

●국토교통부고시제 2023-622호

국토교통부고시 제2019-913호(2019. 12. 31.)로 공공주택지구 지구계획 승인된 구리갈매역세권 공공주택 지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제17조, 같은 법 시행령 제17조제6항에 따라 공공주택지구의 지구계획 변경(1차)을 승인 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다. 관계서류는 한국토지주택공사 경기북부지역본부 남양주사업본부 구리갈매사업단(전화 : 031-560-7621) 및 경기도 구리시 도시개발과(전화 : 031-550-2643)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2023년 11월 1일

국토교통부장관

구리갈매역세권 공공주택지구 지구계획 변경(1차) 승인

1. 지구계획의 개요(변경)

- 가. 주택지구의 명칭·위치 및 면적(변경없음)
- 1) 명 칭 : 구리갈매역세권 공공주택지구
 - 2) 위 치 : 경기도 구리시 갈매동 일원
 - 3) 면 적 : 798,103㎡
- 나. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명(변경)
- 1) 명 칭 : 한국토지주택공사
 - 2) 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
 - 3) 대표자 성명 : (기정)변 창 흠 (변경)이 한 준
- 다. 사업시행기간(변경)
- (기정) 2018년 07월 04일(지구지정 고시일) ~ 2023년 12월 31일
 - (변경) 2018년 07월 04일(지구지정 고시일) ~ 2027년 06월 30일(증 42개월)

2. 토지이용계획(변경없음)

구 분			면적(㎡)			구성비(%)		훼손지복구 제외 구성비(%)	비 고	
			기정	변경	증감	기정	변경			
총 계			798,103	798,103	-	100.0	100.0			
공공 주택 용지	합 계		775,899	775,899	-	97.2	97.2	100.0		
	소 계		263,304	263,304	-	33.0	33.0	33.9		
	단독주택		38,374	38,374	-	4.8	4.8	4.9		
	주택 건설 용지	소 계		207,110	207,110	-	26.0	26.0	26.7	
		공동 주택	공공임대	67,193	71,827	증)4,634	8.4	9.0	9.3	주택유형 변경
			공공분양	57,647	53,013	감)4,634	7.2	6.7	6.8	
			민간분양· 임대	82,270	82,270	-	10.3	10.3	10.6	
		근린생활시설		17,820	17,820	-	2.2	2.2	2.3	
	공공	소 계		512,595	512,595	-	64.2	64.2	66.1	
		주상복합		30,865	30,865	-	3.9	3.9	4.0	주거:상업 = 90:10

	시설 용지	상업시설		21,757	21,757	-	2.7	2.7	2.8	
		업무시설		13,309	13,309	-	1.7	1.7	1.7	
		도시지원시설		16,283	16,283	-	2.0	2.0	2.1	3개소
		문화시설		1,283	1,283	-	0.2	0.2	0.2	1개소
		공공청사		3,521	3,521	-	0.4	0.4	0.5	2개소(우체국 존치)
		공원 녹지	소 계	175,347	175,347	-	22.0	22.0	22.6	
			공 원	119,800	119,800	-	15.0	15.0	15.4	저류시설(12,513m²) 중복지정
			녹 지	55,547	55,547	-	7.0	7.0	7.2	12개소
		학 교		32,890	32,890	-	4.1	4.1	4.2	초2, 중1
		유치원		9,569	9,569	-	1.2	1.2	1.2	2개소
		군사시설		11,177	11,177	-	1.4	1.4	1.4	1개소
		종교시설		3,921	3,921	-	0.5	0.5	0.5	4개소
		주차장		13,832	13,832	-	1.7	1.7	1.8	4개소
		공공공지		2,112	2,112	-	0.3	0.3	0.3	3개소
		보행자전용도로		5,886	5,886	-	0.7	0.7	0.8	폭원 10m이상
		도 로		170,843	170,843	-	21.4	21.4	22.0	
훼손 지 복 구 용 지	합 계			22,204	22,204	-	2.8	2.8		
	공공 시설 용지	공원 녹지	소 계	18,481	18,481	-	2.3	2.3		
			공 원	17,781	17,781	-	2.2	2.2		1개소
			공공공지	700	700	-	0.1	0.1		1개소
		도 로		3,723	3,723	-	0.5	0.5		

※ 주택유형 변경사항으로 토지이용계획은 변경없음

3. 인구·주택 수용계획(변경)

가. 인구계획(변경)

○ (기정) 15,797인 (인구밀도 197인/ha)

※ 행복주택(신혼희망 제외)은 세대당 인구 1.60인/세대 적용

※ 그 외 단독주택 및 공동주택은 2020년 구리도시기본계획상 2020년 지표(2.64인/세대) 적용

○ (변경) 15,676인 (인구밀도 196인/ha)

※ 행복주택(신혼희망 제외)은 세대당 인구 1.60인/세대 적용

※ 그 외 단독주택 및 공동주택은 2020년 구리도시기본계획상 2020년 지표(2.64인/세대) 적용

나. 주택건설 계획(변경)

○ (기정) 6,395세대 (단독주택 147세대, 공동주택 5,322세대, 주상복합 926세대)

○ (변경) 6,162세대 (단독주택 147세대, 공동주택 5,089세대, 주상복합 926세대)

구 분	면적(㎡)		수용세대(호)		수용인구(인)		비 고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계	276,349	276,349	6,395	6,162	15,797	15,676	-
단독주택	38,374	38,374	147	147	386	386	-
주거전용	18,736	18,736	71	71	187	187	-
점포겸용	19,638	19,638	76	76	199	199	-
공동주택	207,110	207,110	5,322	5,089	12,967	12,846	-
60㎡ 이하	57,647	43,084	1,585	1,185	4,184	3,128	공공분양 (신혼희망)
	-	9,929	-	251	-	663	공공분양
	-	23,898	-	597	-	1,576	분양전환 공공임대
	29,697	22,195	816	610	2,154	1,610	행복주택 (신혼희망)
	11,710	11,710	384	384	1,014	1,014	국민임대
	25,786	14,024	1,041	566	1,666	906	행복주택
60㎡ ~ 85㎡	29,001	29,001	580	580	1,531	1,531	민간분양
	28,813	28,813	549	549	1,449	1,449	민간임대
85㎡ 초과	24,456	24,456	367	367	969	969	민간분양
주상복합	30,865	30,865	926	926	2,444	2,444	-
60㎡ ~ 85㎡	30,865	30,865	926	926	2,444	2,444	민간분양

다. 주택건설용지에 관한 계획(변경)

1) 단독 및 공동주택용지(변경)

○ 기정

구 분		면적 (㎡)	건설호수 (인)	인구 (인)	용적률 (%)	평균공급 규모(㎡)	주택유형	
합 계		276,349	6,395	15,797	-	-		
단독 주택	계	38,374	147	386	200	-		
	일반형	38,374	147	386	200	-		
공 동 주 택	계		207,110	5,322	12,967	213	-	
	60㎡ 이하	소계	124,840	3,826	9,018	-	-	
		A-1BL	22,195	610	1,610	220	80	행복주택 (신혼희망)
			43,084	1,185	3,128	220	80	공공분양 (신혼희망)
		A-2BL	11,710	384	1,014	210	64	국민임대
		A-3BL	11,762	475	760	210	52	행복주택
		A-4BL	7,502	206	544	220	80	행복주택 (신혼희망)
			14,563	400	1,056	220	80	공공분양 (신혼희망)
		A-5BL	14,024	566	906	210	52	행복주택
	60~ 85㎡	소계	57,814	1,129	2,980			
		B-1BL	10,664	213	562	210	105	민간분양
		B-2BL	28,813	549	1,449	200	105	민간임대
		S-1BL	18,337	367	969	210	105	민간분양
	85㎡ 초과	소계	24,456	367	969			
		S-1BL	24,456	367	969	210	140	민간분양
주 상 복 합	계		30,865	926	2,444			
	60~ 85㎡	소계	13,773	413	1,090			
		M-1BL	13,773	413	1,090	350	105	주상복합
	60~ 85㎡	소계	17,092	513	1,354			
		M-2BL	17,092	513	1,354	350	105	주상복합

※ 평균공급규모는 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

○ 변경

구 분		면적 (㎡)	건설호수 (인)	인구 (인)	용적률 (%)	평균공급 규모(㎡)	주택유형	
합 계		276,349	6,162	15,676	-	-	-	
단독 주택	계	38,374	147	386	200	-	-	
	일반형	38,374	147	386	200	-	-	
공동 주택	계	207,110	5,089	12,846	213	-	-	
	60㎡ 이하	소계	124,840	3,593	8,897	-	-	-
		A-1BL	22,195	610	1,610	220	80	행복주택 (신혼희망)
			43,084	1,185	3,128	220	80	공공분양 (신혼희망)
		A-2BL	11,710	384	1,014	210	64	국민임대
		A-3BL	11,762	287	758	210	86	분양전환 공공임대
		A-4BL	12,136	310	818	220	86	분양전환 공공임대
			9,929	251	663	220	87	공공분양
		A-5BL	14,024	566	906	210	52	행복주택
	60~ 85㎡	소계	57,814	1,129	2,980	-	-	-
		B-1BL	10,664	213	562	210	105	민간분양
		B-2BL	28,813	549	1,449	200	105	민간임대
		S-1BL	18,337	367	969	210	105	민간분양
	85㎡ 초과	소계	24,456	367	969	-	-	-
		S-1BL	24,456	367	969	210	140	-
	주상 복합	계	30,865	926	2,444	-	-	민간분양
		60~ 85㎡	소계	13,773	413	1,090	-	-
M-1BL			13,773	413	1,090	350	105	주상복합
60~ 85㎡		소계	17,092	513	1,354	-	-	-
		M-2BL	17,092	513	1,354	350	105	주상복합

* 평균평형은 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

2) 근린생활시설용지(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	9개소	17,820	
근린생활시설	1	갈매동 504-10 일원	1,792	
	2	갈매동 504-27 일원	793	
	3	갈매동 163-99 일원	909	
	4	갈매동 159-11 일원	2,198	
	5	갈매동 163-36 일원	2,303	
	6	갈매동 215-48 일원	2,648	
	7	갈매동 218-1 일원	2,686	
	8	갈매동 136-38 일원	1,293	
	9	갈매동 458-21 일원	3,198	

4. 상업·업무용지에 관한 계획(변경없음)

가. 상업용지 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	3개소	21,757	
상업용지	1	갈매동 502-1 일원	14,126	
	2	갈매동 502-25 일원	6,491	
	3	갈매동 502-14 일원	1,140	

나. 업무용지 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	3개소	13,309	
업무시설용지	1	갈매동 502-48 일원	1,643	
	2	갈매동 502-4 일원	4,033	
	3	갈매동 458-68 일원	7,633	

5. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로 계획

류 별		합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계		62	10,372	180,452	17	4,405	98,819	14	3,137	42,382	31	2,830	39,251
일반 도로	대로	3	1,002	38,090	2	650	27,149	-	-	-	1	352	10,941
	중로	25	6,310	114,487	3	2,241	56,160	8	2,158	34,123	14	1,911	24,204
	소로	12	2,089	19,723	6	1,110	11,464	6	979	8,259	-	-	-
보행자 전용도로	대로	2	74	1,840	-	-	-	-	-	-	2	74	1,840
	소로	20	897	6,312	6	404	4,046	-	-	-	14	493	2,266

2) 주차장 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	4개소	13,382	
주차장	1	갈매동 163-113 일원	987	
	2	갈매동 229-2 일원	830	
	3	갈매동 502-56 일원	10,840	
	4	갈매동 480-2 일원	1,175	

나. 공간시설

1) 공원 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	14개소	137,581	
근린공원	1	갈매동 240-20 일원	52,976	

	2	갈매동 142-51 일원	30,603	·유수지 중복결정(12,513㎡)
	3	갈매동 437-12 일원	17,781	·훼손지 복구용지
어린이공원	1	갈매동 151 일원	2,810	
	2	갈매동 163-153 일원	2,267	
	3	갈매동 479-5 일원	1,568	
소공원	1	갈매동 산1-3 일원	7,937	
	2	갈매동 162-15 일원	3,123	
	3	갈매동 산2-6 일원	1,592	
	4	갈매동 503-8 일원	3,599	
	5	갈매동 229-6 일원	5,035	
	6	갈매동 502-6 일원	2,009	
문화공원	1	갈매동 490-1 일원	4,565	
	2	갈매동 458-18 일원	1,716	

2) 녹지 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	12개소	55,547	
완충녹지	1	갈매동 504-1 일원	5,207	
	2	갈매동 215-55 일원	10,164	
	3	갈매동 163 일원	3,296	
	4	갈매동 147-51 일원	4,283	
	5	갈매동 137-17 일원	999	
	6	갈매동 502-86 일원	15,423	
	7	갈매동 497-3 일원	6,120	
	8	갈매동 478-4 일원	4,018	
	9	갈매동 457-6 일원	3,262	
	10	갈매동 458-29 일원	734	
	11	갈매동 485-31 일원	784	
	12	갈매동 456-1 일원	1,257	

3) 공공공지 계획

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)	비고
합 계	-	3개소	2,112	
공공공지	1	갈매동 499-5 일원	286	
	2	갈매동 458-31 일원	1,826	
	3	갈매동 438 일원	700	

다. 방재시설

1) 유수지 계획

구 분	번 호	위 치	면 적(m ²)	비 고
계	-	1개소	12,513	
저류시설	1	갈매동 142-51 일원	12,513	·근린공원2 중복결정

라. 공공문화체육시설

1) 교육시설 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	5개소	42,459	
중학교	1	갈매동 240-19 일원	12,035	
초등학교	1	갈매동 213-1 일원	10,427	
	2	갈매동 219 일원	10,428	
유치원	1	갈매동 240-9 일원	4,766	
	2	갈매동 235-6 일원	4,803	

2) 공공청사 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	2개소	3,521	
공공청사	1	갈매동 502-105 일원	2,192	
	2	갈매동 480-12 일원	1,329	우체국

3) 문화시설 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	1개소	1,283	
문화시설	1	갈매동 산109-16 일원	1,283	

마. 기타 시설

1) 도시지원시설 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	3개소	16,283	
도시지원시설	1	갈매동 142-37 일원	11,203	
	2	갈매동 458-49 일원	1,720	중소기업전용단지
	3	갈매동 458-6 일원	3,360	

2) 종교시설 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	1개소	3,921	
종교시설	1	갈매동 163-162 일원	1,270	
	2	갈매동 162-32 일원	817	
	3	갈매동 491-11 일원	758	
	4	갈매동 458-11 일원	1,076	

3) 군사시설 계획

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)	비고
합 계	-	1개소	11,177	
군사시설	1	갈매동 491-10 일원	11,177	

6. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

가. 녹색단지 계획

1) 자연지형 및 토양특성 분석

- 개발제한구역 GB환경평가 1,2등급지를 중심으로 일부 지역은 녹지 또는 원형보전하고, 원지형의 특성을 고려한 계획을 수립하여 토지의 절·성토량을 최소화 하였으며 토양의 특성을 분석하여 표토를 사업지구내에 조경녹지 등에 활용할 수 있도록 토양보전계획수립

2) 보전대상지역 확보

- GB환경평가 1,2등급지를 중심으로 식생보전이 양호한 지역은 제척 또는 원형보전
- 별내지구, 구리갈매지구 등 주변 대기, 소음, 교통 등 누적환경영향을 고려하여 사업계획에 반영

3) 미기후 활용을 위한 주동 형태 및 배치 도입

- 투수성 포장으로 집수된 수자원, 공동주택 단지내 주동 곳곳에 수경공간의 도입을 통해 단지내 온도와 습도를 유지하는 방법 등 미기후 활용을 최대로 할 수 있는 주동형태 및 배치 도입

나. 탄소감축 목표 설정

1) 저탄소 친환경단지 조성

- 지구내외의 양호한 자연환경(갈매천, 불암천 등)을 활용하여 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하고, 지구내 공공건축물 및 근린생활시설 등의 건축물의 옥상녹화를 적극 유도

2) 녹색교통이용 활성화 유도

- 사업지내외부의 양호한 자연환경과 연결될 수 있는 보행네트워크를 구축하고 대상지내 자전거도로망을 구축하여 차량통행을 최대한 억제하고 녹색교통이용 활성화를 유도하여 탄소배출량 저감 유도

3) 신재생에너지 활용

- 냉난방, 조명으로 인한 화석연료 사용을 최소화하기 위해 일조·채광의 효과를 최대한 활용
- 신·재생에너지(태양광, 태양열, 지열 등)의 적용을 적극 권장하여 지속가능한 도시환경 조성

다. 녹색도시 기반구축에 관한 계획

- 주변지역의 자연환경과 연계되며 어우러질 수 있도록 지구내 녹지공간 조성
- 기존 자연식생구조와 연계된 수종 도입
- 빗물 지표면 흡수유도 및 저류시설을 이용한 우수유출 저감

라. 온실가스 감축 계획

1) 공원 및 녹지 조성화

- 온실가스 흡수를 도모하여 온실가스 저감하도록 계획

2) 신재생에너지 사용

- 태양광 등 신·재생에너지 사용 계획 반영

3) 탄소흡수(수목식재)

- 현지 환경에 적응가능한 충분한 수목식재를 계획하여 기존 수목에 의한 온실가스 변화를 최소화

7. 조성된 토지의 공급에 관한 계획(변경)

○ 기정

공급용도구분		공급면적 (㎡)	필지수		공급대상자	공급방법	공급가격 결정방법	공급 시기
주택 건설 용지	단독주택	38,374	147		이주대책대상자	수의계약	조성원가이하	지구 계획 승인후
					협의양도자	수의계약	감정가격	
					기타 실수요자	추첨	감정가격(주거) 낙찰가격(상업)	
	공동 주택	60㎡이하	5	공공 임대	자체사용	-	조성원가 60%	
			2	공공 분양	자체사용	-	감정가격	
		60~85㎡	1	민간 임대	실수요자	추첨	감정가격	
			2	민간 분양	실수요자	추첨	감정가격	
		85㎡초과	1	민간 분양	실수요자	추첨	감정가격	
	근린생활시설	17,820	23		생활대책대상자	수의계약	감정가격	
					대토보상자	수의계약	감정가격×평균낙찰율	
					보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
상업 업무 용지	주상복합용지	30,865	2		기타 실수요자	경쟁입찰	감정가격(주거) 낙찰가격(상업)	지구 계획 승인후
	상업시설	21,757	13		생활대책대상자	수의계약	감정가격	
					대토보상자	수의계약	감정가격×평균낙찰율	
					보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
	업무시설	13,309	4		기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
공공 시설 용지	도시지원시설	16,283	3		자체사용	-	감정가격	
					국가, 지자체	수의계약	조성원가	
					중소기업진흥공단 (국가 또는 지자체로부터 재정지원 받는 경우 포함)	수의계약	조성원가(상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액) 기존면적의	
					협의를양도자	수의계약	80%:조성원가 추가면적:감정가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
					기타 실수요자 (관할 지자체장 추천)	수의계약	감정가격	
	유치원	9,569	2		국가, 지자체	수의계약	조성원가	
					기타 실수요자	추첨	감정가격	
	초등학교	20,855	2		국가, 지자체	수의계약	무상	
	중학교	12,035	1		국가, 지자체	수의계약	무상	
	공공청사	3,521	2		국가, 지자체	수의계약	조성원가	
	문화시설	1,283	1		국가, 지자체	수의계약	조성원가	
					기타 실수요자	추첨	감정가격	
	종교시설	3,921	4		협의를양도자 (종교법인 소유토지)	수의계약	기존면적의 120%:조성원가 추가면적:감정가격	
					기타 실수요자	추첨	감정가격	
	주차장	13,832	4		자체사용	-	감정가격	
					국가, 지자체	수의계약	조성원가	
					기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	

※「공공주택 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」 기준 적용

※군사시설에 관한 공급방법은 국방부 협의결과를 반영하여 별도로 정함

○ 변경

공급용도구분			공급면적 (㎡)		필지수		공급대상자	공급방법	공급가격 결정방법	공급 시기
주택 건설 용지	단독주택		38,374	147		이주대책대상자	수의계약	조성원가이하	지구 계획 승인후	
						협의양도자	수의계약	감정가격		
						기타 실수요자	추첨	감정가격(주거) 낙찰가격(상업)		
	공동 주택	60㎡이하	71,827	5	공공 임대	자체사용	-	조성원가 60%		
			53,013	2	공공 분양	자체사용	-	감정가격		
		60~85㎡	28,813	1	민간 임대	실수요자	자격제한	감정가격 ^{주1)}		
						공모에 의하여 선정된 자	자격제한	감정가격 ^{주1)}		
			29,001	2	민간 분양	실수요자	추첨	감정가격		
						공모에 의하여 선정된 자	수의계약	감정가격		
		85㎡초과	24,456	1	민간 분양	실수요자	추첨	감정가격		
						공모에 의하여 선정된 자	수의계약	감정가격		
		근린생활시설		17,820	23		생활대책대상자	수의계약		감정가격
							대토보상자	수의계약		감정가격×평균낙찰율
	보상금예치자						제한경쟁	낙찰가격		
	기타 실수요자						경쟁입찰	낙찰가격		
상업 업무 용지	주상복합용지		30,865	2		대토보상자	수의계약	감정가격(주거) 감정가격×평균낙찰율(상업)		
						기타 실수요자	경쟁입찰	감정가격(주거) 낙찰가격(상업)		
	상업시설		21,757	13		생활대책대상자	수의계약	감정가격		
						대토보상자	수의계약	감정가격×평균낙찰율		
						보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격		
						기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
	업무시설		13,309	4		기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		

공공 시설 용지	도시지원시설	16,283	3	자체사용	-	감정가격
				국가, 지자체	수의계약	조성원가
				중소기업진흥공단 (국가 또는 지자체로 부터 재정지원 받는 경우 포함)	수의계약	조성원가(사업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액)
				기업이전대책 대상자 (협의양도자) ^{주2)}	수의계약	기존면적 : 조성원가 80% 추가면적 : 감정가격
				기업이전대책 대상자 ^{주3)}	수의계약	감정가격
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
				기타 실수요자 (관할 지자체장 추천)	수의계약	감정가격
	유치원	9,569	2	국가, 지자체	수의계약	조성원가
				기타 실수요자	추첨	감정가격
	초등학교	20,855	2	국가, 지자체	수의계약	무상
	중학교	12,035	1	국가, 지자체	수의계약	무상
	공공청사	3,521	2	국가, 지자체	수의계약	조성원가
	문화시설	1,283	1	국가, 지자체	수의계약	조성원가
				기타 실수요자	추첨	감정가격
	종교시설	3,921	4	협의양도자 (종교법인 소유토지)	수의계약	기존면적의 120%:조성원가 추가면적:감정가격
				기타 실수요자	추첨	감정가격
	주차장	13,832	4	자체사용	-	감정가격
				국가, 지자체	수의계약	조성원가
				대토보상자	수의계약	감정가격×평균낙찰율
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격

※ 「공공주택 특별법」, 「공공주택 업무처리지침」, 「택지개발업무처리지침」, 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 규정 적용하며, 관련 규정 개정 시에는 개정된 규정에 따름

주1) 「공공주택 업무처리지침」 별표2 주6에 의거 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택용지로 공급하는 경우 같은 법 제2조 제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준 (전체호수 대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급함.

주2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조의 2 및 동법 시행령 제41조의 3, LH 「이주 및 생활대책 수립지침」 제25조에 따라 수립된 구리갈매역세권 공공주택지구 조성사업의 기업이전대책 대상자이면서 공급순위 1순위* 중 협의양도자인 자

* 1순위 : 기준일 이전부터 지구 내 자가 등록공장 영업자로서 사업시행자로부터 영업손실 보상을 받은 자

주3) 구리갈매역세권 공공주택지구 조성사업의 기업이전대책 대상자이면서 협의양도자가 아닌 공급순위 1순위, 2~5순위자

8. 지구단위계획(변경) : [붙임 1] (도면생략)

9. 토지의 단계별 조성에 관한 계획(변경)

○ 기정

(단위 : 천㎡)

구 분	계	단계별 조성계획						비 고
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
용지보상	798	-	113	631	51	3	-	
조성공사	798	1	68	250	106	140	233	

○ 변경

(단위 : 천㎡)

구 분	계	단계별 조성계획										비 고
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
용지보상	798	-	-	688	93	16	1	-	-	-	-	
조성공사	798	-	-	-	-	1	68	250	156	190	133	

10. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경)

가. 연차별 자금투자계획(변경)

○ 기정

(단위 : 억원)

구 분	계	연 차 별 계 획						비 고
		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	
사업비	12,013	7	1,454	7,578	984	644	1,346	

○ 변경

(단위 : 억원)

구 분	계	연 차 별 계 획										비 고
		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	
사업비	12,013	7	67	7,218	1,546	305	583	440	676	811	360	

나. 재원조달계획(변경없음) : 한국토지주택공사 자체자금

11. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음)

가. 전력공급계획 : 한국전력공사와 협의하여 전력 공급 예정

나. 도시가스공급계획 : (주)에스코와 협의하여 공급 예정

12. 도시관리계획 결정(변경없음) : 게재생략

13. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소(변경없음) : 게재생략

14. 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경없음) : 게재생략

15. 관계서류의 열람방법(변경없음)

- 도면 등 관계서류는 한국토지주택공사 경기북부지역본부 남양주사업본부 구리갈매사업단(전화 : 031-560-7621) 및 경기도 구리시 도시개발과(전화 : 031-550-2643)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

[붙임1] 구리갈매역세권 공공주택지구 지구단위계획(변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	구리갈매 역세권	갈매동 일원	798,103	-	798,103	국토부 제399호 (2018.07.04)	

2. 지구단위계획구역 결정도(변경없음) : 게재생략

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 게재생략

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 게재생략

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 단독주택용지(변경없음) : 게재생략

○ 공동주택용지(변경)

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
A	A-1~5 , B-1~2, S-1	용 도	허용 용도 · 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대·복리시설 - 복리시설 중 근린생활시설, 판매시설 등 상업용도는 세대당 0.5㎡ 이내로 함
			불허 용도 · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「구리시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
		건폐율	· <별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.
		용적률	· <별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.
		높이	· <별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.
		배치 및 건축선	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제7조부터 제10조 및 《건축물 및 기타사항 등에 관한 결정도》에 따른다.
		형태	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제11조부터 제13조에 따른다.
		외관 및 색채	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제14조 및 《건축물 및 기타사항 등에 관한 결정도》에 따른다.
		차량 진출입	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제16조 및 《건축물 및 기타사항 등에 관한 결정도》에 따른다.
		차량동선	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제17조에 따른다.
		주차장	· 《지구단위계획 시행지침》 제Ⅱ편 제2장 제18조에 따른다.

- <별표1> 공동주택용지의 유형·세대수·건폐율·용적률·높이(기정)

구 분		면적(㎡)	유형	세대수	평균평형(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수
공동주택		207,110	-	5,322	-	-	-	-
60㎡이하	소계	124,840	-	3,826	-	-	-	-
	A-1BL	22,195	행복주택 (신혼희망)	610	80	50이하	220이하	-
		43,084	공공분양 (신혼희망)	1,185	80		220이하	-
	A-2BL	11,710	국민임대	384	64		210이하	-
	A-3BL	11,762	행복주택	475	52		210이하	-
	A-4BL	7,502	행복주택 (신혼희망)	206	80		220이하	-
		14,563	공공분양 (신혼희망)	400	80		220이하	-
	A-5BL	14,024	행복주택	566	52		210이하	-
60~85㎡	소계	57,814	-	1,129	-	-	-	-
	B-1BL	10,664	민간분양	213	105	50이하	210이하	-
	B-2BL	28,813	민간임대	549	105		200이하	-
	S-1BL	18,337	민간분양	367	105		210이하	-
85㎡초과	소계	24,456	-	367	-	-	-	-
	S-1BL	24,456	민간분양	367	140	50이하	210이하	-

- <별표1> 공동주택용지의 유형·세대수·건폐율·용적률·높이(변경)

구 분		면적(㎡)	유형	세대수	평균평형(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수
공동주택		207,110	-	5,089	-	-	-	-
60㎡이하	소계	124,840	-	3,593	-	-	-	-
	A-1BL	22,195	행복주택 (신혼희망)	610	80	50이하	220이하	-
		43,084	공공분양 (신혼희망)	1,185	80		220이하	-
	A-2BL	11,710	국민임대	384	64		210이하	-
	A-3BL	11,762	분양전환 공공임대	287	86		210이하	-
	A-4BL	12,136	분양전환 공공임대	310	86		220이하	-
		9,929	공공분양	251	87		220이하	-
	A-5BL	14,024	행복주택	566	52		210이하	-
60~85㎡	소계	57,814	-	1,129	-	-	-	-
	B-1BL	10,664	민간분양	213	105	50이하	210이하	-
	B-2BL	28,813	민간임대	549	105		200이하	-
	S-1BL	18,337	민간분양	367	105		210이하	-
85㎡초과	소계	24,456	-	367	-	-	-	-
	S-1BL	24,456	민간분양	367	140	50이하	210이하	-

- 근린생활시설용지(변경없음) : 계재생략
- 주상복합용지(변경없음) : 계재생략
- 상업시설용지(변경없음) : 계재생략
- 업무시설용지(변경없음) : 계재생략
- 도시지원시설용지(변경없음) : 계재생략
- 공공건축물 및 기타시설용지(변경없음) : 계재생략

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도(변경없음) : 계재생략