

목 차

【 고 시 】

- 제2021-9호 성동구 금호제16 재개발 정비계획 변경(경미한 변경) - 지구단위계획
결정(변경) 및 지형도면 고시 2

고 시

서울특별시 성동구 고시 제2021-9호

성동구 금호제16 재개발 정비계획 변경(경미한 변경)

- 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-229호(2007.07.12.), 성동구고시 제2007-72호(2007.09.14.), 성동구고시 제2007-81호(2007.10.05.), 성동구고시 제2008-18호(2008.02.26.), 성동구고시 제2008-75호(2008.12.24.)로 정비구역지정(변경)결정·고시되고, 서울특별시고시 제2012-200호(2012.07.26.)로 기본계획 및 정비구역지정(변경)결정·고시 및 성동구고시 제2015-50호(2015.06.04.)로 정비구역지정(변경) 결정·고시된 금호제16 재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 14일

성 동 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 금호제16재개발정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	금호제16 재개발정비사업	성동구 금호2가 501-31번지 일대	27,485.0	-	27,485.0	

3. 정비계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경후		
합 계		27,485.0	-	27,485.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	27,485.0	-	27,485.0	100.0	

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,485.0	-	27,485.0	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	4,782.0	-	4,782.0	17.40	
	도 로	2,077.0	-	2,077.0	7.56	
	공공공지	118.0	-	118.0	0.43	
	근린공원	2,232.0	-	2,232.0	8.12	
	소 공 원	175.0	-	175.0	0.64	
	경관녹지	180.0	-	180.0	0.65	
획 지	소 계	22,703.0	-	22,703.0	82.60	
	획 지 ①	22,703.0	-	22,703.0	82.60	분양(임대) 주택부지

다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12~ 16	국지도로	300 (95)	금호동2가 500-13	금호동3가 1344-56	일반	-	성동고 1996-65호 (1996.09.)	()는 정비사업으로 인한 완화차로 설치구간
기정	중로	3	1	14	국지도로	50	금호동2가 500-18	금호동2가 501-77	일반	-	서고 제2007-229 (2007.07.12)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	170	금호동3가 1667	금호동3가 1666	일반	-	성동고 2001-268호 (2001.08.03)	-
기정	소로	2	1	9	국지도로	52	금호동3가 1331-10	금호동2가 산9-14	일반	-	서고 제105호 (1983.02.24)	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	19	금호동2가 501-77	금호동2가 501-78	일반	-	서고 제2007-229 (2007.07.12)	-

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

2) 공원·녹지 결정조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	근린공원	금호동2가 산9-1번지일원	674,427.0 (2,232.0)	-	674,427.0 (2,232.0)	건고 제138호 (1977.07.09)	()구역내 면적
기정	공원	소공원	금호동2가 501-78번지일원	175.0	-	175.0	서고 제2007-229호 (2007.07.12)	-
기정	녹지	경관녹지	금호동3가 1344-43번지일원	180.0	-	180.0	서고 제2007-229호 (2007.07.12)	-

3) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공공공지	금호동3가 1666번지일원	494.7 (118.0)	-	494.7 (118.0)	서고 제2000-227 (2000.08.12)	()구역내 면적

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고 (기준)
			기정	변경	변경후	
변경	관리사무소	획지1	459.00	증) 41.96	500.96	10㎡+(595세대-50)×0.05= 37.25㎡
변경	주민공동시설	획지1	781.00	증) 945.08	1,726.08	-
변경	어린이놀이터	획지1	821.78	증) 22.23	844.01	-
변경	주민운동시설	획지1	448.83	증) 0.93	449.76	-
변경	경로당	획지1	274.00	감) 47.59	226.41	500~1,000세대 ▶ 225㎡이상
기정	어린이집	획지1	340.00	-	340.00	500~1,000세대 ▶ 330㎡이상
변경	작은도서관	획지1	224.00	감) 1.68	222.32	500~1,000세대 ▶ 158㎡이상
변경	근린생활시설	획지1	700.00	증) 286.42	986.42	설치기준 없음

※ 예상 건립세대수 : 595세대

서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 [595세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,859.375㎡]
이상 설치

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

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	성동구 금호제16 재개발 정비구역	27,485.0	-	-	성동구 금호2가 501-31번지 일원	129	-	-	129	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	금호제16 재개발 정비구역	27,485.0	획지 ①	22,703.0	금호동2가 501-31번지일 대	공동 주택	26% 이하	238% 이하	55m이하 평균15층 이하	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 총세대수 : 595세대 (임대 120세대, 20.2%) ■ 규모별 건립규모 - 60㎡이하 : 291세대(48.9%) - 60~85㎡이하 : 304세대 (51.1%) - 85㎡초과 : - ■ 임대주택 - 40㎡이하 : 120세대 (20.2%)								
기정	심의완화 사항	· 서울시 도시계획조례 제28조제1항 의거 층수완화 : 공공시설부지 기부채납에 따른 층수완화 (12층이하 ⇨ 평균15층이하)								
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	· 관련 법령에 의함 : 서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지), [별표4]의 기준에 따라 아파트는 건축선 및 인 접대지경계선으로부터 3m 건축한계선 계획								

■ 개발가능용적률 등 산정(변경없음)

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	획지① (공동주택)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	27,485.0㎡	22,703.0㎡	4,782.0㎡	24.0㎡	443.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	· 순부담 면적 = 계획기반시설 면적 - 계획기반시설내 국·공유지 - 대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 4,782.0㎡ - 24.0㎡ - 443.0㎡ = 4,315.0㎡ (구역면적 대비 15.7%)				
계획(기준)용적률	· 계획(기준)용적률 = 210% ※ 서울특별시고시 제2012-200호(2012.07.26)로 계획용적률 상향(190% ⇨ 210%)하였으나, 건축계획상 수용이 곤란하여 증가되는 연면적이 없음				
개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 210%×(1+1.3×0.19006) = 261.88% 이하				
	α = 공공시설부지 제공면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,315.0㎡ / 22,703.00㎡ = 0.19006 · 정비계획용적률 : 238% 이하				

바. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용면적)	비 고
기정	획지1	별도획지로 구분하지 않음	2동	120세대	36.26㎡	
변경	획지1	별도획지로 구분하지 않음	2동	120세대	36.21㎡	

건립규모	기준	세대수	비율(%)
40㎡이하	- 성동구 금호동 근린생활권계획 수립(2005.08.)에 따라, 추가로 배분받은 임대주택 16세대 포함 - 기정 세대수(성동구고시 제2008-75호)에 해당하는 계획세대수의 17% 이상 - 정비계획 변경(서울특별시고시 제2012-200호, 성동구고시 제2015-50호)으로 증가된 세대수의 20% 이상	120세대	100%
산출근거	- 전체세대수 : 595세대 ① 성동구 금호동 근린생활권계획 수립(2005.08.)에 따라, 추가로 배분받은 임대주택 ⇒ 16세대 ② 기정 세대수 517세대 × 17% = 87.9세대 (전체 세대수(533세대)에서 근린생활권계획 수립으로 추가 배분받은 임대주택 16세대 제외) ⇒ 90세대 확보 (17.4%) ③ 정비계획 변경으로 증가된 세대수의 20% 이상 = (595세대 - 533세대) × 20% = 12.4세대 ⇒ 14세대 확보 (20.9%) - 임대주택 계획 세대수 (120세대) ≥ 임대주택 건립기준(117세대)		

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	- 공사시 절·성토 작업으로 인한 지형의 변화가 불가피하나, 현 지형을 최대한 고려한 계획고를 설정함으로써 지형변화를 최소화 할 수 있도록 계획 - 기존 녹지축을 최대한 유지시킴으로 기존 동·식물군을 최대한 보호 하도록 계획 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 주차공간을 지하화 함에 따라 지상층 오픈스페이스, 녹지공간을 최대한 확보 - 공사오염원에 대한 저감대책을 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화 재	- 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 - 고층아파트는 피난·방화대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획 함 - 옥상 비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동 개폐기 및 수동개폐기 설치 - 구역내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 - 발코니를 개조해 거실로 사용하는 경우 발코니 천장에도 스프링클러를 설치 - 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수 해	- 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 수목에 대한 방재계획 수립 - 자연토양유지 및 공공보행통로, 어린이공원, 공공용지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교 통	- 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 - 단지내 도로의 노상주차차를 최대한 억제하여 사고 발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비사업 시행계획(변경없음)

사업시행방법	사업시행 예정시기	기존세대수	정비사업에 따른 건립예상 세대수
재개발 정비사업	정비구역 지정고시일부터 4년 이내	427세대	595세대

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	증감	변경	
기정	-	금호제16 재개발 지구단위계획구역	성동구 금호2가 501-31번지 일대	27,485.0	-	27,485.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경후		
합 계		27,485.0	-	27,485.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	27,485.0	-	27,485.0	100.0	

나. 기반시설 결정조서(변경없음)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12~ 16	국지도로	300 (95)	금호동2가 500-13	금호동3가 1344-56	일반	-	성동고 1996-65호 (1996.09.)	()는 정비사업으로 인한 완화차로 설치구간
기정	중로	3	1	14	국지도로	50	금호동2가 500-18	금호동2가 501-77	일반	-	서고 제2007-229 (2007.07.12)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	170	금호동3가 1667	금호동3가 1666	일반	-	성동고 2001-268호 (2001.08.03)	-
기정	소로	2	1	9	국지도로	52	금호동3가 1331-10	금호동2가 산9-14	일반	-	서고 제105호 (1983.02.24)	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	19	금호동2가 501-77	금호동2가 501-78	일반	-	서고 제2007-229 (2007.07.12)	-

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

2) 공원·녹지 결정조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	근린공원	금호동2가 산9-1번지일원	674,427.0 (2,232.0)	-	674,427.0 (2,232.0)	건고 제138호 (1977.07.09)	()구역내 면적
기정	공원	소공원	금호동2가 501-78번지일원	175.0	-	175.0	서고 제2007-229호 (2007.07.12)	-
기정	녹지	경관녹지	금호동3가 1344-43번지일원	180.0	-	180.0	서고 제2007-229호 (2007.07.12)	-

3) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공공공지	금호동3가 1666번지일원	494.7 (118.0)	-	494.7 (118.0)	서고 제2000-227 (2000.08.12)	()구역내 면적

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
획지	1	금호동2가 501-31번지 일원	22,703.0	-	22,703.0	획지;1 (공동주택)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택법 제2조 제13호 부대시설 - 주택법 제2조 제14호 복리시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	26% 이하	

나) 용적률 계획(변경없음)

구 분		용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지1	210% 이하	210% 이하	238% 이하	-	

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	55m이하 (평균15층이하)	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

○ 관련 법령에 의함

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

가. 정비구역 결정도(변경없음)

나. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

다. 도시계획시설 결정도(변경없음)

라. 정비계획 결정도(변경없음)

마. 지구단위계획 결정도(변경없음)

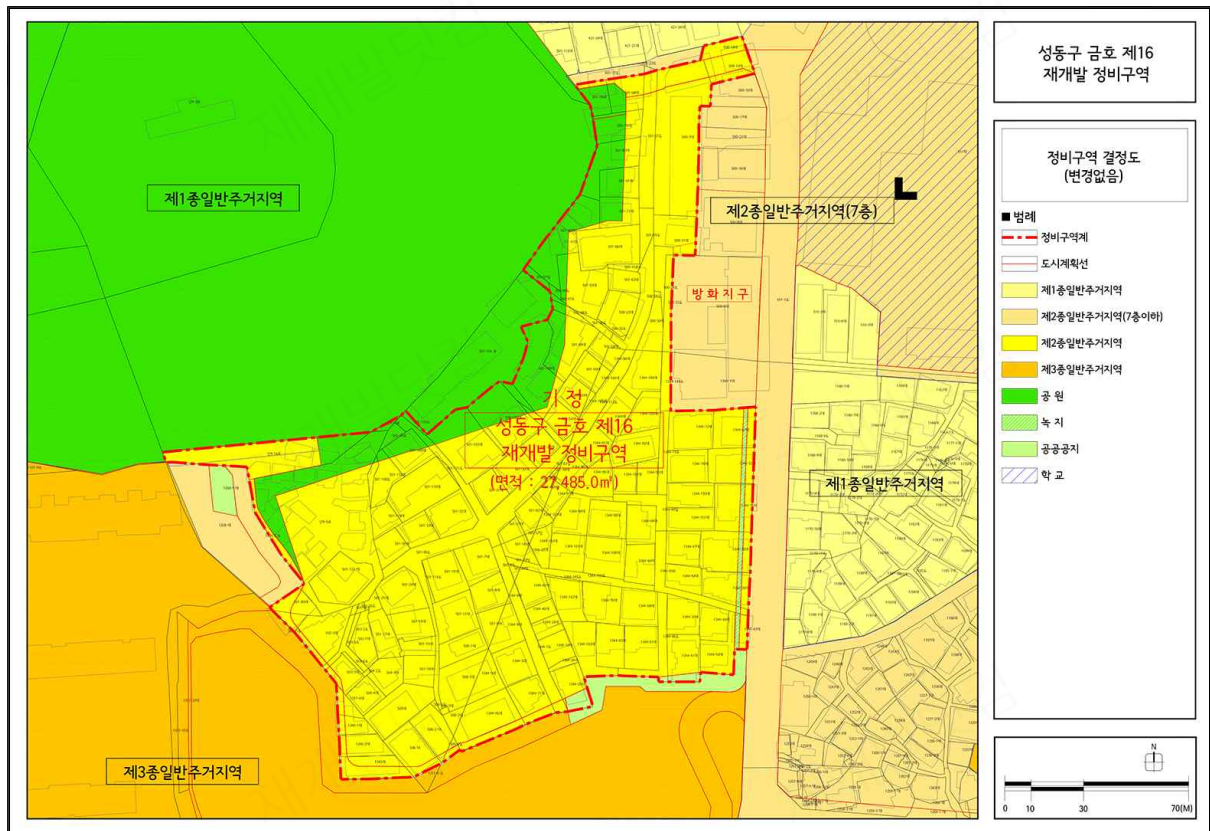
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 관련서류 열람장소

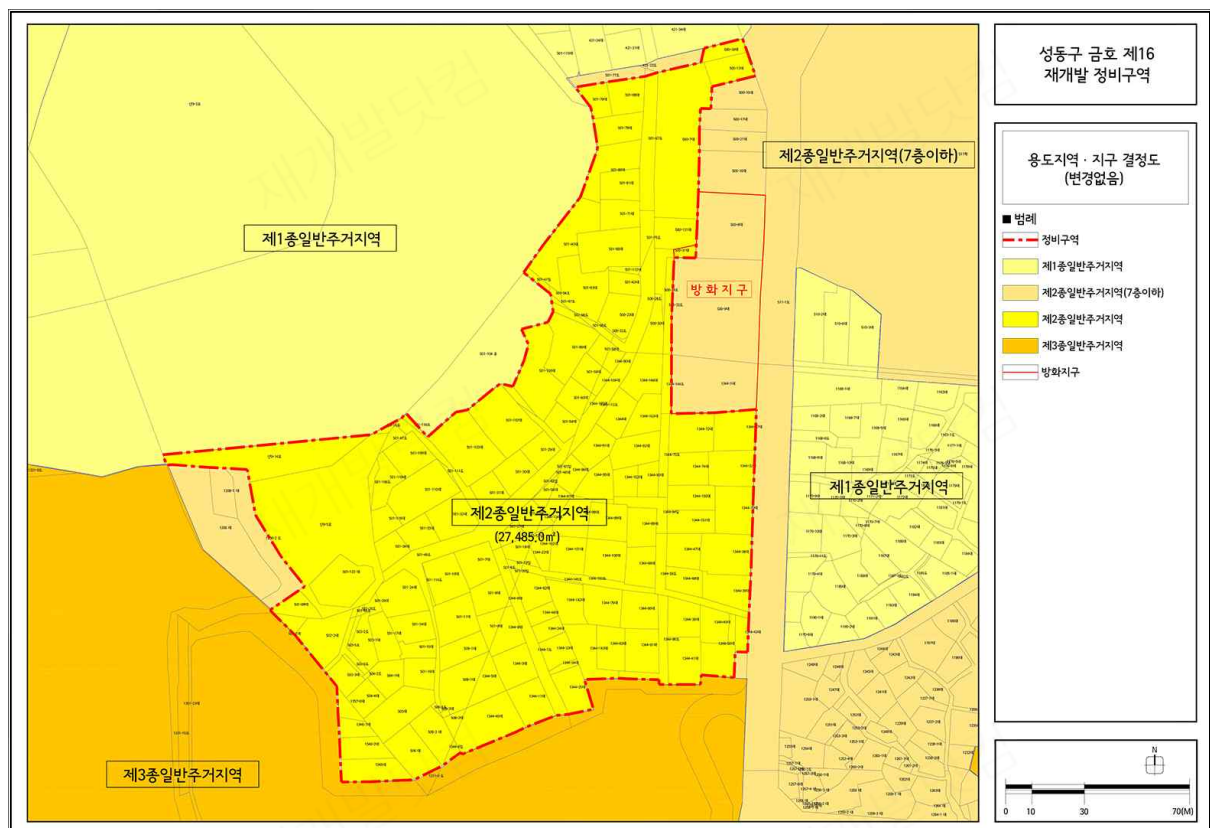
시민의 열람편의를 위하여 성동구 주거정비과(☎2286-6571)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

[붙임]

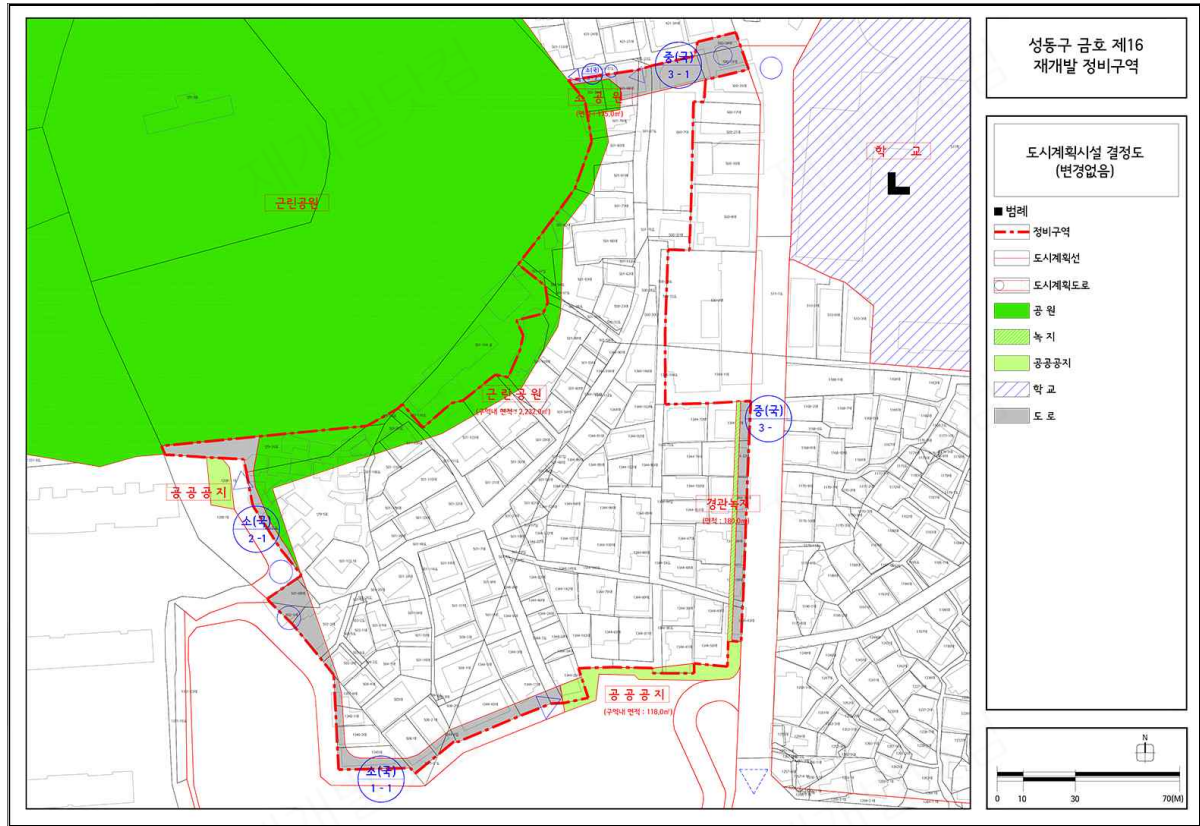
■ 정비구역 결정도(변경없음)



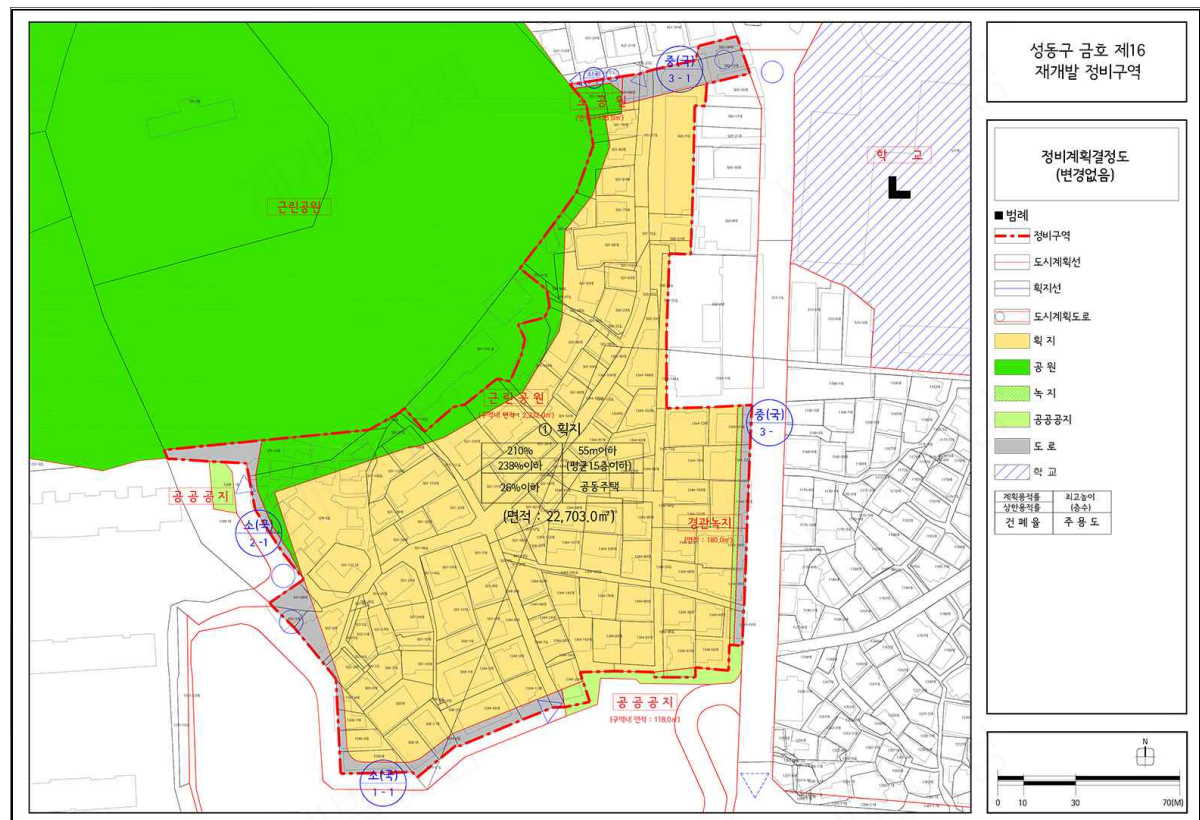
■ 용도지역 · 지구결정도(변경없음)



▪ 도시계획시설 결정도(변경없음)



▪ 정비계획 결정도(변경없음)



- 정비계획 결정도(변경없음)

