

고 시

◆ 서울특별시고시 제2023-382호

금호 제21구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 금호동3가 1번지 일대(이하 ‘금호 제21구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택정비형 재개발사업 부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제1차 신속통합기획 도시계획위원회 수권분과위원회(2023.2.20.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 금호 제21구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하고, 국토계획법 제30조, 제32조에 따라 도시관리계획(용도지역)을 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시장

I. 금호 제21 주택정비형 재개발사업 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 지구명 : 금호 제21 주택정비형 재개발구역

2. 정비구역 결정조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	금호 제21 주택정비형 재개발구역	성동구 금호동3가 1번지 일대	-	증) 75,447.0	75,447.0	-

3. 토지이용계획(변경)

구분			면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			-	증) 75,447.0	75,447.0	100.0	
공공 시설	정비기반 시설	소계	-	증) 23,959.8	23,959.8	31.7	
		도로	-	증) 15,875.8	15,875.8	21.0	보행자도로 포함
		공원	-	증) 6,737.0	6,737.0	8.9	소공원, 어린이공원

구분			면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
	녹지		-	증) 1,347.0	1,347.0	1.8	경관녹지
	기타	사회복지시설	-	- (737.1)	- (737.1)	-	어린이공원 중복결정 (건축물 기부채납)
	획지		-	증) 51,487.2	51,487.2	68.3	존치시설(종교) 포함

4. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	계	75,447.0	-	75,447.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	63,907.3	감) 60,617.1	3,290.2	4.3	
	제2종일반주거지역	8,662.2	증) 53,633.3	62,295.5	82.6	
	제3종일반주거지역	2,877.5	증) 6,983.8	9,861.3	13.1	

5. 토지등소유자별 분담금 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정비례율 산출근거

추정비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100% ☐ 추정비례율: 106.82% $\Rightarrow (10,856\text{억} - 5,748\text{억}) / 4,782\text{억} \times 100 = 106.82\%$ - 총수입 추정: 10,856억 - 총지출 추정: 5,748억 - 종전자산총액 추정: 4,782억		
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격(2022년) × 보정률(1.5) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2022년) × 토지면적 × 보정률(2.0) - 건물 = 적산가액(원/㎡) × 연면적 ※ 건물 적산가액은 감정평가에 관한 규칙 15조에 의거 원가법으로 감정평가 하였음.		
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용39㎡형 (공급면적: 53.66㎡)	5.28억 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.82%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)

권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용49㎡형 (공급면적:67.11㎡)	6.60억		
전용59㎡형 (공급면적:80.56㎡)	7.93억		
전용84㎡형 (공급면적:114.18㎡)	10.49억		
전용109㎡형 (공급면적:147.81㎡)	13.04억		

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 기준으로 전용39·49·59형 40,698천원, 전용84형 38,000천원, 전용109형 36,480천원
추정액의 80% 수준으로 산정함

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	6,366	6,720	7,074	7,428	7,781
분양가 (일반분양기준)	10%	43,243	135.83	131.77	127.71	123.66	119.60
	5%	41,276	125.38	121.32	117.27	113.21	109.15
	0%(기준)	39,312	114.94	110.88	106.82	102.76	98.70
	-5%	37,345	104.49	100.43	96.37	92.31	88.26
	-10%	35,378	94.04	89.98	85.92	81.87	77.81

6. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 교통시설

(1) 도로(변경)

가) 도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	207	25~28	보조간선 도로	1,996 (125)	신당동 160-5	금호동3가 210	일반도로	서고 제1999-203호 (' 99.07.02)	
기정	대로	3	117	25	보조간선 도로	1,450 (-)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	서고 제1979-149호 (' 79.04.10)	
변경	대로	3	117	25~29	보조간선 도로	1,450 (160)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	2	15~21	집산도로	277	금호동2가 937	금호동2가 810	일반도로	서고 제2006-254호 (' 06.07.20)	
신설	중로	2	1	18	집산도로	57	금호동3가 250	금호동3가 173	일반도로	-	
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	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형 조정
기정	소로	1	1	10	국지도로	183	금호동3가 774	금호동3가 673	일반도로	서고 제2006-407호 (' 06.11.30)	
변경	중로	3	2	12~20	국지도로	279	금호동3가 454	금호동3가 630	일반도로	-	
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	1	4	특수도로	35	금호동3가 209	금호동2가 1205	보행자 전용도로	-	
신설	소로	3	2	4	국지도로	56	금호동3가 188-1	금호동3가 131	일반도로	-	
신설	소로	3	3	6	국지도로	47	금호동3가 244	금호동3가 274	일반도로	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형 조정
신설	소로	3	4	8	국지도로	23	금호동3가 954	금호동3가 976-2	일반도로	-	

※ ()은 구역내 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로3-117	대로3-117	- 도로 확폭 - B = 25m → 25~29m, 증) 4m	원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로폭원 확장
-	중로 2-가	- 도로 신설 - L = 57m - B = 18m	독서당로에서 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	- 도로 연장 확장 - L = 281m → 773m, 증) 492m	원활한 차량통행을 위해 도로폭원 및 연장 확장
소로 1-1	중로 3-2	- 도로 확폭 및 연장 확장 - L = 183m → 279m, 증) 96m - B = 10m → 12~20m	원활한 차량통행을 위해 기존 소로1-1호선을 확폭 및 연장하여 변경
소로 1-2	-	도로 폐지	원활한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 중로 3-2호선으로 편입
소로 1-3	-	도로 폐지	원활한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 중로 3-2호선으로 편입
-	소로 3-1	- 보행자도로 신설 - L = 35m - B = 4m	금호사거리에서 대상지로 진입하는 보행자의 편의를 위해 보행자도로 신설
-	소로 3-2	- 도로 신설 - L = 56m - B = 4m	준치시설 두모갓 교회 진입도로 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-3	- 도로 신설 - L = 47m - B = 6m	금남시장에서 대상지로의 원활한 차량통행을 위해 도로 신설
-	소로 3-4	- 도로 신설 - L = 23m - B = 8m	장터5가길에서 대상지로의 원활한 진출입을 위한 도로 신설

나. 공간시설

(1) 공원(변경)

가) 공원 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이공원	금호동2가 1218	2,591.0	-	2,591.0	서고 제2006-254 ('06.07.20)	사회 복지시설 중복결정
신설	1	공원	소공원	금호동3가 508-1	-	증) 1,517.0	1,517.0	-	
신설	2	공원	소공원	금호동3가 108-1	-	증) 1,547.0	1,547.0	-	
신설	3	공원	소공원	금호동3가 94-1	-	증) 1,082.0	1,082.0	-	

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경 내용	변경 사유
1	공원	어린이공원	■ 공원 선형 변경 및 사회복지시설과 중복결정 - 면적 : 변경없음	신속통합기획에 따라 단차로인해 접근성이 낮은 어린이공원에 사회복지시설 중복결정하여 효율성 증대 (시설 경계의 정형화 및 지적경계를 고려하여 선형 변경)
1	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,517.0㎡	원지형을 따라 주변 지역의 길과 보행 연계를 통한 동~서간의 단절 최소화 및 지역 전체 차원의 보행환경 개선을 위해 무수막3길을 소공원으로 계획
2	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,547.0㎡	
3	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,082.0㎡	

(2) 녹지(변경)

가) 녹지 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	경관 녹지	금호동2가 1200	-	증) 1,347.0	1,347.0	-	-

나) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경 내용	변경 사유
1	녹지	경관 녹지	■ 경관녹지 신설 - 면적 : 증) 1,347.0㎡	기존 기반시설을 정비하고 북측의 어린이공원과 연계되도록 공공공지를 경관녹지로 변경

(3) 공공공지(변경)

가) 공공공지 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	금호동2가 1200 외 4필지	467.5	감) 467.5	-	서고 제2010-52호 ('10.09.08)	-

나) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 감) 467.5㎡	경관녹지 신설로 공공공지 폐지

(4) 사회복지시설(변경)

가) 사회복지시설 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	금호동2가 1218	-	증) 737.1	737.1	-	어린이공원과 중복결정

나) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	사회복지 시설	- 사회복지시설 신설 - 면적 : 증) 737.1㎡	기반시설 수요조사 결과에 따라 지역내 부족한 사회복지시설 신설

다) 도시계획시설 중복 결정 조서(사회복지시설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	중복 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
				용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	건축물 규모		
신설	1	사회복지시설	금호동2가 1218	사회복지 시설	737.1	50%/250%	- 층수 : 지하2층~지상4층 - 높이 : 18m - 깊이 : 8m	-	-

주) 1. 보행 편의성이 충분히 확보될 수 있도록 별도 수직연결동(엘레베이터 등) 확보 및 상시개방

2. 세부계획(규모, 독립 출입구, 성능수준 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정 → 준공시 기부채납

7. 가구 및 획지계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)		비고
		위치	면적(㎡)	
획지	소계	-	51,487.2	-
	획지1	금호동3가 614번지 일대	42,959.8	공동주택
	획지2	금호동3가 170-1번지 일대	467.1	근린생활시설
	획지3	금호동3가 188-1번지 일대	295.1	근린생활시설
	획지4	금호동3가 261번지 일대	1,422.3	복합개발
	획지5	금호동3가 203번지 일대	3,052.7	복합개발
	획지6	금호동3가 458번지 일대	298.5	종치시설 (금강선원)
	획지7	금호동3가 165-1번지 일대	1,798.3	종치시설 (금호교회)
	획지8	금호동3가 191번지 일대	1,193.4	종치시설 (두모갓교회)
	획지9	금호동2가 1218번지 일대	- (737.1)	사회복지시설 (어린이공원 중복결정)

8. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			서울시 주택조례 기준면적(㎡)
			기정	변경	변경후	
주민공동시설	소계		-	증) 4,278.0	4,278.0	
	경로당	획지1	-	증) 552.3	552.3	375.0
	어린이집	획지1	-	증) 730.5	730.5	580.0
	작은도서관	획지1	-	증) 323.3	323.3	203.0
	주민운동시설	획지1,4,5	-	증) 473.2	473.2	-
	어린이놀이터	획지1	-	증) 1,425.7	1,425.7	-
	다함께돌봄센터	획지1	-	증) 121.2	121.2	60.0
	커뮤니티센터	획지1	-	증) 651.8	651.8	-
관리사무소		획지1,4,5	-	증) 121.8	121.8	100.0

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」, 「서울시 주택조례」 등 관련법령 기준 적용

9. 기존 건축물의 정비·개발 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개발계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	금호 제21 주택정비형 재개발사업	75,447.0	-	-	금호동3가 1번지 일대	424	5	-	419	-	-

10. 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신 설	금호 제21 주택정비형 재개발 사업 정비구역	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
			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 판매시설, 탁구장, 체육도장, 제2종근린생활시설 중 공연장, 테니스장,	서울특별시 도시계획조례에 의함		-	-	사회 복지 시설 (금동 어린이 공원)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
						체력단련장, 교육연구시설, 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외)					중복 결정)

- ☐ 주택공급계획 : 1,219세대
☐ 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		세대수	비율(%)	비고
합계		1,219	100.00	-
85㎡이하	소계	1,095	89.8	-
	40㎡이하	99	8.1	임대주택 65세대 포함
	40~60㎡이하	502	41.2	임대주택 103세대 및 국민주택규모 임대 48세대 포함
	60~85㎡이하	494	40.5	국민주택규모 임대 4세대 포함
85㎡초과		124	10.2	-

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

- ☐ 임대주택 건설계획(전용면적 기준)

건립규모		세대수	비율(%)	비고
전체세대수		1,219	100.0	-
합계		220	18.0	-
의무임대	소계	168	13.8	-
	40㎡이하	65	5.3	-
	40~50㎡이하	103	8.5	-
국민주택규모 임대	소계	52	4.2	-
	50~60㎡이하	48	3.9	-
	60~85㎡이하	4	0.3	-

- 주택 *전체세대수의 15%이상 의무임대주택 건립 = $168/1,119=15.01$
 - 전체 **임대주택 세대수의 30%이상 40㎡이하 규모 건립 = $65/168=38.6\%$
 - 주택 *전체세대수의 5%이상 전용면적 40㎡이하 규모 건립 = $65/1,119=5.8\%$
 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는
 (임대)주택 세대수 제외
 *전체세대수(1,219)-법정상한(100)=1,119
 ** 임대주택 : 168

주택의 규모 및
규모별 건설비율

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
심의완화 사항			■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 249.97%(제2종일반주거지역)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축한계선 : 대지경계부분 3m이격(후퇴 부분은 전면공지로 계획) 								

11. 용적률 계획

구분		산 정 내 용				
토지이용 계획	구역 면적	대지면적	계획 정비기반시설		국·공유지	
			토지	건축물 (환산부지)	기존 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지
계	75,447.0	47,434.8	23,959.8	1,987.0	15,004.8	7,154.9
획지1	-	42,959.8	21,451.7	1,987.0	14,168.2	6,778.3
획지4,5	-	4,475.0	2,508.1	-	836.6	376.6
공공 시설 부지 제공 (순부담)	전체	- 순부담면적 : 3,787.1㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적(토지+건축물) - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (23,959.8㎡ + 1,987.0㎡) - 15,004.8㎡ - 7,154.9㎡ = 3,787.1㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로, 소공원, 사회복지시설 환산 부지면적 * 사회복지시설 획지(기존 금중어린이공원 2,591.0㎡), 소공원 일부(기존 공공공지 467.5㎡) 제외				
	제2종 획지1 (공동 주택)	- 순부담면적 : 2,492.2㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적(토지+건축물) - 새로이 설치하는 정비기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (21,451.7㎡ + 1,987.0㎡) - 14,168.2㎡ - 6,778.3㎡ = 2,492.2㎡ ※ 건축물 기부채납 환산부지면적 = 1,987.0㎡(연면적 2,810.6㎡) = ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) = 9,736백만원 ÷ 4,900,000원/㎡ ※ ㉞ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,810.6㎡ × 3,464,100원/㎡ = 9,736백만원 ※ ㉜ : 감정평가액의 산술평균값(주2) = 4,900,000원/㎡ 주1) 2022 공공건축물 건립공사비책정 가이드라인(서울특별시) 종합사회복지관(신축) 연면적 1,000㎡~3,000㎡미만 3,849천원/㎡ : 3,464,100원(부가세제외)적용 주2) 심의시점 직전 탁상감정평가액 산술평균값 적용(2022 개별공시지가 기준)				
	제3종 획지4,5 (복합 개발)	- 순부담면적 : 1,294.9㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적(토지) - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,508.1㎡ - 836.6㎡ - 376.6㎡ = 1,294.9㎡				

구분		산 정 내 용
기준용적률		기준용적률 : 210% (※ 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 완화 적용)
허용 용적률 (사업별인센티브 항목 적용)		- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 210% + 10% = 220% - 인센티브 = 10% (우수디자인 선정 10% 적용)
기준		- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용 - 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + (1.3 \times \alpha \text{토지}) + (0.7 \times \alpha \text{건축물}))$ $\alpha \text{토지}$ = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $\alpha \text{건축물}$ = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
제2종 (획지1)	상한 용적률	- 상한용적률 = $220\% \times (1 + (1.3 \times 0.0118) + (0.7 \times 0.0463)) = 230.49\%$ □제2종일반주거지역 · 기준용적률 210% · 허용용적률 220% · 획지면적 : 42,959.8㎡ □기부채납 내용(토지가중치0.0118/건축물가중치0.0463) · 토지제공면적(순부담토지-건축물환산부지) : 505.2㎡ · 건축물 환산부지 면적 : 1,987.0㎡ · $\alpha \text{토지} = (2,492.2\text{㎡} - 1,987.0\text{㎡}) / 42,959.8\text{㎡} = 0.0118$ · $\alpha \text{건축물} = 1,987.0\text{㎡} / 42,959.8\text{㎡} = 0.0463$
	법적 상한 용적률	- 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 249.97%
제3종 (획지4,5)	상한 용적률	- 상한용적률 = $220\% \times (1 + (1.3 \times 0.2894)) = 302.76\%$ □제3종일반주거지역 · 기준용적률 210% · 허용용적률 220% · 획지면적 : 4,475.0㎡ □기부채납 내용(토지가중치0.2894) · 토지제공면적 : 1,294.9㎡ · $\alpha \text{토지} = 1,294.9\text{㎡} / 4,475.0\text{㎡} = 0.2894$
	법적 상한 용적률	- 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 300.00%

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	적용	220%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			10%		최대 10% 이내

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

12. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 라. 공공주택 배치계획
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마. 임대주택 건설 계획 (임대주택의 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음)

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 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		
산출 근거	- 전체 세대수 : 1,119세대 [1,219세대-100세대(법정상한 증가분 제외)] - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 168세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,219-100세대)의 15% 이상		
	기준	검토내용	
	전체 세대수(법 제54조 적용 제외)의 15%를 임대주택으로 건설	1,119×15%=167.8 ≤ 계획 168세대	
구분	임대주택 총 세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	168	15.01%	100.00%
40㎡이하	65	5.81%	38.69%
40㎡초과~50㎡이하	103	9.20%	61.91%
50㎡초과~60㎡이하	-	-	-

바. 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획(소형주택의 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음)

계획 기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도	
용도지역		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
법정상한용적률 (건축계획)		●249.97% (건축심의에서 최종 결정)	●300.00% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률		●230.49%	●300.00%
국민주택의무 면적	용적률 증가분	●249.97% - 230.49% = 19.48%	-
	증가된 용적률의 50%	●19.48% × 0.5 = 9.74% ●42,959.8㎡ × 9.74% = 4,184.3㎡	-
	의무 연면적	●4,184.3㎡ 이상	-

국민주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59㎡	80.56㎡	48세대	3,866.9	-	-	-	-	-	-
	84㎡	114.18㎡	4세대	456.7	-	-	-	-	-	-
	합계		52세대	4,323.6㎡	> 4,184.3㎡	합계		-	-	-
총합	전용면적		공급면적		세대수		연면적		비고	
	59㎡		80.56㎡		48세대		3,866.9㎡		-	
	84㎡		114.18㎡		4		456.7㎡		-	
	합계			52세대			4,323.6㎡		> 4,184.3㎡	

13. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	비오름	3등급	○ 공원: 비오름유형평가 3등급, 개별비오름 평가제외 대지: 비오름유형평가 3·5등급, 개별비오름 평가제외	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	
	생태네트워크	녹지·수생태계 연결성 확보	○ 대상지내 주택지 분포	공원 및 녹지훼손 없음	
	동식물상	동식물상 보호	- 해당사항 없음	-	
	자연환경자산	자연환경보전	- 해당사항 없음	-	
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○ 제2종일반주거지역(7층이하) 저층 주거지역	노후건축물의 합리적 개량 유도	
	토양	토양오염 최소화	○ 저층 주택 밀집지역	개별주택 개량 시 토양오염 최소화 필요	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	- 지형·지질변동 미발생	현지형을 고려한 계획수립 발생사토처리계획 수립	
	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○ 자연지반 포장률 - 공원: 10% 미만 - 대지: 90% 이상으로 대지 내 자연지반 및 녹지공간 부족	대상지내 충분한 녹지를 조성, 법적기준 이상 적용 - 효율적인 물순환을 위해 사업구역내 생태면적률 30.4% 확보하여 강우수의 침투가 용이하도록 계획	
	수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	- 해당사항 없음	저층 주거지역의 재개발사업 시행으로 인한 수질오염 없음	
	바람	바람길 확보	○ 서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	건축계획시 주풍향을 고려하여 계획	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	열	열 환경 영향 최소화	○	· 불투수포장비율이 높은 저층건물밀집지	· 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	
	악취	악취공해 해결	-	· 해당사항 없음	-	
	대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	· PM-2.5를 제외한 전 항목이 장기기준을 만족	· 개별 건축물 개량시 대기질 관리방안 마련	
	온실가스	온실가스 저감	-	· 해당사항 없음	-	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 개별 건축물 개량시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활, 건설폐기물 발생	· 분리수거 및 재활용 · 구 처리체계와 연계처리	
	소음진동	소음, 진동 최소화	○	· 공사시 소음, 진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용 · 도로소음 저감시설 설치	
	일조	일조침해 최소화	○	· 저층주택 밀집지역	· 건축법 등 관련 규정에 의거하여 계획	
사회경 제환경	인구	인구 고려한 계획수립	-	· 해당사항 없음	-	

14. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기준	계획	증	
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	금호 제21구역 주택정비형 재개발사업조합	1,741	1,219	감) 522	-

15. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업시행시	■ 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덤펀트 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함 ■ 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업을 시행	-
사업완료시	■ 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임	-

16. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	■ 펜스 설치 및 유지·관리 ■ 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ■ 방범용 CCTV 설치 운영	■ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 ■ 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	■ 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 ■ 무인택배함 동당 1개소 설치 ■ 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 ■ 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	-

Ⅲ. 금호 제21 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	금호 제21 주택정비형 재개발구역	성동구 금호동3가 1번지 일대	-	증) 75,447.0	75,447.0	-
변경	금호 제19 주택정비형 재개발구역	성동구 금호동2가 990번지 일대	51,791.6	감) 2,591.0	49,200.6	-

※ 금호제19구역은 12.05월 사업이 완료된 구역으로 도시정비법 제 84조에 따라 정비구역의 해제로 지구단위계획으로 관리하며, 금호 제21구역 어린이공원 편입을 위해 당초 구역에서 제척 (감) 2,591㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		증) 75,447.0	100.0	
공공 시설	정비 기반시설	소계	증) 23,959.8	31.7
		도로	증) 15,875.8	21.0 보행자도로 포함
		공원	증) 6,737.0	8.9 소공원, 어린이공원
		녹지	증) 1,347.0	1.8 경관녹지
	기타	사회복지시설 (737.1)	-	어린이공원 중복결정 (건축물 기부채납)
획지	공동주택용지	증) 51,487.2	68.3	존치시설(종교) 포함

나. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		75,447.0	-	75,447.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	63,907.3	감) 60,617.1	3,290.2	4.3	-
	제2종일반주거지역	8,662.2	증) 53,633.3	62,295.5	82.6	-
	제3종일반주거지역	2,877.5	증) 6,983.8	9,861.3	13.1	-

다. 기반시설에 관한 결정조서(변경)

(1) 교통시설

가) 도로(변경)

1) 도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	207	25~28	보조간선 도로	1,996 (125)	신당동 160-5	금호동3가 210	일반도로	서고 제1999-203호 (' 99.07.02)	
기정	대로	3	117	25	보조간선 도로	1,450 (-)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	서고 제1979-149호 (' 79.04.10)	
변경	대로	3	117	25~29	보조간선 도로	1,450 (160)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	-	
기정	중로	2	2	15~21	집산도로	277	금호동2가 937	금호동2가 810	일반도로	서고 제2006-254호 (' 06.07.20)	
신설	중로	2	1	18	집산도로	57	금호동3가 250	금호동3가 173	일반도로	-	
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	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형 조정
기정	소로	1	1	10	국지도로	183	금호동3가 774	금호동3가 673	일반도로	서고 제2006-407호 (' 06.11.30)	
변경	중로	3	2	12~20	국지도로	279	금호동3가 454	금호동3가 630	일반도로	-	
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	1	4	특수도로	35	금호동3가 209	금호동2가 1205	보행자 전용도로	-	
신설	소로	3	2	4	국지도로	56	금호동3가 188-1	금호동3가 131	일반도로	-	
신설	소로	3	3	6	국지도로	47	금호동3가 244	금호동3가 274	일반도로	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형 조정
신설	소로	3	4	8	국지도로	23	금호동3가 954	금호동3가 976-2	일반도로	-	

※ ()은 구역내 연장임

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로3-117	대로3-117	■ 도로 확폭 - B = 25m → 25~29m, 증) 4m	원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로폭원 확장
-	중로 2-가	■ 도로 신설 - L = 57m - B = 18m	독서당로에서 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설
중로 3-1	중로 3-1	■ 도로 연장 확장 - L = 281m → 773m, 증) 492m	원활한 차량통행을 위해 도로폭원 및 연장 확장
소로 1-1	중로 3-2	■ 도로 확폭 및 연장 확장 - L = 183m → 279m, 증) 96m - B = 10m → 12~20m	원활한 차량통행을 위해 기존 소로1-1호선을 확폭 및 연장하여 변경
소로 1-2	-	■ 도로 폐지	원활한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 중로 3-2호선으로 편입
소로 1-3	-	■ 도로 폐지	원활한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 중로 3-2호선으로 편입
-	소로 3-1	■ 보행자도로로 신설 - L = 35m - B = 4m	금호사거리에서 대상지로 진입하는 보행자의 편의를 위해 보행자도로로 신설
-	소로 3-2	■ 도로 신설 - L = 56m - B = 4m	존치시설 두모갓 교회 진입도로 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-3	■ 도로 신설 - L = 47m - B = 6m	금남시장에서 대상지로의 원활한 차량통행을 위해 도로 신설
-	소로 3-4	■ 도로 신설 - L = 23m - B = 8m	장터5가길에서 대상지로의 원활한 진출입을 위한 도로 신설

(2) 공간시설

가) 공원(변경)

1) 공원 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이공원	금호동2가 1218	2,591.0	-	2,591.0	서고 제2006-254 ('06.07.20)	사회 복지시설 중복결정
신설	1	공원	소공원	금호동3가 508-1	-	증) 1,517.0	1,517.0	-	
신설	2	공원	소공원	금호동3가 108-1	-	증) 1,547.0	1,547.0	-	
신설	3	공원	소공원	금호동3가 94-1	-	증) 1,082.0	1,082.0	-	

2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경 내용	변경 사유
1	공원	어린이공원	■ 공원 선형 변경 및 사회복지시설과 중복결정 - 면적 : 변경없음	신속통합기획에 따라 단차로인해 접근성이 낮은 어린이공원에 사회복지시설 중복결정하여 효율성 증대 (시설 경계의 정형화 및 지적경계를 고려하여 선형 변경)
1	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,517.0㎡	원지형을 따라 주변 지역의 길과 보행 연결을 통한 동~서간의 단절 최소화 및 지역 전체 차원의 보행환경 개선을 위해 무수막3길을 소공원으로 계획
2	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,547.0㎡	
3	공원	소공원	■ 소공원 신설 - 면적 : 증) 1,082.0㎡	

(2) 녹지(변경)

가) 녹지 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	경관 녹지	금호동2가 1200	-	증) 1,347.0	1,347.0	-	-

나) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경 내용	변경 사유
1	녹지	경관 녹지	■ 경관녹지 신설 - 면적 : 증) 1,347.0㎡	기존 기반시설을 정비하고 북측의 어린이공원과 연계되도록 공공공지를 경관녹지로 변경

(3) 공공공지(변경)

가) 공공공지 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	금호동2가 1200 외 4필지	467.5	감) 467.5	-	서고 제2010-52호 ('10.09.08)	-

나) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	공공공지	■ 공공공지 폐지 - 면적 : 감) 467.5㎡	경관녹지 신설로 공공공지 폐지

(4) 사회복지시설(변경)

가) 사회복지시설 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	금호동2가 1218	-	증) 737.1	737.1	-	어린이공원과 중복결정

나) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	사회복지 시설	■ 사회복지시설 신설 - 면적 : 증) 737.1㎡	기반시설 수요조사 결과에 따라 지역내 부족한 사회복지시설 신설

다) 도시계획시설 중복 결정 조서(사회복지시설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	중복 결정범위				최 초 결정일	비고 (관리청)
				용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	건축물 규모		
신설	1	사회복지시설	금호동2가 1218	사회복지 시설	737.1	50%/250%	■ 층수 : 지하2층~지상4층 ■ 높이 : 18m ■ 깊이 : 8m	-	-

- 주) 1. 보행 편의성이 충분히 확보될 수 있도록 별도 수직연결동선(엘레베이터 등) 확보 및 상시개방
 2. 세부계획(규모, 독립 출입구, 성능수준 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정 → 준공시 기부채납

3. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)		기존 기반시설 내 국공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
			토지	건축물					
합계			23,959.8	1,987.0	15,004.8	7,154.9	3,787.1	5.0	구역면적대비
획지1 (제2종)	75,447.0	42,959.8	21,451.7	1,987.0	14,168.2	6,778.3	2,492.2	5.8	-
획지4,5 (제3종)		4,475	2,508.1	-	836.6	376.6	1,294.9	28.9	-

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	가구	면적(㎡)		비고
		위치	면적(㎡)	
획지	소계	-	51,487.2	-
	획지1	금호동3가 614번지 일대	42,959.8	공동주택
	획지2	금호동3가 170-1번지 일대	467.1	근린생활시설
	획지3	금호동3가 188-1번지 일대	295.1	근린생활시설
	획지4	금호동3가 261번지 일대	1,422.3	복합개발
	획지5	금호동3가 203번지 일대	3,052.7	복합개발
	획지6	금호동3가 458번지 일대	298.5	종교시설(금강선원)
	획지7	금호동3가 165-1번지 일대	1,798.3	종교시설(금호교회)
	획지8	금호동3가 191번지 일대	1,193.4	종교시설(두모갓교회)
	획지9	금호동2가 1218번지 일대	- (737.1)	사회복지시설(어린이공원 중복결정)

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가구 또는 획지 구분	면적	주용도	비고
소계	51,487.2	-	-
획지1	42,959.8	• 공동주택 및 부대복리시설	공동 주택용지
획지2, 3	762.0	• 제1·2종근린생활시설	근린생활
획지4, 5	4,475.0	• 공동주택 및 부대복리시설	복합개발
획지6	298.5	• 종교시설 중 종교집회장, 제2종근린생활시설 중 종교집회장	종교용지 (금강선원)
획지7	1,798.3	• 종교시설 중 종교집회장 및 부속건축물 또는 부속용도의 시설, 제2종근린생활시설 중 종교집회장	종교용지 (금호교회)
획지8	1,193.4	• 종교시설 중 종교집회장, 제2종근린생활시설 중 종교집회장	종교용지 (두모갓교회)

가구 또는 획지 구분	면적	주용도	비고
획지9	- (737.1)	· 사회복지시설, 제1종근린생활시설 중 판매시설, 탁구장, 체육도장, 제2종근린생활시설 중 공연장, 테니스장, 체력단련장, 교육연구시설, 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외)	사회복지시설 (금중어린이공원 중복결정)

2) 건축물의 건폐율에 관한 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	-
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

3) 건축물의 용적률에 관한 계획

구분	용적률			비고	
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률		
획지1	210%이하	220%이하	249.97%이하	정비계획	허용용적률 220%
					상한용적률 230.49%
					법적상한용적률 249.97%
획지2,3	200%이하	200%이하	200%이하	근린생활시설	
획지4,5	210%이하	220%이하	300%이하	정비계획	허용용적률 220%
					상한용적률 300%
					법적상한용적률 300%

①기준용적률	항 목		인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	적용	220%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율 등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	

①기준용적률	항 목		인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			10%		최대 10% 이내

4) 높이에 관한 계획

구분	지역	높이	비고
획지1	제2종일반주거지역	60m이하	공동주택용지
획지4,5	제3종일반주거지역	60m이하	복합개발

5) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	공동주택용지내 (획지1~5)	· 대지경계부분 3m이격

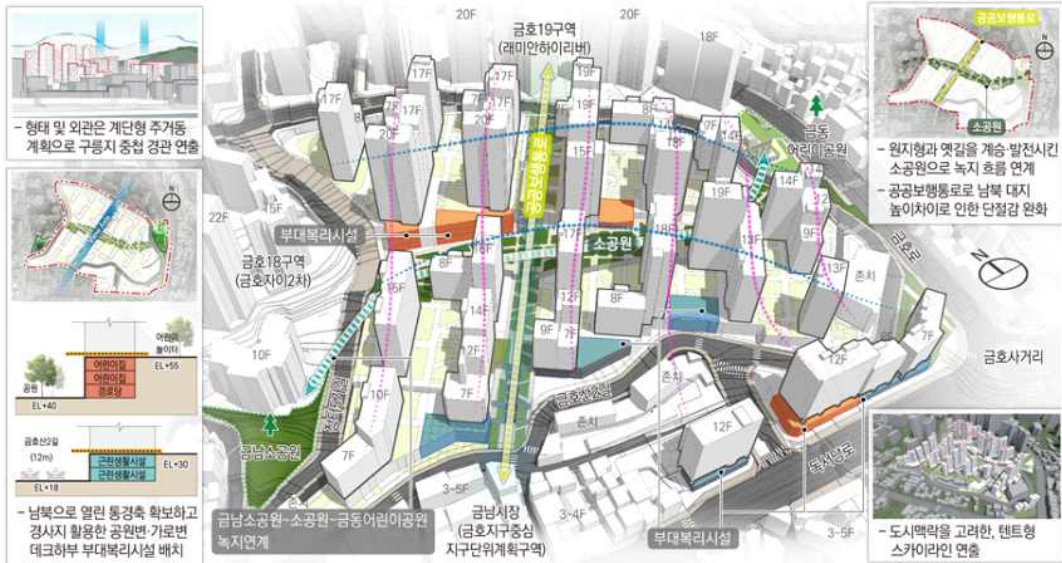
6) 기타사항에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	공동주택용지내 (남북연결녹지축)	· 공공보행통로 지정(폭원17m 조성) · 남북연결녹지축을 고려하여 현행 계단구간에 공공보행통로 및 수직형엘리베이터 설치로 지역주민들의 원활한 보행통로확보
	공동주택용지내 (동서연결녹지축)	· 공공보행통로 지정(폭원20m 조성) · 동서연결녹지축을 고려하여 공공보행통로 녹지축연결조성, 지역주민들의 원활한 보행통로 및 지하주차장의 차량통행로확보
공개공지	남서측 경계부	· 공개공지로지정 · 금남시장과의 연계를 고려하여 외부활동을 장려하는 공간으로 지정된 위치에 공원형 또는 장형으로조성

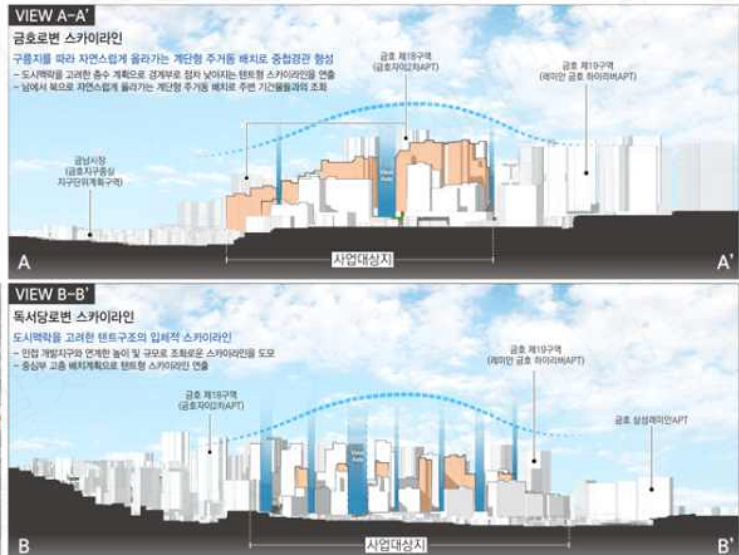
7) 경관계획(배치·형태 포함)

구분	적용위치	계획내용
경관계획	공동주택	- 주변 주거지변은 낮고, 대지 중앙 공원으로 높아지는 텐트구조의 입체적 스카이라인 형성 - 단지 내 주동 배치 시 수평적, 수직적 통경축을 확보하여 지역사회로 열린 도시경관을 계획
배치계획	공동주택 및 저층부	- 경사지를 따라 점층적으로 상승하는 스텝형 주거 배치를 통해 소규모 마당을 조성하여 단지내 클러스터형 형성 - 지형레벨이 약 50m의 차이가 발생하는 구릉지의 특성을 반영, 단지내부와 외부 도로간의 완벽이 발생하지 않도록 계획. 단, 불가피할 경우, 벽천, 조경석 쌓기, 쉼터 등 조경계획 수립 - 경사지를 적극 활용한 합리적 지하공간 활용 및 주차장, 데크활용 계획, 다층의 커뮤니티 공간 조성
	동-서방향 공원변	- 주변 주동 및 데크하부에 상가, 부대복리시설, 테라스하우스 등을 포디엄 방식으로 계획, 휴먼스케일의 입체적 경관 창출 - 공원 및 공공보행통로 변으로 부대복리시설을 활용한 가로 활성화 용도를 계획 - 동-서간 공원변에 면한 주동의 축벽 특화설계 등 디자인 특화를 통해 걷고 싶고 매력 있는 가로 친화형으로 조성
	남-북방향 공공보행통로변	- 레벨차로 인한 보행불편을 개선하기 위해 단차 발생구간에 수직 엘리베이터를 설치하여 경사지 극복방안 마련 및 지형변동 최소화 - 공공보행통로내 지하주차장 연결구간 확보
	동측 공원 및 공공시설(사회복지시설) 구간	- 지형 및 레벨을 반영한 공원 및 공공시설(사회복지시설) 설치 - 상부에 어린이공원 배치, 하부에 공공시설 확보 - 소공원~어린이공원~녹지가 선형으로 연계되어 동~서측 보행동선 연결 계획
건물 진출입구	공동주택	보행자의 동선이 단절되지 않도록 부대시설 배치, 경사로 또는 엘리베이터 계획 수립
주동형태 및 입면계획	공동주택	단위세대에 모듈계획을 통해 거주형태별, 평형별 세대 구분이 발생하지 않는 소설믹스 주동계획
건축물의 외부형태	공동주택	- 동별 색채 및 디자인 차별화로 스텝형 주거동 특성 강화 - 옥탑부 디자인 특화를 통한 스텝형 주거동 디자인 강화 - 원경에서 조망되는 대상지의 연속성 있는 단지형상을 고려한 형태 및 색채계획 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지
진입구 처리	공동주택	건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양

□ 경관계획 지침도



- VIEW A-A'
- 도시맥락을 고려한 텐트형 구조의 입체적 스카이라인 연출
- VIEW B-B'
- 대상지 경계부 방향으로 점차 낮아지는 스카이라인 형성
- 중첩경관을 형성하는 계단형 주거동 배치



8) 환경관리 계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	비오름	3등급	○	공원: 비오름유형평가 3등급, 개별비오름 평가제외 대지: 비오름유형평가 3·5등급, 개별비오름 평가제외	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	
	생태 네트워크	녹지·수생태계 연결성 확보	○	대상지내 주택지 분포	공원 및 녹지훼손 없음	
	동식물상	동식물상 보호	-	해당사항 없음	-	
	자연환경자산	자연환경보전	-	해당사항 없음	-	
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	제2종일반주거지역(7층이하) 저층 주거지역	노후건축물의 합리적 개량 유도	
	토양	토양오염 최소화	○	저층 주택 밀집지역	개별주택 개량 시 토양오염 최소화 필요	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	지형·지질변동 미발생	현지형을 고려한 계획수립 발생사토처리계획 수립	
	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	자연지반 포장률 - 공원: 10% 미만 - 대지: 90% 이상으로 대지 내 자연지반 및 녹지공간 부족	대상지내 충분한 녹지를 조성, 법적기준 이상 적용 - 효율적인 물순환을 위해 사업구역내 생태면적률 30.4% 확보하여 강우수의 침투가 용이하도록 계획	
	수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	-	해당사항 없음	저층 주거지역의 재개발사업 시행으로 인한 수질오염 없음	
	바람	바람길 확보	○	서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	건축계획시 주풍향을 고려하여 계획	
	열	열 환경 영향 최소화	○	불투수포장비율이 높은 저층건물밀집지	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	
	악취	악취공해 해결	-	해당사항 없음	-	
	대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	PM-2.5를 제외한 전 항목이 장기기준을 만족	개별 건축물 개량시 대기질 관리방안 마련	
	온실가스	온실가스 저감	-	해당사항 없음	-	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	개별 건축물 개량시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활, 건설폐기물 발생	분리수거 및 재활용 구 처리체계와 연계처리	
	소음진동	소음, 진동 최소화	○	공사시 소음, 진동 영향 예상 운영시 인근 도로소음이 예상	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용 도로소음 저감시설 설치	
	일조	일조침해 최소화	○	저층주택 밀집지역	건축법 등 관련 규정에 의거하여 계획	
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획수립	-	해당사항 없음	-	

5. 임대주택 건설에 관한 계획

가. 임대주택 (법 제10조)

구분	전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
임대주택 (법 제10조)	1,119	168	15%	15.01%	전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외 (1,219 - 100 = 1,119)

나. 임대주택 (법 제54조)

용도지역		제2종일반주거지역					제3종일반주거지역				
법정상한용적률 (건축계획)		●249.97% (건축심의에서 최종 결정)					●300.00% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		●230.49%					●300.00%				
국민주택의무 면적	용적률 증가분	●249.97% - 230.49% = 19.48%					-				
	증가된 용적률의 50%	●19.48% × 0.5 = 9.74% ●42,959.8㎡ × 9.74% = 4,184.3㎡					-				
	의무 연면적	●4,184.3㎡ 이상					-				
국민주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	80.56㎡	48세대	3,866.9	-	-	-	-	-	-
		84㎡	114.18㎡	4세대	456.7	-	-	-	-	-	-
		합계		52세대	4,323.6㎡	> 4,184.3㎡	합계		-	-	-
총합		전용면적		공급면적		세대수		연면적		비고	
		59㎡		80.56㎡		48세대		3,866.9㎡		-	
		84㎡		114.18㎡		4		456.7㎡		-	
		합계				52세대		4,323.6㎡		> 4,184.3㎡	

6. 2023년 1차 신속통합기획 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	반영계획
수정사항	- 건폐율 - 제2종일반주거지역 60%이하 - 제3종일반주거지역 50%이하	
	- 용적률 - 제2종일반주거지역 기준 210%, 허용 220%, 상한 230.49%, 법적상한 249.97% - 제3종일반주거지역 기준 210%, 허용 220%, 상한 300.00%, 법적상한 300.00% ※ 허용용적률 인센티브 : 우수디자인 10%	
	- 공공기여 3,787.1㎡ (5%) ※ 도로 15,875.8㎡, 공원 6,737.0㎡, 경관녹지 1,347.0㎡, 사회복지시설 1,987.0㎡(공원 중복결정)	
	높이계획 60m 이하 (최고 20층)	
	- 세대수 전체 1,219세대 (임대주택 220세대 포함) ※ 임대주택 : 재개발 의무임대 168세대 (10,400.23㎡), 법적상한 공공임대 52세대 (4,323.6㎡)	
조건사항	금호교회 편입시 남측 도로(중로 3-1, 소로 3-3) 계획은 '금호교회 편입시 도로계획 조정(안)'의 선행으로 조정할 것	금호교회 편입시 남측도로(중로 3-1, 소로 3-3) 계획은 '금호교회 편입시 도로계획 조정(안)'의 선행으로 계획 하겠음
	차량진출입구 위치는 '금호교회 편입시 도로계획 조정(안)' 및 '금남시장정비사업추진계획(안)' 상의 도로 신설계획 등을 고려하여 적정 위치로 조정할 것	금호교회 편입시 차량출입구 위치는 '금호교회 편입시 도로계획 조정(안)'에 따라 주 진입도로에 위치한 공동주택 출입구를 금남시장정비사업 도로계획의 신설교차로 상으로 조정하겠음
	연접 도로 횡단구성계획상 1개 차로 폭원은 3m로 일관성있게 조정하고, 보도 폭원을 확대할 것	연접도로의 차로 폭원을 3m로 계획하고 여유 도로폭은 보도폭원을 확대하는 것으로 반영하여 조치하였음
	사회복지시설계획 및 획지간 지형단차가 상당한 바, 보행 편의성이 충분히 확보될 수 있도록 별도 수직연결동선(엘리베이터 등) 확보 및 상시 개방 등이 담보될 수 있도록 조치할 것	보행 편의성이 충분히 확보될 수 있도록 별도 수직연결동선(엘리베이터 등)을 확보하고 상시개방될 수 있도록 지구단위계획지침에 반영하여 조치하였음
	건축물 배치계획 내용 등은 향후 지구단위계획(안)에 구체적인 가이드가 되어 반영할 수 있도록 명확히(상세히) 조정할 것	건축물 배치계획 등은 구체적인 가이드가 되어 반영될 수 있도록 지구단위계획지침에 상세히 기재토록 하였음

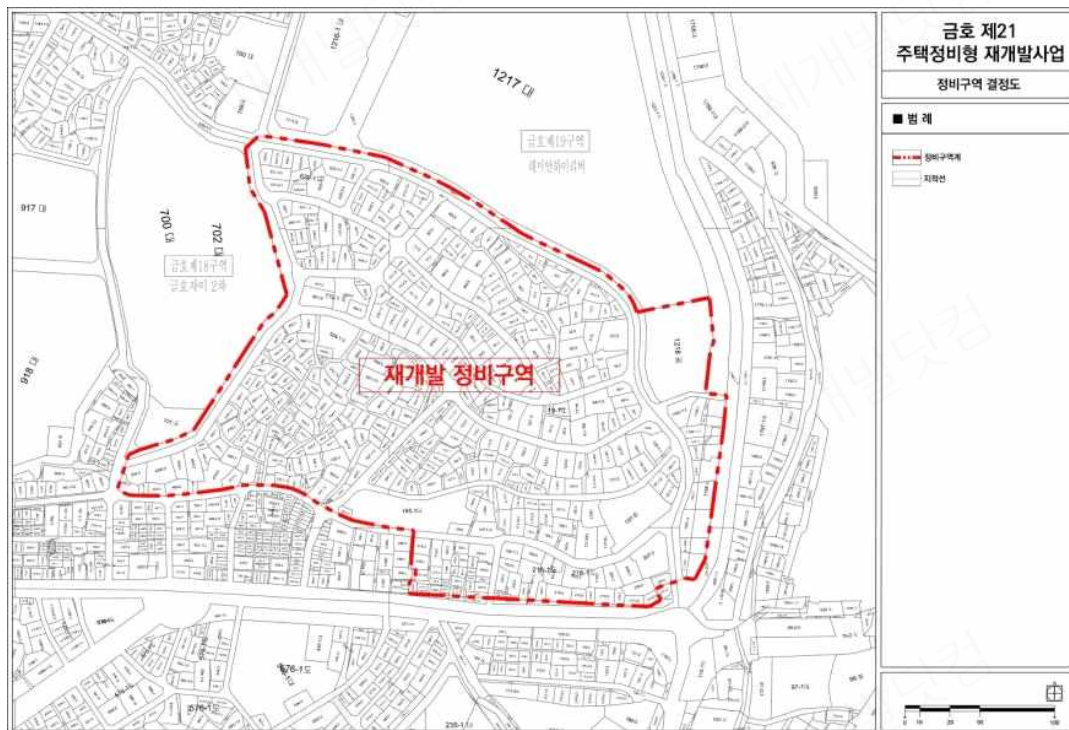
IV. 관련도면 : 붙임 참조

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

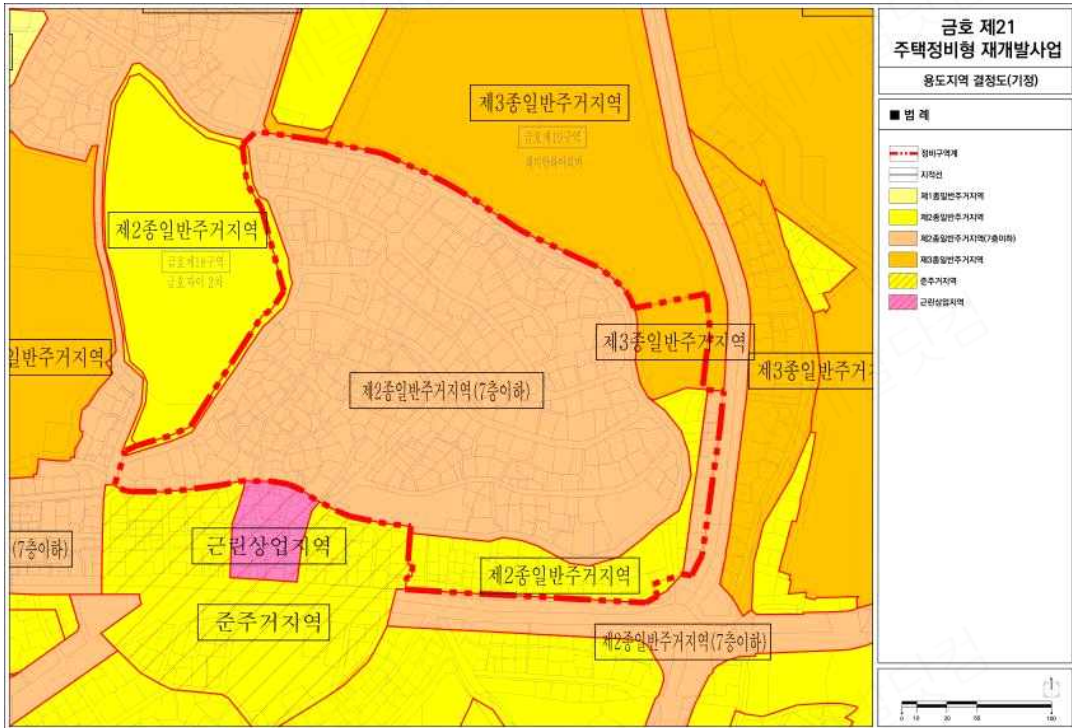
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(02-2133-7187) 및 성동구 주거정비과(02-2286-6565)에 관계도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

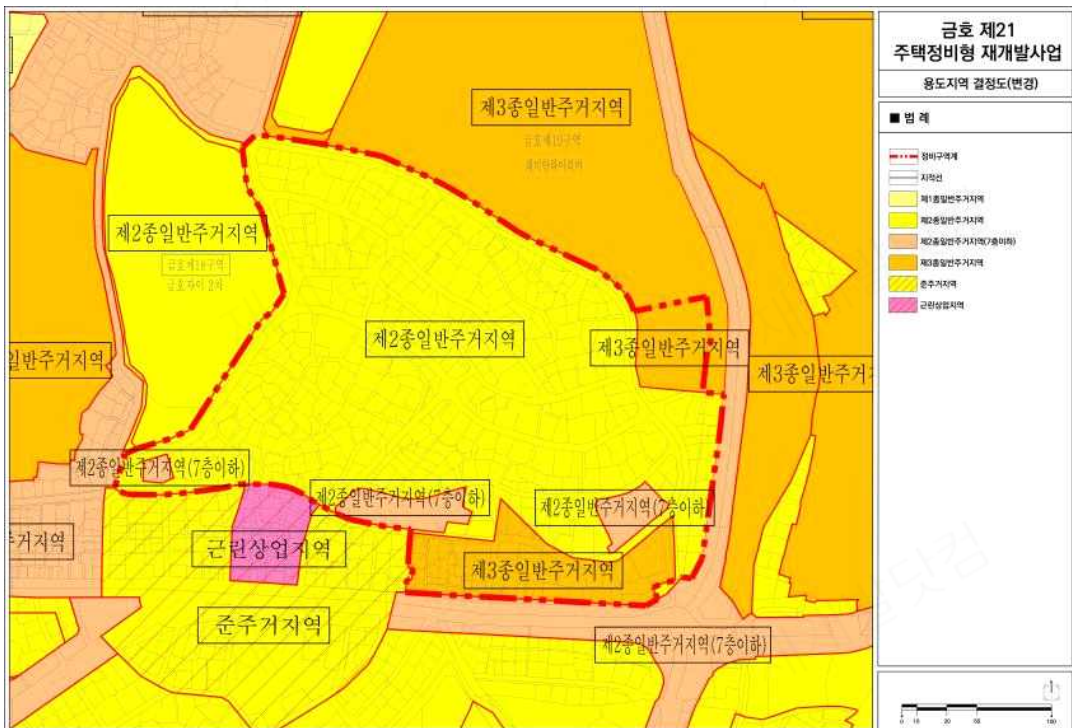
[정비구역 결정도]



[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



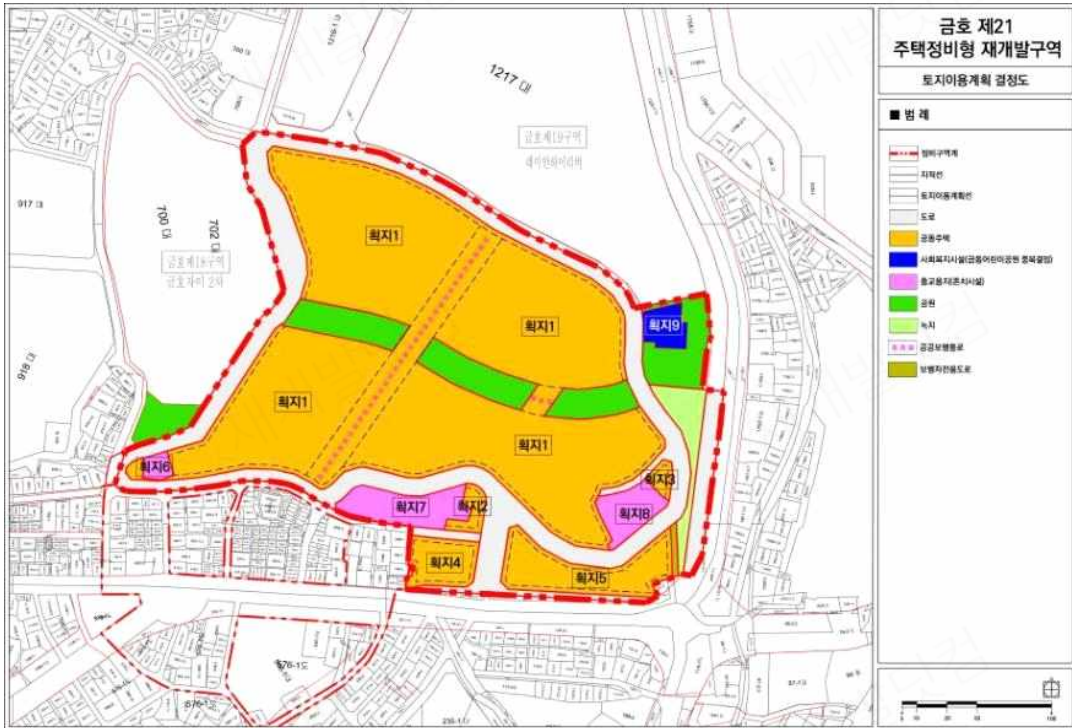
[도시계획시설 결정(변경)도]



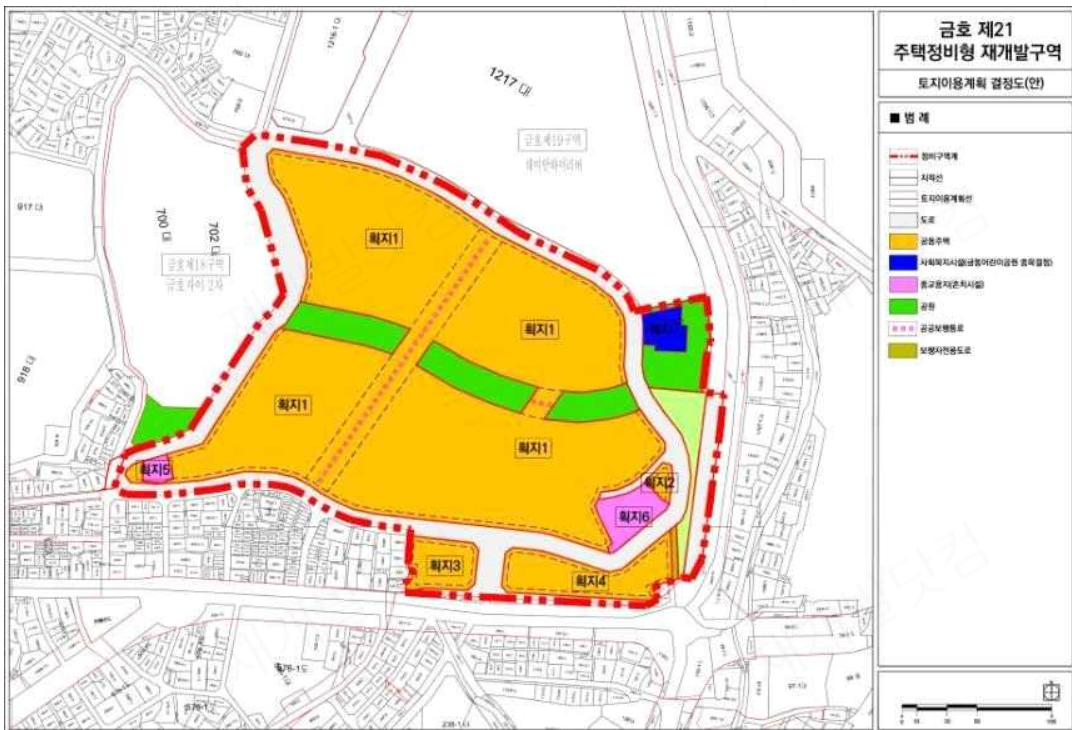
[도시계획시설 결정(변경)도_금호교회 편입시 도로계획 조정(안)]



[토지이용계획도]



[토지이용계획도_금호교회 편입시 도로계획 조정(안)]



[정비계획 결정도]

