

구리시 인창·수택 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정고시

경기도 고시 제2010-158호(2010.5.11.), 경기도 고시 제2013-108호(2013.4.23.), 경기도 고시 제2016-81호(2016.5.18.), 구리시 고시 제2016-83호(2016.7.20.), 구리시 고시 제2016-107호(2016.10.11.), 구리시 고시 제2017-121호(2017.10.13.), 구리시 고시 제2018-80호(2018.7.9.), 구리시 고시 제2018-171호(2018.12.28.), 구리시 고시 제2019-76호(2019.5.28.) 및 구리시 고시 제2020-65호(2020.5.27.)로 결정·고시된 구리시 인창·수택 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)에 대하여 『도시재정비촉진을 위한 특별법』 제12조제1항의 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 『토지이용규제기본법』 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021. 2. 8.

구 리 시 장



1. 재정비촉진지구 개요 [변경없음] - 게재생략
2. 목표연도 [변경없음] - 게재생략
3. 기본방향 및 목표 [변경없음] - 게재생략
4. 재정비촉진계획(변경)의 개요
 - 1) 토지이용에 관한 계획

－ 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 토지이용계획 면적정정

구 분		기 정		증 감	변 경	
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	면적(㎡)	구성비(%)
합 계		270,977.0	100.0	-	270,977.0	100.0
주거용지		118,572.4	43.8	감) 21.3	118,551.1	43.7
상업용지		15,200.2	5.6	감) 0.1	15,200.1	5.6
종교시설용지		1,309.7	0.5	감) 5.4	1,304.3	0.5
기반 시설 용지	소계	135,894.7	50.1	증) 26.8	135,921.5	50.2
	도로	69,024.5	25.5	증) 117.5	69,142.0	25.6
	공원·녹지	60,519.8	22.3	감) 36.8	60,483.0	22.3
	광장	1,216.5	0.4	-	1,216.5	0.4
	공공청사	2,890.3	1.1	증) 1,041.7	3,932.0	1.5
	공공공지	2,243.6	0.8	감) 1,095.6	1,148.0	0.4

2) 인구·주택수용계획 [변경없음] - 게재생략

3) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 [변경없음] - 게재생략

4) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

－ 변경사유 : 복합커뮤니티 시설1개소 신설 및 공부상 면적 반영에 따른 변경

구 분	도 입 시 설	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	변 경 내 용	비 고		
복합 커뮤니티 시설①	향후 지구 여건에 따라 결정(주민자치센터, 우체국, 파출소, 소방서, 보건지소, 주민복지시설, 보육시설 및 경로당, 평생교육공간 및 음악교실 등)	2,890.3	7,225.8	복합커뮤니티시설 1개소 신설, 공부상 면적 반영에 따른 면적 변경 (※ 공공청사, 공공공지)	기정	주택E	
		2,859.0	7,147.5		변경		
-		-	-		기정	주택E	
		1,073.0	2,682.5		변경		
복합 커뮤니티 시설② (신설)		2,243.6	5,609.0		기정	주택E	
		1,148.0	2870.0		변경		

5) 공원·녹지 및 환경보전계획

－ 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 공원·녹지 면적정정

구분	촉진구역 내 계획 공원·녹지 면적 ①	촉진구역 내 기존 공원·녹지 면적 ②	촉진구역 내 확보 공원·녹지 면적 ① - ②	면적비율 기준 (전체 사업구역 면적의 5% 이상)		세대당 면적 기준 (세대당 3㎡이상)	
				촉진사업 구역면적	공원 녹지율	촉진사업구역 계획세대수	공원·녹지 면적
기정	21,121.8㎡	5,743.0㎡	15,378.8㎡	209,768.6㎡ (10,488.4㎡)	10.1%	4,230세대 (12,690㎡)	5.0㎡/ 세대
변경	21,085.0㎡	5,743.0㎡	15,342.0㎡	209,666.7㎡ (10483.3㎡)	10.1%	4,230세대 (12,690㎡)	5.0㎡/ 세대

- 6) 교통계획 [변경없음] - 게재생략
- 7) 경관계획 [변경없음] - 게재생략
- 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

가. 촉진구역

- 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 촉진구역(주택E) 면적정정

구 분	기 정			변 경			비 고
	구역명	면적(m ²)	사업방식	구역명	면적(m ²)	사업방식	
합 계	3개구역	209,768.6	-	3개구역	209,666.7	-	감) 101.9
촉진구역	인창C	50,487.0	주택재개발	인창C	50,487.0	주택재개발	변경없음
	주택E	146,946.6	주택재개발	주택E	146,844.7	주택재개발	감) 101.9
도시계획 시설사업	A	12,335.0	-	A	12,335.0	-	변경없음

나. 존치관리구역[변경없음] - 게재생략

다. 존치관리시설

(기정)

구 분	위 치	면 적(m ²)	관 리 방 안	비 고
존치관리시설	계	61,208.4	시설의 변경 시 도시계획시설 사업 추진 ※ 재정비촉진계획 변경 수립 필요	
	검배공원	39,398.0		
	도로	21,810.4		

(변경)

○ 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 도로면적 정정

구 분	위 치	면 적(m ²)	관 리 방 안	비 고
존치관리시설	계	61,310.3	시설의 변경 시 도시계획시설 사업 추진 ※ 재정비촉진계획 변경 수립 필요	도로 증)101.9m ²
	검배공원	39,398.0		
	도로	21,912.3		

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

○ 용도지역 결정·변경에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위내에서 사업시

행인가일을 기준하여 재정비촉진계획 결정(변경)권자가 별도 결정·고시한다.

가. 인창C구역(주택재개발사업) : [변경없음] - 게재생략

다. 수택E구역(주택재개발사업)

- 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 구역면적 정정, 단순면적 정정의 용도지역 변경 없음

용도지역		기 정		증 감	변 경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,946.6	100.0	감)101.9	146,844.7	100.0	-
주거지역	소계	139,998.6	95.3	감)101.9	139,896.7	95.3	-
	제1종일반	-	-	-	-	-	-
	제2종일반	139,998.6	95.3	감)101.9	139,896.7	95.3	-
	제3종일반	-	-	-	-	-	-
	준주거	-	-	-	-	-	-
상업지역	일반상업	6,948.0	4.7	-	6,948.0	4.7	-
자연녹지지역		-	-	-	-	-	-

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

가. 용적률계획

구 분			기준용적률(%)	완화용적률(%)	추가용적률(%)	계획용적률(%)	비 고
인창C	주 거		210.0	58.9	23.0	280.0	변경없음
	상 업		520.0	152.6	-	600.0	
수택E	주 거	기정	210.8	46.2	23.0	280.0	주택 재개발
		변경	210.8	46.0	23.0	279.8	
	상 업	기정	520.0	136.4	-	600.0	
		변경	520.0	135.2	-	600.0	

나. 기타 건축계획 사항 및 지침 [변경없음] - 게재생략

11) 기반시설의 비용분담계획

가. 촉진구역 기반시설부지 분담계획

구 분		구역면적(㎡) ①	계획기반 시설면적(㎡) ②	사업시행자 부담 기반 시설면적(㎡) ③	존치 기반 시설 면적(㎡) ④	순부담률 {③/((①-④))} × 100
인창C구역		50,487.0	15,064.0	6,431.0	5,747.0	14.4%
수택E구역	기정	146,946.6	47,287.3	14,655.3	15,965.3	11.2%
	변경	146,844.7	47,212.2	14,580.2	15,890.2	11.1%

※ 순부담 면적은 사업시행자 부담 기반시설 면적임

나. 기반시설 설치비용 분담계획 [변경없음] - 게재생략

12) 단계별 사업추진에 관한 사항 [변경없음] - 게재생략

13) 기타계획 (방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 여성친화계획, 무장애 생활환경에 관한계획) [변경없음] - 게재생략

14) 폐기물 처리에 관한 계획 [변경없음] - 게재생략

15) 범죄예방을 위한 환경설계(CPTED) 적용 계획 [변경없음] - 게재생략

16) 재정비촉진구역별 정비계획

가. 인창C구역(주택재개발사업) [변경없음] - 게재생략

나. 수택E구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

- 변경사유 : 공부상 면적 반영에 따른 사업구역 면적 정정

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	증 감	변 경		
변 경	주택 재개발사업	수택동 496-6 일대	146,946.6	감)101.9	146,844.7	경기도 고시 제2010-158호 (2010.05.11)	-

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증감	변 경		
합 계		146,946.6	감) 101.9	146,844.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	47,287.3	감) 75.1	47,212.2	32.2	-
	도 로	33,779.1	증) 15.6	33,794.7	23.0	-
	공 원	2,434.2	감) 22.2	2,412.0	1.7	-
	녹 지	4,723.6	감) 14.6	4,709.0	3.2	-
	광 장	1,216.5	-	1,216.5	0.8	-
	공공공지	2,243.6	감) 1,095.6	1,148.0	0.8	-
	공공청사	2,890.3	증) 1,041.7	3,932.0	2.7	1개소 추가 신설
종교시설		1,309.7	감) 5.4	1,304.3	0.9	-
상 업		3,891.2	감) 0.1	3,891.1	2.6	-
주 거		94,458.4	감) 21.3	94,437.1	64.3	-

구역구분			가구 또는 획지구분			위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	계획 용적률 (%)	비 고		
명 칭	면적(m ²)		명칭	면적(m ²)								
	기정	변경		기정	변경							
수 택 E 구 역	146,946.6	146,844.7	E-1	51,026.0	50,899.6	수택동 345 일대	공동주택	50이하	279.8이하			
			E-2	28,930.6	28,931.5	수택동 502-5 일대						
			E-3	14,501.8	14,606.0	수택동 292-25 일대						
			E-4	3,891.2	3,891.1	수택동 506 일대	주상복합	70이하	600.0이하			
			E-5	809.6	804.0	수택동 329-7 일대	종교시설	60이하	250.0이하			
			E-6	500.1	500.3	수택동 501-1 일대	종교시설	60이하	250.0이하			
			E-7	2,890.3	2,859.0	수택동 333-1 일대	공공청사	60이하	250.0이하			
			E-8	2,243.6	1,148.0	수택동 330 일대	공공공지	60이하	250.0이하			
			E-9	-	1,073.0	수택동 334-9 일대	공공청사	60이하	250.0이하			
주거면적비율			구리 인창·수택 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 3,050세대 [임대 154세대] - 전용면적 40㎡이하 : 308세대(10.10%) [임대 96세대] - 전용면적 40㎡초과~60㎡이하 : 1,804세대(59.15%) [임대 58세대] - 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 : 802세대(26.29%) - 전용면적 85㎡초과 : 136세대(4.46%) - 임대주택 건설 - 임대주택의 건설은 전체세대수의 5%이상 계획함									
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 - 구리 인창·수택 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

■ 임대주택의 건설에 관한 계획 [변경없음] - 게재생략

■ 공동이용시설 설치계획 [변경없음] - 게재생략

■ 정비사업 시행계획 [변경없음] - 게재생략

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획 [변경없음] - 게재생략

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

■ 도로 - 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정 고 시	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	주간선 도로	176 (2,699)	대로1-1	구리시 구역계	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	22	15~18	보조간선 도로	250 (277)	대로3-1	중로1-9	일반 도로	-	-	
기정	중로	1	1	20	국지도로	130	중로2-1	중로3-1	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	1	15	국지도로	712	중로1-2	중로2-2 2	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	1	13	국지도로	542	중로1-2	중로1-9	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	보조 간선도로	48 (320)	중로1-2	중로1-9	일반 도로	-	-	
기정	중로	1	2	20	보조간선 도로	287	대로3-1	중로3-2	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	1	10	국지도로	53	중로2-1	소로3-6 9	일반 도로	-	-	

※ ()는 시설 전체에 대한 사항임

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	소공원	수택동 355-24	94.2	감) 0.2	94.0	구리시 고시 제2018-80호 2018.7.9.	
변경	1	공원	어린이공 원	수택동 286-2 일원	2,340.0	감) 22.0	2,318.0	경고제2010-158호 2010.05.11	

■ 녹지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	수택동 296-3 일원	2,289.7	감) 14.7	2,275.0	경고제2010-158호 2010.05.11	
변경	2	녹지	연결녹지	수택동 319-2 일원	2,433.9	증) 0.1	2,434.0	경고제2010-158호 2010.05.11	

■ 광장 - 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	광장	건축물 부설광장	수택동 512-14 일원	1,216.5	-	1,216.5	-	

■ 공공공지

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공공지	공공공지	수택동 330	2,243.6	감) 1,095.6	1,148.0	-	-

■ 공공청사

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	28	공공청사	-	수택동 333-1 일대	2,890.3	감) 31.3	2,859.0	-	
신설	A	공공청사		수택동 334-9 일대	-	증) 1,073.0	1,073.0		

17) 재정비촉진계획의 경미한 변경 [변경없음] - 게재생략

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 - 게재생략

- 도시관리계획 결정중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위 내에서 사업시행인가일을 기준하여 재정비 촉진계획 결정(변경)권자가 별도 결정·고시한다

(1) 용도지역 결정(변경) 조서 - 변경없음

(2) 용도지구 결정(변경) 조서 - 변경없음

(3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설 - 변경없음

나) 공간시설

나. 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	수택동 296-3 일원	2,289.7	감) 14.7	2,275.0	경고제2010-158호 2010.05.11	
변경	2	녹지	연결녹지	수택동 319-2 일원	2,433.9	증) 0.1	2,434.0	경고제2010-158호 2010.05.11	
기정	1	녹지	완충녹지	중앙선철도변	22,779	-	22,779	경고76-386호 (76.12.8)	

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 변경 : 감)14.7㎡	• 공부상 면적 반영에 따른 면적 정정
2	연결녹지	• 변경 : 증)0.1㎡	• 공부상 면적 반영에 따른 면적 정정

다. 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	4	공원	근린공원	수택동 산1-1	39,398	-	39,398	경고76-386호 1976.12.18	
기정	50	공원	어린이 공원	인창동 296	1,629	-	1,629	경고제2010-158호 2010.05.11	
변경	1	공원	소공원	수택동 355-24	94.2	감) 0.2	94.0	구리시 고시 제2018-80호 2018.7.9.	
변경	1	공원	어린이 공원	수택동 286-2 일원	2,340.0	감) 22.0	2,318.0	경고제2010-158호 2010.05.11	
기정	2	공원	체육공원	인창동 648-210	12,335	-	12,335	경고제2010-158호 2010.05.11	

※ ()는 시설의 전체 면적임

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 면적 : 감) 0.2㎡	• 공부상 면적 반영에 따른 면적 정정
1	어린이공원	• 면적 : 감) 22.0㎡	• 공부상 면적 반영에 따른 면적 정정

라. 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공공지	공공공지	수택동 330	2,243.6	감) 1,095.6	1,148.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공공지	• 변경 : 감) 1,095.6m ²	• 공공청사 신설에 따른 공공공지 면적 감소

바. 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공청사	-	수택동 333-1 일대	2,890.3	감) 31.3	2,859.0	경고제2010-158호 2010.05.11	
신설	2	공공청사	-	수택동 334-9 일대	-	증) 1,073.0	1,073.0	-	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	• 변경 : 감) 31.3m ²	• 공부상 면적 반영에 따른 면적 조정
2	공공청사	• 신설 : 증) 1,073.0m ²	• 공공청사 신설