

◆ 서울특별시고시 제2025-94호

하계5단지 재정비사업[중계 지구단위계획(변경)] 주택건설사업계획 승인 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2001-290호(2001.09.10.)로 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시된 중계 지구단위계획구역 내 서울특별시 노원구 하계동 272 일대 하계5단지 재정비사업에 대하여 서울특별시 공고 제2024-2467호(2024.08.29.)로 열람공고를 거쳐 2024년 제9차 서울특별시 공공주택통합심의위원회 심의결과를 반영하여 「공공주택 특별법」 제35조 및 동법 시행령 제30조 규정에 따라 주택건설사업계획을 승인하고, 동법 제35조 규정에 의한 의제처리 사항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행령 제27조, 「토지이용 규제법」 제8조 규정에 의한 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 20일
서울특별시장

1. 사업의 명칭 : 하계5단지 재정비사업
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
 - 가. 사업주체 : 서울주택도시공사 사장 황상하
 - 나. 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 621
3. 사업위치·면적 및 건설주택의 규모

대지위치	서울시 노원구 하계동 272	지역지구	준주거지역
대지면적(㎡)	28,785.30 ㎡	층 수	지하 4층, 지상 49층
건축면적(㎡)	9,305.41 ㎡	건폐율(%)	32.33 %
연면적(㎡)	208,180.19 ㎡	용적률(%)	476.44 %
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	주차대수	1,450대
동 수	7개동	세 대 수	1,336세대

4. 사업기간 : 2022. ~ 2029.
5. 「공공주택 특별법」 제35조 제4항에 따라 고시가 의제되는 사항
 - 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
 - 나. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인
 - 다. 「국토계획법」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정(변경)

I. 결정취지

○ 노원구 하계동 272 일대 재정비사업을 위하여 도시관리계획(중계 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

※ 서울특별시고시 제2001-290호(2001.09.10.)로 지구단위계획구역 최초 결정되고, 서울특별시 공고 제2024-2467호(2024.8.29.)로 열람 공고된 중계 지구단위계획 결정(변경) 사항

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 중계 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역에 관한 결정조서

가. 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,556,949.5	-	1,556,949.5	100.0	-
주거지역	소계	1,453,366.5	-	1,453,366.5	93.4	
	제1종일반주거지역	133,466.5	-	133,466.5	8.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	170,922.0	-	170,922.0	11.0	
	제2종일반주거지역	119,160.0	감) 28,785.3	90,374.7	5.8	
	제3종일반주거지역	1,029,838.0	-	1,029,838.0	66.1	
	준주거지역	-	증) 28,785.3	28,785.3	1.9	
일반상업지역		33,461.0		33,461.0	2.1	
자연녹지지역		70,122.0		70,122.0	4.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면 적(m ²)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
하계동 272	제2종일반주거지역	준주거지역	28,785.3	준공 후 30년 이상 경과한 노후임대주택을 재정비하여 추가 임대주택 확보 및 입주민과 지역주민의 삶의 질을 바꾸는 공간으로 개선하여 주거안정과 주거수준을 향상시키고자 함

나. 용도지구 : 변경 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서(변경 없음)

③ 도시계획시설 이외의 토지이용계획 결정(변경 없음)

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. ~7. (변경 없음)

8. 아파트용지(하계동272) : 신설

구 분		계획지침	비고
위 치		● 노원구 하계동 272	
면 적		● 28,785.3㎡	
용도지역		● 준주거지역	
건축물 용도	허용용도	● 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시설소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설(바닥면적 합계가 2천제곱미터 미만인 상점에 한하며, 일반게임제공업의 시설 제외) - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 부수시설의 장례식장 제외) - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장에 한함) ※ 주거용도는 지상연면적의 95%미만으로 계획하고, 주거용도 외 용도는 지상연면적의 5%이상 계획하여야 함	
	불허용도	● 허용용도 이외의 용도 ● 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	
건축물 밀도	건폐율	● 60%이하	
	용적률	● 480%이하	
	높이	● 49층 이하	
건축선	건축한계선	● 대지경계선으로부터 3m	
대지 내 공지	전면공지	● 건축한계선 후퇴부	
	공공보행통로	● 남~북 방향 공공보행통로 확보 ※ 시·종점은 유지하되 건축계획에 따름	
교통처리	차량출입불허구간	● 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
공공기여	공공임대주택	● 장기전세주택 696세대 추가 도입 [(기정)640세대→(변경)1,336세대]	
	용적률 완화	● 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 의거, 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설 허용 - 임대기간 20년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 20% - 임대기간 10년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 15% - 임대기간 5년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 10%	
기타 관한 사항		● 배치 등은 건축계획에 따름	

9. 공공기여 계획 : 신철

구분		내용	비고
제2종 일반주거지역 → 준주거지역	공공임대주택	(기정)640세대 → (변경)1,336세대 [증·감: 696세대(증)] · 장기전세주택 696세대 추가 도입 준공 후 30년 이상 경과한 노후임대주택을 재정비하여 추가 임대주택 확보 및 임주민과 지역주민의 삶의 질을 바꾸는 공간으로 개선하여 도시의 활력을 증진시키고, 주거안정과 주거수준 향상	노원구 하계동 272번지 하계5단지 재정비사업에 한함
	용적률	- 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 의거, 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설 허용 · 임대기간이 20년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 20% · 임대기간이 10년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 15% · 임대기간이 5년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 10%	

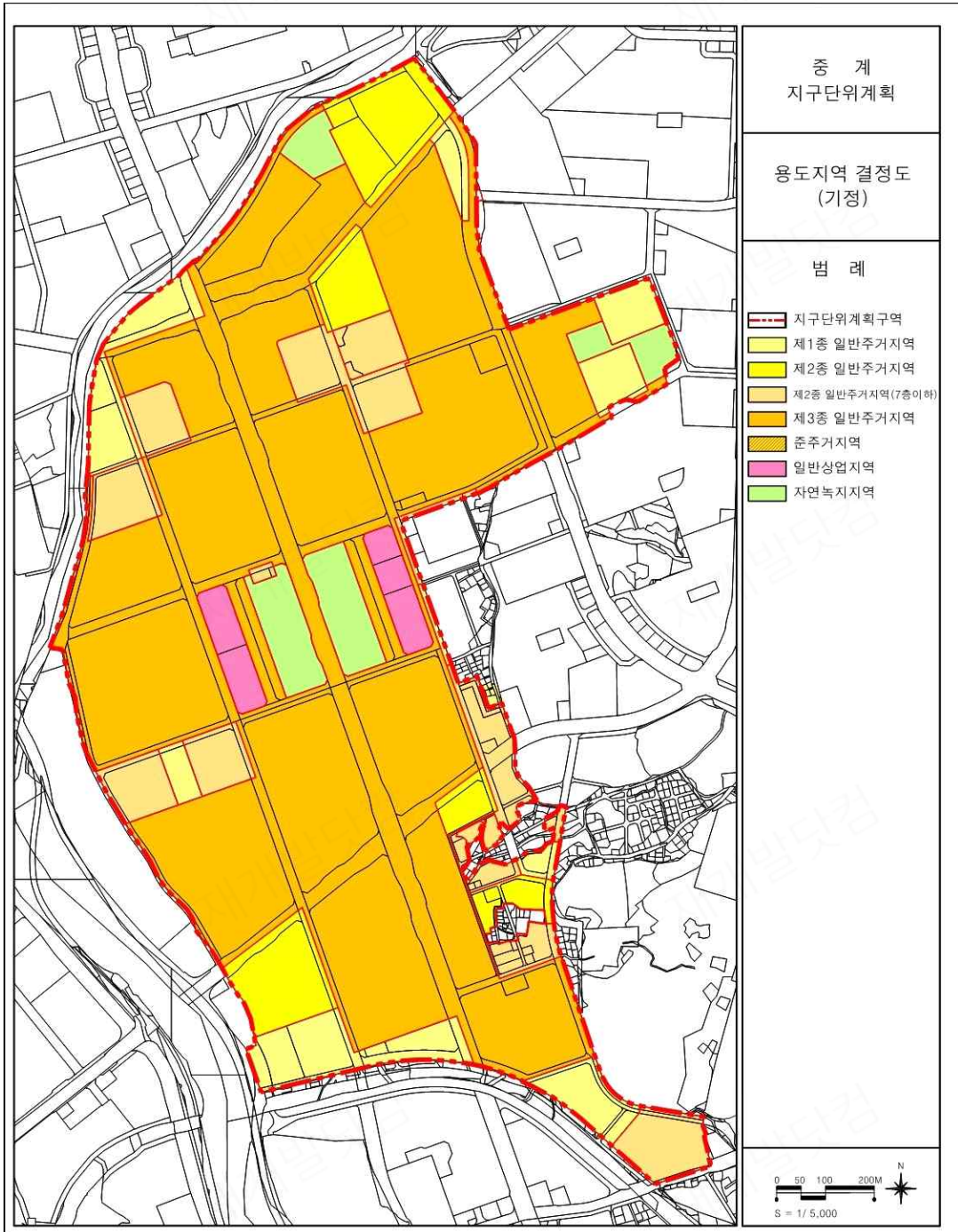
6. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등 : 붙임 참조

7. 열람장소 : 서울특별시 공공주택과(☎ 02-2133-7072) 및 서울주택도시공사 건축설계부(☎ 02-3410-7962)에 비치하여 이해관계인과 일반인에게 보입니다.

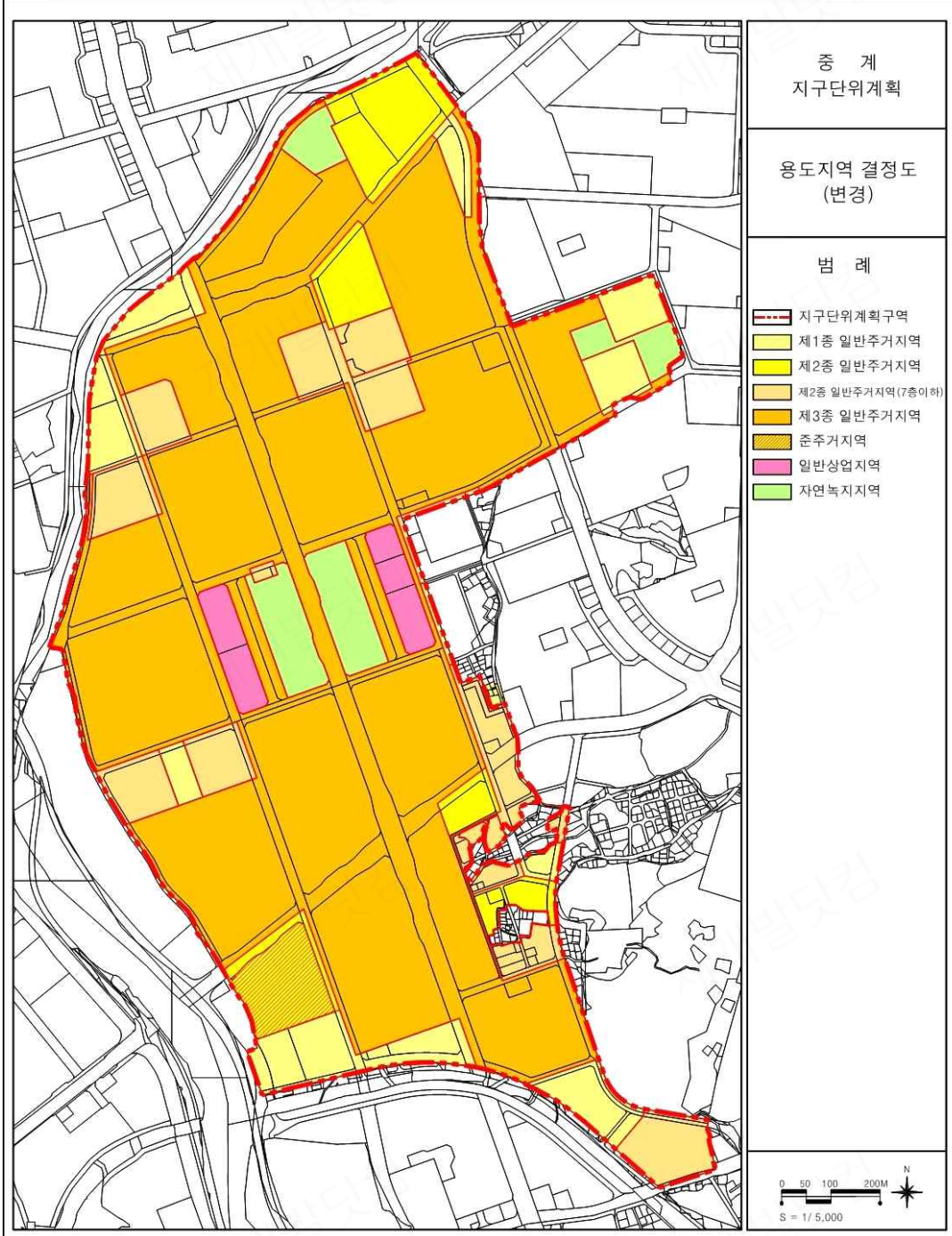
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 고시문 및 지형도면 등은 서울시 도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr/>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임1 지구단위계획구역에 관한 결정도

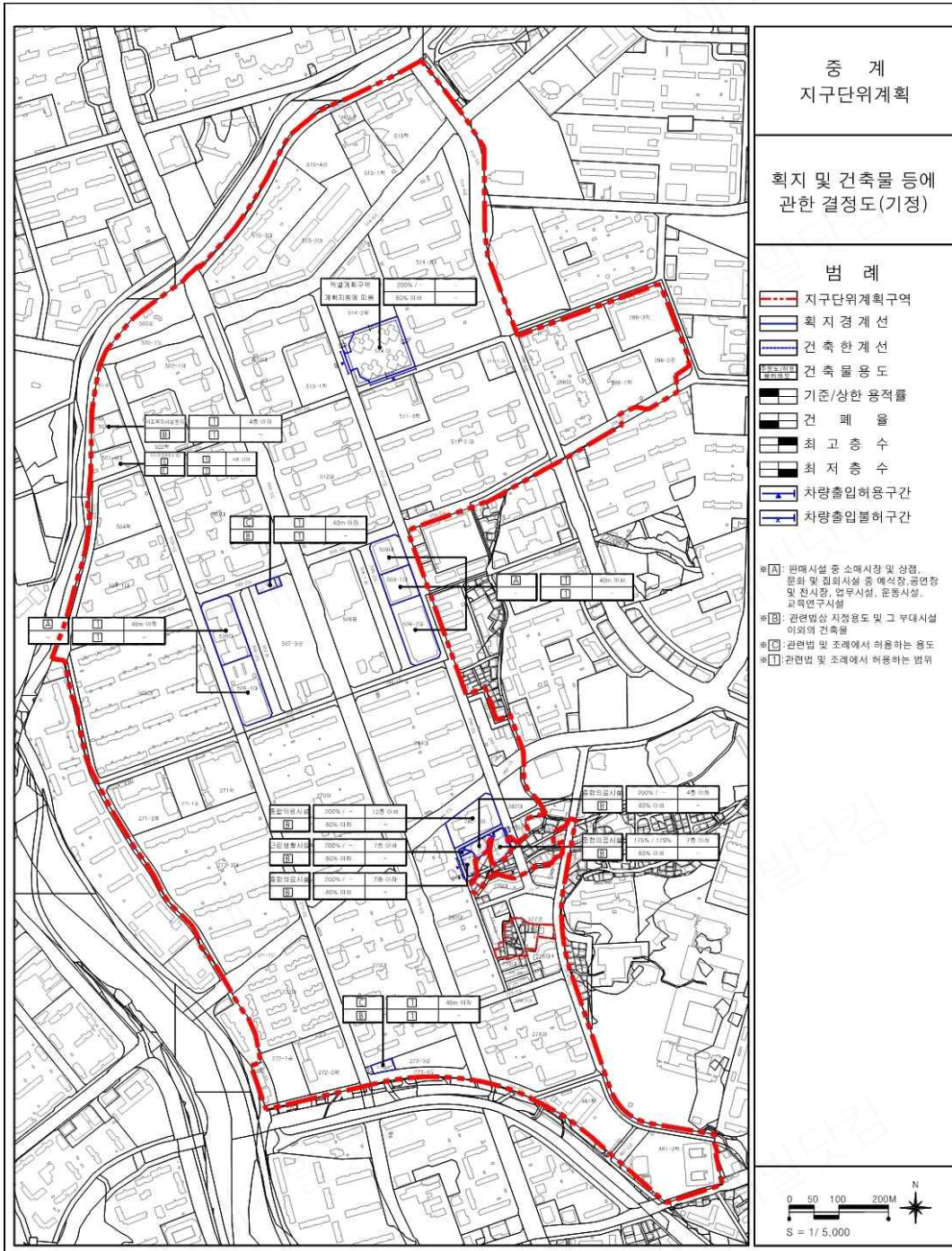
1. 지구단위계획구역 결정도 (변경 없음)
2. 용도지역 결정도 (기정)



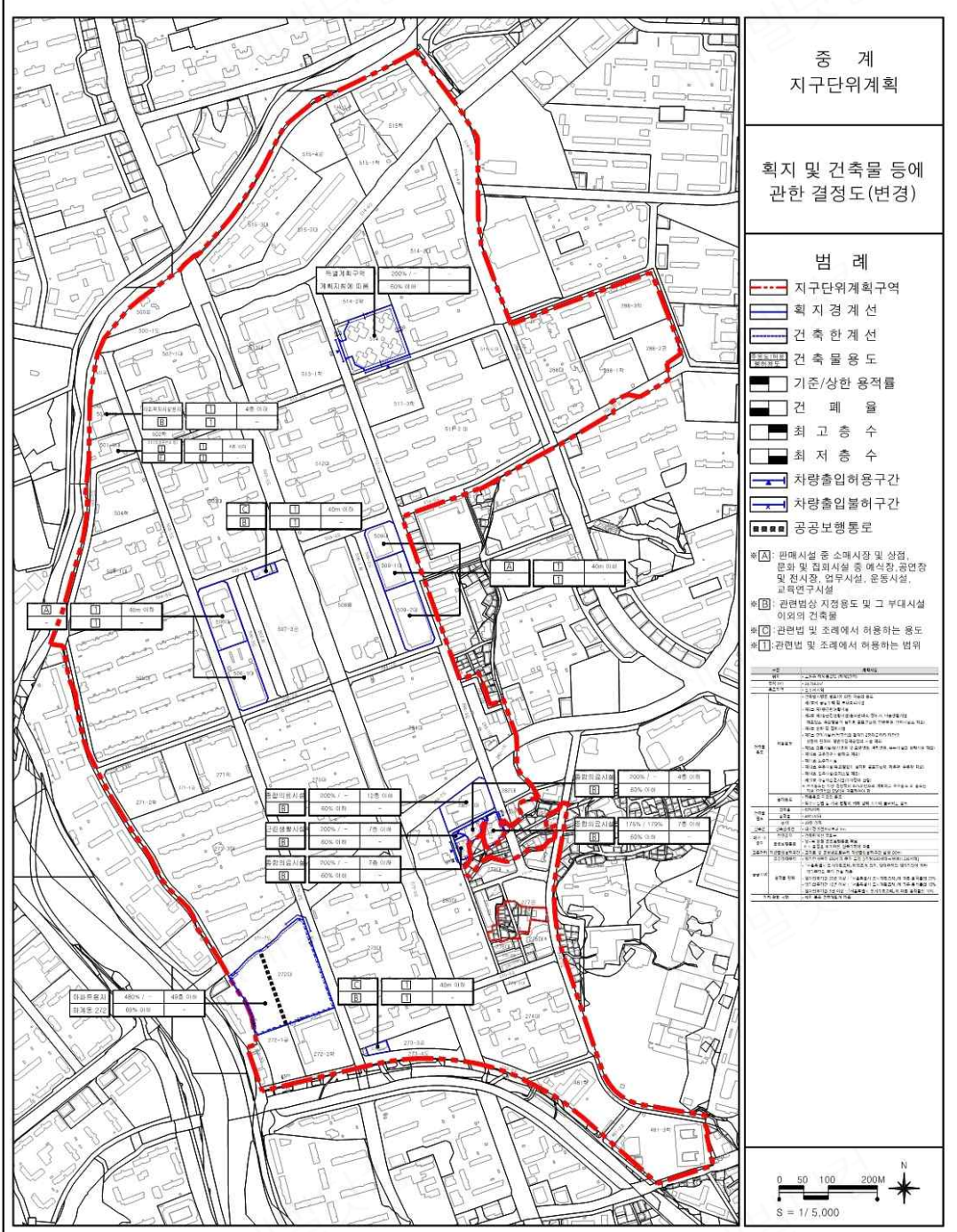
2-1. 용도지역 결정도 (변경)



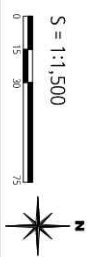
3. 도시계획시설 결정도 (변경 없음)
4. 토지이용계획에 관한 결정도 (변경 없음)
5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



5-1. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)



5-2-1. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



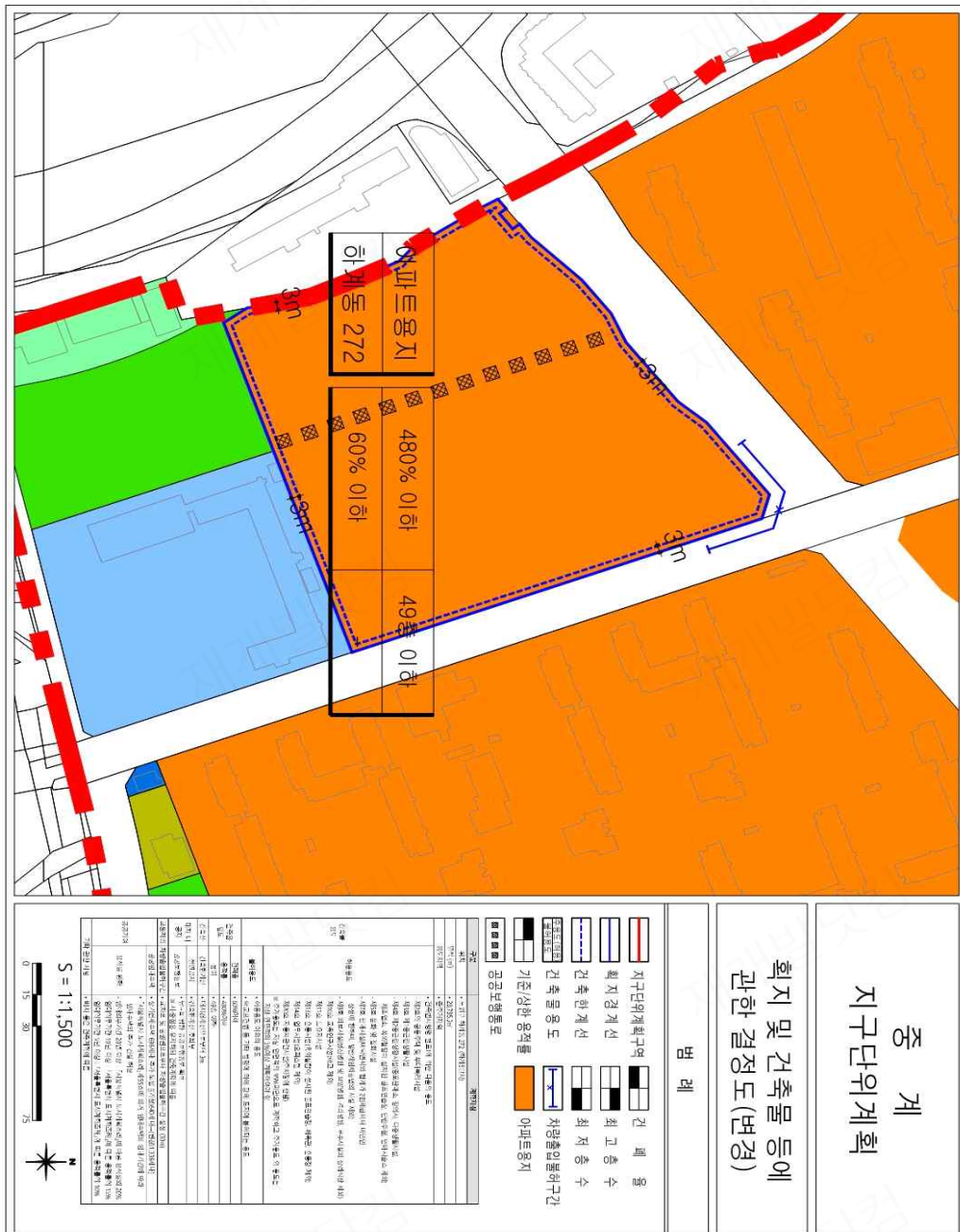
- | | |
|----------|----------|
| 지구단위계획구역 | 건 폐 울 |
| 획지경계선 | 최고층수 |
| 건축한계선 | 최저층수 |
| 건축물영도 | 지상출입도로구간 |
| 기존/상한영역 | 이대트램지 |

범례

획지 및 건축물 등에
관한 결정도(기정)

중 계
지구단위계획

5-2-2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)



붙임2 주택건설사업계획 승인 내역

구 분		사업계획승인 내역	비 고
① 대 지 위 치		서울시 노원구 하계동 272	
② 대 지 면 적 (㎡)		28,785.30 ㎡	
③ 건 축 면 적 (㎡)		9,305.41 ㎡	
④ 건축 연면적 (㎡)		208,180.19 ㎡	
⑤ 건 폐 율 (%)		32.33 %	
⑥ 용 적 륜 (%)		476.44 %	
⑦ 주택 규모	동수 및 층수		7개동 / 지하4층 / 지상49층
	주택 형별	전용 39A1형㎡ : 48세대	
		전용 39AS (주거약자)형㎡ : 24세대	
		전용 39A2형㎡ : 340세대	
		전용 49A1형㎡ : 42세대	
		전용 49AS (주거약자) 형㎡ : 28세대	
		전용 49A2형㎡ : 133세대	
		전용 59A1형㎡ : 25세대	
		전용 49A1형㎡ : 42세대	
		전용 49A2형㎡ : 121세대	
		전용 59A1형㎡ : 11세대	
		전용 59A2형㎡ : 170세대	
		전용 59B2형㎡ : 170세대	
		전용 84A1형㎡ : 12세대	
		전용 84B2형㎡ : 84세대	
		전용 84C2형㎡ : 86세대	
		계	총 1,336세대
	⑧ 사 업 기 간		2022. ~ 2029.
⑨ 부대 복리 시설	지하주차장	57,951.08㎡	근생주차장 포함
	관리사무소	260.49㎡	
	MDF실	38.92㎡	
	방재실	76.58㎡	
	경비실-1,2	59.51㎡	
	근로자휴게실	48.80㎡	
	키즈스테이션	13.20㎡	
	어린이집	678.82㎡	
	경로당	586.36㎡	
	다함께돌봄센터	219.50㎡	
	작은도서관	225.22㎡	
	게스트하우스-1,2	129.36㎡	
	세대창고	2,042.30㎡	
	외부계단-1,2	121.80㎡	
	공중보행통로	2,280.71㎡	

구 분		사업계획승인 내역								비 고
	전기실	338.67㎡								
	발전기실	149.33㎡								
	펌프실-1,2,3	268.85㎡								
	열교환실-1,2,3	873.94㎡								
	지열기계실	94.34㎡								
	연료전지실	86.40㎡								
	정화조관리층-1,2	348.87㎡								
	재활용품창고	216.66㎡								
	빗물저류조 관리층-1,2	135.62㎡								
⑨ 부대 복리 시설 (근생용)	전기실(근생)	118.52㎡								
	발전기실(근생)	80.04㎡								
	저수조/펌프실(근생)	546.08㎡								
	정화조관리층(근생)	99.95㎡								
	열교환실(근생)	76.66㎡								
	지열기계실(근생)	27.81㎡								
⑩ 단위 세대 면적	통 합 공 대	타 입	세대수	전용	주거공용	공급면적	기타공용	계약면적		
		39A1	48세대	39.71	28.69	68.40	38.07	106.47		
		39AS (주거약자)	24세대	39.71	28.69	68.40	38.07	106.47		
		39A2	340세대	39.37	28.48	67.85	37.75	105.60		
		49A1	42세대	49.20	34.49	83.69	47.17	130.86		
		49AS (주거약자)	28세대	49.20	34.49	83.69	47.17	130.86		
		49A2	133세대	49.60	34.73	84.33	47.56	131.89		
		59A1	25세대	59.83	40.99	100.82	57.36	158.18		
	장기 전세	49A1	42세대	49.20	34.49	83.69	47.17	130.86		
		49A2	121세대	49.60	34.73	84.33	47.56	131.89		
		59A1	11세대	59.83	40.99	100.82	57.36	158.18		
		59A2	170세대	59.89	41.02	100.91	57.42	158.33		
		59B2	170세대	59.76	40.94	100.70	57.30	158.00		
		84A1	12세대	84.99	56.36	141.35	81.49	222.84		
		84B2	84세대	84.76	56.22	140.98	81.26	222.24		

구 분			사업계획승인 내역						비 고
		84C2	86세대	84.94	56.22	141.16	81.44	222.60	
⑪ 근린 생활 시설	지하1~지상5층 근린생활시설		전용 : 3,847.94㎡ / 공용 : 2,798.62㎡ (지하층 포함)						
⑫ 사회적 기업	지상1층 사회적기업		전용 : 100.32㎡						
⑬ 사회 복지관	지상1층 사회복지관		전용 : 189.03㎡						
⑭ 지역 편의 시설	지역편의시설		전용 : 515.82㎡ / 공용 : 602.86㎡						
⑮ 피난 안전 구역	피난안전구역		1,415.48㎡						용적률산정 제외