

고양시 고시 제2025-408호

일산동 587-5 일대 소규모주택정비 관리계획 수립 및 지형도면 고시

경기도 도시재생과-12947(2025. 12. 18.)로 승인된 일산동 587-5 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획 수립 및 「토지이용규제법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 23일
고 양 시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 가. 관리지역의 명칭 : 일산동 587-5 일대 소규모주택정비 관리지역
- 나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	고양시 일산동 587-5번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		98,481.9㎡	전체: 144동 노후·불량: 122동(84.7%)	-

- 다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통하여 도로, 공원 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후·저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	일산동 587-5 일대 소규모주택정비 관리지역	고양시 일산동 587-5 일대	-	증) 98,481.9	98,481.9	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	일산동 587-5 일대 소규모주택정비 관리지역	• 위치 : 일산동 587-5 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 98,481.9㎡	• 노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모 주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

3. 소규모주택정비 관리계획 내용

가. 토지이용계획(안)

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				98,481.9	100.0	-
시행 구역	1구역	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	주택용지	18,993.7	19.3	-
			기반시설	5,951.1	6.0	
			도로	3,724.0	3.7	
			공원 B1	2,227.1	2.3	
		소 계		24,944.8	25.3	
	2구역	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	주택용지	6,212.1	6.3	-
			기반시설	2,930.8	3.0	
			도로	2,930.8	3.0	
		소 계		9,142.9	9.3	
	3구역	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	주택용지	19,501.8	19.8	
			기반시설	5,128.1	5.2	
			도로	1,713.5	1.7	
			공원 B2	3,414.6	3.5	
		소 계		24,629.9	25.0	
	4구역	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	주택용지	15,518.6	15.8	
			기반시설	3,152.4	3.2	
			도로	3,152.4	3.2	
		소 계		18,671.0	19.0	
	5구역	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	주택용지	12,288.6	12.5	
			기반시설	4,235.1	4.3	
			도로	3,384.4	3.4	
			공공공지 B3	850.7	0.9	
		소 계		16,523.7	16.8	
시행 구역 외	존 치		C1	2,576.0	2.6	교회
			C2	1,389.9	1.4	교회
			도로	603.7	0.6	-
	소 계			4,569.6	4.6	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업가능구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점 (일산동)	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	-	-	-	15~18	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	1	1	20	집산	332	일산동 2011	일산동 587-3	일반	-	
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	2	1	18	집산	100	일산동 587-1	일산동 1953	일반	-	
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	2	2	18	집산	212	일산동 591-6	일산동 586	일반	-	
기정	-	-	-	12~15	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	2	3	16	집산	457	일산동 1953	일산동 576-12	일반	-	
기정	-	-	-	3~8	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	1	12	국지	288	일산동 592-4	일산동 586-21	일반	-	
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	1	1	11	국지	209	일산동 1983	일산동 1935	일반	-	
기정	-	-	-	6~8	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	1	2	11	국지	157	일산동 587-72	일산동 579-17	일반	-	
기정	-	-	-	8~9	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	2	1	8~9	국지	158	일산동 1992	일산동 1978	일반	-	
신설	소로	3	1	8	국지	69	일산동 584-22	일산동 1944	일반	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-1	• 폭원 : 20m • 연장 : 332m	• 도로 선형 및 도로번호·시종점 부여 등 도시계획 시설로 결정하여 시설관리
-	중로 2-1	• 폭원 : 18m • 연장 : 100m	
-	중로 2-2	• 폭원 : 18m • 연장 : 212m	
-	중로 2-3	• 폭원 : 16m • 연장 : 457m	
-	중로 3-1	• 폭원 : 12m • 연장 : 288m	
-	소로 1-1	• 폭원 : 11m • 연장 : 209m	
-	소로 1-2	• 폭원 : 11m • 연장 : 157m	
-	소로 2-1	• 폭원 : 8~9m • 연장 : 158m	
-	소로 3-1	• 폭원 : 8m • 연장 : 69m	

3) 공원 계획(안)

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	1	공원	어린이 공원	일산동 1978 일대	-	증) 2,227.1	2,227.1	
신설	2	공원	어린이 공원	일산동 586 일대	-	증) 3,414.6	3,414.6	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

4) 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	변경내용	변경사유
신설	1	• 어린이공원 신설	• 주변 지역에 부족한 시설 확보 • 주변지역과 공유할 수 있는 위치에 신설
신설	2	• 어린이공원 신설	

5) 공공공지 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	1	공공공지	-	일산동 592-52 일대	-	증) 850.7	850.7	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

6) 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	변경내용	변경사유
신설	1	• 공공공지 신설	• 주민 필요 편의시설 설치 및 수요에 따라 향후 활용용도 결정

7) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설유형	변경사유
권장시설	• 경로당, 어린이집	• 관리지역 내 추진되는 사업을 통해 지역에 부족한 시설을 공동이용시설로 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 교통계획(안)

구분	지점	개선방안	비고
주변가로 및 교차로	-	• 주변 2개 신호교차로 신호주기 최적화 방안 제시	
진출입동선	-	• 사업지 진출입도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 중로1-1호선 : B=20m, L=332m - 중로2-1호선 : B=18m, L=100m - 중로2-2호선 : B=18m, L=212m - 중로2-3호선 : B=16m, L=457m - 중로3-1호선 : B=12m, L=288m - 소로1-1호선 : B=11m, L=209m - 소로1-2호선 : B=11m, L=157m - 소로2-1호선 : B=8~9m, L=158m - 소로3-1호선 : B=8m, L=69m	
	-	• 사업지 북측 진출입구 차량 회전반경 R=6.0m 확보	
대중교통 및 보행	-	• 사업지 주변 보도 설치(B=1.0~4.0m)	
	-	• 사업지 주변 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	
주차 시설	-	• 주차설치계획 - 법정주차대수 : 1,981대 - 주차수요대수 : 2,364대(2031년, 원단위법) - 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 계획주차대수 확보 필요 (법정 주차 대수 1.3배 이상 확보를 권장함)	
교통안전 및 기타	-	• 사업지 주변 과속예상지점 과속방지턱 설치	
	-	• 사업지 주변 교통안전표지판 설치	
차량출입불허구간	-	• 가각부 차량출입불허구간 설정	
보도부속형 전면공지	-	• 24시간 개방 및 시설물 설치 금지	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구역명	면적(㎡)			비고
		계	공동주택용지	정비기반시설	
	합계	93,912.3	72,514.7	21,397.5	
A1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	24,944.8	18,993.6	5,951.1	
A2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	9,142.9	6,212.1	2,930.8	
A3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	24,629.9	19,501.8	5,128.1	
A4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	18,671.0	15,518.6	3,152.4	
A5	사업가능구역5 (가로주택정비사업)	16,523.7	12,288.6	4,235.1	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업가능구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

마. 소규모주택정비사업 통합계획(안)

사업구역	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유
사업가능구역1 (가로주택정비사업)	24,944.8	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합 설치	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치
사업가능구역2 (가로주택정비사업)	9,142.9		
사업가능구역3 (가로주택정비사업)	24,629.9		
사업가능구역4 (가로주택정비사업)	18,671.0		
사업가능구역5 (가로주택정비사업)	16,523.7		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용			비고
사업 가능구역1~5 (A1 ~ A5)	제2종 일반 주거 지역	건폐율	60%이하	제1종→제2종일반주거지역으로 변경시 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급
		용적률	기준 230%이하 / 상한 250%이하	
		높이	건축법 및 건축조례에 따른 허용높이	
교회, 준치구역	제1종 일반 주거 지역	건폐율	60%이하	
		용적률	180%이하	
		높이	건축법 및 건축조례에 따른 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 기준(상향)용적률은 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률이며, 같은 법 제43조의4 및 제48조에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상향용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	전 구역	- 전 구역 건축한계선 3m 적용 ※ 보도부속형 전면공지 내 구조물 설치 금지, 24시간 개방	가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획
가로 활성화시설 배치구간	일청로	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 공동이용시설 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」 제 37조에 따른 공동이용시설	생활가로 활성화를 위한 공동이용시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시	구분	계획 내용	비고
사업 가능 구역	유형	공동주택 용지	
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설, 노유자시설	
		허용용도 이외의 용도	
사업 가능 구역 외	용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「고양시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		허용용도 이외의 용도	

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구 분		위치	전체 세대	임대주택	조합/일반 분양	비고 (임대주택비율)
도면 표시	사업구역					
합계		-	1,941	256	1,685	
A1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	일산동 584-27 일대	463	70	393	15.1%
A2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	일산동 587-1 일대	157	9	148	5.7%
A3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	일산동 591-25 일대	589	84	505	14.3%
A4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	일산동 587-7 일대	429	36	393	8.4%
A5	사업가능구역5 (가로주택정비사업)	일산동 553-26 일대	303	57	246	18.8%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		98,481.9	-	98,481.9	100	-
주거 지역	제1종일반주거지역	56,691.7	감) 52,361.0	4,330.7	4.4	-
	제2종일반주거지역	39,518.3	증) 52,361.0	91,879.3	93.3	-
	일반상업지역	2,271.9	-	2,271.9	2.3	-
구 분		기정	변경	변경 후	구성비 (%)	비고
A1	제1종일반주거지역	13,915.7	-13,915.7	-	-	-
	제2종일반주거지역	11,029.1	13,915.7	24,944.8	25.3	-
소계		24,944.8		24,944.8		
A2	제1종일반주거지역	2,283.6	-2,283.6	-	-	-
	제2종일반주거지역	6,859.3	2,283.6	9,142.9	9.3	-
소계		9,142.9		9,142.9		
A3	제1종일반주거지역	18,771.5	-18,771.5	-	-	-
	제2종일반주거지역	5,858.4	18,771.5	24,629.9	25	-
소계		24,629.9		24,629.9		
A4	제1종일반주거지역	6,884.8	-6,884.8	-	-	-
	제2종일반주거지역	11,786.2	6,884.8	18,671.0	19	-
소계		18,671.0		18,671.0		
A5	제1종일반주거지역	10,505.4	-10,505.4	-	-	-
	제2종일반주거지역	3,746.4	10,505.4	14,251.8	14.5	-
	일반상업지역	2,271.9	-	2,271.9	2.3	-
소계		16,523.7		16,523.7		
시행구역외	제1종일반주거지역	4,569.6		4,569.6	4.6	교회 및 도로

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 사업가능구역2 (A2)의 원활한 사업추진을 위하여 사업시행계획시 특별건축구역으로 지정하여 추진을 권장함

구분	계획내용	사유
특별 건축구역	• 「건축법」제69조에 따른 특별건축구역 지정 권장	• 특례적용을 통한 사업가능구역 2의 주거지 개선 유도 • 지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 도출

3. 관련도면

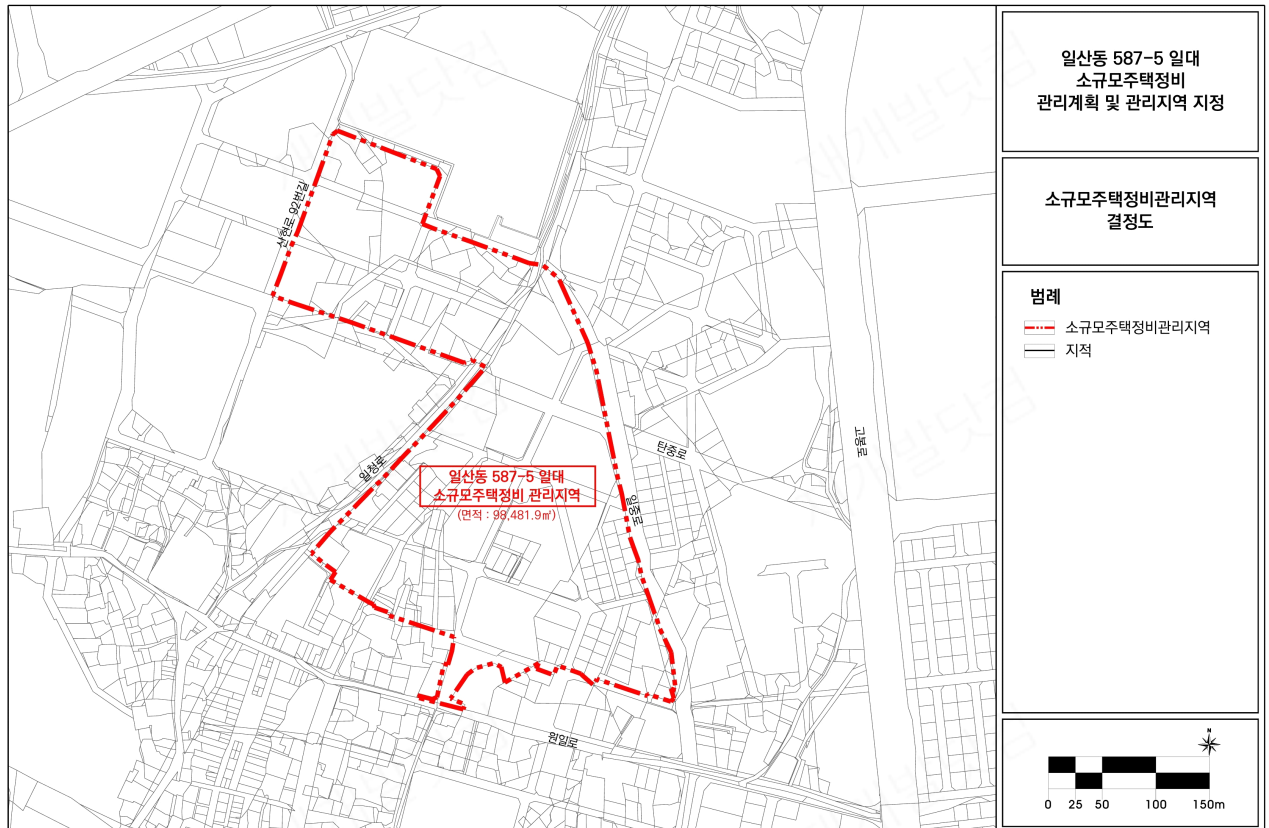
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

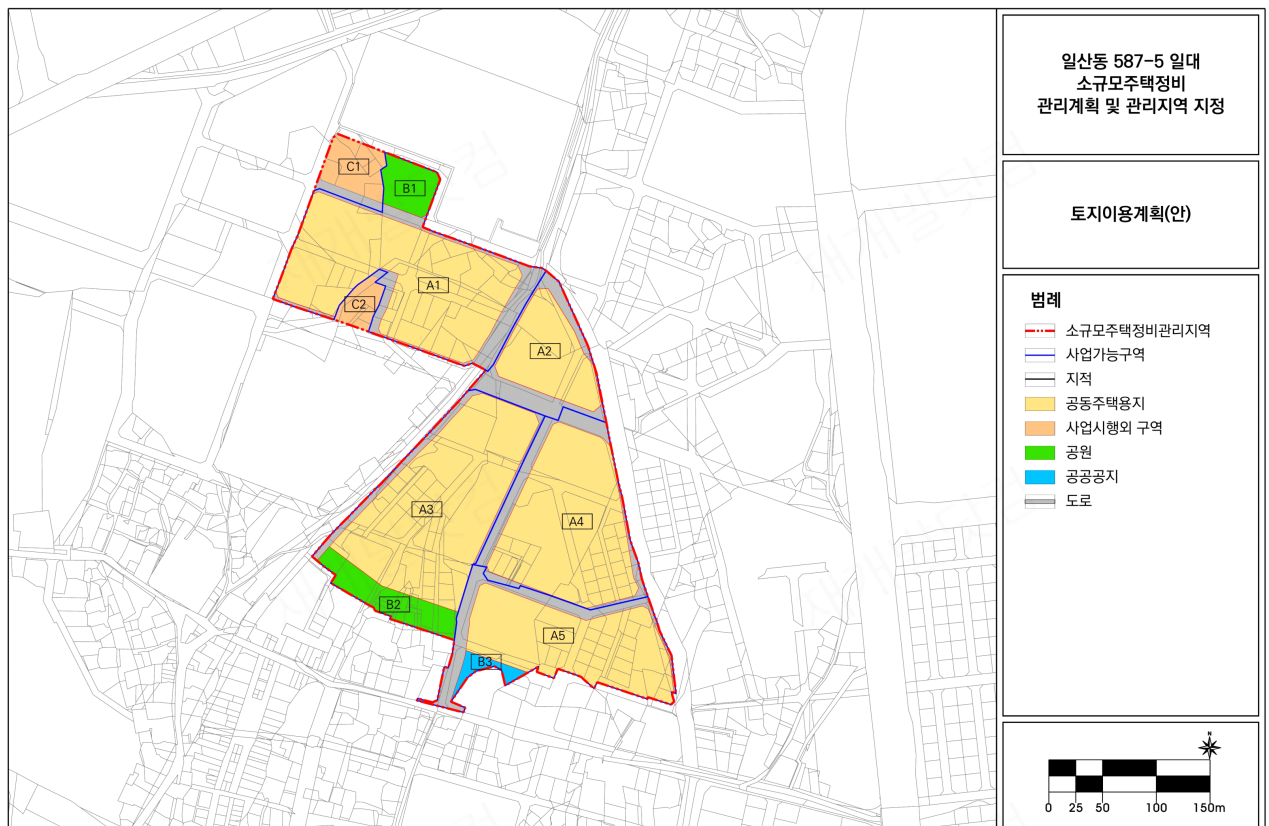
- 고양시 도시정비과(031-8075-3440)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서를 참조하여 주시기 바랍니다.
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

붙임 : 관리계획 및 관리지역 결정도

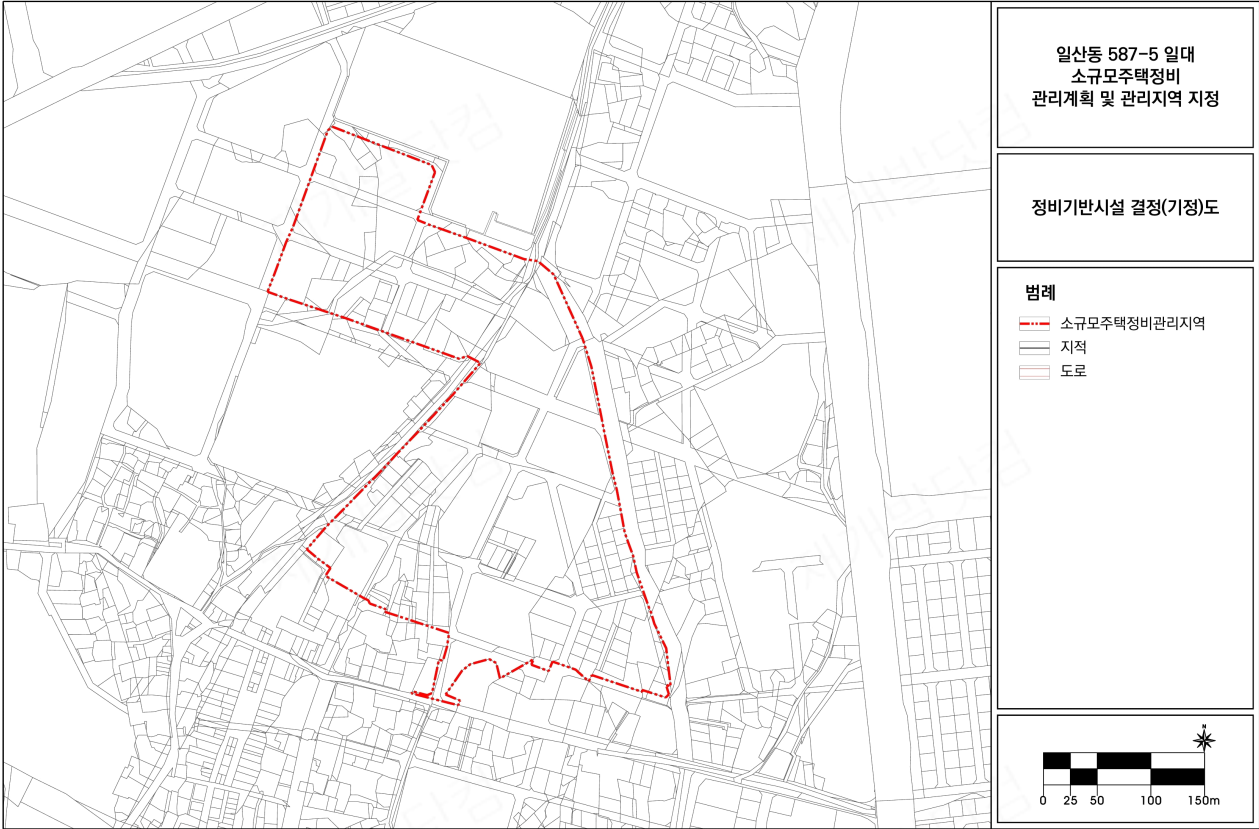
○ 관리지역 결정도



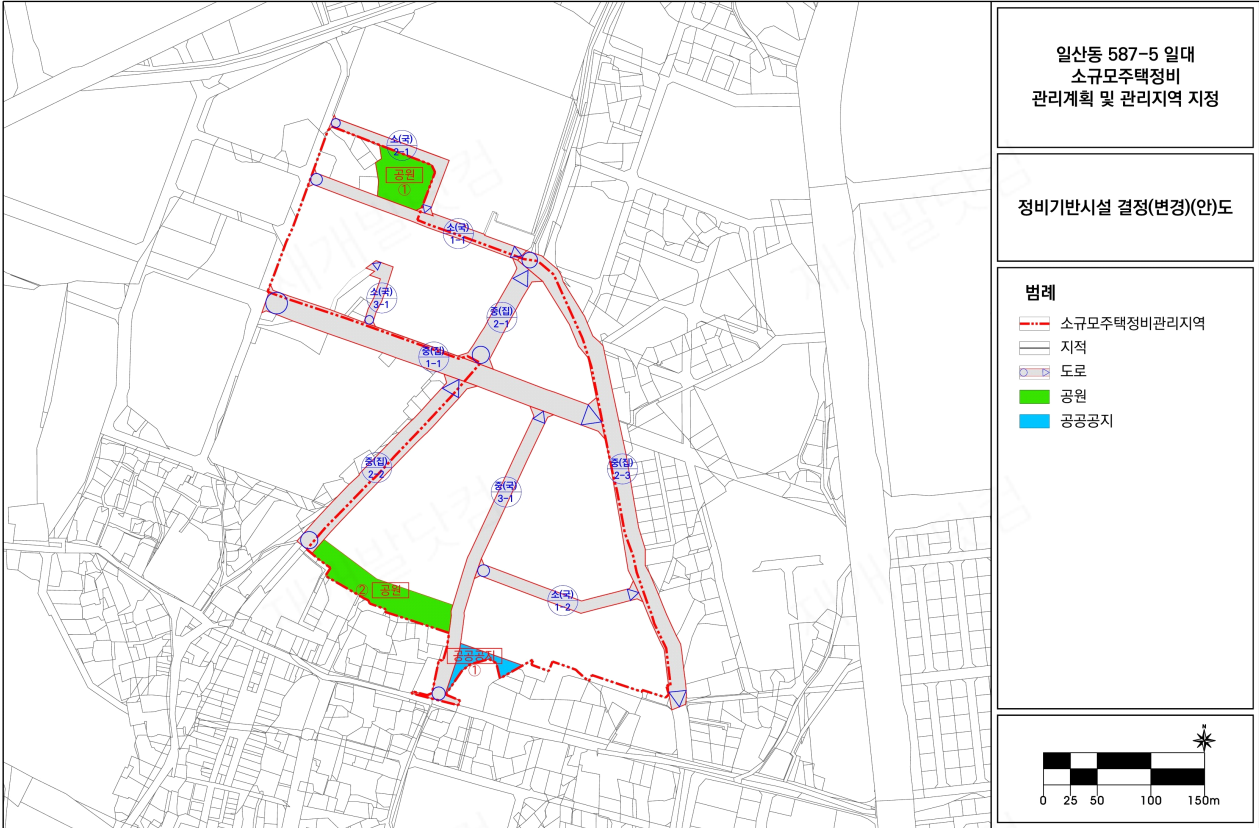
○ 토지이용계획(안)



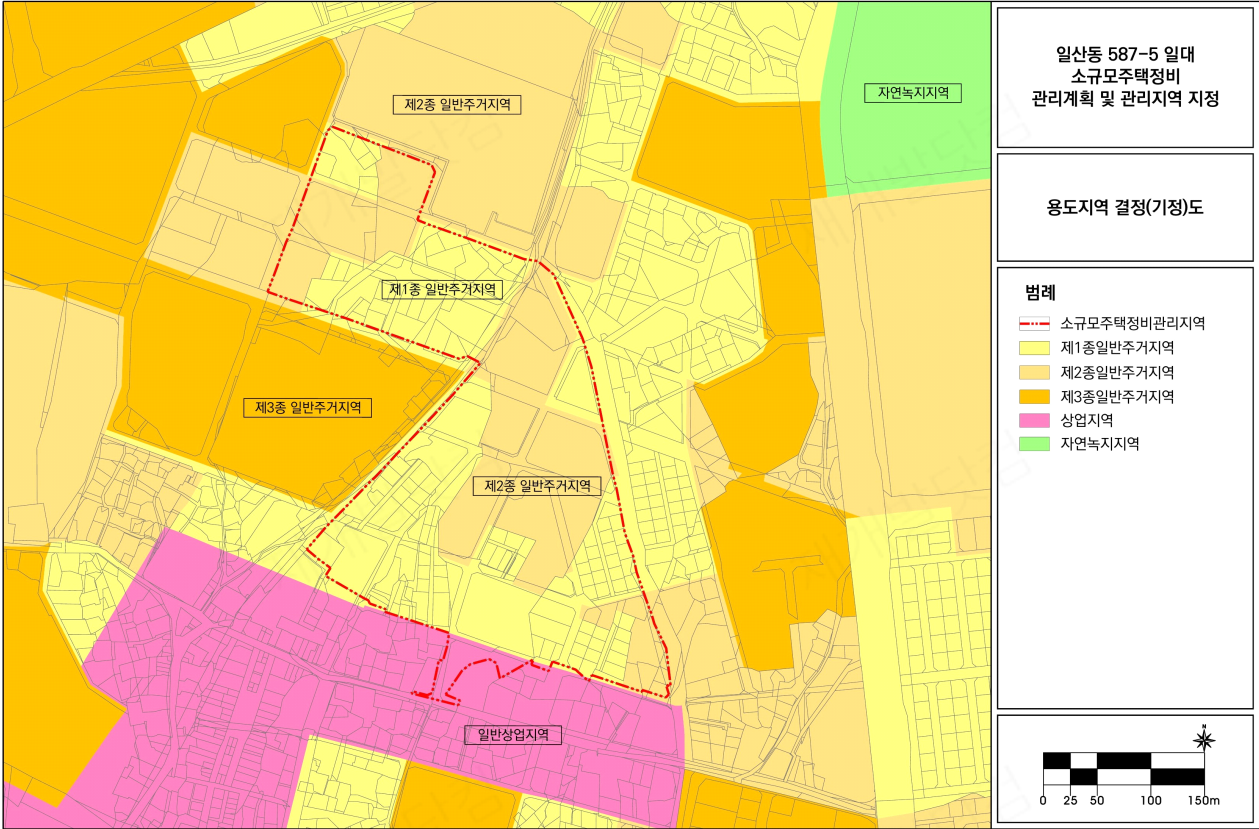
○ 정비기반시설 결정도(기정)



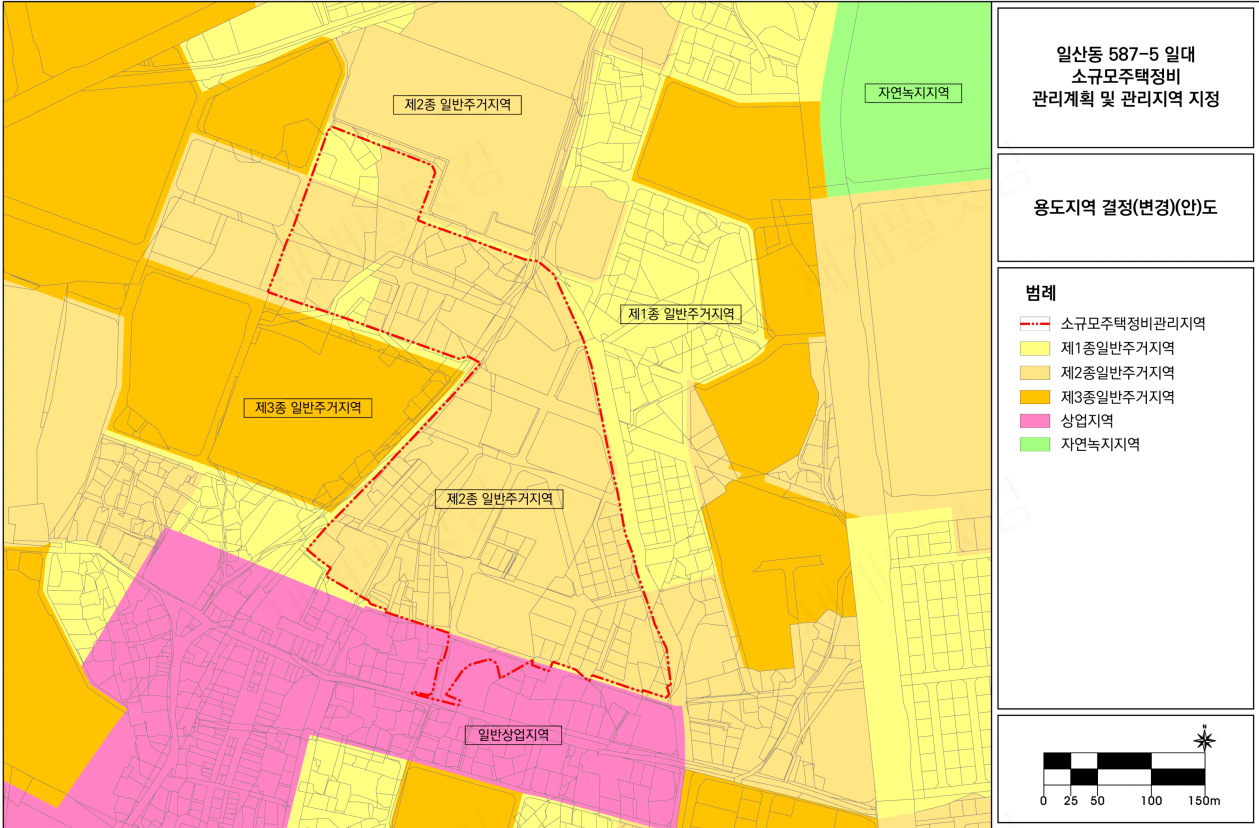
○ 정비기반시설 결정도(안)(변경)



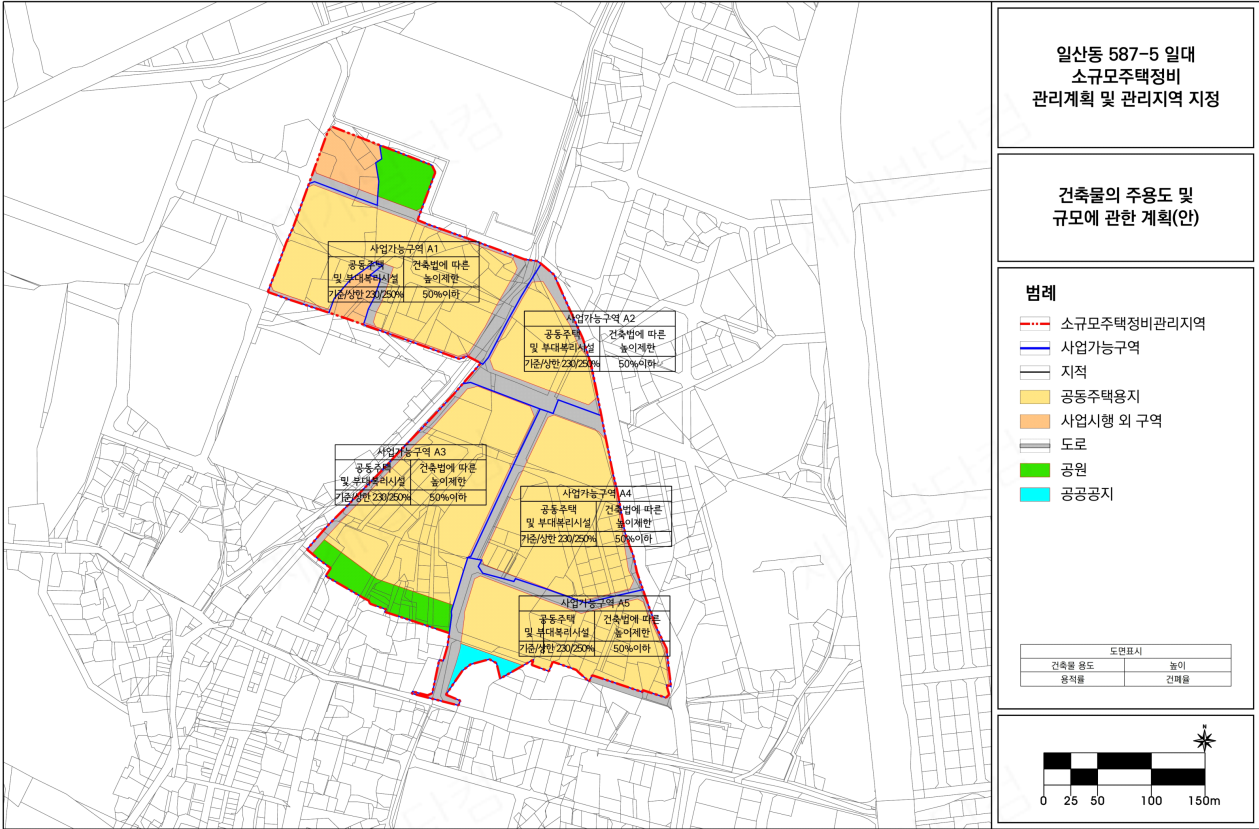
○ 용도지역 결정도(기정)



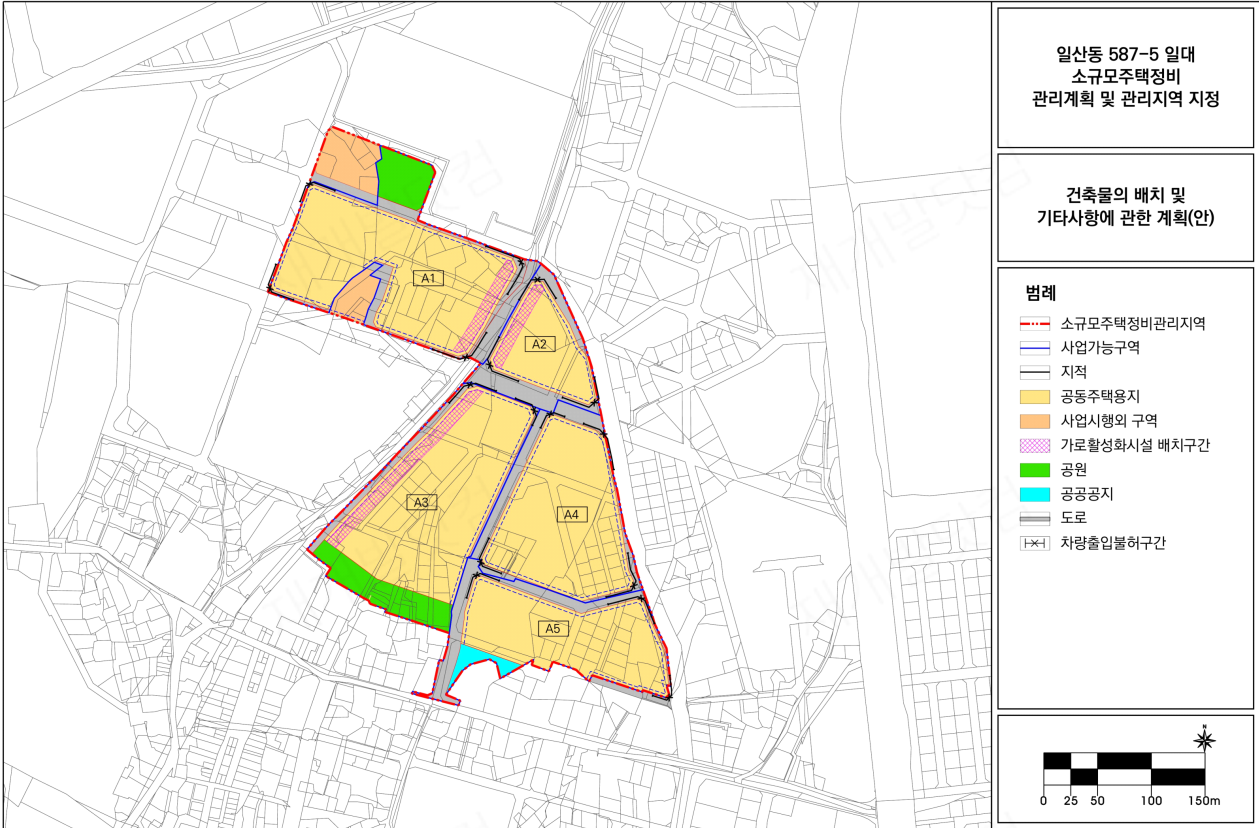
○ 용도지역 결정도(안)(변경)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

