

수택동 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

구리시 수택동 454-9번지 일원의 수택동 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 7월 14일

구 리 시 장

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 수택동 재개발사업

2. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
수택동 재개발사업	수택동 재개발사업 정비구역	구리시 수택동 454-9번지 일원	342,780.4	-

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		342,780.4	100.0%	-
정비기반 시설 등	소 계	103,552.3	30.2%	-
	공 원	42,713.5	12.5%	지하주차장 중복결정 (최소 800대 확보)
	학 교	5,000.0	1.5%	유치원
	공공청사	1,483.4	0.4%	수택동 행정복지센터
	주차장	836.5	0.2%	-
	도 로	50,968.9	14.9%	-
	사회복지시설	2,550.0	0.7%	노인복지시설
획 지	소계	239,228.1	69.8%	공동주택
	공동주택1	76,522.5	22.3%	
	공동주택2	45,701.0	13.3%	
	공동주택3	66,527.4	19.4%	
	공동주택4	50,477.2	14.7%	

2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용		
추정 비례율	○추정비례율 산정방식 : (사업완료후의 대지 및 건축물의 총수입예상액 - 총 사업비 추정액) / 종전의 토지 및 건축물의 총 추정가액 × 100% ○추정비례율 :108.13% ⇒ (37,855억 - 21,224억) / 15,381억 × 100 = 108.13% - 총 수입 추정 : 37,855억 - 총 지출 추정 : 21,224억 - 종전자산 추정액 : 15,381억		
개별 종전자산 추정액	○공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.65) ※공동주택은 공시가격에 토지평가액 포함하며 상기 보정률은 인근 시세 수준과의 격차율임. ○단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.50) - 건물 = 재조달원가 × 감가수정× 연면적		
추정 분담금 산출	○추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	17평형 3.29억		개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.13%)
	21평형 4.24억		
	25평형 5.16억		
	30평형 6.08억		
	35평형 6.77억		
	48평형 9.01억		
		추정분담금(a-b)	
		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / - : 환급)	

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 향후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 도 로

○ 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	3	1	25	주간선 도로	2,699	대1-1	구리시 구역계	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	대로	2	1	25~ 30	주간선 도로	2,699	대1-1	구리시 구역계	일반 도로	-	"	-
기정	중로	1	2	20~ 23	주간선 도로	1,580	대2-1	대3-3	일반 도로	-	건고88-86호 (88.2.20)	-
변경	대로	3	5	20~ 25	주간선 도로	1,580	대2-1	대3-3	일반 도로	-	"	-

(표 계속)

기정	소로	1	10	10	국지도로	671	중1-1	중1-2	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	2	28	10~15	국지도로	665	중1-1	대3-5	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	30	8	국지도로	476	중1-1	소2-31	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	30	8	국지도로	208	중1-1	중1-1	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	31	8	국지도로	623	소1-10	대3-1	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	2	29	15	국지도로	217	중2-28	중1-1	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	32	8	국지도로	475	중1-1	소2-41	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	32	8	국지도로	44	중2-28	소2-1	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	35	8	국지도로	871	소1-10	소2-43	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	35	8	국지도로	61	중2-28	소2-45	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	37	8	국지도로	214	소1-10	소3-113	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	37	8	국지도로	47	소2-28	소2-45	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	39	8	국지도로	481	소1-10	소2-6	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	39	8	국지도로	76	수택동447	수택동447	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	43	8	국지도로	519	중1-2	소2-31	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	1	31	10	국지도로	70	대3-5	소2-39	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	45	8	국지도로	437	소2-35	소2-31	일반도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	45	8	국지도로	146	소2-35	수택동461	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	73	6	국지도로	333	대3-3 수택동197-3	소2-6 수택동594-2	일반도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	3	73	6	국지도로	106	대3-3 수택동197-3	중3-39	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	74	6	국지도로	288	소2-6 수택동273-1	소3-83 수택동276	일반도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	3	74	6	국지도로	63	중3-39	소3-83 수택동276	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	80	6	국지도로	172	중1-2	소3-75	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	80	6	국지도로	65	대3-5	중3-38	일반도로	-	-	-

(표 계속)

기정	소로	3	82	6~10	국지도로	212	중1-2 수택동685-13	소3-74 수택동273-12	일반 도로	-	경 고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	1	30	10	국지도로	81	대3-5 수택동685-13	중3-38	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	85	6~8	국지도로	434	소3-83 수택동268-26	소3-77 수택동575-8	일반 도로	-	경 고78-223호 (78.5.25)	-
변경	중로	3	38	6~12	국지도로	276	소3-83	대3-1	일반 도로	-	"	-
신설	대로	3	1	25	집산도로	610	대3-5	대2-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	1	20	집산도로	597	대3-5	대2-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	2	20	집산도로	524	중2-28	대3-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	36	12	국지도로	234	대3-1	중3-39	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	37	12	국지도로	97	중3-38	중3-36	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	39	12	국지도로	311	중3-38	대2-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	국지도로	101	소2-32	중2-29	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	6	8	국지도로	270	소3-73 수택동594-2	소2-39 수택동668-2	일반 도로	-	경 고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	2	7	8	국지도로	153	중1-2 수택동697-2	소2-6 수택동276-67	일반 도로	-	경 고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	2	36	8	국지도로	151	소3-111	소2-31	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	40	8	국지도로	187	소2-46	소2-39	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	41	8	국지도로	471	소2-43	대3-1	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	42	8~15	국지도로	102	소2-31	대3-1	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	44	8	국지도로	502	소2-35	소2-31	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	46	8	국지도로	98	중1-2	소2-39	일반 도로	-	경 고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	137	8	국지도로	259	소3-113 수택동454-33	소3-111 수택동47-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	146	8	집산도로	49	중3-37	소2-147	일반 도로	-	경 고10-158호	-
폐지	소로	3	70	6	국지도로	128	대3-1 수택동287-12	소3-73 수택동276-42	일반 도로	-	경 고90-131호 (90.4.6)	-
폐지	소로	3	71	6	국지도로	137	대3-1 수택동284-2	소3-73 수택동276-42	일반 도로	-	경 고90-131호 (90.4.6)	-

(표 계속)

폐지	소로	3	72	6	국지도로	211	소2-31 수택동584-1	소3-71 수택동282-24	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	75	6	국지도로	244	소2-6 수택동283-5	소3-73 수택동276-4	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	76	6	국지도로	55	소2-6 수택동669-7	소3-111 수택동670-38	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	77	6	국지도로	68	중1-2 수택동660-16	소3-78 수택동660-4	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	78	6	국지도로	150	소2-7 수택동663	소3-77 수택동653-9	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	81	6	국지도로	100	소3-85 수택동684-21	소3-75 수택동276-47	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	111	6	국지도로	116	소2-39	소2-36	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	3	112	6	국지도로	99	소2-41	소2-36	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	113	6	국지도로	406	소2-39	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	3	182	6	국지도로	232	소3-111 수택동산43-6	소3-113 수택동46-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	183	6	국지도로	67	소3-182 수택동447-31	소2-39 수택동611-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	184	6	국지도로	145	소2-41 수택동276-11	소2-39 수택동454-10	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	185	6	국지도로	92	수택동 454-32	소3-182 수택동 598	일반 도로	-	-	-

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-1	대로2-1	· 폭원 변경 - B= 25m → 25~30m - L= 2,699m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
중로1-2	대로3-5	· 폭원 변경 - B= 20~23m → 20~25m - L= 1,580	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로1-10	중로2-28	· 폭원 및 연장 변경 - B= 10m → 10~15m - L= 671m → 665m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-30	소로2-30	· 연장 변경 - B= 8m - L= 476m → 208m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-31	중로2-29	· 폭원 및 연장 변경 - B= 8m → 15m - L= 623m → 217m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-32	소로2-32	· 연장 변경 - B= 8m - L= 475m → 44m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소

(표 계속)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-35	소로2-35	· 연장 변경 - B= 8m - L= 871m → 61m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-37	소로2-37	· 연장 변경 - B= 8m - L= 214m → 47m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-39	소로2-39	· 연장 변경 - B= 8m - L= 481m → 76m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-43	소로1-31	· 폭원 및 연장 변경 - B= 8m → 10m - L= 519m → 70m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-45	소로2-45	· 연장 변경 - B= 8m - L= 437m → 146m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로3-73	소로3-73	· 연장 변경 - B= 6m - L= 333m → 106m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로3-74	소로3-74	· 연장 변경 - B= 6m - L= 288m → 63m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로3-80	소로3-80	· 연장 변경 - B= 6m → 6m - L= 172m → 65m	· 정비구역내 도로신설로 인한 연장 축소
소로3-82	소로1-30	· 폭원 및 연장 변경 - B= 6~10m → 10m - L= 212m → 81m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로3-85	중로3-38	· 폭원 및 연장 변경 - B= 6~8m → 6~12m - L= 434m → 276m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
-	대로3-1	· 도로 신설 - B= 25m - L= 610m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로1-1	· 도로 신설 - B= 20m - L= 597m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로1-2	· 도로 신설 - B= 20m - L= 524m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로3-36	· 도로 신설 - B= 12m - L= 234m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로3-37	· 도로 신설 - B= 12m - L= 97m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로3-39	· 도로 신설 - B= 12m - L= 311m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	소로2-1	· 도로 신설 - B= 8m - L= 101m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설

(표 계속)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-6	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-7	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-36	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-40	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-41	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-42	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-44	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-46	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-137	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-146	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-70	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-71	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-72	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-75	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-76	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-77	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-78	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-81	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-111	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-112	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-113	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-182	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-183	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-184	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-185	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지

나. 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	1	주차장	수택동 471번지 일대	37,943.6	-	공원하부 중복결정
신설	2	주차장	수택동 684-21번지 일대	836.5	-	-

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	주차장	-	-	근린공원 하부 지하1층

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	· 주차장 신설 - 위치 : 471번지 일원 - 면적 : 37,943.6㎡	· 근린공원 하부공간 지하주차장 개설에 따른 중복결정
2	주차장	· 주차장 신설 - 위치 : 684-21번지 일원 - 면적 : 836.5㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 주차장 신설

다. 공 원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	1	공원	근린공원	수택동 471번지 일원	37,943.6	-	-
신설	2	공원	어린이공원	수택동 684-4번지 일원	4,769.9	-	-
폐지	1-27	공원	어린이공원	수택동 449번지 일원	1,656.0	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	26	공원	어린이공원	수택동 477번지 일원	1,657.0	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	29	공원	어린이공원	수택동 684-14번지 일원	1,500.0	경고88-249호 (88.9.16)	-
폐지	37	공원	어린이공원	수택동 624번지 일원	2,857.0	구고98-35호 (98.6.3)	-

○ 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	근린공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 471번지 일원 - 면적: 37,943.6㎡	· 수택동 일원 주민들의 휴게공간 제공을 위해 근린공원 신설
2	어린이공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 684-4번지 일원 - 면적: 4,769.9㎡	· 지역주민 및 유치원 어린이 등의 휴게공간 제공을 위해 어린이공원 신설
1-27	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 449번지 일원 - 면적: 1,656.0㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
26	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 477번지 일원 - 면적: 1,657.0㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
29	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 684-14번지 일원 - 면적: 1,500.0㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
37	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 624번지 일원 - 면적: 2,857.0㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지

라. 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
변경	27	공공청사	행정복지센터	수택동 469-5번지 일원	1,653.4	감) 170	1,483.4	구리시고시 제2020-77호 (20.7.1)	-

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
27	공공청사	· 행정복지센터 축소 - 위치: 수택동 469-5번지 일원 - 면적: 1,653.4㎡ → 1,483.4㎡	· 원수택로 도로확폭(10m→15m)에 따라 기 결정된 공공청사 면적 조정

마. 학교

○ 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	1	학 교	유치원	수택동 684-18번지 일원	5,000.0	-	-

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
1	학 교	60% 이하	200% 이하	3층 이하

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	학 교	· 유치원 신설 - 위치: 수택동 684-18번지 일원 - 면적: 5,000.0㎡	· 정비구역내 국공립 유치원 1개소 설치

바. 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	1	사회복지 시설	노인복지시설	수택동 469-1번지 일원	2,550.0	-	-

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
1	사회복지시설	60% 이하	250% 이하	관련 법규에 따름

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	· 사회복지시설 신설 - 위치: 수택동 469-1번지 일원 - 면적: 2,550.0㎡	· 정비구역내 사회복지시설 1개소 설치

4. 건축물 기부채납에 관한 계획

구 분	유치원	사회복지시설	주차장 (근린공원 하부)	비 고
대지면적(㎡)	5,000.0	2,550.0	37,943.6	-
설치연면적(㎡)	4,980.0	6,700.0	26,560.5	-
표준건축비(원/㎡)	2,130,000	2,130,000.0	2,130,000.0	「국토교통부 2022 표준건축비」 고시
공사비용(원)	10,607,400,000	14,271,000,000	56,573,907,600	설치연면적 x 표준건축비
평균공시지가(원/㎡)	1,638,720.0	2,698,525.0	2,299,026.0	-
부지가액(원/㎡)	3,277,440.0	5,397,050.0	4,598,052.0	평균공시지가 x 2
환산부지면적(㎡)	3,236.5	2,644.2	12,303.9	공사비용 / 부지가액

※ 건축물 환산부지 면적은 실시설계 시 건축물 표준건축비 및 부지가액 변경 등에 따라 변동 될 수 있음.

5. 공동이용시설 설치계획 (생략)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보.
- 공동이용시설은 주민의 접근이 편리한 위치에 계획하고, 단지내 주민과 정비구역 외부주민이 공동으로 이용할 수 있도록 계획.

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신규	주택동 재개발 사업	342,780.4	획지1	76,522.5	주택동 477-7번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	25% 이하	250% 이하	38층 이하 (136.6m)
			획지2	45,701.0	주택동 276-64번지 일원		25% 이하		36층 이하 (120.9m)
			획지3	66,527.4	주택동 460번지 일원		25% 이하		38층 이하 (137.6m)
			획지4	50,477.2	주택동 704번지 일원		25% 이하		38층 이하 (132.1m)
			획지5	2,550.0	주택동 469-1번지 일원	사회복지시설 (노인복지시설)	60% 이하	250% 이하	관련법규에 따름
			획지6	1,483.4	주택동 469-5번지 일원	공공청사	60% 이하	250% 이하	
			획지7	5,000.0	주택동 684-18번지 일원	학교 (유치원)	60% 이하	200% 이하	3층 이하
· 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 - 주택규모별 건립세대수									
주택의 규모 및 규모별 건설비용	건립규모		세대수	분양	임대			비율 (%)	비 고
					계	임대주택	국민주택		
	계		6,221	5,908	313	313	-	100.0%	-
	85㎡이하	40㎡이하	331	18	313	313	-	5.3%	-
		40~60㎡이하	3,400	3,400	-	-	-	54.7%	-
		60~85㎡이하	2,128	2,128	-	-	-	34.2%	-
85㎡초과		362	362	-	-	-	5.8%	-	
건축물의 건축선에 관한 계획(규제)		· 건축한계선 대지 경계선으로부터 5~10m 지정							
대지내 공지에 관한 계획 (규제)		· 건축한계선이 5m로 지정된 대지안의 공지는 전면공지로 조성하며 인접하는 도로의 보행공간과 단차 없이 조성 · 건축한계선이 10m로 지정된 대지안의 공지는 전면공지로 조성하되, 조경시설 설치 구간으로 지정하여 다채로운 조경시설들이 배치될 수 있도록 조성 - 조경시설 설치 시 인접한 보행로와 연계하여 일반인의 통행에 방해를 주지 않도록 조성하고, 휴게공간 및 녹지 등의 조성을 통해 보행자 및 교통약자가 편리하게 이용 할 수 있도록 조성 - 조경시설 설치구간과(중앙 가로변) 접하고 있는 획지(1~4) 경계는 담장설치 불허 구간으로 지정 · 전면공지 구간 내 지형상의 이유로 불가피하게 단차가 발생할 경우에는 경사처리하며, 경사도 12분의 1이하로 장애자의 통행에 지장이 없도록 하여야 함 · 전면공지는 보행자 안전을 위해 주차공간 및 화물적재공간으로의 사용을 금지함							
기타사항에 관한 계획	일반상업지역 인접구간 완충시설 설치구간(규제)	· 일반상업지역 인접부분의 완충시설 기능을 위해 남서측으로 공원 및 사회복지시설 배치 · 획지1(공동주택부지) 서측 도로전면부에 지형단차를 활용한 지하1층 근린생활시설 배치 - 일반상업지역 인접구간 공동주택은 대지경계에서 약 10m 이격하여 계획							
	근린생활시설 설치 구간(규제)	· 간선도로변 가로활성화를 위해 근린생활시설 설치 가능구간 지정							
	차량진출입구 불허구간(규제)	· 구역 경계부 - 보조간선도로 기능을 담당하는 검배로 및 이문안로, 교통체증이 빈번한 원수택로변은 전면 차량진출입 불허 · 구역 내부 - 중앙가로변(중로1-B)구간 차량진출입 불허							

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전계획

검토 분야	검토항목	검토 결과	환경영향	대책	반영사항
자연 환경	기상·기후 및 에너지	○	· 특별한 기상변화 요인 없음 · 난방연료 및 차량이동으로 인한 연료 사용량 증가	· 난방 및 취사용 사용연료 검토 및 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영	· 사업계획 수립 시 조건반영
	지형	○	· 사업부지 가운데를 중심으로 경사가 있는 지형으로 나타남 · 공사 시 강우로 인한 일부 토사유출 예상	· 토량의 반출·입 최소화 · 측구, 가배수로 및 간이침사지 등을 활용하여 토사유실 방지 · 비산먼지 저감대책은 대기환경보전법 시행규칙(별표14) 반영	· 사업계획 수립 시 조건반영
	토양 및 지반	○	· 사업부지 내부는 주로 주거 지역으로 구성됨 · 토양측정망 측정결과 토양 오염우려기준, 토양오염대책 기준 모두 만족	· 장비가동으로 인한 폐유 발생 시 폐유 저장소 설치 후 수집하여 위탁처리 · 가배수로 및 간이침사지 설치하여 토사유출 방지 · 녹지조성하여 토양포장률 감소	· 사업계획 수립 시 조건반영
	물순환	○	· 공사 시 우수 및 토사유출이 예상됨	· 가배수로 및 침사지 등을 설치	· 사업계획 수립 시 조건반영
	경관	○	· 근경의 범위에서는 공동주택에 의한 차폐감 발생 등 부정적인 경관의 요인이 일부 발생할 것으로 예측	· 부정적인 경관 발생을 최소화하기 층고 차이, 색채계획 및 입면계획을 통해 차폐감을 완화시킴	· 사업계획 수립 시 조건반영
자연 환경	주요 비오톱 및 동·식물상	○	· 사업부지는 생태자연도 3등급에 해당되며, 국토환경성평가 지도 3등급, 5등급 지역임 · 환경친화적 토지이용계획을 수립하여 사업시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 판단	· 사업부지 내 녹지 및 공원 조성하여 쾌적한 환경 제공 · 녹지공간별 특성에 적합한 수종 선택하여 식재 · 공사 시 가설방음판넬, 야간공사 지양, 공사장비 분산투입하여 동물의 생리적 기능을 유지토록 할 계획	· 사업계획 수립 시 조건반영
생활 환경	휴양 및 여가공간	○	· 본 사업의 시행으로 인하여 휴양 및 여가공간이 조성될 것으로 예상됨	· 사업부지 내 휴게시설, 녹지조성 및 공원을 조성하여 쾌적한 환경 제공	· 사업계획 수립 시 조건반영
	대기질	○	· 현황농도는 대기환경기준을 만족하는 수준임	· 세륜·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	· 사업계획 수립 시 조건반영
	수질	○	· 운영 시 오수가 발생할 것으로 예상되며, 용수를 공급해야 할 것으로 판단됨	· 상수도 기본계획 및 급수조례에 의거하여 공급계획 수립 · 오수와 우수를 분리·집수하여 처리	· 사업계획 수립 시 조건반영
	소음·진동	○	· 공사 시 공사장비 사용으로 인한 소음 발생	· 공사 시 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비의 사용	· 사업계획 수립 시 조건반영
	폐기물	○	· 공사 시 공사장비 사용으로 인한 폐유 발생 · 공사인부 투입에 따른 생활 폐기물, 분뇨 발생 · 공사 시 건축폐기물과 건축 폐자재 발생 · 운영 시 생활폐기물 발생	· 폐기물관리법 및 건설폐기물처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침 등에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리대상으로 분리하여, 재활용폐기물은 공사장에서 재사용하거나, 재활용업체에서 수거토록 하고, 그 외 매립대상 폐기물은 성남시 폐기물처리계획과 연계하여 처리토록 할 계획	· 사업계획 수립 시 조건반영

나. 재난방지계획

구 분	내 용		비 고
재난방지	수재해	· 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	산사태	· 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화 재	· 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 500m이내에 토평중학교, 부양초, 부양유치원 입지	· 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 구리남양주교육지원청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

9. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등), 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 제54조(주거이전의 보상)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련하여 사업을 진행할 계획임

구 분	내 용
주거세입자	· 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 시·도 조례 및 정관에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급 · 주거이전비(가구원수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	· 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업보상 예정 - 휴업기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업기간으로 하며, 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우 2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

10. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내

11. 공공지원 민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 용도지역이나 용도지구를 세분화하거나 변경하는 사항

1) 용도지역 결정조서

구 분	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기정	변경	변경 후		
소 계	342,780.4	-	342,780.4	100.0%	-
제1종일반주거지역	204,736.8	감) 139,797.8	64,939.0	18.9%	
제2종일반주거지역	138,043.6	감) 134,010.2	4,033.4	1.2%	
제3종일반주거지역	-	증) 273,808.0	273,808.0	79.9%	

2) 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	수택동 454-9번지 일원	제1종, 제2종 일반주거지역	제1종, 제2종, 제3종일반주거지역	342,780.4	· 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통해 토지이용의 효율성을 도모하고, 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함.

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

- “3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”참조

다. 가구 및 획지에 관한 계획

- “22의 가. 가구 또는 획지에 관한 계획”참조

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획

- “6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획”참조

13. 「도시 및 주거환경정비법」제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당사항 없음

14. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획
- 해당사항 없음

15. 정비사업의 시행방법 및 계획

구 분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예 정 자	정비사업으로 증가예상 세대수	비 고
-	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황) 6,334세대 계획) 6,221세대 감) 113세대	-

16. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 기존 건축물 1,200동 철거 후 공동주택 및 부대복리시설 신축

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량 계획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거	철거 이주	
신규	수택동 재개발구역	342,780.4	획지1 ~ 획지4	239,228.1	구리시 수택동 454-9 번지 일원	1,200	-	-	1,200	-	공동 주택 용지

17. 정비기반시설의 설치계획

- “3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”참조

18. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	건축물의 건축선에 관한 계획	비 고
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 대지 경계선으로부터 5~10m 지정	규 제

19. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토 결과

- 해당사항 없음

20. 정비구역 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 주택수급계획

구 분	현황세대수			계획세대수			비 고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택	
세대수	6,334	2,547	3,787	6,221	5,908	313	-

21. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비구역	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방법용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 방법용 CCTV는 사각지대 설치 · 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 · 수목의 식재로 사각지대나 고립지가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-
인접지역	· 주요 거점부에 실시간 범죄 감시를 위한 CCTV 보강하고, 보행자의 보행안전을 위해 도로변 야간조명 및 사각지대 감시시설 확충 · 정비구역 인근 경찰 순찰 강화	· 사업구역 외곽 안전펜스를 설치 학생 및 주민 등 보행 안전 대책 수립 · 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 · 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	-

22. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 경기도 조례로 정하는 사항

가. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가구번호	면적(㎡)	획지			비 고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
신설	-	342,780.4	획지1	수택동 477-7번지 일원	76,522.5	공동주택 및 부대복리시설
신설			획지2	수택동 276-64번지 일원	45,701.0	
신설			획지3	수택동 460번지 일원	66,527.4	
신설			획지4	수택동 704번지 일원	50,477.2	사회복지시설
신설			획지5	수택동 469-1번지 일원	2,550.0	
신설			획지6	수택동 469-5번지 일원	1,483.4	
신설			획지7	수택동 684-18번지 일원	5,000.0	

나. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

구 분	전체 세대수	분양 세대수	임대주택 및 국민주택 세대수		비 고
			소 계	의무임대	
합 계	6,221세대	5,908세대	313세대	313세대	-

다. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당사항 없음

라. 기존 건축물에 대한 처리계획

- “16. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획”참조

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

- 해당사항 없음

바. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내

II. 관련도서 및 지형도면

- 관련도서 등은 일반인이 열람할 수 있도록 구리시 균형개발과(☎031-550-8304)에 비치하여 열람하고 있으며, 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다.