

고양시 고시 제 2025 - 349호

행신2-1구역 재건축정비사업 정비계획 수립 변경(경미한 변경) 고시

고양시 고시 제2010-48호(2010.3.9.)로 정비구역 지정 고시되고, 고양시 고시 제2017-100호(2017.3.24.)로 정비구역(변경) 및 정비계획(변경) 고시, 고양시 고시 제2019-200호(2019.6.28.) 정비계획(경미한 변경) 고시, 고양시 고시 제2022-138호(2022.5.3.)호로 사업시행계획인가 고시, 고양시 고시 제2024-71호(2024.2.23.)호로 관리처분계획인가 고시, 고양시 고시 제2025-220호(2025.7.11.)호로 사업시행계획 변경 고시된 행신2-1구역 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획(변경) 고시합니다.

2025년 11월 28일

고양시장

1. 정비사업의 명칭 : 행신동 II-1구역 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적(변경)

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주택재건축 정비사업	행신 II-1구역 주택재건축 정비구역	고양시 덕양구 행신동 173-1번지 일대	13,062.00	증)15	13,077.00	지적측량(분할측량)에 따른 면적변경

3. 정비계획(경미한 변경) 변경사유

변경사유	
◦ 지적측량(분할측량)에 따른 면적변경	
◦ 고양시 고시 제2025-220호(2025. 7. 11.)로 고시된 ‘행신2-1구역 재건축정비사업 사업시행계획 변경인가’ 내용을 반영하고자 함	

4. 용도지역 결정에 관한 사항(변경)

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	제2종일반주거지역	13,062.00	증)15	13,077.00	100.0	지적측량(분할측량)에 따른 면적변경

5. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반시설	도로	907.5	증) 15	922.5	7.05	
	소계	907.5	증) 15	922.5	7.05	
획지	공동주택	12,154.5	-	12,154.5	92.95	
	소계	12,154.5		12,154.5	92.95	
합계		13,062	증) 15	13,077	100	

6. 도시계획시설(정비기반시설)의 결정에 관한 사항(변경)

1) 도로

○ 도로 변경결정 조서

결정구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	3	64	25~30	보조간선도로	643	대1-8 (행신동 171-2)	중3-62 (행신동 244-9)	일반도로	-	2022.12.09. (고고 제388호)	
기정	소로	2	71	8	국지도로	174	대1-8 (행신동 1019도)	소3-87 (행신동 174-24전)	일반도로	-	2006.02.26. (경고 제5206호)	
기정	소로	2	72	8~11	국지도로	238	소3-87 (행신동 232-4대)	소3-87 (행신동 205-37임)	일반도로	-	1978.03.21. (고고 제14호)	
기정	소로	2	294	8	국지도로	376	소2-72 (행신동 234-5대)	소2-78 (행신동 282-71임)	일반도로	-	2006.02.26. (경고 제5206호)	
기정	소로	3	87	8~11	국지도로	498	행신동 173-4	행신동 1045도	일반도로	-	1978.03.21. (고고 제14호)	
기정	소로	3	88	6~10	국지도로	250	행신동 1019도	행신동 206-1	일반도로	-	1978.03.21. (고고 제14호)	

2) 공 원

○ 공원 확보 근거

- 2010 고양시 도시·주거환경 정비기본계획에 의해서 보도권내 500m 이내에 공원이 있는 경우 공원, 녹지를 다른 공공시설(도로, 광장 등)로 대체 가능하여 개방형 광장으로 조성 결정됨(고양시 고시 제2010-48호, 2010.03.09.)

구 분		내 용	산출 근거
기 정	• 증가되는 계획인구 1당 3㎡	27인 × 3㎡ = 81㎡ (계획719인-기존 692인=27인)	2020 고양시 도시·주거환경정비기본계획
계 획	• 기정:개방형 광장 879.68㎡ 확보(879.68㎡ > 81㎡) • 변경 :개방형 광장 879.91㎡ 확보(879.91㎡ > 81㎡)		2020 고양시 도시·주거환경정비기본계획

7. 가구 및 획지에 관한 계획(**변경**)

구 분	획 지				비고
	위 치	면 적(㎡)			
		기 정	변 경	변경 후	
합 계		13,062.00	증)15	13,077	-
획지1 (공동주택용지)	행신동 173-1번지 일원	12,154.50	-	12,154.50	정비기반시설면적 7.05% (기부채납도로)
획지2 (도로용지)	행신동 206-1번지 일원	907.50	증)15	922.5	

8. 공동이용시설 설치계획(**변경**)

○ 기 정

구 분		기 준		법 정 (㎡)	계 획 (㎡)	비 고
		의무대상	소요면적 산정방법			
주 택 건 설 기 준 등 에 관 한 규 정	관리사무소	50세대이상	◦ 10㎡+(272-50세대)×0.05㎡ ◦ 100㎡초과시 100㎡로 설치가능	21.10	39.4338	-
	근린생활시설	-	-	-	1,920.9702	
	주민 공동 시설	합계	◦ 세대당 3.125㎡ 이상 - 272 × 3.125 = 850㎡	850이상	879.6900	-
		경로당	◦ 경로당, 어린이놀이터설치 (150~300세대의 경우) - 경로당 50+(272×0.1)=77.2 ◦ 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 설치(300~500세대의 경우) ◦ 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 설치 (500세대 이상의 경우)		138.8875	
		어린이 놀이터			524.4200	-
		어린이집 (보육시설)			163.4825	-
		주민운동 시설			-	-
		작은 도서관			52.9000	-
	유치원	2,000세대 이상		-	-	-

주) 관련조항의 삭제로 인해 일부 시설은 설치할 의무 없음

○ 변 경

구 분		기 준		법 정 (㎡)	계 획 (㎡)	비 고
		의무대상	소요면적 산정방법			
주택 건설 기준 등 에 관 한 규 정	관리사무소	50세대이상	10㎡+(272-50세대)×0.05㎡ 100㎡초과시 100㎡로 설치가능	21.10	71.6911	-
	근린생활시설	-	-	-	1,209.6101	
	노유자시설 (행신 새마을회 경로당)	-	-	-	140.9456	
	주민 공동 시설	합계	- 세대당 3.125㎡ 이상 - 272 × 3.125 = 850㎡	850이상	1,579.2507	-
		경로당	- 경로당, 어린이놀이터설치 (150~300세대의 경우) - 경로당 50+(272×0.1)=77.2 - 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 설치 (300~500세대의 경우) - 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 설치 (500세대 이상의 경우)		148.2617	
		어린이 놀이터			767.6800	-
		주민공동 시설(실내)			559.4079	-
		주민운동 시설			-	-
		작은 도서관			103.9011	-
	유치원	2,000세대 이상		-		-

주) 관련조항의 삭제로 인해 일부 시설은 설치할 의무 없음

9. 기존건축물의 정비 및 개량 계획(변경)

○ 기 정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획기(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	행신 II-1구역 주택재건축 정비구역	13,062.00	획지1	12,154.50	행신동 173-1 번지 일원	22	-	-	22	-	

○ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획기(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변 경	행신 II-1구역 주택재건축 정비구역	13,077.00	획지1	12,154.50	행신동 173-1 번지 일원	22	-	-	22	-	

10. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획(변경)

1) 건축물의 용도 및 규모에 관한 계획

○ 기 정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	덕양구 행신동 173-1번지 일원	허용용도	◦ 공동주택 및 부대복리시설	-
		불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율	◦ 22.66% (정비계획상 30% 이하)	-
		용 적 률	◦ 226.33% (상한 230% 이하)	-
		높 이	◦ 70m 이하(평균:17층)	-
		배 치	◦ 단지중앙부에 휴게공간의 조성 권장 ◦ 공공조경 설치 및 보행환경 개선	-
		형 태	◦ 입면적은 최고 3,500㎡ 이하	-
		색 채	◦ 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 ◦ 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 ◦ 강조색 : 원색 또는 강한색	-
		건축한계선	◦ 1~3m	-

○ 변 경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	덕양구 행신동 173-1번지 일원	허용용도	◦ 공동주택 및 부대복리시설	-
		불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율	◦ 25.66% (정비계획상 30% 이하)	-
		용 적 률	◦ 227.94% (상한 230% 이하)	-
		높 이	◦ 70m 이하(평균:17층)	-
		배 치	◦ 단지중앙부에 휴게공간의 조성 권장 ◦ 공공조경 설치 및 보행환경 개선	-
		형 태	◦ 입면적은 최고 3,500㎡ 이하	-
		색 채	◦ 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 ◦ 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 ◦ 강조색 : 원색 또는 강한색	-
		건축한계선	◦ 1~3m	-

2) 인구, 세대수 및 주택규모별 건설계획(변경없음)

○ 기 정

구 분		공 동 주 택				비 고
		합 계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
인구수(인)	현 황	692	659	33	-	-
	계 획	719	349	370	-	2.64인/세대
세대수(세대)	현 황	186	182	4	-	-
	계 획	272	68	204	-	86세대 증가

주) 본 대상지의 인구 및 세대수는 건축계획에 따라 변경될 수 있음

3) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

○ 기 정

도면 번호	위 치	계 획 내 용	비 고
①	◦ 소로3-88	◦ 건축 한계선 : 3m	◦ 공공조경 설치
②	◦ 소로3-87	◦ 건축 한계선 : 3m	◦ 차도(가속차선) 및 공공조경 설치
③	◦ 소로2-72	◦ 건축 한계선 : 1~3m	◦ 차도 및 보도설치

주) 건축한계선이 지정된 대지에는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축 할 수 없으며, 건축한계선에 의해 후퇴된 부분 중 보도 및 차도로 이용되는 부분에는 통행에 지장을 주는 담장 및 기타 이와 유사한 일체의 시설물을 설치할 수 없음

11. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 원경, 중경, 연접부에 대한 도시경관형성 ◦ 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준 제시	결정도서에 별도 첨부
환경보전	◦ 환경영향을 최소화하기 위해 공사시 가배수로 및 침사지 등을 설치하고 공사차량의 운행에 따른 비산먼지를 억제하기 위하여 주기적 살수 및 세륜·세차시설설치, 운영시 발생하는 오수는 하수종말처리장에 연계처리하고, 난방 및 취사에 사용되는 사용연료는 청정연료를 사용함으로써 대기오염물질 배출억제, 발생 폐기물은 분리수거 후 고양시 폐기물 처리계획에 의거 처리할 계획이며, 사업완료시까지 사후환경관리를 철저히 행함으로써 본 사업시행에 따른 환경에 의 영향을 최소화하여 사업의 목적에 부합되는 결과를 얻을 수 있도록 최선을 다할 계획임	환경성검토결과에 별도 첨부
재난방지	◦ 돌발 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	환경성검토결과에 별도 첨부

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용				비 고
공사시	◦ 생활소음·진동의 규제				
	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제				
	◦ 생활소음·진동의 규제기준				
	- 생활소음 규제기준				
	구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00,18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	
	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	
	주) 공사장 소음·진동 관리 지침서(환경부)				
	비고) 주거지역, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 다른 학교, 「도서관 및 독서진흥법」에 다른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준에 보정함				
	- 생활진동 규제기준				
	구 분	주 간		심 야	
주거지역	65dB(V) 이하		60dB(V) 이하		
운영시	주) 공사장 소음·진동 관리 지침서(환경부)				
	◦ 소음·진동 발생 저감대책				
	- 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정				
	· 소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한법률(제20조제1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용				
	- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책				
	· 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임				
	- 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치				
	- 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구				
	◦ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며, 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보				

13. 정비사업시행 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업

14. 정비사업 예정시기(변경없음)

- 기 정 : 정비구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행 인가

15. 정비사업시행으로 시행 예정자(변경없음)

- 행신 II-1구역 주택재건축정비사업조합

16. 정비사업시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수(변경없음)

- 기 정

구 분	현 황	계 획	증가되는 세대 및 인구수	비 고
세대수(세대)	186	272	86세대 증가	세대당 2.64인 적용
인구수(인)	692	719	27인 증가	

주) 현황 세대수는 주민등록상 거주 가구수임

주) 본 대상지의 인구 및 세대수는 건축계획에 따라 변경될 수 있음