

●국토교통부 고시 제2023-261호

고양 성사 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정 및 계획 변경 등의 지형도면 고시

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제56조 제3항에 따라 국토교통부고시 제2019-832호(2019.12.27.)로 승인되고, 국토교통부 제2020-894호(2020.12.8.)로 변경승인된 고양 성사 도시재생혁신지구 국가시범지구를 같은 법 제56조 제3항에 따라 변경승인하고, 같은 법 제42조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2, 같은 법 제50조에 따라 지구 지정 및 계획 변경 등을 고시하고, 이에 따른 지형 도면의 고시 사항은 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2023. 5. 29.

국토교통부장관

1. 국가시범지구의 명칭 : 고양 성사 도시재생혁신지구(국가시범지구)
2. 국가시범지구의 위치 및 면적
 - 가. 위 치 : 경기도 고양시 덕양구 성사동 394번지 일원
 - 나. 면 적 : 12,355㎡
3. 국가시범지구의 지정 목적 : 쇠퇴한 구도심에 행정·교육·주거·문화가 복합된 재생거점(혁신지구)을 조성하여 일자리 창출지원, 주거문제 해결, 생활SOC 및 문화 공간 도입 등 주민 체감도 향상
4. 국가시범지구사업의 시행자 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사
5. 국가시범지구의 시행기간(변경) 및 시행방식
 - 기정
 - 가. 시행기간 : 시행계획 인가일로부터 42개월
 - 나. 시행방식 : 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 후 건축물 등 공급
 - 변경
 - 가. 시행기간 : 시행계획 인가일로부터 47개월
 - 나. 시행방식 : 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 후 건축물 등 공급

6. 주요 도입기능 및 토지이용계획(변경)

가. 주요 도입기능(변경)

구분	연면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	증감		
공공행정	12,790	13,201	증) 411	13.2	성사1동 행정복지센터, 자원봉사센터 등
산업지원	26,622	25,742	감) 880	25.8	업무시설(영상, 바이오, 의료기업 등), 교육연구시설 등
주거시설	28,858	28,584	감) 274	28.6	공동주택
공영주차장	14,320	14,391	증) 71	14.4	공영주차장
상업시설	14,443	15,454	증) 1,011	15.5	근린생활시설, 판매시설, 문화집회시설, 의료시설, 운동시설 등
생활SOC	2,803	2,465	감) 338	2.5	노유자시설(어린이집) 등
합 계	99,836	99,837	증) 1	100.0	

※ 도입 기능별 세부 연면적 및 비율은 시행계획인가 고시 사항에 따름

나. 토지이용계획(변경)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	증감		
주거복합용지	2,339	2,339	-	18.9	주거 등
복합공영주차장용지	7,741	7,684	감) 57	62.2	공공·행정, 공영주차장 등
기반시설(도로)	2,275	2,332	증) 57	18.9	-
합계	12,355	12,355	-	100.0	-

7. 수용인구 등에 관한 개발밀도계획(변경)

가. 기정

○ 용 적 률 : 431.02%(주거복합용지), 698.89%(복합공영주차장용지)

○ 수용인구 : 537인(218세대)

* 고양시 2035 도시기본계획에 따라 세대당 2.46인 적용(공동주택에 한정하여 수용인구 추정)

나. 변경

○ 용 적 률 : 430.31%(주거복합용지), 706.48%(복합공영주차장용지)

○ 수용인구 : 537인(218세대)

* 고양시 2035 도시기본계획에 따라 세대당 2.46인 적용(공동주택에 한정하여 수용인구 추정)

※ 용지별 계획 용적율은 시행계획인가 고시 사항에 따름

8. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획(변경)

가. 기정

- 도시·군계획시설 : 도로변경 4개소
- 공동이용시설 : 공영주차장, 사회간접자본(SOC)시설 등 설치

나. 변경

- 도시·군계획시설 : 도로변경 5개소, 도로신설 1개소
- 공동이용시설 : 공영주차장, 사회간접자본(SOC)시설 등 설치

9. 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활 안전 대책 : 해당사항 없음

10. 국가 및 지자체 지원사항 : 국비 250억 원 지원 및 지방비 연계

11. 재원 조달 및 예산 집행계획

가. 재원 조달 : 국비, 지방비, 주택도시기금 등 시행자 조달

나. 예산 집행계획 : 공사 추진 및 운영관리 계획에 따라 집행

12. 입지규제최소구역에 관한 사항 : [붙임1]

13. 지구단위계획에 관한 사항 : [붙임1]

14. 종전사업의 시행구역과 중복지정에 관한 사항 : 해당사항 없음

15. 관계도서의 열람 방법 : 관계서류는 고양시청 도시재생과(☎ 031-8075-3199), 지형도면은 토지이용
토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

[붙임 1] 입지규제최소구역에 관한 사항

1. 용도구역 결정에 관한 사항

○ 입지규제최소구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	증감	
기 정	고양 성사 도시재생혁신지구 입지규제최소구역	고양시 덕양구 성사1동 394번지 일원	12,355	12,355	-	

2. 입지규제최소구역계획 수립에 따른 용도지역 결정(변경)에 관한 사항

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	증감		
상업지역	일반상업지역	12,355	12,355	-	100.0	

3. 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (m ²)			비 고
			기정	변경	증감	
기 정	고양 성사 도시재생혁신지구 지구단위계획구역	고양시 덕양구 성사1동 394번지 일원	12,355	12,355	-	

나. 지구단위계획 결정

○ 지구단위계획 결정 조서

1) 도시계획시설 결정(변경)에 관한 사항

① 교통시설 - 도시계획도로

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	7	40~110	주간선 도로	3,288	대로1-9 성사동653-1	대로1-10 주교동223-1	일반 도로	경고제11호 77-01-27	
기정	대로	2	6	30~37	주간선 도로	6,492 (58)	대로2-5 행신동845	대로2-11 성사동산18-1	일반 도로	경고제504호 91-12-31	
변경	대로	2	6	30~37	주간선 도로	6,492 (58)	대로2-5 행신동845	대로2-11 성사동산18-1	일반 도로		일부구간 폭원확폭
기정	중로	2	원7	12~15	국지 도로	201	소1-43 성사동407-8	소2-145 성사동404-5	일반 도로	경고제274호 10-09-06	
변경	중로	2	원7	12~16.4	국지 도로	201	소1-43 성사동407-8	소2-145 성사동404-5	일반 도로	"	일부구간 폭원확폭
기정	중로	2	191	16	국지 도로	70	광3-7 성사동708도	소1-43 성사동706-5대	일반 도로	원당구획	
기정	소로	1	43	10~17	국지 도로	715 (178)	대로3-25 성사동706도	대로2-6 성사동410-16도	일반 도로	경고제133호 81-05-13	
변경	소로	1	43	10~18	국지 도로	715 (178)	대로3-25 성사동706도	대로2-6 성사동410-16도	일반 도로		일부구간 폭원확폭
신설	소로	3	A	3	국지 도로	23	소로1-43 성사동408-1대	성사동408-53대	일반 도로	-	

※ ()안은 구역 내 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

구분	당초 도로명	변경 도로명	변경내용	변경사유
변경	대로2-6	대로2-6	일부구간 폭원 확폭	• 교통영향평가 결과 반영에 따른 변경
변경	중로2-원7	중로2-원7	일부구간 폭원 확폭	• 교통영향평가 결과 반영에 따른 변경
변경	소로1-43	소로1-43	일부구간 폭원 확폭	• 교통영향평가 결과 반영에 따른 변경
변경	-	소로3-A	- 신설 - 면적 : 71m² - 폭원 : 3m - 연장 : 23m	• 원당지구대 출입도로 도시계획도로 지정

2) 가구 및 획지계획 (도로는 획지계획에서 제외)

구분	획지		면적 (m ²)			비율 (%)	용도	비고
	번호	위치	기정	변경	증감			
기정	획지 1	덕양구 성사1동 408-1 일원	2,339	2,339	-	23.3	주거복합용지	
변경	획지 2	덕양구 성사1동 394 일원	7,741	7,684	감) 57	76.7	복합공영주차장용지	

3) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면 표시번호	구 분			계획내용
획지 1 주거 복합용지	용도	권장 용도	중심기능	• 주거
			해당 건축물용도	• 공동주택(부대시설 포함) • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외)
		불허용도		• 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 위락시설 • 위험물 저장·처리·판매시설 • 장례식장 등 관련 법령(조례)에 의한 일반상업지역 내 불허용도
		건폐율		• 80% 이하
		용적률		• 1,300% 이하
	높이		-	
획지 2 복합환승 주차장 용지	용도	권장 용도	중심기능	• 주거, 주차장, 상업, 업무
			해당 건축물용도	• 공동주택(부대시설 포함) • 판매시설 중 상점 • 근린생활시설 • 업무시설(공공업무시설, 일반업무시설) • 주차장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 교육·연구시설(연구소) • 노유자시설(어린이집) • 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원) • 운동시설
	불허용도		• 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 업무시설 중 오피스텔 • 위락시설 • 창고시설 • 위험물 저장·처리·판매시설 • 자동차관련시설 • 장례식장 등 관련 법령(조례)에 의한 일반상업지역 내 불허용도	
	건폐율		• 80% 이하	
	용적률		• 1,300% 이하	
	높이		-	