

◆ 서울특별시고시 제2025-252호

**금남시장정비사업 추진계획 승인 - 금호지구중심 지구단위계획 결정(변경),
특별계획구역1 세부개발계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 성동구 금호동3가 368번지 일대 금남시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2024년 제2차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회 심의(2024.11.11.)를 거쳐 추진계획 승인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 금호지구중심 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역1 세부개발계획을 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 금남시장 시장정비사업

나. 시장정비구역의 범위

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
신설	금남시장정비구역	성동구 금호동3가 368번지 일대	4,717.1	-	등록시장: 1,997.6 인접지역: 2,719.5

다. 시장정비사업 시행자

1) 성명 : 금남시장 시장정비사업 조합설립 추진위원회(위원장 이관희)

2) 주소 : 서울특별시 성동구 독서당로 303-16, 3층(금호동3가)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

마. 사업추진계획 승인 사유

－ 성동구 금남시장은 1962년 시장개설 후 60년이 경과한 노후화 및 안전에 취약한 시장으로서, 주변 지역과 연계한 상업시설의 현대화 및 기반시설 확충을 위해 시장정비사업을 추진하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
계		4,717.1	100.0	
기반시설 등	소계	1,546.3	32.8	
	도로	576.9	12.2	

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
	체육시설	969.4	20.6	
획지		3,170.8	67.2	공동주택 및 판매시설

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 사항

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		4,717.1	-	4,717.1	100.0	
주거지역	준주거지역	1,887.3	-	1,887.3	40.0	
상업지역	근린상업지역	2,829.8	-	2,829.8	60.0	

(2) 용도지구에 관한 사항

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	금남시장
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	

- 변경사유: 금호지구중심 지구단위계획 결정시 방화지구 면적 및 최초 결정일 오기 정정

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(도로)

○도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13-14)	국지 도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반 도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반 도로		-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	6	국지 도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반 도로		-	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

－ 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

(2) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

－ 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

라) 건축물의 주용도 · 용적률 · 건폐율 · 높이 · 층수 및 연면적에 관한 결정조서

구분	주용도	건폐율	용적률	연면적	층수 (높이)	비고
획지	판매시설 및 공동주택	60% 이하	689% 이하	37,903.17㎡ 이하 (매장면적 4,648.01㎡)	27층 이하 (91m 이하)	

※ 주거외 용도 비율 및 주거용 용적률(획지)

· 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함, 준주택 제외)은 전체 연면적의 20% 이상으로 한다.

사. 입점상인 보호 대책

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인 보호 대책을 수립하여 시행
- 관계 서류 참조

II. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 결정(변경)조서(변경없음)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	금호지구중심 지구단위계획구역	성동구 금호동3가 332, 금호동4가 541번지 일대	25,106	-	25,106	1996.10.15. (서고시 제96-275호)	지구 중심

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

가) 용도지역에 관한 사항(변경없음)

구분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
계		25,106	100.0	
주거지역	준주거지역	22,011	87.7	
상업지역	근린상업지역	3,095	12.3	

나) 용도지구에 관한 사항

1) 방화지구 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	지구명	위 치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	금남 시장
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	
폐지	-	방화지구	금호동4가 548-1호 일대	-	4,840	건고시 제78호(74. 3.23.)	금호 시장

- 변경 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
-	방화지구	· 방화지구 면적, 최초결정일 오기 정정	· 금호지구중심 지구단위계획 결정(서울시고시 제2021-49호, 2021. 1. 28.)시 방화지구 면적 및 최초 결정일 오기 정정
		· 방화지구 폐지	· 서울시고시 제2024-504호(2024.10.24.) 반영(기 폐지) ※ 도시정비 등 여건 변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 제정비

다) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	2,442 (492)	47,484 (7,918)	-	-	-	1	48	388	4	2,394 (444)	47,096 (7,918)
대로	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)	-	-	-	-	-	-	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)
중로	2	881 (173)	10,441 (2,313)	-	-	-	-	-	-	2	881 (173)	10,441 (2,313)
소로	2	111	793				1	48	388	1	63	405

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13~14)	국지 도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반 도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반 도로			
신설	소로	3	1	6	국지 도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반 도로			

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

- 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지시설	금호동3가 451번지	125	-	125	서고시 388호 (01.11.30)	

나) 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

- 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

(1) 공동개발(변경없음)

구분		계획내용
공동개발	지정	- 간선변 동일인 소유 인접필지 - 간선변 필지 중 이면부 선개발시 건축불가필지
	권장	- 대지면적 60㎡ 미만의 과소필지 - 맹지 - 간선변 건축선 후퇴(3m)로 용적률 달성이 불가능한 필지 - 간선변에 입지한 필지로서 이면부 차량출입 유도가 필요한 필지 - 이면부 동일인 소유 인접필지
맞벽건축(권장)		A가구 블록 중 이면부 저층부 가로활성화 유도가 필요한 필지
자율적(선택적) 공동개발		전구역(특별계획구역 제외)

(2) 공동개발 조서

■ 기정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	412.3	414	152.1	공동개발 권장	
					420	260.2		
			2	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			3	124.8	423	124.8	-	
			4	150.7	426	22.1	공동개발 권장	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
					430	26.1		
			5	114.4	431	32.7	공동개발 권장	
					432	37.4		
					433	24.1		
					434	20.2		
			6	100.2	435	26.4	공동개발 권장	
					436	27.8		
					437	24.8		
					438	21.2		
			7	162.7	440	77.0	공동개발 권장	
					441	28.8		
					443	56.9		
			8	145.4	444	67.4	공동개발 권장	
					450	78.0		
					445	86.9	공동개발 권장	
			9	185.8	447	67.5		
					449	31.4		
					451	124.6	-	
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	390	40.7	특별계획가능구역 (30필지)	
					391	80.0		
					393	89.3		
					393-1	25.5		
					394	71.4		
					395	71.7		
					396	98.5		
					397	103.8		
					398	65.5		
					399-1	46.9		
					399-3	98.2		
					399-4	142.5		
					400	5.6		
					401	57.9		
					402	23.1		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					403	27.4		
					404	72.1		
					404-1	190.7		
					405-1	142.6		
					406	86.6		
					408	184.8		
					409	62.1		
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	410-1	31.1	특별계획가능구역 (30필지)	
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		
					412	78.7		
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	413	92.9	특별계획구역1 (97필지)	
					303	193.7		
					305	8.9		
					306	134.2		
					308	199.3		
					309-1	13.6		
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
					310	68.1		
					311	34.4		
					312	39.3		
					313	33.4		
					314	36.0		
					315	42.6		
					316	39.3		
					318	6.9		
					319	53.2		
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
					323-1	42.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	323-2	43.0	특별계획구역1 (97필지)	
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		
					327	21.5		
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					344-1	106.8		
					345	13.2		
					346	13.6		
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		
					352	19.5		
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		
					356	25.1		
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	361	21.8	특별계획구역1 (97필지)	
					362	17.9		
					363	19.8		
					363-1	239.0		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
D	1,467.2	금호동 3가	1	355.6	281	29.1	281, 282, 283-2, 284, 290-1, 291, 292 공동개발 지정 283-1 공동개발 권장	
					282	64.4		
					283-1	5.2		
					283-2	8.4		
					284	102.8		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		
			2	488.6	285	111.4	공동개발 권장	
					286	115.7		
					287	33.7		
					288	125.3		
			3	471.3	289	102.5	-	
					294	471.3		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
E	532.0	금호동 4가	4	151.7	297	75.7	공동개발 권장	
					298	76.0		
			1	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			2	301.5	571	90.9	572, 573, 574 공동개발 지정, 571 권장	
					572	74.4		
					573	75.4		
					574	60.8		
F	1,547.1	금호동 4가	1	124.3	552	56.2	공동개발 권장	
					553	68.1		
			2	144.0	554	138.5	공동개발 권장	
					556-2	5.5		
			3	65.2	555	63.1	공동개발 권장	
					556-3	2.1		
			4	207.9	556-1	207.9	-	
			5	328.3	557	79.7	공동개발 지정	
					559	248.6		
			6	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			7	120.7	563-2	120.7	-	
			8	206.2	564-2	63.8	공동개발 권장	
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	565-1	125.9	특별계획구역2 (14필지)	
					565-2	16.5		
					531	129.8		
					531-1	9.1		
					532	102.5		
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	534-1	96.5	특별계획구역2 (14필지)	
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	142.9		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	412.3	414	152.1	공동개발 권장	
					420	260.2		
			2	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			3	124.8	423	124.8	-	
			4	150.7	426	22.1	공동개발 권장	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
					430	26.1		
			5	114.4	431	32.7	공동개발 권장	
					432	37.4		
					433	24.1		
					434	20.2		
			6	100.2	435	26.4	공동개발 권장	
					436	27.8		
					437	24.8		
					438	21.2		
			7	162.7	440	77.0	공동개발 권장	
					441	28.8		
					443	56.9		
			8	145.4	444	67.4	공동개발 권장	
					450	78.0		
			9	185.8	445	86.9	공동개발 권장	
					447	67.5		
					449	31.4		
			10	124.6	451	124.6	-	
가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	390	40.7		
					391	80.0		
					393	89.3		
					393-1	25.5		
					394	71.4		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					395	71.7		
					396	98.5		
					397	103.8		
					398	65.5		
					399-1	46.9		
					399-3	98.2		
					399-4	142.5		
					400	5.6		
					401	57.9		
					402	23.1		
					403	27.4		
					404	72.1		
					404-1	190.7		
					405-1	142.6		
					406	86.6		
					408	184.8		
					409	62.1		
					410-1	31.1		
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		
					412	78.7		
					413	92.9		
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	294	471.3	특별계획구역1 (99필지)	
					302	48.5		
					303	193.7		
					305	8.9		
					306	134.2		
					306-1	18.2		
					308	199.3		
					309-1	13.6		
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
					310	68.1		
					311	34.4		
					312	39.3		
					313	33.4		
					314	36.0		
					315	42.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					316	39.3		
					318	6.9		
가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	319	53.2	특별계획구역1 (99필지)	
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
					323-1	42.6		
					323-2	43.0		
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		
					327	21.5		
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					334	307.0		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					345	13.2		
					346	13.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		
					352	19.5		
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		
가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	356	25.1	특별계획구역1 (99필지)	
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		
					361	21.8		
					362	17.9		
					363	19.8		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
					363	19.8		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	372	43.3	특별계획구역1 (99필지)	
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
D	995.9	금호동 3가			387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
			1	355.6	281	29.1	281, 282, 283-2, 284, 290-1, 291, 292 공동개발 지정 283-1 공동개발 권장	
					282	64.4		
					283-1	5.2		
					283-2	8.4		
					284	102.8		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		
			2	488.6	285	111.4	공동개발 권장	
					286	115.7		
					287	33.7		
					288	125.3		
					289	102.5		
			3	151.7	297	75.7	공동개발 권장	
					298	76.0		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
E	532.0	금호동 4가	1	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			2	301.5	571	90.9	572, 573, 574 공동개발 지정, 571 권장	
					572	74.4		
					573	75.4		
					574	60.8		
F	1,547.1	금호동 4가	1	124.3	552	56.2	공동개발 권장	
					553	68.1		
			2	144.0	554	138.5	공동개발 권장	
					556-2	5.5		
			3	65.2	555	63.1	공동개발 권장	
					556-3	2.1		
			4	207.9	556-1	207.9	-	
			5	328.3	557	79.7	공동개발 지정	
					559	248.6		
			6	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			7	120.7	563-2	120.7	-	
			8	206.2	564-2	63.8	공동개발 권장	
					565-1	125.9		
					565-2	16.5		
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	531	129.8	특별계획구역2 (14필지)	
					531-1	9.1		
					532	102.5		
					534-1	96.5		
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	142.9		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

※ 특별계획구역 및 기반시설 등에 의해 부분 편입된 필지의 면적은 구적면적을 기준으로 함

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리 계획 결정조서

가) 건축물의 용도 결정조서

(1) 권장용도(변경없음)

구 분	적용대상	용 도	비 고
전층	A	이면부 - 제1종근린생활시설 중 소매점, 이음원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 탁구장, 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 주민체육활동시설 - 노유자시설	
	B	간선변 (독서당로변) - 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원 - 제2종근린생활시설 중 공연장, 사무소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 노유자시설 - 의료시설 중 병원 - 업무시설(오피스텔 제외)	
	C	특별계획 (가능)구역 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 교육연구시설 중 학원(문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함) - 노유자시설 - 의료시설 - 업무시설(오피스텔 제외)	

주) 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

(2) 불허용도

■ 지정

구 분	적용대상	용 도	비 고
전층	1	준주거 지역 - 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마미술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 공장, 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동식물 관련시설 - 장례식장 - 자원순환 관련시설	
	2	근린상업지역 - 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마미술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 및 마권전화투표소, 관람장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동식물 관련시설 - 장례식장	

구 분	적용대상	용 도	비 고
1층	간선변 (독서당로변)	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	

- 주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경

구 분	적용대상	용 도	비 고
전층	1 준주거 지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장 • 자원순환 관련시설	
	2 근린상업지역 준주거지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장	
	1층	간선변 (독서당로변)	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점

- 주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

－ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 특별계획구역1(금남시장) 불허용도 재조정	• 용도지역으로 나뉘어진 특별계획구역1(금남시장) 불허용도를 조정

나) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서(변경없음)

(1) 건폐율(변경없음)

도면번호	위 치	계획내용	비 고
-	전구역	60%이하	

(2) 용적률(변경없음)

도면번호	위 치	계획내용			비 고
		기 준	허 용	상 한	
-	근린상업지역	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하	
	준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	

○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.0 α 현금 · 건축물) 이내

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- α 현금 · 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

(3) 건축물의 용적률계획 결정(변경)조서(변경없음)

다) 건축물의 높이 결정조서(변경없음)

도면번호	위 치		기준높이	최고높이	비 고
-	특별계획구역1		80m이하	100m이하	• 기준높이 완화항목 - 건축물내 장기일반민간임대주택 설치시 - 지상층 연면적의 10% 이상 조성시 - 높이 × {1 + [(해당 면적/지상층 연면적(주차장 제외)) × 2]} ※ 용적률 인센티브와 중복적용 불가
	준주거지역	간선변	-	60m이하	
		이면부	-	35m이하	
		특별계획구역2, 특별계획가능구역	-	80m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

라) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물배치

■ 기 정

구분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	간선변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자편의
	이면도로변	1~3m	건축한계선 재조정

※ 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

■ 변 경

구분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	간선변, 소로 2-2 도로변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자 편의
	이면도로변	1~3m	건축한계선 재조정

※ 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

－ 변 경 사유서

변경내용	변경사유
• 특별계획구역1(금남시장) 소로 2-2 도로변 건축한계선 조정	• 금호21구역과의 정합성을 위해 건축한계선 조정 (2m → 6m)

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 - 보도부속형 전면공지 : 연결한 보도 또는 차도와의 단차를 없애고 보행에 장애되는 시설 설치 금지 - 차도부속형 전면공지 : 이면도로변의 부족한 도로폭 확보를 위해 활용 • 벽면한계선 폐지 • 건축한계선에 의한 전면공지 조성은 「금호지구중심 지구단위계획 민간부문시행지침」 제20조 적용 - 금호동3가 294, 금호동4가 559, 567, 574의 경우 보도부속형과 차도부속형이 접하는 지점내 전면공지 조성방식은 민간부문시행지침 제20조 제4항 참조	
공개공지	• 대형 필지로 공개공지 확보가 필요한 대지에 적정위치 권장	
공공보행통로	• 특별계획구역1 및 특별계획가능구역 통합개발시 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능도록 공공보행통로 2개소 신설(폭 3m 이상) -	

4) 인센티브에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

라. 특별계획구역에 관한 결정

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,217.9	증)499.2	4,717.1	• 시장정비사업 추진에 따라 특별계획구 역1 확대
기정	특별계획구역 2	금호동4가 548-1번지 일원	4,870.7	-	4,870.7	

■ 특별계획구역에 관한 변경 사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,717.1	• 기존 공영주차장부지와 통합하여 특별계획구역계 확대

2) 특별계획구역1(금남시장) 계획지침

구 분		지침내용		비 고
		기정	변경	
면적		• 4,217.9㎡	• 4,717.1㎡	증)499.2㎡
용도지역		• 근린상업지역, 준주거지역	좌동	
건축물 용도	권장 용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 - 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 - 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	좌동	
	불허 용도	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마미술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권장의 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장	근린 상업 · 준주거	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마미술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권장의 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 특별계획구역

구 분		지침내용				비 고
		기정		변경		
			• 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동식물 관련시설		• 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동식물 관련시설	
		준주거	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동식물 관련시설 • 자원순환관련시설	준주거	좌동	
	불허용도 (1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소		좌동		간선변 (독서당로변)
	건축물 밀도	건폐율	• 60%이하		좌동	
	기준 용적률	• 300%이하		좌동		
	허용 용적률	• 근린상업지역 : 500%이하 • 준주거지역 : 360%이하		좌동		
	상한 용적률	• 법정용적률의 2배이하		좌동		
건축물 높이	기준높이	• 80m이하		좌동		
	최고높이	• 100m이하		좌동		
건축물 배치	건축한계선	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2m		• 독서당로변, 소로 2-1 도로변 6m • 이면도로변 2m		

구 분	지침내용		비 고
	기정	변경	
형태	- 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장)	좌동	
대지내공지	공개공지 위치권장 (독서당로변)	좌동	버스정류장과 연계
대지내통로	- 공공보행통로 1개소 - 기존 상권과의 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 3m 이상	좌동	
임대주택	- 장기일반민간임대주택 설치 권장 - 지상층 연면적의 10% 이상	좌동	
공공기여방안	- 근린상업지역 20%이상 - 준주거지역 15%이상 - 결정도에서 제시한 도로 및 부지, 공공시설 부지내 공공 건축물을 설치·조성 후 기부채납 - 공공건축물 계획시 연접한 현황도로 및 주차장부지와 통합하여 조성	좌동	연접한 금호21구역의 정비계획 결정내용을 반영하여 기반 시설계획 수립
기타	- 간선가로에서의 차량 간섭을 최소화 하기 위해 차량출입 권장공간 설정 - 구체적 조성에 대한 사항은 민간부문시행지침 제42~43조 적용	좌동	

- 주) 1. [전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법]에 의한 시장정비사업 추진시 관련법규에 완화가능 하도록 규정된 사항은 완화가
 2. 기반시설은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 '기반시설의 합리적 설치 방안' 에 적합하도록 계획 및 설치하고, 기반시설에 대한 도시계획시설 결정은 세부 개발계획 수립시 결정
 3. 공공건축물은 2030 서울생활권계획 및 대상지 여건을 고려한 다음의 시설을 우선적으로 검토하되 세부개발계획 수립시점에 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.
 - 주차장, 노인여가복지시설, 도서관, 공공체육시설, 공공안심상가, 창업지원시설 등
 - 공공건축물내 주차장 설치시 법정주차대수 외 기존 공영주차장 면수(14면) 이상이 조성되도록 계획
 4. 건축한계선은 도로 등 공공시설 설치로 인하여 대지경계가 변경된 경우 변경된 대지경계를 기준으로 지정된 폭만큼 준수

3) 그 외 특별계획구역2 및 특별계획 가능구역 계획지침(변경없음)

바. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역1(금남시장)에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,217.9	증)499.2	4,717.1	• 기존 공영주차장부지와 통합하여 특별 계획구역계 확대

나. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		4,717.1	-	4,717.1	100.0	
주거지역	준주거지역	1,887.3	-	1,887.3	40.0	
상업지역	근린상업지역	2,829.8	-	2,829.8	60.0	

다. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	면적 및 고시일 오기 정정
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	

라. 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
계		4,717.1	100.0	
기반시설 등	소계	1,546.3	32.8	
	도로	576.9	12.2	
	체육시설	969.4	20.6	
획지		3,170.8	67.2	공동주택, 판매시설

마. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13~14)	국지 도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반 도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반 도로			
신설	소로	3	1	6	국지 도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반 도로			

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

－ 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

(2) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

－ 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

바. 획지 및 건축물에 관한 결정 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구 번호	가구면적(㎡)	소재지	획지면적 (㎡)	정비기반시설(도로) (㎡)	기반시설(체육시설)(㎡)	비 고
C	4,717.1	금호동3가	3,170.8	576.9	969.4	특별계획구역1

사. 건축물 등에 관한 결정 사항

1) 건축물의 용도 결정조서

가) 용도계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
권장 용도	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함) • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	좌동	
불허 용도	근린 상업 · 주거	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장과 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 숙박시설 (관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동식물 관련시설	좌동	
	1층전면	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	좌동	

주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함

2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

2) 건축물 개발 밀도 결정 조서

가) 건폐율

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60%이하	좌동	

나) 용적률

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	기준용적률	• 300%이하	• 300%이하	-
	허용용적률	• 근린상업지역 : 500%이하 • 준주거지역 : 360%이하	• 근린상업지역 : 473%이하 • 준주거지역 : 335%이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배이하	• 근린상업지역 : 723%이하 • 준주거지역 : 516%이하	

다) 높이

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
높이	기준높이	80m이하	최등	• 기준높이 완화항목 - 건축물내 장기일반민간임대주택 설치시 - 지상층 연면적의 10% 이상 조성시 - 높이 $\times \{1 + [(해당\ 면적 / 지상층\ 연면적(주차장\ 제외)) \times 2]\}$ ※ 용적률 인센티브와 중복적용 불가 • 임대주택(장기일반민간임대주택) 10.06%
	최고높이	100m이하	91m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

※ 높이완화 산식 작성

- 장기일반 민간임대주택 지상면적 : 2,183.60㎡ (23세대, 지상연면적의 10.06%), 지상층 전체연면적 : 21,712.36㎡
적용 $\rightarrow 80m \times \{1 + [(2,183.60 / 21,712.36) \times 2]\} = 96.09m$ 가능 < 100m
- 장기 민간임대주택 완화 높이 적용하여 91.0m 적용

- 3) 용적률 완화항목 및 내용
 가) 기준용적률 : 300% 이하
 나) 허용용적률

구분	세분		완화기준	작용사항		비고
				근린상업	준주거	
계획유도형	건축물용도	권장용도	•기준용적률 $\times \alpha$	60%	-	
	대지내 공지	공개공지	•기준용적률 $\times$ (조성면적 - 의무면적 / 대지면적) $\times \alpha$	13.65%	3.24%	
		전면공지	•기준용적률 $\times$ (조성면적 - 의무면적 / 대지면적) $\times 0.5$	11.69%	11.21%	
	대지내 통로	공공보행통로	•기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	-	-	
	주차계획	차량출입 권장구간	•기준용적률 $\times 0.1$	30%	-	
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	•기준용적률 $\times$ (지상층채공면적 / 지상층 전체면적) $\times 2.0$	-	-	
	소 계			115.34%	14.45%	
친환경	녹색건축인증		•최우수(그린 1등급) : 기준용적률 $\times 0.12$ •우수(그린 2등급) : 기준용적률 $\times 0.08$ •우량(그린 3등급) : 기준용적률 $\times 0.04$	-	-	
	에너지 효율등급 인증		•1등급 : 기준용적률 $\times 0.08$ •2등급 : 기준용적률 $\times 0.06$ •3등급 : 기준용적률 $\times 0.04$	6%	-	
	신재생에너지 공급률		•20%초과 : 기준용적률 $\times 0.12$ •20%이하 15%초과 : 기준용적률 $\times 0.10$ •15%이하 10%초과 : 기준용적률 $\times 0.08$ •10%이하 5%초과 : 기준용적률 $\times 0.06$ •5%이하 3%초과 : 기준용적률 $\times 0.04$	12%	-	
	중수도 시설설치		•기준용적률 $\times 0.04$	12%	-	
	빗물관리 시설설치		•기준용적률 $\times 0.04$	12%	-	
	옥상녹화		•기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times 0.1$	6.75%	6.75%	
	자연지반 보존 적용		•기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times 0.2$	8.97%	14.18%	
	녹색주차장		•기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times 0.2$	-	-	
	소 계			57.72%	20.93%	
	총 계			173.06% → 173%	35.38% → 35%	

다) 상한용적률

- ☞ 토지 순부담 면적 : 969.40㎡ / 건축물 순부담 면적 : 763.24㎡ / 대지면적 : 3,170.8㎡
- 근린상업지역 상한용적률
 → 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 1.0 \times \alpha \text{ 건축물})$
 = $473 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치}(0.77761) \times \alpha \text{ 토지 } (0.3057) + 1.0 \times \alpha \text{ 건축물}(0.2407)) = 733.02\% \rightarrow 723\%$
- 준주거지역 상한용적률
 → 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 1.0 \times \alpha \text{ 건축물})$
 = $335 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치}(0.77761) \times \alpha \text{ 토지 } (0.3057) + 1.0 \times \alpha \text{ 건축물}(0.2407)) = 519.16\% \rightarrow 516\%$

4) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 결정 조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
배치	건축한계선	- 독서당로변, 소로 2-1 도로변 6m - 이면도로변 2m	좌동	
	형태	- 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장)	좌동	

마. 기타사항에 관한 사항

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
대지내 공지	공개공지	공개공지 위치 권장 (독서당로변)	- 보행동선을 고려하여 공개공지 2개소 계획 (325.37㎡, 10.25%) - 독서당로변 1개소, 금호산2길변 1개소	버스정류장과 연계
	전면공지	건축한계선	- 건축한계선 - 보도부속형 전면공지	
공공보행통로		- 기존 상권과 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 : 3m 이상	- 기존 상권과 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 : 4m, 연장 : 55m	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간		간선도로변 : 독서당로	좌동	
차량출입 권장구간		이면도로변 : 금호산2길	좌동	

바. 공공기여에 관한 계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
공공기여방안		- 근린상업지역 20%이상 - 준주거지역 15%이상	- 공공기여율: 36.73% - 도로, 체육시설(건축물 포함)	

※ 사업추진시 공공기여시설의 건축계획은 변경될 수 있으며, 사업시행자가 부담하는 순부담률은 36.73%임(심의 결정사항)

※ 이를 초과하는 건축물은 관리청 부담 원칙으로 하되, 향후 사업시행인가 시점에 관할 관리청과 사업시행자가 협의하여 확정(성동구 주거정비과-17459호, 2024.12.24. 참조)

IV. 2024년 제2차(2024.11.11.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : 수정가결

[조건사항]

- 북측 도로(중로 3-2) 확폭구간은 금호 제21구역과의 사업 시점 차이 및 교통여건 등을 고려하여 조성계획 검토(단기: 차도 → 장기(금호 제21구역 준공시): 보도 조성 등)
- 입점상인 보호대책 의견 미표명자(23명)에 대해서는 지속적인 추가 의견수렴을 통해 계획에 반영
 - 임시상가는 재해위험 대비 안전시설(낙하물 방지 등) 및 이용편의성을 고려한 시설물 설치 검토(콘크리트 포장, 비가리 또는 차양설치 등)
 - 금남시장은 60년을 이어온 시장임을 고려하여 기록 유지 방안 검토(표지판 등)
- 다음 사항은 건축위원회 심의 시, 심도 있게 검토·논의 필요
 - 지상1층 주거용 로비가 협소한 바, 정주환경 개선을 위해 확대 검토. 다만, 어려울 경우 우편함, 택배 보관함 등 편의시설 별도 마련
 - 지하2층 용역원 휴게실은 남녀를 구분하여 지상층에 설치 검토
 - 금호 제21구역 유입 보행량의 접근성 및 시인성을 고려하여, 북측 공개공지에서 공공보행통로로 유입이 용이하도록 지상1층 건축배치 조정 검토(판매시설, 개방형화장실 위치 조정 등)
 - 전기차 주차(지하2~4층)는 비상시(화재 등)를 고려하여 지하 최상층에 별도 방화구획으로 조성
 - 주거/비주거 주차공간 분리 검토

V. 관련도면 : 붙임 참조

가. 시장정비구역 결정도

나. 용도지역·지구에 관한 결정도

다. 도시계획시설에 관한 결정도

라. 사업추진계획 결정도

마. 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정/변경)

바. 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정도

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

VI. 시장정비사업 추진계획 승인 및 금호지구중심 지구단위계획 변경(결정) 도서 : 생략

VII. 열람장소

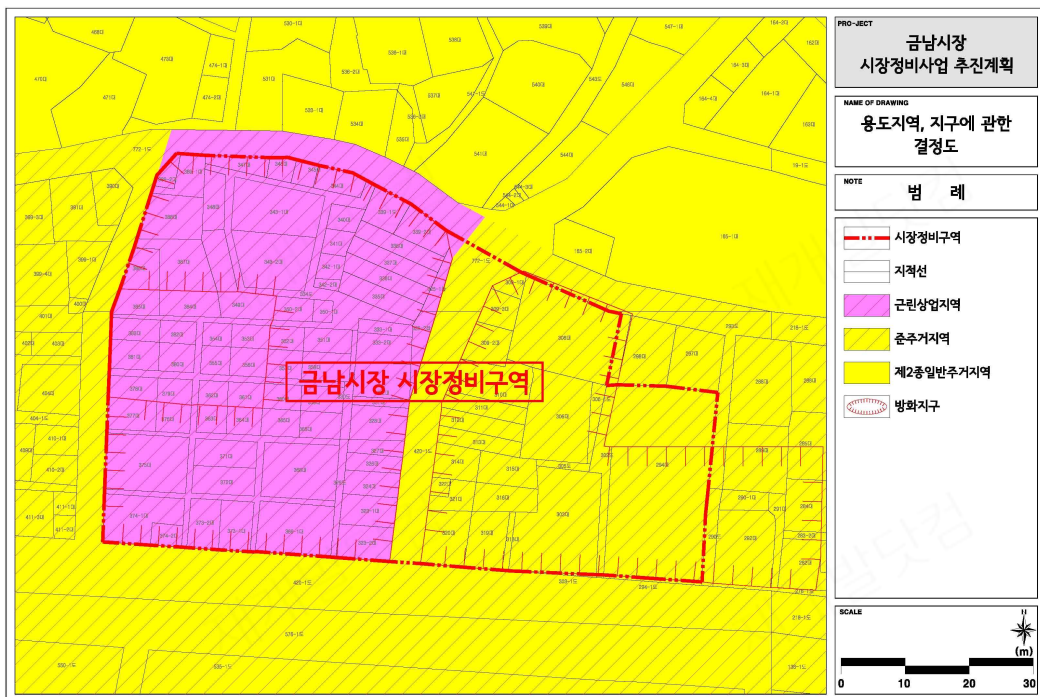
시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8498)와 성동구 주거정비과(☎02-2286-6574)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<https://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고 하시기 바랍니다.

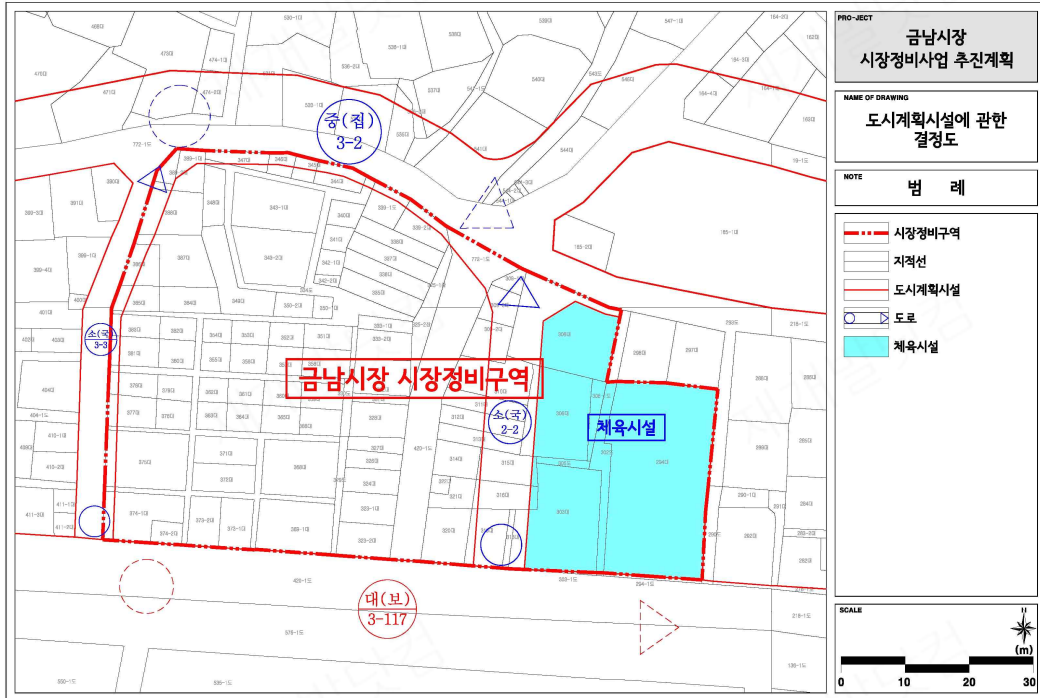
■ 시장정비구역 결정도



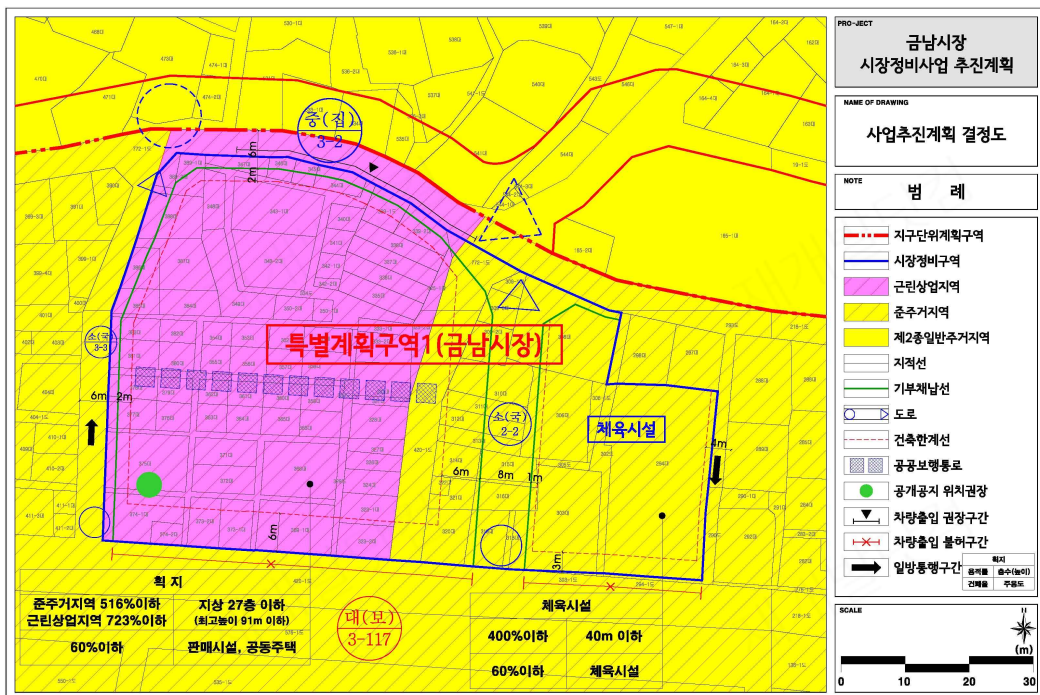
■ 용도지역·용도지구 결정도



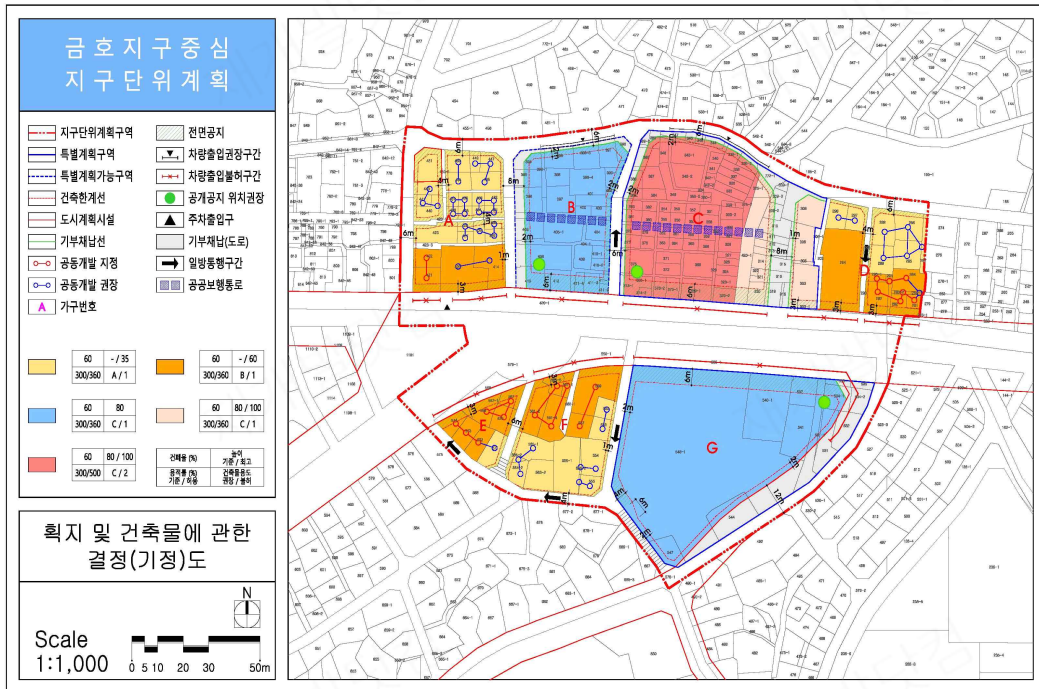
■ 도시기반시설에 관한 결정도



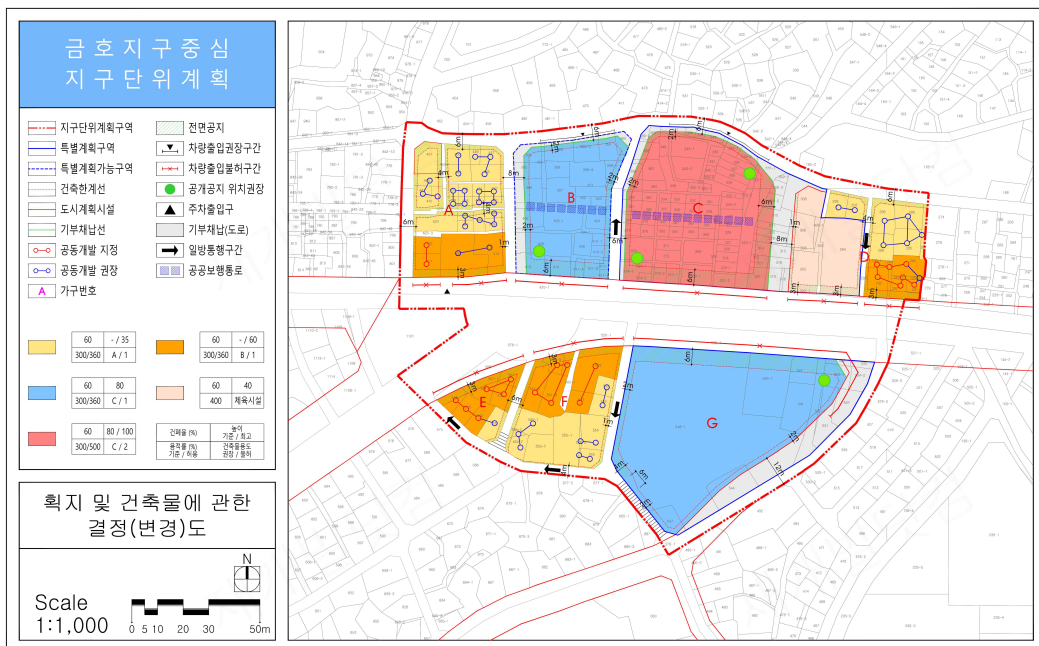
■ 사업추진계획 결정도



■ 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정도

