

2026. 7. 29.(수) 조간용

이 보도자료는 2026년 7월 28일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과  
(신속통합기획 총괄)

주택실 주거정비과  
(주택정비형 재개발사업 추진)

신속통합기획과장

송정미

02-2133-1889

도시공간기획팀장

심소희

02-2133-1685

주거정비과장

이정식

02-2133-7130

공사비120센터장

오종규

02-2133-7856

관련 누리집  
(메뉴)

[news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive](https://news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive)

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 7쪽

### 방학동 638, 641 일대 신속통합기획 확정...동북4산을 품은 숲세권 단지로

- 북한산 주변 고도지구와 연접한 방학동 일대 저층 주거지, 자연·도시·사람을 잇는 도봉산 자락의 커뮤니티 단지로 재탄생
- 두 개 구역 통합적 계획으로 공공성(경관)과 사업성(층수, 용적률) 모두 확보
- 동북권 4개의 산경을 조망하는 통경축 및 공원·녹지 연결체계 구성
- 우이신설선 연장과 연계한 생활가로, 실버케어센터 등 주민 편의공간 조성

☐ 서울시가 도봉구 방학동 638, 641 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획을 확정했다. 이번 기획으로 그간 북한산 주변 고도지구와 연접해 높이제한으로 개발에 어려움을 겪었던 노후 저층주거지가 최고 35층, 약 2,800세대(방학동 638 일대 986세대, 방학동 641 일대 1,813세대) 규모의 대단지로 변화할 전망이다.

☐ 방학동 638, 641 일대는 도봉산 자락에 면한 제2종(7층) 일반주거

지역으로 2021년부터 재개발사업을 추진했으나, 경관적 높이 제약으로 인한 사업 실현성 우려, 적정 사업 규모에 대한 주민 간 합의 지연 등으로 개발에 어려움을 겪었다.

- 대상지는 2021년 신속통합기획 후보지 공모에서 하나의 구역으로 개발을 추진했으나, 사업 실현성을 고려해 2025년 638일대와 641일대 두 개 구역으로 사업 규모를 조정해 신속통합기획 후보지로 최종 선정됐다.

□ 서울시는 두 개 구역이 각각의 사업 주체로 개발되더라도 경관, 기반시설, 보행 등이 서로 연계될 수 있도록 통합적 계획을 수립하고, 용도지역을 제2종(7층) → 3종으로 2단계 상향, 최고 35층까지 높이를 완화해 공공성과 사업성을 동시에 확보할 수 있도록 계획했다.

□ 서울시는 대상지가 ‘자연·도시·사람을 잇는 도봉산 자락의 첫마을’로서 방학동의 새로운 주거문화를 선도하는 통합 커뮤니티 단지로 조성될 수 있도록 ① 통합계획으로 완성하는 생활권 중심의 대표 단지 ② 동북4산을 모두 품은 숲세권 자연친화 단지 ③ 지역 생활문화를 연결하는 쾌적한 가로환경 조성 등 3가지 계획원칙을 담았다.

□ 먼저, 두 개 구역을 통합적으로 계획해 동북4산(북한산·도봉산·수락산·불암산)으로 이어지는 통경축과 공공보행통로를 연계하고, 결정부에 지역 주민을 위한 생활거점 공간을 조성하는 등 공공성을 확보했다. 이를 바탕으로 용도지역을 제2종(7층 이하) → 제3종으로 상향해 용적률 270% 이상을 확보하고, 특별건축구역 특례를 적용해 경계부

동 높이를 완화함으로써 최고 35층 규모의 계획이 가능하도록 했다.

- 인접한 모아타운 커뮤니티가로와 연결되는 공공보행통로(북한산~수락산·불암산 통경축)와 경계부 도로(도봉산 통경축)가 만나는 십자형 결절부에는 개방형 주민공동시설을 배치해 통합 커뮤니티 필드를 조성하고, 주변 저층 주거지와 조화를 이루는 최고 35층의 M자형 입체 스카이라인을 구현하도록 계획했다.
- 단지 간 경계도로(도당로17길) 구간에는 특별건축구역 특례를 적용해 높이 및 동 간 거리 기준을 완화함으로써, 건축물 높이를 약 5개 층 높였다. 이와 함께 남향 세대 비율도 약 90%에서 100% 수준으로 높아졌다.

□ 두 번째로, 동북4산을 조망할 수 있도록 주동을 배치하고, 단지 곳곳에 공원과 열린마당을 조성한다. 또한 이를 보행으로 연결한 공원·녹지체계를 구축해 단지 안에서 자연을 누릴 수 있는 숲세권 주거환경을 조성한다.

- 공공청사와 사회복지시설 주변에는 공원을 배치해 공공공간의 연계성을 높이고, 단지 초입부에는 열린마당을 조성해 개방형 경관을 구현했다. 아울러 주민 운동시설과 이벤트 광장, 어린이 놀이터 등을 녹지와 유기적으로 연계해 다양한 세대가 함께 이용할 수 있는 쾌적한 여가·휴식 공간을 마련했다.

□ 마지막으로, 우이신설선 방학역 연장에 따른 지역 여건 변화를 반영해 도당로변에는 연도형 상가를 배치해 가로활성화를 유도했다. 도봉산과 맞닿은 시루봉로변에는 높이를 단계적으로 조정해 주변과 조화를 이루도록 했으며, 단지 경계부 커뮤니티 가로에는 중·저층 클러

스터와 녹지형 외부마당을 조성해 열린 보행환경을 구현했다.

- 특히, 방학동 641 일대는 고령자 맞춤형 돌봄서비스 제공을 위한 실버케어센터(지상연면적 3,500㎡)를 계획해 고령친화 주거환경 조성과 지역사회 돌봄 기반 확충에 기여할 예정이다.
- 한편 서울시는 방학동 638, 641 일대를 포함해 서울 전역 309개 신속통합기획 대상지 가운데 193개소의 기획을 완료했다. 기획을 완료한 대상지 중 약 73%에 해당하는 142개소는 구역 지정을 마쳤다. 이 중에서도 89개소는 추진위원회 또는 조합 설립 인가, 7개소는 사업시행 인가 등을 완료하였으며, ‘신속통합기획 2.0’에 따라 후속 절차도 속도감 있게 진행 중이다.
- 방학동 638, 641 일대 신속통합기획의 기획 과정, 계획 내용, 3D 시뮬레이션 영상은 ‘신속통합기획 온라인 아카이브(<https://news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive>)’에서 공개, 시민 누구나 변화 모습을 확인할 수 있다.
- 김창규 서울시 도시공간본부장은 “이번 신속통합기획을 통해 고도지구 인접으로 높이 제한을 받아온 방학동 노후저층주거지가 동북4산을 품은 쾌적한 자연친화 주거단지로 탈바꿈 할 것”이라며, “우이신설선이 방학역까지 연장돼 방학동의 발전이 기대되는 만큼, 주민들이 쾌적하고 편리한 생활환경을 누릴 수 있도록 향후 절차를 아낌없이 지원하겠다”고 말했다.

# 방학동 638, 641 일대 신속통합기획 참고자료

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 도봉구 방학동 638 일대 (40,760.0㎡), 방학동 641 일대 (73,274.2㎡)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)



## □ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

| 구분           | 용도지역             | 용적률     | 층수             | 세대수        |
|--------------|------------------|---------|----------------|------------|
| ① 방학동 638 일대 | 1종, 2종(7) → 3종일반 | 270% 이하 | 최고 35층/110m 이하 | 1,800세대 내외 |
| ② 방학동 641 일대 | 1종, 2종(7) → 3종일반 | 277% 이하 | 최고 35층/110m 이하 | 990세대 내외   |

## □ 추진경위 및 향후일정

- '25.06./08. : 신속통합기획 대상지 선정(방학동 641/638)
- '25.10.~'26.07 : 신속통합기획 수립 (자문회의, 주민간담회, 주민설명회 등)
- '26.07. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- '26.08.~ : 정비계획(안) 입안 절차 추진 및 정비계획 결정

## [ 신속통합기획 종합구상도 ] “방학동의 새로운 주거문화를 선도하는 통합 커뮤니티 단지”

- 1 공공성과 사업성을 고려한 효율적개발계획수립  
통합계획을 통한 합리적인 밀도계획수립
- 2 커뮤니티필드 조성  
커뮤니티가로와 공공보행통로를 연계하여 열린 생활거점 조성
- 3 동북권 4개의 산경을 조망하는 열린경관 계획  
지역의 특성을 고려한 열린 경관계획으로 시각적 개방감 확보
- 4 주변과 조화로운 스카이라인 계획  
가로특성을 고려한 높이계획으로 다채로운 경관창출
- 5 생활보행과 공원 중심의 생활거점공간 조성  
편의시설 및 오픈스페이스 확보로 안전하고 쾌적한 단지
- 6 우이신설선 연계 생활가로 조성  
도당로변 근린생활시설배치를 통한 가로활성화계획

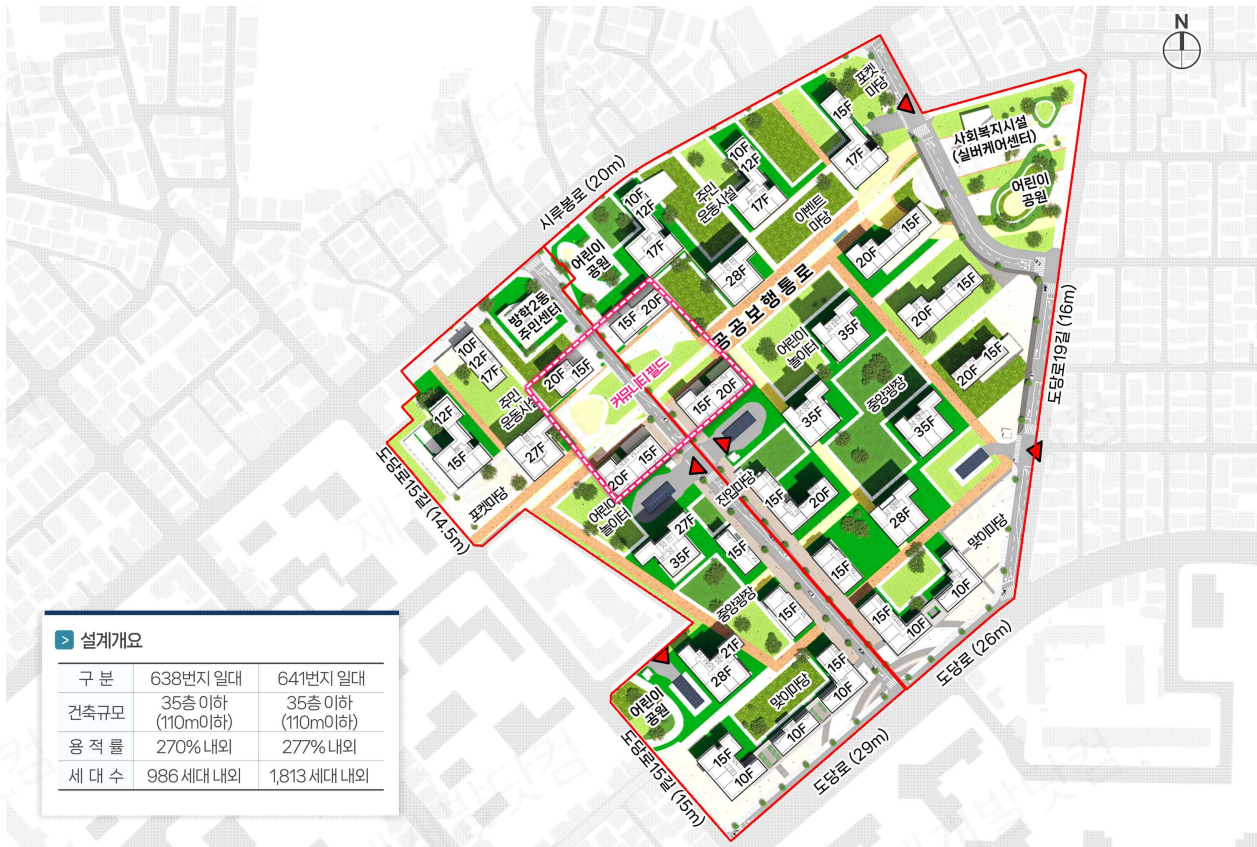


## [ 조감도 ]



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

## [ 건축배치(안) ]



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

## [ 공공시설 계획(안) ]



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음