

가능중앙구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 입안 제안된 의정부시 가능동 619번지 일원의 정비계획에 대하여 같은 법 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 2. 25.
의 정 부 시 장

1. 정비구역 지정

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

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	가능중앙구역 재개발사업	의정부시 가능동 619번지 일원	-	증) 92,508.0	92,508.0	

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면적(㎡)	지정사유	비고
신설	가능동 619번지 일원	92,508.0	• 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		
제2종일반주거지역	92,508.0	-	92,508.0	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서: 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		92,508.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	25,842.4	27.9	무상귀속
	도 로	14,465.5	15.6	
	주 차 장	2,079.0	2.2	건축물 기부채납 포함(대체시설)
	철 도	(295.0)	-	중복결정(도로)
	공 원	2,964.0	3.2	어린이공원
	녹 지	4,286.0	4.7	완충녹지
	공공청사	2,047.9	2.2	주민센터(존치)
획 지	소 계	66,665.6	72.1	-
	획 지	66,665.6	72.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 사업변경, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음.

3) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	1	1	20~36	보조 간선도로	3,876	10호 광장 (가능동 816)	2호 광장 (의정부동 141-24)	일반 도로	내고제203호 (1954.05.15.)	-
변경	중로	1	1	20~36 (3~9.5)	보조 간선도로	3,876 (259)	10호 광장 (가능동 816)	2호 광장 (의정부동 141-24)	일반 도로	-	일부구간 폭원 변경
기정	중로	1	3	20	집산도로	100	대로 2-1호선	남측구역계	일반 도로	경고제2015-93호 (2015.06.05.)	-
변경	중로	1	3	20 (20)	집산도로	134 (20)	대로 2-1 (가능동 96-2)	중로 2-42 (가능동 135-10)	일반 도로	-	인접 구역과의 연계에 따른 도로 연장 및 종점 변경 (일부 교외선 하부 중복결정)
기정	중로	2	73	15.5~18.5	국지도로	335	중로 1-1 (가능동 616-17)	중로 3-59 (가능동 127-3)	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	중로	1	78	20.5~26.5 (11~14)	국지도로	335 (335)	중로 1-1 (가능동 616-17)	중로 3-59 (가능동 127-3)	일반 도로	-	도로 확폭
기정	소로	2	15	8	국지도로	302	중로 1-1	소로 3-89	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	중로	2	41	15~18 (15~18)	집산도로	293 (293)	중로 1-1 (가능동 630-26)	소로 3-89 (가능동 624-10)	일반 도로	-	도로 확폭
기정	소로	3	97	6~10	국지도로	1,019	광로 3-1	중로 2-3	일반 도로	-	-
변경	소로	3	97	6~10	국지도로	777	중로 2-41, 중로 2-42 (가능동 142-20)	중로 2-3 (가능동 645-26)	일반 도로	-	연장 변경, 구역 내 폐지
변경	중로	2	42	15 (15)	집산도로	242 (242)	중로 2-73 (가능동 759)	소로 3-89 (가능동 142-20)	일반 도로	-	도로 확폭

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	소로	3	24	6	국지도로	325	중로 2-73 (가능동 759)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	소로	3	24	6	국지도로	76	중로 2-41 (가능동 636-1)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	-	도로선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 (구역 외)
기정	소로	3	25	6	국지도로	345	중로 2-73 (가능동 759)	소로 2-16 (가능동 765)	일반 도로	-	-
변경	소로	3	25	6	국지도로	93	중로 2-41 (가능동 634)	소로 2-16 (가능동 765)	일반 도로	-	도로선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 (구역 외)
기정	소로	3	26	6	국지도로	407	중로 2-73 (가능동 759)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	소로	3	26	6	국지도로	163	중로 2-41 (가능동 633)	소로 3-89 (가능동 755)	일반 도로	-	도로선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 (구역 외)
기정	소로	3	27	6	국지도로	426	중로 2-73 (가능동 759)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	소로	3	27	6	국지도로	184	중로 2-41 (가능동 632)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	-	도로선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 (구역 외)
기정	소로	3	28	6	국지도로	442	중로 2-73 (가능동 759)	소로 3-97 (가능동 755)	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	-
변경	소로	3	28	6	국지도로	200	중로 2-41 (가능동 631)	소로 3-89 (가능동 631-18)	일반 도로	-	도로선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 (구역 외)
폐지	소로	2	13	8	국지도로	255	중로 2-73 (가능동 623-11)	소로 2-15 (가능동 624-22)	일반 도로	-	정비계획 결정에 따른 도로 폐지
폐지	소로	3	32	6	국지도로	301	중로 1-1	소로 3-89	일반 도로	건고제1979-80호 (1979.3.13.)	정비계획 결정에 따른 도로 폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1호선	중로 1-1호선	• 재개발사업 편입구간 도로 선형 변경 - 폭원 : 20m → 20~29.5m - 연장 : 3,876m	• 중로 1-1호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 확폭에 따른 선형 변경
중로 1-3호선	중로 1-3호선	• 도로 선형 변경 - 연장 : 100m → 134m	• 녹양역세권 도시개발구역과 가능중앙구역 연계에 따른 중로 1-3호선 선형 변경
중로 2-73호선	중로 1-78호선	• 폭원 변경 - 폭원 : 15.5~18.5m → 20.5~26.5m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 변경
소로 2-15호선	중로 2-41호선	• 폭원 변경 - 폭원 : 8m → 15~18m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폭원 변경
소로 3-97호선	소로 3-97호선	• 도로 선형 변경에 따른 연장 및 가종점 변경 - 연장 : 1,019m → 777m	• 소로 3-97호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 확폭에 따른 규모 변경으로 인한 분할 (구역 외 존치구간)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-97호선	중로 2-42호선	• 재개발사업 편입구간 폭원 변경 - 폭원 : 6~10m → 15m - 연장 : 1,019m → 242m	• 소로 3-97호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 확폭에 따른 규모 변경으로 인한 분할 (구역 내 도로 확폭에 따른 규모 변경 구간)
소로 3-24호선	소로 3-24호선	• 도로 분할 및 선형 변경 - 연장 : 325m → 76m	• 소로 3-24호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 폐지에 따른 분할 및 선형 변경 (구역 외 존치구간)
소로 3-25호선	소로 3-25호선	• 도로 분할 및 선형 변경 - 연장 : 345m → 93m	• 소로 3-25호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 폐지에 따른 분할 및 선형 변경 (구역 외 존치구간)
소로 3-26호선	소로 3-26호선	• 도로 분할 및 선형 변경 - 연장 : 407m → 163m	• 소로 3-26호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 폐지에 따른 분할 및 선형 변경 (구역 외 존치구간)
소로 3-27호선	소로 3-27호선	• 도로 분할 및 선형 변경 - 연장 : 426m → 184m	• 소로 3-27호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 폐지에 따른 분할 및 선형 변경 (구역 외 존치구간)
소로 3-28호선	소로 3-28호선	• 도로 분할 및 선형 변경 - 연장 : 660m → 200m	• 소로 3-28호선 가능중앙구역 재개발사업 편입구간 도로 폐지에 따른 분할 및 선형 변경 (구역 외 존치구간)
소로 2-13호선	-	• 폐지	• 원활한 정비사업 추진을 위한 도로 폐지
소로 3-32호선	-	• 폐지	• 원활한 정비사업 추진을 위한 도로 폐지

(2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치		면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	기 정	변 경	변경후		
변경	-	노외 주차장	가능동 628번지 일대	가능동 617-13번지 일대	1,718.5	증) 360.5	2,079.0	의정부시고시 제2002-1호 (2002.1.4.)	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노외 주차장	• 위치 및 면적 변경 - 위치 : 가능동 628번지 일대 → 가능동 617-13번지 일대 - 면적 : 1,718.5㎡ → 2,079.5㎡ 증) 360.5㎡	• 합리적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 위치하고 있는 노외주차장의 위치를 변경하고, 「의정부시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조의2에 의거하여 재개발사업 진행에 따른 노외주차장 설치 기준을 충족하여 주차장 계획

(3) 철도

○ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기정	변경	주요 경과지				
기정	2	철도	일반철도 (교외선)	가능동 녹지광장	가능동 590-24번지	유통단지	2,800 (20)	54,600 (295)	경기도고시 제1993-460호 (1993.12.30.)	

※ ()는 구역내 연장 및 편입면적임

○ 철도 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	철도	- 철도 중복결정 - 연장 : 2,800m(20m) - 면적 : 54,600㎡(295㎡)	녹양역세권 도시개발구역과 가능중앙구역을 연결하는 종로 1-3호선 노선 연장에 따른 철도 중복 결정

(4) 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	어린이공원	가능동 630번지 일대	-	증) 2,964.0	2,964.0	-	

○ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	어린이 공원	- 신설 - 위치 : 가능동 630번지 일대 - 면적 : 2,964.0㎡	지역주민의 휴게공간 확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 공원 신설

(5) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	가능동 131-3번지 일대	-	증) 2,620.0	2,620.0	-	
신설	2	녹지	완충녹지	가능동 138-3번지 일대	-	증) 1,666.0	1,666.0	-	

○ 녹지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	완충녹지	- 신설 - 위치 : 가능동 131-3번지 일대 - 면적 : 2,620.0㎡	쾌적한 주거환경 조성을 위해 철도변 완충녹지 신설
2	완충녹지	- 신설 - 위치 : 가능동 138-3번지 일대 - 면적 : 1,666.0㎡	쾌적한 주거환경 조성을 위해 철도변 완충녹지 신설

(6) 공공청사

○ 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	공공청사	가능동 617-8번지 일대	-	증) 2,047.9	2,047.9	-	존치

○ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	공공청사	- 신설 - 위치 : 가능동 617-8번지 일대 - 면적 : 2,047.9㎡	체계적인 시설 관리 및 합리적인 토지이용계획을 위하여 기존 주민센터를 구역내로 편입하여 시설 결정하고자 함

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 용적률	법정상한 용적률		
신설	가능중앙 재개발 정비구역	92,508.0	획지1	66,665.6	가능동 626-17번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	232.62% 이하	250% 이하	135m이하 45층이하	-
			획지2	2,047.9	가능동 617-8번지 일대	공공청사	60% 이하	250% 이하		20m이하 5층이하	
			획지3	2,079.0	가능동 617-13번지 일대	주차장	80% 이하	400% 이하		20m이하 5층이하	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				적용 용적률	법정상한 용적률		
건축물의 용도			획지1	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설						
				불허용도							
			획지2	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 가목 공공업무시설						
				불허용도							
			획지3	허용용도	• 「건축법시행령」 별표1 제20호에 따른 주차장						
				불허용도							
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								
			심의완화사항			-					
건축물의 건축선에 관한 계획			획지1	• 구역 내 도시계획시설(어린이공원, 노외주차장) 경계선으로부터 폭 6m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정							
			획지2	• 구역 내 도시계획시설(어린이공원, 노외주차장) 경계선으로부터 폭 0.5m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 1m 지정							
			획지3	• 구역 내 도시계획시설(어린이공원, 공공청사) 경계선으로부터 폭 0.5m 지정 • 인접대지경계선으로부터 폭 0.5m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 1m 지정							

※ 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		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가능중앙 재개발 정비구역	92,508.0	획지1	66,665.6	가능동 619번지 일원	391	1	-	390	-	
			획지2 (공공청사)	2,047.9							

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	복합	계	유허가	무허가
391	367	24	-	391	391	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	903	903	632	271	2,122	1,580	542	-
단독주택	331	331	232	99	778	579	199	-
공동주택	572	572	400	172	1,344	1,001	343	-

- 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		903	331	304	7	20	572	45	36	491	-
60㎡ 이하	소계	431	37	10	7	20	394	45	36	313	-
	30㎡이하	38	32	5	7	20	6	-	-	6	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	206	4	4	-	-	202	40	-	162	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	187	1	1	-	-	186	5	36	145	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	178	-	-	-	-	178	-	-	178	-
85㎡ 초과	소계	294	294	294	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	46	46	46	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	248	248	248	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 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
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 고시일부터 4년 이내	가능중앙구역 재개발정비사업조합	-

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%

추정비례율: 103.21%

총수입 추정: 901,357,946,041원

구 분	세대수 (호수)	총 액(원)	비 고
공동주택(일반)	648	363,517,272,582	3.3㎡당 18,777천원
공동주택(조합원)	941	491,301,793,151	3.3㎡당 16,900천원
임대주택	112	22,914,824,000	3.3㎡당 10,436천원
근린생활시설	685.16평	23,624,056,308	3.3㎡당 지상1층 34,479천원, (공급면적 2,265.00㎡/685.16평)
합 계	1,701	901,357,946,041	-

총지출 추정: 635,418,031,546원

조합원 종전자산 총액(추정가액): 257,675,820,000원

개별종전자산 추정액

단독주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액

토 지: 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(1.50)

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(2.00)

추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액

추정분담금 산출

추정 권리가액	권리자 분양가 추정액(원)		추정분담금
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.21%)	전용 39형	270,612,015	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / () : 부담))
	전용 59형	465,075,867	
	전용 74형	544,678,686	
	전용 84형	603,856,253	

※ 사업추진 과정에서 변경될 수 있음.

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비고
환경 보전	자연환경	• 절성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수 해	• 사업대상지는 현재까지 홍수 및 침수 피해가 없었으며 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	지 형	• 사업대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사되었으나, 20세기 후반에 들어 진도 5.0 이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요할 것으로 판단	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
대상지 남측 의정부여자 중·고등학교 인접	공사시 소음	• 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 • 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
	일 조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	-
	통학로	• 단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공	-

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

구 분		계 획 내 용	비고
①	접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 계획 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 사용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
②	영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획	-
③	활동의 활성화	커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	
④	조경 기준	- 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	
⑤	조명 기준	- 유입 공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	-
⑥	폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며, 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	-

※ “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)
가능동 619번지 일원	66,665.6	-	83	39.98㎡	전체 세대수의 5% ※ 적용용적률로 산정한 1,643세대 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

