

고양시 고시 제2025-310호

고양 능곡연합 주택재건축사업 정비계획(경미한 변경) 변경 고시

경기도 제2청 고시 제2007-5106호(2007.8.27.)로 고양 능곡연합 주택재건축 정비구역으로 지정되고, 고양시 고시 제2008-26호(2008. 3. 14.)로 사업시행인가 고시, 고양시 고시 제2010-115호(2010.05.25), 제2010-240호(2010.11.09)로 정비구역(변경) 지정 및 정비계획(변경) 결정 고시, 고양시 고시 제2010-241호(2010. 11. 9.), 고양시 고시 제2012-249호(2012. 9. 21.), 고양시 고시 제2017-239호(2017. 7. 28.)로 사업시행(변경)인가 고시되고, 고양시 고시 제2018-128호(2018. 5. 15.)로 관리처분계획인가 고시, 고양시 고시 제2018-347(2018.12.21.)호로 정비구역(변경) 지정 및 정비계획(변경) 고시, 고양시 고시 제2022-353(2022.11.11.)호로 정비계획(경미한 변경) 고시, 고양시 고시 제2022-424(2022.12.27.)호로 관리처분계획(경미한 변경) 고시, 고양시 고시 제2022-468(2022.12.30.)호로 부분 준공인가 및 공사완료 고시, 고양시 고시 제2024-289(2024.8.6.)호로 부분 준공인가 및 공사완료 고시(정정), 능곡연합주택재건축정비사업조합 고시 제2024-1(2024.9.100.)호로 고시한 고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원의 『고양 능곡연합주택재건축정비구역』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 변경) 수립하고, 같은 법 제16조 규정에 따라 고시합니다.

2025년 10월 28일

고 양 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 고양 능곡연합 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적(변경없음)

1) 정비구역 결정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	고양 능곡연합 주택재건축 정비구역	경기도 고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원	33,263.1	-	33,263.1	지적확정 측량에 따른 도시계획시설 선형변경

3. 정비계획(경미한 변경) 변경사유

변경 사유
「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 지적측량 결과를 반영하여, 지적확정 성과와 도시계획선이 일치하지 않은 부분을 선형 변경을 통해 일치시키고자 함

4. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율 (%)	비고
도시계획 용도지역	계	33,263.1	100.0	
	제3종일반주거지역	33,263.1	100.0	공동주택, 부대복리 시설 및 근린생활시설
합 계		33,263.1	100.0	
정비기반 시 설	소 계	5,292.9	15.9	
	도 로	3,751.9	11.3	
	공 원	1,541.0	4.6	
획 지	소 계	27,970.2	84.1	
	A1	27,970.2	84.1	공동주택 및 부대복리시설

5. 도시계획시설(정비기반시설)의 결정에 관한 사항(변경)

1) 도 로(변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
변경	중로	1	37	20 ~23	집산 도로	1,775	광장26호 토당동412-6	광장34호 토당동133-3	일반 도로	-	경기제2청고시 2006-5068	지적확정 측량에 의해 선형변경
변경	소로	1	31	15 ~19	국지 도로	560	대3-20 토당동889-11	중1-37 토당동282-8	일반 도로	-	경기제2청고시 2006-5068	
변경	소로	2	291	8 ~19	국지 도로	246	중1-37 토당동251-63	소1-31 토당동289-59	일반 도로	-	경기제2청고시 2006-5068	
기정	소로	3	45	6	국지 도로	45	중1-37 토당동254-1	토당동252-9	일반 도로	-	경기제2청고시 2006-5068	
기정	소로	3	166	6	국지 도로	45	소3-45 토당동252-9	토당동251-43	일반 도로	-	경기제2청고시 2006-5068	

2) 공 원(어린이공원) (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	세분류	위 치	위 치			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑬	공원	어린이 공원	고양시 덕양구 토당동 251-107번지	1,541.0	-	1,541.0	경기제2청고시 2006-5068	지적확정 측량에 의해 선형변경

3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시설의 종류	산출근거	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	50세대 이상, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상	49.20	164.26	
경로당	50㎡+(세대수×0.1㎡)	133.40	134.05	
보육시설	30명+(세대수×0.05명)	- (71.7명)	311.78 (72.7명)	
작은도서관	면적:33㎡ 이상 열람석:6석, 도서:1,000권 이상	33.00	172.80	
주민운동시설	종목별 경기규칙 시설기준	-	1,188.26	
주민공동시설	세대당 3.125㎡를 더한 면적	2,606.25	2,894.90	
어린이놀이터	200㎡+(세대수×1㎡)	1,034.00	1,088.00	

4) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설에 관한 계획(변경없음)

가) 기존건축물의 정비, 개량 계획(변경없음)

지역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
고양 능곡연합 주택재건축 정비구역	33,263.1	A1	27,970.2	고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원	43	-	-	43	-	공동주택 + 부대복리 시설

나) 건축시설계획(변경없음)

획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	층 수
명칭	면적(㎡)					
A1	27,970.2	고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	21.38	282.56	지상29층

다) 주택규모 및 건설비율(변경없음)

구 분	공동주택				비고
	계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과	
계획세대수(세대)	834	449	385	-	
건설비율(%)	100.00	53.84	46.16	-	

※ 계획세대수는 재건축소형주택 건립계획을 포함한 세대수임.

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수·높이·연면적에 관한 계획(변경없음)

1) 건축물의 주용도 및 규모 등에 관한 계획(변경없음)

가구번호	획지번호	구 분	계 획 내 용	비 고
-	A1	용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설	
		건폐율	21.38%	
		용적률	282.56%	
		높이(층수)	29층 이하	

2) 건축물의 배치 및 외관계획(변경없음)

가구번호	획지번호	구 분	계획내용			
-	A1	형태 및 배치	- 공동주택 1동의 길이 · 일조 및 조망 뿐만 아니라 주거환경 악화를 방지할 수 있도록 아파트 1동의 길이는 판상형의 공동주택은 4호 연립이하로 계획하거나 길이 50미터 이하로 제한 - 지붕형태 · 주변경관 및 주동입면과 어울리는 경사지붕형태 · 옥탑, 냉각탑등의 높이를 최소화하고 지붕과 어울리는 외관을 갖추며 옥상정원, 다락방(ATTIC) 등의 설치 권장 - 건축물의 배치 및 형태에 관한 일반적인 사항은 고양시 건축조례 및 건축심의위원회의 운영지침을 따름			
		색채	- 건축물의 색채는 주조색, 보조색, 강조색 수퍼그래픽의 4가지색으로 분류 · 주조색 : 밝은색과 2차색 이상의 혼합색, 원색에 가까운 색금지 · 보조색 : 주조색과 같은 계통의 색채로 2가지 이내 · 강조색 : 주조색, 보조색과 대조를 이루는 원색 또는 강한색 · 수퍼그래픽 : 가급적 사양			
		건축선		위 치	폭 원	계 획 내 용
			한	중로1-37호선 변	3~6M	가로경관 향상과 공공성 증진을 위한 녹지조성 (부대복리시설 측 폭원:3M, 보도설치)
				소로1-31호선 변	3~6M	가로경관 향상과 공공성 증진을 위한 녹지조성 (근린생활시설 측 폭원:3M, 보도설치)
계	소로2-291호선 변			3~6M	보도 및 녹지조성 (보도 최소폭 : 1.5m)	
선	건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없음					
공공시설 조성 및 제공	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조에 의함					

3) 교통동선(변경없음)

가구번호	획지번호	구 분	계획내용
-	A1	차량 진·출입 불허구간	- 중로1-37호선, 소로1-31호선, 소로2-291호선의 교차지점에 지정함으로서 교차로의 원활한 교통흐름을 유도함
		차량 진·출입 동선	- 계획구역 남·북측으로 차량 진출입 동선을 계획함 - 계획구역 동측으로 보행자 통로를 계획함(응급차량 비상출입구 계획) - 계획구역 서측으로 응급차량 비상출입구 계획 - 계획구역 주출입구(북측)는 차량의 원활한 진출입을 위해 가감속차로를 확보 계획함
		주차	- 계획구역내 옥외공간은 최대한 확보하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 지상주차 공간 최소화 계획, 법적주차 이상의 적정주차 계획

7. 가구 또는 획지에 관한 계획(변경없음)

도면 표시번호	획 지	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계		-	29,511.2	-
-	A1	고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원	27,970.2	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	A2	고양시 덕양구 토당동 251-107번지 일원	1,541.0	어린이공원

8. 도시경관·화재·교통·방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용(요 약)
경 관 계 획	- 전체 경관군으로서 스카이라인 및 형태의 조화성을 우선하여 자연스러운 흐름 및 건축물간의 일체감 형성 요구됨 - 시점별 조망되는 대상지의 스케일 및 형태를 감안한 적절한 디자인 필요 - 주변 건축물과 조화되는 색채 계획 필요 - 고층건축물에 의한 스카이라인의 원만한 연결성 유도 - 아파트 경관군의 수평적 스카이라인과 구릉지에 의한 자연 스카이라인과의 자연스러운 흐름을 유도
화 재	- 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획의 수립
교 통	- 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 - 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생시 교통접근이 용이하도록 계획 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
재 난 방 지	- 유수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수·수해·수몰 등에 대한 방재계획 수립

9. 정비사업 시행예정시기(변경없음)

○ 구역 지정고시가 있는 날로부터 3년 이내 사업시행 인가

10. 정비사업 시행방법(변경없음)

○ 철거 후 신축

11. 사업시행자(변경없음)

○ 농곡연합주택재건축정비사업조합

12. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 및 인구수
(변경없음)

구 분	현 황	계 획	증가예상 세대수 및 인구수	비 고
세대수(호)	555	834	증) 279	-
인구수(인)	1,482	2,227	증) 745	세대당 2.67인

13. 재건축 소형주택 공급에 관한 사항(변경없음)

구 분	산 출 근 거	비 고
대지면적(①)	27,970.2㎡	-
정비계획상 용적률(②)	238.36%	-
사업시행변경 용적률(③)	282.56%	-
산출근거	$282.56\% - 238.36\% = 44.20\%$	③ - ②
증가 용적률(④)	44.20%	-
재건축소형주택 적용 용적률(⑤)	$44.20\% \times 50\% = 22.10\%$	증가된 용적률의 50%
소형주택 연면적(⑥)	$27,972.0\text{㎡} \times 22.10\% = 6,181.41\text{㎡}$	① × ⑤
재건축소형주택분양면적(⑦)	분양면적 83.0690㎡ (전용면적 59.1256㎡)	-
소형주택(83.0690㎡) 세대수 산출근거	$6,181.41\text{㎡} / 83.0690\text{㎡} = 74.4\text{세대}$	⑥ / ⑦
기부채납 할 재건축소형주택 세대수	75세대	

14. 지구단위계획(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 사항) (변경)

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
제3종일반주거지역	33,263.1	-	33,263.1	100.0	

나) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	고양 능곡연합 주택재건축 제1종지구단위계획구역	고양시 덕양구 토당동 287-1번지 일원	33,263.1	-	33,263.1	지적확정 측량에 의해 선형변경

15. 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 고양시 도시정비과에 비치