

# 제1장 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

1.2 계획의 성격 및 범위





## I 계획의 개요

### 1. 계획의 배경 및 목적

#### 가. 계획의 배경

##### ■ 정비기본계획의 재수립 시기 도래

- 「도시 및 주거환경정비법」(이하「도시정비법」) 제4조에 따라 인구 50만명 이상의 도시는 반드시 수립해야 하는 법정계획으로 5년마다 타당성여부 검토하도록 함
- 2014년 수립한 ‘2020 고양시 도시·주거환경정비기본계획’의 재수립 시기의 도래와 제도적·사회적 여건 변화에 대응할 수 있도록 기존 정비기본계획(이하 정비기본계획)을 재검토 후 2030년 목표로 하는 정비기본계획을 수립 필요

##### ■ 사회적 여건 변화

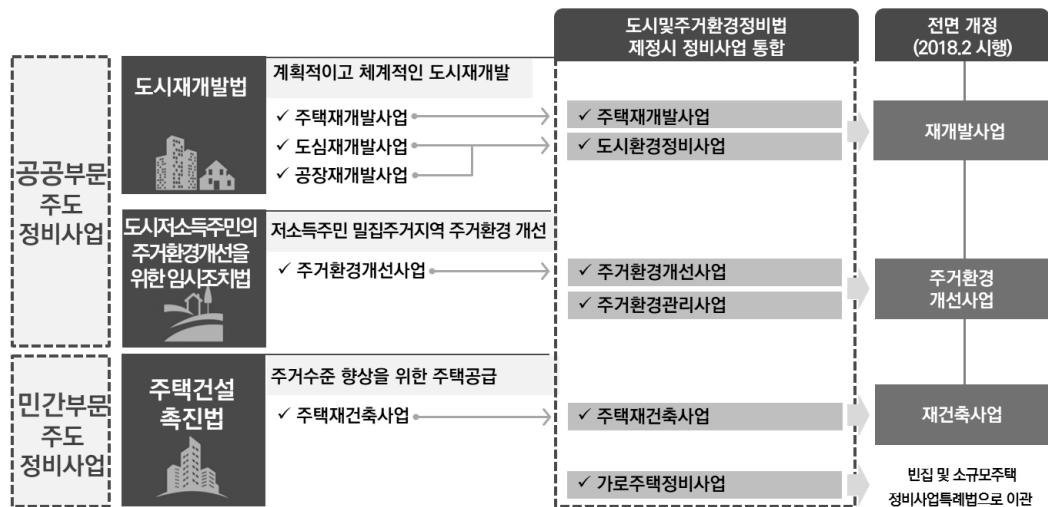
- 그동안의 정비사업은 노후·불량한 주거지의 주거환경을 계획적으로 정비하고 부족한 주택의 양적 공급을 위한 전면철거형 재개발 및 재건축사업 위주로 진행
- 이러한 전면철거형 정비사업은 주택수요를 단기간에 해결하고 주거환경 개선과 주택공급 측면에서는 크게 기여하였으나 기존 세입자의 이전 및 지원대책 부족, 개별 구역단위의 정비계획 수립으로 주변지역 기반시설과의 연계미흡 등 다양한 도시문제 발생
- 또한 주택경기의 침체와 사업성 저하, 주민 갈등 등 다양한 요인으로 장기간 사업의 지연·중단되고 있는 실정으로 지역공동체의 회복과 사회·경제적 활성화를 추진되는 등 도시 및 주거환경 정비의 변화가 필요한 시점임

##### ■ 도시 및 주거환경정비의 제도적 변화

- 고양시는 2002년 12월(시행 2003년 7월)「도시정비법」재정됨에 따라 2006년과 2014년 ‘정비기본계획’을 수립하여 도시정비의 목표와 기본방향을 설정하고 정비예정구역 지정을 통해 정비사업 추진
  - 정비예정구역 지정방식의 주변지역과의 연계성, 사업범위 지정, 사업성위주의 사업추진 등의 한계로 새로운 정비사업 추진방안 모색 요구
- 2012년 2월(시행 2012년 8월)「도시정비법」이 개정됨에 따라 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 함에 따라 주거지의 종합적인 관리차원에서 주거생활권을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립할 수 있도록 제도적 기반 마련
  - 생활권계획 수립 시 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진계획을 대체할 수 있게 되었으며, 주민제안에 정비구역 지정 및 사업추진 가능

- 2018년 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」(이하 「소규모주택정비법」)을 제정하여 소규모주택정비 관련 사업이 이관되었고 기존 정비사업 유형 중 유사한 사업을 통합하는 내용의 「도시정비법」 개정
  - 주거환경개선과 주거환경관리사업을 통합하여 주거환경개선사업으로, 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 통합하여 재개발사업으로 일원화
  - 가로주택정비사업은 소규모주택정비법으로 이관되어 추진

【 도시 및 주거환경정비법 개정 현황 】



### 나. 계획의 목적

#### ■ 여건변화에 대응하는 도시정비의 기본방침 제시

- 시대적 여건변화 및 고양시 지역 여건에 맞는 도시·주거환경정비의 기본방향 설정하고 실질적이고 실현가능한 전략의 마련
- 「도시정비법」 개정에 따라 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운영상의 문제점을 보완하고 고양시 지역여건을 고려한 노후주거지 중심의 생활권계획을 통해 정비·보전·관리가 조화되는 정비기본계획 수립
- 정비예정구역 중심의 주거지관리에서 탈피하여 생활권 단위의 주거지 종합관리를 통해 사람과 장소 중심의 정비기본계획으로의 역할을 수행

#### ■ 합리적 토지이용 및 쾌적한 도시환경 조성 도모

- 노후 불량한 기존 주거지 및 기능이 쇠퇴한 도심을 체계적으로 정비하여 기반시설 확충, 도시기능의 활성화 도모
- 주변지역과 조화되는 개발을 유도하며, 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율성 증대

## 2. 계획의 성격 및 범위

### 가. 정비기본계획의 성격

#### 1) 성격 및 법적 위상

##### ■ 도시기본계획의 하위계획

- 도시계획체계 상 정비기본계획은 2030년 고양도시기본계획의 하위계획이며, 정비사업과 관련된 도시관리계획, 정비계획 등의 상위계획에 해당
- 상위계획인 2030년 도시기본계획을 수용하여 주거지에 대한 정비 및 관리방향 제시

##### ■ 도시정비법 상 법정계획

- 정비기본계획은 「도시정비법」제4조 규정에 의해 수립되는 계획으로 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획
- 정비기본계획은 10년 단위의 중장기계획으로 5년마다 타당성을 검토하여 결과를 반영

##### ■ 정비사업 관련계획의 상위계획

- 하위계획인 정비사업의 기본방향, 정비기반시설, 밀도계획 등에 대한 지침을 제시하는 역할 수행

#### 【정비기본계획의 법적 위상】



#### 2) 적용범위 및 운용기준

- 정비기본계획은「도시정비법」에 따라 시행하는 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)의 기본적인 정책방향과 기준의 제시하고 정비계획 수립지침 역할을 수행하는 계획으로 정비사업 시행 시 법적 구속력을 가지는 계획임
- 정비사업 추진 시 도시재생전략계획 등 상위 및 관련계획과의 정합성 우선 고려

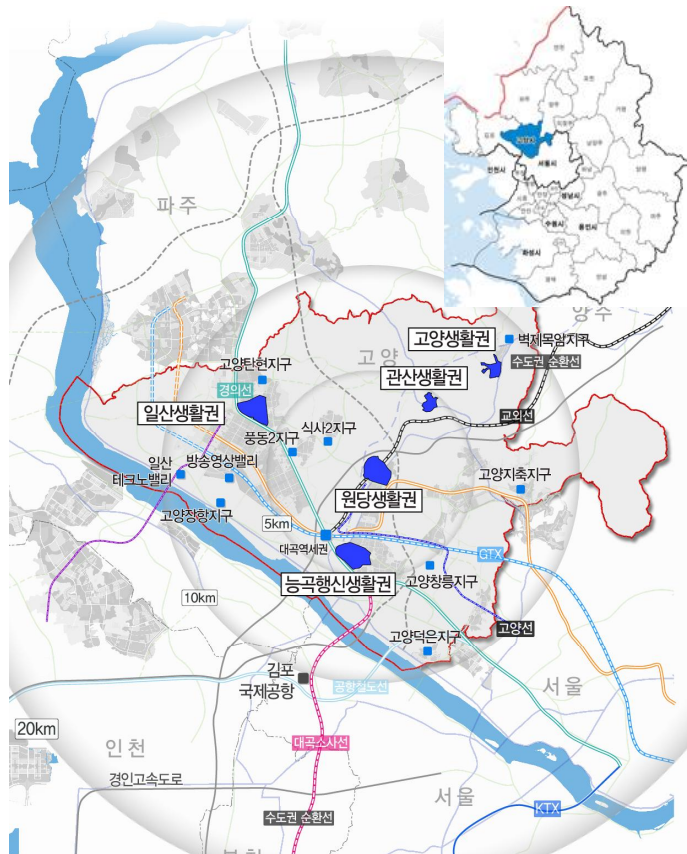
- 생활권계획 수립을 통하여 신규 정비예정구역 지정은 생략하나 기 지정된 정비예정구역은 유지하며, 생활권계획 수립 대상지역 외 지역에서의 정비구역 지정은 기 지정된 정비예정구역을 제외하고 원칙적으로 불가함
- 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제한하는 구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 정비기본계획에서 제시하고 있는 밀도계획, 정비기반 시설계획 등의 기준과 정합성을 유지하여야 하며 생활권계획에서 제시한 생활권별 주거지 정비·보전 및 관리방향과 부합하여야 함
- 정비사업 대상지가 아닌 개별 필지별 건축행위에 대해서는 건축법 등 개별법력을 적용하되, 주거지 관리차원의 상위계획으로서 가이드라인으로 활용할 수 있음

### 나. 계획의 범위

#### ■ 시간적 범위

- 기준년도 : 2020년
  - 통계자료에 따라 2020년 이전자료 활용 시 별도 명기
- 목표연도 : 2030년
  - 「도시정비법」에 따라 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토하여 기본계획에 반영

【 위치도 】



#### ■ 공간적 범위

- 고양시 시가화지역
  - 개별법에 의한 계획 수립 (예정)지역 제외
- 규모 : 약 490만㎡ (생활권계획 수립지역 내 행신 1-1예정구역 포함)
  - 생활권계획 수립 : 약 487만㎡, 생활권 외(기정) 정비예정구역 약 3만㎡

## ■ 내용적 범위

- 종전 정비기본계획의 평가와 도시기본계획, 도시재생전략계획 등과의 정합성을 고려한 2030 정비기본계획의 목표 및 기본방향 설정
- 고양시 노후주거지를 대상으로 주거지의 종합적인 정비·보전 및 관리방향을 제시하는 생활권계획 수립
- 부문별계획에서는 토지이용계획, 밀도계획, 교통계획, 정비기반시설계획 등 주거지 관리와 정비계획 수립 시 적용하여야 하는 기준 제시
- 생활권계획에서는 생활권 현황분석도 및 종합계획도를 제시하여 정비사업 등 주거지 관리 시 지침역할 수행
- 정비예정구역에서는 기존 정비예정구역의 관리방향을 설정하고, 정비예정구역 현황 및 개략적 범위 표시

### 【 계획의 내용 】

구분	계획의 내용
역할 및 개선과제 도출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상위계획 및 관련계획 검토 / 계획유사사례 검토</li> <li>• 자연 및 인문환경 분석</li> <li>• 기정 정비기본계획의 평가</li> <li>• 주민설문조사</li> <li>• 현황종합분석</li> </ul>
정비기본계획의 수립방향 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비기본계획의 비전 및 목표설정</li> <li>• 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향</li> <li>• 정비기본계획의 주요 변경사항</li> </ul>
정비예정구역 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기정 정비예정구역 검토</li> <li>• 단계별 추진계획</li> </ul>
생활권계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개념 및 수립방향</li> <li>• 생활권계획 수립대상지역 설정 및 구분</li> <li>• 생활권별 주거지 정비·보전·관리</li> <li>• 정비사업 관리방안</li> <li>• 주택수급계획</li> </ul>
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지 관리계획 / 토지이용계획</li> <li>• 건축물 밀도계획</li> <li>• 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획</li> <li>• 교통계획 / 경관계획 / 환경계획</li> <li>• 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 설치계획</li> <li>• 거주 및 세입자에 대한 주거안정대책</li> <li>• 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안</li> <li>• 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획</li> <li>• 공공 및 민간부분의 역할</li> <li>• 자원조달에 관한 사항</li> </ul>

## 다. 정비기본계획 수립절차

