

의정부9구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정·지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 의정부동 404-13번지 일원의 정비계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 14일

의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭: 의정부9구역 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	의정부9구역 재개발사업	의정부동 404-13번지 일원	-	증) 96,123.2	96,123.2	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신규	의정부동 404-13번지 일원	96,123.2	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		
합 계		96,123.2	-	96,123.2	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	3,278.0	-	3,278.0	3.4	-
	제2종일반주거지역	92,845.2	-	92,845.2	96.6	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		96,123.2	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	23,015.2	23.9	-
	도 로	6,838.5	7.1	-
	주차장	2,064.5	2.1	-
	공 원	11,526.3	12.0	체육공원, 소공원
	녹 지	2,585.9	2.7	완충녹지
획 지	소 계	73,108.0	76.1	-
	획 지 1	72,924.2	75.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	183.8	0.2	종교시설

※ 해당 면적은 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	2	4	30~33.25	주간선 도로	3,100	대로2-5	중로2-3	일반 도로	-	일부구간 도로확폭
변경	대로	2	4	30~35 (30.5~35)	주간선 도로	3,100 (74)	대로2-5 (호원동 281-68)	중로2-3 (가능동 210-72)	일반 도로	-	
기정	중로	2	3	15	보조간선 도로	1,146	광장8호	중로3-4	일반 도로	-	일부구간 도로확폭
변경	중로	2	3	15~23 (23)	보조간선 도로	1,146 (296)	광장8호 (의정부동 216-22)	중로3-4 (가능동 809)	일반 도로	-	
기정	소로	2	23	8	국지도로	258	중로2-3	중로2-L1	일반 도로	-	도로확폭
변경	중로	2	71	12.5~22	국지도로	258	중로2-3 (의정부동 406)	중로2-L1 (의정부동 343-158)	일반 도로	-	
기정	소로	3	50	6	국지도로	700	중로1-1	대로2-4	일반 도로	-	구역 내 폐지
변경	소로	3	50	6	국지도로	429	중로1-1 (가능동 816)	중로2-71 (의정부동 445)	일반 도로	-	
신설	소로	3	363	6	특수도로	10	대로2-4 (의정부동 414-27)	의정부동 414-25	보행자 전용도로	-	구역 내 신설
신설	소로	3	364	6	특수도로	10	대로2-4 (의정부동 413-51)	의정부동 413-50	보행자 전용도로	-	구역 내 신설
신설	소로	3	365	6	특수도로	10	대로2-4 (의정부동 412-21)	의정부동 412-21	보행자 전용도로	-	구역 내 신설

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
폐지	소로	2	24	8	국지도로	292	중로2-3	소로3-58	일반 도로	-	구역 내 폐지
폐지	소로	2	25	8	국지도로	300	중로2-3	소로3-58	일반 도로	-	구역 내 폐지
폐지	소로	3	49	6	국지도로	218	소로2-28	소로2-25	일반 도로	-	구역 내 폐지
폐지	소로	3	53	6	국지도로	217	소로2-28	소로2-25	일반 도로	-	구역 내 폐지
폐지	소로	3	55	6	국지도로	298	대로2-4	중로2-L1	일반 도로	-	구역 내 폐지
폐지	소로	3	58	6	국지도로	110	소로3-L7	소로2-25	일반 도로	-	구역 내 폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	대로2-4	대로2-4	• 일부구간 도로확폭 - B = 30~33.25m → 30~35m(30.5~35m)	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 일부 변경
변경	중로2-3	중로2-3	• 일부구간 도로확폭 - B = 15m → 15~23m(23m)	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 일부 변경
변경	소로2-23	중로2-71	• 도로확폭 - B = 8m → 12.5~22m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 변경
변경	소로3-50	소로3-50	• 연장 변경 - L=700m → 429m 감) 271m (구역 내 도로폐지) • 종점 변경 - 대로2-4 → 중로2-71	• 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소 및 종점 변경
신설	-	소로3-363	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
신설	-	소로3-364	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
신설	-	소로3-365	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
폐지	소로2-24	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
폐지	소로2-25	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
폐지	소로3-49	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
폐지	소로3-53	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
폐지	소로3-55	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
폐지	소로3-58	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	노외 주차장	의정부동 406-3번지 일원	-	증) 2,064.5	2,064.5	-	조성후 무상귀속

○ 주차장 결정 사유

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	노외주차장	- 노외주차장 신설 - 면적 : 2,064.5㎡	인근의 주차환경 개선을 위한 노외주차장 신설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	공원의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	체육공원	의정부동 335-51번지 일원	19,051.0 (242.4)	감) 242.4	18,808.6 (-)	의정부고시 제2021-273호	캠프 라과디아 지구단위계획 구역 일부
신설	2	공원	체육공원	의정부동 343-120번지 일원	-	증) 10,983.2	10,983.2	-	조성 후 무상귀속
신설	1	공원	소공원	의정부동 343-21번지 일원	-	증) 543.1	543.1	-	조성 후 무상귀속

※ ()는 구역 면적임

○ 공원 결정(변경) 사유

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	체육공원	- 변경 - 면적 : 19,051.0㎡ → 18,808.6㎡ (감 242.4㎡)	체육공원이 정비구역 일부 포함에 따른 체육공원 축소
2	체육공원	- 신설 - 면적 : 10,983.2㎡	토지의 효율적 이용을 도모하고 인근 공원과 연계한 공원·녹지공간 조성을 위한 공원 신설
1	소공원	- 신설 - 면적 : 543.1㎡	토지의 효율적 이용을 도모하고 인근 공원과 연계한 공원·녹지공간 조성을 위한 공원 신설

○ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	의정부동 414-19번지 일원	-	증) 1,082.8	1,082.8	-	조성후 무상귀속
신설	2	녹지	완충녹지	의정부동 413-42번지 일원	-	증) 744.8	744.8	-	조성후 무상귀속
신설	3	녹지	완충녹지	의정부동 413-30번지 일원		증) 758.3	758.3	-	조성후 무상귀속

○ 녹지 결정 사유

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	녹지	• 신설 - 면적 : 1,082.8㎡	• 대상지 동측 도로로 부터 쾌적한 주거환경 조성을 위해 완충녹지 신설
2	녹지	• 신설 - 면적 : 744.8㎡	• 대상지 동측 도로로 부터 쾌적한 주거환경 조성을 위해 완충녹지 신설
3	녹지	• 신설 - 면적 : 758.3㎡	• 대상지 동측 도로로 부터 쾌적한 주거환경 조성을 위해 완충녹지 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(㎡)				적용	상한		
신설	의정부 9구역 재개발구역	96,123.2	①	72,924.2	의정부동 404-13번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	법정 60%이하	250% 이하	250% 이하	135m이하 45층	-
			②	183.8	의정부동 405-1번지 일원	종교용지	법정 60%이하	250% 이하	250% 이하	-	
건축물의 용도		① (공동주택 및 부대복리	허용용도		· 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설						

	시설)	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	② (종교시설)	허용용도	■ 주용도(건축물 연면적의 70% 이상) · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교 집회장 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 ■ 부용도(건축물 연면적의 30% 미만) · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장, 단란주점 및 안마시술소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	· 국민주택규모: 총세대수의 80% 이상(전용면적 85㎡이하) 확보 · 임대주택 건설비율: 5% 이상 확보		
심의완화사항	-		
건축물의 건축선에 관한 계획 ※정비계획결정도 참조	① (공동주택 및 부대복리 시설)	· 구역 외 도시계획시설(체육공원)경계선으로부터 폭 6m 지정	
		· 구역 내 도시계획시설(완충녹지)경계선으로부터 폭 6m 지정	
		· 구역 내 도시계획시설(주차장)경계선으로부터 폭 6m 지정	
		· 구역 내 인접대지경계선(종교시설)로부터 폭 6m 지정	
		· 도로경계선(중로2-3호선)으로부터 폭 3m 지정	
		· 도로경계선(중로2-71호선)으로부터 폭 6m 지정	
		· 도로경계선(소로3-363호선)으로부터 폭 6m 지정	
		· 도로경계선(소로3-364호선)으로부터 폭 6m 지정	
		· 도로경계선(소로3-365호선)으로부터 폭 6m 지정	
	② (종교시설)	· 구역 내 도시계획시설(주차장)경계선으로부터 폭 0.5m 지정	
		· 구역 내 인접대지경계선(공동주택)으로부터 폭 0.5m 지정	
		· 도로경계선(중로2-71호선)으로부터 폭 1m 지정	
		※ 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 종교시설등 폭 3m이상 지정해야함	
	※ 건축물의 건축선에 관한 계획은 정비계획 결정도면 참조		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 확정

※ 추후 주차장(노외주차장) 및 공원 내 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	의정부9구역 재개발구역	96,123.2	①	72,924.2	의정부동 404-13번지 일원	461	-	-	461	-	전면 개발
			②	183.8	의정부동 405-1번지 일원						

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택별실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	복합	계	유허가	무허가
461	338	15	108	461	461	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	952	952	261	691	2,256	618	1,638	-
단독주택	654	654	188	466	1,549	445	1,104	-
공동주택	298	298	73	225	707	173	534	-

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		952	654	488	27	139	298	-	26	243	29
60㎡이하	소계	434	416	393	11	12	18	-	-	18	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	21	21	20	-	1	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	77	77	73	4	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		336	318	300	7	11	18	-	-	18	-
85㎡초과	소계	518	238	95	16	127	280	-	26	225	29
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	270	196	84	6	106	74	-	8	66	-
	135㎡초과	248	42	11	10	21	206	-	18	159	29

※ 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
가능생활권1구역	24,810	14.21	231.37	466	이전고시(2024. 11. 07.)
가능생활권2구역	22,901.2	19.31	239.67	420	조합해산(2022. 11. 18.)
중앙생활권2구역	132,495.8	30	250	2,473	조합해산(2024. 03. 10.)

※ 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	의정부9구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율: 103.62% - 총수입 추정: 1,058,002,500,000원		
	구 분	세대수 (호수)	총 액
	공동주택(일반)	1,048	613,527,000,000
	공동주택(조합원)	709	423,057,000,000
	임대주택	93	15,066,000,000
	근린생활시설	-	6,352,500,000
	합 계	1,850	1,058,002,500,000
- 총지출 추정: 777,772,526,000원 - 조합원 종전자산 총액(추정가액): 270,443,172,000원 ※ 조합원 종전자산 총액(추정가액)은 2024.01.01. 기준으로 산정 하였음.			
개별종전자산 추정액	• 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 건물이 사용될 수 있는 예상기간 등을 고려하여 산정 - 공동주택: 개별공동주택공시가격 x 보정률(1.90)		
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액		
		추정 권리가액	권리자 분양가 추정액
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.62%)		전용 59형	4.58억
		전용 74형	5.61억
		전용 84형	6.12억
		전용 94형	6.65억
		전용 104형	7.12억
		추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / () : 부담)	

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 향후 사업추진절차에 따라 변경될 수 있음.

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 · 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 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 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 의정부중학교, 의정부공업 고등학교 인접	공사시 소음	· 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 · 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
	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	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 범죄 예방시설 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, 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 404-13번지 일원	72,924.2	-	93세대	39.96㎡	총세대수의 5% 이상

16) 기타사항에 관한 계획

- (1) 해당구역 내에 의정부시에서 "의정부시 하수관로 정비 임대형 민간투자사업(BTL)"을 추진 하고 있으며 향후 「도시 및 주거환경정비법」제19조(행위제한 등)에도 불구하고 해당사업을 추진하기 위한 행위허가가 가능하며, 해당 사업으로 설치된 하수관로는 재개발 정비사업착 공시 사업시행자가 철거해야 함
- (2) 구역 외 기반시설(대로2-4호선, 중로2-3호선)에 대하여 도로 포장 및 시설물 설치 등 직접 개설 또는 개설에 필요한 비용 부담

17) 정비계획결정도

