

장암6구역 재개발정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정·지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 신곡동 351-12번지 일원의 정비계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 5일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭: 장암6구역 재개발정비사업

2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	장암6구역 재개발정비사업	신곡동 351-12번지 일원	-	증) 16,735.20	16,735.20	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신규	신곡동 351-12번지 일원	16,735.20	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		
제2종일반주거지역	16,735.20	-	16,735.20	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		16,735.20	100.00	-
정비기반시설 등	소 계	1,751.10	10.46	-
	도 로	1,551.10	9.26	-
	주 차 장	200.00	1.20	-
획 지	소 계	14,984.10	89.54	-
	획 지	14,984.10	89.54	공동주택 및 부대복리시설

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	1	2	35~43	주간선 도로	8,310	대로1-1	17호광장	일반 도로	건고제326호 (1974.09.25.)	-
변경	대로	1	2	35~43 (3)	주간선 도로	8,310 (178)	대로1-1 (장암동415-3)	17호광장 (녹양동105-40)	일반 도로	건고제326호 (1974.09.25.)	-
기정	소로	3	79	6	국지 도로	204	신곡동336-6	신곡동312-33	일반 도로	경고제1988-347호 (1988.12.31.)	-
변경	소로	3	79	6~10 (10)	국지 도로	89 (12)	신곡동352-54	신곡동 53-33	일반 도로	경고제1988-347호 (1988.12.31.)	-
신설	소로	1	35	8~12 (8~12)	국지 도로	105 (105)	신곡동 352-1 3	신곡동352-64	일반 도로	-	-
신설	소로	3	80	6	국지 도로	12	신곡동336-6	신곡동352-78	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	78	6	국지 도로	90	신곡동351-14	소로3-79 (신곡동352-64)	일반 도로	경고제1988-347호 (1988.12.31.)	-

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	대로1-2	대로1-2	• 폭원 일부 변경 - B=35m→38m, (증)3m	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 일부 변경
변경	소로3-79	소로3-79	• 폭원 일부 변경 - B=6m→6~10m, (증)4m • 연장 변경 - L=204m→89m, (감)115m	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 축소 및 폭원 일부 변경
신설	-	소로1-35	• 노선 신설	기결정된 도시계획시설(도로) 간의 원 활한 연계를 위한 노선 신설
신설	-	소로3-80	• 노선 신설	소로3-79호선 변경에 따라 기결정된 도 시계획시설(도로) 존치
폐지	소로3-78	-	• 노선 폐지	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	노외 주차장	신곡동 352-12번지 일원	-	증)200.00	200.00	-	-

○ 주차장 결정 사유

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	노외주차장	· 노외주차장 신설 - 면적 : 200.00㎡	· 지역 주민들의 주차환경 개선 및 편의를 제공 하기 위하여 노외주차장 신설

4) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

5) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	장암6구역 재개발 정비사업구역	16,735.2	획지1	14,984.1	신곡동 351-12 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	법정 60%이하	법정 250%이하	84m이하 28층이하	-
건축물의 용도		획지1	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리 시설						
			불허용도	• 허용용도 이외의 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 ※정비계획결정도 참조		• 구역 내 도시계획시설(노외주차장) 경계선으로부터 폭 6m 지정								
		• 인접도시계획시설(근린공원) 경계선으로부터 폭 6m 지정								
		• 인접하는 필지(351-9번지,353-14번지,353-43번지) 경계선으로부터 폭 6m 지정								
		• 도로경계선(대로1-2호선)으로부터 폭 3m 지정								
		• 도로경계선(소로3-79호선)으로부터 폭 3m 지정								
		• 도로경계선(소로1-35호선변)으로부터 폭 3m 지정								

※ 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	장암6구역 재개발 정비사업구역	16,735.20	획지1	14,984.10	신곡동 351-12번지 일원	85	-	-	85	-	전면 개발

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택멸실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	복합	계	유허가	무허가
85	70	7	8	85	85	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	256	256	145	111	658	373	285	-
단독주택	80	80	37	43	208	98	111	-
공동주택	165	165	101	64	424	260	164	-
기타	11	11	7	4	26	15	10	-

※ 근생시설 내 주택은 기타로 포함

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		256	91	34	46	11	165	-	-	165	-
60㎡ 이하	소계	198	40	3	36	1	158	-	-	158	-
	30㎡이하	6	6	-	6	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	89	32	1	30	1	57	-	-	57	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	103	2	2	-	-	101	-	-	101	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		49	43	31	9	3	6	-	-	6	-
85㎡ 초과	소계	8	8	-	1	7	1	-	-	1	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	7	7	-	1	6	1	-	-	1	-
	135㎡초과	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-

※ 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
장암생활권1구역	37,022.0	17.98	247.16	769	착공(2021. 11. 16.)
장암생활권3구역	34,495.0	20.88	297.17	815	2023. 10.
발곡근린공원(비공원시설) 민간공원특례사업	18,524.0	23.06	409.38	650	착공(2021. 06. 28.)

※ 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	장암6구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율: 102.77% - 총수입 추정: 185,308,000,000원			
	구 분	세대수 (호수)	총 액	비 고
	공동주택(일반)	144	67,968,000,000	3.3㎡당 18,500천원
	공동주택(조합원)	228	112,410,000,000	3.3㎡당 15,725천원~16,575천원
	임대주택	20	3,240,000,000	부속토지의 가격 및 공공건설 임대주택 표준건축비 등을 적용하여 개략 추정
	근린생활시설	-	1,690,000,000	3.3㎡당 약18,375천원(공급면적 304.04㎡)
	합 계	392	185,308,000,000	-
개별종전자산 추정액	- 총지출 추정: 139,248,000,000원 - 조합원 종전자산 총액(추정가액): 44,819,426,000원			
	- 단독주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토 지: 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(1.60) - 건축물: 건물단가 x 연면적 ※ 건물단가는 현재 건물을 신규로 재생산하는데 소요되는 적정원가의 총액 및 건물 이 사용될 수 있는 예상기간 등을 고려하여 산정			
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액			
	추정 권리가액	권리자 분양가 추정액	추정분담금	
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (102.77%)	전용 59형	4.01억	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 환급 / - : 부담)
		전용 74형	5.00억	
		전용 84형	5.71억	

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비고
환경 보전	• 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		-
재난 방지	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 녹지·조경 면적의 확대 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

구 분	계 획 내 용		비 고
대상지 북측 의정부초등학교,	공사시 소음	• 「공사장 소음진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사 시행 • 가설방음판넬 설치 (학교주변 8m) • 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
대상지 서측 청룡초등학교 인접	일조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	-
	통학로	• 단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 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 건설비용에 따라 법적기준(5%) 이상 계획하여 세입자의 임대주택 입주를 유도

13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험개선지구 없음

14) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
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 공격·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 (연면적)
신곡동 351-12 번지 일원	14,984.10	-	20세대	39.98㎡	1,884.20㎡

16) 기타사항에 관한 계획

○ 공공보행통로에 관한 결정 조서

도면 표시번호	위 치	계획내용	비 고
-	획지1 남동측	• 대상지 내 남동측에서 발곡근린공원을 연결하는 공공보행통로 1개소 조성 - 대상지 내 공동주택 입주민 및 지역주민의 원활한 보행흐름 유도 및 대상지 동측에 위치한 발곡근린공원으로의 접근성을 향상하기 위하여 단지 내 보도계획과 연계한 공공보행통로 조성	-

○ 추가 공공기여(순부담)에 관한 계획

공공기여 방안	비 고
통합심의 전 아래의 공공기여 방안 중 1가지를 선택하여 세부적인 방안을 작성·제출하고 통합심의 시 결정 ① 건축물 기부채납(무상귀속) ② 정비기반시설(토지) 기부채납(무상귀속) ③ 현금 납부 (부지환산 면적 가치)	2023년 제8회 도시계획위원회심의 결정사항 • 조건부수용: 공공기여 부분에 대한 비율은 의정부시 지구단위계획 지침을 준용하고 공공기여 방안은 추후 통합 심의 시 결정(조건부 수용) ※ 순부담 비율: 8.14% 이상

17) 정비계획결정도

