

서울특별시 노원구 공고 제2026 - 931호

하계한신동성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고

1. 노원구 하계동 256-5번지 일대 '하계한신동성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축사업과(서면) 또는 서울도시공간포털(온라인)에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 05월 21일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.05.21.(목) ~ 2026.06.23.(화)

나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 하계1동 주민센터

다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과)
또는 온라인(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출

마. 공람내용

－ ‘하계한신동성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)’

* 별첨 ‘요약본’ 참고

라. 기타 공지사항

－ 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	한신동성아파트 재건축사업 정비구역	노원구 하계동 256-5번지 일대	—	증) 33,524.2	33,524.2	—

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		33,524.2	100.0	—
획 지	소 계	31,401.4	93.7	—
	공동주택	31,401.4	93.7	—
정비기반시설 등	소 계	2,122.8	6.3	—
	소공원	1,477.8	4.4	—
	도 로	645.0	1.9	—

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		33,524.2	—	33,524.2	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	1,477.8	—	1,477.8	4.4	—
	제3종일반주거지역	32,046.4	—	32,046.4	95.6	—

나) 용도지구 결정(변경) 사유

용도지역		변경내용	변경사유
기정	변경		
제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	- 위치 변경 - 면적 : 1,477.8㎡	공원 위치 변경

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설(변경)

▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	125	10	국지도로	250	하계동 256-7	하계동 256-7	일반도로	건고시262 (90.08.14.)	-
변경	소로	1	125	10~13	국지도로	250	하계동 256-7	하계동 256-7	일반도로	건고시262 (90.08.14.)	-

▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-125	소로 1-125	- 도로 폭원 변경(일부 확폭) - 폭 : 10m → 10m~13m - 연장 : 변경 없음	진출입로 교통환경 개선을 위한 일부 구간 도로 확폭

▣ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	하계동 256-5번지	-	증) 1,136.32	1,136.32 (수평투영면적)	-	입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	주차장	하계동 256-5번지	수평투영 면적	-	증) 1,136.32	1,136.32	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
			높이(층)	-	증) 지하2층	지하2층		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 1,136.32㎡ - 입체적 결정	기존 노상주차장 삭제 및 주변 상업시설 주차수요를 고려하여 공영주차장 계획

나) 공간시설(변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	곰돌이 어린이공원	어린이공원	하계동 256-6번지	1,477.8	감) 1,477.8	-	건고시547 (89.10.06.)	-
신설	-	소공원	하계동 256-5번지	-	증) 1,477.8	1,477.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	곰돌이 어린이공원	폐지	정비계획 수립에 따른 공원 폐지
A	-	- 공원 신설 - 면적 : 1,477.8㎡	정비계획 수립에 따른 공원 신설

4) 공동이용시설의 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법적기준	면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	경로당	하계동 256-5번지 일대	330.0㎡ 이상	350.0	-
	어린이집		330.0㎡ 이상	350.0	개방
	다함께 돌봄센터		66.0㎡ 이상	340.0	개방
	작은도서관		158.0㎡ 이상	160.0	-
	주민운동시설		-	350.0	-
	어린이놀이터		-	1,000.0	개방
	주민공동시설		-	800.0	-
	맘스스테이션		-	90.0	-
	소 계		940세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,937.50㎡	3,440.0	-
부대시설	경비실		10 + (940세대 - 50) × 0.05 = 54.50㎡	330.0	-
	관리실		-	20.0	-

※ 향후 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

※ 공공개방시설에 대하여는 향후 통합심의 시 세부용도 확정 예정

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	한신동성아파트 재건축정비구역	33,524.2	-	31,401.4	노원구 하계동 256-5번지 일대	8	-	-	8	-	주거동 6개동/ 비주거동 2개동

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)					높이(m) 최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	법적 상한 초과		
신규	한신동성 아파트 재건축 정비구역	33,524.2	획지	31,401.4	노원구 하계동 256-5 번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	210	250	258.9	300	340	150m 이하 (46층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 전체 건립규모(전용면적 기준)											
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고					
			계		940세대		100.0		-					
			60㎡이하		266세대		28.3		공공주택 140세대 포함					
			60~85㎡ 이하		474세대		50.4		공공주택 34세대 포함					
			85㎡ 초과		200세대		21.3		-					
			• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 78.7%											
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브(20% 완화)											
			구분	내용										인센티 브
			열린단지	• 단지 외각 개방, 담장 미설치, 연도성 상가 등 열린단지 조성										5%
			BF 인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 일반등급 3%										3%
			돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) = 210% × (294㎡ ÷ 2,937.5㎡) × 0.1 = 2%										2%
			층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 2등급 3%										3%
			친환경 건축물	• 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB5 5.5%, 녹색건축 인증 우수 등급 1.5%										7%
			대상지	20% 적용										
			• 허용용적률 250% - 사업성 보정계수 : 2.0 ⇒ 210% + (20% × 2.0) = 250%											
			• 상한용적률 258.9% - 새로 설치하는 기반시설(공원, 도로, 주차장)											
			• 법적상한용적률 300% - 공공주택 용적률 : (300.0% - 258.9%) × 50% = 20.55%											
			• 법적상한용적률 완화 340% - 공공주택 용적률 : (340% - 300%) × 70% = 28%											
건축물의 건축선에 관한 계획			• 한글비석로(주간선도로, 30m)변 건축한계선 6m • 노원로 14길(13m)변 건축한계선 3m											

※ 건축시설계획은 향후 사업시행계획인가 등 관련 절차 이행 과정에서 관계 법령 및 각종 심의 결과에 따라 조정될 수 있음.
 ※ 임대주택의 배치는 「서울시 공공임대주택 사회혼합 기준 검토(안)」 적용

6) 용적률 산정내용

구분	산정내용										
토지 이용계획 (㎡)	구역면적	획지	순부담 면적	(신설+존치) 정비기반시설 등 면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지 (B)	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 (C)	건축물 기부채납(D)		
				신설 정비기반시설 (A)					환산부지 면적	대지지분	
				소계	도로	공원					
	33,524.2	31,401.4	996.6	2,122.8	645.0	1,477.8	-	1,477.8	143.2	208.4	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 신설 정비기반시설 면적(A) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적(B) - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(C) + 건축물 기부채납(D) = 2,122.8㎡ - 1,477.8㎡ + 143.2㎡ + 208.4㎡ = 996.6㎡ - 순부담률 = (순부담면적 ÷ 구역면적) × 100 = (996.6㎡ ÷ 33,524.2㎡) × 100 = 3.0%										
기준용적률	기준용적률 = 210% (제3종일반주거지역)										
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	40% (허용용적률 인센티브 20% 계획, 사업성 보정계수 2.0 적용) = 기준용적률 + (①허용용적률 인센티브 × ②사업성 보정계수) = 210% + (20% × 2.0) = 250.0% ① 허용용적률 인센티브 : 20% : 열린단지(5%), BF인증(3%), 돌봄시설(2%), 층간소음 해소(3%), 친환경건축물(7%) ② 사업성 보정계수 : 2.0 : 공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수(α) + 세대밀도 보정계수(β) = 2.0 + 0 + 0 = 2.0 - 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(2025년) / 대상지 평균 공시지가(2025년 01월) = 8,043,979원/㎡ ÷ 4,041,929원/㎡ = 2.0 - 대지면적 보정계수(α) = 해당없음 (적용대상 대지면적 2만㎡ 미만 단지) - 세대밀도 보정계수(β) = 해당없음 (직선보간 값)										
	[허용용적률 인센티브 적용 기준]										
	구 분	인센티브 (허용용적률)							인센티브	적용	
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)							5%p 이내	적용 5%	
	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%							5%p 이내	일반등급 적용 3%	
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a = 0.1 이하 ⇒ 210% × [(340㎡ - 66㎡) + (350㎡ - 330㎡)] ÷ 2,890.63㎡ × 0.1 = 2.13%							5%p 이내	적용 2%	
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%							5%p 이내	2등급 적용 3%	
	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동							7.5%p (15%p) 이내	ZEB5 인증 (5.5%) + 녹색건축 우수등급 (1.5%) 적용 7%	
	합 계	최대 20%p 이내								20%p	
	※ 2030 도시주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문](2025)상 허용용적률 인센티브 항목 준용										
※ 허용용적률 인센티브 항목은 통합심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음.											
상한용적률	- 정비계획 용적률 : 250%(최대 20% 적용) ※ 개발가능용적률 = 허용용적률(보정계수 적용) + {허용용적률(보정계수 미적용) × (1 × 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물)} = 250% + {230% × (1 × 1.3 × 0.02736 + 0.7 × 0.00459)} = 258.9% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 853.4㎡ ÷ 31,193.0㎡ = 0.02736 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 143.2㎡ ÷ 31,193.0㎡ = 0.00459										
법적상한 용적률	법적상한용적률 : 300.00% 이하										
법적상한 용적률 완화	법적상한용적률 완화 : 340.00% 이하 (도시 및 주거환경정비법 제66조 용적률에 관한 특례 등)										

- ※ 허용용적률 인센티브 항목은 통합심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음
 ※ 용적률 산정식은 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.) 적용
 ※ 최종허용용적률 : 사업성 보정계수 2.0 적용한 허용용적률(250%)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경 보전	지형·지질	• 현재의 상태를 유지한 단지 계획을 수립하여 지형변화를 최소화한 계획	-
	동·식물상	• 보존 가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식 (사업지구 내 녹지를 최대한 30%이상 확보)	
	폐기물	• 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 • 공사 시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리	
	소음·진동	• 공사 시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 • 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	
재난 방지	수 해	• 대상지로부터 반경으로 약 1km이내 하천이 위치하지 않음 • 대상지는 한강 및 중랑천 보다 높은 고도에 위치하고 있으며, 주변 지역보다 높은 고도에 건축물이 위치하고 있어 태풍 및 강마 등으로 인한 홍수재해에 유리함 • 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 • 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토 사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 • 정비구역 내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	-
	화 재	• 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영	
	방 법	• 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 설치하여 안전성 확보 • 취약지역에 대한 순찰 강화 및 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보	
	교 통	• 단지 내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 500m 이내 용동초, 하계중, 대진고, 혜성여고, 동천학교	「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 및 교육환경보호에 관한 법률 시행령 제16조, 제17조에 의거 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진계획 - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화 하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
신설	획지1	31,401.4	노원구 하계동 256-5번지 일원	31,401.4	공동주택 및 부대복리시설

- 이하 여백 -

인 사

노 원 구

(발령 제133호)

구분	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
1	신 희 선	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	보 건 소지 월 계 보 건 지 소	지방시간선택제 임 기 제 라 급

2026. 5. 18.字.