

중앙1구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 정정고시

「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 고시한 사항(2025.4.3. 의정부시 고시 제2025-80호)에 대하여 오기사항을 정정고시합니다.

※ 정정사항[정비계획결정도 및 지형고시도면 상 도시계획시설(하천) 표시 정정]

2025. 4. 9.
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	-
	도로	8,986	13.1	-
	주차장	(2,200)	(2.9)	소공원 중복결정
	공원	3,520	5.1	소공원 주차장 일부 중복결정(2,200㎡)
	녹지	4,186	6.1	연결녹지
	하천	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	-	-
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	-	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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 종 류	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

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(㎡)				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									

※ 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 주택별실 현황

- 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
개별종전자산 추정액	구분	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
	합 계	1,293	674,985,785,835
추정분담금 산출	구분	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
	합 계	1,293	674,985,785,835

※ 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

