

## 제5장 생활권계획의 도입

5.1 생활권계획의 개요

5.2 생활권계획의 수립대상지역 설정 및 구분

5.3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리

5.4 정비사업 관리방안

5.5 주택수급계획



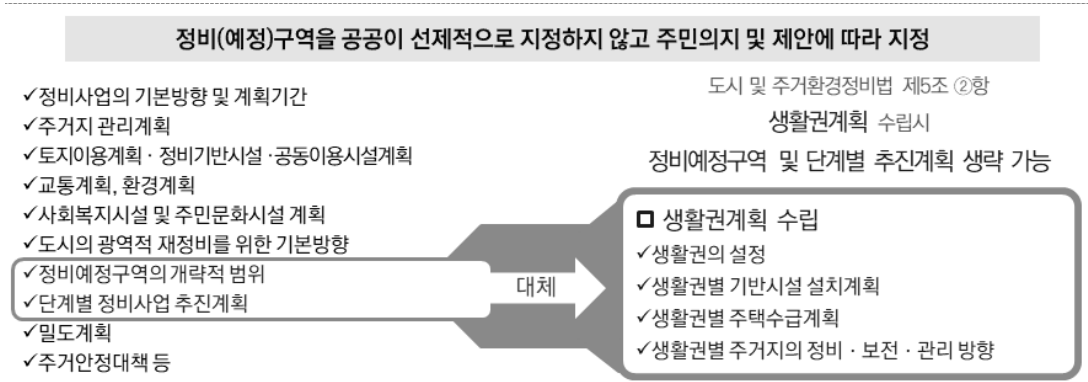


## V 생활권계획

### 1. 생활권계획의 개요

#### 가. 개념

- 정비예정구역의 개략적 범위와 단계별 정비사업의 추진계획을 대체하여 생활권을 범위로 지역특성에 맞는 주거환경 개선과제를 발굴하고 해결하는 주거정비계획으로 주거지의 대한 종합적 계획을 수립하는 계획
- 설정된 생활권에 대한 장기적인 관리방향을 제시하고 각 생활권의 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전 및 관리의 기본방향 제시

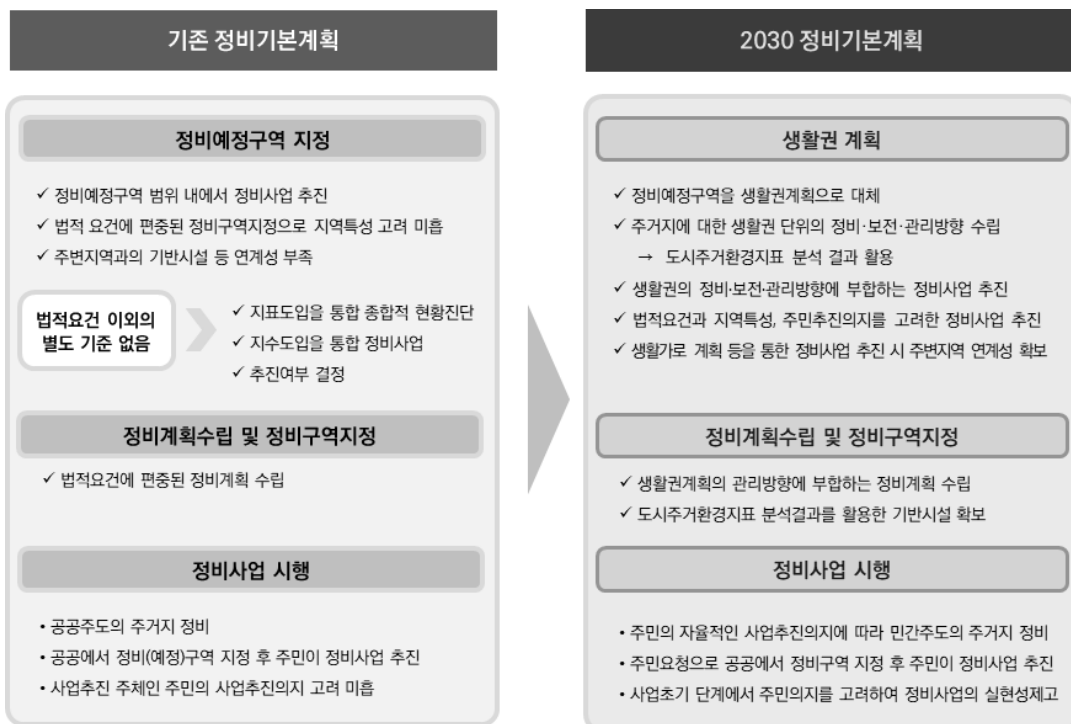


#### 나. 역할

- 주거환경지표 분석으로 주거환경을 객관적으로 분석하여 생활권의 관리 방향 제시
- 생활권 내 정비사업의 실행지침을 제공하고 주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로 등 생활권 계획 내용을 고려한 정비계획 수립으로 주거생활권 및 주변지역을 고려한 정비 사업을 유도
- 정비구역 외의 주거지에 대한 관리에 있어, 개별 건축행위 시 주거생활권 내용을 고려 하도록 하여 주거지의 정비·보전·관리 방향 제시
- 개별법에 의해 관리받지 못하는 노후주거지를 대상으로 재개발 등 「도시정비법」에 의해 정비사업이 추진 할 수 있도록 계획의 유연성 확보
- 개별법에 따른 구역의 해제 시 도시재생전략계획 등 관련계획과의 정합성을 고려하여 주민 의지 및 선택에 따라 정비사업 추진 가능

### 다. 운영방식

- 고양시 내 시가화지역 전체가 아니라 도시 및 주거환경개선이 시급한 지역에 대하여 우선적으로 생활권계획 도입
    - 시범적으로 고양시 내 대표적인 노후시가화지역을 대상으로 생활권계획 수립 및 운영 후 정비 기본계획의 재정비 시기가 도래하는 2025년 이후, 고양시 전체에 대한 생활권계획 확대 도입여부 검토
  - 정비계획 수립에 대한 지침적 역할을 수행하는 계획으로서, 개별 정비계획 수립시 생활권 계획에서 제시한 내용을 준수하여 입안하는 것을 원칙으로 함
  - 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 도시계획위원회 심의 시 생활권계획 내용을 참고 자료로 제시하여 정비계획 수립의 기준으로 활용
  - 생활권의 구분 및 생활권 단위의 주거환경지표 분석을 통해 종합적인 여건 진단
  - 도시주거환경지표 분석결과를 토대로 각 생활권의 특성 및 현황을 분석하고 관리방향을 도출하여 정비사업 추진여부 결정
- ※ 생활권 내 도시재생사업, 재정비촉진사업, 지구단위계획, 개별건축 등 개별법에 의한 사업은 반영하고, 생활권계획에서 제시된 생활권 관리방향(주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로, 특성관리)에 부합하도록 해야함



## 라. 구성요소

- 생활권 구분과 생활권별 주거지에 대한 정비·보전·관리계획, 정비사업 관리방안, 주택수급계획으로 구성

### ■ 생활권 설정 및 구분

- 각종 지표 및 현황자료를 통해 지역별 자연환경 및 주거지 특성 등을 고려하여 생활권을 설정하고, 생활권계획의 수립 단위로 활용

### ■ 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획

- 해당 생활권의 기초자료를 구축하고, 물리적 환경지표와 사회·경제적 지표를 함께 고려하는 주거환경지표 분석을 시행
- 생활권에 대한 주거환경 관리방향과 함께 생활기반시설, 생활가로, 특성관리 항목별로 주요 관리방향을 제시

### ■ 정비사업 관리방향

- 정비구역 지정 시 적용하는 경계 설정기준과 주거정비지수, 절차 등을 제시
  - 재개발사업은 주거정비지수를 적용하고, 재건축사업은 안전진단 결과 적용

### ■ 주택수급계획

- 예정구역 지정방식의 단계별 정비사업 추진계획을 대체하는 계획으로 생활권별 주택밀실과 공급량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진시기를 조정하기 위함이나,
- 전체지역이 아닌 도시 및 주거환경 개선이 시급한지역을 대상으로 하는 생활권계획의 특성 상 기본방향과 운영방안만 제시

#### 【 생활권계획의 구성 요소 】

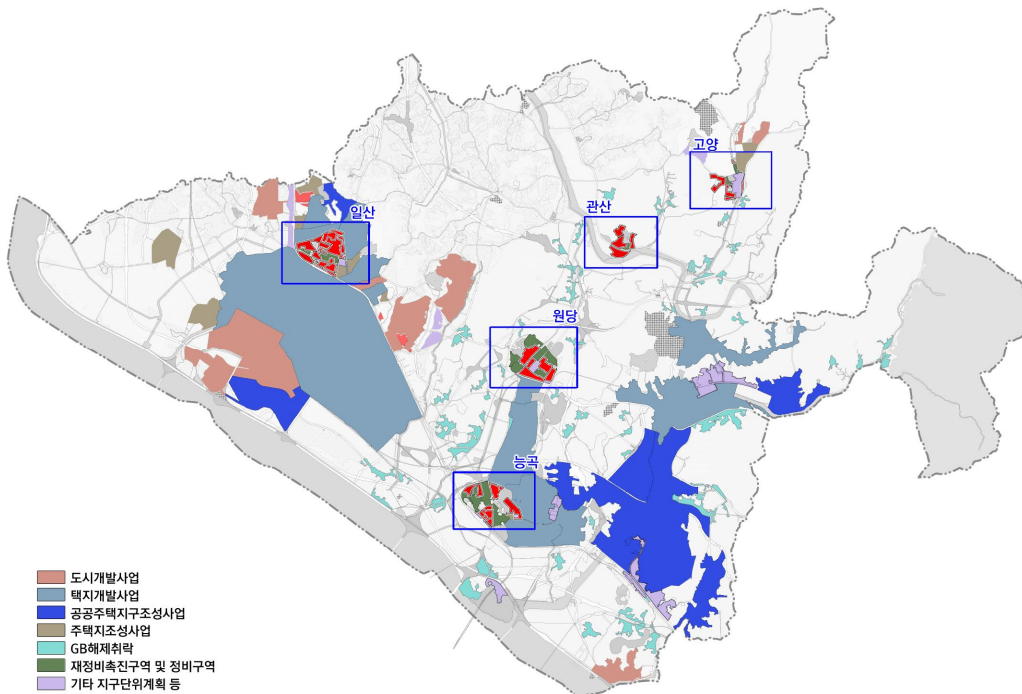
구분	구성요소
생활권 설정 및 구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지특성 등을 고려하여 생활권을 설정하고, 생활권계획의 수립 단위로 활용</li> <li>- 개별법에 의해 관리되고 있는 구역을 제외한 노후 시가지지역</li> </ul>
생활권별 주거지 정비·보전·관리방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황조사 분석                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초조사, 도시주거환경지표분석, 종합분석 등</li> </ul> </li> <li>• 정비·보전·관리방향 제시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로, 특성관리</li> </ul> </li> </ul>
정비사업 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 경계설정 및 지정 기준</li> <li>• 주거정비지수(재개발)</li> </ul>
주택수급계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본방향 및 운영방안</li> </ul>

## 2. 생활권계획 수립대상지역 설정 및 구분

### 가. 생활권계획 수립대상지역 설정

- 고양시 대표적인 노후주거지역은 일산, 원당, 능곡행신, 관산, 고양지역으로 설정
  - 시가화지역(주거·상업·공업지역) 중 개별법에 의한 계획이 수립(예정)되어 관리되고 있는 구역·지구\* 등 제외
    - \* 도시개발사업, 택지개발사업, 공공주택지구조성사업, 일단의 주택지조성사업, 정비사업, 기타 지구단위계획구역 등
  - 재정비촉진지구 해제(예정)지역은 생활권계획 수립대상지역에 포함하여 도시재생사업과 연계한 출구전략 마련
- ※ 시범적으로 고양시 내 대표적인 노후시가화지역을 대상으로 생활권계획 수립 및 운영 후 정비기본계획의 재정비 시기가 도래하는 2025년 이후, 고양시 전체에 대한 생활권계획 확대 도입여부 검토

【 생활권계획 수립대상지역 】



○ 노후주거지를 중심으로 도로, 철도, 하천 등 기반시설 및 지구단위계획구역 등을 고려하여 생활권계획 수립지역의 경계설정

## ■ 일산지역

### 【 일산생활권 】

구역명	일산생활권
위치	일산동 일원
면적	127.3만㎡
주요시설	일산시장, 일산역, 일산고, 현산초·중, 중산동행정복지센터
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>일산재정비촉진지구 및 도시재생활성화지역, 정비사업(일산1-2) 포함</li> <li>주변에 일산신도시, 탄현2택지지구 등 개발사업 입지</li> <li>일산역(경의중앙선)과 인접</li> </ul>



## ■ 원당지역

### 【 원당생활권 】

구역명	원당생활권
위치	주교동·성사동 일원
면적	127.5만㎡
주요시설	고양시청, 고양소방서, 원당도서관, 원당역, 성사초·고, 주교동행정복지센터, 성사1동행정복지센터
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>원당재정비촉진지구 및 도시재생활성화지역 포함</li> <li>주변에 성사택지지구 등 입지</li> <li>원당역(3호선)과 인접</li> <li>원당역 원당시장 입지</li> </ul>



## ■ 능곡행신지역

### 【 능곡행신생활권 】

구역명	능곡행신생활권
위치	토당동·행신동 일원
면적	142.7만㎡
주요시설	능곡중·고, 능곡역, 토당초, 행신도서관, 능곡역, 토당청소년수련관, 능곡동행정복지센터
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>능곡재정비촉진지구 및 도시재생활성화지역, 정비사업(능곡2-1) 포함</li> <li>주변에 행신택지지구, 능곡택지지구, 화정택지지구 등 개발사업 입지</li> <li>능곡역(경의중앙선)과 인접</li> </ul>







## 나. 생활권계획 수립 대상지역 관련 정비사업 등 추진현황

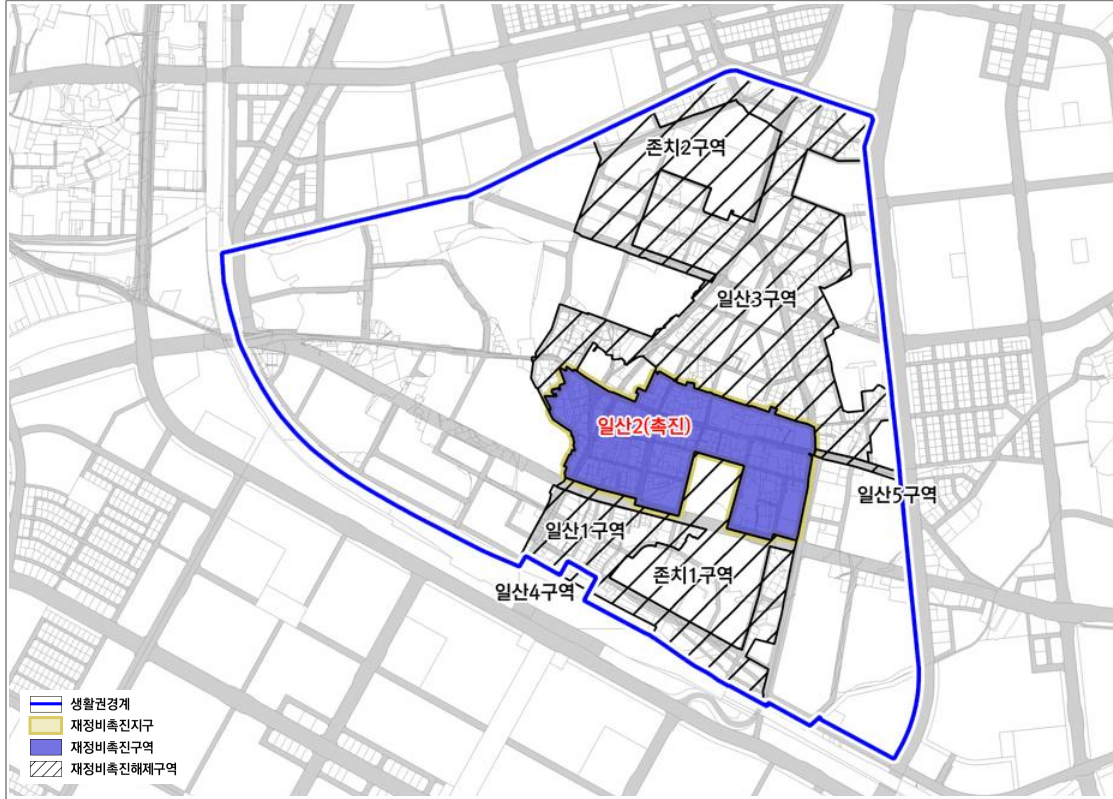
### ■ 재정비촉진사업 추진현황

- 생활권계획 내 일산지구, 원당지구, 능곡지구 3개의 재정비촉진사업이 추진 중이며, 일산2구역 및 능곡3구역은 해제예정임

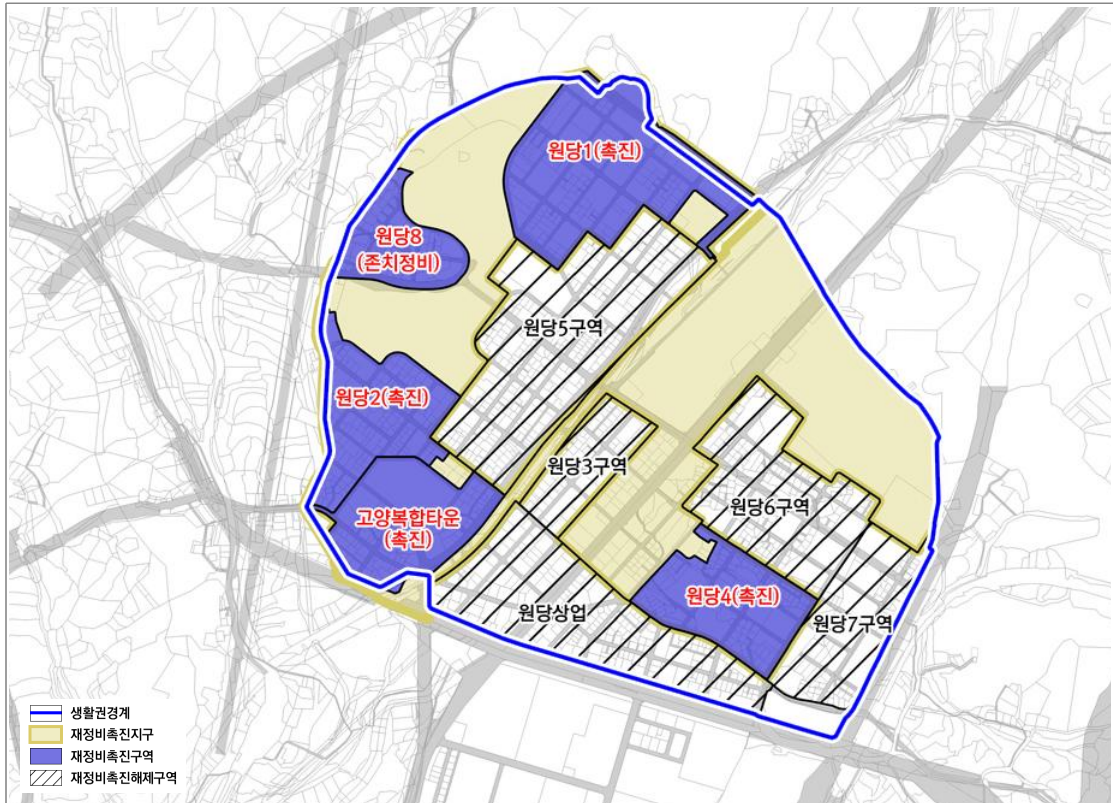
【 생활권계획 수립대상지역 관련 재정비촉진사업 추진 현황 】

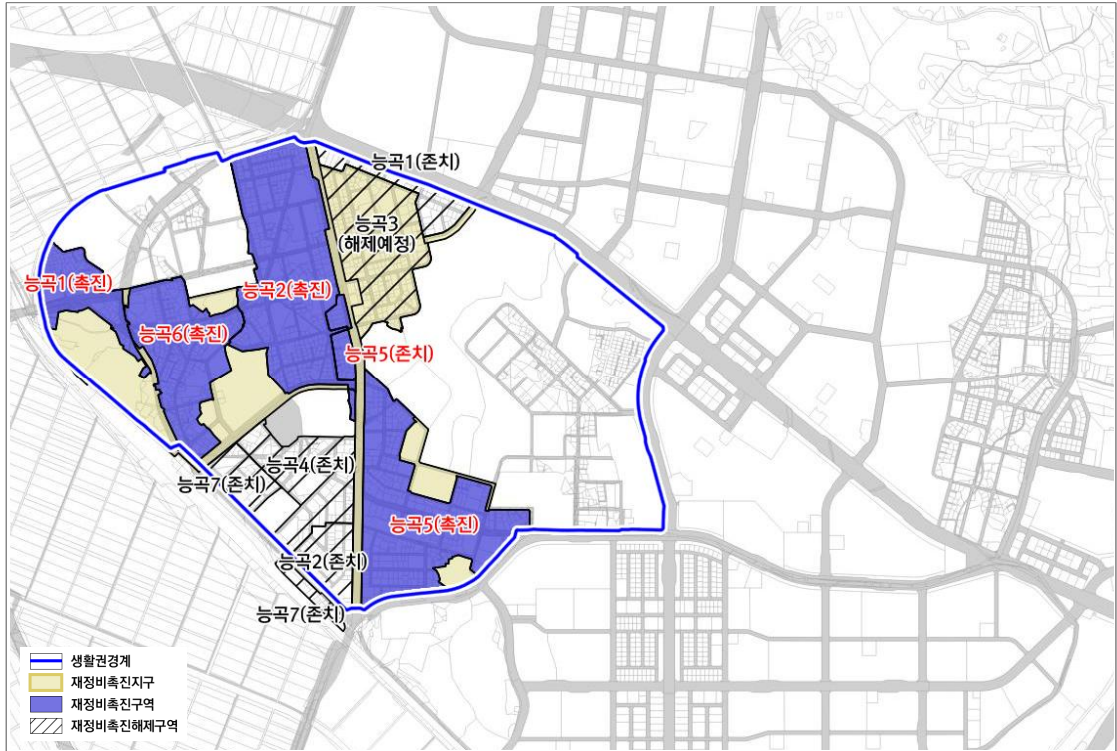
생활권	촉진지구	구역명	구분	진행단계	비고
일산 생활권	재정비촉진구역	일산1구역	도시환경정비	해제/제척	
	재정비촉진구역	일산2구역	도시환경정비	조합설립인가	
	재정비촉진구역	일산3구역	재개발	해제/제척	
	재정비촉진구역	일산4구역	도시계획시설	해제/제척	생활권 외
	재정비촉진구역	일산5구역	도시계획시설	해제/제척	
	존치관리구역	일산1구역(존치)	-	해제/제척	
	존치관리구역	일산2구역(존치)	-	해제/제척	
원당 생활권	재정비촉진구역	원당1구역	재개발	사업시행인가	생활권 외(일부)
	재정비촉진구역	원당2구역	재개발	조합설립인가	
	재정비촉진구역	원당3구역	재개발	해제/제척	
	재정비촉진구역	원당4구역	재개발	관리처분계획인가	
	재정비촉진구역	원당5구역	재개발	해제/제척	
	존치정비구역	원당6구역	재개발	해제/제척	
	재정비촉진구역	원당7구역	재개발	해제/제척	
	존치정비구역	원당8구역	재개발	정비구역 미지정	
	재정비촉진구역	원당상업구역	도시환경정비	해제/제척	
	재정비촉진구역	고양복합타운	도시계획시설	-	생활권 외(일부)
능곡 행신 생활권	재정비촉진구역	능곡1구역	재개발	사업시행계획인가	
	재정비촉진구역	능곡2구역	재개발	조합설립인가	
	재정비촉진구역	능곡3구역(존치정비)	재개발	해제/제척	
	재정비촉진구역	능곡5구역	재개발	조합설립인가	
	재정비촉진구역	능곡6구역	도시환경정비	조합설립인가	
	존치지역	능곡1구역(존치)	-	해제/제척	
	존치지역	능곡2구역(존치)	-	해제/제척	
	존치지역	능곡4구역(존치)	재개발	해제/제척	
	존치지역	능곡5구역(존치)	-	-	
존치지역	능곡7구역(존치)	-	해제/제척	생활권 외(일부)	

【 일산지구 재정비촉진사업 추진현황 】



【 원당지구 재정비촉진사업 추진현황 】



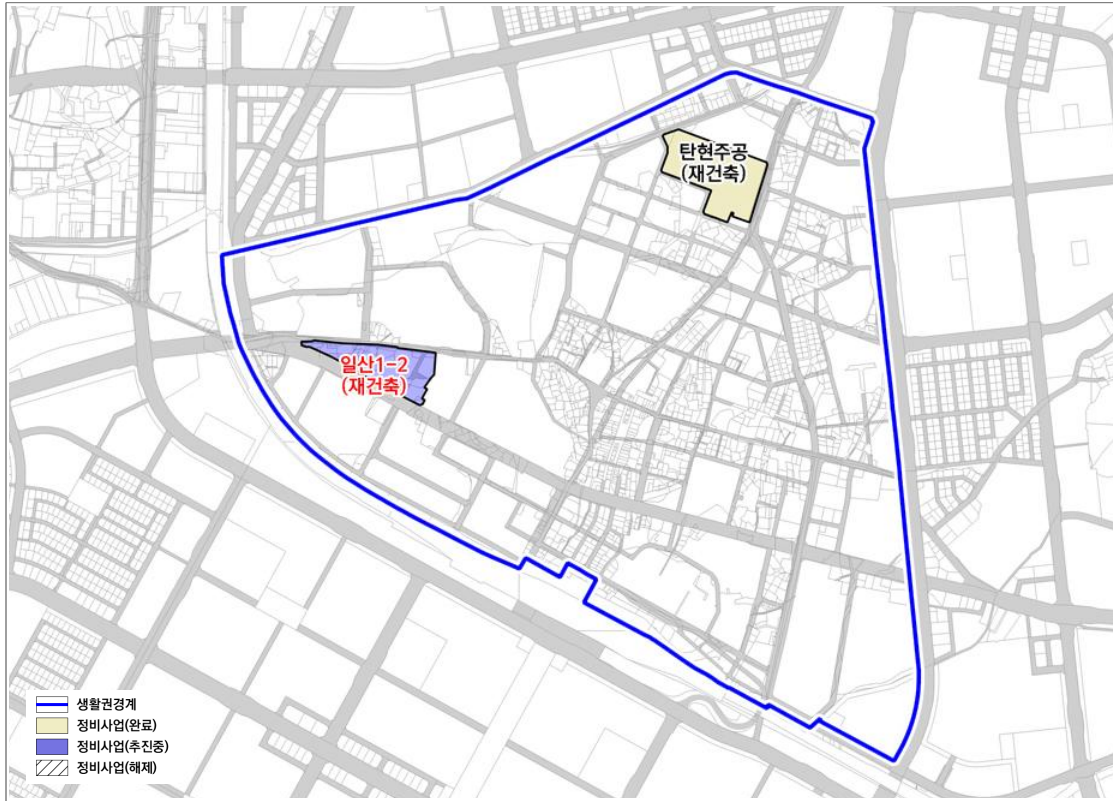
**【능곡지구 재정비촉진사업 추진현황】**

**■ 정비사업 추진현황**

- 생활권계획 내·외 추진중인 도시정비사업은 총 16개 구역으로, 이 중 8개 구역이 정비사업 추진중, 2개 구역이 정비예정구역이며, 2개 구역은 정비구역 해제됨

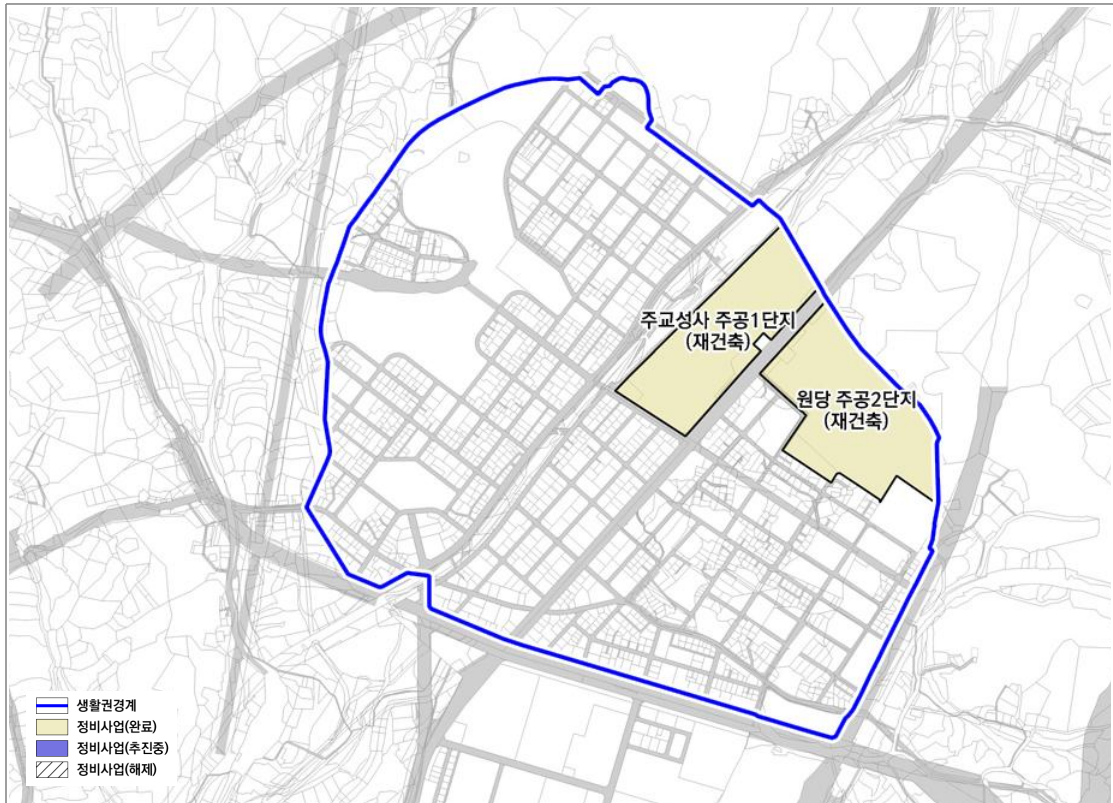
**【생활권계획 수립대상지역 관련 정비사업 추진 현황】**

생활권	구역명	구분	진행단계	비고
일산생활권	일산1-2	재개발	조합설립	
	탄현주공	재건축	준공인가	
원당생활권	원당주공2단지	재건축	준공인가	
	주교성사주공1단지	재건축	준공인가	
능곡행신생활권	능곡1-6	재개발	해제	
	능곡2-1(능곡연합)	재건축	시행인가	
	행신1-1	재개발	추진위(정비예정구역)	생활권 외
관산생활권	행신2-1	재건축	시공자선정	생활권 외
	관산제차	도시환경정비사업	준공인가	
	관산1-1	재개발	추진위	
	관산2-1	재건축	추진위(정비예정구역)	
고양생활권	관산3-1	도시환경정비사업	해제	
	고양1-1	재개발	조합설립	생활권 외(일부)
	고양1-2	재개발	시행인가	
	고양3-1	도시환경정비사업	시공자선정	
	고양3-2	도시환경정비사업	추진위(토지등소유자)	

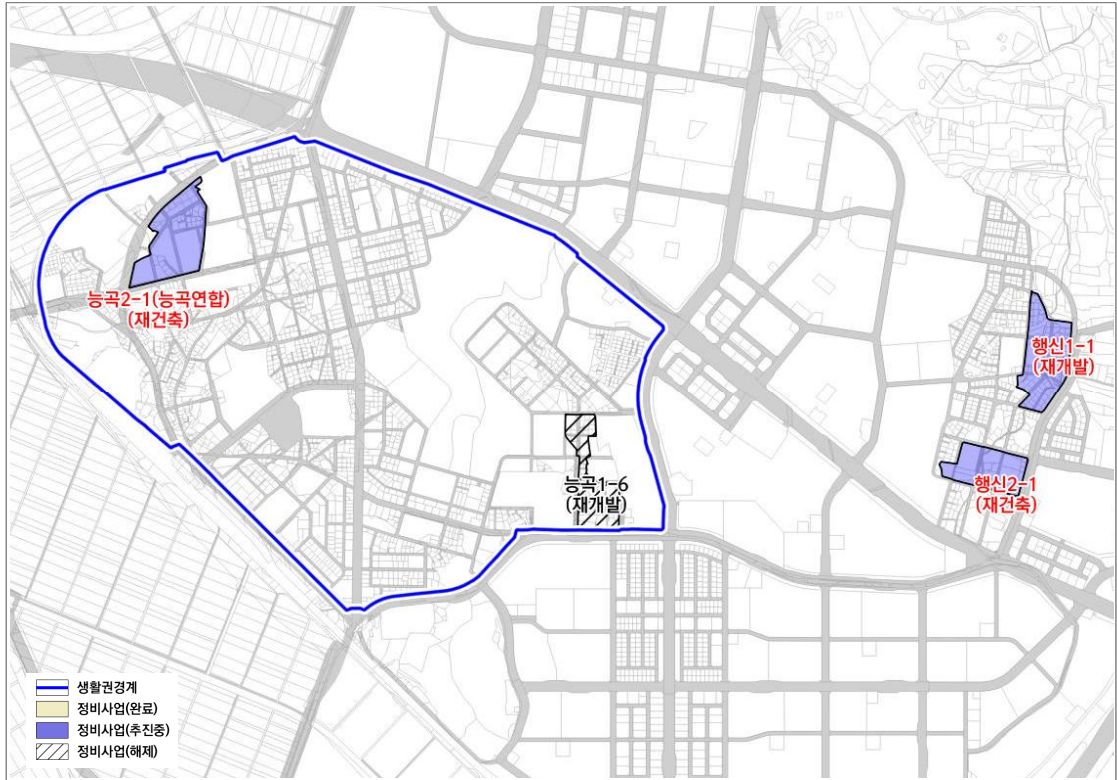
【 일산지구 정비사업 추진현황 】



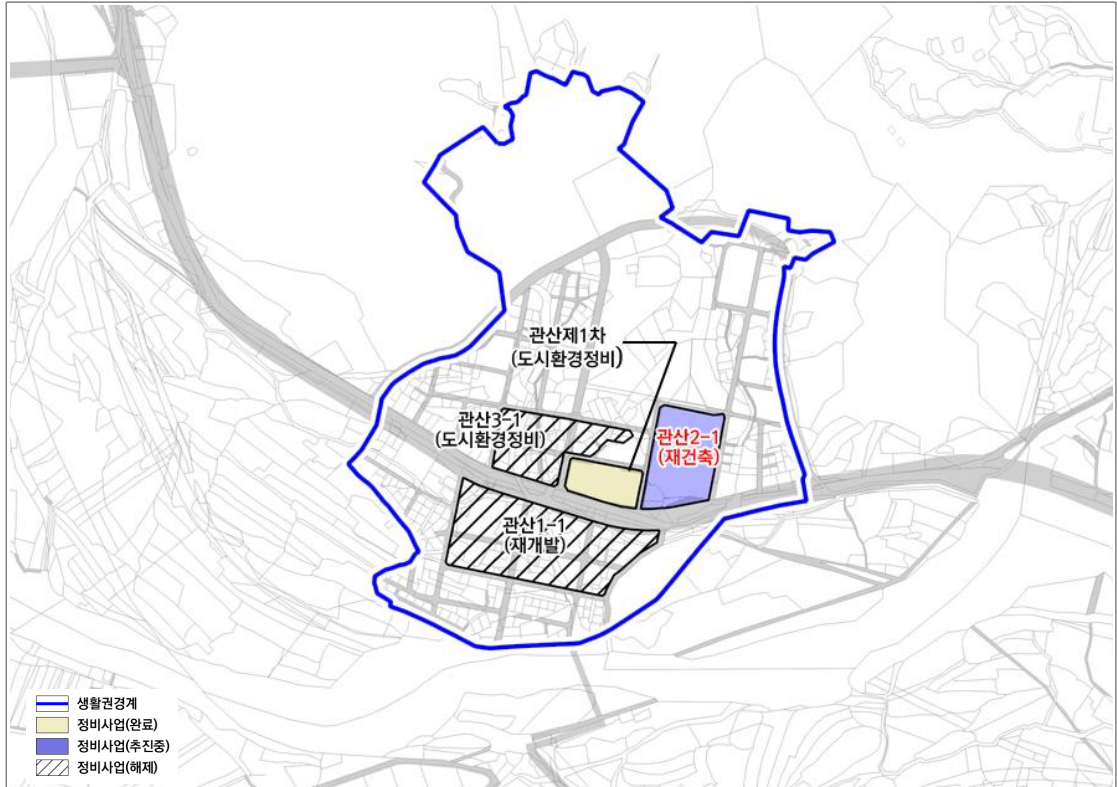
【 원당지구 정비사업 추진현황 】



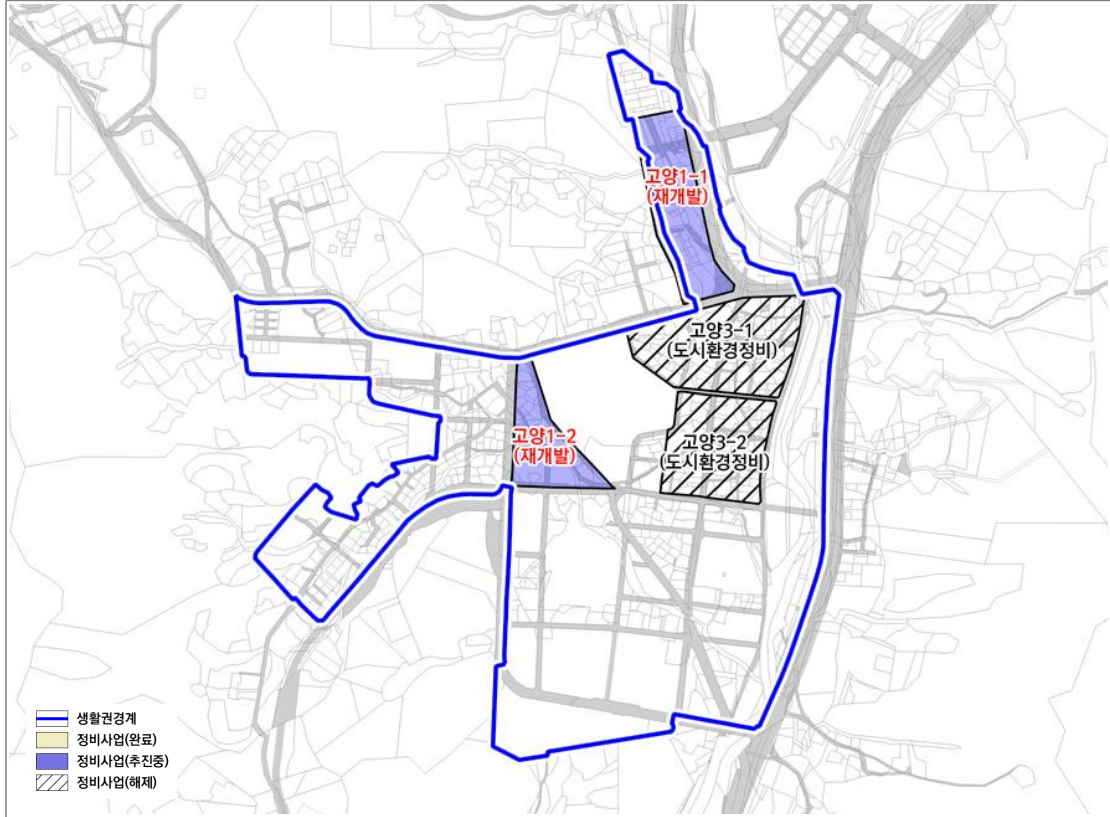
【능곡지구 정비사업 추진현황】



【관산지구 정비사업 추진현황】



【 고양지구 정비사업 추진현황 】



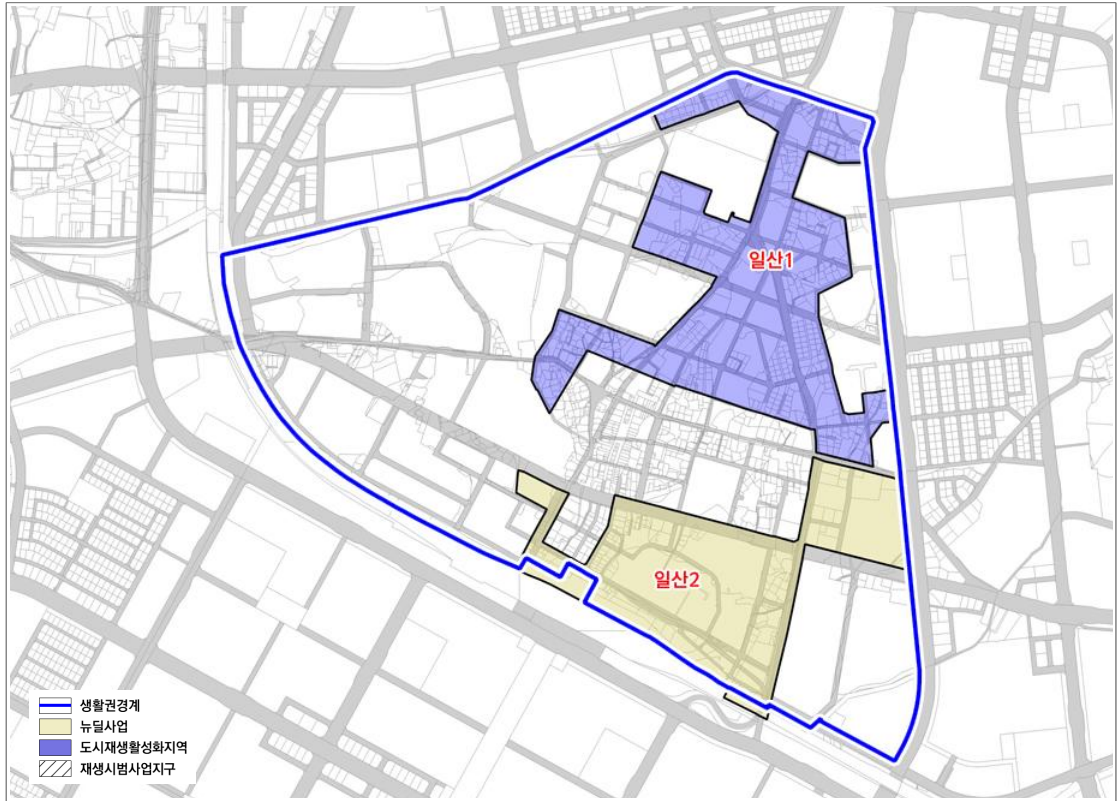
■ 도시재생활성화지역 추진현황

○ 생활권계획 내·외 지정된 8개의 도시재생활성화지역 중 3개지역이 도시재생뉴딜사업으로 추진중임

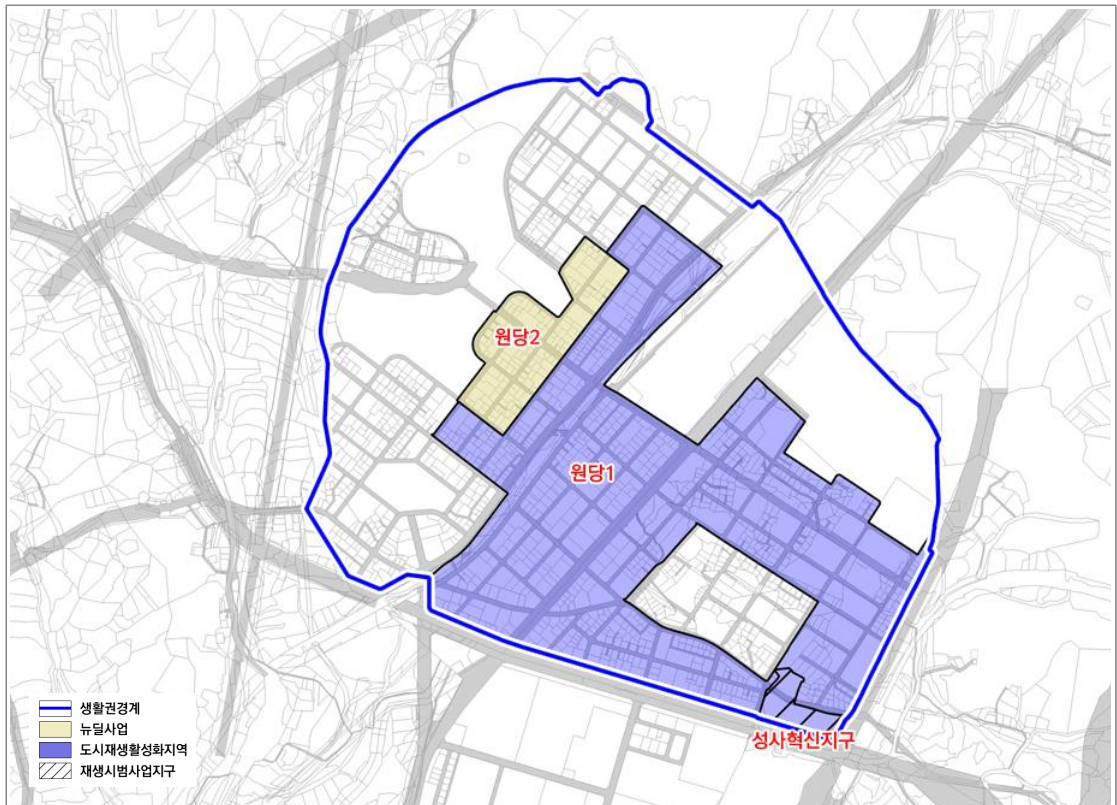
【 생활권계획 수립대상지역 관련 도시재생활성화지역 추진 현황 】

생활권	사업명	위치	구분	유형	비고
일산생활권	일산1	일산1동, 일산2동	근린재생형		
	일산2	일산1동, 일산2동	근린재생형	선도지역 (일반근린형)	생활권 외(일부)
원당생활권	원당1	주교동, 성서1동	근린재생형		
	원당2	주교동	근린재생형	선도지역 (우리동네살리기)	
	성사혁신지구	성사동 394 일원			
능곡행신생활권	능곡	행주동	근린재생형	선도지역 (일반근린형)	생활권 외(일부)
	행신	행신3동	근린재생형		생활권 외
고양생활권	고양	고양동	근린재생형		

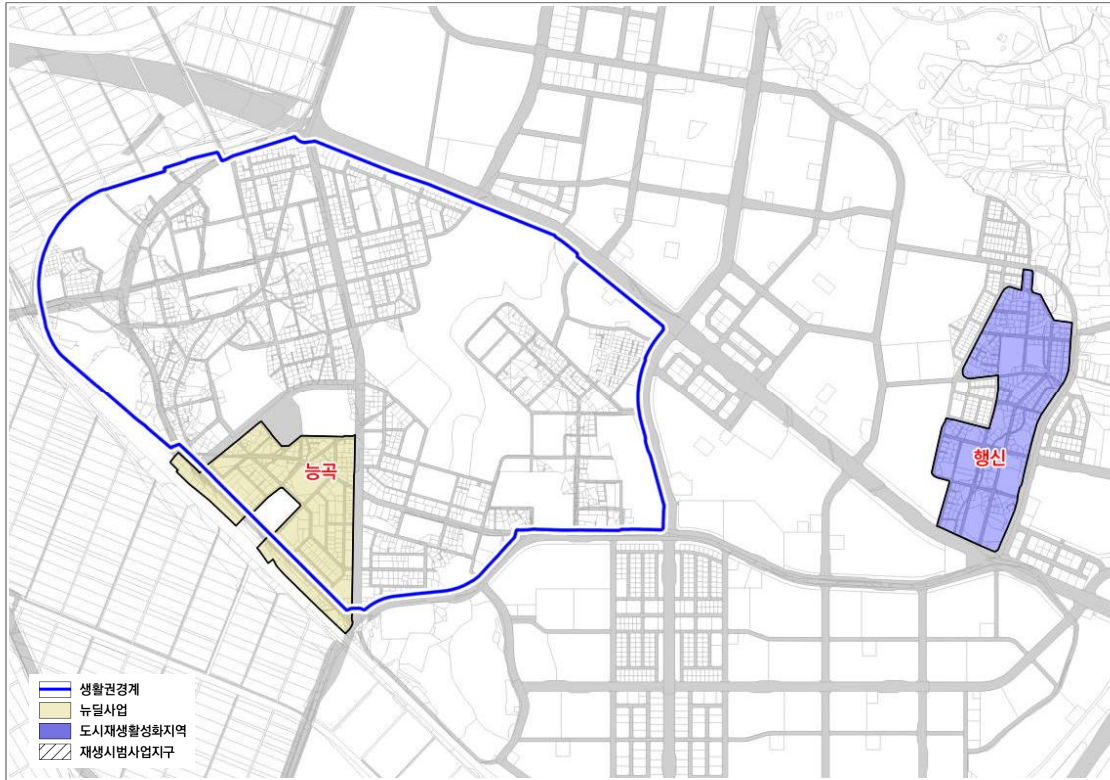
【일산지구 도시재생활성화지역 추진현황】



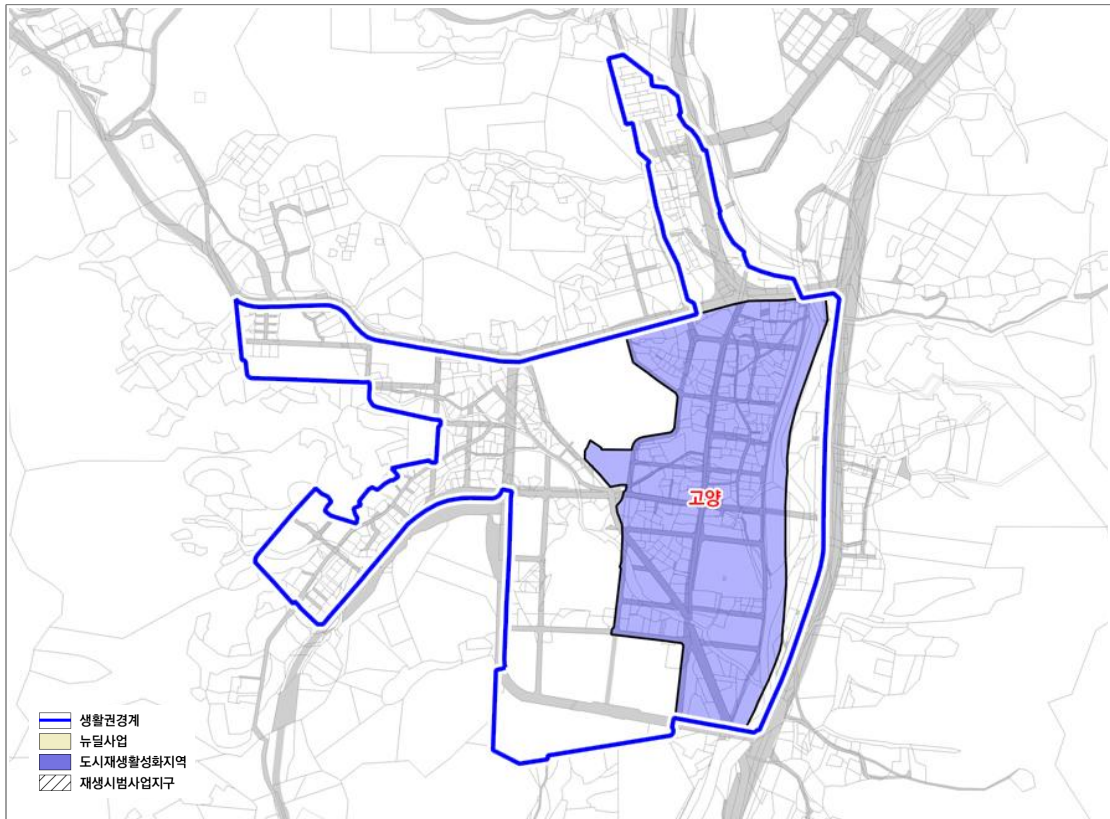
【원당지구 도시재생활성화지역 추진현황】



【 능곡지구 도시재생활성화지역 추진현황 】



【 고양지구 도시재생활성화지역 추진현황 】





### 3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리

#### 가. 운영방안 및 구성

##### ■ 운영방안

- 정비계획 입안 시 정비기본계획에서 제시하고 있는 생활권별 주거지의 관리방안을 준수한 정비계획 수립을 원칙으로 하며, 지역 현황 여건을 고려하여 제시된 방안이 불합리할 경우 심의를 통하여 조정 가능
- 기존 정비기본계획에서 결정된 정비예정구역 중 정비구역으로 지정되지 않아 신규로 정비 구역을 지정하는 경우에는 본 정비기본계획의 생활권별 주거지 관리방안을 반영하여 정비 계획을 수립할 수 있도록 유도

##### ■ 계획구성

- 생활권별 주거지 관리방안은 현황분석 및 정비·보전·관리방향으로 구분
- 현황조사분석에서는 각 생활권의 기초자료를 구축·분석하여, 생활권의 특성분석을 위한 현황분석도 작성
- 관리방안에서는 노후주거지를 대상으로 생활권계획을 수립하며, 주거환경관리, 생활기반 시설, 생활가로, 특성관리 부문으로 구분하여 관리방안을 제시

##### 【생활권별 정비·보전·관리의 구성】

구분	주요내용
현황조사분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초자료 구축 : 지역의 특성 및 현황 파악</li> <li>• 도시주거환경지표 분석 : 분석된 지표를 통해 주거환경을 정량적으로 분석</li> <li>• 종합분석 : 생활권 특성분석 및 현황도면 작성</li> </ul>
정비·보전·관리 방향설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경관리 : 정비계획 수립시 고려사항, 일반주거지의 보전·관리방향</li> <li>• 생활기반시설 : 부족한 기반시설에 대한 확보방향</li> <li>• 생활가로 : 도시골격 유지 및 활성화가 필요한 생활권 가로</li> <li>• 특성관리 : 정체성을 고려한 특성관리대상의 보전, 활용</li> </ul>

#### 나. 현황조사분석

##### 1) 기초자료 구축

- 생활권의 인구, 면적, 표고·경사 등 자연·인문현황과 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 건축물의 용도, 노후도 등에 관한 사항을 분석하여 생활권의 특성 및 현황을 파악

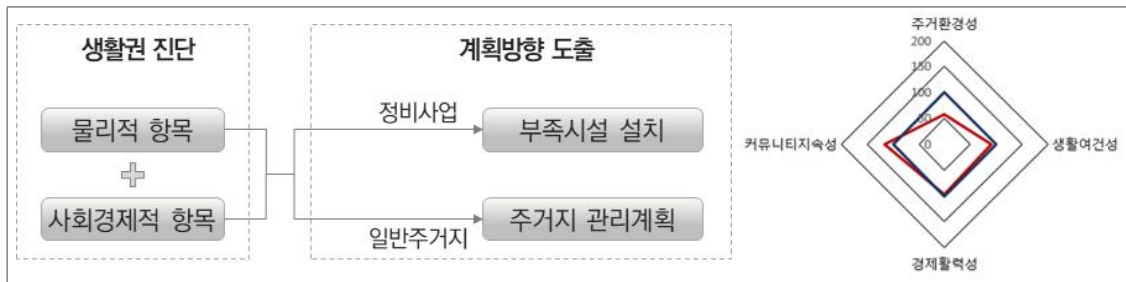
- 도시주거환경지표 분석에서는 기초자료 및 주요 통계자료를 물리적 항목과 사회적 항목에 대한 종합적 진단을 위한 기준으로, 항목별로 점수화하여 생활권의 상대적 부족정도를 평가하고 기본방향을 도출

2) 도시주거환경지표 분석

■ 필요성 및 개념

- 정비사업 추진 시 사업성 관련 규정을 준수하기 위한 의무적인 정비기반시설 설치에서 벗어나, 현황조사분석을 통한 필요시설을 검토하고, 주거지 관리방안 제시를 위한 객관적인 판단기준으로 활용
- 생활권의 현황을 객관적으로 진단 후 주거지의 계획방향을 도출하기 위하여 주거환경에 영향을 미치는 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 구성
- 기초조사 항목과 통계자료를 점수화하여 생활권별 상대적 부족 정도를 평가하며, 고양시 평균과 생활권의 상대평가를 통해 주거환경을 분석

【 도시주거환경지표의 개념 및 예시 】



■ 항목구성

- 주거환경성(주택), 생활여건성(편의), 경제활력성(경제), 커뮤니티 지속성(공동체)의 4개 영역으로 구분하고 17개 세부항목으로 구성
- 거리로 산정하는 방식, 단순 개소수 산정 등 비교 우위를 결정하기 모호한 부분은 인구나 면적 기준으로 치환하여 적용

【 도시주거환경지표 구분 】

구분	성격	구성항목 선정 유형
주거환경성	거주지의 쾌적성	• 주택에 대한 쾌적성, 주변지역에 대한 주거쾌적성
생활여건성	주거생활의 편리성	• 대중교통시설 활용가능성, 생활관련시설 등의 편리성
경제활력성	생활권의 경쟁력	• 생활권의 경제적 성장성, 구성원의 경제적 안정성
커뮤니티 지속성	지역 공동체 형성	• 커뮤니티와 주거지의 지속성, 취약계층에 대한 복지 정도

**【 도시주거환경지표 구성항목 및 산정기준 】**

영역	구성항목	산정기준
주거환경성 (4)	단독주택	• 단독주택 수 / 생활권별 총 주택 수
	노후주택	• 노후·불량주택 수 / 생활권별 총 주택 수
	과소필지	• 과소필지 / 생활권별 주거지역 면적
	공원·녹지	• 공원·녹지 면적 / 생활권별 인구
생활여건성 (7)	도로	• 도시계획도로 면적 / 생활권별 시가화용지 면적
	역세권	• 역세권 500m 내 주거지역 면적 / 생활권별 주거지역 면적
	공공시설	• 공공시설 수 / 생활권별 인구
	버스정류장	• 버스정류장 개소 / 생활권별 인구
	주차장	• 주차장 면수 / 생활권별 인구
	기초의료시설	• 기초의료시설 개소수 / 생활권별 인구
	생활체육시설	• 생활체육시설 개소수 / 생활권별 인구
경제활력성 (2)	경제활동인구	• 생산가능인구(15-64세) / 생활권별 인구
	청장년인구	• 청장년인구(20~39세 이상) / 생활권별 인구
커뮤니티속성 (4)	초등학교	• 초등학교 개소수 / 생활권별 인구
	유치원	• 유치원 개소수 / 생활권별 인구
	어린이집	• 어린이집 개소수 / 생활권별 인구
	사회복지시설	• 사회복지시설 개소수 / 생활권별 인구

## ■ 지표분석 및 활용

- 도시주거환경지표 구성항목별 산정기준에 따라 도출된 수치의 표준화 점수를 구하고 생활권별 영역에 따른 주거환경의 평가 및 진단
  - 고양시 평균을 100점으로 설정하고 가중치는 고려하지 않는 단순한 평가를 통해 표준화 상대적인 생활권별 표준화 점수 산정
  - 영역별 표준화점수는 구성항목별 표준화점수의 평균값 적용

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 구성항목별 표준화 점수 = (생활권 구성항목별 분석값 × 100) ÷ 고양시 구성항목별 값</li> <li>• 생활권 용역별 표준화 점수 = 생활권 구성항목별 표준화점수의 평균</li> </ul>
--

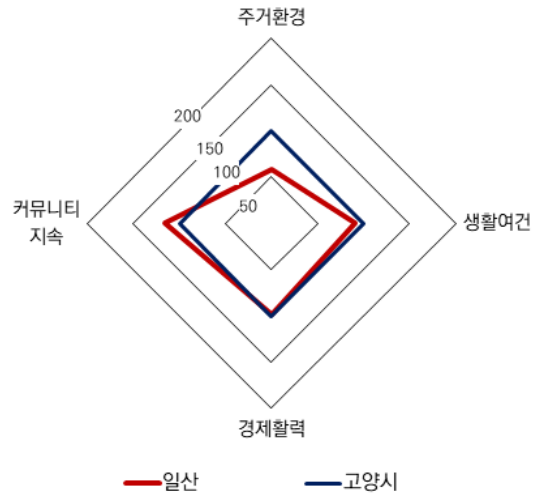
- 생활권의 표준화 점수를 각 생활권의 주거환경지표 값은 고양시의 평균값과의 비교를 통해 생활권내의 부족한 부분을 도출하고 주거지 관리방안 설정에 활용
  - 생활권 내 정비사업 추진 시 부족 기반시설을 확충하기 위하여 정비기반시설 설치 유도
  - 일반 주거지 관리와 가로 활성화, 특성관리를 위하여 고양시 내에서 자체 사업을 추진하는 경우 해당 시설의 설치근거로 활용

### 【 도시주거환경지표 분석결과 】

#### 일산지역

- 주거환경, 생활여건, 경제활력 부문이 상대적으로 열악함
- 주거환경부문의 공원녹지 확충 필요

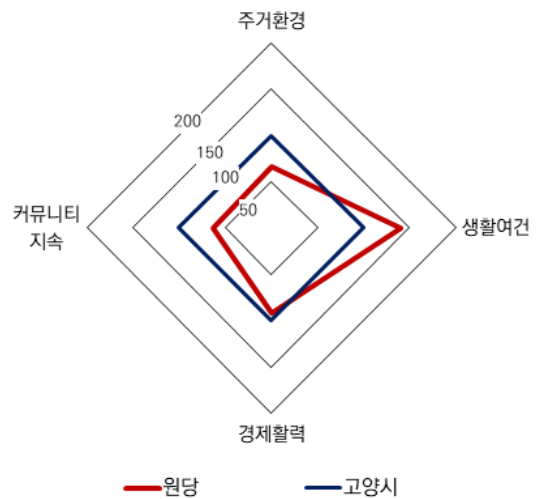
구분	지표점수	비고
주거환경	61	부족
생활여건	90	부족
경제활력	99	부족
커뮤니티지속	116	



#### 원당지역

- 주거환경, 경제활력, 커뮤니티지속 부문이 상대적으로 열악함
- 커뮤니티지속부문의 어린이집, 사회복지시설 확충 필요

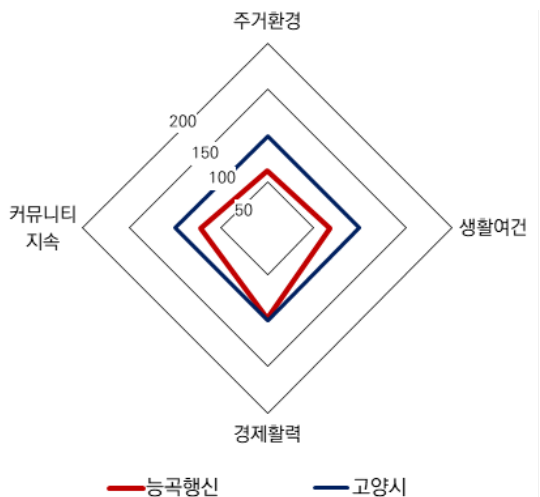
구분	지표점수	비고
주거환경	71	부족
생활여건	141	
경제활력	92	부족
커뮤니티지속	63	부족

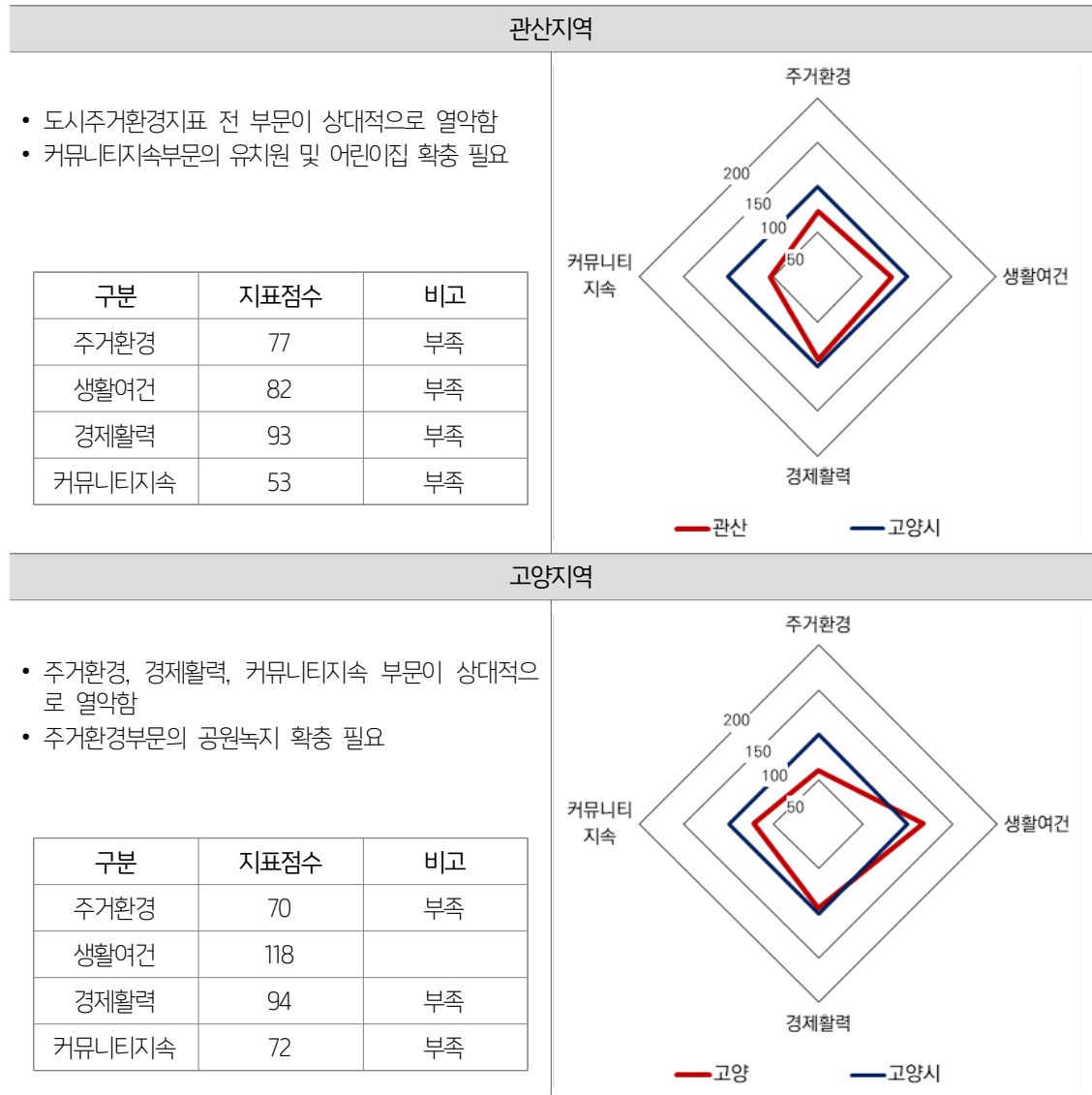


#### 능곡행신지역

- 도시주거환경지표 전 부문이 상대적으로 열악함
- 주거환경부문의 공원녹지 확충 필요

구분	지표점수	비고
주거환경	70	부족
생활여건	67	부족
경제활력	98	부족
커뮤니티지속	72	부족



**【 도시주거환경지표 분석결과-계속 】**

**■ 종합분석**

- 일반적인 현황, 도시주거환경지표 분석결과와 부족한 기반시설 등 지역현황과 특성에 대한 분석
- 생활권 단위의 주요 현황과 지역의 장·단점, 특성을 도면에 표현하여 주거지의 관리방안 설정을 위한 종합분석도 작성
  - 개별법에 따라 지정된 구역과 용도지역, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 공공시설과 주요 커뮤니티 시설, 역사문화시설 등의 주요시설 표현

【 생활권 종합분석 】

생활권	구분	분석내용	비고	
일산 생활권	생활권 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 재정비촉진지구 및 도시재생생활성화지역, 정비사업 분포                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일산재정비촉진지구 지정되어 있으나 대부분 해제되어 제척되었음, 일산2구역 또한 해제예정임</li> <li>- 포함된 정비사업 2개소이며, 탄현주공은 준공, 일산 1-2는 추진중임</li> <li>- 일산1, 일산2 도시재생전략계획이 수립되어 있으며, 일산2는 뉴딜사업으로 추진중임(2019.07)</li> </ul> </li> <li>제1,2,3종일반주거지역, 상업지역 분포</li> <li>생활권 남측으로 일산역(경의중앙선) 인접하고 있으며, 생활권 내부에 일산시장이 입지하고 있음</li> </ul>		
	도시주거환경지표	주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 및 노후주택이 많은편이며, 공원·녹지가 특히 부족하여 정비사업 시 기반시설의 설치가 우선 고려되어야 함</li> </ul>	부족(61점)
		생활여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 인근의 주거지역 면적은 높은편이나, 도로율(도시계획도로), 공공기관, 버스정류장, 주차장, 기초의료시설 부문의 기반시설이 부족하므로, 생활여건 증대를 위한 관리방향 필요</li> </ul>	부족(90점)
		경제활력	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제활동인구 비율은 높은편이나, 고령화율이 높게 나타나고 있으므로 세대 특성을 반영한 공간계획 필요</li> </ul>	부족(99점)
		커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티 부문은 양호함. 다만, 어린이집과 사회복지시설에 비해 초등학교, 유치원이 부족하므로 정비사업 추진시 지역현황을 고려한 학교수용계획, 공공시설 설치계획 필요</li> </ul>	양호(116점)
생활권 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구 및 도시재생생활성화지역등의 혼재에 따른 도시재생비 정책의 일관성 신뢰성 유지 필요</li> <li>주거환경부문의 공원녹지가 상대적으로 열악하여 확충 필요</li> <li>일산시장(전통시장) 및 상업지역의 연계를 통한 특화전략 필요</li> </ul>			
원당 생활권	생활권 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 재정비촉진지구 및 도시재생생활성화지역 분포                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원당재정비촉진지구 지정되어 있으며 10개 구역 중 5개구역은 추진중이며 5개구역은 해제되어 제척됨</li> <li>- 원당1, 원당2 도시재생전략계획이 수립되어 있으며, 원당2는 뉴딜사업으로 추진중임(2019.07)</li> <li>- 생활권 남측에 성사혁신지구 지정되어 있음</li> </ul> </li> <li>제1,2,3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역 분포</li> <li>생활권 남측에 원당역(3호선)이 인접하고 있으며, 원당시장이 입지하고 있음</li> </ul>		
	도시주거환경지표	주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 및 노후주택이 많은편이며, 공원·녹지가 특히 부족하여 정비사업 시 기반시설의 설치가 우선 고려되어야 함</li> </ul>	부족(71점)
		생활여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 인근의 주거지역 면적 및 버스정류장은 높은편이나, 도로율(도시계획도로), 공공기관, 주차장, 기초의료시설 부문의 기반시설이 부족하므로, 생활여건 증대를 위한 관리방향 필요</li> </ul>	양호(141점)
		경제활력	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제활동인구 및 고령화율은 높은편이나, 고양시 평균에 비해 낮은편으로 나타남</li> </ul>	부족(92점)
		커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티를 위한 시설이 취약한편으로, 초등학교, 유치원, 어린이집 모두 부족하나, 특히 생활권 내에 사회복지시설이 없으므로 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 설치계획 필요</li> </ul>	부족(63점)
생활권 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구 및 도시재생생활성화지역등의 혼재에 따른 도시재생비 정책의 일관성 신뢰성 유지 필요</li> <li>커뮤니티부문의 어린이집, 사회복지시설이 상대적으로 열악하여 확충 필요</li> <li>원당시장(전통시장) 및 상업지역의 연계를 통한 특화전략 필요</li> </ul>			

## 【 생활권 종합분석 - 계속 】

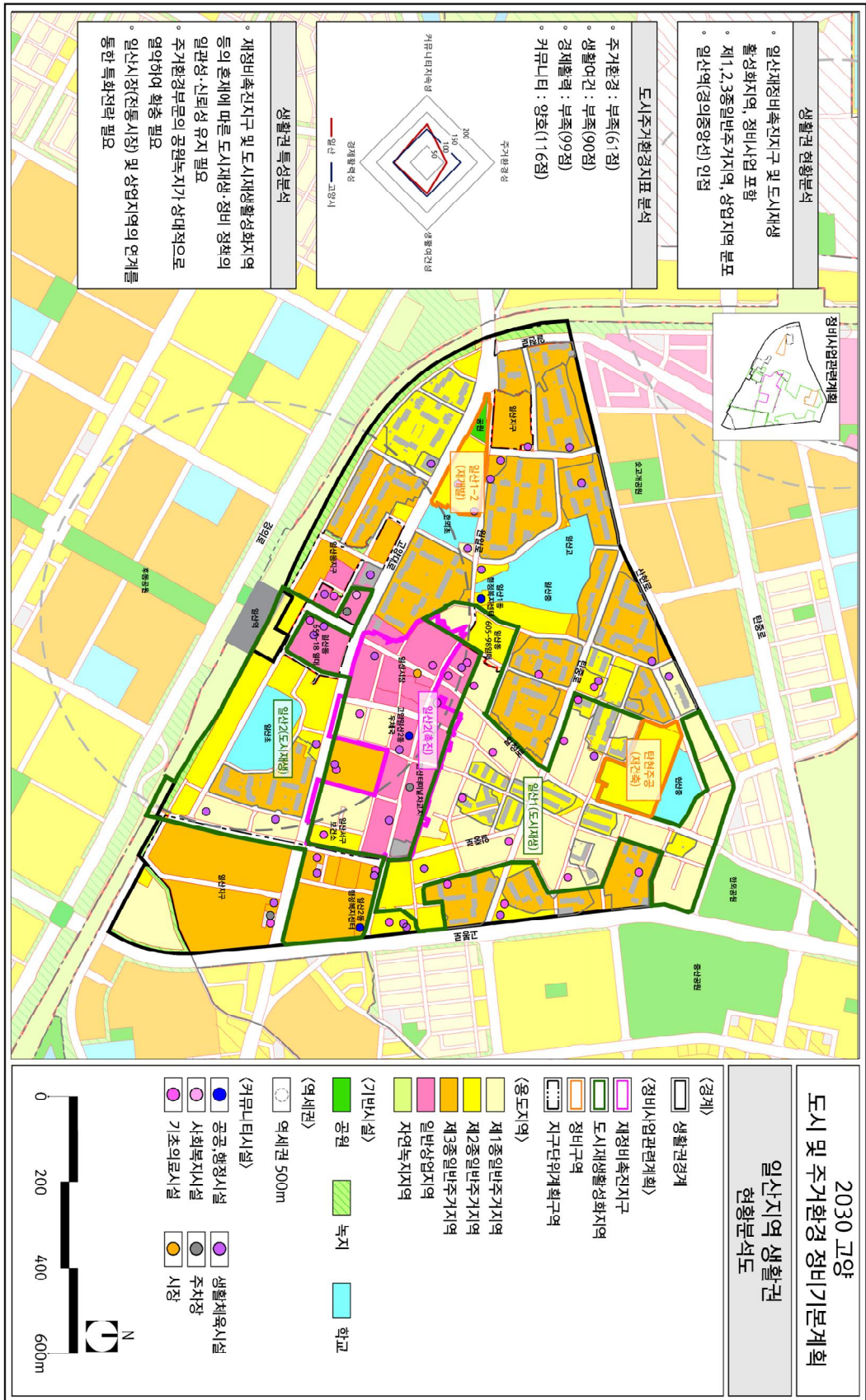
생활권	구분	분석내용	비고	
능곡 행신 생활권	생활권 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 재정비촉진지구 및 도시재생활성화지역, 정비사업 분포                             <ul style="list-style-type: none"> <li>능곡재정비촉진지구가 지정되어 있으며, 4개구역이 추진중이며 능곡3구역은 해제예정임</li> <li>포함된 정비사업 2개소이며, 능곡 II-1 추진중이며 능곡 I-6은 해제됨</li> <li>능곡 도시재생전략계획이 수립되어 있으며, 뉴딜사업으로 추진 중임(2019.07)</li> </ul> </li> <li>제1,2,3종일반주거지역, 상업지역 분포</li> <li>생활권 남측으로 능곡역(경의중앙선) 인접하고 있으며, 생활권 내부에 능곡시장이 입지하고 있음</li> </ul>		
	도시주거 환경지표	주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 및 노후주택이 많은편이며, 공원·녹지가 특히 부족하여 정비사업 시 기반시설의 설치가 우선 고려되어야 함</li> </ul>	부족(70점)
		생활여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 인근의 주거지역 면적 비율은 높은편이나, 도로율(도시계획 도로), 공공기관이 부족하고 특히 버스정류장 및 주차장이 부족하므로, 생활여건 증대를 위한 관리방향 필요</li> </ul>	부족(67점)
		경제활력	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제활동인구 및 고령화율은 높은편이나, 고양시 평균에 비해 낮은편으로 나타남</li> </ul>	부족(98점)
		커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티 부문 중 유치원의 비율은 높은편이나, 초등학교, 어린이집의 비율이 낮은편이고, 특히 생활권 내에 사회복지시설이 없으므로 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 학교수용계획, 공공시설 설치 계획 필요</li> </ul>	부족(72점)
생활권 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구 및 도시재생활성화지역등의 혼재에 따른 도시재정비 정책의 일관성 신뢰성 유지 필요</li> <li>도시주거환경지표 전 부분이 열악하고, 특히 주거환경부문의 공원녹지가 상대적으로 열악하여 확충필요</li> <li>능곡시장(전통시장) 및 상업지역의 연계를 통한 특화전략 필요</li> </ul>			
관산 생활권	생활권 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 정비사업 분포                             <ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 정비사업은 총 4개소로, 추진중인 정비구역은 2개소(정비예정구역 1개소 관산 II-1), 준공 1개소(관산차), 해제 1개소(관산 III-1)임</li> </ul> </li> <li>제1,2,3종일반주거지역, 상업지역 분포</li> <li>생활권 남측으로 능곡역(경의중앙선) 인접하고 있으며, 생활권 내부에 능곡시장이 입지하고 있음</li> <li>생활권 남측 공릉천 인접하고 있으며, 관산근린공원이 입지하고 있음</li> </ul>		
	도시주거 환경지표	주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 및 노후주택이 많은편이며, 공원·녹지가 특히 부족하여 정비사업 시 기반시설의 설치가 우선 고려되어야 함</li> </ul>	부족(77점)
		생활여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기관, 기초의료시설, 생활체육시설 등은 양호한 편이나, 버스정류장, 주차장이 부족하여 생활여건 증대를 위한 관리방향 필요</li> </ul>	부족(82점)
		경제활력	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제활동인구 비율은 높은편이나, 고령화율이 높게 나타나고 있으므로 세대 특성을 반영한 공간계획 필요</li> </ul>	부족(93점)
		커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티 부문 중 초등학교의 비율은 높은편이나, 유치원, 어린이집의 비율이 낮은편이고, 특히 생활권 내에 사회복지시설이 없으므로 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 공공시설 설치계획 필요</li> </ul>	부족(53점)
생활권 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시주거환경지표 전 부분이 열악하고, 특히 커뮤니티부문의 유치원 및 어린이집이 상대적으로 열악하여 확충 필요</li> <li>상업지역을 중심으로 지역환경 활성화 방안 마련 필요</li> <li>관산근린공원과 공릉천의 연계전략 필요</li> </ul>			

## 【 생활권 종합분석 - 계속 】

생활권	구분	분석결과	비고	
고양 생활권	생활권 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 도시재생활성화지역, 정비사업 분포               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활권 내 정비사업은 총 4개소로, 해제 2개소(고양 III-1, 고양 III-2), 2개소(고양 I-1, 고양 II-1)는 추진중이나 사업성 등의 이유로 지연되고 있음</li> </ul> </li> <li>제1,2,3종일반주거지역, 상업지역 분포</li> <li>생활권 동측으로 벽제천이 인접하고 있으며, 생활권 내부에 고양 근린공원이 입지함</li> <li>생활권 내 고양향교, 벽제관지로 인한 문화재보존영향검토구역이 대부분임</li> <li>생활권 내 대부분이 고양향교, 벽제관지로 인한 문화재보존영향검토구역임</li> </ul>		
	도시주거 환경지표	주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 및 노후주택이 많은편이며, 공원·녹지가 특히 부족하여 정비사업 시 기반시설의 설치가 우선 고려되어야 함</li> </ul>	부족(70점)
		생활여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기관, 기초의료시설, 생활체육시설 등은 양호한 편이나, 도로(도시계획도로), 버스정류장, 주차장이 부족하여 생활여건 증대를 위한 관리방향 필요</li> </ul>	양호(118점)
		경제활력	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제활동인구 비율은 높은편이나, 고령화율이 높게 나타나고 있으므로 세대 특성을 반영한 공간계획 필요</li> </ul>	부족(94점)
		커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티 부문 중 초등학교의 비율은 높은편이나, 유치원, 어린이집의 비율이 낮은편이고, 특히 생활권 내에 사회복지시설이 없으므로 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 공공시설 설치계획 필요</li> </ul>	부족(72점)
생활권 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경부문의 공원녹지가 상대적으로 열악하여 확충필요</li> <li>생활권 내 입지한 사업지역을 중심으로 근린생활경제 활성화 방안 필요</li> <li>공법상 제한사항(문화재보존영향검토구역)을 고려한 계획 필요</li> <li>동측의 벽제천 정비를 통한 친수공간 활용 및 지역환경 개선 필요</li> </ul>			



【생활권 종합분석도 예시】



### 다. 정비·보전·관리방안 방향 설정

- 생활권의 정비·보전·관리의 종합적인 기본방향을 제시
  - 주거환경 관리, 생활기반시설, 생활가로, 특성관리 항목으로 구분하여 관리방향을 제시

#### 【생활권의 정비·보전·관리방안 방향 설정】

구분	주요내용
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신규 정비계획 수립 시 고려해야 할 계획방향 제시</li> <li>• 양호한 주거지의 주거환경 보호 및 관리방향</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시주거환경지표 분석을 통한 부족한 기반시설 도출</li> <li>• 정비사업 시행에 따른 기반시설 확보방향 제시</li> <li>• 기반시설 확보계획 수립 시 우선 설치 고려</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심생활가로, 근린생활가로, 보행생활가로, 특화가로 계획에 대한 관리방향 제시</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역·지구 주변현황, 기타 제약사항 등 지역 특성에 따른 관리방향 제시</li> </ul>

#### ■ 주거환경관리

- 자연현황 및 인문환경 등 주거지의 현황 특성을 고려한 주거지 정비를 위해 신규 정비계획 수립 시 고려되어야 할 계획방향을 제시
- 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 대안사업, 관련사업과의 연계 등을 통한 지속가능한 주거지 정비방향을 모색
  - 정비기반시설이 양호한 노후 주거지나 정비사업 추진이 어려운 지역은 소규모주택정비방안 도입을 통한 주거환경 개선을 고려
  - 정비계획과 재생계획이 혼재된 지역에 대해 상호간의 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선을 도모

#### ■ 생활기반시설

- 도시주거환경지표 분석을 통하여 도출된 생활권의 부족한 기반시설에 대하여 계획 방향을 제시
  - 생활권 기반시설은 정비사업을 추진하는 해당구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거환경 개선에 도움이 되는 시설을 우선 검토
- 생활권 단위의 부족한 기반시설을 정비구역 내 설치하는 경우 사업시행주체의 설치를 기본원칙으로 함
  - 정비구역 내 기반시설과 복합 설치가 가능한 생활권 기반시설은 복합 설치 검토
  - 용적률 완화 대상인 생활권 기반시설 설치 시 인센티브를 부여

- 생활권계획을 통해 제시된 기반시설의 확보방향은 세부시설 도입을 규정하지 않으며, 계획된 정비기반시설 확보 후 권장·유도하는 기준으로 활용
- 기반시설 확보 및 정비를 통해 주민 편의를 증진하고, 주거환경이 열악한 지역의 주택 개량을 유도·촉진

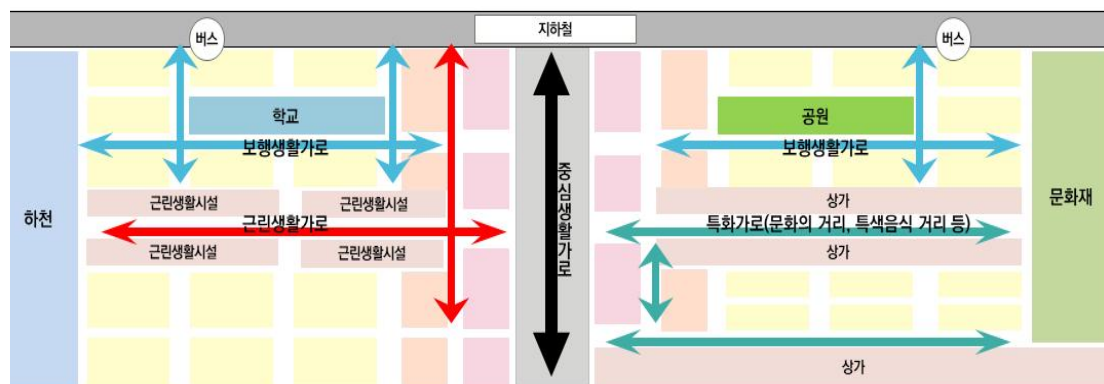
### ■ 생활가로

- 생활가로 계획에서는 가로별 특성을 발굴하고, 이를 보전·활성화하기 위해 생활권 가로 유형별로 주요 노선을 표현
- 생활가로의 유지·활성화를 통해 지역의 자생력을 확보하고, 근린생활 서비스와 보행환경을 유지하여 생활권의 특성을 보전
- 생활가로로 규정된 가로는 정비사업 시행 시 기존 노선과의 특성은 유지하면서 저층부 가로활성화 기능을 유도하고, 안전한 보행환경 조성을 위한 정비계획을 수립하며, 그 외 일반주거지의 경우 생활가로 계획 준수 권장

【생활가로 유형 및 주요특성】

구 분	주요특성
중심생활가로	• 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 생활권의 골격을 형성하는 주요 가로
근린생활가로	• 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 내부 및 상업지역 등과 접하는 가로
보행생활가로	• 학교 통행로, 대중교통, 공원, 공공시설, 지역자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
특화가로	• 공공에서 운영하는 특화가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 특화된 가로로 주거지 주변의 가로

【생활가로 유형별 개념도】



■ 특성관리

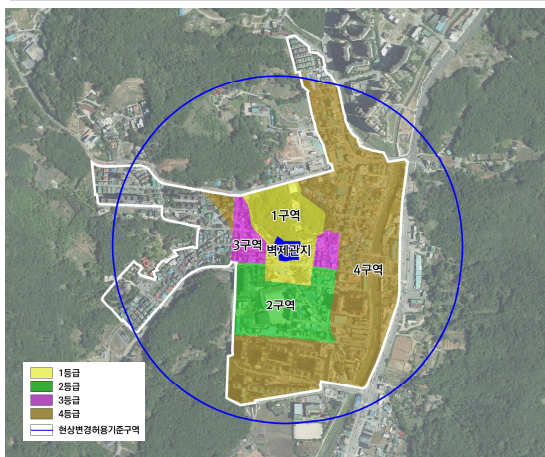
- 주거지의 역사·문화 및 정체성을 반영하는 특성관리대상과 관리방향을 설정하여 지역 특성을 보전
- 정비사업 시행 시 특성관리대상이 정비구역에 포함되는 경우에는 관련법에 따른 행위 제한사항을 준수하고 대상의 보전 및 활용방안을 마련하여 정비계획 수립
  - 공법상 제한사항(문화재보존영향 검토대상구역 등)을 고려하고, 역사공원 및 문화공원 등 주제공원 조성을 유도하여 도시민 및 외부 관광객의 휴식공간으로 적극 활용하며, 접근성을 고려한 보행 및 도로계획 수립

【 문화재현상변경허용기준(벽제관지) 】

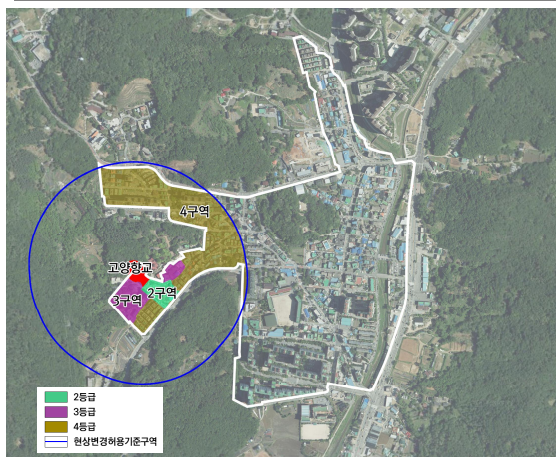
구분	현상변경 허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:30이상)
1구역	• 개별심의	
2구역	• 건축물 최고높이 17m이하	• 건축물 최고높이 21m이하
3구역	• 건축물 최고높이 53m 이하	
4구역	• 고양시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리	

【 문화재현상변경허용기준(고양향교) 】

구분	현상변경 허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:30이상)
2구역	• 건축물 최고높이 8m이하	• 건축물 최고높이 12m이하
3구역	• 건축물 최고높이 17m이하	• 건축물 최고높이 21m 이하
4구역	• 고양시 도시계획조례 등 관련법령에 따라 처리 (단, 건축물최고높이 32m 이상 건축물은 개별 심의)	



【 벽제관지 】



【 고양향교 】



**【 생활권 종합계획 】**

생활권	구분	계획내용
일산 생활권	주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 단독주택 및 노후주택이 많아 향후 정비사업 추진 시 주택재개발, 주택재건축 정비사업을 권장하나, 노후지수 미충족 지역은 그린뉴딜형 주거정비추진을 지원하고, 노후불량 밀집지 중 주거정비지수 미충족 지역은 소규모주택 정비사업 추진 권장</li> <li>생활권 내부의 상업지역 및 일산시장의 연계를 통해 지역활성화를 도모하고자 연도형 상가 및 근린생활시설 배치를 통해 가로활성화를 통한 주거환경관리 유도</li> </ul>
	생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 내 공원·녹지가 특히 부족하여 보행생활가로 및 특화가로 주변으로 부족한 공원 및 녹지시설의 우선배치를 위한 공원·녹지계획 수립</li> <li>공동이용생활시설 및 공공시설의 복합화를 통한 공영주차장을 확보하여 주민들의 생활여건 증대</li> <li>주민편리성 민 안전성 강화를 위해 도시를 한눈에 파악하고 통합 운영할 수 있도록 도시 통합 컨트롤 기능 체계화를 위한 스마트도시서비스 인프라 구축 및 CPTED 기법 적용</li> <li>폭원이 협소하거나 미개설구간이 입지한 도로에 대해 인접지역에서 정비사업 시 도로 확폭 및 개설계획에 반영 및 보행동선 연결을 유도하여 도로의 지속적인 개선 유도</li> </ul>
	생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 북측 근린공원(한미공원, 중산공원)과 일산역 광장의 연계를 위해 보행생활가로 형성 및 공원·녹지시설 배치</li> <li>생활가로 축이 형성될 수 있도록 단지 내 상가 배치 및 보행동선 등 계획</li> <li>중심생활가로의 보행환경 및 가로변의 무분별한 경관 관리를 위해 건축선 이격 및 보도확충을 통한 미관 저해시설 경관 개선</li> <li>생활권 내 학교 통학로 및 일산역, 공원 등 주요 연결로 정비를 통해 안심 통학환경을 조성하고 주민들의 보행복지 향상을 위한 교통안전시설 확충 및 보행보호구역 관리</li> <li>마을길 환경개선사업 및 교통정문화사업 등을 통한 근린생활가로 형성</li> <li>정비구역 내 보행생활가로 편입 시 주변 여건을 고려한 공공보행도로 및 보행동선을 계획하여 대체 시설의 의무 확보 유도</li> <li>일산역~일산시장 구간의 가로환경 개선 및 보도확충을 통한 특화생활가로 형성</li> </ul>
	특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획과 재생계획이 혼재된 지역에 대해 상호간의 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선 도모</li> <li>도시주거환경지표 및 설문조사 결과를 반영하여 도시주거환경의 질적 향상을 위한 시설 위주 설치 유도</li> <li>일산신도시~황룡산으로 이어지는 광역녹지축 연계를 위한 공원·녹지시설을 우선 배치하고, 생활여건 및 녹지축 및 보행로를 조성하여 공간이 연계될 수 있도록 공간구상 유도</li> <li>일산역 및 상업지역 내 노후상가 정비와 보행 및 생활가로와 연계를 통해 상권이 활성화 될 수 있도록 지역상권 활성화전략 수립</li> </ul>

【 생활권 종합계획 - 계속 】

생활권	구분	계획내용
원당 생활권	주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 단독주택 및 노후주택이 많아 향후 정비사업 추진 시 주택재개발, 주택재건축 정비사업을 권장하나, 노후지수 미충족 지역은 그린뉴딜형 주거정비추진을 지원하고, 노후불량 밀집지 중 주거정비지수 미충족 지역은 소규모주택 정비사업 추진 권장</li> <li>• 생활권 내부의 상업지역 및 원당시장의 연계를 통해 지역활성화를 도모하고자 연도형 상가 및 근린생활시설 배치를 통해 가로활성화를 통한 주거환경관리 유도</li> <li>• 보행자우선도로, 어린이안심 통학로 등의 보행안전을 고려한 마을안길 가꾸기 및 유동인구가 적고 어두운 마상근린공원 옆길 등의 보행가로에 주민안전을 고려한 마을숲길 가꾸기 등으로 생활여건 개선</li> </ul>
	생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동이용생활시설 및 공공시설의 복합화를 통한 공영주차장을 확보하여 주민들의 생활여건 증대</li> <li>• 주민편리성 민 안전성 강화를 위해 도시를 한눈에 파악하고 통합 운영할 수 있도록 도시 통합 컨트롤 기능 체계화를 위한 스마트도시서비스 인프라 구축 및 CPTED 기법 적용</li> <li>• 향후 정비계획 수립 시 정비구역별 통학거리 이내 학교의 학생수용가능여부 검토 및 공원·녹지 등 생활기반시설과의 연계성을 고려하여 커뮤니티의 중심이 되도록 계획</li> <li>• 폭원이 협소하거나 미개설구간이 입지한 도로에 대해 인접지역에서 정비사업 시 도로 확폭 및 개설계획에 반영 및 보행동선 연결을 유도하여 도로의 지속적인 개선 유도</li> </ul>
	생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심생활가로의 보행환경 및 가로변의 무분별한 경관 관리를 위해 건축선 이격 및 보도확충을 통한 미관 저해시설 경관 개선</li> <li>• 보행자 및 자전거 이용자의 편의성을 고려한 보행로변 공지 및 녹지조성 등 입면녹화 및 경관정비를 통한 교외선교각 하부공간 개선사업을 통해 주변 생활가로와의 연계를 고려한 가로환경 개선</li> <li>• 원당시장구간의 가로환경개선 및 보도확충을 통한 특화생활가로 형성</li> <li>• 생활권 내 학교 통학로 및 마상근린공원 등 주요 연결로 정비를 통해 안심 통학환경을 조성하고 주민들의 보행복지 향상을 위한 교통안전시설 확충 및 보행보호구역 관리</li> <li>• 걷고싶은 가로환경조성사업 등으로 보행환경 개선</li> </ul>
	특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획과 재생계획이 혼재된 지역에 대해 상호간의 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선 도모</li> <li>• 도시주거환경지표 및 설문조사 결과를 반영하여 도시주거환경의 질적 향상을 위한 시설 위주 설치 유도</li> <li>• 마상공원~성사체육공원~원당역으로 이어지는 광역녹지축 연계를 위한 공원·녹지시설을 우선 배치하고, 생활여건 및 녹지축 및 보행로를 조성하여 공간이 연계될 수 있도록 공간구상 유도</li> <li>• 원당역 및 상업지역 내 노후상가 정비와 보행 및 생활가로와 연계를 통해 상권이 활성화 될 수 있도록 원당시장활성화사업 등을 통한 지역상권 활성화전략 수립</li> </ul>

## 【생활권 종합계획 - 계속】

생활권	구분	계획내용
능곡행신 생활권	주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 능곡토지구획정리사업을 통한 노후주거지로, 지역특성을 고려하여 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 개선</li> <li>• 생활권 내 단독주택 및 노후주택이 많아 향후 정비사업 추진 시 주택재개발, 주택재건축 정비사업을 권장하나, 노후지수 미충족 지역은 그린뉴딜형 주거정비추진을 지원하고, 노후불량 밀집지 중 주거정비지수 미충족 지역은 소규모주택 정비사업 추진 권장</li> <li>• 생활권 내부의 상업지역 및 능곡시장의 연계를 통해 지역활성화를 도모하고자 연도형 상가 및 근린생활시설 배치를 통해 가로활성화를 통한 주거환경관리 유도</li> </ul>
	생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시주거환경지표 전부분이 상대적으로 열악하여 정비사업 진행 시 도로망 체계, 주변지역과의 접근성을 고려한 생활기반시설 확보</li> <li>• 능곡시장 주차환경 개선사업 및 지역자원을 활용한 공용주차장 조성 등 능곡시장활성화를 통한 주거환경개선 및 생활인프라 확충</li> <li>• 정비계획 수립 시 우선사업구간 선정하여 단계별 추진 및 마을주차장-공용주차장 조성을 통한 주차공간 추가 확보 등 생활환경 개선과 함께 소규모 주차장 정비 추진</li> <li>• 향후 정비계획 수립 시 정비구역별 통학거리 이내 학교의 학생수용가능여부 검토 및 공원·녹지 등 생활기반시설과의 연계성을 고려하여 커뮤니티의 중심이 되도록 계획</li> <li>• 폭원이 협소하거나 미개설구간이 입지한 도로에 대해 인접지역에서 정비사업 시 도로 확폭 및 개설계획에 반영 및 보행동선 연결을 유도하여 도로의 지속적인 개선 유도</li> </ul>
	생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 능곡역 앞 도당로 및 생활가로 정비를 통한 도로환경정비 및 범죄예방 환경개선사업 등 주거지와와의 연계를 고려한 생활가로 여건 개선</li> <li>• 중심생활가로의 보행환경 및 가로변의 무분별한 경관 관리를 위해 건축선 이격 및 보도확충을 통한 미관 저해시설 경관 개선</li> <li>• 능곡시장 구간의 가로환경개선 및 보도확충을 통한 특화생활가로 형성</li> <li>• 생활권 내 학교 통학로 및 지도근린공원 등 주요 연결로 정비를 통해 안심 통학환경을 조성하고 주민들의 보행복지 향상을 위한 교통안전시설 확충 및 보행보호구역 관리</li> </ul>
	특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획과 재생계획이 혼재된 지역에 대해 상호간의 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선 도모</li> <li>• 도시주거환경지표 및 설문조사 결과를 반영하여 도시주거환경의 질적 향상을 위한 시설 위주 설치 유도</li> <li>• 원당역 및 상업지역 내 노후상가 정비와 보행 및 생활가로와 연계를 통해 상권이 활성화 될 수 있도록 원당시장활성화사업 등을 통한 지역상권 활성화전략 수립</li> </ul>

【 생활권 종합계획 - 계속 】

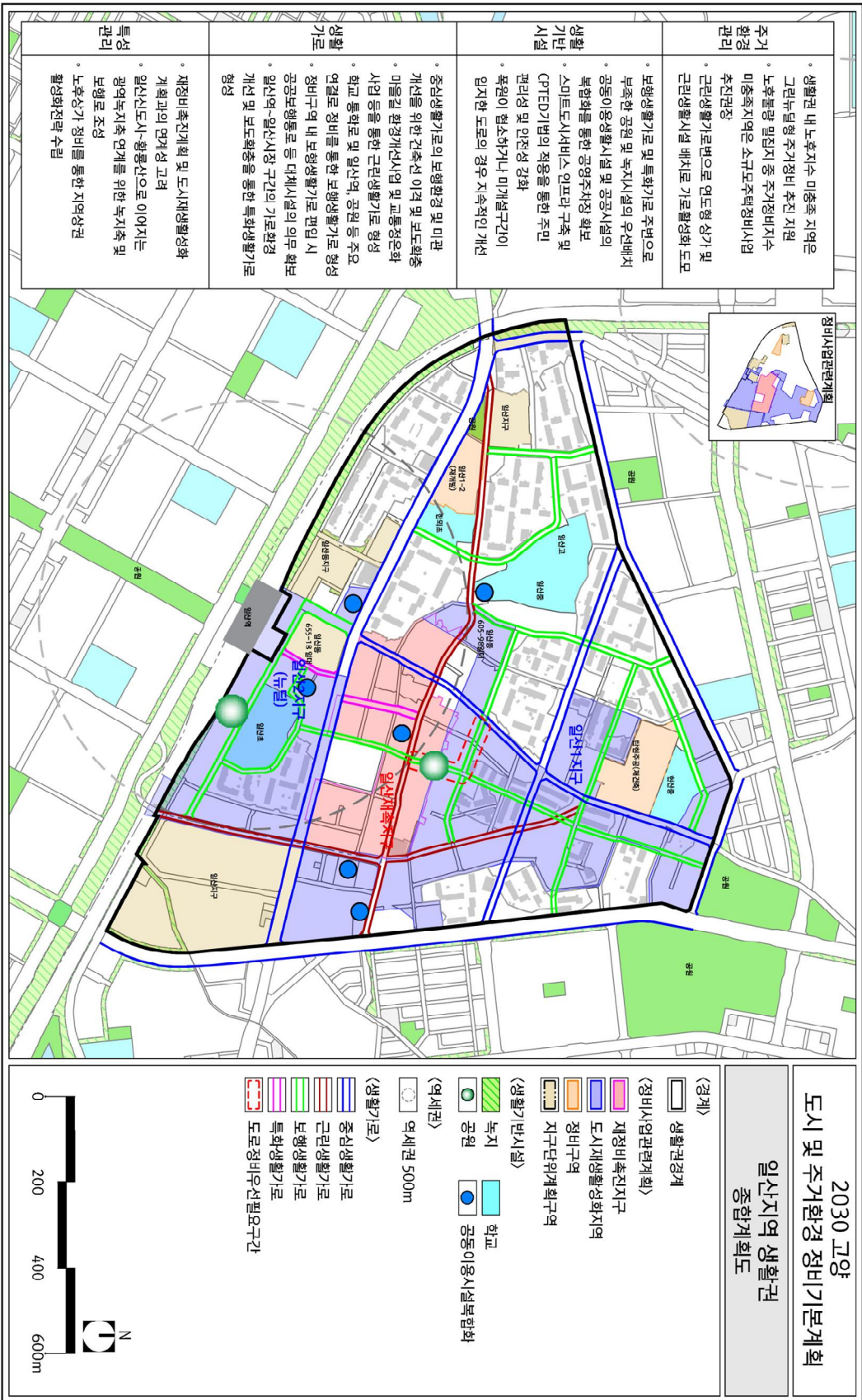
생활권	구분	계획내용
관산 생활권	주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 단독주택 및 노후주택이 많아 향후 정비사업 추진 시 주택재개발, 주택재건축 정비사업을 권장하나, 노후지수 미충족 지역은 그린뉴딜형 주거정비추진을 지원하고, 노후불량 밀집지 중 주거정비지수 미충족 지역은 소규모주택 정비사업 추진 권장</li> <li>• 생활권 내부의 근린생활가로변으로 주거지와 상업지역의 연계를 통해 지역활성화를 도모하고자 연도형 상가 및 근린생활시설 배치를 통해 가로활성화를 통한 주거환경관리 유도</li> </ul>
	생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시주거환경지표 전부분이 상대적으로 열악하여 정비사업 진행 시 도로망 체계, 주변지역과의 접근성을 고려한 생활기반시설 확보 및 보행생활가로와 특화가로 주변으로 부족한 공원 및 녹지시설의 우선배치를 통해 주민들의 생활여건 증대</li> <li>• 주거환경개선 및 커뮤니티의 지속성을 고려하여 생활권 내에 특히 부족한 유치원 및 어린이집 등의 생활인프라 확충을 우선 고려하는 등 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 공공시설 설치계획 추진</li> <li>• 주민편리성 및 안전성 강화를 위해 도시를 한눈에 파악하고 통합 운영할 수 있도록 도시 통합 컨트롤 기능 체계화를 위한 스마트도시서비스 인프라 구축 및 CPTED 기법 적용</li> <li>• 폭원이 협소하거나 미개설구간이 입지한 도로에 대해 인접지역에서 정비사업 시 도로 확폭 및 개선계획에 반영 및 보행동선 연결을 유도하여 도로의 지속적인 개선 유도</li> </ul>
	생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 북측 관산근린공원과 남측의 공릉천 등 주요 연결로 정비를 통해 초등 학교와의 연계를 위한 보행생활가로 형성</li> <li>• 보행생활가로 정비를 통한 도로환경정비 및 범죄예방 환경개선사업 등 주거지와의 연계를 고려한 생활가로 여건 개선</li> <li>• 생활권 내 학교 통학로 및 관산근린공원 등 주요 연결로 정비를 통해 안심 통학환경을 조성하고 주민들의 보행복지 향상을 위한 교통안전시설 확충 및 보행보호구역 관리</li> <li>• 생활권 내 상업시설 정비와 보행 및 생활가로와의 연계를 통해 상권이 활성화 될 수 있도록 노후상가 리모델링 지원사업 등 지역상권 활성화전략 수립</li> </ul>
	특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시주거환경지표 및 설문조사 결과를 반영하여 도시주거환경의 질적 향상을 위한 시설 위주 설치 유도</li> <li>• 관산초~관산근린공원~공릉천 및 주민 커뮤니티 공간과 생활권 내 주요 상업 지역을 연결하는 보행가로를 형성하여</li> <li>• 생활권 내 공원 및 녹지를 공릉천과 연계하는 공간네트워크 형성 및 공릉천변 특화가로 형성</li> </ul>



**【 생활권 종합계획 - 계속 】**

생활권	구분	계획내용
고양 생활권	주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업지역과 연계한 근린생활용도의 저층주거지에 대한 주거환경관리 유도</li> <li>• 생활권 내 단독주택 및 노후주택이 많아 향후 정비사업 추진 시 주택재개발, 주택재건축 정비사업을 권장하나, 노후지수 미충족 지역은 그린뉴딜형 주거정비추진을 지원하고, 노후불량 밀집지 중 주거정비지수 미충족 지역은 소규모주택 정비사업 추진 권장</li> <li>• 근린생활가로변으로 연도형 상가 및 근린생활시설 배치로 가로활성화 도모</li> </ul>
	생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 공원·녹지가 특히 부족하여 보행생활가로 및 특화가로 주변으로 부족한 공원 및 녹지시설의 우선배치를 위한 공원·녹지계획 수립</li> <li>• 정비사업 진행 시 도로망 체계, 주변지역과의 접근성을 고려한 생활기반시설 확보 및 보행생활가로와 특화가로 주변으로 부족한 공원 및 녹지시설의 우선 배치를 통해 주민들의 생활여건 증대</li> <li>• 주거환경개선 및 커뮤니티의 지속성을 고려하여 생활권 내에 특히 부족한 유치원 및 어린이집 등의 생활인프라 확충을 우선 고려하는 등 정비사업 추진 시 지역현황을 고려한 공공시설 설치계획 추진</li> <li>• 주민편리성 민 안전성 강화를 위해 도시를 한눈에 파악하고 통합 운영할 수 있도록 도시 통합 컨트롤 기능 체계화를 위한 스마트도시서비스 인프라 구축 및 CPTED 기법 적용</li> <li>• 정비계획 수립 시 우선사업구간 선정하여 단계별 추진 및 마을주차장-공용주차장 조성을 통한 주차공간 추가 확보 등 생활환경 개선과 함께 소규모 주차장 정비 추진</li> </ul>
	생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심생활가로의 보행환경 및 가로변의 무분별한 경관 관리를 위해 건축선 이격 및 보도확충을 통한 미관 저해시설 경관 개선</li> <li>• 고양근린공원, 주민커뮤니티 공간 등 주요 연결로와 벽제천을 따라 조성된 보행로 및 자전거도로의 경관정비를 통해 보행자 및 자전거 이용자의 편의성을 고려한 보행생활가로 형성</li> <li>• 생활권 내 상업시설 정비와 보행 및 생활가로와의 연계를 통해 상권이 활성화 될 수 있도록 노후상가 리모델링 지원사업 등 지역상권 활성화전략 수립</li> <li>• 마을길 환경개선사업으로 주민커뮤니티 공간조성 및 주민활력공간을 조성계획을 통해 근린생활가로 형성 유도</li> <li>• 벽제천 정비를 통한 친수공간 활용으로 고양근린공원~벽제천으로 이어지는 녹지축 및 보행로 조성하여 지역환경 개선 유도</li> </ul>
	특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공법상 제한사항(문화재보존영향 검토대상구역)을 고려한 계획 수립</li> <li>• 고양향교~벽제관자~벽제천의 역사 문화축에 따라 역사문화특화거리 형성</li> <li>• 정비계획과 재생계획이 혼재된 지역에 대해 상호간의 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선 도모</li> <li>• 도시주거환경지표 및 설문조사 결과를 반영하여 도시주거환경의 질적 향상을 위한 시설 위주 설치 유도</li> </ul>

【생활권 종합계획도 예시】



## 4. 정비사업 관리방안

### 가. 기본방향

- 「도시정비법」, 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」의 개정사항을 반영하고, 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비구역 경계설정기준과 정비사업 유형별 정비구역 지정기준 정립
- 「도시정비법」에 따른 정비사업 중 주거환경개선사업은 공공의 정비기반시설 사업비 확보 등 실현가능성을 고려하여 금번계획에 미반영
- 효율적·합리적인 정비계획 수립 및 정비구역 지정 등을 위하여 적정성여부 등의 검증 절차 마련

### 나. 정비구역 경계설정 기준

- 효율적인 토지이용계획 수립과 계획적 정비를 위하여 구역계를 정형화 할 수 있도록 정비구역의 경계 설정기준을 제시
- 정비구역의 경계를 설정하는 경우에는 관련법규 및 지침에서 규정하고 있는 지정기준을 따르며, 정비사업별 특성을 고려하여 경계 설정기준에 부합하도록 정비구역 경계 설정

#### 【정비구역 경계 설정 시 주요 고려사항】

- 공원·녹지·나대지의 구역 내 포함은 원칙적으로 불가
  - 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획 증진 또는 순환정방식 시행을 위하여 특히 필요한 경우 포함 가능
- 구역경계 부근 도시계획현황 및 기타 공공시설의 경계를 고려하여 설정
  - 인근에 도로가 있는 경우 도로 경계선으로 설정
  - 개설도로는 가급적 구역에서 제외하고 미개설도로인 경우 구역에 포함 가능
- 지적경계선을 기준으로 할 경우 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 결정
  - 불가피 한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함
- 사업시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능장애가 발생하지 않거나, 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설 설치를 할 수 있도록 설정
- 재개발 정비구역은 원칙적으로 도로로 둘러싸인 가구단위로 설정(소규모 잔여지 발생 방지)
- 재건축 정비구역은 주택법에 따른 사업계획승인 또는 건축법에 따른 허가 받은 단위로 설정
  - 단일단지로 승인 및 허가를 받았더라도 도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 각각 구역으로 구분
  - 별개 단지로 승인 및 허가를 받았더라도 단일 단지처럼 관리되고 있는 경우 단일구역으로 설정
- 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 정비구역의 입안대상 지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 주변의 인접지역을 포함하여 설정 가능

## 다. 정비구역 지정 기준

### 1) 기본원칙

- 정비사업(재개발 및 재건축사업)은 생활권계획 수립지역에 한하여 추진 가능하며, 개별법에 따라 관리 및 계획(예정)된 지역은 관련법률 및 계획에 부합하여야 함
  - 2025년 정비기본계획 재정비 시 생활권계획 확대 검토여부 결정
  - 도시재생활성화지역 내 철거형 정비사업을 추진하기 위해서는 도시재생전략계획과의 부합 여부를 우선검토
- 생활권계획 수립으로 신규 정비예정구역 지정을 생략함에 따라 생활권계획 수립지역 내에서 신규 정비사업을 추진하고자 하는 경우 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안 제안방식으로 추진
  - 2030 정비기본계획 승인·고시 이전 「도시정비법」제14조에 따른 정비계획 입안 제안하는 정비예정구역은 종전 정비기본계획 기준 및 관련법률 적용을 원칙으로 함
- 정비구역 지정을 위해서는 정비계획 수립이 수반되어야 함을 고려하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립조건에 모두 만족하는 기준 정립

### 2) 재개발사업

#### ■ 적정성 검토

- 불합리한 정비구역 선정, 비효율적인 정비계획의 수립 등으로 인하여 정비구역 지정기간의 장기화 및 주민갈등에 의해 사업추진이 지연되는 문제점을 해소하기 위해 정비구역 지정 및 정비계획 입안 제안 시 적정성 검토 절차 도입
- 효율적인 계획수립을 위한 전제요건과 계획의 적합성을 검토함으로써 정비구역 지정 및 정비계획 입안 행정절차 이행에 소요되는 기간을 단축하고, 계획적인 정비사업 추진 도모
- 고양시 도시계획위원회 자문을 통하여 정비사업 추진지역의 정비구역 경계 설정의 적정성과 주거정비지수를 통한 정비구역 지정요건 부합여부 등을 종합적으로 판단
  - 정비구역 경계 설정 : 정비사업을 추진하고자 하는 지역의 경계설정의 적합 여부
  - 정비구역 지정 요건 : 주거정비지수를 통한 정비구역 지정의 필수 및 선택 요건 충족 여부

## ■ 주거정비지수(선정기준)

- 물리적 요건과 더불어 주민동의율 등 주민의 추진의지를 반영하는 주거정비지수 평가 도입하고 종합지수화를 통하여 판단
- 정비구역의 과다지정 및 구역지정 필요지역에 대한 변별력 확보와 고양시 특성을 고려하여 「도시정비법」, 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하고 있는 기준을 강화 및 조정하여 필수항목으로 설정
  - 주민동의율 기준은 정비계획 입안제안 시 충족해야 하는 기준(시행령 제12조 및 조례 제9조)으로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 동시 입안을 고려하여 필수항목으로 구분

법적 기준	2030 정비기본계획 적용
<b>필수항목</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 : 전체 건축물 동수의 2/3 이상</li> <li>• 주민동의율 : 토지 등 소유자의 2/3 이상 토지면적의 1/2 이상</li> </ul>	<b>필수항목</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민동의율 : 토지 등 소유자의 2/3 이상 토지면적의 1/2 이상</li> <li>• 노후불량건축물 : 전체 건축물 동수의 2/3 이상 전체 건축물 연면적의 2/3 이상</li> <li>• 구역면적 : 10,000㎡ 이상</li> </ul>
<b>선택항목(1개 이상)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 : 전체 건축물 연면적의 2/3 이상</li> <li>• 과소필지 : 전체 필지수의 40% 이상</li> <li>• 호수밀도 : 70호/ha 이상</li> </ul>	

- 주거정비지수 지수평가를 위해 필수항목을 포함한 조건항목을 설정하고 정비사업의 공공성 확보차원에서 공공지원제 및 공공사업시행자 요건을 추가항목으로 설정

### 【 고양시 주거정비지수 지수평가항목 】

구분		지수평가항목	비고
필수항목	주민동의	• 토지 등 소유자 2/3 및 면적 1/2 이상 동의	
	노후도 (노후불량건축물)	• 전체 건축물 동수의 2/3 이상 • 전체 건축물 연면적의 2/3 이상	
	구역면적	• 10,000㎡ 이상	
조건항목	주민동의 (토지등소유자)	• 정비구역 내 토지등소유자 중 정비사업에 대한 동의 비율 (토지등소유자 동의자 수 / 토지등소유자 총 수)	
	주민동의 (면적)	• 면적 1/2 이상 동의 비율	
	노후도 (동수)	• 구역 내 건축물의 노후상태로 건축물 동수를 기준으로 산정(노후건축물 동수 / 총 건축물 동수)	
	노후도 (연면적)	• 구역 내 건축물의 노후상태로 건축물 연면적을 기준으로 산정(노후건축물 연면적 / 총 건축물 연면적)	
	과소필지	• 과소필지(고양시 건축조례)가 정비구역 내 차지하는 비율 (과소필지 수 / 구역 내 필지수)	
추가항목	호수밀도 (호/ha)	• 구역 내 1ha 당 평균 주택호수 - 공동주택 : 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1호로 산정, 나머지 층의 세대수는 제외 - 단독주택 및 기타 건축물 : 건축물 1동을 1호로 산정	
		공공지원제 도입 및 공공사업시행자(순환재개발 등)	

### ■ 세부 항목별 배점 및 운용기준

- 주거정비지수 종합지수화를 통하여 60점 이상 충족 시(적정성 검토완료) 정비구역 지정 및 정비계획 입안절차 이행 가능
- 공공지원제 시행 및 공공시행자 참여에 대한 가점을 부여하여 정비사업 초기단계의 투명성 강화 및 효율성 제고, 주민 및 공공기관이 사업에 적극 참여할 수 있도록 유도

【 세부 항목별 배점기준 】

구분		배점	세부 항목별 배점기준				필수사항
기본 점수	주민동의 (토지 등 소유자)	25	2/3 미만	2/3이상 3/4미만	3/4이상 3/5미만	4/5이상	2/3미만 불가
			-	15	20	25	
	주민동의 (토지면적)	25	1/2이상 2/3미만	2/3이상 3/4미만	3/4이상 4/5미만	4/5이상	1/2미만 불가
			10	15	20	25	
	노후도(동수)	20	2/3이상 3/4미만	3/4이상 4/5미만	4/5이상 6/7미만	6/7이상	2/3미만 불가
			10	13	16	20	
노후도(연면적)	20	2/3이상 3/4미만	3/4이상 4/5미만	4/5이상 6/7미만	6/7이상	2/3미만 불가	
		10	13	16	20		
과소필지	5	40~45%미만	45~50%미만	50~55%미만	55%이상		
		2	3	4	5		
호수밀도	5	70~75호미만	75~80호미만	80~85호미만	85호이상		
		2	3	4	5		
추가 점수	공공지원(관리)제	5					
	공공사업시행자	10					
100점 만점 기준		100	항목별 점수 합계				60점이상

## ■ 지정절차

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안제안 시 적정성 검토 절차 이행
- 실무부서 및 고양시 도시계획위원회의 자문을 통하여 적정성 검토하고, 검토결과에 따라 적합 시 정비구역 지정을 추진하고, 적합하지 않을 경우 일반주거지로 관리
- 검토결과에 따라 적합 시 정비구역 지정 및 정비계획 입안을 추진하고, 적합하지 않을 경우 일반주거지로 관리

### 【재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차】



※ 시장·군수등은 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자에게 대신하여 정비사업을 시행하게 할 경우 관련법에 따름

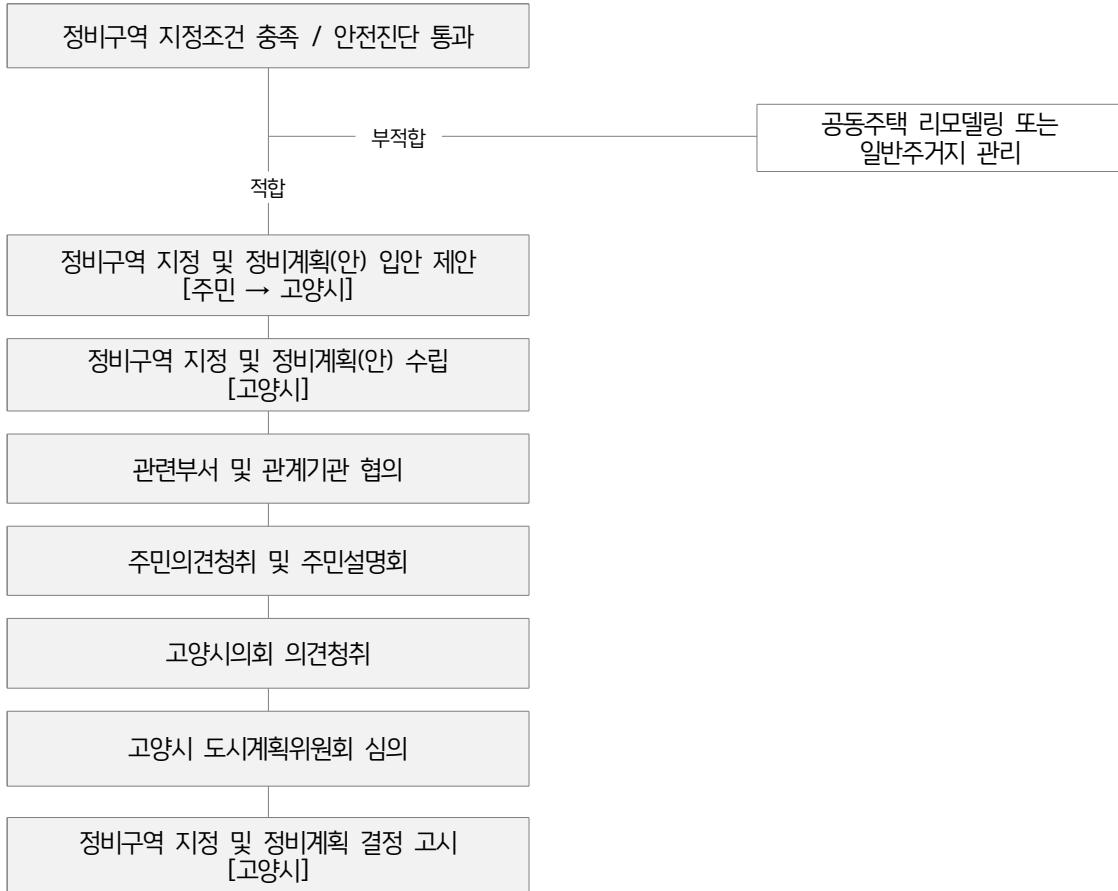
3) 재건축사업

■ 선정기준 및 절차

- 재건축사업은 「도시정비법」, 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하고 있는 기준을 준용
- 관련법에 따라 안전진단 결과 재건축 판정 시 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 가능
  - 안전진단은 정비계획 입안제안 시 충족해야 하는 기준(법 제12조 및 제13조)으로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 당시 입안을 고려하여 지정기준으로 구분

필수항목	+	선택항목(1개 이상)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 : 안전진단 결과 재건축 추진 가능등급</li> <li>• 주민동의율 : 토지 등 소유자의 2/3 이상 토지면적의 1/2 이상</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대수 : 기존 세대수 200세대 이상</li> <li>• 부지면적 : 10,000㎡ 이상</li> </ul>

【 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차 】



\* 시장·군수등은 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자에게 대신하여 정비사업을 시행하게 할 경우 관련법에 따름



## 5. 주택수급계획

### 가. 기본방향

#### ■ 주택수급계획의 개념

- 생활권계획 수립에 따라 「도시정비법」제3조에 따라 정비기본계획 내용 중 ‘단계별 정비 사업추진계획’을 대체하는 계획
  - 대규모 정비사업으로 인하여 발생하는 멸실로 인한 주민 주거 불안정방지 목적임
- 주택멸실 및 공급 총량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진시기를 조정하기 위한 계획

#### ■ 계획의 한계와 수립방향

- 생활권계획의 특성 상 신규 정비사업의 추진예정물량과 추진시기의 예측의 어려움으로 신규 정비사업 추진시기를 조절하여 장기적인 측면에서 주택수급의 불균형 및 주거 불안정방지 도모를 위한 선제대응의 한계가 있음
- 본 계획에서는 상위 및 관련지표를 고려하여 공급가능물량을 예측하고, 운영방안 및 단계별 추진방안 등의 방향을 제시함

### 나. 공급가능물량 추정

#### ■ 추정방향

- 주택수요량은 ‘2030 고양도시기본계획’ 상 지표 적용
- 주택멸실 원인은 다양한 요인이 있으나, 계획의 목적을 고려하여 대규모 철거형 정비사업 (재개발 및 재건축)을 대상으로 하고, 현황 상 거주세대수를 주택멸실량으로 봄
- 목표연도의 주택수요량, 주택현황, 공급예정 및 주택멸실량을 고려하여 신규 정비사업 시 활용가능한 공급가능물량을 추정

#### ■ 주택수요

- ‘2030 고양도시기본계획’ 2030년 기준 주택지표 상 계획인구는 121.5만명이며 주택수요량은 494,859호임

【2030년 고양시 주택지표】

계획인구	가구당인구	가구수	주택실수요	주택보급률	주택수요량
1,215,000명	2.4인	506,250	430,313	115%	494,859호

자료 : 고양시, 2030 고양도시기본계획

■ 주택현황

○ 2019년말 기준 고양시 주택은 327,782호 임

【 고양시 주택현황 】

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내 주택
주택수	327,782호	21,053호	257,821호	11,267호	35,987호	1,654호

자료 : 통계청, 주택총조사, 2019년 기준  
 주) 개발사업 추진현황과 비교하기 위해 주택현황은 2019년말 기준 자료를 활용

■ 주택멸실 및 공급예정량

○ 추진중인 공공주택지구 및 도시개발사업 등 개발사업에 따른 공급예정물량은 79,182호임

【 추진중 주요개발사업 현황 】

구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	계획세대(호)	비고(사업준공 예정)
계			79,182	
공공주택지구	-	-	62,829	
지축	덕양구	1,182,937	9,125	2021년
장항	일산동구	1,562,123	12,069	2024년
탄현	일산서구	415,745	3,290	2025년
창릉	덕양구	8,126,948	38,345	2029년
도시개발구역	-	-	16,353	
덕은	덕양구	645,672	4,815	2020년
식사2지구	일산동구	226,765	3,100	2025년
방송영상밸리	일산동구	702,030	3,780	2023년
벽제목암	덕양구	173,605	1,888	2023년
풍동2지구	일산동구	341,285	2,770	2023년

자료 : 고양시 내부자료

○ 추진중인 정비사업으로 인한 공급예정물량 17,016호, 멸실예정물량 17,690호임

【 추진중 정비사업 현황 】

구분	면적(m <sup>2</sup> )	세대(호)		비고
		현황(멸실)	계획	
계		17,690	17,016	
원당재정비촉진지구	-	4,786	5,163	
원당1구역 (재개발)	120,386	2,363	2,601	사업시행인가
원당2구역 (재개발)	65,051	1,285	1,326	조합설립인가
원당4구역 (재개발)	61,970	1,138	1,236	관리처분인가
능곡재정비촉진지구	-	10,555	8,637	
능곡1구역 (재개발)	40,519	566	643	착공
능곡2구역 (재개발)	144,795	3,047	2,933	조합설립인가
능곡5구역 (재개발)	131,432	2,740	2,560	조합설립인가
능곡6구역 (도시환경정비사업)	82,310	4,202	2,501	조합설립인가

**【 추진중 정비사업 현황 - 계속 】**

구분	면적(m <sup>2</sup> )	세대(호)		비고
		현황(명실)	계획	
일반정비사업		2,349	3,216	
일산 I-2구역(재개발)	17,738	94	390	조합설립인가
행신 I-1구역(재개발)	29,268	723	651	정비예정구역
고양 I-1구역(재개발)	24,500	196	352	조합설립인가
고양 I-2구역(재개발)	16,155	160	260	사업시행인가
능곡연합(재건축)	33,263	555	834	착공
행신 II-1구역(재건축)	13,062	186	272	조합설립인가
관산 II-1구역(재건축)	16,404	435	457	정비예정구역

자료 : 고양시 내부자료

주) 정비예정구역의 계획 및 현황세대수는 기정 2020 정비기본계획 내용 반영

**■ 공급가능물량 추정**

- 신규 정비사업으로 공급가능 주택은 약 56,000호로 추정됨

**【 고양시 주택현황 】**

(단위 : 호)

주택수요량 (A)	현황주택 수 (B)	주택공급예정량			명실예정량 (D)	공급가능물량 (A-B-C-D)
		계(C)	개발사업	정비사업		
494,859	327,782	93,428	76,412	17,016	17,690	55,959

주) 공급가능물량은 도시기본계획 상의 주택수요량을 기반으로 추정한 사항으로, 실제 사업추진 시 정비사업에 따른 유입인구 수용가능여부는 도시기본계획에 부합하여야 함

**다. 주택수급계획의 운영**

- 주택수급계획은 상위계획인 도시기본계획의 인구계획과 부합하게 운영
- 정기적으로 주택공급 및 공급가능물량 뿐만 아니라 필요시 주택시장 모니터링을 통하여 원활한 사업추진 가능하도록 조치
- 정비사업이 동시 다발적으로 추진되거나 대규모 주택철거가 예상되는 등 주택시장 및 주거환경의 불안정이 예상될 경우 주거정비지수의 조절을 통하여 정비사업의 추진시기 조정
- 대규모 주택명실 및 전세가격 급등 등의 문제를 방지하기 위하여 순환재개발 방식의 정비사업 추진 권장

## 라. 인구계획

## ■ 주요내용

- 당초 정비예정구역은 2개소 유지(사업계획인구 반영) - 신규 정비예정구역 지정없음
- 생활권계획(5개지역) 수립대상지역은 정비사업 추진사례와 현황인구를 고려하여 2035년 도시기본계획 상 인구계획(안)을 반영

## ■ 생활권계획 수립지역 내 계획인구 산정

- 생활권계획 수립대상지역의 현황인구에서 재정비촉진지구, 정비사업 등 개별법에 의하여 관리되고 있는 지역의 현황인구 제외
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 추진되고 있는 일반정비사업 추진사례를 검토해 본 결과, 계획인구는 일산 1-2구역 390%, 고양 1-1구역 231%, 고양 1-2구역 156%으로 나타나고 있으며, 현실적인 계획인구 적용을 위해 「2030 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 생활권계획 수립지역 내 계획인구는 보수적으로 현황인구 대비 150%로 적용

## 【 계획인구 산정 】

(단위 : 인)

구분	위치	현황인구	계획인구	비고
생활권계획 수립지역		82,700	124,050	계획인구 = 현황인구×150%
일산생활권	일산동 일원	31,600	47,400	
원당생활권	주교동, 성사동 일원	13,800	20,700	
능곡생활권	토당동, 행신동 일원	17,700	26,550	
관산생활권	관산동 일원	10,300	15,450	
고양생활권	고양동 일원	9,300	13,950	

- 생활권계획 상 인구계획은 2035년 고양 도시기본계획(안)(수립중)에 반영된 사항으로 경기도 등 관계기관 협의, 경기도 도시계획위원회 심의결과 등에 따라 변경될 수 있으며, 인구계획 미반영 시 생활권 내 정비사업 추진은 도시기본계획 상 생활권별 인구배분물량을 활용토록 함

## 참고) 도시기본계획 상 유입인구 산정

- 유입인구 = (계획인구 - 현황인구) × 외부유입률
- 외부유입률은 경기도 시군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인 (35%) 적용