

◆ 서울특별시고시 제2025-238호

방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	도봉구 방학동 618번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		98,115.6㎡	전체 : 332동 노후·불량 : 261동(78.6%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경(안)	
방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역	도봉구 방학동 618번지 일대	-	98,115.6	98,115.6	-

나. 토지이용계획(안)

1) 모아타운 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행 구역	공동 주택 용지	소계		70,313.7	71.7	-
		A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	19,979.6	20.4	-
		A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	11,834.2	12.1	-
		A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	13,394.6	13.7	-
		A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	14,961.7	15.2	-
		A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	10,143.6	10.3	-
	정비기반 시설	소계		18,117.2	18.5	-
		-	도로	11,870.4	12.1	-
		C-1	공원 및 주차장	3,528.0	3.6	중복결정
		C-2	공원	1,313.4	1.3	-
		C-3	공공공지	924.7	0.9	-
		C-4	공공공지	480.7	0.5	-
자율 정비 구역	대지	소계		9,539.8	9.7	-
		B-1	주택 및 점포겸용 주택용지	3,069.5	3.1	-
		B-2	주택 및 점포겸용 주택용지	3,704.0	3.8	-
		B-3	주택 및 점포겸용 주택용지	1,601.2	1.6	-
		B-4	주택 및 점포겸용 주택용지	1,165.1	1.2	-
	도로		144.9	0.1	존치	
합계				98,115.6	100.0	-

2) 사업시행구역별 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	합계	획지	정비기반시설				자율정비 구역	존치
			소계	도로 (존치)	공원	공공공지		
합계	98,115.6	70,313.7	18,117.2	11,870.4	4,841.4	1,405.4	9,539.8	144.9
A-1	22,988.4	19,979.6	3,008.8	3,008.8	-	-	-	-

구분	합계	획지	정비기반시설				자율정비 구역	존치
			소계	도로 (존치)	공원	공공공지		
A-2	18,790.3	11,834.2	3,886.6	358.6	3,528.0	-	3,069.5	-
A-3	18,664.1	13,394.6	1,565.5	640.8	-	924.7	3,704.0	-
A-4	18,280.4	14,961.7	1,717.5	404.1	1,313.4	-	1,601.2	-
A-5	12,694.6	10,143.6	1,385.9	905.2	-	480.7	1,165.1	-
구역 외	6,697.8	-	6,552.9	6,552.9	-	-	-	144.9

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	66	6	국지 도로	1,069 (56)	방학동 618-2	방학동 653-14	일반 도로	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	-
변경	소로	3	66	6	국지 도로	784	방학동 628	방학동 653-14	일반 도로	-	-	구역 외
변경	소로	3	A	6	국지 도로	53	방학동 629-10	방학동 620-37	보행자 전용 도로	-	-	구역 내
기정	기타 도로 시설	-	-	8	-	-	-	-	-	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	8~ 10	국지 도로	539	방학동 633-24	방학동 668-32	일반 도로	-	-	일부폭원변경 (8m→10m)
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	A	12	국지 도로	430	방학동 632-44	방학동 302	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	C	12	국지 도로	156	방학동 632-95	방학동 632-13	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	14	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	D	14	국지 도로	277	방학동 633-3	방학동 620	일반 도로	-	-	연장 변경
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	E	12	국지 도로	116	방학동 635-17	방학동 635	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	10	-	-	-	-	-	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	F	10~1 2	국지 도로	342	방학동 660-4	방학동 621	일반 도로	-	-	일부폭원변경 (10m→12m)

※ 명시된 기정 도로 외 서울도봉 토지구획정리사업(서울특별시 고시 제1980-365호)으로 조성된 계획도로는 폐지되는 것으로 봄

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	방학동 632-84 일대	-	증)3,528.0	3,528.0	-	C-1 (중복결정)
신설	②	공원	어린이 공원	방학동 618 일대	-	증)1,313.4	1,313.4	-	C-2

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	노외 주차장	방학동 629-12	446.0	감) 446.0	-	구고시 제1999-63호 (1999.10.18.)	-
폐지	-	주차장	노외 주차장	방학동 632-1	1,851.5	감) 1,851.5	-	구고시 제2007-799호 (2007.11.27.)	-
폐지	-	주차장	기타주차장사 설	방학동 632-14	664.2	감) 664.2	-	구고시 제2000-399호 (2000.10.9.)	-
신설	①	주차장	노외 주차장	방학동 632-84 일대	-	증)3,528.0	3,528.0	-	C-1 (중복 결정)

※ A-1의 사업시행계획 수립 시 A-2의 사업추진 가능성이 낮다고 판단(조합 미설립)될 경우 A-1 구역 내 입체결정을 통해 기존 공용주차장(78면) 이상 확보할 것

4) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고 (권장용도)
					기정	변경	변경후		
신설	③	공공공지	-	방학동 633-25	-	증)924.7	924.7	-	A-3 (다목적 체육시설, 주차장 중복결정)
신설	④	공공공지	-	방학동 620-18	-	증)480.7	480.7	-	A-5 (어린이집)

※ 공공공지의 권장용도는 지역 필요시설 수요조사(‘25.3.) 및 생활SOC시설 현황 분석에 의한 결과로 실제 구역별 사업시행계획 수립 시 도봉구청 및 관련부서와 반드시 협의하여 계획할 것

5) 도시계획시설 중복결정(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	중복 결정범위				비고
					용도	면적(m ²)	건폐율/용적률	수직적 범위	
신설	①	공원	어린이공원	방학동 632-84 일대	주차장	3,528.0	지하시설	지하2층	C-1

6) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
- 「2030 서울플랜」 방학지역생활권계획 및 접근성분석 결과 주차장, 노인여가복지시설, 공동체육시설 등이 필요시설로 분석되었으며, 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함

가) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A-1	사회복지시설 (청소년상담복지센터)	구역 내
A-2	체육시설 (실내풋살장)	구역 내
A-3	사회복지시설 (디지털헬스케어)	구역 내

구분	시설유형	비고
A-4	주민교육시설 (독서실, 다목적실 등)	구역 내
A-5	사회복지시설 (어르신쉼터, 경로식당 등)	구역 내

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	시루봉로 및 교차로	- 집산도로인 시루봉로변 차량진출입 불허 - 교차로 부근 및 학교 주변 차량진출입 불허	※도면참고
차량진출입 구간	도당로13다길 도당로15길	적용지역 내 차량 진출입구 설치	※도면참고

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우 교통영향평가 필요

※ 자율정비구역은 미적용함

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비고
합 계			70,313.7	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	19,979.6	조합 (예정)	동의서 검인 전	공공관리 구역선정
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	11,834.2	미정	동의서 검인 전	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	13,394.6	미정	동의서 검인 전	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	14,961.7	미정	동의서 검인 전	-
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	10,143.6	미정	동의서 검인 전	-

바. 사업추진구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	특례사항 (「건축법」 제77조의13)		비고
도면 표시	사업구역			통합 적용	완화 적용	
합 계			70,313.7	대지의 조경(제42조), 지하층의 설치(제53조) 대지와 도로와의 관계(제44조), 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치 (「주차장법」 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이제한(제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	19,979.6			
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	11,834.2			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	13,394.6			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	14,961.7			
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	10,143.6			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1 ~ A-5	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	B-1 ~ B-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

구분		내용		비고
정비기반시설 등	C-1 ~ C-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

- ※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함
 ※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
 ※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 1~5	- 건축한계선 3m 적용 - 방학중학교 변으로 건축한계선 6m 적용 - 가로환경 및 보행 환경개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※도면참고
전면공지	사업추진구역 1~5	- 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치를 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	※도면참고
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역 1~5	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 「주택법」 제2조제13,14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※도면참고

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

도면표시번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-5	유형		• 공동주택 용지	시행구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
		유형		
B-1 ~ B-4	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	자율정비 구역
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
			• 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지 행위시설	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

도면표시	구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
	사업구역					
합 계		-	1,949	371	-	(19.0%)
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	568	94	-	(16.5%)
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	324	65	-	(20.1%)
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	374	75	-	(20.1%)
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	405	81	-	(20.0%)
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	278	56	-	(20.1%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행과정에서 변동될 수 있음

※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비형 모아주택에 한함)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	98,115.6	-	98,115.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	98,115.6	감) 70,313.7	27,801.9	28.3	-
제2종일반주거지역	-	증) 70,313.7	70,313.7	71.7	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합계		-	-	증)74,910.2	74,910.2	-
신설	특별건축구역1	사업추진구역1	-	증)49,901.9	49,901.9	-
		사업추진구역2				

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
		사업추진구역4				
	특별건축구역2	사업추진구역3	-	증)25,008.3	25,008.3	-
		사업추진구역5				

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행 시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
「건축법」	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
「주택법」 (「주택건설기준 등에 관한 규정」)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎02-2133-8237) 및 도봉구 재건축재개발과(☎ 02-2091-3424)에 비치·열람하고 있습니다.

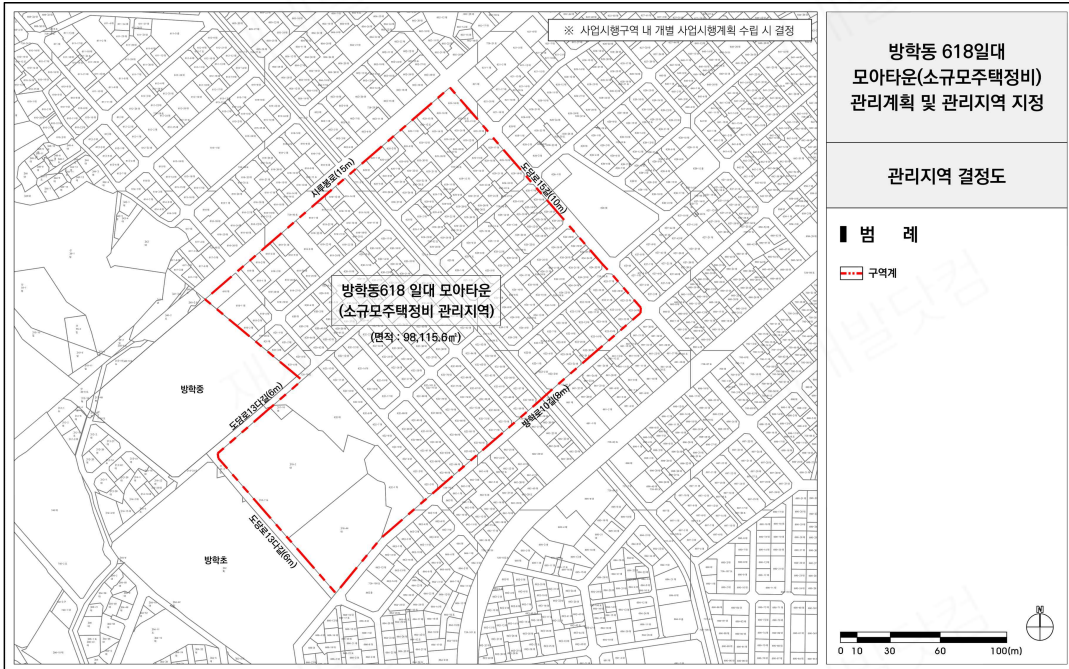
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

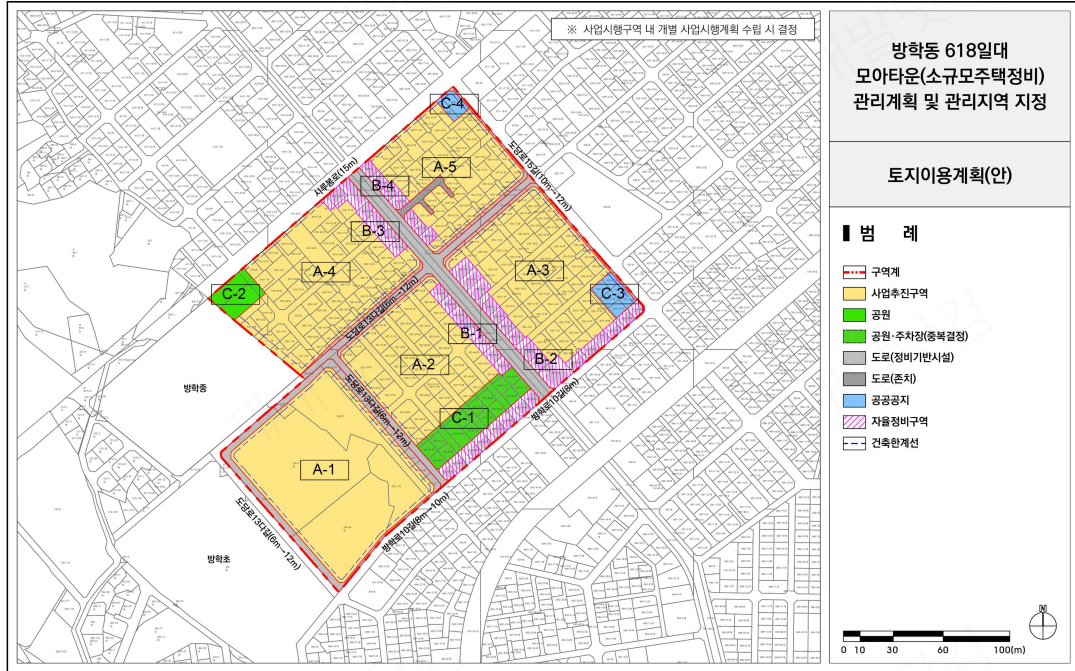
○ 관리지역 결정도



○ 기본구상(안)

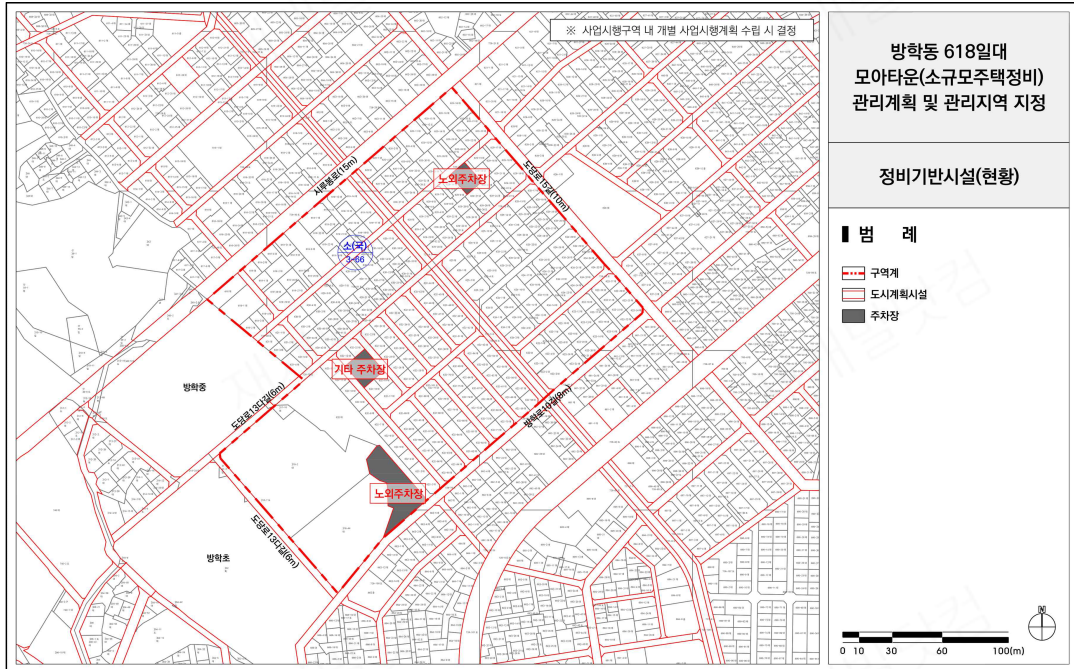


○ 토지이용계획(안)

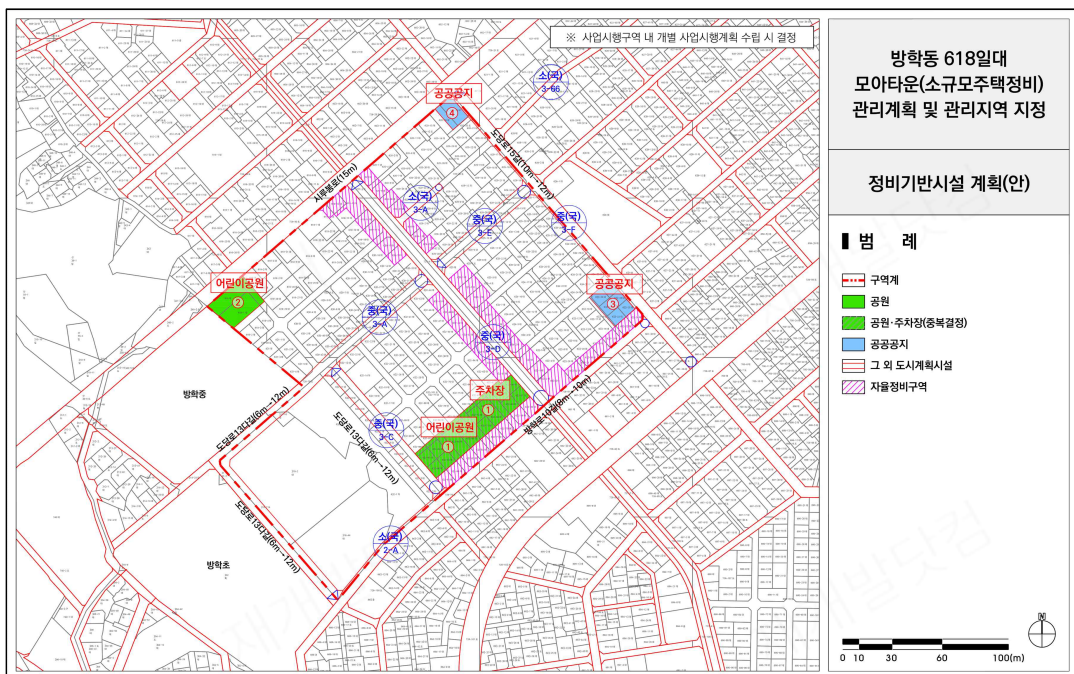


<이하여백>

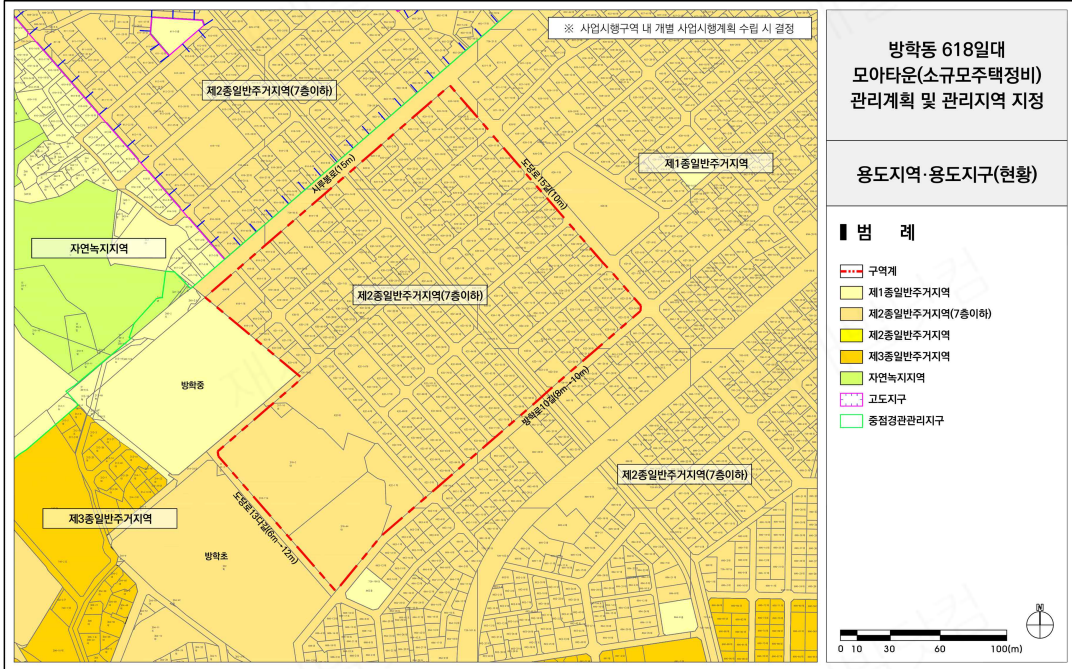
○ 정비기반시설 계획(안)
- 지정



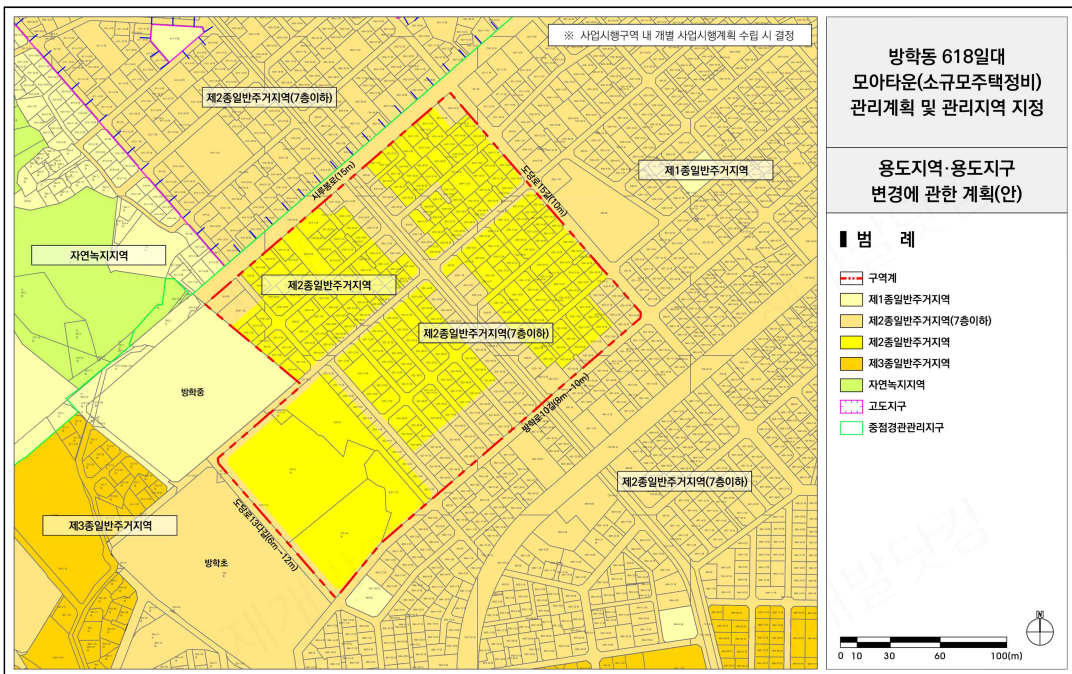
- 계획(안)



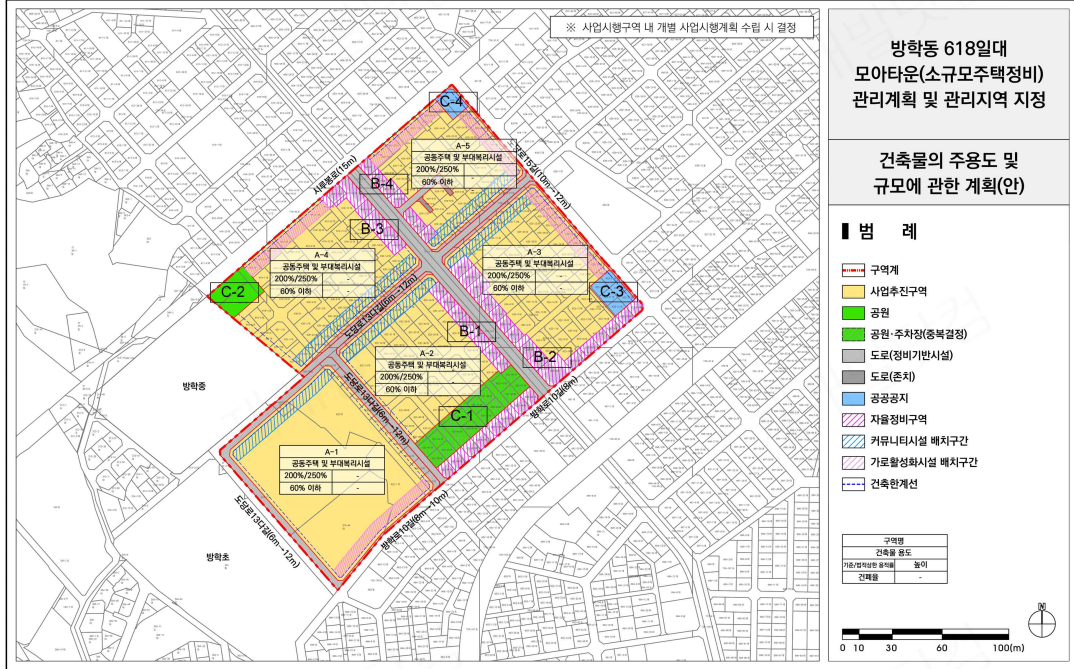
○ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)
- 기정



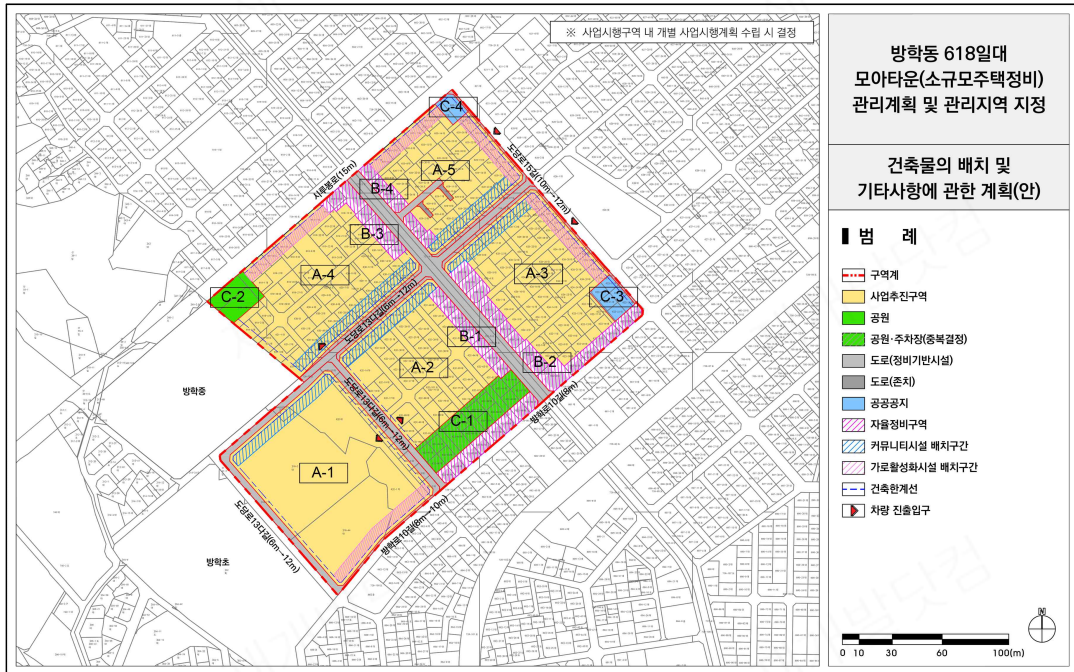
- 계획(안)



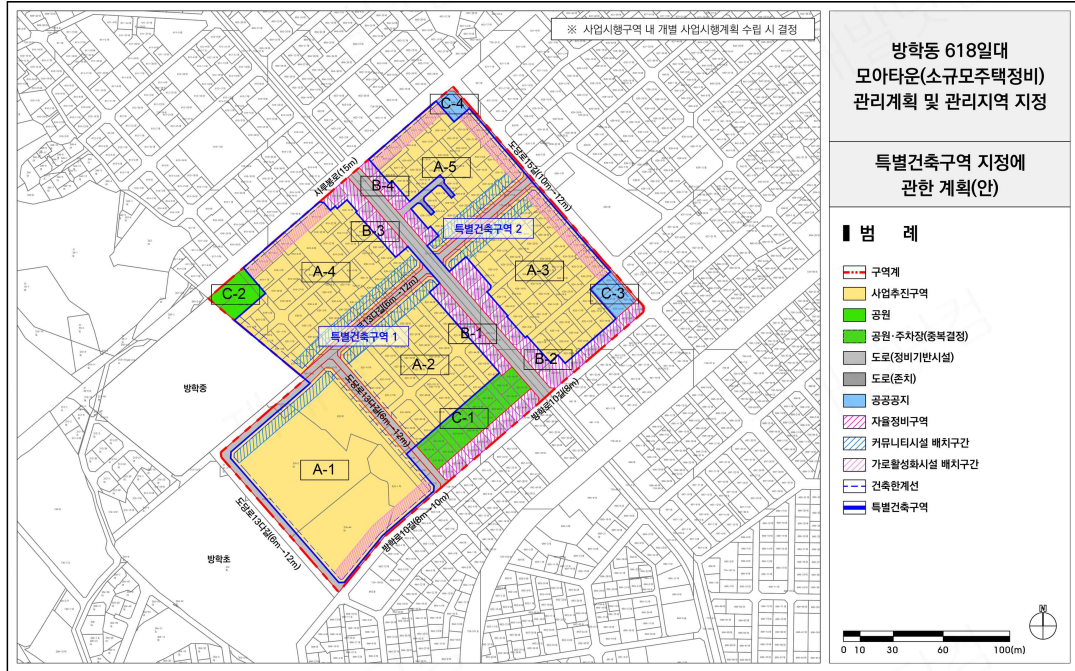
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



<이하여백>