

◆ 서울특별시고시 제2023-141호

길음재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정(길음5구역) 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(2012.8.23.), 서울특별시고시 제2012-307호(2012.11.15.), 서울특별시고시 제2014-97호(2014.3.20.), 서울특별시고시 제2014-262호(2014.7.17), 서울특별시고시 제2015-121호(2015.5.7.), 서울특별시고시 제2015-233호(2015.8.6.), 서울특별시고시 제2015-331호(2015.10.22.), 서울특별시고시 제2016-327호(2016.10.20.), 서울특별시고시 제2017-365호(2017.10.19.), 서울특별시고시 제2018-300호(2018.9.20.), 서울특별시고시 제2018-359호(2018.11.8.), 서울특별시고시 제2019-20호(2019.1.10.), 서울특별시고시 제2019-30호(2019.1.17.), 서울특별시고시 제2021-628호(2021.11.18.), 서울특별시고시 제2022-42호(2022.1.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 길음5재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진 지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제 12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 4월 20일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
길음재정비촉진지구	주거지형	성북구 길음동, 624, 971일대	1,250,264.23	-	1,250,264.23	기존지구 : - 950,812.73㎡(변경없음) 확장지구 : - 299,451.5㎡(변경없음)

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)

가. 기준년도 : 2007년

나. 목표년도 : 기정 - 2014년 / 변경 - 2027년

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	-	1,250,264.23	-
기존지구	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	35,388.00	증) 945.90	36,333.90	-
		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	감) 945.90	280,314.93	-
		길음4재정비촉진구역	12,056.00	-	12,056.00	-
소 계			950,812.73	-	950,812.73	-
확장 지구	촉진 구역	길음1재정비촉진구역	107,477.70	-	107,477.70	-

구 분		구역명	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
		길음2재정비촉진구역	105,324.70	-	105,324.70	-
	준치 지역	길음1준치관리구역	19,023.00	-	19,023.00	-
		길음2준치관리구역	7,788.10	-	7,788.10	-
		길음3준치관리구역	59,838.00	-	59,838.00	-
		소 계		299,451.50	-	299,451.50

※ 변경사유 : 길음5재정비촉진구역 CAD 구적오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 조정

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	증 감	변 경	
변 경	길음5재정비촉진구역 (주택정비형재개발사업)	성북구 정릉동 175번지 일대	35,388.0	증) 945.9	36,333.9	-

※ 변경사유 : CAD 구적오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 100.35% $\Rightarrow (4,881.90\text{억원} - 3,450.48\text{억원}) / 1,426.48\text{억원} \times 100 = 100.35\%$ <ul style="list-style-type: none"> 총수입 추정 : 4,881.90억원 총지출 추정 : 3,450.48억원 종전자산총액 추정 : 1,426.48억원

구 분	내 용																
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none">• 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 실거래가격에서 건물가격을 공제하여 추정함.																
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none">• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형</td><td>3.20억원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.35%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용49㎡형</td><td>3.96억원</td></tr><tr><td>전용59㎡형</td><td>5.24억원</td></tr><tr><td>전용84㎡형</td><td>6.51억원</td></tr><tr><td>전용105㎡형</td><td>7.75억원</td></tr></table>	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
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 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	9,194.0	증) 357.8	9,551.8	26.3	-
	도 로	4,088.0	증) 1,882.1	5,970.1	16.4	-
	공 원	3,842.0	감) 1,795.3	2,046.7	5.6	현황공원 : 2,922.0㎡
	사회복지시설	-	증) 1,335.0	1,335.0	3.7	성북여성회관, 정릉종합사회복지관
	공공청사	-	증) 200.0	200.0	0.6	치안센터 이전설치
	경관녹지	900.0	감) 900.0	-	-	폐지
	공공공지	364.0	감) 364.0	-	-	폐지
택지 (획지)	소 계	26,194.0	증) 588.1	26,782.1	73.7	-
	공동주택	26,194.0	증) 588.1	26,782.1	73.7	공동주택 및 근린생활시설

※ 변경사유 : CAD 구적오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

4) 용도지역 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0	-

※ 변경사유 : CAD 구적오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

※ 용도지구 : 정릉로변 일반미관지구 → 미관지구 폐지(서고 제2019-129호, 2019.04.18.)

5) 도시계획시설 설치계획 (변경)

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	3	58	25	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	-	'36.12.26 (총고시제 722호)	-
변경	대로	3	58	25~28 (28)	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	-	-	구간 확폭
기정	중로	2	485	15	집산 도로	105	정릉동 170-23	정릉동 181-33	일반도로	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-
변경	중로	2	485	15	집산 도로	122	정릉동 183-14	정릉동 181-7	일반도로	-	-	선형 변경
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	국지 도로	160 (60)	정릉동 181-7	정릉동 186-41	일반도로	-	서고 105 (83.02.24)	-
변경	소로	3	121	6~10 (10)	국지 도로	160 (40)	정릉동 181-9	정릉동 186-41	일반도로	-	-	선형 변경
신규	소로	2	278	8	집산 도로	136	정릉동 178-69	정릉동 178-90	일반도로	-	-	-
신규	소로	3	122	6	국지 도로	50	정릉동 181-5	정릉동 181-49	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	518	10	국지 도로	25	정릉동 181-33	정릉동 181-34	일반도로	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-58	대로 3-58	<ul style="list-style-type: none"> •폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B= 25m → 25m~28m(28) - L= 7,200m(268) 	<ul style="list-style-type: none"> •정릉로변 중장기교통처리계획 반영을 위한 정릉로변 도로폭원 확대

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-485	중로 2-485	<ul style="list-style-type: none"> 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> B= 15m L= 105m → 122m 	<ul style="list-style-type: none"> 도로선형 조정에 따른 도로연장 변경
소로 3-121	소로 3-121	<ul style="list-style-type: none"> 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> B= 6~10m(10) L= 160m(60) → 160m(40) 	<ul style="list-style-type: none"> 도로선형 조정에 따른 도로연장 변경
-	소로 2-278	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> B= 8m, L= 136m 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 부출입구 진입도로 신설
-	소로 3-122	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> B= 6m, L= 50m 	<ul style="list-style-type: none"> 정릉교회 진입도로 신설

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

나) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공원	어린이공원	정릉동 183-44번지 일대	3,842.0	감) 1,795.3	2,046.7	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공원	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 축소 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 3,842.0㎡ → 2,046.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 공원확보 법적의무대상(5만㎡) 미만 기 조성된 어린이공원 이용현황 및 토지이용의 효율성 증대를 위해 어린이공원 면적 축소

다) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	녹지	경관녹지	정릉동 181-46번지 일대	900.0	감) 900.0	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지	●폐 지	●경관녹지 효용성 저하에 따른 경관녹지 폐지

라) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	③	공공공지	정릉동 170-20번지 일대	364.0	감) 364.0	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	●폐 지	●토지이용의 효율성 증대를 위한 공공공지 폐지

마) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	치안센터	정릉동 170-20번지 일대	-	증) 200.0	200.0	-	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	<ul style="list-style-type: none"> 치안센터 신설 - 면적 : 200.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정릉로변 치안센터 이전을 위한 대체부지 확보

바) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	②	사회복지 시설	-	정릉동 183-10번지 일대	-	증) 1,335.0	1,335.0	-	정릉종합사회복지관, 성북여성회관

■ 건축범위 결정조서

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

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,335.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정릉종합사회복지관 및 성북여성회관 이전 협의 완료

6) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분 (시설의 종류)		위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
주민 공동 시설	경로당	성북구 정릉동 175번지 일대	100.0	증) 130.0	230.0	-
	주민공동시설		450.0	감) 450.0	-	-
	주민운동시설(실내/외)		500.0	증) 430.0	930.0	-
	문고(작은도서관)		60.0	증) 300.0	360.0	
	보육시설(어린이집)		200.0	증) 135.0	335.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	
	어린이놀이터		820.0	증) 190.0	1,010.0	-
	계		2,130.0	증) 835.0	2,965.0	-
	관리사무소		40.0	증) 60.0	100.0	
	경비실		60.0	증) 5.0	65.0	-

7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	길음5재정비촉진구역	35,388.0	정릉동 175번지 일대	150	-	-	150	-	-
변경	길음5재정비촉진구역	36,333.9	정릉동 175번지 일대	150	-	-	150	-	-

※ 변경사유 : CAD 구적오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

나) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한	
기정	길음5 재정비 촉진구역	35,388.0	택지	26,194.0	정릉동 175번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	210% 이하	250% 이하	28층 이하
변경	길음5 재정비 촉진구역	36,333.9	택지1	26,782.1	정릉동 175번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	230% 이하	290% 이하	30층 이하
			택지2	200.0	정릉동 170-20번지 일대	공공청사 (치안센터)	50% 이하	-	250% 이하	개별법에 따름
			택지3	1,335.0	정릉동 183-10번지 일대	사회복지시설	50% 이하	-	250% 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	<ul style="list-style-type: none">○ 건립예정세대수 : 571세대<ul style="list-style-type: none">- 전용면적 40㎡이하 : 46세대 (8.1%) [공공 : 46세대]- 전용면적 40 ~ 50㎡ : 46세대 (8.1%) [공공 : 46세대]- 전용면적 50 ~ 60㎡ : 22세대 (3.8) [공공 : 22세대]- 전용면적 60 ~ 85㎡ : 265세대 (46.4%)- 전용면적 85㎡ 이상 : 192세대 (33.6%)○ 공공주택(순환형 임대주택 포함)<ul style="list-style-type: none">- 건설하는 전체 세대수의 17%이상 : 114세대 (계획 20%)							
		변경	<ul style="list-style-type: none">○ 건립예정세대수 : 808세대<ul style="list-style-type: none">- 전용면적 40㎡이하 : 74세대 (9.2%) [공공 : 42세대]- 전용면적 40㎡ ~ 50㎡ : 89세대 (11.0%) [공공 : 49세대]- 전용면적 50㎡ ~ 60㎡ : 231세대 (28.6%) [공공 : 42세대]- 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 363세대 (44.9%) [공공 : 15세대]- 전용면적 85㎡ 이상 : 51세대 (6.3%)○ 공공주택<ul style="list-style-type: none">- 전체 세대수의 17% 이상(완화용적률 제외) : 133세대(계획 17.2%)○ 공공임대주택<ul style="list-style-type: none">- 증가용적률의 50% 이상 : 15세대(전용84㎡)							
건축시설의 건축선에 관한 계획		기정	●서경로변 5m ●재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							
		변경	●공동주택 : 서경로, 정릉로변 5m, 그 외 지역 3m ●공동주택 외 : 건축법 등 관련법규에 의함 ●재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음
 ※ 공공주택의 배치는 「서울시 공공임대주택 사회혼합 기준 검토(안)」 적용
 ※ 공공주택은 차별없는 사회혼합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨방식 적용

■ 용적률 계획 (변경)

구 분	산 정 내 용									
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획기반 시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 국·공유지 면적 (㎡)	기존기반시설 내 국·공유지면적 (㎡)	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 - 기존기반시설내국·공유지 - 현황도로로 이용되는국·공유지 + 건축물환산부지면적 = 9,551.8㎡ - 2,040.9㎡ - 2,691.3㎡ - 2,823.3 + 2,658.1㎡ = 4,654.4㎡ ⇒ 순부담면적 ●순부담면적 / 구역면적 x 100% = 4,654.4 / 36,333.9 x 100% = 12.81% ⇒ 순부담율									
기준용적률	●기준용적률 = 230%이하(기정:210%)									
개발가능 용적률 (기부채납)	●개발가능 용적률 = 기준용적률 + [((1.3×공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적)x기반시설부지제공용적률) + (0.7×공공시설 등 부지(현금,건축물)로 제공하는면적x기반시설부지제공용적률) / 대지면적] = 230% + [((1.3 × 1,996.3 x 230%) + (0.7 × 2,658.1 x 230%)) / 26,782.1㎡] = 268.2% ※ 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 = 9,551.8㎡ - 2,040.9㎡ - 2,691.3 - 2,823.3 = 1,996.3㎡ ※ 공공시설 등 부지(건축물 환산부지)로 제공하는 면적 = 2,658.1㎡									
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) × 건축연면적							
	부지가액	6,143,274원	●개별공시지가 : 3,071,637원/㎡(2022년 1월 기준) ●부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	2,457.5	●환산부지면적 : 설치비용 ÷ 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) × 건축연면적							
	부지가액	6,143,274원	●개별공시지가 : 3,071,637원/㎡(2022년 1월 기준) ●부지가액 : 개별공시지가 2배							
	환산부지면적	200.6	●환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액							
	대지지분	-	-							
총 환산부지면적		2,658.1㎡	●총 기부채납 면적							

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 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 : 3,071,637원/㎡ $\times 2 = 6,143,274$ 원/㎡

■ 무상귀속(기부채납) 계획(변경)

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

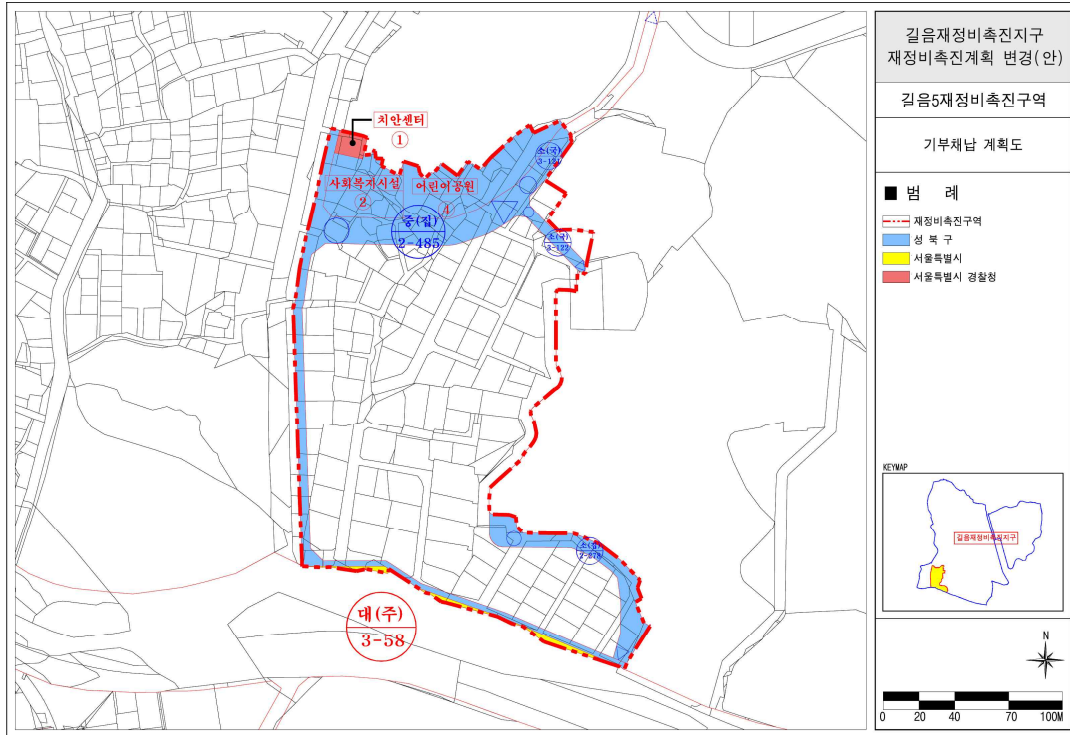
구 분	시 설 명	시 설 규 모	관 리 청
도로	대로 3-58	●폭원 변경 － 폭 25m → 25m~28m(28), 연장 7,200m(268)	서울특별시
	중로 2-485	●연장 변경 － 폭 15m, 연장 105m → 122m	성북구
	소로 3-121	●연장 변경 － 폭 6m~10m(10), 연장 160m(60) → 160m(40)	성북구
	소로 2-278	●도로 신설 － 폭 8m, 연장 136m	성북구
	소로 3-122	●도로 신설 － 폭 6m, 연장 50m	성북구
공원	어린이공원 ④	●면적 축소 － 면적 : 3,842.0㎡ → 2,046.7㎡	성북구
공공시설 등	공공청사 ①	●토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 정릉동 170-20번지 일대 － 토지면적 : 200.0㎡ / 건축연면적 : 328.3㎡ － 세부용도 : 치안센터	서울특별시 경찰청
	사회복지시설 ②	●토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 정릉동 170-20번지 일대 － 토지면적 : 1,335.0㎡ / 건축연면적 : 4,427.3㎡ － 세부용도 : 정릉종합사회복지관, 성북여성회관 등	성북구

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

※ 공공시설등 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정내용에 대하여 결정도서에 합의서 첨부

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

[기부채납 계획도]



8) 공공주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립 위치	총면적(㎡) (전용면적)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	정릉동 175번지 일대	9,393.46 (4,399.20)	1동	114세대 (20.0%)	40㎡ 이하: 46세대(8.1%)	- 전체 세대수 : 571세대 - 층수 : 지하2층, 지상23층 - 기존공원 해제부지에 우선건립 - 순환용 임대주택 우선 인가 조치 등
					40㎡~50㎡: 46세대(8.1%)	
					50㎡~60㎡: 22세대(3.8%)	
변경	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%)	

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

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

■ 공공주택 구분

구분			세대수			비 고
			전체	의무임대	공공임대 (원화용적률 적용)	
변경	세대규모 (전용)	40㎡ 이하	42	42	-	-
		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㎡	-

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
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 비오톱 공간 마련 · 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
재난방지	· 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 · 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화 억제 · 교통 : 재해시 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 4,5도로 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 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	생태면적률 30%이상 확보	생태면적률 30.01% 계획 불투수성 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 조경계획
	열	기후변화 대응	○	열환경공간 유형분석 조경식재 등으로 열섬효과 감소	주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획
	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 배색, 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 일조영향	건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	보행자도로 및 보행등선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	현황인구 1,038인 계획인구 1,966인	기반시설 부담 최소화 주거비를 완화에 따른 주거 계획
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	현황가구 466세대 계획가구 808세대	세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주 자격 부여

11) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	주택재개발	구역지정 고시일로부터 4년 이내	주택재개발 정비사업조합	105세대 (현황 466세대 → 계획 571세대)	-	-
변경	재개발	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	재개발 정비사업조합	342세대 (현황 466세대 → 계획 808세대)	-	-

12) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
구역북측: 길원초교, 계성고교, 대일외고 구역남측: 정덕초교, 고명고교 구역동측: 미아초교 구역서측: 정수초교	<ul style="list-style-type: none"> • 소음·진동 <ul style="list-style-type: none"> - 「공사장 가설방음판넬 설치, 이동식 방음벽 설치(정온시설 인접구간) - 저소음 공법 및 저소음 장비사용, 공중별 장비의 분산투입, 차속제한 - 작업 대기중인 건설장비의 엔진은 가능한 정지 - 교육시설 주변작업시 학교장과 사전에 협의하여 방학중 또는 방과후 작업시행 공사 • 대기질 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 일조권고치 기준에 적합하게 건축계획을 수립토록하고, 일조영향으로 인하여 피해가 발생하는 경우에 대해서는 각 학 교측과 협의하여 저감대책을 수립토록 하겠음 • 통학로 <ul style="list-style-type: none"> - 통학로 주변 CCTV, 맨스 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)

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비 구역	<ul style="list-style-type: none"> • 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건 축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상 	<ul style="list-style-type: none"> • 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구 나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지가 생기지 않도록 수목 의 간격을 적정하게 유지하여 계획 	-

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
인접 지역	<ul style="list-style-type: none"> 주요 거점부에 실시간 범죄감시를 위한 CCTV 보강하고, 보행자의 보행 안전을 위해 도로변 야간조명 및 사각지대 감시시설 확충 정비구역 인근 경찰 순찰 강화 	<ul style="list-style-type: none"> 사업구역 외곽 안전펜스를 설치 학생 및 주민 등 보행안전 대책 수립 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비 기반시설 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	증 감	변 경	
변 경	길음5재정비촉진구역 (주택정비형재개발사업)	성북구 정릉동 175번지 일대	35,388.0	증) 945.9	36,333.9	-

※ CAD 구역오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

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		35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0	-

※ CAD 구역오차 및 구역경계 확장에 따른 면적 증가

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	3	58	25	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	-	'36.12.26 (총고시제722호)	-
변경	대로	3	58	25~28 (28)	간선 도로	7,200 (268)	정릉동 151-9	정릉동 966-193	일반도로	-	-	구간 확폭
기정	중로	2	485	15	집산 도로	105	정릉동 170-23	정릉동 181-33	일반도로	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-
변경	중로	2	485	15	집산 도로	122	정릉동 183-14	정릉동 181-7	일반도로	-	-	선형 변경
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	국지 도로	160 (60)	정릉동 181-7	정릉동 186-41	일반도로	-	서고 105 (83.02.24)	-
변경	소로	3	121	6~10 (10)	국지 도로	160 (40)	정릉동 181-9	정릉동 186-41	일반도로	-	-	선형 변경

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
신규	소로	2	278	8	집산 도로	136	정릉동 178-69	정릉동 178-90	일반도로	-	-	-
신규	소로	3	122	6	국지 도로	50	정릉동 181-5	정릉동 181-49	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	518	10	국지 도로	25	정릉동 181-33	정릉동 181-34	일반도로	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-58	대로 3-58	<ul style="list-style-type: none"> •폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B= 25m → 25m~28m(28) - L= 7,200m(268) 	<ul style="list-style-type: none"> •정릉로변 중장기 교통처리계획 반영을 위한 정릉로변 도로폭원 확대
중로 2-485	중로 2-485	<ul style="list-style-type: none"> •연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B= 15m - L= 105m → 122m 	<ul style="list-style-type: none"> •도로선형 조정에 따른 도로연장 변경
소로 3-121	소로 3-121	<ul style="list-style-type: none"> •연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B= 6~10m(10) - L= 160m(60) → 160m(40) 	<ul style="list-style-type: none"> •도로선형 조정에 따른 도로연장 변경
-	소로 2-278	<ul style="list-style-type: none"> •도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - B= 8m, L= 136m 	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 부출입구 진입도로 신설
-	소로 3-122	<ul style="list-style-type: none"> •도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - B= 6m, L= 50m 	<ul style="list-style-type: none"> •정릉교회 진입도로 신설

※ () 는 구역내 편입 폭원 및 연장임

나) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공원	어린이공원	정릉동 183-44번지 일대	3,842.0	감) 1,795.3	2,046.7	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공원	•어린이공원 축소 - 면적 : 3,842.0㎡→2,046.7㎡	•공원확보 법적의무대상(5만㎡) 미만 •기 조성된 어린이공원 이용현황 및 토지이용의 효율성 증대를 위해 어린이공원 면적 축소

다) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	녹지	경관녹지	정릉동 181-46번지 일대	900.0	감) 900.0	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지	•폐 지	•경관녹지 효율성 저하에 따른 경관녹지 폐지

라) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	③	공공공지	정릉동 170-20번지 일대	364.0	감) 364.0	-	서고 제2010-128 (2010.04.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	•폐 지	•토지이용의 효율성 증대를 위한 공공공지 폐지

마) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	치안센터	정릉동 170-20번지 일대	-	증) 200.0	200.0	-	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 신설 - 면적 : 200.0㎡	●정릉로변 치안센터 이전을 위한 대체부지 확보

바) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	②	사회복지 시설	-	정릉동 183-10번지 일대	-	증) 1,335.0	1,335.0	-	정릉종합사회복지관, 성북여성회관

■ 건축범위 결정조서

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

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,335.0㎡	• 정릉종합사회복지관 및 성북여성회관 이전 협의 완료

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
택지 (획지)	획지1	26,194.0	증) 588.1	26,782.1	공동주택
	획지2	-	증) 200.0	200.0	치안센터
	획지3	-	증) 1,335.0	1,335.0	사회복지시설

※ 변경사유 : 구역 경계 및 토지이용계획 변경에 따른 획지면적 변경

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

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

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

나) 건폐율 계획 (변경)

구 분		지 역	건 폐 율	비고
기 정	공동주택	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	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 률(%)			비 고 (계획용적률)
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기 정	공동주택	210	-	250 이하	249.99%
변 경	공동주택	230	-	290 이하	279.78%
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.			-

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용 적 률(%)		비 고
		공공시설 기부채납	공공임대주택 건설	
기 정	공동주택	31.80	8.20	-
변 경	공동주택	38.20	11.58	계획용적률 기준

라) 높이 계획 (변경)

구 분		지 역	최고높이	비 고
기 정	공동주택	제3종일반주거지역	지상28층 이하	-
변 경	공동주택	제3종일반주거지역	지상30층 이하	-
	공공청사, 사회복지시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름.		-

3) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분	적용위치	계획내용	비 고
기 정	서경로변	●건축한계선 5m 지정	-
변 경	서경로변, 정릉로변	●건축한계선 5m 지정	정릉로변 신설
	그 외 지역	●건축한계선 3m 지정	그 외 지역 신설

4) 경관계획(배치·형태 포함) (변경)

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 ● 주변 단지와의 지형단차를 최소화하고, 주동배치는 남향위주로 배치계획 수립
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> ● 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 반사성 재료 사용 금지 ● 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

다) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 정통로에서 공원 방면 통경축 확보
조명계획	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 ● 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ● 복합산의 조망이 가능하며, 원경의 실루엣과 어울릴 수 있도록 스카이라인 계획

5) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서
가) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분		적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	기정	공동주택 내부	•동측 현황도로와 정릉로변 사이에 폭원 6m 공공 보행통로 계획
	변경		•북측 차량 진출입구변에서 정릉로변으로 연결 되는 폭원 6m 공공보행통로 계획
전면공지	기정	서측(서경로변)	•전면공지 5m 계획
	변경	서측(서경로변), 남측(정릉로변)	•전면공지 5m 계획
		서측 및 남측 제외	•전면공지 3m 계획

나) 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용위치	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	전면 불허구간	대로 3-58	•정릉로변에서 공동주택 대지로의 차량출입 불허	신 설
	부분 불허구간	대로 3-58 제외	•정릉로변 외 지역은 공동주택 대지 내 차량 출입구 및 비상차량출입구에 한해서 차량 출입 허용	

다) 공공주택(의무/법적상한용적률 완화) 건설에 결정조서

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한용적률 완화)	전체 세대수 대비	공공주택 세대수 대비
합 계	808	100.0	148	133	15	18.3	100.0
40㎡이하	74	9.2	42	42	-	5.2	28.4

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한용적률 완화)	전체 세대수 대비	공공주택 세대수 대비
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	-	-	-	-	-

라) 환경관리계획 (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	○	• 토양오염유려기준 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 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 생태면적률 30.01% 계획 • 불투수성 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 • 조정식재 등으로 열섬효과 감소	• 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향 	<ul style="list-style-type: none"> 세륜 · 세차시설, 살수차 운용 판넬 상단 방진망 설치
	온실가스	기후변화 대응	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 절감설비 설치 녹지공간 조성
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 건설 · 생활폐기물 발생 투입장비에 의한 폐유발생 	<ul style="list-style-type: none"> 재활용지침 준용하여 처리 전문처리업체 위탁처리
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	<ul style="list-style-type: none"> 과다한 추가에너지 사용 없음 서울시 기준 공급률 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지절약형 설비기기 도입 고효율 · 신재생에너지 적용
	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사에 의한 소음 · 진동 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	주변경관과의 조화	○	<ul style="list-style-type: none"> 주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현
	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공원현황과 연계 형성 	<ul style="list-style-type: none"> 주변공원과 연계하여 주변공원 접근성 강화
	일 조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 일영예측 시 북측 건물에 일조영향 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	<ul style="list-style-type: none"> 인도 및 차도가 분리 되어있지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지 축과의 연계 방안 마련
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 현황인구 1,038인 계획인구 1,966인 	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 부담 최소화 주거비를 완화에 따른 주거 계획
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 현황가구 466세대 계획가구 808세대 	<ul style="list-style-type: none"> 세입자에 대한 보상 대책 및 임대 주택 우선 입주자격 부여

6. 2022년 제9차(’ 22.12.06) 도시재정비위원회 심의결과 : 조건부가결

심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ●공공보행통로의 조성목적에 고려하여 주변 단지에서 버스정류장, 초등학교 등으로의 접근 용이성, 이용 편의성이 충분히 확보 될 수 있도록 개선방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●공공보행통로(폭원6m)는 단지 중앙부로 위치를 조정하여 주변 단지 및 북측 어린이공원, 사회복지시설에서 버스정류장, 초등학교 등으로의 접근성 및 이용 편의성이 확보될 수 있도록 계획 하였음. 	반영
<ul style="list-style-type: none"> ●건축위원회 심의 시 특별건축구역 지정을 전제로 다음사항을 검토 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 서경로변 옹벽 발생이 최소화될 수 있도록 대지 조성계획 및 건축배치계획 개선 방안 검토 - 폭 5m 전면공지의 구체적인 조성방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●건축위원회 심의 시 서경로변 옹벽 발생이 최소화될 수 있도록 대지조성계획 및 건축배치계획, 전면공지 조성방안 등을 수립하여 특별건축구역 지정을 요청하였음. 	추후 반영
<ul style="list-style-type: none"> ●사회복지시설, 공공청사는 서경로변에 접하도록 건축물 배치계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ●사회복지시설은 서경로변과 접하도록 건축물 배치계획을 재수립하였으며, 보행자 출입구는 서경로변 으로 계획하고, 차량 전·출입구는 15m 도로변(중로2-485)으로 계획하였음. ●공공청사(치안센터) 계획(안)은 관계기관(성북경찰서)과 기협의 하였으며, 향후 세부개발계획 수립 시 재협의 진행하기로 하였음. 	반영
<ul style="list-style-type: none"> ●대상지 남동측 8m 도로는 대상지 내 부출입구, 경남아파트 부출입구를 위한 도로로서 교통량을 고려하여 폭원의 적정성을 검토하고, 보도를 설치하는 경우 유효보도 폭2m를 확보할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ●남동측 8m 도로에 대한 교통량을 검토하여 차도(7m→6m) 및 보도(1m→2m) 폭원을 조정하였음. 	반영

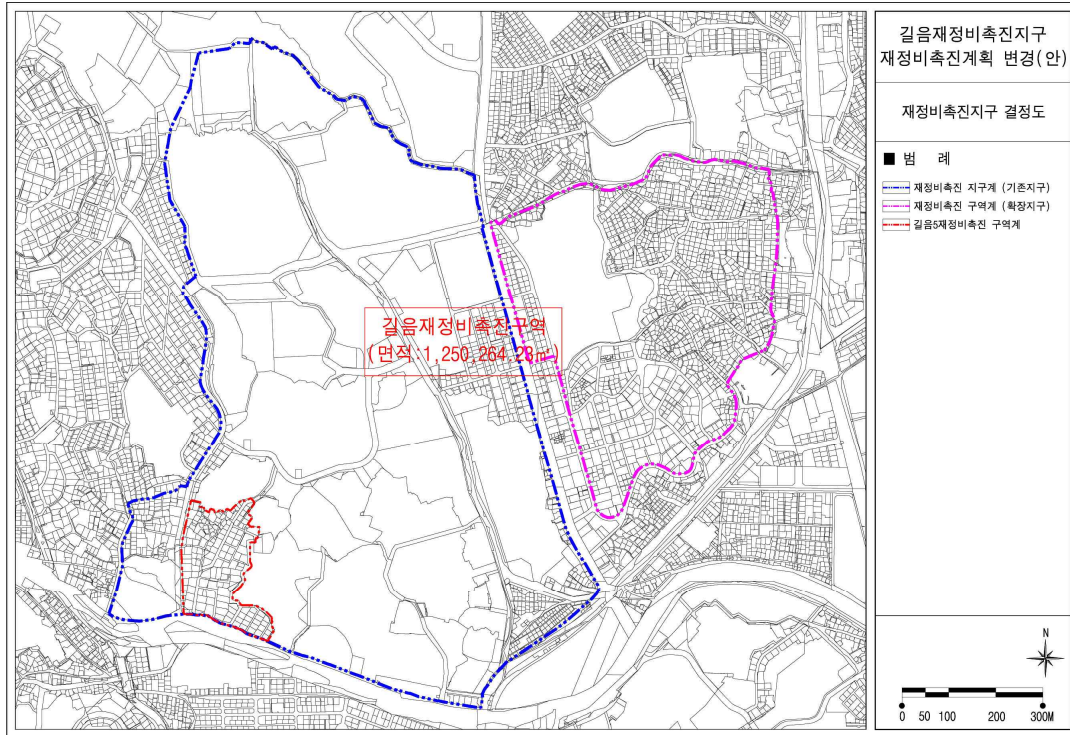
7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 ‘길음5재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(길음5구역) 도서’ 참조

8. 지형도면은 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 및 성북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 “결정 및 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음”

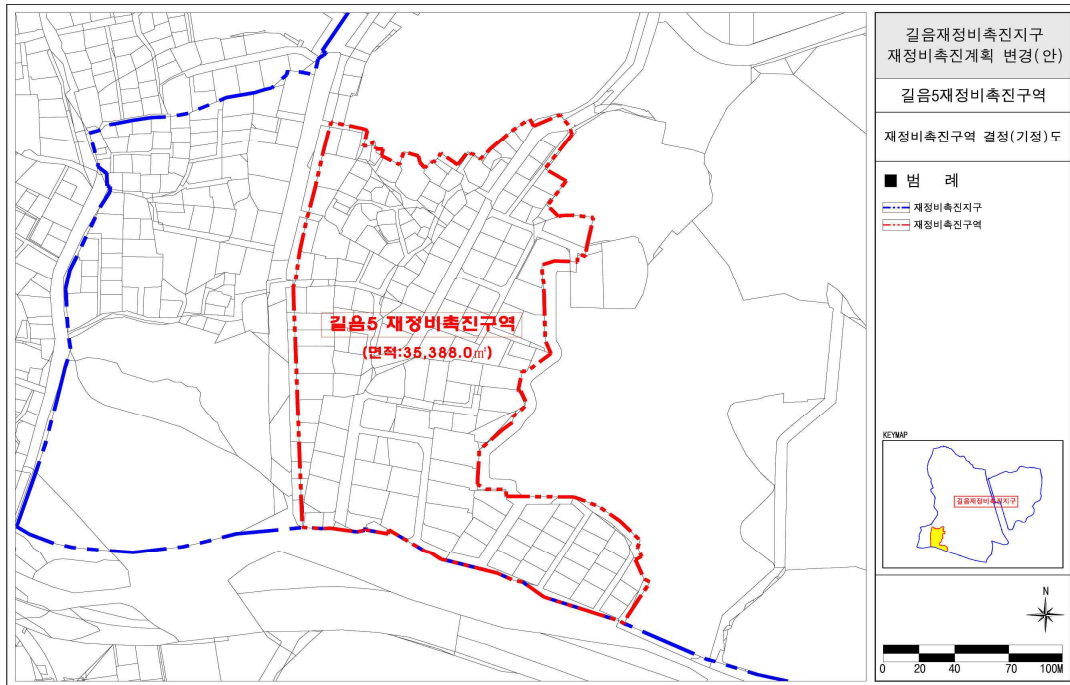
9. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7223) 및 성북구청 주거정비과(☎ 02-2241-2856)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[길음재정비촉진지구 결정도]

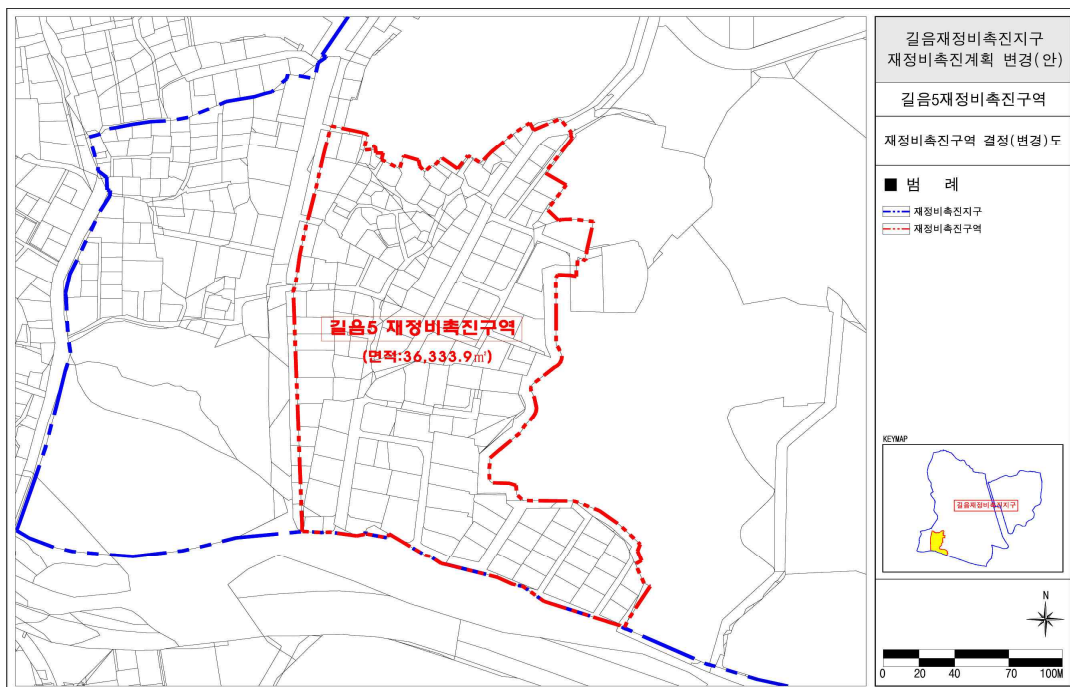


(이 하 여 백)

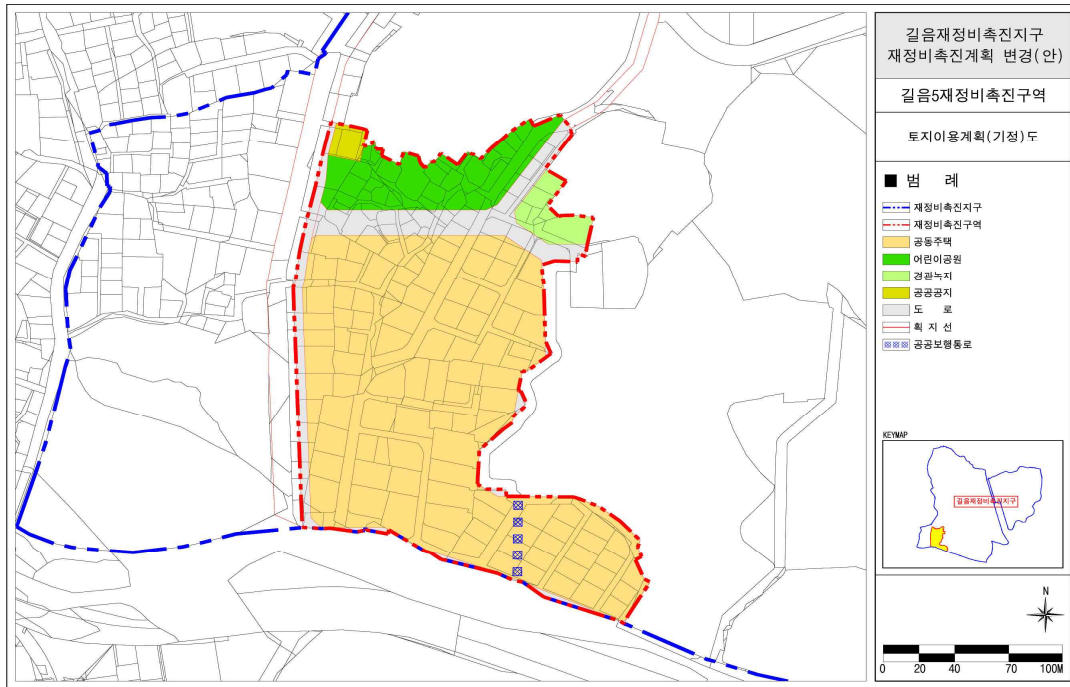
[길음5재정비촉진구역 결정(기정)도]



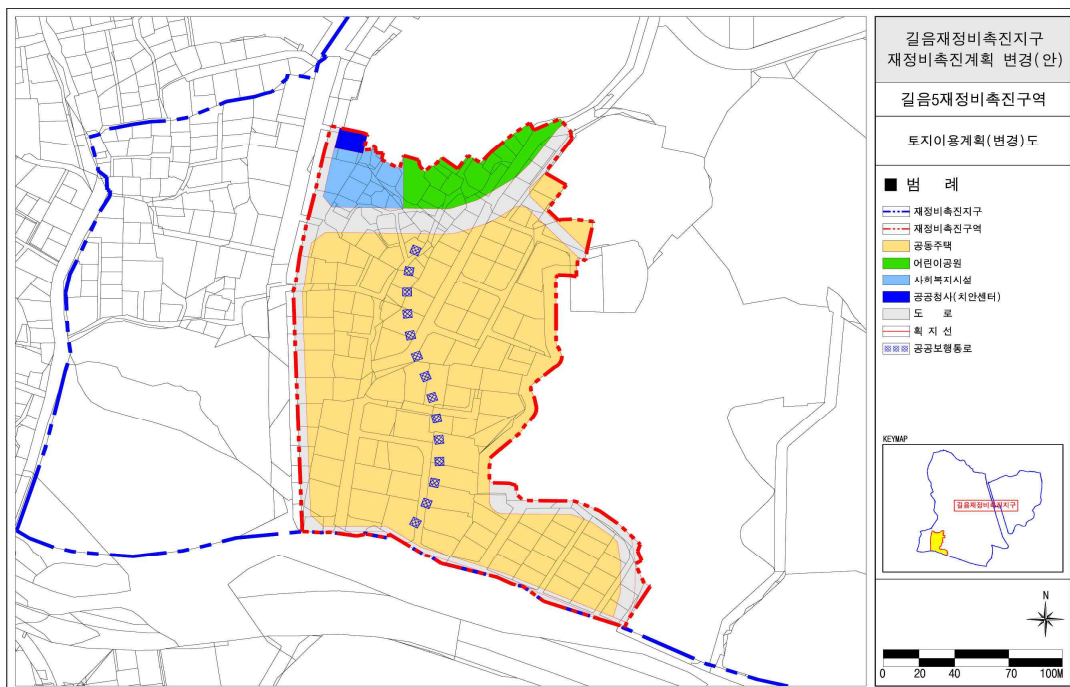
[길음5재정비촉진구역 결정(변경)도]



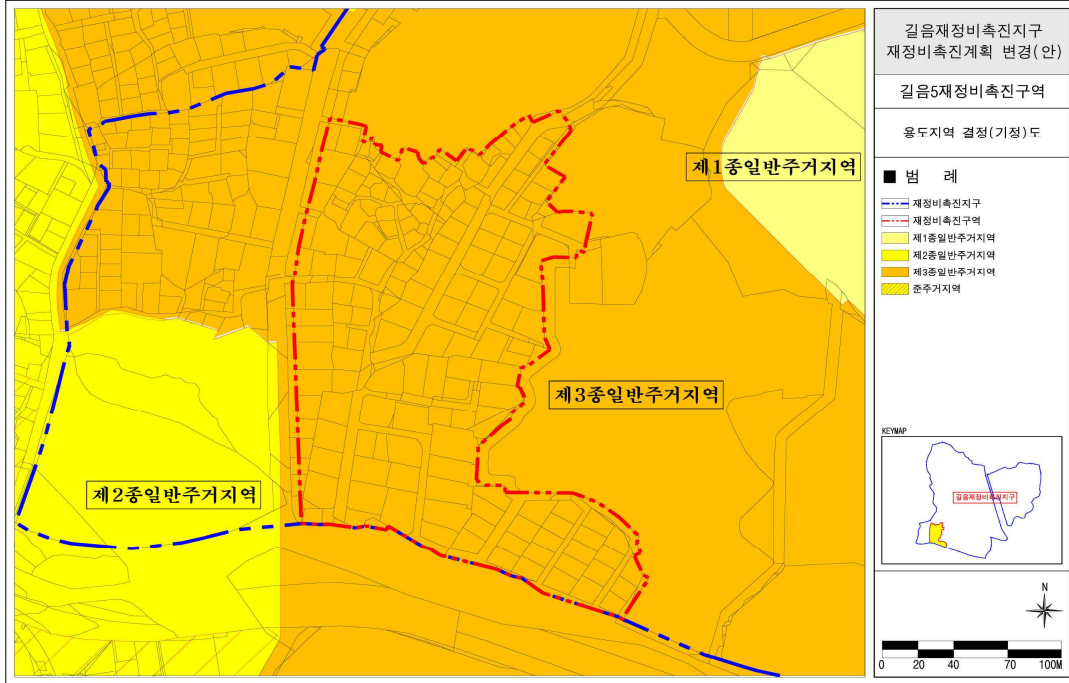
[길음5재정비촉진구역 토지이용계획(기정)도]



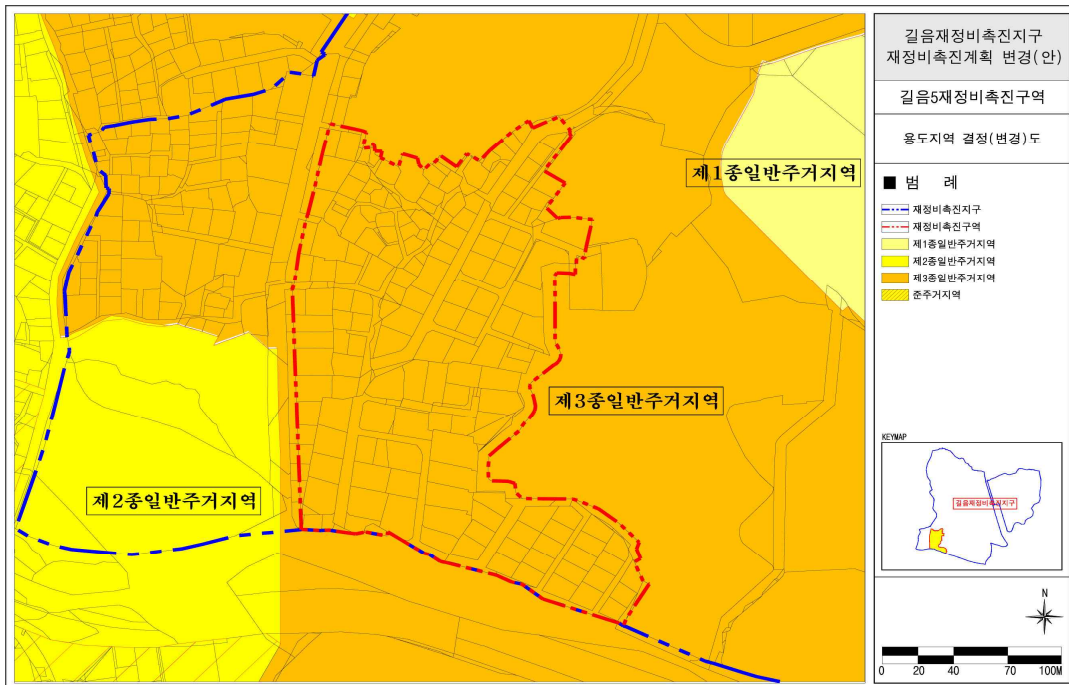
[길음5재정비촉진구역 토지이용계획(변경)도]



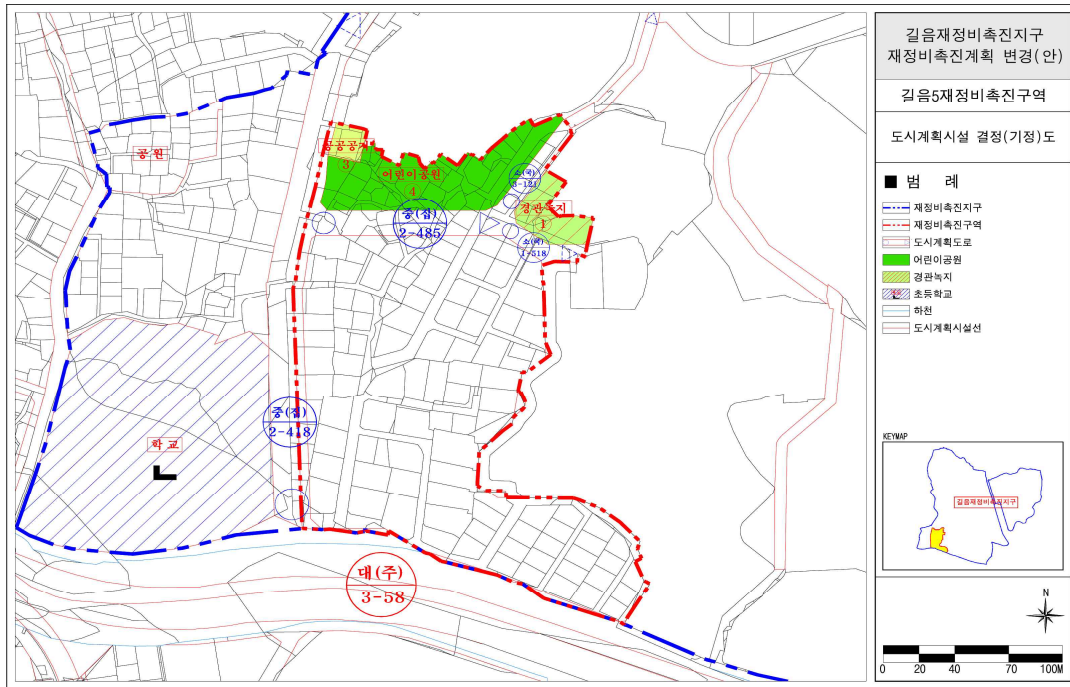
[길음5재정비촉진구역 용도지역 결정(기정)도]



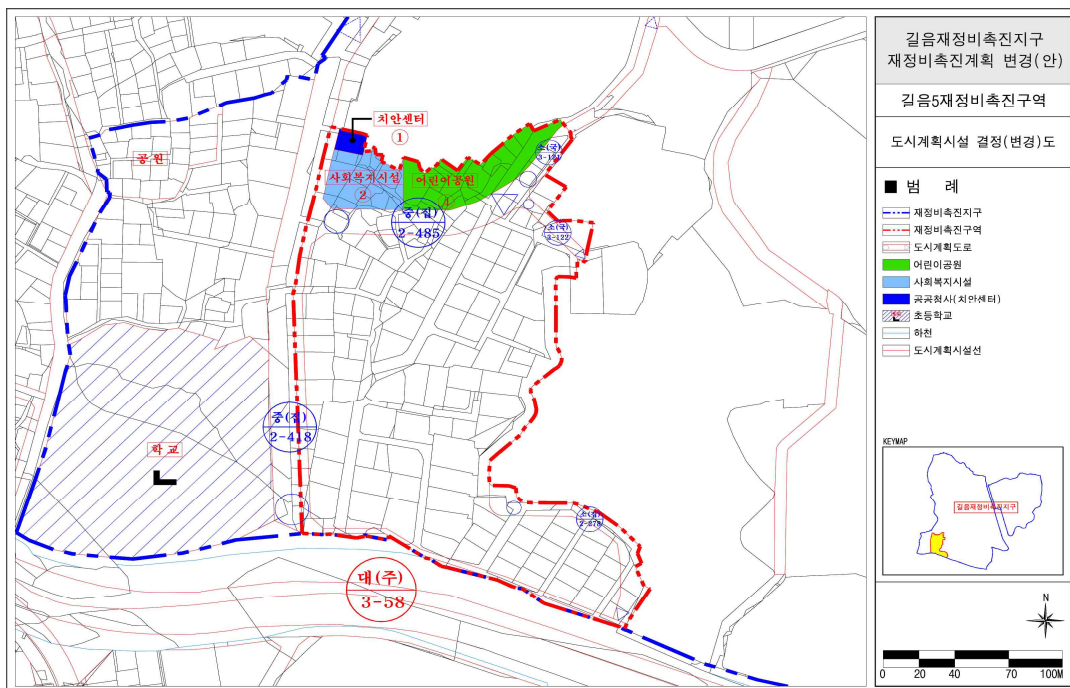
[길음5재정비촉진구역 용도지역 결정(변경)도]



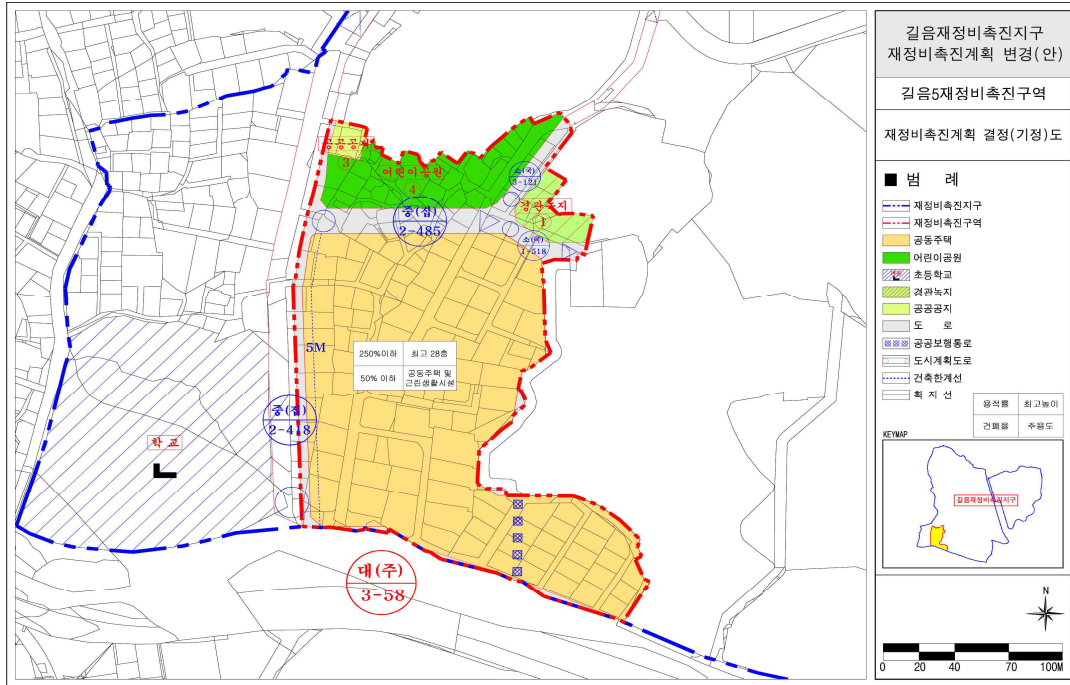
[길음5재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도]



[길음5재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도]



[길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도]



[길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]

