

		보 도 자 료		
		배포일시 2020. 12. 18.(금) / 총 7매 (본문3, 참고4)		
담당 부서	국토교통부 도시재생경제과	담 당 자	• 과장 김동익, 사무관 배운형, 주무관 박인호 • ☎ (044) 201-4924, 4927	
	고양시 도시재생과	담 당 자	• 과장 이명섭, 팀장 안하림, 주무관 신은총 • ☎ (031) 8075-3199	
	한국토지주택공사 도시재생본부	담 당 자	• 부장 황민수, 차장 박정일 • ☎ (055) 922-4194	
보 도 일 시		2020년 12월 21일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 20.(일) 11:00 이후 보도 가능		

제1호 도시재생 혁신지구 ‘고양 성사사업’ 본격 추진

- ‘19.12월 사업 선정 후 1년만에 시행계획인가 등 사업 잔결음 -
 - 2813 억 투입 공공주도 도시재생리츠 방식·24년 지역복합거점으로 조성 -

- 국토교통부(장관 김현미) 및 고양시(시장 이재준), 한국토지주택공사는 고양 성사 도시재생 혁신지구사업이 12월 18일(금)에 시행계획인가를 완료하여 향후 착공 등의 절차가 본격적으로 이루어질 예정이라고 밝혔다.

* (사업절차) 지구지정 → 시행계획인가 → 착공 → 준공

- 이는 ‘19년 12월에 도시재생 혁신지구 국가시범지구 제1호 사업으로 선정된 이후 1년만에 시행계획인가를 받은 것으로, ‘24년까지 사업 준공을 통해 고양 원당역 일원에 지역복합거점을 조성할 계획이다.
- 도시재생 혁신지구는 공공 주도로 쇠퇴지역 내에 주거·상업·산업·행정 등의 기능이 집적된 지역복합거점을 조성하는 지구단위 개발사업으로, 통합심*을 통한 신속한 절차, 국비(최대 250억 원) 및 기금 등의 재정지원 등을 통해 지역거점을 신속하게 조성하기 위해 ‘19년에 새롭게 도입(‘19.11.28 도시재생법 개정)한 재생사업이다.

* 도시재생 혁신지구 통합심의 실무위원회(‘20.7 구성)에서 건축·교통·경관·재해·도시군계획 사항 등을 통합심의하여 사업절차 단축 가능

- ‘19년 12월에 제1호 국가시범지구로 **고양 성사, 서울 용산, 충남 천안, 경북 구미 등 총 4곳**을 선정한 바 있으며, 이 중 **고양 성사** 사업은 연내 시행계획인가를 완료하는 등 **사업성과가 가장 빠른 속도로 가시화**되고 있다.
- 고양 성사 사업은 **총 사업비 2,813억 원** 규모로 **공공주도**의 도시재생리츠 사업으로 추진되며, **고양시, 주택도시기금, 고양도시관리공사**가 **출자***하고, **LH가 리츠의 자산관리회사(AMC)**로 사업을 **기획·운영**하게 된다.

* 고양시 502억(현물출자), 주택도시기금 523억, 고양도시공사 1억 등 총 1,026억 출자

- 본 사업은 ‘19년 12월 사업 선정 이후 ‘20년 4월부터 현상설계를 진행하였으며, 도시재생 혁신지구 통합심의 실무위원회에서 건축·교통·재해·경관 사항에 대한 통합심의를 완료(10월 15일) 하였고,
- 지구지정변경 승인(11월 2일), 리츠 영업인가(11월 27일), 시공사 선정(12월 3일), 시행계획인가 승인(12월 18일) 등 사업 착공에 필요한 준비를 마쳤으며, ‘24년까지 지역복합거점을 조성할 계획이다.

- 고양성사 도시재생 혁신지구 사업은 그린뉴딜에 부합하는 **에너지 효율 1등급 이상, 녹색건축인증, 장애물 없는 생활환경(BF(barrier free) 인증)** 기준을 적용하게 된다.

- 또한, 지역에 부족한 산업·일자리 기반 조성을 위해 **전체 연면적(99,836㎡) 중 약 27%인 26,662㎡에 기업(산업)지원 시설***을 성라공원 등의 조망이 우수한 동남쪽 우측에 배치하여 **쾌적한 기업 입주 환경**을 조성할 예정이며,

* 고양시의 지역특화산업 육성 및 민간창업 지원을 위해 **저리의 임대료**로 시설 제공

- 건물식 공영주차장 360면, 부설주차장 500면과 지역상권 활성화를 위한 근생·판매시설 14,442㎡, 공공행정·생활 SOC 15,594㎡, 청년 및 신혼부부 등을 위한 소형 임대·분양주택 218가구 등도 공급될 예정이다.

<고양성사 도시재생 혁신지구 사업 계획도>



□ 국토교통부 도시재생경제과 김동익 과장은 “고양 성사 사업이 성공적으로 시행되어 기업 및 창업인재가 모이고, 지역 시민들이 편하게 이용하는 지역거점으로 자리매김 하길 기대한다”고 밝히며,

- “용산, 천안, 구미 등 다른 도시재생 혁신지구 사업도 ‘21년까지 시행계획인가를 완료하는 등 성과를 가시화 할 수 있도록 사업 관리를 철저히 하여, 국민이 그 성과를 신속히 체감할 수 있도록 적극 노력할 것”이라고 덧붙였다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시재생경제과 배윤형 사무관(☎ 044-201-4924) 또는 고양시 도시재생과 안하림 팀장(☎031-8075-3199), LH 도시재생본부 박정일 차장(☎055-922-4194)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

고양 성사 도시재생 혁신지구 사업 개요

□ 사업개요

- 명칭 : 고양성사 도시재생혁신지구(국가시범지구)
- 위치 : 덕양구 성사동 394번지 일원
- 면적 : 부지면적 12,355㎡, 연면적 99,836㎡
- 사업기간 : '19 ~ '24.
- 총사업비 : 2,813억 (국비 250억, 지방비 167억)
- 사업시행자 : (주) 고양 성사 혁신지구 재생사업 위탁관리부동산투자회사 (고양시, 주택도시보증공사, 고양도시관리공사 출자, LH(자산관리))

□ 추진경과 및 향후 계획

- '19. 12. 27 : 지구지정 고시
- '20. 10. 15. : 건축·교통·경관·재해 사항 등 통합심의 (통합심의 실무위원회)
- '20. 11. 2. : 지구지정변경 승인(도시재생특별위원회 심의)
- '20. 12. 07. : 시행계획인가를 위한 지방도시재생위원회 심의
- '20. 12. 18. : 시행계획인가 고시
- '21. ~ '24. : 실시설계, 지장물 철거 및 공사착공, 준공(24년)

□ 건축개요 ※지하3층, 지상25층 이하

도입시설	도입내용	건축연면적	비고
공영주차장	· 주요시설과 연계한 입체화 · 부족한 공영주차장 추가 확충	· 14,320㎡	· 360면 이상
판매시설 근린생활시설	· 원당역 이용수요 고려 · 지역특화산업지원을 위한 체험 및 활동 공간	· 14,442㎡	
공동주택	· 1인가구 등 청년·신혼부부를 위한 소규모 공동주택 공급	· 28,858㎡	· 218세대 - 분양100세대 / 임대118세대
업무시설 (산업지원)	· 지역특화산업지원 · 기업입주 및 창업 공간 제공	· 26,622㎡	
업무시설 (공공행정)	· 행정복지센터 · 자치공동체지원센터 · 지식정보산업진흥원 · 자원봉사센터 · 시민안전센터 · 교통정보센터	· 12,790㎡	· 행정복지센터 3,000㎡ · 자치공동체지원센터 330㎡ · 지식정보산업진흥원 2,730㎡ · 자원봉사센터 673㎡ · 시민안전센터 2,190㎡ · 교통정보센터 1,065㎡ · 공용면적 2,802㎡
생활SOC	· 지역 생활 여건에 의해 추가 확충이 필요한 부족시설 도입	· 2,804㎡	· 어린이집, 건강증진센터 등
합 계		· 99,836㎡	

□ 위치도



□ 조감도



참고2 도시재생 혁신지구 사업 개요

- (개요) 도시재생을 촉진하기 위해 공공 주도로 쇠퇴지역 내 주거·상업·산업 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업
- (특징) 공공이 시행주체, 통합심으로 신속한 지구지정과 사업시행 인가 가능, 국비지원(최대 250억)·기금 출·용자 등 재정지원

< 혁신지구 특징 >

주체	지자체, 공공기관, 기금출자리츠 등 공공 위주	지역	쇠퇴지역 이면 모두 가능 (사전 활성화계획 수립 불요)
규모	50만㎡ 이하 (시행령), 1만㎡~20만㎡ 위주	절차	건축·재해·교통 사항 등을 통합심으로 한번에 심의
계획	지구단위 개발계획	재정	재정 및 금융지원
내용	주거·상업·산업 기능을 복합한 지역거점 조성	속도	통합심의 등 신속한 사업추진

- (사업절차) ① **지구지정** : 지자체장(전략계획수립권자)이 혁신지구계획을 수립·신청하면, 도시재생특위를 거쳐 지구지정
* (지구지정권자) 국가시범지구 : 국토부장관 / 일반혁신지구 : 전략계획수립권자
- ② **시행계획인가** : 전략계획수립권자가 시행계획인가 신청을 하면 도시재생특위 심의, 시·도지사 승인을 거쳐 시행계획인가 고시(전략계획수립권자)

< 혁신지구 사업추진 절차도(국가시범지구) >



- (지정 요건) ① 도시재생법 상 **쇠퇴지역 요건**(2개 이상) 충족 ② **토지 권원확보** ③ 산업·상업·주거 등 기능의 **복합·조성 필요성**
- (사업시행자) 혁신지구는 재정·기금이 지원되는 **도시재생사업**으로 개발이익 사유화 방지, 지역기여를 위해 **공영개발자*** 위주 시행
 - * 지자체, LH 등 공공기관, 지방공사, 공공부분이 50% 이상 출자한 법인
- 다만, 공공이 50%이상 초과 출자를 전제로 **민간도 사업참여 가능**

□ 혁신지구 지원사항 및 특례

- (재정지원) 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치비용에 대한 국비지원(최대 250억), 기금 출·용자를 통한 기금지원
- (규제특례) 입지규제최소구역을 활용하여 **용도지역 변경 및 건폐율·용적률 최대한도 완화** 가능(도시재생법 제41조제3항 제10호)
 - (건축규제) 조례상 **건폐율·용적률 최대한도***, 「주택법」, 「주차장법」 **주차장설치기준, 건축물 최고높이** 제한 완화(도시재생법 제54조, 제32조)
 - * 국토계획법 제77조, 제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외
- (통합 심의) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해·교육 등 사항을 **통합심의**(도시재생법 제48조)
- (인·허가의제) 지구지정 후 **시행계획 인가** 시 타법상의 **인·허가***를 의제처리 하여 인·허가 지연에 따른 **리스크 방지, 신속한 착공 가능**
 - * **국토계획법**(도시·군관리계획의 결정), **도시개발법**(실시계획의 인가 고시), **건축법**(건축허가), **주택법**(사업계획 승인), **도시개발법**(실시계획 승인) 등 **35개** 타법상 인·허가 의제