

금강하이츠빌라 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2026. 04.

종로구

상정개요

상정사유

- 본 안건은 「도시 및 주거 환경정비법」 제8조에 따른 금강하이츠빌라 재건축 정비구역 지정 및 정비구역 결정(안)에 대해 구의회 의견청취를 받기 위하여 상정함

대상지 현황

위 치	종로구 평창동 64-3 외 3필지		
면 적	16,934.0㎡ ※개발제한구역에 저촉된 부분 제척(430㎡)		
기존 건축물	규모	252세대/3층/9개동 용적률91.86%	
	세 대 수	전용 39.67㎡ (20평형)	72세대
		전용 49.57㎡ (24평형)	90세대
		전용 56.32㎡ (28평형)	90세대
용도지역	제1종일반주거지역		
기 타	준공일(1989. 03. 27.)		

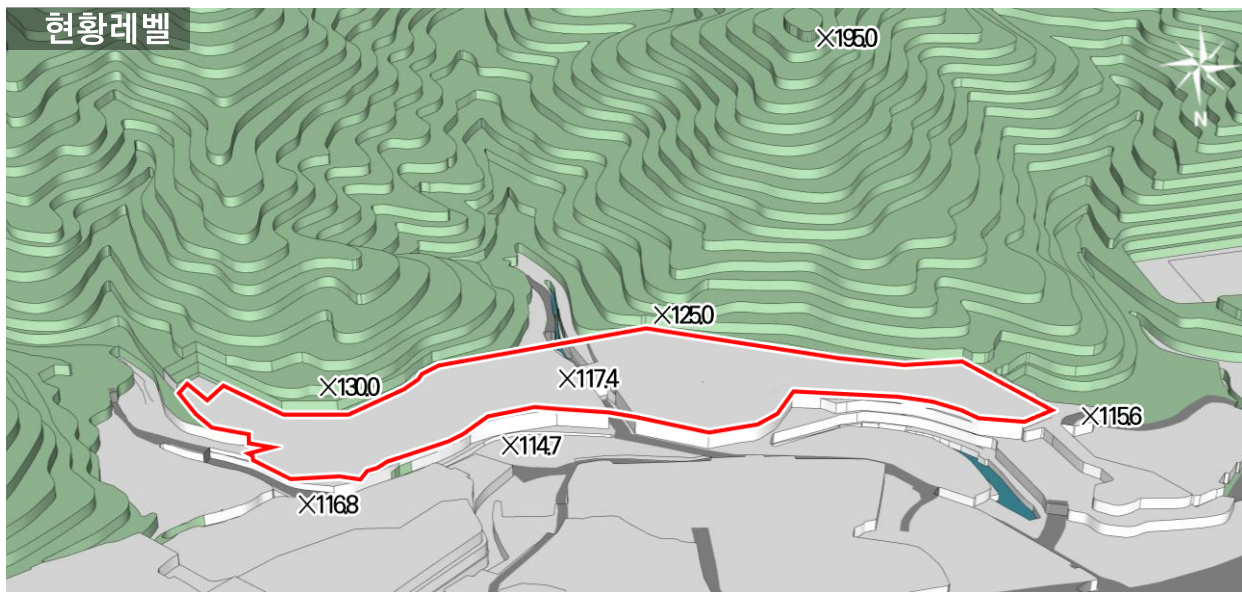


추진경위

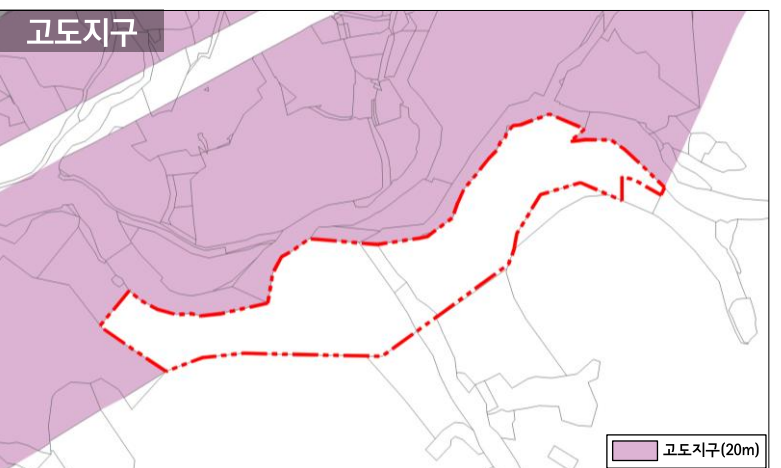
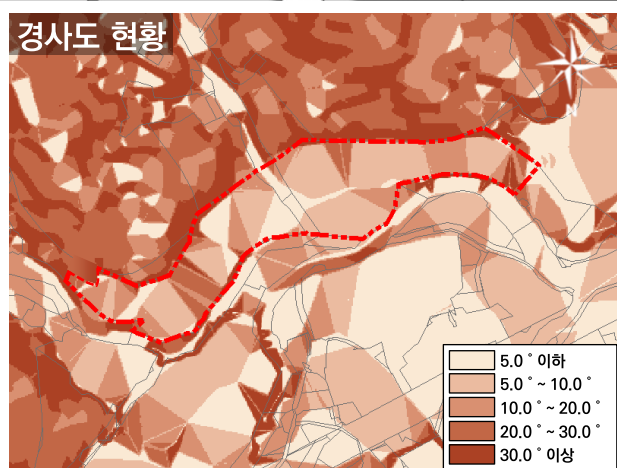
날 짜	내 용
1989. 03. 29.	• 금강하이츠 빌라 사용승인(37년 경과)
2017. 03. 20.	• 예비안전진단 신청
2018. 06. 18.	• 예비안전진단 실시(D등급 판정 - 안전진단 필요)
2020. 05. 26. ~ 08. 07.	• 정밀안전진단 용역수행(D등급 판정 - 조건부 재건축)
2023. 01. 05.	• 「주택 재건축 안전진단 기준」 개정·시행
2023. 03. 08.	• 정밀안전진단 E등급 재건축 최종 판정
2023. 08. 23.	• 주택재건축 정비계획 수립 용역 착수
2024. 03. 26.	• 신통기획 1차 자문회의
2024. 09. 26.	• 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경(사업성 보정계수 등)
2024. 12. 17.	• 주민간담회 개최
2025. 04. 22.	• 신통기획 2차 자문회의
2025. 09. 04.	• 주민설명회 개최

대상지 현황분석

지형 및 고도지구 현황



- 대상지 남측 북악산의 존재로 산자락 끝부분에 위치
- 대상지 내 표고 100~140m에 해당하는 지역
- 대상지 내 경사 대부분 5° ~ 10° 로 평탄한 지형
- 최고고도지구 대상지 해제(서울시고시제2024-317호)
- 대상지 외 고도지구 설정(최고 24m 이하)



차량 및 보행 체계

- 대상지 진출입은 현실적으로 평창 24길 이용(도로 확장 어려움)
- 진입도로 여건에 적합한 주택단지 조성 필요



① 평창문화로 (5m)

- 좁은 폭원으로 인한 차량 교행 불가
- 현황상 불가피한 급경사로 운전자 시야 확보 불가
- 보차혼용으로 보행자 안전 위협 상존

② 평창24길 (6~8m)

- 주변 기개발 및 차량 교행 필요로 추가 보도 설치 어려움
- 일부 구간에 설치된 편측 보도에 차량 주차 탄속 필요

③ 굴다리(등산로)

- 보차혼용으로 따른 등산로 이용객 안전 확보 미흡
- 공간 관리 미흡으로 주변 환경 저해 → 건축계획 반영 필요

※ 롯데낙천대아파트, 평창롯데캐슬로잔아파트 : 평창문화로(25m)에서 차량 진출입

정비계획(안)

용도지역 변경(안)

용도지역		면 적(m ²)		
		기 정	증 감	변 경 후
합 계		16,934.0	-	16,934.0
주 거 지 역	제1종일반주거지역	16,934.0	감) 16,934.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 16,934.0	16,934.0

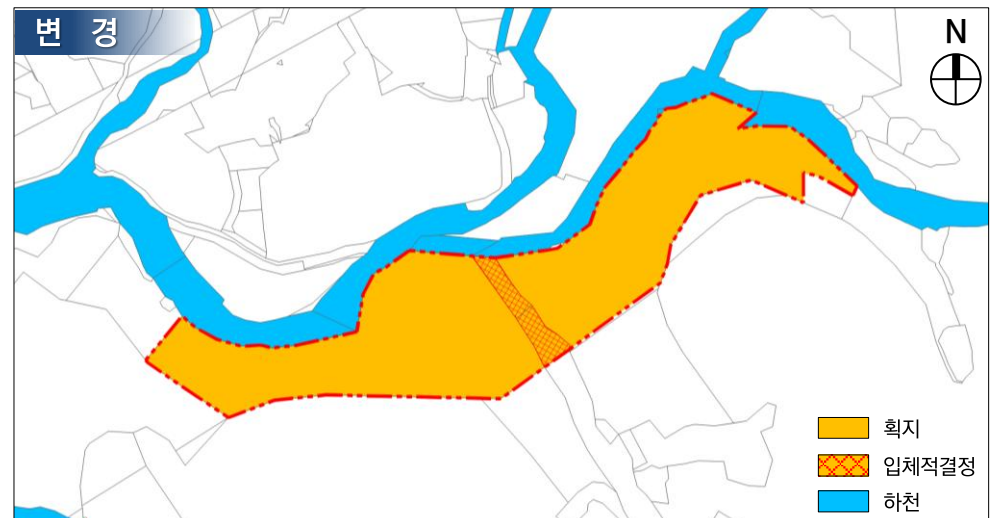
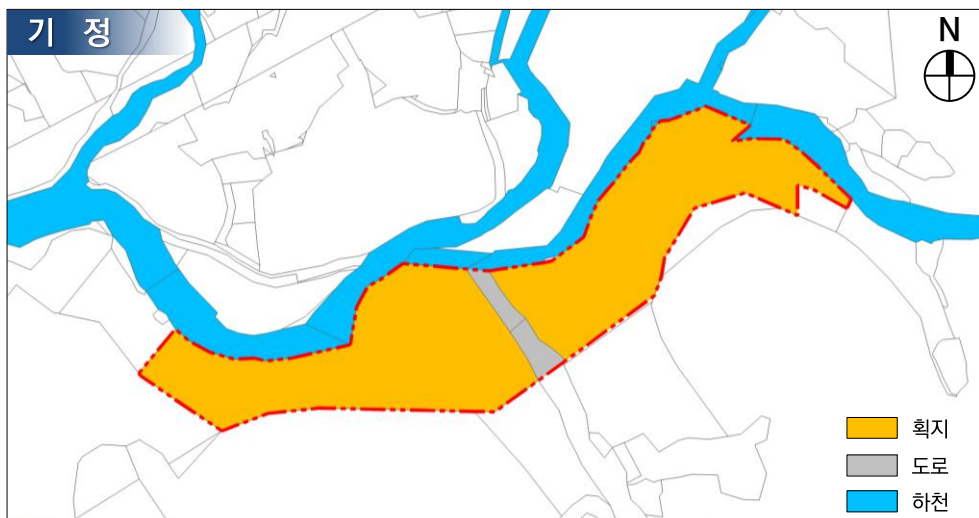


입체적 도시계획시설(도로) 결정(신설)조서

연 번	구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		사 용 태 형 태	최 초 결정일	비 고
		등 급	류 별	번 호	폭원(m)			기점	종점			
-	신 설	소 로	2	-	8 ~ 16	국 지 도 로	67	평창동 60-1	평창동 60-4	특 수 도 로	-	입체적결정 결정조서 참조

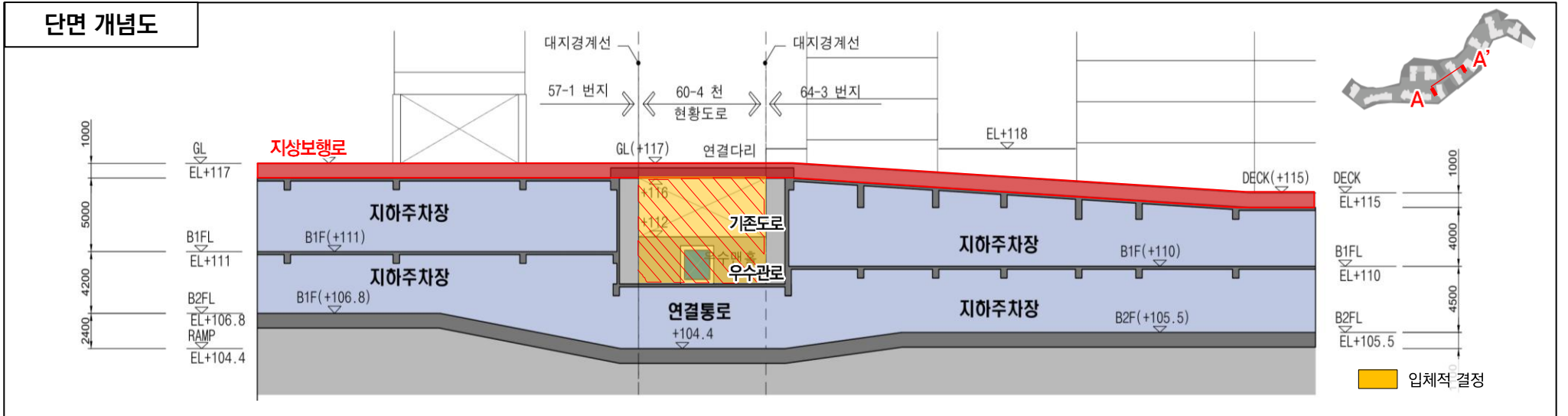
입체적 결정조서

시 설 명	위 치	입체적 결정			최초결정일	비 고
		구 분	규 모			
도 로	평창동 60-1, 60-4 일원	길 이	67m		-	종단면도 참조
		폭	8 ~ 16m			
		높 이	계획고 108.8m부터 계획고116.0m 까지 결정			



부문별 계획

연결통로



• 입체적 도시계획시설(도로)*은 계획고 108.8m부터 계획고 116.0m까지 결정하는 것으로 반영하였음

(구도는 「도로법」제21조에 따라 도로노선 변경(일부구간 폐지)후 사업시행가자 매입(대지에 편입))

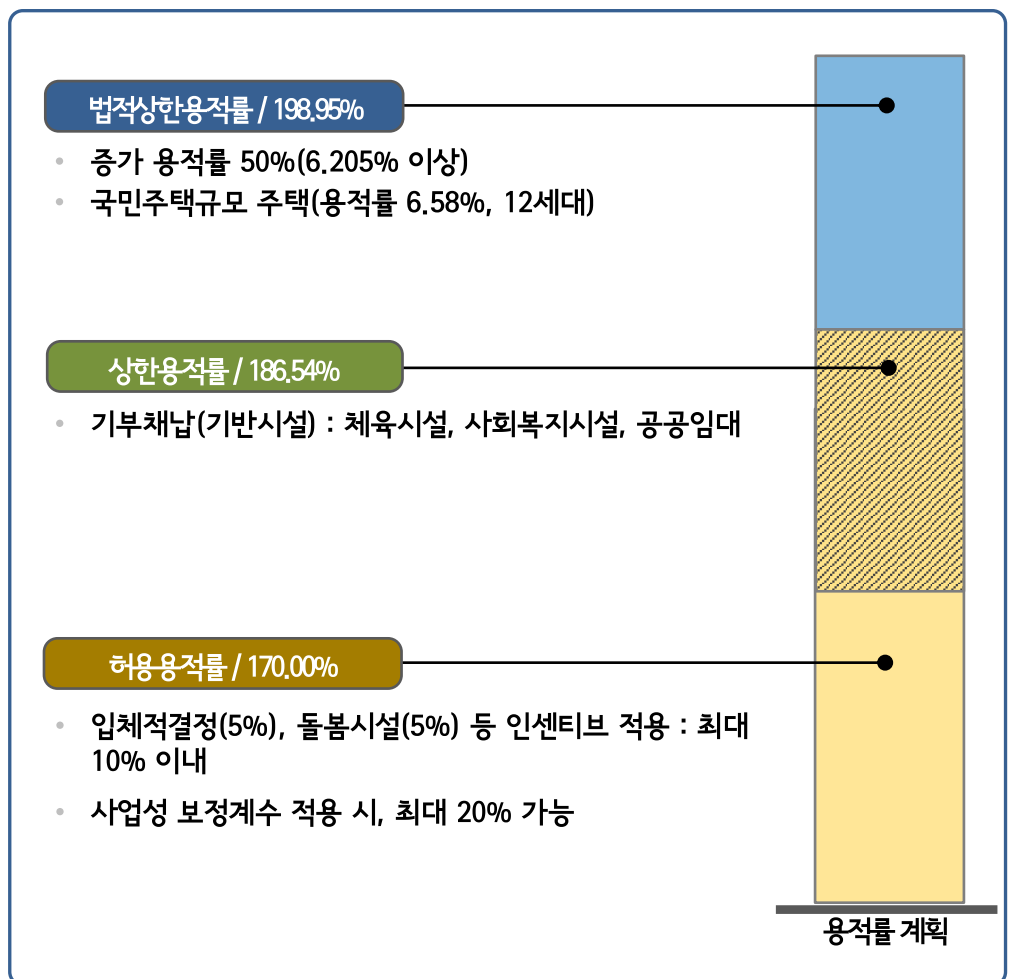
* 구분지상권 설정 지상권자: 종로구청장

기반시설 등 순부담에 관한 사항

구 분	산 정 내 용								
	구역면적	대지면적	정비기반시설 외 공공시설 부지 제공면적						
			소계	토 지			건축물 환산부지면적		
토지이용계획				체육시설	사회복지시설	공공임대 주택	체육시설	사회복지시설	공공임대 주택
	16,934.0㎡	16,934.0㎡	1,722.01㎡	280.95㎡	294.77㎡	149.86㎡	427.55㎡	451.74㎡	117.15㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 토지 + 건축물 환산부지면적 = 725.58㎡ + 996.43㎡ = 1,722.01㎡ 순부담률 = 1,722.01㎡ ÷ 16,934.0㎡ = 10.17% 								

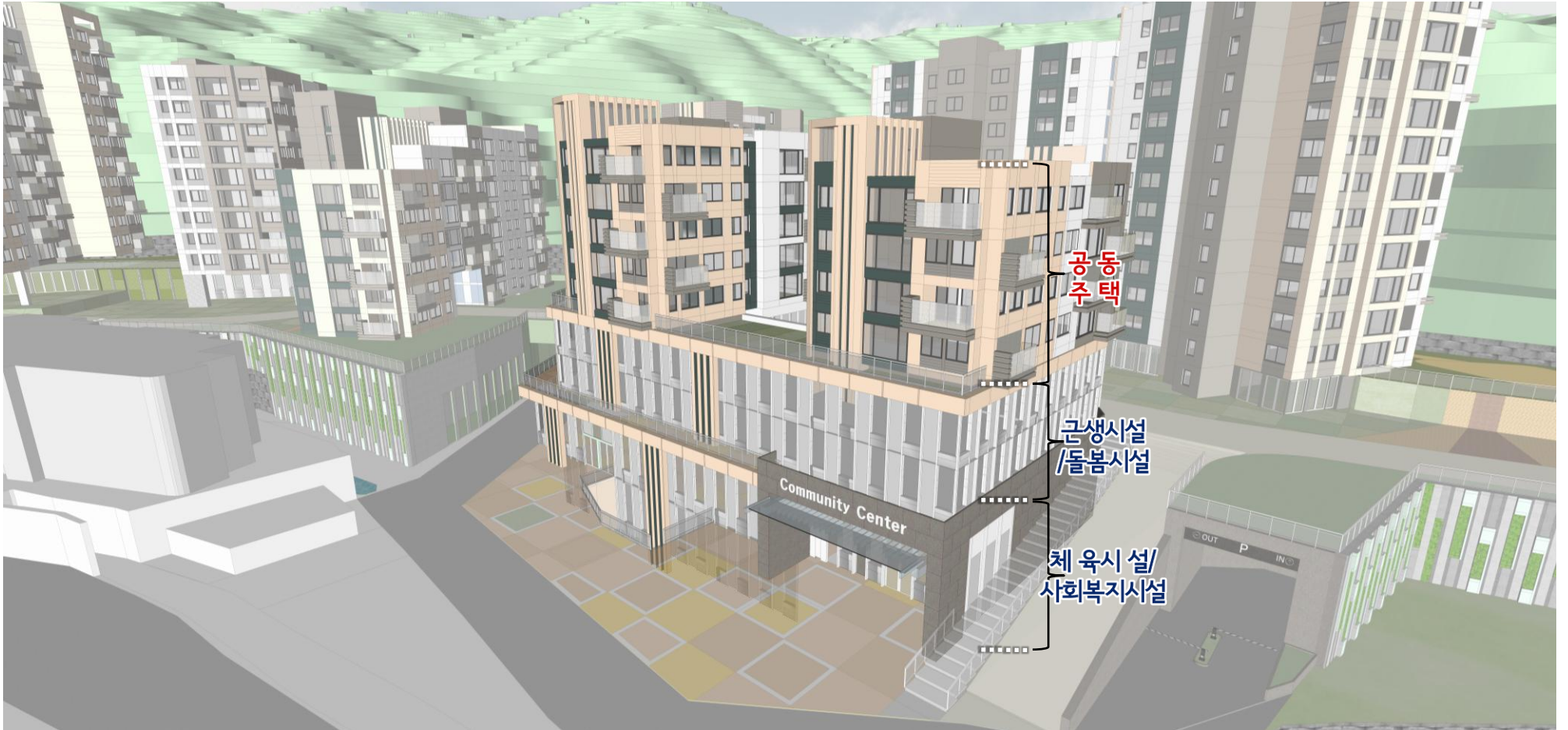
건축물 밀도계획(안)

구 분	기 정	변 경
기준용적률	해	150%
허용용적률	당	170%(190%) ※ 사업성 보정계수 최대 적용시
상한용적률	없	200%
법적상한 용적률	음	250%



정비계획(안)

공공기여 계획(체육시설+사회복지시설+공공임대주택)

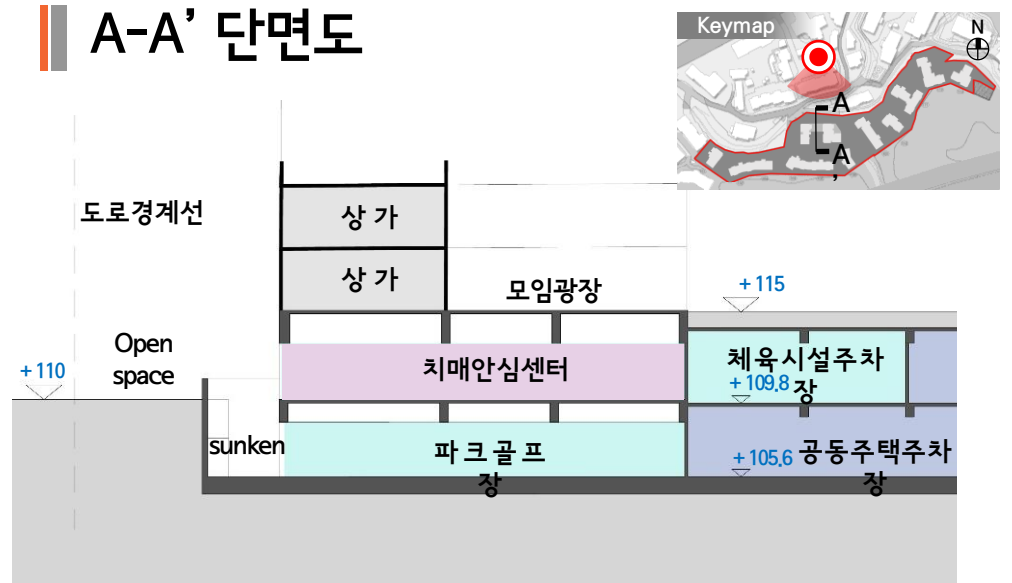


• 체육시설(스크린파크골프장) 854㎡ / 사회복지시설(치매안심센터) 896㎡ / 공공임대 주택 264.35㎡ (공급면적 59㎡ 1세대 / 74㎡ 2세대)

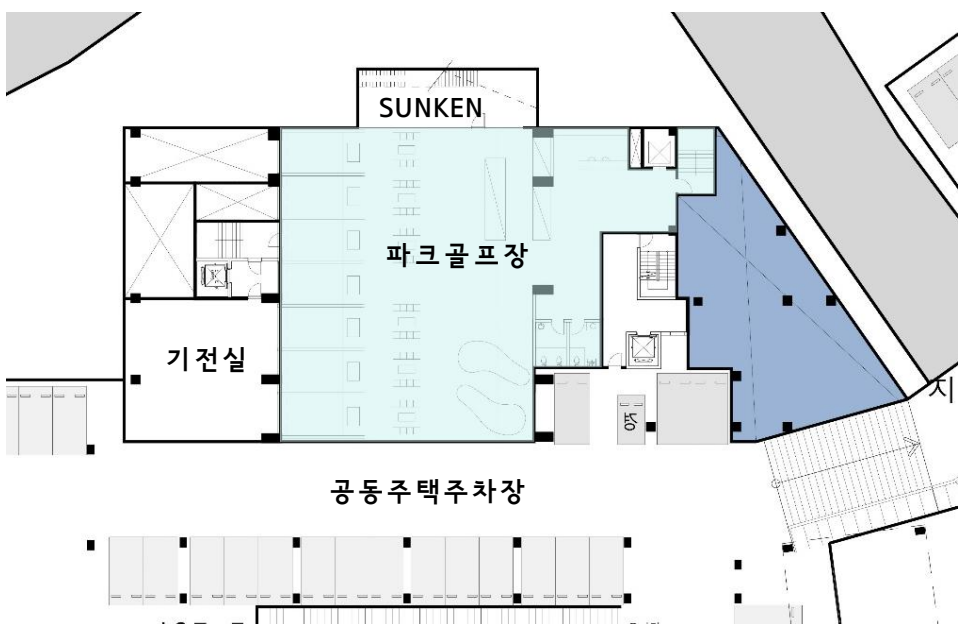
공공기여 계획(체육시설+사회복지시설+공공임대주택)



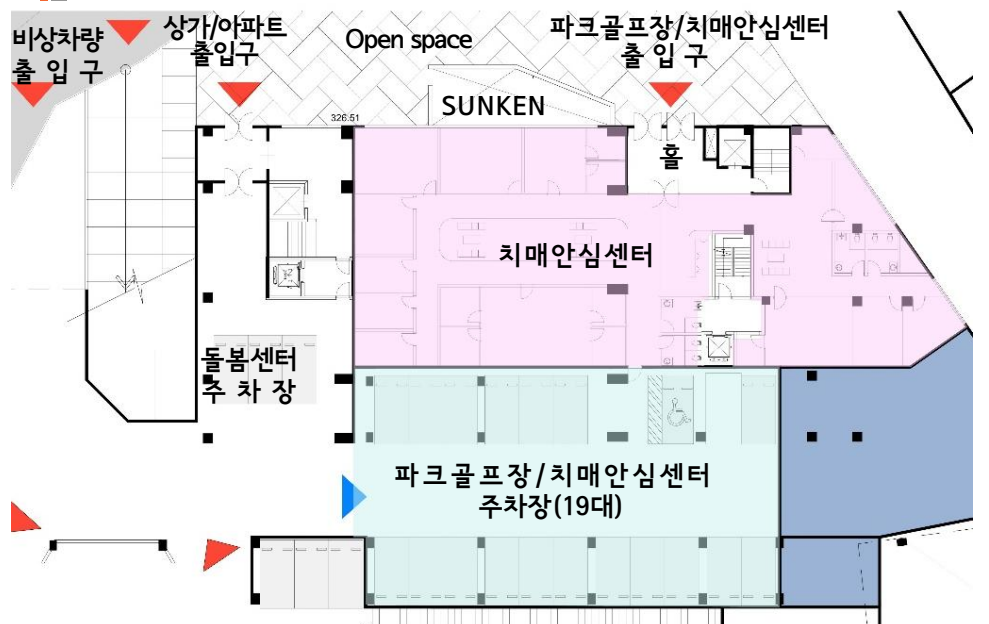
A-A' 단면도



평면도(지하2층)-체육시설



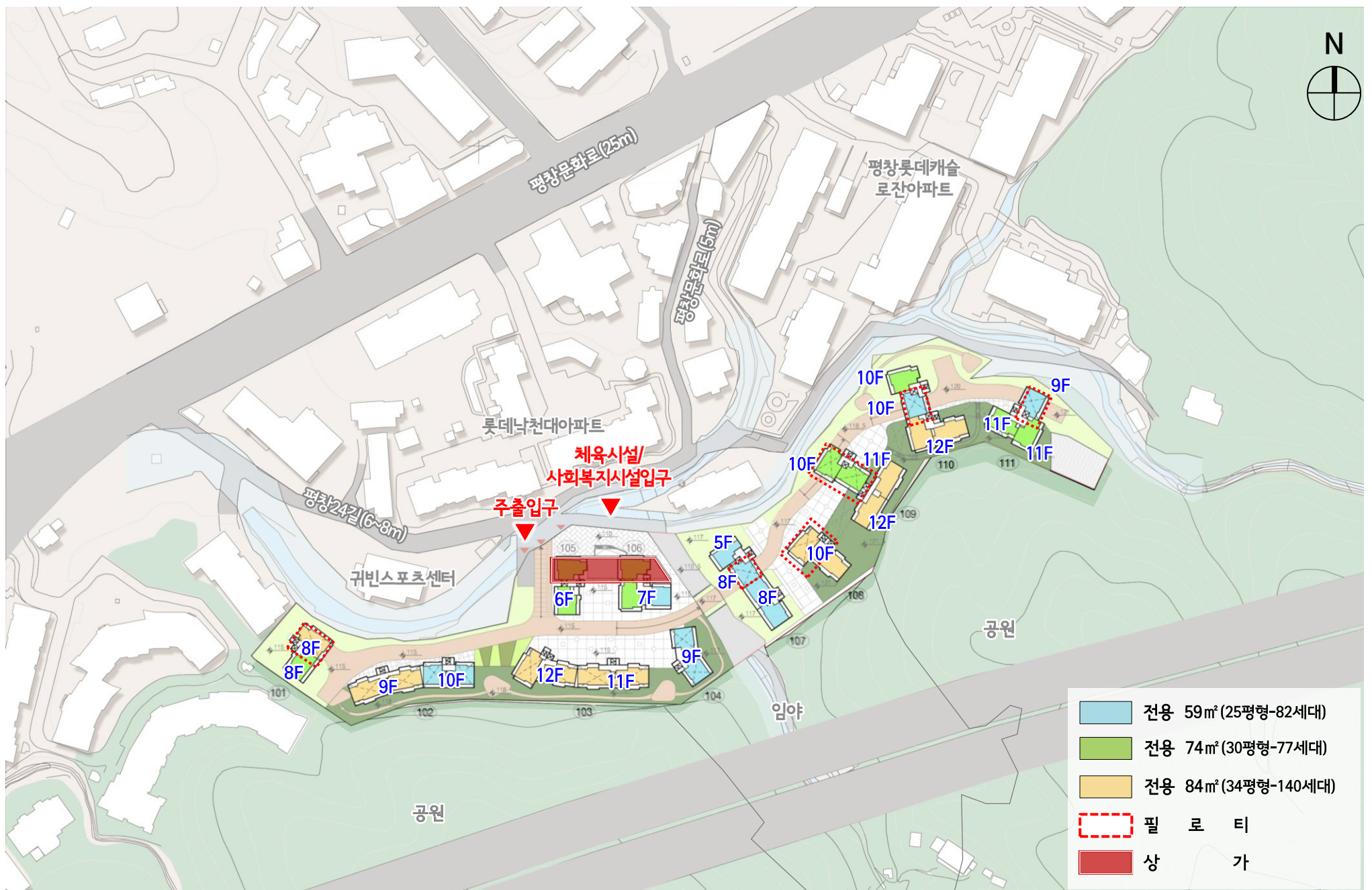
평면도(지하1층)-사회복지시설



건축계획(안)

건축개요

구분		계획(안)		비고
건축면적		3,725.48㎡		-
건폐율		주택용지	22.00%	-
용적률		주택용지	198.95%	-
대지면적		16,934.00㎡		-
연면적	전체	51,474.28㎡		-
	지상	아파트	31,677.09㎡	-
		부대복리	920.00㎡	-
		근생시설	703.00㎡	-
		돌봄시설	390.00㎡	지하주차장110㎡
지하	17,784.19㎡		-	
높이	최고	지하2층/지상12층 (34.20m)		-
	비율	최고층수/주동		5개 동/11개 동 (45.4%)
세대수	총 299세대(임대 15세대)		-	
	전용면적	60㎡ 미만	85세대	-
		60이상~85㎡미만	214세대	-
공공시설	체육시설	854.00㎡	-	
	사회복지시설	896.00㎡	-	
	공공임대주택	임대주택 15세대	60㎡이하 : 10세대 / 60~85㎡ : 5세대	
무상임대	돌봄시설	500㎡	서울형 키즈카페	
주차대수	367대		(법정 : 321대)	

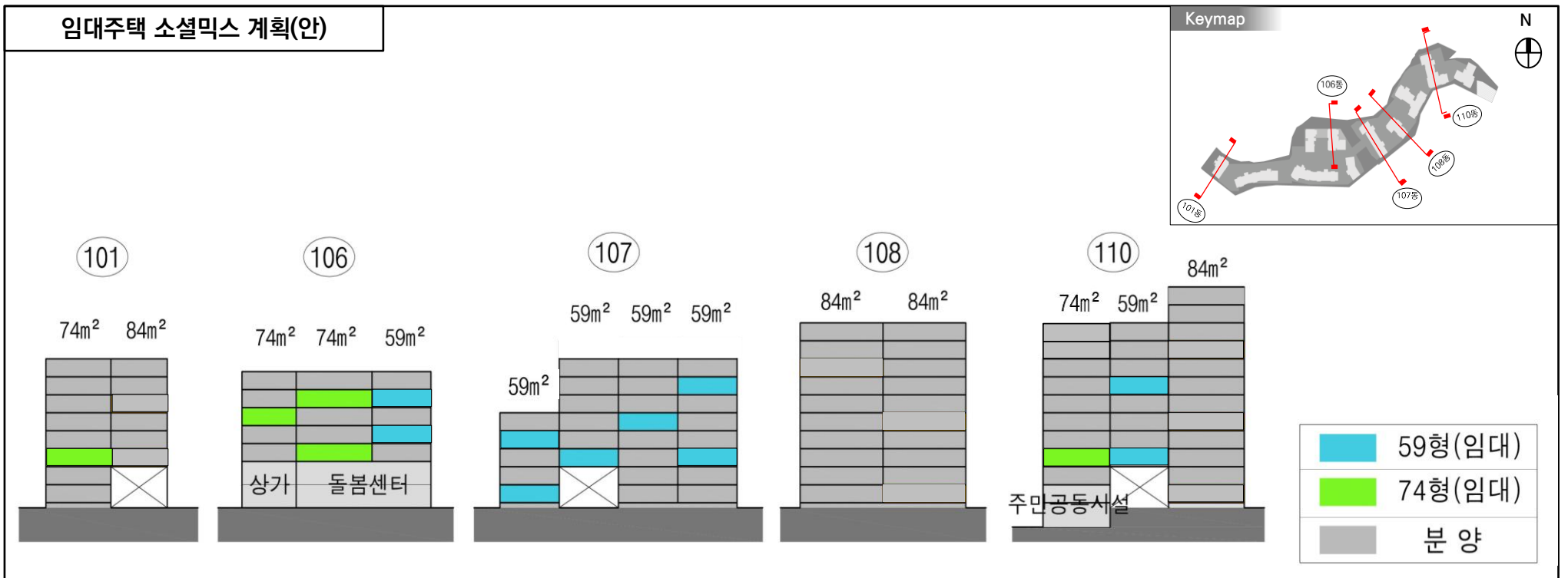


건축계획(안)

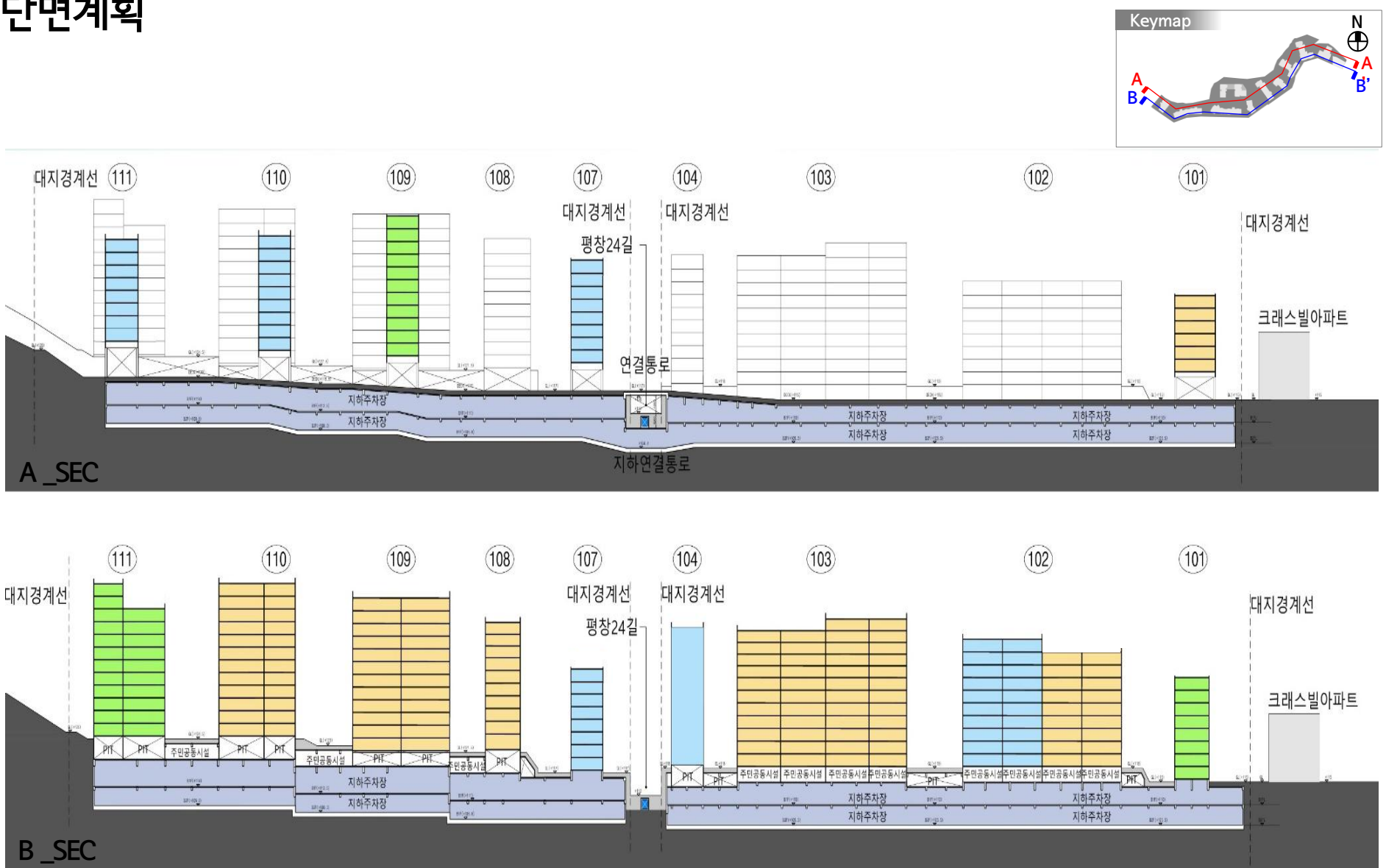
주택공급 계획(안)

구 분	전 체 세대수	분 양	임대		
			소계	공공	국민주택규모*
세대수	299	284	15	3	12
전 용 면 적	59m ²	85	10	1	9
	74m ²	76	5	2	3
	84m ²	138	-	-	-

- 공공임대주택: 토지, 건축물 기부채납
- 국민주택규모 주택: 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비 매입

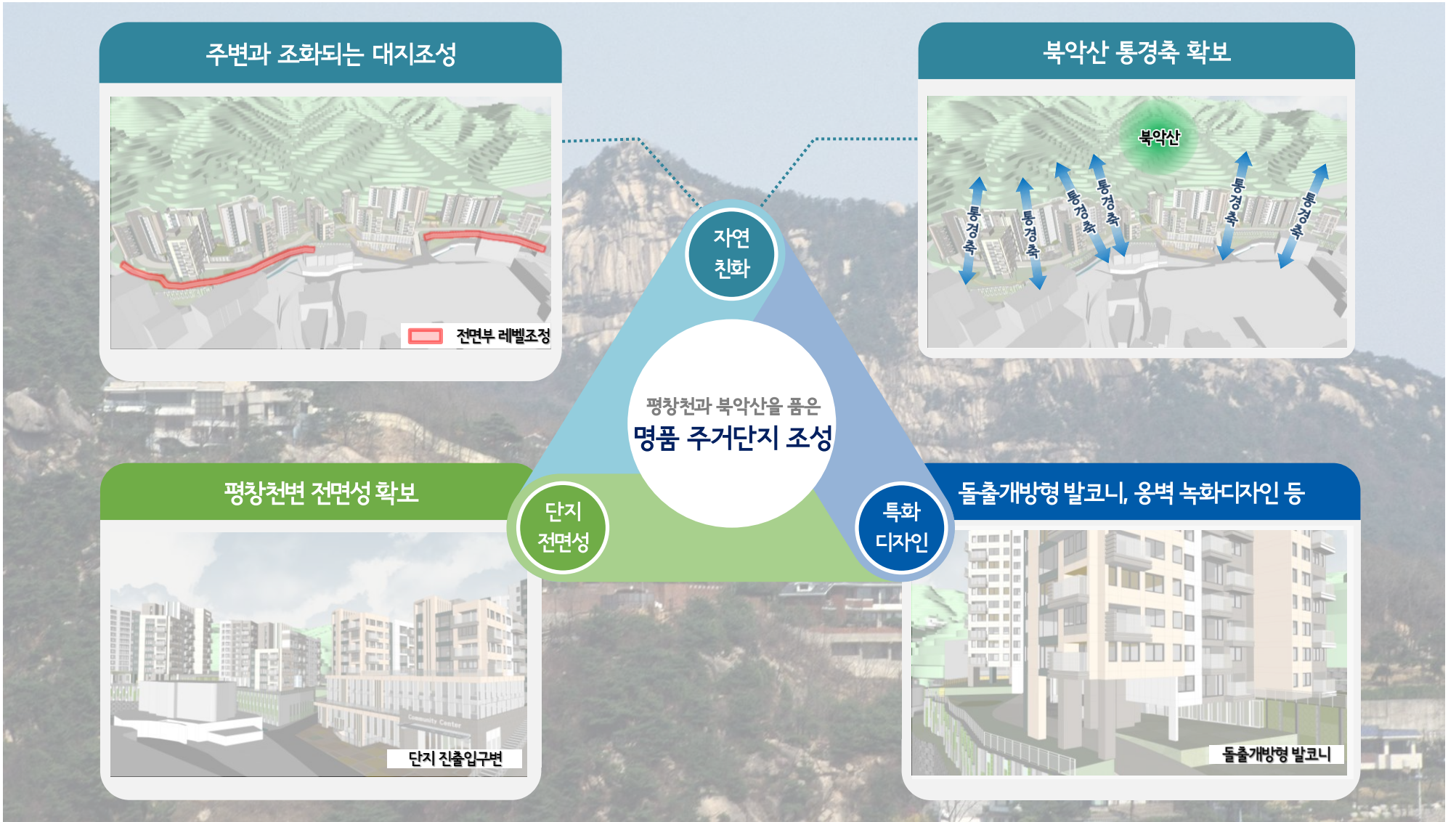


단면계획



신속통합기획(안)

목표 및 실현방안



종합구상도

