

구리 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람 공고

구리 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 주민 의견을 듣고자 아래와 같이 열람 공고합니다.

2026년 7월 15일

구 리 시 장

□ 주민열람 및 의견청취

1. 열람기간 : 2026. 7. 15.(수) ~ 2026. 7. 29.(수)
2. 열람장소 : 구리시청 도시계획과
3. 의견제출 : 열람기간내 서면제출(제출장소 : 구리시 도시계획과 사무실)
4. 관계도서 : 열람장소 비치도서와 같음
5. 문 의 처 : 구리시청 도시계획과 도시계획팀(☎031-550-2353)

□ 구리 도시관리계획 (교문사거리 지구단위계획) 결정(변경) 입안 주요내용

⇒ 열람사유 : 구리시 공고 제2026-271호(2026. 2. 19.)로 공고한 계획(안)이 주민의견 및 관련부서 협의 등에 따라 일부 변경되어 재열람

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
신설	A	교문사거리	구리시 교문동 259-10번지 일원	-	증) 23,920	23,920	-

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번 호	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	A	구리시 교문동 259-10번지 일원	23,920	• 아차산로와 경춘로가 교차하는 구리시의 관문인 교문사거리 일원에 대하여 체계적이고 합리적인 계획을 수립하고자 지구단위계획구역으로 지정

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합	계	23,920	-	23,920	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	23,920	감) 15,886	8,034	33.6	
	제2종일반주거지역	-	증) 15,886	15,886	66.4	

※ 특별계획구역(면적 : 7,935m²)은 세부개발계획 수립시 용도지역 상향

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
1	교문동 281-4번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	15,886	250% 이하	아차산로와 경춘로가 교차하는 구리시의 관문인 교문사거리 일원에 대하여 체계적이고 합리적인 계획을 수립하고자 용도지역을 상향

○ 용도지구 결정(변경) 조서(변경없음)

1) 경관지구

구분	도면 표시번호	지구명	지구의세 분	위 치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	인창지구	일반	인창동, 교문동 국도 6, 43호선변	122,840 (5,967)	10	1995.03.28. (경기도 구시 제1995-91호)	

2) 복합용도지구

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	내 용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정 6	교문사거리 259-10번지 일원	교문동 259-10번지 일원	교문동 259-10번지 일원	•허용용도 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「구리시 도시계획조례」상 각 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 •추가허용 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제81조 제1항 각목의 시설을 제외한 「구리시 도시계획조례」상 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물	33,500 (22,524)	2026.01.06. (구리시 구시 제2026-3호)	

3. 토지이용에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	23,920	100.0	
주거용지	9,737	40.7	
특별계획구역	7,935	33.2	
기반시설용지	6,248	26.1	
도로	5,997	25.1	존치도로 포함
보행자전용도로	251	1.0	

4. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

1) 교통시설

가. 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35	주간선도로	3,200 (131)	구리시계	남양주 시계	일반도로		1971.11.15	일부포함
기정	대로	2	1	30~33	주간선도로	4,775 (254)	교문사거리	안천동계	일반도로		1971.11.15	일부포함
변경	대로	2	1	30~34	주간선도로	4,775 (254)	교문사거리	안천동계	일반도로		1971.11.15	일부포함

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	12	20	집산도로	46	대2-1	중2-19	일반도로		2004.12.06	
변경	중로	1	12	20	집산도로	37	대2-1	중2-19	일반도로		2004.12.06	
기정	중로	2	19	15	국지도로	218	중 1-12	소3-보11	일반도로		2004.12.06	일부포함
변경	중로	1	a	17~24	국지도로	218	중 1-12	소3-189	일반도로		2004.12.06	일부포함
신설	소로	1	b	10	국지도로	140	교문동 283-6	대 1-1	일반도로			
신설	소로	2	c	8	국지도로	22	중1-a	소 2-b	일반도로			
기정	소로	3	189	6	국지도로	50	대 2-1	교문동 282	일반도로		2004.12.06.	
변경	소로	3	189	6	국지도로	39	대 2-1	중1-a	일반도로		2004.12.06.	
신설	소로	3	d	6	특수도로	12	소 2-b	대 1-1	보행자도로			
신설	소로	3	e	4	특수도로	8	소 2-b	대 1-1	보행자도로			
신설	소로	1	f	10	특수도로	24	대 2-1	소 1-b	보행자도로			

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-1	대로 2-1	• 폭원 일부 확장 - 폭원 : 30~33m → 30~34m	• 도로 확장 • 확장부분은 용도지역 상향에 따른 공공기여
중로 1-12	중로 1-12	• 연장 축소 - 연장 : 46m → 37m (감 9m)	• 중로 2-19호선 확폭에 따른 연장 축소
중로 2-19	중로 1-a	• 폭원 확장 - 폭원 : 15m → 17~24m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 확장 • 확장부분은 용도지역 상향에 따른 공공기여
-	소로 1-b	• 도로 신설 - 폭원 : 10m, 연장 140m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 신설 • 소하천 1과 일부 중복결정 • 사유지는 용도지역 상향에 따른 공공기여
-	소로 2-c	• 도로 신설 - 폭원 : 8m, 연장 22m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 신설 • 사유지는 용도지역 상향에 따른 공공기여
소로 3-189	소로 3-189	• 연장 축소 - 연장 : 50m → 39m (감 11m)	• 중로 2-19호선 확폭에 따른 연장 축소
-	소로 3-d	• 도로 신설 - 폭원 : 6m, 연장 12m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 신설 • 용도지역 상향에 따른 공공기여
-	소로 3-e	• 도로 신설 - 폭원 : 4m, 연장 8m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 신설 • 용도지역 상향에 따른 공공기여
-	소로 1-f	• 도로 신설 - 폭원 : 10m, 연장 24m	• 대상지 내 원활한 교통흐름을 위해 도로 신설 • 용도지역 상향에 따른 공공기여

2) 방재시설(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	1	하천	소하천	교문동 285-4	교문동 285-4	-	0.207 (0.017)	3.0 ~ 5.5	1,161 (49)	구리시공고 제2014-1162호 (2014.11.12.)	기존시설 구역내 일부포함

※ ()는 지구내 연장, 면적임

※ 소로 1-B호선과 일부 중복결정

5. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

도면 번호	가면 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고
				위 치	면적(㎡)			
		총	공공 기여후		편입	획지	공공 기여	
1	A1	625	531	교문동 283-2 교문동 283-13	300 325	206 325	94 -	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 94㎡ - 소로 2-C호선 : 94㎡
2	A2	962	817	교문동 275 교문동 275-3 교문동 276-4 교문동 281-7 교문동 283 교문동 283-1 교문동 283-7 교문동 283-10 교문동 285-13 교문동 285-34	155 5 325 5 319 46 7 30 68 2	119 3 244 5 319 42 2 6 68 2	36 2 74 - - 4 5 24 - -	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 145㎡ - 대로 2-1 : 91㎡ - 소로 1-B : 23㎡ - 소로 1-F : 31㎡
3	B1	1,800	1,529	교문동 281-4	1,800	1,529	271	• 공공기여 : 271㎡ - 대로 2-1 : 165㎡ - 중로 1-A : 93㎡ - 소로 1-189 : 13㎡
4	B2	1,809	1,537	교문동 282-1	1,809	1,537	272	• 공공기여 : 272㎡ - 대로 2-1 : 157㎡ - 중로 1-A : 115㎡
5	B3	1,826	1,552	교문동 279-3	1,826	1,552	274	• 공공기여 : 274㎡ - 대로 2-1 : 119㎡ - 중로 1-A : 155㎡
6	B4	1,802	1,531	교문동 285-8	1,802	1,531	271	• 공공기여 : 271㎡ - 대로 2-1 : 154㎡ - 중로 1-A : 117㎡
7	B5	1,276	1,084	교문동 285-24	1,276	1,084	192	• 공공기여 : 192㎡ - 대로 2-1 : 108㎡ - 중로 1-A : 84㎡
8	S1	364	310	교문동 270-2 교문동 270-3 교문동 270-4 교문동 285-14 교문동 285-15	41 31 73 149 70	35 31 32 149 63	6 - 41 - 7	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 54㎡ - 대로 1-1 : 40㎡ - 소로 3-E : 14㎡
9	S2	296	252	교문동 270-2 교문동 270-4 교문동 285-5	207 37 53	200 10 42	7 27 11	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 45㎡ - 대로 1-1 : 26㎡ - 소로 1-B : 5㎡ - 소로 3-E : 14㎡
10	S3	408	347	교문동 270-2 교문동 270-4 교문동 285-5	256 41 111	247 7 93	9 34 18	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 61㎡ - 대로 1-1 : 33㎡ - 소로 1-B : 5㎡ - 소로 3-D : 23㎡
11	S4	290	247	교문동 270-2 교문동 270-4 교문동 273-7 교문동 273-8 교문동 285-10 교문동 285-66	18 1 56 9 98 108	1 - 55 9 74 108	17 1 1 - 24 -	• 공동개발(규제) • 공공기여 : 43㎡ - 대로 1-1 : 6㎡ - 대로 2-1 : 6㎡ - 소로 3-D : 31㎡

※ 2개 획지내에서 획지간 합병은 가능, 합병한 획지를 다시 분할하고자 하는 경우에는 합병전 획지경계로 분할

※ 토지의 측량결과에 따라 면적이 조정될 수 있음

6. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 결정(변경) 조서

위 치 (획지 번호)	구 분		계 획 내 용
S, A, B, C (주거)	용 도	허용·용도	- 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 - 추가허용(준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물) ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제81조 제1항 각목의 건축물 제외)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• 250% 이하
	높 이		• 12층 이하
	건축한계선		• 구리시 건축조례에 따름

7. 특별계획구역에 관한 사항(신설)

1) 특별계획구역에 관한 결정 조서

○ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	특별계획구역	구리시 교문동 259-10번지 일원	-	증) 7,935	7,935	-	

○ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(m ²)	변경사유
신설	특별계획구역 ①	구리시 교문동 259-10번지 일원	7,935	아차산로와 경춘로가 교차하는 구리시의 관문인 교문사거리 일원에 대하여 체계적이고 합리적인 계획을 수립하고자 특별계획구역으로 결정

2) 특별계획구역 계획 지침

구분	계획내용
면적	• 7,935㎡
용도지역	• 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경)
건폐율	• 60% 이하
용적률	• 250% 이하
높이	• 12층 이하
허용용도	• 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 • 추가허용(준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물) ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제81조 제1항 각목의 건축물 제외)
공공기여	• 대지면적의 15% 이상 ※ 공공기여 대상부지는 대로 3-11호선 또는 대로 1-1호선과 접한 부분으로 제공
기타 건축계획 및 교통 등에 관한 사항	• 차량진출입 불허 • 추가 사항은 구리시 협의를 통해 결정

□ 구리 도시관리계획 (인창3 지구단위계획) 결정(변경) 입안 주요내용

⇒ 열람 사유: 교문사거리 지구단위계획구역 신설에 따른 인창3 지구단위계획구역 조정

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	20	인창3지구	인창동 562-5번지 일원	65,200	감) 1,396	63,804	-

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유
변경	20	인창동 562-5번지 일원 (인창3지구)	65,200 → 63,804 (감 1,396)	• 교문사거리 지구단위계획 신설에 따른 구역 조정

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합	계	65,200.0	감) 1,396	63,804	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	32,601.3	감) 1,396	31,205.3	-	
	제2종일반주거지역	32,598.7	-	32,598.7	100.0	

※ 지구단위계획 구역 조정에 따른 면적감소로 용도지역 변경 없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

조서(변경없음)

□ 구리 도시관리계획 (두레물 지구단위계획) 결정(변경) 입안 주요내용

⇒ 열람 사유 : 민원 요청사항(사유지 활용도 제고) 반영에 따른 선형 일부 조정

① 중규모(두레물 지구) 지구단위계획

1. 도시관리계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

2) 기반시설 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)

가. 교통시설(변경)

가) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
(1) 정	(2) 중로	(3) 2	(4) 3	(5) 15	(6) 집산 (7) 도로	(8) 269	(9) 사 농 (10) 2 8.6 -2	(11) 중 1 1	(12) 일 반 (13) 도로	(14) -	(15) 2 0.2 6.0 1.0 9.	두레물 안말
(16) 정	(17) 중로	(18) 1	(19) 10	(20) 20	(21) 보 조 (22) 간 선 (23) 도로	(24) 136	(25) 사 농 (26) 2 27	(27) 중 2 1	(28) 일 반 (29) 도로	(30) -	(31) 2 0.0 6.0 1.1 3.	두레물
(32) 정	(33) 중로	(34) 2	(35) 30	(36) 41	(37) 국 지 (38) 도로	(39) 348	(40) 중 2 3	(41) 소 2 5	(42) 일 반 (43) 도로	(44) -	2006.01.13.	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
(45) 정	(46) 로	(47) 2	(48) 5	(49) 4	(50) 국 (51) 도로	(52) 14	(53) 사 농 (54) 5 1 6 -5	(55) 소 3 4	(56) 일 (57) 도로	(58) -	2006.01.13.	두레물
(59) 정	(60) 로	(61) 3	(62) 1	(63) 4	(64) 국 (65) 도로	(66) 87	(67) 소 2 3	(68) 소 3 4	(69) 일 (70) 도로	(71) -	2006.01.13.	
(72) 정	(73) 로	(74) 3	(75) 2	(76) 4	(77) 국 (78) 도로	(79) 218	(80) 소 2 3 10	(81) 대 2 3	(82) 일 (83) 도로	(84) -	2006.01.13.	
(85) 정	(86) 로	(87) 3	(88) 4	(89) 4	(90) 국 (91) 도로	(92) 305	(93) 소 3 10	(94) 사 농 (95) 산 1 5 8 3	(96) 일 (97) 도로	(98) -	2006.01.13.	
(99) 정	(100) 로	(101)	(102)	(103) 4	(104) 국 (105) 도로	(106) 10	(107) 소 3 10	(108) 사 농 (109) 산 1 5 8 3	(110) 일 (111) 도로	(112) -	2006.01.13.	
(113) 정	(114) 로	(115)	(116)	(117) 4	(118) 국 (119) 도로	(120) 5	(121) 소 2 3	(122) 소 3 4	(123) 일 (124) 도로	(125) -	(126) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	
(127) 정	(128) 로	(129)	(130)	(131) 4	(132) 국 (133) 도로	(134) 10	(135) 소 2 9	(136) 소 2 3	(137) 일 (138) 도로	(139) -	(140) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	
(141) 정	(142) 로	(143)	(144)	(145) 4	(146) 국 (147) 도로	(148) 11	(149) 소 3 11	(150) 사 농 (151) 5 1 4 -3	(152) 일 (153) 도로	(154) -	(155) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	
(156) 정	(157) 로	(158)	(159)	(160) 4	(161) 국 (162) 도로	(163) 20	(164) 소 2 3	(165) 소 3 4	(166) 일 (167) 도로	(168) -	(169) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	
(170) 정	(171) 로	(172)	(173)	(174) 4	(175) 국 (176) 도로	(177) 16	(178) 사 농 (179) 5 51	(180) 소 2 3	(181) 일 (182) 도로	(183) -	(184) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	
(185) 정	(186) 로	(187)	(188)	(189) 4	(190) 국 (191) 도로	(192) 14	(193) 소 2 3	(194) 사 농 (195) 2 33	(196) 일 (197) 도로	(198) -	(199) 2 0 2 -6.0 1.0 9.	

○ 구역외 : 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
(200) 소 3 4	(201) 소 3 4	• 폭원 변경없음 • L=305m → 310m 중) 5m	• 도시계획시설내 사유토지 활용성을 고려하여 선형 조정

나. 방재시설 (변경없음)

2. 획지 및 건축물에 등에 관한 지구단위계획 결정조서

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

2) 건축물에 대한 용도건폐율 용적률높이계획에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

3) 용적률 인센티브 (변경없음)

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 계획(변경없음)

2) 차량 및 주차에 관한 계획(변경없음)

3) 공공기여 대상부지(변경없음)

【 별표1 】건축물 용도 분류표(변경없음)

【 별표2 】차량동선 및 주차에 관한 계획(변경없음)

【 별표3 】건축물 배치 계획 (변경없음)

【 별표4 】대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)