

구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 변경) 고시

경기도 고시 제2013-53(2013. 3. 8.)호로 정비구역 지정·고시되고, 구리시 고시 제2018-97호(2018. 8. 7.), 구리시 고시 제2019-156호(2019. 11. 4.) 및 구리시 고시 제2020-111호(2020. 9. 3.) 및 구리시 고시 제2024-130호(2024. 12. 06.) 및 구리시 고시 제2024-143호(2024. 12. 31.)로 변경 결정된 딸기원2지구 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조, 같은 법 시행령 제13조에 의거 정비계획을 변경 결정하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 5. 21.

구 리 시 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 구리 딸기원2지구 주택재개발 정비사업

2. 정비구역(변경)

1) 정비구역 및 그 면적(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,370	증) 485	84,855	

2) 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			변경사유
				기정	변경	변경후	
변경	-	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,370	증) 485	84,855	340-31번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			84,370	증) 485	84,855	100.0	
택지 (획지)	소 계		57,353	증) 485	57,838	68.2	
	공동주택	획지 1	39,501	-	39,501	46.6	
		획지 2	16,153	-	16,153	19.0	
	기타	획지 3	239	-	239	0.3	제2종근린생활시설(교회·존치)
		획지 4	1,018	증) 485	1,503	1.8	종교시설
		획지 5	442	-	442	0.5	문화 및 집회시설
정비 기반 시설 등	소 계		27,017	-	27,017	31.8	
	도 로		6,920	-	6,920	8.2	
	공원		9,533	-	9,533	11.2	
	녹지		2,512	-	2,512	3.0	
	주차장		957	-	957	1.1	
	사회복지시설		7,095	-	7,095	8.3	존치

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
기정	딸기원2지구 주택재개발정비 구역	84,370	증) 485	84,855	구리시 교문동 339번지 일원	184	3	-	181	-	-

주) 존치 : 사회복지시설(2개동), 교회

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(건축시설계획)(변경)

○ 기 정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
기정	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,370	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회·준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	1,018		종교시설			
			획지5	442		문화·집회시설			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,096세대 (임대 159세대, 법적상한증가분 166세대) - 전용면적 60㎡이하 : 564세대(51.5%)[분양 322세대, 임대주택 159세대(17.10%), 소형주택 83세대] - 전용면적 60~85㎡ : 526세대(48.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 6세대(0.5%) ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축 한계선 - 소공원2번 : 2m, 노외주차장·소공원1·소로1-A번 : 3m, 고속국도(구리~포천) 19호선 변: 6m							

- 주) 1. 용적률 160%이하는 기준용적률, (200%이하)는 상한용적률임.
 2. 340-31번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경.
 3. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 사업시행인가 시 변경 될 수 있음.

○ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
변경	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,855	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회·준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	1,503		종교시설	60이하	1종:120이하 (150이하) 2종:210이하	사선제한
			획지5	442		문화·집회시설	60이하	210이하	사선제한
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,096세대 (임대 159세대, 법적상한증가분 166세대) - 전용면적 60㎡이하 : 564세대(51.5%)[분양 322세대, 임대주택 159세대(17.10%), 소형주택 83세대] - 전용면적 60~85㎡ : 526세대(48.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 6세대(0.5%) ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축 한계선 - 소공원2번 : 2m, 노외주차장·소공원1·소로1-A번 : 3m, 고속국도(구리~포천) 19호선 변: 6m							

- 주) 1. 용적률 160%이하는 기준용적률, (200%이하)는 상한용적률임.
 2. 용적률 120%이하는 기준용적률, (150%이하)는 상한용적률임.
 3. 340-31번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경
 4. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 사업시행인가 시 변경 될 수 있음.

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)
9. 세입자 주거대책(변경없음)
10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

11. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(변경)

4) 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획(변경)

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

구 분	도면 번호	가구 번호	면 적(m [㎡])			획 지				비 고
						위 치	면 적(m [㎡])			
			기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
변경	17	A17	485	감) 485	-	교문동 340-31	16,153	-	16,153	교문동 340-31 획지 4 편입
	-	C	41,200	증) 485	41,685	획지 1	39,501	-	39,501	공동주택
						획지 3	239	-	239	근생(교회존치)
						획지 4	1,018	증) 485	1,503	종교시설
						획지 5	442	-	442	문화·집회시설

12. 정비사업의 시행방법(변경없음)
13. 정비기반시설의 설치계획(변경없음)
14. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)
15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)
16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

17. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가구	면 적(m²)			획 지					비 고
					도면표시 번호	위 치	면 적(m²)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
딸기원2 지구 주택재개발 정비구역	A	16,153	-	16,153	획지2	교문동 344-2번지	16,153	-	16,153	공동주택
	B	41,200	증) 485	41,685	획지1	교문동 339번지	39,501	-	39,501	공동주택
					획지3	교문동 340-127번지	239	-	239	근생(교회존치)
					획지4	교문동 340-128번지	1,018	증) 485	1,503	종교시설
					획지5	교문동 340-93번지	442	-	442	문화집회시설

주) 340-31번지 구역 편입에 따른 면적 증가

18. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경없음)

19. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

20. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(해당없음)

21. 기존 건축물에 대한 처리계획(변경)

결정 구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m²)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
기정	딸기원2지구 주택재개발정비 구역	84,370	증) 485	84,855	구리시 교문동 339번지 일원	184	3	-	181	-	-

주) 존치 : 사회복지시설(2개동), 교회

22. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획(변경없음)

■ 관계도서 : 생략

- 구리시청 균형개발과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있음