

## 제2장 도시현황 및 여건분석

2.1 상위 및 관련계획

2.2 계획수립 유사사례 검토

2.3 관련법규 검토

2.4 자연 및 인문환경 분석

2.5 2020 정비기본계획의 평가

2.6 주민설문조사 결과(20.12.)

2.7 시범지역(원당7구역) 경제실태 조사분석

2.8 종합분석



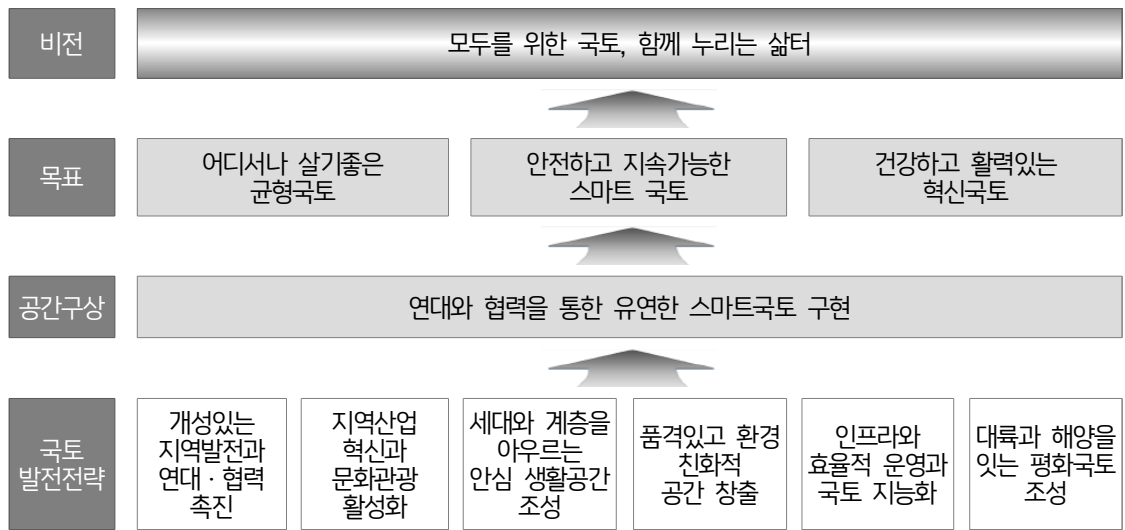


## II 도시현황 및 여건분석

### 1. 상위 및 관련계획

#### 가. 제5차 국토종합계획 (2020-2040)

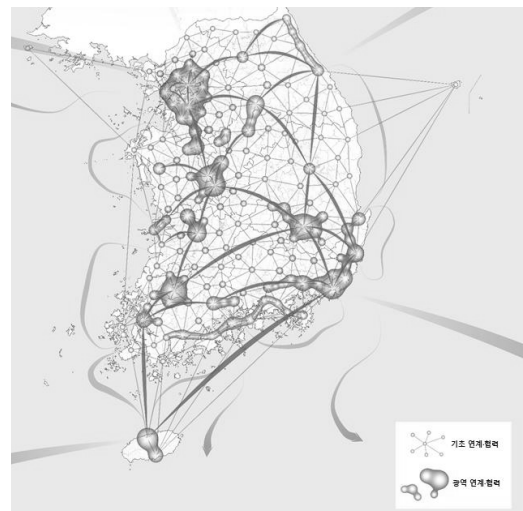
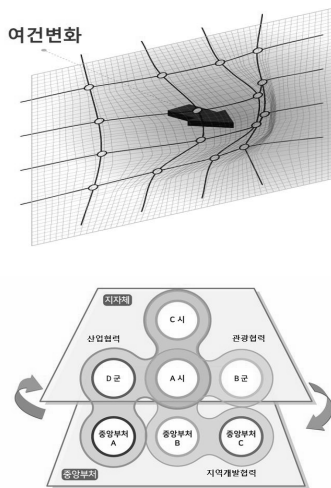
##### 1) 계획의 비전과 목표



##### 2) 국토공간의 미래상 - 국토의 다양한 수요에 부합하는 연대와 협력공간 창출

- 중앙정부 주도의 획일적 공간전략에서 벗어나 인구감소 및 저성장 위기에 능동적이고 유연하게 대응

##### 【국토공간의 미래상】



### 3) 경기도 발전방향 - 도민의 꿈을 실현하는 통합된 경제·생활권

#### ■ 공정사회·포용사회를 실현하는 토지이용과 균형발전

- 토지의 난개발 방지
  - 개별입지를 적정 수준에서 제한하며, 및 산업단지의 계획입지 활성화를 통한 난개발 최소화
- 미래세대까지 고려한 개발제한구역의 보전과 이용
  - 대도시권의 장기 비전과 미래 활용 측면을 종합적으로 고려한 보전과 이용 정책을 마련하고, 개발제한구역 내 주민들의 도시적 생활서비스시설 이용개선을 위한 지원사업 추진
- 압축적인 토지이용을 위한 광역거점도시의 조성
  - 토지이용의 효율성 및 도시서비스 접근성 개선을 위한 광역·농촌지역 거점 강화 프로젝트 추진

#### ■ 주거·문화·의료·교육 서비스시설의 시민접근성 개선

- 지역주도형 택지개발 공공임대주택 건설과 취약계층 주거서비스 개선
  - 2030년까지 공공임대주택 62만호 공급, 공공임대 거주율 18.4%까지 제고
- 생활SOC 확충과 균형 배치
  - 문화·체육·의료보건·교육 관련 생활SOC를 확충하고 도 내 시·군 간 접근성 격차 해소
- 도시재생·지역재생 활성화를 위한 지역특성화 재생사업 추진
  - 도시재생뉴딜사업 활성화, 중소도시와 소도읍·마을 대상의 경기도형 지역재생사업 추진

#### ■ 기후변화에 대응한 환경·에너지 혁신

- 기후변화에 대응한 도시계획-환경계획의 연동화 체계 구축
  - 탄소저감형 도시계획 확대와 경기도형 환경생태계획 기법 개발
- 신재생에너지 확대와 분산형 에너지 격차 완화
  - 도시가스과 지역난방 인프라 보급으로 낙후지역, 계층 간 에너지서비스 격차 완화



## 나. 제2차 장기주거종합계획 수정계획(2018.06)

|      |                             |   |                  |
|------|-----------------------------|---|------------------|
| 비전   | 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활    |   |                  |
| 목표   | 주거비 부담 완화와 주거권 보장           | 실수요자 중심의 주택시장 조성  | 안전하고 쾌적한 주거환경 구축 |
| 정책방향 | 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원</li> <li>• 무주택 서민·실수요자를 위한 공공주택 공급</li> <li>• 임대주택 업그레이드를 통한 수요자 만족 제고</li> </ul>                                 |                  |
|      | 주거복지 접근성 강화와 사각지대 해소        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축</li> <li>• 취약계층의 주거복지 접근성 강화</li> <li>• 촘촘한 주거 안전망 구축</li> </ul>   |                  |
|      | 임대차시장의 투명성·안전성 강화와 상생문화 구축  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 등록 활성화</li> <li>• 임차인 권리 보호장치 강화</li> <li>• 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축</li> </ul>  |                  |
|      | 실수요자 중심의 주택시장 관리            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 안정적인 주택 공급 관리</li> <li>• 주택 공급제도 개편</li> <li>• 서민 중심의 주택금융 지원 강화</li> <li>• 주택시장 안정을 위한 제도 기반 강화</li> </ul>                            |                  |
|      | 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택품질·서비스 향상 및 미래형 주택개 공급</li> <li>• 정비사업·도시재생사업을 통한 주거여건 개선</li> <li>• 공동주택 관리 투명성·효율성 강화</li> <li>• 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축</li> </ul> |                  |

### 1) 정비사업·도시재생사업 등을 통한 주거여건 개선

#### ■ 도시재생 뉴딜사업과 연계한 주거여건 개선

- 단독·다가구 등 저층 주거지가 밀집된 지역은 노후·불량주택 비율이 높고, 공용주차장 등 기초 생활인프라가 부족하여, 주거 만족도가 낮은 상황
- 도시재생 뉴딜사업을 통한 저층주거지 주거여건 개선은 다음의 4단계로 진행

#### 【 저층주거지 주거여건 개선 단계별 구분 】

| 구분  | 계획내용   |
|-----|--|
| 1단계 | • 이주수요 충당을 위한 공적임대주택의 확보 추진 및 노후 공공건축물 재건축 등 거점사업 착수 |
| 2단계 | • 주민들의 참여 기반을 마련 및 기초 생활인프라 공급 착수                    |
| 3단계 | • 지자체와 공기업이 주민들의 소규모 주택정비사업, 집수리 등 주택정비사업을 적극 지원     |
| 4단계 | • 주택 및 생활인프라를 바탕으로 마을의 재생효과 유지를 위한 마을관리 착수           |

【1단계】



【2단계】



【3단계】



【4단계】



### ■ 저층주거지 내 기초생활인프라 확대 공급 및 관리 강화

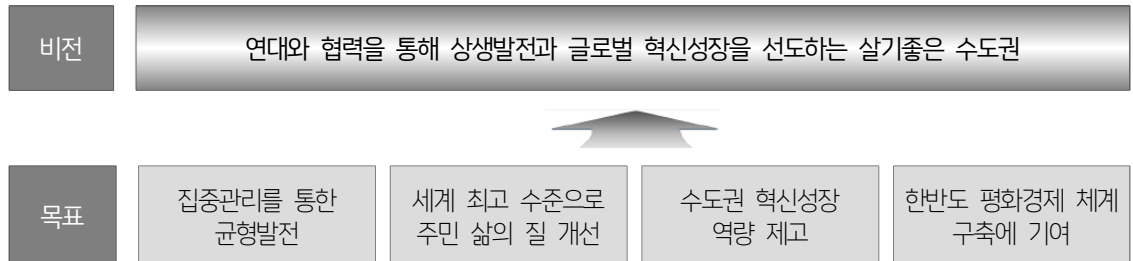
- 노후 저층 주거지는 공용주차장 등 기초 생활인프라의 공급필요성이 높은 반면, 주택 밀도가 높고 유희 부지가 부족해 공급에 어려움이 있는 실정
- 공공임대주택 공급사업 부지 활용, 협소 국공유지를 활용한 복합개발, 민간참여 사업 활성화를 통해 기초 생활인프라 집중 공급

### ■ 정비사업의 공공성 확대

- 정비사업에서 공공의 역할 강화로 모두에게 도움이 될 수 있도록 사업 추진
  - 일부 불필요한 사업 추진 등으로 꼭 필요한 재생사업 추진도 어려움을 겪는 문제도 해소 필요
  - 조합 중심의 민간주도 정비사업에서 나타난 사업추진 과정의 불투명성과 그에 따른 갈등도 사업의 원활한 추진에 큰 방해요소로 작용
- 도시 및 주거환경 향상을 위해 원활한 사업 추진이 가능하도록 공공의 지원을 확대하되, 관련 문제점 해소를 위해 사업추진 과정에서 공공의 역할 강화
  - 투명하고 전문화된 정비사업 추진을 위해 사업관리 측면에서도 공공의 역할을 강화
  - 주민참여를 확대하고, 참여업체 선정기준 및 절차 등을 구체화하여 사업의 투명성을 제고
  - 공공지원 확대와 함께 사업추진과정을 지자체 등 공공이 관리하도록 하고, 정비사업 관련 정보 비대칭 문제 해소 등을 통해 사회적 갈등을 최소화
- 주거지재생사업에서 거주민의 낮은 재정착률을 향상시키고 입주민들의 주거안정을 강화하기 위해 다양한 지원방안 검토
  - 재생사업지역에 거주하는 영세가옥주 및 저소득 세입자, 노년층 조합원 등을 위해 전세금 저리융자 지원 등을 추진하고, 원활한 입주를 위한 금융상품 개발 등 추진

## 다. 제4차 수도권 정비계획 (2021-2040)

### 1) 기본방향



### 2) 4대 목표 및 전략

#### ■ 집중관리를 통한 균형발전 도모

- 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
- 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
- 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진

#### ■ 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

- 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
- 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
- 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

#### ■ 수도권 혁신성장 역량 제고

- 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
- 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
- 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도

#### ■ 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

- 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
- 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
- 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

### 3) 권역의 구분과 정비 - 과밀억제권역

#### ■ 현황 및 평가

##### ○ 권역내 과밀 지속

- 과밀억제권역의 인구는 감소하고 있으나, 인구감소 추세는 미미하고 인구밀도 등 측면에서 볼 때 여전히 과밀 수준이 높은 상황

##### 【 권역별 인구수 및 인구밀도 변화 】

| 구분     | 2006년             |                              | 2019년             |                              | 인구변화<br>(천명, %) |
|--------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------|
|        | 인구수<br>(천명, %)    | 인구밀도<br>(명/km <sup>2</sup> ) | 인구수<br>(천명, %)    | 인구밀도<br>(명/km <sup>2</sup> ) |                 |
| 수도권    | 24,127<br>(100.0) | 2,055                        | 25,925<br>(100.0) | 2,186                        | 1,798           |
| 과밀억제권역 | 19,216<br>(79.6)  | 9,414                        | 19,012<br>(73.3)  | 9,412                        | -202<br>(-6.3)  |
| 성장관리권역 | 3,955<br>(16.4)   | 675                          | 5,683<br>(21.9)   | 946                          | 1,729<br>(5.5)  |
| 자연보전권역 | 958<br>(4.0)      | 250                          | 1,230<br>(4.8)    | 321                          | 272<br>(0.8)    |

##### ○ 과밀화 현상의 주변 확산

- 과밀억제권역에서 성장관리권역으로 인구·산업이 이전함에 따라 과밀억제권역 주변지역 중심으로 과밀화 현상 확산
- 특히, 경기 남부지역의 성장이 두드러짐에 따라 인구밀도 등이 과밀억제권역 수준으로 증가하고 있는 것이 관찰

#### ■ 과밀억제권역 정비방향

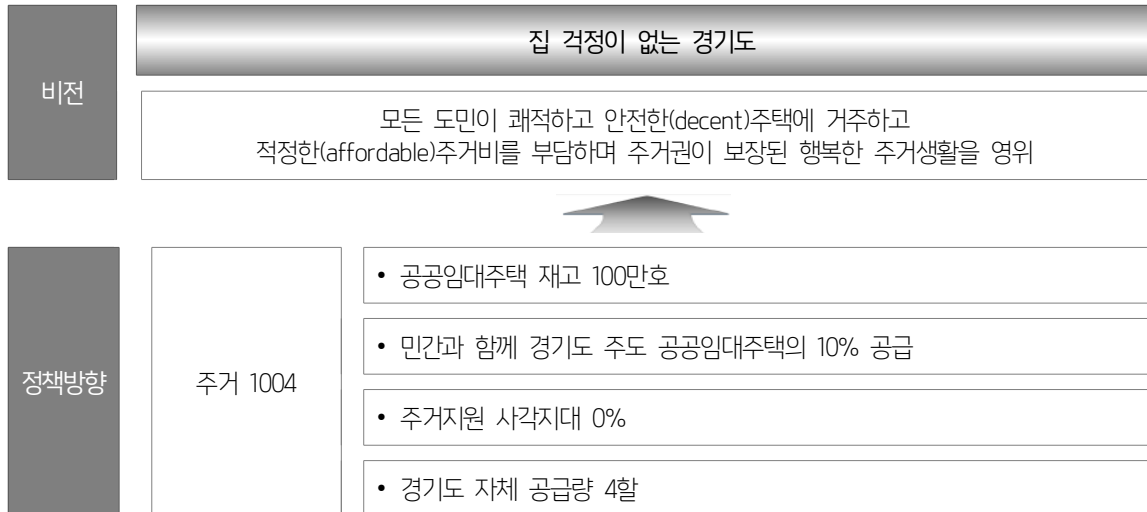
- 여전히 높은 과밀억제권역 내 인구·산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 과밀억제권역 주변지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토

#### ■ 과밀억제권역 관리방향

- 사업유형별 법적기준 이상의 대규모 개발사업을 심의하고, 과밀억제권역은 인구유발 최소화, 성장관리권역은 계획적 개발 및 수도권 남부~북부지역 균형발전 등을 고려하여 심의

## 라. 2030 경기도 주거종합계획 (2018.12)

### 1) 비전 및 목표



### 2) 방향과 전략

#### ■ 사각지에 없는 공정한 주거지원

- 경기 임대주택 공급체계 구축
  - 공공과 민간이 함께 참여하는 경기 임대주택 공급체계를 구축하여 지역적·계층적으로 다양한 사회적 수요를 효율적으로 해소
- 수요자 기반 포용적 주거지원 강화
  - 공공이 직접적으로 지원하는 임대주택 등 공급자 지원 방식과 수요자 지원 방식의 조합을 통해 주거취약계층을 적극적으로 지원
- 주거복지 전달 체계 개선
  - 맞춤형 주거지원에 근거한 주거지원체계의 효과적 운용을 위해 각 지원 수단에 대한 수요 계층의 접근성 및 이용가능성을 높일 수 있는 전달체계 운영

#### ■ 균형잡힌 주택공급

- 적정한 주택공급 유지
  - 대규모 택지개발을 통해 단기간에 공급을 늘리는 방식보다는 기존 시가지내 공급량을 증가 시켜 수요를 해소하는 노력이 필요

## ○ 공공임대주택의 균형적 공급 유도

- 지자체간 공공이 직접적으로 지원하는 임대주택의 균형적 공급 및 수요가 밀집한 지역에 보다 많은 주택이 공급될 수 있도록 정책적 방안을 마련하여 수급불균형 완화 유도

## ○ 다양한 주거지 개발 확대

- 새로운 주거공간에 대한 요구에 대응하는 정책적 지원을 마련하여 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책 방향의 전환

## ■ 스마트한 주거지 관리

## ○ 생활밀착형 주거지 재생 추진

- 대규모 철거위주의 정비사업에서 소규모 점진적 정비와 생활밀착형 주거환경개선으로 주거지 관리 방식 전환

## ○ 기존 주택관리 효율성 향상

- 경기 도민의 절반 정도가 거주하는 공동주택단지 관리의 효율성·투명성·공정성 향상

## ■ 시·군과 함께하는 주거정책

## ○ 경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화

- 주거수준 향상과 안정을 위해 재정적 노력을 확대하고 경기도시공사 등의 역할 강화

## ○ 민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대

- 경기도는 정책의 개발, 집행, 관리에 이르는 전 과정을 시·군과 소통하고 협력하여 추진하며 이를 위한 협의체계 구축

## 3) 권역별 추진방향 - 경의권역(고양시)

## ■ 노후 원도심의 생활밀착형 주거지 재생 추진

## ○ 고양시는 주택개량, 소규모주택 정비사업 등을 통한 주거지 재생 추진

- 기존주택매입임대주택, 소규모 정비사업 등을 활용하여 원도심내 저렴한 임대주택 공급을 확대
- 동네관리소 설립 등 주거지의 관리 및 입주민 지원 병행

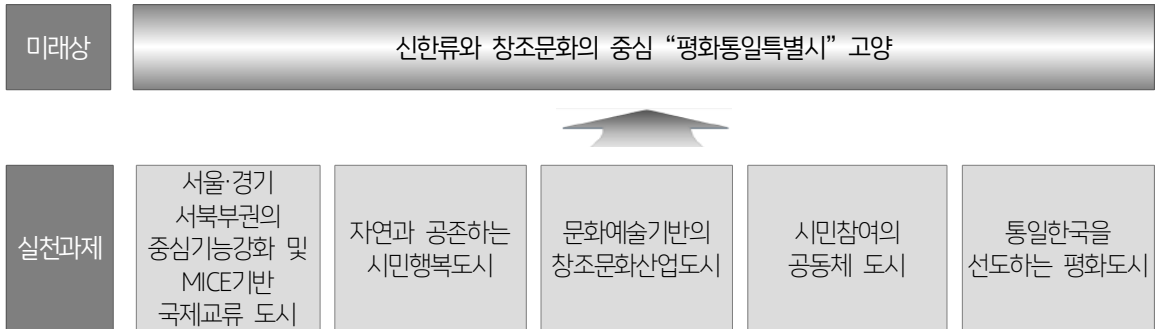
## ■ 4차 산업 혁명 시대의 새로운 수요에 대응하는 신주거지 개발로 지역적 차별화

## ○ 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요

## ○ 민간이 참여하는 민관협력 공공지원형 임대주택 공급 유도

## 마. 2030 고양시 도시기본계획 (2016.07)

### 1) 고양시 미래상



### 2) 도시공간구조

#### ■ 성장축 및 녹지축

- 자유로 중심의 주성장축(동서1축)과 도심지~주변도시 연계를 고려한 부성장축(동서3축, 남북3축) 설정
- 한북정맥과 도시외곽 산림축으로 녹지축 설정

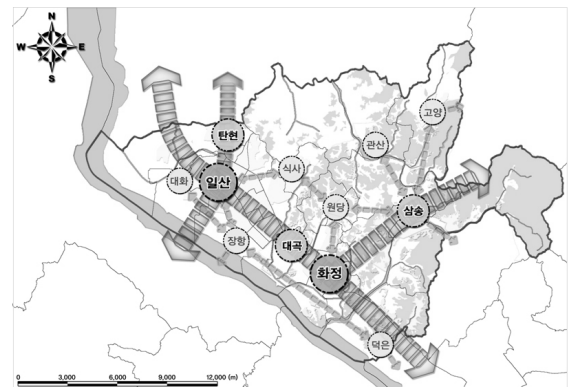
#### ■ 공간구조(2도심 3부도심 7지역중심)

- 일산지역과 덕양지역의 통합과 지역 간 상생발전을 할 수 있는 2도심(일산, 화정) 3부도심(삼송, 대곡, 탄현), 7지역중심(대화, 식사, 장항, 원당, 덕은, 관산, 고양)으로 설정
- 기존의 도심과 성장축을 고려하고 일산지역과 덕양지역의 균형발전을 위해 국제교류 및 남북교류 기능과 자족기능을 부여한 통합형 공간구조 구상

【 성장축 및 녹지축 】



【 공간구조구상도 】



### 3) 생활권 및 인구배분계획

#### ■ 생활권 설정

○ 도시의 규모와 각 지역의 기능을 고려하여 일산생활권과 덕양생활권으로 설정

#### 【 생활권 구분 】

| 생활권   | 구역   |
|-------|------|
| 일산생활권 | 일산동부 |
|       | 일산서부 |
| 덕양생활권 | 덕양북부 |
|       | 덕양남부 |



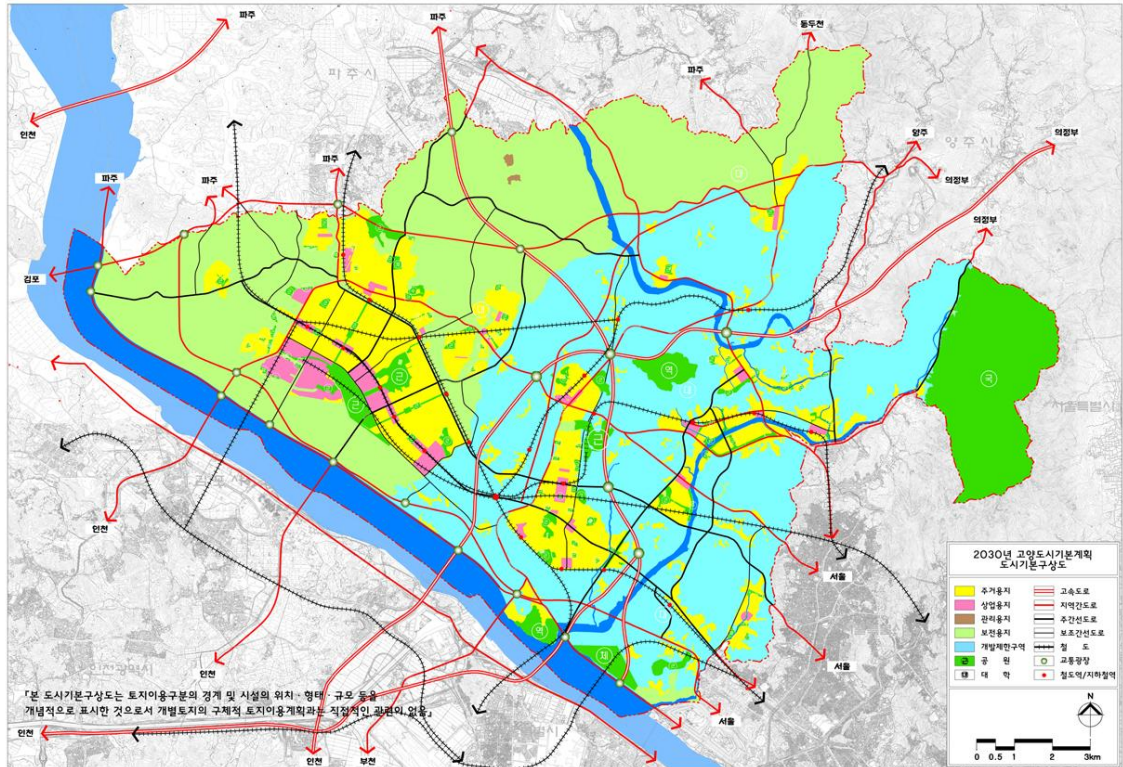
#### ■ 인구배분계획

○ 목표연도 2030년의 계획인구 1,215천명을 각 생활권별로 배분한 결과 일산생활권이 661,000인, 인구밀도 65.1인/ha를 나타내고 덕양생활권이 554,000인, 인구밀도 33.7인/ha으로 나타남

#### 【 생활권별 인구밀도계획 】

| 구분    | 1단계(2015년) |          | 2단계(2020년) |          | 3단계(2025년) |          | 4단계(2030년) |          |
|-------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|       | 인구(인)      | 면적(ha)   | 인구(인)      | 면적(ha)   | 인구(인)      | 면적(ha)   | 인구(인)      | 면적(ha)   |
| 계     | 1,040,000  | 26,640.6 | 1,139,000  | 26,640.6 | 1,196,000  | 26,640.6 | 1,215,000  | 26,640.6 |
| 일산대생활 | 589,000    | 10,167.8 | 626,000    | 10,167.8 | 650,000    | 10,167.8 | 661,000    | 10,167.8 |
| 일산동부  | 289,000    | 5,952.9  | 308,000    | 5,952.9  | 327,000    | 5,952.9  | 332,000    | 5,952.9  |
| 일산서부  | 300,000    | 4,214.9  | 318,000    | 4,214.9  | 323,000    | 4,214.9  | 329,000    | 4,214.9  |
| 덕양대생활 | 451,000    | 16,472.8 | 513,000    | 16,472.8 | 546,000    | 16,472.8 | 554,000    | 16,472.8 |
| 덕양남부  | 295,000    | 5,005.9  | 339,000    | 5,005.9  | 349,000    | 5,005.9  | 354,000    | 5,005.9  |
| 덕양북부  | 156,000    | 11,466.9 | 174,000    | 11,466.9 | 197,000    | 11,466.9 | 200,000    | 11,466.9 |



**【 도시기본구상도 】**


#### 4) 도심 및 시가지 정비계획

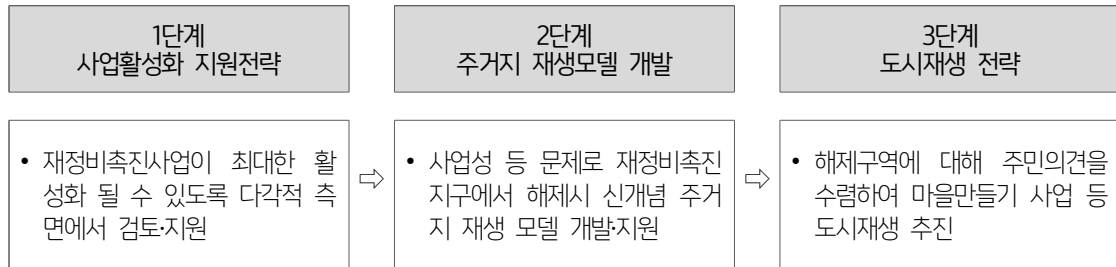
##### ■ 노후된 계획도시의 정비

- 일산신도시와 화정, 능곡, 행신, 성사, 중산, 탄현 등 노후 택지개발사업지구 및 기성 시가지, 원도심 등의 공동주택에 대한 리모델링 마스터플랜 수립
  - 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경 개선 및 주민 삶의 질 향상
  - 리모델링시 노후 건축물의 에너지 성능을 개선하고 쾌적하고 건강한 주거환경을 조성할 수 있는 그린리모델링 추진 유도
- 커뮤니티시설, 문화, 복지, 교육의 품격 있는 주거공간조성 및 도심공동화 문제 해소를 위한 공간 재창조

##### ■ 원도심활성화

- 일산, 원당, 능곡 등 원도심은 도심 기능 약화와 주거지 노후화 등으로 재정비 촉진사업으로 추진 중에 있으나 현재 부동산 경기 침체로 사업 정체

- 정채되고 있는 재정비촉진사업에 대한 지원 및 사업 진행 곤란 시 새로운 대안모델의 개발과 주민 다수가 원할시 마을만들기 사업 등 도시재생 추진 및 지원 등 시민참여를 통한 단계별 재생 추진



### ■ 기성 시가지의 주거환경 개선

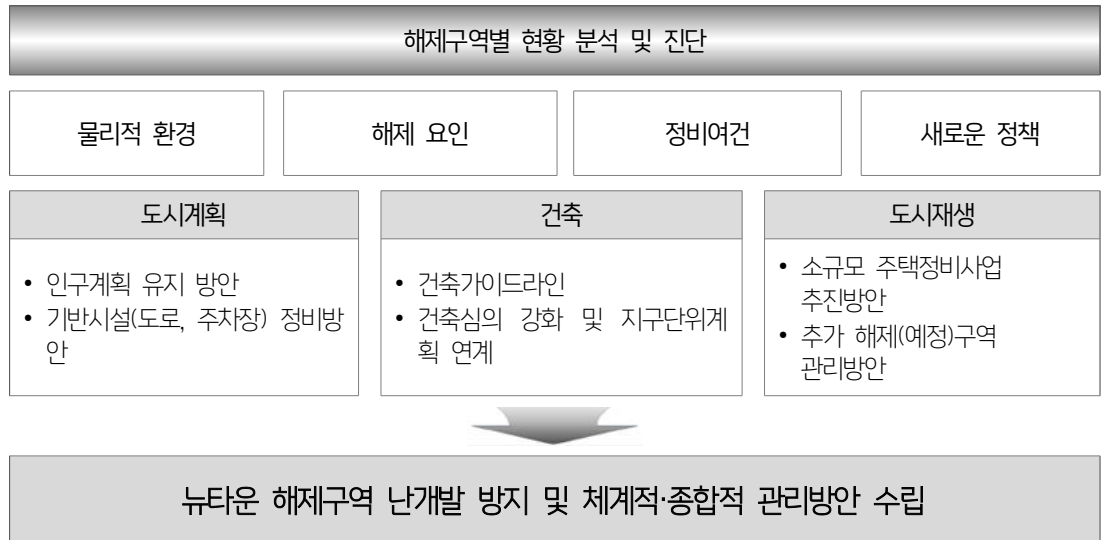
- 기성시가지의 노후불량 건축물의 밀집, 기반시설 및 생활편익시설 부족 등 열악한 생활환경의 개선 및 정체성, 역사성의 확립
- 지역적 특성을 고려한 적정 개발밀도 및 환경친화적인 계획 수립으로 조화로운 시가지 정비
- 생활권 단위 생활환경 정비를 통해 기반시설 확보 및 지역커뮤니티 활성화
- 정비사업 정체에 대한 해결 방안 마련
  - 정체된 정비사업 구역에 대해 시공자, 추진위원회, 조합과의 분쟁 관계 등 대한 문제를 진단하여 도시, 건축, 마케팅 측면에서의 사업성 재검토 등 문제해결 방안 모색
  - 주민(추진주체), 전문가(지역단체+전문가), 행정이 함께하는 주민협의체 구성 및 경기도 맞춤형 정비사업 등 전면 철거형 도시정비에서 주민참여의 현지개량형 방식으로 전환 유도

#### 【자생적 재생을 위한 사회·경제 프로그램 적용의 예시】



## 바. 뉴타운 해제지역 관리방안

### 1) 해제구역 관리 기본방향



#### 【 부문별 검토항목 】

| 구분       | 검토항목           |  |
|----------|----------------|--|
| 도시<br>계획 | 인구계획 적합성 유지방안  | • 해제구역 내 zone단위 설정으로 합리적 인구배분 방안 검토          |
|          | 도로체계 정비        | • 뉴타운 추진 주변지역의 도로와 연계 및 정비방안 검토              |
|          | 주차장, 공원 정비     | • 공공시설, 국공유지, 나대지 등을 활용한 다양한 확보방안 검토         |
| 건축       | 건축 가이드라인 기준 설정 | • 유형별(배치, 전면공지, 주민공동시설, 주차장 등) 구체적 기준 검토     |
|          | 건축심의 강화        | • 난개발 방지를 위한 건축심의의 대상 검토                     |
|          | 건축가이드라인 실현 방안  | • 건축가이드라인 준수시 인센티브 부여 방안 검토(지구단위계획 연계)       |
| 도시<br>재생 | 도시재생 정책변화 대응   | • 도시재생활성화계획과 연계한 소규모 주택정비사업 추진방안 검토          |
|          | 맞춤형 정비수법 제시    | • 용도지역, 기반시설 현황을 고려한 적정 정비수법 검토              |
|          | 주민참여형 재생관리방안   | • 고양시형 희망대상지 공모사업 등 주민 공모방식을 통한 계획수립 지원방안 검토 |
|          | 추가 해제(예정)구역 관리 | • 해제 전 관리방안 수립을 통해 합리적 개발유도방안 검토             |

### 2) 도시재생 부문 관리방안

#### ■ 소규모 주택정비사업 추진방안

- 각 블록은 용도지역 유지 혹은 기반시설 확보를 유도하는 용도지역 종상향이 있을 수 있음
- 블록별 주거 구성 유형에 따라 7개 정비유형으로 구분하여 관리

#### 【용도지역 상향여부】

| 용도지역 유지 | 용도지역 종상향         |
|---------|------------------|
| -       | 지구단위계획 : 기반시설 확보 |
| -       | 종상향 : 용적률 완화     |

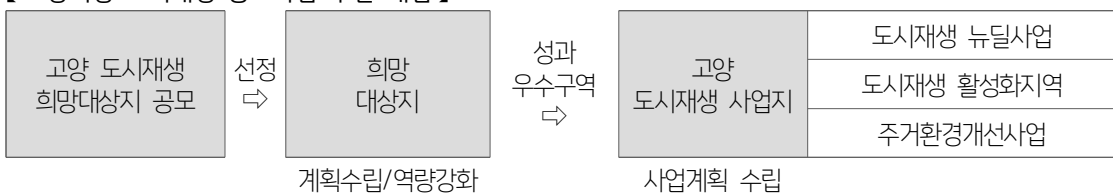
#### 【블록별 소규모주택 정비 유형】

|     |                    |   |     |             |
|-----|--------------------|---|-----|-------------|
| 유형1 | 단독 및 다세대(연립)       | ⇒ | 유형1 | 가로주택정비사업    |
| 유형2 | 단독, 다세대(연립) 및 공동주택 | ⇒ | 유형2 | 가로주택+자율주택   |
| 유형3 | 공동주택단지             | ⇒ | 유형3 | 가로주택정비사업    |
|     |                    |   | 유형4 | 가로주택+자율주택   |
|     |                    |   | 유형5 | 소규모재건축+자율주택 |
|     |                    |   | 유형6 | 소규모재건축사업    |
|     |                    |   | 유형7 | 소규모재건축사업    |

#### ■ 주민참여형 재생 관리방안

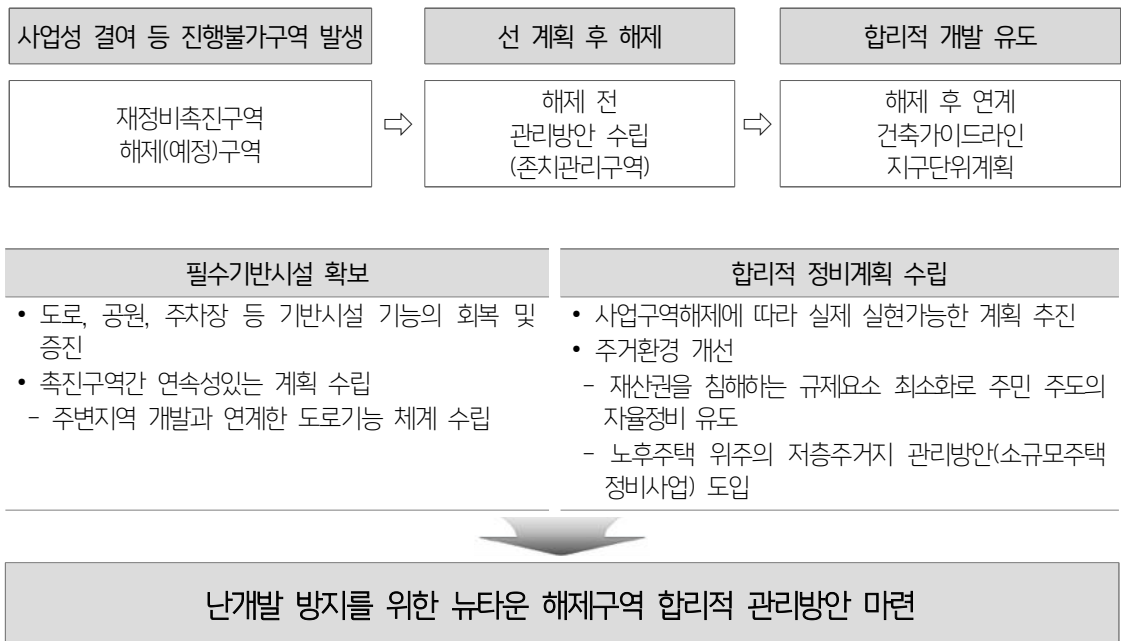
- 주민 공모방식을 통해 추진의지가 높은 지역을 희망대상지로 선정, 역량강화 및 계획수립 지원
- 주민과 함께 계획을 수립하여 지속가능한 사업이 유지될 수 있도록 추진
- 고양 도시재생 희망대상지 공모·선정 후 도시재생 사업지 선정을 통해 도시재생사업시행 자립기반 마련

#### 【고양시형 도시재생 공모사업 추진 개념】



### ■ 고양시 뉴타운 해제(예정)구역 관리방안

- 향후 뉴타운 해제(예정)구역 발생 시 일정기간 관리방안을 수립하여 뉴타운 해제로 인해 발생하는 난개발 방지 필요
  - 해제로 인한 기반시설 단절을 막기 위해 필수기반시설 확보
  - 주변지역 개발과 연계한 연속성있는 도로기능 체계 수립
- 장기적으로 합리적 개발 유도가 필요한 지역은 지구단위계획 수립 필요



## 사. 고양시 도시재생전략계획(19. 01.)

### 1) 도시재생 비전 및 목표

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
| 비전   | 다양한 이야기와 삶이 공존하는 “활력 고양”                    |  |  |
| 목표   | 경제활력<br>경쟁력 강화 + 지역균형 완화                    | 환경활력<br>시민중심 공간확충 + 기반시설 정비  | 커뮤니티 활력<br>재생지원 기반 + 시민역량 강화   |
| 세부목표 | 신 경제중심지 육성<br>신 성장동력 확충·지역균형<br>발전·지역경제 활성화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 고양시 성장을 유지해 갈 핵심재생사업을 통해 도시경쟁력 향상</li> <li>- 선택과 집중으로 도시활력을 증진하는 촉매사업 추진</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린지역의 삶의 질 제고를 통해 생활의 활력을 증진</li> <li>- 삶터에서 일터까지 생활터전의 질적 수준 향상</li> </ul> |
|      | 노후·쇠퇴지역 활성화<br>지역 정체성 강화<br>노후지역 개선·공동체 회복  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지속가능한 도시재생 활력을 주민·민간·행정의 협력으로 달성</li> <li>- 주민의 주도적 역할을 점진적 강화</li> </ul>           |  |
|      | 역사·문화 정체성 강화<br>행정지원·민간투자·유지관리              |  |  |

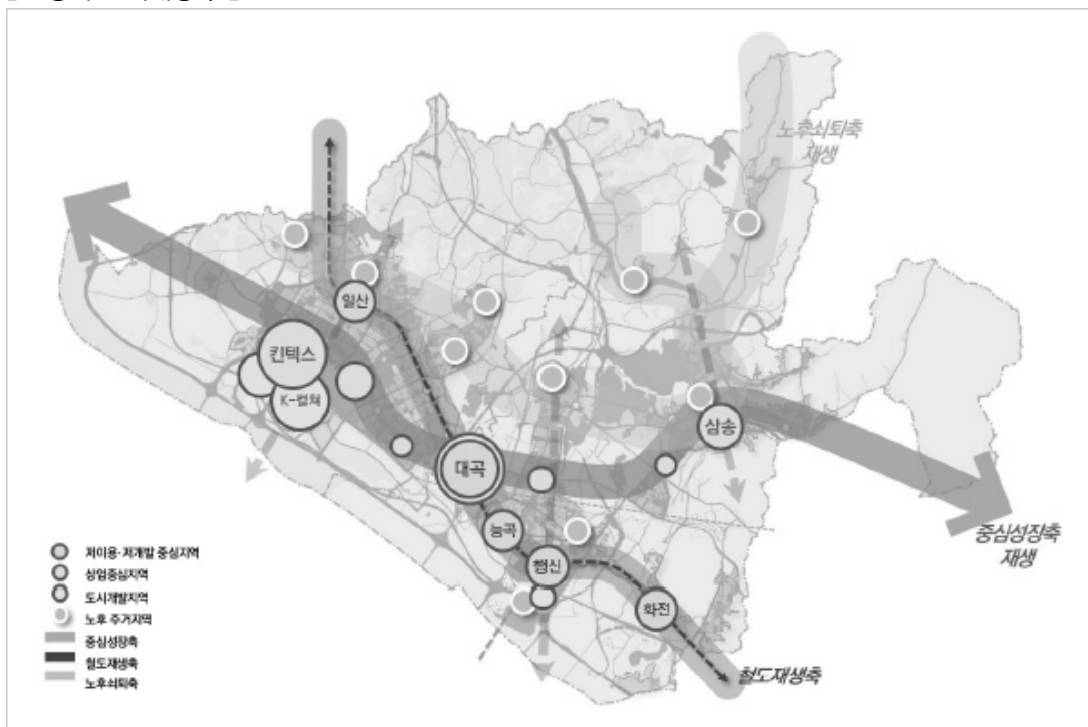
### ■ 도시재생 목표별 세부전략

| 목표      |                      | 세부전략   |
|---------|----------------------|--|
| 경제활력    | 경쟁력 강화<br>지역불균형 완화   | <ul style="list-style-type: none"> <li>전략 1 : 전통시장 중심의 재생</li> <li>전략 2 : 생활권 단위의 다양한 특색을 지닌 지역의 중심지 조성</li> <li>전략 3 : 마을, 청년, 사회적기업 등을 활용한 사회적 경제 활성화</li> </ul> |
| 환경활력    | 시민중심공간 확충<br>기반시설 정비 | <ul style="list-style-type: none"> <li>전략 4 : 지역재생의 촉매기능으로 역세권 재생</li> <li>전략 5 : 소규모 정비사업 지원 및 활성화</li> <li>전략 6 : 보행친화적 지역재생을 위한 보행중심의 가로환경 개선</li> </ul>        |
| 커뮤니티 활력 | 재생지원 기반<br>시민역량 강화   | <ul style="list-style-type: none"> <li>전략 7 : 생활거점공간 및 지역기반시설 조성</li> <li>전략 8 : 마을공동체 활성화 및 역량강화</li> <li>전략 9 : 마을단위의 문화자생력 확보</li> </ul>                        |

### 2) 도시재생축

- 킨텍스를 중심으로 하는 MICE 특화지구 및 대곡역세권개발, 삼송택지지구 등 지하철 3호선을 중심으로 중심성장축 설정
- 일산, 능곡, 화전 등 고양시의 발전 과정에서 소외된 경의선 주변지역에 대한 철도재생축을 설정하여 지역간 균형발전 도모
- 시가지 지역과 연계되지 못하고 고립되어 시가지 외부지역(노후주거지역)을 대상으로 종합적인 재생방향 설정하여 도시재생 파급효과 도모를 위한 노후쇠퇴축 설정

#### 【고양시 도시재생축】



### 3) 도시재생권역

- 2030년 고양도시기본계획 상 설정된 생활권을 도시재생권역으로 설정하고 일반현황을 고려한 권역별 기본구상 수립

#### 【 권역별 기본구상 】

| 권역   | 기본구상                              |
|------|-----------------------------------|
| 일산동부 | • 특화산업 육성 및 상생발전 전략 구축으로 지역경쟁력 강화 |
| 일산서부 | • 역세권 중심 공공기능 강화 및 쇠퇴지역 도시경쟁력 확보  |
| 덕양북부 | • 역사·문화·관광산업 벨트 구축 및 근린생활중심지 강화   |
| 덕양남부 | • 자족기능 확보 및 원도심 활성화를 통한 균형발전      |

#### ■ 권역별 도시재생 중점지역 및 도시재생 유형

- 권역별 기본구상에 따른 목표 및 전략에 따라 도시재생 중점지역을 설정하고 향후 고양시의 지속적인 발전을 위한 추진방향 제시

#### 【 권역별 도시재생 중점지역 및 도시재생 유형 】

| 구분     | 기본구상                                    | 도시재생중점지역 | 고양형 도시재생 유형 | 비고                      |
|--------|---|----------|-------------|-------------------------|
| 일산 동부권 | • 특화산업 육성 및 상생발전 전략 구축으로 지역경쟁력 강화       | • 풍동지역   | • 정비계획      | 향후 정비계획 필요지역            |
|        |   | • 신시가지지역 | • 리모델링활성화계획 | 아파트단지                   |
| 일산 서부권 | • 역세권 중심 공공기능 강화 및 쇠퇴지역 재생전략으로 도시경쟁력 확보 | • 일산지역   | • 재생계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
|        |   |          | • 리모델링활성화계획 | 아파트단지                   |
|        |   | • 탄현지역   | • 정비계획      | 일산2구역 (재정비촉진지구)         |
|        |   |          | • 리모델링활성화계획 | 아파트단지                   |
| 덕양 북부권 | • 역사문화관광산업 벨트 구축 및 근린생활중심지 강화           | • 고양지역   | • 정비계획      | 향후 정비계획 필요지역            |
|        |   |          | • 재생계획      | 아파트단지                   |
|        |   | • 관산지역   | • 정비계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
| 덕양 남부권 | • 자족기능 확보 및 원도심 활성화를 통한 균형발전            | • 삼송지역   | • 재생계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
|        |   | • 원당지역   | • 정비계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
|        |   |          | • 재생계획      | 원당1/2/4/8구역 (재정비촉진지구)   |
|        |   | • 능곡지역   | • 정비계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
|        |   |          | • 재생계획      | 능곡1/2/3/5/6구역 (재정비촉진지구) |
|        |   | • 행신지역   | • 정비계획      | 노후·쇠퇴지역                 |
|        |   |          | • 리모델링활성화계획 | 아파트단지                   |
|        |   |          | • 재생계획      | 행신 1-1구역 (재개발사업)        |
| • 화전지역 | • 정비계획                                  | 노후·쇠퇴지역  |             |                         |
| • 행주지역 | • 재생계획                                  | 노후·쇠퇴지역  |             |                         |



### 4) 도시재생활성화지역

○ 도시재생활성화지역 후보지를 도출하여, 명확한 경계를 갖도록 간선도로, 공원, 지형지물, 대규모 시설 등으로 구분되도록 하고, 선도지역인 도시재생 뉴딜사업(2017년, 2018년도) 선정지역을 반영하여 총 12개 도시재생활성화지역 지정

【 도시재생활성화지역별 개요 및 추진전략 】

| 지역  | 위치       | 규모         | 주요자원                  | 추진전략   |
|-----|----------|------------|-----------------------|--|
| 원당1 | 주교동, 성서동 | 약 510,000㎡ | 원당시장, 원당역, 교외선        | <ul style="list-style-type: none"> <li>원당시장, 먹자거리, 원당역 등 연계를 통한 지역경제 활성화</li> <li>지역맞춤형 일자리 창출 지원사업</li> <li>주거환경 개선 및 지역공동체 육성</li> </ul>           |
| 원당2 | 주교동      | 약 50,000㎡  | 마상근린공원, 원당초, 원당 행복학습관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>취약계층대상 공적임대주택 및 소규모주택 정비 시범사업 실시</li> <li>보행환경개선 및 생활편의시설 확충</li> <li>자생적 주민공동체 및 주민참여의 도시재생사업 구현</li> </ul>  |
| 일산1 | 일산1,2동   | 약 243,000㎡ | 일산시장, 일산역, (구)일산역     | <ul style="list-style-type: none"> <li>일산역, 일산시장 중심의 지역경제 활성화 방안 마련</li> <li>주거환경개선 및 청년일자리 창출</li> <li>(구)일산역을 중심으로 문화중심 재생사업 추진</li> </ul>         |
| 일산2 | 일산1,2동   | 186,616㎡   | 일산시장, 일산역, (구)일산역     | <ul style="list-style-type: none"> <li>인프라확충 및 안전향상</li> <li>상권활성화 및 신활력(청년)유입</li> <li>일산초 중심의 주민역량강화 구축</li> </ul>                                 |
| 능곡  | 행주동      | 131,362㎡   | 능곡시장, 능곡역, (구)능곡역     | <ul style="list-style-type: none"> <li>능곡시장 활성화를 통한 지역경제 육성</li> <li>지역산업 맞춤형 일자리 창출 지원사업</li> <li>공용주차장 등 생활인프라 확충 및 공동체 활성화</li> </ul>             |
| 고양  | 고양동      | 약 160,000㎡ | 벽제천, 벽제관지 등           | <ul style="list-style-type: none"> <li>상업지역을 중심으로 근린생활경제 활성화 방안 마련</li> <li>벽제천 정비를 통한 친수공간 활용 지역환경 개선</li> <li>소규모 정비사업 등 주거환경 개선</li> </ul>        |
| 행신  | 행신3동     | 약 97,000㎡  | 가라산공원, 뱃나무공원          | <ul style="list-style-type: none"> <li>소규모 정비사업 등 주거환경 개선</li> <li>빈집, 공가를 활용한 임대주택 공급 및 리모델링 지원</li> <li>지역공동체 육성을 통한 도시재생</li> </ul>               |
| 삼송1 | 삼송동      | 약 485,000㎡ | 삼송초(폐교), 의주길, 삼송역     | <ul style="list-style-type: none"> <li>방치된 노후주거지 및 골목길 정비</li> <li>공동체 중심의 주거지 재생 프로그램 추진</li> <li>생활인프라 확충 및 정주환경 재생</li> </ul>                     |
| 삼송2 | 삼송동      | 134,998㎡   | 삼송초(폐교), 의주길, 삼송역     | <ul style="list-style-type: none"> <li>삶의 질 향상 및 주거복지 실현</li> <li>도시활력 회복 및 일자리 창출</li> <li>공동체 회복 및 사회통합</li> </ul>                                 |
| 행주  | 행주동      | 약 140,000㎡ | 행주산성, 한강              | <ul style="list-style-type: none"> <li>행주산성과 연계한 특화프로그램 발굴</li> <li>상업시설 리모델링 지원을 통한 지역환경 개선</li> <li>공용주차장 등 생활인프라 확충 및 공동체 활성화</li> </ul>          |
| 화전  | 화전동      | 약 455,000㎡ | 항공대, 화전역, 벌말마을 등      | <ul style="list-style-type: none"> <li>항공대와 연계한 첨단산업 청년일자리 창출 공간 육성</li> <li>벌말예술인 마을 중심으로 문화컨텐츠 개발</li> <li>저층주거지관리사업과 연계한 공동체 중심 주거지 재생</li> </ul> |
| 화전2 | 화전동      | 144,399㎡   | 항공대, 화전역, 벌말마을 등      | <ul style="list-style-type: none"> <li>경제 및 경제조직 활성화</li> <li>주거복지 실현 및 양호한 주거환경 확보</li> <li>사회통합·공동체 활성화</li> </ul>                                 |

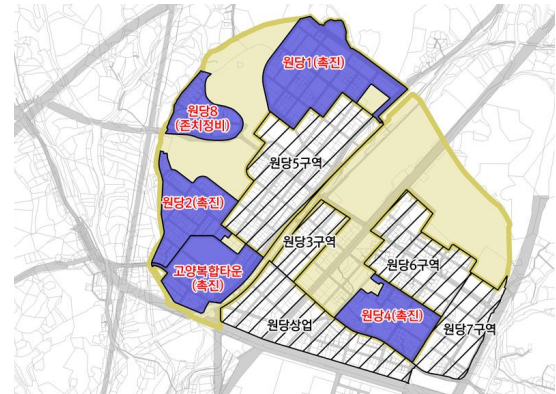


**【고양시 도시재생활성화지역 지정】**


## 아. 재정비촉진계획

### 1) 원당재정비촉진지구

- 명칭 : 고양 원당 재정비촉진지구
- 위치 : 덕양구 주교동·성사동 일원
- 면적 : 800,605.7㎡
- 사업개요 : 주거지형
- 목표연도 2025년

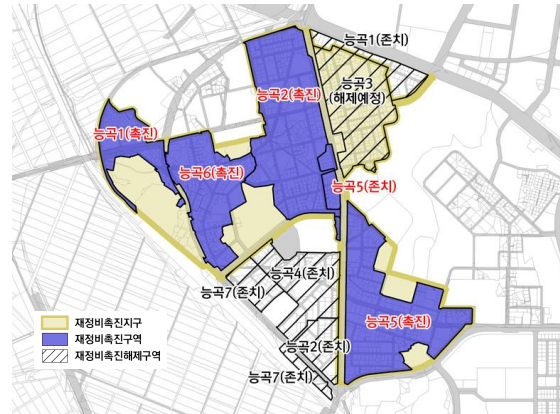
**【원당재정비촉진지구 현황】**

**【원당재정비촉진구역별 추진현황】**

| 구분     | 추진현황                                       |
|--------|--|
| 원당1구역  | • 2020.04.10. 사업시행계획(변경)인가                 |
| 원당2구역  | • 2015.11.21. 시공사 선정                       |
| 원당3구역  | • 2015.10.30. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2015-318호) |
| 원당4구역  | • 2018.03.06. 관리처분계획인가 고시                  |
| 원당5구역  | • 2018.02.13. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2018-33호)  |
| 원당6구역  | • 2018.02.13. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2018-33호)  |
| 원당7구역  | • 2018.02.13. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2018-33호)  |
| 원당8구역  | • 2021.09. 이후 촉진구역지정 예정                    |
| 원당상업구역 | • 2015.10.30. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2015-318호) |

### 2) 능곡재정비촉진지구

- 명칭 : 고양 능곡 재정비촉진지구
- 위치 : 덕양구 토당동·행신동 일원
- 면적 : 622,208.5㎡
- 사업개요 : 주거지형
- 목표연도 2024년

【 능곡재정비촉진지구 현황 】



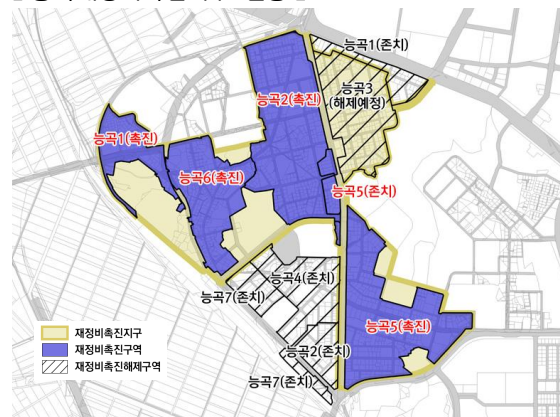
【 능곡재정비촉진구역별 추진현황 】

| 구분    | 추진현황   |
|-------|--|
| 능곡1구역 | • 2017.08.29. 관리처분계획인가 처리                      |
| 능곡2구역 | • 2020.04.07. 사업시행계획인가 거부처분                    |
| 능곡3구역 | • 2019.03.15. 능곡3준치정비구역 해제고시(고양시 고시 제2019-64호) |
| 능곡4구역 | • 2017.09.26. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2017-42호)      |
| 능곡5구역 | • 2020.04.07. 사업시행계획인가 거부처분                    |
| 능곡6구역 | • 2020.10.16. 사업시행계획인가 거부처분                    |
| 능곡7구역 | • 2017.09.26. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2017-42호)      |

### 3) 일산재정비촉진지구

- 명칭 : 고양 일산 재정비촉진지구
- 위치 : 일산서구 일산동·탄현동 일원
- 면적 : 118,391㎡
- 사업개요 : 주거지형
- 목표연도 2020년(지구해제)

【 능곡재정비촉진지구 현황 】



【 일산재정비촉진구역별 추진현황 】

| 구분    | 추진현황   |
|-------|--|
| 일산1구역 | • 2017.02.10. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2017-42호)              |
| 일산2구역 | • 2020.10.13. 일산2 정비구역 해제 및 지형도면 고시(고양시 고시 제2020-282호) |
| 일산3구역 | • 2017.02.10. 촉진지구에서 제척(고양시 고시 제2017-42호)              |

## 자. 주요 개발사업

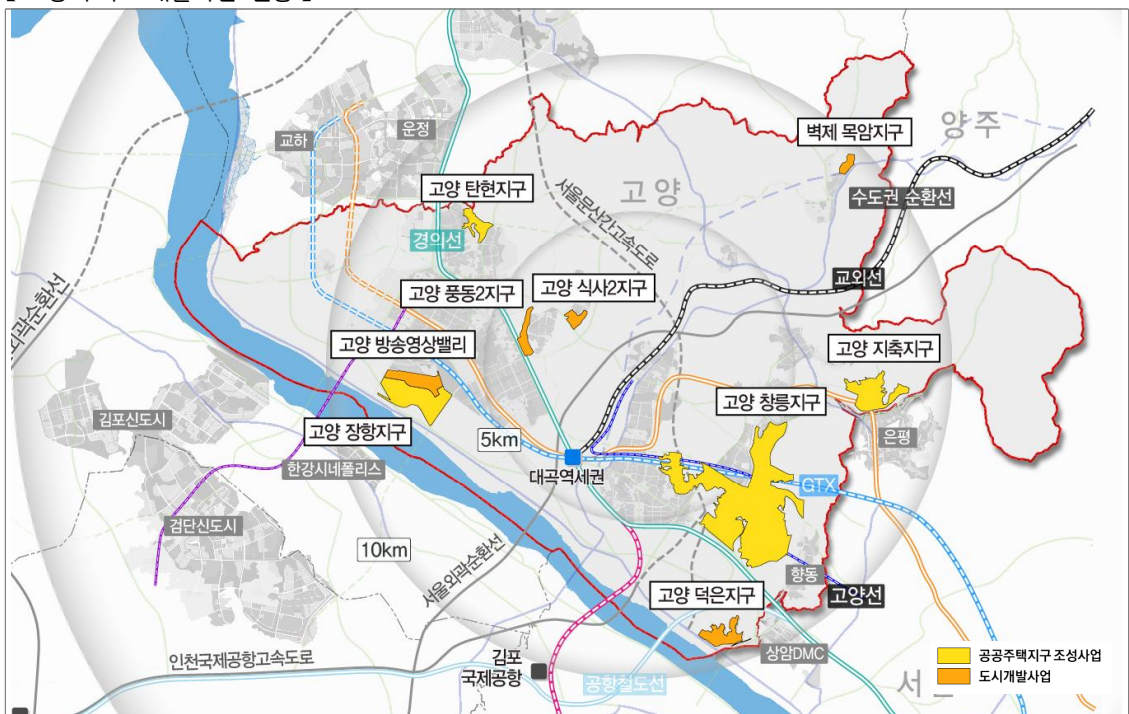
### ■ 3기 신도시 및 주요 도시개발사업 현황

○ 3기 신도시(공공주택조성지구 조성사업)등으로 총 6만세대 이상 규모 및 주요 도시개발 사업으로 인해 총 1.6만세대 이상의 주택공급 예정(2019년 기준 고양시 주택 총수의 20%)

【 주요 개발사업 현황 】

| 지구명        | 위치          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 계획세대(세대) | 사업기간(년)     |
|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|
| 계          | -           | 13,377,110          | 79,182   | -           |
| 공공주택지구조성사업 | -           | 11,287,753          | 62,829   | -           |
| 지축 공공주택지구  | 덕양구 지축동 일원  | 1,182,937           | 9,125    | 2008 ~ 2021 |
| 장항 공공주택지구  | 일산동구 장항동 일원 | 1,562,123           | 12,069   | 2016 ~ 2024 |
| 탄현 공공주택지구  | 일산서구 탄현동 일원 | 415,745             | 3,290    | 2020 ~ 2025 |
| 창릉 공공주택지구  | 덕양구 원흥동 일원  | 8,126,948           | 38,345   | 2020 ~ 2029 |
| 도시개발사업     |             | 2,089,357           | 16,353   | -           |
| 덕은지구       | 덕양구 덕은동 일원  | 645,672             | 4,815    | 2010 ~ 2020 |
| 고양 식사2지구   | 일산동구 식사동 일원 | 226,765             | 3,100    | 2014 ~ 2025 |
| 방송영상밸리     | 일산동구 장항동 일원 | 702,030             | 3,780    | 2019 ~ 2023 |
| 벽제목암지구     | 덕양구 벽제동 일원  | 173,605             | 1,888    | 2013 ~ 2023 |
| 풍동2지구      | 일산동구 풍동 일원  | 341,285             | 2,770    | 2020 ~ 2023 |

【 고양시 주요개발사업 현황 】



## 2. 계획수립 유사사례 검토

### 가. 국내사례 검토

#### 1) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 (2015.11.)

##### ■ 생활권계획 개요

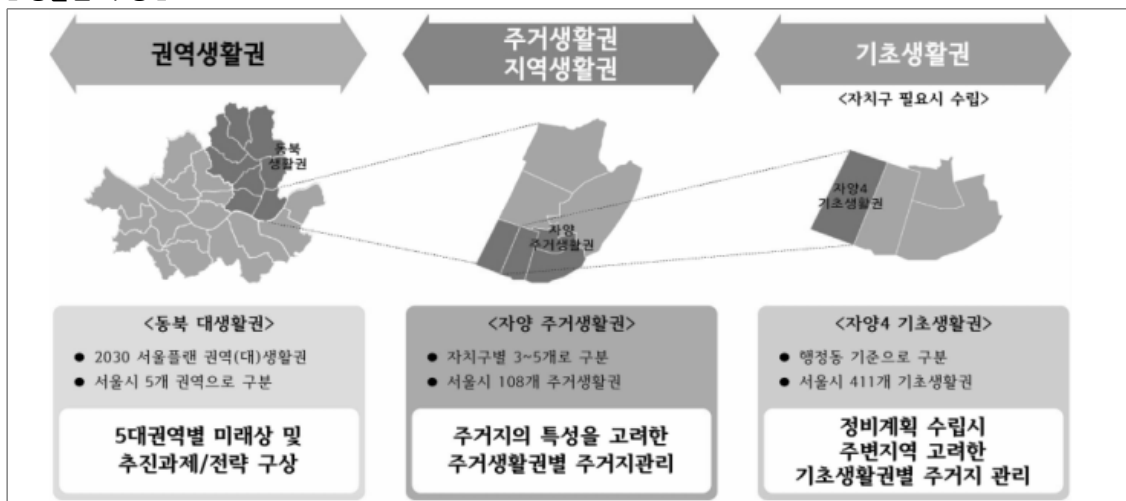
○ 서울시 도시계획구역 내의 전체 주거지역 약 313km<sup>2</sup>

- 단, 상업지역의 기존 공동주택과 준공업지역의 주거기능밀집지역(기존 공동주택, 공장비율 10% 미만의 저층주거지)의 주거환경개선을 위한 기준 마련을 위해 예외적으로 포함

##### 【 생활권 구분 】

| 구분    | 내용   | 비고     |
|-------|--|--------|
| 권역생활권 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 권역별 전체 주거지 관리의 기본방향 제시</li> <li>- '2030 서울플랜'의 권역별 주거지 미래상 및 추진과제, 전략구상 등 수용</li> </ul> | -      |
| 주거생활권 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지를 관리하는 생활권계획의 단위</li> <li>- 자치구별 3~5개 내외로 구분하여 생활기반시설계획, 생활가로 활성화 계획 등 수립</li> </ul> | 서울시 수립 |
| 기초생활권 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거생활권계획 내용을 기반으로 필요시 기초생활권 단위의 계획 수립</li> </ul>   | 자치구 수립 |

##### 【 생활권 구성 】



##### ■ 정비예정구역 지정

○ 주거지의 종합적인 관리를 목표로 정비예정구역의 신규 지정은 없으나, 2010 정비기본계획 상 기 지정된 정비예정구역은 수용함을 원칙으로 함



## ■ 생활권계획 수립 배경

- 주택재개발사업 및 주택재건축사업의 연평균 구역지정은 2008년 이후 감소 추세
  - 정비예정구역의 과도한 지정으로, 정비구역으로 지정되지 않는 구역이 많을 경우 다음 정비기본계획 수립에 부담
- 부적정한 지역의 정비예정구역 선정
  - 정비사업에 대한 정의가 불분명하여 용도지역 상 준공업지역 및 자연녹지지역, 양호한 제1종전용주거지역에도 정비예정구역이 지정됨
- 점차적인 정비구역 지정요건 강화 추세
  - 부동산시장 침체로 인한 정비사업 추진의 장기화 등으로 기존 정비예정구역이 과도하게 남아있게 되는 등 정비사업 관리에 문제점 발생하여 지정요건 강화 추세
- 개별사업들로 인한 정비기본계획 변경
  - 광역적인 개발로 인해 양호한 단독주택지까지 사업구역으로 포함되는 등 개별법에 의해 정기본계획이 변경되는 등의 문제 발생
- 생활권단위 정비기반시설 미확보
  - 주변지역의 여건을 고려한 종합적이고 장기적인 계획 필요
- 정비사업 전후로 주택규모의 비율 및 주택가격의 변화로 주변지역의 전세가격 상승현상 발생

## ■ 생활권계획 추진방향

- 주변지역을 포함하는 주거생활권단위의 종합적인 주거지 관리
- 정비사업과 주변지역과의 연계를 고려한 주거지관리
- 기존의 전면철거 정비방식의 한계 극복 및 기존 주거지의 유지·관리강화

### 【 비전 및 목표 】

더불어 함께 사는, 쾌적하고 안전한 살터로서의 주거지 통합재생

3 + 9 추진전략



## 2) 2030 인천 도시·주거환경정비 기본계획 (2020.03.)

## ■ 생활권계획 개요

- 효율적인 생활권 정비 및 관리를 위해 8개구 자치구 단위의 자치구 권역생활권 및 강화군 4개소 구분
- 행정동별 특성, 동간 연계성 등을 고려하고 체계적인 현황진단을 위하여 행정동을 경계로 수개의 행정동을 주거생활권으로 구분

## 【생활권 구분】

| 구분    | 내용  | 비고     |
|-------|---|--------|
| 대생활권역 | • 인천도시기본계획 상 생활권 수용   |        |
| 자치구권역 | • 자치구 단위 권역생활권 설정   |        |
| 주거생활권 | • 수개의 행정동 단위로 생활권 설정<br>• 물리적 특성, 주민교류 특성, 상위 및 관련계획 특성을 고려한 생활권 설정 | 인천시 수립 |
| 기초생활권 | • 행정동 단위 생활권 설정   | 자치구 수립 |

## 【생활권 구성】



## ■ 정비예정구역 지정

- 신규 정비예정구역을 지정하지 아니하고 정비구역 지정의 요건과 고려사항만 제시
  - 2019년 현재 정비예정구역 단계는 5개 구역으로 5개소 해제하고 1개소는 유지

## ■ 생활권계획 수립 배경

- 정비사업의 지연 등으로 인한 정비예정구역 해제에 따른 정비예정구역의 감소
  - 총 102개소(2010 정비기본계획 상 212개소)로 감소비율은 51.9%임
- 정비사업 시행으로 인한 주변지역과의 단절 및 효용성이 부족한 정비기반시설 설치
  - 정비예정구역 단위의 사업추진으로 인해 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보임
- 정비사업의 정체 지연에 따른 관리방안 필요
  - 212개에 달하는 정비예정구역은 경기침체 등으로 인해 정비사업이 정체·지연되었으며, 이에 대해 2020 정비기본계획에서는 사업이 미진하거나 양호한 정비예정구역의 재검토를 통해 정비예정구역을 축소하여 정비사업의 효율성 제고

## ■ 생활권계획 추진방향

- 부족한 생활기반시설 우선 확충으로 균형있는 정주환경 조성
- 서민주거 안정 및 사회적 현황을 고려한 다양한 유형의 주택공급
- 주민참여형 주거지 정비 개량으로 양호한 정주환경 개선
- 체계적이고 종합적인 주거환경관리지표 도입
- 사업성위주의 전면철거형 정비사업 추진을 지양하고 물리적 현황뿐 아니라 사회적 현황을 고려한 다양한 유형의 정비사업 추진방안 제시

【비전 및 목표】

### 사람, 삶, 삶터를 중심으로 편안한 주거지 조성



## 3) 2030 부천시 도시·주거환경정비 기본계획 (2017.12)

## ■ 생활권계획 개요

- 원미구, 오정구, 소사구 폐지(2016.7.4.)후 행정복지센터 체제로 운영함을 반영하여, 10개의 행정복지센터 별 생활권 【 생활권 구분 】으로 설정

- 2030 부천 도시기본계획의 후속계획인 ‘지역별 특색있는 생활권계획’과의 정합성 확보

## 【 생활권 구분 】

| 구분  | 행정복지센터(10개소)   |
|-----|--|
| 부천시 | 심곡2동 행정복지센터(5개동), 원미동 행정복지센터(5개동), 중동 행정복지센터(2개동), 중4동 행정복지센터(5개동), 상2동 행정복지센터(3개동), 심곡본동 행정복지센터(4개동), 소사본동 행정복지센터(2개동), 고안동 행정복지센터(3개동), 성곡동 행정복지센터(3개동), 오정동 행정복지센터(4개동) |



## ■ 정비예정구역 지정

- 주민의 정비예정구역 신규 요청지역과 행정복지센터의 신규 요청지역 검토를 통해 18개 정비예정구역 신규 지정

## ■ 생활권계획 수립 배경

- 부천시 3개 촉진지구(원미, 소사, 오정) 해제에 따른 후속 대책으로 생활권계획 도입
  - 종합적인 주거지 관리방안 마련 등 재정비 촉진지구 해제 지역에 대한 출구전략 마련
- 관리주체 중심의 물량위주 정비예정구역 지정으로 저조한 추진실적
  - 2011년 정비기본계획 수립 시 정비예정구역은 74개소였으나 현재 19개소(55개 감소)
- 주민이 거주하는 생활권별 분석을 통해 정비계획 수립 시 해당지역의 부족시설 및 기능을 보완할 수 있도록 가이드라인 제시 필요

## ■ 생활권계획 추진방향

- 주거지의 관리대상 정비구역에 한정하지 않고 주거지역 전체를 대상으로 계획
- 자발적 정비구역 지정을 유도하고 주민 주도의 소단위 맞춤형 정비사업 추진이 가능하도록 주거지의 정비·보전·관리방향 제시
- 객관적 평가를 위해 정성적 및 정량적 데이터를 종합적으로 고려하는 지표 도출



- 기반시설 등의 필요여부 분석을 위한 주거환경지표 도입
- 정비예정구역을 대체하는 신규 정비구역 지정요건의 객관적인 평가 기준 마련

## 나. 해외사례 조사

### 1) 영국의 노후주거지 정비방식

- 가로환경과 주 접근로, 녹지 또는 공원 등 공공공간에 대한 개선을 고려하고, 선별된 철거와 주택 공급을 하는 정비방식을 사용
- 기존 거주가구의 이전을 지원하고, 재정착 가구를 위한 재정지원 패키지를 포함하는 등 광범위한 철거 후 주택 또는 복합용도 개발이 이루어지는 전면정비방식을 사용
- 사업성 위주의 기반시설 설치가 아닌 공공공간에 대한 질적인 개선을 고려하여 이주가구 및 재정착 가구를 위한 지원 유도

#### 【영국의 노후주거지 정비방식】

| 구분     |           | 계획의 내용   |
|--------|-----------|--|
| 소규모 정비 | 특징        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 환경과 공공공간, 근린지역 관리에 대한 질적인 개선 추구</li> <li>• 단일사업 또는 혼합방식</li> <li>• 대부분의 경우 자금은 오로지 재생 예산이나 공공자금에 의존</li> </ul>   |
|        | 세부유형 및 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택외관과 주택의 인접한 외부공간에 대한 간단한 재단장과 보수</li> <li>• 가로환경과 사업지구 주 접근로, 광장이나 녹지 또는 공원 등 공공공간에 대한 개선, 교통정온화를 위한 Home Zone 작업</li> </ul>  |
| 중규모 정비 | 특징        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생을 위한 보다 통합된 접근을 취하는 방식</li> <li>• 건물의 외부와 내부에 대한 개선작업, 주택개조와 같은 상당 수준의 개보수, 때로는 선별된 철거와 주택 공급등을 포함</li> </ul>   |
|        | 세부유형 및 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Group Repair : 지역 내 가구주에 대한 재정적 지원과 결합하여 지역의 일반적인 외관 개선(지붕, 이중창문 설치, 잠금 및 경보시스템, 펜스와 후면 외벽 등) 가구주 참여는 강제되지 않으나 참여할 경우 무이자 대출, 보조금 또는 직접보조 등 지원</li> <li>• Block Improvement : 주택에 대한 선택적인 개선 또는 보수. 대상지역 지정 시 모든 개보수 비용은 재생펀드에 의해 충당</li> <li>• 주택개조와 철거, Decent home standard</li> </ul> |
| 전면 정비  | 특징        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생을 위한 상당한 변화를 수반</li> <li>• 상대적으로 광범위한 철거 후 주택 또는 복합용도 개발이 이루어지는 방식</li> </ul>   |
|        | 세부유형 및 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 복잡하고 상당한 공용취득, 종합계획 수립과정 포함</li> <li>• 커뮤니티 허브, 복합용도 신규 주택 등 새로운 서비스, 시설공급</li> <li>• 기존 거주가구 이전, 재정착 재정지원 패키지 포함</li> <li>• 철거 재원은 재생펀드, 재개발 재원은 민간투자자와 주택임대업자 등으로부터 조달</li> </ul>   |

출처 : 이재우, 김성희, 해외 주거지 정비정책 특성 연구, 한국지역개발학회지 제24권 제4호

## 2) 일본 도쿄도 네리마구

### ■ 네리마구 자치구계획

- 자치구계획은 자치구가 지역 여건에 맞춰 도시계획과 사업을 종합적으로 추진하기 위해 수립하며 전체구상과 지역별 지침, 실현방안으로 구성
- 자치구계획의 주거지 관리에 대한 전략을 제시
  - 주거지 중 단독주택지구는 양호한 주거환경을 유지·형성하고, 도시형 공동거주지구(아파트)는 주로 거점역 주변에 형성하도록 유도하며, 집합단지지구는 양호한 아파트 단지를 유지
- 상업업무지구는 토지의 고도이용과 상업·업무환경을 형성하는 것을 목표로 함

### ■ 지역별 지침

- 네리마구는 구 전체를 역세권 중심의 7개 지역으로 구분하고, 지역별 지침을 제시
- 지역별 지침은 인구와 토지이용, 기반시설 및 환경 등 현황에 대한 분석과 지역의 미래상, 토지이용정책, 마을만들기 지침 등으로 구성
- 지역별 지침은 지역의 역사적 배경, 현황 등을 바탕으로 지역의 미래비전과 이에 적합한 사업방향을 제시, 계획을 실행하는 과정에서 사업 추진의 근거자료로 활용

### ■ 지역별 지침 운용 사례

- 오래된 목조 밀집주택지의 방재계획을 위해 밀집주택시까지 정비촉진사업을 추진하여 도로의 확폭·정비, 공원 정비 등을 실시
- 주민제안형 지구계획을 추진하여 주민들이 직접 참여하고 일상생활에 부합하는 계획 설계를 지향

### ■ 자치구계획 시사점

- 네리마구 자치구계획의 지역생활권계획은 자치구가 주도적으로 수립
- 지역생활권계획을 개별적으로 접근하기보다는 자치구 범위 내에서 해당 지역생활권과 인접한 지역생활권의 특성을 고려하여 수립
- 실질적인 활용성이 높은 ‘마을 만들기 지침’은 계획내용을 단순화하여 제시
- 다양한 계층의 주민 참여를 유도하기 위해 자발적인 참여자들로 주민참여단 구성

### 3. 관련법규 검토

#### ■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 20.07.30.]

| 구분          |        | 관련 내용  |
|-------------|--------|--|
| 목적          | 법 제1조  | <ul style="list-style-type: none"> <li>국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함</li> </ul> |
| 정의          | 법 제2조  | <ul style="list-style-type: none"> <li>“도시·군계획사업”이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말함<br/>- 「도시정비법」에 따른 정비사업</li> </ul>               |
| 지구단위 계획의 지정 | 법 제51조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 「도시정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있음</li> </ul>   |

#### ■ 도시 및 주거환경정비법 [시행 2021.01.05.]

| 구분            |             | 관련 내용   |
|---------------|-------------|---|
| 목적            | 법 제1조       | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적 정비, 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위한 필요사항을 규정하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함</li> </ul>  |
| 사업유형          | 법 제2조       | 주거환경 개선사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비가반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비가반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</li> </ul>  |
|               |             | 재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>정비가반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업</li> </ul>  |
|               |             | 재건축사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>정비가반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업</li> </ul>   |
| 노후·불량 건축물의 정의 | 법 제2조 영 제2조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물</li> <li>내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물                         <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">                             - 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물<br/>                             - 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성·내하력 등이 법 제12조 제5항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물                         </div> </li> <li>다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 건축물                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것</li> <li>- 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것</li> </ul> </li> </ul> |

| 구분                 |                  | 관련 내용  |
|--------------------|------------------|--|
| 노후·불량 건축물의 정의 (계속) | 법 제2조 영 제2조 (계속) | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물</li> <li>존공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물</li> <li>「국토계획법」제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물</li> </ul>   |
| 기본계획 수립            | 법 제4조            | <ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다</li> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.</li> </ul>   |
| 정비구역의 지정           | 법 제8조            | <ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.</li> <li>제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.</li> <li>정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.</li> <li>정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.</li> <li>자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.</li> </ul>   |
| 정비계획의 입안 제한        | 법 제14조           | <ul style="list-style-type: none"> <li>토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다                         <ul style="list-style-type: none"> <li>제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우</li> <li>토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지구획정리사업을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우</li> <li>대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우</li> <li>정비사업을 통하여 공공자원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우</li> <li>제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우</li> <li>토지등소유자가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.</li> </ul> </li> </ul> |
| 정비구역의 해제           | 법 제20조           | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우</li> </ul>  |

| 구분                  |                | 관련 내용  |
|---------------------|----------------|--|
| 정비구역의<br>해제<br>(계속) | 법 제20조<br>(계속) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발사업·재건축사업(제35조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정)이 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우</li> <li>- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)</li> <li>- 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우</li> <li>- 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우</li> </ul> </li> <li>• 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우</li> </ul>                 |
| 주거환경<br>정비사업<br>시행자 | 법 제24조         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 경우                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장·군수 등이 직접 시행</li> <li>- 단, 공람공고일 현재 토지등소유자의 과반수의 동의를 받을 경우 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 가능</li> </ul> </li> <li>• 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 방법으로 시행하는 경우                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장·군수 등이 직접 시행</li> <li>- 토지주택공사 등 또는 국가, 지방자치단체, 토지주택공사 등 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인을 시장·군수 등이 사업시행자로 지정하는 경우</li> <li>- 시장·군수 등이 사업시행자로 지정한 자와 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자가 공동시행자로 지정하는 경우</li> </ul> </li> </ul> |
| 재개발사업<br>시행자        | 법 제25조         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법</li> <li>• 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법</li> </ul>   |
| 재건축사업<br>시행자        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할</li> </ul>  |

### ■ 고양시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2020.11.10.]

| 구분 |     | 관련 내용   |
|----|-----|---|
| 목적 | 제1조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함</li> </ul> |

| 구분       |     | 관련 내용  |
|----------|-----|--|
| 정의       | 제2조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>“호수밀도”란 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라 산정한 밀도를 말한다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1등으로 보며 기준 층 이외의 가구는 계산하지 아니한다.</li> <li>- 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.</li> <li>- 기존공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.</li> <li>- 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에도 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.</li> </ul> </li> </ul>  |
| 노후불량 건축물 | 제3조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시정비법 시행령」제2조제2항에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「고양시 건축 조례」 제38조에서 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물</li> <li>- 공장의 매연·소음 등으로 위해의 우려가 있는 지역에 있는 건축물</li> <li>- 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물</li> </ul> </li> <li>영 제2조제3항제1호에 따른 노후·불량 건축물이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철근콘크리트구조 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기간                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 5층 이상으로서 1987년 이전에 준공된 건축물은 [20 + (준공연도 - 1983) × 2]년, 1988년 이후 준공된 건축물은 30년</li> <li>· 4층 이하로서 1992년 이전에 준공된 건축물은 [20 + (준공연도 - 1983)]년, 1993년 이후 준공된 건축물은 30년</li> </ul> </li> <li>- 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기간                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 말한다)이 아닌 건축물로서, 철근콘크리트·철골철근콘크리트구조 또는 철골구조 건축물은 30년</li> <li>· 이외의 건축물(기존무허가건축물을 포함한다)은 20년</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |

■ 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 [시행 2018.02.09.]

| 구분           |         | 관련 내용   |
|--------------|---------|---|
| 목적           | 제1장 제1절 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시정비법」제5조제3항에 따라 도시·주거환경정비기본계획의 작성에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 데 그 목적이 있다.</li> </ul>  |
| 기본계획의 지위와 성격 | 제1장 제3절 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시·군기본계획의 하위계획으로 도시·군기본계획상 토지이용계획과 부문별 계획 중 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며, 기본계획의 내용은 정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획에 반영되어야 한다.</li> <li>정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시한다.</li> </ul> |
| 기본원칙         | 제2장 제1절 | <ul style="list-style-type: none"> <li>국토계획법 제2조제1호에 따른 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등 상위계획을 수용하고, 국토계획법 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획과 서로 연계되도록 수립한다.</li> <li>여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립한다.</li> <li>정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문별 계획 등 기본계획의 전 과정은 합리적 근거에 따라 수립한다.</li> </ul>     |

## 4. 자연 및 인문환경 분석

### 가. 자연환경 분석

#### ■ 지리적 위치

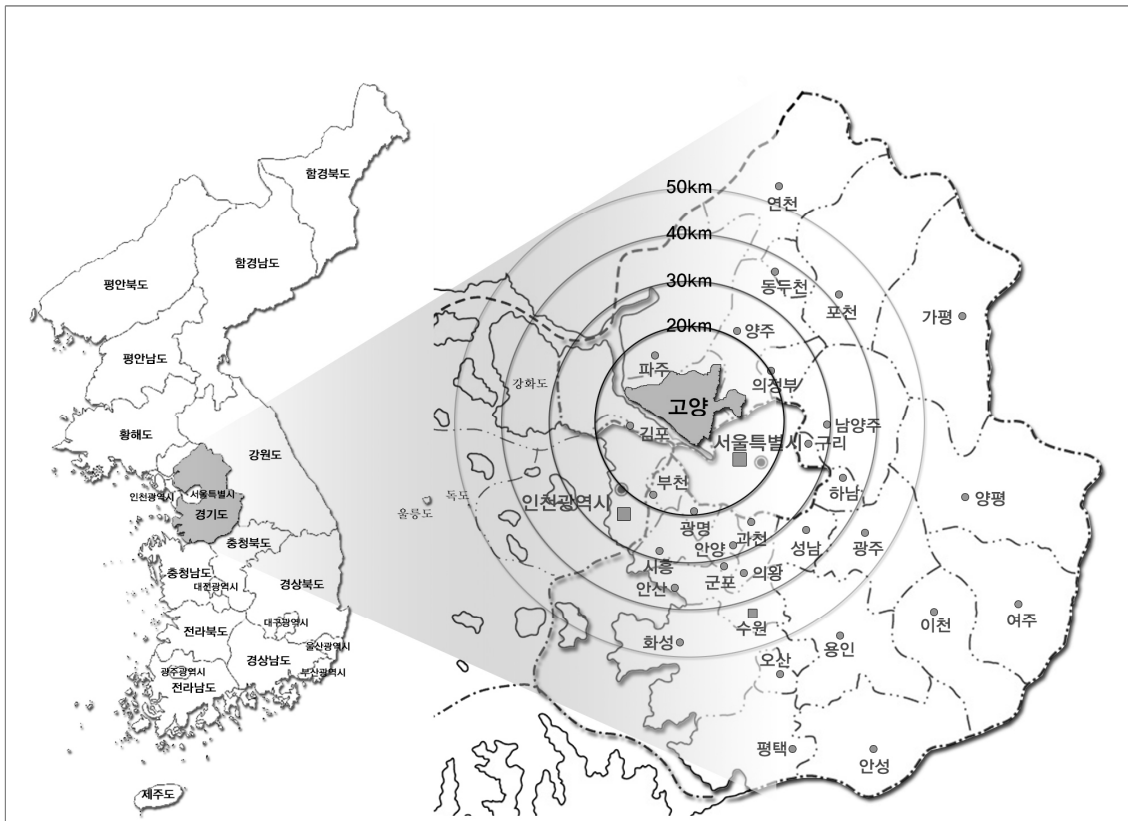
- 경기도의 북서쪽에 위치하여 남동으로는 서울과 접하고 북동으로는 양주시, 북서로 파주시, 남서로는 한강을 경계로 김포시와 인접함

#### 【경·위도상 위치】

| 단  | 경도와 위도의 극점 |             | 연장거리     |
|----|------------|-------------|----------|
|    | 지명         | 극점          |          |
| 동단 | 덕양구 효자동    | 동경 126° 59' | 동서간 27km |
| 서단 | 일산서구 구산동   | 동경 126° 40' |          |
| 남단 | 덕양구 덕은동    | 북위 37° 34'  | 남북간 18km |
| 북단 | 덕양구 벽제동    | 북위 37° 44'  |          |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

#### 【공간적 위치】





### ■ 면적

○ 고양시의 총면적은 268.05km<sup>2</sup>이며, 이중 덕양구가 165.55km<sup>2</sup>, 일산동구가 59.94km<sup>2</sup>, 일산서구가 42.56km<sup>2</sup>를 차지하고 있음

#### 【고양시 행정구역 현황】

| 구분   | 면적(km <sup>2</sup> ) | 행정동 | 법정동 |
|------|----------------------|-----|-----|
| 소계   | 268.05               | 39  | 75  |
| 덕양구  | 165.55               | 19  | 46  |
| 일산동구 | 59.94                | 11  | 17  |
| 일산서구 | 42.56                | 9   | 12  |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

#### 【고양시 행정구역 현황】



### ■ 표고

○ 표고 50m 미만의 토지는 191.1km<sup>2</sup>로 고양시 전체의 약 71.7%를 차지하고 있으며, 50m~100m 미만의 토지가 13.5%, 북한산 일부가 표고 300m 이상의 고지대로 약 4.5% 나타냄

#### 【표고 분석】

| 구분                   | 계      | 50m 미만 | 50~100m | 100~200m | 200~300m | 300m 이상 |
|----------------------|--------|--------|---------|----------|----------|---------|
| 면적(km <sup>2</sup> ) | 266.5  | 191.1  | 35.9    | 20.4     | 7.0      | 12.1    |
| 구성비(%)               | 100.00 | 71.7   | 13.5    | 7.7      | 2.6      | 4.5     |

자료 : 고양시, 2030년 고양도시기본계획





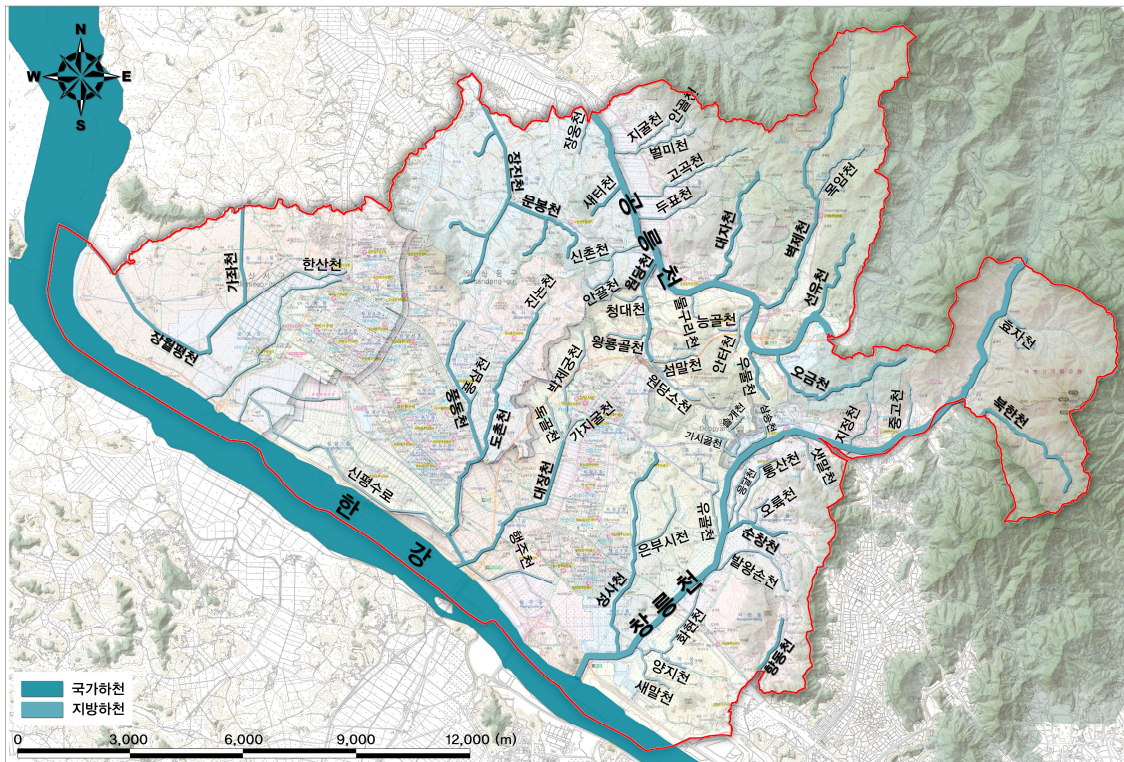
○ 고양시는 총 19개의 하천을 보유하고 있으며, 총연장은 118.0km이며, 개수율은 88.0%임

【연도별 하천개수 현황】

| 구분(년) | 하천수(개소) | 총연장(km) | 요개수(km) | 기개수(km) | 미개수(km) | 개수율(%) |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 2008  | 19      | 119     | 211     | 182     | 29      | 86.3   |
| 2009  | 19      | 119     | 211     | 182     | 29      | 86.3   |
| 2010  | 20      | 119     | 211     | 182     | 29      | 86.3   |
| 2011  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2012  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2013  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2014  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2015  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2016  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |
| 2017  | 19      | 118     | 209     | 183     | 26      | 88.0   |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

【하천 현황】



## ■ 풍수해

- 고양시는 풍수해로 인한 피해가 거의 없는 지역이나, 2010년 집중호우로 인해 사망 및 실종 1인, 침수면적 96ha, 약 10억원의 피해액 발생 등이 있었음
- 지난 10년간(2008년 ~ 2017년) 풍수해로 인한 피해액이 가장 높은연도는 2011년으로 확인됨

### 【연도별 풍수해발생 현황】

| 구분(년) | 사망 및 실종(인) | 이재민(세대) | 침수면적(ha) | 피해액 (천원)  |         |       |     |           |         |
|-------|------------|---------|----------|-----------|---------|-------|-----|-----------|---------|
|       |            |         |          | 계         | 건물      | 선박    | 농경지 | 공공시설      | 기타      |
| 2008  | -          | -       | -        | 45,414    | -       | -     | 14  | 45,400    | -       |
| 2009  | -          | -       | -        | 63,039    | -       | 7,342 | 248 | 48,446    | 7,003   |
| 2010  | 1          | -       | 96       | 990,463   | 106,200 | -     | -   | 454,516   | 399,747 |
| 2011  | -          | -       | -        | 2,078,340 | 231,000 | 4,853 | 527 | 1,836,783 | 5,177   |
| 2012  | -          | -       | -        | 855,233   | 9,600   | -     | -   | 501,691   | 343,942 |
| 2013  | -          | -       | -        | 207,069   | 24,000  | -     | -   | -         | 183,069 |
| 2014  | -          | -       | -        | -         | -       | -     | -   | -         | -       |
| 2015  | -          | -       | -        | -         | -       | -     | -   | -         | -       |
| 2016  | -          | -       | -        | 16,200    | 16,200  | -     | -   | -         | -       |
| 2017  | -          | -       | -        | 61,651    | 61,200  | -     | 451 | 636,800   | -       |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

## ■ 산사태

- 고양시 산사태위험등급을 살펴보면 대부분 3, 4등급 지역이 분포하고 있음

### 【행정구역별 산사태위험등급 통계】

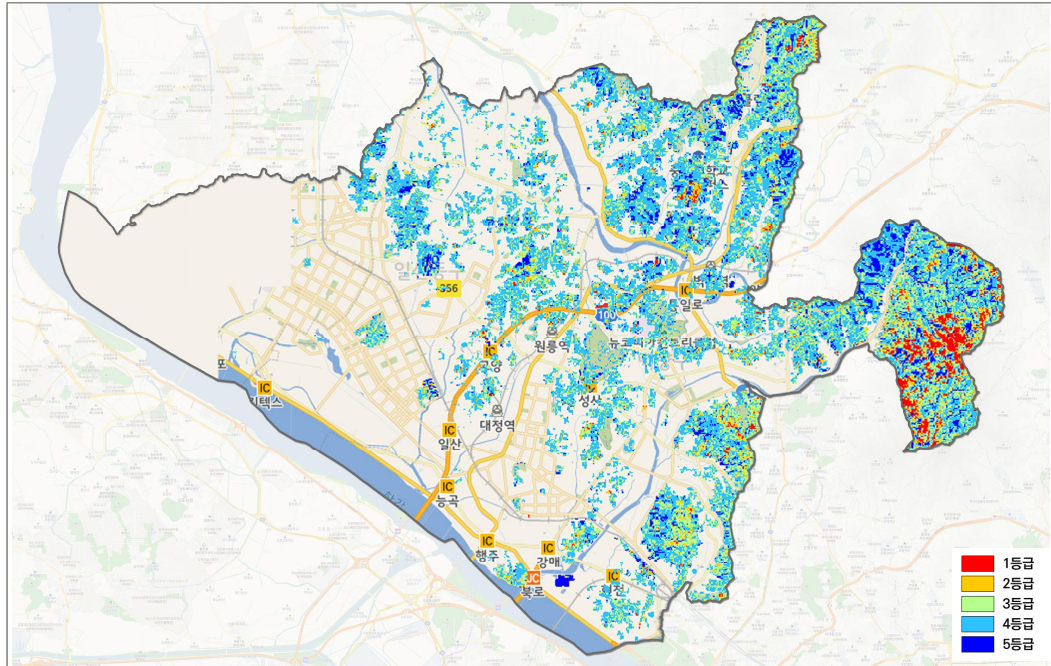
(단위 : ha, %)

| 구분   | 면적      | 1등급    |     | 2등급    |      | 3등급     |      | 4등급     |      | 5등급    |     |
|------|---------|--------|-----|--------|------|---------|------|---------|------|--------|-----|
|      |         | 면적     | 비율  | 면적     | 비율   | 면적      | 비율   | 면적      | 비율   | 면적     | 비율  |
| 경기도  | 451,632 | 28,236 | 6.2 | 64,384 | 14.3 | 160,817 | 35.6 | 163,304 | 36.2 | 34,891 | 7.7 |
| 고양시  | 847.7   | 30.2   | 3.6 | 53.8   | 6.3  | 232     | 27.4 | 457.6   | 54.0 | 74.1   | 8.7 |
| 일산서구 | 5.6     | 0      | 0.4 | 0.1    | 2.6  | 1.2     | 20.7 | 4.1     | 72.8 | 0.2    | 3.5 |
| 일산동구 | 119.8   | 1.3    | 1.1 | 5.5    | 4.6  | 27.3    | 22.8 | 77.7    | 64.8 | 8      | 6.7 |
| 덕양구  | 722.3   | 28.9   | 4   | 48.2   | 6.7  | 203.5   | 28.2 | 375.8   | 52   | 65.9   | 9.1 |

자료 : 산림청, 산사태 정보시스템, 2019년 기준



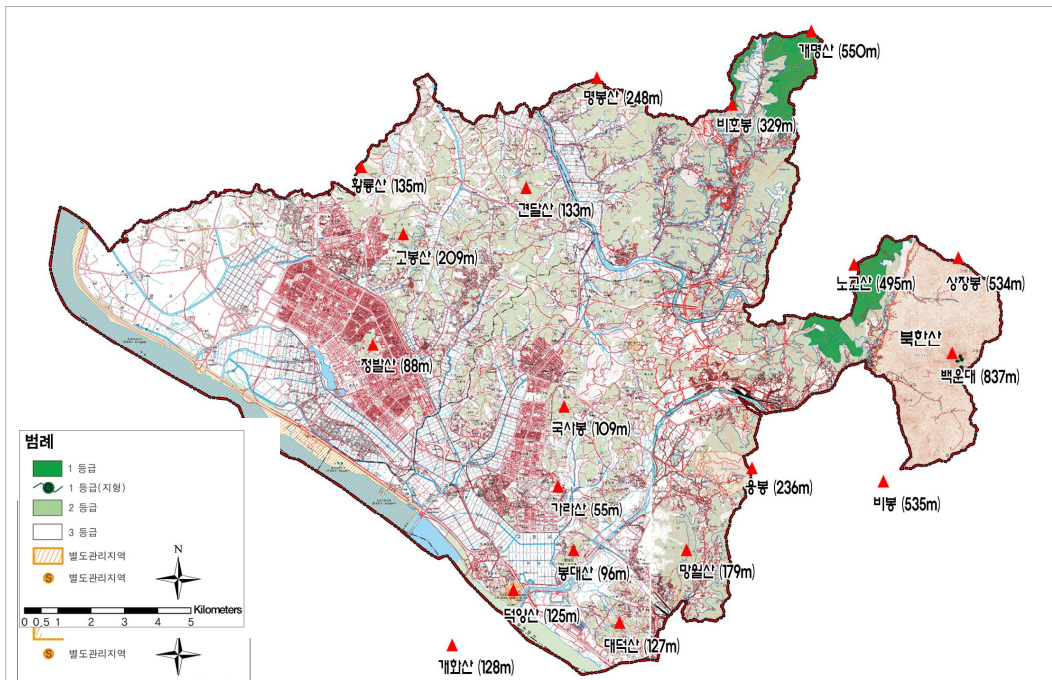
【 산사태 위험지도 】



■ 생태환경

- 고양시는 대부분 생태자연도 2, 3등급지역이며 1등급지역은 고양시 북측 개명산과 동측 노고산 일원으로 일부 분포함
- 남측 한강하구 습지보호지역(환경부고시 제2006-58호)과 덕양산 일원으로 야생동식물보호구역(고양시고시 제2007-349호)이 지정되었으며, 북한산 일원은 별도관리지역으로 지정

【 생태자연도 】



## 나. 인문환경

### 1) 인구

#### ■ 인구변화 추이

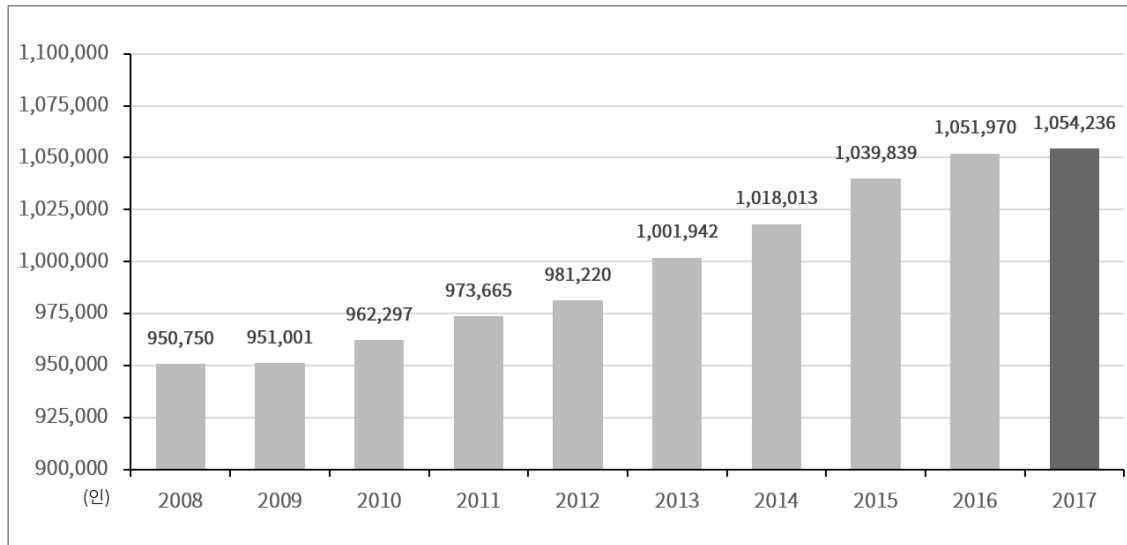
- 고양시의 2017년 총인구는 1,054,236인으로 전년도 1,051,970인 보다 2,266인(0.2%) 증가함
- 세대수는 2016년 401,772세대보다 7,044세대(1.75%) 증가한 408,816세대로 나타남
- 2017년 기준의 세대당 인구수는 2.55인으로 최근 20년간 꾸준히 감소하고 있어, 인구 증가율 보다 세대수의 증가율이 더 높게 나타남

【인구 및 세대변화 추이】

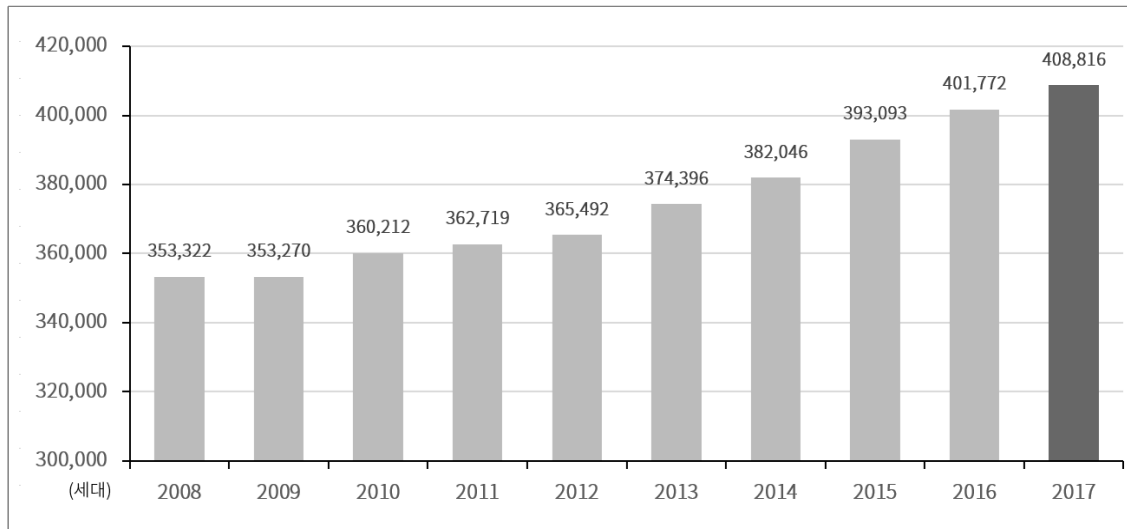
| 구분   | 세대      |        | 인구(인)     |         |         | 인구 증가율(%) | 인구밀도(인/km <sup>2</sup> ) |        | 세대당 인구 |
|------|---------|--------|-----------|---------|---------|-----------|--------------------------|--------|--------|
|      | 세대(수)   | 증가율(%) | 남         | 여       | 면적      |           |                          |        |        |
| 1998 | 246,802 | 3.51   | 752,396   | 375,440 | 376,956 | 4.45      | 2,815                    | 267    | 3      |
| 1999 | 253,831 | 2.85   | 774,783   | 386,198 | 388,585 | 2.98      | 2,898                    | 267    | 3      |
| 2000 | 261,972 | 3.21   | 800,297   | 398,454 | 401,843 | 3.29      | 2,994                    | 267.3  | 3.04   |
| 2001 | 269,400 | 2.84   | 814,465   | 405,175 | 409,290 | 1.77      | 3,046                    | 267.3  | 3.01   |
| 2002 | 284,357 | 5.55   | 840,345   | 417,630 | 422,715 | 3.18      | 3,143                    | 267.3  | 2.94   |
| 2003 | 302,237 | 6.29   | 872,984   | 433,665 | 439,319 | 3.88      | 3,265                    | 267.3  | 2.86   |
| 2004 | 315,193 | 4.29   | 893,965   | 443,202 | 450,763 | 2.40      | 3,344                    | 267.4  | 2.81   |
| 2005 | 328,375 | 4.18   | 910,602   | 451,282 | 459,320 | 1.86      | 3,407                    | 267.3  | 2.75   |
| 2006 | 337,745 | 2.85   | 919,365   | 455,374 | 463,991 | 0.96      | 3,439                    | 267.3  | 2.69   |
| 2007 | 346,029 | 2.45   | 935,643   | 462,716 | 472,927 | 1.77      | 3,500                    | 267.4  | 2.67   |
| 2008 | 353,322 | 2.11   | 950,750   | 469,780 | 480,970 | 1.61      | 3,556                    | 267.4  | 2.66   |
| 2009 | 353,270 | -0.01  | 951,001   | 469,690 | 481,311 | 0.03      | 3,556                    | 267.4  | 2.66   |
| 2010 | 360,212 | 1.97   | 962,297   | 475,487 | 486,810 | 1.19      | 3,598                    | 267.4  | 2.64   |
| 2011 | 362,719 | 0.70   | 973,665   | 480,509 | 493,156 | 1.18      | 3,641                    | 267.4  | 2.65   |
| 2012 | 365,492 | 0.76   | 981,220   | 483,891 | 497,329 | 0.78      | 3,669                    | 267.4  | 2.65   |
| 2013 | 374,396 | 2.44   | 1,001,942 | 493,647 | 508,295 | 2.11      | 3,738                    | 268.05 | 2.65   |
| 2014 | 382,046 | 2.04   | 1,018,013 | 501,558 | 516,455 | 1.60      | 3,798                    | 268.05 | 2.63   |
| 2015 | 393,093 | 2.89   | 1,039,839 | 511,725 | 528,114 | 2.14      | 3,879                    | 268.05 | 2.61   |
| 2016 | 401,772 | 2.21   | 1,051,970 | 517,211 | 534,759 | 1.17      | 3,925                    | 268.05 | 2.59   |
| 2017 | 408,816 | 1.75   | 1,054,236 | 517,956 | 536,280 | 0.22      | 3,933                    | 268.05 | 2.55   |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

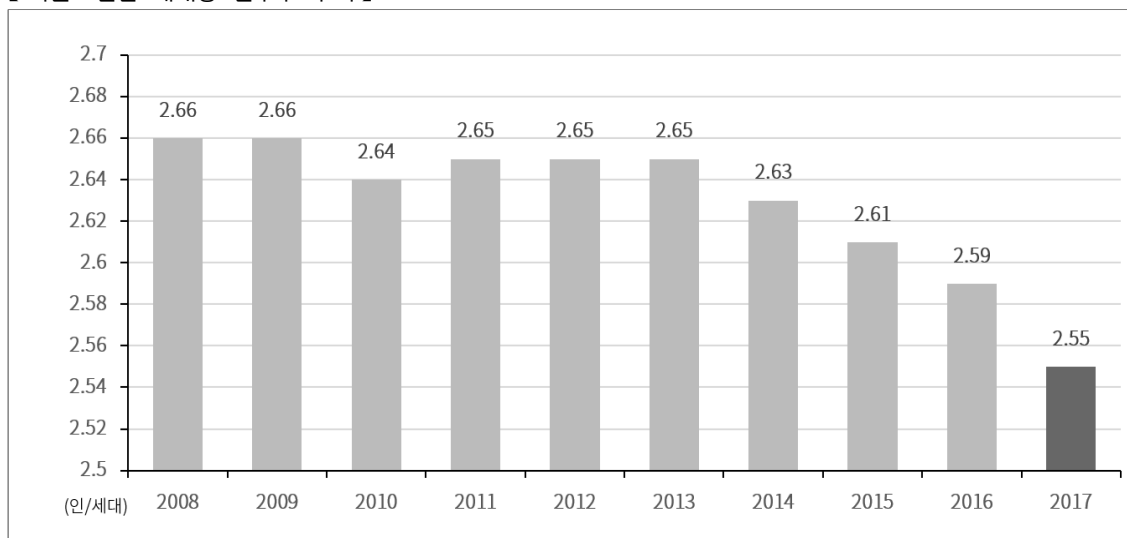
【 최근 10년간 연도별 인구수 추이 】



【 최근 10년간 연도별 세대수 추이 】



【 최근 10년간 세대당 인구수 추이 】



## ■ 인구밀도 현황

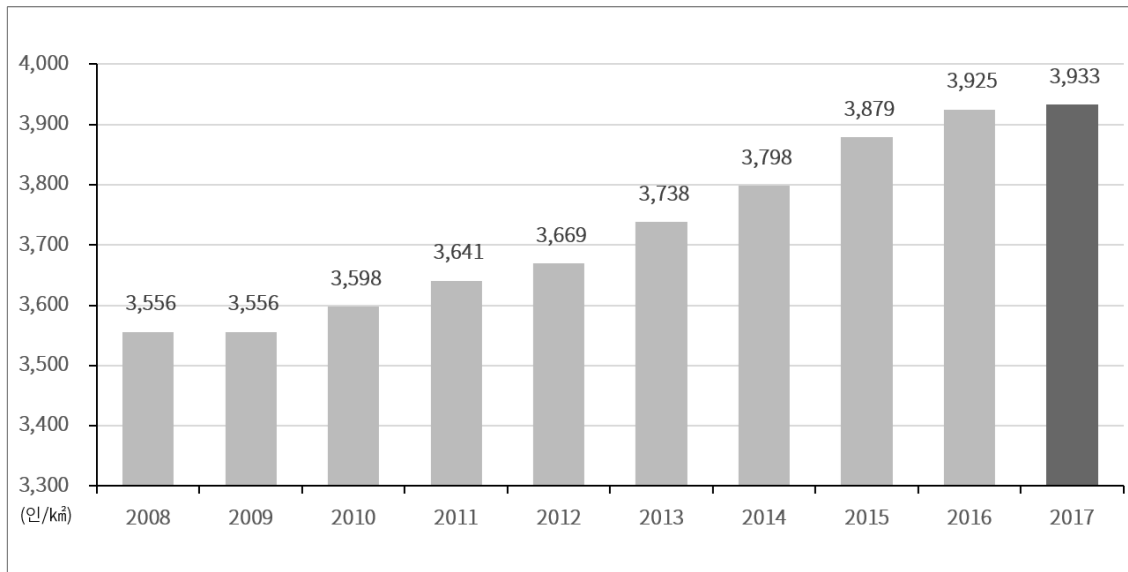
- 고양시의 2017년 총 인구밀도는 3,933인/km<sup>2</sup> 로 최근 10년간(2008년 ~ 2017년) 꾸준한 증가추세를 보임
- 구별 인구밀도는 덕양구가 가장 낮은 2,740인/km<sup>2</sup>이며, 일산서구는 7,116인/km<sup>2</sup>로 가장 높음
- 덕양구의 경우 북한산이 걸쳐 있으며, 대부분이 자연녹지지역으로 개발밀도가 낮아 다른 구에 비해 인구밀도가 낮게 나타나는 것으로 파악됨

**【고양시 구 별 인구밀도】**

 (단위 : 인/km<sup>2</sup>)

| 구분    | 고양시   | 덕양구   | 일산동구  | 일산서구  |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2008년 | 3,556 | 2,363 | 4,493 | 6,870 |
| 2009년 | 3,556 | 2,376 | 4,501 | 6,817 |
| 2010년 | 3,598 | 2,409 | 4,629 | 6,772 |
| 2011년 | 3,641 | 2,367 | 4,703 | 6,811 |
| 2012년 | 3,669 | 2,421 | 4,837 | 6,885 |
| 2013년 | 3,738 | 2,506 | 4,807 | 7,025 |
| 2014년 | 3,798 | 2,591 | 4,810 | 7,067 |
| 2015년 | 3,879 | 2,699 | 4,836 | 7,124 |
| 2016년 | 3,925 | 2,725 | 4,951 | 7,146 |
| 2017년 | 3,933 | 2,740 | 4,968 | 7,116 |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

**【최근 10년간 연도별 인구밀도】**




### ■ 출생률 및 사망률

- 고양시는 2017년도에 출생인구 6,681인, 사망인구 4,572인이며, 혼인은 4,730쌍, 이혼은 1,964쌍으로 나타남
- 고양시의 출생률은 2013년 이후 지속적으로 증가하다가 2016년 감소하기 시작하여 2017년에 6,681인으로 최저치를 기록하였으며, 사망률은 지속적으로 증가하는 것으로 나타남
- 저출산의 영향으로 매년 출생률은 감소하고 있으나 사망률은 증가하고 있어 인구의 자연적 증가율이 적어짐을 의미함
- 고양시의 혼인건수는 2015년 이후 감소하고 있으며, 이혼건수는 2014년 2,132건으로 소폭 증가한 것을 제외하고는 2013년 이후로 감소 추세임

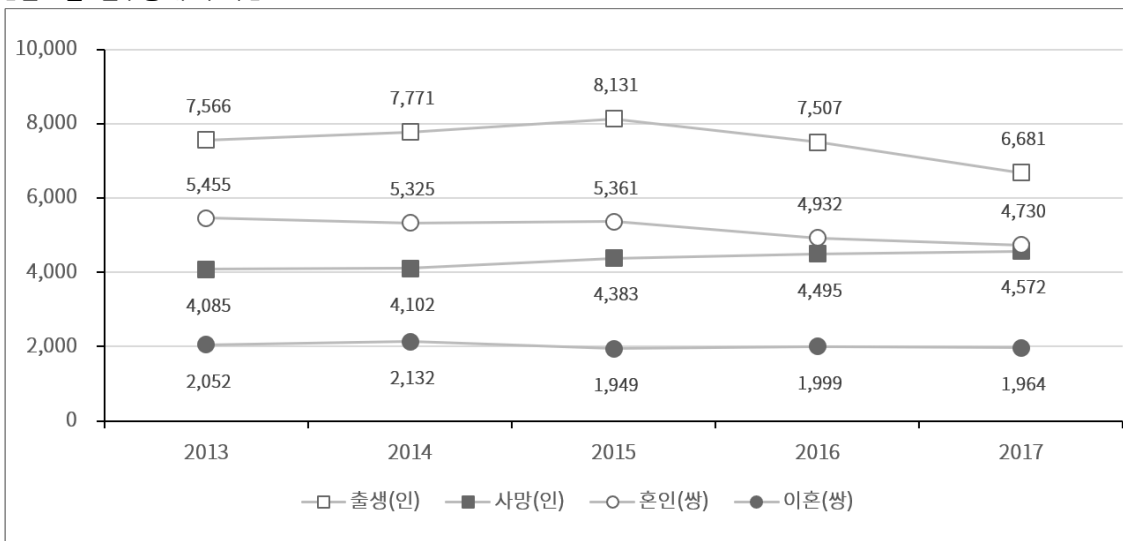
#### 【연도별 인구동태】

(단위 : 인, 쌍)

| 구분    | 출생     | 사망     | 혼인     | 이혼     |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 2013년 | 7,566인 | 4,085인 | 5,455쌍 | 2,052쌍 |
| 2014년 | 7,771인 | 4,102인 | 5,325쌍 | 2,132쌍 |
| 2015년 | 8,131인 | 4,383인 | 5,361쌍 | 1,949쌍 |
| 2016년 | 7,507인 | 4,495인 | 4,932쌍 | 1,999쌍 |
| 2017년 | 6,681인 | 4,572인 | 4,730쌍 | 1,964쌍 |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

#### 【연도별 인구동태 추이】



## ■ 전입 · 전출현황

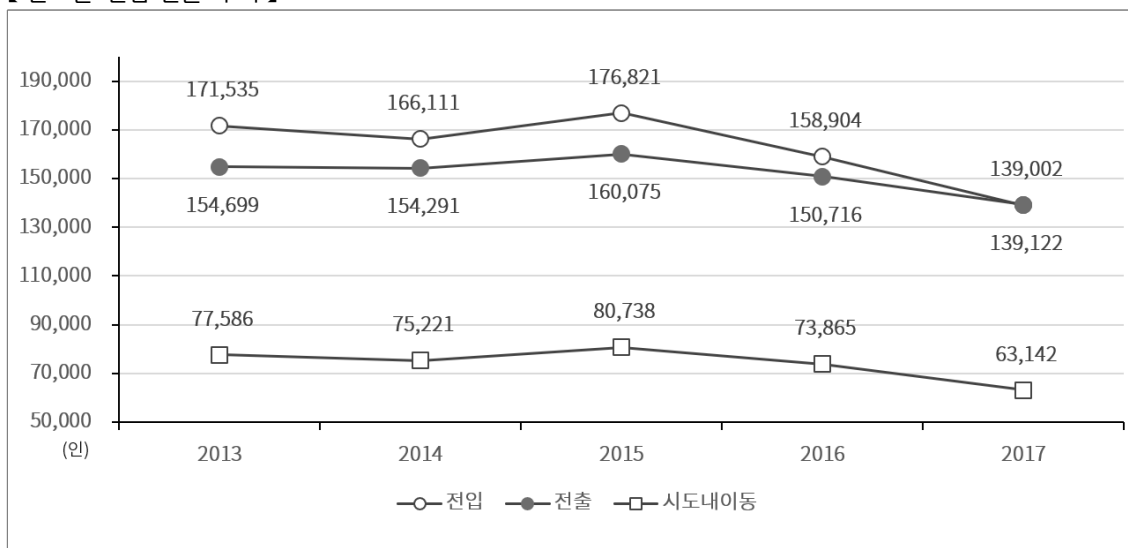
- 고양시의 2017년의 인구이동은 총 278,124인으로 전년도 309,620인보다 감소하는 것으로 나타남
- 2017년의 전입·전출인구는 전입인구 139,002인, 전출인구 139,112인으로 나타났으며 2013년 전입인구 171,535인, 전출인구 154,669인과 비교하였을 때 전입·전출인구 모두 감소함
- 2013년부터 2017년 사이 전입·전출인구 추이를 살펴보면 고양시는 전출인구에 비하여 전입인구가 많았으나, 전입인구가 큰 폭으로 줄어들고 있음
- 고양시의 인구변화를 분석해본 결과 고양시의 인구가 증가하는 순이동이 점차 감소하여 2017년 전입·전출로 인한 인구변화가 감소추세로 들어섬

**【연도별 전입·전출현황】**

(단위 : 인, %)

| 구분    | 총인구       | 전입 [①]  |       | 전출 [②]  |       | 총이동 [①+②] |       | 순이동 [①-②] |       |
|-------|-----------|---------|-------|---------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|       |           | 이동률     | 이동률   | 이동률     | 이동률   | 이동률       | 이동률   |           |       |
| 2013년 | 1,001,942 | 171,535 | 17.12 | 154,699 | 15.44 | 326,234   | 32.56 | 16,836    | 1.68  |
| 2014년 | 1,018,013 | 166,111 | 16.32 | 154,291 | 15.16 | 320,402   | 31.47 | 11,820    | 1.16  |
| 2015년 | 1,039,839 | 176,821 | 17.00 | 160,075 | 15.39 | 336,896   | 32.40 | 16,746    | 1.61  |
| 2016년 | 1,051,970 | 158,904 | 15.11 | 150,716 | 14.33 | 309,620   | 29.43 | 8,188     | 0.78  |
| 2017년 | 1,054,236 | 139,002 | 13.19 | 139,122 | 13.20 | 278,124   | 26.38 | -120      | -0.01 |

 자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도  
 주) 이동률 : (이동자수 / 총인구) x 100

**【연도별 전입·전출 추이】**


2) 용도지역 현황

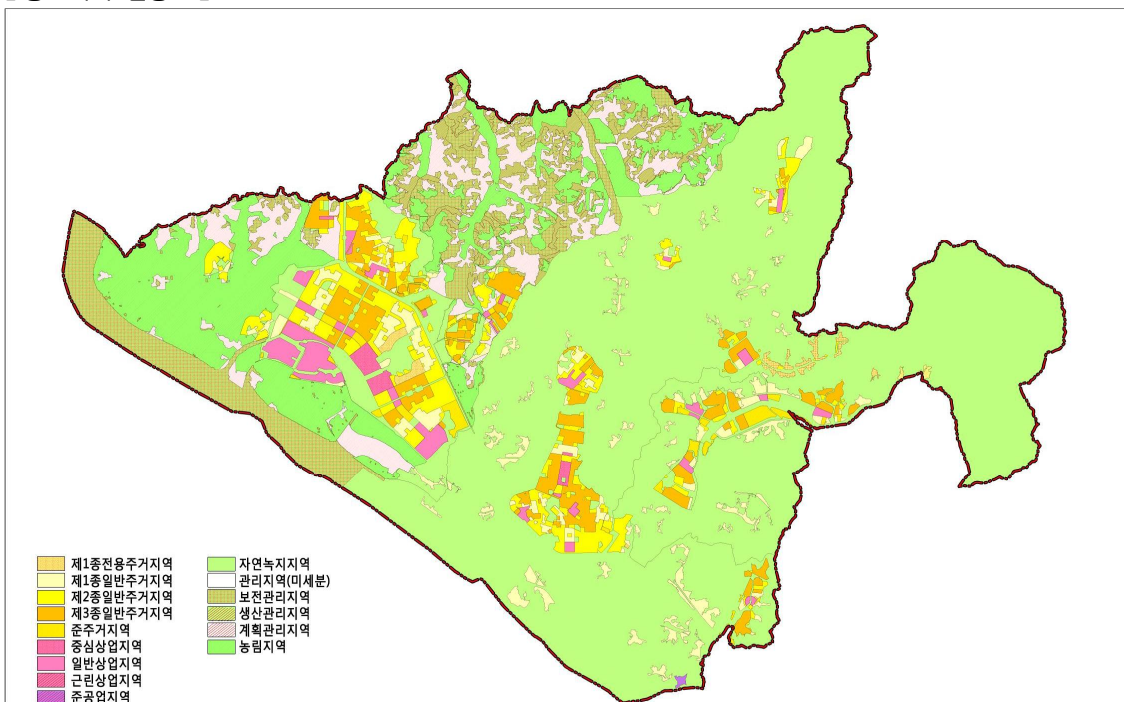
- 고양시의 주거지역 비율은 경기도 5.45% 보다 높은 13.80%를 보이고 있음
- 고양시 내 녹지지역이 전체의 56.12%로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 수도권정비 계획법상 과밀억제권역으로 공업지역은 0.03%에 불과함
- 또한, 고양시내에는 비도시지역(관리지역, 농림지역)이 27.99% 분포하며, 전체 면적 대비 시가화(주거·상업·공업지역)비율은 15.89%를 보이고 있음

【 용도지역 현황 】

| 구분       | 경기도                  |        | 고양시                  |        |
|----------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|          | 면적(km <sup>2</sup> ) | 비율(%)  | 면적(km <sup>2</sup> ) | 비율(%)  |
| 계        | 10,367.52            | 100.00 | 266.41               | 100.00 |
| 주거지역     | 564.93               | 5.45   | 36.77                | 13.80  |
| 상업지역     | 61.61                | 0.59   | 5.49                 | 2.06   |
| 공업지역     | 130.08               | 1.25   | 0.07                 | 0.03   |
| 녹지지역     | 2,609.05             | 25.17  | 149.52               | 56.12  |
| 관리지역     | 2,998.83             | 28.93  | 42.22                | 15.85  |
| 농림지역     | 3,567.54             | 34.41  | 32.34                | 12.14  |
| 자연환경보전지역 | 430.07               | 4.15   | -                    | -      |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

【 용도지역 현황도 】



### 3) 주택

#### ■ 유형별 주택현황

- 2017년 기준, 아파트가 전체 주택수의 70.4%를 차지하고 있으며, 단독주택 16.9%, 다세대주택 9.4%, 연립주택 3.3% 순으로 나타남

**【유형별 주택현황】**

(단위 : 호)

| 구 분   | 주택수     | 단독주택   |        | 아파트     | 연립주택   | 다세대주택  | 비거주용<br>건물내주택 |
|-------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------------|
|       |         |        | 다가구    |         |        |        |               |
| 2014년 | 319,088 | 57,910 | 43,306 | 228,583 | 13,315 | 19,280 | -             |
| 2015년 | 327,970 | 59,729 | 44,941 | 233,536 | 13,356 | 21,349 | -             |
| 2016년 | 331,908 | 56,658 | 40,785 | 236,462 | 11,229 | 27,559 | -             |
| 2017년 | 338,852 | 57,402 | 41,563 | 238,408 | 11,272 | 31,770 | -             |
|       | 100.0%  | 16.9%  | 12.3%  | 70.4%   | 3.3%   | 9.4%   | -             |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 각 년도

#### ■ 주택 노후도 현황

- 2017년 기준, 전체주택수 305,178호 중 242,231호(79.4%)가 2010년 이전에 건축됨
- 아파트의 경우 1980년대 후반부터 택지지구의 개발로 많은 수가 건축되어 현재 전체 주택수에서 많은 비중(78.7%)을 차지함

**【주택 노후도 현황】**

(단위 : 호, %)

| 구 분           |    | 합계      | 1979년 이전 | 1980~1989 | 1990~1999 | 2000~2009 | 2010~2015 | 2016년 이후 |
|---------------|----|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 계             | 호수 | 305,178 | 3,849    | 14,865    | 150,260   | 73,257    | 48,284    | 14,663   |
|               | 비율 | 100.0   | 1.3      | 4.9       | 49.2      | 24.0      | 15.8      | 4.8      |
| 단독주택          | 호수 | 21,233  | 3,612    | 1,907     | 7,974     | 5,232     | 1,860     | 648      |
|               | 비율 | 7.0     | 17.0     | 9.0       | 37.6      | 24.6      | 8.8       | 3.1      |
| 아파트           | 호수 | 240,096 | 136      | 5,672     | 128,274   | 61,639    | 37,876    | 6,499    |
|               | 비율 | 78.7    | 0.1      | 2.4       | 53.4      | 25.7      | 15.8      | 2.7      |
| 연립주택          | 호수 | 11,550  | 18       | 4,044     | 5,613     | 876       | 598       | 401      |
|               | 비율 | 3.8     | 0.2      | 35.0      | 48.6      | 7.6       | 5.2       | 3.5      |
| 다세대주택         | 호수 | 30,695  | -        | 3,072     | 7,637     | 1,561     | 7,790     | 7,035    |
|               | 비율 | 10.1    | -        | 10.0      | 24.9      | 16.8      | 25.4      | 22.9     |
| 비거주용<br>건물내주택 | 호수 | 1,604   | 83       | 170       | 762       | 349       | 160       | 80       |
|               | 비율 | 0.5     | 5.2      | 10.6      | 47.5      | 21.8      | 10.0      | 5.0      |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

주 : 빈집 제외, 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소화하기 위하여 5미만 자료는 -로 표기함

### ■ 주택보급률 현황

○ 고양시의 2017년 주택보급률은 91.6%로 가구수 대비 주택수가 31,261호가 부족함

#### 【 주택보급률 현황 】

(단위 : 가구, 호, %)

| 구 분   | 가구수 <sup>1)</sup> | 주택수     | 주택보급률 <sup>2)</sup> |
|-------|-------------------|---------|---------------------|
| 2013년 | 322,263           | 311,998 | 96.8                |
| 2014년 | 328,364           | 319,088 | 97.2                |
| 2015년 | 351,477           | 327,970 | 93.3                |
| 2016년 | 357,684           | 331,908 | 92.8                |
| 2017년 | 370,113           | 338,852 | 91.6                |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

주1) 일반가구수를 대상으로 집계(비혈연가구, 1인가구 포함) 단, 집단가구 및 외국인가구 제외

2) 주택보급률 = 주택수 / 일반가구수 × 100

참고 : 국토해양부 새로운 산정방식 적용. 다가구 단독주택 산정방식이 변경(동→호, 보통가구수→일반가구수)

### ■ 주택규모 및 점유형태

○ 2017년 기준, 전체주택수 대비 연면적 60~85㎡ 주택이 34.7%, 40~60㎡ 주택이 31.0%로 전체주택수의 65.7%를 차지하고 있음

#### 【 규모별 주택현황 】

(단위 : 호, %)

| 구 분      | 계       |       | 단독주택   | 아파트     | 연립주택   | 다세대주택  | 비거주용건물내 |
|----------|---------|-------|--------|---------|--------|--------|---------|
|          | 호수      | 비율    |        |         |        |        |         |
| 합계       | 305,178 | 100.0 | 21,233 | 240,096 | 11,550 | 30,695 | 1,604   |
| 20㎡ 이하   | 756     | 0.2   | 171    | -       | -      | 554    | 30      |
| 20~40㎡   | 26,539  | 8.7   | 990    | 15,427  | 578    | 9,448  | 96      |
| 40~60㎡   | 94,729  | 31.0  | 1,455  | 72,258  | 5,045  | 15,857 | 114     |
| 60~85㎡   | 105,988 | 34.7  | 2,539  | 94,737  | 3,895  | 4,602  | 215     |
| 85~100㎡  | 6,939   | 2.3   | 1,985  | 4,419   | 222    | 130    | 183     |
| 100~130㎡ | 30,228  | 9.9   | 1,468  | 28,183  | 236    | 87     | 254     |
| 130~165㎡ | 25,654  | 8.4   | 1,456  | 22,866  | 1,140  | 15     | 177     |
| 165~230㎡ | 7,724   | 2.5   | 4,869  | 2,051   | 391    | -      | 411     |
| 230㎡ 초과  | 6,621   | 2.2   | 6,300  | 155     | 42     | -      | 124     |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

○ 2017년 기준, 고양시 전체 주택의 소유구분 중 자가의 비율이 54.1%로 경기도 전체 주택의 자가비율 56.7%보다 낮음

○ 경기도 전체 주택과 비교하면 고양시는 아파트의 비율이 대체로 높은 편임

**【 주택 점유형태별 현황 】**

(단위 : %)

| 구분        | 합계  | 주택유형 |      |          |      |      |
|-----------|-----|------|------|----------|------|------|
|           |     | 단독주택 | 아파트  | 연립/다세대주택 | 기타   |      |
| 자가        | 경기도 | 56.7 | 35.8 | 67.2     | 58.8 | 29.9 |
|           | 고양시 | 54.1 | 17.5 | 68.6     | 40.0 | 32.7 |
| 전세        | 경기도 | 17.8 | 21.8 | 15.2     | 21.3 | 15.5 |
|           | 고양시 | 17.4 | 19.0 | 15.5     | 25.4 | 18.0 |
| 보증금 있는 월세 | 경기도 | 22.1 | 37.3 | 15.5     | 16.3 | 44.9 |
|           | 고양시 | 25.7 | 57.8 | 14.0     | 31.9 | 46.6 |
| 보증금 없는 월세 | 경기도 | 1.0  | 1.9  | 0.3      | 1.5  | 4.1  |
|           | 고양시 | 0.5  | 1.2  | 0.1      | 0.6  | 2.6  |
| 무상        | 경기도 | 2.3  | 3.2  | 1.8      | 2.1  | 5.6  |
|           | 고양시 | 2.3  | 4.5  | 1.9      | 2.1  | -    |

 자료 : 고양시, 고양시 사회조사, 2017년 기준  
 경기도, 경기도 사회조사, 2017년 기준

**■ 주택 미분양 현황**

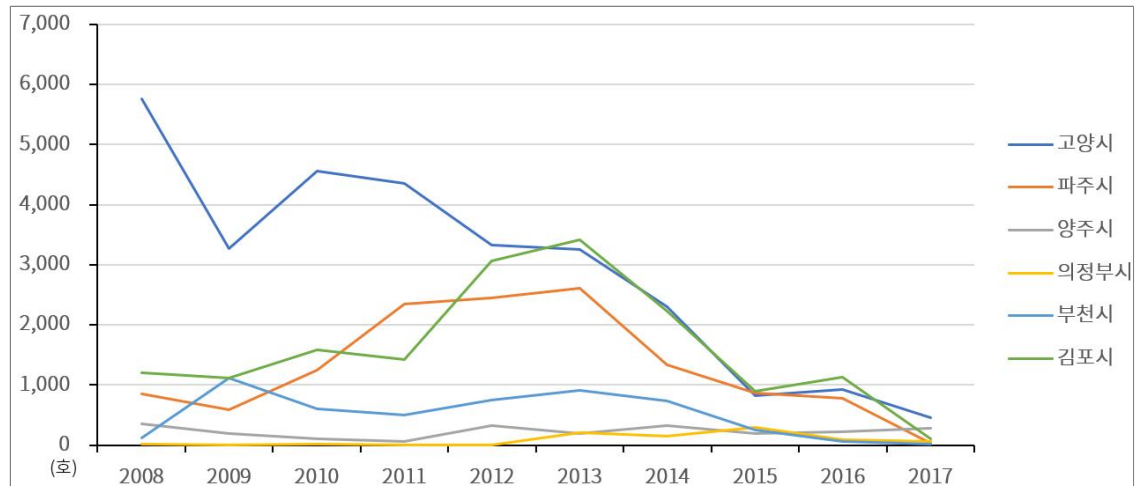
○ 미분양 현황 집계시기인 2007년 1월부터 2017년 현재까지 미분양 주택이 주변 도시 대비 전반적으로 높음

**【 주택 미분양 현황 】**

(단위 : 호)

| 구분   | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015 | 2016  | 2017 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| 고양시  | 5,756 | 3,276 | 4,560 | 4,354 | 3,329 | 3,261 | 2,297 | 824  | 924   | 451  |
| 파주시  | 855   | 594   | 1,248 | 2,345 | 2,454 | 2,602 | 1,330 | 871  | 785   | 25   |
| 양주시  | 350   | 198   | 98    | 65    | 324   | 197   | 323   | 194  | 226   | 281  |
| 의정부시 | 13    | -     | 23    | -     | -     | 206   | 1141  | 289  | 91    | 61   |
| 부천시  | 116   | 1,121 | 608   | 503   | 749   | 911   | 728   | 250  | 54    | 23   |
| 김포시  | 1,201 | 1,122 | 1,577 | 1,430 | 3,057 | 3,416 | 2,232 | 899  | 1,137 | 99   |

 자료 : 국토교통부, 미분양주택현황보고, 각 년도  
 주 : 해당년도 1월~12월의 평균값임

**【 연도별 주택 미분양 호수 추이 】**


■ 임대주택 현황

- 고양시 임대주택 현황은 총 6,945호로 경기도 임대주택 총 96,654호 중 7.2%를 차지하며, 경기도는 9.3%, 고양시는 12.6%의 연평균 증가율을 보임
- 고양시는 민간임대주택 3,852호(55.5%), 행복주택 2,113호(30.4%), 공공임대주택 784호(11.3%), 기존주택매입임대 196호(2.8%) 순으로 나타남

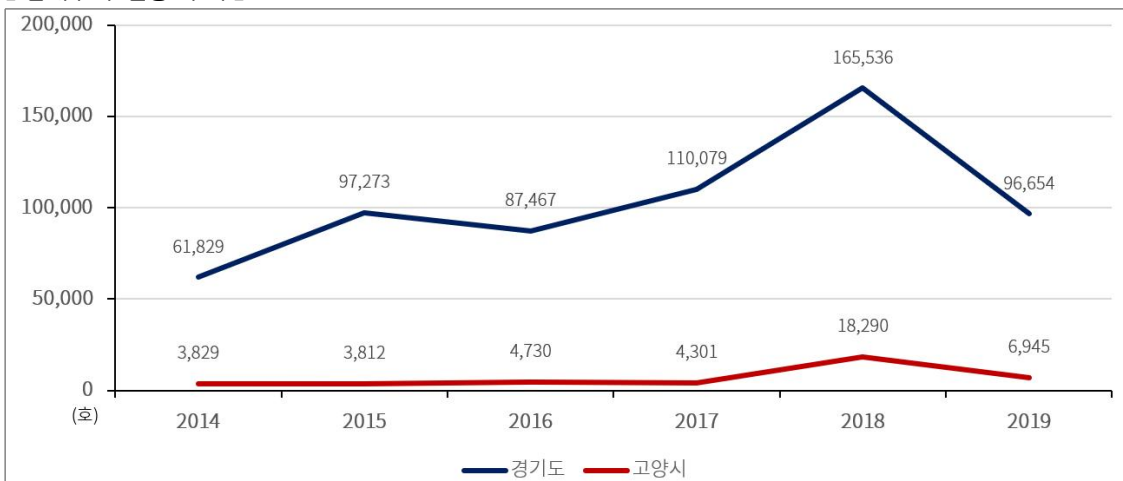
【 임대주택 현황 】

(단위 : 호, %)

| 구분      | 계   | 영구임대    | 국민임대  | 행복주택   | 공공임대주택 | 기존주택매입임대 | 장기전세  | 민간      |
|---------|-----|---------|-------|--------|--------|----------|-------|---------|
| 2014년   | 경기도 | 61,829  | 832   | 18,499 | -      | 17,926   | -     | 24,572  |
|         | 고양시 | 3,829   | 400   | 1,638  | -      | 1,791    | -     | 0       |
| 2015년   | 경기도 | 97,273  | 752   | 3,874  | 15,092 | 24,333   | -     | 53,222  |
|         | 고양시 | 3,812   | 632   | 766    | 1,166  | 1,248    | -     | 0       |
| 2016년   | 경기도 | 87,467  | 152   | -      | 19,833 | 22,253   | 1,923 | 43,306  |
|         | 고양시 | 4,730   | -     | -      | 500    | 936      | -     | 3,294   |
| 2017년   | 경기도 | 110,079 | 1,713 | 6,043  | 9,978  | 25,472   | 2,362 | 64,511  |
|         | 고양시 | 4,301   | -     | -      | 473    | 2,147    | 29    | 1,652   |
| 2018년   | 경기도 | 165,536 | 3,487 | 13,839 | 15,598 | 22,003   | 3,897 | 106,712 |
|         | 고양시 | 18,290  | -     | 364    | 6,277  | 1,320    | 22    | 10,307  |
| 2019년   | 경기도 | 96,654  | 2,095 | 5,630  | 18,998 | 14,591   | 6,944 | 48,396  |
|         | 고양시 | 6,945   | -     | -      | 2,113  | 784      | 196   | 3,852   |
|         | 비율  | 100.0   | -     | -      | 30.4   | 11.3     | 2.8   | 55.5    |
| 연평균 증가율 | 경기도 | 9.3     | -     | -      | -      | -        | -     | -       |
|         | 고양시 | 12.6    | -     | -      | -      | -        | -     | -       |

자료 : 국토교통부 통계누리, 임대주택통계, 2014~2019년

【 임대주택 현황 추이 】





#### 4) 경제·산업

##### ■ 산업별 총 매출액

- 고양시의 경제활동별 GRDP는 부동산 및 임대업이 비중을 가장 크게 차지하고, 도매 및 소매업, 제조업 순으로 나타남
- 제조업을 제외한 농림, 임업 및 어업, 광업의 비율은 0.5%에 불과한 것으로 나타남

**【산업별 총 매출액】**

| 구분                | 금액(백만원)    | 비율(%) |
|-------------------|------------|-------|
| 고양시 지역내총생산(시장가격)  | 20,124,858 | 100.0 |
| 지역내총생산(기초가격)      | 17,986,501 | 89.4  |
| 농림어업              | 106,460    | 0.5   |
| 광업                | -          | -     |
| 제조업               | 1,710,339  | 8.5   |
| 전기, 가스, 증기 및 수도사업 | 195,124    | 1.0   |
| 건설업               | 1,479,318  | 7.4   |
| 도매 및 소매업          | 2,400,836  | 11.9  |
| 운수업               | 808,790    | 4.0   |
| 숙박 및 음식점업         | 676,949    | 3.4   |
| 정보 및 통신업          | 765,810    | 3.8   |
| 금융 및 보험업          | 1,204,760  | 6.0   |
| 부동산 및 임대업         | 2,441,755  | 12.1  |
| 사업서비스업            | 1,544,303  | 7.7   |
| 공공행정, 국방 및 사회보장행정 | 969,444    | 4.8   |
| 교육서비스업            | 1,418,431  | 7.0   |
| 보건 및 사회복지사업       | 1,267,533  | 6.3   |
| 문화 및 기타서비스업       | 996,649    | 5.0   |
| 순생산물세             | 2,138,357  | 10.6  |

자료 : 통계청, 경기도 지역내총생산, 2017년 기준

##### ■ 지역내총생산

- 지역내총생산(Gross Regional Domestic Product)은 일정기간 동안(통상 1년)에 지역내 경제활동을 통해 새로이 창출한 최종생산의 가치를 화폐로 평가하여 합산한 것임
- 최근 5년간(2013~2017) 지역내총생산 연평균증가율을 살펴보면 전국 5.15%, 경기도 7.87%, 고양시 5.33%로 증가추세임
- 2017년 기준, 고양시 1인당 지역내총생산은 19.53백만원으로 전국 35.83백만원 대비 54.51%, 경기도 35.31백만원 대비 55.31%로 낮은 편임

【 지역 내 총생산 】

(단위 : 백만원, 백만원/인)

| 구분    | 2013년         | 2014년         | 2015년         | 2016년         | 2017년         | 연평균증가율 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 전국    | 1,505,238,577 | 1,566,088,413 | 1,660,844,316 | 1,743,574,724 | 1,840,348,850 | 5.15%  |
| 1인당   | 29.85         | 30.86         | 32.56         | 34.04         | 35.83         | 4.67%  |
| 경기도   | 333,380,088   | 351,734,517   | 381,978,306   | 407,437,529   | 451,426,420   | 7.87%  |
| 1인당   | 27.49         | 28.64         | 30.75         | 32.34         | 35.31         | 6.46%  |
| 고양시   | 16,351,362    | 16,040,511    | 17,085,215    | 18,551,297    | 20,124,858    | 5.33%  |
| 1인당   | 16.82         | 16.19         | 16.94         | 18.11         | 19.53         | 3.81%  |
| 전국대비  | 56.35         | 52.46         | 52.03         | 53.20         | 54.51         | -0.83% |
| 경기도대비 | 61.19         | 56.53         | 55.09         | 56.00         | 55.31         | -2.49% |

자료 : 통계청, 행정구역(시도)별/경제활동별 지역내총생산, 각 년도  
 통계청, 행정구역(시도)별 1인당 지역내총생산, 각 년도  
 경기도, 경기도 시군단위 지역내총생산(당해년 가격), 2013~2017

■ 산업별 사업체 종사자수

- 산업별 사업체 종사자수로 산업구조를 살펴본 결과, 고양시는 1차 산업 비중이 극히 미비하고 3차 산업 종사자의 비중이 높은 것으로 나타남
- 고양시의 산업별 사업체 종사자 분포는 경기도에 비해 3차산업 비중이 높고 2차산업 비중이 낮아 전국의 산업별 사업체 종사자 분포와 비슷한 것으로 나타남

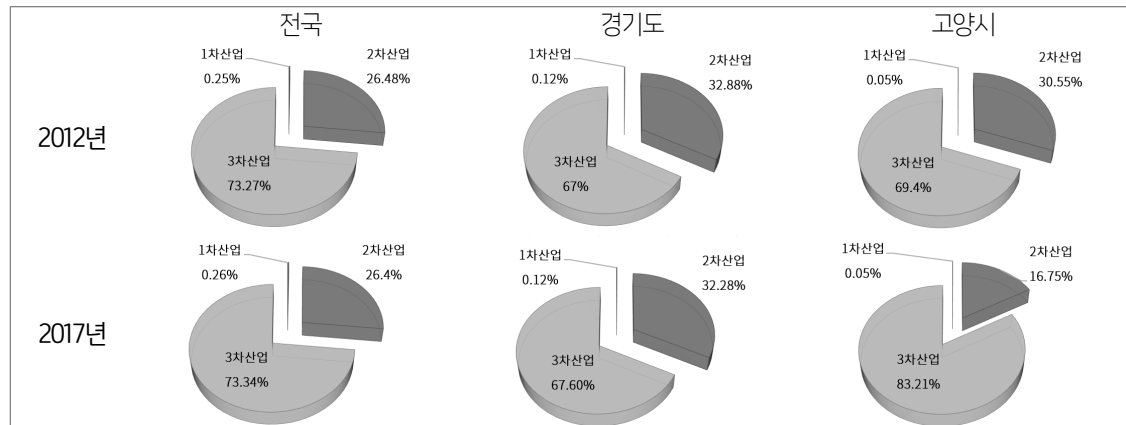
【 산업별 사업체 종사자수 】

(단위 : 명)

| 구분    | 전국                     |                        | 연평균<br>증가율 | 경기도                   |                       | 연평균<br>증가율 | 고양시                 |                     | 연평균<br>증가율 |
|-------|------------------------|------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------|---------------------|------------|
|       | 2012                   | 2017                   |            | 2012                  | 2017                  |            | 2012                | 2017                |            |
| 계     | 18,569,256<br>(100.00) | 21,626,904<br>(100.00) | 3.1%       | 4,044,884<br>(100.00) | 4,953,790<br>(100.00) | 4.1%       | 131,287<br>(100.00) | 319,434<br>(100.00) | 19.5%      |
| 1차 산업 | 46,309<br>(0.25)       | 56,063<br>(0.26)       | 3.9%       | 4,972<br>(0.12)       | 5,847<br>(0.12)       | 3.3%       | 68<br>(0.05)        | 151<br>(0.05)       | 17.3%      |
| 2차 산업 | 4,917,730<br>(26.48)   | 5,708,631<br>(26.40)   | 3.0%       | 1,329,984<br>(32.88)  | 1,599,036<br>(32.28)  | 3.8%       | 40,110<br>(30.55)   | 53,497<br>(16.75)   | 59%        |
| 3차 산업 | 13,605,217<br>(73.27)  | 15,862,210<br>(73.34)  | 3.1%       | 2,709,928<br>(67.00)  | 3,348,907<br>(67.60)  | 4.3%       | 91,109<br>(69.40)   | 265,786<br>(83.21)  | 23.9%      |

자료 : 통계청, 전국사업체조사, 각 년도 / 경기도, 경기도사업체조사, 각 년도

【 연도별 산업별 인구 】



## 5) 기반시설현황

### ■ 도로 현황

- 2017년을 기준으로 고양시의 총 도로연장은 542,435m로 도로의 포장율은 96.0%를 보임
- 전체 도로 중 시군도가 368,566m(67.9%)로 높은 비중을 차지하고 있음

#### 【연도별 총연장 및 포장율 현황】

| 구분    | 총연장(m)  | 포장율(%) | 고속도로(m) | 일반국도(m) | 지방도(m)  | 시군도(m)  |
|-------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 2013년 | 351,046 | 98.5   | 16,090  | 54,250  | 95,133  | 185,573 |
| 2014년 | 351,046 | 98.5   | 16,090  | 54,250  | 95,133  | 185,573 |
| 2015년 | 375,091 | 93.2   | 16,090  | 54,250  | 102,723 | 202,028 |
| 2016년 | 376,309 | 93.2   | 16,090  | 54,250  | 102,723 | 203,246 |
| 2017년 | 542,435 | 96.0   | 16,090  | 54,250  | 103,529 | 368,566 |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

### ■ 주차시설 현황

- 2017년 고양시 주차장은 전체면수 484,494면 중 건축물 부설주차장이 465,497면, 노외주차장이 17,696면, 노상주차장이 1,301면으로 구성되어 있음
- 최근 5년(2012~2017)간 고양시 전체 주차면수는 연평균 2.38%의 증가추세를 보이고 있으며, 주차장 구분별로는 건축물 부설주차장이 2.60%, 노외주차장이 0.11% 증가했고 노상주차장이 18.85% 감소하였음

#### 【주차장 현황】

(단위 : 개소, 면)

| 구분    | 합 계    |         | 노상주차장 |         | 노외주차장 |        | 건축물 부설주차장 |         |
|-------|--------|---------|-------|---------|-------|--------|-----------|---------|
|       | 개소     | 면수      | 개소    | 면수      | 개소    | 면수     | 개소        | 면수      |
| 2012  | 21,551 | 430,646 | 12    | 3,697   | 132   | 17,603 | 21,407    | 409,346 |
| 2013  | 22,297 | 446,152 | 12    | 3,329   | 136   | 17,565 | 22,149    | 425,258 |
| 2014  | 23,129 | 462,781 | 16    | 1,357   | 122   | 14,532 | 22,991    | 446,892 |
| 2015  | 23,131 | 463,002 | 16    | 1,345   | 124   | 14,765 | 22,991    | 446,892 |
| 2016  | 23,628 | 483,705 | 16    | 1,345   | 138   | 17,726 | 23,474    | 464,634 |
| 2017  | 24,401 | 484,494 | 16    | 1,301   | 135   | 17,696 | 24,250    | 465,497 |
| 연평균가율 | 2.52%  | 2.38%   | 5.92% | -18.85% | 0.45% | 0.11%  | 2.53%     | 2.60%   |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

### ■ 광역도로망 현황

- 고양시는 서울외곽순환고속도로로 인천, 김포, 양주, 의정부와 연결

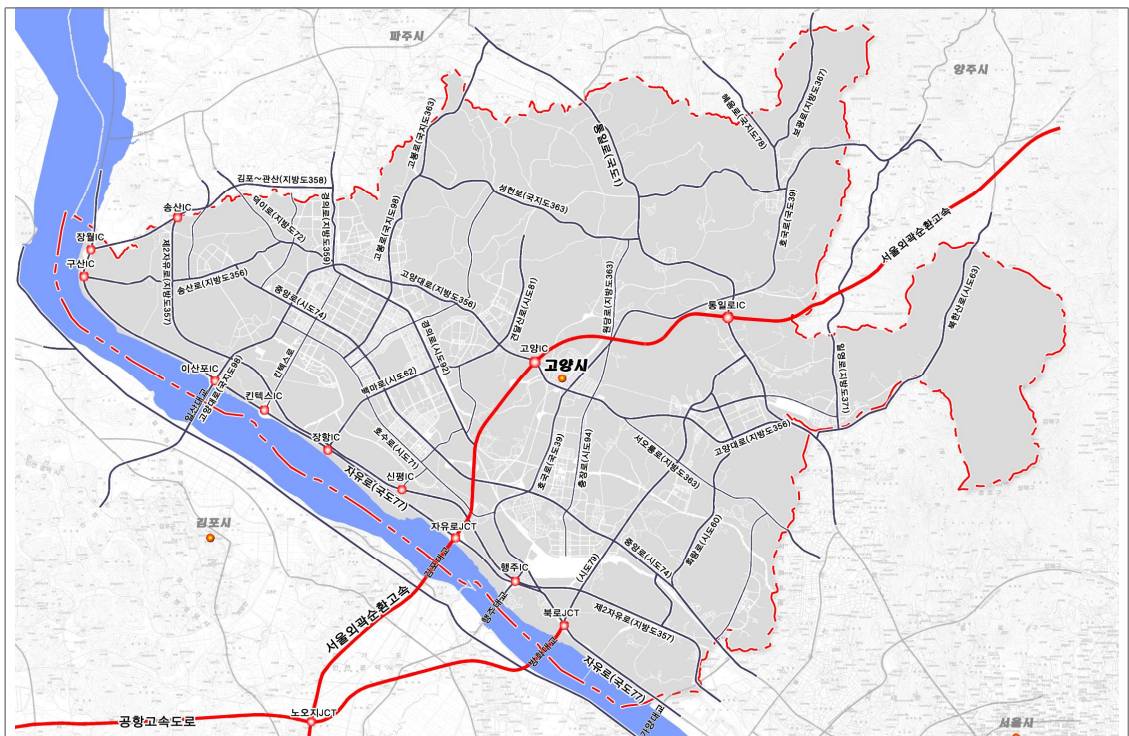
○ 도시고속도로인 국도77호선(자유로)과 국도1호선(통일로), 지방도 356, 357호선이 서울서북부지역과 파주시를 연결하고, 국도39호선이 인천, 김포, 서울서남부지역과 양주, 의정부시를 연결하고 있으며, 수도권 순환선인 국지도98호선이 고양시 서부지역을 남북으로 통과하고 있음

【광역도로망 현황】

| 구 분      | 노선명             | 고양시 구간             | 차로수 (왕복) | 연장 (Km) | 도로기능     |
|----------|-----------------|--------------------|----------|---------|----------|
| 고속국도     | 서울외곽순환고속도로      | 신평동 고양시계~선유동 고양시계  | 8        | 14.97   | 도시고속도로   |
|          | 국도1호선(통일로)      | 동산동 고양시계~내유동 고양시계  | 4        | 12.74   | 주간선도로    |
|          | 국도39호선(호국로)     | 행주외동 고양시계~벽제동 고양시계 | 4~6      | 19.70   | 주간선도로    |
|          | 국도77호선(자유로)     | 덕은동 고양시계~구산동 고양시계  | 8~10     | 21.81   | 도시고속도로   |
| 소 계      |                 |                    |          | 54.25   | -        |
| 국지도/ 지방도 | 국지도78호선         | 고양동 ~ 벽제동          | 2        | 3.20    | 보조간선도로   |
|          | 국지도98호선         | 법곳동 ~ 성석동          | 4~6      | 10.46   | 주간선도로    |
|          | 지방도356호선        | 구산동 ~ 동산동          | 2~8      | 21.42   | 주·보조간선도로 |
|          | 지방도357호선(제2자유로) | 송산동 고양시계~대덕동 고양시계  | 6        | 23.00   | 주간선도로    |
|          | 지방도359호선        | 대화동 ~ 덕이동 고양시계     | 6        | 1.70    | 주간선도로    |
|          | 지방도363호선        | 향동동 ~ 설문동 고양시계     | 1~4      | 23.90   | 주·보조간선도로 |
|          | 지방도367호선        | 벽제동 ~ 벽제동 고양시계     | 2        | 3.90    | 보조간선도로   |
|          | 지방도371호선        | 지축동 고양시계~오금동 고양시계  | 4        | 2.65    | 보조간선도로   |
| 소 계      |                 |                    |          | 90.23   | -        |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

【광역도로망체계 현황도】



## II 교통량 현황

○ 고양시의 주요도로 교통량은 대체로 통행대수가 많아지는 추세임

### 【도로 교통량 현황】

| 구분   | 도로명            | 구간              | 차로 | 연장(km) | 2015년   | 2016년   | 2017년   | 2018년   |
|------|----------------|-----------------|----|--------|---------|---------|---------|---------|
| 고속도로 | 서울외곽순환고속도로(북부) | 통일로IC ~ 고양IC    | 8  | 6.0    | 122,096 | 130,310 | 132,401 | 139,853 |
|      |                | 고양IC ~ 일산IC     | 8  | 3.3    | 133,225 | 141,056 | 142,506 | 150,609 |
|      | 서울외곽순환고속도로(남부) | 일산IC ~ 자유로JCT   | 10 | 2.2    | 186,323 | 169,211 | 170,442 | 182,571 |
|      |                | 자유로JCT ~ 김포IC   | 8  | 3.1    | 198,581 | 181,147 | 224,856 | 191,014 |
|      | 인천국제공항선        | 88JCT ~ 북로JCT   | 6  | 2.3    | 17,623  | 20,634  | 21,779  | 26,230  |
| 국도   | 1호선            | 서울 ~ 조리         | 8  | 7.0    | 35,810  | 35,810  | 36,407  | 36,407  |
|      |                | 벽제 ~ 문산         | 4  | 5.7    | 39,177  | 44,349  | 45,644  | 44,568  |
|      | 39호선           | 고양 ~ 선유         | 4  | 17.8   | 24,200  | 26,546  | 29,420  | 29,839  |
|      |                | 대자 ~ 장흥         | 4  | 3.8    | 29,985  | 30,615  | 34,731  | 40,834  |
|      | 77호선           | 행주대교 ~ 가양대교     | 10 | 12.5   | 205,112 | 215,315 | 222,288 | 197,073 |
|      |                | 킨텍스IC ~ 김포대교    | 10 | 7.0    | 215,325 | 236,815 | 228,280 | 212,783 |
|      |                | 구산IC ~ 킨텍스IC    | 10 | 3.8    | 129,622 | 142,258 | 142,115 | 131,727 |
|      |                | 정월IC ~ 이산포IC    | 8  | 6.9    | 89,958  | 98,412  | 98,919  | 92,140  |
| 국지도  | 78호선           | 용미 ~ 고양         | 4  | 1.4    | -       | -       | -       | 21,716  |
|      | 98호선           | 이산포IC ~ 킨텍스     | 8  | 4.6    | 48,799  | 49,942  | 49,704  | 46,478  |
|      |                | 일산 ~ 관산         | 6  | 5.6    | 58,358  | 55,555  | 55,674  | 53,566  |
| 지방도  | 356호선          | 대화 ~ 덕이         | 4  | 7.8    | 25,461  | 25,654  | 24,419  | 24,288  |
|      |                | 탄현 ~ 원당         | 4  | 5.9    | 24,995  | 27,403  | 26,475  | 26,478  |
|      |                | 고양IC ~ 원당역      | 4  | 0.7    | -       | -       | -       | 46,583  |
|      |                | 벽제 ~ 화정         | 8  | 6.3    | 65,143  | 66,407  | 70,504  | 70,089  |
|      | 357호선          | 강매IC ~ 상암       | 6  | 6.4    | 45,760  | 48,883  | 54,758  | 49,417  |
|      |                | 한류월드IC ~ 정산가좌IC | 6  | 10.4   | 53,639  | 60,296  | 68,721  | 68,630  |
|      |                | 법곳IC ~ 송산IC     | 6  | 5.3    | 61,539  | 82,842  | 82,354  | 84,438  |
|      | 359호선          | 덕이 ~ 교하         | 6  | 5.7    | 49,104  | 50,533  | 50,073  | 50,127  |
|      | 363호선          | 통일로 ~ 조리        | 4  | 7.9    | 28,300  | 29,461  | 30,193  | 30,169  |
|      | 367호선          | 용미 ~ 일반39       | 2  | 8.5    | 6,741   | 6,550   | 6,807   | 7,623   |

자료 : 국토교통부, 도로교통량조사, 각 년도

### ■ 공원 현황

- 고양시 내 공원은 2017년을 기준으로 자연공원 1개소, 도시공원 249개소로 총 250개소가 도시계획시설로 결정되어 있으며, 도시공원 중 어린이공원이 141개소로 가장 많은 비중을 차지하고 있음

#### 【공원 현황】

| 구분 | 자연공원(개소) |    | 도시공원(개소) |     |    |      |    |    |    |    |    |
|----|----------|----|----------|-----|----|------|----|----|----|----|----|
|    | 계        | 국립 | 계        | 어린이 | 근린 | 도시자연 | 묘지 | 체육 | 역사 | 소  | 기타 |
| 공원 | 1        | 1  | 249      | 141 | 82 | -    | -  | 4  | 2  | 11 | 9  |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 각 년도

### ■ 녹지 현황

- 시설녹지는 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지로 구분되며 2017년을 기준으로 완충녹지 240개소, 경관녹지 207개소, 연결녹지 26개소로 총 473개소의 시설녹지가 분포하고 있음

#### 【시설녹지 현황】

| 구분   | 계(개소) | 완충녹지(개소) | 경관녹지(개소) | 연결녹지(개소) |
|------|-------|----------|----------|----------|
| 시설녹지 | 473   | 240      | 207      | 26       |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

### ■ 상수도 현황

- 2017년을 기준으로 성남시 급수도시 내 총인구 1,054,236명 중 급수인구는 1,051,074명으로 99.7%의 상수도 보급률을 나타내고 있음
- 상수도 시설용량은 462,000m<sup>3</sup>/일이며 1일 1인당 급수량은 304.0ℓ임

#### 【상수도 현황】

| 구분    | 급수도시 내 총인구(명) | 급수인구(명)   | 보급률(%) | 시설용량 (m <sup>3</sup> /일) | 급수량 (m <sup>3</sup> /일) | 1일 1인당 급수량(ℓ) | 급수전수(개) |
|-------|---------------|-----------|--------|--------------------------|-------------------------|---------------|---------|
| 2013년 | 1,001,942     | 994,928   | 99.3   | 492,000                  | 293,958                 | 295.0         | 52,391  |
| 2014년 | 1,018,013     | 1,012,923 | 99.5   | 492,000                  | 298,870                 | 295.0         | 56,218  |
| 2015년 | 1,039,839     | 1,035,160 | 99.6   | 492,000                  | 307,019                 | 297.0         | 61,352  |
| 2016년 | 1,051,970     | 1,048,289 | 99.7   | 492,000                  | 312,693                 | 298.0         | 67,926  |
| 2017년 | 1,054,236     | 1,051,074 | 99.7   | 462,000                  | 319,498                 | 304.0         | 74,067  |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

## ■ 하수도 현황

○ 하수도의 경우 총인구 1,054,236명 중 하수종말처리인구는 979,356명이며 92.9%의 보급률을 나타내고 있음

### 【하수도 현황】

| 구분    | 총인구(명)    | 하수종말처리인구(명) | 보급률(%) |
|-------|-----------|-------------|--------|
| 2013년 | 1,001,942 | 902,779     | 90.1   |
| 2014년 | 1,018,013 | 922,313     | 90.6   |
| 2015년 | 1,039,839 | 946,636     | 91.0   |
| 2016년 | 1,051,970 | 968,864     | 92.1   |
| 2017년 | 1,054,236 | 979,356     | 92.9   |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

## ■ 공공체육시설 현황

○ 고양시의 공공체육시설은 육상경기장 3개소, 축구장 15개소, 하키장 1개소, 야구장 3개소, 테니스장 10개소, 수영장 4개소 등이 입지하고 있음

### 【공공체육시설 현황】

(단위 : 개소)

| 구분      | 육상 경기장 | 축구장 | 하키장 | 야구장 | 테니스장 | 간이 운동장 | 체육관    |        | 수영장 | 국공장 | 빙상장 |
|---------|--------|-----|-----|-----|------|--------|--------|--------|-----|-----|-----|
|         |        |     |     |     |      |        | 구기 체육관 | 생활 체육관 |     |     |     |
| 공공 체육시설 | 3      | 15  | 1   | 3   | 10   | 211    | 20     | 5      | 4   | 3   | 1   |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

## ■ 신고·등록 체육시설 현황

○ 신고·등록 체육시설 현황에서 가장 많은 시설은 체육도장 328개소임

### 【신고·등록체육시설 현황】

(단위 : 개소)

| 구분         | 신고체육시설 |     |          |     |       |        |        |     |     |     |       | 등록체육시설 |
|------------|--------|-----|----------|-----|-------|--------|--------|-----|-----|-----|-------|--------|
|            | 빙상장    | 승마장 | 종합 체육 시설 | 수영장 | 체육 도장 | 골프 연습장 | 체력 단련장 | 당구장 | 썰매장 | 무도장 | 무도 학원 | 골프장    |
| 신고·등록 체육시설 | 1      | 1   | 7        | 21  | 328   | 241    | 191    | 401 | 1   | 2   | 19    | 7      |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준



■ 도서관 현황

○ 공공도서관은 총 17개소이며, 연간 약 522만여명이 방문하고 361만여권이 대출되었음

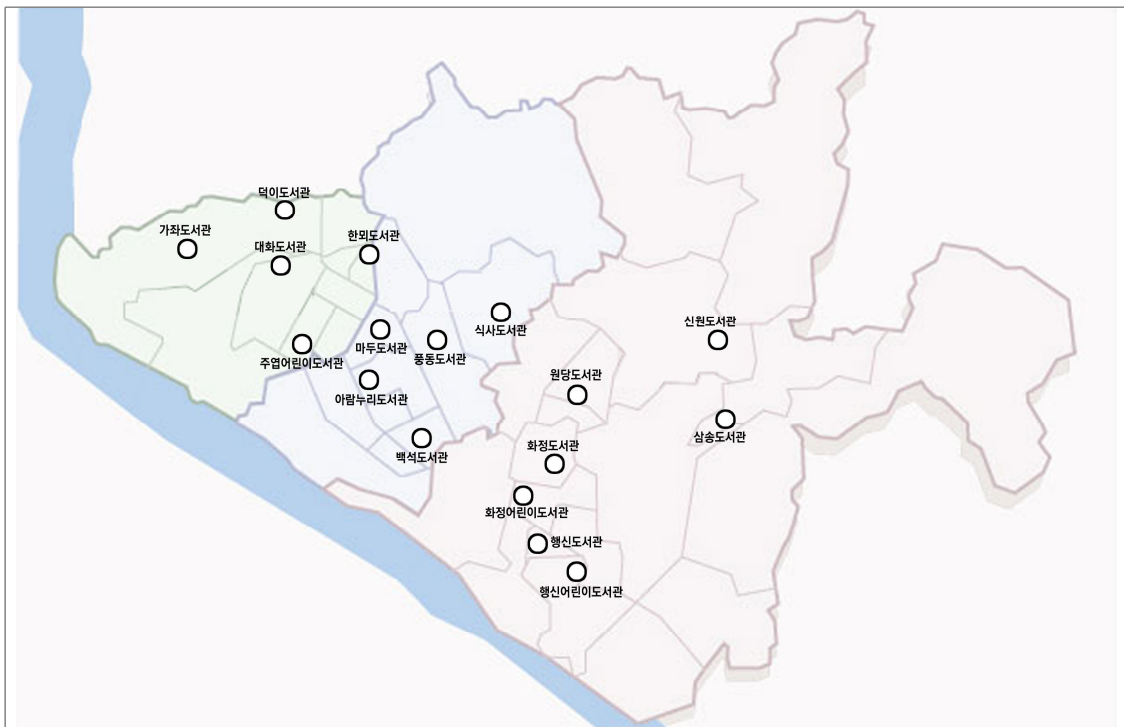
【 공공도서관 현황 】

(단위 : 개소, 권, 명)

| 구 분 | 좌석수      | 자료수       |         |       | 도서관 방문자수  | 자료실 이용자수  | 연간 대출책수   | 직원수     |    |
|-----|----------|-----------|---------|-------|-----------|-----------|-----------|---------|----|
|     |          | 도서        | 비도서     | 연속간행물 |           |           |           |         |    |
| 합 계 | 5,848    | 1,955,173 | 33,989  | 2,510 | 5,222,701 | 4,033,127 | 3,613,173 | 108     |    |
| 1   | 화정도서관    | 866       | 174,163 | 5,949 | 215       | 500,242   | 299,574   | 332,750 | 22 |
| 2   | 행신도서관    | 378       | 156,608 | 1,750 | 161       | 354,064   | 231,182   | 159,066 | 6  |
| 3   | 원당도서관    | 418       | 116,613 | 3,710 | 103       | 186,508   | 145,808   | 129,518 | 4  |
| 4   | 신원도서관    | 432       | 50,175  | 813   | 172       | 228,336   | 143,667   | 141,992 | 5  |
| 5   | 삼송도서관    | 300       | 41,442  | 267   | 164       | 285,468   | 217,585   | 154,140 | 5  |
| 6   | 화정어린이도서관 | 110       | 108,923 | 1,056 | 38        | 173,303   | 159,453   | 225,624 | 5  |
| 7   | 행신어린이도서관 | 96        | 110,573 | 892   | 41        | 177,278   | 167,506   | 210,307 | 3  |
| 8   | 아람누리도서관  | 326       | 192,576 | 2,313 | 237       | 444,988   | 424,468   | 372,476 | 9  |
| 9   | 마두도서관    | 536       | 175,132 | 3,180 | 187       | 341,133   | 181,090   | 149,239 | 6  |
| 10  | 백석도서관    | 425       | 150,103 | 3,319 | 164       | 364,214   | 237,391   | 220,742 | 5  |
| 11  | 풍동도서관    | 190       | 91,467  | 1,885 | 158       | 209,609   | 203,314   | 176,879 | 6  |
| 12  | 식사도서관    | 369       | 68,221  | 1,563 | 167       | 270,406   | 197,512   | 157,165 | 6  |
| 13  | 대화도서관    | 435       | 137,459 | 2,017 | 166       | 523,111   | 503,051   | 356,089 | 8  |
| 14  | 한빛도서관    | 391       | 140,758 | 1,742 | 201       | 418,433   | 324,498   | 263,190 | 5  |
| 15  | 덕이도서관    | 328       | 64,193  | 1,485 | 150       | 216,578   | 160,449   | 142,981 | 5  |
| 16  | 주엽어린이도서관 | 94        | 136,411 | 1,363 | 52        | 252,305   | 226,549   | 275,027 | 4  |
| 17  | 가좌도서관    | 154       | 40,356  | 685   | 134       | 276,725   | 210,030   | 145,988 | 4  |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

【 공공도서관 분포도 】



## ■ 사회복지시설 현황

- 고양시 내 사회복지시설로는 사회복지관 7개소, 장애인 복지관 1개소, 노인종합복지관 3개소가 있음

【고양시 사회복지시설 현황】

| 구분 | 시설명              | 시설소재지              | 비고 |
|----|------------------|--------------------|----|
| 1  | 고양시 일산 종합사회복지관   | 일산서구 고양대로 654      |    |
| 2  | 고양시 힌돌 종합사회복지관   | 일산동구 장백로 61        |    |
| 3  | 고양시 원당 종합사회복지관   | 덕양구 호국로716번길 13-11 |    |
| 4  | 고양시 문촌7 종합사회복지관  | 일산서구 킨텍스로 340      |    |
| 5  | 고양시 문촌9 종합사회복지관  | 고양시 일산서구 주엽로 156   |    |
| 6  | 고양시 원흥 종합사회복지관   | 덕양구 삼원로 102        |    |
| 7  | 고양시 덕양행신 종합사회복지관 | 덕양구 서정마을 2로13      |    |
| 8  | 고양시 장애인종합복지관     | 일산서구 탄현로 139       |    |
| 9  | 고양시 덕양노인종합복지관    | 덕양구 어울림로 49        |    |
| 10 | 고양시 일산노인종합복지관    | 일산동구 호수로 731       |    |
| 11 | 고양시 대화노인종합복지관    | 일산서구 일산로 778       |    |

자료 : 고양시, 고양시 홈페이지, 2017년 기준

【사회복지시설 분포도】



■ 노인복지시설 현황

○ 고양시의 노인복지시설은 총 752개소로 노인여가복지시설 564개소, 노인주거복지시설 7개소, 노인의료복지시설 157개소, 재가노인복지시설 24개소가 있음

【 노인복지시설 현황 】 (단위 : 개소)

| 구분       | 합계  | 노인여가복지시설 |          |      |       | 노인주거복지시설 |       |          |       | 노인의료복지시설 |       |             | 재가노인복지시설 |       |            |       |       |
|----------|-----|----------|----------|------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|-------------|----------|-------|------------|-------|-------|
|          |     | 소계       | 노인 복지 회관 | 경로 당 | 노인 교실 | 소계       | 양로 시설 | 공동 생활 가정 | 복지 주택 | 소계       | 요양 시설 | 요양 공동 생활 가정 | 소계       | 방문 요양 | 주 야간 보호 시설 | 단기 보호 | 방문 목록 |
| 노인 복지 시설 | 752 | 564      | 3        | 553  | 8     | 7        | 4     | 3        | -     | 157      | 103   | 54          | 24       | 8     | 7          | -     | 6     |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

■ 어린이집 현황

○ 고양시 어린이집은 총 855개소로 민간 어린이집이 가장 많은 비중을 차지함

【 어린이집 현황 】 (단위 : 개소)

| 구 분  | 합계  | 국공립 | 사회복지법인 | 민간  | 법인 단체등 | 부모협동 | 직장 |
|------|-----|-----|--------|-----|--------|------|----|
| 어린이집 | 855 | 51  | 3      | 222 | 2      | 8    | 25 |

자료 : 고양시, 2018 고양시 통계연보, 2017년 기준

■ 지정문화재 현황

○ 2017년 기준 고양시는 16개의 국가지정문화재, 38개의 지방지정문화재 등 총 65개의 지정 문화재를 보유하고 있음

【 문화재 현황 】 (단위 : 개소)

| 구분   | 총계 | 지정문화재   |    |    |         |        |          |           |         |        |     |        |        |        | 등록 문화재 자료 |
|------|----|---------|----|----|---------|--------|----------|-----------|---------|--------|-----|--------|--------|--------|-----------|
|      |    | 국가지정문화재 |    |    |         |        |          |           | 지방지정문화재 |        |     |        |        |        |           |
|      |    | 계       | 국보 | 보물 | 사적 및 명승 | 천연 기념물 | 중요 민속 자료 | 중요 무형 문화재 | 계       | 유형 문화재 | 기념물 | 민속 문화재 | 무형 문화재 | 문화재 자료 |           |
| 2013 | 47 | 14      | -  | 4  | 8       | 1      | -        | 1         | 24      | 15     | 6   | 1      | 2      | 9      | 2         |
| 2014 | 54 | 14      | -  | 4  | 8       | 1      | -        | 1         | 30      | 20     | 6   | 2      | 2      | 10     | 6         |
| 2015 | 59 | 14      | -  | 4  | 8       | 1      | -        | 1         | 34      | 24     | 6   | 2      | 2      | 11     | 7         |
| 2016 | 62 | 16      | -  | 6  | 8       | 1      | -        | 1         | 35      | 24     | 6   | 2      | 3      | 11     | 7         |
| 2017 | 65 | 16      | -  | 6  | 8       | 1      | -        | 1         | 38      | 25     | 6   | 2      | 5      | 11     | 7         |

자료 : 고양시, 고양시 통계연보, 각 년도

## 다. 물리적 현황 분석

### ■ 건축물 용도현황

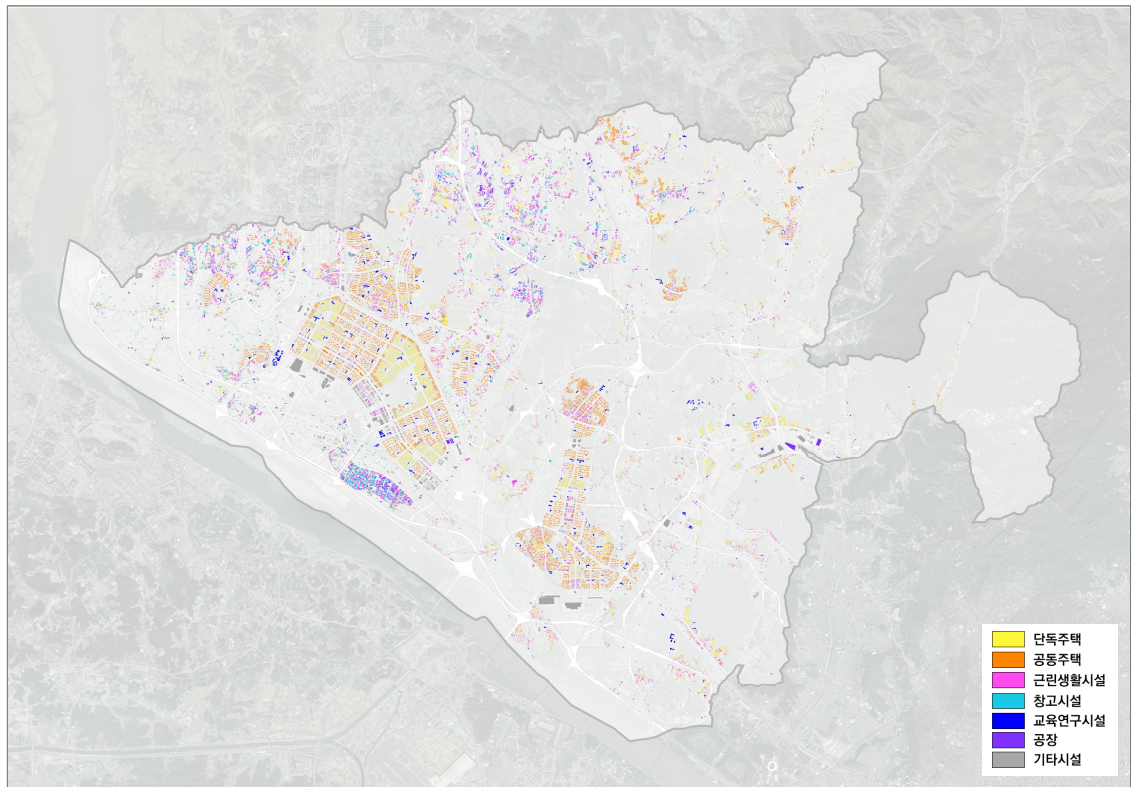
- 고양시 건축물 용도현황은 단독주택이 19,202동으로 고양시 전체 건축물 동수의 37.85%를 차지하고 있으며, 근린생활시설 13,681호(26.97%), 공동주택 6,972호(13.74%) 순으로 분포하고 있음
- 단독주택, 공동주택, 근린생활시설이 전체의 78.6%를 차지하고 있음
- 시가지 대부분 단독주택 및 공동주택이 분포하며, 비도시지역은 주로 창고시설, 근린생활 시설 등이 혼재되어 있는 것으로 나타남

**【 건축물 용도현황 】**

(단위 : 동, %)

| 구 분       | 합계     | 단독주택   | 공동주택  | 근린생활시설 | 창고시설  | 공장    | 교육연구시설 | 기타시설  |
|-----------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|
| 건축물 동수(동) | 50,726 | 19,202 | 6,972 | 13,681 | 3,869 | 1,671 | 618    | 4,713 |
| 구성비(%)    | 100.00 | 37.9   | 13.7  | 27.0   | 7.6   | 3.3   | 1.22   | 9.3   |

자료 : 고양시, 건축물대장, 2019년 12월말 기준

**【 건축물 용도현황도 】**




### ■ 건축물 구조현황

- 고양시 건축물 구조현황은 철근콘크리트구조가 21,178동으로 전체의 41.74%를 차지하고 있으며, 철골구조 17,673동(34.84%), 벽돌구조 6,004동(11.84%) 순으로 분포하고 있음
- 도시지역은 대부분 철근콘크리트 구조로 건축되었으며, 비도시지역 및 취락지는 대부분 상대적으로 취약한 벽돌구조, 목구조로 건축된 것으로 나타남

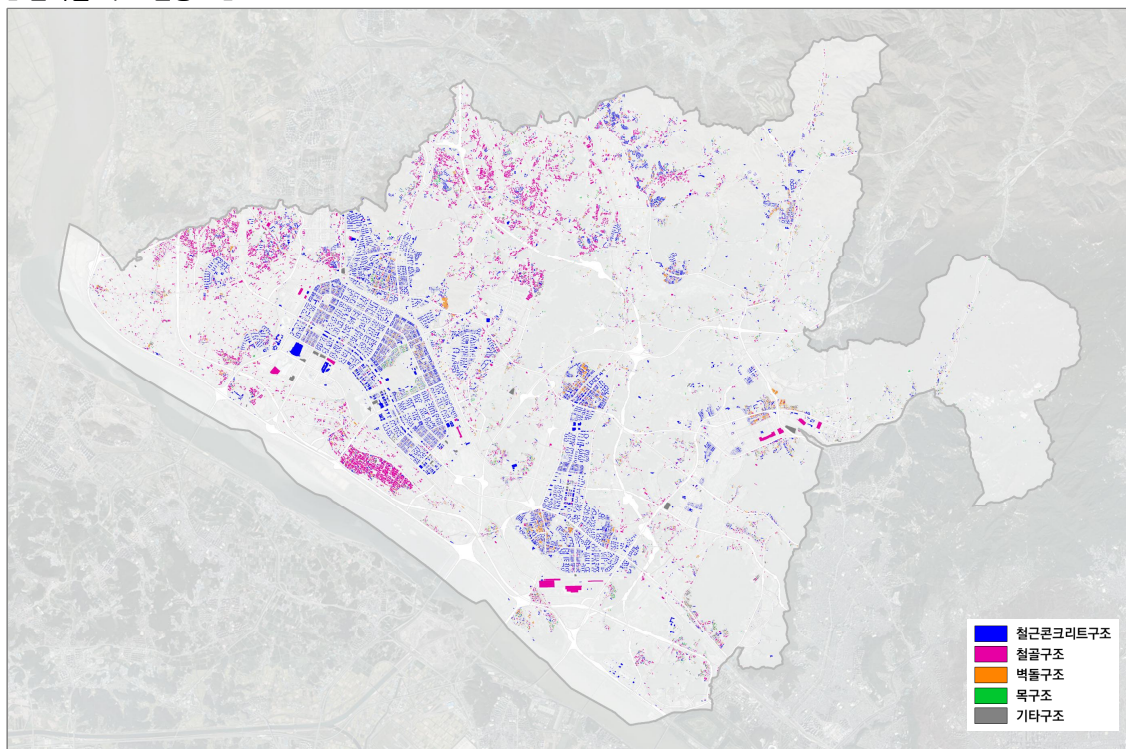
#### 【 건축물 구조현황 】

(단위 : 동, %)

| 구 분       | 합계     | 철근콘크리트구조 | 철골구조   | 벽돌구조  | 목구조   | 기타    |
|-----------|--------|----------|--------|-------|-------|-------|
| 건축물 동수(동) | 50,726 | 21,178   | 17,673 | 6,004 | 2,215 | 3,656 |
| 구성비(%)    | 100.0  | 41.7     | 34.8   | 11.8  | 4.4   | 7.2   |

자료 : 고양시, 건축물대장, 2019년 12월말 기준

#### 【 건축물 구조현황도 】



### ■ 노후·불량건축물 현황

- 고양시 노후·불량건축물은 총 17,310동으로 전체 건축물의 34.12%를 차지하고 있으며, 양호한 건축물은 29,648동으로 58.45%를 차지하고 있음
- 노후·불량건축물 대부분이 구시가지 중심으로 집중 분포하는 것으로 나타남
- 기준년도인 2030년 기준 고양시 시가화용지 내 대부분의 주택이 노후할 것으로 예상됨

○ 노후·불량건축물이 집중되어 있는 열악한 주거환경으로 정비가 시급한 지역에 대해 주거 환경의 개선필요

【 노후·불량건축물 현황 】

(단위 : 동, %)

| 구 분       | 합계     | 노후·불량건축물 | 일반건축물  | 정보없음  |
|-----------|--------|----------|--------|-------|
| 건축물 동수(동) | 50,726 | 17,310   | 29,648 | 3,768 |
| 구성비(%)    | 100.0  | 34.1     | 58.5   | 7.4   |

자료 : 고양시, 건축물대장, 2019년 12월말 기준

【 노후·불량건축물 현황도 】



■ 과소필지 현황

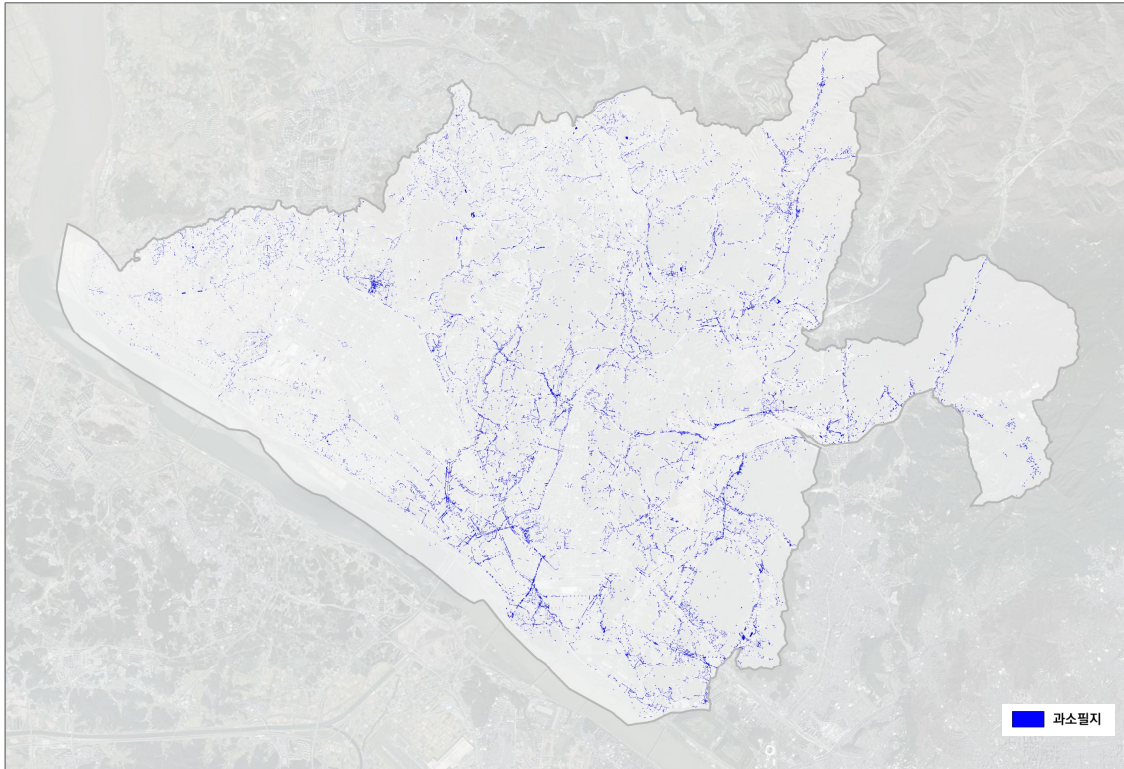
○ 고양시 내의 과소필지는 총 178,809필지 중 44,306필지로 24.8%를 차지하고 있으며, 133,978필지(74.9%)가 과소하지 않은 양호한 필지임

【 과소필지 현황 】

| 구 분      | 합계      | 과소필지   | 일반필지    | 기타  |
|----------|---------|--------|---------|-----|
| 필지 수(필지) | 178,809 | 44,306 | 133,978 | 525 |
| 구성비(%)   | 100.0   | 24.8   | 74.9    | 0.3 |

자료 : 고양시, 건축물대장, 2019년 12월말 기준

【 과소필지 현황도 】



### ■ 공시지가현황

- 공시지가 현황은 100만원 미만/m<sup>2</sup> 이 133,721필지(74.8%)로 가장 많으며, 100~200만원 /m<sup>2</sup>이 23,431필지(13.1%), 200~300만원/m<sup>2</sup>이 5,608필지(3.1%), 300만원/m<sup>2</sup> 이상 이 1,791필지(1.0%)로 나타남
- 시가지지역이 특히 높은 공시지가가 분포하는 것으로 나타나며, 그 외 지역은 대부분 20만원/m<sup>2</sup> 미만으로 나타남
- 시가지의 가로 주변 및 상업지역 및 제3종일반주거지역 인근이 상대적으로 공시지가가 높게 나타남

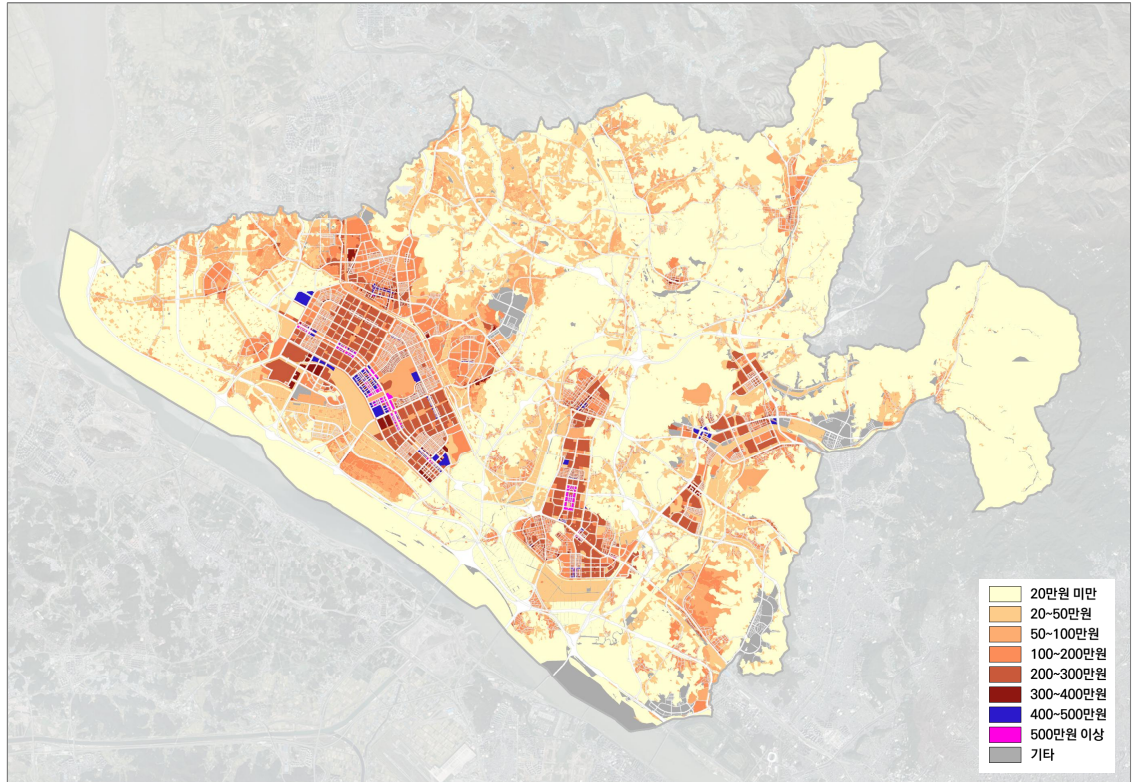
【 공시지가 현황 】

(단위 : 필지, %)

| 구분                   | 계       | 20만원 미만 | 20~50만원 | 50~100만원 | 100~200만원 | 200~300만원 | 300~400만원 | 400~500만원 | 500만원 이상 | 기타     |
|----------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| 필지 수 (필지)            | 178,844 | 67,545  | 38,907  | 27,269   | 23,431    | 5,608     | 960       | 297       | 534      | 14,293 |
| 구성비(%)               | 100.0   | 37.8    | 21.8    | 15.2     | 13.1      | 3.1       | 0.5       | 0.2       | 0.3      | 8.0    |
| 면적(km <sup>2</sup> ) | 267.4   | 164.6   | 37.6    | 23.7     | 16.3      | 10.8      | 1.0       | 1.0       | 0.5      | 11.9   |
| 구성비(%)               | 100.0   | 61.3    | 14.1    | 8.9      | 6.1       | 4.1       | 0.4       | 0.4       | 0.2      | 4.5    |

자료 : 고양시, 토지대장, 2019년 12월말 기준



**【공시지가 현황도】**

**■ 지목별 현황**

- 고양시의 가장 많은 면적을 차지하는 지목은 임야로 전체 면적의 31.7%인 84,955천㎡를 차지하고 있으며, 대지, 답, 전의 순으로 분포하고 있음
- 공원, 대지, 도로의 면적은 대부분 증가하고 전, 답, 임야, 구거 등의 면적은 감소하는 추세를 보이며, 2017년 기준으로 답보다 대지의 비율이 높아짐

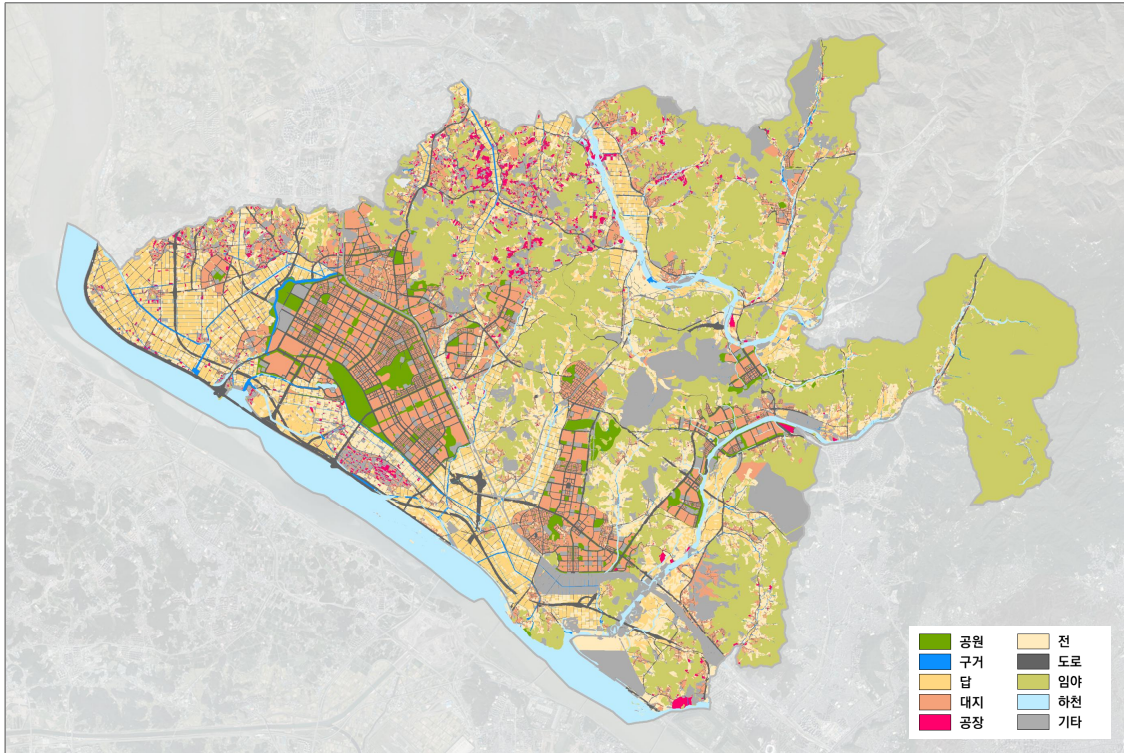
**【지목별 현황】**

(단위 : 천㎡)

| 구분       | 계       | 공원    | 구거    | 답      | 대지     | 전      | 도로     | 임야     | 공장    | 기타     |
|----------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 필지수 (필지) | 178,809 | 1,140 | 8,488 | 22,943 | 46,369 | 28,493 | 36,240 | 14,885 | 2,545 | 17,706 |
| 구성비(%)   | 100.0   | 0.6   | 4.7   | 12.8   | 26.1   | 15.9   | 20.3   | 8.3    | 1.4   | 9.9    |
| 면적(km)   | 267.3   | 7.4   | 6.7   | 30.8   | 34.5   | 27.5   | 20.0   | 83.6   | 3.3   | 53.5   |
| 구성비(%)   | 100.0   | 2.8   | 2.5   | 11.5   | 12.9   | 10.3   | 7.5    | 31.3   | 1.2   | 20.0   |

자료 : 고양시, 토지대장, 2019년 12월말 기준

【지목별 현황도】



### ■ 소유별 현황

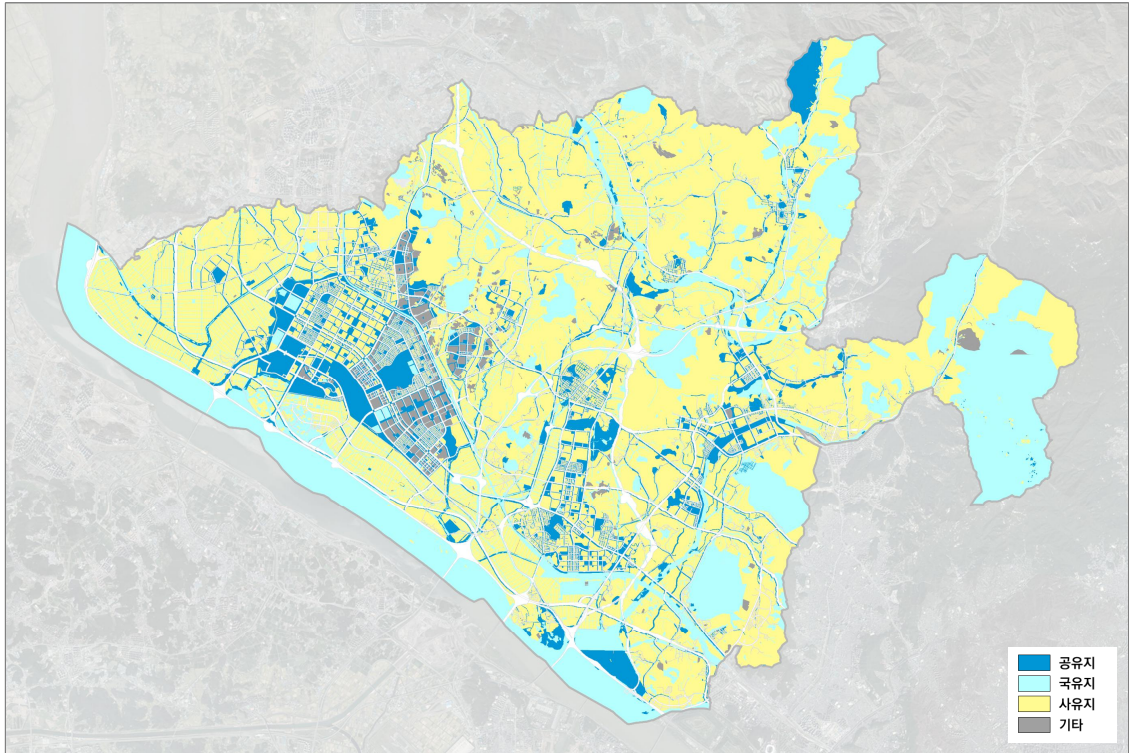
- 고양시의 토지소유 현황은 공유지가 27,576필지로 전체 필지의 15.4%를 차지하고 있으며, 사유지는 123,783필지로 69.2%, 국유지가 26,648필지로 14.9%로 분포함
- 시가지 대부분은 사유지이며, 도로, 공원, 학교 등이 국·공유지로 이루어져 있음

【소유별 현황】

| 구분                   | 계       | 공유지    | 국유지    | 사유지     | 기타    |
|----------------------|---------|--------|--------|---------|-------|
| 필지수(필지)              | 178,809 | 27,534 | 26,646 | 122,492 | 2,137 |
| 구성비(%)               | 100.0   | 15.4   | 14.9   | 68.5    | 1.2   |
| 면적(km <sup>2</sup> ) | 267.3   | 34.4   | 75.0   | 152.3   | 5.6   |
| 구성비(%)               | 100.0   | 12.9   | 28.0   | 57.0    | 2.1   |

자료 : 고양시, 토지대장, 2019년 12월말 기준

【소유별 현황도】





## 5. 2020 정비기본계획의 평가

### 가. 정비(예정)구역 지정 현황

- 정비예정구역 2개 구역, 정비구역 5개 구역 총 7개 구역이 추진 중이며 해제 5개 구역, 준공 4개 구역으로 총 9개 구역 해제

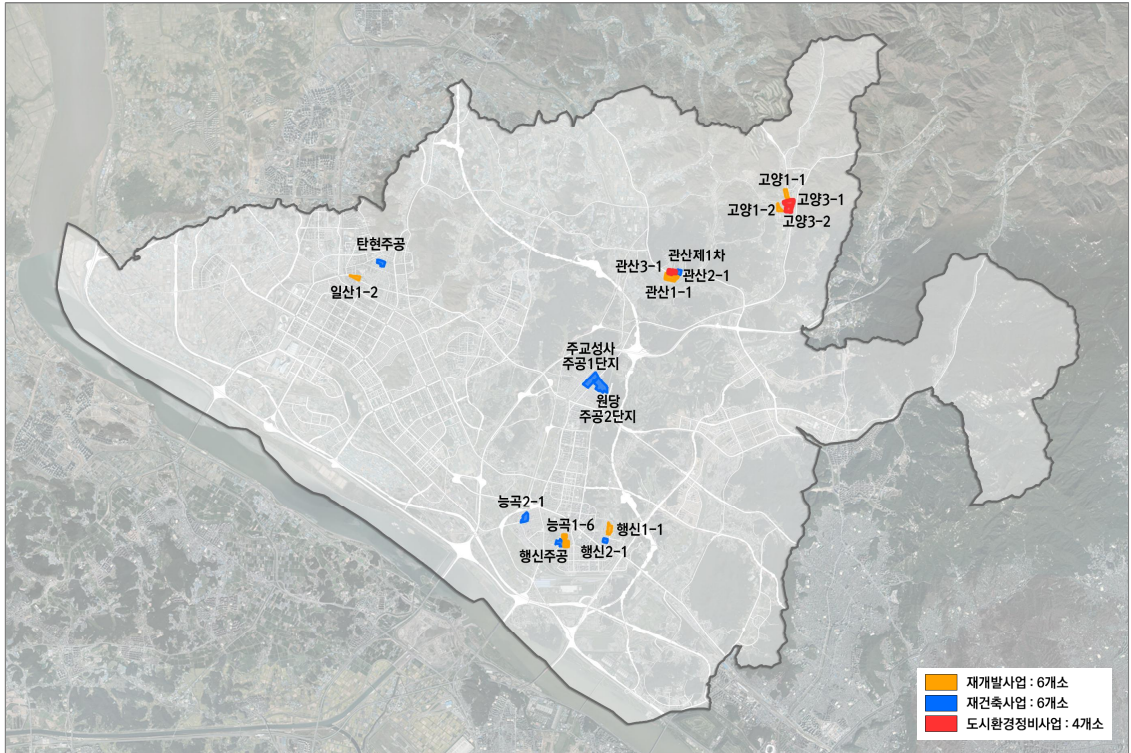
#### 【정비사업 추진 및 해제 현황】

| 구분       | 합계 | 추진중    |      | 해제 |    |
|----------|----|--------|------|----|----|
|          |    | 정비예정구역 | 정비구역 | 해제 | 준공 |
| 고양시      | 16 | 2      | 5    | 5  | 4  |
| 재건축사업    | 6  | 1      | 2    | -  | 3  |
| 재개발사업    | 6  | 1      | 3    | 2  | -  |
| 도시환경정비사업 | 4  | -      | -    | 3  | 1  |

#### 【정비사업 추진 및 해제현황 총괄표】

| 연번 | 정비사업유형   | 구역명         | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비고     |
|----|----------|-------------|-----------------|---------------------|--------|
| 1  | 재개발      | 일산1-2       | 일산동 960-16번지 일원 | 17,738.0            | 조합설립인가 |
| 2  | 재개발      | 고양1-1       | 고양동 22-2번지 일원   | 24,500.0            | 조합설립인가 |
| 3  | 재개발      | 고양1-2       | 고양동 92-1번지 일원   | 16,154.5            | 시행인가   |
| 4  | 도시환경정비사업 | 고양3-1       | 고양동 34-2번지 일원   | 34,315.0            | 구역해제   |
| 5  | 도시환경정비사업 | 고양3-2       | 고양동 152-2번지 일원  | 31,557.0            | 구역해제   |
| 6  | 도시환경정비사업 | 관산동제차       | 관산동 1015번지 일원   | 6,951.8             | 준공     |
| 7  | 재개발      | 관산1-1       | 관산동 190번지 일원    | 36,044.0            | 구역해제   |
| 8  | 재건축      | 관산2-1       | 관산동 178-57번지 일원 | 16,404.0            | 정비예정구역 |
| 9  | 도시환경정비사업 | 관산3-1       | 관산동 227-6번지 일원  | 15,300.0            | 구역해제   |
| 10 | 재개발      | 능곡1-6       | 행신동 617-6번지 일원  | 23,500.0            | 구역해제   |
| 11 | 재건축      | 능곡2-1(능곡연합) | 토당동 251-12번지 일원 | 33,263.1            | 착공     |
| 12 | 재개발      | 행신1-1       | 행신동 222번지 일원    | 29,268.0            | 정비예정구역 |
| 13 | 재건축      | 행신2-1       | 행신동 173-1번지 일원  | 13,062.0            | 조합설립인가 |
| 14 | 재건축      | 원당주공2단지     | 성사동 715번지 일원    | 86,394.7            | 준공     |
| 15 | 재건축      | 주교성사주공1단지   | 성사동 713번지 일원    | 73,814.4            | 준공     |
| 16 | 재건축      | 탄현주공        | 일산동 1945번지      | 24,976.1            | 준공     |

【 정비사업 현황도 】



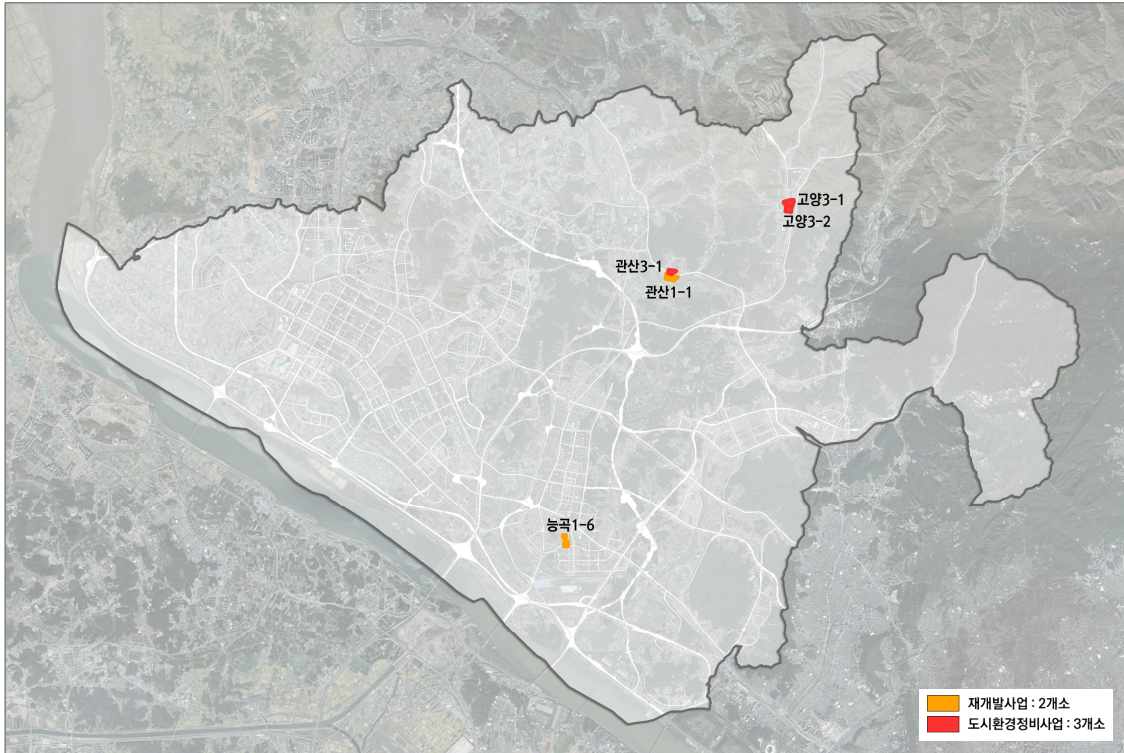
## 나. 정비사업 유형별 해제현황

- 도시환경정비사업 3개소, 재개발 2개소, 준공 4개소로 총 9개소가 해제되었음
- 해제된 구역 대부분이 해제동의 50% 이상으로 주민들의 사업추진의지가 미약한 것으로 확인됨

【 정비사업 추진 및 해제현황 총괄표 】

| 연번 | 정비사업유형       | 구역명       | 위치             | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비고                    |
|----|--------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 1  | 도시환경<br>정비사업 | 고양3-1     | 고양동 34-2번지 일원  | 34,315.0            | 구역해제<br>(해제동의 50% 이상) |
| 2  | 도시환경<br>정비사업 | 고양3-2     | 고양동 152-2번지 일원 | 31,557.0            | 구역해제<br>(사업시행인가 미신청)  |
| 3  | 도시환경<br>정비사업 | 관산동제1차    | 관산동 1015번지 일원  | 6,951.8             | 준공                    |
| 4  | 재개발          | 관산1-1     | 관산동 190번지 일원   | 36,044.0            | 구역해제<br>(해제동의 50% 이상) |
| 5  | 도시환경<br>정비사업 | 관산3-1     | 관산동 227-6번지 일원 | 15,300.0            | 구역해제<br>(해제동의 50% 이상) |
| 6  | 재개발          | 능곡1-6     | 행신동 617-6번지 일원 | 23,500.0            | 구역해제<br>(사업추진의지 미약)   |
| 7  | 재건축          | 원당주공2단지   | 성사동 715번지 일원   | 86,394.7            | 준공                    |
| 8  | 재건축          | 주교성사주공1단지 | 성사동 713번지 일원   | 73,814.4            | 준공                    |
| 9  | 재건축          | 탄현주공      | 일산동 1945번지     | 24,976.1            | 준공                    |

【 정비사업 해제 현황도 】

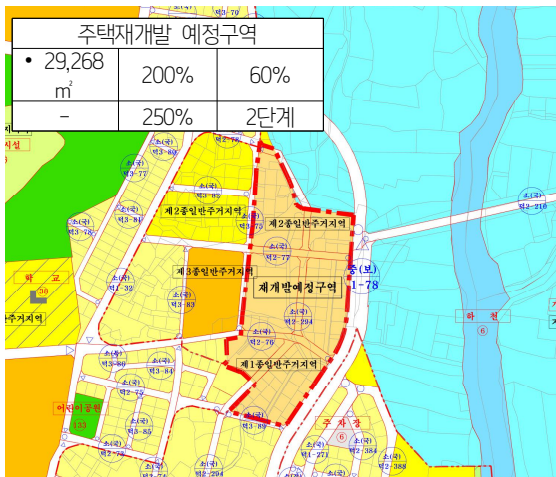


다. 2020 정비기본계획 상 정비예정구역 지정 현황

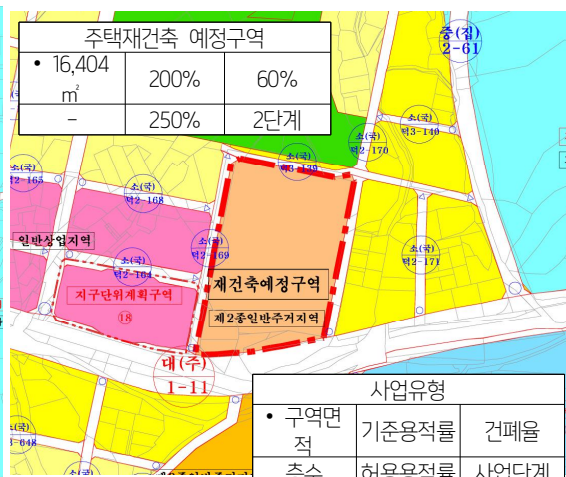
【 정비예정구역 지정현황 】

| 구분         | 위치                             | 면적(m <sup>2</sup> ) | 건폐율    | 용적률(%) |     | 비고 |
|------------|--------------------------------|---------------------|--------|--------|-----|----|
|            |                                |                     |        | 기준     | 허용  |    |
| 주택재개발 예정구역 | 행신 I-1구역<br>행신3동<br>222대 일원    | 29,268              | 60% 이하 | 200    | 250 | -  |
| 주택재건축 예정구역 | 관산 II-1구역<br>관산동<br>178-57대 일원 | 16,404              | 60% 이하 | 200    | 250 | -  |

【 행신 I-1 주택재개발 예정구역 】



【 관산 II-1 주택재건축 예정구역 】





## 라. 2020 정비기본계획의 문제점 및 개선과제

### 1) 문제점

#### ■ 사회적 측면

- 민간이 주도한 정비사업은 개발이익 향상을 위해 세입자 주거대책과 임대주택 확보에 상대적으로 미흡
- 사업성 위주의 정비계획 수립으로 용적을 완화를 위한 기반시설 면적확보 시 면적 위주로 설치함에 따라 공간적 수요나 대상지 특성이 고려되지 못해 효용성이 떨어지는 위치나 자투리땅에 불필요한 정비기반시설이 설치되는 경우 발생

#### ■ 계획적 측면

- 주변환경을 고려하지 아니한 정비예정구역 단위의 계획수립 및 사업추진으로 주변지역과의 연계성 및 기반시설의 효용성 저하
  - 정비사업 이전에 주민들이 이용하던 공원 접근로, 공공시설 등 주요시설의 접근로, 학생들의 통학로 등이 단절되는 경우 발생

#### ■ 행정적 측면

- 물량 위주의 정비예정구역 지정으로 주민의 사업추진의지 부족, 사업성 결여 등으로 다수의 구역이 해제되었으며 장기 미추진구역 발생
- 주민의지보다는 정비예정구역 지정요건 및 물리적 현황에 치중한 하향식 계획수립으로 주민간의 갈등 야기
- 기 수립된 고양시 도시재생전략계획 및 활성화계획과의 연계 부족과 재정비촉진지구 해제 지역 및 일반정비사업 해제지역에 대한 출구전략 부재
  - 장기간 건축물의 개량 및 보수를 방치함에 따라 기존보다 주거환경이 상대적으로 열악함

### 2) 개선과제

- 기존 정비예정구역 지정방식에서 탈피한 주거지 관리체계로의 전환 필요
- 도시정비 차원에서의 공공성 확보 및 정비사업의 주체로서 주민의 의지와 의견이 반영된 정비계획으로 수립
- 여건변화에 유연하게 대처할 수 있는 도시정비 여건 조성을 위한 종합적인 주거지 관리방안 마련



## 6. 주민설문조사 결과(20.12.)

### 가. 설문조사 개요

- 개별면접조사로 적극적인 주민의견 수렴을 통해 문제점과 요구사항 등을 파악하여 고양시 여건에 맞는 도시정비방향 선정을 위한 기초자료 수립

#### 【 조사 설계 및 내용 】

| 구 분   | 내 용  |
|-------|--|
| 조사대상  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권계획 수립 대상지역 주민</li> <li>- 일산, 원당, 능곡·행신, 관산, 고양지역</li> </ul>  |
| 표본 크기 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 1,855표본 (유효표본 기준)</li> <li>- 본 조사의 표본 구성은 생활권계획 수립 대상지역인 일산 및 원당, 능곡/행신, 관산, 고양 등 5개 지역에 각 300표본 이상 할당하는 방식으로 하였음</li> <li>- 95% 신뢰구간에서 최대허용 표본오차 범위는 ±2.28%</li> </ul>   |
| 조사 기간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020년 11월 2일 ~ 2020년 11월 27일 (25일간)</li> </ul>  |
| 조사 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주환경에 관한 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거주기간 / 주택유형 / 주택면적 / 점유형태</li> <li>- 거주지 선택이유 / 환경 만족도 / 불만족 사유</li> </ul> </li> <li>• 기본방향에 관한 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미래상 / 계획수립 시 중점고려사항</li> <li>- 선호하는 사업방식 / 필요정책 및 지원사항</li> </ul> </li> <li>• 기본계획에 관한 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철거형 정비사업 찬성여부 / 찬반 이유</li> <li>- 희망주거대책 / 정비사업의 문제점(도시환경적, 사회경제적)</li> <li>- 지역(생활권)의 주거환경개선을 위한 중점고려사항</li> <li>- 필요 기반 및 편의시설</li> <li>- 소규모주택 정비사업 인지여부</li> </ul> </li> </ul> |

### 나. 도시주거환경정비 기본방향 관련

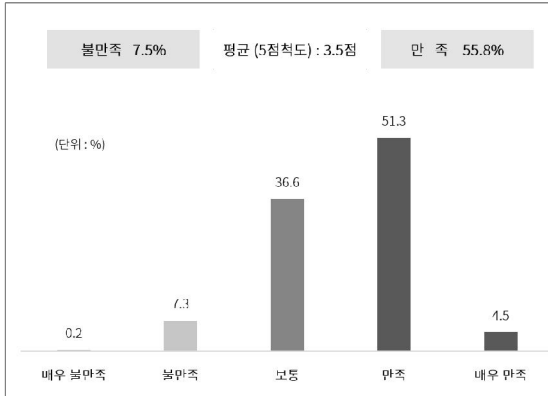
#### ■ 주택 주거환경 만족도

- 주택 주거환경 만족도에 대해 55.8%가 만족한다고 응답하였고, 불만족한다고 응답한 경우는 7.5%에 불과함
- 전반적으로 주택 주거환경에 대해 다소 만족하고 있는 것으로 조사됨.

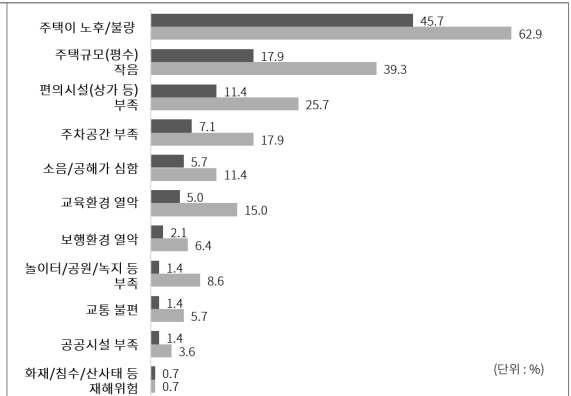
#### ■ 주택 주거환경 불만족 이유

- 불만족 이유는 '주택의 노후불량'이 45.7%로 가장 많았으며, '주택규모(평수) 작음'이 17.9%, '편의시설 부족'이 11.4%, '주차공간 부족'이 7.1% 순으로 나타남

【주택 주거환경 전반적 만족도】



【주택 주거환경 불만족 이유】



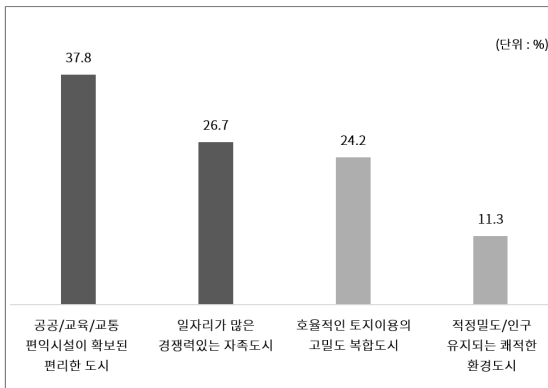
### ■ 주거지역에 대한 미래상

- ‘공공/교육/교통 편의시설이 확보된 편리한 도시’를 인식하는 경우가 37.8%로 가장 많은 것으로 나타남

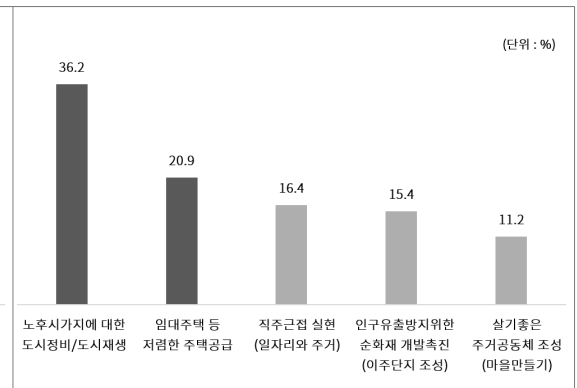
### ■ 주거환경정비 계획 수립시 중점 고려사항

- ‘노후 시가지에 대한 도시정비/도시재생’이 36.2%로 가장 많았으며, ‘임대주택 등 저렴한 주택 공급’은 20.9%로 그 다음으로 많은 것으로 나타남

【주거지역에 대한 미래상】



【주거환경정비계획 수립 시 중점 고려사항】



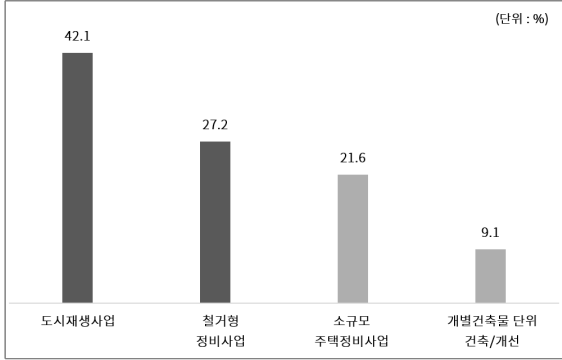
### ■ 도시주거환경 개선 방식

- 가장 선호하는 도시주거환경 개선방식으로 ‘도시재생사업’을 응답한 경우가 42.1%로 가장 많았으며, ‘철거형 정비사업’ 27.2%, ‘소규모 주택정비사업’ 21.6% 등의 순으로 많은 것으로 나타남.

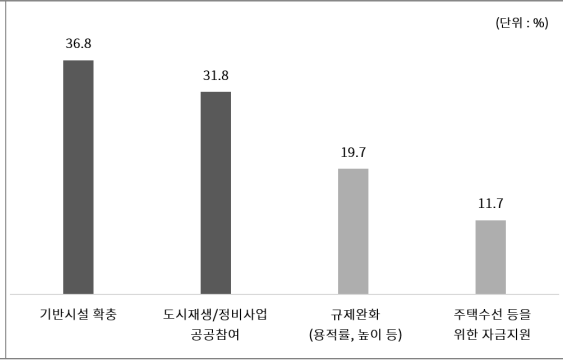
### ■ 도시주거환경 개선에 필요한 정책/지원사항

- ‘기반시설 확충’을 응답한 경우가 36.8%로 가장 많았으며, 그 다음으로 ‘도시재생/정비사업 공공참여’ 31.8%, ‘규제완화’ 19.7% 등의 순으로 많은 것으로 나타남

【선호 도시주거환경 개선방식】



【도시주거환경 개선에 필요한 정책/지원사항】



다. 도시주거환경정비 기본계획 관련

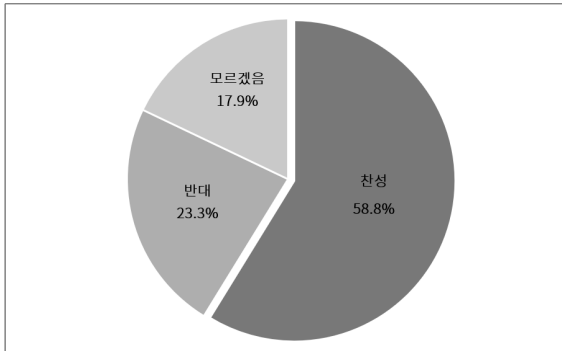
■ 철거형 정비사업 시행여부

○ ‘찬성’한다고 응답한 경우가 58.8%로 절반 이상을 차지하고 있으며, ‘반대’한다고 응답한 경우는 23.3%, ‘모르겠다’고 응답한 경우는 17.9%로 나타남

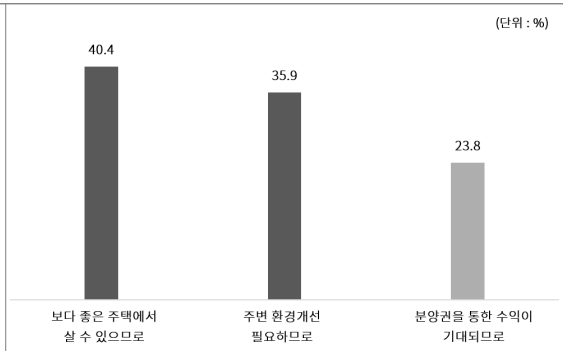
■ 철거형 정비사업 찬성 이유

○ ‘보다 좋은 주택에서 살 수 있다’고 응답한 경우가 40.4%로 가장 많았으며, ‘주변 환경 개선이 필요하다’고 응답한 경우는 35.9%로 그 다음으로 많은 것으로 나타남

【철거형 정비사업 시행 찬성 여부】



【철거형 정비사업 시행 찬성 이유】

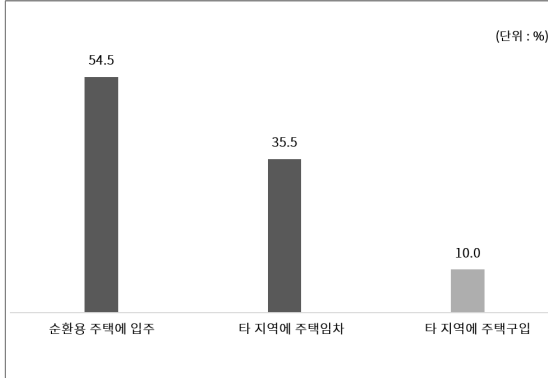
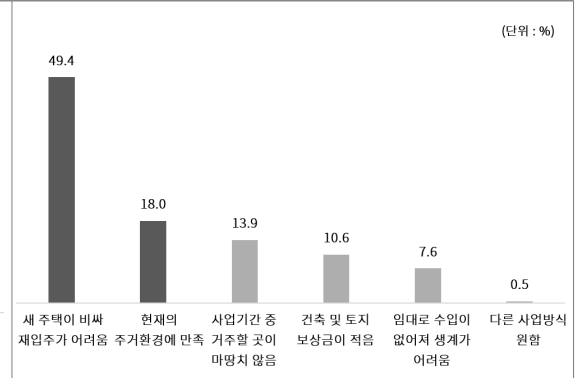


■ 철거형 정비사업 시행 시 희망 주거대책 계획

○ ‘순환용 주택 입주’를 응답한 경우가 54.5%로 가장 많았으며, ‘타 지역 주택 임차’를 응답한 경우는 35.5%로 그 다음으로 많은 것으로 나타남.

■ 철거형 정비사업 시행 반대 이유

○ ‘새 주택이 비싸 재입주가 어렵다’고 응답한 경우가 49.4%로 가장 많았으며, 그 다음으로 ‘현재의 주거환경에 만족한다’ 18.0%, ‘사업기간 중 거주할 곳이 마땅지 않다’ 13.9% 등의 순으로 많은 것으로 나타남.

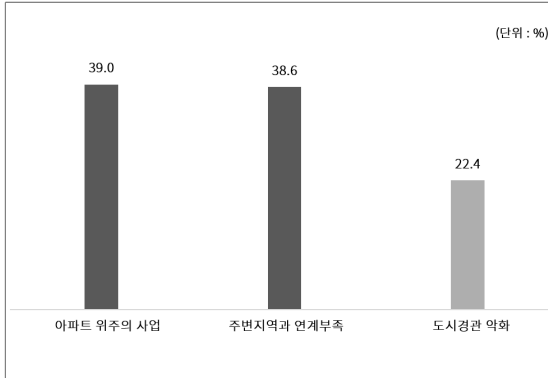
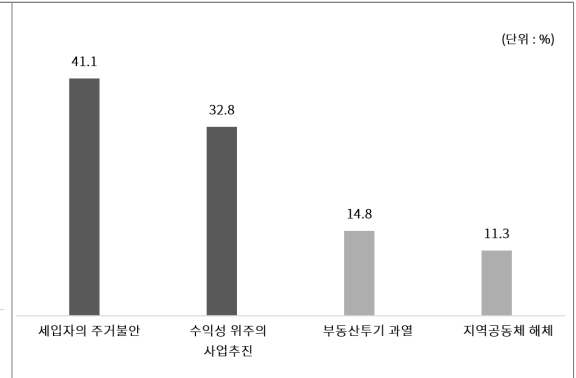
**【철거형 정비사업 시행 시 희망 주거대책 계획】**

**【철거형 정비사업 시행 반대 이유】**


### ■ 도시환경적 측면의 철거형 정비사업 문제점

- 도시환경적 측면에서 철거형 정비사업의 문제점에 대해서는, ‘아파트 위주의 사업’이 39.0%, ‘주변지역과 연계 부족’이 38.6%로 비슷한 수준으로 많은 것으로 조사됨

### ■ 사회경제적 측면의 철거형 정비사업 문제점

- 사회경제적 측면의 철거형 정비사업 문제점에 대해, ‘세입자의 주거 불안’이 41.1%로 가장 많았으며, ‘수익성 위주의 사업 추진’은 32.8%로 그 다음으로 많은 것으로 나타남.

**【도시환경적 측면의 철거형 정비사업 문제점】**

**【사회경제적 측면에서 철거형 정비사업의 문제점】**


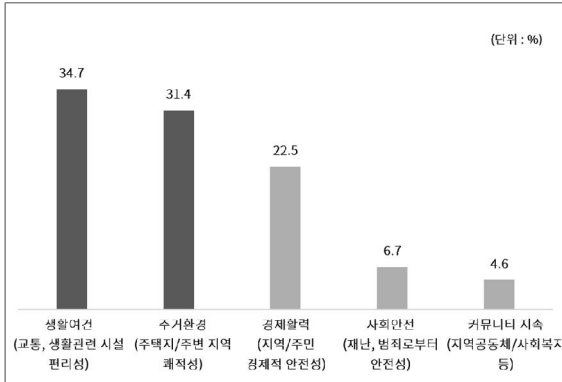
### ■ 도시주거환경 질적 향상을 위한 중점 고려사항

- 도시주거환경의 질적 향상을 위한 중점 고려사항으로, ‘생활 여건’을 응답한 경우가 34.7%로 가장 많았으며, 그 다음으로 ‘주거환경’ 31.4%, ‘경제활력’ 22.5%, ‘사회안전’ 6.7% 등의 순으로 많은 것으로 조사됨

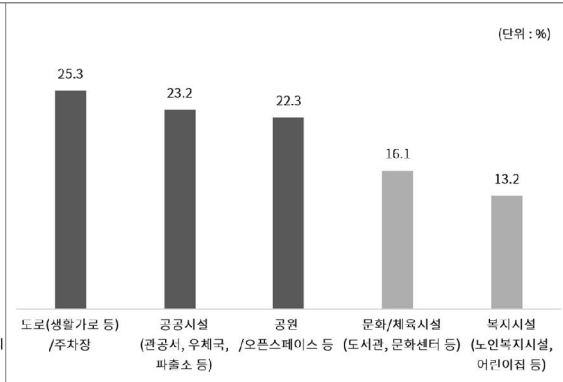
### ■ 지역(생활권) 필요기반/편익시설

- 지역(생활권)의 필요 기반/편익시설’에 대해서는, ‘도로’가 25.3%로 가장 많았으며, 그 다음으로 ‘공공시설’ 23.2%, ‘공원/오픈스페이스’ 22.3%, ‘문화/체육시설’ 16.1% 등의 순으로 많은 것으로 나타남

【도시주거환경 질적향상을 위한 중점고려사항】



【지역(생활권)의 필요 기반/편익시설】



## 7. 시범지역(원당7구역) 경제실태 조사분석

### 가. 실태조사 개요

- 개별면접조사로 적극적인 주민의견 수렴을 통해 문제점과 요구사항 등을 파악하여 고양시 여건에 맞는 도시정비방향 선정을 위한 기초자료 수립

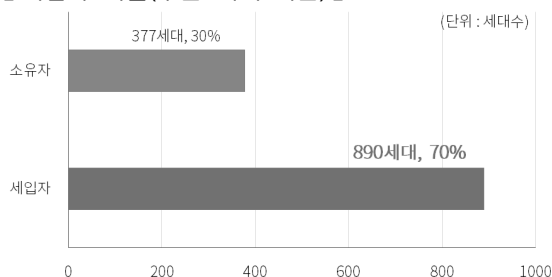
#### 【 조사 대상 및 범위 】

| 구분    | 내용   |
|-------|--|
| 조사대상  | • 원당7구역 전체 세대(1,267세대) 및 다가구(217가구) 포함   |
| 조사 범위 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물 일반 및 주거 현황</li> <li>• 소유권 현황(소유자 주소지, 연령 등)</li> <li>• 소유권외 권리 현황(실거주 및 임차 여부)</li> <li>• 매매가 및 실거래가(등기부등본 및 국토부 실거래 사례 적용(전체 세대 조사))</li> <li>• 자산평가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부공시가(2020년 기준), 실거래 건수 및 가격 변동(2006년 이후), 보정가(공시가의 1.3배 적용, 근린생활시설의 경우 원당4구역 실보상가 사례 적용)</li> <li>- 실거래가(2019년 이후 최근실거래가 적용)</li> </ul> </li> <li>• 부채평가(권역별, 주거형태별)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담보부채 - 근저당 등 담보부 부채(등기부등본)</li> <li>- 임차부채 - 전세, 월세보증금 등 임대차 부채(국토부 공시 자료 조사 - 다세대 주택은 실제 전월세사례 적용, 아파트 및 단독/다가구와 근린생활시설의 경우 국토부 공시 실거래가의 충분한 표본사례에 의한 평균가격을 적용) ※ 총부채 = 담보부채 + 임차부채</li> </ul> </li> <li>• 자산건전성 평가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자산대비 부채비율</li> <li>- 자산건전성 판단 기준(조정대상지역(고양시) VTL을 60%를 적용하여, 위험군과 안전군으로 분류)</li> <li>- 종전자산 산정(총 세대별 아파트 및 다세대, 단독 다가구는 정부공시가의 1.3배를 적용한 보정가를 기준, 근린생활시설은 원당4구역 보상가 유사사례를 기준으로 산정함)</li> </ul> </li> </ul> |

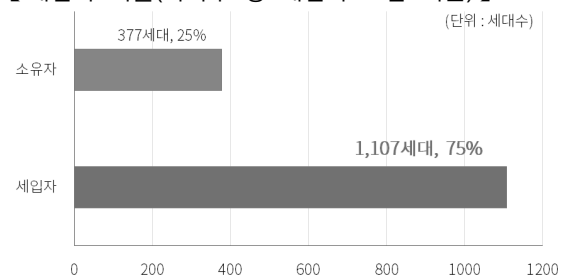
### 나. 원당7구역 소유자 및 세입자 현황

- 전체 구분 세대(등기부등본 상 구분 가능) 1,267세대의 70%가 세입자이며, 전체 거주 세대(다가구 등 세입자 포함) 1,484세대의 75%가 세입자임

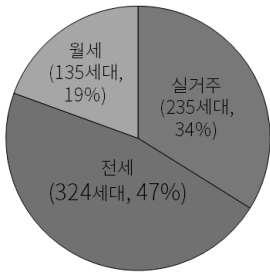
#### 【 세입자 비율(구분 세대 기준) 】



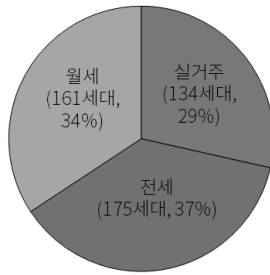
#### 【 세입자 비율(다가구 등 세입자 포함 기준) 】



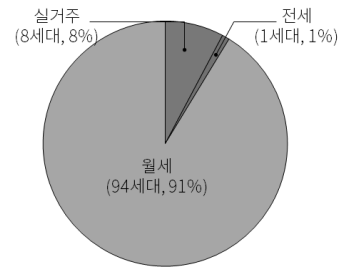
【 아파트 】



【 다세대 】



【 단독/다가구/상가 】



- 원당 7구역의 세입자 비율 70%는 덕양구 평균 세입자비율 47%보다 상당히 높은 수준임
- 정비예정구역 지정 등 재개발사업 추진 시 투자수요에 따라 세입자 비율 상승 예상됨

【 원당7구역 소유자 및 세입자 현황 】

| 구분  | 총세대수(세대) | 실거주(자가소유) |        | 세입자     |        | 비고               |
|-----|----------|-----------|--------|---------|--------|------------------|
|     |          | 세대수(세대)   | 구성비(%) | 세대수(세대) | 구성비(%) |                  |
| 원당1 | 1,851    | 741       | 40     | 1,110   | 60     | 2015 사업시행인가 시    |
| 원당3 | 522      | 242       | 46     | 280     | 54     | 2015 주민경제실태조사 자료 |
| 원당4 | 1,214    | 280       | 23     | 934     | 77     | 2015 사업시행인가 시    |
| 원당7 | 1,267    | 377       | 30     | 890     | 70     | 2020 원당7주민경제실태조사 |
| 능곡1 | 1,315    | 437       | 33     | 878     | 67     | 2017 사업시행인가변경 시  |
| 능곡2 | 2,434    | 396       | 16     | 2,038   | 84     | 2018 사업시행인가 신청   |
| 능곡3 | 1,977    | 316       | 16     | 1,661   | 84     | 2016 능곡3주민경제실태조사 |
| 능곡5 | 3,093    | 642       | 20     | 2,451   | 80     | 2018 사업시행인가 신청   |
| ⋮   |          |           |        |         |        |                  |
| 덕양구 | 158,841  | 83,610    | 53     | 75,231  | 47     | 2019 사회조사통계      |

다. 소유권 변동 현황

- 최근 5년(2015~2019년) 소유권 이전이 매우 활발하게 진행됨(2019년 도시재생활성화 지정)

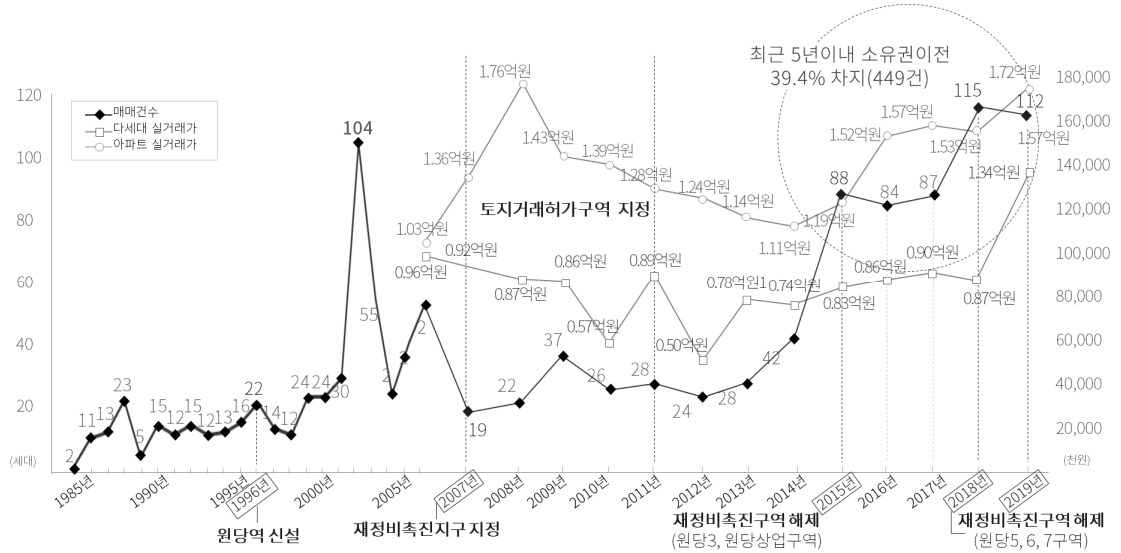
【 총 소유권이전 건수(1985~2020년) 】

| 계      | 매매     | 상속  | 증여  | 소유권보존 | 경매  | 매각 | 신탁 | 기타 |
|--------|--------|-----|-----|-------|-----|----|----|----|
| 1,267건 | 1,115건 | 47건 | 56건 | 18건   | 17건 | 8건 | 2건 | 4건 |



○ 해제지역인 원당7구역이 투자대상으로 시장에 반영되어 2015년 이후 매매건수가 급증하는 현상을 보임(원당 1, 4구역 사업시행 영향 등 반영)

【연도별 소유권 이전 추이】

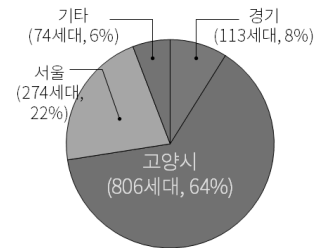


### 라. 소유권 특성 분석

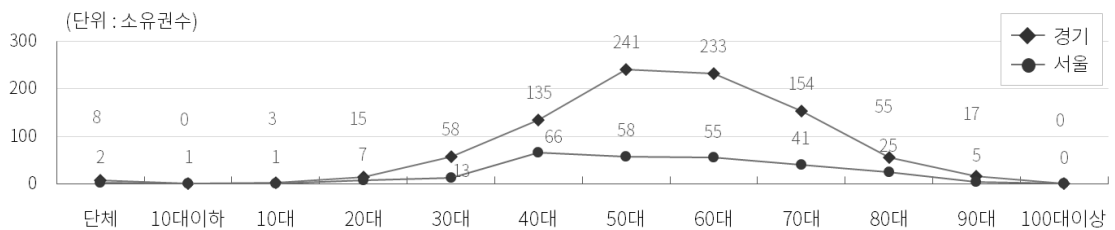
○ 소유자 거주지 분석 결과 고양시 관내가 64%, 특히 덕양구 소유자가 다수 차지하고 있어 구역 정보를 많이 접하는 인근지역 주민의 매수가 활발한 현상을 보임

○ 관내 지역주민(50~60대 중심)의 소유비율이 높아, 재개발 추진에 대한 민원 지속이 예상됨

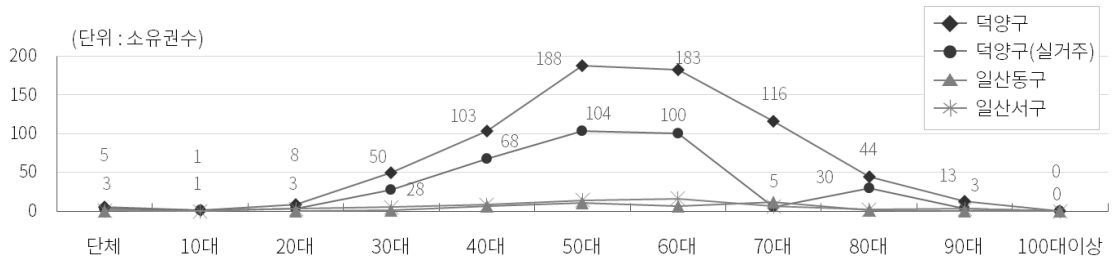
【지역별 소유자 거주지】



【서울, 경기지역 소유자 연령 구성】



【고양시 소유자 연령 구성】



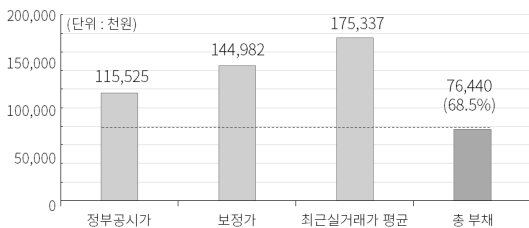
마. 자산건전성 분석

- 자산평가는 정부공시가, 보정가(정부공시가의130%), 최근 실거래가 등을 비교 분석
- 총 부채는 근저당권, 임차부채(전월세)등 합한 금액으로 산정
- 자산대비 부채비율은 70~80% 수준으로 나타나고, 실거주가 아닌 대출을 통한 투자수요인 것으로 확인됨

【자산평가 및 부채현황】 (단위 : 원, %)

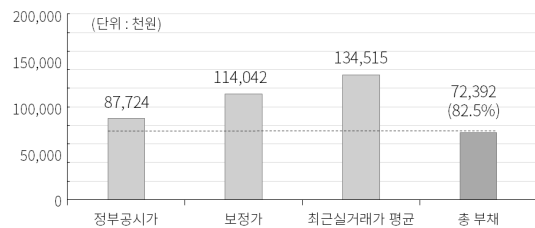
| 구분      | 자산평가        |             |             | 부채현황(정부공시지가 기준) |            |            |           |        |
|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|--------|
|         | 정부공시지가      | 보정가         | 최근실거래가 평균   | 총부채             | 근저당        | 전세보증금      | 월세보증금     | 총부채 비율 |
| 아파트 평균  | 111,525,000 | 144,982,500 | 175,337,141 | 76,440,003      | 29,203,812 | 41,989,459 | 5,246,733 | 68.5   |
| 미도 아파트  | 100,175,000 | 130,227,500 | 155,766,979 | 75,596,336      | 28,777,531 | 44,456,384 | 2,362,421 | 75.5   |
| 미미 아파트  | 126,000,000 | 163,800,000 | 202,000,000 | 66,540,852      | 35,207,516 | 22,333,336 | 9,000,000 | 52.8   |
| 개나리 아파트 | 108,400,000 | 140,920,000 | 168,244,444 | 87,182,823      | 23,626,389 | 59,178,656 | 4,377,778 | 80.4   |
| 다세대 평균  | 87,724,311  | 114,041,604 | 134,515,238 | 72,392,132      | 27,891,106 | 37,035,464 | 7,465,562 | 82.5   |

【아파트 부채비율】



※ 정부공시지가 대비, 평균전용면적 52.8㎡

【다세대 부채비율】



※ 정부공시지가 대비, 평균전용면적 44.61㎡

- 보정가(공시가 1.3배)를 기준으로 판단하고, 부채비율60%를 기준으로 하여 위험군과 안전군으로 분류

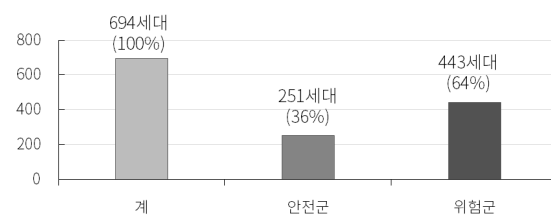
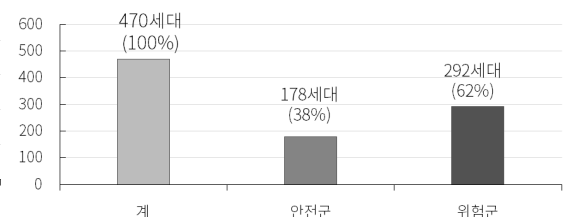
※ 부채비율 60% : 당초 조정대상지역 LTV(담보인정비율) 기준 적용(2016. 11 해제)

- 아파트는 64%, 다세대는 62%가 담보기준 자산건전성이 위험으로 분석됨
- 추가대출이 어려운 자산건전성 위험군이 다수 차지하는 것으로 나타나고, 지역거주성보다는 투자성이 강한 것으로 분석됨

**【 자산건전성(총부채기준) 】**

(단위 : 세대, %)

| 구분     | 자산건전성(총부채기준) |        |         |        |         |        |
|--------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|
|        | 계            |        | 안전군     |        | 위험군     |        |
|        | 세대수(세대)      | 구성비(%) | 세대수(세대) | 구성비(%) | 세대수(세대) | 구성비(%) |
| 아파트    | 694          | 100.0  | 251     | 36.0   | 443     | 64.0   |
| 미도아파트  | 499          | 100.0  | 171     | 34.0   | 328     | 66.0   |
| 미미아파트  | 20           | 100.0  | 12      | 60.0   | 8       | 40.0   |
| 개나리아파트 | 175          | 100.0  | 68      | 39.0   | 107     | 61.0   |
| 다세대    | 470          | 100.0  | 178     | 38.0   | 292     | 62.0   |

**【 아파트 총부채기준 자산건전성 】**

**【 다세대 총부채기준 자산건전성 】**


## 바. 종합분석

### ■ 도시재생·정비 정책 추진 측면

○ 정책의 일관성·신뢰성 유지 필요

- 2018년 재정비촉진지구 해제, 2019년 도시재생활성화지역 지정으로 도시재생 정책 추진 초기 단계
- 도시재생활성화지역 내 철거형 정비사업 추진 기간 내 정책방향 변경으로 주민 혼란예상 (도시재생사업 추진에 큰 영향)

### ■ 투기수요 및 민원 측면

○ 관내 민원 지속 예상되나 투기수요 및 기대심리 차단 필요

- 원당지역 투자 기대심리에 대한 관심으로 최근 3~4년간 집중적인 매매가 이루어지고 있으며, 부채비율이 높음
- 고양시 관내 투자수요 존재(인근지역 소유자 많음)에 따라 지속적인 민원이 예상됨(재개발 추진 요구 등)

### ■ 거주자 주거 안정성 측면

○ 이주 대책없는 철거형 정비사업 추진 신중 필요

- 거주지의 상당부분(70% 이상)이 세입자로 정비사업 시행 시 이탈주민 다수 발생 예상(덕양구 평균 47%)되므로 철거형 정비 시 대책 필요

## 8. 종합분석

### ■ 노후주거지에 대한 개발 및 정비 추진

- 개발이 양호한 지역은 대부분 시가화 완료된 지역으로, 개발제한구역, 표고, 경사 등 도심 내 규제 및 환경요인에 의한 가용지 부족

### ■ 변화에 대응한 다양한 유형·규모의 주택공급 필요

- 인구밀도 증가 및 세대당 인구 감소에 따른 가구규모 변화와 출생률 감소 및 사망률 증가로 인한 인구의 자연증가율 감소 등 인구변화 추이를 고려한 다양한 주택공급 필요

### ■ 신규주택공급을 위한 노후·불량건축물 밀집지역의 지속적인 정비 추진

- 3기신도시 및 도시개발사업으로 인한 주택공급에 따른 신규개발 위주의 도시개발 추진에 따라, 신규 개발 사업지와 기존 구 도심간의 도시주거환경 경쟁력 문제 발생

### ■ 도시재생지역 내 재개발 적정성 검토 및 도시재생전략계획 등과의 부합여부 검토

- 고양시는 재정비촉진구역 및 해제지역, 도시재생지역 등 혼재되어 있음
- 상위 및 관련계획과의 연계성 및 부합여부를 검토하여 계획의 일관성 및 신뢰성 유지

### ■ 주민의견을 반영한 질적향상을 위한 계획 수립

- 노후시가지에 대한 도시정비 및 도시재생이 필요하다는 의견이 다수이며, 가장 필요한 개선사항은 기반시설 확충으로 나타남

### ■ 여건변화에 유연하게 대처할 수 있는 종합적인 주거지 관리방안 마련

- 기수립 된 정비구역 중 주민민원, 사업성, 추진의미 미약 등 복합적인 요인에 따라 미추진 정비구역 다수 발생(재정비촉진사업 해제 16개소, 일반정비사업 해제 5개소)

### ■ 세입자 비율을 고려한 정비사업 유도

- 재정비촉진지구 해제지역은 세입자 비율이 높은편으로(원당7구역 75%) 세입자의 주거안정성을 고려한 계획 수립 필요



주요 현안사항 및 기존 정비기본계획의 문제점을 보완 할 수 있는 종합적이고 체계적인 주거지의 관리를 위해 새로운 대안 검토 필요