

의정부역2구역 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 의정부동 584-9번지 일원의 정비계획에 대하여 같은법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 25일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 의정부역2구역 재개발 정비사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	사업유형	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	재개발 정비사업	의정부역2구역 재개발 정비사업	의정부동 584-9번지 일대	22,952.2	

2. 정비계획 수립

- 1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
제2종일반주거지역	22,952.2	100.0	-

- 2) 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		22,952.2	100.0	
정비기반시설등	소 계	9,455.8	41.2	
	도 로	5,853.8	25.5	
	공 원	1,520.0	6.6	
	주차장	2,082.0	9.1	
획지	소 계	13,496.4	58.8	
	획지1	12,553.2	54.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	943.2	4.1	노유자시설

3) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	대로	2	3	30	주간선 도로	1,178	19호 광장	2호 광장	일반 도로	건고제43호 (1986.04.04.)	구역 내 일부구간 도로확폭(3m)
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선 도로	1,178 (65)	19호 광장 (의정부동33-10)	2호 광장 (의정부동70)	일반 도로	건고제43호 (1986.04.04.)	
기정	소로	2	81	8	국지 도로	192.3	대로2-3	소로2-82	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	도로확폭(7m)
변경	중로	2	44	15	국지 도로	191	대로2-3 (의정부동82)	소로2-82 (의정부동83-1)	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	
신설	소로	1	80	11~17	국지 도로	116	중로2-44 (의정부동83)	완충녹지5 (의정부동70)	일반 도로	-	소로3-178호선 폐지에 따른 구역 내 도로신설
신설	소로	2	89	8~15	국지 도로	144	중로2-44 (의정부동83-1)	의정부동 585-7	일반 도로	-	소로3-178호선 폐지에 따른 구역 내 도로신설
폐지	소로	3	178	6	국지 도로	390.4	소로2-81	소로2-82	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	구역 내 도로폐지
폐지	소로	3	179	6	국지 도로	120.2	소로2-81	소로3-178	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	구역 내 도로폐지
폐지	소로	3	180	6	국지 도로	122.9	소로2-81	소로3-178	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	구역 내 도로폐지
폐지	소로	3	181	6	국지 도로	125.6	소로2-81	소로3-178	일반 도로	건고제344호 (1986.08.11.)	구역 내 도로폐지

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
변경	대로2-3	대로2-3	- 구역 내 일부구간 도로확폭 - B = 30m → 30~33m	차량의 원활한 통행을 위한 가속차로 확보
변경	소로2-81	중로2-44	- 도로확폭 및 연장변경 - B = 8m → 15m 증7m - L = 192.3 → 191m 감1.3m	대상지 진출입 등 원활한 교통흐름을 위한 도로 확폭 및 대로2-3호선 가속차로 확보에 따른 도로 연장 변경
신설	-	소로1-80	- 도로 신설 - B = 11~17m - L = 116m	대상지 북측 차량통행로 확보를 위한 도로 신설
신설	-	소로2-89	- 도로 신설 - B = 8~15m - L = 144m	대상지 남측 차량통행로 및 주차장 진출입로 확보를 위한 도로 신설
폐지	소로3-178	-	도로 폐지	합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폐지
폐지	소로3-179	-	도로 폐지	합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폐지
폐지	소로3-180	-	도로 폐지	합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폐지
폐지	소로3-181	-	도로 폐지	합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폐지

나. 주차장

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	1	노외주차장	의정부동 586-9번지 일원	-	증) 2,082.0	2,082.0	

○ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	노외주차장	- 노외주차장 신설 - 면적: 2,082.0㎡	지역 주민들의 주차환경 개선 및 편의를 제공하기 위하여 노외주차장 신설

다. 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	40	공원	문화 공원	의정부동 584-7일대	의정부동 586-3일대	1,501.3	증 187	1,520.0	건설부고시 제1986-344호 (1986.08.11.)	조성후 무상귀속

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
40	문화공원	- 위치 및 면적 변경 - 면적: 1,501.3㎡→1,520.0㎡ (증) 18.7㎡ - 위치: 의정부동 584-7 일대 → 의정부동 586-3 일대	토지의 효율적 이용과 지역 주민들의 편의와 휴식공간 제공을 위하여 공원 위치 및 면적 변경

4) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

5) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	의정부역 2구역 재개발 정비구역	22,952.1	1	12,553.2	의정부동 584-9번지 일원	61	-	-	61	-	전면 개발
			2	943.2	의정부동 582-6번지 일원	2	-	-	2	-	

6) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 구분		위 치	주된 용도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	높 이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					
신설	의정부역2 구역 재개발 사업구역	22,952.2	획지1	12,553.2	의정부동 584-9 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	법정 60%이하	법정 250%이하	90m이하 29층이하
			획지2	943.2	근린생활시설	법정 60%이하	법정 250%이하	90m이하 -	-
건축물의 용도		획지1	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설					
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도					
		획지2	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 • 「건축법시행령」 별표1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설 (옥외 철탑이 설치된 골프연습장, 단란주점 및 안마시술소 제외)					
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 전체규모 : 327세대 • 국민주택규모 : 총세대수의 80% 이상(전용면적 85㎡이하) 확보 • 임대주택 건설비율 : 5% 이상 확보							
심의완화사항		-							
건축물의 건축선에 관한 계획		획지1	• 구역 외 도시계획시설(완충녹지) 경계선으로부터 폭 6m 지정						
			• 도로경계선(중로2-B호선)으로부터 폭 3m 지정						
			• 구역 내 도시계획시설(공원 및 주차장) 경계선으로부터 폭 6m 지정						
			• 도로경계선(소로1-A호선)으로부터 폭 3m 지정						
		획지2	• 인접대지경계선으로부터 폭 0.5m지정						
			• 도로경계선(중로2-B호선)으로부터 폭 1m 지정						
			• 도로경계선(소로1-A호선)으로부터 폭 1m 지정						
			• 도로경계선(대로2-3호선)으로부터 폭 1m 지정						
		※ 건축물의 건축선에 관한 계획은 정비계획 결정도면 참조							

7) 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	획지		비고
	위치	면적(m ²)	
합계		13,496.4	도로, 주차장, 공원 제외
공동주택용지	획지1	12,553.2	
근린생활시설	획지2	973.2	

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
도시경관	○ 대상지 주변 지형 및 지장물, 건축물 등 현황을 고려한 층고 및 배치 계획 ○ 단지 내 통경축 확보하여 개방감있는 건축물 계획 수립		
환경보전	○ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ○ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	○ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	○ 자연토양유지, 공원등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
대상지 서측 의정부호동초등학교, 인접	공사시	○ 「공사장 소음·진동 관리지침서」(207.1 환경부)에 준하여 공사를 시행	
	소음	○ 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	○ 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	
	통학로	○ 단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공	

10) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
재개발사업 : 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급	구역지정 고시일 이후 4년 이내	의정부2구역 재개발정비사업 추진위원회	

11) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

- 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험개선지구없음

12) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
의정부동 584-9번지 일원	12,553.2	-	17세대	39.96㎡	1,416.95㎡

13) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율: 103.7% - 총수입 추정: 191,393,303,000원 - 총지출 추정: 116,225,843,000원 - 조합원 종전자산 총액(추정가액): 72,450,693,000원																
개별 종전자산 추정액	- 단독주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토 지: 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(1.50) - 건축물: 개략단가(약 165만원/3.3㎡) x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과년수 21~35년 기준 평균 약165만원/3.3㎡ 추정																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 <table border="1"> <thead> <tr> <th>추정 권리가액</th><th colspan="2">권리자 분양가 추정액</th><th>추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.7%)</td><td>전용 39형</td><td>3.16억</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 환급 / () : 부담)</td></tr> <tr> <td>전용 59형</td><td>4.89억</td></tr> <tr> <td>전용 74형</td><td>5.92억</td></tr> <tr> <td>전용 84형</td><td>6.54억</td></tr> </tbody> </table>			추정 권리가액	권리자 분양가 추정액		추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.7%)	전용 39형	3.16억	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 환급 / () : 부담)	전용 59형	4.89억	전용 74형	5.92억	전용 84형	6.54억
추정 권리가액	권리자 분양가 추정액		추정분담금														
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.7%)	전용 39형	3.16억	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 환급 / () : 부담)														
	전용 59형	4.89억															
	전용 74형	5.92억															
	전용 84형	6.54억															

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 향후 사업추진절차에 따라 변경될 수 있음.

14) 토지조서

연 번	위 치	면적(㎡)		지목	연 번	위 치	면적(㎡)		지목
		공부 면적	편입 면적				공부 면적	편입 면적	
1	582	402.8	402.8	대지	38	585	477.6	477.6	대지
2	582-1	204.7	204.7	대지	39	585-2	170.1	170.1	대지
3	582-2	318.5	318.5	대지	40	585-3	177.2	177.2	대지
4	582-6	326.5	326.5	대지	41	585-4	177.1	177.1	대지
5	583	315.4	315.4	대지	42	585-5	191.7	191.7	대지
6	583-1	226.8	226.8	대지	43	585-6	258.7	258.7	대지
7	583-2	223.5	223.5	대지	44	585-7	208.7	208.7	대지
8	583-3	223.1	223.1	대지	45	585-8	168.3	168.3	대지
9	583-4	174.5	174.5	대지	46	585-9	171.6	171.6	대지
10	583-5	250.3	250.3	대지	47	585-10	172.4	172.4	대지
11	583-6	165.1	165.1	대지	48	585-11	360.5	360.5	대지
12	583-7	180.3	180.3	대지	49	585-12	190.1	190.1	대지
13	583-8	266.2	266.2	대지	50	585-13	196.4	196.4	대지
14	583-9	260.5	260.5	대지	51	585-14	281.0	281.0	대지
15	583-10	242.0	242.0	대지	52	585-15	170.2	170.2	대지
16	583-11	251.2	251.2	대지	53	585-16	170.0	170.0	대지
17	583-12	219.0	219.0	대지	54	585-17	170.2	170.2	대지
18	583-13	157.3	157.3	대지	55	585-18	230.8	230.8	대지
19	583-14	155.2	155.2	대지	56	586	317.2	317.2	대지
20	583-15	155.5	155.5	대지	57	586-1	334.7	334.7	대지
21	583-16	155.4	155.4	대지	58	586-2	273.1	273.1	대지
22	583-17	304.8	304.8	대지	59	586-3	338.4	338.4	대지
23	583-18	147.6	147.6	대지	60	586-4	237.0	237.0	대지
24	584-	326.6	326.6	대지	61	586-5	173.6	173.6	대지
25	584-1	217.0	217.0	대지	62	586-6	153.6	153.6	대지
26	584-2	217.0	217.0	대지	63	586-7	394.8	394.8	대지
27	584-3	180.9	180.9	대지	64	586-9	265.9	265.9	대지
28	584-4	180.9	180.9	대지	65	586-10	264.8	264.8	대지
29	584-5	361.8	361.8	대지	66	586-12	225.6	225.6	대지
30	584-7	1,501.3	1,501.3	공원	67	709	964.2	882.5	도로
31	584-8	180.9	180.9	대지	68	710	733.1	731.5	도로
32	584-9	180.9	180.9	대지	69	711	745.5	745.5	도로
33	584-10	180.9	180.9	대지	70	712	762.6	762.6	도로
34	584-11	180.9	180.9	대지	71	713	777.7	777.7	도로
35	584-12	217.0	217.0	대지	72	714	1,512.5	1,507.0	도로
36	584-13	217.0	217.0	대지	73	717	1,732.7	828.2	도로
37	584-14	326.6	326.6	대지					

3. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

○ 의정부시청 도시재생과(☎031-828-8843)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

범례

- 범례
- 사업구역
- 도시계획시설선
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 학지
- 도로
- 원충녹지
- 공원
- 기타필도시설
- 주차장
- 건축법계선
- 1-1 가구번호-특지번호

구분

구분	지정구	1차 계획구	2차 계획구	3차 계획구	4차 계획구	5차 계획구	6차 계획구	7차 계획구	8차 계획구	9차 계획구	10차 계획구	11차 계획구	12차 계획구	13차 계획구	14차 계획구	15차 계획구	16차 계획구	17차 계획구	18차 계획구	19차 계획구	20차 계획구	21차 계획구	22차 계획구	23차 계획구	24차 계획구	25차 계획구	26차 계획구	27차 계획구	28차 계획구	29차 계획구	30차 계획구	31차 계획구	32차 계획구	33차 계획구	34차 계획구	35차 계획구	36차 계획구	37차 계획구	38차 계획구	39차 계획구	40차 계획구	41차 계획구	42차 계획구	43차 계획구	44차 계획구	45차 계획구	46차 계획구	47차 계획구	48차 계획구	49차 계획구	50차 계획구	51차 계획구	52차 계획구	53차 계획구	54차 계획구	55차 계획구	56차 계획구	57차 계획구	58차 계획구	59차 계획구	60차 계획구	61차 계획구	62차 계획구	63차 계획구	64차 계획구	65차 계획구	66차 계획구	67차 계획구	68차 계획구	69차 계획구	70차 계획구	71차 계획구	72차 계획구	73차 계획구	74차 계획구	75차 계획구	76차 계획구	77차 계획구	78차 계획구	79차 계획구	80차 계획구	81차 계획구	82차 계획구	83차 계획구	84차 계획구	85차 계획구	86차 계획구	87차 계획구	88차 계획구	89차 계획구	90차 계획구	91차 계획구	92차 계획구	93차 계획구	94차 계획구	95차 계획구	96차 계획구	97차 계획구	98차 계획구	99차 계획구	100차 계획구
구분	지정구	1차 계획구	2차 계획구	3차 계획구	4차 계획구	5차 계획구	6차 계획구	7차 계획구	8차 계획구	9차 계획구	10차 계획구	11차 계획구	12차 계획구	13차 계획구	14차 계획구	15차 계획구	16차 계획구	17차 계획구	18차 계획구	19차 계획구	20차 계획구	21차 계획구	22차 계획구	23차 계획구	24차 계획구	25차 계획구	26차 계획구	27차 계획구	28차 계획구	29차 계획구	30차 계획구	31차 계획구	32차 계획구	33차 계획구	34차 계획구	35차 계획구	36차 계획구	37차 계획구	38차 계획구	39차 계획구	40차 계획구	41차 계획구	42차 계획구	43차 계획구	44차 계획구	45차 계획구	46차 계획구	47차 계획구	48차 계획구	49차 계획구	50차 계획구	51차 계획구	52차 계획구	53차 계획구	54차 계획구	55차 계획구	56차 계획구	57차 계획구	58차 계획구	59차 계획구	60차 계획구	61차 계획구	62차 계획구	63차 계획구	64차 계획구	65차 계획구	66차 계획구	67차 계획구	68차 계획구	69차 계획구	70차 계획구	71차 계획구	72차 계획구	73차 계획구	74차 계획구	75차 계획구	76차 계획구	77차 계획구	78차 계획구	79차 계획구	80차 계획구	81차 계획구	82차 계획구	83차 계획구	84차 계획구	85차 계획구	86차 계획구	87차 계획구	88차 계획구	89차 계획구	90차 계획구	91차 계획구	92차 계획구	93차 계획구	94차 계획구	95차 계획구	96차 계획구	97차 계획구	98차 계획구	99차 계획구	100차 계획구

공공주택 및 부대복리시설

공공주택 및 부대복리시설	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하	60%이하	90%이하	

2-1

2-1	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하	60%이하	90%이하	

2-2

2-2	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하	60%이하	90%이하	

2-3

2-3	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하	60%이하	90%이하	

2-4

2-4	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하	60%이하	90%이하	

2-5

2-5	250%이하	60%이하	90%이하
250%이하	60%이하	90%이하	
29%이하			

의정부역2구역 재개발사업 지형도면고지도

