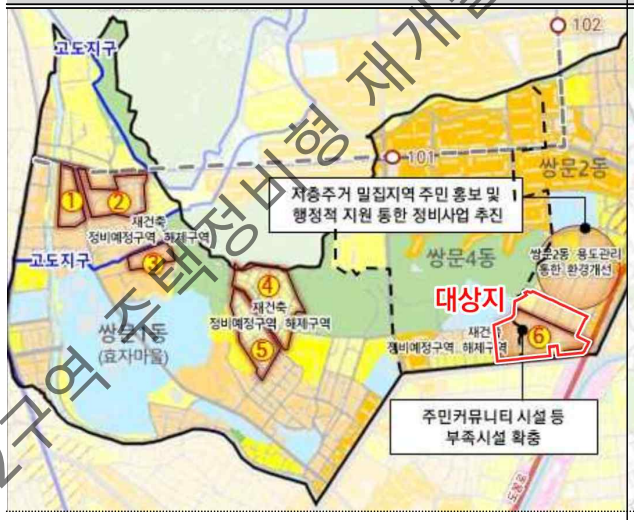
1) 쌍문 지역생활권계획

○ 미래상 및 목표

대상지는 쌍문 지역생활권에 해당		
〈 미래상 : 자연과 함께 주민 모두가 행복한 쌍문생활권 〉		
목표1	○ 경전철 신규 역세권 및 대학 등과 연계한 지역활성화 추진 - 경전철 신규 역세권 활성화 방안 마련 - 백운시장 정비를 통한 지역 활성화 육성	
목표2	○ 정비예정구역 해제지역 및 저층주거지 주거환경 개선 - 정비예정구역 해제지역 주거환경개선 - 주거지 정주환경 보호 및 안전성 강화	
목표3	○ 둘리뮤지엄 등 지역 자원과 연계한 주민여가공간 확충 - 지역 자원 간 연계체계 강화 및 관광특성화 추진 - 우이천, 방학천 정비를 통한 친수공간 조성	
목표4	○ 대중교통체계 개선 및 녹색교통 활성화 - 경전철 신설에 따른 대중교통체계 개선 - 자전거도로 및 시설 확충으로 녹색교통 네트워크 조성	

※ 대상지는 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 위치

○ 주요 목표별 실현전략

정비예정구역 해제지역 주거환경개선	지역 자원간 연계체계 강화
	
○ 주거환경관리사업 등의 정비사업 시행 검토를 통해 정주여건 개선 - 해당지역 주민의견 반영하여 대상지 도출 및 사업추진계획 수립 - 재건축 정비예정구역 해제지역 : 쌍문동 137-13 일대	○ 도봉산, 함석헌 기념관 등 역사문화자원 연결 탐방로 조성 - 다양한 유형의 명소자원을 연결하는 주민여가공간 조성

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문](2024)

1) 비전 및 핵심목표

비 전	“시민 모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울”	
계획목표 / 세부전략	안정적 주택공급	주거공간 대개조
	- 정비사업 사각지대 해소 - 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 - 신속한 정비사업 추진 체계 구축 - 노후·저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화	- 주변과 소통하는 열린단지 조성 - 기반시설 입체복합을 통한 효율적 합리적 공간 활용 - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

2) 안정적 주택공급

○ 재개발 정비구역 지정요건 완화, 사업성 보정계수 도입 등 통해 정비사업 활성화 도모

○ 신속통합기획 자문과 정비계획 입안(법정)절차 병행 및 정비사업 통합심의위원회 추진으로 신속한 사업 추진

3) 주거공간 대개조

○ 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성하여 보행 일상권 충족되도록 계획 구상

○ 인구·가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입

주변과 소통하는 열린단지 조성



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 주택정비형 재개발사업 부문

■ 토지이용계획(정비사업 대상지)

○ 물리적 환경의 노후화로 철거형 정비사업이 필요한 지역은 부족한 생활기반시설 설치 검토

○ 주변 지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변 지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획 수립

■ 밀도계획

○ **건폐율** : 도시계획조례 상 용도지역별 건폐율 기준 적용

○ **용적률** : ① 기준/허용용적률 : 기본계획 상 용도지역별 용적률 체계 적용
- 소형주택 공급(기준용적률 완화), 사업성 보정계수 적용으로 사업성 개선
- 보행중심·사회정책적 이슈에 대응한 허용용적률 인센티브 등 적용

② 상한용적률 : 기본계획 상 용도지역별 용적률 체계 적용
- 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

③ 법적상한용적률 : 「국토계획법」 제78조 및 관련법률에 따른 용적률의 상한
- 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 적용

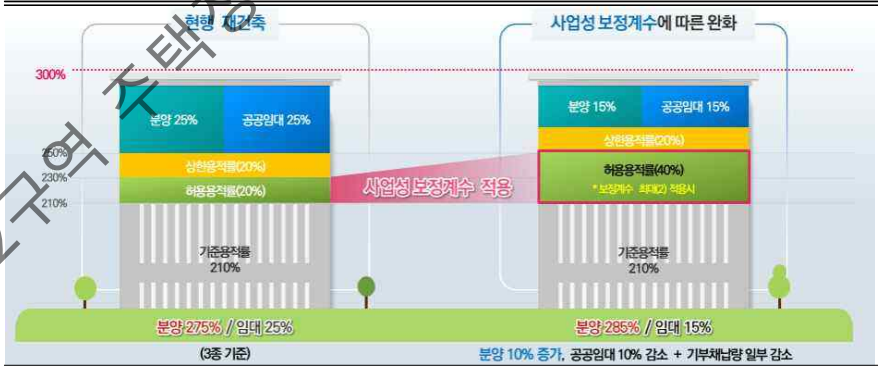
○ **높 이** : ① 주거지역의 높이는 정비기본계획에서 별도로 정하지 않는 것을 원칙

② 상위 및 관련계획과의 정합성 유지를 위해 기본계획과 지구단위계획 수립기준 등 내용을 준용하되, 관련된 기준(조례, 수립기준 등)변경될 경우 변경된 기준을 따름

3) 정비사업 사업성 개선방안 : 사업성 보정계수

○ 주택 등이 노후하여 개선이 시급하나 사업성이 낮아 사업 추진이 어려운 구역에 사업성 보정계수를 적용하여 사업성 개선

개방형 녹지 범위



〈 기본 산식 〉
- 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = (1.0 ~ 2.0)

〈 적용 방법 〉
- 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수(1.0 ~ 2.0)

※공통 기준
- '서울시 평균 공시지가'는 국토교통부에서 매년 공개하는 '표준지공시지가'를 활용하여 재개발사업과 재건축사업을 구분하여 매년 공개
- 사업시행인가 직전 년도 공시지가(면적 가중평균)를 기준으로 보정계수 산출
- 허용용적률 상승량만큼 상한용적률 상승(상한용적률 총량은 동일)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합지구 복합사업계획 ※서고시 제2024-677호('24.12.30.)

1) 계획의 배경 및 목적

○ 기존 민간사업으로 개발이 어려워 저이용·노후화 되고 있는 지역에 대해 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하고, 주택 공급과 함께 도시기능 재구조화를 위한 거점 조성 동시 추진

○ 쌍문역에서 도보 10분 이내 역세권에 위치해 있으며 용적률 430% 이하, 지하 5층 ~ 지상 46층, 총 13개동(1,404세대) 규모로 2030년까지 공공주택 공급 계획

2) 복합사업계획의 개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
서울 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합지구	서울특별시 도봉구 쌍문동 138-1 일원	41,325.5㎡	

3) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		41,325.5	100.0	
공공주택용지		34,275.4	82.9	
공공시설용지		6,749.4	16.4	
	공원	2,063.7	5.0	어린이공원
	도로	4,685.7	11.4	
기타시설용지		300.7	0.7	
	사회복지시설	300.7	0.7	

3) 주택건설사업계획

구 분	계 획 내 용	조 감 도
대지면적	34,275.4㎡	
건축면적	11,131.93㎡	
건폐율	32.48%	
용적률	426.97%	
주택규모	1,404세대 (전용 31, 46, 59, 84, 105㎡)	
동수 및 층수	13개동, 지상 46층	
사업기간	'21.12.31. ~ '30.06.30.	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 관련법규 검토

가. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

○ 대상지 정비사업 추진을 위하여 토지등소유자의 동의를 얻어 정비구역 지정 및 정비계획을 입안 할 수 있으며, 입안 여부를 결정하여 판단되면 구청장이 입안 후 서울시장이 결정함.

[도시 및 주거환경정비법]

구 분	조 항	내 용
정비사업의 정의	법 제2조 / 조례 제3조	• 정비사업 : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업 - 주택정비형 재개발사업: **정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역**에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
정비구역의 지정	법 제8조	• 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후불량건축물이 밀집하는 등 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정 포함) 할 수 있음 • 자치구의 **구청장은 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 하며 이 경우 지방의회의 의견을 첨부**하여야 함
정비구역 지정 위한 입안 요청 등	시행령 제11조의2 / 조례 제9조의2	• 토지등소유자가 정비계획의 입안요청을 하는 경우 **전체 토지등소유자 명부, 동의서, 구역계를 구청장에게 제출**하여야 함 - 구청장은 요청일로부터 1개월 이내 임안대상지역 적정여부 확인 및 협의 • **정비계획 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 시장에게 알려**야 함
정비계획의 입안 제안	법 제14조	• 토지등소유자 또는 추진위원회가 정비계획의 입안을 제안하는 경우 - **토지등소유자의 3분의 2 이하 및 면적의 3분의 2 이하 범위에서 동의** 확보 - 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 **서류를 첨부하여 입안권자에게 제출**
주민의견청취 등	법 제15조	• 정비계획의 **입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람된 의견**을 들어야 함 - 공람의 요지 및 장소를 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류 비치 • 주민공람과 함께 **지방의회의 의견을 들어야하며, 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시**하여야 함 • 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처리분에 관한 사항이 포함된 경우 미리 **해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견**을 들어야 함
정비계획의 결정 및 정비구역 지정·고시	법 제16조	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 **지방도시계획위원회 심의**를 거쳐야 함 • 정비구역을 지정(변경지정을 포함)하거나 결정한 때에는 **해당 지방자치단체의 공보에 고시**하여야 함
정비구역 지정·고시의 효력	법 제17조	• 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비 정비구역 및 정비계획은 **지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄**

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 재개발사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율 관련

○ 주택재개발 정비사업 추진을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 국토교통부 및 서울특별시에서 고시한 '임대주택 및 주택규모별 건설비율'에 따라 주택을 건설하여야함

[도시 및 주거환경정비법]

구 분	조 항	내 용
임대주택 및 주택규모별 건설비율	법 제10조 / 시행령 제9조	• 정비계획의 **입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대**를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 **국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영**하여야 함

○ 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하고, '재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)'에 따라 임대주택 및 주거전용면적 40㎡이하 임대주택 공급하여야 함

- 임대주택 계획 시 정비계획 용적률을 초과한 비율에 해당하는 국민주택규모 주택은 세대수, 연면적, 임대주택 세대수에서 제외

[임대주택 및 주택규모별 건설비율]

구 분	조 항	내 용
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	국토부 고시 제2024-26호	• 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 함 • **주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20%를 임대주택**으로 건설, **전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택**으로 건설하여야 함 • **시·도지사가 임대주택 건설비율을 공보에 고시한 경우 고시된 기준에 따름**
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	서울시 고시 제2022-493호	• 재개발사업의 **임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적의 10%**로 함 • **전체 임대주택 세대수의 30%** 이상 또는 건설하는 **주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택**으로 건설 - 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율 산정 시 **정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외**

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 관련

○ 정비사업 추진 시 국민주택규모 주택 건설 및 공급 시 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 등에 따른 법적상한용적률까지 완화가 가능함

[도시 및 주거환경정비법]

구 분	조 항	내 용
재건축사업 등의 용적률 완화	법 제54조	• 사업시행자는 다음에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 **정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방 도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있음** -「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업(후략) • **법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설**하여야 함 - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 : 초과용적률의 50~75% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
국민주택규모 주택 건설비율	조례 제30조	• **법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%**

라. 도시공원 및 녹지 확보 관련

○ 일정 규모 이상의 개발을 수반하는 계획 수립 시 쾌적한 도시환경을 조성하기 위해 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 함

○ 대상지는 계획 세대수 1세대당 3㎡ 이상 또는 대상지 면적의 5%에 해당하는 도시공원 또는 녹지 계획 필요

[도시공원 및 녹지 등에 관한 법률]

구 분	조 항	내 용
도시공원 또는 녹지의 확보	법 제14조	• **일정 규모 이상**의 개발을 수반하는 개**발계획 수립 시 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함**하여야 함 - 개발계획, **주택건설사업계획** 또는 대지조성사업계획, **정비계획** 등
개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준	시행규칙 [별표2]	• 「주택법」에 의한 **1천 세대 이상의 주택건설사업계획** - **1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적** • 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 **5만㎡ 이상의 정비사업** - 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

○ 대상지는 북측으로 쌍문근린공원을 접하고 문화시설 접근성이 양호한 입지적 강점과, 쌍문역 일대 도시공간 변화(도심 공공주택 복합지구, 주택재건축 정비사업 등)와 상위계획 상 정비예정구역 해제지역에 대한 주거환경 개선을 유도하고 있어 상당한 개발 잠재력을 지니고 있음

1 양호한 주거환경 및 지역 특화자원 보유

- 쌍문근린공원과 인접하여 양호한 자연경관 및 휴식공간 보유
- 현충시설 및 서울미래유산인 함석헌 기념관과 서울형 키즈카페 개관으로 문화시설 접근성 양호

2 상위계획과의 정합성 확보 : 정비예정구역 해제지역 주거환경 개선

- 정비예정구역 해제지역에 대한 주거환경개선으로 지역 내 부족시설 확충
- 신속통합기획 후보지 선정에 적극적인 주민 참여로 인해 재개발 사업 추진 동력 확보

3 쌍문역 일대 도시공간 변화로 인한 개발 압력 증가

- 도심공공주택 복합사업, 재건축·재개발 활성화로 인해 여건 변화 가속화 전망
- 인근 개발 계획과 조화를 이루는 건축계획으로 쌍문역 일대 도시발전 유도

나. 개발전망 분석

○ 쌍문역 배후 주거지인 대상지 입지적 특성을 고려하여 노후·불량건축물 개선을 통해 양호한 주거공간을 확보하여 상위·관련 계획의 실현과 더불어 부족한 정비기반시설 확충 등 효율적인 토지이용 도모

1 입지적 특성을 반영한 계획 수립

- 주변 토지이용 및 기반시설 등을 고려한 건축계획 수립으로 주거 삶의 질 향상
- 입지특성에 따른 공공보행통로, 단지 내 보도 등 네트워크화로 보행생활권 활성화
- 지역주민을 위해 지역 특화자원을 존치하여 주민 문화생활 여건 개선

2 부족한 정비기반시설 확충으로 주거환경 개선

- 보차혼용 이면도로에 대해 도로체계 정비 및 공개공지 계획으로 휴식공간 확충 및 보행환경 개선
- 주변 공원·녹지 체계를 반영하여 녹지공간 활용도 증진 유도

3 신속통합기획을 통해 합리적인 계획 수립

- 주변 여건을 고려한 합리적 계획을 수립하여 효율적 토지이용 유도
- 지역 특성에 맞는 정성적 높이계획 및 스카이라인 조성, 저층부 가로활성화 용도 도입 등 주거환경 개선

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

7. 종합분석

○ 상위 및 관련계획, 입지여건, 토지 및 건축물 현황 등 대상지에 관한 제반여건 분석을 바탕으로 정비계획 수립 방향 설정

구 분	현 황	계획방향
입지 여건	- 인근으로 도심공공주택 복합지구 및 재건축·재개발사업 활성화로 추후 인구 유입과 여건 변화가 가속화 전망됨 - 쌍문역(4호선)과 도봉로(40m), 노해로(25~29m)가 인접하여 교통여건 양호함	- 인근 개발계획을 고려하여 주변과 조화를 이루는 적정 규모의 건축계획 수립 - 입지여건에 부합하는 토지이용, 교통처리계획 수립으로 효율성 및 잠재력 극대
토지 이용	- 대상지 일대는 과거 부동산개발에 의해 정리된 지역으로 저층 단독주택과 중저층의 다세대·다가구주택 혼재 - 학교 통학동선, 쌍문근린공원 산책로 출입구와 인접하나, 보차혼용도로로 보행 환경 열악	- 소규모 필지 합병을 통한 규모 있는 획지 계획 및 밀도계획으로 토지이용의 효율 증대 추구 - 정비사업을 통한 도로, 보도체계 정비 및 지장물 지중화 등 검토하여 가로환경 개선
건축물 현황	- 구역 내 노후·불량 건축물이 전체 274개 동 중 193개 동(70.4%) 차지하여 정비 필요 - 함석헌 기념관, 수도공급설비(쌍문2가압장), 서울형 키즈카페가 위치하여 존치 및 이전 필요	- 저층 노후·불량건축물 개선으로 주거환경 개선 및 주민 삶의 질 향상 - 주요 건축물의 기존 건립·운영 취지 등을 고려하여 존치 및 이전 계획 수립
교통 / 주차	- 대상지 인접도로 폭원 4 ~ 8m(일방통행 등) 이며 보차혼용도로로 통행 여건 열악 - 공영주차장 2개소 위치	- 도로 확폭 및 진출입체계 개선으로 원활한 차량소통 유도 - 주차 수요를 반영한 주차공간 확보



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

○ 쌍문역세권 이면부 주거 기능 활성화 및 낙후된 주거환경 정비·개선

○ 대상지 내·외주요 시설(학교, 존치시설 등) 및 보행체계 등과 연계하여 공공보행통로를 조성함으로써 주변 생활권과 연계한 보행 일상권 충족

○ 적정한 밀도계획, 교통처리계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화 도모

○ 인접 개발계획과 연계하여 지역 여건에 부합하는 가로환경 개선 및 정비 등



2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 개발규모 지표

○ 변화된 여건을 반영하여 재수립 된 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」 상 밀도관리체계 적용

○ '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호)' 및 '재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)'에 따라 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하고 임대주택(주거전용면적 40㎡이하 포함) 공급 계획 수립

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 개발 기본구상

가. 계획 원칙

구 분	수 립 방 향
쌍문 역세권의 미래 변화에 대응	○ 쌍문역 중심 고밀개발을 고려한 용도지역 상향 ○ 주변 도시개발과 어우러지는 경관계획 ○ 사거리변 개방공간 및 상업가로 조성으로 커뮤니티 거점 형성
지역의 역사·문화· 교육 자원 활용	○ 역사, 사상, 예술이 공존하는 함석헌 기념관 및 문화공원 조성 ○ 옛 골목과 도시 통경축을 따라 이어지는 지역 생활가로 조성 ○ 우수한 교육 인프라를 누리는 교육특화 정주 환경 계획
새로운 도시구조에 맞는 편리한 생활 공간	○ 안전하고 편리한 도로 순환체계 정비 ○ 지형의 단차를 활용한 주민 생활 공간 조성 ○ 존치 시설과 조화로운 효율적인 토지이용계획

나. 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ 신속통합기획 후보지 선정 시('24.3.)구역계를 준용하되, 주변 도로 정비를 위해 합리적으로 조정(도봉구 재건축재개발과-1367호, '25.02.06.) - 후보지 공모 선정 구역계: 64,316.0㎡, 신속통합기획 구역계: 68,735.5㎡(증 4,418.9㎡) ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 관계기관 및 부서 협의를 거쳐 확정
용도지역	○ 공동주택 획지 : 제1종 / 제2종(7층) / 제2종 / 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ○ 존치(이전)시설 : 함석헌기념관, 주차장(서울형 키즈카페), 수도공급설비 - 현행 용도지역 유지 (제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역) ※ 구역 내 기존 제1종일반주거지역은 용도지역 재배치를 통해 기반시설로 배분 ※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
기반시설 등	○ 도로 ① 노해로 : 25m(4~5차로) → 26~31m(6~7차로) [주출입구] - 차량 진출입을 위한 가감속차로 및 양측 유턴차로 신설 ※ 인접 '쌍문역 서측 도심공공주택복합지구' 계획내용 반영 ② 도봉로123길 : 8m(보차혼용) → 9m(2~3차로) [부출입구] - (단기) 차량 진출입 및 안전한 보행환경을 위해 보차 분리(2차로) - (장기) 도봉로변 연접지역 개발시 건축한계선(5m) 구간을 활용하여 차도형 전면공지 조성을 통해 도로 확폭(2차로 → 3차로) ③ 노해로55길 : 6m(보차혼용) → 9m(2차로) - 안전하고 쾌적한 통학로 조성 위해 폭원 확대 및 보차분리, 고원식 교차로 등 교통정온화 계획을 통해 안정성 확보 ④ 노해로49길 : 4m(보차혼용) → 6m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
기반시설 등	○ 도로(계속) ⑤ 해등로17길(8m), 도봉로212길(6m) : 기존 도로 운영체계 정비(1차로 → 2차로) ⑥ 노해로59길 : 신설 6m(2차로) - 구역 외 존치시설(반석교회)의 차량 진출입을 위해 도로 신설 ○ 공원(5,757.0㎡ 내외) ① 소공원 : 3,241.3㎡ - 주변 개발여건과 주민 이용 편의 등을 고려하여 간선가로(도봉로-노해로) 교차로 변에 소공원 조성 ② 문화공원 : 2,352.8㎡ - 구역 내 존치시설(함석헌 기념관)과 연계하여 시민에게 휴식공간 제공을 위해 문화공원 조성 ③ 근린공원 : 162.9㎡ - 쌍문근린공원 정형화를 위해 근린공원에 편입, 일체적 공원조성계획 수립 및 조성 ○ 주차장(1,013.5㎡ 내외) - 기존 공영주차장 2개소 중 대상지 북측 공영주차장은 폐지하고, 노해로 변 공영주차장은 면적 확대 및 토지 정형화 - 주차장 내 존치시설(서울형 키즈카페)은 공간적 범위 결정(기 결정) - 진출입구는 노해로 교통량 부영향을 고려하여 동측 공동주택 진출입구와 공유 ○ 수도공급설비(151㎡ 내외) - 구역 내 수도공급설비(쌍문2가압장)를 효율적인 토지이용을 위해 도시계획시설(주차장)과 연계하여 이전 및 토지 정형화
용적률	○ 기준용적률 : 210.6% 이하 ○ 허용용적률 : 250.6% 이하 ○ 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 281.2% 내외 / 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 및 사업성 보정계수 2.0 적용 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ 계획세대수 : 1,919세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 ※ 공공주택은 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	○ 높이계획은 쌍문역 일대 미래 경관을 고려하여 주변지역과 조화되도록 계획 - 정의여중·고 연접부는 주변과 조화를 고려하여 중저층으로 배치 - 주요가로 및 저층 주거지 연접부에서 단지 내부로 높아지는 단계별 높이계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용
건축한계선	○ 노해로55길 : 5m - 안전하고 쾌적한 통학로 조성을 위해 건축한계선 5m 계획 ○ 도봉로123길 : 5m(쌍문근린공원~문화공원 구간은 3m) - 주변지역 개발을 고려해 도봉로 진출입구간에 대하여 건축한계선 5m 계획 ○ 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 계획 - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선 3m 계획

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
외부공간 및 보행동선계획	○ 공공보행통로 : 8m 이상 - 도봉로~노해로49길을 연결하는 보행축을 계획하고 다양한 커뮤니티 시설과 연계 ○ 단지내 보행로 계획 - 대상지 남측 주차장(서울형 키즈카페)와 북측 함석헌 기념관 및 문화공원을 잇는 단지내 보행동선 계획
차량진출입구	○ 주출입구 : 노해로변 1개소(진입 2차로, 진출 1차로) ○ 부출입구 : 도봉로123길변 1개소(진입 1차로, 진출 1차로) ※ 출입구는 보차혼용통로로 지정하여 존치(이전)시설과 진출입로 공유 - 보차혼용통로 폭은 주출입구(존치(이전)시설 접속구간) 13m 이상, 부출입구 9m 이상 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
대지조성계획	○ 주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양하고, 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지를 조성 - 부득이한 단차 발생시 과도한 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 계획
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 주민공동시설 - 시설의 효율적 이용(지형의 단차 활용)과 커뮤니티 활성화를 위해 공공보행통로 및 단지내 보행로 주변에 우선 배치(권장) - 학교 연접부는 학생/학부모 등 이용대상을 고려한 주민공동시설 배치(권장) ○ 근린생활시설 - 대상지 남측 노해로 변으로 근린생활시설 배치하여 가로활성화 도모(권장)
종교시설 처리방안	○ 반석교회(쌍문동 85-35) 건축물은 정비구역에서 제외하되 구역계 정형화를 위해 구역 내 편입되는 교회 부지에 대하여, 교회 건축물의 법적 조경면적 확보 등을 위해 일부 획지 설정 ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 교회 간 협의를 통해 결정

다. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지 정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
단지배치계획	○ 학교변, 역세권, 주변 저층 주거지를 고려한 영역별 주거유형 배치 - 학교변 인접부는 학교 일조영향에 지장이 없도록 중저층으로 계획하고, 공개공지, 녹지공간 등을 배치하여 개방감 확보 및 커뮤니티 기능 강화 - 저층 주거지 연접부는 문화공원 및 함석헌기념관과 연계해 기존 골목길, 보행자동선과 자연스럽게 연결되도록 배치 - 노해로변 연도형 주거동을 배치하고, 역세권 인접부는 상업기능을 복합화하여 생활 편의성과 지역활성화를 도모 ○ 정의여중사거리변(소공원 앞) 주거동은 디자인 특화 주동으로 배치(권장)
대지조성계획	○ 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 ○ 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 - 단지 내 단차 발생 구간에는 조경처리 또는 데크 하부에 주민공동이용시설 등을 배치하여 옹벽 최소화
스카이라인 및 경관계획	○ 쌍문역 일대 개발 밀도를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 텐트형 스카이라인 형성 - 학교 일조 대응 영역 : 학교 일조 환경을 고려하여 중저층(10~15층) 배치 - 저층 주거지 대응 영역 : 저층 주거지에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인으로 경관 조화 유도 - 역세권 대응 영역 : 노해로변으로 연도형 상가 및 상징적인 경관타워(최고39층 내외)를 배치하고, 교차로변 디자인 특화주동은 입면 디자인을 차별화해 특색있는 경관 창출 ○ 주변 도시개발 및 기존 도시조직과 조화를 이루는 통경축 설정 - 정의여중사거리변에서 쌍문근린공원 방향으로 열린 조망을 형성할 수 있도록 도시통경축 20m 이상(공공보행통로 8m 포함) 확보 - 단지내 보행동선을 중심으로 남북방향의 열린 배치구간을 계획해 십자형 통경 형성
외부공간 및 동선계획	○ 통경축 및 단지내 주 보행동선과 연계하여 십자형 보행동선을 계획하고 보행의 흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 보행공간을 충분히 확보 - 공공보행통로는 지역권 설정을 통해 학교 및 주변지역과 접근이 용이하도록 계획 - 완만한 경사 형태로 계획하여 일상적 보행이 가능하도록 하고 급경사가 발생하는 구간에는 경사로 및 엘리베이터 등 설치를 통해 보행 약자의 보행환경 개선 ○ 노해로55길변 건축한계선(5m)은 보도형 전면공지로 계획해 걷기 편한 통학로로 조성 - 학교변 공개공지와 연계해 휴식 및 소규모 모임공간 등으로 활용 가능한 외부마당 조성
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 대상지 단차를 활용, 근린생활시설 및 주민공동시설을 배치하여 지형 극복 ○ 가로활성화시설 배치구간(권장) - 대상지 남측 노해로 변으로 근린생활시설 배치하여 가로활성화 도모 ○ 주민공동시설 배치구간 - 공공보행통로 변 및 단지 내 보행로 주변에 주민공동시설 배치 - 공공보행통로 등과 연계·배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치(권장) - 한신초/정의여중·고 인접구간은 학생/학부모 등 이용대상을 고려한 시설 배치(권장) - 남북간 단지내 주 보행동선 주변으로는 문화, 예술 관련 시설 배치(권장)
건축시설계획	○ 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[정비계획 지침도]



[건축배치 계획(안)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4 부문별 정비계획(안)

1. 계획의 목표 및 수립방향

목 표	수 립 방 향
상위계획과의 정합성 확보	○ 쌍문 지역생활권의 지역 특성 및 현황을 고려한 정비계획 수립 - 신속통합기획 계획 원칙 및 가이드라인(정비계획, 건축계획) 등 준수 ○ 도시·주거환경정비기본계획 재정비 등 변화된 여건을 반영한 정비계획 수립 -「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문](2024.09.)」, ○ 열악한 정비기반시설 확충 계획으로 공공성 확보
효율적 토지이용 및 단지계획	○ 노후·불량건축물 개선을 통한 주거환경 개선 유도 ○ 도로체계 정비 및 공개공지 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선 ○ 주변 현황 및 인접 개발계획을 고려하여 적정 규모의 밀도계획 수립 ○ 주변 개발계획과 쌍문동 일대 입지특성을 고려한 정비계획 수립

2. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구 분	정비사업 명 칭	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	-

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	-

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 토지이용에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 방향에 부합하는 계획 수립

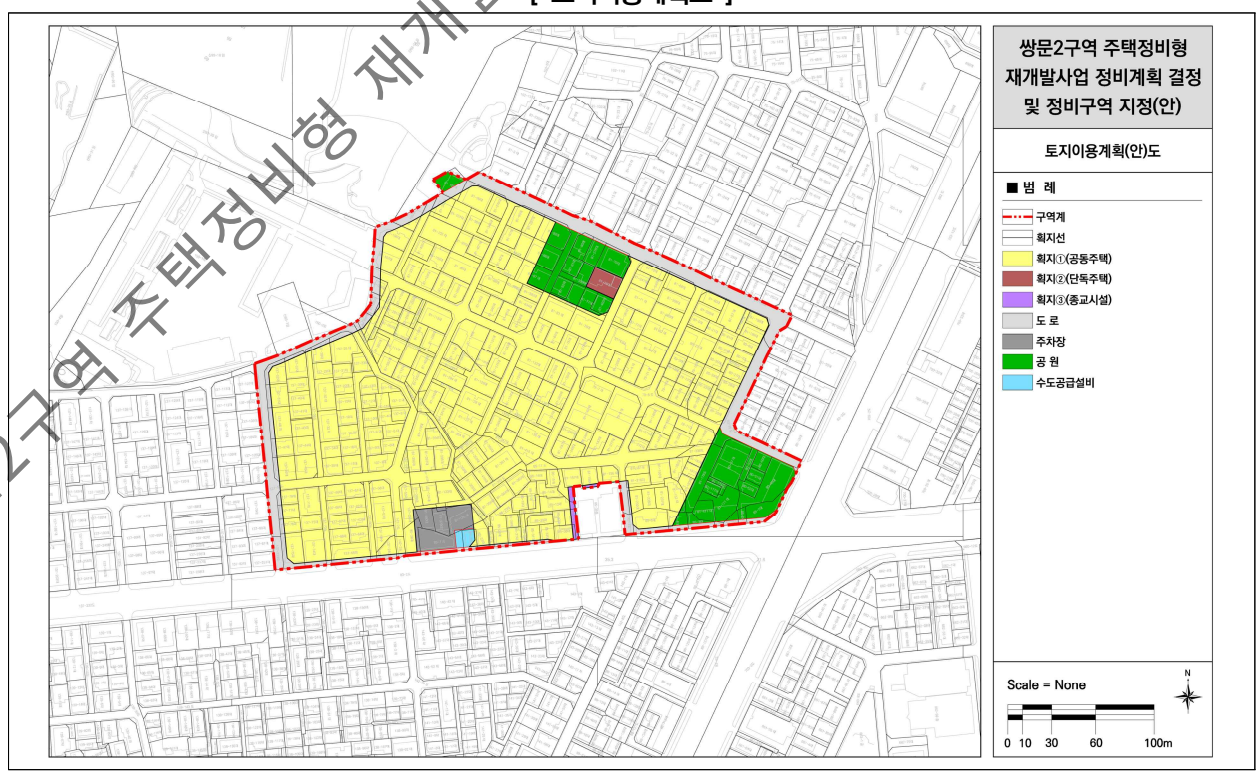
○ 합리적이고 종합적인 정비계획을 통해 주민 삶의질 증대 및 주거환경 개선 도모 및 적정 규모의 기반시설 확보

○ 구역 내 주요시설(함석헌 기념관) 존치 및 구역 내 편입되는 교회 부지는 구역 외 교회 건축물에 대한 법적 조경면적 확보 등을 위해 획지 계획 수립

나. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		68,735.5	100.0	
정비기반시설	소 계	13,641.3	19.8	
	도 로	6,719.7	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	55,094.2	80.2	
	획지①	54,612.6	79.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지②	331.0	0.5	단독주택(함석헌 기념관)
	획지③	150.6	0.2	종교시설

[토지이용계획도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4. 용도지역·지구에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 과도한 용도지역 상향을 지양하고 기반시설은 기존 용도지역 유지, 주변 현황·계획을 고려한 합리적인 용도지역 계획 수립

○ 원활한 정비계획 추진 및 공동주택 건립을 위해 제2종일반주거지역(7층이하 포함)을 제3종일반주거지역으로 상향(제1종일반주거지역은 정비기반시설 계획에 따라 용도지역 재배치)

나. 용도지역 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,735.5	-	68,735.5	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	4,864.1	-	4,864.1	7.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	48,004.5	감) 44,370.2	3,634.3	5.3	
	제2종일반주거지역	10,516.4	감) 8,481.5	2,034.9	3.0	
	제3종일반주거지역	5,350.5	증) 52,851.7	58,202.2	84.7	

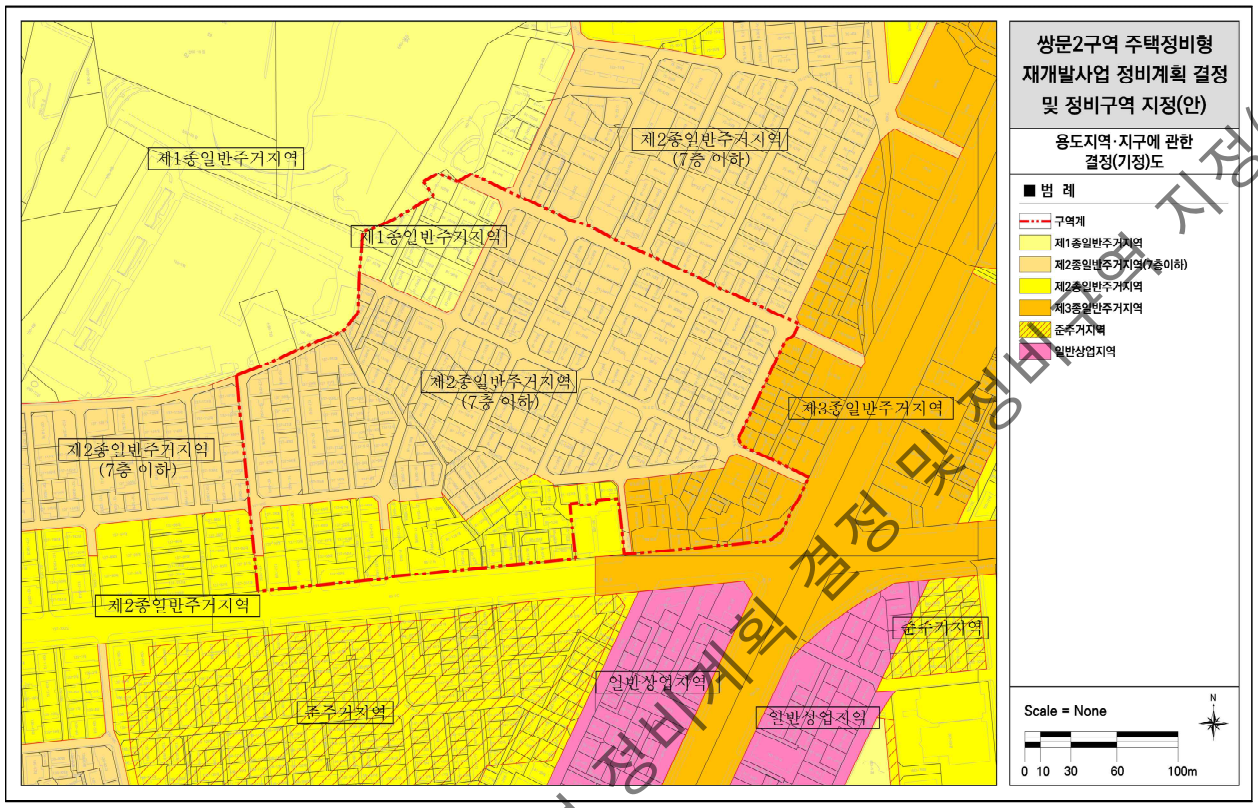
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

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 용도지역 재배치
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	44,370.2	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,481.5	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

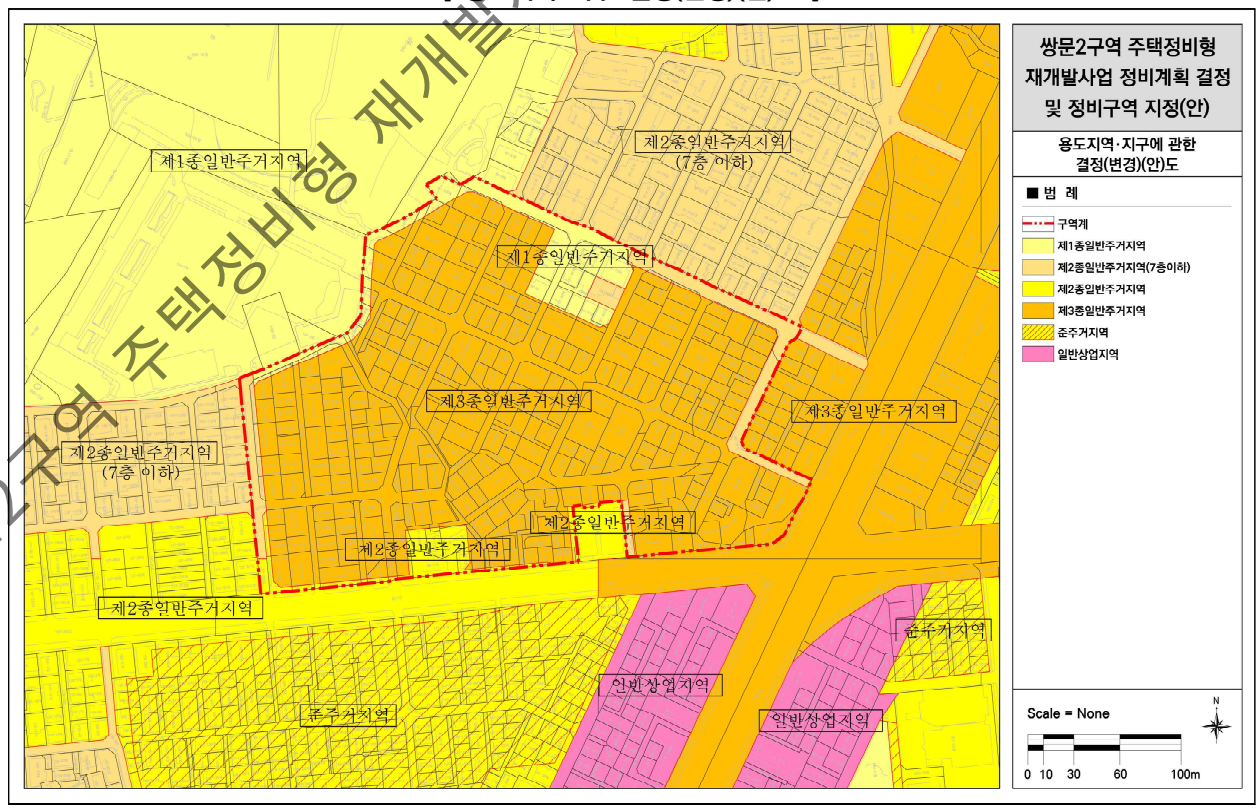
다. 용도지구 계획 : 해당없음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>추정
비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100%
○ 추정비례율 : 102.38%
= (1조 2,310.2억 - 8,021.9억) ÷ 4,188.3억 × 100 = 102.38%
- 총 수입 추정 : 1조 2,301.2억
- 총 사업비 추정 : 8,021.9억
- 종전자산총액 추정 : 4,188.3억</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추산액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인
○ 공동주택 소유자 : 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.9~2.3)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
※ 보정률 : 사용승인 기준 2000년 이전 2.3, 2001~2010년 2.1, 2010년 이후 1.9 적용
○ 단독주택, 상가소유자 : 토지가액+건물가액
- 토지 = 토지면적 × 개별공시지가(2024년) × 보정률(1.9~2.3)
※ 보정률 : 제1종일반주거지역 1.9, 제2종 및 제3종일반주거지역 2.3 적용
- 건물 = 개략단가 × 연면적
※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>○ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
(단위 : 천원)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형
(공급면적 : 53.15㎡)</td><td>389,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추산액
× 추정비례율
(101.8%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액
- 추정권리가액
(+:분담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 46㎡형
(공급면적 : 63.00㎡)</td><td>471,000</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형
(공급면적 : 81.24㎡)</td><td>627,000</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형
(공급면적 : 100.42㎡)</td><td>762,000</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형
(공급면적 : 113.95㎡)</td><td>851,000</td></tr>
<tr><td>전용 113㎡형
(공급면적 : 155.55㎡)</td><td>1,110,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 추정비례율 산출근거

구 분				금 액(천원)
수 입	합 계			1,231,024,451
	분양주택	조합원	902세대	553,875,000
		일 반	692세대	550,679,000
	임대주택	재개발의무	273세대	75,054,064
		국민주택규모 주택	52세대	7,761,073
	근린생활시설			44,722,000
	매출부가세 불공제분			-1,066,687
지 출	합 계			802,199,574
	공사비			597,327,088
	보상비			49,950,619
	관리비			6,931,664
	설계비			11,379,000
	감리비			14,217,007
	부대경비			83,586,592
	예비비			38,807,604
종전자산 추산액				418,838,716
추정비례율				102.38%

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

다. 공사비 및 분양가변동표

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	142.90%	135.83%	128.76%	121.68%	114.61%
	5%	30,450	129.71%	122.64%	115.57%	108.50%	101.43%
	0% (기준)	29,000	116.53%	109.46%	102.38%	95.31%	88.24%
	-5%	27,550	103.34%	96.27%	89.20%	82.13%	75.06%
	-10%	26,100	90.16%	83.08%	76.01%	68.94%	61.87%

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 개별 추정분담금

(단위 : 천원)

종전자산 추정금액		100,000	200,000	300,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000
추정 비례율		102.38%							
예상 권리가액		102,384	204,768	307,153	409,537	614,305	819,074	1,023,842	1,228,611
종후 주택형	조합원 분양가	-							
39	389,000	286,616	184,232	81,847	-20,537	-225,305	-430,074	-634,842	-839,611
46	471,000	368,616	266,232	163,847	61,463	-143,305	-348,074	-552,842	-757,611
59	627,000	524,616	422,232	319,847	217,463	12,695	-192,074	-396,842	-601,611
74	762,000	659,616	557,232	454,847	352,463	147,695	-57,074	-261,842	-466,611
84	851,000	748,616	646,232	543,847	441,463	236,695	31,926	-172,842	-377,611
113	1,110,000	1,007,616	905,232	802,847	700,463	495,695	290,926	86,158	-118,611

※ - 는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 "1+1"의 대상이 될 수 있으나, 표기 생략

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

6. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 기능 향상과 이용 편의를 고려하여 계획

○ 정비계획 실현 시 대상지와 접한 도로의 원활한 통행 등 고려하여 적정 폭원 및 면적 확보 등 접근성을 고려하여 배치계획 수립

나. 도시계획시설(정비기반시설 등) 설치계획(안)

1) 도로

○ 기존 도로체계는 유지하며 도로 폭원 확대 계획하여 보차분리 및 보행자 안전 도모

○ 간선도로의 원활한 교통흐름 확보를 위하여 노해로 폭원 확대

[도로 결정(변경)(안)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	A	9	국지 도로	135	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
신 설	소로	2	B	9	국지 도로	238	쌍문동 81-56	쌍문동 81-99	일반 도로	-	-	도봉로123길
신 설	소로	2	C	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	A	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	B	6	국지 도로	53	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	
신 설	소로	3	C	6	국지 도로	36	쌍문동 85-5	쌍문동 81-316	일반 도로	-	-	노해로59길

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도로 결정(변경)(안)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)								
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)(안) 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-A	• 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-B	• 도로 신설 (연장 = 238m, 폭원= 9m)	• 원활한 차량 진출입을 위해 기존 현황도로를 확폭하고 도시계획시설로 결정(현황 8m → 9m)
-	소로 2-C	• 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 연장 축소
	소로 3-A	• 도로 신설 (연장 = 218m, 폭원 = 6m)	• 이면부 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-	소로 3-B	• 도로 연장 (연장 = 52m → 53m)	• 원활한 차량 소통을 위해 기존 도로 연장 확대
-	소로 3-C	• 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 주차장

○ 대상지 내 주차장이 2개소 위치하며 원활한 정비계획 수립을 위해 쌍문동 81-102번지 주차장 1개소는 폐지하고, 쌍문동 일대 부족한 주차 공간 해소를 위해 노해로변에 위치한 쌍문동 85-7번지 주차장에 대하여 필지 정형화 및 면적 확대 계획

○ 당초 쌍문동 85-7번지 도시계획시설(주차장) 부지를 활용하여 비도시계획시설:근린생활시설(모두의 마을활력소)을 계획하고 토지이용의 고도화 및 주민 커뮤니티 공간 확보를 위해 2020년 공간적 범위 결정, 이후 기존 건축물을 유지하고, 내부 리모델링으로 서울형 키즈카페 개관

○ 도시계획시설(주차장) 변경에 따라 기 결정된 공간적 범위 변경

[주차장 결정(변경)(안)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.)	

[입체적 도시계획시설 결정(공간적범위 결정)(변경)(안)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)(안) 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 필지 경계를 정형화하고 기 결정된 공간적 범위 변경

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 주차장 : 공간적 범위 결정

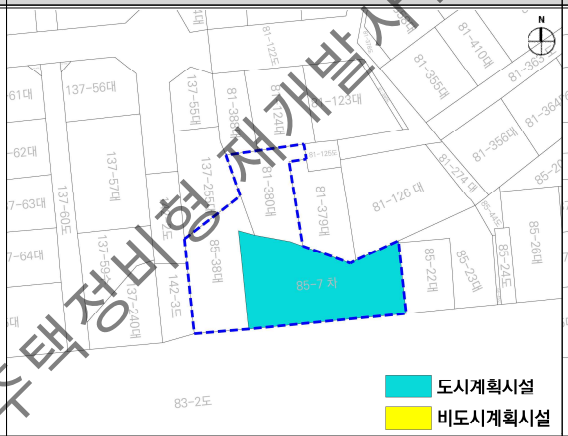
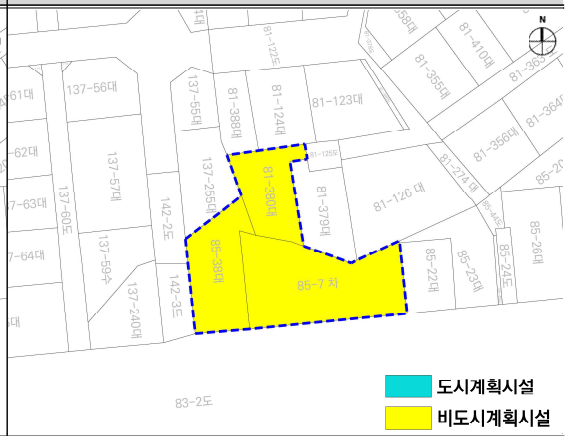
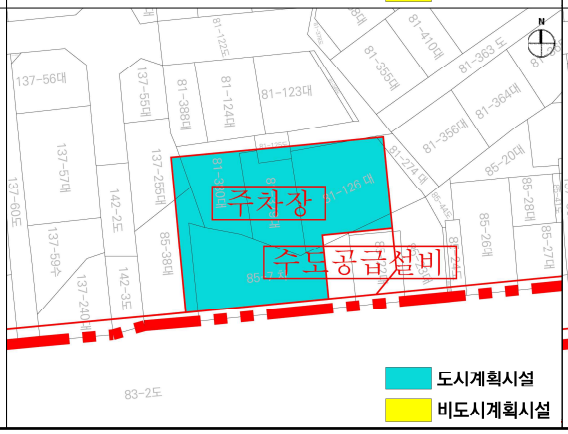
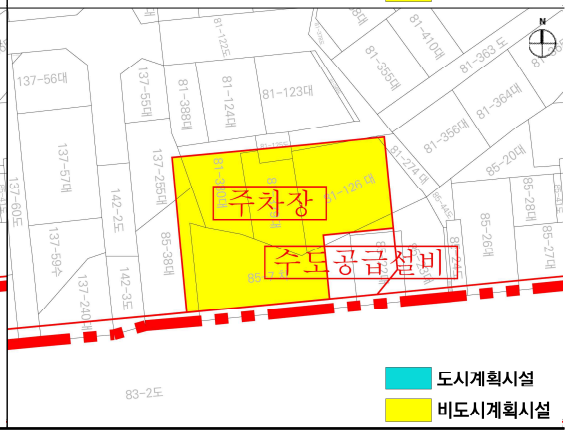
○ 도시계획시설(주차장) 내 위치한 비도시계획시설:근린생활시설(서울형 키즈카페)에 대하여 변경된 주차장 면적에 따른 공간적 범위를 재설정

[서울형 키즈카페 개요]

구 분	내 용	비 고
대지면적	833.3㎡	
건축면적	250.35㎡	
주용도	제1종근린생활시설	유아·초등 저학년 놀이공간 등
연면적	532.6㎡	
건폐율	30.04%	
용적률	63.91%	
층 수	지상 4층	
사용승인	2021.12.13.	
운영주체	도봉구 아동청소년과	

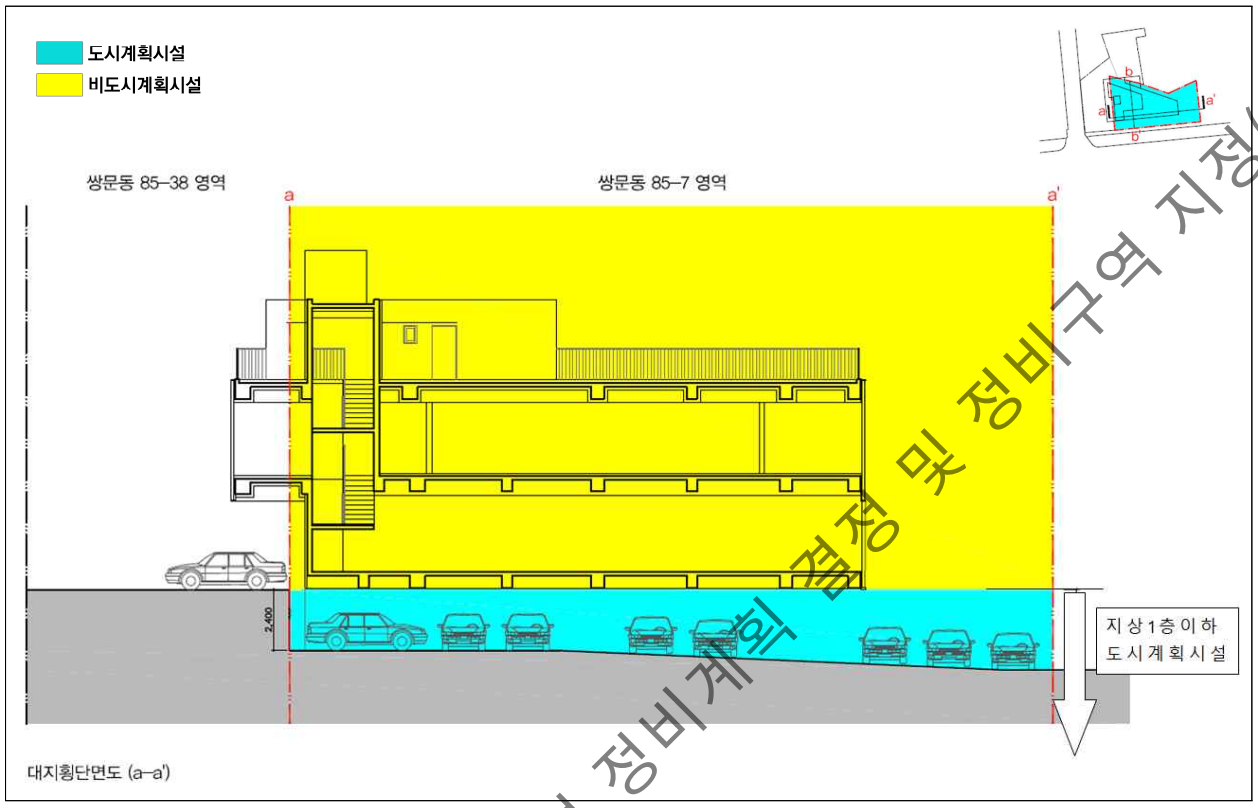


[공간적 범위 결정도]

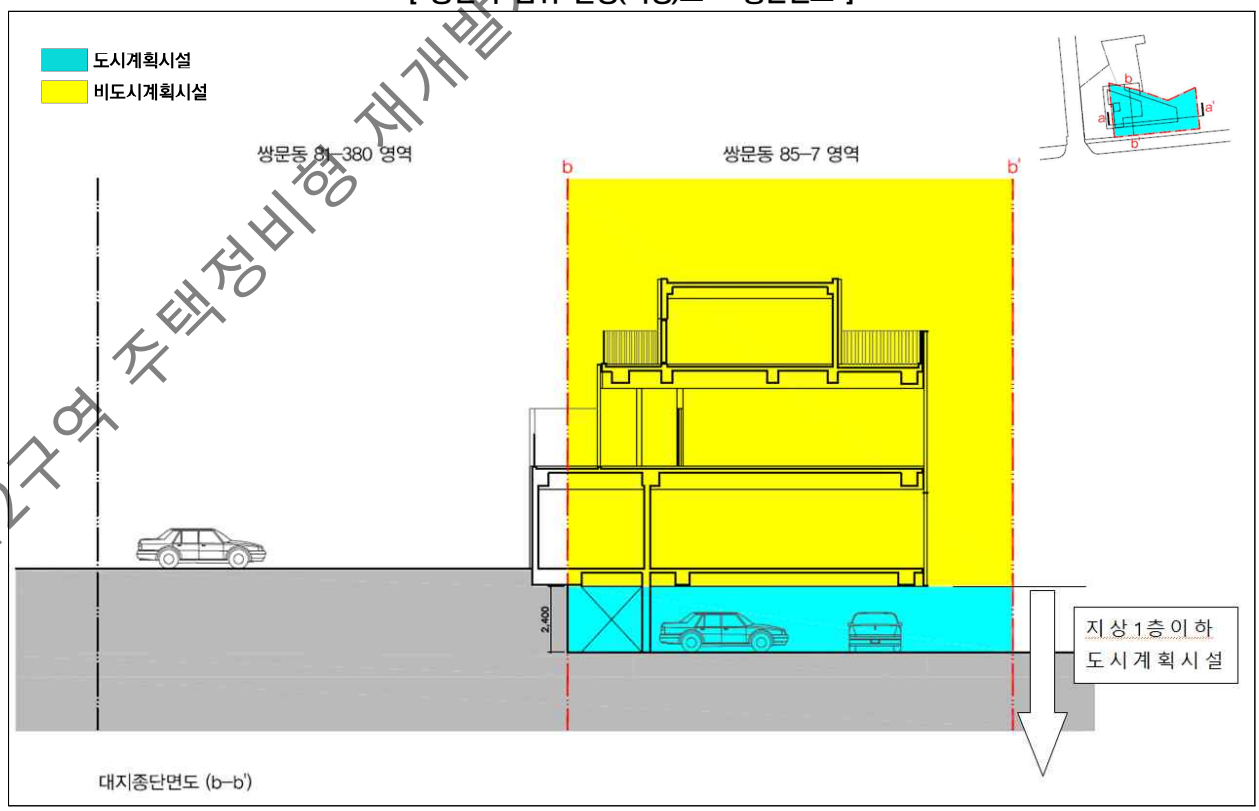
구 분	지상 1층 이하	지상 2층 이상
기 정		
변경(안)		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[공간적 범위 결정(기정)도 - 종단면도]

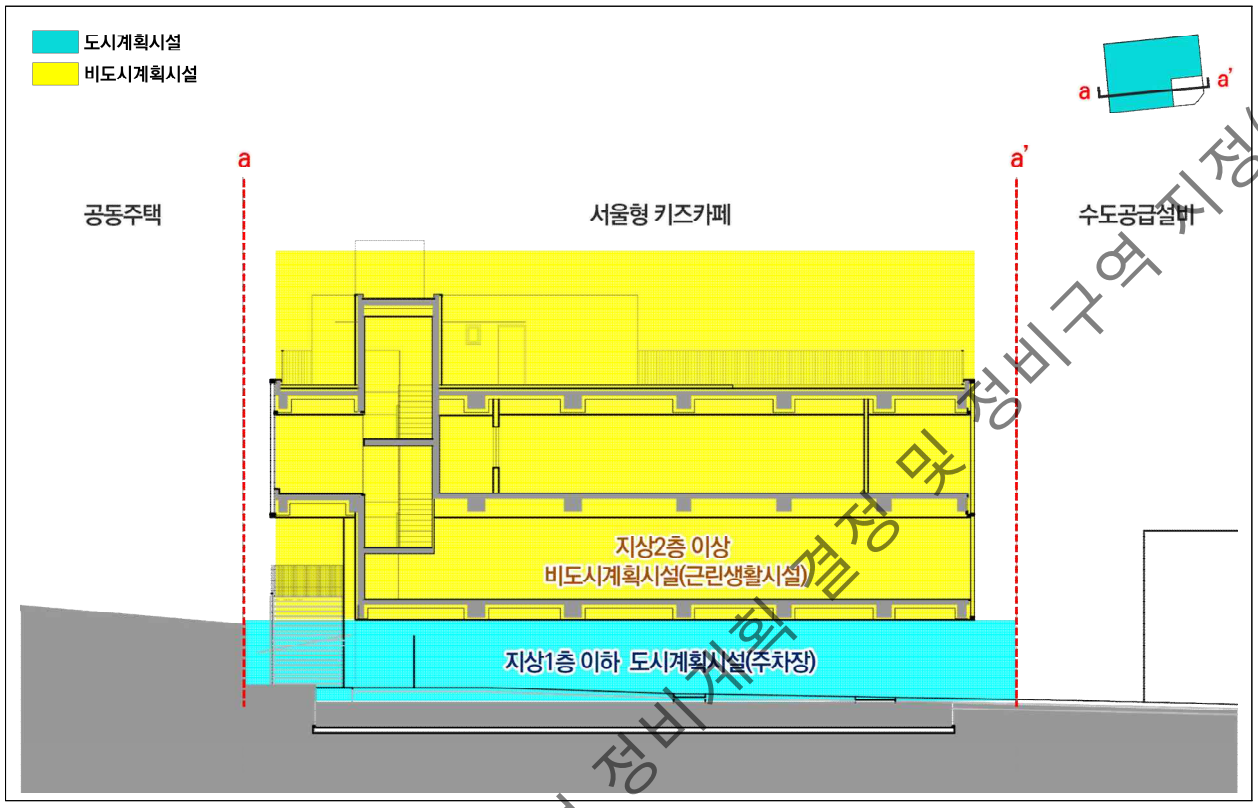


[공간적 범위 결정(기정)도 - 횡단면도]

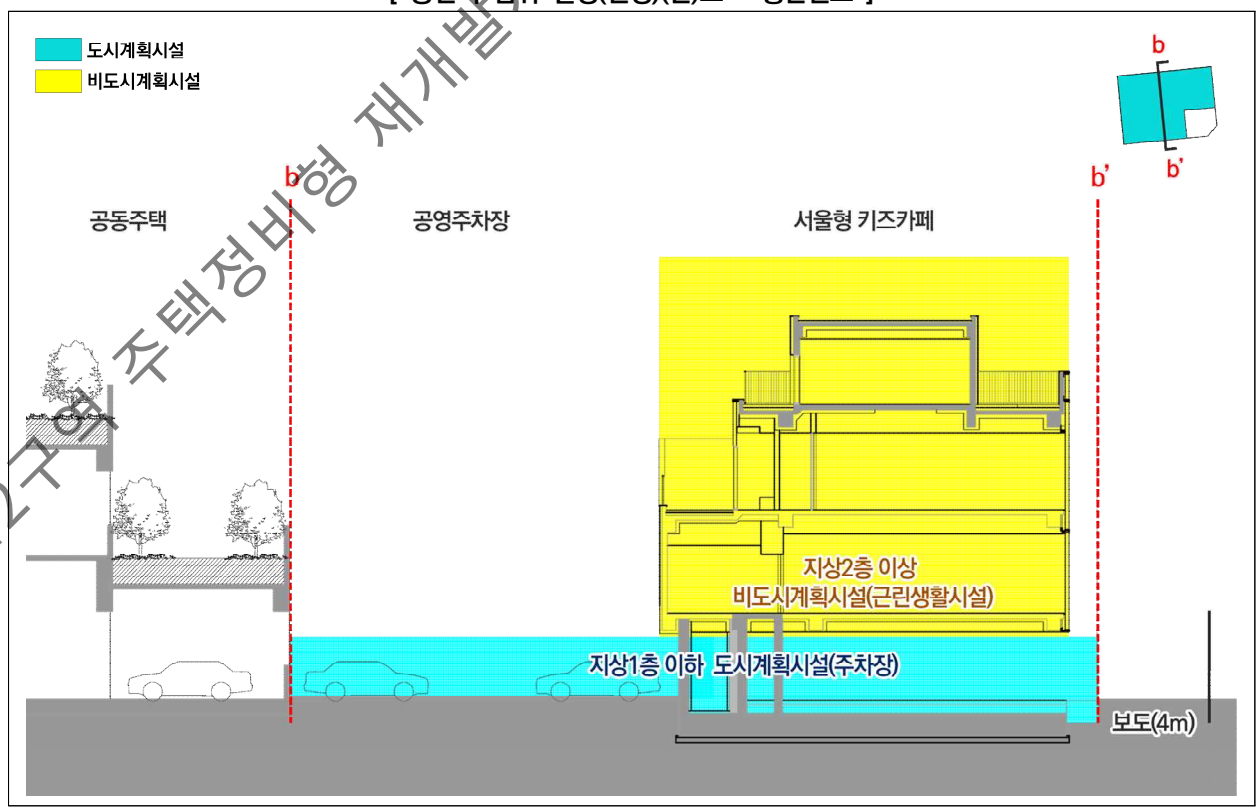


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[공간적 범위 결정(변경)(안)도 - 종단면도]



[공간적 범위 결정(변경)(안)도 - 횡단면도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 공원

○ 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 따라 계획 세대수 1세대당 3㎡에 해당하는 공원 계획 수립

○ 지역 주민의 여가·휴식공간을 제공하기 위해 주변 공원·녹지 체계 및 보행동선 등을 고려하여 각 공원시설의 종류 세분

○ 대상지 북측 쌍문근린공원과 연계하여 토지 및 구역의 정형화를 위해 근린공원으로 계획하여 쌍문근린공원으로 편입, 기존 주차장 및 현황도로로 사용되던 공간을 쌍문근린공원 공원조성계획 변경 시 녹지 및 근린공원 진입공간으로 활용 유도

- 추후 쌍문근린공원 공원조성계획 변경 및 공사시행 등은 원인자 부담 이행

[공원 결정(변경)(안)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)(안) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공 원	• 소공원 신설	• 정비사업 추진에 따라 간선가로변 열린 공간 확보 및 지역 주민의 건강과 정서 생활 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 휴식 공간 제공을 위해 문화공원 신설

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 수도공급설비

○ 원활한 정비사업 추진을 위해 구역 내 위치한 수도공급설비를 동일면적 이전 계획 수립

[수도공급설비 결정(변경)(안)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	-	

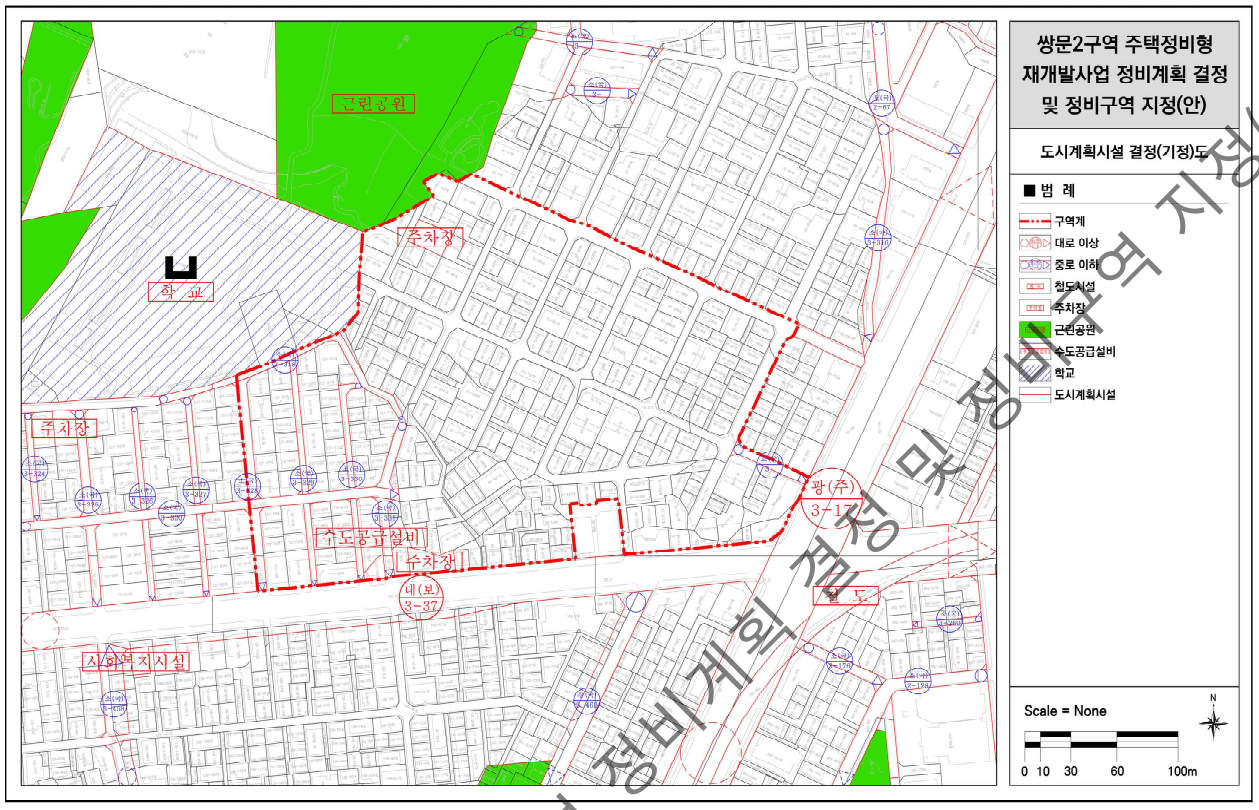
■ 수도공급설비 결정(변경)(안) 사유서

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

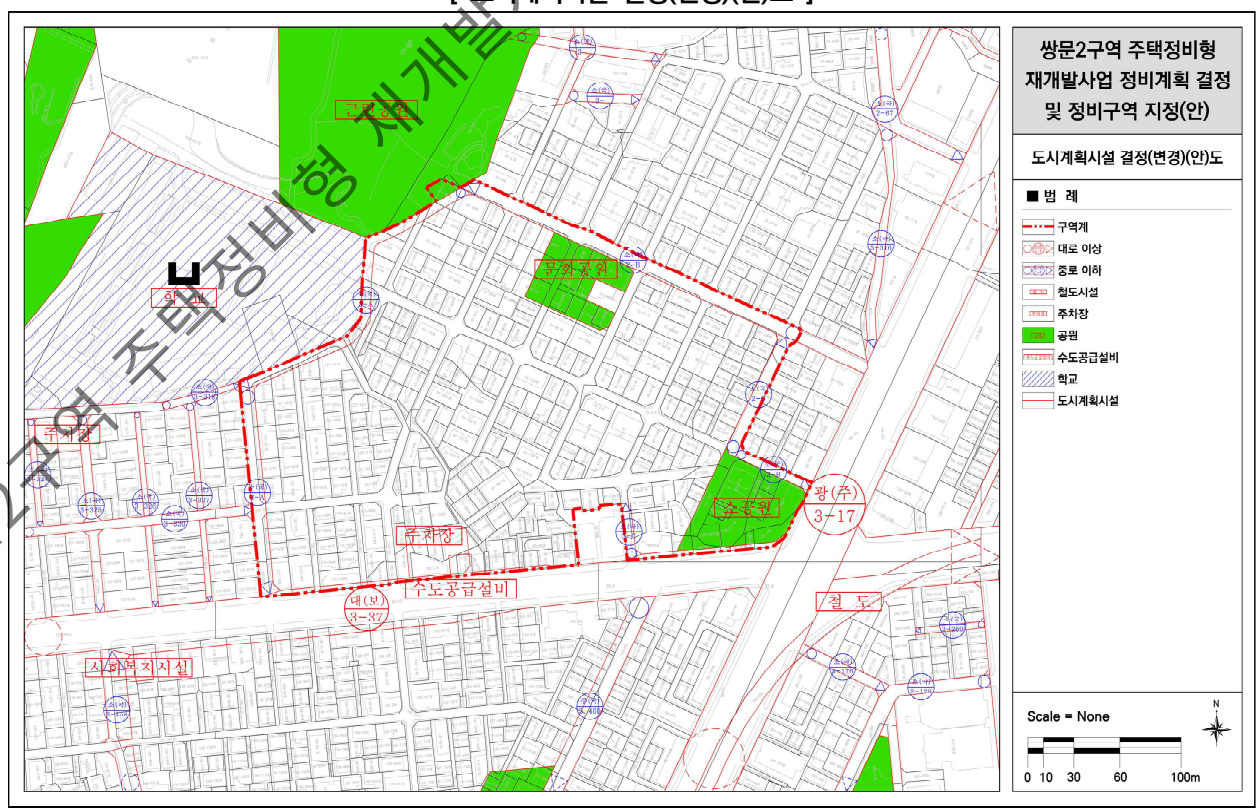
- 이 하 여 백 -

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		법 정 기 준	법 정 면 적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
신 설	소 계		1,000세대 이상 500㎡+(세대수)×2×1.25	5,422.5	7,755.0	
	주민공동시설	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㎡+(세대수 × 0.7㎡) 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	-	-	580.0	지상
		다함께 돌봄센터	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.0	120.0	지상
		주민운동시설	-	-	950.0	외부공간
	부대시설	경비실	-	-	115.0	
		관리사무소	10+(세대수-50)×0.05㎡	130.45	150.0	
	기계·전기실			-	1,150.0	지하
	고령서비스시설		-	-	625.0	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분 명 칭	구역구분 면 적(㎡)	가구 또는 획지 구분 명 칭	가구 또는 획지 구분 면 적(㎡)	위 치	정비개량계획(동) 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	비 고
신 설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	68,735.5	획지①	54,612.6	쌍문동 81번지 일대	272	-	-	272	-	공동주택 및 부대복리시설
			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

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 의거 정비구역 지정·고시가 있는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 ·고시된 것으로 봄

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

10. 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(㎡)				정비계획	법적상한	
신설	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	68,735.5	획지①	54,612.6	쌍문동 81번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	281.2 이하	300 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)

건립규모		세대수(세대)	비 율(%)
합 계		1,919	100.0
60㎡ 이하	40㎡ 이하	302	15.8
	40 ~ 50㎡	288	15.0
	50 ~ 60㎡	845	44.0
60 ~ 85㎡		444	23.1
85㎡ 초과		40	2.1

- 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 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

심의완화 사항

- 용도지역 상향 : 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적
(㎡)</td><td>대지면적
(㎡)</td><td>새로 설치하는
기반시설(㎡)</td><td>건축물
환산부지
면적(㎡)</td><td>계획기반시설 내
국·공유지(㎡)</td><td>획지 내 용도폐지되는
기반시설 내
국·공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>68,735.5</td><td>54,612.6</td><td>13,641.3</td><td>-</td><td>2,829.63</td><td>3,372.12</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설
제공면적</td><td>소 계</td><td colspan="6">• 순부담률 : 13.62%
• 새로 설치하는 기반시설 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지
= 13,641.3㎡ - 2,829.63㎡ - 3,372.12㎡ = 7,439.55㎡</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td colspan="6">• 13,641.3㎡
- 도로 : 6,719.7㎡, 주차장 1,013.5㎡, 공원 5,757.0㎡, 수도공급설비 151.1㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기 준</td><td colspan="6">• 기준용적률 : ① + ② = 210.6% 이하
①용도지역 혼재지역 가중평균 190.6%
= {(제2종(7층) 44,222.5㎡×190%) + (제2종 8,629.1㎡×190%) + (제3종 1,761.0㎡ ×210%) = 190.6%
②소형(분양)주택 공급 20%
- 167세대 공급 : 40㎡ 이하(82세대), 40~50㎡(17세대), 50~60㎡(68세대)</td></tr>
<tr><td>허 용</td><td colspan="6">• 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%)</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상 한)</td><td colspan="6">• 상한용적률 : 281.2% 이하
= (기준)허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)}
※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 0.8223 × α토지 0.1362)
<table><tr><td>가중치</td><td>• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 공공시설 제공부지 허용용적률(가중평균) 173.2% ÷ 사업부지 허용용적률 210.6%
= 0.8223</td></tr><tr><td>α토지</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 공공시설등 부지 제공 면적 7,439.55㎡ ÷ 부지 면적 54,612.6㎡ = 0.1362</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한</td><td colspan="6">• 300% 이하(건축계획 용적률 299.68%)</td></tr>
</table>

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 용적률 계획(상세)

1) 기준용적률

<table>
<tr><th colspan="6">구 분</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>A</td><td colspan="5">기준용적률(가중평균)</td><td>190.6%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">B</td><td colspan="5">소형(분양)주택 공급</td><td rowspan="2">완화량</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">최대기준</td><td colspan="3">계 획 내 용</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>공급면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td></td></tr>
<tr><td>40㎡ 이하</td><td>최대 10%
(5,461.26)</td><td>82</td><td>53.15</td><td>4,358.30</td><td>8.0%</td></tr>
<tr><td>40~50㎡</td><td>최대 15%
(8,191.89)</td><td>17</td><td>63.00</td><td>1,071.00</td><td>2.0%</td></tr>
<tr><td>50~60㎡</td><td>최대 10%
(5,461.26)</td><td>68</td><td>81.24</td><td>5,524.32</td><td>10.1% → 10%</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>최대 20%
(10,922.52)</td><td>167</td><td>-</td><td>10,953.62</td><td>20%</td></tr>
<tr><td colspan="6">합 계</td><td>210.6%</td></tr>
</table>

2) 허용용적률

<table>
<tr><th colspan="5">구 분</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>A</td><td colspan="4">○ 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 보정
= 서울시 평균 공시지가(2024) ÷ 대상지 평균 공시지가(2024)
= 5,969,319원/㎡ ÷ 2,788,096원/㎡ = 2.14</td><td>2.0 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="7">B</td><td rowspan="7">허용
용적률</td><td>구 분</td><td>인센티브 항목</td><td>요 건</td><td>인센티브</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행중심
생활권
조성</td><td>공공보행통로</td><td>주변 가로망 연계를 위한
공공보행통로 조성 시</td><td>6.8%
[첨부1]</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>단지 외곽 개방, 담장 미설치,
연도형 상가 등 열린 단지 조성 시</td><td>5%
[첨부2]</td></tr>
<tr><td rowspan="3">세대
맞춤형
생활환경
개선</td><td>BF인증</td><td>장애물 없는 생활환경 인증 시</td><td>3%
[첨부3]</td></tr>
<tr><td>고령서비스시설</td><td>지역에 필요한 고령서비스시설
설치 및 제공 시(무상임대)</td><td>2.2%
[첨부4]</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능
2등급 이상 시</td><td>3%
[첨부5]</td></tr>
<tr><td colspan="3">소 계</td><td>20% × 2.0
= 40%</td></tr>
<tr><td colspan="5">합 계</td><td>40% 적용</td></tr>
</table>

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 상한용적률

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>C</td><td>상한
용적률</td><td>
○ 공공시설등 부지 제공 등에 따른 용적률 인센티브
= (기준)허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)}
※ 상한 인센티브 산정 시 (기준)허용용적률은 기준용적률 완화, 현황용적률 및 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함
= 상한용적률 산정용 허용용적률 210.6% × (1.3 × 가중치 0.8223 × 공공시설등 제공 순부담 토지 7,439.55㎡ ÷ 대지면적 54,612.6㎡)
= 30.6%

① 공공시설 제공부지 순부담면적 및 허용용적률
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="5">용도지역별 면적(㎡)</th></tr>
<tr><th>합 계</th><th>제1종</th><th>제2종(7층)</th><th>제2종</th><th>제3종</th></tr>
<tr><td rowspan="5">정비
기반
시설</td><td rowspan="4">토지
(①)</td><td>도로</td><td>6,719.7</td><td>2,348.5</td><td>3,300.3</td><td>722.7</td><td>348.2</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>1,013.5</td><td>-</td><td>-</td><td>1,013.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>5,757.0</td><td>2,515.7</td><td>-</td><td>-</td><td>3,241.3</td></tr>
<tr><td>수도
공급설비</td><td>151.1</td><td>-</td><td>-</td><td>151.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">국공유지(②)</td><td>6,201.75</td><td>259.93</td><td>1,702.99</td><td>762.07</td><td>3,476.76</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계 (①-②)</td><td>7,439.55</td><td>4,604.27</td><td>1,597.31</td><td>1,125.23</td><td>112.74</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률</td><td>-</td><td>150%</td><td>210%</td><td>210%</td><td>230%</td></tr>
</table>
[공공시설등 제공부지 허용용적률(가중평균)]
= 4,604.27㎡ × 150% + 1,597.31㎡ × 210% + 1,125.23㎡ × 210% + 112.74㎡ × 230% ÷ 7,439.55㎡ = 173.2%

② 가중치
• 공공시설 제공부지 허용용적률 173.2% ÷ 대상지 허용용적률 210.6% = 0.8223
</td><td>30.6%</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>30.6%</td></tr>
</table>

4) 용적률 계획

구 분		인센티브
①	기준용적률	210.6%
②	허용용적률 인센티브	40%p
③	상한용적률 인센티브	30.6%
합 계 (①+②+③)		281.2%
법적상한용적률(제3종일반주거지역)		300% 이하

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 허용용적률 인센티브 계획(상세)

[첨부1] : 공공보행통로(최대 10%)

구 분	내 용
요 건	• 아파트 단지 주변 가로망과의 연계성 등을 고려한 공공보행통로 조성하며, 이때 공공보행통로 조성 이후 24시간 상시개방을 위한 지역권 반드시 설정 - 사업시행계획인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인
계획(안)	• 대지면적 : 54,612.6㎡ • 공공보행통로 조성 면적 : 1,959.6㎡ ▶ 산정식 = 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 보상계수 = 190.6% × (1,959.6㎡ ÷ 54,612.6㎡) × 1 = 6.8%

※상기 계획(안)은 향후 건축심의 등 인허가 과정에서 조정될 수 있음

[첨부2] : 열린단지(최대 5%)

구 분	내 용
요 건	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정) - 개방되는 부분은 결정도면에 표기하고 준공 후에도 유지
계획(안)	• 단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 노해로변 연도형상가 조성

※상기 계획(안)은 향후 건축심의 등 인허가 과정에서 조정될 수 있음

[첨부3] : BF 인증(최대 5%)

구 분	내 용
요 건	• 장애물 없는 생활환경 인증(BF) 인증등급 부여 -「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」등 관련 규정에 따른 등급 인정 받은 경우 - 사업시행계획인가 시 관련법에 따른 예비인증서 포함
계획(안)	• 관련 법령에 따라 사업시행계획인가 시 일반등급 인증 예정

인증등급 (평가점수)	최우수등급 (인증심사 기준 만점의 90% 이상)	우수등급 (인증심사 기준 만점의 80~90%)	일반등급 (인증심사 기준 만점의 70~80%)
완화량	5%	4%	3%

[첨부4] : 고령서비스시설(최대 5%)

구 분	내 용
요 건	• 지역에 필요한 고령서비스시설(노인복지시설 등) 설치 및 제공(무상임대)
계획(안)	• 주민공동시설 면적 : 5,422.5㎡ • 고령서비스시설 조성면적 : 625.0㎡ ▶ 산정식 = 기준용적률 × (조성면적 ÷ 주민공동시설면적) × 보상계수 = 190.6% × (625.0㎡ ÷ 5,422.5㎡) × 0.1 = 2.2%

※상기 계획(안)은 향후 건축심의 등 인허가 과정에서 조정될 수 있음

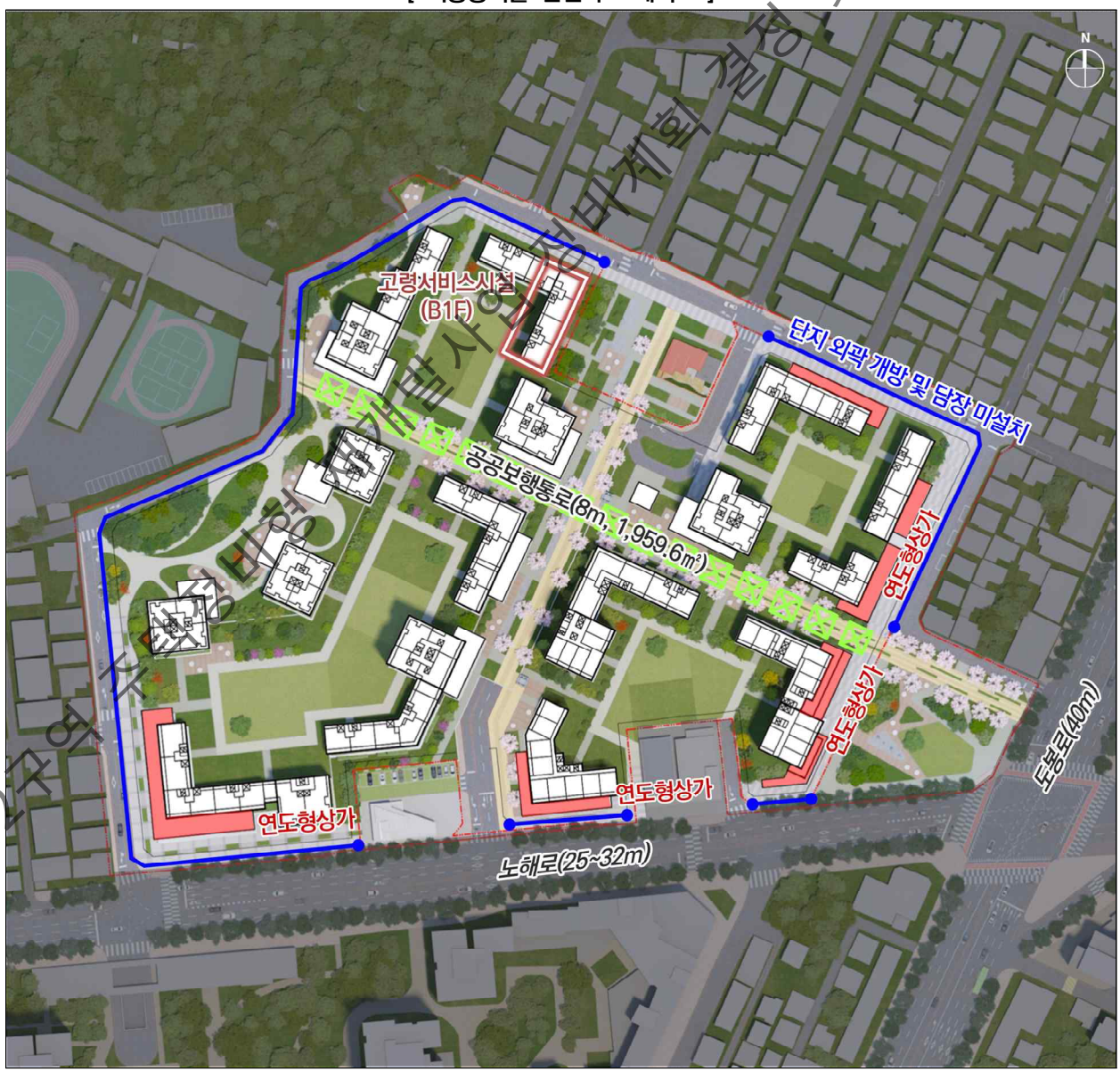
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[첨부5] : 층간소음 해소(최대 5%)

구 분	내 용
요 건	• 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급 인정 받은 경우
계획(안)	• 관련 법령에 따라 바닥충격음 2등급 인증 예정 - 시공 후 품질개선이 필요한 경우 개선요청이 가능하며 30일 이내 개선요청사항 이행

인증등급 (평가점수)	1등급 (L'iA,Fmax ≤ 37)	2등급 (37 < L'iA,Fmax ≤ 41)
완화량	5%	3%

[허용용적률 인센티브 계획도]



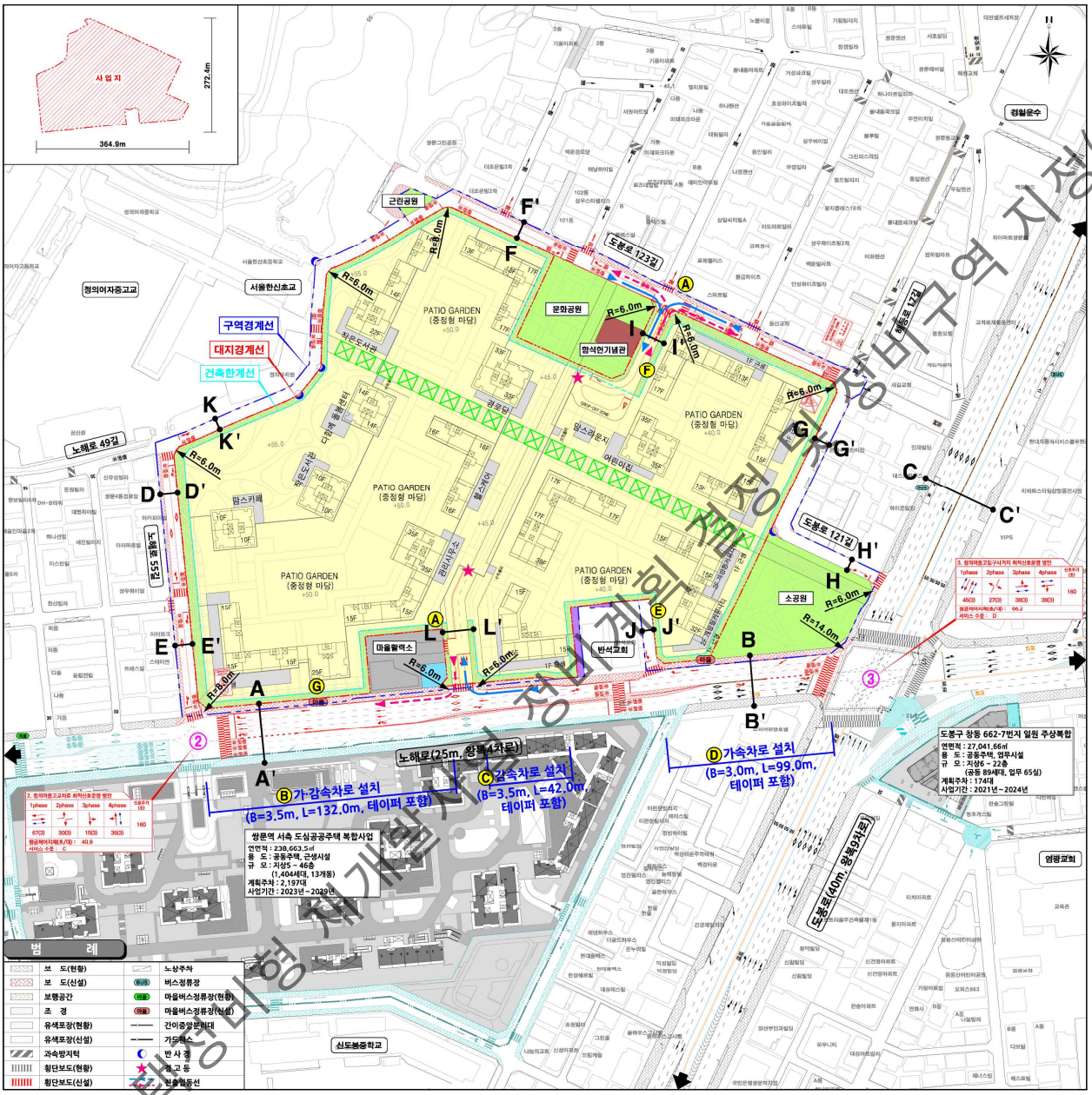
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

11. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변지역 개발계획 반영 -「서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.12」 -「도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가(약식), 2021.08」
	-	• 주변교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) - ②정의여중고교차로, ③정의여중고입구사거리
	Ⓐ	• 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 노해로 진출입구 - 도봉로123길 진출입구(비신호)
	-	• 사업지 인접도로 확폭에 따른 차로운영방안제시 - 노해로55길 확폭(B=5.8~6.2m → 9.0m, L=140.0m) - 노해로49길 확폭(B=3.0~4.0m → 6.0m, L=95.0m) - 도봉로123길 확폭(B=4.5~8.5m → 6.0~9.0m, L=320.0m) - 해등로17길 확폭(B=7.8~8.5m → 8.0m, L=75.0m) - 도봉로121길 확폭(B=5.7~6.3m → 6.0m, L=56.0m)
진출입 동 선	Ⓑ Ⓒ Ⓓ	• 노해로 완화차로 설치 - 가·감소차로 설치 : B=3.0m, L=132.0m, 테이퍼 포함 - 감속차로 설치 : B=3.0m, 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)
	-	• 통학차량 정차공간(Drop-zone) 설치
	Ⓔ Ⓕ	• 존치시설 진입도로 정비 - 반석교회 : B=6.0m, L=36.5m - 함석헌기념관 : B=9.0, L=31.5m
대중교통 보행 및 자전거	-	• 사업지 주변도로 보도 재정비 - 신설 : 노해로55길 편측(B=2.0m), 도봉로123길 편측(B=2.0m) - 확폭 : 노해로 편측(B=3.0→5.0m)
	-	• 전면공지 내 보행공간 설치(3.0 ~ 5.0m)
		• 한신초교 후문과 도봉로간 보행연계를 위한 공공보행통로 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(20개소)
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상)
	Ⓖ	• 감속차로 설치에 따른 마을버스 정류소 이설
주차시설	-	• 법정 주차대수 : 1,719대 • 주차수요 : 1,986대(2032년 기준) • 계획 주차대수 : 2,021대(법정대비 117.6%, 수요대비 101.8%) - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%이상 / 장애인주차 : 법정주차대수의 3%이상 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%이상 / 전기차주차 : 계획주차대수의 5%이상
교통안전 및 기타	-	• 보행자 무단횡단 방지를 위한 보행자 방호울타리 설치 - 노해로(L=240.5m), 노해로55길(L=126.6m), 노해로49길(L=106.4m), 도봉로123길(L=291.5m), 해등로17길(L=81.7m)
	-	• 사업지주변 어린이보호구역 재정비(노해로55길, 노해로49길, 도봉로123길) - 30km/h 속도제한, 통합표지판 설치, 유색포장, 노면표시
	-	• 시거 불량지점 반사경 설치(4개소)
	-	• 램프 시종점부 차량경고등 설치(2개소)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[교통처리계획도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	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	-
재난방지	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	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

13. 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, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경 보호구역	절대보호구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장, 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대보호구역	• 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악역향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화 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	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

14. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
274	266	8	274	274	-

2) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비 고
		소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
합 계		1,208	536	672	2,587	1,148	1,439	
단독주택	444	444	136	308	882	223	659	
공동주택	758	758	399	359	1,623	561	1,062	
근린생활시설	6	6	1	5	49	2	47	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 거주인구 : 대상지는 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 위치, 도봉구 통계연보자료(2024) 상 쌍문2동 세대당 인구 2.14/세대 적용

※ 가압장, 서울형 키즈카페, 함석헌기념관 제외

3) 규모별, 유형별 거주현황

유형별 주택호수		계	단독주택				공동주택					근린생활시설
			소 계	단독	다가구	기타	소 계	아파트	다세대	연립	기타	
합 계		1,208	444	93	276	75	758	10	693	25	30	6
60㎡ 이하	소 계	910	263	32	194	37	643	2	598	14	29	-
	30㎡ 이하	104	34	1	20	13	70	-	69	-	1	-
	30~50㎡	493	165	11	133	21	328	1	297	6	24	-
	50~60㎡	309	64	20	41	3	245	1	232	8	4	-
60~85㎡		260	146	58	63	25	114	8	94	11	1	-
85㎡ 초과	소 계	42	35	3	19	13	1	-	1	-	-	6
	85~135㎡	29	27	3	18	6	1	-	1	-	-	1
	135㎡ 초과	13	8	-	1	7	-	-	-	-	-	5

※ 주택(건축물) 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 근생시설 내 주거 등은 기타로 포함

※ 가압장, 서울형 키즈카페, 함석헌기념관 제외

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	일반분양			임대주택			비 고
		소 계	일반분양 (조합원분양 포함)	국민주택 규 모	소 계	재개발 의무임대	국민주택 규 모	
합 계	1,919	1,594	1,542	52	325	273	52	
39형	302	172	172	-	130	130	-	
46형	288	212	212	-	76	76	-	
59형	845	752	726	26	93	67	26	
74형	181	181	181	-	-	-	-	
84형	263	237	211	26	26	-	26	
113형	40	40	40	-	-	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

※「도시 및 주거환경정비법」 제76조에 따라 토지주택공사(LH, SH) 소유 임대주택 범위 내에서 46형 분양 반영

16. 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용	비 고
세입자 주거대책	• 주택재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택 입주를 희망하는 세입자가 있는 경우 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택 공급대상자를 선정하도록 하겠음	

※「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제26조에 따름

17. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

○ 범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 원리를 적용

가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

1) 분명한 시야선 확보

○ 건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화

○ 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보

○ 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉장소를 없앰

○ 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

2) 적합한 조명의 사용

○ 어둠이 없는 적합한 조명설계

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 고립지역 개선

○ 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

4) 사각지대의 개선

○ 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

5) 대지의 복합적 사용증진

○ 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

6) 활동인자 증대

○ 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

7) 영역성 강화

○ 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

8) 정확한 표시로 정보제공

○ 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공

○ 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계

○ 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나. 범죄예방 프로그램화

○ 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축

○ 가로 및 공원, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방범 체계 구축

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

18. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

○ 공동주택단지 전체를 하나의 획지로 계획하여 효율적인 토지이용 도모

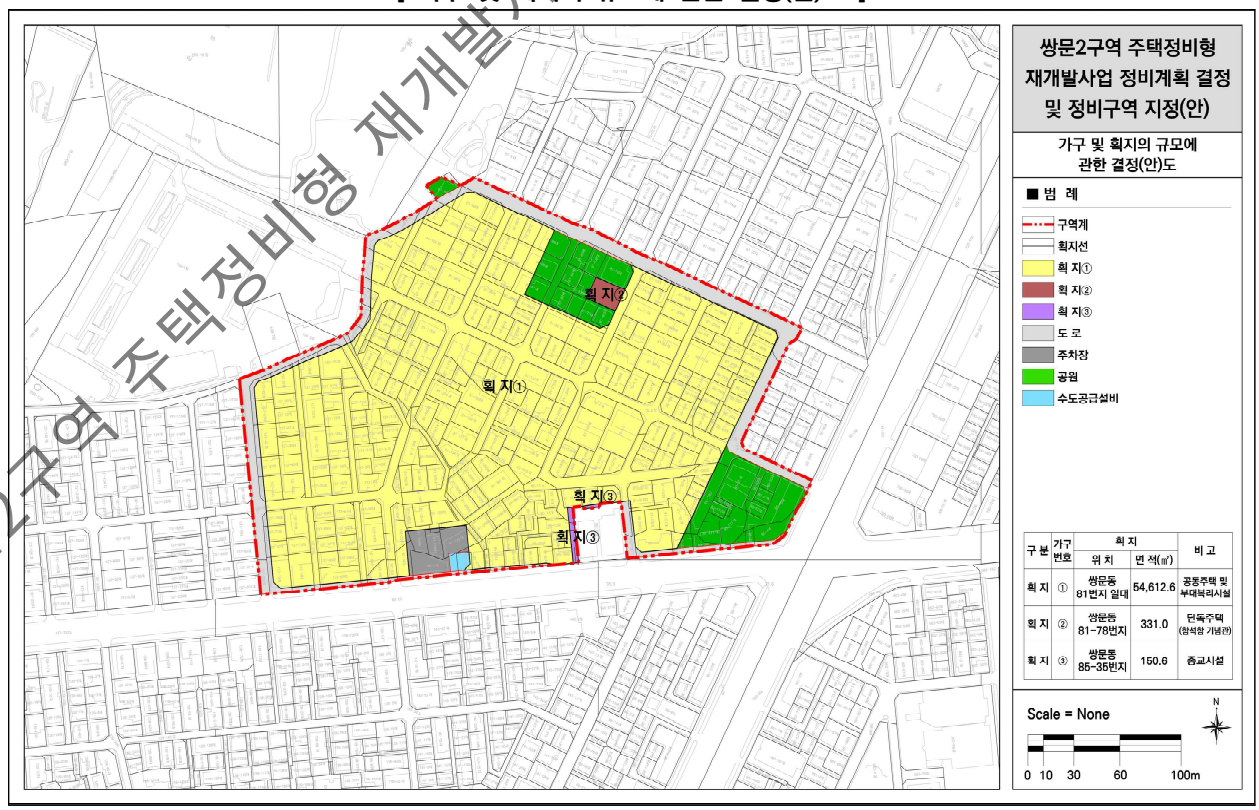
나. 획지계획

○ 쌍문동 81번지 일대 전체를 획지①로 계획하여 공동주택 및 부대복리시설 건립

○ 구역 내 주요시설(함석헌 기념관) 존치 및 구역 내 편입되는 교회 부지는 구역 외 교회 건축물에 대한 법적 조경면적 확보 등을 위해 획지 계획 수립

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
신 설	획지①	쌍문동 81번지 일대	-	증) 54,612.6	54,612.6	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) 55,094.2	55,094.2	100.0	

[가구 및 획지의 규모에 관한 결정(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 기본방향

○ 관련법령에 따라 정비구역 내 적정규모의 임대주택 공급하여 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민 주거대책 마련

○ 1~2인가구 지속적 증가에 대응하기 위한 소형(분양)주택 공급

나. 임대주택 건설 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하며, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우 그에 따름

○「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 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 함

<table>
<tr><td>계획 기준</td><td colspan="5">• 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</td></tr>
<tr><td>산출 근거</td><td colspan="5">• 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 규모의 주택 건설
⇒ 273세대 × 30% = 82세대 ≤ 130세대 계획</td></tr>
<tr><td rowspan="5">임대주택
확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>39.95㎡</td><td>53.15㎡</td><td>130</td><td>6,909.50㎡</td><td rowspan="3">획지①</td></tr>
<tr><td>46.50㎡</td><td>63.00㎡</td><td>76</td><td>4,788.00㎡</td></tr>
<tr><td>59.94㎡</td><td>81.24㎡</td><td>67</td><td>5,443.08㎡</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>-</td><td>273</td><td>17,140.58㎡</td><td></td></tr>
</table>

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

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)		• 299.68%(건축심의에서 최종 결정)
정비계획용적률		• 281.2%
국민주택규모 주택 의무면적	**용적률 증가분**	• 299.68% - 281.2% = 18.48%
	증가용적률의 50%	• 18.48% × 50% = 9.24% • 9.24% × 54,612.6㎡(획지①) = 5,046.20㎡
	의무연면적	• 5,046.20㎡ 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㎡	

다. 소형(분양)주택 건설에 관한 계획

○ 전용면적 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용

계획 기준	• 소형(분양)주택 규모를 40㎡ 이하, 40~50㎡ 이하, 50~60㎡ 이하로 계획 시 주택규모별 기준용적률 완화량 차등 적용
완화 기준	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적만큼 각 전용면적 주택으로 건설

소형(분양)주택 확보계획	구 분	최대기준	세대수	공급면적	연면적	완화량
	40㎡ 이하	최대 10%	82	53.15㎡	4,358.30㎡	8.0
	40~50㎡	최대 15%	17	63.00㎡	1,071.00㎡	2.0
	50~60㎡	최대 10%	68	81.24㎡	5,524.32㎡	10.1 → 10%
	합 계	최대 20%	167	-	10,953.62㎡	20%

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

20. 환경성 검토결과

검 토 항 목	목 표 기 준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·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 네트워트	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 • 불투수토양포장 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	-
수질	수질오염 최소화	• 사업대상지 주변으로 생태·경관보전지역을 제외한 수질관련 지구·지역은 없는 것으로 조사 • 사업대상지 주변 북측으로 방학천, 남서측으로 우이천이 분포 • 수질오염총량관리 단위유역 : 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 폐기물 발생 예상됨	• 도봉구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

21. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 대상지 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음

○ 재활용이 가능한 수목은 대상지 내에 이식하도록 하겠음

22. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	68,735.5㎡	1,919세대	4,107세대	2.14

※ 대상지가 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 입지하여 도봉구 통계연보자료(2024) 쌍문2동 세대당 2.14 적용

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

: 해당없음

24. 관련도면

■ 정비구역 결정(안)도 (S=1:1,000)

■ 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:1,000)

■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도 (S=1:1,000)

■ 도시계획시설 결정(기정)도 (S=1:1,000)

■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도 (S=1:1,000)

■ 정비계획 결정(안)도 (S=1:1,000)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

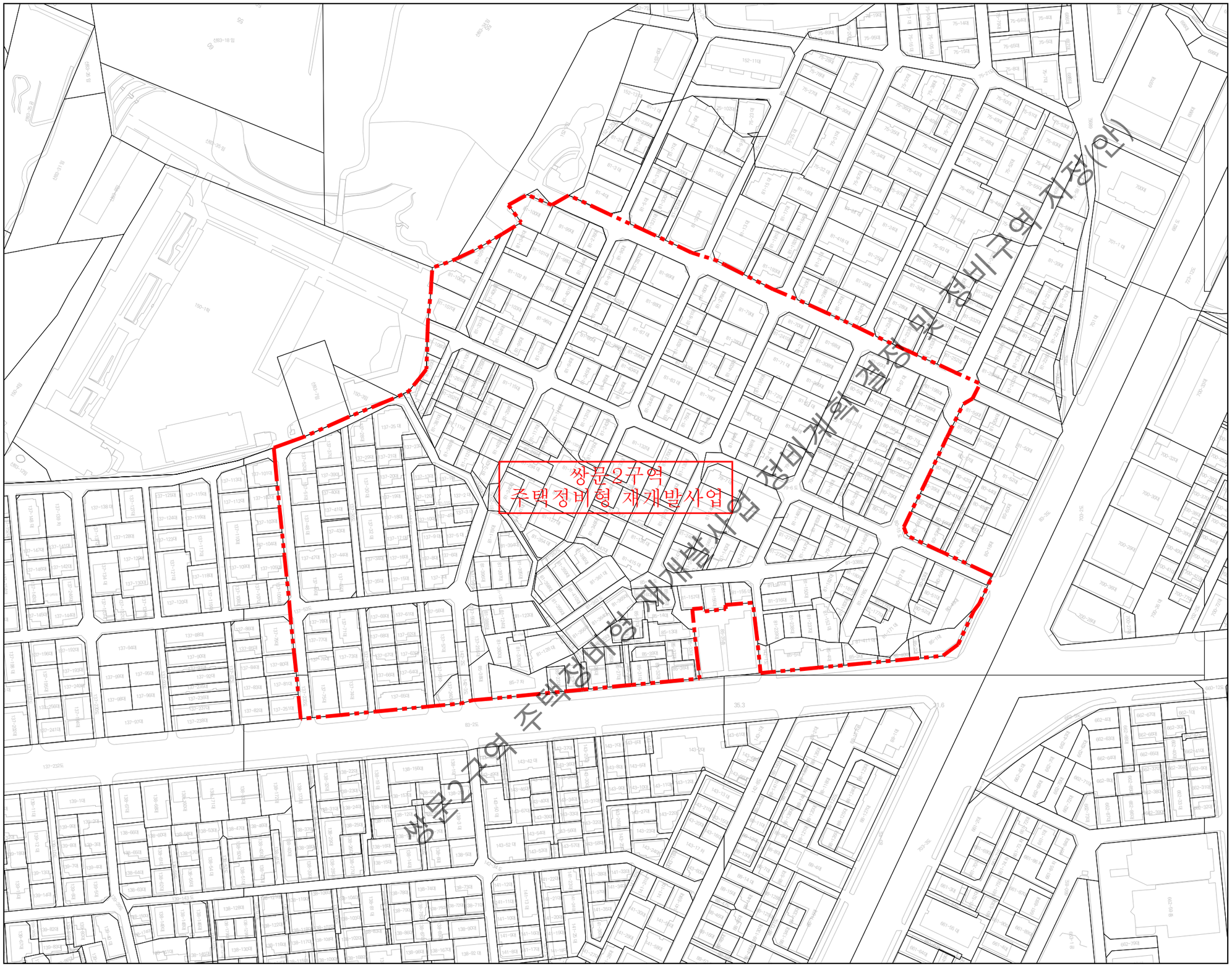
- 이 하 여 백 -

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정(안)도

■ 범 례

구역계



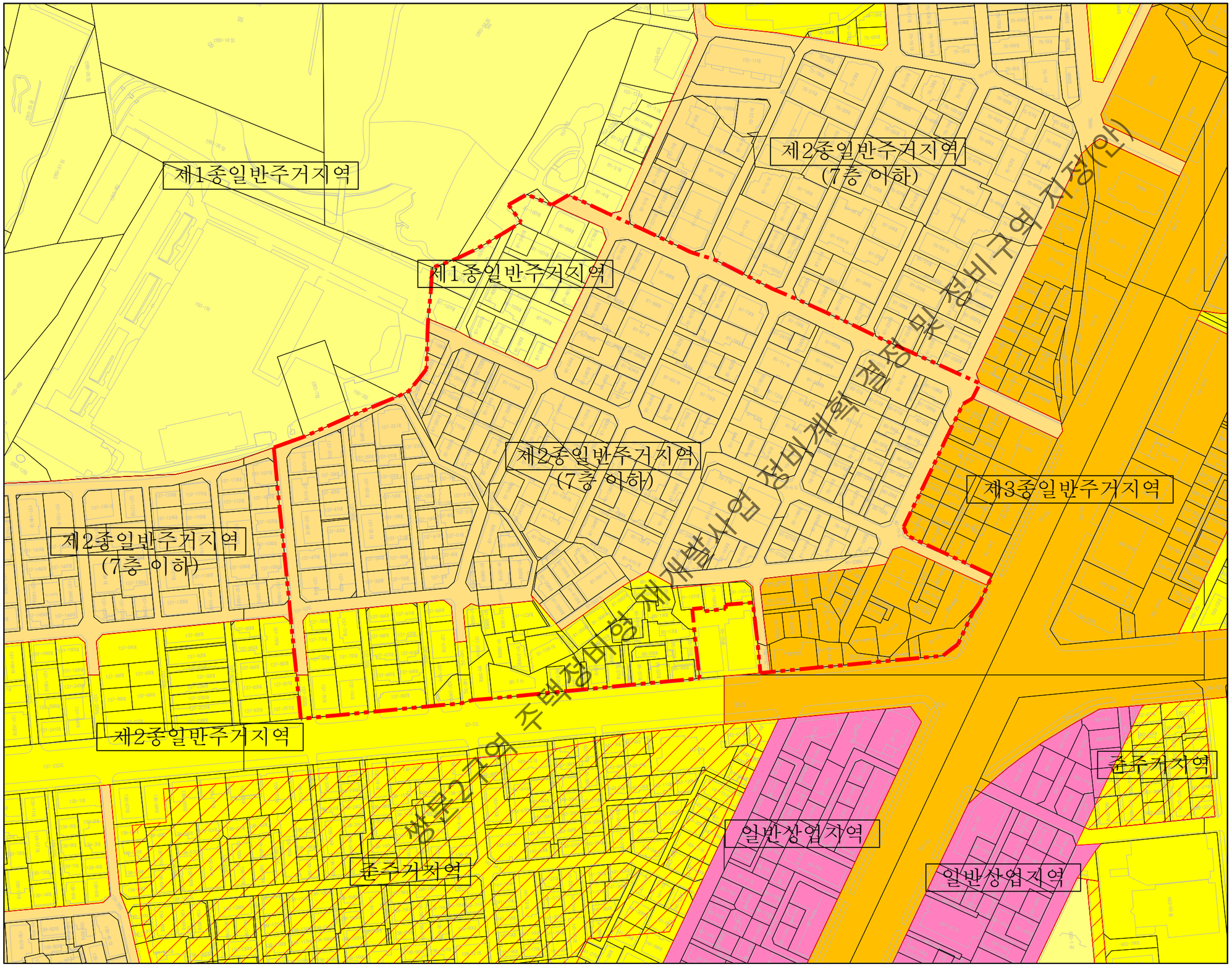
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale = 1 : 2,000

N

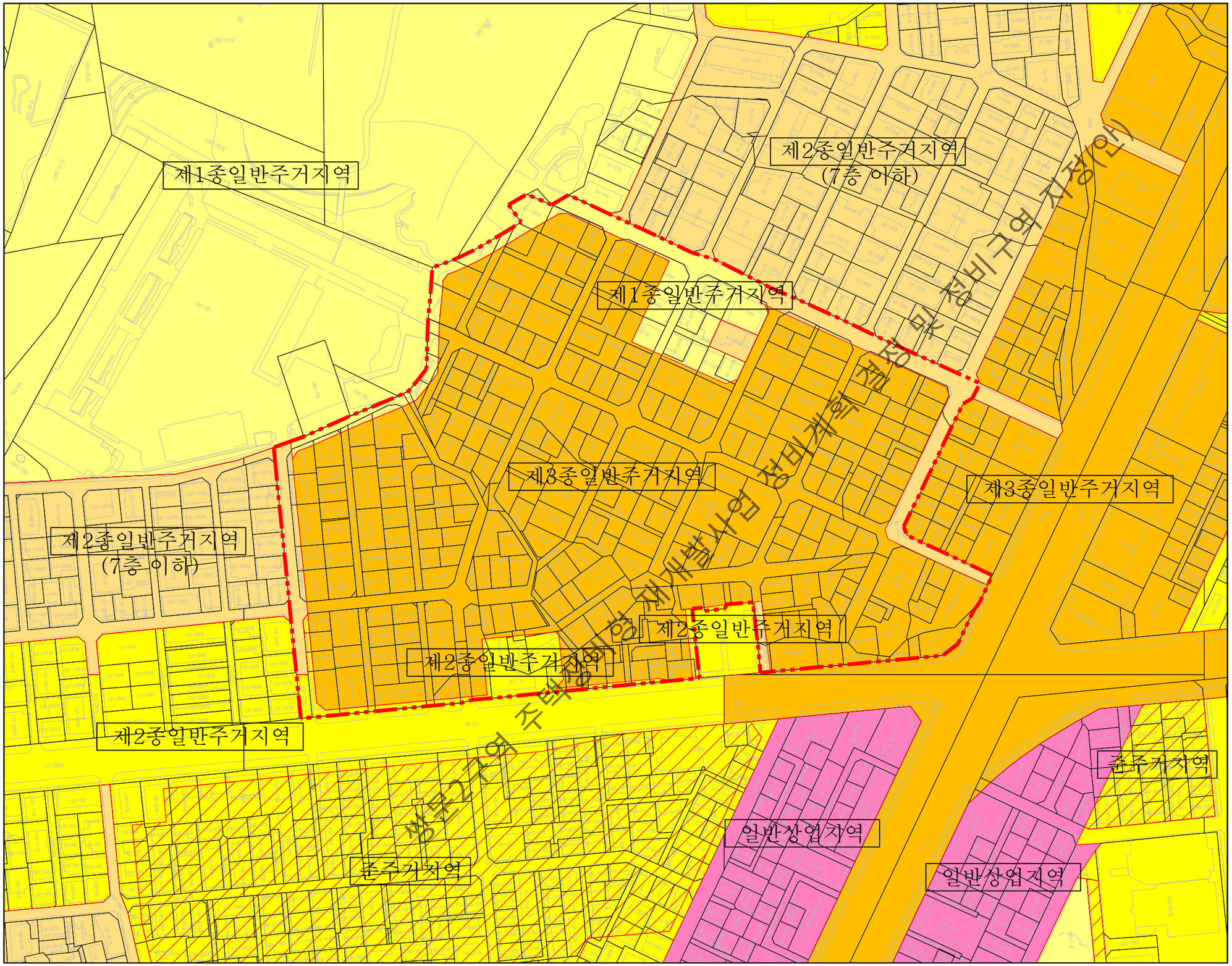
0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역



Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

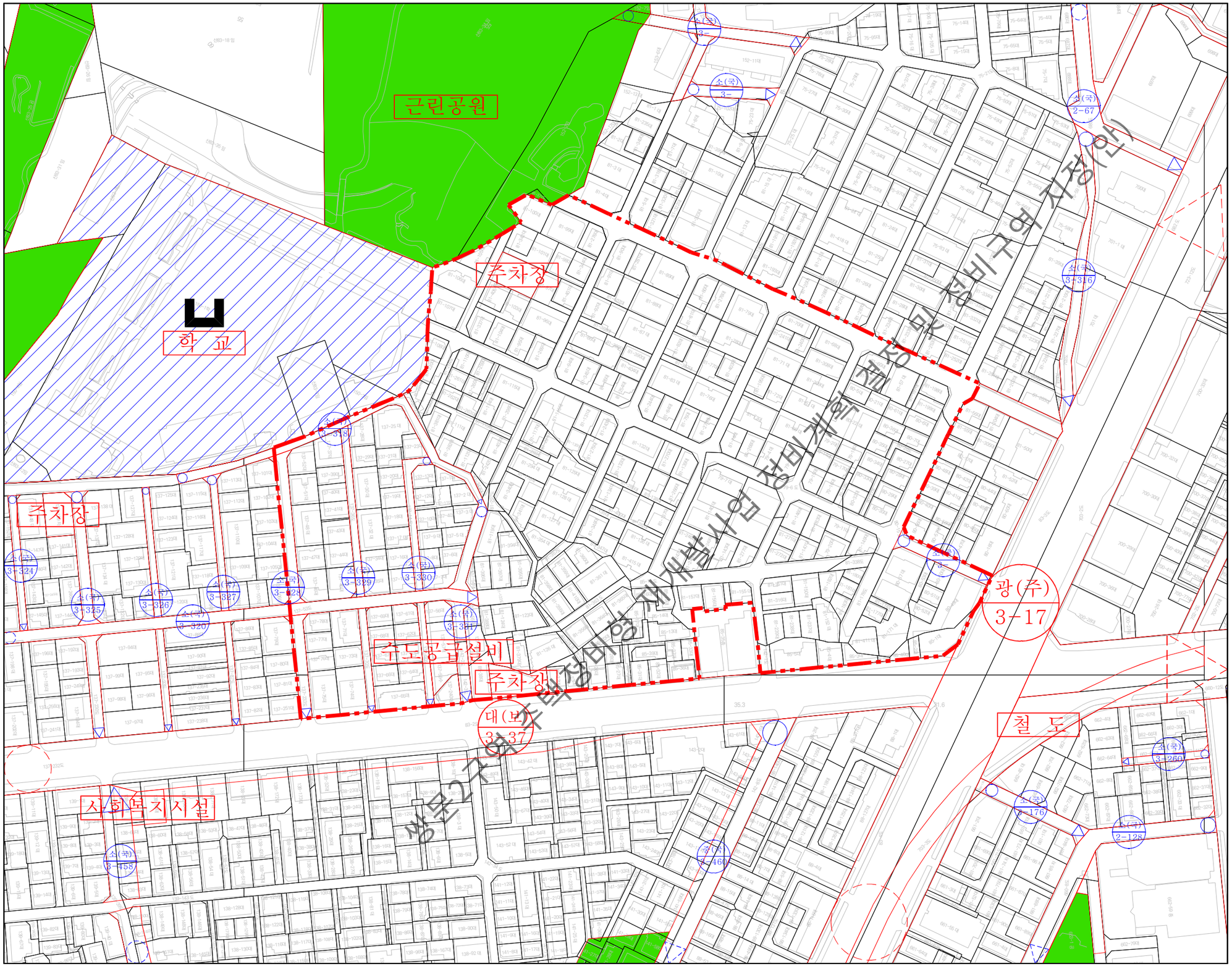
■ 범 례

- 구역계
- 대로 이상
- 중로 이하
- 철도시설
- 주차장
- 근린공원
- 수도공급설비
- 학교
- 도시계획시설

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

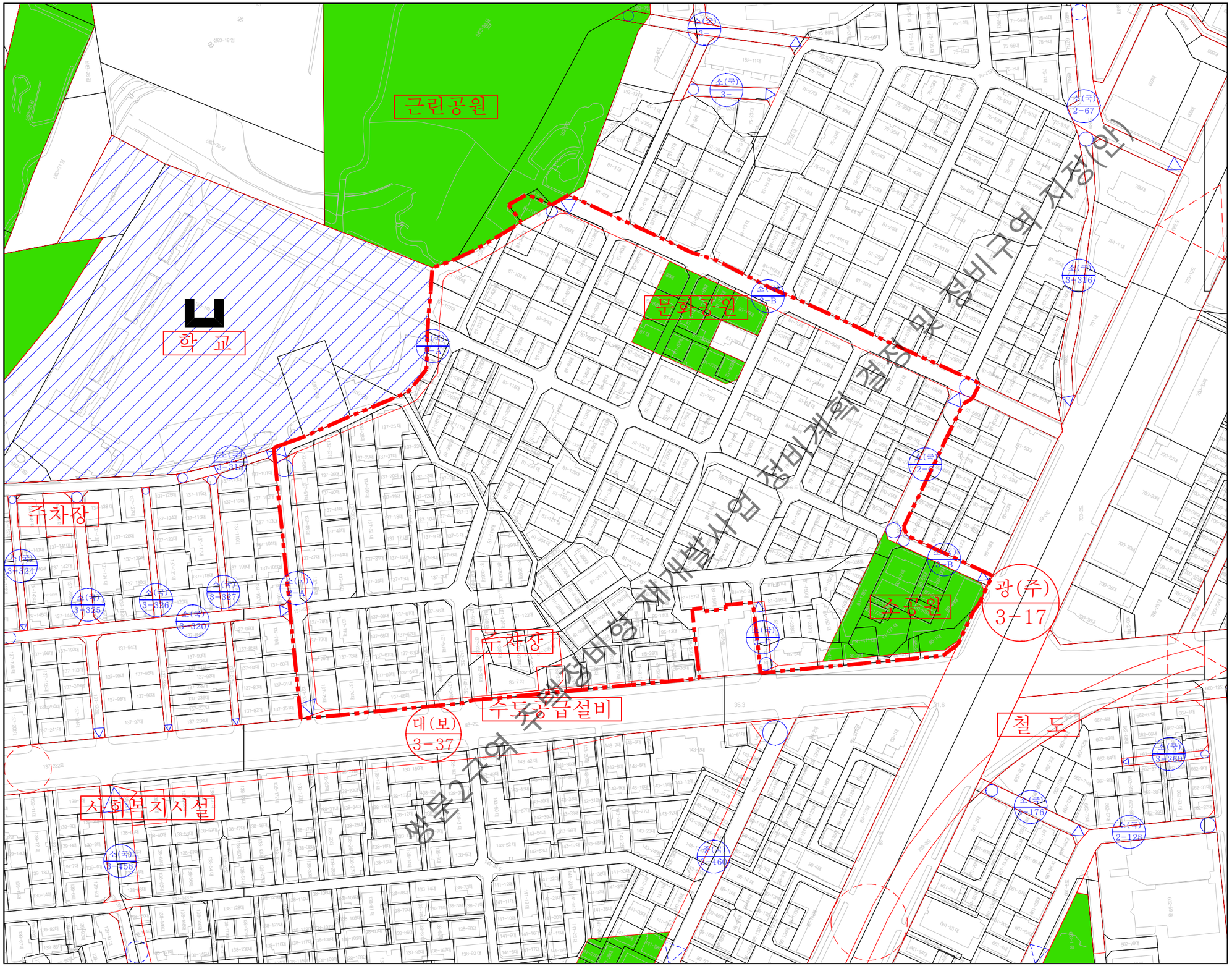


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 대로 이상
- 중로 이하
- 철도시설
- 주차장
- 공원
- 수도공급설비
- 학교
- 도시계획시설



Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

획 지 ①	
50% 이하	39층 이하
210.6/250.6/ 281.2/300.0%	공동주택 및 부대복리시설
획 지 ②	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	단독주택, 제1종근생, 문화 및 집회시설
획 지 ③	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	종교시설

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 획 지①(공동주택)
- 획 지②(단독주택)
- 획 지③(종교시설)
- 도 로
- 주차장
- 공 원
- 수도공급설비
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 차량진출입구
- 가로활성화 배치구간(권장)
- 디자인특화 배치구간(권장)
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 학교변 중저층 배치구간

건폐율	층수
기준/허용/상한 /법적상한 용적률	용도

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

II

토지 및 건축물 조서

1 토지조서

2 건축물조서

1 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
1	쌍문동 79-2	대	99	99	제2종일반주거지역 (7층이하)		권혜령	
2	쌍문동 79-4	대	197	197	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
3	쌍문동 79-6	도로	688	688	제2종일반주거지역 (7층이하)		정갑진	
4	쌍문동 79-7	대	256	256	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
5	쌍문동 79-9	대	658	658	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
6	쌍문동 79-11	대	136	136	제2종일반주거지역 (7층이하)		김대섭	
7	쌍문동 79-14	대	99	99	제2종일반주거지역 (7층이하)		고정옥	
8	쌍문동 79-15	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)		박성춘	
9	쌍문동 79-16	대	139	139	제2종일반주거지역 (7층이하)		배미선	
10	쌍문동 79-17	대	99	99	제2종일반주거지역 (7층이하)		권월식	
11	쌍문동 79-18	대	116	116	제2종일반주거지역 (7층이하)		한진기	
12	쌍문동 79-19	도로	93	93	제2종일반주거지역 (7층이하)		엄이현 외 2인	
13	쌍문동 79-20	대	169	169	제2종일반주거지역 (7층이하)		김응석	
14	쌍문동 79-21	대	193	193	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
15	쌍문동 80-5	대	112	112	제2종일반주거지역 (7층이하)		최철채 외 1인	
16	쌍문동 80-6	대	149	149	제2종일반주거지역 (7층이하)		정명화	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
17	쌍문동 80-7	대	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		노부식	
18	쌍문동 80-15	도로	1,088	1,088	제2종일반주거지역 (7층이하)	도로(저촉)	도봉구	
19	쌍문동 80-21	대	129	129	제2종일반주거지역 (7층이하)		황춘분	
20	쌍문동 80-22	대	446	446	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
21	쌍문동 80-26	도로	73	73	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤석숭	
22	쌍문동 80-27	대	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		곽민희	
23	쌍문동 80-28	대	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		박노산	
24	쌍문동 80-29	대	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		권정자	
25	쌍문동 80-30	대	152	152	제2종일반주거지역 (7층이하)		권정자	
26	쌍문동 80-31	도로	73	73	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤석숭	
27	쌍문동 80-32	대	139	139	제2종일반주거지역 (7층이하)		손춘자	
28	쌍문동 80-33	대	112	112	제2종일반주거지역 (7층이하)		김유완	
29	쌍문동 80-34	대	139	139	제2종일반주거지역 (7층이하)		길익찬	
30	쌍문동 80-35	대	106	106	제2종일반주거지역 (7층이하)		신현철	
31	쌍문동 80-36	대	122	122	제2종일반주거지역 (7층이하)		신경훈	
32	쌍문동 80-37	대	578	578	제3종일반주거지역	도로(접합)	대지권설정	
33	쌍문동 80-49	대	585	585	제3종일반주거지역	도로(저촉)	정훈교 외 3인	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
34	쌍문동 80-50	대	136	136	제3종일반주거지역	도로(접합)	김혜진	
35	쌍문동 80-51	대	99	99	제3종일반주거지역		박애향	
36	쌍문동 80-52	대	122	122	제3종일반주거지역		안정례	
37	쌍문동 80-53	대	93	93	제3종일반주거지역	도로(접합)	윤석숭	
38	쌍문동 80-61	대	106	106	제2종일반주거지역 (7층이하)		이인숙	
39	쌍문동 81-57	대	274	274	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
40	쌍문동 81-60	대	142	142	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
41	쌍문동 81-66	대	303	303	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
42	쌍문동 81-67	대	298	298	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
43	쌍문동 81-68	대	235	235	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
44	쌍문동 81-70	대	145	145	제2종일반주거지역 (7층이하)		황순진	
45	쌍문동 81-71	대	334	334	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
46	쌍문동 81-72	대	192	192	제2종일반주거지역 (7층이하)		백성선	
47	쌍문동 81-73	대	347	347	제2종일반주거지역 (7층이하)		김봉수	
48	쌍문동 81-74	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		임선락	
49	쌍문동 81-75	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		이일권	
50	쌍문동 81-76	대	331	331	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
51	쌍문동 81-77	대	183	183	제2종일반주거지역 (7층이하)		이준문	
52	쌍문동 81-78	대	331	331	제2종일반주거지역 (7층이하)		도봉구	
53	쌍문동 81-79	대	357	357	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
54	쌍문동 81-80	대	179	179	제2종일반주거지역 (7층이하)		반을환	
55	쌍문동 81-81	대	152	152	제2종일반주거지역 (7층이하)		유병오	
56	쌍문동 81-82	대	149	149	제2종일반주거지역 (7층이하)		김복순	
57	쌍문동 81-83	대	331	331	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
58	쌍문동 81-84	대	159	159	제2종일반주거지역 (7층이하)		남유경	
59	쌍문동 81-85	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		김동현	
60	쌍문동 81-86	대	219	219	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
61	쌍문동 81-87	대	340	340	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
62	쌍문동 81-88	대	344	344	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
63	쌍문동 81-89	대	360	360	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
64	쌍문동 81-90	대	175	175	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
65	쌍문동 81-91	대	157	157	제2종일반주거지역 (7층이하)		김인숙	
66	쌍문동 81-92	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		김진석	
67	쌍문동 81-94	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
68	쌍문동 81-95	대	162	162	제1종일반주거지역		이성희	
69	쌍문동 81-96	대	347	347	제1종일반주거지역		대지권설정	
70	쌍문동 81-97	대	185	185	제1종일반주거지역		강춘자	
71	쌍문동 81-98	대	208	208	제1종일반주거지역		대지권설정	
72	쌍문동 81-99	대	367	367	제1종일반주거지역		대지권설정	
73	쌍문동 81-100	대	284	284	제1종일반주거지역		남만희	
74	쌍문동 81-101	대	245	245	제1종일반주거지역		대지권설정	
75	쌍문동 81-102	주차장	400	400	제1종일반주거지역	주차장	도봉구	
76	쌍문동 81-103	대	225	225	제1종일반주거지역		조미영	
77	쌍문동 81-104	대	208	208	제1종일반주거지역		노윤선	
78	쌍문동 81-105	대	208	208	제1종일반주거지역		대지권설정	
79	쌍문동 81-106	대	347	347	제1종일반주거지역		대지권설정	
80	쌍문동 81-107	대	350	350	제1종일반주거지역		대지권설정	
81	쌍문동 81-108	대	112	112	제2종일반주거지역 (7층이하)		강병남	
82	쌍문동 81-110	대	116	116	제2종일반주거지역 (7층이하)		남평우	
83	쌍문동 81-111	대	196	196	제2종일반주거지역 (7층이하)		이점구	
84	쌍문동 81-112	대	122	122	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	박희연	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
85	쌍문동 81-113	대	188	188	제2종일반주거지역 (7층이하)		정숙영	
86	쌍문동 81-114	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)		김원구	
87	쌍문동 81-115	대	327	327	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
88	쌍문동 81-116	대	440	440	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
89	쌍문동 81-117	대	136	136	제2종일반주거지역 (7층이하)		황후남	
90	쌍문동 81-118	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		김홍육 외 1인	
91	쌍문동 81-119	대	268	268	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	전규언	
92	쌍문동 81-122	도로	430	430	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	주식회사 우리피앤에스	
93	쌍문동 81-123	대	198	198	제2종일반주거지역		이복근	
94	쌍문동 81-124	대	166	166	제2종일반주거지역		대지권설정	
95	쌍문동 81-125	도로	31	31	제2종일반주거지역		윤정자 외 1인	
96	쌍문동 81-126	대	331	331	제2종일반주거지역		대지권설정	
97	쌍문동 81-127	대	282	282	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
98	쌍문동 81-128	대	294	294	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
99	쌍문동 81-129	대	304	304	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
100	쌍문동 81-130	대	136	136	제2종일반주거지역 (7층이하)		이주애 외 3인	
101	쌍문동 81-131	대	145	145	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
102	쌍문동 81-132	대	321	321	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
103	쌍문동 81-133	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		김양섭	
104	쌍문동 81-134	대	140	140	제2종일반주거지역 (7층이하)		안재두	
105	쌍문동 81-135	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)		연승의	
106	쌍문동 81-136	대	233	233	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
107	쌍문동 81-137	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		최병국	
108	쌍문동 81-138	대	182	182	제2종일반주거지역 (7층이하)		손옥숙	
109	쌍문동 81-139	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		배명창 외 1인	
110	쌍문동 81-140	대	504	504	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
111	쌍문동 81-143	대	198	198	제2종일반주거지역 (7층이하)		이숙자	
112	쌍문동 81-146	대	179	179	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
113	쌍문동 81-147	대	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		유영라 외 1인	
114	쌍문동 81-149	대	159	159	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민식	
115	쌍문동 81-150	대	215	215	제3종일반주거지역		대지권설정	
116	쌍문동 81-151	대	136	136	제3종일반주거지역		일부대지권설정	
117	쌍문동 81-152	대	238	238	제3종일반주거지역		대지권설정	
118	쌍문동 81-155	대	122	122	제2종일반주거지역		재단법인대한 감리회유지재단	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
119	쌍문동 81-156	대	169	169	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		김봉심 외 2인	
120	쌍문동 81-157	대	155	155	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		이왈영	
121	쌍문동 81-158	도로	9,818	7,439.2	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로(사도)(저촉), 도로(접합), 소로3류(접합)	주식회사 우리피앤에스	
122	쌍문동 81-171	대	359	359	제3종일반주거지역		김민기	
123	쌍문동 81-174	도로	59	59	제3종일반주거지역		김한성	
124	쌍문동 81-177	대	93	93	제3종일반주거지역		이영란	
125	쌍문동 81-178	도로	390	390	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		김재훈 외 1인	
126	쌍문동 81-180	대	69	69	제3종일반주거지역		강구	
127	쌍문동 81-181	대	93	93	제3종일반주거지역		김성일	
128	쌍문동 81-182	대	126	126	제3종일반주거지역		문차순	
129	쌍문동 81-183	대	96	96	제3종일반주거지역		심재황	
130	쌍문동 81-195	대	145	145	제2종일반주거지역(7층이하)		이병탁	
131	쌍문동 81-197	대	53	53	제2종일반주거지역(7층이하)		양희청 외 1인	
132	쌍문동 81-198	대	137	137	제2종일반주거지역(7층이하)		장강진	
133	쌍문동 81-199	대	137	137	제2종일반주거지역(7층이하)		김영숙	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
134	쌍문동 81-230	대	93	93	제2종일반주거지역 (7층이하)		김정호	
135	쌍문동 81-231	대	93	93	제2종일반주거지역 (7층이하)		이효숙	
136	쌍문동 81-237	대	132	132	제3종일반주거지역		정민우	
137	쌍문동 81-238	대	126	126	제3종일반주거지역		정봉주	
138	쌍문동 81-239	대	136	136	제3종일반주거지역		정봉주	
139	쌍문동 81-240	대	119	119	제2종일반주거지역 (7층이하)		김봉순	
140	쌍문동 81-241	대	106	106	제2종일반주거지역 (7층이하)		유선종	
141	쌍문동 81-242	대	142	142	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
142	쌍문동 81-243	대	149	149	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
143	쌍문동 81-244	대	159	159	제2종일반주거지역 (7층이하)		이순자	
144	쌍문동 81-246	대	122	122	제2종일반주거지역 (7층이하)		박영희 외 1인	
145	쌍문동 81-247	대	145	145	제2종일반주거지역 (7층이하)		김상곤 외 1인	
146	쌍문동 81-248	대	112	112	제2종일반주거지역 (7층이하)		배명남	
147	쌍문동 81-249	대	116	116	제2종일반주거지역 (7층이하)		박영숙	
148	쌍문동 81-254	대	162	162	제2종일반주거지역 (7층이하)		박복순	
149	쌍문동 81-259	대	106	106	제2종일반주거지역 (7층이하)		김영례 외 1인	
150	쌍문동 81-260	대	93	93	제2종일반주거지역 (7층이하)		최상렬	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
151	쌍문동 81-261	대	99	99	제2종일반주거지역 (7층이하)		고락곤 외 1인	
152	쌍문동 81-262	대	106	106	제2종일반주거지역 (7층이하)		조용만	
153	쌍문동 81-263	대	102	102	제2종일반주거지역 (7층이하)		김성은	
154	쌍문동 81-264	도로	83	83	제2종일반주거지역 (7층이하)		이원희 외 1인	
155	쌍문동 81-265	도로	56	56	제2종일반주거지역 (7층이하)		이원희 외 1인	
156	쌍문동 81-266	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)		박인자	
157	쌍문동 81-268	대	155	155	제2종일반주거지역 (7층이하)		박양근	
158	쌍문동 81-269	대	185	185	제1종일반주거지역		대지권설정	
159	쌍문동 81-270	대	152	152	제2종일반주거지역 (7층이하)		정문균	
160	쌍문동 81-271	대	109	109	제2종일반주거지역 (7층이하)		이은곤 외 2인	
161	쌍문동 81-272	대	102	102	제2종일반주거지역 (7층이하)		심정애	
162	쌍문동 81-273	대	149	149	제2종일반주거지역 (7층이하)		임정원	
163	쌍문동 81-274	대	43	43	제2종일반주거지역		이선주	
164	쌍문동 81-275	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
165	쌍문동 81-276	대	165	165	제1종일반주거지역		이종근	
166	쌍문동 81-277	대	129	129	제2종일반주거지역 (7층이하)		학교법인삼산학원	
167	쌍문동 81-278	대	179	179	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
168	쌍문동 81-281	대	175	175	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤승민 외 3인	
169	쌍문동 81-282	대	159	159	제2종일반주거지역 (7층이하)		한한근 외 1인	
170	쌍문동 81-283	대	179	179	제2종일반주거지역 (7층이하)		유순이	
171	쌍문동 81-285	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		김석주	
172	쌍문동 81-291	대	96	96	제2종일반주거지역 (7층이하)		채미나 외 1인	
173	쌍문동 81-293	도로	73	73	제2종일반주거지역 (7층이하)		김익환	
174	쌍문동 81-294	대	235	235	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
175	쌍문동 81-297	도로	69	69	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	국(국토교통부)	
176	쌍문동 81-298	대	192	192	제2종일반주거지역 (7층이하)		박선옥	
177	쌍문동 81-308	대	231	231	제2종일반주거지역 (7층이하)		용경희 외 2인	
178	쌍문동 81-309	대	231	231	제2종일반주거지역 (7층이하)		정재운 외 2인	
179	쌍문동 81-316	대	136	136	제3종일반주거지역		일부대지권설정	
180	쌍문동 81-330	대	179	179	제2종일반주거지역 (7층이하)		이민겸	
181	쌍문동 81-335	대	152	152	제2종일반주거지역 (7층이하)		강종철	
182	쌍문동 81-337	대	192	192	제1종일반주거지역		대지권설정	
183	쌍문동 81-338	도로	126	126	제2종일반주거지역 (7층이하)		김종원	
184	쌍문동 81-340	대	192	192	제2종일반주거지역 (7층이하)		김태영	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
185	쌍문동 81-341	대	152	152	제2종일반주거지역 (7층이하)		안영순 외 1인	
186	쌍문동 81-342	대	165	165	제1종일반주거지역		대지권설정	
187	쌍문동 81-343	대	36	36	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	안창수	
188	쌍문동 81-344	대	149	149	제1종일반주거지역		대지권설정	
189	쌍문동 81-345	대	162	162	제2종일반주거지역 (7층이하)		장순덕	
190	쌍문동 81-346	도로	17	17	제2종일반주거지역		단희우	
191	쌍문동 81-347	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)		이용 외 2인	
192	쌍문동 81-348	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		원예순	
193	쌍문동 81-354	대	205	205	제2종일반주거지역 (7층이하)		임순예	
194	쌍문동 81-355	대	171	171	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
195	쌍문동 81-356	대	165	165	제2종일반주거지역		이옥선	
196	쌍문동 81-357	도로	86	86	제2종일반주거지역 (7층이하)		도봉구	
197	쌍문동 81-358	대	174	174	제2종일반주거지역 (7층이하)		정남호	
198	쌍문동 81-359	대	166	166	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤한성	
199	쌍문동 81-360	대	166	166	제2종일반주거지역 (7층이하)		권정찬	
200	쌍문동 81-361	대	340	340	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
201	쌍문동 81-363	도로	187	187	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)		도봉구	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
202	쌍문동 81-364	대	165	165	제2종일반주거지역		김영례	
203	쌍문동 81-365	대	166	166	제2종일반주거지역		황금자	
204	쌍문동 81-367	대	182	182	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤병환	
205	쌍문동 81-368	대	185	185	제2종일반주거지역 (7층이하)		김영이	
206	쌍문동 81-373	도로	16	16	제2종일반주거지역 (7층이하)		허희만	
207	쌍문동 81-378	도로	23	23	제2종일반주거지역 (7층이하)		신명수	
208	쌍문동 81-379	대	168	168	제2종일반주거지역		장병오	
209	쌍문동 81-380	대	181	181	제2종일반주거지역		도봉구	
210	쌍문동 81-381	대	168	168	제2종일반주거지역 (7층이하)		고태열	
211	쌍문동 81-382	대	166	166	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	이민우	
212	쌍문동 81-383	도로	25	25	제2종일반주거지역 (7층이하)		장기영	
213	쌍문동 81-388	대	95	95	제2종일바주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
214	쌍문동 81-389	대	226	226	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
215	쌍문동 81-390	대	116	116	제2종일반주거지역 (7층이하)		김동심	
216	쌍문동 81-394	대	143	143	제2종일반주거지역 (7층이하)		서경욱	
217	쌍문동 81-395	대	171	171	제2종일반주거지역 (7층이하)		윤명중	
218	쌍문동 81-396	대	132	132	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	정미경 외 1인	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
219	쌍문동 81-397	대	165	165	제2종일반주거지역 (7층이하)		김미영 외 2인	
220	쌍문동 81-400	대	187	187	제2종일반주거지역 (7층이하)		송병섭	
221	쌍문동 81-401	대	165	165	제1종일반주거지역		김동운	
222	쌍문동 81-402	대	149	149	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
223	쌍문동 81-403	대	148	148	제2종일반주거지역 (7층이하)		최좌진 외 1인	
224	쌍문동 81-404	대	116	116	제2종일반주거지역 (7층이하)		박정빈	
225	쌍문동 81-405	대	165	165	제1종일반주거지역		이명이	
226	쌍문동 81-407	대	190	190	제2종일반주거지역 (7층이하)		김종근	
227	쌍문동 81-410	대	112	112	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
228	쌍문동 81-411	대	187	187	제3종일반주거지역		김시태 외 2인	
229	쌍문동 81-415	대	227	227	제2종일반주거지역 (7층이하)		대지권설정	
230	쌍문동 85-1	대	288.9	288.9	제3종일반주거지역	대로3류(접합), 도로(접합)	정훈교 외 3인	
231	쌍문동 85-2	대	61	61	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	정훈교 외 3인	
232	쌍문동 85-3	대	115.5	115.5	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	김시태 외 2인	
233	쌍문동 85-4	대	166	166	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	최병열	
234	쌍문동 85-5	대	370.9	370.9	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	정봉주	
235	쌍문동 85-7	주차장	422.8	422.8	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 주차장	서울특별시	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
236	쌍문동 85-11	도로	117.3	117.3	제2종일반주거지역		도봉구	
237	쌍문동 85-13	대	204.5	204.5	제2종일반주거지역		함정복 외 3인	
238	쌍문동 85-14	대	132.3	132.3	제2종일반주거지역		김선정	
239	쌍문동 85-15	대	101.8	101.8	제2종일반주거지역		구수미	
240	쌍문동 85-16	대	91.9	91.9	제2종일반주거지역		김동미	
241	쌍문동 85-17	대	128.3	128.3	제2종일반주거지역		김일호 외 1인	
242	쌍문동 85-18	도로	69.1	69.1	제2종일반주거지역		권용한	
243	쌍문동 85-19	대	116.4	116.4	제2종일반주거지역		신정란	
244	쌍문동 85-20	대	104.1	104.1	제2종일반주거지역		고영선 외 1인	
245	쌍문동 85-22	대	125.3	125.3	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	강홍구	
246	쌍문동 85-23	대	167.8	167.8	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	이병환	
247	쌍문동 85-24	도로	40.3	40.3	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	도봉구 외 1인	
248	쌍문동 85-26	대	216.2	216.2	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	정복순	
249	쌍문동 85-27	대	114.7	114.7	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	송애영 외 1인	
250	쌍문동 85-28	대	74.6	74.6	제2종일반주거지역		김동환	
251	쌍문동 85-29	도로	66.4	66.4	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	도봉구 외 1인	
252	쌍문동 85-30	도로	51.2	51.2	제2종일반주거지역		양흥종	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
253	쌍문동 85-31	대	114.4	114.4	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	김한수	
254	쌍문동 85-32	대	119	119	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	김선겸	
255	쌍문동 85-33	대	102.8	102.8	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	김형문	
256	쌍문동 85-35	종교 용지	1295	150.64	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	대로3류(접합)	재단법인기독교대한감리회유지재단	
257	쌍문동 85-36	대	146.1	146.1	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	서두수	
258	쌍문동 85-37	대	91.2	91.2	제2종일반주거지역		김금숙	
259	쌍문동 85-38	대	229.5	229.5	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류(접합)	도봉구	
260	쌍문동 85-39	대	120.7	120.7	제2종일반주거지역		고묘순	
261	쌍문동 85-40	대	61	61	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	김민기	
262	쌍문동 85-41	도로	12.3	12.3	제2종일반주거지역		김동한	
263	쌍문동 85-44	도로	31.4	31.4	제2종일반주거지역		이병환	
264	쌍문동 85-45	도로	7.4	7.4	제2종일반주거지역	대로3류(접합)	이병환	
265	쌍문동 85-46	대	14.4	14.4	제3종일반주거지역	대로3류(접합)	김민기	
266	쌍문동 137-1	대	98.2	98.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
267	쌍문동 137-2	대	125	125	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
268	쌍문동 137-3	대	99.8	99.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
269	쌍문동 137-4	대	116.7	116.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
270	쌍문동 137-5	대	133.6	133.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
271	쌍문동 137-6	대	119.3	119.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	이금순	
272	쌍문동 137-7	대	190.7	190.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	김동선	
273	쌍문동 137-8	대	106.4	106.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
274	쌍문동 137-9	대	127.3	127.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
275	쌍문동 137-10	대	110.4	110.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	홍성찬	
276	쌍문동 137-11	대	121.3	121.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
277	쌍문동 137-12	대	91.9	91.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	김효석 외 1인	
278	쌍문동 137-13	대	139.2	139.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	신한균	
279	쌍문동 137-14	도로	324	324	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	도봉구	
280	쌍문동 137-15	대	167.9	167.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	고선주	
281	쌍문동 137-16	대	143.5	143.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	윤복자	
282	쌍문동 137-17	대	138.8	138.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	안철준	
283	쌍문동 137-18	대	142.1	142.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	인정원	
284	쌍문동 137-19	대	141.2	141.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
285	쌍문동 137-20	대	140.2	140.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	이승은	
286	쌍문동 137-21	대	133.9	133.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	안효순	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
287	쌍문동 137-22	대	5.3	5.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	구판조	
288	쌍문동 137-23	대	133.6	133.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	신란영	
289	쌍문동 137-25	대	367.6	367.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
290	쌍문동 137-28	대	186.1	186.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	장주필	
291	쌍문동 137-29	대	146.1	146.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	김현순	
292	쌍문동 137-30	대	290.2	290.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
293	쌍문동 137-32	대	287.9	287.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
294	쌍문동 137-34	대	145.1	145.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
295	쌍문동 137-35	대	166	166	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
296	쌍문동 137-36	도로	345.8	345.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	도봉구	
297	쌍문동 137-37	대	241.8	241.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
298	쌍문동 137-39	대	133.6	133.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	박재호	
299	쌍문동 137-40	대	134.9	134.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
300	쌍문동 137-41	대	131.2	131.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
301	쌍문동 137-42	대	10.6	10.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
302	쌍문동 137-43	대	178.8	178.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
303	쌍문동 137-44	대	185.8	185.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
304	쌍문동 137-45	대	233.3	233.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	한경희	
305	쌍문동 137-46	대	240.3	240.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	이경환 외 1인	
306	쌍문동 137-47	대	188.4	188.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
307	쌍문동 137-48	대	318.7	318.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
308	쌍문동 137-51	대	228.8	228.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	대지권설정	
309	쌍문동 137-52	대	208.9	208.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	신대호	
310	쌍문동 137-53	도로	2,385	2,168.47	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(저촉)	도봉구	
311	쌍문동 137-54	대	55.2	55.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	정미경 외 1인	
312	쌍문동 137-55	대	82.9	82.9	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
313	쌍문동 137-56	대	148.8	148.8	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
314	쌍문동 137-57	대	292.9	292.9	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
315	쌍문동 137-59	수도용지	151.1	151.1	제2종일반주거지역	소로3류(접합), 수도공급설비	서울특별시	
316	쌍문동 137-60	도로	205	205	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류	도봉구	
317	쌍문동 137-61	대	134.9	134.9	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	김기배	
318	쌍문동 137-62	대	139.8	139.8	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	조재곤	
319	쌍문동 137-63	대	131.6	131.6	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	김혜영 외 1인	
320	쌍문동 137-64	대	136.2	136.2	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	김기순	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
321	쌍문동 137-65	대	354.7	354.7	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류(접합)	오세훈	
322	쌍문동 137-66	대	139.2	139.2	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	정일화	
323	쌍문동 137-67	대	129.3	129.3	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	한광주	
324	쌍문동 137-68	대	139.8	139.8	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	이재흥 외 1인	
325	쌍문동 137-69	대	137.8	137.8	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
326	쌍문동 137-70	도로	214.2	214.2	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류	도봉구	
327	쌍문동 137-71	대	278.4	278.4	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	대지권설정	
328	쌍문동 137-73	대	160	160	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	정한석	
329	쌍문동 137-74	대	362.3	362.3	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류(접합)	서정희	
330	쌍문동 137-75	대	346.4	346.4	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류(접합)	문영웅	
331	쌍문동 137-76	대	142.1	142.1	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	유쉬순	
332	쌍문동 137-77	대	142.8	142.8	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	이종호	
333	쌍문동 137-78	대	137.5	137.5	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	김남기	
334	쌍문동 137-233	도로	138.5	138.5	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류	도봉구	
335	쌍문동 137-239	대	26.8	26.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류(접합)	서울특별시	
336	쌍문동 137-240	대	151.7	151.7	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류(접합)	지선화	
337	쌍문동 137-247	도로	2.3	2.3	제2종일반주거지역	소로3류	허남광	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	도시 계획시설	소유자	용도
			지적	편입				
338	쌍문동 137-253	도로	5.4	5.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류	이채근	
339	쌍문동 137-254	도로	1.8	1.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	소로3류	조용봉	
340	쌍문동 137-255	대	166.7	166.7	제2종일반주거지역	소로3류(접합)	김영숙	
341	쌍문동 137-257	도로	2	2	제2종일반주거지역	소로3류	김기배	
342	쌍문동 137-258	도로	2	2	제2종일반주거지역	소로3류	고선채	
343	쌍문동 142-1	도로	86	86	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하), 제3종일반주거지역	대로3류(접합)	도봉구	
344	쌍문동 142-2	도로	104.1	104.1	제2종일반주거지역	소로3류	도봉구	
345	쌍문동 142-3	도로	83.3	83.3	제2종일반주거지역	대로3류(접합), 소로3류	도봉구	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

2 건축물조서

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
1	쌍문동 79-2	단독주택	연와조	1	유	54.95	164.09	2	1991	O
2	쌍문동 79-4	공동주택(다세대)	철근콘크리트구조	1	유	115.02	417.12	5	2009	X
3	쌍문동 79-7	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	151.66	511.28	5	2019	X
4	쌍문동 79-9	공동주택 (도시형생활주택)	철근콘크리트구조	1	유	187.08	659.97	6	2021	X
5	쌍문동 79-9	공동주택 (도시형생활주택)	철근콘크리트구조	1	유	183.06	659.35	6	2021	X
6	쌍문동 79-11	주택, 근린생활시설	연와조	1	유	67.95	149.94	2	1983	O
7	쌍문동 79-14	단독주택	연와조	1	유	57.18	183.84	3	1991	O
8	쌍문동 79-15	주택, 근생	연와조	1	유	78.88	157.76	2	1973	O
9	쌍문동 79-16	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	68.4	286	3	1992	O
10	쌍문동 79-17	다가구용단독주택(4)	연와조	1	유	56.71	149.94	2	1993	O
11	쌍문동 79-18	다가구용단독주택(5)	연와조	1	유	69.36	198.98	2	1993	O
12	쌍문동 79-20	다가구용단독주택(4)	연와조	1	유	93.7	247.65	2	1990	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
13	쌍문동 79-21	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	115.18	442.31	5	2003	X
14	쌍문동 80-5	다가구용단독주택(4)	연와조	1	유	66.95	199.63	2	1993	O
15	쌍문동 80-6	단독주택, 소매점	연와조	1	유	83.88	205.39	2	1988	O
16	쌍문동 80-7	주택	연와조. 세멘부록조	1	유	73.49	81.03	1	1972	O
17	쌍문동 80-21	다가구용단독주택(2)	연와조	1	유	64.33	149.4	2	1993	O
18	쌍문동 80-22	다세대주택	철근콘크리트구조	1	유	129.12	473.4	5	2002	X
19	쌍문동 80-22	다세대주택	철근콘크리트구조	1	유	124.32	447.84	5	2002	X
20	쌍문동 80-27	단독주택	연와조	1	유	66.02	136.05	2	1972	O
21	쌍문동 80-28	단독주택	연와조	1	유	71.73	197.81	2	1990	O
22	쌍문동 80-29	주택, 근린생활시설	연와조	1	유	61.75	137.61	2	1985	O
23	쌍문동 80-30	주택 및 제1종근린생활시설	연와조	1	유	90.58	180.71	2	1973	O
24	쌍문동 80-32	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	68.47	333.17	4	1991	O
25	쌍문동 80-33	단독주택	조적조	1	유	64.78	183.44	2	1999	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
26	쌍문동 80-34	단독주택	철근콘크리트조	1	유	74.07	226.49	3	1999	O
27	쌍문동 80-35	주택	연와조	1	유	59.57	66.81	1	1972	O
28	쌍문동 80-36	주택	연와조	1	유	62.55	70.09	1	1972	O
29	쌍문동 80-37	도시형생활주택 (단지형다세대)	철근콘크리트구조	1	유	143.71	749.34	6	2021	X
30	쌍문동 80-37	도시형생활주택 (단지형다세대)	철근콘크리트구조	1	유	145.01	869.73	7	2021	X
31	쌍문동 80-49	근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	446	1594.51	3	1980	O
32	쌍문동 80-50	주택, 점포	연와조	1	유	81.16	155.24	2	1974	O
33	쌍문동 80-51	주택	연와조	1	유	59.07	118.14	2	1974	O
34	쌍문동 80-52	주택	연와조	1	유	54.88	125.3	2	1978	O
35	쌍문동 80-61	주택	연와조	1	유	52.26	156.78	2	1988	O
36	쌍문동 81-57	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	164.01	638.07	5	2003	X
37	쌍문동 81-60	다세대주택	철근콘크리트조	1	유	84.96	419.51	4	2002	X
38	쌍문동 81-66	공동주택	철근콘크리트조	1	유	178.24	730.78	4	2002	X

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
39	쌍문동 81-67	공동주택	철근콘크리트조	1	유	178.24	728.65	4	2002	X
40	쌍문동 81-68	다세대주택	철근콘크리트	1	유	140.03	650.38	4	2001	X
41	쌍문동 81-70	주택, 근린생활시설	연와조. 철근콘크리트조	1	유	86.43	285.67	3	1997	X
42	쌍문동 81-71	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	199.51	659.89	5	2014	X
43	쌍문동 81-72	주택	연와조	1	유	75.9	75.9	1	1971	O
44	쌍문동 81-73	주택, 점포	연와조	1	유	43.17	86.34	2	1973	O
45	쌍문동 81-73	주택	연와조	1	유	96.76	120.99	1	1973	O
46	쌍문동 81-74	근린생활시설, 주택	연와조. 철근콘크리트조	1	유	77.25	164.6	2	1984	O
47	쌍문동 81-75	다가구용단독주택(3)	연와조	1	유	87.72	294.44	3	1995	O
48	쌍문동 81-76	공동주택	철근콘그리트구조	1	유	176.78	654.24	5	2006	X
49	쌍문동 81-77	단독주택	연와조	1	유	79.69	243.53	2	1989	O
50	쌍문동 81-78	다가구주택	연와조, 세멘벽돌조	1	유	148.77	248.67	1	1973	O
51	쌍문동 81-79	공동주택 및 제2종근린생활시설	철근콘그리트구조	1	유	213.61	686.1	5	2010	X

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
52	쌍문동 81-80	주택	연와조	1	유	84.49	246.92	2	1984	O
53	쌍문동 81-81	단독주택	연와조	1	유	75.54	226.62	2	1991	O
54	쌍문동 81-82	단독주택	연와조	1	유	79.92	229.04	2	1991	O
55	쌍문동 81-83	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	197.65	658.89	5	2003	X
56	쌍문동 81-84	주택	연와조	1	유	79.2	165.92	2	1972	O
57	쌍문동 81-85	주택, 제1종근린생활시설	연와조	1	유	74.08	92.49	1	1973	O
58	쌍문동 81-86	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	247.35	659.37	5	2017	X
59	쌍문동 81-87	공동주택 (다세대)	철근콘크리트조	1	유	200.88	657.66	5	2001	X
60	쌍문동 81-88	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	202.74	833.68	4	2007	X
61	쌍문동 81-89	공동주택	철근콘크리트조	1	유	215.94	824.43	5	2002	X
62	쌍문동 81-90	공동(다세대)주택	철근콘크리트조	1	유	104.75	516.95	4	2001	X
63	쌍문동 81-91	단독주택	연와조	1	유	78.36	239.99	2	1989	O
64	쌍문동 81-92	단독주택	연와조	1	유	77.04	242.34	2	1990	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
65	쌍문동 81-94	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	98.78	460.14	4	2003	X
66	쌍문동 81-95	주택	연와조	1	유	76	91.11	1	1973	O
67	쌍문동 81-96	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	188.99	783.58	4	2003	X
68	쌍문동 81-97	단독주택	연와조	1	유	81.18	239.85	2	1988	O
69	쌍문동 81-98	공동주택	철근콘그리트구조	1	유	182	821.66	4	2015	X
70	쌍문동 81-99	연립주택 (13세대)	철근콘크리트조, 연와조	1	유	198.51	821.2	4	1996	X
71	쌍문동 81-100	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조	1	유	138.84	644.51	4	1988	O
72	쌍문동 81-101	공동주택	철근콘그리트구조	1	유	227.77	576.99	4	2008	X
73	쌍문동 81-103	단독주택	연와조	1	유	88.95	249.99	2	1989	O
74	쌍문동 81-104	단독주택	철근콘크리트조	1	유	124.73	316.66	3	1999	O
75	쌍문동 81-105	공동주택	철근콘크리트조	1	유	108.83	498.3	4	2002	X
76	쌍문동 81-106	다세대주택	철근콘크리트, 연와조	1	유	148.97	658.08	4	1994	O
77	쌍문동 81-107	다세대주택	철근콘크리트, 연와조	1	유	156.07	674.31	4	1993	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
78	쌍문동 81-108	주택, 근린생활시설	R.C조, 세멘벽돌조	1	유	53.24	212.96	3	1989	O
79	쌍문동 81-110	주택	연와조	1	유	65.85	79.77	1	1973	O
80	쌍문동 81-111	주택	연와조	1	유	81.4	180.32	2	1983	O
81	쌍문동 81-112	주택	연와조	1	유	62.51	69.68	1	1972	O
82	쌍문동 81-113	단독주택	연와조	1	유	90.6	248.4	2	1989	O
83	쌍문동 81-114	주택	연와조	1	유	64.26	77.41	1	1974	O
84	쌍문동 81-115	공동주택(도시형생활주택(단지형다세대(15세대))	철근콘크리트구조	1	유	187.67	650.57	6	2018	X
85	쌍문동 81-116	공동주택	연와조	1	유	67.4	198.78	2	1986	O
86	쌍문동 81-116	공동주택	연와조	1	유	77.76	233.28	2	1986	O
87	쌍문동 81-116	공동주택	연와조	1	유	44.5	133.5	2	1986	O
88	쌍문동 81-117	주택	연와조	1	유	66.19	76.66	1	1974	O
89	쌍문동 81-118	단독주택(다가구)	철근콘크리트조	1	유	80.08	235.84	3	2001	O
90	쌍문동 81-119	주택, 근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	유	-	449.82	3	1987	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
91	쌍문동 81-123	공동주택 및 근린생활시설	철근콘크리트구조	0	유	114.83	527.99	4	2024	X
92	쌍문동 81-124	공동주택 (다세대주택)	철근콘그리트구조	1	유	156.24	638.22	5	2003	X
93	쌍문동 81-126	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	178.38	658.29	5	2003	X
94	쌍문동 81-127	공동(다세대)주택	철근콘크리트조	1	유	156.79	658.93	4	2001	X
95	쌍문동 81-128	공동(다세대)주택	철근콘크리트조	1	유	143.68	659.57	4	2002	X
96	쌍문동 81-129	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	179.82	800.42	4	2004	X
97	쌍문동 81-130	주택	연와조	1	유	55.21	67.61	1	1973	O
98	쌍문동 81-131	근린생활시설, 다가구주택	연와조	1	유	72.3	153	2	1989	O
99	쌍문동 81-132	다세대주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	179.65	659.72	4	1995	X
100	쌍문동 81-133	단독주택	연와조	1	유	92.9	248.54	2	1991	O
101	쌍문동 81-134	단독주택	연와조	1	유	69.75	209.25	2	1988	O
102	쌍문동 81-135	다가구주택(5)	연와조	1	유	59.25	149.65	2	1994	O
103	쌍문동 81-136	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	127.68	610.41	4	2006	X

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
104	쌍문동 81-137	단독주택 (다가구용주택)	철근콘크리트조	1	유	92.98	333.28	3	1997	O
105	쌍문동 81-138	주택	연와조	1	유	65.82	73.36	1	1973	O
106	쌍문동 81-139	단독주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	92.37	384.58	5	1997	X
107	쌍문동 81-140	도시형생활주택 (단지형세대)	철근콘크리트구조	1	유	150.28	469.03	5	2019	X
108	쌍문동 81-140	도시형생활주택 (단지형세대)	철근콘크리트구조	1	유	150.28	534.46	5	2019	X
109	쌍문동 81-143	주택	연와조	1	유	83.34	120.76	1	1973	O
110	쌍문동 81-146	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	105.32	430.88	5	2003	X
111	쌍문동 81-147	단독주택	연와조	1	유	62.19	206.81	2	1991	O
112	쌍문동 81-149	주택, 점포	연와조	1	유	81.69	167.38	2	1973	O
113	쌍문동 81-150	공동주택	철근콘크리트조	1	유	127.2	632.34	4	2002	X
114	쌍문동 81-151	공동주택	철근콘크리트조	1	유	145.27	658.76	6	2002	X
115	쌍문동 81-152	공동주택	철근콘크리트조	1	유	142.6	520.78	5	2002	X
116	쌍문동 81-155	단독주택	연와조	1	유	60.89	189.15	2	1986	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
117	쌍문동 81-156	단독주택	연와조	1	유	83.94	247.32	2	1989	O
118	쌍문동 81-157	다가구주택(7)	연와조	1	유	92.95	327.6	3	1993	O
119	쌍문동 81-171	근린생활시설	철근콘크리트조, 세멘벽돌조	1	유	144	681.6	4	1986	O
120	쌍문동 81-177	주택	연와조	1	유	54.71	54.71	1	1971	O
121	쌍문동 81-180	다가구용단독주택 (2가구)	연와조	1	유	40.9	199.3	2	1996	O
122	쌍문동 81-181	주택	연와조	1	유	60.35	69.95	1	1971	O
123	쌍문동 81-182	단독주택	연와조	1	유	75.38	197.05	2	1991	O
124	쌍문동 81-183	주택	연와조	1	유	39.31	39.31	1	1971	O
125	쌍문동 81-195	단독주택	연와조	1	유	71.46	162.72	2	1988	O
126	쌍문동 81-198	주택, 근린생활시설	연와조	1	유	65.85	134.28	2	1971	O
127	쌍문동 81-199	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	81.46	299.26	4	1995	X
128	쌍문동 81-230	주택	연와조	1	유	42.88	42.88	1	1972	O
129	쌍문동 81-231	주택	연와조	1	유	42.88	42.88	1	1972	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
130	쌍문동 81-240	주택	연와조	1	유	53.59	65.09	1	1972	O
131	쌍문동 81-241	다가구용단독주택 (4가구)	조적조	1	유	63.47	190.51	2	1993	O
132	쌍문동 81-242	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	169.3	581.63	5	2021	X
133	쌍문동 81-243	도시형생활주택	철근콘크리트구조	1	유	188.28	594.7	5	2021	X
134	쌍문동 81-244	단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	79.37	387.95	4	1991	O
135	쌍문동 81-246	다가구용단독주택 (4가구)	연와조, R.D조	1	유	60.48	236.16	3	1995	O
136	쌍문동 81-247	다가구용단독주택(5)	연와조	1	유	86.71	299.12	3	1994	O
137	쌍문동 81-248	주택	연와조	1	유	66.35	90.75	1	1973	O
138	쌍문동 81-249	주택	연와조	1	유	73.19	58.05	1	1972	O
139	쌍문동 81-254	주택, 점포	연와조	1	유	91.64	100.04	1	1972	O
140	쌍문동 81-259	단독주택 (다가구주택, 근린생활시설)	철근콘크리트구조	1	유	62.58	211.71	4	2004	O
141	쌍문동 81-260	주택	연와조	1	유	53.09	63.27	1	1973	O
142	쌍문동 81-261	주택	연와조	1	유	58.41	72.43	1	1973	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
143	쌍문동 81-262	다가구용단독주택 (3가구)	연와조	1	유	63.36	176.29	2	1994	O
144	쌍문동 81-263	주택	연와조	1	유	61.16	74.18	1	1973	O
145	쌍문동 81-266	주택	연와조, 세멘부록조	1	유	75.34	100.17	1	1973	O
146	쌍문동 81-268	주택	연와조	1	유	73.03	91.01	1	1973	O
147	쌍문동 81-269	다세대주택	철근콘크리트조	1	유	110.48	504.23	4	2001	X
148	쌍문동 81-270	단독주택	연와조, 철근콘크리트조	1	유	91.14	264.96	3	1998	O
149	쌍문동 81-271	단독주택	연와조	1	유	62.58	191.1	2	1991	O
150	쌍문동 81-272	다가구용단독주택 (5가구)	와이어판넬, 철근보강조	1	유	58.55	165.28	2	1993	O
151	쌍문동 81-273	근린생활시설, 주택	R.C조	1	유	73.12	315.04	4	1989	O
152	쌍문동 81-276	다가구용단독주택(7)	연와조	1	유	98.94	379.83	3	1995	O
153	쌍문동 81-277	주택	연와조	1	유	75.21	112.8	1	1973	O
154	쌍문동 81-278	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	110.35	418.13	5	2003	X
155	쌍문동 81-281	다가구용단독주택 (7가구)	철근콘크리트조, 연와조	1	유	103.58	402.34	3	1994	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
156	쌍문동 81-282	단독주택 (다가구용주택)	연와조	1	유	69.33	178.38	2	1997	O
157	쌍문동 81-283	단독주택, 근린생화시설	연와조	1	유	66.12	132.24	2	1973	O
158	쌍문동 81-285	주택	연와조	1	유	60.99	72.33	1	1974	O
159	쌍문동 81-291	주택	연와조	1	유	57.22	64.1	1	1974	O
160	쌍문동 81-294	다세대주택	철근콘크리트조	1	유	136.94	657.42	4	2001	X
161	쌍문동 81-298	주택	연와조	1	유	82.05	156.83	1	1974	O
162	쌍문동 81-308	단독주택	연와조	1	유	134.69	382.43	2	1991	O
163	쌍문동 81-309	단독주택	연와조, 세멘부록조	1	유	227.06	196.8	1	1974	O
164	쌍문동 81-330	단독주택	연와조	1	유	75.31	91.51	1	1975	O
165	쌍문동 81-335	다가구용단독주택 (5가구)	연와조	1	유	90.89	263.81	2	1992	O
166	쌍문동 81-337	공동주택	연와조	1	유	84.91	329.89	3	1990	O
167	쌍문동 81-340	다가구용단독주택 (7가구)	붉은벽돌조적조	1	유	109.63	415.34	3	1994	O
168	쌍문동 81-341	다가구주택	철근콘크리트조	1	유	87.51	229.57	3	2002	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
169	쌍문동 81-345	주택	연와조	1	유	82.25	99.14	1	1977	O
170	쌍문동 81-347	주택	연와조	1	유	67.07	80.49	1	1977	O
171	쌍문동 81-348	다가구주택(5)	연와조	1	유	98.62	293.78	2	1994	O
172	쌍문동 81-354	단독(다중)주택	철근콘크리트구조	1	유	115.11	481.06	4	2020	X
173	쌍문동 81-355	공동주택	연와조	1	유	84.24	249.84	2	1991	O
174	쌍문동 81-356	다가구주택	철근콘크리트조	1	유	95.49	344.74	3	1997	O
175	쌍문동 81-358	단독주택	연와조	1	유	86.25	246.88	2	1990	O
176	쌍문동 81-359	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	유	88.85	335	4	2006	X
177	쌍문동 81-360	주택	연와조	1	유	74.51	111.73	1	1978	O
178	쌍문동 81-361	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트	1	유	202.02	677.6	5	2021	X
179	쌍문동 81-364	다가구주택(7가구)	철근콘크리트조, 연와조	1	유	98.18	357.12	3	1995	O
180	쌍문동 81-365	다가구용단독주택(6)	연와조	1	유	99.26	354.32	3	1994	O
181	쌍문동 81-367	단독주택	연와조	1	유	99.9	244.57	2	1991	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
182	쌍문동 81-368	주택	연와조	1	유	81.79	128.3	1	1977	O
183	쌍문동 81-379	주택	연와조	1	유	78.77	113.12	1	1978	O
184	쌍문동 81-381	주택	연와조	1	유	77	170.56	2	1983	O
185	쌍문동 81-382	주택	연와조	1	유	81.4	180.32	2	1983	O
186	쌍문동 81-390	단독주택	연와조	1	유	57.69	174.86	2	1989	O
187	쌍문동 81-394	단독주택	연와조	1	유	66.24	209.79	2	1987	O
188	쌍문동 81-395	단독주택	연와조	1	유	82.22	241.2	2	1988	O
189	쌍문동 81-396	단독주택	연와조	1	유	92.52	263.49	2	1988	O
190	쌍문동 81-397	단독주택	연와조	1	유	82.17	246.51	2	1988	O
191	쌍문동 81-400	단독주택	연와조	1	유	86.62	247.65	2	1988	O
192	쌍문동 81-401	단독주택	연와조	1	유	80.32	244.2	2	1988	O
193	쌍문동 81-403	단독주택	연와조	1	유	73.57	241.97	2	1989	O
194	쌍문동 81-404	단독주택	연와조	1	유	57.69	171.72	2	1989	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
195	쌍문동 81-405	단독주택	연와조	1	유	75.18	235.5	2	1989	O
196	쌍문동 81-407	단독주택	연와조	1	유	90.72	243.82	2	1989	O
197	쌍문동 81-410	공동주택	연와조	1	유	57.92	162.24	2	1991	O
198	쌍문동 81-411	제1,2근린생활시설	철근콘크리트구조	1	유	150.68	711.1	5	2006	X
199	쌍문동 81-415	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	123.16	584.52	4	2006	X
200	쌍문동 85-4	점포, 주택	세멘벽돌조	1	유	88.56	186.71	2	1976	O
201	쌍문동 85-5	점포, 주택	철근콘크리트조	1	유	215.47	492.13	2	1976	O
202	쌍문동 85-7	제1종근린생활시설 (주민공동이용시설)	철근콘크리트구조	1	유	250.35	532.6	4	2021	X
203	쌍문동 85-13	다가구용단독주택 (5가구)	연와조	1	유	99.19	250.11	2	1994	O
204	쌍문동 85-14	다가구용단독주택(5)	연와조	1	유	76.16	179.38	2	1994	O
205	쌍문동 85-15	단독주택, 근린생활시설	철근콘크리트구조	1	유	60.8	256.5	5	2024	X
206	쌍문동 85-16	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조	1	유	54.75	229.27	4	2018	X
207	쌍문동 85-17	단독주택	세멘부록조	1	유	32.99	32.99	1	1971	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
208	쌍문동 85-17	주택	연와조	1	유	30.71	68.16	2	1980	O
209	쌍문동 85-19	단독주택	연와조	1	유	57.62	186.34	2	1989	O
210	쌍문동 85-20	주택	연와조	1	유	52.13	61.85	1	1976	O
211	쌍문동 85-22	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	60.84	191.88	2	1986	O
212	쌍문동 85-23	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조	1	유	68.58	325.96	5	1998	X
213	쌍문동 85-26	근린생활시설	철골조	1	유	51.36	132.54	3	1998	X
214	쌍문동 85-27	주택, 점포	연와조	1	유	68.86	135.9	2	1972	O
215	쌍문동 85-28	단독주택	연와조	1	유	52.18	134.53	2	1992	O
216	쌍문동 85-31	주택, 제2종근린생활시설	연와조	1	유	68.53	135.8	2	1973	O
217	쌍문동 85-32	주택, 점포	세멘벽돌조	1	유	71.21	159.08	2	1976	O
218	쌍문동 85-33	주택	연와조	1	유	43.47	53.35	1	1972	O
219	쌍문동 85-36	주택, 점포	연와조	1	유	81.82	163.64	2	1975	O
220	쌍문동 85-37	주택	연와조	1	유	34.91	44.79	1	1972	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
221	쌍문동 85-39	주택	연와조	1	유	67.41	129.92	2	1977	O
222	쌍문동 137-1	공동주택 (단지형다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	188.46	637.42	5	2022	X
223	쌍문동 137-3	공동주택 (다세대주택(12세대))	철근콘크리트구조	1	유	205.97	659.29	5	2018	X
224	쌍문동 137-6	다가구용단독주택 (5가구)	연와조	1	유	66.96	179.88	2	1995	O
225	쌍문동 137-7	주택	연와조	1	유	89.79	131.05	1	1976	O
226	쌍문동 137-8	다세대주택	철근콘크리트구조	1	유	140.1	464.11	5	2019	X
227	쌍문동 137-10	주택	연와조	1	유	66.48	87.7	1	1975	O
228	쌍문동 137-12	주택	연와조	1	유	54.25	64.13	1	1975	O
229	쌍문동 137-13	주택	연와조	1	유	79.44	125.72	1	1975	O
230	쌍문동 137-15	주택	연와조	1	유	82.68	161.39	2	1980	O
231	쌍문동 137-16	주택	연와조	1	유	81.79	106.42	1	1975	O
232	쌍문동 137-17	주택	연와조	1	유	79.31	102.25	1	1975	O
233	쌍문동 137-18	공동주택 (다세대주택10세대)	철근콘크리트구조	1	유	168.65	566.49	5	2021	X

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
234	쌍문동 137-20	주택	연와조	1	유	82.98	105.92	1	1975	O
235	쌍문동 137-21	단독주택	연와조	1	유	81.55	101.38	1	1975	O
236	쌍문동 137-23	다가구용단독주택(7)	연와조	1	유	78.88	267.48	3	1996	O
237	쌍문동 137-25	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	214.52	659.65	5	2017	X
238	쌍문동 137-28	다가구용단독주택 (11가구)	연와조	1	유	106.1	412.68	3	1996	O
239	쌍문동 137-29	주택	연와조	1	유	79.64	92.6	1	1976	O
240	쌍문동 137-30	도시형생활주택 (단지형세대)	철근콘크리트구조	1	유	169.41	580.17	5	2021	X
241	쌍문동 137-32	도시형생활주택 (단지형세대)	철근콘크리트구조	1	유	169.4	575.31	5	2021	X
242	쌍문동 137-34	공동주택 (도시형생활주택)	철근콘크리트구조	1	유	181.21	615.97	5	2021	X
243	쌍문동 137-37	다세대주택, 근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	유	133.01	516.4	4	1997	X
244	쌍문동 137-39	주택	연와조	1	유	75.57	89.42	1	1975	O
245	쌍문동 137-40	다세대주택	철근콘크리트구조	1	유	159.6	531.03	5	2019	X
246	쌍문동 137-42	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	224.92	658.48	5	2022	X

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
247	쌍문동 137-45	주택	연와조	1	유	119.17	206.54	1	1978	O
248	쌍문동 137-46	주택	연와조	1	유	113.46	152.14	1	1975	O
249	쌍문동 137-47	공동주택	철근콘크리트조	1	유	112	504.84	4	2002	X
250	쌍문동 137-48	공동(다세대)주택	철근콘크리트조	1	유	143.1	654	4	2001	X
251	쌍문동 137-51	공동주택(다세대)	철근콘크리트조	1	유	137.04	636.51	4	2001	O
252	쌍문동 137-52	단독주택 (다가구주택-6가구)	철근콘크리트구조	1	유	124.3	416.44	4	2018	X
253	쌍문동 137-55	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	1	유	48.75	221.89	4	2003	X
254	쌍문동 137-56	공동주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	87.78	431.49	4	1991	O
255	쌍문동 137-57	공동주택 (다세대주택)	R.C조, 연와조	1	유	161.46	659.86	4	1997	O
256	쌍문동 137-59	가압장	철근콘크리트조, 세멘벽돌조	1	유	67.77	119.64	1	1987	O
257	쌍문동 137-61	단독주택	연와조	1	유	79.74	309.56	3	1991	O
258	쌍문동 137-62	주택	연와조	1	유	80.1	90.28	1	1975	O
259	쌍문동 137-63	주택	세멘벽돌조	1	유	80.03	95.14	1	1975	O
260	쌍문동 137-64	주택	세멘벽돌조	1	유	69.39	79.11	1	1975	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
261	쌍문동 137-65	주택, 점포	연와조	1	유	-	441.29	2	1975	O
262	쌍문동 137-66	주택	연와조	1	유	68.93	137.86	1	1979	O
263	쌍문동 137-67	주택	세멘벽돌조	1	유	79.64	123.31	1	1975	O
264	쌍문동 137-68	다가구용단독주택	R.C조, 연와조	1	유	83.62	295.47	3	1996	O
265	쌍문동 137-69	공동주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	81.86	389.66	4	1991	O
266	쌍문동 137-71	다세대주택 (11세대)	철근콘크리트조, 연와조	1	유	161.41	649.7	4	1996	X
267	쌍문동 137-73	다가구용단독주택(6)	철근콘크리트조	1	유	94.71	335.45	3	1996	O
268	쌍문동 137-74	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	유	179.3	619.96	3	1999	X
269	쌍문동 137-75	교육연구및복지시설, 주택	철근콘크리트구조	1	유	205.7	1116.24	5	2004	X
270	쌍문동 137-76	다가구용단독주택	R.C조, 연와조	1	유	84.84	299.28	3	1996	O
271	쌍문동 137-77	다가구용단독주택 (5가구)	연와조	1	유	85.38	232.44	2	1992	O
272	쌍문동 137-78	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조	1	유	81.9	274.81	4	2019	X
273	쌍문동 137-240	근린생활시설	연와조	1	유	72.96	160.35	2	1983	O
274	쌍문동 137-255	주택	연와조	1	유	95.17	203.95	2	1978	O

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

III

기초 조사·확인 정리내역서

1 주민 또는 산업의 현황

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

9 기존 수목의 현황

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

14 기초조사 현황도(A4)

1 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세입자		인 구 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,208	2,587	536	1,148	672	1,439	376인/㏊	64호/㏊

산 업	구 분	제조업	판매업	서비스업	기 타
	-	-	-	-	

※ 대상지가 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 입지하여 도봉구 통계연보(2024) 쌍문2동 세대당 2.14 적용

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

구 분		전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
토지	필 지 수	345	276	12	-	19	38	
	면 적(㎡)	68,735.5	49,140.2	2,356.3	-	6,297.3	10,941.7	

구 분			동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
건축물	구조별	철근·철골콘크리트조	109	-	-	15.9	15,333.80	58,783.59
		시멘트 및 벽돌조	8	-	-	1.2	584.69	1,304.64
		연와조 및 조적조	156	-	-	22.7	11,600.10	26,257.63
		기 타	1	-	-	0.1	58.55	165.28
	용도별	주거용	266	-	-	38.7	26,305.17	82,363.44
		근린생활시설	7	-	-	1.0	1,204.20	4,147.70
		차압장	1			0.1	67.77	119.64
	경과년수별	10년 미만	30	-	-	4.4	4,911.98	17,105.28
		10~19년	10	-	-	1.5	1,625.80	6,069.05
		20~29년	64	-	-	9.3	7,707.14	30,439.35
		30~39년	79	-	-	11.5	6,223.25	20,524.45
		40년 이상	91	-	-	13.2	7,108.97	12,373.01
	규모별 (㎡)	30 미만	1	-	-	0.1	224.92	658.48
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-
		60~85 미만	3	-	-	0.4	141.83	555.72
		85~115 미만	37	-	-	5.4	2,468.24	5,977.33
		115~165 미만	105	-	-	15.3	8,378.86	22,068.23
		165~297 미만	87	-	-	12.7	9,489.96	31,756.63
		297 이상	41	-	-	6.0	6,873.33	25,494.75

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 토지의 이용현황

가. 지목별 현황

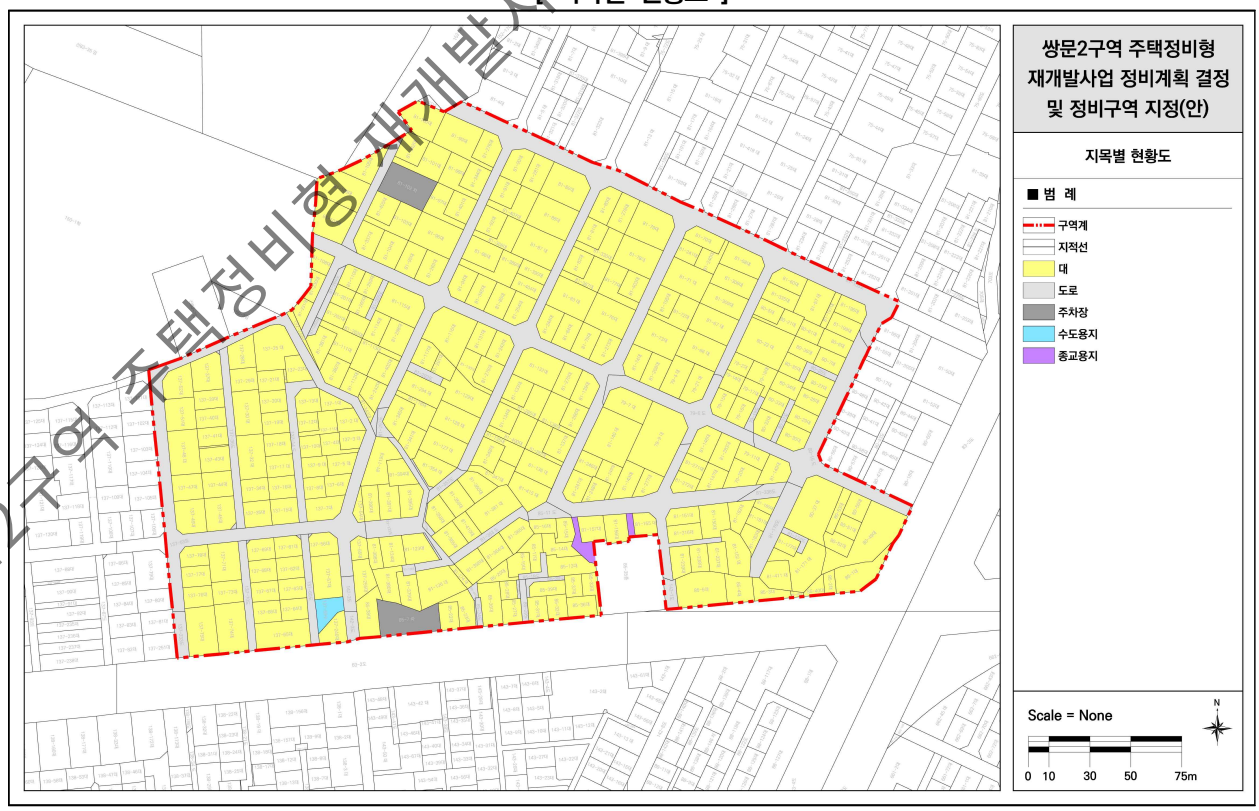
○ 총 면적 68,735.5㎡ 중 '대'가 52,407.5㎡(76.3%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 다음으로 '도로'가 15,203.5㎡(22.1%)를 차지하고 있음

○ 대상지 내 지목별 분포는 전체 345필지 중 '대'가 298필지(86.3%), '도로'가 43필지(12.5%)를 차지하고 있음

[지목별 분석표]

구 분		계	대	도 로	주차장	수도용지	종교용지
필지수	필 지	345	298	43	2	1	1
	비 율(%)	100.0	86.3	12.5	0.6	0.3	0.3
면 적	면 적(㎡)	68,735.5	52,407.5	15,203.5	822.8	151.1	150.6
	비 율(%)	100.0	76.3	22.1	1.2	0.2	0.2

[지목별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 소유자별 현황

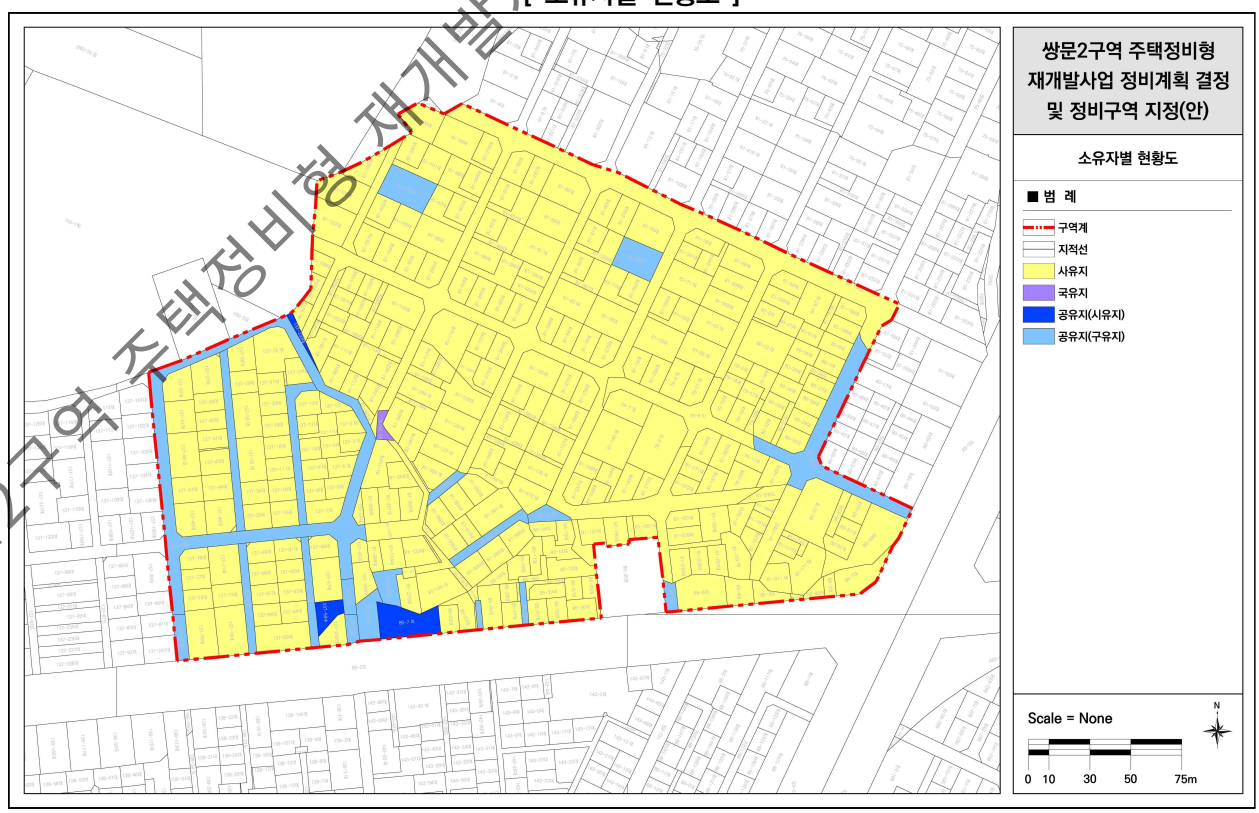
○ 총 면적 68,735.5㎡ 중 사유지가 61,669.9㎡(89.7%), 공유지가 6,996.6㎡(10.2%), 국유지가 69.0㎡ (0.1%)를 차지하고 있음

○ 필지수는 전체 345필지 중 사유지가 322필지(93.3%), 공유지가 22필지(6.4%), 국유지가 1필지(0.3%)를 차지하고 있음

[소유자별 분석표]

구 분		계	사유지	국유지	공유지	
					시유지	구유지
필지수	필 지	345	322	1	3	19
	비 율(%)	100.0	93.3	0.3	0.9	5.5
면 적	면 적(㎡)	68,735.5	61,669.9	69.0	600.7	6,395.9
	비 율(%)	100.0	89.7	0.1	0.9	9.3

[소유자별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 규모별 현황

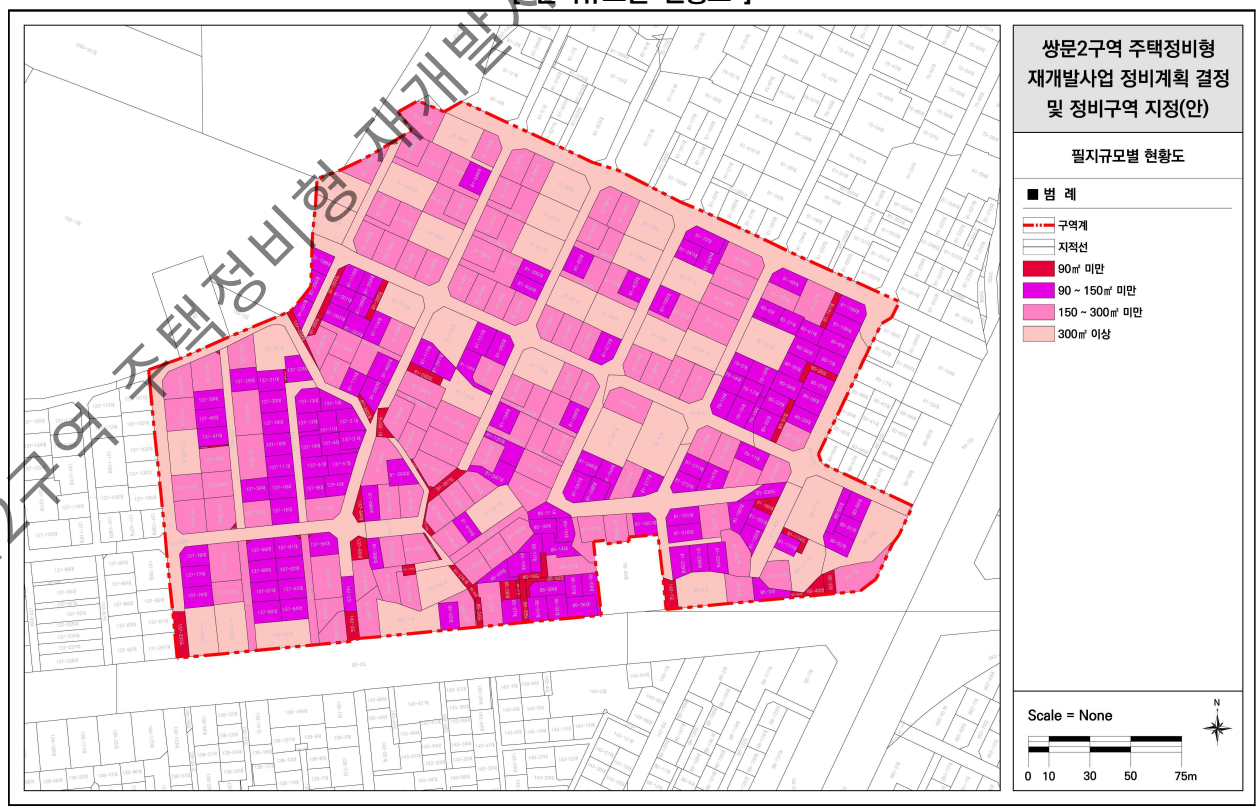
○ 대상지 내 90㎡ 미만의 과소필지는 40필지 1,737.7㎡로 전체 필지의 11.6%를 차지하고 있음

○ 150㎡~300㎡ 미만의 필지 총 면적은 24,234.4㎡로 35.3%를 차지하고 있으며, 300㎡ 이상 필지 총 면적은 25,798.9㎡로 37.5%를 차지하고 있음

[필지규모별 분석표]

구 분		계	90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150~300㎡ 미만	300㎡ 이상
필지수	필 지	345	40	137	126	42
	비 율(%)	100.0	11.6	39.7	36.5	12.2
면 적	면 적(㎡)	68,735.5	1,737.7	16,964.5	24,234.4	25,798.9
	비 율(%)	100.0	2.5	24.7	35.3	37.5

[필지규모별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 건축물 이용현황

가. 용도별 현황

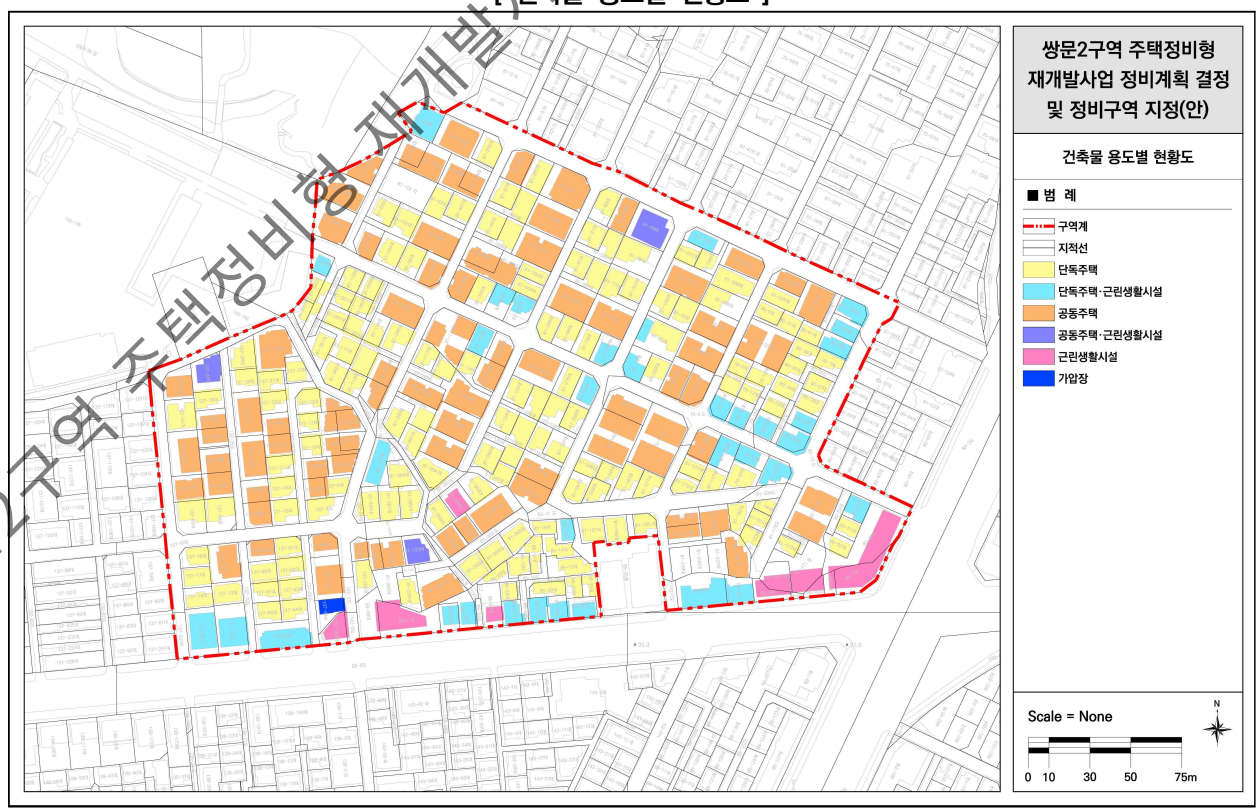
○ 대상지 내 전체 건축물 274개 동 중 주거용 건축물이 266개 동으로 97.1%를 차지하고 있으며, 근린생활시설 7개 동(2.6%), 가압장 1개동(0.4%)이 위치하고 있음

○ 대상지 내 함석헌기념관은 단독주택(다가구)이며 서울형 키즈카페는 제1종근린생활시설(주민공동이용시설)로 분류됨

[건축물 용도별 분석표]

구 분		계	단독	단독·근생	공동	공동·근생	근린생활시설	가압장
동 수	동 수	274	153	35	75	3	7	1
	비 율(%)	100.0	55.7	12.8	27.4	1.1	2.6	0.4

[건축물 용도별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

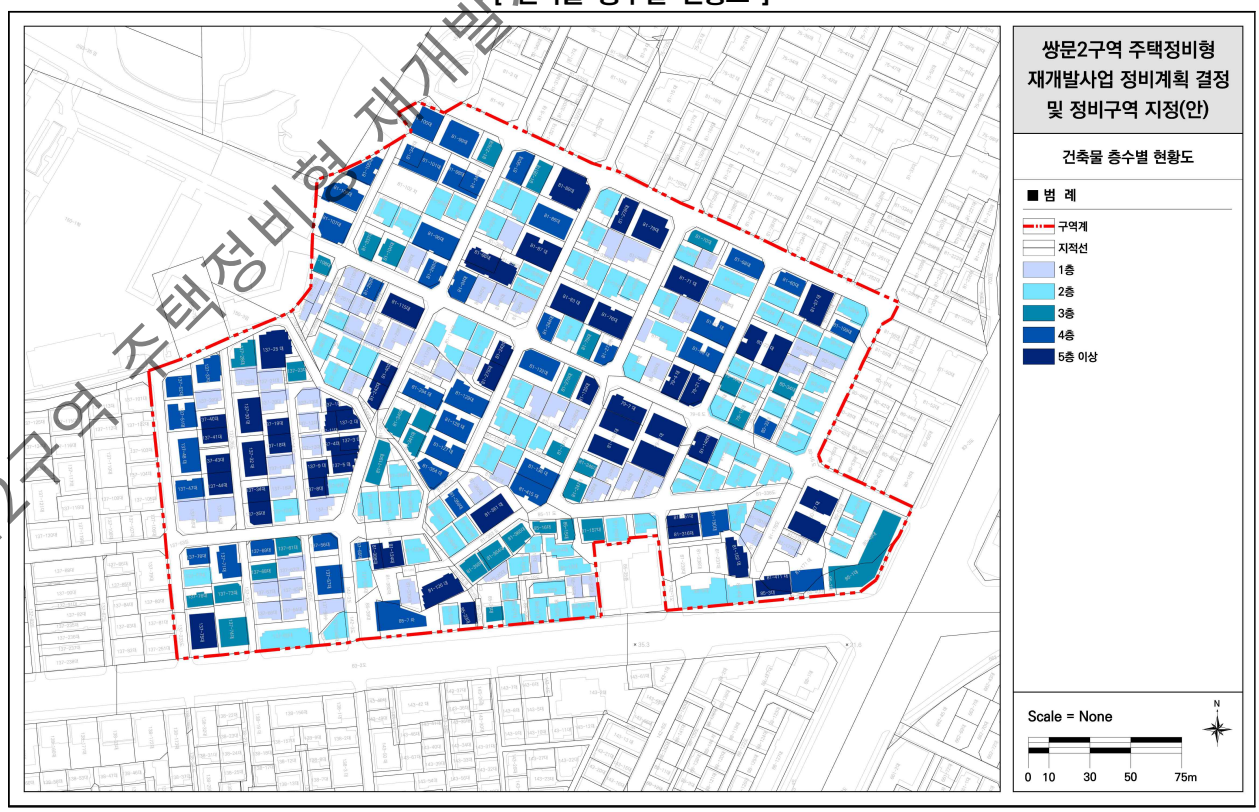
나. 층수별 현황

○ 대상지 내 전체 건축물 274개 동 중 2층 건축물이 91개 동(33.2%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 다음으로 1층 건축물 62개 동(22.6%), 4층 건축물은 46개 동(16.8%)을 차지하고 있음

[건축물 층수별 분석표]

구 분		계	1층	2층	3층	4층	5층 이상
동 수	동 수	274	62	91	31	46	44
	비 율(%)	100.0	22.6	33.2	11.3	16.8	16.1

[건축물 층수별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

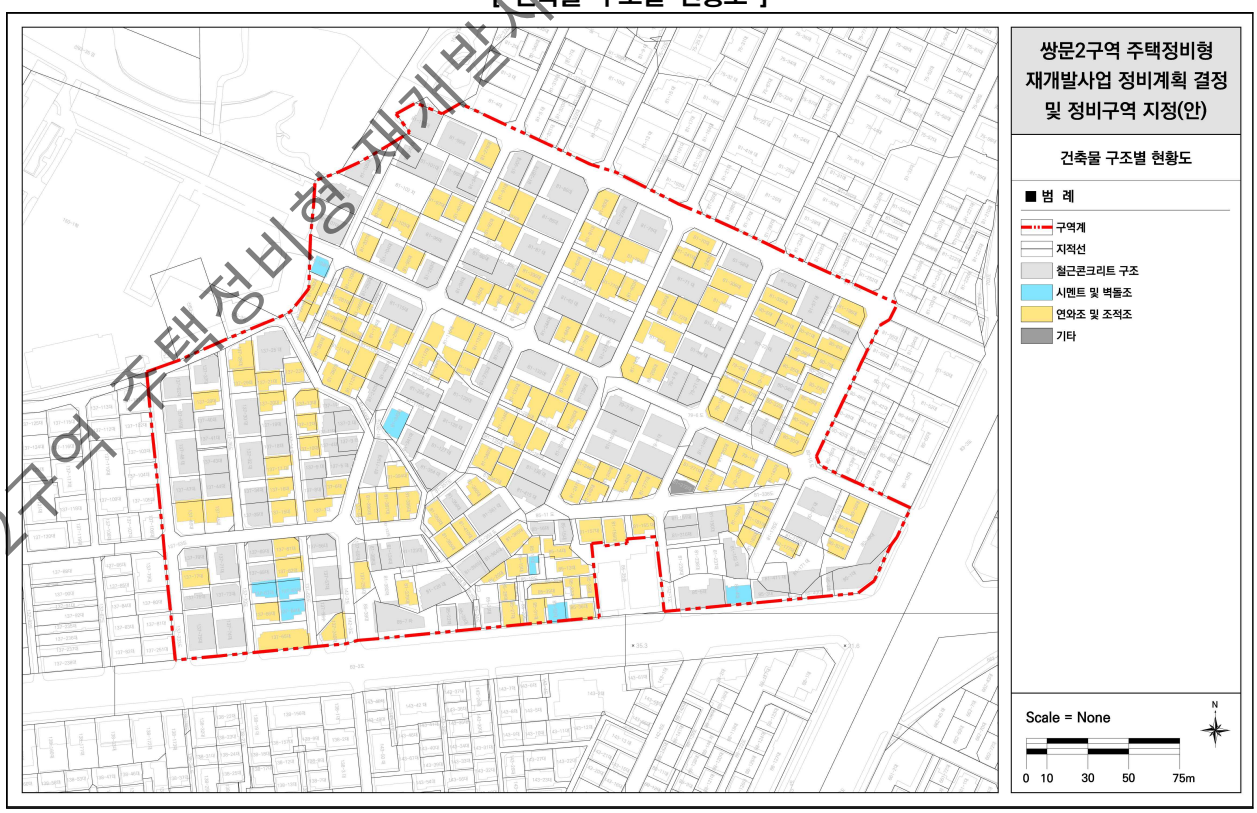
다. 건축물 구조별 현황

○ 대상지 내 건축물은 274개 동 중 109개 동(39.8%)이 철근콘크리트구조로 이루어져 있으며, 다음으로 연와조 및 조적조가 156동(56.9%), 시멘트 및 벽돌조가 8동(2.9%)으로 구성되어 있음

[건축물 구조별 분석표]

구 분		계	철근콘크리트 구 조	시멘트 및 벽돌조	연와조 및 조적조	기 타
동 수	동 수	274	109	8	156	1
	비 율(%)	100.0	39.8	2.9	56.9	0.4

[건축물 구조별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

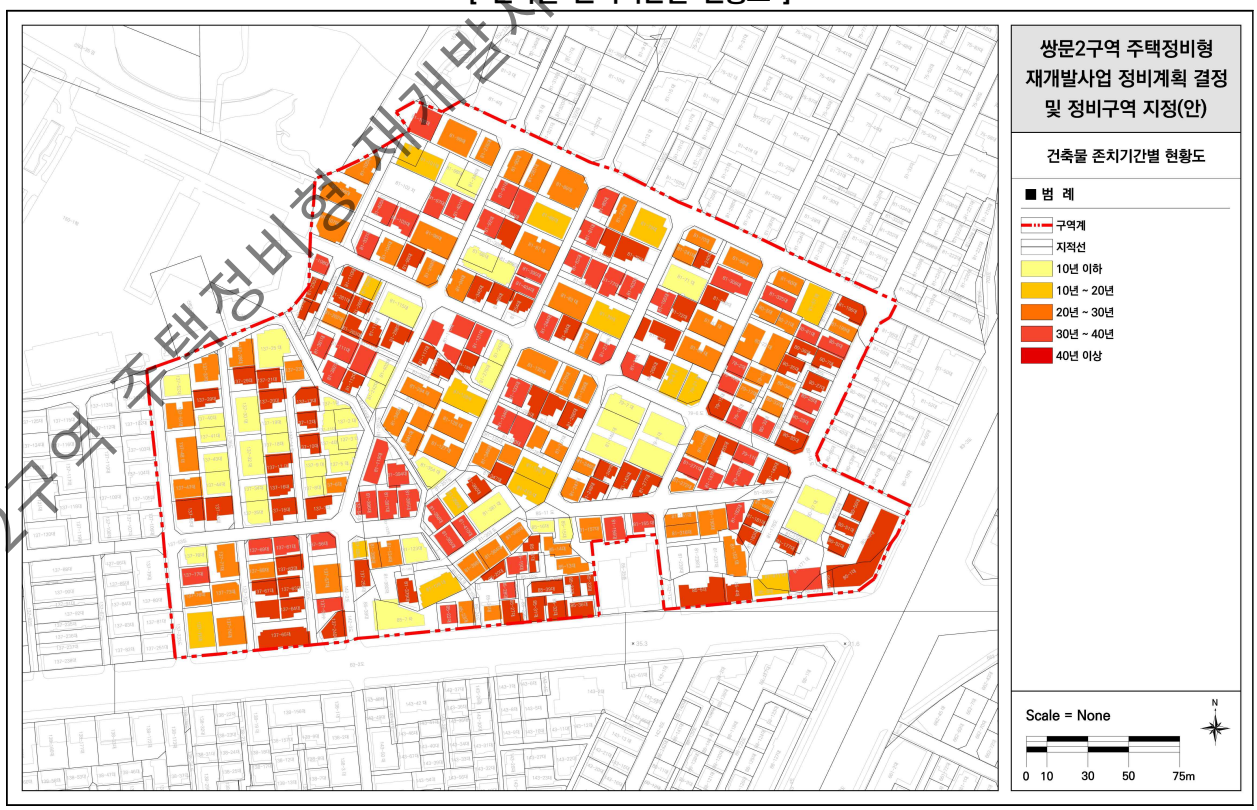
라. 건축물 존치기간별 현황

○ 대상지 내 20년 이상 경과한 노후 건축물이 전체 건축물 274개 동 중 234개 동(85.4%), 20년 미만 건축물은 40개 동(14.6%)으로 대부분 건축물이 20년 이상 경과한 노후·불량 건축물임

[건축물 존치기간별 분석표]

구 분		계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상
동 수	동 수	274	30	10	64	79	91
	비 율(%)	100.0	11.0	3.6	23.4	28.8	33.2

[건축물 존치기간별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

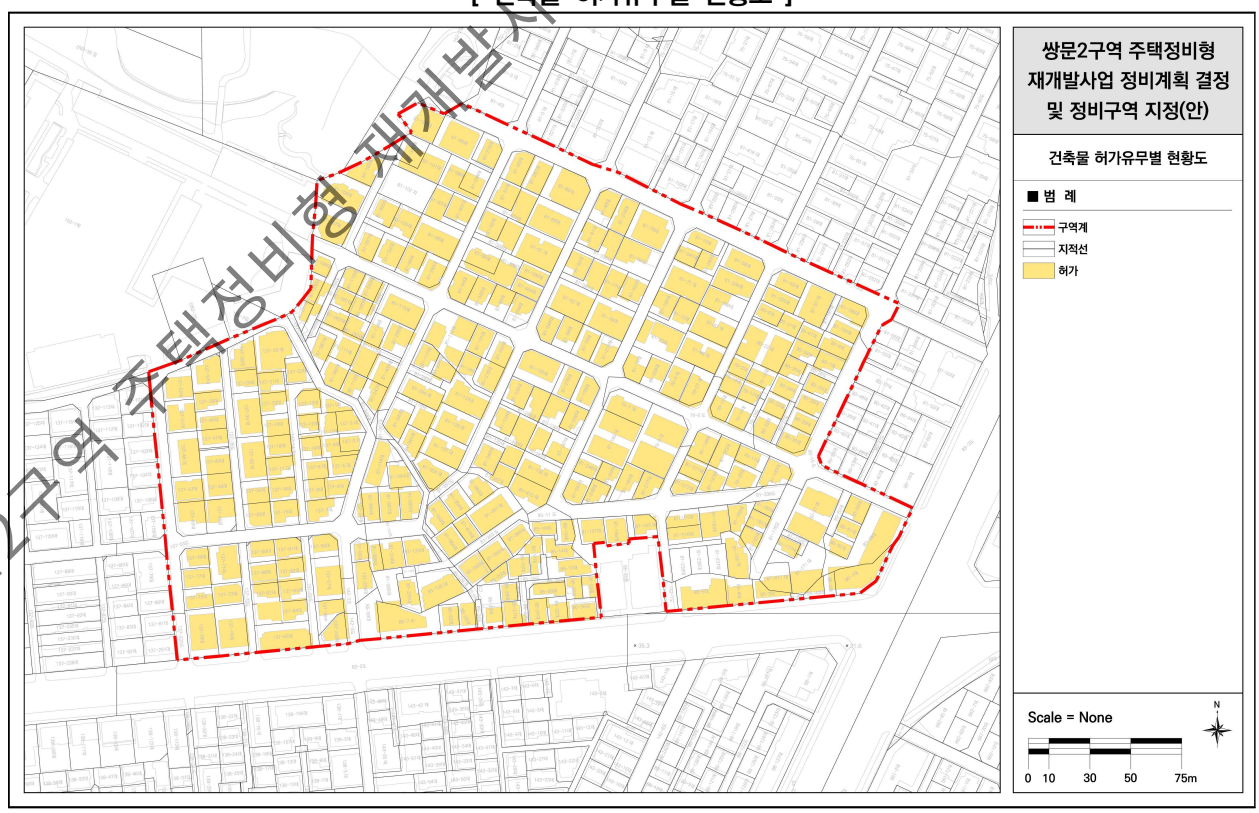
마. 건축물 허가유무별 현황

○ 대상지 내 건축물 274개 동 전체가 유허가 건축물에 해당함

[건축물 허가유무별 분석표]

구 분		계	허 가	특정무허가	신발생무허가
동 수	동 수	274	274	-	-
	비 율(%)	100.0	100.0	-	-

[건축물 허가유무별 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1. 교통시설

가) 도로

[도로 결정조서]

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
기 정	소로	3	328	6	국지 도로	138	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 (67.1.21)	노해로55길
기 정	소로	3	318	4	국지 도로	198	쌍문동 137-125	쌍문동 137-2	일반 도로	-	건공제9호 (67.1.21)	노해로49길
기정	소로	3	-	6	국지 도로	52	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	도봉로121길

※ ( )는 대상지 내 연장임

나) 주차장

[주차장 결정조서]

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기 정	-	주차장(노외)	쌍문동 85-7번지	422.8	도봉구고시 제1998-2호 (98.01.15.)	공간적범위 결 정
기 정	-	주차장(노외)	쌍문동 81-102번지	400.0	도봉구고시 제1997-76호 (97.12.08.)	

2. 유통·공급시설

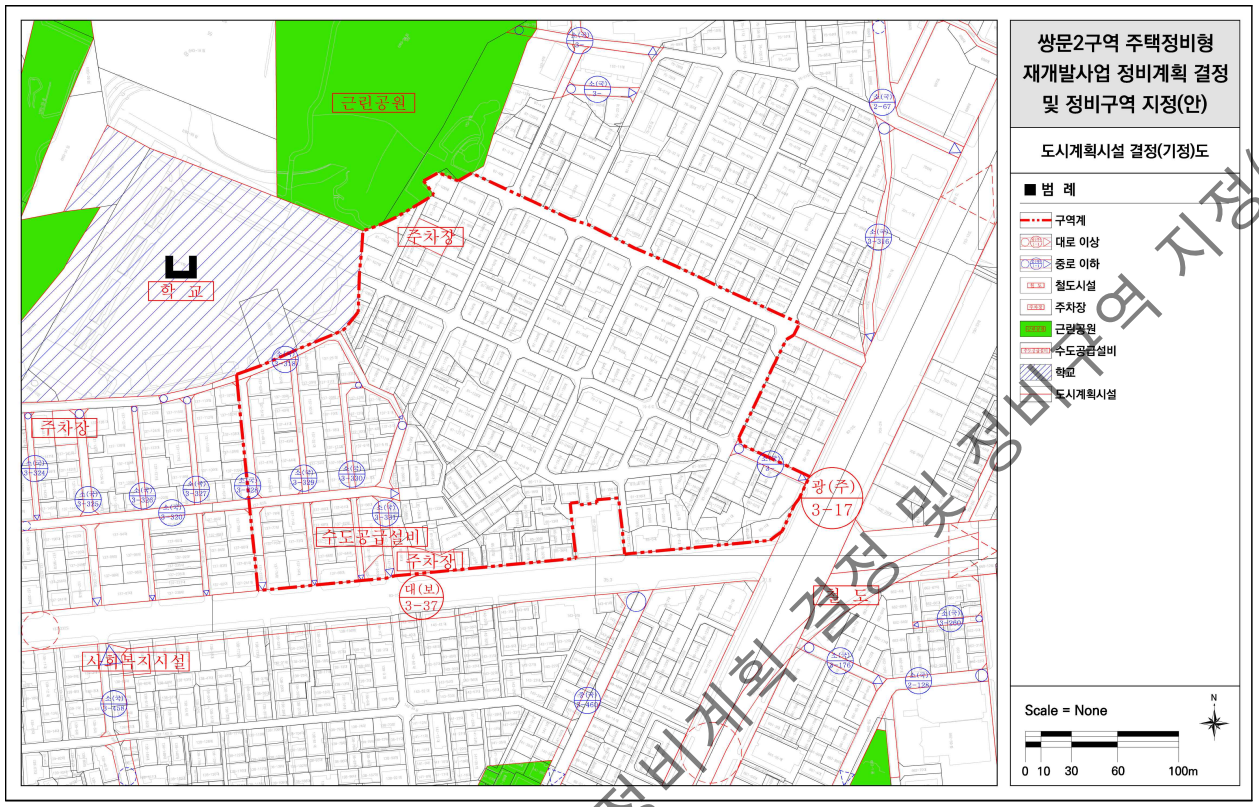
가) 수도공급설비

[수도공급설비 결정조서]

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기 정	-	수 도	쌍문동 137-59번지	151.0	서울특별시고시 제251호 (81.07.04.)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도시계획시설 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1. 교통분석의 범위

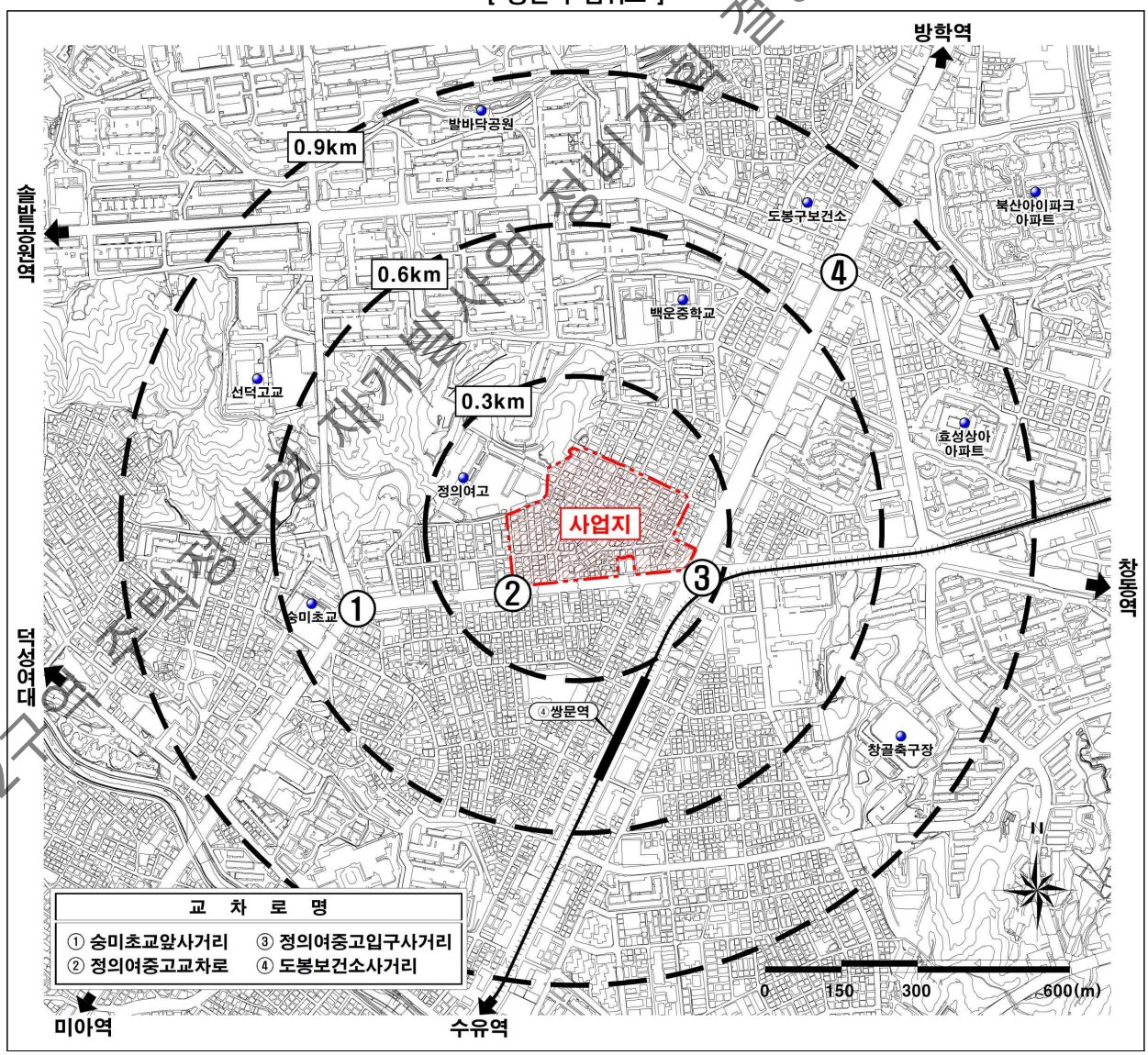
가. 시간적 범위

○ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2025년을 기준으로 교통현황을 분석하고, 사업완공(2031년)후 통행 유발이 정상적으로 이루어질 것으로 판단되는 1년후인 2032년을 목표연도로 설정

나. 공간적 범위

○ 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 4개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함

[공간적 범위도]

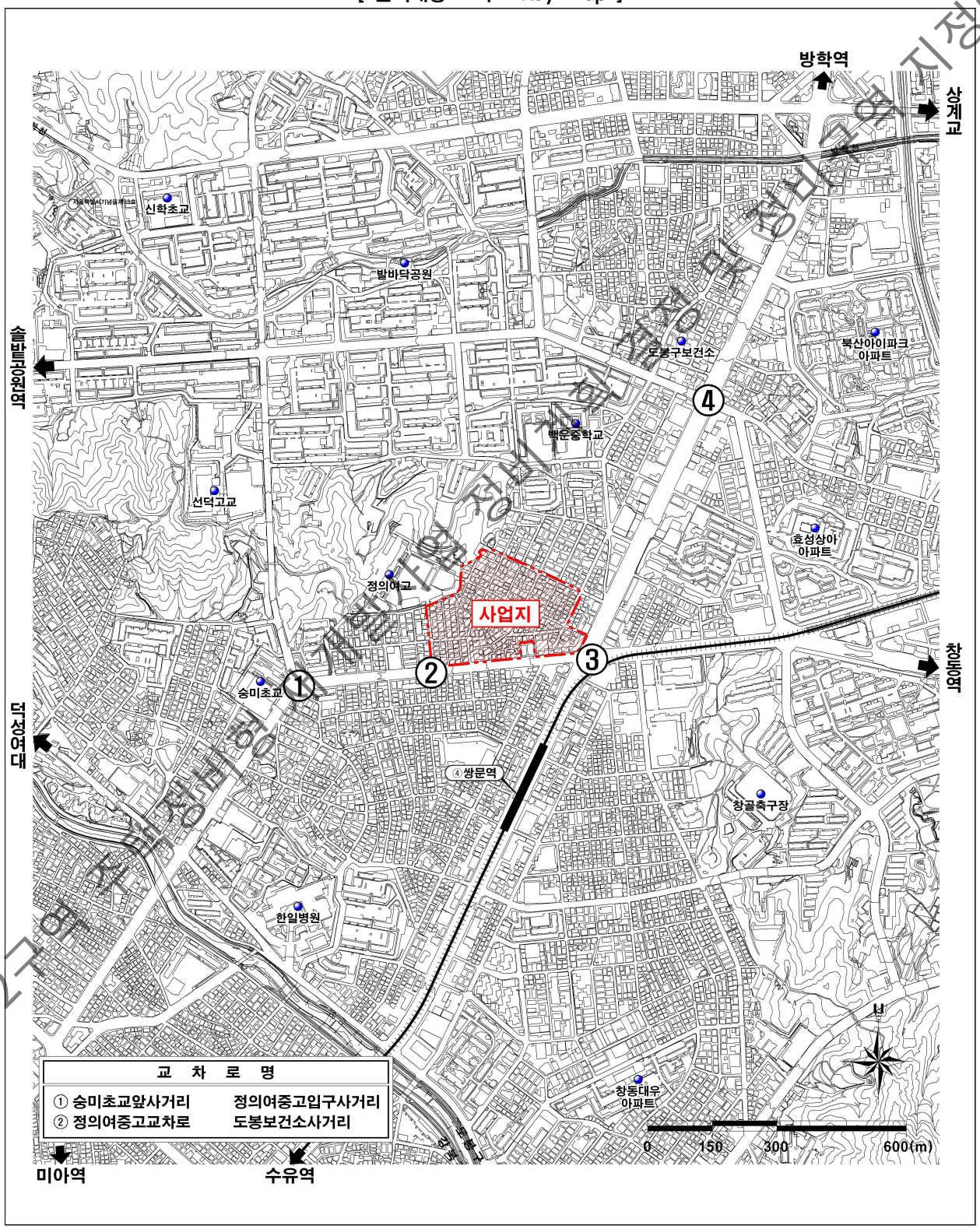


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 가로망 현황

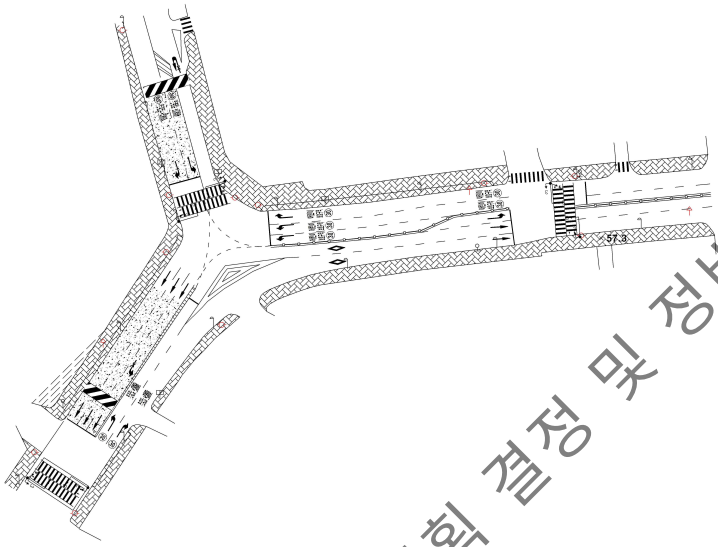
○ 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 4개 교차로를 선정하여 조사·분석하였음

[분석대상 교차로 Key-Map]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

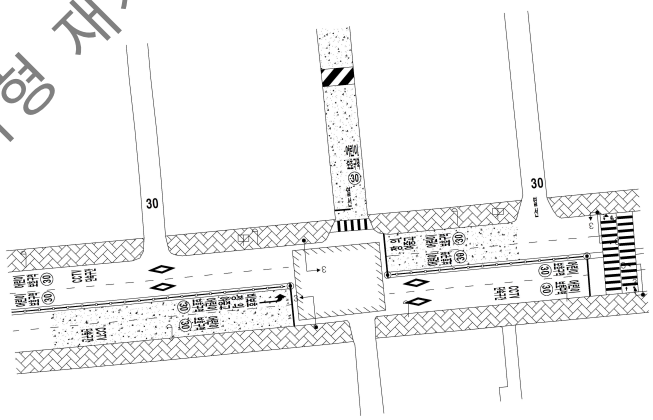
01.숭미초교 앞 사거리



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	신호주기 (초)
			130초
47(3)	37(3)	37(3)	

02.정의여중고교차로

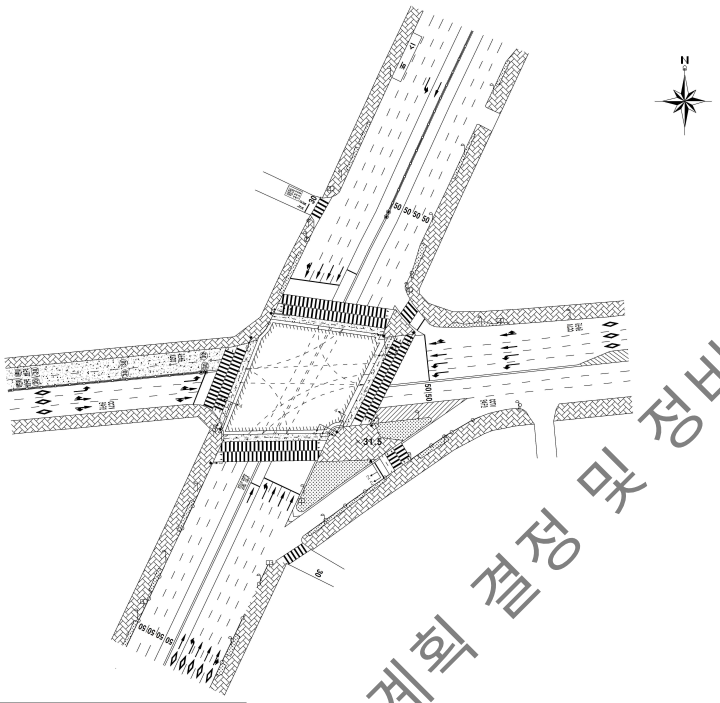


▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
				160초
51(3)	31(3)	35(3)	31(3)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

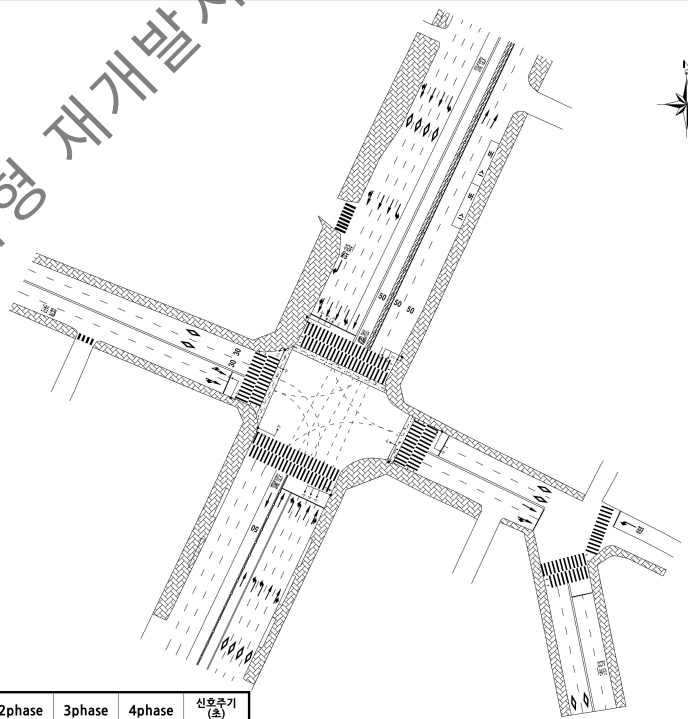
03.정의여중입구사거리



▣신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
				160초
49(3)	23(3)	38(3)	38(3)	

04.도봉보건소사거리



▣신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
				160초
54(3)	21(3)	36(3)	37(3)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

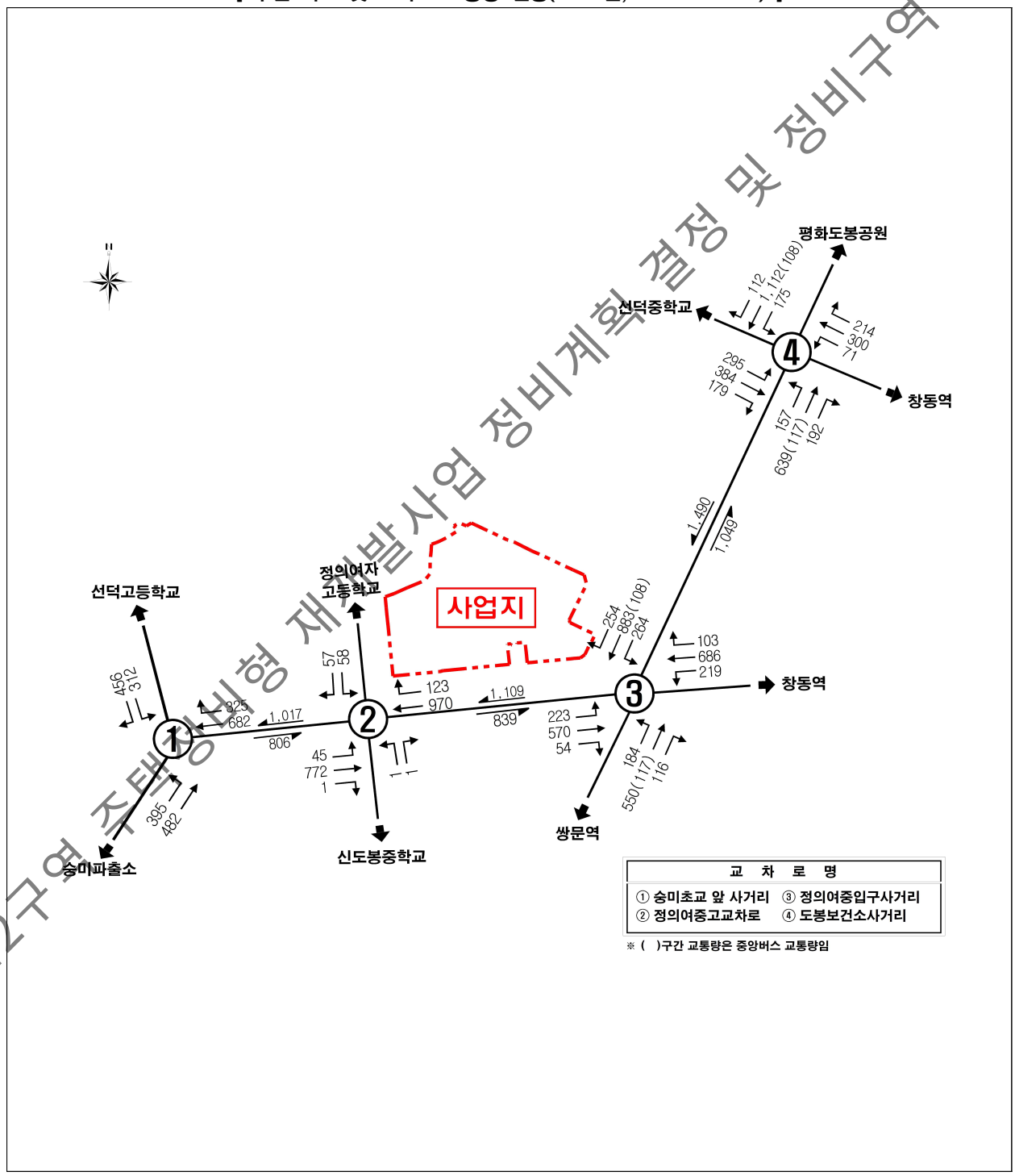
3. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

○ 사업지 주변의 첨두시를 결정하기 위하여 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두시는 08:00~09:00시로 조사되었음

○ 조사된 사업지의 주변가로 및 교차로의 현황 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

[주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 08:00~09:00)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 현황 교차로 및 가로구간 서비스수준 분석결과

1) 현황 교차로 서비스수준 분석결과

○ 가로구간 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 13.6~26.1km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[가로구간 서비스 수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

구 간		구분	거리 (km)	유 형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
노해로	① 숭미초교앞사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.32	III	806	26.1	D
	② 정의여중고교차로 → ① 숭미초교앞사거리	일반	0.32	III	1,017	19.3	E
	② 정의여중고교차로 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.35	III	839	13.6	E
	③ 정의여중입구사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.35	III	1,109	25.9	D
도봉로	③ 정의여중입구사거리 → ④ 도봉보건소사거리	일반	0.65	III	1,049	25.4	D
		버스	0.65	I			
	④ 도봉보건소사거리 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.65	III	1,490	25.0	D
		버스	0.65	I			

※ ③정의여중입구사거리↔④도봉보건소사거리 구간은 중앙버스전용차로가 설치된 간선도로이므로, 도로용량편람에 절차에 따라 분석을 시행하여 해당 가로분석은 일반차로와 중앙버스전용차로의 가중평균 통행속도 값임

2) 현황 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 23.3~59.4km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음

[교차로 서비스 수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 숭미초교앞사거리	2,652	29.2	B
② 정의여중고교차로	2,025	23.3	B
③ 정의여중입구사거리	4,331	59.4	D
④ 도봉보건소사거리	4,055	56.3	D

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1. 토지 개별공시지가 현황 등

○ 대상지 내 평균공시지가는 약 244만원/㎡으로 조사되었음

구 분	계	200만원/㎡ 미만	200~400만원/㎡	400~600만원/㎡	600만원/㎡ 이상
필지수	345	49	286	7	3
면적(㎡)	68,735.5	15,970.4	50,556.4	1,273.8	934.9
비율(%)	100.0	23.2	73.6	1.8	1.4

※ 2025년 1월 기준 개별공시지가

2. 건축물 개별주택가격 현황 등

○ 대상지 주변 아파트 단지 시세(KB부동산 시세)를 살펴보면 평당 최저 14,530천원, 최대 26,670천원에 거래되고 있는 것으로 확인됨

구 분	쌍문극동	쌍문이안	쌍문e편한세상	경남	창동주공1단지	북한산아이파크
입주년도	1996	2004	2007	1988	1990	2004
세대수	315	190	141	264	808	2,061
규 모	최고 12층	최고 14층	최고 15층	최고 12층	최고 15층	최고 24층
시공사	극동건설	대우자동차판매	삼호	경남기업	대한주택공사	현대산업개발
평당 시세 (평균)	14,770,000원	19,390,000원	19,770,000원	14,530,000원	25,000,000원	26,670,000원
전용률	79.09%	77.82%	79.85%	71.11%	72.09%	75.34%
비 고	32평	33평	32평	32평	25평	33평

※ 자료 : KB부동산 시세('25.01.10. 기준)

3. 임대차 현황

○ 대상지 내 임대차 현황은 가옥주 536세대, 세입자 672세대로 조사되었음

구 분	합 계	가옥주	세입자	비 고
세대수	1,208	536	672	
구성비(%)	100.0	44.4	55.6	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1. 시행계획 및 사업방법

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

2. 주민의견

○ 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계자들의 의견 청취하도록 하겠음

3. 부담능력

○ 토지등소유자 대상으로 설문조사를 통해 자금부담 의사에 대해 확인하였으며, 정확한 부담 가능 금액은 관리처분계획인가 시 확정하겠음

4. 경제적 타당성 전망

○ 관리처분계획인가 시 보완하겠음

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1. 정비구역내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

○ 정비구역 내에 유·무형의 문화유적은 없으나 인권운동가 함석헌 선생의 생가를 리모델링한 '함석헌 기념관'이 위치하며, 현충시설·서울미래유산으로 지정되어 있음

○ 보호수목은 없는 것으로 조사되었으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획 수반하겠음

2. 지역유래

○ 쌍문동의 마을에 열녀문이 2개 있었다고 붙여진 이름으로, 쌍갈래 길에 이문이 있었으므로 쌍갈무니가 쌍문으로 되었다는 데서 유래되었음

○ 쌍문동은 조선 중기 경기도 양주목 해등촌면 소라리, 계성리, 우이리 지역에 속해 있었으며, 1963년 서울특별시 성북구로 편입, 1973년 7월 1일 도봉구에 속하게 되었음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안) : 해당없음

9 기존 수목의 현황 : 해당없음

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

○ 정비계획 및 정비구역 지정에 따른 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계인 의견 확인 하겠음

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

1. 주민설문조사 개요

- 조사기간 : 2024.11.07. ~ 2024.11.13.
- 조사방법 : 온라인 설문지 문자 발송
- 대 상 : 토지등소유자
- 결 과 : 응답 216건

2. 분양희망 주택규모

○ 응답건수 216건 중 34평형(전용84㎡)에 95건(44.0%)으로 가장 많이 희망하고 있으며, 다음으로는 25평형(전용59㎡)에 48건(22.2%)가 희망하고 있음

구 분	응답건수	비 율(%)	비 고
계	216	100.0	
17평형(전용 39㎡)	1	0.4	
20평형(전용 44㎡)	9	4.2	
25평형(전용 59㎡)	48	22.2	
28평형(전용 72㎡)	46	21.3	
34평형(전용 84㎡)	95	44.0	
43평형(전용 114㎡)	12	5.6	
43평형(전용 114㎡ 초과)	2	0.9	
기 타	3	1.4	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 자금부담 의사

○ 응답건수 216건 중 1억원 ~ 1.5억원 미만에 44건(20.4%)으로 가장 많았으며, 다음으로는 5천만원 ~ 1억원 미만에 42건(19.4%)로 나타남

구 분	응답건수	비 율(%)	비 고
계	216	100.0	
3천만원 미만	14	6.5	
3천만원 ~ 5천만원 미만	33	15.3	
5천만원 ~ 1억원 미만	42	19.4	
1억원 ~ 1.5억원 미만	44	20.4	
1.5 ~ 2억원 미만	37	19.1	
2억원 이상	29	13.4	
현재 소유한 토지 및 건축물의 평가금액 외에 추가부담 능력 없음	13	6.0	
기 타	4	1.9	

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

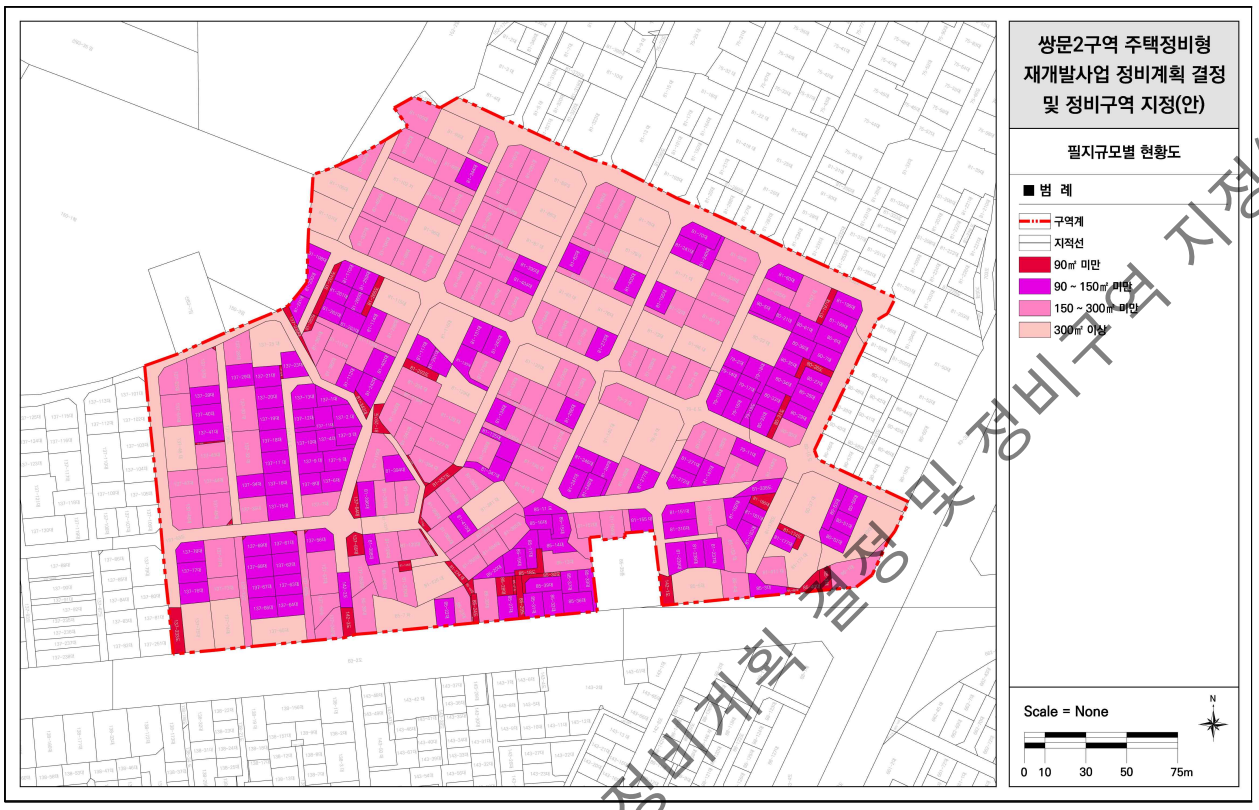
○ 정비계획 수립 후 세입자 주민의견 재조사 예정임

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

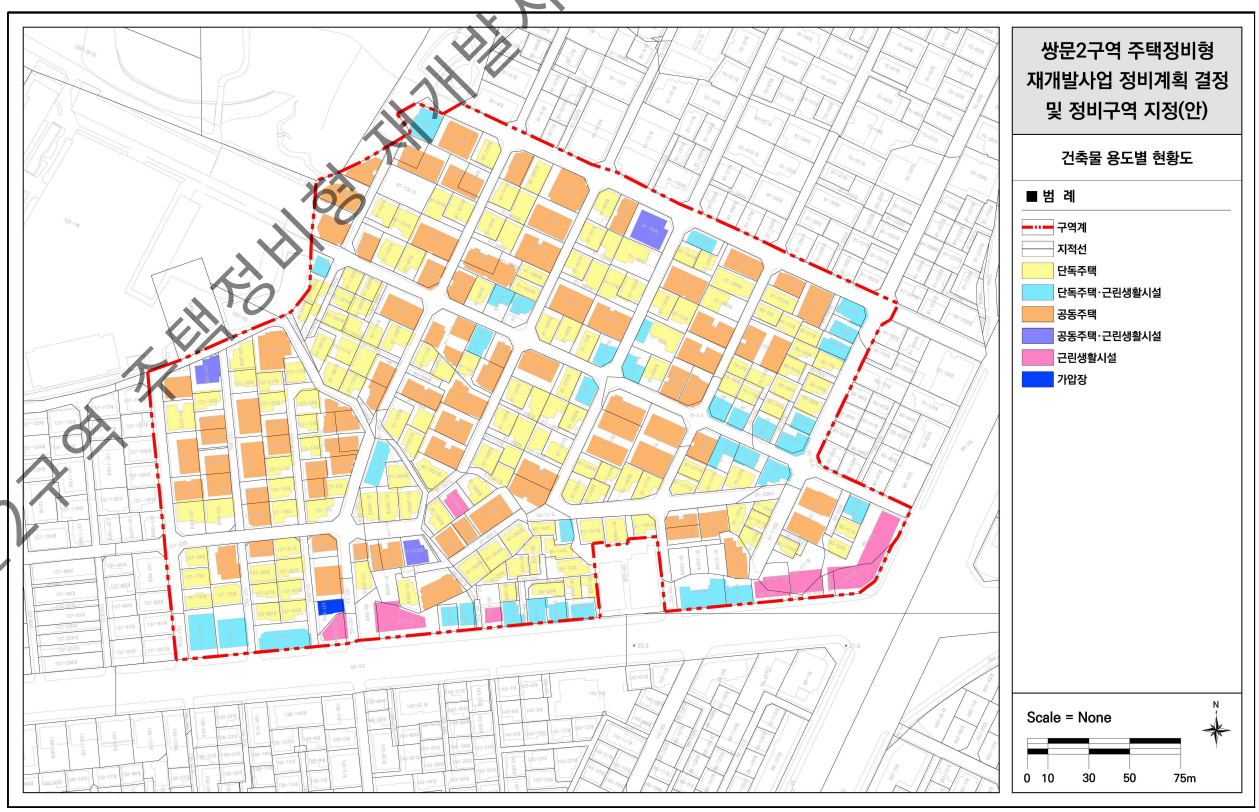
- 이 하 여 백 -

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 필지규모별 현황도

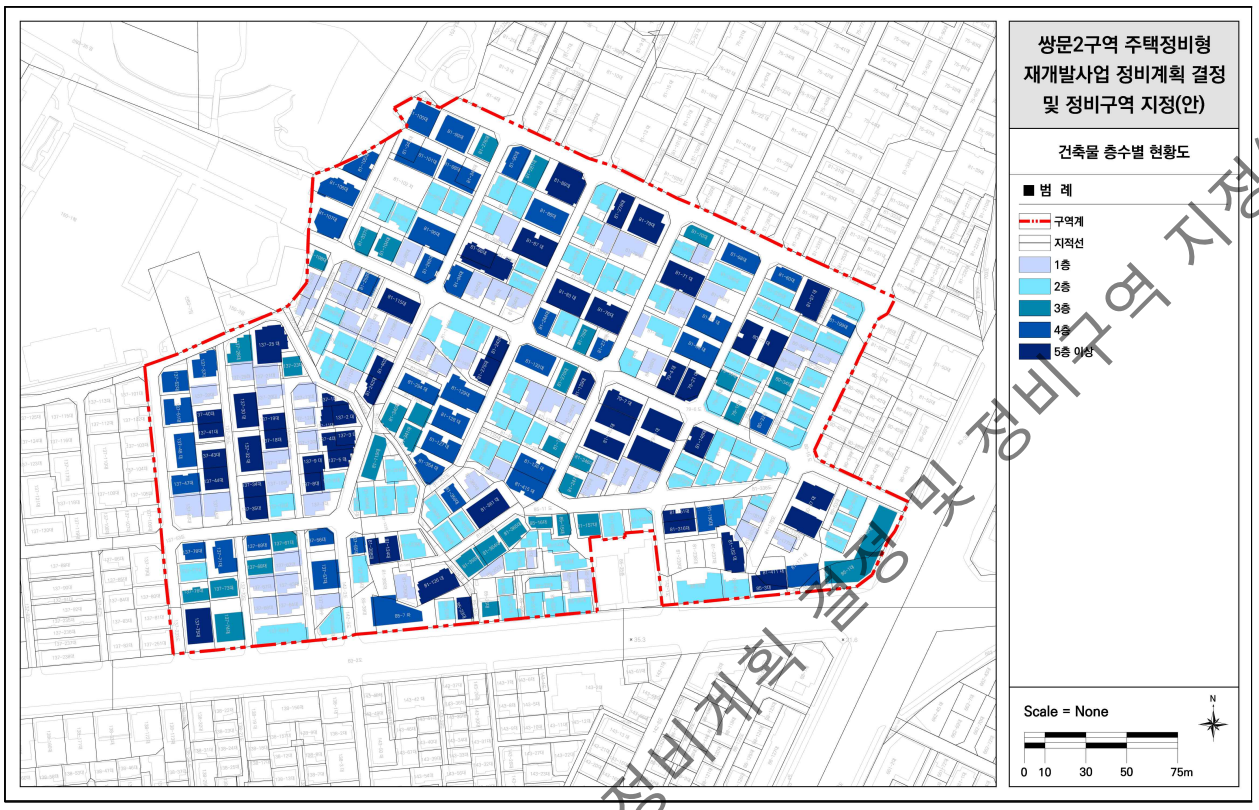


4. 건축물 용도별 현황도

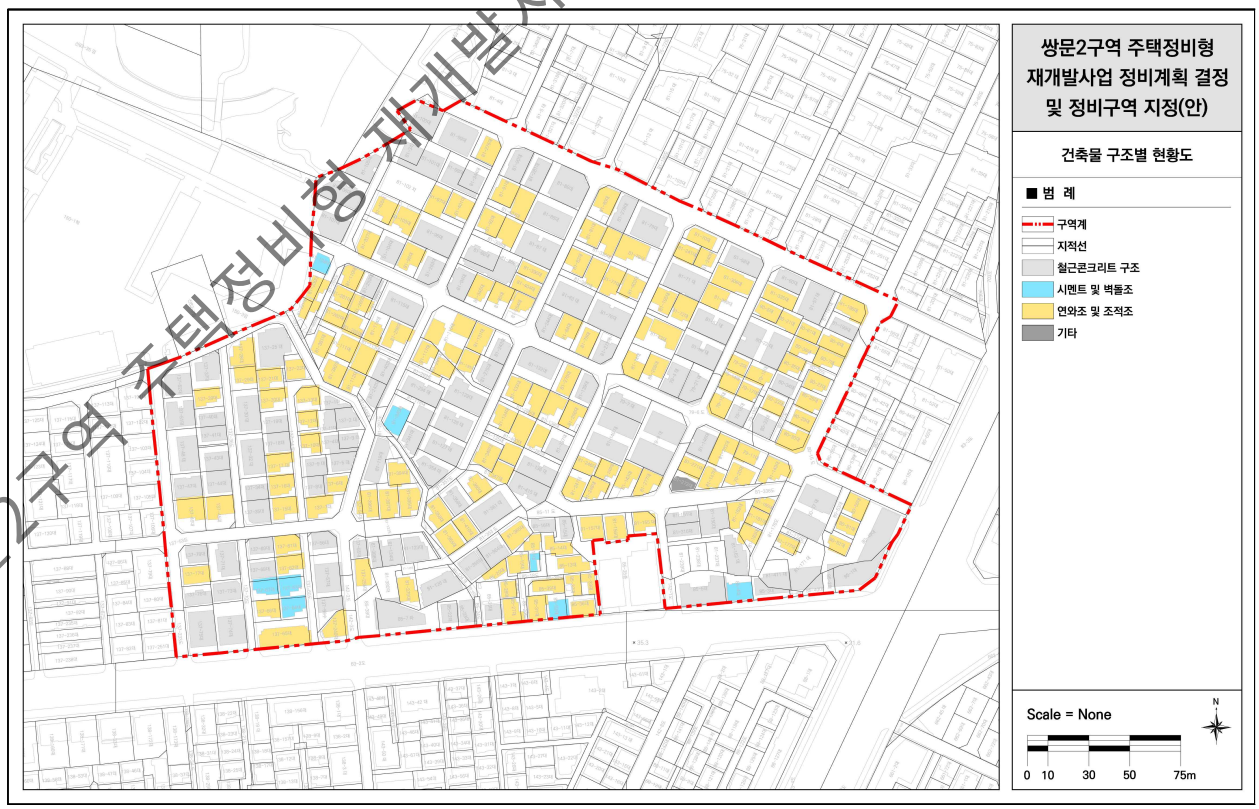


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 건축물 층수별 현황도

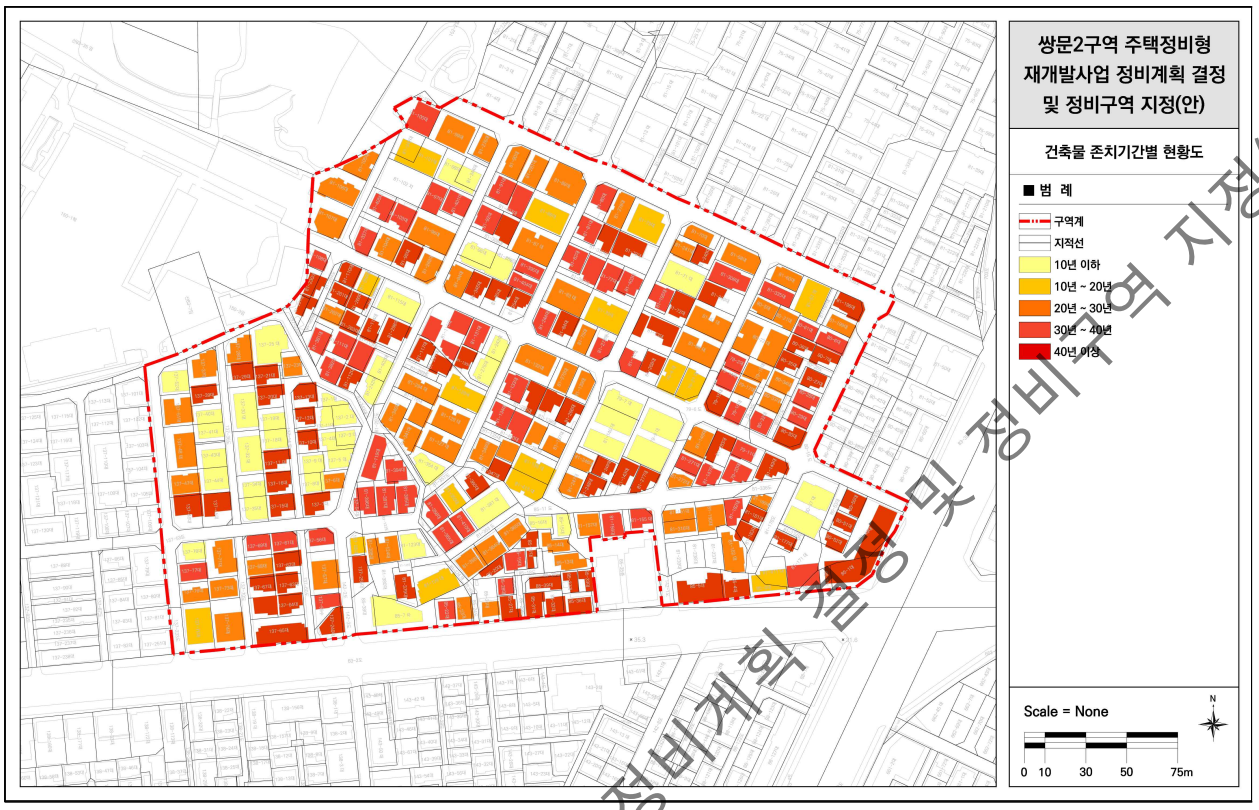


6. 건축물 구조별 현황도

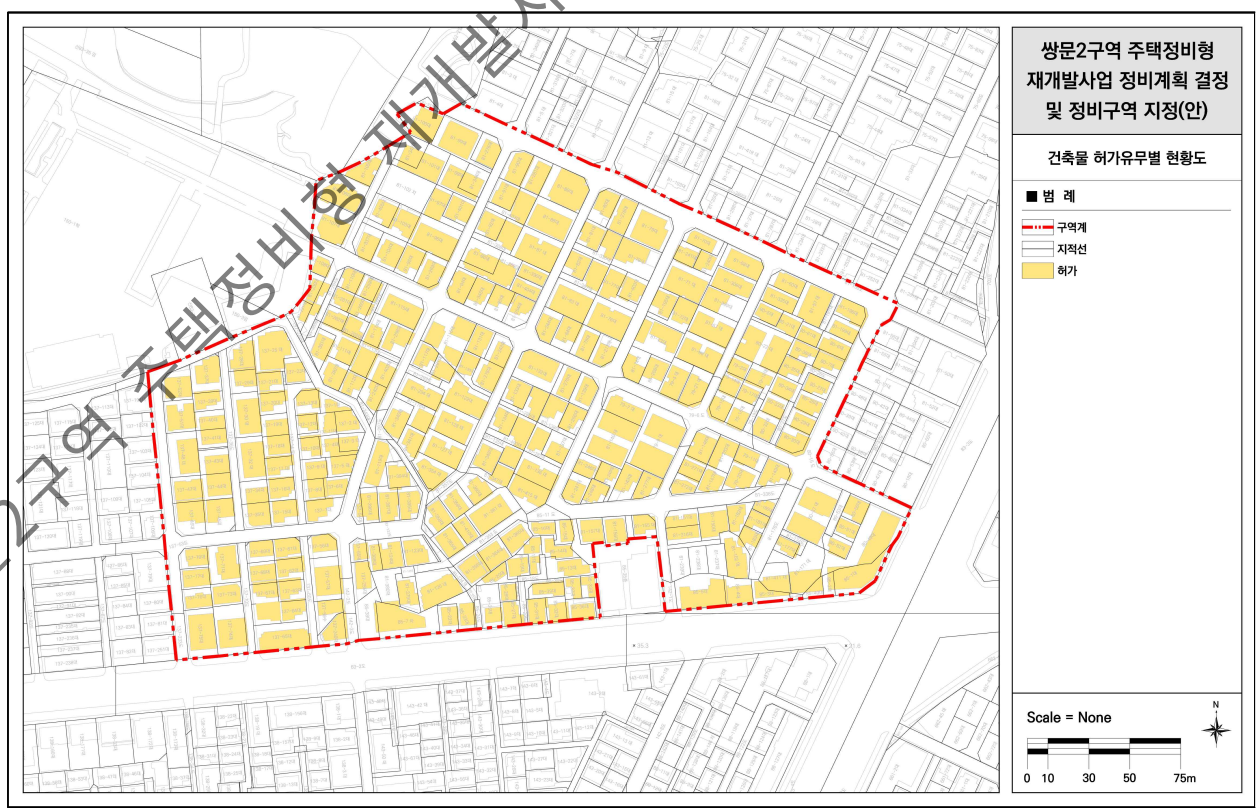


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

7. 건축물 존치기간별 현황도



8. 건축물 허가유무별 현황도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

Ⅳ

계 획 설 명 서

1 정비계획의 개요
2 상위 및 관련계획 검토
3 신속통합기획
4 부문별 정비계획(안)
5 건축물에 관한 계획
6 교통처리에 관한 계획
7 경관계획

1 정비계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

○ 대상지는 도봉구 쌍문동 81번지 일대로, 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 2024년 3월 28일 서울시 신속통합기획 주택재개발 후보지로 선정

○ 24년 9월 고시된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」 등 변화된 정책 여건을 반영한 계획 수립 필요

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 주거환경 개선 및 토지이용의 효율성 향상 도모

○ 신속통합기획 가이드라인 및 입지특성·주변 개발현황 등을 고려하여 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상할 수 있는 계획 수립

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

○ 위치 : 도봉구 쌍문동 81번지 일대

○ 면적 : 68,735.5㎡

나. 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표연도 : 정비구역 지정 고시시

다. 내용적 범위

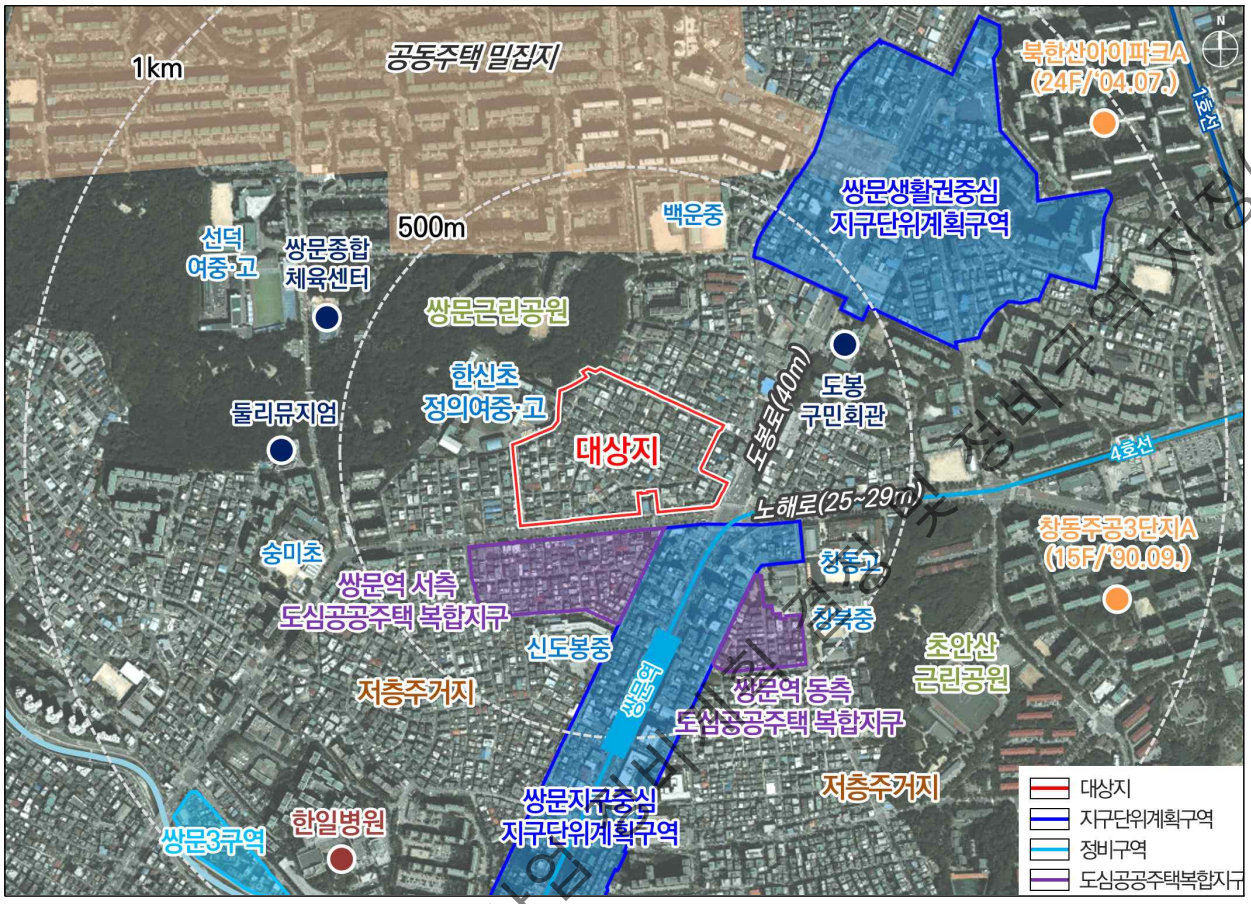
○ 현황조사 및 여건분석, 기본구상, 토지이용계획, 부문별계획 등 정비계획 수립

나. 정비계획 주요 추진현황

날 짜	내 용
’24.03.28.	• 「2024년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 선정
’24.07.05.	• 「쌍문동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역」 착수
’24.10.~’24.12.	• 신속통합기획 자문회의 - 수권자문 1차(’24.10.16.) / 2차(’24.12.04.) / 3차(’24.12.18.) - 교통자문 1차(’24.11.14.) / 2차(‘24.11.26.)
’25.03.05./03.12.	• 신속통합기획 주민간담회 및 주민설명회 개최
’25.04.16.	• 신속통합기획 가이드라인 통보
’25.05.14.	• 쌍문동 81번지 일대 주택재개발 추정분담금 검증위원회

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[위 치 도]



KEY MAP	① 남서측 노해로(25~29m)변	② 북서측 노해로55길(6m)변
		
③ 북측 도봉로123길(8m)변	④ 동측 도봉로121길(6m)변	⑤ 정의여중입구교차로
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 상위 및 관련계획 검토

1. 2040 서울도시기본계획 (2023)

가. 미래상 및 주요 핵심이슈

미래상	“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”						
7대 목표	어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”			서울의 성장 견인 “도시경쟁력”		대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	
	보행일상권 조성	수변 중심 공간 재편	기반시설 입체화	중심지 기능 혁신	미래교통 인프라 구축	탄소중립 안전도시 구축	도시계획 대전환

나. 도시공간구조

3도심 7광역중심 12지역중심 : 대상지는 창동·상계 광역중심 인근에 위치하고 있음

〈 창동·상계 광역중심의 특성 및 육성 방향 〉

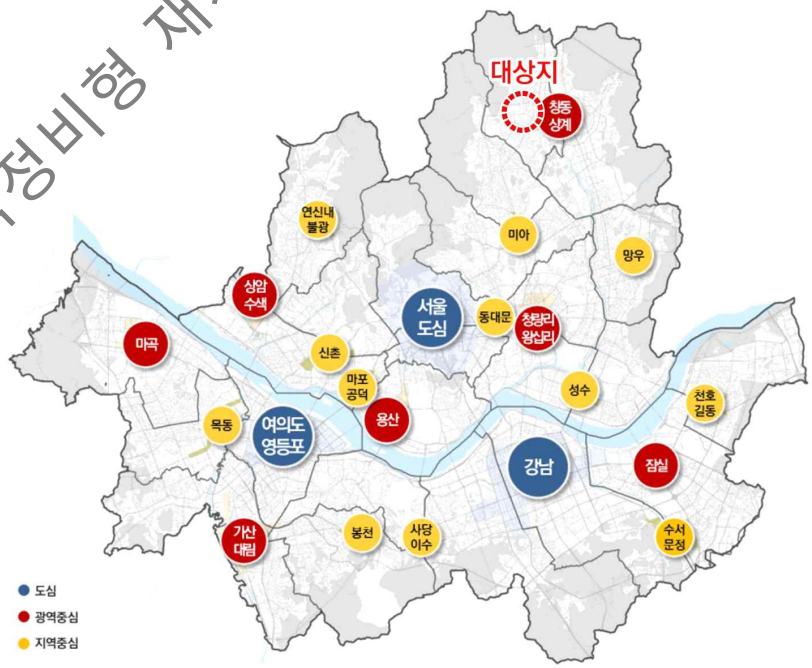
○ 수도권 동북부 일자리·문화산업 중심지

- 바이오·메디컬, 친환경 에너지, 문화·콘텐츠 등 특화산업을 기반으로 업무·문화산업 중심기능 육성

○ 글로벌 창조문화산업 거점 조성

- 첨단사업 고도화 및 배후도시 간 연계로 문화콘텐츠 산업의 중심지로 육성

서울시 도시공간구조

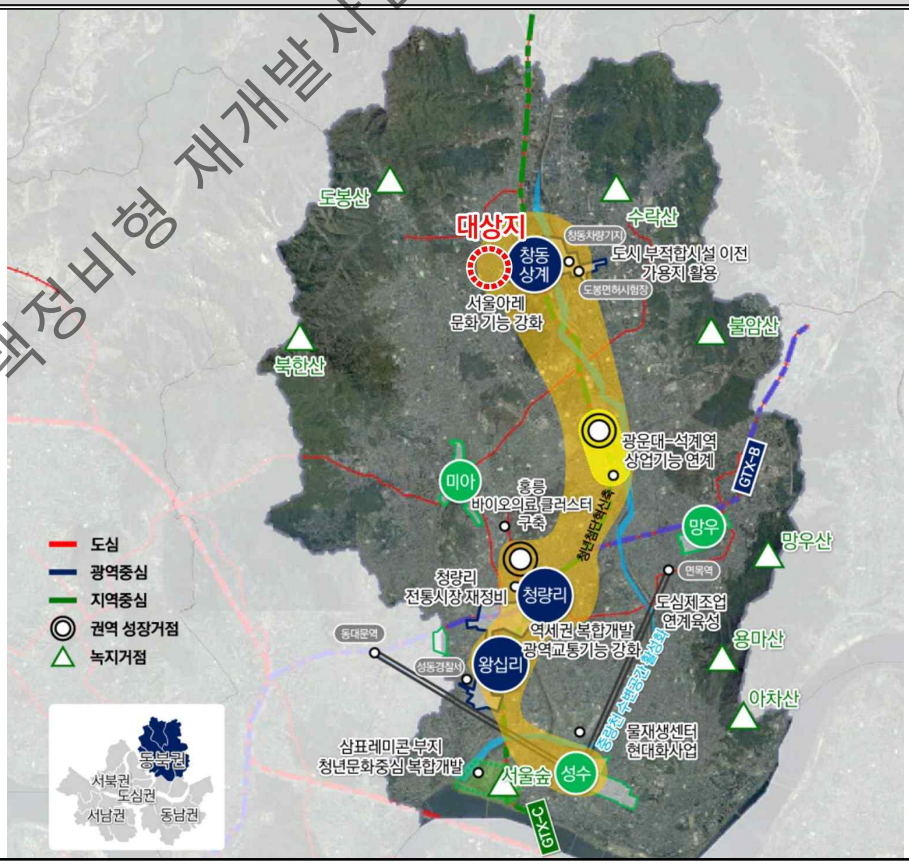


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 생활권계획

도심권, 서북권, 서남권, 동북권, 동남권으로 구분 : 대상지는 생활권계획상 동북권에 해당됨		
도심권	발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
	도시공간	○ 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서의 위상 제고 ○ 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 ○ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 ○ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 ○ 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 경인
	주거환경	○ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 ○ 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
	기반시설	○ 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 ○ 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 ○ 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
	공원녹지	○ 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 ○ 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
	지역특화	○ 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 ○ 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 ○ 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 ○ 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

동북권 발전구상도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 2030 서울생활권계획 (2018)

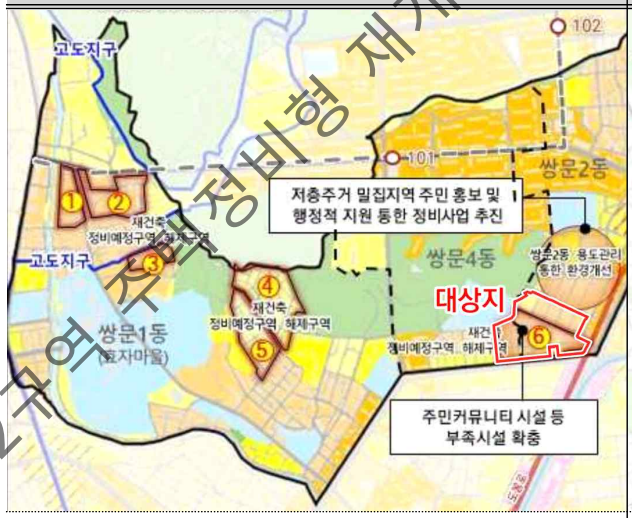
가. 쌍문 지역생활권계획

1) 미래상 및 목표

대상지는 쌍문 지역생활권에 해당	
〈 미래상 : 자연과 함께 주민 모두가 행복한 쌍문생활권 〉	
목표1	○ 경전철 신규 역세권 및 대학 등과 연계한 지역활성화 추진 - 경전철 신규 역세권 활성화 방안 마련 - 백운시장 정비를 통한 지역 활성화 육성
목표2	○ 정비예정구역 해제지역 및 저층주거지 주거환경 개선 - 정비예정구역 해제지역 주거환경개선 - 주거지 정주환경 보호 및 안전성 강화
목표3	○ 둘리뮤지엄 등 지역 자원과 연계한 주민여가공간 확충 - 지역 자원 간 연계체계 강화 및 관광특성화 추진 - 우이천, 방학천 정비를 통한 친수공간 조성
목표4	○ 대중교통체계 개선 및 녹색교통 활성화 - 경전철 신설에 따른 대중교통체계 개선 - 자전거도로 및 시설 확충으로 녹색교통 네트워크 조성

※ 대상지는 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 위치

2) 주요 목표별 실현전략

정비예정구역 해제지역 주거환경개선	지역 자원간 연계체계 강화
	
○ 주거환경관리사업 등의 정비사업 시행 검토를 통해 정주여건 개선 - 해당지역 주민의견 반영하여 대상지 도출 및 사업추진계획 수립 - 재건축 정비예정구역 해제지역 : 쌍문동 137-13 일대	○ 도봉산, 함석헌 기념관 등 역사문화자원 연결 탐방로 조성 - 다양한 유형의 명소자원을 연결하는 주민여가공간 조성

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문](2024)

가. 비전 및 핵심목표

비 전	“시민 모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울”	
계획목표 / 세부전략	안정적 주택공급	주거공간 대개조
	- 정비사업 사각지대 해소 - 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 - 신속한 정비사업 추진 체계 구축 - 노후·저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화	- 주변과 소통하는 열린단지 조성 - 기반시설 입체복합을 통한 효율적 합리적 공간 활용 - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

나. 안정적 주택공급

○ 재개발 정비구역 지정요건 완화, 사업성 보정계수 도입 등 통해 정비사업 활성화 도모

○ 신속통합기획 자문과 정비계획 입안(법정)절차 병행 및 정비사업 통합심의위원회 추진으로 신속한 사업 추진

다. 주거공간 대개조

○ 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성하여 보행 일상권 충족되도록 계획 구상

○ 인구·가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입

주변과 소통하는 열린단지 조성



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 주택정비형 재개발사업 부문

1) 토지이용계획(정비사업 대상지)

○ 물리적 환경의 노후화로 철거형 정비사업이 필요한 지역은 부족한 생활기반시설 설치 검토

○ 주변 지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변 지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획 수립

2) 밀도계획

○ **건폐율** : 도시계획조례 상 용도지역별 건폐율 기준 적용

○ **용적률** : ① 기준/허용용적률 : 기본계획 상 용도지역별 용적률 체계 적용
- 소형주택 공급(기준용적률 완화), 사업성 보정계수 적용으로 사업성 개선
- 보행중심·사회정책적 이슈에 대응한 허용용적률 인센티브 등 적용

② 상한용적률 : 기본계획 상 용도지역별 용적률 체계 적용
- 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

③ 법적상한용적률 : 「국토계획법」 제78조 및 관련법률에 따른 용적률의 상한
- 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 적용

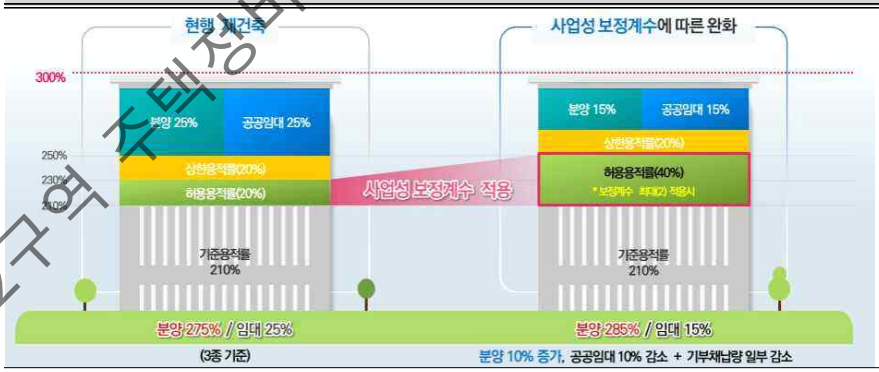
○ **높　이** : ① 주거지역의 높이는 정비기본계획에서 별도로 정하지 않는 것을 원칙

② 상위 및 관련계획과의 정합성 유지를 위해 기본계획과 지구단위계획 수립기준 등 내용을 준용하되, 관련된 기준(조례, 수립기준 등)변경될 경우 변경된 기준을 따름

마. 정비사업 사업성 개선방안 : 사업성 보정계수

○ 주택 등이 노후하여 개선이 시급하나 사업성이 낮아 사업 추진이 어려운 구역에 사업성 보정계수를 적용하여 사업성 개선

개방형 녹지 범위



〈 기본 산식 〉
- 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = (1.0 ~ 2.0)

〈 적용 방법 〉
- 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수(1.0 ~ 2.0)

※공통 기준
- '서울시 평균 공시지가'는 국토교통부에서 매년 공개하는 '표준지공시지가'를 활용하여 재개발사업과 재건축사업을 구분하여 매년 공개
- 사업시행인가 직전 년도 공시지가(면적 가중평균)를 기준으로 보정계수 산출
- 허용용적률 상승량만큼 상한용적률 상승(상한용적률 총량은 동일)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 신속통합기획

1. 주요 추진경위

구 분	내 용
'22.12.29.	• 「2022년(2차) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 접수 : 미선정 (동의율 36.5%)
'23.10.25.	• 「2023년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 접수 : 미선정 (동의율 44.7%)
'24.02.28.	• 「2024년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 접수 (동의율 52.8%)
'24.03.28.	• 「2024년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 선정
'24.07.05.	• 「쌍문동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역」 착수
'24.10.02.	• 시·구 합동보고
'24.10.16. ~ 12.18.	• 신속통합기획 자문회의 - 수권자문 1차('24.10.16.) / 2차('24.12.04.) / 3차('24.12.18.) - 교통자문 1차('24.11.14.) / 2차('24.11.26.)
'25.03.05.	• 신속통합기획 주민간담회 개최
'25.03.12.	• 신속통합기획 주민설명회 개최
'25.04.16.	• 신속통합기획 가이드라인 통보

2. 주요 이슈사항

○ 노후건축물, 존치 필요시설 등을 고려하여 주거환경을 개선하고 사업성과 공공성을 확보하는 대안 필요

○ 지형의 단차 및 북측 학교(한신초교, 정의여중·고) 등 고려한 단지 계획 수립

○ 쌍문역 일대 개발 및 정비사업 추진등을 고려한 적정 용도지역 계획

3. 계획 원칙

구 분	수 립 방 향
쌍문 역세권의 미래 변화에 대응	○ 쌍문역 중심 고밀개발을 고려한 용도지역 상향 ○ 주변 도시개발과 어우러지는 경관계획 ○ 사거리변 개방공간 및 상업가로 조성으로 커뮤니티 거점 형성
지역의 역사·문화· 교육 자원 활용	○ 역사, 사상, 예술이 공존하는 함석헌 기념관 및 문화공원 조성 ○ 옛 골목과 도시 통경축을 따라 이어지는 지역 생활가로 조성 ○ 우수한 교육 인프라를 누리는 교육특화 정주 환경 계획
새로운 도시구조에 맞는 편리한 생활 공간	○ 안전하고 편리한 도로 순환체계 정비 ○ 지형의 단차를 활용한 주민 생활 공간 조성 ○ 존치 시설과 조화로운 효율적인 토지이용계획

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4. 가이드라인

가. 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ 신속통합기획 후보지 선정 시('24.3.)구역계를 준용하되, 주변 도로 정비를 위해 합리적으로 조정(도봉구 재건축재개발과-1367호, '25.02.06.) - 후보지 공모 선정 구역계: 64,316.0㎡, 신속통합기획 구역계: 68,735.5㎡(증 4,418.9㎡) ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 관계기관 및 부서 협의를 거쳐 확정
용도지역	○ 공동주택 획지 : 제1종 / 제2종(7층) / 제2종 / 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ○ 존치(이전)시설 : 함석헌기념관, 주차장(서울형 키즈카페), 수도공급설비 - 현행 용도지역 유지 (제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역) ※ 구역 내 기존 제1종일반주거지역은 용도지역 재배치를 통해 기반시설로 배분 ※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
기반시설 등	○ 도로 ① 노해로 : 25m(4~5차로) → 26~31m(6~7차로) [주출입구] - 차량 진출입을 위한 가감속차로 및 양측 유턴차로 신설 ※ 인접 '쌍문역 서측 도심공공주택복합지구' 계획내용 반영 ② 도봉로123길 : 8m(보차혼용) → 9m(2~3차로) [부출입구] - (단기) 차량 진출입 및 안전한 보행환경을 위해 보차 분리(2차로) - (장기) 도봉로변 연접지역 개발시 건축한계선(5m) 구간을 활용하여 차도형 전면공지 조성을 통해 도로 확폭(2차로 → 3차로) ③ 노해로55길 : 6m(보차혼용) → 9m(2차로) - 안전하고 쾌적한 통학로 조성 위해 폭원 확대 및 보차분리, 고원식 교차로 등 교통정온화 계획을 통해 안정성 확보 ④ 노해로49길 : 4m(보차혼용) → 6m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭 ⑤ 해등로17길(8m), 도봉로212길(6m) : 기존 도로 운영체계 정비(1차로 → 2차로) ⑥ 노해로59길 : 신설 6m(2차로) - 구역 외 존치시설(반석교회)의 차량 진출입을 위해 도로 신설
	○ 공원(5,757.0㎡ 내외) ① 소공원 : 3,241.3㎡ - 주변 개발여건과 주민 이용 편의 등을 고려하여 간선가로(도봉로-노해로) 교차로 변에 소공원 조성 ② 문화공원 : 2,352.8㎡ - 구역 내 존치시설(함석헌 기념관)과 연계하여 시민에게 휴식공간 제공을 위해 문화공원 조성 ③ 근린공원 : 162.9㎡ - 쌍문근린공원 정형화를 위해 근린공원에 편입, 일체적 공원조성계획 수립 및 조성

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
기반시설 등	○ 주차장(1,013.5㎡ 내외) - 기존 공영주차장 2개소 중 대상지 북측 공영주차장은 폐지하고, 노해로 변 공영주차장은 면적 확대 및 토지 정형화 - 주차장 내 존치시설(서울형 키즈카페)은 공간적 범위 결정(기 결정) - 진출입구는 노해로 교통량 부영향을 고려하여 동측 공동주택 진출입구와 공유 ○ 수도공급설비(151㎡ 내외) - 구역 내 수도공급설비(쌍문2가압장)를 효율적인 토지이용을 위해 도시계획시설(주차장)과 연계하여 이전 및 토지 정형화
용적률	○ 기준용적률 : 210.6% 이하 ○ 허용용적률 : 250.6% 이하 ○ 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 281.2% 내외 / 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 및 사업성 보정계수 2.0 적용 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ 계획세대수 : 1,919세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 ※ 공공주택은 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	○ 높이계획은 쌍문역 일대 미래 경관을 고려하여 주변지역과 조화되도록 계획 - 정의여중·고 연접부는 주변과 조화를 고려하여 중저층으로 배치 - 주요가로 및 저층 주거지 연접부에서 단지 내부로 높아지는 단계별 높이계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용
건축한계선	○ 노해로55길 : 5m - 안전하고 쾌적한 통학로 조성을 위해 건축한계선 5m 계획 ○ 도봉로123길 : 5m(쌍문근린공원~문화공원 구간은 3m) - 주변지역 개발을 고려해 도봉로 진출입구간에 대하여 건축한계선 5m 계획 ○ 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 계획 - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선 3m 계획
외부공간 및 보행동선계획	○ 공공보행통로 : 8m 이상 - 도봉로~노해로49길을 연결하는 보행축을 계획하고 다양한 커뮤니티 시설과 연계 ○ 단지내 보행로 계획 - 대상지 남측 주차장(서울형 키즈카페)와 북측 함석헌 기념관 및 문화공원을 잇는 단지내 보행동선 계획
차량진출입구	○ 주출입구 : 노해로변 1개소(진입 2차로, 진출 1차로) ○ 부출입구 : 도봉로123길변 1개소(진입 1차로, 진출 1차로) ※ 출입구는 보차혼용통로로 지정하여 존치(이전)시설과 진출입로 공유 - 보차혼용통로 폭은 주출입구(존치(이전)시설 접속구간) 13m 이상, 부출입구 9m 이상 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
대지조성계획	○ 주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양하고, 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지를 조성 - 부득이한 단차 발생시 과도한 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 계획
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 주민공동시설 - 시설의 효율적 이용(지형의 단차 활용)과 커뮤니티 활성화를 위해 공공보행통로 및 단지 내 보행로 주변에 우선 배치(권장) - 학교 연접부는 학생/학부모 등 이용대상을 고려한 주민공동시설 배치(권장) ○ 근린생활시설 - 대상지 남측 노해로 변으로 근린생활시설 배치하여 가로활성화 도모(권장)
종교시설 처리방안	○ 반석교회(쌍문동 85-35) 건축물은 정비구역에서 제외하되 구역계 정형화를 위해 구역 내 편입되는 교회 부지에 대하여, 교회 건축물의 법적 조경면적 확보 등을 위해 일부 획지 설정 ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 교회 간 협의를 통해 결정

나. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지 정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
단지배치계획	○ 학교변, 역세권, 주변 저층 주거지를 고려한 영역별 주거유형 배치 -학교변 인접부는 학교 일조영향에 지장이 없도록 중저층으로 계획하고, 공개공지, 녹지공간 등을 배치하여 개방감 확보 및 커뮤니티 기능 강화 - 저층 주거지 연접부는 문화공원 및 함석헌기념관과 연계해 기존 골목길, 보행자동선과 자연스럽게 연결되도록 배치 - 노해로변 연도형 주거동을 배치하고, 역세권 인접부는 상업기능을 복합화하여 생활 편의성과 지역활성화를 도모 ○ 정의여중사거리변(소공원 앞) 주거동은 디자인 특화 주동으로 배치(권장)
대지조성계획	○ 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 ○ 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 - 단지 내 단차 발생 구간에는 조경처리 또는 데크 하부에 주민공동이용시설 등을 배치하여 옹벽 최소화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분	내 용
스카이라인 및 경관계획	○ 쌍문역 일대 개발 밀도를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 텐트형 스카이라인 형성 - 학교 일조 대응 영역 : 학교 일조 환경을 고려하여 중저층(10~15층) 배치 - 저층 주거지 대응 영역 : 저층 주거지에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인으로 경관 조화 유도 - 역세권 대응 영역 : 노해로변으로 연도형 상가 및 상징적인 경관타워(최고39층 내외)를 배치하고, 교차로변 디자인 특화주동은 입면 디자인을 차별화해 특색있는 경관 창출 ○ 주변 도시개발 및 기존 도시조직과 조화를 이루는 통경축 설정 - 정의여중사거리변에서 쌍문근린공원 방향으로 열린 조망을 형성할 수 있도록 도시통경축 20m 이상(공공보행통로 8m 포함) 확보 - 단지내 보행동선을 중심으로 남북방향의 열린 배치구간을 계획해 십자형 통경 형성
외부공간 및 동선계획	○ 통경축 및 단지내 주 보행동선과 연계하여 십자형 보행동선을 계획하고 보행의 흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 보행공간을 충분히 확보 - 공공보행통로는 지역권 설정을 통해 학교 및 주변지역과 접근이 용이하도록 계획 - 완만한 경사 형태로 계획하여 일상적 보행이 가능하도록 하고 급경사가 발생하는 구간에는 경사로 및 엘리베이터 등 설치를 통해 보행 약자의 보행환경 개선 ○ 노해로55길변 건축한계선(5m)은 보도형 전면공지로 계획해 걷기 편한 통학로로 조성 - 학교변 공개공지와 연계해 휴식 및 소규모 모임공간 등으로 활용 가능한 외부마당 조성
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 대상지 단차를 활용, 근린생활시설 및 주민공동시설을 배치하여 지형 극복 ○ 가로활성화시설 배치구간(권장) - 대상지 남측 노해로 변으로 근린생활시설 배치하여 가로활성화 도모 ○ 주민공동시설 배치구간 - 공공보행통로 변 및 단지 내 보행로 주변에 주민공동시설 배치 - 공공보행통로 등과 연계·배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치(권장) - 한신초/정의여중·고 인접구간은 학생/학부모 등 이용대상을 고려한 시설 배치(권장) - 남북간 단지내 주 보행동선 주변으로는 문화, 예술 관련 시설 배치(권장)
건축시설계획	○ 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

[정비계획 지침도]



[건축배치 계획(안)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4 부문별 정비계획(안)

1. 토지이용에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 방향에 부합하는 계획 수립

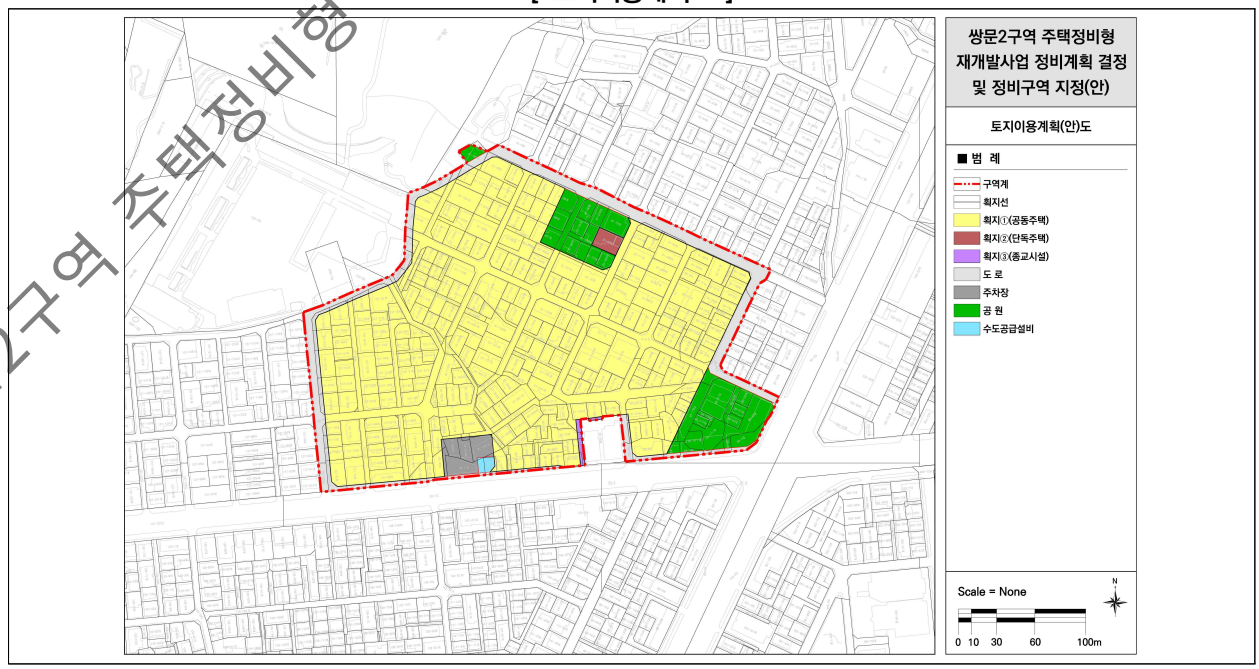
○ 합리적이고 종합적인 정비계획을 통해 주민 삶의질 증대 및 주거환경 개선 도모 및 적정 규모의 기반시설 확보

○ 구역 내 주요시설(함석헌 기념관) 존치 및 구역 내 편입되는 교회 부지는 구역 외 교회 건축물에 대한 법적 조경면적 확보 등을 위해 획지 계획 수립

나. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		68,735.5	100.0	
정비기반시설	소 계	13,641.3	19.8	
	도 로	6,719.7	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	55,094.2	80.2	
	획지①	54,612.6	79.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지②	331.0	0.5	단독주택(함석헌 기념관)
	획지③	150.6	0.2	종교시설

[토지이용계획도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 용도지역·지구에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 과도한 용도지역 상향을 지양하고 기반시설은 기존 용도지역 유지, 주변 현황·계획을 고려한 합리적인 용도지역 계획 수립

○ 원활한 정비계획 추진 및 공동주택 건립을 위해 제2종일반주거지역(7층이하 포함)을 제3종일반주거지역으로 상향(제1종일반주거지역은 정비기반시설 계획에 따라 용도지역 재배치)

나. 용도지역 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,735.5	-	68,735.5	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	4,864.1	-	4,864.1	7.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	48,004.5	감) 44,370.2	3,634.3	5.3	
	제2종일반주거지역	10,516.4	감) 8,481.5	2,034.9	3.0	
	제3종일반주거지역	5,350.5	증) 52,851.7	58,202.2	84.7	

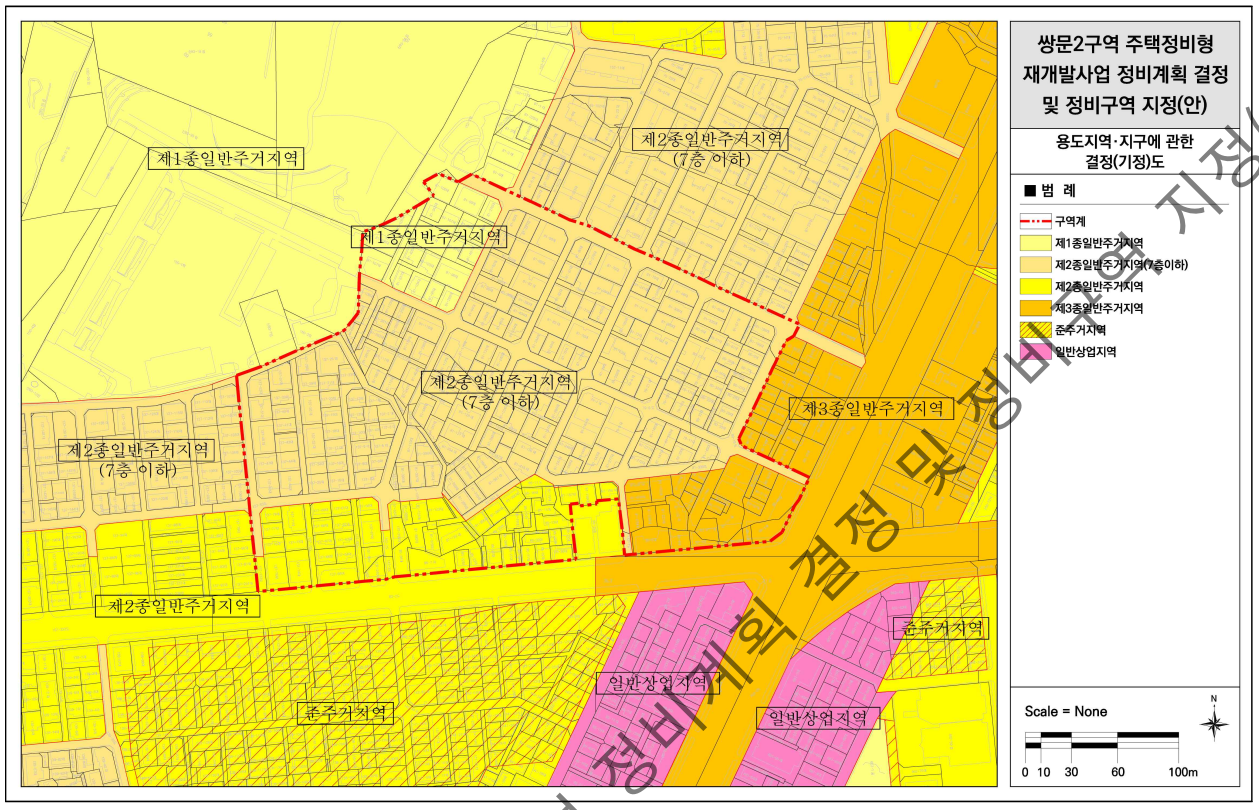
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

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 용도지역 재배치
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	44,370.2	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,481.5	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

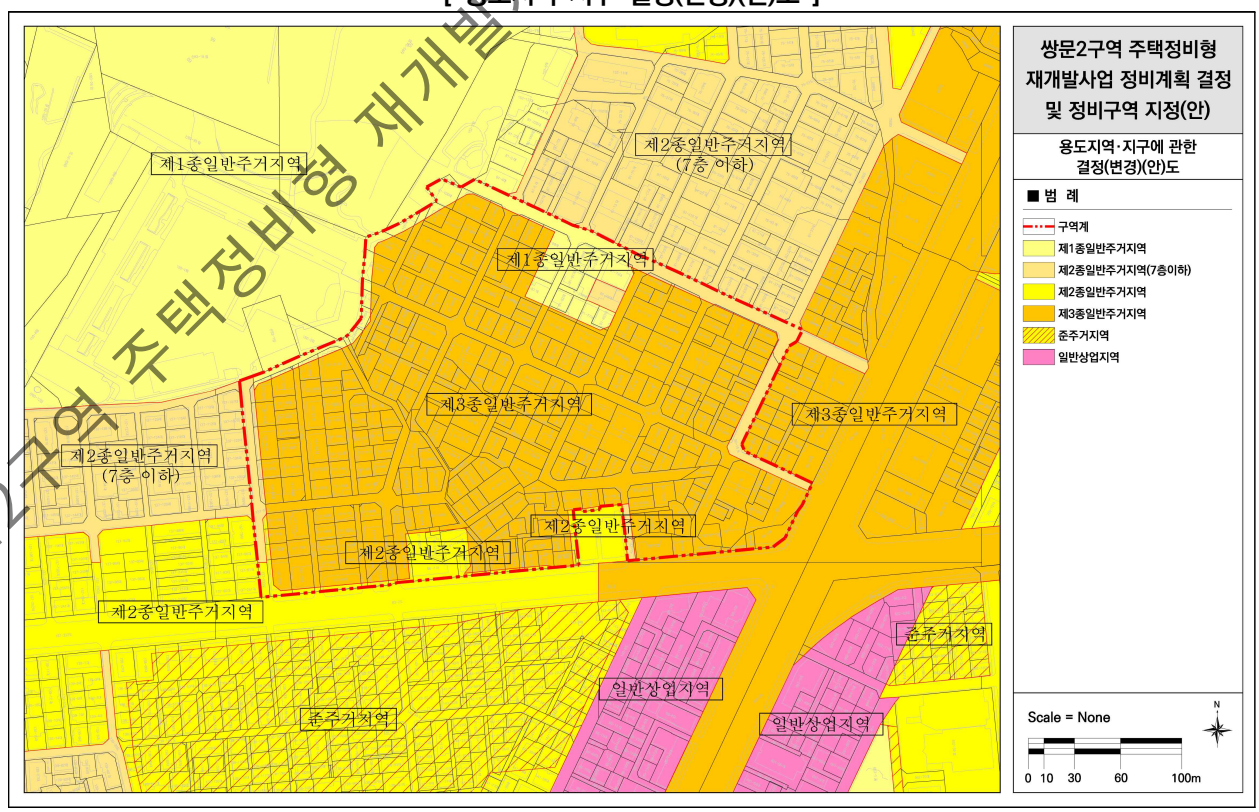
다. 용도지구 계획 : 해당없음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

가. 기본방향

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 기능 향상과 이용 편의를 고려하여 계획

○ 정비계획 실현 시 대상지와 접한 도로의 원활한 통행 등 고려하여 적정 폭원 및 면적 확보 등 접근성을 고려하여 배치계획 수립

나. 도시계획시설(정비기반시설 등) 설치계획(안)

1) 도로

○ 기존 도로체계는 유지하며 도로 폭원 확대 계획하여 보차분리 및 보행자 안전 도모

○ 간선도로의 원활한 교통흐름 확보를 위하여 노해로 폭원 확대

[도로 결정(변경)(안)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	A	9	국지 도로	135	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
신 설	소로	2	B	9	국지 도로	238	쌍문동 81-56	쌍문동 81-99	일반 도로	-	-	도봉로123길
신 설	소로	2	C	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	A	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	B	6	국지 도로	53	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	
신 설	소로	3	C	6	국지 도로	36	쌍문동 85-5	쌍문동 81-316	일반 도로	-	-	노해로59길

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도로 결정(변경)(안)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)								
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)(안) 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-A	• 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-B	• 도로 신설 (연장 = 238m, 폭원= 9m)	• 원활한 차량 진출입을 위해 기존 현황도로를 확폭하고 도시계획시설로 결정(현황 8m → 9m)
-	소로 2-C	• 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 연장 축소
	소로 3-A	• 도로 신설 (연장 = 218m, 폭원 = 6m)	• 이면부 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-	소로 3-B	• 도로 연장 (연장 = 52m → 53m)	• 원활한 차량 소통을 위해 기존 도로 연장 확대
-	소로 3-C	• 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

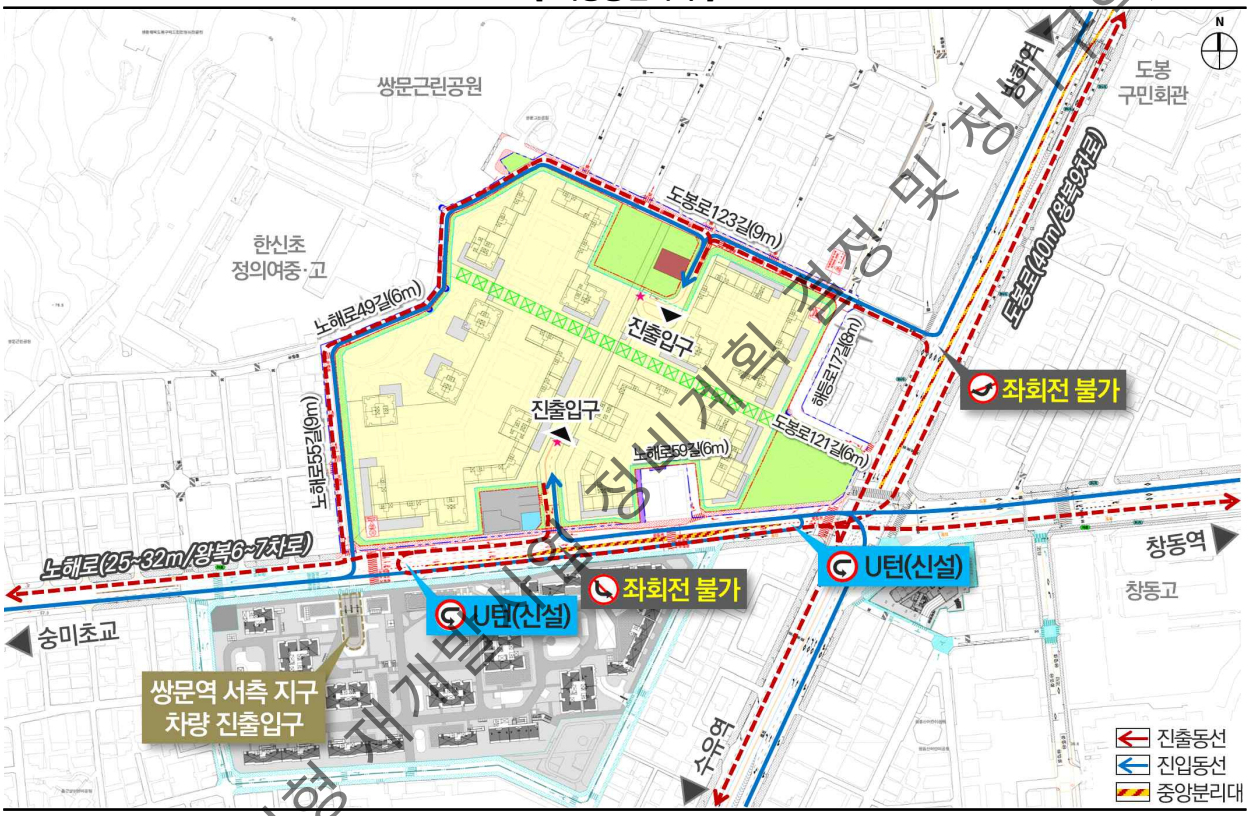
2) 도로 계획(안)

○ 대상지 일대 광역교통체계와 인접 간선가로 현황, 대상지로 이어지는 진출입 동선 등을 검토하여 이면도로 확폭을 통해 접근성 및 통행체계 개선 도모(차량소통 및 보행환경 개선)

○ 기존 도로망 체계는 유지하며 주변 생활권간의 연결을 위해 노해로49길 폭원 확대

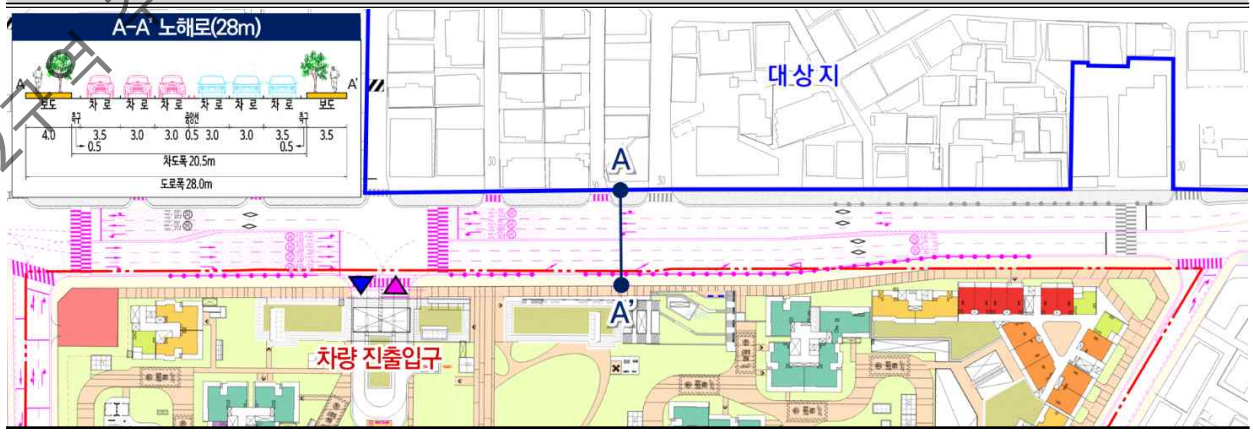
○ 대상지 주변 현황(정의여중·고 통학로, 인접 개발계획 등)을 고려하여 차량 진출입구를 계획하고 원활한 교통흐름 및 차량 진출입을 위해 인접 도로 확폭

[차량동선계획]



■ 쌍문역 서측 도심공공주택복합지구 계획내용

노해로 확폭 및 차량 진출입 계획



※ 출처 : 서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가(2023.12.)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

▢ [참고] 대상지 차량 진출입체계 및 진출입구 검토

대상지는 주요 간선도로인 도봉로(40m)와 노해로(25m) 인접

도봉로변 진출입 다소 제한적, 남측 노해로변 통해 원활한 진출입 가능



적정 차량 진출입구 계획을 위해 적정 위치 검토 진행

통학로 안전, 원활한 차량 소통 등 고려한 차량 진출입구 계획 수립









※노해로변 차량 진출입으로 인한 교차로계획은 관할 경찰서와 협의필요 사항으로 미반영

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 주차장

○ 대상지 내 주차장이 2개소 위치하며 원활한 정비계획 수립을 위해 쌍문동 81-102번지 주차장 1개소는 폐지하고, 쌍문동 일대 부족한 주차 공간 해소를 위해 노해로변에 위치한 쌍문동 85-7번지 주차장에 대하여 필지 정형화 및 면적 확대 계획

○ 당초 쌍문동 85-7번지 도시계획시설(주차장) 부지를 활용하여 비도시계획시설:근린생활시설(모두의 마을활력소)을 계획하고 토지이용의 고도화 및 주민 커뮤니티 공간 확보를 위해 2020년 공간적 범위 결정, 이후 기존 건축물을 유지하고, 내부 리모델링으로 서울형 키즈카페 개관

○ 도시계획시설(주차장) 변경에 따라 기 결정된 공간적 범위 변경

[주차장 결정(변경)(안)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.)	

[입체적 도시계획시설 결정(공간적범위 결정)(변경)(안)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)(안) 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 필지 경계를 정형화하고 기 결정된 공간적 범위 변경

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 주차장 : 공간적 범위 결정

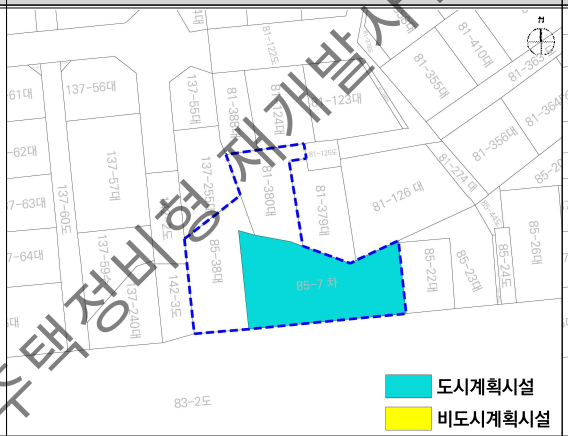
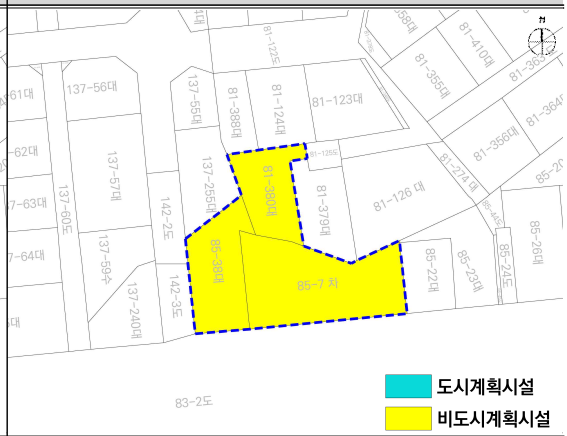
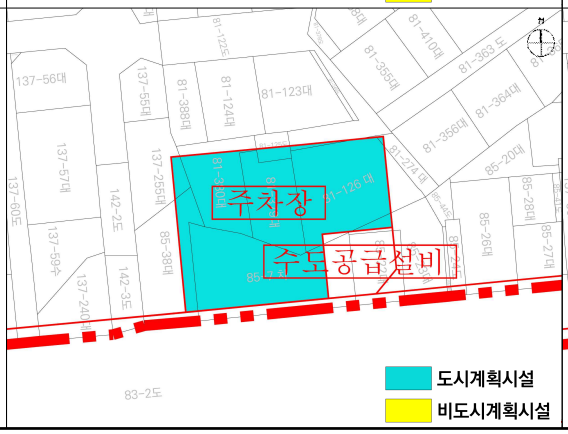
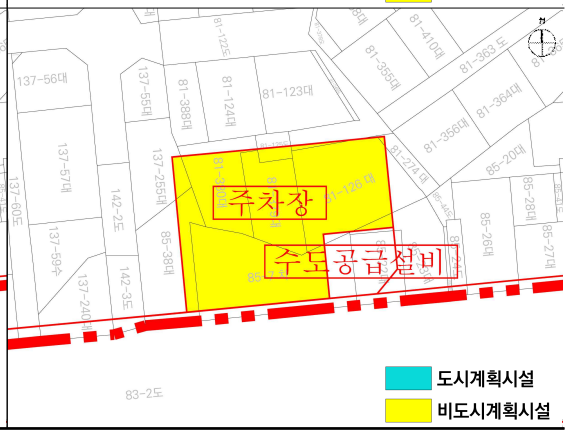
○ 도시계획시설(주차장) 내 위치한 서울형 키즈카페(비도시계획시설:근린생활시설)에 대하여 변경된 주차장 면적에 따른 공간적 범위를 재설정

[서울형 키즈카페 개요]

구 분	내 용	비 고
대지면적	833.3㎡	
건축면적	250.35㎡	
주용도	제1종근린생활시설	유아·초등 저학년 놀이공간 등
연면적	532.6㎡	
건폐율	30.04%	
용적률	63.91%	
층 수	지상 4층	
사용승인	2021.12.13.	
운영주체	도봉구 아동청소년과	

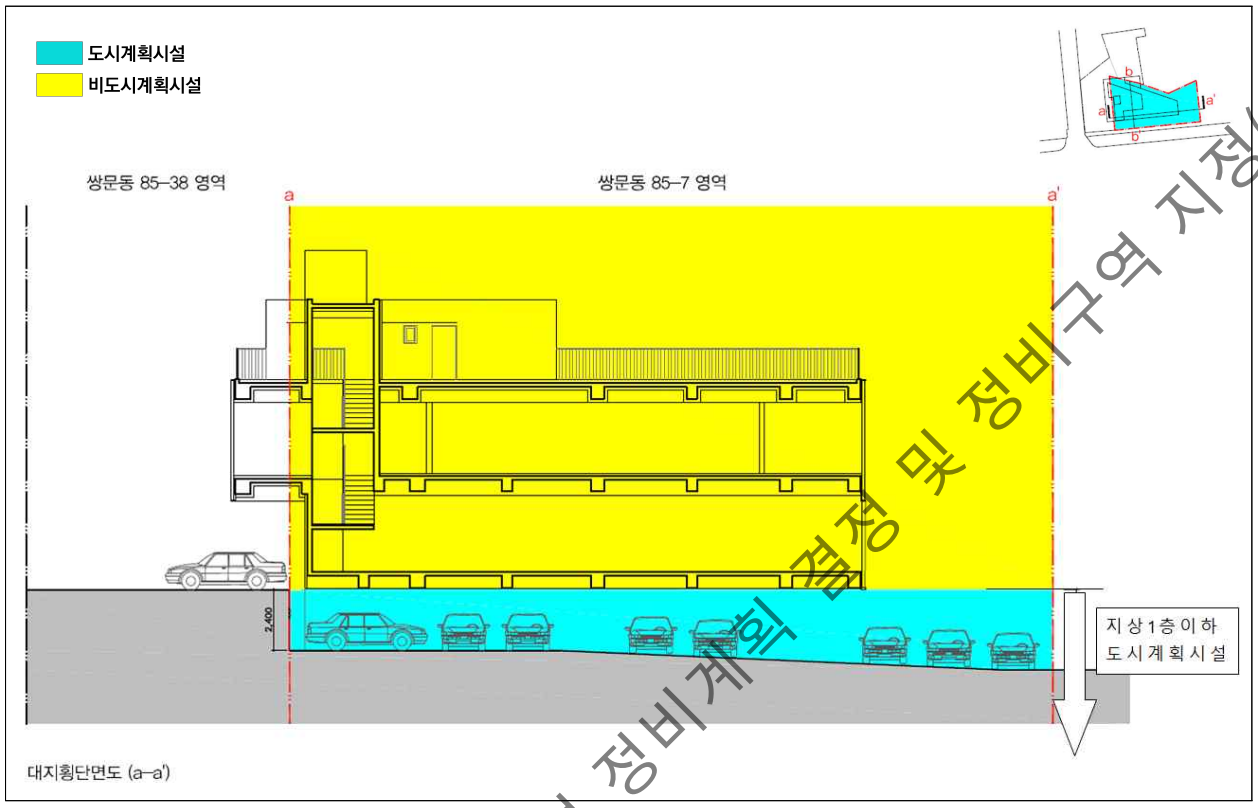


[공간적 범위 결정도]

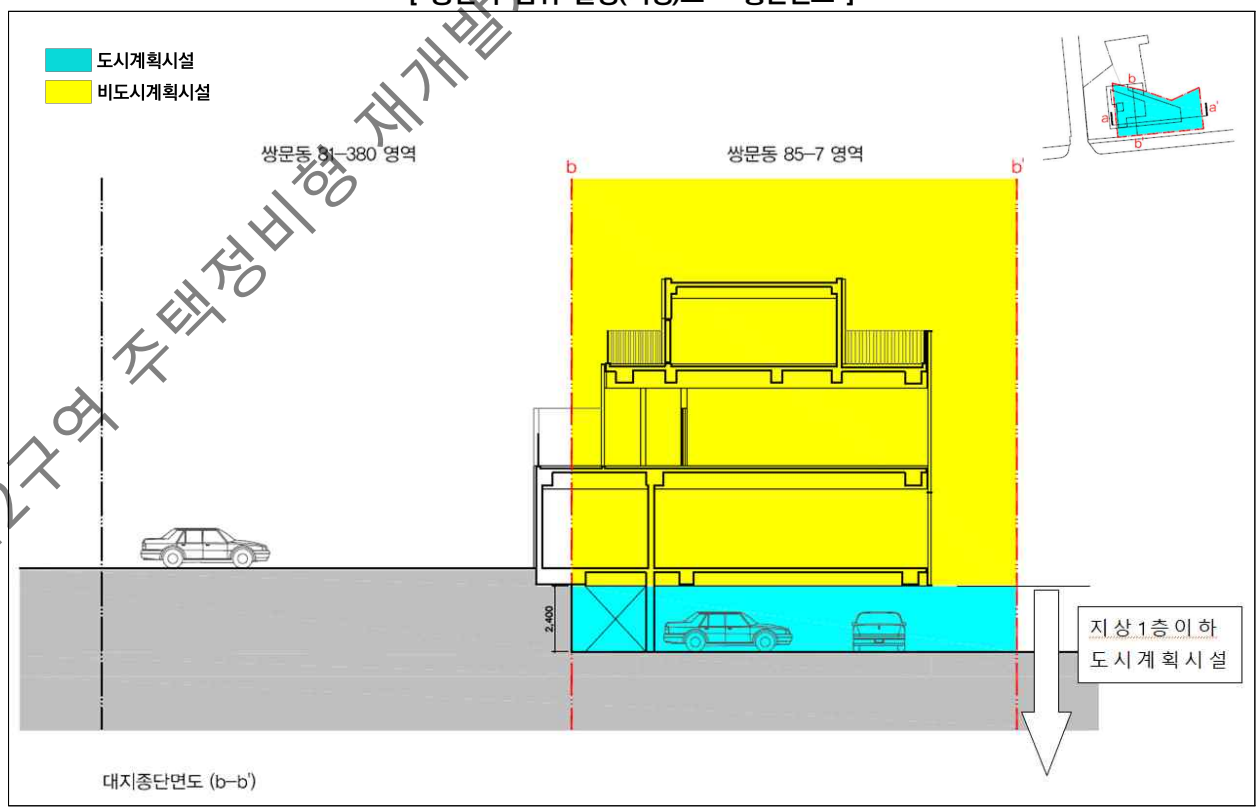
구 분	지상 1층 이하	지상 2층 이상
기 정		
변경(안)		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[공간적 범위 결정(기정)도 - 종단면도]

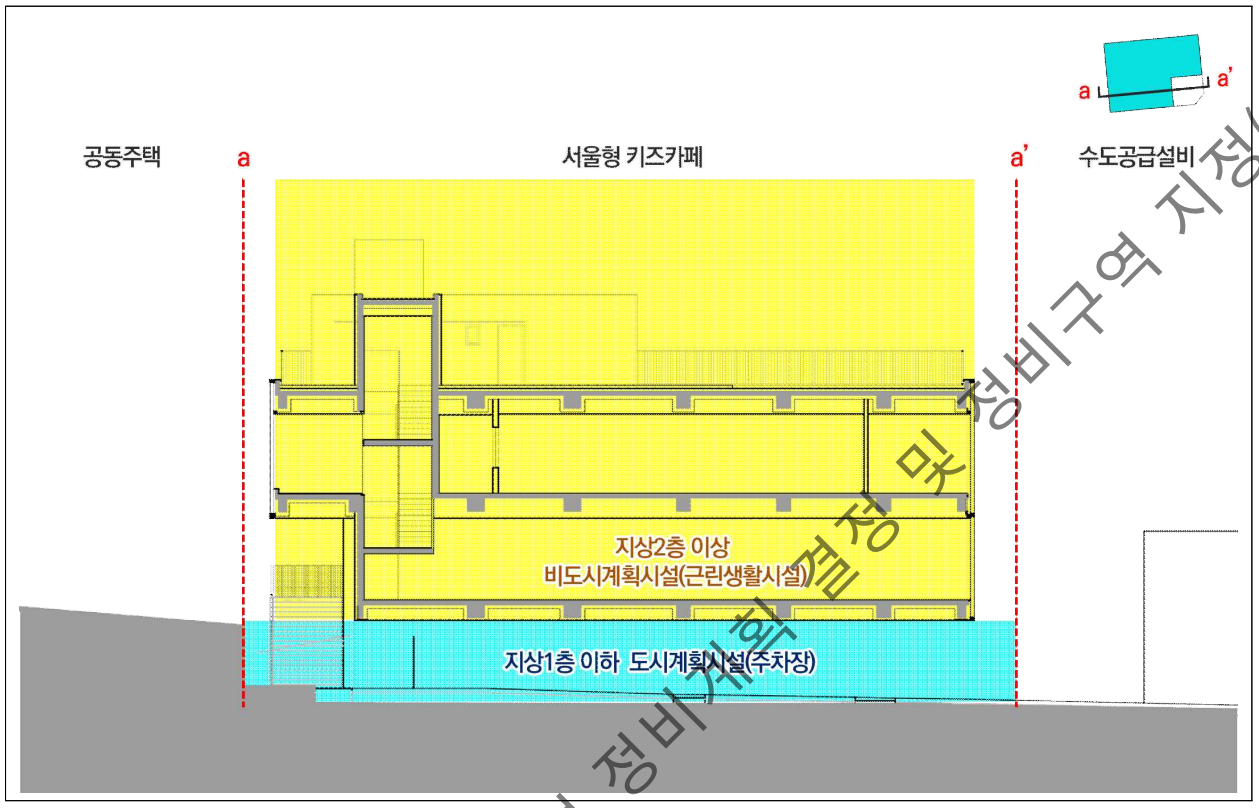


[공간적 범위 결정(기정)도 - 횡단면도]

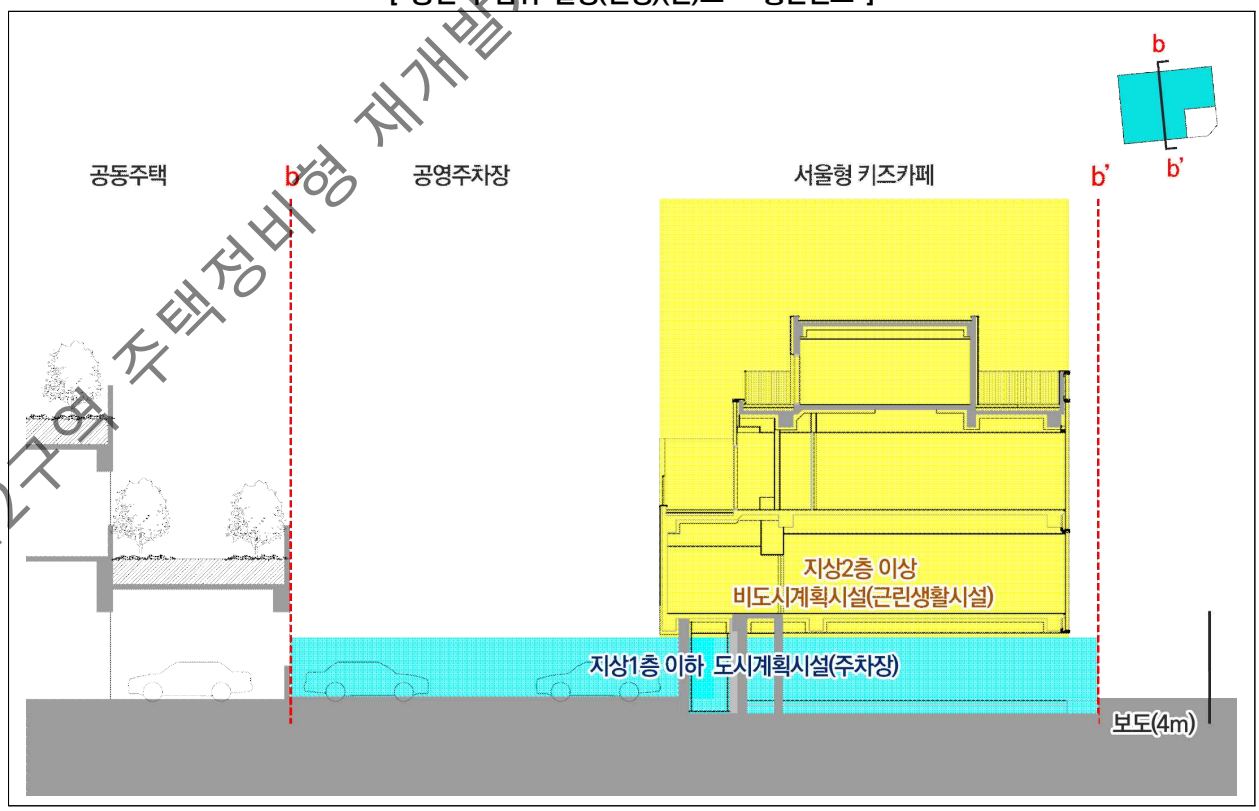


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[공간적 범위 결정(변경)(안)도 - 종단면도]



[공간적 범위 결정(변경)(안)도 - 횡단면도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

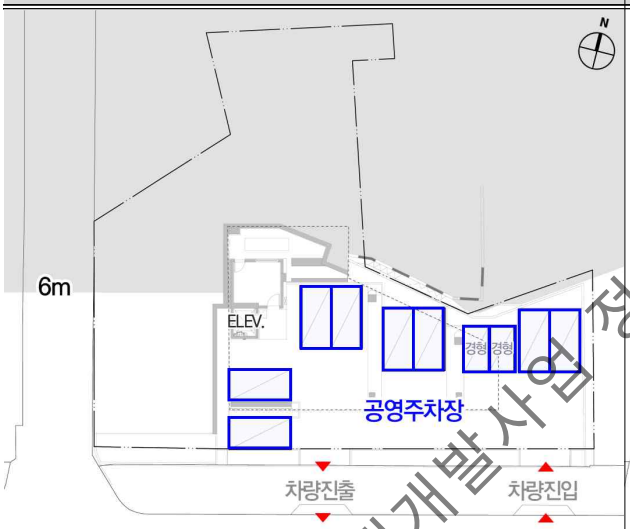
5) 공영주차장 설치 계획(안)

○ 쌍문 제1공영주차장은 전체 주차면수 총 14면으로 지형 단차로 인해 주차공간이 분리되어 있으며 일부 주차공간은 노해로변 직접 진·출입으로 보행안전 우려 및 교통 부영향 발생
※서울형 키즈카페의 부설주차장은 총 4면 별도 구획 및 운영

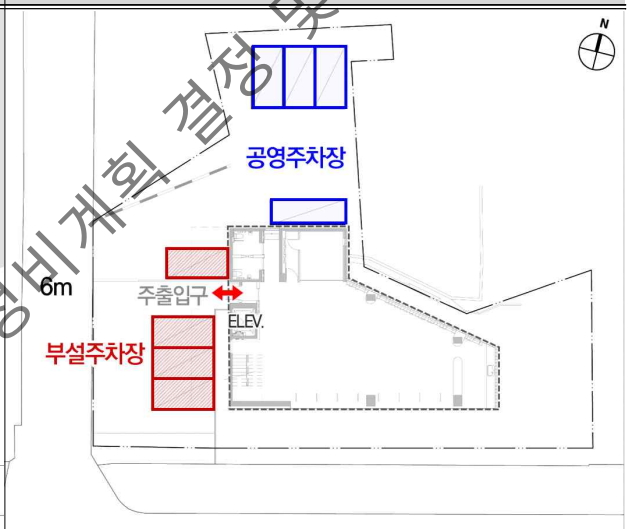
○ 2024년 공영주차장 이용 현황은 대상지 내 주민 이용율 50% 내외이며, 쌍문동 일대 부족한 주차 공간 해소를 위해 제1공영주차장의 면적 확대 및 필지 정형화를 통해 계획적인 관리 및 운영 유도

■ 쌍문 제1공영주차장 주차 계획 현황

지상1층 평면도



지상2층 평면도



구 분	주차대수		비 고	구 분	주차대수		비 고
	공영주차장	부설주차장			공영주차장	부설주차장	
지상1층	10대	-		지상2층	4대	4대	

■ 2024년 소속동별 쌍문 제1공영주차장 이용현황

구 분	합 계	쌍문2동					쌍문4동					그 외 지역[1]	
		소 계	대상지 내		대상지 외		소 계	대상지 내		대상지 외			
1분기	13	7	7	53.8%	-	-	2	2	15.4%	-	-	4	30.8%
2분기	13	5	5	38.5%	-	-	1	1	7.7%	-	-	7	53.8%
3분기	13	5	5	38.5%	-	-	1	1	7.7%	-	-	7	53.8%
4분기	14	5	5	35.7%	-	-	4	2	14.3%	2	14.3%	5	35.7%
합 계	**53**	**22**	**22**	**41.5%**	**-**	**-**	**8**	**6**	**11.3%**	**2**	**3.8%**	**23**	**43.4%**

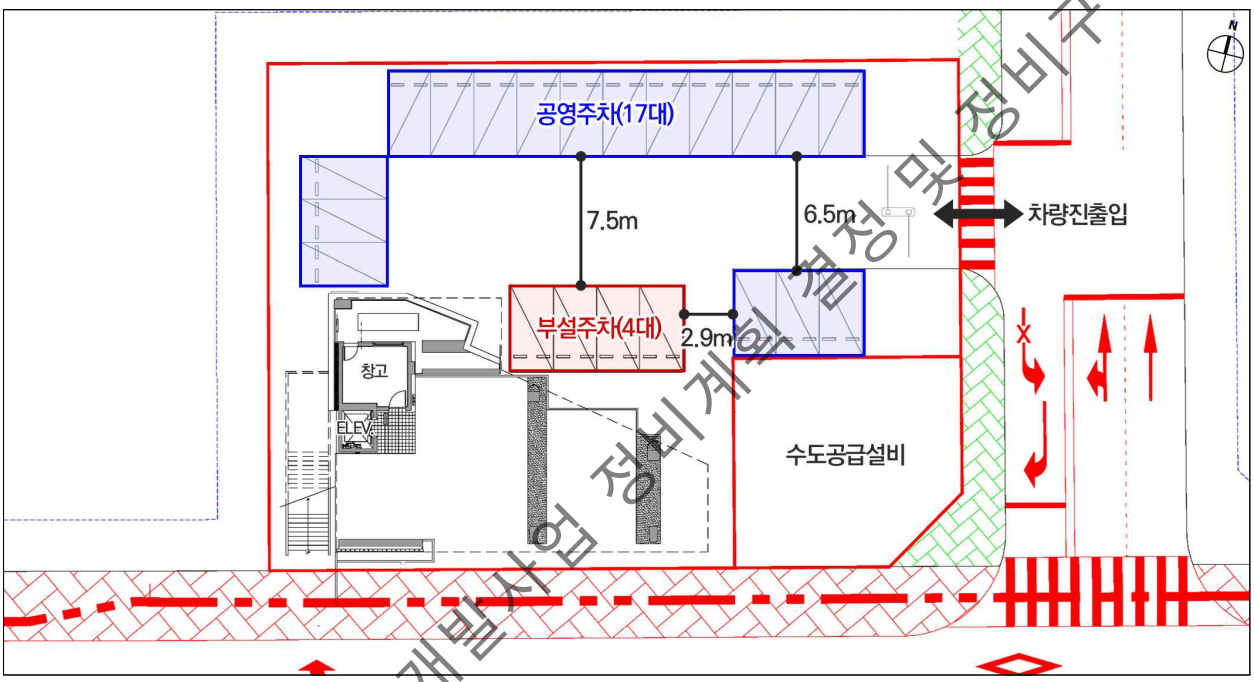
주1) 그 외 지역은 쌍문동(쌍문1·3동), 창동, 방학동임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 보행안전 및 노해로변 교통소통 부영향을 최소화 하기 위해 간선도로변 직접 진·출입을 지양하고 공동주택 보차혼용통로를 통한 차량통행을 유도

○ 공영주차장 주차면수 17면 계획하여 쌍문동 지역주민 및 서울형 키즈카페 방문 고객이 이용할 수 있도록 계획하고 관련 법령 등에 따라 계획 주차의 30% 이내의 범위에서 서울형 키즈카페 부설주차장을 계획함

■ 공영주차장 설치 계획(안)



구 분	합 계	공영주차장	서울형 키즈카페 부설주차장	비 고
공영주차장	21면	17면(81%)	4면(19%)	

[노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설 종류 및 주차장 비율]

구 분	조 항	내 용
노외주차장 구조 ·설비기준	법 제20조 / 시행규칙 제6조	• 노외주차장에 설치할 수 있는 **부대시설은 다음과 같음** - 관리사무소, 공중화장실, 관리 ·운영에 필요한시설 등 - **조례로 정하는 이용자 편의시설** • 노외주차장(지상, 지하)에 설치할 수 있는 **부대시설 종류 및 부대시설이 차지하는 면적은 40% 이내로 조례**로 정할 수 있음
주차장의 부대시설 설치기준	조례 제16조	• 노외주차장에 **설치할 수 있는 부대시설의 종류는 제1·2종근린생활시설**, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관리시설임 • 노외주차장의 총 시설면적 중 **부대시설이 차지하는 비율은 30% 이내**로 함

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 공원

○ 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 따라 계획 세대수 1세대당 3㎡에 해당하는 공원 계획 수립

○ 지역 주민의 여가·휴식공간을 제공하기 위해 주변 공원·녹지 체계 및 보행동선 등을 고려하여 각 공원시설의 종류 세분

○ 대상지 북측 쌍문근린공원과 연계하여 토지 및 구역의 정형화를 위해 근린공원으로 계획하여 쌍문근린공원으로 편입, 기존 주차장 및 현황도로로 사용되던 공간을 쌍문근린공원 공원조성계획 변경 시 녹지 및 근린공원 진입공간으로 활용 유도

- 추후 쌍문근린공원 공원조성계획 변경 및 공사시행 등은 원인자 부담 이행

[공원 결정(변경)(안)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)(안) 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 공원·녹지 계획(안)

○ 서울시 및 도봉구 공원관련 부서와 사전협의 통해 개별 공원의 위치·종류 등 의견 확인

○ 간선가로변(도봉로-노해로)으로 공원 조성을 통해 열린 경관 형성 및 가로활성화 유도

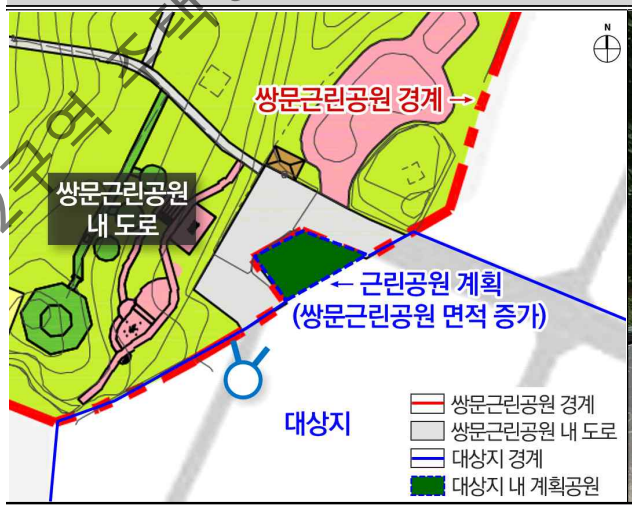
○ 쌍문근린공원 내 도로변에 근린공원 계획을 통해 일체화된 공원 계획 수립 유도

○ 존치시설이며 서울미래유산인 함석헌 기념관 변으로 문화공원을 조성

[공원·녹지체계]



쌍문근린공원 공원조성계획(서고시 제2020-254호)



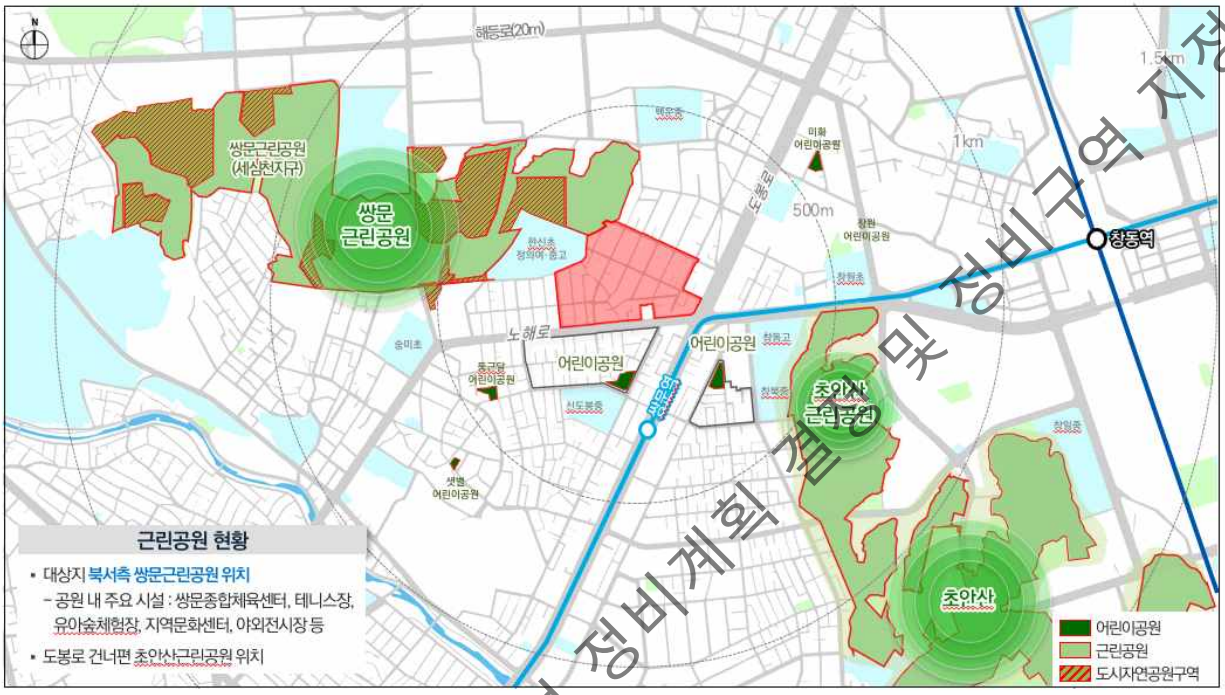


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

▢ [참고] 대상지 공원·녹지 현황 및 위치 검토

대상지 1.5km 이내주변 쌍문근린공원, 초안산 근린공원 등 위치, 녹지 네트워크 풍부

대상지와 쌍문근린공원와 접하고 있어 공원·녹지 환경 양호



주변 현황을 고려한 공원·녹지 위치 및 세부유형 검토 진행

열린공간 확보 및 역사·문화자원과 연계 가능한 공원 계획 수립









쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6) 수도공급설비

○ 원활한 정비사업 추진을 위해 구역 내 위치한 수도공급설비를 동일면적 이전 계획 수립

[수도공급설비 결정(변경)(안)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)(안) 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) 수도공급설비 계획(안)

○ 북부수도사업소 주요부서와 사전협의를 통해 가압장 이전에 대한 의견 확인
-정비사업 추진으로 인한 쌍문2가압장 이전 동의(원인자 부담 시행)

○ 추후 쌍문2가압장 철거 및 세부 사업시행계획전 주요 부서 협의 통해 수계전환, 가압구역 재설정, 기전설비(펌프 등) 이전 등 논의

[쌍문2가압장 개요]

구 분	내 용	비 고	급수구역
대지면적	151.1㎡		
건축면적	67.77㎡		
주용도	제1종근린생활시설	가압장	
연면적	119.64㎡		
건폐율	-		
용적률	-		
층 수	지하 1층 ~ 지상 1층		
사용승인	1981.09.10.		
운영주체	북부수도사업소		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

▢ [참고] 북부수도사업소 의견(쌍문2가압장)

아이 키우기 좋은 도시, "탄생응원 서울 프로젝트"

서울시 홈페이지 seoul.go.kr

북부수도사업소

수신 수신자 참조
(경유)
제목 재개발사업 후보지 내 주요 공공시설 관련사항 협의 회신(쌍문동 81번지 일대)

1. 도봉구청 재건축재개발과-12224(2024. 10. 18.)호와 관련입니다.
2. 상기 대호와 관련, 북부수도사업소 검토사항을 회신해드리오니 관련업무에 참고하시기 바랍니다.

가. 검토사항

급수운영과	시설관리과
1) 쌍문2가압장 이전 시 관련 이전 및 설치가능 여부. ⇒ 쌍문2가압장 이전 시 수계전환, 가압구역 재설정 등 세부사항은 세부사업시행계획 전 사전협의 할 것(본부 계획설계과, 배수과, 시설관리과 및 북부수도사업소) ⇒ 이전설치비용은 주택재개발조합에서 원인자부담 시행.	1) 쌍문2가압장 이전 시 관련 기전설비(펌프 등) 이전 및 설치가능 여부. ⇒ 기존 쌍문2가압장 철거 전, 기전설비 이전은 북부수도사업소(시설관리과)와 사전협의 할 것.

붙임 협의문서 1부. 끝.

북부수도사업소장

수신자 도봉구청장(재건축재개발과장), 서울아리수본부장(계획설계과장), 서울아리수본부장(배수과장), 서울아리수본부장(시설관리과장), 서울아리수본부장(기전설비과장)

주무관 김기현 급수관리팀장 박상권 급수운영과장 11/01 이태형

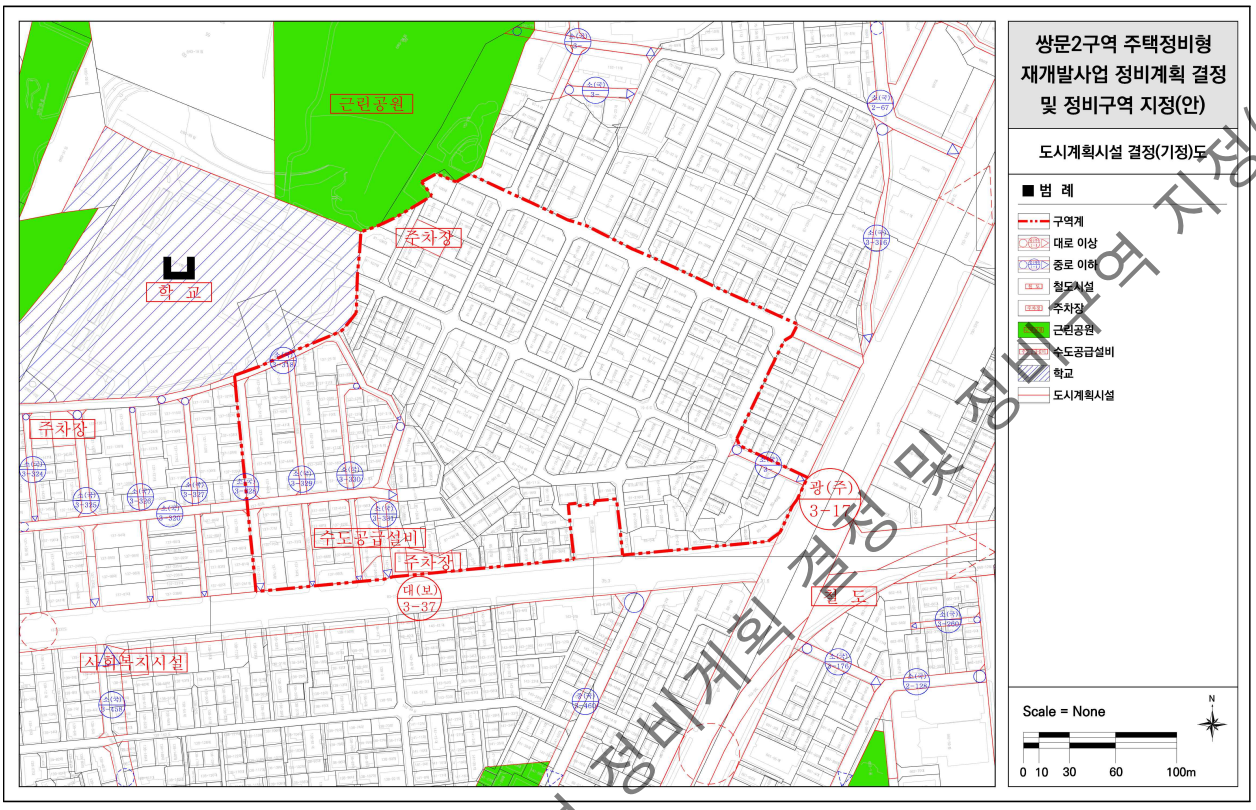
협조자 기전팀장 김영민

시행 급수운영과-16011 (2024. 11. 1.) 접수 ( )

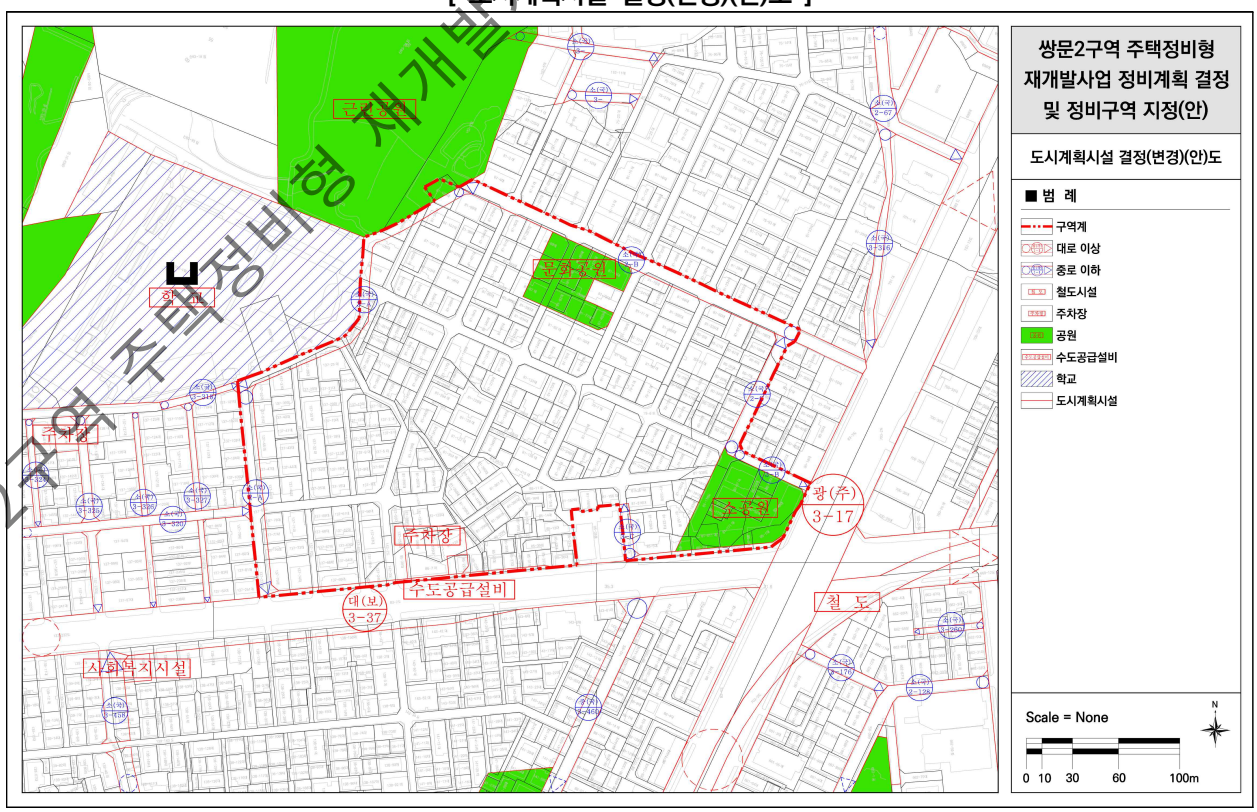
우 01137 서울특별시 강북구 한천로 935, 4층 급수운영과 (번동) / http://arisu.seoul.go.kr
전화 02-3146-3372 /전송 02-3146-3389 / saja24@seoul.go.kr / 부분공개(5)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

○ 「주택건설기준 등에 과한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 등 관련규정에 따라 적정규모 공동이용시설 계획

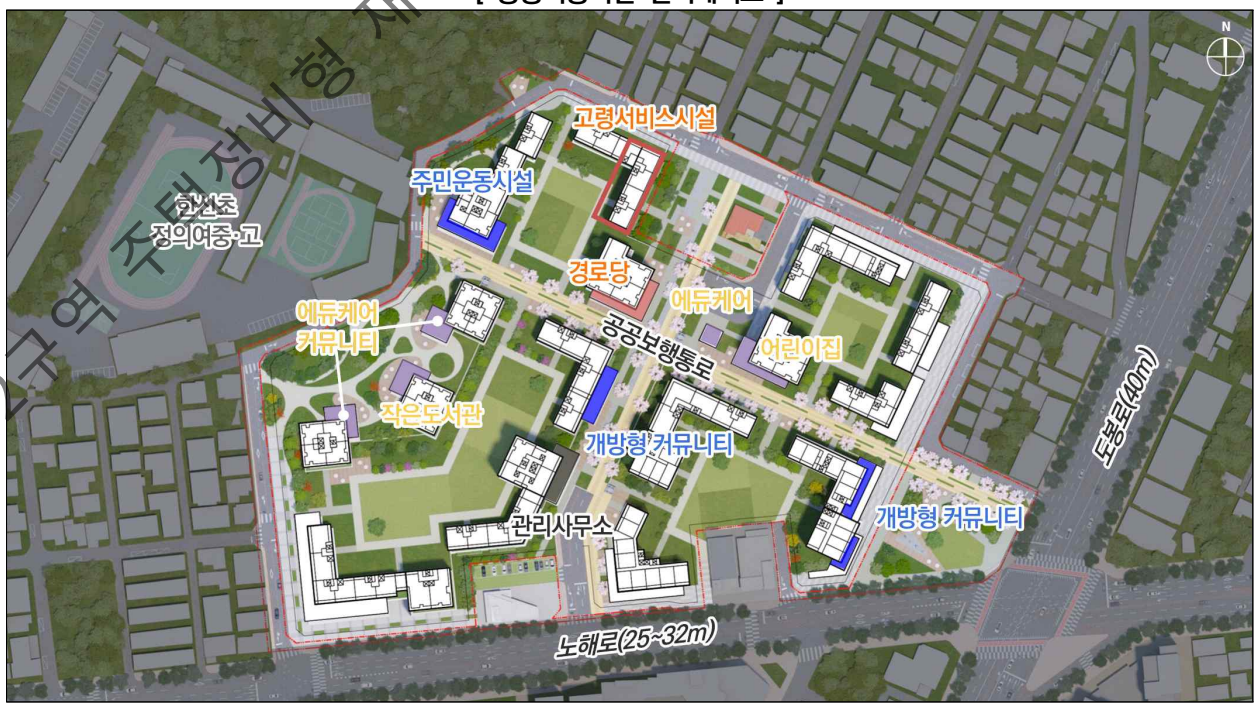
○ 구역 내 필요한 공동이용시설 종류와 규모를 산정하고, 이용자의 편의를 고려하여 배치

[공동이용시설 설치기준 및 계획]

구 분	시설의 종류		법 정		계획면적(㎡)	비 고
			기 준	면 적(㎡)		
신 설	소 계		1,000세대 이상 500㎡+(세대수)×2×1.25	5,422.5	7,755.0	
	주민공동시설	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㎡+(세대수 × 0.7㎡) 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	-	-	580.0	지상
		다함께 돌봄센터	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.0	120.0	지상
		주민운동시설	-	-	950.0	외부공간
	부대시설	경비실	-	-	115.0	
		관리사무소	10+(세대수-50)×0.05㎡	130.45	150.0	
	기계·전기실		-	-	1,150.0	지하
	고령서비스시설		-	-	625.0	지하

※ 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

[공동이용시설 설치계획도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 건축물에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」, 「국토의 계획 및 이용엑 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 밀도체계 적용

○ 주변지역과 조화를 이루는 건축계획 수립을 유도하기 위해 건축선 계획 및 가로활성화시설 배치구간(권장) 계획을 통한 가로 경관 확보

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 획지①은 당초 용도지역 혼재지역으로 가중평균을 통한 용적률체계 적용하여 상한용적률 281.2% 이하, 법적상한용적률 300% 이하(건축계획 299.68%) 적용

○ 최고층수는 39층 이하로 계획하고, 폐쇄적이고 위압적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치를 통해 자연스러운 스카이라인 유도

○ 획지②, ③은 용도계획 및 관련 법령에 따른 밀도계획 적용

[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획]

구분	가구 및 획지		위 치	구 분		계 획 내 용
	명 칭	면 적(㎡)				
신설	획지①	54,612.6	쌍문동 81번지 일대	용도지역		제3종일반주거지역
				건축물 용 도	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1·2종 근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외
					불허용도	허용용도 이외의 용도
				건폐율		50% 이하
				용적률	기 준	210.6% 이하
					허 용	250.6% 이하
					상 한	281.2% 이하
					법적상한	300% 이하
				높이/최고층수		39층 이하
	획지②	331.0	쌍문동 81-78번지	용도지역		제2종일반주거지역(7층이하)
				건축물 용 도	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제1호에 의한 단독주택 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외 • 건축법 시행령 [별표1] 제5호에 의한 문화 및 집회시설
					불허용도	허용용도 이외의 용도
				건폐율·용적률·높이		관계법령에 따름
	획지③	150.6	쌍문동 85-35번지	용도지역		제2종일반주거지역(7층이하 포함)
				건축물 용 도	허용용도	종교시설
					불허용도	허용용도 이외의 용도
				건폐율·용적률·높이		관계법령에 따름

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

○ 노해로55길변 주요 통학로에 대해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보를 위해 건축한계선 5m 후퇴구간 지정

○ 공동주택을 인접 도로변으로부터 후퇴시켜 보행공간 및 가로경관 확보

[건축물의 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	
		그 외 도로변	• 대지경계선에서 3m	

라. 가로활성화시설 배치구간에 관한 계획

○ 대상지 남측 노해로변으로 가로활성화시설(근린생활시설)을 배치하여 가로활성화 도모

○ 공공보행통로변 및 단지 내 보행로 주변으로 주민공동시설을 배치하고 주민공동시설 배치구간에 계획하는 시설은 신속통합기획 가이드라인(건축계획)을 준수한 시설 배치 필요

[가로활성화시설 배치구간에 관한 계획]

구 분	계 획 항 목		적 용 위 치	계 획 내 용
신 설	가로활성화 시설 배치구간	가로활성화 용도 배치구간 (권장)	노해로	• 가로활성화용도 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 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
		주민 공동시설 배치구간 (권장)	노해로49길 일부 (정의여중·고 인접 구간) 공공보행통로변	• 주민공동시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 주민공동시설을 연도형으로 조성 권장 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 제13호, 제13호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 커뮤니티시설

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6. 건축물의 경관에 관한 계획

가. 기본방향

○ 건축물의 배치, 형태 계획 제시를 통해 도시 전체의 경관과 스카이라인 등 균형을 이루고 조화를 이루도록 유도

나. 건축물의 배치·형태·외관 등에 관한 계획

○ 대상지를 가로에 대응하는 영역별로 구분하고 주변 현황 등을 고려한 주동 배치 계획

○ 기존 지형과 길을 고려하되 공원과 단지경계, 주출입구와 인접 보도등의 지형단차는 최소화하며 보행약자의 동선이 단절되지 않는 계획 수립

○ 공공보행통로와 연계된 통경축 구간(20m)를 통해 대상지 내 시각통로 및 개방감을 확보할 수 있는 건축계획 수립 유도

○ 대상지 인접 개발계획 및 입지특성을 고려하여 상징적인 입체적 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 수립

[건축물의 배치에 관한 계획]

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
건축물의 배 치	공동 주택	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격시켜 절·성토와 옹벽 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[건축물의 형태 및 외관에 관한 계획]

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
건축물 외부형태	구역 전체	• 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 • 옹벽을 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
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

[건축물의 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 자상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 주민공동시설, 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

7. 기타사항에 관한 계획

가. 기본방향

○ 쾌적한 지역환경 조성을 위해 대지 내 보행공간, 통로 등 조성 및 적정 위치 차량 진출입구 계획

○ 신속통합기획 가이드라인과 정합성을 이루는 계획 유도

나. 대지 내 공지에 관한 계획

○ 건축한계선 지정구간은 보도형 전면공지로 조성하여 원활한 통행여건 마련하고 정의여중고 정문 앞 적정규모 휴식공간 계획

○ 소공원에서 노해로49길까지 이어지는 공공보행통로와 차량 진출입을 위한 보차혼용통로 계획

[건축물의 형태 및 외관에 관한 계획]

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 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	결정도 참 조
신 설	공개공지	공동주택용지 북서측	• 정의여중고 정문과 연계한 휴식공간 제공	결정도 참 조
신 설	공공보행통로	공동주택용지	• 소공원에서 노해로49길까지 동서로 연결되는 폭원 8m의 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	결정도 참 조

다. 교통처리에 관한 계획

○ 노해로 및 도봉로123길변으로 보차혼용통로를 통한 차량진출입구를 계획

[교통처리에 관한 계획]

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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 기타사항에 관한 계획

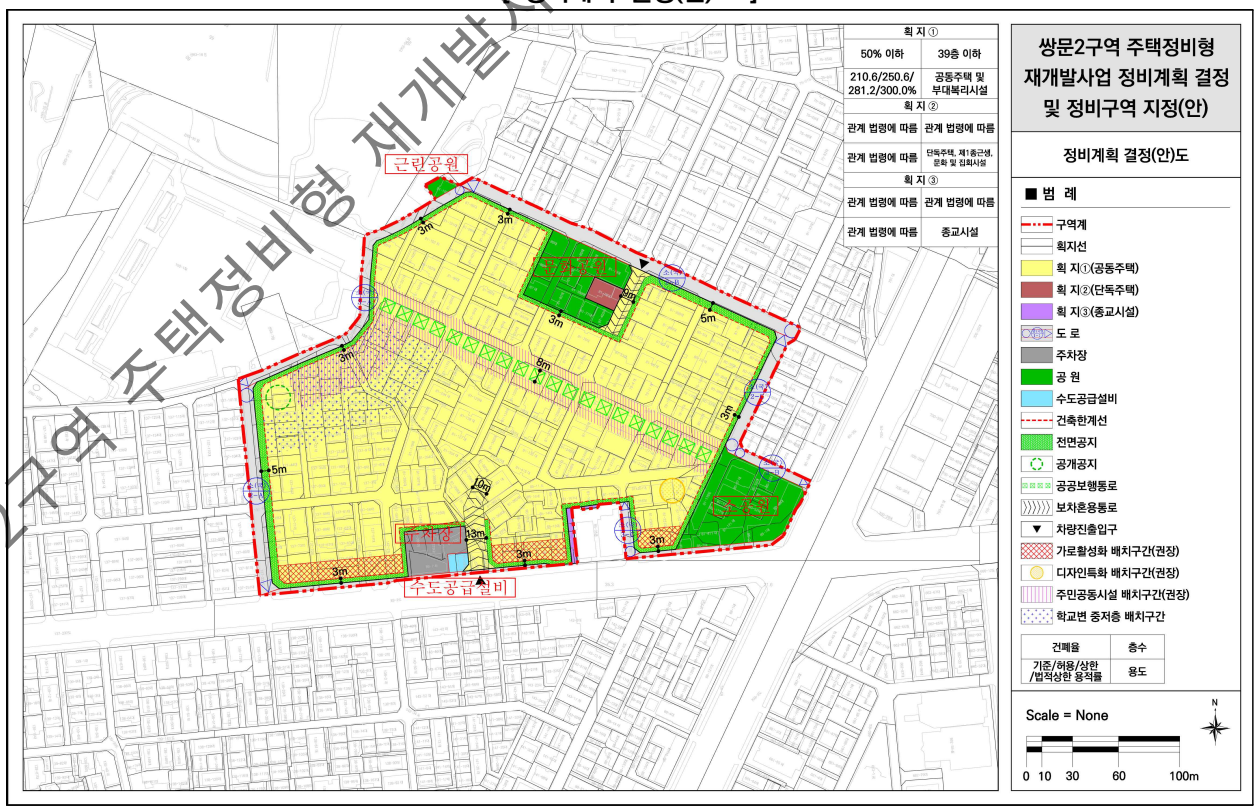
○ 공공보행통로변으로 통경축 구간 확보를 통해 주민 통학안전 및 시각적 개방 등 확보

○ 단지내 적정 위치에 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 제공(무상임대)

[기타사항에 관한 계획]

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	
	고령서비스시설	공동주택 획지 내	• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) - 면적 : 625.0㎡ 이상	

[정비계획 결정(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	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	-
재난방지	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	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

9. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구 분	정비사업 명 칭	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	-

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	-

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

10. 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, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경보호구역	절대보호구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장, 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대보호구역	• 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악역향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화 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	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 이 하 여 백 -

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
274	266	8	274	274	-

2) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비 고
		소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
합 계		1,208	536	672	2,587	2,148	1,439	
단독주택	444	444	136	308	882	223	659	
공동주택	758	758	399	359	1,623	561	1,062	
근린생활시설	6	6	1	5	49	2	47	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 거주인구 : 대상지는 쌍문2동과 쌍문4동 경계에 위치, 도봉구 통계연보자료(2024) 상 쌍문2동 세대당 인구 2.14/세대 적용

※ 가압장, 서울형 키즈카페, 함석헌기념관 제외

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	일반분양			임대주택			비 고
		소 계	일반분양 (조합원분양 포함)	국민주택 규 모	소 계	재개발 의무임대	국민주택 규 모	
합 계	1,919	1,594	1,542	52	325	273	52	
39형	302	172	172	-	130	130	-	
46형	288	212	212	-	76	76	-	
59형	845	752	726	26	93	67	26	
74형	181	181	181	-	-	-	-	
84형	263	237	211	26	26	-	26	
113형	40	40	40	-	-	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

※「도시 및 주거환경정비법」 제76조에 따라 토지주택공사(LH, SH) 소유 임대주택 범위 내에서 46형 분양 반영

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

12. 세입자 주거대책

○ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 등에 따라 임대주택공급, 주거이전비 지급 등 대상지 내 세입자 주거안정을 위한 방안 마련

○ 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택 입주를 희망하는 경우 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택 공급대상자 선정

[정비사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율]

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 : 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 규모의 주택 건설 ⇒ 273세대 × 30% = 82세대 ≤ 130세대 계획				
임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	39.95㎡	53.15㎡	130	6,909.50㎡	획지①
	46.50㎡	63.00㎡	76	4,788.00㎡	
	59.94㎡	81.24㎡	67	5,443.08㎡	
	합 계	-	273	17,140.58㎡	

[국민주택규모 주택 확보비율]

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)		• 299.68%(건축심의에서 최종 결정)				
정비계획용적률		• 281.2%				
국민주택규모 주택 의무면적	**용적률 증가분**	• 299.68% - 281.2% = 18.48%				
	증가용적률의 50%	• 18.48% × 50% = 9.24% • 9.24% × 54,612.6㎡(획지①) = 5,046.20㎡				
	의무연면적	• 5,046.20㎡ 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㎡	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5 건축물에 관한 계획

1. 건축개요

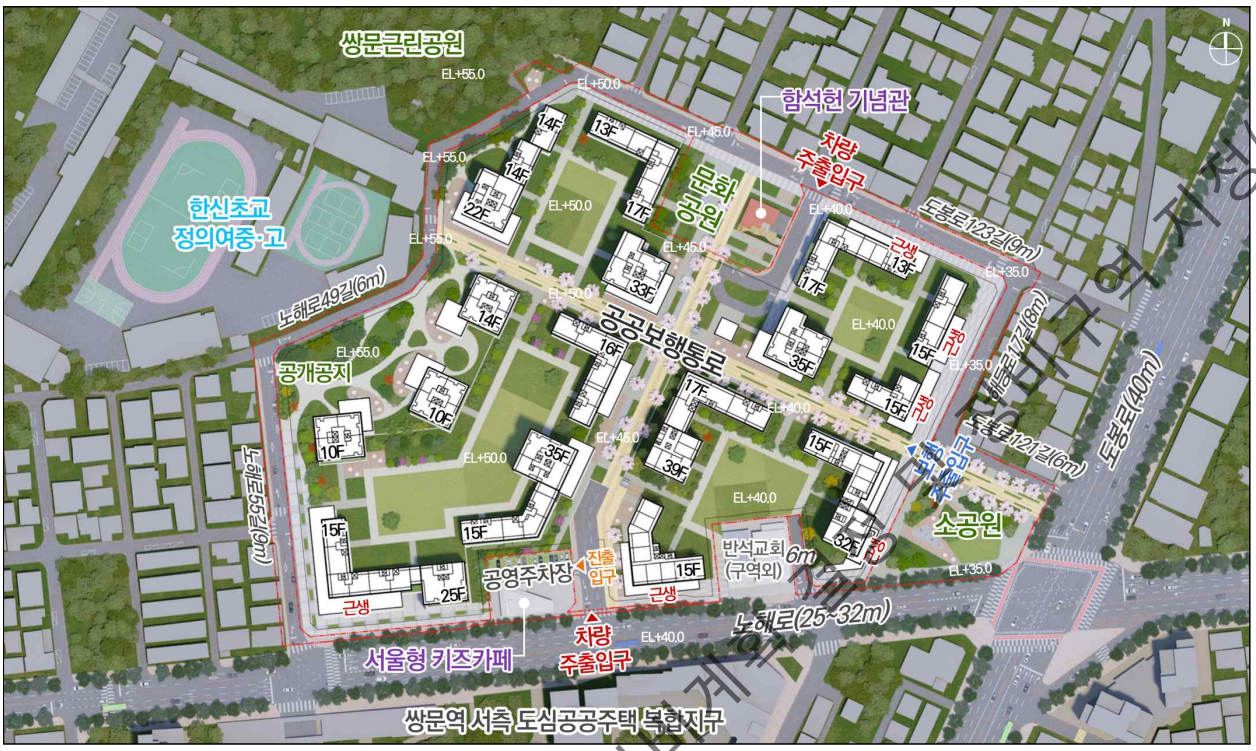
구 분		계획내용	비 고
구역면적		68,735.50㎡	
대지면적		54,612.60㎡	
건축면적		15,851.70㎡	
용 도		공동주택 및 부대복리시설	
건폐율		29.03%	법정 50% 이하
용적률		299.68%	법정 300% 이하
연면적	합 계	240,633.18㎡	
	지 상	163,664.97㎡	
	지 하	81,118.21㎡	
용적률 산정용 연면적		163,664.97㎡	
규 모		지하 2층, 지상 39층	39층 이하
세대수 (임 대)	합 계	1,919세대 (325세대)	
	39형	302세대 (130세대)	
	46형	288세대 (76세대)	
	59형	845세대 (93세대)	
	74형	181세대 (-)	
	84형	263세대 (26세대)	
	113형	40세대 (-)	
주차대수		2,021대	1,684대

2. 용도별 면적 개요

구 분	연 면 적	구 성 비	비 고
공동주택	240,633.18㎡	98.3%	
근린생활시설	4,150.00㎡	1.7%	
합 계	244,783.18㎡	100.0%	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 배치도



4. 조감도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변지역 개발계획 반영 -「서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.12」 -「도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가(약식), 2021.08」
	-	• 주변교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) - ②정의여중고교차로, ③정의여중고입구사거리
	Ⓐ	• 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 노해로 진출입구 - 도봉로123길 진출입구(비신호)
	-	• 사업지 인접도로 확폭에 따른 차로운영방안제시 - 노해로55길 확폭(B=5.8~6.2m → 9.0m, L=140.0m) - 노해로49길 확폭(B=3.0~4.0m → 6.0m, L=95.0m) - 도봉로123길 확폭(B=4.5~8.5m → 6.0~9.0m, L=320.0m) - 해등로17길 확폭(B=7.8~8.5m → 8.0m, L=75.0m) - 도봉로121길 확폭(B=5.7~6.3m → 6.0m, L=55.0m)
진출입 동 선	Ⓑ Ⓒ Ⓓ	• 노해로 완화차로 설치 - 가·감소차로 설치 : B=3.0m, L=132.0m, 테이퍼 포함 - 감속차로 설치 : B=3.0m, 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)
	-	• 통학차량 정차공간(Drop-zone) 설치
	Ⓔ Ⓕ	• 존치시설 진입도로 정비 - 반석교회 : B=6.0m, L=36.5m - 함석헌기념관 : B=9.0, L=31.5m
대중교통 보행 및 자전거	-	• 사업지 주변도로 보도 재정비 - 신설 : 노해로55길 편측(B=2.0m), 도봉로123길 편측(B=2.0m) - 확폭 : 노해로 편측(B=3.0→5.0m)
	-	• 전면공지 내 보행공간 설치(3.0 ~ 5.0m)
		• 한신초교 후문과 도봉로간 보행연계를 위한 공공보행통로 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(20개소)
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상)
	Ⓖ	• 감속차로 설치에 따른 마을버스 정류소 이설
주차시설	-	• 법정 주차대수 : 1,719대 • 주차수요 : 1,986대(2032년 기준) • 계획 주차대수 : 2,021대(법정대비 117.6%, 수요대비 101.8%) - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%이상 / 장애인주차 : 법정주차대수의 3%이상 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%이상 / 전기차주차 : 계획주차대수의 5%이상
교통안전 및 기타	-	• 보행자 무단횡단 방지를 위한 보행자 방호울타리 설치 - 노해로(L=240.5m), 노해로55길(L=126.6m), 노해로49길(L=106.4m), 도봉로123길(L=291.5m), 해등로17길(L=81.7m)
	-	• 사업지주변 어린이보호구역 재정비(노해로55길, 노해로49길, 도봉로123길) - 30km/h 속도제한, 통합표지판 설치, 유색포장, 노면표시
	-	• 시거 불량지점 반사경 설치(4개소)
	-	• 램프 시종점부 차량경고등 설치(2개소)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

7 경관계획

1. 경관현황 조사 및 분석

가. 관련계획 및 법규검토

1) 제5차 국토종합계획 (2020~2040)

가) 계획의 비전

○ 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

○ 모두를 위한 국토

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

○ 함께 누리는 삶

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원이 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

계획의 기본 틀



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나) 국토형성의 기본목표

○ 어디서나 살기 좋은 균형 국토

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형국토를 조성
- 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성

○ 안전하고 지속가능한 스마트 국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
- 초연결, 초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

○ 건강하고 활력있는 혁신 국토

- 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제 협력 강화 등 글로벌 위상 강화

국토공간 형성 전략

기본 방향	• 국민 수요에 부합하는 국토공간을 형성 • 국토의 개발에서, 국토의 관리·활용이 중시되는 시대로 전환을 반영 • 인구 감소·저성장과 기술혁신 등 여건 변화에 탄력적으로 대응
국토공간 형성의 추진전략	





쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다) 6대 전략별 추진계획

구 분	내 용
개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진	• 연대와 협력을 통한 지역발전기반 조성 • 지역 특성을 살린 상생형 국가균형발전 • 농산어촌의 경쟁력 강화와 새로운 위기지역에 대응 • 중앙-지방간 새로운 협업체계 운영 확대
지역 산업 혁신과 문화·관광 활성화	• 4차 산업혁명 시대의 신산업 공간 육성 • 산업생태계 전환을 통한 지역산업 회복력 제고 • 매력적인 문화 공간 조성과 협력적 관광 활성화 • 문화적 일상의 보편화와 글로벌 문화 경쟁력 향상
세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성	• 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리 • 인구구조 변화에 대응한 도시·생활·주거 공간 조성 • 포용적 주거복지의 정착 • 안전하고 회복력 높은 안심국토 조성
품격 있고 환경 친화적 공간 창출	• 깨끗하고 환경 친화적 국토 조성 • 기후변화 대응과 미세먼지 저감 노력 • 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고 • 품격 있고 아름다운 국토경관 창출
인프라의 효율적 운영과 국토 지능화	• 기간교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소 • 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진 • 미래형 혁신 교통체계 구축 • 물류산업의 글로벌 경쟁력 강화 • 지능형 국토 공간 조성 및 국토관리 혁신
대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성	• 한반도 평화·번영의 기반 조성 • 대륙과 해양을 잇는 관문국가로 위상 강화 • 글로벌 대한민국의 네트워크 역량 강화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 2030 서울도시기본계획 (2014.04.)

가) 미래상 : “ 소통과 배려가 있는 행복한 시민도시 ”

○ “소통과 배려”를 통해 서울시가 이루고자 하는 다양한 목표를 달성함으로써 궁극적으로 2030년 서울을 “시민이 행복한 도시”로 만들고자 하는 시민의 염원이 담겨있음

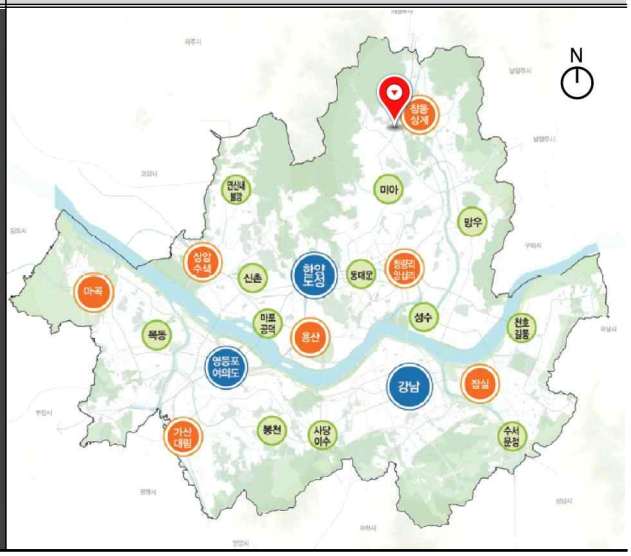
나) 핵심이슈 및 목표

구 분		내 용
핵심 이슈 1	“차별없이 더불어 사는 사람중심 도시”	• 초고령 사회에 대응한 복지시스템 마련 • 시민 누구나 건강하게 사는 생활터전 조성 • 양극화 및 차별 해소를 위한 사회시스템 구축 • 전 생애에 걸쳐 학습 가능한 교육시스템 구축 • 성평등과 사회적 돌봄의 실현
핵심 이슈 2	“일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시“	• 창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약 • 경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모 • 사람과 일자리 중심의 활력경제 실현
핵심 이슈 3	“역사가 살아있는 즐거운 문화도시“	• 생활속에 살아 숨쉬는 도시역사 구현 • 마음으로 느낄 수 있는 도시경관 관리 • 모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출
핵심 이슈 4	“생명이 살아 숨쉬는 안심도시”	• 공원 선도형 생태도시 조성 • 에너지 효율적인 자원순환도시 실현 • 다 함께 지켜주는 안전한 도시 만들기
핵심 이슈 5	“주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시“	• 삶터와 일터가 어우러진 도시재생 추진 • 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색 교통환경 조성 • 선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다) 공간구조 설정

구 분	내 용
중심지체계 개편	• 3도심, 7광역중심, 12지역중심을 설정해 다핵의 기능적 체계를 강조 – 도심 : 글로벌 경쟁력 강화 – 광역중심 : 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모 – 지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화 – 지구중심: 주민의 편리한 생활환경 조성 및 삶의 질 향상
광역 교통축	• 신분당선 연장 및 신안산선의 추진 • 서남권과 동남권을 연계한 광역급행철도 신설 • 동북권 활성화를 위한 수서 KTX 노선 연장
공원 녹지축	• 서울의 도심과 외곽을 동서남북으로 둘러싸고 있는 내사산, 외사산 연결, 한강과 지천변 녹지와 연계된 네트워크 구축 • 내사산을 연결하는 내부환상녹지축은 서울성곽과 연계한 녹지문화축으로 조성하고, 외사산을 연결하는 외부환상녹지축은 녹지생태축으로 조성 • 지맥에서 도심 내부까지 크고 작은 녹지를 연계하여 열섬현상을 완화하고, 바람길을 유도하여 쾌적한 환경이 되도록 조성

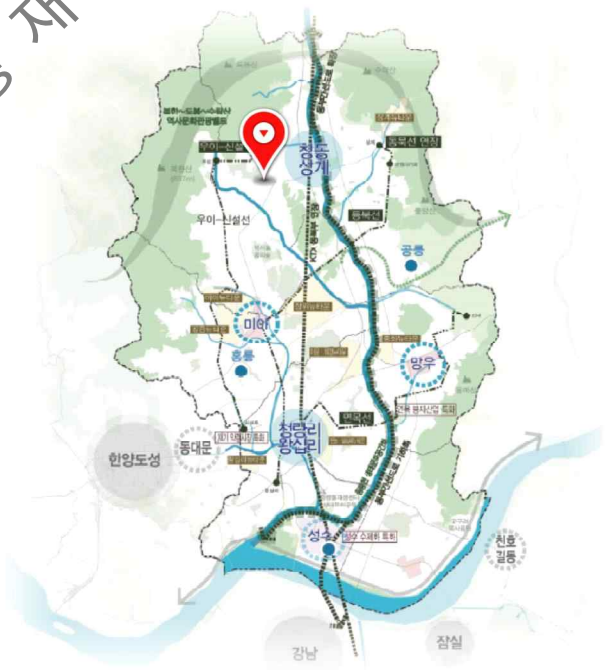
2030 서울플랜 중심지체계	서울도시기본구상도
	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라) 권역별 구상 (동북생활권)

구 분	내 용
중심지 일자리	• 지역균형발전을 위한 중심기능 강화 • 신성장 산업기반 강화
주거지 관리 및 개선	• 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진 • 자연지형 및 주거유형별 특성을 주거지 정비·관리
교통체계 개선	• 철도 중심의 효율적 대중교통체계 구축 • 지역여건을 고려한 친환경 교통공간 조성
생활기반	• 생활권 단위의 균형있는 문화복지시설 확충 • 공원녹지의 지속적 확충 • 역사, 생태문화공간의 정비
지역특화	• 권역 내 대학 자원을 활용한 지역발전 추진 • 권역 내 특화산업 발굴 및 육성

동북생활권 발전구상



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

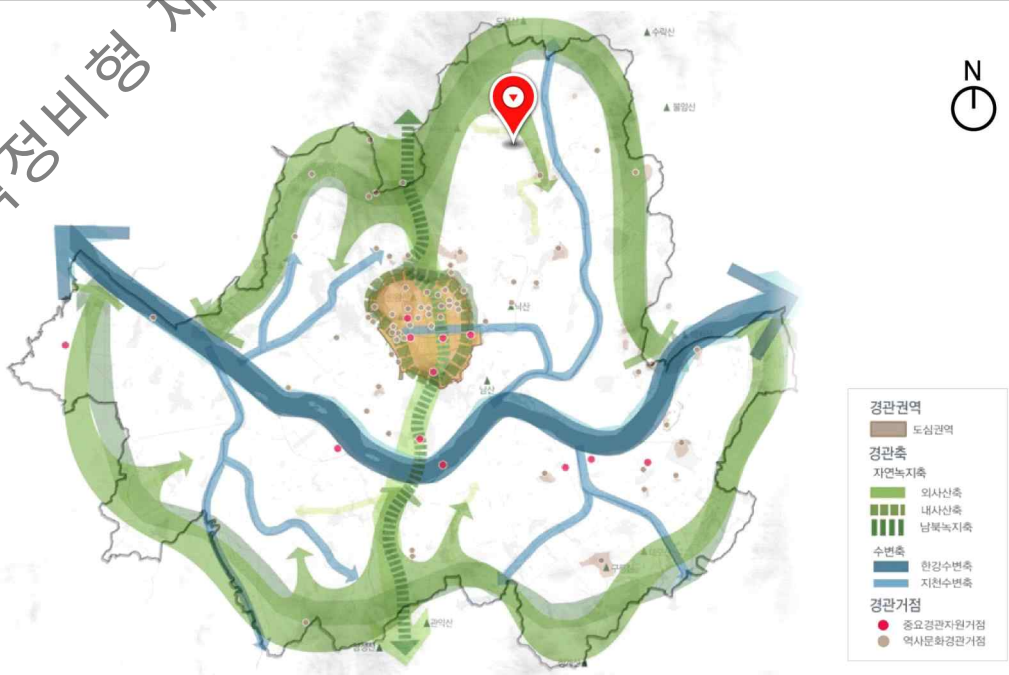
3) 서울특별시 경관계획 (2016)

가) 미래상 : 자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울

나) 추진전략

유 형 구 분		경 관 요 소
자연녹지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	• 산 주변 구릉지 경관특성 관리 • 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 • 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관	• 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 • 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 • 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	• 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 • 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 • 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	• 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 역사문화 경관자원의 다양화

경관구조 설정



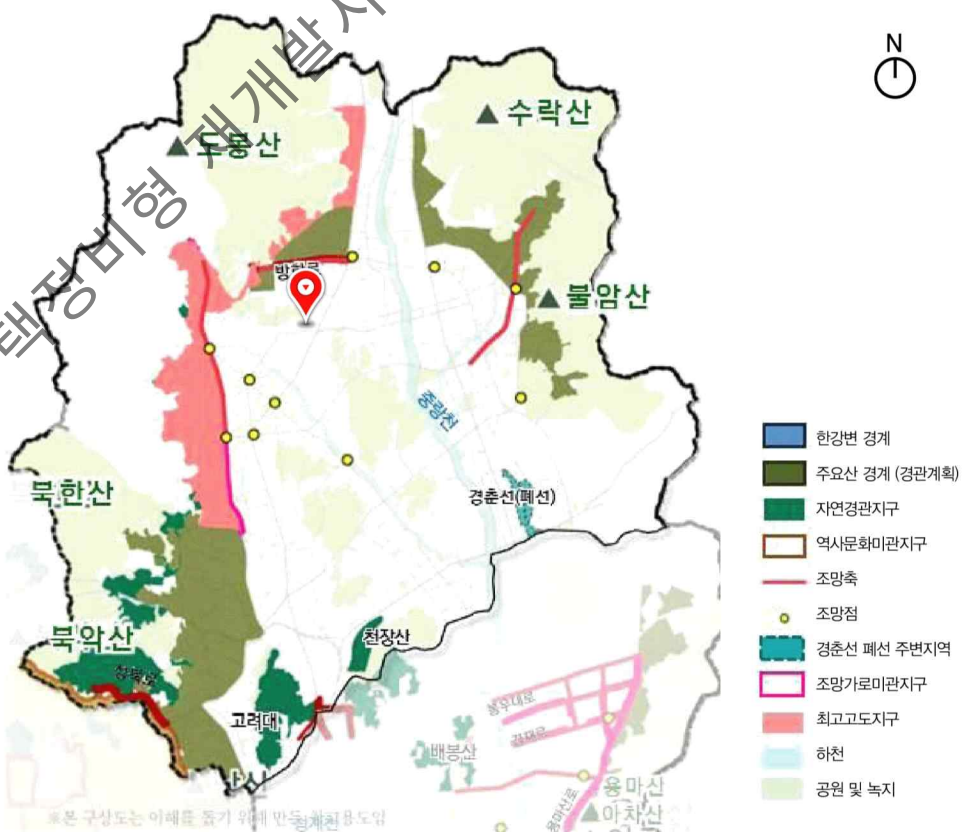
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 2030 서울생활권계획 (2017)

가) 동북생활권 경관관리 방안

유 형		관 리 방 안
자연경관 외사산,북한산 도봉산,중량천 일대	자연녹지	• 자연경관자원 일대 저층 주거지는 가급적 현재의 지형적 특성 유지 • 주요 조망점을 참조하여 경관심의시 경관시뮬레이션 검토 • 건축계획 수립 시 자연경관자원으로의 통경을 고려한 건축배치 유도 • 자연의 조망 및 접근을 위한 가로변 건축물 이격거리 확보 및 외관, 형태 등의 통일감 형성을 유도
	수변	• 주요도로, 하천접근로 등을 대상으로 광역 통경축과 지구 통경축을 설정하여 조망기회 확대 • 주요산림의 자연조망 관리를 위한 경관시뮬레이션 기준점 지정 관리로 다양한 스카이라인 유도 • 통경축, 보행축을 통한 열린 수변경관 유도
역사경관 성북로, 방학로 고려대 일대		• 역사문화미관지구는 역사문화 보존지역 중심으로 면적 집중 관리 • 주요 역사자원을 보호하고 조화를 고려한 건축계획 유도 • 개발사업 시 역사경관자원으로부터 조망을 고려하여 위압감이 없고 조화로운 건축계획 수립 유도
가로 및 시가지경관 경춘선 폐선 주변지역		• 중심지 위계별 높이 기준을 “서울시 높이관리원칙”에 따라 차등 적용 • 경관협정, 주민협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리 • 가로시설물 설치 등 가로환경 개선 및 관리 / 경관사업을 통한 특화거리 조성 • 가로조망미관지구는 도시이미지 및 주변자연 경관의 조망 및 가로 개방감 확보 관리 • 경춘선 폐선 주변부는 공원 연계강화를 위해 건축물 배치, 규모, 형태 외관 및 외부공간 관리

경관 관리대상지 현황



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나) 쌍문 지역생활권계획

유 형	경관 자원	경관 관리방안	비고
자연 경관	주요공원 주변지 구릉지	• 도봉산 주변 구릉지경관일대 건축물은 저층으로 관리 • 건축계획 수립 시 경관자원으로의 통경을 고려한 배치계획 유도	주요공원 주변 중점경관 관리구역 쌍문근린공원
	주요 지천변	• 생활권 내 주요 지천변 일대 통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름	우이천 언첨부
역사 경관	주요공원 주변지 구릉지	• 지정문화재 주변 건축계획 수립시 서울시 문화재 조례에 따른 앙각기준 적용	함석현 기념관
시가지 경관	특화 가로	• 경관협정, 주민협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리 • 경관사업을 통한 특화거리 조성	둘리특화가로 수변상업가로

쌍문 지역생활권 경관 관리방안도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 관련법규 검토

가) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2021.10.08.)

○ 우리나라의 법체계에서 본격적으로 경관에 관한 계획이 포함된 것은 2003년에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 제정하면서 체계화되었음

○ 경관과 관련된 법률, 시행령, 관련지침을 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획, 개발행위허가관련 내용 등 위계별로 언급하였음

○ 광역경관계획에 관한 사항은 부문별 경관계획에 대한 광역도시계획 수립지침에 명시되었으며, 도시경관계획에 관한 사항도 필요한 경우 도시기본계획 도서의 별책으로 작성할 수 있도록 하였음 (시행령 제16조)

○ 도시관리계획에서 경관지구 지정 및 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있도록 하였으며(시행령 제31조), 지구단위계획에서도 필요시 별도의 경관지구계획을 수립할 수 있도록 하였고, 개발행위허가는 도시경관조례 운용에 의한 종합적 경관관리방안을 언급하고 있음

○ 그러나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서의 경관계획은 경관보전 및 형성 등에 한계를 가지고 있으며, 어디까지나 도시계획 위주의 법률이기 때문에 경관 실행을 위한 근거법으로는 미흡한 실정임

구 분	광역도시계획	도시기본계획	도시관리계획	지구단위계획	개발행위허가관련
법률	광역경관계획에 관한 사항 (제12조①-4)	도시경관계획에 관한 사항 (제19조①-8)	경관지구지정 (제37조①-1)	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조①-6)	개발행위허가 제한
시행령	광역도시계획 수립기준 (제10조①-4)	필요한 경우 도시기본계획의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)	경관지구세분 지정 -자연, 수변, 시가지 (제31조②-1) 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있음(제31조③)	-	일반경관지구 (경관지구행위제한 -용도, 건폐율, 높이, 규모 제한) 경관지구계획수립 -경관지구
관련 지침	광역도시계획 수립지침 부분별 경관계획 (제3장4절7항)	보고서 작성은 별첨7에 의한 별도 도시경관계획 수립	-	필요 시 별도 경관상세계획 수립	도시경관조례 운용에 의한 종합적 경관관리

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나) 경관법 (2019.03.14.)

○ 국토해양부(現국토교통부)에서는 2005년부터 경관법 제정을 위한 준비 작업을 시작하여 2006년 7월 국무회의에서 경관법을 의결하고 2007년 5월 국회에 상정하는 절차를 거쳐 경관법 제정

○ 경관법의 추진배경은 편리성에서 쾌적성 추구로 도시개발의 패러다임 전환에 따라 경관 가치의 중시 및 경관향상 요구, 아름답고 품격 높은 국토·도시 만들기 추진의 필요성 증대

○ 경관법 제정의 기본방향은 다양한 경관보전, 형성 활동의 기원 및 유도와 지역특성을 살릴 수 있는 유연성 확보 및 관련법 체계와의 적합성 확보에 목적을 두고 있음

장	항목	조항	주요 내용
제1장	총칙	• 제1조 목적 / 제2조 정의 • 제3조 경관관리의 기본원칙 • 제4조 국가 및 자치단체 등의 책무 • 제5조 다른 법률과의 관계	• 목적, 이념 및 원칙, 정의, 의무
제2장	경관 계획	• 제6조 경관계획의 수립권자 및 대상지역 • 제7조 경관계획 수립의 제안 • 제8조 경관계획의 내용 • 제9조 경관계획의 수립을 위한 기초조사 공청회 및 지방의회 의견청취 • 제11조 경관계획의 승인 등 • 제12조 경관지구 및 미관지구의 관리	• 경관계획의 수립권자 및 대상 • 경관계획의 내용 • 공청회의 개최, 주민 및 지방의회 의견청취 • 승인 및 결정 절차
제3장	경관 사업	• 제13조 경관사업의 대상 등 • 제14조 경관사업추진협의체 • 제15조 경관사업에 대한 재정지원 및 감독	• 경관사업의 지정 및 대상 • 경관사업의 집행체계, 재정지원
제4장	경관 협정	• 제16조 경관협정의 체결 • 제17호 경관협정운영회의 설립 • 제18조 경관협정의 인가 • 제19조 경관협정의 변경 • 제20조 경관협정의 폐지 • 제21조 경관협정의 준수 및 승계 • 제22조 경관협정의 관한 지원	• 협정의 체결, 승인, 열람, 변경, 폐지 • 경관협정운영회의 설립 • 협정의 준수, 승계, 지원
제5장	경관 위원회	• 제23조 경관위원회의 설치 • 제24조 경관위원회의 기능 • 제25조 경관위원회의 구성·운영	• 위원회의 설치, 구성 • 위원회의 역할, 책임 및 운영

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다) 서울특별시 경관 조례 (2024.05.20.)

○ 이 조례는 「경관법」과 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

장	항목	주요 내용
제7조	계획 내용	• 경관계획에서는 법 제9조 제1항 제11호의 규정에 따른 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. - 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 - 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 - 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 - 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 - 야간경관 관리에 관한 사항 - 지역의 고유한 자연경관, 역사문화경관의 보전 및 관리에 관한 사항 - 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축, 수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 - 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	사업 대상	• 경관사업에서는 법 제16조 제1항 제6호에 따라 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 사업으로서 조례로 정하는 사업은 다음 각 호와 같다. - 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 - 도시경관의 기록화 사업 - 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 - 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업
제16조	경관 협정의 내용	• 경관협정에서는 제11조제3호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획 등 다른 법령에 따라 수립된 경관과 관련된 계획에 관한 사항 - 경관협정 구역 안의 조명 등 야간경관관리에 관한 사항 - 건축물 녹화 및 외부공간의 식재 등 조경계획 및 관리에 관한 사항 - 해당 경관협정 체결지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위하여 시장이 정하는 사항
제28조	경관 위원회의 심의 대상	• 경관위원회의 심의대상에서는 법 제24조제3호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다 - 법 제7조에 따라 수립하는 경관계획에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 - 다른 조례에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 - 그밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 시장이 요청하는 사항

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라) 서울특별시 도시디자인 조례

○ 서울특별시의 도시경관을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적 보전·발전에 기여함을 목적

○ 도시디자인이란 서울특별시 도시경관의 보전·개선을 위하여 도시건축물 등 도시공간, 도시시설물의 형태·윤곽·색채·조명 및 주변과의 조화성 등 도시의 디자인에 대한 계획 및 사업을 말함

○ 서울특별시장은 도시디자인을 종합적·체계적으로 개선·관리하기 위하여 5년 단위로 서울특별시 도시디자인기본계획을 수립·시행하여야 함

- 도시디자인의 기본목표 및 추진방향
- 도시디자인의 권역별, 지역별 및 가로별 구축·관리
- 도시디자인에 대한 제도개선 및 주요시책
- 그밖에 도시디자인의 수준향상 및 개선을 위하여 필요한 사항

○ 시장은 도시경관을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하기 위하여 디자인서울 가이드라인을 수립하여야 함

○ 도시디자인의 추진에 관한 사항을 심의하기 위하여 시장 소속으로 서울 시민 디자인 위원회를 둠

마) 도봉구 조례

○ 경관관련 도봉구 조례에는「도봉구 도시디자인 조례」「도봉구 공공디자인 진흥에 관한조례」「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고 산업 진흥에 관한 조례」가 있음

○「도시디자인 조례」는 도봉구의 도시경관을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적인 보전·발전에 기여함을 목적으로 함

○「도봉구 공공디자인 진흥에 관한조례」는「공공디자인의 진흥에 관한 법률」에서 위임된 사항과 서울특별시 도봉구 공공디자인 정책에 필요한 사항을 정함으로써 도봉구의 정체성 및 품격을 제고하고, 주민의 문화향유권 증진 및 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 함

○「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 같은 법 시행령,「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」및「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 일반현황분석

1) 일반현황분석

가) 입지여건



○ 서울시는 대한민국의 수도이며, 한반도의 중서부에 위치

○ 서울시는 과천, 안양, 시흥 등 위성도시들과 수원, 안산, 인천 등을 포함해 하나의 거대도시지역을 형성하고 있음

○ 서울시의 지반은 주로 화강암과 화강편마암으로 이루어져 있으며, 동북부가 대체로 높고 서남부는 구릉지와 평야로 연결되어 있음

○ 서울시 북측으로 광주산맥의 줄기인 도봉산(717m), 남장대(716m), 인수봉(811m) 등 높은 산봉우리들이 솟아있고, 동측으로는 불암산, 수락산(638m)등이 경기도와 자연적 경계를 형성하고 있음

○ 서울시는 도시의 한 가운데 한강이 동에서 서로 관류하고 각종 용수를 공급, 하수를 배출함

○ 경부선, 경인선, 경의선, 경춘선, 경원선, 중앙선 등 철도 노선과 경부, 경인, 영동, 중부 고속도로 모두 서울을 기점으로 펼쳐져 있음

○ 서울시 도봉구는 서울특별시의 최북단에 위치한 자치구로 동측으로는 중랑천을 경계로 노원구와 서측과 남측으로 강북구, 북측으로는 경기도 의정부시와 북한산을 경계로 양주시, 고양시와 접하고 있음

○ 서울시 도봉구는 구 면적의 반수가 산으로 되어 있고, 국립공원 지역으로 묶여 있는 곳까지 있어 개발제한구역이 넓게 분포되어 있음

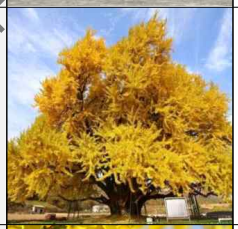
○ 강북구 미아사거리에서 의정부로 이어지는 도봉로와 경원선과 연계되는 수도권 전철 1호선, 서울 외곽과 이어지는 수도권 제1순환고속도로, 도심으로 이어지는 서울 지하철 4호선 등이 있어 도심과의 소통 및 서울 외곽과의 연결 창구 역할을 하고 있음

○ 도봉구 쌍문동은 아기공룡 둘리의 배경이 되는 장소이며, 아기공룡 둘리를 그린 김수정 화백이 실제로 살던 곳으로 둘리가 빙하에 갇혀 떠내려 들어온 우이천과 국립 4.19 민주묘지 인근에 있던 벚나무들이 우이천 옆으로 옮겨 심어져 서울의 숨겨진 벚꽃 명소로서의 역할을 하고 있음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나) 서울특별시의 상징물

○ 서울특별시만의 독창적 이미지 창출과 지역 정체성 확립을 목적으로 지역 특성을 반영한 휘장, 브랜드, 심벌마크, 캐릭터(해치), 시조(까치), 시목(은행나무), 시화(개나리)를 사용하고 있음

구 분		내 용
휘장	서울특별시	• 서울시의 새로운 휘장은 1995년 처음 검토된 이후 1996년 시민공모를 거쳐 지금의 모습으로 탄생 되었음. 서울시를 상징하는 대표적인 시각 상징물로서 서울시 CI (City Identity)의 핵심적인 기본요소임
브랜드	SEOUL MY SOUL	• 서울의 도시경쟁력을 제고하고 나아가 세계인 누구나 살고싶고, 찾고싶고, 투자하고 싶은 'Global Top5 도시' 도약을 위해 2022년 8월부터 서울의 정체성과 매력이 명확하게 표현되는 신규 브랜드 개발을 추진하여 2023. 8. 16. 발표하였음
심벌 마크	HAECHI SEOUL	• 서울시는 서울상징 개발을 위해 서울의 역사, 문화, 관광 등과 관련된 27가지 서울상징물을 중 어떤 상징물이 서울상징으로 적합한지를 시민들의 의견을 조사한 결과 상징력과 활용력 면에서 가장 뛰어난 해치를 2008. 5.13에 최종 선정하였음
캐릭터 (해치)	2D 3D	• 서울의 상징 '해치' 캐릭터는 서울의 600년 문화역사와 함께한 상상의 동물 '해치'를 형상화한 것으로 정의와 안전을 지켜주고 꿈과 희망, 행복을 가져다주는 해치의 전통적 의미와 맑고 매력 있는 세계도시 '서울'의 비전을 전달하는 새로운 상징으로 재탄생됨
시조 (까치)		• 까치는 상서로운 소식을 미리 알려준다는 길조이며 전래설화에서 사랑의 다리를 놓아주었다는 아름다운 전설 등에 따라, 1971년 4월 3일 서울의 상징새로 선정되었음
시목 (은행나무)		• 은행나무는 아름다울 뿐만 아니라 도시 공해와 병충해에 강해 수명이 긴 나무로 꼽힘, 1971년 4월 3일 서울을 상징하는 나무로 은행나무를 지정하였고 거목으로 성장하는 은행나무의 특성은 수도 서울의 무한한 발전을 보여줌
시화 (개나리)		• 서울특별시는 1971년 4월 3일 서울을 상징하는 꽃으로 개나리를 선정 하였음 개나리는 서울의 기후와 풍토에 가장 적합한 꽃으로, 이른 봄 일제히 꽃이 피며 서울시민의 협동정신을 표현함

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 유형별 경관현황 분석

1) 사업대상지 주변현황

○ 대상지는 남측으로 노해로(25m), 동측으로 도봉로(40m)의 간선도로가 대상지와 접하고 있어, 교통의 중심지 역할을 수행하고 있음

○ 대상지는 쌍문역(1호선)과 인접한 지역으로 도봉로(40m)와, 노해로(25m)를 이용한 교통 및 접근성이 매우 양호함

○ 대상지는 쌍문지구중심 지구단위계획구역, 쌍문생활권중심 지구단위계획구역의 사이에 위치하고 있음

○ 과거 1960년대 도봉구 내 쌍문동, 방학동 등 일부지역 토지구획정리 사업을 시행 하였으며, 대상지 일부 창동 토지구획정리사업지구에 해당하고, 구역 내부의 사유지 도로비중이 많음

사업대상지 주변 현황도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 점(店)적 경관

○ 공간적으로 점적 형태로 인지되는 조망대상은 조형적 가치를 지닌 지물이나 동적이고 부드러운 분위기를 조성하는 수경, 수목 등 주로 수직 돌출형으로, 주변 경관에 비해 식별성이 높아 지역 내·외부에서 대표적으로 조망되는 시각자원을 의미함

○ 점(点)적 경관은 랜드마크 역할을 하는 산정이나 건축물 등을 통하여 분석할 수 있으며, 자연경관 대표요소, 인공경관 대표요소 2가지 요소로 구분함

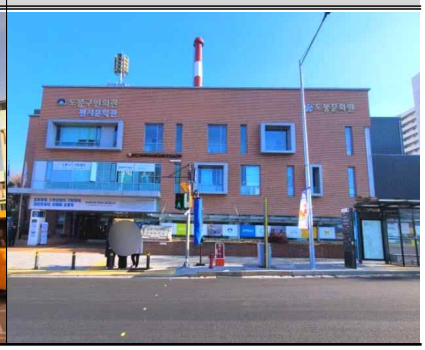
항목		경관 요소
자연경관 대표요소		• 쌍문근린공원, 미화, 창원, 둥근달 어린이공원 등
인공경관 대표요소	교육 및 공공시설 경관요소	• 정의여중·고, 한신초교, 도봉구민회관, 도봉구 체육회관 등
	상업시설 경관요소	• 메가박스, 하이마트, 소피아관광호텔
	교통시설 경관요소	• 창동역, 쌍문역 1,4호선 등

○ 대상지 북, 서측으로 쌍문근린공원이 입지하여 대상지와 연계된 자연경관 요소로 역할을 하고 있으며, 대상지 주변의 주거시설과 연계된 어린이 공원이 다수 입지하고 있음

○ 대상지 주변은 쌍문지구중심의 상업시설이 도봉로와 연계하여 입지하고 있으며, 대상지 주변으로 소규모 상업시설인 마트 및 식당 등의 소규모 점포들이 다수 입지해 있음

○ 대상지 주변은 서울지하철 쌍문역 및 창동역이 입지해 있어 접근성이 우수함

○ 대상지 남측으로 쌍문지구중심의 상업시설이 도봉로를 따라 입지하여 있으며 대상지와 동측으로 메가박스가 입지하고 있음

쌍문 근린공원	한신초교	도봉구민회관
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 선(線)적 경관

○ 경관분석 대상으로서 선(線)적 경관은 크게 두 가지 요소로 구분되며, 자연 지리적 특성을 바탕으로 하천축과 공간의 이동을 유도하는 도로축으로 구분

○ 하천축은 가시권을 보호하기 위해 설정한 직선형태의 개방공간으로 풍수지리 상 대표적인 도시의 터를 잡는 경관축 요소로 작용하여 설정

○ 도로축은 차량과 사람의 이동을 목적으로 하지만, 형태와 폭에 따라 영역과 문화를 양분함

항목		경관 요소
자연경관 대표요소	하천축	• 우이천, 중랑천
인공경관 대표요소	철도축	• 지하철 1호선, 4호선, 창동역, 쌍문역 등
	도로축	• 노해로, 도봉로 등

○ 대상지 주변으로 남측 및 동측으로 우이천과 중랑천이 수계를 이루고 있지만, 대상지 반경 약 1.0km 외에 입지하고 있어 경관 요소로의 역할 및 경관영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 대상지 동측으로 서울1호선, 남측으로 서울4호선인 쌍문역이 남동측으로 지나며 철도축을 형성하고 있으나 지하에 위치하여 역사 시설물이 경관요소로 입지해 있음

○ 대상지 주변은 고속도로 및 국도는 존재하지 않으며, 대상지 동측의 경계에 도봉구의 주요 간선도로인 도봉로(40m)가 접하고 있으며, 대상지 경계에 남측으로는 노해로(25~29m)가 접하여 도로축을 형성하고 있음

우이천	4호선 쌍문역	도봉로
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 면(面)적 경관

○ 면(面)적 경관은 동질적인 경관성격을 갖는 지역을 구분하여 이에 대한 경관특성과 유형을 파악하고자 하는 것임

○ 면(面)이란 공간분포가 2차원의 넓이를 지닌 것으로 일반적으로 지역·지구·구역의 개념이 적절하고, 관찰자가 내·외부에서 면(面)에 대해 인식할 때 공통적이고 독자적인 특징(지역성)을 인식할 수 있음

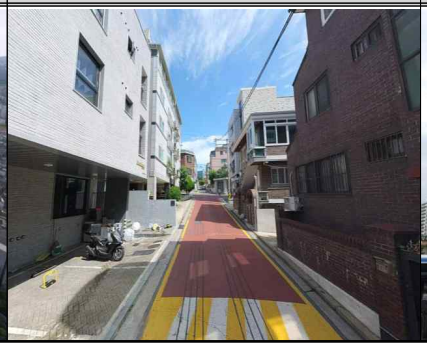
○ 면(面)적 경관은 지역의 특성과 토지이용현황에 의하여 구분하며, 주거지경관과 상업·업무경관 2가지 요소로 구분함

항목	경관 요소
주거지 경관	• 경남아파트(12F), 쌍문이안아파트(14F) • 개발예정 - 쌍문역서측공공주택(46F), 창동다우아트리체아파트(22F)
상업·업무경관	• 메가박스, 하이마트, 쌍문중심지구 상업지역

○ 대상지 근경 주거지 경관으로는 남측으로 개발 중인 쌍문역서측도심공공주택(46F), 창동다우아트리체아파트(22F)가 개발중에 있으며, 북측으로 경남아파트(12F), 서측으로 쌍문이안아파트(14F)가 위치하고 있음

○ 대상지 북측으로 중·원경 주거경관으로 삼익세라믹아파트, 현대아파트, 금호아파트, 신동아아파트 등 공동주택이 밀집하여 위치하고 있음

○ 대상지 남측으로 도봉로를 따라 쌍문지구중심 지구단위계획 구역의 상업지역 경관을 형성하고 있으며, 대상지 주변으로 마트 및 식당 등의 소규모 점포들이 다수 입지해 있음

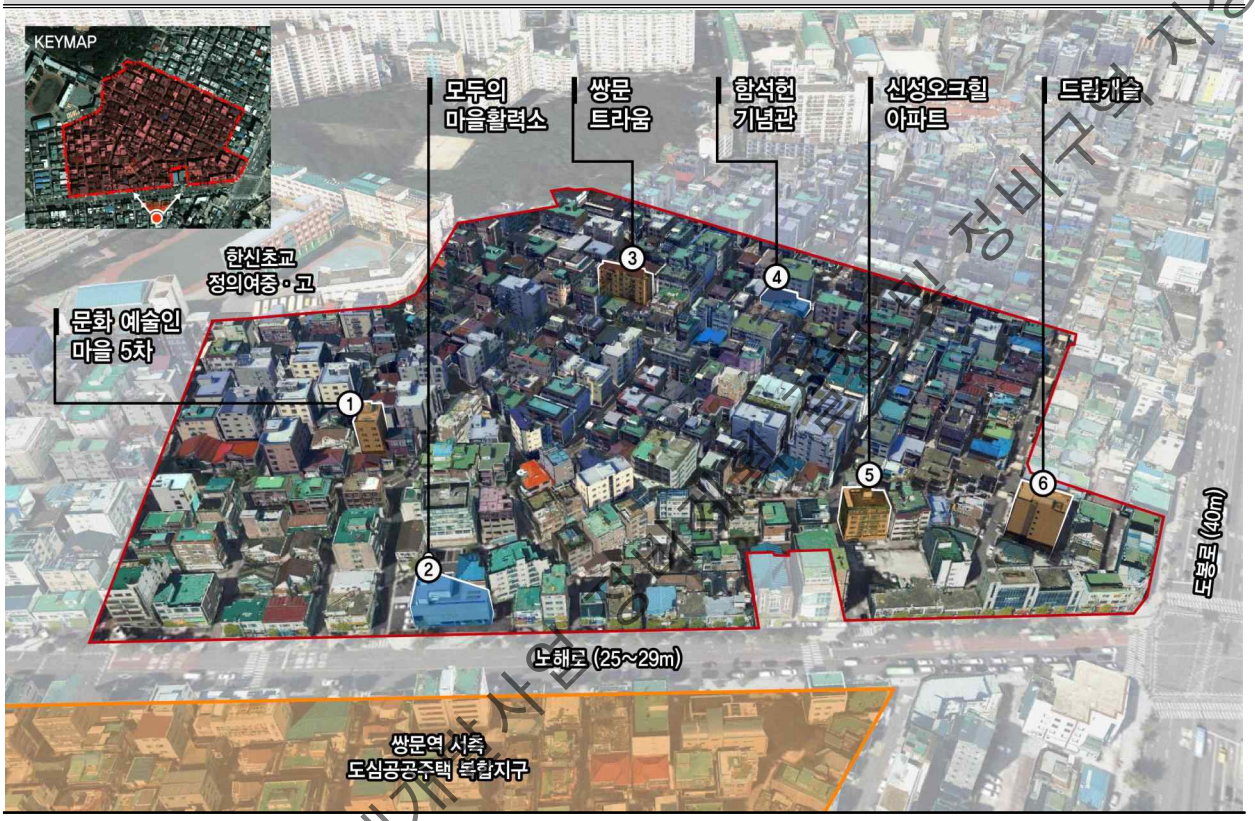
쌍문역서측도심 공공주택	저층 주거지 경관	메가 박스
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 대상지 내 주요 건축물 현황

○ 대상지 내부의 건축물은 주로 2~5층 위주의 빌라 및 다세대주택 등, 주거시설 건축물이 대부분으로 이루어져 있으며, 역사문화시설인 함석헌 기념관이 대상지 내부에 위치함

대상지 내 주요 건축물 현황



구분	건축물	시설용도	층수	비고
1	문화예술인 마을 5차	주거시설	5층	
2	모두의 마을 활력소	문화시설	3층	
3	쌍문 트라움	주거시설	5층	
4	함석헌 기념관	문화시설	2층	
5	신성오크힐 아파트	주거시설	5층	
6	드림캐슬	주거시설	5층	

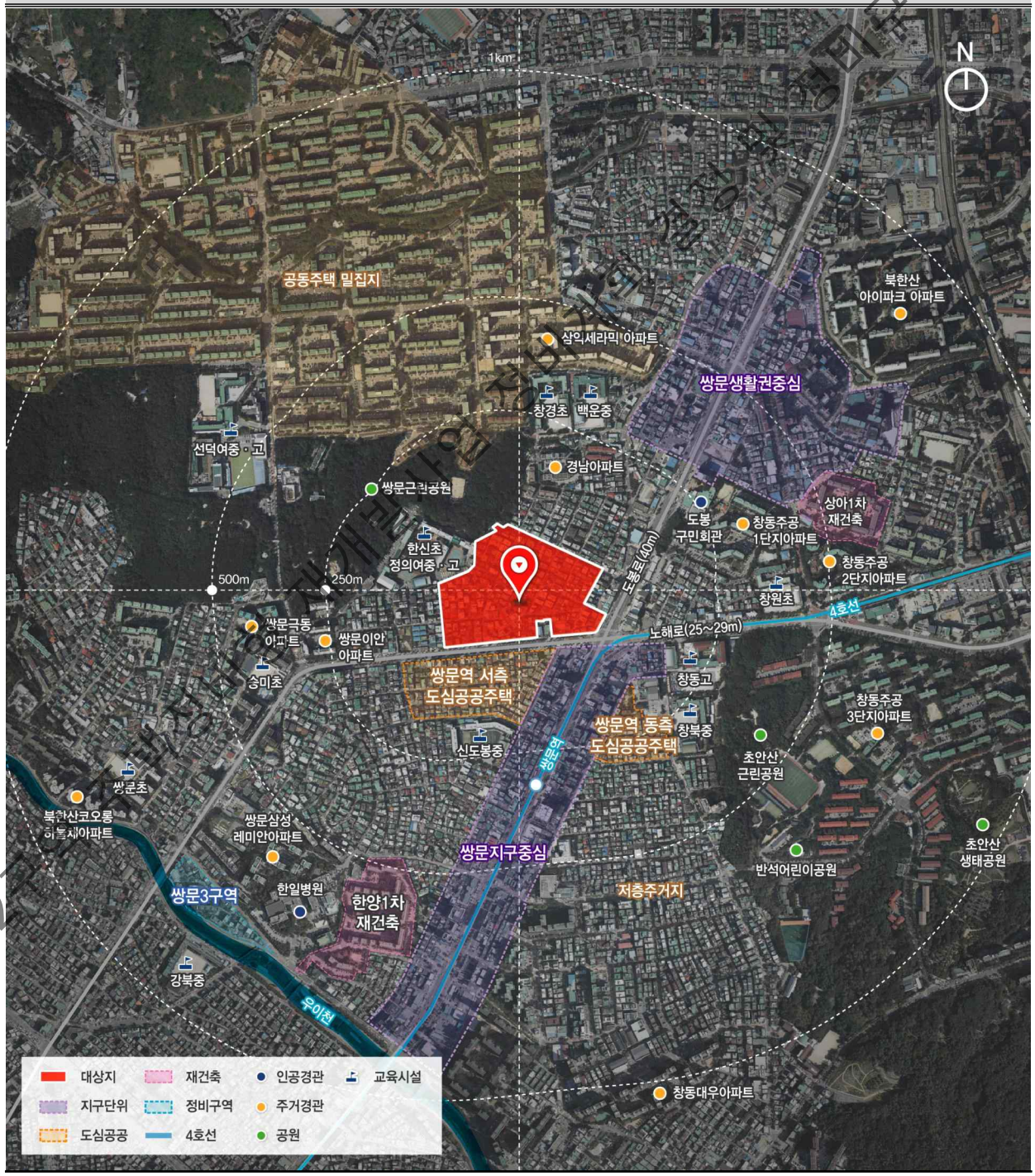
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정(안)

라. 경관종합분석 및 과제도출

○ 대상지는 도봉구의 주요 간선도로인 도봉로와 접하고 있고, 쌍문역 (4호선)과 인접한 지역으로 접근성은 매우 양호함

○ 대상지 주변으로 진행되는 개발지역 (쌍문역서측도심 공공주택복합지구 등)과의 연계성을 고려하여 주변 개발지역과의 조화로운 스카이라인을 형성하도록 계획

경관종합분석도



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 경관영향검토

가. 조망점 선정의 개요

1) 조망점 선정

가) 조망점 선정의 일반적 기준

○ 조망점은 조망대상을 바라보는 지점으로, 일반적으로 이용밀도가 높은 지점이나 사업대상지 조망이 양호한 지점 등 사업 시행에 따른 경관의 변화를 예측하기 용이한 지점에 선정함

○ 조망점 선정의 기준은 다음과 같음

- 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소 (주요 지형지물 및 문화재 주변, 전망대)
- 이용 밀도가 높은 장소 (공원, 광장, 산책로, 하천 등)
- 사업대상지 내부 주요 지점 (사업대상지 진입부)
- 사업대상지 주변 주요 지점 (주요 도로의 교차점)
- 양호한 경관의 보전을 위한 지점
- 불량한 경관의 관리를 위한 지점
- 향후 양호한 경관을 형성하기 위한 지점

나) 「개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침」의 조망점 선정 기준

○ 이용 특성, 경관 특성, 경관의 변화 및 시설물의 입지 등을 고려하여 조망점을 선정함

○ 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 조망점을 선정함

구분	조망점 선정 기준
이용 특성	• 많은 인구가 거주하거나 이용객이 많은 장소를 고려하여 조망점 선정 • 공공적 활동 위주의 공익적 의미를 지닌 공간이나 이용밀도가 높은 지점 선정
경관 특성	• 특별한 가치를 지닌 경관이 보이는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지점 선정 • 주진입부 전경, 주요 관광자원을 배경으로 하는 전경 등을 조망할 수 있는 지점 선정 • 주요 사업 건축물을 관찰할 수 있는 사업대상지 주변 지점 선정
경관 변화	• 사업에 의하여 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 지점 선정 • 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 곳 중 지형의 변화가 예측되는 지점 선정

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다) 조망거리에 따른 조망점 기준

○ 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 조망점을 선정함

구분	근경	중경	원경
경관 내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 중고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소와 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관 범위	각각의 경관 요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성 (중·고층부)이 나타나는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성 (천공부)이 나타나는 경관범위
경관 대상	저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관례, 지형단차	대상지의 전체 형태와 배치 (통경축, 녹지축 등) 위주 수록	대상지 높이와 인근지역이 만들어내는 스카이라인

○ 본 사업대상지의 조망거리 선정 시 사업특성 및 주변 현황 등을 고려하여 근경(250m이내), 중경(250~500m이내), 원경(500m이상)으로 구분하였음

구분	개발사업 등에 대한 자연경관 심의 지침 (2012)	서울시 경관심의 통합 매뉴얼 (2025)	본 검토 적용 사항
근경	500m 이내	100m 이하	250m 이내
중경	500m ~ 1km 이내	100 ~ 200m	250~ 500m
원경	2km 이내	200 ~ 500m	500m 이상

○ 본 계획에서는 경관시뮬레이션을 통한 경관변화를 검토하기 위한 조망점을 선정하는 과정으로서 조망점 선정기준을 토대로 사업대상지를 중심으로 근경, 중경, 원경으로 구분하되 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 도로 등 오픈스페이스가 조성된 장소 결절부, 주요 동선축 등을 감안하여 선정

- 장소성 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 도로 등 조망이 양호한 지점
- 이동성 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통행로, 하천 등 연속적인 이동 선상에서 보이는 지점

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 예비조망점의 선정

○ 위의 조망점 선정 기준 및 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구 쌍문동 81-359번지 일대의 지형적 특성과 경관자원의 분포 현황을 고려하여 아래의 표와 같이 총 12개의 예비조망점을 선정함

○ 사업대상지를 중심으로 선정하였으며, 동측, 서측, 남측, 북측으로 조망점을 선정함

○ 이외 도로의 굴곡점과 사업대상지로의 시야가 확보되는 지점을 선정하고, 사업대상지와의 이격거리 및 방위를 고려하여 예비조망점을 선정함

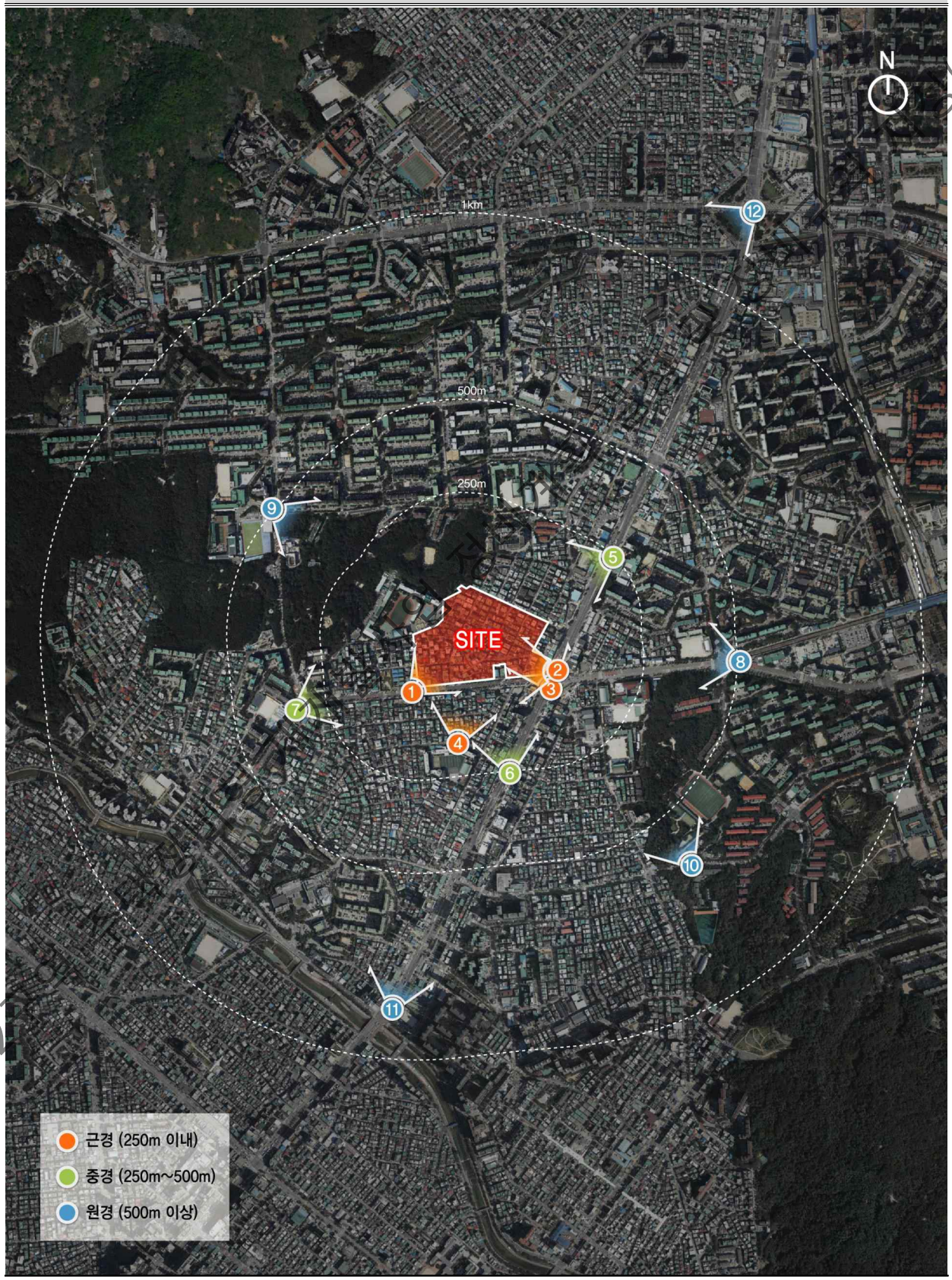
[예비조망점 선정표]

구 분	선정위치	TM좌표 (XTM,YTM)	거 리	방위	비고
01	남측 노해로변	202,835 / 561,274	약 24m	남서측	근경
02	동측 도봉로변	203,230 / 561,331	약 31m	동측	
03	정의여중 교차로	203,205 / 561,273	약 41m	남동측	
04	신도봉중 북측	202,956 / 561,132	약 159m	남측	
05	도봉구민회관 앞	203,378 / 561,632	약 252m	북동측	중경
06	쌍문역 1번출구	203,105 / 561,053	약 259m	남측	
07	숭미초교 교차로	202,519 / 561,225	약 340m	남서측	
08	창원초교 교차로	203,667 / 561,350	약 508m	동측	원경
09	시루봉로변	202,461 / 561,764	약 513m	북서측	
10	초안산근린공원 입구 앞	203,594 / 560,799	약 650m	남동측	
11	우이교 교차로	202,780 / 560,413	약 934m	남서측	
12	방학사거리	203,754 / 562,579	약 1025m	북동측	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1) 예비조망점 선정도

예비조망점 선정도



다. 가시권분석

1) 가시권 분석의 개요

○ 가시권 분석은 지형적 특성에 의해 생기는 시각 영향권을 파악하기 위한 시점(조망점)에서 보이는 영역을 분석하는 것을 말하며, 자연지형에 의해 제한되는 범위를 비가시 영역으로 설정함

○ 가시권 분석은 국토교통부 국토지리정보원에서 제공하는 수치지형도(Ver 2.0)를 기본 자료로 하여 수행함

○ 본 검토에서는 GIS 분석툴(Arc-map 10.3)을 이용하여 수치지형도에서 추출한 등고선의 데이터를 입체화하고, 건축물 데이터를 맵핑하여 앞서 선정한 예비조망점별 지형 및 건축물 가시영역을 분석함

○ 가시권 분석을 통해 각각의 예비조망점에서 대상지로의 가시 여부를 판단하고, 가시 비율이 높아 사업에 따른 경관의 변화가 인지될 것으로 예측되는 지점을 중심으로 최종조망점을 선정함

○ 본 검토에서 실시한 가시권 분석은 지형의 데이터를 바탕으로 수행한 것으로 건축물과 가로시설물 및 수목 등의 데이터는 반영하지 않아 가시권 분석의 결과와 실제적인 가시 여부는 차이가 발생할 수 있음

가시권 분석의 수행과정



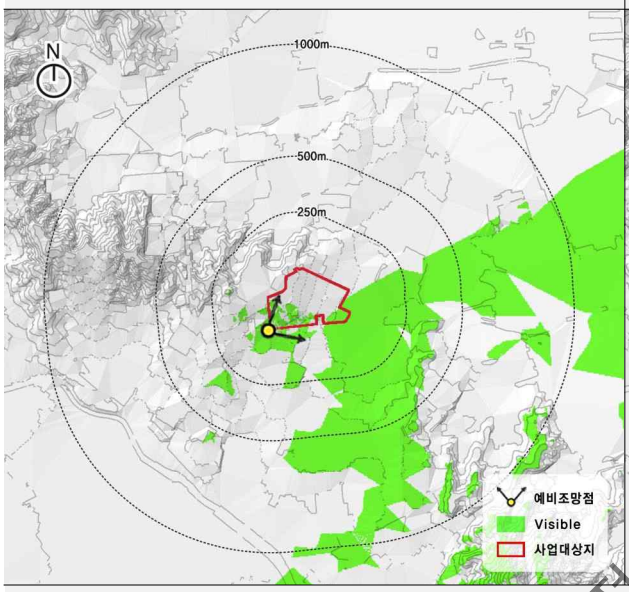
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 예비조망점별 가시권분석

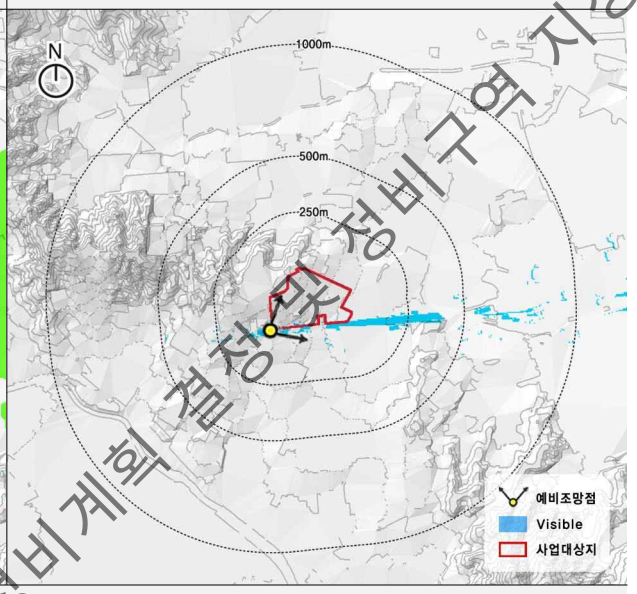
가) 예비조망점 01

조망위치	남측 노해로변	이격거리	약 24m	TM좌표	202,835 / 561,274

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



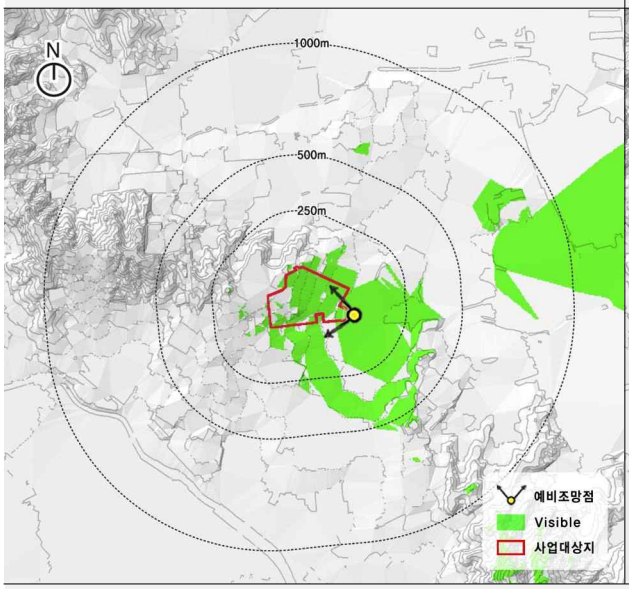
분석 결과	• 예비조망점01는 남측 노해로변에서 조망한 지점으로 상업건축물, 가로변수목, 도로시설물 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

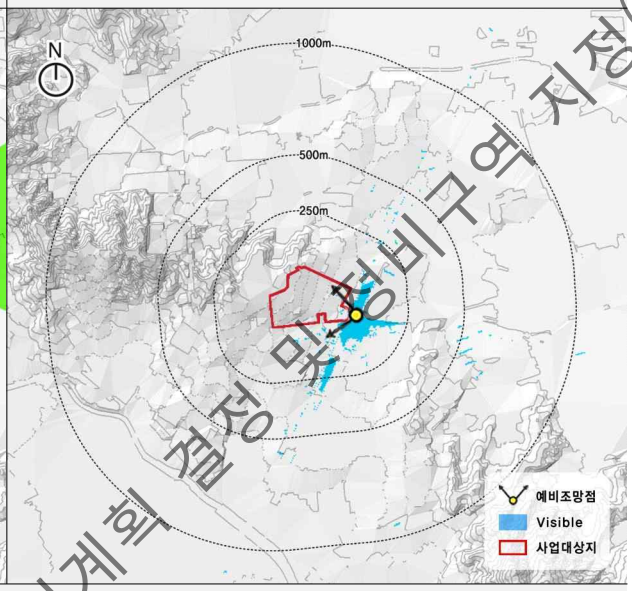
나) 예비조망점 02

조망위치	동측 도봉로변	이격거리	약 31m	TM좌표	203,230 / 561,331

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



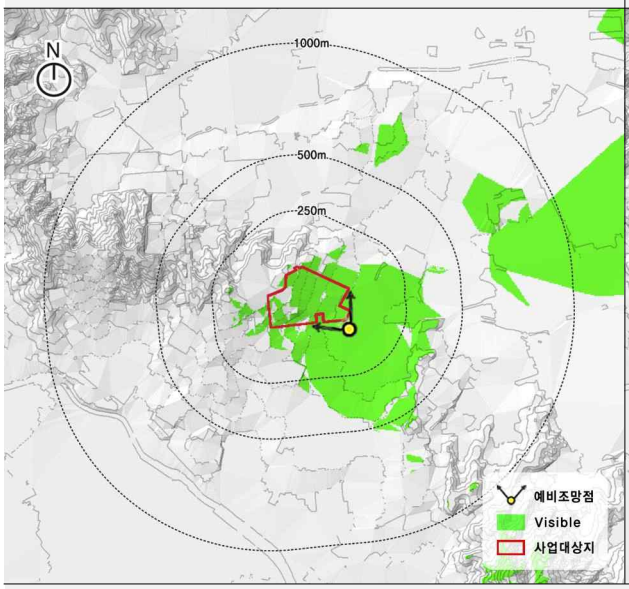
분석 결과	• 예비조망점02는 동측 도봉로변에서 조망한 지점으로 상업건축물, 가로변수목, 도로시설물 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 대부분 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

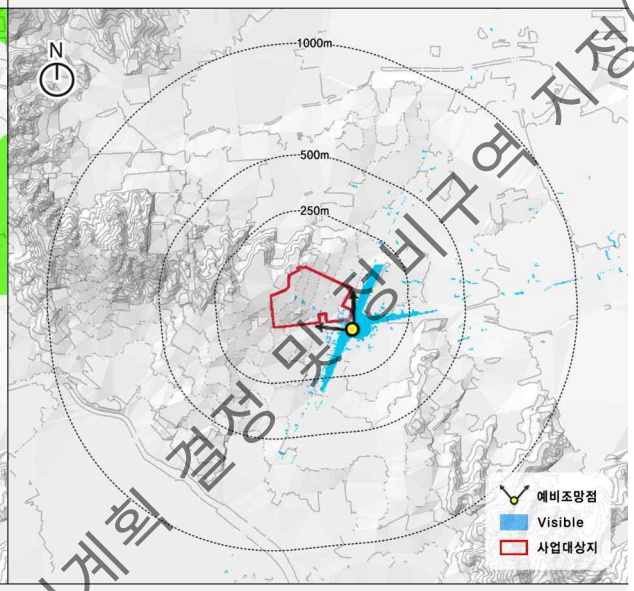
나) 예비조망점 03

조망위치	정의여중 교차로	이격거리	약 41m	TM좌표	203,205 / 561,273

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



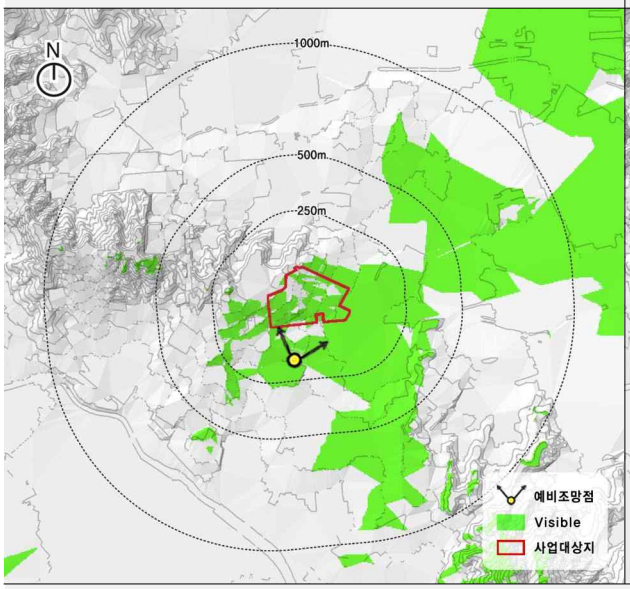
분석 결과	• 예비조망점03은 정의여중 교차로에서 조망한 지점으로 상업건축물, 가로변수목, 도로시설물 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 대부분 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

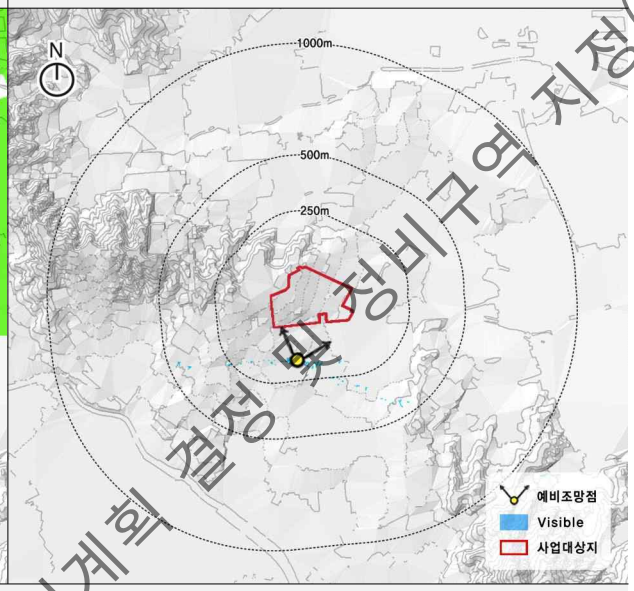
다) 예비조망점 04

조망위치	신도봉중 북측	이격거리	약 159m	TM좌표	202,956 / 561,132

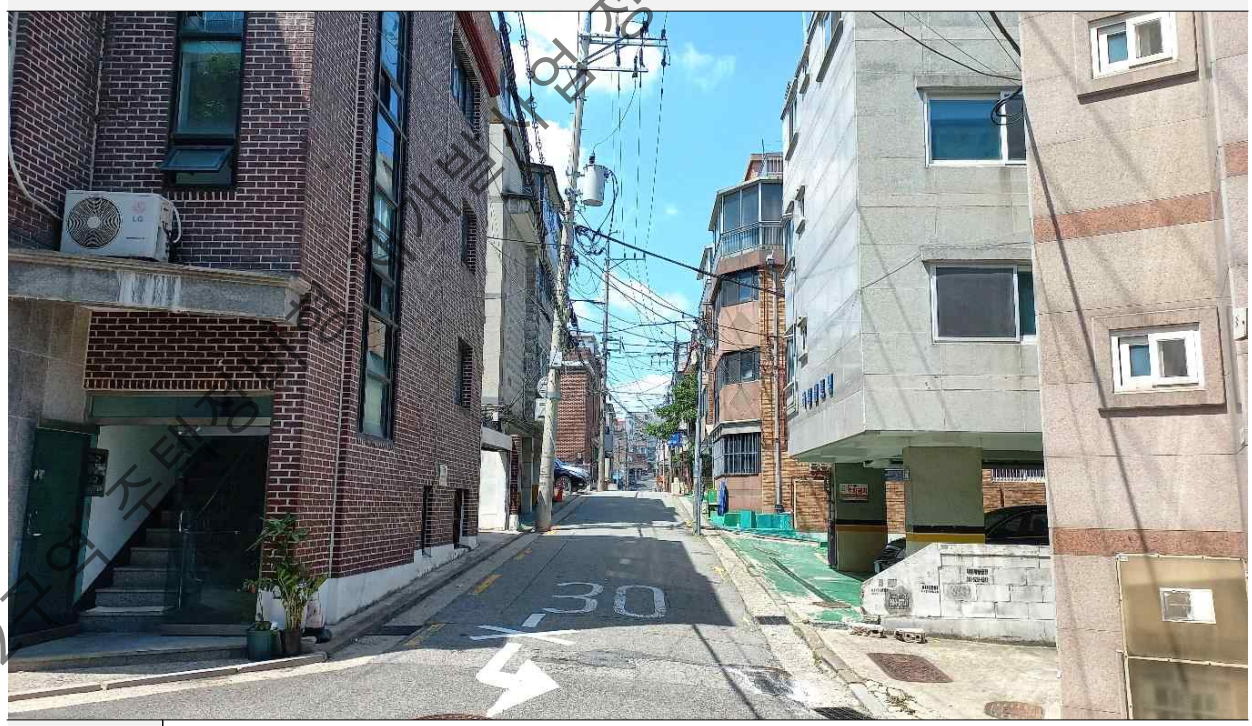
지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



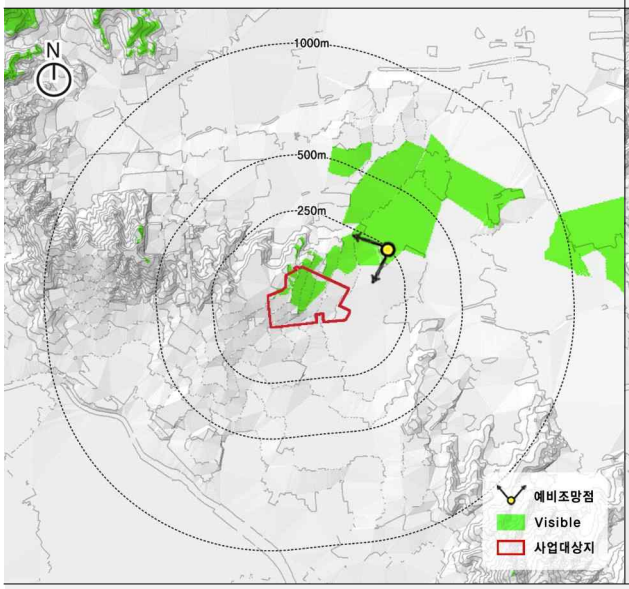
분석 결과	• 예비조망점04는 신도봉중 북측에서 조망한 지점으로 주거 건축물, 도로시설물 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨 • 현장조사결과, 지형의 레벨차 및 건축물에 의해 차폐되어 조망되지 않을 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

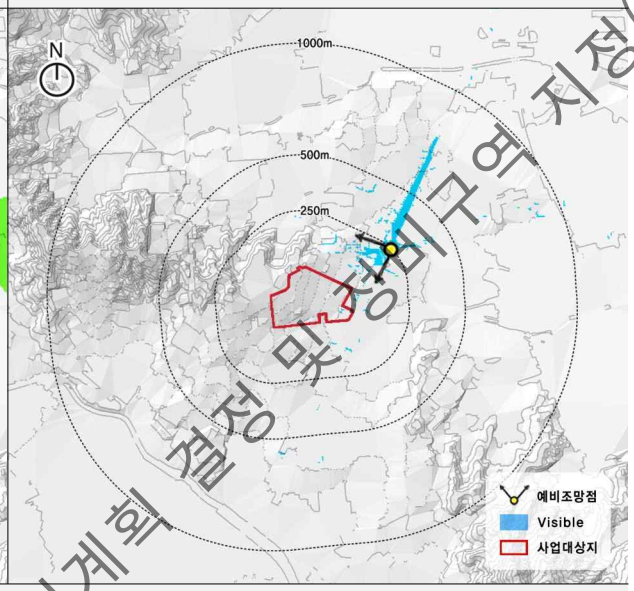
라) 예비조망점 05

조망위치	도봉구민회관 앞	이격거리	약 252m	TM좌표	203,378 / 561,632

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



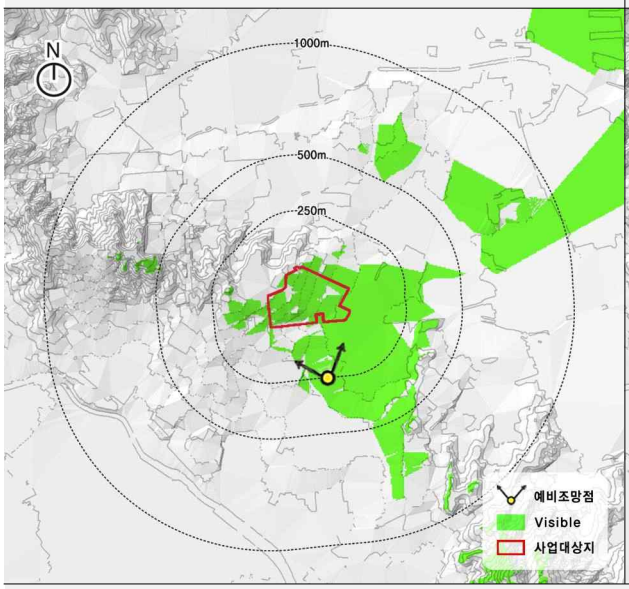
분석 결과	• 예비조망점05는 도봉구민회관 앞에서 조망한 지점으로 상업건축물, 도로시설물, 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

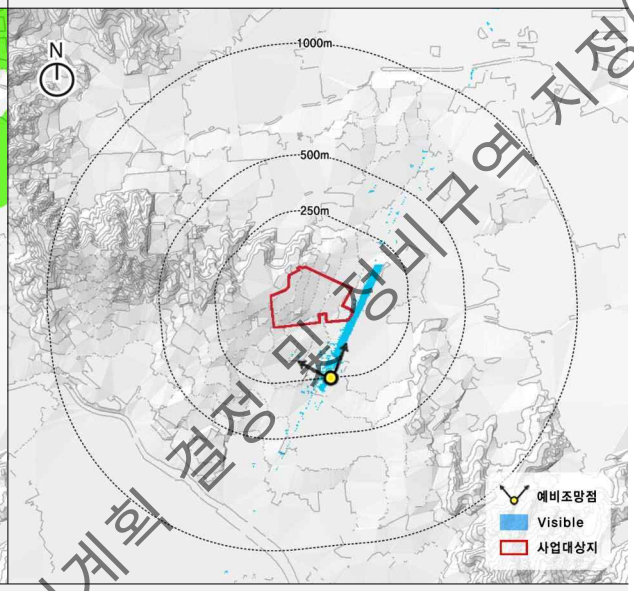
마) 예비조망점 06

조망위치	쌍문역 1번출구	이격거리	약 259m	TM좌표	203,105 / 561,053

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



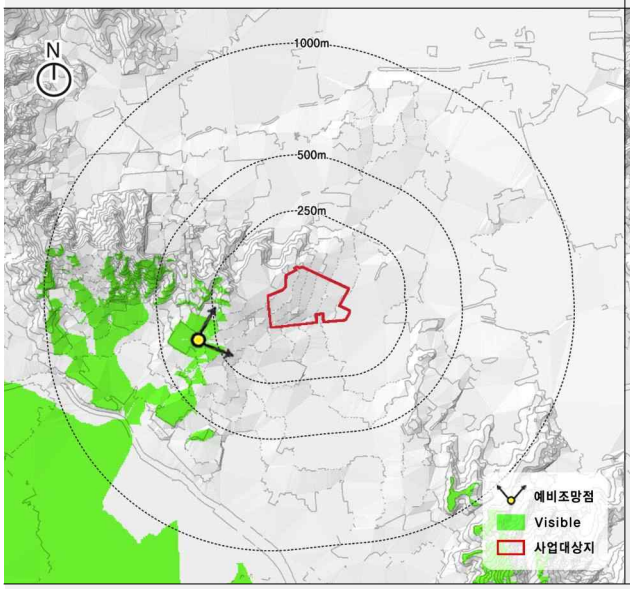
분석 결과	• 예비조망점06은 쌍문역 1번 출구에서 조망한 지점으로 상업 건축물, 도로시설물, 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

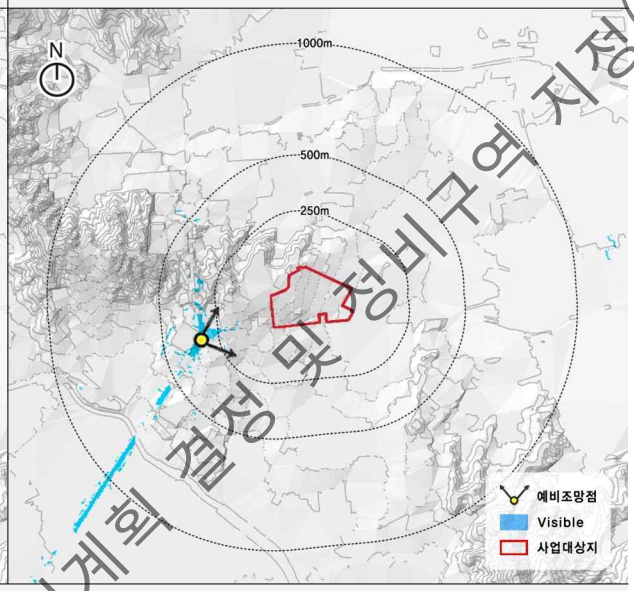
바) 예비조망점 07

조망위치	숭미초교 교차로	이격거리	약 340m	TM좌표	202,519 / 561,225

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



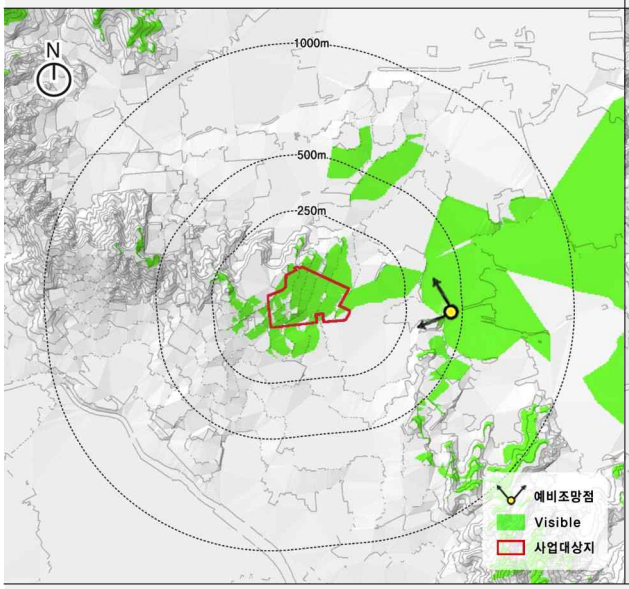
분석 결과	• 예비조망점07은 숭미초교 교차로에서 조망한 지점으로 공동주택단지, 상업건축물, 도로시설물, 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지는 비가시 되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

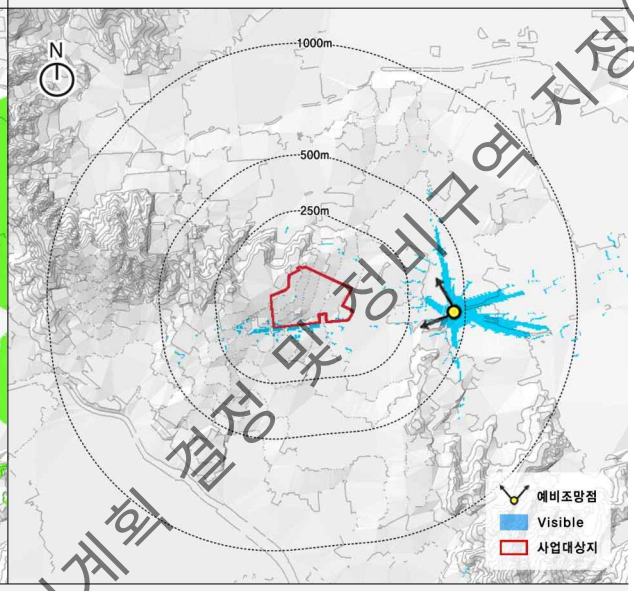
사) 예비조망점 08

조망위치	창원초교 교차로	이격거리	약 508m	TM좌표	203,667 / 561,350

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



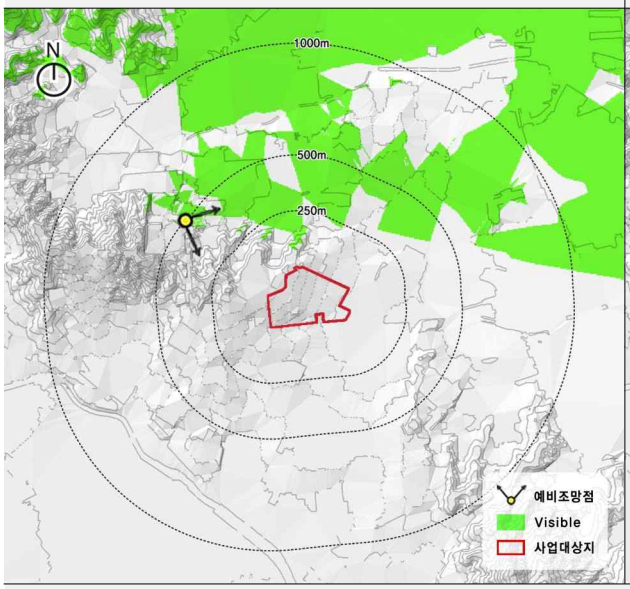
분석 결과	• 예비조망점08은 창원초교 교차로에서 조망한 지점으로 공동주택단지, 상업건축물, 도로시설물, 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

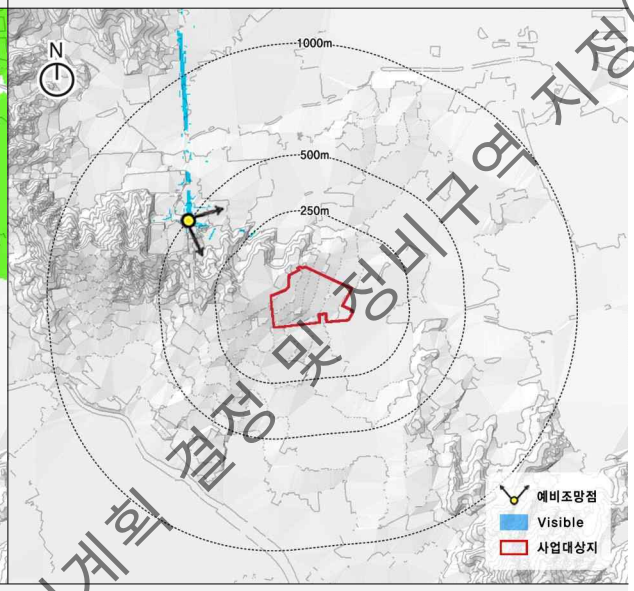
아) 예비조망점 09

조망위치	시루봉로변	이격거리	약 513m	TM좌표	202,461 / 561,764

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



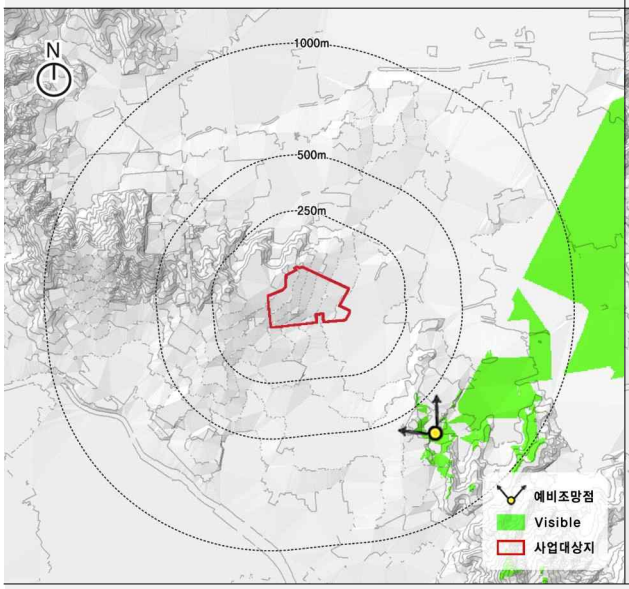
분석 결과	• 예비조망점09는 시루봉로변에서 조망한 지점으로 도로시설물, 가로변 수목, 녹지 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지는 모두 비가시 되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

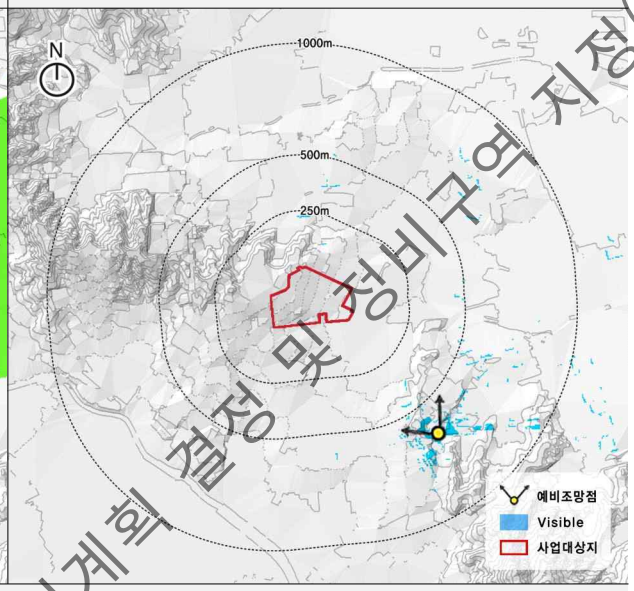
차) 예비조망점 10

조망위치	초안산근린공원 입구 앞	이격거리	약 650m	TM좌표	203,594 / 560,799

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



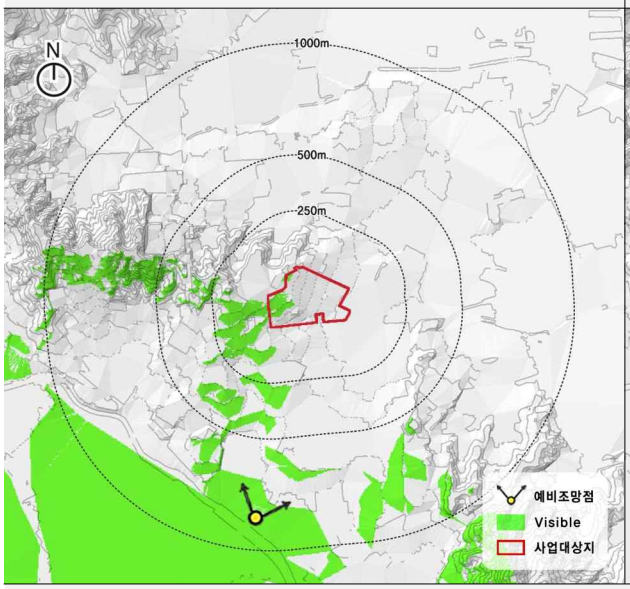
분석 결과	• 예비조망점10은 초안산근린공원 입구 앞에서 조망한 지점으로 공원, 도로시설물 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지는 모두 비가시 되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

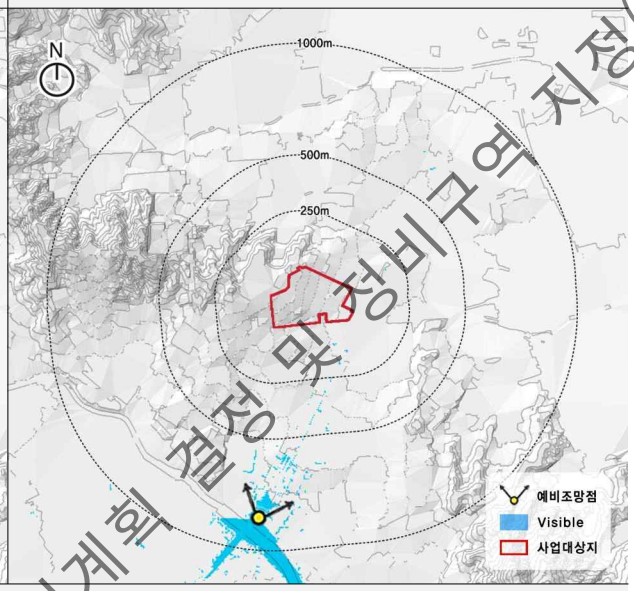
카) 예비조망점 11

조망위치	우이교 교차로	이격거리	약 934m	TM좌표	202,780 / 560,413

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



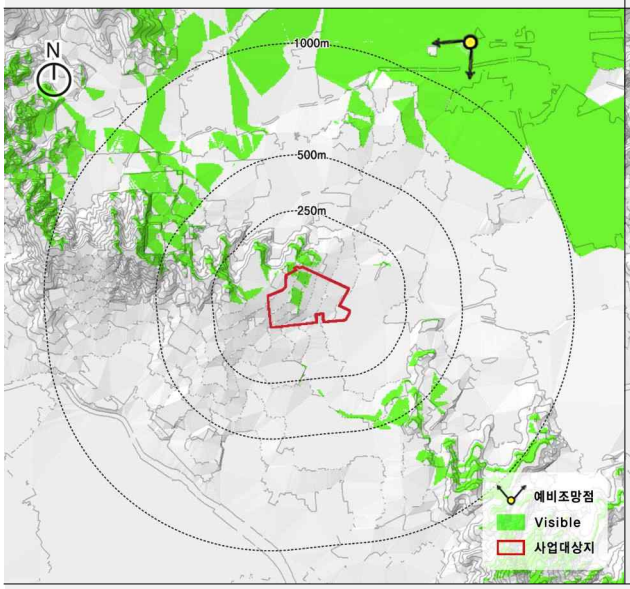
분석 결과	• 예비조망점11은 우이교 교차로에서 조망한 지점으로 상업 및 주거 건축물, 도로시설물 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지 일부가 가시되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

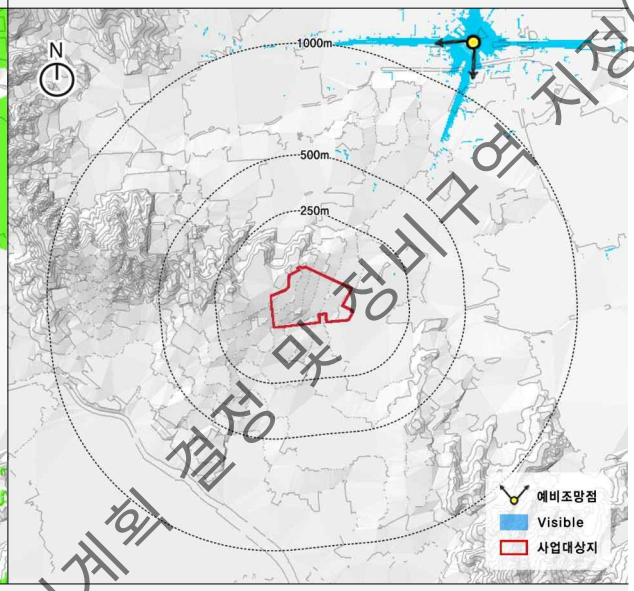
타) 예비조망점 12

조망위치	방학사거리	이격거리	약 1,025m	TM좌표	203,754 / 562,579

지형 가시권분석



건축물 가시권분석



현황사진



분석 결과	• 예비조망점12는 방학사거리에서 조망한 지점으로 상업건축물, 도로시설물, 가로변 수목 등이 조망됨 • 지형 및 건축물 가시권 분석결과, 사업대상지는 모두 비가시 되는 것으로 분석됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 최종조망점 선정

○ 최종조망점은 수치지도 및 참고문헌을 통하여 사전 조망점을 선정하였고, 현장조사를 통하여 조망점의 세부적 위치 파악 및 조망점 요건 여부를 검증하여 선정함

○ 선정한 최종조망점은 근경 2개소, 중경 2개소, 원경 2개소 총 6개소의 조망점을 최종 조망점으로 선정함

○ 선정한 6개소의 최종조망점에서 경관시뮬레이션을 통한 사업대상지의 가시정도, 주변 경관과의 조화 등을 검토함

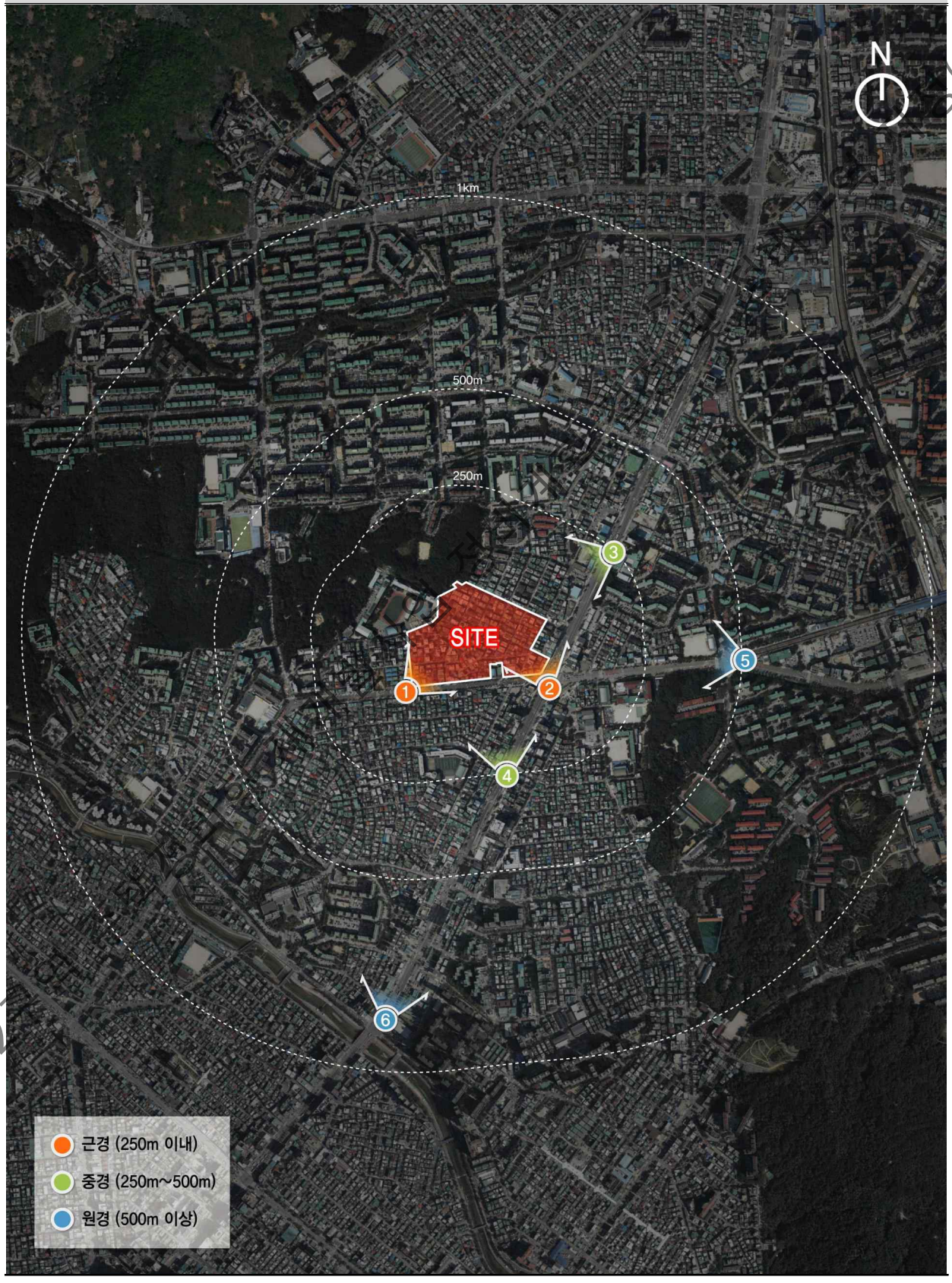
[최종조망점 선정표]

최종 조망점	예비 조망점	선정위치	TM좌표 (XTM,YTM)	거 리	방위	비고
01	01	남측 노해로변	202,835 / 561,274	약 24m	남서측	근경
02	03	정의여중 교차로	203,205 / 561,273	약 41m	남동측	
03	05	도봉구민회관 앞	203,378 / 561,632	약 252m	북동측	중경
04	06	쌍문역 1번출구	203,105 / 561,053	약 259m	남측	
05	08	창원초교 교차로	203,667 / 561,350	약 508m	동측	원경
06	11	우이교 교차로	202,780 / 560,413	약 934m	남서측	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1) 최종조망점 선정도

최종조망점 선정도

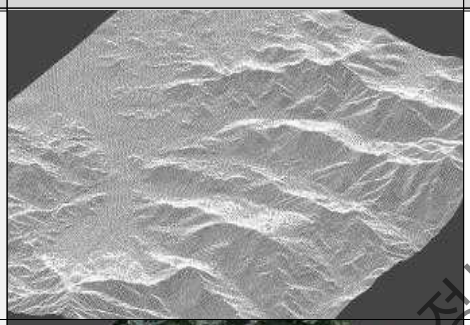
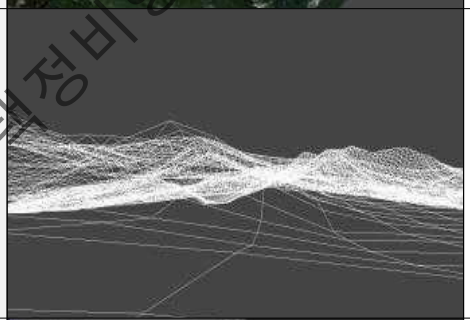
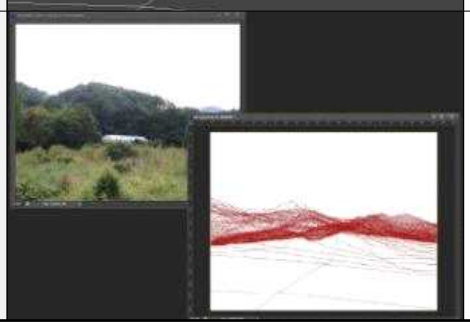


마. 경관영향예측의 개요

○ 사업 시행에 따른 경관의 변화를 예측하기 위하여 3D 프로그램을 활용한 경관 시뮬레이션을 실시함

○ 경관 시뮬레이션을 위한 현장 사진 촬영 시 인간의 표준적인 시각과 유사한 화각 30mm 내외의 렌즈를 사용함

○ 경관 시뮬레이션은 Autocad와 3ds Max 프로그램을 이용하여 사업대상지 일대의 지형 및 주변 건축물을 3D 그래픽화 및 현장사진과 매칭을 실시하고, 사업계획을 참고하여 사업 건축물 생성 및 Photoshop 프로그램을 활용하여 실사화를 실시함

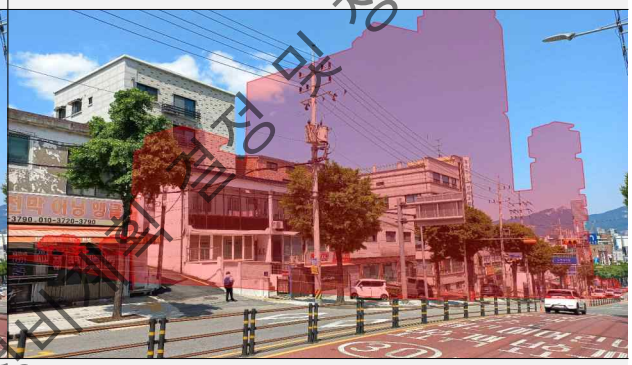
구 분	작업화면예시	작업내용
지형 생성		• 수치지형도의 등고선을 이용하여 사업시행 전의 지형 현황을 3D 그래픽화 • 사용 프로그램 : Autocad, 3ds Max
위치정보 입력		• 위성사진, 수치지형도를 활용하여 사업 대상지의 위치 정보 입력 • 사용 프로그램 : Autocad, 3ds Max
조망점별 와이어프레임 생성		• 토지이용계획 및 사업계획을 토대로 사업 건축물 생성 • 사용 프로그램 : Autocad, 3ds Max
그래픽 실시화		• 생성된 와이어 프레임과 현장 사진합성 및 실사화 • 사용 프로그램 : Photoshop

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

바. 조망점별 경관영향예측

1) 최종조망점 01

위치	남측 노해로변	
이격거리	약 24m	
방위	남서측	

현장사진	와이어프레임
	

경관시뮬레이션



분석 결과	• 최종조망점 01은 남측 노해로변에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지 건축물 중·상층부가 가시되어 경관의 변화는 불가피 할 것으로 예측됨 • 따라서, 건축물의 장변이 가시되어 답답하고, 위압적인 경관이 발생할 우려가 있으므로 색채 및 입면분절, 입면 디자인 등을 활용하여 입체감 있는 계획을 통해 경관상의 영향을 최소화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 최종조망점 02

위치	정의여중 교차로
이격거리	약 41m
방위	남동측



현장사진



와이어프레임



경관시뮬레이션



분석 결과	• 최종조망점 02는 정의여중 교차로에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지가 전면으로 가시되어 경관의 변화는 불가피 할 것으로 예측됨 • 따라서, 건축물의 장변이 가시되어 답답하고, 위압적인 경관이 발생할 우려가 있으므로 도로변 저층배치 및 저층부 디자인 계획과 경관의 완충, 조화를 이룰 수 있도록 가로변 녹화 계획 등을 통해 주변 경관과 조화로울 수 있도록 경관상의 영향을 최소화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 최종조망점 03

위치	도봉구민회관 앞	
이격거리	약 252m	
방위	북동측	

현장사진	와이어프레임
	

경관시뮬레이션



분석 결과	• 최종조망점 03은 도봉구민회관 앞에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지 건축물 중·상층부 일부가 조망 되어 경관의 변화는 불가피 할 것으로 예측됨 • 따라서, 층수를 고려한 건축물 배치 등으로 개방감 확보 및 사업시행으로 인한 이질감이 느껴지지 않도록 주변 건축물과 유사한 색채계획을 통해 경관상의 영향을 최소화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 최종조망점 04

위치	쌍문역 1번출구	
이격거리	약 259m	
방위	남측	

현장사진	와이어프레임
	

경관시뮬레이션



분석 결과	• 최종조망점 04는 쌍문역 1번출구에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지 건축물 중·상층부 일부가 조망 되어 경관의 변화는 불가피 할 것으로 예측됨 • 따라서, 기존 건축물과 중첩되어 답답한 경관이 발생할 우려가 있어 색채 및 입면분절, 입면 디자인 등을 활용하여 입체감 있는 계획을 통해 경관상의 영향을 최소화

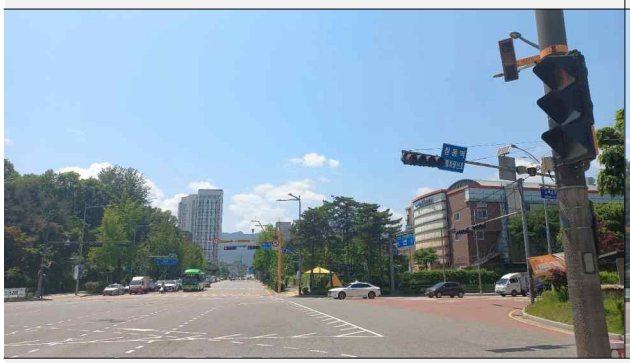
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5) 최종조망점 05

위치	창원초교 교차로
이격거리	약 508m
방위	동측



현장사진



와이어프레임



경관시뮬레이션



분석 결과

- 최종조망점 05는 창원초교 교차로에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지 상층부 일부가 조망되어 경관변화가 발생할 것으로 예측됨
- 따라서, 주변 건축물 층고와 유사한 층수계획으로 스카이라인 변화를 최소화하고, 주변 경관과 유사한 색채계획을 통해 경관상의 영향을 최소화

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

6) 최종조망점 06

위치	우이교 교차로	
이격거리	약 934m	
방위	남서측	

현장사진



와이어프레임



경관시뮬레이션



분석 결과	• 최종조망점 06은 우이교 교차로에서 조망한 지점으로 사업시행 후, 대상지 건축물 상층부 일부가 조망될 것으로 예측되나, 대부분 기존 건축물과 가로변 수목, 도로시설물 등으로 대부분 차폐되어 경관상의 영향은 미비할 것으로 예측됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 저감방안 및 경관계획 검토

가. 기본방향 설정

○ 사업대상지 조성 시 본 검토서의 저감방안으로 제시하는 경관요소별 가이드라인 및 지침을 따르는 계획으로 상위계획과의 정합성을 유지하여 주변경관과 조화되고, 통합된 경관을 형성하여 경관변화에 대한 영향을 최대한 저감될 수 있도록 계획

○ 사업대상지 인근 및 주변의 건축물과 조화로운 형태를 이루며, 위압감 및 단조로움을 최소화하여 주변경관과 조화로운 경관이 형성 되도록 계획

○ 사업대상지 주변의 환경색채분석을 통해 유사하거나 조화로운 색채계획으로 대상지 주변 경관과 일관성 있고 통합적인 경관이 되도록 계획

저감방안 기본방향



서울시 경관계획의 가이드라인에 준하는 계획수립으로 **상위계획과의 정합성을 유지**하고
사업대상지 주변경관과 조화되고 통합된 경관을 형성하여 경관변화에 대한 영향을 최소화 하도록 계획

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 건축물 경관계획

1) 건축물 가이드라인

가) 공통사항

* 2016 서울특별시 경관계획 가이드라인 준용

구 분	가이드라인
배치 규모 높이	• 서울시 도시기본계획에서 제시하는 높이관리원칙을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획 • 대상지 주변의 하천, 주요산 등의 자연경관자원 등 조망을 훼손하지 않도록 고려하여 계획 • 대상지 주변지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치하며, 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 가로의 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태 입면	• 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 설비시설 경계부 녹화 등을 통해 시각적으로 차폐하여 가로경관을 저해하지 않도록 계획
재질 색채	• 주변 지역의 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양 • 건축물 외관의 색채계획 시 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채 가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인을 적용
외부 공간	• 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용하도록 함 • 건축물 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획
옥외 광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체 뿐 아니라 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용
야간 경관	• 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출 • 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 “서울특별시 빛공해 방지계획”의 야간경관 가이드라인을 준용

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 건축물 배치에 관한계획

계획 항목	적용 위치	계획 내용
배치	공동주택	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격시켜 절·성토와 옹벽 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
방향성		• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 주된 세대 향을 남동/남서로 계획하여 쾌적한 거주환경 조성
진출입구		• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터계획
외부공간		• 공원과 연계한 대상지 내부 연결 보행동선 확보(필로티 포함) • 공원과 단지경계부의 지형단차 최소화

건축배치 계획안



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 건축물 형태 및 외관에 관한계획

계획 항목	적용 위치	계획 내용
외부형태	구역 전체	• 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 • 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직 이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
저층부 외관		• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지
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 디자인 하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

단지조성 계획안



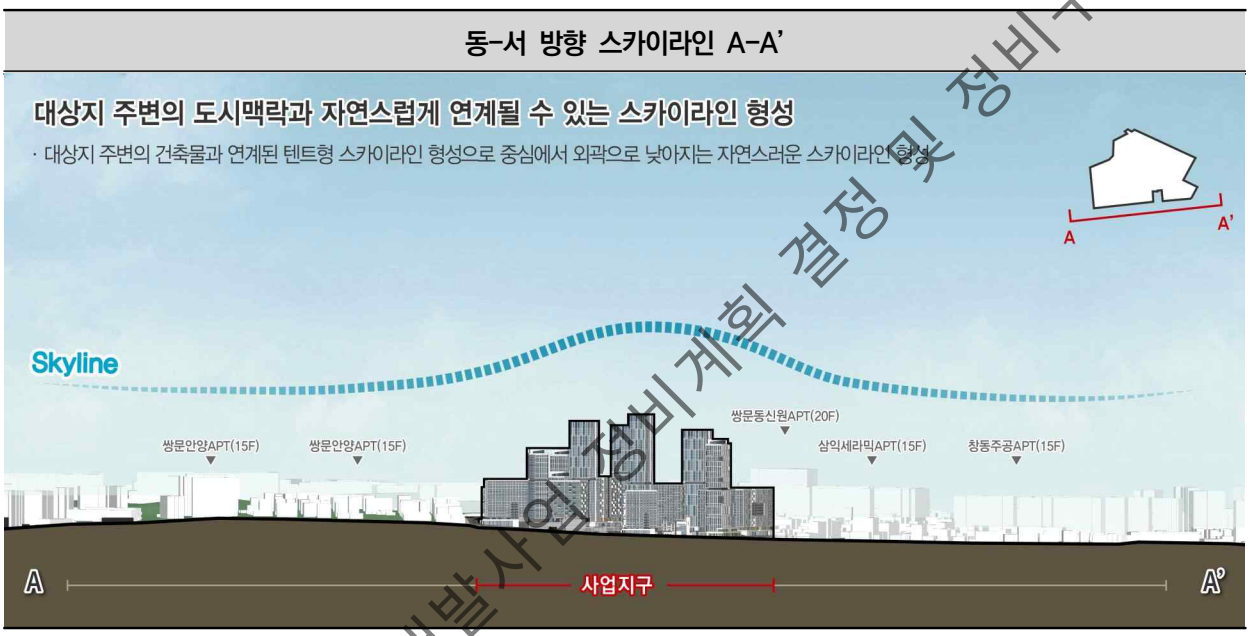
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 스카이라인계획

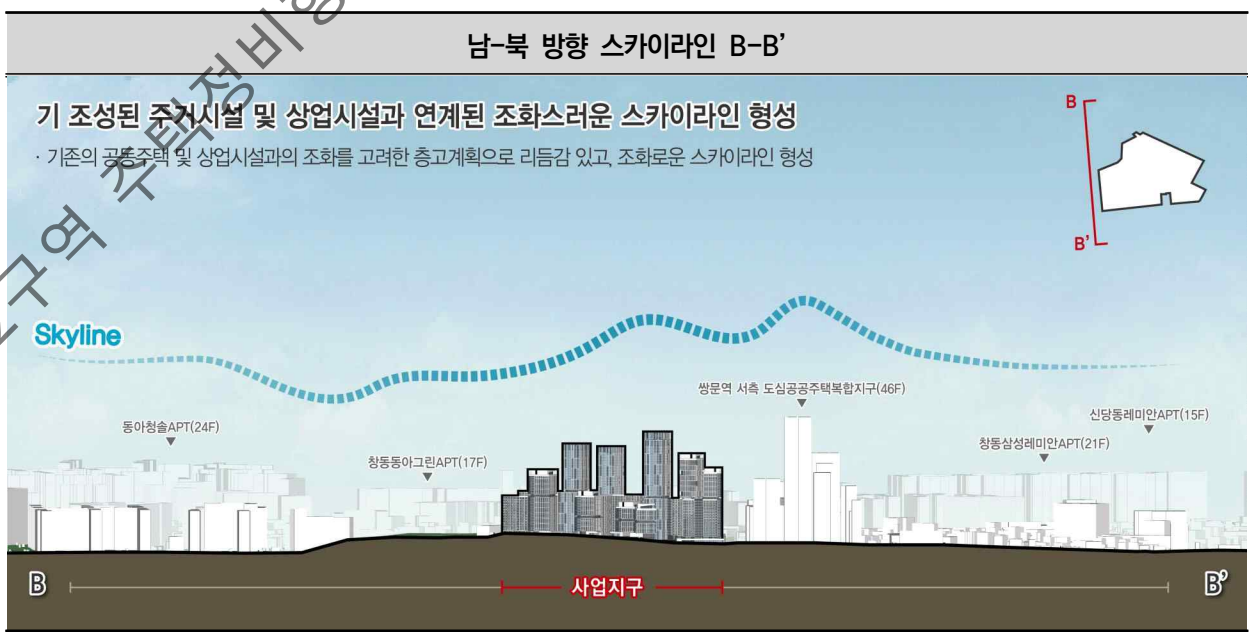
○ 사업대상지와 인접한 개발예정이거나, 진행중인 건축물 높이를 고려한 계획으로 주변과 연계된 인공스카이라인을 형성하도록 유도함

○ 대상지와 접한 주요도로의 도봉로변으로 낮아지는 건축물 배치로 개방감 형성 및 주변 건축물과 조화롭고 리듬감 있는 스카이라인이 형성되도록 유도함

가) 스카이라인 A-A'



나) 스카이라인 B-B'



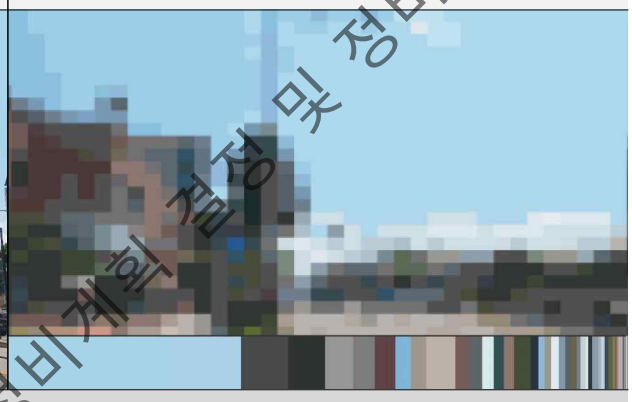
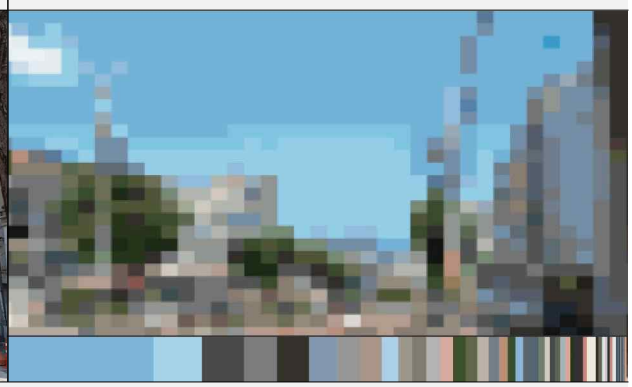
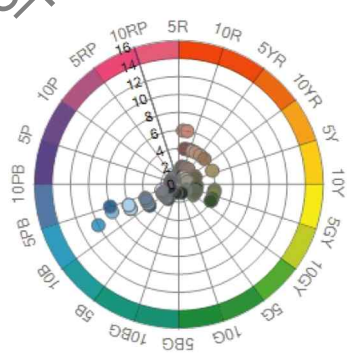
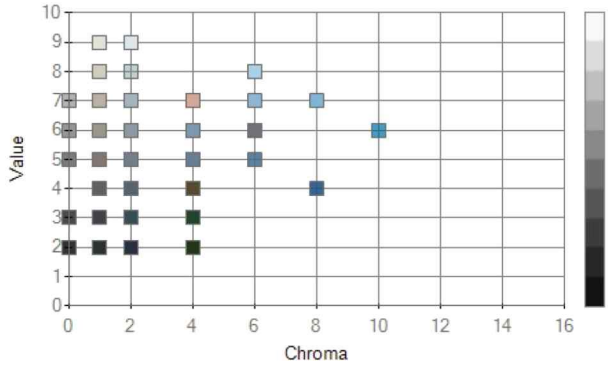
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 색채경관계획

1) 주변경관 색채분석

○ 사업대상지와 인접한 주요 지점에서 촬영한 현장사진으로 주변 경관의 현황 색채를 추출하여 분석함

○ 경관 현황 색채 분석결과 대상지역 주변은 R~YR계열, B~PB계열 색상이 넓게 분포되어 있는 것으로 분석됨

동봉로 (40m)	
현황사진	색상수감소
	
노해로 (25m)	
현황사진	색상수감소
	
색상	명도 및 채도
	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 색채 가이드라인

* 2016 서울특별시 경관계획 가이드라인 준용

구 분	가이드라인	
기본 방향	• 다양성이 보여지는 공간으로 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출 • 미래지향적이며 진취적인 색채이미지를 연출하며 색채연출은 전체적으로 모던하고, 도시적인 느낌을 살려 국제도시의 이미지가 느껴지도록 계획	
색채 사용	• 건축물의 면적 중 가장 적은 (일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우 사용 면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느끼게 적용하며 고층부 사용은 제한함 • 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채사용에 있어서는 자유롭게 선택 • 권장재료 : 석재, 목재, 유리, 금속, 노출 콘크리트, 타일, 벽돌 • 권장배색 : 동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색조화	
권장 색채 적용 범위	주조색	• 명도 8이상, 채도 7이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR, 5P, 10G, 10PB, 5RP계열
	보조색	• 명도 2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR, 5P, 10G, 10PB, 5RP계열
	강조색	• 원색제한
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 오픈스페이스 계획

1) 기본방향

○ 개방된 형태 조성으로 공공성을 확보

○ 주변과 연계된 충분한 녹음 및 식재계획으로 자연친화적인 휴식공간으로 조성

○ 인접된 보도와 연속되는 일체감 있는 경관형성으로 경관적 연속성을 유지

○ 오픈스페이스의 베치, 파고라, 볼라드, 보행등 등의 편의시설을 설치하여 쾌적한 공간이 될 수 있도록 계획

2) 가이드라인

가) 개방형 녹지

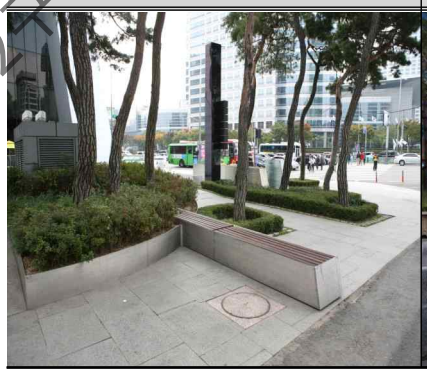
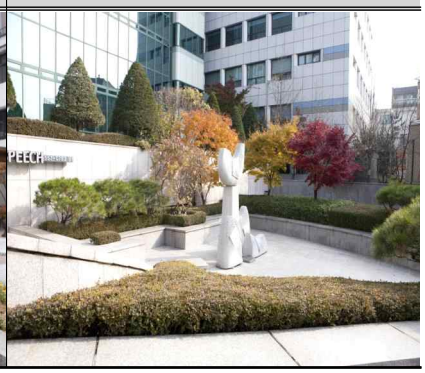
구 분	가이드라인
배치	• 시민이 쉽게 접근하고 이용할 수 있는 위치에 배치하며, 연속적인 녹지를 경험 하도록 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크를 구축 하도록 계획
공간 조성	• 다양한 이벤트나 시민이 자유롭게 여가활동을 즐길 수 있는 쉼과 소통이 동시에 이루어지는 활력이 넘치는 공간으로 조성 • 개방형 녹지를 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성하기 위해 건축물 지상층 주요 진출입로와 동선을 연계하고, 공공공간으로서의 활용을 돕기 위한 시설을 갖추도록 계획 • 개방형 녹지는 인접한 가로의 보도를 통합적으로 계획하여 일관성 있는 경관을 유도
식재	• 도심속 다양한 종이 생육할 수 있는 식재 기반 및 자연생태 공존 공간을 제공하고, 도시 생활의 매력을 향상하고 폭우 폭염등 기후환경에 대응할 수 있도록 계획 • 가로숲길에 면하는 녹지의 경우 숲길과 연계한 식재계획으로 도심숲이 될 수 있도록 계획

저층부 상가 활성화	실내와 녹지의 연결	활성화 공간 제공
상가와 개방형 녹지를 연결하여 건축물 저층부 상가 활성화	건축물 내부에 외형광장을 배치하여 적극적인 실내공간-녹지연결	포켓형의 개방형 녹지를 배치하여 가로 내 넓은 활성화 공간 제공
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나) 공개공지

구 분	가이드라인
접근성	• 주변의 건축물, 가로, 공원과 유기적으로 연계 되도록 계획 • 담장 및 방음벽등의 접근성을 저해하는 장애요소는 지양하고 겨울철의 미관을 고려하여 상록수를 적정 비율로 식재하고 경관에 어울리는 포장재를 설치 • 경사지인 경우 대지의 지형에 맞게 설치하되 출입구는 계단이나 단차를 최소화하여 설치 • 보행자 동선과 차량동선 등 목적별 동선은 분리하여 접근성을 강화 • 주요 진입부 및 쉽게 인지할 수 있는 장소에 안내 표지판을 설치
안전성 편의성	• 방범, 범죄예방 등 치안 및 보안에 안전하도록 계획 • 야간이용을 위한 적절한 조명계획을 반영하여 야간에도 안전하게 이용할수 있도록 계획 • 경사로의 미끄럼 방지시설 등 이용자의 안전을 고려하여 설치 • 장애인 · 노약자 이용에도 불편함이 없도록 유니버설 및 베이어프리 개념을 도입 • 실외기, 환기구, 기계설비 등은 공개공지와 분리되어 이용자가 불편하지 않도록 계획
활동성	• 공개공지의 유형별로 적절한 활동이 발생할 수 있도록 계획 • 기능에 맞게 규모와 크기는 적절한 규모로 조성 • 공간구성 및 시설배치는 이용자 편의를 중점적으로 고려하, 서비스시설과 연계 되도록 계획
정체성 지역성	• 지역의 역사·문화적 환경을 충분히 고려하여 계획 • 주변환경과 조화롭고 유사하거나 자연과 어울리는 재료 및 색채로 계획 • 벤치, 가로등, 조형물 등 설치시설물의 디자인은 건물과 어울리도록 설계
지속 가능성	• 주변의 향후 개발계획을 고려하여 합리적으로 계획 • 장소의 특징과 도시환경을 고려하여 계획 • 내구성 있고 교체가 용이한 재료를 사용 • 친환경적(투수성)이고, 유지관리가 용이하도록 계획

가로휴게형 공개공지	정원형 공개공지	필로티 및 선큰형 공개공지
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다) 소공원

구 분	가이드라인
배치	• 도로 모퉁이, 건물 사이의 소규모 토지 등에 소공원 조성을 유도하고 인공구조물은 최소한으로 설치 • 주변 건축과 가로의 입지 여건을 고려하여 항시 보호와 감시가 가능한 위치에 배치
식재	• 다층 식재를 통해 생태적 기반을 확충하고 교육적 기능을 높이도록 해설시설 등의 설치 권장 • 공원시설 부지면적 (당해 공원면적의 20%이하)을 제외하고는 공원시설과 조화를 이룰 수 있는 교목, 관목, 잔디 그 밖의 지피식물 등의 녹화를 권장 • 외래종을 지양하고 자생식물을 식재하여 생태계 교란 방지 및 지역의 특성 있는 경관을 창출 • 외부로부터 수목에 의해 시선이 가려져 범죄가 발생하지 않도록 교목의 높이 및 수종을 고려
시설물	• 지역주민을 고려한 편의공간을 조성하고 자연친화적인 재료 사용을 권장 • 공원 경계부 담장 및 펜스의 설치는 가급적 지양하고 부득이하게 설치할 경우 생울타리, 높이벽 등 폐쇄감이 낮은 형태를 권장 • 공원 출입구와 공중화장실, 이용이 많지 않는 장소 등에는 CCTV를 설치
바닥마감	• 고명도, 고채도의 과도한 색채를 지양하고 재료 자체의 고유색을 이용 • 공원 내 바닥재질은 젖은 상태에서도 미끄럽지 않고 투수성이 높은 포장 재료를 권장
조명	• 공원 내 산책로 주변에는 유도등이나 보행등을 설치하여 야간 활용도와 안전성을 높이고, 공원의 입구, 통로, 표지판에 충분한 조명시설 설치를 권장 • 조명은 인접 수목과의 상관관계를 고려하여 조명 등을 가리거나 빛을 가리지 않도록 계획

도심 소공원	동선연계 및 개방형 소공원	역사문화형 소공원
		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 야간경관계획

1) 기본방향

○ 무질서 및 무계획의 야간경관행위 방지, 서울시만의 야간경관 확보

○ 야간조명 규제보다는 창의적, 자유로운 야간경관 유도

○ 누구나 쉽게 이해하고 접근할 수 있는 야간경관 가이드라인 제공

2) 공통 기본원칙

○ 직접광원의 노출을 지양하고 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않아야 함

○ 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기, 변화, 반복 점멸)을 지양

○ 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해 제한

○ 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용

3) 설계기준 (필수사항)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="6">가이드라인</th></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물
설계기준</td><td>심의대상</td><td></td><td colspan="6">• 건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상이거나 5층 이상 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="4">조명
속성</td><td rowspan="3">발광
표면
휘도</td><td>기준값</td><td colspan="5">조명환경관리구역 (단위:cd/㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제1종</td><td rowspan="2">제2종</td><td rowspan="2">제3종</td><td colspan="2">제4종</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td>상업</td></tr>
<tr><td>평균값</td><td colspan="2">5이하</td><td>15이하</td><td>20이하</td><td>25이하</td></tr>
<tr><td>최대값</td><td>20이하</td><td>60이하</td><td>180이하</td><td>240이하</td><td>300이하</td></tr>
<tr><td></td><td>색온도</td><td colspan="6">• 사대문안 : 2,700K ~ 3,500K
• 그 외 : 2,700K ~ 4,000K</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주변
보행로</td><td>조도기준</td><td colspan="7">• KS A 3011의 기준을 따름
• 서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성관리 조례 [별표2]의 주거지 연직면 조도기준도 준수하여 설계에 반영</td></tr>
<tr><td>색온도</td><td colspan="7">• 2,700K ~ 3,500K</td></tr>
<tr><td>연색성</td><td colspan="7">• Ra ≥ 75 (고효율에너지기자재 기준)</td></tr>
</table>

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4) 건축물 조명 가이드라인

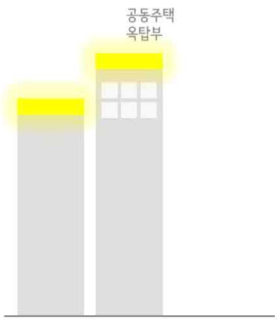
* 2020 서울특별시 야간경관 가이드라인 준용

구 분	가이드라인	
빛의 분포	공동주택	• 건축물의 형태를 강조하는 경관조명을 적용한다. • 옥탑부 만을 강조하는 조명계획은 지양한다. • 건축물 색상 및 형태를 반영한 조명 색온도를 적용한다. • 휘도차가 커서 야간 스카이라인을 훼손하는 옥탑부의 과도한 조명은 제한한다.
	단지내 상가	• 장식조명 설치 지양한다. • 2층 이상은 돌출형 간판 사용을 지양 한다.
	근린상가	• 쇼윈도 조명을 야간경관조명의 요소로 적극 활용 • 건축물의 형태, 재질, 색채, 주변건축물 등을 종합적으로 반영한 경관조명계획으로 • 시각적 부담감을 최소화하되 도시 내에서 Art Object의 역할을 할 수 있도록 함
	전문 테마상가	• 건축물의 형태적 흐름 및 주변 환경의 흐름을 반영하여 통합이미지를 연출
	주상복합	• 등기구의 노출이 없는 건축화 조명을 권장
빛공해 고려		• 칼라조명 연출 및 빠른 움직임을 통한 계획을 지양 • 세대로의 빛 침해가 없어야 함 • Cut-Off형 기구를 적용 • 적정배광의 기구를 적용하여 주변의 새는 빛을 최소화 • 하늘로 올라가는 상향배광 기구적용을 지양 • 대상물에 정확히 조사될 수 있는 배광을 선택 • 적정공간에 적정배광을 적용함으로써 기구 수량을 최소화 • LED 등 발광광원을 보행자, 운전자 쪽으로 배열을 지양 • 출입부의 센서방식의 조명은 주변 주거지에 침입광 및 생활불편을 주지 않도록 함

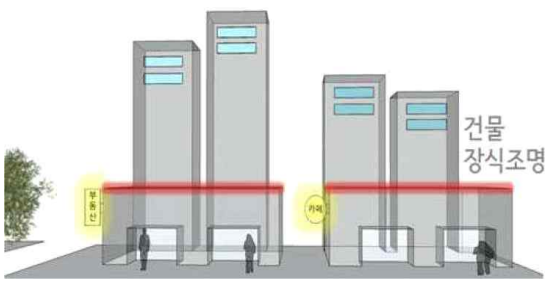
▼계속

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구 분		가이드라인
조명기구의 사용		• 고효율 램프 사용으로 기구 수량 및 소비전력량을 최소화 • 조명기구의 형태 및 외장 마감재는 주야간의 경관 및 건축물과의 조화 등을 종합적으로 고려하여 선정 • 장식조명은 KS C 7713:2020 LED 경관등 기준을 적용 • KS C 7659:2018 (문자 간판용 LED 모듈의 안전 및 성능요구사항), 고효율 인증을 받은 LED 모듈 및 등기구를 사용
유지관리 및 안전		• 등기구 추락위험을 고려하여 등기구 고정 액서서리의 시방을 최상화 • 방진보호 및 방수보호 등급이 IP65 높고, 부식 및 열화가 적은 조명기구를 선정
조명 운영시간	공동주택	• 일몰 후 30분 이후 점등하고 23시 이후에 소등한다. • 휘도 레벨을 23시에 가까울수록 점차적으로 어둡게 하는 자동 시스템 설치를 권장
	상업·업무	• 영업 종료 시에는 모등 조명을 소등 • 휘도 레벨을 점차적으로 어둡게 하는 자동 시스템 설치를 권장
휘도비		• 공동주택 : 1:3 ~ 1:5. 상업 및 업무 : 1:3 ~ 1:7. • 휘도비 측정시 대상 조명의 영역은 70%, 주변 환경 영역은 30% 정도로 측정 진행
연색성		• Ra ≥ 75 (고효율에너지기자재 기준)



공동주택



상업·업무

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

V

지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 경관계획

5 기타사항에 관한 계획

6 관련도면

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(안) 조서

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

■ 결정(안) 사유서

도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)			결정(변경)사유
		기 정	변 경	변경후	
-	쌍문동 81번지 일대	-	증) 68,735.5	68,735.5	• 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따라 노후된 주거환경 개선을 위한 정비구역 (지구단위계획구역) 결정

[지구단위계획구역 결정(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,735.5	-	68,735.5	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	4,864.1	-	4,864.1	7.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	48,004.5	감) 44,370.2	3,634.3	5.3	
	제2종일반주거지역	10,516.4	감) 8,481.5	2,034.9	3.0	
	제3종일반주거지역	5,350.5	증) 52,851.7	58,202.2	84.7	

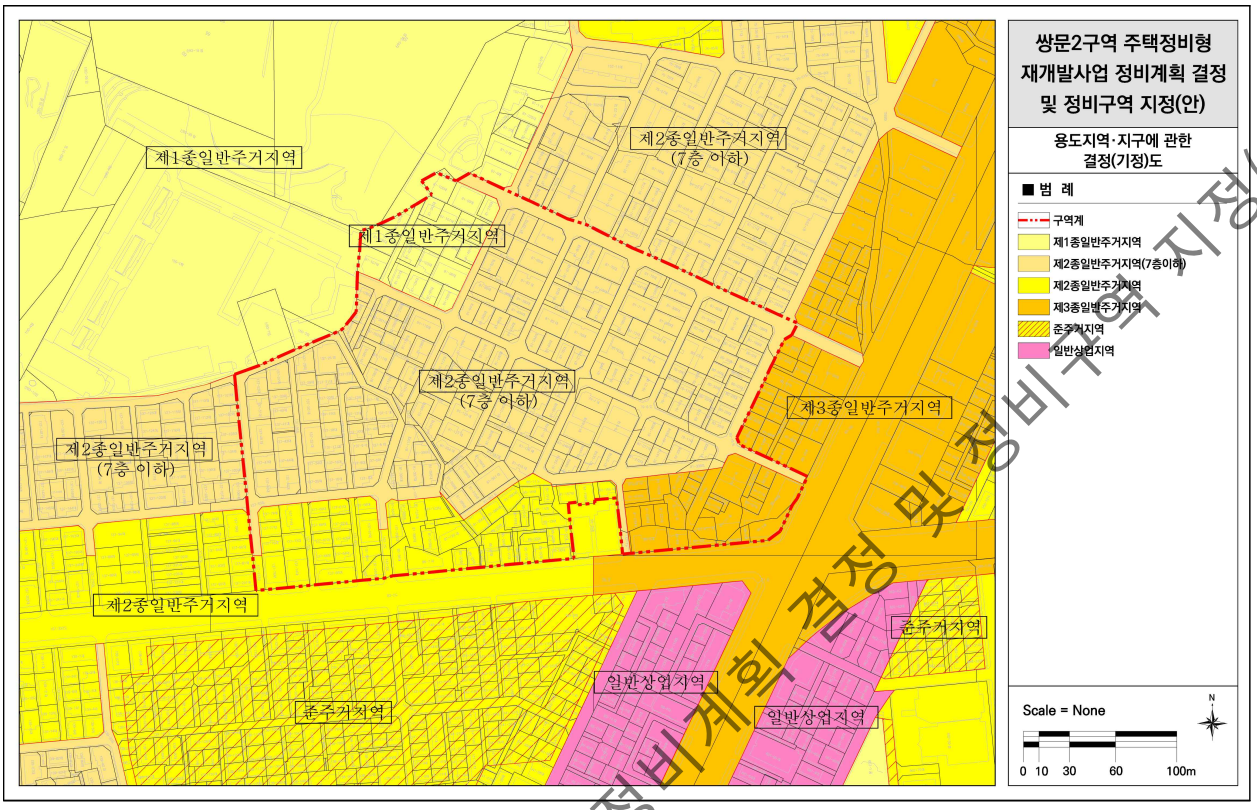
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

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 용도지역 재배치
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	44,370.2	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	쌍문동 81번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,481.5	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

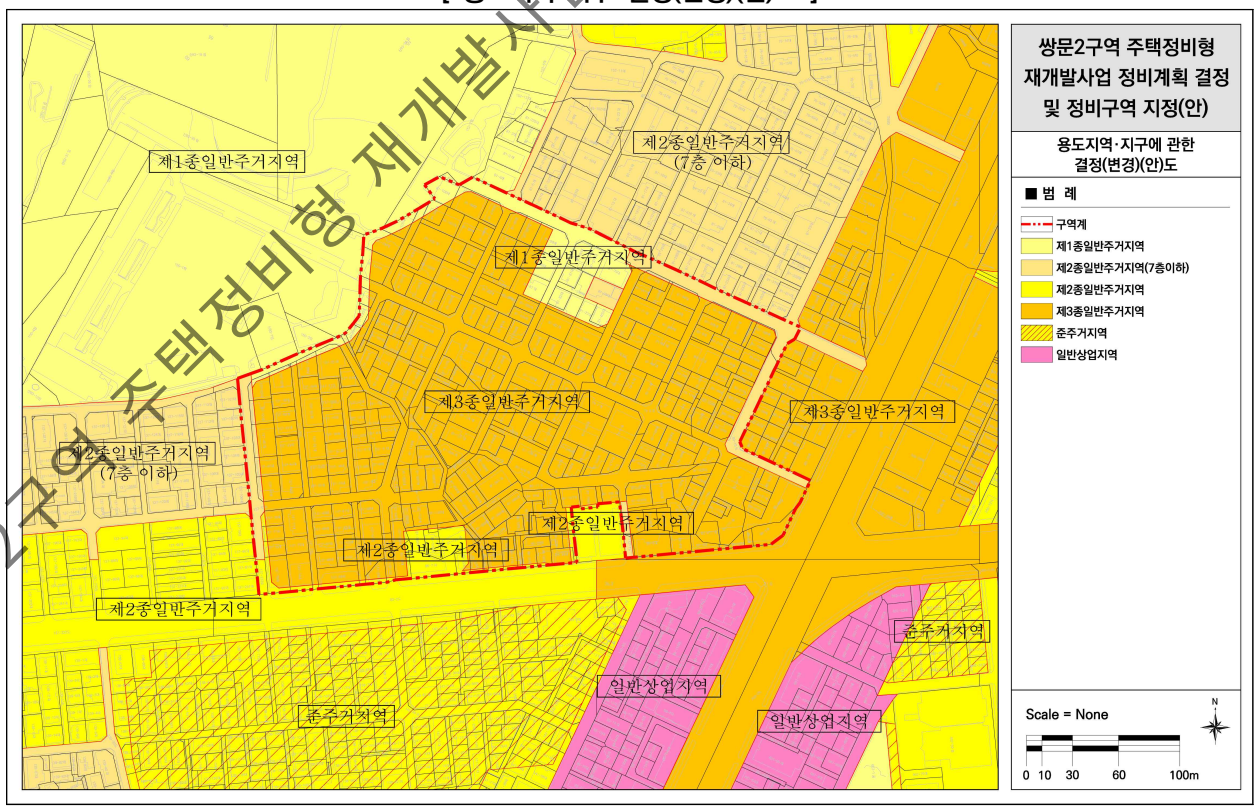
나. 용도지구 계획 : 해당없음

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 기반시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도로 결정(변경)(안) 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	A	9	국지 도로	135	쌍문동 137-52	쌍문동 137-75	일반 도로	-	건공제9호 ('67.1.21)	
신 설	소로	2	B	9	국지 도로	238	쌍문동 81-56	쌍문동 81-99	일반 도로	-	-	도봉로123길
신 설	소로	2	C	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	A	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
변경	소로	3	B	6	국지 도로	53	쌍문동 80-15	쌍문동 80-49	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	C	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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 도로 결정(변경)(안) 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 일부 구간 폭원 확대
소로 3-328	소로 2-A	• 도로 연장 및 폭원 확대 (연장 = 138m → 135m 폭원 = 25~28m → 25~31m)	• 원활한 차량 소통 및 학교 통학로 보행 공간 확보를 위해 폭원 확대 및 노선 정리를 위해 연장
-	소로 2-B	• 도로 신설 (연장 = 238m, 폭원= 9m)	• 원활한 차량 진출입을 위해 기존 현황도로를 확폭하고 도시계획시설로 결정(현황 8m → 9m)
-	소로 2-C	• 도로 신설 (연장 = 85m, 폭원 = 8m)	• 도시계획시설로 결정되지 않은 기존 현황 도로를 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 연장 축소
	소로 3-A	• 도로 신설 (연장 = 218m, 폭원 = 6m)	• 이면부 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 3-	소로 3-B	• 도로 연장 (연장 = 52m → 58m)	• 원활한 차량 소통을 위해 기존 도로 연장 확대
-	소로 3-C	• 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)(안) 조서

구분	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.)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

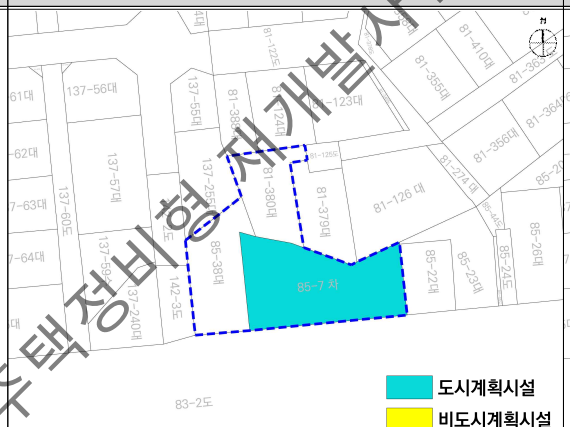
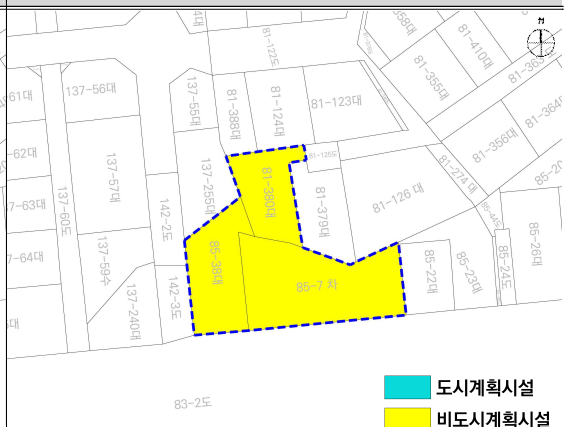
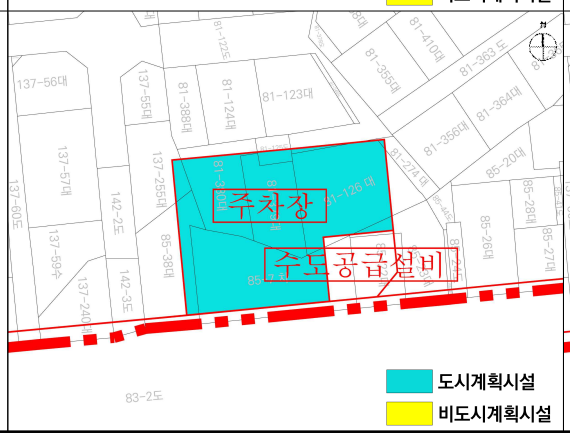
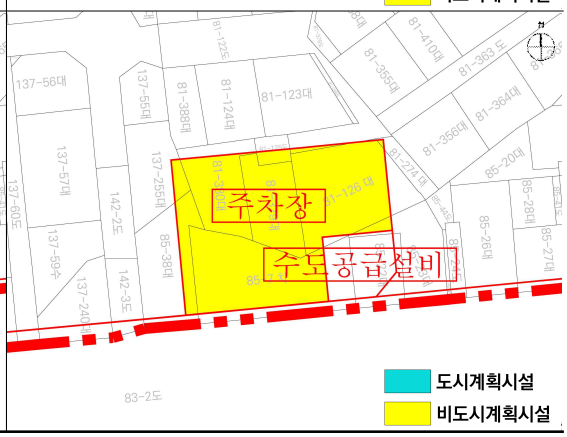
1) 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(변경)(안) 조서

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)(안) 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 필지 경계를 정형화하고 기 결정된 공간적 범위 변경

[공간적 범위 결정도]

구 분	지상 1층 이하	지상 2층 이상
기 정		
변경(안)		

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 공원 결정(변경)(안) 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)(안) 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 (260,649.9㎡ → 260,812.8㎡)	• 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

마. 수도공급설비 결정(변경)(안) 조서

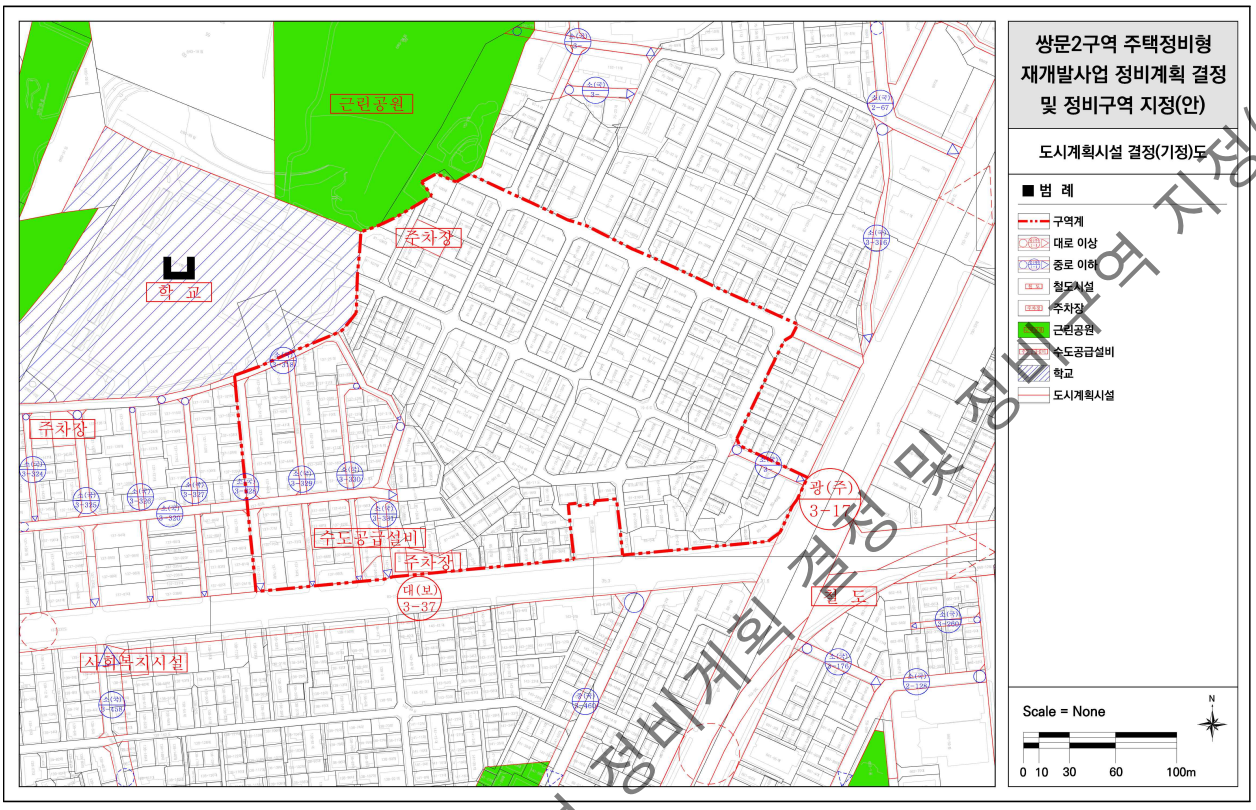
구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	-	수 도	쌍문동 137-59번지	151.1	감) 151.1	-	서고시 제251호 (81.07.04.)	
신 설	-	수도공급설비	쌍문동 85-22번지 일대	-	증) 151.1	151.1	-	

■ 수도공급설비 결정(변경)(안) 사유서

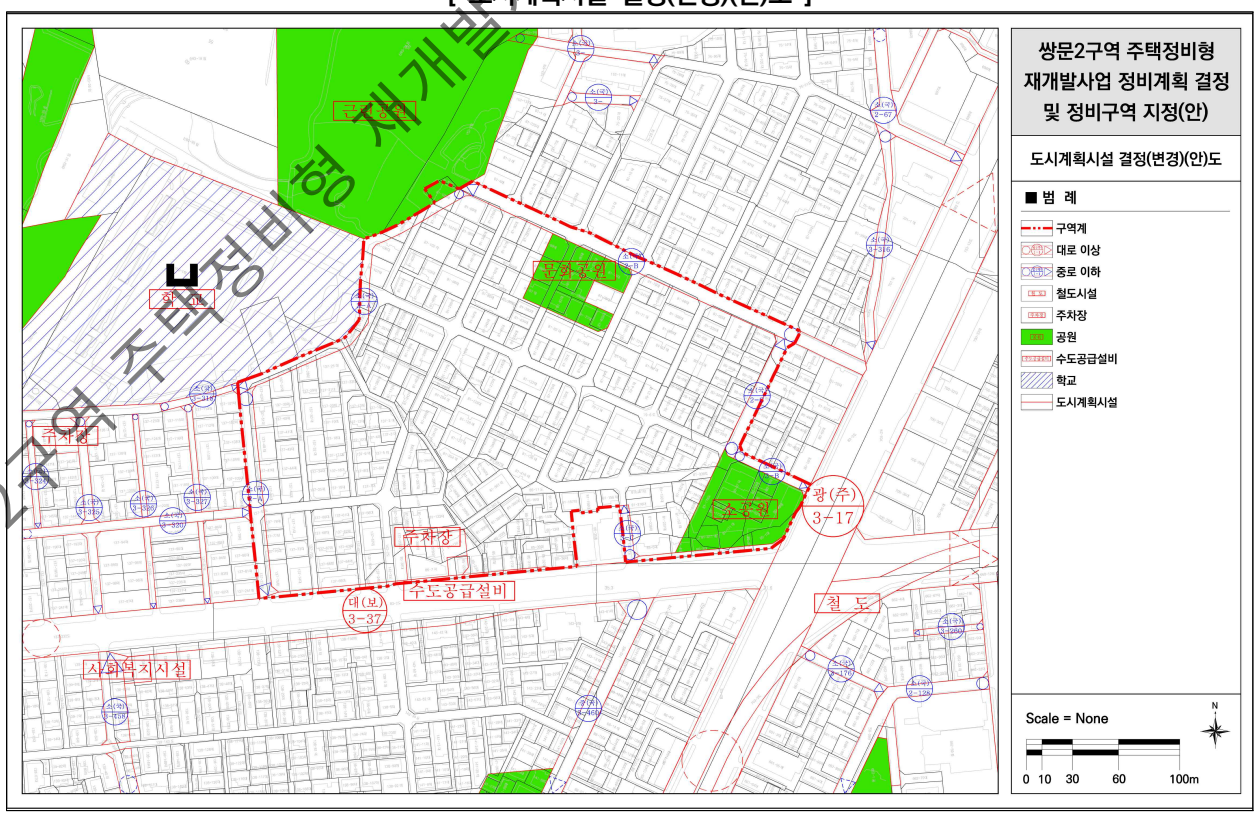
도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	수 도	• 수도 폐지	• 정비사업 추진에 따라 시설 폐지
-	수도공급설비	• 수도공급설비 신설	• 정비사업 추진에 따라 수도공급설비 이전 설치

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



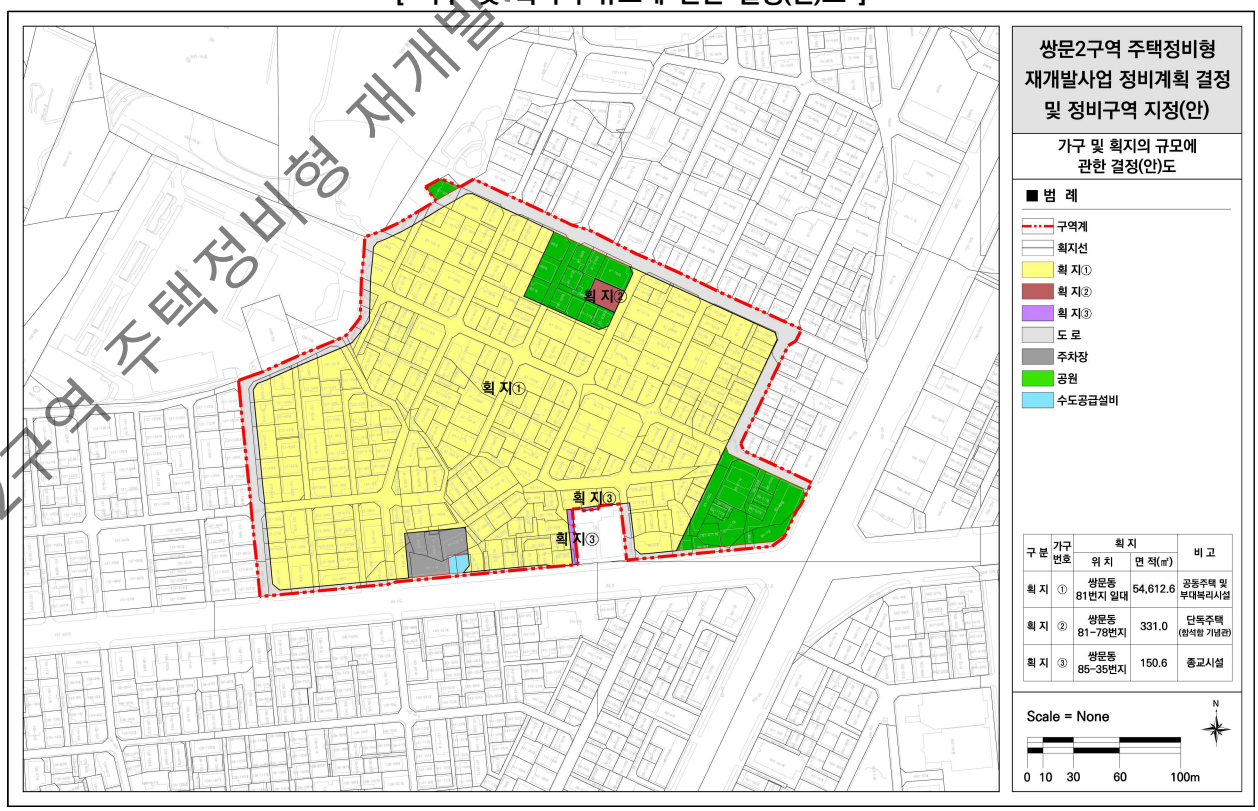
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(안) 조서

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
신 설	획지①	쌍문동 81번지 일대	-	증) 54,612.6	54,612.6	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) 55,094.2	55,094.2	100.0	

[가구 및 획지의 규모에 관한 결정(안)도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

가. 건축물의 주용도에 관한 결정(안)조서

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, 안마시술소 제외	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
신 설	획지②	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제1호에 의한 단독주택 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외 • 건축법 시행령 [별표1] 제5호에 의한 문화 및 집회시설	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
신 설	획지②	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1) 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

2) 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	281.2% 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 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	30.6%	-	

3) 높이 계획

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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3. 건축물의 배치 계획

가. 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

나. 가로활성화시설 배치구간

구 분	계 획 항 목		적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	가로 활성화 시설 배치구간	가로 활성화 용도 배치구간 (권장)	노해로	• 가로활성화용도 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 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
		주민 공동시설 배치구간 (권장)	노해로49길 일부 (정의여중·고 인접 구간) 공공보행통로변	• 주민공동시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 주민공동시설을 연도형으로 조성 권장 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 제13호, 제13호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 커뮤니티시설	결정도 참 조

다. 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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4 경관계획

1. 건축물의 배치에 관한 계획

계 획 항 목	적 용 위 치	계 획 내 용
건축물의 배 치	공동 주택	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격시켜 절·성토와 옹벽 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	구역 전체	• 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 • 옹벽을 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
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

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

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 주민공동시설, 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

5 기타사항에 관한 계획

1. 대지 내 공지에 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 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	결정도 참 조
신 설	공개공지	공동주택용지 북서측	• 정의여중고 정문과 연계한 휴식공간 제공	결정도 참 조
신 설	공공보행통로	공동주택용지	• 소공원에서 노해로49길까지 동서로 연결되는 8m 이상의 보행동선 조성	결정도 참 조
신 설	보차혼용통로	노해로, 도봉로123길	• 노해로 및 도봉로123길변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 설치 -노해로 : 존치(이전)시설 접속구간 13m 이상 -도봉로123길 : 9m 이상	결정도 참 조

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

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	
	고령서비스시설	공동주택 획지 내	• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) - 면적 : 625.0㎡ 이상	

4. 임대주택 및 소형주택(국민주택규모 주택)의 건설에 관한 계획

가. 재개발 의무

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 : 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 규모의 주택 건설 ⇒ 273세대 × 30% = 82세대 ≤ 130세대 계획				
임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	39.95㎡	53.15㎡	130	6,909.50㎡	획지①
	46.50㎡	63.00㎡	76	4,788.00㎡	
	59.94㎡	81.24㎡	67	5,443.08㎡	
	합 계	-	273	17,140.58㎡	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 재개발사업 국민주택규모 주택(도시정비법 제54조)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.68%(건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 281.2%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 299.68% - 281.2% = 18.48%</td></tr>
<tr><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 18.48% × 50% = 9.24%
• 9.24% × 54,612.6㎡(획지①) = 5,046.20㎡</td></tr>
<tr><td>의무연면적</td><td colspan="5">• 5,046.20㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>59.94㎡</td><td>81.24㎡</td><td>26</td><td>2,122.24㎡</td><td rowspan="2">획지①</td></tr>
<tr><td>84.95㎡</td><td>113.95㎡</td><td>26</td><td>2,962.70㎡</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>-</td><td>52</td><td>5,074.94㎡</td><td></td></tr>
</table>

6 관련도면

- ■ 지구단위계획구역·결정(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:1,000)
- ■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 도시계획시설 결정(기정)도 (S=1:1,000)
- ■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 가구 및 획지의 규모에 관한 결정(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 기타사항에 관한 결정(안)도 (S=1:1,000)
- ■ 지구단위계획 종합결정(안)도 (S=1:1,000)

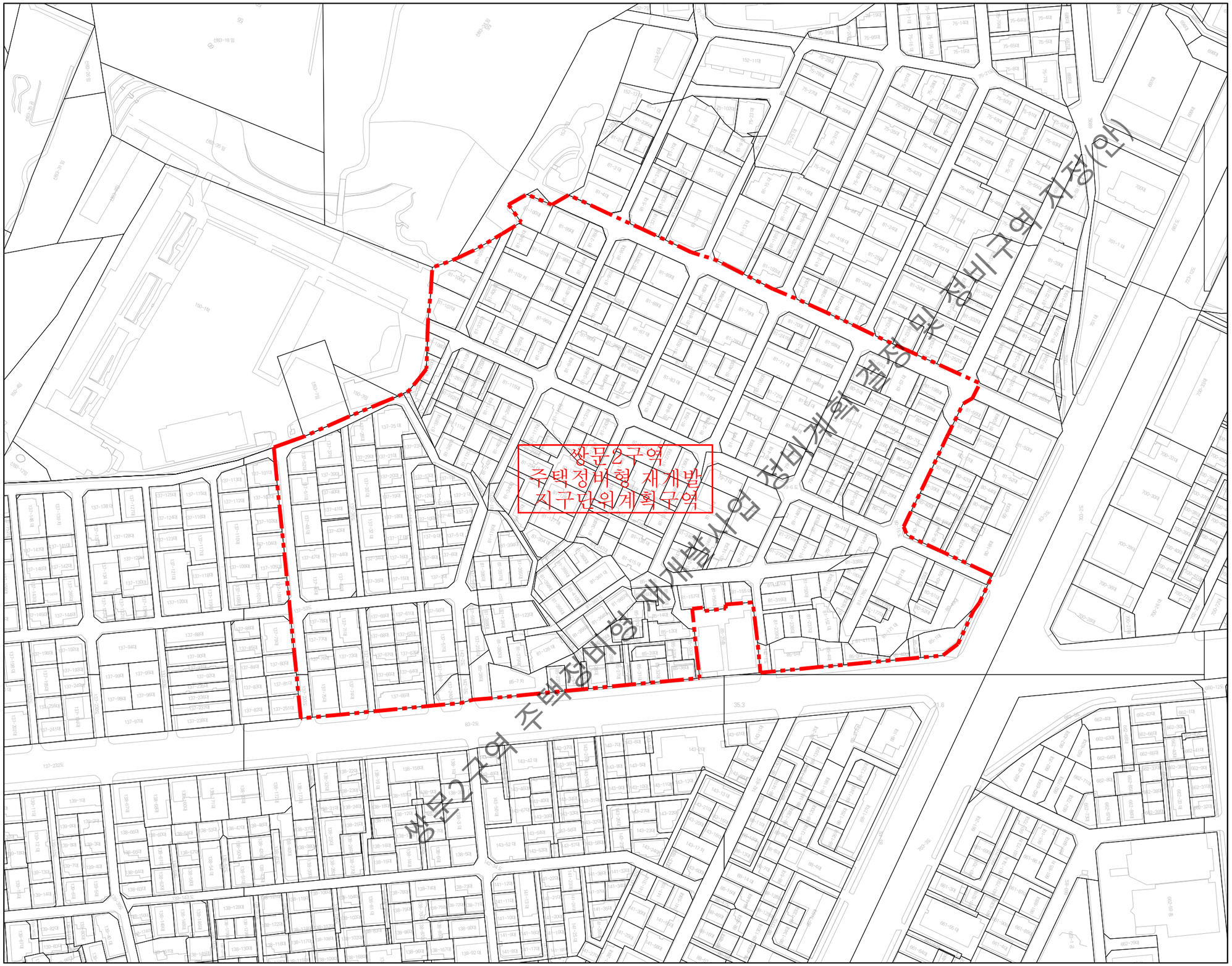
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

지구단위계획구역 결정(안)도

■ 범 례

구역계



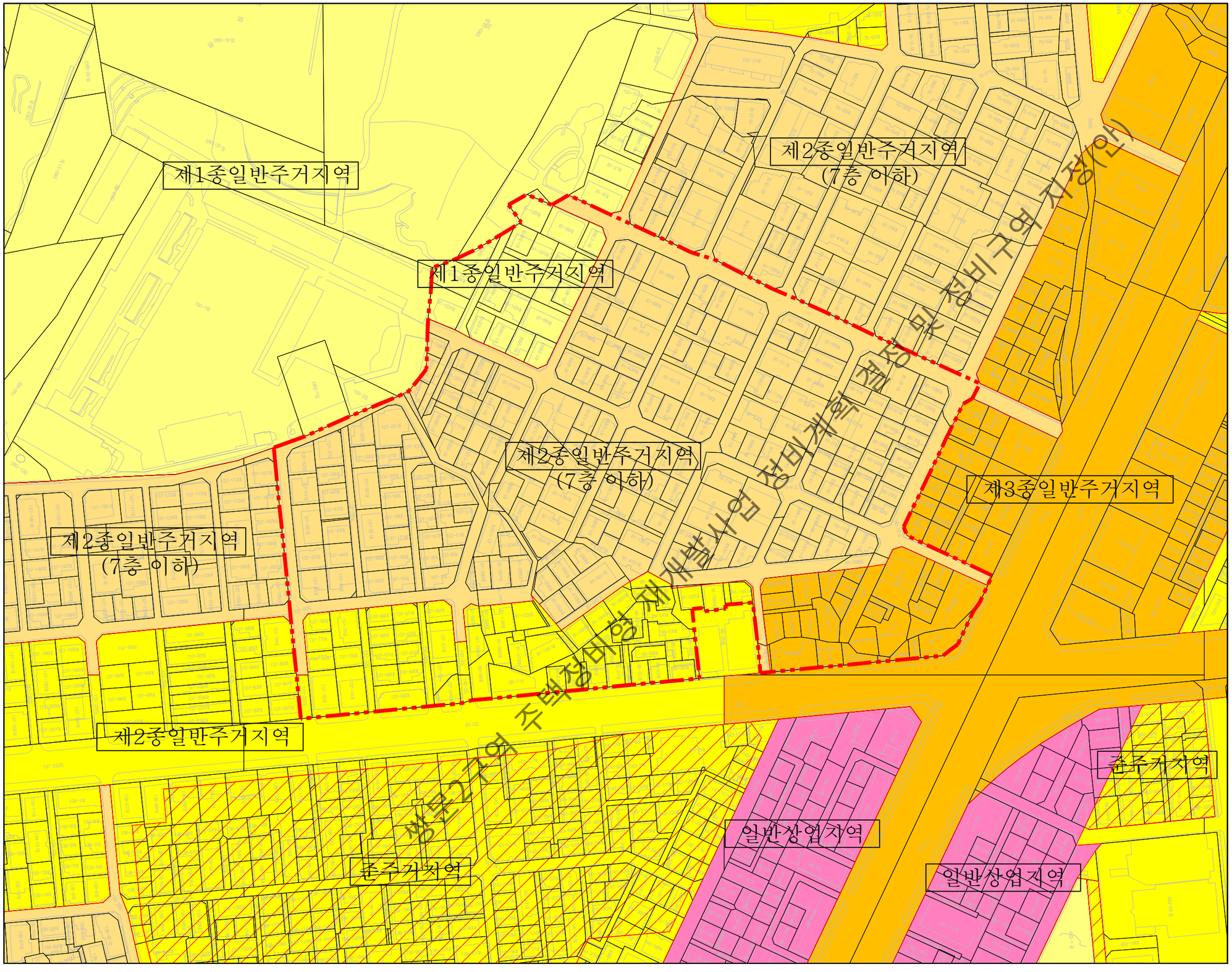
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale = 1 : 2,000

N

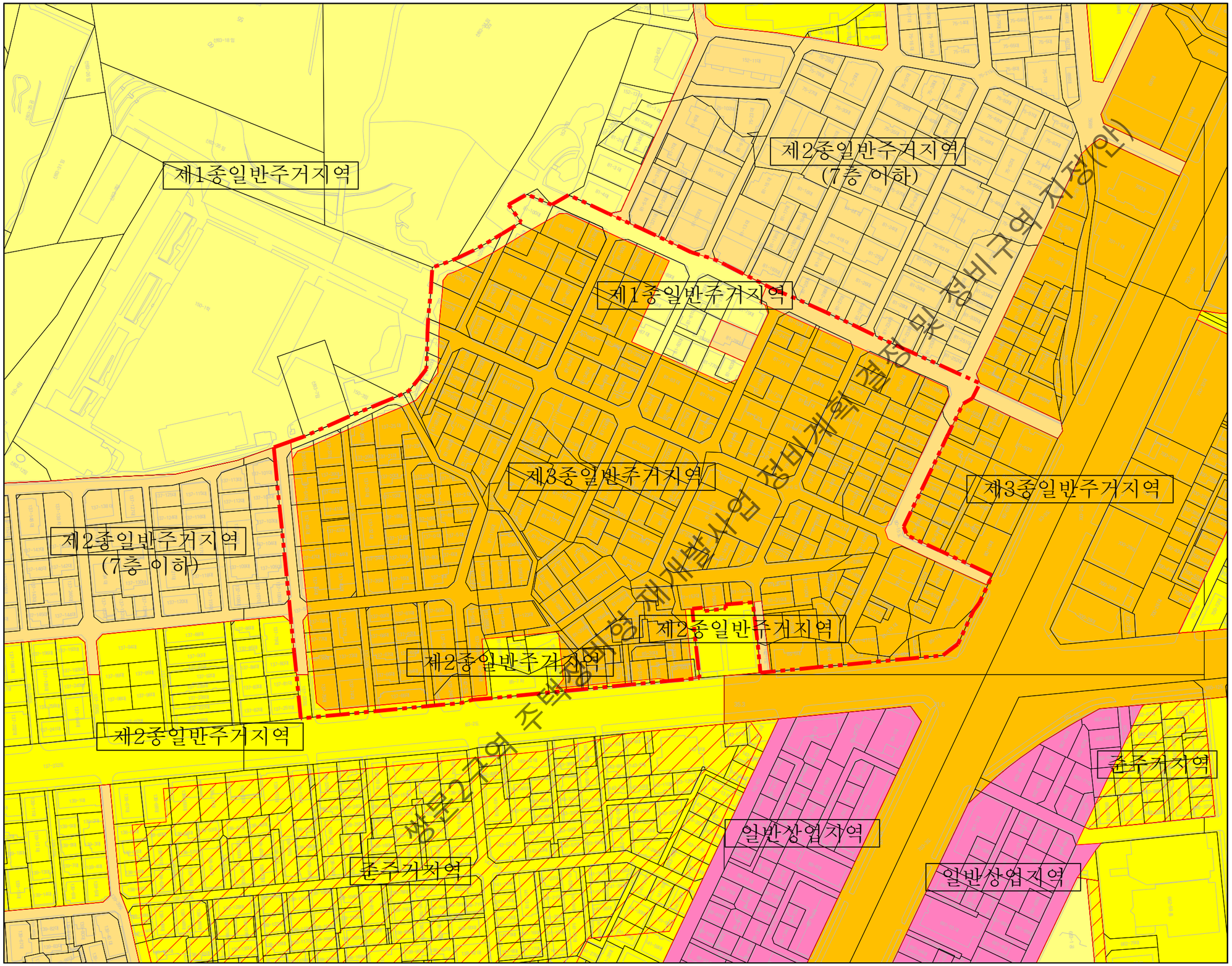
0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역



Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

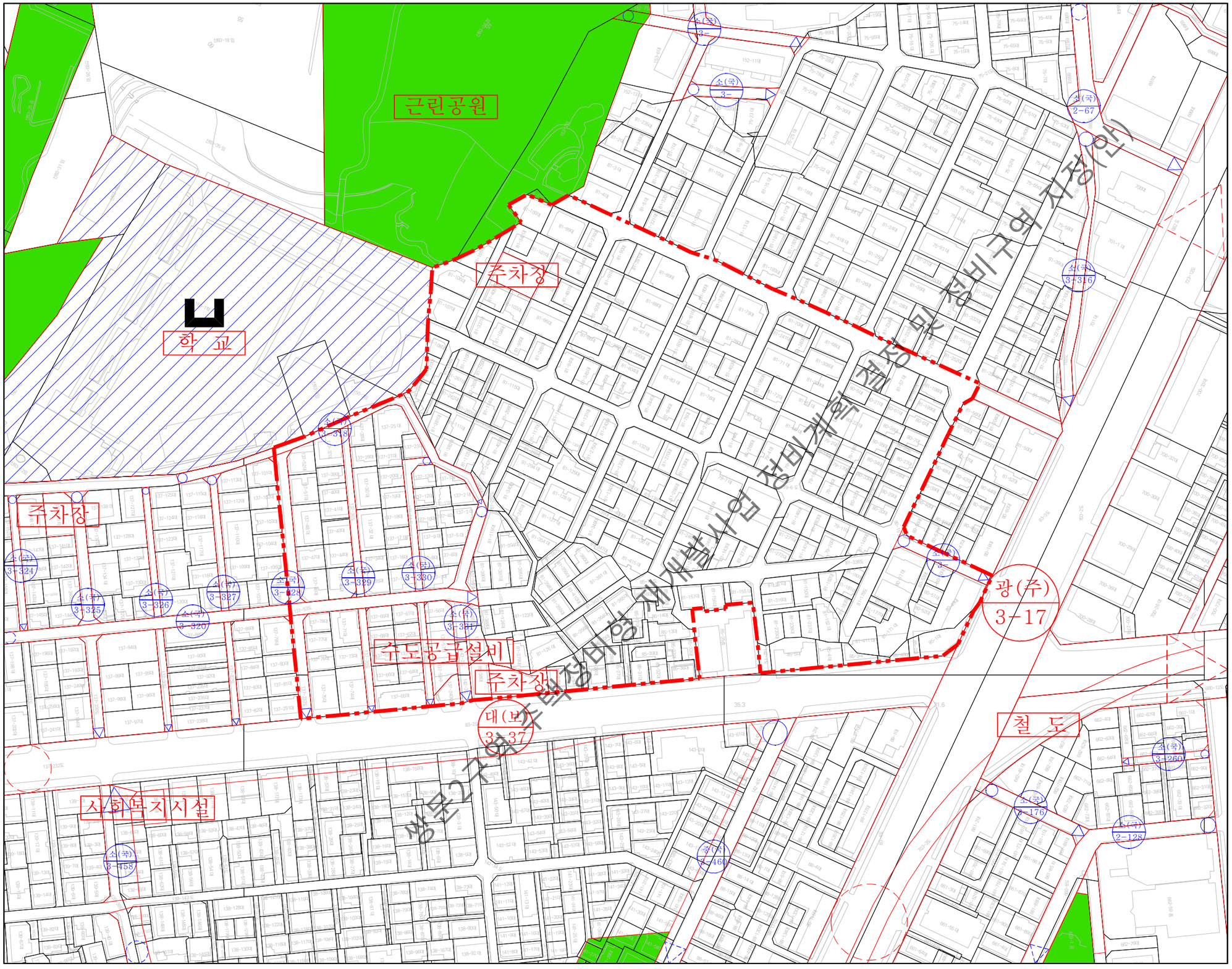
■ 범 례

- 구역계
- 대로 이상
- 중로 이하
- 철도시설
- 주차장
- 근린공원
- 수도공급설비
- 학교
- 도시계획시설

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

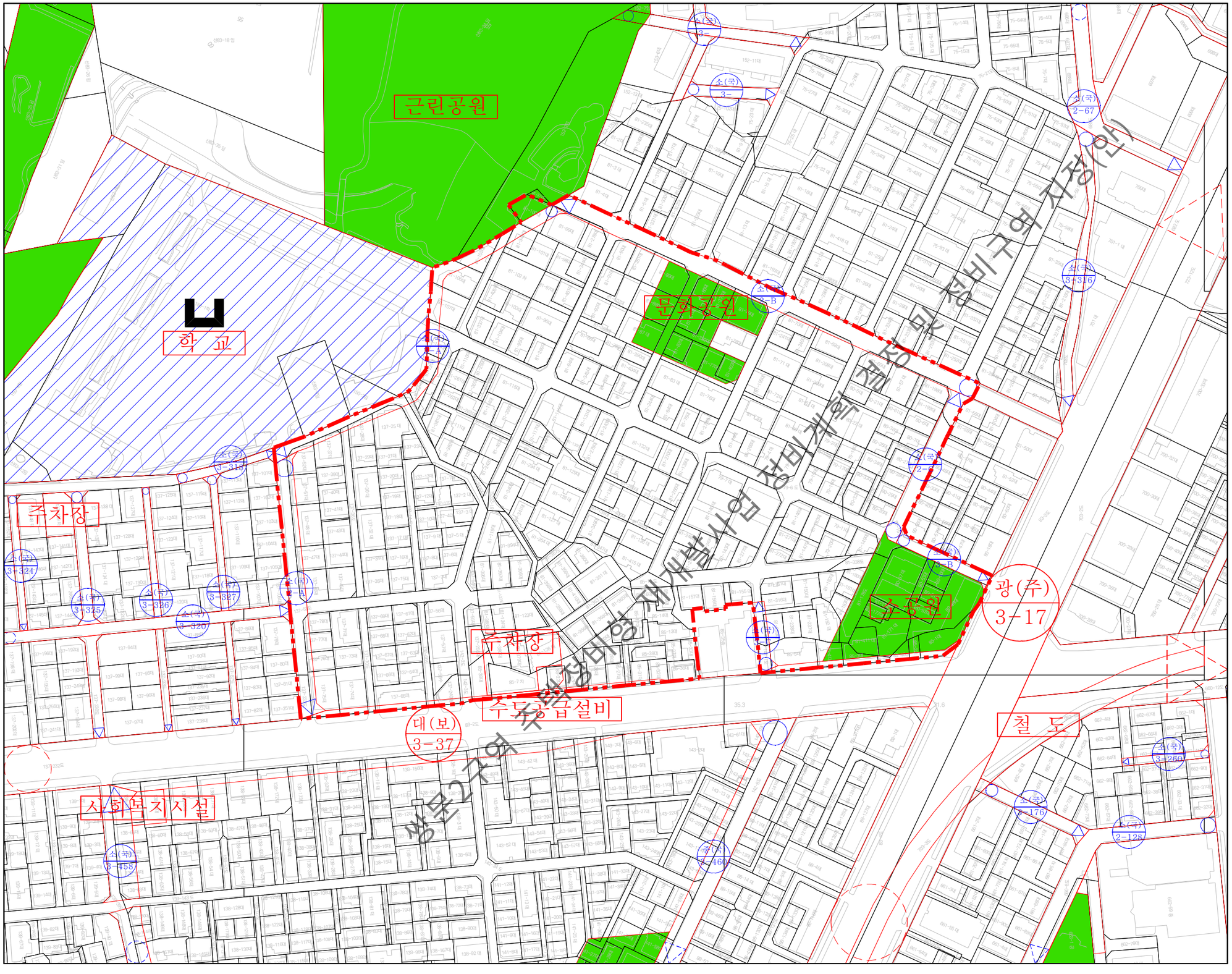


쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 대로 이상
- 중로 이하
- 철도시설
- 주차장
- 공원
- 수도공급설비
- 학교
- 도시계획시설



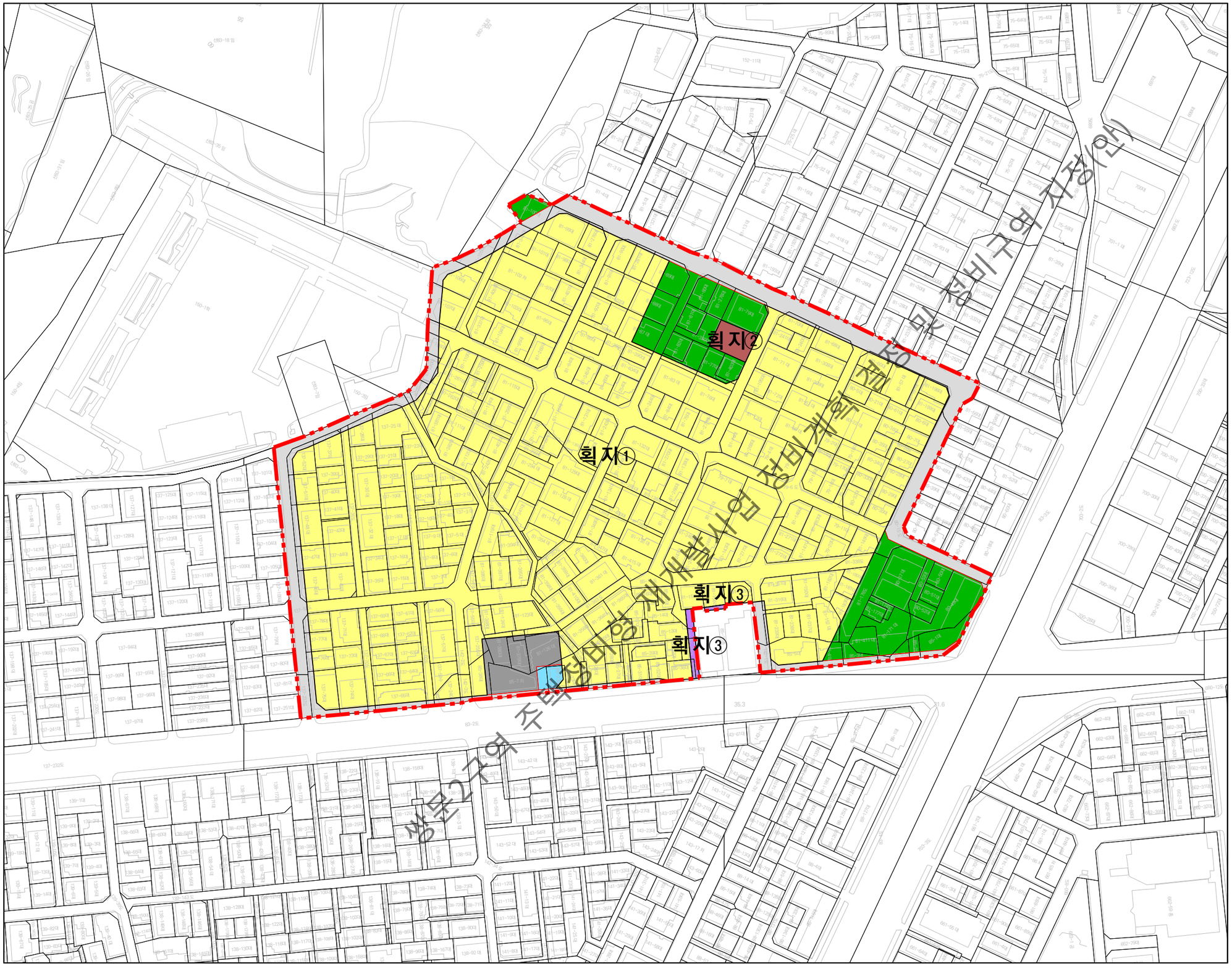
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모에 관한 결정(안)도



■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 획 지①
- 획 지②
- 획 지③
- 도 로
- 주차장
- 공원
- 수도공급설비

구 분	가구 번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
획 지	①	쌍문동 81번지 일대	54,612.6	공동주택 및 부대복리시설
획 지	②	쌍문동 81-78번지	331.0	단독주택 (함석함 기념관)
획 지	③	쌍문동 85-35번지	150.6	종교시설

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(안)도

획 지 ①	
50% 이하	39층 이하
210.6/250.6/ 281.2/300.0%	공동주택 및 부대복리시설
획 지 ②	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	단독주택, 제1종근생, 문화 및 집회시설
획 지 ③	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	종교시설

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 획 지①(공동주택)
- 획 지②(단독주택)
- 획 지③(종교시설)

건폐율	층수
기준/허용/상한 /법적상한 용적률	용도

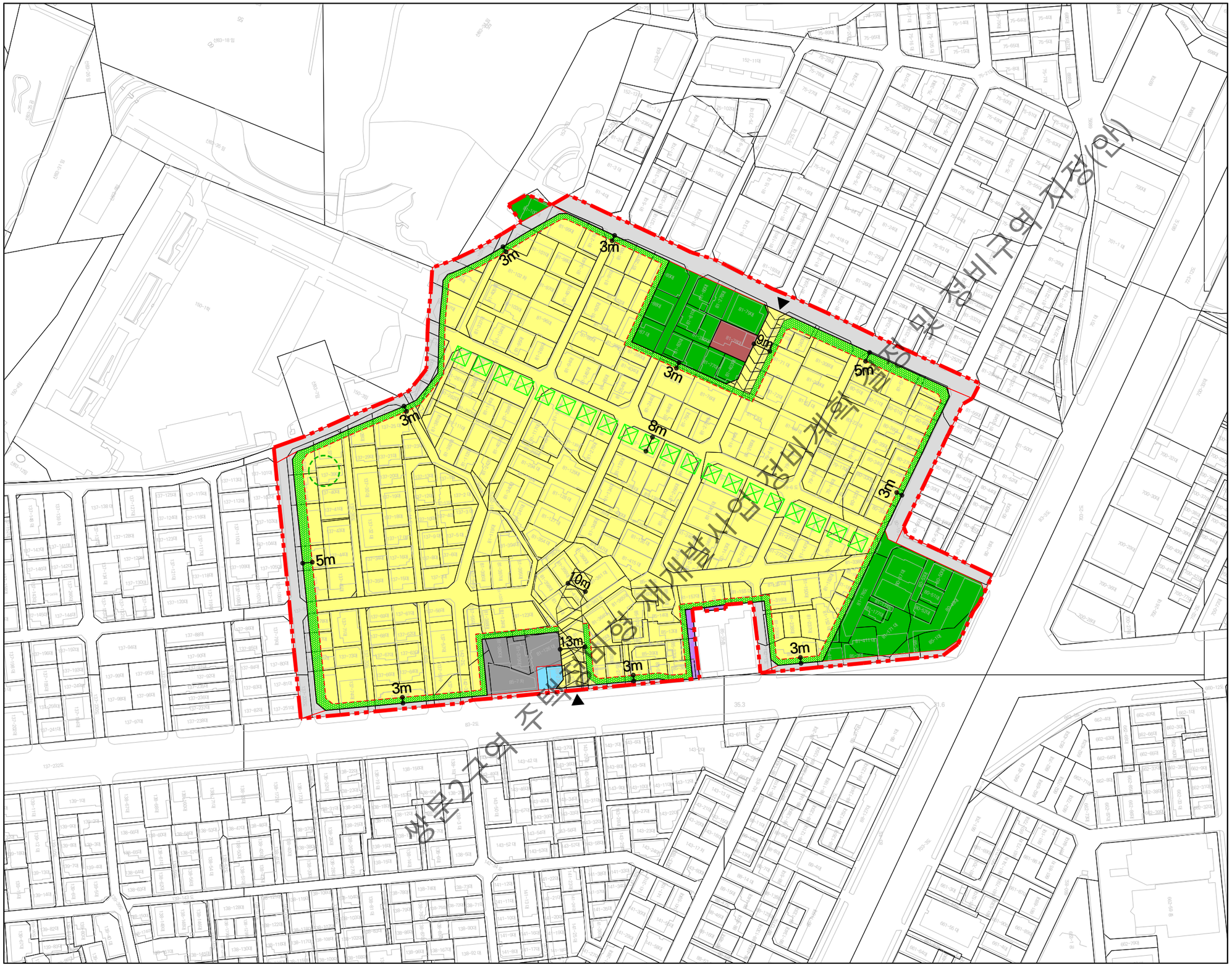
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

기타사항에 관한 결정(안)도



■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 획 지①(공동주택)
- 획 지②(단독주택)
- 획 지③(종교시설)
- 도 로
- 주차장
- 공 원
- 수도공급설비
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 차량진출입구

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

획 지 ①	
50% 이하	39층 이하
210.6/250.6/ 281.2/300.0%	공동주택 및 부대복리시설
획 지 ②	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	단독주택, 제1종근생, 문화 및 집회시설
획 지 ③	
관계 법령에 따름	관계 법령에 따름
관계 법령에 따름	종교시설

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

지구단위계획 종합결정(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 획 지①(공동주택)
- 획 지②(단독주택)
- 획 지③(종교시설)
- 도 로
- 주차장
- 공 원
- 수도공급설비
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 차량진출입구
- 가로활성화 배치구간(권장)
- 디자인특화 배치구간(권장)
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 학교변 중저층 배치구간

건폐율	층수
기준/허용/상한 /법적상한 용적률	용도

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 30 60 100m

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

Ⅵ

별 첨 자 료

1 건축계획(안)

2 교통성검토서

3 환경성검토서

1 건축계획(안)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■건설개요

사 업 명		서울특별시 강북구 쌍문동 신속통합기획 대상지 재개발					
지역지구		2종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하)					
대지면적		사업부지면적	68,735.50㎡	(20,792.49 평)	서울특별시 강북구 쌍문동 81번지 일대		
		제외부지면적	14,122.90㎡	(4,272.18 평)			
		실사용 면적	54,612.60㎡	(16,520.31 평)			
면 적	구 분	공동주택(아파트)		근린생활시설		합 계	
	부지면적	54612.60㎡	(16,520.31 평)		(0.00 평)	54612.60㎡	(16,520.31 평)
	건축면적	15,851.70	(4,795.14 평)		(00.00 평)	15,851.70㎡	(4795.14 평)
	건폐율	법정(50%)				29.03%	
	지상 연면적	160,714.97㎡	(48,616.28 평)	2,950.00㎡	(892.38 평)	163,664.97㎡	(49508.65 평)
	지하연면적	79,918.21㎡	(24,175.26 평)	1,200.00㎡	(363.00 평)	81,118.21㎡	(24538.26 평)
	합 계	240,633.18㎡	(72,791.54 평)	4,150.00㎡	(1255.38 평)	244,783.18㎡	(74046.91 평)
용적률		법정(300%)				299.68%	
조경면적		법정(13%)	7099.64㎡	계획	7099.64㎡ 이상		
세대수		1,919 세대					
규 모		지하2층 ~ 지상39층					
동수		공동주택(아파트) 및 근린생활시설					
구조		철근콘크리트벽식구조					
주차대수			규모	대수	법정	계획주차대수	
	아파트		60이하	1,148 대	세대당 0.8대	지상주차장:	
			60~85이하	444 대	세대당 1대	00 대	
			85초과	70 대	전용면적 65m2 당 1대	지하주차장:	
						2,021 대	
						(법정 X 1.2대)	
			합계	1,662 대	(세대당 1.0대)	총주차대수	
	생활편익시설(상가)			2950.00㎡ / 134 =	22 대	2021 대	

■ 부대복리시설 개요

구 분		법 정 (지 침)		계 획		비고
단지내 진입 도로		2천세대 이상 2개의 진입도로 폭의 합계 20M 이상		-	M	
부대시설	관리사무소	10+(세대수-50)*0.05 (주택건설기준)		150.00	M²	-
	경비실			115.00	M²	-
주민 공동 시설	경로당	1500~2000세대 미만 (주택조례)	725m2이상	750.00	M²	지하층
	어린이집	1500~2000세대 미만 (주택조례)	725m2이상	740.00	M²	지상층
	어린이 놀이터	500M2+(세대수X0.7)		1,950.00	M²	외부공간
	작은도서관	1500~2000세대 미만 (주택조례)	298m2이상	300.00	M²	지상층
	주민공동시설	라이프케어센터 및 문화가로변 커뮤니티	(지하 600m2)	1,600.00		지상+지하층
	개방형 커뮤니티	공유카페, 공유오피스, 공방등		500.00	M²	지상층
	에듀케어커뮤니티	다함께돌봄센터(66m2이상), 인터넷카페, 맘스카페등	돌봄센터(120m2)	700.00	M²	지상층
	주민운동시설	—		950.00	M²	외부공간
	소 계	1000세대이상:500+세대수*2*1.25	5422.50㎡	7,755.00	M²	-
기계, 전기실		-		1,150.00	M²	지하층
고령 서비스시설		-		625.00	M²	지하층

■ 지하주차장 면적표

지하주차장 B1F			36,000.00 M²	지하층
지하주차장 B2F			40,793.21 M²	지하층
지하주차장 B3F			0.00 M²	지하층
지하주차장 B4F			M²	
총 계			**76,793.21** M²	

■ 근린생활시설 면적표

구 분	전용면적	코어면적	주차장면적	기계전기실	계약면적	비고
근린생활시설 1F	2,360.00	590.00	880.00	320.00	4,150.00 M²	지상층
근린생활시설 2F					M²	지상층
근린생활시설 3F					M²	지상층
총 계	**2,360.00**	**590.00**	**880.00**	**320.00**	**4,150.00** M²	2.54%

■ 단위세대별 분양면적표

유형별	세대수	전용면적		공용면적			공급면적		부대시설(기전실포함)		주차장면적		계약면적		비율
				벽체공용	계단/복도	소계									
39 TYPE	302	39.950	12.085	4.395	8.806	13.200	53.150	16.078	2.272	(0.69 평)	26.320	(7.96 평)	81.742	(24.73 평)	15.74%
46 TYPE	288	46.500	14.066	5.115	11.385	16.500	63.000	19.058	2.645	(0.80 평)	30.635	(9.27 평)	96.280	(29.12 평)	15.01%
59 TYPE	845	59.940	18.132	6.593	14.707	21.300	81.240	24.575	3.409	(1.03 평)	39.489	(11.95 평)	124.139	(37.55 평)	44.03%
74 TYPE	181	74.920	22.663	8.241	17.259	25.500	100.420	30.377	4.261	(1.29 평)	49.358	(14.93 평)	154.040	(46.60 평)	9.43%
84 TYPE	263	84.950	25.697	9.345	19.656	29.000	113.950	34.470	4.832	(1.46 평)	55.966	(16.93 평)	174.748	(52.86 평)	13.71%
113 TYPE	40	113.850	34.440	12.524	29.177	41.700	155.550	47.054	6.476	(1.96 평)	75.006	(22.69 평)	237.032	(71.70 평)	2.08%
합계	1,919	116,562.57	(35260.18 평)	12,821.88	27,825.52	40,647.40	157,209.97	(47556.02 평)	6,630.00	(2005.58 평)	76,793.21	(23229.94 평)	240,633.18	(72791.54 평)	100.00%

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정(안)
정비계획(안) 및 정비구역 지정 제안서

서울특별시 도봉구 쌍문동 81번지 일대 신속통합기획 마스터플랜



2 교통성검토서

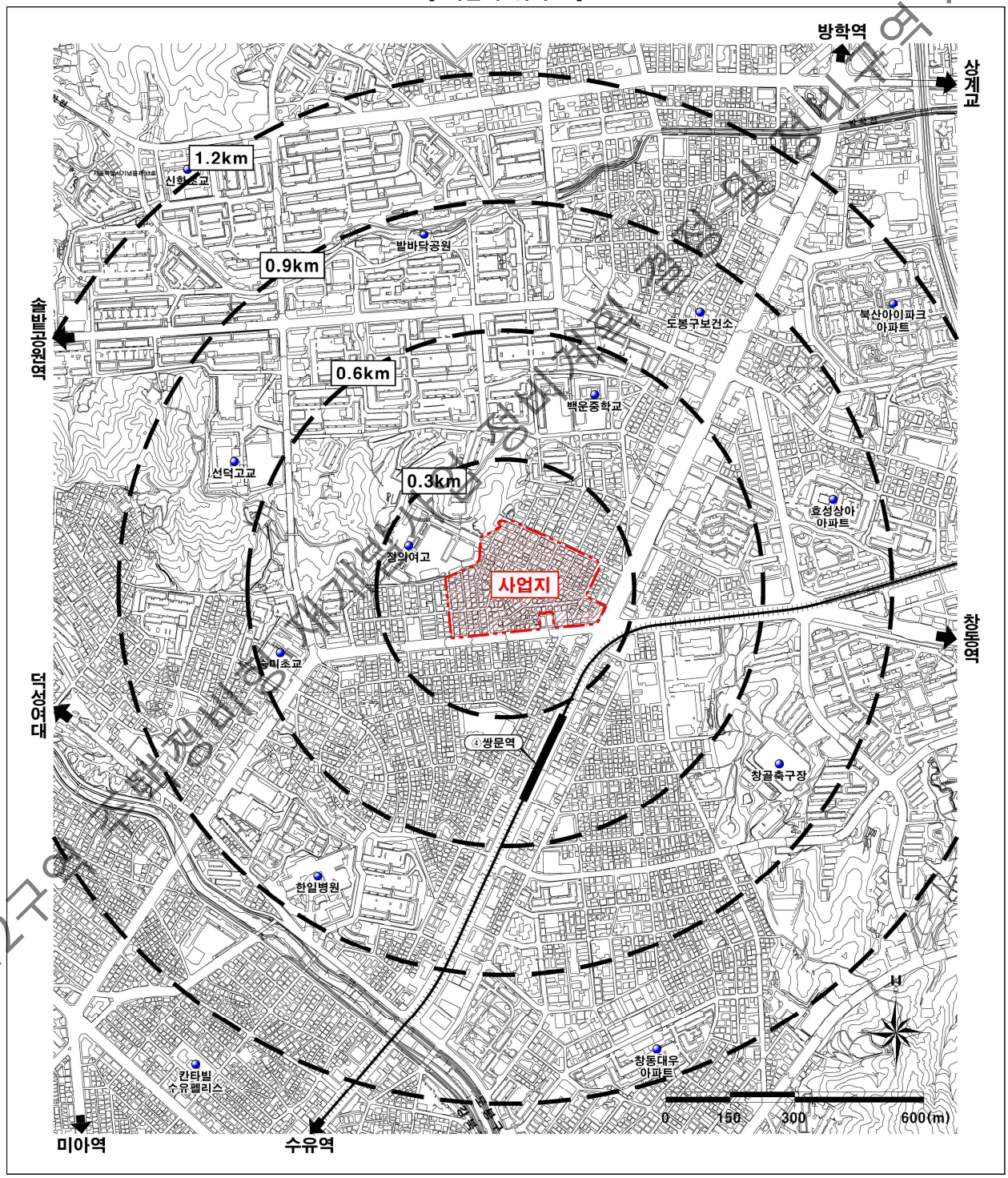
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 사업의 개요

1. 사업지 위치

○ 본 사업지는 쌍문동 81번지 일원에 위치하고 있으며, 사업지 주변에 쌍문역(4호선)이 위치하고있음

[사업지 위치도]



2. 사업의 내용

가. 사업의 개요

○ 본 사업은 쌍문동 81번지 일원 재개발 사업으로 건축연면적 244,311.18㎡의 사업임

[사업개요]

구 분			내 용						
사 업 명			서울시 강북구 쌍문동 신속통합기획 대상시 재개발						
대 지 위 치			서울시 강북구 쌍문동 81번지 일원						
건축 개요	지 역 지 구		2종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하)						
	세 대 규 모		지하2층~지상39층						
	세대수		1,919세대						
	대지 면적	사업부지 면적	68,735.50㎡						
		제외부지 면적	14,122.90㎡						
		실사용 면적	54,612.60㎡						
	건 축 면 적		15,851.70㎡						
	건 축 연 면 적		244,311.18㎡						
	건 폐 율		29.03%						
	용 적 율		299.67%						
주차 시설	법 정 주 차 대 수		1,719대						
	주 차 수 요		1,986대						
	계 획 주 차 대 수		2,021대						
발생 교통량	발생교통량		승용차		택 시		합 계		
			유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	합계
	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)		54	511	48	48	102	559	661
	1일 발생량(대/일)		2,352	2,352	401	401	2,753	2,753	5,506

주) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 세부 면적표

○ 본 사업의 세부면적표를 살펴보면, 총 연면적은 244,311.18㎡이고 공동주택, 근린생활시설 등이 계획되어 있음

[용도별 면적표]

용 도	연면적(㎡)	구성비(%)	비 고
공동주택	157,547.97	64.5	1,919세대
주차장	77,673.21	31.8	-
근린생활시설	3,270.00	1.3	-
부대시설	5,820.00	2.4	-
합 계	244,311.18	100.0	-

○ 본 사업의 공동주택 분양면적표를 살펴보면 세대수는 총 연면적 1,919세대이고, 주거유형은 39type, 46type, 59type, 74type, 84type, 113type으로 총 6개의 유형으로 나뉘어있으며, 구체적인 내용은 다음과 같음

[공동주택 분양면적표]

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	주거공용	공급면적	부대시설	지하주차장	계약면적
39type	302	39.95	13.200	53.150	1.995	26.320	81.464
46type	288	46.50	16.500	63.000	2.322	30.635	95.957
59type	845	59.94	21.700	81.640	2.993	39.489	124.122
74type	181	74.92	25.500	100.420	3.741	49.358	153.519
84type	263	84.95	29.000	113.950	4.242	55.966	174.158
113type	40	113.85	41.700	155.550	5.685	75.006	236.241
합 계	1,919	116,562.57	40,985.40	157,547.97	5,820.00	76,793.21	240,161.18

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 교통환경 조사분석

1. 분석의 범위

가. 시간적 범위

○ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2025년을 기준으로 교통현황을 분석하고, 사업완공(2031년)후 통행 유발이 정상적으로 이루어질 것으로 판단되는 1년후인 2032년을 목표연도로 설정하였음

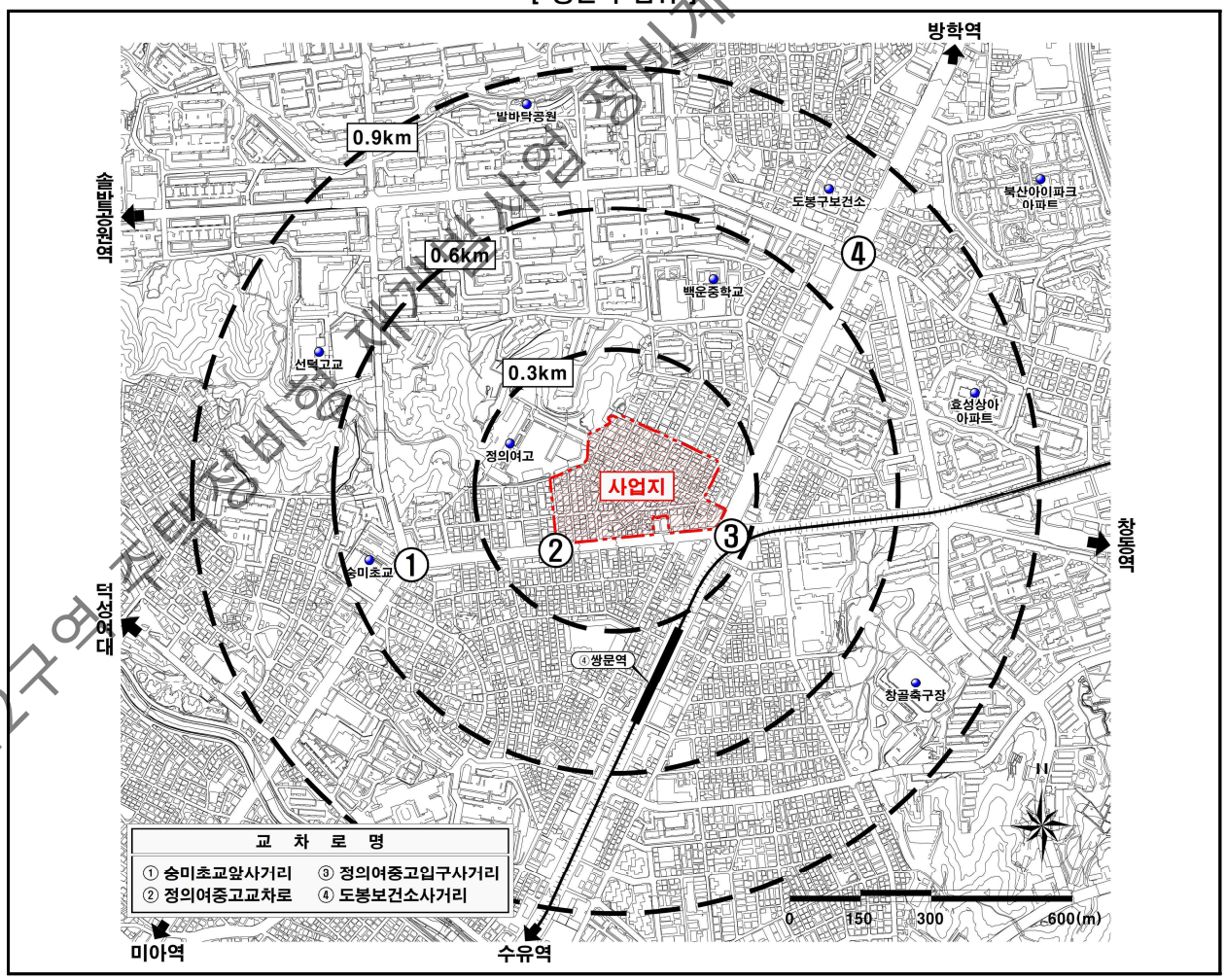
[시간적 범위]

기준연도	사업완공연도	목표연도
2025년	2031년	2032년

나. 공간적 범위

○ 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 4개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함

[공간적 범위]



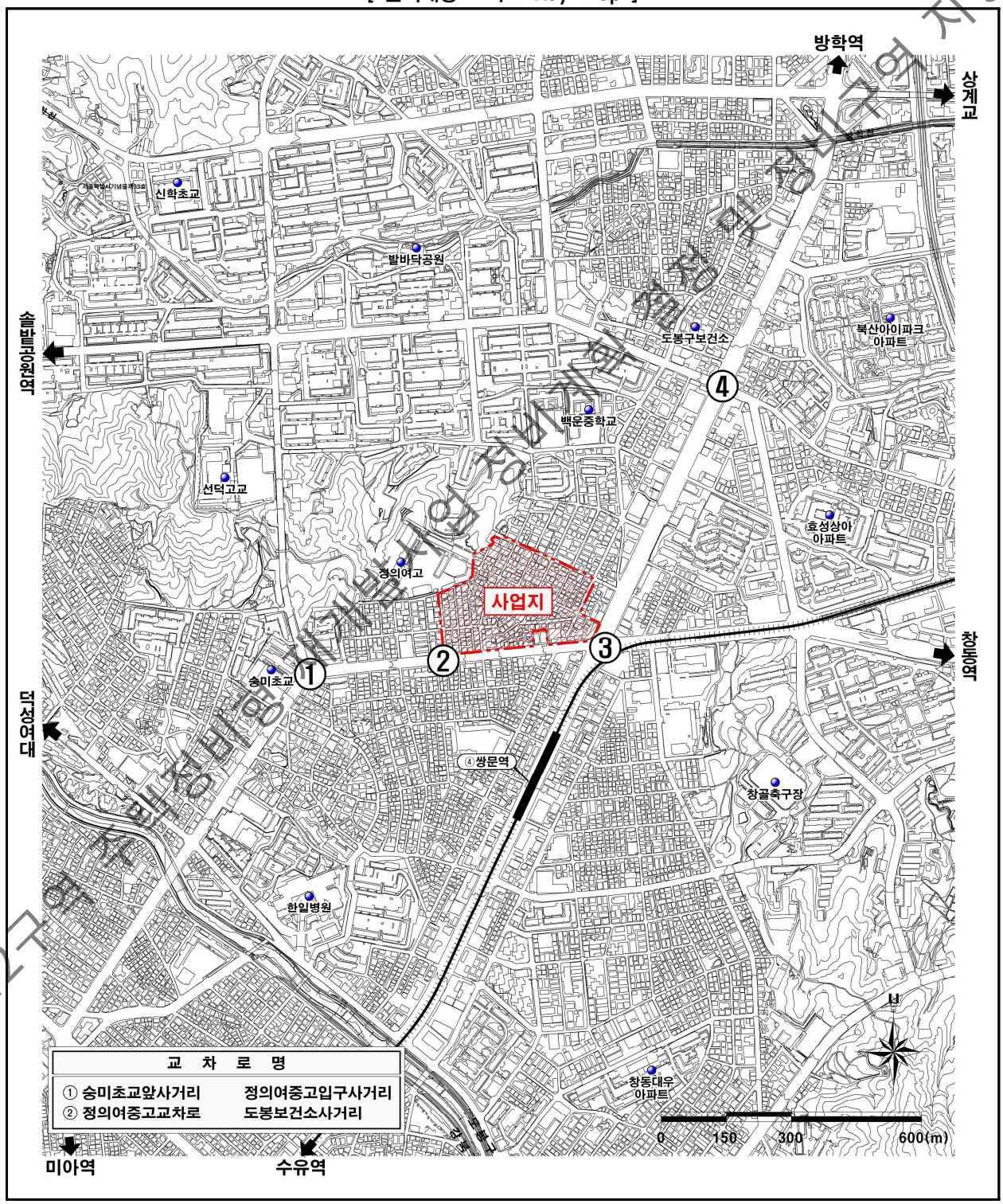
쌍문2구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)

2. 교통시설 현황

가. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

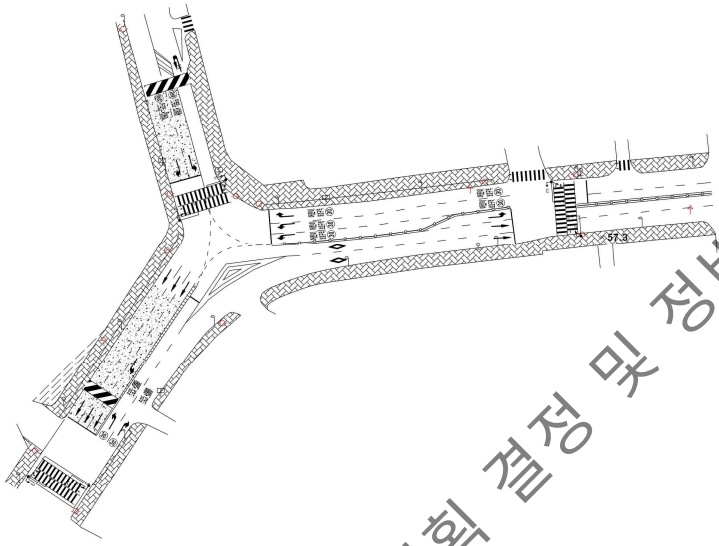
○ 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 4개 교차로를 선정하여 조사·분석하였음

[분석대상 교차로 Key-Map]



쌍문2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

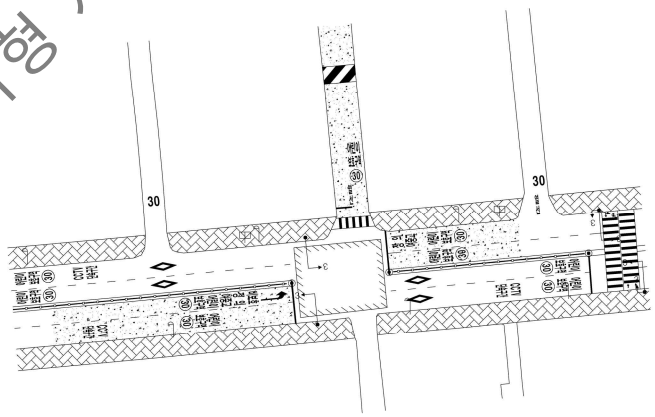
01.숭미초교 앞 사거리



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	신호주기(초)
			130초
47(3)	37(3)	37(3)	

02.정의여중고교차로

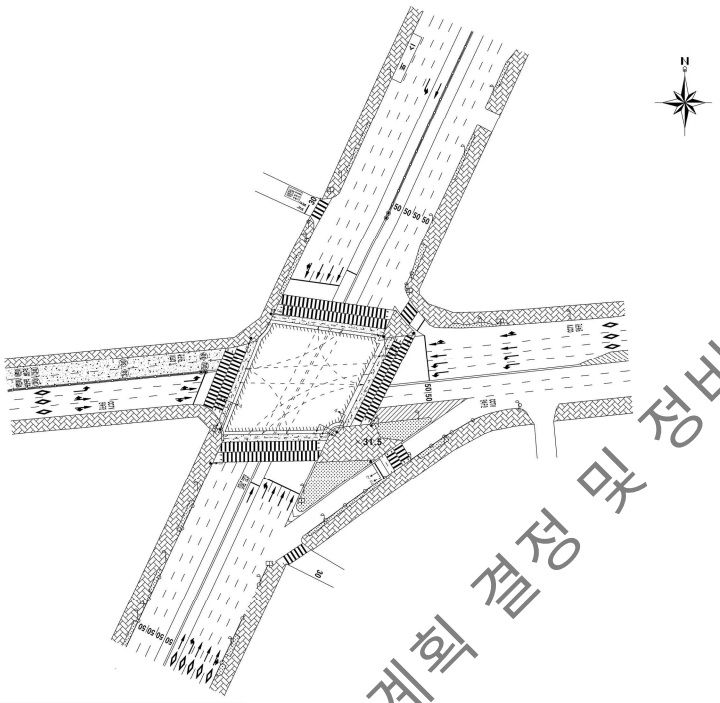


▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
				160초
51(3)	31(3)	35(3)	31(3)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

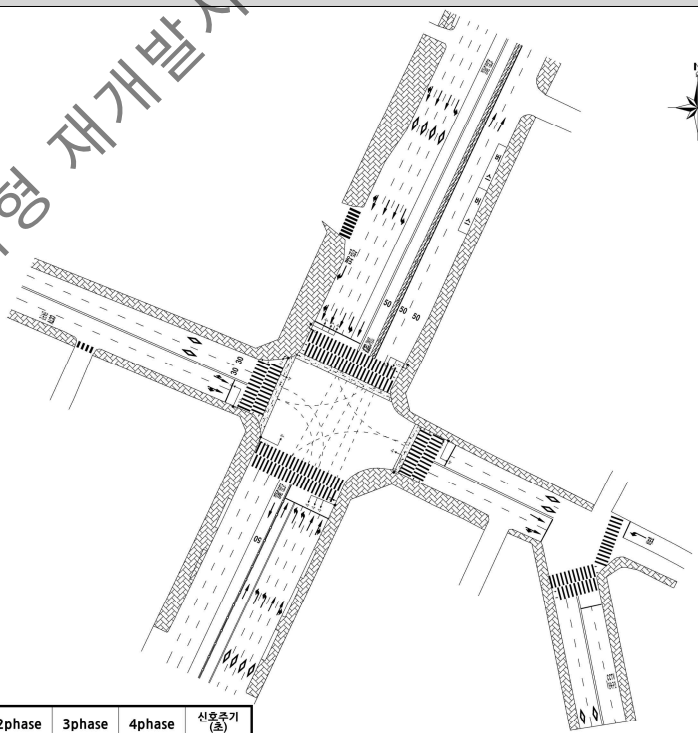
03.정의여중입구사거리



▣신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
				160초
49(3)	23(3)	38(3)	38(3)	

04.도봉보건소사거리



▣신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
				160초
54(3)	21(3)	36(3)	37(3)	

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

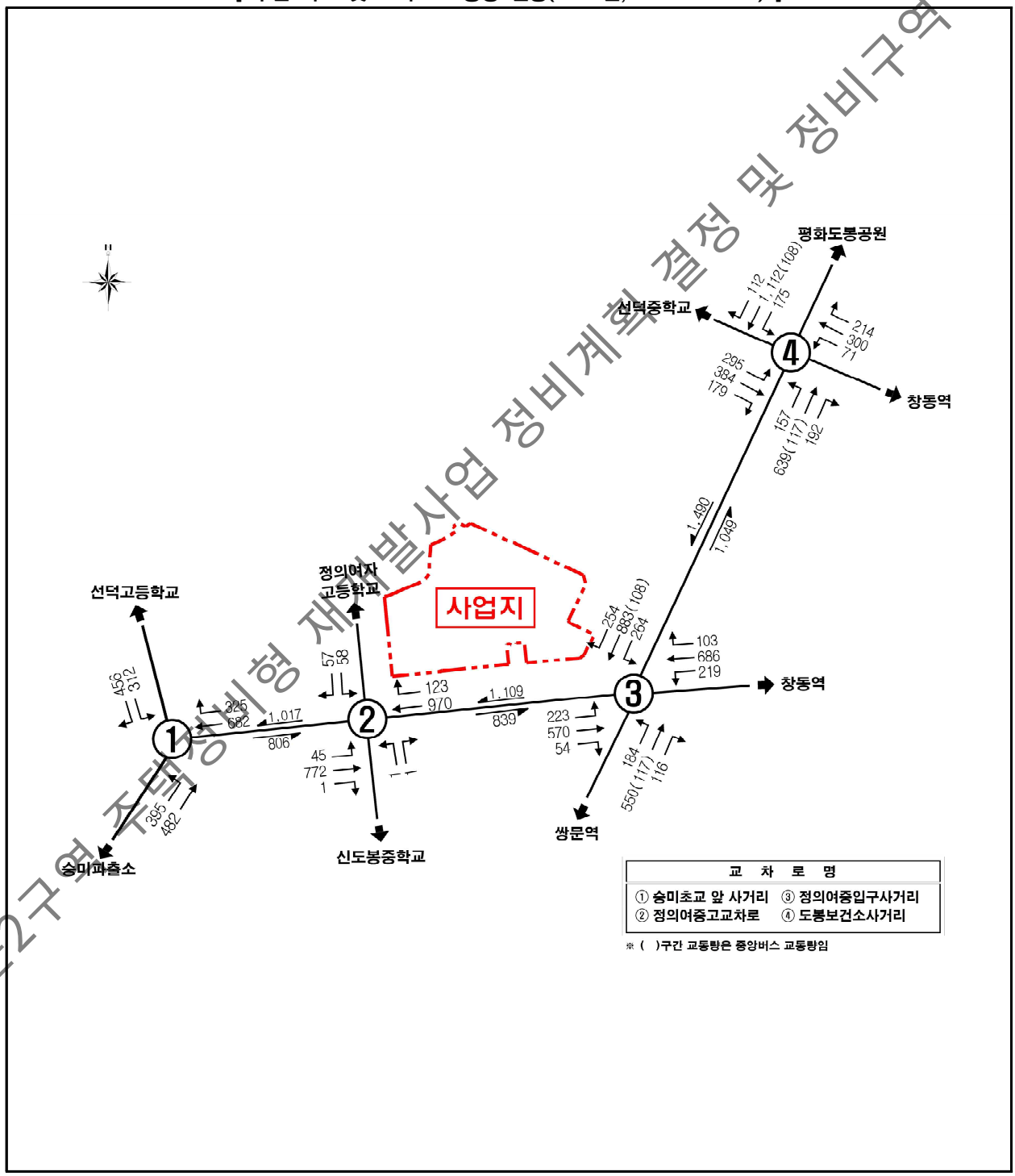
3. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

○ 사업지 주변의 첨두시를 결정하기 위하여 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두시는 08:00~09:00시로 조사되었음

○ 조사된 사업지의 주변가로 및 교차로의 현황 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

[주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 08:00~09:00)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 가로 및 교차로 소통 현황

○ 가로구간 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 13.6~26.1km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[가로구간 서비스 수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

구 간		구분	거리 (km)	유 형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
노해로	① 숭미초교앞사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.32	III	806	26.1	D
	② 정의여중고교차로 → ① 숭미초교앞사거리	일반	0.32	III	1,017	19.3	E
	② 정의여중고교차로 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.35	III	839	13.6	E
	③ 정의여중입구사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.35	III	1,109	25.9	D
도봉로	③ 정의여중입구사거리 → ④ 도봉보건소사거리	일반	0.65	III	1,049	25.4	D
		버스	0.65	I			
	④ 도봉보건소사거리 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.65	III	1,490	25.0	D
		버스	0.65	I			

주 : ③정의여중입구사거리↔④도봉보건소사거리 구간은 중앙버스전용차로가 설치된 간선도로이므로, 도로용량편람에 절차에 따라 분석을 시행하여 해당 가로분석은 일반차로와 중앙버스전용차로의 가중평균 통행속도 값임

○ 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 23.3~59.4km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음

[교차로 서비스 수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 숭미초교앞사거리	2,652	29.2	B
② 정의여중고교차로	2,025	23.3	B
③ 정의여중입구사거리	4,331	59.4	D
④ 도봉보건소사거리	4,055	56.3	D

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 장래교통수요예측

1. 사업 미시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

○ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임

○ 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2032년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2032년)을 최종목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음

○ 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』 에서 제시한 서울시 주수단통행(승용차+택시) 증가율(2025년~2032년 : -0.26%)을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음

○ 또한, 교통영향의 분석은 사업 미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

나. 서울시 장래 도시지표 전망

○ 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 인구수, 승용차보유대수, 목적통행량, 수단통행량 예측 결과를 살펴보면, 본 기준연도인 2025년에 인구수 9,124,339로 나타났으며 연평균 0.54%가 감소하여 목표년도인 2032년에는 인구수 8,783,688인으로 예측됨

[서울시 장래 도시지표 예측]

구 분	2022년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율('25~'32)(%)
인구수(인)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,783,688	8,663,892	-0.54
종사자수(인)	5,771,226	5,824,375	5,862,316	5,837,442	5,800,328	0.03
취업자수(인)	5,084,494	4,987,690	4,782,038	4,684,135	4,541,025	-0.89
수용학생수(인)	1,363,535	1,303,889	1,154,128	1,100,351	1,024,347	-2.40
목적통행(통행/일)	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,853,597	30,405,910	-0.34
수단통행(통행/일)	34,995,666	35,576,979	35,288,468	35,011,685	34,601,258	-0.23
인구1인당 목적통행(통행/인)	3.35	3.46	3.51	3.51	3.51	0.20
인구1인당 수단통행(통행/인)	3.75	3.90	3.98	3.99	3.99	10.32

※ 자료) 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 예측한 목적별 통행량은 다음의 표와 같으며, 출근, 등교, 업무, 귀가, 기타로 목적을 나누어 목적별 통행량을 예측하였음

○ 서울시 장래 목적별 통행량은 다음의 표와 같이 기준연도인 2025년에 31,595,959통행/일에서 연평균 0.34% 감소하여 목표년도인 2032년에 30,853,597통행/일로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분		2022년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율('25~'32)(%)
통행량(통행/일)	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,593,615	4,454,034	-0.84
	등교	1,284,471	1,112,973	973,694	931,437	871,465	-2.51
	업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,810,310	2,796,269	-0.01
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,588,585	10,485,542	-0.20
	기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,929,650	11,798,600	-0.16
	합계	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,853,597	30,405,910	-0.34

※ 자료) 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

○ 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단통행량을 살펴보면, 2025~2032년의 연평균증가율을 살펴보면, 지하철, 버스+지하철 수단을 제외한 나머지 항목들이 감소추세를 보이고 있음

○ 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단통행량을 살펴보면, 기준연도인 2025년에 35,576,979통행/일에서 연평균 0.23% 감소하여 목표연도인 2032년에 35,011,685통행/일로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

구 분		2022년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율('25~'32)(%)
통행량(통행/일)	승용차	8,907,110	8,737,576	8,680,963	8,613,821	8,514,081	-0.20
	택시	888,610	822,992	776,346	775,543	774,341	-0.84
	버스	3,237,165	3,152,499	3,034,808	3,012,960	2,980,482	-0.64
	지하철	4,957,127	5,703,264	5,857,886	5,836,208	5,803,841	0.33
	도보/자전거	12,330,327	12,312,628	12,033,368	11,899,956	11,702,606	-0.49
	기타	2,716,283	2,735,803	2,717,212	2,688,965	2,647,144	-0.25
	버스+지하철	1,959,044	2,112,217	2,187,885	2,184,232	2,178,763	0.48
	합계	34,995,666	35,576,979	35,288,468	35,011,685	34,601,258	-0.23
분담율(%)	승용차	25.45	24.56	24.60	24.60	24.61	-
	택시	2.54	2.31	2.20	2.22	2.24	-
	버스	9.25	8.86	8.60	8.61	8.61	-
	지하철	14.16	16.03	16.60	16.67	16.77	-
	도보/자전거	35.23	34.61	34.10	33.99	33.82	-
	기타	7.76	7.69	7.70	7.68	7.65	-
	버스+지하철	5.60	5.94	6.20	6.24	6.30	-
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-

※ 자료) 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 주변 지역 개발에 따른 발생교통량 예측

○ 사업미시행시 교통수요 예측에서는 자연증가 교통량 예측과 함께 인접지역에서 시행중이거나 시행될 예정인 주요 개발계획을 검토하여 그에 따른 유발교통량도 함께 감안하여야 함

○ 따라서, 본 평가에서는 사업지 주변가로 및 교차로상의 자연증가 교통량에 주변지역의 주요 개발에 의해 발생하게 될 교통량을 기 수행된 평가서 등을 토대로 본 평가의 목표연도별로 보정 및 재산정하여 장래 주변계획에 의한 발생교통량을 배분하였음

[인접지역 개발계획에 따른 발생교통량]

구 분	목표연도(2032년)		
	유 입	유 출	합 계
서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업1)	55	185	240
서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업2)	21	94	115
도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사3)	28	22	50

주1) 주변 개발계획의 발생교통량은 본 사업 목표연도에 적합하게 보정하였음.
2) 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

자료1) 서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.12, 신명이엔씨㈜
2) 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.10, ㈜케이지엔지니어링종합건축사사무소
3) 도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2021.08, ㈜한길알앤디

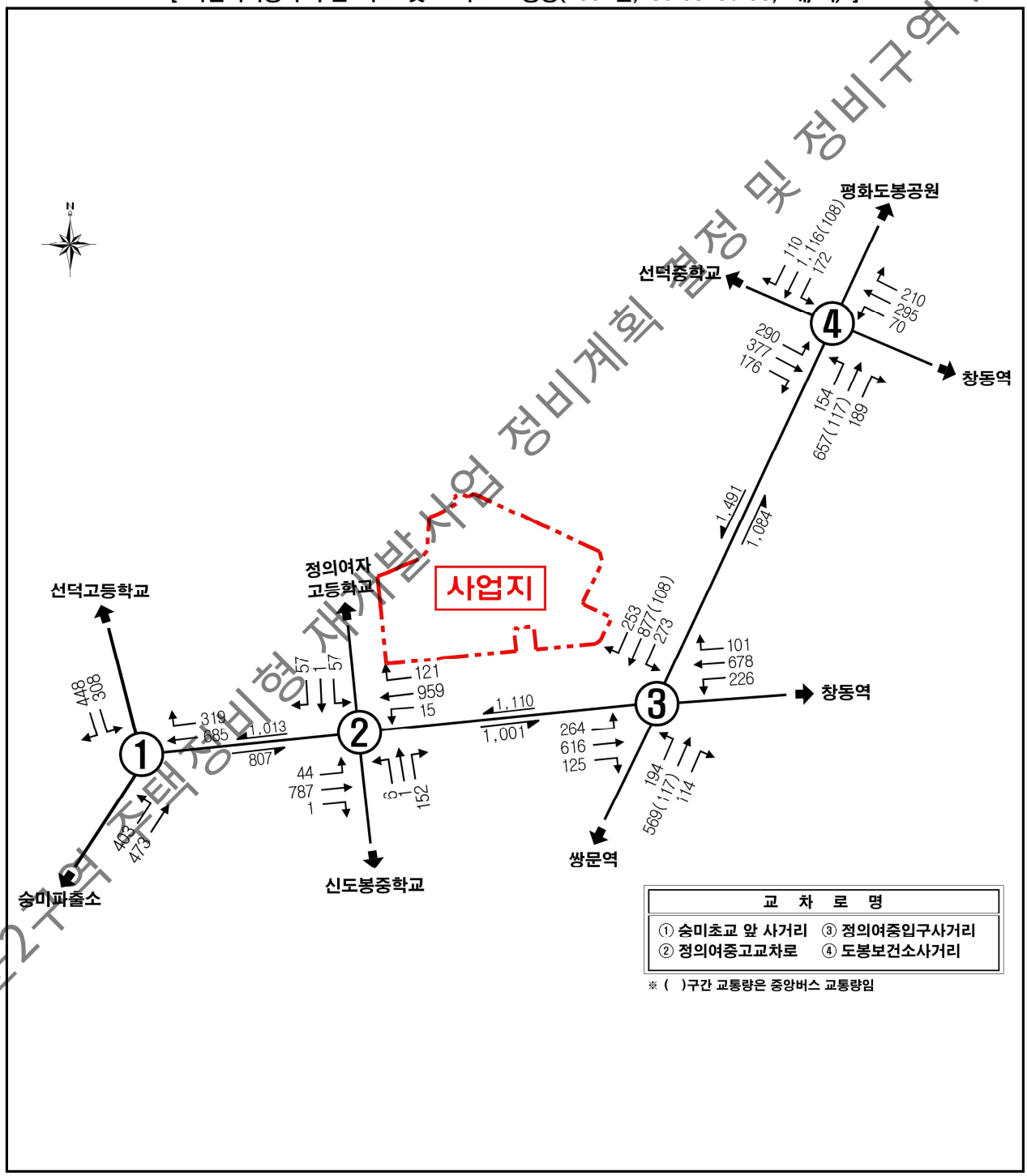
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 사업 미시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

1) 사업미시행시 교통량 예측 결과

○ 서울시의 주수단통행(승용차+택시) 증가율(2025년~2032년 : -0.26%)을 적용하여 장래 자연증가 교통량을 예측하였으며, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영한 사업미시행시의 장래 주변가로 및 교차로 교통량 예측결과는 다음과 같음

[사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2032년, 08:00~09:00, 대/시)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 사업미시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 가로구간 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 15.4~25.3km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[사업미시행시 가로구간 서비스 수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00)]

구 간		구분	거리 (km)	유 형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
노해로	① 숭미초교앞사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.32	III	807	18.7	E
	② 정의여중고교차로 → ① 숭미초교앞사거리	일반	0.32	III	1,013	19.3	E
	② 정의여중고교차로 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.35	III	1,001	15.4	E
	③ 정의여중입구사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.35	III	1,110	21.8	D
도봉로	③ 정의여중입구사거리 → ④ 도봉보건소사거리	일반	0.65	III	1,084	25.3	D
		버스	0.65	I			
	④ 도봉보건소사거리 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.65	III	1,491	24.0	D
		버스	0.65	I			

주 : ③정의여중입구사거리↔④도봉보건소사거리 구간은 중앙버스전용차로가 설치된 간선도로이므로, 도로용량편람에 절차에 따라 분석을 시행하여 해당 가로분석은 일반차로와 중앙버스전용차로의 가중평균 통행속도 값임

○ 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 29.6~64.6km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음

[사업미시행시 교차로 서비스 수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 숭미초교앞사거리	2,636	29.6	B
② 정의여중고교차로	2,201	38.1	C
③ 정의여중입구사거리	4,515	64.6	D
④ 도봉보건소사거리	4,041	55.6	D

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 사업 시행시 교통수요 예측

가. 통행발생

○ 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임

○ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

1) 활동인구 원단위 산정

[활동인구 원단위 산정]

구 분	유사시설	세대수/연면적 (세대/㎡)	상주/상근 (인)	방문/이용 (인)	원단위(인/세대)	
					상주/상근	방문/이용
주거1	당산대우아파트1)	536.0	1,528	536	2.85	1.01
	래미안에스티움아파트3)	185.0	392	172	2.12	0.94
	포레나노원8)	53.0	165	50	3.12	0.95
	적용치	-	-	-	2.69	0.99
주거2	양평벽산블루밍아파트1)	342.0	1,094	345	3.20	1.02
	래미안프레비뉴2)	225.0	722	239	3.21	1.07
	포레나노원8)	446.0	1,499	459	3.36	1.04
	적용치	-	-	-	3.27	1.04
주거3	양평현대3차아파트1)	145.0	473	154	3.26	1.07
	래미안프레비뉴2)	535.0	1,899	610	3.55	1.15
	포레나노원8)	540.0	833	589	3.64	1.10
	적용치	-	-	-	3.56	1.12
주거4	금호1차아파트7)	180.0	720	216	4.00	1.21
	포레나노원8)	23.0	89	26	3.88	1.14
	목동힐스테이트9)	216.1	847	154	3.92	1.11
	적용치	-	-	-	3.95	1.15
근린 생활시설	창동주공1단지4)	1,340.9	34,406	345,336	25.66	259.21
	효성네오엔텔리안5)	4,832.2	139,120	1,312,436	28.79	274.23
	서울로타워6)	216.1	5,801	62,779	26.84	293.28
	적용치	-	-	-	28.07	271.72

주) 문헌조사자료는 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음

자료1)영등포 1-11 재정비촉진구역.2023_동해종합기술공사
2)신풍역세권 장기전세주택사업.2023.03_현성교통기술연구원
3)신길제2구역 주택재개발정비사업.2022.11_건현엔지니어링
4)서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가.2023.12_신명이엔씨㈜
5)미아역세권 활성화사업 주거복합 신축공사 교통영향평가, 2022.03., ㈜KT&G
6)양동지구 업무시설 신축공사 교통영향평가, 2022. 1., ㈜교우엔지니어링
7)서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업.2023.10.,KG엔지니어링
8)상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가.2023.9.,㈜한솔알엔디
9)신정4 재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.03(현장조사일), (주)우리종합기술

쌍문2구역 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2) 사업지 1일 총 활동인구 예측

○ 사업시행시 활동인구 예측결과 최종목표연도인 2032년에 상주/상근인구는 6,181인/일, 방문/이용인구는 2,827인/일로 예측되어 사업지 1일 총 활동인구는 9,008인/일로 예측되었음

[사업지 1일 총 활동인구 예측(2032년)]

구 분		세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위 (인/세대,인/1,000㎡)		활동인구 (인/일)		합 계 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공 동 주 택	주거1	590	2.69	0.99	1,587	570	2,157
	주거2	845	3.27	1.04	2,763	858	3,621
	주거3	444	3.56	1.12	1,581	486	2,067
	주거4	40	3.95	1.15	158	45	203
	소계	1,919	-	-	6,089	1,959	8,048
근린생활시설		3,270.00	28.07	271.72	92	868	960
합계			-	-	6,181	2,827	9,008

3) 장래 통행량 예측

○ 본 사업시행으로 발생하는 공동주택 상주인구의 통행량은 『2023년도 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하는 인당 목적 통행인 3.51통행/인을 적용하였으며, 공동주택의 방문인구와 근린생활시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/인을 적용하여 예측하였음

[사업지 1일 총 활동인구 예측(2032년)]

구 분		세대수/연면적 (세대/㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	계
공 동 주 택	주거1	590	5,575	1,140	6,715
	주거2	845	9,706	1,716	11,422
	주거3	444	5,554	972	6,526
	주거4	40	555	90	645
	소 계	1,919	21,390	3,918	25,308
근린생활시설		3,270.00	184	1,736	1,920
합계			21,574	5,654	27,228

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 수단분담

○ 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음

1) 수단분담률 현황

○ 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며, 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과(2025년)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택 시	버 스	지하철	도보/자전거	합 계
공동주택	통 근	36.0	3.0	25.0	28.0	8.0	100.0
	통 학	12.0	2.0	31.0	27.0	28.0	100.0
	기 타	29.0	5.0	25.0	25.0	16.0	100.0
	방 문	33.3	6.1	24.2	23.2	13.2	100.0
근린생활시설	상 근	34.7	5.0	26.7	25.7	7.9	100.0
	이 용	17.0	6.0	12.0	24.0	41.0	100.0

2) 수단분담률 예측

○ 본 사업지의 장래 목표년도 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음

○ 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도인 2032년의 교통수단 분담률 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 수단분담율 예측결과(2032년)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택 시	버 스	지하철	도보/자전거	합 계
공 동 주 택	통 근	36.0	2.9	24.1	29.2	7.8	100.0
	통 학	12.1	1.9	30.1	28.4	27.6	100.0
	기 타	29.1	4.8	24.2	26.2	15.7	100.0
	방 문	33.5	5.8	23.5	24.4	12.9	100.0
근린 생활시설	상 근	34.7	4.7	25.9	26.9	7.8	100.0
	이 용	17.1	5.7	11.7	25.2	40.3	100.0

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

○ 상기에서 예측한 각 목표연도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[사업시행시 시간대별·수단별 사업지 유출입 통행량(2032년)]

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/자전거		합 계	
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07시 이전	17	195	2	18	16	182	17	201	9	101	61	697
07:00-08:00	41	674	6	66	45	681	47	739	31	412	170	2,572
08:00-09:00	86	822	14	84	84	831	89	904	59	513	332	3,154
09:00-10:00	95	282	16	33	75	256	84	283	53	159	323	1,013
10:00-11:00	109	190	19	27	81	154	94	175	64	103	367	649
11:00-12:00	130	169	23	27	101	132	116	151	84	97	454	576
12:00-13:00	149	162	27	28	128	125	144	145	111	102	559	562
13:00-14:00	184	165	32	29	156	128	176	146	128	103	676	571
14:00-15:00	209	180	35	32	180	139	201	159	144	109	769	619
15:00-16:00	253	186	41	32	227	143	251	162	173	112	945	635
16:00-17:00	285	175	44	31	277	137	301	156	213	111	1,120	610
17:00-18:00	350	164	48	29	349	125	379	144	257	101	1,383	563
18:00-19:00	558	140	64	25	506	105	564	122	318	86	2,010	478
19:00-20:00	590	124	63	21	499	92	564	107	283	75	1,999	419
20:00-21:00	436	88	45	16	368	66	417	77	202	51	1,468	298
21시 이후	284	60	29	10	249	45	280	53	140	34	982	202
합 계	3,776	3,776	508	508	3,341	3,341	3,724	3,724	2,269	2,269	13,618	13,618

다. 통행발생량 예측

1) 평균 재차인원 산정

○ 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보/자전거 통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음

○ 본 분석에서는 승용차, 택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였음

[교통수단별 평균재차인원]

구 분		승용차	택 시
공 동 주 택	상주인구	1.43	1.52
	방문인구	1.45	1.57
근린생활시설	상근인구	1.40	1.33
	이용인구	1.46	1.54

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 시간대별 수단별 발생교통량 산정

○ 본 사업시행으로 인해 발생량이 가장 많은 시간대는 08:00~09:00시 이고, 이전 문헌조사 및 현장조사로 결정된 주변가로 첨두시가 08:00-09:00이므로 08:00~09:00시가 사업지 및 주변가로 첨두시로 결정되었음

○ 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하여 발생교통량을 산출하였음

[사업시행시 시간대별 발생교통량 예측(2032년)]

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	11	121	11	11	22	132	154
07:00-08:00	26	418	39	39	65	457	522
08:00-09:00	54	510	48	48	102	558	660
09:00-10:00	60	176	20	20	80	196	276
10:00-11:00	68	118	16	16	84	134	218
11:00-12:00	81	105	16	16	97	121	218
12:00-13:00	93	101	17	17	110	118	228
13:00-14:00	115	103	18	18	133	121	254
14:00-15:00	131	112	21	21	152	133	285
15:00-16:00	158	114	24	24	182	138	320
16:00-17:00	177	109	27	27	204	136	340
17:00-18:00	217	103	29	29	246	132	378
18:00-19:00	349	88	38	38	387	126	513
19:00-20:00	364	78	35	35	399	113	512
20:00-21:00	271	56	26	26	297	82	379
21시 이후	176	89	18	18	194	57	251
합 계	2,351	2,351	403	403	2,754	2,754	5,508

3) 발생교통량 예측 결과

○ 사업시행시 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량이 유입 102대/시, 유출 558대/시로 예측되었고, 1일 발생교통량은 유입 2,754대/일, 유출 2,754대/일이므로 총 5,508대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측결과 종합(2032년)]

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
발 생 교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	54	510	48	48	102	558	660
	1일 발생교통량 (대/일)	2,351	2,351	403	403	2,754	2,754	5,508

주) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

1) 사업시행시 교통량 예측 결과

○ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 첨두1시간의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

[사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량도(2032년, 08:00~09:00, 대/시)]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 사업시행시 서비스수준 분석 결과

○ 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.5~24.9km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[사업미시행시 가로구간 서비스 수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00)]

구 간		구분	거리 (km)	유 형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
노해로	① 숭미초교앞사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.32	III	811	18.6	E
	② 정의여중고교차로 → ① 숭미초교앞사거리	일반	0.32	III	1,043	19.1	E
	② 정의여중고교차로 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.35	III	1,132	14.5	E
	③ 정의여중입구사거리 → ② 정의여중고교차로	일반	0.35	III	1,162	19.8	D
도봉로	③ 정의여중입구사거리 → ④ 도봉보건소사거리	일반	0.65	III	1,223	24.9	D
		버스	0.65	I			
	④ 도봉보건소사거리 → ③ 정의여중입구사거리	일반	0.65	III	1,642	23.5	D
		버스	0.65	I			

주 : ③정의여중입구사거리↔④도봉보건소사거리 구간은 중앙버스전용차로가 설치된 간선도로이므로, 도로용량편람에 절차에 따라 분석을 시행하여 해당 가로분석은 일반차로와 중앙버스전용차로의 가중평균 통행속도 값임

○ 사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 29.9~77.6초/대, 서비스 수준이 "B"~"E"로 분석되었음

[사업시행시 교차로 서비스 수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 숭미초교앞사거리	2,670	29.9	B
② 정의여중고교차로	2,493	43.0	C
③ 정의여중입구사거리	5,120	77.6	E
④ 도봉보건소사거리	4,209	56.7	D

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4 주차수요예측

1. 법정주차대수 산정

○ 『주차장 법 시행령, 2023.4.25.』의 제6조(부설주차장의설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있음

○ 본 사업지의 법정 주차 대수 산정은 『주택건설기준 등에 관한 규정, 일부 개정 2025. 1. 21.』의 제27조①항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025. 3. 27.』의 제20조① 항 부설주차장의 설치 대상 시설물 종류 및 설치기준【별표2】에 의거하여 법정주차 대수를 산정하였음

[주택건설기준등에 관한 규정]

제27조(주차장)①항
1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 외 시지역	기타지역	규모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0

※ 자료) 주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 1. 21

[서울특별시 주차장설치 및 관리조례【별표2】]

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) **1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)** 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

※ 자료) 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025. 3. 27

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야할 법정 주차대수는 총 1,719대로 산정되었음

[법정주차대수 산정]

구 분				설치기준			법정주차대수(대)			법적주차 산정 (대)
용 도	Type	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	면적 기준	세대 기준	조례 기준	면적 기준	세대 기준	조례 기준	
공동 주택	39.9	302	12,064.90	75	0.7	0.8	160.9	211.0	242.0	242.0
	46.9	288	13,392.00	75	0.7	0.8	178.6	202.0	230.0	230.0
	59.9	845	50,649.30	75	0.7	0.8	675.3	592.0	676.0	676.0
	74.9	181	13,560.52	75	1	1	180.8	181.0	181.0	181.0
	84.9	263	22,341.85	75	1	1	297.9	263.0	263.0	297.9
	114.9	40	4,554.00	65	1	1	70.1	40.0	40.0	70.1
	소계	1,919	116,562.57	-	-	-	1,563.6	1,489.0	1,632.0	1,697.0 ≒1,697
근린 생활시설	-	-	2,950.00	134	-	-	22.0	-	-	≒22
합계				-	-		1585.6	1511.0	1654.0	1,719

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 본 분석에서는 원단위법을 통해 주차수요를 예측하였고, 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 원단위를 가중평균하였음. 또한 주차이용효율의 경우 공동주택은 1.00, 근린생활시설은 0.85를 적용하였음

[주차 원단위 추정]

구 분	유사시설	세대수/연면적 (세대/㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
주거1	당산대우아파트1)	536.0	0.86
	래미안에스티움아파트3)	185.0	0.89
	포레나노원8)	53.0	0.93
	적용치	-	0.87
주거2	양평벽산블루밍아파트1)	342.0	1.06
	래미안프레비뉴2)	225.0	1.09
	포레나노원8)	446.0	1.06
	적용치	-	1.07
주거3	양평현대3차아파트1)	145.0	1.17
	래미안프레비뉴2)	535.0	1.21
	포레나노원8)	540.0	1.13
	적용치	-	1.17
주거4	금호1차아파트7)	180.0	1.48
	포레나노원8)	23.0	1.48
	목동힐스테이트9)	216.1	1.34
	적용치	-	1.41
근린 생활시설	창동주공1단지4)	1,340.9	7.80
	효성네오인텔리안5)	4,832.2	7.16
	서울로타워6)	216.1	7.25
	적용치	-	7.30

주) 문헌조사자료는 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음
자료1)영등포 1-11 재정비촉진구역.2023_동해종합기술공사
2)신풍역세권 장기전세주택사업.2023.03_현성교통기술연구원
3)신길제2구역 주택재개발정비사업.2022.11_건현엔지니어링
4)서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가.2023.12_신명이엔씨㈜
5)미아역세권 활성화사업 주거복합 신축공사 교통영향평가, 2022.03., ㈜KT&G
6)양동지구 업무시설 신축공사 교통영향평가, 2022. 1., ㈜교우엔지니어링
7)서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업.2023.10.,KG엔지니어링
8)상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가.2023.9.,㈜한솔알엔디
9)신정4 재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.03(현장조사일), (주)우리종합기술

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 원단위 법을 통해 산정한 본 사업지의 장래 주차수요 추정 결과, 공동주택 1,961대, 근린생활시설 25대로 총 1,986대로 산정되었음

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측(2032년)]

구분		세대수/연면적 (세대/㎡)	원단위		이용효율	주차수요	산정대수
			2025년	2032년			
공동주택	주거1	590	0.87	0.86	1.00	507.4	-
	주거2	845	1.07	1.05	1.00	887.3	-
	주거3	444	1.17	1.15	1.00	510.6	-
	주거4	40	1.41	1.39	1.00	55.6	-
	소계	1,919	-	-	-	1,960.9	1,961
근린생활시설		2,950.00	7.30	7.18	0.85	24.9	25
합계		-	-	-	-	1,985.8	1,986

3. 계획주차대수 종합결과

○ 본 사업지의 법정주차대수는 1,719대이고, 원단위법에 의한 주차수요가 1,986대임.

○ 계획주차대수는 2,021대로 법정대비 117.6% 수요대비 101.8%를 확보하여 장래 주차로 인한 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측(2032년)]

구분	계획주차 (대)	법정주차 (대)	법정대비 (%)	주차수요 (대)	수요대비 (%)
공동주택	1,995	1,697	117.6	1,961	101.7
근린생활시설	26	22	118.2	25	104.0
합계	2,021	1,719	117.6	1,986	101.8

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

5. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1. 사업시행으로 인한 문제점

가. 가로 및 교차로 소통상의 문제점

○ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표연도의 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 가로 및 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음

○ 목표연도인 2032년의 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도자 사업미시행시보다 0.1~3.6km/h 감소하였음

○ 신호교차로의 경우 목표연도인 2032년의 교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 사업미시행시보다 0.3~13.0초/대 증가하는 것으로 분석되었음

[주변 가로구간 서비스 수준 분석결과 비교]

구 간		미시행시		시행시		비 고 (②-①)
		평균 통행속도 (km/h)(①)	서비스수준 (LOS)	평균 통행속도 (km/h)(②)	서비스수준 (LOS)	
노해로	① 숭미초교앞사거리 → ② 정의여중고교차로	18.7	E	18.6	E	↓0.1
	② 정의여중고교차로 → ① 숭미초교앞사거리	19.3	E	19.1	E	↓0.3
	② 정의여중고교차로 → ③ 정의여중입구사거리	15.4	E	14.5	E	↓3.6
	③ 정의여중입구사거리 → ② 정의여중고교차로	21.8	D	19.8	E	↓2.0
도봉로	③ 정의여중입구사거리 → ④ 도봉보건소사거리	25.3	D	24.9	D	↓0.5
	④ 도봉보건소사거리 → ③ 정의여중입구사거리	24.0	D	23.5	D	↓2.6

[교차로 서비스 수준 분석결과 변화]

교차로명	미시행시		시행시		비 고 (②-①)
	평균 통행속도 (km/h)(①)	서비스수준 (LOS)	평균 통행속도 (km/h)(②)	서비스수준 (LOS)	
① 숭미초교앞사거리	29.6	B	29.9	B	↑0.3
② 정의여중고교차로	38.1	C	43.0	C	↑4.9
③ 정의여중입구사거리	64.6	D	77.6	E	↑13.0
④ 도봉보건소사거리	55.6	D	56.7	D	↑1.1

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 진출입 동선

○ 노해로에서 사업지로의 진출입하는 차량으로 인한 지체를 감소할 수 있는 대안 필요
○ 사업지 진출입구 및 인접 가각부 회전반경 확보 필요
○ 통학차량을 위한 단지내 Drop-znoe 계획 필요
○ 반석교회 및 함석헌기념관 등 존치시설의 진입도로 계획 필요

3) 대중교통, 보행 및 자전거

○ 사업지 주변도로 보행자 안전을 위해 보도 및 보행공간 설치 필요
○ 한신초교 후문과 도봉로간 보행 연계 필요
○ 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 필요
○ 자전거 이용자를 위한 편의시설 설치 필요
○ 노해로 가감속차로 설치에 따른 마을버스 정류소 이설 필요

4) 주차시설

○ 법정주차대수 및 주차수요 이상의 주차계획 필요
○ 확장형주차, 장애인주차, 가족배려주차, 전기차주차 등 법정규모 이상의 주차대수 확보 필요

5) 교통안전 및 기타

○ 사업지 주변도로 무단횡단 방지를 위한 안전시설 설치 필요
○ 사업 시행에 따른 주변도로 어린이보호구역 재정비 필요
○ 시거 불량지점 반사경 설치 필요
○ 진출입 차량의 안전 및 편의를 위해 주차장 진출입구에 안전시설 설치 필요

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

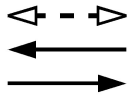
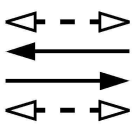
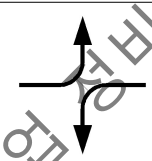
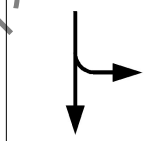
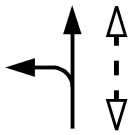
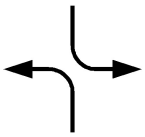
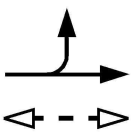
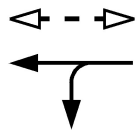
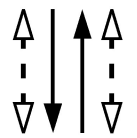
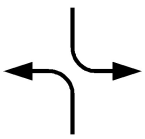
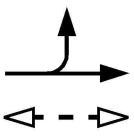
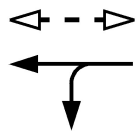
2. 개선방안 및 개선효과

○ 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며 그 구체적 내용은 다음과 같음

○ 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 4개 신호교차로의 최적신호 운영방안을 제시하였음

○ 신호 최적화시 장래 목표년도인 2032년의 평균제어지체가 2.1~11.4초/대 감소하고 서비스 수준이 "B"~" D"로 나타나 교차로의 소통능력이 다소 향상되는 것으로 분석되었음

[최적신호 운영방안]

교차로명	현시 방법 및 시간(초)				주기 (초)
	1현시	2현시	3현시	4현시	
① 숭미초교앞사거리				-	130
	50(3)	46(3)	25(3)	-	
② 정의여중고교차로					160
	67(3)	30(3)	15(3)	36(3)	
③ 정의여중입구사거리					160
	45(3)	27(3)	38(3)	38(3)	
④ 도봉보건소사거리					160
	54(3)	21(3)	36(3)	37(3)	

[신호 최적화시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체(초/대)		증 감 (②-①)	서비스수준 변 화
	시행시(①)	최적화시(②)		
① 숭미초교앞사거리	29.9	24.4	↓5.5	B → B
② 정의여중고교차로	43.0	40.9	↓2.1	C → C
③ 정의여중입구사거리	77.6	66.2	↓11.4	E → D
④ 도봉보건소사거리	56.7	54.8	↓1.9	D → D

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

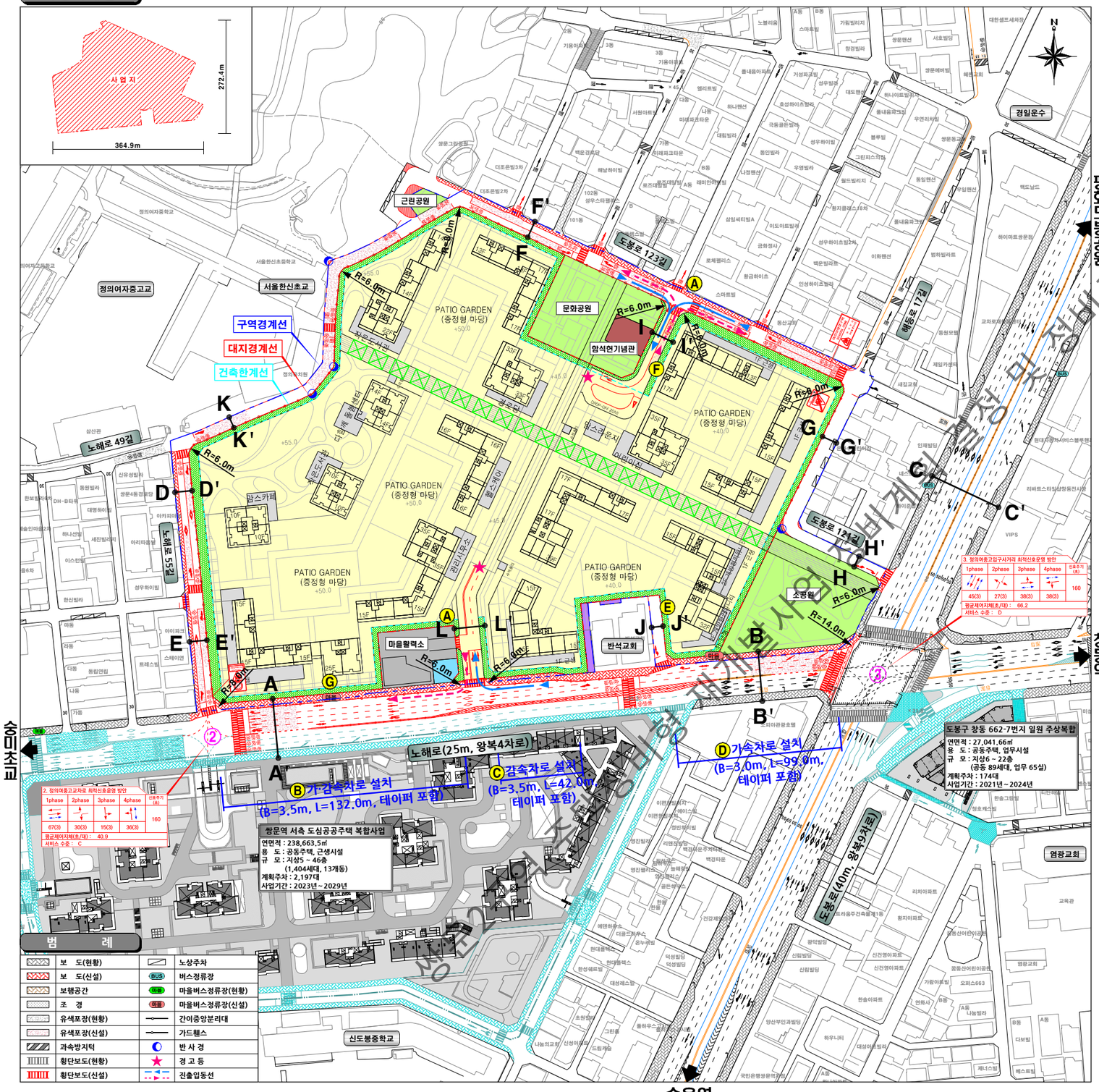
3. 개선방안

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변지역 개발계획 반영 - 「서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.12」 개선안 반영 - 「도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가(약식), 2021.08」 개선안 반영
	-	• 주변교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) - ②정의여중고교차로, ③정의여중고입구사거리
	Ⓐ	• 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 노해로 진출입구 - 도봉로123길 진출입구(비신호)
	-	• 사업지 인접도로 확폭에 따른 차로운영방안제시 - 노해로55길 확폭(B=5.8~6.2m→9.0m, L=140.0m) - 노해로49길 확폭(B=3.0~4.0m→6.0m, L=95.0m) - 도봉로123길 확폭(B=4.5~8.5m→6.0~9.0m, L=320.0m) - 해등로17길 확폭(B=7.8~8.5m→8.0m, L=75.0m) - 도봉로121길 확폭(B=5.7~6.3m→6.0m, L=55.0m)
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ Ⓓ	• 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)
	-	• 통학차량 정차공간(Drop-zone) 설치
	Ⓔ Ⓕ	• 존치시설 진입도로 정비 - 반석교회 : B=6.0m, L=36.5m - 함석헌기념관 : B=9.0m, L=31.5m
대중교통, 보행 및 자전거	-	• 사업지 주변도로 보도 재정비 - 신설 : 노해로55길 편측(B=2.0m), 도봉로123길 편측(B=2.0m) - 재정비 : 노해로 편측(B=3.0~4.0m)
	-	• 전면공지 내 보행공간 설치(B=3.0~5.0m)
	-	• 한신초교 후문과 도봉로간 보행연계를 위한 공공보행통로 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(20개소)
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상)
	Ⓖ	• 가감속차로 설치에 따른 마을버스 정류소 이설
주차시설	-	• 법정주차대수 : 1,719대 • 주차수요 : 1,986대(2032년 기준) • 계획주차대수 : 2,021대(법정대비 117.6%, 수요대비 101.8%) - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%이상 확보 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3%이상 확보 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%이상 확보 - 전기차주차 : 계획주차대수의 5%이상 확보
교통안전 및 기타	-	• 보행자 무단횡단 방지를 위한 보행자 방호울타리 설치 - 노해로(L=240.5m), 노해로55길(L=126.6m), 노해로49길(L=106.4m), 도봉로123길(L=291.5m), 해등로17길(L=81.7m)
	-	• 사업지주변 어린이보호구역 재정비(노해로55길, 노해로49길, 도봉로123길) - 30km/h 속도제한, 통합표지판 설치, 유색포장, 노면표시
	-	• 시거 불량지점 반사경 설치(4개소)
	-	• 램프 시종점부 차량경고등 설치(2개소)

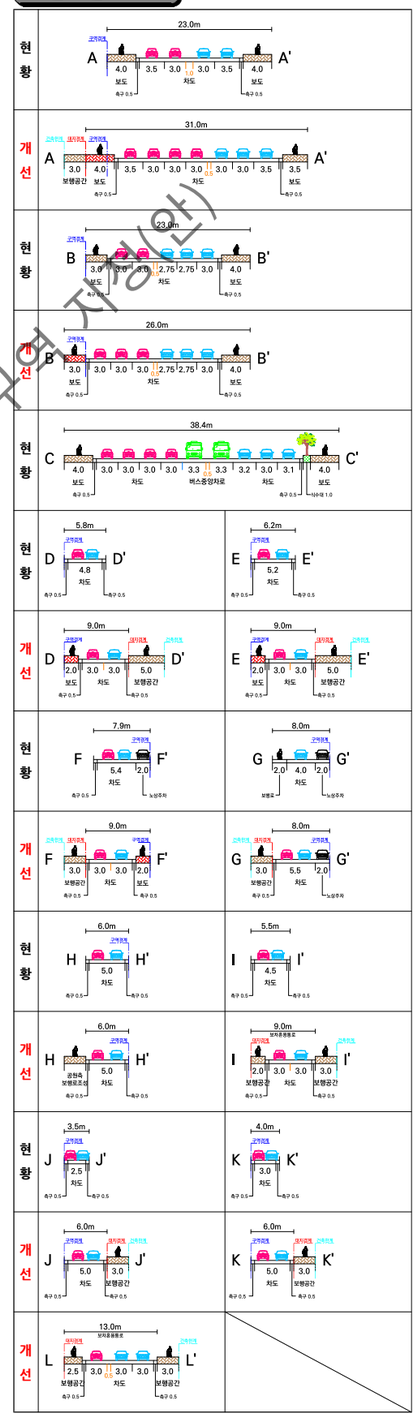
쌍문2구역 주택재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

▣ 교통처리계획도

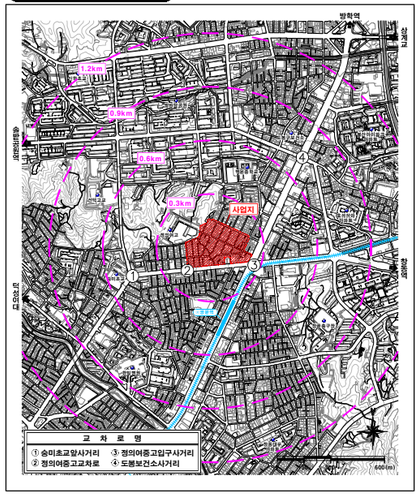
사업지제원



단 면 도



사업지위치도



항목	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	· 주변지역 개발계획 반영 - 「서울 쌍문역 서측 도심공공주택 복합사업 교통영향평가, 2023.12」 개선안 반영 - 「도봉구 창동 662-7번지 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가(약식), 2021.08」 개선안 반영
	-	· 주변교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) - ② 정의여중고교자로, ③ 정의여중고입구사거리
	Ⓐ	· 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 노해로 진출입구 - 도봉로123길 진출입구(비신호)
	-	· 사업지 인접도로 확폭에 따른 차로운영방안제시 - 노해로55길 확폭(B=5.8~6.2m→9.0m, L=140.0m) - 노해로49길 확폭(B=3.0~4.0m→6.0m, L=95.0m) - 도봉로123길 확폭(B=4.5~8.5m→6.0~9.0m, L=320.0m) - 해동로17길 확폭(B=7.8~8.5m→6.0m, L=75.0m) - 도봉로121길 확폭(B=5.7~6.3m→6.0m, L=55.0m)
진출입동선	-	· 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)
	-	· 통학차량 정차공간(Drop-zone) 설치
	Ⓔ	· 존치시설 진입도로 정비 - 반석교회 : B=6.0m, L=36.5m
	Ⓕ	- 함석헌기념관 : B=9.0, L=31.5m
대중교통보행 및 자전거	-	· 사업지 주변도로 보도 재정비 - 신설 : 노해로55길 편측(B=2.0m), 도봉로123길 편측(B=2.0m) - 재정비 : 노해로 편측(B=3.0~4.0m)
	-	· 전면공지 내 보행공간 설치(3.0~5.0m)
	-	· 한신초교 우문과 도봉로간 보행연계를 위한 공공보행통로 설치
	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(20개소)
	-	· 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상)
	Ⓖ	· 가감속차로 설치에 따른 마을버스 정류소 이설
주차시설	-	· 법정주차대수 : 1,719대 · 주차수요 : 1,986대(2032년 기준) · 계획주차대수 : 2,021대(법정대비 117.6%, 수요대비 101.8%) - 확정형주차 : 계획주차대수의 30%이상 확보 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3%이상 확보 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%이상 확보 - 전기차주차 : 계획주차대수의 5%이상 확보
교통안전 및 기타	-	· 보행자 무단횡단 방지를 위한 보행자 방호울타리 설치 - 노해로(L=240.5m), 노해로55길(L=126.6m), 노해로49길(L=106.4m), 도봉로123길(L=291.5m), 해동로17길(L=81.7m)
	-	· 사업지주변 어린이보호구역 재정비 (노해로55길, 노해로49길, 도봉로123길) - 30km/h 속도제한, 통합표지판 설치, 유색포장, 노면표시
	-	· 시거 불량지점 반사경 설치(4개소)
	-	· 램프 시종점부 차량경고등 설치(2개소)

재개발사업 정비구역(안) 쌍문2구역 주택정비형 재개발사업

과 업 명	쌍문2구역 주택정비형 재개발사업	(평가기관)	제 도	설계자	검토자	책임자	설 계 일 자	도면번호	-
도 면 명	교통처리계획도	(주)동해종합기술공사					2025.04	축 척	-

3 환경성검토서

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 스코핑 보고서

1. 사업개요

○ 사업위치 : 도봉구 쌍문동 81번지 일대

○ 부지규모 : 68,735.5㎡

2. 부지특성

○ 사업대상지 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

3. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검 토 항 목		검 토 방 법	범 위	검토 여부
자연 생태 환경	비오톱 및 동·식물상	• 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지네트워크	• 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조성계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활 환경	토 양	• 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력, 토양오염 실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	• 지형 및 지질 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	• 도시관련계획자료, 통계자료 및 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수 질 (지표·지하)	• 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람·열	• 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취(제외)	• 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 • 해당 사업으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것 (악취 배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지	○
	온실가스·에너지	• 사업시행 시 온실가스 배출량 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	• 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	사업대상지 내	○
	소음·진동	• 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 환경성검토 총괄표

검토 항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·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 네트워트	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 • 불투수토양포장 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	-
수질	수질오염 최소화	• 사업대상지 주변으로 생태·경관보전지역을 제외한 수질관련 지구·지역은 없는 것으로 조사 • 사업대상지 주변 북측으로 방학천, 남서측으로 우이천이 분포 • 수질오염총량관리 단위유역 : 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 폐기물 발생 예상됨	• 도봉구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-

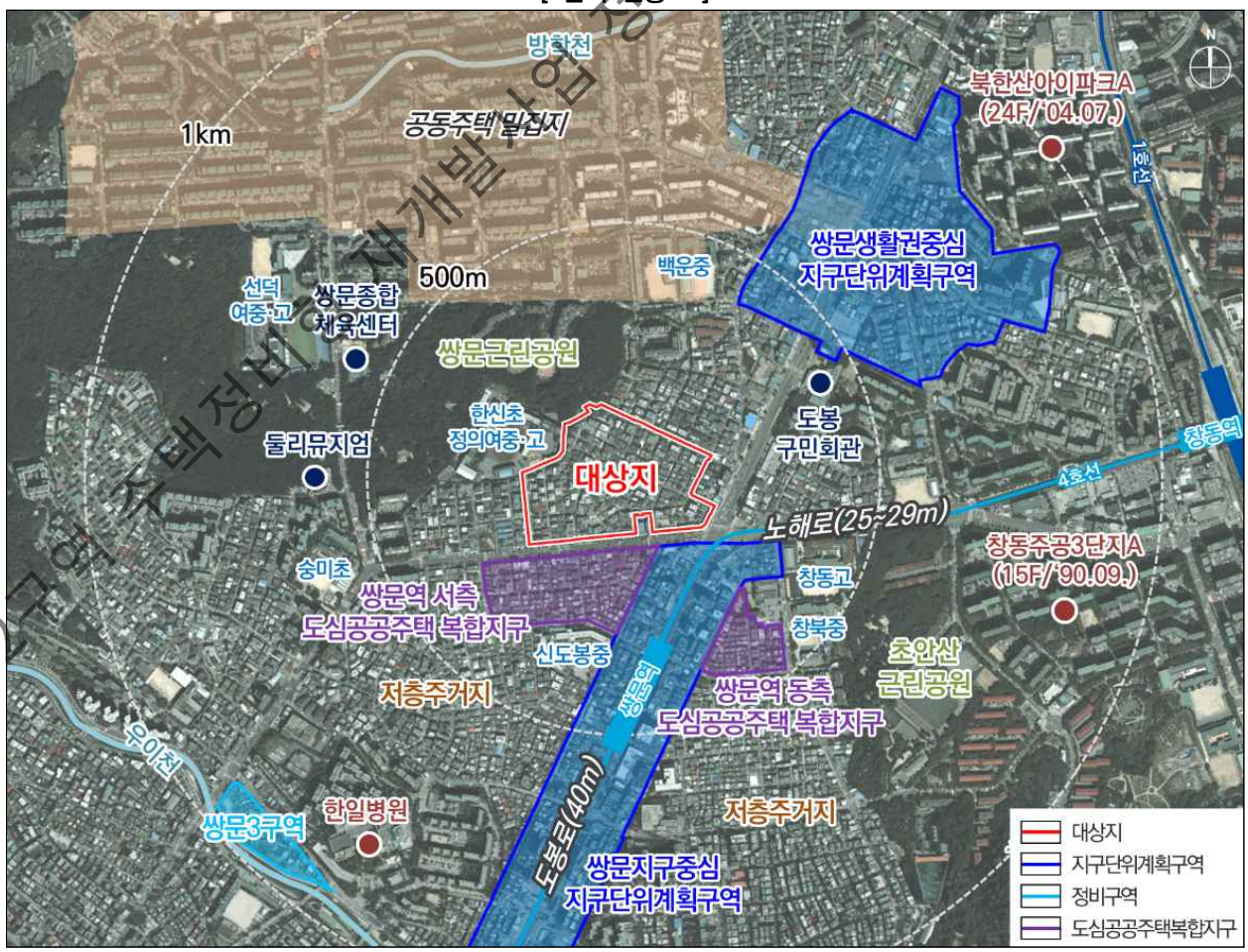
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3 지역개황

1. 지역현황

광역적 입지	○ 서울시 북부에 위치하며, 강북·노원구 및 경기도 의정부·양주시와 행정구역을 접하고 있음 ○ 구 경계 북측으로 북한산과 도봉산이 위치하고, 동측 동부간선도로를 통한 지역간 이동 가능
지역적 입지여건	○ 북측으로 쌍문근린공원을 접하고 반경 500m 내 학교, 구민회관 등이 위치해 주거환경 양호 ○ 대상지 주변과 남측으로는 저층 단독주택과 중저층의 다세대·다가구주택이 혼재되어 있으며, 쌍문근린공원 북측으로는 아파트 등 공동주택이 밀집되어 있음 ○ 대상지 인근 도심 공공주택 복합지구와 지구단위계획 등의 개발이 활발하게 이루어질 예정임
토지이용현황	○ 대상지 내 중·저층의 노후·불량건축물이 분포하여 도시환경의 개선 필요
교통현황	○ 대상지는 도봉로(40m)와 노해로(25~29m)와 인접하여 교통 접근성 양호 ○ 대상지 인근으로 쌍문역(4호선)과 창동역(1·4호선)이 위치하고 있어 대중교통 접근성 양호

[입지 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 환경관련 지역지구의 지정현황

○ 환경부 홈페이지, 도봉구청 홈페이지, 도봉통계연보 등 문헌 조사 결과, 사업대상지가 위치한 도봉구의 환경관련지역·지구 지정 현황은 다음과 같음

가. 상수원보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

나. 야생생물 보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 야생생물 보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

다. 생태·경관보전지역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 생태·경관보전지역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

라. 생태자연도 현황

○ 사업대상지 내 생태자연도를 조사한 결과, 3등급 권역으로 조사됨

마. 연료사용기준

○ 사업대상지가 위치한 서울시는 「대기환경보전법」 제26조 및 제27조의 규정 "청정연료 등의 사용에 관한 고시(2007-180호)"에 의하여 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

바. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

○「수질환경보전법」 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제15조 [별표 9]의 규정에 의해 본 사업대상지가 위치한 서울시 도봉구는 "나"지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정]

구 분	"청정" 지역	"가" 지역	"나" 지역
서울특별시 도봉구	-	-	전역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

사. 환경오염 배출시설 현황

○ 도봉구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 46개소, 수질(폐수) 배출시설 77개소, 소음·진동 배출시설 2개소로 확인되어 총 321개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염 배출시설 현황]

(단위 : 개소)

구 분	총 계	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
도봉구	125	46	-	-	-	24	22	77	-	-	-	2	75	2

자료 : 제35회 서초통계연보(2023), 2024, 서울특별시

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

4 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

가. 비오톱 및 동·식물상

1) 현황

■ 비오톱 유형 및 등급

○ 사업대상지의 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음

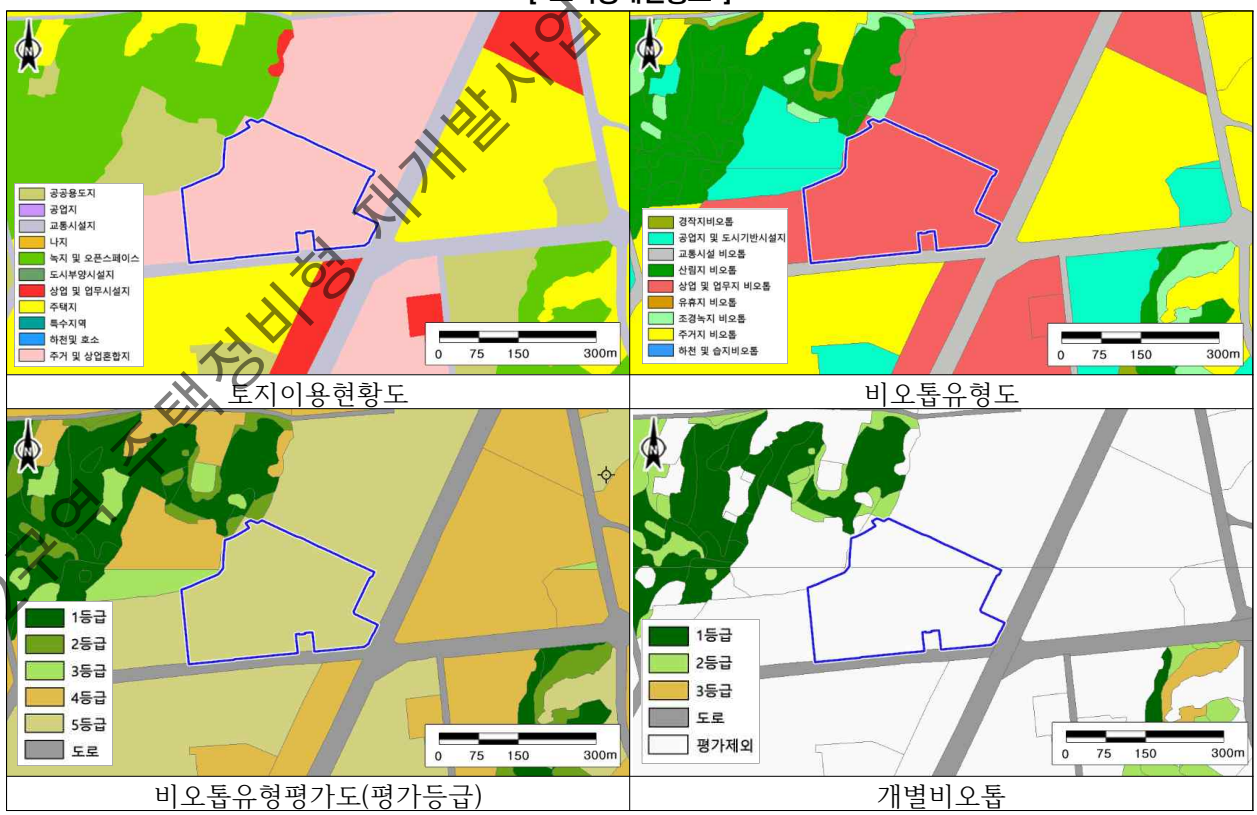
○ 사업대상지 토지이용현황도상 주거 및 상업혼합지로 조사되었으며, 주변은 주거 및 상업혼합지, 공공용도지, 녹지 및 오픈스페이스, 교통시설지 등이 확인됨

○ 비오톱유형도상 상업 및 업무지 비오톱으로 조사되었으며, 주변은 상업 및 업무지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지, 산림지 비오톱, 교통시설 비오톱 등으로 확인됨

○ 비오톱유형평가도상 5등급으로 조사되었으며, 주변은 2등급부터 5등급, 도로 등 다양하게 확인됨

○ 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 조사되었으며, 주변은 1등급 및 2등급, 평가제외, 도로로 확인됨

[도시생태현황도]



토지이용현황도 | 비오톱유형도

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 식생 및 식물상(현존식생도)

○ 사업대상지 내 식생 및 식물상 파악을 위해 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도를 검토하였음

○ 사업대상지 일대 현존식생도 검토 결과, 사업대상지는 시가화지역으로 확인됨

- 사업대상지 북서측으로 인접하여 쌍문근린공원, 쌍문동청소년문화의집근린공원, 둘리유아숲체험장 등이 위치하며, 현존식생도상 참나무림, 아까시나무림, 조경수목식재지 등으로 확인됨

[현존식생도]



■ 동물상

○ 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2019)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 안양-E3 도엽과 그 주변 동물상 조사 현황을 바탕으로 검토함

○ 동물상 조사 현황 검토 결과, 사업대상지 일대 동물상은 포유류 3종, 양서·파충류 5종이 서식하는 것으로 확인됨

- 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 인접 산림(북한산, 수락산 등) 및 하천(중랑천) 일대에서 발견된 것으로 조사됨

○ 문헌조사시 발견된 보호종으로는 서울시보호종이 확인되었으며, 포유류 중 다람쥐 1종, 양서·파충류 중 도롱뇽, 참개구리 2종이 조사됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[동물상 문헌조사 결과]

구분	문헌조사		보호종
	주요 출현종	종수	
포유류	두더지, 너구리, 다람쥐	3	다람쥐(서)
조류	-	-	-
양서·파충류	도롱뇽, 계곡산개구리, 참개구리, 옴개구리, 쇠살모사	5	도롱뇽(서), 참개구리(서)
육상곤충류	-	-	-

※ 주 : 1. 서 : 서울시보호종
2. 조류 및 육상곤충류는 의정부-E7 도엽 내 조사 미시행
3. 양서·파충류는, 의정부-E7 도엽과 인접한 서식지 유형별 대분류인 산림지역 기준으로 적용

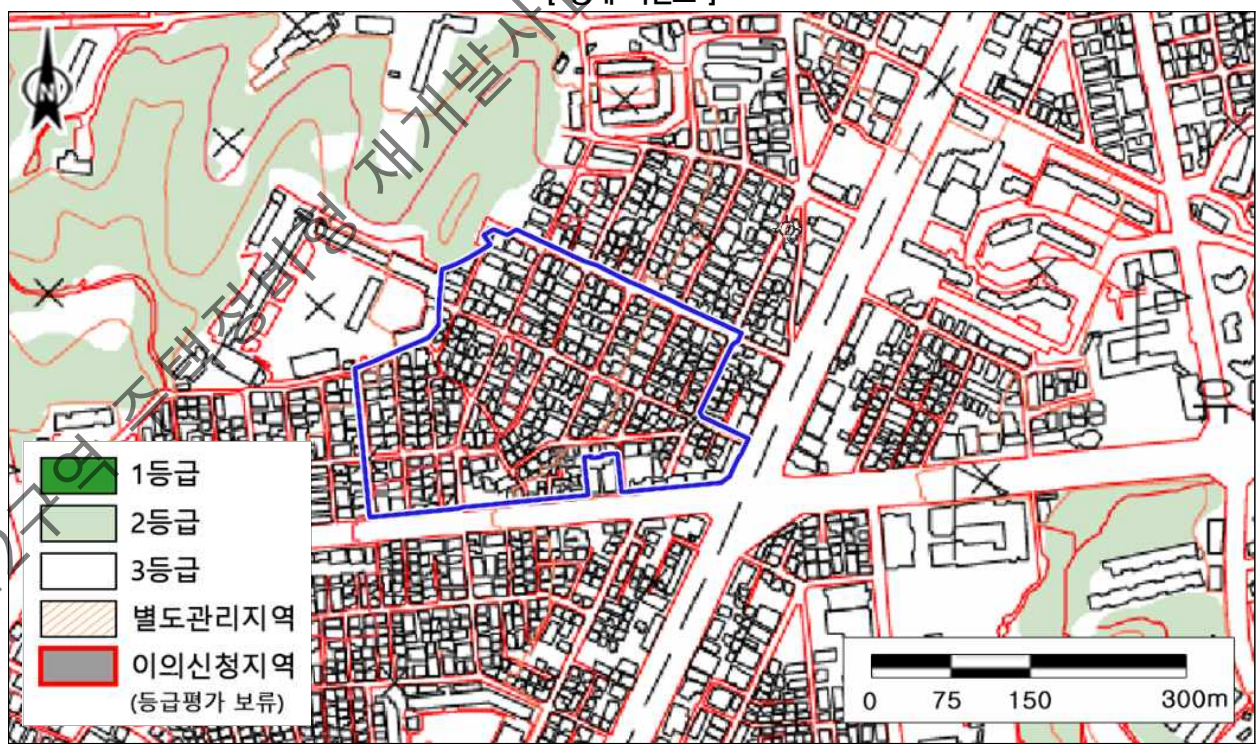
※ 자료 : (제5차) 전국자연환경조사(의정부-E7), 2019, 환경부 - 포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충류

■ 생태·자연도(식생보전등급)

○ 환경부 환경공간정보서비스(https://egis.me.go.kr/)의 생태·자연도 조사결과, 사업대상지 내 생태자연도는 3등급 권역으로 조사되었음

- 사업대상지 북서측으로 인접하여 쌍문근린공원, 쌍문동청소년문화의집근린공원, 둘리유아숲체험장 등은 생태자연도 2등급 권역으로 확인됨

[생태·자연도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 자연환경자산

○ 자연공원

- 서울특별시에는 「자연공원법」제4조에 따른 북한산국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지로부터 북측으로 약 4.7km 이격되어 있는 것으로 조사됨

[자연공원 지정현황]

구분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자(변경일자)	이격거리(km)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02	약 4.7

※ 자료 : 자연공원 지정현황('23.12월 기준), 환경부

○ 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 야생생물 보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 생태·경관보전지역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 생태·자연도

- 사업대상지 내 생태자연도를 조사한 결과, 3등급 권역으로 조사됨

○ 천연기념물

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 자연유산법」 제11조에 의한 천연기념물은 분포하지 않는 것으로 확인됨

2) 영향예측

■ 공사시

○ 사업대상지는 주거 및 상업혼합지이며, 비오톱 5등급, 개별비오톱 평가제외지역, 생태·자연도 3등급 권역으로 확인됨

○ 공사시 사업대상지는 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되나, 본 사업대상지는 이미 시가화지역임에 따라, 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

○ 다만 사업대상지와 인접하여 비오톱 2등급 및 생태자연도 2등급 권역이 분포하고 있어 사업시행시 일시적으로 비오톱의 영향이 발생할 것으로 사료됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 사업대상지는 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역, 천연기념물은 분포하지 않음에 따라, 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 사업대상지 내 식생 및 녹지 등이 미흡하나, 북서측으로 쌍문근린공원, 쌍문동청소년문화의집근린공원, 둘리유아숲체험관 등이 분포하고 있어 사업시행시 간접적인 식생의 훼손이 발생할 것으로 판단됨

○ 사업대상지는 시가화지역으로 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 사업시행시 발생하는 비산먼지 등의 영향과 환경변화로 인해 인접지역의 일시적인 간섭영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

■ 운영시

○ 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨

○ 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연지반녹지 및 인공지반녹지 등 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨

○ 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통해 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨

○ 본 사업시행을 통해 사업대상지 내 조경수종 및 녹지의 면적 증가가 예상되며, 녹지확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능의 향상이 예상됨

3) 저감방안

■ 공사시

○ 사업대상지 내 주변지역과 연계한 각 공간적 속성을 반영하고 체계적인 조경계획을 수립하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

○ 조경계획 시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재계획을 수립토록 함

○ 사업대상지는 시가화지역으로 동물상의 출현 빈도가 낮은 것으로 예상되나, 인접하여 녹지가 분포하고 있어 사업시행시 자연지반녹지 및 인공지반녹지 등 녹지공간 확보를 통해 단절되었던 생태축 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

○ 사업시행시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 사업시행시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감대책을 수립할 계획임

○ 식재계획시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함

○ 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함

■ 운영시

○ 사업시행을 통해 사업대상지의 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함

○ 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 계획을 수립토록 함

○ 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통해 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함

○ 조경녹지공간 조성을 통해 기존 단절된 주변 녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

나. 녹지네트워크

1) 현황

■ 토지이용계획

○ 환경오염 배출시설

- 서울특별시 도봉구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 46개소, 수질(폐수) 배출시설 77개소, 소음·진동 배출시설 2개소로 총 125개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염물질 배출시설 현황]

총계 (개소)	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
125	46	-	-	-	24	22	77	-	-	-	2	75	2

※ 자료 : 제39회 도봉통계연보, 2024, 도봉구

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 주변 공원 및 녹지공간

- 사업대상지 위치한 서울특별시 도봉구의 전체 도시계획 면적 20,679,052㎡ 중 녹지지역이 52.4%로 가장 큰 면적을 차지하고 있으며, 주거지역 39.1%, 공업지역 7.2%, 상업지역 1.3% 순으로 확인됨

[도시관리계획 현황]

총 합계	일반주거지역				준주거지역	상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
	제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반				
20,679,052	1,777,031	2,633,534	693,090	2,545,799	446,238	258,659	1,489,295	10,835,406

※ 자료 : 제39회 도봉통계연보, 2024, 도봉구

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구의 공원 지정현황은 어린이공원 37개소, 기타공원 29개소, 근린공원 3개소, 도시자연공원구역 및 체육공원, 생태공원 각 1개소 순으로 나타나며, 전체 81개, 10,151.5천㎡ 중 자연공원(국립)이 8,693.0천㎡, 근린공원 755.8천㎡, 도시자연공원구역 335.3천㎡, 생태공원 51.1천㎡, 체육공원 49.8천㎡, 어린이공원 48.8천㎡, 10.1천㎡ 순으로 조사됨

[공원녹지 지정현황]

구분	총계	자연공원 (국립)	도시공원						기타 공원[2]
			도시자연 공원구역	근린공원	어린이공원	소공원	체육공원	생태공원	
개소	81	-(1)	1(1)	3	37	9	1	1	29
면적 (천㎡)	10,151.5	8,693.0	335.3	755.8	48.8	10.1	49.8	51.1	-

※ 자료 : 제39회 도봉통계연보, 2024, 도봉구

※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임

2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

■ 생태면적률

○ 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립 시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[생태면적률 적용기준]

건축유형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

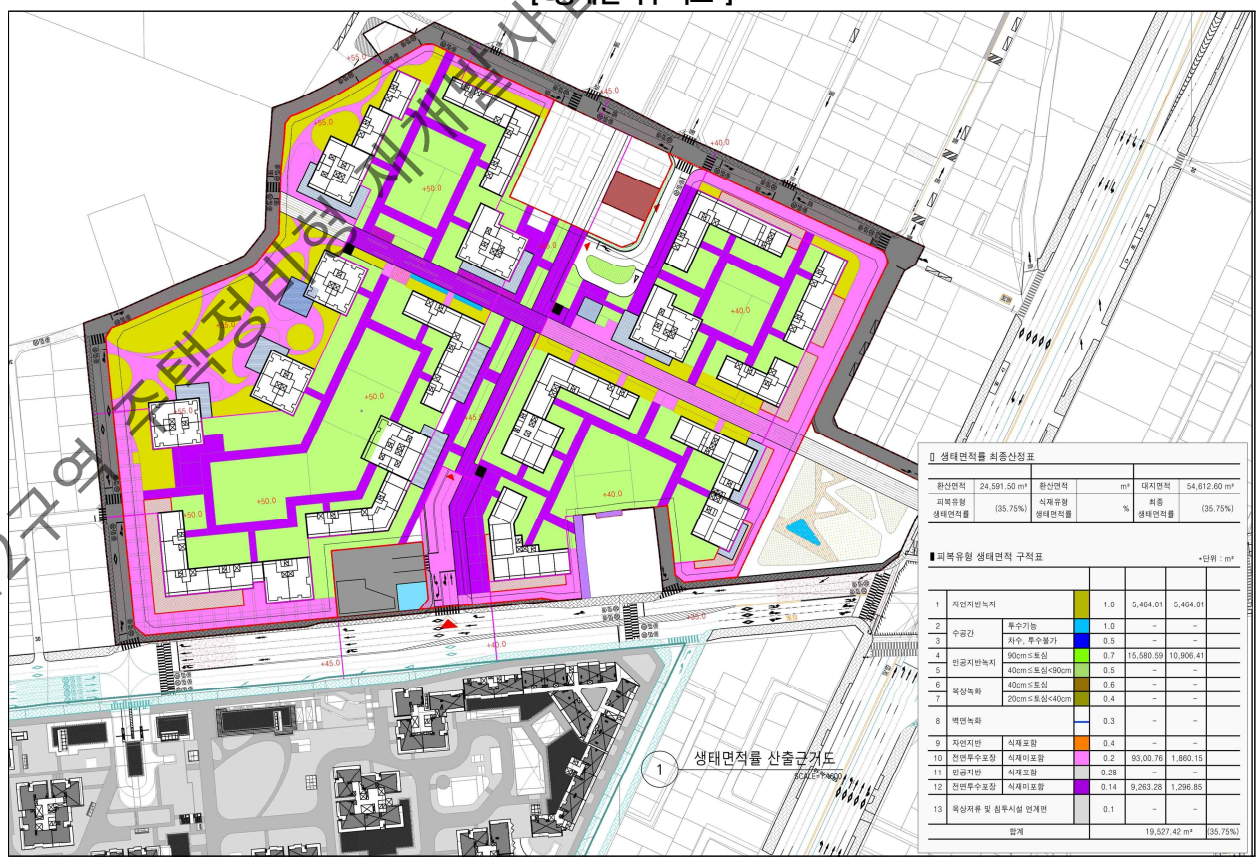
※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.30.)

2) 영향예측 및 저감방안

○ 현재 사업대상지는 제2종 일반주거지역이며, 사업시행으로 인한 녹지구간 단절 등의 발생 가능성이 예상되므로 이에 따른 저감대책이 필요함

○ 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 생태면적률 법적기준인 30% 이상을 만족하는 35.75%를 확보하였음

[생태면적구적도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립을 계획함

- 기존 대규모 녹지(초안산, 초안산근린공원, 쌍문근린공원 등)와 소규모 공원(은행나무어린이공원, 밤골어린이공원 등), 인접 도로변 가로수(노해로, 도봉로 등)와의 연계성 확보를 통한 녹지 연결축 강화 도모
- 또한, 인근 하천(우이천) 및 기존 녹지와의 생태적 연결성을 고려한 Blue-Green Network 측면의 연결성 확보 도모

○ 사업대상지 내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하고 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 조경녹지 등을 계획함으로써 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

[녹지축 연계계획]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2. 생활환경

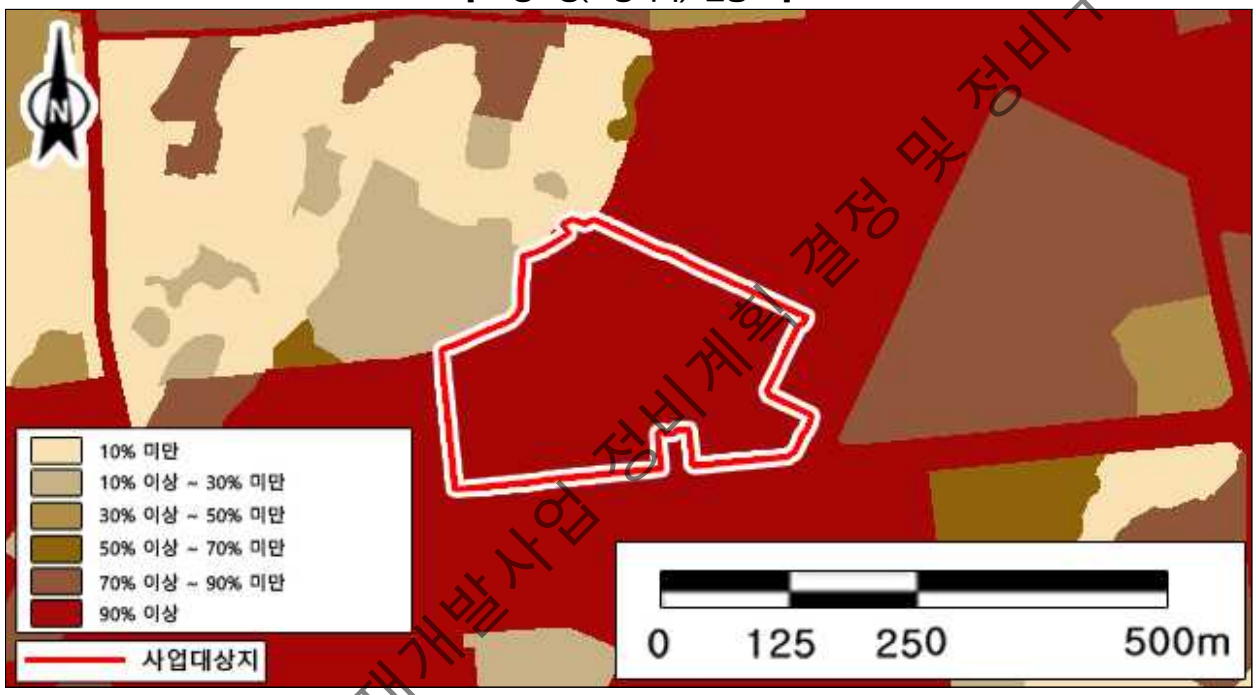
가. 토양

1) 현황

■ 토양포장률

○ 토양포장(토양피복) 현황도 상 사업대상지는 포장률 90% 이상으로 확인되었음

[토양포장(토양피복) 현황도]



■ 토양오염시설 분포여부 및 토양 이력조사

○ 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(23종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 조사됨

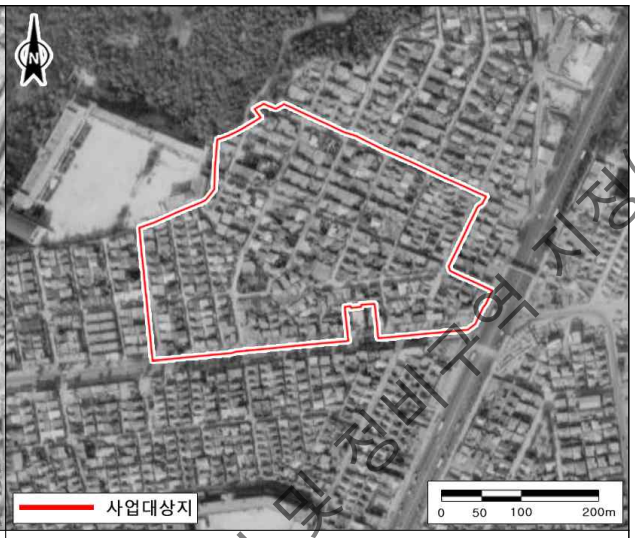
○ 토양오염유발시설 유무를 분석하기 위하여 과거 문헌자료 및 위성사진을 살펴본 결과 사업대상지는 과거 주거시설 및 근린생활시설이 혼재되어 있었으며, 별도의 토양오염유발시설은 없었던 것으로 조사됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[연도별 위성사진]



1972



1985



1997



2008



2016



2025

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 토양측정망 조사

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 2개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨

○ 서울특별시 도봉구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사하였음

[토양측정망 조사지점]

년도	조사지점	고유명칭	주소	지목별 분류	면적(㎡)
2023	SO-①-001	서울도봉	서울특별시 도봉구 도봉동 산 24	임야	2,200
	SA-②-192	도봉도봉	서울특별시 도봉구 도봉동 429-1	학교용지	12,025

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

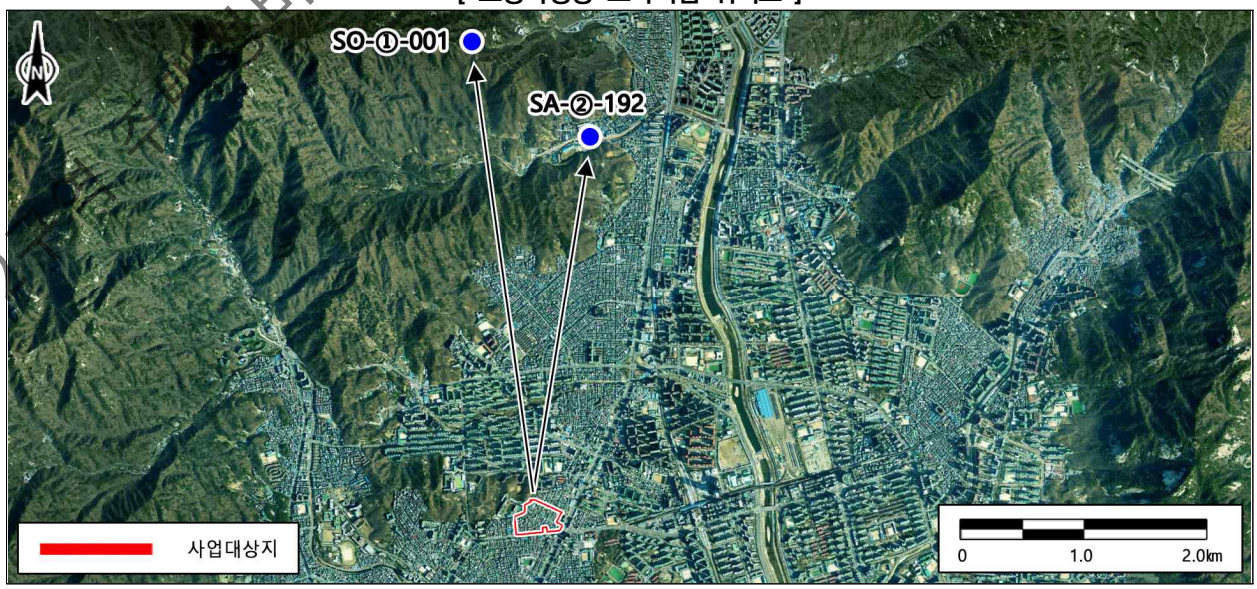
[토양측정망 조사지점]

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni
SO-①-001	0.1	17.6	2.33	0.04	29.8	76.1	5.3
SA-②-192	0	2.8	0	0	17.9	56.4	1.9
1지역 우려기준	4	150	25	4	200	300	100
1지역 대책기준	12	450	75	12	600	900	300
2지역 우려기준	10	500	50	10	400	600	200
2지역 대책기준	30	1,500	150	30	1,200	1,800	600

※ 주 : 6가 크롬, 불소, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄, 다이옥신(퓨란을 포함한다)은 불검출

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

[토양측정망 조사지점 위치도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 토양오염 실태조사

○ 사업대상지와 인접한 환경부 및 국립환경과학원 토양오염 실태자료를 조사한 결과, 서울특별시 도봉구에 총 10개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준을 만족하는 것으로 조사됨

[토양오염 실태조사지점]

조사지역종류	지점명칭	지목	지역	시료번호	시료깊이(m)
교통관련 시설지역	㈜헨지스에너지 구도일주유소 도봉	주유소용지	3	85-1-1	4
	㈜송만에너지 도봉제일주유소	주유소용지	3	86-1-1	4
	구도일주유소 파크빌	주유소용지	3	87-1-1	4
	동일석유㈜창동주유소	대지(2지역)	2	89-1-1	4
	쌍문주유소	대지(1지역)	1	90-1-1	4
	현대오일뱅크㈜직영 영신주유소	대지(1지역)	1	91-1-1	4
	대성산업㈜ 신창주유소	주유소용지	3	92-1-1	3
어린이 놀이시설지역	은행나무어린이공원	공원용지	1	88-1-1	0.15
	달내어린이공원	공원용지	1	93-1-1	0.15
	꽃동네어린이공원	공원용지	1	140-1-1	0-0.2
	꽃동네어린이공원	공원용지	1	94-1-1	0.15

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

[토양오염 실태조사결과]

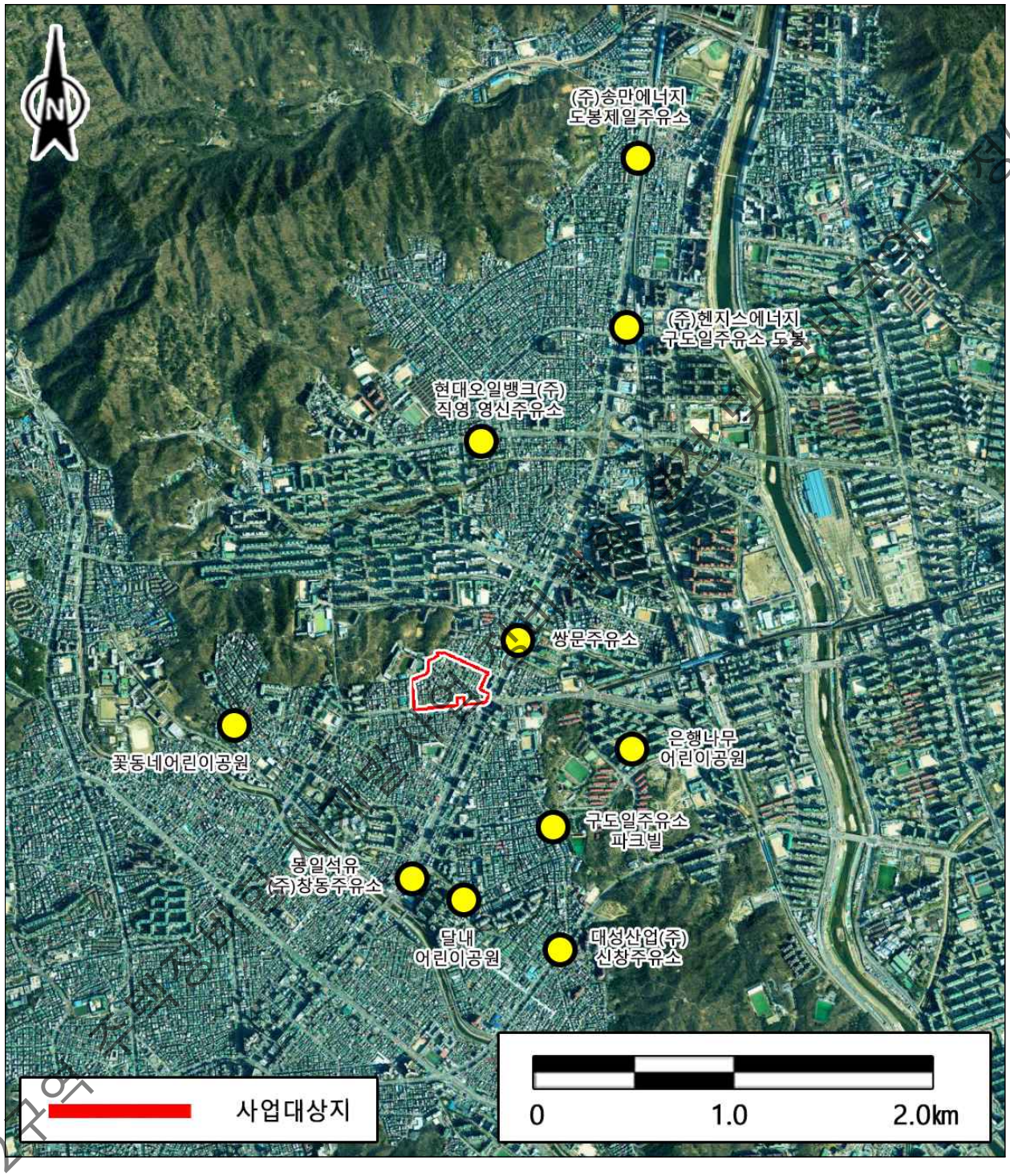
지점명칭		Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni
㈜헨지스에너지 구도일주유소 도봉		-	-	-	-	-	-	-	-
㈜송만에너지 도봉제일주유소		-	-	-	-	-	-	-	-
구도일주유소 파크빌		-	-	-	-	-	-	-	-
동일석유㈜창동주유소		-	-	-	-	-	-	-	-
쌍문주유소		-	-	-	-	-	-	-	-
현대오일뱅크㈜직영 영신주유소		-	-	-	-	-	-	-	-
대성산업㈜ 신창주유소		-	-	-	-	-	-	-	-
은행나무어린이공원		1.05	10.4	0	0.01	10.6	0	36.5	3.8
달내어린이공원		0.62	2.8	1.73	0	5.7	0	122.5	6
꽃동네어린이공원		0	8	1.99	0.06	14.7	0.6	49.2	4.1
꽃동네어린이공원		1.19	19.8	4.3	0.1	29.4	0	138	11.5
우려기준	1지역	4	150	25	4	200	5	300	100
	2지역	10	500	50	10	400	15	600	200
	3지역	60	2,000	200	20	700	40	2,000	500

※ 주 : 불소, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄, 다이옥신(퓨란을 포함한다)은 불검출

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[토양오염 실태조사지점 위치도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련)]

물 질	1지역(㎎/㎏)		2지역(㎎/㎏)		3지역(㎎/㎏)	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,000	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	800	2,400	1,300	3,900	2,000	6,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	800	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	500	340	1,000	1,000	3,000

※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

※ 비고 :

1. 1지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대 (「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다) ·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이 놀이시설 안전관리법」 제2조 제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용 한다) 부지
2. 2지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지· 제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측

■ 공사 시

○ 사업대상지 내 공사 시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨

○ 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기되는 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

■ 공사 시

○ 공사 시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리 업체에 위탁 처리할 계획임

○ 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임

[폐유보관시설(예시)]



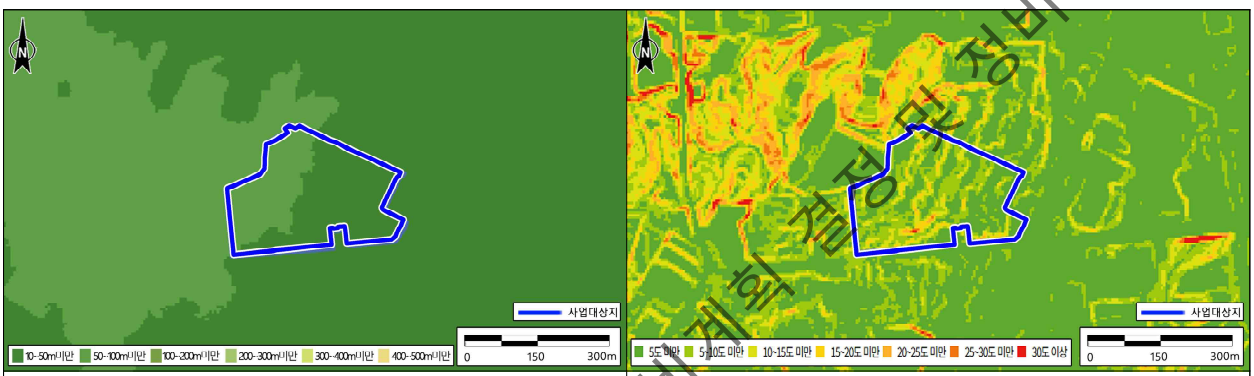
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

나. 지형·지질

1) 현황

- 대상지는 도봉구 쌍문동 81번지 일대로, 남측으로 우이천이 위치하고 동측에는 지하철 1호선과 4호선, 서측으로는 쌍문근린공원이 위치함
- 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 이용하여 조사한 결과, 사업대상지 및 주변지역은 대부분 경사도는 10°미만 표고는 50m미만이 분포하는 것으로 조사됨

[표고 및 경사현황도]



표고 | 경사

- 사업대상지 및 주변지역의 주요 지질현황을 파악하기 위하여 한국지질자원연구원 「수치 지질도(1/50,000)」를 기본으로 지질 개황을 조사하였음
- 사업대상지 및 주변지역은 중생대쥐라기 대보관입암류 화강암과 신생대 제4기 충적층이 분포하는 것으로 조사됨

[지질도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측

■ 지형의 변화

○ 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상 되나, 대상지는 시가화지역으로 평탄한 지대에 위치하므로 사업으로 인한 지형 변화는 크지 않을 것으로 예상됨

■ 토공량

○ 사업대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

■ 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

○ 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

3) 저감방안

■ 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

○ 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등 흙막이 공법 선정

○ 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정

○ 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용

○ 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립

○ 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요 구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

■ 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

○ 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

■ 사토처리계획

○ 공사시 사토가 발생할 경우, 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함

○ 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우, 건설폐기물 수집운반 업체를 통해 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함

○ 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(https://www.tocycle.com/)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

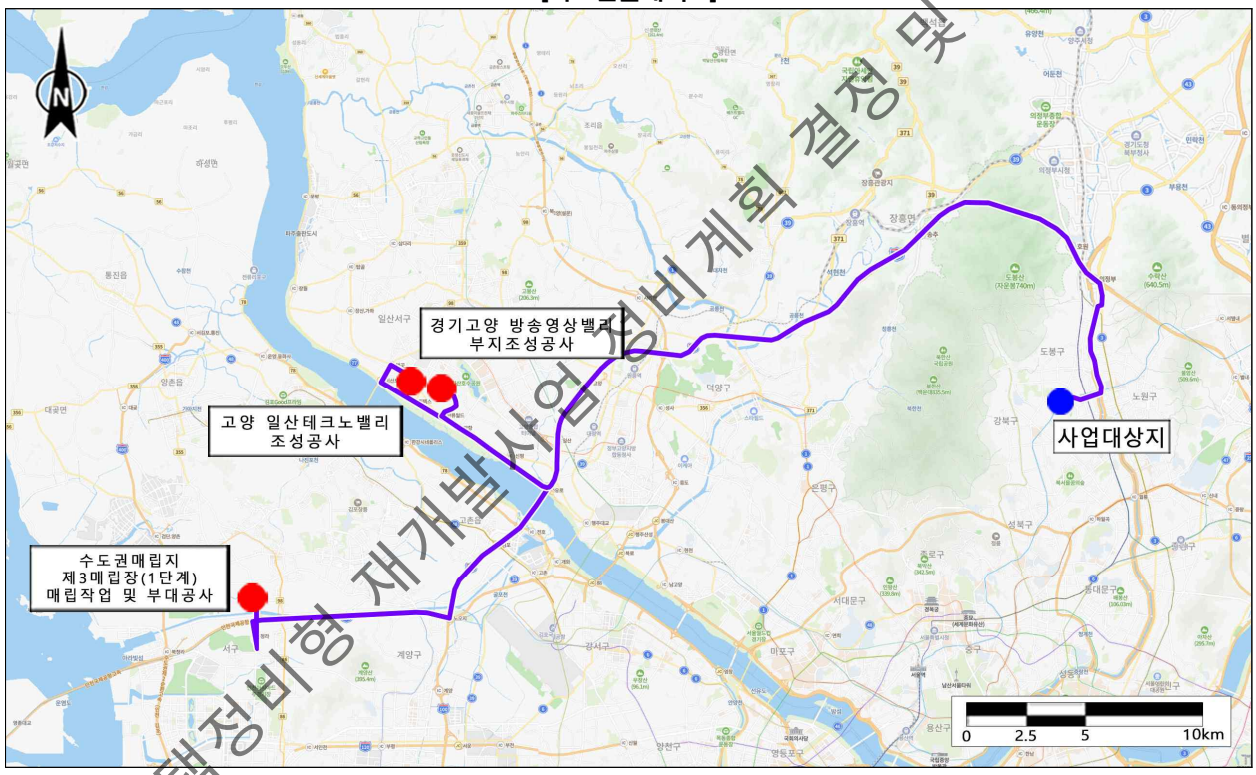
쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[주변 사토장 현황]

사 업 명	위 치	반입기간	반입물량(㎥)	용 도
경기고양 방송영상밸리 부지조성공사	경기도 고양시 일산동구 장항동 634-39	2022.05.25.~ 2026.06.17	1,248,479	되메우기용
고양 일산테크노밸리 조성공사	경기도 고양시 일산서구 대화동 1938-2	2023.03.20.~ 2026.12.31	117,000	도로성토용
수도권매립지 제3매립장(1단계) 매립작업 및 부대공사	인천광역시 서구 백석동 58	2018.10.01.~ 2026.08.31	3,900,000	채방성토용

※ 자료 : 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com/)

[사토반출계획도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

다. 물순환

1) 현황

■ 물순환 현황도

○ 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 조사됨

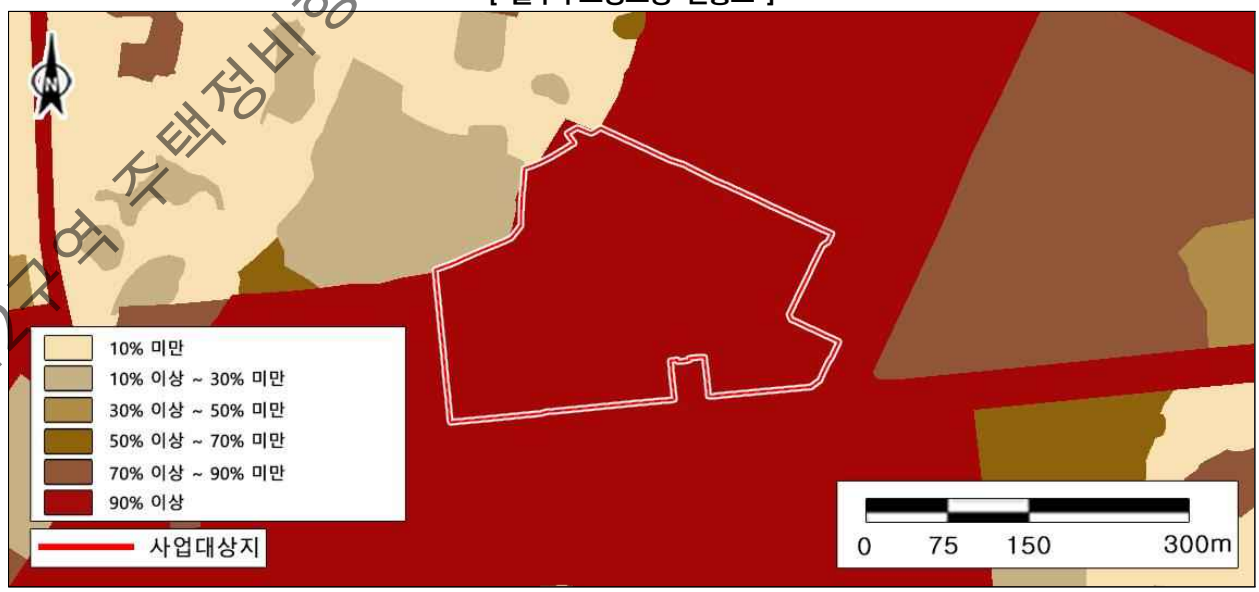
[물순환 현황도]



■ 불투수토양포장 현황도

○ 불투수토양포장 현황도 상 사업대상지는 90% 이상으로 조사됨

[불투수토양포장 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측

■ 공사시

○ 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨

○ 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

[합리식]

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \ (㎥/sec)$$

Q : 우수유출량(㎥/sec), C : 유출계수, I : 강우강도(㎜/hr), A : 유역면적(㏊)

○ 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

[공종별 기초유출계수의 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	공지	0.10~0.30
도로	0.80~0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타불투수면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.00	구배가 급한 산지	0.40~0.60

※ 자료 : 하수도 시설기준, 2015, 한국상하수도협회

○ 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 "인구밀도가 큰 지역" 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

[유입시간의 표준치]

우리나라에서 일반적으로 사용되고있는 계수		미국 토목학회	
인구밀도가 큰 지역	5 분	완전포장, 하수도가 완비된 밀집지역	5 분
인구밀도가 작은 지역	10 분		
평 균	7 분	비교적 구배가 작은 발전지역	10~15 분
간선 하수관로	5 분		
지선 하수관로	7~10 분	평지의 주택지역	20~30 분

※ 자료 : 하수도 시설기준, 2015, 한국상하수도협회

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[서울지점의 확률강우강도]

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5	88.5	77.3

※ 자료 : 도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부

○ 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 1.269㎥/sec로 산정됨

[우수유출량 산정결과]

구 분	배수유역면적 (ha)	유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	6.8736	0.3	221.5	1.269

○ 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 14.69ton/일, SS유출농도 133.98mg/L로 산정됨

[토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수]

구 분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사단위중량 (ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	6.8736	300	2.6	1.269

[토사유출량 및 SS유출농도 산정식]

◉ 토사유출량(ton/일) =

$$\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha·년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{\text{365(일/년)}}$$

◉ SS유출농도(mg/L) =

$$\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times 10^{9}\text{(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times \text{86,400(sec/일)} \times 10^{3}\text{(L/㎥)}}$$

[토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도)]

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	14.69	133.98

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨

○ 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

[공사시 투입인원 산출결과]

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙소 (㎡)	합계
	감리, 감독자	수급자	소계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11①	15	26	14	29
산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③					

※ 자료 : 1. ② : 현장사무소 규모의 경우, 「2025 건설공사 표준품셈, 2024. 12, 국토교통부·한국건설기술연구원」 참고

2. ③ : 산정식의 경우, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」 참고

※ 주 : ① : 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(14인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외

[공사시 현장투입인력 오수발생량 산정]

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (kg/일)	비고
합계		29①	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인·급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인·급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

※ 주 : ① : 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임

■ 운영시

○ 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨

○ 사업시행시 사업대상지는 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적기준을 만족토록 할 계획임

○ 이를 통해, 녹지면적을 최대한 확보하고, 사업시행 후 발생하는 우수유출 저감을 위해 사업시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획하는 등 자연물순환 기능이 유지

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

되도록 할 계획임

○ 운영시 우수유출량 산정을 위해 앞서 제시한 합리식을 적용하여 산정함

○ 유출계수는 「환경영향평가서 감축을 위한 공통사항 자료집, 2009. 5, 서울특별시」에 제시된 서울특별시 추천 유출계수 표준값과 사업대상지 생태면적을 활용하여 사업시행 후 총괄유출계수를 산정한 결과, 0.72으로 산정됨

[총괄유출계수 산정식]

◉ 총괄유출계수 = Σ(토지이용별 면적 × 유출계수) / 사업대상지 전체 면적

[사업시행 후 사업대상지 전체 총괄유출계수]

구 분	사업시행 후		
	면적(㎡)	유출계수(-)	환산면적(㎡)
자연지반녹지	5,464.01	0.20	1,092.80
인공지반녹지	15,580.59	0.70	10,906.41
전면투수포장	18,564.04	0.70	12,994.83
기타포장면	29,126.86	0.85	24,757.83
합계	68,735.50	-	49,751.87
총괄유출계수		0.72	

○ 강우강도(I)는 앞서 제시한 서울지점의 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을 적용한 221.5mm/hr를 적용함

○ 따라서, 사업대상지 운영시 우수유출량 산정결과, 3.045㎥/sec로 산정됨

[우수유출량 산정결과]

구 분	배수유역면적 (ha)	유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	6.8736	0.72	221.5	3.045

3) 저감방안

■ 공사시

○ 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임

○ 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임

○ 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[가배수로 및 침사시 설치사진(예시)]



○ 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 75.0㎡, 침사지 용량 115.0㎥로 산정됨

○ 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

[침사지 면적 및 용량 산정식]

◉ 침사지 면적(㎡) =	우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)
◉ 침사지 용량(㎥) =	침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

[침사지 규모]

구 분	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	1.269	0.021	20%	75.0	1.5	115.0

○ 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

■ 운영시

○ 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 도시의 과밀개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련토록 할 계획임

[생태면적률 기준]

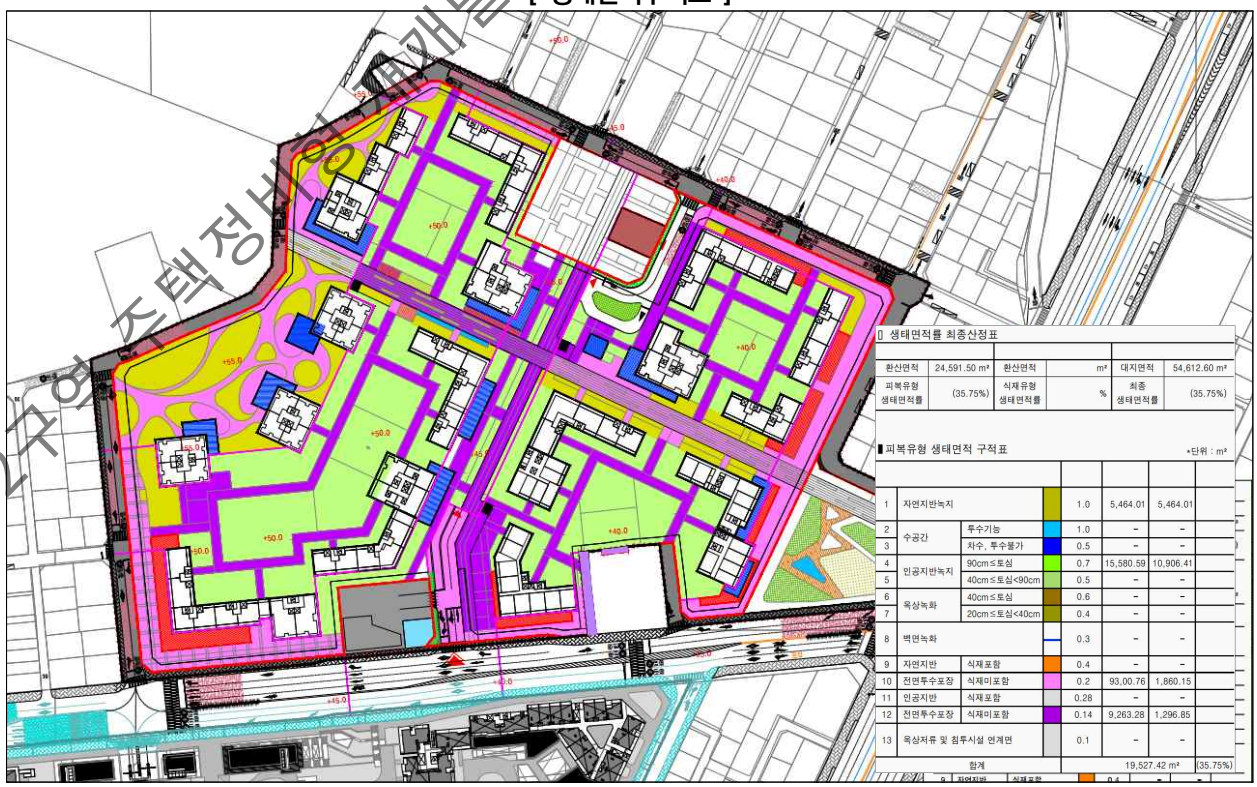
건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

○ 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임

○ 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

[생태면적구적도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

라. 수질

1) 현황

■ 상수원보호구역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

■ 습지보호구역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

■ 수변구역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

■ 수질보전 특별대책지역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

■ 생태·경관보전지역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구에는 생태·경관보전지역이 없는 것으로 조사됨

■ 하천 현황

○ 사업대상지 북측으로 약 0.70km 이격하여 방학천(지방하천), 남서측으로 약 0.74km 이격하여 우이천(지방하천)이 분포하는 것으로 조사되었으며, 동측으로 유하하여 중랑천(국가하천)으로 유입 후 최종 한강(국가하천)으로 유입되는 것으로 조사됨

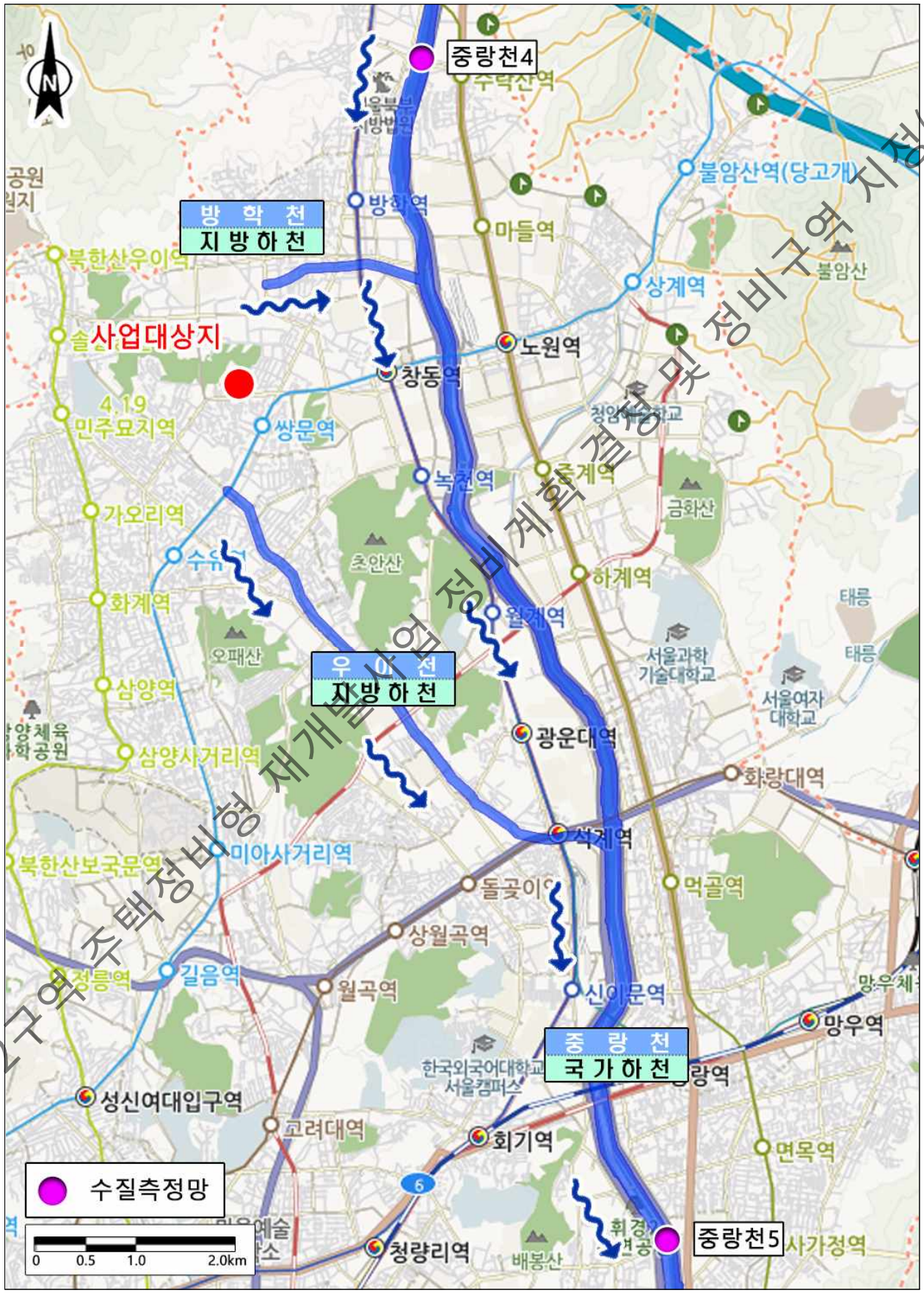
[하천 현황]

본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	-	-	-	-	기점 : 강원도 정선군 여량면 송천 합류점 종점 : 경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	494.44	34,267.70 (북한면적 포함)
한강	중랑천	-	-	-	기점 : 경기도 의정부시 장암동 시도경계선의 최북단에 위치한 점에서 동서로 그은직선 종점 : 서울특별시 성동구 금호동 한강(국가) 합류점	36.44	296.87
한강	중랑천	방학천	-	-	기점 : 서울특별시 도봉구 방학동 587-2번 지선 종점 : 서울특별시 도봉구 방학동 중랑천(국가) 합류점	3.48	4.78
한강	중랑천	우이천	-	-	기점 : 서울특별시 도봉구 우이동 200번 지선(북한교) 종점 : 서울특별시 노원구 월계동 중랑천(국가) 합류점	12.35	27.29

※ 자료 : 하천관리지리정보시스템(http://river.go.kr)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[수계도 및 수질측정망 위치도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 지표수질 현황

○ 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 상·하류의 조사를 위해 수질측정망 '중랑천4' 및 '중랑천5'에 대한 지표수질을 조사함

○ 수질측정망을 활용한 2024년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '중랑천4' 및 '중랑천5'는 Ia(매우좋음)~II(약간좋음)등급인 것으로 조사됨

[하천 현황]

측정망	조사일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
중랑천4	1월	7.1	11.2	1.1	4.8	4.2	9.067	0.052	3.0	12,000
	2월	7.5	11.6	1.8	5.0	4.8	10.064	0.066	3.6	4,200
	3월	7.4	11.5	2.7	5.0	4.8	7.531	0.067	3.8	7,700
	4월	7.4	10.8	1.7	3.6	5.8	11.058	0.054	4.2	11,000
	5월	7.3	9.5	2.9	8.7	47.9	10.009	0.093	6.0	21,000
	6월	7.2	8.6	1.0	4.4	6.9	10.440	0.030	3.1	4,600
	7월	7.1	8.5	0.8	2.7	3.2	6.135	0.024	2.2	11,000
	8월	7.5	8.8	0.8	3.6	2.5	9.584	0.032	2.6	9,000
	9월	7.3	8.0	2.5	4.1	10.9	7.146	0.116	3.7	93,000
	10월	7.4	8.9	0.6	3.4	0.7	10.886	0.019	2.5	6,200
	11월	7.4	10.0	0.9	3.2	1.5	10.949	0.025	2.4	5,800
	12월	7.5	10.8	1.0	4.1	3.5	11.436	0.039	3.7	7,000
중랑천5	1월	7.4	12.0	1.2	4.1	6.1	7.057	0.072	2.6	24,000
	2월	7.7	11.7	1.7	5.0	6.2	9.187	0.097	3.7	600
	3월	7.8	11.2	2.4	4.8	7.3	6.913	0.092	3.9	8,000
	4월	7.7	9.8	1.6	3.7	10.5	8.306	0.072	4.1	3,000
	5월	7.8	9.0	1.8	5.3	10.3	7.525	0.097	4.4	2,500
	6월	7.9	9.4	1.2	5.0	29.3	6.842	0.072	4.4	1,000
	7월	7.6	8.2	1.4	3.5	11.0	4.771	0.088	2.9	35,000
	8월	7.6	8.5	1.1	3.7	5.5	5.437	0.097	3.1	2,000
	9월	7.6	8.5	1.6	3.7	7.5	6.483	0.093	3.3	400
	10월	7.9	10.0	0.8	4.6	6.7	6.795	0.085	3.0	4,000
	11월	7.7	11.9	1.0	3.9	2.4	6.843	0.066	2.9	5,000
	12월	7.9	12.5	1.2	4.7	4.5	8.803	0.080	3.2	7,000

※ 자료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

※ 주 : 수질측정망 위치 : 서울특별시 노원구 상계동(중랑천4), 서울특별시 동대문구 장안동(중랑천5)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[하천 생활환경 기준]

등급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

※ 비고 : 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

나. 좋음: 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

다. 약간 좋음: 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음

라. 보통: 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

마. 약간 나쁨: 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

바. 나쁨: 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 주지 않으며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

사. 매우 나쁨: 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 지하수질 현황

○ 「2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 도봉구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 측정망 4개소 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사됨

[지하수질 측정망 지점]

지점코드	측정소 위치	용도	음용여부	비고
A-10-a-1-01	서울특별시 도봉구 방학동	생활	비음용	-
A-10-c-1-03	서울특별시 도봉구 쌍문동	공업	비음용	-
A-10-a-1-05	서울특별시 도봉구 쌍문동	생활	비음용	-
A-10-c-1-06	서울특별시 도봉구 창동	생활	음용	-

※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

[지하수질 측정망 조사 결과]

지점코드		pH	총대장균군 (군수/100mL)	NO_3-N (mg/L)	Cl- (mg/L)	As (mg/L)	Pb (mg/L)	Cr (mg/L)
A-10-a-1-01	상반기	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수
	하반기							
A-10-c-1-03	상반기	7.9	불검출	0.7	82.9	불검출	불검출	불검출
	하반기	8.0		0.7	53.8	0.008		0.001
A-10-a-1-05	상반기	6.9	2	2.2	43.1	불검출	0.006	0.001
	하반기	7.0	불검출	2.3	50.3	불검출	불검출	0.001
A-10-c-1-06	상반기	6.9	불검출	불검출	26.1	불검출	불검출	불검출
	하반기	8.3		3.9	34.6			
기준치(일반지역)		5.8~8.5	5,000 이하	20 이하	250 이하	0.05 이하	0.1 이하	0.05 이하

※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

※ 주 : Cd, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 1.1.1-TCE, PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 불검출 및 미채수

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[지하수의 수질기준(제41조 관련)]지점]

항목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반 오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8~8.5	6.0~8.5	5.0~9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정 유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	0.02 이하	0.02 이하	0.02 이하
	파라티온	0.06 이하	0.06 이하	0.06 이하
	페놀류	0.005 이하	0.005 이하	0.01 이하
	납	0.1 이하	0.1 이하	0.2 이하
	크롬	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	트리클로로에틸렌	0.03 이하	0.03 이하	0.06 이하
	테트라클로로에틸렌	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	1.1.1-트리클로로에탄	0.15 이하	0.3 이하	0.5 이하
	벤젠	0.015 이하	-	-
	톨루엔	1 이하	-	-
	에틸벤젠	0.45 이하	-	-
	크실렌	0.75 이하	-	-

※ 자료 :「지하수법 시행규칙」[별표9]

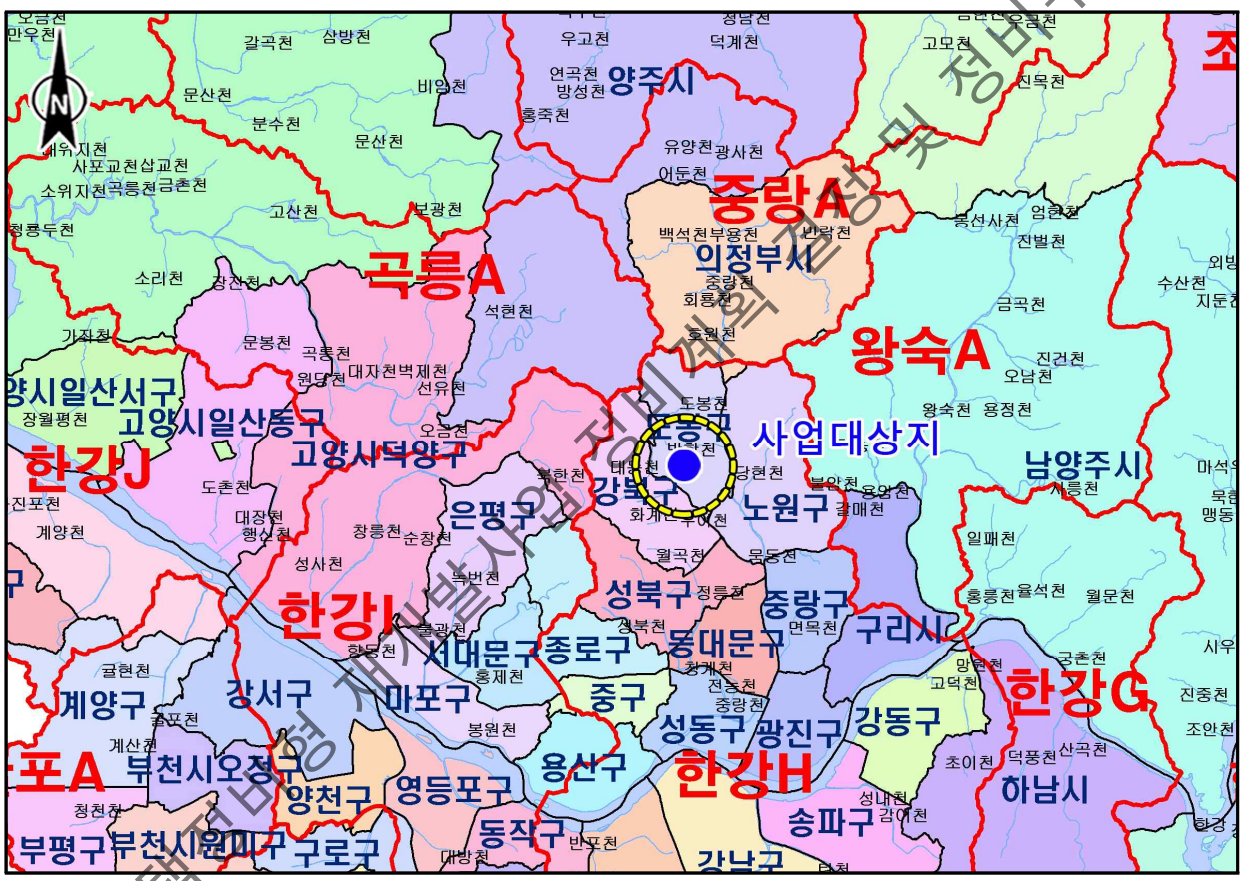
※ 주 : 단위 : mg/L

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 수질오염물질 총량관리지역

○ 본 사업대상지가 위치한 서울특별시 도봉구 쌍문동 81번지 일대는 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강H'에 포함되며, 본 사업은 「오염총량관리 기본방침」 제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 따라 "30세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하는 사업"을 계획함에 따라 할당대상사업에 해당되는 것으로 조사됨

[수질오염총량관리 단위유역도(한강H)]



2) 영향예측 및 저감방안

○ 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 발생하여 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 바람 및 열

1) 현황

○ 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경목적의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024) 기상자료를 분석함

○ 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.6℃, 상대습도 61.8%, 강수량 1,271.6㎜, 일조시간 2,404.2hr, 평균풍속 2.3m/s, 최대풍속 9.8m/s로 조사됨

[서울기상대 기상개황]

구 분 / 년 도	기 온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일 조 (hr)	풍 속(m/sec)	
					평 균	최 대
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
2024	14.9	66.0	1,311.4	2,231.9	2.3	9.1
평 균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

○ 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

○ 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

[월별풍속]

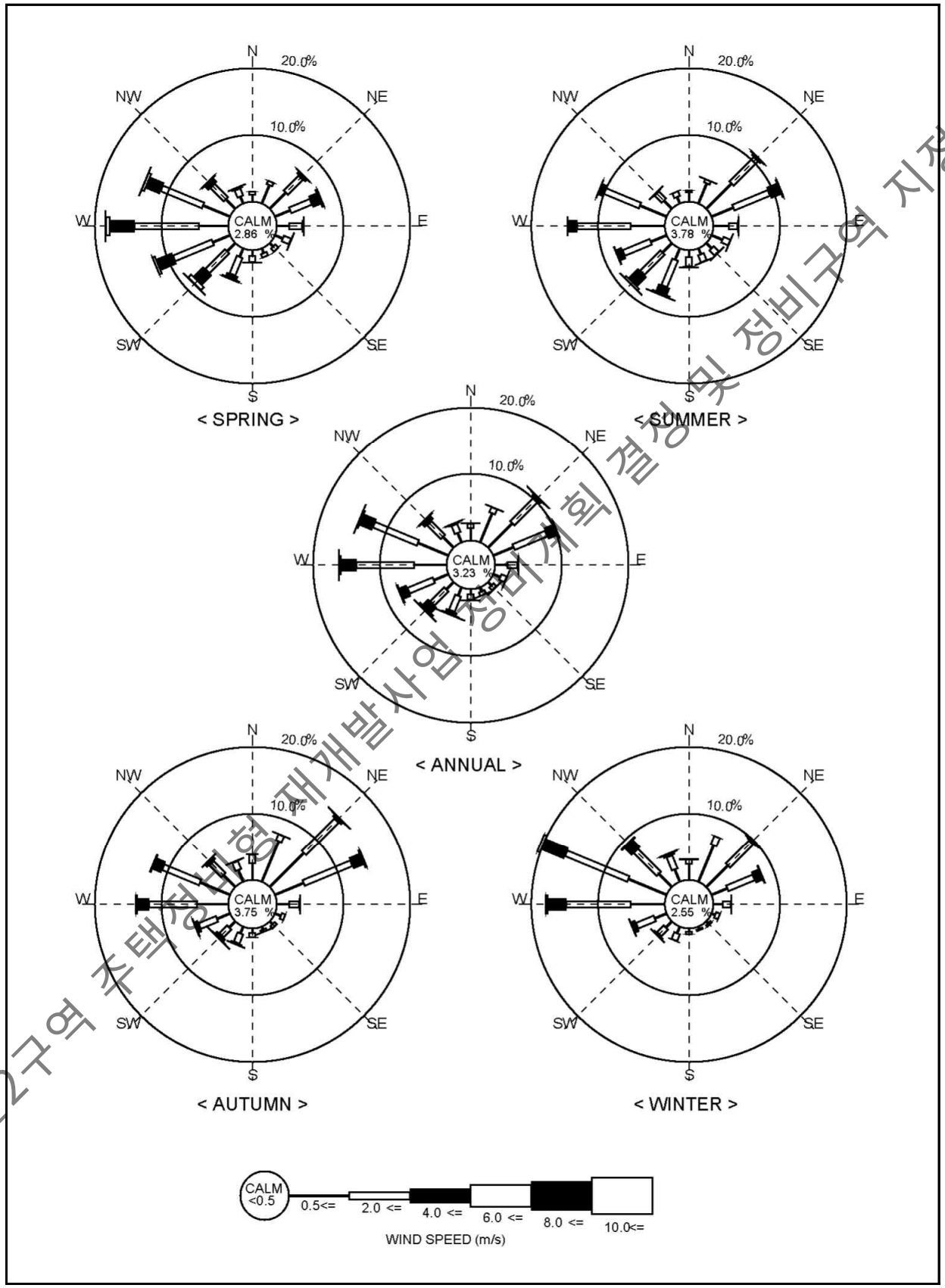
(단위 : m/s)

구 분	평 균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여 름			가 을			겨 울		
서울	2.3	2.5			2.3			2.1			2.4		
		2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.6

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[바람장미도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

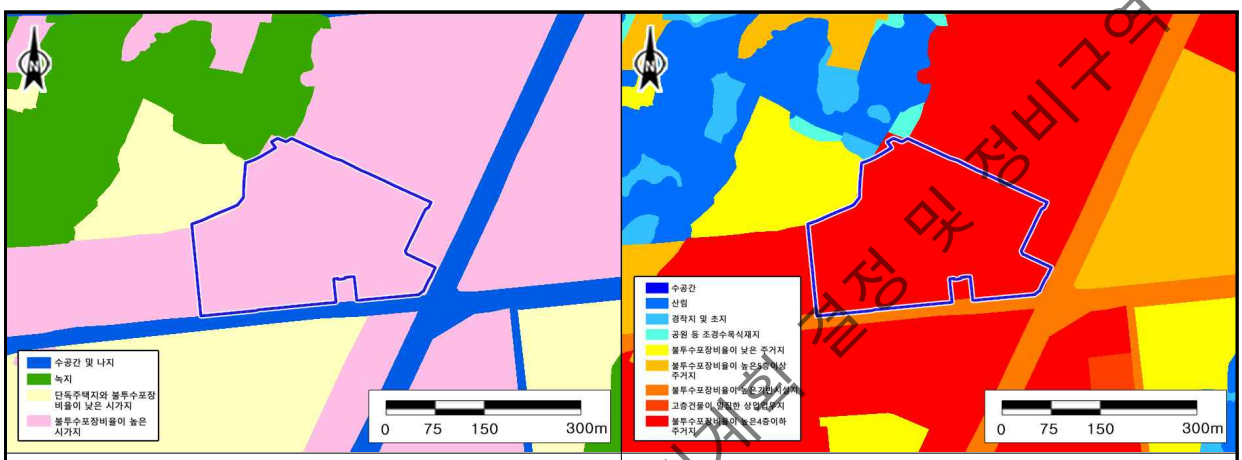
■ 바람

○ 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 조사되었음

■ 열 환경

○ 사업대상지는 열환경 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사되었음

[바람 및 열환경 현황]



바람기능 공간유형도 | 열환경 공간유형도

2) 영향예측

○ 본 사업대상지는 시가화지역이며, 북서측으로 쌍문근린공원, 쌍문동청소년문화의집근린공원, 둘리유아숲체험관 등이 위치하고 있으며, 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

3) 저감방안

■ 바람

○ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하며 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 사업시행 시 투수포장을 확보할 계획이며, 주변에 위치한 쌍문근린공원, 쌍문동청소년문화의집근린공원, 둘리유아숲체험관 등 인근녹지를 연계한 녹지계획을 수립하여 단지 내부로 최대 바람이 유입될 수 있는 건축설계를 검토하여 반영하도록 하겠음

○ 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲을 통해 주변 녹지와 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 열 환경

○ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 주거건물이 밀집한 지역으로 이루어져 있어 계획시행 시 사업대상지 내 투수포장을 확보할 계획임

○ 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물에 옥상녹화 등을 조성할 계획임

○ 열환경 관리지역을 중심으로 보행로 내 차열투수포장, 식재 기능 면저글 고려하여 교목, 2열 식재를 할 계획임

○ 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경 개선을 할 계획임

[열환경 개선효과 있는 수종]

구 분	열환경 개선효과 수종
초 본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관 목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교 목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

※ 자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원 / 2014, 농촌진흥청

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

바. 대기질

1) 현황

■ 대기관리권역 지정현황

○ 본 사업대상지가 위치한 서울시의 환경관리 지구·지역 지정현황을 조사한 결과, 「대기관리권역」에 해당하는 것으로 조사됨

[대기관리권역 지정현황]

권 역	지역구분	지 역 범 위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)을 제외한 전 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조 관련 [별표1]

■ 주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

○ 사업대상지는 주변으로 주거시설, 공원, 학교, 상업시설 등이 혼재하여 위치하고 있음

○ 사업대상지를 경계로 동측으로 주거시설 남측은 쌍문역(4호선) 서측은 쌍문근린공원이 위치함

[주변지역 현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 대기질 현황

○ 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 서측으로 약 0.8km 이격하여 도봉구 측정소(쌍문동청소년문화의집)가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

[대기질 조사결과(도봉구 측정소)]

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	O_2 (ppm)	SO_2 (ppm)	CO (ppm)
2024년	1월	33	25	0.024	0.024	0.003	0.57
	2월	30	23	0.021	0.029	0.003	0.56
	3월	51	23	0.018	0.040	0.003	0.45
	4월	49	21	0.015	0.048	0.003	0.43
	5월	28	15	0.011	0.045	0.003	0.40
	6월	27	16	0.011	0.064	0.003	0.32
	7월	16	10	0.009	0.041	0.002	0.28
	8월	19	13	0.009	0.046	0.002	0.32
	9월	15	8	0.011	0.039	0.002	0.27
	10월	21	13	0.015	0.030	0.003	0.42
	11월	27	16	0.021	0.028	0.003	0.54
	12월	33	19	0.023	0.025	0.003	0.57
평 균		29	17	0.016	0.038	0.003	0.43
환경정책기본법		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr
서울시 대기환경기준		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr

※ 자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측

■ 공사시

○ 향후 도시관리계획 수립 후 사업대상지 내 단위개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사 이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함

- 현 단계에서 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입대수는 각 1대씩으로 가정함

○ 건설장비(벡호우) 가동에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량을 산정한 결과, PM-10 0.0026g/sec, PM-2.5 0.0023g/sec, NO_2 0.0476g/sec로 산정됨

[건설장비(백호우) 오염물질 배출계수]

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P<130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 주 : PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정편람 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

[건설장비(백호우) 배출량]

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
백호우	1	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0026	0.0023	0.0476
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0026g/sec							
	PM-2.5	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0023g/sec							
	NO2	1대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0476g/sec							

※ 주 : NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

○ 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0010g/sec, PM-2.5 0.0009g/sec, NO_2 0.1527g/sec로 산정됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[덤프트럭 오염물질 배출계수]

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 주 : 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정
※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

[덤프트럭 오염물질 배출량]

구 분	투입대수(대)	연료 사용량 (L/hr)	1L당 운행거리 (km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	1	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0010	0.0009	0.1527
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0010g/sec							
	PM-2.5	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0009g/sec							
	NO2	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.1527g/sec							

※ 주 : NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
※ 자료 : 1. 2024 건설공사 표준품셈, 2023, 한국건설기술연구원
2. 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
3. 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표, 2014, 국토교통부 (현대 트라고엑시언트 적용)

○ 공사시 총 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0036g/sec, PM-2.5의 경우 0.0032g/sec, NO_2의 경우 0.2003g/sec로 예측됨

[공사시 오염물질 배출량 산정결과]

(단위 : g/sec)

구 분		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0026	0.0010	0.0036
	PM-2.5	0.0023	0.0009	0.0032
	NO_2	0.0476	0.1527	0.2003

■ 운영시

○ 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할 것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 저감방안

■ 공사시

○ 대기환경보전법」 제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상지 인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음

○ 주기적인 살수 실시

- 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(자료 : 대기오염배출계수(Ⅱ), 1993, 환경처)
- 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등
- 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

[살수차량 운영계획]

구 분	내 용
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤
살수량	300~400cc/㎡·회
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로



○ 세륜세차시설 설치

- 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치(현장여건에 따라 설치위치 조정)
- 설치규격 : 「대기환경보전법 시행규칙」 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

[세륜·세차시설 설치기준]

구 분	내 용
세륜시설	수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 수조의 깊이 : 20cm이상 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 수압 : 3㎏/㎠이상

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 공사차량 속도규제
- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

○ 비산방진막 설치
- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요시 방진막을 설치토록 하겠음

○ 기타 저감대책
- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

■ 운영시

○ 현재 단계에서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

[대기오염물질 정화 수종]

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 뽕나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 자료 : 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023.01), 국립산림과학원

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

사. 온실가스·에너지

1) 현황

■ 국가온실가스 배출량

○ 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6백만tonCO₂eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만tonCO₂eq에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

[국가연도별 온실가스 배출량]

(단위 : 백만tonCO₂eq)

구분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
											1990년 대비	전년 대비
CO2	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	633.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
CH4	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
N2O	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	134.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
HFCs	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
PFCs	-	0.06	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
SF6	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
총 배출량	292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

※ 주 : 1. PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

2. LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석 참고

3. NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우,
NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

■ 서울특별시 온실가스 배출량

○ 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO₂eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO₂eq, 2021년 21,475천tonCO₂eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

[서울특별시 온실가스 배출량]

(단위 : 천tonCO₂eq)

구분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH_4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N_2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF_6	18	0.06	11	0.05	7	0.00
합계	30,171	100.00	21,475	100.00	20,727	100.00

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 서울특별시 용도별 전력 사용량

○ 서울특별시 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9%순으로 사용되는 것으로 조사됨

[서울특별시 전력사용량]

(단위 : MWh)

구분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

■ 서울특별시 가스공급량

○ 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951천㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton로 조사됨

[서울특별시 가스공급량]

(단위 : 천tonCO_2eq)

구분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

○ 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 전체적으로 경제 침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보이는 것으로 조사되었음

[서울특별시 배출원별 온실가스 배출량]

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량(TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

2) 영향예측

■ 연료사용량 예측

○ 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지사업계획서 작성기준(2024.10.30)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 2,143.67천㎥/년으로 예측됨

○ 난방면적 산정

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)	비고
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80	공동주택 적용
상업시설	근린·일반·중심상업,주상복합(주거제외) 등	70	근린생활시설 적용
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84	-
교육연구	학교, 교육원, 직업훈련소	89	-
공용의청사 및 공공시설	공공청사, 우체국, 경찰서, 소방서 등	84	-
의료시설	병원	96	-
복지시설	노유자 시설 등	100	-
열공급설비	열공급설비	84	-

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[난방·급탕 면적산정]

구분			세대수	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)	비고
사업 대상지	공동 주택	75m² 초과	1,329	123,352.67	80	98,682.14	난방면적 60 초과
		56~75m² 이하	288	18,144.00		14,515.20	난방면적 45~60 이하
		41~56m² 이하	302	16,051.30		12,841.04	난방면적 33~45이하
		41m² 미만	-	-		-	난방면적 33 이하
	근린생활시설		-	4,150.00	70	2,905.00	-
	합 계		1,919	161,697.97	-	128,943.38	

※ 자료 : 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고 제 2024-170, 2024.10.30.)

※ 주 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 의거하여 공동주택 연면적은 공급면적 기준으로 산정

2. 난방면적(m²) = 연면적(m²) × 난방비율(%)

○ 난방, 급탕 연료사용량 산정

[주택의 단위난방부하]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방면적비(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아파트	60 초과	55.0	53.0	49.0	45.0
	45~60 이하	57.7	55.6	51.4	47.2
	33~45 이하	58.8	56.7	52.4	48.1
	33 이하	60.5	58.3	53.9	49.5
연립주택	85 초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85 이하	46.9	42.8	39.5	36.8
단독주택	60 초과	67.1	64.7	59.8	54.9
	60 이하	66.3	63.9	59.0	54.2

※ 자료 : 에너지사용계획 수립 및 협의절차 등에 관한 규정 [별표2] (산업통상자원부 고시, 제2023-6, 2023.01.04.)

※ 주 : A : 대전·춘천지역, B : 수원·청주지역, **C : 서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역,** D:부산·양산·김해·운산·여수·목포지역, 상기 이외의 지역은 인근지역으로 적용, 제주도는 따로 정함

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (kcal/㎡·hr)]

건물용도	단위난방부하		단위급탕부하	비고
	A	B		
공 동 주 택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하〉 참조
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종 교 시 설	115	135	2	-
노유자 시설	86	105	7	유치원, 노인정
의 료 시 설	105	125	25	병원급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	-
숙 박 시 설	89	110	45	-
판 매 시 설	98	120	5	-

※ 자료 : 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] (산업통상자원부고시 제2024-170, 2024.10.30)

※ 주 : A. 라디에이타, 콘벡타류 및 휀코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용

B. 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[용도별 평균부하율]

건물용도	주택	업무시설	상업시설	문화시설
평균부하율	30%	8%	15%	10%

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2024.12.30)

※ 주 : 1. 평균부하율은 전문가 자문을 통해 마련된 수치이며, 제시된 용도 이외의 경우에는 유사한 용도의 평균부하율 적용, 이 외 별도 최신 연구자료 등이 있는 경우 근거를 제시하고 해당 기준 적용 가능

2. 8,760시간/년 × 평균부하율 대신 연간 난방 예상가동시간 적용 가능

[난방·급탕 연료사용량]

구분			난방면적 (㎡)	단위부하(kcal/㎡·hr)			평균 부하율(%)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
				난방	급탕	계			
사업 대상지	공동 주택	60㎡ 초과	98,682.14	49	15	64	30	16,597.55	1,628.81
				공동주택			주택		
		45~60㎡ 이하	14,515.20	51.4	15	66.4	30	2,532.89	248.57
				공동주택			주택		
		33~45㎡ 이하	1,2841.04	52.4	15	67.4	30	2,274.50	223.21
				공동주택			주택		
	근린생활시설		2,905.00	110	5	115	15	438.97	43.08
				근린생활시설			상업시설		
	합 계		128,943.38	-			-	21,843.91	2,143.67

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단

※ 주 : 1. 연간열부하(kcal/년) = 난방면적 × (단위난방부하+단위급탕부하) × 8,760시간/년 × 평균부하율

2. 연료사용량(N㎥/년) = 연간열부하(kcal/년) ÷ 연료의 총발열량 (LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

3. 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준 (LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

○ 취사용 연료 사용량 산정

- 사업시행시 취사연료 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2023.02.28)」에 의하여 산정한 결과 사용량은 33,266.82천N㎥/년으로 예측됨

[취사용 단위연료부하(Mcal㎥·년)]

구분		연면적당 취사용 연료	비고
업무용 건물	일반빌딩	2.84	-
	공공빌딩	4.20	-
상업용 건물	백화점	11.79	-
	상가	17.71	근린 생활시설 적용
교육용 건물	학교	10.70	-
	연구소	24.17	-
호텔		51.04	-
병원		19.64	-
전화국		0.56	-
단독주택		1,486.80(Mcal/세대·년)	-
공동주택		1,411.20(Mcal/세대·년)	공동주택 적용

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단

※ 주 : 1kWh =2,300kcal 기준

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[취사용 열수요]

구분		연면적(㎡)	취사용 연료부하 (Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
사업 대상지	공동주택	240,161.18	1,411.20	338,915.46	33,259.61
	근린생활시설	4,150.00	17.71	73.5	7.21
	합계	244,311.18	-	338,988.96	33,266.82

※ 자료 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2024.12.30.)
2. 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

※ 주 : 1. 연간열부하(kcal/년) = 연면적 × 연면적당 취사용연료부하 × 10^3
2. 연료사용량(N㎥/년) = 연간열부하(kcal/년) ÷ 연료의 총발열량 (LNG발열량 10,190kcal/N㎥)
3. 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준 (LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

○ 연료사용량 산정

- 사업시행시 연료 사용량 산정 결과, 총 35,410.49천N㎥/년으로 예측됨

[연료사용량 산정]

구분	난방 및 급탕시	취사시	합계
LNG 사용량 (천N㎥/년)	2,143.67	33,266.82	35,410.49

■ 전력사용량 예측

○ 전력사용량 산정은 한국에너지공단 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단 2023.02.28.)」에 제시된 단위전력부하 및 수용율을 기준으로 산정

○ 전력사용에 따른 전력 온실가스 배출원단위는 환경부 「공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침」에 제시된 배출원단위 사용

[건축물의 단위전력부하 및 수용률]

구분	단위전력부하 (VA/m^2)	수용률(%)	비 고
단독주택	30	35	-
공동주택	30	35	공동주택 적용
근린생활시설	95	86	부대복리시설, 근린생활시설 적용
상업시설	95	86	-
업무시설	100	50	-

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구분	단위전력부하 (VA/m²)	수용률(%)	비 고
공공의청사	100	50	-
학 교	40	40	-
종교시설	40	50	-
사회체육시설	15	40	-
폐기물처리시설	8kVA/ton	70	-
집단에너지공급시설	3.8kVA/ton	50	보일러용량(t/h) 기준
수도시설	100	40	-
주 유 소	100	40	-
자동차관련시설	100	50	-
도로, 주차장, 광장 등	0.25	100	지하주차장 적용

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2023.02.28)

○ 연면적에 따른 전력사용량을 예측한 결과, 19,277.04MWh/년으로 산정됨

[사업시행 후 전력사용량]

구분		연면적 (㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용률 (%)	부등률	전력사용량 (MWh/년)
사업 대상지	공동주택	240,161.18	30	35	1.3	16,992.33
			공동주택			
	근린생활시설	4,150.00	95	86	1.3	2,284.71
			근린생활시설			
	합계	244,311.18	-	-	-	19,277.04

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2024.12.30)

※ 주 : 1. 전력사용량(MWh/년) = 연면적 × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6

2. 부등률 기준 : 1.3 (한전내부규정, 자문결과 등 반영)

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 연료 및 전력사용에 따른 온실가스 배출량

○ 연료사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 80,383.12tonCO2eq/년으로 산정됨

[연료사용시 온실가스 배출갸수 및 배출량]

구분		연료사용량 (천Nm³/년)	순발열량 (MJ//Nm²)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업 대상지	CO_2	35,410.49	38.5	56,100	1.00	76,481.35
	CH_4			92	21	2,633.90
	N_2O			3	310	1,267.87
	합계	35,410.49	-	-	-	80,383.12

※ 자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법

※ 주 : 1. 순 발열량(38.5MJ/Nm) : 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

2. 온실가스 배출량($tonCO_2eq$/년)

= 연료 사용량(Nm^2/년) × 순발열량(MJ/Nm) × 배출계수(kg(CO_2/CH_4/N_2O)/TJ)× 10^{-9} × 지구온난화지수

○ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과 9,201.88tonCO2eq/년으로 산정됨

[전력사용시 온실가스 배출갸수 및 배출량]

구분		전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/MWh)	발생량 (ton/년)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업 대상지	CO_2	19,277.04	0.4747	9,150.81	1.00	9,150.81
	CH_4		0.0000036	0.07	21	1,47
	N_2O		0.0000085	0.16	310	49.60
	합계	19,277.04	-	9,151.04	-	9,201.88

※ 자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법
서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024.12.30) (전력배출계수 : 0.4747(tCO_2/MWh)

※ 주 : 1. 발생량(ton/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2/MWh)

2. 온실가스 배출량($tonCO_2eq$/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2(CO_2/CH_4/N_2O)/MWh) × 지구온난화지수

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

○ 온실가스 총 배출량

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료 및 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 89,585.00tonCO_2eq/년으로 산정됨

[사업시행에 따른 온실가스 총 배출량]

구분	연료사용	전력사용	합계
온실가스 배출량 (tonCO2eq/년)	80,383.12	9,201.88	89,585.00

3) 저감방안

- 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재 계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 할 계획임
- 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용할 계획임
- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 할 계획임
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 할 계획임
- 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

아. 친환경적 자원순환

1) 현황

■ 생활폐기물

○ 서울특별시 도봉구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 서울특별시 도봉구는 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리 현황]

구분	전체행정구역		생활폐기물 관리구역	비 고	비고
	면적(㎢)	인구(인)	면 적(㎢)	인 구(명)	
도봉구	20.65	309,494	20.65	309,494	-

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 생활폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 도봉구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 도봉구의 생활폐기물(가정) 발생량은 81,670.5톤/년으로 재활용 50,467.4톤/년(61.79%), 소각 28,597.8톤/년(35.02%), 매립 2,605.3톤/년(3.19%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			81,670.5	50,467.4	45,119.3	5,348.1	28,597.8	2,605.3	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		34,083.2	2,880.1	0.0	2,880.1	28,597.8	2,605.3	0.0
	가연성	소계	31,671.6	2,880.1	0.0	2,880.1	26,585.2	2,206.3	0.0
		폐지류	6,581.1	0.0	0.0	0.0	5,875.4	705.7	0.0
		폐합성수지류	14,005.4	0.0	0.0	0.0	13,384.6	620.8	0.0
		폐고무류	194.9	0.0	0.0	0.0	174.0	20.9	0.0
		폐섬유류	389.1	0.0	0.0	0.0	347.4	41.7	0.0
		음식물류 폐기물	883.3	0.0	0.0	0.0	788.6	94.7	0.0
		폐목재류	3,074.1	2,880.1	0.0	2,880.1	173.2	20.8	0.0
		기타	6,543.7	0.0	0.0	0.0	5,842.0	701.7	0.0
	불연성	소계	2,393.0	0.0	0.0	0.0	1,996.0	397.0	0.0
		폐금속류	775.6	0.0	0.0	0.0	692.4	83.2	0.0
		폐유리류	717.0	0.0	0.0	0.0	640.1	76.9	0.0
		폐토사류	65.8	0.0	0.0	0.0	58.7	7.1	0.0
		폐타일 및 도자기류	47.5	0.0	0.0	0.0	42.4	5.1	0.0
		연탄재	157.1	0.0	0.0	0.0	0.0	157.1	0.0
		기타	630.0	0.0	0.0	0.0	562.4	67.6	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장생활폐기물)	18.6	0.0	0.0	0.0	16.6	2.0	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		23,105.2	23,105.2	20,637.2	2,468.0	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	7,508.2	7,508.2	7,508.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		307.0	307.0	307.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		564.9	564.9	564.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	3,539.8	3,539.8	3,539.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	408.7	408.7	408.7	0.0	0.0	0.0	0.0
		PET병	1,809.4	1,809.4	1,809.4	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	2,708.0	2,708.0	2,708.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		1,877.9	1,877.9	1,877.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		643.0	643.0	643.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		19.4	19.4	19.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		24.5	24.5	24.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		542.8	542.8	542.8	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		683.6	683.6	683.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		2,468.0	2,468.0	0.0	2,468.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			24,482.1	24,482.1	24,482.1	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 도봉구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 20,760.7톤/년이며, 소각 8,220.2톤/년(39.60%), 재활용 7,602.6톤/년(36.62%), 기타 4,937.9톤/년(23.78%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황]

구분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소각	매립	기타
					소계	물질재활용	에너지회수			
총계				20,760.7	7,602.6	6,941.9	660.7	8,220.2	0.0	4,937.9
종량제 방식 등 혼합 배출	소계			8,220.2	0.0	0.0	0.0	8,220.2	0.0	0.0
	가연성	소계		7,447.5	0.0	0.0	0.0	7,447.5	0.0	0.0
		폐지류		1,734.5	0.0	0.0	0.0	1,734.5	0.0	0.0
		폐합성수지류		2,318.1	0.0	0.0	0.0	2,318.1	0.0	0.0
		폐고무류		115.1	0.0	0.0	0.0	115.1	0.0	0.0
		폐섬유류		238.4	0.0	0.0	0.0	238.4	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		493.2	0.0	0.0	0.0	493.2	0.0	0.0
		폐목재류		131.5	0.0	0.0	0.0	131.5	0.0	0.0
		기타		2,416.8	0.0	0.0	0.0	2,416.8	0.0	0.0
	불연성	소계		772.7	0.0	0.0	0.0	772.7	0.0	0.0
		폐금속류		156.2	0.0	0.0	0.0	156.2	0.0	0.0
		폐유리류		189.1	0.0	0.0	0.0	189.1	0.0	0.0
		폐토사류		24.7	0.0	0.0	0.0	24.7	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		16.4	0.0	0.0	0.0	16.4	0.0	0.0
		연탄재		41.1	0.0	0.0	0.0	41.1	0.0	0.0
		기타		345.3	0.0	0.0	0.0	345.3	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소계			10,026.3	5,088.4	4,427.7	660.7	0.0	0.0	4,937.9
	가연성	소계		3,005.3	3,005.3	2,344.6	660.7	0.0	0.0	0.0
		폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		2,135.9	2,135.9	1,674.2	461.7	0.0	0.0	0.0
		폐고무류		21.2	21.2	21.2	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	166.9	166.9	0.0	166.9	0.0	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		673.4	673.4	641.3	32.1	0.0	0.0	0.0
		폐식용유		7.9	7.9	7.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		유기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소계		6,913.0	1,975.1	1,975.1	0.0	0.0	0.0	4,937.9
		폐금속류	금속캔류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		4,937.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4,937.9
		폐타일 및 폐도자기조각		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연소잔재물(연탄재 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		무기성오니류		1,975.1	1,975.1	1,975.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타			108.0	108.0	108.0	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				2,514.2	2,514.2	2,514.2	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 도봉구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 452.9톤/년이며, 재활용 452.9톤/년(100.00%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황]

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			452.9	452.9	452.9	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성	소계		452.9	452.9	452.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		356.9	356.9	356.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		96.0	96.0	96.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	동식물성잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	소계		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연소잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	분진류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류	고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		비철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석재폐콘크리트류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석고및폐석회		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제및폐흡수제		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 도봉구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 도봉구의 건설폐기물 발생량은 95,229.7톤/년이며, 대부분 재활용 94,938.5톤/년(99.69%)으로 처리되는 것으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			95,229.7	94,938.5	94,735.7	202.7	288.8	2.4	0.0
가연성	폐목재		185.6	185.6	126.4	59.2	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		1,097.2	808.4	664.8	143.6	288.8	0.0	0.0
	폐섬유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐벽지		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	56,118.3	56,118.3	56,118.3	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	13,508.7	13,508.7	13,508.7	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	2,572.9	2,572.9	2,572.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	385.8	385.8	385.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	11,309.2	11,309.2	11,309.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		385.0	385.0	385.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0
	폐타일 및 폐도자기		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		2.2	2.2	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		20.4	20.4	20.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		9,642.1	9,642.1	9,642.1	0.0	0.0	0.0	0.0
기타			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 도봉구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 도봉구의 지정폐기물 발생량은 1,107.2톤/년으로 매립 561.0톤/년(50.67%), 재활용 410.2톤/년(37.05%), 소각 84.8톤/년(7.66%), 기타 51.2톤/년(4.62%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[사업장지정폐기물 발생 및 처리현황]

구분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
금천구	소계	1,107.2	410.2	125.8	284.5	84.8	561.0	51.2
	공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타 폐유기용제	8.2	1.7	1.2	0.5	6.5	0.0	0.0
	분진	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	수은폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	안정화 또는 고형화처리물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	천연방사성제품폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐내화물 및 폐도자기조각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐농약	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐산	69.0	69.0	69.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석면	611.3	0.0	0.0	0.0	0.0	561.0	50.4
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐알칼리	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
	폐유	416.7	339.6	55.6	283.9	77.1	0.0	0.0
	폐유독물	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	1.1	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0
	폐합성고무	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제 및 폐흡수제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	할로겐족유기용제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ 소각시설 현황

○ 도봉구의 소각시설 현황 조사결과, 도봉구 내 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

■ 매립시설 현황

○ 도봉구의 매립시설 현황 조사결과, 도봉구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

■ 기타처리시설 현황

○ 도봉구의 기타처리시설 현황 조사결과, 도봉구 내 기타처리시설은 2개소가 위치하는 것으로 조사됨

[기타처리시설 현황]

구 분	시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	2023년 처리량(톤)	1일평균 가동시간	허가 (승인)일
도봉구	자원순환센터	도봉로 969	150.0	23,386.4	8	2001.08.08
	자원순환센터	도봉로 969	55.0	8,480.7	9	2021.05.07
	파쇄장	도봉로 974	12.0	0.0	8	1995.05.15

※ 자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측 및 저감방안

■ 공사 시

○ 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

○ 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

○ 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 자자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리

○ 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은「폐기물관리법」및「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임

○ 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치하여야 함

○ 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

○ 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

○ 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

■ 운영 시

○ 운영 시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 금천구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임

○ 운영 시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

자. 소음·진동

1) 현황

■ 소음 측정망

○ 계획지구는 서울시 도봉구 쌍문동 81번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(도봉로 및 노해로)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

○ 계획지구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음측정망을 인용 제시하였음

- 소음측정망 : 강북구 우이동
- 도봉구 소음측정망은 없는 것으로 조사됨

[환경소음측정망 측정 데이터]

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
왕의장어	일반	2023	3/4	62.5	63.8	62.4	63.3	63.0	58.2	56.5	57.0
			4/4	54.9	58.0	58.0	59.8	58.0	47.2	40.2	44.0
		2024	1/4	51.7	56.9	56.9	55.9	55.0	51.2	39.4	45.0
			3/4	59.3	62.7	59.8	52.7	59.0	49.0	49.3	49.0
한일교	일반	2023	3/4	55.8	58.3	59.1	57.7	58.0	49.1	51.8	50.0
		2024	1/4	54.6	59.9	58.1	56.1	57.0	53.3	46.3	50.0
			2/4	56.4	59.7	58.5	57.2	58.0	49.2	57.8	54.0
			3/4	56.4	57.0	57.2	56.2	57.0	53.3	51.5	52.0
온누리약국	도로	2023	1/4	71.5	70.7	68.8	69.0	70.0	66.9	57.4	62.0
		2024	1/4	71.3	68.8	68.5	67.9	69.0	65.7	57.6	62.0
			2/4	71.2	70.4	70.4	68.0	70.0	65.3	56.8	61.0
			3/4	68.5	67.6	68.2	68.5	68.0	65.8	56.9	61.0
그린파크 앞	도로	2023	3/4	64.7	61.9	61.9	61.4	62.0	59.5	47.6	54.0
		2024	1/4	60.9	62.5	60.9	61.0	61.0	58.9	47.3	53.0
			2/4	61.7	63.0	61.7	61.5	62.0	58.1	50.0	54.0
			3/4	60.8	61.8	61.1	60.8	61.0	58.3	49.0	54.0
젊은느티나무	일반	2023	3/4	75.6	75.5	73.8	68.4	73.0	53.2	53.0	53.0
			4/4	53.9	57.2	57.6	55.8	56.0	46.4	50.5	48.0
		2024	2/4	52.6	58.2	56.0	53.7	55.0	43.8	52.2	48.0
			3/4	60.1	57.0	61.3	52.9	58.0	46.7	49.3	48.0

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

■ 정온시설 분포 현황

○ 본 계획지구 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 계획지구 인근으로 주거시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[정온시설 현황]

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	교육시설(1)	인 접	일반주거지역	교육시설
2	주거시설(1)	인 접	일반주거지역	-
3	주거시설(2)	24.0m	일반주거지역	-
4	교육시설(2)	162.3m	일반주거지역	교육시설
5	교육시설(3)	182.2m	일반주거지역	교육시설
6	주거시설(3)	44.9m	일반주거지역	-
7	주거시설(4)	인 접	일반주거지역	-

[정온시설 분포현황도]



쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2) 영향예측

■ **공사시**

○ 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측

- 계획시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(교육시설)이 55dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사지역으로부터 234m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

[투입장비에 따른 이격거리별 소음도]

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	234m	300m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	54.9	52.8
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)
주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

○ 건설장비에 의한 정온시설 예측소음

- 공사시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 계획지구와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

[공사시 정온시설 예측소음도]

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	교육시설(1)	인 접	88.3	55.0
2	주거시설(1)	인 접	88.3	65.0
3	주거시설(2)	24.0m	74.7	65.0
4	교육시설(2)	162.3m	58.1	55.0
5	교육시설(3)	182.2m	57.1	55.0
6	주거시설(3)	44.9m	69.3	65.0
7	주거시설(4)	인 접	88.3	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 계획지구 경계로부터 정온시설까지의 최단거리
2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

■ **운영시**

○ 운영시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

3) 저감방안

■ **공사시**

○ 일반적인 소음·진동 저감방안

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

○ 가설방음판넬 설치

- 소음목표기준을 초과하는 계획지구 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 후 목표기준을 초과할 경우 이동식 방음벽을 설치할 계획임

[가설방음판넬 설치 후 예측소음도]

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준[dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	교육시설(1)	가설방음판넬 H=10.0m	인 접	88.3	65.0	55.0
2	주거시설(1)		인 접	88.3	65.0	65.0
3	주거시설(2)		24.0m	74.7	61.6	65.0
4	교육시설(2)		162.3m	58.1	45.3	55.0
5	교육시설(3)		182.2m	57.1	44.3	55.0
6	주거시설(3)		44.9m	69.3	56.4	65.0
7	주거시설(4)		인 접	88.3	65.0	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 계획지구 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

〈 공기주입형 이동식방음벽(예시) 〉



■ **운영시**

○ 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

[운영시 저감대책]

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태 저소음포장 및 그루빙설치	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계획 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보

쌍문2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)