

◆ 서울특별시고시 제2026-369호

**길음재정비촉진지구 변경 지정,
재정비촉진계획(길음5구역) 변경(경미한) 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-263호(2008.07.31), 서울특별시고시 제2008-504호(2009.01.02.), 서울특별시고시 제2009-111호(2009.03.19.), 서울특별시고시 제2010-128호(2010.04.08.), 서울특별시고시 제2010-136호(2010.04.15.), 서울특별시고시 제2011-108호(2011.04.28), 서울특별시고시 제2011-143호(2011.06.02), 서울특별시고시 제2011-308호(2011.10.20), 서울특별시고시 제2011-316호(2011.10.27.), 서울특별시고시 제2012-205호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-224호(2012.08.23.), 서울특별시고시 제2012-307호(2012.11.15.), 서울특별시고시 제2014-97호(2014.03.20.), 서울특별시고시 제2014-262호(2014.07.17), 서울특별시고시 제2015-121호(2015.05.07.), 서울특별시고시 제2015-233호(2015.08.06.), 서울특별시고시 제2015-331호(2015.10.22.), 서울특별시고시 제2016-327호(2016.10.20.), 서울특별시고시 제2017-365호(2017.10.19.), 서울특별시고시 제2018-300호(2018.09.20.), 서울특별시고시 제2018-359호(2018.11.08.), 서울특별시고시 제2019-20호(2019.01.10.), 서울특별시고시 제2019-30호(2019.01.17.), 서울특별시고시 제2021-628호(2021.11.18.), 서울특별시고시 제2022-42호(2022.01.27.), 서울특별시고시 제2023-141호(2023.04.20.), 서울특별시고시 제2024-467호(2024.10.04.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 길음 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진 지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 25일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
길음재정비촉진지구	주거지형	성북구 길음동, 624, 971일대	1,250,264.23	감) 63.0	1,250,201.23	・ 기존지구 : 변경 - 950,812.73㎡ → 950,749.73㎡ ・ 확장지구 : 변경없음 - 299,451.5㎡

※ 변경사유 : 길음5재정비촉진구역 지적측량 결과 반영에 따른 지구면적 변경

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)

가. 기준년도 : 2007년

나. 목표년도 : 기정 - 2027년 / 변경 - 2032년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항 (변경)

구 분		구역명	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			1,250,264.23	감) 63.0	1,250,201.23	－
기존지 구	촉진 구역	길음1구역	48,406.00	－	48,406.00	－
		길음2구역	125,100.00	－	125,100.00	－
		길음4구역	91,728.00	－	91,728.00	－
		길음5구역	29,016.80	－	29,016.80	－
		길음6구역	54,535.40	－	54,535.40	－
		길음7구역	32,480.60	－	32,480.60	－
		길음8구역	103,104.50	－	103,104.50	－
		길음9구역	67,093.60	－	67,093.60	－
		길음3재정비촉진구역	20,157.60	－	20,157.60	－
		길음5재정비촉진구역	36,333.90	감) 63.0	36,270.90	－
		길음역세권 재정비촉진구역	13,449.00	－	13,449.00	－
		길음시장정비구역	10,470.00	－	10,470.00	－
	존치 지역	길음지구단위계획구역	26,566.40	－	26,566.40	－
		태영·경남아파트 등	281,260.83	－	280,314.93	－
		길음4재정비촉진구역	12,056.00	－	12,056.00	－
소 계			950,812.73	감) 63.0	950,749.73	－
확장 지구	촉진 구역	길음1재정비촉진구역	107,477.70	－	107,477.70	－
		길음2재정비촉진구역	105,324.70	－	105,324.70	－
	존치 지역	길음1존치관리구역	19,023.00	－	19,023.00	－
		길음2존치관리구역	7,788.10	－	7,788.10	－
		길음3존치관리구역	59,838.00	－	59,838.00	－
	소 계			299,451.50	－	299,451.50

※ 변경사유 : 길음5재정비촉진구역 지적측량 결과 반영에 따른 구역면적 변경

5. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항 (변경)

가. 길음5재정비촉진구역 외 촉진구역 (변경없음)

나. 길음5재정비촉진구역 (변경)

1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	길음5재정비촉진구역 (주택정비형재개발사업)	성북구 정릉동 175번지 일대	36,333.9	감) 63.0	36,270.9	-

※ 변경사유 : 길음5재정비촉진구역 지적측량 결과 반영에 따른 구역면적 변경

2) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

< 기 정 >

구 분	내 용			
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.35% ⇒ (4,881.90억원 - 3,450.48억원) / 1,426.48억원 × 100 = 100.35% - 총수입 추정 : 4,881.90억원 - 총지출 추정 : 3,450.48억원 - 종전자산총액 추정 : 1,426.48억원			
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 : 2022년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함. 공동주택가격 보정률은 실거래된 공동주택의 실거래가격을 2022년 공동주택 공시가격으로 나눈 값의 산술 평균치(1.2726) - 비공동주택 : 2022년 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함. 토지가격 보정률 : 실거래사례의 토지가격(단가)을 2022년 개별공시지가로 나눈 값의 산술 평균치(1.3831) 실거래사례의 토지가격은 실거래가액에서 건물가격을 공제하여 추정함.			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용39㎡형	3.20억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.35%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용49㎡형	3.96억원		
	전용59㎡형	5.24억원		
	전용84㎡형	6.51억원		
	전용105㎡형	7.75억원		

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 성북구 추정분담금 검증위원회 검증(23.02.09)을 거친 사항으로, 향후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

< 변경 >

구 분	내 용																														
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 106.05% ⇒ (7,014.68억원 - 4,718.91억원) / 2,164.66억원 × 100 = 106.05% - 총수입 추정 : 7,014.68억원 - 총지출 추정 : 4,718.91억원 - 종전자산총액 추정 : 2,164.66억원(현금청산 추정가액 제외)																														
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 : 2025년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함. 공동주택가격 보정률은 인근 거래사례 및 감정평가사례를 종합 참작하되, 구역내 거래사례와 2025년 공동주택가격(공시가격)의 격차율의 평균치를 보정률로 결정 [2025년 공동주택가격(공시가격)×2.74배] - 비공동주택 : 2025년 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함. 토지가격 보정률 : 실거래사례의 토지가격(단가)을 2025년 개별공시지가로 나눈 값의 산술 평균치(1.85) 실거래사례의 토지가격은 실거래가액에서 건물 추정가격을 공제하여 추정하고, 건물가격은 구조별 용도별 채원조달원가에 간가수정하여 추정함. ※ 종전자산 추정액은 감정평가한 것이 아닌, 개략적인 추정치이며, 종전자산 가격은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 구청이 선정한 2개 감정평가법인이 평가한 감정평가액(산술 평균)으로 산정하므로 본 추정치와 감정평가액은 차이가 있을 수 있음.																														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="3">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td rowspan="7">공동 주택</td><td>전용39㎡형</td><td>4.27억원</td><td rowspan="7">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.05%)</td><td rowspan="7">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용49㎡형</td><td>5.95억원</td></tr><tr><td>전용59(A)㎡형</td><td>8.37억원</td></tr><tr><td>전용59(B)㎡형</td><td>8.30억원</td></tr><tr><td>전용84㎡(A)형</td><td>9.91억원</td></tr><tr><td>전용84㎡(B)형</td><td>9.77억원</td></tr><tr><td>전용99㎡형</td><td>11.40억원</td></tr><tr><td rowspan="3">근린 생활 시설</td><td rowspan="3">전용 45㎡형</td><td>근생1</td><td>6.42억원</td></tr><tr><td>근생2</td><td>5.07억원</td></tr><tr><td>근생3</td><td>4.26억원</td></tr></table> ※ 상기는 전용면적 45㎡를 분양신청 시를 기준으로 한 평균적 추정분담금을 표시한 것임. 위 금액은 개략적인 추정치로서 향후 변동될 수 있음.	권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	공동 주택	전용39㎡형	4.27억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.05%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용49㎡형	5.95억원	전용59(A)㎡형	8.37억원	전용59(B)㎡형	8.30억원	전용84㎡(A)형	9.91억원	전용84㎡(B)형	9.77억원	전용99㎡형	11.40억원	근린 생활 시설	전용 45㎡형	근생1	6.42억원	근생2	5.07억원	근생3	4.26억원
권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																											
공동 주택	전용39㎡형	4.27억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.05%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																											
	전용49㎡형	5.95억원																													
	전용59(A)㎡형	8.37억원																													
	전용59(B)㎡형	8.30억원																													
	전용84㎡(A)형	9.91억원																													
	전용84㎡(B)형	9.77억원																													
	전용99㎡형	11.40억원																													
근린 생활 시설	전용 45㎡형	근생1	6.42억원																												
		근생2	5.07억원																												
		근생3	4.26억원																												

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 사업시행계획인가 신청 총회 개최 전 성북구 추정분담금 검증위원회 검증(‘26.03.11.)을 거친 사항으로, 향후 권리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3) 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		36,333.9	감) 63.0	36,270.9	100.0%	—
정비 기반 시설 등	소 계	9,551.8	감) 186.8	9,365.0	25.8%	—
	도 로	5,970.1	감) 126.0	5,844.1	16.1%	—
	공 원	2,046.7	감) 63.9	1,982.8	5.5%	현황공원 : 2,922.0㎡
	사회복지시설	1,335.0	감) 11.0	1,324.0	3.7%	정릉종합사회복지관, 성북여성회관,
	치안센터	200.0	증) 14.1	214.1	0.6%	치안센터 이전설치
택지 (획지)	소 계	26,782.1	증) 123.8	26,905.9	74.2%	—
	공동주택	26,782.1	증) 123.8	26,905.9	74.2%	공동주택 및 부대복리시설

※ 변경사유 : 지적측량 결과 반영에 따른 토지이용계획 용도별 면적 변경

4) 용도지역 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		36,333.9	감) 63.0	36,270.9	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	36,333.9	감) 63.0	36,270.9	100.0	—

※ 변경사유 : 지적측량 결과 반영에 따른 제3종일반주거지역 면적 변경

5) 도시계획시설 설치계획 (변경)

가) 도로 (변경없음)

■ 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	3	58	25~28 (28)	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	—	‘36.12.26. (총고시제722호)	—
기정	중로	2	485	15	집산 도로	122	정릉동 183-14	정릉동 181-7	일반도로	—	서고 제2010-128호 (2010.04.08.)	—
기정	중로	2	418	15~20	집산 도로	740 (250)	정릉동 966-8	정릉동 222-36	일반도로	—	서고 23 (74.03.02.)	—
기정	소로	3	121	6~10 (10)	국지 도로	160 (40)	정릉동 181-9	정릉동 186-41	일반도로	—	서고 105 (83.02.24.)	—
기정	소로	2	278	8	집산 도로	136	정릉동 178-69	정릉동 178-90	일반도로	—	서고 제2023-141호 (2023.04.20.)	—
기정	소로	3	122	6	국지 도로	50	정릉동 181-5	정릉동 181-49	일반도로	—	서고 제2023-141호 (2023.04.20.)	—

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

나) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	④	공원	어린이공원	정릉동 183-44번지 일대	2,046.7	감) 63.9	1,982.8	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공원	- 어린이공원 면적 축소 - 면적 : 2,046.7㎡→1,982.8㎡	지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 어린이공원 면적 축소

다) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공공 청사	치안센터	정릉동 170-20번지 일대	200.0	증) 14.1	214.1	서고 제2023-141 (2023.04.20.)	치안센터

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	개별법에 따름

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 치안센터 면적 증가 - 면적 : 200.0㎡→214.1㎡	지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 치안센터 면적 증가

라) 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	②	사회 복지시설	-	정릉동 183-10번지 일대	1,335.0	감) 11.0	1,324.0	서고 제2023-141 (2023.04.20.)	정릉종합 사회복지관, 성북여성회관

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
②	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	개별법에 따름

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	●사회복지시설 면적 축소 － 면적 : 1,335.0㎡→1,324.0㎡	●지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 사회복지시설 면적 축소

6) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분 (시설의 종류)		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주민 공동 시설	경로당	정릉동 정릉동 175번지 일대	230.0	증) 177.11	407.11	－
	주민공동시설		－	증) 1,397.71	1,397.71	－
	주민운동시설(실내/외)		930.0	감) 894.06	35.94	－
	문고(작은도서관)		360.0	증) 278.88	638.88	－
	보육시설(어린이집)		335.0	증) 203.27	538.27	－
	다함께돌봄센터		100.0	증) 12.84	112.84	－
	어린이놀이터		1,010.0	감) 39.66	970.34	－
	유아놀이터		－	증) 126.28	126.28	－
	스카이라운지1		－	증) 172.66	172.66	－
	스카이라운지2		－	증) 215.83	215.83	－
	맘스스테이션		－	증) 106.45	106.45	－
계			2,965.0	증) 1,757.31	4,722.31	－
관리사무소			100.0	증) 64.52	164.52	－
경비실			65.0	감) 49.40	15.60	－

※ 변경사유 : 통합심의 결과 반영에 따른 공동이용시설 면적 변경

7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	길음5재정비촉진구역	36,333.9	정릉동 175번지 일대	150	－	－	150	－	－
변경	길음5재정비촉진구역	36,270.9	정릉동 175번지 일대	150	－	－	150	－	－

※ 변경사유 : 지적측량 결과 반영에 따른 구역면적 변경

나) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			층수 (높이)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	계획	상한	
기정	길음5 재정비 촉진구역	36,333.9	택지1	26,782.1	정릉동 175번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	230 이하	279.78 이하	290 이하	30층 이하
			택지2	200.0	정릉동 170-20번지 일대	공공청사 (치안센터)	50% 이하	-	-	250 이하	개별법에 따름
			택지3	1,355.0	정릉동 183-10번지 일대	사회복지시설	50% 이하	-	-	250 이하	
변경	길음5 재정비 촉진구역	36,270.9	택지1	26,905.9	정릉동 175번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	230 이하	280.96 이하	290 이하	33층 이하 (104m 이하)
			택지2	214.1	정릉동 170-20번지 일대	공공청사 (치안센터)	50% 이하	-	-	250 이하	개별법에 따름
			택지3	1,324.0	정릉동 183-10번지 일대	사회복지시설	50% 이하	-	-	250 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	○ 건립예정세대수 : 808세대 - 전용면적 40㎡이하 : 74세대 (9.2%) [임대 : 42세대] - 전용면적 40㎡ ~ 50㎡ : 89세대 (11.0%) [임대 : 49세대] - 전용면적 50㎡ ~ 60㎡ : 231세대 (28.6%) [임대 : 42세대] - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 363세대 (44.9%) [임대 : 15세대] - 전용면적 85㎡ 이상 : 51세대 (6.3%) ○ 임대주택 - 전체 세대수의 17% 이상(완화용적률 제외) : 133세대(계획 17.20%) ○ 공공임대주택 - 증가용적률의 50% 이상 : 15세대(전용84㎡)							
				변경	○ 건립예정세대수 : 754세대 - 전용면적 40㎡이하 : 69세대 (9.2%) [임대 : 50세대] - 전용면적 40㎡ ~ 50㎡ : 115세대 (15.3%) [임대 : 48세대] - 전용면적 50㎡ ~ 60㎡ : 280세대 (37.1%) [임대 : 26세대] - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 243세대 (32.2%) [임대 : 13세대] - 전용면적 85㎡ 이상 : 47세대 (6.2%) ○ 임대주택 - 전체 세대수의 17% 이상(완화용적률 제외) : 124세대(계획 17.03%) ○ 공공임대주택 - 증가용적률의 50% 이상 : 13세대(전용84㎡)						
건축시설의 건축선에 관한 계획			●공동주택 : 서경로, 정릉로변 5m, 그 외 지역 3m ●공동주택 외 : 건축법 등 관련법규에 의함 ●재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

※ 건축시설계획은 향후 사업시행인가 등 관련 절차 이행 시 관계 법령 및 심의 결과에 따라 일부 조정될 수 있음

※ 공공주택의 배치는 「서울시 공공임대주택 사회통합 기준 검토(안)」 적용

※ 공공주택은 차별없는 사회통합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨방식 적용

■ 용적률 계획 (변경)

< 기 정 >

구 분	산 정 내 용									
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획기반 시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 국·공유지 면적 (㎡)	기준기반 시설 내 국·공유지 면적 (㎡)	현황 도로로 이용되는 국·공유지 면적(㎡)	순부담면적(㎡)			기반시설 부지 제공 용적률
							소 계	토지 면적	건축물 환산부지 면적	
	36,333.9	26,782.1	9,551.8	2,040.9	2,691.3	2,823.3	4,654.4	1,996.3	2,658.1	230%
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 계획기반시설면적 - 계획기반시설내국·공유지 - 기준기반시설내국·공유지 - 현황도로로 이용되는국·공유지 + 건축물환산부지면적 $= 9,551.8\text{㎡} - 2,040.9\text{㎡} - 2,691.3\text{㎡} - 2,823.3\text{㎡} + 2,658.1\text{㎡} = 4,654.4\text{㎡} \Rightarrow$ 순부담면적 ● 순부담면적 / 구역면적 $\times 100\% = 4,654.4\text{㎡} / 36,333.9\text{㎡} \times 100\% = 12.81\% \Rightarrow$ 순부담률									
기준용적률	● 기준용적률 = 230%이하(기정:210%)									
개발가능 용적률 (기부채납)	● 개발가능 용적률 $= \text{기준용적률} + [((1.3 \times \text{공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적}) \times \text{기반시설부지제공용적률})$ $+ (0.7 \times \text{공공시설 등 부지(현금, 건축물)로 제공하는 면적} \times \text{기반시설부지제공용적률})] / \text{대지면적}]$ $= 230\% + [((1.3 \times 1,996.3\text{㎡} \times 230\%) + (0.7 \times 2,658.1\text{㎡} \times 230\%)) / 26,782.1\text{㎡}]$ $= 268.2\%$ ※ 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 $= 9,551.8\text{㎡} - 2,040.9\text{㎡} - 2,691.3\text{㎡} - 2,823.3\text{㎡} = 1,996.3\text{㎡}$ ※ 공공시설 등 부지(건축물 환산부지)로 제공하는 면적 $= 2,658.1\text{㎡}$									
상한용적률	● 상한용적률 = 290% 이하 (계획용적률: 279.78%) ● 법적상한용적률(300% 이하) 범위 내에서 상한용적률 결정									
완화용적률	● 개발가능용적률에서 증가하는 용적률의 50%(279.78% - 268.20% = 11.58%) 이상 공공(임대)주택 건립(도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 준용)									
사회복지 시설	규모 및 용도	4,427.3㎡	● 사회복지시설, 지하2층~지상5층 규모							
	건축비	3,410,000원/㎡	● 「2022년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 적용 - 종합사회복지관 : 3,000㎡이상~5,000㎡미만 규모, 부가가치세 면세된 단가 적용							
	설치비용	15,097,093,000원	● 설치비용(부가세제외) : 설치비용 기준(건축비) $\times$ 건축연면적							
	부지가액	6,143,274원	● 개별공시지가 : 3,071,637원/㎡(2022년 1월 기준) ● 부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	2,457.5	● 환산부지면적 : 설치비용 $\div$ 부지가액							
	대지지분	-	-							
공공청사 (치안센터)	규모 및 용도	328.3㎡	● 치안센터, 지상1층~지상5층 규모							
	건축비	3,753,000원/㎡	● 「2022년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 적용 - 공공업무사무소 : 500㎡미만 규모, 부가가치세 면세된 단가 적용							
	설치비용	1,232,109,900원	● 설치비용(부가세제외) : 설치비용 기준(건축비) $\times$ 건축연면적							
	부지가액	6,143,274원	● 개별공시지가 : 3,071,637원/㎡(2022년 1월 기준) ● 부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	200.6	● 환산부지면적 : 설치비용 $\div$ 부지가액							
	대지지분	-	-							
총 환산부지면적		2,658.1㎡	● 총 기부채납 면적							

※ 건축시설계획은 향후 사업시행인가 등 관련 절차 이행 시 관계 법령 및 심의 결과에 따라 일부 조정될 수 있음

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정

주) 공공시설 공사비 원단위는 「2022년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 규정을 적용

주) 부지가액은 2022년 구역내 개별공시지가 평균의 2배 적용 : $3,071,637\text{원}/\text{㎡} \times 2 = 6,143,274\text{원}/\text{㎡}$

< 변경 >

구 분	산 정 내 용									
	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획기반 시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 국·공유지 면적 (㎡)	기존기반 시설 내 국·공유지 면적 (㎡)	현황 도로로 이용되는 국·공유지 면적(㎡)	순부담면적(㎡)			기반시설 부지 제공 용적률
토지이용계획	36,270.9	26,905.9	9,365.0	1,989.8	2,672.0	2,769.7	소 계	토지 면적	건축물 환산부지 면적	230%
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●계획기반시설면적 - 계획기반시설내국·공유지 - 기존기반시설내국·공유지 - 현황도로로 이용되는국·공유지 + 건축물환산부지면적 $= 9,365.0\text{㎡} - 1,989.8\text{㎡} - 2,672.0\text{㎡} - 2,769.7\text{㎡} + 3,057.3\text{㎡} = 4,990.8\text{㎡} \Rightarrow$ 순부담면적 ●순부담면적 / 구역면적 $\times 100\% = 4,990.8\text{㎡} / 36,270.9\text{㎡} \times 100\% = 13.76\% \Rightarrow$ 순부담률									
기준용적률	●기준용적률 = 230%이하									
개발가능 용적률 (기부채납)	●개발가능 용적률 $= \text{기준용적률} + [((1.3 \times \text{공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적}) \times \text{기반시설부지제공용적률})$ $+ (0.7 \times \text{공공시설 등 부지(현금, 건축물)로 제공하는 면적} \times \text{기반시설부지제공용적률})) / \text{대지면적}]$ $= 230\% + [((1.3 \times 1,933.5\text{㎡} \times 230\%) + (0.7 \times 3,057.3\text{㎡} \times 230\%)) / 26,905.9\text{㎡}]$ $= 269.78\%$ ※ 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 $= 9,365.0\text{㎡} - 1,989.8\text{㎡} - 2,672.0\text{㎡} - 2,769.7\text{㎡} = 1,933.5\text{㎡}$ ※ 공공시설 등 부지(건축물 환산부지)로 제공하는 면적 $= 3,057.3\text{㎡}$									
상한용적률	●상한용적률 = 290% 이하 (계획용적률: 280.96%) ●법정상한용적률(300% 이하) 범위 내에서 상한용적률 결정									
완화용적률	●개발가능용적률에서 증가하는 용적률의 50%(280.96% - 269.78% = 11.18%) 이상 공공(임대)주택 건립(도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 준용)									
사회복지 시설	규모 및 용도	4,427.3㎡	●사회복지시설, 지하2층~지상5층 규모							
	건축비	3,807,273원/㎡	●「2024년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 적용 - 종합사회복지관 : 3,000㎡이상~5,000㎡미만 규모, 부가가치세 면세된 단가 적용							
	설치비용	16,855,938,545원	●설치비용(부가세제외) : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적							
	부지가액	5,956,618원	●개별공시지가 : 2,978,309원/㎡(2025년 1월 기준) ●부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	2,829.8㎡	●환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액							
	대지비분	-	-							
공공청사 (치안센터)	규모 및 용도	328.3㎡	●치안센터, 지상1층~지상5층 규모							
	건축비	4,128,182원/㎡	●「2024년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 적용 - 공공업무사무소 : 500㎡미만 규모, 부가가치세 면세된 단가 적용							
	설치비용	1,355,282,091원	●설치비용(부가세제외) : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적							
	부지가액	5,956,618원	●개별공시지가 : 2,978,309원/㎡(2025년 1월 기준) ●부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	227.5㎡	●환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액							
	대지비분	-	-							
총 환산부지면적		3,057.3㎡	●총 기부채납 면적							

※ 건축시설계획은 향후 사업시행인가 등 관련 절차 이행 시 관계 법령 및 심의 결과에 따라 일부 조정될 수 있음

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정

주) 공공시설 공사비 원단위는 「2024년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 규정을 적용

주) 부지가액은 2025년 구역내 개별공시지가 평균의 2배 적용 : $2,978,309\text{원}/\text{㎡} \times 2 = 5,956,618\text{원}/\text{㎡}$

■ 무상귀속(기부채납) 계획 (변경)

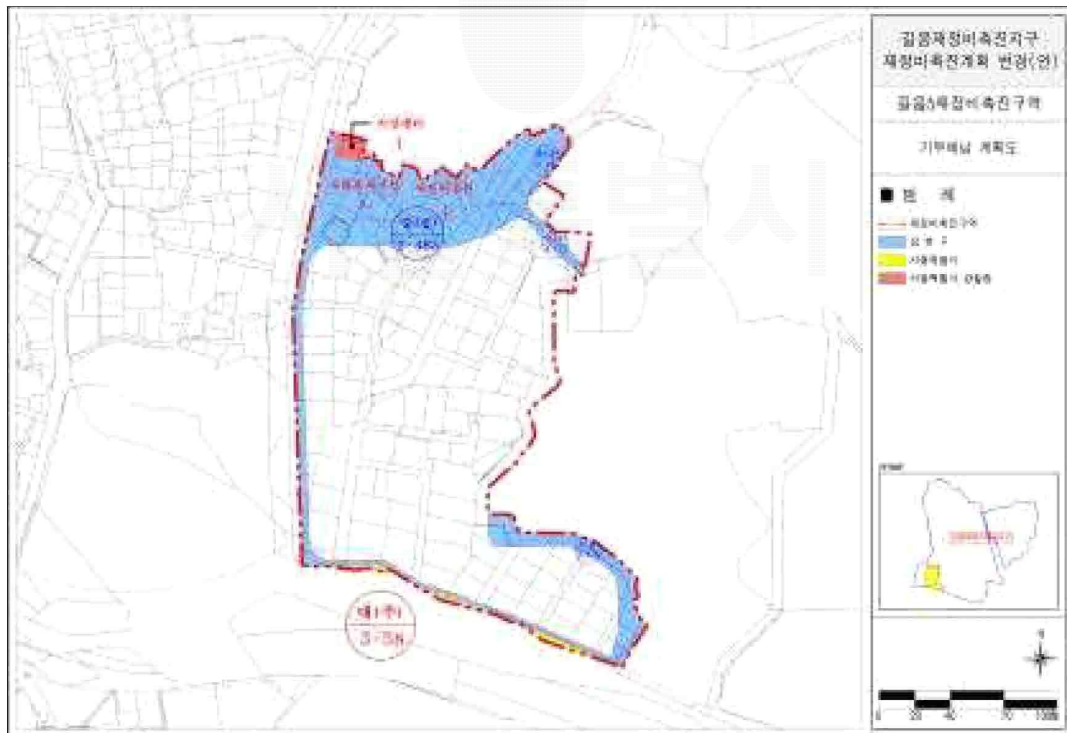
－ 기부채납시설은 준공인가시 관리청에 귀속시키며, 사업시행계획인가시 세부용도, 면적 등을 확정

구 분	시 설 명	시 설 규 모	관 리 청
도로	대로 3-58	●폭원 : 25m~28m(28), 연장 : 7,200m(268)	서울특별시
	중로 2-485	●폭원 : 15m, 연장 : 122m	성북구
	소로 3-121	●폭원 : 6m~10m(10), 연장 : 160m(40)	성북구
	소로 2-278	●폭원 : 8m, 연장 : 136m	성북구
	소로 3-122	●폭원 : 6m, 연장 : 50m	성북구
공원	어린이공원 ④	●면적 : 2,046.7㎡→1,982.8㎡, 감) 63.9㎡	성북구
공공시설 등	공공청사 ①	●토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 정릉동 170-20번지 일대 － 토지면적 : 200.0㎡→214.1㎡, 증) 14.1㎡ － 건축연면적 : 328.3㎡ － 세부용도 : 치안센터	서울특별시 경찰청
	사회복지시설 ②	●토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 정릉동 170-20번지 일대 － 토지면적 : 1,335.0㎡→1,324.0㎡, 감) 11.0㎡ － 건축연면적 : 4,427.3㎡ － 세부용도 : 정릉종합사회복지관, 성북여성회관	성북구

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

※ 향후 토지평가 및 건축계획 변경 등에 따라 건축연면적이 조정될 수 있음

[기부채납 계획도]



8) 공공주택 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건설 위치	총면적(㎡) (전용면적)	동수	세대수	세대규모(전용)	비 고
기정	정릉동 175번지 일대	16,122.08 (7,919.31)	7동	148세대 (18.3%)	40㎡ 이하 : 42세대(5.2%)	- 전체 세대수 : 808세대 - 층수 : 지하6층, 지상30층 - 공동주택용지 내 건립 - 공공주택 혼합배치 (전용39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡)
					40~50㎡ : 49세대(6.1%)	
					50㎡~60㎡ : 42세대(5.2%)	
					60㎡~85㎡ : 15세대(1.8%)	
변경	정릉동 175번지 일대	17,951.51 (7,027.65)	8동	137세대 (18.2%)	40㎡ 이하 : 50세대(36.5%)	- 전체 세대수 : 754세대 - 층수 : 지하6층, 지상33층 - 공동주택용지 내 건립 - 임대주택 혼합배치 (전용39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡)
					40~50㎡ : 48세대(35.0%)	
					50㎡~60㎡ : 26세대(19.0%)	
					60㎡~85㎡ : 13세대(9.5%)	

※ 공공주택의 배치는 「서울시 공공임대주택 사회통합 기준 검토(안)」 적용
※ 공공주택은 차별없는 사회통합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨방식 적용

■ 공공주택 구분 (변경)

구 분			세대수			비 고
			전체	의무임대	공공임대 (완화용적률 적용)	
기정	세대규모 (전용)	40㎡ 이하	42	42	-	• 의무임대 - 전체세대수(778세대)의 17% 이상 • 공공임대 - 증가용적률의 50% 이상
		40㎡~50㎡ 이하	49	49	-	
		50㎡~60㎡ 이하	42	42	-	
		60㎡~85㎡ 이하	15	-	15	
		계	148	133	15	
	연면적(공급)		10,521.4㎡	8,906.2㎡	1,615.2㎡	
변경	세대규모 (전용)	40㎡ 이하	50	50	-	• 의무임대 - 전체세대수(728세대)의 17% 이상 • 공공임대 - 증가용적률의 50% 이상
		40㎡~50㎡ 이하	48	48	-	
		50㎡~60㎡ 이하	26	26	-	
		60㎡~85㎡ 이하	13	-	13	
		계	137	124	13	
	연면적(공급)		10,407.37㎡	8,804.86㎡	1,602.51㎡	

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용	비 고
도시경관	• 스카이라인 변화로 주요 조망축 리듬감 부여 • 향과 조망권을 고려한 계획	길음뉴타운 개발기본계획 반영
환경보전	• 보도, 주차장 등을 자연생태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 • 녹지면적 확보로 동,식물의 비오름 공간 마련 • 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
재난방지	• 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소로 억제 • 교통 : 해제시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축	

10) 환경성 검토 결과 (변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	· 비오톱유형평가 4,5,도로 등급	· 녹지공간 최대 확보 · 도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표1 달성 · 녹지공간 증가	· 내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 시가화지역 · 기반시설이 미비함	· 기반시설 및 공공시설 확충
	토 양	토양오염 최소화	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 표고 47.2~65.4m 사이 분포 · 경사 15°이하 86.04%	· 지형에 준응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 이상 확보	· 생태면적률 - 기정 : 30.01% 계획 - 변경 : 35.15% 계획 · 불투투수성 포장 최소화
	수질	수질오염 방지	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 공공하수처리시설 연계처리
	바람	기후변화 대응	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	열	기후변화 대응	○	· 열환경공간 유형분석 · 조경식재 등으로 열섬효과 감소	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 비산먼지 발생 · 운영 시 대기오염물질 영향	· 세륜·세차시설, 살수차 운용 · 판넬 상단 방진망 설치
	온실가스	기후변화 대응	○	· 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	· 에너지 절감설비 설치 · 녹지공간 조성
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 건설·생활폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생	· 재활용지침 준용하여 처리 · 전문처리업체 위탁처리
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	· 과다한 추가에너지 사용 없음 · 서울시 기준 공급률 적용	· 에너지절약형 설비기기 도입 · 고효율·신재생에너지 적용
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사에 의한 소음·진동 발생	· 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	주변경관과의 조화	○	· 주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	· 개방감 확보, 이질감 없는 배 색, 형태적 요소로 변화감 구현
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	· 주변 공원현황과 연계 형성	· 주변공원과 연계하여 주변공원 접근성 강화
	일 조	일조 침해 최소화	○	· 일영예측 시 북측 건물에 일조 영향	· 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 인도 및 차도가 분리 되어있지 · 않음	· 보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	· 현황인구 1,038인 · 계획인구 1,626인	· 기반시설 부담 최소화 · 주거비용 완화에 따른 주거 계획
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	· 현황가구 466세대 · 계획가구 754세대	· 세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주자격 부여

11) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	재개발	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	재개발 정비사업조합	증) 342세대 (현황 466세대 → 계획 808세대)	-	-
변경	재개발	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	재개발 정비사업조합	증) 288세대 (현황 466세대 → 계획 754세대)	-	-

12) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
구역북측: 길원초교, 계성고교, 대일외고 구역남측: 정덕초교, 고명고교 구역동측: 미아초교 구역서측: 정수초교	• 소음·진동 - 「공사장 가설방음판넬 설치, 이동식 방음벽 설치(정온시설 인접구간) - 저소음 공법 및 저소음 장비사용, 공정별 장비의 분산투입, 차속제한 - 작업 대기중인 건설장비의 엔진은 가능한 정지 - 교육시설 주변작업시 학교장과 사전에 협의하여 방학중 또는 방과후 작업시행 공사 • 대기질 - 방진막, 방진덮개, 세륜시설 등 먼지발생 억제시설 설치·관리에 철저 - 대기오염도 모니터링을 실시(기준초과 미세먼지 발생시 공사중지 및 저감방안을 이행) - 세륜·세차시설의 설치 및 주기적인 살수 실시 - 해당 학교의 냉·난방 자원 및 공기 환기 등에 대해 협의를 통하여 지원할 계획 - 비산먼지 발생원 시설관리기준 준수 • 일조 - 일조권고치 기준에 적합하게 건축계획을 수립토록하고, 일조영향으로 인하여 피해가 발생되는 경우에 대해서는 각 학교측과 협의하여 저감대책을 수립토록 하겠음 • 통학로 - 통학로 주변 CCTV, 펜스 설치, 공사중 통학로에 안전요원 배치 - 등·하교 시간대인 07~09시, 16~18시에 공사차량 출입통제 - 공사장에서 공사차량은 시속 20km 이하로 운행하도록 속도제한 - 개설되는 통학로는 폭을 3m이상으로 계획하고, 공사현장 출입문과 통학로 분리	-

13) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비 구역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지 역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고림지가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-
인접 지역	• 주요 거점부에 실시간 범죄 감시를 위한 CCTV 보강하고, 보행자의 보행안전을 위해 도로변 야간조명 및 사각지대 감시시설 확충 • 정비구역 인근 경찰 순찰 강화	• 사업구역 외곽 안전펜스를 설치 학생 및 주민 등 보행 안전 대책 수립 • 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 • 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	-

□ 길음5재정비촉진구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	길음5재정비촉진구역 (주택정비형재개발사업)	성북구 정릉동 175번지 일대	36,333.9	감) 63.0	36,270.9	—

※ 지적측량 결과 반영에 따른 지구단위계획구역 면적 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		36,333.9	감) 63.0	36,270.9	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	36,333.9	감) 63.0	36,270.9	100.0	—

※ 지적측량 결과 반영에 따른 제3종일반주거지역 면적 변경

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 (변경없음)

■ 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	3	58	25~28 (28)	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	—	‘36.12.26. (총고시제722호)	—
기정	중로	2	485	15	집산 도로	122	정릉동 183-14	정릉동 181-7	일반도로	—	서고 제2010-128호 (2010.04.08.)	—
기정	중로	2	418	15~20	집산 도로	740 (250)	정릉동 966-8	정릉동 222-36	일반도로	—	서고 23 (74.03.02.)	—
기정	소로	3	121	6~10 (10)	국지 도로	160 (40)	정릉동 181-9	정릉동 186-41	일반도로	—	서고 105 (83.02.24.)	—
기정	소로	2	278	8	집산 도로	136	정릉동 178-69	정릉동 178-90	일반도로	—	서고 제2023-141호 (2023.04.20.)	—
기정	소로	3	122	6	국지 도로	50	정릉동 181-5	정릉동 181-49	일반도로	—	서고 제2023-141호 (2023.04.20.)	—

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

나) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	④	공원	어린이공원	정릉동 183-44번지 일대	2,046.7	감) 63.9	1,982.8	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공원	- 어린이공원 면적 축소 - 면적 : 2,046.7㎡→1,982.8㎡	지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 어린이공원 면적 축소

다) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	치안센터	정릉동 170-20번지 일대	200.0	증) 14.1	214.1	서고 제2023-141 (2023.04.20.)	치안센터

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	개별법에 따름

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 치안센터 면적 증가 - 면적 : 200.0㎡→214.1㎡	지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 치안센터 면적 증가

라) 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	②	사회 복지시설	-	정릉동 183-10번지 일대	1,335.0	감) 11.0	1,324.0	서고 제2023-141 (2023.04.20.)	정릉종합 사회복지관, 성북여성회관

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
②	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	개별법에 따름

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	- 사회복지시설 면적 축소 - 면적 : 1,335.0㎡→1,324.0㎡	지적측량 결과 반영에 따라 기 결정된 사회복지시설 면적 축소

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
택지 (획지)	획지1	26,782.1	증) 123.8	26,905.9	공동주택
	획지2	200.0	증) 14.1	214.1	치안센터
	획지3	1,335.0	감) 11.0	1,324.0	사회복지시설

※ 변경사유 : 지적측량 결과 반영에 따른 획지별 면적 변경

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복지시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	건축법시행령 별표1 제3호의 바묵(파출소, 지구대 등)	
	획지3	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 - 건축법시행령 별표1 제12호의 가목	

※ 획지1 근린생활시설 설치구간은 정릉로변과 접하는 공동주택 하부 근린생활시설 설치구간에 한하여 허용

나) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건 폐 율	비고
기 정	공동주택	제3종일반주거지역	50% 이하
	공공청사, 사회복지시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.	신설

다) 용적률 계획 (변경)

구 분		용 적 륜(%)			비 고 (계획용적률)
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기 정	공동주택	230	—	290 이하	279.78%
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.			—
변 경	공동주택	230	—	290 이하	280.96%
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.			—

※ 변경사유 : 통합심의 결과 반영

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용 적 륜(%)		비 고
		공공시설 기부채납	공공임대주택 건설	
기 정	공동주택	38.20	11.58	계획용적률 기준
변 경	공동주택	39.78	11.18	계획용적률 기준

※ 변경사유 : 계획용적률 변경에 따른 상한용적률 완화범위 변경 반영

라) 높이 계획 (변경)

구 분		지 역	최고높이	비 고
기 정	공동주택	제3종일반주거지역	지상30층 이하	—
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.		—
변 경	공동주택	제3종일반주거지역	지상33층 이하	104m 이하
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.		—

※ 변경사유 : 통합심의 결과 반영에 따른 건축물 최고높이 변경 반영

3) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용	비 고
기정	서경로변, 경릉로변	●건축한계선 5m 지정	경릉로변 신설
	그 외 지역	●건축한계선 3m 지정	그 외 지역 신설

4) 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	●기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 ●주변 단지와의 지형단차를 최소화하고, 주동배치는 남향위주로 배치계획 수립
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	●생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	● 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 ● 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 ● 주변 자연과의 조화 유지 ● 동일 건축물에 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화 유지 ● 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
지층부 외관	생활가로변 근린생활시설	● 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 ● 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 ● 장대한 입면 및 돌출경관 지양 ● 소원도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	● 반사성 재료 사용 금지 ● 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	● 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

다) 경관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	● 정릉로에서 공원 방면 통경축 확보
조명계획	공동주택	● 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 ● 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	● 북한산의 조망이 가능하며, 원경의 실루엣과 어울릴 수 있도록 스카이라인 계획

5) 기타 사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	공동주택 내부	● 북측 차량 진출입구변에서 정릉로변으로 연결되는 폭원 6m 공공보행통로 계획
전면공지	서측(서정로변), 남측(정릉로변)	● 전면공지 5m 계획
	서측 및 남측 제외	● 전면공지 3m 계획

나) 교통처리에 관한 결정조서 (변경)

구 분			적용위치	계 획 내 용	비 고
기 정	차량출입 불허구간	전면 불허구간	대로 3-58	●정릉로변에서 공동주택 대지로의 차량출입 불허	-
		부분 불허구간	대로 3-58 제외	●정릉로변 외 지역은 공동주택 대지 내 차량 출입구 및 비상차량출입구에 한해서 차량출입 허용	
전면 불허구간		대로 3-58	●정릉로변에서 공동주택 대지로의 차량출입 불허		
부분 불허구간		대로 3-58 제외	●정릉로변 외 지역은 공동주택 대지 내 차량 출입구 및 비상차량출입구에 한해서 차량출입 허용 ※ 화재 등 재난 발생 시 소방차량에 한하여 출입 허용.		

다) 공공주택(의무/법적상한용적률 완화) 건설에 결정(변경)조서

■ 주택의 규모별 비율

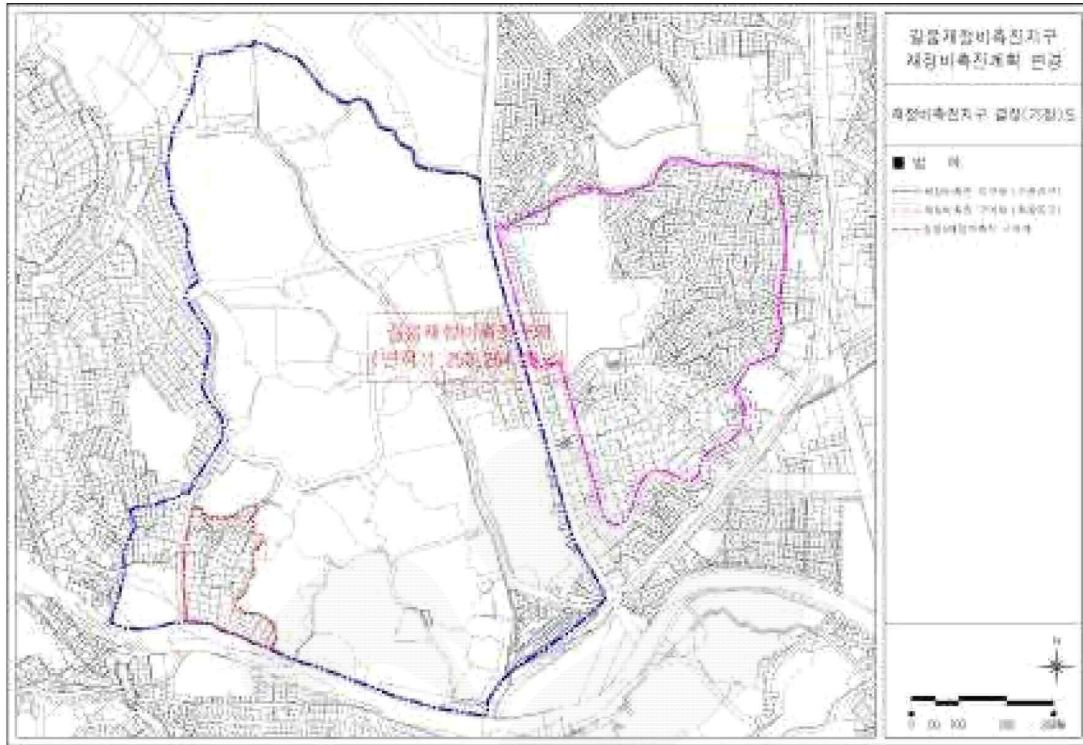
건립규모		전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한 용적률완화)	전체 세대수 대비	공공주택 세대수 대비
기정	40㎡ 이하	74	9.2	42	42	—	5.2	28.4
	40~50㎡ 이하	89	11.0	49	49	—	6.1	33.1
	50~60㎡ 이하	231	28.6	42	42	—	5.2	28.4
	60~85㎡ 이하	363	44.9	15	—	15	1.8	10.1
	85㎡ 초과	51	6.3	—	—	—	—	—
	합 계	808	100.0	148	133	15	18.3	100.0
변경	40㎡ 이하	69	9.2	50	50	—	6.6	36.5
	40~50㎡ 이하	115	15.3	48	48	—	6.4	35.0
	50~60㎡ 이하	280	37.1	26	26	—	3.4	19.0
	60~85㎡ 이하	243	32.2	13	—	13	1.7	9.5
	85㎡ 초과	47	6.2	—	—	—	—	—
	합 계	754	100.0	137	124	13	18.1	100.0

6. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 ‘길음 재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 (길음5구역) 변경 결정도서’ 참조

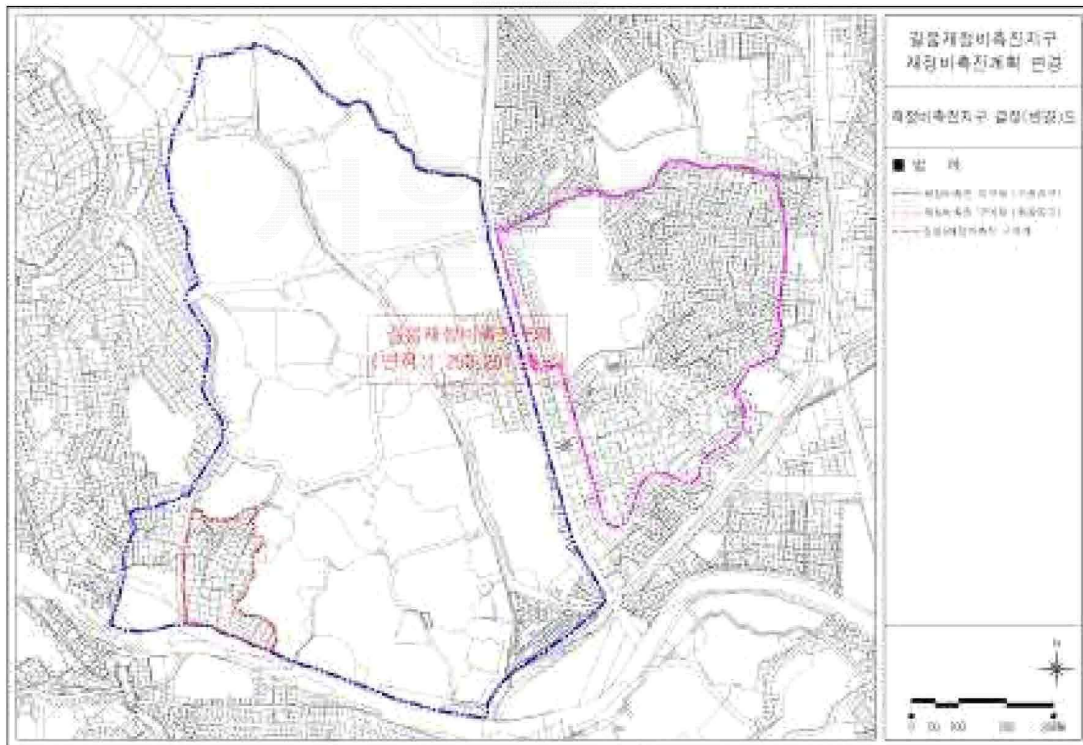
7. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 성북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 “결정 및 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음”

8. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7223) 및 성북구청 주거정비과 (☎ 02-2241-2854)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

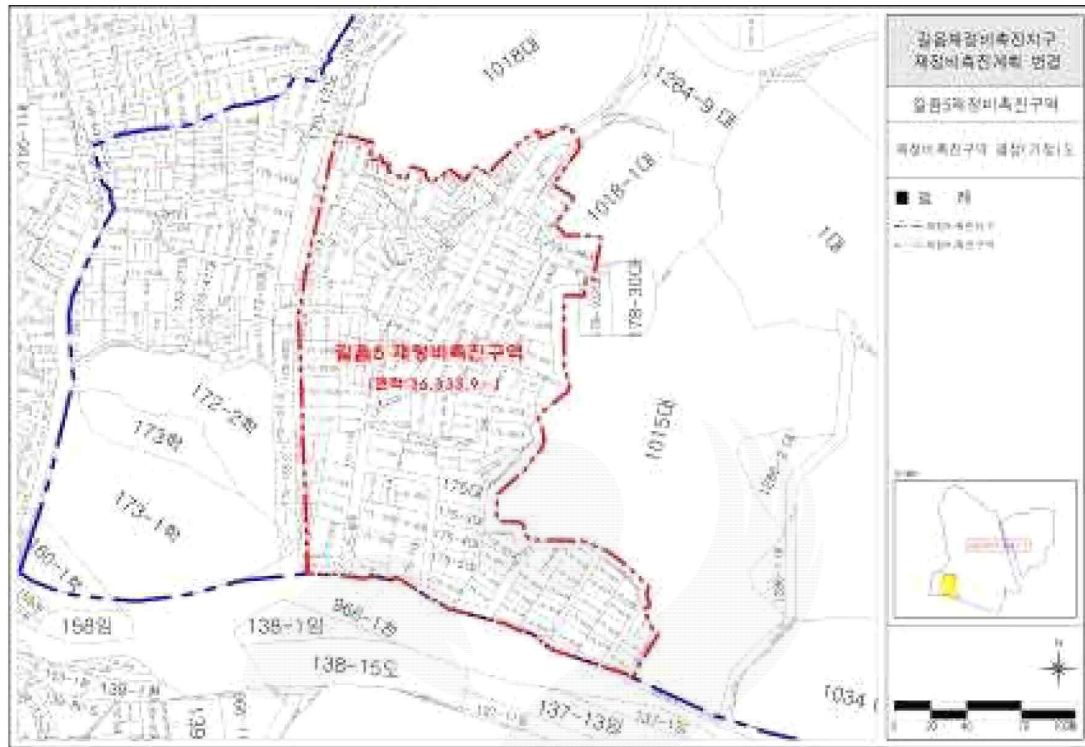
[길음재정비촉진지구 결정(기정)도]



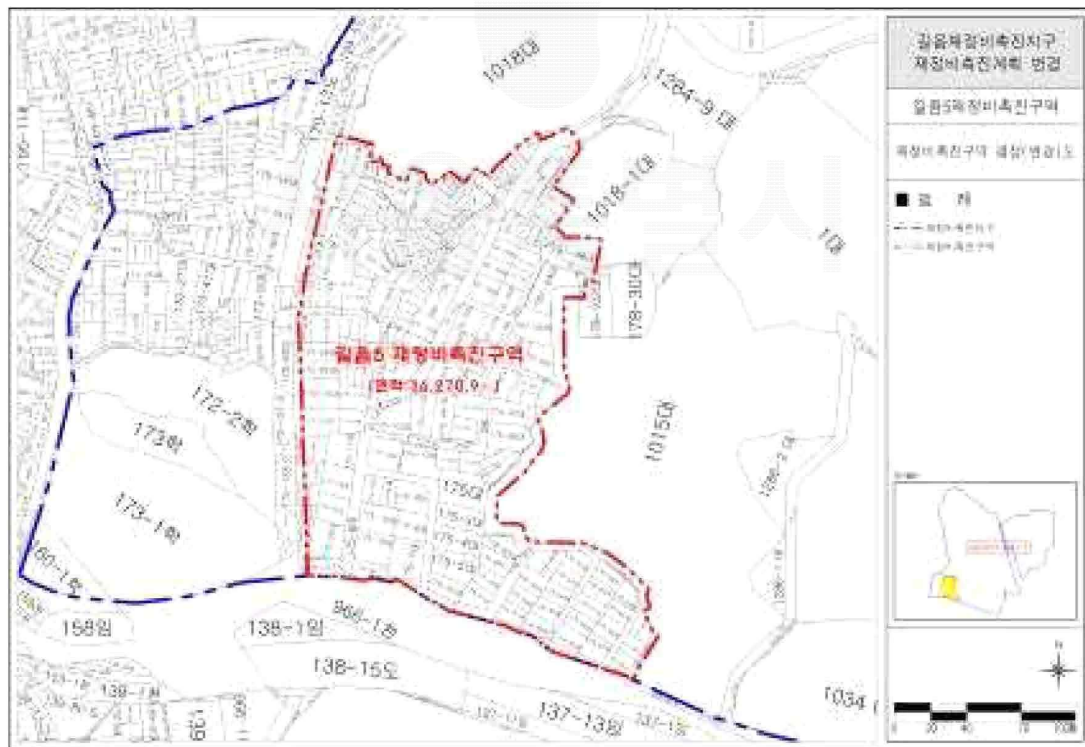
[길음재정비촉진지구 결정(변경)도]



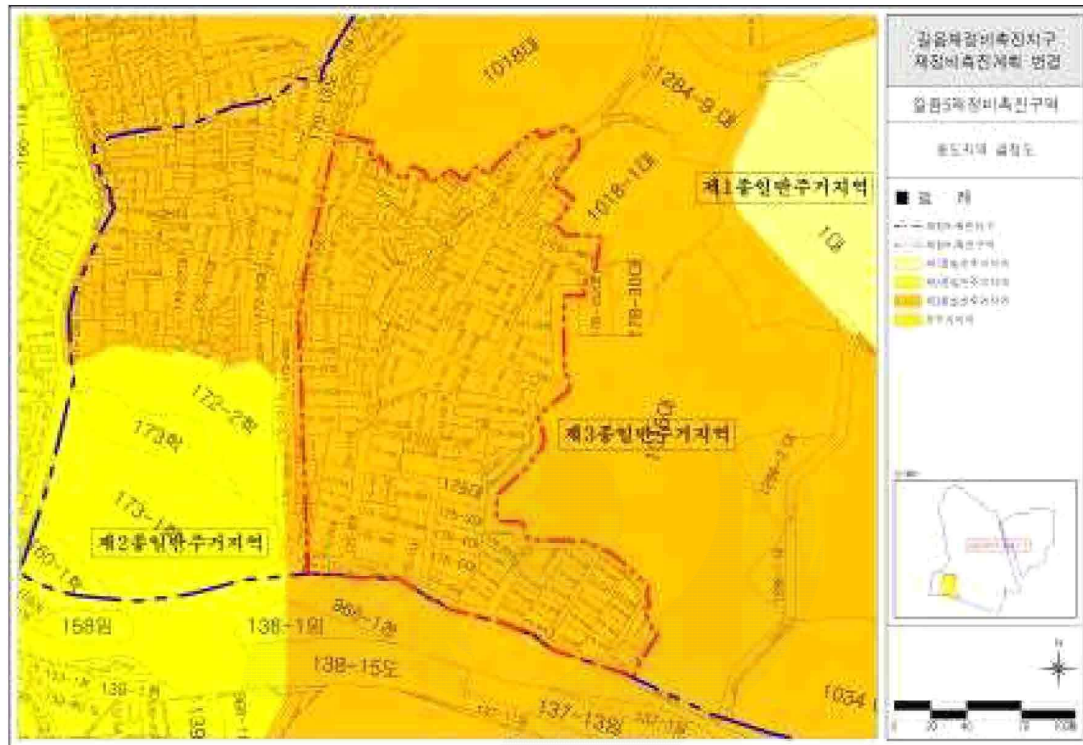
[길음5재정비촉진구역 결정(기정)도]



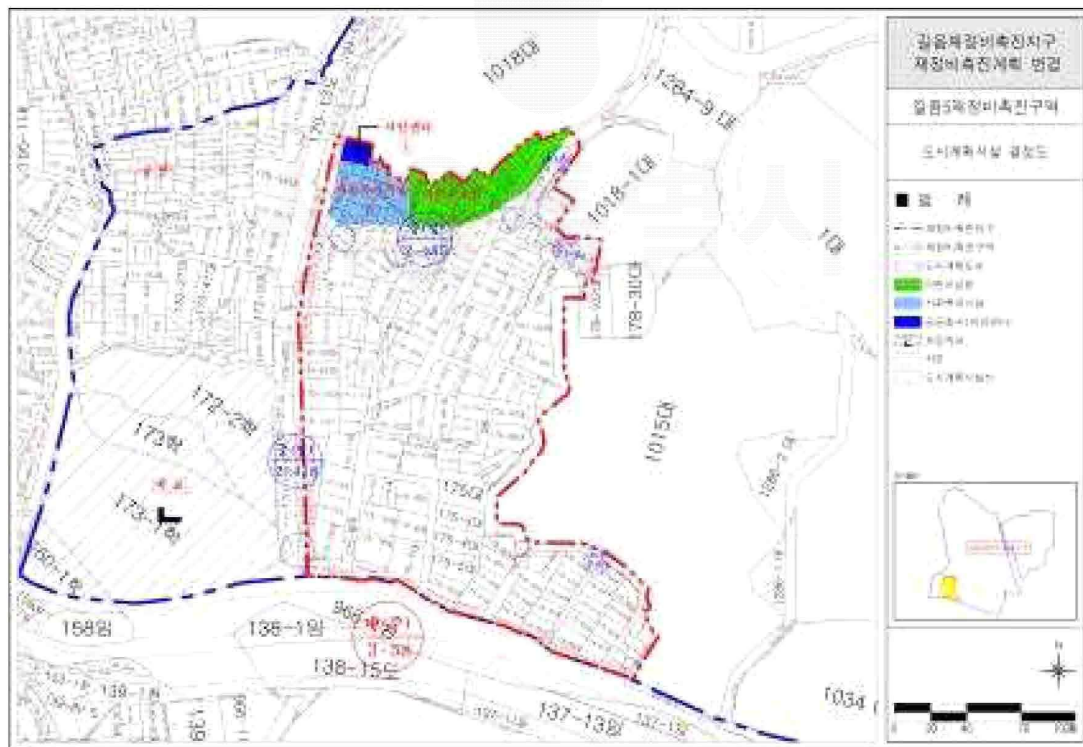
[길음5재정비촉진구역 결정(변경)도]



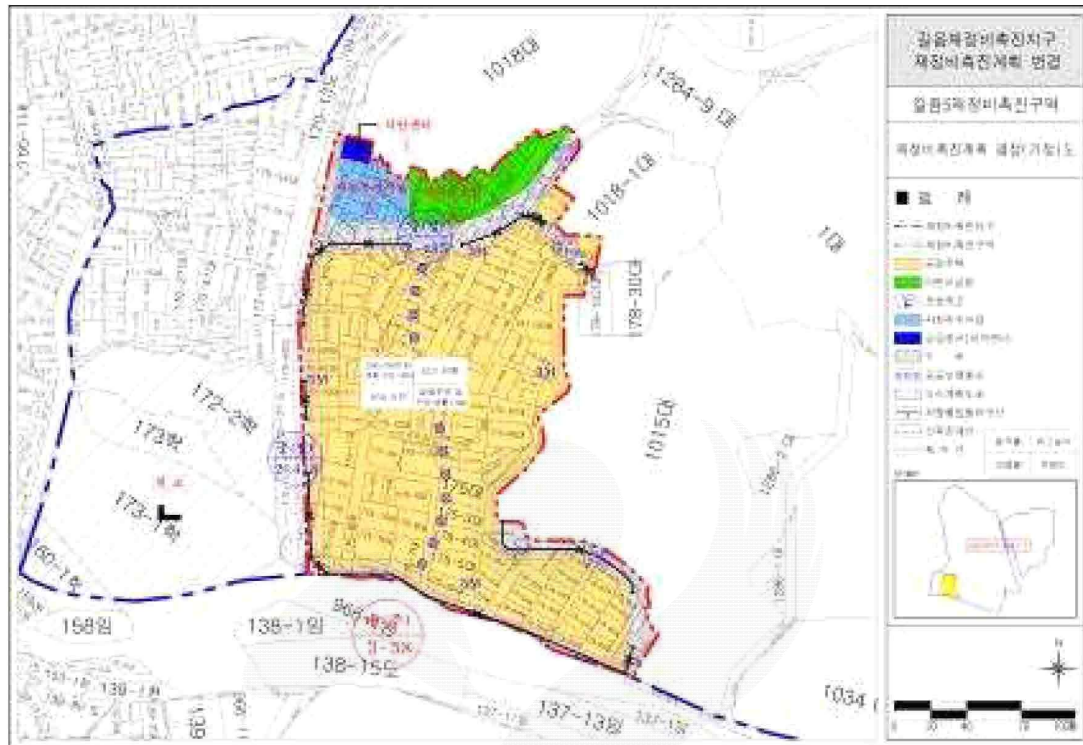
[길음5재정비촉진구역 용도지역 결정도]



[길음5재정비촉진구역 도시계획시설 결정도]



[**길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도**]



[길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]

