서울특별시 성동구 공고 제2026-284호

금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람·공고

1. 서울특별시 성동구 금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 「같은법 시행령」 제13조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다.

2. 본 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람의견서를 공고기간 내 성동구청 주거정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 26일

성 동 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 2. 26.(목요일) ~ 2026. 3. 31.(화요일) (30일 이상)

나. 공람장소 : 성동구 주거정비과(☎2286-6586), 금호동2,3가동 주민센터(☎2286-7371)

다. 의견제출 : 성동구청 주거정비과(11층)에 서면으로 제출(공람기간 내 도착분에 한함)

라. 기타사항

본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정세대수 등 계획내용은 정비계획 결정 절차 이행 과정(시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.

마. 공람내용

1) 정비사업의 명칭 : 금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	서울시 성동구 금호동2가 421-1번지 일원	-	증) 10,237.5	10,237.5	-

3) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	산출근거
추정비례율	• 순추정 비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) ÷ 종전자산총액 × 100% • 추정비례율 : 122.45% ⇒ (384,339,170천원 - 250,129,109천원)) ÷ 109,598,431천원 × 100% = 122.45% - 총 수입추정 : 3,843.39억원(384,339,170,000원) - 총 지출추정 : 2,501.29억원(250,129,109,000원) - 종전자산 총액추정 : 1,095.98억(109,598,431,000원)
개별 종전자산 추정액	• 종전 자산 추정총액 : 121,143,325천원 - 사유지 종전자산총액 : 115,366,769천원 - 현금청산 추정(사유지 종전자산합계액의 약 5%추정) : 5,768,338원 - 사업성 추정대상 종전자산총액 = (사유지 종전자산총액 - 현금청산 추정) = 109,598,431원 - 국공유지 총액 : 5,776,557천원으로 적용하였음 • 상기 종전자산 추정액은 추정분담금 심의 시 심의완료된 추정액으로 개별공시지가 및 공동주택 공시가격을 기준으로 추산한 것이며, 추후 사업진행과정에서 변경될 수 있고, 실제 감정평가금액과는 다를 수 있음
추정분담금산출	• 추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산추정액 × 추정 비례율)

권리자분양가추정액(A)		추정권리가액(B)	추정분담금(A-B)
전용 33형	544,127천원	개별 종전사잔 추정액 × 추정비례율(122.45%)	권리자분양가추정액 - 추정권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)
전용 59형	1,117,904천원		
전용 84A형	1,400,212천원		
전용 84B형	1,402,511천원		

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

※ 추정분담금 검증위원회 자료는 추정분담금 위원회 검증 후 정비계획 변경 및 이에 따른 종후자산(분양수입, 사업비)을 보완 제출한 자료를 사용함

4) 정비계획(안)

가) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		10,237.5	100.0	-
기반시설 용지	소 계	185.9	1.8	소로3-3호선 확폭 (폭 4-5m → 8m) 중로3-1호선 확폭 (폭 10-14m → 13-14m)
	도 로	185.9	1.8	
공동주택 용지	소 계	10,051.6	98.2	-
	공동주택	10,051.6	98.2	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구에 관한 계획(안)

(1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		10,237.5	-	10,237.5	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	13.5	감)13.5	-	0.0
	제2종일반주거지역	10,224.0	감)10,038.1	185.9	1.9
	준주거지역	-	증)10,051.6	10,051.6	98.1

(2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

다) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

(1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	3	4-5	국지 도로	29	금호동2가 494	금호동2가 496	일반 도로	-	서고 417호 (2023.09.21)	
변경	소로	2	A	8	국지 도로	29	금호동2가 494	금호동2가 496	일반 도로	-		
기정	중로	3	1	14	국지 도로	50	금호동2가 500-18	금호동2가 501-77	일반 도로	-	서고 제2007-229 (2007.07.12)	
변경	중로	3	1	14	국지 도로	50	금호동2가 500-18	금호동2가 501-77	일반 도로	-		

※ 변경하는 도로번호는 임시번호임

※ 중로3-1호선은 일부구간인 30m의 폭원을 당초 10~14m를 13~14m로 확폭

라) 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적				비고
				법정면적		계획면적		
	관리사무소		성동구 금호동 2가 421-1	10㎡ + (세대수합-50)×0.05㎡ 또는 100㎡	28.70㎡ 이상	164.46㎡		
공동 이용 시설	주민 공동 시설	경로당		세대당 2.5㎡×1.25 = 1,259.38㎡	198㎡이상	288.61㎡	2,877.49㎡	
		어린이집			198㎡이상	344.40㎡		
		작은 도서관			108㎡이상	936.49㎡		
		주민공동 시설			-	645.07㎡		
		맘스테이			-	53.07㎡		
		어린이 놀이터			-	300.00㎡		
	유치원			2,000세대 이상	-	해당없음		-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

마) 건축물의 주용도・건폐율・용적률・높이에 관한 계획(안)

(1) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) /층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					
신설	금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업구역	10,237.5	획지1	10,051.6	성동구 금호동2가 421-1일원	공동주택 및 부대복리시설	60이하	345이하	65m이하 /21층이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•총 건립 세대수 : 공동주택 403세대
(공공임대주택 90세대, 재개발 45세대, 일반분양 268세대

•주택규모별 건설비율

구분(전용면적)	합계	조합/분양	장기전세 (공공임대)	재개발 (의무임대)
합 계	403세대	268세대	90세대	45세대
33㎡형	108세대	63세대	-	45세대
59㎡형	139세대	66세대	73세대	-
84A㎡형	138세대	121세대	17세대	-
84B㎡형	18세대	18세대	-	-

건축물의 건축선에 관한 계획

•건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m 이격

(2) 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">획지
(공동주택 등)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지</td><td colspan="2">대지(획지) 내 용도
폐지되는 기존
기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>무상</td><td>유상</td></tr>
<tr><td>10,237.5㎡</td><td>10,051.6㎡</td><td>185.9㎡</td><td>-</td><td>185.9㎡</td><td>848.7㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용도지역
상향에 따른
공공시설
부담률</td><td colspan="2">명 칭</td><td>면적(㎡)</td><td>부담기준</td><td>공공시설
필요 용적률
및 연면적</td><td>공공시설
계획 용적률
및 연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역→준주거지역</td><td>10,051.6</td><td>2단계 상향
(완화된 용적률의 ½)</td><td>77.50%</td><td>79.74%</td></tr>
<tr><td colspan="2">소 계</td><td>10,051.6</td><td>-</td><td>7,790.0㎡</td><td>8,015.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 + 건축물(토지환산) - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적
= 185.9㎡ + 0㎡ - 0㎡ - 185.9㎡ = 0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="11">용적률</td><td rowspan="11">법적
상한
용적률</td><td colspan="6">①기준용적률 : 190.0%
②상한용적률 : 190.0%
③법적상한용적률 : 345.0%
•법적상한용적률 적용방안</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="2">운영기준</td><td>계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공임대주택 공급</td><td colspan="2">•완화되는 용적률의 50/100 이상(115%이상)</td><td>•법정:7,790.0㎡(77.5%이상) < 계획:8,015.5㎡(79.74%)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">서울형
주거
환경
정책</td><td>지속가능한
공동주택</td><td colspan="2">•「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합 할 것</td><td>•리모델링이쉬운 구조
- 관련규정에 적합하도록 계획</td></tr>
<tr><td>커뮤니티지원시설
(권장)</td><td colspan="2">•공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상</td><td>해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">친환경
건축물</td><td>㉠ 환경성능부문</td><td>•우수등급(그린2등급) 이상 인증</td></tr>
<tr><td>㉡ 에너지성능부문</td><td>•에너지효율 2등급 이상 인증</td></tr>
<tr><td>㉢ 에너지관리부문</td><td>-</td></tr>
<tr><td>㉣ 신·재생에너지부문</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">역사문화보전</td><td colspan="2">-</td><td>해당없음</td></tr>
</table>

바) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		•주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함	-
환경보전	자연환경	• 경계부에 사면녹지 계획하여 도시생태기능 복원 및 강화 • 종합적인 토지이용계획 수립 • 현 지형을 고려하여 지형변화 최소화 • 생태면적률 30% 이상 수립(공동주택의 경우)	-
	생활환경	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성 • 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조침해 최소화 • 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치 • 에너지 절약성 설계기법 도입 검토	-
	사업시행시 환경영향	• 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치 및 살수 실시 • 가설방음판넬 설치 • 야간공사 지양 및 장비분산 투입 • 침사지 및 가배수로 설치	-
재난방지	수재해	• 자연토양 유지 및 공공보행통로, 공원 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

사) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남동측 금호초	• 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 보행동선 단절지점에는 횡단보도 설치 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

아) 기존 건축물의 정비・개량에 관한 계획(안)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신설	금호동2가 421-1번지 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업구역	10,237.5	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	10,051.6	성동구 금호동2가 421-1	35	-	-	35	-	-

자) 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	가 구	획 지			비 고
		위 치	구 분	면 적(㎡)	
신설	획지1	성동구 금호동2가 421-1	획지 ①	10,051.6	공동주택 및 부대복리시설

차) 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

건립위치	세대수	세대규모(전용)	비 고
성동구 금호동2가 421-1	45세대	33.56㎡	
합 계	45세대	33.56㎡	190%세대수의 20.27% 확보

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

카) 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영 사항
가. 비오톱 및 동·식물	•비오톱보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 2,4,5등급으로 조사됨 •야생생물 지정 등 해당 없음	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
나. 녹지네트워크	•녹지·수생태 연결성확보	•대상지 내부는 노후된 건축물이 있는 지역으로 조경수목이 일부 식재되어 있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
다. 토양(토지이용)	•토양오염 최소화	•대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역 임	•대상지는 금회 계획에 따른 용도지역 변경(제2종일반주거지역 → 준주거지역)	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
라. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•대상지는 서고동저 지형이며, 경사도는 5° 미만이 3.2%를 차지하고 있어 다소 급경사지임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
마. 물순환	•자연물순환 유지	•생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 30.65%)	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
바. 수질	•수질 오염 최소화	•대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정현황 없음 •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
사. 바람·열	•기후변화 대응	•바람길에 미치는 영향이 미미함 •열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변 지역이 열섬현상이 발생할 수 있음	•적정한 건물 배치 계획 수립 •조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
아. 대기질·악취	•대기오염 최소화	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
자. 온실가스·에너지	•기후변화대응 •에너지절약/효율 극대화	•에너지사용량 및 온실가스 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립 •환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
차. 자원순환	•폐기물 발생량 최소화	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
카. 소음 및 진동	•소음·진동 최소화	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
타. 경 관	•Skyline보전 •조망권 확보	•인공구조물로 인한 도시경관 조망 •주변지역의 조망권 보호 필요	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립 •주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
파. 휴식 및 여가공간	•휴식·여가공간 최대확보	•사업대상지 주변 0.5km 권에 응봉공원, 금호근린공원 등 약 1km 권에 대현산공원, 금동어린이공원 등이 위치	•대상지 서측 응봉근린공원과 인접하여 클러스터 가든을 조성하여 주민들에게 접근이 양호하고 보다 넓은 쾌적한 녹지공간을 제공	-
하. 일조	•일조침해 최소화	•대상지 주변은 일반주거지역으로 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
거. 보행친화공간	•보행자전용도로 계획수립	•대상지 동측으로 금호산길(12m)과 금호로(12m)가 주요 간선도로의 역할 담당 •대상지 북측 250m이내에 서울지하철 5호선인 신금호역이 위치하고 있으며, 주변으로는 8m 내외의 국지도로로 연결되어 있음	•보행환경 개선을 위한 건축한계선 지정 •주변의 건축물 및 개발사업과 연계하여 보행환경 개선	-

타) 인구 및 주택의 수용계획(안)

전용면적(㎡)	계획세대수(세대)		계획인구(인)
	세대(가구)	구성비(%)	
계	403	100.0	838
60㎡이하	247	61.3	514
60 ~ 85㎡이하	156	38.7	324
85㎡ 초과	-	-	-

바. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치)

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