

가재울구역 재개발정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정·지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 가동동 28-3번지 일원의 정비 계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본 법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 30일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭: 가재울구역 재개발정비사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가재울구역 재개발정비사업	가동동 28-3번지 일원	-	증) 29,629.5	29,629.5	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신규	가동동 28-3번지 일원	29,629.5	본 구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 주거환경을 개선하기 위하여 정비 구역으로 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		
제2종일반주거지역	29,629.5	-	29,629.5	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		29,629.5	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	4,368.8	14.7	무상귀속
	도 로	2,463.1	8.3	-
	주 차 장	1,905.7	6.4	-
획 지	소 계	25,260.7	85.3	-
	획 지	25,260.7	85.3	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	대로	3	1	25	주간선 도로	7,120	호원동 구역계	17호광장	일반 도로	건고 1976-37호 (1976.03.27.)	-
변경	대로	3	1	25~31.5 (28~31.5)	주간선 도로	7,120 (346)	호원동 구역계 (호원동168-27)	17호광장 (녹양동104-17)	일반 도로	건고 1976-37호 (1976.03.27.)	-
기정	중로	1	1	20~23	보조 간선도로	3,876	10호광장	2호광장	일반 도로	경고 제105호 (1987.4.20.)	-
변경	중로	1	1	20~29 (29)	보조 간선도로	3,876 (64)	10호광장 (가능동816)	2호광장 (의정부동141-24)	일반 도로	경고 제105호 (1987.4.20.)	-
기정	중로	2	1	15~21	보조 간선도로	366	대로1-2호선 경원선철도	가능동72-2	일반 도로	경고 제347호 (1988.12.31.)	-

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

※ 중로2-1호선은 구역외 도로임

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	대로3-1	대로3-1	- 노선 폭원 확장 - B = 25m → 25~31.5m (확폭구간346m) (28~31.5m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
변경	중로1-1	중로1-1	- 노선 폭원 확장 - B = 20~23m → 20~29m (확폭구간64m) (29m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장

※ 중로2-1호선은 구역외 도로(미개설)로 노외주차장의 진·출입을 위하여 일부 도로개설(실시계획)을 실시계획인가전 또는 도시계획시설 착공전까지 이행

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	노외 주차장	가능동 74-3번지 일원	-	증)1,905.7	1,905.7	-	-

○ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	노외주차장	- 노외주차장 신설 - 면적 : 1,905.7㎡	지역주민의 주차난 해소 및 주민의 이용편의 증진을 위해 주차장 신설

4) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

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	가재울구역 재개발 정비구역	29,629.5	Ⅰ-1	25,260.7	가능동 28-3번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	법정 60%이하	법정 250% 이하	105m이하 35층	-
건축물 용도		Ⅰ-1 (공동주택 및 부대복리시설)		허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설 • 허용용도 이외의 용도					
				불허 용도						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 국민주택규모 : 총세대수의 80% 이상(전용면적 85㎡이하) 확보 • 임대주택 건설비율 : 5% 이상 확보								
심의완화사항		• 해당없음								
건축물의 건축선에 관한 계획		Ⅰ-1	• 도로경계선(대로3-1호선)으로부터 폭 3m 지정							
			• 도로경계선(중로1-1호선)으로부터 폭 3m 지정							
			• 구역 외 도시계획시설(교통광장)경계선으로부터 폭 3m 지정 ※ 건축물의 건축선에 관한 계획은 정비계획 결정도면 참조							

※ 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	가재울구역 재개발 정비구역	29,629.5	Ⅰ-1	25,260.7	가능동 28-3번지 일원	105	-	-	105	-	-

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택별실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
105	95	10	105	105	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	208	208	72	136	477	165	312	
단독주택	126	126	44	82	289	101	188	
공동주택	82	82	28	54	188	64	124	

※ 주택호수:공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황 기준으로 작성

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		105	96	86	-	10	9	-	-	9	-
60㎡ 이하	소계	27	27	25	-	2	-	-	-	-	-
	30㎡이하	7	7	5	-	2	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	12	12	12	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	13	13	12	-	1	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	65	56	49	-	7	9	-	-	9	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	9	9	9	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	56	47	40	-	7	9	-	-	9	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 연면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

○ 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	계획 세대수	진행현황
가칭)가능3구역	100,198.3	16.47	249.90	1,600	정비구역 지정 추진중
가칭)가능4구역	79,331.2	15.28	249.95	1,351	정비구역 지정 추진중
가칭)가능6구역	50,537.1	23.74	249.92	902	정비구역 지정 추진중
가칭)가능중앙구역	92,508.0	19.99	249.98	1,752	정비구역 지정 추진중

※ 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 고시일 이후 4년 이내	가재울구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율: 102.94% - 총수입 추정: 351,296,000,000원		
	구 분	세대수 (호수)	총 액
	공동주택(일반)	494	257,296,000,000
	공동주택(조합원)	168	78,176,000,000
	임대주택	36	4,032,000,000
	근린생활시설	-	5,370,000,000
	합 계	698	351,296,000,000
개별종전자산 추정액	- 비 고 - 공동주택(일반) 3.3㎡당 19,014천원 - 공동주택(조합원) 3.3㎡당 17,113천원 - 임대주택 3.3㎡당 7,015천원 - 근린생활시설 3.3㎡당 약 16,877천원 (공급면적 1,050㎡) - 발코니 확장 등 호당 확장비 13,000천원		
	- 총지출 추정: 295,022,577,000원 - 조합원 종전자산 총액(추정가액): 54,665,980,000원		
	- 단독주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토 지: 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(1.8) - 건축물: 건물단가 x 연면적 ※ 건물단가는 현재 건물을 신규로 재생산하는데 소요되는 적정원가의 총액 및 건물이 사용될 수 있는 예상기간 등을 고려하여 산정 - 공동주택: 개별공동주택공시가격 x 보정률(1.6)		
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액		
	추정 권리가액	권리자 분양가 추정액	추정분담금
	개별 종전자산 추정액	전용 59형 4.16억	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)
	x	전용 74형 5.07억	
	추정비례율 (102.94%)	전용 84형 5.82억	

※ 사업추진 과정에서 변경될 수 있음.

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
환경 보전	- 지형·지질 : 현 지형을 최대한 이용한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화 - 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 비오톱 공간마련 - 대기질 : 공사시 방진망 및 세륜세차시설 설치, 차량운행속도 제한을 통한 주변 피해영향 최소화 - 수질 : 임시침사치 및 가배수로 설치를 통한 우수방지 및 토사유출 저감 - 폐기물 : 공사시 건설폐기물은 성상별로 분리하여 관련법에 의거 재활용 처리 - 소음 : 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도제한 및 주간 작업을 통한 발생시간의 단축	-
재난 방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 - 교통 : 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 - 지진 : 지진 시 발생할 충격을 최소화하기 위하여 내진설계를 적용하여 지진에 대한 피해 방지를 강화	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교통처리	- 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량속도 저감대책 마련 - 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허	-
보행동선	학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드웬스, 횡단봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	-
유해시설 입지제한	교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한	-
건축물 설치	교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축 계획 수립	-

12) 세입자 주거대책

- 사업시행으로 이주하는 세입자 및 상가임차인을 대상으로 주거이전비, 영업보상비 지급
- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련

구 분	내 용
주거세입자	• 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 시·도 조례 및 정관에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급 • 주거이전비(가구원 수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	• 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업보상 예정 - 휴업 기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업 기간으로 하며, 휴업 기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간 동안 영업을 할 수 없는 경우. 2. 영업 시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

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	비고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
범죄 예방시설	단 지	• 사업시행기간(철거, 공사 등)동안 정비구역 내 가로등 및 CCTV 등의 범죄예방시설 설치로 범죄 취약요소 개선	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

※ “범죄예방 건축기준 고시”(국토교통부, 2019.07.24.)를 적용, 사업시행계획인가 시 계획 수립 후 반영

15) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
㉠-1	25,260.7	1	36세대	52.84㎡ (39.42㎡)	총세대수의 5%이상

16) 기타사항에 관한 계획

- 가능동 31-39번지(11㎡), 31-50번지(11㎡)는 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제3항에 따른 정비구역 진입로 설치를 위해 필요한 경우로 구역 편입한 사항임.
- 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.
- 공공보행통로에 관한 결정 조서

도면 표시번호	위 치	계획내용	비 고
-	㉠-1 (공동주택 부지 내)	• 대상지 내 주출입구에서 행복누리공원을 연결하는 공공보행통로 1개소 조성 - 대상지 내 공동주택 입주민 및 지역주민의 원활한 보행흐름 유도 및 대상지 서측에 위치한 행복누리공원으로의 접근성을 향상하기 위하여 단지 내 보도계획과 연계한 공공보행통로 조성	-

- ※ 보행자가 우회하게 되는 불편이 없도록 대지안에 공공보행통로를 지정한 사항으로 해당 통로는 상시 개방하여야 함.(입주민의 안전 등 불가피한 사유 발생 시 야간시간[당일 22시~익일 06시]에 한해 외부인의 출입을 통제할 수 있음.)
- ※ 보행통로 주변에 거주하는 주민들에게 소음, 사생활 침해 등이 발생하지 않도록하고 공공보행통로로 주변에 수목식재 등을 검토하여야 한다.

17) 정비계획결정도

