

## 2035 고양시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시

고양시의 도시 및 주거환경을 개선하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 「2035 고양시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하고 같은 법 제7조 제3항 규정에 의거하여 다음과 같이 고시합니다.

2026년 5월 29일  
고양시장

### 1. 명 칭 : 2035 고양시 도시·주거환경정비기본계획

### 2. 기준년도 및 목표연도

구 분	기준년도	목표년도
년 도	2025년	2035년

### 3. 기본계획의 요지

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 2021년 수립된 ‘2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획’의 법정 재정비 주기가 도래함에 따라
- 그간의 제도적·사회적 여건변화를 반영하여 고양시 지역여건에 부합하는 도시 및 주거환경정비의 기본방향을 설정하고 실현가능한 전략 마련

### 4. 정비예정구역 관리방안

- 종전 정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 관립법령 상의 정비예정구역계획 지정요건 만족함에 따라 계획의 연속성 등을 고려하여 존치
- 2035 정비기본계획을 적용함에 있어 2030 정비기본계획 승인·고시(‘21.05.) 이전 『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따른 정비계획 입안 제안·요청하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
  - 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안제안하는 구역은 본 계획의 주거생활권 계획 및 부문별계획을 따름

구분	면적(㎡)	사업유형	건폐율 (%)	용적률(%)		층수 (이하)	용도지역(계획)
				기준	허용		
계	16,404	2개소	-	-	-	-	-
관산Ⅱ-1구역	16,404	재건축예정구역	60%	200	250	-	제2종일반주거지역

주1) 2035 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」 제14조에 따른 정비계획 입안 제안하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함. 단, 본 정비기본계획 승인·고시 이후 입안 제안·요청하는 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)

### 【 관산Ⅱ-1구역 재건축예정구역 】

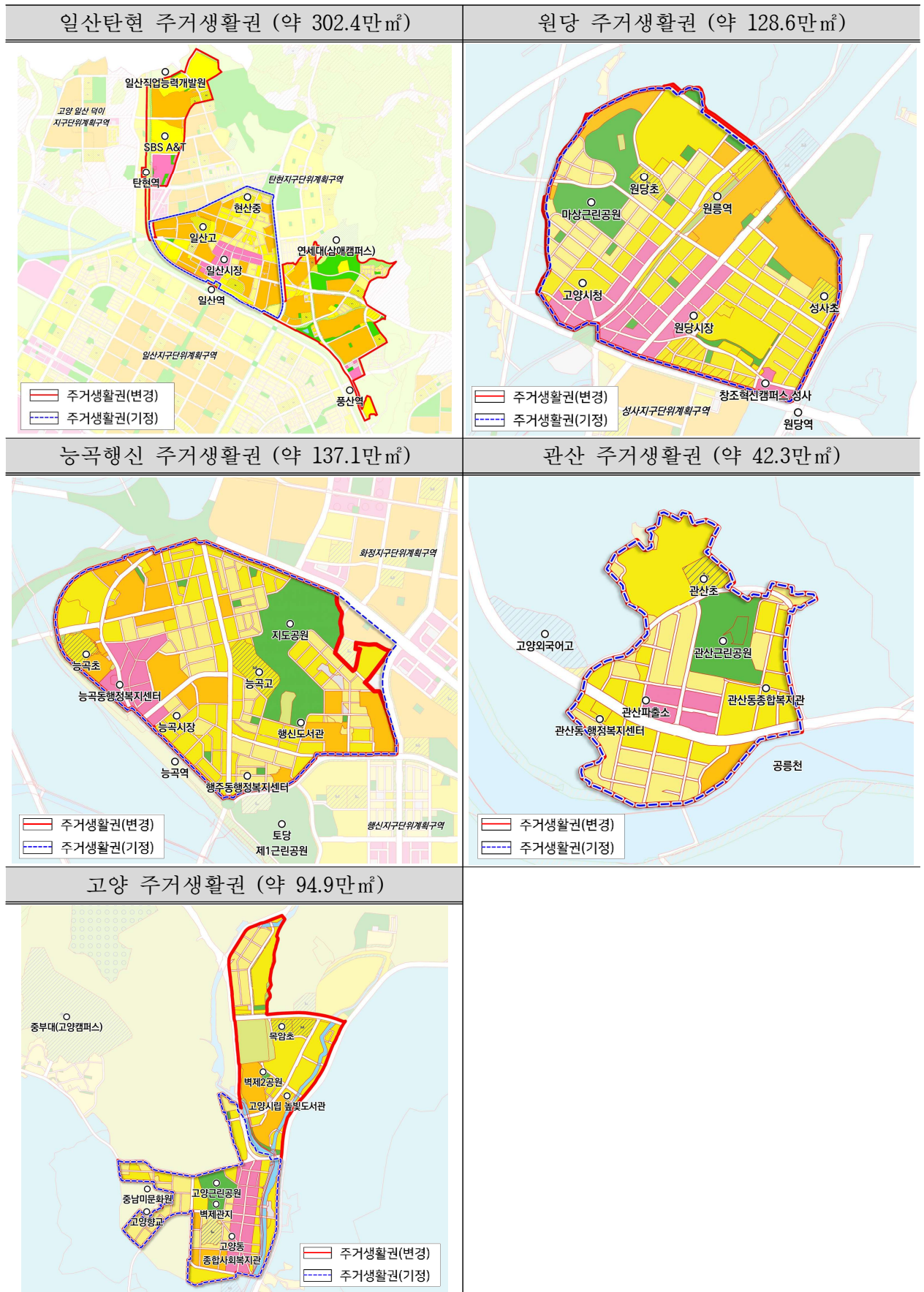


## 5. 주거생활권계획 수립

### 가. 주거생활권 설정 및 구분

- 주거생활권은 “2030년 고양시 도시·주거환경정비기본계획” 상 고양시의 대표적인 노후주거지역(일산탄현, 원당, 능곡행신, 관산, 고양)에 대해 설정한 5개 생활권을 유지토록 설정
  - 시가화지역(주거·상업·공업지역) 중 개별법에 의한 계획이 수립(예정)되어 관리되고 있는 구역·지구\* 등 제외
  - \* 도시개발사업, 택지개발사업, 노후계획도시, GB해제 취락, 공공주택지구조성사업, 일단의 주택지조성사업, 정비사업, 기타 지구단위계획구역 등
  - 재정비촉진지구 해제(예정)지역은 주거생활권계획 수립대상지역에 포함하여 도시재생사업과 연계한 출구전략 마련

○ 목표연도(2035년) 기준으로 노후된 주거지역은 편입하고, 도시관리계획 현황과 불일치되는 지역은 경계부 조정 및 주거생활권 경계 확장에 따른 명칭 변경 (일산 → 일산탄현)



## 나. 주거생활권별 주거지 정비·보전·관리

### 1) 기본방향

- 정비계획 입안 시 정비기본계획에서 제시하고 있는 주거생활권별 주거지의 관리방안을 준수한 정비계획 수립을 원칙으로 하며, 지역 현황 여건을 고려하여 제시된 방안이 불합리할 경우 심의를 통하여 조정 가능
- 기존 정비기본계획에서 결정된 정비예정구역 중 정비구역으로 지정되지 않아 신규로 정비구역을 지정하는 경우에는 본 정비기본계획의 주거생활권별 주거지 관리방안을 반영하여 정비계획을 수립할 수 있도록 유도

### 2) 주거생활권 관리방안

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

## 다. 정비사업 관리방안

### 1) 기본방향

- 정비사업(재개발 및 재건축사업)은 주거생활권계획 수립지역에 한해 추진 가능하며, 「도시정비법」 제13조의2, 제14조에 따른 정비계획 입안 요청 및 제안 방식으로 추진
- 입안 요청의 경우 입안요청자는 고양시가 수립하는 정비계획에 따라 사업을 추진하여야 하며, 불수용 시 5년간 동일지역에 한하여 입안요청 불가
- 비도시지역내 정비사업(재개발·재건축) 요건에 충족되는 지역이 고양 도시 기본계획 및 도시관리계획에 따라 용도지역이 주거지역으로 변경될 경우에는, 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 제2항에 따른 주거생활권 계획에 포함된 것으로 간주하고 정비계획 입안 요청 및 입안 제안 가능(단, 정비계획 입안 요청 및 입안 제안 기준을 충족하는 경우에 한함)

## 2) 재개발사업

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안 제안·요청 시 적정성 검토(정비구역 경계 설정 기준 및 주거정비지수 60점 이상 충족 등) 절차 이행
- 실무부서 및 고양시 도시계획위원회의 자문을 통하여 적정성 검토하고, 검토결과에 따라 적합 시 정비구역 지정 및 정비계획 입안을 추진하고, 적합하지 않을 경우 일반주거지로 관리

## 3) 재건축사업

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안 제안·요청 시 필수 및 선택항목(노후 불량건축물, 주민동의율 등) 등에 대하여 적정성 검토 후 절차 이행
- 재건축진단은 사업시행계획인가 전까지 실시하여야 하며, 입안 제안·요청 전 재건축진단을 실시한 경우 적정성 검토 생략 가능

# 6. 부문별 계획

## 가. 주거지관리계획

- 2035 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 주거생활권 단위의 정비·보전·관리로 주거환경의 향상 도모
- 주거지 특성에 따라 정비사업 대상지, 특성관리지역, 일반주거지역의 유형으로 구분하여 개발방향 및 관리방향을 제시하여 향후 정비사업 시행 시 각 부문별 계획의 기본지침 역할의 계획 수립

## 다. 건축물 밀도계획

### 1) 용적률 계획

- 용적률 체계는 인센티브 적용 등에 따른 혼란을 방지하고, 용적률 계획의 이해도 제고를 위해 2030 정비기본계획상 4단계(기준·허용·추가·상한)에서 같은 성격의 허용·추가용적률을 통합하여 3단계(기준·허용·상한)로 단순화

- 주거생활권계획 단위의 계획 수립에 따라 기존 용적률 체계와의 혼란을 방지하기 위해 기 수립된 정비(예정)구역은 별도의 용적률 기준 명시
- 제1종일반주거지역에 한하여 제2종일반주거지역으로의 종상향 허용
  - 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)

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역→ 제2종일반주거지역	180% 이하	210% 이하	250% 이하	둘 이상의 용도지역이 혼재된 구역설정 지양
제2종일반주거지역	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	300% 이하	
준주거지역	320% 이하 (220% 이하)	380% 이하 (250% 이하)	500% 이하 (300% 이하)	
일반상업지역	900% 이하(450~900% 이하)			

- 주1) 준주거지역의 ( )는 순수주거용도 개발 시 용적률이며, 상업지역의 ( )는 상업지역 내 주상복합 건축물의 주거용 비율에 따라 적용되는 용적률
- 주2) 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설 비율) 제1항에 따라 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업은 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축 가능
- 주3) 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례 등) 제2항에 따라 정비구역이 역세권 등 같은 법 시행령 제55조제3항의 요건을 충족하는 경우 ①지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하거나, ②용도지역 변경을 통해 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경 수립 포함)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화하여 적용 가능(단, 노후 과밀단지 현황용적률 인정과 중복하여 적용 불가)
- 주4) 본 계획 고시 이전 정비구역 지정 신청된 정비예정구역은 당초 정비기본계획의 밀도계획을 따름

## 2) 허용용적률 적용기준

- 2030 정비기본계획 상 인센티브 항목을 유지하되, 일부 인센티브 항목을 추가하여 최대 허용용적률 적용을 위한 선택의 폭 확대
- 허용용적률은 기준용적률에 대해 최대 30% 범위 내에서 각 항목별 인센티브를 선택하여 적용할 수 있으며, 세부적인 항목은 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 결정할 수 있음

구분	적용기준	인센티브	비고												
장수명 주택	최우수등급	10%	주택법 제38조												
	우수등급	5%													
녹색 건축물	녹색건축인증 최우수	6%	녹색건축물 조성지원법 제15조												
	녹색건축인증 우수	3%													
제로에너지 건축물	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1등급</th> <th>플러스등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">15%</td> <td>14%</td> <td>13%</td> <td>12%</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table>	1등급	플러스등급	2등급	3등급	4등급	5등급	15%		14%	13%	12%	11%	11~15%	
1등급	플러스등급	2등급	3등급	4등급	5등급										
15%		14%	13%	12%	11%										
지능형 건축물	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15%</td> <td>12%</td> <td>9%</td> <td>6%</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	15%	12%	9%	6%	3%	3~15%	건축법 제65조의2		
1등급	2등급	3등급	4등급	5등급											
15%	12%	9%	6%	3%											
소형 분양주택	구분	산정식				10% 이내	-								
	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													
공공 보행통로	주변 가로망 연계성을 고려한 공공보행통로 설치 시 (일반인에게 상시 개방하여야 하며, 지구단위계획으로 결정하는 경우에 한함)	5% 이내	-												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">산정식</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)</td> </tr> </tbody> </table>	산정식		기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)											
산정식															
기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)															
우수 디자인	창의적 건축물 디자인을 적용하여 고양시 통합심의(도시계획, 경관, 건축 등)에서 인정 받을 시	3% 이내	-												
빗물 이용시설	건축면적 1만㎡ 미만인 아파트에 빗물이용시설 설치 시	3%	물재이용법 제8조												

### 3) 노후 과밀단지 현황용적률 인정 기준

- 제2종일반주거지역(제1종일반주거지역에서 종상향 포함)의 경우 현황용적률이 상한용적률(250%) 이하일 경우 현황용적률을 반영하고, 현황용적률이 상한용적률(250%)을 초과하는 경우 초과된 용적률의 1/2을 인정하며 공공기여 시 300%까지 인정
  - 현황용적률이 상한용적률을 초과하는 경우 용도지역을 제3종일반주거지역으로 변경하여 관리
- 제3종일반주거지역의 경우 현황용적률이 상한용적률(300%) 이하일 경우 현황용적률을 반영하고, 현황용적률이 상한용적률을 초과하더라도 상한용적률(300%)까지 인정

구분	현황용적률	적용용적률			상한용적률 초과분 적용기준
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종일반 주거지역 → 제2종일반 주거지역	180% 이하	180%	210%	250%	-
	180% ~ 210%	현황용적률	210%	250%	-
	210% ~ 250%	현황용적률	현황용적률	250%	-
제2종일반 주거지역	250% ~	250%	250%	250%	300% (상한용적률 초과분의 1/2 인정)
	200% 이하	200%	230%	250%	-
	200% ~ 230%	현황용적률	230%	250%	-
	230% ~ 250%	현황용적률	현황용적률	250%	-
제3종일반 주거지역	250% ~	250%	250%	250%	300% (상한용적률 초과분의 1/2 인정)
	220% 이하	220%	250%	300%	-
	220% ~ 250%	현황용적률	250%	300%	-
	250% ~ 300%	현황용적률	현황용적률	300%	-
	300% ~	300%	300%	300%	-

## 6. 관계도면

- 주거생활권계획 총괄도 : 첨부파일 참조
- 기본계획서 및 주거생활권계획도 : 게재생략(열람장소 비치)

## 7. 열람장소

- 고양시 도시정비과(일산동구 중앙로 1020 백석별관 6층, ☎031-8075-3432)

# # 2035 고양시 도시·주거환경정비기본계획 주거생활권계획 총괄도

