

제4장 정비예정구역의 관리방안

4.1 기본방향

4.2 정비예정구역 선정

4.3 정비(예정)구역의 해제 및 관리



IV 정비예정구역의 관리방안

1. 기본방향

가. 2020 정비기본계획 상 정비예정구역 현황

○ 2020 정비기본계획 상 지정된 정비예정구역은 2개소임

구분	면적(m ²)	사업유형	건폐율 (%)	용적률(%)		층수 (이하)	단계	용도지역 (계획)
				기준	허용			
계	45,672	2개소						
행신 I-1구역	29,268	주택재개발 예정구역	60%	200	250	-	2단계 (2016년 ~ 2020년)	제2종일반주거지역
관산 II-1구역	16,404	주택재건축 예정구역	60%	200	250	-	2단계 (2016년 ~ 2020년)	제2종일반주거지역

나. 기본방향

■ 정비예정구역 선정

- 「도시정비법」에 의하여 생활권계획을 수립함에 따라 신규 정비예정구역 지정은 생략하고, 생활권 계획 수립지역 내 정비구역 지정요건에 부합 시 신규 정비구역 지정
- 종전 정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 관련법령 상의 정비예정구역계획 지정요건 만족함에 따라 계획의 연속성 등을 고려하여 존치

■ 종전 정비예정구역의 적용

- 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
 - 단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 구역은 본 계획의 생활권계획 및 부문별 계획을 따름

■ 정비예정구역의 명칭

- 기 지정된 정비예정구역의 명칭은 그대로 유지하되, 「도시정비법」개정(2018년)에 따른 사업 유형의 변경 반영
 - 행신 I-1 주택재개발예정구역 → 행신 I-1 재개발예정구역
 - 관산 II-1 주택재건축예정구역 → 관산 II-1 재건축예정구역

■ 정비예정구역의 단계별 계획

- 정비예정구역의 정비구역 지정요건 만족 시기 및 당초계획 상의 해당구역의 단계별계획(2단계, 2016~2020년)을 고려하여 선정

2. 정비예정구역 선정

가. 정비예정구역 총괄

구분	면적(m ²)	사업유형	건폐율 (%)	용적률(%)		층수 (이하)	용도지역(계획)
				기준	허용		
계	45,672	2개소					
행신Ⅰ-1구역	29,268	재개발예정구역	60%	200	250	-	제2종일반주거지역
관산Ⅱ-1구역	16,404	재건축예정구역	60%	200	250	-	제2종일반주거지역

주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비 예정구역은 종전 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)

나. 정비예정구역 결정조서

■ 재개발예정구역

구분	위치	면적(m ²)	건폐율 (%)	용적률(%)		용도지역(계획)
				기준	허용	
계	1개소	29,268				
행신Ⅰ-1구역	행신3동 222 일원	29,268	60%	200	250	제2종일반주거지역

주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비 예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 정비예정구역은 밀도계획, 기반시설계획 등 본 계획의 부문별계획을 따름

■ 재건축예정구역

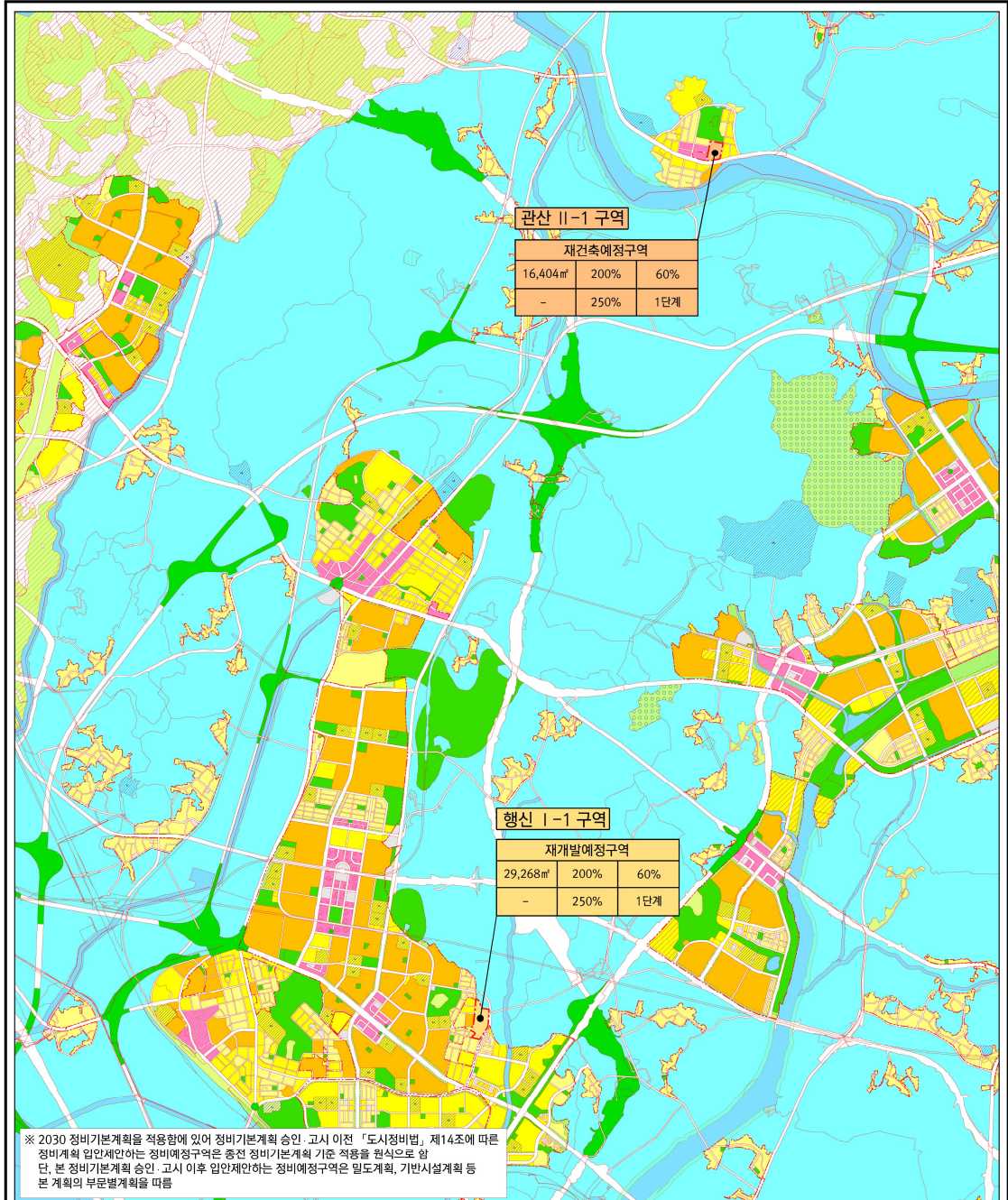
구분	위치	면적(m ²)	건폐율 (%)	용적률(%)		용도지역(계획)
				기준	허용	
계	1개소	16,404				
관산Ⅱ-1구역	관산동 178-57 일원	16,404	60%	200	250	제2종일반주거지역

주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제안하는 정비 예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 정비예정구역은 밀도계획, 기반시설계획 등 본 계획의 부문별계획을 따름

다. 단계별 결정조서

구분	구역수(개소)	면적(m ²)	정비예정구역명
합계	2		-
1단계(고시일~2025년)	2	45,672	
재개발예정구역	1	29,268	행신Ⅰ-1구역
재건축예정구역	1	16,404	관산Ⅱ-1구역

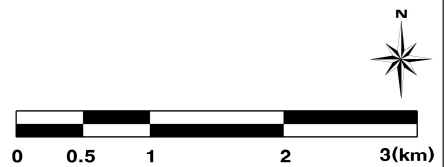
【 정비예정구역 총괄도 】


 2030 고양
 도시 및 주거환경 정비기본계획

-정비예정구역 총괄도-

- 재개발예정구역
- 재건축예정구역

사업 방식			
구역면적	기준용적률	건 폐 율	
총 수	허용용적률	사업단계	



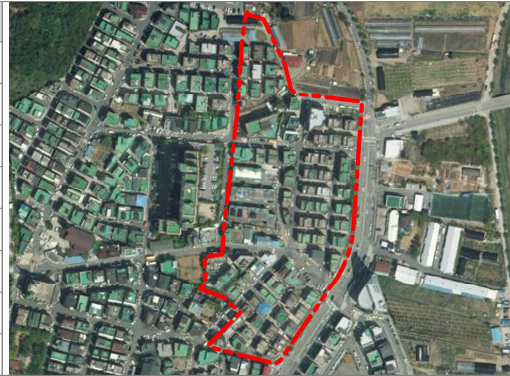
라. 정비예정구역별 현황

1) 행신 1-1 재개발예정구역

■ 일반현황

(2019.12. 기준)

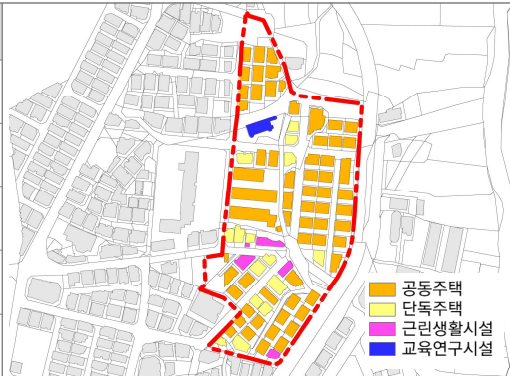
구분	내용	
위치	덕양구 행신3동 222일원	
면적(m ²)	29,268m ²	
용도지역/지구	제1·2종일반주거지역	
인구 및 주거현황	인구수	1,393명
	인구밀도	475.9인/ha
	총건축물	86동
	총호수	164호
	호수밀도	56.0호/ha



■ 건축물현황

(2019.12. 기준)

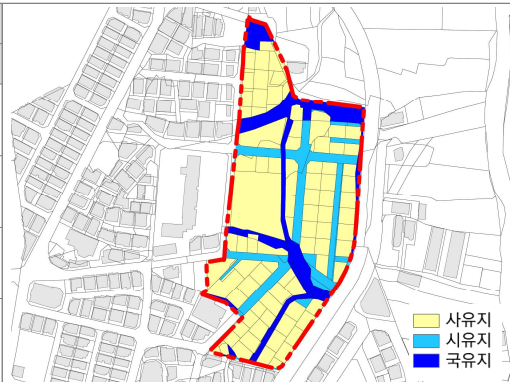
구분	개수(동)	비율(%)
합계	86	100.0
공동주택	65	75.6
단독주택	15	17.4
근린생활시설	5	5.8
교육연구시설	1	1.2



■ 토지현황

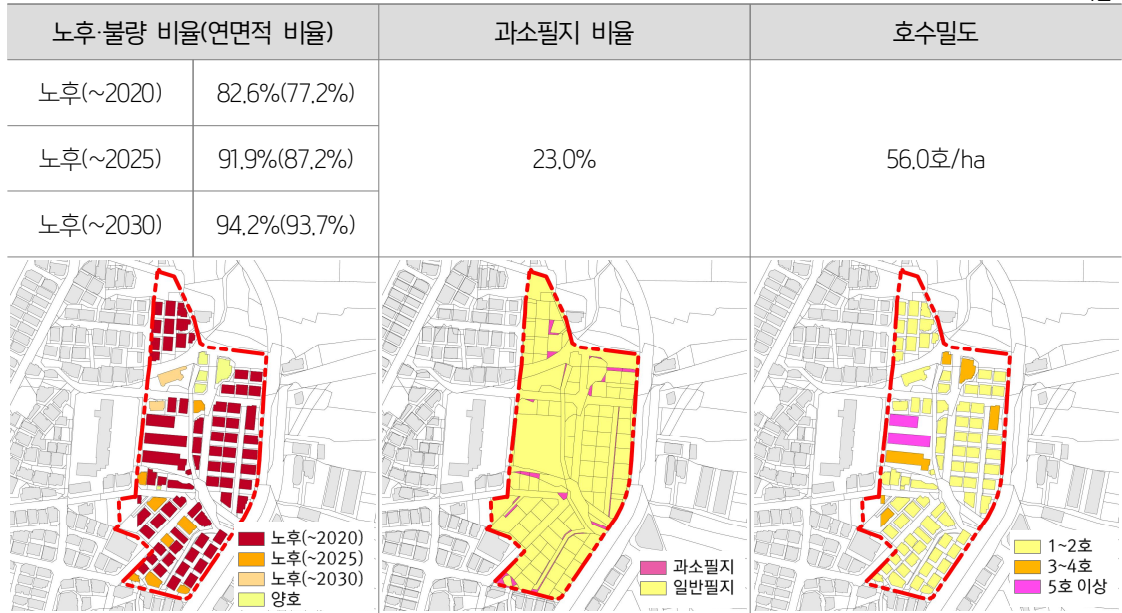
(2019.12. 기준)

구분	필지수		면적	
	필지수	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)
합계	148	100.0	29,268	100.0
사유지	105	71.0	20,273	69.3
시유지	24	16.2	4,393	15.0
국유지	19	12.8	4,602	15.7



정비예정구역 선정

(2019.12. 기준)



기본계획도



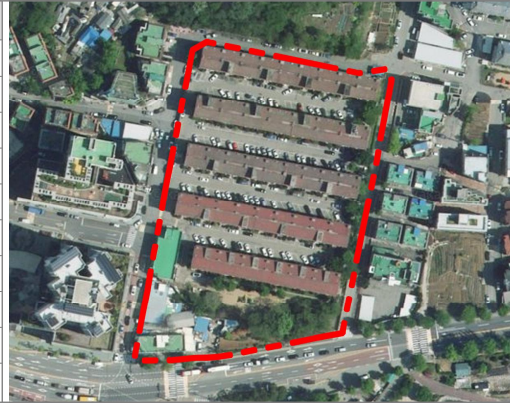
주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제한하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
 단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제한하는 정비예정구역은 밀도계획, 기반시설계획 등 본 계획의 부문별계획을 따름

2) 관산 II-1 재건축예정구역

■ 일반현황

(2019.12. 기준)

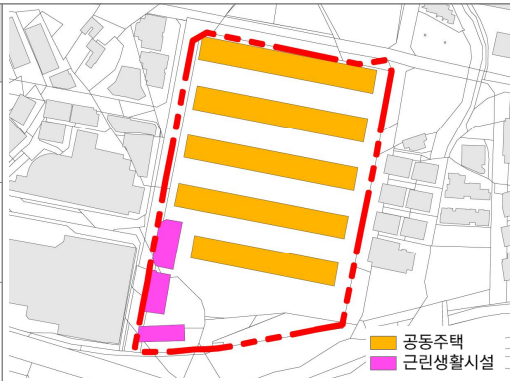
구분	내용	
위치	덕양구 관산동 178-57 일원	
면적(m ²)	16,404m ²	
용도지역/지구	제2종일반주거지역	
인구 및 주거현황	인구수	840명
	총세대수	401세대
	인구밀도	512.1인/ha
	세대밀도	244.5세대/ha
	총건축물	8동
	총호수	83호
	호수밀도	50.6호/ha



■ 건축물현황

(2019.12. 기준)

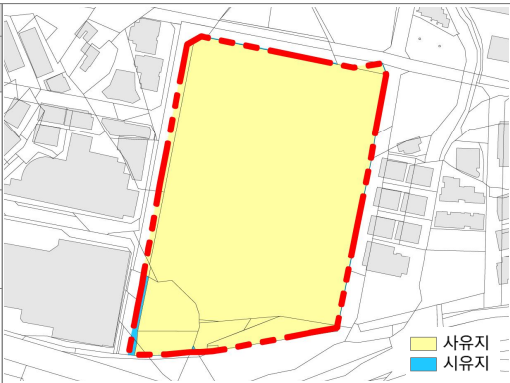
구분	개수(동)	비율(%)
합계	8	100.0
공동주택	5	62.5
근린생활시설	3	37.5



■ 토지현황

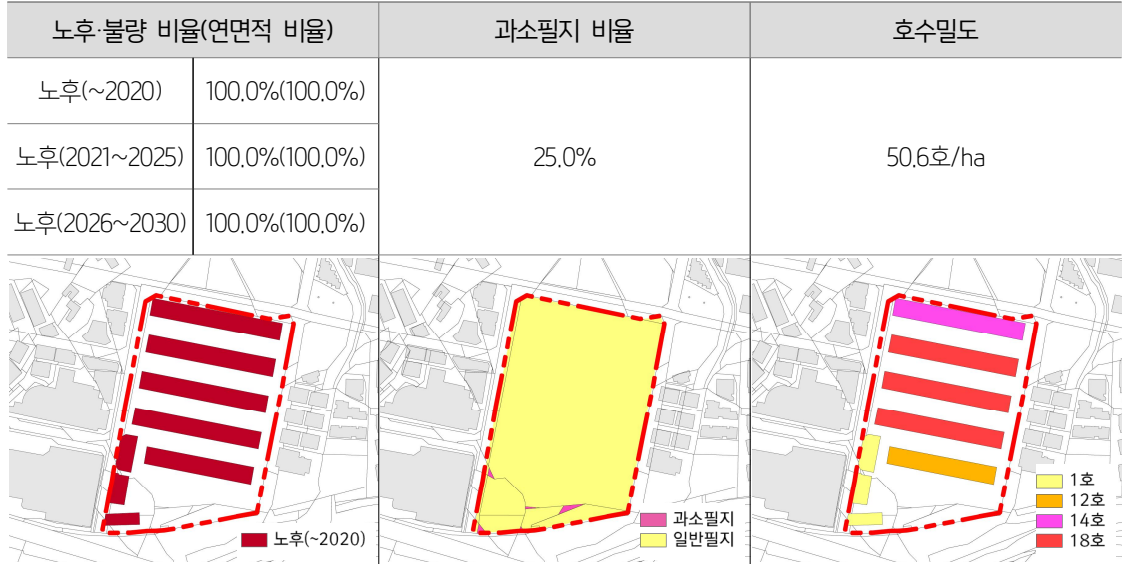
(2019.12. 기준)

구분	필지		면적	
	필지수	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)
합계	20	100.0	16,404	100.0
사유지	15	75.0	16,282	99.3
사유지	5	25.0	122	0.7

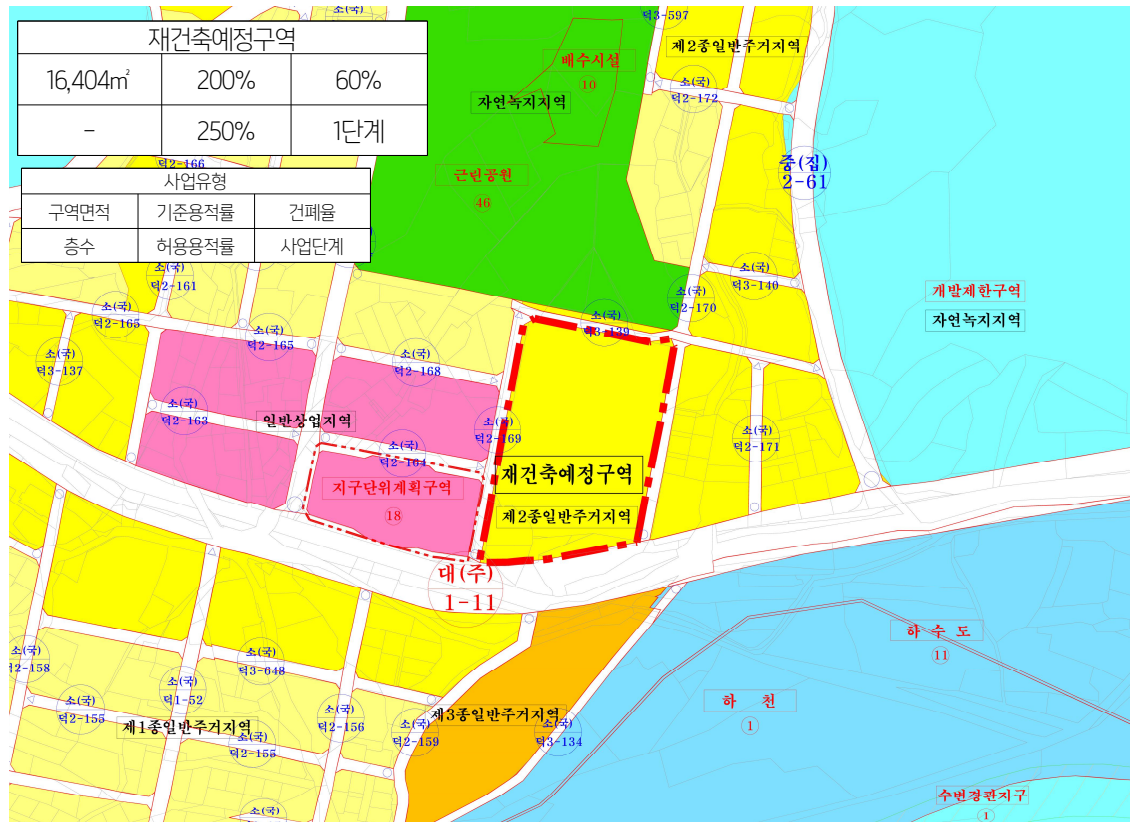


정비예정구역 선정

(2019.12. 기준)



기본계획도



주1) 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안제한하는 정비예정 구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
 단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제한하는 정비예정구역은 밀도계획, 기반시설계획 등 본 계획의 부문별계획을 따름

3. 정비(예정)구역의 해제 및 관리

가. 미추진 정비(예정)구역 해제 기준

- 「도시정비법」개정(2012년 2월)에 따라 정비사업이 일정기간 지연되는 경우 정비예정구역 및 정비구역을 해제할 수 있도록 함
- 정비(예정)구역의 해제기준 및 절차는 「도시정비법」 및 「고양시 도시 및 주거환경정비조례」의 정비구역등의 해제·직권해제 규정을 적용
- 정비구역 등의 해제는 주민공람, 의회의견청취 절차를 거친 후 고양시 도시계획위원회 심의를 통해 해제 가능

【 정비(예정)구역 해제 기준 】

구분	해제기준
정비예정 구역	<ul style="list-style-type: none"> • 기본계획 상 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역 미지정·미신청 - 법 시행 당시 기본계획 수립된 경우 정비구역 지정예정일 : 2012.02.01. - 법 시행 당시(2012.02.01.) 추진주체(추진위, 조합)가 있는 경우 미적용
재개발사업 재건축사업 [조합 시행]	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 미신청 - 법 시행 당시 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청 (공공관리 시행에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에 한정) - 법 시행 당시 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01
	<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청 - 법 시행 이후 최초 정비계획 수립부터 적용(변경수립 제외) - 도시환경정비사업은 2016.03.02. 이후 최초 정비계획 수립부터 적용 - 2012.01.31. 이전 정비계획 수립된 추진위원회 : 2016.03.02.부터 4년으로 적용
	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청 - 법 시행 이후 최초 정비계획 수립부터 적용(변경수립 제외) - 도시환경정비사업은 2016.03.02. 이후 최초 정비계획 수립부터 적용
재개발사업 [토지등 소유자 시행]	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청 - 법 시행 이전 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01



나. 정비(예정)구역의 직권 해제 기준

구분	직권해제 기준
과도한 부담 발생 및 지정목적 달성이 어려운 경우	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 또는 전체 토지등소유자 과반수가 해제 요청 시 조합설립에 동의한 조합원의 100분의 55 이상 또는 전체 토지등소유자 과반수가 해제 요청 시
토지등소유자가 해제요청	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원회 미구성 구역 <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자의 100분의 30이상이 정비구역 해제를 요청하는 경우 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 30% 이상의 동의로 정비구역 해제를 요청하는 경우(사업시행인가 미신청)

다. 향후 관리방안

- 정비사업 추진이 어려운 지역은 원활한 정비구역 해제를 통해 일반 주거지 관리 및 주민이 원하는 주거지 정비를 도모
- 해제지역의 건축물 노후화·기반시설 부족 등을 고려할 시 새로운 주거지 보전·관리 방향의 검토가 필요하며, 최근 활발히 추진되고 있는 도시재생사업, 소규모주택 정비 사업 등으로 주거지 정비방식의 전환을 고려
- 도시재생사업 등 관련사업 추진 시 해제지역을 우선 검토하고, 주민의견을 반영하여 추진가능한 대안사업 추진

