방학신동아1단지아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2025. 08.

도봉구

CONTENTS

Ⅰ 정비구역 지정 도서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 2
2 건축계획(안) ····· 51
3 지구단위계획 결정 사항 ····· 58
4 계획설명서 ····· 74

Ⅱ 첨부

1 기초조사결과 정리내역서 ····· 118
2 의견수렴결과 ····· 133
3 교통성 검토서 ····· 별첨
4 환경성 검토서 ····· 별첨
5 경관성 검토서 ····· 별첨

Ⅰ 정비구역 지정 도서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

2 건축계획(안)

3 지구단위계획 결정 사항

4 계획설명서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 방학동 272번지 일대에 위치한 신동아1단지아파트는 1986년 사용승인을 받아 39년이 경과된 노후화된 주거지로 정비기반시설은 양호하나 노후·불량한 공동주택이 밀집한 지역임
- 재건축사업을 통해 노후한 주거환경을 개선하여 쾌적한 주거공간 제공 등 계획적인 정비계획 수립을 위하여 재건축 정비구역을 지정하고자 함

나. 계획의 범위

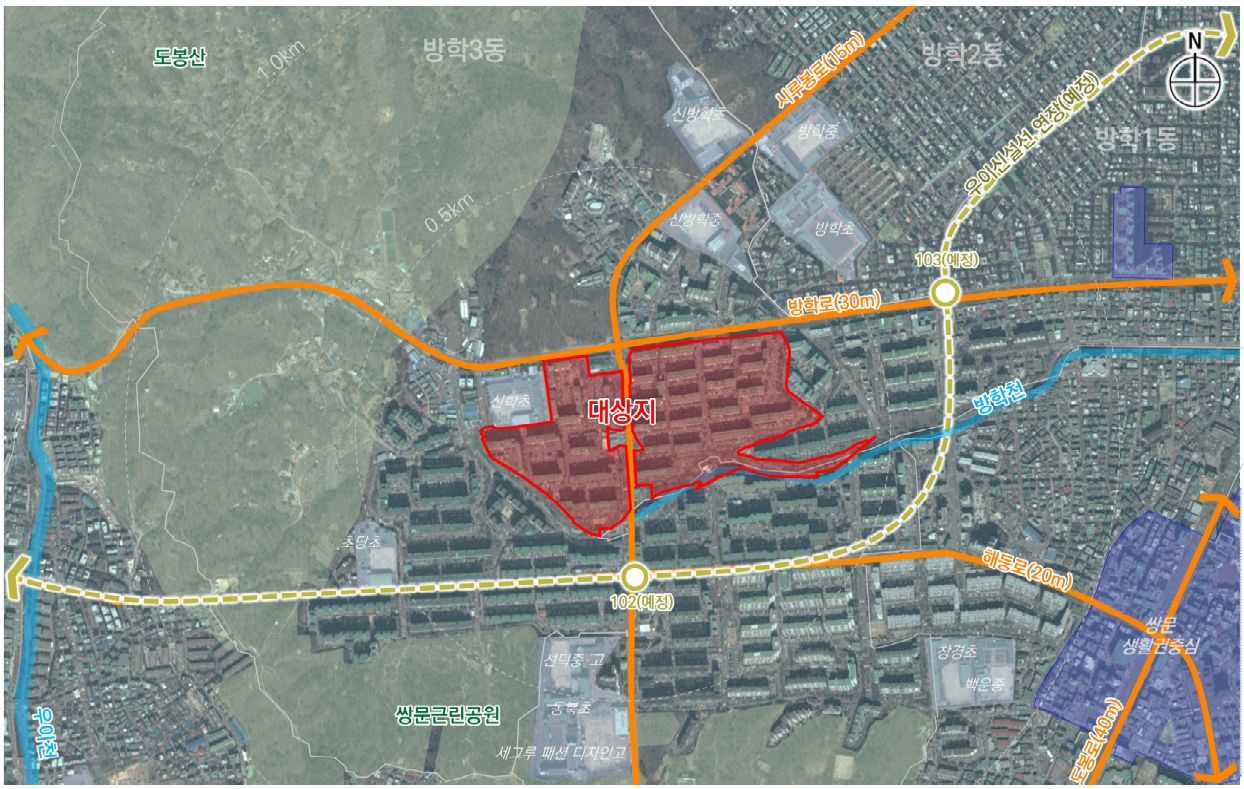
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울시 도봉구 방학동 272번지 일대
- 면적 : 140,872.6㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 / 목표연도 : 2024년 / 2030년

〈위치도〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 추진경위

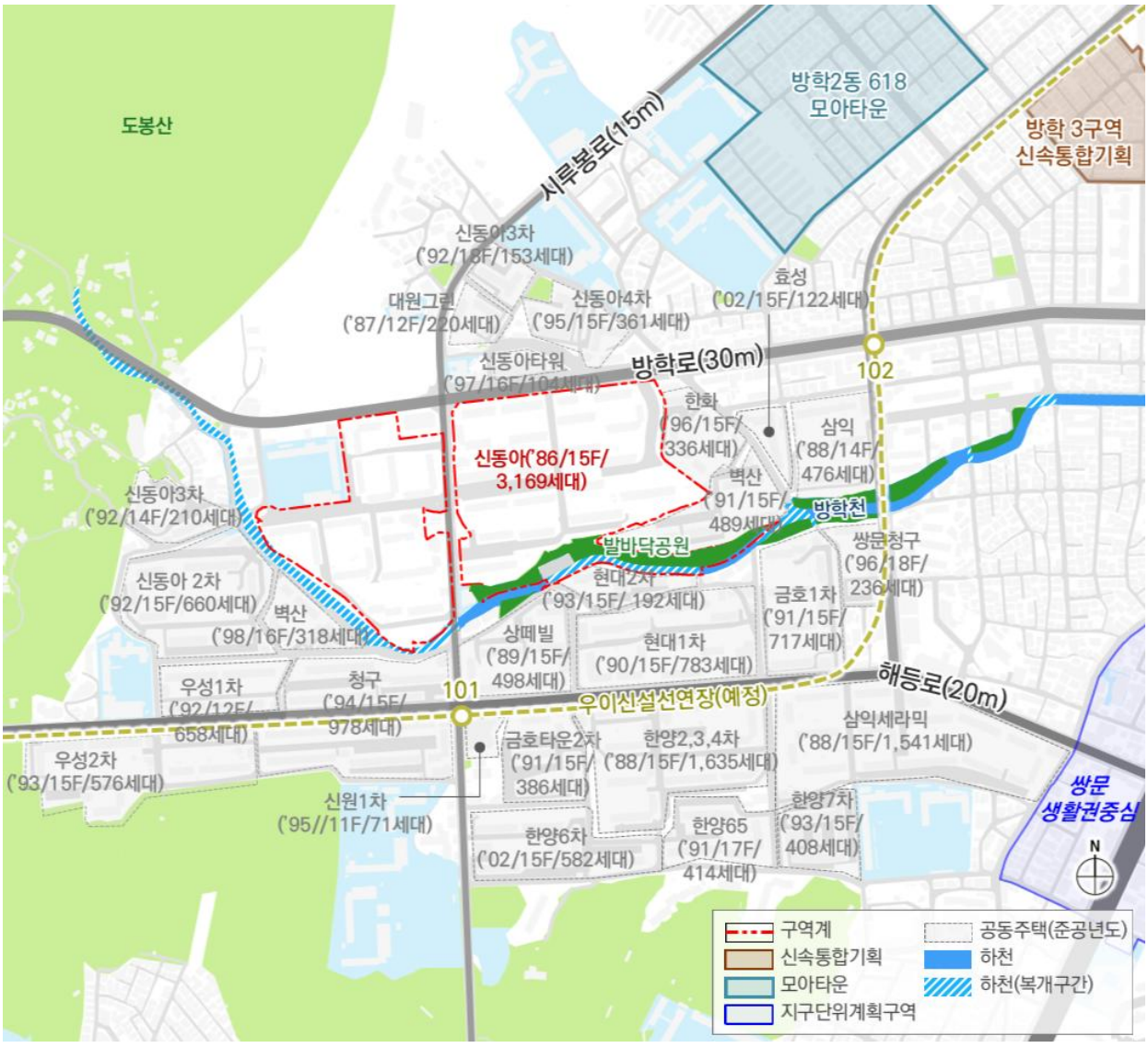
일시	내용	비고
1986. 12. 31.	방학동 신동아1단지아파트 사용승인 (39년경과)	-
2023. 02. 09.	안전진단 (E등급)	-
2023. 12. 16.	주민설명회	-
2023. 12. 18.	신속통합기획 자문사업 요청 (주민 → 도봉구)	-
2024. 01. 12.	신속통합기획 사전 자문회의 (도봉구)	-
2024. 02. 15.	신속통합기획 자문사업 신청 (도봉구 → 서울시)	-
2024. 04. 23.	신속통합기획 자문사업 1차 자문회의	-
2024. 11. 20.	정비계획 입안 제안 (주민 → 도봉구) (동의율 : 70.5%)	-
2024. 11. 29. ~ 12. 20.	관련부서 협의 (1차)	-
2024. 12. 10.	신속통합기획 자문사업 2차 자문회의	-
2025. 03. 04.	신속통합기획 자문사업 3차 자문회의	-
2025. 03. 20. ~ 04. 21.	주민공람 (30일 이상)	
2025. 04. 09.	주민설명회	
2025. 04. 21.	도봉구의회 의견청취 (원안가결)	
2025. 06. 02.	정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청 (도봉구 → 서울시)	
2025. 06. 18. ~ 06. 25.	관련부서 협의 (2차)	
2025. 07. 03.	서울특별시 도시계획 수권분과위원회 심의 (수정가결)	

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

- 대상지 북측으로 방학로(30m), 대상지를 남북방향을 통과하는 시루봉로(15m), 서측으로 방학로15길(10~15m)가 위치함
- 대상지 북서측으로 도봉산, 남측으로 방학천 및 선형공원인 발바닥공원(공공공지)이 입지하고 있음
- 대상지 인근으로 다수 공동주택이 경과년수가 30년 내외로 아파트 재건축시기가 도래하였으며, 주변 모아타운 및 신속통합기획 추진 중, 대상지 남측 우이신설 연장선 신설 예정 등 여건 변화가 예상됨

〈입지현황도〉



▌현황 사진


N
방학로(30m)
1
꿈에그린
한화아파트
신학초
5
대상지
2
4
3
신동아2단지
아파트
쌍문동현대
1차아파트
쌍문한양
2,3,4차아파트


1 방학로(30m)
대상지


2 신학초 정문


3 방학로15길(10~15m)
방학로15길
1.5m
대상지


4 시루봉로(15m)
대상지
대상지


5 통학길(꿈에그린한화 →신동아1차)
신동아1차
꿈에그린한화

나. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종류	규모	종류	규모
	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	조망가로특화 경관지구	공공공지	7,956.0㎡	-	-
			하천	2,764.0㎡		
			도로	98.7㎡		

토 지 현 황	구분	계	사유지	국공유지(관리청별)			
				소계	국유지	시유지	구유지
	면 적(㎡)	140,872.6	128,730.1	12,142.5	393.8	1,645.3	10,103.4
	필지수(개)	25	5	20	3	5	12

건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별					
			유허가	무허가	주거용			비주거용		
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가
	동 수 (동)	37	35	2	30	30	-	7	5	2
	호 수 (호)	3,183	3,183	-	3,169	3,169	-	14	14	-

거주자 및 권리자 현 황	거주가구(세대)			거주인구(인)			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	3,169	2,104	1,065	8,430	5,597	2,833	3,169	3,169	-	-	-

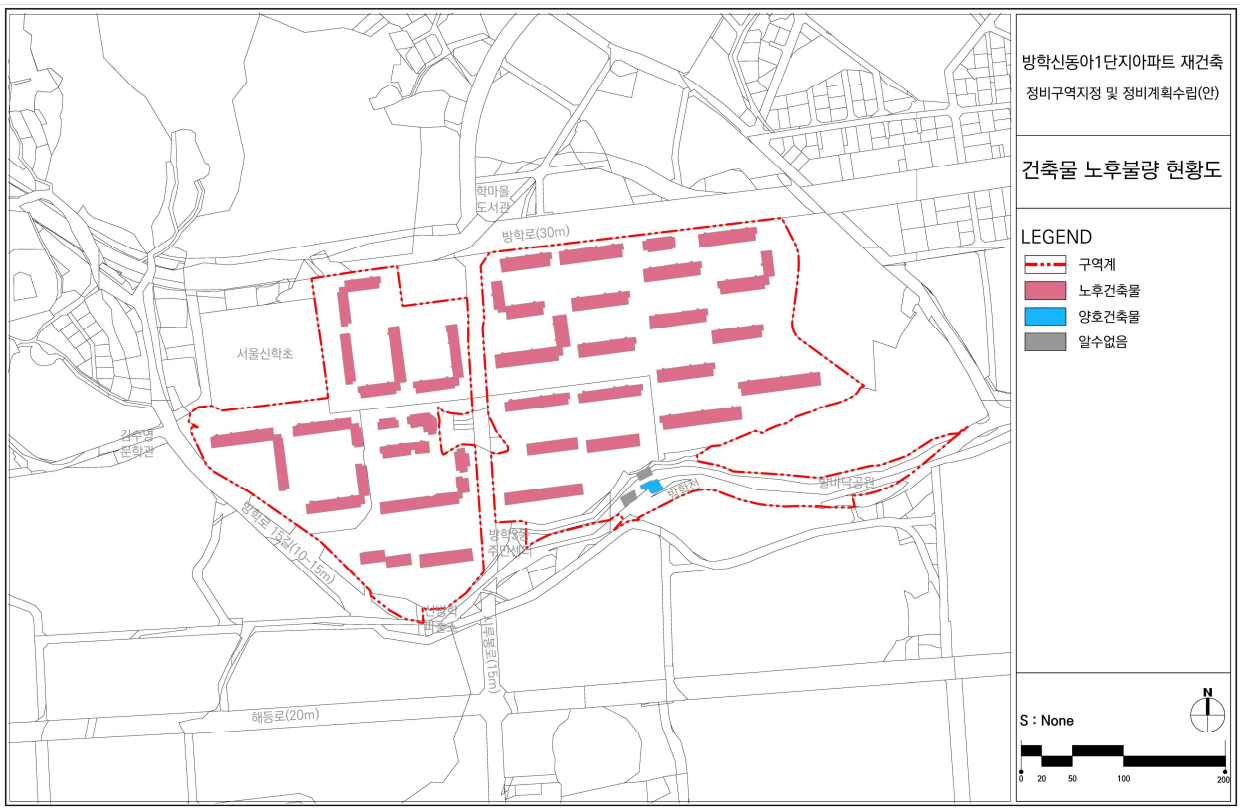
※ 호수 산정시 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조5항 참고
※ 거주인구수는 2023년 기준 방학3동 세대당 인구수 2.66인 적용(2024년 도봉구 통계연보)

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		전체 건축물	노후·불량 비율(%) (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후 · 불량 등의 유형(동)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	37	91.9% (34/37)	34	34	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	34	89.2% (33/37)	33	33	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	3	2.7% (1/37)	1	1	-	-
존치기간별	합계	37	91.9% (34/37)	34	34	-	-
	20년 미만	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	1	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	34	91.9% (34/37)	34	34	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
	무 허 가	2	-	-	-	-	-
허가별	합계	37	91.9% (34/37)	34	34	-	
	유 허 가	35	91.9% (34/37)	34	34	-	-
	무 허 가	2	-	-	-	-	-

※「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 결과 : E등급

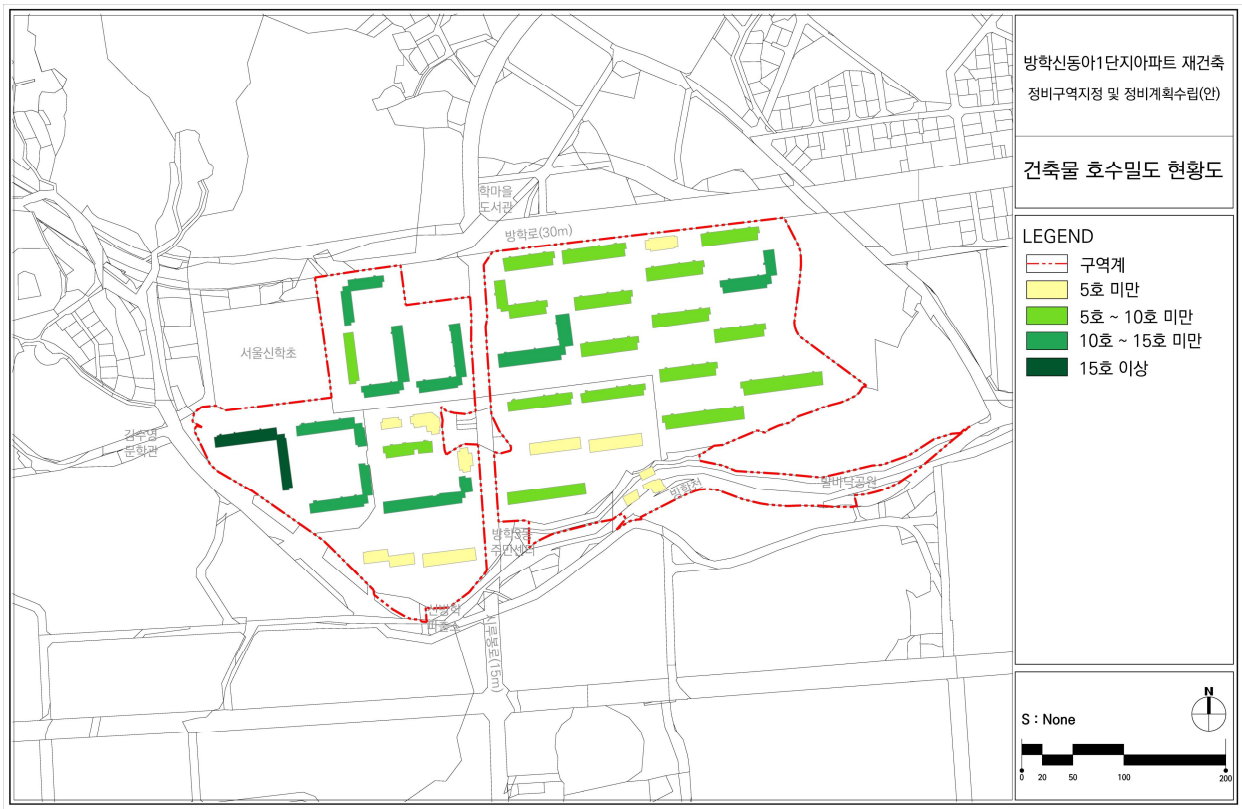
〈건축물 노후불량 현황도〉



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/(ha))	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물(동)	
18.6	140,872.6	262	-	248	14	-

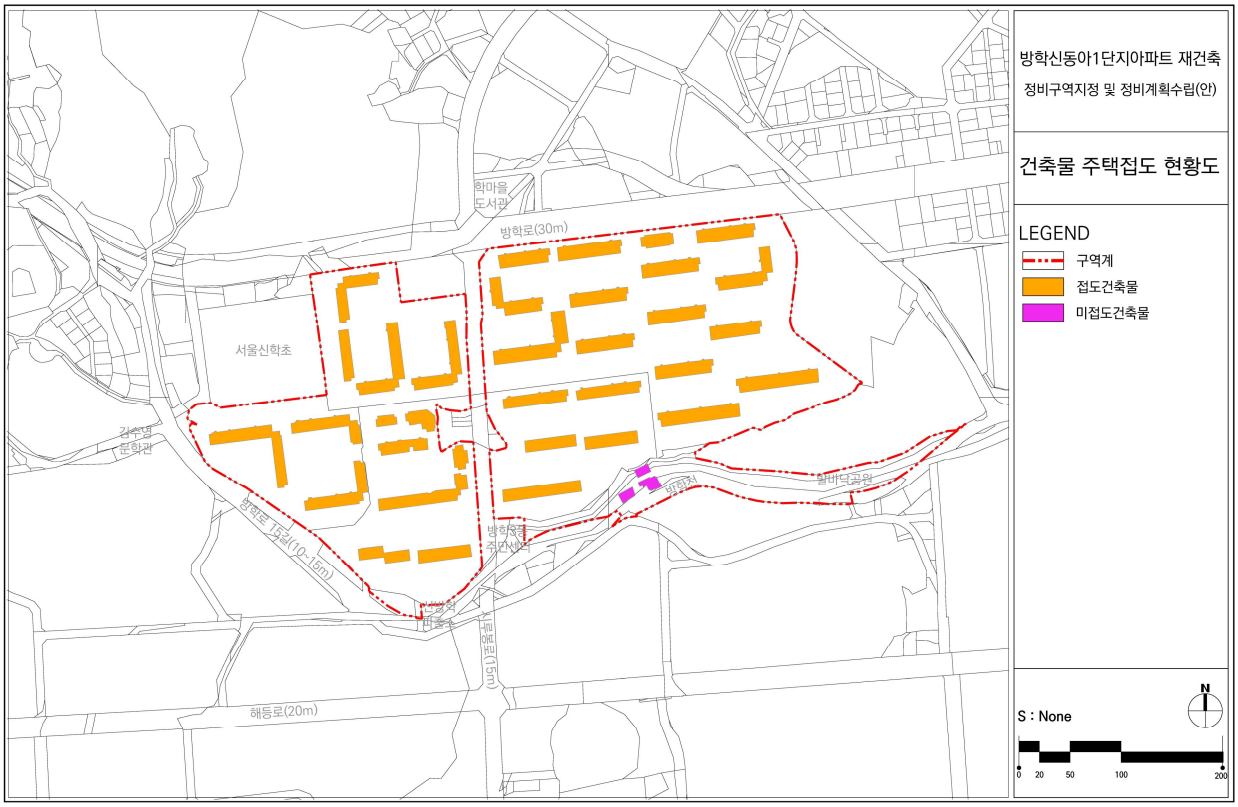
〈호수밀도 현황도〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수 (동)	폭 6m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 토지상의 건축물 총수(동)	비고
91.9	37	34	-

〈주택접도율 현황도〉

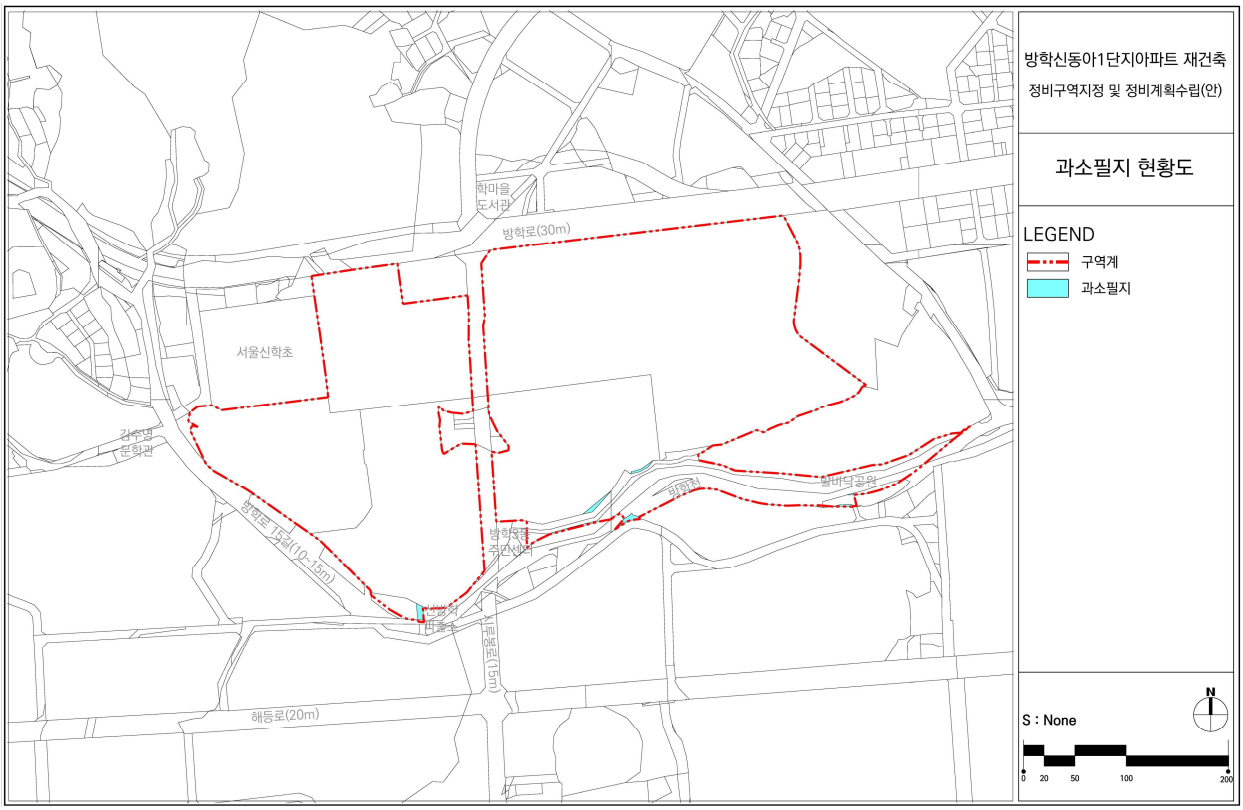


4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수(개)	면적(㎡)	필지수(개)	면적(㎡)	
합계	25	140,872.6	7	292.0	28.0
일반토지	5	128,730.1	-	-	0.0

※ 일반토지는 도로, 구거, 잡종지 등 제외

〈과소필지 현황도〉



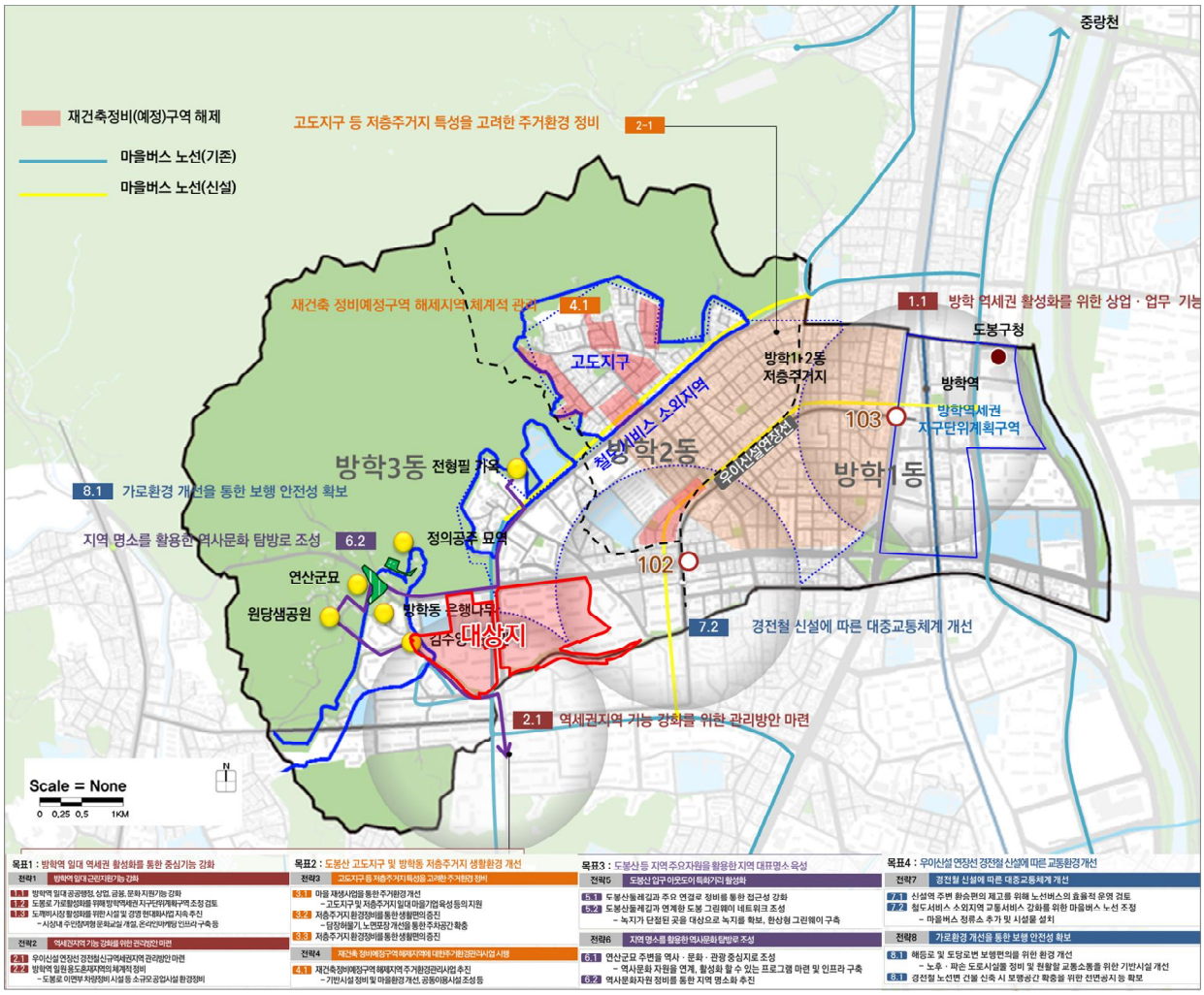
다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2030 서울생활권계획(2018)

▌방학 지역생활권계획 목표

목표 및 전략	내용
목표3	도봉산 등 지역 주요자원을 활용한 지역 대표명소 육성
• 전략5	• 도봉산 접근성 강화 및 지역자원간 연계 활성화 - 도봉산 둘레길과 연계한 도봉 그린웨이네트워크 조성
• 전략6	• 지역 명소를 활용한 역사문화 탐방로 조성 - 연산군묘 주변을 역사·문화·관광 중심지로 육성
목표4	경전철 신설에 따른 연계교통체계 개선
• 전략8	• 가로환경 개선을 통한 보행 안전성 확보

〈방학 지역생활권 지역발전구상도〉



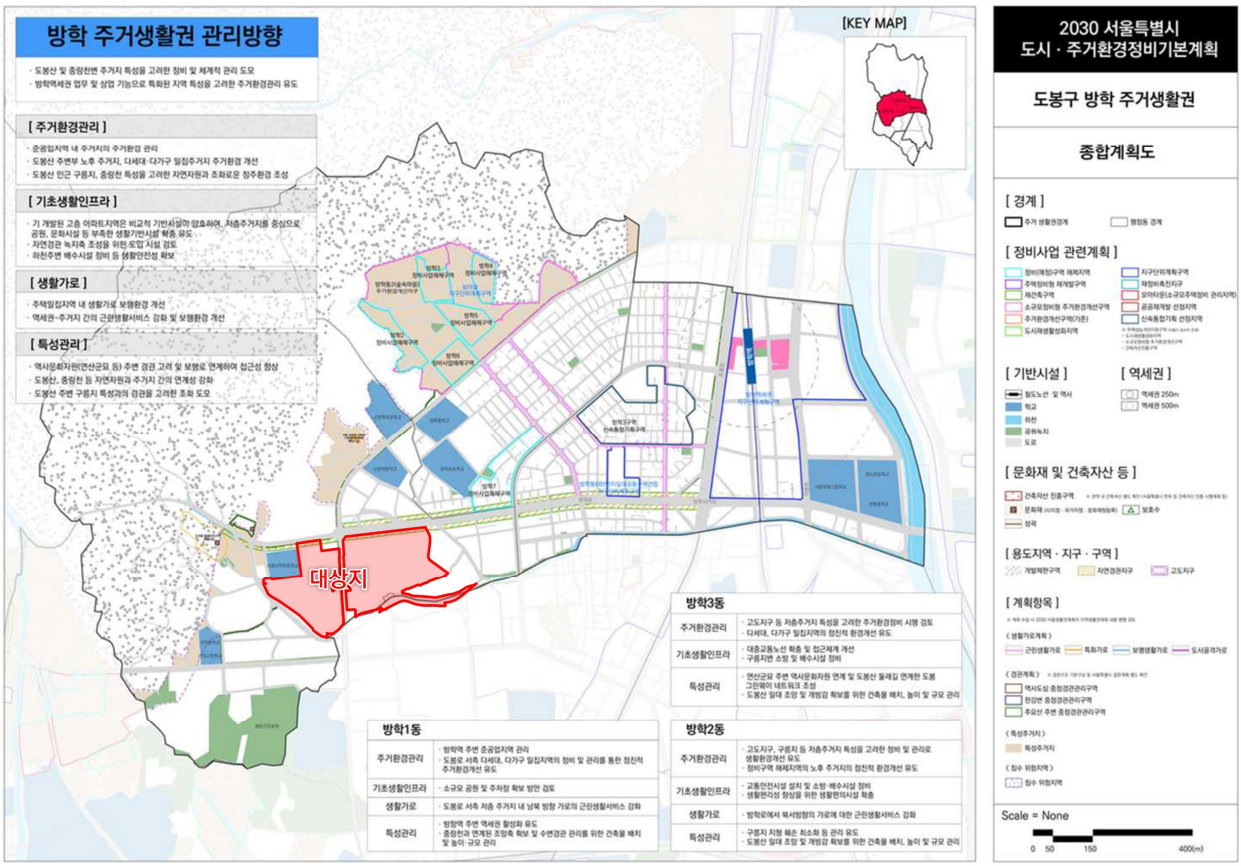
2) 2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(2024)

▌방학 주거생활권계획 관리방향

- 도봉산 및 중랑천변 주거지 특성을 고려한 정비 및 체계적 관리 도모
- 방학역세권 업무 및 상업 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도

구분	내용
〈주거환경관리〉	• 도봉산 주변부 노후 주거지. 다세대·다가구 밀집주거지 주거환경 개선 • 도봉산 인근 구릉지, 중랑천 특성을 고려한 자연자원과 조화로운 정주환경 조성
〈기초생활인프라〉	• 자연경관 녹지축 조성을 위한 도입 시설 검토 • 하천주변 배수시설 정비 등 생활안전성 확보
〈생활가로〉	• 주택밀집지역 내 생활가로 보행환경 개선 • 역세권-주거지 간의 근린생활서비스 강화 및 보행환경 개선
〈특성관리〉	• 역사문화자원(연산군묘 등) 주변 경관 고려 및 보행을 연계하여 접근성 향상 • 도봉산, 중랑천 등 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화 • 도봉산 주변 구릉지 특성과의 경관을 고려한 조화 도모

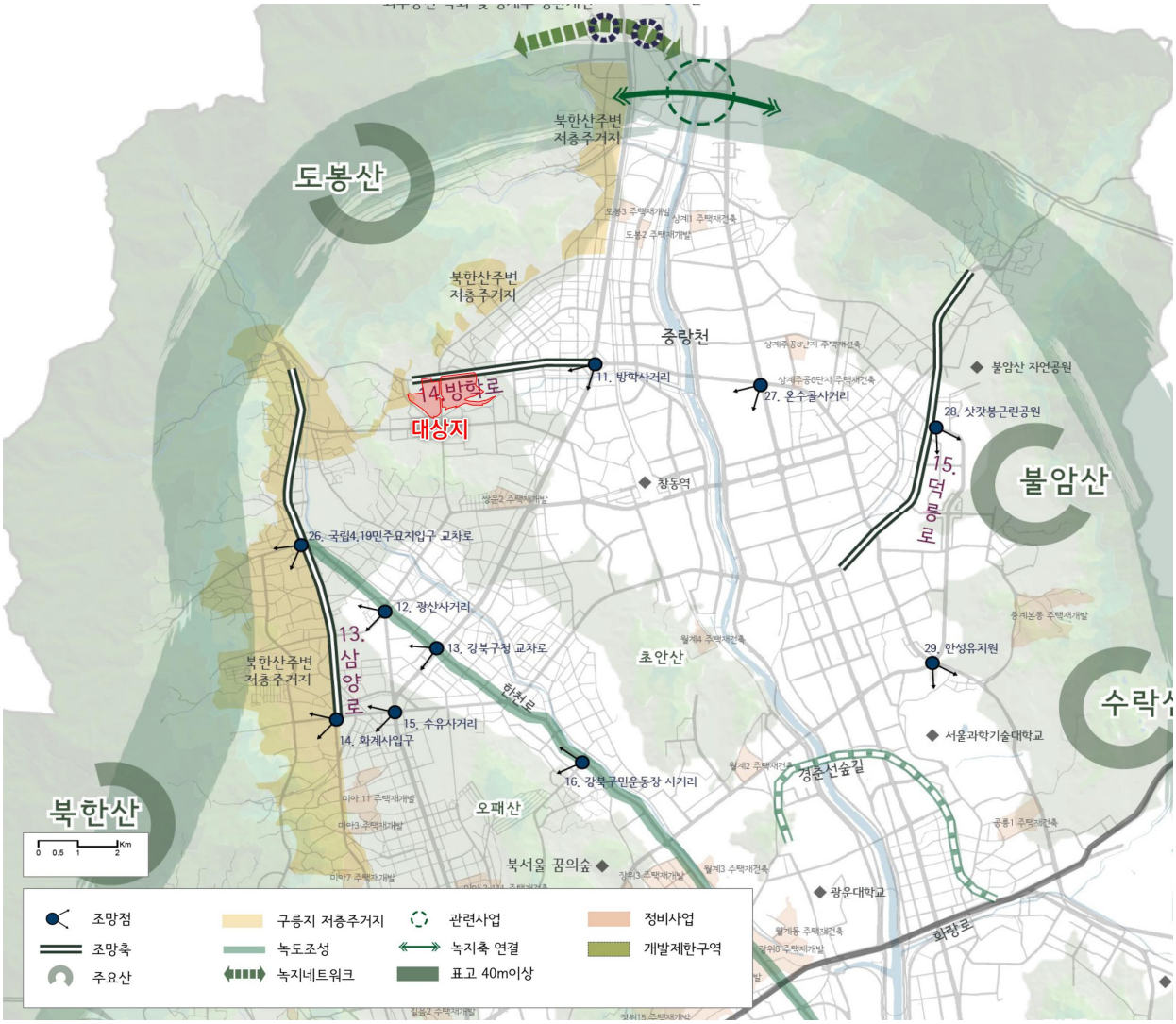
〈방학 주거생활권 종합계획도〉



3) 2016 서울시 경관계획(2016)

배후산조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지공간 배치(녹지 네트워크 형성)	
산 주변 개발사업 경관관리	• 배후산조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지 공간 배치
단절녹지축 연계 및 녹지네트워크 조성	• 녹지축단절구간에 대한 생태통로 조성 등 • 녹지축연결을 통한 녹지네트워크
열린조망경관관리형성 및 배후산 조망 확보	• 조망점및 조망축에서산조망을 고려한 개발계획 유도 • 배후산 조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지공간 배치 유도

〈2016 서울시 경관계획〉



라. 관련법규 검토

관련법규		주요 내용
도시 및 주거환경 정비법	**제14조** (정비계획의 입안 제안)	① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 ② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
	제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
	제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.

도시 및 주거환경 정비법 시행령	**제54조** (재건축 사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설비율)	③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제12조에 따른 건설공사 시 문화유산 보호를 위한 건축제한 6의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제9조에 따른 건설공사 시 천연기념물등의 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2021. 4. 13.〉 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	제7조 (정비계획의 입안대상 지역)	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.
	제12조 (정비계획의 입안 제안)	① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다. ③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정된 사항 외에 정비계획 입안의 제안을 위하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.
	별표1 (정비계획의 입안대상 지역)	3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
서울 도시 및 주거환경 정비 조례	**제10조** (정비계획 입안 제안)	① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. ④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 대상지 주변 경과년수 30년 내외 공동주택이 밀집해 있고 모아타운 및 신속통합기획 등 개발사업이 다수 추진 중인 지역으로 우이신설선 연장선 개통(예정)에 따른 신규 역세권 형성으로 개발압력이 가중되고 있음
- 대상지는 방학천변 발바닥공원과 연접하여 있으며 북측에 도봉산, 서측에 북한산이 위치해 풍부한 자연자원을 가지고 있음

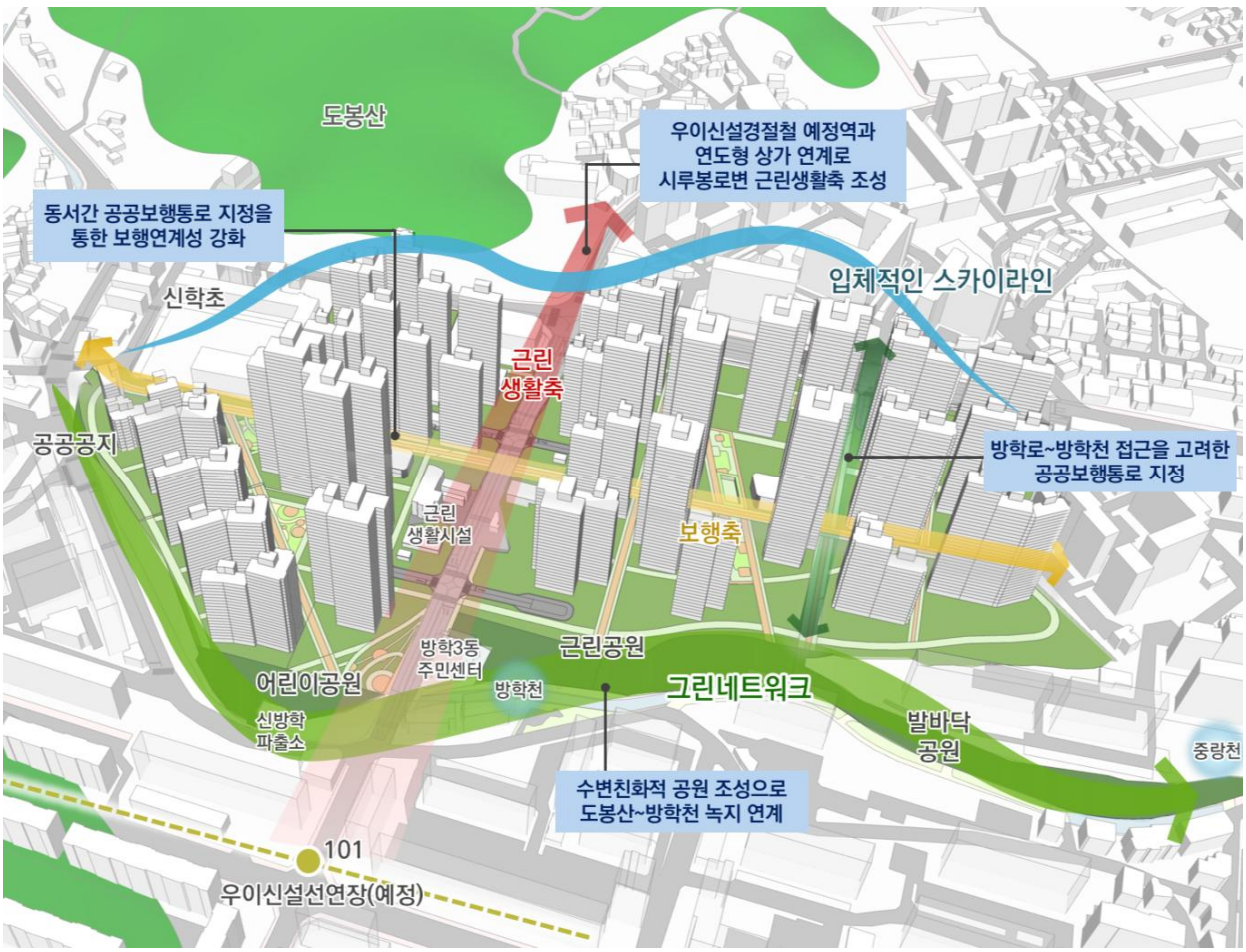
바. 종합분석

구분	내용	계획방향
일반	• 대상지 주변 경과년수 30년 내외 노후아파트 다수 위치하며 개발압력 가중되고 있음 • 경전철 신설(우이신설선 연장선 개통 예정)로 여건 변화가 예상됨 • 대상지는 시루봉로(15m)로 단지가 분리되어 있음	• 우이신설선 연장선 개통 등 여건 변화에 대응하는 다양한 경관 창출이 필요함
주요경관	• 대상지 내 공동주택은 12~15층의 일률적인 높이로 계획되어 단조로운 스카이라인 형성함	
기반시설	• 대상지는 북서측으로 신학초와 맞닿아 있으며, 대상지 남측으로는 파출소, 주민센터 등 공공시설 다수 입지 해 있음 • 남측으로는 방학천(서측 복개/동측 개방)과 연접하며, 방학천변 발바닥공원은 선형녹지공간으로 활용 중임 • 생활서비스시설 반경 800m내 모두 입지	• 방학천 수변 활용도 제고 필요함
보행 및 교통	• 단지 내 동서로 가로지르는 도로가 신학초 통학 동선으로 활용 중임 • 대상지를 남서로 가로지르고 있는 시루봉로는 주변도로 대비 보도 폭원이 협소함 • 주요 가로구간 서비스 수준 B~D로 교통소통은 양호함	• 주변 지역과의 연계 강화가 필요함

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 신학초 통학로 확보 및 방학로~방학천으로의 접근을 위한 단지 내 공공보행통로 설정
- 시루봉로 확폭을 통한 원활한 차량 진출입 및 차량 소통 유도
- 시루봉로 보행여건 개선을 위한 보도 폭원 확장
- 발바닥공원(공공공지)와 연계한 공원 배치를 통해 오픈스페이스 조성
- 공원 조성 및 지역자원과 연계를 통한 도봉산~방학천간 수변녹지 네트워크 구축



나. 주요 계획지표 설정

1) 계획인구지표

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증(감)	현황	계획	증(감)
대상지	8,430	10,903	증) 2,473	3,169	4,099	증) 930

※ 거주인구 및 계획인구수는 세대당 인구수 2.66인 적용(2023 도봉구 통계연보, 방학3동)

2) 주택공급지표

• 주택규모별 계획 설정기준

관련규정	건립기준
「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 (국토교통부 고시)」 제5조	• 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

• 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율

관련규정	건립기준
「도시 및 주거환경정비법」 제54조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조	

• 세대별 면적표

구분	전용면적(㎡)	계획 세대수(세대)			구성비(%)	비고
		합계	분양	공공주택		
합계	-	4,099	3,819	280	100.0	-
60㎡ 이하	소계	2,668	2,437	231	65.1	98.9% (기준 이상)
	43	364	315	49		
	49	711	671	40		
	59	1,593	1,451	142		
60㎡~85㎡ 이하	소계	1,385	1,336	49	33.8	
	72	180	180	-		
	84	1,205	1,156	49		
85㎡ 초과	소계	46	46	-	1.1	-
	100	46	46	-		

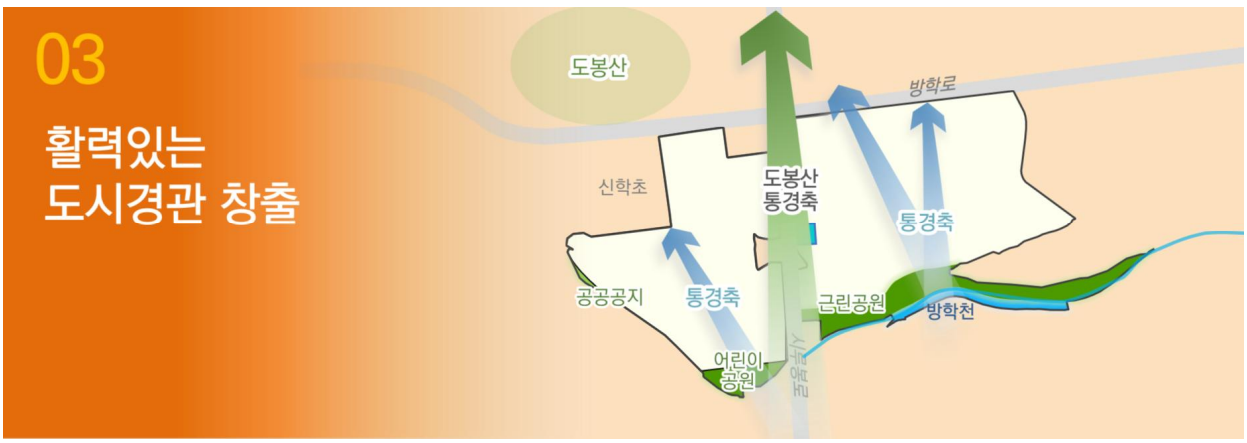
다. 개발 기본구상

1) 개발 기본구상 및 목표









4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

목표	전략	수립방향
수변친화적 그린네트워크 구축	방학천과 연계한 오픈형 친수형 단지 조성	• 방학천, 발바닥공원과 연계한 단지 남측 공원배치 • 기존 수변 선형녹지공간 + 대규모 오픈스페이스 연계로 수변친화적 공원으로 재구성
	수변~녹지 연계 그린네트워크 구축	• 시루봉로 동측 위주 녹지공간을 서측으로 확대하여 도봉산~방학천과 연계한 그린네트워크 구축 • 면적 공원 조성을 통한 자연친화적 공간 조성
소통하는 열린단지 조성	도시맥락을 고려한 지역간 보행 연계	• 단지 내 통학동선을 고려한 공공보행통로 지정을 통해 통학여건 개선 및 주변지역과의 보행연계성 강화 • 방학로~방학천으로의 접근을 고려하여 남북간 보행동선 구축
	보행중심의 커뮤니티 활성화	• 공공보행통로 연접부 커뮤니티시설 집중배치를 통한 커뮤니티 활성화 유도 • 시루봉로변으로 연도형 상가 배치를 통해 남측 우이신설경전철 예정역과 연계 및 가로활성화 유도
활력있는 도시경관 창출	단지 내외로의 시각적 개방감 확보	• 도봉산 조망가능한 통경축 확보 • 학교, 도봉산 등 주변지역과의 시각적 연계 및 단지 내부의 개방감 확보를 위한 단지 내 통경축 확보
	생동감 있는 스카이라인 창출	• 상징적 도시경관 창출을 위한 초고층 건축물 배치 • 주변지역과 조화를 고려한 단지 내 층수변화 다양화 (10층~47층)

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

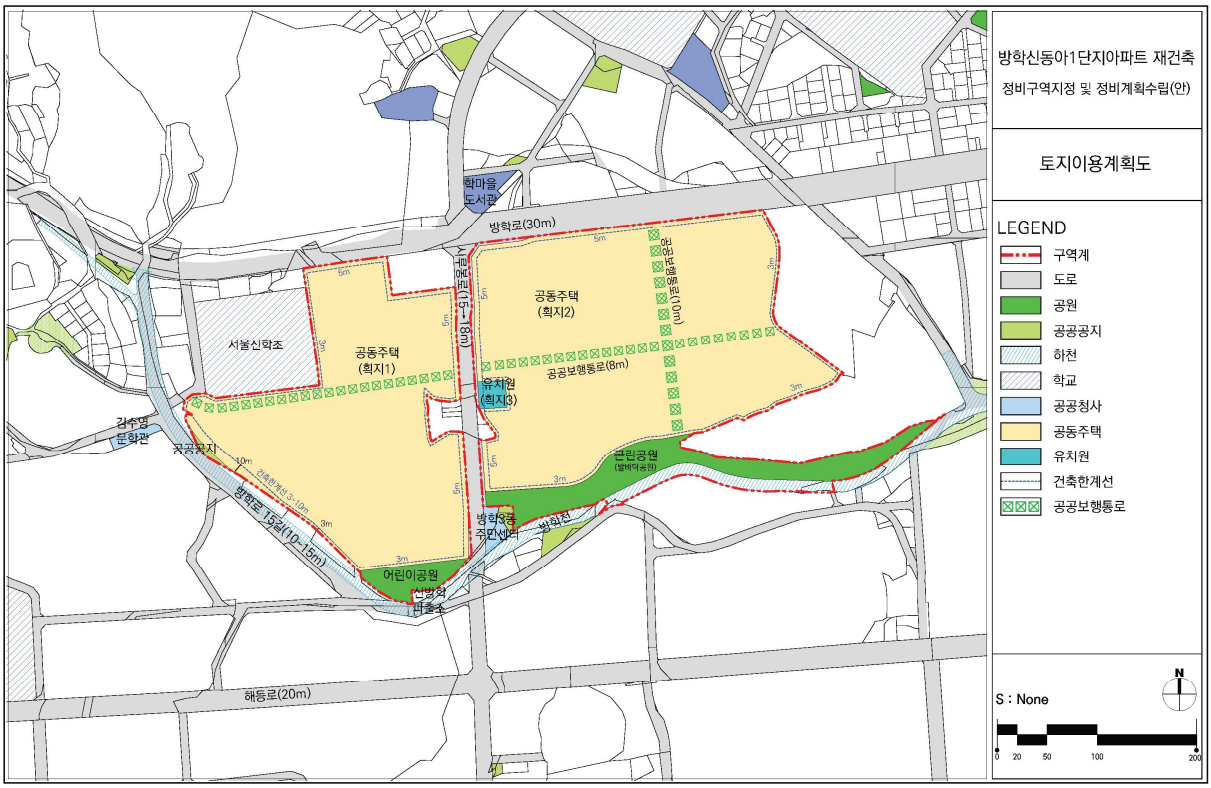
구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	방학신동아1단지아파트 주택재건축 정비구역	방학동 272번지 일대	-	140,872.6	140,872.6	

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
재건축	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	방학동 신동아1단지 아파트 재건축추진준비위원회	3,169세대	증) 930세대	4,099세대	

다. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 140,872.6	140,872.6	100.0	
획지	**소계**	-	증) 123,948.1	123,948.1	90.2	
	획지1		증) 52,858.0	52,858.0	37.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2		증) 70,340.1	70,430.1	50.0	
	획지3	-	증) 750.0	750.0	0.5	유치원
정비기반시설 등	**소계**	-	증) 16,924.5	16,924.5	12.0	
	도로	-	증) 911.0	911.0	0.6	
	근린공원	-	증) 10,499.5	10,499.5	7.4	
	어린이공원	-	증) 2,524.0	2,524.0	1.8	
	공공공지		증) 226.0	226.0	0.2	
	하천	-	증) 2,764.0	2,764.0	2.0	

▌토지이용계획도



라. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정에 관한 사항

▌용도지역 결정 조서 : 변경없음

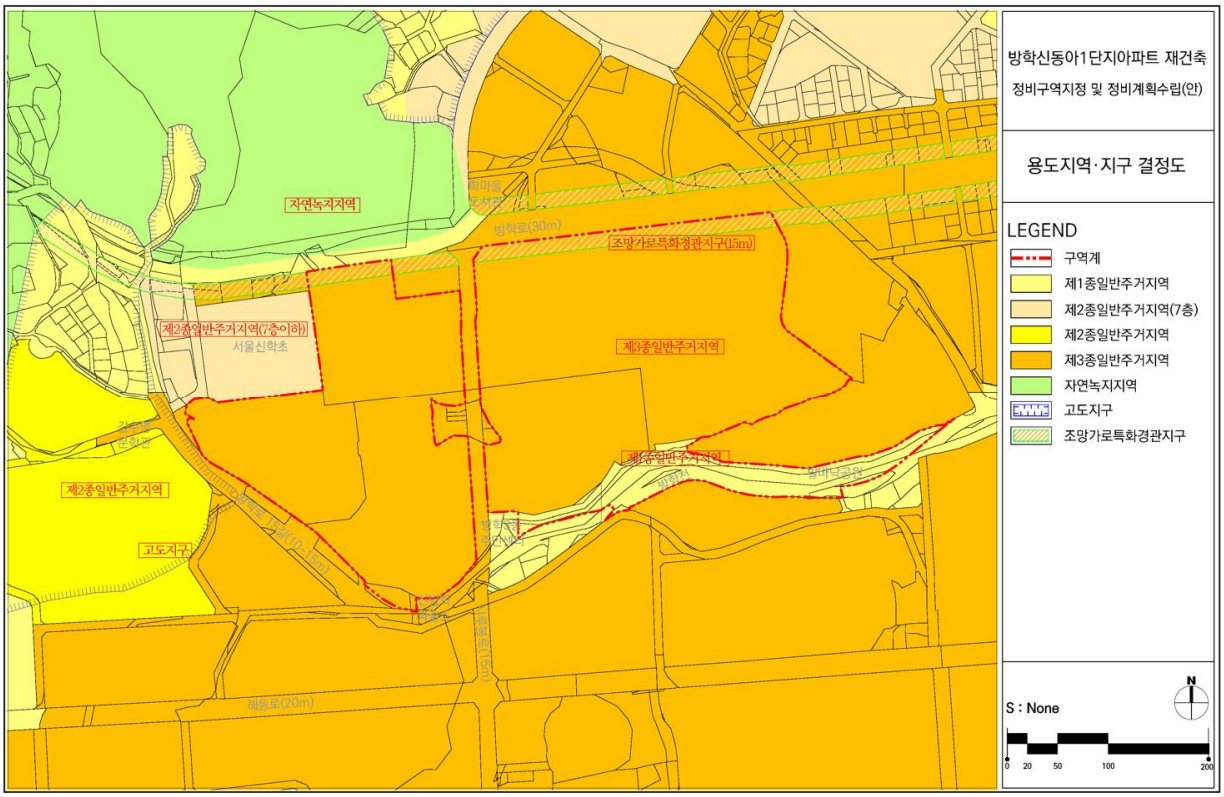
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		140,872.6	-	140,872.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	11,437.4	-	11,437.4	8.1	-
	제3종일반주거지역	129,453.2	-	129,453.2	91.9	-

2) 용도지구 결정에 관한 사항

▌용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(㎞)	폭원(m)	비고
경관지구	조망가로 특화경관지구	연산군묘~ 방학사거리	43,613.0	1.7	양측 15	방학로

▌용도지역·지구 결정도



마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설 결정(변경) 조서

❶ 도로

▌도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	24	10~30	보조간선 도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학 사거리	일반 도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33	보조간선 도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학 사거리	일반 도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	노선 일부 확폭
기정	중로	2	97	15~18 (15)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	-
변경	중로	2	97	15~18 (15~18)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	노선 일부 확폭
폐지	소로	3	-	6	-	17	방학동 498-11	방학동 495-4	-	-	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 2-24	대로2-24	• 일부구간 도로 확폭 - 폭원: 30m → 33m	• 방학로변 가감속차로 확보를 위한 도로 확폭
중로 2-97	중로 2-97	• 도로 확폭 - 폭원: 15m → 18m	• 정비사업으로 인한 세대수 증가를 고려하여 교통체계 개선을 위해 도로 확폭
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업으로 인한 시설 폐지

2) 공간시설 결정(변경) 조서

❶ 공원

▌공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	근린공원	방학동 270-2번지 일대	-	증) 10,499.5	10,499.5	-	-
신설	②	공원	어린이 공원	방학동 271-4번지 일대	-	증) 2,524.0	2,524.0	-	-

▌공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	근린공원	• 근린공원 신설 - 면적 : 10,499.5㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 발바닥공원(공공공지)과 연계한 공원 계획을 통해 오픈스페이스 조성 등 효율적인 공원 활용도 제고
②	어린이 공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 2,524.0㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 주변 지역자원과 연계한 그린네트워크 구축을 위해 대상지 남측 공원 조성

❷ 공공공지

▌공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공 공지	공공 공지	방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	'99.10.18	발바닥 공원
신설	①	공공 공지	공공 공지	방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

▌공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공 공지	• 오기 정정 - 면적 7,000.0㎡→8,248.0㎡ (증 1,248.0㎡) • 부분 폐지 - 면적 : 8,248.0㎡→292.0㎡ (감 7,956.0㎡)	• 시설면적 오기 정정 • 정비구역 내 발바닥공원(공공공지)를 포함하여 공원변경에 따른 부분 폐지
②	공공 공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 226.0㎡	• 중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거·하천복원 가능하도록 공공공지 신설

3) 방재시설 결정 조서 : 변경없음

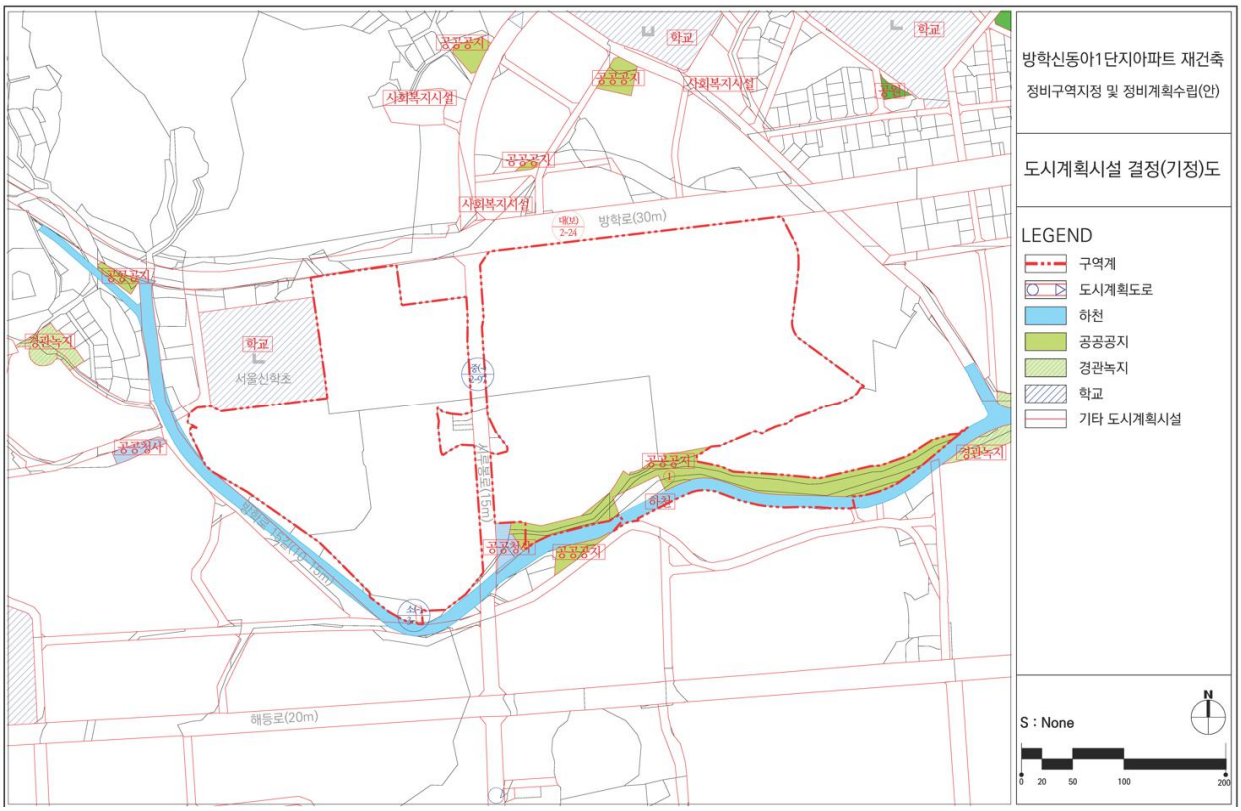
❶ 하천

▌하천 결정 조서

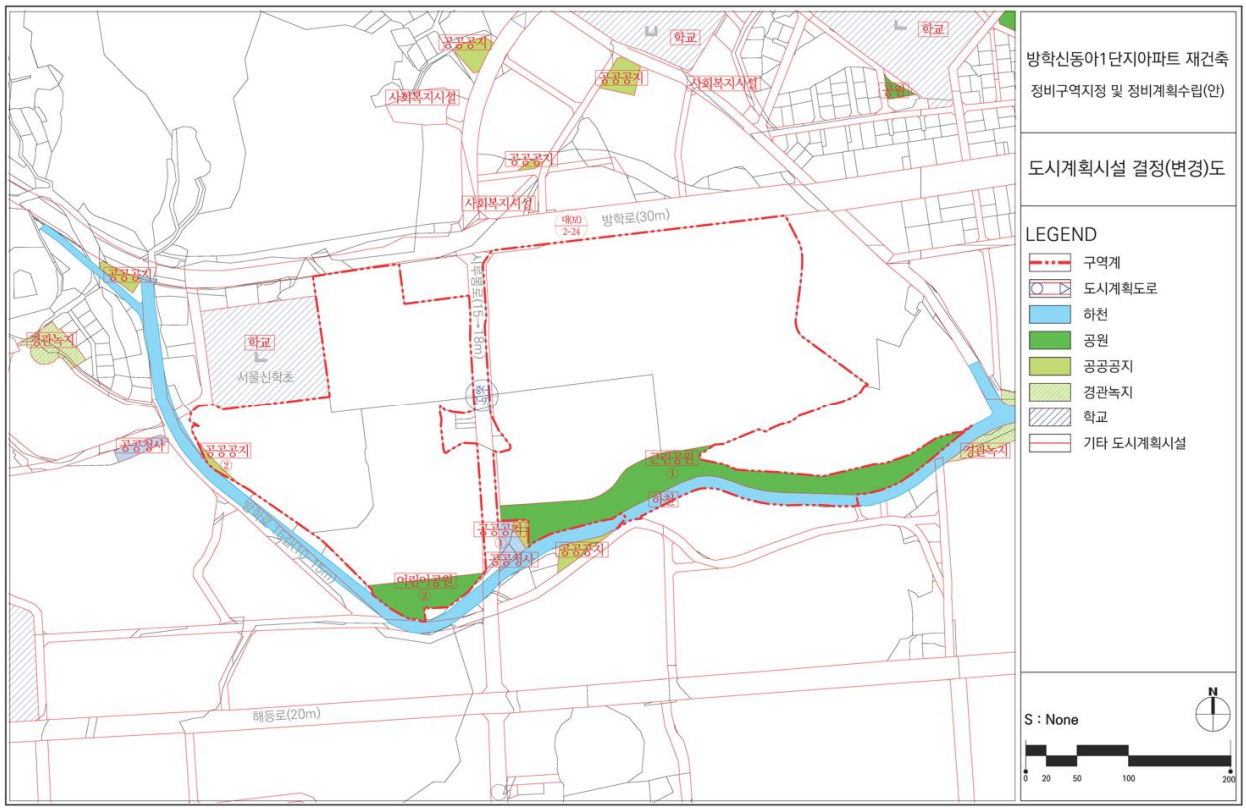
구분	도면표시 번호	시설명	하천등급	구간			면적(㎡)	비고
				기점	종점	거리(㎞)		
기정	-	하천	지방하천	방학동 47-2번지선	방학동 중랑천 합류점	3.04 (0.23)	56,719 (2,764)	방학천

※ ( )는 정비구역 내 연장 및 면적임 / 하천복원을 위해 구역 내 포함
※ 발바닥공원 포함 공원확보에 따른 공공기여로 하천 복원은 사업시행자 부담

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)도



바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정기준		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
주민 공동시설	경로당	주택 용지	2,000세대 이상	1,144.8 이상	1,600
	어린이집		2,000세대 이상	1,144.8 이상	1,600
	작은도서관		2,000세대 이상	507.9 이상	660
	주민운동시설		500세대 이상	-	5,000
	어린이놀이터		500㎡+세대당 0.7㎡	3,369.3 이상	5,000
	주민공동시설		-	-	4,400
	다함께돌봄시설		500세대 이상	66.0 이상	1,875
	소계		1,000세대 이상 = (500㎡+세대수×2.0㎡) ×1.25	10,872.5 이상	**20,135**
관리사무소		주택 용지	50세대 이상 : 10+(세대수-50)×0.05㎡	212.45 이상	350
경비실			-	-	160
서울형 키즈카페			-	-	825

※「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 및 〈별표1〉,「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2 등
※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	방학신동아 1단지아파트 주택재건축 정비구역	140,872.6	획지1,2	123,198.1	방학동 272번지 일대	37	-	-	37	-	-
			획지3	750.0							

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 - 3 지구단위계획 결정 계획에 따름

자. 건축물에 관한 계획

▌획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적율(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신규</td><td rowspan="2">방학신동아
1단지아파트
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">140,872.6</td><td>획지
1,2</td><td>123,198.1</td><td>방학동
272번지
일대</td><td>공동주택
및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>263.11
이하</td><td>299.97
이하</td><td>해발고도
180m
이하
(47층)</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>750.0</td><td>방학동
272-1
번지 일대</td><td>유치원</td><td colspan="4">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 4,099세대(분양 3,819세대, 임대 280세대)
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 98.9%
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>4,099</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">전용 85㎡
이하</td><td>전용 40~60㎡ 이하</td><td rowspan="2">전체 세대수의
60% 이상</td><td>2,668</td><td>65.1</td></tr>
<tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>1,385</td><td>33.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">전용 85㎡ 초과</td><td>-</td><td>46</td><td>1.1</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">• 허용용적률 20% 이내 (사업성 보정계수 2.0 적용)
- 공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%
• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
(도시 및 주거환경 정비법 제54조, 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 완화</th></tr>
<tr><th>정비계획용적률</th><th>변경</th><th>예정법적상한용적률</th></tr>
<tr><td>완화
사항</td><td>263.11%</td><td>증) 36.86%
(국민주택규모 주택공급에
따른 용적률 완화)</td><td>299.97%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m~10m
(방학로·시루봉로변 5m, 방학로15길변 3~10m, 그 외 3m)</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="10">• 공공보행통로 : 2개소(폭 8m, 10m)
- 학교, 공원 접근성을 고려하여 공공보행통로 조성구간 지역권 설정
• 신학초 및 타단지 연접부를 제외한 단지 외각 열린단지 조성
- 시루봉로 변 : 근린생활시설 또는 개방형 공공시설 등을 설치하여 가로를 활성화를 위한 개방공간 조성
- 방학로 변 : 간선도로변 보행량을 고려하여 단지 경계부 수목식재 등 시각적 열린단지 조성
(1m 미만 단차 발생 시 조경석 설치, 생울타리 조성 등)
- 방학로15길 및 공원경계부 : 보행량을 고려하여 단차·장애물이 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성하고 신학초 정문 일대 공공보행통로 기능을 고려한 오픈스페이스 조성
※ 허용용적률 인센티브 적용사항에 대하여 입주민 모집공고 시 지역권설정 및 열린단지 조성 사항 명기</td></tr>
</table>

▌용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>구역면적
(㎡)</td><td>대지면적
(획지1,2)
(㎡)</td><td>정비기반시설
면적(㎡)</td><td>새로 설치되는
정비기반시설 내
국·공유지 면적(㎡)</td><td>용도 폐지되는
기존 기반시설 내
국·공유지 면적(㎡)</td><td>기존 정비기반시설
외 국·공유지
면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>140,872.6</td><td>123,198.1</td><td>16,924.5</td><td>11,520.7</td><td>-</td><td>621.8</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담 면적
: 정비기반시설 면적 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
= 16,924.5㎡ - 11,520.7㎡ = 5,403.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 완화량 = {(공공보행통로 10% + 열린단지 5% + 돌봄시설 5%)× 보정계수 2.0}
= 20% × 2.0 = 40%
※「2030 도시·주거환경 정비기본계획」('24.09.26.)에 따른 사업성 보정계수 적용
- 사업성 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
= (7,192,258원/㎡) / (2,829,669원/㎡) = 2.54 ≥ 2.0 적용
• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 = 210% + 40% = 250%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 완화량 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1 × α현금·건축물)
= 230% × (1.3 × 1 × 0.04386) = 13.11%
※ 상한용적률 인센티브 산정시 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값으로 함
• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 + 상한용적률 완화량
= 210% + 40% + 13.11% = 263.11% ≤ 270%</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 가중치 = 기반시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1.0
• α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후 대지면적
= 5,403.8㎡ / 123,198.1㎡ = 0.04386
※ 공공시설 토지 제공면적 : 기반시설 면적 - 기반시설 내 국·공유지 면적 = 16,924.5㎡ - 11,520.7㎡ = 5,403.8㎡
※ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 : 사업면적 - 기반시설 면적 - 별도 획지(유치원)
= 140,872.6㎡ - 16,924.5㎡ - 750.0㎡ = 123,198.1㎡
• α현금·건축물 없음</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 : 299.97% 이하
= 정비계획용적률 263.11% + 초과용적률 36.86%</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.)' 등 관련 기준에 따름

차. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 시루봉로상 사업지 제척구간 도시계획도로 확폭 시 차로운영계획 제시(장기안)
	주변교차로	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(4개소)
	Ⓐ신설교차로	• 사업지 북측 방학로 상 차량 진출입구 설치(1개소) - 4지교차로 및 신호운영 - 교차로내 유도선 설치
	- ㉮ ㉯	• 사업지 주변 도시계획도로 완화차로 설치 - 사업지 북측 방학로 상 완화차로 설치(B=3.0m, L=64.0m) - 사업지 차량 진출입로 시루봉로 상 완화차로 설치(B=3.0m, L=60.0m)
진출입 동선	- Ⓑ신설교차로 Ⓒ신설교차로	• 시루봉로 상 차량 진출입구 설치(3개소) - Ⓑ 신설교차로 1차로형 회전교차로 운영 - Ⓒ 신설교차로 1차로형 회전교차로 운영
	-	• 사업지내 주요 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차장 계획	-	• 법정주차대수: 3,778대 • 주차수요대수: 4,332대(2034년 기준, 원단위법, 평일) • 향후 세부적인 건축계획 수립시 각 단지별 법정 및 주차수요를 충족하는 주차계획대수 확보 필요
대중교통, 자전거 및 보행	범례참조	• 사업지내 공공보행통로 확보(B=8.0m~10.0m) • 보행동선 단절지점에 횡단보도(8개소) 및 고원식 횡단보도 설치(2개소) • 방학로 및 시루봉로 상 버스정류장 이전설치(2개소)
교통안전 및 기타	범례참조	• 사업지 주변 노면표시 설치
	범례참조	• 교통안전표지판 설치(21개소)
	범례참조	• 방학3동 주민센터 및 존치구역 주차장 진입을 위한 보도턱낮춤 설치(3개소)

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획 • 주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 통해 특색있는 경관 연출	
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 대기환경보전법, 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 서울신학초등학교 연접, 대상지 북측 신방학중학교 입지	• 도시 및 주거환경정비법 제52조1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음, 먼지 등)의 발생이 최소한 없도록 계획	

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

❶ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
37	30	7	37	35	2

❷ 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,169	3,169	2,104	1,065	8,430	5,597	2,833	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	3,169	3,169	2,104	1,065	8,430	5,597	2,833	

※ 구역내 거주 가구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

※ 거주인구수는 2023년 기준 방학3동 세대당 인구수 2.66인 적용(2024년 도봉구 통계연보)

❸ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		3,169	-	-	-	-	3,169	3,169	-	-	-
60㎡ 이하	소계	1,153	-	-	-	-	1,153	1,153	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	468	-	-	-	-	468	468	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	685	-	-	-	-	685	685	-	-	-
60㎡~85㎡이하		1,668	-	-	-	-	1,668	1,668	-	-	-
85㎡ 초과	소계	348	-	-	-	-	348	348	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	348	-	-	-	-	348	348	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	임대주택	비고
합 계		**4,099**	**3,819**	**280**	
60㎡ 이하	**소계**	**2,668**	**2,437**	**231**	
	30㎡이하	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	1,075	986	89	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,593	1,451	142	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		**1,385**	**1,336**	**49**	
85㎡ 초과	소계	**46**	**46**	-	
	85㎡초과 ~135㎡이하	46	46	-	
	135㎡초과	-	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

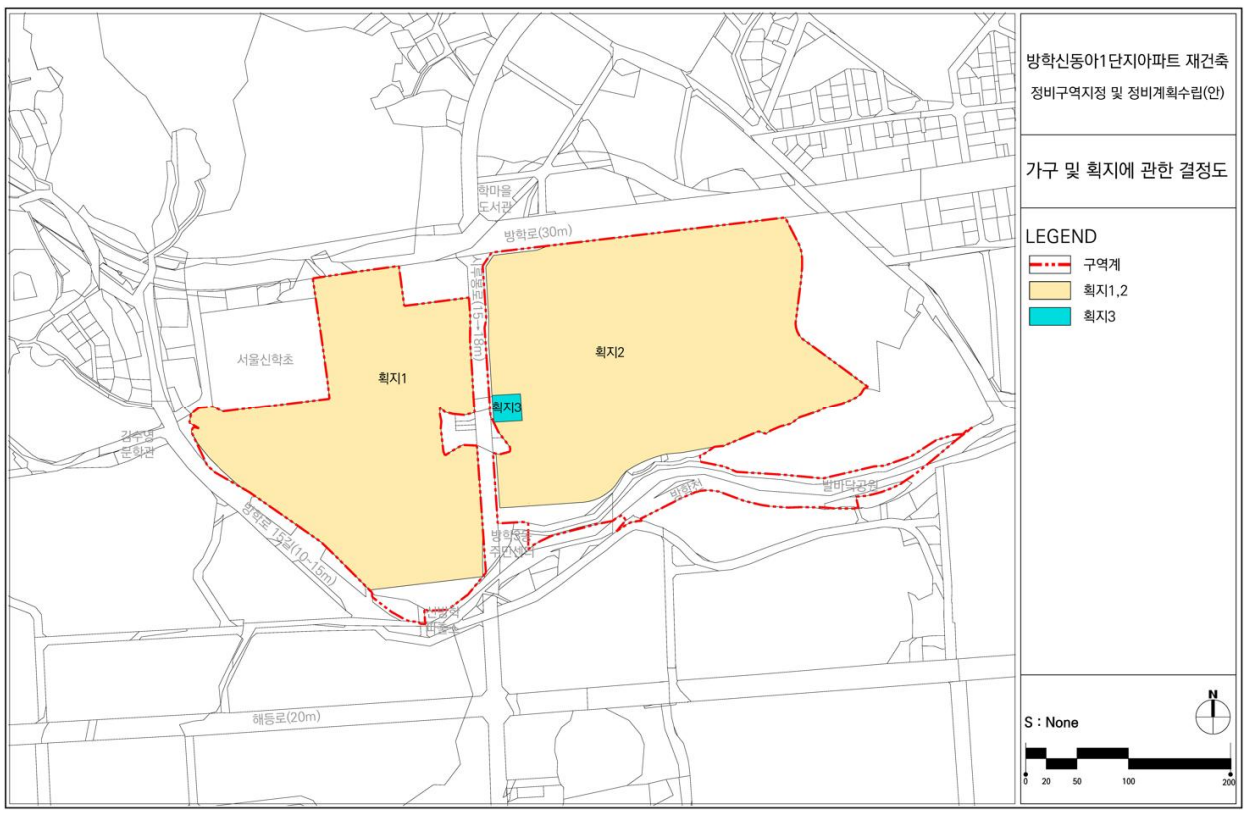
하. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	• 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범등, CCTV 등 설치 • 방범등, CCTV 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획 지		비고
		위치	면 적(㎡)	
신설	합계	-	123,948.1	-
	획지1	방학동 271-1번지 일대	52,858.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	방학동 272번지 일대	70,340.1	
	획지3	방학동 272-1번지 일대	750.0	유치원



더. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설 시 법적상한용적률까지 건축할 수 있음
- '24.9.26. 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」(서울특별시고시 제2024-456호) 재정비 고시를 통해 사업성 개선방안을 마련함 (사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등)
- 대상지는 사업성 개선방안 기준에 적용 가능한 사업성이 낮은 지역으로 사업성 보정계수를 적용하여 법적상한용적률에 따른 공공임대주택을 확보하였음

▌법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.97% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 263.11%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 299.97% - 263.11% = 36.86%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 36.86% × 0.5 = 18.43%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 123,198.1㎡(대지면적) × 18.43% = 22,705.41㎡
∴ 22,705.41㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>43.90</td><td>59.67</td><td>49</td><td>2,923.83</td><td></td></tr>
<tr><td>49.90</td><td>67.98</td><td>40</td><td>2,719.20</td><td></td></tr>
<tr><td>59.90</td><td>81.71</td><td>142</td><td>11,602.82</td><td></td></tr>
<tr><td>84.95</td><td>115.80</td><td>49</td><td>5,674.20</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>280</td><td>22,920.05</td><td></td></tr>
</table>

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연경관	비오톱	-	○	• 비오톱유형평가 4, 5등급 - 개별비오톱 평가제외지역	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	• 계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동·식물상	동·식물상 보호	○	• 계획대상지 북측 도봉산 (북한산 국립공원) 위치	• 기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 야생생물 보호구역 위치 (약 1.5㎞ 이격)	-	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 서고동저 지형 • 경사 1°미만, 1°~3° 미만의 평탄지로 전체의 90%이상 차지	• 공사 시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염 최소화	○	• 수질현황 BOD Ia~II등급 • 공사 시 토사 및 우수유출 발생	• 생태면적률 계획 - 계획대상지 : 37.35% • 침사지 및 가배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	• 계획대상지 주변 노후화된 아파트가 위치함	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사 시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영 시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사 시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영 시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활환경	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사 시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사 시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 도봉구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동 영향	○	• 공사 시 소음진동 영향 • 운영 시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사 시 가설방음판넬 및 운영 시 방음벽 설치	-
	경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 계획대상지 내에 공원, 어린이 놀이터, 부대복리시설 등을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북동측~북측~북서측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-
	보행친화 공간	보행환경 개선	○	• 협소한 도로와 부족한 주차공간으로 보행환경 열악	• 현 교통체계 정비 및 주민들을 위한 보행환경 개선계획 수립	-
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 도봉구 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 도봉구 주거 현황 조사	-	-

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 구역 내 보호수 및 고유 수종 등의 보호 가치가 있는 수목은 없음

버. 인구 및 주택의 수용계획

- 정비구역 내 총 계획세대수는 4,099세대이며 세대당 2.66인을 기준으로 총 10,903인을 수용하도록 계획하였음
- 임대주택 규모별 건설 비율은 60㎡이하 : 60~85㎡이하 = 65.8% : 34.2%로 계획하였음

▌정비사업으로 새로 건설되는 주택 현황

구분		계획세대수(세대)			구성비(%)	계획인구(인)	비고
		소계	분양	임대주택			
계		4,099	3,819	280	100.0	10,903	
일반주택 및 임대주택	60㎡이하	2,668	2,437	231	65.1	7,097	
	60~85㎡이하	1,385	1,336	49	33.8	3,684	
	85㎡초과	46	46	-	1.1	122	

※ 계획인구수는 2023년 기준 방학3동 세대당 인구수 2.66인 적용(2024년 도봉구 통계연보)

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 대상지 남측은 옛물길에 일부 걸쳐져 있어 옛물길과 연계하여 오픈스페이스 조성

5. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역·지구 결정도

3) 도시계획시설 결정(기정)도

4) 도시계획시설 결정(변경)도

5) 토지이용계획도

6) 가구 및 획지에 관한 결정도

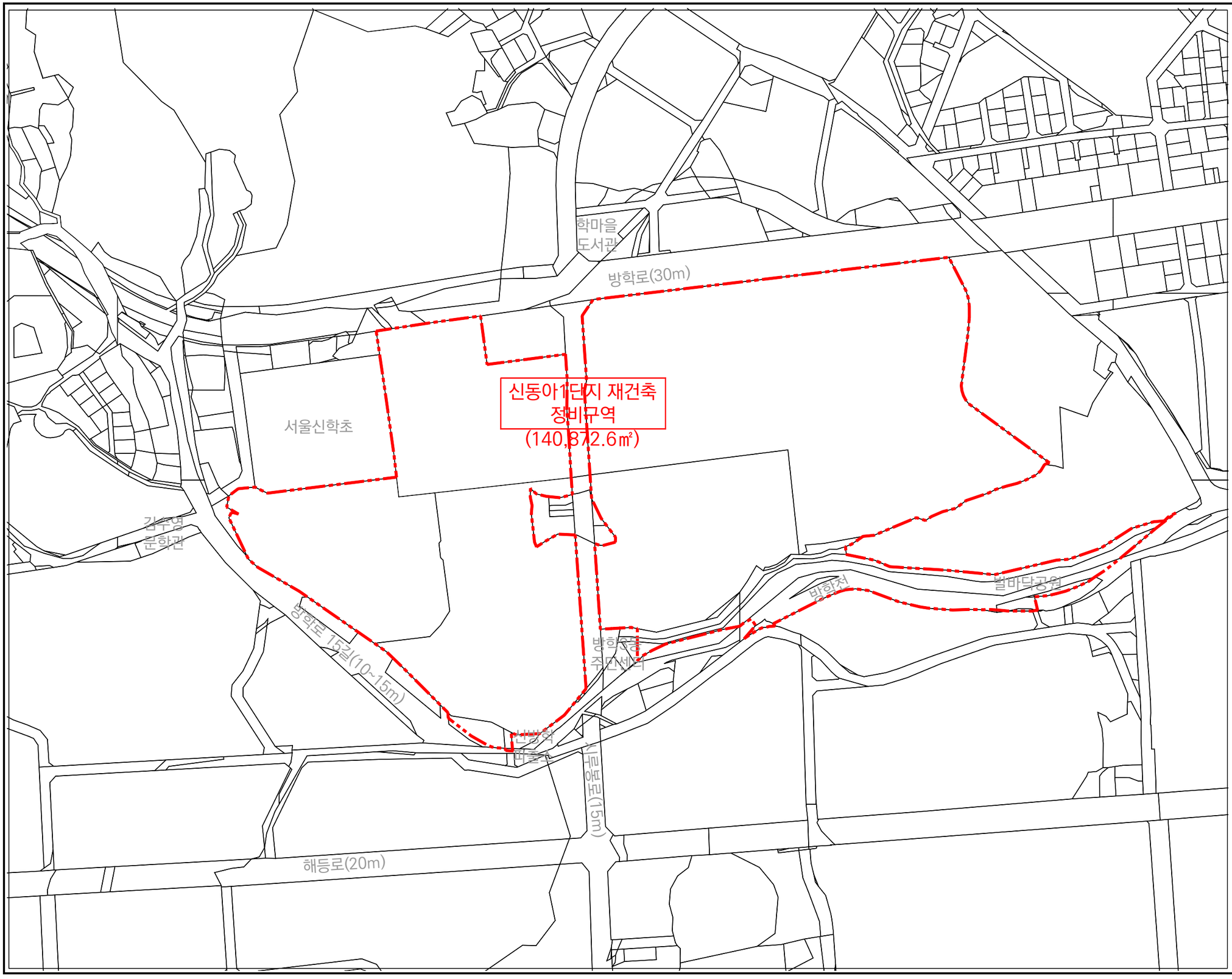
7) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

8) 정비계획 결정도

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

정비구역 결정도



LEGEND

구역계

N

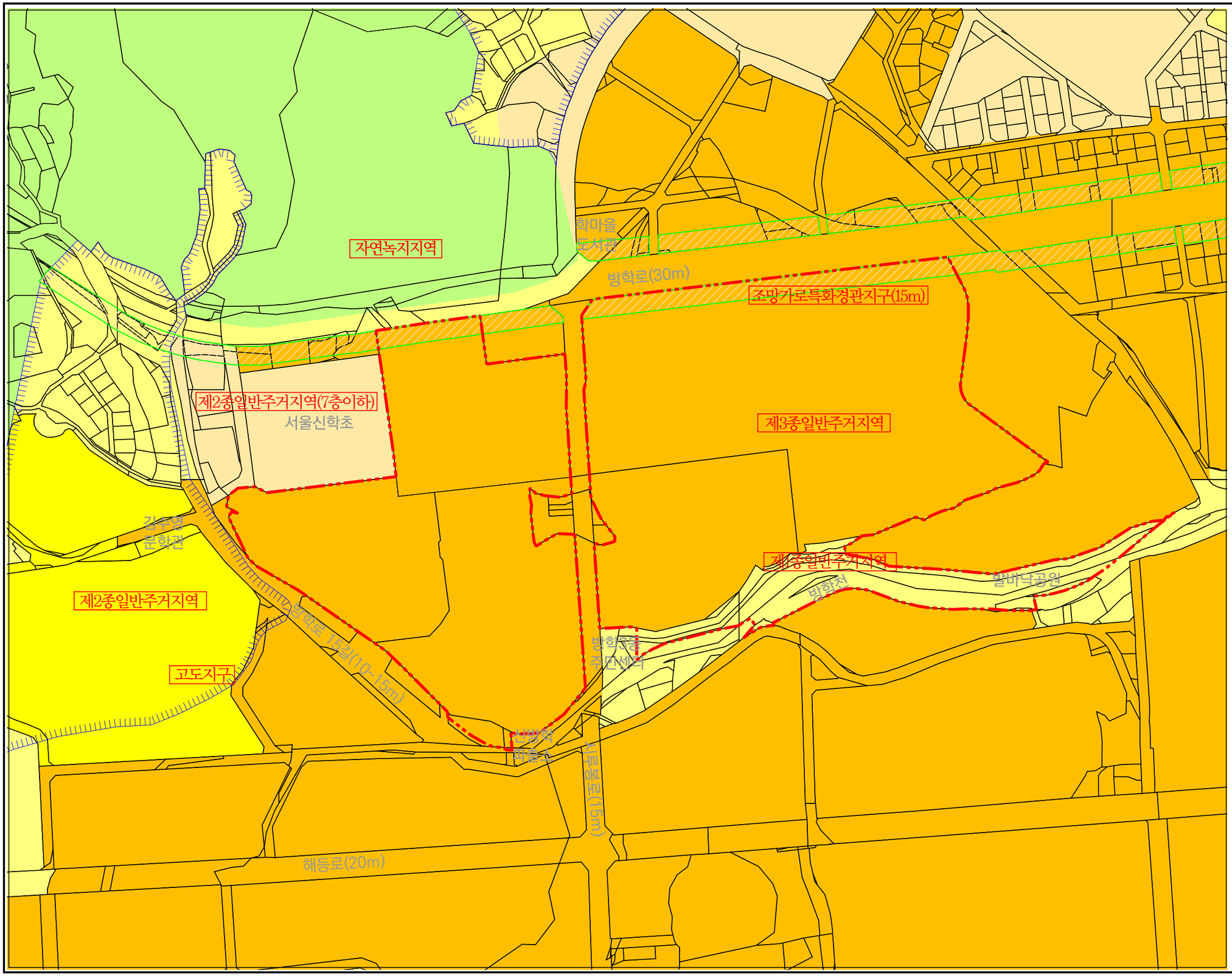
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

용도지역·지구 결정도



LEGEND

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 고도지구
- 조망가로특화경관지구

N

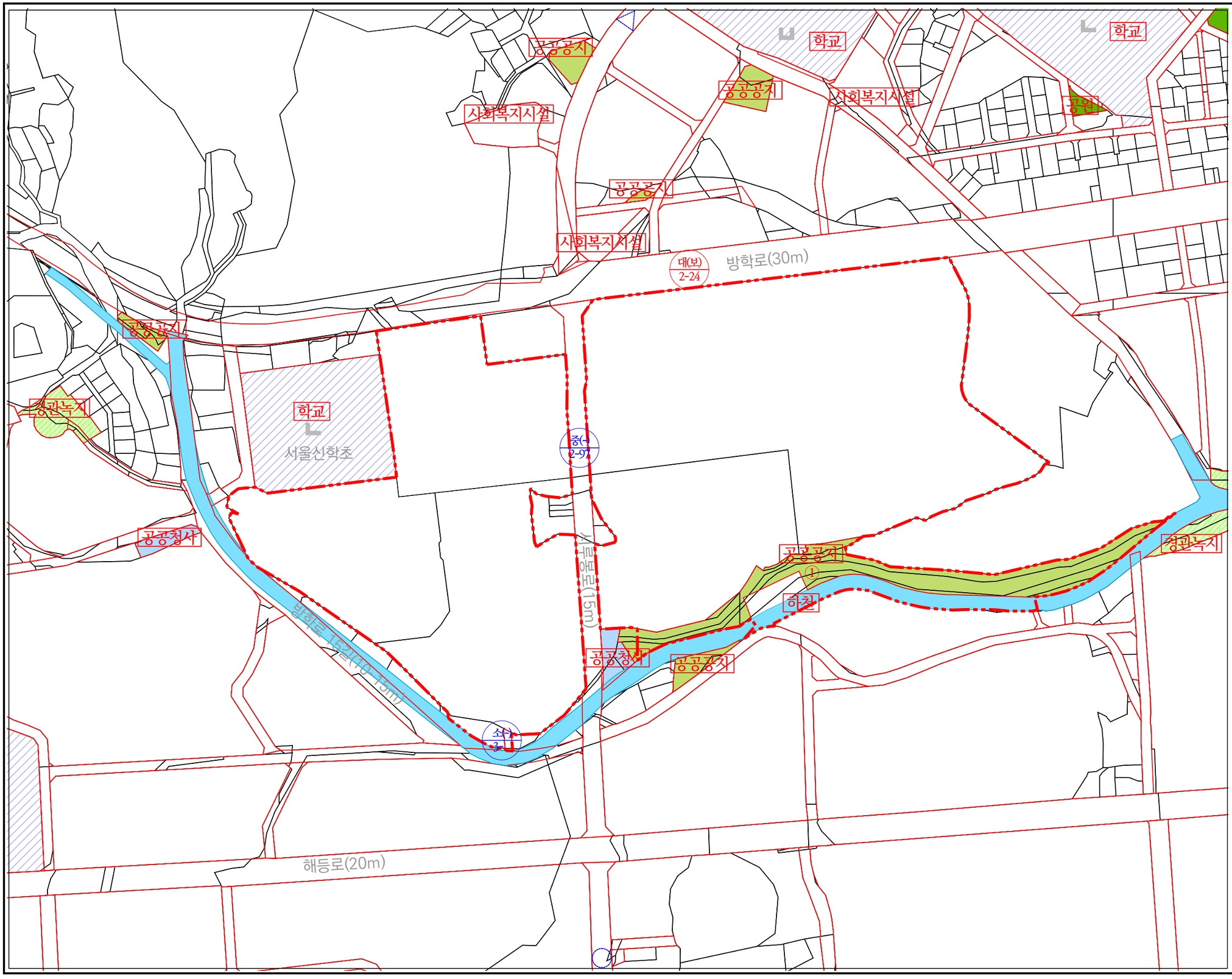
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(기정)도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획도로
- 하천
- 공공공지
- 경관녹지
- 학교
- 공공청사
- 기타 도시계획시설

N

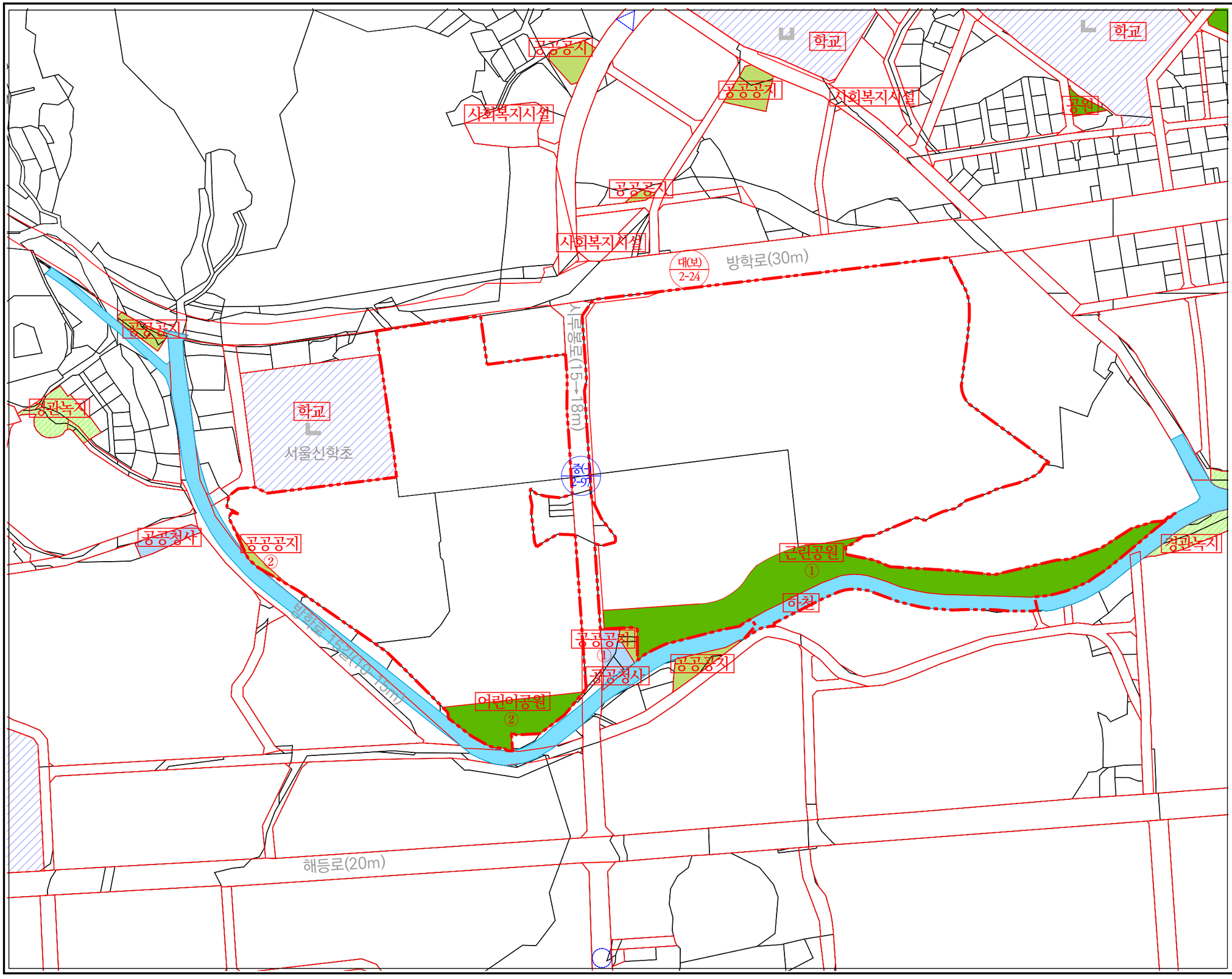
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(변경)도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획도로
- 하천
- 공원
- 공공공지
- 경관녹지
- 학교
- 공공청사
- 기타 도시계획시설

S : 1 / 3,000

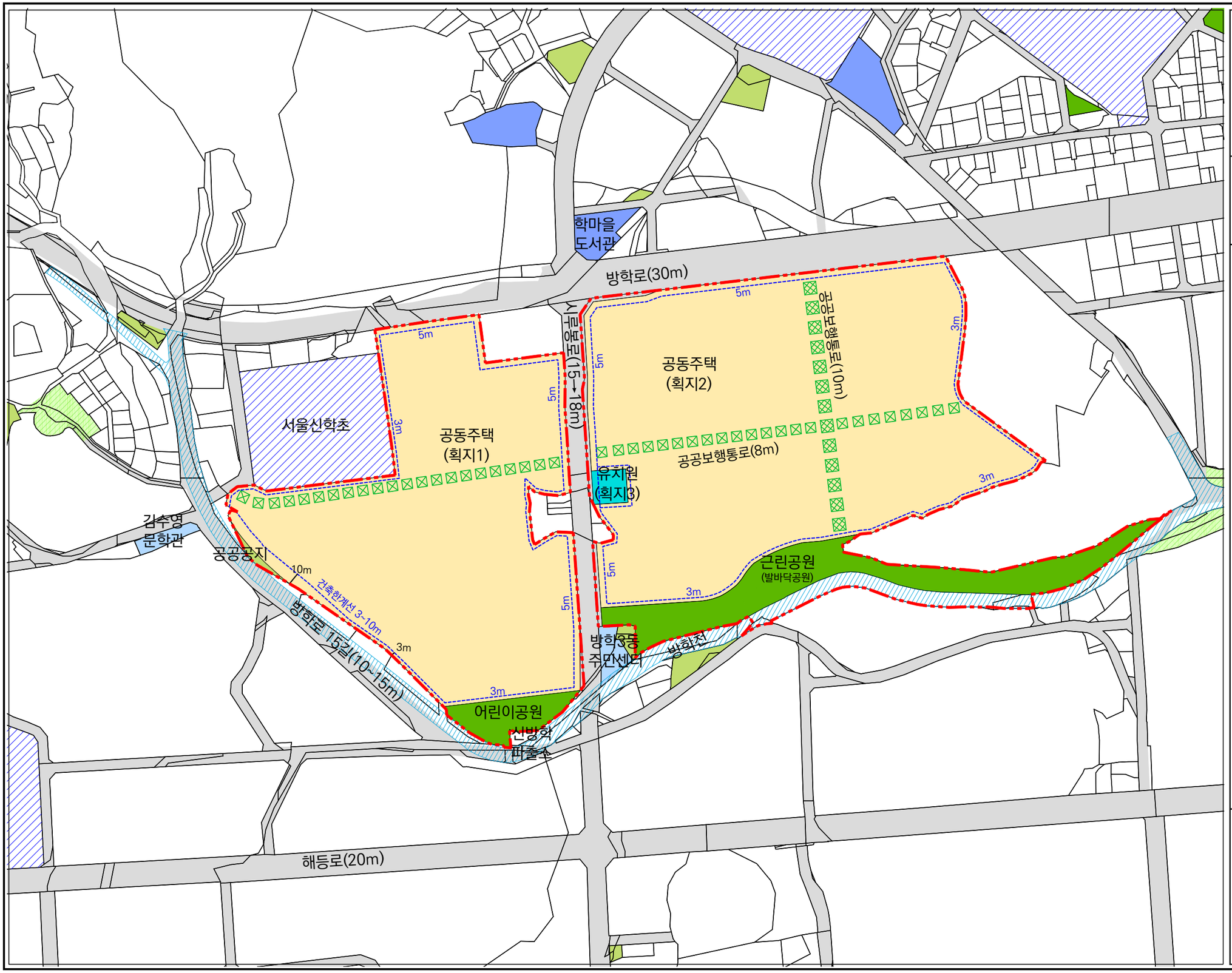
N

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

토지이용계획도



LEGEND

- 구역계
- 도로
- 공원
- 공공공지
- 하천
- 학교
- 공공청사
- 공동주택
- 유치원
- 건축한계선
- 공공보행통로

N

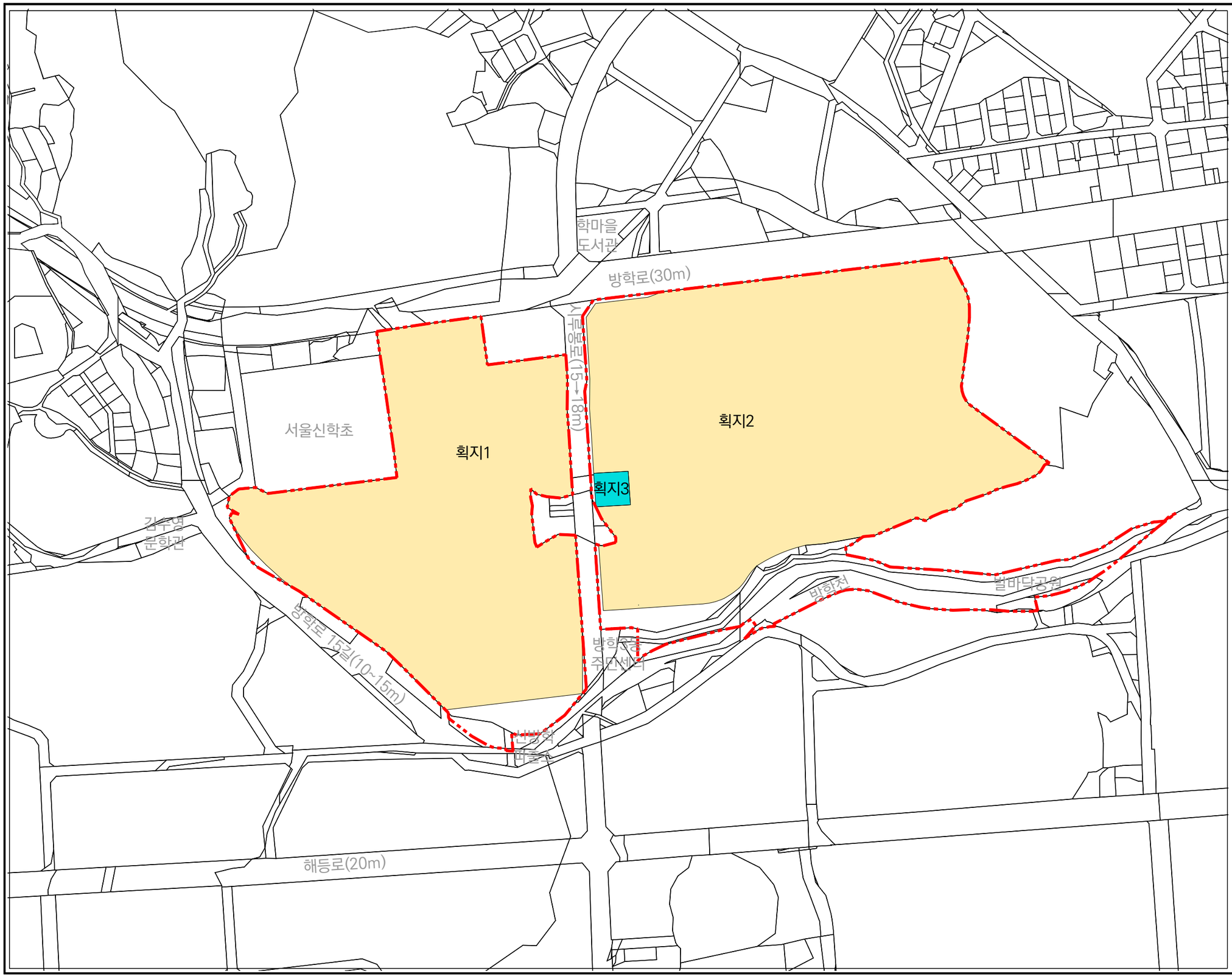
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

가구 및 획지에 관한 결정도



LEGEND

- 구역계
- 획지1,2
- 획지3

N

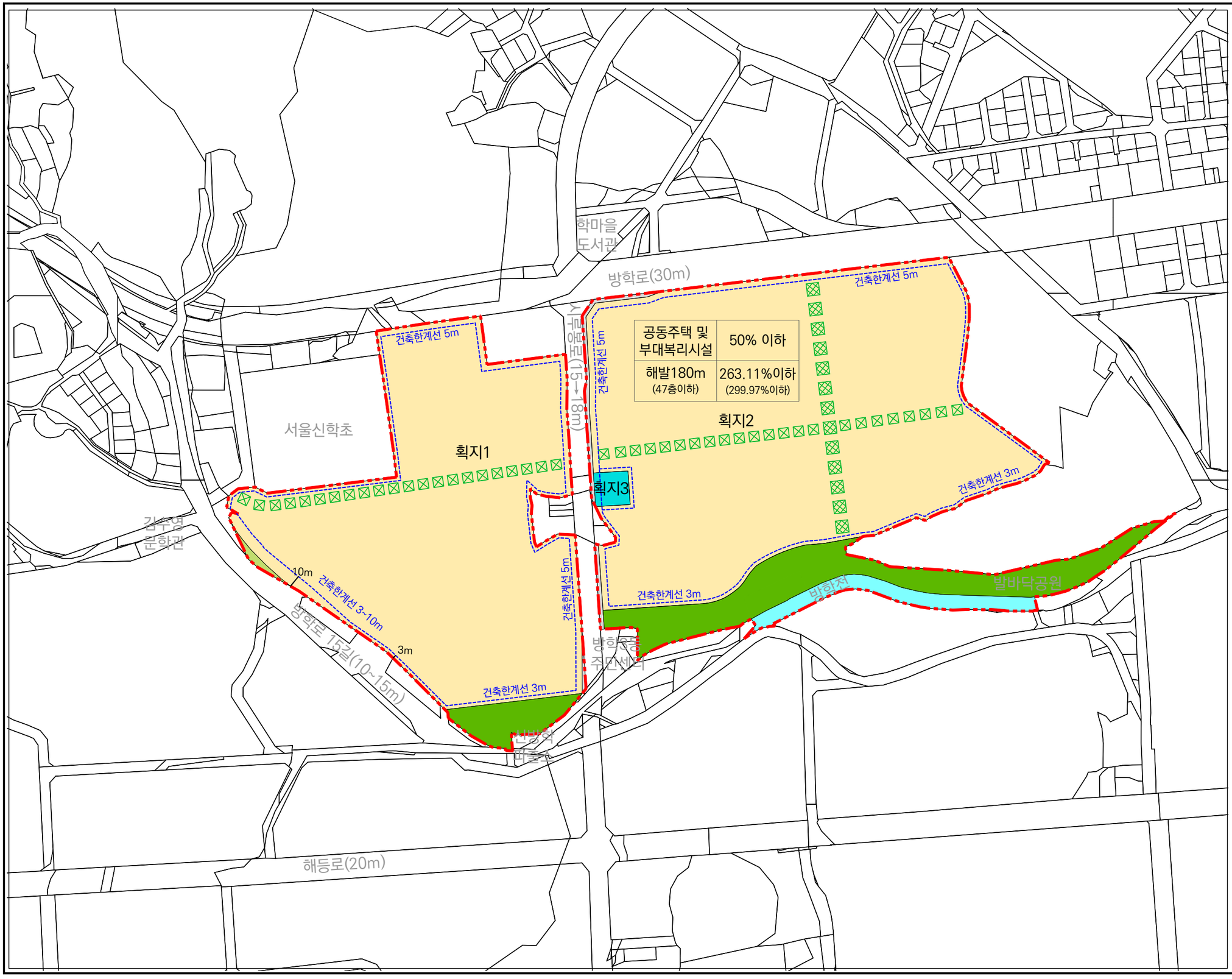
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



LEGEND

- 구역계
- 획지1,2(공동주택)
- 획지3(유치원)
- 도로
- 공원
- 공공공지
- 하천
- 건축한계선

주용도	건폐율
높이(층수)	상한용적률 (법적상한용적률)

N

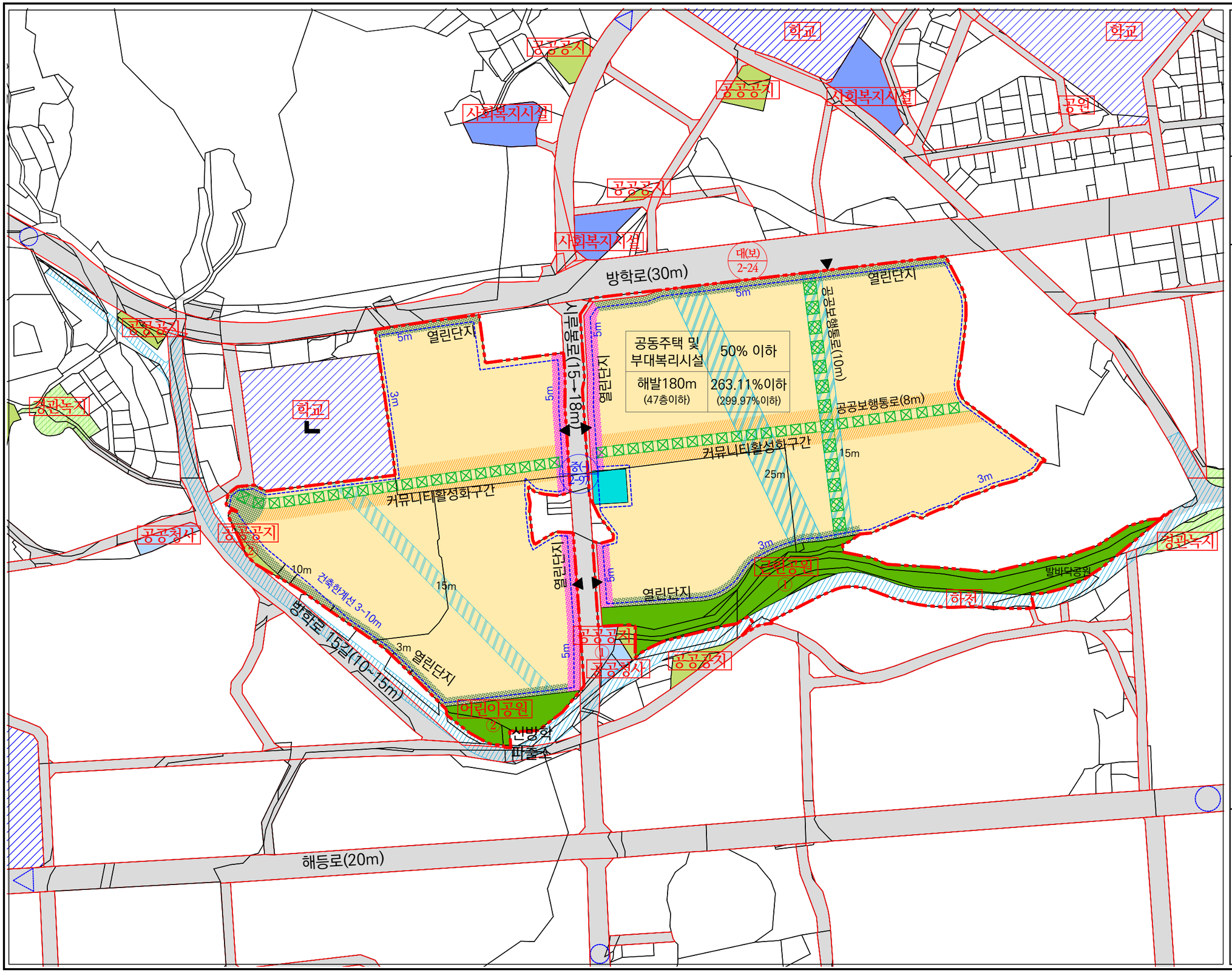
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

정비계획 결정도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획시설(도로)
- 도시계획시설선
- 공원
- 공공공지
- 하천
- 학교
- 공공청사
- 공동주택
- 유치원
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 열린단지 : 개방형 공간조성
- 열린단지 : 시각적 열린공간 확보
- 커뮤니티활성화구간
- 열린경관축
- 주차출입구

주용도	건폐율
높이(층수)	상한용적률 (법적상한용적률)

N

S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

6. 소요 사업비 추정

가. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정 비례율 : 100.97%

총 수입(종후자산)	−	총 지출(사업비)		추정비례율
3,144,772,450천원	−	1,827,734,052천원	× 100 =	100.97%
자본금(종전자산)	1,304,312,800천원			

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

2) 산출근거

❶ 종전자산 추산액 : 1,304,312,800천원 (현금청산 142,823,900천원 제외)

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	58.14	43.35	468	28,000	27,750	300,000	140,400,000
	71.02	51.27	80	33,500	33,250	349,000	27,920,000
	73.43	53.16	605	36,000	34,250	359,000	217,195,000
	83.53	62.22	464	40,500	40,000	415,000	192,560,000
	97.67	70.62	780	44,500	43,750	461,000	359,580,000
	112.32	84.87	424	55,000	54,500	543,000	230,232,000
	131.7	112.49	192	74,500	74,500	719,000	138,048,000
	146.76	126.89	156	79,500	79,500	784,000	122,304,000
	합계		3,169	-	-	-	1,428,239,000

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		호구	평균시세		종전자산 (전용㎡당)	종전자산추산액
	총	전용합계(㎡)		KB부동산	한국부동산원		
아파트 外	2	731.5	12	-	-	8,239	6,026,742
	1	709.02	18	-	-	12,373	8,773,004
	-1	1061.26	19	-	-	3,861	4,097,954
	합계		49	-	-	-	18,897,700
종전자산 총계			3,218	-	-	-	1,447,136,700

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자 유형별의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

❷ 총 수입 산출 : 3,144,772,450천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
아파트	조합원 분양	230	59.67	31,700	572,900	131,767,000	-
		490	67.98	31,200	640,900	314,041,000	-
		1,060	81.71	29,800	736,100	780,266,000	-
		131	99.31	28,000	840,650	110,125,150	-
		845	115.80	26,400	923,950	780,737,750	-
		34	137.37	25,100	1,042,950	35,460,300	-
		총 2,790	-	-	-	2,152,397,200	-
	일반 분양	85	59.67	37,300	674,000	57,290,000	-
		181	67.98	36,700	754,000	136,474,000	-
		391	81.71	35,000	866,000	338,606,000	-
		49	99.31	32,900	989,000	48,461,000	
		311	115.80	31,000	1,087,000	338,057,000	
		12	137.37	29,500	1,227,000	14,724,000	
		총 1,029	-	-	-	933,612,000	-
	소형 임대	49	59.67	-	-	5,096,000	-
		40	67.98	-	-	4,720,000	-
		142	81.71	-	-	19,596,000	
		49	115.80	-	-	9,555,000	
		총 280	-	-	-	38,967,000	-
	소계	총 4,099	-	-	-	3,124,976,200	-
공동주택 外	조합원분양	-	3,456	-	-	34,520,250	-
합계	-	-	-	-	-	3,159,496,450	-
매출부가세						-14,724,000	
총 수입						3,144,772,450	

※ 일반분양 분양가는 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 감안하여 일반분양가 평균을 33,600천원/3.3㎡으로 추정하며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 격차율 참작하여 적용
※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 85%를 조합원분양가로 적용
※ 공동주택外의 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가 및 유치원의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

❸ 총 지출(사업비) 산출 : 1,827,734,052천원

구분	금액(천원)	포함 내용
공사비	1,354,982,090	건축공사비(7,000천원/3.3㎡)
보상비	161,381,890	국공유지 매입비, 손실보상, 현금청산 등
관리비	5,555,471	조합운영, 각종소송, 회계감사비 등
설계감리비	44,520,839	설계비, 감리비 등
외주용역비	51,789,635	정비사업전문관리, 감정평가, 민원처리 등
각종부담금	18,551,909	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	22,158,807	보존등기, 법인세 등
기타경비	7,140,128	광고선전비, 분양보증수수료 등
예비비	78,706,251	비용의 4.5% 적용
항목별 사업비계	1,744,787,020	-
대여금이자	82,947,032	48개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,827,734,052	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

3) 유형별분담금 추정

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
43.35	300,000	100.97%	302,900	43.90	572,900	270,000	추가분담
				49.90	640,900	338,000	추가분담
				59.90	736,100	433,200	추가분담
				72.90	840,650	537,750	추가분담
				84.95	923,950	621,050	추가분담
				100.90	1,042,950	740,050	추가분담
51.27	349,000	100.97%	352,400	43.90	572,900	220,500	추가분담
				49.90	640,900	288,500	추가분담
				59.90	736,100	383,700	추가분담
				72.90	840,650	488,250	추가분담
				84.95	923,950	571,550	추가분담
				100.90	1,042,950	690,550	추가분담
53.16	359,000	100.97%	362,500	43.90	572,900	210,400	추가분담
				49.90	640,900	278,400	추가분담
				59.90	736,100	373,600	추가분담
				72.90	840,650	478,150	추가분담
				84.95	923,950	561,450	추가분담
				100.90	1,042,950	680,450	추가분담

(단위 : 천원)

전용면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
62.22	415,000	100.97%	419,000	43.90	572,900	153,900	추가분담
				49.90	640,900	221,900	추가분담
				59.90	736,100	317,100	추가분담
				72.90	840,650	421,650	추가분담
				84.95	923,950	504,950	추가분담
				100.90	1,042,950	623,950	추가분담
70.62	461,000	100.97%	465,500	43.90	572,900	107,400	추가분담
				49.90	640,900	175,400	추가분담
				59.90	736,100	270,600	추가분담
				72.90	840,650	375,150	추가분담
				84.95	923,950	458,450	추가분담
				100.90	1,042,950	577,450	추가분담
84.87	543,000	100.97%	548,300	43.90	572,900	24,600	추가분담
				49.90	640,900	92,600	추가분담
				59.90	736,100	187,800	추가분담
				72.90	840,650	292,350	추가분담
				84.95	923,950	375,650	추가분담
				100.90	1,042,950	494,650	추가분담
112.49	719,000	100.97%	726,000	43.90	572,900	-153,100	환급
				49.90	640,900	-85,100	환급
				59.90	736,100	10,100	추가분담
				72.90	840,650	114,650	추가분담
				84.95	923,950	197,950	추가분담
				100.90	1,042,950	316,950	추가분담
126.89	784,000	100.97%	791,600	43.90	572,900	-218,700	환급
				49.90	640,900	-150,700	환급
				59.90	736,100	-55,500	환급
				72.90	840,650	49,050	추가분담
				84.95	923,950	132,350	추가분담
				100.90	1,042,950	251,350	추가분담
아파트外	18,897,700	100.97%	19,081,008	-	34,520,250	15,439,242	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

2 건축계획(안)

1. 건축개요

구분		내용	비고
대지위치		• 서울특별시 도봉구 방학동 272번지 일대	-
용도지역		• 제3종일반주거지역	-
구역면적		• 140,872.6㎡	-
획지면적		• 123,198.1㎡	-
주용도		• 공동주택 및 부대복리시설	-
주구조		• 철근콘크리트	-
동 수		• 31동	-
세대수		• 4,099세대 (분양 3,819세대, 임대 280세대)	-
건축면적		• 23,343.76㎡	-
연면적	계	• 639,897.08㎡	-
	지상	• 372,757.08㎡	-
	지하	• 267,140.00㎡	-
건폐율		• 18.95%	-
용적률	정비계획	• 263.11%	-
	법적상한	• 299.97% 이하	-
	건축계획	• 299.97%	-
높이		• 지하4층/지상47층	-
주차대수		• 6,178대 (법정 3,597대)	-

단 지 배 치 도 Scale : 1 / 2400



▣ 범 례 (통합)

구 분		분 양	임 대	합 계		비 고
18평형	43㎡	315 세대	49 세대	364 세대	8.88 %	
20평형	49㎡	671 세대	40 세대	711 세대	17.35 %	
24평형	59㎡	1,451 세대	142 세대	1,593 세대	38.86 %	
30평형	72㎡	180 세대	- 세대	180 세대	4.39 %	
35평형	84㎡	1,156 세대	49 세대	1,205 세대	29.40 %	
41평형	100㎡	46 세대	- 세대	46 세대	1.12 %	
합 계		3,819 세대	280 세대	4,099 세대	100.00 %	

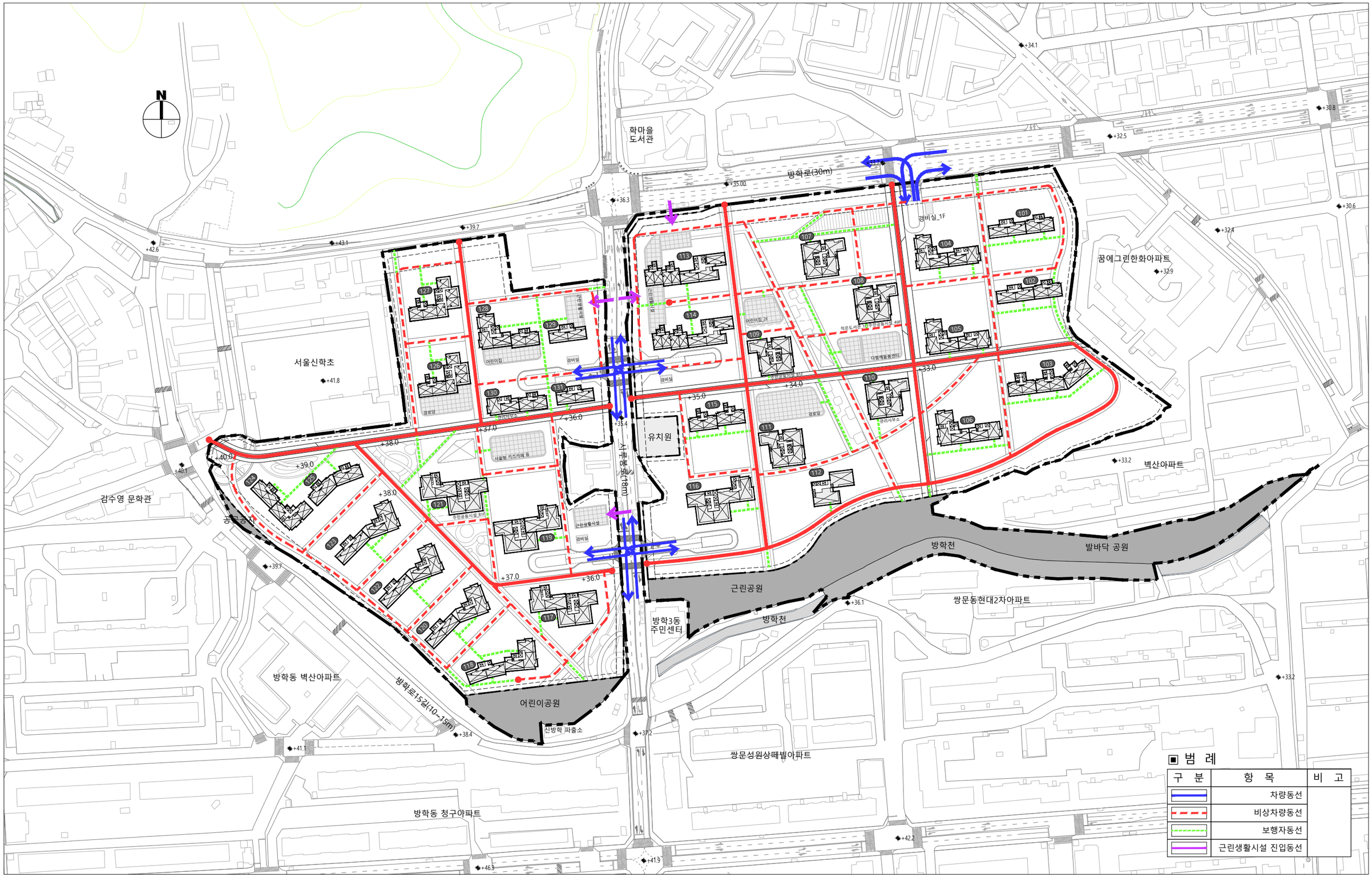
※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

주민공동이용시설 배치도 Scale : 1 / 2400



※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

동 선 계 획 도 Scale : 1 / 2400



▣ 범 례

구 분	항 목	비 고
	차량동선	
	비상차량동선	
	보행자동선	
	근린생활시설 진입동선	

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

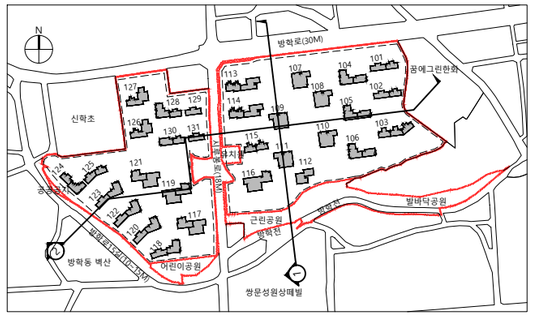
대지조성 계획도 Scale : 1 / 2400

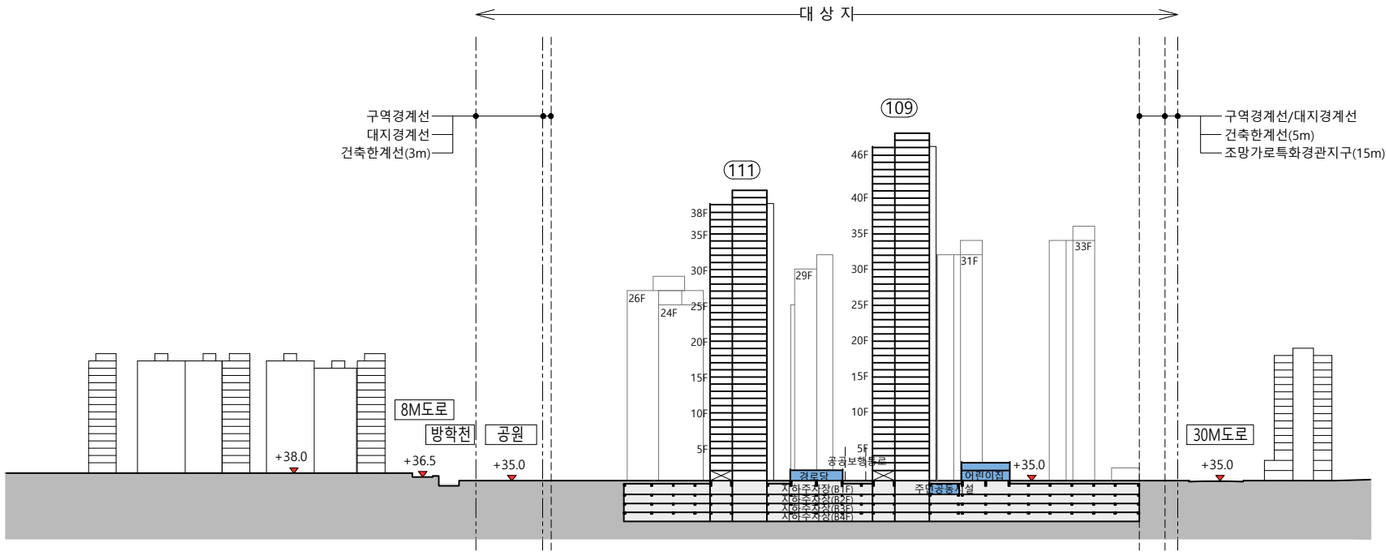


※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

대지종횡 단면도 Scale : 1 / 2400

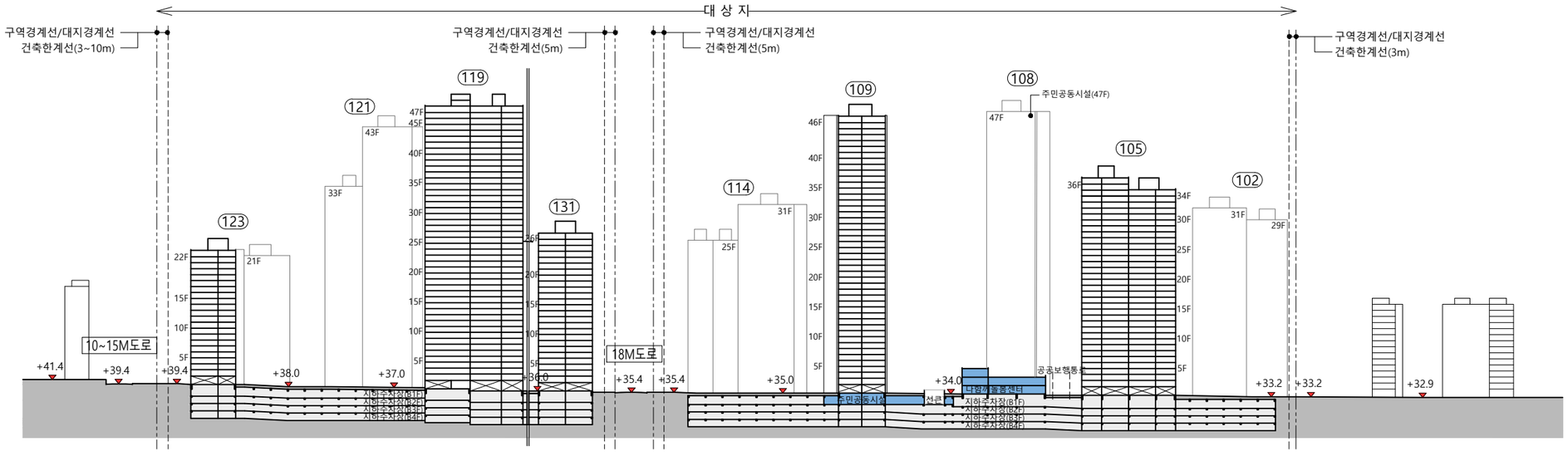
▣ KEY PLAN





1 - 대지 종 단면도

축척 A3:1/2,400



2 - 대지 횡 단면도

축척 A3:1/2,400

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

생태면적률 산정도 Scale : 1 / 2400



▣ 생태면적률 산출표

구 분	가중치	산출면적	환산면적	비 고
자연지반녹지	1.0	15,604.44	15,604.44	
인공지반녹지(≥90cm)	0.7	42,906.75	30,034.72	
투수포장(자연지반)	0.2	1,523.69	304.73	
투수포장(인공지반)	0.2X0.7	545.15	76.32	
합 계			46,020.21	
생 태 면 적 율 (%)	46,020.21 / 123,198.10 X 100 = 37.35%			
자 연 지 반 율 (%)	15,604.44 / 123,198.10 X 100 = 12.66%			
*NOTE : ACAD에 의한 면적산출				

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 정비구역 지정을 위한 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

3 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

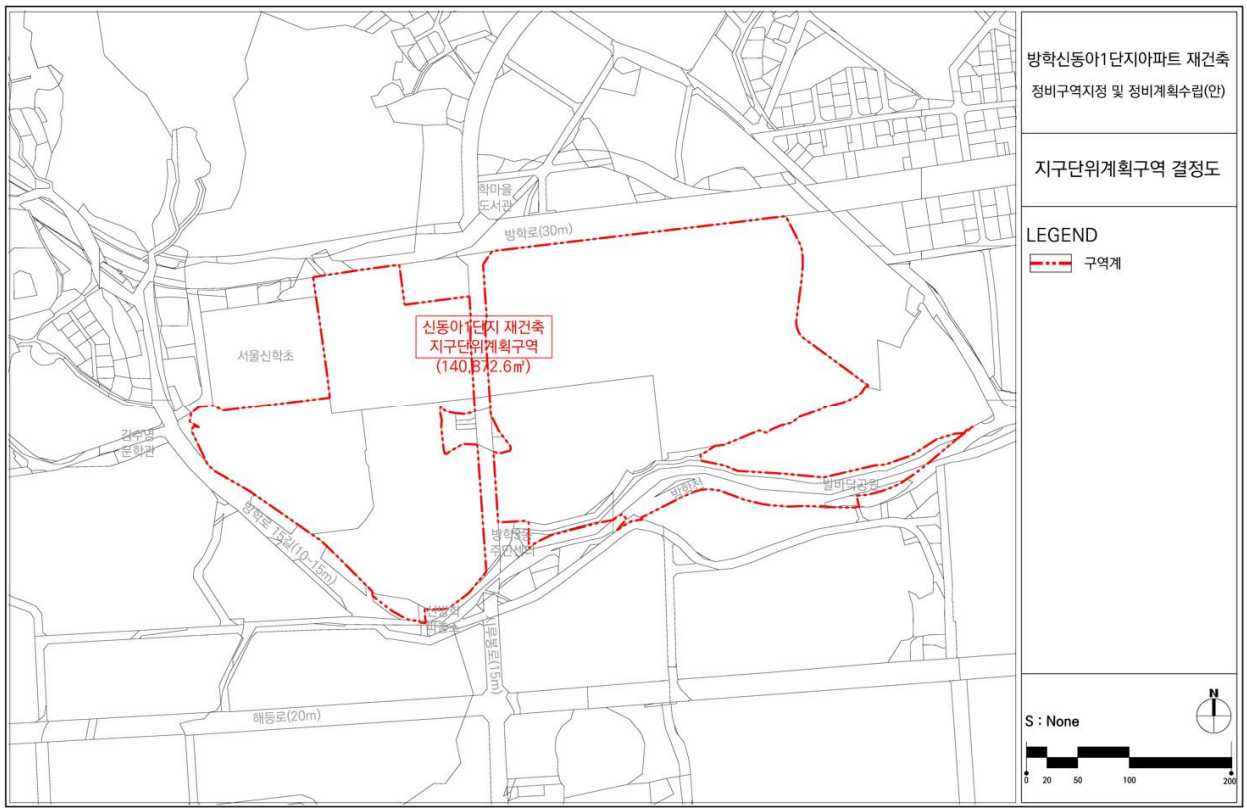
▌지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
신설	방학신동아1단지아파트 주택재건축 정비구역	방학동 272번지 일대	-	증) 140,872.6	140,872.6	100.0	-

▌지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	면적(㎡)			변경 사유
		기정	변경	변경후	
신설	방학동 272번지 일대	-	증) 140,872.6	140,872.6	• 방학신동아1단지아파트 주택재건축 정비사업에 따른 지구단위계획구역 결정

▌지구단위계획구역 결정도



2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정에 관한 사항

▌용도지역 결정 조서 : 변경없음

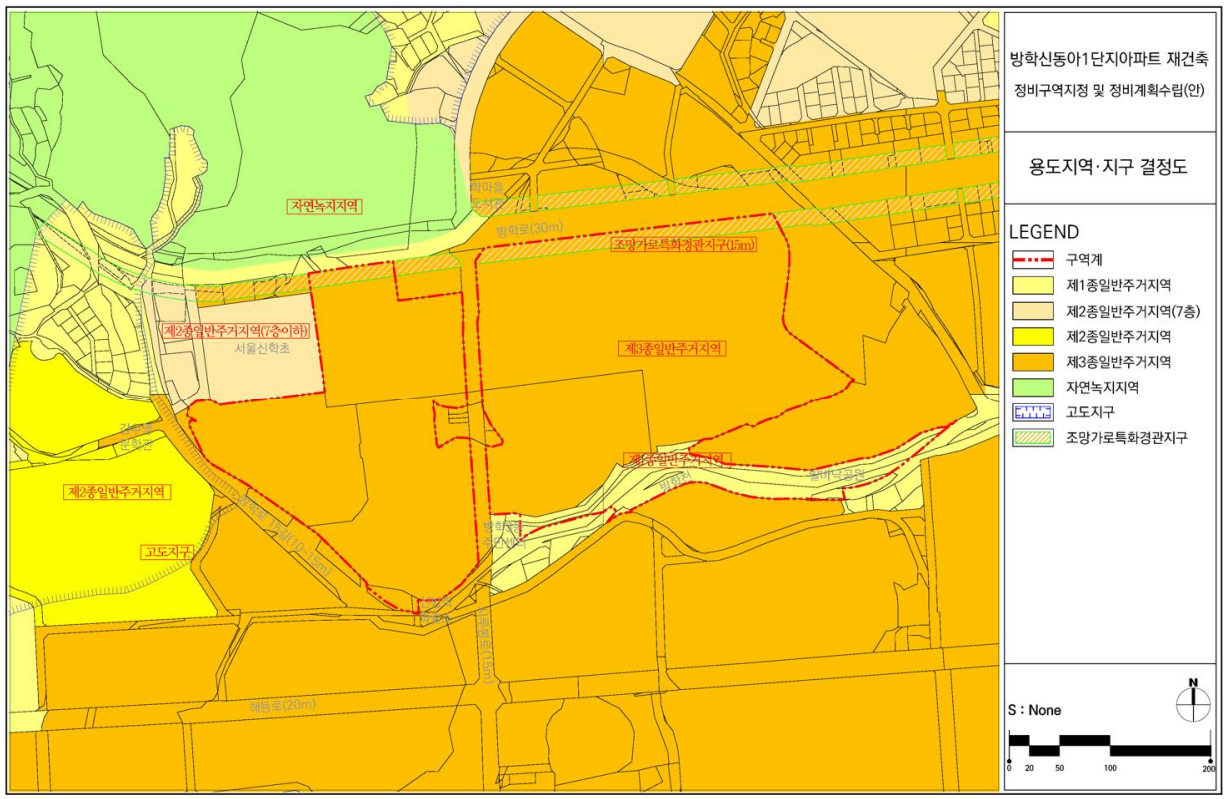
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		140,872.6	-	140,872.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	11,437.4	-	11,437.4	8.1	-
	제3종일반주거지역	129,435.2	-	129,435.2	91.9	-

2) 용도지구 결정에 관한 사항

▌용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(㎞)	폭원(m)	비고
경관지구	조망가로 특화경관지구	연산군묘~ 방학사거리	43,613.0	1.7	양측 15	방학로

▌용도지역·지구 결정도



나. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설 결정(변경) 조서

❶ 도로

▌도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	24	10~30	보조간선도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학사거리	일반도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33	보조간선도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학사거리	일반도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	노선 일부 확폭
기정	중로	2	97	15~18 (15)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	-
변경	중로	2	97	15~18 (15~18)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	노선 일부 확폭
폐지	소로	3	-		-	17	방학동 498-11	방학동 495-4	-	-	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 2-24	대로2-24	• 일부구간 도로 확폭 - 폭원: 30m → 33m	• 방학로변 가감속차로 확보를 위한 도로 확폭
중로 2-97	중로 2-97	• 도로 확폭 - 폭원: 15m → 18m	• 정비사업으로 인한 세대수 증가를 고려하여 교통체계 개선을 위해 도로 확폭
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업으로 인한 시설 폐지

2) 공간시설 결정(변경) 조서

❶ 공원

▌공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	근린공원	방학동 270-2번지 일대	-	증)10,499.5	10,499.5	-	-
신설	②	공원	어린이 공원	방학동 271-4번지 일대	-	증) 2,524.0	2,524.0	-	-

▌공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	근린공원	• 근린공원 신설 - 면적 : 10,499.5㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 발바닥공원(공공공지)과 연계한 공원 계획을 통해 오픈스페이스 조성 등 효율적인 공원 활용도 제고
②	어린이공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 2,524.0㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 주변 지역자원과 연계한 그린네트워크 구축을 위해 대상지 남측 공원 조성

❷ 공공공지

▌공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공 공지	공공 공지	방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	-	발바닥 공원
신설	①	공공 공지	공공 공지	방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

▌공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공 공지	• 오기 정정 - 면적 7,000.0㎡→8,248.0㎡ (증 1,248.0㎡) • 부분 폐지 - 면적 : 8,248.0㎡→292.0㎡ (감 7,956.0㎡)	• 시설면적 오기 정정 • 정비구역 내 발바닥공원(공공공지)를 포함하여 공원변경에 따른 부분 폐지
②	공공 공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 226.0㎡	• 중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거·하천복원 가능하도록 공공공지 신설

3) 방재시설 결정 조서 : 변경없음

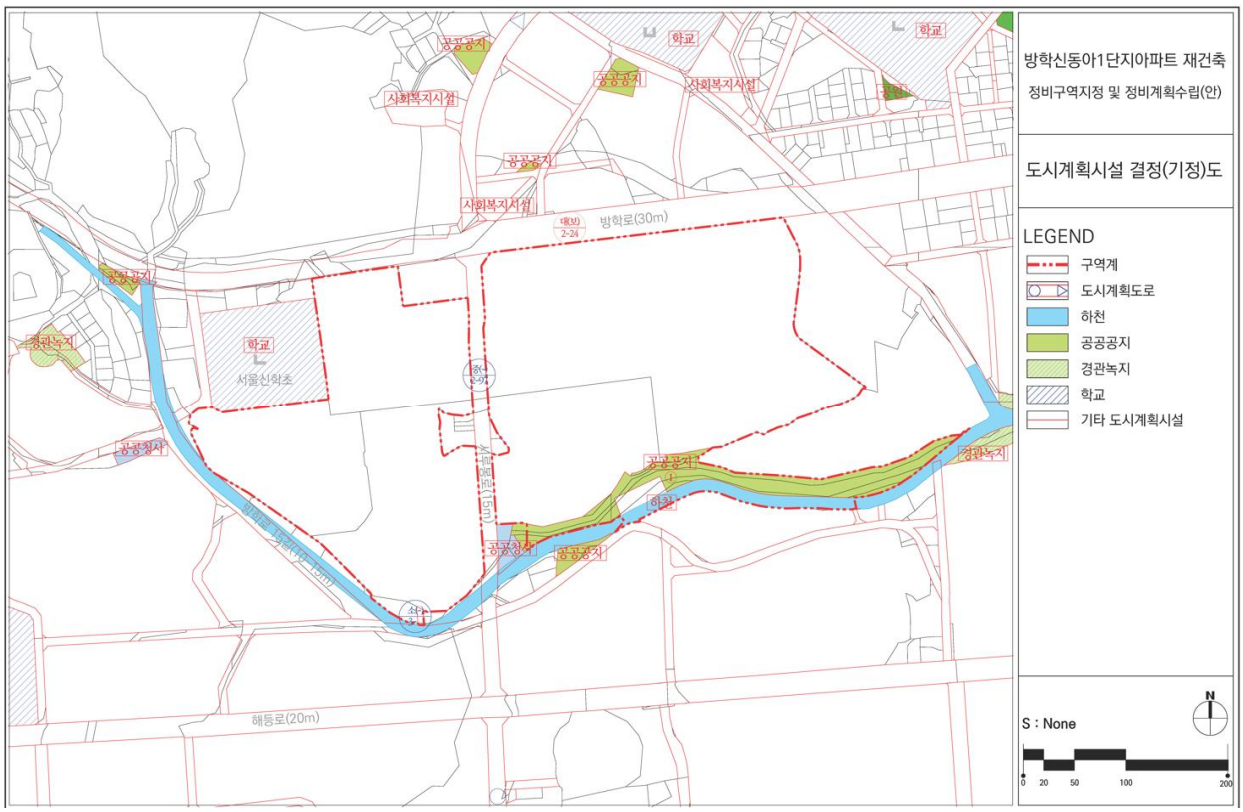
❶ 하천

▌하천 결정 조서

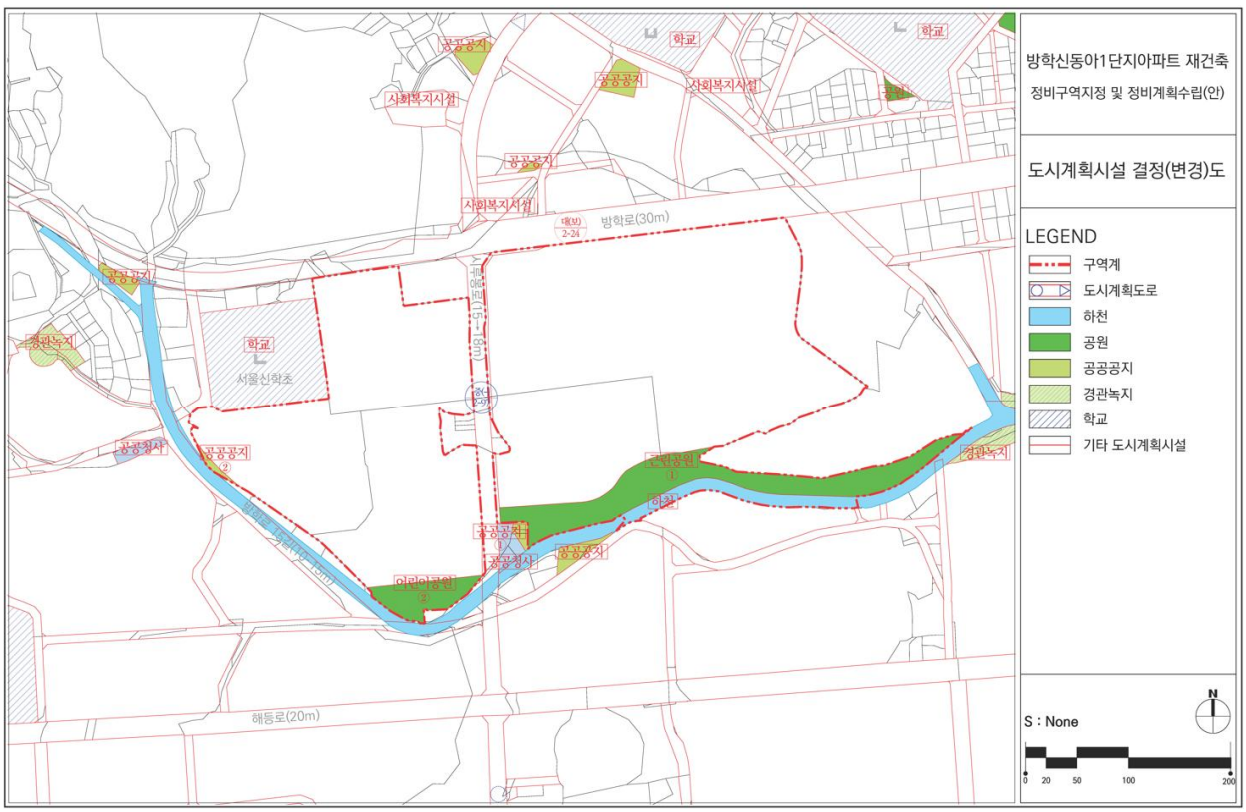
구분	도면표시 번호	시설명	하천등급	구간			면적(㎡)	비고
				기점	종점	거리(㎞)		
기정	-	하천	지방하천	방학동 47-2번지선	방학동 중랑천 합류점	3.04 (0.23)	56,719 (2,764)	방학천

※ ( )는 정비구역 내 연장 및 면적임 / 하천복원을 위해 구역 내 포함
※ 발바닥공원 포함 공원확보에 따른 공공기여로 하천 복원은 사업시행자 부담

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)도



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

▌획지에 관한 결정 조서

구분	획지 번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 123,948.1	123,948.1		-
	1	-	증) 52,858.0	52,858.0	42.6	공동주택 및 부대복리시설
	2	-	증) 70,340.1	70,340.1	56.8	
	3	-	증) 750.0	750.0	0.6	유치원

나. 건축물의 용도·밀도에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

▌허용용도 결정 조서

구분	획지번호	용도	비고
신설	획지 1,2	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조제13호 및 제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제1항제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외	허용용도 외의 용도는 불허
	획지3	• 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 유치원	

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

❶ 건폐율 계획

구분	획지번호	건폐율	비고
신설	획지1,2,3	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설, 유치원 (제3종일반주거지역)

❷ 용적률 계획

구분	획지 번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210.0%	250.0%	263.11%	299.97% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (계획용적률 299.97%)
	획지2					
	획지3	도시계획조례에 따름				유치원

※ 획지1,2는 허용용적률 사업성 보정계수 2.0 적용

▌허용용적률 완화 사항

완화항목	완화사항	비고
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	10%p 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지)	5%p
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설 면적(의무면적))×1.0	5%p 이내
완화적용	• 공공보행통로 = 210.0% × (6,622.6㎡ / 123,198.1㎡) × 1.0 = **11.29%** • 열린단지 : 시루봉로변 단지 외곽 개방, 담장 미설치 = **5%** • 돌봄시설 = 210.0% × (2,634.0㎡ / 10,872.5㎡) × 1.0 = **5.09%** **⇒ 총 20% 완화**	최대 20%
「2030 도시·주거환경 정비기본계획」('24.09.26.)에 따른 사업성 보정계수 적용	• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β - 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = (7,192,258원/㎡) / (2,829,669원/㎡) = **2.54 ≥ 2.0** - α(대지면적 보정계수), β(세대밀도 보정계수) 미적용 **⇒ 허용용적률 인센티브량 20% x 사업성 보정계수 2.0 = 총 40% 완화**	최대 20%p 이내 × 사업성 보정계수 (사업성 보정계수 범위 : 1.00 ~ 2.00)

▌상한용적률 완화 사항

완화항목	완화사항	비고
공공시설 등 기부채납	• 도로, 공원, 공공공지 기부채납 13.11%	
법적상한용적률	• 국민주택규모 주택건설 36.86%	도시및주거환경정비법 제54조
완화적용	• 13.11% + 36.86% = 49.97% 적용	

❸ 높이 계획

구분	높이	비고
획지1	해발고도 180m 이하 (47층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
획지2		

※ 획지3은 용도지역에 따름

다. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

1) 건축선에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용
건축한계선	방학로 및 시루봉로변	• 5m
	방학로15길변	• 3~10m
	그 외 대지경계선	• 3m

2) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용 지역	계획 내용
전면공지	획지 내	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
공공보행통로	공동주택 획지 내 (획지1, 2)	• 단지내 동서간 공공보행통로 8m 조성 • 단지내 남북간 공공보행통로 10m 조성

3) 경관계획에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용
주동배치	공동주택 획지 내 (획지1, 2)	• 방학로, 시루봉로변 배치 이격하여 통경구간 및 보행공간 확보 • 시루봉로에서 도봉산 조망이 가능하도록 열린 배치계획 수립 • 상징적 도시경관 창출을 위한 중앙부 초고층 건축 배치
외부공간 및 조경		• 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 열린단지 계획
스카이라인		• 도봉산 방향으로 열린 경관을 형성 • 주변지역과 조화를 고려한 주동의 높이 다양화

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량진출입구	방학로변	• 공동주택 차량 진출입구 1개소 설치	
	시루봉로변	• 공동주택 차량 진출입구 4개소 설치	

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1) 지구단위계획구역 결정도

2) 용도지역·지구 결정도

3) 도시계획시설 결정(기정)도

4) 도시계획시설 결정(변경)도

5) 가구 및 획지에 관한 결정도

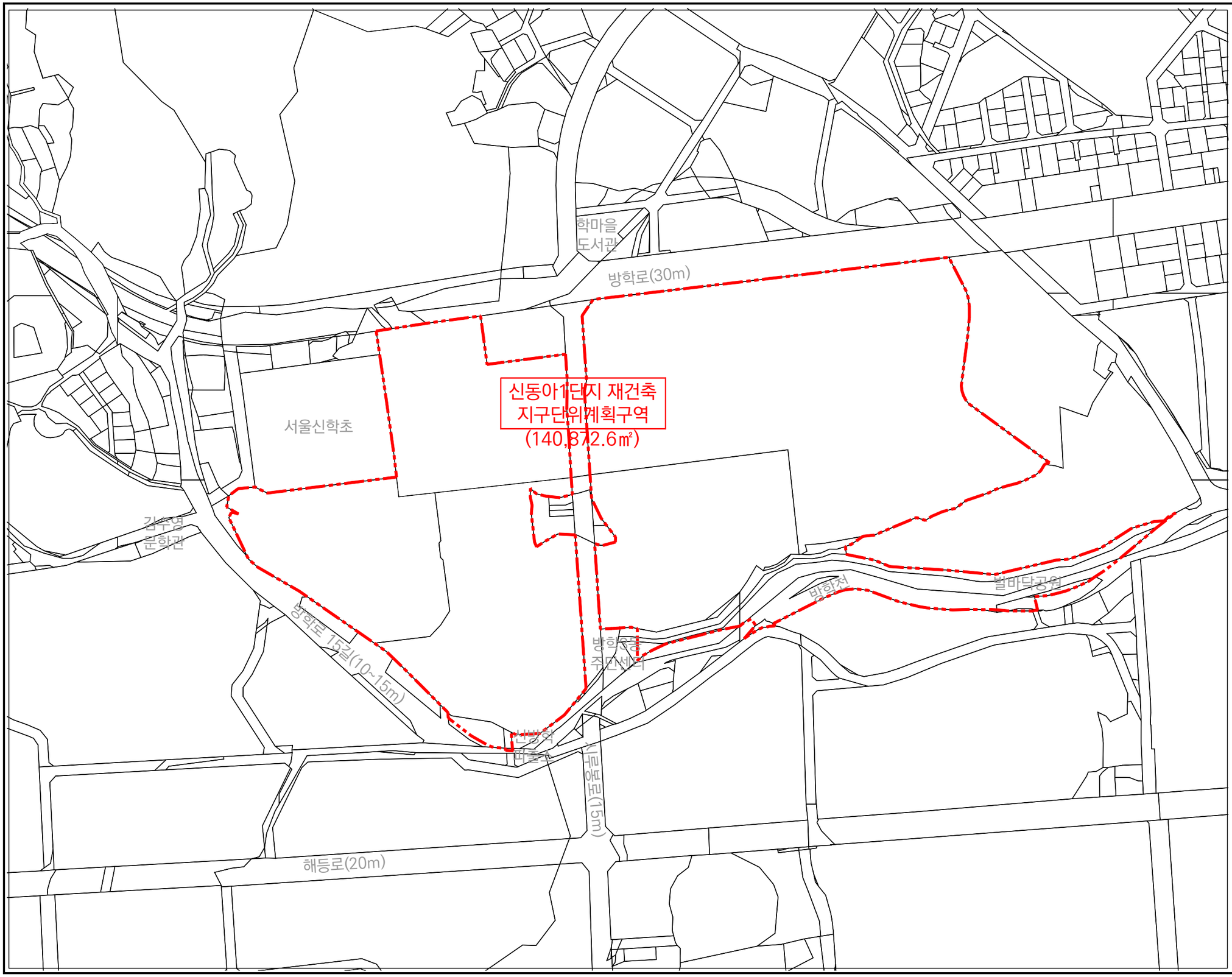
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

7) 지구단위계획 결정도

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

지구단위계획구역 결정도



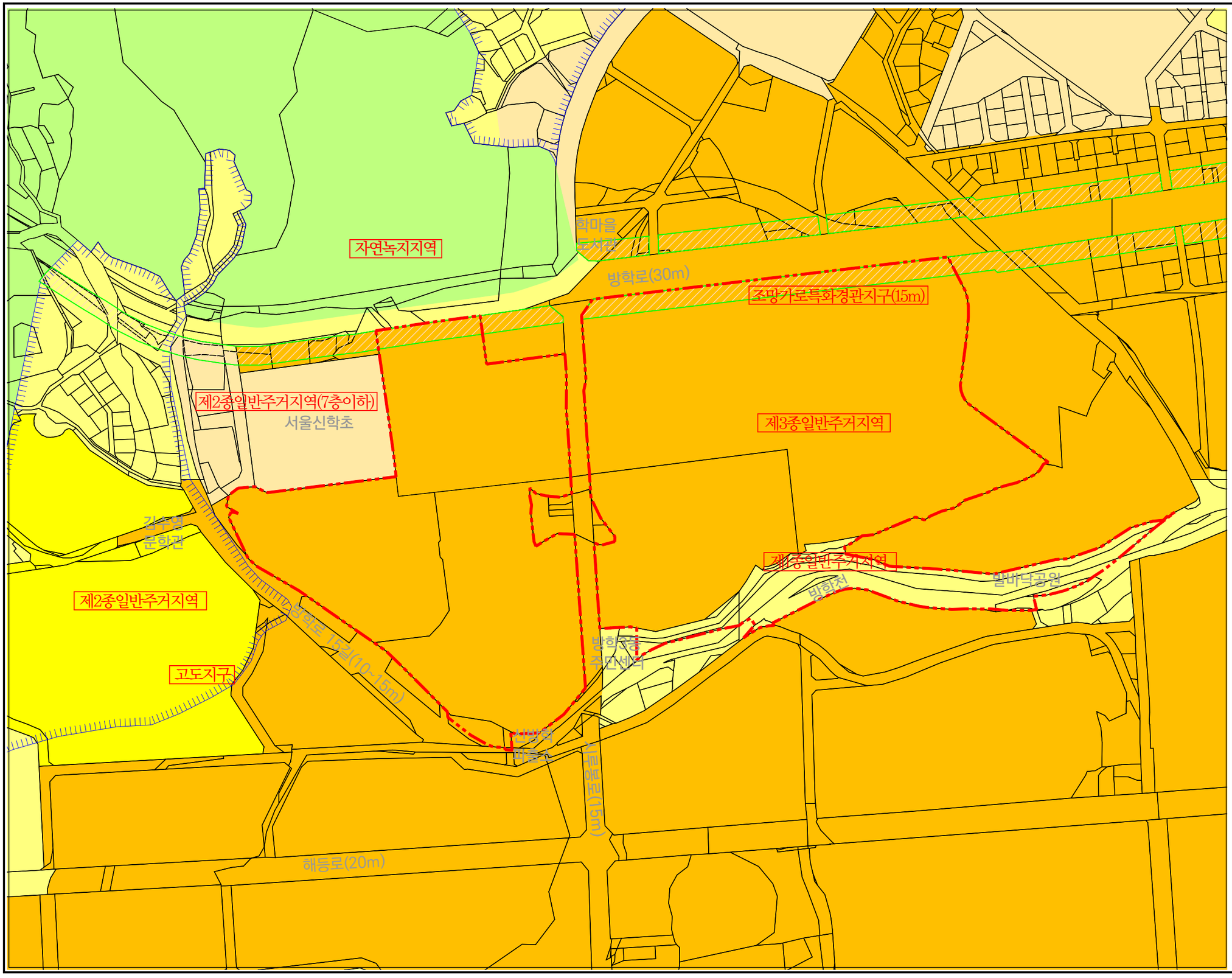
LEGEND

구역계

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

용도지역·지구 결정도



LEGEND

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 고도지구
- 조망가로특화경관지구

N

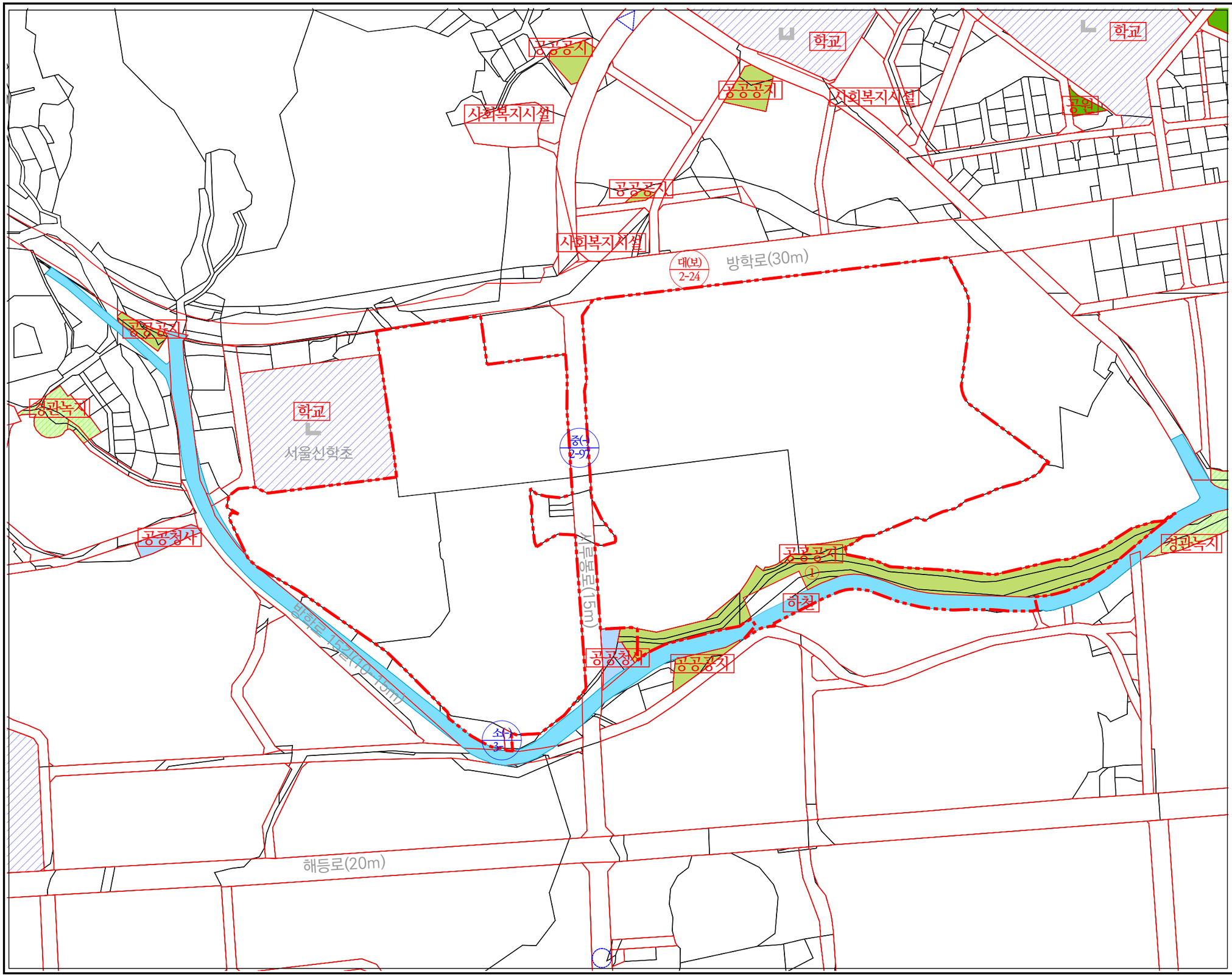
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(기정)도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획도로
- 하천
- 공공공지
- 경관녹지
- 학교
- 공공청사
- 기타 도시계획시설

N

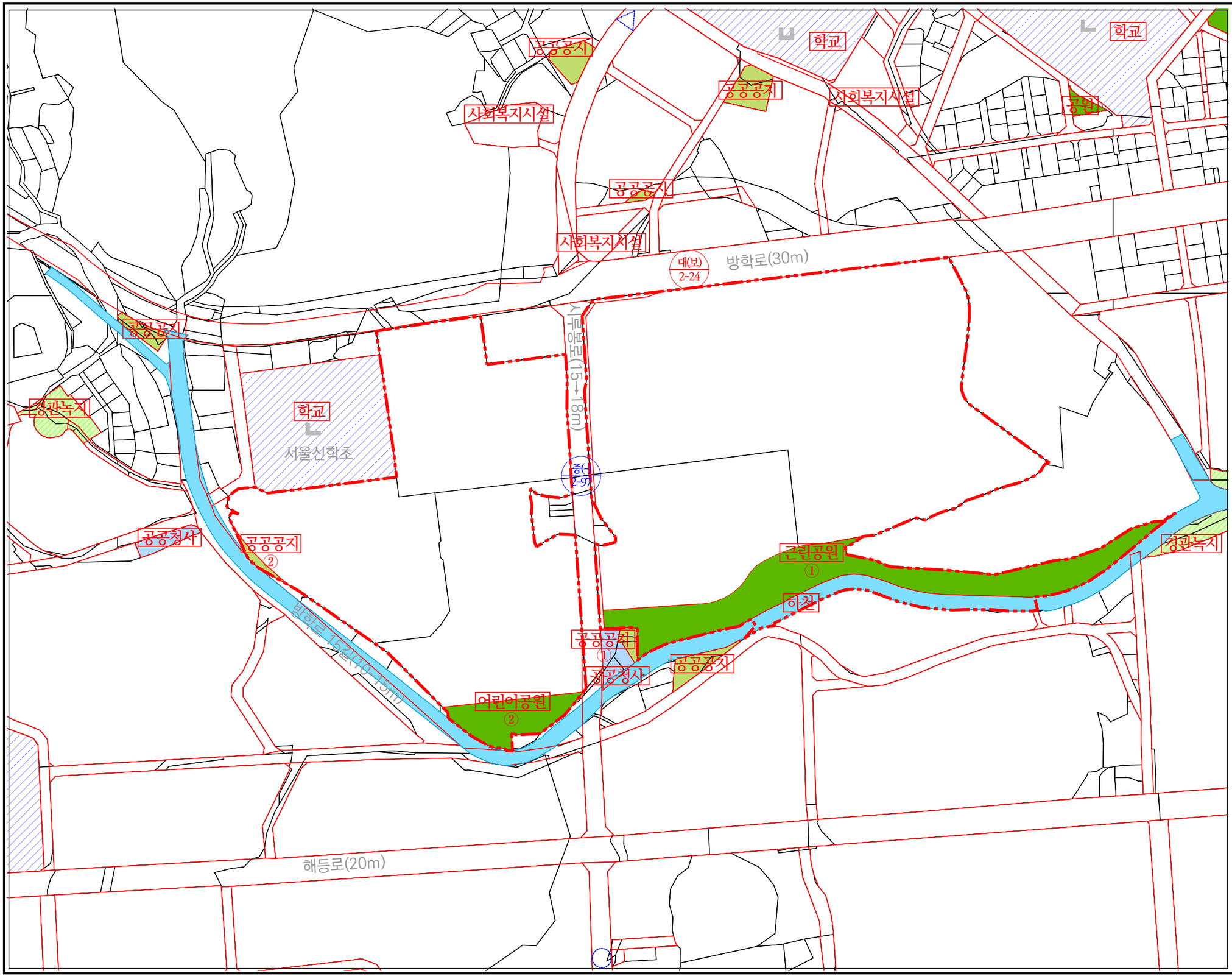
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(변경)도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획도로
- 하천
- 공원
- 공공공지
- 경관녹지
- 학교
- 공공청사
- 기타 도시계획시설

S : 1 / 3,000

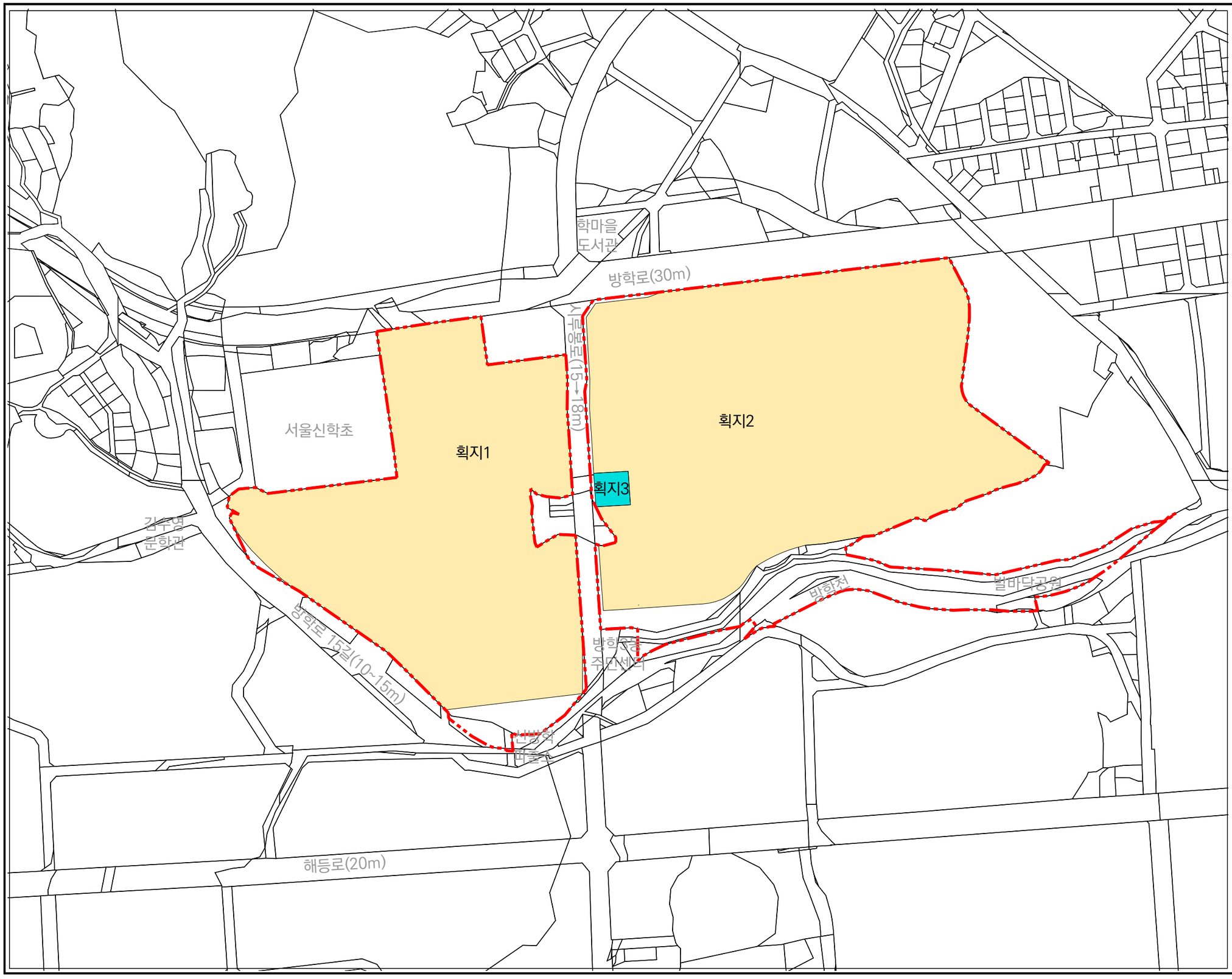
N

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

가구 및 획지에 관한 결정도



LEGEND

- 구역계
- 획지1,2
- 획지3

N

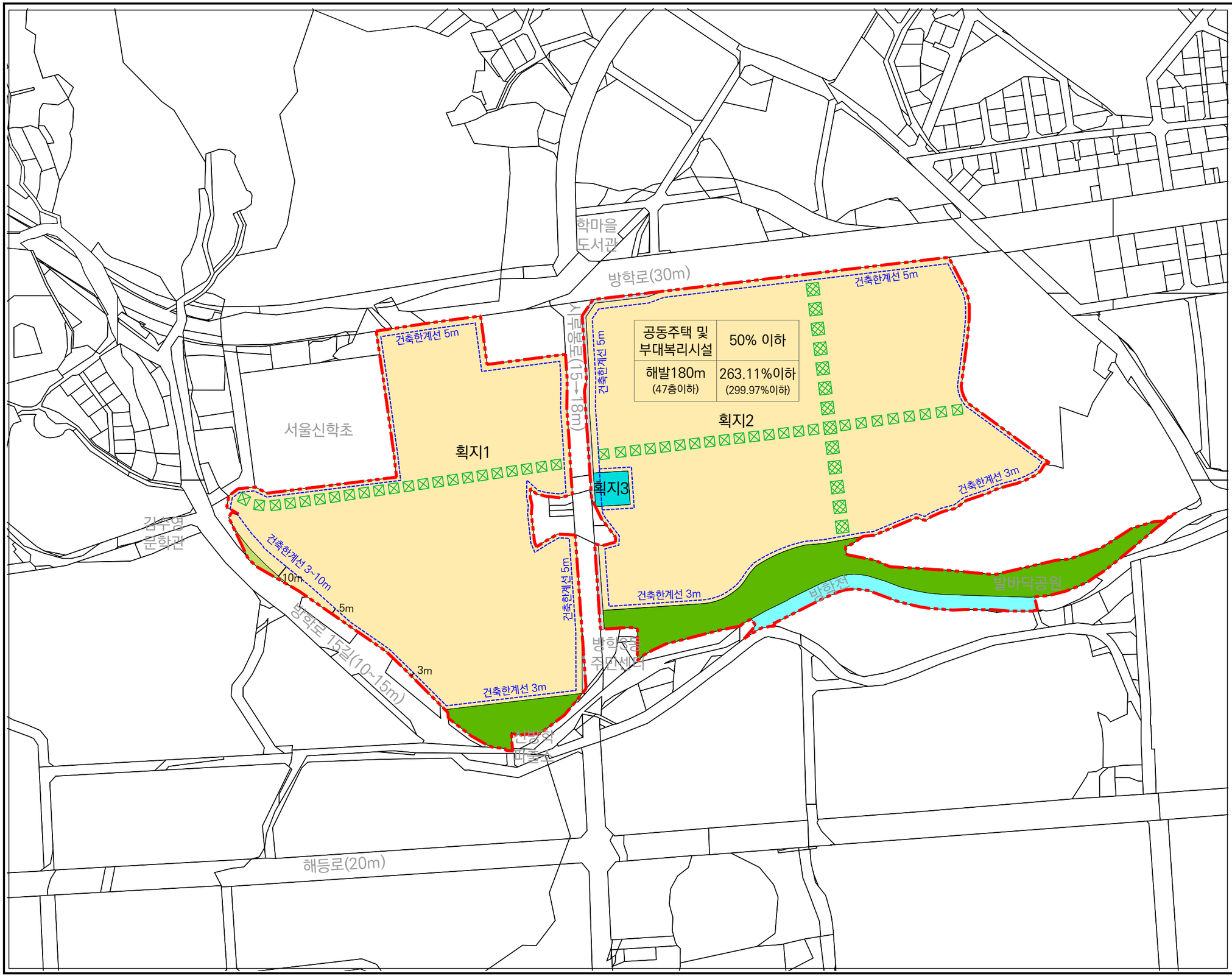
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



LEGEND

- 구역계
- 획지1,2(공동주택)
- 획지3(유치원)
- 도로
- 공원
- 공공공지
- 하천
- 건축한계선

주용도	건폐율
높이(층수)	상한용적률 (법적상한용적률)

N

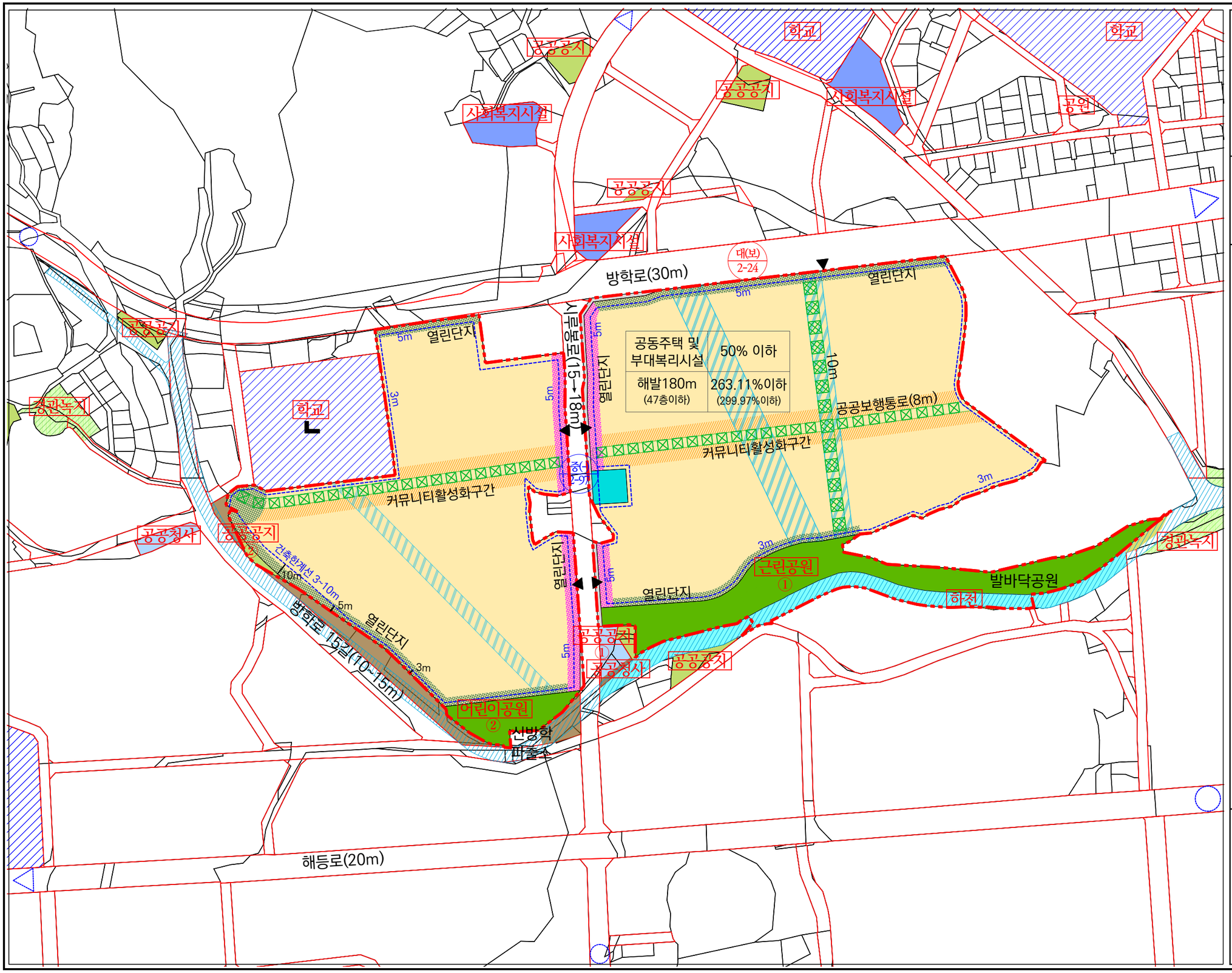
S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

방학신동아1단지아파트 재건축

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

지구단위계획 결정도



LEGEND

- 구역계
- 도시계획시설(도로)
- 학교
- 도시계획시설선
- 공동주택
- 유치원
- 공원
- 공공공지
- 하천
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 주차출입구
- 열린경관축
- 열린단지 : 개방형 공간조성
- 열린단지 : 시각적 열린공간 확보
- 커뮤니티활성화구간
- 하천시설 복개구간

주용도	건폐율
높이(층수)	상한용적률 (법적상한용적률)

N

S : 1 / 3,000

0 20 50 100 200

4 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경 및 목적

- 방학동 272번지 일대에 위치한 신동아1단지아파트는 1986년 사용승인을 받아 39년이 경과된 노후화된 주거지로 정비기반시설은 양호하나 노후·불량한 공동주택이 밀집한 지역임
- 재건축사업을 통해 노후한 주거환경을 개선하여 쾌적한 주거공간 제공 등 계획적인 정비계획 수립을 위하여 재건축 정비구역을 지정하고자 함

나. 계획의 범위

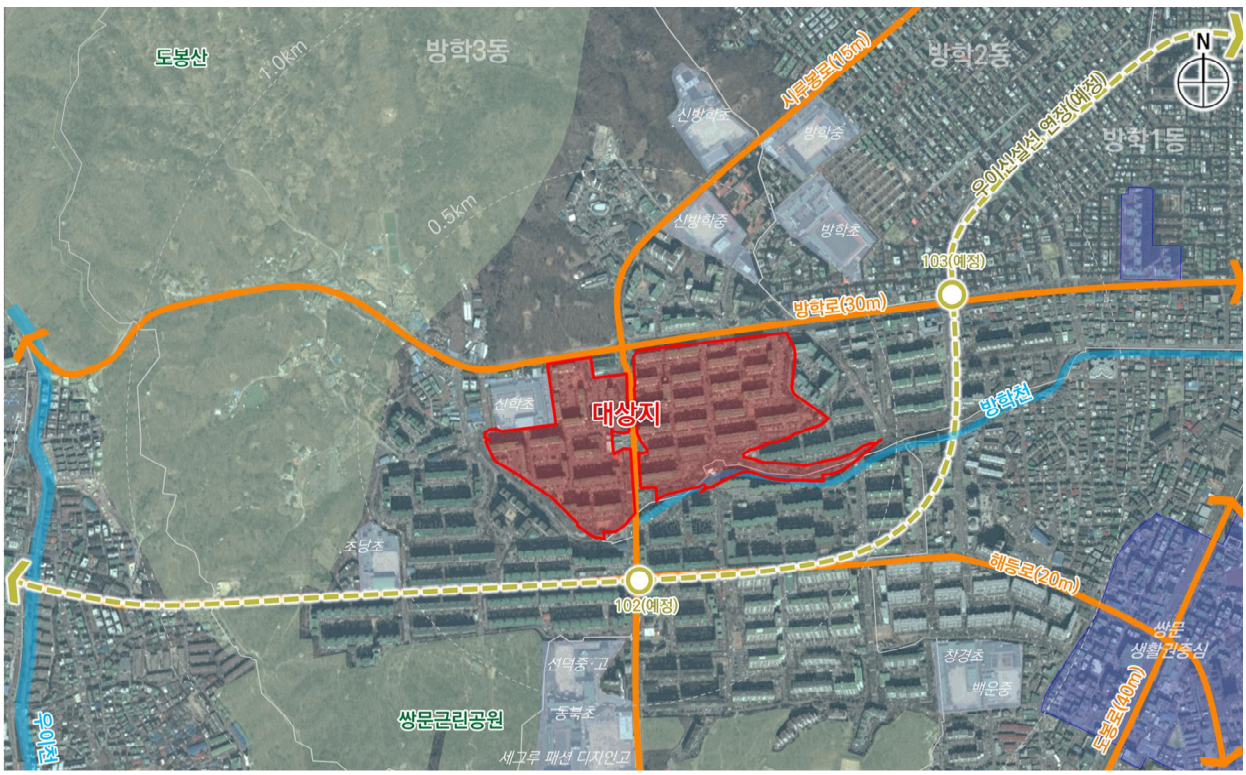
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울시 도봉구 방학동 272번지 일대
- 면적 : 140,872.6㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2024년 / 목표연도 : 2030년

〈위치도〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획수립 절차



2) 추진경위

일시	내용	비고
1986. 12. 31.	방학동 신동아1단지아파트 사용승인 (39년경과)	-
2023. 02. 09.	안전진단 (E등급)	-
2023. 12. 16.	주민설명회	-
2023. 12. 18.	신속통합기획 자문사업 요청 (주민 → 도봉구)	-
2024. 01. 12.	신속통합기획 사전 자문회의 (도봉구)	-
2024. 02. 15.	신속통합기획 자문사업 신청 (도봉구 → 서울시)	-
2024. 04. 23.	신속통합기획 자문사업 1차 자문회의	-
2024. 11. 20.	정비계획 입안 제안 (주민 → 도봉구) (동의율 : 70.5%)	-
2024. 11. 29. ~ 12. 20.	관련부서 협의 (1차)	-
2024. 12. 10.	신속통합기획 자문사업 2차 자문회의	-
2025. 03. 04.	신속통합기획 자문사업 3차 자문회의	-
2025. 03. 20. ~ 04. 21.	주민공람 (30일 이상)	
2025. 04. 09.	주민설명회	
2025. 04. 21.	도봉구의회 의견청취 (원안가결)	
2025. 06. 02.	정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청 (도봉구 → 서울시)	
2025. 06. 18. ~ 06. 25.	관련부서 협의 (2차)	
2025. 07. 03.	서울특별시 도시계획 수권분과위원회 심의 (수정가결)	

2. 현황 및 여건분석

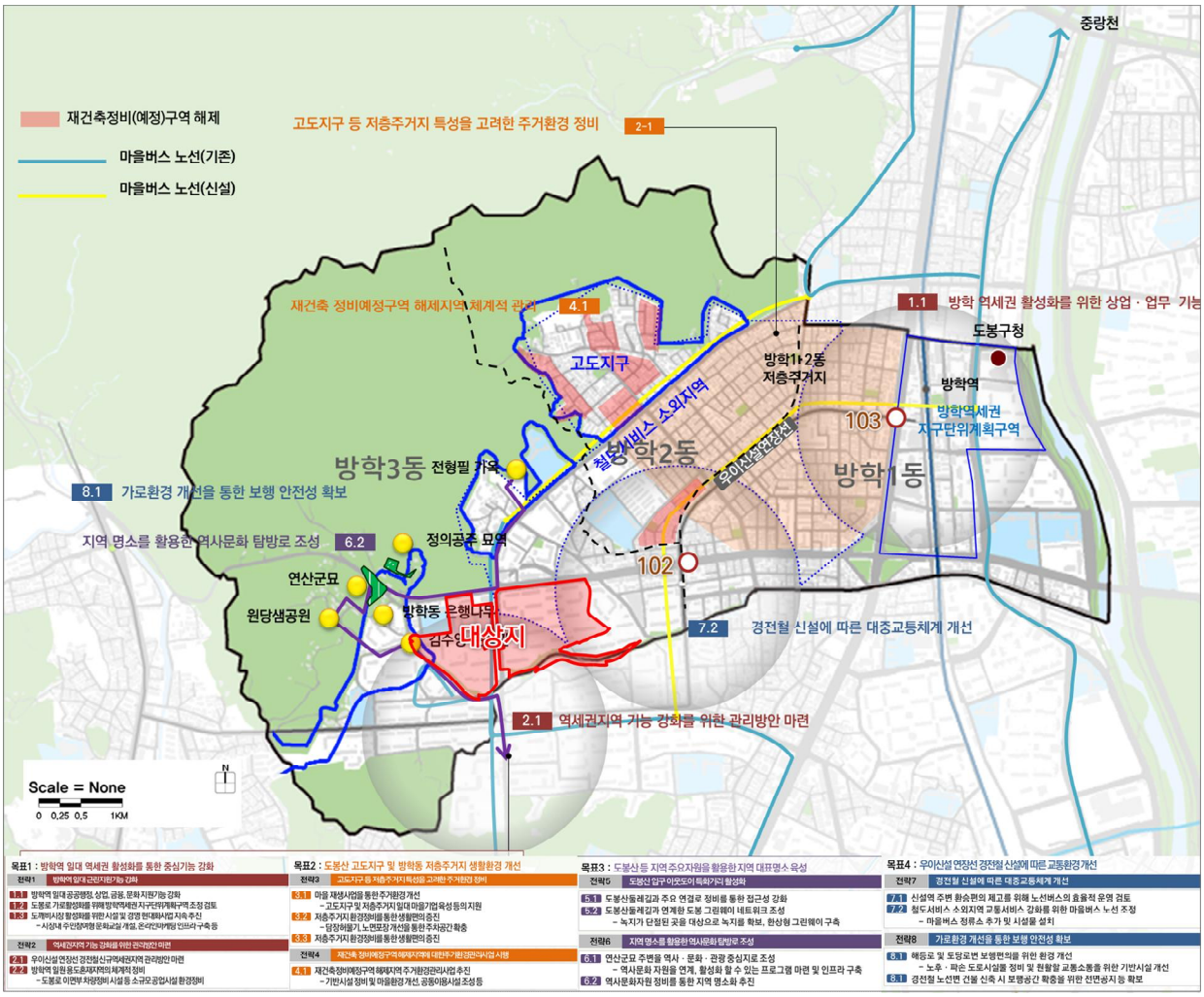
가. 상위 및 관련계획

1) 2030 서울생활권계획(2018)

▌방학 지역생활권계획 목표

목표 및 전략	내용
목표3	도봉산 등 지역 주요자원을 활용한 지역 대표명소 육성
• 전략5	• 도봉산 접근성 강화 및 지역자원간 연계 활성화 – 도봉산 둘레길과 연계한 도봉 그린웨이네트워크 조성
• 전략6	• 지역 명소를 활용한 역사문화 탐방로 조성 – 연산군묘 주변을 역사·문화·관광 중심지로 육성
목표4	경전철 신설에 따른 연계교통체계 개선
• 전략8	• 가로환경 개선을 통한 보행 안전성 확보

〈방학 지역생활권 지역발전구상도〉



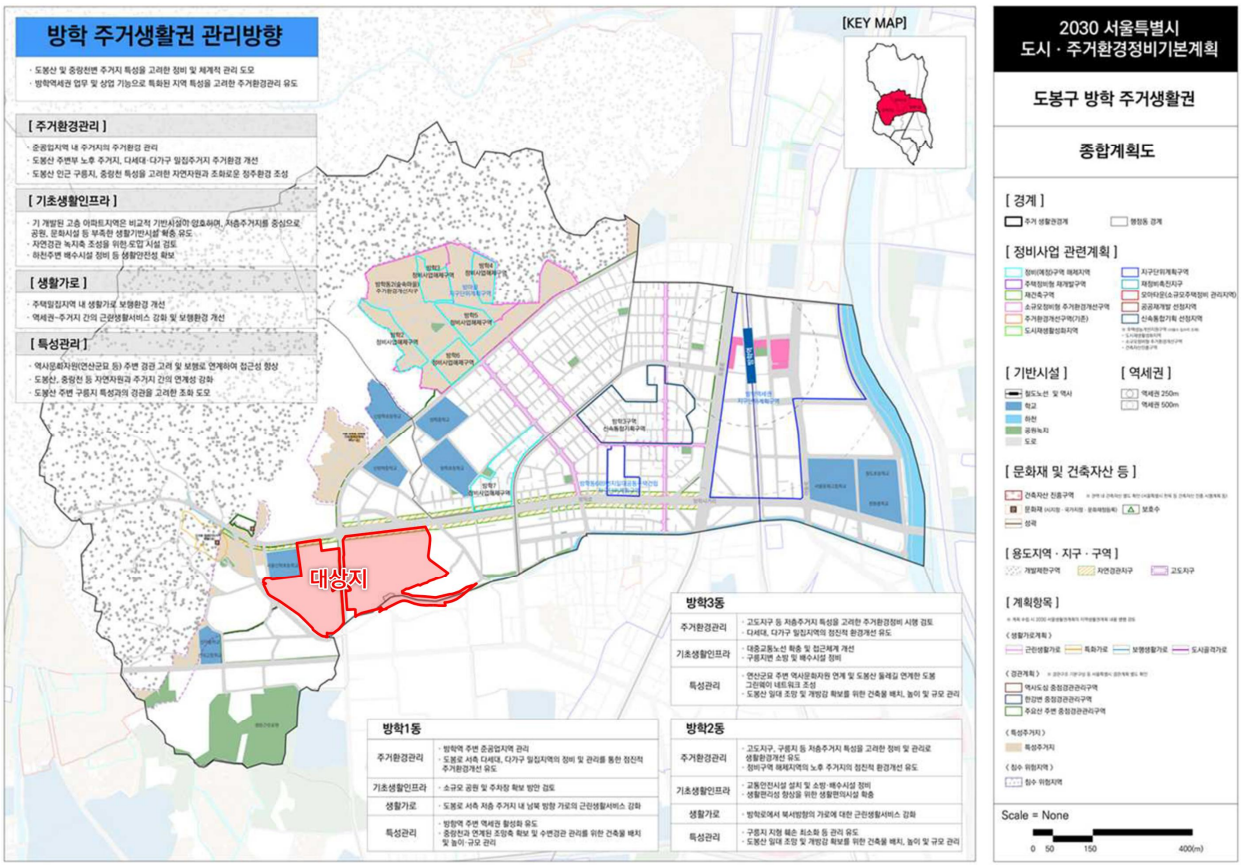
2) 2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(2024)

▌방학 주거생활권계획 관리방향

- 도봉산 및 중랑천변 주거지 특성을 고려한 정비 및 체계적 관리 도모
- 방학역세권 업무 및 상업 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도

구분	내용
〈주거환경관리〉	• 도봉산 주변부 노후 주거지. 다세대·다가구 밀집주거지 주거환경 개선 • 도봉산 인근 구릉지, 중랑천 특성을 고려한 자연자원과 조화로운 정주환경 조성
〈기초생활인프라〉	• 자연경관 녹지축 조성을 위한 도입 시설 검토 • 하천주변 배수시설 정비 등 생활안전성 확보
〈생활가로〉	• 주택밀집지역 내 생활가로 보행환경 개선 • 역세권-주거지 간의 근린생활서비스 강화 및 보행환경 개선
〈특성관리〉	• 역사문화자원(연산군묘 등) 주변 경관 고려 및 보행을 연계하여 접근성 향상 • 도봉산, 중랑천 등 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화 • 도봉산 주변 구릉지 특성과의 경관을 고려한 조화 도모

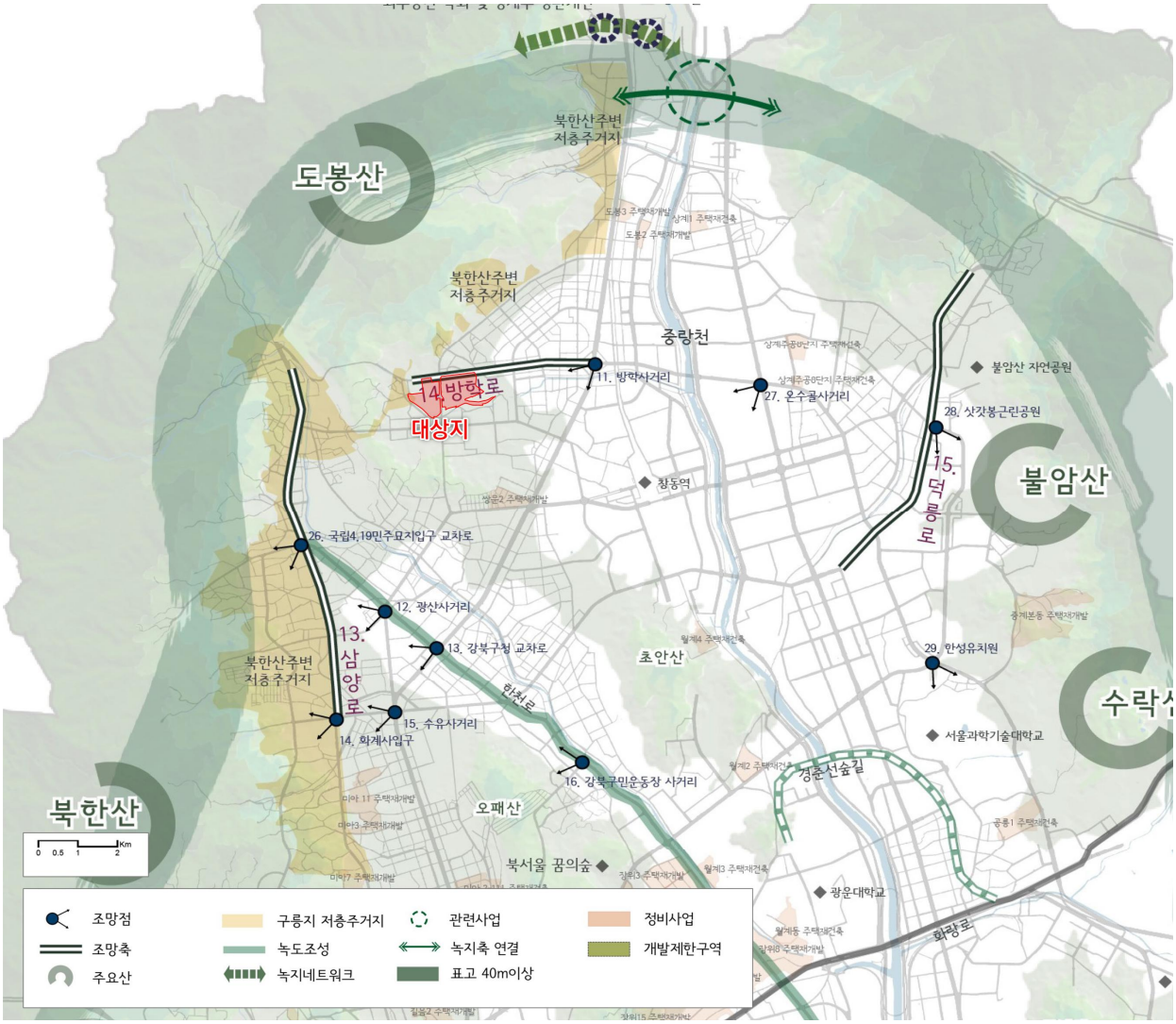
〈방학 주거생활권 종합계획도〉



3) 2016 서울시 경관계획(2016)

배후산조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지공간 배치(녹지 네트워크 형성)	
산 주변 개발사업 경관관리	• 배후산조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지 공간 배치
단절녹지축 연계 및 녹지네트워크 조성	• 녹지축단절구간에 대한 생태통로 조성 등 • 녹지축연결을 통한 녹지네트워크
열린조망경관관리형성 및 배후산 조망 확보	• 조망점및 조망축에서산조망을 고려한 개발계획 유도 • 배후산 조망보호와 녹지축연계를 고려한 건축물 및 녹지공간 배치 유도

〈2016 서울시 경관계획〉

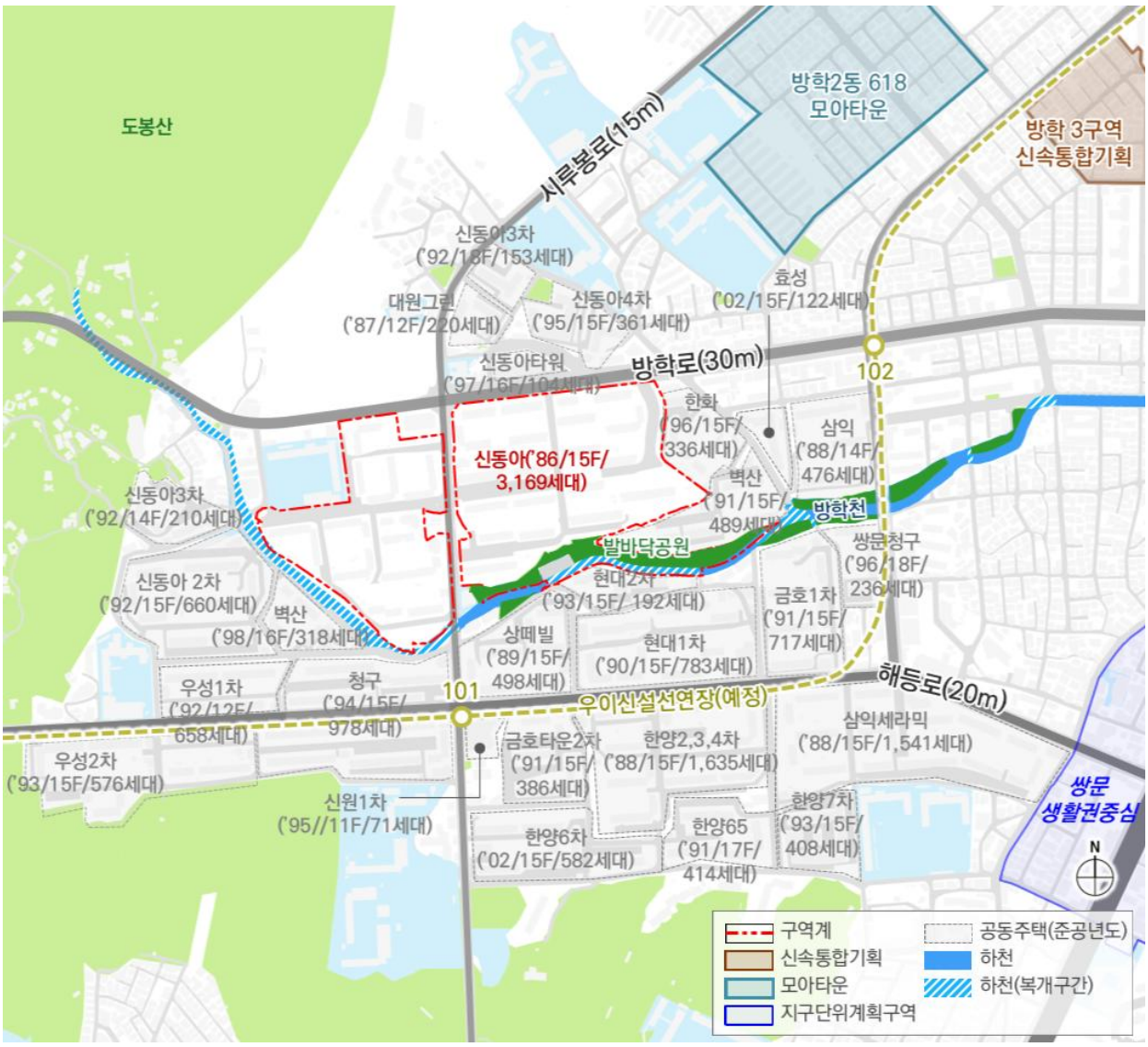


나. 입지 현황

1) 입지현황

- 대상지 북측으로 방학로(30m),대상지를 남북방향을 통과하는 시루봉로(15m), 서측으로 방학로15길(10~15m)가 위치함
- 대상지 북서측으로 도봉산, 남측으로 방학천 및 선형공원인 발바닥공원(공공공지)이 입지하고 있음
- 대상지 인근으로 다수 공동주택이 경과년수가 30년 내외로 아파트 재건축시기가 도래하였으며, 주변 모아타운 및 신속통합기획 추진 중, 대상지 남측 우이신설 연장선 신설 예정 등 여건 변화가 예상됨

〈입지현황도〉



다. 대상지 현황

1) 인구 현황

❶ 인구 및 세대수 현황

- 대상지는 대규모 아파트단지로 전체 세대수는 3,169세대, 8,430명이 거주하고 있음

구분	합계	공동주택	기타건축물
세대	3,169	3,169	-
인구	8,430	8,430	-

※ 거주인구수는 2023년 기준 방학3동 세대당 인구수 2.66인 적용(2024년 도봉구 통계연보)

※ 기타건축물 = 근린생활시설, 노유자시설

❷ 토지등소유자 현황

- 대상지 토지등소유자 3,169명은 모두 토지 및 건축물을 소유하고 있음

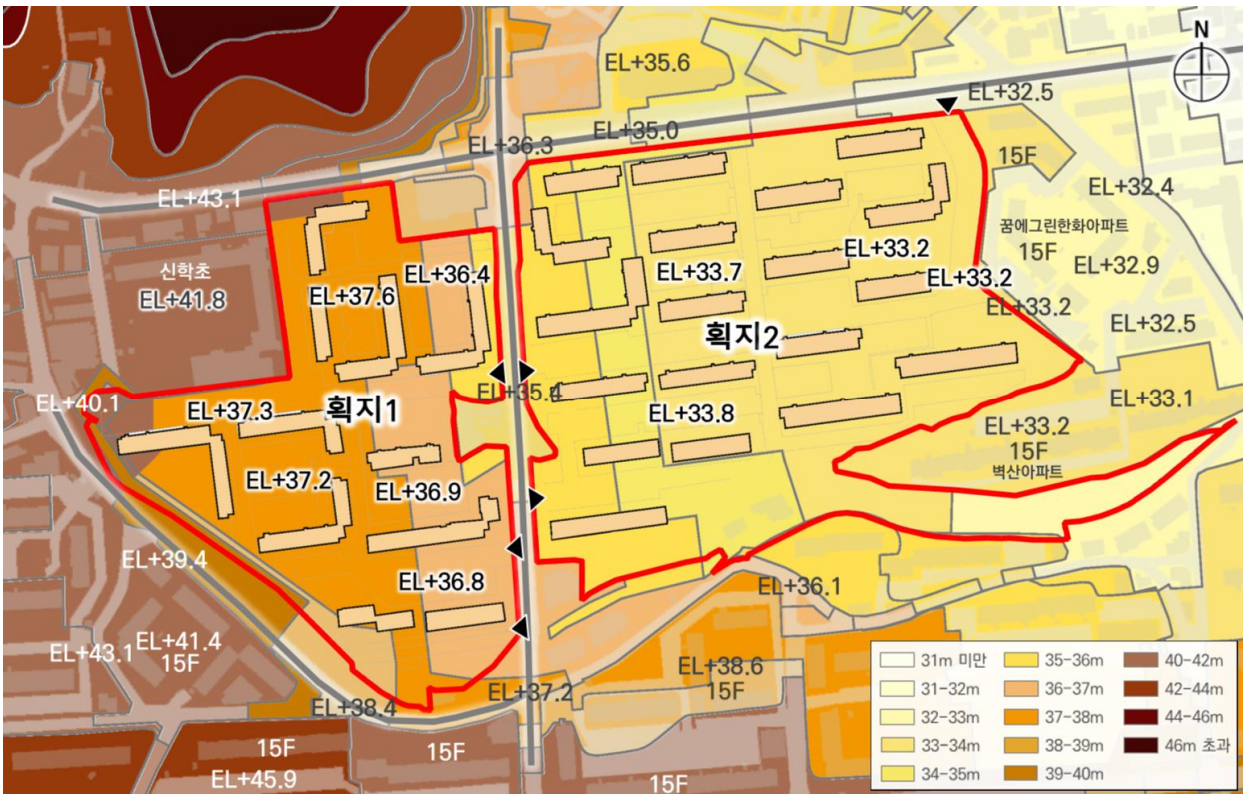
구분	구분	토지 및 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	비고
토지등소유자수	3,169	3,169	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-

2) 지형 현황

❶ 표고 현황

- 대상지 내 최저표고는 30.0m, 최고 표고는 40.0m로 약 10.0m의 표고차를 보임
- 대상지는 대부분 평지로 형성되어 있으나, 신학초 및 방학로15길 연접부에 표고차가 발생함
  - 신학초 약 3.8m, 방학로15길 약 1.5m

구분	합계	30-32m	32-34m	34-36m	36-38m	38-40m	40m
면적(㎡)	140,872.6	3,236.8	9,690.5	69,578.9	18,271.2	21,669.1	18,426.1



① 신학초 옹벽 현황



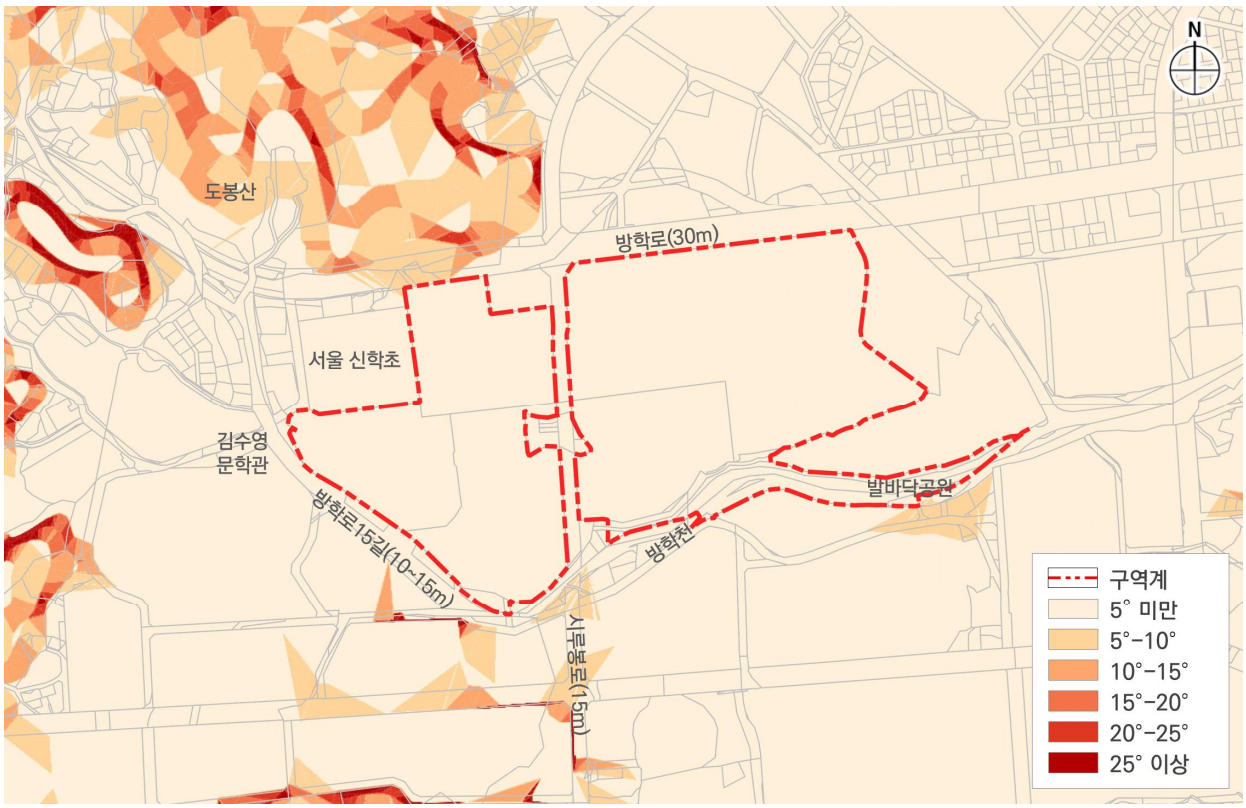
② 방학로15길 일대 현황



❷ 경사 현황

- 대상지는 대체로 1°미만의 완만한 경사를 가지고 있음

구분	합계	1°미만	1°-2°	2°-3°	3°-4°	4°-5°	5°이상
면적(㎡)	140,872.6	69,111.0	11,401.5	53,561.4	5,734.9	1,034.9	28.9



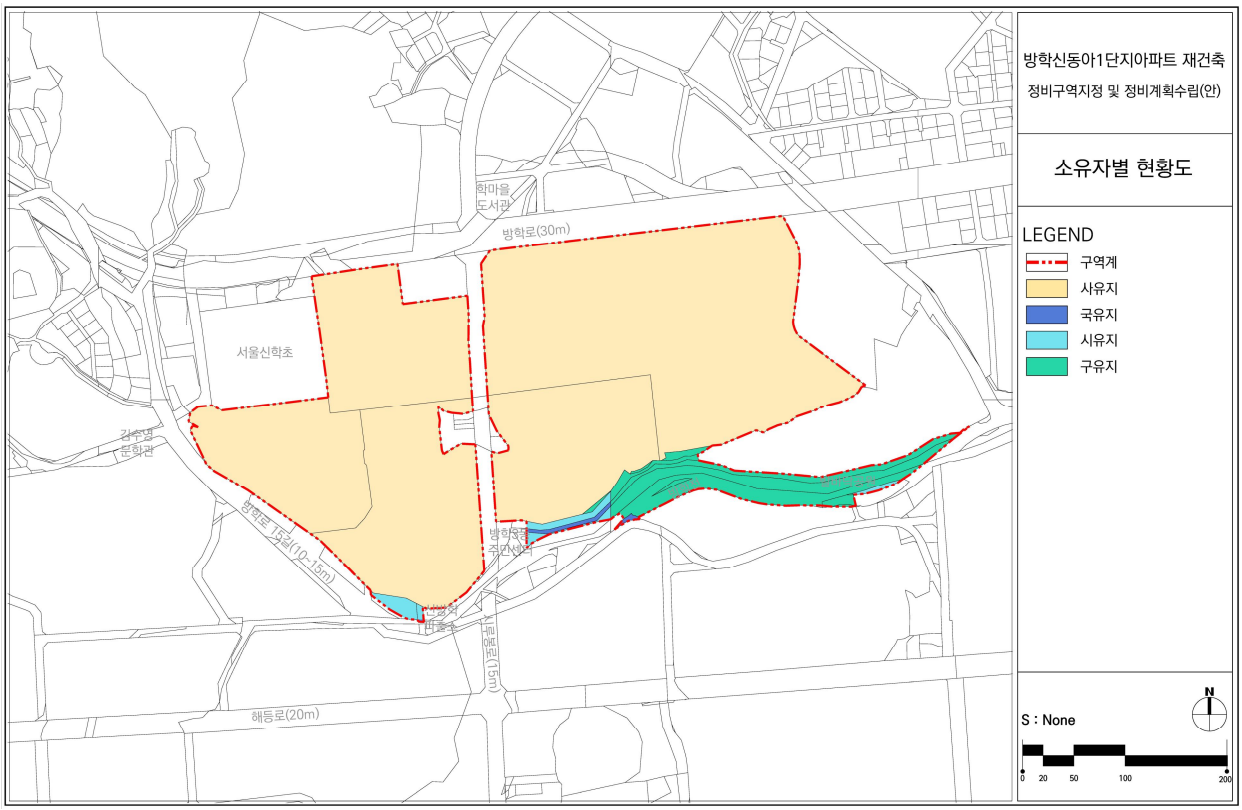
3) 토지 및 건축물 현황

❶ 토지소유 현황

- 대상지 전체 면적 140,872.6㎡ 중 사유지는 128,730.1㎡(91.3%)로 대상지 내 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 단지 남측 국공유지는 12,142.5㎡(8.7%)를 차지하며 조경 및 보행공간 및 발바닥공원(공공공지), 방학천 중 복개구간에 해당함

구분	합계	사유지	국공유지		
			국유지	시유지	구유지
필지수(개)	25	5	3	5	12
면적(㎡)	140,872.6	128,730.1	393.8	1,645.3	10,103.4
비율(%)	100.0	91.3	0.3	1.2	7.2

〈소유자별 현황도〉

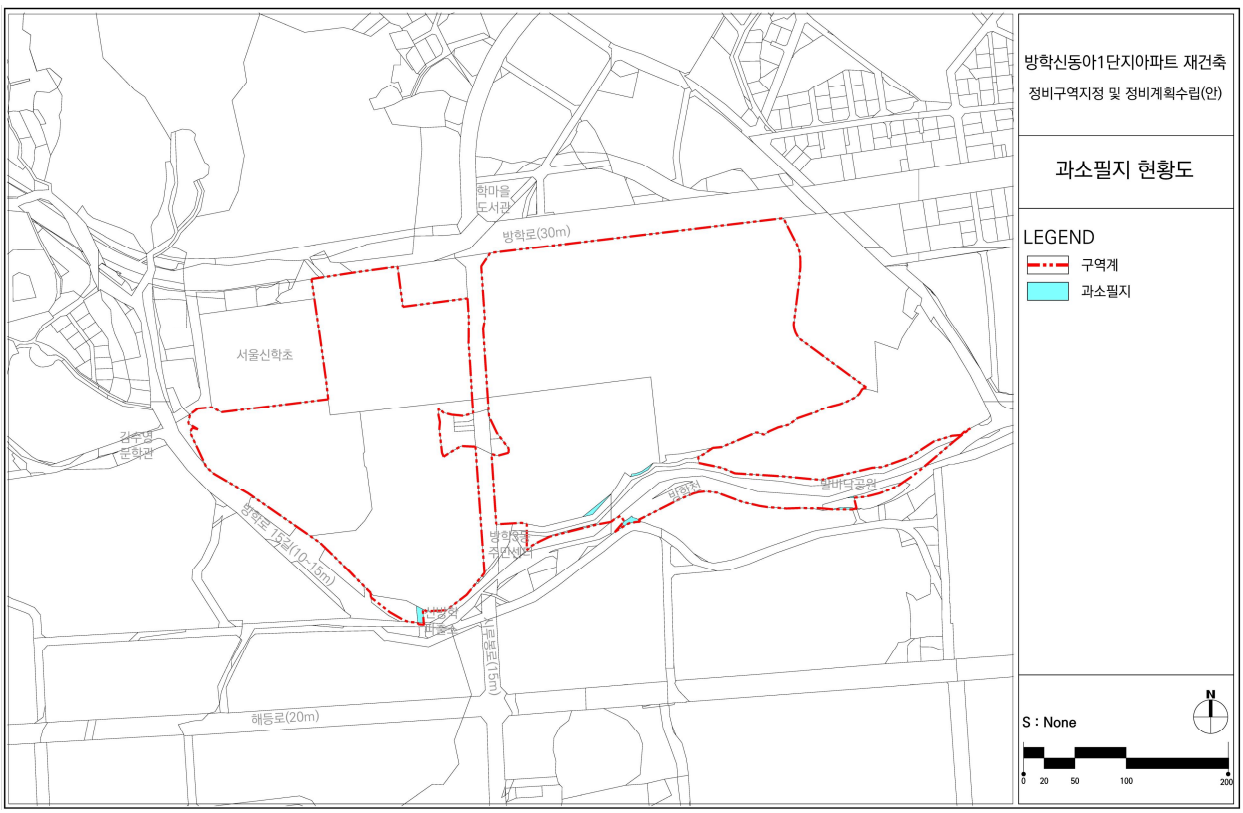


❷ 과소필지 현황

- 전체 필지 중 5개의 대규모 필지가 전체 면적의 93.7%을 차지함
- 90㎡미만의 필지는 292.0㎡(0.2%)로 과소필지의 비율은 다소 낮음

구분	합계	90㎡미만	90㎡이상
면적(㎡)	140,872.6	292.0	140,580.6
비율(%)	100.0	0.2	99.8

〈과소필지 현황도〉

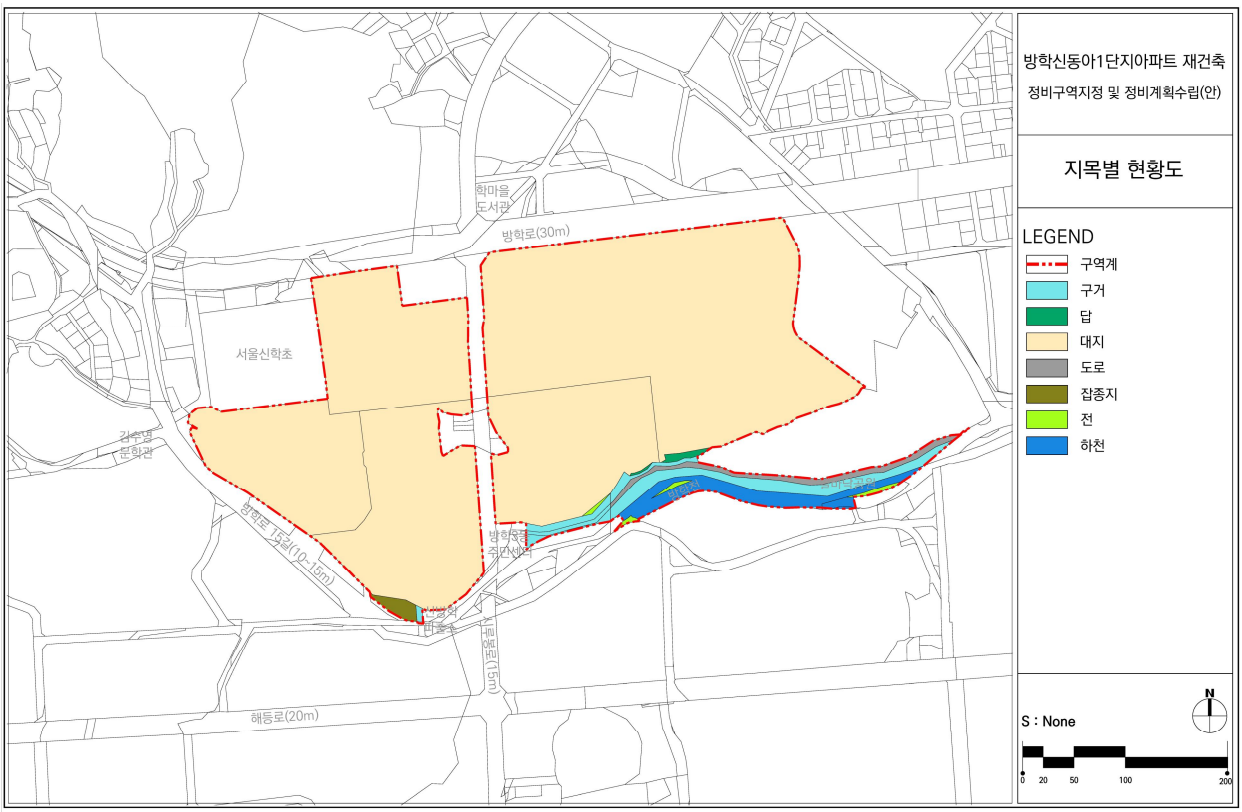


❸ 지목 현황

- 대상지 전체 면적 140,872.6㎡ 중 대지면적은 128,730.1㎡(91.4%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 대상지 남측 방학천 일대 구거, 잡종지, 답 등으로 구성되어 있음

구분	합계	구거	답	대지	도로	잡종지	전	하천
필지수(개)	25	6	3	5	2	1	5	3
면적(㎡)	140,872.6	4,827.0	336.0	128,730.1	1,901.7	606.4	389.0	4,082.4
비율(%)	100.0	3.4	0.2	91.4	1.3	0.4	0.3	2.9

〈지목 현황도〉

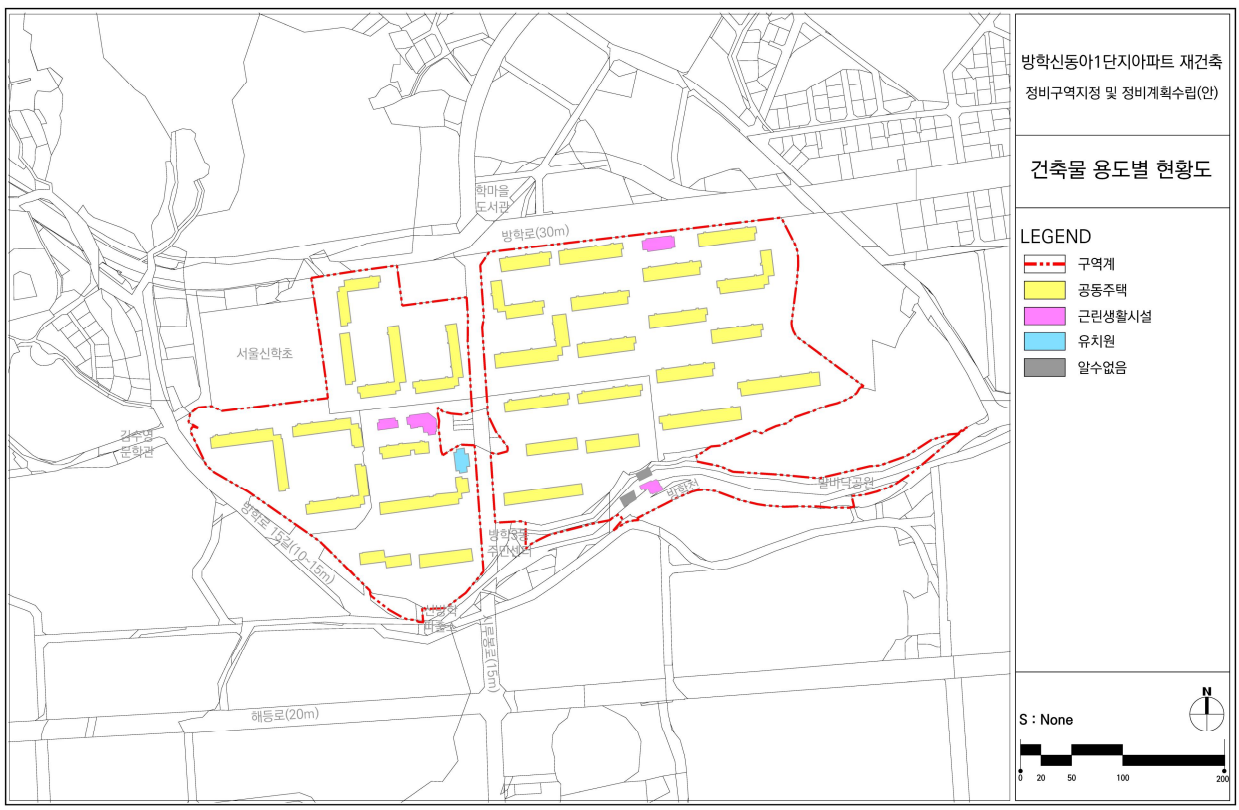


❹ 건축물 용도별 현황

- 아파트 단지를 포함한 대상지의 건축물 용도는 주거용도 81.1%, 비주거용도 18.9%로 구성되어 있음
- 아파트단지 내 비주거용도로 근린생활시설 3동, 유치원 1동이 위치함
- 아파트단지 남측 발바닥공원 내 도봉환경교육센터가 위치하고있으며, 주민환경교육 프로그램 운영 용도 등으로 활용하고 있음 (인근에 위치한 2동은 무허가 건축물로 연계하여 활용 중)

구분	합계	공동주택	근린생활시설	노유자시설	알수없음
동수(개)	37	30	4	1	2
비율(%)	100.0	81.1	10.8	2.7	5.4

〈건축물 용도별 현황도〉

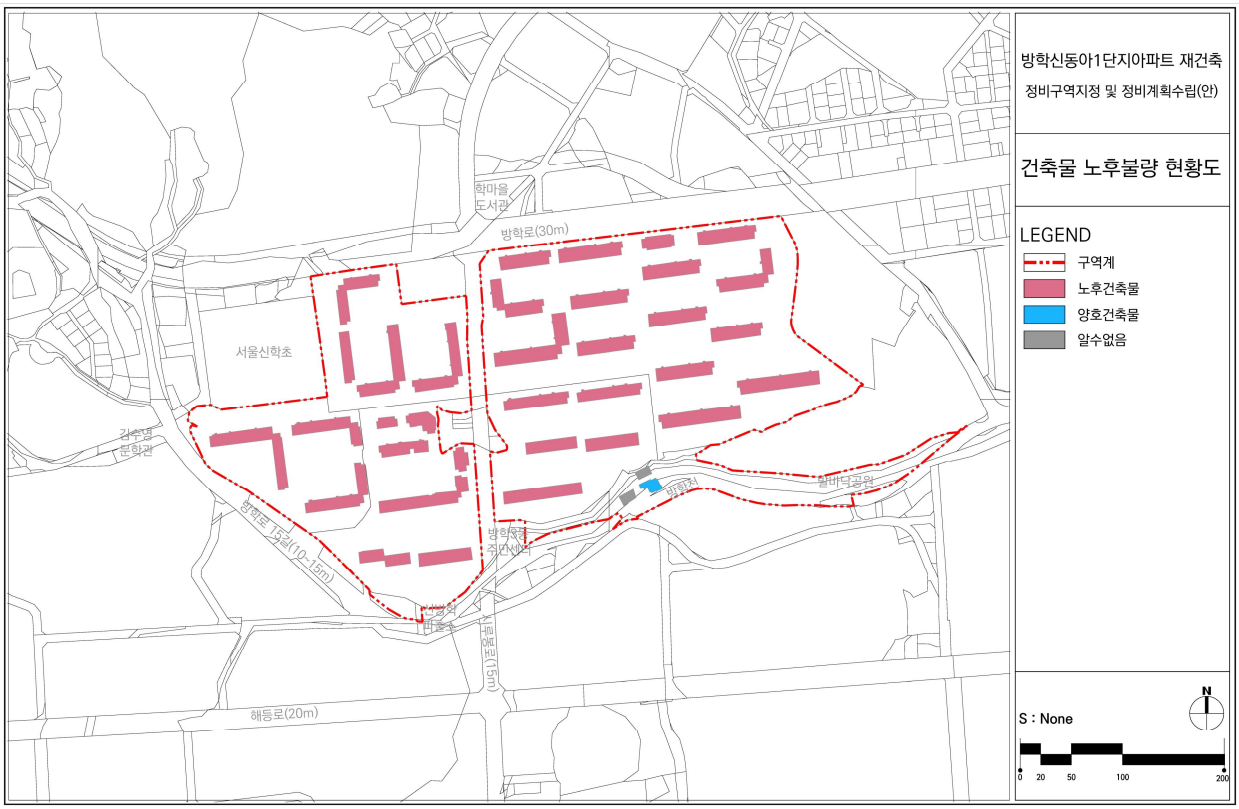


❺ 건축물 노후도 현황

- 아파트단지 내 건축물 모두 30년 이상 노후하며, ‘23년 2월 정밀안전진단 결과 E등급으로 재건축 기준을 통과함
- 발바닥공원 내 도봉환경교육센터는 사용승인연도 ’02년으로 양호한 건축물이며 인근에 위치한 2동은 무허가 건축물로 알수없음

구분	합계	노후건축물	양호건축물	알수없음
동수(개)	37	34	1	2
비율(%)	100.0	91.9	2.7	5.4

〈건축물 노후불량 현황도〉

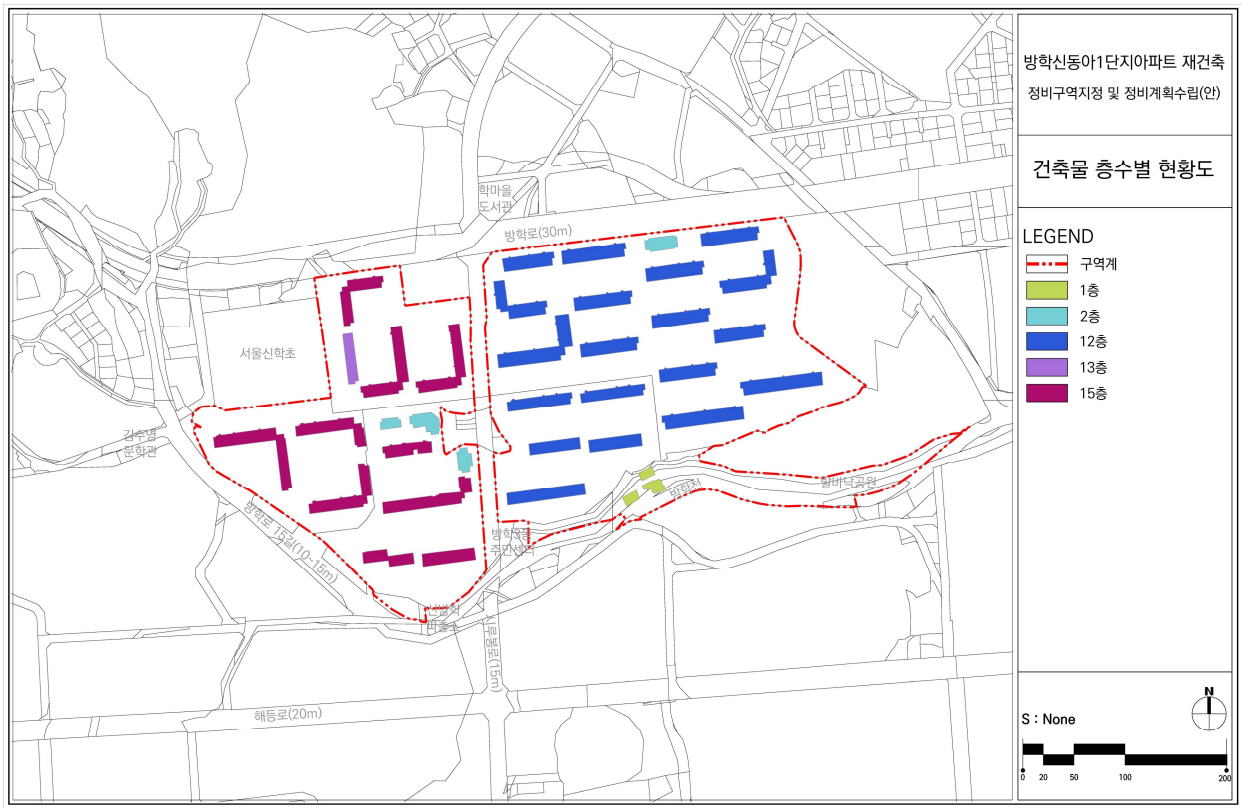


❻ 건축물 층수 현황

- 대상지 내 공동주택은 12층~15층, 근린생활시설 및 유치원은 저층으로 이루어짐

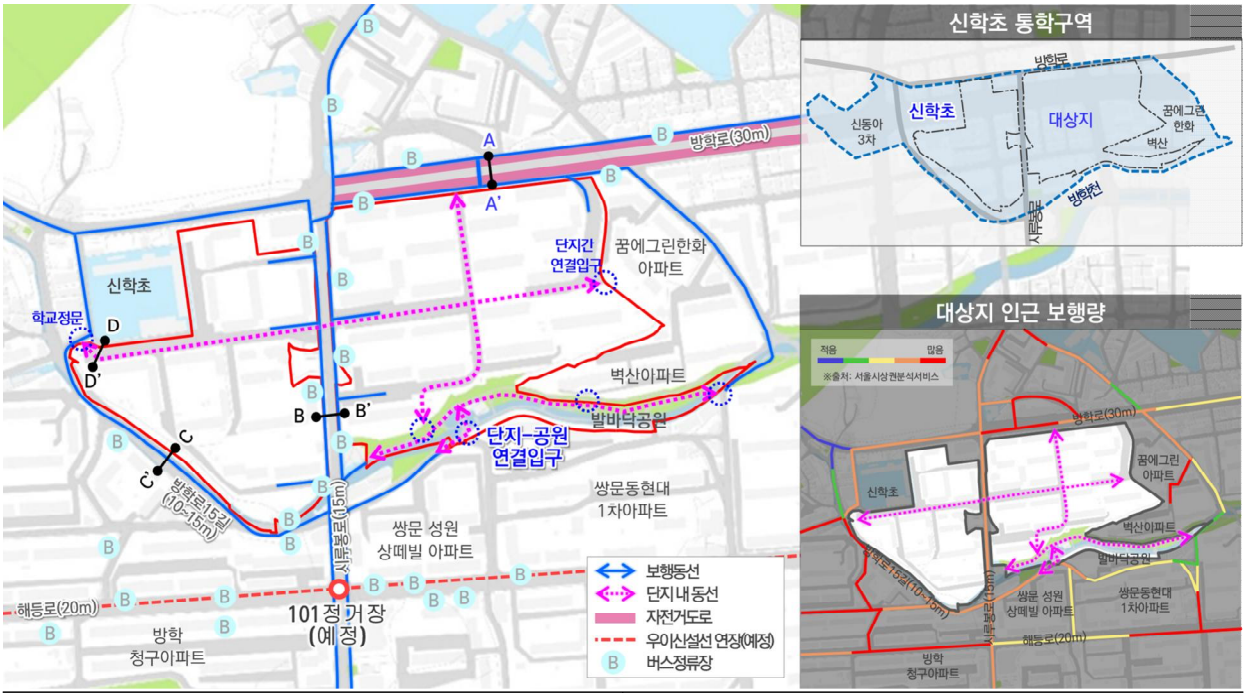
구분	합계	1층	2층	12층	13층	15층
동수(개)	37	3	4	19	1	10
비율(%)	100.0	8.1	10.8	51.4	2.7	27.0

〈건축물 층수별 현황도〉



4) 보행현황

- 대상지는 신학초 통학구역에 해당되며 단지 내 동서간 도로를 활용하여 신학초 통학로가 형성되어있음
- 반면, 대상지 북측에서 남측(발바닥공원, 방학천)으로의 보행 연결성이 낮음
- 대상지에 접한 주요 동선으로 활용 중인 방학로, 방학로15길의 보도는 양호하나, 단지 사이 시루봉로의 보도 폭원은 협소함



A-A' (방학로 30m)



B-B' (시루봉로 15m)



C-C' (방학로15길 15m)



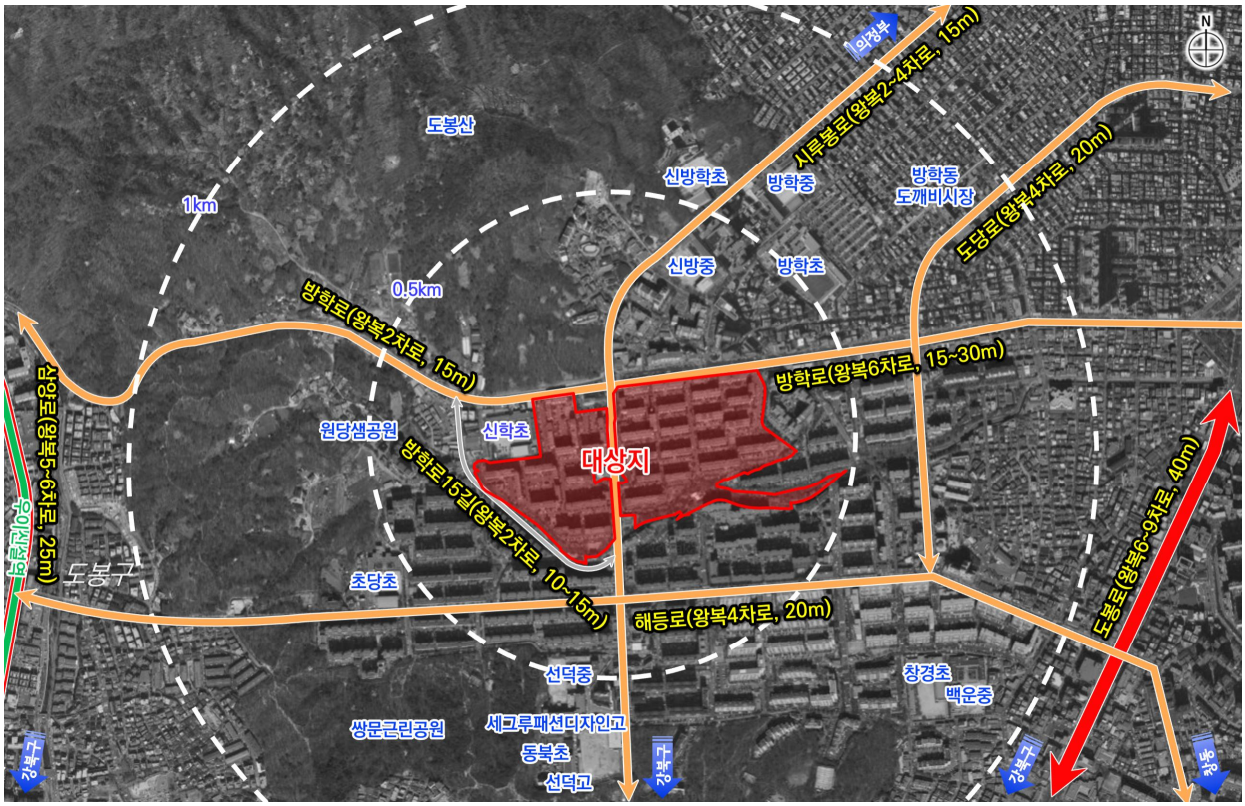
D-D' (신학초 정문)



5) 교통현황

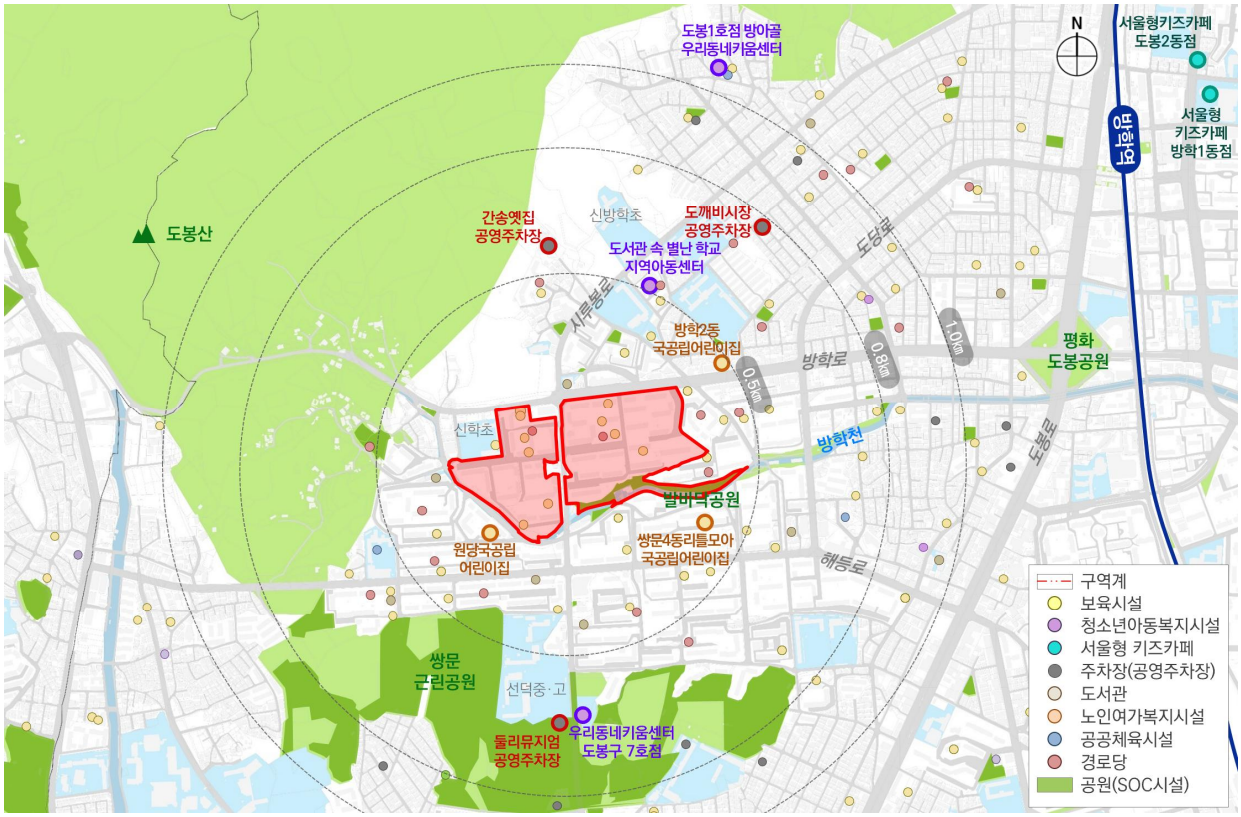
❶ 대상지 주변 가로망 체계

- 대상지를 남북방향으로 통과하는 시루봉로(15m)와 서측에 방학로15길(10~15m)이 위치하며, 북측 방학로를 이용하여 도봉구와 강북구간 연결됨
- 시루봉로변, 방학로변에서 대상지로 진출입이 이루어짐
- 대상지에 연접한 시루봉로, 방학로15길은 어린이보호구역으로 지정되어 있음

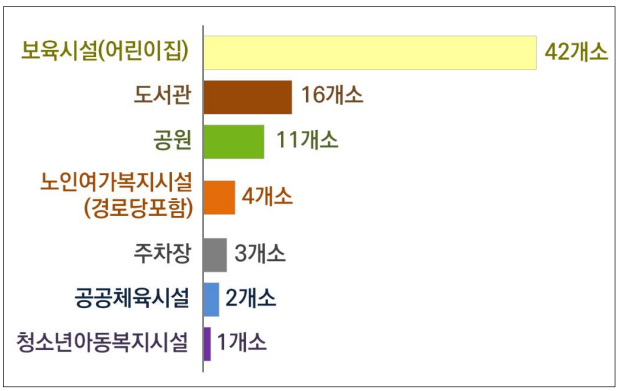


6) 생활SOC 현황

- 방학 지역생활권계획 상 우선적 시설공급고려시설은 주차장으로 조사되나, 대상지 반경 800m 내 공영주차장이 3개소 조성되어 있음
- 대상지 반경 800m 내 청소년아동복지시설은 지역아동센터 1개소만 입지하여 추가공급 필요함
- 대상지 주변 발바닥공원은 공공공지로 시설 결정되어 있으며, 3천 세대 이상 규모의 아파트단지 내 공원은 전무한 상황임



〈대상지 반경 800m 내 SOC 시설 현황〉



〈인구 및 돌봄시설 현황〉

구분	인구(명)		시설현황(개소)		
	0~4세 인구	0~9세 인구	우리동네 키움센터	서울형 키즈카페	국공립 어린이집
방학3동	497	1,484	-	-	6
도봉구	5,621	14,346	7	3	65
서울시	218,060	524,355	260	32	1,836
자치구 평균	8,722	20,974	10.4	1.3	73.4

7) 공공시설 현황

❶ 학교 및 공공시설

- 대상지 북측 신학초등학교와 연접하고 있음
- 대상지 남측 신방학파출소 및 방학3동 주민센터, 서측으로 김수영 문학관과 연접하고 있음

❷ 교통 및 공간시설 등

- 시루봉로(15m)가 단지 중앙을 관통하여 분리하고 있음
- 발바닥공원(공공공지)은 현재 선형 녹지공간으로 활용 중임
- 대상지 남측으로는 방학천(소하천)과 연접하고 있으며 일부 복개되어 있음



〈대상지 내 발바닥공원 현황〉



8) 지역자원현황

- 대상지 주변으로 도봉구 내 지역자원과 연계한 역사문화관광벨트 및 도봉산 둘레길이 형성되어있음
- 역사문화관광벨트는 간송 옛집부터 대상지 주변으로 연산군묘·김수영문학관 등을 지나 함석헌 기념관까지 이어져 있으며, 도봉산 둘레길은 서울둘레길 21코스(7.3㎞)로 북한산 우이역~도봉산역으로 이어져 있음
- 지역자원과 연계하여 동서(도봉산~중랑천)간 네트워크를 구축이 필요함



3. 부문별 계획

가. 계획 수립방향

1) 비전 및 목표



2) 목표별 중점사항

목표	전략	수립방향
수변친화적 그린네트워크 구축	방학천과 연계한 오픈형 친수형 단지 조성	• 방학천, 발바닥공원과 연계한 단지 남측 공원배치 • 기존 수변 선형녹지공간 + 대규모 오픈스페이스 연계로 수변친화적 공원으로 재구성
	수변~녹지 연계 그린네트워크 구축	• 시루봉로 동측 위주 녹지공간을 서측으로 확대하여 도봉산~방학천과 연계한 그린네트워크 구축 • 면적 공원 조성을 통한 자연친화적 공간 조성
소통하는 열린단지 조성	도시맥락을 고려한 지역간 보행 연계	• 단지 내 통학동선을 고려한 공공보행통로 지정을 통해 통학여건 개선 및 주변지역과의 보해연계성 강화 • 방학로~방학천으로의 접근을 고려하여 남북간 보행동선 구축
	보행중심의 커뮤니티 활성화	• 공공보행통로 연접부 커뮤니티시설 집중배치를 통한 커뮤니티 활성화 유도 • 시루봉로변으로 연도형 상가 배치를 통해 남측 우이신설경전철 예정역과 연계 및 가로활성화 유도
활력있는 도시경관 창출	단지 내외로의 시각적 개방감 확보	• 도봉산 조망가능한 통경축 확보 • 학교, 도봉산 등 주변지역과의 시각적 연계 및 단지 내부의 개방감 확보를 위한 단지 내 통경축 확보
	생동감 있는 스카이라인 창출	• 상징적 도시경관 창출을 위한 초고층 건축물 배치 • 주변지역과 조화를 고려한 단지 내 층수변화 다양화 (10층~47층)

나. 토지이용계획

1) 공공시설계획

❶ 도로

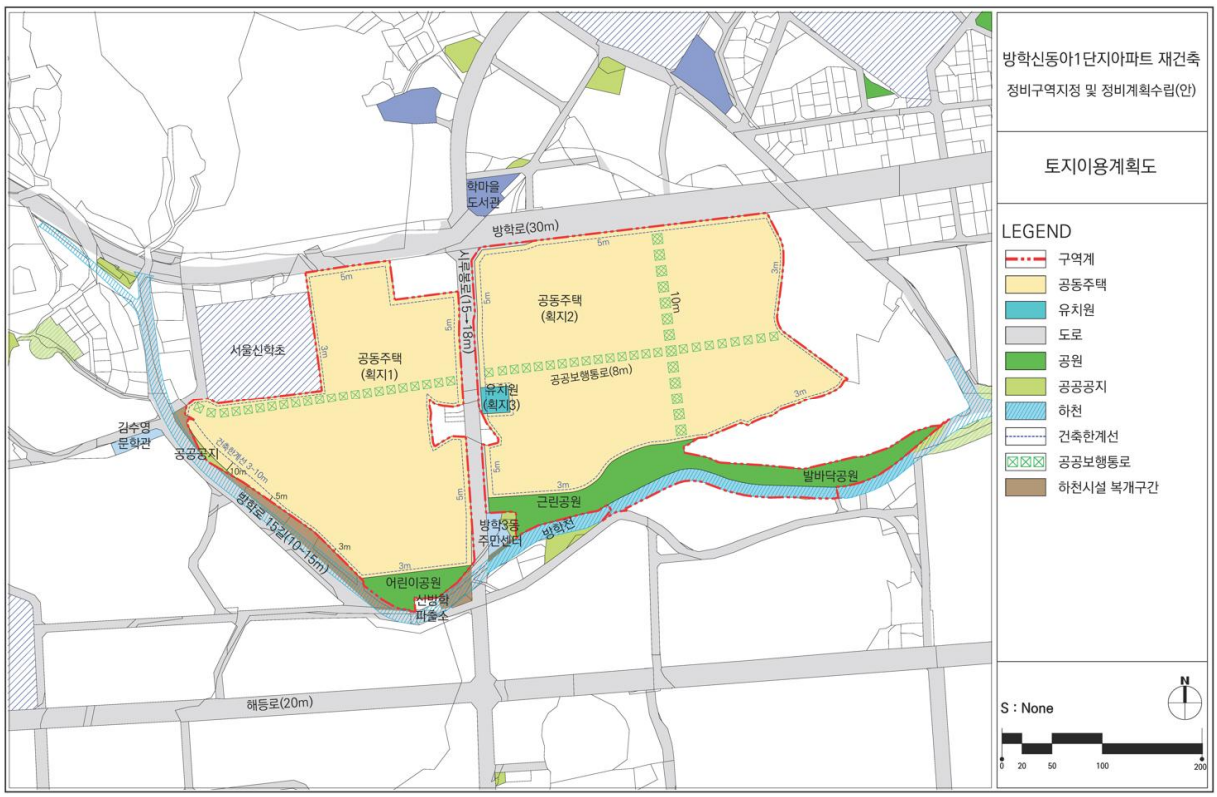
- 원활한 차량 소통을 고려한 차로 운영 및 도로 확폭, 완화차로 설치

❷ 공원 및 녹지

- 발바닥공원을 연계한 공원 조성을 통해 공원 활용성 제고 및 대규모 오픈스페이스 조성
- 대상지 남측 공원 배치를 통해 도봉산~방학천~중랑천과 연계한 그린네트워크 구축

2) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		140,872.6	100.0	
획지	소계	123,948.1	88.0	
	획지1	51,858.0	37.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	70,340.1	50.0	
	획지3	750.0	0.5	유치원
정비기반 시설 등	소계	16,924.5	12.0	
	도로	911.0	0.6	
	근린공원	10,499.5	7.4	
	어린이공원	2,524.0	1.8	
	공공공지	226.0	0.2	
	하천	2,764.0	2.0	

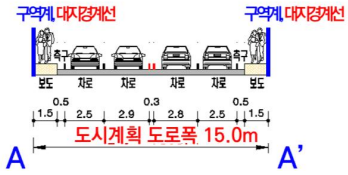
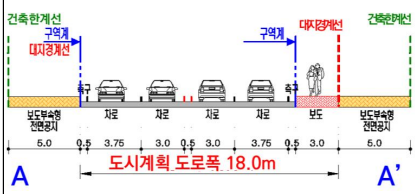
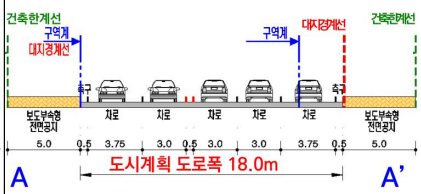


다. 기반시설 계획

1) 도로계획

❶ 시루봉로

- 대상지에 접한 시루봉로(15m)는 2.5m~2.9m 폭원의 4차로, 보도폭 1.5m의 협소한 폭원 형태로 운영하고 있음
- 대상지 주변 개발여건 등을 고려하여 시루봉로 15m→18m로 확폭하여 차로 폭원 확보 및 운영체계를 개선하고, 대지내 보도부속형 전면공지(5m)를 통해 보행공간을 조성토록 함
- 대상지 중앙 존치지역을 고려하여 장·단기 교통처리계획을 제시함
  - 단기(안) : 4차로 운영계획 / 장기(안) : 5차로 운영계획

현황	단기(안)	장기(안)
		
A-A'단면 (현황)	A-A'단면 (단기(안))	A-A'단면 (장기(안))
		

▌도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	24	10~30	보조간선도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학 사거리	일반도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33	보조간선도로	2,801 (64)	우이동 4-2	방학 사거리	일반도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	노선일부 확폭
기정	중로	2	97	15~18 (15)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	-
변경	중로	2	97	15~18 (15~18)	-	8,900 (315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 ('72.9.4.)	노선일부 확폭
폐지	소로	3	-	6	-	17	방학동 498-11	방학동 495-4	-	-	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

2) 공원·녹지계획

❶ 관련법령 검토

- 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 따라 개발계획에 따른 도시공원 확보

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조(도시공원 또는 녹지의 확보)

② 다음 각 호의 계획으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제12조(도시공원 또는 녹지의 확보계획을 포함해야하는 개발계획)

2. 법 제14조제2항제2호에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업

다만, 제1호 · 제3호 · 제5호 내지 제8호에 의한 개발사업의 부지 안에 포함된 주택건설사업을 제외한다.

3. 법 제14조제2항제2호에 의한 대지조성사업계획 : 10만제곱미터 이상의 대지조성사업

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2. 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준

① 「주택법」에 의한 주택건설사업계획

- 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

• 효율적인 토지이용을 위해 관련기준 등을 고려한 시설 검토

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 법 제15조, 제19조, 시행규칙 제3조, 제6조, 제9조, 제11조 및 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」

〈시행규칙 제6조(도시공원의 설치 및 규모의 기준)〉

① 법 제15조제2항의 규정에 의하여 법 제15조제1항 각 호의 **도시공원이 갖추어야 하는 규모는 별표 3**과 같다.

③ 제1항의 규정에 불구하고 새로이 설치하는 도시공원의 유치권 안에 이미 설치되어 있는 도시공원이 새로이 설치하는 도시공원과 같은 기능을 하거나 같은 기능을 포함한 복합기능을 하는 경우 새로이 설치하는 도시공원의 유치거리 및 규모는 새로이 설치하는 도시공원의 기능에 지장이 없는 범위 안에서 별표 3의 기준 이하로 할 수 있다.

④ 도시공원은 공원이용자가 안전하고 원활하게 도시공원에 모였다가 흩어질 수 있도록 **원**칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 설치되어야 한다. 다만, 도시공원의 입지상 불가피한 경우로서 이용자가 안전하고 원활하게 도시공원에 모였다가 흩어지는데 지장이 없는 때에는 그러하지 아니하다.

⑤ 도시공원의 경계는 가급적 식별이 명확한 지형 · 지물을 이용하거나 주변의 토지이용과 확실히 구별할 수 있는 위치로 정하여야 한다.

〈시행규칙 [별표3. 도시공원의 설치 및 규모의 기준(제6조 관련)]〉

공원 구분		설치기준	유치거리	규모
생활권공원	소공원	제한없음	제한없음	제한없음
	어린이공원	제한없음	250m 이하	1,500㎡ 이상
	근린공원	제한없음	500m 이하	10,000㎡ 이상

〈시행규칙 제9조(공원시설의 설치·관리기준)〉

① 법 제19조제7항에 따라 공원시설은 도시공원의 기능을 다하게 하기 위하여 다음 각 호에 정하는 바에 따라 설치해야 한다.

3. 어린이공원에 설치할 수 있는 공원시설은 조경시설, 휴양시설(경로당 및 노인복지관은 제외한다), 유희시설, 운동시설, 교양시설 중 도서관(높이 1층, 면적 33제곱미터 이하만 해당한다), 편익시설 중 화장실 · 음수장 · 공중전화실로 하며, 어린이의 이용을 고려할 것

4. 별표 3의 근린공원 중 근린생활권 근린공원 및 도보권 근린공원에 설치할 수 있는 공원시설은 주로 일상의 옥외 휴양 · 오락 · 학습 또는 체험 활동 등에 적합한 조경시설 · 휴양시설 · 유희시설 · 운동시설 · 교양시설 · 편익시설 · 도시농업시설 및 별표 1 제9호에 따른 그 밖의 시설로 하며, 원칙적으로 연령과 성별의 구분 없이 이용할 수 있도록 할 것

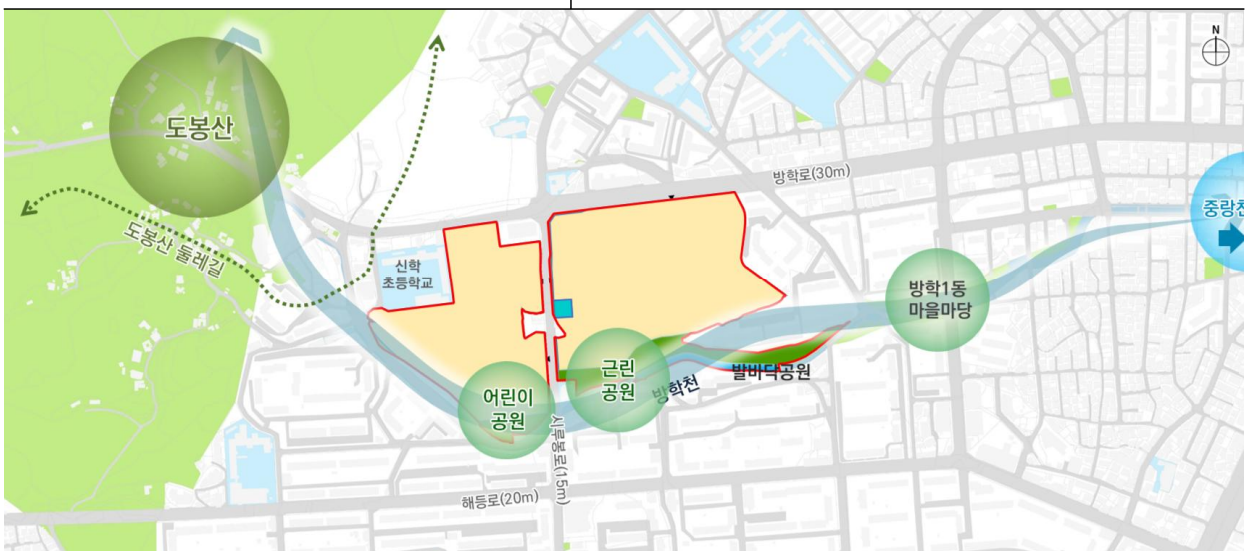
〈시행규칙 [별표4. 도시공원 안 공원시설 부지면적(제11조 관련)] 및 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 제4장 도시공원의 유형별 세부기준〉

공원 구분		공원 면적	공원시설 부지면적	건폐율
생활권공원	소공원	전부 해당	20% 이하	5% 이내
	어린이공원	전부 해당	60% 이하	5% 이내
	근린공원	30,000㎡ 미만	40% 이하	20% 이내

❷ 공원 검토

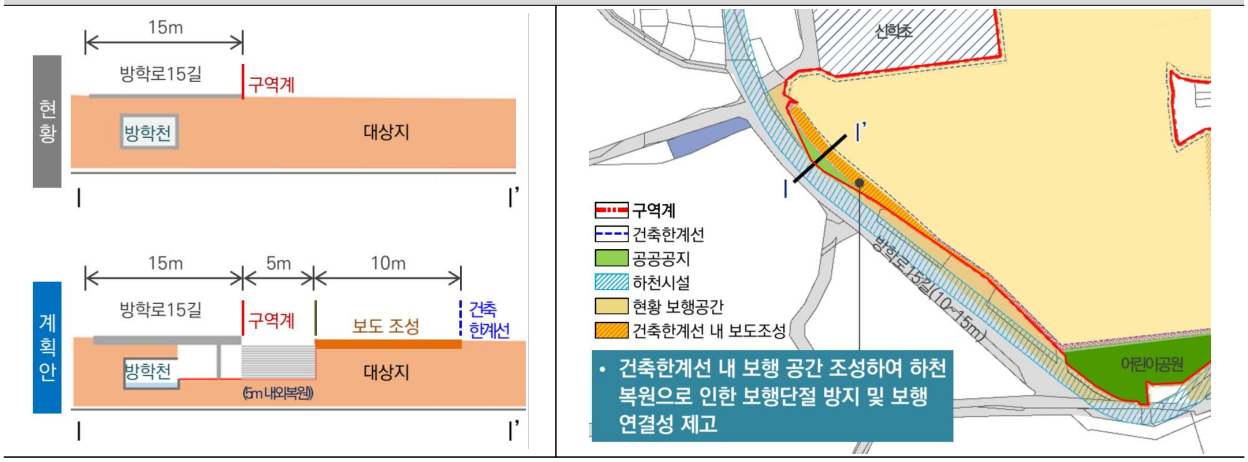
- 대상지는 ’86년 건립된 현황 세대수 3,169세대인 대규모 단지이나 대상지내 공원이 전무함
- 대상지 여건을 고려하여 남측에 연접한 발바닥공원(공공공지)를 활용하여 공원 계획 수립하였으며, 사업으로 인한 증가세대수를 고려하여 공원 면적을 추가 확보하였음
  - 대상지 남측 공원 배치를 통해 방학천~도봉산을 연결하는 수변~녹지 연계 그린네트워크 구축
  - 선형 공원인 발바닥공원(공공공지)를 포함하여 전반적인 공원 재조성계획 수립을 통해 오픈스페이스 공간 확보, 수변 친화적 공원 기능 유도 등 공원 활용도 제고

검토 기준 및 면적	
구역면적 기준 : 140,872.6㎡ × 5% = 7,043.6㎡	→ 공원 검토면적 = **12,297.0㎡ 〈 계획면적 = 13,023.5㎡**
계획세대수 기준 : 4,099세대 × 3㎡ = 12,297.0㎡	



- 중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학천 복개 철거·하천복원 예정이며, 대상지 내 남측에 접한 구간은 향후 공원 조성 시 경사를 완만하게하여 하천 접근성을 높이는 등 수변친수공원으로 조성하고, 방학로15길에 접한 구간은 추후 복개 철거·하천복원이 가능하도록 공공공지로 계획하였음

방학로15번길변 하천 복개철거·하천 복원구간 단면도



❸ 공원 및 공공공지 계획

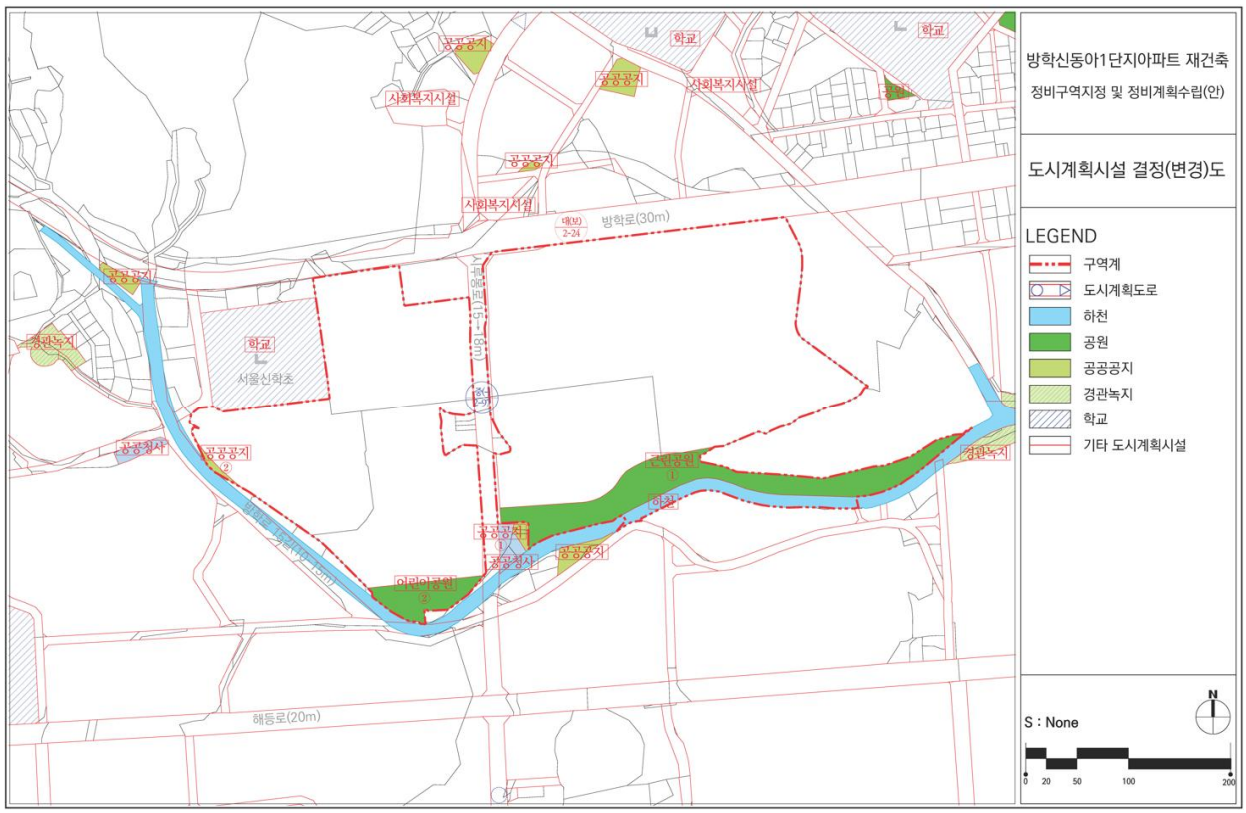
▌공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	근린공원	방학동 270-2번지 일대	-	증) 10,499.5	10,499.5	-	-
신설	②	공원	어린이 공원	방학동 271-4번지 일대	-	증) 2,524.0	2,524.0	-	-

▌공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공 공지	공공 공지	방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 226.0	292.0	'99.10.18	발바닥공원
신설	①	공공 공지	공공 공지	방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0		-

▌도시계획시설 결정(변경)도



마. 건축물 등에 관한 계획

1) 획지계획

- 공동주택용지 획지와 기존 유치원을 별도 획지 분리하여 계획수립

구분	획지 번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 123,948.1	123,948.1		-
	1	-	증) 52,858.0	52,858.0	42.6	공동주택 및 부대복리시설
	2	-	증) 70,340.1	70,340.1	56.8	
	3	-	증) 750.0	750.0	0.6	유치원

2) 용도계획

- 공동주택 용지는 용도지역 및 재건축사업에 부합하는 용도계획 수립
- 유치원 용지는 이용 현황을 고려한 용도계획 수립

구분	획지번호	용도	비고
신설	획지 1,2	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조제13호 및 제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제1항제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외	허용용도 외의 용도는 불허
	획지3	• 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 유치원	

3) 건폐율 계획

- 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 건폐율 이하로 계획

구분	획지번호	건폐율	비고
신설	획지 1,2,3	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설, 유치원 (제3종일반주거지역)

4) 용적률 계획

❶ 획지별 용적률 계획

- 공동주택 용지는 「2030 도시·주거환경 정비기본계획」 관련 기준에 부합하는 용적률 계획 수립
- 기타 획지는 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 용적률 이하로 계획

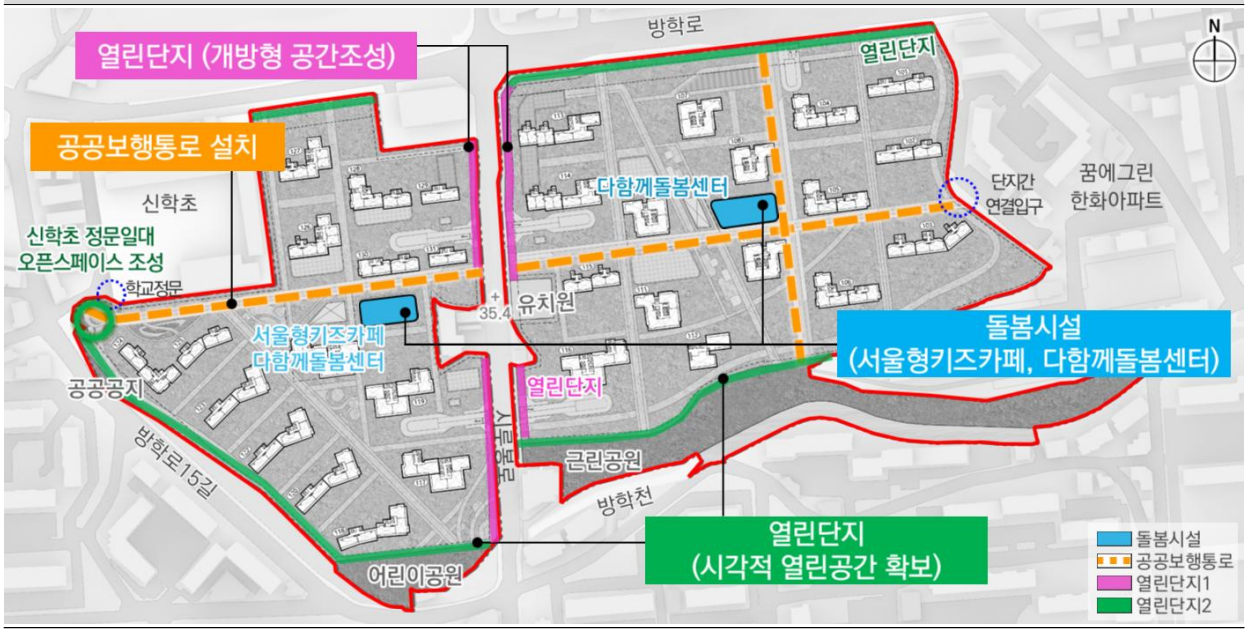
구분	획지 번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210.0%	250.0%	263.11%	299.97% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (계획용적률 299.97%)
	획지2					
	획지3	도시계획조례에 따름				유치원

※ 획지1,2는 허용용적률 사업성 보정계수 2.0 적용

❷ 허용용적률

완화항목	완화사항	비고
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	10%p 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지)	5%p
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설 면적(의무면적))×1.0	5%p 이내
완화적용	• 공공보행통로 = 210.0% × (6,622.6㎡ / 123,198.1㎡) × 1.0 = **11.29%** • 열린단지 : 시루봉로변 단지 외곽 개방, 담장 미설치 = **5%** • 돌봄시설 = 210.0% × (2,634.0㎡ / 10,872.5㎡) × 1.0 = **5.09%** **⇒ 총 20% 완화**	최대 20%
「2030 도시·주거환경 정비기본계획」('24.09.26.)에 따른 사업성 보정계수 적용	• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β - 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = (7,192,258원/㎡) / (2,829,669원/㎡) = **2.54 ≥ 2.0** - α(대지면적 보정계수), β(세대밀도 보정계수) 미적용 **⇒ 허용용적률 인센티브량 20% x 사업성 보정계수 2.0 = 총 40% 완화**	최대 20%p 이내 × 사업성 보정계수 (사업성 보정계수 범위 : 1.00 ~ 2.00)

허용용적률 인센티브 계획 내용



❸ 상한용적률

토지이용 계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (획지1,2) (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 외 국·공유지 (유상매입)
	140,872.6	123,198.1	16,924.5	9,378.5	2,764.0	621.8

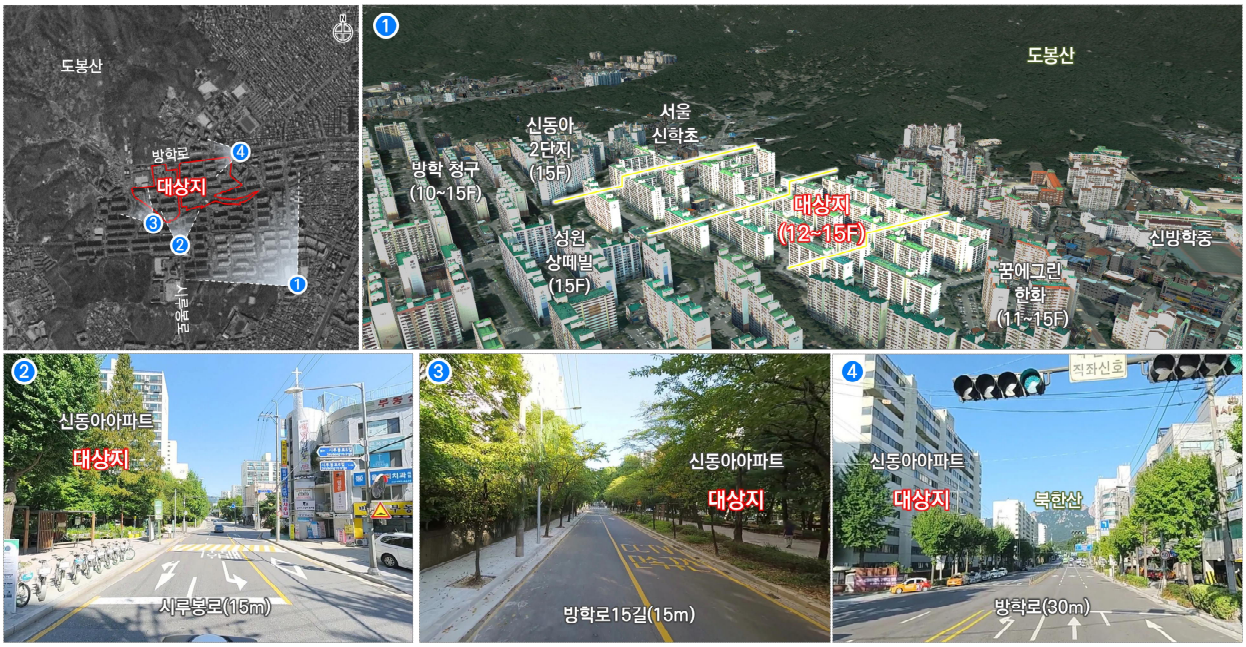
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 정비기반시설 면적 – 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 – 기존 정비기반시설 내 국·공유지 + 기존 정비기반시설 외 국공유지(유상매입) = 16,924.5㎡ – 9,378.5㎡ – 2,764.0㎡ + 621.8㎡ = 5,403.8㎡ • 순부담 비율 = 3.8% (5,403.8㎡/140,872.6㎡)
상한용적률	• **상한용적률 완화량** = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1 × α현금·건축물) = 230% × (1.3 × 1 × 0.04386) = **13.11%** ※ 상한용적률 인센티브 산정시 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값으로 함 • **상한용적률** = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 + 상한용적률 완화량 = 210% + 40% + 13.11% = **263.11% ≤ 270%**
	• 가중치 = 기반시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1.0 • α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후 대지면적 = 5,403.8㎡ / 123,198.1㎡ = **0.04386** ※ 공공시설 토지 제공면적 : 기반시설 면적 – 기반시설 내 국·공유지 면적 = 16,924.5㎡ – 11,520.7㎡ = 5,403.8㎡ ※ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 : 사업면적 – 기반시설 면적 – 별도 획지(유치원) = 140,872.6㎡ – 16,924.5㎡ – 750.0㎡ = 123,198.1㎡ • α현금·건축물 없음
법적 상한용적률	• 법적상한용적률 : 299.97% 이하 = 정비계획용적률 263.11% + 초과용적률 36.86% ※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.)' 등 관련 기준에 따름

5) 높이 계획

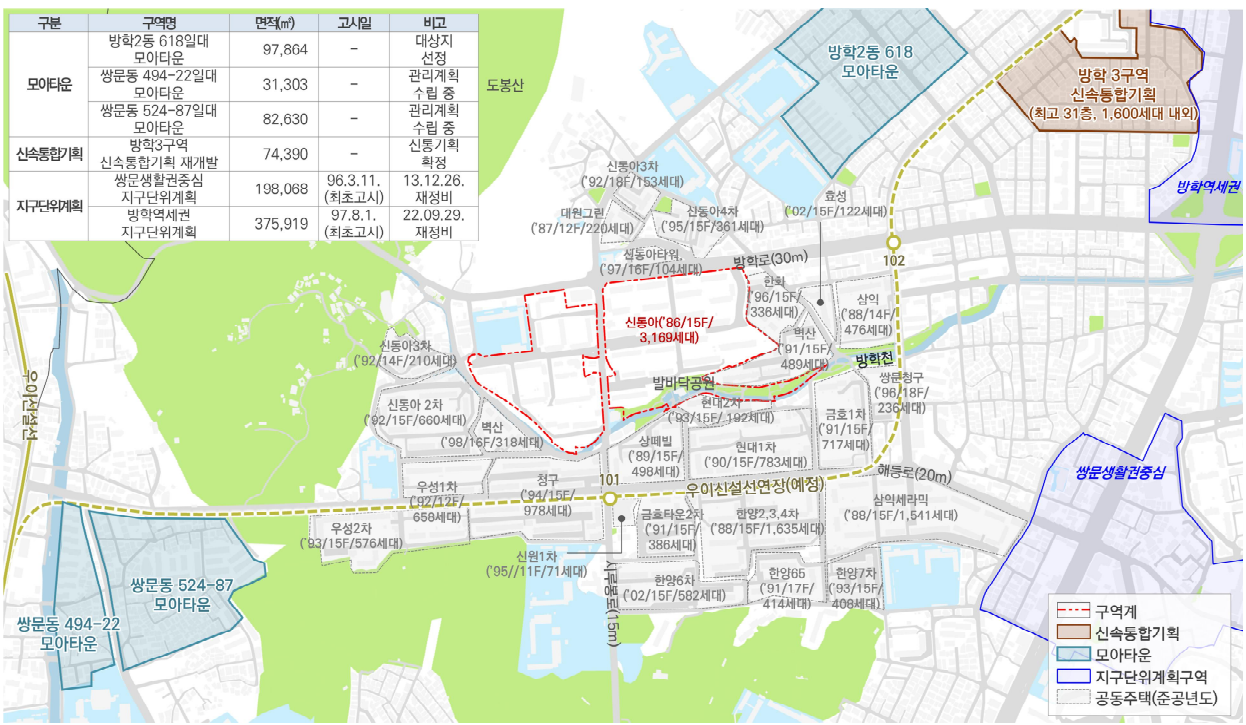
❶ 높이 현황

- 대상지 및 주변 아파트단지 대부분 12~15층으로 일률적인 주동배치를 보이고 있음



- 대상지 주변으로 모아타운, 신속통합기획 추진 중이며, 인접한 아파트 단지는 재건축시기가 도래하여 향후 개발 잠재력이 다수 위치한 지역임

구분	구역명	면적(㎡)	고시일	비고
모아타운	방학2동 618일대 모아타운	97,864	-	대상지 선정
	쌍문동 494-22일대 모아타운	31,303	-	관리계획 수립 중
	쌍문동 524-87일대 모아타운	82,630	-	관리계획 수립 중
신속통합기획	방학3구역 신속통합기획 재개발	74,390	-	신통기획 확정
지구단위계획	쌍문생활권중심 지구단위계획	198,068	96.3.11. (최초고시)	13.12.26. 재정비
	방학역세권 지구단위계획	375,919	97.8.1. (최초고시)	22.09.29. 재정비

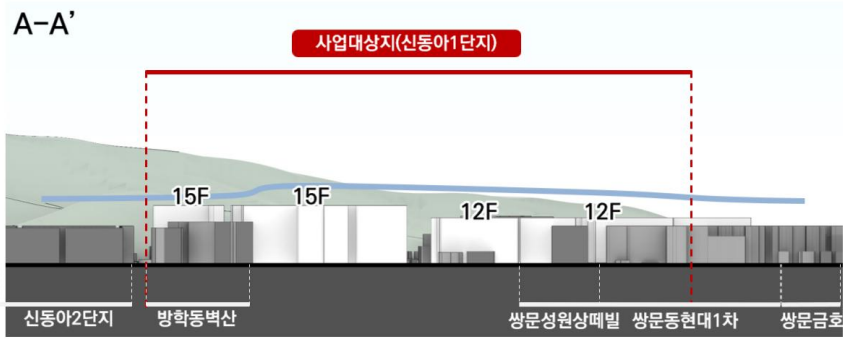


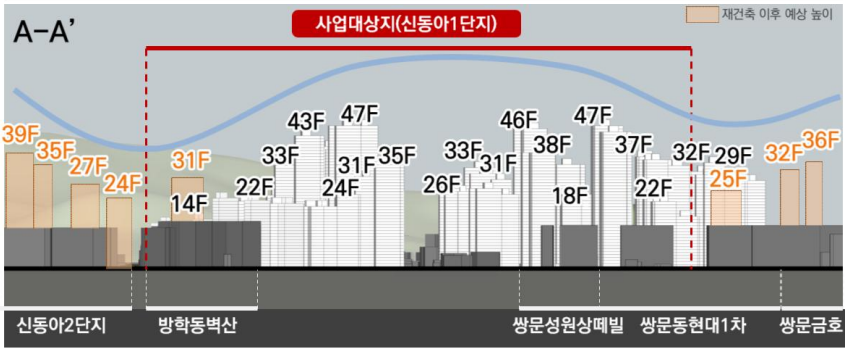
❷ 높이 검토

- 향후 주변 아파트단지 개발을 고려한 스카이라인 형성 필요

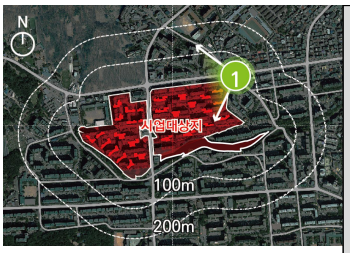








- 대상지 북측에 위치한 도봉산 조망 가능한 통경축 확보를 통한 개방감 확보

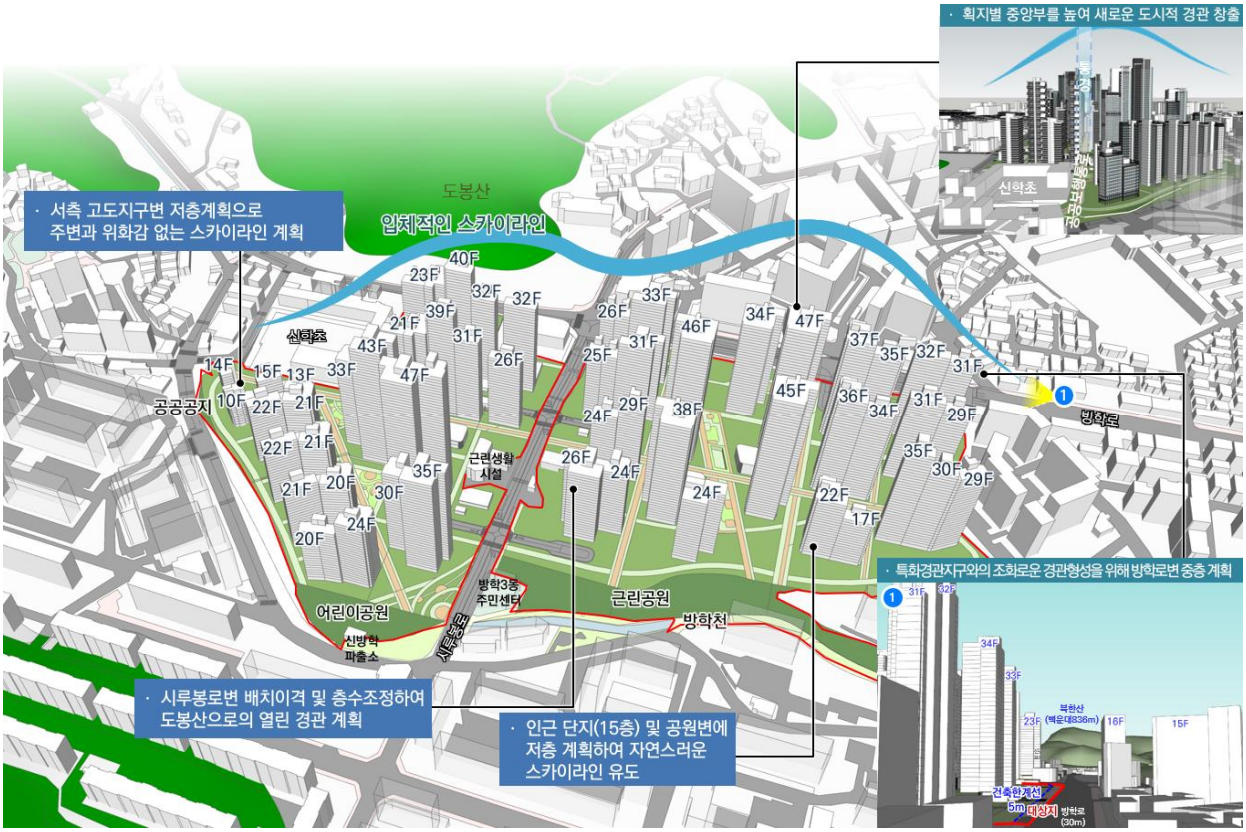




❸ 높이 계획

- 도봉산 경관영향 및 연접부 주거지역과의 조화를 고려한 높이계획을 통해 생동감 있는 스카이라인 창출
  - 특화경관지구 방학로변~중앙부로 점차 높아지는 스카이라인
  - 단지 중앙부 고층, 공원녹지변 저층계획

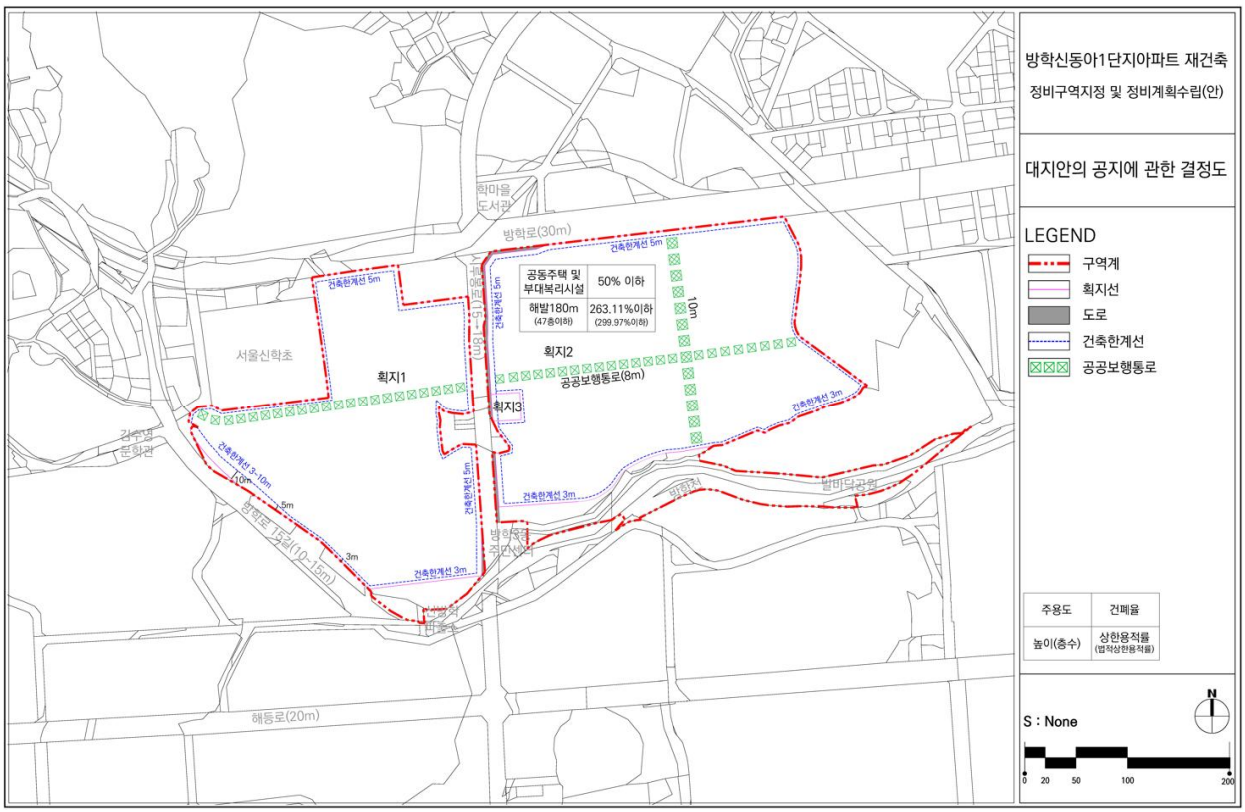
구분	지 역	높이	비고
신설	제3종일반주거지역	최고 47층 이하 (해발고도 180m 이하)	공동주택 및 부대복리시설



6) 대지안의 공지 계획

- 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성하여 보행공간 확보
- 보행량이 많은 기존 보행동선, 단지~방학천간 연결성을 고려한 공공보행통로(8~10m) 계획

구분	적용 지역	계획 내용
전면공지	획지 내	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
공공보행통로	공동주택 획지 내 (획지1, 2)	• 단지내 동서간 공공보행통로 8m 조성 • 단지내 남북간 공공보행통로 10m 조성



마. 주택건설에 관한 계획

1) 관련 기준 검토

- 재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 기준

「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)
① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

- 법적상한용적률 적용에 따른 임대주택 건설기준

「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)
① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

2) 임대주택 건설계획

전용면적	전체 세대수		일반분양			임대주택		
	합계	비율(%)	소계	획지1	획지2	소계	획지1	획지2
소계	4,099	100.0	3,819	1,650	2,169	280	120	160
60㎡ 이하	2,668	65.1	2,437	1,091	1,346	231	99	132
60~85㎡ 이하	1,385	33.8	1,336	559	777	49	21	28
85㎡ 초과	46	1.1	46	-	46	-	-	-

3) 임대주택 건설계획

❶ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설계획

계획 기준		• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.97% 이하				
상한용적률		• 261.60%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 299.97% - 263.11% = 36.86%				
	증가된 용적률의 50%	• 36.86% × 0.5 = 18.43%				
	의무 연면적	• 123,198.1㎡(대지면적) × 18.43% = 22,705.41㎡ ∴ 22,705.41㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		43.90	59.67	49	2,923.83	
		49.90	67.98	40	2,719.20	
		59.90	81.71	142	11,602.82	
		84.95	115.80	49	5,674.20	
		합 계		280	22,920.05	

❷ 임대주택 공급 비율

산출근거	• 전체 임대주택 건설계획 : 280세대 (법적상한용적률 임대주택) : 40~60㎡ : 60~85㎡ = 231세대 : 49세대 **= 82.5% : 17.5%**

바. 공동이용시설 계획

1) 관련 기준 검토

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4에 따라 주택단지 내 기준 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다

「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)
① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다
2. 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적

「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)
① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다
2. 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 × 1.25

「서울특별시 주택 조례」 (별표1. 필수 주민공동시설 세부면적 기준)
- 경로당 = 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
- 어린이집 = 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
- 작은도서관 = 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상

2) 공동이용시설 계획

▌주민공동시설 총량기준

구분	총 면적기준	산식	주민공동시설 총 확보면적
주택건설기준 등에 관한 규정	500㎡+ 세대당 2㎡	500+(4,099세대×2㎡) = 8,698.0㎡ 이상	20,135.0㎡ (서울시 주택조례 기준대비 약 185.2%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	{500+(4,099세대×2㎡)} × 1.25 = 10,872.5㎡ 이상	

▌공동이용시설 설치계획

❶ 공동주택 - 전체

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	소 계		-	증) 20,135	20,135	10,872.5㎡ 이상
	경로당	획지1,2	-	증) 1,600	1,600	1,144.8㎡ 이상
	어린이집	획지1,2	-	증) 1,600	1,600	1,144.8㎡ 이상
	작은도서관	획지1,2	-	증) 660	660	507.9㎡ 이상
	주민운동시설	획지1,2	-	증) 5,000	5,000	설치대상
	어린이놀이터	획지1,2	-	증) 5,000	5,000	3,369.3㎡ 이상
	주민공동시설	획지1,2	-	증) 4,400	4,400	설치대상
	다함께돌봄시설	획지1,2	-	증) 1,875	1,875	66.0㎡ 이상
관리사무소		획지1,2	-	증) 350	350	212.45㎡ 이상
경비실		획지1,2		증) 160	160	설치대상
서울형 키즈카페		획지1,2	-	증) 825	825	-

❷ 공동주택 - 1획지

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	소 계		-	증) 8,118.10	8,118.10	5,050.0㎡ 이상
	경로당	획지1	-	증) 725.00	725.00	725.0㎡ 이상
	어린이집	획지1	-	증) 725.00	725.00	725.0㎡ 이상
	작은도서관	획지1	-	증) 300.00	300.00	298.0㎡ 이상
	주민운동시설	획지1	-	증) 2,159.06	2,159.06	설치대상
	어린이놀이터	획지1	-	증) 2,159.06	2,159.06	1,739.0㎡ 이상
	주민공동시설	획지1	-	증) 1,899.98	1,899.98	설치대상
	다함께돌봄시설	획지1	-	증) 150.00	150.00	66.0㎡ 이상
관리사무소		획지1	-	증) 150.00	150.00	96.0㎡ 이상
경비실		획지1	-	증) 80.00	80.00	설치대상
서울형 키즈카페		획지1	-	증) 825.00	825.00	-

❸ 공동주택 - 2획지

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	소 계		-	증) 12,016.90	12,016.90	6,447.5㎡ 이상
	경로당	획지2	-	증) 875.00	875.00	790.8㎡ 이상
	어린이집	획지2	-	증) 875.00	875.00	790.8㎡ 이상
	작은도서관	획지2	-	증) 360.00	360.00	330.9㎡ 이상
	주민운동시설	획지2	-	증) 2,840.94	2,840.94	설치대상
	어린이놀이터	획지2	-	증) 2,840.94	2,840.94	2,130.3㎡ 이상
	주민공동시설	획지2	-	증) 2,500.02	2,500.02	설치대상
	다함께돌봄시설	획지2	-	증) 1,725.00	1,725.00	66.0㎡ 이상
관리사무소		획지2	-	증) 200.00	200.00	123.95㎡ 이상
경비실		획지2	-	증) 80.00	80.00	설치대상
서울형 키즈카페		획지2	-	-	-	-

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정 비례율 : 100.97%

총 수입(종후자산)	−	총 지출(사업비)			
3,144,772,450천원	−	1,827,734,052천원	×	100	=
자본금(종전자산)		1,304,312,800천원			

추정비례율 100.97%

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

2) 산출근거

❶ 종전자산 추산액 : 1,304,312,800천원 (현금청산 142,823,900천원 제외)

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	58.14	43.35	468	28,000	27,750	300,000	140,400,000
	71.02	51.27	80	33,500	33,250	349,000	27,920,000
	73.43	53.16	605	36,000	34,250	359,000	217,195,000
	83.53	62.22	464	40,500	40,000	415,000	192,560,000
	97.67	70.62	780	44,500	43,750	461,000	359,580,000
	112.32	84.87	424	55,000	54,500	543,000	230,232,000
	131.7	112.49	192	74,500	74,500	719,000	138,048,000
	146.76	126.89	156	79,500	79,500	784,000	122,304,000
	합계		3,169	-	-	-	1,428,239,000

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		호구	평균시세		종전자산 (전용㎡당)	종전자산추산액
	총	전용합계(㎡)		KB부동산	한국부동산원		
아파트 外	2	731.5	12	-	-	8,239	6,026,742
	1	709.02	18	-	-	12,373	8,773,004
	-1	1061.26	19	-	-	3,861	4,097,954
	합계		49	-	-	-	18,897,700
종전자산 총계			3,218	-	-	-	1,447,136,700

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자 유형별의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

❷ 총 수입 산출 : 3,144,772,450천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
아파트	조합원 분양	230	59.67	31,700	572,900	131,767,000	-
		490	67.98	31,200	640,900	314,041,000	-
		1,060	81.71	29,800	736,100	780,266,000	-
		131	99.31	28,000	840,650	110,125,150	-
		845	115.80	26,400	923,950	780,737,750	-
		34	137.37	25,100	1,042,950	35,460,300	-
		총 2,790	-	-	-	2,152,397,200	-
	일반 분양	85	59.67	37,300	674,000	57,290,000	-
		181	67.98	36,700	754,000	136,474,000	-
		391	81.71	35,000	866,000	338,606,000	-
		49	99.31	32,900	989,000	48,461,000	
		311	115.80	31,000	1,087,000	338,057,000	
		12	137.37	29,500	1,227,000	14,724,000	
		총 1,029	-	-	-	933,612,000	-
	소형 임대	49	59.67	-	-	5,096,000	-
		40	67.98	-	-	4,720,000	-
		142	81.71	-	-	19,596,000	
		49	115.80	-	-	9,555,000	
		총 280	-	-	-	38,967,000	-
	소계	총 4,099	-	-	-	3,124,976,200	-
공동주택 外	조합원분양	-	3,456	-	-	34,520,250	-
합계	-	-	-	-	-	3,159,496,450	-
매출부가세						-14,724,000	
총 수입						3,144,772,450	

※ 일반분양 분양가는 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 감안하여 일반분양가 평균을 33,600천원/3.3㎡으로 추정하며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 격차율 참작하여 적용
※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 85%를 조합원분양가로 적용
※ 공동주택外의 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가 및 유치원의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

❸ 총 지출(사업비) 산출 : 1,827,734,052천원

구분	금액(천원)	포함 내용
공사비	1,354,982,090	건축공사비(7,000천원/3.3㎡)
보상비	161,381,890	국공유지 매입비, 손실보상, 현금청산 등
관리비	5,555,471	조합운영, 각종소송, 회계감사비 등
설계감리비	44,520,839	설계비, 감리비 등
외주용역비	51,789,635	정비사업전문관리, 감정평가, 민원처리 등
각종부담금	18,551,909	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	22,158,807	보존등기, 법인세 등
기타경비	7,140,128	광고선전비, 분양보증수수료 등
예비비	78,706,251	비용의 4.5% 적용
항목별 사업비계	1,744,787,020	-
대여금이자	82,947,032	48개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,827,734,052	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

3) 유형별분담금 추정

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
43.35	300,000	100.97%	302,900	43.90	572,900	270,000	추가분담
				49.90	640,900	338,000	추가분담
				59.90	736,100	433,200	추가분담
				72.90	840,650	537,750	추가분담
				84.95	923,950	621,050	추가분담
				100.90	1,042,950	740,050	추가분담
51.27	349,000	100.97%	352,400	43.90	572,900	220,500	추가분담
				49.90	640,900	288,500	추가분담
				59.90	736,100	383,700	추가분담
				72.90	840,650	488,250	추가분담
				84.95	923,950	571,550	추가분담
				100.90	1,042,950	690,550	추가분담
53.16	359,000	100.97%	362,500	43.90	572,900	210,400	추가분담
				49.90	640,900	278,400	추가분담
				59.90	736,100	373,600	추가분담
				72.90	840,650	478,150	추가분담
				84.95	923,950	561,450	추가분담
				100.90	1,042,950	680,450	추가분담

(단위 : 천원)

전용면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
62.22	415,000	100.97%	419,000	43.90	572,900	153,900	추가분담
				49.90	640,900	221,900	추가분담
				59.90	736,100	317,100	추가분담
				72.90	840,650	421,650	추가분담
				84.95	923,950	504,950	추가분담
				100.90	1,042,950	623,950	추가분담
70.62	461,000	100.97%	465,500	43.90	572,900	107,400	추가분담
				49.90	640,900	175,400	추가분담
				59.90	736,100	270,600	추가분담
				72.90	840,650	375,150	추가분담
				84.95	923,950	458,450	추가분담
				100.90	1,042,950	577,450	추가분담
84.87	543,000	100.97%	548,300	43.90	572,900	24,600	추가분담
				49.90	640,900	92,600	추가분담
				59.90	736,100	187,800	추가분담
				72.90	840,650	292,350	추가분담
				84.95	923,950	375,650	추가분담
				100.90	1,042,950	494,650	추가분담
112.49	719,000	100.97%	726,000	43.90	572,900	-153,100	환급
				49.90	640,900	-85,100	환급
				59.90	736,100	10,100	추가분담
				72.90	840,650	114,650	추가분담
				84.95	923,950	197,950	추가분담
				100.90	1,042,950	316,950	추가분담
126.89	784,000	100.97%	791,600	43.90	572,900	-218,700	환급
				49.90	640,900	-150,700	환급
				59.90	736,100	-55,500	환급
				72.90	840,650	49,050	추가분담
				84.95	923,950	132,350	추가분담
				100.90	1,042,950	251,350	추가분담
아파트外	18,897,700	100.97%	19,081,008	-	34,520,250	15,439,242	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

Ⅱ 첨 부

1 기초조사 · 확인 내역서

2 의견수렴결과

3 교통성 검토서

4 환경성 검토서

5 경관성 검토서

1 기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

▌주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	3,169	8,430	2,104	5,597	1,065	2,833	598.4	225.0
산업	**구 분**		**제 조 업**		**판 매 업**		**서 비 스 업**	**기 타**
	사업체 수		-		41		15	2

※ 사업체수는 서울시 상권분석서비스 사이트 참조
※ 인구는 2023년 기준 방학3동 세대당 인구수 2.66인 적용(2024년 도봉구 통계연보)

2. 토지 및 건축물 이용현황

▌토지 및 건축물 이용현황

토지	구 분	전 체 토 지						비고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수(개)	25	5	-	-	19	1	필지 기준
	면적(㎡)	140,872.6	128,730.1	-	-	11,536.1	606.4	

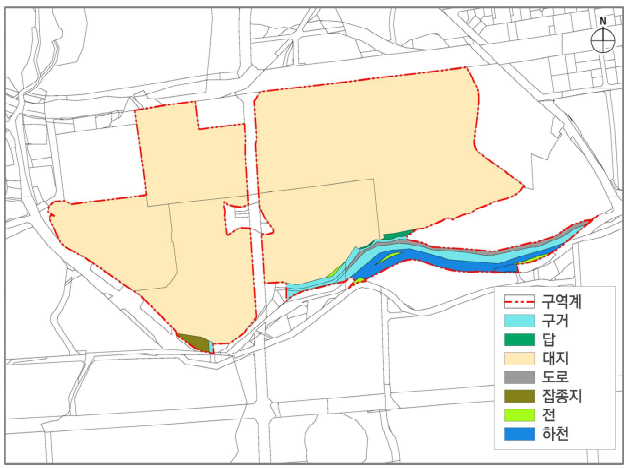
건축물	구 분		동 수			연면적(㎡)	비고
			전체동수(동)	불량동수(동)	불량비율(%)		
	구조별	**소 계**	**37**	**34**	**91.9**	**292,121.9**	
		철근콘크리트구조	34	33	97.1	291,605.9	
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	3	1	33.3	516.0	
	용도별	**소 계**	**37**	**34**	**91.9**	**292,121.9**	
		주거용	30	30	100.0	287,799.2	
		비주거용	5	4	80.0	4,322.7	
		알수없음	2	-	-	-	
	경과년수	**소 계**	**37**	**34**	**91.9**	**292,121.9**	
		10년 미만	-	-	-	-	
		10년~20년 미만	-	-	-	-	
		20년~30년 미만	1	-	-	213.6	
		30년~40년 미만	34	34	100.0	291,908.3	
		40년 이상	-	-	-	-	
		알수없음	2	-	-	-	
	층수별	**소 계**	**37**	**34**	**91.9**	**292,121.9**	
		1층	3	-	-	213.6	
		2~4층	4	4	100.0	4,109.1	
		5~9층	-	-	-	-	
		10층 이상	30	30	100.0	287,799.2	

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지 전체 면적 140,872.6㎡ 중 대지면적은 128,730.1㎡(91.4%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 대상지 내 하천 면적은 4,082.4㎡(2.9%)로 방학천 일부를 포함하고 있음

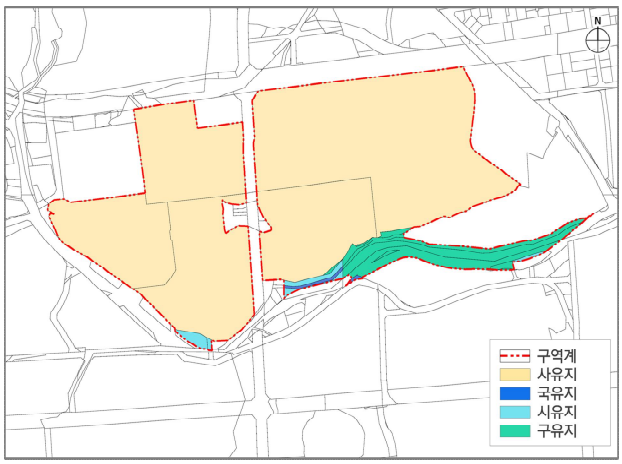
구분	계	대지	구거	하천	기타
필지수(개)	25	5	6	3	11
면적(㎡)	140,872.6	128,730.1	4,827.0	4,082.4	3,233.1
비율(%)	100.0	91.4	3.4	2.9	2.3



2) 토지 소유별 현황

- 대상지 전체 면적 140,872.6㎡ 중 사유지는 128,730.1㎡(91.3%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 단지 남측 국공유지는 12,142.5㎡(8.7%)를 차지하며 대부분 식수 및 보행공간으로 활용되고 있음

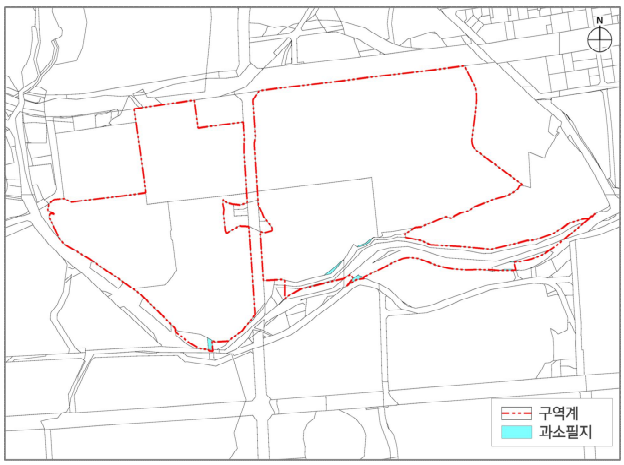
구분	계	사유지	국유지	시유지	구유지
필지수(개)	25	5	3	5	12
면적(㎡)	140,872.6	128,730.1	393.8	1,645.3	10,103.4
비율(%)	100	91.3	0.3	1.2	7.2



3) 토지 과소필지 현황

- 대상지 내 90㎡ 미만의 필지가 7필지(0.2%), 90㎡ 이상의 필지는 18필지(99.8%)로 과소필지의 비율이 다소 낮음

구분	계	90㎡미만	90㎡이상
필지수 (개)	25	7	18
면적 (㎡)	140,872.6	292.0	140,580.6
비율 (%)	100.0	0.2	99.8

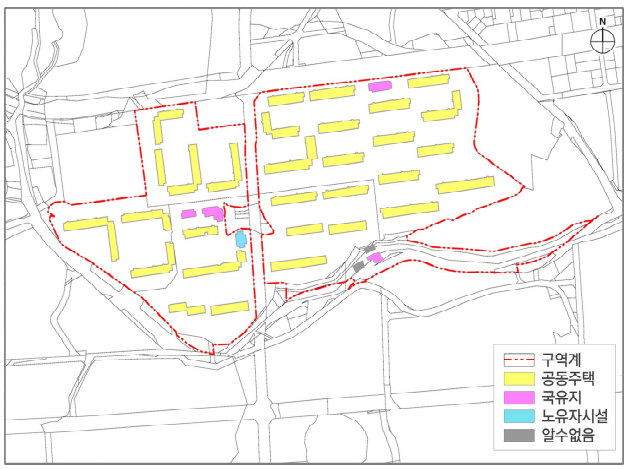


나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 대상지 건축물은 주거용도 81.1%, 비주거용도 18.9%로 대부분이 주거용도로 이용되고 있음
- 아파트단지 내 비주거용도는 근린생활시설 3동, 유치원 1동으로 이루어져 있으며, 발바닥공원 내 비주거 용도는 근린생활시설 1동, 무허가 2동으로 이루어져 있음.

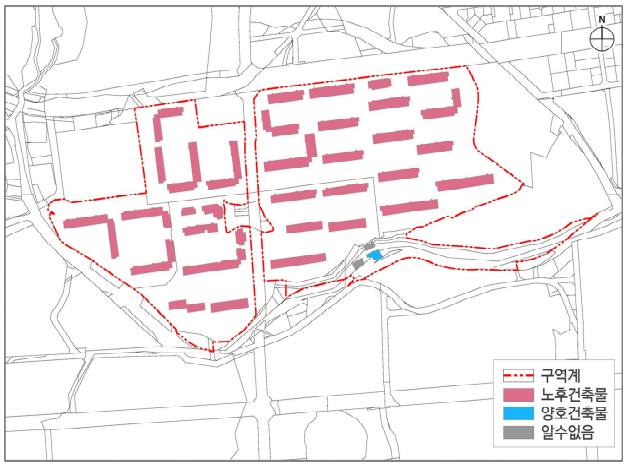
구분	동수	구성비(%)
계	37	100.0
공동주택	30	81.1
근린생활시설	4	10.8
노유자시설	1	2.7
알수없음	2	5.4



2) 건축물 노후도 현황

- 아파트단지 내 건축물 모두 30년 이상 노후하며, '23년 2월 정밀안전진단 결과 E등급으로 재건축 기준을 통과함
- 발바닥공원 내 건축물은 양호한 건축물 1동을 제외하고 무허가 건축물임

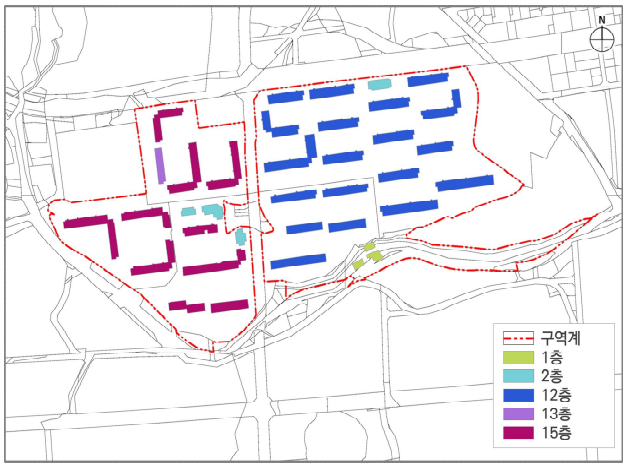
구분	동수(동)	구성비(%)
계	37	100.0
노후건축물	34	91.9
양호건축물	1	2.7
알수없음	2	5.4



3) 건축물 층수 현황

- 대상지 내 건축물 37동 중 12층 건물이 19동(51.4%)으로 주를 이루고 있음

구분	동수	구성비(%)
합계	37	100.0
1층	3	8.1
2층	4	10.8
12층	19	51.4
13층	1	2.7
15층	10	27.0



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로

▌도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	24	10~30	보조간선도로	2,801(64)	우이동 4-2	방학사거리	일반도로	건고시 제2126호('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33	보조간선도로	2,801(64)	우이동 4-2	방학사거리	일반도로	건고시 제2126호('66.1.8.)	노선 일부 확폭
기정	중로	2	97	15~18(15)	-	8,900(315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호('72.9.4.)	-
변경	중로	2	97	15~18(15~18)	-	8,900(315)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호('72.9.4.)	노선 일부 확폭
폐지	소로	3	-	6	-	17	방학동 498-11	방학동 495-4	-	-	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 2-24	대로2-24	• 일부구간 도로 확폭 - 폭원: 30m → 33m	• 방학로변 가감속차로 확보를 위한 도로 확폭
중로 2-97	중로 2-97	• 도로 확폭 - 폭원: 15m → 18m	• 정비사업으로 인한 세대수 증가를 고려하여 교통체계 개선을 위해 도로 확폭
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업으로 인한 시설 폐지

나. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원

▌공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	근린공원	방학동 270-2번지 일대	-	증)10,499.5	10,499.5	-	-
신설	②	공원	어린이공원	방학동 271-4번지 일대	-	증) 2,524.0	2,524.0	-	-

▌공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	근린공원	• 근린공원 신설 - 면적 : 10,499.5㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 발바닥공원(공공공지)과 연계한 공원 계획을 통해 오픈스페이스 조성 등 효율적인 공원 활용도 제고
②	어린이 공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 2,524.0㎡	• 정비사업으로 인한 공원 신설 - 주변 지역자원과 연계한 그린네트워크 구축을 위해 대상지 남측 공원 조성

2) 공공공지

▌공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공공 공지	공공 공지	방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	'99.10.18	발바닥 공원
신설	②	공공 공지	공공 공지	방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

▌공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공 공지	• 오기 정정 - 면적 7,000.0㎡→8,248.0㎡ (증 1,248.0㎡) • 부분 폐지 - 면적 : 8,248.0㎡→292.0㎡ (감 7,956.0㎡)	• 시설면적 오기 정정 • 정비구역 내 발바닥공원(공공공지)를 포함하여 공원변경에 따른 부분 폐지
②	공공 공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 226.0㎡	• 중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거·하천복원 가능하도록 공공공지 신설

다. 방재시설 결정 조서 : 변경없음

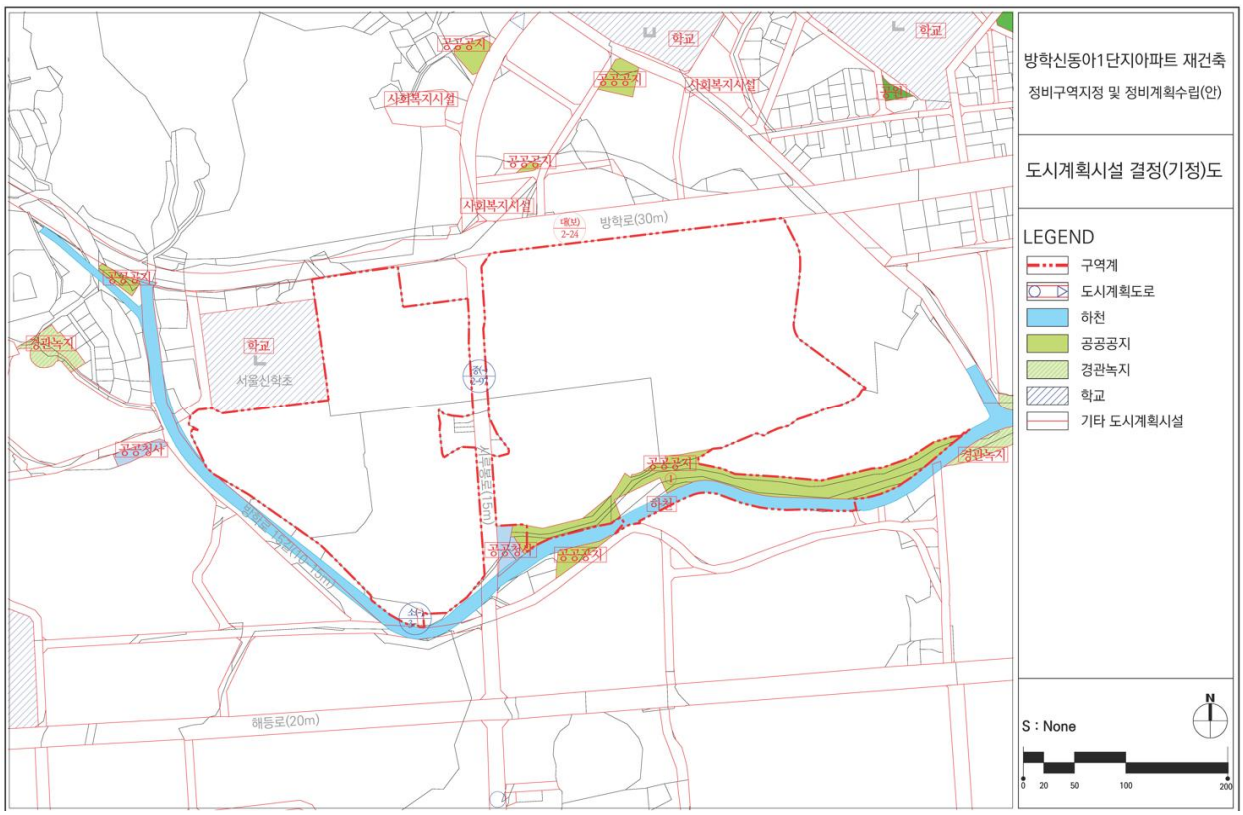
1) 하천

▌하천 결정 조서

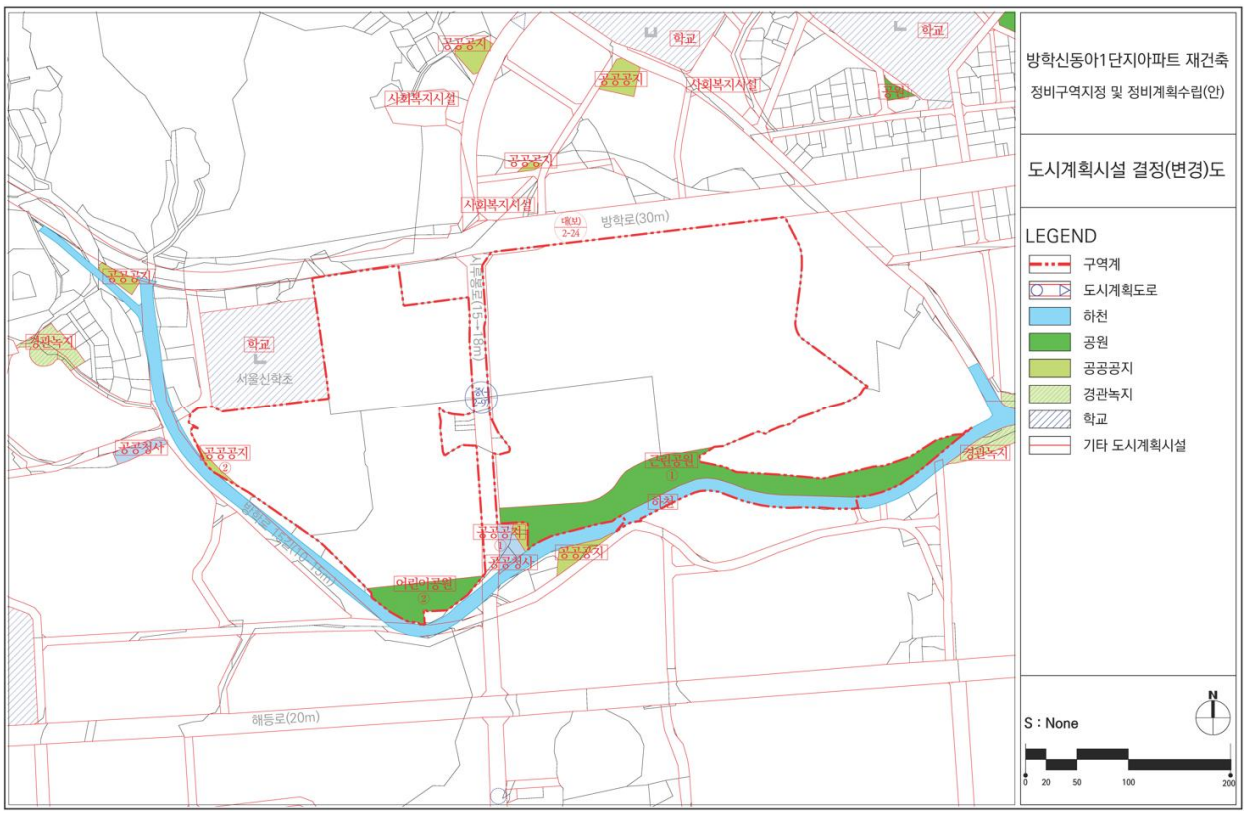
구 분	도면표시 번호	시설명	하천등급	구간			면적(㎡)	비고
				기점	종점	거리(㎞)		
기정	-	하천	지방하천	방학동 47-2번지선	방학동 중랑천 합류점	3.04 (0.23)	56,719 (2,764)	방학천

※ ( )는 정비구역 내 연장 및 면적임 / 하천복원을 위해 구역 내 포함
※ 발바닥공원 포함 공원확보에 따른 공공기여로 하천 복원은 사업시행자 부담

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)도



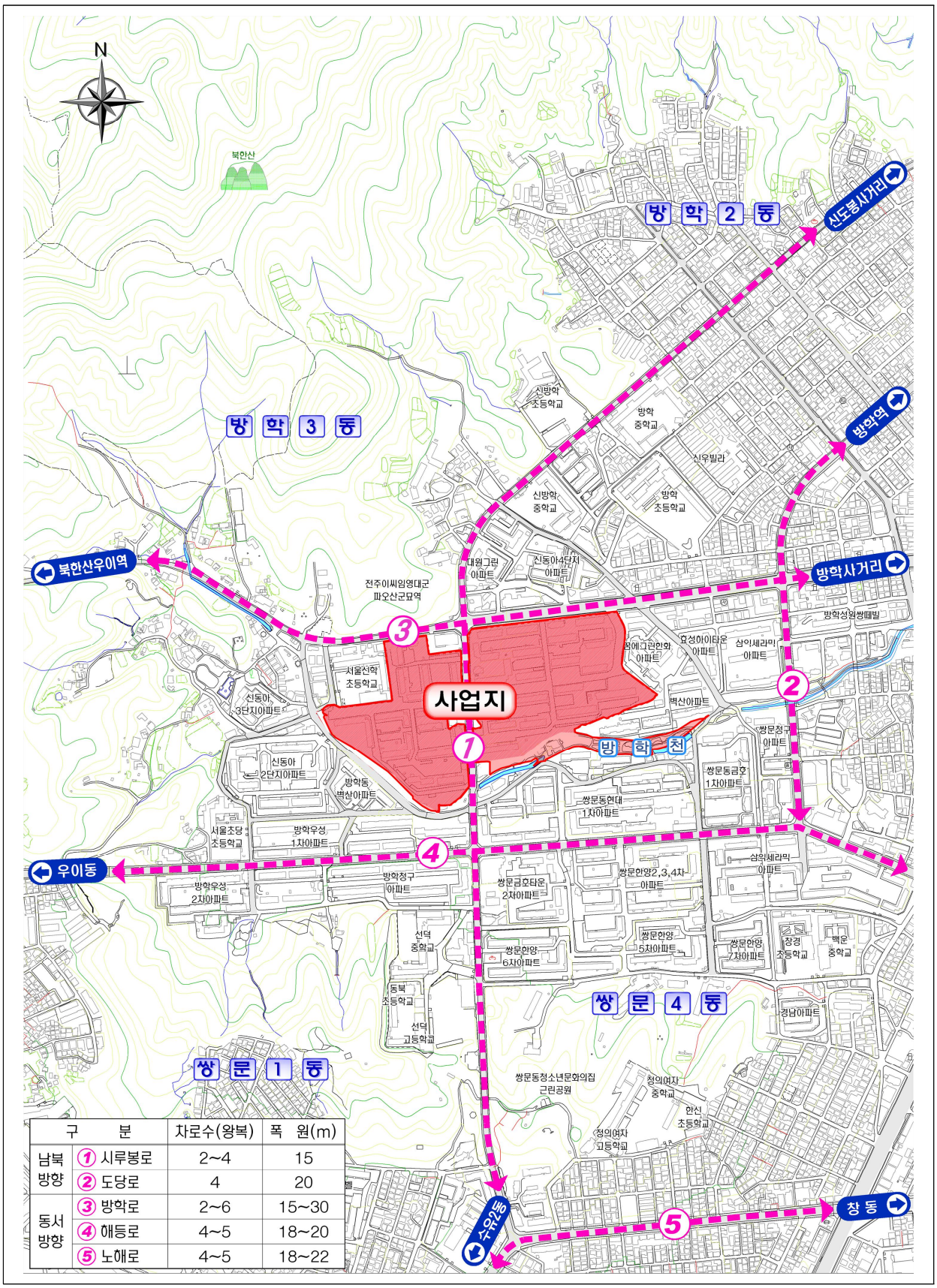
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 주변 가로망 현황

- 사업지 주변의 주요 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측으로 방학로(2~6차로, 15~30m)가 위치하고 있으며, 사업지 동측으로 도당로(4차로, 20m), 사업지 남측으로 해등로(4차로, 18~20m)가 위치하고 있어 접근이 용이함

가로명			폭원(m)	차로수(왕복)	비고
남북 방향	①	시루봉로	15	2~4	사업지 내부도로
	②	도당로	20	4	사업지 동측도로
동서 방향	③	방학로	15~30	2~6	사업지 북측도로
	④	해등로	18~20	4~5	사업지 남측도로
	⑤	노해로	18~22	4~5	-

나. 주변 가로망 현황도



구 분		차로수(왕복)	폭 원(m)
남북방향	① 시루봉로	2~4	15
	② 도당로	4	20
동서방향	③ 방학로	2~6	15~30
	④ 해등로	4~5	18~20
	⑤ 노해로	4~5	18~22

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 조합원의 토지 및 건축물의 종전자산가격 및 거주가구의 임대차 현황은 감정평가 시행 후 산정하도록 함

6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 재건축구역으로 지정 후 재건축사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

나. 주민의견

- 정비기반시설은 양호하나 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로, 주거환경 개선 등을 위한 정비사업 추진을 희망하는 토지등소유자가 약 70.5%로 입안제안동의 기준(토지등소유자 60% 이상 및 토지면적1/2 이상)을 충족하여 신청하였음
- 이후 정비계획 입안 절차를 통하여 주민 의견을 조사하고 사업을 추진하고자 함

7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전 가치가 있는 역사·문화자원, 보호수목 없음
- 옛물길이 대상지 일대에 걸쳐져 있으며 옛물길 주변으로 공원 조성을 통해 오픈스페이스 등을 확보하도록 하겠음

나. 지역 유래

- 방학동 동명의 유래에 관해서는 도봉서원(道峯書院)의 창건과 관련하여 조선시대 어느 임금이 도봉서원의 터를 정하기 위하여 도봉산 중턱에 앉아 있다가 학(鶴)이 평화롭게 놀고 있는 것을 보고 방학(放鶴)이라 하였다는 이야기와 이 곳 지형이 학이 알을 품고 있는 것 같다고 하여 방학(放鶴)이라고 하였다는 이야기가 있으나, 학(鶴)과 관련된 전설은 아마도 한자(漢字)로 방학리(放鶴里)란 지명이 이루어진 후에 덧붙여진 이야기로 보임
- 또한, 조선시대 수도 한양과 한반도 각 지역을 잇는 6개의 대로 중 제2대로인 경흥대로의 도봉구 구간을 말하는 도봉옛길을 품고 있는 지역으로 수려한 자연환경을 가지고 있음

8. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 동의 현황

구분	소유자 수(명)	면적(㎡)	비고
전체	3,171	143,621.10	
동의	2,237	90,886.88	
비율(%)	70.55	63.28	

※ 정비계획 입안 동의서 별도 제출

9. 기존 수목의 현황

- 해당사항 없음

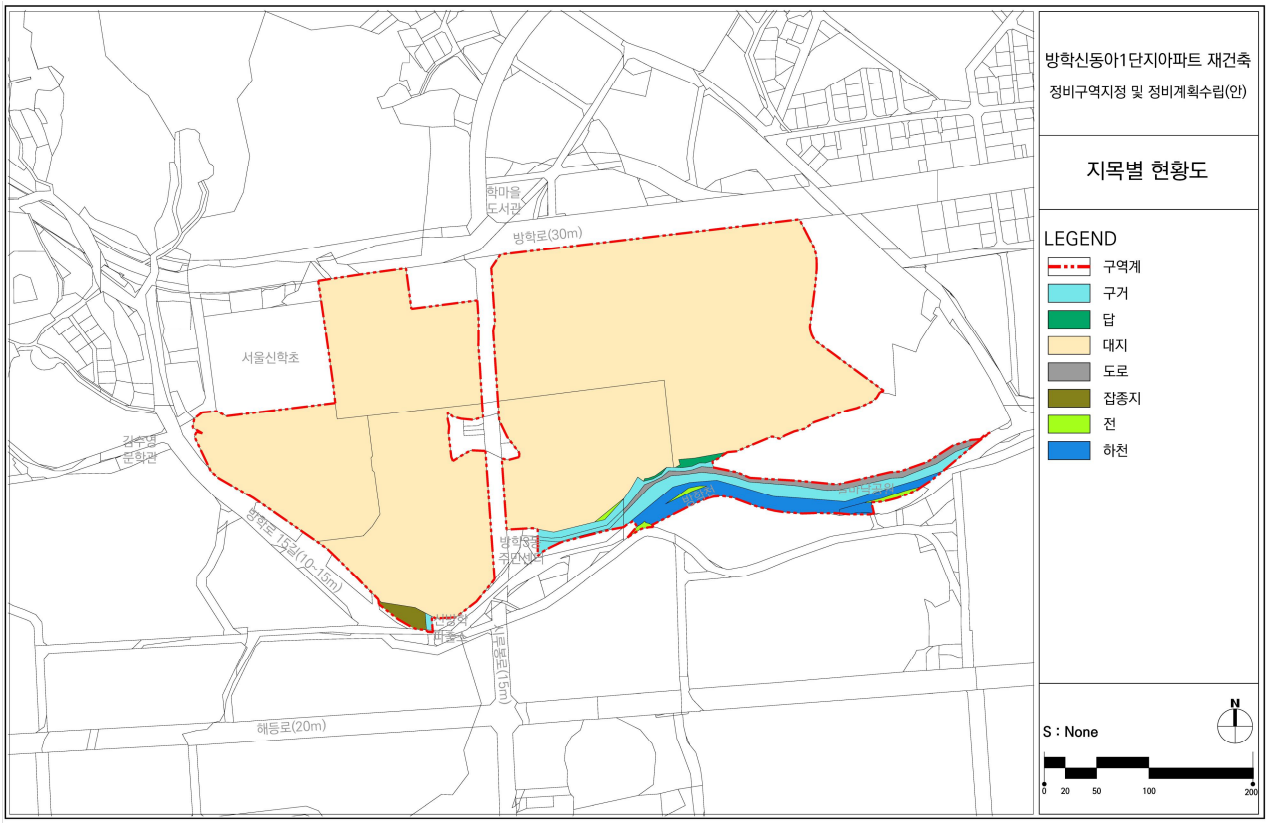
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

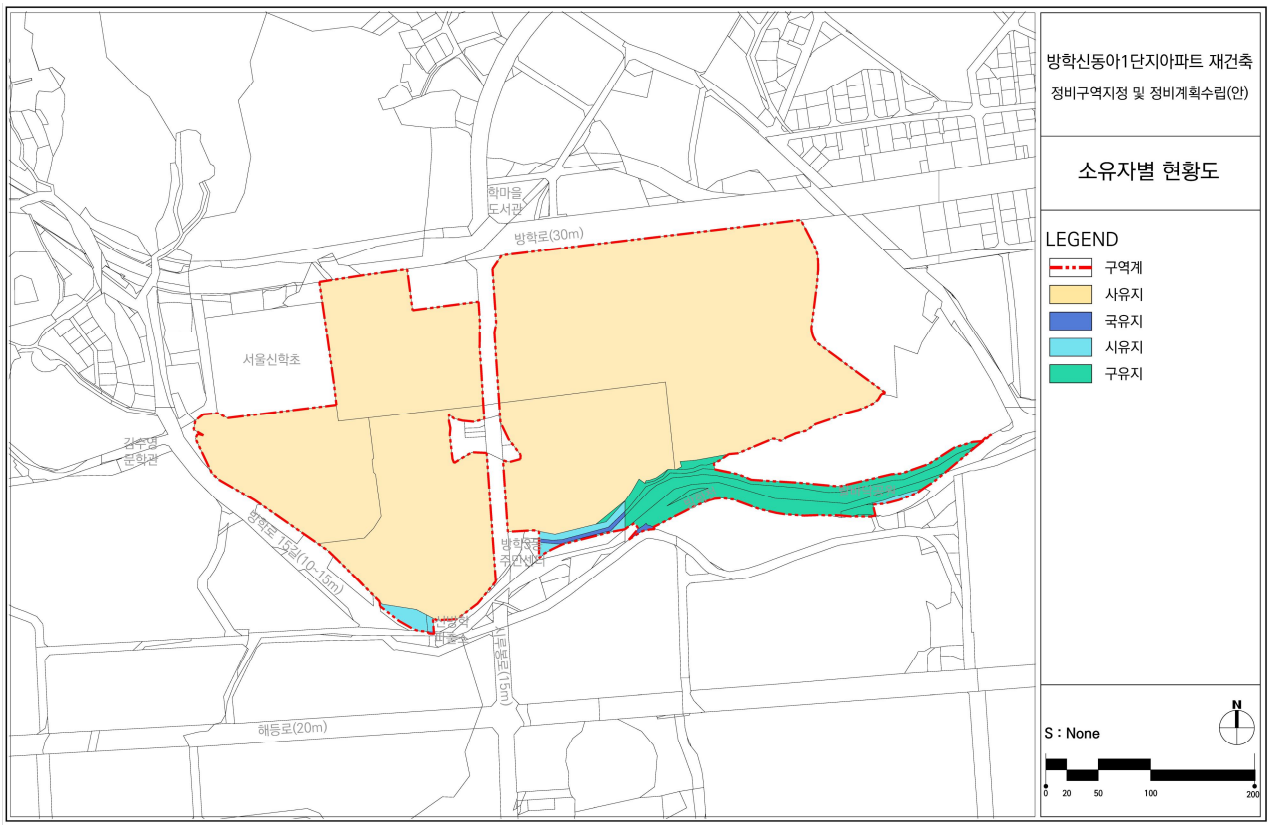
- 향후 사업시행인가시 구체적인 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사에 대한 의견 수렴 하겠음

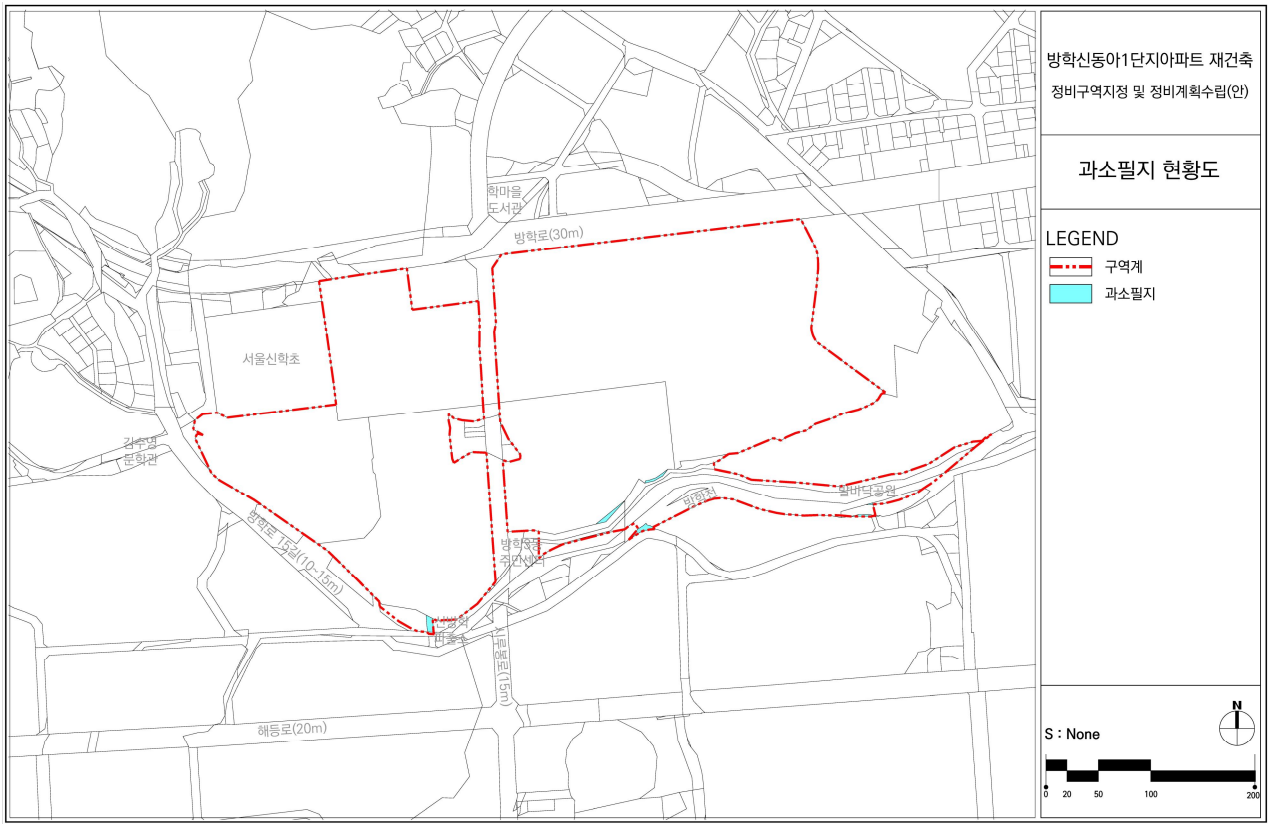
11. 세입자의 임대주택 입주 여부 및 입주희망 임대주택 규모

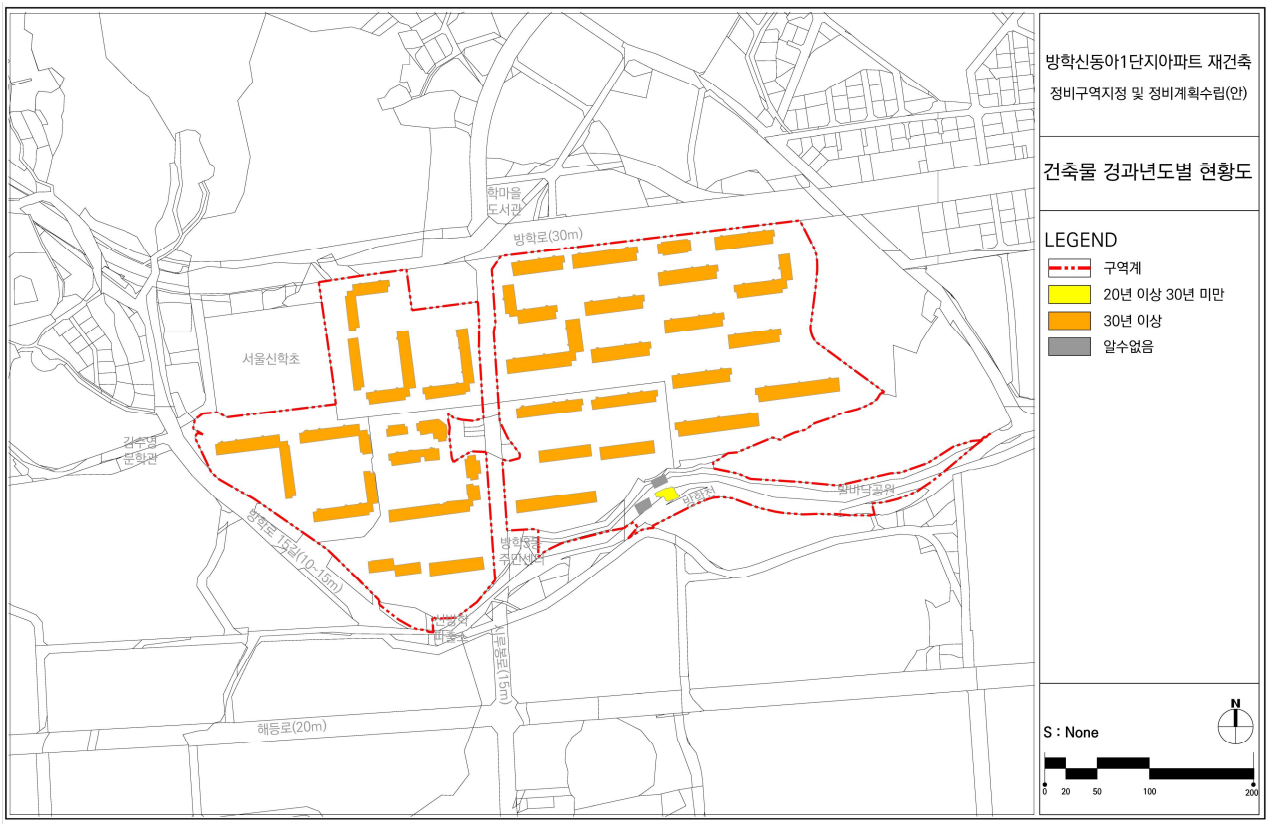
- 향후 사업시행인가시 구체적인 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모에 대한 의견 수렴 하겠음

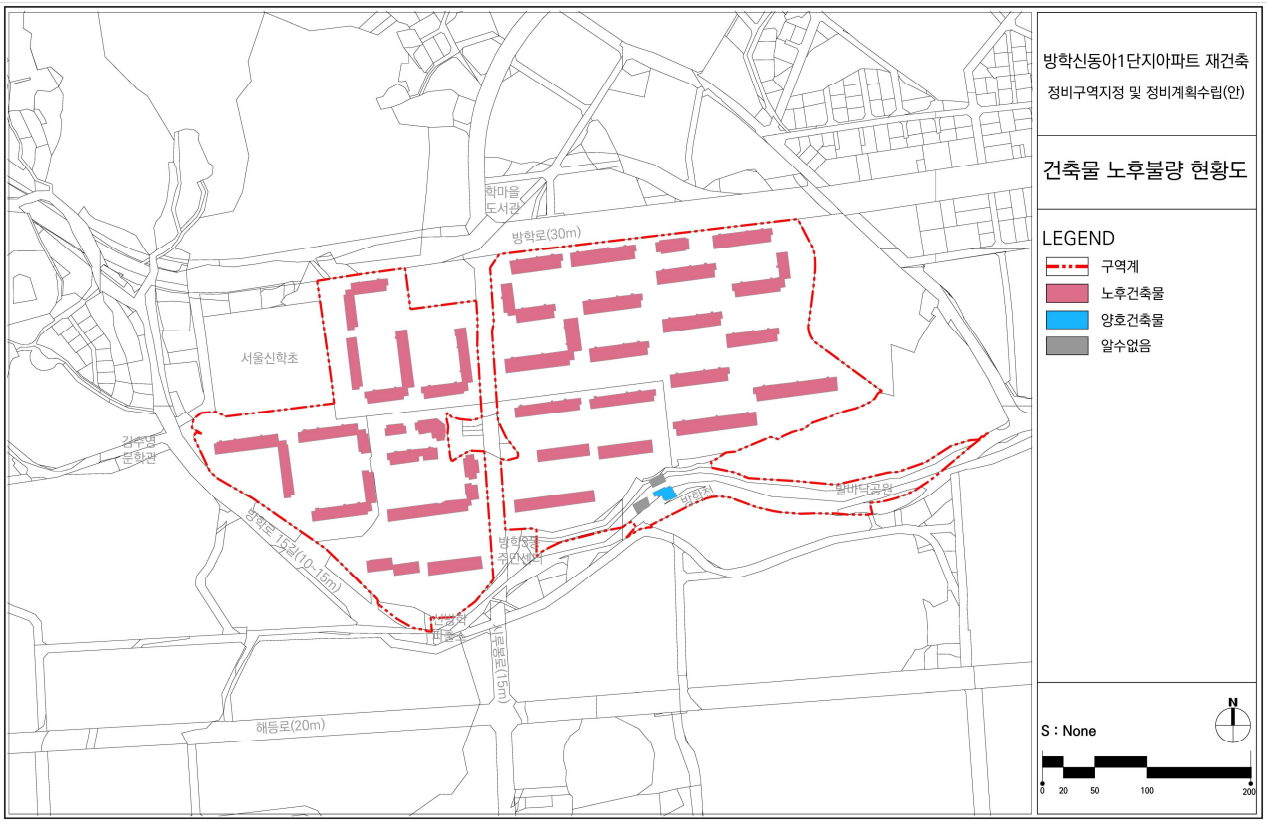
12. 기초 조사 현황도

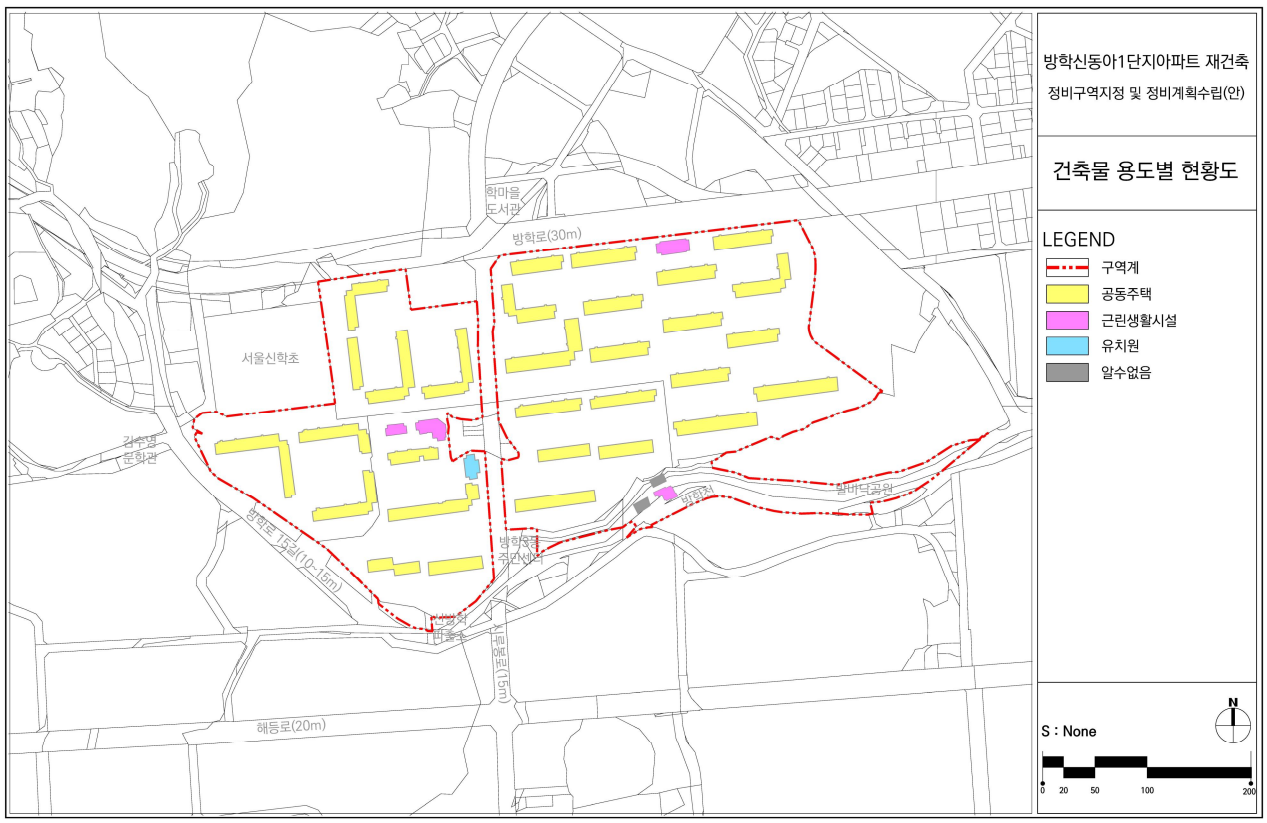

방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
지목별 현황도
LEGEND
구역계
구거
답
대지
도로
잡종지
전
하천
S : None
N
0 20 50 100 200
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
해등로(20m)

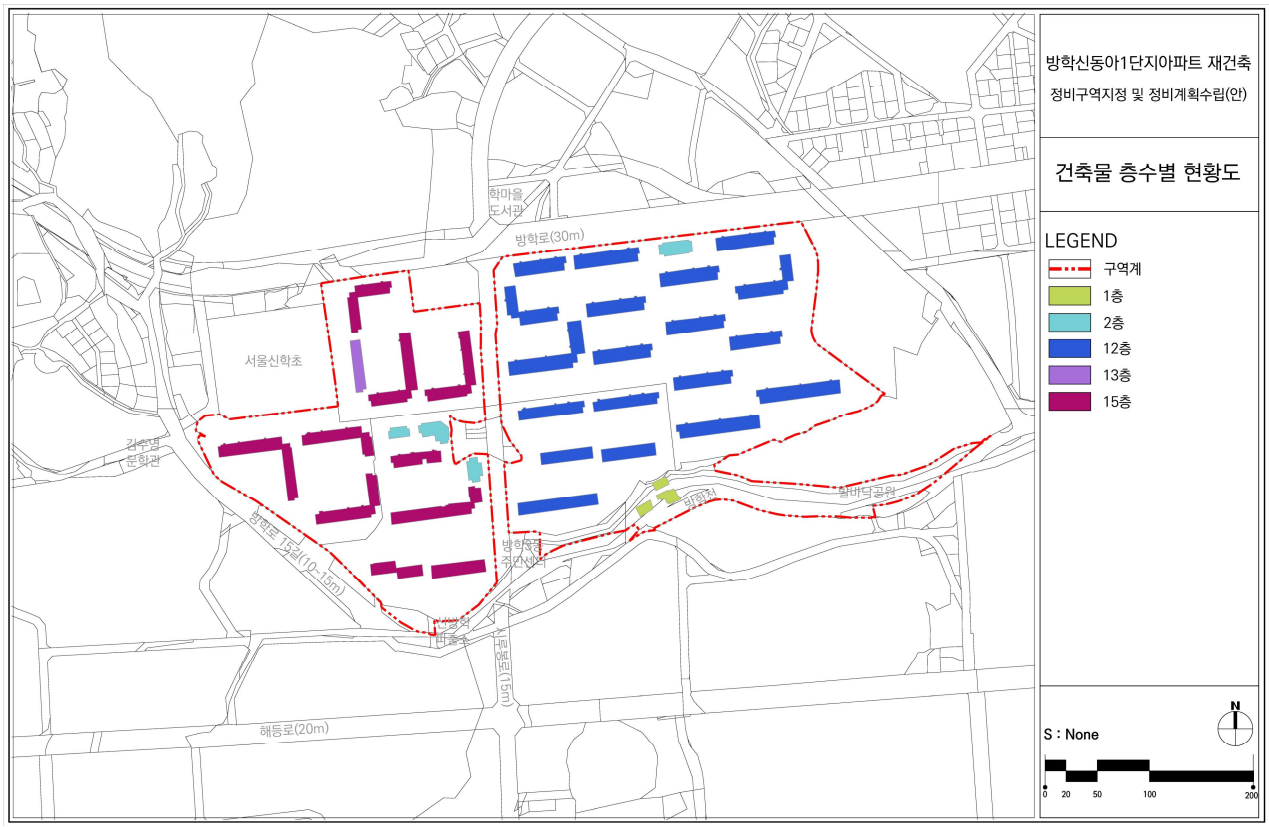

방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
소유자별 현황도
LEGEND
구역계
사유지
국유지
시유지
구유지
S : None
N
0 20 50 100 200
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
해등로(20m)


방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
과소필지 현황도
LEGEND
구역계
과소필지
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
감우성 문학관
방학로 15길(10~15m)
방학중앙 주민센터
해등로(20m)
S : None
0 20 50 100 200


방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
건축물 경과년도별 현황도
LEGEND
구역계
20년 이상 30년 미만
30년 이상
알수없음
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
감우성 문학관
방학로 15길(10~15m)
방학중앙 주민센터
해등로(20m)
S : None
0 20 50 100 200


방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
건축물 노후불량 현황도
LEGEND
구역계
노후건축물
양호건축물
알수없음
S : None
N
0 20 50 100 200
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
해등로(20m)


방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
건축물 용도별 현황도
LEGEND
구역계
공동주택
근린생활시설
유치원
알수없음
S : None
N
0 20 50 100 200
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
해등로(20m)


방학신동아1단지아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)
건축물 층수별 현황도
LEGEND
구역계
1층
2층
12층
13층
15층
S : None
N
0 20 50 100 200
학마을 도서관
방학로(30m)
서울신학초
김수영 문학관
방학로 15길(10~15m)
방학정보 주민센터
해등로(20m)
해봉로(15m)
쌍문역
쌍문역 버스정류장
쌍문역 택시승차장
쌍문역 택시승차장
쌍문역 버스정류장
쌍문역 택시승차장
쌍문역 택시승차장
쌍문역 택시승차

2 의견수렴결과

가. 서울특별시 도시계획 수권분과위원회 심의결과('25.7.3.) 조치계획서

구분		심의의견	조치계획	비고
수정사항	1	• 도시계획시설 계획, 공공기여계획, 순부담면적, 정비계획, 용적률계획, 허용용적률 인센티브 항목 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청(안)에 대하여 심의 조건사항을 반영하여 보완 조치하였음	반영
	2	• 공공공지를 공원으로 시설 변경하는 사항과 관련하여 치수안전과 협의 의견을 고려하여 해당 부지가 하천 정비기본계획에 부합할 수 있도록 방학천 복개구간 (하천시설)을 정비구역에 포함하여 정비(하천복원)	• 방학천 복개구간(하천시설)을 구역내 포함하고 향후 정비사업 시행 시 하천복원을 시행하겠음	반영
조건사항	3	• 교통 분산 및 원활한 소통을 도모하기 위해 획지2 시루봉로 우측 하단부에 추가 진출입구를 확보	• 시루봉로변 진출입구 1개소를 추가 확보하였음	반영
	4	• 대지조성계획은 주변 도로 및 보도 등을 고려하여 과도한 단차가 발생하지 않도록 조정	• 도로 및 보도와 단지간 단차를 최소화하고, 자연경사 처리하였음	반영
	5	• 열린단지 인센티브 항목은 실효성이 담보될 수 있도록 구체적 계획 내용 제시	• 열린단지 세부 기준을 명기하여 실효성을 확보하도록 하였음	반영
	6	• 시루봉로는 대상지 일대 교통처리계획 및 진출입구 교차로 운영계획 등과 연계하여 확폭 필요성 검토	• 주변 아파트의 개발 가능성 등 장기적 차원에서 시루봉로를 추가 확보토록 하겠음	반영
	7	• 가로변 돌출경관이 발생하지 않도록 스카이라인 등 경관계획 및 주동 높이 계획 조정	• 층수 및 주동배치 조정을 통해 층수 격차를 줄였음	반영

나. 주민공람공고('25.3.20.~4.21.) 의견 조치계획서

구분		주요의견	조치계획	비고
1	용적률	• 대상지는 제3종일반주거지역(용적률 210%)으로 사업성 부족한 지역이며, 사업성 보정계수 공시지가 기준 1가지만 적용 받아 재건축사업에 큰 영향이 없습니다. 지구단위계획을 통한 용도지역 변경을 통해 3,900세대→6,700세대로 사업성을 높일 수 있는지 문의드립니다.	• 대상지는 사업성 보정계수 최대값 2.0을 기반영하여 사업성을 완화 받았으며, • 「서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정 ·조정 가이드라인」에 의거하여 용도지역 계획을 수립하였음 • 대상지는 지구단위계획 수립 시 주민이 직접 제안하여 진행하여야하며, 추가적인 절차에 따른 재건축사업 지연이 예상됨	미반영
2	높이	• 남향으로 20 층 이상은 하지 말고 광활하게 했으면 합니다.	• 대상지 주변 아파트 높이 및 경관계획을 고려하여 층수계획을 수립하였음	미반영
3	주차장	• 주차장 지하화 요망함	• 전체 주차장을 지하화로 계획하였음	반영
4	보행 공간	• 인도 폭 넓게 해주시길 바랍니다.	• 방학로, 시루봉로변 건축한계선 5m 지정을 통해 보행공간을 확보하였음	반영
5	기타	• 재건축 총 세대수가 기존 세대수보다 많은데 평형별로 보면 세대수가 줄어든 것과 늘어난 것이 있습니다. 이 부분을 적정하게 조정하였으면 좋겠습니다.	• 향후 사업시행단계 시 설문조사를 통해 원하는 평형별 계획을 구체화할 예정임	추후 반영
		• 정비계획 상 건립세대 비율 조정 필요 (40㎡~60㎡미만 약 40%, 60㎡~85㎡미만 약 45%, 85㎡초과 약 4% (임대제외))		
		• 임대주택을 늘려서라도 용적률을 높여서 재건축 시 본인부담액을 낮추었으면 좋겠습니다	• 대상지 제3종일반주거지역 최대 용적률 300%을 확보하여 계획하였음	반영
		• 재건축 분담금 문제가 궁금합니다.	• 현재 정비계획 내용에 따른 개략 추정비례율은 100.54%임	반영
		• 개인 분담금이 클 경우 개발 반대합니다.		
		• 입주민 분담금 최소화 요망함		
		• 입주민 퇴거자금 일괄 제공 요망함 (공사기간 중)	• 관련 규정에 따라 처리할 예정임	미반영
		• 신속한 처리인허가 부탁드립니다.	-	-

다. 구의회 의견청취('25.4.21.) 조치계획서

1) 의결결과 : 원안가결

라. 관련부서협의

1) 1차('24.11.29.~12.20.)

▌서울시

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획 상임 기획과	• 높이, 통경축 및 건축한계선 계획은 대상지의 입지적 특성(고도지구와 연접, 북동측 도봉산 및 초등학교 위치 등), 1·2차 자문회의 결과 등을 종합적으로 고려하여 적정성 검토 필요 - 자연·생태적 경관 형성 및 유지를 위해 지정된 특화경관지구 일대 특성을 감안한 건축물 최고높이 계획 검토 - 대상지 남측 원경 조망점에서의 도봉산 경관 시뮬레이션 검토 - 도봉산 조망 통경축을 확보할 수 있도록 단지 배치 검토 - 시루봉로변 개방감 확보를 위한 건축한계선(10m) 확보 검토 - 발바닥공원에서 도봉산(시루봉)으로 이어지는 경관(통경축) 확보 재검토 - 도봉산(시루봉) 조망 경관분석을 위한 조망점 위치 추가·조정 - 주변 지형·경관에 부합하는 각 획지별 주동 높이 계획(스카이라인) 재검토 - 부족한 통경축 기능(통경축 개방감·폭원 등) 개선 및 확보 논리 (도봉산 경관 조망) 마련 필요	• 도봉로, 시루봉로변 건축한계선 5m 확보 및 건축 이격배치를 통해 통경 확보 및 보행여건을 마련하였고, • 발바닥공원에서 시루봉으로 이어지는 통경축 1개소 추가 확보를 통해 도봉산 경관 조망 확보 및 개방감을 개선하였음 • 고도지구 및 학교 연접부 주동 층수를 낮추어 조화로운 높이계획을 마련하였음	반영
	• 도로 계획은 다음 사항 검토 필요 ① 대상지 중앙 도로(중로 2-97)의 횡단구성 계획(차로수 등)은 대상지 일대 교통영향분석 등을 고려하여 적정성 검토 필요 ② 소로 3- 계획 (6m)은 현황을 고려하여 도로 연장 축소 등 검토 필요	• 기존 존치시설로 도로확폭이 어려운 구간 및 어린이보호구역, 버스정류장 등을 고려하여 교통 정온화기법을 적용하여 왕복 2차로 및 회전교차로 설치로 차량의 연속성이 유지되도록 교통처리계획 하였고, • 추후 주변 일대 개발 등 지역여건을 고려하여 시루봉로 도로 폭원을 3m 추가 확보하여 당초 15m→18m로 계획하여 왕복 4차로 운영 및 신호교차로 계획을 장기안으로 별도 제시하였음 • 소로3- 현재 도로기능을 하고 있지 않아 정비구역 내 포함하여 폐지를 계획하였음	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획 상임 기획과	• 용적률 및 높이 계획은 획지별(획지1, 2)로 구분·제시 필요	• 획지1, 2로 구분하여 획지별 용적률 및 높이계획을 제시하였음	반영
	• 허용용적률 인센티브 계획(열린단지)은 개방되는 부분 결정도면에 표기 필요	• 허용용적률 인센티브 계획 중 열린단지에 대해서 개방되는 부분을 결정도면에 표기하였음	반영
	• '유형별 기존 국공유지 유형별 면적'은 「도시정비법」 제97조와의 정합성 검토 필요	• 대상지 내 국유지 1필지 (부분편입 606.4㎡)를 「도시정비법」 제 97조에 따라 무상양도대상에서 제외하여 계획하였음 ※ 면적 727 ㎡ 중 하천시설 저촉 부분 제외	반영
공원 조성과	• 기존 공공공지 (구유지)를 구역에 포함 및 공원으로 (변경)결정하는 계획으로, 해당 부지는 현재에도 '발바닥공원'이라는 이름으로 사실상 도시민의 여가활동을 위한 공원 기능을 수행하고 있으므로, 쾌적한 도시환경 조성을 위한 법적 공원녹지 면적 확보 취지에 맞게 공공기여로 확보하는 공원녹지 면적을 의무확보 면적 기준에 맞춰 추가 확보함이 바람직할 것으로 판단됨	• 도봉구 인구수 대비 도시공원 면적기준은 충족하는 사항으로 사업으로 인한 증가세대수 고려하여 공원 면적을 추가 확보하였음	미반영
	• 어린이공원은 학교 등에 인접하게 배치하여 공원의 이용성 ·접근성을 강화하고, 공원시설의 균형있는 분포를 위해 정형화된 공원으로 계획 검토 필요	• 대상지 남측 방학천, 발바닥공원과 연계한 공원 배치를 통해 지역자원인 도봉산 ~ 중랑천을 연결하는 그린네트워크를 구축하여 보행 연결성 강화하였음	미반영
	• '개발사업 공원 ·녹지분야 체크리스트 (붙임 1)'를 참조하여 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 도시계획위원회 심의 시 공원녹지분야 적정성 검토자료로 활용될 수 있도록 제출하고, • 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트 (붙임 2)' 검토 후 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회 (소위원회) 자문 혹은 통합심의 이행 후 자문의견을 반영한 공원조성계획 (신설 조서 및 지형도면)을 별도로 고시하거나, 사업시행계획 (변경)인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속관리	• 공원녹지분야 체크리스트를 작성하여 도시계획위원회 심의 시 제출토록 하겠으며, • 추후 공원조성계획 수립 시 해당 내용을 반영하여 관련 절차를 이행토록 하겠음	추후 반영
시설 계획과	[도시계획시설 검토의견] • 중로 2-97에 위치한 회전교차로 2개소는 회전차로에 대상지 진 ·출입구, 유치원이 위치하여, 차량 및 보행자로 인한 정체와 안전사고 등이 우려되므로 회전교차로의 기능 및 안전에 지장이 없도록 계획 검토 필요	• 유치원을 시루봉로변, 공공보행통로 남측에 위치 이동하여 교통 접근성 확보 및 공공보행통로와 연계를 통한 보행안전성을 확보하였음	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
시설계획과	[환경성검토 관련] 〈바람〉 • 서울시 도시계획포털의 바람기능 공간유형도를 참고하여 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업 부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 • 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍 면적비 (40% 이상) 확보 권고	• 바람기능 공간유형도를 참고하여 규칙적인 동배치, 사업부지 인근 공원과 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토하겠음 • 대상지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비 (40% 이상) 확보하도록 하겠음	추후 반영
	[환경성검토 관련] 〈열〉 • 서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안 (쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목 2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립필요	• 대상지는 불투수포장비율이 높은 지역으로 생태면적률 확보하여 지표면 투수율을 개선하고 추후 사업시행 시 보행통로에 차열투수포장 등 조성토록 하겠음	추후 반영
	[환경성검토 관련] 〈기타〉 • 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요 (등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송)	• 기후환경정책과 등 환경성검토와 관련하여 협의를진행하였음	반영
수변감성도시과	• "2040 서울 도시기본계획"에서 제시한 수변 중심의 도시공간 개편을 고려한 하천 및 수변공원 계획 필요 • 중랑천권역 (서울특별시)하천기본계획 (서울특별시고시 제 2013-14호)에서 방학천의 신동아아파트 1단지 구간은 하천의 통수단면이 부족한 공간으로 단기적으로 암거신설, 장기적으로는 복개철거 ·하천복원을 계획하였음 ※ 중랑천 홍수방지 및 생태복원 종합계획 (환경부 ·서울시)에서도 동일한 계획 수립 • 방학로15길 도로는 방학천 복개구간으로 북측의 선형 유휴부지와 연계하여 하천복원이 가능하도록 단지배치를 검토하여 주시기 바람 • 위 사항을 고려하여 하천복원(수변)이 주변 공원녹지 등과 연계될 수 있도록 재건축 정비계획을 수립하여 주시기 바랍니다 ※ 하천 단면확장, 하천복원, 방학로15길 구간 하천복원, 파출소 위치 조정방안 등	• 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해서 경관녹지로 계획하여 추후 복개철거 ·하천복원이 가능하도록 공간을 확보하여 건축배치계획을 하였음 • 공원 조성 시 경사가 완만하게하여 하천접근성을 높이는 등 방학천과 연계하여 수변친수공원으로 조성하도록 하겠음 • 신방학파출소는 구역 외 지역으로 위치 조정이 어려움	부분 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
수변감성도시과	[공통사항] • 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도 배출이 최소화 되도록 계획	• 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화될 수 있도록 관련지침을 고려하여 저영향개발기법과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영
	[빗물관리] • ″서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 ″제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000 제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류 ·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획	• “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례”에 의거하여 사업인가 전까지 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 주관부서에 사전협의하도록 하겠음	추후 반영
	[물재이용] • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 ″제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 추후 사업시행시 대상지 내 빗물이용시설을 설치하도록 하겠음 • 대상지는 ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 따른 시설에 해당하지 않음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
수변감성도시과	[토양] • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양 오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호 규정) 3. 기타 (난방유 저장탱크 등)	• 대상지는 토양오염관리대상시설 및 공장 등 토지오염의 우려가 있는 토지로 사용된 적이 없어 토양오염에 관한 평가에 해당되지 않음	반영
	• 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행 (공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발생될 경우, 도봉구청장에게 신고하고 관련 법률에 의거하여 정밀조사 및 토양정화를 실시토록 하겠음	추후 반영
	[지하수] • 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위' 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17) - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15)	• 추후 공사 시 “서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼”을 준수하여 적정하게 관리토록하겠음	추후 반영
	• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부	• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사에 해당할 경우, 지하수위 측정데이터를 매 분기말 도봉구청 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출토록 하겠음	추후 반영
	• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	• 추후 공사 시 지하수위 관측공에 대해서는 원상복구 전에 지하수 보조측정망으로 활용여부 관련 협의를 진행토록 하겠음	추후 반영
	• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토	• 준공 후 발생하는 유출지하수는 조경용수 등으로 활용토록하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
수변감성도시과	• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철 ·터널 등의 지하시설물 (건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상 (건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요	• 추후 사업시행 시 「지하수법」에 따라 1일 300㎥ 이상 지하수가 유출되는 경우 유출지하수 발생현황 및 이용계획을 수립하여 도봉구청에 신고토록 할 것임	추후 반영
	[물놀이형 수경시설] • 「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 추후 사업시행 시 관련 법령에 해당될 경우 물놀이형 수경시설 설치·운영시 신고서를 서울시에 제출토록 하겠음	추후 반영
치수안전과	• 해당 정비계획의 구역계는 방학천 하천구역 (방학동 498-13 일대 등)과 저촉되므로, 하천구역 내 정비계획 구역계 변경 또는 하천 복원사업 내용 포함 등 조치 필요(붙임1 참고)	• 공원 조성 시 경사가 완만하게하여 하천접근성을 높이는 등 방학천과 연계하여 수변친수공원으로 조성하도록 하겠음	추후 반영
	• 정비계획구역 인근의 방학천 구간은 복개구간 (일부 미복개)으로 중랑천권역 (서울특별시) 하천기본계획 (서울특별시고시 제 2013-14호)에서 암거확장 (단기) 및 복개철거를 통한 하천복원계획 (장기)을 수립하였으므로 재건축 정비사업 시행 시 암거추가 매설 및 자연형 하천복원 등의 하천정비사업을 종합적으로 검토하여 치수 ·이수적으로 하천의 활용도를 높일 수 있는 방향으로 사업이 추진될 수 있도록 사업계획 수립 요청 (붙임2 참고) ※ 현재 방학천 복개구간 내 발바닥 공원 및 도봉환경 교육센터로 이용되고 있는 현장여건을 고려하여 부분복개 철거 등 다각도의 하천복원방향 검토	• 방학로 15 길에 접한 복개구간 범위에 대해서 경관녹지로 계획하여 추후 복개철거·하천복원이 가능하도록 공간을 확보하여 건축배치계획을 하였음 • 공원 조성 시 경사가 완만하게하여 하천접근성을 높이는 등 방학천과 연계하여 수변친수공원으로 조성하도록 하겠음	반영
	• 방학천 일부 미복개 구간 (방학3동 주민센터 인근)은 계획홍수량 대비 하폭 부족 구간으로 하천기본계획에서 저방 축제계획을 수립하였으며, 현재 재수립 중인 중랑천권역 하천기본계획(방학천 포함, '25년 수립완료 예정)의 계획홍수량 및 계획홍수위 변경에 따라 축제계획이 변경될 수 있으므로 향후 세부 계획 수립 시 관계 기관 (부서)과 추가협의 필요	• 추후 세부개발계획 수립 시 방학3동 주민센터 인근 공원 조성에 대해 관련부서와 추가 협의하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
치수안전과	• 사업 시행 시에는 하천법 등 관련 법규에 규정된 제반사항을 준수하여야 하며, 타법에 저촉되는 사항은 관계기관과 별도 협의 및 하천시설물 유지관리에 지장이 없도록 하여야 함	• 추후 사업 시행시 관련부서 협의를 통해 하천시설물 유지관리에 지장이 없도록 하겠음	추후 반영
	[보행] • 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※ '유효보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	• 보행자의 통행이 협소하지 않도록 건축한계선 5m 지정하였음	기 반영
	• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행 구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	• 추후 사업시행시 차량 진출입부 보도 높이 유지 및 보도와 차도 교행구간 바닥 마감재 색상 및 질감 등 달리하여 설치토록 하겠음	추후 반영
	• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드 , 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성 (단차높이 : 0cm) 등	• 추후 사업시행시 해당 설치기준을 준용토록 하겠음	추후 반영
	[자전거 종합] • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조 , 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거이용시설 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 • 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시 ~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 추후 사업시행시 관련법을 준용하고 보행자전거과에 점검 의뢰 요청 등 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[자전거도로] • 사업지 자전거도로 네트워크 계획을 검토하여 주시기 바람	• 대상지 북측 방학로 일부에만 자전거도로가 조성되어 있으며, 추후 사업시행시 주변 여건 변화를 고려하여 재검토 하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
치수안전과	[자전거주차시설] • 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 자전거 법정 주차대수 20%로 산정하여 주시기 바람 • 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람 • 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 • 자전거주차시설 계획시 ① 사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지 (도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	• 자전거주차시설 계획시 설치기준 등을 준용하도록 하겠음	추후 반영
기후환경정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수하겠음	추후 반영
	• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성	• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따라 온실가스 배출량 감축을 위해 신재생에너지 발전시설 등을 계획하겠음	추후 반영
	• 사업지 내 에너지 사용 (전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 본 대상지 내 연료사용에 따른 온실가스 배출량은 4,271,544.6N㎥/yr로 산정됨 • 온실가스 감축 관련 법령을 준수하고 청정연료인 도시가스(LNG) 사용 및 신재생에너지 시설 설치 계획을 통하여 대기질 영향 및 온실가스 증가를 줄이도록 하겠음	추후 반영
	• 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 준수하고 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	• 추후 사업시행시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 준수하고 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토하도록 하겠음	추후 반영
	• 친환경자동차 (전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것	• 「서울특별시 환경영향평가 조례」에 따른 심의기준을 준수하여 친환경자동차 충전시설 및 전용구차구역을 설치할 계획임	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
기후환경정책과	• 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것	• 신재생에너지 보급방안으로 태양광 등 설치 계획을 수립하겠음	추후 반영
	• 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것	• 본 대상지 내 적절한 녹지공간, 보행공간 조성 계획 등을 수립하겠음	반영
	• 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	• 기후재난을 예방할 수 있는 적절한 방안(옥상녹화, 투수성 포장, 빗물이용시설 등)을 수립하겠음	추후 반영
공공주택과	• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체 (타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함 - 공개추첨 대상 : 주택 전체 (조합원 주택 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 추후 조합에서 사업 시행 시 공개추첨 계획서를 작성하여 관리처분 계획 전 사전협의를 통해 반영될 수 있도록 하겠음	추후 반영
	• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	• 추후 조합에서 사업시행 시 공공주택과 분양주택이 사회혼합 (소셜믹스)하여 동·호수 배치계획하고, 차별이 없도록 동일한 생활환경 등 시공하도록 하겠음	추후 반영
도시계획과	• 사업지 내 조망가로특화경관지구에 해당하는 지역은 「서울특별시 도시계획 조례」 제37조에 따른 건축제한 사항 준수	• 방학로로부터 15m 이격하여 건축계획함으로 조망가로특화경관지구(방학로로부터 폭 15m 구간)에 해당하는 건축물은 없음	기 반영
물재생시설과	• “방학3동 272 외 4필지 방학신동아 1단지아파트”는 현재 정비계획 수립단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다 .	• 추후 사업시행계획인가 전 “오염총량관리 기본방침”에 의거하여 수질오염총량검토서를 첨부하여 협의하겠음	추후 반영

▌도봉구

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획과	• 건축물의 허용용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울시 도시계획조례」 등에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등을 고려하여 검토하시기 바람	• 관련법에 따라 제3종일반주거지역 내 제한되는 건축물 등을 고려하여 건축물 허용용도를 제시하였음	반영
	• 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 및 돌봄시설의 구체적인 위치 및 범위 등 결정도면에 표기	• 허용용적률 인센티브 완화적용사항인 열린단지 범위와 및 돌봄시설 위치를 결정도면에 표기하였음	반영
	• 건축한계선 후퇴로 조성하는 전면공지는 보도형 전면공지로 조성하고 그에 따른 자연지반 면적 변경사항을 생태면적률 산정시 반영하시기 바람 • 생태면적률은 “서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.30.)”에 따라 작성할 것	• 대상지 내 건축한계선에 따른 보도형 전면공지 면적을 제외하여 생태면적률을 산출하였음	반영
	• 서울시 지구단위계획 수립 ·관리운영기준 및 매뉴얼을 참고하여 지구단위계획도서 (결정조서·도면, 시행 지침 등)를 작성하시기 바람	• 서울시 지구단위계획 수립·관리운영기준 및 매뉴얼을 참고하여 지구단위계획도서를 작성하도록 하겠음	반영
	• 도시계획시설 (도로)조서 중 소로 부분 시·종점 및 연장 등 수정 필요 (※ 도봉구고시 제1997-62호 (1997.11.5.) 참고) • 해당 소로 구간은 현재 도로 기능을 하고 있지 않은 구간으로 소로 전체 폐지가 바람직할 것으로 판단됨	• 도봉구 고시 제1997-62호를 참고하여 도시계획시설 (도로) 소로 3-에 대해 수정하였음 • 현재 소로 도로 기능 미활용을 고려하여 소로 전체를 구역내 포함하여 폐지를 계획하였음	반영
공원여가과	• 기존 방학동 270-2일대 공공공지는 발바닥공원으로 조성 및 관리되고 있는 사항으로 이용객이 많고 그에 따른 예산 투입 등 지속적인 유지관리가 이루어지고 있는 곳으로 기존 7,000㎡ 중 6,708㎡만을 제외하고 292㎡만을 남길 경우 공간의 활용성이 더욱 떨어지며, 신설되는 공원의 형태가 기존과 크게 다르지 않아 공원 활용도 제고 및 공원 적정 분산을 통한 주민수혜 범위의 확장이라는 측면에서도 계획안 수정이 적절할 것으로 판단됨	• 발바닥공원 (공공공지) 서측에 방학3동주민센터 (공공청사)가 입지하고 있으며 현황 건축물이 해당 발바닥공원(공공공지) 부지에 일부 해당되어 향후 공공청사 부지 정형화를 고려하여 공공공지 면적 292㎡를 제척하였으며, • 기존 발바닥공원에서 공원 추가 확보 및 확장하였고, 주민들의 접근성이 용이하도록 계획하였음	미반영
	• 발바닥공원은 인근에 아파트로 둘러쌓인 곳으로 유독 방학신동아1단지 아파트의 정비계획에 법적으로는 공공공지이나 사실상 우리구에서 공원으로 관리중인 발바닥공원을 포함시키는 안은 형평성 및 적정성이 떨어지므로 관련 법률을 준수하여 도시공원 또는 녹지를 실질적으로 확보할 수 있는 계획을 수립하는 것이 타당한 바, 입안제안 내용 수정이 적절할 것으로 생각됨. (기존 공공공지 폐지→존치, 신규 위치의 공원 및 녹지 신규 지정 등)	• 도봉구 인구수 대비 도시공원 면적기준은 충족하는 사항으로 사업으로 인한 증가세대수 고려하여 공원 면적을 추가 확보하였음	미반영

구분	협의의견	조치계획	비고
도로과	• 사업부지 차량 진출입로 설치로 교통체증 등 차량통행 불편사항이 발생될 것으로 예상되는 바, 완화차선을 충분히 확보하는 등 교통처리계획의 충분한 검토 필요	• 기존 존치시설로 도로확폭이 어려운 구간 및 어린이보호구역, 버스정류장 등을 고려하여 교통정온화기법을 적용하여 왕복 2차로 및 회전교차로 설치로 차량의 연속성이 유지되도록 교통처리계획을 하였고, • 추후 주변 일대 개발 등 지역여건을 고려하여 시루봉로 도로 폭원을 3m 추가 확보하여 당초 15m → 18m로 계획하여 왕복 4차로 운영 및 신호교차로 계획을 장기안으로 별도 제시하였음	반영
	• 시루봉로의 원활한 교통흐름을 위하여 회전교차로 설치는 관련부서와 사전협의 등 면밀히 검토 바람	• 시루봉로 상의 회전교차로 설치에 대해서는 관련부서와 지속적으로 협의토록 하겠음	추후 반영
	• 사업부지 주변 보도가 협소하므로 시루봉로 주변 건축후퇴선 부분을 보도로 조성할 것	• 시루봉로변 건축한계선 5m 지정을 통해 보도부속형 전면공지 조성하여 보도공간 확보하였음	기 반영
	• 사업부지 내 사유지측 조성예정인 공공보행통로의 향후 유지관리 기관을 명확히 할 것	• 공공보행통로에 대한 지역권 설정에 대한 세부사항을 명기하였음	반영
	• 도로선형 및 포장계획 등 도로관련 협의는 지속적으로 진행하고 중요 변경사항 및 특이사항 발생 시 반드시 사전에 우리부서와 협의할 것	• 도로선형 및 포장계획 등 도로관련, 중요 변경사항 및 특이사항 발생 시 도로과와 지속적으로 협의하도록 하겠음	추후 반영
재난 안전과	• 해당 재건축정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」 동법 제50조 (사업시행계획인가)에 따른 사업시행계획인가 전(재개발사업인 경우만 해당), 재해영향평가등의 협의 (재해영향평가 또는 소규모재해영향평가)에 필요한 자료를 ①국립재난안전연구원에 필요한 자료를 사전검토 받고, 관계부서에서는 ②협의부서 (재난안전과)에 협의(심의)요청하여야 함. ※ 재해영향평가서 작성은 붙임2의 재해영향평가등의 협의 실무지침의 작성 사항 참고	• 추후 사업계획승인전 재해영향평가에 필요한 자료를 사전검토 및 협의(심의) 요청하겠음	추후 반영
문화 체육과	[작은도서관 관련] • 작은도서관시설 기준 : 적합 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조2(주민공동시설) 500세대 이상 : 작은도서관 설치 - 서울특별시 주택 조례 [별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1㎡를 더한 면적 이상 〈비고 〉 도서관법 시행령 [별표1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다. - 「도서관법 시행령」[별표6] 도서관 시설 및 도서관자료의 기준 제1호 나목 작은도서관 : 도서관 면적이 33㎡ 이상일 것	• 추후 작은도서관 개관 시 도서관 자료 기준을 준수하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	• 도서관 자료 기준 : 추후 개관 시 이행 사항 - 「도서관법 시행령」[별표6] 도서관 시설 및 도서관자료의 기준 제2호 나목 작은도서관 : 1천점 이상의 도서관자료를 갖출 것		
	[매장유산 관련] • 심의결과 : 적합 • 이번 건축허가(신축)가 신청된 위 필지는 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가지정유산구역, 국가지정유산보호구역, 역사문화환경 보존지역 및 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제4조에 따른 매장유산 유존지역에 해당하지 않음 • 그러나 향후 건축행위 중 건축대지에서 매장유산을 발견한 때에는 즉시 공사를 중단하고 문화체육과와 협의 후 진행하여야 함	• 추후 건축행위 중 매장 유산 발견 시 공사를 중단하고 문화체육과와 협의 후 진행하도록 하겠음	추후 반영
가로 관리과	[전신주 지중화 등 부서 소관 사항] • 주민 보행환경 및 주변 경관 개선을 고려하여 한전 등과 협의하여 출입구 등 단지 주변도로 가공배전선로 및 통신선 지중이설 (원인자 부담 시행)을 검토할 것	• 추후 한전 등과 협의하여 출입구 등 단지 주변도로 가공배전선로 및 통신선 지중이설 (원인자 부담 시행)을 검토하도록 하겠음	추후 반영
	• 안전사고 예방과 도시미관 개선을 위해 주변 공중선 정비를 병행할 것	• 추후 사업시행 시 안전사고 예방과 도시미관 개선을 위해 주변 공중선 정비를 병행하도록 하겠음	추후 반영
	• 차량진출입로 설치 전 우리 부서에 차량진출입로 도로점용허가 신청서를 제출 후 서울시 보도횡단 출입시설 허가처리 지침에 따라 도로점용허가를 받아 설치할 것	• 추후 차량진출입로 설치 전 가로관리과에 차량진출입로 도로점용 허가 신청서 제출 후 서울시 보도횡단 출입시설 허가처리 지침에 따라 도로점용허가를 받아 설치토록 하겠음	추후 반영
	• 신설 진입로 예정지의 교통표지판 , 전봇대 등 지장물에 대하여 유관기관에 별도 협의 후 도로점용허가를 득하여야 하며, 공사와 관련한 일시도로 사용시 작업시행 7일전까지 도로일시점용허가를 득할 것	• 추후 유관기관에 협의 후 도로점용허가를 득하고, 공사와 관련한 일시도로 사용시 작업시행 7일전까지 도로일시점용허가를 득하도록 하겠음	추후 반영
치수과	[하수도원인자부담금 부과대상 여부] • 하수도원인자부담금은 준공 또는 사용승인 신청 시 용도별 오수발생량에 따라 금액산정 가능 및 부과 예정이므로, 준공 또는 사용 승인 신청 시 기존 건물(철거) 오수량의 공제를 위한 확인서류를 준공 설계도서와 제출 바람	• 추후 사용승인 신청 시 기존 건물(철거) 오수량의 공제를 위한 확인서류를 준공 설계도서와 제출하도록 하겠음	추후 반영
	[하수시설물(배수설비 포함) 계획 수립 관련 조건사항] • 하수시설물 관련 계획수립 시 하수도법, 하수도 설계기준 및 서울시 하수도 정비계획 등 최근 관련규정을 반영하여 수립하고 설계도서 사전협의할 것	• 추후 하수시설물 관련 계획 수립시 관련 규정을 반영하여 수립하고 설계도서 사전협의토록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
치수과	• 사업시행으로 인하여 철거, 개량, 확대, 신설되는 공공 하수관로 발생 시 수리검토 결과서 (상하수도 전문기술사 확인 필) 및 서울시 하수도관리 전산시스템(GIS DB) 탑재계획 제출할 것	• 추후 사업시행으로 인한 철거, 개량, 확대, 신설되는 공공 하수관로 발생 시 수리검토 결과서 및 서울시 하수도관리 전산시스템 (GIS DB) 탑재계획 제출토록 하겠음	추후 반영
	• 사업부지 내 배수설비 설치 계획은 하수도 설계기준 및 “서울시 배수설비 설치 및 관리지침”의 관련 규정 준수 시행할 것 (붙임참조) • 기타 붙임사항 이행·준수할 것 (붙임참조)	• 배수설비 설치 계획 시 하수도 설계기준 및 “서울시 배수설비 설치 및 관리지침”의 관련 규정, 기타 사항에 대해 이행 ·준수토록 하겠음	추후 반영
	[지하수 이용 ·배출 관련 조건사항] • 지질, 지하수 조사를 위한 굴착행위시 굴착행위 신고 후 시행 할 것	• 추후 굴착행위 시 굴착행위 신고 후 시행토록 하겠음	추후 반영
	• 기존 건축물이 지하수 관정이 존재 할 경우에는 건물 철거 전 지하수개발 ·이용종료 신고서를 제출하고 지하수법에 의거하여 원상복구를 실시 할 것	• 추후 건물 철거 전 기존 건축물이 지하수 관정을 확인하고 존재할 경우 지하수개발·이용종료 신고서를 제출하고 지하수법에 의거하여 원상복구 하겠음	추후 반영
	• 부지내 굴착공사 시 지하수위, 유출지하수량, 토사유출량을 계측 및 관리 할 것	• 추후 부지내 공사 시 지하수위계 등의 계측기를 설치하여 주기적으로 계측·관리하겠음	추후 반영
	• 굴착공사에 따른 유출지하수 발생 시 즉시 관련법령 및 발생상황에 따라 지하수 발생현황 신고 및 이용계획 신고, 공공하수도 사용 신고, 유량계 설치 등을 시행 할 것	• 추후 유출지하수 발생 시 지하수 발생현황 신고 및 이용계획 신고, 공공하수도 사용 신고, 유량계 설치 등을 시행토록 하겠음	추후 반영
	[지하수 이용 ·배출 관련 조건사항] • 기존 건축물이 지하수를 사용한 경우에는 건물 철거 전 지하수개발·이용종료 신고서를 제출하고 관정을 원상복구 할 것	• 추후 건물 철거 전 지하수개발·이용종료 신고서를 제출하고 관정을 원상복구하겠음	추후 반영
	• 부지내 굴착으로 발생되는 유출지하수에 대하여는 별도로 지하수 배출신고를 할 것	• 추후 부지내 굴착으로 발생되는 유출지하수에 대하여 지하수 배출 신고 하겠음	추후 반영

▌외부기관

구분	협의의견	조치계획	비고
북부 교육 지원청	• 교육환경평가 대상여부 : 승인 대상 • 해당 사업 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항에 따라 설정·고시된 학교(서울신학초등학교 등)교육환경보호구역 내에 위치하고 있으며, 건축물 층수가 최고 49층으로 같은 법 제6조제1항제5호에서 정하고 있는 규모(21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상)이상이므로, 사업시행자가 사전에 교육환경평가서를 제출하고 교육감의 승인을 받아야 함	• 추후 사업시행계획인가 전 교육환경평가를 받아 교육감의 승인을 받도록 하겠음	추후 반영
	• 학생배치계획 : 사업지는 서울신학초등학교 통합구역 및 중학교 1학교군으로 추후 정비계획 지정 후 사업시행계획 절차에 따른 업무협의 요청 시 학생수용에 대한 의견 회신 예정	• 추후 정비계획 지정 후 사업시행계획 시 학생수용에 대한 의견을 검토하여 반영하겠음	추후 반영
서울 특별시 교육청 (학교 지원과)	[학생배치계획] (후기고등학교 배정 관련) • 해당 사업구역은 북부학교군 배정지역(일반고 기준)에 해당함 • 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있으며, 학생 수 추이 등에 따라 교육청, 지자체, 사업시행자 간 학생배치 관련 협의가 필요할 수 있음 • 유발 세대수가 많으나, 2030년을 목표로 하고 있으므로, 사업 추진시부터 완료시까지 학생배치에 관하여 교육청 및 교육지원청, 인근 학교와 꾸준한 협의 필요	• 추후 사업시행 시 학생배치 관련 교육청 및 교육지원청, 지자체 등 관련 기관과 지속적인 협의를 하도록 하겠음	추후 반영
	[교육환경보호] • 해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 교육환경보호구역 내 교육환경영향평가 대상에 해당하므로 학교 학생들의 학습권 및 교육환경 (통학로) 보호를 위해 각별한 유의가 필요함 • 따라서, 교육환경보호에 대한 인근 학교 및 서울시교육청, 북부교육지원청과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 필요	• 대상지는 교육환경평가 대상으로 추후 사업시행 시 인근학교 및 서울시 교육청, 북부교육지원청과의 적극적인 협의를 진행하도록 하겠음	추후 반영
	[기타사항] • 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 사업 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요	• 추후 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 사업 변경 사항 등 발생 시 재협의하도록 하겠음	추후 반영
	• 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 북부교육지원청과 별도 협의 필요	• 추후 사업시행시 학생 배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항에 대해 북부교육지원청과 협의하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울 도봉 경찰서 (교통과)	• 시루봉로는 차량통행이 빈번한 곳으로, 차로수 감소와 아파트 진출입구의 회전교차로 운영 적정성 검토 필요	• 기존 존치시설로 도로확폭이 어려운 구간 및 어린이보호구역, 버스정류장 등을 고려하여 교통정온화기법을 적용하여 왕복 2차로 및 회전교차로 설치로 차량의 연속성이 유지되도록 교통처리계획을 하였고, • 추후 주변 일대 개발 등 지역여건을 고려하여 시루봉로 도로 폭원을 3m 추가 확보하여 당초 15m → 18m 로 계획하여 왕복 4차로 운영 및 신호교차로 계획을 장기안으로 별도 제시하였음	반영
	• 신학초등학교, 유화유치원이 위치하고 있어 어린이보호구역으로 지정되어 있으며, 향후 어린이보호구역 지정 및 어린이 통학로를 반영한 횡단보도 운영방안 검토 필요	• 시루봉로 상의 어린이보호구역 노면표시 및 교통안전표지판을 추가로 설치하였으며, 횡단보도는 노란색 고원식 횡단보도로 설치하여 통학생의 안전한 통행을 도모하였음	반영
	• 교통의 통행이 지속적으로 있는 곳으로, 회전교차로 앞 비신호 횡단보도 운영 적정성 검토 필요	• 시루봉로 상의 회전교차로 주변 횡단보도 신호등 설치에 대해서는 관련부서 및 도봉경찰서와 지속적으로 협의토록 하겠음	추후 반영
수도 방위 사령관	• 협의건물 위치는 대공방어협조구역이고, 행정기관 위탁고도를 87.2m 초과함. • 건축통제거리 내방공작전진지○개가협의건물보다 해발고도가 낮아 탐지 및 식별, 타격 등 상호지원이 불가하여 작전에 제한사항이 있음. • 따라서 원활한 방공작전 여건보장과 국민의 재산권 행사를 보호하여야 하는 관련법 입법취지를 고려 ①고도제한 (98m) 또는 ②고도제한수용불가시 협의 건물에 작전보완시설 (예비진지) 구축의 '조건부 동의'로 의결함.	• 추후 주민의견을 반영하여 작전보완시설 (예비진지) 구축 혹은 위탁고도 이하로 건축계획을 보완토록 하겠음	추후 반영

2) 2차('25.6.18.~6.25.)

▌서울시

구분		협의의견	조치계획	비고
치수과	치수총괄팀	• 정비 대상지는 '24년 자연재해저감종합계획의 하천재해 위험지구에 해당되는 지역임. • 방학천 위험지구 관리카드(붙임4)와 같이 재해 저감을 위해 하천기본계획에 따른 정비사업이 추진중 (예정)이므로, 기존의 하천을 공원 등 타용도로 변경 하여 사용하는 것은 적절치 않음.(하천 정비사업 범위만큼 도시계획시설 하천으로 유지 바람) • 중랑천권역 하천기본계획(2013) 정비사업 관련 세부내용은 치수안전과 하천계획팀과 협의하시기 바람.	• 하천구역 내 도시계획시설 하천부지를 제외하고 기존 공공공지 부지를 공원으로 계획하였으며, 공원 관련 세부 내용은 하천계획팀 의견에 따라, 하천복원계획을 반영하여 하천의 활용도를 높이고 이용·관리에 어려움이 없도록 협의하에 조성 반영토록 하겠음	부분 반영
	하천계획팀	• 하천구역을 기타 도시계획시설 (근린공원)로 지정하여 타용도로 활용하는 것은 하천의 치수기능 저해 및 하천의 이용·관리에 어려움을 초래할 수 있으므로 부적절함 • 해당 필지(방학동 481-5, 498-11, 498-13 및 쌍문동 221)는 필지 전체 또는 일부가 방학천 하천구역과 저촉되므로 (붙임1), 하천구역 내 정비계획 구역계 변경 또는 하천복원사업 내용 포함 등 조치 필요 [치수안전과 -23007(2024.12.31.)호로 기 회신] • 정비계획구역 인근의 방학천 구간은 복개구간(일부 미복개)으로 중랑천권역 (서울특별시) 하천기본계획(서울특별시고시 제2013-14호)에서 복개철거를 통한 하천 복원계획 (장기)을 수립하였으므로 재건축 정비사업 시행 시 자연형 하천복원 등의 하천정비사업을 종합적으로 검토하여 치수·이수적으로 하천의 활용도를 높일 수 있는 방향으로 사업이 추진될 수 있도록 사업계획 수립 요청 (붙임2참고) • 방학천 일부 미복개 구간 (방학3동 주민센터 인근)은 계획홍수량 대비 하폭 부족 구간으로 하천기본계획에서 제방 축제계획을 수립하였으며, 현재 재수립 중인 중랑천권역 하천기본계획(방학천 포함, '25년 수립완료 예정)의 계획홍수량 및 계획홍수위 변경에 따라 축제계획이 변경될 수 있으므로 향후 세부 계획 수립 시 관계 기관(부서)과 추가협의 필요(붙임3참고)	• 근린공원 계획 부지는 2002 년 조성되어 발바닥공원으로 활용되고 있는 도시계획시설 공공공지로 현재 이용현황 등을 고려하여 근린공원으로 조성하고자 하는 사항이며 , • 공원조성에 관한 사항은 수변공간 이용성 강화 , 근린공원 조성에 따른 하천 기능 저해 등을 고려하여 , 정비사업 시행 시 자연형 하천복원 등 하천복원계획 내용을 반영하여 조성토록 하겠음 • 또한 , 근린공원 조성과 관련된 사항은 복개구간의 정비사항 등을 포함하여 관계기관 부서와 추가협의를 이행토록 하겠음	부분 반영

구분		협의의견	조치계획	비고
		• 사업 시행 시에는 하천법 등 관련 법규에 규정된 제반사항을 준수하여야 하며, 타법에 저촉되는 사항은 관계기관과 별도 협의 및 하천시설물 유지관리에 지장이 없도록 하여야 함		
	천계관리팀	• 해당 시유지의 유상 또는 무상귀속에 관하여서는 실제 이용현황 및 이용면적 등을 명확히 확인할 수 있는 지적 현황 측량성과도, 지목 현황사진 등의 자료를 추가 보완하시어 추후 사업진행중 재협의하시기 바람.	• 추후 사업시행인가 전 협의토록 하겠음	추후 반영

▌도봉구

구분	협의의견	조치계획	비고
공원여가과	• 기 회신한 바와 같이 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항 및 같은법 시행령 제12조에 따라 일정 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 개발계획 규모별로 같은법 시행규칙 제5조에서 정하는 도시공원 또는 녹지의 확보기준 이상으로 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 하지만 도시계획위원회에서 상정, 심의 시에는 별도 의견없음	-	-
가로관리과	• 별도 의견없음	-	-
도시계획과	• 별도 의견없음	-	-
재무과	• 별도 의견없음	-	-