

◆ 서울특별시고시 제2025-561호

방학신동아1단지아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 방학동 272번지 일대 방학신동아1단지아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제6차 서울시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일
서울특별시

I. 방학신동아1단지아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	방학신동아1단지아파트 재건축 정비구역	도봉구 방학동 272번지 일대	-	증) 140,872.6	140,872.6	-

2. 토지 등 소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	●추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 ●추정비례율 : 100.97% ⇒ (3,144,772,450천원 - 1,827,734,052천원) ÷ 1,304,312,800천원 × 100% ≒ 100.97%
종전 토지 및 건축물 총 추산액	●아파트는 부동산 시세조화(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크) 및 최근 실거래가 평균 등을 참작하여 개략적으로 추정 ●아파트외(근린생활시설 등)는 방학신동아1단지아파트 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 가격형성 요인 등을 고려하여 개략적으로 추정 ●아파트 소유자 ≒ 14,282억원 ●아파트외(근린생활시설 등) 소유자 ≒ 188억원

추정 분담금 산출	●추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)					
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액		추정 분담금	
	전용 43.90㎡	572,900천원	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(100.97%)		권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
	전용 49.90㎡	640,900천원				
	전용 59.90㎡	736,100천원				
	전용 72.90㎡	840,650천원				
	전용 84.95㎡	923,950천원				
	전용 100.90㎡	1,042,950천원				
	아파트외	34,520,250천원				

- ※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지 등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 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

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 1,304,312,800천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2025년 03월)		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
	131.70	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(㎡)		세대수	일반평균시세(2025년 03월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트外	동명칭		해당 층		종전자산추산액		
	상가동, 55동(상가), 유치원		1~2층, 지하층		18,897,700		
	합계		-		18,897,700		
현금청산액					-142,823,900		
종전자산 총계					1,304,312,800		

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자 유형별의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 복수의 감정평가 법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임

※ 청산세대를 감안하여 추산하였으며, 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물 대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음

■ 총 수입 산출 : 3,144,772,450천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)
아파트	조합원분양	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

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)
		12	137.37	29,500	1,227,000	14,724,000
		총 1,029	-	-	-	933,612,000
	국민 주택 규모 임대	49	59.67	5,760	104,000	5,096,000
		40	67.98	5,740	118,000	4,720,000
		142	81.71	5,580	138,000	19,596,000
		49	115.80	5,570	195,000	9,555,000
		총 280	-	-	-	38,967,000
		소계	4,099	-	-	3,124,976,200
	아파트外	-	5,259 (연면적)	-	-	34,520,250
	매출부가세 수입차감액			-	-	-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 등을 종합적으로 참작하여 추정

※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 85%로 적용

※ 근린생활시설 등의 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가 및 유치원의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

■ 총 지출(사업비) 산출 : 1,827,734,052천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	1,354,982,090	건축공사비, 건축물철거비, 정비기반시설공사비 등
보상비	161,381,890	국공유지 매입비, 손실보상, 현금청산 등
관리비	5,555,471	조합운영비, 각종 소송비, 회계감사비 등
설계감리비	44,520,839	설계비, 감리비 등
외주용역비	51,789,635	정비사업전문관리, 감정평가 등
각종부담금	18,551,909	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도부담금, 도시가스부담금, 지역난방부담금 등
제세공과금	22,158,807	보존등기, 법인세 등
기타경비	7,140,128	광고선전비, 분양보증수수료 등
예비비	78,706,251	-
항목별 사업비 계	1,744,787,020	-
대여금이자	82,947,032	정비사업 대여금 이자
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,827,734,052	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획과 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

■ 추정분담금 예시

(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
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

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
				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%	19,081,007	-	34,520,250	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등 소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 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

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		140,872.6	100.0	
정비기반시설 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	
획 지	소계	123,948.1	88.0	
	획지1	52,858.0	37.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	70,340.1	50.0	
	획지3	750.0	0.5	유치원

4. 용도지역·지구 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

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

나. 용도지구 결정 조서

구분	지구 세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	비고
경관지구	조망가로 특화경관지구	연산군묘~ 방학사거리	43,613.0 (5,722.0)	1.7 (0.38)	양측 15	방학로

※ ()는 정비구역 내 면적 및 연장임

5. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 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	우이동 4-2	방학 사거리	일반 도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33 (30~33)	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	-	8,900	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 변경 구간의 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

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

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

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

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
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

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공공공지	공공공지	도봉구 방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	'99.10.18.	발바닥공원
신설	②	공공공지	공공공지	도봉구 방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	●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㎡)	●공공공지 면적 오기 정정 ●정비구역 내 발바닥공원(공공공지)을 포함한 공원 변경으로 공공공지 부분 폐지
②	공공공지	●공공공지 신설 - 면적 : 226.0㎡	●중랑천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거 · 하천 복원 가능하도록 공공공지 신설

다. 방재시설 : 변경없음

1) 하천 결정 조서

구분	도면표시 번호	하천명	하천등급	구간			면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	거리(km)			
기정	-	방학천	지방하천	도봉구 방학동 587-2번지선	도봉구 방학동 중랑천(국가) 합류점	3.04 (0.23)	56,719 (2,764)	-	-

※ ()는 정비구역 내 거리 및 면적임 / 하천 복원을 고려하여 구역 내 포함
 ※ 발바닥공원 포함 공원확보에 따른 공공기여로 하천 복원은 사업시행자 부담

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
주공 민 동 시 설	합 계	획지 1,2	1,000세대 이상 $(500\text{㎡} + (4,099\text{세대} \times 2.0\text{㎡})) \times 1.25$	10,872.5	20,135.0	-
	경로당		2,000세대 이상 $725\text{㎡} + ((4,099\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡})$	1,144.8	1,600.0	-
	어린이집		2,000세대 이상 $725\text{㎡} + ((4,099\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡})$	1,144.8	1,600.0	-
	작은도서관		2,000세대 이상 $298\text{㎡} + ((4,099\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1\text{㎡})$	507.9	660.0	-
	주민운동시설		500세대 이상	-	5,000.0	-
	어린이놀이터		$500\text{㎡} + (4,099\text{세대} \times 0.7\text{㎡})$	3,369.3	5,000.0	-
	주민공동시설		-	-	4,400.0	-
	다함께돌봄센터		500세대 이상	66.0	1,875.0	-
	관리사무소		50세대 이상 $10\text{㎡} + ((4,099\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡})$	212.45	350.0	-
	경비실		-	-	160.0	-
서울형 키즈카페			-	-	825.0	-

※ 「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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	정비개량 계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	방학신동아 1단지아파트 재건축 정비구역	140,872.6	획지1	52,858.0	도봉구 방학동 271-1번지 일대	37	-	-	37	-	-
			획지2	70,340.1	도봉구 방학동 272번지 일대						
			획지3	750.0	도봉구 방학동 272-1번지 일대						

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
신설	방학신동아 1단지아파트 재건축 정비구역	140,872.6	획지1	52,858.0	도봉구 방학동 271-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	263.11 이하	299.97 이하	해발고도 180m 이하 (47층 이하)
			획지2	70,340.1	도봉구 방학동 272번지 일대					
			획지3	750.0	도봉구 방학동 272-1번지 일대	유치원	관계 법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비용		[건립규모 및 비율 기준] ●전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 60% 이상 ●건립규모 : 총 4,099세대								
		구분	전용면적 (㎡)	세대수			비율 (%)			
				합계	분양주택	국민주택규모 주택				
				60㎡ 이하	43	364		315	49	8.9
		49	711		671	40	17.3			
		59	1,593		1,451	142	38.9			
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	72	180	180	-	4.4			
			84	1,205	1,156	49	29.4			
		85㎡ 초과	100	46	46	-	1.1			
		합계		4,099	3,819	280	100.0			
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음										
심의완화 사항		●허용용적률 20% 이내(사업성 보장계수 2.0 적용) - 공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5% ●국민주택규모 주택 건설에 따른 법정상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 법정상한용적률 : 299.97% 이하								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		●건축한계선(건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성) - 시루봉로·방학로변 : 획지선으로부터 5m - 방학로15길변 : 획지선으로부터 3~10m - 그 외 : 획지선으로부터 3m								
기타 사항	공공보행 통로	●공공보행통로 : 2개소(폭 8m, 10m) ※ 학교, 공원 접근성을 고려하여 공공보행통로 조성구간 지역권 설정								
	전면공지	●보도형 전면공지 조성 - 시루봉로·방학로변 : 건축한계선 후퇴부 5m - 방학로15길변 : 건축한계선 후퇴부 3~10m - 그 외 : 건축한계선 후퇴부 3m ※ 시루봉로, 방학로, 방학로15길변 보도형 전면공지 조성구간 지역권 설정								

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한	
	열린단지	●신학초 및 타단지 연접부를 제외한 단지 외각 열린단지 조성 - 시루봉로변 : 근린생활시설 또는 개방형 공공시설 등을 설치하여 가로를 활성화를 위한 개방공간 조성 - 방학로변 : 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 지역권 설정 및 열린단지 조성 사항 명기

나. 용적률 계획

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (획지1,2) (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)
	140,872.6	123,198.1	16,924.5	11,520.7	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담 면적(㎡) : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 16,924.5 - 11,520.7 = 5,403.8				
용적률	기준	•210.0% 이하			
	허용	•250.0% 이하 - 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수) = 210% + (20% × 2.0) = 250% ▶ 허용용적률 인센티브 적용항목 - 공공보행통로(10%), 열린단지(5%), 돌봄시설(5%) ⇒ 20% 적용 ▶ 사업성 보정계수(공시지가 보정계수) 산정 - 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = (7,274,646원/㎡) / (2,829,669원/㎡) ≈ 2.57 (2.0 적용) ※ 향후 건축위원회 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함 ※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음			
	상한	•263.11% 이하 = 250% + (230% × 1.3 × 1 × 0.04386) = 263.11%			

	◦ 가중치 = 1.0 ◦ α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 $= (16,924.5\text{m}^2 - 11,520.7\text{m}^2) / (140,872.6\text{m}^2 - 16,924.5\text{m}^2 - 750.0\text{m}^2) = 0.04386$
법정 상한	●299.97% 이하 (건축계획용적률)

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 등 관련 기준에 따름

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	항목		인센티브량
공공보행통로	기준	●주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10% 이내
	적용	●획지 내 2개의 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) $210.0\% \times (6,622.6\text{m}^2 / 123,198.1\text{m}^2) \times 1.0 = 11.29\%$ * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	11.29%
열린단지	기준	●단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지* 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%
	적용	●열린단지 시루봉로변, 방학로변, 방학로15길 및 공원경계부 단지 외곽 개방 = 5%	5%
돌봄시설	기준	●지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적 / 주민공동시설면적*) × a ※ a=0.1이하 (단, 법적무설치 면적 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가) * 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5% 이내
	적용	●돌봄시설 $210\% \times ((1,875.0\text{m}^2 + 825.0\text{m}^2 - 66.0\text{m}^2) / 10,872.5\text{m}^2) \times 0.1 = 5.09\%$	5.09%
허용용적률 인센티브 합계			20.0% (21.38%)

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

9. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	•시루봉로상 사업지 제척구간 도시계획도로 확폭 시 차로운영계획 제시
	주변교차로	•사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(4개소)
	㉔신설교차로	•사업지 북측 방학로 상 차량 진출입구 설치(1개소) - 4지교차로 및 신호운영 - 교차로 내 유도선 설치
	- ㉒ ㉔	•사업지 주변 도시계획도로 완화차로 설치 - 사업지 북측 방학로상 완화차로 설치(B=3.0m, L=64.0m) - 사업지 차량 진출입로 시루봉로상 완화차로 설치(B=3.0m, L=60.0m)
진출입 동선	- ㉒신설교차로 ㉔신설교차로	•시루봉로상 차량 진출입구 설치(3개소) - ㉒ 신설교차로 1차로형 회전교차로 운영 - ㉔ 신설교차로 1차로형 회전교차로 운영
	-	•사업지 내 주요 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차장 계획	-	•법정주차대수: 3,778대 •주차수요대수: 4,332대(2034년 기준, 원단위법, 평일) •향후 세부적인 건축계획 수립 시 각 단지별 법정 및 주차수요를 충족하는 주차계획대수 확보 필요
대중교통, 자전거 및 보행	범례참조	•사업지 내 공공보행통로 확보(B=8.0m ~ 10.0m) •보행동선 단절지점에 횡단보도(8개소) 및 교원식 횡단보도 설치(2개소) •방학로 및 시루봉로상 버스정류장 이전설치(2개소)
교통안전 및 기타	범례참조	•사업지 주변 노면표시 설치
	범례참조	•교통안전표지판 설치(21개소)
	범례참조	•방학3등 주민센터 및 준치구역 주차장 진입을 위한 보도턱 낮춤 설치(3개소)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	•대단지 주변의 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획 •주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 통해 특색 있는 경관 연출	-
환경보전	•환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경 저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 •「대기환경보전법」, 「폐기물관리법」 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	•「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연경관	비오름	-	○	●비오름유형평가 4, 5등급 - 개별비오름 평가제외지역	●비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 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	동식물상 보호	○	●계획대상지 북측 도봉산 (북한산 국립공원) 위치	●기 조성된 시가지에 위치하며 공사 시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	자연환경 자산	자연환경 보전	○	●야생생물 보호구역 위치 (약 1.5km 이격)	-	-
생태환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	●토지이용 및 용도지역 조사	●종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염	○	●토양오염 우려 기준 만족	●공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	최소화		•토양오염 유발시설물 없음 •공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	•토양오염 발생 시 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 대기오염 물질 발생 •운영 시 연료사용에 따른 대기오염 물질 발생	•공사 시 비산먼지 발생 저감대책 수립 •운영 시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
생태환경영향	온실가스	○	•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	○	•향후 에너지 사용량 추정	•에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	○	•공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상	•도봉구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	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 최대 확보	○	•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 개선 계획 수립	-
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	•서울시 도봉구 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	•서울시 도봉구 주거 현황 조사	-	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 서울신학초등학교 연결, 대상지 북측 신방학중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가 시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음, 먼지 등)의 발생이 최소화되도록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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

13. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
재건축사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	방학신동아1단지아파트 재건축추진준비위원회	3,169	증 930	4,099	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

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

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요 시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.
- 용적률 완화로 공급되는 공공주택 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

구분		내용			
법적상한용적률 (건축계획용적률)		●299.97% 이하			
상한용적률 (정비계획용적률)		●263.11% 이하			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	●299.97% - 263.11% = 36.86%			
	증가된 용적률의 50%	●18.43% (36.86% × 50%)			
	의무 연면적	●22,705.41㎡ 이상 (대지면적 123,198.1㎡ × 18.43%)			
국민주택규모 주택 확보 계획 (향후 건축위원회 심의에서 최종 결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)
		43.90	59.67	49	2,923.83
		49.90	67.98	40	2,719.20

구분	내용			
	59.90	81.71	142	11,602.82
	84.95	115.80	49	5,674.20
	합 계		280	22,920.05
	∴ 22,920.05㎡ > 22,705.41㎡(의무 연면적)			

II. 방학신동아1단지아파트 재건축 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	방학신동아1단지아파트 재건축 지구단위계획구역	도봉구 방학동 272번지 일대	-	증) 140,872.6	140,872.6	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경 후	
신설	도봉구 방학동 272번지 일대	-	증) 140,872.6	140,872.6	●방학신동아1단지아파트 재건축 정비사업에 따른 지구단위 계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

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

2) 용도지구 결정 조서

구분	지구 세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	비고
경관지구	조망가로 특화경관지구	연산군묘~ 방학사거리	43,613.0 (5,722.0)	1.7 (0.38)	양측 15	방학로

※ ()는 정비구역 내 면적 및 연장임

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 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	우이동 4-2	방학 사거리	일반 도로	건고시 제2126호 ('66.1.8.)	-
변경	대로	2	24	10~33 (30~33)	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	-	8,900	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 변경 구간의 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

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

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

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

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
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

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공공공지	공공공지	도봉구 방학동 270-2번지 일대	7,000.0	감) 6,708.0	292.0	'99.10.18.	발바닥공원
신설	②	공공공지	공공공지	도봉구 방학동 271-5번지 일대	-	증) 226.0	226.0	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	●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㎡)	●공공공지 면적 오기 정정 ●정비구역 내 발바닥공원(공공공지)을 포함한 공원 변경으로 공공공지 부분 폐지
②	공공공지	●공공공지 신설 - 면적 : 226.0㎡	●종량천권역(서울특별시) 하천기본계획에 따라 방학로15길에 접한 복개구간 범위에 대해 추후 복개 철거·하천 복원 가능하도록 공공공지 신설

3) 방재시설 : 변경없음

가) 하천 결정 조서

구분	도면표시 번호	하천명	하천등급	구간			면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	거리(km)			
기정	-	방학천	지방하천	도봉구 방학동 587-2번지선	도봉구 방학동 종량천(국가) 합류점	3.04 (0.23)	56,719 (2,764)	-	-

※ ()는 정비구역 내 거리 및 면적임 / 하천 복원을 고려하여 구역 내 포함
 ※ 발바닥공원 포함 공원확보에 따른 공공기여로 하천 복원은 사업시행자 부담

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

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

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용 용도	획지1	• 「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, 안마사술소 제외	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2		
		획지3	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 유치원	

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2		
	획지3		유치원

나) 용적률 계획

구분	획지	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률 (정비계획용적률)	법정상한용적률 (건축계획용적률)	
신설	획지1	210.0% 이하	250.0% 이하	263.11% 이하	299.97% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2					
	획지3	「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따름				유치원

※ 획지1,2 허용용적률 : 사업성 보정계수 2.0 적용

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	항목		인센티브량
공공보행통로	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10% 이내
	적용	- 획지 내 2개의 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) $210.0\% \times (6,622.6\text{m}^2 / 123,198.1\text{m}^2) \times 1.0 = 11.29\%$ * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	11.29%
열린단지	기준	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지* 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%
	적용	- 열린단지 - 시루봉로변, 방학로변, 방학로15길 및 공원경계부 단지 외곽 개방 = 5%	5%
돌봄시설	기준	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적 / 주민공동시설면적*) × a ※ a=0.1이하 (단, 법적·무설치 면적 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가) * 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5% 이내
	적용	- 돌봄시설 $210\% \times ((1,875.0\text{m}^2 + 825.0\text{m}^2 - 66.0\text{m}^2) / 10,872.5\text{m}^2) \times 0.1 = 5.09\%$	5.09%
허용용적률 인센티브 합계			20.0% (21.38%)

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

■ 상한용적률 완화 계획

구분	용적률 완화		비고(%)
	공공시설 기부채납(%) (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설(%) (법정상한용적률)	
합계	13.11	36.86	총 49.97

다) 높이 계획

구분	획지	높이 (최고층수)	비고
신설	획지1	해발고도 180m 이하 (47층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2		
	획지3	관계 법령에 따름	유치원

다. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

1) 건축선에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	시루봉로·방학로변	●획지선으로부터 5m
	방학로15길변	●획지선으로부터 3~10m
	그 외	●획지선으로부터 3m

2) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	공동주택 획지 내 (획지1,2)	●단지 내 동서간 공공보행통로 8m 조성 ●단지 내 남북간 공공보행통로 10m 조성
전면공지	획지 내	●건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성

3) 경관계획 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
주동배치	공동주택 획지 내 (획지1,2)	•시루봉로, 방학로변 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	적용위치	계획내용
차량진출입구	방학로변	•공동주택 차량 진출입구 1개소 설치
	시루봉로변	•공동주택 차량 진출입구 4개소 설치

Ⅲ 2025년 제6차(25.07.03.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	1 •도시계획시설 계획, 공공기여계획, 순부담면적, 정비계획, 용적률계획, 허용용적을 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 하천정비기본계획에 부합할 수 있도록 방학천 복개구간(하천시설)을 정비구역에 포함하여 정비(하천복원)	•방학천 복개구간(하천시설)을 구역 내 포함하고 향후 정비사업 시행 시 하천복원을 시행하겠음	반영

구분		심의의견	조치계획	비고
조건 사항	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 단기간 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

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7283), 도봉구 재건축재개발과(☎02-2091-3407)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

【 정비구역 결정도 】



【 용도지역·지구 결정도 】



【 도시계획시설 결정(기정)도 】



【 도시계획시설 결정(변경)도 】



【 정비계획 결정도 】



【 지구단위계획 결정도 】

