

※ 붙임 1. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

구리시 수택동 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

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 재개발사업구역	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	100.00%	-
정비기반 시설 등	소 계	102,462.7	29.9%	-
	공 원	44,629.5	13.0%	-
	학 교	1,500.0	0.5%	유치원
	공공청사	2,000.0	0.6%	-
	도 로	50,832.7	14.8%	-
	주차장	3,500.5	1.0%	-
획 지	소 계	240,317.7	70.1%	-
	공동주택1	40,512.0	11.8%	-
	공동주택2	40,568.8	11.9%	-
	공동주택3	71,958.9	21.0%	-
	공동주택4	48,072.0	14.0%	-
	공동주택5	39,206.0	11.4%	-

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도 로

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	-	경고80-262호 (80.8.13)	-

(표 계속)

기정	중로	1	2	20~23	주간선 도로	1,580	대2-1	대3-3	일반 도로	-	건고88-86호 (88.2.20)	-
변경	중로	1	2	20~25	주간선 도로	1,580	대2-1	대3-3	일반 도로	-	건고88-86호 (88.2.20)	-
기정	소로	1	10	10	국지도로	671	중1-1	중1-2	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	2	A	10~15	국지도로	663	중1-1	중1-2	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	주차장C 중복결정
기정	소로	2	30	8	국지도로	476	중1-1	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	30	8	국지도로	223	중1-1	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	2	31	8	국지도로	623	소1-10	대1-3	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	2	31	15	국지도로	229	소1-10	대3-A	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	2	35	8	국지도로	871	소1-10	소2-43	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	3	35	12	국지도로	62	소1-10	소2-45	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	2	39	8	국지도로	481	소1-10	소2-6	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	39	8	국지도로	74	수택동447	소2-43	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	2	43	8	국지도로	519	중1-2	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	소로	2	43	8	국지도로	70	중1-2	소2-39	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	2	45	8	국지도로	437	소2-35	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
변경	중로	2	45	12	국지도로	146	소2-35	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
기정	소로	3	71	6	국지도로	137	대1-9 수택동284-2	소3-73 수택동276-42	일반 도로	-	경고90-131호 (90.4.6)	-
변경	중로	2	71	15	국지도로	186	대1-9 수택동284-2	소3-73 수택동276-42	일반 도로	-	경고90-131호 (90.4.6)	-
기정	소로	3	73	6	국지도로	333	대3-3 수택동197-3	소2-6 수택동594-2	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	3	73	6	국지도로	106	대3-3 수택동197-3	중2-71 수택동684	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
기정	소로	3	74	6	국지도로	288	소2-6 수택동273-1	소3-83 수택동276	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	3	74	6	국지도로	70	소2-6 수택동273-1	소3-83 수택동276	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
기정	소로	3	80	8	국지도로	172	중1-2	소3-75	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	80	8~10	국지도로	172	소3-85	중2-A	일반 도로	-	-	-

(표 계속)

기정	소로	3	82	6~10	국지도로	212	중1-2 수택동685-13	소3-14 수택동273-12	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	중로	2	82	10~ 15	국지도로	212	중1-2 수택동685-13	소3-74	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
기정	소로	3	85	6~8	국지도로	434	소3-83 수택동268-26	소3-83 수택동575-8	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
변경	소로	3	85	6~10	국지도로	276	소3-83	대3-B	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
신설	대로	3	A	25	집산도로	610	중1-2	대2-1	일반 도로	-	-	-
신설	대로	3	B	25	집산도로	462	중1-2	대2-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	A	18	집산도로	796	소1-10	소3-82	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	6	8	국지도로	270	소3-73 수택동594-2	소2-39 수택동68-2	일반 도로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	2	32	8	국지도로	475	중1-1	소2-41	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	36	8	국지도로	151	소3-111	소2-31	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	37	8	국지도로	214	소1-10	소3-113	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	40	8	국지도로	187	소2-46	소2-39	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	41	8	국지도로	471	소2-43	대1-9	일반도 로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	42	8~14	국지도로	102	소2-31	3-1	일반도 로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	44	8	국지도로	502	소2-35	대1-9	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	46	8	국지도로	98	중1-2	소2-39	일반 도로	-	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	소로	2	137	8	국지도로	259	소3-113 수택동454-33	소3-11 수택동 447-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	146	8	집산도로	49	중3-37	소2-147	일반도 로	-	경고10-158호	-
폐지	소로	3	70	6	국지도로	68	대1-9 수택동287-12	소3-73 수택동276-42	일반 도로	-	경고90-131호 (90.4.6)	-
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	일반도 로	-	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)	-

(표 계속)

폐지	소로	3	77	6	국지도로	68	중1-2 수택동660-16	소3-78 수택동660-4	일반도 로	-	경고78-223호 (78.5.25)	-
폐지	소로	3	78	6	국지도로	150	소2-7 수택동663	소3-77 수택동653-9	일반도 로	-	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	소3-36	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	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-1	대로2-1	· 폭원 변경 - B= 25m → 30m - L= 2,699m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
중로1-2	중로1-2	· 폭원 변경 - B= 20~23m → 20~25m - L= 1,580	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로1-10	중로2-A	· 폭원 변경 - B=10m → 10~15m - L=663m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 ※ 주차장C 중복결정(수택동 469-5번지 일원)
소로2-30	소로2-30	· 연장 변경 - B=8m - L=476m → 223m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-31	중로2-31	· 폭원 및 연장 변경 - B=8m → 15m - L=623m → 229m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로2-35	중로3-35	· 폭원 및 연장 변경 - B=8m → 12m - L=871m → 62m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대 · 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-39	소로2-39	· 연장 변경 - B=8m - L=481m → 74m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로2-43	소로2-43	· 연장 변경 - B=8m - L=519m → 70m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소

(표 계속)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-45	중로2-45	· 폭원 및 연장 변경 - B=8m → 12m - L=437m → 146m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소 · 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로3-71	중로2-71	· 폭원 및 연장 변경 - B=6m → 15m - L=137m → 186m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소 · 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
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 → 70m	· 정비구역내 도로폐지로 인한 연장 축소
소로3-80	소로1-80	· 폭원 변경 - B=8m → 8~10m - L=172m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로3-82	중로2-82	· 폭원 변경 - B=6~10m → 10~15m - L=212m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
소로3-85	소로3-85	· 폭원 및 연장 변경 - B=6~8m → 6~10m - L=434m → 276m	· 정비구역내 도로 폐지로 인한 연장 축소 · 원활한 교통처리계획 수립을 위해 구역내 폭원 확대
-	대로3-A	· 도로 신설 - B= 25m - L= 610m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	대로3-B	· 도로 신설 - B= 25m - L= 462m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
-	중로2-A	· 도로 신설 - B= 18m - L= 796m	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설
소로2-6	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-32	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-36	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-37	-	· 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

(표 계속)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-146	-	· 도로 폐지	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로3-70	-	· 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
소로3-111	-	· 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

2) 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	A	주차장	수택동 473번지 일대	2,655.8	-	-
신설	B	주차장	수택동 684-21번지 일대	844.7	-	-
신설	C	주차장	수택동 469-5번지 일대	163.7	-	-

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	· 주차장 신설 - 면적 2,655.8㎡	· 재개발 정비계획 수립에 따른 주차장을 신설하여, 인근 주거지역 주차 공간 제공
B	주차장	· 주차장 신설 - 면적 844.7㎡	· 재개발 정비계획 수립에 따른 주차장을 신설하여, 인근 주거지역 주차 공간 제공
C	주차장	· 주차장 신설 - 면적 163.7㎡	· 구리시 공공청사 사업추진에 따라 중로2-A 도로 확장 구간 하부 도시계획시설 중복 결정

나. 공간시설

1) 공 원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	1-A	공원	소공원	수택동 471번지 일원	8,299.2	-	-
신설	1-B	공원	소공원	수택동 459번지 일원	6,542.6	-	-
신설	1-C	공원	소공원	수택동 445-15번지 일원	6,226.1	-	-
신설	1-D	공원	소공원	수택동 626-6번지 일원	8,684.8	-	-
신설	1-E	공원	소공원	수택동 276-88번지 일원	6,741.3	-	-
신설	1-F	공원	소공원	수택동 681-9번지 일원	8,135.5	-	-
폐지	1-24	공원	어린이공원	수택동 469-5번지 일원	1,653	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	1-25	공원	어린이공원	수택동 477번지 일원	1,657	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	1-27	공원	어린이공원	수택동 449번지 일원	1,656	경고80-262호 (80.8.13)	-
폐지	1-28	공원	어린이공원	수택동 684-14번지 일원	1,500	경고88-249호 (88.9.16)	-
폐지	37	공원	어린이공원	수택동 624번지 일원	2,857	구고98-35호 (98.6.3)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1-A	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 471번지 일원 - 면적: 8,299.2㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-B	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 459번지 일원 - 면적: 6,542.6㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-C	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 445-15번지 일원 - 면적: 6,226.1㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-D	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 626-6번지 일원 - 면적: 8,684.8㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-E	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 276-88번지 일원 - 면적: 6,741.3㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-F	소공원	· 공원 신설 - 위치: 수택동 681-9번지 일원 - 면적: 8,135.5㎡	· 정비계획 수립을 통해 주민휴게 공간 제공을 위해 공원신설
1-24	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 469-5 일원 - 면적: 1,653㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지

(표 계속)

1-25	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 477 일원 - 면적: 1,657㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
1-27	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 449 일원 - 면적: 1,656㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
1-28	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 684-14 일원 - 면적: 1,500㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지
37	어린이공원	· 공원 폐지 - 위치: 수택동 624 일원 - 면적: 2,857㎡	· 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 어린이공원 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	A	공공청사	행정복지센터	수택동 473-20번지 일원	2,000	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사	· 행정복지센터 신설 - 위치: 수택동 473-20번지 일원 - 면적: 2,000㎡	· 정비구역내 수택동 행정복지 센터 신규설치

2) 학교

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	A	학 교	유치원	수택동 276-77번지 일원	1,500	-	-

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	학 교	· 유치원 신설 - 위치: 수택동 276-77번지 일원 - 면적: 1,500㎡	· 정비구역내 국공립 유치원 1개소 설치

4. 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

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)		최고 층수	비 고																																																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	상한																																																						
신규	주택동 재개발 사업	342,780.4	획지1	40,512.0	주택동 471-1번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	249.92%	250% 이하	35층 이하	-																																																				
			획지2	40,568.8	주택동 449-2번지 일원		60% 이하	249.90%	250% 이하	36층 이하	-																																																				
			획지3	71,958.9	주택동 477-7번지 일원		60% 이하	249.98%	250% 이하	45층 이하	-																																																				
			획지4	48,072.0	주택동 704번지 일원		60% 이하	249.97%	250% 이하	39층 이하	-																																																				
			획지5	39,206.0	주택동 279-1번지 일원		60% 이하	249.95%	250% 이하	35층 이하	-																																																				
			획지6	2,000.0	주택동 473-20번지 일원	공공청사	60% 이하	-	250% 이하	(관련 법규에 따름)	-																																																				
			획지7	1,500.0	주택동 276-77번지 일원	학교 (유치원)	60% 이하	-	250% 이하		-																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> · 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 - 주택규모별 건립세대수 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">건립규모</th> <th rowspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">분양</th> <th colspan="3">입대</th> <th rowspan="2">비율 (%)</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>임대주택</th> <th>국민주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>6,452</td> <td>6,015</td> <td>437</td> <td>313</td> <td>124</td> <td>100.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85㎡이하</td> <td>40㎡이하</td> <td>334</td> <td>-</td> <td>334</td> <td>313</td> <td>21</td> <td>5.2%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40~60㎡이하</td> <td>3,710</td> <td>3,607</td> <td>103</td> <td>-</td> <td>103</td> <td>57.5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>2,309</td> <td>2,309</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>35.8%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>99</td> <td>99</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.5%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									건립규모	세대수	분양	입대			비율 (%)	비 고	계	임대주택	국민주택	계	6,452	6,015	437	313	124	100.0%	-	85㎡이하	40㎡이하	334	-	334	313	21	5.2%	-	40~60㎡이하	3,710	3,607	103	-	103	57.5%	-	60~85㎡이하	2,309	2,309	-	-	-	35.8%	-	85㎡초과	99	99	-	-	-	1.5%	-
건립규모	세대수	분양	입대			비율 (%)	비 고																																																								
			계	임대주택	국민주택																																																										
계	6,452	6,015	437	313	124	100.0%	-																																																								
85㎡이하	40㎡이하	334	-	334	313	21	5.2%	-																																																							
	40~60㎡이하	3,710	3,607	103	-	103	57.5%	-																																																							
	60~85㎡이하	2,309	2,309	-	-	-	35.8%	-																																																							
85㎡초과	99	99	-	-	-	1.5%	-																																																								
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 건축한계선 : 대지 경계선으로부터 3m 																																																												

6. 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	· 토양의 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 비오름 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 분리집수하여 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	-

7. 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	-

8. 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) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	· 폐업보상 및 휴업보상 - 『도시 및 주거환경정비법 시행령』 제54조 제2항에 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

9. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내

10. 공공지원민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 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) 204,736.8	-	-	-
제2종일반주거지역	138,043.6	증) 204,736.8	342,780.4	100.0%	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

- “3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”참조

다. 가구 및 획지에 관한 계획

- “21의 가. 가구 또는 획지에 관한 계획”참조

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획

- “5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획”참조

12. 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당사항 없음

13. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

- 해당사항 없음

14. 정비사업의 시행방법 및 계획

구 분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	비 고
-	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)수택동 재개발사업 추진준비위원회	현황) 6,334세대 계획) 6,452세대 증) 118세대	-

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 기존 건축물 1,200동 철거 후 공동주택 및 부대복리시설 신축

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량 계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거	철거이주	
-	주택동 재개발구역	342,780.4	획지1 ~ 획지5	240,317.7	구리시 주택동 454-9번지 일원	1,200	-	-	1,200	-	공동주택 용지

16. 정비기반시설의 설치계획

- “3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

17. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	건축물의 건축선에 관한 계획
건축물의 건축선에 관한 계획	• 대지 경계선으로부터 3m 지정

18. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토 결과

- 해당사항 없음

19. 정비구역 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 주택수급계획

구분	현황세대수			계획세대수			비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대 및 국민주택	
세대수	6,334	2,547	3,787	6,452	6,015	437	-

20. 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 ·방범용 CCTV 설치 운영	·건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 ·안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	·방범용 CCTV는 사각지대 설치 ·공적 공간과 사적 공간 사이에 전이 공간을 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 범죄감시를 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 보행안전 대책 수립 ·정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 ·공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	-

21. 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 471-1번지 일원	40,512.0	공동주택 및 부대복리시설
신설			획지2	수택동 449-2번지 일원	40,568.8	
신설			획지3	수택동 477-7번지 일원	71,958.9	
신설			획지4	수택동 704번지 일원	48,072.0	
신설			획지5	수택동 279-1번지 일원	39,206.0	
신설			획지6	수택동 473-20번지 일원	2,000.0	공공청사
신설			획지7	수택동 276-77번지 일원	1,500.0	유치원

나. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

구 분	전체 세대수	분양 세대수	임대주택 및 국민주택 세대수			비 고
			소 계	의무임대	국민주택	
합 계	6,452세대	6,015세대	437세대	313세대	124세대	

다. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당사항 없음

라. 기존 건축물에 대한 처리계획

- “15. 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

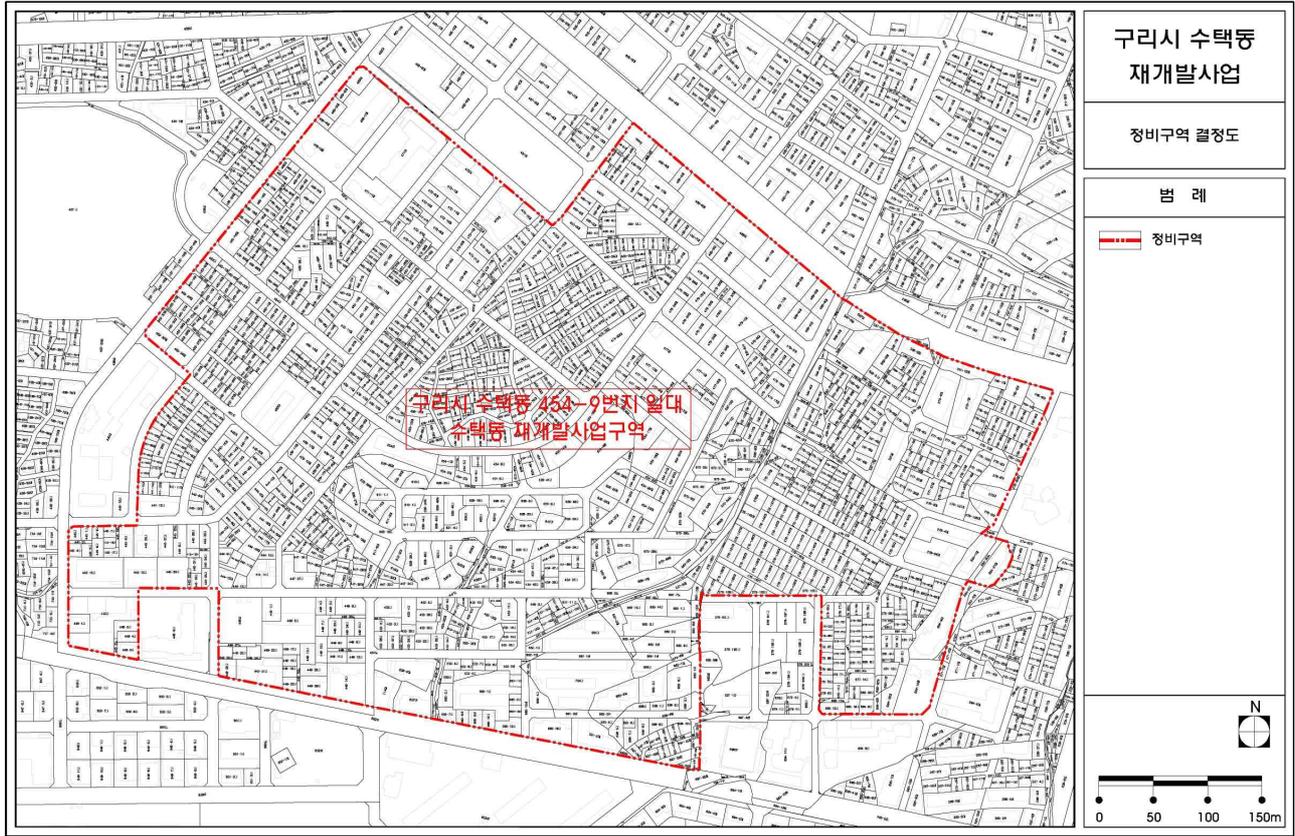
- 해당사항 없음

바. 정비사업 시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내

■ 관련도면

< 정비구역 결정도(안) >



< 정비계획 결정도(안) >

