

라. 기타사항

제6차 서울특별시 도시계획위원회 심의 수정가결을 반영한 신금호역세권(금호동2가 684번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 제공람공고

마. 공람내용

1) 정비사업의 명칭 : 신금호역세권(금호동2가 684번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명 칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신금호역세권 (금호동2가 684번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	금호동2가 684번지 일원	-	증) 15,733.1	15,733.1	

3) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	산출근거																		
추정비례율	• 순추정 비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) ÷ 종전자산총액 × 100% • 추정비례율 : 110.78% $\Rightarrow (3,753.9\text{억} - 2,669.1\text{억}) / 979.20\text{억} \times 100 = 110.78\%$ - 총 수입추정 : 3,753.87억 (375,387,936,000원) - 총 지출추정 : 2,669.10억 (266,910,521,000원) - 종전자산 총액추정 : 979.20억 (97,920,243,000원)																		
	• 종전 자산 추정총액 : 118,405,119천원 - 사유지 종전자산총액 : 108,800,270천원 - 현금청산 추정(사유지 종전자산합계액의 약 10%추정) : 10,880,027천원 - 사업성 추정대상 종전자산총액 = (사유지 종전자산총액 - 현금청산 추정) = 97,920,243천원 - 국공유지 총액 : 9,604,929천원으로 적용하였음 • 상기 종전자산 추정액은 추정분담금 심의 시 심의·완료된 추정액으로 개별공시지가 및 공동주택 공시가격을 기준으로 추산한 것이며, 추후 사업진행과정에서 변경될 수 있고, 실제 감정평가금액과는 다를 수 있음																		
	• 추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산추정액 × 추정 비례율)																		
	<table><tr><th colspan="2">권리자분양가추정액(A)</th><th>추정권리가액(B)</th><th>추정분담금(A-B)</th></tr><tr><td>전용39㎡형</td><td>5.41억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.78%)</td><td rowspan="5">권리자분양가추정액 - 추정권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)</td></tr><tr><td>전용49㎡형</td><td>-</td></tr><tr><td>전용54㎡형</td><td>9.07억</td></tr><tr><td>전용74㎡형</td><td>9.95억</td></tr><tr><td>전용87㎡형</td><td>11.5억</td></tr></table>			권리자분양가추정액(A)		추정권리가액(B)	추정분담금(A-B)	전용39㎡형	5.41억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.78%)	권리자분양가추정액 - 추정권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)	전용49㎡형	-	전용54㎡형	9.07억	전용74㎡형	9.95억	전용87㎡형	11.5억
	권리자분양가추정액(A)		추정권리가액(B)	추정분담금(A-B)															
전용39㎡형	5.41억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.78%)	권리자분양가추정액 - 추정권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)																
전용49㎡형	-																		
전용54㎡형	9.07억																		
전용74㎡형	9.95억																		
전용87㎡형	11.5억																		
추정분담금산출																			

※ 향후 사업시행인가 시 개별 물건에 대한 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4) 정비계획(안)

가) 토지이용계획(안)

구분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계		15,733.1	100.0	
획지	소계	14,817.6	94.2	
	획지	14,112.1	89.7	공동주택 및 부대복리시설
	종교시설	705.5	4.5	
정비기반시설	소계	915.5	5.8	
	도로	915.5	5.8	

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구에 관한 계획(안)

(1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,733.1	-	15,733.1	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,733.1	감) 14,112.1	1,621.0	10.3	도로, 종교부지
	준주거지역	-	증) 14,112.1	14,112.1	89.7	획지

다) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

(1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	375	금호동2가 533	금호동2가 810	일반 도로	-	서고 제2006-254 호 (‘06.07.02)	-
변경	소로	1	A	8~10	국지 도로	375	금호동2가 533	금호동2가 810	일반 도로	-	서고 제2006-254 호 (‘06.07.02)	-
신설	소로	1	B	8~10	국지 도로	168	금호동2가 759	금호동2가 657-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	C	10	국지 도로	98	소로1-A	소로1-B	일반 도로	-	-	-

※ 신설하는 도로번호는 임시번호임

라) 공동이용시설 설치계획(안)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		획지1	-	증) 3,349.02	3,349.02	-
공동 이용 시설	경로당		-	증) 226.65	226.65	-
	어린이집		-	증) 228.29	228.29	-
	어린이놀이터		-	증) 689.37	689.37	
	주민운동시설		-	증) 494.85	494.85	
	작은도서관		-	증) 584.07	584.07	-
	주민공동시설		-	증) 1,125.79	1,125.79	-
	관리사무소		-	증) 324.76	324.76	-
경비실			-	증) 15.00	15.00	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

마) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(안)

(1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적 상한	
신설	신금호역세권 (금호동2가 684번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	15,733. 1	획지1	14,112.1	금호동2가 684 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190	190	310.2 7	67m (21층) 이하
			종교 시설	705.5	금호동2가 751 일원	종교시설	관련법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 공동주택 479세대 (장기전세주택 92세대, 재개발임대주택 59세대, 일반분양 328세대)									
		구분 (전용면적)		계	분양	공공 임대주택					
						소계	장기 전세주택	재개발 임대주택			
		계		479세대 (100%)	328세대	151세대	92세대	59세대			
		60㎡ 이하		300세대 (62.6%)	195세대	105세대	54세대	51세대			
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하		179세대 (37.4%)	133세대	46세대	38세대	8세대					
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 : 대상지(획지1) 경계로부터 3m									

(2) 개발가능 용적률 산정

구분	산 정 내 용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설		새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 국공유지
			계	도로		
	15,733.1㎡	14,112.1㎡	915.5㎡	915.5㎡	58.7㎡	1,259.42㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존 국공유지 • 915.5㎡ - 58.7㎡ - (1,259.42㎡- 402.62㎡) = 0㎡ *유상매입 402.62㎡ ※ 공공시설부지 순부담 부족분의 경우 유상매입(402.62㎡) (기준용적률 190%, 상한용적률 190.00%)					
상한 (정비계획) 용적률	• 서울형 주거환경 정책					
	구분		건축계획(안)			비고
	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획		• 리모델링이 쉬운 구조 계획	건축위원회 결정사항
		친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문		• 그린 3등급 이상	사업계획 승인시 이행
			에너지성능부문		• 1+등급 이상	
			에너지관리부문		• 세대별 에너지원별 모니터링 가능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 가능	
			신·재생에너지부문		• 연도별 설치 비율 적용	
		역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등		• 해당 없음	-
	권장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	공동 사용 및 일상생활을 지원하는 시설 설치 필요시		• 해당 없음	-
	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 기준용적률 : 190% • 상한용적률 : 기준용적률 x {(1+1.3 x 가중치 x α토지) + (0.7 x α건축물)} = 190% x {(1+1.3 x 1 x 0) + (0.7 x 0)} = 190.0%					
	가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 190% ÷ 190% = 1 α토 지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 0 ÷ 14,112.1㎡ = 0					
	• 법적상한용적률 = 310.27% ※비중심지 역세권 및 승강장 경계 350M 이내는 법적상한용적률 500% 이하					

바) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시 생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화
재난방지	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연토양유지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

사) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
• 대상지 반경 50m 이내 금호초등학교 (절대보호구역) • 대상지 반경 200m 이내에 금호초등학교, 금호고등학교 위치 (상대보호구역)	• 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조(교육환경평가서의 승인 등)에 따라 사업시행계획인가 신청 전에 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 득하여 사업 추진 • 추후, 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 • 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음

아) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	신금호역세권 (금호동2가 684번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	15,733.1	금호동2가 684번지 일원	127	-	-	127	-	-

자) 건축물의 건축선에 관한 계획(안)

구분	가구 또는 획지 구분		용도	건축선
	명칭	면적(㎡)		
신설	획지1	14,112.1	공동주택 및 부대복리시설	• 대상지(획지1) 경계로부터 3m

차) 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	가구	구역면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	소계	15,733.1	-	14,817.6	-
	획지1		금호동2가 684 일원	14,112.1	공동주택 및 부대복리시설
	종교시설		금호동2가 751 일원	705.5	종교시설

카) 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

구분	세대규모(전용면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립 세대수	-	479	
소유주 및 일반분양	39.97㎡, 59.99㎡, 74.93㎡, 84.99㎡	328	
소계	-	151	
재개발 의무 임대주택	39.97㎡, 59.99㎡, 74.93㎡, 84.99㎡	59	
공공임대주택(장기전세주택)	59.99㎡, 74.93㎡, 84.99㎡	92	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

타) 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
1. 바이오톱	바이오톱 보전 등급 향상	○	•바이오톱유형평가 5등급, 개별바이오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화
2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	•조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영
3. 동·식물상	동·식물상 보호	×	•현존식생 시가지지역, 생태·자연도 3등급 권역	-
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	•대상지 주변 보호지역 없음(1km이격)	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립
6. 토양	토양오염 최소화	○	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장 지역임	•인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용
8. 물순환·수리수문	생태면적률 30% 이상	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장 지역 •공동주택 30.00% 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지 등을 적용하여 업무시설 생태면적률 30.00%로 계획
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•공동주택, 근린생활시설, 종교시설 신축	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단
11. 열	열환경 영향 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수포장 지역임	•투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화
12. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 대기질 영향 예상	•공사시 비산먼지 저감방안 수립
13. 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음	-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
17. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음 진동 최소화(가설방진망·이동식방음벽 설치)
18. 경관	Skyline 보전	○	•주변 시설지와 조화로운 스카이라인 및 도시 경관 형성 필요	•주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립
19. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련
20. 일조	일조 침해 최소화	×	•일조유발시설 없음	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립
21. 보행친화공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지는 시가지 지역으로 주변에 금호로, 무수막길 등이 위치함	•보행동선과 차량동선 분리 •폭 2m이상의 보행자 보도 설치
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음	-
23. 인구	인구 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-
24. 주거	주거 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-
25. 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-

파) 인구 및 주택의 수용계획(안)

구분		계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
합계		479	997	100.0	-
일반주택	소계	479	997	100.0	-
	60㎡ 이하	300	624	62.6	-
	60~85㎡ 이하	179	373	37.4	-
	85㎡ 초과	-	-	-	-

※ 세대당 인구 2.08(성동구 통계연보 2023)

바. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치)

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

서울특별시 성동구 공고 제2026-860호

배출가스 전문정비사업자 변경등록

배출가스 전문정비사업자의 변경등록 신청서를 수리하고 대기환경보전법 제68조 및 같은 법 시행규칙 제103조에 의거 다음과 같이 공고합니다.

2026년 6월 18일

성 동 구 청 장

등록번호	상호	대표자	소재지	정비 및 확인검사 항목	수리내역
성동 제6호	르노코리아(주) 성수사업소	대표이상	서울특별시 성동구 동일로 117 (성수동2가)	매연, 일산화탄소, 탄화수소, 공기과잉률, 질소산화물	등록변경 (사업장 이전)