

의정부 장암생활권1구역 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획 변경(경미한사항)의 결정 및 지형도면고시

경기도 제2청 고시 제2009-5190호(2009.12.21)로 정비구역지정 고시되고, 의정부시 고시 제2011-32호(2011.07.08.), 의정부시 고시 제2012-130호(2012.10.29.), 의정부시 고시 제2013-150호(2013.10.04.) 및 의정부시 고시 제2015-189호(2015.10.08.), 의정부 고시 제2018-148호(2018.07.12.), 2018-280호(2018.12.24.), 2022-162호(2022.07.18), 2024-213호(2024.10.25)로 변경 고시된 『의정부 장암생활권1구역 주택재개발 정비구역』에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제16조 및 동법 시행령 제13조 규정에 의거 정비계획을 변경(9차, 경미한 사항) 결정하였기에 이를 고시하고 토지이용규제기본법 제8조제2항 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 10일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 장암생활권1구역 주택재개발정비사업
- 2) 정비구역 및 그 면적
 - 가. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	사업유형	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주택재개발 정비사업	장암생활권1 주택재개발정비구역	신곡동 571-1번지 일원	36,718.0	감)288.6	36,429.4	하천구역내 편입필지 제척 및 측량결과 반영

2. 정비계획 수립

- 1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
 - 가. 장암생활권1구역 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거지역	제1종일반주거지역	0	증)6	6	(구역외)	정비구역제척에 따른 환원(구역외)
	제2종일반주거지역	36,718.0	감)288.6	36,429.4	100	· 측량결과 반영에 따른 면적 감소(282.6㎡) · 구역제척에 따른 면적 감소(6㎡)

- 나. 장암생활권1구역 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	의정부시 신곡동 565 -11번지	제2종 일반주거지 역	제1종 일반주거지 역	6	200% 이하	하천구역 내 편입필지 제척에 따른 용도지역 환원

2) 토지이용계획

구분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
총계			36,718.0	감)288.6	36,429.4	100.0	
정비 기반 시설	합계		7,998.5	감)32.8	7,965.7	21.9	무상귀속
	교통시 설	소계	2,970.5	증)73.7	3,044.2	8.4	
		도로	2,748.0	증)71.2	2,819.2	7.8	
		주차장	222.5	증)2.5	225.0	0.6	
	공원· 녹지	소계	5,028.0	감)106.5	4,921.5	13.5	
		어린이공원	1,886.0	증)130.1	2,016.1	5.5	
		소공원	2,163.0	감)188.3	1,974.7	5.4	
		완충녹지	979.0	감)48.3	930.7	2.6	폭 10m 이상
획지	합계		28,719.5	감)255.8	28,463.7	78.1	
	일반용 지	획지1-1	6,762.0	증)22.6	6,784.6	18.6	공동주택1
		획지2-1	21,608.5	감)262.3	21,346.2	58.6	공동주택2
		획지2-2	349.0	감)16.1	332.9	0.9	종교시설1

3) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적 (m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	37	장암생활권1구역 주택재개발	의정부시 신곡동 571-1번지 일원	36,718.0	감)288.6	36,429.4	

나. 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(m ²)	변경사유
변경	37	의정부시 신곡동 571-1번지 일원	36,429.4	하천구역 내 편입필지 제척 및 측량결과 반영

4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경)조서

○ 총괄표

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	기정	3	440	2,748.0	-	-	-	2	166	1,947.0	1	274	801.0
	변경	3	440	2,819.2	-	-	-	2	166	1,918.7	1	274	900.5
대로	기정	1	274	801.0	-	-	-	-	-	-	1	274	801.0
	변경	1	274	900.5	-	-	-	-	-	-	1	274	900.5
중로	기정	1	68	1,145.0	-	-	-	1	68	1,145.0	-	-	-
	변경	1	68	1,086.1	-	-	-	1	68	1,086.1	-	-	-
소로	기정	1	98	802.0	-	-	-	1	98	802.0	-	-	-
	변경	1	98	832.6	-	-	-	1	98	832.6	-	-	-

※ 상기의 도로결정 제원, 연장 등의 내용은 '장암생활권1구역'내에 관계되는 사항만을 표기한 것임

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	3	2	25 ~28	보조간선 도로	1,556 (274)	대3-5	3호 광장	일반 도로		09.12.21	선형 조정
변경	중로	2	54	15	국지도로	68 (68)	대3-2 신곡동556-19	신곡동565	일반 도로		09.12.21	선형 조정
변경	소로	2	53	8 ~10	국지도로	336 (98)	대3-2 신곡동567-1	소2-143 신곡동700-8	일반 도로		09.12.21	선형 조정

※ ()는 구역내에 관한 사항임

나. 주차장 결정(변경)조서

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	55	주차장	의정부시 신곡동 574-2번지 일원	222.5	증)2.5	225.0	09.12.21	

○ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
55	주차장	면적 증가(A=2.5m ²) - 당초 222.5m ² → 변경 225.0m ²	측량 결과 반영

다. 공원 결정(변경)조서

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
계	-	공원	-	-	4,049.0	감)58.2	3,990.8	-	
변경	32	공원	소공원	의정부시 신곡동 595-11번지 일원	2,163.0	감)188.3	1,974.7	09.12.21	
변경	97	공원	어린이공원	의정부시 신곡동 459-7번지 일원	1,886.0	증)130.1	2,016.1	09.12.21	

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
32	소공원	면적 감소(A=188.3m ²) - 당초 2,163.0m ² → 변경 1,974.7m ²	측량 결과 반영
97	어린이공원	면적 증가(A=130.1m ²) - 당초 1,886.0m ² → 변경 2,016.1m ²	측량 결과 반영

라. 녹지 결정(변경)조서

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	114	녹지	완충녹지	의정부시 신곡동 595-10번지 일원	979.0	감)48.3	930.7	09.12.21	폭10m 이상

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
114	녹지	면적 감소(A=48.3m ²) - 당초 979.0m ² → 변경 930.7m ²	측량 결과 반영

5) 공동이용시설 설치계획 - 변경 없음

- 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 보육시설, 문고 등
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」등 관계 법령에 의거 적용

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 변경없음

○ 공동주택용지 : 획지1-1, 2-1

구분	가구 및 획지번호	구 분	계 획내 용	
기정	1-1 2-1	용 도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 30% 이하	
		용적률	• 230.00% 이하 (적용용적률)	※ 「의정부시 도시정비사업 지구단위계획 용적률 완화 등에 관 한 운용지침」 제5장제1절의 규정을 적용하여 에너지효율등급 인증(1등급 이상) 및 소형분양주택 건설비율[소형분양주택(60 ㎡) 건설비율이 35%를 초과하는 경우] 조건내용을 사업승인시 반영하였을 경우 추가용적률 20.7%를 적용함.
			• 250.00% 이하 (추가용적률 조건이행시)	
			• 250.0% 이하 (예정법적상한용적률)	
		높 이	• 90m 이하	
		배 치	• 일조권 및 조망권 확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향위주로 배 치유도	
			• 주변 개방감 확보를 위한 탐상형 권장 • 건물의 형태와 배치 등의 변화를 유도하여 단조로운 경관 탈피	
		형 태	• 지붕은 주변 스카이라인과 조화를 위한 조형적 지붕으로 하되, 일자형이 아닌 경사지붕으로 설치	
색 채	• 도시미관을 고려하여 옥상시설물(물탱크, 기계실)은 가능한 노출이 최소화되도록 유도			
	• 옥외공간의 단절 및 효과적인 보행동선체계를 위한 피로티 설치			
색 채	• 건축물 외벽의 색채는 원색사용을 지양하고 자연색 또는 3색이상의 혼합색을 사용하도록 권 장			
	• 「의정부시 경관기본계획」 경관색채계획에 적합하고 주변경관과의 조화 및 단지내 통일되도 록 계획			
건축선	건축한계선	• 남측 대로 3-2호선변 폭 5m 이격하여 지정 • 서측 소로 2-53호선변 폭 12m 이격하여 지정 • 중앙부 중로 2-54호선변 양측 폭 2m 이격하여 지정		

■ 추가용적률 계획 (변경없음)

구분		내용	추가용적률	적용
계				20.7%
①	친환경건축물	최우수(그린1등급)(74점이상)	6%	미적용
②	에너지효율등급 인증	1등급 이상	5%	적용 (5%)
③	공개공지	부지면적의 5%이상의 공개공지를 설치하는 경우	1%	미적용
④	소형분양주택 건설비율	소형분양주택(60㎡)건설비율이 35%를 초과하는 경우	산식에 의거 부여	적용 (15.7%)

※ 용적률 적용방법

- 적용용적률 : 230.00%(「의정부시 도시정비사업 지구단위계획 용적률 완화 등에 관한 운용지침」에 따른 기반 시설확보기준 등에 의거 산정)
- 추가용적률 : 20.7%(「의정부시 도시정비사업 지구단위계획 용적률 완화 등에 관한 운용지침」에 따른 조건 내용을 사업승인시 반영하였을 경우 적용용적률에 가산하여 적용)
 - 에너지효율등급 인증(1등급 이상) : 5%
 - 소형분양주택 건설비율[소형분양주택(60㎡)건설비율이 35%를 초과하는 경우, 산식에 의거 부여] : 15.7%
- 예정법적상한용적률 : 250%
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 의거 정비계획으로 정한 용적률에도 불구하고 도시계획위원회 심의(2012.12.28. 경기도 도시계획위원회 심의완료)를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있으며,
 - 법적상한용적률에서 정비계획상 용적률을 뺀 용적률에 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」로 정하는 비율인 100분의 50을 곱한 면적은 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택(임대)을 건설하는 사항을 사업승인시 반영하였을 경우 적용.
- 획지 1-1 및 획지 2-1은 용적률을 산정함에 있어 하나의 주택단지로 보아 용적률을 산정함.
- 종교용지 : 획지2-2, 2-3

구분	가구 및 획지 번호	구분	계획내용	
기정	2-2	용도	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 마목 (종교집회장에 한함)
			불허용도	• 건축법시행령 별표1 제6호 종교시설 중 가목 종교집회장
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 230.00% 이하	
		높이	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」등의 관계법령에 의거 적용	
		배치	• 일조권 및 조망권 확보를 통해 쾌적한 환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향 위주로 배치 유도 • 건물의 형태와 배치 등의 변화를 유도하여 단조로운 경관 탈피	
		형태	• 도시미관을 고려하여 옥상시설물(물탱크, 기계실)은 가능한 노출이 최소화되도록 유도 • 옥외공간의 단절 및 효과적인 보행동선체계를 위한 피로티 설치	
		색채	• 건축물 외벽의 색채는 원색사용을 지양하고 자연색 또는 3색이상의 혼합색을 사용하도록 권장 • 「의정부시 경관기본계획」 경관색채계획에 적합하고 주변경관과의 조화되도록 계획	
		건축선	건축한계선	• 소로1-8호선변 폭 2m 이격하여 지정

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 변경 없음

구 분	계 획 내 용
환경보전	○ 개발밀도 및 세대수 증가로 부족해지기 쉬운 녹지공간을 계획적으로 조성 확보 ○ 주차장을 지하화하고 지상은 녹지공간으로 확보 ○ 보행자도로와 녹지축을 함께 배치한 보행자 전용공간을 조성하여 보행안전을 확보 ○ 녹지공간 및 휴게공간 확충으로 생활의 질 높임 ○ 「2010 의정부시 도시·주거환경정비기본계획」 환경계획에 의거 생태면적률 기준에 맞춰 확보 및 조성
재난방지	○ 기존도로 확폭 및 신설로 대상부지 및 인근부지를 도로망으로 연결하여 화재 발생 및 비상시 재난으로부터 안정성 확보 ○ 건축물 및 기타구조물을 내화구조로 하여 방재성 향상

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 변경 없음

구 분	계 획 내 용
교육시설 주변 청소년 유해시설의 제한	○ 「학교보건법」의 기준을 적용하여 초등학교 주변 교육환경에 유해한 시설을 제한하고 문화시설 및 공원 등 커뮤니티 공간 조성 ○ 장암생활권1구역 학교환경위생구역반경 200m내의 상대정화구역에는 주택지, 종교시설 등이 위치해 있어 청소년 유해시설의 입지와는 거리가 멀고, 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 정하는 환경위생구역에 적합하게 계획되어 있음
교통처리	○ 정비구역내 인근 초등학교 주변으로 스쿨존지정 및 과속방지턱 등의 차량속도 저감 대책 마련 ○ 초등학교 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대한 이미지를 인식시킴
보행동선	○ 초등학교 주변 통학로의 경우 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 및 초등학교 정문으로 스쿨존 지정을 통해 교육시설 주변 보행자를 보호하기 위한 시설을 계획

9) 정비사업의 예정시기 - 변경 없음

구분	계 획 내 용
기정	○ 경기도 도시및주거환경정비조례 제8조제7호 규정에 의하여 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위 안에 사업시행인가

10) 정비사업의 시행방법 - 변경 없음

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제6조의 규정에 의한 주택재개발정비사업을 통해 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

11) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 - 변경 없음

결정 구분	구역구분	위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	장암생활권1구역 주택재개발 정비구역	의정부시 신곡동 571-1번지 일원	99	-	-	99	-	

12) 건축물의 건축선에 관한 계획 - 변경 없음

도면 번호	위치(획지)		계획내용			비고
1	1-1,2-1	공동주택	건축 한계선	○ 남측(대로3-2호선)변	폭5m	○ 인도 부속형 대지 내 공 지조성
2	1-1			○ 서측(소로2-53호선)변	폭12m	○ 하천과 조화된 녹지공간 조 성
3	1-1,2-1			○ 중로2-54호선변 중앙부 양 측 및 소로1-8호선변	폭2m	○ 인도 확폭 기능의 보도조 성
	2-2	종교시설				

13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 - 변경 없음

14) 가구 또는 획지에 관한 계획 - 변경

- 기정

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
				획지번 호	위치	면적 (㎡)	
변경	1-1	1	6,762.0	1	의정부시 신곡동 566-8번지 일원	6,762.0	공동주택 및 부대복리시설
	2-1	2	21,957.5	1	의정부시 신곡동 572번지 일원	21,608.5	공동주택 및 부대복리시설
	2-2			2	의정부시 신곡동 574번지 일원	349.0	종교시설

- 변경

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
				획지번 호	위치	면적 (㎡)	
변경	1-1	1	6,784.6	1	의정부시 신곡동 566-8번지 일원	6,784.6	공동주택 및 부대복리시설
	2-1	2	21,679.1	1	의정부시 신곡동 572번지 일원	21,346.2	공동주택 및 부대복리시설
	2-2			2	의정부시 신곡동 574번지 일원	332.9	종교시설

15) 임대주택 건설에 관한 계획 - 변경 없음

- 임대주택 건설비용기준은 의정부시 고시 제2015 - 149호 『의정부시 주택재개발정비사업 임대주택 건설비용』에 의거 아래와 같음
 1. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의2 제1항 및 『정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용』 (국토교통부 고시 제2015-127호) 3-4항 가호 및 경기도 주택재개발사업의 임대주택 건설비용 고시(경기도 고시 제2015-120호)에 따른 임대주택 건설비용은 5퍼센트로 함
 2. 정비계획을 수립할 때 주택재개발구역 세입자의 입주희망 수요를 조사하여 시장이 정한 비율보다 높을 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 5 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향할 수 있음

계획내용
• 전체 세대수의 5% 이상 - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 증가된 세대수 및 임대주택은 전체세대수에서 제외

16) 기존수목의 현황 및 활용계획 - 변경 없음

구분	내용
기본방향	○ 기존 수목 등의 자연환경 자원은 정비사업 시행시 현황 보존 및 이식 등의 방법을 활용한 환경친화적 계획 수립
활용계획	○ 기존수목이 다음과 같은 경우에 해당하는 수목을 선정하여 활용 - 이식이 용이하면, 미적·실용적 가치가 있는 수목 - 식재지역의 환경에 적응성이 큰 수목 - 시장이나 묘포에서 구입이 용이한 수목 - 각종 번식법에 의하여 생산이 가능한 수목 ○ 「조경계획·설계지침」에 근거하여 활용 가능한 수목을 선정하며, 공동주택내 조경시설 및 공원·녹지에 활용

17) 기타사항에 관한 계획 - 변경 없음

- 교통치리에 관한 계획

획지번호	계 획 내 용	
1-1 2-1	차량출입 허용구간	○ 중로2-54호선 일부구간에 차량출입허용구간 지정
1-1 2-1	차량출입 불허구간	○ 대로3-2호선 및 중로2-54호선, 소로2-53호선 일부구간에 차량출입불허구간 지정 ○ 대로3-2호선 및 중로2-54호선 일부구간에 차량출입불허구간 지정
1-1	공공보행 통로	○ 획지1-1 북측 경계변으로 중로2-54호선에서 중랑천으로 보행활성화 유도 및 쾌적한 보행환경개선을 유도하기 위한 대지내 통로 조성 ○ 공공보행통로와 접하는 보도 및 도로와 단차를 두지 않도록 함 ○ 대지내 통로에는 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음

3. 관계도서 : 생략

- 의정부시청 도시재생과(031-828-8844)에 정비계획(경미한 사항) 변경 결정 및 승인도서 등 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.