

1 지역여건분석

1.1 인구 및 가구

1.1.1 세대당 인구수의 지속적인 감소

- 고양시 인구는 과거 10년간(2005~2014년) 연평균 인구증가율이 1.7%이나 94년을 정점으로 완만하게 하향 증가율을 보이고 있음
- 세대수는 증가는 인구의 증가와 함께 지속적으로 증가한 반면, 세대당 인구수는 약2.9인(2003년)으로 점차 감소하는 추세이며, 향후에도 지속적으로 감소할 것으로 예상됨

[고양시 인구 및 세대 현황]

연 도	세대수(세대)	인 구(인)			면적(km ²)	인구밀도(인/km ²)	세대당인구(인/세대)	비 고
		계	남	여				
1985	43,830	183,125	92,899	90,226	266.65	687	4.17	
1990	64,945	244,975	123,722	121,253	266.46	919	3.77	
1995	185,703	564,111	283,577	280,534	267.3	2,111	3.03	
2000	261,972	800,297	398,454	401,843	267.3	2,994	3.04	
2005	328,375	910,602	451,282	459,320	267.3	3,407	2.75	
2010	360,212	962,297	475,487	486,810	267.4	3,598	2.64	
2011	362,716	973,665	480,509	493,156	267.4	3,641	2.65	
2012	365,492	981,220	483,891	497,329	267.4	3,669	2.65	
2013	374,396	1,001,942	493,647	508,295	268.05	3,738	2.65	
2014	382,046	1,018,013	501,558	516,455	268.05	3,798	2.63	
2015	393,093	1,039,839	511,725	528,114	268.05	3,879	2.61	
2016	401,772	1,051,970	517,211	534,759	268.05	3,925	2.59	
2017	408,816	1,054,236	517,956	536,280	268.05	3,933	2.55	
2018	417,607	1,056,853	519,004	537,849	268.05	3,943	2.50	
2019	434,028	1,078,859	529,220	549,639	268.08	4,024	2.46	

자료) 고양시 통계연보, 2020

[고양시 인구 및 세대 지표]

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
계획인구(천인)	962	1,040	1,139	1,196	1,215
세대수(세대)	360,212	403,101	451,985	486,179	506,250
세대당 인구(인)	2.64	2.58	2.52	2.46	2.40

자료) 2030년 고양도시기본계획

1.1.2 덕양구 인구의 약 12.6%가 능곡동, 행주동, 행신1동에 거주

- 능곡지구가 속한 덕양구에는 고양시 전체 인구의 43.66%인 471,039인이 거주하며, 이중 능곡지구에 해당되는 능곡동, 행주동, 행신1동에 덕양구 인구의 약 12.6%인 59,469인이 거주

[덕양구 인구분포]

동 명	세대수 (세대)	인구 (인)	인구밀도 (인/km ²)
고양시 총계	434,028	1,078,859	4,024
덕양구	195,766	471,039	2,845
주교동	7,362	16,059	2,857
원신동	9,419	24,155	1,896
홍도동	18,311	44,880	3,965
성사1동	9,676	22,507	10,277
성사2동	4,783	11,797	12,823
효자동	2,480	5,073	200
삼송동	9,660	22,058	3,278
창릉동	8,515	20,024	1,731
고양동	12,763	31,458	1,256
관산동	16,182	37,250	2,475
능곡동	6,855	16,193	1,175
화정1동	15,922	39,022	16,893
화정2동	12,830	34,093	17,574
행주동	10,205	20,524	3,415
행신1동	8,760	22,752	32,974
행신2동	13,145	33,259	7,771
행신3동	19,046	47,484	24,476
화전동	8,164	19,614	2,687
대덕동	1,688	2,837	263

자료) 고양시 통계연보, 2020

1.2 주택보급 현황

- 2019년 기준 고양시 총 주택수는 363,499호로 가구수 대비 주택보급률은 94.4%로 나타남
- 전년도보다 0.2% 증가하였고 주택유형별로 보면 아파트가 258,201호, 단독주택이 57,893호, 연립주택이 11,099호, 다세대주택이 36,306호, 다가구주택이 42,220호로 나타남

[주택현황]

(단위 : 호)

구 분	가구수	주택수	주 택 보급률	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택
2017	364,356	338,852	93.0	57,402	41,563	238,408	11,272	31,770	-
2018	370,108	348,817	94.2	57,806	42,067	244,627	11,323	35,061	-
2019	385,021	363,499	94.4	57,893	42,220	258,201	11,099	36,306	-

자료) 고양시 통계연보, 2020

1.3 토지이용현황

- 2019년말 기준 고양시 지목별 토지이용현황을 보면 임야가 전체의 31.3%로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 대지, 답, 전의 순으로 많은 면적을 차지하고 있음
- 2014년부터 최근 5년간 고양시 전체에서 대지와 공장용지가 차지하는 비율은 지속적으로 증가하고 있음

[지목별 토지이용현황]

(단위 : km²)

연 도	합 계	전	답	과수원	목장용지	임야	대지	공장용지	기 타
2014	268.061	29.185	33.952	0.620	1.672	87.134	30.883	2.614	82.001
2015	268.077	28.841	33.306	0.611	1.638	86.396	31.479	2.704	83.102
2016	268.096	28.632	32.584	0.660	1.626	85.570	32.243	2.875	83.906
2017	268.059	27.894	31.860	0.676	1.601	84.955	33.072	3.024	84.977
2018	268.077	27.795	31.437	0.732	1.590	84.531	33.639	3.143	85.210
2019	268.088	27.550	30.861	0.751	1.166	83.788	34.525	3.263	86.184
구성비(%)	100.0	10.3	11.5	0.3	0.4	31.3	12.9	1.2	32.1

자료) 고양시 통계연보 (2019년 기준)

1.4 교통 현황

1.4.1 교통시설 설치계획

- 고양시는 서울외관순환고속도로로 인천, 김포, 양주, 의정부와 연결
- 도시고속도로인 국도77호선(자유로)과 국도1호선(통일로), 지방도 356, 357호선이 서울 서북부지역과 과주시를 연결하고, 국도39호선이 인천, 김포, 서울서남부지역과 양주, 의정부시를 연결하고 있으며, 수도권 순환선인 국지도98호선이 고양시 서부지역을 남북으로 통과하고 있음

1.4.2 도로시설 현황

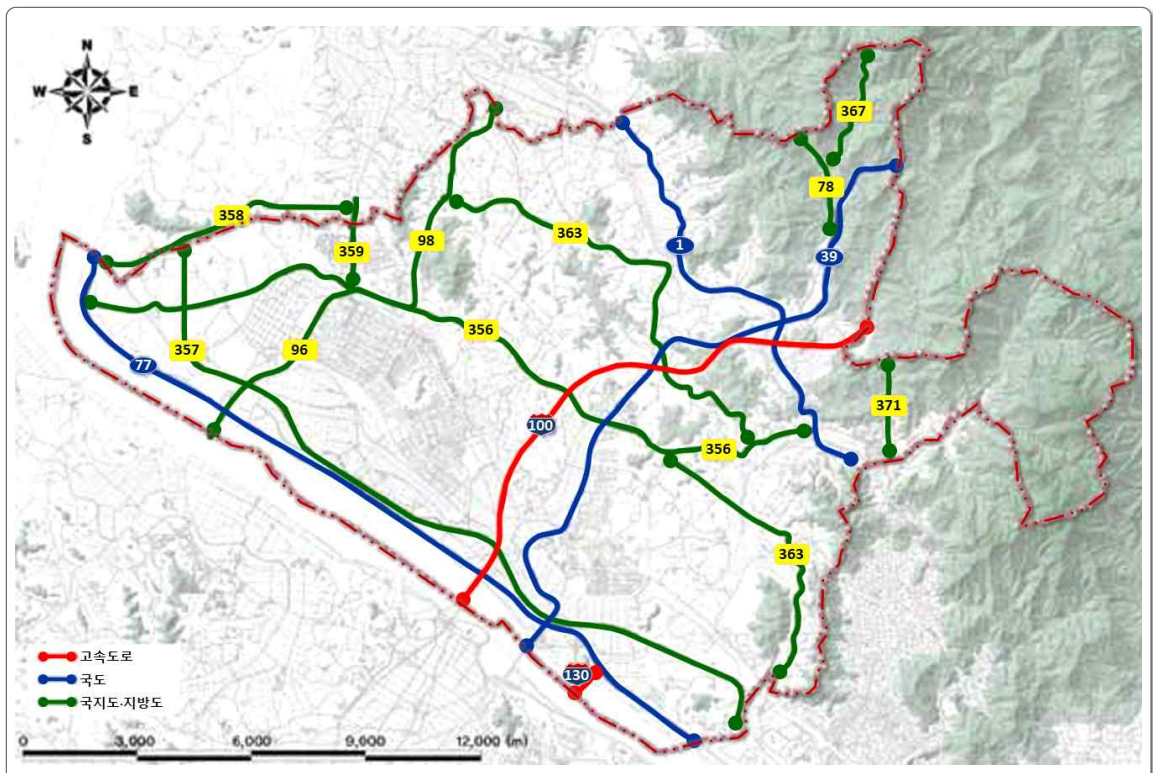
- 고양시의 2019년 도로연장은 807,332m이며, 포장률은 97.3%에 달함

[도로개설 현황]

구분	계(m)	포장(m)	미포장(m)	미개통(m)	포장율(%)
합계	807,332	786,422	-	21,570	97.3
고속도로	16,090	16,090	-	-	-
일반국도	54,250	54,250	-	-	100.0
지방도	103,529	90,729	-	12,800	87.6
시도 / 기타	634,123	625,353	-	8,770	98.6

자료) 고양시 통계연보, 2020

주) 도시계획도로 제외, 도로정비기본계획 수립결과에 의한 도로연장 적용



< 주요 도로망 현황도 >

2 지구역건분석

2.1 자연환경

2.1.1 지형 및 지세

- 능곡지구 중심과 동측 지도, 토당 제1공원 주변으로 구릉지 형성 (최고 38m, 최저 7m : 표고차 31m)
- 남측으로 한강수계가 흐르고 있으며, 20m 이하가 약 70%를 차지하고 있음
- 현대홈타운 2차 아파트, 토당 제1근린공원과 지도공원, 벽산아파트 주변에 급경사가 발생하고 있으며, 나머지 지역 대부분이 10%미만의 평탄한 지역임

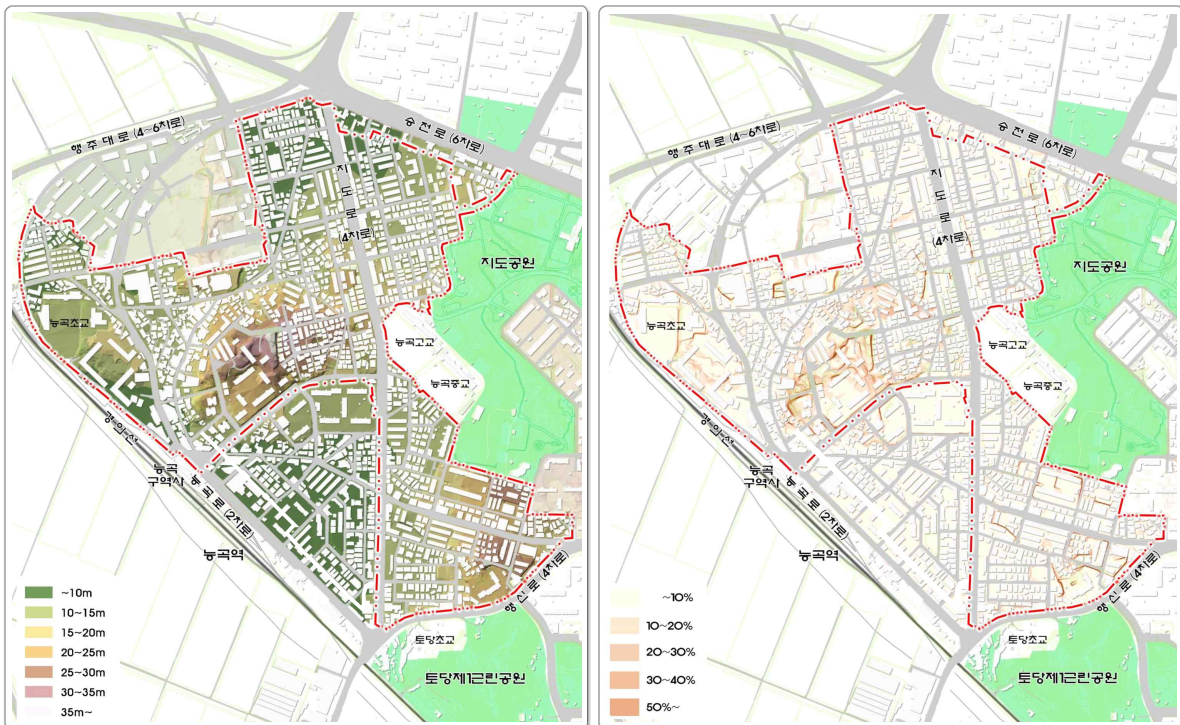
[표고현황]

구분	총계	7~10m	10~15m	15~20m	20~25m	25~30m	30~35m	35~38m
면적(m ²)	662,208.50	127,806.24	244,354.94	147,010.29	82,776.06	46,354.60	13,244.17	662.20
구성비(%)	100.0	19.3	36.9	22.2	12.5	7.0	2.0	0.1

[경사현황]

구분	계	10%미만	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50~70%	70%이상
면적(m ²)	662,208.50	653,599.79	4,635.46	1,986.63	662.21	662.21	264.88	397.32
구성비(%)	100.0	98.7	0.7	0.3	0.1	0.1	0.04	0.06

〈 표고 및 경사 현황도 〉



2.2 인문환경

2.2.1 인 구 / 가 구

- 능곡지구의 총 세대수는 13,167세대이며, 총 인구는 31,463명임
- 남자가 15,787명, 여자가 15,676명으로 5:5의 성비를 보이고 있으며, 인구밀도는 373.2(인/ha), 세대당 인구수는 2.39(인/세대)로 구성되어 있음

[대상지내 현황]

구 분	세대수(세대)	인구(인)			인구밀도 (인/ha)	세대당 인구수
		계	남 자	여 자		
고양시	434,028	1,078,859	529,220	549,639	4,024	2.46
덕양구	195,766	471,039	233,192	237,847	2,845	2.38
능곡지구	13,167	31,463	15,787	15,676	373.2	2.39

주)세대별 명부 (2007.6)



< 인구 및 세대 현황도 >

[세대 및 인구 현황]

구 분	세대수(세대)	인구수(인)	비 고
합 계	13,167	31,463	
사업구역	8,696	19,614	
능곡1구역	720	1,664	
능곡2구역	2,819	6,397	
능곡3구역	1,977	4,217	
능곡5구역	2,380	5,645	
능곡6구역	800	1,691	
준치지역	4,471	11,849	

주) 세대별 명부 (2007.6)

[소유 형태별 현황]

구 분	인구수(인)			세대수(세대)		
		세입자	소유자		세입자	소유자
합 계	31,463	21,561	9,902	13,167	9,718	3,449
사업구역	19,614	14,999	4,615	8,696	6,962	1,734
능곡1구역	1,664	1,272	392	720	569	151
능곡2구역	6,397	4,991	1,406	2,819	2,300	519
능곡3구역	4,217	3,388	829	1,977	1,661	316
능곡5구역	5,645	3,984	1,661	2,380	1,771	609
능곡6구역	1,691	1,364	327	800	661	139
준치지역	11,849	6,562	5,287	4,471	2,756	1,715

주) 세대별 명부 (2007.6)

[가구원수별 인구수 현황]

구 분	세대수 (세대)			비 고
		1인 세대	2인이상 세대	
합 계	13,167	5,071	8,096	
사업구역	8,696	3,751	4,945	
능곡1구역	720	300	420	
능곡2구역	2,819	1,224	1,595	
능곡3구역	1,977	926	1,051	
능곡5구역	2,380	932	1,448	
능곡6구역	800	369	431	
준치지역	4,471	1,320	3,151	

주) 세대별 명부 (2007.6)

[1인세대 현황]

구분	1인세대(세대)			비고
		소유	세입	
합계	5,071	768	4,303	
사업구역	3,751	496	3,255	
농곡1구역	300	43	257	
농곡2구역	1,224	157	1,067	
농곡3구역	926	95	831	
농곡5구역	932	149	783	
농곡6구역	369	52	317	
존치지역	1,320	272	1,048	

주) 세대별 명부 (2007.6)

[연령별 세대주 현황]

구분	합계	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대이상
합계	13,167	32	1,094	3,420	3,871	2,374	1,415	729	232
촉진구역	8,696	21	839	2,186	2,430	1,593	945	527	155
1구역	720	-	44	174	187	139	114	51	11
2구역	2,819	7	298	712	765	546	283	161	47
3구역	1,977	3	234	583	555	302	158	109	33
5구역	2,380	9	207	555	692	446	284	141	46
6구역	800	2	56	162	231	160	106	65	18
존치지역	4,471	11	255	1,234	1,441	781	470	202	77

주) 세대별 명부 (2007.6)

2.2.2 주택

- 대상지내 주택은 총 2,100호로 구성
- 단독주택(다가구 포함)은 20.3%(541호), 공동주택 58.7%(1,559호). 주거복합용도 주택에 21.0%(557호)로 구성
- 고양시의 인구와 주택수는 2002년 기준으로 각각 9.4%, 11.1%로 증가하고 있으며, 가구수는 -2.2%로 감소하고 있음

[연도별 인구, 가구, 주택 증감 현황(고양시)]

구분	인구		가구		주택		비고
	인구수(인)	증가율(%)	가구수(가구)	증가율(%)	주택수(호)	증가율(%)	
2002년	840,345	-	241,015	-	203,777	-	
2003년	873,006	3.9%	261,419	8.5%	219,747	7.8%	
2004년	893,965	2.4%	281,856	7.8%	225,370	2.6%	
2005년	910,602	1.9%	276,394	-1.9%	224,635	-0.3%	
2006년	919,365	1.0%	235,730	-14.7%	226,316	0.7%	
평균	887,457	-	259,283	-	219,969	-	

[용도별 연면적 현황]

(단위 : m²)

구분	용도별 연면적					
		주거	상업	근린생활	공공	기타
합계	899,318	618,633	80,901	118,700	21,174	59,910
사업구역	469,976	294,841	51,056	84,928	16,230	22,921
1구역	38,707	21,680	1,702	2,354	12,160	811
2구역	139,316	94,509	12,673	26,117	861	5,156
3구역	92,089	66,132	7,414	16,764	439	1,340
5구역	140,786	89,534	13,340	27,721	1,328	8,863
6구역	59,078	22,986	15,927	11,972	1,442	6,751
존치지역	429,342	323,792	29,845	33,772	4,944	36,989

2.2.3 문화재 현황

- 능곡지구에 인접한 지역의 국가지정문화재는 행주산성이 있으며, 도지정 문화재는 행주대첩비, 류형장군묘, 행주서원지가 있음
- 향토유적으로는 유진동선생묘, 류림선생묘, 류구선생묘, 류겸선생묘가 행신동에 있으며, 류형장군묘와 함께 능곡지구로부터 300미터 이내로 근접해 있음

[문화재 현황]

구 분	지정 번호	문 화 재 명	소 재 지
국가지정	사적 제56호	행 주 산 성	덕양구 행주내동 산26-2
도 지 정	유형문화재 제74호	행주대첩비	덕양구 행주내동 산26-1
	기념물 제50호	류형장군묘	덕양구 행신동 698
	문화재자료 제71호	행주서원지	덕양구 행주외동 162-1
향토문화재	향토유적 제28호	유진동선생묘	덕양구 행신동 산106-8
	향토유적 제29호	류림선생묘	덕양구 행신동 산106-8
	향토유적 제30호	류구선생묘	덕양구 행신동 산106-8
	향토유적 제31호	류겸선행묘	덕양구 행신동 산106-8



〈 문화재 현황도 〉

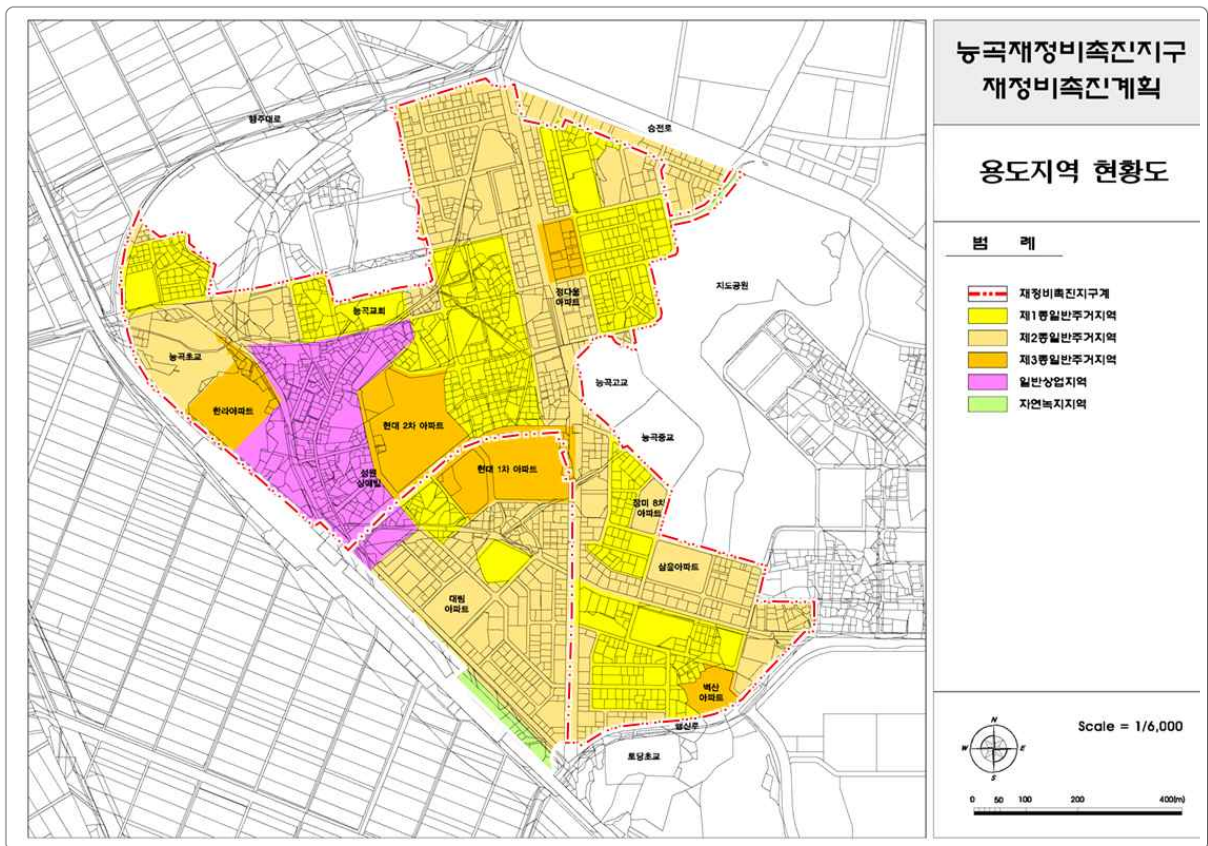
2.3 도시관리계획 현황

2.3.1 용도지역 현황

- 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역이 전체의 74.6%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 제3종일반주거지역이 12.5%, 일반상업지역이 12.8%임

[용도지역 현황]

구분	총계	주거 지역				일반상업지역	자연녹지지역
		소계	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역		
면적 (㎡)	662,208.5	576,783.6	226,475.31	267,532.23	82,776.06	84,762.69	662.21
구성비 (%)	100.0	87.1	34.2	40.4	12.5	12.8	0.1



< 용도지역 결정(현황)도 >

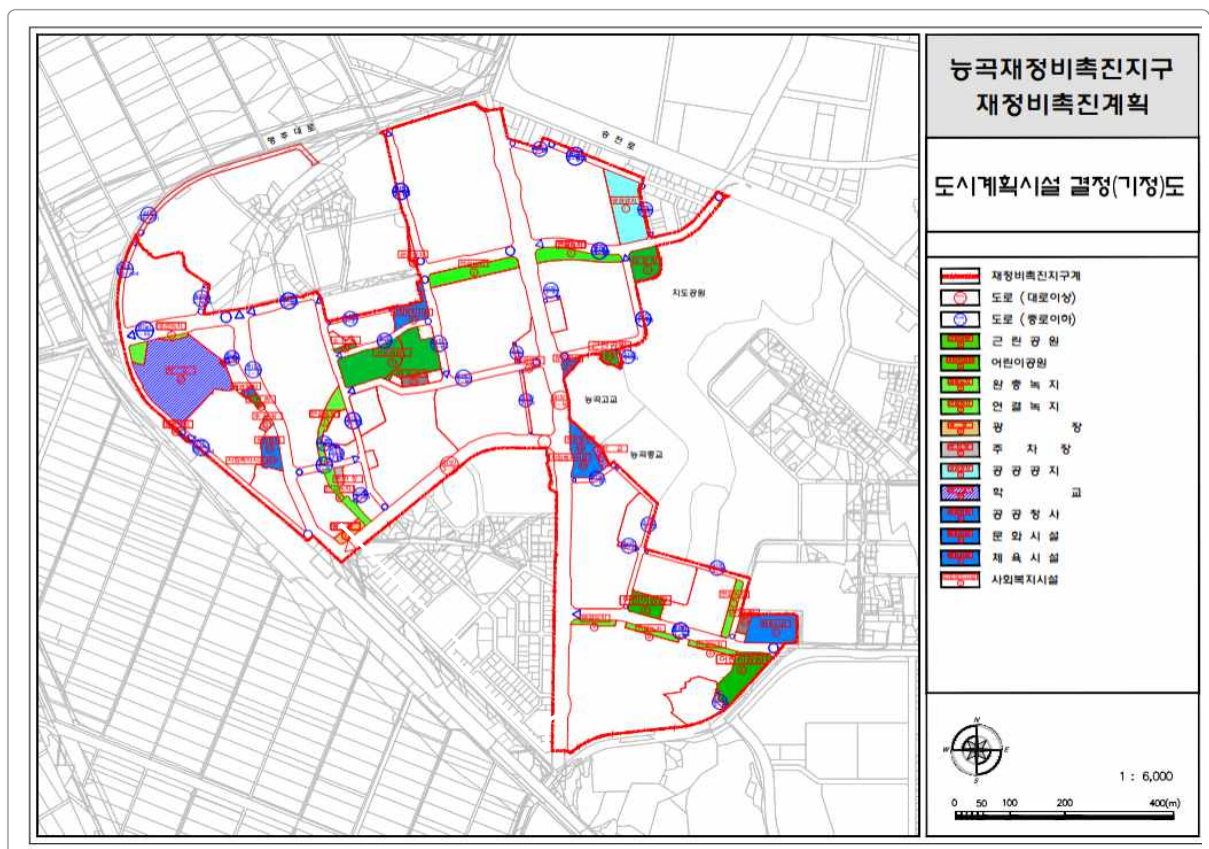
2.3.2 주요 도시계획시설 현황

- 대상지내에는 도시계획시설로 학교(초교 1개소), 공공청사(2개소), 공원(7개소), 미집행 원충녹지, 도로, 광장 등이 지정되어 있음

[주요 도시계획시설 현황]

시설명	위치	면적(m ²)	비고
토당1어린이공원	토당동 838	1,500	
토당2어린이공원	토당동 896	1,500	
토당3어린이공원	토당동 847	1,500	
토당4어린이공원	토당동 874-2	1,500	
토당5어린이공원	토당동 862-3	1,500	
토당6어린이공원	토당동 855-6	1,500	
토당제2근린공원	토당동 3-39 일원	173,813 (1,766)	
동사무소	토당동 335-4 일원	1,757	
동사무소	토당동 373-28 일원	729	
능곡초등학교	토당동 301 일원	20,372	
사회복지시설	토당동 335-4 일원	1,757	
사회복지시설	토당동 878-7 일원	729	

주) ()는 지구내 포함 면적



〈 도시계획시설(현황)도 〉

2.4 토지이용 현황

2.4.1 토지이용현황

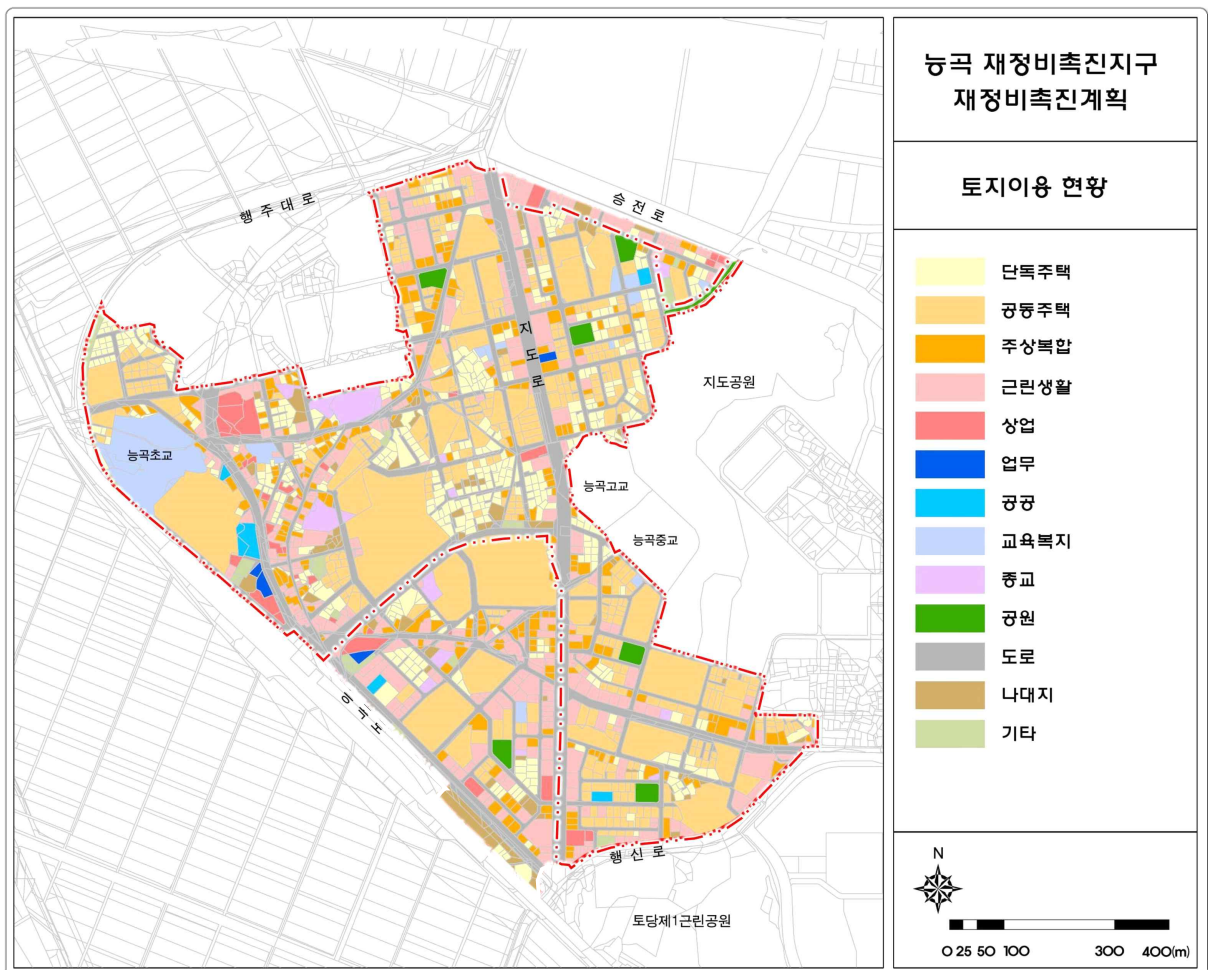
- 대부분 단독 및 공동주택 등 주거용도(42.4%)로 이용되고 있으며, 지도로 및 옛길을 따라 상가주택 및 근린/일반상업 등 상업토지이용의 분포를 보임

[토지이용 현황]

구분	총계	단독	공동	주상복합	일반상업	근린상업	업무	학교	공공시설	교육복지	종교문화	공원	도로	나대지	기타
필지수	2,541	503	440	264	38	312	4	11	8	15	27	8	732	106	73
구성비 (%)	100.0	19.8	17.3	10.4	1.5	12.3	0.2	0.4	0.3	0.6	1.1	0.3	28.8	4.2	2.8
면적 (㎡)	842,858	96,337	261,462	55,457	18,033	94,949	2,310	21,462	6,942	6,161	15,363	10,893	210,362	20,682	22,445
구성비 (%)	100.0	11.4	31.0	6.6	2.1	11.3	0.3	2.5	0.8	0.7	1.8	1.3	24.9	2.5	2.8

주1) 기타는 철도 등

주2) 2015.05 2차 변경고시 기준면적임



< 토지이용 현황도 >

2.4.2 지목현황

- 지목상 대부분이 대지(62.5%)인 주거 중심의 지역임
- 나머지 도로(24.6%), 전(2.2%), 학교용지(3.2%) 등으로 구성

[토지지목 현황]

구분	총계	전	답	임야	대지	학교용지	종교용지	공원	구거	도로	잡종지	철도용지	기타
필지수	2,174	96	26	57	1,391	6	9	9	2	480	22	33	43
구성비(%)	100.0	4.4	1.2	2.6	64.0	0.3	0.4	0.4	0.1	22.1	1	1.5	2
면적(m ²)	662,208.5	14,568.59	2,648.83	9,933.13	413,880.31	21,190.67	10,595.33	9,270.91	662.20	162,903.29	4,635.46	3,311.04	8,608.71
구성비(%)	100.0	2.2	0.4	1.5	62.5	3.2	1.6	1.4	0.1	24.6	0.7	0.5	1.3

주1) 기타는 대장이 없거나 미기재임

2.4.3 토지소유자 현황

- 대상지내 국공유지로는 간선도로 및 학교부지 등이 있으며, 그 외 주택지 및 간선도로변의 필지들은 대부분 사유지임
- 대상지내 국공유지는 187,947.8m², 458필지로 전체면적의 28.4%를 차지

[토지소유 현황]

구분	총계	국·공유지			사유지
		소계	국유지	시·도유지	
면적(m ²)	662,208.5	188,067.2	28,475	159,592.2	474,141.3
구성비(%)	100.0	28.4	4.3	24.1	71.6
필지수	2,174	458	130	328	1,716
구성비(%)	100.0	21.1	6.0	15.1	78.9

2.4.4 필지규모현황

- 대상지내 필지는 150 ~ 330m²미만의 필지가 776필지(35.8%)를 차지

[필지규모 현황]

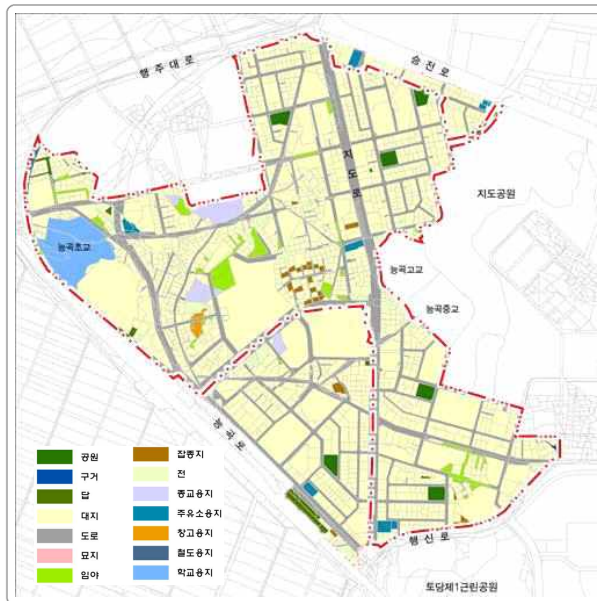
구분	총계	60m ² 미만	60~90m ²	90~150m ²	150~330m ²	330~500m ²	50~1,000m ²	1,000m ² 이상
필지수	2,174	490	111	375	776	215	116	91
구성비(%)	100.0	22.5	5.1	17.2	35.8	9.9	5.3	4.2
면적(m ²)	662,208.5	11,257.54	7,946.50	45,692.39	178,134.09	63,572.02	78,140.60	277,465
구성비(%)	100.0	1.7	1.2	6.9	26.9	9.6	11.8	41.9

2.4.5 공시지가현황

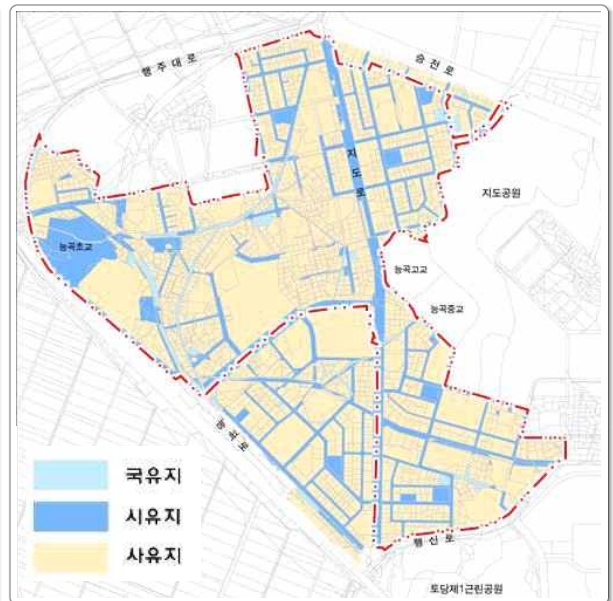
- 대상지는 공시지가가 100~150만원 사이의 필지(31.9%) 및 150~200만원 사이의 필지(30.5%)가 대부분을 차지하고 있음.

[공시지가 현황]

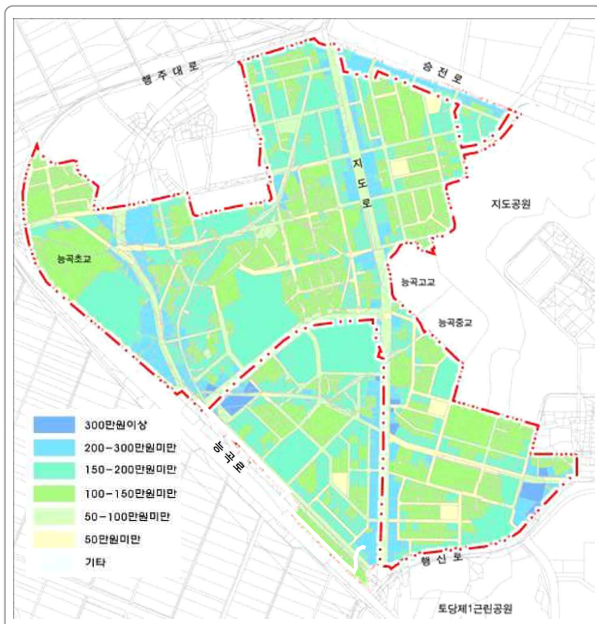
구분	총계	50만원 미만	50~100만원	100~150만원	150~200만원	200~300만원	300만원 이상
필지수	2,541	405	370	963	568	218	17
구성비(%)	100.0	15.9	14.6	37.8	22.4	8.6	0.7
면적(m ²)	842,858	88,546	141,964	268,421	257,640	77,838	8,449
구성비(%)	100.0	10.6	16.8	31.9	30.5	9.2	1.0



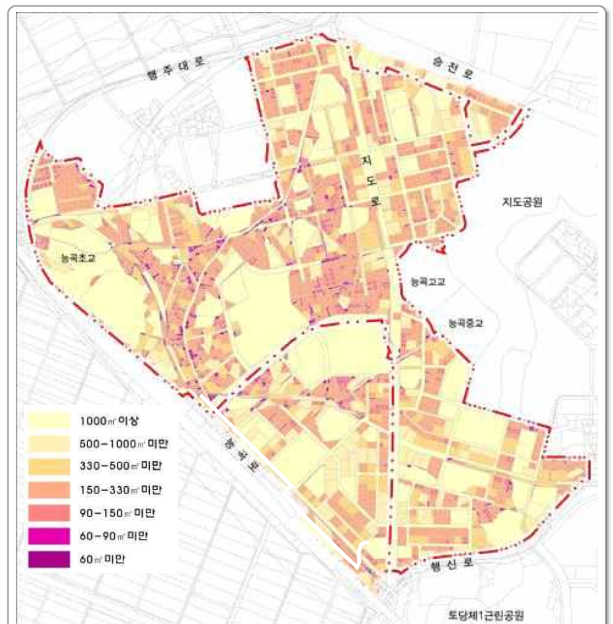
〈 지목 현황도 〉



〈 토지소유 현황도 〉



〈 공시지가 현황도 〉



〈 필지규모 현황도 〉

2.5 건축물 현황

2.5.1 건축물 용도

- 주거용 건축물의 비율이 약 66%로 과반수 이상을 차지
- 지도로 및 옛길을 중심으로 근린생활시설이 발달되어 있고, 이면부에 주거용도 건축물 입지
- 근린생활시설이 약 29.8%로 대부분을 차지하는 반면, 공공 및 업무시설은 일부에 해당

[건축물 용도 현황]

구 분	총 계	단독주택	공동주택	일반상업	근린생활	업무시설	교육복지	공공시설	종교문화	기 타
건물동수	1,536	541	474	24	458	2	15	2	12	8
구성비(%)	100.0	35.2	30.9	1.6	29.8	0.1	1.0	0.1	0.8	0.5

2.5.2 건축물 층수

- 도로변을 중심으로 3~4층의 중층 건축물들이 입지
- 존치 아파트들은 대부분 15층 이상의 고층아파트

[건축물 층수 현황]

구 분	총 계	1~2 층	3~4 층	5 층 이상
건물동수	1,536	614	723	199
구성비(%)	100.0	40.0	47.0	13.0

2.5.3 건축물 구조

- 건축물의 약 50% 이상이 철근 콘크리트조 건축물로 구성
- 벽돌구조의 건축물은 대부분 지도로 이면에 위치

[건축물 구조 현황]

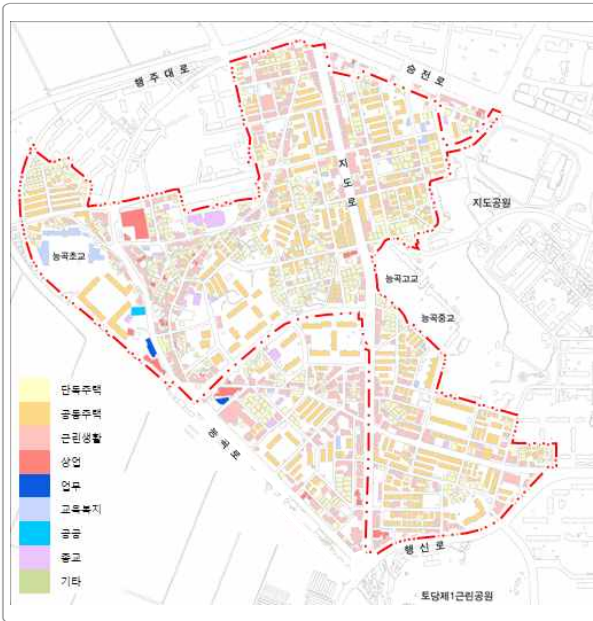
구 분	총계	목조	벽돌조	블록조	철근 콘크리트조	철골구조	기타 강구조
건물동수	1,536	55	456	49	875	95	6
구성비(%)	100.0	3.6	29.6	3.2	57.0	6.2	0.4

2.5.4 건축물 접도율

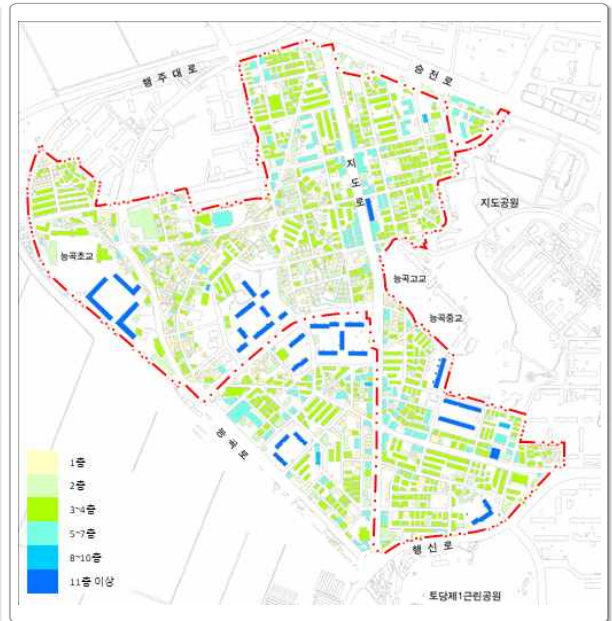
- 전체 건축물의 약 88.4%가 4m 이상의 도로에 접하고 있음
- 택지개발을 통한 도로 조성으로 접도율은 높음
- 교통 수요예측을 통한 도로의 확폭 및 위계 설정이 필요함

[건축물 접도율 현황]

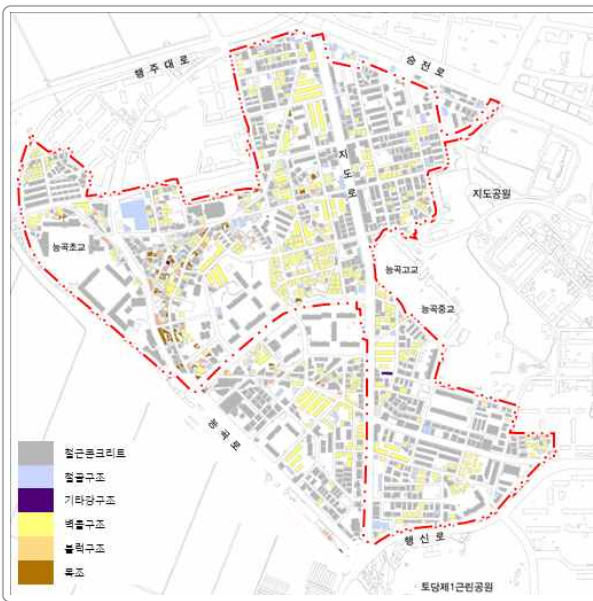
구분	총계	허가건축물	
		접도	비접도
건물동수	1,536	1,358	178
구성비(%)	100.0	88.4	11.6



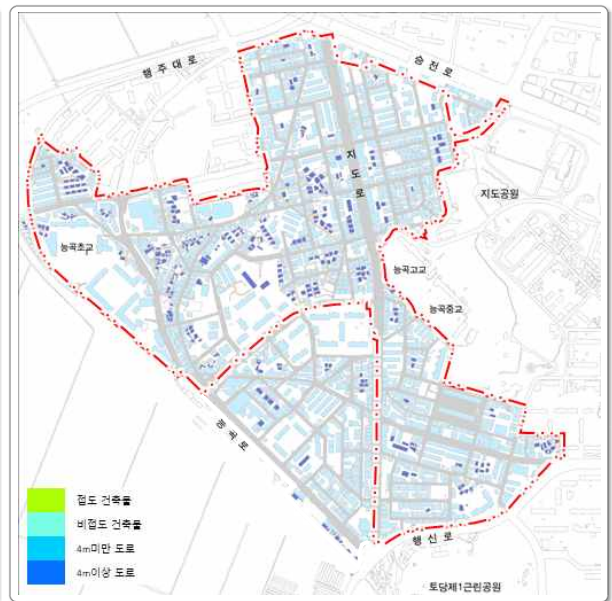
< 건축물 용도 현황도 >



< 건축물 층수 현황도 >



< 건축물 구조 현황도 >



< 건축물 접도율 현황도 >

2.5.5 건축물 경과년도

- 건축연수가 20~30년(31.9%) > 15~20년(22.7%) > 5~10년(20.2%) 순으로 나타남
- 불량노후주택으로 분류되는 20년 이상의 건축물은 전체의 약 47.0%이고, 경과년수 5년 미만의 신축건물은 약 1.8%에 불과

[건축물 경과년도 현황]

구 분	총 계	5년미만	5~10년	10~15년	15~20년	20~30년	30년이상
건물동수	1,536	28	310	126	349	489	234
구성비(%)	100.0	1.8	20.2	8.2	22.7	31.9	15.2

2.5.6 건축물 연면적

- 연면적이 500㎡ 미만인 건축물 동수가 전체의 64.3%를 차지
- 신축된 건축물 및 아파트 등을 중심으로 건축물의 연면적이 큰 것으로 분석됨

[건축물 연면적 현황]

구 분	총 계	100㎡미만	100~300㎡	300~500㎡	500~1,000㎡	1000~3,000㎡	3000~6,000㎡	6,000~10,000㎡	10,000㎡이상
건물동수	1,536	210	369	410	308	137	38	24	40
구성비(%)	100.0	13.7	24.0	26.6	20.1	8.9	2.5	1.6	2.6

2.5.7 건축물 건폐율

- 건폐율 30~60%인 건축물 동수가 전체의 약 70.2%를 차지하고 있음
- 능곡역사를 중심으로 상업지역 내 건축물의 건폐율이 상대적으로 높음

[건축물 건폐율 현황]

구 분	총 계	10%미만	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70%이상
건물동수	1,536	21	53	73	213	288	579	228	81
구성비(%)	100.0	1.4	3.5	4.8	13.9	18.7	37.6	14.8	5.3

2.5.8 건축물 용적률

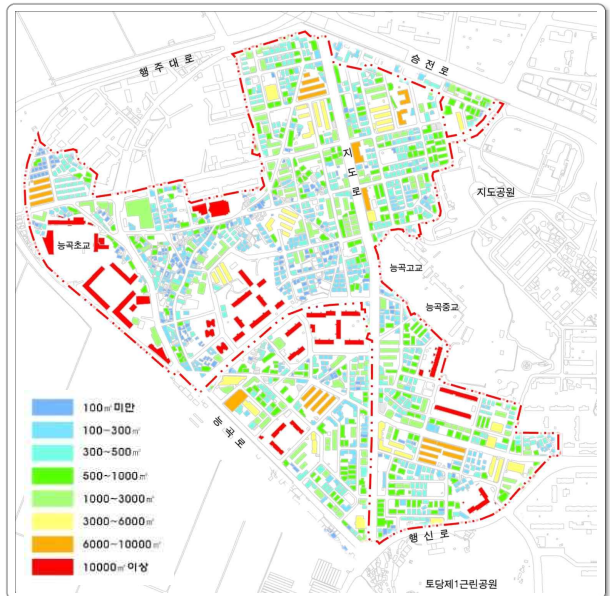
- 용적률 150% 미만의 건축물이 전체의 약 57.7%를 차지하고 있음
- 신축한 공동주택이 건축물이 상대적으로 높은 용적률을 보이고 있음

[건축물 용적률 현황]

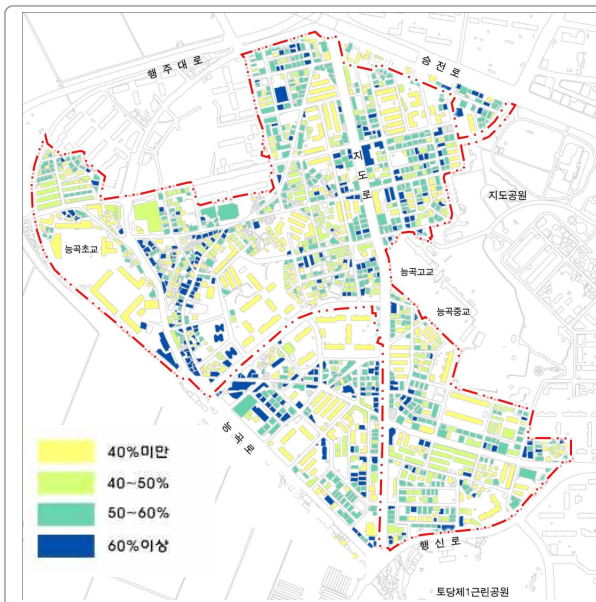
구분	총계	60%미만	60~100%	100~150%	150~200%	200~250%	250%이상
건물동수	1,536	318	224	345	345	151	153
구성비 (%)	100.0%	20.6%	14.6%	22.5%	22.5%	9.8%	10.0%



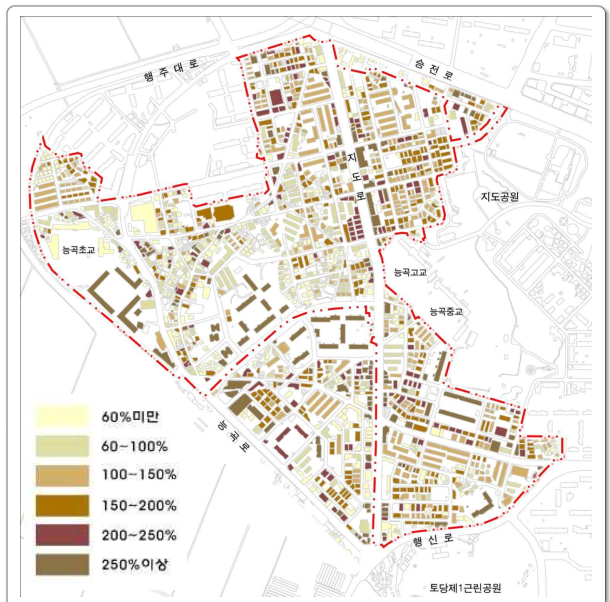
〈 건축물 경과년도 현황도 〉



〈 건축물 연면적 현황도 〉



〈 건축물 건폐율 현황도 〉



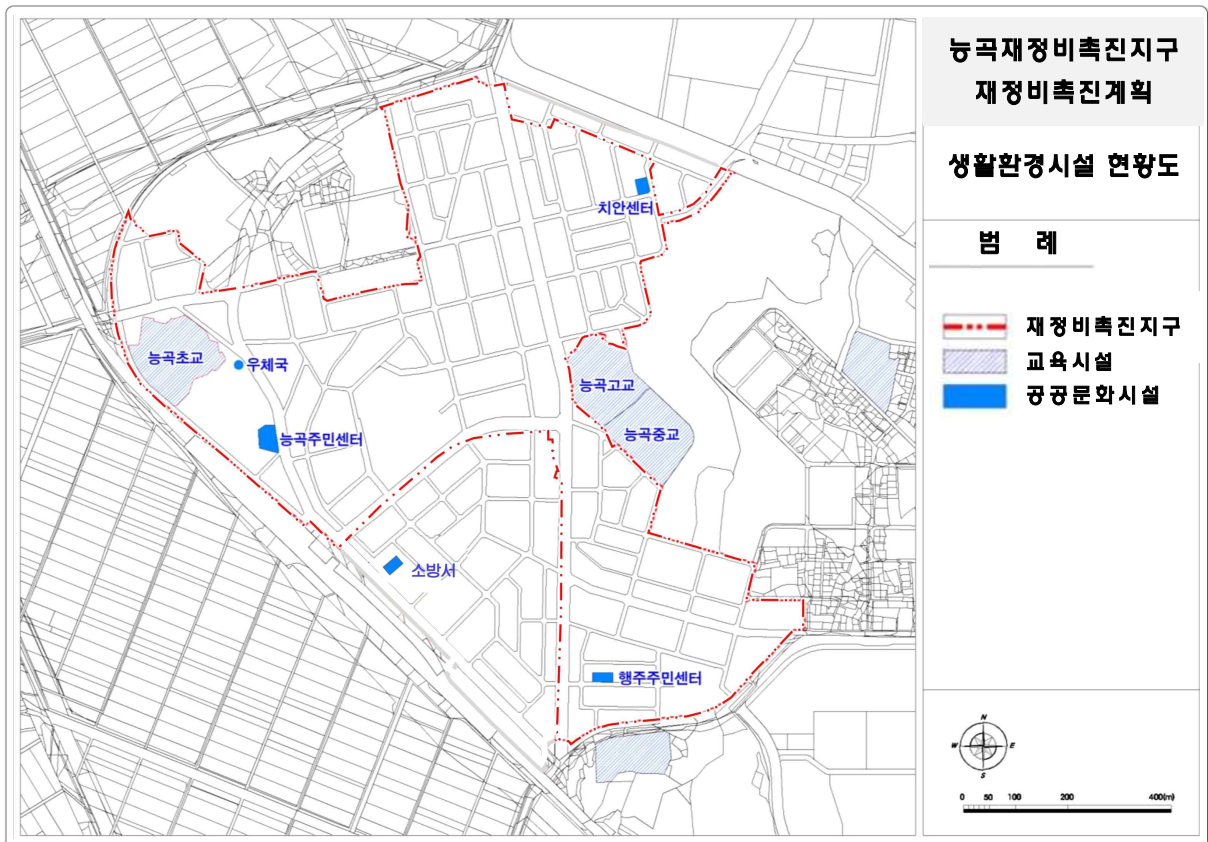
〈 건축물 용적률 현황도 〉

2.6 생활환경 현황

- 능곡지구내에는 능곡초등학교는 1개소 입지
- 능곡지구외에는 토당초등학교, 능곡 중·고등학교 입지
- 능곡지구 경계부에 고양시립도서관, 청소년수련관 입지

구 분		지구내	면적 (㎡)	지구외
교육 시설	초등학교	1	21,462	2개소 (토당, 신능초등학교)
	중학교	-	-	1개소 (능곡중학교)
	고등학교	-	-	1개소 (능곡고등학교)
공공 문화 시설	주민센터	2	2,486	청소년수련관 1개소, 시립도서관 1개소
	치안센터	1	697	-
	소방서	1	671	-
	우체국	1	357	-
합 계		6	25,673	-

지구내 교육, 문화, 복지 등 공공시설 부족, 보행연결체계 미흡



〈 생활환경시설현황도 〉

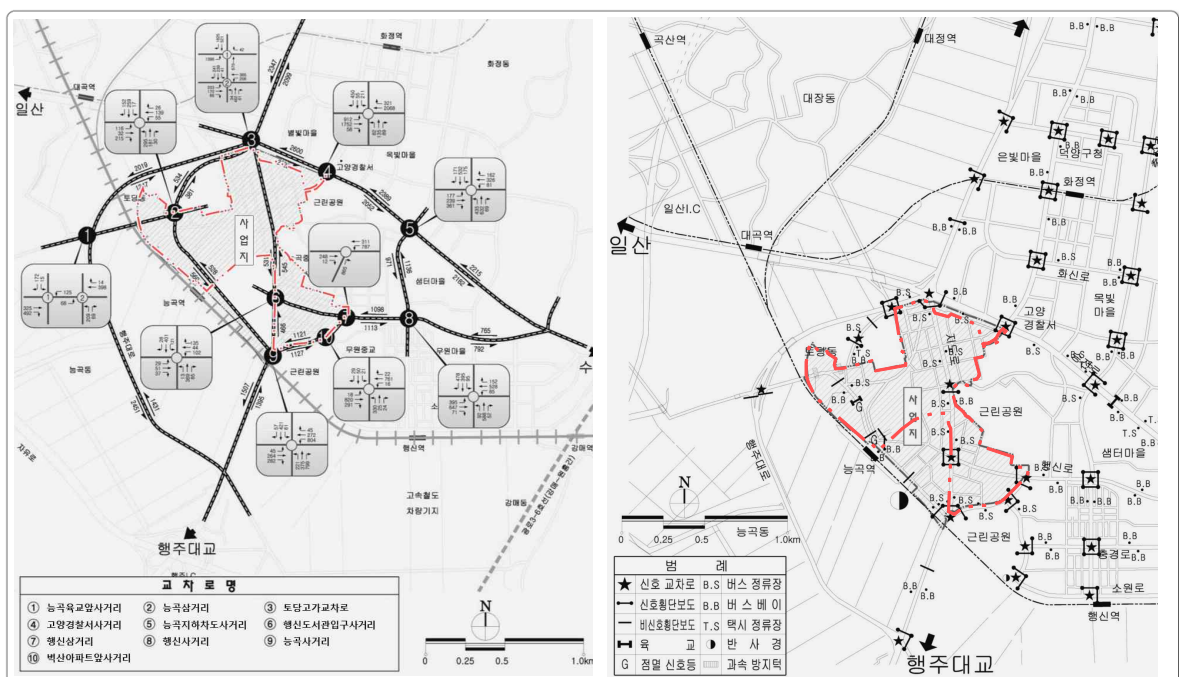
2.7 교통시설 및 교통처리현황

2.7.1 가로망 현황

- 현재 사업지 주변으로는 북측으로 간선도로 기능의 중앙로와 승전로가 위치하여 고양시와 서울시간 동서축을 연결하고 있으며 버스중앙차로가 운영
- 사업지 서측으로는 자유로와 사업지를 연결하는 행주대교가 사업지를 남북축으로 우회 통과함
- 사업지 내부의 가로망 현황을 살펴보면 보조간선도로기능의 지도로 및 집산도로기능의 능곡로, 토당길 등이 2~4차로 운영
- 사업지 주변의 가로망은 대체적으로 서울시, 고양시 및 타 지역으로의 연계성이 좋은편이며 가로망의 세부적인 제원은 다음과 같음

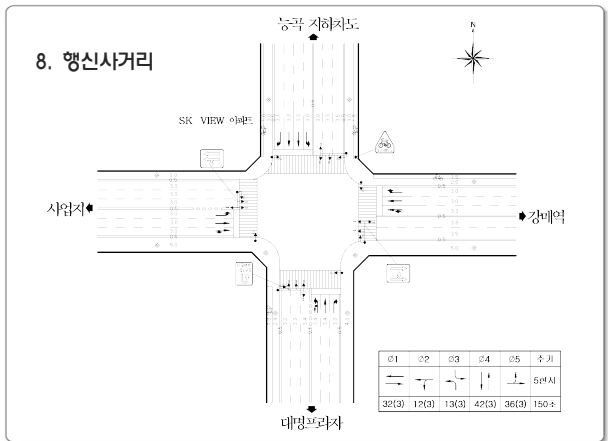
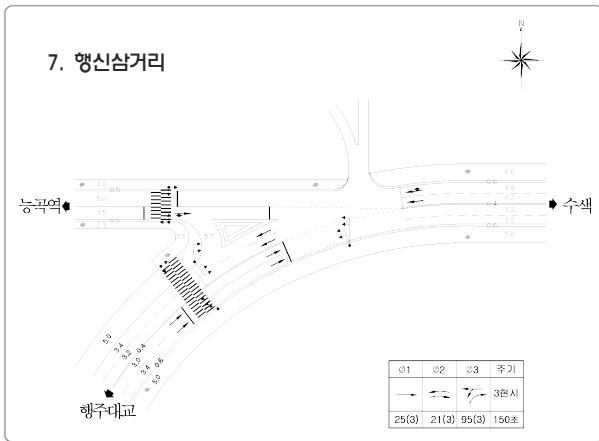
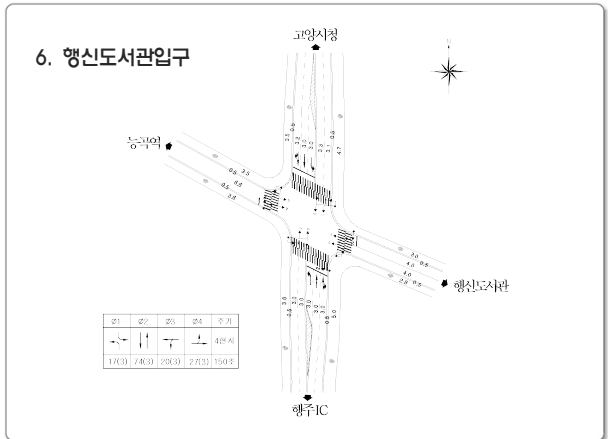
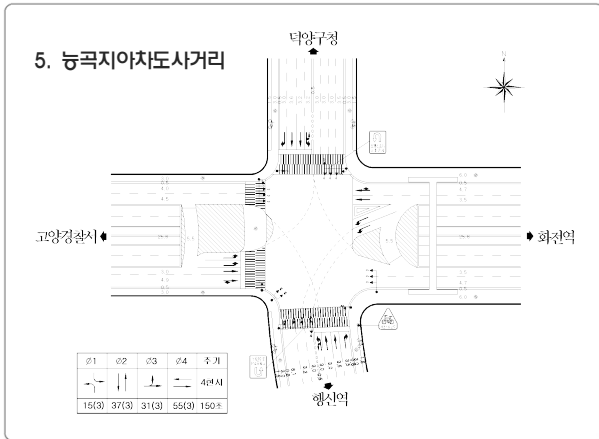
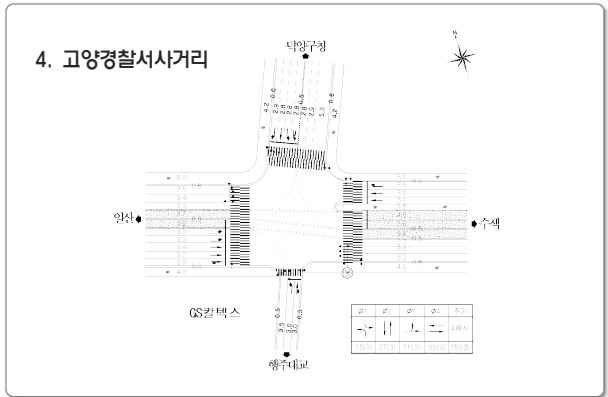
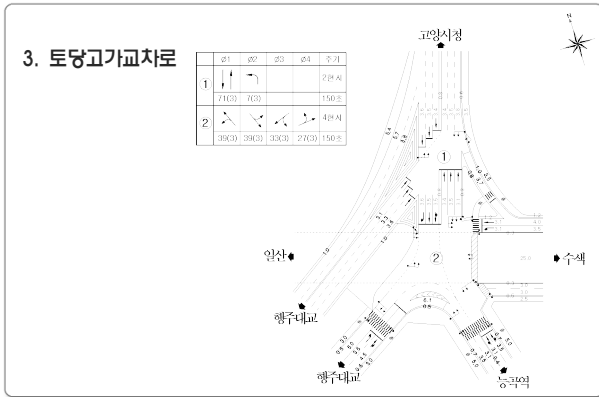
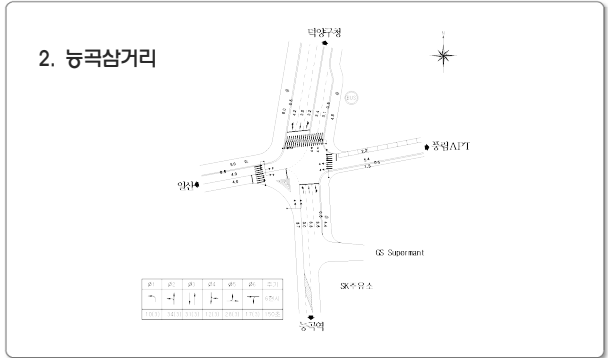
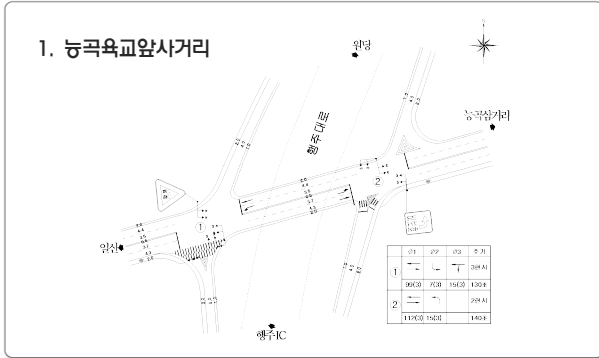
[사업지 주변 가로망 현황]

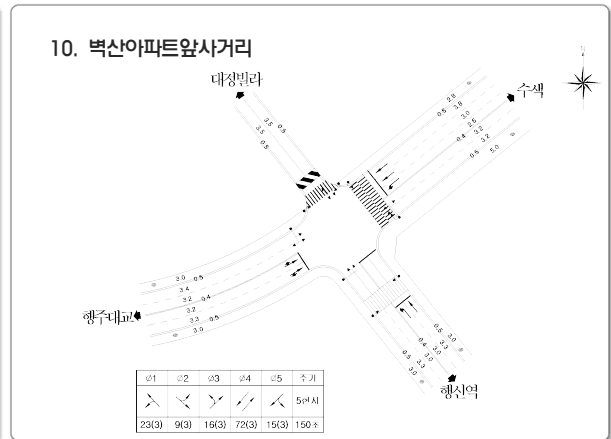
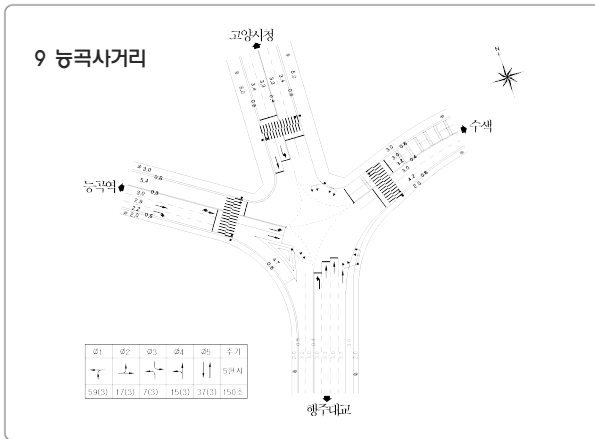
가 로 명	폭원(m)	왕복차로수	도로기능	비 고
① 능곡로	12~20	2~4	집산도로	-
② 토당길	10	2	집산도로	-
③ 행주대로	20~35	4~6	주간선도로	국도39호선
④ 지도로	25	4	보조간선도로	-
⑤ 삼성로	16	2	집산도로	-
⑥ 중앙로	35	6~8	주간선도로	-
⑦ 승전로	35~43	6~8	주간선도로	지방도398호선
⑧ 행신로	25	4	집산도로	-
⑨ 층장로	35	6	주간선도로	-
⑩ 화신로	20~26	4	집산도로	-
⑪ 화정로	30	6	보조간선도로	-
⑫ 화중로	30	6	보조간선도로	-
⑬ 백양로	20~26	4~6	보조간선도로	-
⑭ 자유로	40~50	8~10	도시고속도로	-



< 사업지 주변 가로망 현황도 및 사업지 주변 교통안전시설물 현황도 >

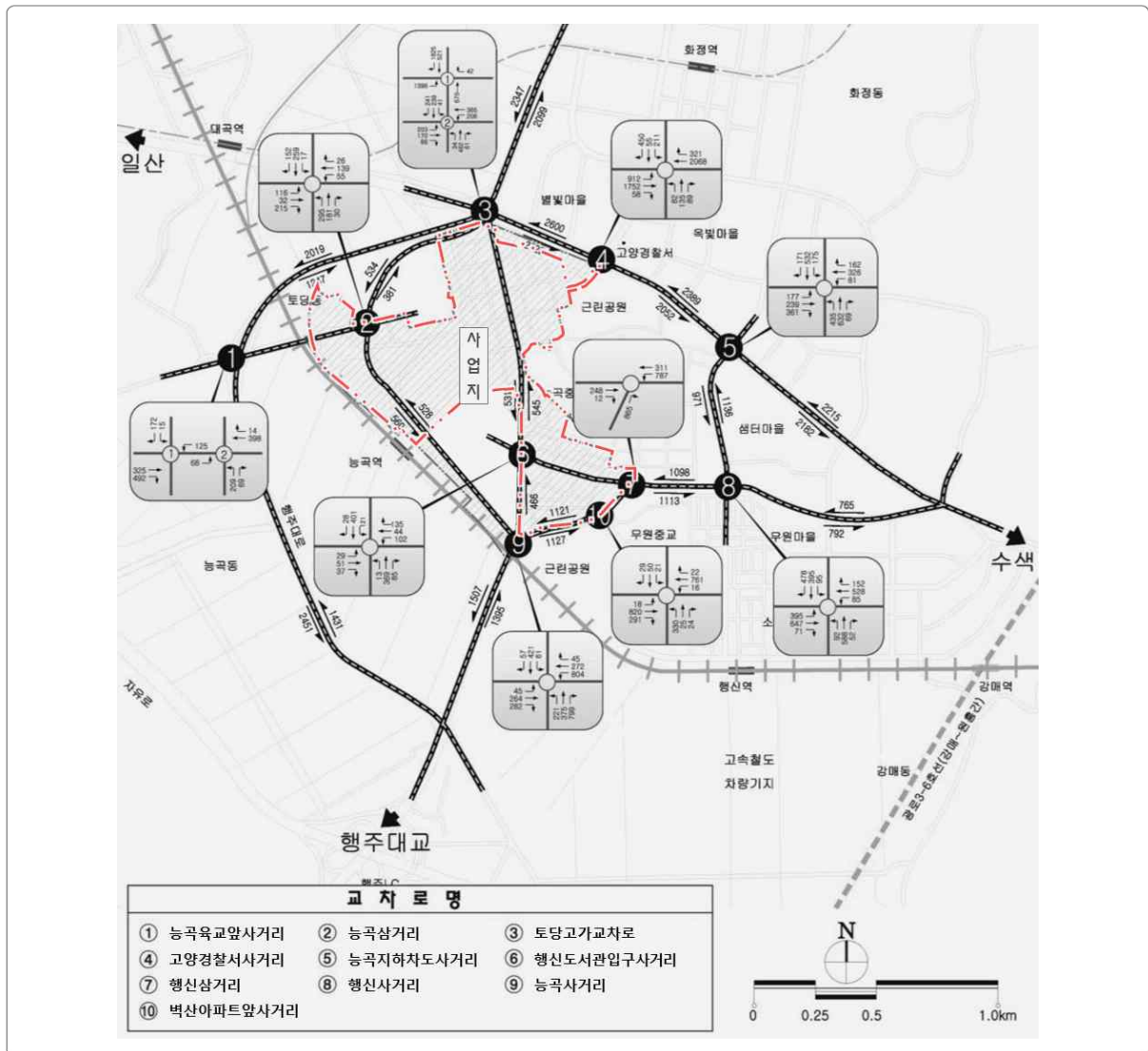
2.7.2 교차로 기하구조 현황





2.7.3 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변 교통량 조사를 실시한 경과 첨부시는 평일, 주말 모두 8:00~9:00시로 조사되었음



<첨두시 가로 및 교차로 교통량 (08:00~09:00, PCU/시)>

3 상위 및 관련계획

3.1 경기비전 2040

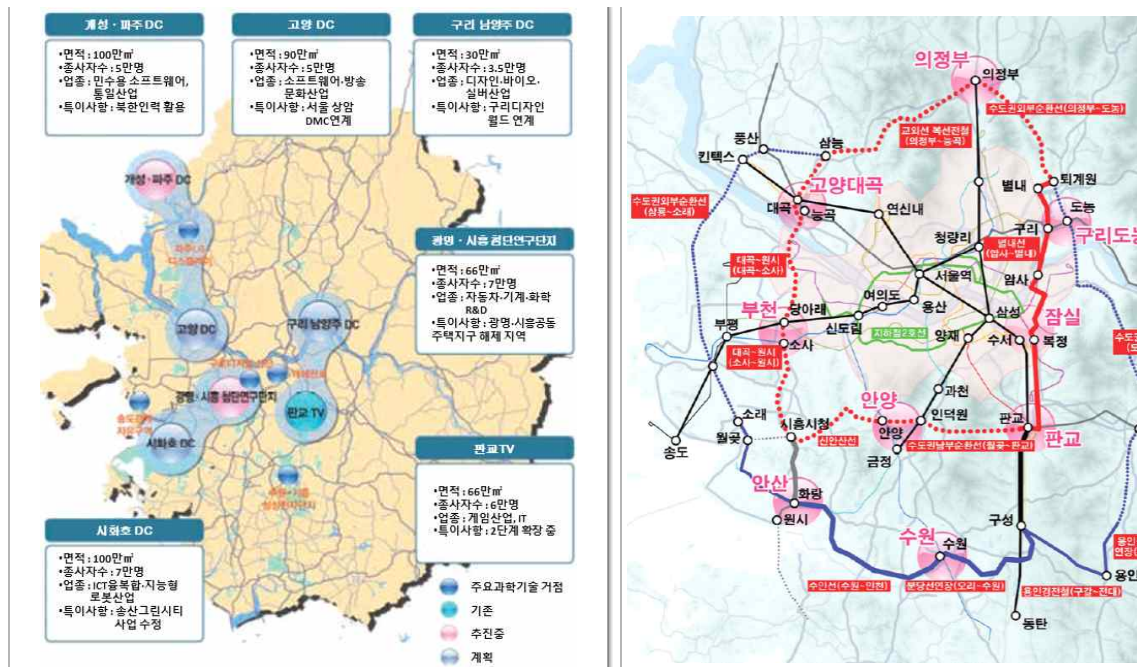
3.1.1 3대 전략의 추진

- ‘1+5 Digital City’경기도 신성장산업 육성
- 경기도형 사회통합모델을 통해 사회통합의 행복공동체를 형성하는 전략
- 남북경제통합 거점을 형성하여 통일을 리드하는 경기도 전략

활력있는 경제, 더불어 사는 행복공동체		
지역경제구조의 혁신	사회통합의 공동체 형성	통일을 리드하는 경기도
<ul style="list-style-type: none"> ☞ 1+5 Digital City ☞ 스타트업 50-100 ☞ 공생경제 ☞ 경기순환철도 ☞ Global 30 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Young 경기도 ☞ 평생학습사회 ☞ 100세 시대 ☞ 에너지 자립 사회 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 한반도 경제권 ☞ 경제통합을 선도하는 선제투자 ☞ 지역국가형 지방정부 실현

3.1.2 미래 투자와 제도 혁신을 통해 비전을 성취

- 현재 투자가 아닌 미래 투자를 통해 비전을 성취
- 재정적 소요를 유발하지 않고 제도와 시스템을 바꾸는 제도 혁신을 통해 효율적으로 실천



< 1+5 Digital City 구성 >

< 경기순환철도망 건설 구성 >

3.2 2030 고양시 종합발전계획

3.2.1 기본목표

- 고양시의 지역환경 및 도시 경쟁력, 발전 잠재력을 분석하여 장기발전 방향과 비전, 체계적이고 현실적인 장기발전계획과 전략을 제시함

3.2.2 고양시 역할과 비전

[핵심 정책과제]

사람중심의 시민자치와 평화의 도시	
시민자치모범도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 모든 시민이 참여하는 도시 ▶ 주민자치를 통한 지역커뮤니티 활성화
미래지향 평화통일도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 남북교류 협력의 전진도시 및 평화 통일의 문화적 기반조성 ▶ 보편적 인권과 다양성의 존중
사람중심의 문화예술도시	
시민참여 문화예술도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기존의 top-down형태의 문화예술지원정책의 리모델링과 신규사업 ▶ 아래로부터 시민주도형 새로운 문화예술활동 촉진 ▶ 문화예술, 교육, 공간환경, 문화산업 정책간 협력시스템 구축 ▶ 정책적 상호협력을 위한 조직개편
신한류문화 거점의 창조산업도시	
창조문화산업 허브도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 신한류 문화산업의 중심축 형성 ▶ 영상산업기반의 방송통신 융합 문화산업 육성 ▶ 연구·창작·교육·소비·순환 시스템 구축
네트워킹 문화관광도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 신한류 문화관광의 거점도시, 소비자가 주도하는 관광네트워크 ▶ 시민이 즐기는 도시관광 연출
창조적 협력교육과 참여복지도시	
창조적 협력교육도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 육아환경제고 ▶ 협력교육환경 조성
참여복지도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 복지네트워크 기반 시민참여 보건복지 구현 및 일자리 창출로 복지실현 ▶ 지역 의료 거버넌스 기반 건강도시 구현 ▶ 가족생활 주기에 따른 가족기능 강화정책 보완 ▶ 보건복지 서비스 전달체계 효율화
균형발전과 공생의 생태도시	
균형발전도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시공간의 상생적 다핵도시 조정, 경쟁력 제고 ▶ 도시공간의 사회적 통합성 제고
원활한 교통도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 효율적으로 연결된 광역교통체계 ▶ 이용자 중심의 편리하고 친환경적인 교통체계 ▶ 다양한 수요를 만족시키는 쾌적한 주차체계
주거환경의 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 직주균형도시, 사회적 환경적 지속가능한 도시 조성 ▶ 주민참여와 다양성이 확보되는 재생사업
자연공생 생태환경 도시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 자연과 공존하는 지속가능 저탄소 도시 ▶ 협력하여 만드는 건강도시

3.3 2035년 고양시 도시기본계획

3.3.1 고양시의 미래상 설정 방향

- 대내외적 여건변화, 고양시의 정책방향 및 시민들이 그리는 고양시 도시미래상 등을 고려하여 고양시의 미래 도시이미지 키워드 도출
- 도시이미지에 따른 고양시가 지향해야 할 미래 모습과 추구해야 할 중요한 가치 기준으로 도시미래상 설정
- 남북협력시대와 4차산업혁명 등 도시여건 변화 등을 고려하여 고양시의 지속가능한 도시발전을 위한 의견 반영



〈 도시미래상 설정 〉

3.3.2 도시미래상 및 실천전략

- 남북협력시대, 4차산업혁명 등 도시여건 변화 대응 및 자족기능 강화 등 고양시의 지속가능한 도시발전을 위해 시민이 생각하는 첨단산업을 통해 자족도시로 발전하는 도시미래상 설정

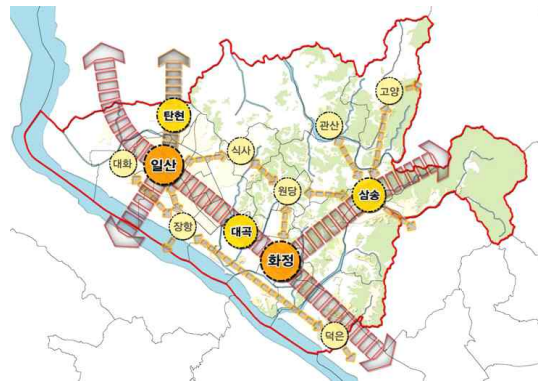


☞ 계획목표 및 추진전략

<p>목표1</p> <p>사람과 자연이 상생하는 첨단자족도시</p> <ul style="list-style-type: none"> 미래성장동력 발굴로 일자리 창출 지역 특화발전을 통한 균형발전 도모 도시재생 및 정비를 통한 쾌적한 신·구도심 주거환경 조성 	<p>목표2</p> <p>모두가 어울려살기 좋은 행복한 복지도시</p> <ul style="list-style-type: none"> 저출산·고령화에 대응하는 맞춤형 복지시설 확충 사회약자, 여성, 외국인 모두 누릴 수 있는 복지체계 구축 지역·계층별 차별화된 맞춤형 문화·복지시설 확충 	<p>목표3</p> <p>사람과 자연이 공존하는 Green 환경친화도시</p> <ul style="list-style-type: none"> 기후변화 대응하는 탄소 zero 녹색도시 조성 자연과 더불어 숨쉬는 생태네트워크 구축 자연환경 보전 및 활용을 통한 건강한 환경 조성
<p>목표4</p> <p>24시 365일 안전하고 양성평등한 가족문화도시</p> <ul style="list-style-type: none"> 재해, 재난, 범죄로부터 안전한 도시체계 구현 남녀 구분없이 누구나 평등한 교육 환경 조성 지역 특색을 살린 관광문화 활성화 	<p>목표5</p> <p>첨단 교통시설 확충으로 사람이 즐거운 Speed 클래스도시</p> <ul style="list-style-type: none"> 효율적이고 편리한 3차원 교통체계 구축 누구나 편리하게 이동가능한 교통망 확보 안전하고, 편리한 기반시설 및 대중교통체계 개선 	

3.3.3 도시공간구조(통합형공간구조)

- 기존의 도심과 성장축을 고려하고 일산지역과 덕양지역의 균형발전을 위해 국제 교류 및 남북교류 기능과 자족기능을 부여한 통합형 공간구조 구상
- 중심지 체계는 기존의 일산지역과 덕양지역을 중심으로 동서 개발축 연계
- 주변도시와의 연계강화를 위해 광역교통축을 고려한 부도심 구상
- 일산지역과 덕양지역의 통합과 지역간 상생발전을 할 수 있는 2도심(일산, 화정), 3부도심(삼송, 대곡, 탄현), 7지역중심(대화, 식사, 장항, 원당, 덕은, 관산, 고양)으로 설정

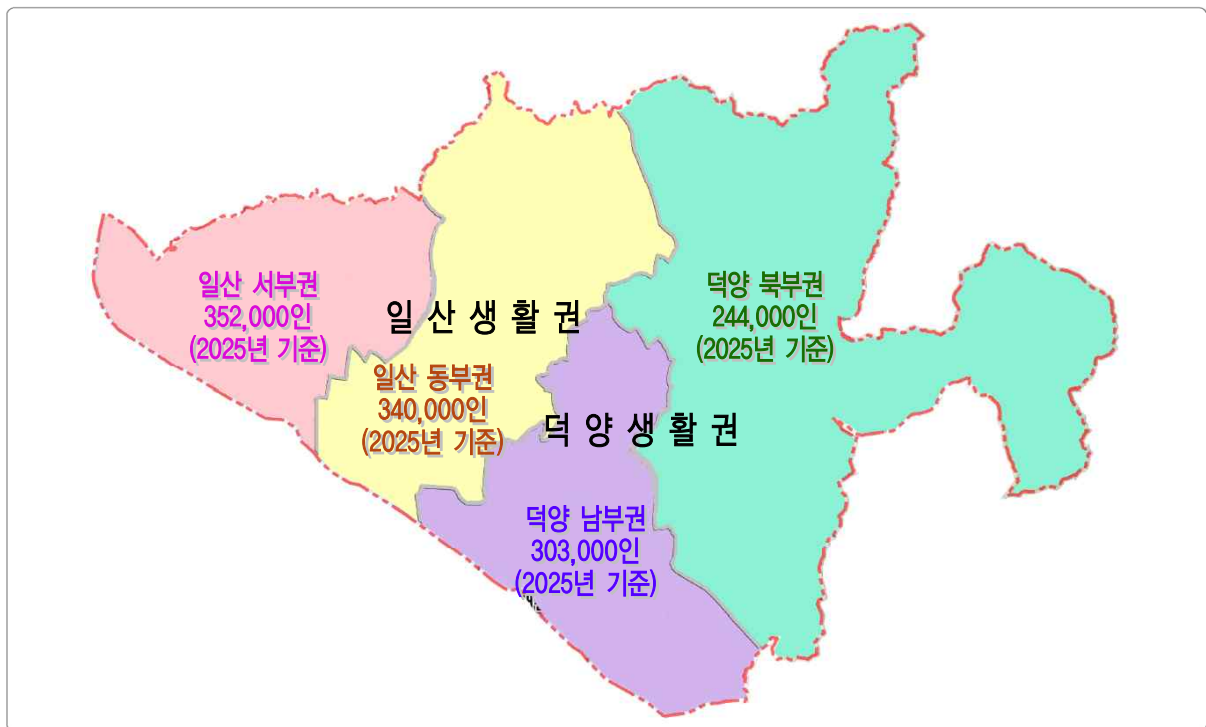


3.3.4 생활권 설정 및 인구배분 계획

- 생활권별 인구배분계획은 각 생활권별로 자연적 인구증가에 의한 인구를 배분하고, 각종 개발사업으로 인한 증가인구는 해당 생활권별로 배분하여 계획

[생활권별 인구배분계획]

구분	현재인구(인) (2015.12)	2020년 (1단계)	2025년 (2단계)	2030년 (3단계)	2035년 (4단계)
계획인구	1,044,189	1,077,000	1,239,000	1,255,000	1,260,000
일산 대생활권	593,740	604,000	692,000	699,000	702,000
일산동부 중생활권	296,223	301,000	340,000	343,000	344,000
일산서부 중생활권	297,517	303,000	352,000	356,000	358,000
덕양 대생활권	450,449	473,000	547,000	556,000	558,000
덕양남부 중생활권	271,888	282,000	303,000	307,000	308,000
덕양북부 중생활권	178,561	191,000	244,000	249,000	250,000



< 생활권별 인구배분계획도 >

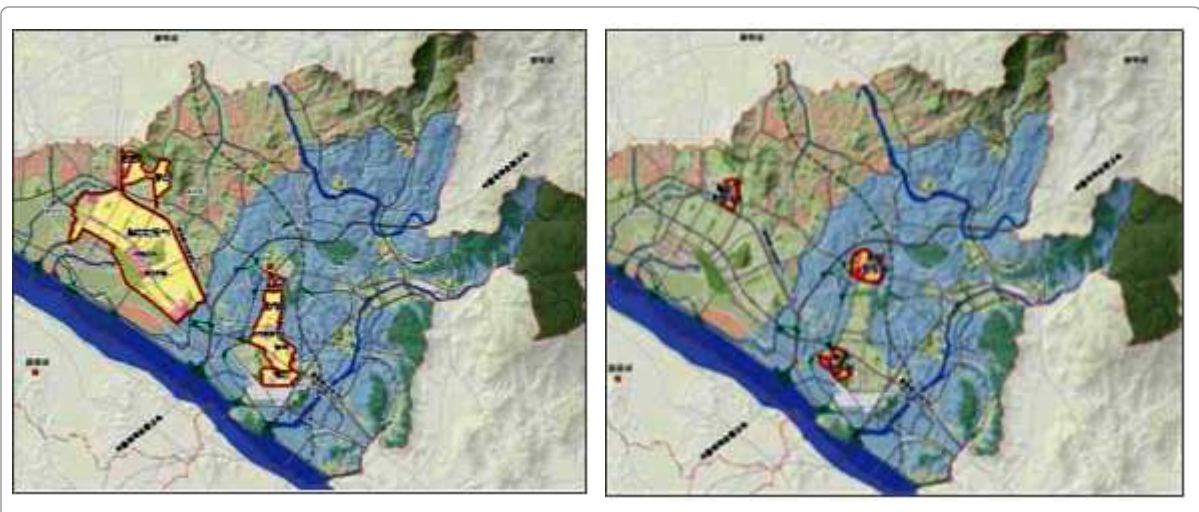
3.4 2030 고양시 도시 및 주거환경정비기본계획

3.4.1 기본방향

- 시가지 환경은 주거지뿐만 아니라 주거생활을 영위함에 있어 직간접적으로 영향을 미치며 물리적·사회적 요인을 포함하는 복합적·포괄적 생활환경을 의미함
- 고양시는 노후화 되고 있는 기존 신도시와 원도심 및 기성시가지가 복합적으로 형성된 도시로 각 지역의 특성에 맞는 정비·재생 전략 마련 필요

3.4.2 도심 및 시가지 정비계획

구분	기본 전략
노후화된 계획도시의 정비	<ul style="list-style-type: none"> · 일산신도시와 화정, 능곡, 행신, 성사, 중산, 탄현등 노후 택지개발사업지구 및 기성 시가지, 원도심 등의 공동주택에 대한 리모델링 마스터플랜 수립 · 커뮤니티시설, 문화, 복지, 교육의 품격있는 주거공간조성 및 도심공동화 문제해소를 위한 공간 재창조
원도심 활성화	<ul style="list-style-type: none"> · 정체되고 있는 재정비 촉진사업에 대한 지원 및 사업진행 곤란시 새로운 대안모델의 개발과 주민 다수가 원할 시 마을만들기 사업등 도시재생 추진 및 지원 등 시민참여를 통한 단계별 재생추진
기성 시가지의 주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 기성시가지의 노후불량 건축물의 밀집, 기반시설 및 생활편의시설 부족 등 열악한 생활환경의 개선 및 정체성, 역사성의 확립 · 지역적 특성을 고려한 적정 개발밀도 및 환경친화적인 계획 수립으로 조화로운 시가지 정비 · 생활권단위 생활환경 정비를 통해 기반시설 확보 및 지역커뮤니티 활성화 · 정비사업 정체에 대한 해결방안 마련 · 자생적 재생을 위한 사회·경제 프로그램 적용
주거지 관리	<ul style="list-style-type: none"> · 공공부문 (주거지 관리 주체인 주민조직의 운영 및 주민간 합의 형성을 지원, 환경개선활동 장려, 주거지 관리에 대한 의식계몽 및 상담) · 민간부문 (공유공간의 유지관리를 위한 협정체결, 장기적 안목에서의 정비방안 마련)
도심 상업공간 활성화	<ul style="list-style-type: none"> · 리페스타, 웨스턴돔, 화정 로데오거리, 킨텍스 인근 자원부지와 한류월드, 덕이동 아울렛거리, 행신역 인근 등 복합상업공간 조성 · 리페스타, 웨스턴돔, 화정로데오 등을 대상으로 창조문화공간 네트워크 구축으로 기존 문화예술거리의 재창조 및 활성화 도모 · 역세권 상업지역의 체계적 정비 방안 마련 · 전통시장의 활성화



〈 1990년대 신도시 및 택지개발사업지구 위치 〉

〈 원도심(일산, 원당, 능곡) 위치 〉

3.4.3 정비사업 추진 현황

- 생활권계획 내외 추진중인 도시정비사업은 총 16개 구역으로, 이 중 8개 구역이 정비사업 추진중, 2개 구역이 정비예정구역이며, 2개 구역은 정비구역 해제 됨

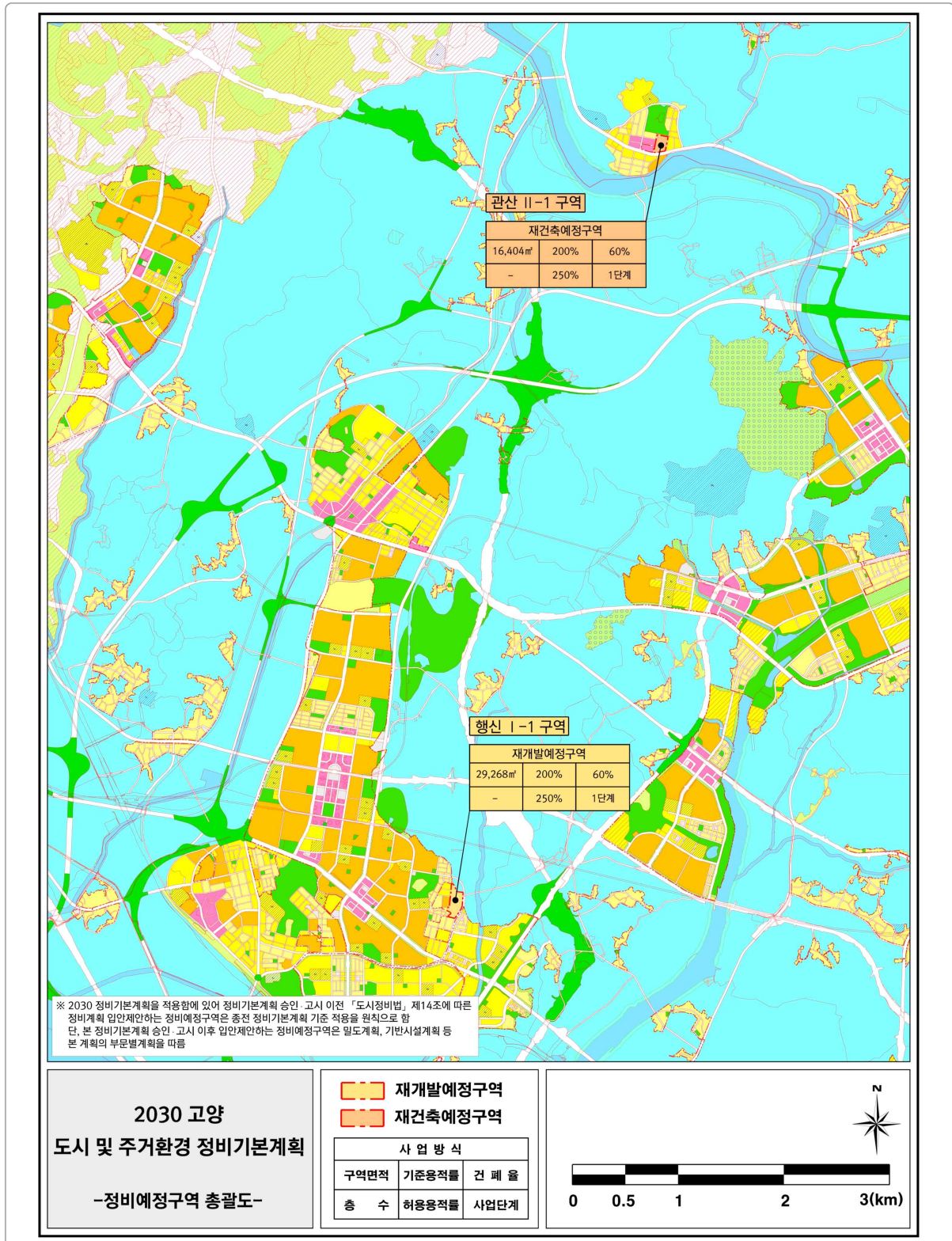
생활권	구역명	구분	진행단계	비고
일산생활권	일산1-2	재개발	조합설립	
	탄현주공	재건축	준공인가	
원당생활권	원당주공2단지	재건축	준공인가	
	주교성사주공1단지	재건축	준공인가	
능곡행신생활권	능곡1-6	재개발	해제	
	능곡2-1(능곡연합)	재건축	시행인가	
	행신1-1	재개발	추진위(정비예정구역)	생활권 외
	행신2-1	재건축	시공자선정	생활권 외
관산생활권	관산제1차	도시환경정비사업	준공인가	
	관산1-1	재개발	추진위	
	관산2-1	재건축	추진위(정비예정구역)	
	관산3-1	도시환경정비사업	해제	
고양생활권	고양1-1	재개발	조합설립	생활권 외(일부)
	고양1-2	재개발	시행인가	
	고양3-1	도시환경정비사업	시공자선정	
	고양3-2	도시환경정비사업	추진위(토지등소유자)	

〈 생활권계획 수립 대상지역 관련 정비사업 추진현황 〉

[재정비촉진사업 현황]

구역명	면적(m ²)	세대수(세대수)	수용인구(인)	시행자	비고
원당지구	407,906	11,024	27,780	조합	
능곡지구	662,208	11,934	31,269	조합	
일산지구	116,790	3,151	7,940	조합	해제예정

3.4.4 2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획



〈 2030 고양시 도시·주거환경정비기본계획 총괄도 〉

3.5 고양시 도시관리계획

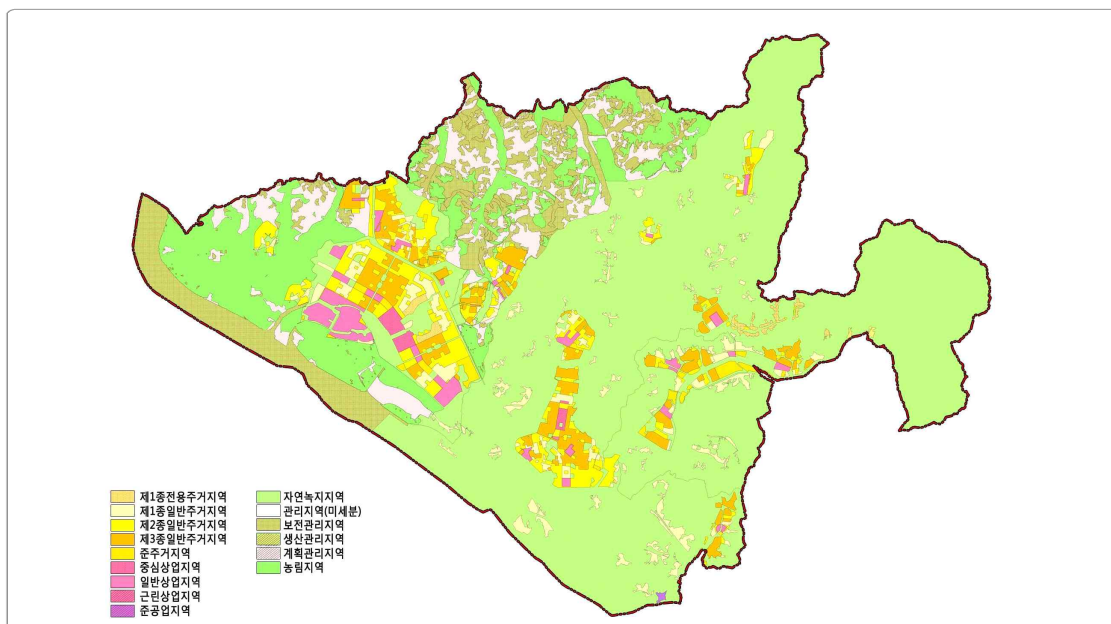
3.5.1 용도지역 결정현황

- 고양시의 주거지역 비율은 경기도 5.5%보다 높은 14.31%를 보이고 있으나, 유사인구 규모인 수원시와 성남시에 비해서는 낮은 비율을 보이고 있음
- 고양시 내 녹지지역이 전체의 56.11%로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 「수도권정비계획법」 상 과밀억제권역으로 공업지역은 0%에 불과
- 또한, 고양시 내 비도시지역(관리지역, 농림지역)이 27.13% 분포하며, 전체 면적 대비 시가화(주거·상업·공업지역) 비율은 16.5%를 보이고 있음

[경기도내 주요도시 용도지역 현황]

구분	경기도		고양시		수원시		성남시	
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)
계	10,195.3	100.0	266.41	100.0	121.18	100.0	141.82	100.0
주거지역	500.1	4.9	38.11	14.31	44.75	36.93	30.26	21.34
상업지역	49.9	0.5	5.83	2.19	6.22	5.13	5.15	3.63
공업지역	126	1.2	-	-	4.11	3.39	1.74	1.23
녹지지역	2,353.5	23.1	149.48	56.11	66.10	54.55	104.57	73.73
관리지역	2,715.1	26.6	42.09	15.80	-	-	-	-
농림지역	3,623.7	35.6	30.19	11.33	-	-	-	-
자연환경보전지역	248.7	2.4	-	-	-	-	-	-
미지정	7	0.1	0.71	0.26	-	-	0.10	0.07
기타	571.4	5.6	-	-	-	-	-	-

자료) 시군별 도시계획현황 (2020년 기준), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



< 토지이용계획도 >

3.6 기타 관련사업 계획

3.6.1 개발사업 현황

- 고양시 주요 개발 사업으로 공공주택사업 3개소, 택지개발사업 2개소, 도시개발사업 10개소, 재정비촉진사업 3개소, 일단의 주택지조성사업 4개소 등 총 22개소의 사업이 진행 또는 완료됨

[고양시 개발사업 현황]

구분	지구명	면적(천㎡)	세대수	수용인구	지구지정일	비고
공동주택	원흥지구	1,287	8,601	22,879	2009.06.03	완료
	지축지구	1,191	8,600	22,877	2006.06.29	진행
	향동지구	1,213	7,994	21,265	2006.06.29	완료
택지개발	삼송지구	5,069	21,840	58,298	2004.12.31	완료
	일산2지구	827	5,804	17,412	199.12.15	완료
도시개발	국제전시장 1단계	755	1,100	2,937	2001.07.26	완료
	국제전시장 2단계	743	-	-	2006.08.22	완료
	고양관광 문화단지	995	1,849	4,964	2004.01.05	진행
	식사지구	998	8,073	21,555	2004.08.28	완료
	식사2지구	227	3,100	8,277	2009.03.06	진행
	덕이지구	658	5,151	15,453	2006.02.06	진행
	덕은동 미디어밸리	641	3,982	10,512	2012.05.18	진행
	벽제1지구	69	557	1,671	2005.12.07	완료
	벽제2지구	175	1,974	5,271	2013.02.27	진행
	일산3지구	167	2,032	5,405	2013.07.12	완료
재정비 촉진	원당뉴타운	1,306	20,813	54,946	2007.09.10	진행
	능곡뉴타운	844	14,443	38,132	2007.09.10	진행
	일산뉴타운	613	10,761	28,410	2007.09.10	진행
일단의 주택지 조성사업	일산동	248	2,791	8,373	1999.02.27	진행
	관산동	87	1,192	3,576	1999.02.27	진행
	고양동 제2	298	3,296	8,802	1999.02.27	진행
	탄현동	199	2,316	6,183	1999.02.27	2구역 진행중

4 주민의식조사 및 거주자 실태조사

4.1 주민의식조사 개요

조사목적

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조의 규정에 의하여 재정비촉진계획 수립 시 지역주민 의견 청취
- 재정비촉진계획의 수립과정에서 주민의견을 충분히 수렴하고 이를 반영하여 재정비촉진사업이 신속하고 원활하게 진행 될 수 있도록 함

조사대상 및 방법

조사대상	소유자	세입자
조사기간	08. 10. 07 ~ 08. 10. 31	08. 11. 10 ~ 08. 11. 17
조사방법	우편전수조사	면접표본조사
배포부수	8,654부 (반송466부)	368부 (총세입자:9,735인)
회수부수	683부	368부
비율	회수율 7.8%	표본율 3.8%
주요설문내용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 거주 및 소유현황 ◦ 재입주의사 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개발찬성여부 ◦ 부분형 임대주택 및 임대주택 희망여부

응답자 특성

조사대상	소유자	세입자
가족구성	• 4인(30.0%) > 3인(22.4%) > 1인(11.7%)	• 3인(35.6%) > 4인(29.1%) > 2인(21.2%)
거주기간	• 5~10년미만(26.1%) > 10~20년미만(22.2%) > 1~3년미만(19.4%)	• 5~10년미만(27.7%) > 1~3년미만(21.5%) > 3~5년미만(20.1%)
거주위치	• 지구내(53.7%) > 고양시(19.4%) > 서울시(15.0%)	• 고양시(98.6%)
직장위치	• 서울시(31.6%) > 고양시(27.9%) > 경기도(6.1%)	• 고양시(77.4%) > 서울시(19.8%) > 경기도(2.2%)
직장형태	• 자영업(29.0%) > 일반사무직(18.2%) > 전문직(10.8%)	• 일반사무직(28.5%) > 자영업(25.0%) = 판매서비스직(25.0%)
월평균소득	• 280~500만원미만(31.6%) > 180~280만원미만(24.4%) > 50~180만원미만(18.9%)	• 180~280만원미만(47.0%) > 50~180만원미만(40.0%) > 280~500만원미만(8.4%)

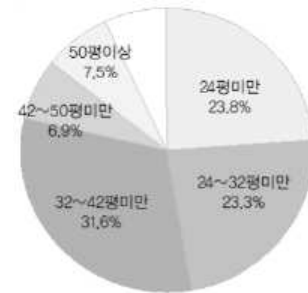
4.2 주민의식 조사결과

■ 소유자 주민의식

- 거주 및 소유현황

소유자의 46%가 32평이상에 거주

- 대부분인 74.8%가 자가형태로 거주, 전세는 약16.4%
- 31.6%가 32~42평대에 거주
- 소유자 중 약 18%가 임대수입이 있으며, 임대수입은 100만원이하가 대부분



- 촉진사업 찬성여부

소유자의 대부분인 91.7%가 촉진사업에 찬성

- 주택소유자의 93.3%가 찬성, 주택외 소유자의 81.9%가 찬성
- 반대사유는 추가비용 부담 신축건물 소유 등이 있음



- 재입주의사 (주택소유자)

주택소유자의 77.2%가 재입주 희망

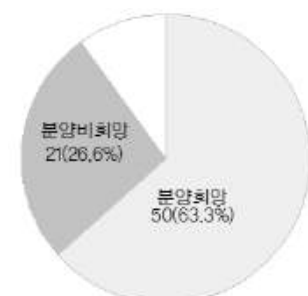
- 희망주택규모는 85㎡초과가 54.6%로 가장 높음
60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 2 : 43 : 55
- 입주하지 않는 이유는 추가비용 부담이 51.8%로 가장 많고, 생활권과의 거리, 임대목적 활용 등이 있음



- 상가분양 희망여부 (상가소유자)

상가소유자의 63.3%가 상가분양 희망

- 희망상가규모는 300㎡이하가 78.4%로 가장 높음
60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 78 : 14 : 8
- 분양 않는 이유는 추가비용 부담 및 주택 분양을 원한다는 이유가 각각 28.6%로 높게 나타남



• 부분형 임대주택 희망여부

- 주택소유자의 25.7%, 상가소유자의 17.7%가 부분형 임대주택을 희망함

조사대상		주택소유자		상가소유자	
		빈도	비율	빈도	비율
응답	부분형 임대주택 희망	140	25.7%	14	17.7%
	부분형 임대주택 비희망	213	39.1%	17	21.5%
	소계	353	64.8%	31	39.2%
무응답		192	35.2%	48	60.8%
합계		545	100.0%	79	100.0%

세입자 주민의식

• 임대현황

세입자의 75%가 주택을 임대

- 임대규모는 주택세입자의 29.0%가 24~32평이하, 주택외세입자의 41.9%가 10평이하를 임대
- 전세 보증금규모는 300~5,000만원이하가 43.4%(주택), 66.7%(주택외)를 차지
- 월세 보증금 규모는 100~150만원이하가 31.1%(주택), 63.6%(주택외)를 차지



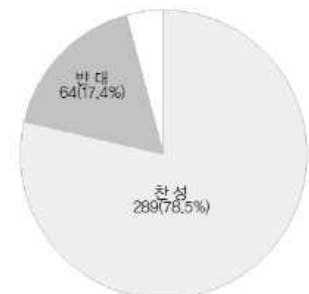
[임대물건별 규모]

구분		주택세입자		주택외세입자	
		빈도	비율	빈도	비율
응답	10평이하	35	12.7%	39	41.9%
	10~18평이하	78	28.3%	33	35.4%
	18~24평이하	64	23.1%	14	15.1%
	24~32평이하	80	29.0%	3	3.2%
	32~42평이하	16	5.8%	1	2.2%
	42평초과	3	1.1%	2	2.2%
합계		276	100.0%	92	100.0%

• 촉진사업 찬성여부검토

세입자의 78.5%가 촉진사업에 찬성

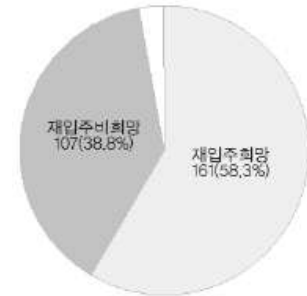
- 주택세입자의 79.0%가 찬성, 상가 세입자의 77.1%가 찬성
- 반대사유는 경제적 어려움, 보상금 불만족 등이 있음



- 재임대의사 (주택세입자)

주택세입자의 58.3%가 재임주 희망

- 희망주택규모는 60~85㎡이하가 40.9%로 가장 높음
40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과
= 21 : 23 : 41 : 16
- 입주하지 않는 이유는 임대료 부담이 38.9%로 가장 많고, 이주계획이 있다는 이유가 17.5%로 나타남



- 원하는 입주유형 (주택세입자)

- 주택세입자의 50%이상이 분양주택 매입을 원하고, 임대주택을 희망하는 31.7%에 불과
- 그중 임대주택 입주조건을 갖춘 사람은 13.1%에 불과함

구분		빈도	비율	유효비율
응답	임대주택	51	31.7%	31.9%
	분양주택매입	81	50.4%	50.6%
	전세 / 월세	26	16.1%	16.2%
	기타 (무상 등)	2	1.2%	1.3%
	소계	160	99.4%	100.0%
무응답		1	0.6%	
합계		161	100.0%	

[임대주택 입주조건]

구분			빈도	비율	유효비율
응답	임대주택 희망	임대주택	21	13.0%	13.1%
		분양주택매입	21	13.0%	13.1%
		무응답	9	5.6%	5.6%
	임대주택 비희망		160	67.8%	68.2%
	소계		160	99.4%	100.0%
무응답			1	0.6%	-
합계			161	100.0%	-

주) 임대주택 입주가능 여부는 청약저축 또는 청약예금 가입 여부 및 무주택 여부에 따라 결정

- 상가 재임대 희망여부 (상가소유자)

상가세입자의 58.7%가 재임대 희망

- 희망상가규모는 60㎡이하가 74.0%로 가장 높음
60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 74 : 13 : 3
- 재임대 하지 않는 이유는 임대료 부담이 50.0% 차지하고, 지역에 대한 매력이 없다는 이유가 60.6%로 나타남



5 종합분석

5.1 종합분석

구분	분석내용
역세권	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 복선전철화 사업에 따라 서울 도심, 부도심과 일산지역을 연결하는 주요 역세권으로 성장 예상 능곡역사 이전에 따른 토지이용구조 개편 필요
교통체계	<ul style="list-style-type: none"> 주요 간선도로인 행주대로, 승전로로 서울과 한강이남에서 접근 용이 지구내 도로체계 불량 생활가로 및 옛길을 살린 계획 필요
생활권	<ul style="list-style-type: none"> 초, 중, 고를 중심으로 생활권이 고려된 교육시설 형성 공원, 공공문화시설 확충과 네트워크 구축 필요
자연지형	<ul style="list-style-type: none"> 남북축의 광역녹지축과 동서축의 통경축 고려 필요 내고외저의 o자형 지형을 고려한 네트워크 계획 필요
지역특성	<ul style="list-style-type: none"> 고양시 지역특화기능으로 공예산업 육성이 가능
도시계획현황	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 : 제 1·2·3종 일반주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역



< 종합분석도 >

5.2 SWOT분석 및 계획과제 도출

5.2.1 SWOT분석

Strength <ul style="list-style-type: none"> 서울과 고양을 연결하는 중심축상 위치 고양시의 진입관문, 교통의 요충지에 입지 행주산성, 능곡, 토당 등 고양시 역사·문화 자원의 보고 	능곡역세권 재생을 통한 전통문화가 살아있는 생활도시구현	Weakness <ul style="list-style-type: none"> 지구내부 도로망 불량, 보행연계성 부족 공원·녹지, 공공 문화·복지시설 등 열악 세입세대 중 1인세대 다수 거주
Opportunity <ul style="list-style-type: none"> 경의선 복선전철화사업에 따른 지역 성장잠재력 우수 고양시 공예산업 특화에 따른 지역 테마산업 기반 마련 능곡지구 역사성, 지역성의 고유한 이미지 구현 		Threat <ul style="list-style-type: none"> 능곡역사 이전계획의 지역중심축 단절 일산, 화정 등 신개발로 상권침체 및 중심지위계 약화 지구 내에 고층 판상형 아파트 난개발로 도시경관 약화

S [교통의 요충지 및 성장잠재력 우수]	W [기반시설 절대부족]	O [지역 특화산업 - 목공예 산업]	T [위압경관 및 존치건물 다수]
			

5.2.2 계획과제도출

1 능곡역세권의 활성화로 자족기능 강화 <ul style="list-style-type: none"> 능곡역사 이전으로 주변 토지이용구조 개편 도시환경정비예정구역, 주변 상업지역을 랜드마크 블록으로 개발 미디어, 물류유통, 교류, 문화 차원의 특화기능 도입 검토 지도로 내부 순환형의 근린생활가로변으로 중심상업가로 구상 	2 광역교통체계와 연계방안마련 등 기반정비 <ul style="list-style-type: none"> 승전로 기능 강화, 토당 관산간 도로신설 등 광역교통체계 연계성 고려 지구내 순환도로체계 구축 능곡역, 토당근린공원, 학교를 연결하는 보행동선계획
3 광역 공원·녹지 연계체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> 지구 동측 한강~행주산성~토당공원을 연결하는 광역 녹지축 형성 지구내 공원·녹지, 부족한 오픈 스페이스 확충 지구 남측 완충녹지계획 및 지구내 순환녹지축 계획 능곡역과 토당근린공원과 연계체계 구축 	4 지구외 조망 및 지구내 도시경관 특화 <ul style="list-style-type: none"> 지구 서남측 한강을 조망할 수 있는 건축배치 검토 자유로 등 고양으로 진입시 보이는 도시경관 특화 방안 검토 능곡역세권 랜드마크 기능 부여