

구리토평2 공공주택지구

기본계획 및 기본설계 공모 지침서(요약)
(제2권 : 계획지침)

2026. 02.

한국토지주택공사

목 차

1. 공모의 배경	1
2. 공모 대상지 개요	2
2.1. 대상지 범위	2
2.2. 대상지 및 주변현황	3
3. 계획지침	13
3.1. 도시기본구상의 원칙	13
3.2. 계획지표	15
3.3. 기본구상 지침	17
3.4. 특화구역 '입체적 도시공간계획' 지침	25
4. 중점 평가사항	28

1. 공모의 배경

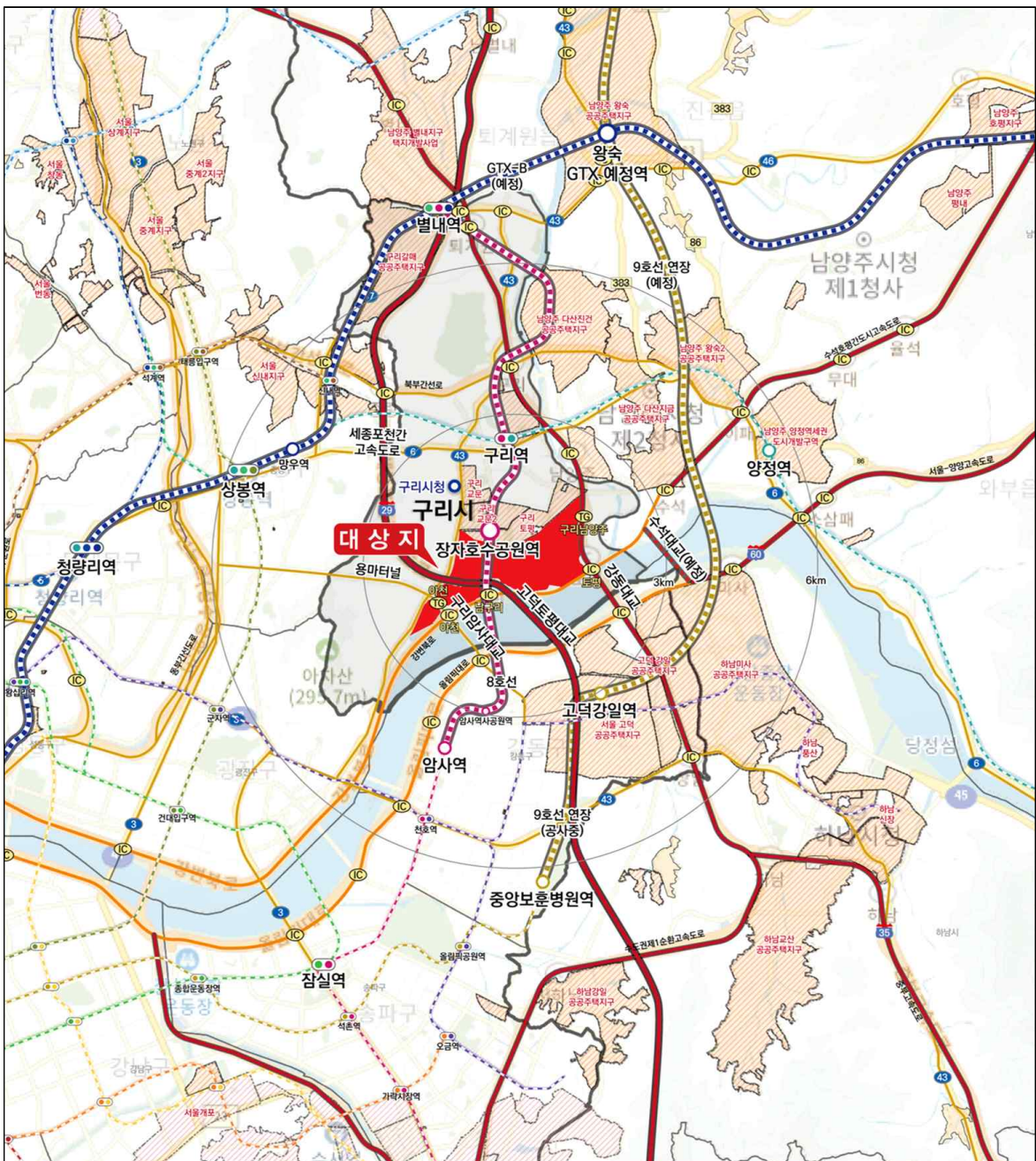
- 정부는 2023년 9월 26일 정채된 주택공급을 조속히 정상화할 수 있도록 신규 공공 택지 물량을 추가 확충하는 『국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화방안』을 발표하였으며, 이에 대한 후속조치로 중장기 주택공급 기반 확충을 위해 2025년 12월 구리 토평2 공공주택지구를 지정하였다.
- 경기도 구리시에 위치하고 있는 '구리토평2 공공주택지구'는 서울 광진구, 강동구와 인접한 한강변에 조성되는 주거지로서 입지조건이 매우 우수하고, 서울·수도권 주민들의 거주 수요가 매우 높은 지역이다.
- 구리토평, 구리교문1,2지구 등 기개발지역과 연접하여 개발압력이 높으며, 지하철 8호선(장자호수공원역)이 대상지 북측 300m에 위치하고 반경 2km이내에 경의중앙선(구리역)이 위치하여 대중교통 여건도 양호하다.
- 또한 사업대상지 남측으로 강변북로, 동측에 수도권제1순환고속도로, 대상지 내부에는 세종포천고속도로가 통과하고 있어 광역접근성 및 도심 접근성이 우수하다.
- 대상지는 도심(인창동,구리역), 부도심(갈매동, 갈매역)의 일부 기능을 분담하는 지역 핵심 개발축으로서, 인접한 지구와의 연계성을 통해 지속 가능한 도시 환경과 주민 삶의 질 향상을 동시에 실현하고자 한다.
- 공모의 주안점으로는 지구를 관통하는 세종포천고속도로 일부 구간과 아천IC·TG에 따른 단절 문제, 교통소음, 지구 내 도시계획시설(공원) 등 내·외부 제약요인을 해소할 수 있는 토지이용계획, 입체적 도시공간 구상, 경관계획, 합리적이고 유연한 설계 전략 수립이 필요하다.
- 장자호수공원, 아차산, 한강시민공원 등 지구 내·외에 위치한 자연환경 자원을 기반으로 도시와 자연이 조화롭게 공존하는 그린·블루·화이트네트워크를 구축하고, 기후 변화 대응형 녹지계획을 반영한 환경친화적 도시환경을 고려해야 한다.
- 또한, 4차산업 기반의 융복합 업무, 산업클러스터 등에 대한 수요 및 인근 도시와의 산업·기능 구조 등을 고려하여, 기존에 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완·분담함으로써 시너지를 극대화하는 자족 기능 확보계획을 수립해야 한다.
- 이번 공모를 통해 창의적이고 합리적인 도시기본구상 및 기본설계 아이디어를 제안받아 구리토평2 공공주택지구가 수도권 동북부 지역의 새로운 주거환경을 선도하고, 차별화된 도시 모델을 제시함으로써 지속 가능한 도시환경을 조성하고자 한다.

2. 공모 대상지 개요

2.1. 대상지 범위

- 명 칭 : 구리토평2 공공주택지구
- 위 치 : 경기도 구리시 토평동, 교문동, 수택동, 아천동 일원
- 면 적 : 2,756,748㎡ (약 83만평)
- 용도지역 : 자연녹지지역(91.7%), 제1종일반주거지역(8.3%)
- 세 대 수 : 22,000호(52,800인)
- 사업기간 : 2025년 ~ 2034년

<대상지 위치도>



3. 계획지침

3.1. 도시기본구상의 원칙

3.1.1 기본구상은 「공공주택업무처리지침」에 따라 다음을 주안점으로 하여 수립하여야 한다.

① 도시통합계획 구상 및 지구 활성화 전략 수립

- 구리토평지구, 구도심, 인접도시와의 기능적, 공간적 연계를 통해 생활권 공유 및 상호 기능을 보완하는 통합형 도시공간 구조 구상 및 콤팩트 시티 조성
- 부동산 동향 및 산업수요 등 최신 트렌드를 반영한 자족기능 공간 설계

② 순환교통체계 확보

- 강변북로, 수도권제1순환고속도로, 세종포천고속도로 등 지구와 연접한 주요 광역 교통축과의 연계성을 강화
- 지하철 8호선, 경의중앙선 등 철도 연결성을 고려한 대중교통체계 확보 및 보행 동선과 유기적으로 연결되는 순환형 스마트 교통체계 구축

③ 개발제한 요인을 고려한 종합계획 수립

- 세종포천고속도로, 아천IC·TG에 따른 지구 단절 제약 극복방안 제시
- 대상지 연접도로의 소음영향 최소화 및 다양한 조망권 확보가 가능한 계획수립

④ 환경친화적 도시 조성

- 장자호수공원, 한강시민공원 등 사업지구 내·외 공원의 연속성을 확보하는 체감형 파크커넥터 구현 * 도시계획시설(공원) 결정사항 반영
- 환경친화적 토지이용계획이 수립될 수 있도록 그린·블루·화이트 네트워크 구축방안 제시

⑤ 경제적이고 실현가능한 단지설계

- 도시기본구상(안)을 효과적으로 구현하고, 안정성과 유지관리 효율성이 높은 기본 설계(안) 제시
- 도시 단절 제약사항을 해소하고, 지구외 한강공원과 연계를 극대화할 수 있는 입체적 차량, 보행 연결축 설계

⑥ 설계 안정성 검토

- 단지설계 전반에서 유해·위험요인 발굴 및 저감·제거를 위한 계획수립
- 지형여건, 절성토 균형 등을 종합적으로 고려한 단지계획고를 설정하고, 연약지반, 내수재해영향 등 사업지구 특성을 고려한 설계

