

호원2구역 재개발 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정·지형도면고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 호원동 250-17번지 일원의 정비계획에 대하여 같은법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 16일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 호원2구역 재개발 정비사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구 분	사업유형	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	주택재개발 정비사업	호원2구역 재개발 정비사업	호원동 250-17번지 일원	28,016	

○ 정비구역 지정 사유서

구 분	위 치	면 적(㎡)	지정사유	비 고
신규	호원동 250-17번지 일원	28,016	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역 으로서 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		
제2종일반주거지역	28,016	-	28,016	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		28,016	100	-
정비기반 시설 등	소 계	8,417	30.04	-
	공 원	2,124	7.58	건축물 기부채납 포함 (연면적 800㎡ 이상)
	도 로	4,076	14.55	-
	사회복지시설	741	2.64	건축물 기부채납 포함
	노외주차장	1,476	5.27	-
주거용지	소 계	19,599	69.96	-
	공동주택지	19,599	69.96	-

3) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	1	25	20	보조 간선	2,041	대로2-4	중로3-18	일반 도로	의정부시 고시 제1994-52호 (1994.11.14)	
변경	중로	1	25	20~ 26.5 (6.5)	보조 간선	2,041 (155)	대로2-4 호원동313-7	중로1-60 호원동247-103	일반 도로	의정부시 고시 제1994-52호 (1994.11.14)	
신설	소로	1	88	10	국지 도로	176	소로3-205 호원동250-17	중로1-16 호원동274-8	일반 도로	-	
기정	소로	3	205	6	국지 도로	252	중로1-25	중로1-60	일반 도로	의정부시 고시 제1994-61호 (1994.12.21)	
변경	소로	3	205	6~9 (6~9)	국지 도로	252 (146)	중로1-25 호원동250-115	중로1-60 호원동86-26	일반 도로	의정부시 고시 제1994-61호 (1994.12.21)	
폐지	소로	3	206	6	국지 도로	105	소로3-205	호원동259-3	일반 도로	의정부시 고시 제1994-61호 (1994.12.21)	
폐지	소로	3	207	6	국지 도로	77	소로3-205 호원동205-17	소로3-206 호원동256-7	일반 도로	의정부시 고시 제2003-85호 (2003.11.10)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	중로1-25	중로1-25	• 폭원 변경 - B=20m → 20m ~ 26.5m	• 주택 재개발 정비사업 시행으로 인한 교통 수요에 대응하고 단지 내 안전한 진·출입을 위해 일부구간 확폭으로 인한 노선변경
신설	-	소로1-88	• 도로 신설 - B=10m, L=176m	• 도로의 연속성 및 주민편의를 고려하여 도로신설
변경	소로3-205	소로3-205	• 폭원 변경 - B=6m → 6m ~ 9m	• 주택 재개발 정비사업 시행으로 인한 증가 교통 수요에 대응하기 위하여 구역 내 일부구간 확폭으로 인한 노선변경
폐지	소로3-206	-	• 도로폐지	• 정비구역 내 효율적인 토지이용을 위해 구역 내 기존 가로망 폐지
폐지	소로3-207	-	• 도로폐지	• 정비구역 내 효율적인 토지이용을 위해 구역 내 기존 가로망 폐지

나. 주차장

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	103	주차장	호원동 256-6 일원	481	감) 481	-	의정부시 고시 제2003-85호 (2003.11.10)	
신설	가	주차장	호원동 260-63 일원	-	증) 1,476	1,476	-	

○ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
103	주차장	• 주차장 폐지	• 재개발정비계획을 통한 주차장면수를 추가확보 하기 위해 위치 이동하고 기존 주차장 폐지
가	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 1,476㎡	• 지역주민을 위한 주차장 신설

다. 공원

○ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	가	공원	문화 공원	호원동 260-24 일원	-	증) 2,124	2,124	-	

○ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
가	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 2,124㎡	• 주변지역과의 연속성 있는 녹 지환경 확보 및 건강증진을 위 하여 문화공원 신설	• 교양시설(공공건축물) 신설 - 건폐율 20%이하 - 연면적 800㎡이상

라. 사회복지시설 결정 조서

○ 사회복지시설결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	14	어린이집	호원동 250-24 일원	345	감) 345	-	의정부시 고시 제2003-85호 (03.11.10.)	
신설	가	사회복지시설	호원동 258-11 일원	-	증) 741	741	-	어린이집 경로당

○ 사회복지시설 건축물 범위 결정 조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이
60이하	250이하	4층이하

○ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
14	어린이집	• 어린이집 폐지	• 정비계획을 통해 영유아의 보육환경을 개선하고자 위치를 이동하고 기존 어린이집 폐지
가	사회 복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 741㎡	• 정비사업을 통하여 기존의 열악한 어린이집 및 경로당의 환경개선을 위하여 신설결정

4) 공동이용시설 설치계획: 해당없음

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 획지 (공동주택용지)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
획지	호원동 250-17일원	용 도	• 허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택(기숙사 제외한다) - 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설로서 불허용도 외의 용도 • 불허용도 - 허용용도외의 건축물 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「의정부시 도시계획조례」에 의거 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물 외의 용도 - 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 최고층수 28층 이하
		규모	• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2020-528호) - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 80% 이상 • 의정부시 주택재개발정비사업 임대주택 건설비율(의정부 고시 제2015-149호) - 5% 이상
		배치	• 단지특성을 고려하여 차량으로 인한 소음 억제 및 남측방향 일조권 적용이 용이하도록 배치
		형태·색채	• 「2025 의정부시 기본경관계획」에 따름
		건축선	• 3~6m 건축한계선 지정(결정도면 참조)

○ 사회복지시설

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
사회 복지 시설	호원동 258-10 일원	용 도	• 허용용도 - 「건축법 시행령」 별표 1의 노유자시설 중 아동 관련 시설 - 「건축법 시행령」 별표 1의 노유자시설 중 노인복지시설 • 불허용도 : 허용용도 외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 최고층수 4층 이하
		배치	• 개별건축계획 수용
		형태·색채	• 「2025 의정부시 기본경관계획」에 따름
		건축선	• 건축한계선 0.5m~1.5m 지정

※ 사업시행계획인가 전까지 공공디자인 심의 이행

※ 시설물 및 건축물의 계획은 시 관련부서[노인장애인과, 여성보육과]와 사전 협의하여 계획(기본설계, 실시설계, 디자인 설계 등)에 반영하고, 준공전까지 기부채납할 것.

○ 문화공원

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
문화 공원	호원동 258-10 일원	용 도	• 허용용도 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」등의 허용용도 • 불허용도 : 허용용도 외의 용도
		건폐율	• 20% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높 이	• 최고층수 4층 이하
		배 치	• 개별건축계획 수용
		형태·색채	• 「2025 의정부시 기본경관계획」에 따름
		건축선	• 건축한계선 0.5m~1.5m 지정

※ 사업시행계획인가 전까지 공원조성계획 결정 절차 및 공공디자인 심의 이행

※ 시설물 및 건축물의 계획은 시 관련부서[공원과 및 문화예술과]와 사전 협의하여 계획(기본설계, 실시설계, 디자인 설계 등)에 반영하고, 준공전까지 기부채납할 것.

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	호원2구역 재개발 정비사업구역	28,016	획지	19,599	호원동 250-17번지 일원	74	-	-	74	-	전면 개발

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택별실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
74	66	8	74	74	-

- 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			비고
	소계	가옥주	세입자	
계	442	316	126	-
단독주택	18	18	-	-
공동주택	420	294	126	-
기타	4	4	-	-

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

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택					기타건축물			
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	소계	교육연구 및 복지시설	문화 및 집회시설	근생시설
합 계		442	18	12	2	4	420	-	32	387	1	4	2	1	1
60㎡이하	소계	387	3	3	-	-	384	-	7	377	-	-	-	-	-
	30㎡이하	4	-	-	-	-	4	-	-	4	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	356	3	3	-	-	353	-	-	353	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	27	-	-	-	-	27	-	7	20	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		37	1	1	-	-	35	-	25	10	-	-	1	-	-
85㎡초과	소계	18	14	8	2	4	1	-	-	-	1	3	1	1	1
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	15	11	5	2	4	1	-	-	-	1	3	1	1	1

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

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

○ 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	개발 방식	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	계획 세대수	진행현황
중앙생활권2구역	재개발	132,479.8	14.72	255.59	지하2층/지상36층	2,473	조합해산 신고 처리 (2024.04.8.)
중앙생활권3구역	재개발	36,189.0	21.78	299.73	지하3층/지상35층	926	준공인가 (2023.08.31.)
장암생활권4구역	재개발	47,200.2	23.21	229.97	지하2층/지상25층	677	조합해산 신고 처리 (2022.07.19.)

※ 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 고시일 이후 4년 이내	(가칭)호원동 재개발 추진위원회	-

9) 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	• 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%				
	• 추정비례율: 100.9%				
	- 총수입 추정: 282,466,697,000원				
	구 분	세대수 (호수)	총 액	비 고	
	공동주택(일반)	125	65,489,520	3.3㎡당 17,320천원~22,110천원	
	공동주택(조합원)	443	209,960,530	3.3㎡당 15,590천원~19,910천원	
분양가격 추정	임대주택	32	5,516,640	임대주택 분양가격은 1,000만원/분양3.3㎡로 적용	
	근린생활시설	-	1,500,007	500만원/분양㎡(공급면적 300㎡)	
	합 계	600		-	
	- 총지출 추정: 180,583,355,000원				
- 조합원 종전자산 총액(추정가액): 100,965,131,000원					
분양가 추정	1) 조합원 분양가 결정				
	- 조합원 분양가는 일반분양가의 90% 수준으로 결정				
	- 조합원 분양 신청률은 100%를 상정				
	2) 보류지 분양가 결정				
	- 보류지는 조합원 분양가를 적용				
	3) 임대주택 분양가 추정				
조합원(권리자) 분양가 추정액	- 임대주택 분양가격은 1,000만원/분양3.3㎡로 적용 (서울 및 수도권 사례적용)				
	4) 근린생활시설 분양가 추정				
	- 근린생활시설 분양가격은 500만원/분양㎡로 적용				
	5) 종전자산 추산액				
	- 종전자산 추산액 총액 : 100,965,131천원 (평균 15,821천원 / 3.3㎡)				
	(토지건물 : 토지공시지가의 180%, 건물 500천원 / ㎡)				
공동주택 : 공시가격의 230% (96년 이전 준공분 320% 적용)					
* 본 종전자산 추산액은 개별공시지가 및 공동주택 공시가격을 기준으로 추산한 것으로, 향후 사업시행 인가시 실제 감정평가금액과는 다를 수 있음					
조합원(권리자) 분양가 추정액	분양타입(공급/전용)		공급면적(㎡)	일반분양가 (원/세대)	조합원분양가 (원/세대)
	45타입	61/44	61.98	324,756,000	292,370,000
	60타입	80/59	80.98	541,620,000	487,640,000
	85타입	110/84	110.98	683,240,000	615,260,000

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용			비 고
환경보전	○ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ○ 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 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제		-
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획		-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 북측 회룡초등학교, 회룡중학교 인접	공사시 소음	○「공사장 소음진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 ○ 가설방음판넬 설치 (학교주변 8m) ○ 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	○ 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	
	통학로	○ 단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단 거리의 안전한 통학로 제공	

12) 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 토지등소유자와 세입자 간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립
 - 이주 시 전·월세 보증금 즉시 지급
 - 신규 및 연장 전·월세 계약 시 이주에 관한 특약사항 명시
 - 임대주택 건설비율에 따라 법적기준(5%) 이상 계획하여 세입자의 임대주택 입주를 유도

13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

- 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	-
자연적 접근통제	단 지	· 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 · 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성강화	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

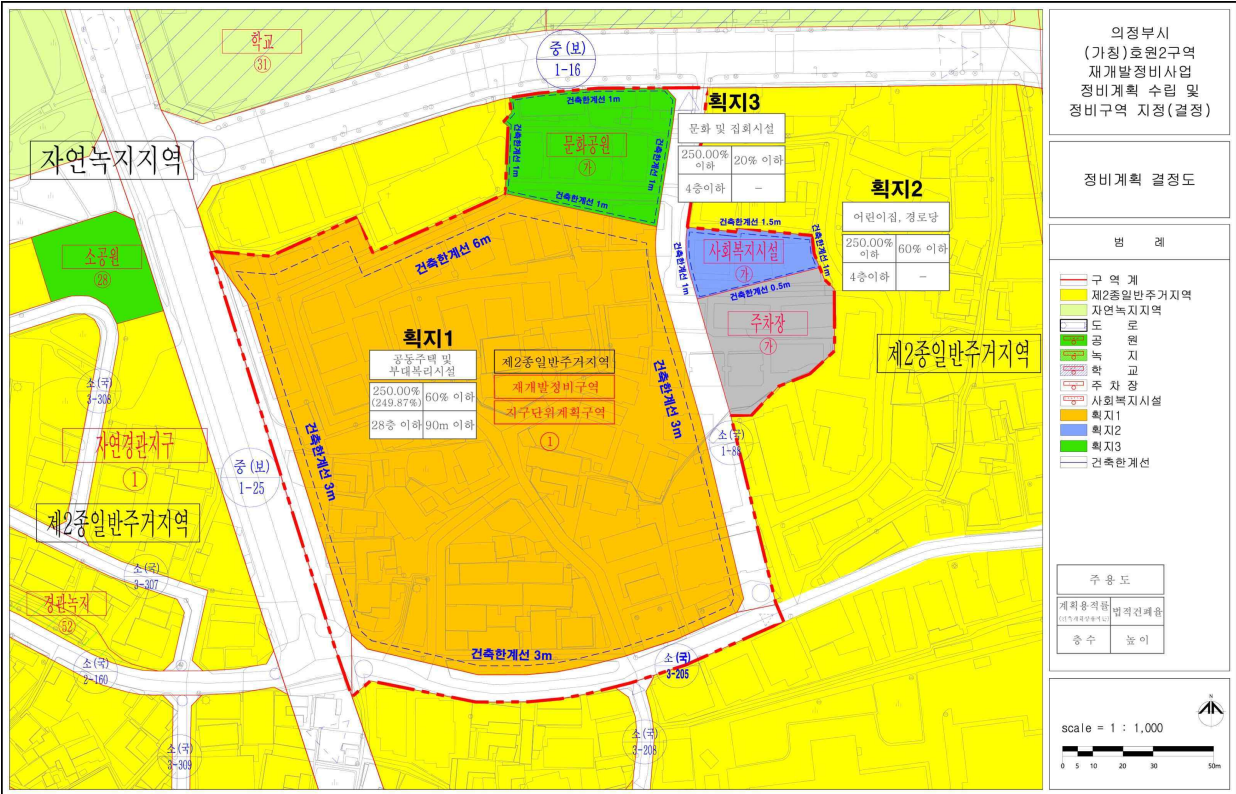
15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
호원동 250-17번지 일원	19,599	-	32세대	40㎡	2,766.4㎡

16) 토지조서

연번	지번	연번	지번	연번	지번	연번	지번
1	호원동 산68-6	38	호원동 255-12	75	호원동 260-8	112	호원동 260-55
2	호원동 산69-8	39	호원동 255-13	76	호원동 260-9	113	호원동 260-58
3	호원동 산69-18	40	호원동 255-14	77	호원동 260-10	114	호원동 260-59
4	호원동 산69-40	41	호원동 255-15	78	호원동 260-11	115	호원동 260-80
5	호원동 250-16	42	호원동 256-4	79	호원동 260-12	116	호원동 260-60
6	호원동 250-17	43	호원동 256-5	80	호원동 260-67	117	호원동 260-61
7	호원동 250-18	44	호원동 256-6	81	호원동 260-13	118	호원동 260-62
8	호원동 250-19	45	호원동 256-7	82	호원동 260-14	119	호원동 260-63
9	호원동 250-20	46	호원동 256-9	83	호원동 260-16	120	호원동 260-64
10	호원동 250-22	47	호원동 256-12	84	호원동 260-17	121	호원동 260-65
11	호원동 250-24	48	호원동 256-13	85	호원동 260-23	122	호원동 260-66
12	호원동 250-32	49	호원동 256-15	86	호원동 260-24	123	호원동 260-68
13	호원동 250-53	50	호원동 256-16	87	호원동 260-25	124	호원동 260-70
14	호원동 250-56	51	호원동 256-17	88	호원동 260-26	125	호원동 260-72
15	호원동 250-68	52	호원동 256-18	89	호원동 260-27	126	호원동 260-73
16	호원동 250-110	53	호원동 256-19	90	호원동 260-28	127	호원동 260-76
17	호원동 252-24	54	호원동 256-20	91	호원동 260-29	128	호원동 260-77
18	호원동 252-46	55	호원동 256-23	92	호원동 260-30	129	호원동 260-81
19	호원동 253-1	56	호원동 257-1	93	호원동 260-31	130	호원동 260-82
20	호원동 253-6	57	호원동 257-2	94	호원동 260-33	131	호원동 260-87
21	호원동 253-7	58	호원동 257-3	95	호원동 260-34	132	호원동 260-88
22	호원동 253-13	59	호원동 257-4	96	호원동 260-35	133	호원동 260-89
23	호원동 253-14	60	호원동 258-1	97	호원동 260-36	134	호원동 260-90
24	호원동 254	61	호원동 258-10	98	호원동 260-39	135	호원동 260-91
25	호원동 254-2대	62	호원동 258-11	99	호원동 260-41	136	호원동 260-92
26	호원동 254-3	63	호원동 258-12	100	호원동 260-42	137	호원동 260-93
27	호원동 254-4	64	호원동 258-13	101	호원동 260-43	138	호원동 260-94
28	호원동 254-5	65	호원동 258-14	102	호원동 260-44	139	호원동 260-100
29	호원동 254-6	66	호원동 258-15	103	호원동 260-45	140	호원동 258-4
30	호원동 254-12	67	호원동 258-18	104	호원동 260-46	141	호원동 274-3
31	호원동 255-1	68	호원동 258-28	105	호원동 260-47	142	호원동 274-6
32	호원동 255-2	69	호원동 258-29	106	호원동 260-48	143	호원동 274-7
33	호원동 255-6	70	호원동 259-3	107	호원동 260-49	144	호원동 274-37
34	호원동 255-8	71	호원동 260	108	호원동 260-50	145	호원동 274-54
35	호원동 255-9	72	호원동 260-71	109	호원동 260-52	146	호원동 274-56
36	호원동 255-10	73	호원동 260-3	110	호원동 260-53	147	호원동 274-58
37	호원동 255-11	74	호원동 260-7	111	호원동 260-54		

17) 정비계획결정도



속척 1:1,000

