

방학신동아1단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 도봉구 방학동 272번지 일대 방학신동아1단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 도봉구청 재건축재개발과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 3월 20일

서울특별시 도봉구청장

가. 공람기간 : 2025. 03. 20.(목) ~ 2025. 04. 21.(월) (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 도봉구청 재건축재개발과(☎02-2091-3407)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 도봉구청 재건축재개발과 방문, Fax(☎02-2091-6255), 우편(※ Fax 발송 시 반드시 유선 연락)
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람사유 : 방학신동아1단지아파트 재건축사업의 정비구역 지정을 위한 주민 공람

마. 공람내용 : 방학신동아1단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

바. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 지정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 열람하여야 합니다.

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	방학신동아1단지아파트 주택재건축 정비구역	방학동 272번지 일대	-	증) 137,391.2	137,391.2	-

2. 토지이용계획

구 분		면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		137,391.2	100.0	-
획지	소 계	123,948.1	90.2	-
	획지1	52,685.0	38.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	70,513.1	51.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	750.0	0.5	유치원
정비 기반시설	소 계	13,443.1	9.8	-
	도 로	422.0	0.3	-
	공 원 · 녹 지	13,021.1	9.5	-
	근린공원	10,098.1	7.3	-
	어린이공원	2,697.0	2.0	-
	경관녹지	226.0	0.2	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경 없음

■ 용도지역 결정 조서 : 변경 없음

구분		면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경(안)		
합 계		137,391.2	-	137,391.2	100.0	
주 거 지 역	제1종일반주거지역	7,964.3	-	7,964.3	5.8	
	제3종일반주거지역	129,426.9	-	129,426.9	94.2	

■ 용도지구 결정 조서 : 변경 없음

구분	지구의 세분	위치	면적(m ²)	연장(km)	폭원(m)	비고
경관지구	조망가로 특화경관지구	연산군묘~ 방학사거리	43,613.0	1.7	양측 15	방학로

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				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	-	-
기정	중로	2	97	15~31	-	8,900 (92)	쌍문동	중계동	-	건고시 제18호 (`72.9.4.)	-
변경	중로	2	97	15~31	-	8,900 (92)	쌍문동	중계동	-	-	-
폐지	소로	3	-	-	-	17	방학동 498-11	방학동 495-4	-	-	-

※ ()는 정비구역 내 연장임

Ⅰ 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	일부구간 도로 확폭 - 폭원: 15m → 18m	시루봉로변 가감속차로 확보를 위한 도로 확폭
소로 3-	-	시설 폐지	정비사업으로 인한 시설 폐지

② 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	방학동 271-4번지 일대	-	증) 2,697.0	2,697.0	-	-
신설	②	공원	근린공원	방학동 270-2번지 일대	-	증) 10,098.1	10,098.1	-	-

Ⅰ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	어린이 공원	어린이공원 신설 - 면적 : 2,697.0㎡	정비사업으로 인한 공원 신설 - 주변 지역자원과 연계한 그린네트워크 구축을 위해 대상지 남측 공원 조성
②	근린공원	근린공원 신설 - 면적 : 10,098.1㎡	정비사업으로 인한 공원 신설 - 발바닥공원(공공공지)과 연계한 공원 계획을 통해 오픈스페이스 조성 등 효율적인 공원 활용도 제고

③ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	경관녹지	경관녹지 신설 - 면적 : 226.0㎡	중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거·하천복원 가능하도록 경관녹지 신설

④ 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	-	공공 공지	공공공지	방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	'99. 10.18	발바닥 공원

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공공지	구역 내 시설 폐지	선형공원으로 이용 중인 발바닥공원을 신설 공원과 연계하여 공원 조성 등 효율적으로 활용하기 위해 폐지

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정기준		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
주민 공동시설	경로당	주택 용지	2,000세대 이상	1,138.0 이상	1,600
	어린이집		2,000세대 이상	1,138.0 이상	1,600
	작은도서관		2,000세대 이상	504.5 이상	660
	주민운동시설		500세대 이상	—	5,000
	어린이놀이터		500㎡+세대당 0.7㎡	3,345.5 이상	5,000
	주민공동시설		—	—	4,400
	다함께돌봄시설		500세대 이상	66.0 이상	1,875
	소계		1,000세대 이상 = (500㎡+세대수×2.0㎡) ×1.25	10,787.5 이상	20,135
관리사무소		주택 용지	50세대 이상 : 10+(세대수-50)×0.05㎡	210.75 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

6. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신설	방학신동아 1단지아파트 주택재건축 정비구역	137,391.2	획지1,2	123,198.1	방학동 272번지 일대	34	—	—	34	—
			획지3	750.0	방학동 272-1번지 일대					

7. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)		높이(m) (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적제한																								
신규	방학신동아 1단지아파트 주택재건축 정비구역	137,391.2	획지 1,2	123,198.1	방학동 272번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	261.60 이하	299.97 이하	해발고도 190m 이하 (49층)																							
			획지3	750.0	방학동 272-1번지 일대	유치원	관계 법규에 의함																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택규모별 건설 비율 - 총 세대수 : 4,065세대(분양 3,777세대, 임대 288세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준) - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 96.6% <table><thead><tr><th colspan="2">구분</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td>—</td><td>4,065</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>2,658</td><td>65.4</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>1,267</td><td>31.2</td></tr><tr><td colspan="2">전용 85㎡ 초과</td><td>—</td><td>140</td><td>3.4</td></tr></tbody></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									구분		기준	세대수(세대)	비율(%)	합계		—	4,065	100.0	전용 85㎡ 이하	전용 40~60㎡ 이하	전체 세대수의 60% 이상	2,658	65.4	전용 60~85㎡ 이하	1,267	31.2	전용 85㎡ 초과		—	140	3.4
구분		기준	세대수(세대)	비율(%)																													
합계		—	4,065	100.0																													
전용 85㎡ 이하	전용 40~60㎡ 이하	전체 세대수의 60% 이상	2,658	65.4																													
	전용 60~85㎡ 이하		1,267	31.2																													
전용 85㎡ 초과		—	140	3.4																													
심의완화 사항		• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경 정비법 제54조, 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조) <table><thead><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 완화</th></tr><tr><th>정비계획용적률</th><th>변경</th><th>예정법적상한용적률</th></tr></thead><tbody><tr><td>완화 사항</td><td>261.60%</td><td>증) 38.37% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)</td><td>299.97%</td></tr></tbody></table>									구분	용적률 완화			정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률	완화 사항	261.60%	증) 38.37% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	299.97%												
구분	용적률 완화																																
	정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률																														
완화 사항	261.60%	증) 38.37% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	299.97%																														
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m, 방학로변·시루봉로변 5m, 방학로15길변 3~10m																															
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 : 2개소(폭 8m, 10m)																															

■ 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1,2	신설 정비기반시 설	건축물 기부채납 환산부지 면적	현금 기부채납	신설 정비기반시 설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되 는 기존 기반시설 국·공유지
	137,391.2	123,198.1	13,443.1	—	—	8,661.1	—
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 = $13,443.1\text{m}^2 - 8,661.1\text{m}^2 = 4,782.0\text{m}^2$ - 순부담 비율 = 3.4% ($4,782.0\text{m}^2 / 123,198.1\text{m}^2$)						
기준용적률	210.0%						
허용용적률	- 허용용적률 완화량 = {(공공보행통로 10% + 열린단지 5% + 돌봄시설 5%) × 보정계수 2.0} = $20\% \times 2.0 = 40\%$ ※ 「2030 도시·주거환경 정비기본계획」(‘24.09.26.)에 따른 사업성 보정계수 적용 - 사업성 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = $(7,192,258\text{원}/\text{m}^2) / (2,829,669\text{원}/\text{m}^2) = 2.54 \geq 2.0$ 적용 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 = 210% + 40% = 250%						
상한용적률	- 상한용적률 완화량 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1 × α현금·건축물) = $230\% \times (1.3 \times 1 \times 0.03881) = 11.60\%$ ※ 상한용적률 인센티브 산정시 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값으로 함 - 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 + 상한용적률 완화량 = $210\% + 40\% + 11.60\% = 261.60\% \leq 270\%$ - α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후 대지면적 = $4,782.0\text{m}^2 / 123,198.1\text{m}^2 = 0.03881$ ※ 공공시설 토지 제공면적 : 기반시설 면적 - 기반시설 내 국·공유지 면적 = $13,443.1\text{m}^2 - 8,661.1\text{m}^2 = 4,782.0\text{m}^2$ ※ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 : 사업면적 - 공공시설 부지 - 별도 획지(유치원) = $137,391.2\text{m}^2 - 13,443.1\text{m}^2 - 750.0\text{m}^2 = 123,198.1\text{m}^2$ - α현금·건축물 없음						
법적 상한용적률	- 법적상한용적률 : 299.97% 이하 = 정비계획용적률 261.60% + 초과용적률 38.37% ※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정						

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

8. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 「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)」 (서울특별시 고시 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

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	• $299.97\% - 261.60\% = 38.37\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $38.37\% \times 0.5 = 19.185\%$				
	의무 연면적	• $123,198.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 19.185\% = 23,635.56\text{m}^2$ ∴ 23,635.56 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(m^2)	공급면적(m^2)	세대수(세대)	연면적(m^2)	비고
		43.90	59.67	49	2,923.83	
		49.90	67.98	40	2,719.20	
		59.90	81.70	143	11,683.10	
		84.95	115.79	56	6,484.24	
		합 계		288	23,810.37	

7. 관계도서 : 생략(도봉구청 재건축재개발과 재건축팀에 비치)

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

8. 기타사항

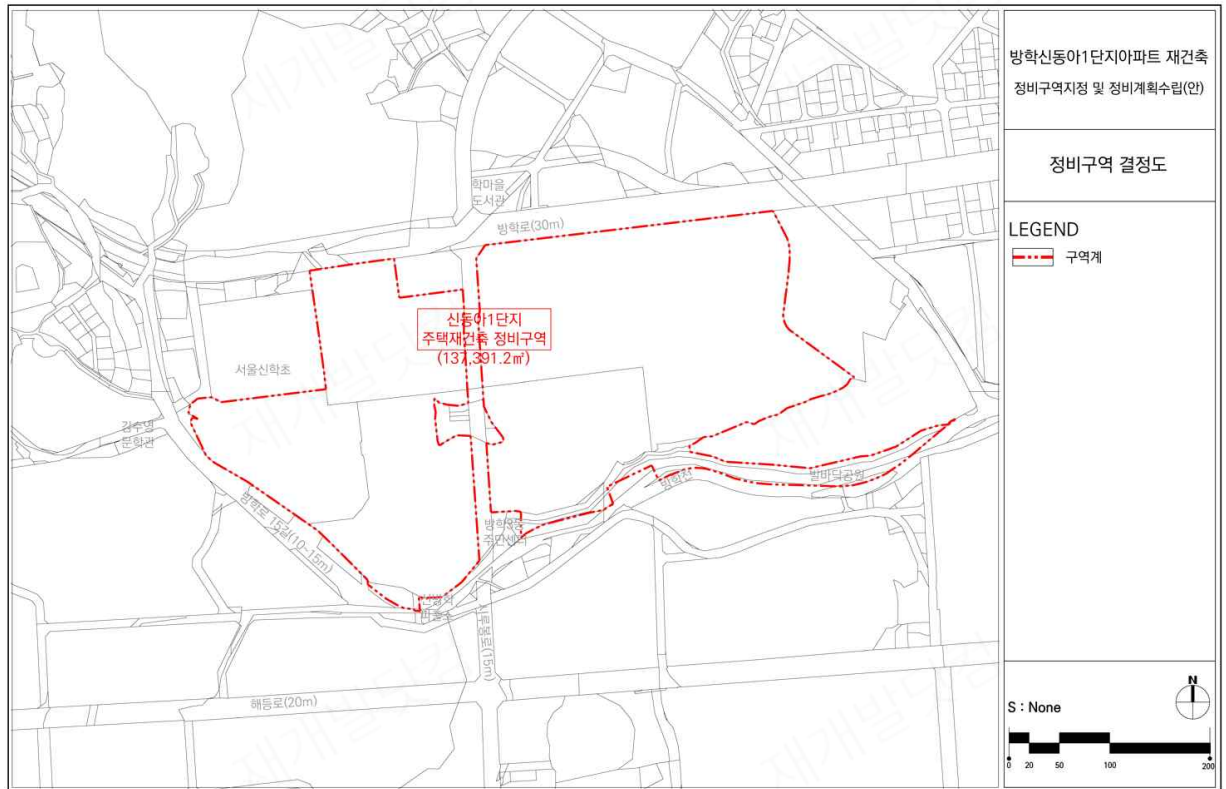
- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

붙임 1. 관련 도면 각 1부.

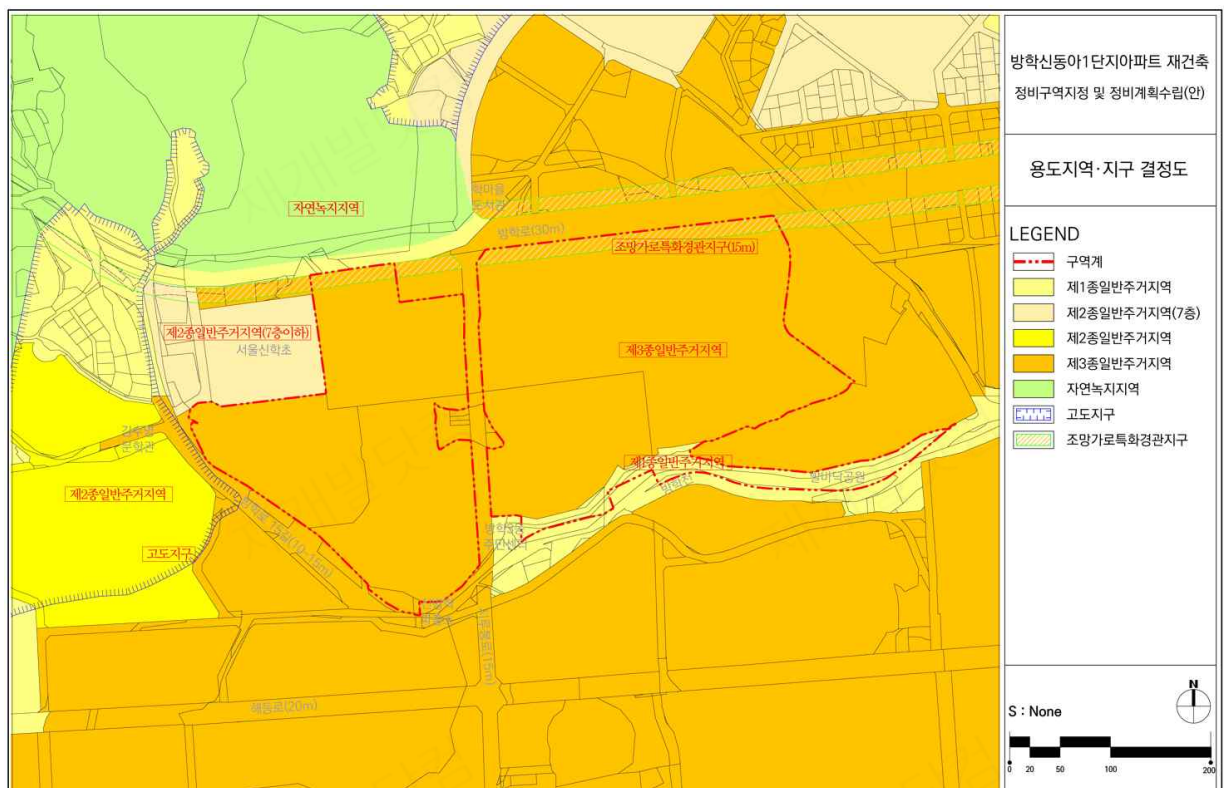
2. 공람의견서 1부. 끝.

[붙임1] - 관련 도면

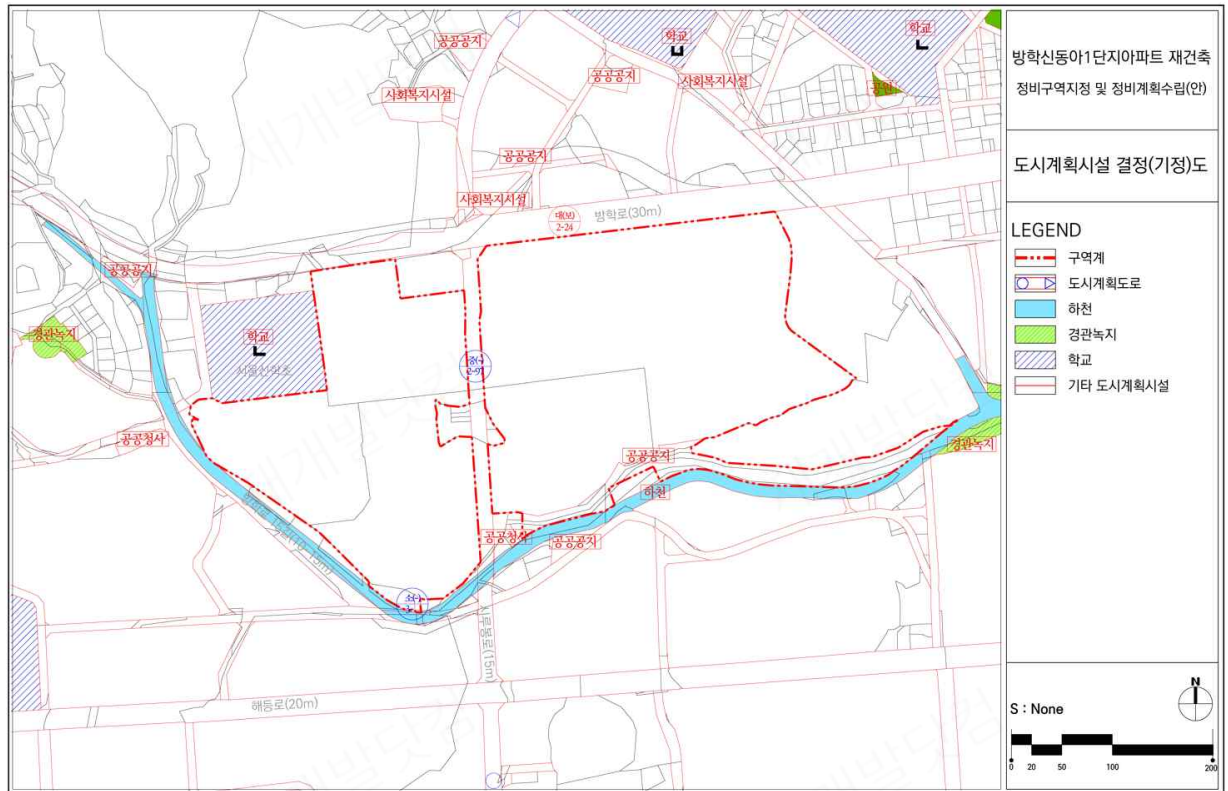
정비구역 결정도



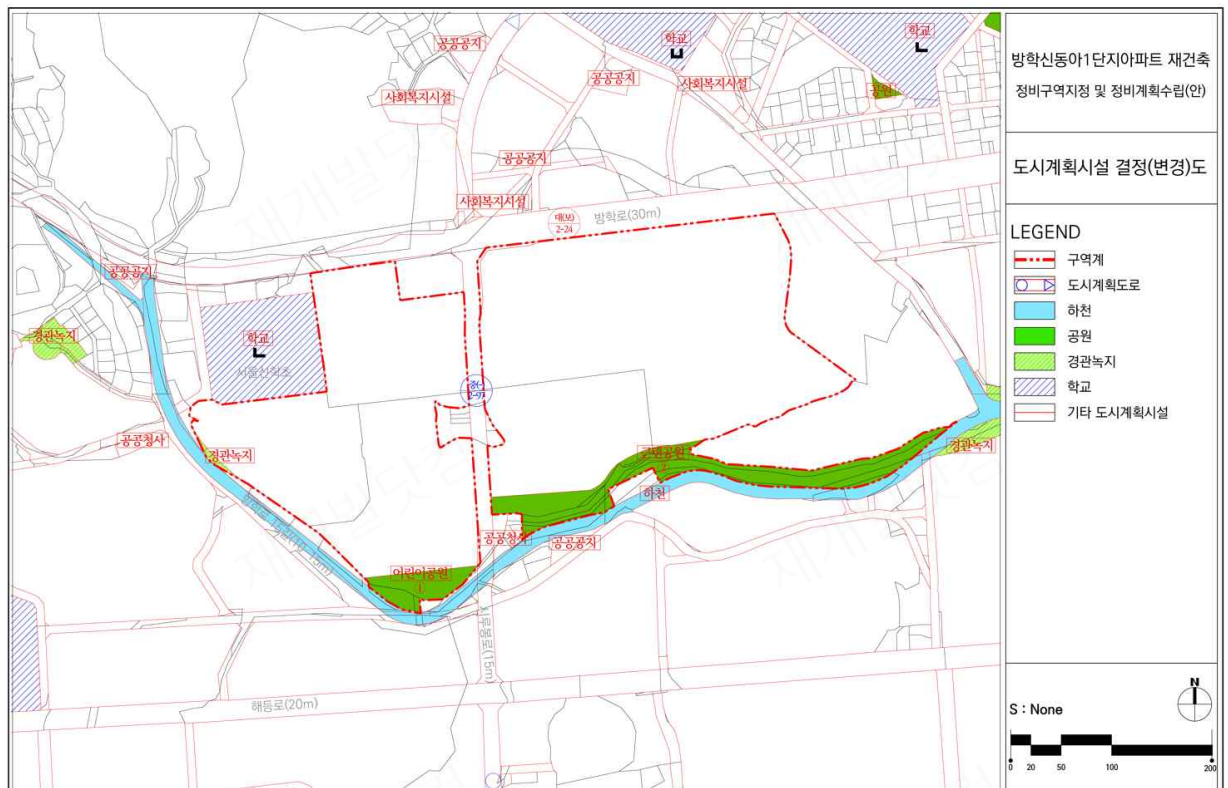
용도지역·지구 결정도



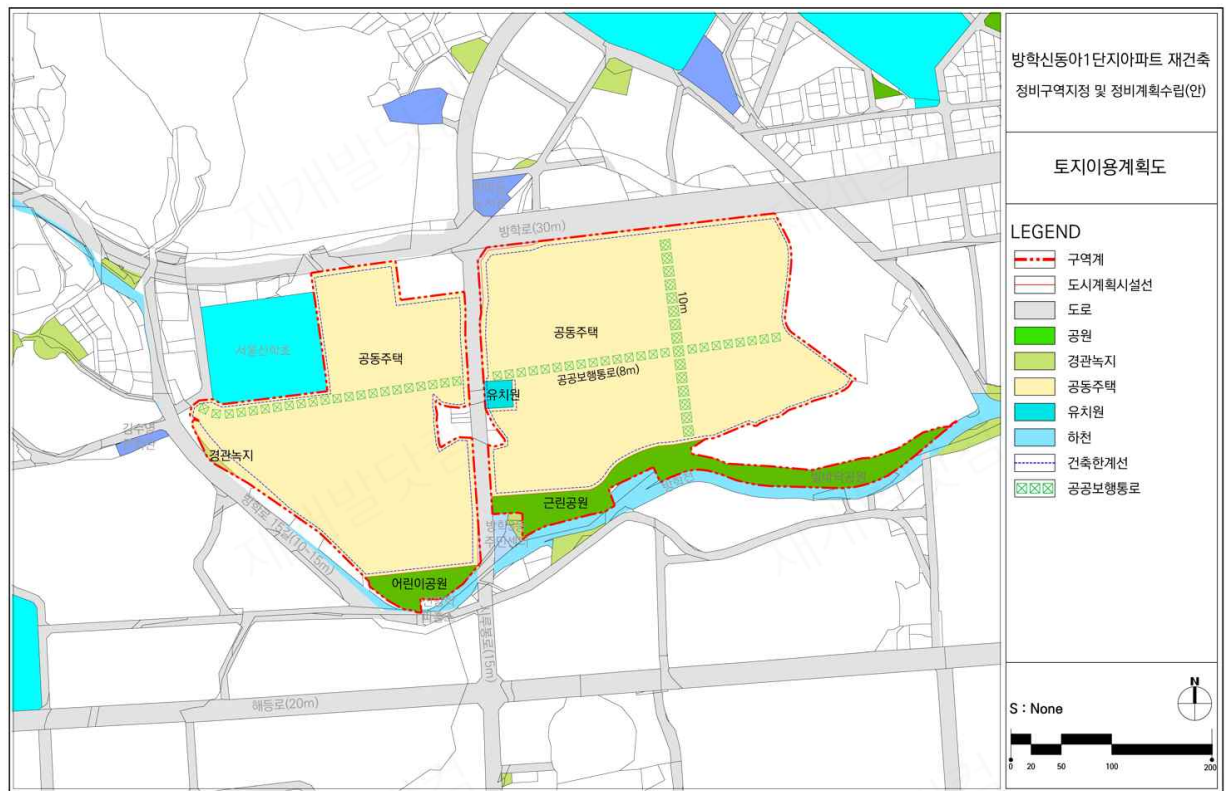
도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



토지이용계획도



정비계획결정도



※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “도봉구청 12층 재건축재개발과 재건축팀”에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

공 략 의 건 서

공 고 제 목		방학신동아1단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)		
공 략 기 간		2025. 3. 20. ~ 2025. 4. 21.		
의 건 제출인	성 명	홍길동	생년월일	1900년 00월 00일
	전화번호	010-1234-5678		
	소유물건	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소		
	주민유형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인() 해당유형에 체크(✓)		
제 출 의 건				

본인은 방학신동아1단지아파트의 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2025. . .

의견 제출인 주 소 _____
성 명 _____ (인) 또는 서명

서울특별시 도봉구청장 귀하