의 안 처 리 상 황 표

의안번호	5
건 명	미아중심재정비촉진지구 신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정(안) 의견청취안
발 의 자	성북구청장
발의연월일	2026년 8월 12일
심사위원회	도시건설위원회
의결결과	2026년 9월 7일 제321회 성북구의회 임시회 제2차 본회의 원안가결
이송연월일	2026년 9월 8일
공포년월일 및법률번호	년 월 일 조례 제 호

<요지>

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 따라 신길음1구역 재정비 촉진계획 변경에 대하여 보고하고, 재정비 촉진계획 변경을 위하여 구의회의견을 청취하고자 함.

도시건설위원회
소 관

미아중심재정비촉진지구
신길음1구역 재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경 결정(안)
의견청취안

sb 성북

성 북 구
(도시관리국 주거정비과)

미아중심재정비촉진지구
신길음1구역 재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경 결정(안) 의견청취안

의 안 번 호	5

제출년월 : 2026년 8월
제 출 자 : 성북구청장

1. 제안이유

○ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 따라 신길음1구역 재정비 촉진계획 변경에 대하여 보고하고, 재정비 촉진계획 변경을 위하여 구의회의견을 청취하고자 함.

2. 주요 내용

가. 신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정(안)

- 정비구역 결정(안)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	신길음1구역	성북구 길음동 31-1번지 일대	8,420.0	-	8,420.0	-

- 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,420.0	-	8,420.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,438.0	-	2,438.0	29.0	-
	도 로	2,438.0	-	2,438.0	29.0	-
택 지	소 계	5,982.0	-	5,982.0	71.0	-
	택 지 1	5,982.0	-	5,982.0	71.0	-

- 용도지역 계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		8,420.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,194.3	14.2	-
상업지역	일반상업지역	7,225.7	85.8	-

- 도시계획시설 계획(철도)

(나) 철도(본선) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시철도(본선)	성동구 행당동 192-40번지(2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34번지 일원(4호선 상계역)	용두역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	139,980.7	서울시고시 제2020-154호(2020.4.16)	· 철도 일부중복 : 생략 · 도로 일부중복 : - 승인로(변경) [길음동 34-6번지일원], 그 외 생략 · 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 하천, 자동차검사시설 일부중복 : 생략

※ 서울시고시 제2025-126호 반영

(1) 입체적 도시계획시설(철도:본선) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	구 분	연장 또는 면적			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	-	철도	도시철도(본선)	성북구 길음동 34-6번지 일대	길이	6.9~22.8m	감) 6.9~9.8m	13.0m	서울시고시 제2022-111호(2022.3.10)	-
					폭	2.7~28.1m	감) 0.2~25.6m	2.5m		
					높이(해발고도)	22.46~31.10m	-	22.46~31.10m		
					면적	375.8㎡	감) 343.5㎡	32.3㎡		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도(본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 폐지 (환기구 유지)	· 역사 내부 승강장 운영체계 및 출입게이트 설치계획 변경에 따른 지하연결통로 폐지

– 건축계획

<table>
<tr><th rowspan="2">결정 구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용 도 (지정)</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이 (m)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한/법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td>신길음1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)</td><td>8,420.0</td><td>택지1</td><td>5,982.0</td><td>길음동 31-1번지 일대</td><td>판매시설, 공동주택</td><td>60% 이하</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>839.0% 이하 (법적상한)</td><td>150m 이하</td></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td colspan="9">· 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하
– 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용
· 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비 촉진을 위한
특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하
· 규모별건설비율 : 전체 405세대
– 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대)
– 44㎡ (30세대, 7.4%, 임대주택 15세대, 분양 15세대)
– 59㎡ (82세대, 20.2%, 임대주택 41세대, 분양 41세대)
– 84㎡ (283세대, 69.9%, 임대주택 49세대, 분양 234세대)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">· 도봉로변 : 5m, 숭인로변 : 4m,
· 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>신길음1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)</td><td>8,420.0</td><td>택지1</td><td>5,982.0</td><td>길음동 31-1번지 일대</td><td>판매시설, 공동주택</td><td>60% 이하</td><td>300% 이하</td><td>480% 이하</td><td>839% 이하 (법적상한)</td><td>150m 이하</td></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td colspan="9">· 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 480% 이하
– 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용
· 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비 촉진을 위한
특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하
· 규모별건설비율 : 전체 399세대
– 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대)
– 44㎡ (29세대, 7.3%, 임대주택 19세대, 분양 10세대)
– 59㎡ (81세대, 20.3%, 임대주택 43세대, 분양 38세대)
– 84㎡ (279세대, 69.9%, 임대주택 51세대, 분양 228세대)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">· 도봉로변 : 5m, 숭인로변 : 4m,
· 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m</td></tr>
</table>

나. 추진 경위

○ 2003.11.18 : 미아균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제2003-374호)

○ 2005.04.21 : 미아균형발전 개발기본계획 확정·공고(서울시공고 2005-558호)

○ 2007.07.05 : 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(서울시고시 제2007-222호)
(신길음1도시환경정비예정구역 지정)

○ 2008.01.30 : 조합설립추진위원회 승인

○ 2010.04.15 : 신길음1도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2010-138호)
⇒ 기준용적률:300%, 허용용적률:500%, 상한용적률:667.2%, 높이:100m, 주거비율:50%미만

○ 2012.11.01 : 조합설립인가

○ 2015.06.11 : 미아중심재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2015-160호), (미아균형발전촉진지구 → 미아중심재정비촉진지구)

○ 2022.03.10 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길음1구역) 변경 결정 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2022-111호)
⇒ 기준용적률:300%, 허용용적률:500%, 상한용적률:813.0%, 높이:140m, 주거비율:90%미만

○ 2022.06.23 : 신길음1구역 성북구 교통영향평가 심의(수정의결)

○ 2022.12.01 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길음1구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2022-468호)
⇒ 기준용적률:300%, 허용용적률:500%, 상한용적률:833.0%, 높이:140m, 주거비율:90%미만

○ 2024.03.04. : 신길음1구역 서울시 건축위원회 심의(조건부보고) 완료

○ 2024.11.14 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길음1구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2024-550호)
⇒ 기준용적률:300%, 허용용적률:500%, 상한용적률:839.0%, 높이:150m, 주거비율:90%미만

○ 2026.06.10. : 신길음1재정비촉진계획 변경(중대한)결정 접수

○ 2026.06.11. ~2026.07.16 : 신길음1재정비촉진계획 변경(중대한)결정 관련부서 협의

○ 2026.06.18. ~2026.07.02 : 신길음1재정비촉진계획 변경(중대한)결정 주민공람·공고

3. 관계 법령

◯ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제9조 제3항

4. 붙임(참고자료)

◯ 신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정(안)

신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정(안)

가. 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

- 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음
- 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
- 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
- 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		478,965.7	-	478,965.7	100.0	
소 계		264,313.5	-	264,313.5	55.2	
복합용지	소 계	205,780.9	-	205,780.9	43.0	
	상업·주거	158,145.9	-	158,145.9	33.0	
	업무·주거	7,210.4	-	7,210.4	1.5	
	상업·업무	6,260.4	-	6,260.4	1.3	
	상업·문화	34,164.2	-	34,164.2	7.2	
상업 및 업무용지	소 계	56,934.0	-	56,934.0	11.9	
	일반상업	31,438.5	-	31,438.5	6.6	
	근린생활시설	2,911.3	-	2,911.3	0.6	
	업무	22,584.2	-	22,584.2	4.7	
기타	소계	1,598.6	-	1,598.6	0.3	
	종교	1,598.6	-	1,598.6	0.3	
소 계		214,652.2	-	214,652.2	44.8	
기반시설	공원	5,696.1	-	5,696.1	1.2	
	광장	587.0	-	587.0	0.1	
	공공공지	232.0	-	232.0	0.1	
	공공청사	553.6	-	553.6	0.1	
	전기공급설비	(2,496.0)	-	(2,496.0)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	
	주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	
	도로	207,583.5	-	207,583.5	43.3	

2. 인구·주택수용계획 : 변경 (5,525호 / 15,472인)

구 분			계획세대(세대)	인구수(인)	비 고
합 계		기정	5,531	15,489	2.8인/세대
		변경	5,525	15,472	2.8인/세대
촉진구역	강북3재정비촉진구역	기정	922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	684	1,916	2.8인/세대
	신길음재정비촉진구역	기정	878	2,459	2.8인/세대
	신길음1재정비촉진구역	기정	405	1,134	2.8인/세대
		변경	399	1,117	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,206	6,177	2.8인/세대
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대

※ 현황 인구수 및 가구수는 신길음1 도시환경정비구역 지정(2010.04.15.) 시 권리자 기준임
※ 서울특별시고시 제2025-518호(2025.9.18.) 오기 정정(세대수: 410→405세대, 인구수: 1,148→1,134인)

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

4. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5. 교통계획 : 변경없음

6. 경관계획 : 변경없음

7. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업 방식	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			478,965.7		478,965.7	-	-
미아중심 재정비 촉진지구	촉진 구역	소 계	147,680.0	-	147,680.0	-	6개구역
		강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9	도시정비형 재개발사업	-
		강북5재정비촉진구역	12,700.8	-	12,700.8		
		신길음재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8		
		신길음1재정비촉진구역	8,420.0	-	8,420.0		
		신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	56,024.5		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	-	17,686.0		
	존치 관리 구역	존치관리구역	331,285.7	-	331,285.7	-	-

8. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

가) 강북3 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 강북5 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 신길음 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 신길음1 재정비촉진구역 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		8,420.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,194.3	14.2	-
상업지역	일반상업지역	7,225.7	85.8	-

마) 신월곡1 재정비촉진구역 : 변경없음

바) 신월곡2 재정비촉진구역 : 변경없음

9. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구 분		구역명	건폐율	용적률			건축물 높 이	주용도
				기준	허용	상한		
촉진구역	기정	강북3구역	60%이하	300%이하	397%이하	500이하 (법적상한)	130m이하	판매, 주거
	기정	강북5구역	60%이하	300%이하	630%이하	900이하 (법적상한)	150m이하	판매, 주거
	기정	신길음구역	60%이하	300%이하	350%이하	500이하 (법적상한)	120m이하	판매, 업무, 주거
	기정	신길음1구역	60%이하	300%이하	500%이하	839이하 (법적상한)	150m이하	판매, 주거
	변경	신길음1구역	60%이하	300%이하	480%이하	839이하 (법적상한)	150m이하	판매, 주거
	기정	신월곡1구역	60%이하	350%이하	580%이하	-	160m이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	기정	신월곡2구역	60%이하	350%이하	500%이하	-	120m이하	판매, 업무, 주거

※ 상한용적률은 『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제7조 규정을 준용함
※ 서울특별시고시 제2025-518호(2025.9.18.) 오기 정정 (상한용적률: 833이하→839이하, 높이: 140→150m)

10. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

11. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분	구역명	계획세대(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합 계	5,531	4,452	1,079	
변경		5,525	4,438	1,087	
기정	강북3재정비촉진구역	922	692	230	-
기정	강북5재정비촉진구역	684	388	296	-
기정	신길음재정비촉진구역	878	670	208	-
기정	신길음1재정비촉진구역	405	295	110	-
변경		399	281	118	-
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	-
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	-

※ 서울특별시고시 제2025-518호(2025.9.18.) 오기 정정(계획세대: 410→405세대, 분양주택: 410→295세대, 임대주택: 298→110세대)

12. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

나. 신길음1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경결정(안)

1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	신길음1구역	성북구 길음동 31-1번지 일대	8,420.0	-	8,420.0	-

2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

(가) 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%
- 추정 비례율 : 92.93%

구 분	금 액	비 고
종전자산 추정액	102,346,662천원	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음
예상 총 사업비	376,355,034천원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	471,464,387천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.
총 사업수익	95,109,353천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 종전자산 추정액

- 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2026년 3월)를 기준으로 추정함

구 분	토지(원)	건물(원)	집합건물(원)	합 계(원)
토지등 소유자(A)	133,555,503,380	1,680,050,399	3,781,749,400	139,017,303,179
현금청산자 평가금액(B)	22,795,531,000	268,469,070	0	23,064,000,070
국공유지(C)	13,606,641,400	0	0	13,606,641,400
종전자산평가금액 (A-B-C)	97,153,330,980	1,411,581,329	3,781,749,400	102,346,661,709

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)
- 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조
  - 공동주택(아파트)

구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
39A	39.99	59.09	668,551,755	개별종전자산가격 × 추정비례율 (92.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
44A	44.99	66.16	748,561,694		
59A	59.99	87.34	988,218,702		
84A1	84.98	121.54	1,375,060,509		
84A2	84.98	121.54	1,375,071,087		
84B1	84.99	123.69	1,399,391,400		
84B2	84.99	123.69	1,399,371,755		
84C1	84.99	123.34	1,395,423,028		
84C2	84.99	123.34	1,395,415,472		

3) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,420.0	-	8,420.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,438.0	-	2,438.0	29.0	-
	도 로	2,438.0	-	2,438.0	29.0	-
택 지	소 계	5,982.0	-	5,982.0	71.0	-
	택 지 1	5,982.0	-	5,982.0	71.0	-

4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

(가) 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

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	1	8	35~40 (38)	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반 도로	-	건고177호 (1968.12.8)	도봉로
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서울시고시 제2002-263호 (2002.7.2)	-
기정	중로	2	505	8~15 (9)	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서울시고시 제2002-263호 (2002.7.2)	-
기정	소로	3	180	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서울시고시 제2002-263호 (2002.7.2)	-

※ ( )는 구역내 포함되는 사항 표기

(나) 철도(본선) 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시철도(본선)	성동구 행당동 192-40 번지 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지 일원 (4호선 상계역)	용두역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	139,980.7	서울시고시 제2020-154호 (2020.4.16)	· 철도 일부중복 : 생략 · 도로 일부중복 : - 승인로(변경) [길음동 34-6번지일원], 그 외 생략 · 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 하천, 자동차검사시설 일부중복 : 생략

※ 서울시고시 제2025-126호 반영

(1) 입체적 도시계획시설(철도:본선) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	구 분	연장 또는 면적			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	–	철도	도시철도(본선)	성북구 길음동 34-6번지 일대	길이	6.9~22.8m	감) 6.9~9.8m	13.0m	서울시고시 제2022-111호 (2022.3.10)	–
					폭	2.7~28.1m	감) 0.2~25.6m	2.5m		
					높이 (해발고도)	22.46~31.10m	–	22.46~31.10m		
					면적	375.8㎡	감) 343.5㎡	32.3㎡		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
–	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 폐지 (환기구 유지)	·역사 내부 승강장 운영체계 및 출입게이트 설치계획 변경에 따른 지하연결통로 폐지

(다) 철도(정거장) 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (중복결정)
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (107정거장)	성북구 하월곡동 200번지 일원	2,729.2	–	2,729.2	서울시고시 제2020-154호 (2020.4.16.)	· 종암로(하월곡동 200번지 일원) · 광장(하월곡동 216번지 일원) · 동소문로(하월곡동216-1번지)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

(가) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정구분	구역구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기 정	신길음1 재정비촉진구역	8,420.0	길음동 31-1번지 일대	59	–	–	59	–	–

(나) 건축시설계획 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">결정 구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용 도 (지정)</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이 (m)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한/법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td>신길음1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)</td><td>8,420.0</td><td>택지1</td><td>5,982.0</td><td>길음동 31-1번지 일대</td><td>판매시설, 공동주택</td><td>60% 이하</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>839.0% 이하 (법적상한)</td><td>150m 이하</td></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td colspan="9">· 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하
– 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용
· 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비 촉진을 위한
특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하
· 규모별건설비율 : 전체 405세대
– 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대)
– 44㎡ (30세대, 7.4%, 임대주택 15세대, 분양 15세대)
– 59㎡ (82세대, 20.2%, 임대주택 41세대, 분양 41세대)
– 84㎡ (283세대, 69.9%, 임대주택 49세대, 분양 234세대)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">· 도봉로변 : 5m, 숭인로변 : 4m,
· 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>신길음1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)</td><td>8,420.0</td><td>택지1</td><td>5,982.0</td><td>길음동 31-1번지 일대</td><td>판매시설, 공동주택</td><td>60% 이하</td><td>300% 이하</td><td>480% 이하</td><td>839% 이하 (법적상한)</td><td>150m 이하</td></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td colspan="9">· 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 480% 이하
– 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용
· 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비 촉진을 위한
특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하
· 규모별건설비율 : 전체 399세대
– 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대)
– 44㎡ (29세대, 7.3%, 임대주택 19세대, 분양 10세대)
– 59㎡ (81세대, 20.3%, 임대주택 43세대, 분양 38세대)
– 84㎡ (279세대, 69.9%, 임대주택 51세대, 분양 228세대)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">· 도봉로변 : 5m, 숭인로변 : 4m,
· 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m</td></tr>
</table>

(다) 용적률 계획 : 변경

○ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지</td><td colspan="3">기반시설 부지 제공면적(㎡)</td><td rowspan="2">순부담면적
(㎡)</td><td rowspan="2">순부담율
(%)</td></tr>
<tr><td>계획기반
시설면적</td><td>계획기반시설
내 국공유지</td><td>기존기반시설
내 국공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>8,420.0㎡</td><td>5,982.0㎡</td><td>2,438.0㎡</td><td>778.0㎡</td><td>430.0㎡</td><td>1,230.0㎡</td><td>14.61%</td></tr>
<tr><td>순부담면적
(㎡)</td><td colspan="7">• 순부담 면적
= 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적
= 2,438.0㎡ - 778.0㎡ - 430.0㎡ = 1,230.0㎡</td></tr>
<tr><td>순부담율
(%)</td><td colspan="7">• 순부담율
= 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,230.0㎡ / 8,420.0㎡ = 14.61%</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 : 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 : 500%
※ 허용용적률 인센티브 = 200% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(70%), 안전·방재(30%)]
- 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">• 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률
= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지)
= 500% × (1 + 1.3 × 0.72 × 0.2056) = 596.22%
<table>
<tr><td>α</td><td>= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적
= 1,230.0 / 5,982.0 = 0.2056</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td>= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률
= 558.90 ÷ 778.48 = 0.72
<table>
<tr><td>공공시설
부지
용적률</td><td>= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체 순부담면적
= (741.4×400+488.6×800) ÷ 1,230.0 = 558.90</td></tr>
<tr><td>사업부지
용적률</td><td>= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적
= (321.8×400+5,660.2×800) ÷ 5,982.0 = 778.48</td></tr>
</table></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급)
• 법적상한용적률 = 839% 이하</td></tr>
</table>

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(596.22%)에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 완화 용적률을 추가하여 적용

○ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지</td><td colspan="3">기반시설 부지 제공면적(㎡)</td><td rowspan="2">순부담면적
(㎡)</td><td rowspan="2">순부담율
(%)</td></tr>
<tr><td>계획기반
시설면적</td><td>계획기반시설
내 국공유지</td><td>기존기반시설
내 국공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>8,420.0㎡</td><td>5,982.0㎡</td><td>2,438.0㎡</td><td>778.0㎡</td><td>430.0㎡</td><td>1,230.0㎡</td><td>14.61%</td></tr>
<tr><td>순부담면적
(㎡)</td><td colspan="7">• 순부담 면적
= 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적
= 2,438.0㎡ - 778.0㎡ - 430.0㎡ = 1,230.0㎡</td></tr>
<tr><td>순부담율
(%)</td><td colspan="7">• 순부담율
= 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,230.0㎡ / 8,420.0㎡ = 14.61%</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 : 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 : 480%
※ 허용용적률 인센티브 = 180% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(50%), 안전·방재(30%)]
- 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">• 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률
= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지)
= 480% × (1 + 1.3 × 0.72 × 0.2056) = 572.37%
<table><tr><td>α</td><td>= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적
= 1,230.0 / 5,982.0 = 0.2056</td></tr><tr><td>가중치</td><td>= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률
= 558.90 ÷ 778.48 = 0.72
<table><tr><td>공공시설
부지
용적률</td><td>= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적
= (741.4×400+488.6×800) ÷ 1,230.0 = 558.90</td></tr><tr><td>사업부지
용적률</td><td>= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적
= (321.8×400+5,660.2×800) ÷ 5,982.0 = 778.48</td></tr></table></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급)
• 법적상한용적률 = 839% 이하</td></tr>
</table>

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(572.37%)에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 완화 용적률을 추가하여 적용

6) 정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 변경 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기 정	재개발 정비사업	정비구역(변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년이내	신길음1구역 재개발정비사업 조합	증) 310세대 - 현황 : 95세대 - 계획 : 405세대	해당사항 없음	-
변 경	재개발 정비사업	정비구역(변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년이내	신길음1구역 재개발정비사업 조합	증) 304세대 - 현황 : 95세대 - 계획 : 399세대	해당사항 없음	-

※ 현황 세대수는 신길음1 도시환경정비구역 지정(2010.04.15.)시 권리자 기준임

7) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	획지 구분	위 치	면 적(㎡)	용 도	비 고
기 정	①	택지1	길음동 31-1번지 일대	5,982.0	판매, 주거	-

8) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

구 분	건립위치	대지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용면적)	비고
기정	-	5,982.0	-	17,863.3	110	· 39㎡ : 5세대 · 44㎡ : 15세대 · 59㎡ : 41세대 · 84㎡ : 49대	-
변경	-	5,982.0	-	18,622.0	118	· 39㎡ : 5세대 · 44㎡ : 19세대 · 59㎡ : 43세대 · 84㎡ : 51대	-

9) 공동이용시설 설치계획 : 변경

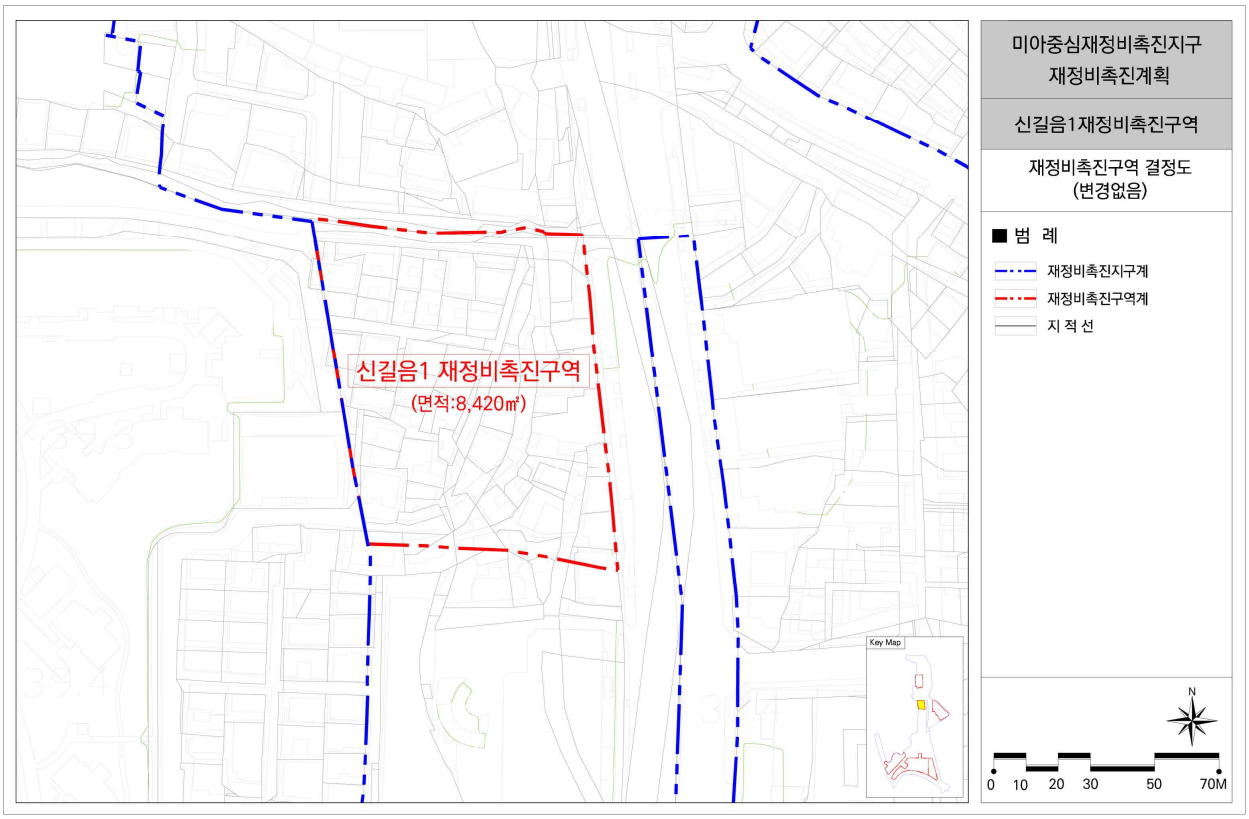
○ 기정

구 분		면 적(㎡)		비고
		적용기준	계획	
관리사무소		·10+(세대수-50)x0.05	234.26㎡	-
주민 공동 시설	경로당	세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = 405세대 × 2.5㎡ × 1.25 = **1,265.62㎡ 이상(1,954.21㎡)** 「주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2」 및 「서울특별시 주택 조례 제8조의 4」 적용에 따른 주민공동시설 총량면적 이상 확보	198.76㎡	총량면적 적용
	어린이집		275.24㎡	
	어린이놀이터		606.00㎡	
	주민공동시설		727.59㎡	
	작은도서관		146.62㎡	
	소 계		**1,954.21㎡**	
경비실		-	30.03㎡	-

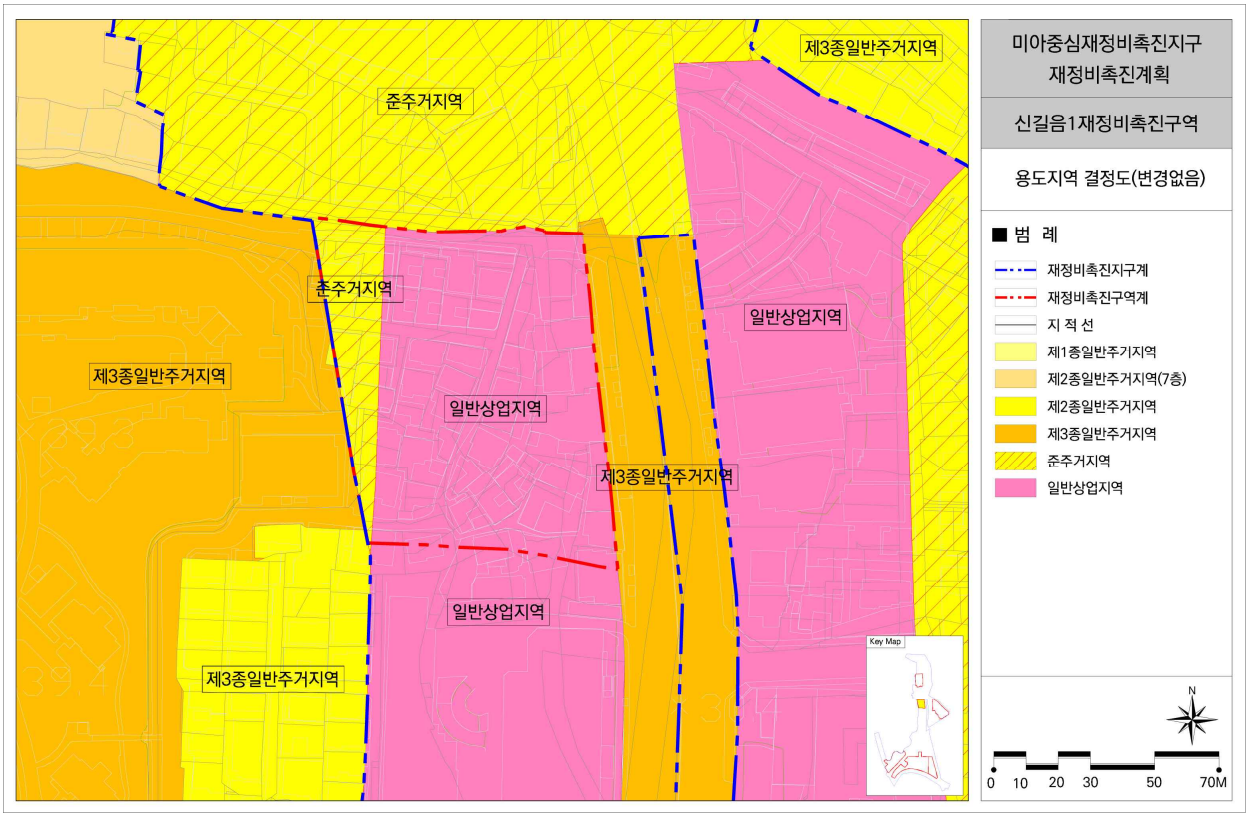
○ 변경

구 분		면 적(㎡)		비고
		적용기준	계획	
관리사무소		·10+(세대수-50)x0.05	191.85㎡	-
주민 공동 시설	경로당	세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = 399세대 × 2.5㎡ × 1.25 = **1,246.88㎡ 이상(1,684.41㎡)** 「주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2」 및 「서울특별시 주택 조례 제8조의 4」 적용에 따른 주민공동시설 총량면적 이상 확보	204.33㎡	총량면적 적용
	어린이집		302.10㎡	
	어린이놀이터		637.73㎡	
	주민공동시설		393.60㎡	
	작은도서관		146.65㎡	
	소 계		**1,684.41㎡**	
경비실		-	77.31㎡	-

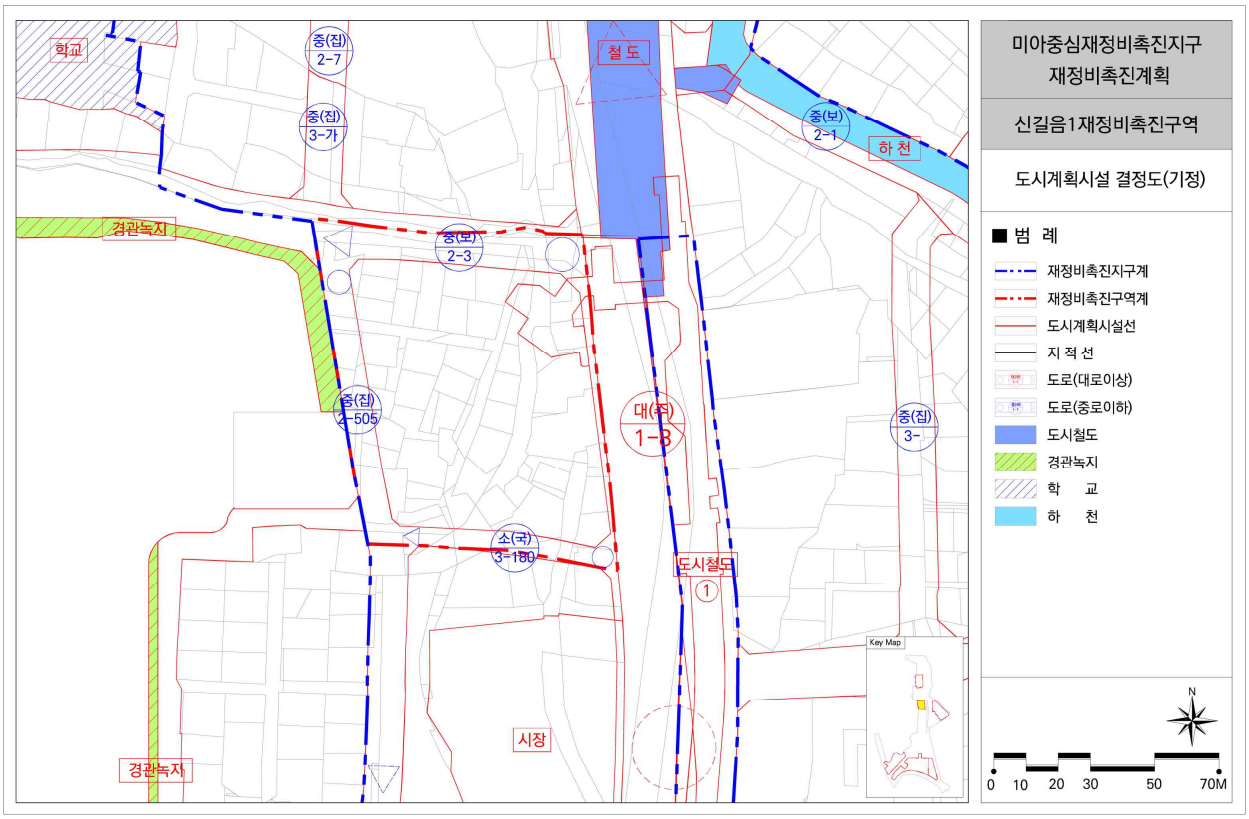
【 신길음1재정비촉진구역 결정도(변경없음) 】



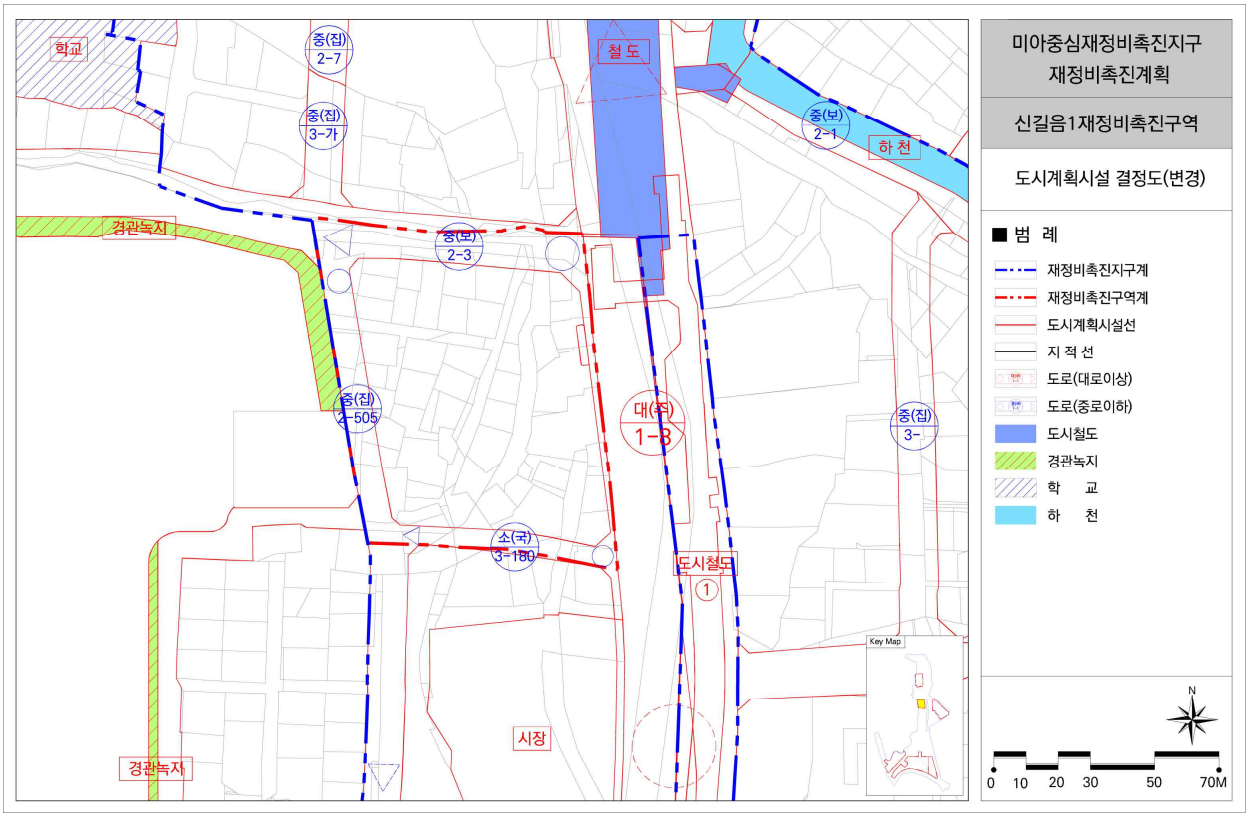
【 용도지역 결정도(변경없음) 】



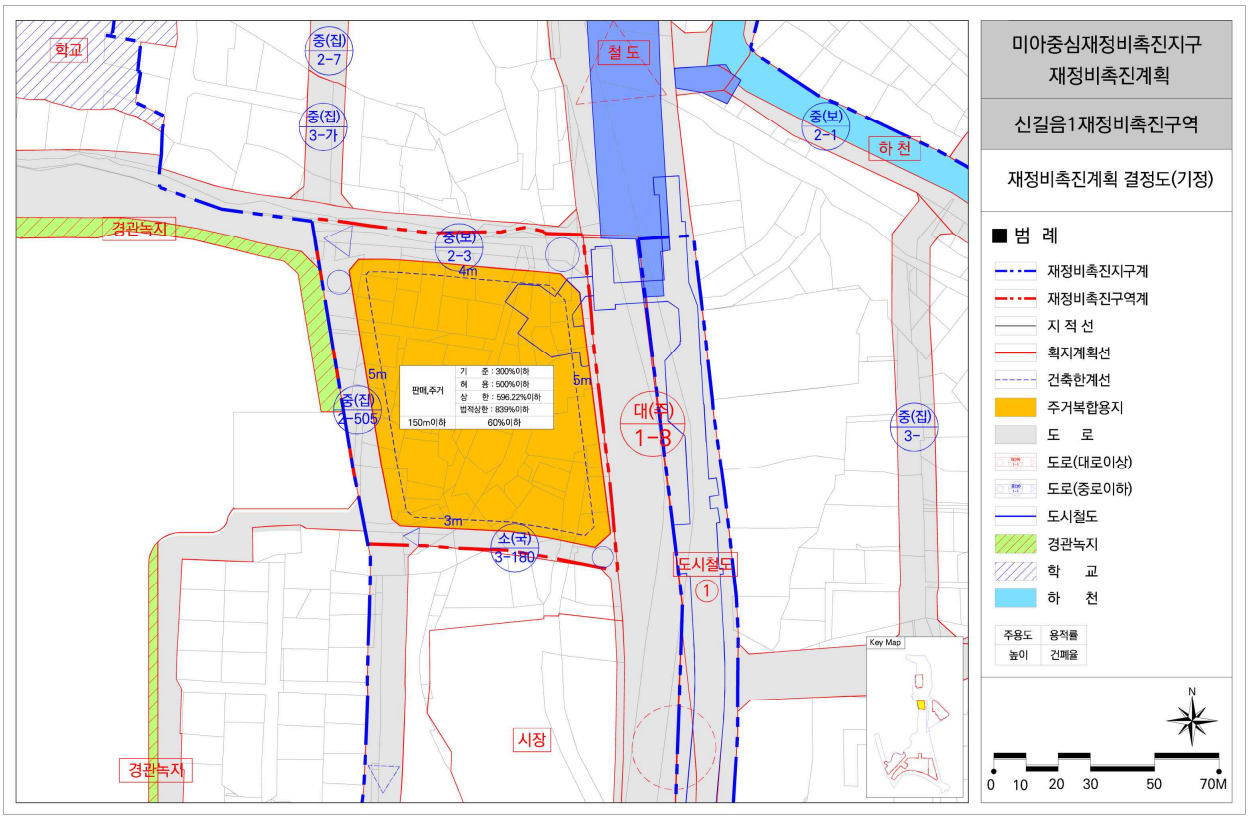
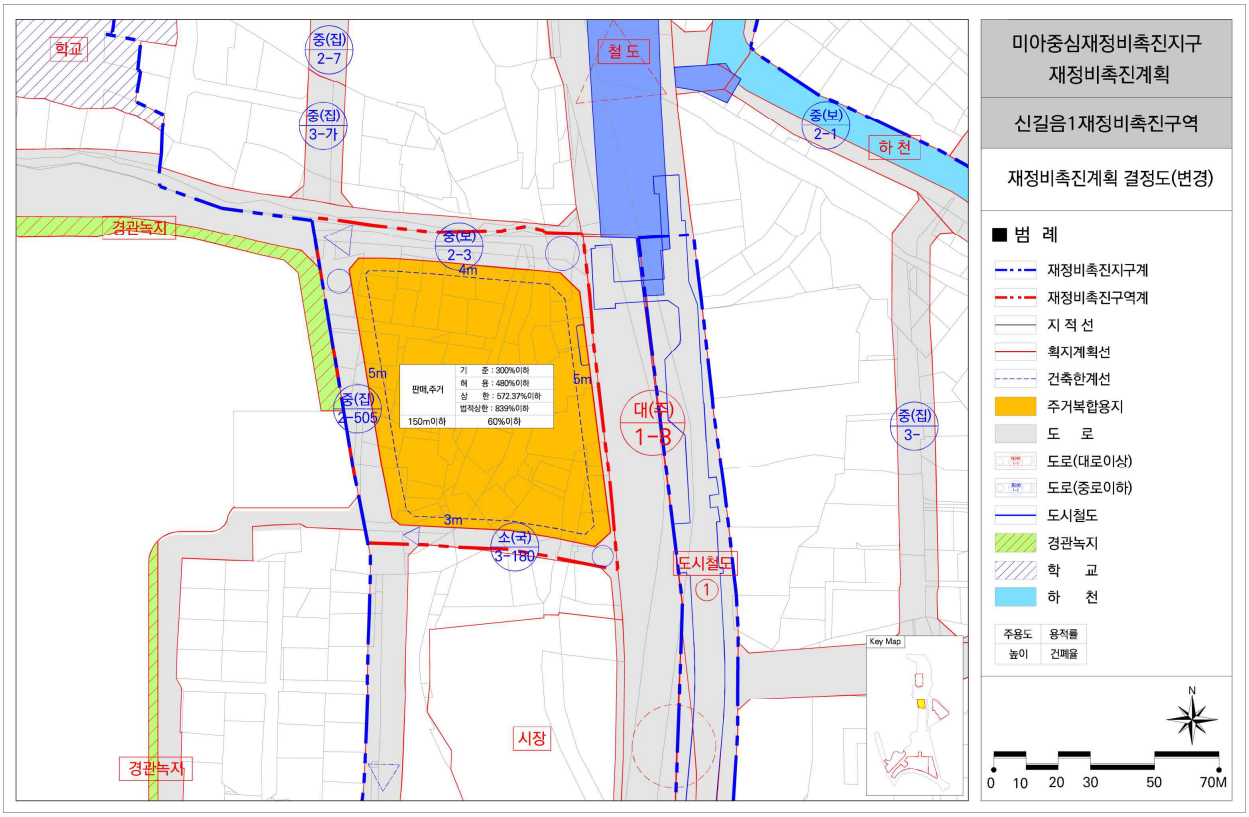
【 도시계획시설 결정도(기정) 】



【 도시계획시설 결정도(변경) 】



【 재정비촉진계획 결정도(기정) 】



【 재정비촉진계획 결정도(변경) 】