

활력과 개성이 넘치는

# 능곡 행복타운 (幸州)





## *Contents*

### I . 재정비촉진사업의 이해

- 1 촉진계획의 목적
- 2 촉진계획의 주요내용
- 3 사업추진절차

### II . 능곡 재정비촉진계획(안)

- 1 계획의 개요
- 2 지역특성분석
- 3 기본골격구상
- 4 사업실현화계획

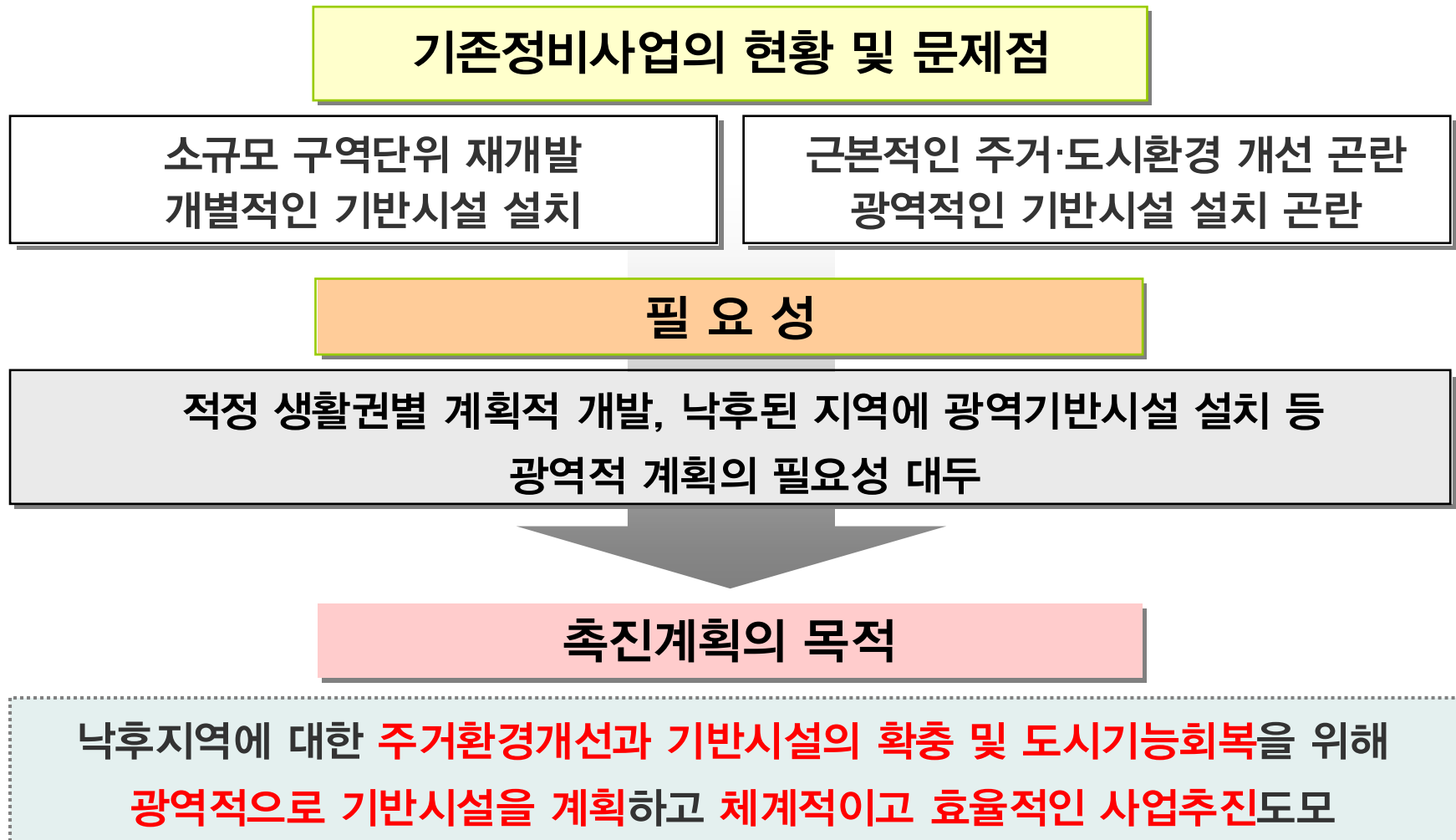
### III . 주민들이 궁금해하는 사항



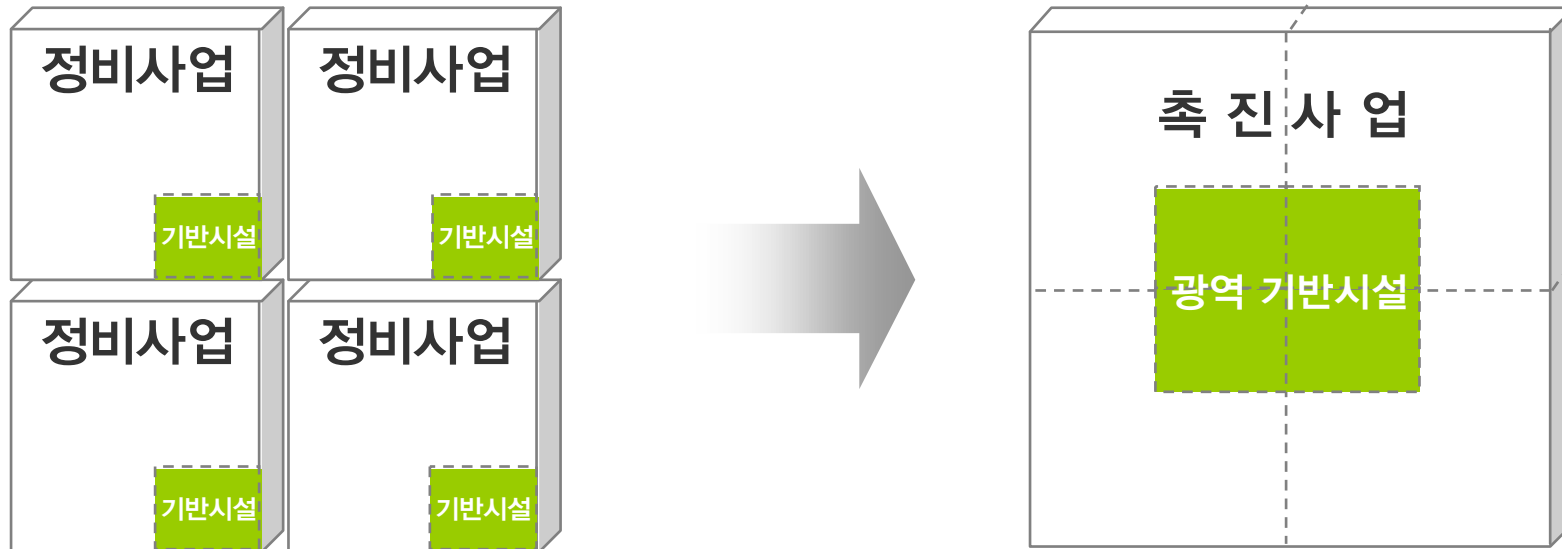
# I. 재정비촉진계획의 이해

1. 촉진사업의 목적
2. 촉진계획의 주요내용
3. 사업추진절차

■ 재정비촉진계획의 목적



■ 재정비촉진사업의 개념



- 점적개발로 효율적인 기반시설 설치 어려움
- 개별적인 구역지정 및 계획수립시 사업시행지연

- 광역 기반시설 설치가능
- 촉진계획 수립시 빠르고 효율적인 사업시행

■ 지정기준

재정비 촉진지구에서 구역지정 기준

촉진사업이 가능한 구역

촉진구역

- 촉진계획 수립시 정비사업구역의 지정요건을 충족하는 지역

도시환경정비사업, 주택재개발사업 등 개별법에 의한 사업시행

존치정비구역

- 3년 이내에 구역지정요건을 충족하는 지역

지정요건 충족 시 촉진구역지정 후 사업시행

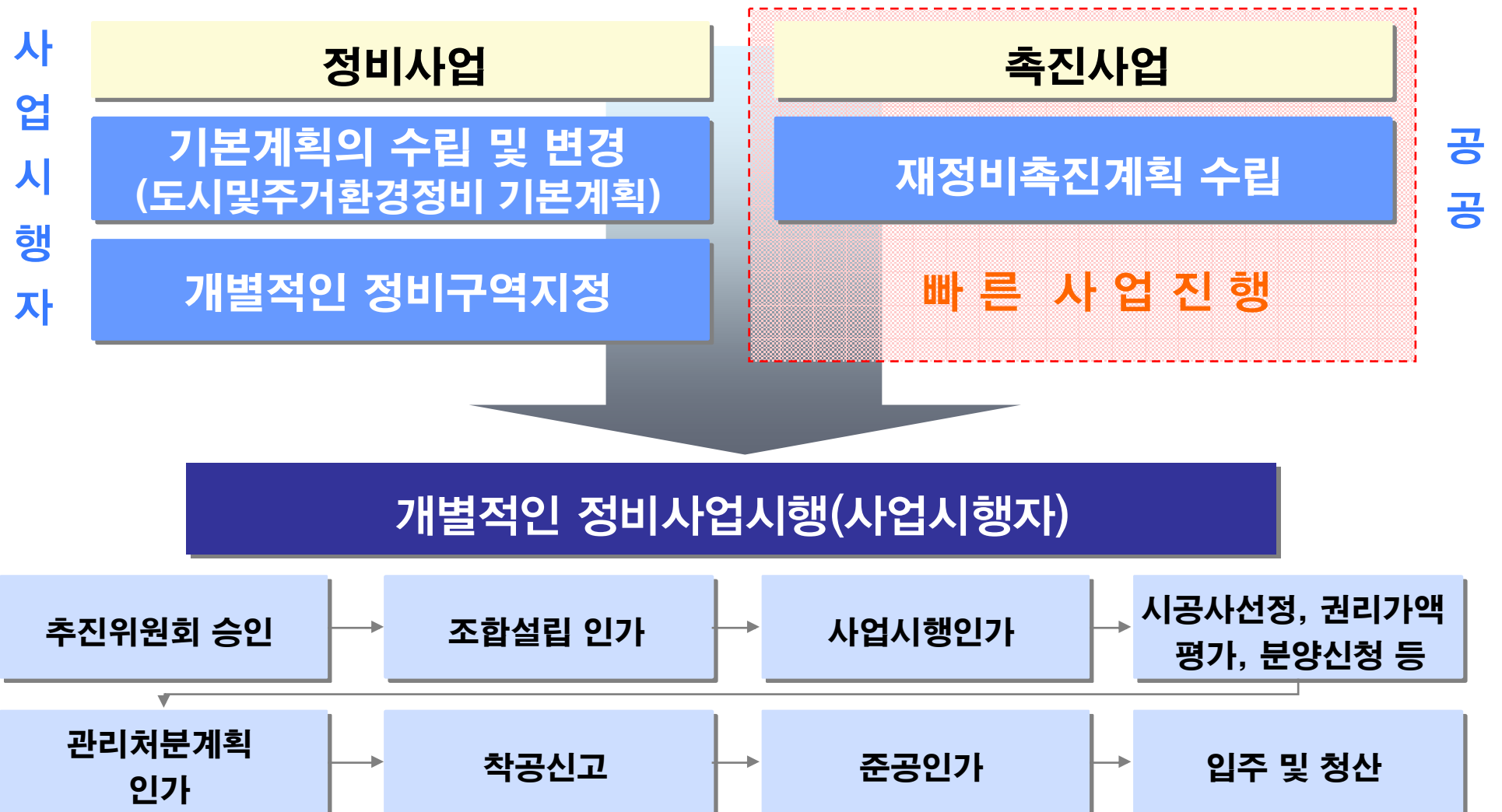
현 상태 유지·관리

존치관리구역

- 구역지정요건에 해당하지 않으며, 기존시가지로 유지·관리가 필요한 지역

필요시 지구단위계획수립 및 개별건축시행

■ 촉진사업의 장점





## II. 능곡 재정비촉진계획(안)

1. 계획의 개요
2. 지역특성분석
3. 기본방향설정
4. 사업실현화 계획

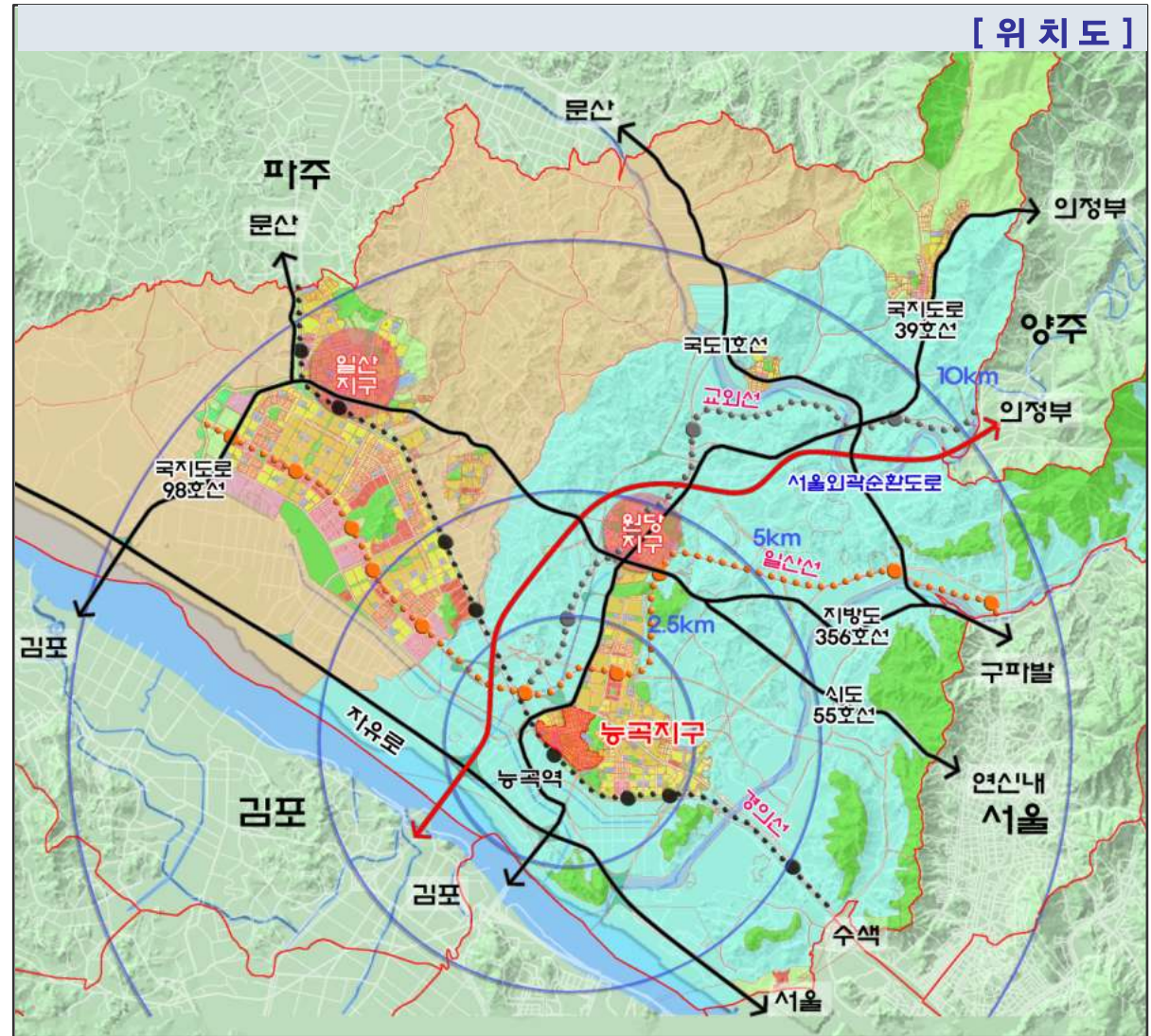


## ■ 계획의 배경 및 목적

- 신시가지에 비해 낙후된 기성시가지의 계획적 정비 필요성 대두
- 낙후지역의 주거환경개선, 기반시설확충, 도시기능 회복을 통해 주민의 삶의 질 제고

## ■ 계획의 대상 및 범위

- 위 치 : 덕양구 토당동, 행신동 일대
- 면 적 : 805,789m<sup>2</sup>
- 목표년도 : 2020년
- 계획인구 : 32,000명(13,000세대)
- 지구유형 : 주거지형



# 1. 계획의 개요

## ■ 위성사진 현황



농곡지구 서측전경 ①



농곡지구 북측전경 ②

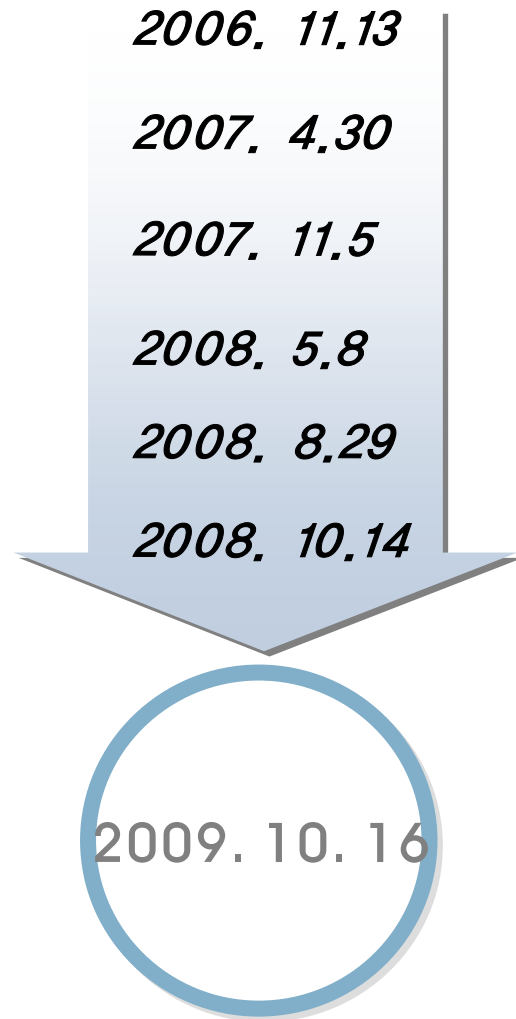


농곡구역 전경 ③



농곡역세권 ④

■ 추진현황



- 토지거래 허가구역 지정
- 지구지정 및 촉진계획 착수
- 촉진지구 지정(고시 제2007-372호)
- 기본구상(안) 중간보고
- 경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
- 제23차 MP회의 개최

• 재정비 촉진계획(안) 주민설명회

■ 능곡지역 역사·문화 특성분석

능 곡

- 능곡역, 능곡평야, 얼음들, 능동, 능골, 능곡장터

토 당

- 흙집, 황토, 토담, 흙길

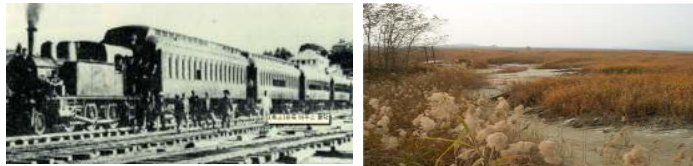
행 주

- 행주대첩, 행주산성, 행주나루터, 행주치마

옛 길

- 능곡교회, 능곡장터, 옛 길

지역성 및 역사성을 고려한  
특화계획 수립 필요



## ■ 지역 전통산업 기반분석

### 공예관련 산업인프라 구축

- 한국공예산업 연구소(일산 장항동)
- 고양시 공예사업협동조합(일산 장항동)
- 고양시 공예협동화사업단지(덕양구 내유동)
- 호수공원 공예 전시장
- 목공예 특화, 50여개 산업체 집적
- 고양공예촌 추진

### 고양시 공예전문가 보유



### 고양시 공예산업 관계자 인터뷰

- 공예박물관 등 큰 볼거리를 제공할 공간필요
- 작업장과 결합된 판매장 공급으로 지역상권 활성화 및 관광객 유치필요



고양시 지역특화기능으로 공예산업 육성 필요



■ 설문조사개요

- 설문기간 : 2008. 3. 3 ~ 3. 18
- 방 법 : 통장(동사무소) 배포 및 회수

■ 능곡지구 만족도 조사

만 족	보 통	불 만 족
교통 및 접근성	주택	공원 · 녹지
	공공시설	교육환경
	저렴주택 및 소형주택	주차공간
	소음공해	생활편의시설
		문화복지시설

양호한 교통 및 접근성을 가장 만족  
주차, 교육, 편의, 문화복지시설에  
대한 불만족 높음

■ 능곡지구 개발테마

- 행복한 주거마을 능곡 '행주타운'
- 친환경, 고품격 웰빙타운
- 보행중심의 쾌적한 녹색타운
- 21세기 교육문화도시

■ 보존해야할 역사·문화적 가치

역사·문화적 가치	응답빈도
행주산성	142
능곡역사	19
능곡(지명)	7
한강	6

행복한 주거마을 '행주타운' 주민선호  
행주산성 등 역사성과 연계한 계획 필요

■ S.W.O.T 분석

**Strength**

- 서울과 고양을 연결하는 중심축상 위치
- 고양시의 진입관문, 교통의 요충지에 입지
- 행주산성, 능곡, 토당 등 고양시 역사·문화 자원의 보고

**Opportunity**

- 경의선 복선전철화사업에 따른 지역 성장잠재력 우수
- 고양시 공예산업 특화에 따른 지역 테마산업 기반 마련
- 능곡지구 역사성, 지역성의 고유한 이미지 구현

**Weakness**

- 지구내부 도로망 불량, 보행연계성 부족
- 공원·녹지, 공공 문화·복지시설 등 열악
- 세입세대 중 1인세대 다수 거주

**Threat**

- 능곡역사 이전계획의 지역중심축 단절
- 일산, 화정 등 신개발로 상권침체 및 중심지위계 약화
- 지구 내에 고층 판상형 아파트 난개발로 도시경관

능곡역세권  
중심의 재생을 통한  
전통문화가  
살아있는  
생활도시 구현





■ 능곡지구의 미래상

과 거

행주대첩의 승전지로서  
역사적 자긍심이 있는 지역  
경의선 개통에 따른  
능곡지역의 상업중심지



현 재

일산, 화정 등 신도시개발로  
상업기능의 침체  
상대적 도시기반여건이  
낙후된 기성시가지



미 래

경의선 복선전철화로  
능곡역세권중심의 재활성화  
지역성, 역사성을 계승한  
미래 신거점도시



■ 능곡지구 테마설정

젊음이 넘치는

**상업복합공간**

전통이 살아있는

**문화공간**

기반이 쾌적한

**생활공간**



**활력과 개성이 넘치는 '능곡행복타운(幸州)'**

**활기찬 복합도시**

- 능곡역세권 중심의 복합기능도시
- 가로가 살아있는 활력도시
- 랜드마크 타워의 관문도시



**개성있는 공예 특화도시**

- 공예 특화기능 도입 및 가로조성
- 능곡역사관 등 문화공간 조성
- 능곡이미지를 디자인요소로 특화

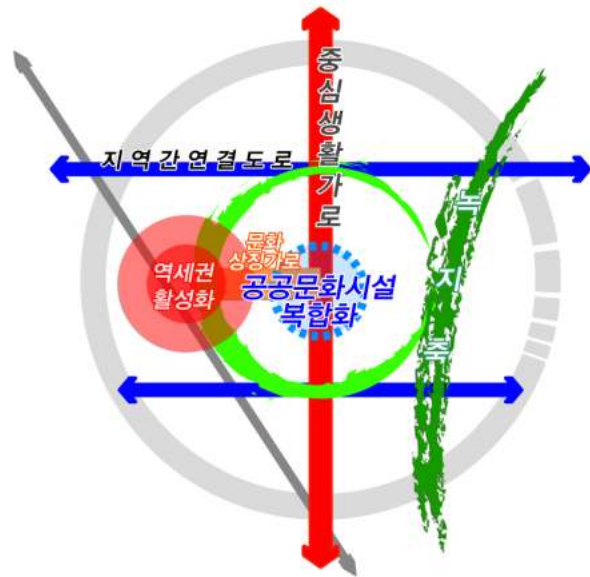


**쾌적한 생활도시**

- 생활권을 연결하는 녹지도시
- 교육·문화·복지시설이 충분한 도시
- 도시·건축·가로경관이 아름다운 도시



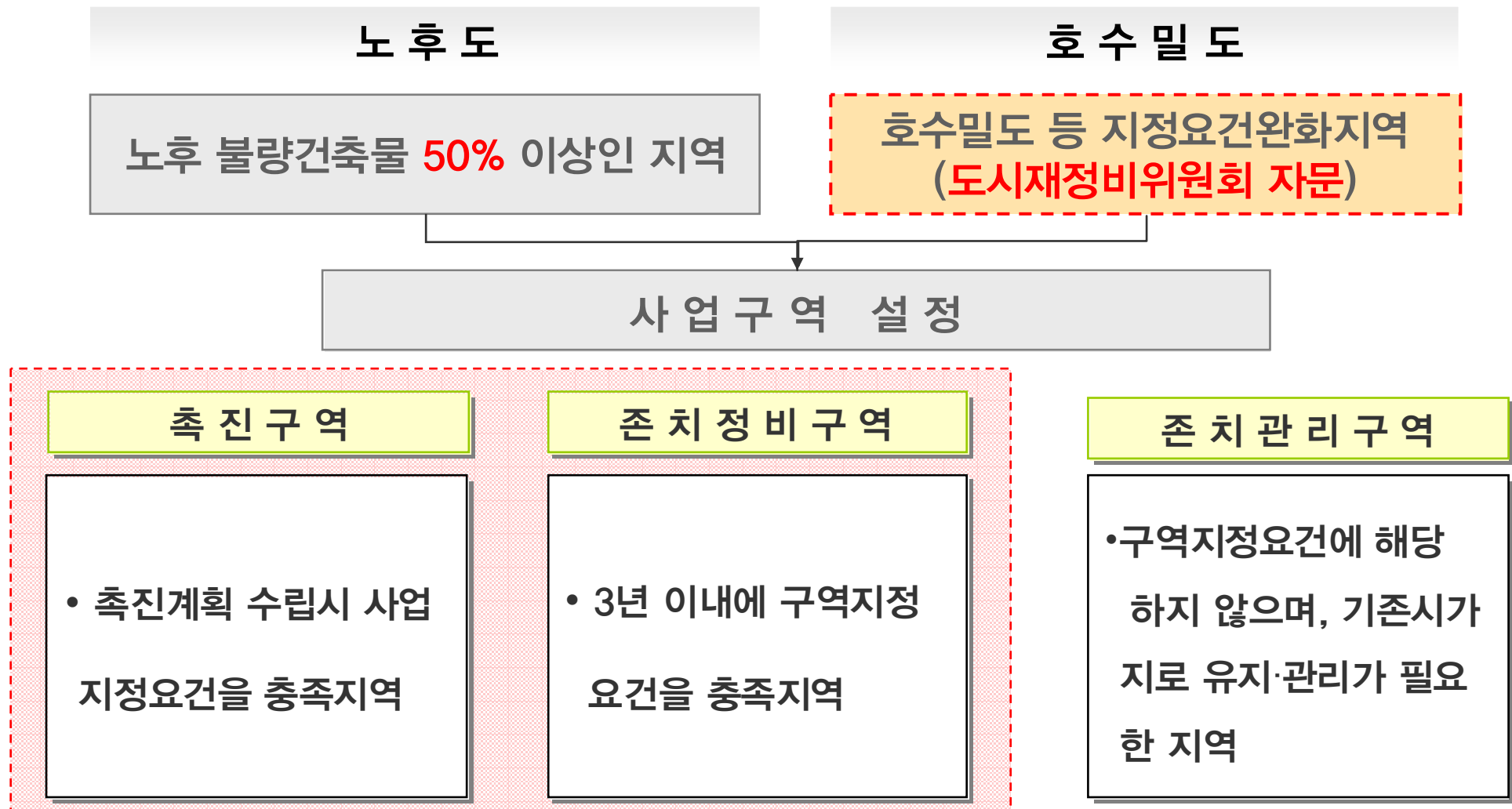
■ 골격구상 기본방향



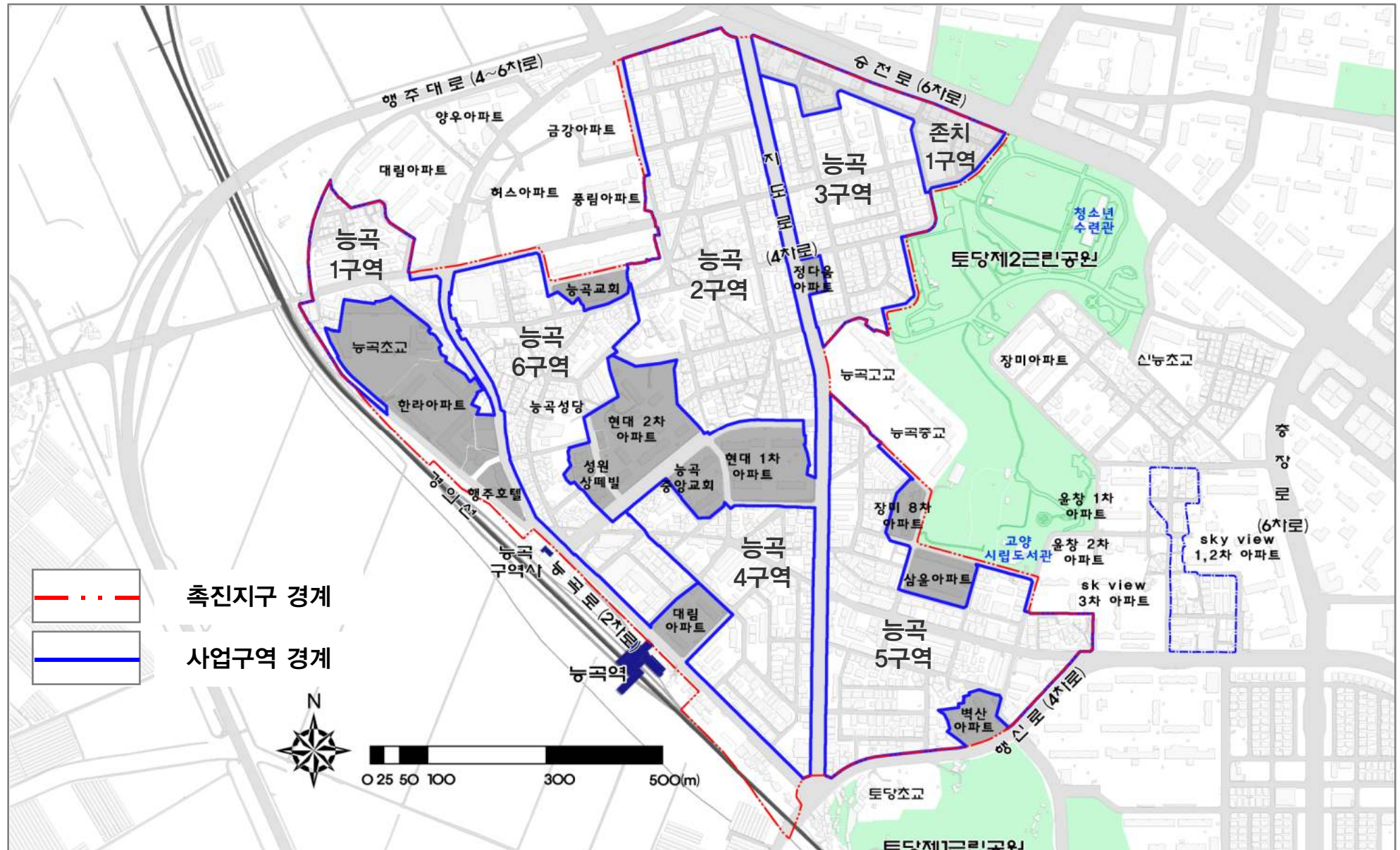
- 능곡역세권의 토지이용구조 개편
- 위계 및 기능에 맞는 가로골격구상
- 남북녹지축과 생활권을 연결하는 순환녹지체계(Green Ring) 구상
- 생활권별 공공문화시설 복합화 구상

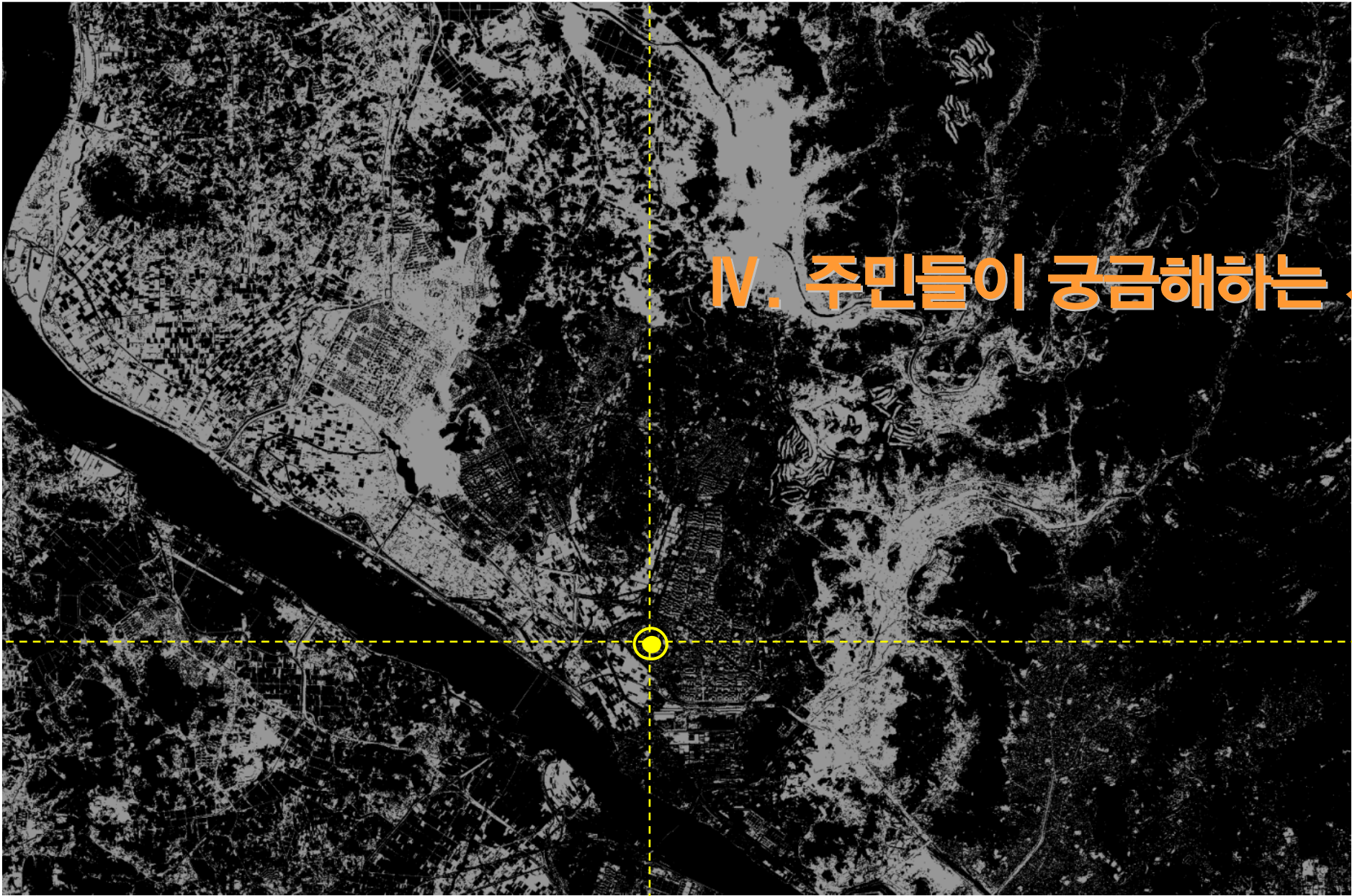


■ 구역설정 원칙



■ 사업구역 검토도





## IV. 주민들이 궁금해하는 사항

■ 뉴타운 사업의 정비사업 시행방식은?

- 도시재정비(뉴타운)사업은 주민의 동의에 따라 개별정비사업을 시행하게 되며, 주민이 원하는 사업방식을 선택하실 수 있습니다.

- 뉴타운사업은 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 추진위원회를 구성하고 3/4이상의 동의를 얻어 조합을 설립하여 사업을 시행할 수 있습니다.
- 토지 등 소유자 2/3이상 동의를 받은 경우, 시장·군수 또는 공사를 사업시행자로 지정할 수 있습니다.
- 또한 조합은 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수·공사·건설업자와 공동으로도 사업을 시행할 수 있습니다.

■ 뉴타운 사업은 기반시설부담이 많아 사업성이 없지 않나요?

- 도시재정비계획 수립시 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 개별 정비사업을 시행할 경우와 동일하게 기반시설을 부담하는 것으로 계획하였으며, 기반시설부담을 많이 할 경우 1.3배의 용적률 인센티브를 부여해 총연면적은 기반시설부담전보다 증가하게 됩니다.

- 또한 지구 전체차원에서 광역적으로 필요한 기반시설을 계획하고, 기반시설의 적정 배분 및 연계체계구축을 통해 주민이 최대한 편리하게 기반시설을 이용할 수 있는 쾌적한 도시로 계획하여 향후 개인의 재산가치가 향상될 수 있도록 계획하였습니다.



■ 우리집은 언제 어떻게 개발되나요?

- 현재 수립된 재정비 촉진계획(안)을 기준으로 주민의견을 수렴해 사업구역을 설정하고 주민공람 등 촉진계획 결정절차를 거쳐 확정되며, 촉진계획 고시후 구역별 사업단계 및 방식에 따라 정비사업을 추진하시면 됩니다

- 사업이 가능한 구역은 촉진계획 수립후 바로 사업시행이 가능한 촉진구역과 시간이 경과함에 따라 촉진구역 지정요건이 충족되는 존치정비구역이며, 촉진구역 지정요건에 해당하지 않으며, 기존시가지로 유지관리가 필요한 지역은 존치관리구역으로 지정되어 개별건축사업이 가능합니다.
- 사업방식은 주택재개발사업, 도시환경정비사업, 도시계획시설사업으로 추진됩니다.

■ 현재 활동중인 가칭 '뉴타운추진위원회'는 고양시에서 인정해주는 것인가요?

- 현재까지 뉴타운사업과 관련하여 고양시에서 인정한 가칭추진위원회는 없으며, 촉진계획이 수립되기 전에 서명한 동의서는 인정되지 않습니다.

- 재정비촉진계획 수립 전에는 사업구역 범위 및 계획내용 등이 확정되지 않아 추진위원회 승인이 불가능합니다.
- 사업을 선점하려는 임의 단체가 시명의 도용해 동의서를 징구할 경우 동의서가 인정되지 않아 촉진계획 수립후 다시 제출해야 합니다.

■ 뉴타운 개발시 분양받을 수 있는 건물규모와 추가부담금은 얼마인가요?

- 조합원은 개인 재산에 대한 감정평가(2개 이상 기관)를 통해 설정된 권리가와 분양받을 아파트의 분양가와의 차이만큼을 추가부담하거나 환급받게 됩니다.

- 조합원 추가부담금 및 환급금 = 분양받을 아파트의 분양가 - 조합원 권리가액
- 조합원 추가부담금 : 1억 2천만원 = 4억원 - 2억 8천만원  
(분양면적 100㎡, 조합원분양가 400만원/㎡, 권리면적 80㎡, 권리가액 350만원/㎡)

- 개인 재산에 대한 감정평가는 토지위치, 이용현황, 건물상태, 시세 등을 종합하여 평가되며, 관리처분단계에서 주민의 동의를 받도록 되어 있습니다.
- 분양받을 아파트는 분양신청기간에 희망평형을 신청하게 되며, 주민총회에서 평형배정방법을 결정합니다.(본인이 지불가능한 희망평형 신청이 중요)

■ 뉴타운 사업은 원주민을 내보내는 사업이다?

- 원주민이 재정착할 수 있도록 적극 고려하여 재정비촉진계획을 수립할 것입니다.

- 뉴타운 사업은 현재 주거환경이 열악한 지역을 대상으로 쾌적한 주거지역으로 정비하는 사업으로 지금보다 환경의 개선, 주택규모의 증대로 전월세값 등 세입비용의 증대가 불가피 합니다.
- 그러나 계획세대수의 17%(세입세대수의 36%)이상을 원주민을 위한 임대주택으로 공급하고, 서울로 출퇴근하는 독신세대를 위한 도시형임대, 임대겸용주택을 적극 공급하여 원하는 세입자의 재정착을 최대한 높일 계획입니다.

■ 능곡지구 주민들이 살고 싶은 뉴타운을 만들기 위해 무엇을 해야 하나요?

1. 구역별로 기반시설 비율을 축소하려 하기 보다는 쾌적한 도시환경을 만들기 위해 다양한 의견을 제안해 주셔야 합니다.
2. 사업시행시 문제가 되는 사항은 지자체와 적극적으로 협의하여 원활한 사업추진이 되도록 노력하여야 합니다.
3. 촉진계획 수립후 사업구역 및 사업시기를 고려하여 사업단계별로 주민동의서를 제출하여야 사업기간이 단축됩니다.

주민과 공공이 협력하여 살고 싶은 '능곡 행복타운' 개발 추진

# 감사합니다

※ 구역별 주민설명회는 고양시 홈페이지를 통해  
장소와 시간을 알려 드리겠습니다.