

구 리 시
시보는 공문서로서의 효력을 갖는다.

선 람	기관의 장

시 보

제2678호
2026년 6월 1일 (월)

차 례

고시공고

○ 구리시 고시 제2026-88호 구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비
계획 변경(경미한 변경) 고시

회람

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

1. 경기도 고시 제2026-81(2026. 5. 21.)호로 고시된 구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획변경(경미한 변경) 고시와 관련하여 정정내용(건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 등)이 있어 다음과 같이 정정고시 합니다.

2026. 6. 1.



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(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 ^{주1)} (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회·준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	1,018		종교시설	60이하	1종 ^{주2)} ·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.

○ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
변경	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,855	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 ^{※1)} (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회·준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	1,503		종교시설	60이하	1종 ^{※2)} :150% 170%/180% 2종:210이하	처마밑 16m이하 (4층이하) 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. A17획지(340-31번지)가 딸기원2지구에 편입됨에 따라 딸기원지구단위계획상 획지A17은 폐지되는 것으로 보되 기존 A17획지에 적용되던 용적률, 높이계획 등 계획내용(구리시고시제 2026-4호)은 정비계획에 반영됨.
 3. 용적률 150%이하의 기준용적률, 170%이하의 허용용적률, 180%이하의 상한용적률임.
 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 ²)			획 지				비 고
						위 치	면 적(m ²)			
			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(㎡)				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