

1 단계적 사업추진에 관한 사항

기본 방향

- 소득분위를 고려한 단계별 이주대책을 수립하여 맞춤형 주거안정대책 마련
- 주변지역의 개발사업으로 공급되는 주택량 중 이주가능한 주택물량을 추정하여 이주대책 수립
- 재정비촉진사업 시행으로 인하여 발생하는 이주수요를 적절히 관리하여 주택가격 및 전세가격의 급등 방지
- 노후불량 건축물비율, 접도율, 과소필지율 등 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 구역지정 요건을 충족하는 시기를 고려하여 사업단계 설정

1.1 소득분위를 고려한 이주수요 예측

- 이주수요는 주택건설기간을 감안하여 1단계 순환기간(2015 ~ 2016년)의 이주수요 추정
 - 2017년 이후는 주변 임대, 지구내 임대 및 초기 순환용 주택 재활용
 - 저소득가구, 국민임대주택 입주가구, 일반주택 입주가구로 나누어 예측
- 소득1분위 저소득계층
 - 영구임대주택은 보금자리주택지구 활용
 - 전세매입임대 주택 물량을 배정받아 확보하여 기초생활수급자등 소득 1분위 계층이 많은 지역에 우선 배정 활용
- 소득 2~4분위 계층
 - 국민임대주택 : 경기도 공급물량의 50%를 활용
 - 도정법 시행령 개정('09.11.28)으로 50% 활용 가능, 전세대란 우려시 50% 초과
- 소득 5분위 이상 계층
 - 일반주택 임대물량 : 택지지구 분양주택 중 재임대되는 비율만큼 활용
 - 고양시 통계연보상 자가를 임대한 비율 47%

(단위 : 세대)

구 분		거주세대수	소득1분위	소득2~4분위	5분위이상	
합 계		8,696	436	3,125	5,135	
1단계	소 계	5,919	290	2,103	3,526	
	2018년 ~2019년	능곡1구역	720	38	250	432
2단계	2019년 ~2020년	능곡2구역	2,819	151	1,074	1,594
		능곡5구역	2,380	101	779	1,500
		능곡6구역	800	33	291	476
3단계	능곡3구역	1,977	113	731	1,133	

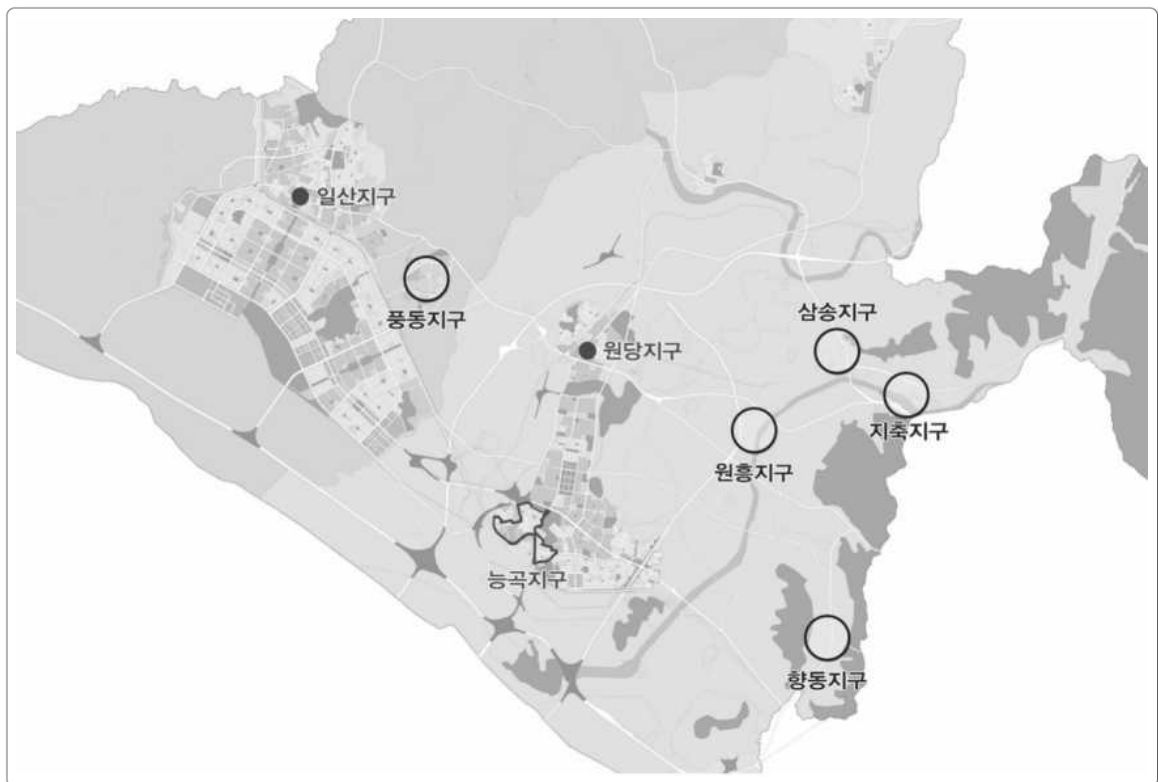
- 구역별 이주세대수 현황은 다음과 같음

(단위 : 세대)

구 분	총 계	2018년~2019년	2019년~2020년	2020년 이후
소 계	8,868	436	3,125	5,307
소득1분위	720	38	250	432
소득2~4분위	6,171	285	2,144	3,742
소득5분위이상	1,977	113	731	1,133

1.2 단계별 이주가능주택 산출

- 국토교통부 전세매입주택 공급 물량을 배정받아 저소득층 이주주택으로 적극 활용
 - 경기도내 약 2,200세대 확보
 - 고양시에 380호/년 물량을 국토부에 요청하여 적극적으로 확보
- 보금자리지구내 영구임대주택 물량 활용
 - 2014년 이후 매년 8만호 이상 보금자리지구내 임대(영구임대)주택 공급이 예상되어 부족한 물량은 2차보금자리주택 물량 활용가능
- 고양시관내 및 인근지역 주택 공급 물량
- 사업계획 변경에 따라 공급유형 및 공급량, 공급시기가 조정될 수 있음



(단위 : 세대)

구 분		총계	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2016년 이후	준공 예정시기	
공급물량	소계	85,480	1,380	3,952	32,080	21,937	10,718	15,413	-	
	임대	40,528	1,380	342	9,400	14,301	3,791	11,314		
	분양	44,952	0	3,610	22,680	7,636	6,927	4,099		
재건축 사업	탄현주공	소계	568	-	-	-	568	-	-	2015년
		임대	84	-	-	-	84	-	-	
		분양	484	-	-	-	484	-	-	
	토당능곡 연합주택	소계	667	-	-	-	667	-	-	2019년
		임대	102	-	-	-	102	-	-	
		분양	565	-	-	-	565	-	-	
보금 자리	원흥지구	소계	8,842	1,380	3,952	3,610	-	-	2013년	
		임대	1,722	1,380	342	-	-	-		
		분양	7,220	-	3,610	3,610	-	-		-
택지 개발 사업	삼송지구	소계	20,702	-	-	-	20,702	-	-	2015년
		임대	14,115	-	-	-	14,115	-	-	
		분양	6,587	-	-	-	6,587	-	-	
	향동지구	소계	10,053	-	-	-	-	2,048	8,005	2016년
		임대	5,956	-	-	-	-	-	5,956	
		분양	4,097	-	-	-	-	2,048	2,049	
	지족지구	소계	9,458	-	-	-	-	2,050	7408	2016년
		임대	5,358	-	-	-	-	-	5358	
		분양	4,100	-	-	-	-	2,050	2050	
	풍동2지구	소계	6,620	-	-	-	-	6,620	-	2016년
		임대	3,791	-	-	-	-	3,791	-	
		분양	2,829	-	-	-	-	2,829	-	
	파주교하 신도시	소계	28,470	-	-	28,470	-	-	-	2014년
		임대	9,400	-	-	9,400	-	-	-	
		분양	19,070	-	-	19,070	-	-	-	

※ 2010년 재정비촉진계획 수립시 기준

- 이주시기별 이주활용물량 검토
 - 경기도내 전세매입주택 2014~2016년까지 매년 2,200세대 확보
 - 고양시 관내 및 축진지구내 이주활용물량은 임대물량의 50%, 분양주택 47% 활용
 - 재정비축진지구내 이주활용물량은 능곡, 일산, 원당지구 공급물량 활용

(단위 : 세대)

구 분		이주시기				
		총 계	2014년	2015년	2016년	2016년이후
이주활용 물량	총계	55,943	15,740	11,461	5,531	23,211
	전세매입	2,242	380	722	380	760
	임대주택	22,114	4,700	7,151	1,896	8,368
	분양재임대	31,587	10,660	3,589	3,256	14,083
고양시 관내 및 인근	소 계	41,076	15,740	11,461	5,531	8,344
	전세매입	2,242	380	722	380	760
	임대주택	19,403	4,700	7,151	1,896	5,657
	분양재임대	19,431	10,660	3,589	3,256	1,927
재정비 축진 지구내	소 계	14,867	-	-	-	14,867
	임대주택	2,711	-	-	-	2,711
	분양재임대	12,156	-	-	-	12,156

1.3 소득분위를 고려한 단계별 주민이주 대책

- 이주세대수는 고양시내 일산, 원당지구를 함께 고려하여 산정
- 2016년까지 완료예정인 고양시관내 대규모 택지개발사업을 활용하여 주거안정을 도모 함
- 각 단계의 사업규모 범위, 이주수요 관리를 위해 계획된 이주총량의 범위, 주민들의 사업추진 의지 등에 따라 사업시행 단계별 인가 물량을 조정(고양시 고시 제2015-244호(2015.8.21.))
- 일시 사업추진에 따라 인접지역 전월세 폭등 등 문제가 발생되지 않도록 주변여건 변화 등을 고려하여 시장은 매년 각 단계의 총량 범위를 고려하여 인가물량을 별도로 고시 함 (인가물량 고시에 따른 구역별 사업기간의 변경은 경미한 변경으로 함)(고양시 고시 제2015-244호(2015.8.21.))
 - 단, 정비구역 지정요건을 충족하면, 사업추진단계와 상관없이 사업이 빠른 구역 우선

(단위 : 세대)

구 분		이주시기					
		총 계	2014년	2015년	2016년	2016년이후	
이주 활용물량	총공급	55,943	15,740	11,461	5,531	23,211	
	임대주택	전세매입/영구임대	2,242	380	722	380	760
		국민임대	22,114	4,700	7,151	1,896	8,368
	분양주택	재임대	31,587	10,660	3,589	3,256	14,083

[고양시 이주시기별 이주물량 검토]

(단위 : 세대)

구 분		이주시기					
		총계	2014년	2015년	2016년	2016년이후	
주택 공급	총공급		55,943	15,740	11,461	5,531	23,211
	임대주택	전세매입/영구임대	2,242	380	722	380	760
		국민임대	22,114	4,700	7,151	1,896	8,368
	분양주택	재임대	31,587	10,660	3,589	3,256	14,083
고양시 이주수요		27,878	2,728	7,433	4,692	13,025	
세입자	1분위	1,542	171	395	228	748	
	2~4분위	11,382	1,049	3,028	1,797	5,508	
세입+소유	5분위이상	14,954	1,508	4,010	2,667	6,769	

1.4 단계별 이주지원 계획

- 임대주택을 고양시에서 매입할 수 있도록 조합과 협약 체결 (권장)
 - 재개발조합과 협약을 통해 재개발사업시 건설되는 임대주택을 고양시에서 인수하여 해당 재개발구역 거주민 또는 고양시내 저소득 세입자에게 임대할 수 있도록 고양시와 재개발조합이 사전 협약하여 합리적 개발을 도모
- 해당지역 주민센터에 현장 이주상담 센터 설치·운영(권장)
 - 재개발사업으로 인해 발생하는 원주민의 재정착을 돕고, 세입자가 보호받을 수 있도록 이주상담 하여 대책 마련에 도움을 주고자 조합 이주관리 담당, 공인중개사, 은행직원, 관련전문가 등을 상주시켜 이주기간 동안 주민들의 다양한 고충을 직접 듣고 대책 마련

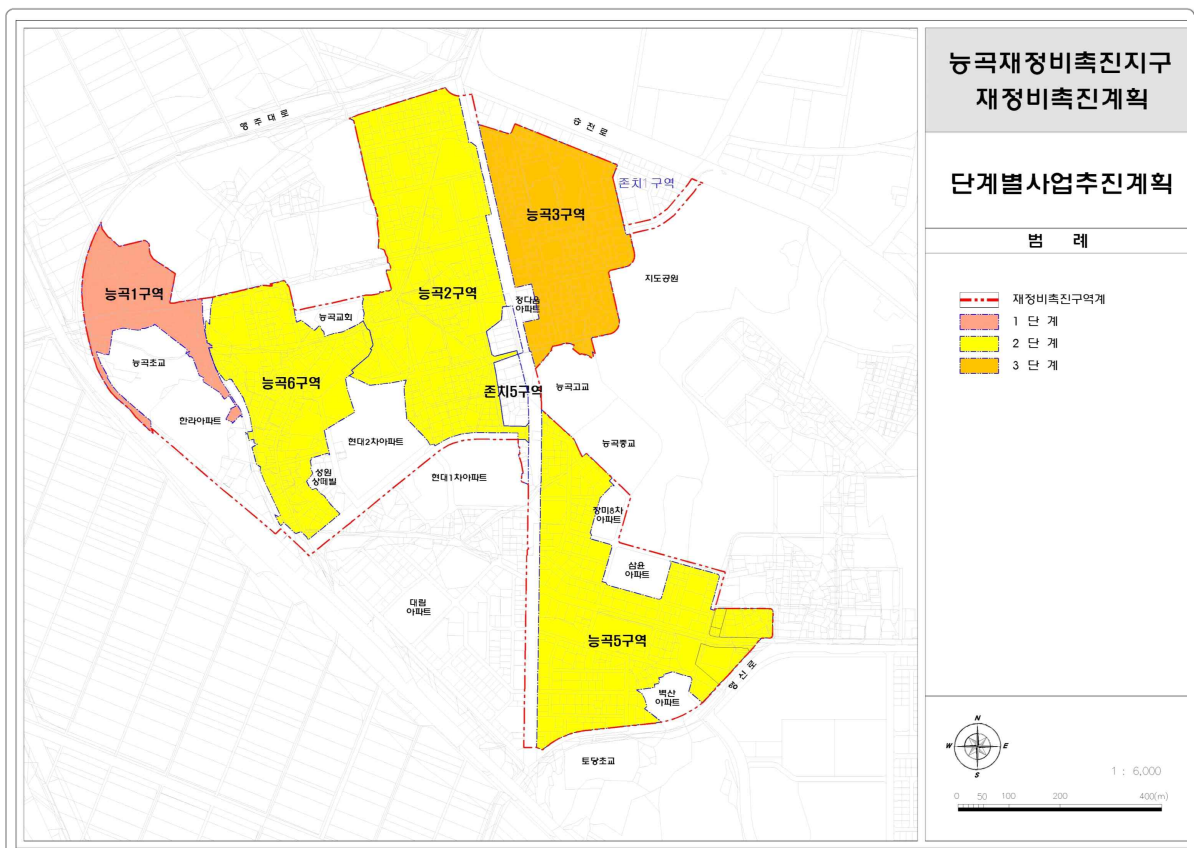
1.5 단계별 사업추진계획

- 각 촉진구역의 조합설립 추진위원회 인가 신청은, 촉진구역은 촉진계획 결정고시 이후 가능하며, 존치정비구역은 촉진구역 지정요건이 충족되는 해당 년, 월 이후에 신청한다.
- 시장은 전·월세 등 주변 주택시장 동향을 고려하여, 단계별 구분에 따른 사업시행이 가능한 구역임에도 불구하고 주택공급계획 물량이 변화되어 단계별 이주활용 가능 물량이 부족할 경우 각 단계내에서 인허가를 조정할 수 있다.
- 시장은 인·허가를 조정할 경우 구역별 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 기준으로 한다.
- 주거이전비, 영업손실비 등은 『공익사업에위한토지등의취득및보상에관한법률』, 『도시및주거환경정비법』 등 관련법률에 따른다.

[고양시 이주시기별 이주물량 검토]

(단위 : 세대)

구분	사업시기			인가 물량	해 당 구 역	면 적(m ²)	현황 세대수
	추진시기	이주시기	입주시기				
1단계	2015~16년	2018~19년	2021~22년	1	능곡1구역	40,519	720
2단계	2017~18년	2019~20년	2022~23년	3	능곡2구역, 능곡5구역, 능곡6구역	358,537	6,176
3단계	2018년 이후	2020년 이후	2023년 이후	1	능곡3구역	86,093	1,977



② 사업시행지침

제1장 총 칙

제1조 (시행지침의 목적)

- ① 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’ 제2조 제2항에 의한 재정비촉진사업을 시행하기 위하여 능곡지구 재정비 촉진계획 내용을 명확히 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (시행지침의 지위)

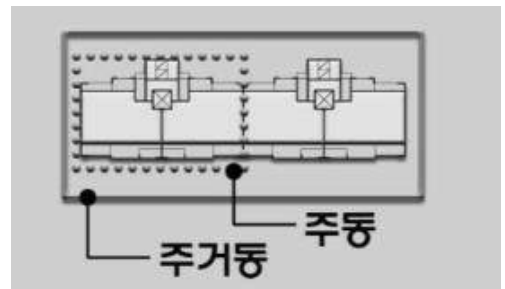
- ① 본 지침은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 규정에 의한 재정비촉진계획과 동일한 지위를 갖는다.
- ② 시장은 촉진사업의 원활한 시행을 위해 이 시행지침 범위 안에서 세부 시행지침을 별도로 작성하여 시행할 수 있다.

제3조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에서 별도로 언급하지 않는 사항은 관련 법규 및 조례를 따른다.
- ② 지침의 내용이 관련 법규 등과 상이하거나 관련 법령 등이 개정될 시에는 그에 따른다.
- ③ 지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 나누어진다.
 1. “규제사항”은 “능곡지구 재정비촉진계획”을 실현하기 위하여 반드시 준수하여야 한다. 다만, 불가피하게 변경의 사유가 발생할 때에는 변경 절차에 따라야 한다.
 2. “권장사항”이라 함은 촉진계획의 목표 달성에 필요하다고 인정하여 가급적 지켜야 하는 사항을 말한다.
- ④ 각 촉진구역별 건축 배치도는 예시도이며 향후 사업시행인가 신청시 건축계획에 따라 변경할 수 있다.

제4조 (공통용어의 정의)


- ① 지침에서 공통용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.
 1. “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 제4호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
 2. “주거동”이라 함은 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
 3. “주동”이라 함은 공동주택에서 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말하며 1코어 1주동을 원칙으로 한다.
 4. “허용용도”라 함은 촉진계획에 의해 그 획지에서 건축 가능한 용도를 말한다.
 5. “불허용도”라 함은 촉진계획에 의해 그 획지에는 허용되지 않는 용도를 말한다.
 6. “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 도입을 권장하는 용도를 말한다.



〈 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 〉


제5조 (건축물의 배치 및 높이에 관한 용어의 정의)

① **탑상형 배치구간** 이라 함은 간선도로변과 중앙 보행자도로변의 개방감과 도시미관 창출을 위하여 가로변에 탑상형 아파트를 배치하는 구간을 말하며, 지침도에서 지정한 배치구간 내 건축면적의 50% 이상을 충족하도록 계획하여야 한다.

• 도면표시 : 


② **연도형 상가 및 주민 공동시설 배치구간**이란 능곡지구의 주생활가로인 지도로변에 커뮤니티 증진을 위해 연도형 상가 및 주민 공동시설 배치를 하는 구간을 말한다.

1. 도형 상가 구간에는 연속되는 도시 가로 경관이 연출될 수 있게 계획한다.


• 도면표시 : 

③ **디자인 특화 주동 계획구간**이란 능곡지구의 상징성을 강화하기 위하여 능곡로변과 지도로변에 재료, 색상, 형태 등의 요소를 주변 주동과 차별화한 주동 계획을 하는 것을 말한다.

1. 주동 하부에는 근린생활시설이나 부대복리시설을 연계하여 계획한다.

• 도면표시 : 

④ **입체계획 권장구간**이란 능곡역사와 입체적으로 연계된 건축물 계획을 유도하여 보행자의 편의를 도모하고 능곡 역세권의 상권을 강화하며 지침도에 표기된 공간에는 선큰광장과 공중가로 등 입체적인 보행동선이 원활하게 진행될 수 있게 계획한다.

• 도면표시 : 

제6조 (건축물의 형태에 관한 용어의 정의)

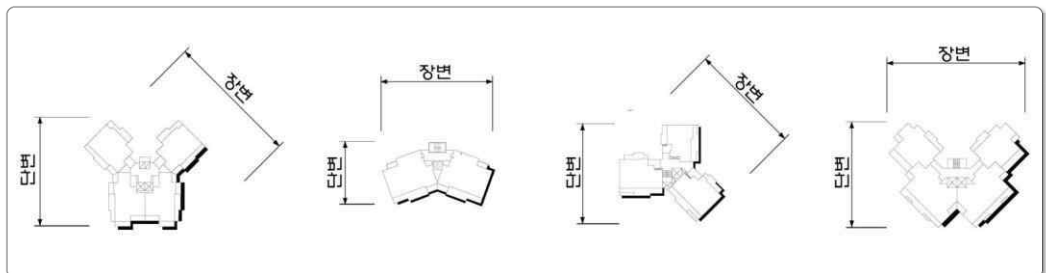
① “**저층부**”라 함은 지상 1층에서부터 3개 층 이내 부분을 말한다.

② “**기준층부**”라 함은 최상층부와 저층부를 제외한 부분을 말한다.

③ “**최상층부**”라 함은 최상층에서부터 2개 층 이내 부분을 말한다.

④ “**피로티 구조**”라 함은 벽면적의 2분의 1 이상이 당해 층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 구조를 말한다.


⑤ “**탑상형 아파트**”라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2 이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진출입 할 수 있는 아파트를 말한다.




〈 탑상형 아파트 예시 〉

제7조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물이 지상으로 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.


• 도면표시 : 

② “공동주택 건축한계선”이라 함은 공동주택 주동에 한하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물이 지상으로 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 : 


③ “전면공지”라 함은 건축한계선의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공공조경·공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.

④ “공개공지”라 함은 「건축법」 제67조 동법 시행령 제113조에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.

• 도면표시 : 


⑤ “대지안의 공지”라 함은 ‘고양시 건축조례’에 의해 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 떨어져 조성된 공지를 말한다. 조성 기준 및 방법은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

⑥ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말한다.

• 도면표시 : 

제8조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량의 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

② “보행지장물”이라 함은 보행자의 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 배수관, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

③ “보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차 할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말하며, 고원식 교차로를 포함한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 교차로를 벽돌 또는 거친 질감의 재료를 이용해서 도로면 보다 높게 조성하여 차량의 감속을 유도, 보행의 안전성을 확보하기 위한 고원식교차로를 설치한다.



〈보행자우선구조 예시안〉

제2장 부분별 시행 지침

2.1 공동주택에 관한 사항

제9조 (건축물의 높이 및 배치에 관한 사항)

① 규제사항

1. 각종 건축물의 배치구간 내 최고층수는 지정한 최고층수에 따른다. (필로티 포함)
2. 지구내 생활가로 계획이 용이하고, 가로 특성에 맞는 다양한 경관 형성이 가능하도록 가로구역별 최고높이 계획을 적용한다.

② 권장사항

1. 공원 및 녹지주변에는 조망 확보, 시각축·통경축 확보, 바람길 확보가 가능하도록 건축물의 주동을 상호 이격하여 배치하여야 한다.
2. 능곡지구 재정비촉진계획의 경관계획을 고려하여 스카이라인이 형성될 수 있도록 건축배치계획을 수립한다.

제10조 (건축선 후퇴의 적용에 관한 사항)

① 규제사항

1. 재정비촉진계획에서 지정한 건축선 후퇴의 위치와 폭은 지침도에 의한다.
2. 건축선 후퇴가 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못한다.
3. 건축선 후퇴에 의하여 후퇴된 전면공지 부분에는 공작물, 담장, 주차장, 화단 및 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제11조 (건축물의 형태 및 외관, 색체에 관한 사항)

① 규제사항

1. 발코니 전체길이의 1/2 이상이 동일한 폭원을 유지하는 것을 금지하며, 외벽선과의 차이는 0.5m 이상이어야 한다. 다만, 전용면적 60㎡미만의 소형평형인 경우에는 예외로 한다.
2. 발코니 난간소재의 다양화를 유도하여(강화유리, 조적식, 목재 등) 저층, 중층, 고층으로 구분하여 최소 2개 부분 이상 차별화 되어야 한다.
3. 주거동은 최상층부, 기준층부, 저층부로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이 때 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 계획하는 것을 권장한다.
4. 저층부의 벽면의 경우 녹화설치를 권장한다.
5. 옥탑(엘리베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인하며, 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 4m이상 돌출을 금지한다.
6. 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하며, 공동주택의 블록별 인지를 위하여 동일 색상의 2개톤의 색으로 제시하여야 한다.
 - 주조색의 색상은 우리나라 기후환경에 적합한 고명도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 - 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중고명도, 중채도의 범위내에서 설정한다.
 - 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위한 고명도, 고채도의 색은 가급적 배제하여 사용한다.

2.2 부대복리시설 및 연도형 상가에 관한 사항

제12조 (부대복리시설 등에 관한 사항)

① 규제사항

1. 부대복리시설은 “주택건설기준 등에 관한 규정”을 준수한다.

② 권장사항

1. 부대복리시설은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 연도형상가 배치구간 및 주출입구에 배치한다.
2. 부대복리시설 중 주민운동시설 노안정 등은 단지 내 보행로, 공원 등 보행 접근성이 양호한 위치에 배치한다.
3. 부대복리시설은 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 계획한다.
4. 보육시설은 1층에 계획한다.
5. 주민공동시설은 각 실간 통합과 분리가 가능하도록 가변식 구조로 계획한다.
6. 주민 화합 및 이용 활성화를 위하여 커뮤니티 센터로 설치하며 커뮤니티 센터에는 주민건강 증진 및 커뮤니티 활성화를 위한 문화공간, 피트니스센터 등 다양한 시설을 도입한다.

제13조 (연도형상가에 관한 사항)

① 규제사항

1. 단지내 상가는 연도형상가 배치구간 내에 우선 배치한다.

② 권장사항

1. 연도형상가 배치구간내 상가와 주거동은 색채, 마감재료 등을 조화롭게 계획한다.
2. 연도형상가의 길이가 60m 이상인 경우 일부 필로티 구조를 통해 가로변과 단지내부 사이의 보행통로를 조성한다.
3. 같은 구역 내 연도형 상가의 높이 및 층수(2층)는 동일하게 계획하여 도시 가로 연속성을 유지 할 수 있도록 한다.

제14조 (유치원에 관한 사항)

① 권장사항

1. 유치원 설치 시 별도 획지로 할 수 있다.
2. 보행 및 차량동선은 공동주택 단지과 함께 사용할 수 있다.
3. 놀이터 및 옥외공간은 주변 아파트 단지와 연계한다.

제15조 (부분 임대주택 관한 사항)

- ① 공동주택 사업시행자는 임대 소득자를 위한 부분형 임대주택 공급이 필요할 부분형 임대주택을 설치할 수 있다.



〈 부분형 임대주택 예시 〉

2.3 공공문화시설에 관한 사항

제16조 (공공문화시설에 관한 사항)

- ① 공공문화시설에는 복합커뮤니티센터 개념을 도입하여 단일시설 내 연계될 수 있는 계획을 한다.
- ② 각 생활권별 시설배치를 통해 지역주민의 교류를 위한 공공성을 높이도록 계획한다.
- ③ 이용증대를 위해 커뮤니티 가로와 연계가능한 보행통로 조성을 권장한다.

2.4 차량 및 보행동선에 관한 사항

제17조 (대지 내 차량동선에 관한 사항)

- ① 규제사항
 1. 차량진출입구는 재정비 촉진계획에서 지정한 차량출입 불허구간에 설치하여서는 아니 된다. 다만, 부득이한 경우 변경절차를 거쳐 차량진출입구를 설치할 수 있다.
 2. 차량진출입구에 의해 교차로가 발생할 경우 인접 구역 및 단지의 차량진출입구를 고려한 차량진출입구 계획으로 정체 구간을 최소화 한다.
 3. 구역 내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
 4. 비상차량동선은 소방차 및 이삿짐 차량이 통행 할 수 있도록 폭 6m이상을 확보하며 주동 앞까지 연결 될 수 있도록 한다.

제18조 (보행동선 및 출입구에 관한 사항)

- ① 규제사항
 1. 단지별 주출입구는 상징성 및 인지성이 강조될 수 있도록 계획한다.
 2. 보도와 차도의 교차구간에는 '보행우선구조'로 조성한다.
 3. 보도는 보행자 뿐만 아니라 휠체어 이용에 불편이 없도록 단차가 없이 계획하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 권장사항
 1. 단지입구에는 진입옥외공간과 연계하여 경비실 문설주를 일체로 디자인하여 복합게이트로 계획한다.
 2. 보행동선 주변에 옥외주차장, 지하차라프트 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보한다.
 3. 보행동선 보도의 턱은 낮게 시공하고, 하이힐 등이 빠지지 않도록 한다.
 4. 보행동선 내부에는 적정 간격으로 낙엽교목을 식재하여 녹음을 조성하고 휴게편익시설을 설치하여 보행활동을 지원한다.
 5. 보행동선 변에는 공원 및 어린이놀이터 등 오픈스페이스가 배치되도록 한다.

제19조 (자전거보관소 및 자전거주차장)

① 규제사항

1. 단지 내 자전거보관소 설치 기준은 다음과 같다.

가. 주동의 경우 1개소이상 설치하며, 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.

나. 복지관, 관리소, 상가, 어린이놀이터, 운동시설의 경우 1개소 이상 설치한다.

다. 자전거보관소의 설치규모는 우측 표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

2. 자전거 보관소의 구조 및 기타 설치기준은 '자전거 이용시설의 구조시설기준에 관한 규칙' 제16조의 규정에 따른다.

② 권장사항

1. CCTV 및 보안 잠금장치를 설치하여 도난방지를 할 수 있도록 하며, 유지관리를 원활하게 하기 위하여 지붕을 설치한다.

2. 자전거 주차장의 외관은 미관을 고려하여 계획한다.



시설 내부 설치소 위치 벽면녹화를 고려한 보관소 가로수와 반투과성 소재사용 수경벽을 설치한 사례

< 자전거 주차장 예시도 >

제20조 (공동주택의 주차장에 관한 사항)

① 규제사항

1. 모든 공동주택의 단지내 주차장 설치에 “주택건설기준등에관한규정” 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

2. 공동주택의 단지내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 장애인노인임산부 및 비상용 차량의 주차에 한한다.

3. 지하주차장의 경사로의 폭은 양방향으로 계획될 경우 유효폭 6.6m이상, 1개 차로일 경우 3.6m이상을 확보한다.

4. 주차단위의 구획시 확장형 주차구획을 전체 주차대수의 30%이상 확보하여야 한다. 단, 확장형의 주차대수 산정시 장애인 주차는 제외한다.

5. 주차장 설치대수는 주차의 편리성을 고려하여 동별로 적정 배분하여 계획한다.

6. 이용자의 편의를 위해 지하주차장은 주동통합형(지하주차장에서 엘리베이터를 이용하여 각 세대로 출입이 가능한 구조)으로 계획한다.

7. 지하주차장 경사로 및 계단에는 지붕을 설치한다.

8. 분양 및 임대주택의 주차장은 별도로 분리 되어서는 안 된다.

② 권장사항

1. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
2. 지하주차장내 범죄예방 및 도난방지를 위해 사각부분이 최소화할 수 있도록 CCTV를 설치한다.
3. 지하주차장은 에너지 절감을 위해 최대한 개구부를 확보하여 자연채광 및 자연환기가 가능하도록 계획한다.
4. 연도형상가 주차장의 경우 별도의 주차구획을 권장한다.
5. 이용자의 편의와 안전한 주거단지 실현을 위하여 주동 및 지하주차장에서의 출입구는 무인경비시스템을 적용한다.
6. 지하주차장 출입구에 이르는 도로 폭은 가급적 7m를 확보한다.

제21조 (기타 건축물 주차장에 관한 사항)

① 규제사항

1. 기타 건축물의 주차장 설치는 “고양시 주차장 설치 및 관리조례”에 따라 부설주차장을 설치한다.
2. 주거 및 비주거용을 위한 차량동선을 분리하여 계획한다.
3. 용도별 조닝계획에 의해 주차장을 설치한다.
4. 기타 사항은 ‘공동주택에 관한 사항’을 준용한다.

2.5 대지내 공지 및 조경에 관한 사항

제22조 (건축한계선에 관한 사항)

① 규제사항

1. 재정비촉진계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.
2. 건축한계선이 지정되지 않은 곳은 “고양시 건축조례”의 ‘대지안의 공지’ 규정을 따른다.

제23조 (공지에 관한 사항)

① 규제사항

1. “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
 - 가. 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 사업승인 인가권자(또는 허가권자)가 인정하는 시설물의 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 나. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없게 조성하며, 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만 지형여건상 불가피하다고 사업승인 인가권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 다. “보도 연접형 전면공지”와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다.
 - 라. “보도 연접형 전면공지”의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의

조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

2. “공개 공지”는 능곡6구역 및 구역 외 상업업무용지에 설치하되 “공개 공지 조성기준 및 방법”은 ‘고양시 건축조례’에 따라 조성한다. 다만, 위치는 지침도를 권장한다.
3. “대지안의 공지”는 ‘고양시 건축조례’에서 정한 범위 이상 설치하며 인접대지 건축물과의 완충식재 공간을 확보하여 계획구역의 용도 및 기능을 보호한다.
 - 가. 건축한계선 등 기타 다른 공지가 있는 경우 그 조성 방법에 의해 조성한다.
 - 나. 주변지역과의 완충 및 주거환경 보호를 위해 완충 식재 공간으로 설치한다.

제24조 (공공보행통로에 관한 사항)

① 규제사항

1. 공공보행통로는 능곡1구역, 능곡6구역 및 구역 외 상업업무용지 등에 설치하며 차량 통행은 금지한다.
2. 공공보행통로는 24시간 개방하여야 하며 보행 지장물을 설치하여서는 안 된다.
3. “공공보행통로 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.
 - 가. 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.

※ 공여거리 특화계획 참조

제24조의(구역 외곽부도로와 접한 보도개설에 관한 사항)

① 규제사항

1. 기존 도로와 접하여 보도를 단지 외곽에 개설한 경우 펜스등의 설치로 단절하거나, 통행에 방해가 되는 시설물을 설치하여서는 아니된다.

제25조 (단지내 조경)

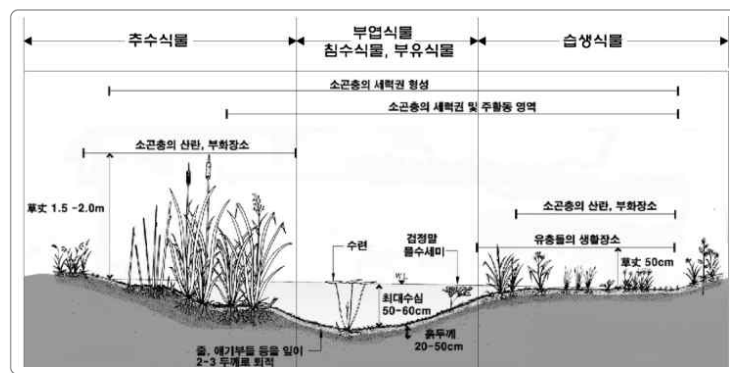
① 규제사항

1. 단지내 조경면적, 휴게시설, 주민운동시설 등은 ‘주택건설기준등의 규정’ 및 ‘국토 교통부 고시 조경기준’ 등의 규정에 적합하게 설치한다.
2. 단지 내 녹지는 인근 근린공원을 비롯해 학교의 녹지와 통합 설계가 이루어지도록 한다.
3. 보행동선과 연계된 조경계획 및 시설물 배치로 주거 어메니티를 증진시킨다.
4. 대지와 도로간 단차가 1m이상 발생할 경우 자연석쌓기 또는 산벽으로 조성한다.
5. 전면공지 설치 시에는 설치면적의 1/2을 조경면적에 산정한다.

② 권장사항

1. 간선도로변에 면한 공동주택단지는 소음감소를 위해 간선도로변에 수림대를 조성한다.
2. 어린이놀이터의 경우 다음 각 호의 사항을 준수한다.
 - 가. 어린이가 가급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 - 나. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 안정성을 확보되고 친환경적인 자재를 사용한다.
 - 다. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.

- 라. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치한다.
3. 공동주택 단지내에는 다음 각목의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
- 가. 보행자도로변의 가로수 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.
 - 나. 보행자도로변 녹지 : 보행자전용도로의 녹지축과 연계되도록 통합설계를 검토하고 관상효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재한다.
 - 다. 단지 외곽도로 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 허부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 포함되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
 - 라. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
 - 마. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.
 - 바. 단지와 단지 사이의 가로변에는 단지 외곽에 담장을 설치하는 대신 가로와 연계될 수 있는 시설(조경 경사형 자연석 쌓기, 주민공동시설 등)로 계획한다.
 - 사. 단지 외곽에 방음시설을 설 치하는 경우 방음림을 식재하거나 방음벽의 디자인을 차별화 한다.(벽화, 친환경재료 사용, 담쟁이 덩굴 식재 등)
4. 공원, 녹지변에 접한 단지의 미술 장식품은 공원, 녹지변에 설치하여 주변 이용자와 함께 이용 할 수 있도록 한다.
5. 조경시설 지반 내에는 침투통, 침투측구 등의 침투시설을 계획하여 우수 유출을 가능한 억제하도록 한다.
6. 자연환경의 질적 향상을 위하여 생물서식 공간(육생 및 수생비오톱, 친환경 연못, 에코브리지, 실개천 등)을 계획한다.



〈 예시도 - 수생비오톱 〉

제26조 (단지내 도로 및 보도 포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.
- ③ 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고 투수성포장을 적극 권장한다.

제3장 건축물 시행 지침

제27조 (건축물의 건폐율)

- ① 고양시 도시계획 조례에 의한 관련 규정을 적용한다.

제28조 (건축물의 용적률)

- ① 구역별 용적률은 다음과 같다.

사업방식	구역명	용적률	비고
주택재개발	능곡1구역	260.6%	
	능곡2구역	265.6%	
	능곡3구역	268.3%	
	능곡5구역	266.2%	
도시환경정비	능곡6구역	548.0%	

- ② 능곡6구역은 주상비율을 조정할 경우 계획용적률내에서 고양시 도시계획조례에 따른 용적률을 적용하여 용적률을 재산정하고, 획지별 용적률은 상업블럭의 용적률을 조정하여 산정한다.
- ③ “용적률”은 촉진계획에서 정한 계획용적률로 구역전체에 대한 평균용적률이며, 획지별 용적률은 구역전체 평균용적률 이내에서 사업시행시 탄력적으로 적용할 수 있다.
(※ 특정 획지 용적률 미달 시 타 획지에서 그 만큼의 미달된 용적률 적용가능)
- ⑤ 교통영향분석개선대책, 확정 측량, 국공유지 무상양도 협의 등에 따른 기반시설 부지면적의 증감시 용적률이 조정 될 수 있다.
- ⑥ 용적률 산정기준은 다음과 같다.

구분	내용	비고
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역 내 용도지역을 상향하는 경우 상향 후의 용적률 적용 주거지역이 혼재하는 경우 주거지역별 면적을 가중평균하여 산정 ※ 6구역의 경우 지정당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 가중평균하여 산정 	
완화용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 부지제공에 따른 용적률 완화 산식: $1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기준용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}$ 	경기도 도시재정비위원회 심의기준 산식 적용
계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 + 완화용적률 + 추가용적률 	
추가용적률	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행시 건축계획 시행지침에 적합한 경우 추가용적률 부여 	

⑦ 추가용적률 적용 대상 및 비율

1. 설계경기 또는 설계시공 일괄입찰 실시를 통하여 문화예술공간 설치, 단지 및 건축물 디자인 등 명품도시 조성에 기여하는 경우 : 3%이하. 단, 설계경기를 실시하는 경우 입찰안내서의 내용에 대해서는 사전에 총괄계획가와 협의해야 한다.
2. 단지 모퉁이, 가로변 등에 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 구조로 부지면적의 5%이상의 공개공지를 설치하는 경우 : 1%이하(다른 법령에 의해 완화를 받은 경우는 제외한다.)
3. 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하는 건축물로 조성하는 경우
 - 녹색건축물 조성 지원법 제16조에 의한 녹색건축물 인증점수 74점 이상 : 6% 이하
 (단, 녹색건축물 조성 지원법 제16조에 의한 녹색건축물 인증 점수를 66점 이상 받은 경우에 한하여 추가용적률 부여)

인증점수	66점이상	70점이상	74점이상	비고
재정비촉진지구	2%이하	4%이하	6%이하	

※ 의무대상 이외의 건축물이 이 지침을 준용한 경우 동일하게 적용

- 녹색건축물 조성 지원법 제17조에 의한 신·재생에너지 사용 등을 통해 건축물의 에너지효율등급 인증 받은 건축물로서 1등급 5%, 2등급 3%
(고양시 고시 제2018-59호(2018.3.13.))

4. 저소득층을 위한 소형분양주택(전용면적 60㎡이하) 건설비율이 35%를 초과하는 경우 「재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의기준」에 의한 산식에 의한 비율 이하
5. 기타의 사항은 「재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의기준」에 따르며, 사업시행인가 시 사업계획 반영 여부 및 이행 수준에 따라 미부여 또는 삭감될 수 있음

제29조 (건축물의 용도)

① 구역별 용도는 각 획지별로 다음 표에서 지정한 사항을 따른다.

[획지별 허용, 불허 및 권장용도]

표기	허용용도	불허용도	권장용도
㉠	공동주택(주상복합), 업무시설, 판매시설, 운동시설, 근생(1,2종), 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 예식장), 교육연구시설	단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설	-
㉡	공동주택(주상복합), 업무시설, 판매시설, 운동시설, 근생(1,2종), 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 예식장, 전시장), 교육연구시설	단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설	-
㉢	공동주택, 주택법 제2조 7호에 의한 복리시설	제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 안마원, 납골당, 수리점(자동차관련), 일반음식점(카페 및 이와 유사한 시설에 한함), 고양시 도시계획조례 제2종 및 제3종 일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물에 포함되지 않는 시설	연도향근린생활시설 및 공동주택의 부대복리시설
㉣	교육연구시설, 근생(1,2종), 노유자시설, 업무시설	-	-
㉤	종교시설	-	-
㉦	문화 및 집회시설, 공공청사, 체육시설, 운동시설	-	문화사회복지시설, 체육청소년 복합시설, 동주민센터, 우체국, 지구대, 치안센터 등

※ 「학교보건법」에 따라 학교환경위생정화구역에서 금지행위 및 시설은 불허함

※ 능곡1-3 블록의 용도 중 업무시설의 경우 그 바닥면적의 합계가 3,000㎡을 초과하여 건축하는 것을 허용함(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제20조 제2항 제1호에 의거 허용용도 완화)

※ 능곡1구역내 공공청사(우체국)에 대하여는 공공청사의 제1종근린생활시설중 가목, 나목, 다목, 라목(의원, 치과의원, 한의원)에 한함, 마목, 바목, 자목(부동산중개사무소)에 한함. 단 제1종근린생활시설은 지상층 연면적의 20% 이하에 한하여 허용

제30조 (건축물의 높이 계획)

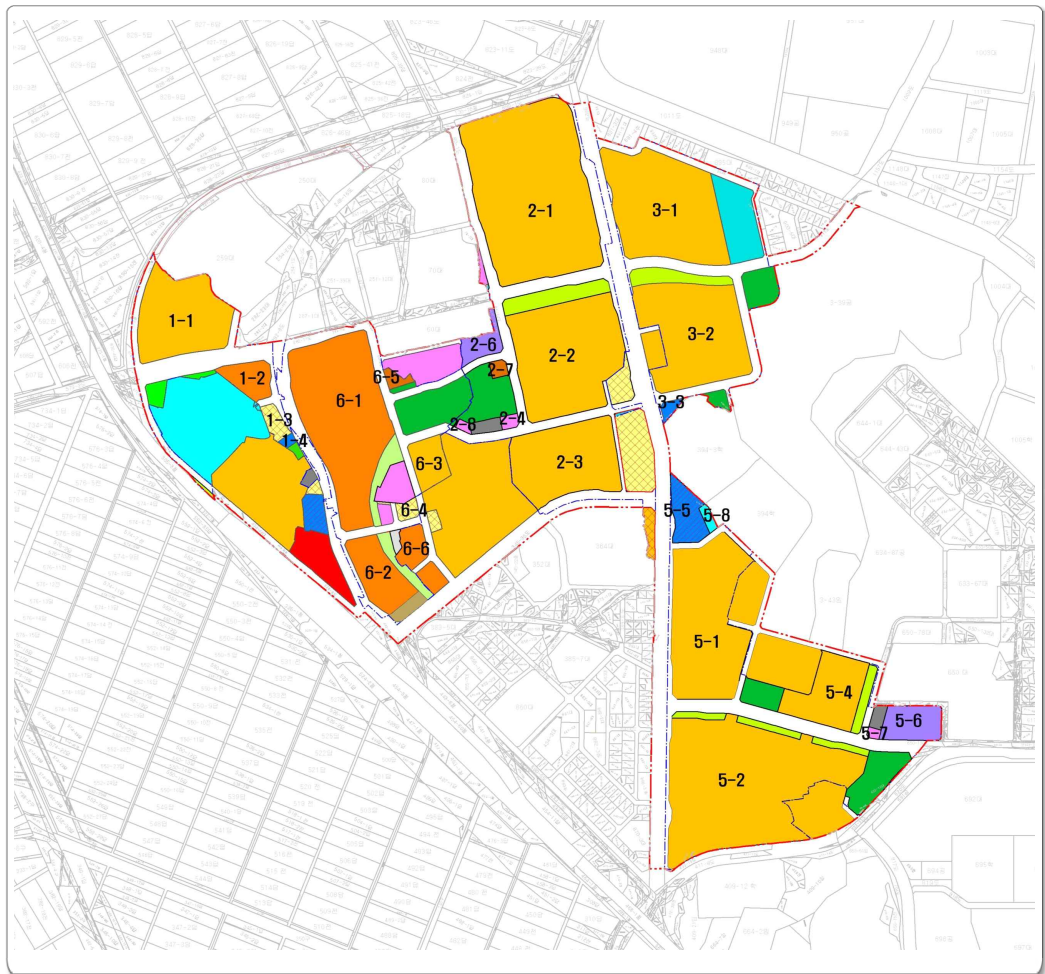
① 건축물 높이는 향후 사업시행인가시 건축법령 등에 따른 절차를 통해 지정하며, 토당근린공원, 보행자전용도로(녹도), 생활가로, 열린공원, 초등학교 등 주변 환경과 조화되도록 계획을 한다.

제3조 (지침도 도면표시)

① 구역의 획지별 건폐율, 용적률, 최고높이, 용도는 다음과 같이 표시한다.

[획지별 허용, 불허 및 권장용도]

획 지 명		=	능곡 0 - 0	
건 폐 율	계획용적률		60%이하	230%이하
최고층수 (최고높이)	용 도	-	공동주택	



〈 능곡지구 획지 및 용도 계획도 〉

[구역별 건축물의 건폐율, 용적률, 용도 및 높이에 관한 계획]

구분	획지	건폐율	기준용적률(%)	계획용적률(%)	용도		
능곡1	능곡1-1	60%이하	214.7%	260.6% 이하	㉠		
	능곡1-2	50%이하			㉡		
	능곡1-3				㉢		
	능곡1-4	60%이하			㉣		
능곡2	능곡2-1	60%이하	210.0%	265.6% 이하	㉠		
	능곡2-2				265.6% 이하	㉡	
	능곡2-3			㉢			
	능곡2-4			㉣			
	능곡2-5			㉤			
	능곡2-6			200.0% 이하		㉥	
	능곡2-7			200.0% 이하		㉥	
	능곡2-8			200.0% 이하	㉥		
능곡3	능곡3-1	60%이하	210.0%	268.3% 이하	㉠		
	능곡3-2				200.0% 이하	㉢	
	능곡3-3			㉣			
능곡5	능곡5-1	60%이하	210.0%	266.2% 이하	㉠		
	능곡5-2				200.0% 이하	㉢	
	능곡5-4			266.2% 이하		㉤	
	능곡5-5					200.0% 이하	㉥
	능곡5-6						㉥
	능곡5-7			266.2% 이하		㉥	
	능곡5-8			200.0% 이하	㉤		
능곡6	능곡6-1	70%이하	366.8%	602.7% 이하	㉠		
	능곡6-2				250.0% 이하	㉢	
	능곡6-3	210.0% 이하		㉣			
	능곡6-4					230.0% 이하	
	능곡6-5	230.0% 이하		㉤			
	능곡6-6	230.0% 이하		㉥			

※ 6-1,2 블록내 연면적 합계에 대한 주거용 비율은 90% 미만

※ 능곡1-3 블록의 용도 중 업무시설의 경우 그 바닥면적의 합계가 3,000㎡를 초과하여 건축하는 것을 허용함(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제20조 제2항 제1호에 의거 허용용도 완화)

※ “용적률”은 촉진계획에서 정한 계획용적률로 구역전체에 대한 평균용적률이며, 획지별 용적률은 구역전체 평균용적률 이내에서 사업시행시 탄력적으로 적용할 수 있다. (특정 획지 용적률 미달시 타 획지에서 그 만큼의 미달된 용적률 적용 가능)

제32조 (건축물의 배치에 관한 사항)

① 규제사항

1. 지침 예시도에서 경관 및 시각축-통경축 확보를 위하여 탑상형배치구간이 표시된 구간에는 탑상형 아파트를 배치한다.
2. 연도형 상가 배치구간 내 연도형 상가는 연속된 가로 경관을 형성 할 수 있게 계획한다.
3. 탑상형(타워형) 주동을 계획 할 경우 채광, 환기, 일조를 확보할 수 있는 평면계획을 하여야 한다.
4. 임대 및 분양주택을 구분하여 담장 및 울타리 등을 쌓거나 주차장을 인위적으로 분리하여서는 안 된다.

② 권장사항

1. 공원 및 보행자전용도로 주변에는 조망 확보, 시각축-통경축 및 바람길 확보가 가능하도록 중층 이하 탑상형으로 계획한다.
2. 공동주택 단지의 경우 입주 후 소음 등의 영향이 가장 적게 미칠 수 있는 배치계획을 할 수 있도록 한다.
3. 분양 및 임대주택의 주거동은 1개동에 다양한 평형의 혼합배치(Social mix)를 한다.

제33조 (건축물의 형태에 관한 사항)

① 규제사항

1. 발코니 전체길이의 1/2 이상이 동일한 폭원을 유지하는 것을 금지하며, 외벽선과의 차이는 0.5m 이상이어야 한다.
2. 주동의 상층부는 주거동 구조와 무관한 장식구조물의 부가적 설치나 과도한 색채 사용을 지양하면서 디자인을 차별화하도록 한다.
3. 공동주택과 복합된 연도형상가 및 부대복리시설의 옥상(지붕)은 조경을 계획한다.
4. 주거동은 상층부, 저층부로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채 등 2개 이상의 요소를 적용한 마감재료를 사용하되 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루도록 하며, 다양한 입면 형성을 위해 발코니 난간 재료 또는 형태는 주동별 최소 2개 부분 이상 차별화 한다.

② 권장사항

1. 가로변의 경우 단지내 보행동선 및 개방감 확보 등을 위해 적절한 위치에 피로티(높이 4.5m 또는 2개 층 이하, 폭 6m 이상)를 계획하며, 피로티 부분은 그 용도(주거동 주출입구, 보행, 휴게 및 자전거 보관소 등)에 따라 적합한 형태로 계획한다.
2. 연도형상가 계획구간의 경우 주거환경 개선을 위해 피로티계획을 하여야 한다.
3. 연도형상가 계획구간 및 지도로와 평행하게 관상형으로 계획하는 경우 12층 이하로 계획한다.
4. 주동의 지붕은 옥상조경 또는 텃밭 형태로 조성하고 공동주택 측벽의 경우도 가급적 벽면녹화를 하도록 한다.
5. 공동주택의 저층부는 보행에 위화감을 주지 않는 범위 내에서 마감외장재를 석재 등 재질로 계획하여야 하며, 피로티로 설계 할 경우 화단테크의자 등의 휴게기능과 천장 및 벽면 등에 그림그래픽 등을 연출하여 아름답고 쾌적한 주거공간을 마련할 수 있도록 계획한다.
6. 지도로변 연도형상가의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는

그러하지 아니한다.

7. 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지하며, 옥탑부분의 디자인과 사용재료는 주동과 조화되도록 계획한다.

③ 기타 사항

1. '경기도 주택조례'에 의한 "판상형 공동주택의 주호조합(4호연립 이하 또는 1개동의 길이 50미터 이하)" 규정을 완화 적용받고자 할 경우 제2항 권장사항 중 제1호 및 제2호는 규제 사항으로 적용한다.

2. "입체계획 권장구간"은 능곡 역세권 활성화를 위해 스카이워크를 계획한다.



〈 예시도 - 스카이워크 〉

제34조 (건축 배치 및 단지명)

① 각 축진구역별 건축 배치도는 예시도로서 향후 사업시행인가 신청시 변경할 수 있다.

② 단지내 마을 이름은 도로변의 결절부에 접한 주동의 외벽에 반드시 표기하여야 한다.

③ 주거동의 외벽면에는 마을 이름, 주동번호만을 표기하며 가로 표기를 하여야 한다.

이 경우 크기는 측벽 가로폭의 60% 이내로 하며, 순서는 상단에 마을 이름, 하단에 주동 번호 순으로 표기한다.

④ 회사브랜드 표시는 도로변 결절부에 접하지 않은 주동으로 4개소(4개동 이내는 1개소, 8개동 이내는 2개소, 16개동 이내는 3개소, 17개동 이상은 4개소)에 한하여 표기하되 그 크기는 측면 가로폭의 40% 이내로 한다.

제35조 (단지내 공동작업장)

① 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 100㎡이상, 500세대이상의 단지는 세대당 0.2㎡을 더한 면적 이상의 공동작업장을 설치하여야 한다.

산 식

$$100\text{㎡} + (\text{계획세대수} - 500\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$$

② 공동작업장은 주택건설기준 등에 관한 규정 제5조의7의 주민공동시설로 적용하여, 용적률 산정 면적에 산입하지 아니한다.

제4장 재정비촉진구역별 시행지침

제36조 (재정비촉진구역별 주요 시행지침)

① 능곡1재정비촉진구역

구 분		지 침 내 용
위 치		• 고양시 덕양구 토당동 271-4번지 일원
면 적		• 40,519.0m ²
사 업 방 식		• 주택재개발사업
밀도계획	건폐율	• 50~60%이하
	계획용적률	• 260.6%이하
건축배치 계획	건축한계선	• B=6m (공동주택) • B=3m (녹지변)
	건축배치	• 1-2획지 일괄 3m 적용 • 건축배치계획 예시도 참조
보행연결체계		• 지침도 참조
차량출입불허구간		• 지침도 참조

② 능곡2재정비촉진구역

구 분		지 침 내 용
위 치		• 고양시 덕양구 토당동 49-10번지 일원
면 적		• 144,795.3m ²
사 업 방 식		• 주택재개발사업
밀도계획	건폐율	• 60%이하
	계획용적률	• 265.6%이하
건축배치 계획	건축한계선	• B=6m(공동주택) • B=3m(연결녹지변)
	건축배치	• 건축배치계획 예시도 참조
보행연결체계		• 지침도 참조
차량출입불허구간		• 지침도 참조

③ 능곡5재정비촉진구역

구 분		지 침 내 용
위 치		• 고양시 덕양구 토당동 402번지 일원
면 적		• 131,431.7m ²
사 업 방 식		• 주택재개발사업
밀도계획	건폐율	• 60%이하
	계획용적률	• 266.2%이하
건축배치 계획	건축한계선	• B=6m(공동주택) • B=3m(연결녹지변)
	건축배치	• 건축배치계획 예시도 참조
보행연결체계		• 지침도 참조
차량출입불허구간		• 지침도 참조

④ 능곡6재정비촉진구역

구 분		지 침 내 용
위 치		• 고양시 덕양구 토당동 295-2번지 일원
면 적		• 82,310.0㎡
사 업 방 식		• 도시환경정비사업
밀도계획	건폐율	• 60~70%이하
	계획용적률	• 548.0%이하
건축배치 계 획	건축한계선	• B=3m(주상복합 블록)
	건축배치	• 건축배치계획 예시도 참조
보행연결체계		• 지침도 참조
차량출입불허구간		• 지침도 참조
기타사항		• 공여거리 활성화를 위한 1층부 공여관련 점포 면적 최소 1,500㎡확보를 권장한다.

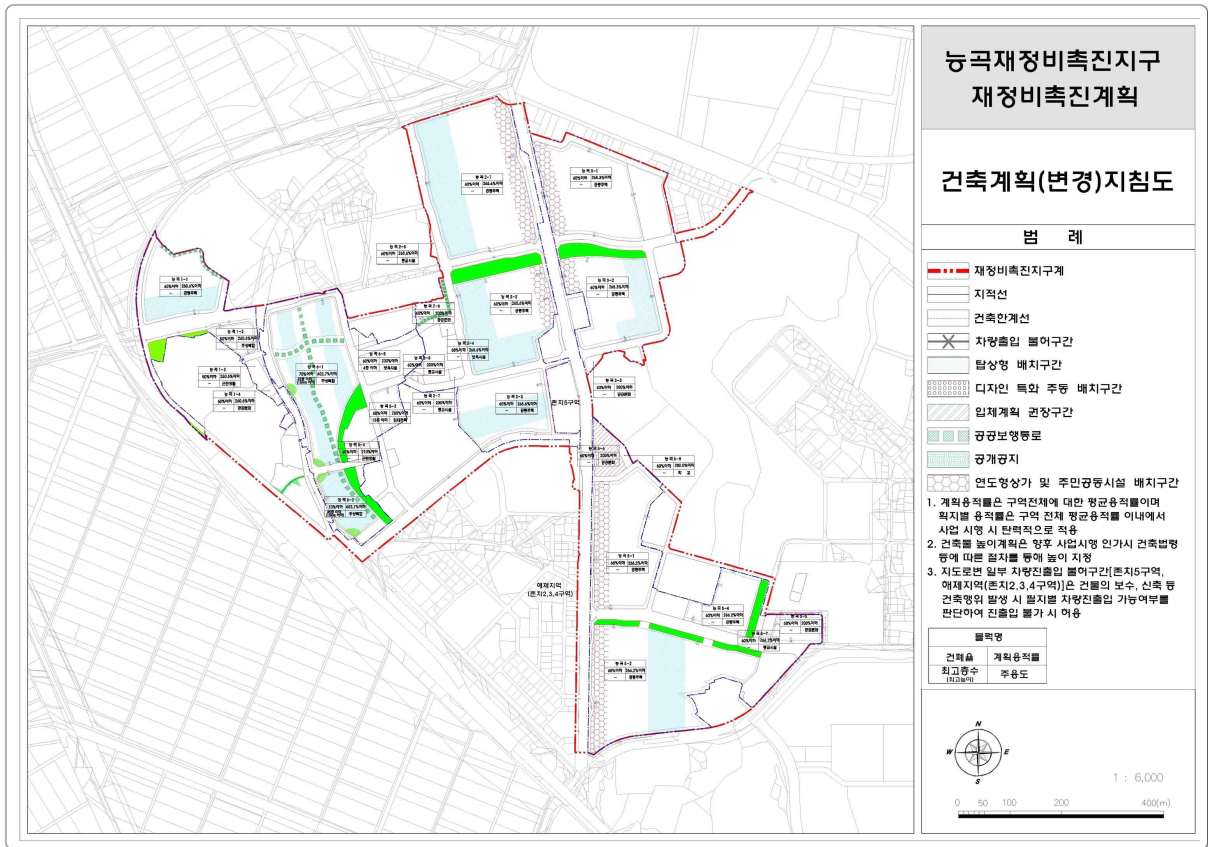
※ 공여거리 특화계획 참조

제5장 존치정비구역별 시행지침

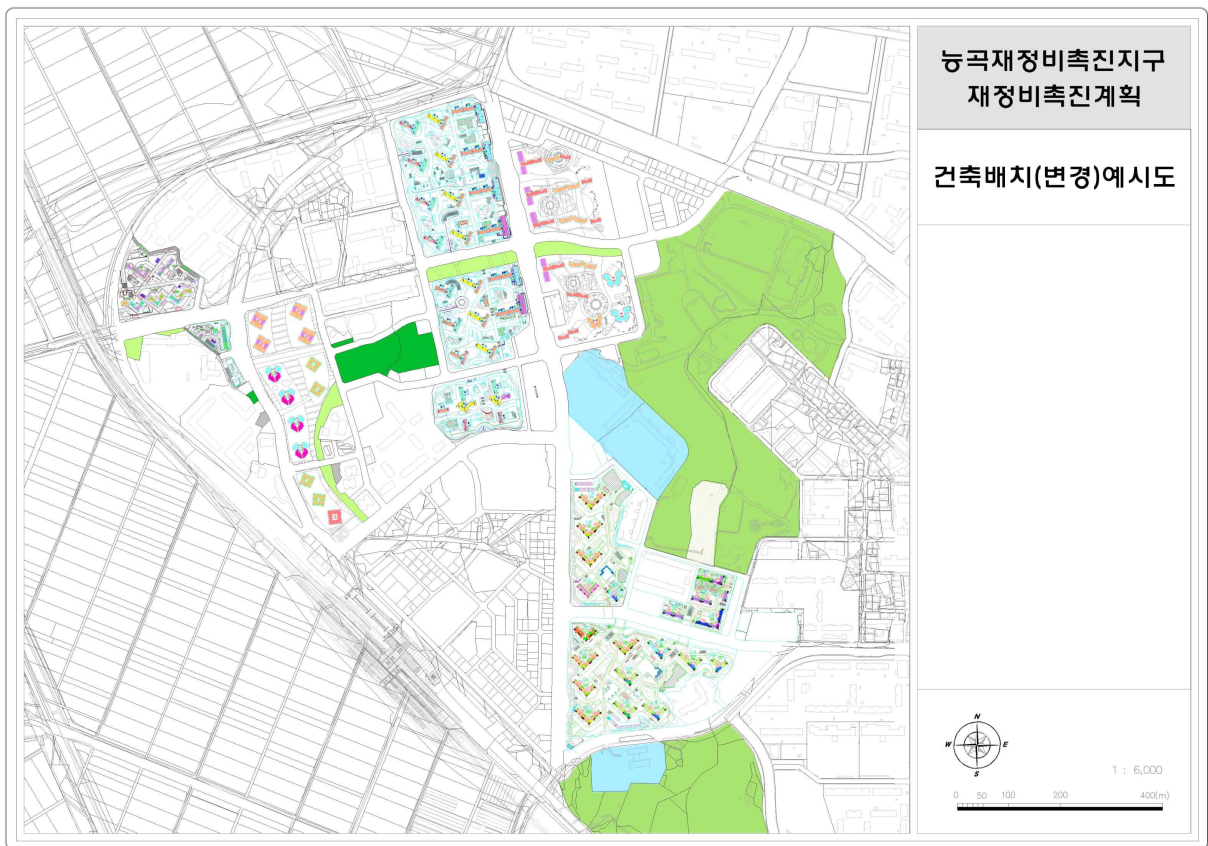
제37조 (존치정비구역별 주요 시행지침)

① 능곡3재정비촉진구역

구 분		지 침 내 용
위 치		• 고양시 덕양구 토당동 26번지 일원
면 적		• 86,093㎡
사 업 방 식		• 주택재개발사업
밀도계획	건폐율	• 60%이하
	계획용적률	• 268.3%이하
건축배치 계 획	건축한계선	• B=6m (공동주택) • B=3m (연결녹지변)
	건축배치	• 건축배치계획 예시도 참조
보행연결체계		• 지침도 참조
차량출입불허구간		• 지침도 참조



〈 건축계획 지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉

③ 재정비촉진계획의 경미한 변경

3.1 경미한 변경 사항

- 촉진사업시행시 자주 발생하는 변경사항에 대한 행정절차 이행에 따른 사업지연 등을 방지하고 원활한 촉진사업시행을 위해 법적 규정을 반영하여 경미한 변경사항을 지정
- 「도시재정비촉진을위한특별법」 시행령 제10조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제10조제2항제4호의 규정에 의거 재정비촉진계획에서 정한 경미한 변경 사항은 다음과 같음

구분	경미한 변경 사항
재정비 촉진계획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 각 구역별 계획세대수의 10퍼센트 범위 이내의 주택규모별 건설비율 및 임대주택 건설비율 변경. 단, 규모별 비율은 총세대수(일반분양과 임대주택의 합)내에서의 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」의 규모별 건설비율 이내로 한다. 2. 구역내에서 사업시행인가시 종교시설, 유치원 등의 대체에 따른 획지 및 관련계획의 변경 (단, 기반시설에 저촉되는 경우에는 제외함) 3. 존치시설의 신규 발생으로 인한 구역면적, 획지 및 건축계획 등 관련계획의 변경. 단, 기반시설계획에 저촉되는 경우에는 제외함(구역면적의 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제12조제1호의 범위 이내에 한한다.) 4. 추가용적률 부여에 의한 관련계획(건폐율, 용적률, 주택공급계획 등)의 변경 5. 기반시설 비용분담계획의 변경. 단, 물가변동에 따른 비용 변경에 한함 6. 각 구역 내에서의 획지의 분할, 합병, 폐지 등의 변경 7. 존치정비구역 중 기 수립된 촉진계획이 변경되지 않는 범위 내에서의 촉진구역으로 변경. 단, 주민공람 절차는 이행하여야 함 8. 다른 법에 의한 각종 심의결과 반영을 위한 변경 9. 도시관리계획 결정(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항에 대하여 촉진계획이 변경되지 않는 범위내에서 시장이 사업시행인가일을 참고하여 별도 고시하는 사항 10. 단계별 사업물량 및 전세가격 상승률 등을 고려하여 인가물량을 시장이 별도 고시함에 따른 사업기간의 변경 11. 시장이 별도 고시하는 단계별 이주 및 인가물량 범위 내에서 단계별 사업추진시기 조정에 관한 계획의 변경 12. 경기도 「저탄소 녹색성장 계획」, 「자족성계획 수립 가이드라인」에 따른 계획의 변경 13. 고양시 도시계획조례 제61조제2항 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용 비율 변경에 따른 촉진계획의 변경 14. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 단서, 제12조제1항 단서에 따른 재정비촉진계획의 경미한 사항의 변경 15. 기타 관련법령에서 정하지 않은 사항 및 상기 각호와 유사한 변경으로서 재정비촉진계획변경 결정권자(시장)가 인정하는 사항 등

주) 향후 관련지침 및 법령, 조례의 제정·개정 또는 변경시 그에 따름

4 재정비촉진구역의 정비계획

4.1 능곡1 재정비촉진구역(주택재개발사업)

가. 재정비촉진구역 지정도서

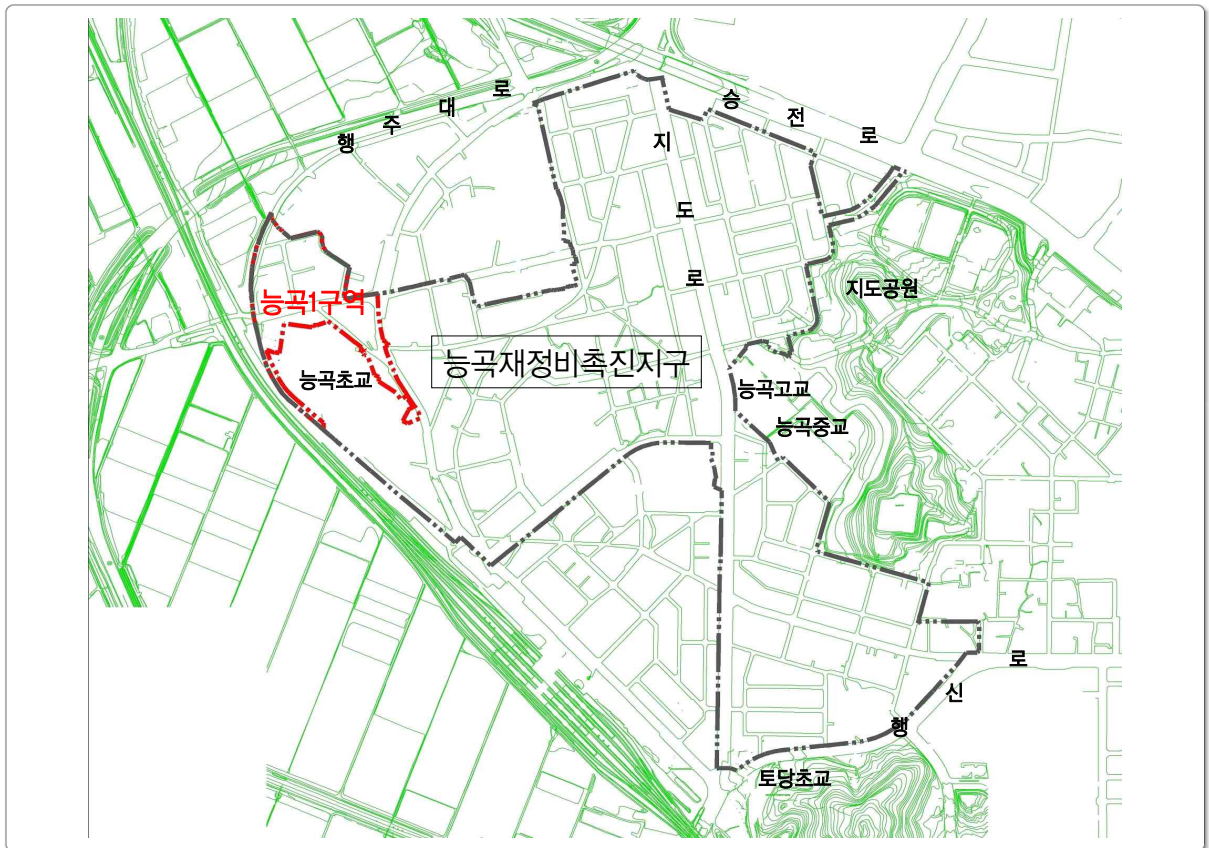
재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	능곡1 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 271-4번지 일원	40,519.0	증) 234.2	40,753.2	-

주) 능곡1구역 확정측량(예정)면적을 반영하는 사항

지정 사유

- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자 재정비촉진구역으로 지정코자함



〈 위치도 〉

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

정비구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		면 적(m ²)			구성비(%)	도시계획시설			
	기 정	증 감	변 경							
	계	40,519.0	-	40,519.0	100.0		<ul style="list-style-type: none"> • 도로 7개소 • 주차장 1개소 • 공원녹지 2개소 • 학교 1개소 • 공공청사 1개소 			
	제1종일반주거	-	-	-	-					
	제2종일반주거	29,703.7	-	29,703.7	73.3					
	제3종일반주거	8,098.9	-	8,098.9	20.0					
	일반상업	3.0	-	3.0	0.0					
	자연녹지	2,713.4	-	2,713.4	6.7					
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)			비 고			
				소 계	국유지	사도유지				
	면적(m ²)	40,519.0	26,637	13,882	3,806	10,082	-			
필지수	207	136	71	25	46	-				
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고
			유허가	무허가	주 거 용		비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가
	동 수	97	97	-	86	86	-	11	11	-
호 수	182	182	-	171	171	-	11	11	-	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자수 (과세대장 자료)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자				
	720	151	569	1,664	392	1,272		425		

정비구역지정 요건

- 구역지정기준 : 구역면적 기준에 충족하고, 기준 중 1개 이상 조건에 충족
- 구역정형화에 대한 구역지정 요건완화는 경기도 도시 재정비 위원회 자문 완료

구 분	기준 (완화)	구역전체	노후도 충족 지역	구역 정형화 완화 지역	적합여부
구역면적	10,000m ² 이상 (30,000m ²)	40,519.0m ²	37,491m ²	3,028m ²	O
호수밀도	70호/ha이상 (56호/ha)	44.4호/ha	45.6호/ha	33.0호/ha	X
주택접도율	30%이하 (36%)	88.7%	87.5%	100.0%	X
노후·불량 건축물 (2017년)	50%이상	73.2%	80.7%	0.0%	O
과소필지 등	40%이상 (32%)	14.0%	-	-	X

주1) 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제2호 기준 적용

가) 호수밀도 현황 : 182호 / 4.1ha = 44.4호

호수밀도 (동수/ha)	구역면적 (m ²)	건축물 호·동수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
44.4	40,519.0m ²	182	51	120	11	-

나) 주택접도율 현황 : 86동 / 97동 = 88.7%

주택접도율(%)	재정비촉진구역내 건축물 총수	4미터이상 도로에 접한 건축물 총수	비 고
88.7	97	86	-

다) 과소필지 등 현황 : 19 / 136 = 14.0%

구 분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
			계		건축대지 효용 미달토지(150m ²)		부정형세장형 토지	
	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)
소 계	214	40,519.0	55	1,810	55	1,810	-	-
일반토지	136	26,494	19	522	19	522	-	-
기반시설토지	78	14,025	36	1,288	36	1,288	-	-

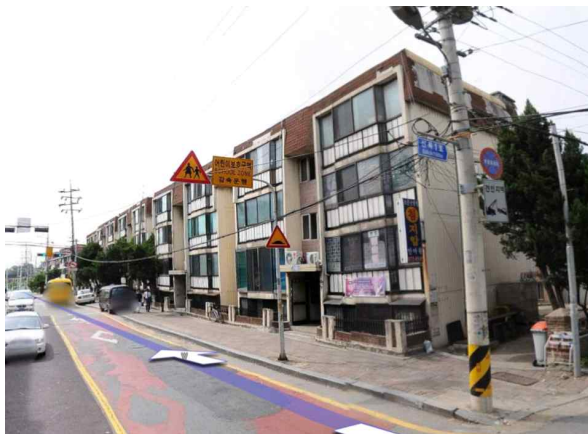
라) 노후·불량건축물 등의 현황 (2017년)

구 분 (노후도 총족 지역)	총건축물 동 수	노후불량비율	조사결과 (동 수)	노후불량 등의 건축물 유형		
				도시미관 저 해	노후화	
구 조 별	합 계	97 (88)	73.2% (80.7%)	71	20	71
	철근콘크리트조	57	32.0	31	5	31
	철골구조	-	0.0%	-	-	-
	블록구조	4	4.1%	4	2	4
	벽돌구조	33	34.0%	33	11	33
	목 조	3	3.1%	3	2	3
	기 타	-	0.0%	-	-	-
존 치 기 간 별	합 계	97 (88)	73.2% (80.7%)	71	20	71
	20년미만	17	0.0%	-	1	-
	20~29년	33	10.2%	8	5	8
	30년이상	47	37.8%	39	14	39
	미 상	0	0.0%	-	-	-
허 가 별	합 계	97 (88)	48.0% (53.4%)	47	20	47
	유 허 가	97	48.0%	47	20	47
	무 허 가	0	0.0%	-	-	-

주1) 노후·불량 건축물 유형조사 결과 해당항목 중복조사함

주2) () : 구역 정형화 완화지역(노후도 총족지역)을 제외한 지역의 건축물

현황전경사진



구역내 전경



GS마트 앞



삼성로변



종전 정비예정구역

다. 정비계획

토지이용 및 가구·획지계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
총	계	40,519.0	증) 234.2	40,753.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	16,790.0	증) 148.4	16,938.4	41.5	-
	공공문화 (능곡1-4)	455.0	증) 2.0	457.0	1.1	우체국
	학 교	88.0	감) 9.6	78.4	0.2	-
	녹 지	2,054.0	증) 37.1	2,091.1	5.1	-
	도 로	13,701.0	증) 64.2	13,765.2	33.8	-
	주 차 장	492.0	증) 54.7	546.7	1.3	-
택 지 (획지)	소 계	23,729.0	증) 85.8	23,814.8	58.5	-
	능곡 1-1	18,122.0	증) 85.1	18,207.1	44.7	공동주택
	능곡 1-2	3,971.0	감) 4.1	3,966.9	9.8	주상복합
	능곡 1-3	1,636.0	증) 3.8	1,640.8	4.0	근린생활

주) 능곡1구역 확정측량(예정)면적 반영에 따른 토지이용계획 변경

도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

가) 도로

- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	중로	1	37	20~32	집산도로	1,775 (555)	토당동 413-19	토당동 282-8	일반도로	경고제69호 78-03-13	-
기정	중로	1	99	22~38	보조간선 도로	212	토당동 282-8	토당동 273-2	일반도로	건고제570호 71-09-27	-
기정	중로	3	능16	12	국지도로	61	토당동 280-49입	토당동 282-21대	일반도로	고고제190호 13-06-21	-
기정	중로	3	47	12	국지도로	25	토당동 799-35도	토당동 280-9입	일반도로	기존 원능1토당	-
기정	소로	덕2	601	8~10	집산도로	580 (5)	토당동 258-2	토당동 247-3	일반도로	경고제7호 90.01.06	-
기정	소로	덕2	602	8~10	집산도로	325 (8)	토당동 328-8	토당동 301-24	일반도로	경고제7호 90.01.06	-
기정	소로	덕2	604	8~11	집산도로	428	토당동 301-24	토당동 268-29	일반도로	고고제333호 20.11.27	-

※ ()는 구역내 연장

나) 주차장

- 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	주차장	토당동 335-90 일원	492.0	증) 54.7	546.7	고양고제190호 13-06-21	

- 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	○주차장 면적 증가 (증 54.7m ²)	○확정측량(예정)면적 반영에 따른 면적 증가

다) 녹지

- 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	경관 녹지	토당동 277-18 일원	1,569.0	증) 23.6	1,592.6	경고제2010-239호 10-07-29	-
변경	②	녹지	완충 녹지	토당동 301-26 일원	171.0 (78,216.3)	증) 3.9	174.9 (30,286.9)	경고 제69호 78-03-13	-

※()는 능곡지구외 기 결정되어 있는 면적임

- 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지	○경관녹지 면적 증가 (증 23.6m ²)	○확정측량(예정)면적 반영에 따른 면적 증가
②	완충녹지	○완충녹지 면적 변경 (증 3.9m ²)	○완충녹지 실효고시(고양시 고시 2020-259호) 반영 ○확정측량(예정)면적 반영

라) 공원

- 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	능1	공원	소공원	토당동 296-4 일원	314.0	증) 9.6	323.6	고양고제190호 13-06-21	

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
능1	소공원	◦소공원 면적 증가 (증 9.6㎡)	◦확정측량(예정)면적 반영에 따른 면적 증가

마) 학교

- 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	㉓	학교	초등학교	토당동 301 일원	20,694.0 (88)	감) 9.6	20,684.0 (78.4)	경고 제357호 88-12-31	능곡 초교

※()는 능곡1구역 내 편입되어 있는 면적임

- 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉓	학교	◦학교 면적 감소 (감 9.6㎡)	◦확정측량(예정)면적 반영에 따른 면적 감소

바) 공공청사

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	㉑	공공 청사	우체국	토당동 296-75 일원	455.0	증) 2.0	457.0	-	능곡 우체국

- 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	우체국	•공공청사 면적 증가 (증 2.0㎡)	◦확정측량(예정)면적 반영에 따른 면적 증가

도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

기존 수목의 현황 및 활용계획

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

정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
재개발사업(주택재개발사업)	2016년	주택재개발조합	감) 77	-	-

임대주택의 건설에 관한 계획

가) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 2에 따라 건립세대의 9%이상 확보

- 임대주택 평형 배분 계획

전용면적	계	40㎡이하	40 ~ 60㎡이하	비 고
세대수 (세대)	67	55	12	-

기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비 고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
97	-	-	97	-	-

건축시설계획

구분	획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률
	명 칭	면 적				
기정	능곡	18,122.0㎡	고양시 덕양구 토당동 271-4번지 일원	공동주택	60%이하	260.6%이하
변경	1-1	18,207.1㎡				
기정	능곡	3,971.0㎡	고양시 덕양구 토당동 280-18번지 일원	주상복합	50%이하	
변경	1-2	3,966.9㎡				
기정	능곡	1,636.0㎡	고양시 덕양구 토당동 296-5번지 일원	근린생활	50%이하	
변경	1-3	1,640.8㎡				
기정	능곡	455.0㎡	고양시 덕양구 토당동 296-75번지 일원	공공문화	60%이하	
변경	1-4	457.0㎡				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총세대수 : 643세대 [임대 67세대] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 67세대 [임대 55세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 327세대 [임대 12세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 249세대 - 전용면적 85㎡초과 : 0세대 			
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 건축한계선 6m 녹지선 건축한계선 3m / 주상복합 3m 적용 			

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

※ 1-3 블록의 용도 중 업무시설의 경우 그 바닥면적의 합계가 3,000㎡을 초과하여 건축하는 것을 허용함(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 시행령 제20조 제2항 제1호에 의거 허용용도 완화)

※ 오피스텔은 48세대 계획

※ 능곡1구역 확정측량(예정)면적 반영 및 추가용적률 친환경건축물 2% 적용

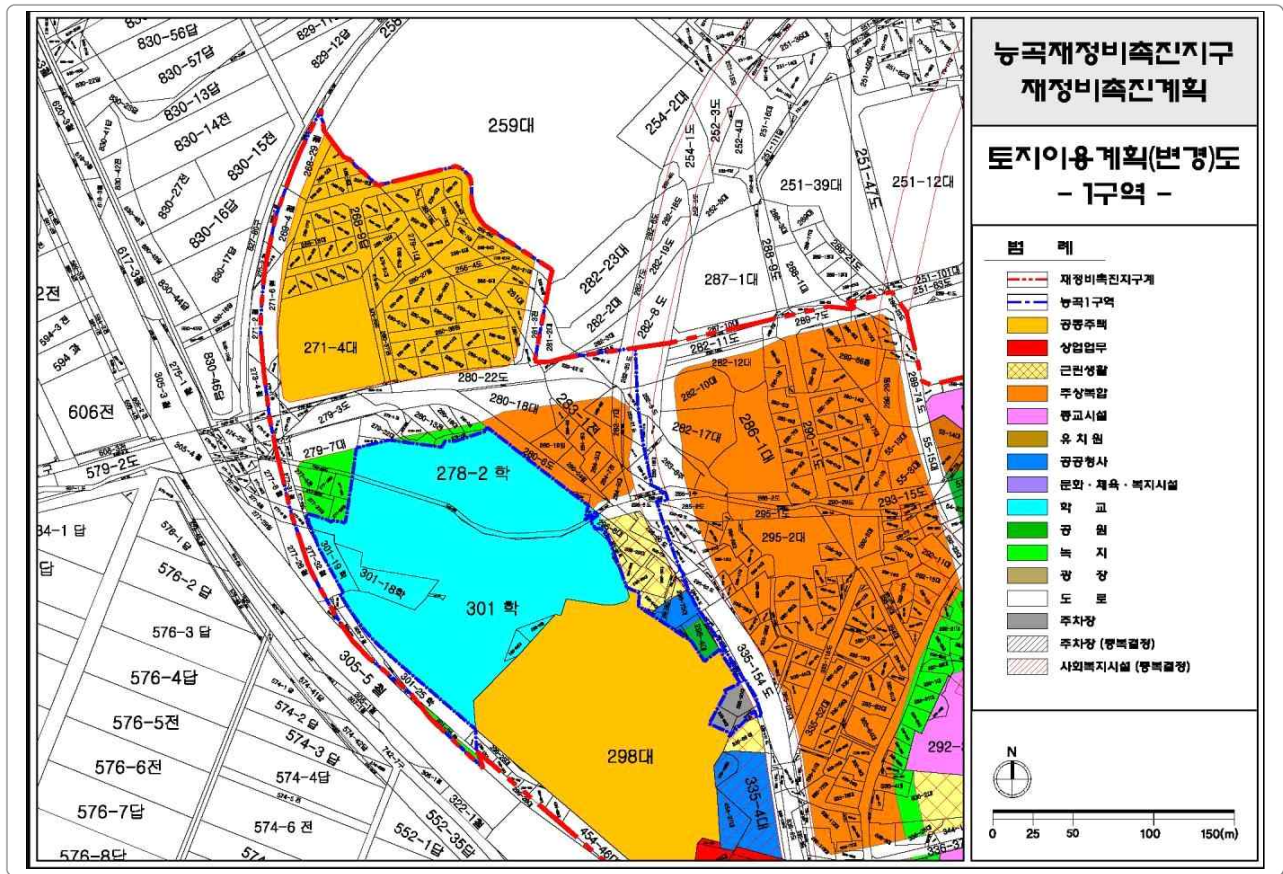
공동이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함.

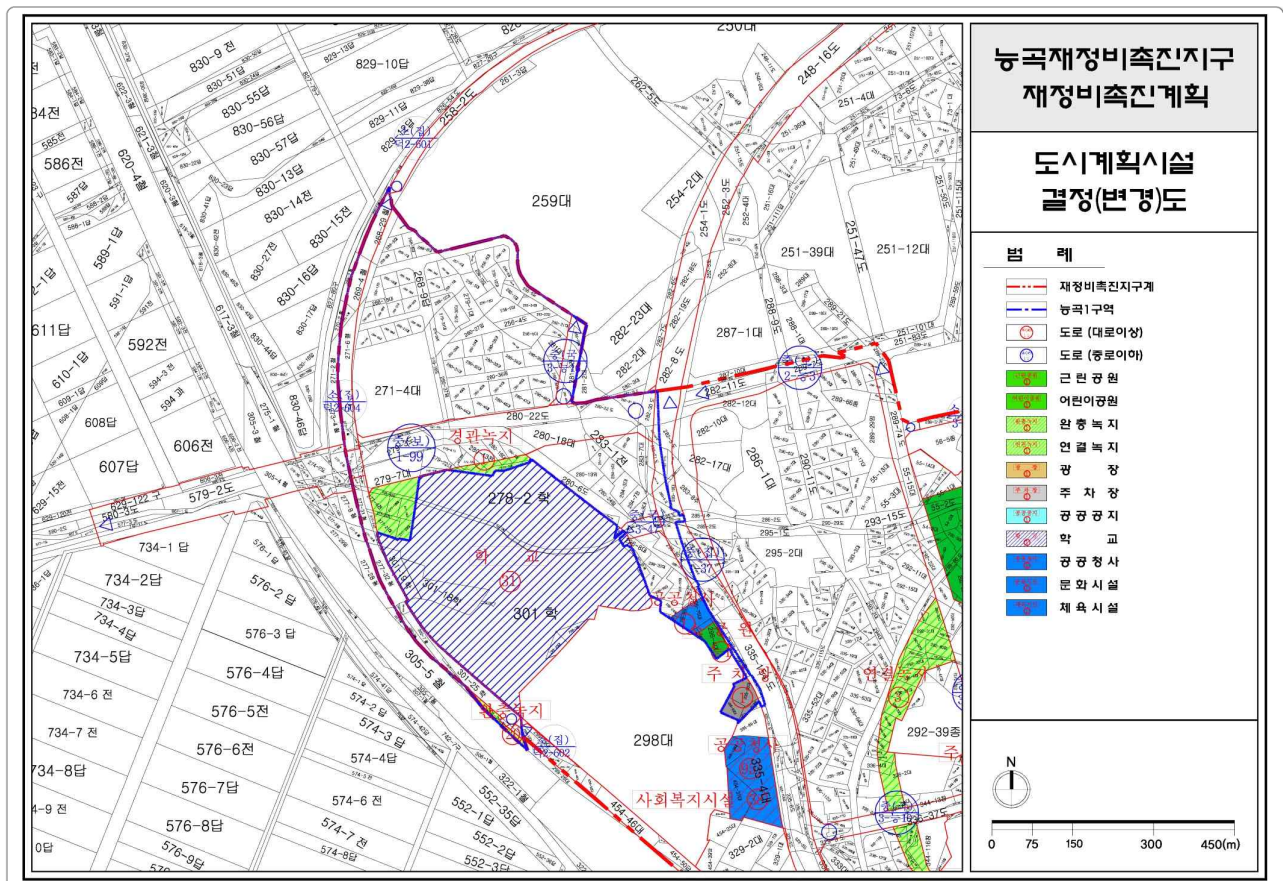
인구계획

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

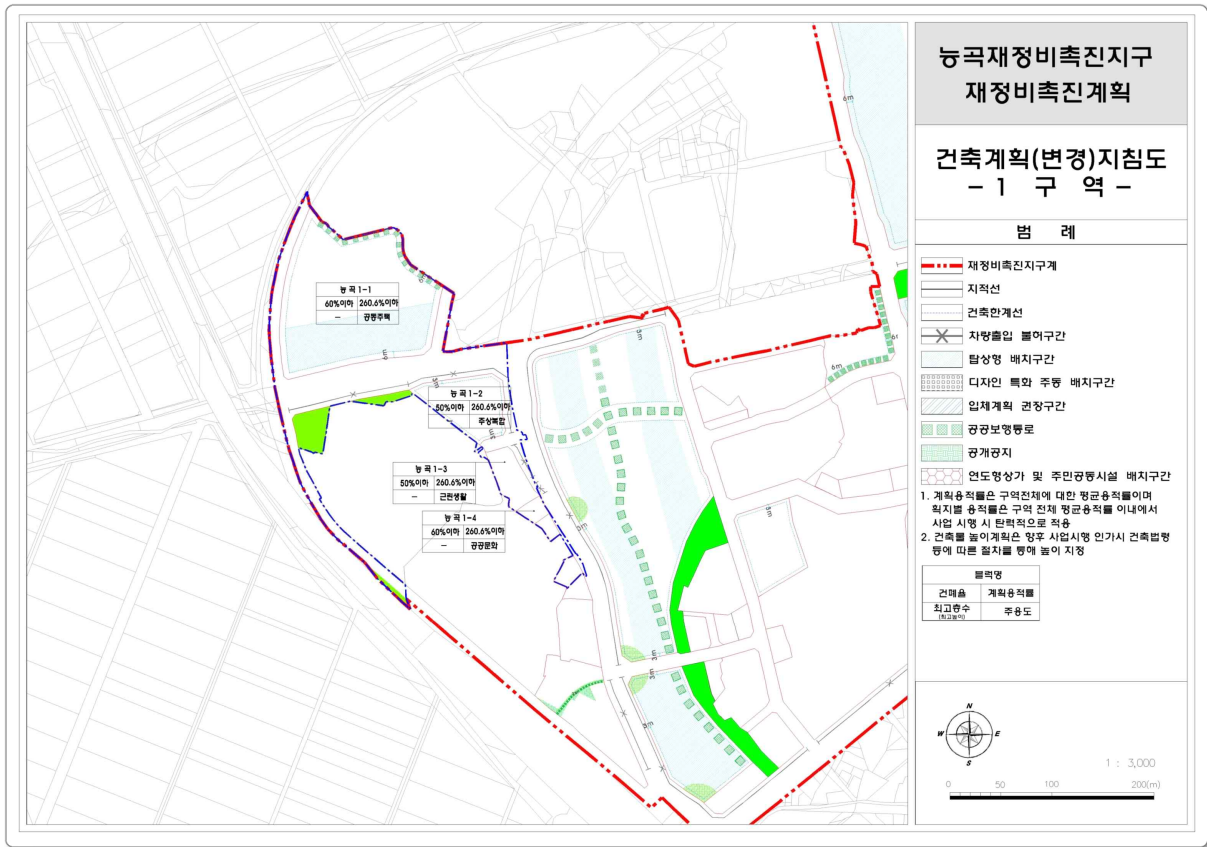
구 분	세대수	인구수	비고
계	643	1,621	
40㎡이하	67	169	
40~60㎡이하	327	824	
60~85㎡이하	249	628	
85㎡초과	-	-	



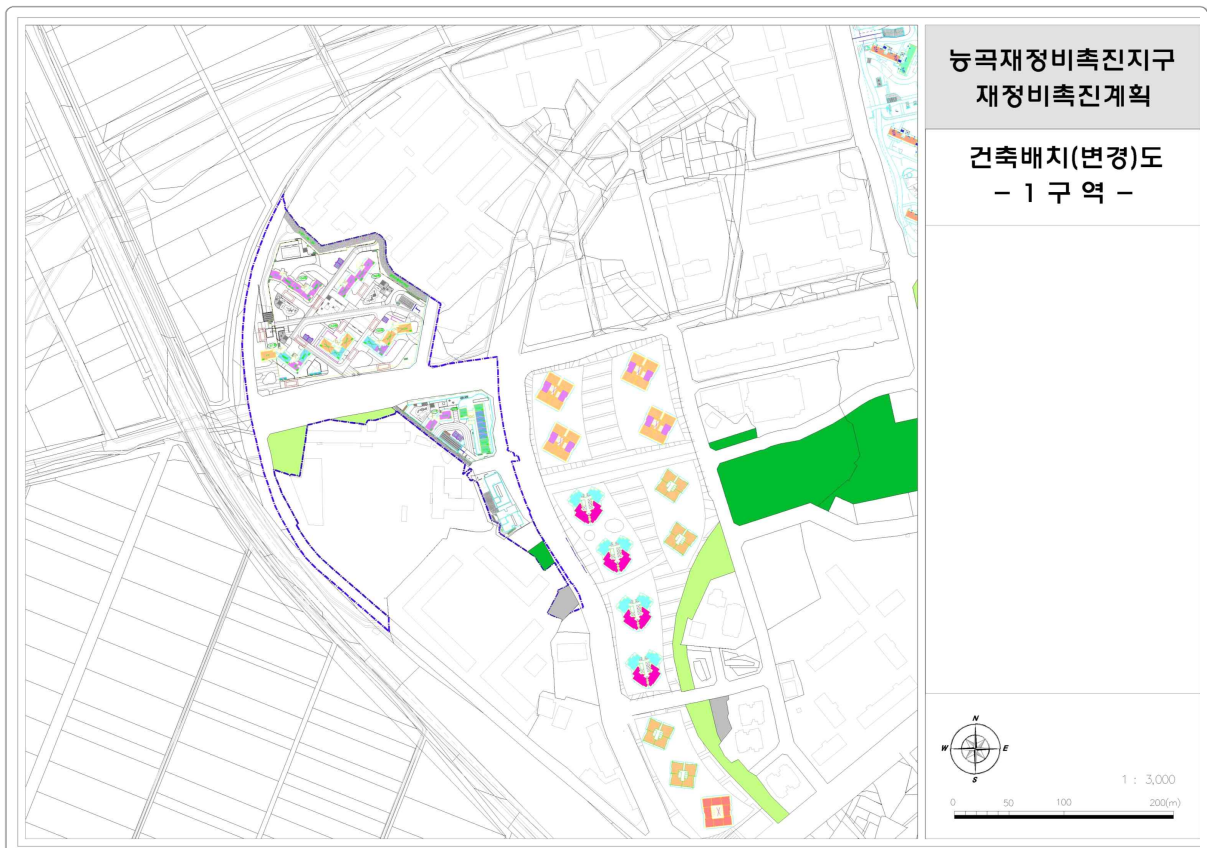
〈 토지이용계획도 〉



〈 도시계획시설 결정(변경)도 〉



〈 건축지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉

4.2 능곡2 재정비촉진구역(주택재개발사업)

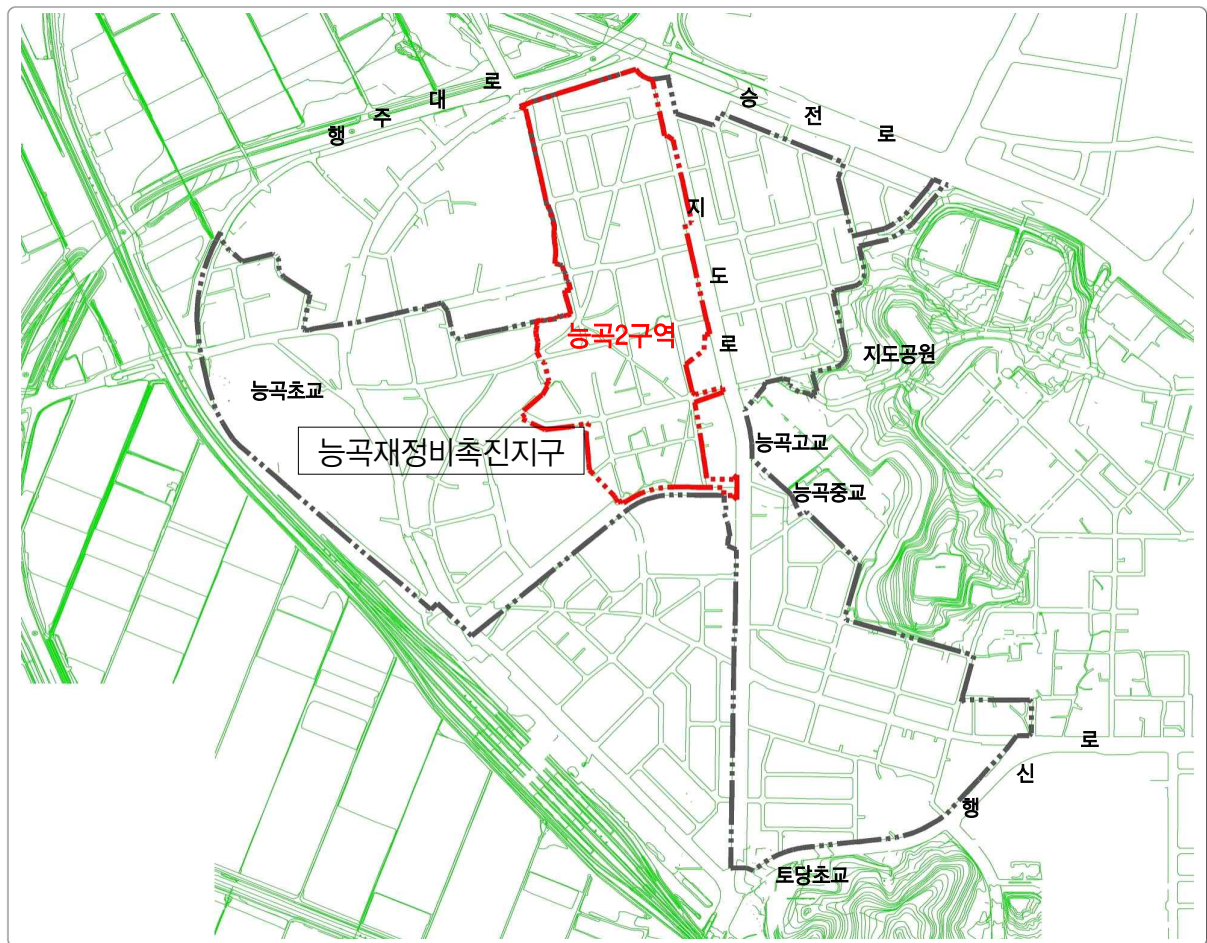
가. 재정비촉진구역 지정도서

재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	능곡2 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 49-10번지 일원	144,795.3	-	144,795.3	

지정 사유

- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자 존치정비구역으로 지정코자함



< 위치도 >

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

▣ 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역	면 적(m ²)			구성비(%)	도시계획시설
		기 정	증 감	변 경		
	계	144,795.3	-	144,795.3	100.0	<ul style="list-style-type: none"> • 도 로 9개소 • 주 차 장 1개소 • 녹 지 1개소 • 근린공원 1개소 • 사회복지시설 1개소 • 공공공지 2개소
	제1종일반주거	1,005.0	-	1,005.0	0.7	
	제2종일반주거	130,935.8	-	130,935.8	90.4	
	제3종일반주거	286.0	-	286.0	0.2	
	일반상업	-	-	-	-	
	자연녹지	12,568.5	-	12,568.5	8.7	

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)			비 고
				소 계	국유지	사도유지	
	면적(m ²)		144,795.3	116,323.35	28,471.95	4,726.25	23,745.7
필지수		619	514	105	34	71	

건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고
			유허가	무허가	주 거 용		비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가
동 수	409 (363)	409 (363)	-	302 (256)	302 (256)	-	107 (107)	107 (107)	-	-
호 수	720	720	-	606	606	-	114	114	-	-

거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자수 (과세대장 자료)
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
		2,996	551	2,445	-	-	-

▣ 구역지정 요건을 증명하는 내역서

- 구역지정기준 : 구역면적 기준에 충족하고, 기준 중 1개 이상 조건에 충족
- 구역정형화에 대한 구역지정 요건완화는 경기도 도시 재정비 위원회 자문 완료

구 분	기준 (완화)	구역전체	노후도 충족 지역	구역 정형화 완화 지역	적합여부
구역면적	10,000m ² 이상 (30,000m ²)	157,649m ²	150,355m ²	7,294m ²	O
호수밀도	70호/ha이상 (56호/ha)	45.6호/ha	44.7호/ha	59.0호/ha	X
주택접도율	30%이하 (36%)	81.7%	80.2%	96.2%	X
노후불량건축물 (2015년)	50%이상	63.6% [68.3%]	67.9% [73.5%]	0.0%	O
과소필지 등	40%이상 (32%)	4.6%	-	-	X

주1) 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제2호 기준 적용

1) 호수밀도 현황 : 720호 / 15.8ha = 45.6호 / ha

호수밀도 (호수/ha)	구역 면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
45,6	157,649	720	162	439	119	

주) 제척구역 포함 산정

2) 주택접도율 현황 : 334동 / 409동 = 81.7%

주택접도율(%)	재정비촉진구역내 건축물 총수	4미터이상 도로에 접한 건축물 총수	비고
81,7	409	334	-

주) 제척구역 포함 산정

3) 과소필지 등 현황 : 26 / 567 = 4.6%

구분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
			계		건축대지 효용 미달토지(150㎡)		부정형세장형 토지	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
소 계	668	157,649	174	6,473	174	6,473	-	-
일반토지	567	129,842	26	1,205	26	1,205	-	-
기반시설토지	101	27,807	148	5,268	148	5,268	-	-

주) 제척구역 포함 산정

4) 건축물의 노후불량 등의 현황 (2015년)

구분 (노후도 총족 지역)	총건축물 동수	노후불량비율	조사결과 (동수)	노후불량 등의 건축물 유형				
				도시미관 저해	기능적 결함	부실시공	노후화	
합 계	409 (383)	63.6% (67.9%)	260	32	234	25	248	
구조 별	철근콘크리트조	183	29.0%	53	2	33	3	49
	철골구조	25	32.0%	8	3	6	1	-
	블록구조	6	100.0%	6	5	5	3	6
	벽돌구조	187	99.5%	186	16	183	17	186
	목 조	7	85.7%	6	5	6	1	6
	기 타	1	100.0%	1	1	1	-	1
존 치 기 간 별	합 계	409 (383)	63.6% (67.9%)	260	32	234	25	248
	20년미만	102	2.0%	2	-	1	1	-
	20~29년	175	73.1%	128	4	104	4	118
	30년이상	129	100.0%	129	27	128	20	129
	미 상	3	33.3%	1	1	1	-	1
허 가 별	합 계	409 (383)	63.6% (67.9%)	260	32	234	25	248
	유 허가	409	63.6%	260	32	234	25	248
	무 허가	-	-	-	-	-	-	-

주1) 노후·불량 건축물 유형조사 결과 해당항목 중복조사함

주2) () : 구역 정형화 완화지역 (노후도 총족지역)을 제외한 지역의 건축물

현황전경사진



구역내 전경1



구역내 전경2



구역내 전경3



지구내 가로

다. 정비계획 (「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항 관련)

 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
총	계	144,795.3	-	144,795.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	40,467.6	-	40,467.6	27.9	
	공원	6,001.0	-	6,001.0	4.1	
	녹지	4,556.5	-	4,556.5	3.1	
	공공공지 (미래공공용지)	162.0	-	162.0	0.1	
	도로	25,787.1	-	25,787.1	17.9	
	주차장	1,072.0	-	1,072.0	0.7	
	공공문화 (능곡2-6)	2,889.0	-	2,889.0	2.0	공공문화
	택지 (획지)	소 계	104,327.7	-	104,327.7	72.1
	능곡 2-1	52,206.4	-	52,206.4	36.1	공동주택
	능곡 2-2	30,048.3	-	30,048.3	20.8	공동주택
	능곡 2-3	19,874.0	-	19,874.0	13.7	공동주택
	능곡 2-4	736.0	-	736.0	0.5	유치원
	능곡 2-5	458.0	-	458.0	0.3	종교시설
	능곡 2-7	630.0	-	630.0	0.4	종교시설
	능곡 2-8	375.0	-	375.0	0.3	종교시설

도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

가) 도로

- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	2	능1	30	보조간선 도로	2,120 (738)	행주내동 395	화정동 120	일반도로	경고제381호 98-09-15	면적 변경
변경	대로	2	능1	30	보조간선 도로	2,120 (738)	행주내동 395	화정동 120	일반도로	경고제381호 98-09-15	
기정	대로	3	21	25 ~28	보조간선 도로	484 (195)	토당동 373-153	토당동 346-1	일반도로	경고제69호 78-03-13	
기정	중로	2	능2	15 ~18	집분산 도로	283	토당동 889-2	토당동 80-1	일반도로	고고제100호 01-09-27	
기정	중로	2	능3	15 ~21	보조간선 도로	560 (200)	토당동 889-9	토당동 282-11	일반도로	경고제5068호 06-05-15	
기정	중로	2	능4	15 ~18	집분산 도로	211	토당동 85-14	토당동 361-24	일반도로	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	중로	2	능5	15	보조간선 도로	401 (325)	토당동 36-26	토당동 292-49	일반도로	고고제68호 00-06-10	
기정	소로	3	58	6	국지도로	41	중로 2-능5	토당동 37-13도	일반도로	고고제156호 15-05-29	
기정	소로	3	59	6	국지도로	130	중로 2-능5	대로3-21	일반도로	고고제156호 15-05-29	
기정	중로	3	능17	12	국지도로	200 (74)	토당동 51-5	토당동 54-3	일반도로	고고제98호 19-04-05	

주) ()는 구역내 연장

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-능1	대로 2-능1	• 면적축소 - 감)1,210.3m ²	• 진출입 차로(완화차선) 해제에 의한 면적 변경

나) 주차장

- 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	주차장	주차장	토당동 53-10 일원	1,072	-	1,072	경고제2010-239호 10-07-29	노외주차장

다) 녹지

- 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	녹지	연결 녹지	토당동 99-54 일원	4,556.5	-	4,556.5	경고제2010-239호 10-07-29	자연녹지 지역

라) 공원

- 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	행복	근린 공원	토당동 292-5 일원	13,357.4 (6,001)	-	13,357.4 (6,001)	경고제2010-239호 10-07-29	자연녹지 지역

주) ()는 구역내 면적

마) 공공공지

- 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	③	공공 공지	미래 공공공지	토당동 799-75 일원	30	-	30	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	④	공공 공지	미래 공공공지	토당동 36-21 일원	132	-	132	고고제98호 19-04-05	

바) 사회복지시설

- 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회 복지시설	-	토당동 90-1 일원	2,889	-	2,889	경고제2010-239호 10-07-29	중복결정 해제

도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

기존 수목의 현황 및 활용계획

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

정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
재개발사업(주택재개발사업)	2018년	주택재개발조합	증) 114	-	-

임대주택의 건설에 관한 계획

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

전용면적	계	40㎡이하	40 ~ 60㎡이하	비고
세대수 (세대)	331	250	81	-

기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
364	-	-	364	-	-

건축시설계획

획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률
명 칭	면 적(㎡)				
능곡 2-1	52,206.4	고양시 덕양구 토당동 99-1번지 일원	공동주택	60%이하	265.6% 이하
능곡 2-2	30,048.3	고양시 덕양구 토당동 49-10번지 일원			
능곡 2-3	19,874.0	고양시 덕양구 토당동 362-82번지 일원			
능곡 2-4	736.0	고양시 덕양구 토당동 50번지 일원	유치원		
능곡 2-5	458.0	고양시 덕양구 토당동 82-5번지 일원	종교시설		200%이하
능곡 2-6	2,889.0	고양시 덕양구 토당동 90-1번지 일원	공공문화		
능곡 2-7	630.0	고양시 덕양구 토당동 53-10번지 일원	종교시설		
능곡 2-8	375.0	고양시 덕양구 토당동 53-16번지 일원	종교시설		
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> 총세대수 : 2,933세대 [임대 331세대] - 전용면적 40㎡ 이하 : 250세대 [임대 250세대] - 전용면적 40~60㎡ 이하 : 1,624세대 [임대 81세대] - 전용면적 60~85㎡ 이하 : 1,025세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 34세대 			
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 건축한계선 6m 연결녹지선 건축한계선 3m 			

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

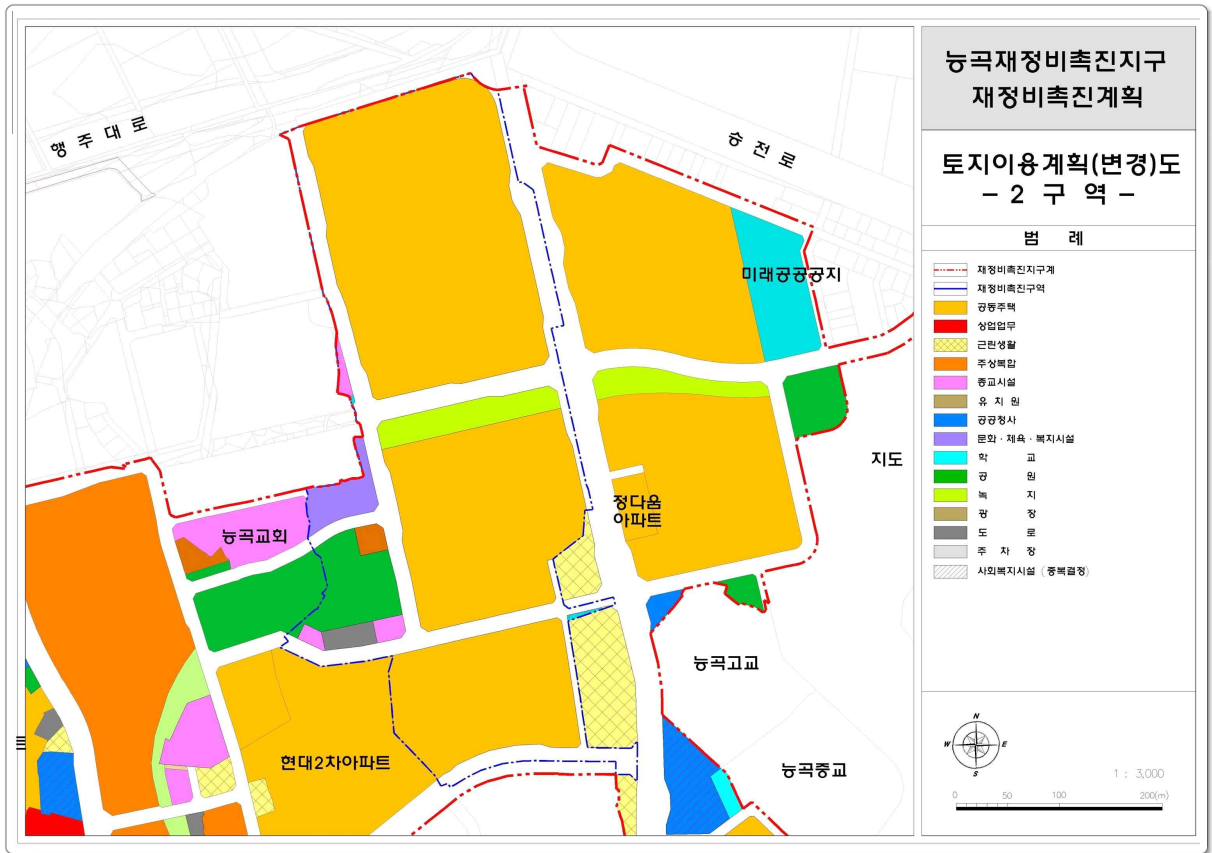
공동이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함

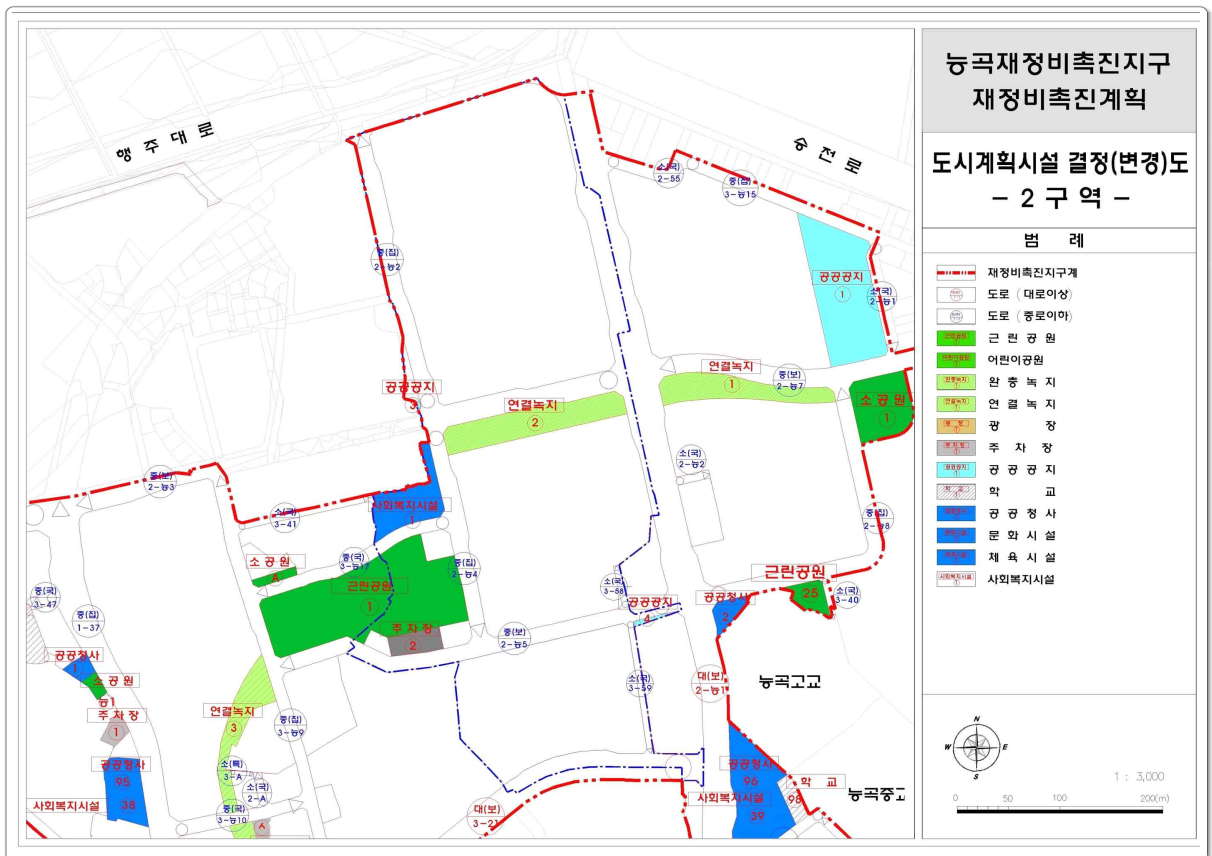
인구계획

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

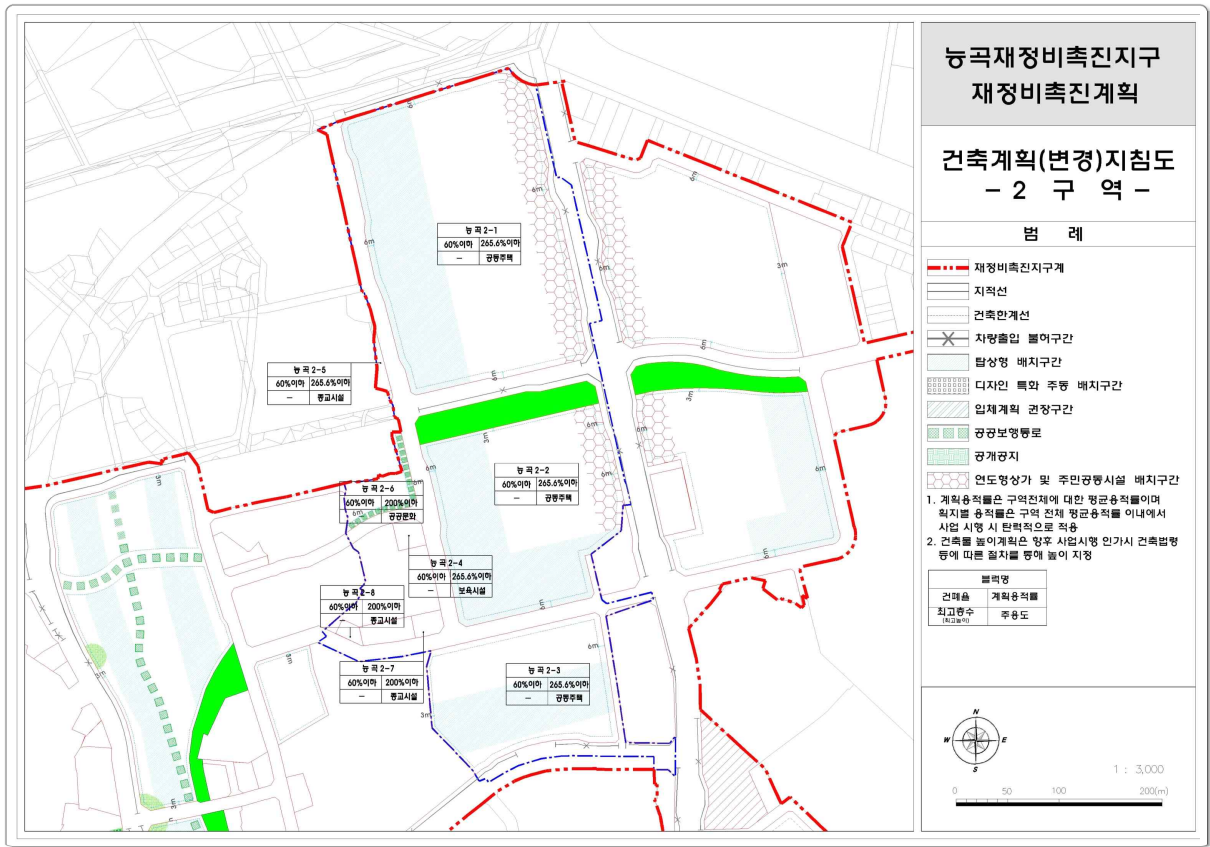
구 분	세대수	인구수	비고
계	2,933	7,392	
40㎡이하	250	630	
40~60㎡이하	1,624	4,093	
60~85㎡이하	1,025	2,583	
85㎡초과	34	86	



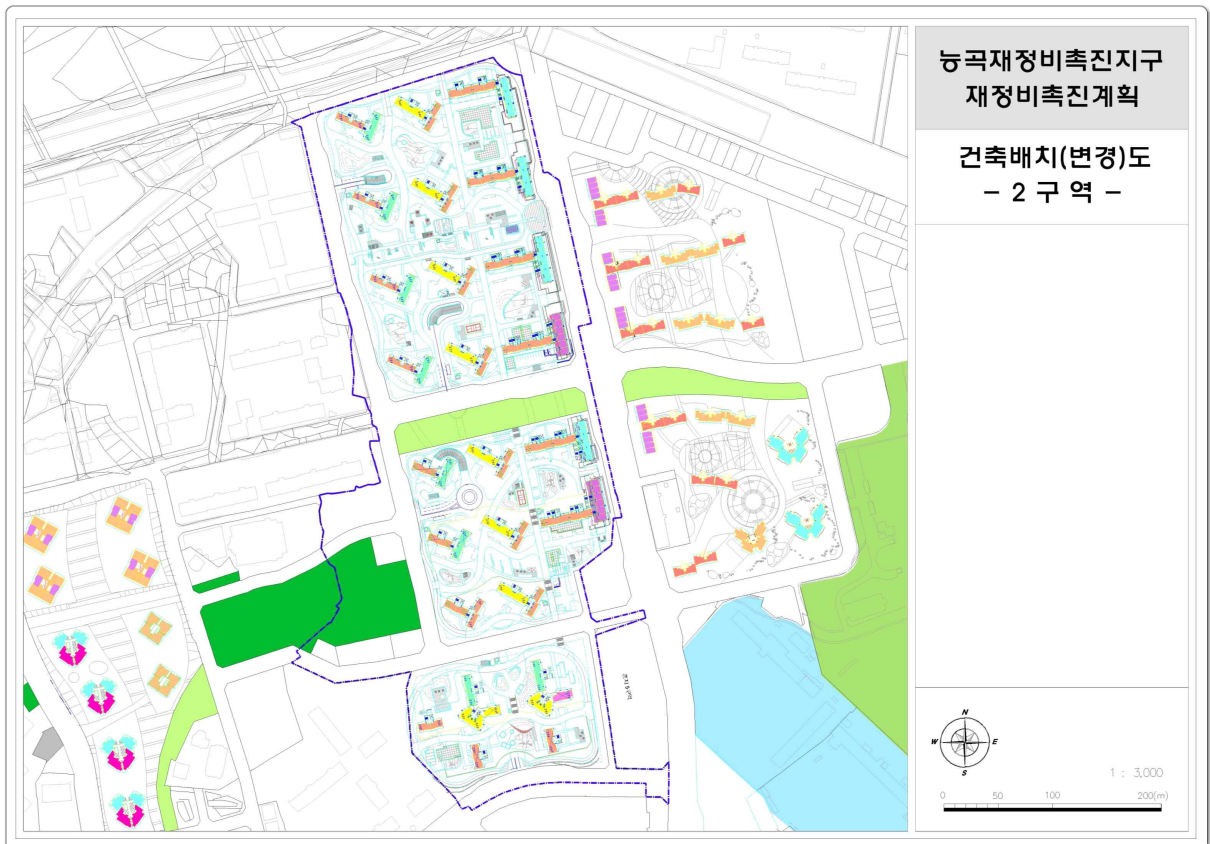
< 토지이용계획도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



〈 건축지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉

4.3 능곡5 재정비촉진구역 (주택재개발사업)

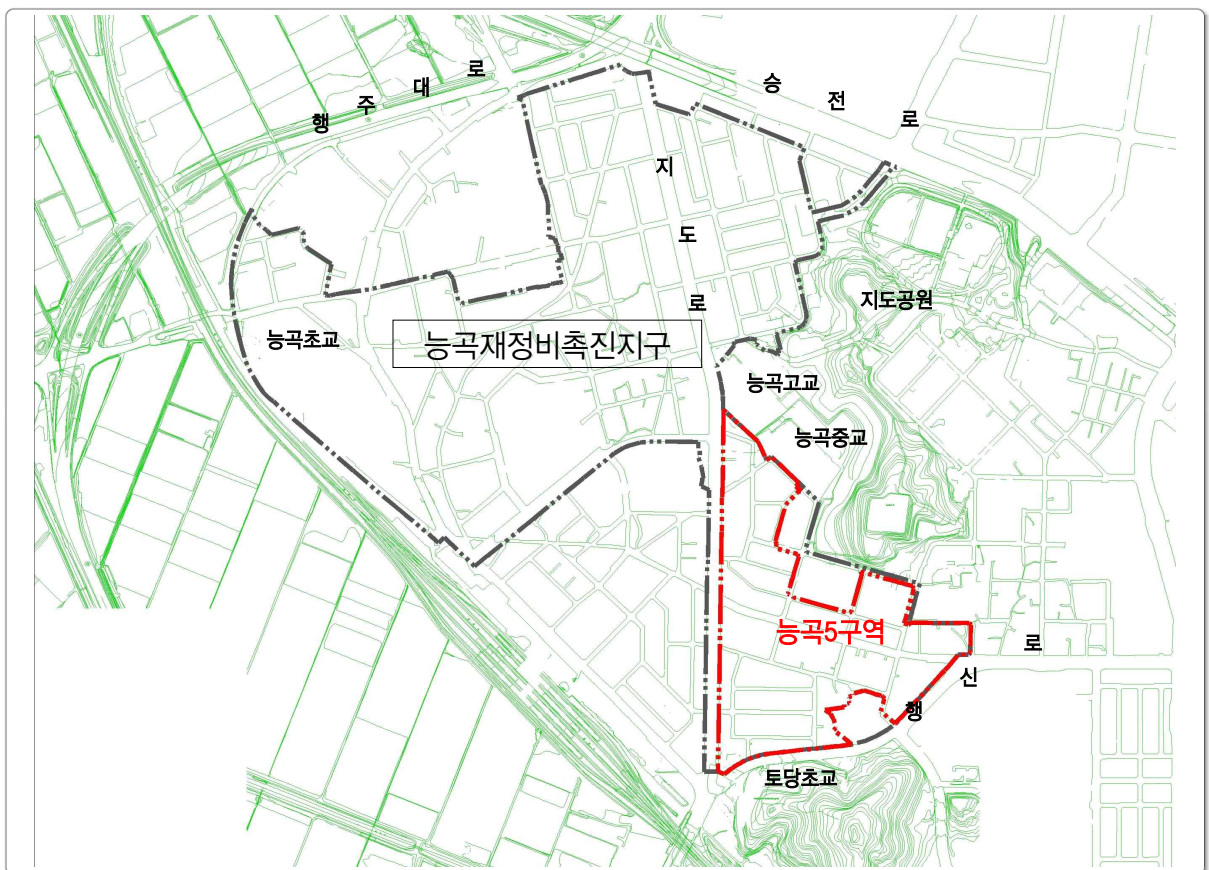
가. 재정비촉진구역 지정도서

재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	능곡5 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 402번지 일원	131,431.7	-	131,431.7	

지정 사유

- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자 재정비촉진구역으로 지정코자 함



〈 위치도 〉

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역	면 적(m ²)			구성비 (%)	도시계획시설				
		기 정	증 감	변 경						
계		131,431.7	-	131,431.7	100.0	<ul style="list-style-type: none"> • 도 로 7개소 • 주 차 장 1개소 • 녹 지 4개소 • 공 원 2개소 • 공공청사 1개소 • 체육시설 1개소 • 학 교 1개소 				
제1종일반주거		-	-	-	-					
제2종일반주거		118,423.8	-	118,423.8	90.1					
제3종일반주거		-	-	-	-					
일반상업		-	-	-	-					
자연녹지		13,007.9	-	13,007.9	9.9					
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)			비 고			
				소 계	국유지	사도유지				
	면적(m ²)	131,431.7	102,566.75	28,864.95	2,880.7	25,984.25				
	필지수	403	343	60	17	43				
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고
			유허가	무허가	주 거 용		비 주 거 용			
	소 계	유허가			무허가	소 계	유허가	무허가		
	동 수	301	301	-	211	211	-	90	90	-
호 수	587	587	-	491	491	-	96	96	-	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자수 (과세대장 자료)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자				
	2,380	609	1,771	5,645	1,661	3,984		1,569		

구역지정 요건을 증명하는 내역서

- 구역지정기준 : 구역면적 기준에 충족하고, 기준 중 1개 이상 조건에 충족
- 구역정형화에 대한 구역지정 요건완화는 경기도 도시 재정비 위원회 자문 완료

구 분	기준 (완화)	구역전체	노후도 충족 지역	호수밀도 완화 지역	구역 정형화 완화 지역	적합여부
구역면적	10,000m ² 이상 (30,000m ²)	131,431.7m ²	93,055m ²	29,976m ²	8,400.7m ²	O
호수밀도	70호/ha이상 (56호/ha)	44.5호/ha	39.5호/ha	57.7호/ha	55.9호/ha	O
주택접도율	30%이하 (36%)	93.0%	89.3%	29.3	100.0%	X
노후·불량건축물 (2017년)	50%이상	41.5%	69.4%	11.2%	6.1%	O
과소필지 등	40%이상 (32%)	9.5%	-	-	-	X

주) 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제2호 기준 적용

가) 호수밀도 현황 : 587호 / 13.1ha = 44.5호/ha

구분	호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
			계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
구역전체	44.5	131,431.7	587	67	424	96	-
노후도충족지역	39.5	93,055	367	53	258	56	
호수밀도완화지역	57.7	29,976	173	5	139	29	
구역 정형화 완화 지역	52.2	8,867	47	9	27	11	

나) 주택접도율 현황 : 280동 / 301동 = 93.0%

주택접도율(%)	재정비촉진구역내 건축물 총수	4미터이상 도로에 접한 건축물 총수	비 고
93.0	301	280	-

다) 과소필지 등 현황 : 32 / 337 = 9.5%

구 분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
			계		건축대지 효용 미달토지(150㎡)		부정형세장형 토지	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
소 계	403	131,431.7	67	2,021	67	2,021	-	-
일반토지	337	101,734.6	32	941	32	941	-	-
기반시설토지	66	29,697.1	35	1,080	35	1,080	-	-

라) 건축물의 노후불량 등의 현황 (2017년 기준)

구 분 (노후도 충족 지역)	총건축물 동 수	노후불량비율	조사결과 (동수)	노후불량 등의 건축물 유형		
				노후미관 저 해	노후화	
구 조 별	합 계	301 (180)	41.5% (69.4%)	125	38	125
	철근콘크리트조	192	10.6%	32	20	32
	철골구조	13	0.7%	2	2	2
	블록구조	1	0.3%	1	1	1
	벽돌구조	91	28.9%	87	15	87
	목 조	1	0.3%	1	-	1
	기 타	3	0.3%	1	2	1
존 치 기 간 별	합 계	301 (180)	41.5% (69.4%)	125	38	125
	20년미만	62	0.0%	-	12	-
	20~29년	183	31.7%	58	11	58
	30년이상	56	83.9%	47	15	47
	미 상	0	-	-	-	-
허 가 별	합 계	301 (180)	34.2% (57.2%)	103	38	103
	유 허 가	301	34.2%	103	38	103
	무 허 가	0	-	-	-	-

주1) 노후·불량 건축물 유형조사 결과 해당항목 중복조사함
 주2) () : 구역 정형화 완화지역(노후도 충족지역)을 제외한 지역의 건축물

현황전경사진



구역 전경



지구경계부



지구내 가로



지구내 가로

다. 정비계획

토지이용 및 가구·획지계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	증감	변경			
총계		131,431.7	-	131,431.7	100.0		
정비기반 시설 등	소계	40,407.9	-	40,407.9	30.7		
	공공 문화	능곡 5-5	5,328.0	-	5,328.0	4.1	능곡타운센터
		능곡 5-6	4,652.0	-	4,652.0	3.5	행주문화센터
	공원	8,128.3	-	8,128.3	6.2		
	녹지	4,879.6	-	4,879.6	3.7		
	도로	15,932.0	-	15,932.0	12.1		
	주차장	791.0	-	791.0	0.6		
	능곡5-8	697.0	-	697.0	0.5	학교	
택지 (획지)	소계	91,023.8	-	91,023.8	69.3		
	능곡5-1	28,881.8	-	28,881.8	22.0	공동주택	
	능곡5-2	50,530.7	-	50,530.7	38.4	공동주택	
	능곡5-4	11,271.3	-	11,271.3	8.6	공동주택	
	능곡5-7	340.0	-	340.0	0.3	종교시설	

도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

가) 도로

- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	2	능1	30	보조 간선도로	2,120 (653)	행주내동395	화정동120	일반도로	경고제381호 98-09-15	
기정	중로	1	능1	20~ 23	보조 간선도로	431	행신동 650-23	토당동 882	일반도로	경고제69호 78-03-13	
기정	소로	1	능1	10	집분산 도로	95	토당동 871대	토당동 373-88대	일반도로	고고제190호 13-06-21	
기정	소로	2	28	8 ~12	국지도로	334 (54)	토당동 653-21도	소로2-31	일반도로	고고제3호 06-01-23	
기정	소로	2	30	9	국지도로	46	토당동 890-9도	소로2-31	일반도로	경고제11호 92-01-20	
기정	소로	2	31	8~9	집분산 도로	322 (100)	토당동 878-8대	토당동 394획	일반도로	고고제10호 03-01-27	
기정	소로	2	능3	8	국지도로	45 (16)	토당동 653-27	토당동 653-47	일반도로	기존원능1토당	

주) ()는 구역 내 연장

나) 주차장

- 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑤	주차장	주차장	행신동 650-145 일원	791	-	791	경고제2010-239호 10-07-29	노외 주차장

다) 녹지

- 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑥	녹지	연결 녹지	행신동 653-9 일원	1,051.0	-	1,051.0	경고제2010-239호 10-07-29	-
기정	⑦	녹지	연결 녹지	토당동 880-17 일원	1,725.6	-	1,725.6	경고제2010-239호 10-07-29	-
기정	⑧	녹지	연결 녹지	토당동 402 일원	1,184.0	-	1,184.0	고양고제190호 13-06-21	-
기정	⑨	녹지	연결 녹지	토당동 399 일원	919.0	-	919.0	고양고제190호 13-06-21	-

라) 공원

- 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	행주	어린이 공원	행신동 653-22 일원	5,465.0	-	5,465.0	경고제2010-239호 10-07-29	자연녹 지지역
기정	③	공원	어린이 공원	토당동 878-7 일원	2,663.3	-	2,663.3	-	자연녹 지지역

마) 공공청사

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉞	공공 청사	동주민 센터	토당동 373-55 일원	4,652	-	4,652	경고제2010-239호 10-07-29	행주 문화센터

바) 체육시설

- 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	체육 시설	-	행신동 649-1 일원	5,328	-	5,328	경고제2010-239호 10-07-29	능곡 타운센터

사) 사회복지시설

- 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉓	사회복지 시설	-	토당동 373-55 일원	4,652	-	4,652	경고제2010-239호 10-07-29	중복지정 공공청사 ⑨6

아) 학교

- 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉑	학교	중종합 고교	토당동 394 일원	35,653 (697)	-	35,653 (697)	경고 제1337호 75-10-14	능곡

주) ()는 구역 내 면적

도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

기존 수목의 현황 및 활용계획

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

정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
재개발사업(주택재개발사업)	2018년	주택재개발조합	증) 180	-	
				-	

임대주택의 건설에 관한 계획

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

전용면적	계	40㎡이하	40~60㎡이하	비고
세대수 (세대)	292	263	29	-

기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
300	-	-	300	-	-

건축시설계획

획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률	
명 칭	면 적					
능곡 5-1	28,881.8	고양시 덕양구 토당동 874-5번지 일원	공동주택	60%이하	266.2%이하	
능곡 5-2	50,530.7	고양시 덕양구 토당동 885-6번지 일원	공동주택			
능곡 5-4	11,271.3	고양시 덕양구 토당동 881-3번지 일원	공동주택			
능곡 5-5	5,328.0	고양시 덕양구 행신동 649-1번지 일원	능곡타운센터		200.0%이하	
능곡 5-6	4,652.0	고양시 덕양구 토당동 373-55번지 일원	행주문화센터			
능곡 5-7	340.0	고양시 덕양구 토당동 650-52번지 일원	종교시설			266.2%이하
능곡 5-8	697.0	고양시 덕양구 토당동 871번지 일원	학교			200.0%이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 총세대수 : 2,560세대 [임대 292세대] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 263세대 [임대 263세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 1,577세대 [임대 29세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 720세대 - 전용면적 85㎡초과 : 0세대 				
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 건축한계선 6m • 공원 및 연결녹지변 건축한계선 3m 				

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

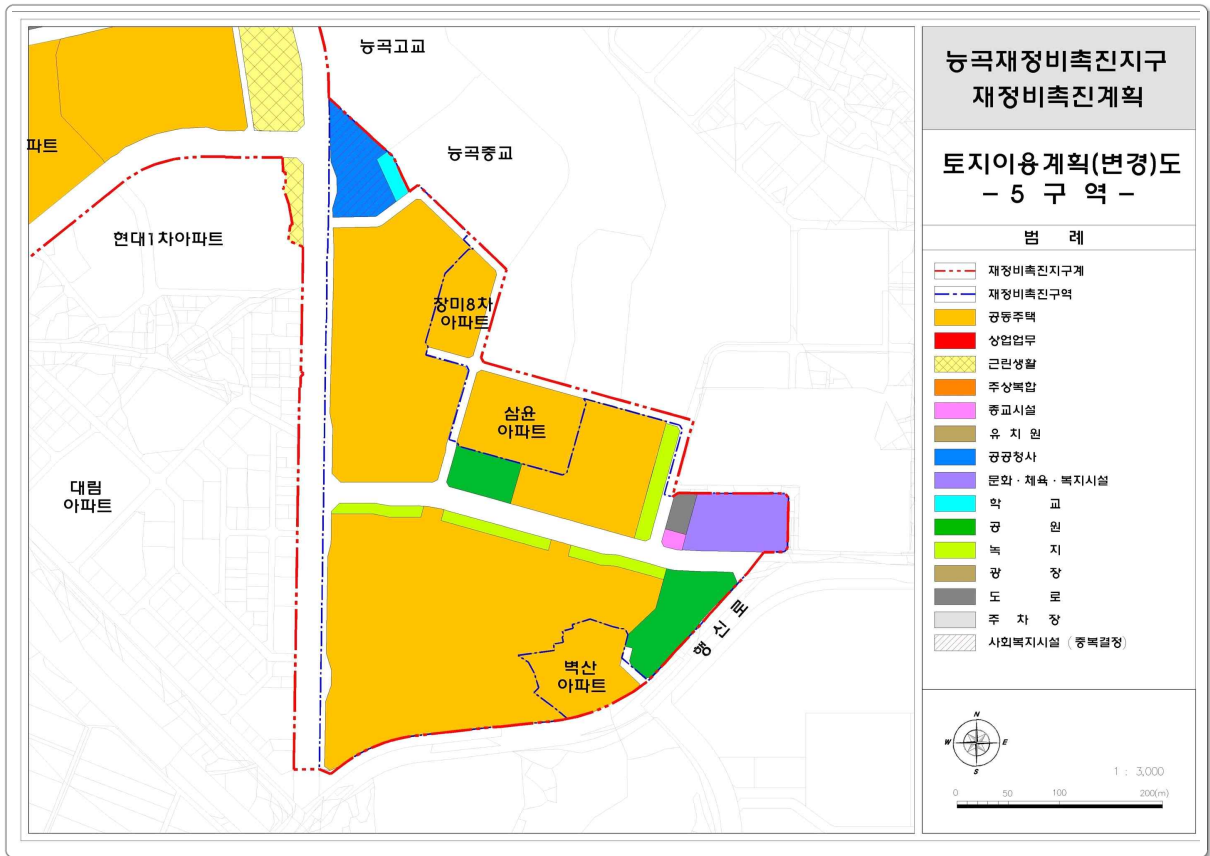
공공이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함

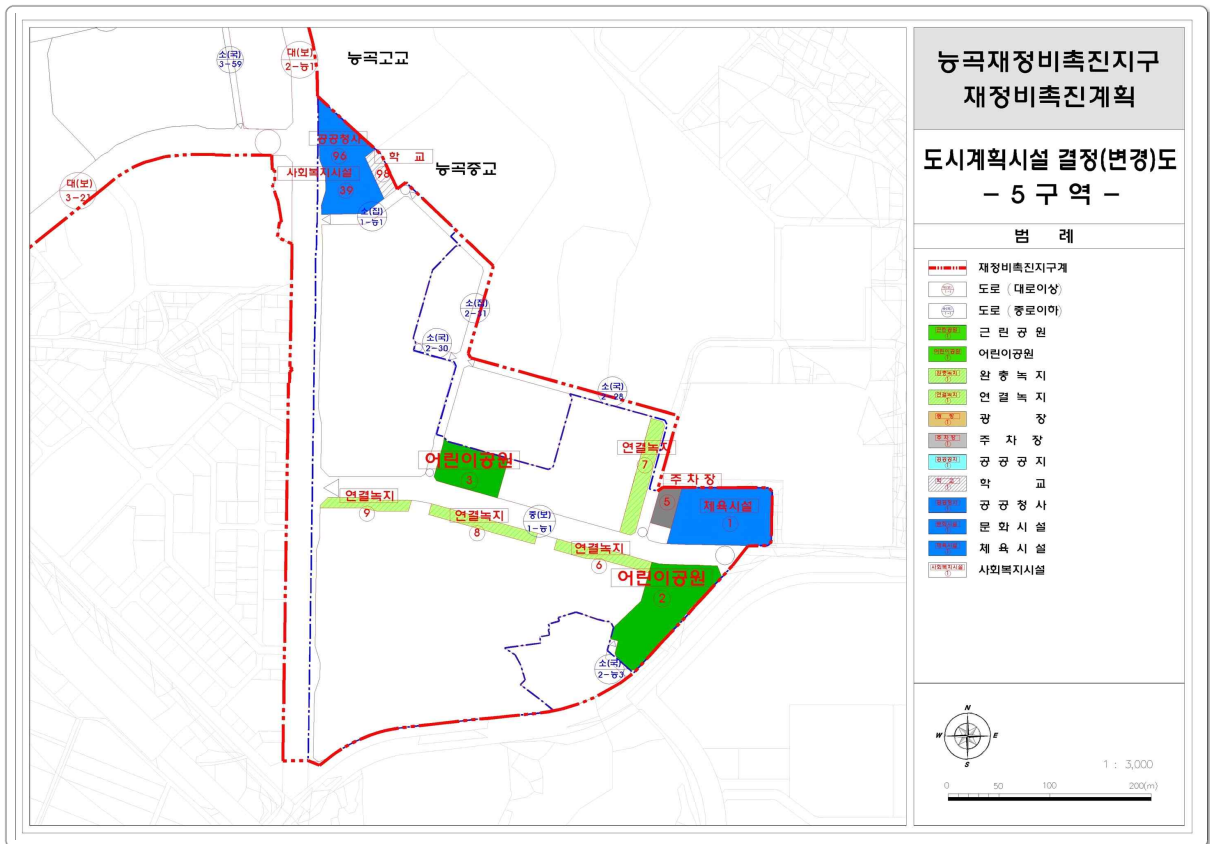
인구계획

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

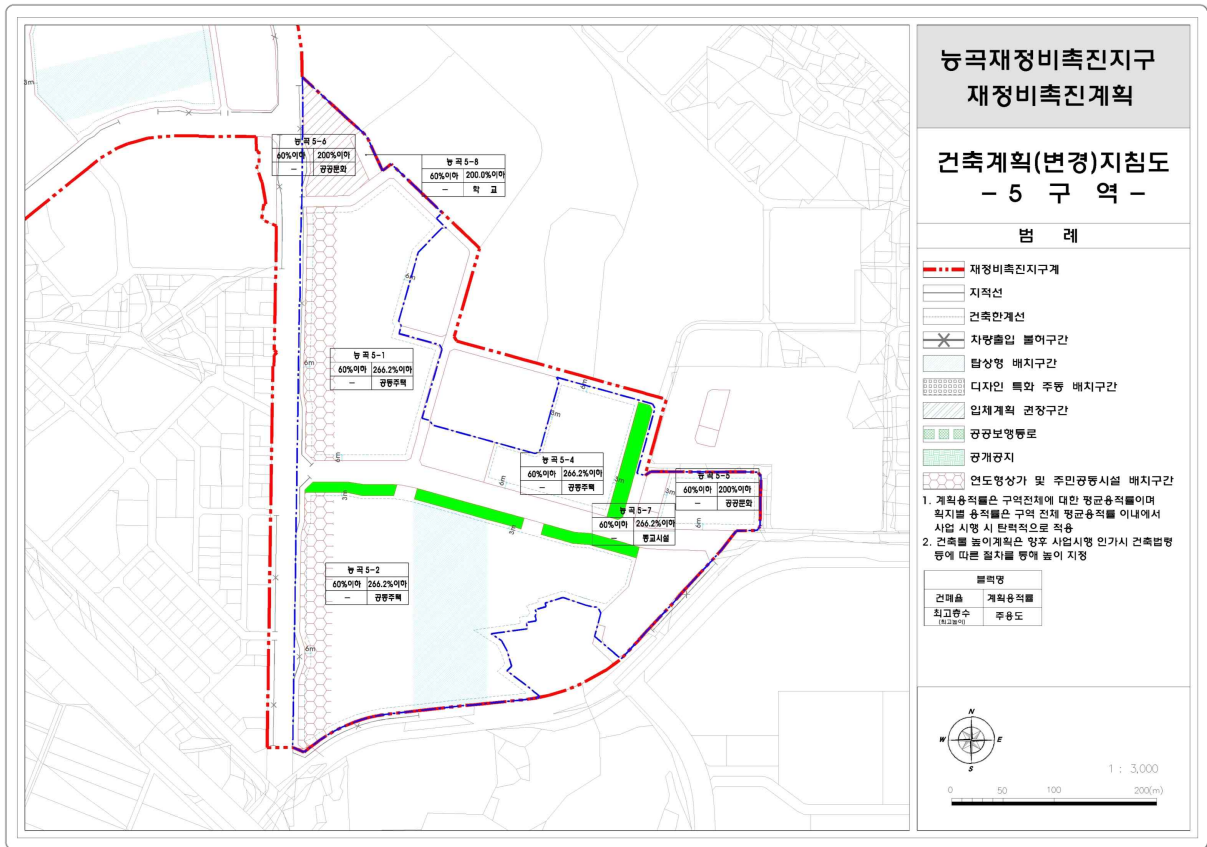
구 분	세대수	인구수	비고
계	2,560	6,454	
40㎡이하	263	663	
40~60㎡이하	1,577	3,977	
60~85㎡이하	720	1,814	
85㎡초과	-	-	



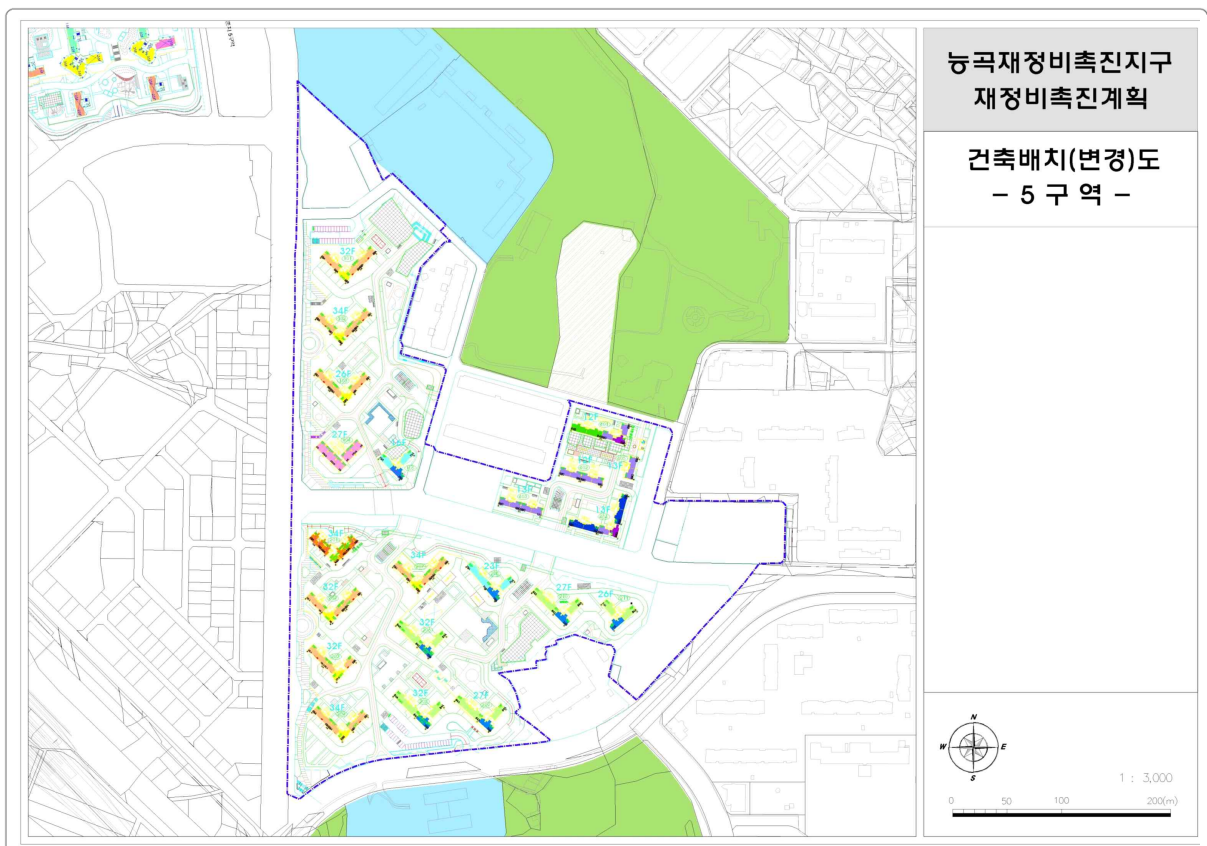
< 토지이용계획도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



〈 건축지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉

4.5 능곡6 재정비촉진구역 (재개발정비사업)

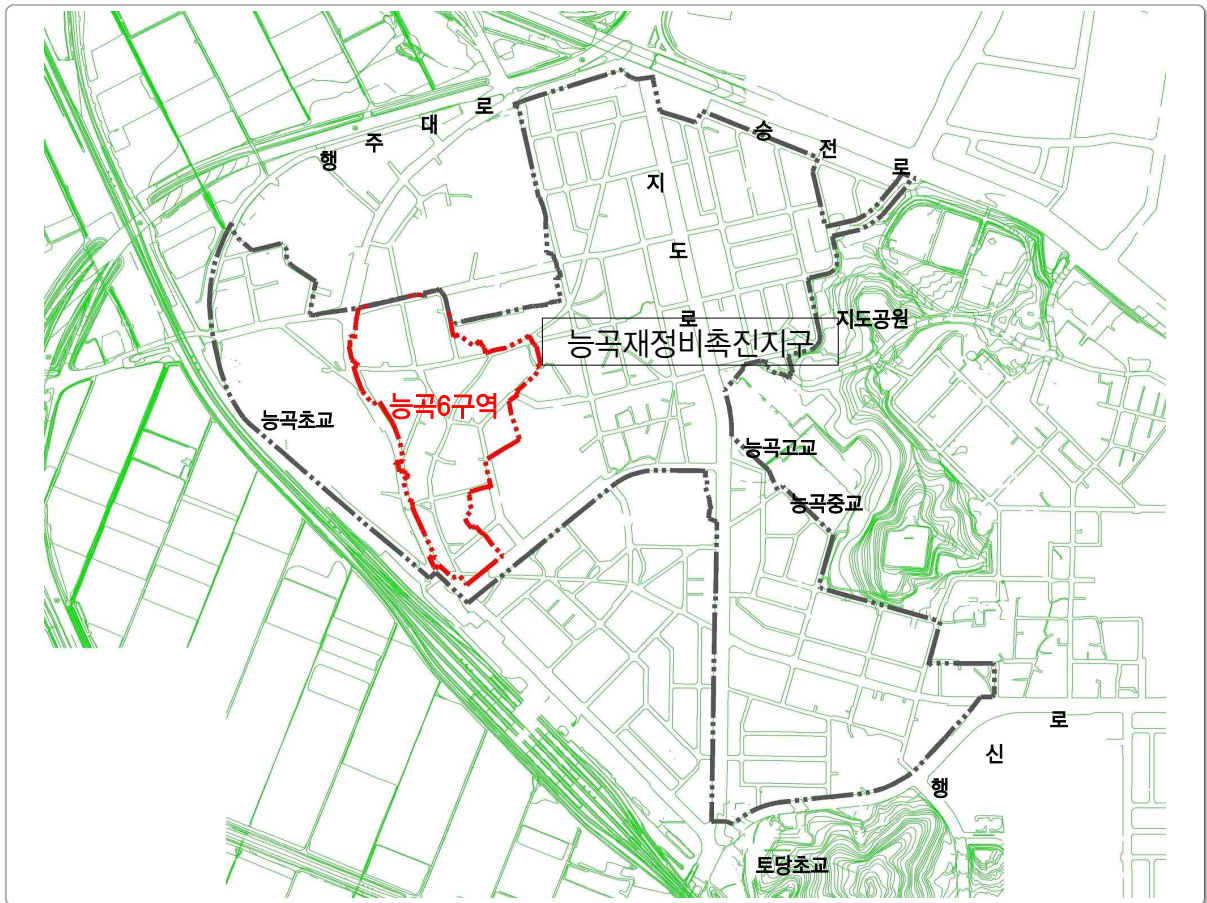
가. 재정비촉진구역 지정도서

재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	능곡6 재개발정비사업	고양시 덕양구 토당동 295-2번지 일원	82,310	-	82,310	-

지정 사유

- 당해 구역은 용도지역상 상업지역이며, 노후·불량 건축물이 밀집하고 상권이 쇠락한 지역으로 도시환경정비사업의 추진을 통한 도시환경개선과 기반시설의 정비를 통하여 능곡생활권의 중심기능을 회복하기 위해 재정비촉진구역으로 지정코자함



〈 위치도 〉

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

구역 일반현황 총괄표

용도지역	면 적(m ²)			구성비(%)	도시계획시설
	기 정	증 감	변 경		
계	82,310	-	82,310	100.0	
제1종일반주거	2,783.3	-	2,783.3	3.4	•도 로 8개소 •주차장 1개소 •광 장 1개소 •녹 지 2개소 •공 원 2개소
제2종일반주거	9,448.9	-	9,448.9	11.5	
제3종일반주거	5,395.4	-	5,395.4	6.5	
일반상업	50,858.5	-	50,858.5	61.8	
자연녹지	13,823.9	-	13,823.9	16.8	
자연녹지	13,823.9	-	13,823.9	16.8	

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)			비 고
				소 계	국유지	사도유지	
	면적(m ²)		82,310	66,676	15,634	5,029	10,605
필지수		431	360	71	21	50	-

건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용		비 주 거 용				
	동 수	221	221	-	108	108	-	113	113	-	
	호 수	270	270	-	156	156	-	114	114	-	
호 수		270	270	-	156	156	-	114	114	-	-

거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자수 (과세대장 자료)
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
	800	139	661	1,691	327	1,364	

구역지정 요건을 증명하는 내역서 (2017년 기준)

- 구역지정기준 : 기준 중 1개 이상 조건에 충족

구 분	기준 (완화)	구역전체	적합여부
구역면적	-	82,442m ²	0
도시기능회복	-	낙후지역정비	0
역세권 복합개발 필요	-	능곡역세권 복합개발 필요	0
노후·불량건축물 (2017년 기준)	50%이상	67.4%	0
과소필지 등	40%이상	(총토지 : 63.3) (일반토지 : 53.2%)	0

주) 도시및주거환경정비법 시행령 별표1 기준

가) 과소필지 등 현황 (2017년 기준) : 총 토 지 - 273 / 431 = 63.3%

일반토지 - 177 / 333 = 53.2%

구 분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
			계		건축대지 효용 미달토지(150m ²)		부정형세장형 토지	
	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)
소 계	431	82,310	273	24,264	273	24,264	-	-
일반토지	333	66,181	177	11,859	177	11,859	-	-
기반시설토지	98	16,129	96	12,405	96	12,405	-	-

나) 건축물의 노후·불량 등의 현황 (2017년 기준)

구 분 (구역전체)	총건축물 동 수	노후·불량비율	조사결과 (동수)	노후·불량 등의 건축물 유형		
				도시미관 저 해	노후화	
구 조 별	합 계	221	67.4%	149	105	149
	철근콘크리트조	87	13.6%	30	13	30
	철골구조	14	0.0%	-	9	-
	블록구조	26	11.8%	26	23	26
	벽돌구조	52	23.5%	52	26	52
	목 조	40	18.1%	40	33	40
	기 타	2	0.5%	1	1	1
존 치 기 간 별	합 계	221	67.4%	149	105	149
	20년미만	35	0.0%	0	9	-
	20~29년	52	13.5%	7	8	7
	30년이상	134	95.5%	128	88	128
	미 상	0	0.0%	-	-	-
허 가 별	합 계	221	61.1%	135	105	135
	유 허가	221	61.1%	135	105	135
	무 허가	0	0.0%	-	-	-

주1) 노후·불량 건축물 유형조사 결과 해당항목 중복조사함

주2) () : 구역 정형화 완화지역(노후도 중족지역)을 제외한 지역의 건축물

현황전경사진



구역 전경



가로




옛길 진입구



옛 길

다. 정비계획 (「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항 관련)

 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
총계		82,310.0	-	82,310.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	29,877.7	-	29,877.7	36.3	
	공원	7,728.6	-	7,728.6	9.4	
	녹지	4,637.7	-	4,637.7	5.7	
	광장	1,239.3	-	1,239.3	1.5	
	도로	15,762.1	-	15,762.1	19.1	
	주차장	510.0	-	510.0	0.6	
택지 (획지)	소계	52,432.3	-	52,432.3	63.7	
	능곡6-1	34,428.0	-	34,428.0	41.8	주상복합
	능곡6-2	8,042.4	-	8,042.4	9.8	주상복합
	능곡6-3	4,255.9	-	4,255.9	5.2	임대주택
	능곡6-4	1,019.2	-	1,019.2	1.2	근린생활시설
	능곡6-5	921.3	-	921.3	1.1	보육시설
	능곡6-6	718.6	-	718.6	0.9	종교시설
	능곡6-7	3,046.9	-	3,046.9	3.7	능곡성당(존치)

※ 능곡6-7은 능곡성당 부지로 구역내 존치 (일부 부지 정형화)

 도시계획시설 설치계획

가) 도로

- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	1	37	20~33	집산도로	1,775 (555)	토당동 413-19	토당동 282-8	일반도로	경고제69호 78-03-13	
기정	중로	2	능3	15~25. 25	보조간선 도로	560 (145)	토당동 889-9	토당동 282-11	일반도로	경고2청제5068호 06-05-15	
기정	중로	2	능5	15	보조간선 도로	401 (78)	토당동 36-26	토당동 292-49	일반도로	고고제68호 00-06-10	
기정	중로	3	능9	12~14	집분산 도로	442 (300)	토당동 345	토당동 289-23	일반도로	고고제39호 02-04-19	
기정	중로	3	능10	12~14	국지도로	138	토당동 335-114	토당동 344-53	일반도로	기존 원능1토당	
기정	중로	3	능17	12	국지도로	200 (126)	토당동 51-5	토당동 54-2	일반도로	고고제98호 19-04-05	
기정	소로	2	A	8	국지도로	33	토당동 344-13	토당동 336-2	일반도로	고고제306호 19-10-15	
기정	소로	3	A	4	특수도로	22	토당동 336-2	토당동 336-2	보행자도로	고고제306호 19-10-15	

※ ()는 구역내 연장

나) 주차장

- 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑥	주차장	주차장	토당동 344-116 일원	510.0	-	510.0	고고제306호 19-10-15	노외 주차장

다) 광장

- 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	광장	일반 광장	토당동 343-11 일원	1,239.3	-	1,239.3	경고제2010-239호 10-07-29	-

라) 녹지

- 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	③	녹지	연결 녹지	토당동 292-31 일원	2,648.5	-	2,648.5	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	④	녹지	연결 녹지	토당동 336-41 일원	1,989.2	-	1,989.2	경고제2010-239호 10-07-29	

마) 공원

- 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	행복	근린 공원	토당동 292-5 일원	13,357.4 (7,356.4)		13,357.4 (7,356.4)	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	A	공원	소공원	토당동 55-2 일원	372.2	-	372.2	-	자연 녹지 지역

주) ()는 구역내 면적

도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

기존 수목의 현황 및 활용계획

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

정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
재개발사업 (도시환경정비사업)	2018년	재개발정비사업조합	1,701	-	-

임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 공급대상은 아니나, 일반상업지역 위치 변경에 따른 임대주택을 공급하고 단신세대가 많은 지구 특성을 반영하여 소형 임대주택으로 계획

- 임대주택 평형 배분 계획

전용면적	계	40㎡이하	40~60㎡이하	비 고
세대수 (세대)	188	188	-	-

기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비 고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
221	3	-	218	-	능곡성당 존치

건축시설계획

획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률
명 칭	면 적				
능곡 6-1	34,428.0㎡	고양시 덕양구 토당동 295-2번지 일원	주상복합	70%이하	602.7% 이하
능곡 6-2	8,042.4㎡	고양시 덕양구 토당동 330-6번지 일원	주상복합		
능곡 6-3	4,255.9㎡	고양시 덕양구 토당동 292-38번지 일원	임대주택	60%이하	250%이하
능곡 6-4	1,019.2㎡	고양시 덕양구 토당동 344-6번지 일원	근린생활		210%이하
능곡 6-5	921.3㎡	고양시 덕양구 토당동 55-1번지 일원	유치원		230%이하
능곡 6-6	718.6㎡	고양시 덕양구 토당동 336-2번지 일원	종교시설		230%이하
주거면적비율		<ul style="list-style-type: none"> 일반상업지역의 주거연면적은 상업지역 전체 연면적의 90%미만으로 계획 세부적인 용도용적제에 대한 적용기준은 건축시행지침을 따름 			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 총세대수 : 2,501세대 [임대 188세대] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 188세대 [임대 188세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 1,217세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 1,096세대 - 전용면적 85㎡초과 : 0세대 			
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 주상복합 블록 건축한계선 3m 			

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

1. 구역 전체 548.0% 이하
2. 오피스텔 228세대 계획

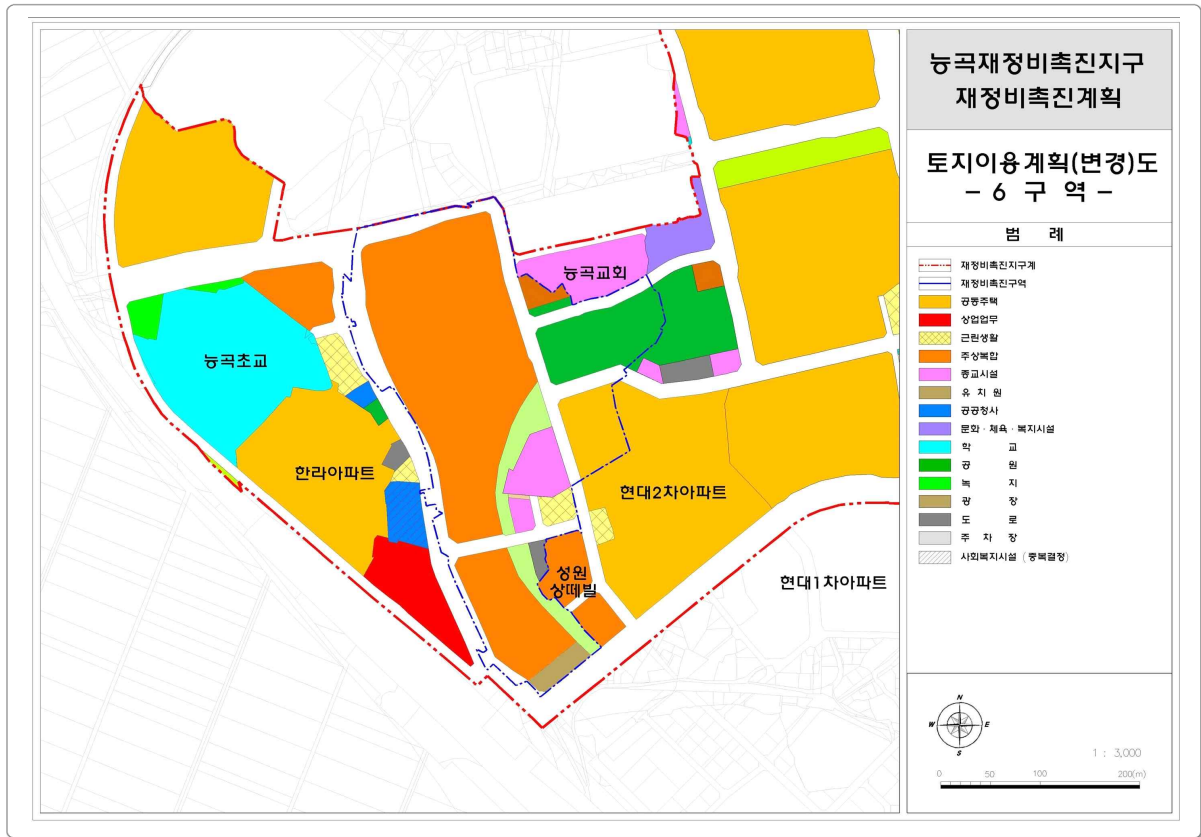
공동이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함

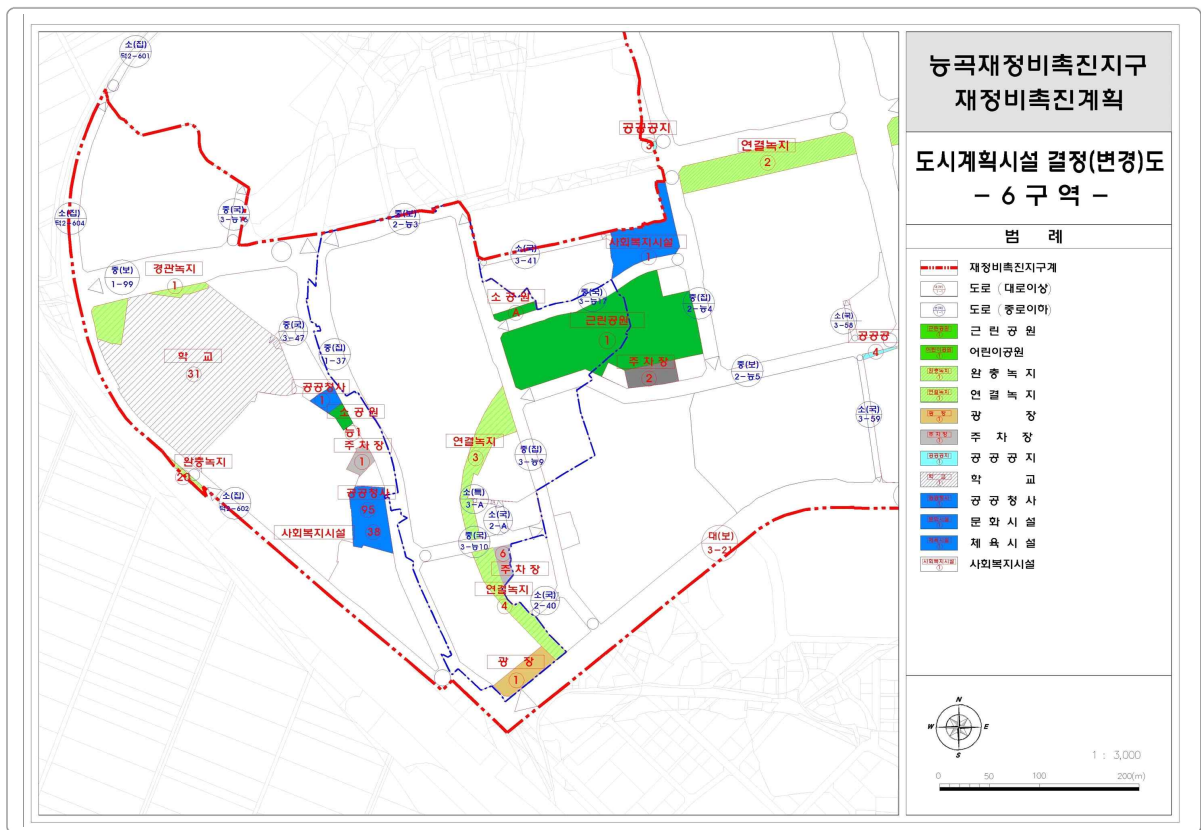
인구계획

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

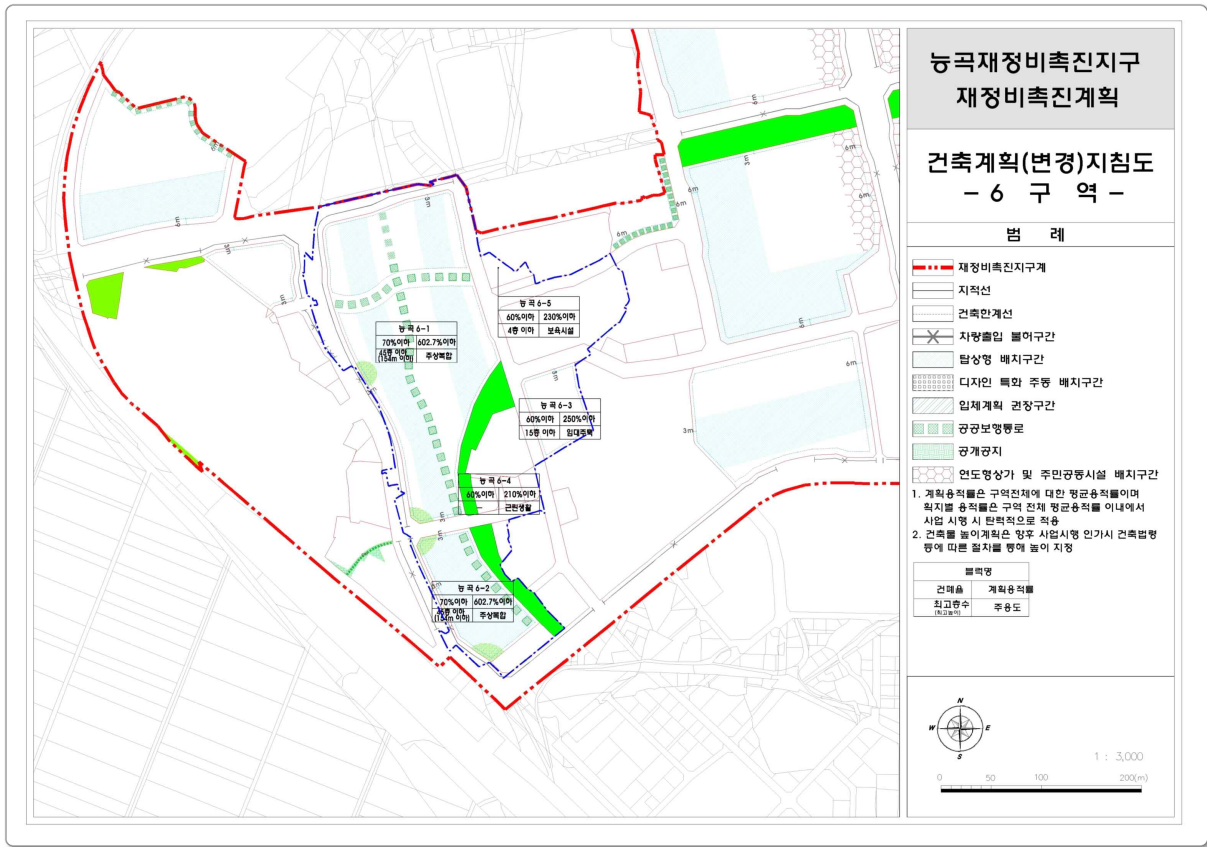
구 분	세대수	인구수	비고
계	2,501	6,303	
40㎡이하	188	474	
40~60㎡이하	1,217	3,067	
60~85㎡이하	1,096	2,762	
85㎡초과	-	-	



〈 토지이용계획도 〉



〈 도시계획시설 결정(변경)도 〉



〈 건축지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉

5 5.1 준치정비구역의 지구단위계획

5.1 능곡3 도시관리계획(지구단위계획)

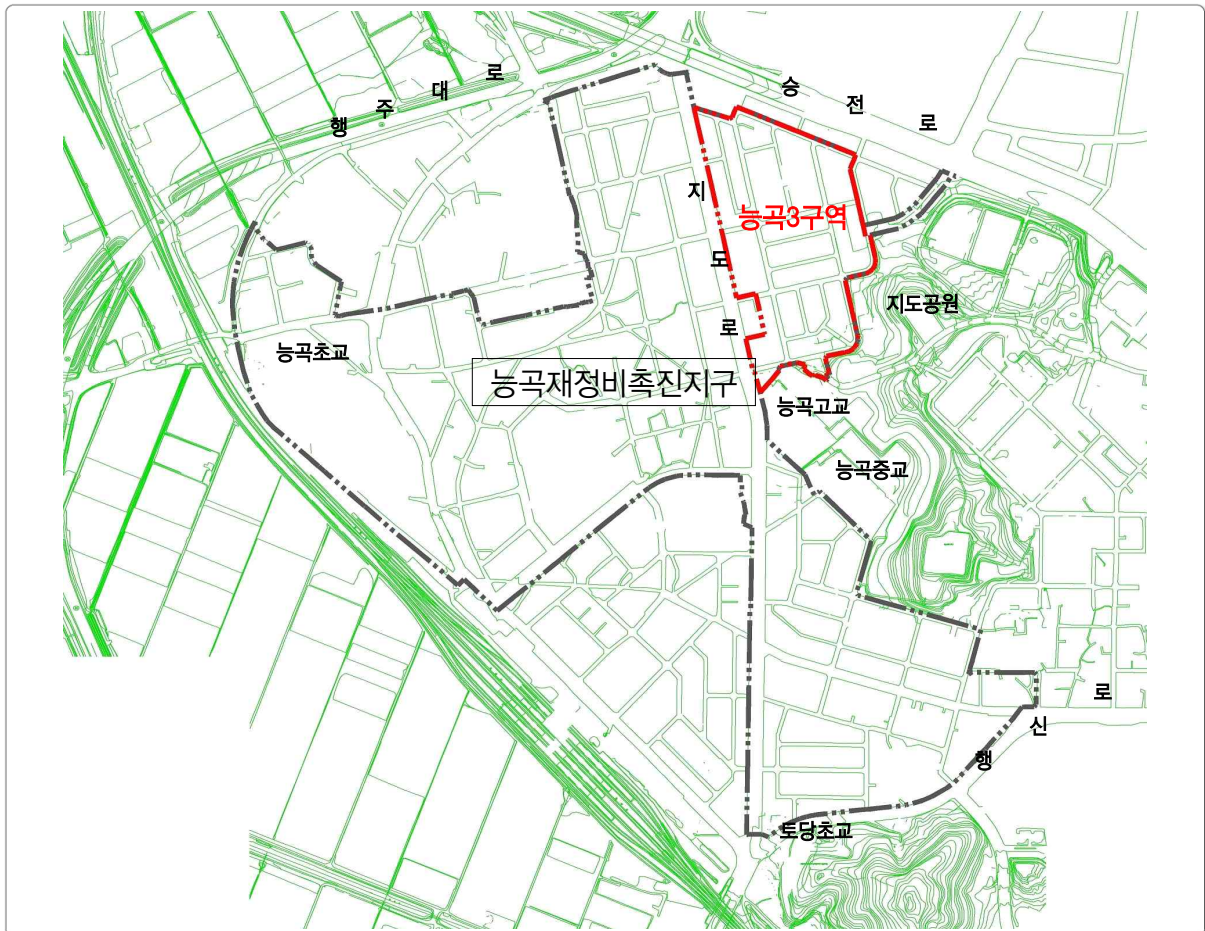
가. 지구단위계획구역 결정도서

지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	능곡3 지구단위계획구역	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	86,093	-	86,093	2019년 5월 이후 촉진구역지정가능

지정 사유

- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성하기 위하여 촉진구역 지정 전 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역으로 지정코자함



< 위치도 >

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

▣ 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역	면 적(m ²)			구성비(%)	도시계획시설					
		기 정	증 감	변 경							
	계	86,093	-	86,093	100.0	<ul style="list-style-type: none"> • 도 로 6개소 • 녹 지 1개소 • 공 원 2개소 • 학 교 -개소 • 공공청사 1개소 • 공공용지 1개소 					
	제1종일반주거	-	-	-	-						
	제2종일반주거	76,825	-	76,825	89.2						
	제3종일반주거	-	-	-	-						
	일반상업	-	-	-	-						
	자연녹지	9,268	-	9,268	10.8						
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)			비 고				
				소 계	국유지	사도유지					
	면적(m ²)	86,093	63,263	22,830	945	21,885	-				
	필지수	257	233	24	4	20	-				
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고	
					주 거 용		비 주 거 용				
			유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	218	218	-	178	178	-	40	40	-	-
호 수	401	401	-	353	353	-	48	48	-	-	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자수 (과세대장 자료)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자					
	1,977	316	1,661	4,217	829	3,388		955			

▣ 구역지정 요건을 증명하는 내역서

- 구역지정기준 : 구역면적 기준에 충족하고, 기준 중 1개 이상 조건에 충족
- 구역정형화에 대한 구역지정 요건완화는 경기도 도시 재정비 위원회 자문 완료

구 분	기준 (완화)	구역전체	노후도 충족 지역	구역 정형화 완화 지역	적합여부
구역면적	10,000m ² 이상 (30,000m ²)	86,093m ²	80,193m ²	5,900m ²	O
호수밀도	70호/ha이상 (56호/ha)	46.6호/ha	43.9호/ha	83.1호/ha	X
주택접도율	30%이하 (36%)	94.0%	94.4%	92.1%	X
노후·불량건축물 (2019년)	50%이상	41.3%	50.0%	0.0%	O
과소필지 등	40%이상 (32%)	1.7%	2.2%	0.0%	X

주) 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제2호 기준 적용

가) 호수밀도 현황 : 401호 / 8.6ha = 46.6호/ha

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (m ²)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
46.6	86,093	401	92	261	48	-

나) 주택접도율 현황 : 205동 / 218동 = 94.0%

주택접도율(%)	재정비촉진구역내 건축물 총수	4미터이상 도로에 접한 건축물 총수	비 고
94.0	218	205	-

다) 과소필지 등 현황 : 4 / 233 = 1.7%

구 분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
			계		건축대지 효용 미달토지(150m ²)		부정형세장형 토지	
	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)
소 계	257	86,093	27	949	27	949	-	-
일반토지	233	63,263	4	183	4	183	-	-
기반시설토지	24	22,830	23	766	23	766	-	-

• 라) 건축물의 노후·불량 등의 현황 (2019년 기준)

구 분 (노후도 총족 지역)	총건축물 동 수	노후·불량비율 (%)	노후·불량 등의 건축물	
합 계	218 (180)	41.3 (50.0)	90	
구 조 별	철근콘크리트조	155	21.7	38
	철골구조	13	15.4	2
	블록구조	2	100.0	2
	벽돌구조	48	100.0	48
	목 조	0	-	-
	기 타	0	-	-

주1) 노후·불량 건축물 유형조사 결과 해당항목 중복조사함
 주2) () : 구역 정형화 완화지역 (노후도 총족지역)을 제외한 지역의 건축물
 주3) 최종현황은 2018년7월 능곡3구역 노후·불량 건축물 현황조사 결과에 따름

현황전경사진



구역내 상가



능곡로변



미집행 완충녹지



미집행 완충녹지

다. 정비계획

토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고	
		기정	변경	변경후			
총 계		86,093	-	86,093	100.0		
정비기반 시설 등	소 계	29,751	-	29,751	35.4		
	공공문화	능곡3-3	727	-	727	0.8	치안센터
	공 원		4,229	-	4,229	4.9	
	녹 지		3,379	-	3,379	3.9	
	공공공지		7,684	-	7,684	8.9	미래공공용지
	도 로		14,459	-	14,459	16.8	
택 지 (획지)	소 계		55,615	-	55,615	64.6	
	능곡3-1		29,758	-	29,758	34.6	
	능곡3-2		25,857	-	25,857	30.0	

도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

가) 도로

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사 용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	중로	2	능7	18	보조간선 도로	416 (239)	토당동 911	토당동 845	일반도로	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	중로	2	능8	15	집분산 도로	341	토당동 889-13	토당동 847-4	일반도로	능곡1	
기정	중로	3	능15	12	집분산 도로	299 (203)	토당동 892대	토당동 899-9주	일반도로	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	소로	2	55	6	국지도로	115 (88)	토당동 842	토당동 892	일반도로	능곡1	
기정	소로	2	능1	12	국지도로	110	토당동 908도	토당동 849-16	일반도로	경고제2010-239호 10-07-29	
기정	소로	3	40	6	국지도로	40 (32)	토당동 13-29	토당동 394-25	일반도로	고고제189호 00-06-24	

※ ()는 구역내 연장

나) 녹지

- 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	연결 녹지	토당동 847 일원	3,379	-	3,379	경고제2010-239호 10-07-29	

다) 공원

- 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉕	토당 제2	근린 공원	토당동 3-39 일원	173,007 (908)	-	173,007 (908)	경고제570호 71-09-27	
기정	①	희망	소공원	토당동 849-5 일원	3,321	-	3,321	경고제2010-239호 10-07-29	

※ ()는 구역내 면적

라) 공공청사

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	공공 청사	치안 센터	토당동 373-29일원	727	-	727	경고제2010-239호 10-07-29	

마) 공공공지

- 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공 공지	미래공공공지	토당동 897-5 일원	7,684	-	7,684	고고제2017-300호 17-09-26	

도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

기존 수목의 현황 및 활용계획

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

정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
재개발사업 (주택재개발사업)	2019년	주택재개발조합	감) 722	-	-

임대주택의 건설에 관한 계획

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

전용면적	계	40㎡이하	40 ~ 60㎡이하	비고
세대수 (세대)	155	86	69	-

기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

정비개량계획(동)					비고
계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
218	-	-	218	-	-

건축시설계획

획지구분		위 치	주용도	건폐율	계획용적률
명 칭	면 적				
능곡3-1	29,758㎡	고양시 덕양구 토당동 26번지 일원	공동주택	60%이하	268.3%이하
능곡3-2	25,857㎡	고양시 덕양구 토당동 13번지 일원	공동주택		
능곡3-3	727㎡	고양시 덕양구 토당동 373-29번지 일원	공공문화		200.0%이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 총세대수 : 1,255세대 [임대 155세대] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 86세대 [임대 86세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 375세대 [임대 69세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 568세대 - 전용면적 85㎡초과 : 226세대 			
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 건축한계선 6m • 연결녹지변 건축한계선 3m 			

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

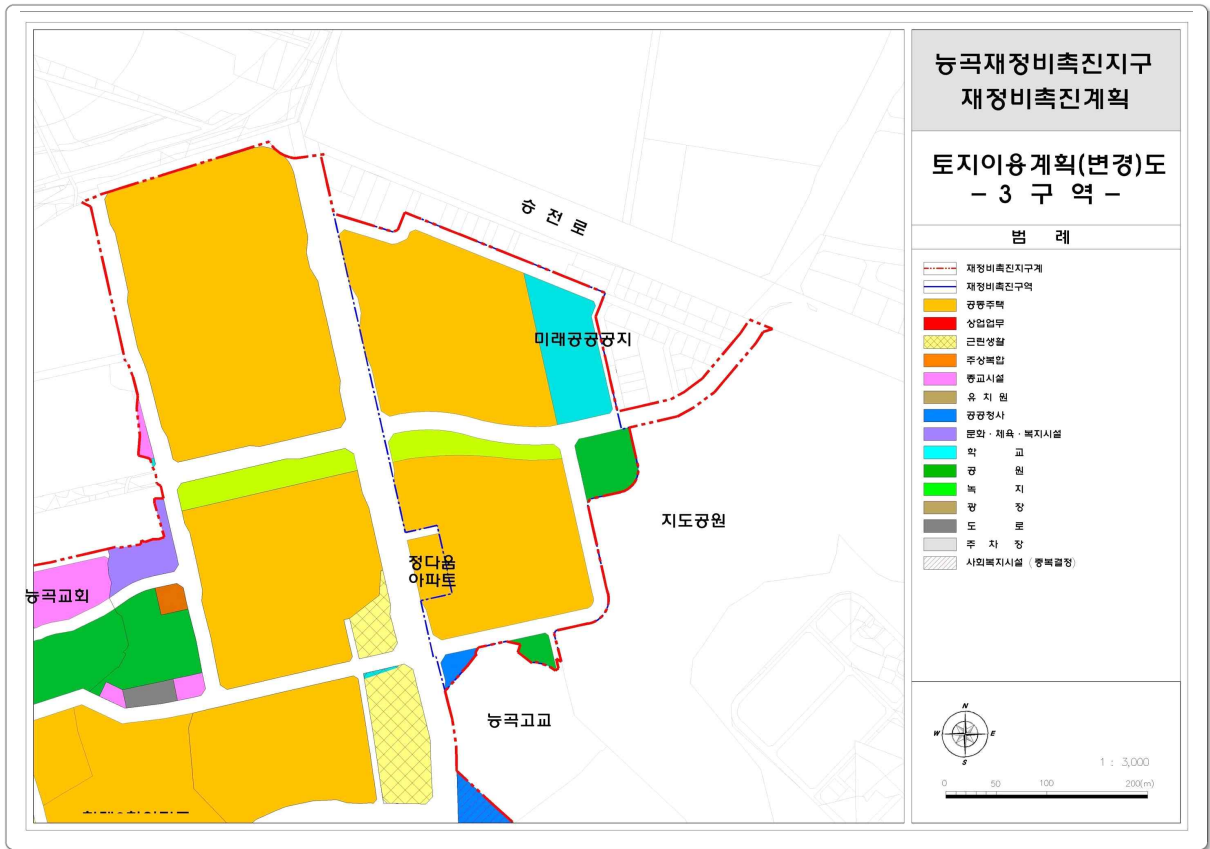
공공이용시설 설치계획

- 재개발사업시 '주택건설기준등에 관한 규정'에 따라 설치함

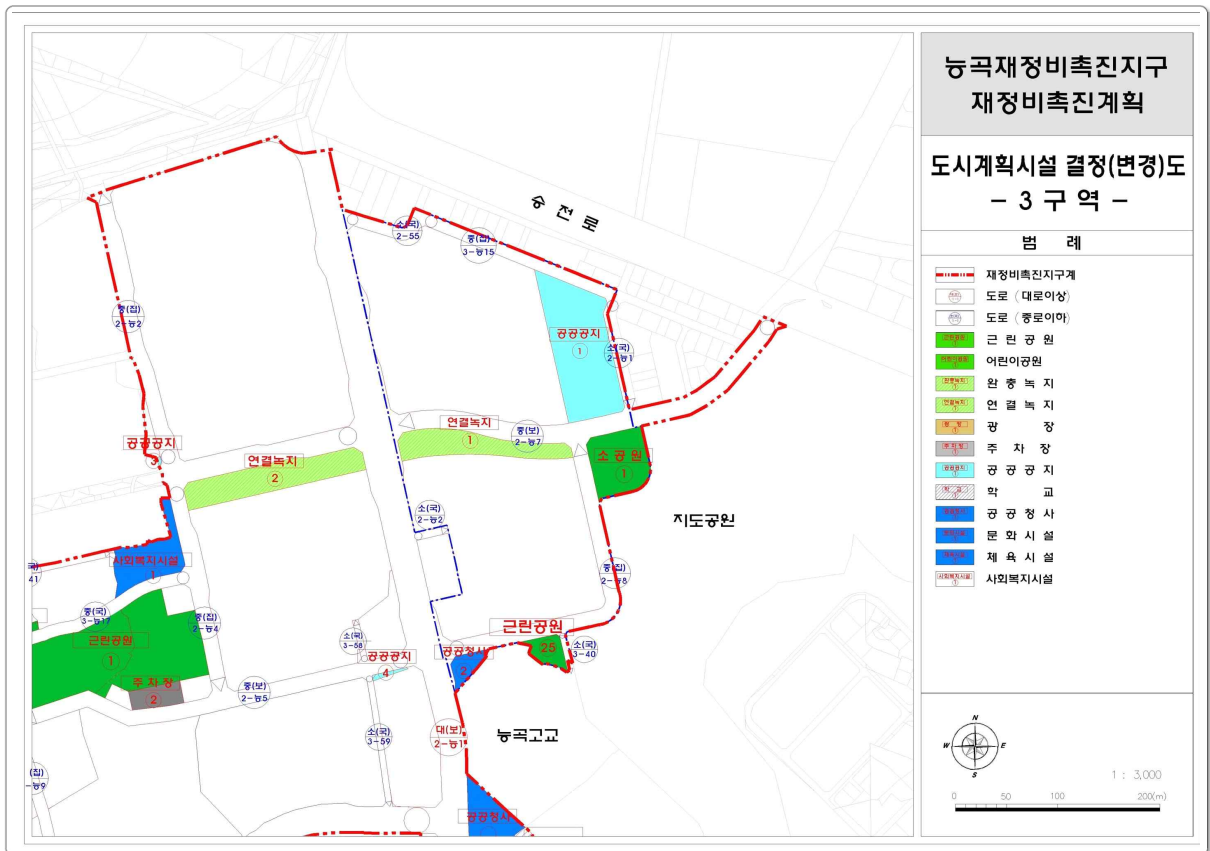
인구계획

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

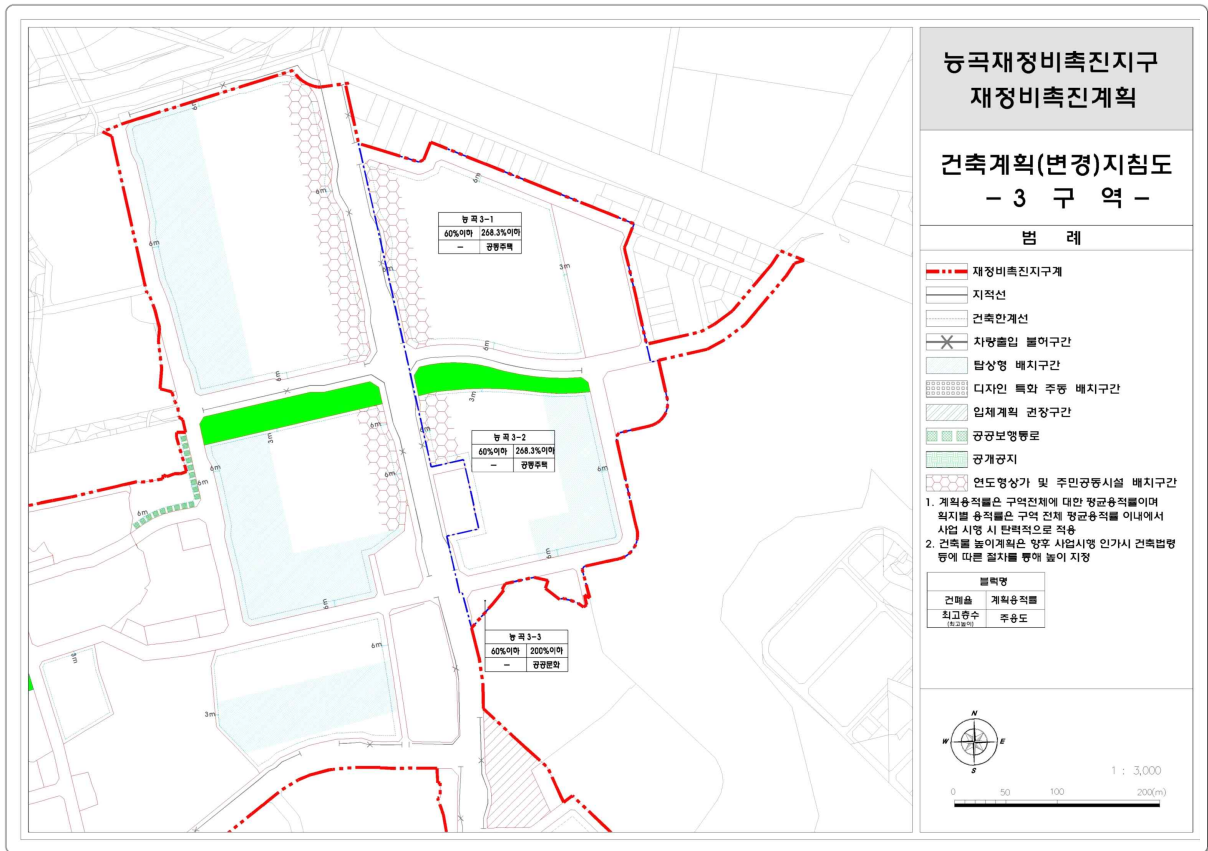
구 분	세대수	인구수	비고
계	1,255	3,161	
40㎡이하	86	217	
40~60㎡이하	375	945	
60~85㎡이하	568	1,430	
85㎡초과	226	569	



< 토지이용계획도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



〈 건축지침도 〉



〈 건축배치예시도 〉