

금호제21 주택정비형 재개발구역 조 합 설 립 계 획 공 고

정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2023-382호, 2023.9.7.)된 우리 구 금호동3가 1번지 일대 『금호제21 주택정비형 재개발구역』에 대하여 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제82조 및 ‘조합설립 지원을 위한 업무기준’(서울특별시 고시 제2016-354호, 2016.11.10.) 제5조에 따라 다음과 같이 조합설립계획을 공고합니다.

2023년 10월 31일
성 동 구 청 장

1. 사업개요

- 가. 구역의 명칭: 금호제21 주택정비형 재개발구역
- 나. 구 역 면 적: 75,447㎡
- 다. 토지등소유자 수: 845명

2. 조합설립 기간: 2023. 11. ~ 2024. 9.

※ 조합설립동의서 징구 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음

3. 조합설립주민협의체 구성 및 운영

- 가. 위원장(외부전문가): 1명(공공지원자 위촉)
- 나. 부위원장: 1명(토지등소유자가 선출한 주민대표)
- 다. 위 원: 토지등소유자 1/20 이상(공공지원자 선임)
- 라. 업무 및 운영: 조합설립 지원을 위한 업무기준(서울시 고시 제2016 -354호) 제13조 제1항 각 호의 업무를 수행하며 제14조에 따라 운영함

4. 소요 예산: 289,313천 원

5. 그 밖에 필요한 사항은 붙임 문서 ‘조합설립계획서’ 참조

※ 기타 자세한 사항은 성동구청 주거정비과 재개발지원팀(☎ 02-2286-6565)로 문의하시기 바랍니다.

금호제21 주택정비형 재개발구역 공공지원 조합(직접)설립 계획

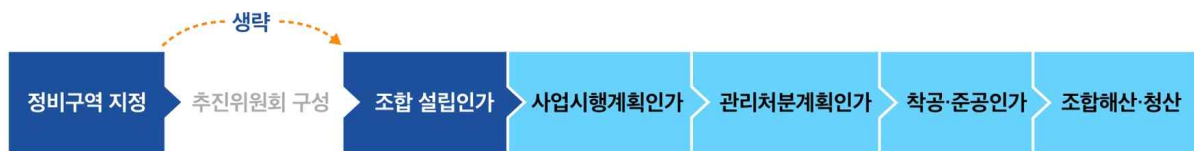
1. 개요

가. 관련근거

- 『도시 및 주거환경정비법』 제31조제4항, 제118조, 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제82조제1항
- 조합설립 지원을 위한 업무기준(서울시고시 2016-354, 2016.11.10.)

나. 주요내용

- 추진위원회 구성 절차 생략하고 조합 직접 설립



2. 구역현황

가. 정비계획

- 구역의 명칭: 금호제21 주택정비형 재개발구역
- 대 상 지: 금호동3가 1번지 일대
- 토지등소유자수: 845명
- 용도지역: 제2종·제3종 일반주거지역
- 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	법적 상한		
금호 제21 주택정비형 재개발구역	75,447	획지1	42,959.8	금호동3가 614번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.49 이하	249.97 이하	60m이하 (20층이하)	공동 주택 용지
		획지2,3	762.2	금호동3가 170-1번지 일대	제1·2종근린생활시설	60 이하	200.00 이하	200.00 이하	관련 규정에 따름	근린 생활
		획지4,5	4,475.0	금호동3가 261번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300.00 이하	300.00 이하	60m이하 (20층이하)	복합 개발

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	법적 상한		
		획지6	298.5	금호동3가 458번지 일대	종교시설 중 종교집회장 제2종근린생활시설 중 종교집회장		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	종교 용지 (금강 선원)
		획지7	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)
		획지8	1,193.4	금호동3가 191번지 일대	종교시설 중 종교집회장 제2종근린생활시설 중 종교집회장		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	종교 용지 (두모갓 교회)
		획지9	- (737.1)	금호동2가 1218번지 일대	사회복지시설 제1종근린생활시설 중 편의시설 탁구장 체육도장 제2종근린생활시설 중 공연장 테니스장 체력단련장 교육연구시설 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외)		서울특별시 도시계획조례에 의함		-	사회 복지 시설 (금동 어린이 공원 중복 결정)

나. 정비구역 지정 추진경과

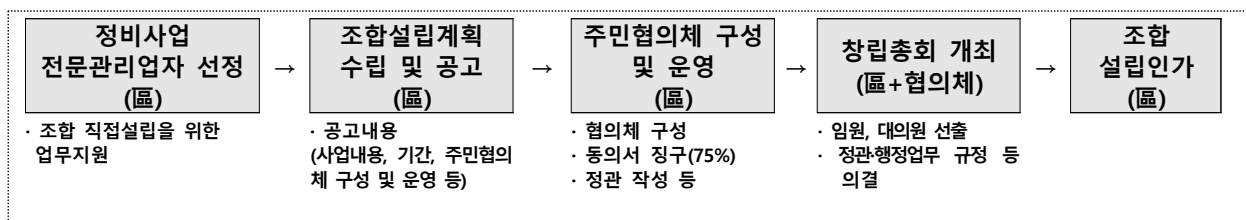
- '19.05.30. 도시·건축 혁신방안 시범사업 대상지 선정
- '22.01. ~ 02. 사전주민설명회(3회)
- '22.06.01. ~ 06.30. 주민의견조사 실시
- '22.08.25. ~ 09.26. 정비계획 주민공람, 주민설명회 개최(8.30.)
- '23.02.20. 도시계획위원회 수권분과위원회 심의(수정가결)
- '23.06.22. ~ 07.24. 정비계획 주민재공람
- '23.09.07. 정비구역 지정 고시(서울시 고시 제2023-382호)

3. 공공지원 조합설립계획

가. 주요내용: 공공지원 조합직접설립

나. 기 간: 2023. 11. ~ 2024. 9.(동약서 장구 상황에 따라 변동 될수 있음)

다. 절 차



라. 예상일정

- '23.11. ~ 12. 주민협의체 구성
- '24.01. ~ 04. 조합설립 준비(동의서 징구, 정관(안) 작성 등)
- '24.05. ~ 06. 창립총회
- '24.07. ~ 09. 조합설립인가

※ 각 업무의 진행상황에 따라 일정이 변경될 수 있음

마. 소요예산: 총 289,313천 원

바. 주요업무 세부사항

1) 공공지원자(구청장)

- 정비사업전문관리업자 선정, 조합설립계획 수립, 주민협의체 구성 등

2) 주민협의체(위원장+ 부위원장+ 위원)

- 업 무

- 개략적 추정분담금 산정
- 조합정관(안) 작성
- 조합의 행정업무, 예산·회계, 선거관리규정(안) 등의 작성
- 조합설립동의서 징구

※ 토지등소유자의 3/4이상 및 토지면적의 1/2이상 동의 필요

- 선거관리위원회 구성
- 그 밖에 필요한 사항

- 운 영

- 재적위원 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결

3) 창립총회

- 창립총회 소집: 주민협의체 부위원장

- 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소 등 공고 및 토지등 소유자에게 등기우편으로 발송·통지

- 창립총회 의결사항

- 조합정관, 행정업무규정, 예산·회계규정, 선거관리규정 확정
- 조합임원, 대의원 선임 및 기타 필요사항 등
- 그 밖에 필요한 사항으로서 주민협의체 의결을 거친 사항

< 조합설립주민협의체 구성 절차>

1. 조합설립 지원을 위한 업무기준(서고시 제2016-354호)

①위원장 (1명)	토지등소유자가 아닌 공공지원자, 변호사·건축사·도시계획기술사·공무원(현직제외)등의 전문가(정비사업에 3년 이상 유경험자) 중에서 공공지원자가 위촉
②부위원장 (1명)	토지등소유자가 선출한 주민대표로서 전체 토지등소유자의 과반수가 참여한 서면 및 현장 투표의 방법을 통해 후보자중 다득표자를 선출(단일 후보자인 경우 찬반 투표)
③위원 (43명 이상)	부위원장을 포함하여 토지등소유자의 20분의 1 이상으로 하되 주거유형 및 동별/통·반별/가구별 세대수/시설의 종류/토지면적 등을 고려하여 구역내 의견을 대표할 수 있는 자로 공공지원자가 선임

2. 금호제21 주택정비형 재개발구역 주민협의체 구성계획

가. 위 원 장: 공공지원자가 적격자를 직접 위촉

※ 선정위원회 개최 등 별도 계획 수립

나. 부위원장

1) 선출방법: 선거를 통해 다득표자를 선출(단일 후보일 경우 찬반 투표)

2) 후보자 요건

- 토지등소유자(공유자인 경우 가장 많은 지분을 가지고 대표자 선임 동의를 받은 자)
- 5년 이상 소유 또는 선임일 직전 3년 동안 1년 이상 거주(상가 등의 경우 영업)한 자
- 토지등소유자 30명 이상의 추천을 받은 자
- ※ 토지등소유자는 복수 추천 불가

다. 위 원

1) 선임규모: 55명(위원장 1명 포함)

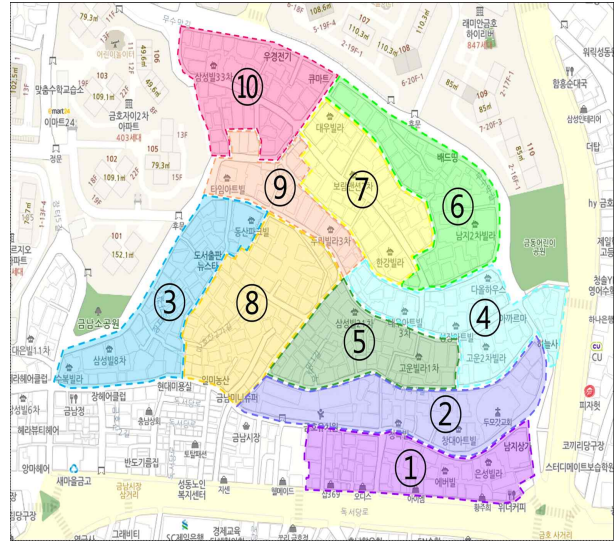
- 예비위원 10명 추가 선임 (위원 궐위 대비)

2) 선임방법: 공개모집 후 아래 <위원 할당 기준>에 따라 선임

- 1개 할당 기준에 다수인 경합 시 공개추천
- 입후보자 54명 이하 시에는 미추천(전원 선임)

< 위원 할당 기준 >

지역	위 원 수				통/반 구분
	다세대	단독	다가구	기타 등	
범례	21	11	10	12	
①	2	1	1	12	1-1~1-4
②	2	1	1		1-5~1-7
③	2	1	1		2통
④	2	1	1		3-1,3-7 ~3-9
⑤	2	1	1		3-2~3-6
⑥	2	1	1		4-1~4-5
⑦	3	1	1		4-6~4-8
⑧	2	2	1		5통
⑨	2	1	1		6-1,6-5, 6-6
⑩	2	1	1		6-2~6-4, 6-7



※ 기타 등 인원수에는 복합건물, 근생전용 등 특성 감안하여 적용 예정이며, 세부사항은 추후 공고 참조

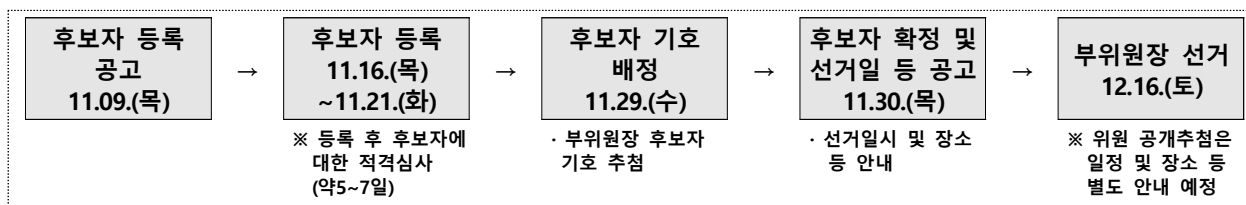
3) 후보자 요건

- 토지등소유자(공유자인 경우 대표자 선임 동의를 받은 자)
- 토지등소유자 10명 이상의 추천을 받은 자
- ※ 토지등소유자는 복수 추천 가능, 위원 입후보자는 추천 불가

라. 선거권자: 토지등소유자(공유자인 경우 대표자 선임 동의를 받은 자)

- 현장 투표시 대리인 지정
 - 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중 성년자
 - 해외에 거주하는 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우
 - 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우
- ※ 대리인은 부위원장, 위원이 될 수 없으나, 법인의 대리인은 선임 가능

3. 추진일정(계획)



※ 본 일정은 사항에 따라 변경될 수 있으며, 자세한 사항은 개별 공고문을 확인 하시기 바랍니다.