

# 신금호역 초역세권

## 호빌딩 입점 / 상가 임대 제안서

임대 및 투자 문의  
010-5223-4300

# \* 호빌딩 입점 개요 및 특징점

## [물건 개요]

위치	서울시 성동구 금호동1가 513
입지	신금호역 4번 출구 7m
규모	· 지상 3층 + 루프탑 · 대지면적 131.50m <sup>2</sup> · 총 면적 194.19m <sup>2</sup> (58.8평) - 1/2/3층 각 64.73m <sup>2</sup> (19.6평) - 루프탑
용도	제2종 근린생활시설
임대료	통 임대 시 1억5천 / 800만 · 1층 : 8,000만 / 400만 · 2층 : 5,000만 / 300만 · 3층 : 3,000만 / 200만
준공연도	2022년 6월(신축)
추천업종	카페, 교육, 엔터, 서비스 업종 등

## [특장점]

### 1) 초 역세권 신축 상가 (신금호역 4번 출구 7m 위치, 횡단보도 앞)



### 2) 신금호 고부가 상권 (4,000세대 + 고소득 + 유동인구 3만)



**반경: 300m**  
**기본 요약 정보 (bizgismap 분석)**  
**총 거주규모: 4,052세대 (9,837명)**  
**아파트 규모: 2,626세대 (6,612명)**  
**직장인구: 1,663명**  
**평균소득: 7,604만원 (14.6분위)**  
**일평균 유동인구: 29,878명**

### 3) 높은 성장 가능성 신금호 역세권 지구단위계획(22년 3월) 핵심 입지 & 도로 확장공사 완료(왕복 4차로, 도보 확장)



### \* 동선 및 입지

지하철 5호선 신금호역(일평균 이용객 1만 이상#1)  
- 신설출구(4번) 7m : 에스컬레이터 설치로 유동 인구 많음

버스 5개 노선 연계(2233, 7212, 성동02,03,05)  
노약자/장애인 셔틀 정류장 - 마을버스 정류장 인접

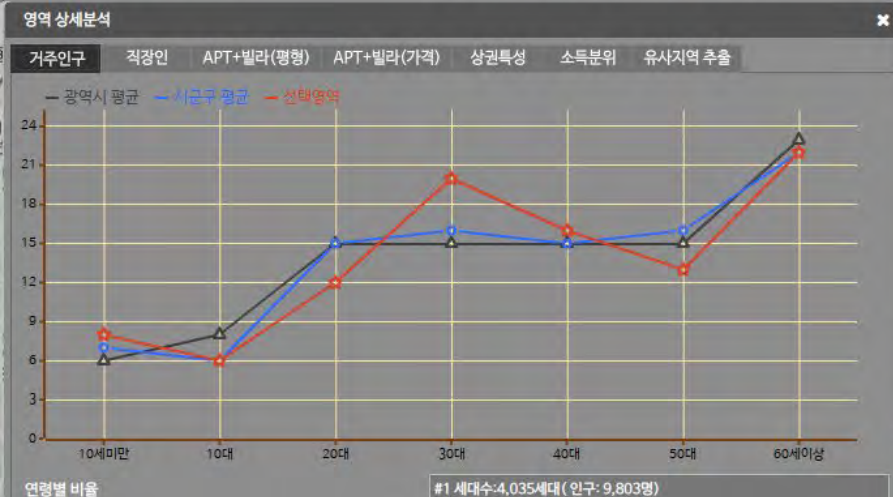
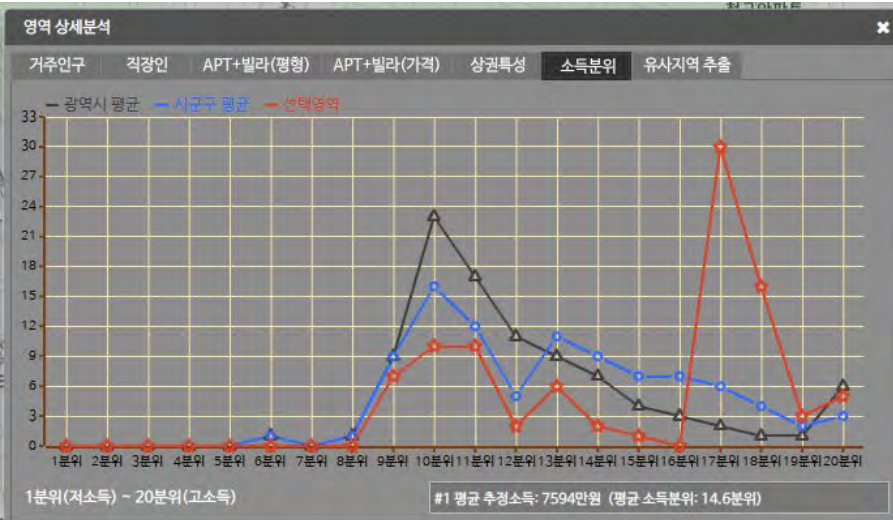
횡단보도 신설(2021년)로 외부 간판 및 입간판 가시성 높음



(#1) 출처 : 서울교통공사 자료실

# \* 배후지 / 배후세대 분석

유동인구 3만명 / 거주인구 1만명(4천 세대)의 배후지#1 + 소득분위 상위 2~30%의 높은 구매력  
보건분소, 농협, 성동아이사랑 복합문화센터, 배수지 공원, 초/중/고 등 주요 기반 시설 인접



신금호두산위브 169세대

신금호파크자이 1,156세대

호빌딩

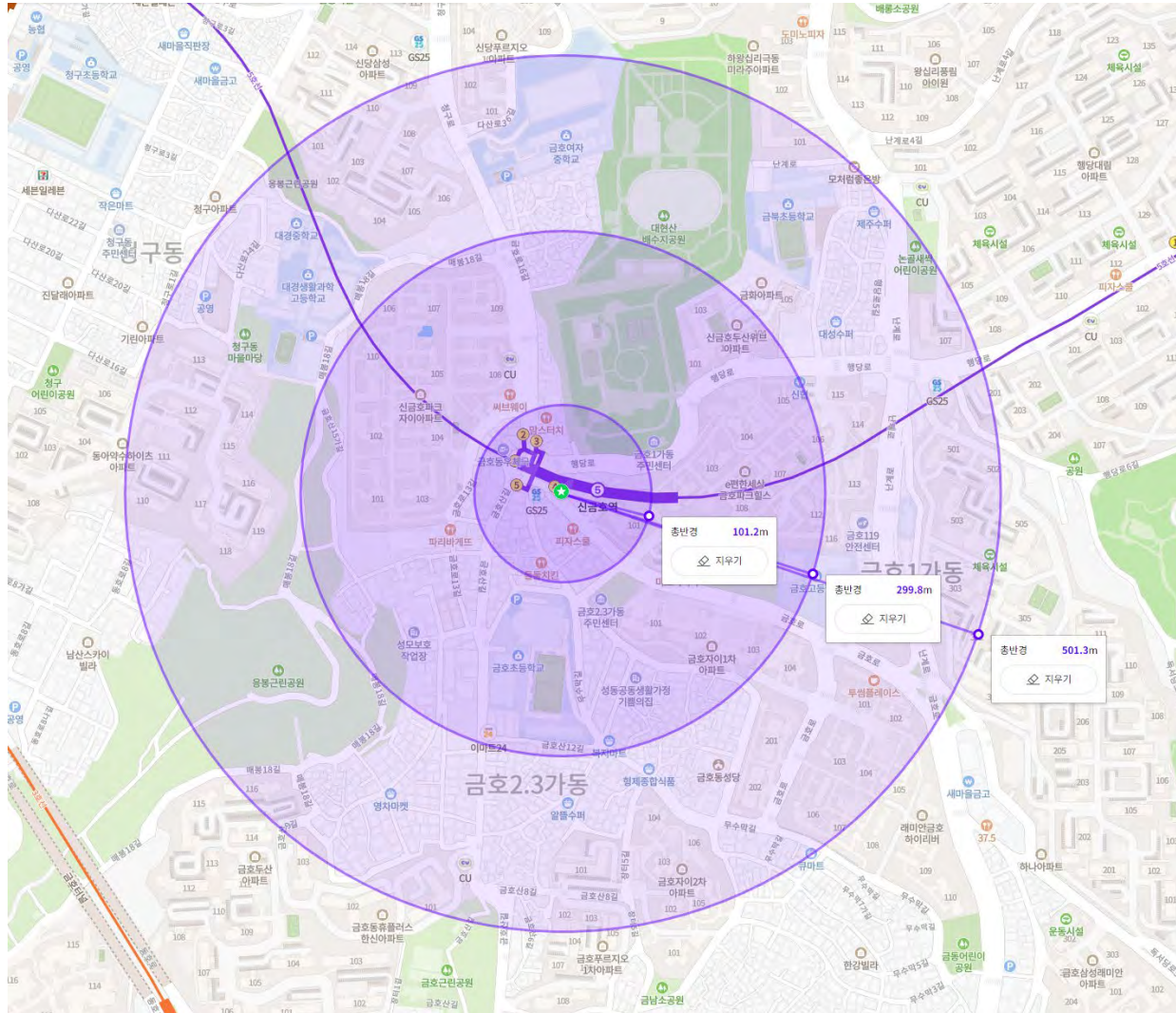
e편한세상 금호파크힐스 1,330세대

금호자이1차 401세대

#1 요약정보  
 >반경: 0.30km / 면적: 0.28㎡  
 ▶기본 요약정보  
 총 거주규모: 4,052세대 (9,837명)  
 아파트 규모: 2,626세대 (6,612명)  
 직장인구: 1,663명  
 평균소득: 7,604만원  
 일평균 유동인구: 29,878명

### \* 배후 상권 및 기반 시설(100m/300/500m)

반경 50~150m 이내 주요 프랜차이즈 입점(홈플러스, 파리바게트, 써브웨이, 맘스터치 등) 농협, 병/의원/약국, 주민센터, 보건분소, 우리동네키움센터, 학교(초/중/고) 등 거점 기반 시설 위치



**반경: 100m**  
**기본 요약 정보 (bizgismap 분석)**  
**총 거주규모: 344세대 (887명)**  
**아파트 규모: 86세대 (253명)**  
**직장인구: 571명**  
**평균소득: 6,421만원**  
**일평균 유동인구: 4,582명**

**반경: 300m**  
**기본 요약 정보 (bizgismap 분석)**  
**총 거주규모: 4,052세대 (9,837명)**  
**아파트 규모: 2,626세대 (6,612명)**  
**직장인구: 1,663명**  
**평균소득: 7,604만원 (14.6분위)**  
**일평균 유동인구: 29,878명**

**반경: 500m**  
**기본 요약 정보 (bizgismap 분석)**  
**총 거주규모: 12,342세대 (28,992명)**  
**아파트 규모: 8,276세대 (19,907명)**  
**직장인구: 2,852명**  
**평균소득: 7,050만원**  
**일평균 유동인구: 154,913명**

# \* 신금호 역세권 지구단위계획구역(안) 지정(2022년 3월) 으로 상권 / 입지 강화

## 신금호 지구단위계획 발표(2022년 3월)로 향후 10년간 상권 / 입지 강화

## 노후 상가의 재건축, 통합개발로 상권 확대, 노후주택 주거정비로 유입 인구 증가 기대

서울특별시 성동구 공고 제2022-432호

### 도시관리계획(신금호 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안) 열람공고

1. 도시관리계획(신금호 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은법 시행령 제22조, 「도지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조의 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람기간 내 서면 또는 전자우편 등으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022. 3. 10.  
성 동 구 청 장

가. 열람내용

- 1) 도시관리계획(신금호 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)
- 가) 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
신설	신금호 역세권 지구단위계획구역	성동구 금호동1가 114번지 일대	-	증) 42,628.0	42,628.0	

※ 세부 구역의 범위, 계획 등은 열람장소 비치 도서 및 도면으로 같음

나. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간

다. 열람장소 : 성동구청 도시계획과, 금호1가동 주민센터, 금호2·3가동 주민센터  
라. 관련도서 : 열람장소에 관련 도서 및 도면 비치

※ 본 결정(안)은 최종결정 사항이 아니며, 도시관리계획 절차 이행 중 변경될 수 있음

마. 의견제출기관 : 성동구청 도시계획과(TEL : 02-2286-5560)

※ 방문 접수, FAX: 02-2286-5928, e-mail: rrc100@sd.go.kr

○ 역세권 중심기능 강화를 위한 Zone별 용도계획 및 적정규모 개발유도



○ 주요 경관축, 경관거점을 고려한 건축물의 용도 및 배치, 형태 등 중점 관리

Core : 신금호 교차로변	
용도	· 지하입구역과 연계한 역세권 상권 강화 (편의, 업무, 문화기능 확대)
배치	· 지하입지정비 이설을 통한 보행환경 및 가로미관 개선 · 건축선 후퇴 및 전면공지 조성을 통한 보행공간 확충 · 공개공지 조성을 통해 주민활동 및 휴게공간 제공
형태	· 고층부 벽면개선을 통한 개방감 확보 및 옥상정원 조성
Main Street : 금호로변, 행당로변	
용도	· 저층부 용도형태외관 등 제어를 통한 상업가로 활성화 유도
배치	· 건축선 후퇴 및 전면공지 조성을 통한 보행공간 확충
형태	· 저층부 분절계획을 통한 가로미관 개선
Community Street : 금호신길, 무수익길변	
용도	· 저층부 벽면지정선 및 용도·외관 등 제어를 통한 이면가로 활성화 유도
배치	· 건축선 후퇴 및 전면공지 조성을 통한 이면가로 보행환경 개선 · 통학로 등 주요 보행동선과 연계한 공개공지 조성
형태	· 양호한 가로미관 형성을 위한 재해설치책



# \* 신금호역 도로 확장 공사 완료(2022년 3월)

## 도로 확장 공사(왕복 2차선 -> 4차선 20m) 및 보도 정비로 건물 접근성 증가

“금호 13·15구역 등 다수 재개발사업으로 많은 인구 유입이 예상되는 신금호역 인근 120m 도로는 기존 15m 폭 2~3차로 도로에서 20m 폭 4차로로 확장됐다.”(세계일보 22.03.31)

“신금호역 주변 병목구간 120m 확장 및 지하철 출입구 2개소 증설, 에스컬레이터 설치로 **교통편의 대폭 향상**”(아시아경제 22.03.30)

“신금호역 인근의 금호로 또한 2~3차의 협소한 도로로 교통 체증을 유발하는 병목현상으로 **관련 도로 확장공사는 주민들과 주변 상인들의 최대 숙원 사업**이었다.”(신아일보 22.03.31)

[서울시 자치구 뉴스]성동구,금호역~금남시장 간 장터길 110m 도로 폭 15m 3차로로 확장, 양방향 2m 안전한 보도 신설 신금호역 주변 병목구간 120m 확장 및 지하철 출입구 2개소 증설, 에스컬레이터 설치로 교통편의 대폭 향상 ... 금천구, 벚꽃로 도로 확장 교통흐름 개선... 동작구, 공유 전동킥보드 관리방안 개선... 종로구, 광화문 일대 등 유동인구 밀집지역 집중강우 중점관리구역으로 정하고 하수도 및 빗물받이 준설 ... 동대문구, 재난안전상황실과 동주민센터, 빗물펌프장 연계한 다자간 정보 통신 시스템 도입



신금호역 인근 정비된 도로

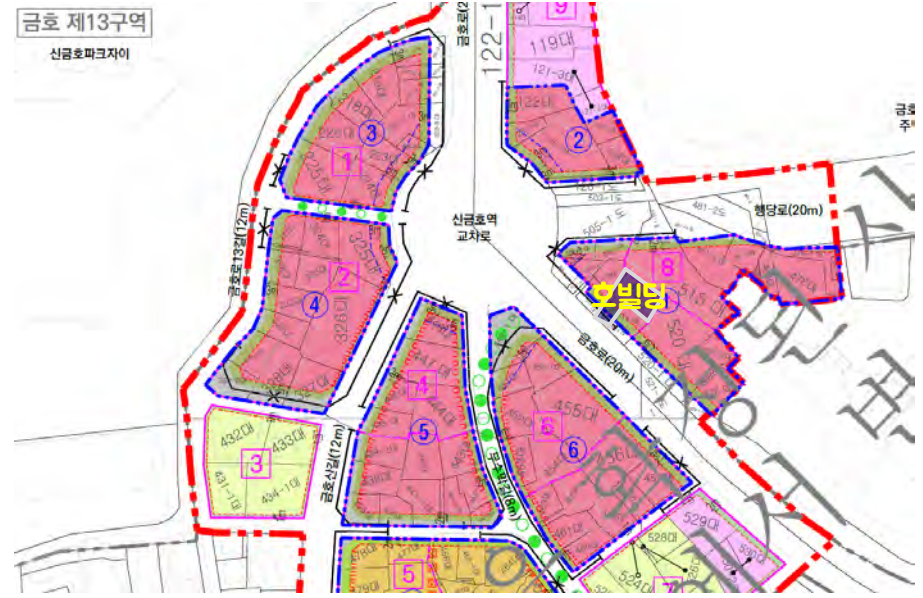
### 도로현황

- 강변북로, 독섬로, 동호로, 금호로, 독서당로, 행당로 등 다수의 간선도로 입지로 광역접근성 양호
- 경사로 인해 웅벽 및 비탈길 다수

### 대중교통(지하철)이용 현황

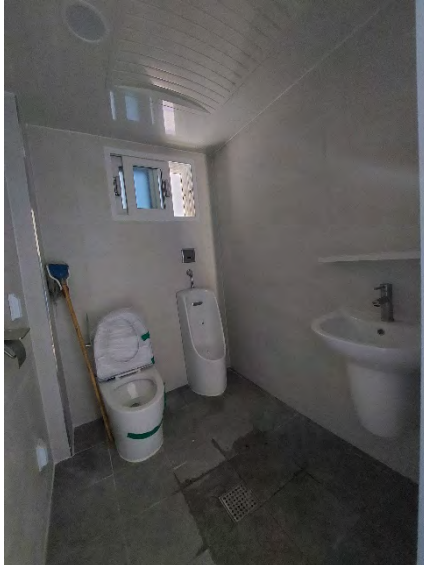
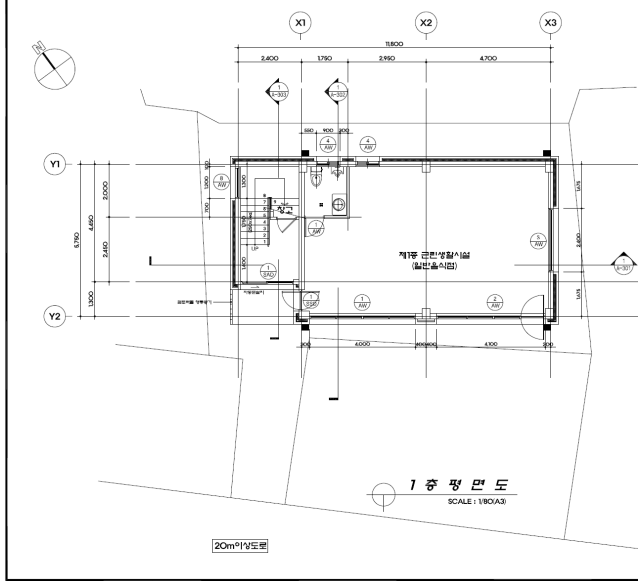
- 지하철 3호선, 5호선, 경의중앙선 철도역 입지

구분	역명	노선	평균승하차인원 (명)	
			승차	하차
지하철	옥수역	3호선	10,510	11,108
	금호역		8,158	7,495
	신금호역		5,649	5,739
	옥수역	경의중앙선	56	37



# \* 1층 상가 (19.61평)

출입문(2개) 및 통 창, 개폐식 들창(프로젝트창)으로 채광, 환기 용이



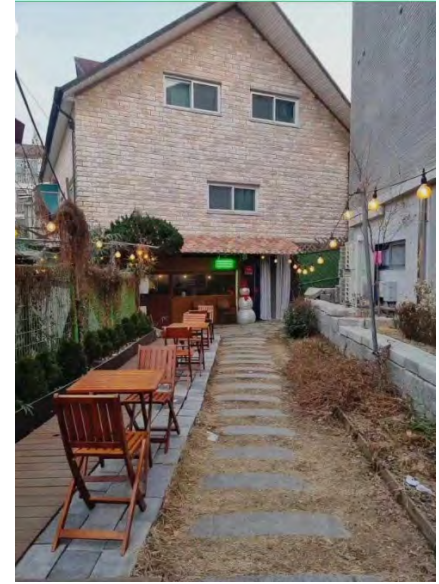
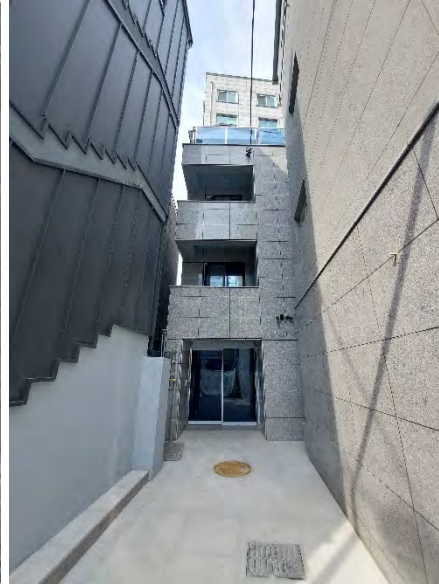
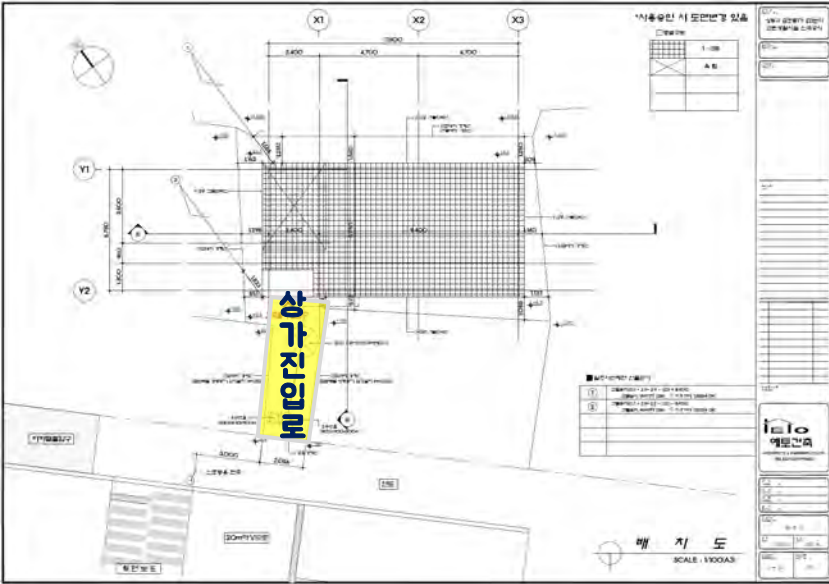






# \* 상가 진입로 활용 사례

폭 3m 이상(담 철거로 도면보다 확장됨), 길이 6m 진입로를 활용한 야외 테이블, 인조잔디 등 활용 가능



상가 진입로 활용 사례

2m

# \* 설계 개요, 층별 면적표

## ■ 설계 개요

구분	내용	
건물명	금호동1가 00 근린생활시설 신축공사	
대지위치	서울특별시 성동구 금호동1가 513번지	
지역, 지구	도시지역, 제2종 일반주거지역, 도로(점합), 출도	
대지면적	131.50m <sup>2</sup>	
건축면적	67.85m <sup>2</sup>	
연면적	194.19m <sup>2</sup>	
지상층 연면적	194.19m <sup>2</sup>	
건폐율	법정	60%
	계획	$67.85 / 131.50 \times 100 = 51.60\%$
용적율	법정	200%
	계획	$194.19 / 131.50 \times 100 = 147.67\%$
용도	제2종 근린생활시설	
규모	지상 3층	
건물높이	8.90m	
주차대수	법정	근린생활시설: $194.19 / 134 = 1.45$ 대
	계획	대지경계선 3M이내에 횡단보도설치됨, 출입구 폭 2M (차로너비 2.5M확보 불가) 주차장 면적 신청(계획대수: 1대)
구조	철근콘크리트조	
조경면적	대지면적 200m <sup>2</sup> 미만으로 해당없음	
정화조	1층(일반음식점)64.73x0.175=11.33인, 2층(일반음식점)64.73x0.175=11.33인, 3층(사무소)64.73x0.075=4.85인, 합계: 27.51인	
	30인조 F.R.P 정화조(부패탱크식)	
외장	티브릭 고압 점토 테라코타	

## ■ 층별 면적표

층별	면적 (m <sup>2</sup> )	용도	비고	
지상	1층	64.73	제2종 근린생활시설(일반음식점)	
	2층	64.73	제2종 근린생활시설(일반음식점)	
	3층	64.73	제2종 근린생활시설(사무소)	
	옥탑	8.40	계단실(연면적 제외)	
	소계	194.19		
합계	194.19	제2종 근린생활시설		

## 호빌딩 임대 및 투자 문의

\* 연락처 : 010-5223-4300 (우선 연락 - 황정옥) / 010-8888-0881 (건물주)

\* 이메일 : [hwangok0407@hanmail.net](mailto:hwangok0407@hanmail.net) / [shinyh00@hanmail.net](mailto:shinyh00@hanmail.net)

\* Fax : 02-2295-5003 / 0504-428-0881