

2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시

고양시의 도시 및 주거환경을 개선하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 「2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하고 같은 법 제7조 제3항 규정에 의거하여 다음과 같이 고시합니다.

2021년 5월 7일
고양시장

1. 명 칭 : 2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획

2. 기준년도 및 목표연도

| 구 분 | 기준년도 | 목표년도 |
|-----|-------|-------|
| 년 도 | 2020년 | 2030년 |

3. 기본계획의 요지

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 2014년 수립된 ‘2020 고양시 도시·주거환경정비기본계획’의 법정 재정비 주기가 도래함에 따라
- 사회적 여건 변화와 고양시 지역 여건에 부합하는 도시 및 주거환경정비의 기본 방향을 설정하고 실현가능한 전략을 마련하여 장래 정비사업에 대한 정비 방향 및 개발지침 제시
- 정비예정구역 지정을 생략하고 고양시 대표적인 노후주거지를 대상으로 하는 생활권계획 수립을 통해 주거지의 체계적이고 종합적인 보전·정비·관리방향 수립

4. 정비예정구역 관리방안

- 중전 정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 관령법령 상의 정비예정구역계획 지정요건 만족함에 따라 계획의 연속성 등을 고려하여 존치

- 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비예정구역은 중전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함

- 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 구역은 본 계획의 생활권계획 및 부문별계획을 따름

| 구분 | 면적(㎡) | 사업유형 | 건폐율(%) | 용적률(%) | | 층수(이하) | 용도지역(계획) |
|-----------|--------|---------|--------|--------|-----|--------|-----------|
| | | | | 기준 | 허용 | | |
| 계 | 45,672 | 2개소 | | | | | |
| 행신 I-1구역 | 29,268 | 재개발예정구역 | 60% | 200 | 250 | - | 제2종일반주거지역 |
| 관산 II-1구역 | 16,404 | 재건축예정구역 | 60% | 200 | 250 | - | 제2종일반주거지역 |

주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」 제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비예정구역은 중전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함

단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 정비예정구역은 밀도계획, 기반시설계획 등 본 계획의 부문별계획을 따름

주2) 둘 이상의 용도지역이 혼재된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 준용하여 각 용도지역별 용적률 면적을 가중평균한 값을 적용(정비구역 지정 시 둘 이상의 용도지역 혼재 지양)



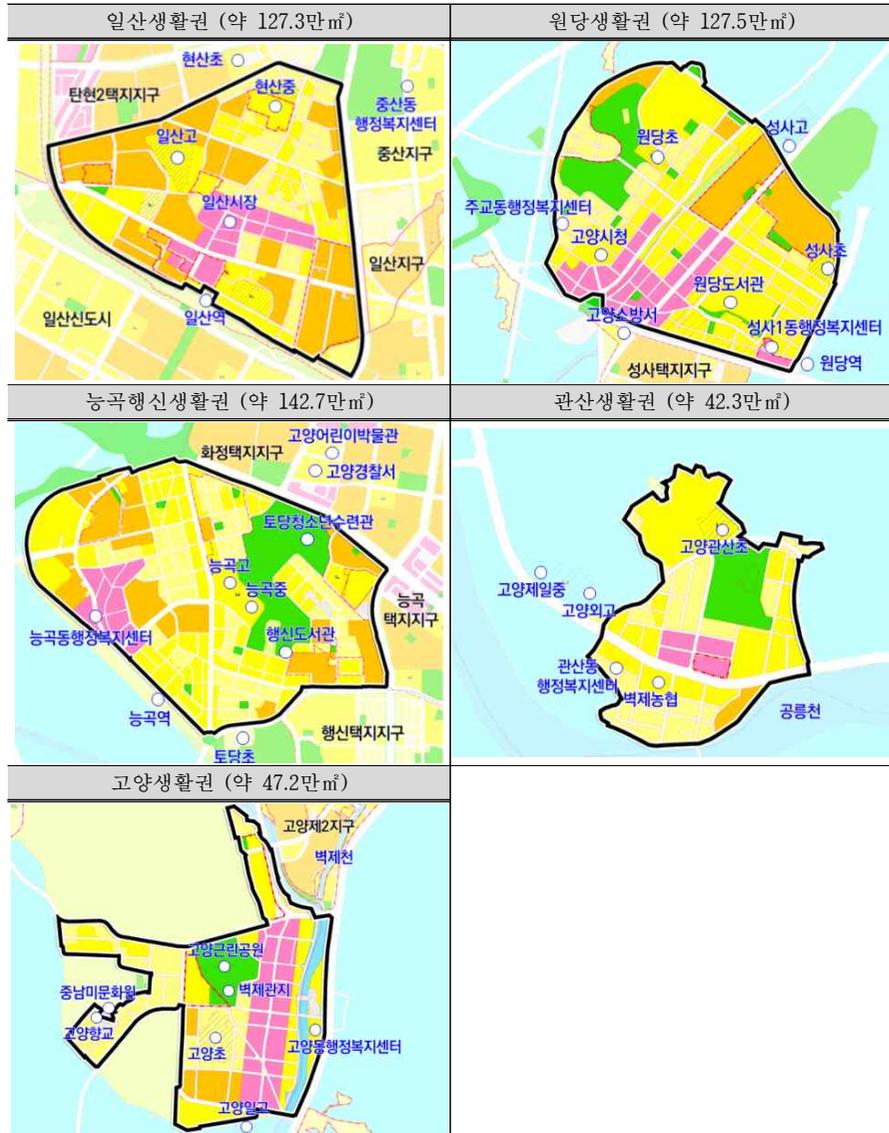
5. 생활권계획 수립

가. 생활권 설정 및 구분

- 고양시 대표적인 노후주거지역은 일산, 원당, 능곡 행신, 관산, 고양지역으로 설정
- 시가화지역(주거·상업·공업지역) 중 개별법에 의한 계획이 수립(예정)되어 관리되고 있는 구역·지구* 등 제외
- * 도시개발사업, 택지개발사업, 공공주택지구조성사업, 일단의 주택지구조성사업, 정비사업, 기타 지구단위계획구역 등

- 재정비촉진지구 해제(예정)지역은 생활권계획 수립대상지역에 포함하여 도시 재생사업과 연계한 출구전략 마련

※ 시범적으로 고양시 내 대표적인 노후시가화지역을 대상으로 생활권계획 수립 및 운영 후 정비기본계획의 재정비 시기가 도래하는 2025년 이후, 고양시 전체에 대한 생활권계획 확대 도입여부 검토



나. 생활권계획 수립 기본방향

1) 기본방향

- 생활권 내 도시재생사업, 재정비촉진사업, 지구단위계획, 개별건축 등 개별법에 의한 사업은 반영
- 개별법에 의해 관리되지 못한 지역은 재건축·재개발 등 「도시정비법」에 의한 사업추진 가능성을 부여
- 단, 개별법에 의한 구역 등의 해제 시 주민의 선택에 따라 다양한 방식의 개선사업 추진 가능

2) 정비예정구역

- 생활권설정 지역 내에서 다음 기준에 따라 정비(예정)구역 지정
 - 재개발사업 : 주거정비지수 분석을 통해 60점 이상 충족 시 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 가능
 - 재건축사업 : 안전진단 결과 재건축 판정 시 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 가능

3) 생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 생활권 특성에 따라 신규 정비계획 수립 시 고려되어야 할 계획방향 제시
- 생활기반시설 : 도시주거환경지표 분석을 통하여 도출결과에 맞는 계획방향 제시
- 생활가로 : 중심생활가로, 근린생활가로, 보행생활가로, 특화가로 계획에 따른 관리방향 제시
- 특성관리 : 용도지역·지구 주변현황, 기타 제약사항 등 지역 특성에 따른 관리방향 제시

다. 정비구역 지정 기준

1) 재개발사업

- 주거정비지수 종합지수화를 통하여 60점 이상 충족 시(적정성 검토완료) 정비구역 지정 및 정비계획 입안절차 이행 가능
 - 도시재생생활성화지역 내 정비사업 추진 시 도시재생전략계획과의 부합여부 우선검토
- 생활권계획 수립지역 내에서 신규 정비사업을 추진하고자 하는 경우 『도시

및 주거환경정비법』 제14조에 따른 정비계획 입안제안방식으로 추진

- 2030 정비기본계획 승인·고시 이전 정비계획 입안 제안하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 및 관련법률 적용을 원칙으로 함

- 정비구역 지정 및 정비계획 수립조건에 모두 만족하는 기준 정립
- 주거정비지수 종합지수화를 통하여 60점 이상 충족 시(적정성 검토 완료) 정비구역지정 및 정비계획 입안절차 이행 가능

2) 재건축사업

- 재건축사업은 「도시및주거환경정비법」, 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하고 있는 기준을 준용
- 관련법에 따라 안전진단 결과 재건축 판정 시 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 가능
 - 안전진단은 정비계획 입안제안 시 충족해야 하는 기준(법 제12조 및 제13조)으로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 동시 입안을 고려하여 지정기준으로 구분

6. 부문별 계획

가. 주거지관리계획

- 2030 정비기본계획의 기본방향을 반영하여 주거지 관리를 위한 세부사항 규정 및 실행을 위한 기준 제시
- 재정비 촉진구역 및 해제지역, 도시재생활성화지역 등 지역적 특성을 반영하고, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 등 다양한 정비수단을 활용한 주거지 관리방향 제시

나. 토지이용계획

- 주거지의 특성에 부합하고, 합리적이고 체계적인 토지이용의 방향설정을 위해 생활권단위의 정비·보전·관리로 주거환경의 향상 도모
- 주거지 특성에 따라 정비사업대상지, 특성관리지역, 일반주거지역의 유형으로 구분하여 개발방향 및 관리방향을 제시하여 향후 정비사업 시행 시 각 부문별 계획의 기본지침 역할의 계획 수립

다. 건축물 밀도계획

- 정비사업 대상지를 포함한 주거지 전반에 걸친 체계적인 밀도관리를 위하여 정비예정구역별 밀도관리체계를 용도지역별 밀도관리체계로 전환

- 2020 정비기본계획은 용적률 체계가 명확하지 않고, 기반시설 및 소형분양주택 제공에 따른 완화용적률의 한계치가 없어 명확한 밀도계획 체계 정립 필요

| 구분 | 정의 |
|----------|--|
| 기준용적률 | - 용도지역 특성을 고려한 도시계획조례의 범위 안에서 별도로 정한 용적률 |
| 허용용적률 | - 친환경건축물 등 인센티브 항목에 따라 추가로 부여되는 용적률 |
| 추가용적률 | - 소형분양주택(전용면적 60㎡ 이하)건설 시 추가로 부여되는 용적률 |
| 상한용적률 | - 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 달성가능한 용적률 상한 기준 |
| 정비계획 용적률 | - 정비계획 수립 시 정비구역별로 결정되는 용적률(상한용적률 초과불가) |

- 용도지역 상향은 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로의 1단계 조정 원칙
 - 최소한 1면 이상 상향하고자 하는 용도지역과 같은 용도지역 경계 또는 폭 15m 이상의 도시계획도로(예정도로)와 접하여야 함
- 용도지역 혼재지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용(정비구역 지정 시 둘 이상의 용도지역 혼재 지양)
- ‘2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획’ 고시 이전 정비구역 지정 신청된 정비예정구역은 ‘2020 고양시 도시·주거환경정비기본계획’의 밀도계획을 따름

| 구분 | 기준용적률 | 허용용적률 | 추가용적률 | 상한용적률 | 비고 |
|---------------------|----------------|-------|-------|----------------|-------------------------|
| 제1종일반주거지역→제2종일반주거지역 | 180% | 200% | 210% | 250% | 둘 이상의 용도지역이 혼재된 구역설정 지양 |
| 제2종일반주거지역 | 200% | 220% | 230% | 250% | |
| 제3종일반주거지역 | 220% | 240% | 250% | 300% | |
| 준주거지역 | 320% (220%) | 240% | 250% | 500% (300%) | |
| 일반상업지역 | 900%(450-900%) | | | | |

주1) 준주거지역의 ()는 순수주거용도 개발 시 용적률이며, 상업지역의 ()는 상업지역 내 주상복합건축물의 주거용 비율에 따라 적용되는 용적률

주2) 기준용적률은 2020 도시·주거환경정비기본계획 기준으로 연속성을 고려하여 설정

6. 관계도면

- 생활권계획 총괄도 : 첨부파일 참조
- 기본계획서 및 생활권계획도 : 게재생략(열람장소 비치)

7. 열람장소

- 고양시 재정비관리과(고양시청로 13-2 성광빌딩 2층, ☎031-8075-3432)

2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획 생활권계획 총괄도

