

제6장 부문별 계획

6.1 주거지관리계획

6.2 토지이용계획

6.3 건축물 밀도계획

6.4 정비기반시설 설치계획 및 공동이용시설 설치계획

6.5 교통계획

6.6 경관계획

6.7 환경계획

6.8 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획

6.9 거주 및 세입자에 대한 주거안정 대책

6.10 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

6.11 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획

6.12 공공 및 민간부문의 역할

6.13 자원조달에 관한 사항



VI 부문별 계획

1. 주거지 관리계획

가. 기본방향

■ 주거지 관리를 위한 기준 제시

- 2030 정비기본계획의 기본방향을 반영하여 주거지 관리를 위한 세부사항을 규정하고, 이를 실행하기 위한 기준을 제시

■ 지역적 특성을 고려한 관리방향 제시

- 재정비촉진구역 및 해제지역, 도시재생활성화지역 등의 혼재 등 지역적 특성을 반영한 주거환경 관리방향 필요
- 체계적이고 쾌적한 주거관리를 위하여 경제·사회적 측면을 고려한 지역특성에 적합한 계획 수립

■ 다양한 정비수단을 활용한 주거지관리

- 정비계획 및 지구단위계획 등 정비수단의 적용을 받고 있는 지역뿐만 아니라 정비사업이 적용되지 않는 지역에 대해서는 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업, 도시재생사업 등 다양한 정비사업 추진계획 수립

나. 주거지 유형별 구분

■ 주거지유형 설정기준 및 유형분류

- 주거지 유형별 구분 기준을 설정하고, 지역적 특성을 감안하여 주거지 유형 설정

【 주거지유형 구분 요소 】

구분	분류기준	비고
A	정비사업 추진(예정)지역	
B	정비사업 및 개발사업 완료지역 등	
C	정비사업 해제지역	
D	도시재생사업 추진지역 및 재정비촉진지구	
E	(공동주택) 재건축 정비사업 추진지역	
F	(단독주택) 재개발 정비사업 추진지역	
G	(기타) 재개발 정비사업 추진지역	

■ 소규모주택 정비방안

- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 각 주거지의 유형별 특성을 파악하고, 그에 따른 적정 주거지 관리방안 마련 및 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택 정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 통한 사업 활성화 및 정비유도

【 소규모주택정비 사업 비교 】

구 분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
개념	단독 및 다세대주택 개량 및 신축	가로구역단위 주거환경개선	기반시설양호지역 공동주택의 재건축
대상 (규모)	단독주택(18호 미만) 다세대, 연립(36세대 미만) 단독+다세대 등(36세대 미만)	단독주택(10호 미만) 다세대, 연립(20세대 미만) 단독+다세대 등(20세대 미만)	노후불량건축물 200세대 미만
노후 건축물수	전체건축물수의 2/3 이상		
면적	-	1.3만㎡ 미만	1만㎡ 미만
사업주체	주민합의체 토지 등 소유자	주민조합 토지 등 소유자	
동의율	토지등 소유자의 100%	토지등 소유자의 80%	
지원 등	미분양 시 LH 임대주택 매입 / HUG 기금 보증 및 대출 등		
기타	인근 주차장 사용권 확보 시 확보의무 주차면수의 최대 50%까지 인정		

【 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 조성 예시도 】



■ 고양시 공동주택 리모델링계획

- 공동주택 특성별로 유형을 구분하여 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진
- 생활권별로 유형별 리모델링 수요를 예측하고 리모델링으로 인한 기반시설 영향을 검토하여 세대수 증가형 리모델링으로 인한 악영향 최소화
- 고양시 여건에 맞는 공동주택 유지·관리(성능개선과 장수명화)를 위한 지원정책(조례, 기금 등)의 방향 제시

【행위별 개선범위 비교】

정비방식	대수선	리모델링	주택재건축	주택재개발
정비대상	건축물 주요구조	○	○	○
	증축 (세대증가)		○	○
	철거후 재건축			○
	기반시설 확충			○
정비대상	건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	주거지, 기반시설
근거	건축법 제2조9호	건축법 제2조10호 주택법 제2조15호	도시정비법 제2조	도시정비법 제2조

○ 「리모델링 기본계획 수립지침」상 공동주택의 개선 범위에 따라 유형을 구분

- 유지관리형 리모델링 : 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않고 장기수선계획에 따른 일반적 유지·관리가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택
- 맞춤형 리모델링 : 일반적 유지·관리로는 주택성능 유지가 힘들어 세대수 증가 없이 불편 사례별로 추진할 필요성이 있는 공동주택
- 세대수 증가형 리모델링 : 일반적 유지·관리로는 주택성능 유지가 힘들며, 물리적 조건과 주민의사 등을 고려하여 세대수 증가가 가능한 공동주택

【공동주택 리모델링의 유형】

용어	수선	대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3	주민동의 100% 또는 조합결성시 주민동의 80%	
사업가능시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후	
사업범위	장기수선계획에 따른 공동설비시설, 내외장제 등	주요 구조물(기둥, 보, 내력벽)2개 이내의 수선·변경	주요구조물 (기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경 세대구분, 세대면적 증가	세대수 증가
리모델링 사업유형 분류	유지관리형 리모델링			
	맞춤형 리모델링			
	세대수증가형 리모델링			

- 리모델링 대상 공동주택은 단지별로 관리카드를 작성하여 일반현황은 물론 수선이력, 정비상태 등을 지속적으로 관리
- 유지·관리형 또는 맞춤형 리모델링 단지가 정비시점이 도래 시 정비사업 또는 세대수 증가형리모델링 사업을 재검토 후 유형별로 다시 관리

【 유형별 관리방안 】

구분	관리방향	
일반적 유지관리	<ul style="list-style-type: none"> • 단지별 장기수선계획에 따라 공공설비시설, 내·외장재 등의 유지 및 보수 	
재건축	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 시기가 도래할 때 까지 일반 유지 보수 • 정비구역 해제 시 리모델링 기본계획 재검토시 리모델링 유형을 분류하여 관리 	
리모델링	유지 관리형	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 시기 도래 전 : 단지별 장기수선계획에 따른 유지관리 • 리모델링 시기 도래 후 : 리모델링 유형 재검토 후 유형에 따른 관리
	맞춤형	<ul style="list-style-type: none"> • 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수 • 단지 여건 및 주민의사에 따라 불편사례별 리모델링 추진 • 국민주택규모(85m)를 초과하는 세대에 대해서는 세대구분형 공동주택 도입 유도 • 공동주택 공용배관 수선, 주차장 확보 등 향후 제정될 조례에 따라 유지관리 지원
	세대수 증가형	<ul style="list-style-type: none"> • 일시적 리모델링 추진 시 발생되는 전세난 등을 방지하기 위하여 단계별 리모델링 계획 수립 • 안전진단 비용, 주차장 추가 확보 시 등 향후 제정될 조례에 따라 리모델링 사업지원 • 리모델링 사업대상이라도 안전상 문제 발생이 우려 시 관련법에 따라 재건축사업으로 추진

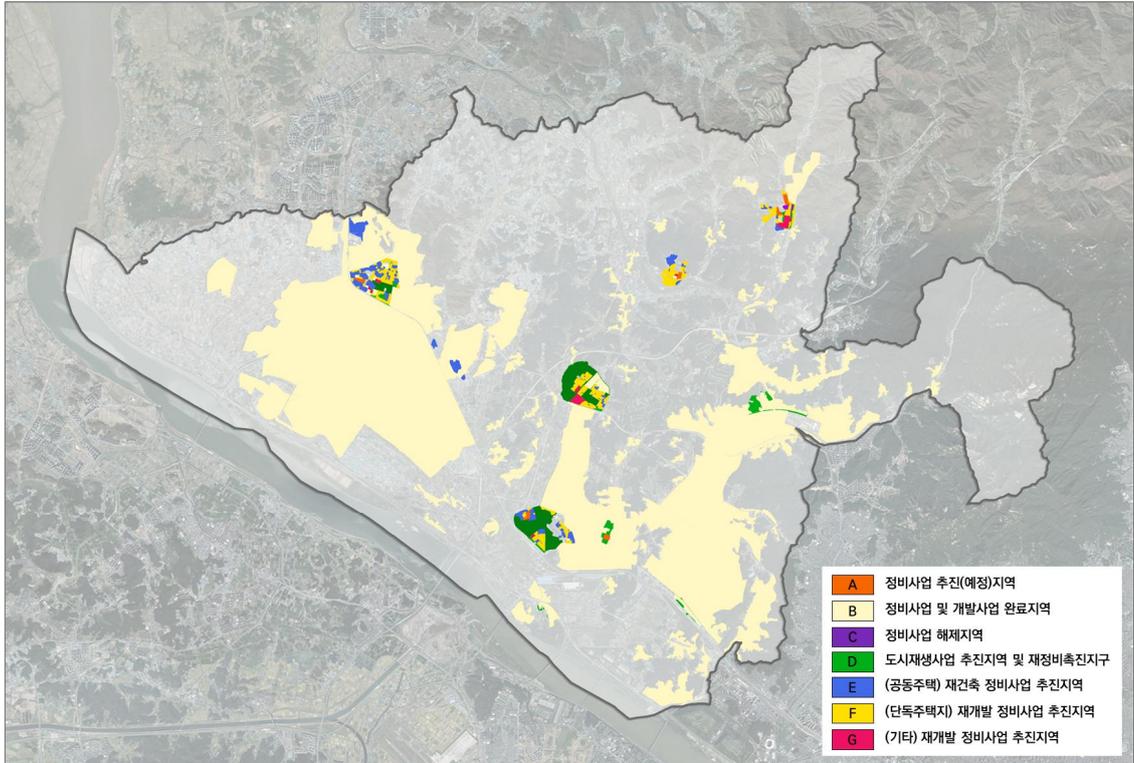
다. 주거지 유형별 관리방안

○ 주거지 추진유형별로 구분된 주거지유형을 대상지 현황에 맞는 관리방안 수립

【 주거지유형 구분 요소 】

유형	구분	대상지 현황	관리방안
A	정비사업 추진(예정)지역	정비(예정)구역 및 정비구역	<ul style="list-style-type: none"> • 정비(예정)구역 2개구역, 정비구역 5개 구역 총 7개 구역이 추진중임 • 체계적인 사업계획이 초기에 마련될 수 있도록 민간과 공공의 협력 필요 • 정비계획 수립을 통해 양호한 정주환경 유지관리 도모
B	정비사업 및 개발사업 완료지역 등	지구단위계획구역 기지정지역	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발사업 등으로 조성된 양호한 주택지로서 주거환경이 양호하여 지속적인 유지관리를 통해 주거환경 보호가 필요한 지역 • 양호한 주거환경의 지속적인 관리를 원칙으로 하되, 필요시 지구단위계획 등으로 규제 및 관리
C	정비사업 해제지역	정비사업 해제지역 및 정비(예정)구역 해제지역	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 추진이 어려운 지역은 일반 주거지관리 및 주민이 원하는 주거지 정비를 도모 • 정비사업 해제지역 및 정비(예정)구역 해제지역의 건축물 노후화·기반시설 부족 등을 고려할 시 새로운 주거지 보전·관리방향의 검토가 필요하며, 도시재생사업, 소규모주택정비사업 등으로 주거지 정비방식의 전환 고려
D	도시재생사업 및 재정비촉진지구	도시재생사업 추진지역 및 재정비촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시재생법」에 따른 도시재생사업 및 「도시재정비법」에 따른 재정비촉진사업 추진지역 • 기 수립된 「고양시 도시재생전략계획」의 도시재생활성화지역 (도시재생 뉴딜사업(12개소)) 및 재정비촉진지구와의 정합성을 고려한 계획수립 필요
E	(공동주택) 재건축 정비사업 추진지역	노후불량 공동주택지	<ul style="list-style-type: none"> • 토지구획정리사업, 택지개발사업 등으로 조성된 공동주택단지로서 건축물 노후에 따른 정비가 필요한 지역 • 적절한 개발밀도와 정비시기의 결정이 필요한 지역으로 재건축사업으로 추진 • 소규모 노후불량 공동주택과 인접한 노후불량 단독주택지를 포함한 재건축사업을 유도
F	(단독주택지) 재개발 정비사업 추진지역	노후불량 단독주택지	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량주택이 밀집한 지역으로 정비사업의 추진이 필요한 지역으로, 기반시설의 정비 및 확충 등 주거환경 정비가 시급한 지역 • 입지여건을 고려하여 재개발사업으로 정비가 필요한 지역으로, 밀도, 경관, 기반시설 용량에 대한 대책 필요
G	(기타) 재개발 정비사업 추진지역	상업지역, 시장 및 근린생활시설 밀집지역	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물이 밀집하여 정비사업의 추진이 필요한 지역으로, 기반시설의 정비 및 확충 등 주거환경 정비가 시급한 지역 • 입지여건 및 지역적 특성을 고려하여 재개발사업으로 정비가 필요한 지역으로, 밀도, 경관, 기반시설 용량에 대한 대책 필요

【 주거지유형 구분도 】



2. 토지이용계획

가. 기본방향

■ 주거지 특성을 고려한 토지이용계획 관리방향 제시

- 주거지의 특성에 부합하고, 합리적이고 체계적인 토지이용의 방향설정을 위해 생활권 단위의 정비·보전·관리로 주거환경의 향상 도모

■ 각 부문별 계획의 기준 제시

- 정비기본계획에서 수립하는 토지이용계획은 각 부문별 계획의 기준이 될 수 있도록 적용
- 정비사업 시행 시 수립되는 건축물 밀도계획, 정비기반시설계획 등 각 부문별 계획의 기본지침 역할

나. 토지이용계획 수립

1) 정비사업 대상지

■ 정비사업의 특성과 생활권계획 수립 내용 고려

- 노후불량주택이 많아 철거형정비사업이 필요한 지역은 재개발사업, 재건축사업 방식 추진
- 지역여건을 고려하여 적정규모 개발 및 적절한 밀도계획을 통한 정비계획 수립
- 지구단위계획으로 관리되고 있는 지역에서 정비사업 추진 시 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용하고, 생활권계획을 고려한 토지이용계획 수립

2) 특성관리지역

■ 주거지의 성격을 고려한 토지이용계획 수립

- 특성관리지역은 고양시 도시관리계획 상 문화재보호구역, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립지역을 대상으로 수립
- 주변여건 및 관련계획을 고려하고, 기 결정된 정책 및 계획과의 일관성·신뢰성을 유지하여 서로 부합될 수 있는 토지이용계획 수립

【 특성주거지 유형 및 주요내용 】

주거지	관련법령	주요내용	관리방향
문화재보호구역	문화재보호법	• 문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역	• 문화재 보호를 위한 주거지 관리
도시재생활성화지역	도시재생법	• 도시재생을 위하여 지정된 도시재생활성화 지역 및 도시재생전략계획 수립지역	• 도시재생과 도시정비 정책이 서로 부합하는 주거지 관리

3) 일반주거지

■ 생활권계획을 고려한 토지이용계획 수립

- 정비사업 대상지 및 특성관리지역 이외의 일반 주거지를 대상으로, 주거환경 및 기반 시설 여건이 양호하고, 지구단위계획으로 관리되고 있는 지역에 대해 양호한 주거환경의 유지 및 지속적인 관리를 위한 적정규모의 계획 수립

■ 소규모주택 정비방안

- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 각 주거지의 유형별 특성을 파악하고, 그에 따른 적정 주거지 관리방안 마련 및 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택 정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 통한 사업 활성화 및 정비유도

4) 특성별 토지이용계획

- 지역적 특성, 인접지역과의 관계, 잠재력 등 고양시 특성을 종합적으로 고려하여 생활권 특성에 맞는 유형 설정

【특성별 토지이용계획 수립】

구분	계획내용	
정비사업 대상지	대상	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 정비예정구역 및 정비(예정)구역에서 해제되는 지역 • 주민제안에 의해 정비사업 추진이 이루어지는 지역
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> • 지역여건을 고려한 적정규모의 정비계획에 따른 토지이용 효율성 제고 • 재개발사업, 재건축사업 : 지역여건과 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계 • 지구단위계획으로 관리되고 있는 지역에서 정비사업 추진시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 따르는 것을 원칙으로 하고, 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
	관리방향	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업, 재건축사업, 지구단위계획
특성관리지역	대상	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재보호구역, 도시재생활성화지역
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> • 특성관리지역의 보전과 활용을 위해 생활권계획 내에서 재개발사업, 재건축사업 시행 시 해당지역의 행위제한 범위내에서 주거지 특성을 고려하여 제한적 허용 • 도시재생과 도시정비의 정책의 일관성·신뢰성을 유지하여 서로 부합하도록 관리
		<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업, 재건축사업, 도시재생활성화계획
일반주거지	대상	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 대상지, 특성관리지역 이외의 일반 주거지
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권계획에서 수립한 생활가로와 인접한 주거지에서는 생활가로의 기능을 저해하지 아니하고, 생활가로의 연속성을 해치지 아니하는 방향으로 계획수립 권장
	관리방향	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획, 소규모주택 정비사업, 리모델링계획

3. 건축물 밀도계획

가. 기본방향

■ 관련법규 및 상위계획과의 정합성

- 2020 정비기본계획에서 밀도계획의 기준이 되던 「경기도 도시지역내 지구단위계획 수립 지침」의 폐지(14.01.)에 따른 새로운 밀도계획 체계정립 필요
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「고양시 도시계획조례」등 관련 규정과의 정합성을 고려한 건축물 밀도계획 기준 수립

■ 생활권단위의 건폐율 및 용적률 계획

- 정비사업 대상지를 포함한 주거지 전반에 걸친 체계적인 밀도관리를 위하여 정비예정구역별 밀도관리체계를 용도지역별 밀도관리체계로 전환
- 정비계획 수립 시 도시의 개방감 조망권 등 쾌적한 주거환경을 위하여 건폐율 및 높이는 낮추는 것을 지향

나. 기존 용적률체계 검토

- 인구구조 변화, 주택시장 변화 등에 대비하여 기 수립된 정비기본계획의 밀도계획체계 재검토 필요
- 용적률 체계가 명확하지 않은 2020 정비기본계획과의 혼란을 방지하고자 기 수립되어 있는 정비(예정)구역은 별도로 밀도계획을 제시
- 기 수립된 2020 정비기본계획은 용적률 체계가 명확하지 않고, 기반시설 및 소형분양주택 제공에 따른 완화용적률의 한계치가 없어 명확한 밀도계획 체계 정립 필요
- 본 계획 고시이전 정비구역 지정 신청된 정비예정구역은 당초 정비기본계획 상의 밀도계획을 따름

【용도지역별 밀도 기준】

구분	건폐율		용적률	
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	고양시 조례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	고양시 조례
제1종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	100~200% 이하	180% 이하
제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	100~250% 이하	230% 이하
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	100~300% 이하	250% 이하
준주거지역	70% 이하	60% 이하	200~500% 이하	380% 이하
일반상업지역	80% 이하	70% 이하	200~1,300% 이하	450~900%

※ 고양시 도시계획조례 제61조에 의거하여 상업지역 내 주상복합건축물의 용적률은 주거용 비율에 따라 적용(450~900%)

【 2020 정비기본계획 건축물 밀도계획 】

- 경기도 도시지역내 지구단위계획수립지침 상 기준용적률 및 상한용적률 적용

【기준용적률 및 상한용적률】

구분	기준용적률	상한용적률
제1종일반주거지역	180% 이하	200% 이하
제2종일반주거지역	200% 이하	230% 이하
제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하

- 용도지역 상향 시 「경기도 도시지역내 지구단위계획수립지침」에 의해 일정비율의 기부채납을 통하여 완화가능
 - 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 경우 기존 세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 경우에는 기반시설 확보비율에 따른 적용용적률 적용 표에서 “20%”를 “10%”로 조정 산정

【기반시설 확보비율에 따른 완화 용적률】

기반시설 확보비율	완화용적률	
구역면적 10% 이하	기준용적률 - 2.75×(10%-기반시설확보비율)	
구역면적 10% 초과	공공시설 제외 기반시설면적이 구역면적의 10%초과	기준용적률×[1+1.5×(공공시설면적) / (구역면적-공공시설면적)]
	공공시설 제외 기반시설면적이 구역면적의 10%이하	기준용적률×[1+1.5×(기반시설면적-구역면적의 10%)] / (구역면적-공공시설면적)

- 용도지역 유지 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 규정에 의한 용적률 완화규정 적용
 - 단, 기준용적률 및 상한용적률은 「경기도 도시지역내 지구단위계획수립지침」적용

【시행령 제46조에 의한 용적률 완화 산식】

$$\text{완화할 수 있는 용적률} = \text{기준용적률} + [1.5 \times (\alpha \times \text{기준용적률}) \div (1-\alpha)] \text{ 이내}$$

α =공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율

- 계획적 요소에 의한 용적률 완화
 - 친환경건축물, 신·재생에너지 등을 활용한 에너지절감, 공개공지 확보, 소형분양주택 건설 등에 대하여 용적률의 완화 적용
 - 용적률의 완화 시 고양시 도시계획(공동)위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부 검토

【시행령 제46조에 의한 용적률 완화 산식】

구분	내용	완화용적률	비고
친환경 건축물	최우수(그린등급) (74점 이상)	6%	「녹색건축물 조성 지원법」제16조에 따른 인증등급을 받은 경우
에너지 절감형 건축	신·재생에너지 등을 활용한 총 에너지절감률 35% 이상	5%	「녹색건축물 조성 지원법」제17조에 따른 인증등급을 받은 경우
공개공지	부지면적 5% 이상의 공개공지를 설치하는 경우	1%	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제3항에 의해 완화받은 경우는 제외
소형분양주택 건설비율	소형분양주택(60㎡) 건설비율이 35%를 초과하는 경우	산식에 의거 부여	-

【 2020 정비기본계획 건축물 밀도계획 - 계속 】

- 소형분양주택 건설비율별 완화용적률 산식

【정비기본계획 추가용적률 기준】

구분	산식
40㎡ 이하	[구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡ 이하가 차지하는 비율] × 1.5
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	[구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡ 이하가 차지하는 비율] × 1.0
50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	[구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡ 이하가 차지하는 비율] × 0.5

- 규정의 예외 : 도시 및 주거환경정비법에 따른 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 지구단위계획은 다음 기준을 적용함
 - 계획세대수가 기존세대수의 10%미만의 증가(임대주택 의무건설 호수 제외)는 '기반시설 확보비율에 따른 완화 용적률'규정을 적용하지 않는다.
 - 정비예정구역으로 선정된 행신I-1구역은 일부 제1종일반주거지역이 제2종일반주거지역으로 용도상향되어 지구단위계획수립지침 제3장 제2절 제2호'기반시설 확보비율에 따른 완화 용적률'규정을 적용해야 하지만 계획세대수가 기존세대수보다 감소하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」시행령 제46조 규정에 의한 용적률 완화규정 적용
 - 향후 행신I-1구역 정비계획수립 시 평형별 배분비율 조정 등에 따른 계획세대수에 따라 적정 완화 용적률 산식 적용
- 정비예정구역별 용적률 총괄

구역명		기정 용도지역	계획 용도지역	용적률(% 이하)			비고
				기준	완화	허용	
화정 중생활권	행신I-1 구역	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	200	230	250	상향
		제2종일반주거지역					-
삼송 중생활권	관산II-1 구역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	200	230	250	-

다. 용적률 계획

- 정비기본계획 상 용적률체계는 기준용적률, 허용용적률, 추가용적률, 상한용적률로 계획
- 정비계획 용적률은 기준, 허용, 추가, 상한 등 적용기준에 따라 각 정비(예정)구역별로 구역 지정 시 결정되는 용적률로 「고양시 도시계획조례」상의 용적률을 초과할 수 없는 것을 원칙으로 하나, 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용적률 까지 계획 가능

상한용적률		【용적률 용어의 정리】	구분	정의
추가용적률	국도계획법 고양시 도시계획조례		기준용적률	• 용도지역 특성을 고려한 도시계획조례의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
허용용적률		허용용적률	• 친환경건축물 등 인센티브 항목에 따라 추가로 부여되는 용적률	
기준용적률		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 초과불과)	

- 생활권계획 단위의 용도지역별 밀도관리체계로의 전환에 따라 기존 용적률 체계와의 혼란을 방지하기 위해 기 수립된 정비(예정)구역별 용적률 기준을 별도로 명시함
- 둘 이상의 용도지역이 혼재된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제 84조를 준용하여 각 용도지역별 용적률 면적을 가중평균한 값을 적용(정비구역 지정 시 둘 이상의 용도지역 혼재 지양)
- 제1종일반주거지역에 한하여 제2종일반주거지역으로의 종상향 허용
- 준주거지역 내에서 주거용도 개발시 제3종일반주거지역의 기준을 준용하고, 상업지역 안에서 공동주택과 다른 용도를 함께 건축하는 경우에는 주거용 비율에 따라 용적률 적용

【2030 정비기본계획 용적률계획】

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%)				

- ※ 준주거지역의 ()는 순수주거용도 개발 시 용적률이며, 상업지역의 ()는 상업지역 내 주상복합건축물의 주거용 비율에 따라 적용되는 용적률
- ※ 기준용적률은 2020 도시주거환경정비기본계획 기준으로 연속성을 고려하여 설정

- 본 계획 고시이전 정비구역 지정 신청된 정비예정구역은 당초 정비기본계획 상의 밀도계획을 따름

■ 허용용적률 적용기준

- 허용용적률은 최대 20%범위 내에서 각 항목별 인센티브를 선택하여 적용할 수 있으며, 세부적인 항목은 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 결정할 수 있음
- 허용용적률의 세부적인 인센티브 항목 및 용적률 완화기준은 현행 법·제도에 근거하여 적용 및 기존 정비기본계획 수립내용을 고려하여 적용

【 허용용적률 기준 】

구분	적용기준	인센티브	비고										
장수명주택	최우수등급	기준용적률의 10%	주택법 제38조 (장수명주택의 건설기준 및 인증제도)										
	우수등급	기준용적률의 5%											
녹색건축물 에너지효율등급	녹색건축인증 최우수, 에너지효율 1++이상	기준용적률의 9%	녹색건축물 조성지원법 제15조 (건축물에대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)										
	녹색건축인증 우수, 에너지효율 1++이상	기준용적률의 6%											
	녹색건축인증 최우수, 에너지효율 1이상 1+이하	기준용적률의 6%											
	녹색건축인증 우수, 에너지효율 1이상 1+이하	기준용적률의 3%											
제로에너지 건축물	<table border="1"> <tr> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> <tr> <td>15%</td> <td>14%</td> <td>13%</td> <td>12%</td> <td>11%</td> </tr> </table>	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	15%	14%	13%	12%	11%	기준용적률의 11~15%	
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급								
15%	14%	13%	12%	11%									
<table border="1"> <tr> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> <tr> <td>15%</td> <td>12%</td> <td>19%</td> <td>6%</td> <td>3%</td> </tr> </table>	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	15%	12%	19%	6%	3%			
1등급	2등급	3등급	4등급	5등급									
15%	12%	19%	6%	3%									
지능형건축물	<table border="1"> <tr> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> <tr> <td>15%</td> <td>12%</td> <td>19%</td> <td>6%</td> <td>3%</td> </tr> </table>	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	15%	12%	19%	6%	3%	기준용적률의 3~15%	건축법 제65조의2 (지능형건축물의 인증)
1등급	2등급	3등급	4등급	5등급									
15%	12%	19%	6%	3%									
합계	최대 20% 이내												

※ 단, 2020 정비(예정)구역 중 기존 인센티브 항목을 기 적용한 구역은 기존 기준을 적용 할 수 있음

■ 추가용적률 적용기준

- 추가용적률은 소형분양주택 건설에 따른 인센티브로서 기존 계획과의 형평성 및 연속성 유지를 위해 2020 정비기본계획의 내용을 준용하여 적용
- 사업유형에 상관없이 적용 가능하며 상한용적률 범위 내에서 적용 가능

【 정비기본계획 추가용적률 기준 】

구분	산식	비고
40㎡ 이하	$[\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35] \times \text{소형분양주택 중 } 40\text{㎡ 이하가 차지하는 비율}] \times 1.5$	최대 10% 이하
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	$[\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35] \times \text{소형분양주택 중 } 40\text{㎡ 이하가 차지하는 비율}] \times 1.0$	
50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	$[\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35] \times \text{소형분양주택 중 } 40\text{㎡ 이하가 차지하는 비율}] \times 0.5$	

■ 상한용적을 적용기준

- 기준 및 허용용적률에 추가로 공공시설 등을 제공하는 경우 인센티브를 적용하여 계획 가능한 용적률을 말하며, 산정기준에 따라 결정된 상한용적률 범위 내에서 당해 구역의 정비계획 용적률을 결정(단, 기본계획에서 정한 상한용적률 범위를 초과할 수 없음)

【정비기본계획 추가용적률 기준】

구분	산정기준	비고
상한용적률	$\{(1+0.3a)/(1-a)\} \times$ (제61조 각 호에 따른 해당 용적률)	-

※ a = 공공시설 제공면적을 공공시설 제공 전 대지면적으로 나눈 비율

■ 용도지역 상향기준

- 용도지역 상향은 필요성이 인정되는 경우에 한해 필요시 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 1단계 조정하는 것을 원칙으로 함
- 용도지역을 변경(상향)하고자 할 경우에는 최소한 1면 이상 상향하고자 하는 용도지역과 같은 용도지역 경계 또는 폭 15m 이상의 도시계획도로(예정도로)와 접하여야 함

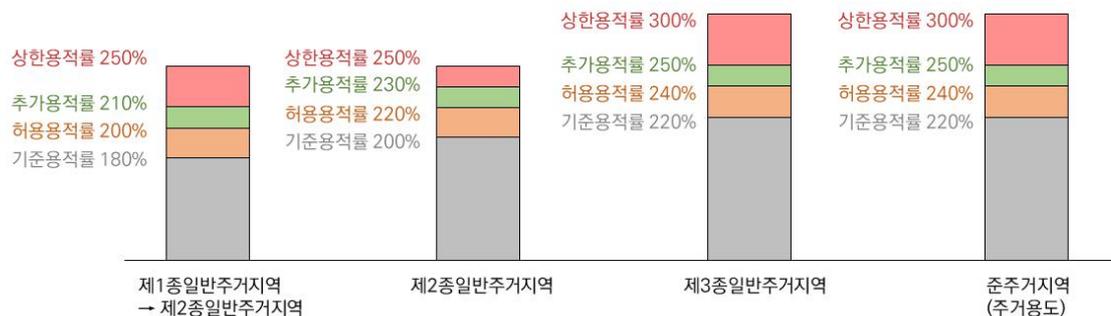
【정비기본계획 용도지역 상향기준】

구분	기준
용도지역 상향기준	<ul style="list-style-type: none"> • 일반주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향)하고자 할 경우에는 최소한 1면 이상 상향하고자 하는 용도지역과 같은 용도지역 경계 또는 폭 15m이상의 도시계획도로(예정도로)와 접하여야 함

■ 용적률 계획 적용범위 및 운용방안

- 금회 수립한 용적률체계는 2030 정비기본계획에서 수립한 생활권계획에서 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 적용하는 것을 원칙으로 함
- 본 계획 고시이전 정비구역 지정 신청된 정비예정구역은 당초 정비기본계획 상의 밀도 계획을 따름

【2030 정비기본계획 용적률 기준】



라. 건폐율 계획

- 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「동법 시행령」에서 정한 용도지역 안에서 건폐율 적용기준과 「고양시 도시계획조례」가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 계획
- 건폐율 계획은 일조, 통풍, 채광 등을 고려하여 「고양시 도시계획조례」상 용도지역별 건폐율 기준을 최대한 적용
- 정비계획 수립 시 도시의 개방감 조망권 등 쾌적한 주거환경을 위하여 「고양시 도시계획조례」제56조 기준을 준용하여 계획

【용도지역별 건폐율 기준】

구분	건폐율		비고
	국토계획법	고양시 조례	
제1종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	
준주거지역	70% 이하	60% 이하	
일반상업지역	80% 이하	70% 이하	

마. 건축물 높이계획

- 높이계획은 건폐율, 용적률 계획과 상호 연관성을 고려하여 수립
- 건축물의 높이는 시가지의 경관을 형성하는 주요한 요인이면서 사업성에 영향을 미치는 요소이나, 일률적인 기준으로 높이를 제한할 경우 주변 경관을 저해할 수 있는 우려가 있어 구체적으로 설정하지 않음
- 정비계획을 수립하는 경우 기존의 지형과 주변 건축물의 스카이라인과의 조화, 주변 주거지의 일조 및 조망 등을 고려하여 경관계획을 수립해야 하며, 인접주거지 및 정비구역 내 주거환경의 쾌적성 등을 종합적으로 고려한 건축물 색채, 형태, 배치, 오픈스페이스 연계 등의 내용을 고려하여 계획 수립
- 고도제한사항인 문화재 현상변경기준 등의 높이규제와 관련된 규정을 준용하며, 고양시 경관기본계획 등 관련계획에서 제시하는 높이 및 층수 관련사항을 준수토록 함
- 향후 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 지역현황을 고려하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정토록 함

4. 정비기반시설 설치계획 및 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

- 생활권단위의 기반시설 현황과 시설간의 연계성을 고려하여 효율적인 공급과 접근성, 이용편의성을 제고
- 도시주거환경지표분석을 통해 생활권단위의 부족한 시설 확보를 유도하고, 민간의 자발적 투자가 어려운 공공시설의 설치를 권장·유도함으로써 공공의 역할을 강화하여 만족도를 높일 수 있는 계획 수립
- 법적기준의 만족을 위한 정비기반시설의 설치에서 벗어나 효율적인 시설설치를 유도하여 생활권 현황, 토지이용계획 등을 종합적으로 고려한 가이드라인 제시
- 주민이 공동으로 이용하는 공동이용시설은 정비사업의 유형에 따라 계획수립단계에서 필요한 시설의 설치를 유도

나. 기반시설의 구분

1) 정비기반시설 및 공동이용시설

- 정비기반시설이란 주민생활의 근간이 되는 시설로 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로써 도로, 공원, 녹지 등을 의미
- 주민공동시설이란 거주자의 생활 활동에 사용할 수 있도록 공동으로 관리하는 시설로써 주민운동시설, 도서실, 경로당, 보육시설 등을 의미
- 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 따른 부대시설의 설치를 원칙으로 하며, 관련 규정이 변경 될 경우 변경된 기준을 적용

【정비기반시설 및 공동이용시설의 종류】

구분	세부시설
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> • 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 • 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급·지역난방시설 • 주거환경개선지구에 설치하는 공동이용시설로서 시장·군수등이 관리하는 시설
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> • 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동사용 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도 • 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설 • 그 밖에 시·도조례로 정하는 시설

【 주민공동이용시설 확보기준 】

구분	확보기준	
주민공동 이용시설	100세대 이상 1,000세대 미만	세대상 3.125㎡를 더한 면적 이상
	1,000세대 이상	625㎡에 세대당 2.5㎡를 더한 면적 이상
경로당		50제곱미터에 세대당 0.1제곱미터를 더한 면적 이상
어린이놀이터	150세대 이상 300세대 미만	지역여건, 단지특성 등을 고려하여, 조경 및 녹지와 어우러지게 적정면적 설치
	300세대 이상 1,000세대 미만	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 이상
	1,000세대 이상	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 이상
어린이집	300세대 이상 600세대 미만	세대당 0.1명의 인원을 보육할 수 있는 면적
	600세대 이상 1,000세대 미만	30명에 세대당 0.05명을 더한 인원을 보육할 수 있는 면적
	1,000세대 이상	80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적
주민운동시설	-	「체육시설법 시행령」에 따라 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합
작은도서관	-	「도서관법 시행령」 별표 1 제1호 및 제2호(가목3)의 기준에 적합

2) 공공편익시설 및 부대복리시설

- 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침」상 지역주민들에게 서비스를 제공하는 시설로써 주민들의 생활편익·공공복리증진을 위한 시설을 의미함
- 시설의 종류 및 규모는 생활권계획에 따라 계획인구 및 유입인구 등을 고려해야 하며, 주요 이용자 들의 특성과 접근성을 고려해야 함

【 공공편익시설 및 부대복리시설의 종류 】

구분	세부시설
공공편익시설	• 교육시설, 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동 시설 등
부대복리시설	• 주차장, 관리사무소 • 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당, 공동작업장, 주민공동시설 • 경로당, 어린이집, 도서실, 작은도서관, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 독서 실, 입주자 집회소, 공용취사장, 공용세탁실 등

다. 시설별 계획수립

1) 도로계획

■ 기본방향

- 관련계획의 도로·교통체계에 부합하고, 관련 규정에서 정하고 있는 도로 설치기준을 충족 하는 계획 수립

- 생활권 내의 연결도로 등 도로의 기능을 고려하여 단절되지 아니하도록 하고 주변지역과의 연계체계를 고려하는 도로계획 수립
- 정비계획 수립 시 정비사업 시행으로 인한 장래 교통량을 예측하고, 주변 지역의 도로망 현황을 고려하여 도로계획 수립

■ 확보기준

- 차로수와 보행공간, 자전거 도로등을 감안하여 도로의 폭을 계획하며, 진출입을 위한 진입도로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」이상으로 계획

【진입도로 확보기준】

구분	주택건설기준 등에 관한 규정	
	1개 설치시(m)	2개 설치시(m)
300세대 미만	6m 이상	10m 이상
300~500세대 미만	8m 이상	12m 이상
500~1,000세대 미만	12m 이상	16m 이상
1,000~2,000세대 미만	15m 이상	20m 이상
2,000세대 미만	20m 이상	25m 이상

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 관한 규칙의 용도지역별 적정 도로율을 감안하여야 하며, 계획여건 등을 고려하여 적절하게 증감 가능

【용도지역별 도로확보 비율】

구분	도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙	
	도로비율	간선도로
주거지역	15~30%	8~15%
상업지역	25~35%	10~15%
공업지역	8~20%	4~10%

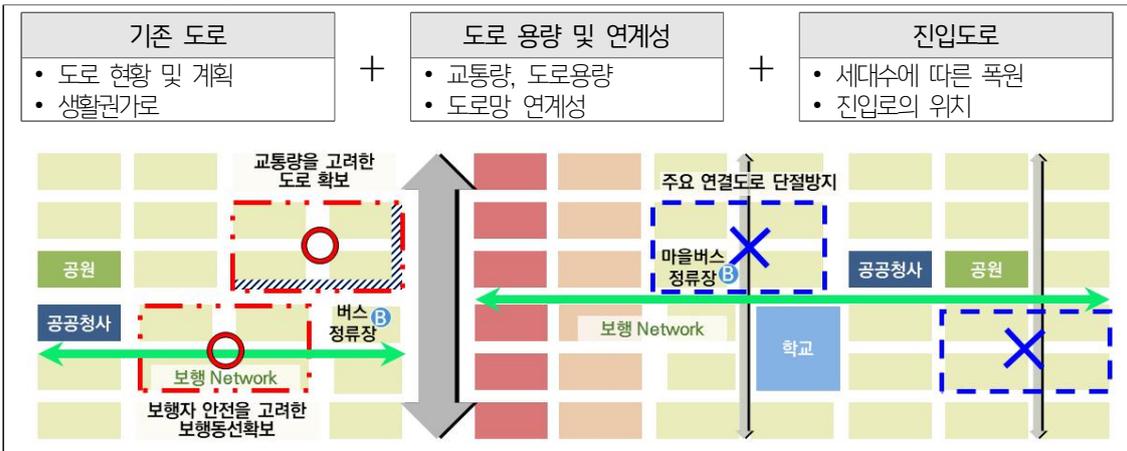
■ 설치계획

- 도로계획 수립 시 기존 도로의 현황, 계획도로 현황, 생활권 내 주요 연결가로 현황을 검토하여 기존 동선체계를 개선하고, 정비구역 및 정비사업의 시행으로 증가되는 계획세대수 및 교통영향을 고려한 도로망계획 수립
- 생활권계획에서 제시한 도로망 정비계획(도로확폭, 생활가로계획 등)을 반영하고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」등 관련규정에서 정하고 있는 적정 폭원 이상을 계획하여 원활한 진출입 체계 확보
- 진입로 설치 등은 주변 주거지의 향후 개발밀도를 감안하여 계획이 이루어지도록 하고진

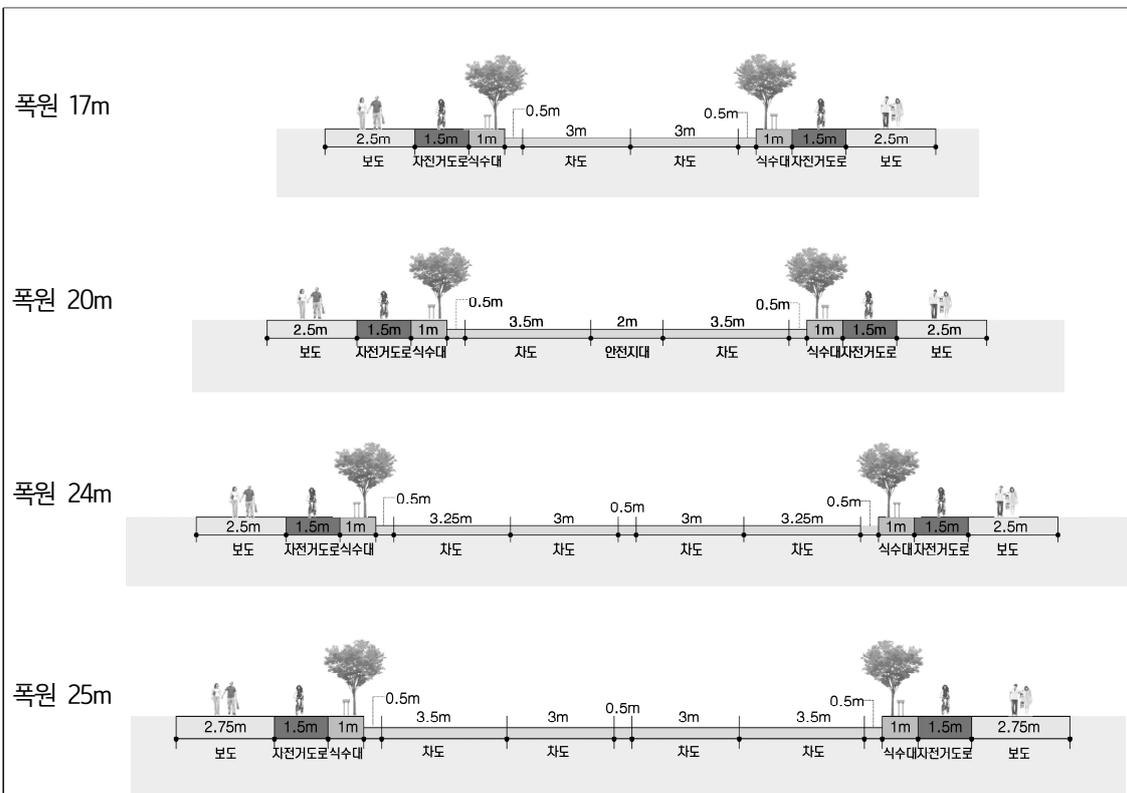
출입구 변 가감속차로는 필수로 설치하는 것을 원칙으로 함

- 생활권간의 연결도로 및 주요 통행로의 단절은 원칙적으로 불가하며, 부득이한 경우는 공공보행통로 설정방안 등 대안에 대해 검토
- 생활권계획에서 제시하는 기준을 조정하는 경우에는, 생활권의 현황, 기존 도로망 체계 등을 종합적으로 검토하여 조정

【 도로계획시 고려사항 】



【 도로단면 예시도 】



2) 공원·녹지계획

■ 기본방향

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」규정에 따른 적정 규모 이상의 공원·녹지를 확보하는 것을 원칙으로 하며, 지역주민의 편의성을 고려하여 위치, 규모, 연계 등 효율적인 공원·녹지체계가 형성되도록 계획
- 생활권 내 보행축이 공원·녹지와 연계되도록 계획을 수립하고, 생활권계획 내의 공원·녹지 현황을 고려한 공원·녹지계획 수립

■ 공원·녹지의 확보기준

- 정비사업 시행 시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 개발계획 규모별 도시공원 및 녹지 확보기준을 원칙으로 함
- 공원·녹지 확보기준에 해당되지 않더라도, 주변 기반시설현황, 세대수 등 필요성을 감안하여 적정 공원·녹지계획을 수립

【개발계획 규모별 도시공원 및 녹지 확보 기준】

구 분		공원·녹지 확보기준
「도시정비법」에 의한 정비계획	5만㎡ 이상의 정비계획	• 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
「주택법」에 의한 주택건설사업계획	1천세대 이상의 주택건설사업계획	• 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적

- 정비구역의 면적이 작고 인구밀도가 높은 정비구역의 경우, 도보권(약 500m)내에 대규모 공원·녹지가 인접하고, 다른 공공시설로 대체 가능하다고 판단되는 경우에는 관련부서와 협의를 통해 완화 적용을 검토

■ 설치계획

- 정비구역 내 공원·녹지의 위치는 광역적 녹지축 및 주거지역의 보행축과 연계하고, 대규모 오픈스페이스 및 다른 공원과 기능보완이 가능하도록 계획
- 기 조성된 공원·녹지가 있는 경우에는 존치를 원칙으로 하며, 추가로 확보하는 경우에는 기 조성된 공원·녹지와 연계되도록 공원·녹지계획을 수립하고 주민들의 이용 및 보행생활가로 계획을 고려하여 공원·녹지의 활용도가 높은 지역을 우선적으로 계획
- 공원의 형태는 정형화되도록 계획하고, 조성 목적에 맞는 유형으로 결정하여 효율적인 공원시설의 설치가 가능하도록 계획

【 시설녹지 예시도 】



【 녹지네트워크 사례 】



3) 학교계획

■ 기본방향

- 생활권의 학교 현황 및 통학권을 고려한 학교 계획 수립
- 학급당 학생수는 OECD 기준을 고려한 계획수립을 원칙으로 하고, 인구구조 변환에 따라 변화하는 학생수를 고려한 학교계획수립 유도
- 통학권의 범위 및 주변여건을 종합적으로 고려하여 생활권의 중심지역에 설치 유도

■ 학교의 확보기준

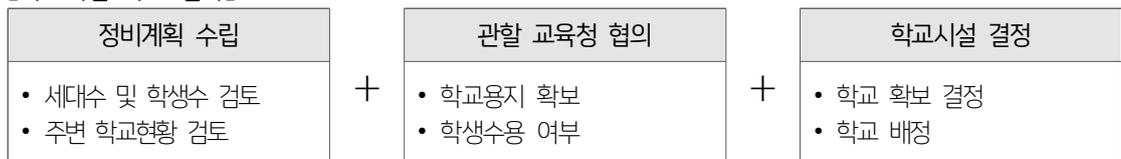
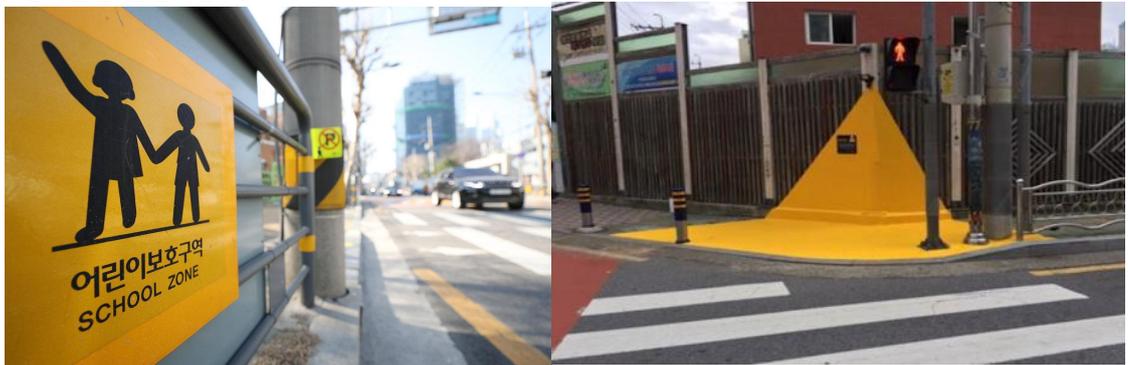
- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」상 재개발·재건축 등의 새로이 개발되는 지역에서는 2천세대 내지 3천세대를 1개의 근린주거구역으로 선정하고 있으며, 2개의 근린주거구역 당 1개교를 설치하도록 하고 안전하고 편리한 통학을 위해 통학거리는 1,500m 이내로 하도록 기준을 제시하고 있음
- 기타 세부적인 학교시설의 결정 및 설치기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「초·중등교육법」등의 관련 규정을 적용

【초등학교 설치기준】

구분	설치기준	비고
유치거리	통학권(1,500m 이내)	관할 교육장이 조정 가능
적정규모 설정	2개의 근린주거구역단위에 1개 비율	1개 근린주거구역 (2,000 ~ 3,000세대)
OECD 교육여건 기준	학급당 학생수 23.1명	2020 OECD 교육지표

■ 설치계획

- 생활권계획과 주변 여건을 고려하여 통학권을 설정하고, 생활권 내 학교시설의 분포와 통학거리, 학생 수 현황 등을 종합적으로 검토한 학교용지 확보
- 학교의 확보가 필요한 지역은 관할 교육청과 협의하여 결정
 - 정비계획 수립 및 정비구역 지정 시 교육청과 협의된 내용을 준수하고, 생활권 내 정비구역의 예정세대수 증가가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」상 학교 결정기준 세대수 이상일 때는 교육청과 협의하여 학교시설 확보를 고려
- 대중교통과 도보를 이용한 학생들의 통학이 용이한 지역에 설치하며, 향후 학생들의 통학에 문제가 없는 지역에 설치
- 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 배치하고, 보행축, 공원녹지축과 연계하여 설치
- 정비사업을 통해 확보되는 학교는 가능한 정비구역 내 주민들의 입주와 동시에 학생들이 이용할 수 있도록 계획 수립

【학교시설 확보 절차】

【통학안전 관련시설 예시도】


4) 공급처리시설 계획

■ 기본방향

- 공급처리시설계획 수립 시 재해위험·방재기능 및 에너지 절약효과 등을 고려하여 지속 가능한 환경조성 및 공급처리의 효율화 도모
- 정비사업으로 인해 세대수 및 인구가 증가하여 상하수도, 전기사용량 등의 증가가 예상되는 경우 관련기관과 협의하여 확보방안 계획

■ 공급처리시설의 확보기준

- 상·하수도는 「도시기본계획」 및 「수도정비기본계획」등 관련계획에서 제시하는 지표를 활용하여 안정적인 생활용수 공급 및 하수처리를 위해 현황여건을 고려한 대책 수립
- 전기 및 에너지등 계획은 「도시기본계획」상에서 제시하는 지표를 활용하고, 공급 선로는 지중화를 통해 주거지의 미관을 고려하고, 안전사고에 대한 대책 수립

■ 설치계획

- 정비사업으로 인한 개발밀도를 고려하여 정비계획 수립 시 구체적으로 공급처리계획을 수립하는 것을 원칙으로 하고, 안정적인 공급처리시설의 설치를 위해 정비사업 추진 시 관련기관과 협의를 통해 정비구역별 처리구역 내 처리장으로 유입하여 처리토록 계획
- 에너지 공급은 집단에너지 공급을 원칙으로 하고, 친환경적이고 자원절약이 가능한 공급계획을 수립하여 친환경적인 도시기반을 형성할 수 있도록 유도
- 고양시 관련 정책과의 정합성을 고려하고, 지속적인 사후관리를 통해 쾌적한 주거환경을 유지할 수 있는 계획 수립

5. 교통계획

가. 기본방향

■ 상위 및 관련계획과 부합하는 교통계획 수립

- 도시기본계획 등 상위 및 관련계획에 부합하는 교통계획을 수립하고, 기존 도로의 효율성을 높이는 방안 모색

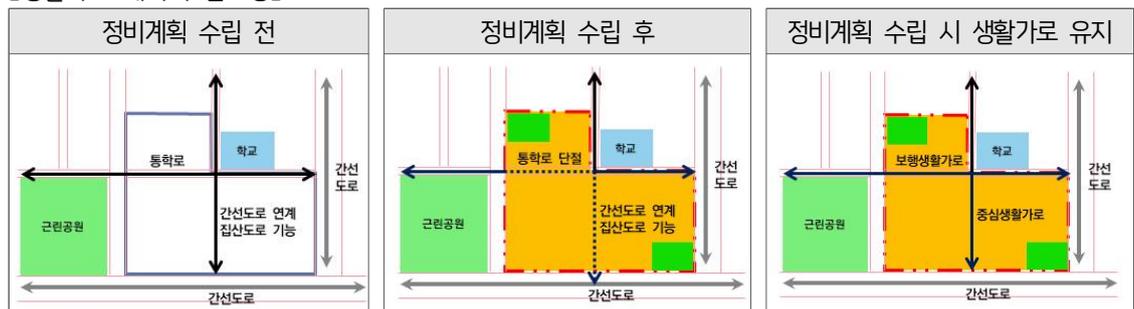
■ 교통여건 개선을 위한 계획 수립

- 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 도로의 위계, 진입도로의 확보 등 합리적인 도로계획을 위한 종합적인 검토 및 장래 교통량 수요를 대비한 계획 수립
- 보행자의 안전성·쾌적성·편의성 증진을 위한 보도, 가로수, 휴식공간 확보를 통한 교통여건 개선

■ 주변지역과의 연계 단절

- 정비사업 추진으로 세대수 및 인구의 증가로 인해 교통량증가 및 교통혼잡 가중으로 인해 교통환경 악화를 방지하기 위해
- 정비사업 추진으로 세대수 및 인구의 증가로 인해 교통량증가 등으로 인한 교통환경 악화 방지 및 정비사업으로 인한 주변지역과의 단절을 방지 할 수 있도록 생활가로 개념 도입 및 생활가로 계획 수립

【생활가로 계획의 필요성】



나. 교통계획 기준

■ 생활권 내 여건 및 교통량을 고려한 교통계획

- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 교통체계를 개선하고, 다수의 교차로 및 진입로 등을 배제하는 계획적인 도로망 계획 수립

■ 합리적인 교통체계 확보

- 주택단지의 진입도로는 「주택건설기준등에 관한 규정」등 관련 기준에 따른 도로폭원 이상을 확보하여 교통체계에 문제가 없도록 계획

【진입도로 확보기준】

구분	주택건설기준 등에 관한 규정	
	1개 설치시(m)	2개 설치시(m)
300세대 미만	6m 이상	10m 이상
300~500세대 미만	8m 이상	12m 이상
500~1,000세대 미만	12m 이상	16m 이상
1,000~2,000세대 미만	15m 이상	20m 이상
2,000세대 미만	20m 이상	25m 이상

- 계획도로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·설치 기준에 관한 규칙」등 관련 규정에 적합한 계획 수립

【도로기능에 의한 배치간격】

구분	배치간격	비고
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외	
보조간선도로와 집산도로	250m 내외	
국지도로간	단변 : 90~150m 내외, 장변 : 25~60m 내외	

■ 생활가로계획 수립

- 생활권 내 주민들의 생활이 이루어지는 생활가로는 그 특성을 유지 및 활성화 할 수 있도록 생활권계획에 부합하는 계획 수립
- 생활가로변 특성에 따라 중심생활가로, 근린생활가로, 보행생활가로, 특화가도로로 구분하여 생활권의 유지·보전·활성화 유도

■ 보행자 중심의 도로환경 조성

- 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하여 보행자의 안전을 우선적으로 확보 할 수 있는 방안을 수립
- 보행 활성화를 유도하여 보행자의 안전 및 보행 편의성을 최대한 확보
- 생활권 내 학교, 공공청사, 공원 등 주요 시설과 보행동선을 연결하기 위한 보행로 확보

다. 교통 및 도로계획

■ 도로체계 등을 고려한 교통처리계획 수립

- 정비사업의 시행으로 주변지역, 기존도로의 단절 및 맹지가 발생되지 않도록 계획
- 도로체계가 불합리해지지 않도록 가급적 획지가 정형화 되도록 계획하고, 도로체계가 불합리한 지역은 도로망 및 신호체계 개선 등을 통해 효율적인 교통처리가 가능하도록 계획 수립

■ 개발밀도를 고려한 도로의 효율적 공급

- 도로 신설 및 확장 등에 대한 사항은 정비사업 완료 후 밀도를 고려하여 계획하되 기반시설, 주변여건, 토지이용 및 관련계획과의 연계 필요
- 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙상 용도지역별 적정 도로율을 감안하여 계획하되, 계획여건 등을 고려하여 합리적인 계획이 될 수 있도록 유도

■ 주차환경 개선 계획 수립

- 정비계획 수립으로 인한 세대수 및 주차용량을 고려하여 충분한 주차공간 확보
- 주차공간 확보를 위해 도로와 광장 및 공원, 관공서 등의 지하·지상공간, 하천둔치, 기타 지역에 대한 개발을 통한 공영주차장 확보 등 공공시설과 연계한 주차장 설치를 고려

【주차공간 확보 예시도】



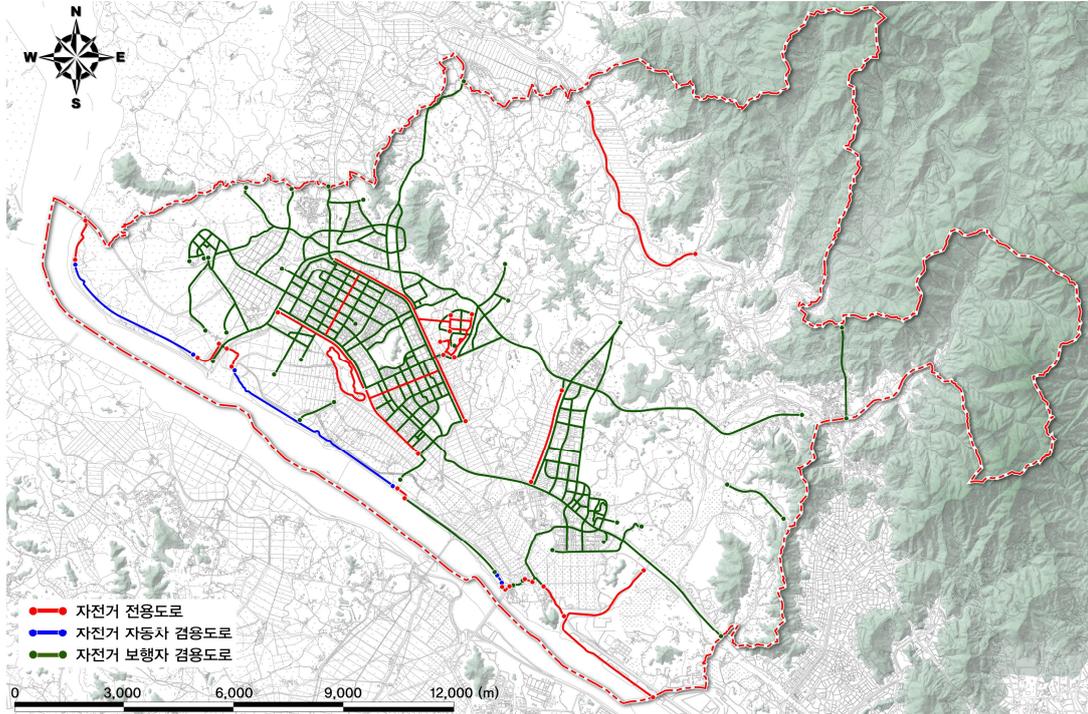
■ 녹색교통체계 활성화 계획 수립

- 정비계획 수립 시 자전거도로 현황 및 향후 설치계획을 반영하여 정비구역과 주변 주거지를 연계할 수 있는 자전거 도로망 구축

【자전거도로 설치유형별 사례】



【자전거도로 설치현황도】



자료 : 고양시, 2030 고양도시기본계획

■ 보행자 중심의 도로환경 조성

- 보행자 및 자전거 통행 활성화를 위하여 보도확장을 고려하고, 충분한 보도확보가 어려운 경우는 대지 내 건축한계선 지정 등으로 대체하는 계획 수립
- 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하여 보행자의 안전을 우선적으로 확보할 수 있는 방안 수립
- 보행자도로 조성 시 대지 내 공지 등과 연계하여 보행자의 휴식 및 커뮤니티공간을 확보하고, 주변과 연계될 수 있도록 조성
- 보행환경 개선을 위해 가로변 휴식공간 확보방안을 마련하고, 주차장 및 보행로 정비 등을 유도하여 쾌적한 주거공간 창출 유도

【보행자도로 사례】



6. 경관계획

가. 기본방향

- 고양시의 경관관리 및 도시미관 향상을 위해 「2020 고양시기본경관계획」의 경관계획에 대한 규정을 준용하여 도시관리적 측면을 강화하고 특색있는 공간창출 유도
- 정비계획 수립 시 「2020 고양시기본경관계획」의 기본방향 및 세부적인 설계지침을 반영하여 경관계획을 수립하고, 경관기본계획 및 경관 조례의 규정 적용

나. 경관계획

1) 고양시기본경관계획 - 가이드라인

■ 건축물 경관

- 단독주택, 다세대·다가구, 근린생활시설 등 5층 이하 건축물에 적용

【단독주택, 다세대·다가구 등 가이드라인】

구분	경관계획 기준
규모 및 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 전면 길이가 25미터 이상인 건축물에 대하여는 시각적으로 분절하여 가로경관과의 리듬감을 형성할 수 있도록 디자인 하여야 한다.
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 건축형태를 도입하여 개성적이며 아름다운 생활공간이 만들어 질 수 있도록 유도하고, 주변과 조화로운 경관을 형성할 수 있는 높이·층수 계획 • 옥탑부 미관향상을 위해 가급적 설비시설을 설치하지 않으며, 부득이하게 설치 할 경우 보이지 않도록 설치하거나 식재나 커버 등으로 차폐 • 단순 페인트 마감을 지양하고 외관이 수려한 외장재를 사용
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 대문 및 담장은 가능한 한 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 부득이하게 설치할 경우 높이 1.0미터 이하의 친환경 소재를 사용한 투시형 설치 • 지상에 설치하는 주차장 바닥은 친환경 소재(투수성 포장)를 사용하며, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치 • 환경 친화적인 자재를 사용하고 지열·태양에너지·신재생에너지 및 LED 조명, 중수도 등을 적극 활용

- 공동주택(주상복합건축물 포함) 및 부대시설, 복리시설에 적용

【공동주택 등 가이드라인】

구분	경관계획 기준
규모 및 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 관산형 또는 연도형 공동주택의 주동배치는 4호 연립 이하로 계획하거나 또는 1개동의 길이가 50미터를 초과하지 않도록 계획 • 3개동 이상은 주동 형태의 분절을 통한 스카이라인의 변화를 주기 위해 종횡의 일률적 배치를 지양하며, 주동을 형태와 높이에 따라 적절히 혼합 계획 • 채광창(개구부)이 없는 건축물(측벽)과 건축물(측벽) 사이에는 6미터 이상 이격거리를 확보

【 공동주택 등 가이드라인 - 계속 】

구분	경관계획 기준
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 산, 하천 등의 자연경관과 건축물 등 도시환경과 조화를 이룰 수 있도록 리듬감 있는 스카이라인을 계획하여 쾌적한 주거환경 확보 다양한 형태의 건축물을 도입하고 조망축 또는 통경축을 확보하여 조망을 방해받지 않고 시각적 통로를 확보할 수 있도록 하여야 하며, 각 세대별 사생활보호, 채광, 일조 및 통풍 등에 유리하도록 계획 저층부는 보행에 위화감을 주지않는 범위 내에서 마감 외장재를 석재 등 재질로 계획하여야 하며, 피로티로 설계 할 경우 화단-테크-외자 등의 휴게기능과 천장 및 벽면 등에 그림그라픽 등을 연출하여 아름답고 쾌적한 주거공간을 마련할 수 있도록 계획
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> 총 주차대수의 10분의 8이상을 지하주차장에 설치하는 것을 원칙 지상주차장의 바닥은 친환경 소재를 사용하여 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 계획 어린이 놀이터는 일조량과 녹지공간이 충분히 확보되며 각 세대에서 관찰이 용이한 지역에 계획하고 그 주변에는 차량에 의한 간섭 없이 안전하게 접근할 수 있도록 계획 건축물의 대문 및 담장은 가능한 한 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 부득이하게 설치할 경우 높이 1.0미터 이하의 친환경 소재를 사용한 투시형 설치 옹벽은 과도한 높이를 지양하고 가로경관과 도시미관을 훼손하여서는 아니되며, 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 자연 친화적이며 아름다운 경관을 형성할 수 있도록 계획 주상복합건축물(아파트)의 공개공지는 실질적으로 시민에게 제공될 수 있도록 주요 도로 또는 주 보행통로에 면하여 설치하고, 최소한의 일조 확보로 도시광장기능 수행환경 친화적인 자제를 사용하고 지열·태양에너지·신재생에너지 및 LED 조명, 중수도 등을 적극 활용

■ 옥외광고물

○ 지역의 상황과 발전 가능성에 따라 제한을 둠으로써 지역에 따라 다양한 도시이미지 구축 유도

【 지역별 옥외광고물 방향 】

구분	성격	수량	가로형 간판	돌출 간판	지주이용 간판	조명 (네온)
중점지역	<ul style="list-style-type: none"> 20m 이상 도로변에 접하고 뉴타운-재개발-재건축 등의 지역으로 도시미관 중점관리 대상 지역, 예산지원 간판개선사업지역 시가지 경관지구(일산 중앙로변 지역, 덕양구 화중로변 지역), 뉴타운 지역 	1	5층이하	10층이하	연립형	불가
상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 시가지 20m 미만 도로에 접한 지역 중 중심상업지역 화정로데오거리, 라페스타, 웨스턴동 등 상업지역 문화재 및 녹지의 경관보전을 위한 특별지역, 시장이 별도로 정하는 지역 	2	5층이하	10층이하	연립형	제한적 사용 (심의)
보전지역	<ul style="list-style-type: none"> 문화재 보호지역 및 개발제한지역 	1	1층이하	4층이하	불가	불가
특화지역	<ul style="list-style-type: none"> 관광 및 상권 활성화를 위한 특별지역 및 시장이 별도로 정하는 지역 풍동애니골, 행주산성 음식점 거리, 고영민광문화단지 등 	2	완화	완화	설치(폴형)	사용
일반지역	<ul style="list-style-type: none"> 20m 미만 도로에 접한 지역 중 중심상업지역을 제외한 지역 일반주거지역 및 기존시가지 지역 	1	3층 이하	5층 이하	불가 (상가:연립형)	불가

■ 공공시설물

- 주변과 조화되며 보행을 방해하지 않는 기능이 다양한 시설물 선정
- 고양의 정체성을 구현할 수 있는 차별화된 디자인으로 각 구간의 인지도를 향상시킬 수 있도록 특색있는 시설물로 계획
- 시설물의 디자인에 여백의미를 반영하여, 시민들이 편안하게 느끼도록 디자인 유도

■ 색채

- 밝고 은은한 색채와 중채도의 영역에서 선택하되 건축물과 시설물의 기능, 규모 등 주변 경관을 종합적으로 판단하여 선택
- 원색에 가까운 고채도의 색채는 피하고, 경관형성에 중요한 역할을 하는 건축물을 우선 고려
- 석재나 목재와 같은 천연소재의 사용을 우선적으로 고려하고, 자연의 소재색채와 융화될 수 있는 색채를 기본으로 선택

■ 야간경관

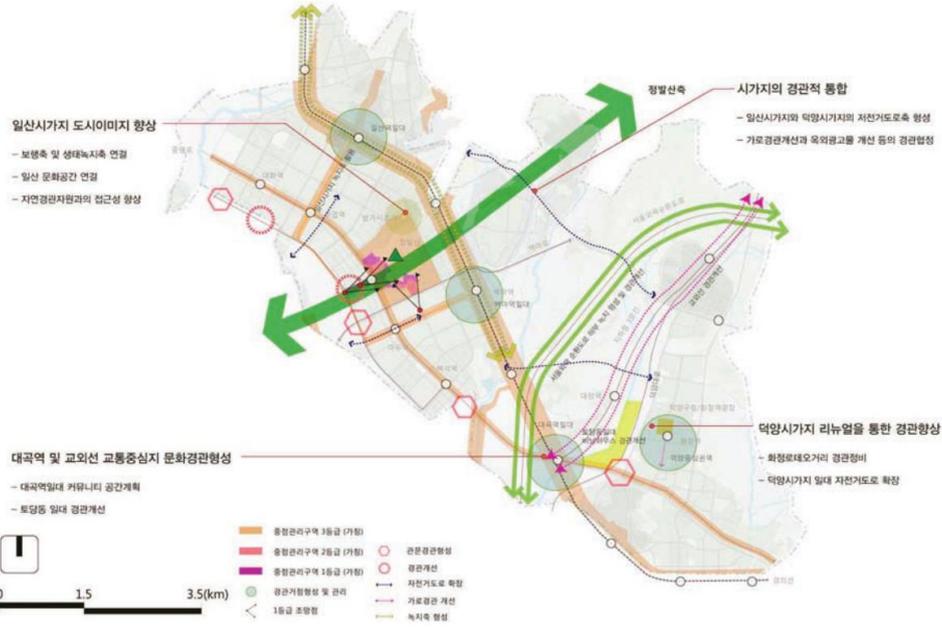
- 안전하고 쾌적한 도시경관 연출을 위해 시가지 중심의 주변 자연과 녹지를 고려한 빛의 디자인을 지향
- 주민과 방문객을 위한 다양한 생활 공간상의 테마공간을 형성하고 역사·문화·자연을 담은 빛의 이미지를 연출하여 고양시만의 매력적이고 아름다운 체험 제공
- 지구 온난화 요소인 이산화탄소를 감소시키는 고명방법과 광원으로 계획하여 환경 친화적이며 에너지 절약조명을 도시차원에서 실시

2) 고양시기본경관계획 - 경관권역계획

■ 중앙권역

- 전체 시가지의 경관적 통일성을 고려하고 시가지 전체의 조화롭고 율동감 있는 스카이라인 계획
- 체계적 녹지공간과 친수공간 부족 문제의 해결과 도시와 자연자원의 단절요소를 완충적 요소 형성을 통한 경관의 체계적 통합 실현

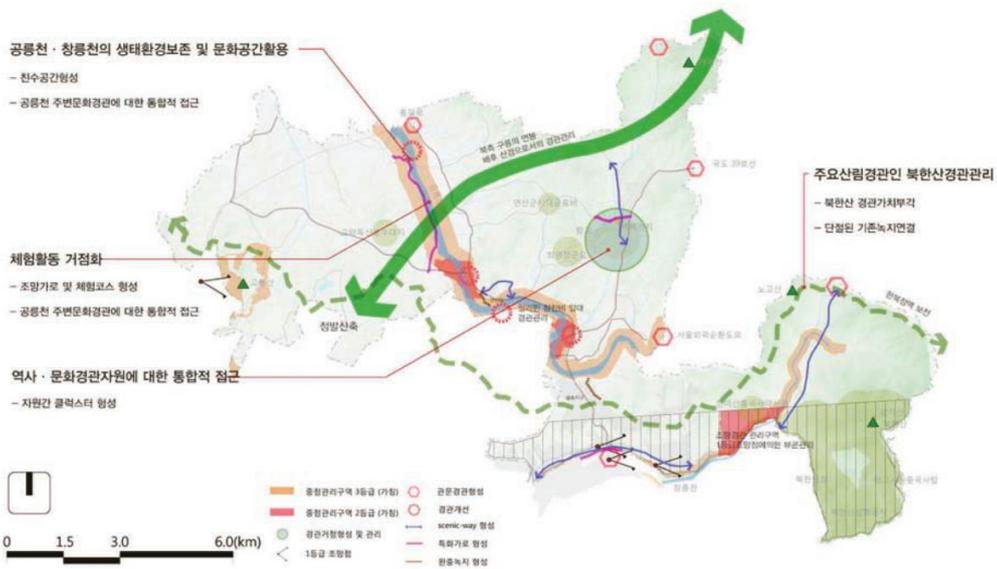
【 중앙권역 기본계획도 】



북동권역

- 북동권역의 특징적 경관인 산림경관과 수변경관은 가능한 한 보전하고, 개발 시 경관적 고유성을 훼손하지 않는 범위 내에서 경관형성계획 수립
- 역사·문화 경관자원의 특징을 살릴 수 있는 보전과 정비 위주로 경관계획 수립
- 주요 하천경관의 보전 및 형성을 위해 다양한 수변경관을 형성하고, 통경축 주변경관 형성을 위한 관리계획 수립

【 북동권역 기본계획도 】



7. 환경계획

가. 기본방향

- 인구증가 및 도시개발에 따른 자연환경의 악화에 대비하여 정비사업 추진 시 주거지의 생태기능을 회복시킬 수 있는 계획 필요
- 정비사업 시행 시 경관을 보호하고 수질을 개선할 수 있는 실질적인 저감대책을 마련하여 주거환경의 질적 개선 유도
- 온실가스 배출량 저감을 위한 신재생에너지를 활용한 주거지 내 에너지 저감방안 검토

나. 환경계획 운영방안

1) 쾌적하고 안전한 주거환경 조성

■ 정비사업 시행 시 생태면적률 기준 적용

- 정비계획 수립 시 환경계획을 수립하여 정비사업 시행 시 생태면적률을 반영할 수 있도록 권장하여 친환경 도시경관 형성
- 「도시정비법」에 의해 추진되는 사업의 경우, 생태면적률은 30%를 권장달성목표로 규정하고 있으므로, 정비계획 수립 시 이를 최소 확보률로 설정하고, 생태자연도 및 도시생태 현황도를 감안하여 지역의 생태적 가치가 최대한 유지될 수 있도록 생태면적률 적용계획을 수립하여야 함

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum (\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

【생태면적률 목표】

개발사업 유형	권장달성목표	세부내용
1. 도시의 개발	30	구도심개발사업
	40	구도심 외의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성	20	-
3. 관광단지의 개발	60	-
4. 특정지역의 개발	20~80	개발사업 유형별 기준 적용
5. 체육시설의 설치	80	일반 체육시설(실외)
	50	경륜·경정시설(실내)
6. 폐기물 및 분뇨처리시설의 설치	50	매립시설
	40	소각시설 및 분뇨처리시설

※ 구도심 개발사업은 “도시개발법” 및 “도시정비법”에 의하여 추진되는 사업으로 도시재정비 등 구도심에서의 개발사업에 적용
 자료 : 환경부, 생태면적률 적용지침(2017)

【공간유형의 구분 및 가중치】

공간유형		가중치	설명	사례
1	자연지반 녹지	-	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내 재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 하천, 연못, 호수 등 자연생태의 수공간 및 공유수면 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양 기능이 없는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm ≤ 토심	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm ≤ 토심 < 90cm	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	
6		10cm ≤ 토심 < 40cm	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	
7	옥상녹화	30cm ≤ 토심	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 혼합형 옥상녹화시스템 중량형 옥상녹화시스템
8		20cm ≤ 토심 < 30cm	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 이상이고 30cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	
9		10cm ≤ 토심 < 20cm	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 20cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정 	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽녹화 공간 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적 	<ul style="list-style-type: none"> 잔디블록, 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면투수 포장	투수능력 1등급	<ul style="list-style-type: none"> 투수계수 1mm/sec 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	<ul style="list-style-type: none"> 투수계수 0.5mm/sec 이상 	
14	틈새투수 포장	틈새 10mm 이상 세골재 충전	<ul style="list-style-type: none"> 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 틈새를 시공한 바닥 포장 사고석 틈새포장 등
15	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 인터락킹 블럭, 콘크리트 아스팔트 포장 불투수 기반에 시공된 투수 포장

자료 : 환경부, 생태면적률 적용지침(2017)

■ 일조권 및 소음대책

- 정비사업시행으로 인근 주거지역 및 학교 등에 일조장애의 영향을 파악하기 위해 시뮬레이션 분석 등을 실시하여 일조환경을 사전에 점검토록 권장
- 간선가로변 및 대규모 집객시설과 인접한 공동주택은 정비사업 시행시 완충녹지 및 방음벽설치 등의 기법을 통해 소음저감대책을 수립토록 권장
 - 주변환경과의 조화를 고려하여 친환경소재를 이용하여 경관을 해치지 않도록 설치 권장

■ 친환경 정비사업 추진

- 정비사업으로 인한 자연환경의 피해를 최소화하고, 도시 내 녹지공간의 확충 유도
- 건축물 저층부, 옥상 등에 녹화의 자연친화적 기능 도입으로 친환경 도시경관 형성 유도
- 도시 전체 및 생활권 내 녹지체계가 연계되도록 녹지 및 조경계획을 유도하여 친환경적인 정비사업 추진 계획

■ 수질오염저감 계획

- 정비계획 수립 시 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용 할 수 있도록 중수도시설의 설치 권장
- 용수공급 및 오수처리는 관련 상위계획 내용을 반영하여 계획 수립

2) 에너지사용 저감 및 효율증대 방안

■ 신재생에너지 도입

- 공동 사용 전력을 자체 조달하여 탄소에너지를 저감할 수 있도록 신재생에너지 사용이 가능한 시설 도입
 - 태양열 온수장치, 태양광 가로등, 풍력발전 장치 등 재생에너지 이용시설을 적극 도입하여 에너지비용 절감 유도
- 정비구역 내 전기자전거 및 전기자동차 등 전기충전시설의 도입을 검토

■ 친환경 주택건설 기준 반영

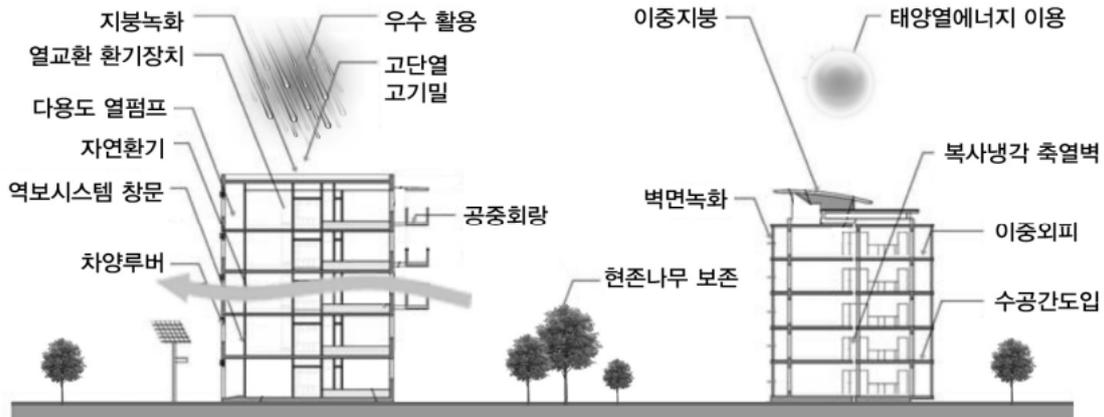
- 에너지 및 자원의 절약, 주변 환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물 환경성능을 인증하여 친환경건축물 건설 유도
- 정비사업 추진 시 녹색건축물 에너지 효율등급 적용, 제로에너지 건축물 도입 등 친환경 주택건설 기준을 도입할 경우 적극적인 인센티브 부여

【 친환경주택 건설기준 】

구분	설계기준
설계방향	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 원형 보존 : 자연지반 보존을 확보 • 개발밀도 : 생태자원 용량산정을 기반으로 개발밀도 산정 • 생태기능 확보 : 생태면적을 확보 • 일사일조 활용 : 남향 배치, 연속일조 확보 • 신·재생에너지 설치를 위한 주동배치 : 생산효율성을 높이도록 설치 • 바람길을 고려한 주동배치 : 단지 전체 통풍이 잘 되도록 배치 • 미기후의 개선 : 수자원 이용, 생태녹지 조성 • 폐기물의 재활용 : 분리수거, 감량, 재활용 • 빗물의 재활용 : 저장하여 활용하거나 지반 침투
설계조건	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지 소요량 또는 이산화탄소 배출량 • 창의 단열, 벽체 등의 단열 • 열원설비 <ul style="list-style-type: none"> • 고단열 고기밀 강재문 • 창면적비 • 조명밀도 <ul style="list-style-type: none"> • 발코니외측장 단열 • 신재생에너지설비 설치 등

자료 : 국토교통부, 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 해설서(국토교통부고시제2019-321호), 2019.07

【 친환경주택 건설 예시도 】



다. 정비사업 시행 시 환경계획

■ 기본방향

- 전략환경영향평가서에 제시된 환경영향평가 저감방안(자연환경의 보전, 생활환경의 안전성, 사회·경제환경과의 조화성에 관한 환경보전방안) 이행
- 정비사업 시행 시 환경영향평가 등 환경영향평가법에 따른 협의 대상이 될 경우 별도의 협의 절차 이행
 - 수질오염총량관리기술지침」에 따라 오염물질 배출부하량을 할당
- 전략환경영향평가 시 예측하지 못하였거나, 예측결과의 변경등으로 인해 정비구역 또는 주변지역의 자연 및 생활환경이 악화되거나 악화될 우려가 있을 경우에는 이에 대한 별도의 추가 환경영향 저감대책 필요

■ 정비사업 시행 시 환경계획

- 개별 정비사업 추진 시 주변 정온시설에 미치는 대기 및 소음·진동으로 인한 환경적 피해가 최소화되도록 환경목표기준 설정 등 전략환경영향평가서에 제시한 저감방안을 철저히 이행하고, 필요 시 추가 저감대책을 수립·시행하여야 함
 - 대기질 목표기준(24시간 평균)
 - 공사시
PM-10 : $90\mu\text{g}/\text{m}^3$, PM-2.5 : $35\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO2 : 0.054ppm
 - 소음·진동 목표기준
 - 공사시
주거시설 : 주간소음 65.0dB(A), 주간진동 65.0dB(V)
교육시설 : 주간소음 55.0dB(A), 주간진동 65.0dB(V)
 - 운영시
주거시설 : 주간소음 65.0dB(A), 주간진동 65.0dB(V), 야간소음 55.0dB(A), 야간진동 60.0dB(V)
교육시설 : 주간소음 55.0dB(A), 주간진동 65.0dB(V)
- 충분한 녹지 확보 및 친환경에너지 사용 등 대기질 개선을 위한 방안 수립·시행
- 신재생에너지 적극 권장, 녹지 조성 및 환경정화수종 선정·식재
- 사업시행 전·후의 오염부하량(발생·배출), 삭감부하량을 산정·제시하고 오염물질 배출부하량 할당
- 정비에 따른 인구증가로 기초시설 및 기반시설 등의 문제가 발생하지 않도록 증가율, 공급·처리 가능량 등을 미리 검토하여 적절한 방안 마련
 - 고양시 하수도정비기본계획에 따라 공급·처리시설의 대상구역, 공급·처리량, 여유용량 등을 확인하여 사업 준공 시 공공하수처리시설로 적정 유입·처리될 수 있도록 하여야 함
- 운영 시 초기우수에 의해 발생하는 비점오염원의 저감 및 우수 침투율 등 물순환 체계를 고려한 저영향개발기법(LID)을 적용, 주차장 및 공원 부지 등은 투수성 포장 재료를 사용하여 포장면적을 최소화하여야 함
- 도로 소음에 따른 주거환경 영향 예측 및 저감대책(건축선 이격, 완충 공간 추가 확보, 상업시설 전면배치, 위치, 층고 조정 및 규모 축소 등)을 반영
- 정비구역 내 공원 및 녹지공간을 충분히 확보하여 친환경 생활공간 조성 유도

- 정비사업 시행 시 공동주택 등의 건축물 계획으로 인해 주변 환경과 조화롭지 않은 계획은 지양하고, 일조 및 통풍축이 저해되지 않도록 건축물 높이 및 밀도 등의 계획을 수립하도록 유도
- 향후 건축물 설계 시 일조영향분석을 실시하여 사업지구 외부 정온시설 등에 수인한도를 만족할 수 있도록 층고 제한, 건축선 이격 등의 저감대책을 마련·시행하여야 함
- 사업부지 내 침수 우려지역 및 산사태 발생 위험이 높은 지역은 시설물 배치를 지양하고 집중호우 등으로 인한 피해방지대책 등 안전관리 방안 마련
- 친환경적 자원순환을 위해 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 따라 순환골재 등 재활용 제품을 적극적으로 사용

8. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획

가. 기본방향

- 문화 및 복지시설은 노후주거지와 서비스 수준의 차이가 발생하므로, 이를 고려하여 생활권 내 부족한 시설에 대해 권장시설로 설정하여 설치를 유도
- 주민의 요구를 충족하는 문화 및 복지시설을 운영하고, 학교, 공원 등 주요 스페이스, 공공편익시설과 연계되도록 설치유도

나. 문화 및 복지시설 확보기준

- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획이란 정비기반시설과 공동이용시설 등을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설 등을 말함
- 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침」상 주민들의 생활편익 도모와 공공복리 증진을 위해 공공시설 및 생활편익시설의 설치를 검토하도록 하고 있음
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「고양시 주택건설기준 등에 관한 조례」 등에 따른 현행 법상 의무적 확보시설이 아닌 사회적 여건변화를 고려한 시설 설치 검토
- 시설의 종류 및 규모는 생활권계획에 따라 계획인구 및 유입인구 등을 고려해야 하며, 주요 이용자 들의 특성과 접근성을 고려하여 기존시설을 활용하거나 인접한 곳에 계획하여 주변지역 주민 모두가 사용할 수 있도록 계획 수립

【 사회복지시설의 종류 】

구분	세부시설
사회복지시설	• 사회복지사업을 할 목적으로 설치된 시설 - 탁아소, 유아원, 양로원, 보건시설, 노인복지시설, 여성복지시설, 장애인복지시설 등

다. 설치계획

- 지역특성 및 주민수요를 고려하여 계획하고, 가급적 학교, 공원의 인접지역에 입지하도록 계획하여 주민의 접근성 및 이용 편의성을 증진하고 주민공동체 활성화를 유도
- 정비구역의 면적 또는 계획세대수를 고려하여 시설의 이용성, 접근성이 극대화될 수 있도록 시설입지를 유도하고, 주변지역의 시설간 연계성을 고려하여 일부 지역에 편중되지 아니하도록 적절한 위치에 입지하도록 계획
- 정비구역 내 1개소 이상 설치하도록 권장하되 주변지역의 현황 등 생활권을 종합적으로 고려하여 설치계획 수립

9. 거주 및 세입자에 대한 주거안정 대책

가. 기본방향

- 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택의 공급을 확대·의무화 하여 주민들의 재정착률 향상과 세입자의 주거안전 도모
- 주거정비시 소형주택 공급 확대 등 획일화된 주택수요에서 벗어나 다양한 주택수요를 고려하고, 임대주택 공급을 통한 주거안정계획을 수립하여 사회·경제적 약자계층에 대한 배려도모

나. 임대주택 확보기준

■ 정비사업 유형별 임대주택 건설비율

- 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 「도시정비법」에서는 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 일정 비율 이상의 임대주택을 건설하도록 의무화 하고 있음
 - 「도시정비법」에 따른 정비사업 중 주거환경개선사업은 공공의 정비기반시설 사업비 확보 등 실현가능성을 고려하여 금번계획에 미반영되므로 미검토

【 정비사업 유형별 임대주택 건설비율 】

구분		재개발사업	재건축사업
국토 교통부 고시	임대주택 건설비율	• 건설하는 주택 전체 세대수의 15%	• 임대주택 건설비율 없음
	40㎡이하 임대주택	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또 는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상(주거전용면적 기준)	
고양시 고시	임대주택 건설비율	• 건설하는 주택 전체 세대수의 9% • 시장이 정비계획 수립 시 세입자의 임 대주택 입주비율을 감안하여 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이하의 범위 에서 임대주택 비율 상향 가능	• 임대주택 건설비율 없음

주1) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부 고시 제2018-102호)

고양시 주택재개발사업의 임대주택 건설비율 고시(고양시 고시 제2016-228호)

주2) 정비사업의 임대주택 건설비율은 관련법규 및 조례 개정 시 변경되는 기준에 따름

■ 정비사업 유형별 임대주택 공급대상자

- 「도시정비법」에서는 재개발사업의 임대주택 공급대상자에 대하여 규정하고 있음

【 재개발사업의 임대주택 공급대상자 】

구분	재개발사업	비고
임대주택 공급대상자	<ul style="list-style-type: none"> • 1순위 : 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 법 제15제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 이전부터 사업시행계획인가로 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 시장의 허가를 받아 이주하는 날을 말한다)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주. 다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다. • 2순위 : 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가격보다 권리가액이 적은 사람 중 해당 정비사업으로 무주택자가 되는 사람 • 3순위 : 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지 등 소유자로서 분양신청을 포기한 사람 • 4순위 : 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자 • 5순위 : 기준일 3개월 전부터 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자 • 6순위 : 시에서 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획사업(이 법에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택 소유자로서 시장이 선정한 사람 	

다. 주거안정계획

■ 임대주택 확보 유도

- 정비사업별 임대주택의 형태, 규모 등 고양시 여건 및 이주대상자의 수요에 맞는 임대주택 건설비용을 확대하고, 세입자에 대한 실질적인 이주대책 지원 강화
- 임대주택의 확보기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「고양시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정하는 바에 따르고, 이에 따라 건설된 주택의 공공임대주택 활용방안, 임대주택 추가 확보를 통한 인센티브 등의 규정을 검토하여 임대주택 확보 유도
- 도시·주거환경정비기금의 적립 규모 확대로 세입자용 임대주택 건설을 촉진하고, 필요 시 도시·주거환경정비기금의 활용 방안 적극 검토
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하여, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여 등의 다양한 확보방안 검토
- 순환용주택 이주 희망 대상자는 지방공사 등 공공임대주택을 우선 공급

■ 이주대책비 등의 지원

- 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용
- 정비사업으로 인해 발생하는 세입자의 주거이전비는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및

보상에 관한 법률」에 따라 가계조사통계상 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정

【이주대책비 지원기준】

구분	적용기준	비고
가구원수 5인	• 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비 적용	
가구원수 6인 이상	• 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5인을 초과하는 가구원수에 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 산정 - 1인당 평균비용 : (5인 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비 - 2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비) ÷ 3	

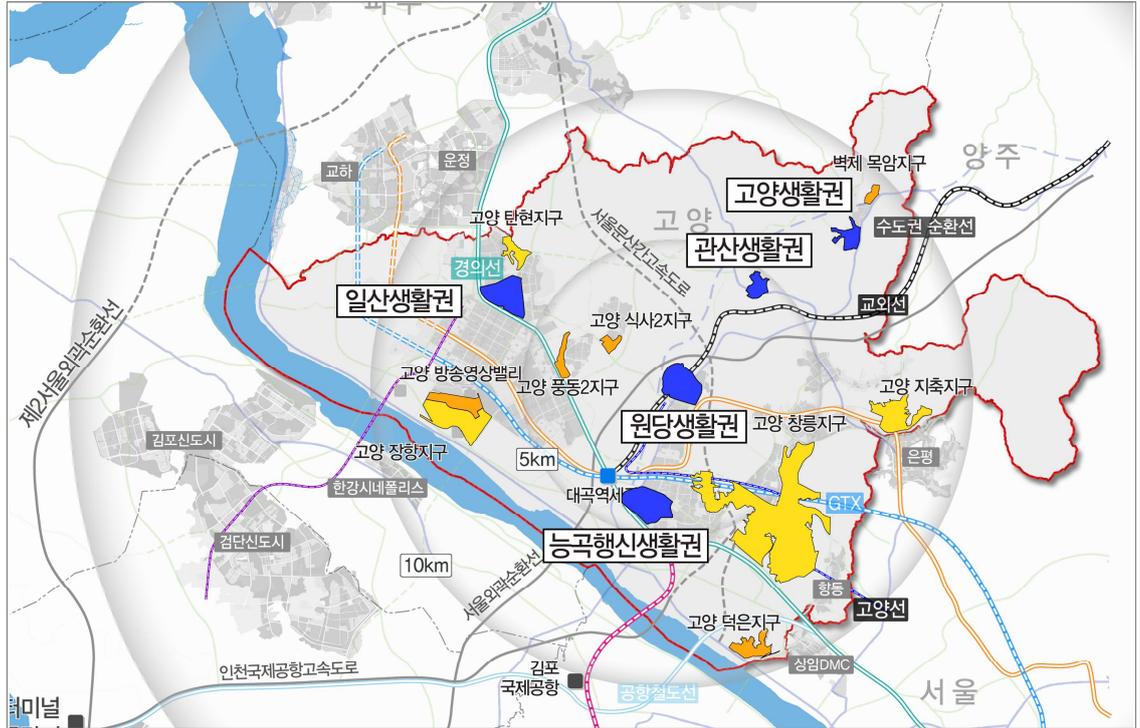
■ 순환정비방식 고려

- 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 이주대책을 수립
- 순환용주택을 임시거주시설로 사용 및 임대가 가능토록 하고, 이후 순환용 주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 분양 및 임대가 가능하도록 계획
- LH, 경기도시공사 등과 참여의향을 협약하여 신규 개발사업 내 공공임대주택단지를 활용한 순환정비방식 도입
- 정비구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기 힘든 경우 세입자 및 저소득 원주민의 주거 안정을 위해 순환정비방식을 유도하여 체계적인 개발을 통해 인근 개발사업지의 임대주택을 활용하는 등 원주민의 재정착률 향상을 도모

【정비계획 수립 시 이주단지 물량 산정】

[기본계획]
정비에정구역에 따른 이주단지 개략 수요 물량검토 (약 30% 내외)
[정비계획 수립 시]
주민 설문 조사 시 이주단지 입주의향조사를 통한 수요검토
[관리처분계획인가]
최종 이주단지 수요 확정



【 생활권구역 및 신규개발사업지 현황 】


■ 공공지원(관리)제 도입

- 공공지원(관리)제는 정비사업 초기단계의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시행
- 공공지원제는 각 지자체 조례에 따라 적용 범위에 차이가 있으므로 고양시 조례와 타 지자체 조례의 비교 후 반영
- 철거이주인이 다수 발생하는 재개발사업에 대해서는 공공지원제도를 원칙적으로 적용하고 관련 재정을 우선으로 지원(재건축사업 제외)
- 재개발사업에 있어 공공임대주택이 단기임을 감안하여 공공이 주도적으로 참여하여 이를 장기화하는 방안의 제도적 모색 필요

■ 공공시행자 도입 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」제26조 등에 따른 법적 요건 충족 필요
- 주민 및 공공기관이 사업에 적극적으로 참여할 수 있는 유도수단으로 활용
 - 주민 : 신속한 인허가 및 공공관리로 소요기간 단축
 조합원 부담 완화(분담금 수준 보장 등), 시공사 선정 등 조합 참여
 - 공공시행자 : 사업성 확보를 위한 적정규제 완화
 (용도지역 상향, 기부채납 완화, 시유지 무상귀속 등)

【 공공참여방안 비교 】

구분	공공자원(관리)제	공공시행자	순환재개발
근거 법률	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」 제118조 「고양시 도시정비조례」 제5장 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」 제25조 및 제26조 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」 제59조
개요	<ul style="list-style-type: none"> 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 사도조례로 정하는 정비 사업에 대하여 사업시행 과정 지원 및 공공자원을 위탁 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발·재건축사업의 시행자 중 시장·군수등 지정하는 사업에 대해서는 공공시행자 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 이주대책 수립
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> 지원 또는 위탁 : 시장 또는 군수 방법 : 사업시행 과정 지원 및 공공자원을 위탁 가능 주요업무 <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회/주민대표회의 구성 - 정비사업전문관리업자의 선정 - 설계자 및 시공자선정 방법 등 - 세입자의 주거 및 이주 대책 수립(이주거부에 따른 협의 대책 포함) - 관리처분계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자 : 시장·군수 지정대상 <ul style="list-style-type: none"> - 긴급한 정비사업 시행 필요 - 2년 이내 사업시행계획인가 마친 또는 내용의 우법 및 부당 - 구성승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 - 조합설립인가 후 3년 이내 사업시행계획인가 미신청 - 순환정비방식 필요 시 - 토지면적 1/20이상 및 토지등소유자 2/3이 지정요청 시 등 	<ul style="list-style-type: none"> 전제 : 별도의 이주단지 확보철거와 이주시기의 일치 지정권자 : 사업시행자 입주대상 : 철거주택 소유자 또는 세입자 (실거주자) 주요내용 <ul style="list-style-type: none"> - 순환용주택을임시거주시설로 사용 및 임대 가능 - 순환용주택에계속 거주하기를 희망하는 때에는 분양 및 임대 가능

■ 고양시 자체 주거안정계획 마련

- 정비사업 등에 따른 세입자 등 주거취약계층에 대한 사회주택공급을 통하여 거주불안을 보완
- 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」를 활용하여 제도적 방안을 강화하는 등 사회적주택의 공급 확대를 위한 지속적인 노력

【 고양시 사회주택 지원에 관한 조례 】

구분	주요내용
목적	<ul style="list-style-type: none"> 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층의 주거안정 및 지역 활성화 도모
사회주택	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 임차인 거주불안을 보완하기 위한 주택
사회적 경제주체에 대한지원	<ul style="list-style-type: none"> 사회주택 건설부지의 임대 및 사회주택으로 사용할 대지와 건축물의 임대 사회주택 관리비용 및 사회주택 리모델링 비용(빌트인 품목 포함) 사회적 경제주체의 커뮤니티 및 공동체 활성화에 소요되는 비용 사회적 경제주체가 제3자의 주택을 임차하여 사회주택으로 공급하는 경우의 비용 그 밖에 시장이 사회주택의 공급 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

- 고양시 자체적 임대주택공급 확대를 통하여 정비사업 이주자를 위한 주거안정대책 활용 검토

【 고양형 공공임대주택 】

구분	주요내용			
정의	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 임차인 등의 거주불안을 보완하기 위한 주택 			
대상	<ul style="list-style-type: none"> 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 등 			
목적	<ul style="list-style-type: none"> 정부정책의 사각지대 해소 & 고양시민의 주거복지 향상을 위한 능동적 대응체계 			
목표	<p style="text-align: center;">생애주기별 적정 주거 & 안전, 불편함이 없는</p>			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">미래세대 주거 안정 (청년~자녀 둔 중년)</td> <td style="width: 25%;">최저주거기준 →적정주거기준 (안전&편리)</td> <td style="width: 25%;">사회주택 등 사회적 가치 지향</td> <td style="width: 25%;">주거자자 발굴 및 지원 시스템 강화</td> </tr> </table>	미래세대 주거 안정 (청년~자녀 둔 중년)	최저주거기준 →적정주거기준 (안전&편리)	사회주택 등 사회적 가치 지향
미래세대 주거 안정 (청년~자녀 둔 중년)	최저주거기준 →적정주거기준 (안전&편리)	사회주택 등 사회적 가치 지향	주거자자 발굴 및 지원 시스템 강화	

자료 : 고양시정연구원, 고양형 공공임대주택 정책방향 수립을 위한 연구, 2020

10. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

가. 기본방향

- 도심기능의 활성화를 위해 도시경쟁력을 강화하고 기성 시가지의 도심공동화 원인을 분석하여 원활한 도심지 정비 유도
- 도심재생 및 향후 정비사업 진행 시 도심공동화방지 및 직주근접 실현을 위한 고려사항 검토를 통한 도시환경 정비 도모

나. 도심활성화를 위한 다양한 사업 추진

■ 소규모 정비사업의 추진

- 단독주택 및 노후주택이 많아 정비사업을 추진대상이나 노후불량 밀집지 중 소규모 지역 및 주거정비지수 미충족 지역의 정비사업 활성화를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 정비사업을 검토하여 도심 활성화를 도모

【소규모 정비사업 구역지정 조건】

구분	적용기준	비고
자율주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상 - 기존주택이 단독주택인 경우 10호 미만 - 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택인 경우 20세대 미만 - 단독주택+연립주택, 단독주택+다세대주택, 단독주택+연립주택+다세대주택의 경우 20채 미만 	
가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 사업면적이 1만㎡ 미만으로 노후불량건축물의 수가 3분의 2 이상 - 기존주택이 단독주택인 경우 10호 미만 - 기존주택이 공동주택인 경우 20세대 미만 - 기존주택이 단독주택과 공동주택인 경우 20채 미만 	
소규모재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 사업면적이 1만㎡ 미만, 노후불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이며 세대수가 200세대 미만 	

■ 도시재생사업의 추진

- 도시재생사업은 기존 「도시정비법」에 의해 추진된 물리적 환경개선중심의 정비사업의 문제점을 개선하기 위해 물리적 개선 뿐만 아니라 사회·경제·환경 등 다양한 분야를 동시에 개선하는 것을 목표로 추진중임
- 고양시의 경우 「도시재생법」제12조에 의거하여 고양시 도시재생전략계획이 수립(2019년 1월)되었으며, 5개(능곡, 삼송, 원당, 일산, 화전)의 도시재생활성화계획이 수립됨

다. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

■ 도시재생사업과 연계한 정비사업 추진방안 마련

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해 수립 중인 ‘도시재생전략계획’ 및 ‘도시재생 활성화계획’과의 연계방안을 모색하여 개발과 보존이 적절하게 혼합되는 도시재생차원의 도시정비사업 추진
- 단, 도시재생활성화지역 내 철거정 정비사업을 추진하기 위해서는 도시재생전략계획과의 부합여부를 우선 검토

■ 토지이용의 효율성 및 기반시설의 확충방안 확보

- 단일용도의 건축물 개발을 지양하여 주거·업무·공공·문화·체육시설 등 복합용도 개발을 통해 토지이용의 효율성을 확보하고 부족한 기반시설 확보 유도
- 생활권 규모 및 주민 이용목적에 고려한 생활형 SOC 시설 복합화를 통해 지역공동체 활성화 유도
- 기반시설 간의 연속성 단절 및 기능 저해를 해결하기 위해 생활권 단위의 정비계획 수립 방향 설정으로 공공시설의 확보가 용이하도록 유도하여 기반시설 확보에 대한 장기적인 발전계획 수립

■ 지역 특성을 활용한 정비계획 수립

- 역사적, 장소적 특성을 고려한 보전 및 개발방안을 마련하여 다양한 문화의 공급과 볼거리의 제공으로 시민의 문화욕구 충족
- 전통시장을 고도화 및 활성화하여 상권이 살아나고 지역의 부가가치 상승을 위해 시장 시설 설치 및 보수 등을 통한 전통시장활성화사업 등 지역상권활성화전략 수립
 - 일산시장, 능곡시장 등 주요 재래시장 일대의 정비 및 특성화를 통해 시장 본연의 기능이 활성화 될 수 있도록 유도

■ 적정수준의 도심 주거기능 확보

- 정비사업 시행을 통해 도심주택의 쾌적성을 확보하고, 저소득층 및 기존 세입자들을 위한 임대주택 확보 추진
- 지역여건에 맞는 다양한 개발방식을 적절히 혼합하여 사업의 효율성과 적절한 도시기능의 유지

11. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획

가. 기본방향

- 고양시 내 위치한 역사적 유물 및 전통건축물의 현황을 파악하여, 역사·문화적 자원을 최대한 보존하고, 보존가치가 있는 문화재 및 기념물이 위치한 지역은 정비사업 지양
- 문화재보호구역 내 정비구역이 포함 될 경우에는 공원 및 녹지 등으로 계획을 검토하여, 문화재의 특성과 잘 어우러지도록 계획 유도
- 문화유산 및 전통건축물 등의 보존에 따른 지원대책 및 문화·휴식·공공의 편익을 위한 도심 녹지 및 공원조성을 검토

나. 관련법 및 기준 검토

- 사업대상지 내 뿐만 아니라 인접한 문화재가 있을 경우 「문화재보호법」, 「경기도 문화재 보호조례」, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따른 기준 검토 필요

【문화재관련 검토내용】

구분	관련내용	비고
문화재현상변경 허가	<ul style="list-style-type: none"> • 「문화재보호법」에 따라 국가 및 지방문화재의 현상을 변경하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위를 하려는 경우 법에서 정한 절차 및 기준에 따라 현상변경 허가를 받아야 함 	
문화재영향성 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화환경 보존지역의 범위 <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가지정문화재 및 세계유산 <ul style="list-style-type: none"> - 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역은 문화재의 외곽경계로부터 500미터 이내의 지역 2. 도지정문화재 및 문화재자료 <ul style="list-style-type: none"> - 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역은 문화재의 외곽경계로부터 300미터 이내의 지역 - 도시지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역은 문화재의 외곽경계로부터 200미터 이내의 지역 • 위 지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역의 경우에 국가지정문화재 및 세계유산의 외곽경계에서 200미터 초과부터 500미터 이내의 지역(도지정문화재 및 문화재자료는 200미터 초과부터 300미터 이내의 지역을 말한다)에서 건축하는 높이 10층 규모 이상의 건축물 또는 시설물에는 해당 건축물 또는 시설물이 문화재에 미치는 영향을 검토하여야 함 	
문화재지표조사	<ul style="list-style-type: none"> • 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 3만㎡ 이상인 건설공사시 문화재지표조사 대상이므로 사업시행인가 전 지표조사를 실시하여 문화재 보존대책을 수립토록 함 	

다. 문화재 현황

- 2020년 4월 기준 고양시에 소재한 문화재는 국가지정문화재 28개소, 경기도 지정문화재 58개소임

【문화재 현황】

	구분	개소	문화재
국가 지정 문화재	보물	7	고양 태고사 원증국사탑비, 고양 태고사 원증국사탑 등
	사적	7	고양 행주산성, 고양 벽제관지, 북한산성 등
	천연기념물	1	고양 송포 백송
	중요민속 문화재	2	살풀이춤, 불화장
	명승	1	삼각산
	등록문화재	10	고양 구 일산역사, 고양 행주성당 등
경기도 지정 문화재	경기도 유형문화재	32	행주대첩비(구·중건비), 고양상운사목조아미타삼존불 등
	경기도 무형문화재	6	고양 송포호미걸이, 고양 상여회다지소리 등
	경기도 민속문화재	2	일산읍 밤가시초가, 전 월산대군요여
	경기도 기념물	6	최영장군묘, 유형장군묘, 북한산중흥사지, 고양 북한산 산영루지
	경기도 문화재자료	12	고양향교, 행주서원지, 월산대군사당, 등

자료 : 고양시, 국가 및 시도지정문화재 지정 현황(2020.4.7. 기준)

라. 문화재 보전계획

- 보존가치가 있는 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 정비구역 지정을 지양하되 필요한 경우 문화재현상변경허가 기준 등을 고려하여 정비계획을 수립하는 등 문화재의 훼손을 최소화 하도록 함
- 정비구역 내 문화유산 및 전통건축물이 포함되어 보전방안을 수립하는 경우, 심의를 통한 용적을 완화, 공공재원 지원 등의 지원대책을 부여
- 정비구역 내 또는 연접지역에 위치한 문화재는 정비사업 추진 시 건축물과의 충분한 이격 거리를 확보하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스와 접근로를 도입하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이하도록 정비계획을 수립
- 문화재영향성 검토대상지의 경우 사업시행으로 인해 문화재보존에 영향을 미치는지 여부를 검토하고, 3만㎡이상의 정비구역은 사업시행 전 문화재지표조사를 실시하여 문화재 보존 대책 수립
- 특히 고양생활권 일원은 벽제관지(국가 지정문화재) 및 고양향교(경기도 지정문화재)가 입지하고 있어 문화재보존에 미치는 영향 검토 필요

12. 공공 및 민간부문의 역할

가. 기본방향

- 생활권계획 수립에 따라 주거정비지수 요건 충족 시 정비사업 추진이 가능하므로 주거지 정비를 위한 공공과 민간의 역할이 중요시됨
- 공공과 민간의 역할을 명시하여 정비사업 시행 시 원활한 추진을 유도하고, 공공부문의 역할을 강화하여 공공지원방안 마련 및 공공성 확보

나. 공공과 민간의 역할 구분

1) 공공의 역할

■ 생활권계획 대체를 위한 공공의 역할 확대

- 단순한 법적요건 검토에서 벗어나, 주민의 사업추진의지 등을 고려한 정비계획의 적정성, 생활권계획과의 정합성 등을 검토하여 정비사업 추진여부 및 적정성 검토
- 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행과정 지원 및 공공지원을 위탁하여 정비사업 초기단계의 투명성 강화 및 효율성 제고
- 관계 법령, 기본계획, 정비계획에 적합하게 정비사업이 추진되고 있는지 여부를 관리·감독하여 원활한 사업추진 지원

■ 정비사업의 활성화를 위한 제도개선

- 용도지역별 밀도관리체계로의 전환 및 용적률 체계의 명확한 정의로 용적률 계획 정리
- 기반시설의 확보가 용이하지 않는 정비구역에 대해 기반시설 확보에 관하여 공공이 지원할 수 있는 방안 마련

■ 정비계획의 수립과 지원

- 주민의 주거환경개선 요구 및 관련 단체의 의견을 적극 검토하고 원활한 소통을 위한 체계 확립
- 실무부서 및 도시계획위원회 자문을 통하여 정비사업의 적정성 검토 지원
- 정비구역별 특성과 문제점 분석을 통해 체계적이고 효율적인 사업추진 방안 제시

■ 주민 참여기회 확대

- 주거정비지수 검토를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 입안절차 이행 가능 여부를 판단할 수 있도록 기회를 제공하고, 주민참여확대 및 역량강화를 위한 관계부서의 협조체계 구축 지원

2) 민간의 역할

■ 과도한 사업성 위주의 개발 지양

- 도시의 정비라는 공공의 목적을 수행하기 위한 사업임을 감안하여 지나친 사업성 위주의 개발 지양하고, 관련 법령 및 계획에 따라 적절한 운영기준을 마련하여 공익 실현에 기여
- 공공을 간섭과 견제의 대상이 아닌 파트너로 인식하고, 행정·재정지원과 전문지식을 활용하여 성공적인 사업 추진 도모
- 관련 법령에 적합한 사업시행 및 운영기준 수립을 통하여 공공 이익을 위해 투자

■ 주거환경개선을 위한 적극적인 참여

- 주택환경 및 정책의 변화에 맞춘 주거환경개선에 대한 인식의 재정립 필요
- 공원 및 녹지 등의 휴게시설 설치를 적극 수용하고, 골목길 및 마을가꾸기 등 노후·불량한 환경개선을 위한 적극적인 동참 유도
- 정비구역 지정 및 정비사업 시행 시 가장 큰 문제점인 주민 갈등의 최소화를 위한 민간의 노력 필요

■ 자발적인 관리협정 체결

- 원활한 정비사업 진행을 위해 정비사업 시행 시 발생하는 주차문제, 소음 등에 대한 관리협정을 사전에 협의하여 불필요한 민원으로 정비사업의 진행이 지연되는 문제 방지
- 주민들의 자발적인 참여로 공공공간의 유지관리, 생활관리가 적극적이고 효율적인 운영이 되도록 관리협정 체결을 통해 원활한 정비사업 시행 유도

13. 재원조달에 관한 사항

가. 기본방향

- 정비사업에 소요되는 비용은 사업시행자가 부담하는 것이 원칙이나, 공공부문의 재정적 지원을 통해 민간사업의 추진을 활성화하고, 재정부담 감소 시켜 저소득층의 재정착률 향상 도모
- 합리적이고 효율적인 도시주거환경정비기금 운용을 통해 안정적인 정비사업이 가능하도록 지원

나. 재원조달계획

1) 공공지원의 필요성

- 도시환경개선과 주민 삶의 질 제고 등 정비사업의 공공성 회복과 목적을 달성하기 위해 공공의 역할 확대 및 지원필요
- 민간이 주도하는 사업성 위주의 정비방식은 주택의 양적인 증가 위주의 계획으로 노후화된 주거지정비를 위한 필요성 증대
- 지속가능한 주거지 정비의 중요성이 커지고 있어 주거지의 종합적 관리를 위한 공공지원의 필요성 증대

2) 도시 및 주거환경정비기금

■ 운용목표

- 재개발사업, 재건축사업 등의 정비사업에 정비기금을 사용
- 정비기본계획수립 용역비, 정비구역 지정 및 정비계획 수립 용역비, 공공시설비 지원 등으로 정비사업의 활성화 지원

■ 도시주거환경정비기금의 조성

- 「도시정비법」제126조 및 동법 시행령 제 95조, 「고양시 도시 및 주거환경정비조례」제 53조에 따라 원활한 정비사업의 수행을 위하여 도시주거환경정비기금을 설치하여야 함
- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역의 계획정 정비 및 효율적인 개량을 위하여 정비기금 운영

○ 사업지구 내 국·공유지 매각대금, 사업시행자가 현금으로 납부한 금액 일부, 소형주택의 임대보증금 및 임대료 등을 통하여 자금을 조달하며, 정비사업의 보조 및 용자, 정비기본 계획 및 정비계획 수립 등으로 기금을 운용

【 주요 정비기금 적립 및 운용 】

구분	주요내용
기금 적립	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자가 현금으로 납부한 금액 • 시장·군수·구청장에게 공급된 소형주택의 임대보증금 및 임대료 • 정비사업으로 발생한 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분 중 50% • 정비구역(재건축구역 제외) 안의 국·공유지 매각대금 중 국유지 20%, 공유지 30% • 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 • 지방소비세 또는 재산세 중 지방소비세 3%, 재산세 10% • 정비사업 관련 교부금 / 정비사업 관련 용자금 회수 및 이자수입금 • 정비사업 관련 수탁사업 수입금 / 일반회계 전입금 • 임대주택 임대보증금 및 임대료 수입 / 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금
기금 운용	<ul style="list-style-type: none"> • 기본계획수립, 안전진단 및 정비계획의 수립 • 추진위원회의 운영자금 대여 • 재건축부담금의 부과·징수 • 주택개량의 지원 • 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 • 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 • 증축형 리모델링의 안전진단 지원 • 신고포상금의 지급 • 보조 및 용자 • 정비기반시설 설치 부담금 • 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자(시장이 직접 시행하는 경우에 한정한다) • 국고용자금에 대한 상환금 • 정비사업을 위한 계획수립, 기초조사, 연구, 측량, 감정비용 • 사용비용 보조금 / 임대주택 매입 • 그 밖에 고양시 도시·주거환경정비기금 운용 심의위원회에서 결정한 정비사업에 필요한 경비

3) 정비기반시설 사업비의 보조 및 용자

○ 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설에 대해 비용의 일부를 보조하거나 용자 가능

【 기반시설 설치비용의 부담 】

구분	관련내용
정비기반시설 관리자의 비용부담	<ul style="list-style-type: none"> • 시장·군수등은 자신이 시행하는 정비사업으로 현저한 이익을 받는 정비기반시설의 관리자가 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 해당 정비사업비의 일부를 그 정비기반시설의 관리자와 협의하여 그 관리자에게 부담시킬 수 있다. • 사업시행자는 정비사업을 시행하는 지역에 전기·가스 등의 공급시설을 설치하기 위하여 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 비용을 부담시킬 수 있다.