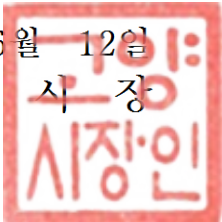


고양시 공고 제2026-1469호

고양 도시관리계획(일산동 지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람 재공고

- 1. 고양시 일산서구 일산동 1673-4번지의 「일산제1공영주차장 확장사업」을 위한 도시관리계획(일산동 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공고하고, 관련 도서를 공람합니다.
- 2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 6월 12일
고양시장



□ 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서: 변경

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명		위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
		기정	변경				
변경	91	일산동 일단의 주택지조성사업지구 제1종 지구단위계획	일산동 지구단위계획	일산동구 중산동 1669-4번지 일원	233,014.2	고양시 고시 제2010-246호 (2010.11.26.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	결정 내용	변경 사유
91	· 구역명 변경 - 기정: 일산동 일단의주택지조성사업지구 제1종 지구단위계획 - 변경: 일산동 지구단위계획	· 종전의 「도시계획법」에 의하여 결정된 구역명으로 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 체계에 부합하도록 정비 하고자 함

나. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한
도시관리계획 결정 조서: 변경없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

1) 교통시설

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	71	노외주차장	일산서구 일산동 1673-4번지, 1673-5번지	663.2	증) 470.9	1,134.1	고고제31호 01-04-09	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정 내용	변경 사유
71	노외 주차장	노외주차장 확장 기정) 663.2㎡ 변경) 1,134.1㎡(증470.9㎡)	주차수요 증가로 기존 주차면이 부족함에 따라, 현재 폐쇄된 인접 게이트볼장(공공공지26)을 일산제1공영주차장(주차장71)에 통합하여 효율적으로 활용하고자 함

2) 공간시설

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	26	공공공지	일산서구 일산동 1673-4번지	470.9	감) 470.9	-	고고제31호 01-04-09	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정 내용	변경 사유
26	공공공지	공공공지 폐지 기정) 470.9㎡ 변경) 0㎡ (감 470.9㎡)	주차수요 증가로 기존 주차면이 부족함에 따라, 현재 폐쇄된 인접 게이트볼장(공공공지26)을 일산제1공영주차장(주차장71)에 통합하여 효율적으로 활용하고자 함

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

■ 주차장용지 결정(변경) 조서

도면번호	면적(㎡)		획지				비고
	기정	변경	번호	위치	면적(㎡)		
					기정	변경	
C1	1,770.8	2,241.7	1	일산동 1681-3번지	201.40		—
C2			2	중산동 1667번지	357.20		—
C3			3	일산동 1673-5번지	663.20	1,134.10	노외주차장 확장
C4			4	중산동 1659번지	549.00		

■ 주차장용지 결정(변경) 사유서

도면번호	결정 내용	변경 사유
C3	노외주차장 확장 기정) 663.2㎡ 변경) 1,134.1㎡ (증 470.9㎡)	주차수요 증가로 기존 주차면이 부족함에 따라, 현재 폐쇄된 인접 게이트볼장(공공공지26)을 일산제1공영주차장(주차장71)에 통합하여 효율적으로 활용하고자 함

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경없음

■ 주차장용지 (변경없음)

도면번호	위치	구분		계획	
C1 C2 C3 C4	도면번호와 동일	용도	허용용도	· 자동차 관련시설 중 주차장	
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		C1, C3	50% 이하
				C2, C4	60% 이하
		용적률		C1, C3	250% 이하
				C2, C4	230% 이하
		높이		4층 이하	
		배치		—	
		형태		—	
		색채		—	
		건축선		—	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서: 변경

■ 일산동 지구단위계획 시행지침

구분	기정	변경
1. 민간부문 지구단위계획 시행지침	제1조 (목적) 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조, 제52조 및 같은법 시행령 제45조의 규정에 의하여 작성되는 “고양시 일산동 일단의 주택지 조성사업지구 제1종지구단위계획” 중 민간부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 용도지역, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.	제1조 (목적) 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조, 제52조 및 같은법 시행령 제45조의 규정에 의하여 작성되는 “일산동 지구단위계획” 중 민간부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 용도지역, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.
	제2조 (지침의 적용) 본 지침은 일산동 일단의 주택지 조성사업지구 제1종지구단위계획구역 내 건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 제1종지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.	제2조 (지침의 적용) 본 지침은 일산동 지구단위계획구역 내 건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 제1종지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.
	제4조 (용어의 정의) ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “지구단위계획구역”이라 함은 제1종 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다. 15. “최고층수”라 함은 제1종 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다. 16. “최저층수”라 함은 제1종 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.	제4조 (용어의 정의) ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다. 15. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다. 16. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

구분	기정	변경
	- 제18조 (건폐율·용적률·층수) ③ 제1종 지구단위계획에 의하여 아파트의 위치가 정하여진 곳에는 지어지는 지상부 건축연면적의 70%이상이 지정된 아파트 유형이어야 한다. 다만, 사업계획 승인권자가 단지 스카이라인, 미관 등을 위하여 특히 필요하다고 인정할 경우에는 60%까지 할 수 있다.	- 제18조 (건폐율·용적률·층수) ③ 지구단위계획에 의하여 아파트의 위치가 정하여진 곳에는 지어지는 지상부 건축연면적의 70%이상이 지정된 아파트 유형이어야 한다. 다만, 사업계획 승인권자가 단지 스카이라인, 미관 등을 위하여 특히 필요하다고 인정할 경우에는 60%까지 할 수 있다.
	- 제24조 (주차장 설치기준) ① 제1종 지구단위계획에 의해 차량동선이 둘 이상의 주택단지에 걸쳐 연결되도록 지정되어 있는 곳에는 주택단지내 도로를 서로 연결한다. 이 경우 주택단지에서 내부도로와 보행자전용도로가 교차하는 지점을 보행자의 통행이 자동차보다 우선이 되는 구조로 한다.	- 제24조 (주차장 설치기준) ① 지구단위계획에 의해 차량동선이 둘 이상의 주택단지에 걸쳐 연결되도록 지정되어 있는 곳에는 주택단지내 도로를 서로 연결한다. 이 경우 주택단지에서 내부도로와 보행자전용도로가 교차하는 지점을 보행자의 통행이 자동차보다 우선이 되는 구조로 한다.
	- 제29조 (부대복리시설) ① 제1종 지구단위계획에 의하여 놀이, 휴게, 주민운동시설 등의 위치로 지정된 곳에는 다음의 부대복리시설 중 2가지 이상을 설치해야 한다. 1. 어린이 놀이터 1개소 2. 주민운동시설 3. 노인정 4. 휴게시설	- 제29조 (부대복리시설) ① 지구단위계획에 의하여 놀이, 휴게, 주민운동시설 등의 위치로 지정된 곳에는 다음의 부대복리시설 중 2가지 이상을 설치해야 한다. 1. 어린이 놀이터 1개소 2. 주민운동시설 3. 노인정 4. 휴게시설
	- 제30조 (건물의 배치) ① 제1종 지구단위계획에 의해 방향이 지정된 위치에는 지시된 방향으로 건물을 배치할 것을 권장한다.	- 제30조 (건물의 배치) ① 지구단위계획에 의해 방향이 지정된 위치에는 지시된 방향으로 건물을 배치할 것을 권장한다.
	- 제39조 (대지의 분할) ① 제1종 지구단위계획에 의해 확정된 모든 획지는 2이상의 독립된 획지로 분할할 수 없음을 원칙으로 한다. 단, 획지 합병후 원획지 규모로 환원은 허용한다.	- 제39조 (대지의 분할) ① 지구단위계획에 의해 확정된 모든 획지는 2이상의 독립된 획지로 분할할 수 없음을 원칙으로 한다. 단, 획지 합병후 원획지 규모로 환원은 허용한다.

구분	기정	변경
	- 제43조 (차량출입구) ① 차량출입구는 다음 각 호의 규정에 해당되는 구간에서 설치하여야 한다. 1. 제1종 지구단위계획에서 차량출입구간으로 지정된 곳 2. 대지가 둘 이상의 도로에 면한 경우, 통과교통이 적고, 위계가 낮은 도로 ② 차량출입구에 대한 사항은 제1종 지구단위계획 결정도에 따르도록 하되 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.	- 제43조 (차량출입구) ① 차량출입구는 다음 각 호의 규정에 해당되는 구간에서 설치하여야 한다. 1. 지구단위계획에서 차량출입구간으로 지정된 곳 2. 대지가 둘 이상의 도로에 면한 경우, 통과교통이 적고, 위계가 낮은 도로 ② 차량출입구에 대한 사항은 지구단위계획 결정도에 따르도록 하되 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
	- 제52조 (대지의 분할) ① 제1종 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으나 당해 허가권자는 일정규모 이상의 대형대지의 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 분할할 수 있다.	- 제52조 (대지의 분할) ① 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으나 당해 허가권자는 일정규모 이상의 대형대지의 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 분할할 수 있다.
	- 제77조 (건축허가 및 심의) ① 제1종 지구단위계획구역내 공동주택을 제외한 건축물의 건축허가 및 건축계획 심의를 받고자 하는 경우 다음과 같이 허가 및 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 건축심의도서에 표기되어야 할 사항 가. 제1종 지구단위계획 결정도상의 해당부분 표기 및 필요한 경우 관련부분 상세 나. 제1종 지구단위계획 지침 중 해당 규제, 유도, 권장사항의 명기 다. 건축물의 조망 및 스카이라인 계획 라. 건축물의 외관에 관한 사항 (색채, 마감재료 등) 마. 제1종 지구단위계획 지침의 반영여부	- 제77조 (건축허가 및 심의) ① 지구단위계획구역내 공동주택을 제외한 건축물의 건축허가 및 건축계획 심의를 받고자 하는 경우 다음과 같이 허가 및 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 건축심의도서에 표기되어야 할 사항 가. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 표기 및 필요한 경우 관련부분 상세 나. 지구단위계획 지침 중 해당 규제, 유도, 권장사항의 명기 다. 건축물의 조망 및 스카이라인 계획 라. 건축물의 외관에 관한 사항 (색채, 마감재료 등) 마. 지구단위계획 지침의 반영여부

구분	기정	변경
	- 제79조 (제1종지구단위계획의 변경) - 제1종지구단위계획구역내 용도지역지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치와 규모의 지정 및 변경, 건축물 등에 관한 사항은 고양시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.	- 제79조 (제1종지구단위계획의 변경) - 지구단위계획구역내 용도지역지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치와 규모의 지정 및 변경, 건축물 등에 관한 사항은 고양시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
	- 제80조 (지침의 변경) - 다음 각호의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 허가권자가 제1종 지구단위계획 시행지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 제1종지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다. - 당해 지구의 개발계획 변경, 교통영향평가 및 환경영향평가 내용 조정, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우 - 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우 - 기타 제1종지구단위계획의 기본개념과 기본구상을 준수하는 범위 내에서 지침운용의 융통성을 기하거나 여건상 부득이한 경우	- 제80조 (지침의 변경) - 다음 각호의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 허가권자가 지구단위계획시행지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 제1종지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다. - 당해 지구의 개발계획 변경, 교통영향평가 및 환경영향평가 내용 조정, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우 - 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우 - 기타 지구단위계획의 기본개념과 기본구상을 준수하는 범위 내에서 지침운용의 융통성을 기하거나 여건상 부득이한 경우
2. 공공부문 지구단위계획 시행지침	- 제1조 (목적 및 적용범위) - 본 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 규정에 의해 작성되는 “고양시 일산동 일단의주택지조성사업 지구 제1종지구단위계획”의 공공부문에 적용하며 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	- 제1조 (목적 및 적용범위) - 본 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 규정에 의해 작성되는 “일산동 지구단위계획”의 공공부문에 적용하며 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

■ 일산동 지구단위계획 시행지침 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
1. 민간부문 지구단위계획 시행지침	- 제1조 (목적) 기정) “고양시 일산동 일단의 주택지 조성 사업지구 제1종지구단위계획” 변경) “일산동 지구단위계획” - 제2조 (지침의 적용) 기정) 일산동 일단의 주택지 조성사업지구 제1종지구단위계획구역 변경) 일산동 지구단위계획구역 - 제4·18·24·29·30·39·43·52·77·79·80조 기정) 제1종지구단위계획, 제1종지구단위 계획구역 변경) 지구단위계획, 지구단위계획구역	중전의 「도시계획법」에 의하여 결정된 명칭으로 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 체계에 부합하도록 변경 하고자 함
2. 공공부문 지구단위계획 시행지침	제1조 (목적 및 적용범위) 기정) “고양시 일산동 일단의 주택지 조성 사업지구 제1종지구단위계획” 변경) “일산동 지구단위계획”	

3. 기타사항

- 공람 및 의견제출 기간: 2026. 6. 12.(금) ~ 2026. 6. 26.(금) (※공고일부터 15일간)
- 공람 및 의견제출 장소: 고양시청 도시계획정책관, 일산동구청 건축과, 일산서구청
건축과, 일산2동·중산1동·중산2동 행정복지센터
- 관련 도서: “계재 생략”(공람 장소에 비치)
- 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견을 제출하고자 하는 분은 성명, 주소,
전화번호 등을 기재한 의견서를 공람 기간 내에 서면으로 제출하여 주시기 바라며,
기타 궁금하신 사항에 대해서는 고양시청 도시계획정책관(☎031-8075-3069)으로
문의하시기 바랍니다.
- ※ 본 공람 내용은 최종 결정 고시 된 내용이 아니므로 행정절차 이행과정에서 변경
될 수 있으며, 공람장소에서 공람 내용의 복사 및 사진촬영 등을 금지합니다.