

가능11구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정·지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 가능동 355-3번지 일원의 정비계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 1. 9.
의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭: 가능11구역 재개발사업

2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	가능11구역 재개발사업	의정부시 가능동 355-3번지 일원	-	증) 15,843	15,843	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신설	가능동 355-3번지 일원	15,843	•본 구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 주거환경을 개선하기 위하여 정비구역으로 지정함	-

2. 정비계획 수립

1) 용도지역·지구의 결정에 관한 계획

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	15,843	-	15,843	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		15,843	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	2,637	16.6	무상귀속
	도 로	2,121	13.4	-
	주 차 장	516	3.2	-
획 지	소 계	13,206	83.4	-
	획 지	13,206	83.4	공동주택 및 부대복리시설

※ 사업변경, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음.

3) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	광로	3	2	40 (-)	보조 간선 도로	1,382	광로3-1	종합 운동장	일반 도로	의정부 제2020-161호 (2020.7.1.)	-
변경	광로	3	2	40~43 (2~3)	보조 간선 도로	1,382 (127)	광로3-1	종합 운동장	일반 도로	의정부 제2020-161호 (2020.7.1.)	가감 속차 로 확폭
기정	중로	3	8	12~16 (-)	국지 도로	1,070	광로3-2	중로1-15	일반 도로	경기도 제1987-105호 (1987.4.20)	-
변경	중로	3	8	12~18 (3~6)	국지 도로	1,070 (165)	광로3-2	중로1-15	일반 도로	경기도 제1987-105호 (1987.4.20)	-
기정	소로	3	110	6 (-)	국지 도로	189	중로1-3	가능동 355-5	일반 도로	경기도 제1988-347호 (1988.12.31)	-
변경	소로	3	110	6 (6)	국지 도로	337 (148)	중로1-3	중로3-8	일반 도로	경기도 제1988-347호 (1988.12.31)	-

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	광로 3-2	광로 3-2	•일부구간 확폭 - 폭원 : 2~3m, 연장 : 127m	•재개발사업에 따른 원활한 교통소통 을 위한 가감속차로 확폭
변경	중로 3-8	중로 3-8	•일부구간 확폭 - 폭원 : 3~6m, 연장 : 165m	•재개발사업에 따른 원활한 교통소통 을 위한 가감속차로 확폭
변경	소로 3-110	소로 3-110	•노선 연장 - 폭원 : 6m - 연장 : 189m → 337m	•막다른 도로의 원활한 교통소통을 위 한 노선 연장

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	주차장	가능동 370-38번지 일원	-	증) 516	516	-	-

○ 주차장 결정 사유

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	주차장	•주차장 신설 - 면적 : 516㎡	•단지조성사업(재개발사업)에 따른 노외주차장 설치

4) 공동이용시설 설치계획

구 분		기 준 (주택건설기준 등에 관한 규정)		비고
		의무대상	소요면적산정방법	
관 리 사무소		50세대 이상	•10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡이상 •100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능	
주 민 공 동 시 설	어린이 놀이터	150세대 이상	•100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 이상 •1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 이상	
	경로당	150세대 이상		
	어린이집	300세대 이상		
	주민 운동시설	500세대 이상		
	작은 도서관	500세대 이상		
근린생활시설		-	•1,000㎡ 초과 시 주차 또는 하역 공터 설치	
경비실		-	별도의 설치규정 없음	

※ 세부면적은 건축계획 수립 및 사업시행인가 시 확정

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	가능11구역 재개발 정비구역	15,843	A1 -1	13,206	가능동 355-3	공동주택 및 부대복리시 설	60 이하	250 이하	81m이하 26층 이하	-
건축물의 용도		획지1	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 제6조의 부대·복리시설						
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 : 총 세대수 80% 이상 • 의정부시 재개발사업 임대주택 건설비율 : 5% 이상 (의정부고시 제2015-149호)								
심의완화사항		-								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 대지경계선으로부터 건축한계선 6m로 지정 • 도로변으로부터 건축한계선 3m로 지정								

※ 사업시행계획을 위한 통합심의시에 교통전문기관을 통해 주출입구 위치를 북측 신설도로(소로3-110호선)로 조정하는 검토안을 제시하여야 함.

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

※ 추후 주차장(노외주차장) 건축계획 수립 시 관련법령에 따라 계획할 수 있음

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	(가칭)가능 11구역 재개발 정비구역	15,843	A1 -1	13,206	가능동 355-3 일원	48	-	-	48	-	

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택별실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	복합	계	유허가	무허가
48	42	6	48	48	-	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	47	47	21	26	98	44	54	-
단독주택	47	47	21	26	98	44	54	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	-

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		47	47	42	-	5	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		24	24	21	-	3	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성

○ 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	개발 방식	면적 (㎡)	건폐율 (%)		용적률 (%)	층수	계획 세대수	진행현황
가능생활권1구역	재개발	24,810	14.21		231.37	최고 29층	447	2023.02. 입주
가능생활권2구역	재개발	22,840	19.31		239.67	최고 26층	420	2021.07. 입주
녹양역세권 도시개발	도시 개발	153,903	A1,2 (공동주택)	40.0	250	최고 35층	3,840	A1 2018.11. 입주
			B1 (주상복합)	60.0				

※ 구역별 사업 추진에 따라 내용이 변경될 수 있음

8) 정비사업 예정시기 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
재개발사업	구역지정 고시일부터 4년 이내	가능11구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

구 분

세대수
(호수)

총 액

비 고

공동주택(일반)

251

160,792,994,000

3.3㎡당 19,934천원

공동주택(조합원)

39

23,483,037,000

3.3㎡당 17,941천원

임대주택

20

4,097,661,000

3.3㎡당 12,197천원

근린생활시설

-

3,025,000,000

3.3㎡당 지상1층 25,000천원,
지상2층 15,000천원,
(공급면적 500㎡)

합 계

310

191,398,692,000

-

추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%

추정비례율: 100.36%

- 총수입 추정: 191,398,692,000원

- 총지출 추정: 175,404,264,000원

- 조합원 종전자산 총액(추정가액): 15,937,000,000원

개별종전자산
추정액

2024년 5월 기준으로 가능동 토지 (가)감정

토지 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음

- 거래사례비교법에 의한 토지단가 : 비교사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

추정분담금
산출

추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액

추정 권리가액	권리자 분양가 추정액		추정분담금
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (100.36%)	전용 84형	6.02억	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / () : 부담))

※ 사업추진 과정에서 변경될 수 있음.

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
환경 보전	자연 환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활 환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	
	도시 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	
재난 방지	화재	• 지구 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획수립	-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구내부로의 유입을 최소화하여 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계 구축 • 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비고
대상지 북측 의정부 고등학교 인접	공사시	소음 · 진동	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치 • 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음진동 저감 • 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	-
		비산먼지 피해	• 공사시 살수, 세륜 및 측면살수시설, 가설 방진망 등 설치	-
		통학로 안전확보	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치 • 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	-
	운영시	교육 환경	• 정비사업에 의한 일조 등의 영향이 없도록 주동 배치	
		보행 환경	• 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판 (주의, 규제, 지시) 및 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기하도록 계획	

12) 세입자 주거대책

○ 주거세입자

- 사업시행시 대상지내 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 세입자의 주거 및 이주 대책을 수립
- 재정착을 희망하는 세입자의 경우 소형주택 공급 기준을 고려하여 재정착 유도
- 재정착을 요하지 않는 세입자의 경우 향후 사업시행시 주거이전비 등의 적절한 보상을 통하여 분쟁 발생 억제

○ 상가세입자

- 대상지내 근린생활시설을 계획하여 재정착을 유도
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 영업 폐지 손실, 영업휴업 손실 등 보상을 통하여 분쟁 발생 억제
- 사업시행시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제 47조제2항에 의거 사업시행계획서에 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 수립

13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 현재 의정부시는 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험개선지구는 없음

14) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
자연적 감시	• 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치 • 지역 내 파출소, 지구대와 연계한 순찰강화 및 순찰초소 설치	-
자연적 접근통제	• 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 - 지하주차장내 밝은 조명 및 감시카메라 설치	-
영역성 강화	• 단지내 주민들의 활동공간에 대한 영역성 강화 - 보도와 차도의 단차조성 및 안전펜스 설치 등	-
활동의 활성화	• 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)	-

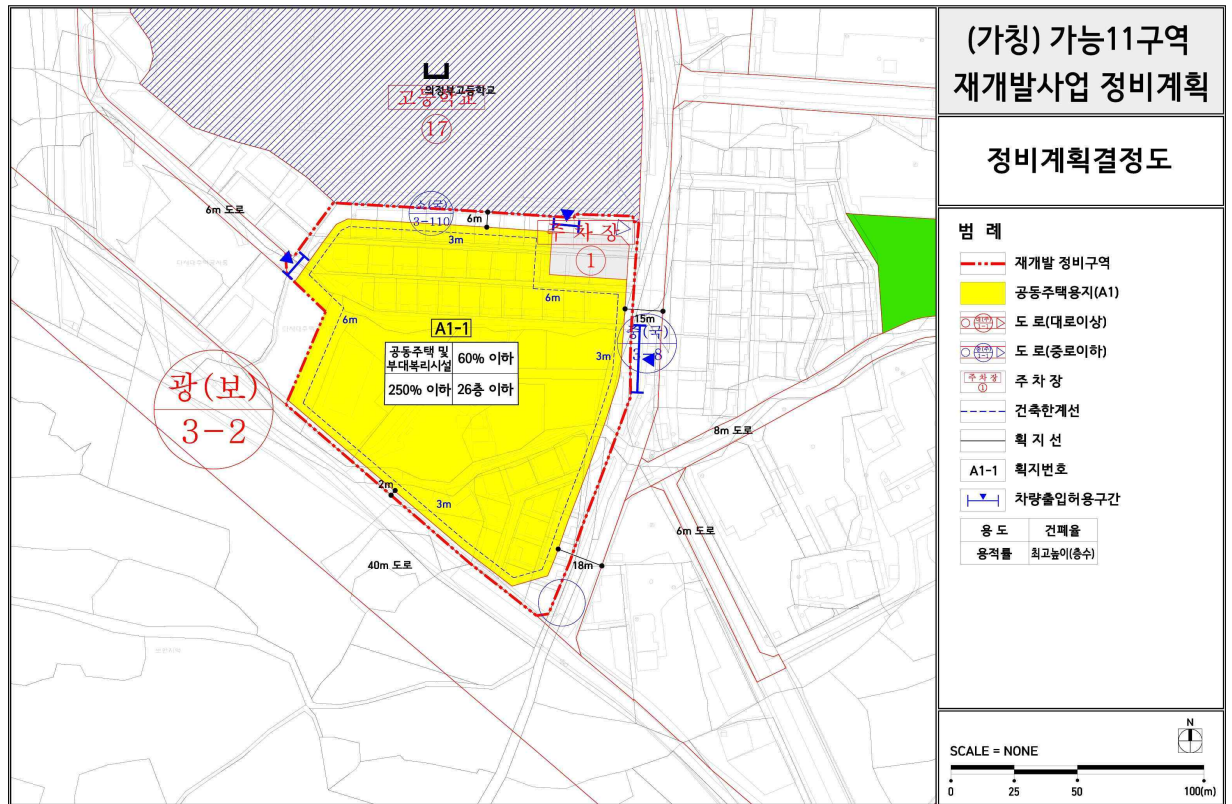
15) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
A1-1 (가능동 355-3번지 일대)	13,206	-	20	전용 39㎡	-

16) 기타사항에 관한 계획

○ 해당구역 내에 의정부시에서 "의정부시 하수관로 정비 임대형 민간투자사업(BTL)을 추진하고 있으며 향후 「도시 및 주거환경정비법」제19조(행위제한 등)에도 불구하고 해당사업을 추진하기 위한 행위허가가 가능하며, 해당 사업으로 설치된 하수관로는 재개발 정비사업착공시 사업시행자가 철거해야 함.

17) 정비계획결정도



※ 사업시행계획을 위한 통합심의시에 교통전문기관을 통해 주출입구 위치를 북측 신설도로(소로3-110호선)로 조정하는 검토안을 제시하여야 함.