

서울특별시 성북구  
길음재정비촉진지구 재정비촉진계획  
(지구단위계획) 변경 의견청취(안)



도시건설위원회

성 북 구  
(주거정비과)

# 서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취(안)

의안 번호	573
----------	-----

제출년월 : 2026년 3월

제출자 : 성북구청장

## 1. 제안사유

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2012-205호(2012.07.26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 길음재정비촉진지구에 대하여,

길음재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

## 2. 주요내용

- 서울시 재정비촉진지구 준치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진 일환으로, 길음재정비촉진지구 지구단위계획 변경
- 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편
  - 용도지역 유지지역 허용용적률 상향, 인센티브 항목 개편 등
  - 상한용적률 완화 항목 및 산정식 변경 등
- 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화
  - 소규모 건축 시 법적 상한용적률까지 한시적(3년) 완화

### 3. 추진현황

- 2012.07.26. : 길음지구단위계획구역 결정고시(서고시 제2012-205호)
- 2024.04. : 서울시 지구단위계획 수립기준 체계 개편
  - 허용용적률 상향, 상한용적률 확대 및 인센티브 항목 개편 등
- 2025.02. : 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화
  - 법적 상한용적률(250~300%)까지 한시적(3년) 완화, ' 25.5.19. 개정조례 시행
- 2025.10. : 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 요청  
(서울시 재정비촉진과-10509호, 2025.10.24.)
- 2026.01.29. ~ 2026.02.12. : 주민공람 및 관련부서 협의(14일 이상)

### 4. 주민의견 수렴

- 공람공고 : 2026.01.29. ~ 2026.02.12.(14일)
- 공람게재 : 구보 게재
- 공 고 명 : 길음재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고
- 공람결과 : 의견없음

---

길음재정비촉진지구 재정비촉진계획  
(존치관리구역 지구단위계획) 변경(안)

- 길음지구단위계획구역 -

---

2026. 03

성 북 구

# 목 차

## I . 길음재정비촉진지구 재정비촉진계획

- ① 길음재정비촉진지구에 관한 사항 ..... 2
- ② 재정비촉진구역 및 존치지역에 관한 사항 ..... 3

## II . 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 ..... 5
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) ..... 5
- ③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) ..... 8
- ④ 경미한 사항에 관한 결정(변경) ..... 21
- ⑤ 리모델링 활성화구역 지정에 관한 결정 ..... 22

## III . 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도



## 길음재정비촉진지구 재정비촉진계획

---

## 1 길음 재정비촉진지구에 관한 사항

□ 길음재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
길음 재정비촉진지구	주거지형	성북구 길음동, 624, 971 일대	1,250,264.23	-	1,250,264.23	

## 2 재정비촉진구역 및 존치지역에 관한 사항

□ 재정비촉진구역 및 존치지역 지정에 관한 사항(변경없음)

구분	구역명	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고	
		기 정	증 감	변 경		
합계		1,250,264.23	-	1,250,264.23	-	
기존 지구	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	-	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	280,314.93	-	280,314.93	-
		길음4재정비촉진구역	12,056.00	-	12,056.00	-
소계		950,812.73	-	950,812.73	-	
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	-
	소계		299,451.50	-	299,451.50	-



## 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

## 1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

□ 지구단위계획구역지정 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	길음 지구단위계획구역	성북구 길음동 1170번지 일원	26,566.4	-	26,566.4	서울특별시고시 제2012-205호 (2012.07.26.)	-

## 2 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

### 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경)

#### 1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경 후		
제3종일반주거지역	26,566.4	-	26,566.4	100.0%	-

#### 2) 용도지구 결정조서 (변경)

□ 미관지구 결정조서(폐지)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관지구	일반 미관지구	길음동 1077~ 강북구계	26,400 (4,340)	860 (283)	양측 15	서고 2006-158 (06.05.04)	-

※ ( )는 지구단위계획 구역내 사항임

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정시행(18.4.19.)에 따른 미관지구 폐지

## 2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

### 가. 교통시설 (변경없음)

#### 1) 도로 (변경없음)

도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	344	2,122.0	-	-	-	-	-	-	2	344	2,122.0
소로	2	344	2,122.0	-	-	-	-	-	-	2	344	2,122.0

도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	549	6	국지 도로	108	길음동 1167-2	길음동 1167-2	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	550	6	국지 도로	236	길음동 1167-2	길음동 1167-3	일반 도로	-	-	-

나. 공간시설 (변경없음)

1) 공공·문화체육시설 (변경없음)

사회복지시설 결정조서 : 공간적 범위결정

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	성북구 길음동 1178번지의외 1필지	지하1층~ 지상3층	255.5	-	255.5	-	임대주택 : 지상4층 이상

건축물의 규모

구분	건폐율	용적률	높이(층수)
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	20m(5층) 이하

2) 공공공지 (변경없음)

공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	성북구 길음동 1225-1번지	10.8	-	10.8	-	-

### ③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

#### 1. 대지에 관한 결정조서 (변경없음)

##### 1) 대지규모 결정 (변경없음)

최대개발규모(의무사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
최대개발규모	구역전체	500㎡ 이하	· 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 필지 규모가 최대개발규모를 초과하는 필지

##### 2) 공동개발 계획 (변경없음)

자율적 공동개발(권장사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
자율적 공동개발	구역전체	· 최대개발규모이내 자율적으로 공동개발 권장 · 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비가 1:3 이상일 경우 공동개발 불허 · 과소필지(90㎡ 이하)와의 공동개발 유도	-

## 2. 건축물 등에 관한 결정조서 (변경)

### 1) 건축물의 용도 (변경)

#### □ 건축물 허용용도(폐지)

도면표시	용도분류	세부용도	비고
A	공동주택	· 연립주택, 다세대주택, 아파트	-
	단독주택	· 단독주택, 다가구주택	-
B	공동주택	· 연립주택, 다세대주택	-
	제1종 근린생활시설	· 슈퍼마켓, 일용품소매점 · 휴게음식점, 제과점 · 이용원, 미용실, 세탁소 · 의원, 치과의원, 한의원	-
	교육연구시설	· 유치원	-
	종교시설	· 종교집회장	-
	단독주택	· 단독주택, 다가구주택	-
C	공동주택	· 연립주택, 다세대주택	-
	제1종 근린생활시설	· 슈퍼마켓, 일용품소매점 · 휴게음식점, 제과점 · 이용원, 미용실, 세탁소 · 의원, 치과의원, 한의원	-
	제2종 근린생활시설	· 일반음식점, 제과점 · 서점 · 금융업소, 사무소 · 사진관, 표구점, 학원 · 의약품판매소, 의료기기 판매소	학원, 금융업소의 경우 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만일 것
	의료시설	· 병원중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원	-
	노유자시설	· 아동관련시설(영유아보육시설, 아동복지시설) · 노인복지시설	-
	종교시설	· 종교집회장	-
	교육연구시설	· 학원	-

- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」제29조에서 정하는 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 규모와 용도의 건축물만 허용
- ※ 길음 지구단위계획구역 내에서는 관련법에 따른 용도지역·지구별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 적용 구역 또는 부지별 입지특성에 따라 허용용도 및 불허용도를 계획함
- ※ 건축물 리모델링시 기존용도가 허용용도에 해당하지 않더라도 기존용도의 범위내 허용

□ 건축물 권장용도(신설)

도면표시	용도분류	세부용도	비고
A	공동주택	· 연립주택, 다세대주택, 아파트	-
	단독주택	· 단독주택, 다가구주택	-
B	공동주택	· 연립주택, 다세대주택	-
	제1종 근린생활시설	· 일용품소매점 · 휴게음식점, 제과점 · 이용원, 미용원, 세탁소 · 의원, 치과의원, 한의원	-
	교육연구시설	· 유치원	-
	종교시설	· 종교집회장	-
C	단독주택	· 단독주택, 다가구주택	-
	공동주택	· 연립주택, 다세대주택	-
	제1종 근린생활시설	· 일용품소매점 · 휴게음식점, 제과점 · 이용원, 미용원, 세탁소 · 의원, 치과의원, 한의원	-
	제2종 근린생활시설	· 일반음식점, 제과점 · 서점 · 금융업소, 사무소 · 사진관, 표구점, 학원	학원, 금융업소의 경우 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만일 것
	의료시설	· 병원중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원	-
	노유자시설	· 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설) · 노인복지시설	-
	종교시설	· 종교집회장	-
	교육연구시설	· 학원	-

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」제29조에서 정하는 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 규모와 용도의 건축물만 허용

□ 건축물 불허용도(의무사항)

■ 기정

도면표시	불허용도	비고
가	· 학교보건법 제6조, 동법 시행령 제6조에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	-

※ 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

■ 변경

적용범위	불허용도	비고
구역전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교육환경법 제9조, 동법 시행령 제22조에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> <li>· 용도지역·지구에서 불허하는 용도</li> <li>· 2025.10.1. 기준 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소 및 총포판매소</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>- 제9호 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> <li>- 제17호 공장</li> <li>- 제18호 창고시설</li> <li>- 제19호 위험물 저장 및 처리 시설</li> <li>- 제20호 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>- 제21호 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>- 제22호 자원순환 관련 시설</li> <li>- 제23호 교정 및 군사시설</li> <li>- 제24호 방송통신시설(전신전화국 제외)</li> <li>- 제25호 발전시설</li> <li>- 청소년 보호법 제2조제5호 각 목에 따른 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년 고용금지업소</li> </ul> </li> </ul>	-

※ 교육환경법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

## 2) 건축물 규모 (변경)

### □ 건축물 건폐율·용적률(의무사항)

#### ■ 기정

구분	적용범위	계획내용	비고
건폐율	구역전체	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
용적률	구역전체	250% 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조 준용

※ 리모델링시에는 리모델링 활성화 계획에 따른 기준 적용

#### ■ 변경

구분	적용범위	계획내용		비고
건폐율	구역전체	50% 이하		서울특별시 도시계획조례 제44조 준용
용적률	구역전체	기준용적률	250% 이하	-
		허용용적률	275% 이하	
		상한용적률	법적용적률 2배 이하	

※ 리모델링시에는 리모델링 활성화 계획에 따른 기준 적용

#### ■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
용적률 계획 변경	· 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용

□ 상한용적률 (신설)

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

1) 공공시설등 제공

① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률}^* \text{ or } \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0^{**} \times \alpha_{\text{현금·건축물}})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
  - \* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
  - \*\* 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시재정비위원회에서 인정하는 경우
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
  - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
  - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
  - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영 기준

- 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획 승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음
- 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공

- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

- 대지에 설치할 경우 :  $\text{허용용적률}^* \times (\text{지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적} / \text{대지면적})$  이내
- 건물에 설치할 경우 :  $\text{허용용적률}^* \times (\text{지하철출입구 또는 환기구의 연면적} / \text{건물 연면적})$  이내
  - \* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : 「공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준」에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이외의 다른 법률에 따른 상한용적률

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율

- 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
  - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
  - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
  - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
  - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
상한용적률 계획기준 신설	· 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용

**□ 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)**

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제3종일반주거지역
  - ※ 용도지역이 변경된 제3종일반주거지역 포함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능  
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내.
  - ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대로 안에서 적용
  - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>  
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화  
 = 275% + 50% = 325% -> 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

**■ 변경 사유서**

변 경 내 용	변 경 사 유
제3종일반주거지역 한시적 용적률 계획 신설	· 「서울특별시 도시계획 조례」개정(25.05.19.)으로 제51조제2항제9호에 따라 3종일반주거지역에서 한시적 용적률 완화에 대한 사항을 지구단위계획구역에 적용

□ 건축물 용적률 인센티브 (신설)

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03
	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
디자인 혁신	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
녹지 생태 도심	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치시
지역 맞춤	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
전선지중화 설치			

<b>운영 기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제</li> <li>○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가</li> <li>○ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인준기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치</li> </ul> </li> <li>○ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사 문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치</li> </ul> </li> <li>○ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)</li> </ul>
--------------	---

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
용적률 인센티브 신설	· 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용

□ 건축물 높이(의무사항)

적용구역	계획내용	비고
구역전체	도로사선 적용	건축법 제60조 준용
	일조사선 적용	건축법 제61조 준용

※ 리모델링시에는 리모델링 활성화 계획에 따른 기준 적용

### 3) 건축물 방향·배치 및 건축선 (변경없음)

#### □ 건축물 배치(권장사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
건축물의 방향	구역전체	· 건축물 배치시 해당가로에 면하여 주출입구 조성 (측벽이 위치하지 않도록 함) · 건축물의 방향(건축물 전면 또는 출입구가 위치하는 방향)은 대지의 방향과 일치 · 건축물의 방향을 고려하여 가로경관의 통일감과 연속성 유지	-
건축물의 배치	구역전체	· 이웃 건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 유지	-

#### □ 건축물 건축선(의무 및 권장사항)

구분	적용범위		폭원	계획내용	비고
건축 한계선	삼양로변		3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴 · 보행 및 녹지공간 조성	의무 사항
	이면 도로	6m 미만 도로 (막다른 도로)	1.5~2m	· 대지경계선으로부터 1.5~2m 후퇴 · 보행 및 차량통행공간	
벽면 한계선	이면 도로	6m 미만 도로	1m	· 대지경계선으로부터 1m 후퇴 · 건축물 또는 부대시설의 전층에 적용	권장 사항

#### □ 건축물 형태 및 외관(권장사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
지붕	형태 및 면적	· 조화로운 경관형성을 위해 단독주택의 경우 경사지붕, 평지붕으로 조성하고, 공동주택의 경우 평지붕으로 조성 · 경사지붕의 면적은 전체 지붕면적(수평투영면적)의 40% 이상으로 조성 · 평지붕으로 조성시 하부는 경사면으로 설치하고, 상부의 평지붕을 전체 면적의 60% 이상으로 조성	-
	재료	· 주거환경 보호를 위해 원색 재료 및 과도한 반사성 재료 지양하고, 자연재료의 사용	-
	경사도	· 경사지붕의 설치시 경사도는 3/10이상 6/10이하로 조성	-
	옥상녹화	· 평지붕의 경우, 에너지절약을 위해 전체 지붕면적의 40% 이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성	-

	상부시설물	· 지붕상부에 설치되는 설비(물탱크 등)는 전면 가로에서 보이지 않도록 디자인이 고려된 차폐시설 계획	-
외벽	재료	· 벽돌, 석재, 목재 등 재료 고유의 색감이 들어가도록 계획 · 과도한 반사성 재료 또는 콘크리트 패널 및 원색 계열의 재료 지양 · 공동주택 측면은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 벽면녹화를 조성	-
	색채	· 건축물 주요부위에高明도, 고채도의 색채 및 원색계열 사용지양(지붕·외벽) · 재료의 고유의 특성이 살아있는 자연색 또는 서울 지역색 중 자연녹지 경관 범위의 색 사용 · 「성북구 색채가이드라인」의 길음권역의 색채를 사용	-

□ 대지내 공지(의무사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
전면공지	구역전체	· 건축한계선으로 후퇴한 부분을 전면공지로 지정하여 보행공간 또는 휴게공간으로 조성 - 차면시설, 설비시설, 적치물 금지	-

※ 리모델링시에는 리모델링 활성화 계획에 따른 기준 적용

### 3. 환경친화적 건축물, 옥외광고물에 관한 결정조서 (변경없음)

환경친화적 건축물(의무 및 권장사항)

구 분	계 획 내 용	비 고
생태면적율	· 건축물 신축시, 「서울특별시 생태면적율 도시계획활용 개선방안」에 따라 건축유형별 생태면적율 적용	의무사항
자연지반 보존	· 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존	권장사항
옥상녹화	· 친환경 녹지공간 및 휴게공간으로 활용 · 신축 또는 리모델링시, 평지붕의 경우 옥상면적의 40% 이상으로 옥상녹화 조성	
벽면녹화	· 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 설치	
녹색주차장	· 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치	
중수도 및 빗물이용시설	· 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따라 설치	
신·재생 에너지시설	· 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」의 기준에 따라 설치	
에너지 절약	· 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치	

※ 적용범위 : 구역전체

옥외광고물(의무사항)

구 분	적용범위	계 획 내 용	비 고
옥외광고물 설치	구역전체	· 「디자인 서울 옥외광고물가이드라인」 및 「서울특별시 성북구 옥외광고물 등 관리 조례」 적용 · 돌출형 간판 및 원색 사용 지양	-

#### 4. 주민약속(협정)에 관한 결정조서 (변경없음)

□ 운영위원회 및 주민약속(협정)(의무사항)

구 분	계 획 내 용	비 고
길음 '소리마을' 운영위원회 구성 및 역할	· 토지소유자 중 대표 및 위원 선임하여 운영위원회 구성 - 주민약속서(협정서) 작성 및 약속체결에 따른 유지 관리	-
주민약속(협정)의 효력	· 토지등소유자의 1/2이상과 토지등소유자를 포함한 세대수의 2/3이상 동의 후 효력 발생	-

※ 주민약속내용 및 운영위원회 구성 등은 추후 주민들의 의견에 따라 조정·변경될 수 있으며, 세부사항은 '길음 지구단위계획 디자인 가이드라인'을 따름

#### 4 경미한 사항에 관한 결정 : 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
경미한 사항 결정	· 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제10조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경 사항을 따름 · 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함	-
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 8호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 도시관리계획 수립지침에 따라 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음 - 「길음 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항 - 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) ① 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 ② 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우	-

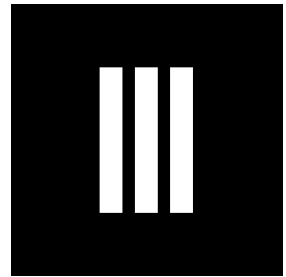
## 5 리모델링 활성화구역 지정에 관한 결정 : 변경없음

리모델링 활성화구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	길음 리모델링 활성화구역	성북구 길음동 1170번지 일원	26,566.4	-	26,566.4	건축법 시행규칙 제2조의4

구역내 리모델링하는 경우 건축법 적용 완화

- 구역내에서 리모델링하는 경우 구 건축위원회에서 '길음 지구단위계획 및 디자인가이드라인'에 따라 심의를 거쳐 건축법 제42조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조에 따른 기준을 완화함



## 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도

---

① 재정비촉진지구에 관한 결정도 ( 변경없음 )

② 용도지역·지구에 관한 결정도 ( 변경없음 )

③ 도시계획시설에 관한 결정도 ( 변경없음 )

④ 재정비촉진계획에 관한 결정도 ( 변경없음 )