

고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 경기도 고시 제2007-372호(2007.11.5.)로 능곡재정비촉진지구가 최초 지정·고시되고, 경기도 고시 제2010-239호(2010.7.29.), 고양시 고시 제2011-209호(2011.12.6.), 고양시 고시 제2012-267호(2012.10.17.), 고양시 고시 제2013-45호(2013.1.25.), 고양시 고시 제2013-190호(2013.6.21.), 고양시 고시 제2015-156호(2015.5.29.), 고양시 고시 제2015-244호(2015.8.21.), 고양시 고시 제2016-36호(2016.2.23.), 고양시 고시 제2016-255호(2016.10.21.), 고양시 고시 제2017-22호(2017.1.24.), 고양시 고시 제2017-300호(2017.9.26.), 고양시 고시 제2017-381호(2017.12.22.), 고양시 고시 제2018-59호(2018.3.13.), 고양시 고시 제2018-174호(2018.6.29.), 고양시 고시 제2018-191호(2018.7.13.), 고양시 고시 제2018-274호(2018.10.19.), 고양시 고시 제2018-339호(2018.12.14.), 고양시 고시 제2019-98호(2019.4.5.), 고양시 고시 제2019-213호(2019.7.16.), 고양시 고시 제2019-306호(2019.10.15.), 고양시 고시 제2020-174호(2020.6.30.), 고양시 고시 제2020-333호(2020.11.27.), 고양시 고시 제2021-265호(2021.7.20.), 고양시 고시 제2022-159호(2022.5.13.), 고양시 고시 제2022-278호(2022.8.16.), 고양시 고시 제2022-289호(2022.8.30.), 고양시 고시 제2022-312호(2022.9.27.), 고양시 고시 제2023-66호(2023.2.10.), 고양시 고시 제2024-282호(2024. 7. 30.)호로 능곡재정비촉진계획 변경 결정·고시된, 능곡재정비촉진지구에 대하여,
2. 재정비촉진지구의 재정비촉진계획을 변경 결정하고 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 또한 고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 토지이용규제 기본법 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
4. 관련도서 및 지형도면은 고양시청 도시정비과(주소:고양시 일산동구 중앙로 1020, 백석 별관 6층)에서 열람하실 수 있습니다.

2025. 2. 28.

고양시장

1. 재정비촉진지구 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
고양시 능곡 재정비 촉진지구	주거지형	고양시 덕양구 토당동, 행신동 일대	506,045.5㎡	증) 0.3㎡	506,045.8㎡	능곡5구역 구역면적 변경 (분할 측량 및 누락분 반영)

2. 목표연도 : 변경없음

가. 기준년도 : 2008년

나. 목표연도 : 2030년

3. 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 능곡역사 이전 및 경의선 복선전철화 사업에 따라 능곡역세권중심의 재활성화를 통한 도시기능 회복 및 주거환경개선, 기반시설확충을 통한 주민의 삶의 질 제고

나. 젊음이 넘치는 상업복합공간 ‘활기찬 복합도시’, 전통이 살아있는 문화공간 ‘개성있는 공예특화도시’,
기반이 쾌적한 생활공간 ‘쾌적한 생활 도시’ 마련을 통한 활력과 개성이 넘치는 ‘능곡행복타운(幸州)’ 조성

4. 재정비 촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	증감	변경		
합 계			506,045.5	증) 0.3	506,045.8	100.0	－
대 지	소 계		315,660.1	감) 0.1	315,660.0	62.4	－
	주거용지		264,944.7	감) 0.1	264,944.6	52.4	－
	상업업무용지		0.0	－	0.0	0.0	－
	근생용지		1,019.2	－	1,019.2	0.2	－
	주상복합용지		42,470.4	－	42,470.4	8.4	－
	종교용지		5,568.5	－	5,568.5	1.1	－
	기타용지		1,657.3	－	1,657.3	0.3	－
중 계			190,385.4	증) 0.4	190,385.8	37.6	－
기 반 시 설	공공 시설	소계	15,201.0	증) 0.4	15,201.4	3.0	－
		공공문화	14,504.0	증) 0.4	14,504.4	2.9	－
		학교	697.0	－	697.0	0.1	－
	공간 시설	소계	51,717.0	－	51,717.0	10.2	－
		공원	25,178.9	－	25,178.9	5.0	－
		녹지	17,452.8	－	17,452.8	3.4	－
		광장	1,239.3	－	1,239.3	0.2	－
		공공공지	7,846.0	－	7,846.0	1.6	－
		소계	123,467.4	－	123,467.4	24.4	－
	교통 시설	도로	121,094.4	－	121,094.4	23.9	－
		주차장	2,373.0	－	2,373.0	0.5	－

주1) 공공공지 : 미래공공용지로 미래 도시여건변화를 수용할 수 있는 유보지

주2) 토당동 849-5 번지 일대 근린공원, 주차장 중복결정 (중복결정 면적은 공원면적으로 삼입)

주3) 능곡5구역 지적분할 및 누락면적 포함에 따른 토지이용계획 변경

5. 인구·주택 수용계획 : 변경

가. 인구·주택 공급계획

[주택규모별 배분 계획]

• 전체 주택 평형별 배분

기정: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 8.6% : 51.5% : 37.3% : 2.6%

변경: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 8.5% : 49.2% : 39.5% : 2.8%

• 분양 주택 평형별 배분

기정: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 0.2% : 55.3% : 41.6% : 2.9%

변경: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = -% : 52.7% : 44.2% : 3.1%

• 임대주택 평형별 배분

기정: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 81.5% : 18.5% : -% : -%

변경: 40㎡이하 : 40~60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 81.2% : 18.8% : -% : -%

구 분	주택규모		계 획			
			세대수	비 율(%)	인구수	비 율(%)
능곡지구 합계			9,424	100	23,664	100
재개발사업	소계		9,252	98.2	23,318	98.5
	40㎡이하		787	8.4	1,984	8.4
	40~60㎡이하	기정	4,796	50.9	12,014	50.8
		변경	4,549	48.2	11,390	48.1
	60~85㎡이하	기정	3,409	36.2	8,665	36.6
		변경	3,656	38.8	9,289	39.2
	85㎡초과		260	2.8	655	2.8
존치지역 소계			172	1.8	346	1.5

[촉진사업구역별 주택수용계획]

(단위: 세대)

구 분			현황 세대수	세입 세대수	계획세대수												
					계					분 양					임 대		
					소계	40㎡ 이하	40~ 60㎡ 이하	60~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~ 60㎡ 이하	60~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~ 60㎡ 이하
총계	세대수	기정	7,976	6,393	9,252	787	4,796	3,409	260	8,283	—	4,614	3,409	260	969	787	182
		변경	7,976	6,393	9,252	787	4,549	3,656	260	8,283	—	4,367	3,656	260	969	787	182
재개발사업	능곡2		2,819	2,300	2,933	250	1,624	1,025	34	2,602	—	1,543	1,025	34	331	250	81
	능곡3		1,977	1,661	1,258	86	378	568	226	1,100	—	306	568	226	158	86	72
	능곡5	기정	2,380	1,771	2,560	263	1,577	720	—	2,268	—	1,548	720	—	292	263	29
		변경	2,380	1,771	2,560	263	1,330	967	—	2,268	—	1,301	967	—	292	263	29
	능곡6		800	661	2,501	188	1,217	1,096	—	2,313	—	1,217	1,096	—	188	188	—

※ 능곡6구역(228세대) 오피스텔 미포함

[구역별 인구 계획]

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

구 분			세대수	인구수	비 고
사업구역 합계			9,252	23,318	—
2구역	소 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	—
3구역	소 계		1,258	3,169	—
	40㎡이하		86	217	—
	40~60㎡이하		378	953	—
	60~85㎡이하		568	1,430	—
	85㎡초과		226	569	—
5구역	소 계(변경없음)		2,560	6,454	—
	40㎡이하		263	663	—
	40~60㎡이하	기정	1,577	3,901	—
		변경	1,330	3,270	—
	60~85㎡이하	기정	720	1,890	—
		변경	967	2,521	—
	85㎡초과		—	—	—
6구역	소 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		—	—	—

6. 임대주택 건설 등 세입자 대책 : 변경없음

7. 교육·문화·복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가. 기반시설 설치계획

구 분		대지면적(㎡)	세부 시설
공공청사	행주문화센터	4,652	행주주민센터, 주민문화센터, 보육시설
	치안센터	1,635	치안센터 신설
체육시설	능곡타운센터	기정	청소년교육시설, 체육시설, 전시/공연/문화시설
		변경	청소년교육시설, 체육시설, 전시/공연/문화시설
사회복지시설	행복복지센터	2,889	경로당, 노인학교, 보육시설, 종합복지시설, 도서관

8. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

9. 교통계획 : 변경없음

10. 경관계획 : 변경없음

11. 공공디자인계획 : 변경없음

12. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

가. 촉진구역 (변경)

구 분		사업방식	면적(㎡)		사업방식 결정사유
능곡2구역		재개발 사업	144,795.3		• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
능곡3구역			89,271.0		• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
능곡5구역	기정		131,431.7		• 일반주거지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성
	변경		131,432.0		
능곡6구역			82,310.0		• 능곡역세권으로 도시의 기능 회복 및 상권 활성화
합 계			기정	447,808.0	—
			변경	447,808.3	

주) 능곡5구역 지적분할, 누락면적 포함에 따른 면적 변경

13. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총 계		506,045.5	증) 0.3	506,045.8	100.0
주거지역	소 계	398,731.2	증) 0.3	398,731.5	78.8
	제1종일반주거지역	3,779.5	-	3,779.5	0.8
	제2종일반주거지역	384,320.2	증) 0.3	384,320.5	75.9
	제3종일반주거지역	10,631.5	-	10,631.5	2.1
상업지역	일반상업지역	59,554	-	59,554	11.8
녹지지역	자연녹지지역	47,760.3	-	47,760.3	9.4

주) 능곡5구역 지적분할, 누락면적 포함에 따른 면적 변경이며, 실제 용도지역 변경 없음

※ 도시관리계획 결정 중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 수립내용의 범위 내에서 사업시행인가일을 기준으로 촉진계획 결정권자가 별도 결정·고시 한다.

14. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

15. 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가. 사업구역별 기반시설 순부담률 산정

[주택규모별 배분 계획]

• 사업구역별 5%이상 기반시설부지면적을 순부담 함

구 분	구역면적 (㎡)		계획기반시설면적(㎡)			폐지 기반시설 중 국·공유지 면적(㎡)	신설 기반시설 중 유상 공급면적 (㎡)	신설 기반시설내 국·공유지 면적(㎡)	사업시행자 부담면적 (㎡)	순부담률 (%)
			계	신설	존치					
합계	기정	444,761.1	144,409.2	102,084.0	42,325.2	50,634.6	—	1,186.0	50,263.4	12.5
	변경	444,761.4	144,409.6	102,084.4	42,325.2	50,634.6	—	1,186.0	50,263.8	12.5
능곡2구역		144,795.3	40,467.6	27,773.1	12,694.5	13,218.2	—	1,096.0	13,458.9	10.2
능곡3구역		89,271.0	33,656.0	18,459.0	15,197.0	10,721.0	—	90.0	7,648.0	10.3
능곡5구역	기정	131,431.7	40,407.9	32,172.2	8,235.7	20,258.4	—	—	11,913.8	9.7
	변경	131,432.0	40,408.3	32,172.6	8,235.7	20,258.4	—	—	11,914.2	9.7
능곡6구역		79,263.1	29,877.7	23,679.7	6,198.0	6,437.0	—	—	17,242.7	23.6

주1) 순부담률(%) = 사업시행자부담면적/(구역면적-존치기반시설면적)*100%

주2) 조합의 요구로 인하여 변동된 사항은 조합 내에서 부담함(촉진지구외 포함)

주3) 능곡6구역 구역면적은 능곡성당 존치시설 면적(3,046.9㎡) 제외

주4) 능곡5구역 지적분할, 누락면적 포함에 따른 면적 변경

16. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

[고양시 이주시기별 이주물량 검토]

구분	사업시기			인가 물량	해당구역	면적 (㎡)		현황 세대수
	추진시기	이주시기	입주시기			기정	변경	
1단계	2015~16년	2018~19년	2021~22년	1	능곡1구역	40,753.2	—	643
2단계	2017~24년	2023~26년	2027~30년	3	능곡2,5,6구역	358,537	358,537.3	6,176
3단계	2024~25년	2026~27년	2029~30년	1	능곡3구역	89,271	—	1,977

17. 기타계획(방재계획, 정보화계획, 폐기물처리에 관한 계획, 자족성계획) : 변경없음

18. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 능곡2재정비촉진구역 : 변경없음

나. 능곡3재정비촉진구역 : 변경없음

다. 능곡5재정비촉진구역

1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	능곡5 주택재개발사업	고양시 덕양구 토당동 402번지 일원	131,431.7	증) 0.3	131,432.0	—

2) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기정	증감	변경		
총 계			131,431.7	증) 0.3	131,432.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계		40,407.9	증) 0.4	40,408.3	30.7	
	공공 문화	능곡 5-5	5,328.0	증) 0.4	5,328.4	4.1	능곡타운센터
		능곡 5-6	4,652.0	－	4,652.0	3.5	행주문화센터
	공 원		8,128.3	－	8,128.3	6.2	
	녹 지		4,879.6	－	4,879.6	3.7	
	도 로		15,932.0	－	15,932.0	12.1	
	주 차 장		791.0	－	791.0	0.6	
	능곡5-8		697.0	－	697.0	0.5	학교
	택 지 (획 지)	소 계		91,023.8	감) 0.1	91,023.7	69.3
능곡5-1		28,881.8	－	28,881.8	22.0	공동주택	
능곡5-2		50,530.7	감) 0.1	50,530.6	38.4	공동주택	
능곡5-4		11,271.3	－	11,271.3	8.6	공동주택	
능곡5-7		340.0	－	340.0	0.3	종교시설	

주) 능곡5구역 지적분할, 누락면적 포함에 따른 면적 변경

3) 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

－ 체육시설

• 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	체육 시설	-	행신동 649-1 일원	5,328.0	증) 0.4	5,328.4	경고제2010-239호 10-07-29	능곡 타운센터

• 체육시설 결정 조서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	○ 체육시설(능곡타운센터) 면적 변경 - 5,328.0㎡ → 5,328.4㎡ 증)0.4㎡	○ 능곡5구역 누락면적 포함에 따른 체육시설 (능곡타운센터) 면적 변경

4) 건축시설계획

획지구분			위 치	주용도	건폐율	계획용적률	
명 칭	면 적						
	기정	변경					
능곡 5-1	28,881.8㎡	28,881.8㎡	고양시 덕양구 토당동 874-5번지 일원	공동주택	60%이하	266.2%이하	
능곡 5-2	50,530.7㎡	50,530.6㎡	고양시 덕양구 토당동 885-6번지 일원	공동주택			
능곡 5-4	11,271.3㎡	11,271.3㎡	고양시 덕양구 토당동 881-3번지 일원	공동주택			
능곡 5-5	5,328.0㎡	5,328.4㎡	고양시 덕양구 행신동 649-1번지 일원	능곡타운센터		200.0%이하	
능곡 5-6	4,652.0㎡	4,652.0㎡	고양시 덕양구 토당동 373-55번지 일원	행주문화센터			
능곡 5-7	340.0㎡	340.0㎡	고양시 덕양구 토당동 650-52번지 일원	종교시설			266.2%이하
능곡 5-8	697.0㎡	697.0㎡	고양시 덕양구 토당동 373-68번지 일원	학교			200.0%이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	● 총세대수 : 2,560세대 [임대 292세대] - 전용면적 40㎡이하 : 263세대 [임대 263세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 1,577세대 [임대 29세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 720세대 - 전용면적 85㎡초과 : 0세대				
		변경	● 총세대수 : 2,560세대 [임대 292세대] - 전용면적 40㎡이하 : 263세대 [임대 263세대] - 전용면적 40~60㎡이하 : 1,330세대 [임대 29세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 967세대 - 전용면적 85㎡초과 : 0세대				
건축물의 건축선에관한 계획			● 공동주택 건축한계선 6m ● 공원 및 연결녹지면 건축한계선 3m				

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정

5) 인구계획

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

구 분	세대수		인구수		비고
	기정	변경	기정	변경	
계	2,560	2,560	6,454	6,454	
40㎡이하	263	263	663	663	
40~60㎡이하	1,577	1,330	3,977	3,270	
60~85㎡이하	720	967	1,814	2,521	
85㎡초과	-	-	-	-	

라. 능곡6재정비촉진구역 : 변경없음

19. 존치정비구역별 정비계획 : 변경없음

20. 존치지역별 관리계획 : 변경없음

21. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
고양 능곡 재정비촉진지구	고양시 덕양구 토당동, 행신동 일대	506,045.5㎡	증) 0.3㎡	506,045.8㎡	능곡5구역 구역면적 변경 (분할 측량 및 누락분 반영)

나. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총 계		506,045.5	증) 0.3	506,045.8	100.0
주거지역	소 계	398,731.2	증) 0.3	398,731.5	78.8
	제1종일반주거지역	3,779.5	-	3,779.5	0.7
	제2종일반주거지역	384,320.2	증) 0.3	384,320.5	75.9
	제3종일반주거지역	10,631.5	-	10,631.5	2.1
상업지역	일반상업지역	59,554	-	59,554	11.8
녹지지역	자연녹지지역	47,760.3	-	47,760.3	9.4

주) 능곡5구역 지적분할, 누락면적 포함에 따른 면적 변경이며, 실제 용도지역 변경 없음

※ 도시관리계획 결정 중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 수립내용의 범위 내에서 사업시행인가일을
기준하여 촉진계획 결정권자가 별도 결정·고시 한다.

라. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설(변경없음)

2) 공간시설 (변경없음)

3) 공공·문화체육시설 (변경)

○ 공공청사(변경없음)

○ 학 교 (변경없음)

○ 체육시설 (변경)

• 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	체육 시설	-	행신동 649-1 일원	5,328.0	증) 0.4	5,328.4	경고제2010-239호 10-07-29	능곡 타운센터

• 체육시설 결정 조서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	○ 체육시설(능곡타운센터) 면적 변경 - 5,328.0㎡ → 5,328.4㎡ 증)0.4㎡	○ 능곡5구역 누락면적 포함에 따른 체육시설 (능곡타운센터) 면적 변경

○ 사회복지시설 (변경없음)

22. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 『고양시 능곡 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서』에 명시

23. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경 결정도서 참조 (비치한 도서와 같음)