

고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 경기도 고시 제2007-372호(2007.11.5.)로 능곡재정비촉진지구가 최초 지정·고시되고, 경기도 고시 제2010-239호(2010.7.29.), 고양시 고시 제2011-209호(2011.12.6.), 고양시 고시 제2012-267호(2012.10.17.), 고양시 고시 제2013-45호(2013.1.25.), 고양시 고시 제2013-190호(2013.6.21.), 고양시 고시 제2015-156호(2015.5.29.), 고양시 고시 제2015-244호(2015.8.21.), 고양시 고시 제2016-36호(2016.2.23.), 고양시 고시 제2016-255호(2016.10.21.), 고양시 고시 제2017-22호(2017.1.24.), 고양시 고시 제2017-300호(2017.9.26.), 고양시 고시 제2017-381호(2017.12.22.), 고양시 고시 제2018-59호(2018.3.13.), 고양시 고시 제2018-174호(2018.6.29.), 고양시 고시 제2018-191호(2018.7.13.), 고양시 고시 제2018-274호(2018.10.19.), 고양시 고시 제2018-339호(2018.12.14.), 고양시 고시 제2019-98호(2019.4.5.), 고양시 고시 제2019-213호(2019.7.16.), 고양시 고시 제2019-306호(2019.10.15.), 고양시 고시 제2020-174호(2020.6.30.), 고양시 고시 제2020-333호(2020.11.27.), 고양시 고시 제2021-265호(2021.7.20.), 고양시 고시 제2022-159호(2022.5.13.), 고양시 고시 제2022-278호(2022.8.16.), 고양시 고시 제2022-289호(2022.8.30.), 고양시 고시 제2022-312호(2022.9.27.), 고양시 고시 제2023-66호(2023.2.10.)로 능곡재정비촉진계획 변경 결정·고시된, 능곡재정비촉진지구에 대하여,
2. 재정비촉진지구의 재정비촉진계획을 변경 결정하고 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 또한 고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 토지이용규제 기본법 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
4. 관련도서 및 지형도면은 고양시청 도시정비과(주소:고양시 일산동구 중앙로 1020, 백석 별관 6층)에서 열람하실 수 있습니다.

2024. 7. 30.

고양시장

1. 재정비촉진지구 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
고양시 능곡 재정비 촉진지구	주거지형	고양시 덕양구 토당동, 행신동 일대	662,442.7㎡	감) 156,397.2㎡	506,045.5㎡	능곡1구역(사업완료) 및 능곡재정비촉진지구 내 존치건축물 13개소 해제

2. 목표연도 : 변경

가. 기준연도 : 2008년

나. 목표연도 : 기정 2024년
변경 2030년

3. 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 능곡역사 이전 및 경의선 복선전철화 사업에 따라 능곡역세권중심의 재활성화를 통한 도시기능 회복 및 주거환경개선, 기반시설확충을 통한 주민의 삶의 질 제고

나. 젊음이 넘치는 상업복합공간 ‘활기찬 복합도시’, 전통이 살아있는 문화공간 ‘개성있는 공예특화도시’, 기반이 쾌적한 생활공간 ‘쾌적한 생활 도시’ 마련을 통한 활력과 개성이 넘치는 ‘능곡행복타운(幸州)’ 조성

4. 재정비 촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	증감	변경		
합 계			662,442.7	감) 156,397.2	506,045.5	100.0	－
대 지	소 계		419,104.9	감) 103,444.8	315,660.1	62.4	－
	주거용지		346,800.8	감) 81,856.1	264,944.7	52.4	－
	상업업무용지		5,058.0	감) 5,058.0	0.0	0.0	－
	근생용지		3,705.0	감) 2,685.8	1,019.2	0.2	－
	주상복합용지		50,841.3	감) 8,370.9	42,470.4	8.4	－
	종교용지		11,042.5	감) 5,474.0	5,568.5	1.1	－
	기타용지		1,657.3	－	1,657.3	0.3	－
기반 시설	소 계		243,337.8	감) 52,952.4	190,385.4	37.6	－
	공공 시설	소계	37,696.4	감) 22,495.4	15,201.0	3.0	－
		공공문화	16,315.0	감) 1,811.0	14,504.0	2.9	－
		학교	21,381.4	감) 20,684.4	697.0	0.1	－
	공간 시설	소계	54,716.1	감) 2,999.1	51,717.0	10.2	－
		공원	26,410.5	감) 1,231.6	25,178.9	5	－
		녹지	19,220.3	감) 1,767.5	17,452.8	3.4	－
		광장	1,239.3		1,239.3	0.2	－
		공공공지	7,846.0		7,846.0	1.6	－
	교통 시설	소계	150,925.3	감) 27,457.9	123,467.4	24.4	－
		도로	148,005.6	감) 26,911.2	121,094.4	23.9	－
		주차장	2,919.7	감) 546.7	2,373.0	0.5	－

주) 능곡1구역(사업완료), 준차건축물 13개소와 인근 도로등 제적

5. 인구·주택 수용계획 : 변경없음

6. 임대주택 건설 등 세입자 대책 : 변경

구분		계획 (세대)	임대 (세대)	계획대수의 9% 이상			증가되는 용적률 20%			비고
				소계	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡ 이하	소계	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡ 이하	
총합계		9,252	972	801	690	111	168	97	71	—
재개발사업 (주택 재개발사업)	능곡 2구역	2,933	331	266	185	81	65	65	—	—
	능곡 3구역	1,255→1,258	155→158	113	86	27	42 → 45	—	42 → 45	—
	능곡 5구역	2,560	292	231	231	—	61	32	29	—
	소계	6,751	784	613	502	111	168	97	71	—
재개발사업 (도시 환경정비 사업)	능곡 6구역	2,501	188	188	188	—	—	—	—	—
	소계	2,501	188	188	188	—	—	—	—	—

7. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가. 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명		위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		시설명	시설의 세분		기정	변경	변경후		
신설	③	공공 청사	치안 센터	토당동3-39 일원	-	증) 908.0	908.0	-	-

나. 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공청사	• 신설 (변경) (공원 → 공공청사)	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경

8. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

가. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명		위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		공원명	시설의 세분		기정	변경	변경후		
변경	㉔	토당제2	근린 공원	토당동 3-39일원	173,007.0 (908.0)	증) 2,413.0	175,420.0 (3,321.0)	경고 제570호 71-09-27	주차장 중복 결정
변경	①	희망	소공원	토당동 849-5 일원	3,321.0	감) 3,321.0	-	경고 제2010 -239호 10-07-29	시설 폐지

* ()는 구역내 면적

나. 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	희망	• 시설 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경
㉔	토당제2공원	• 변경 (공원 → 공공청사)	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경

9. 교통계획 : 변경

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	2	능1	12	국지 도로	110	토당동 908도	토당동 849-16	일반 도로	경고 제 2010 -239호 10-07-29	결정 조서 상 오기 (등급) 정정
변경	중로	3	능1	12	국지 도로	110	토당동 908도	토당동 849-16	일반 도로	경고 제 2010 -239호 10-07-29	
기정	소로	2	55	6	국지 도로	115 (88)	토당동 842	토당동 892	일반 도로	경고 제 313호 86-12-27	결정 조서 상 오기 (폭원) 정정
변경	소로	2	55	8 ~12	국지 도로	115 (88)	토당동 842	토당동 892	일반 도로	경고 제 313호 86-12-27	

나. 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	비고
소로2-능1	중로3 - 능1	• 도로명(등급) 변경	• 결정조서 상 오기 정정
소로2-55	소로2-55	• 폭원증가 (6m → 8~12m)	• 결정조서 상 오기 정정

다. 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	⑦	주차장	토당동 849-5 일원	-	증) 3,321.0	3,321.0	-	공원 중복 결정

라. 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	주차장	• 신설 (공원 중복결정)	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정사항 변경

10. 경관계획 : 변경없음

11. 공공디자인계획 : 변경없음

12. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

가. 촉진구역 (변경)

구 분	사업방식	면적(㎡)		사업방식 결정사유
능곡1구역	재개발 사업	기정	40,753.2	• 사업완료로 인한 구역 해제
		변경	—	
능곡2구역		144,795.3		• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
능곡3구역		기정	—	• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
		변경	89,271.0	
능곡5구역		131,431.7		• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
능곡6구역		82,310.0		• 능곡역세권으로 도시의 기능 회복 및 상권 활성화
합 계		기정	399,290.2	• 능곡1구역 구역해제와 능곡3구역의 준치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경됨에 따른 면적 변경
		변경	447,808.0	

주) 능곡3구역 재정비촉진구역 지정에 따른 변경

13. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

14. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

15. 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가. 기반시설의 비용분담계획 사유서

정정내용			정정사유
해당구역	사업주체	비고	이해 관계자 간 원활한 소통을 위해 사업 주체를 명확히 하기 위함
촉진구역 내 기반시설	사업시행자	총괄사업관리자 또는 지정사업시행자 포함	
촉진구역 외 기반시설	고양시장	-	
주) 타 법령에 의한 조건, 심의 등에 따라 사업시행자에게 설치 의무가 주어질 경우에는 그에 따름			

16. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

- 능곡 재정비촉진사업 지연 및 능곡3존치정비구역의 노후도 도래시기에 따라 사업추진계획을 변경함
- 사업 추진현황 반영에 따른 사업 목표연도를 2024년에서 2030년으로 변경함

구분	사업시기			인가 물량	해당구역	면적 (㎡)	현황 세대수
	추진시기	이주시기	입주시기				
1단계	2015~16년	2018~19년	2021~22년	1	능곡1구역	40,753.2	643
2단계	2017~24년	2023~26년	2027~30년	3	능곡2,5,6구역	358,537	6,176
3단계	2024~25년	2026~27년	2029~30년	1	능곡3구역	89,271	1,977

17. 기타계획(방재계획, 정보화계획, 폐기물처리에 관한 계획, 자족성계획) : 변경없음

18. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 능곡1재정비촉진구역 : 해제

1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
해제	능곡1 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 271-4번지 일원	40,753.2	감) 40,753.2	-	-

주) 사업 완료에 따른 재정비촉진구역 해제

나. 능곡2재정비촉진구역 : 변경없음

다. 능곡3재정비촉진구역 : 신설

1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
해제	능곡3 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	-	증)89,271	89,271	금번 촉진구역 지정

주) 정비구역의 노후도 도래 시기에 따른 재정비촉진구역 지정

2) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비고
총 계		89,271	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	33,656	37.7	—
	공공문화	능곡3-3	1.8	치안센터
		능곡3-4		
	공 원	3,321	3.7	근린공원(주차장 중복결정)
	녹 지	3,379	3.8	연결녹지
	공공공지	7,684	8.6	미래공공용지
	도 로	17,637	19.8	—
택 지 (획지)	소 계	55,615	62.3	—
	능곡3-1	29,758	33.0	—
	능곡3-2	25,857	29.0	—

주) 「고양시 주차장 설치 및 관리 조례」 및 인근 공원여건 변화에 따라 주차장 면적 확보를 위한 공원-주차장을 중복 결정 (3,321㎡)

3) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	- 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지속의 주거지 경관 창출 - 휴먼스케일의 활력있는 가로분위기 형성 - 조화롭고 균형있는 도시미관 창출	—
환경보전	우수유출량을 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장물을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	—
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계반영	—

4) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업지는 주거밀집지역으로 자연적인 지형 및 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태이나 사업시행시 양호한 수목은 사업시 구역 내 나대지 지역에 이식후 재식토록 함

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
재개발사업 (주택재개발사업)	2024년	주택재개발조합	감) 739	—	—

6) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 도시 및 주거환경정비법」 제4조의2에 따라 건립세대의 9% 이상 확보

전용면적	계	40㎡이하	40~60㎡이하	비 고
세대수 (세대)	158	86	72	—

7) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비 고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
216	—	—	216	—	—

8) 건축시설계획

획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률
명 칭	면 적				
능곡3-1	29,758㎡	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	공동주택	60%이하	268.3%이하
능곡3-2	25,857㎡	고양시 덕양구 토당동 13번지 일원	공동주택		
능곡3-3	727㎡	고양시 덕양구 토당동 373-29번지	공공문화		200.0%이하
능곡3-4	908㎡	고양시 덕양구 토당동 3-39번지 일원	공공문화		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 총세대수 : 1,258세대 [임대 158세대] － 전용면적 40㎡이하 : 86세대 [임대 86세대] － 전용면적 40~60㎡이하 : 378세대 [임대 72세대] － 전용면적 60~85㎡이하 : 568세대 － 전용면적 85㎡초과 : 226세대			
건축물의 건축선에 관한 계획		● 공동주택 건축한계선 6m ● 연결녹지변 건축한계선 3m			

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

9) 공동이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함

10) 인구계획

- 2030 고양시 도시기본계획에 따른 세대당 2.52인 적용 (2020년 기준)

구 분	세대수	인구수	비고
계	1,258	3,169	
40㎡이하	86	217	
40~60㎡이하	378	953	
60~85㎡이하	568	1,430	
85㎡초과	226	569	

라. 능곡5재정비촉진구역 : 변경없음

마. 능곡6재정비촉진구역 : 변경없음

19. 준치정비구역별 정비계획 : 변경

가. 능곡3준치정비구역 : 삭제

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
폐지	능곡3 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	86,093	감) 86,093	-	금번 촉진구역 지정

20. 준치지역별 관리계획 : 변경없음

21. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
고양 능곡 재정비촉진지구	고양시 덕양구 토당동, 행신동 일대	662,442.7	감)156,397.2	506,045.5	-

나. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
폐지	능곡3 지구단위계획구역	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	86,093	감) 86,093	-	-

다. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총 계		662,442.7	감)156,397.2	506,045.5	100.0
주거지역	소 계	534,088.4	감)135,357.2	398,731.2	78.8
	제1종일반주거지역	10,129.5	감)6,350.0	3,779.5	0.8
	제2종일반주거지역	449,047.0	감)64,726.8	384,320.2	75.9
	제3종일반주거지역	74,911.9	감)64,280.4	10,631.5	2.1
상업지역	일반상업지역	76,956.9	감)17,402.9	59,554	11.8
녹지지역	자연녹지지역	51,397.4	감)3,637.1	47,760.3	9.4

※ 도시관리계획 결정 중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진 계획 수립내용의 범위 내에서 사업시행인가일을 기하여 촉진계획 결정권자가 별도 결정·고시 한다.

라. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설(변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	2	능1	12	국지 도로	110	토당동 908도	토당동 849-16	일반 도로	경고 제 2010 -239호 10-07-29	결정 조서상 오기 (등급) 정정
변경	중로	3	능1	12	국지 도로	110	토당동 908도	토당동 849-16	일반 도로	경고 제 2010 -239호 10-07-29	
기정	소로	2	55	6	국지 도로	115 (88)	토당동 842	토당동 892	일반 도로	경고 제 313호 86-12-27	결정 조서상 오기 (폭원) 정정
변경	소로	2	55	8 ~12	국지 도로	115 (88)	토당동 842	토당동 892	일반 도로	경고 제 313호 86-12-27	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	비고
소로2-능1	중로3 - 능1	• 도로명(등급) 변경	• 결정조서 상 오기 정정
소로2-55	소로2-55	• 폭원증가 (6m → 8~12m)	• 결정조서 상 오기 정정

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	⑦	주차장	토당동 849-5 일원	-	증) 3,321.0	3,321.0	-	공원 중복 결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	주차장	• 신설 (공원 중복결정)	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경

2) 공간시설 (변경)

○ 광장 (변경없음)

○ 녹지 (변경없음)

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명		위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		공원명	시설의 세분		기정	변경	변경후		
변경	㉔	토당제2	근린 공원	토당동 3-39일원	173,007.0 (908.0)	증) 2,413.0	175,420.0 (3,321.0)	경고 제570호 71-09-27	주차장 중복결정
변경	①	희망	소공원	토당동 849-5 일원	3,321.0	감) 3,321.0	-	경고 제 2010 -239호 10-07-29	시설 폐지

※ ()는 구역내 면적

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	희망	• 시설 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른시설 결정 사항 변경
㉔	토당제2공원	• 변경 (공원 → 공공청사)	• 토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경

○ 공공공지 (변경없음)

3) 공공·문화체육시설 (변경없음)

○ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명		위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
		시설명	시설의세분		기정	변경	변경후		
변경	③	공공청사	치안센터	토당동 3-39 일원	-	증) 908.0	908.0	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공청사	신설 (변경) (공원 → 공공청사)	토지이용계획 변경에 따른 시설 결정 사항 변경

○ 학 교 (변경없음)

○ 체육시설 (변경없음)

○ 사회복지시설 (변경없음)

22. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 『고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서』에 명시

23. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경 결정도서 참조 (비치한 도서와 같음)