서울특별시고시 제2019-268호

# 도봉구 도봉동 안골마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 및 지형도면 고시

도봉구 도봉동 안골마을(도봉동 350번지 일대)에 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 관리형 주거환경개선사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제16조제2항, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

■ 구역지정사유: 정비기반시설과 공동이용시설의 확충 및 공공사업을 통해 생활환경을 개선, 공동체가 활동할 수 있는 거점공간 확보, 마을의 물리적·사회적·경제적 재생을 도모

2019년 8월 8일
서 울 특 별 시 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭: 도봉구 도봉동(안골마을) 350번지 일대 관리형 주거환경개선사업구역

나. 정비구역 지정조서

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신규 | 도봉동 안골마을 관리형 주거환경개선사업 | 도봉구 도봉동 350번지 일대 | - | 증) 25,852.8 | 25,852.8 | - |

■ 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회) 수정가결

▸ 수정사항: 건축물 용도계획, 공동개발 계획, 공공보행통로 해제, 건축한계선, 대상형 전면공지 폭원 등 세부적인 지구단위계획 내용은 금회 상정안으로 수정

다. 정비계획

1) 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대 | 구역지정 고시일로부터 4년 이내 | 도봉구청장 | 해당없음 | - |
| 주택의 보전·정비·개량 | 계획수립 이후 | 토지 등 소유자 | | |

2) 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

(1) 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역 | 25,852.8 | - | 25,852.8 | 100.0 | - |
| 합계 | | 25,852.8 | - | 25,852.8 | 100.0 | - |

3) 정비기반시설 결정조서

| 구분 | 사업명 | 사업내용 | 규모 |
|---|---|---|---|
| 안전하고 편리한 마을 | 도시가스 설치 | 도시가스 공급관 설치 | 810m |
| | 노후 상하수도 정비 | 상·하수도 정비 | 500m / 570m |
| | 화재 및 방재시설 설치 | 비상소화장치함<br>보이는 소화기<br>제설장비 설치 | 1개소<br>5개<br>1개소 |
| | CCTV 및 비상벨 설치 | 회전식 CCTV 및 비상벨 설치<br>고정식 CCTV 설치 | 2개소<br>8개 |
| | 골목길 안전확보 | 안전거울(미러시트) 설치<br>LED 볼라드 설치<br>솔라표지병 설치 | 5개<br>80개<br>230개 |
| | LED 보안등 교체 및 신설 | LED 보안등 교치 및 신설 | 41개 |
| 도봉산과 어울리는 마을 | 마을입구 강조 | 마을간판, 마을지도, 마을게시판 등 설치 | 2개소 |
| | 도로포장<br>(기반시설 정비) | 보·차도 포장 및 정비 | 400㎡ |
| | 담장 철거·정비 | 공공사업 추진시 붕괴위험 담장 철거·정비 | 12개소 |
| 이웃과 함께 살아가는 마을 | 주민공동이용시설 조성 | 건축물 신축<br>토지보상비 | 1개소<br>388㎡(후보지1) |
| | 마을정자 정비 | 마을정자 정비 | 1식 |

※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 변경될 수 있음

4) 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설

가) 도로 결정조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장(m) | 위치 | | 주요 경과지 | 사용형태 | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 97 | 8 | 국지도로 | 139 (60) | 도봉동 353-1 | 도봉동 384-4 | 안골 | 일반도로 | 도고 제25호 (1996.05.07.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지도로 | 40 (34) | 도봉동 378 | 도봉동 352-8 | 안골 | 일반도로 | 서고 제103호 (1974.07.26.) | 소로 3-525에 포함 |
| 기정 | 소로 | 3 | 525 | 6 | 국지도로 | 201 (201) | 도봉동 384-4 | 도봉동 352-35 | 안골 | 일반도로 | 서고 제543호 (2009.12.31.) | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 525 | 6 | 국지도로 | 241 (235) | 도봉동 384-4 | 도봉동 353-27 | 안골 | 일반도로 | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | 526 | 6 | 국지도로 | 19 (4) | 도봉동 344 | 도봉동 353-23 | 안골 | 일반도로 | - | - |

※ ( ) 는 정비구역 내 사항임

5) 공동이용시설 설치계획(신설)

| 구분 | 시설의 종류 | 위치 | 대지면적 (㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 위치 미확정 | 공동이용시설 | - | - | - | - | - |

※ 공동이용시설 위치 미확정 (후보지 2개소)

| 구분 | 시설의 종류 | 위치 | 대지면적 (분할전) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 후보지 1 | 공동이용시설 | 도봉동 348 | 388㎡ (955㎡) | 신축 |
| 후보지 2 | 공동이용시설 | 도봉동 287-2 | 377㎡ | 신축 |

※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 부지확보 이후 설계 및 시공과정에서 결정 예정

6) 건축물의 건축에 관한 계획

(1) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m), 최고층수 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | | | |
| 신설 | 도봉동 안골마을 관리형 주거환경개선 사업구역 | 25,852.8 | 주택 및 근린생활 | 60%이하 | 기준 : 116%<br>허용·상한 : 150% | 3층, 16m이하.<br>단, 건축심의를 통하여 4층 이하로 완화 가능 |

※ 본 대상지는 새동네·안골 지구단위계획구역으로, 건축물에 관한 계획은 지구단위계획에 따름

(2) 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 구분 | 대상건축물 | 정비개량계획 | 지원계획 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 신설 | 67동 | 존치<br>(신축, 개보수 등) | 주택개량 신축비용 융자지원<br>(서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용) | - |

※ 모든 건축물은 존치되며 주택개량비용 융자지원제도 등을 통해 주민 스스로 주택 개량

※ 서울시 관련부서 지원정책에 따라 변경가능

7) 교통 및 동선처리계획: 해당사항 없음

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경보전 | 자연환경 | • 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화<br>• 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보<br>• 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장 | - |
| | 생활환경 | • 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성 | - |
| | 사업시행시 환경영향 | • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 | - |
| 재난방지 | 풍수해 | • 도봉산 아래에 위치한 정비구역의 입지적 조건을 고려하여 노후 상하수관 교체<br>• 구역 내 폭우와 태풍으로 인한 각종 재해를 사전에 예방하고 재해발생시 신속한 대응이 이루어지도록 풍수해 대책을 수립하고 시행<br>- 풍수해 예방 및 피해복구에 관한 계획 수립<br>- 풍수해 대비 비상연락망 등 대응체계 구축 및 수시점검 시행<br>- 붕괴위험 옹벽, 저지대 침수지역, 공가 등 사전예방 조치<br>- 풍수해 발생시 긴급동원 체계 구축 및 신속한 복구체제 확립 | - |
| | 화재 | • 구역내 소방차량 진입이 어려운 지역(골목길 등)은 화재발생을 대비하여 비상소화장치함 및 보이는 소화기를 비치<br>• 개별 주택 신축 시 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하도록 함 | - |

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 관계법령에 따름

- 대상지 반경 200m이내 도봉고등학교가 입지하고 있음
- 대상지 일부가 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 같은법 시행령 제21조에 의거 교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당
- 향후 정비사업 진행시 교육환경에 위해한 시설 입지 지양

10) 주민공동체 활성화 방안

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 주민공동체 운영회 구성 | • 정비계획 결정 이후 주민 10%이상 동의를 얻어 주민공동체운영회 승인예정 (도봉구청장)<br>• 열린운영회 구성으로 주민의 참여기회 제공<br>• 주민공동이용시설을 거점으로 마을축제, 마을공동체 서비스, 마을기업 등을 기획하고 관리 및 운영 | – |
| 주민공동체 활성화 방안 | • 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체활성화를 위한 프로그램 발굴, 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등) | – |

11) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

| 구분 | 계획내용 | 계획실현방안 |
|---|---|---|
| 자연 감시 | • 보행을 통한 자연감시 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비 등을 통하여 조도개선 | • LED보안등 교체·신설(41개소)<br>• 안전거울(5개소),LED볼라드 (240m), 솔라표지병(230m) 설치 |
| | • 골목길은 전방시야 확보 및 고립된 공간으로 연결되지 않도록 적절한 보행폭 확보 | • 건축한계선 계획을 통해 골목길 내 전면공지 확보 |
| | • 투시형 벽(담장) 또는 낮은 높이의 담장을 설치하여 주변 감시와 골목길 활용성 증대 | • 담장은 미설치를 권장하나, 부득이하게 설치할 경우 높이 1.2m이하, 식대 담장 또는 투시형 담장 설치권장 |
| 영역성 강화 | • 등산객 등 외지인이 마을내를 방황하지 않도록 유도하기 위하여 마을의 영역성 강화 | • 마을간판 및 마을지도 설치 (2개소) |
| | • 방치된 노후 자투리 공간을 쌈지형 공지나 화단 등을 조성하여 주민을 위한 생활 공간으로 조성하여 영역성 강화 | • 쌈지형공지 조성 (1개소) |
| | • 담장이나 벽면에는 지역 이미지와 환경을 고려한 도색이나 벽화 등의 적용을 권장<br>• 건물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도 | • 도봉산 인접 지역인 점을 고려하여 건물 형태 및 외관계획 |
| 활동의 활성화 | • 주민들의 교류 및 활동성 강화를 위한 공동체 활동 확대<br>• 주민공동이용시설을 중심으로 한 마을공동체 프로그램 활성화 | • 공동이용시설 조성 (1개소) |
| | • 자투리 공지, 쌈지형 공지 조성 등을 통해 주민 활동공간 조성 | • 쌈지형공지 조성 (1개소) |
| 유지 관리 | • 공동이용시설의 운영 및 마을환경의 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 | • 주민공동체운영회 구성 및 운영 |
| 방범용 CCTV 설치 | • 방범용 CCTV는 마을 내 범죄취약 공간을 중심으로 효율성(가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 | • 회전식 CCTV 및 비상벨 설치 (2개소) |
| | • 마을 내 주요도로의 고정적 감시를 위하여 고정식 CCTV 설치 | • 고정식 CCTV설치 (4개소) |
| 방범 거점 조성 | • 마을 공동체 활동을 위한 공동이용시설을  설치하여 방범거점 역할을 할수 있도록 조성 | • 공동이용시설 조성 (1개소) |

12)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용) 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

(1) 가구 및 획지 등에 관한 사항

가) 최대개발규모

| 구분 | 적용범위 | 최대개발규모(㎡) | 계획내용 |
|---|---|---|---|
| 기정 | 구역전체 | - | • 최대개발규모 적용배제 |
| 변경 | 구역전체 | 330㎡이하. 단, 구심의를 통해 500㎡까지 완화가능 | • 기존 단일필지, 계획지침이 적용된 대지(필지분할가능선, 공동개발), 소규모주택정비사업 시행시 최대개발규모 적용 배제 |

나) 가구, 획지 및 공동개발계획

- 기정

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 가구계획 | | • 일단의 도로 또는 구역계로 구분되는 블록을 가구로 지정 | 5개 가구 |
| 획지계획 | | • 안골 북측지역 : 동일소유자 필지, 3개 획지<br>• 안골 349번지 일대 : 블록개발 유도, 6개 획지 | 9개 획지 |
| 공동개발 | 지정 | • 과소 필지, 맹지형 필지 | 3개 지정 |
| | 권장 | • 부정형 필지 | 2개 권장 |

- 변경

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 가구계획 | | • 일단의 도로 또는 구역계로 구분되는 블록을 가구로 지정 | 변경없음 |
| 획지계획 | | • 획지계획 삭제 | 0개 획지 |
| 공동개발 | 지정 | • 공동개발 지정계획 삭제 | 0개 지정 |
| | 권장 | • 맹지형필지, 과소필지 면적의 2/3미만 필지(60㎡) | 10개 권장 |

※ 과소필지는「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제2조 9항에 따라 토지면적이 90㎡ 미만인 토지를 말함

※ 과소필지 면적의 2/3미만필지는 계획지침(건축한계선 등)을 제외한 면적으로 산정

※ 안골지역은 기 동일인 소유, 기개발된 대지는 공동개발 계획을 예외로 함

- 자율적 공동개발

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 기정 | • 결정도에 제시되지 않은 인접 필지간 자율적 공동개발은 최대개발규모 범위내에서 개발가능<br>• 안골지역 획지간 자율적 공동개발 가능 | 획지계획 삭제에 따른 문구 삭제 |
| 변경 | • 결정도에 제시되지 않은 인접 필지간 자율적 공동개발은 최대개발규모 범위내에서 개발가능 | |

(2) 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 용도(허용용도/권장용도)

- 기정

| 구 분 | 도면표시 | 전 층 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 허용용도 / 권장용도 | 허용용도 A, C | • 단독주택, 연립주택<br>• 다세대주택, 다가구주택(대지면적 200㎡이하 4세대이하, 200㎡~300㎡ 6세대이하, 단 필지규모가 300㎡이상일 경우 75㎡를 초과할 때마다 1세대를 추가로 허용토록 하며 획지④,⑤,⑥,⑦,⑧,⑨는 세대수 제한을 배제함)<br>• 제1종근린생활시설<br>• 문화 및 집회시설 중 전시장<br>• 종교시설 중 종교집회장<br>• 수련시설 중 유스호스텔(15m이상의 도로에 20m이상 접할 것)<br>• 운동시설(12m이상의 도로에 12m이상 접할 것)<br>• 자동차 관련시설 중 주차장<br>• 관광숙박시설(사업승인 규모 : 5,000㎡ 이상, 15m이상 도로에 20m이상 접할 것)<br>• 제2종근린생활시설(청소년게임제공업 시설, 복합유통게임제공업 시설, 인터넷컴퓨터게임제공업 시설, 노래연습장, 단란주점, 안마시술소 허용제외).<br>단, 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하인 것에 한함. | – |
| | 권장용도 a | • 제1종근린생활시설 중 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 약국<br>• 노유자시설<br>• 교육연구시설 중 도서관 | |

- 변경

| 구 분 | 도면표시 | 전 층 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 허용용도 / 권장용도 | 허용용도 B | • 단독주택, 연립주택<br>• 다세대주택, 다가구주택(대지면적 200㎡이하 4세대이하, 200㎡~300㎡ 6세대이하, 단 필지규모가 300㎡이상일 경우 75㎡를 초과할 때마다 1세대를 추가로 허용토록 하며, 소규모 주택정비사업 시행시 세대수 제한을 배제함)<br>• 제1종근린생활시설<br>• 문화 및 집회시설 중 전시장<br>• 수련시설 중 유스호스텔(15m이상의 도로에 20m이상 접할 것)<br>• 운동시설(12m이상의 도로에 12m이상 접할 것)<br>• 자동차 관련시설 중 주차장<br>• 관광숙박시설(사업승인 규모 : 5,000㎡ 이상, 15m이상 도로에 20m이상 접할 것)<br>• 제2종근린생활시설(청소년게임제공업 시설, 복합유통게임제공업 시설, 인터넷컴퓨터게임제공업 시설, 노래연습장, 단란주점, 안마시술소 허용제외).<br>단, 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하인 것에 한함<br>• 노유자시설 | – |
| | 권장용도 b | • 제1종근린생활시설 중 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 약국<br>• 교육연구시설 중 도서관 | |

나) 건축물의 밀도 및 높이 결정: 변경없음

- 용적률 인센티브 기준(기정)

<table>
<tr><td colspan="3">구 분</td><td colspan="3">계 획 내 용</td></tr>
<tr><td colspan="3">가구번호</td><td colspan="3">B1~5</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">제1종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준 / 허용·상한 용적률</td><td colspan="3">116% / 150%이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">중점계획목표</td><td colspan="3">대지내 공지 및 자연친화적 건축물 활성화</td></tr>
<tr><td colspan="2">항 목</td><td>세 분</td><td>완 화 기 준</td><td colspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="5">유도형</td><td>공동개발</td><td>권장</td><td>• 기준용적률 × 0.05</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>• 기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>대지내공지</td><td>쌈지형, 침상형, 공개공지</td><td>• 기준용적률 × {(제공면적 – 의무면적) / 대지면적} × 1.8</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시경관 개선</td><td>경사형 지붕</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>담장미설치</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">규제형</td><td>획지계획</td><td>획지단위개발</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>지정</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>대지내공지</td><td>건축한계선</td><td>• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×1.8</td><td colspan="2">• 대지내 공지 및 대지내 통로 인센티브는 동일 공지에 대해서 중복적용하지 않음</td></tr>
<tr><td>대지내통로</td><td>보차혼용통로 공공보행통로</td><td>• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×2.0</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td rowspan="7">의무형</td><td rowspan="7">환경친화적 건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) ×0.4</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>• 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.2</td><td colspan="2">• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용<br>• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장, 투수성 포장</td><td>• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>• 기준용적률×0.1</td><td colspan="2">• 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>• 기준용적률×0.1</td><td colspan="2">• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지 사용</td><td>• 기준용적률×0.2</td><td colspan="2">• 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td colspan="3"><table><tr><td>구분</td><td>에너지절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브 량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.16</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.1</td></tr></table></td></tr>
</table>

- 용적률 인센티브 기준(변경)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">가구번호</td><td colspan="3">B1~5</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">제1종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준 / 허용·상한 용적률</td><td colspan="3">116% / 150%이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">중점계획목표</td><td colspan="3">대지내 공지 및 자연친화적 건축물 활성화</td></tr>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>완 화 기 준</th><th colspan="2">비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">계획<br>유도</td><td>공동개발</td><td>권장</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>• 기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>필지분할 가능선</td><td>권장</td><td>• 기준용적률 × 0.05</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시경관 개선</td><td>경사형 지붕</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>담장미설치</td><td>• 기준용적률 × 0.1</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내공지</td><td>쌈지형,<br>침상형,<br>공개공지</td><td>• 기준용적률 × {(제공면적 – 의무면적) /<br>대지면적} × 1.8</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×1.8</td><td colspan="2" rowspan="2">• 대지내 공지 및 대지내 통로 인센티브는 동일 공지에 대해서 중복 적용하지 않음</td></tr>
<tr><td>대지내통로</td><td>보차혼용통로<br>공공보행통로</td><td>• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×2.0</td></tr>
<tr><td rowspan="8">친환경</td><td rowspan="8">환경친화적 건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) ×0.4</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>• 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.2</td><td colspan="2">• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용<br>• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장,<br>투수성 포장</td><td>• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2</td><td colspan="2">–</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>• 기준용적률×0.1</td><td colspan="2">• 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>• 기준용적률×0.1</td><td colspan="2">• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지 사용</td><td>• 기준용적률×0.2</td><td colspan="2">• 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담</td></tr>
<tr><td>에너지<br>절약계획 도입</td><td colspan="3">
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브 량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.16</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.1</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

다) 건축물의 배치 및 형태

- 기정

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 건축물 배치 | 방향 | • 건축물의 방향은 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 | 서울특별시고시 제2013-245호 |
| | 배치 | • 이웃건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함 | |
| | 건축한계선 | • 1m, 도로중심에서 3m, 1m~4m (획지④~⑨), 3m~6m(보차혼용통로) | 결정도참조 |
| 건축물 형태 및 외관 | 지붕 | • 도봉산 주변 경관과 조화롭고 다양한 경관 창출을 유도하기 위해 지붕의 형태는 경사형 지붕을 권장<br>• 지붕의 경사도는 3/10~7/10 이내로 설정 | - |
| | 1층부 | • 상업용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리권장 | - |
| | 외벽 | • 상업용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨<br>• 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질(흙, 돌, 나무 등) 이용 권장 | - |
| | 색채 | • 도봉산과 인접지인 점을 고려하여 주조색은 적색·녹색계열의 중명도로 하여 부분색은 고명도로 함 | - |

- 변경

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 배치 | 방향 | • 건축물의 방향은 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 | - |
| | 배치 | • 이웃건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함 | - |
| | 건축한계선 | • 도로경계선으로부터 1m, 지적상 도로중심으로부터 2m~3m, 건축한계선 2m~6m | 결정도참조 |
| 건축물 형태 및 외관 | 지붕 | • 도봉산 주변 경관과 조화롭고 다양한 경관 창출을 유도하기 위해 지붕의 형태는 경사형 지붕을 권장<br>• 지붕의 경사도는 3/10~7/10 이내로 설정 | 민간부분 시행지침 제25조 참조 |
| | 1층부 | • 상업용도의 건축물은 1층 면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리권장 | 민간부분 시행지침 제22조 참조 |
| | 외벽 | • 상업용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨<br>• 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질(흙, 돌, 나무 등) 이용 권장 | 민간부분 시행지침 제23조 참조 |
| | 색채 | • 도봉산과 인접지인 점을 고려하여 주조색은 적색·녹색계열의 중명도로 하여 부분색은 고명도로 함 | |

라) 대지내 공지 및 통로 등

- 기정

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지내공지 | 쌈지형공지 | • 위치 : 획지④, 획지⑤, 획지⑦, 획지⑧<br>• 최소 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상 | 결정도참조 |
| | 전면공지 | • 차도형 전면공지<br>– 1m, 도로중심에서 3m, 1m~4m (획지④~⑧)<br>• 대상형 전면공지 : 4m (획지 ⑨) | 결정도참조 |
| 통로 | 보차혼용통로 | • 위치(3개소)<br>– 도봉동 352-16 352-25번지 및 ①획지, 도봉동 384-10 및 383번지, 도봉동 352-27일대<br>• 폭원 : 6m , 4m | 결정도참조 |
| | 공공보행통로 | • 위치(1개소) : 획지⑦<br>• 폭원 : 4m | 결정도참조 |

- 변경

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지내공지 | 쌈지형공지 | • 위치 : 도봉동 348번지<br>• 최소 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상 | 결정도참조 |
| | 전면공지 | • 차도형 전면공지<br>– 도로경계선으로부터 1m, 지적상 도로중심으로부터 2m~3m, 건축한계선 2m~6m<br>• 대상형 전면공지 : 2m (도봉동 287-2번지 일대) | 결정도참조 |
| 통로 | 보차혼용통로 | • 위치(6개소)<br>– 도봉동 352-25 일대, 384-10 일대, 352-27 일대, 287-2일대,<br>384-2일대, 287일대<br>• 폭원 : 6m , 4m | 결정도참조 |

2. 관련도면: 붙임참조

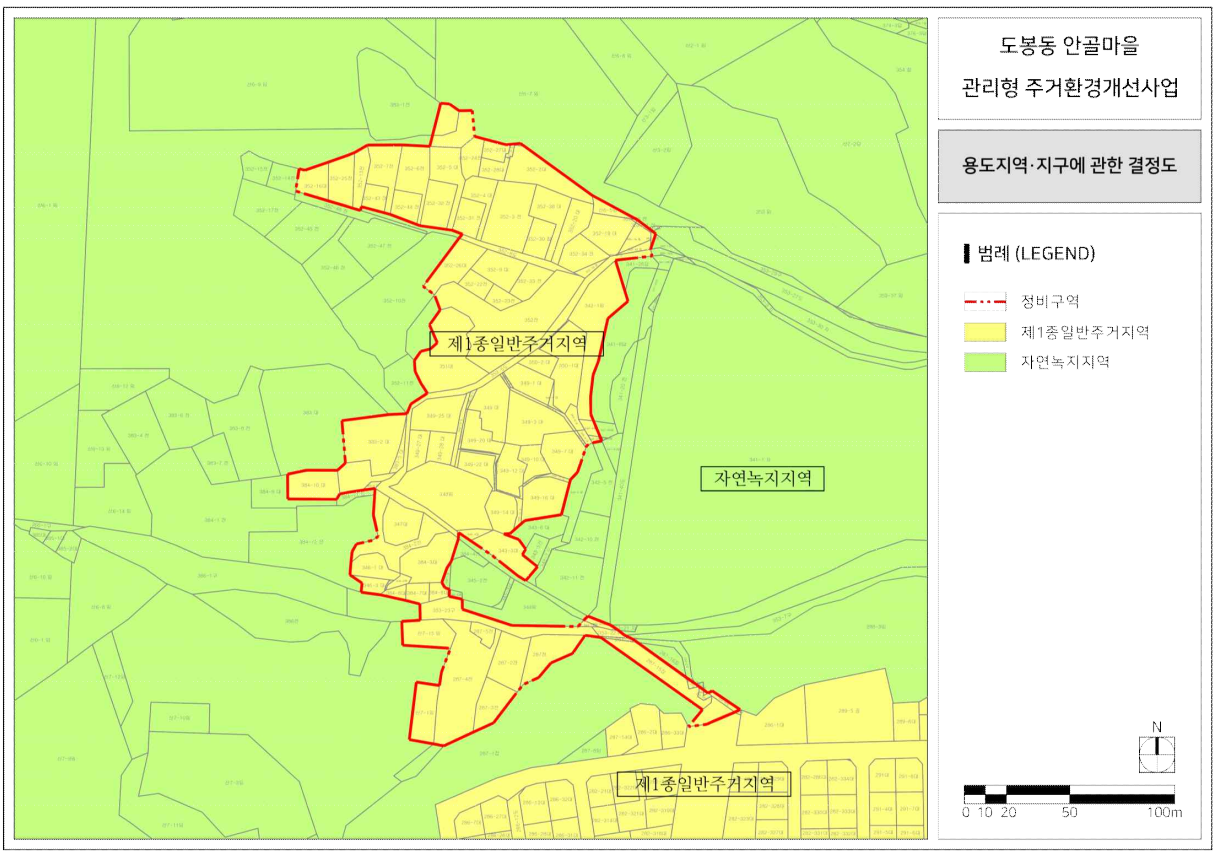
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시

3. 고시 관련된 세부 내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과, ☎02-2133-7249) 및 도봉구(도시계획과, ☎02-2091-3563)에 비치되었으며 열람할 수 있습니다.

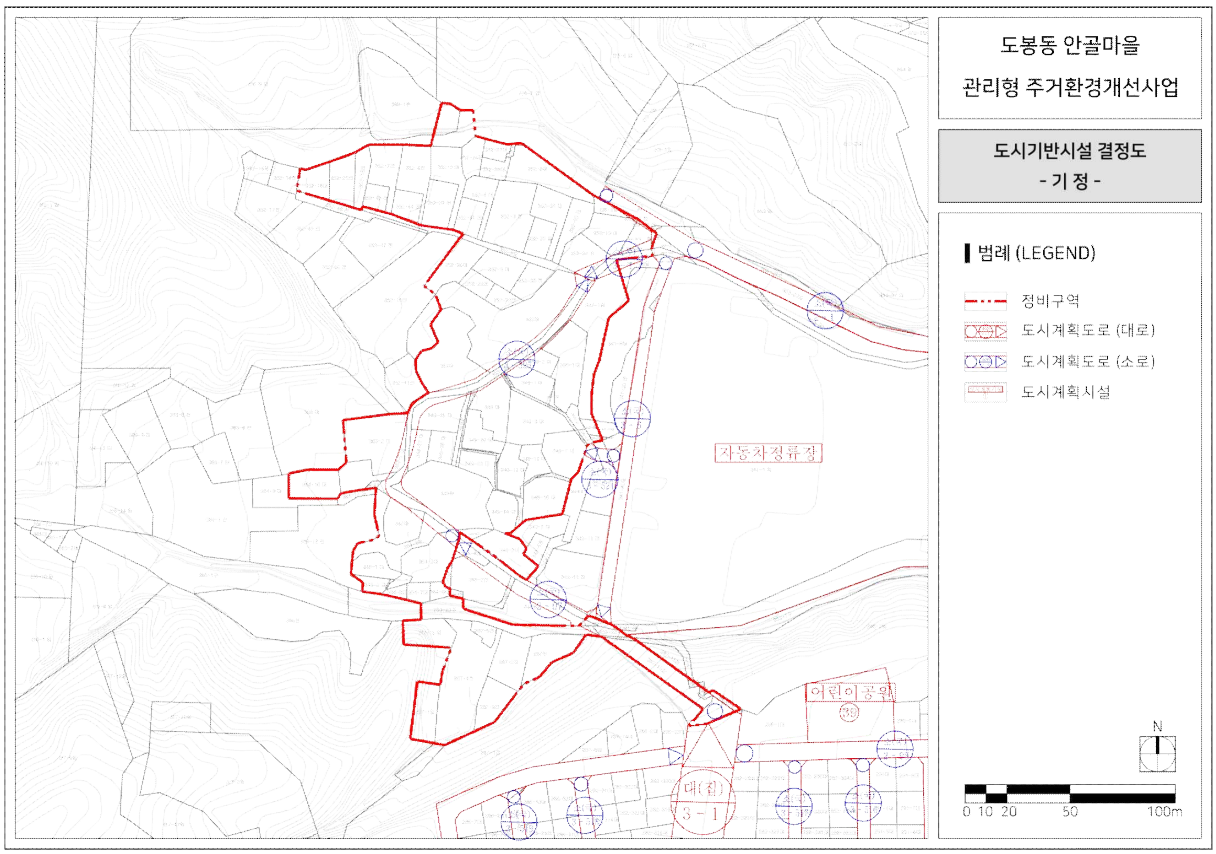
## ■ 정비구역 결정도

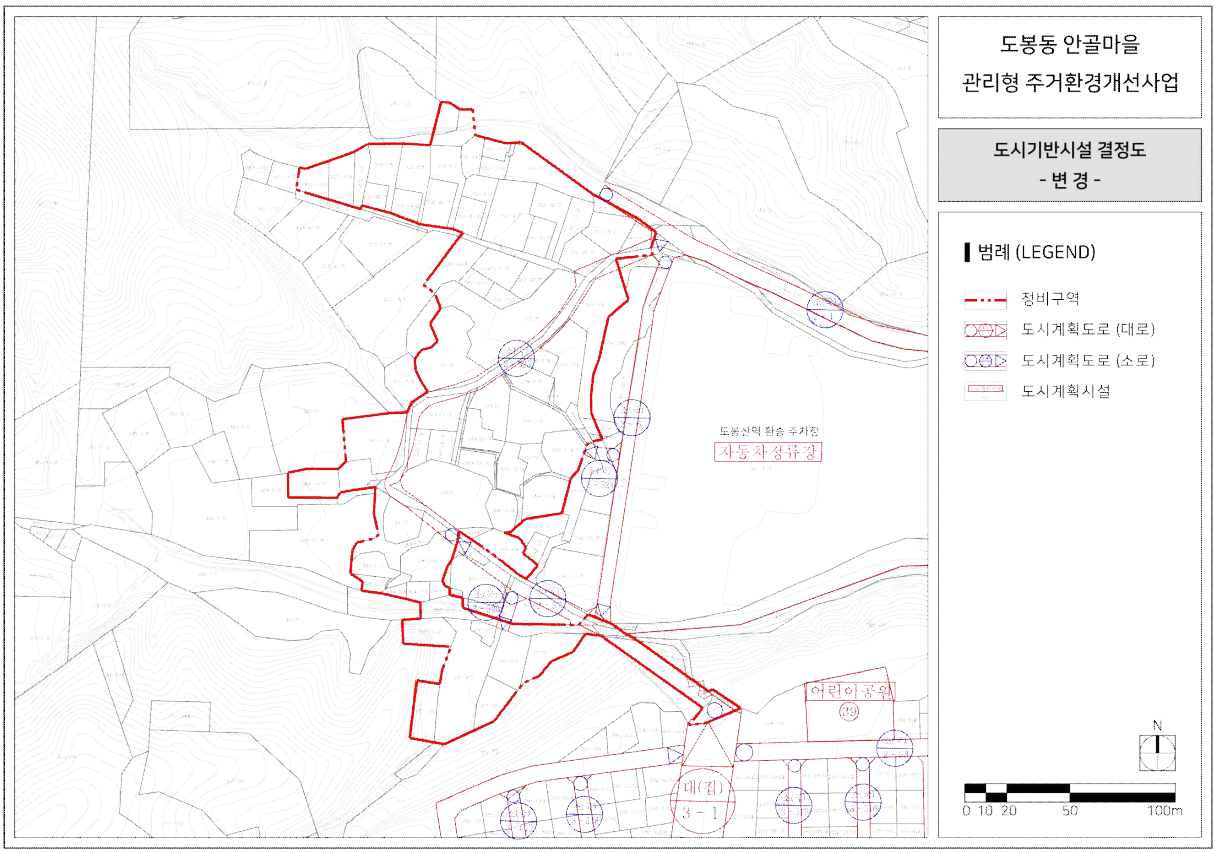
## ■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도



## ■ 도시계획시설 결정도

- 기정




-변경