

방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

1. 「2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」에 선정된 도봉구 방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 도봉구청 재건축재개발과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 7월 18일

도 봉 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 07. 18.(목) ~ 2024. 08. 19.(월) (30일 이상)

나. 공람장소 : 도봉구청 재건축재개발과(12층) (☎02-2091-3413)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 도봉구청 재건축재개발과 방문, 우편 또는 FAX(☎02-2091-6255)
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람내용

- 방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발사업	도봉구 방학동 685번지 일원	—	증) 74,390.0	74,390.0	—

2. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		74,390.0	100.0	—
획지	소 계	60,313.0	81.1	—
	획지1	60,313.0	81.1	공동주택 및 부대복리시설
정비 기반시설	소 계	14,077.0	18.9	—
	도 로	7,902.0	10.6	—
	공 원	6,175.0	8.3	2개소
	문화공원	4,281.0	5.8	주차장 2,377㎡ 중복결정 및 공원 내 청소년시설 조성
	소공원	1,894.0	2.5	—

※ 주차장 연면적 4,278㎡, 청소년시설 연면적 2,000㎡, 노인일자리시설(부대복리시설 내) 연면적 1,100㎡ 조성

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경(안)		
합 계		74,390.0	—	74,390.0	100.0	
주 거 지 역	제2종일반주거지역 (7층이하)	73,995.0	감) 59,918.0	14,077.0	18.9	도로 등 기반시설
	제2종일반주거지역	395.0	감) 395.0	—	—	—
	제3종일반주거지역	—	증) 60,313.0	60,313.0	81.1	공동주택용 지

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
획지1	방학동 685번지 일대	제2종(7층) 일반주거지역	제3종일반 주거지역	60,312.3	방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역은 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거 지역으로 변경
		제2종 일반주거지역	제3종일반 주거지역	0.7	
		제2종 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	394.3	새로이 신설되는 기반시설 부지는 주변 용도지역과 정합성을 위해 제2종일반주거지역으로 유지
		제2종(7층) 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	13,682.7	

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	77	20	보조간선	1,250	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반도로	건고 제198호	
변경	중로	1	77	20~23	보조간선	1,250 (168)	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반도로	-	
기정	소로	1	7	10	집산도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반도로	건공 제8호	
변경	중로	2	A	15.5	집산도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반도로	-	
기정	소로	1	9	10	국지도로	470 (218)	방학동 701-35	방학동 680-25	일반도로	건공 제8호	방학로 2길
변경	소로	1	A	10	국지도로	66	방학동 726-37	방학동 726-63	일반도로	-	구역외
변경	소로	1	B	10	국지도로	180	방학동 681	방학동 726-143	일반도로	-	구역외
기정	소로	3	98	6	국지도로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반도로	건공 제8호	
변경	소로	1	D	10	국지도로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반도로	-	
기정	소로	2	20	8	국지도로	444 (314)	방학동 727-7	방학동 726-63	일반도로	-	
변경	소로	2	20	8	국지도로	130	방학동 697-33	방학동 697	일반도로	-	구역외
변경	소로	1	E	10	국지도로	127	방학동 684-43	방학동 684	일반도로	-	보행자 우선도로
기정	소로	3	102	6	국지도로	516 (90)	방학동 703-4	방학동 689	일반도로	건공 제8호	
변경	소로	3	102	6	국지도로	300	방학동 681-13	방학동 689	일반도로	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	110	6	국지도로	295 (106)	방학동 685	방학동 689-33	일반 도로	-	
변경	소로	3	110	6	국지도로	189	방학동 687	방학동 689-33	일반 도로	-	
신설	소로	1	C	10	국지도로	207	방학동 703-21	방학동 726-67	일반 도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	155	방학동 726-37	소로 1-E	일반 도로	-	
신설	소로	2	B	8	국지도로	60	소로 1-E	방학동 726-59	일반 도로	-	
폐지	소로	3	99	6	국지도로	250	방학동 701	방학동 726-89	일반 도로	-	
폐지	소로	3	100	6	국지도로	251	방학동 699	방학동 726-89	일반 도로	-	

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-77	중로1-77	• 도로 확폭 - B=20m→20~23m	• 주택단지의 세대수 및 보행로 확보를 고려하여 대상지 일대 도로 확폭
소로1-7	중로2-A	• 도로 확폭 - B=10m→15.5m	• 주택단지의 세대수 및 보행로 확보를 고려하여 도로 확폭
소로1-9	소로1-A	• 연장, 종점 변경 - L=470m→66m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 종점 변경
소로1-9	소로1-B	• 연장, 종점 변경 - L=470m→180m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 시점 변경
-	소로1-C	• 도로 신설 - L=207m / B=10m	• 원활한 차량 통행 및 기존 도로체계를 반영한 도로 신설
소로3-98	소로1-D	• 도로 확폭 - B=6m→10m	• 주택단지의 세대수 및 원활한 차량 통행을 고려하여 도로 확폭
-	소로2-A	• 도로 신설 - B=8m / L=155m	• 원활한 차량 통행 및 기존 도로체계를 반영한 도로 신설
-	소로2-B	• 도로 신설 - B=8m / L=60m	• 막다른 도로 방지 및 주택단지 진출입로활용을 위한 도로 신설
소로2-20	소로2-20	• 연장 및 종점 변경 - L=444(314)m→130m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 종점 변경
소로2-20	소로1-E	• 도로 신설 - B=10m - L=314m→127m	• 부분폐지 및 정비사업으로 인한 도로 신설
소로3-102	소로3-102	• 연장 및 시점 변경 - L=516(90)m→300m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 시점 변경
소로3-110	소로3-110	• 연장 및 시점 변경 - L=295(106)m→189m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 시점 변경
소로3-99	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로3-100	-	• 도로 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지

② 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정 일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	—	주차장	방학동 684-4	245.3	감) 245.3	—	—	—
신설	①	주차장	방학동 685번지 일대	—	증) 2,377.0	2,377.0	—	- 문화공원 중복결정 - 문화공원 중복(2,377㎡) - 주차장 지하1,2층 - 주차장 연면적 4,278.6㎡이상

주차장 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	변 경 내 용	변 경 사 유
폐지	—	- 주차장 폐지 - 면적 : 245.3㎡	정비사업으로 인한 주차장 폐지
신설	①	- 주차장 신설 - 면적 : 2,377.0㎡ - 규모 : 지하 1, 2층 - 문화공원 중복결정	- 방학동 685번지 일대 정비사업(재개발)으로 인한 주차장 신설 - 공원 하부에 주변 근린상가 이용객 및 지역주민들을 위한 공영주차장 신설

③ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정 일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	방학동 685번지 일대	—	증) 4,281.0	4,281.0	—	주차장 중복결정
신설	②	공원	소공원	방학동 685번지 일대	—	증) 1,894.0	1,894.0	—	

※ ① 문화공원 내 시설물로 계획하여 청소년문화의집 조성(연면적 2,000㎡)

공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화공원	- 면적 : 4,281.0㎡(신설) - 주차장 중복결정	- 대상지 일대 정비사업으로 인한 문화공원 신설 - 지역 거점 공간 조성을 위한 문화공원 신설
②	소공원	면적 : 1,894.0㎡(신설)	근린상업지역 상향가능지 일대와 완충 기능을 위해 대상지 경계부에 소공원 조성

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	설치계획		
			법정 기준		계획 면적 (㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
주민 공동시설	소 계	—	1,000세대 이상 = 500㎡+(세대수×2.0㎡) ×1.25	4,750.0㎡ 이상	4,755.0
	경로당	획지	1,500~2,000세대 미만	725㎡이상	750.0
	작은도서관	획지	1,500~2,000세대 미만	298㎡이상	300.0
	어린이집	획지	1,500~2,000세대 미만	725㎡이상	725.0
	다함께 돌봄센터	획지	주택세대수 500세대 이상 시 설치	—	180.0
	주민운동시설	획지		—	1,000.0
	어린이놀이터	획지		—	1,800.0
부대시설	관리사무소	획지	10+(세대수 - 50) x 0.05	90㎡이상	90.0

※ 공동이용시설 면적 기준 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2에 따름

6. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결 정 구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡))	명칭	면적(㎡))		계	준치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신 규	방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발구역	74,390	획지 1	60,313	방학동 685번지 일대	384	—	—	384	—

7. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고 층수)	비고																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상 한																												
신규	방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발구역	74,390	획지1	60,313	방학동 685번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	239.26	280	해발 130m 이하 (31층 이하)																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택규모별 건설 비율 – 세대수 : 1,650세대(분양 1,303세대, 임대 347세대) <table><tr><th colspan="2">전용면적</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>—</td><td>1,650</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡이하</td><td rowspan="3">전체 세대수의 80%이상</td><td>280</td><td>17.0</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이하</td><td>618</td><td>37.4</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>752</td><td>45.6</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>											전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)	합 계		—	1,650	100.0	85㎡ 이하	40㎡이하	전체 세대수의 80%이상	280	17.0	40㎡~60㎡이하	618	37.4	60㎡~85㎡이하	752	45.6	85㎡초과		—	—	—
	전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)																																
	합 계		—	1,650	100.0																																
	85㎡ 이하	40㎡이하	전체 세대수의 80%이상	280	17.0																																
40㎡~60㎡이하		618		37.4																																	
60㎡~85㎡이하		752		45.6																																	
85㎡초과		—	—	—																																	
• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) – 임대주택 계획 세대수 / 총 세대수 = 205세대/1,366세대 = 15.01% 임대주택 계획 연면적 / 총 연면적 = 15,757.46㎡/137,520.91㎡ = 11.46% <table><tr><th>전용면적</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>계</td><td>—</td><td>205</td><td>100.0</td><td>15,757.46</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30%이상</td><td>82</td><td>40.0</td><td>4,845.98</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이 하</td><td>—</td><td>123</td><td>60.0</td><td>10,911.48</td></tr></table>											전용면적	기준	세대수(세대)	비율(%)	연면적(㎡)	계	—	205	100.0	15,757.46	40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	82	40.0	4,845.98	40㎡~60㎡이 하	—	123	60.0	10,911.48							
전용면적	기준	세대수(세대)	비율(%)	연면적(㎡)																																	
계	—	205	100.0	15,757.46																																	
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	82	40.0	4,845.98																																	
40㎡~60㎡이 하	—	123	60.0	10,911.48																																	
심의완화사항	• 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 284세대(분양 142, 임대 142세대) • 허용용적률 인센티브 : 10.0%(공공보행통로, 열린단지) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시및주거환경정비법 제54조) – 법적상한용적률 280%이하																																				
	건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 – 획지경계로부터 3m 이격																																			

■ 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 등)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로, 주차장 등)	건축물기부채 납 환산부지 면적		
	74,390㎡	60,313㎡	18,440.1 ㎡	14,470.1㎡	3,970㎡	2,834.9㎡	9,554.4㎡
공공시 설 부지 제공면 적 (순부담)	- 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = $18,440.1\text{㎡} - 2,834.9\text{㎡} - 9,554.4\text{㎡}$ = 6,050.8㎡ - 순부담 비율 (10% 이상) = 10.03% ($6,050.8\text{㎡}/60,313.0\text{㎡}$)						
기준 용적률	210.0% - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60㎡이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용						
허용 용적률	220.0% - 기준용적률 + 인센티브 = $210.0\% + 10.0\%$(공공보행통로, 열린단지) = 220.0%						
상한 용적률	상한용적률 : 239.26% = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ = $220.0\% \times (1 + 1.3 \times 0.9115 \times 0.0347 + 0.7 \times 0.0663)$ = 239.26%						
	$\alpha_{\text{토지}}$ = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $2,080.82\text{㎡} / 59,920\text{㎡} = \mathbf{0.0347}$ $\alpha_{\text{건축물}}$ = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $3,970.0\text{㎡} / 59,920\text{㎡} = \mathbf{0.0663}$ - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = $200.54\% / 220\% = \mathbf{0.9115}$						
법적상 한 용적률	법적상한용적률 : 280.0% = 정비계획용적률 239.26% + 초과용적률 40.74%						

8. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

■ 임대주택 건설계획

계획기준 (서울시고시 제2022-493호)	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하					
산출근거	• 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분은 제외) : 1,366세대 / 137,520.91㎡ • 재개발 임대주택 건설계획 : 205세대 - 세대수의 15%이상 계획 = 15.01% > 15.0%이상 (205세대 ÷ 1,366세대) - 연면적의 10%이상 계획 = 11.46% > 10.0%이상 (15,757.46㎡ ÷ 137,520.91㎡)					
건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	전체 비율	임대주택 비율
	39.70㎡	59.10㎡	82세대	4,845.99㎡	5.0%	40.0%
	59.86㎡	88.71㎡	123세대	10,911.48㎡	7.4%	60.0%
	합계		205세대	15,757.46㎡	12.4%	100.0%

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 279.57% 이하				
상한용적률(정비계획)		• 239.26%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 279.57% - 239.26% = 40.31%				
	증가된 용적률의 50%	• 40.31% × 0.5 = 20.155% 60,313.0㎡(대지면적) × 20.155% = 12,156.08㎡				
	의무 연면적	• 12,156.08㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.70㎡	59.10㎡	47	2,777.58㎡	소셜믹스
		59.86㎡	88.71㎡	56	4,967.83㎡	
		74.89㎡	113.10㎡	39	4,410.71㎡	
		합 계		142	12,156.12㎡	기준충족

마. 관계도서 : 생략(도봉구청 재건축재개발과 비치)

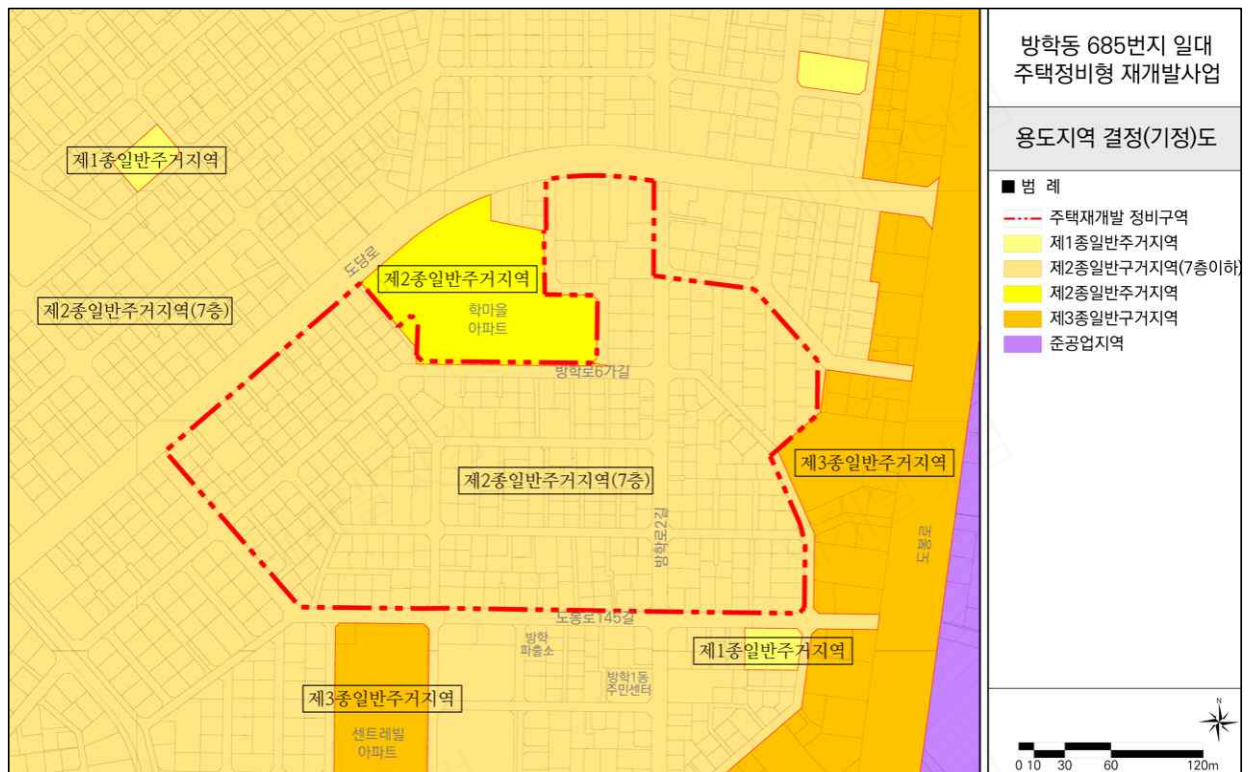
바. 기타사항

- 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

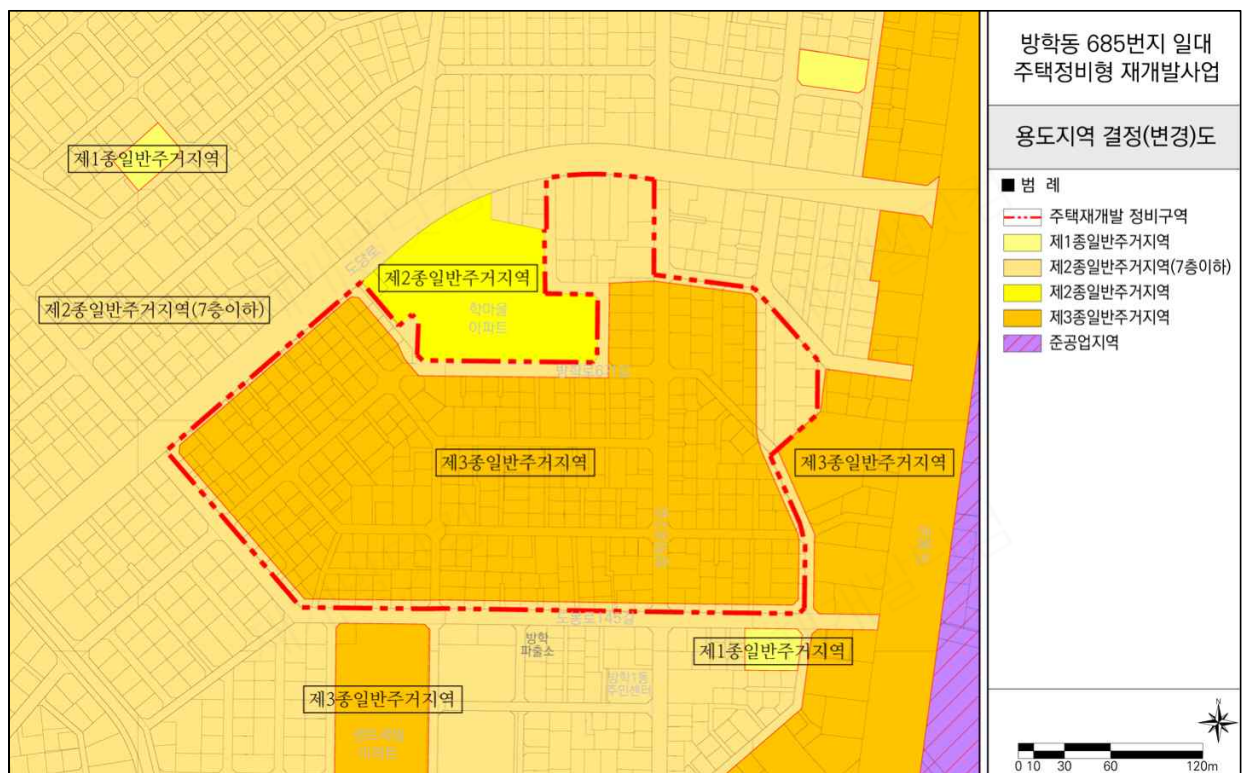
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

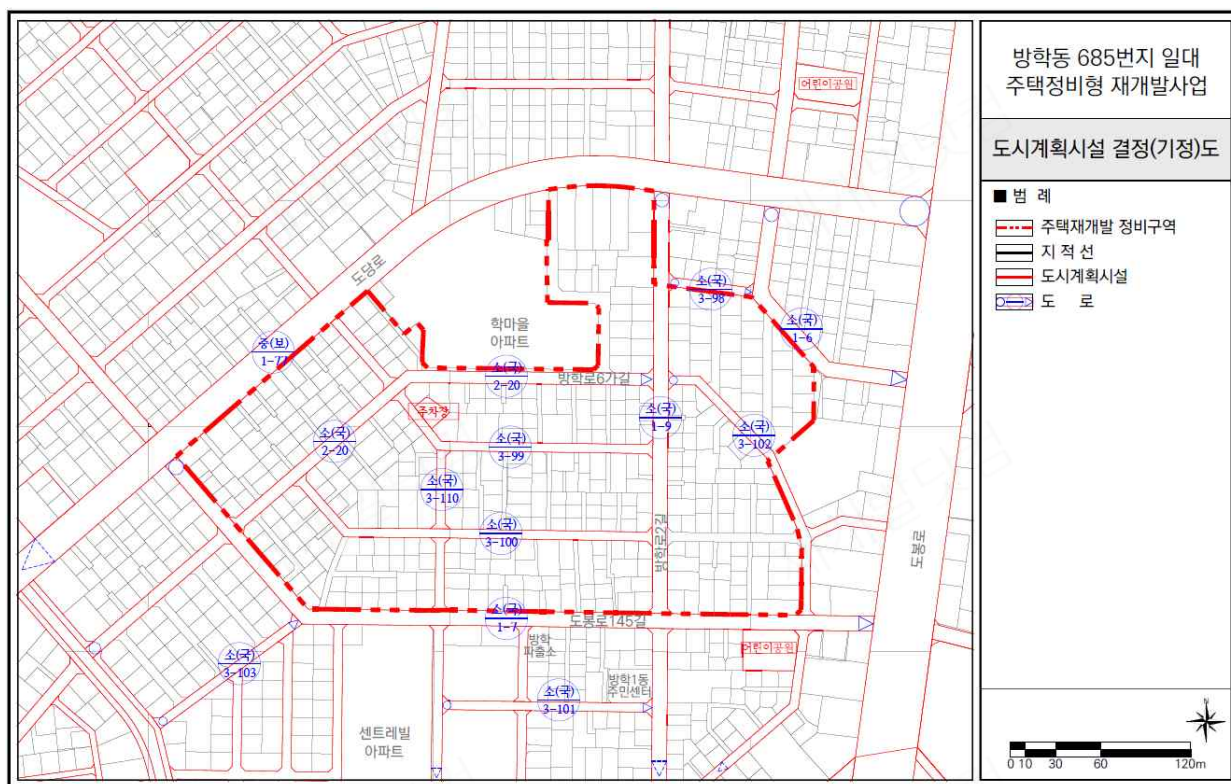
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



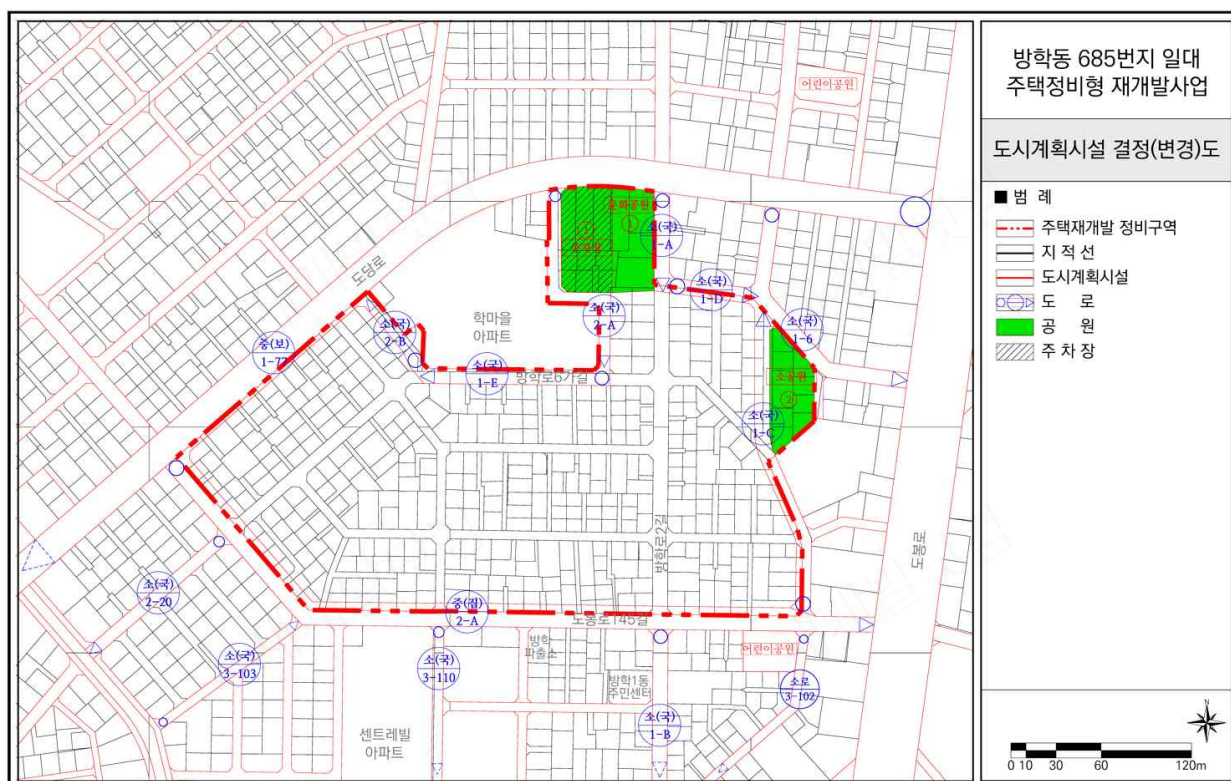
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



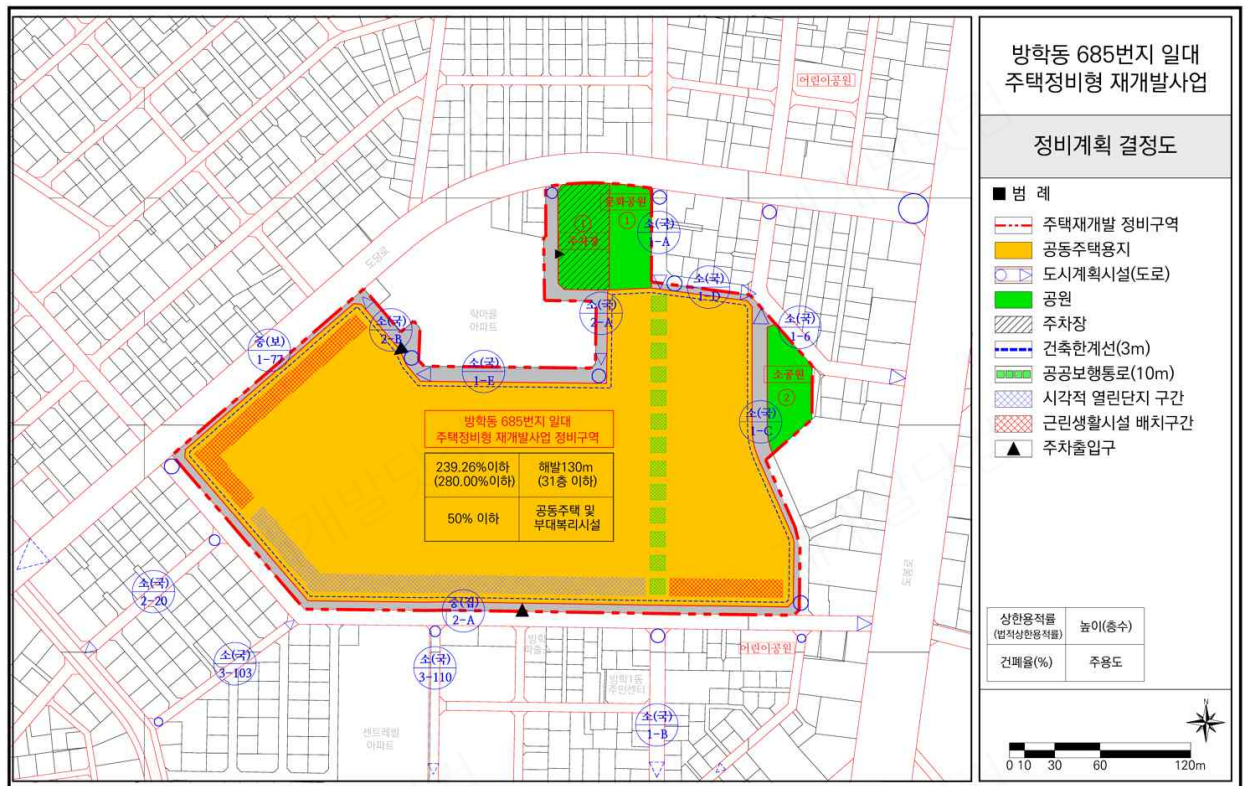
도시계획시설 결정(기정)도



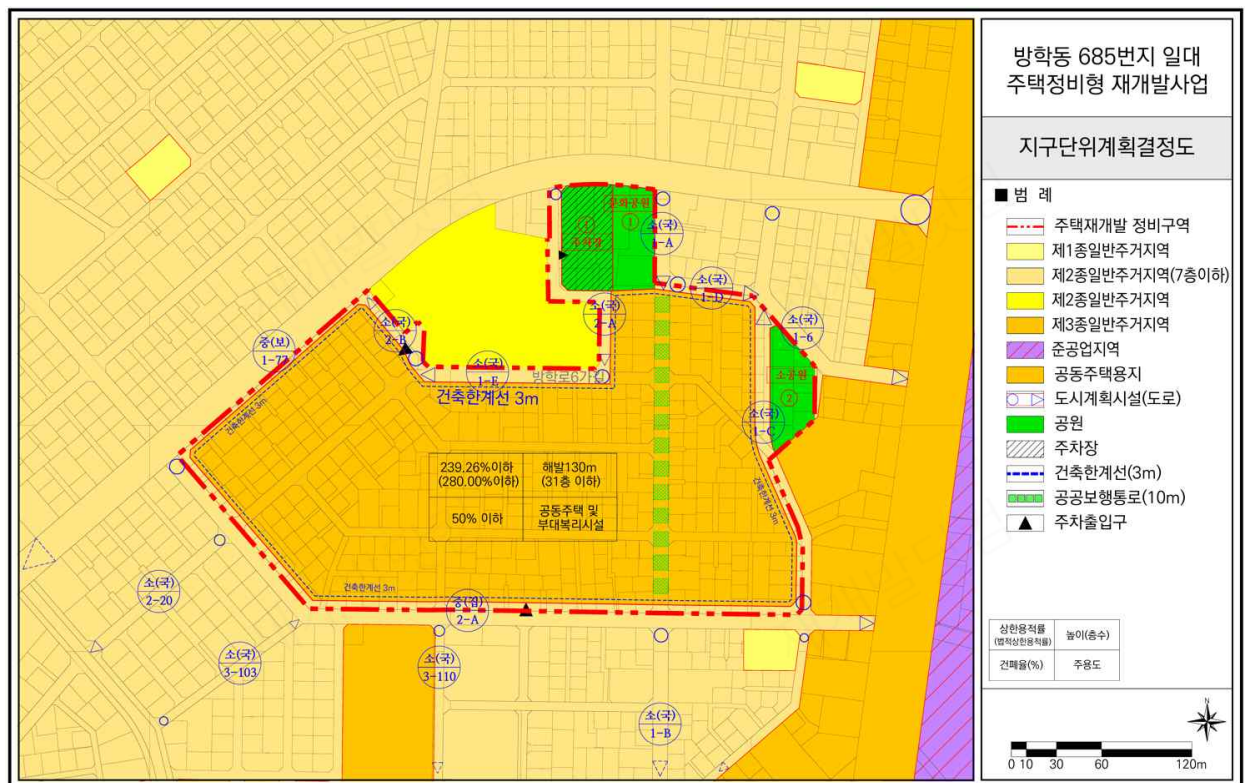
■ 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도



공 램 의 견 서

공 고 제 목		방학동 685번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	
공 램 기 간		2024. 7. 18. ~ 2024. 8. 19.	
의 견 제출인	성 명		홍 길 동
	생 년 월 일	년 월 일	1971년 5월 18일
	전 화 번 호	- -	010-1234-5678
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소
		거 주 지	현재 거주하고 있는 주소 작성
	주 민 유 형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인()	
제 출 의 견		해당유형에 ☒ 체크	

2024. . .

의견 제출인 : (인) 또는 서명

서울특별시 도봉구청장 귀하