

◆ 서울특별시고시 제2025-279호

방학3구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

서울특별시 도봉구 방학동 685번지 일대 (이하 ‘방학 3구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.02.17.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	방학3구역 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	-
	공동주택	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

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경(안)		
합 계		74,390.0	-	74,390.0	100.0	
주거 지역	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	공동주택용지

■ 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	- 방학3구역 주택정비형 재개발구역과 주변지역의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경 - 새로이 신설되는 기반시설 부지는 주변 용도지역과 정합성을 위해 제2종일반주거지역으로 유지
		제2종 일반주거지역	제3종일반 주거지역	0.7	
		제2종 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	394.3	
		제2종(7층) 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	13,682.7	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100% - 추정비례율: 107.86% → (12,345억 - 7,598억) ÷ 4,401억 × 100 ≒ 107.86% - 총수입 추정 : 12,345억 - 총지출 추정 : 7,598억 - 종전자산총액 추정 : 4,401억																
개별 종전자산 추정액	- 일반부동산 (단독주택, 주상용부동산, 상업용부동산 등) : 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용한 “약식 감정평가방식” 으로 개략적으로 추정 - 토지가액 = 표준지공시지가(2024년) × 품등비교 및 시세보정 × 면적 - 건물가액 = 건물재조달원가 × 잔존가치율 × 면적 - 집합건물(다세대주택, 연립주택, 구분소유상가 등) : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권 (토지)을 일괄하여 약식 거래사례비교법으로 개략적인 가액을 추정 - 집합건물가액 = 거래사례단가 × 품등비교 × 면적																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡</td><td>463,000</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.86%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정 - 추정권리가 (+ : 분담 / - : 환)</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡</td><td>695,000</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡</td><td>869,000</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>951,000</td></tr> </tbody> </table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85%수준으로 결정함.			권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용 39㎡	463,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.86%)	권리자 분양가 추정 - 추정권리가 (+ : 분담 / - : 환)	전용 59㎡	695,000	전용 74㎡	869,000	전용 84㎡	951,000
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)														
전용 39㎡	463,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.86%)	권리자 분양가 추정 - 추정권리가 (+ : 분담 / - : 환)														
전용 59㎡	695,000																
전용 74㎡	869,000																
전용 84㎡	951,000																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	77	20	보조 간선	1,250	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	건고 제198호	
변경	중로	1	77	20~23	보조 간선	1,250 (168)	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	-	
기정	소로	1	7	10	집산 도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반 도로	건공 제8호	
변경	중로	2	A	15.5	집산 도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반 도로	-	
기정	소로	1	9	10	국지 도로	470 (218)	방학동 701-35	방학동 680-25	일반 도로	건공 제8호	방학로 2길
변경	소로	1	A	10	국지 도로	66 (4)	방학동 726-37	방학동 726-63	일반 도로	-	
변경	소로	1	B	10	국지도 로	180	방학동 681	방학동 726-143	일반 도로	-	구역외
기정	소로	3	98	6	국지도 로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반 도로	건공 제8호	
변경	소로	1	D	10	국지도 로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반 도로	-	
기정	소로	2	20	8	국지도 로	444 (314)	방학동 727-7	방학동 726-63	일반 도로	-	
변경	소로	2	20	8	국지도 로	120	방학동 727-7	방학동 696-24	일반 도로	-	구역외
기정	소로	3	102	6	국지도 로	516 (90)	방학동 703-4	방학동 689	일반 도로	건공 제8호	
변경	소로	3	102	6	국지도 로	299	방학동 681-13	방학동 689	일반 도로	-	구역외
기정	소로	3	110	6	국지도 로	295 (106)	방학동 685	방학동 689-33	일반 도로	-	
변경	소로	3	110	6	국지도 로	179	방학동 687	방학동 689-33	일반 도로	-	구역외
신설	소로	1	E	10	국지도 로	127	방학동 684-43	방학동 684	일반 도로	-	
신설	소로	1	C	10	국지도 로	207	방학동 703-21	방학동 726-67	일반 도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지도 로	155	방학동 726-37	소로 1-E	일반 도로	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	B	8	국지도 로	60	소로 1-E	방학동 726-59	일반 도로	-	
폐지	소로	3	99	6	국지도 로	250	방학동 701	방학동 726-89	일반 도로	-	
폐지	소로	3	100	6	국지도 로	251	방학동 699	방학동 726-89	일반 도로	-	

Ⅰ 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
소로 1-9	소로1-A	도로 신설 - L=66m / B=10m	부분폐지에 따른 노선 분리 및 도로번호 변경
소로 1-9	소로1-B	도로 신설 - L=180m / B=10m	부분폐지에 따른 노선 분리 및 도로번호 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
-	소로1-E	도로 신설 - B=10m - L=314m→127m	원활한 차량 통행 및 기존 도로체계를 반영한 도로 신설
-	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→120m	부분폐지에 따른 연장 및 종점 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로3-102	소로3-102	- 연장 및 시점 변경 - L=516(90)m→299m	부분폐지에 따른 연장 변경 및 시점 변경
소로3-110	소로3-110	- 연장 및 시점 변경 - L=295(106)m→179m	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 결정일	비 고
				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 증복결정 -문화공원 증복(2,377㎡) - 주차장 지하1,2층 -주차장 연면적 4,278㎡이상

Ⅰ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	변경 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 증복결정	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 결정일	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 후 기부채납(면면적 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	지역 거점 공간 조성을 위한 문화공원 신설 및 주차장 중복결정
②	소공원	면적 : 1,894.0㎡(신설)	근린상업지역 상향가능지 일대와 완충 기능을 위해 대상지 경계부에 소공원 조성

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	설치계획		
			법정 기준		계획 면적 (㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
주민 공동시설	소 계	-	$1,000\text{세대 이상}$ $= 500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$	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	$10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$	90㎡이상	90.0

※ 공동이용시설 면적 기준 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2에 따름

7. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거이 주
신규	방학3구역 주택정비형 재개발구역	74,390	획지1	60,313	방학동 685번지 일대	384	-	-	384	-

8. 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 법적상한		
신규	방학3구역 주택정비형 재개발구역	74,390	획지1	60,313	방학동 685번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	270.0	280.0	해발 130m 이하 (31층 이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,650세대(분양 1,351세대, 임대 299세대) ※ 기부채납 임대주택 세대수 : 29세대 / 1,713.82㎡								
			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 = 236세대/1,567세대 = 15.06% - 임대주택 계획 연면적 / 총 연면적 = 18,152.15㎡/162,634.8㎡ = 11.16%								

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고 층수)	비고																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한																														
<table><tr><th rowspan="2">전용면적</th><th rowspan="2">기준</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">연면적</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>236</td><td>100.0</td><td>18,152.15</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30%이상</td><td>94</td><td>39.8</td><td>5,555.16</td><td>30.6</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>142</td><td>60.2</td><td>12,596.99</td><td>69.4</td></tr></table> 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 83세대(분양 49, 임대 34세대) ※ SH매입임대주택 세대수만큼 분양주택 공급 예정이며, 향후 미리내집(장기전세주택2)으로 공급예정												전용면적	기준	세대수		연면적		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	계	-	236	100.0	18,152.15	100.0	40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	94	39.8	5,555.16	30.6	40㎡~60㎡이하	-	142	60.2	12,596.99	69.4
전용면적	기준	세대수		연면적																																			
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)																																		
계	-	236	100.0	18,152.15	100.0																																		
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	94	39.8	5,555.16	30.6																																		
40㎡~60㎡이하	-	142	60.2	12,596.99	69.4																																		
심의완화사항 - 허용용적률 인센티브 : 20.0%(공공보행통로, 충전소음해소, 친환경, BF인증) - 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 (공동주택등)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로, 주차장 등)	건축물기부채납 환산부지 면적		
	74,390㎡	60,313㎡	18,463.4㎡	15,083.4㎡	3,380.0㎡	2,834.9㎡	9,554.4㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 18,463.4㎡ - 2,834.9㎡ - 9,554.4㎡ = 6,074.1㎡ - 순부담 비율 (10% 이상) = 10.07% (6,074.1㎡/60,313.0㎡)						
기준 용적률	210.0% - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60㎡이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용						
허용 용적률	248.6% - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대20%)×사업성 보정계수 = 210.0% + 20%×1.93 (공공보행통로, 층간소음, 친환경, BF인증) = 248.6%						
상한 용적률	상한용적률 : 270.00% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) = 248.6% + (210%×1.3×1.0000×0.0454 + 0.7×0.0449 + 1.0×0.0121) = 270.00%						
	- α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 2,694.1㎡ / 59,306.58㎡ = 0.0454 - α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 2,664.0㎡ / 59,306.58㎡ = 0.0449 - α임대주택 = 공공시설 등 부지(임대주택 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 716.0㎡ / 59,306.58㎡ = 0.0121 - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1.0000						
법정상한 용적률	법정상한용적률 : 280.0% = 정비계획용적률 270.00% + 초과용적률 10.00%						

9. 교통 및 동선처리 계획

■ 진출입 동선

- 사업지의 원활한 진출입과 본 사업지로의 접근체계, 인접도로 상의 진출입 동선을 고려하여 다음과 같이 진출입동선 개선방안 수립

－ 중로 2류 (1개 노선) : B=15.5m

－ 소로 2류 (1개 노선) : B=8m

■ 대중교통 및 보행 개선 대책

- 사업지와 연결하여 보행자 안전을 위한 보행 공간의 확보가 필요하며, 보행 연속성 확보를 위해 단절구간에 횡단 시설 설치

■ 주차시설 개선 대책

- 본 사업지의 법정 주차대수 및 목표 년도 주차대수를 만족하도록 계획

■ 교통안전 및 기타 개선 대책

- 반사경, 과속방지턱 등 교통안전시설 설치
- 본 사업 시행으로 신설 또는 변경되는 보도와 횡단 보도에 점자유도블럭 및 보도턱 낮춤 시공 및 교통약자의 이동 편의성을 위해 단지 내 단차를 최소화하며 경사로 설치

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
환경보전	• 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내에서 최대한 활용토록 계획 • 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 • 공사시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 • 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	
재난방지	• 사업시행시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 • 절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 • 구역내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	

나. 환경성 검토 결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
자 연 환 경	비오톱	-	○	· 비오톱유형평가 4, 5등급 · 개별비오톱 평가제외지역	· 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태네트워크	녹지연결성 확보	○	· 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	· 대상지 내 공원부지에 자연지반 및 인공 지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동식물상	동식물상 보호	×	· 해당 사항 없음	-	-
	자연환경자산	자연환경보전	×	· 주변 보호지역 없음	-	-
생 활 환 경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용 및 용도지역 조사	· 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	· 토양오염우려 기준 만족 · 토양오염유발시설물 없음 · 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	· 공사장비에 의한 폐유 처리 대책 수립 · 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 경사 5° 도 미만 · 표고 25m 이상~30m 미만	· 공사시 과도한 정지계획 지양 · 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0%, 수질오염 최소화	○	· 수질현황 BOD Ia~IV등급 · 공사시 토사 및 우수유출 발생	· 생태면적률 30.8% 계획 · 침사지 및 가배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	· 기상현황 분석	· 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	· 계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	· 열섬효과 최소화하는 바람길 확보 및 식재계획	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 · 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 · 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
생 활 환경	온실가스	온실가스 저감	○	· 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	· 공사시 저감방안 수립 · 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지 사용량 추정	· 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 도봉구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동영향	○	· 공사시 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-
	경관	조망권 확보	○	· 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	· 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 계획대상지 내에 도서관, 어린이 놀이터 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	-
사 회 경제 환경	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 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용
안전 및 범죄예방	· 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

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	방학3구역 주택재개발 정비사업 조합(가칭)	1,548	1,650	102	-

14. 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.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

Ⅰ 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) : 1,567세대 / 157,563.63㎡ • 재개발 임대주택 건설계획 : 236세대 - 세대수의 15%이상 계획 = 15.06% > 15.0%이상 (236세대 ÷ 1,567세대) - 연면적의 10%이상 계획 = 11.16% > 10.0%이상 (18,152.15㎡ ÷ 157,563.63㎡)					
건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	전체 비율	임대주택 비율
	39.70㎡	59.10㎡	94세대	5,555.16㎡	5.7%	39.8%
	59.86㎡	88.71㎡	142세대	12,596.99㎡	8.6%	60.2%
	합계		236세대	18,152.15㎡	14.3%	100.0%

Ⅰ 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)		280.00% 이하 (279.57%)				
상한용적률(정비계획)		270.00%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	279.57% - 270.00% = 9.57%				
	증가된 용적률의 50%	$9.57\% \times 0.5 = 4.79\%$ $60,313.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 4.79\% = 2,886.52\text{m}^2$				
	의무 연면적	2,886.52㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.70㎡	59.10㎡	8	472.78㎡	소셜믹스
		59.86㎡	88.71㎡	17	1,508.09㎡	
		74.89㎡	113.10㎡	9	1,017.86㎡	
		합 계		34	2,998.73㎡	기준충족

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
신규	방학3구역 주택재개발 지구단위계획구역	방학동 685번지 일대	-	증) 74,390.0	74,390.0	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경(안)		
합 계		74,390.0	-	74,390.0	100.0	
주거 지역	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	공동주택용지

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
획지1	방학동 685번지 일대	제2종(7층) 일반주거지역	제3종일반 주거지역	60,312.3	- 방학3구역 주택정비형 재개발구역과 주변지역의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경 - 새로이 신설되는 기반시설 부지는 주변 용도지역과 정합성을 위해 제2종일반주거지역으로 유지
		제2종 일반주거지역	제3종일반 주거지역	0.7	
		제2종 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	394.3	
		제2종(7층) 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	13,682.7	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	77	20	보조 간선	1,250	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	건고 제198호	
변경	중로	1	77	20~23	보조 간선	1,250 (168)	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	-	
기정	소로	1	7	10	집산 도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반도 로	건공 제8호	
변경	중로	2	A	15.5	집산 도로	520	방학동 700	방학동 703-21	일반도 로	-	
기정	소로	1	9	10	국지 도로	470 (218)	방학동 701-35	방학동 680-25	일반도 로	건공 제8호	방학로 2길
변경	소로	1	A	10	국지 도로	66 (4)	방학동 726-37	방학동 726-63	일반도 로	-	
변경	소로	1	B	10	국지도 로	180	방학동 681	방학동 726-143	일반도 로	-	구역외
기정	소로	3	98	6	국지도 로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반도 로	건공 제8호	
변경	소로	1	D	10	국지도 로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반도 로	-	
기정	소로	2	20	8	국지도 로	444 (314)	방학동 727-7	방학동 726-63	일반도 로	-	
변경	소로	2	20	8	국지도 로	120	방학동 727-7	방학동 696-24	일반도 로	-	구역외
기정	소로	3	102	6	국지도 로	516 (90)	방학동 703-4	방학동 689	일반도 로	건공 제8호	
변경	소로	3	102	6	국지도 로	299	방학동 681-13	방학동 689	일반도 로	-	구역외
기정	소로	3	110	6	국지도 로	295 (106)	방학동 685	방학동 689-33	일반도 로	-	
변경	소로	3	110	6	국지도 로	179	방학동 687	방학동 689-33	일반도 로	-	구역외
신설	소로	1	E	10	국지도 로	127	방학동 684-43	방학동 684	일반도 로	-	
신설	소로	1	C	10	국지도 로	207	방학동 703-21	방학동 726-67	일반도 로	-	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	A	8	국지도 로	155	방학동 726-37	소로 1-E	일반도 로	-	
신설	소로	2	B	8	국지도 로	60	소로 1-E	방학동 726-59	일반도 로	-	
폐지	소로	3	99	6	국지도 로	250	방학동 701	방학동 726-89	일반도 로	-	
폐지	소로	3	100	6	국지도 로	251	방학동 699	방학동 726-89	일반도 로	-	

Ⅰ 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
소로 1-9	소로1-A	- 도로 신설 - L=66m / B=10m	부분폐지에 따른 노선 분리 및 도로번호 변경
소로 1-9	소로1-B	- 도로 신설 - L=180m / B=10m	부분폐지에 따른 노선 분리 및 도로번호 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
-	소로1-E	- 도로 신설 - B=10m - L=314m→127m	원활한 차량 통행 및 기존 도로체계를 반영한 도로 신설
-	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 진출입로 활용을 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로2-20	소로2-20	• 연장 및 종점 변경 - L=444(314)m→120m	• 부분폐지에 따른 연장 및 종점 변경
소로3-102	소로3-102	• 연장 및 시점 변경 - L=516(90)m→299m	• 부분폐지에 따른 연장 변경 및 시점 변경
소로3-110	소로3-110	• 연장 및 시점 변경 - L=295(106)m→179m	• 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

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	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㎡이상

Ⅰ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	변경 내용	변경 사유
폐지	-	- 주차장 폐지 - 면적 : 245.3㎡	정비사업으로 인한 주차장 폐지
신설	①	- 주차장 신설 - 면적 : 2,377.0㎡ - 규모 : 지하 1, 2층 - 문화공원 중복결정	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 결정일	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 후 기부채납(면면적 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	• 지역 거점 공간 조성을 위한 문화공원 신설 및 주차장 중복결정
②	소공원	• 면적 : 1,894.0㎡(신설)	• 근린상업지역 상향가능지 일대와 완충 기능을 위해 대상지 경계부에 소공원 조성

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
소 계		-	증) 60,313.0	60,313.0	100.0	-
획지	획지1	-	증) 60,313.0	60,313.0	100.0	공동주택 및 부대·복리시설

나. 건축물의 용도·밀도에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	용 도
신설	허용용도	획지1 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

① 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	50%이하	공동주택 및 부대·복리시설

② 용적률 계획

구 분	지 역	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	210%	248.60%	270.0%	280.0% 이하	계획용적률 279.57% 계획 (향후 건축 심의 시 최종 결정)

Ⅰ 기준용적률 완화 사항

구분	완화 항목	완화 사항	비고
신설	소형주택확보	60㎡ 이하 소형주택확보 시 기준용적률 20% 완화	서울시고시 제2010-97호
	완화 적용	40㎡이하 분양주택 (10%완화) = $6,087.03\text{㎡} / 60,313\text{㎡} = 10.09\%$ 50~60㎡이하 분양주택 공급 (10%완화) = $40,452.3\text{㎡} / 60,313\text{㎡} = 67.07\%$ ⇒ 총 20% 완화	최대 20%

Ⅱ 허용용적률 완화 사항

구분	인센티브 항목	인센티브	비고
신설	공공보행통로	7.27% 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a = $210\% \times (2,089\text{㎡} / 60,313\text{㎡}) \times 1.0$	최대 20% 적용 가능
	층간소음해소	5% 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 = 1등급 5%	
	친환경 건축물	5.5% 에너지효율등급 및 ZEB 인증 = ZEB5등급 5.5%	
	BF인증	3.0% 장애물 없는 생활환경 인증 = 일반등급 3%	
완화 적용		20.77% ≥ 20% 적용	

※ 공공보행통로 = 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)

Ⅲ 상한용적률 완화 사항

구분	완화항목	완화 사항	비고
신설	상한용적률	공공시설 등 기부채납 21.5%	도시및주거환경 정비법 제54조
	법정상한용적률	국민주택규모 주택건설 9.9%	
완화적용		31.4% 적용	

③ 높이 계획

구 분	지역	높이	비고
신설	획지1	해발고도 130m이하 (31층이하)	공동주택 및 부대·복리시설

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

1) 건축선에 관한 결정 조서

구 분	적용 위치	계획 내용
신설	공동주택 획지 내	대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 경관계획에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
주동배치	공동주택	- 방학로2길의 통경구간 및 보행통로를 확보한 배치계획 수립 - 방학역 3번출구 인근에서 북한산 조망이 가능하도록 열린 배치계획 수립	
입면계획		주동의 형태에 따른 입면 디자인 다양화 계획	
외부공간 및 조경	단지 내부	주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 열린단지 계획	
스카이라인	단지 내·외	북한산 방향으로 열린 경관을 형성하고, 입체적 경관을 형성하기 위하여 주동의 높이는 다양화하여 계획	

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용
전면공지	공동주택 획지 내	건축한계선으로 조성되는 대지내공지로 보도형 전면공지로 조성
공공 보행통로	공동주택 획지 내	문화공원~도봉로145길변을 연결하는 공공보행통로 조성 (폭원 10m)

※ 적용위치는 관련 도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용
보행등선	소로1-6호선~소로1-D호선	방학역 3번출구에서 대상지로의 동·서방향 보행등선 조성
	공공보행통로	도봉로145길에서 대상지내 공원로의 남·북방향 보행등선 조성
차량 진출입구	도봉로145길변	공동주택 차량 진출입구 1개소
	소로2-B호선변	공동주택 차량 진출입구 1개소
도봉로145길 도로 연속성 확보 필요	도봉로145길변	도봉로145길은 신속통합기획 가이드라인 장기(안)에 따라 향후 방학역세권 지구단위계획 재정비 시 도봉로와 연결하는 도로를 도봉로145길 도로폭(15.5m)와의 연계를 고려할 수 있도록 계획

※ 적용위치는 관련 도면 참조

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에 서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무임대	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	1,650	100.0	299	236	34	29	18.1	100.0	11.4	9.7
전용39㎡	280	17.0	131	94	8	29	7.9	43.8	2.7	9.7
전용59㎡	618	37.5	159	142	17	-	9.6	53.2	5.7	-
전용74㎡	376	22.8	9	-	9	-	0.6	3.0	3.0	-
전용84㎡	376	22.8	-	-	-	-	-	-	-	-

III. 2025년 제1차('25.02.17) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획
제1차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	수정 사항 정비구역 명칭, 용적률, 허용용적률 인센티브, 세대수, 순부담면적, 도로계획은 구청장 및 주관부서 수정가결 요청사항 반영	- 구청장 및 주관부서 의견에 따라 수정가결 요청사항을 반영하였음 - 정비구역 명칭 : 방학3구역 - 용적률 : 210/248.6/270/280%이하 - 허용용적률 인센티브 : 공공보행통로, 층간소음 완화, 친환경건축물, BF인증 - 세대수 : 1,650세대 (분양1,351세대, 임대 299세대) - 순부담면적 : 6,074.12㎡(10.07%)
	조건 사항	- 향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 다음 사항 검토 - 도당로변 주동 코어 위치는 채광 등을 고려하여 적정성 검토 - 노인일자리 시설 위치는 수요 및 접근성 등을 고려하여 적정 위치검토	향후 건축심의 시 해당사항 검토하여 반영하겠음

IV. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

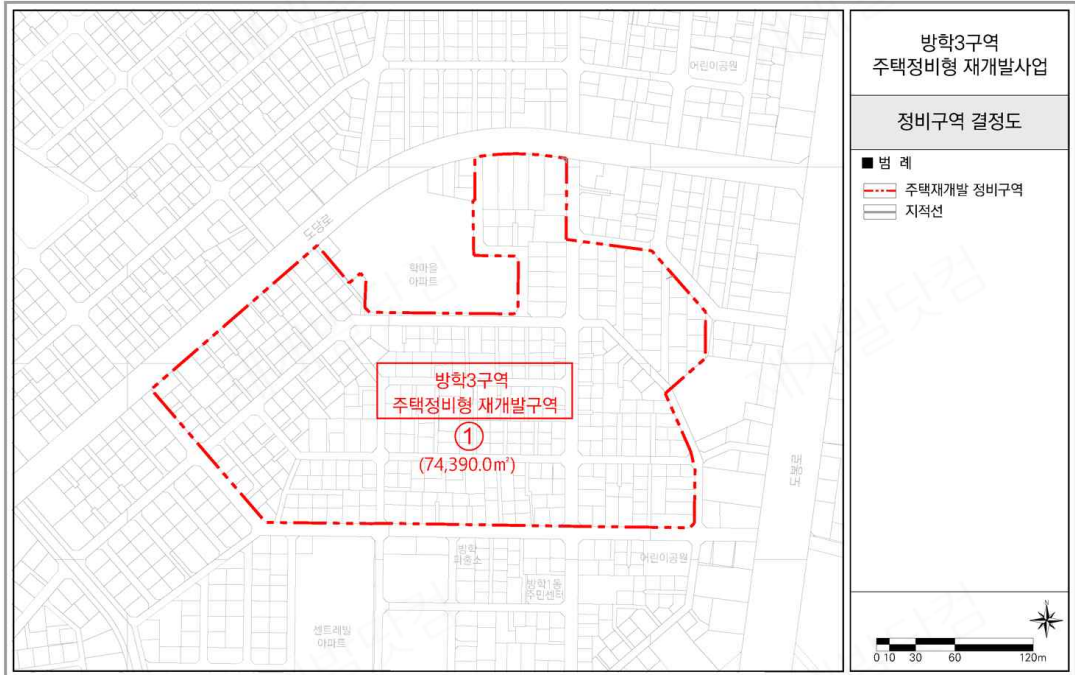
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정, 정비계획 결정 및 지구단위계획 구역지정, 지구단위계획 결정도서 : 생략

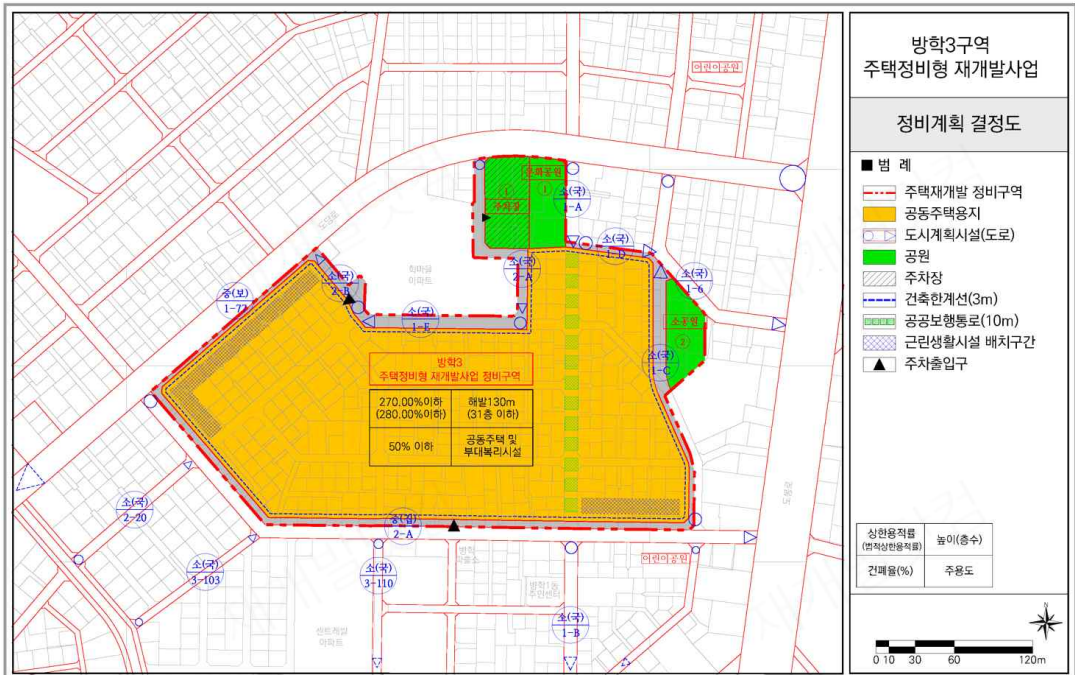
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7859), 도봉구 재건축재개발과(☎02-2091-3412)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

[붙임]

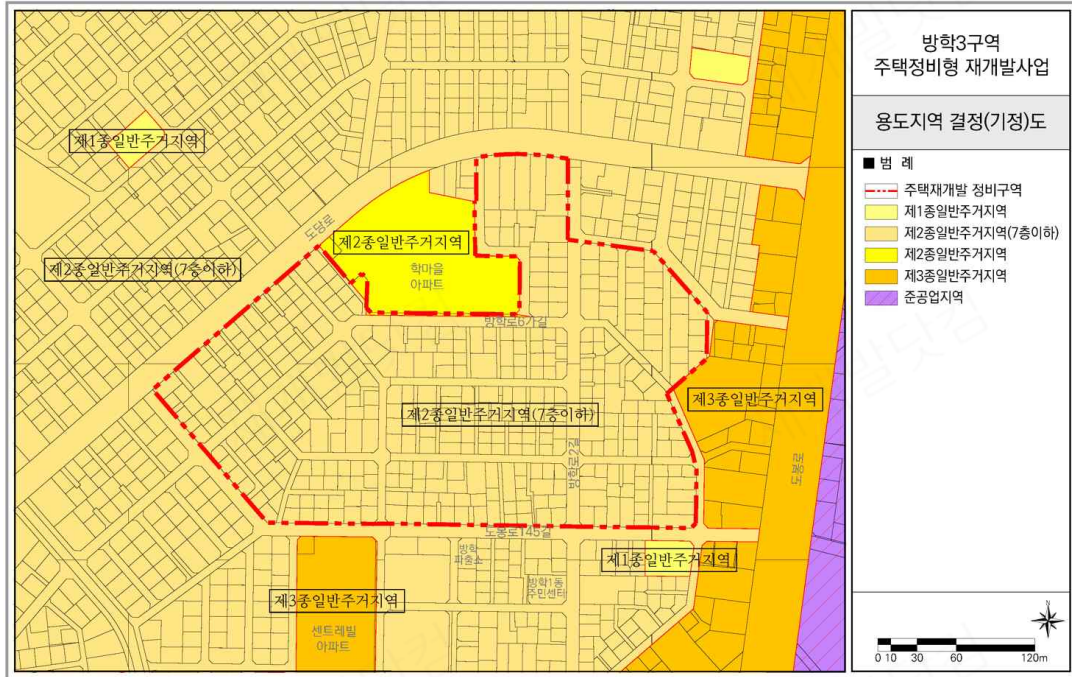
■ 정비구역 결정도



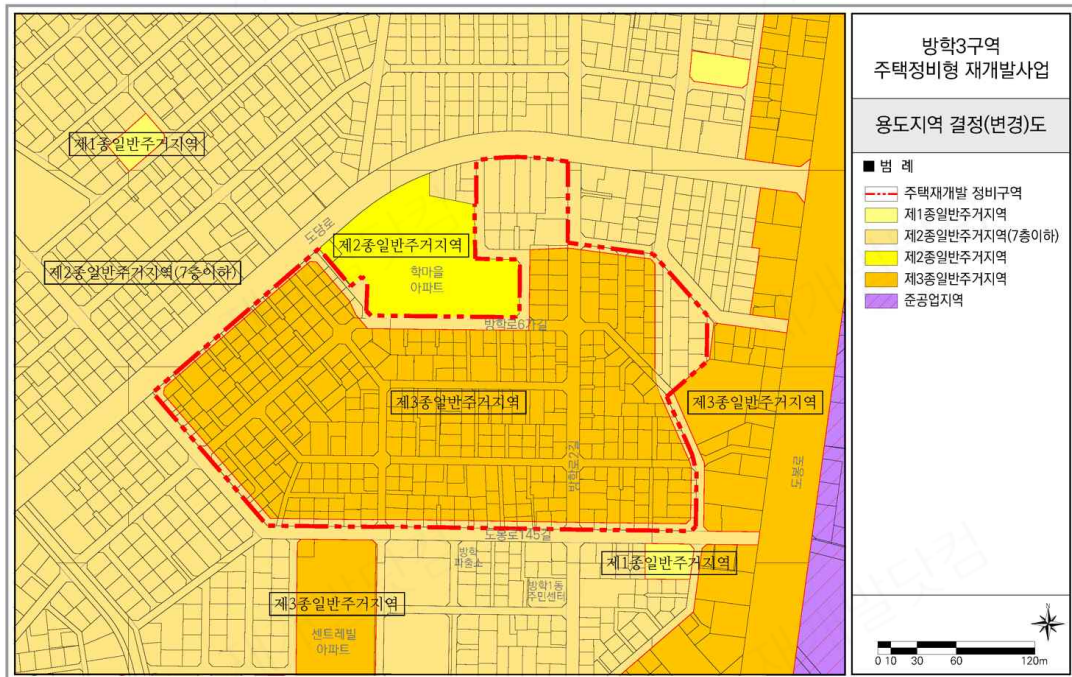
■ 정비계획 결정도



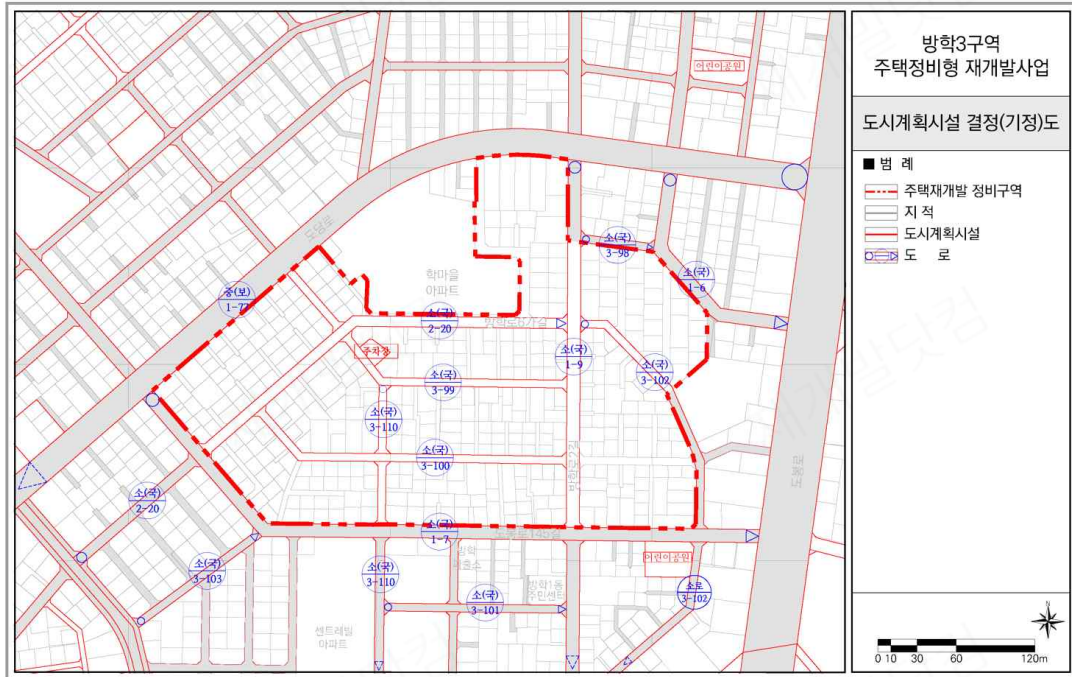
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



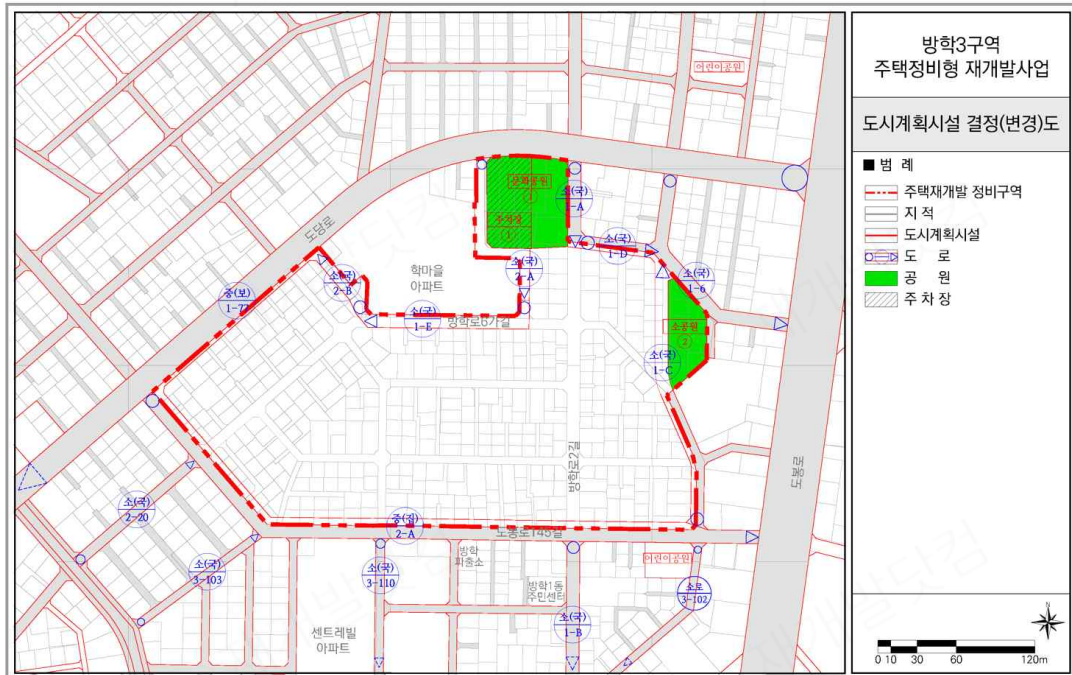
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



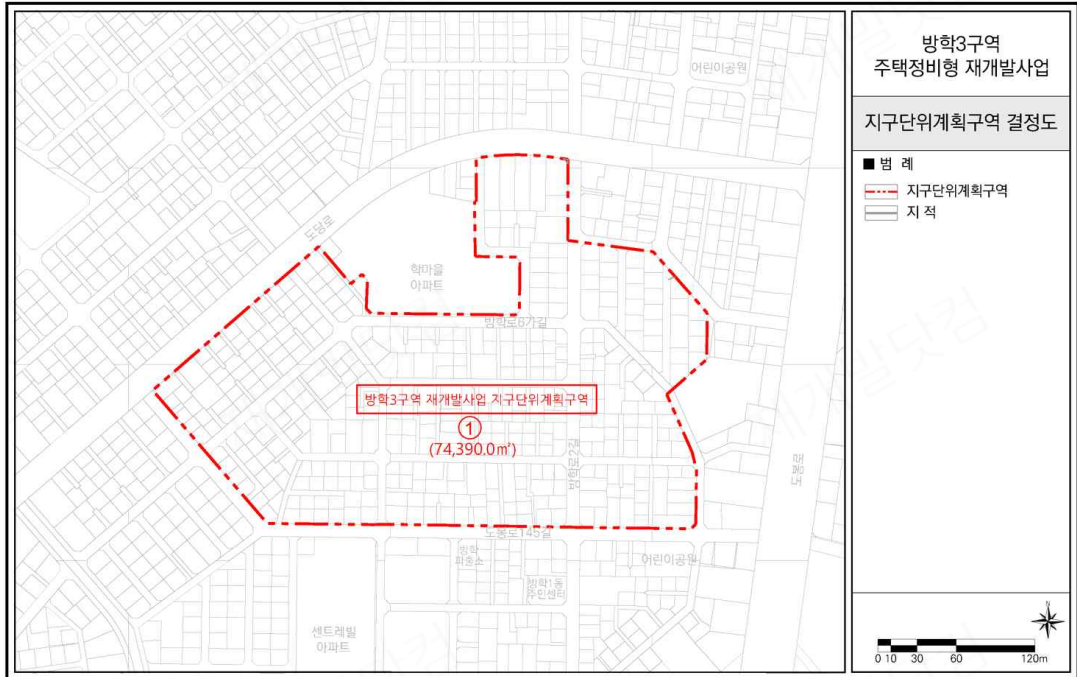
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역 결정도



■ 지구단위계획 결정도

