

구리시 고시 제2025-44호

수택1지구 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 변경) 고시

1. 경기도 제2청 고시 제2007-5081(2007.7.30.)호로 주택재건축정비구역으로 지정 고시되고, 2007.12.26. 주택재건축정비사업 조합설립인가 되어, 구리시 고시 제2008-60(2008.12.24.)호, 제2016-137(2016.2.20.)호, 제2018-144(2018.11.5.)호로 사업시행인가 및 사업시행 변경인가 되고, 구리시 고시 제2021-14(2021.2.4.)호로 정비계획 변경 승인 고시된 수택1지구 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 제16조의 규정에 의하여 주택재건축 정비구역을 변경하고 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 구리시 균형개발과와 수택1지구 주택재건축정비사업 조합에 비치하여 토지등소유자 관계인에게 보입니다.

2025. 4. 29

구 리 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 수택1지구 주택재건축 정비사업(변경없음)
2. 정비구역 및 면적 (변경)
 - 가. 정비구역 결정(변경) 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	증 감	
변경	주택1지구 주택재건축 정비사업	주택1지구 주택재건축 정비구역	구리시 주택동 532번지 일원	32,535.0	32,534.7	감)0.3	지적확정측량에 따른 정비구역 면적 변경

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	증 감		
도시계획 용도지역	소 계	32,535.0	32,534.7	감)0.3	100.00	
	제2종일반주거지역	32,535.0	32,534.7	감)0.3	100.00	
계		32,535.0	32,534.7	감)0.3	100.00	
도 시 계 획 시 설	소 계	11,153.0	11,152.7	감)0.3	34.3	
	도 로	6,465.0	6,464.7	감)0.3	19.9	
	공 원	3,939.0	-	-	12.1	
	사 회 복 지 시 설	749.0	-	-	2.3	
획 지	소 계	21,382.0	-	-	65.7	공동주택 사업부지
	획 지 1	21,382.0	-	-	65.7	

4. 도시계획시설(정비기반시설)의 결정(변경)에 관한 사항(변경없음)

가. 도로시설 결정(변경) 조서 (변경없음)

■ 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	25	14.6	집산도로	180.63	소2-110	소1-9	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	1	9	10~17	국지도로	384.40	대1-1	중3-2	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	1	78	10	국지도로	83.83	소2-110	소1-9	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	2	110	9~12	국지도로	257.07	소3-107	소3-165	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	3	보11	4	특수도로	23.00	소2-110	540도	보행자 전용 도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

나. 어린이공원 결정(변경) 조서 (변경없음)

■ 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기 정	40	공 원	어린이 공원	수택동 541-20 일원	3,939.0	-	3,939.0	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

다. 사회복지시설 결정(변경) 조서 (변경없음)

■ 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	9	사회복지시 설	수택동 541 일원	749		749	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

5. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치계획 (변경없음)

가. 도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	25	14.6	집산도로	180.63	소2-110	소1-9	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	1	9	10~17	국지도로	384.40	대1-1	중3-2	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	1	78	10	국지도로	83.83	소2-110	소1-9	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	2	110	9~12	국지도로	257.07	소3-107	소3-165	일반도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	
기정	소로	3	보11	4	특수도로	23.00	소2-110	540도	보행자 전용 도로	-	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

나. 어린이공원 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기 정	40	공 원	어린이 공원	수택동 541-20 일원	3,939.0	-	3,939.0	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

다. 사회복지시설 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	9	사회복지시설	수택동 541 일원	749.0	-	749.0	경기도제2청고시 제2007-5081 (2007.7.30)	

6. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

도면번호	가구면적(㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)	
합계	22,131	-	22,131	
A1	22,131	수택동 537-15번지 일원	21,382	공동주택용지
A2		수택동 541번지 일원	749	사회복지시설용지

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구역구분		가구 및 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
수택1지구 주택재건축 정비구역	32,535	획지1 (공동주택 부지)	21,382	수택동 537-15 일원	143	-	-	143	-	

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적 등에 관한 계획 (변경없음)

가. 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획

결정 구분	획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이	층수	비고
	명칭	면적(㎡)							
기 정	획 지 A1	21,382.0	수택동 537-15 일원	공동주택 (아파트) 및 부대 복리시설	21.69 이하	정비계획용적률 : 223.37 이하 법적상한용적률 : 250.00 이하	-	20층 이하	공동주택 (아파트) 사업부지
기 정	획 지 A2	749.0	수택동 541일원	사회복지시 설	50이하	200 이하	-	4층 이하	사회복지 시설

나. 건축물의 배치 및 외관계획 (변경없음)

도면 번호	구 분	계 획 내 용	비 고
A1	배 치	◦ 구역내외 일조, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 남.향 및 남동향 위주의 배치 유도 ◦ 개방감, 보행의 연속성, 단지 내 경관 증진을 위해 다양한 형태의 주 동 배치로 단지 내 변화를 증진	
	형 태	◦ 이웃 주민에게 위압감을 주지 않으면서 시야의 개방감을 확보할 수 있도록 탑상형 형태를 권장 ◦ 지붕은 독창적이고 랜드마크적 연출이 가능한 형태 권장	
	색 채	◦ 주 조 색 : 신뜻한 색 또는 무채색 계통 ◦ 보 조 색 : 2채색 이상의 혼합색 (주조색과 같은 계통) ◦ 강 조 색 : 주조색 및 보조색과 대조를 이루는 색	
	건 축 선	◦ 건축한계선 · 도로경계선에서 3~5m - 소로2-110호선변 : 5m - 중로3-25호선변 : 3m - 소로1-78호선변 : 3m - 소로1-9호선변 : 3m ※ 상가동 등 부대복리시설은 건축한계선을 적용하지 않음	
A2	배 치	◦ 전면도로와 평행하게 배치	
	형 태	◦ 건물 외벽의 재료는 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이룰 수 있어야 함	
	색 채	◦ 건물 외벽의 색채는 원색 사용을 지양하고 자연색 또는 3색이상의 혼합색을 사용하도록 권장	
	건 축 선	◦ 건축한계선 - 소로2-110호선변 도로경계선에서 5m	

다. 교통동선 (변경없음)

획 지	도면번호	계획내용	비 고
A1	가-1 가-2 가-3	■ 교통처리에 관한 계획 ◦ 차량출입 허용구간 - 소로1-9호선변 : 공동주택 주출입구 - 소로1-9호선변 : 상가주차장 출입구 - 소로2-110호선변 : 공동주택 부출입구 ◦ 차량출입 불허구간 - 차량출입 허용구간을 제외한 전구간 출입불허 ◦ 보차혼용통로 - 2개의 출입구를 연결하여 인근 주민의 차량 및 보행자가 상시통행 가능하도록 대지 내 보차혼용통로 지정 ◦ 대지내 조정 - 소로2-110호선변 대지 내 조정공간 지정	공동주택
A2	가-4	◦ 차량출입 허용구간 - 소로2-110호선변 사회복지시설 주차장출입구 ◦ 차량출입 불허구간 - 차량출입 허용구간을 제외한 전 구간 출입불허	사회복지시설

라. 주택규모 및 건설비율 (변경없음)

구 분		공 동 주 택				비 고
		계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	
계획 세대수	기 정	565세대	250세대	315세대	—	
건설 비율	기 정	100.0%	44.25%	55.75%	—	
	기 준	100.0%	20%이상	40%이상	40%이내	

9. 주민공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설 구분	시설종류		설치기준	설치계획	비 고
공 동 이 용 시 설	어린이놀이터	기 정	$200\text{m}^2 + 565 \times 1.0\text{m}^2 = 765.00\text{m}^2$ 이상	818.80 m^2	옥외(지상1층)
	관 리 사 무 소	기 정	$10 + [(565-50) \times 0.05] = 35.75\text{m}^2$ 이상	196.80 m^2	106동(지상1층)
	경 로 당	기 정	$50\text{m}^2 + (565 \times 0.1\text{m}^2) = 106.50\text{m}^2$ 이상	117.49 m^2	106동(지상1층)
	주민공동시설	기 정	-	-	주민공동시설 총량제 시행
	주민운동시설	기 정	세대당 2.5 m^2 - 주민공동시설 면적 = 265.62 m^2 이상	옥내 : 730.54 m^2 옥외 : 201.34 m^2	101동(지하1층) 지상1층
	어 린 이 집	기 정	세대당 0.1인=565 x 0.1=56.5인 이상 $4.29 \times 56.5 = 242.39\text{m}^2$ 이상	280.30 m^2	104동(지상1층)
	작은도서관	기 정	33.00 m^2 이상	126.34 m^2	107동(지하1층)
	독 서 실	기 정	-	241.43 m^2	107동(지하1층)
	작은도서관(2)	기 정	33.00 m^2 이상	89.83 m^2	106동(지상1층)
	맘 스 카 페	기 정	-	169.10 m^2	101동(지하1층)
	키즈스테이션	기 정	-	14.42 m^2	104동(지상1층)
	용 역 원 실	기 정	-	48.28 m^2	107동(지하1층)
	근린생활시설	기 정	-	546.93 m^2	C동
	주 차 장	기 정	569.08대 이상	691대	

10. 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항에관한 계획(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)에 관한 계획(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	증 감	
변경	①	수택1지구 제1종지구단위계획 구역	구리시 수택동 532번지 일원	32,535.0	32,534.7	감)0.3	

나. 용도지역·용도지구의 결정(변경)에 관한 계획(변경)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	증 감		
계		32,535.0	32,534.7	감)0.3	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	32,535.0	32,534.7	감)0.3	100.0	

11. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	- 주변지역과 조화되고 Landmark 요소가 어울어지는 경관계획 수립 - 보도와 연계한 단지 내 보행자도로 및 충분한 오픈스페이스 확보로 다양한 단지 내부 경관 계획 수립	
환경보전	- 토지이용 : 주변지역과의 연계성을 고려하여 배치계획을 수립하고 녹지 공간 최대한 확보 - 대 기 질 : 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수 질 : 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 - 폐 기 물 : 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 쓰 레 기 : 단지 내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 소음진동 : 진출입로 차량운행 시 경적사용을 금지하고 진출입로 등에 교통안전시설 설치	
재난방지	- 홍수로 인한 지하 공간 침수에 대비하여 펌핑시설을 설치하고 우수 유입을 방지할 수 있는 트랜치를 설치하는 등 재난방지계획 수립 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재 사용 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립	

12. 정비사업의 예정시기 (변경없음)

○ 구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가

13. 정비사업 시행방법 (변경없음)

○ 철거 후 신축

14. 소형주택 건립계획 (변경없음)

구 분		내 용		비 고
용 적 륜(%)	정비계획		223.37	
	법적상한	기 정	250.00	
	증 가	기정	26.63	
	50%	기정	13.32	
대지면적(m ²)			21,382	
소형주택 (m ²)	규 정	기정	2,848.08	
	계 획	기정	2,917.08	• 전체 소형주택 계획 세대수 : 250세대 • 법적상한용적률에 따른 공공제공 소형주택 세대수 : 36세대 - 전용면적 60m²형이하 36세대 (36세대×분양면적81.03m²=2,917.08m²)

15. 사업시행자 : 수택1지구주택재건축정비사업조합 (변경없음)

16. 정비사업시행으로 증가할것으로 예상되는 세대수 (변경없음)

구 분	세대수(호)	인구수(인)	증가되는 인구 및 세대수	비 고
현 황	305	885	-	
기 정	530 (565)	1,399 (1,492)	514(607) / 225(260)	세대당인구수 2.64인적용 ()는 소형주택 포함

17. 정비구역(도시계획시설 결정 포함) 및 지형도면 : 열람장소에 비치(관계도면 생략)