

구리시 인창·수택 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정고시

경기도 고시 제2010-158호(2010.05.11.), 경기도 고시 제2013-108호(2013.04.23.), 경기도 고시 제2016-81호(2016.05.18.), 구리시 고시 제2016-83호(2016.07.20.), 구리시 고시 제2016-107호(2016.10.11.), 구리시 고시 제2017-121호(2017.10.13.), 구리시 고시 제2018-80호(2018.07.09.), 구리시 고시 제2018-171호(2018.12.28.), 구리시 고시 제2019-76호(2019.05.28.), 구리시 고시 제2020-65호(2020.05.27.), 구리시 고시 제2021-16호(2021.02.08.), 구리시 고시 제2021-21호(2021.02.26.), 구리시 고시 제2021-171호(2021.12.30.), 구리시 고시 제2023-33호(2023.03.17.), 구리시 고시 제2024-93호(2024.08.26.), 구리시 고시 제2024-96호(2024.08.29.)로 결정·고시된 구리시 인창·수택 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)에 대하여 『도시재정비 촉진에 관한 특별법』 제12조제1항의 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2024. 09. 20.

구 리 시 장

1. 재정비촉진지구 개요 [선형 변경없음]

－ 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 토지이용계획 면적정정

명칭	유형	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
구리 인창·수택 재정비촉진지구	주거지형	구리시 인창동, 수택동, 교문동 일원	270,994.0	증) 84.9	271,078.9	

2. 목표연도 [변경없음] - 게재생략

3. 기본방향 및 목표 [변경없음] - 게재생략

4. 재정비촉진계획(변경)의 개요

1) 토지이용에 관한 계획

- 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 토지이용계획 면적정정

구분		기정		증감	변경	
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	면적(㎡)	구성비(%)
합계		270,994.0	100.0	84.9	271,078.9	100.0
주거용지		118,568.1	43.7	4.3	118,572.4	43.7
상업용지		15,200.1	5.6	0.1	15,200.2	5.6
종교시설용지		1,304.3	0.5	5.4	1,309.7	0.5
기 반 시 설 용 지	소계	135,921.5	50.2	75.1	135,996.6	50.2
	도로	69,142.0	25.6	-15.6	69,126.4	25.5
	공원·녹지	60,483.0	22.3	36.8	60,519.8	22.3
	광장	1,216.5	0.4	-	1,216.5	0.4
	공공청사	3,932.0	1.5	41.6	3,973.6	1.5
	공공공지	1,148.0	0.4	12.3	1,160.3	0.4

2) 인구·주택수용계획[변경없음] - 게재생략

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

4) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

- 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 토지이용계획 면적정정

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)	2,859.0	7,147.5	측량결과 면적정정에 따른 면적 변경 (※ 공공청사, 공공공지)	기정	수택E
		2,890.3	7,225.7		변경	
복합 커뮤니티 시설②		1,073.0	2,682.5		기정	수택E
		1,083.3	2,708.2		변경	
공공공지 (미래형 공공공지)		1,148.0	2,870.0		기정	수택E
		1,160.3	2,900.7		변경	

5) 공원·녹지 및 환경보전계획

구분	촉진구역 내 계획 공원·녹지면적 ①	촉진구역 내 기존 공원·녹지면적 ②	촉진구역 내 확보 공원·녹지면적 ① - ②	면적비율 기준 (전체 사업구역 면적의 5%이상)		세대당 면적기준 (세대당 3㎡ 이상)	
				촉진사업 구역면적	공원·녹지율	촉진사업구역 계획세대수	공원·녹지 면적
기정	21,085.0㎡	5,743.0㎡	15,342.0㎡	209,683.7㎡ (10,484.2㎡)	10.1%	4,202세대 (12,606㎡)	5.0㎡/ 세대
변경	21,121.8㎡	5,743.0㎡	15,378.8㎡	209,768.6㎡ (10,488.4㎡)	10.1%	4,202세대 (12,606㎡)	5.0㎡/ 세대

6) 교통계획 [변경없음] - 게재생략

7) 경관계획 [변경없음] - 게재생략

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

가. 촉진구역

- 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 토지이용계획 면적정정

구분	기정			변경			비고
	구역명	면적(㎡)	사업방식	구역명	면적(㎡)	사업방식	
합 계	3개구역	209,683.7	-	3개구역	209,768.6	-	증) 84.9
촉진구역	인창C	50,487.0	주택재개발	인창C	50,487.0	주택재개발	변경없음
	수택E	146,861.7	주택재개발	수택E	146,946.6	주택재개발	증) 84.9
도시계획 시설사업	A	12,335.0	-	A	12,335.0	-	변경없음

나. 준치관리구역[변경없음] - 게재생략

다. 준치관리시설[변경없음] - 게재생략

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

- 용도지역 결정·변경에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위내에서 사업시행인가일을
기준하여 재정비촉진계획 결정(변경)권자가 별도 결정·고시한다.

가. 인창C구역(주택재개발사업) : [변경없음] - 게재생략

나. 수택E구역(주택재개발사업)

- 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 구역면적 정정, 단순면적 정정외
용도지역 변경 없음

용도지역		변 경		증 감	변 경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,861.7	100.0	증) 84.9	146,946.6	100.0	-
주거지역	소계	139,913.7	95.3	증) 84.9	139,998.6	95.3	-
	제1종일반	-	-	-	-	-	-
	제2종일반	139,913.7	95.3	증) 84.9	139,998.6	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

- 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 의한 구역면적 정정

구분			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	주거	기정	210.8	46.0	23.0	279.8	주택 재개발
		변경	210.8	46.2	23.0	280.0	
	상업	기정	520.0	135.2	-	600.0	
		변경	520.0	136.4	-	600.0	

나. 기타 건축계획 사항 및 지침 [변경없음] - 게재생략

11) 기반시설의 비용분담계획 [변경없음] - 게재생략

가. 촉진구역 기반시설부지 분담계획

구분		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%
주택E구역	기정	146,861.7	47,212.2	14,580.2	15,890.2	11.1%
	변경	146,946.6	47,287.3	14,638.3	15,927.7	11.2%

※ 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, 여성친화
계획, 무장애 생활환경에 관한계획) [변경없음] - 게재생략

14) 폐기물 처리에 관한 계획 [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. 주택E구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	명칭	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	증감	변경		
변 경	주택 재개발사업	주택동 496-6 일대	146,861.7	증)84.9	146,946.6	경기도 고시 제2010-158호 (2010.05.11)	-

(2) 정비계획

■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		146,861.7	증) 84.9	146,946.6	100.0	－
정비기반시설 등	소계	47,212.2	증) 75.1	47,287.3	32.2	－
	도로	33,794.7	감) 15.6	33,779.1	23.0	－
	공원	2,412.0	증) 22.2	2,434.2	1.7	－
	녹지	4,709.0	증) 14.6	4,723.6	3.2	－
	광장	1,216.5	－	1,216.5	0.8	－
	공공공지	1,148.0	증) 12.3	1,160.3	0.8	－
	공공청사	3,932.0	증) 41.6	3,973.6	2.7	－
종교시설		1,304.3	증) 5.4	1,309.7	0.9	－
상업		3,891.1	증) 0.1	3,891.2	2.6	－
주거		94,454.1	증) 4.3	94,458.4	64.3	－

■ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구역구분			가구 또는 획지 구분			위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	계획 용적률 (%)	비고
명칭	면적(㎡)		명칭	면적(㎡)						
	기정	변경		기정	변경					
주택 E 구역	146,861.7	146,946.6	E-1	50,916.6	51,026.0	주택동 345 일대	공동주택	50이하	280.0이하	
			E-2	28,931.5	28,930.6	주택동 502-5 일대				
			E-3	14,606.0	14,501.8	주택동 292-25 일대				
			E-4	3,891.1	3,891.2	주택동 506 일대	주상복합	70이하	600.0이하	
			E-5	804.0	809.6	주택동 329-7 일대	종교시설	60이하	250.0이하	
			E-6	500.3	500.1	주택동 501-1 일대	종교시설	60이하	250.0이하	
			E-7	2,859.0	2,890.3	주택동 333-1 일대	공공청사	60이하	250.0이하	
			E-8	1,148.0	1,160.3	주택동 330 일대	공공공지	60이하	250.0이하	
			E-9	1,073.0	1,083.3	주택동 334-9 일대	공공청사	60이하	250.0이하	
주거면적비율			● 구리 인창주택 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 총세대수 : 3,022세대 [임대 154세대] - 전용면적 40㎡이하 : 304세대(10.06%) [임대 96세대] - 전용면적 40㎡초과~60㎡이하 : 1,646세대(54.47%) [임대 58세대] - 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 : 936세대(30.97%) - 전용면적 85㎡초과 : 136세대(4.50%) ● 임대주택 건설 - 임대주택의 건설은 전체세대수의 5%이상 계획함							
건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)			● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 구리 인창주택 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

- 임대주택의 건설에 관한 계획 : [변경없음] - 계재생략
- 공동이용시설 설치계획 : [변경없음] - 계재생략
- 정비사업 시행계획 : [변경없음] - 계재생략
- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획 : [변경없음]
- 계재생략

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : [측량결과 반영에 따른 단순면적 조정]

■ 도로 [선형변경 없음]

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경 과지	최초 결정일	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	중로2-22	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	소로3-69	일반 도로	-	-	

※ ()는 시설 전체에 대한 사항임

■ 광장 [변경없음]

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	건축물 부설광장	수택동 512-14 일원	1,216.5	-	1,216.5	-	

■ 녹지 [선형변경 없음]

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	수택동 296-3 일원	2,275.0	증) 14.7	2,289.7	경고제2010-158호 2010.05.11	
변경	2	녹지	연결녹지	수택동 319-2 일원	2,434.0	감) 0.1	2,433.9	경고제2010-158호 2010.05.11	

■ 공원 [선형변경 없음]

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	수택동 355-24	94.0	증) 0.2	94.2	구리시 고시 제2018-80호 2018.7.9.	
변경	1	공원	어린이 공원	수택동 286-2 일원	2,318.0	증) 22.0	2,340.0	경고제2010-158호 2010.05.11	

■ 공공공지 [선형변경 없음]

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공공지	공공공지	수택동 330	1,148.0	증) 12.3	1,160.3	-	-

■ 공공청사 [선형변경 없음]

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공청사	-	수택동 333-1 일대	2,859.0	증) 31.3	2,890.3	-	
변경	2	공공청사	-	수택동 334-9 일대	1,073.0	증) 10.3	1,083.3		

17) 재정비촉진계획의 경미한 변경 [변경없음] - 게재생략

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서

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

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

－ 변경사유 : 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정의 용도지역 변경 없음

용도지역		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		270,994.0	증) 84.9	271,078.9	100.0	
주거지역	소계	175,758.7	증) 84.9	175,843.6	64.9	
	제1종일반	－	－	－	－	
	제2종일반	175,758.7	증) 84.9	175,843.6	64.9	측량면적 반영
	제3종일반	－	－	－	－	
	준주거	－	－	－	－	
상업지역	일반상업	43,441.3	－	43,441.3	16.0	
자연녹지지역		51,794.0	－	51,794.0	19.1	

(2) 용도지구 결정(변경) 조서 : [변경없음] - 게재생략

(3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설 - 변경없음

나) 공간시설

가. 광장 - 변경없음

나. 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	수택동 296-3 일원	2,275.0	증) 14.7	2,289.7	경고제2010-158호 2010.05.11	수택E
변경	2	녹지	연결녹지	수택동 319-2 일원	2,434.0	감) 0.1	2,433.9	경고제2010-158호 2010.05.11	수택E

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 변경 : 감)14.7㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정
2	연결녹지	• 변경 : 증)0.1㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정

다. 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	공원	근린공원	수택동 산1-1	39,398	-	39,398	경고제76-386호 1976.12.18	검배 공원
기정	50	공원	어린이 공원	인창동 296	1,629	-	1,629	경고제2010-158호 2010.05.11	인창C
변경	1	공원	소공원	수택동 355-24	94.0	증) 0.2	94.2	구리시 고시 제2018-80호 2018.7.9.	수택E
변경	1	공원	어린이 공원	수택동 286-2 일원	2,318.0	증) 22.0	2,340.0	경고제2010-158호 2010.05.11	수택E
기정	2	공원	체육공원	인창동 648-210	12,335	-	12,335	경고제2010-158호 2010.05.11	도시 시설 사업

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 면적 : 증) 0.2㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정
1	어린이공원	• 면적 : 증) 22.0㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정

라. 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공공지	공공공지	수택동 330	1,148.0	증) 12.3	1,160.3	-	수택E

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	• 변경 : 증) 12.3㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정

다) 유통 및 공급시설 - 변경없음

라) 공공·문화체육시설

가. 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공 청사	-	수택동 333-1 일대	2,859.0	증) 31.3	2,890.3	경고제2010-158호 2010.05.11	수택E
변경	2	공공 청사	-	수택동 334-9 일대	1,073.0	증) 10.3	1,083.3	구리제2021-21호 2021.02.26	수택E

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 변경 : 증) 31.3㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정
2	공공청사	• 변경 : 증) 10.3㎡	• 측량결과 면적정정 등록에 단순면적 정정