

주택건설사업계획 변경(4차) 승인 고시 및 도시관리계획(의정부동 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 공원조성계획) 결정(변경) 고시

의정부시 의정부동 424번지 일원 상 주택건설사업계획 변경사항에 대하여 「주택법」 제15조제4항에 따라 주택건설사업계획을 변경 승인하고, 같은 법 제15조제6항 및 같은 법 시행령 제30조제5항에 따라 다음과 같이 고시하며, 「주택법」 제19조에 따라 의제되는 도시관리계획(의정부동 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 공원조성계획) 결정(변경) 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 6. 25.

의 정 부 시 장

□ 주택건설사업계획 승인 내용

1. 사 업 명: 의정부동 424번지 일원 주상복합 신축공사

2. 사업주체

가. 상호 및 주체: 의정부동지역주택조합[대표자 남정민]

(주 소: 의정부시 의정부동 258-54, 우림시티빌 1003호)

나. 등록사업자: 양우건설(주)[대표자 고문철, 고광정]

(주 소: 서울특별시 영등포구 영등포로35길 10)

3. 사업위치: 의정부동 424번지 외 183필지

4. 사업개요 (변경)

구 분		당초		변경		비 고		
대지면적		16,094.7㎡		16,094.4㎡		감) 0.3㎡		
건축면적		8,971.7150㎡		8,972.3834㎡		증)0.6684㎡		
연 면 적		238,459.4993㎡		238,496.1406㎡		증)36.6413㎡		
동수/층수		5개동/ 지하6층~지상49층					변경없음	
용 도		공동주택, 업무시설(오피스텔, 사무소), 근린생활시설						
세대수	합계	공동주택1,252세대/오피스텔48호/사무소 84호			공동주택1,252세대/오피스텔48호/사무소 168호			사무소 증)84호
	유형별	공동주택		오피스텔		사무소		
		유형	세대수	유형	호실	유형	호실	
		59	180	660A	48	730B	84	
		84A	336					
		84B	368					
		84C	368					
사업시행기간		2025. 12. 1. ~ 2030. 6. 1.			2025. 12. 1. ~ 2030. 10. 19.			

□ 지구단위계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서 및 사유서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일
				기 정	변 경	변경후	
변경	①	의정부동 지구 단위계획구역	•의정부동 424 번지 일원	21,968.0	증) 0.5	21,968.5	의고제2023-267호 (2023. 11. 30)

2. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시번호	위 치	면 적(m ²)	결 정 (변 경) 사 유
변경	①	•의정부동 424 번지 일원	21,968.5	•선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경

② 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서 및 사유서

1. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 및 사유서

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)

용도지역		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변경		
합 계		21,968.5	—	21,968.5	100.0	
상 업 지 역	소 계	21,968.5	—	21,968.5	100.0	
	일반상업지역	21,968.5	—	21,968.5	100.0	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 및 사유서

1) 교통시설(도로)

○ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	1	30~ 36.3	주간선 도로	2,620 (70)	11호광장	대로2-1	일반 도로	백석천	경고 제460호, 93.12.24.
기정	중로	3	4	12~ 21.6	보조간 선도로	2,000 (170)	광로3-1	대로3-1	일반 도로	—	건고 37호, 76.3.27
기정	중로	3	5	12	국지 도로	89 (58)	대로2-1	중로2-2	일반 도로	—	경고 제2014-8호, (2014.1.16.)
기정	소로	2	91	8~ 9.7	국지 도로	274 (274)	대로2-1	중로3-4	일반 도로	—	의고제2004-3호, 2004.06.21.

※ ()는 금회 지구단위계획구역 내 연장임

2) 공간시설

☐ 소공원

☒ 소공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	①	공원	소공원	의정부동 425-15번지 일원	1,337.7	증) 0.4	1,338.1	의고제2023-267호 (2023. 11. 30)

☒ 소공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정 내용	결정 사유
①	소공원	•변경 - 면적변경: 1,337.7m ² → 1,338.1m ²	•선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경

☐ 녹지

☒ 경관녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	①	녹지	경관녹지	의정부동 240-67번지 일원	931.0	증) 0.1	931.1	의고제2023-267호 (2023. 11. 30)
변경	②	녹지	경관녹지	의정부동 424-28번지 일원	810.1	증) 0.1	810.2	의고제2023-267호 (2023. 11. 30)
변경	③	녹지	경관녹지	의정부동 424-36번지 일원	677.2	증) 0.1	677.3	의고제2023-267호 (2023. 11. 30)

☒ 경관녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결정 내용	결정 사유
①	경관녹지	•변경 - 면적변경: 931.0m ² → 931.1m ²	•선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경
②	경관녹지	•변경 - 면적변경: 810.1m ² → 810.2m ²	•선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경
③	경관녹지	•변경 - 면적변경: 677.2m ² → 677.3m ²	•선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경

2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

☒ 주거복합시설용지

구 분	도면표시 번호	가 구 번 호	면 적 (m ²)	획 지		비 고
				위 치	면 적(m ²)	
기정	①	A-1	16,094.7	의정부동 424번지 일원	16,094.7	
변경			16,094.4		16,094.4	

※ 변경사유 : 선형변경없이 예정지측량 결과를 반영한 변경

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

○ 주거복합시설용지

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용		비고
- A-1		용도	허용용 도	· 「의정부시 도시계획조례」에 의한 일반상업지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도 이외의 용도	
			불허용 도	· 「건축법 시행령」 별표1 중 다음에 해당되는 용도 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 있는 골프연습장, 단란주점 · 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	
		건폐율	· 80% 이하		
		용적률	· 1000% 이하		
		높이	· 최저층수: - · 최고층수: 49층 이하		
		배치	· 통행축 및 건축물 인동간격을 고려한 다양한 건축물을 배치하여 최대한 주변 경관과 조화롭게 배치		
		형태 및 색채	· 「의정부시 기본경관계획」 및 「의정부시 건축물 색채가이드 라인」에 의거 미관을 저해하지 않는 형태		
		건축선	· 건축한계선 - 동측 철도변: 3m - 북측, 서측 도로변: 1m		
		옥외 광고물 (간판)	· 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획에 의한 별도의 지침이 없는 경우, 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 동법 시행령, 의정부시 옥외광고물 등 관리조례, 경기도 옥외광고물 표시 가이드라인을 따른다.		
		기타	· 공공기여(기부채납) 시설: 대로2-1호선 가감속차로, 소공원, 경관녹지 1,2,3(부지제공 및 시설 설치 포함)		

4. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지내공지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면 표시 번호	위치	구 분	계 획 내 용	비 고
-	구역 전체	대지안의 조경	•의정부시 건축조례 및 국토교통부 조경기준 등 관련 규정에 따름	
		건축한계 선에 의한 공지	•인도와 접하여 동일한 포장재료 및 포장패턴 사용을 유도하며 차량 및 보행에 장애가 되는 일체의 설치 금지(단, 차량이 출입하는 내부도로는 제외)	
①	의정부동 258-22일원	공개공지	•공개공지는 가로환경과 연계한 소공원 형태로 계획 하고, 가능한 한곳에 집중하여 설치함으로써 휴게 공간의 연속성 유도 •공개공지의 설치대상 건축물, 설치면적, 조성방식 등은 건축법 시행령 제27조의2, 의정부시 건축조례 상의 관련 규정에 적합하게 설치	
②	의정부동 423-3 일원			
③	의정부동 423-2 일원			

※ 변경사유 : 건축계획(공개공지) 변경사항 반영

나. 교통처리에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

도면표 시 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	구역 전체	교통 처리 계획	• 차량출입구 등 교통처리계획은 교통영향평가 결과에 따름 (교통영향평가 내용이 변경되면 변경된 내용을 적용한다.) • 건축한계선에 의한 공지를 보도와 연계하여 활용 • 주차대수 - 의정부시 주차장 설치 및 관리조례 확보 대수 이상 - 교통영향평가 결과 반영	
	대(주)2-1, 중(보)3-4, 중(국)3-5, 소(국)2-91	차량 출입 불허 구간	• 25m 이상 간선도로 교차로 가각부로부터 25m 이내 구간 차량출입불허 • 8m 이상 도시계획도로의 교차로 가각부로부터 25m 이내 구간 차량출입불허	도면 참조

□ 도시관리계획(공원조성계획) 결정(변경) 조서

가. 공원 결정 조서

구분	공원명	시설종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	증감		
변경	미정	소공원	의정부시 의정부동 425-15번지 일원	1,337.7	1,338.1	(증)0.4	의정부시고시 제2023-267호 (23.11.30.)	

※공원명은 사업 준공(기부채납) 후 행정절차에 따라 결정 예정

나. 조성계획총괄표

구 분	소공원(기정 → 변경)				비고
	면 적(㎡)	구성비(%)	면 적(㎡)	구성비(%)	
공 원 면 적	1,337.7	100.0	1,338.1	100.0	
시설면적/시설율	265.0	19.8	255.0	19.1	
녹지면적/녹지율	1,072.7	80.2	1,083.1	80.9	
법 적 사 항	시설률 20% 이하 (건폐율 5% 이하)				

구 분	기 정		변 경		건축물			공작물 (기정)	공작물 (변경)	비고
	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	동수 (동)	건축 면적(㎡)	건축 연면적(㎡)			
합 계	1,337.7	100.0	1,338.1	100.0	-	-	-	5	10	
공 원 시 설	소 계	265.0	19.8	255.0	19.1	-	-	-	5	10
	도로 및 광장	158.0	26.9	225.0	16.9	-	-	-	-	-
	조경시설	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	휴양시설	39.0	2.6	30.0	2.2	-	-	-	-	4
	유희시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	운동시설	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	편익시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	관리시설	68.0	5.1	-	-	-	-	-	4	-
녹지 및 기타	1,072.7	80.2	1,083.1	80.9	-	-	-			
법 적 사 항	• 시설률 20% 이하 : $(255.0\text{㎡}/1,338.1\text{㎡}) \times 100\% = 19.1\%$ • 건폐율 5% 이하 : 해당없음									

다. 도로결정 조서

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
소계 (기정)					53.3	158.0				
소계 (변경)					27.3	66.0				
기정	소로	3	1	3.2~4.5	36.5	129.0	진입로	의정부동 425-16	나	
변경	소로	3	1	4.0	10.3	45.0	진입로	의정부동 425-16	광장	
기정	산책로		1	1.5~1.8	16.8	29.0	산책로	의정부동 425-17	소로 3-1	
변경	산책로		1	1.2	15.6	19.0	산책로	의정부동 425-17	광장	
신설	산책로		2	1.2	1.4	2.0	산책로	의정부동 252-32	광장	

라. 시설결정 조서

시설구분	세부시설명		기 정					세부시설명		변 경					비고
			부지면적 (m ²)	시설면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	건축연면적 (m ²)	공작물 (개소)			부지면적 (m ²)	시설면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	건축연면적 (m ²)	공작물 (개소)	
	합 계		1,337.7	265.0	-	-	5		합 계	1,338.1	255.0	-	-	10	
도로 및 광장		소계	158.0	158.0	-	-	-		소계	225.0	225.0	-	-	-	
		도로	158.0	158.0	-	-			도로	66.0	66.0	-	-		
								가	광장	159.0	159.0				
조경 시설		소계	-	-	-	-	1		소계	-	-	-	-	1	
	①	그늘시렁 (파고라)	-	-	-	-	1	①	그늘시렁 (파고라)	-	-	-	-	1	
휴양 시설		소계	39.0	39.0	-	-	-		소계	30.0	30.0	-	-	4	
	가	휴게쉼터	39.0	39.0	-	-	-	나	휴게쉼터	30.0	30.0	-	-	-	
								②	벤치	-	-	-	-	4	
운동 시설		소계	39.0	39.0	-	-	-		소계	-	-	-	-	5	
								③	주민운동시설A	-	-	-	-	1	
								④	주민운동시설B	-	-	-	-	1	
								⑤	주민운동시설C	-	-	-	-	1	
								⑥	주민운동시설D	-	-	-	-	1	
								⑦	주민운동시설E	-	-	-	-	1	
관리 시설		소계	68.0	68.0	-	-	4		-	-	-	-	-	-	
	나	관리공간	68.0	68.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	②	종합안내판	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	
	③	창고A	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	
	④	창고B	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	
	⑤	웜스	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	
녹지		녹지	1,073.1	-	-	-	-		녹지	1,083.1	-	-	-	-	

마. 편입토지 조서

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자		비고
				지적	편입	주소	이름	
합계				2,230.7	1,338.1			
1	의정부동	252-24	대	8.0	8.0	서울시 도봉구 도봉동 162	○○○	
2	의정부동	252-26	대	43.0	43.0	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
3	의정부동	252-32	잡	118.0	118.0	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
4	의정부동	253-41	대	59.0	41.0	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
5	의정부동	425-14	대	310.5	68.8	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
6	의정부동	425-15	대	271.5	271.5	서울시 도봉구 도봉동 162	○○○	
7	의정부동	425-16	대	334.0	268.7	경기도 의정부시 흥선로 153-3(의정부동)	○○○	
8	의정부동	425-17	대	144.2	137.0	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
9	의정부동	425-18	대	151.2	23.9	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
10	의정부동	425-19	도	76.7	60.8	-	의정부시	
11	의정부동	425-20	대	90.5	21.0	경기도 의정부시 흥선로167번길 31,1003호(의정부동,우림시티빌)	의정부동 지역주택조합	
12	의정부동	425-21	대	399.4	76.4	-	○○○	
13	의정부동	425-32	도	2.0	2.0	-	의정부시	
14	의정부동	464	도	199.3	174.6	-	의정부시	
15	의정부동	464-1	도	18.7	18.7	-	의정부시	
16	의정부동	464-2	도	4.7	4.7	-	의정부시	

□ 도시관리계획(공원조성계획) 결정(변경) 고시도면 : 따로 붙임

※ 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.