

서울특별시 성동구 공고 제2023-941호

금호제21 주택정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획(안) 재공람공고

1. 서울특별시 성동구 공고 제2022-1292호(2022.8.25.)로 공람 공고한 우리 구 관내 금호동3가 1번지 일대 주택정비형 재개발정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2023.2.20. 제1차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 개최에 따른 심의결과(수정가결) 등을 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 주민 재공람을 실시하오니, 의견이 있으신 분은 재공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 22일

성 동 구 청 장

1. 재공람기간: 2023.06.22. ~ 2023.07.24.(30일 이상)
2. 재공람장소: 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. 재공람내용: 금호제21 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)
가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	금호제21 주택정비형 재개발사업	성동구 금호동3가 1번지 일대	-	증) 75,447.0	75,447.0	정비구역 지정

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비고	
		기정	변 경				변경후
합계		-	증)	75,447.0	75,447.0	100.0	
정비기반시 설	소계	-	증)	23,959.8	23,959.8	31.7	
	도로	-	증)	15,875.8	15,875.8	21.0	보행자전용도로 포함
	공원	-	증)	6,737.0	6,737.0	8.9	소공원, 어린이공원
	녹지	-	증)	1,347.0	1,347.0	1.8	경과녹지
	사회복지시설 (획지9)	-	-	-	- (737.1)	-	어린이공원 중복결정 (건축물 기부채납)
획지	소계	-	증)	51,487.2	51,487.2	68.3	
	획지1	-	증)	42,959.8	42,959.8	56.9	공동주택
	획지2	-	증)	467.1	467.1	0.6	근린생활시설용지
	획지3	-	증)	295.1	295.1	0.4	근린생활시설용지
	획지4	-	증)	1,422.3	1,422.3	1.9	복합개발
	획지5	-	증)	3,052.7	3,052.7	4.0	복합개발
	획지6	-	증)	298.5	298.5	0.4	종교시설(금강선원)
	획지7	-	증)	1,798.3	1,798.3	2.4	종교시설(금호교회)
	획지8	-	증)	1,193.4	1,193.4	1.6	종교시설(두모갓교회)

주) 금호교회 편입시 남측 도로계획은 '금호교회 편입시 도로계획 조정(안)'으로 조정할 것

다. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	75,447.0	-	75,447.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	63,907.3	감)	60,617.1	4.4	종교시설준치
제2종일반주거지역	8,662.2	증)	53,633.3	82.5	
제3종일반주거지역	2,877.5	증)	6,983.8	13.1	금동어린이공원 및 복합개발

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 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) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형 (공급면적:53.66㎡)</td><td>5.28억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.82%)</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담/ -: 환급)</td></tr> <tr> <td>전용49㎡형 (공급면적:67.11㎡)</td><td>6.60억</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형 (공급면적:80.56㎡)</td><td>7.93억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형 (공급면적:114.18㎡)</td><td>10.49억</td></tr> <tr> <td>전용109㎡형 (공급면적:147.81㎡)</td><td>13.04억</td></tr> </tbody> </table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 기준으로 전용39·49·59형 40,698천원, 전용84형 38,000천원, 전용109형 36,480천원 추정액의 80% 수준으로 산정함			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡형 (공급면적:53.66㎡)	5.28억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.82%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담/ -: 환급)	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
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용39㎡형 (공급면적:53.66㎡)	5.28억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.82%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담/ -: 환급)																
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																		

※ 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

마. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

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

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	대로	3	117	25~29	보조 간선 도로	1,450 (160)	금호동4가 576-1	금호동4가 576-1	일반도로	-	-	
기정	중로	2	2	15~21	집산 도로	277	금호동2가 937	금호동2가 810	일반도로	-	서고 제2006-254호 (‘06.07.20)	
신설	중로	2	1	18	집산 도로	57	금호동3가 250	금호동3가 173	일반도로	-	-	
기정	중로	3	1	12	국지 도로	281	금호동2가 909-4	금호동2가 1188	일반도로	-	서고 제2006-254호 (‘06.07.20)	
변경	중로	3	1	12	국지 도로	773	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반도로	-	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형조정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	183	금호동3가 774	금호동3가 673	일반도로	-	서고 제2006-407호 (‘06.11.30)	
변경	중로	3	2	12~20	국지 도로	279	금호동3가 454	금호동3가 630	일반도로	-	-	
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	53	금호동3가 647-1	금호동3가 632	일반도로	-	서고 제2006-407호 (‘06.11.30)	
폐지	소로	1	3	10	특수 도로	34	금호동3가 673	금호동3가 647-1	보행자전용 도로	-	서고 제2006-407호 (‘06.11.30)	
신설	소로	3	1	4	특수 도로	35	금호동3가 209	금호동2가 1205	보행자전용 도로	-	-	
신설	소로	3	2	4	국지 도로	56	금호동3가 188-1	금호동3가 131	일반도로	-	-	
신설	소로	3	3	6	국지 도로	47	금호동3가 244	금호동3가 274	일반도로	-	-	금호교회 편입시 금호교회 편입 도로계획 조정(안)으로 선형조정
신설	소로	3	4	8	국지 도로	23	금호동3가 954	금호동3가 976-2	일반도로	-	-	

※ ()은 구역내 연장임

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					2,591.0	증) 4,146.0	6,737.0	-	
변경	1	공원	어린이공원	금호동2가 1218	2,591.0	-	2,591.0	서고 2006-254 (’06.07.20)	사회복지시설과 중복결정 (연면적 2,810.6㎡)
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	-	

3) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					-	증) 1,347.0	1,347.0	-	
신설	1	녹지	경관녹지	금호동2가 1200	-	증) 1,347.0	1,347.0	-	

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	1	공공공지	-	금호동2가 1200 외 4필지	467.5	감) 467.5	-	서고 제2010-52호 (‘10.09.08)	-

5) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	사회복지시설	금호동2가 1218	-	증) 737.1	737.1	-	어린이공원과 중복결정

바. 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

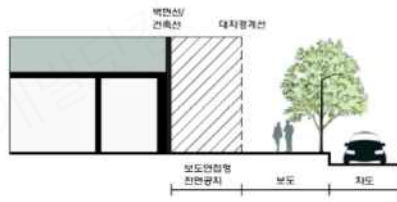
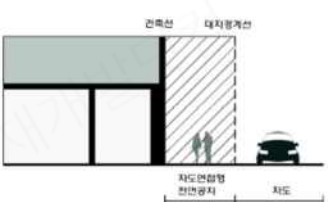
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」, 「서울시 주택조례」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량 계획

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

아. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	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 (두모랫 교회)
			획지9	- (737.1)	금호동2가 1218번지 일대	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)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,219세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)								

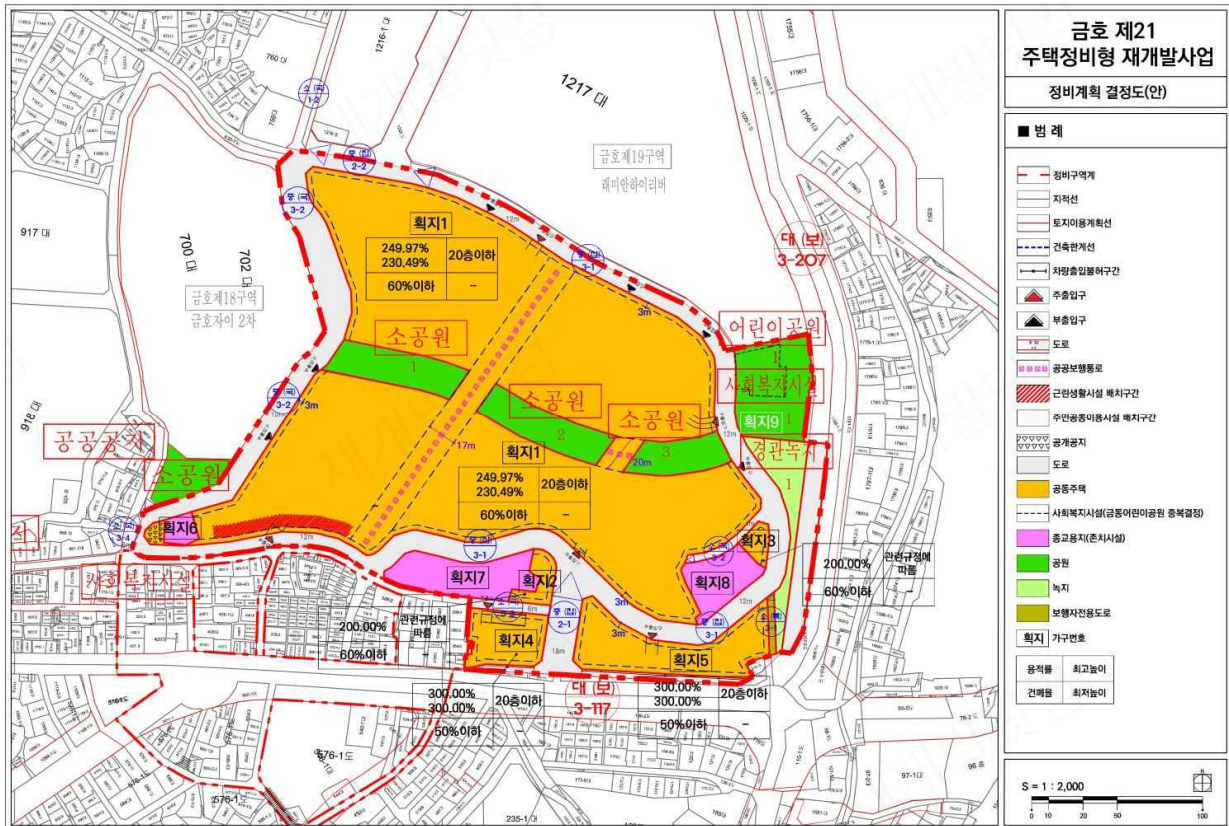
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																																																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																											
	<table><thead><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,219</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡이하</td><td>소계</td><td>1,095</td><td>89.8</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>99</td><td>8.1</td><td>의무임대 65세대 포함</td></tr><tr><td>40~60㎡이하</td><td>502</td><td>41.2</td><td>의무임대 103세대 및 국민주택규모 임대 48세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>494</td><td>40.5</td><td>국민주택규모 임대 4세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>124</td><td>10.2</td><td>-</td></tr></tbody></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 89.8% ■ 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><thead><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">전체세대수</td><td>1,219</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>220</td><td>18.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">의무임대</td><td>소계</td><td>168</td><td>13.8</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>65</td><td>5.3</td><td>-</td></tr><tr><td>40~50㎡이하</td><td>103</td><td>8.5</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">국민주택규모 임대</td><td>소계</td><td>52</td><td>4.2</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡이하</td><td>48</td><td>3.9</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>4</td><td>0.3</td><td>-</td></tr></tbody></table> - 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)-법적상한(100)=1,119 ** 의무임대주택 : 168											건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		1,219	100.00	-	85㎡이하	소계	1,095	89.8	-	40㎡이하	99	8.1	의무임대 65세대 포함	40~60㎡이하	502	41.2	의무임대 103세대 및 국민주택규모 임대 48세대 포함	60~85㎡이하	494	40.5	국민주택규모 임대 4세대 포함	85㎡초과		124	10.2	-	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	-
	건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																															
	합계		1,219	100.00	-																																																																															
	85㎡이하	소계	1,095	89.8	-																																																																															
		40㎡이하	99	8.1	의무임대 65세대 포함																																																																															
		40~60㎡이하	502	41.2	의무임대 103세대 및 국민주택규모 임대 48세대 포함																																																																															
		60~85㎡이하	494	40.5	국민주택규모 임대 4세대 포함																																																																															
	85㎡초과		124	10.2	-																																																																															
	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	-																																																																																
심의완화 사항																																																																																				
■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 249.97%(제2종일반주거지역) ■ 건축한계선 : 대지경계부분 3m이격(후퇴 부분은 전면공지로 계획) <예시도> 백면선/ 건축선 대지경계선  건축선 대지경계선  ■ 남북연결 공공보행통로 경계부 건축한계선 지정																																																																																				
건축물의 건축선 등에 관한 계획																																																																																				

6. 관련도서: 게재 생략(재공람 장소에 비치)

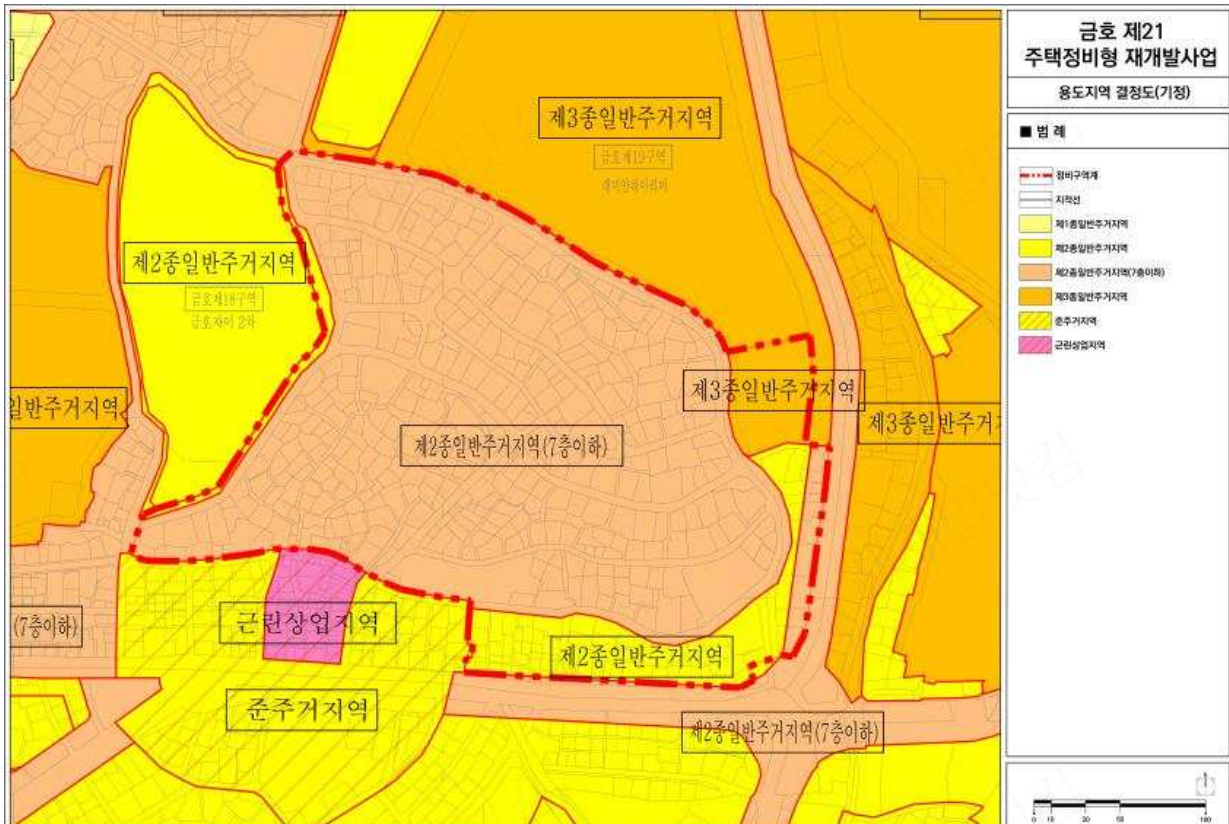
7. 기타 자세한 사항은 재공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획 내용은 협의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

[붙임: 관계도면]

□ 정비계획 결정도(안)



□ 용도지역 결정도(기정)



금호 제21 주택정비형 재개발사업
용도지역 결정도(변경)

■ 범례

- 정비구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역

금호제19구역
금호제18구역
금호제17구역
금호제16구역
금호제15구역
금호제14구역
금호제13구역
금호제12구역
금호제11구역
금호제10구역
금호제9구역
금호제8구역
금호제7구역
금호제6구역
금호제5구역
금호제4구역
금호제3구역
금호제2구역
금호제1구역

제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제3종일반주거지역
준주거지역
근린상업지역

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

□ 도시계획시설 결정도(변경)

