

중앙1구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 의정부동 365-22번지 일원의 정비계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 4. 3.
의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭: 중앙1구역 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	중앙1구역 재개발사업	의정부시 의정부동 365-22번지 일원	-	증) 68,771	68,771	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신설	의정부동 365-22번지 일원	68,771	• 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

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	68,771	-	68,771	100.0	
제2종일반주거지역	68,311		68,311	99.3	-
제3종일반주거지역	444		444	0.6	
자연녹지지역	16		16	0.1	

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		68,771	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	17,284	25.1	-
	도 로	8,986	13.1	-
	주 차 장	(2,200)	(2.9)	소공원 중복결정
	공 원	3,520	5.1	소공원 주차장 일부 중복결정(2,200㎡)
	녹 지	4,186	6.1	연결녹지
	하 천	592	0.8	-
획 지	소 계	51,487	74.9	-
	획 지1	51,487	74.9	공동주택 및 부대복리시설

※ 해당 면적은 사업변경, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음.

3) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	62	20~34	보조간선 도로	385	2호광장	중로3-1	일반도로	2호광장	-	-
변경	중로	1	62	20~38	보조간선 도로	434	2호광장	중로3-1	일반도로	2호광장	-	-
기정	소로	2	35	8	국지도로	422	중로1-62	소로2-77	일반도로	중로1-62	-	-
변경	소로	2	35	8	국지도로	204	중로1-62	중로2-82	일반도로	중로1-62	-	-
기정	소로	2	78	8	국지도로	97	중로1-1	소로1-2	일반도로	중로1-1	-	-
변경	소로	2	78	8	국지도로	39	중로1-1	중로2-81	일반도로	중로1-1	-	-
기정	소로	2	79	8	국지도로	22	중로1-1	소로2-32	일반도로	중로1-1	-	-
변경	소로	2	79	8	국지도로	39	중로1-1	중로2-81	일반도로	중로1-1	-	-
기정	소로	2	80	8	국지도로	22	중로1-1	소로2-33	일반도로	중로1-1	-	-
변경	소로	2	80	8	국지도로	40	중로1-1	중로2-82	일반도로	중로1-1	-	-
기정	소로	3	98	6	국지도로	621	소로3-313	소로2-45	일반도로	소로3-313	-	-
변경	소로	3	98	6	국지도로	12	소로3-313	소로3-359	일반도로	소로3-313	-	-
신설	중로	2	81	15	집산도로	340	대로3-59	중로2-82	일반도로	대로3-59	-	-
신설	중로	2	82	15	집산도로	152	중로2-83	소로2-80	일반도로	중로2-83	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	83	18	집산도로	140	중로1-62	중로2-82	일반도로	중로1-62	-	-
신설	소로	3	359	6	특수도로	609	소로3-98	소로2-45	보행자 전용도로	소로3-98	-	-
신설	소로	3	360	6	특수도로	10	의정부동 359-15	소로3-359	보행자 전용도로	의정부동 359-15	-	-
신설	소로	3	361	6	특수도로	10	의정부동 359-82	소로3-359	보행자 전용도로	의정부동 359-82	-	-
신설	소로	3	362	6	특수도로	10	의정부동 364-20	소로3-359	보행자 전용도로	의정부동 364-20	-	-
폐지	소로	2	77	8	국지도로	136	대로3-2	소로2-35	일반도로	대로3-2	-	-
폐지	소로	2	33	8	국지도로	315	소로2-80	소로3-98	일반도로	소로2-80	-	-
폐지	소로	1	2	10	국지도로	455	대로3-2	대로2-7	일반도로	대로3-2	-	-
폐지	소로	2	31	8	국지도로	69	소로1-2	소로3-98	일반도로	소로1-2	-	-
폐지	소로	2	32	8	국지도로	120	소로2-79	소로1-2	일반도로	소로2-79	-	-
폐지	소로	3	90	6	국지도로	76	소로2-35	소로1-2	일반도로	소로2-35	-	-
폐지	소로	3	91	6	국지도로	120	소로2-35	소로1-2	일반도로	소로2-35	-	-
폐지	소로	3	92	6	국지도로	124	소로1-2	소로3-98	일반도로	소로1-2	-	-

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-62	중로 1-62	· 폭원 20~34m→20~38m, 연장 385m→434m	· 구역 내 일부구간 확폭 및 연장 오기 정정
소로 2-35	소로 2-35	· 연장 442m→204m	· 정비계획 수립에 따른 연장 축소
소로 2-78	소로 2-78	· 연장 97m→39m	· 정비계획 수립에 따른 연장 축소
소로 2-79	소로 2-79	· 연장 22m→39m	· 정비계획 수립에 따른 연장 확대
소로 2-80	소로 2-80	· 연장 22m→40m	· 정비계획 수립에 따른 연장 확대
소로 3-98	소로 3-98	· 연장 621m→12m	· 정비계획 수립에 따른 연장 축소
-	중로 2-81	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	중로 2-82	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	중로 2-83	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	소로 3-359	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	소로 3-360	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	소로 3-361	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
-	소로 3-362	· 도로 신설	· 정비계획 수립에 따른 도로 신설
소로 2-77	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 2-33	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 1-2	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 2-31	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 2-32	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 3-90	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 3-91	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
소로 3-92	-	· 도로 폐지	· 정비계획 수립에 따른 도로 폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

(2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	의정부시 의정부동 362-23 일원	-	증) 2,200	2,200	-	소공원 중복결정 - 지상 : 공원, 지하 : 주차장

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	· 신설 A=2,200㎡	· 인접한 공원이용자 및 주변지역 주민들의 편의를 위한 주차장 신설

(3) 공원

○ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	의정부시 의정부동 362-23 일원	-	증)3,520	3,520	-	주차장 일부 중복결정 - 지상 : 공원, - 지하 : 주차장(일부)

○ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	소공원	· 신설 A=3,520㎡	· 지역주민의 휴게공간 확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 공원신설

(4) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	녹지	연결 녹지	의정부시 의정부동 358-37 일원	-	증) 4,186	4,186	-	-

○ 녹지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	· 신설 A=4,186㎡	· 보행자전용도로와 주거지역 사이의 연결공간 및 재해 영향 최소화를 위한 녹지공간 확보

(5)하천

○ 하천 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정 변경	1-1	중랑천	지방2급 하천	녹양동 106-3	장암동 407-1	장암 택지	8.6	30~160	840,000 840,592	93.12.24 (경고 제460호)	

○ 하천 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	하천 (중랑천)	· 면적변경 및 선형변경 - 면적 840,000㎡ → 840,592㎡ (증 592㎡)	· 정비계획 수립에 따라 주거환경정비를 위해 기존 하천구역 내 도시계획시설 하천 결정

4) 공동이용시설 설치계획

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				적용	상한		
신설	중앙1구역 재개발 정비구역	68,771	획지1	51,487	의정부동 365-22번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	법정 60% 이하	250% 이하	130m 이하 40층 이하	-	
건축물의 용도		획지1	허용 용도	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설 • 허용용도 이외의 용도							
			불허 용도								
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2022-720호) - 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 80% 이상 - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 • 경기도 재개발사업의 임대주택 건설비율(경기도고시 제2020-184호) - 전체 세대수의 5% 이상									
심의와화사항		-									
건축물의 건축선에 관한 계획		• 관련 법규 및 조례에 따라 건축선으로부터 3m 이상, 인접 대지경계선으로부터 6m이상									

5) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행계획인가시 조정 될 수 있음.

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	중앙1구역 재개발 정비구역	68,771.0	획지1	51,487	의정부동 365-22번지 일원	365	-	-	365	-	전면 개발

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
365	328	37	365	363	2

- 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	838	596	242	1,844	1,311	533	-
단독주택	510	437	73	1,122	961	161	-
공동주택	328	159	169	722	350	372	-

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계	328	302	302	-	-	26	-	-	26	-
64㎡ 이하	64	64	64	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	51	51	51	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	213	187	187	-	-	26	-	-	26	-

○ 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	계획세대수	진행현황
중앙생활권 2구역	132,496	19.07	255.91	2,473	완료(2022년)
중앙생활권 3구역	36,189.0	21.78	299.73	926	완료(2023년)
장암생활권 1구역	36,718	17.98	247.16	769	완료(2024년)

※ 의정부시 분야별정보의 구역별 현황 등을 따라 작성되었으며, 구역별 사업 추진에 따라 내용이 변경될 수 있음

8) 정비사업 예정시기 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
재개발사업 : 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급	구역지정 고시일부터 4년 이내	중앙1구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율: 101.19% - 총수입 추정: 674,985,785,835원		
	구 분	세대수 (호수)	총 액(원)
	공동주택(일반)	607	335,738,752,635
	공동주택(조합원)	620	317,720,130,200
	임대주택	66	10,939,403,000
	근린생활시설	-	10,587,500,000
합 계		1,293	674,985,785,835
- 총지출 추정: 489,405,812,749원 - 조합원 종전자산 총액(추정가액): 183,389,666,880원			
개별종전자산 추정액	• 단독주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토 지: 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(1.56) - 건축물: 건물단가 x 연면적 ※ 건물단가는 현재 건물을 신규로 재생산하는데 소요되는 적정원가의 총액 및 건물이 사용될 수 있는 예상기간 등을 고려하여 산정 • 구분건물(공동주택, 오피스텔, 상가) : - 개별공동주택공시가격, 시준시가, 시가표준액 비교 평균 약 1.3배 보정		
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액		
		추정 권리가액	권리자 분양가 추정액(원)
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (101.19%)		전용 59형	395,121,265
		전용 74형	486,409,715
		전용 84형 A	542,329,865
		전용 84형 B	542,616,635
		전용 97형	624,527,706
		추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / () : 부담)	

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 향후 사업추진 과정에서 변경될 수 있음.

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
환경 보전	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립 • 도시상태계 유지 및 환경보호를 위해 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경시설 설치 시 자연소재의 포장재료를 사용하여 환경오염 및 우수유출을 최소화 • 방음벽 등의 인공적인 소음저감대책 수립을 지양하고 조경식재, 가로수 식재 등을 통해 수목에 의한 흡음 및 소음원에 대한 시각적 차폐 유도	-
재난 방지	• 지구내 자연지반을 최대화하여 풍속의 변화를 최소화 • 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지하고, 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계 획	비 고
통학로 안전확보	• 통학로 주변 자재방치 금지 • 안전막 설치 • 주통학로의 영향을 미치지 않는 범위에서공사차량 진출입구에 통제요원 및 주통학시간에 공사차량 진입금지	-
공사시 소음	• 공사시 발생하는 소음·진동에 대하여 관련지침을 준수하도록 하고, 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용하여 교육시설에 끼치는 영향을 최소화하도록 함	-

12) 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책은 당해 조합원의 책임으로, 조합 정관에 명시되어 있는 세입자 이주대책을 이행
- 가) 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립
- 나) 조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하거나, 공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조제2항 및 제55조제2항 규정의 기준에 해당하는 세입자에 대해 동 규칙이 정하는 바에 따라 주거이전비를 지급

13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 현재 의정부시는 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험개선지구는 없음

14) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 건물이나 시설물 등을 배치할 시에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근 통제가 잘 되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV의 설치를 고려하며, 국토교통부 「건축물 범죄예방 설계가이드라인」지침에 따라 설계시 반영
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 규정에 의한 사업시행기간 동안의 범죄예방대책의 일환으로 빈집 출입구 봉쇄, 공가 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할 경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집 관리계획 수립
- ※ “범죄예방 건축기준 고시”(국토교통부, 2021. 7. 1.)를 적용, 사업시행계획인가 시 계획 수립 후 반영

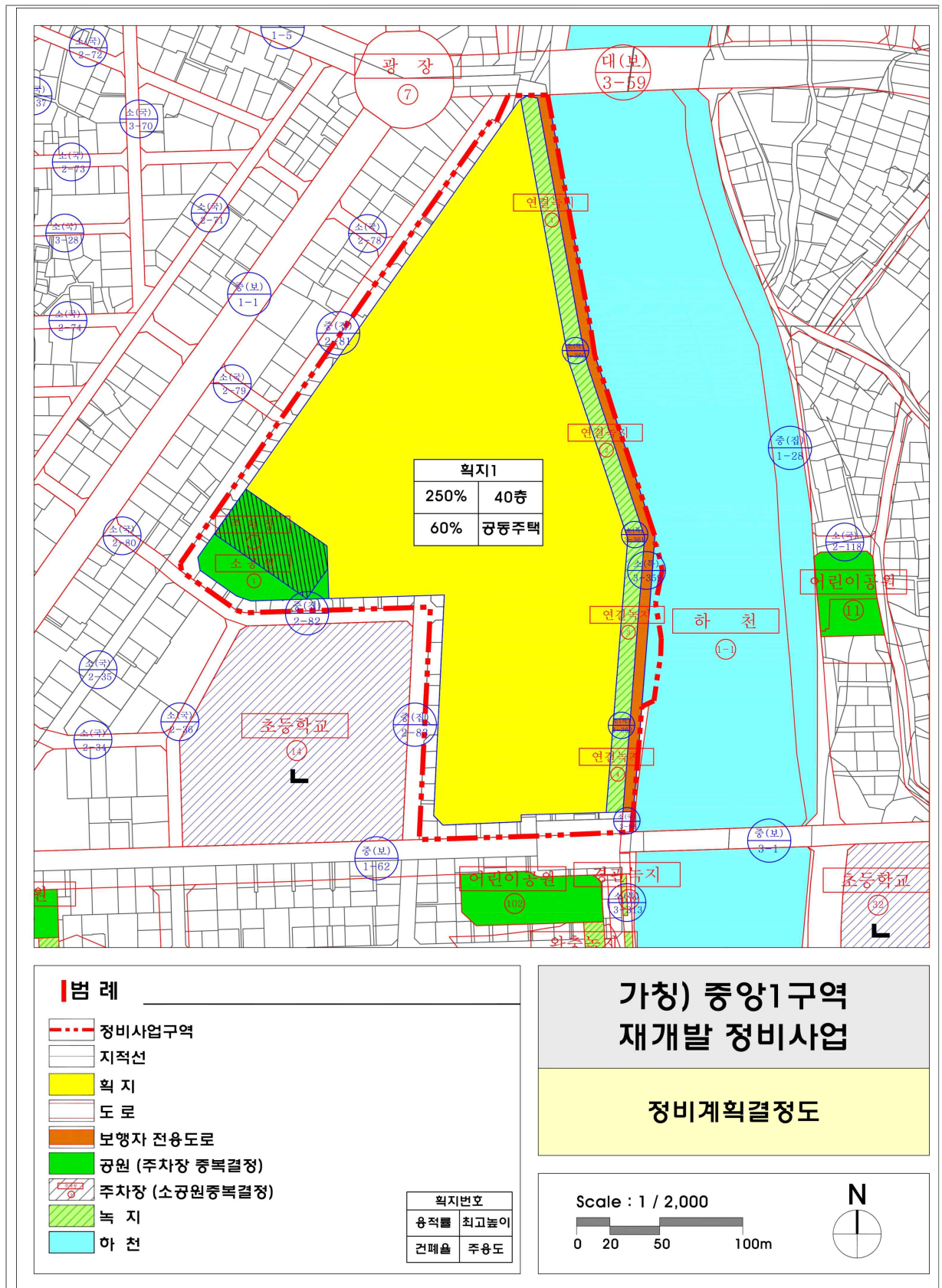
15) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비 고(연면적)
의정부동 365-22번지 일원	51,487	-	66	39.83㎡	전체 세대수의 5% ※ 적용용적률로 산정한 1,293세대 기준

16) 기타사항에 관한 계획

- (1) 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



구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	(주)엠와이이앤씨	의정부시 도시재생과		의정부시 도시재생과	
직위	부사장	재개발팀장	도시재생팀장	재개발팀장	도시재생팀장
직명	도시계획기술사	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	송창수	표순광	허남준	표순광	허남준
확인인					