

●국토교통부 고시 제2024-000호

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제56조 제3항에 따라 국토교통부고시 제2019-832호 (2019.12.27.)로 승인되고, 국토교통부 제2020-894호(2020.12.8.), 국토교통부 제2023-261호(2023.5.30.), 국토교통부 제2023-737호(2023.12.13.)로 변경 승인된 고양 성사 도시재생혁신 국가시범지구를 같은 법 제56조 제3항에 따라 변경승인하고, 같은 법 제42조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40 조의2, 같은 법 제50조에 따라 지구 지정 및 계획 변경 등을 고시하고, 이에 따른 지형 도면의 고시 사항은 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2024. 11. 00.

국토교통부장관

고양 성사 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정(변경) 및 지형도면 등의 고시

- 국가시범지구의 명칭 (변경없음) : 고양 성사 도시재생혁신지구(국가시범지구)
- 국가시범지구의 위치 및 면적 (변경없음)
 - 가. 위 치 : 경기도 고양시 덕양구 성사동 394번지 일원
 - 나. 면 적 : 12,374㎡
- 국가시범지구의 지정 목적 (변경없음) : 쇠퇴한 구도심에 행정·교육·주거·문화가 복합된 재생거점(혁신 지구)을 조성하여 일자리 창출지원, 주거문제 해결, 생활SOC 및 문화 공간 도입 등 주민 체감도 향상
- 국가시범지구사업의 시행자 (변경없음) : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사
- 국가시범지구의 시행기간 및 시행방식 (변경없음)
 - 가. 시행기간 : 시행계획 인가일로부터 47개월
 - 나. 시행방식 : 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 후 건축물 등 공급
- 주요 도입기능 및 토지이용계획 (변경없음)
 - 가. 주요도입기능

구분	연면적(㎡)	비율(%)	비고
공공행정	13,164	13.2	성사1동 행정복지센터, 자원봉사센터 등
산업지원	25,667	25.7	업무시설(영상, 바이오, 의료 등), 교육연구시설 등
주거시설	28,746	28.8	공동주택
공영주차장	14,391	14.4	공영주차장
상업시설	15,412	15.4	근린생활시설, 판매시설, 문화집회시설, 의료시설, 운동시설 등
생활SOC	2,457	2.5	노유자시설(어린이집) 등
합 계	99,837	100.0	

※ 도입 기능별 세부 연면적 및 비율은 시행계획인가 고시 사항에 따름

나. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
주거복합용지	2,339	18.9	주거 등
복합공영주차장용지	7,684	62.1	공공·행정, 공영주차장 등
기반시설(도로)	2,351	19.0	-
합계	12,374	100.0	-

- 수용인구 등에 관한 개발밀도계획 (변경없음)
 - 용 적 륜 : 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
- 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 (변경없음)
 - 도시·군계획시설 : 도로변경 5개소, 도로신설 1개소
 - 공동이용시설 : 공영주차장, 사회간접자본(SOC)시설 등 설치
- 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활 안전 대책 (변경없음) : 해당사항 없음
- 국가 및 지자체 지원사항 (변경없음) : 국비 250억 원 지원 및 지방비 연계
- 재원 조달 및 예산 집행계획 (변경)
 - 가. 재원 조달 (변경) : 국비, 지방비, 주택도시기금 등 시행자 조달 (기정)

(단위: 억원)

총 사업비	재정보조		자기자본		타인자본	
	국비	지방비	기금 우선주	제안자 보통주	기금융자	민간차입
2,916	250	167	523	503	875	598

(변경)

(단위: 억원)

총 사업비	재정보조		자기자본		타인자본	
	국비	지방비	기금 우선주	제안자 보통주	기금융자	민간차입
3,029	250	167	523	503	875	711

- 나. 예산 집행계획 (변경) : 공사 추진 및 운영관리 계획에 따라 집행*
 - * 분양, 매각, 임대계획 변경 및 공사비 변동에 따른 예산 집행계획 현행화 반영

12. 도시혁신구역에 관한 사항 (변경없음) : [붙임 1]

13. 지구단위계획에 관한 사항 (변경없음) : [붙임 1]

14. 종전사업의 시행구역과 중복지정에 관한 사항 (변경없음) : 해당사항 없음

15. 관계도서의 열람 방법 : 관계서류는 고양시청 도시정비과(☎ 031-8075-3174), 지형도면은 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에서 열람 가능

※ [붙임 1] 도시혁신구역 및 지구단위계획 관련 사항(변경없음)
[붙임 2] 토지조서 (변경)

[붙임 1] 도시혁신구역 및 지구단위계획 관련 사항 (변경없음)

1. 용도구역 결정에 관한 사항

○ 도시혁신구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
기 정	고양 성사 도시재생혁신지구 도시혁신구역	고양시 덕양구 성사1동 394번지 일원	12,374	-

2. 도시혁신계획 수립에 따른 용도지역 결정에 관한 사항

○ 용도지역 결정 조서

구 분	용도지역		면 적(m ²)	비율(%)	비 고
기 정	상업지역	일반상업지역	12,374	100.0	-

3. 지구단위계획의 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (m ²)	비 고
기 정	고양 성사 도시재생혁신지구 지구단위계획구역	고양시 덕양구 성사1동 394번지 일원	12,374	-

나. 지구단위계획 결정

○ 지구단위계획 결정 조서

1) 도시계획시설 결정에 관한 사항

① 교통시설 - 도시계획도로 결정 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	"	
기정	중로	2	원7	12~16.4	국지 도로	201	소1-43 성사동407-8	소2-145 성사동404-5	일반 도로	"	
기정	중로	2	191	16	국지 도로	70	광3-7 성사동708도	소1-43 성사동706-5대	일반 도로	원당구획	
기정	소로	1	43	10~18	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	"	
기정	소로	3	656	3	국지 도로	23	소로1-43 성사동408-1대	성사동408-53대	일반 도로	-	

※ ()안은 구역 내 연장임

2) 가구 및 획지계획

구 분	획지		면 적 (㎡)			비 율 (%)	용도	비 고
	번호	위치	기정	변경	증감			
기 정	획지 1	덕양구 성사1동 408-1 일원	2,339	2,339	-	23.3	주거복합용지	
기 정	획지 2	덕양구 성사1동 394 일원	7,684	7,684	-	76.7	복합공영주차장용지	

3) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면 표시번호	구 분	계획내용	
획지 1 주거 복합용지	권장 용도	중심기능	• 주거
		해당 건축물용도	• 공동주택(부대시설 포함) • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외)
	불허용도	• 충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	
		• 위탁시설	
		• 위험물 저장·처리·판매시설	
		• 장례식장 등 관련 법령(조례)에 의한 일반상업지역 내 불허용도	
건폐율	• 80% 이하		
용적률	• 1,300% 이하		
높 이	-		
획지 2 복합환승 주차장 용지	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	
		• 위탁시설 • 창고시설 • 위험물 저장·처리·판매시설 • 자동차관련시설 • 장례식장 등 관련 법령(조례)에 의한 일반상업지역 내 불허용도	
건폐율	• 80% 이하		
용적률	• 1,300% 이하		
높 이	-		

[붙임 2] 토지조서 (변경 : 토지소유권 확보 및 주택분양보증에 따른 소유자 변동사항 반영)

연번	행정동	위치		면적(㎡)		소유자	비고
		지번	지목	공부면적	편입면적		
1	성사동	394	잡	8,561	8,561	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
2	성사동	394-6	잡	20	20	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
3	성사동	395-38	도	151	151	(기정) 국(국교부) (변경) 주택도시보증공사	
4	성사동	396-2	도	10	10	(기정) 고양시 (변경) ㈜우리는행	
5	성사동	396-11	도	22	22	(기정) 고양시 (변경) ㈜우리는행	
6	성사동	396-5	도	44	44	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
7	성사동	396-12	도	3	3	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
8	성사동	396-13	도	16	16	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
9	성사동	396-9	도	105	105	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
10	성사동	396-10	도	6	6	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
11	성사동	408-1	대	9	9	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
12	성사동	408-54	대	2,473	2,473	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
13	성사동	408-55	도	274	274	고양시	
14	성사동	408-53	대	2	2	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
15	성사동	410-20	도	35	35	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
16	성사동	410-28	도	2	2	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
17	성사동	685-28	도	317	317	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
18	성사동	692-43	도	151	151	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
19	성사동	692-67	잡	112	112	(기정) ㈜우리는행 (변경) 주택도시보증공사	
20	성사동	692-68	도	61	61	(기정) 국(국교부) (변경) ㈜우리는행	
합 계					12,374	12,374	