

공 고

서울특별시 성동구 공고 제2022-1292호

**금호동3가 1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및
정비계획(안) 공람공고**

1. 서울특별시 성동구 금호동3가 1번지 일대에 대하여 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택정비형 재개발부문)』에 적합한 범위에서 주택정비형 재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제 15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다.
2. 본 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 성동구청 주거정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 8월 25일

성 동 구 청 장

1. 공람기간: 2022.08.25. ~ 2022.09.26.(30일 이상)
2. 공람장소: 성동구청 11층 주거정비과(☎ 02-2286-6565), 금호2·3가동 주민센터
3. 의견제출: 성동구청 11층 주거정비과 방문, FAX(02-2286-6916) 또는 우편
4. 의견제출방법: 첨부된 공람의견서로 작성 제출
5. 공람내용: 금호동3가 1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)

가. 정비구역 지정 조서

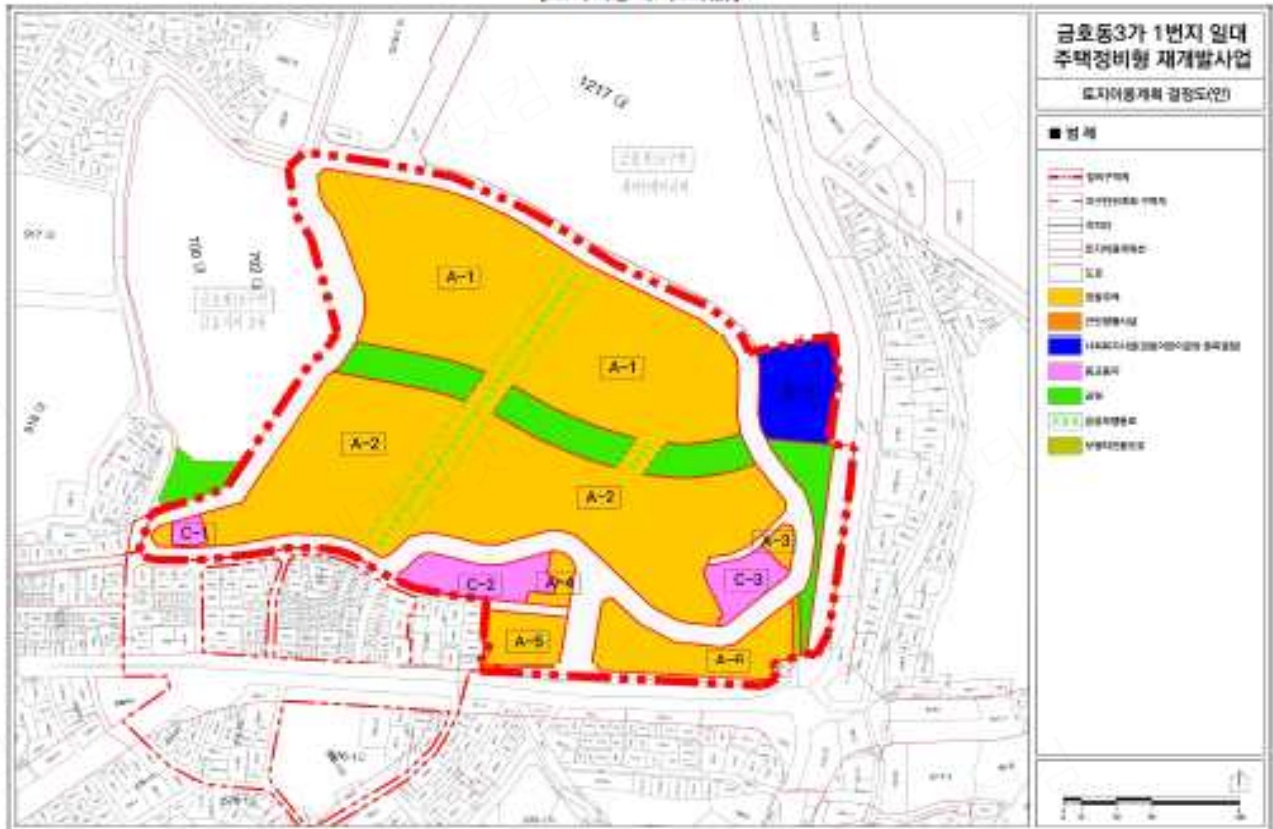
구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	금호동3가 1번지 일대 주택정비형 재개발사업	성동구 금호동3가 1번지 일대	-	증) 75,447.0	75,447.0	정비구역 지정

■ 정비구역 지정 사유서: 노후된 주거환경의 개선을 위해 재개발사업 정비구역 지정

나. 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 75,447.0	75,447.0	100.0%	
정비기반시설 등	소계	-	증) 23,959.8	23,959.8	31.7%	
	도로	-	증) 15,875.8	15,875.8	21.0%	보행자전용도로 포함
	공원	-	증) 5,493.0	5,493.0	7.3%	소공원 4개소
	사회복지시설 (D-1)	-	증) 2,591.0	2,591.0	3.4%	금동어린이공원 중복결정
획지	소계	-	증) 51,487.2	51,487.2	68.3%	
	A-1	-	증) 20,661.7	20,661.7	27.4%	주택용지1
	A-2	-	증) 22,298.1	22,298.1	29.6%	주택용지2
	A-3	-	증) 295.1	295.1	0.4%	주택용지3
	A-4	-	증) 467.1	467.1	0.6%	주택용지4
	A-5	-	증) 1,422.3	1,422.3	1.9%	주택용지5
	A-6	-	증) 3,052.7	3,052.7	4.0%	주택용지6
	C-1	-	증) 298.5	298.5	0.4%	종교용지1(금강선원)
	C-2	-	증) 1,798.3	1,798.3	2.4%	종교용지2(금호교회)
	C-3	-	증) 1,193.4	1,193.4	1.6%	종교용지3(두모갓교회)

[토지이용계획 결정도(안)]



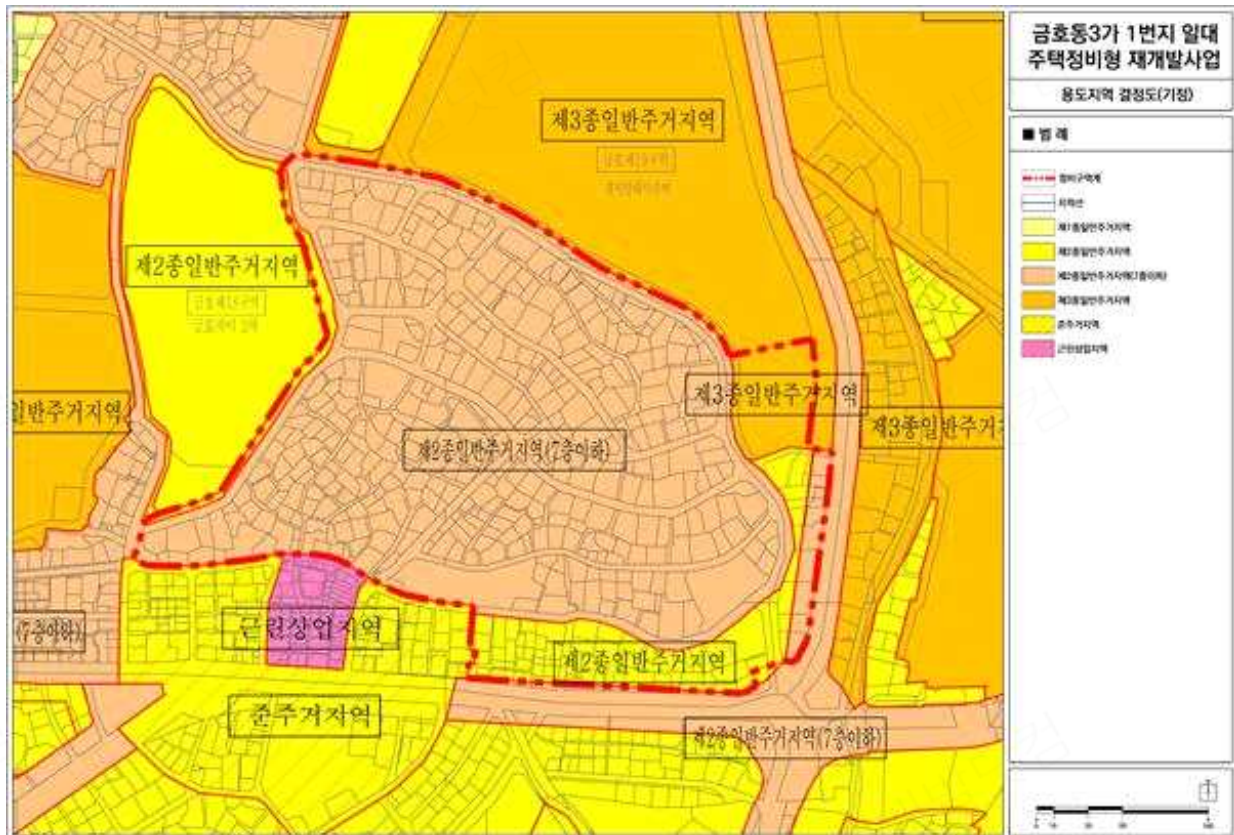
다. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,447.0	-	75,447.0	100.0%	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	63,907.3	감) 60,617.1	3,290.2	4.4%	종교시설존치
	제2종일반주거지역	8,662.2	증) 53,633.3	62,295.5	82.5%	
	제3종일반주거지역	2,877.5	증) 6,983.8	9,861.3	13.1%	금동어린이공원 및 복합개발

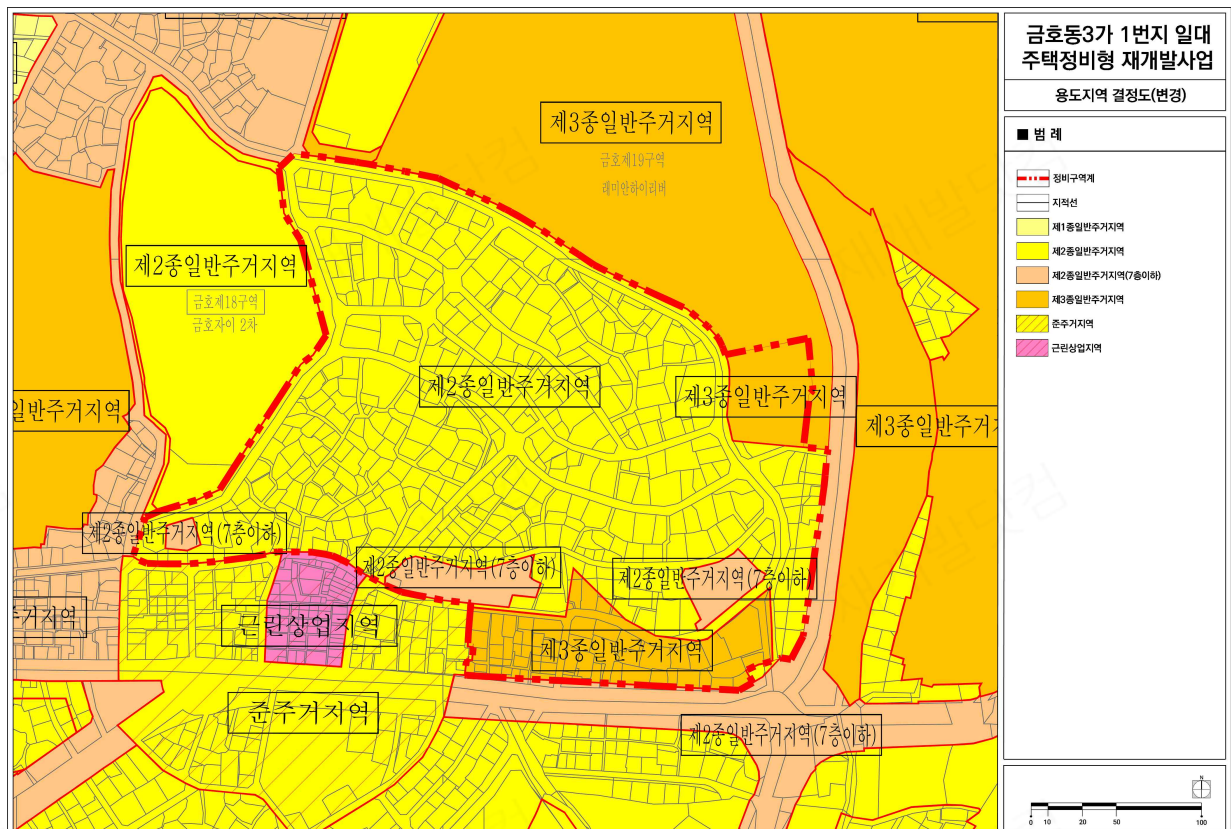
■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	금호동3가 168 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	53,633.3	250%이하	주변 기 완료된 정비구역 용도지역을 고려하여 용도지역 변경
-	금호동3가 175-1 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	947.8	300%이하	상권활성화를 도모하고자 독서당로변 복합개발을 위해 용도지역 변경
-	금호동3가 199-1 일대	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	6,036.0	300%이하	상권활성화를 도모하고자 독서당로변 복합개발을 위해 용도지역 변경

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	3	207	25~28	보조간선 도로	1,996 (125)	신당동 160-5	금호동3가 210	일반도로	-	서고 제1999-203호 ('99.07.02)	금호로
기정	대로	3	117	25	보조간선 도로	1,450 (-)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	-	서고 제1979-149호 ('79.04.10)	독서당로
변경	대로	3	117	25~29	보조간선 도로	1,450 (160)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	-	-	가감속차로 확폭
기정	중로	2	2	15~21	집산도로	277	금호동2가 937	금호동2가 810	일반도로	-	서고 제2006-254호 ('06.07.20)	무수막길
신설	중로	2	가	18	집산도로	57	금호동3가 250	금호동3가 173	일반도로	-	-	주 진입로
기정	중로	3	1	12	국지도로	281	금호동2가 909-4	금호동2가 1188	일반도로	-	서고 제2006-254호 ('06.07.20)	
변경	중로	3	1	12	국지도로	773	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반도로	-	-	도로연장 확장 (순환도로)
기정	소로	1	1	10	국지도로	183	금호동3가 774	금호동3가 673	일반도로	-	서고 제2006-407호 ('06.11.30)	장터5가길
변경	중로	3	가	12~20	국지도로	279	금호동3가 454	금호동3가 630	일반도로	-	-	일부 확폭 및 연장 확장
폐지	소로	1	2	10	국지도로	53	금호동3가 647-1	금호동3가 632	일반도로	-	서고 제2006-407호 ('06.11.30)	
폐지	소로	1	3	10	특수도로	34	금호동3가 673	금호동3가 647-1	보행자 전용도로	-	서고 제2006-407호 ('06.11.30)	
신설	소로	3	가	4	특수도로	35	금호동3가 209	금호동2가 1205	보행자 전용도로	-	-	
신설	소로	3	나	4	국지도로	56	금호동3가 188-1	금호동3가 131	일반도로	-	-	두모갓교회 북측도로
신설	소로	3	다	6	국지도로	47	금호동3가 244	금호동3가 274	일반도로	-	-	금호동교회 남측도로
신설	소로	3	라	8	국지도로	23	금호동3가 954	금호동3가 976-2	일반도로	-	-	

※ ()은 구역내 연장임

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
계					2,591.0	증) 5,493.0	8,084.0	-	
변경	1	공원	어린이공원	금호동2가 1218	2,591.0	-	2,591.0	서고 2006-254 (’06.07.20)	사회복지시설과 중복결정
신설	가	공원	소공원	금호동2가 1200	-	증) 1,347.0	1,347.0	-	
신설	나	공원	소공원	금호동3가 508-1	-	증) 1,517.0	1,517.0	-	
신설	다	공원	소공원	금호동3가 108-1	-	증) 1,547.0	1,547.0	-	
신설	라	공원	소공원	금호동3가 94-1	-	증) 1,082.0	1,082.0	-	

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	금호동2가 1200 외 4필지	467.5	감) 467.5	-	서고 제2010-52호 (‘10.09.08)	-

4) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	가	사회복지시설	금호동2가 1218	-	증) 2,591.0	2,591.0	-	어린이공원과 중복결정

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
계			-	증) 4,399.8	4,399.8	
신설	관리사무소	획지 1, 2 ,6	-	증) 121.8	121.8	
신설	경로당	획지 1	-	증) 552.3	552.3	
신설	어린이집	획지 1, 2	-	증) 730.5	730.5	
신설	작은도서관	획지 1	-	증) 323.3	323.3	
신설	어린이놀이터(옥외)	획지 1, 2	-	증) 1,425.7	1,425.7	
신설	주민운동시설	획지 2, 6	-	증) 473.2	473.2	
신설	다함께돌봄센터	획지 1	-	증) 121.2	121.2	
신설	커뮤니티센터	획지 1, 2	-	증) 651.8	651.8	

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금호동3가 1번지 일대 주택정비형 재개발사업	75,447.0	-	-	금호동3가 1번지 일대	421	5	-	416	-	

사. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
신설	금호동3가 1번지 일대 주택 정비형 재개발 사업 정비구역	75,447	A-1	20,661.7	금호동3가 614번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.71 이하	249.89 이하	60m이하 (20층이하)	공동 주택 용지
			A-2	22,298.1	금호동3가 516번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.71 이하	249.89 이하	60m이하 (20층이하)	공동 주택 용지
			A-3	295.1	금호동3가 187-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.71 이하	249.89 이하	-	공동 주택 용지
			A-4	467.1	금호동3가 168번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.71 이하	249.89 이하	-	공동 주택 용지
			A-5	1,422.3	금호동3가 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 제1종근린생활시설	60 이하	296.05 이하	299.68 이하	60m이하 (20층이하)	공동 주택 용지
			A-6	3,052.7	금호동3가 207번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 제1종근린생활시설	60 이하	296.05 이하	299.68 이하	60m이하 (20층이하)	공동 주택 용지
			C-1	298.5	금호동3가 458번지 일대	종교시설 중 종교집회장 제2종근린생활시설 중 종교집회장	서울특별시 도시계획조례에 의함		-	-	종교 용지 (금강 선원)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
			C-2	1,798.3	금호동3가 165-1번지 일대	종교시설 중 종교집회장 및 부속건축물 또는 부속용도의 시설 제2종근린생활시설 중 종교집회장		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	종교 용지 (금호 교회)
			C-3	1,193.4	금호동3가 191번지 일대	종교시설 중 종교집회장 제2종근린생활시설 중 종교집회장		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	종교 용지 (두모갓 교회)
			D-1	2,591.0	금호동2가 1218번지	사회복지시설, 제1종근린생활시설 중 판매시설, 탁구장, 체육도장, 제2종근린생활시설 중 공연장, 테니스장, 체력단련장, 교육연구시설, 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외)		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	사회 복지 시설 (금동 어린이 공원 중복 결정)

□ 주택공급계획 : 1,219세대

□ 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		기정	증감	변경	비율(%)
합계		-	증) 1,219	1,219	100.0%
85㎡이하	~40㎡	-	증) 85	85	7.0%
	40~50㎡	-	증) 251	251	20.6%
	50~60㎡	-	증) 264	264	21.6%
	84㎡	-	증) 495	495	40.6%
85㎡초과	109㎡	-	증) 124	124	10.2%

주택의 규모 및 규모별
건설비율

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 89.8%

- 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 18.5%

건립규모		세대수	비율(%)	비고
합계		225	100.0%	
60㎡이하	~40㎡	85	37.8%	
	40~50㎡	85	37.8%	
	50~60㎡	55	24.4%	

- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는

(임대)주택 세대수 제외

- 소형주택(60㎡ 이하) 건설 : 49.22%

건축물의 건축선 등에
관한 계획

□ 건축한계선 지정

- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

구 분	계 획 내 용		비고
	제어기준	위치	
건축선	보행공간, 휴식공간 조성 - 건축한계선 : 3m	지구내 도로변 (도면참고)	-

아. 정비계획 결정도(안)



6. 관련도서: 게재 생략(공람 장소에 비치)

7. 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.