

주민공람 의견서						
공고 번호	고양시 공고 제2026-1688호					
공 고 명	일산 노후계획도시 아파트 16구역(강촌1,2백마1,2단지) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고					
의견 제출인	성 명		생년월일		전화번호	
	주 소 (거주지)					
의견 내용 (별지작성 가능)						
일산 노후계획도시 아파트16구역(강촌1,2백마1,2단지) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안)과 관련된 사항에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.						
2026년 7월 일						
제출자 (서명 또는 인)						
고양시장 귀하						

붙임: 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

① 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 노후계획도시정비사업의 명칭 : 일산 노후계획도시 아파트16구역(강촌1,2백마1,2단지) 통합재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적

구 분	유 형	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	주택단지 정비형 (재건축)	일산 노후계획도시 아파트16구역(강촌1,2백마1,2단지) 특별정비구역	경기도 고양시 일산동구 마두동 739번지 일원	312,806.7	특별정비 예정구역

다. 사업기간 : 사업시행계획인가 고시일 기준으로 5년 이내

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		312,806.7	100.0	
정비기반시설 등	소 계	98,968.9	31.6	
	도 로	5,894.4	1.9	
	공 원	58,119.0	18.5	주차장 중복결정
	녹 지	6,493.8	2.1	완충녹지
	학 교	27,004.0	8.6	정발초, 백석고
	공공청사	1,200.0	0.4	마두2동 행정복지센터
	주차장	257.7	0.1	총면적 : 13,185.3㎡ 지상1층 : 257.7㎡ 지하1층 : 12,927.6㎡(공원 중복결정)
종교용지		1,527.6	0.5	
공동주택	소 계	212,310.2	67.9	
	획지 1	104,533.4	33.4	
	획지 2	107,776.8	34.5	

3. 인구주택 수용 계획

구 분		주택수(세대)			구성비 (%)	인구수(인)			구성비 (%)	비 고
		현황	계획	증·감		현황	계획	증·감		
합 계		2,906	4,864	증) 1,958	100.0	6,742	11,187	증) 4,445	100.0	
전용 면적	60㎡이하	-	594	증) 594	12.2	-	1,366	증) 1,366	12.2	「2035년 고양 노후계획도시정비기 본계획」 상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용
	60㎡초과 85㎡이하	532	2,512	증) 1,980	51.7	1,234	5,778	증) 4,544	51.7	
	85㎡초과	2,374	1,758	감) 616	36.1	5,508	4,043	감) 1,465	36.1	

4. 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	2	40	주간선	2,636	장항동 1522	마두동1064	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	광로	3	2	40~45 (5)	주간선	2,636 (478)	장항동 1522	마두동1064	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	대로	2	2	30	보조 간선	1,993	대로 1-2 장항동1361	대로 2-1 마두동1113	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	대로	2	2	30~33 (3)	보조 간선	1,993 (484)	대로 1-2 장항동1361	대로 2-1 마두동1113	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	대로	3	2	25	보조 간선	1,492	광로 2	대로 2-1	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	대로	3	2	25~28 (3)	보조 간선	1,432 (685)	광로 3-2 마두동1064	대로 1-1 백석동1543	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
폐지	중로	1	54	20	특수 도로	270	마두동777 대로2-2	마두동777 근린공원61	보행자 전용도로	-	고고제78호 (1998.09.26.)	-
폐지	중로	1	55	20	특수 도로	270	마두동776 광로3-2	마두동776 어린이 공원64	보행자 전용도로	-	고고제78호 (1998.09.26.)	-
기정	중로	3	4	12	구획 도로	588	대로1-1 마두동1118	대로1-1 마두동778	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	중로	3	4	12~15 (3)	국지 도로	588 (230)	대로1-1 마두동1118	대로1-1 마두동778	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	중로	3	6	12	구획 도로	618	대로1-1 마두동779	대로1-1 마두동1116	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	중로	3	6	12~15 (3)	국지 도로	618 (215)	대로1-1 마두동779	대로1-1 마두동1116	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	소로	2	23	8	국지 도로	20	중3-4 마두동 778도	15-4블럭 마두동 738대	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
변경	소로	1	A	11 (3)	국지 도로	34	중로3-4 마두동778	마두동738	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
기정	소로	2	24	8	국지 도로	20	중3-6 마두동 779도	15-3블럭 마두동 750-1대	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
변경	소로	1	B	11 (3)	국지 도로	35	중로3-6 마두동779	마두동 750-1	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-

※ ()는 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비구역 내 수치임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-2	광로 3-2	• 구역 내 도로 확폭 - B : 40m → 40~45m (증) 5m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
대로 2-2	대로 2-2	• 구역 내 도로 확폭 - B : 30m → 30~33m (증) 3m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
대로 3-2	대로 3-2	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 감소, 연장 오기 정정 - B : 25m → 25~28m (증) 3m - L : 1,492m → 1,432m (감) 60m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 광로 3-2, 대로 2-2의 확폭으로 인한 연장(5m) 감소 및 연장 오기 정정(55m)
중로 1-54	-	• 도로 폐지 - B=20m, L=270m	• 구역 내 공공보행통로 조성에 따라 보행자도로 폐지
중로 1-55	-	• 도로 폐지 - B=20m, L=270m	• 구역 내 공공보행통로 조성에 따라 보행자도로 폐지
중로 3-4	중로 3-4	• 구역 내 도로 확폭 - B : 12m → 12~15m (증) 3m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
중로 3-6	중로 3-6	• 구역 내 도로 확폭 - B : 12m → 12~15m (증) 3m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
소로 2-23	소로 1-A	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 오기 정정 - B : 8m → 11m (증) 3m - L : 20m → 34m (감) 14m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 연장 오기 정정
소로 2-24	소로 1-B	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 오기 정정 - B : 8m → 11m (증) 3m - L : 20m → 35m (감) 15m	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 연장 오기 정정

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	노외주차장 (지하)	마두동 780	-	증) 13,185.3	13,185.3	-	마두공원 중복결정 면적 12,927.6㎡, 지상 진출입구 257.7㎡

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	노외주차장 (지하)	• 노외주차장 신설 및 마두공원과 중복결정 - 총면적 : 13,185.3㎡ - 지상1층 : 257.7㎡ - 지하1층 : 12,927.6㎡	• 대상지 일원 주차공간 확보 위한 노외주차장 신설 및 마두공원 중복결정

나. 공간시설

1) 녹지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	156	녹지	완충녹지	장항동 870	47,823.0 (6,716.2)	감) 222.4 (감) 222.4)	47,600.6 (6,493.8)	고고제59호 (2008.06.03.)	-

※ ()는 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비구역 내 수치임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
156	완충녹지	- 녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 : 47,823.0㎡ → 47,600.6㎡ (감) 222.4㎡)	재건축사업에 따른 녹지 선형 및 면적 변경

2) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	5	마두 근린공원	근린공원	마두동 780	43,142.8	증) 14,976.2	58,119.0	건고제404호 (1990.07.07.)	노외주차장 중복결정 (12,927.6㎡)
폐지	64	모범 어린이공원	어린이 공원	마두동 756	4,000.0	감) 4,000.0	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
5	마두 근린공원	- 면적 변경 및 지하부 주차장 중복결정 - 43,142.8㎡ → 58,119.0㎡ (증) 14,976.2㎡) - 주차장 중복결정 면적 : 12,927.6㎡	재건축사업에 따른 공원녹지기능 강화를 위해 공원 확충 및 지하부 주차장 중복 결정
64	모범 어린이공원	- 폐지 - 감) 4,000.0㎡	재건축사업에 따른 공원녹지기능 강화를 위해 어린이공원 폐지하고 근린공원 통합

다. 공공·문화·체육시설

1) 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	행정복지센터	마두동 782 일원	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	행정복지센터	- 신설 - 면적 : 1,200.0㎡	재건축에 따른 향후 이용수요증가 및 시설 이용의 편의성 향상 등을 고려하여 신설

2) 학교

○ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	5	학교	초등학교	마두동 758	11,999.6	-	11,999.6	건고제281호 (1993.08.11.)	-
기정	87	학교	고등학교	마두동 784	15,004.4	-	15,004.4	건고제367호 (1991.07.11.)	-

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획

구 분	내 용
공원·녹지	보행자전용도로를 폐지하고 공원으로 변경하여 공원 재구조화
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립 시, 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출 및 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화

6. 교통계획

○ 공람도서 참조

7. 경관계획

○ 공람도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항

가. 특별정비구역의 경계

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	주택단지정비형 (재건축)	일산 노후계획도시 아파트16구역(강촌1,2백마1,2단지) 특별정비구역	경기도 고양시 일산동구 마두동 739번지 일원	312,806.7	특별정비 예정구역

나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 사업

9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획

가. 용도지역

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		312,806.7	-	312,806.7	100.0	-
주거지역	소 계	265,663.9	감) 10,976.2	254,687.7	81.4	-
	제2종일반주거지역	30,181.8	감) 1,204.8	28,977.0	9.3	-
	제3종일반주거지역	235,482.1	감) 9,771.4	225,710.7	72.1	-
녹지지역	소 계	47,142.8	증) 10,976.2	58,119.0	18.6	-
	자연녹지지역	47,142.8	증) 10,976.2	58,119.0	18.6	-

○ 용도지역 결정(변경)사유서

위 치	용도지역	면 적(㎡)		변경사유
		기 정	변 경	
마두동 739	제3종일반주거지역	60,834.2	56,840.7	• 구역 내 획지계획 변경에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	3,993.5	
마두동 755	제3종일반주거지역	58,033.2	54,049.9	• 구역 내 획지계획 변경에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	3,983.3	
마두동 759	제3종일반주거지역	499.8	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	499.8	
마두동 759-1	제3종일반주거지역	499.9	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	499.9	
마두동 759-2	제3종일반주거지역	499.8	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	499.8	
마두동 777	제2종일반주거지역	1,204.8	-	• 구역 내 획지계획 변경에 따라 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	4,207.8	5,412.6	
마두동 781	제3종일반주거지역	500.0	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	500.0	
마두동 781-1	제3종일반주거지역	499.9	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	499.9	
마두동 781-2	제3종일반주거지역	500.0	-	• 구역 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
	자연녹지지역	-	500.0	

10. 노후계획도시정비사업별 용적률건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신규	일산 노후계획도시 아파트16구역 (강촌1,2백마1,2단지) 특별정비구역	312,806.7	획지1	104,533.4	마두동 755 일원	-
			획지2	107,776.8	마두동 739 일원	
			획지3	1,200.0	마두동 782 일원	
			획지4	1,527.6	마두동 735	

나. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	일산 노후계획도시 아파트16구역 (강촌1,2 백마1,2단지) 특별정비구역	312,806.7	획지1	104,533.4	마두동 755 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300 이하	45층 이하	-
			획지2	107,776.8	마두동 739 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	1,200.0	마두동 782 일원	공공청사	-	-	5층 이하	
			획지4	1,527.6	마두동 735	종교시설	-	200 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 주택공급계획 4,864세대 • 국민주택규모(85㎡ 이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(63.9%)								-
		구분	세대수(세대)					임대		
			소계		분양					
		합계	4,864	(100.0%)	4,864	(100.0%)	-	-		
		60㎡이하	594	(12.2%)	594	(12.2%)	-	-		
		60~85㎡이하	2,512	(51.7%)	2,512	(51.7%)	-	-		
		85㎡초과	1,758	(36.1%)	1,758	(36.1%)	-	-		
심의완화 사항		-								-
용도	허용용도	[공동주택용지] • 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설(안마원 제외) • 「건축법」 시행령 별표1 제4호에 따른 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외) [근린생활시설용지] • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 안마원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사, 일반게임제공업의 시설과 복합유통게임제공업의 시설 (게임제공업 중 일반게임제공업과 복합으로 설치되는 시설), 고시원, 노래연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 가목의 학교 중 유치원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설 [공공청사용지] • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목의 시설 • 별표1 제14호 업무시설 중 국가 또는 지방자치단체의 청사								-
		[공동주택용지] • 허용용도 이외의 건축물 • 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용								-
		지정용도	[종교시설용지] • 종교시설 + 영유아보육시설 및 노인여가복지시설							

구분	내 용	비고
건축물의 높이에 관한 계획	• 저층배치구간(백마로변 폭 50m) - 아파트 : 15층 이하	도면 참고
건축물의 건축선에 관한 계획	[공동주택용지] • 건축한계선 3m : 백마로, 이면도로, 공원, 학교변 • 건축한계선 7m : 강송로, 강촌로변 [공공청사용지] • 건축한계선 3m : 강송로변	도면 참고
대지 내 공지에 관한 계획	• 보행공간 확보를 위한 보도형 전면공지 계획	도면 참고
기타	• 공공보행통로 : 2개소, 폭 20m(백마로~마두공원, 마두공원~강촌로) - 일반인에게 상시 개방되도록 공공보행통로 계획(지역권 설정) • 입체보행육교 : 강촌공원-마두공원-백마공원 연결위한 입체보행연계시설 설치	도면 참고

11. 공공기여계획

가. 공공기여금 설정(안)

종전 대지면적 (㎡)	건축계획 지상연면적 (㎡)	종전대지 기준용적률 (%)	용적률(%)			공공기여 비율(%)		
			종 전	기 준	공공기여 산정 정비용적률	1구간 비율 (10%)	2구간 비율 (41%)	합계
㉠	㉡	㉢(㉡÷㉠)	①	②	③ (㉢)	A (③-①)×10%	B (③-②)×41%	A+B
218,898.9	636,916.95	290.97	187.99	300.00	290.97	10.298	-	10.298

구분	대지면적(㎡)	공공기여량(%)	공공기여 면적(㎡)	종후 토지가치(원)	공공기여금(원)
	①	②	A(①×②)	B	A×B
1구간	218,898.9	10.298	22,542.21	7,331,956	165,278,491,863
2구간		-	-		-
총계		10.298	22,542.21	7,331,956	165,278,491,863

※㎡당 토지단가는 추정치 금액으로 추후 사업시행계획인가 단계에서 변동될 수 있음

12. 기반시설 설치의 비용 부담계획

구 분		산출 금액(원)	비율(%)	산출근거
합계(A)		165,278,491,863	100.0	• 공공기여 산정 정비용적률 290.97% 적용 시 총 공공기여금(1구간)
토지 기부채납 비용(B)		48,308,058,497	29.2	• (계획기반시설 - 기존기반시설) × 공공기여기준단가 = (98,968.9㎡ - 92,380.2㎡) × (7,331,956원/㎡)
대상지 내 기반시설 설치비용	소계(C)	28,069,424,000	17.0	-
	도로	1,019,731,200	0.6	• 신설도로면적 × 도로 단위당 표준조성비 = 5,894.4㎡ × (173,000원/㎡)
	주차장	27,049,692,800	16.4	• 주차장 전체연면적 - 법정 필수 면적) × 표준건축비 = (13,185.3㎡ - 1,876.9㎡) × (2,392,000원/㎡) *노외주차장 법정 필수 면적 : 사업부지의 0.6%
현금 기부채납 (A-B-C)		88,901,009,366	53.8	-

※ 지하주차장 표준건축비 기준 : 과밀부담금 부과를 위한 2026년도 표준건축비(국토교통부고시 제2026-25호)

※ 도로 표준조성비 기준 : 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비(국토교통부고시 제2025-398호)

※ 공공기여금, 공공기여 제공계획은 개발계획 변경 시 조정될 수 있음

13. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자사업에 관한 계획 : 해당없음
14. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책
○ 공람도서 참조
15. 제32조제3항에 따라 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항 : 해당없음
16. 단계적 사업추진에 관한 사항
○ 공람도서 참조
17. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획
○ 공람도서 참조
18. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재 사용 계획
○ 공람도서 참조
19. 방재 및 안전에 관한 사항
○ 공람도서 참조

20. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 118.00%
 - = (5,982,998,680천원 - 3,001,299,094천원) / 2,526,923,000천원 × 100
 - = 118.00%
 - 총 수입 추정 : 5,982,998,680천원
 - 총 지출 추정 : 3,001,299,094천원
 - 종전자산 총액 추정 : 2,526,923,000천원

개별 종전자산 추정액

- 아파트 종전자산 : KB시세, 부동산테크 시세 및 실거래 자료 등을 고려하여 추정함

단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)
1단지 (동아)강촌	84.87	105.68	288	667,500
	84.96	109.68	244	697,500
	154.02	186.36	188	972,500
1단지 (삼성)백마	101.91	122.15	256	815,000
	133.47	158.34	516	925,000
2단지 (한신)강촌	94.05	113.34	190	750,000
	134.803	159.30	192	852,500
	173.58	206.11	226	962,500
2단지 (극동삼환)백마	101.91	121.24	148	721,250
	114.81	136.58	240	815,000
	132.8	157.97	418	892,500
합 계	-	-	2,906	2,430,315,000

- 상가 종전자산 : 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정함

층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	층별 추정가액(천원)
5	1,458.540	501.916	10	4,140,000
4	1,287.980	490.297	20	4,190,000
3	2,035.835	1,154.535	35	9,232,000
2	2,469.955	1,670.066	35	13,564,000
1	2,669.855	2,886.122	104	41,629,000
-1	2,809.724	1,699.454	52	10,968,000
합 계	12,731.889	8,402.39	256	83,723,000

- ※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등을 적용하여 추정함
- 토지건물 종전자산 : 본건 및 인근 실거래 및 평가전례 등을 고려하여 추정함

구 분	건물면적(㎡)	토지면적(㎡)	대상건	추정가액(천원)
토지건물	2,073.35	2,533.93	4	12,885,000

- ※ 종전자산 아파트, 아파트 외 등은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정분담금 산출

- 아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식
- ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액(개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (118.00%)	전용59㎡형	789,500천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용74㎡형	957,000천원	
	전용84㎡형	1,065,400천원	
	전용94㎡형	1,179,000천원	
	전용101㎡형	1,252,700천원	
	전용114㎡형	1,340,800천원	
	전용133㎡형	1,528,800천원	
	전용154㎡형	1,690,800천원	
	전용173㎡형	1,832,000천원	
	상가 전체 일괄	159,560,300천원	

- ※ 아파트는 일반분양가 대비 약 87% 수준, 상가는 원가대비 수준을 참고하여 추정하였음

※ 특별정비계획 수립 시 작성된 추정분담금은 사업기간, 관리처분계획에 따라 확정된 종전자산 감정평가 및 일반분양 가격 등에 따라 달라질 수 있음(「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제23조제4항)

※ 해당 분담금은 개략적인 유형별 추정액으로 종전가액은 추후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 정식 감정평가(2개 법인 산술평균)를 통해 결정됨.

※세무사항은 공람도서 참조

21. 시 조례로 정하는 사항

○ 공람도서 참조

22. 특별정비구역 및 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

○ 공람도서 참조

23. 소요 사업비 추정

가. 소요 사업비 추정

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	2,492,137,952	-
공공기여금	88,901,009	-
관리비	4,189,290	-
설계비	42,555,814	-
감리비	57,078,507	-
수수료등 기타사업비	103,029,155	-
각종부(분)담금	27,944,966	-
제세공과금	11,856,000	-
금융비용	52,314,320	-
예비비	121,292,080	-
합 계	3,001,299,094	-

나. 재원조달계획

○ 공람도서 참조

다. 단계별 진행계획

○ 공람도서 참조

② 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리
계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		15,353,233 (312,806.7)	-	15,353,233.0 (312,806.7)	100.0	
주거지역	소계	9,334,781 (265,663.9)	감) 10,976.2	9,323,804.8 (254,687.7)	60.7	
	전용주거지역	470,147	-	470,147.0	3.1	
	제1종전용주거지역	470,147	-	470,147.0	3.1	
	일반주거지역	8,142,965 (265,663.9)	감) 10,976.2	8,131,988.8 (254,687.7)	52.9	
	제1종일반주거지역	2,149,334	-	2,149,334.0	14.0	
	제2종일반주거지역	3,772,824 (30,181.8)	감) 1,204.8	3,771,619.2 (28,977.0)	24.5	
	제3종일반주거지역	2,220,807 (235,482.1)	감) 9,771.4	2,211,035.6 (225,710.7)	14.4	
	준주거지역	721,669	-	721,669.0	4.7	
	상업지역	1,870,185	-	1,870,185.0	12.2	
상업지역	일반상업지역	1,079,028	-	1,079,028.0	7.0	
	중심상업지역	791,157	-	791,157.0	5.2	
녹지지역	자연녹지지역	4,148,267 (47,142.8)	증) 10,976.2	4,159,243.2 (58,119.0)	27.1	

※ ()는 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비구역 내 수치임

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
일산동구 마두동 739 일원	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,204.8	• 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	자연녹지지역	10,976.2	• 근린공원 계획에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

◆ 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	2	40	주간선	2,636	장항동 1522	마두동1064	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	광로	3	2	40~45 (5)	주간선	2,636 (478)	장항동 1522	마두동1064	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	대로	2	2	30	보조 간선	1,993	대로 1-2 장항동1361	대로 2-1 마두동1113	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	대로	2	2	30~33 (3)	보조 간선	1,993 (484)	대로 1-2 장항동1361	대로 2-1 마두동1113	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	대로	3	2	25	보조 간선	1,492	광로 2	대로 2-1	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	대로	3	2	25~28 (3)	보조 간선	1,432 (685)	광로 3-2 마두동1064	대로 1-1 백석동1543	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
폐지	중로	1	54	20	특수 도로	270	마두동777 대로2-2	마두동777 근린공원61	보행자 전용도로	-	고고제78호 (1998.09.26.)	-
폐지	중로	1	55	20	특수 도로	270	마두동776 광로3-2	마두동776 어린이 공원64	보행자 전용도로	-	고고제78호 (1998.09.26.)	-
기정	중로	3	4	12	구획 도로	588	대로1-1 마두동1118	대로1-1 마두동778	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	중로	3	4	12~15 (3)	국지 도로	588 (230)	대로1-1 마두동1118	대로1-1 마두동778	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	중로	3	6	12	구획 도로	618	대로1-1 마두동779	대로1-1 마두동1116	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
변경	중로	3	6	12~15 (3)	국지 도로	618 (215)	대로1-1 마두동779	대로1-1 마두동1116	일반도로	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-
기정	소로	2	23	8	국지 도로	20	중3-4 마두동 778도	15-4블럭 마두동 738대	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
변경	소로	1	A	11 (3)	국지 도로	34	중로3-4 마두동778	마두동738	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
기정	소로	2	24	8	국지 도로	20	중3-6 마두동 779도	15-3블럭 마두동 750-1대	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-
변경	소로	1	B	11 (3)	국지 도로	35	중로3-6 마두동779	마두동 750-1	일반도로	-	건고제281호 (1993.08.11.)	-

※ ()는 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비구역 내 수치임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-2	광로 3-2	• 구역 내 도로 확폭 - B : 40m → 40~45m (증) 5m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
대로 2-2	대로 2-2	• 구역 내 도로 확폭 - B : 30m → 30~33m (증) 3m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
대로 3-2	대로 3-2	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 감소, 연장 오기 정정 - B : 25m → 25~28m (증) 3m) - L : 1,492m → 1,432m (감) 60m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 광로 3-2, 대로 2-2의 확폭으로 인한 연장(5m) 감소 및 연장 오기 정정(55m)
중로 1-54	-	• 도로 폐지 - B=20m, L=270m	• 구역 내 공공보행통로 구성에 따라 보행자도로 폐지
중로 1-55	-	• 도로 폐지 - B=20m, L=270m	• 구역 내 공공보행통로 구성에 따라 보행자도로 폐지
중로 3-4	중로 3-4	• 구역 내 도로 확폭 - B : 12m → 12~15m (증) 3m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
중로 3-6	중로 3-6	• 구역 내 도로 확폭 - B : 12m → 12~15m (증) 3m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭
소로 2-23	소로 1-A	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 오기 정정 - B : 8m → 11m (증) 3m) - L : 20m → 34m (감) 14m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 연장 오기 정정
소로 2-24	소로 1-B	• 구역 내 도로 확폭 및 연장 오기 정정 - B : 8m → 11m (증) 3m) - L : 20m → 35m (감) 15m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 • 연장 오기 정정

◆ 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	노외주차장 (지하)	마두동 780	-	증) 13,185.3	13,185.3	-	마두공원 중복결정 면적 12,927.6㎡, 지상 진출입구 257.7㎡

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노외주차장 (지하)	• 노외주차장 신설 및 마두공원과 중복결정 - 총면적 : 13,185.3㎡ - 지상1층 : 257.7㎡ - 지하1층 : 12,927.6㎡	• 대상지 일원 주차공간 확보 위한 노외주차장 신설 및 마두공원 중복결정

2) 공간시설

• 녹지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	156	녹지	완충녹지	장항동 870	47,823.0 (6,716.2)	감) 222.4 (감) 222.4)	47,600.6 (6,493.8)	고고제59호 (2008.06.03.)	-

※ ()는 일산 노후계획도시 아파트16구역 특별정비구역 내 수치임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
156	완충녹지	- 녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 : 47,823.0㎡ → 47,600.6㎡ (감) 222.4㎡)	재건축사업에 따른 녹지 선형 및 면적 변경

• 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	5	마두 근린공원	근린공원	마두동 780	43,142.8	증) 14,976.2	58,119.0	건고제404호 (1990.07.07.)	노외주차장 중복결정 (12,927.6㎡)
폐지	64	모범 어린이공원	어린이 공원	마두동 756	4,000.0	감) 4,000.0	-	건고제404호 (1990.07.07.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
5	마두 근린공원	- 면적 변경 및 지하부 주차장 중복결정 - 43,142.8㎡ → 58,119.0㎡ (증) 14,976.2㎡) - 주차장 중복결정 면적 : 12,927.6㎡	재건축사업에 따른 공원녹지기능 강화를 위해 공원 확충 및 지하부 주차장 중복 결정
64	모범 어린이공원	- 폐지 - 감) 4,000.0㎡	재건축사업에 따른 공원녹지기능 강화를 위해 어린이공원 폐지하고 근린공원 통합

3) 공공·문화·체육시설

• 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	행정복지센터	마두동 782 일원	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	행정복지센터	• 신설 - 면적 : 1,200.0㎡	• 재건축에 따른 향후 이용수요증가 및 시설 이용의 편의성 향상 등을 고려하여 신설

• 학교

○ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	5	학교	초등학교	마두동 758	11,999.6	-	11,999.6	건고제281호 (1993.08.11.)	-
기정	87	학교	고등학교	마두동 784	15,004.4	-	15,004.4	건고제367호 (1991.07.11.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

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

1) 단독주택용지(변경없음)

2) 공동주택용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지				비고
				위 치			면 적(㎡)	
기정	공동15	1	58,035	경기도 고양시 일산동구 마두동	755	일원	58,035	-
		2	60,833	경기도 고양시 일산동구 마두동	739	일원	60,833	-
		3	48,693	경기도 고양시 일산동구 마두동	757	일원	48,693	-
		4	48,340	경기도 고양시 일산동구 마두동	783	일원	48,340	-
변경	공동15	1	104,533.4	경기도 고양시 일산동구 마두동	755	일원	104,533.4	-
		2	107,776.8	경기도 고양시 일산동구 마두동	739	일원	107,776.8	-

○ 결정(변경) 사유서

도면번호	가구번호	변경내용	변경사유
공동15	1	- 가구번호1,3 통합하여 1번가구로 일원화 - 획지면적 변경 (58,035㎡, 48,693㎡ → 104,533.4㎡)	토지이용계획에 따른 가구 통합 및 이에 따른 획지면적 변경
	2	- 가구번호2,4 통합하여 2번가구로 일원화 - 획지면적 변경 (60,833㎡, 48,340㎡ → 107,776.8㎡)	토지이용계획에 따른 가구 통합 및 이에 따른 획지면적 변경
	3	가구번호1,3 통합하여 1번가구로 일원화	토지이용계획에 따른 가구 통합 및 이에 따른 획지면적 변경
	4	가구번호2,4 통합하여 2번가구로 일원화	토지이용계획에 따른 가구 통합 및 이에 따른 획지면적 변경

3) 연립주택용지(변경없음)

4) 복합용지(변경없음)

5) 지원업무시설용지(변경없음)

6) 근린생활시설용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지				비고
				위 치			면 적(㎡)	
해제	근생10	-	1,500	경기도 고양시 일산동구 마두동	759	일원	1,500	-
해제	근생11	-	1,500	경기도 고양시 일산동구 마두동	781	일원	1,500	-

○ 결정(변경)사유서

도면번호	가구번호	변경내용	변경사유
근생10	-	• 가구·획지 해제 (면적 1,500㎡)	• 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 특별정비구역으로 근린생활시설용지에서 기반 시설(근린공원)로 변경하는 사항으로 가구·획지 해제
근생11	-	• 가구·획지 해제 (면적 1,500㎡)	• 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 특별정비구역으로 근린생활시설용지에서 기반 시설(근린공원)로 변경하는 사항으로 가구·획지 해제

7) 상업시설용지(변경없음)

8) 업무시설용지(변경없음)

9) 법조단지시설용지(변경없음)

10) 종교시설용지(변경없음)

구분	도면 번호	면 적 (㎡)	획 지				비고
			위 치			면 적(㎡)	
기정	종8	1,527.6	경기도 고양시 일산동구 마두동	735	일원	1,527.6	-

11) 주유소시설용지(변경없음)

12) 유치원(변경없음)

13) 택시쉼터용지(변경없음)

14) 공공청사용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지				비고
				위 치			면 적(㎡)	
신설	청9	-	1,200	경기도 고양시 일산동구 마두동	782	일원	1,200	-

○ 결정(변경) 사유서

도면번호	가구번호	변경내용	변경사유
청9	-	• 획지 신설 (면적 1,200㎡)	• 토지이용계획에 따른 획지 신설

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

1) 단독주택용지(변경없음)

2) 공동주택용지

○ 기정(공동15-1,2,3,4)

도면 번호	위 치	구 분		계획내용
-	공동15-1 공동15-2	용도	허용 용도	• A31 : 전용면적 85m ² 초과 102m ² 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 A32 : 전용면적 102m ² 초과 135m ² 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 (단, 청소년보호법 제2조의 5에 의한 청소년 유흥시설 및 안마원 제외)
			불허 용도	-
		건폐율	-	
		용적률	• 180%	
		높이	• 지구단위계획시행지침 참조	
		배치	• 지구단위계획시행지침 참조	
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조	
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조	
		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조	
-	공동15-3	용도	허용 용도	• A22 : 전용면적 60m ² 초과 85m ² 이하의 국민아파트 및 부대복리시설 A33 : 전용면적 135m ² 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설 (단, 청소년보호법 제2조의 5에 의한 청소년 유흥시설 및 안마원 제외)
			불허 용도	-
		건폐율	-	
		용적률	• 173%	
		높이	• 지구단위계획시행지침 참조	
		배치	• 지구단위계획시행지침 참조	
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조	
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조	
		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조	
-	공동15-4	용도	허용 용도	• A31 : 전용면적 85m ² 초과 102m ² 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 A32 : 전용면적 102m ² 초과 135m ² 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 A33 : 전용면적 135m ² 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설 (단, 청소년보호법 제2조의 5에 의한 청소년 유흥시설 및 안마원 제외)
			불허 용도	-
		건폐율	-	
		용적률	• 192%	
		높이	• 지구단위계획시행지침 참조	
		배치	• 지구단위계획시행지침 참조	
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조	
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조	
		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조	

○ 변경(안)

도면 번호	위 치	구 분	계획내용
-	공동15-1 공동15-2	용도	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설(안마원 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제4호에 따른 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)
		허용 용도	
		불허 용도	- 허용용도 이외의 건축물 - 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	- 공동15-1,2 평균용적률 : 300% 이하 ※ 공동15-1,2 개별 획지 용적률이 상이하더라도 평균 300% 이하인 경우 허용
		높이	45층 이하 - 저층배치구간(백마로변 폭 50m) : 아파트 15층 이하
		배치	• 지구단위계획시행지침 참조
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조
		건축선	- 건축한계선 3m : 백마로, 이면도로, 공원, 학교변 - 건축한계선 7m : 강송로, 강촌로변
		기타	- 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 보도형전면공지 조성 - 단지내 공공보행통로 : 폭 20m (지역권 설정) ‘공공보행통로에는 자전거 도로 설치(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)’ - 입체보행육교 - 강촌공원, 마두공원, 백마공원과의 연결을 위한 입체보행연계시설을 설치하여 접근성을 향상시키고 가로 활성화 유도 ※ 입체보행육교의 대략적인 위치는 지침도면에 표시하였으며, 향후 구체적인 시설 종류, 규모, 설치구간 등은 사업시행인가 전 통합심의 절차에 따라 결정한다. ※ 입체보행육교는 연결구역 사업시행자간 협의를 통해 조성한다.

※ 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제29조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례)에 따라 일산 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있음

3) 연립주택용지(변경없음)

4) 복합용지(변경없음)

5) 지원업무시설용지(변경없음)

6) 근린생활시설용지

○ 기 정

도면 번호	위 치	구 분		계획내용
-	근생1~45	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 안마원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사, 일반게임제공업의 시설과 복합유통게임제공업의 시설(게임제공업 중 일반게임제공업과 복합으로 설치되는 시설), 고시원, 노래연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 가목의 학교 중 유치원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설
			불허 용도	-
			건폐율	-
			용적률	-
			높이	• 전용주거지역은 3층이하, 기타지역은 5층이하
			배치	• 지구단위계획시행지침 및 결정도 참조
			형태	• 지구단위계획시행지침 참조
			색채	• 지구단위계획시행지침 참조
			건축선	• 지구단위계획 결정도 참조

○ 변 경

도면 번호	위 치	구 분	계획내용	
-	근생1~9, 12~45	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 안마원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사, 일반게임제공업의 시설과 복합유통게임제공업의 시설(게임제공업 중 일반게임제공업과 복합으로 설치되는 시설), 고시원, 노래연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 가목의 학교 중 유치원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설
			불허 용도	-
		건폐율	-	
		용적률	-	
		높이	• 전용주거지역은 3층이하, 기타지역은 5층이하	
		배치	• 지구단위계획시행지침 및 결정도 참조	
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조	
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조	
		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조	

7) 상업시설용지(변경없음)

8) 업무시설용지(변경없음)

9) 법조단지시설용지(변경없음)

10) 종교시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계획내용
Z1	종교1~ 종교32	지정용도	• 종교시설 + 영유아보육시설 및 노인여가복지시설
		건폐율	-
		용적률	• 종교1 : - / 종교2~10,13~15, 17~32 : 200%이하 / 종교11, 12, 16 : 80%이하
		높이	-
		배치	• 지구단위계획시행지침 및 결정도 참조
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조
		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조

11) 주유소시설용지(변경없음)

12) 유치원(변경없음)

13) 택시쉼터용지(변경없음)

14) 공공청사용지(변경)

도면 번호	위 치	구 분	계획내용
-	청9	용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목의 시설 • 별표1 제14호 업무시설 중 국가 또는 지방자치단체의 청사
		건폐율	-
		용적률	-
		높이	• 5층 이하
		배치	• 지구단위계획시행지침 및 결정도 참조
		형태	• 지구단위계획시행지침 참조
		색채	• 지구단위계획시행지침 참조
		건축선	• 건축한계선 3m : 강송로변

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 교통처리에 관한 계획(신설)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	공동15 (마두동 755 일원)	• 백마로, 강송로, 강촌로, 이면도로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	도면 참고

※ 유의사항

본 정비계획(안)은 주민공람, 관계부서(기관) 협의, 의회 의견청취, 심의(경관, 도시계획위원회) 등의 행정절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 의견제출 방법

결정(안)에 대하여 의견이 있는 주민은 공람 기간 내에 고양시청 신도시정비과 신도시정비계획팀(031-8075-3202)에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 관계도면은 게재 생략(공람도서 참조)

통합정비 협의서

※ 색상이 어두운 란은 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간
		30일
노후계획도시 특별정비예정구역	명칭 강촌1,2 백마1,2 (일산신도시 특별정비예정구역 16구역) 총 토지등소유자 3,061 명	위치 고양시 일산동구 강송로 156 일원 면적 312,806.7 m ²
신고인 ※ 예비사업시행자 또는 토지등소유자 대표	성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자 성명) 강촌1,2 백마1,2 다이아몬드블록 주미대표단 윤석운 소재지(법인의 경우 주사무소 소재지) 경기도 고양시 일산동구 강송로 156, 강촌마을 2단지 관리동 지하 (전화번호: 010-5206-2842)	생년월일(사업자등록번호 또는 법인등록번호) 1972년 1월 6일
노후계획도시정비사업	종류 「도시 정비법」에 따른 재건축사업	명칭 강촌1,2 백마1,2 (일산신도시 특별정비예정구역 16구역)
사업시행방식	사업시행자 미정(특별정비계획 수립 후 지정 예정)	시행방법 조합방식
토지등소유자 대의기구 구성방안	[√]조합 1. 조합장: 전체 토지등소유자의 공동투표로 1인 선출 2. 이사: 주택단지별 동수 균등 배정 3. 감사: 1~3인, 전체 토지등소유자의 공동투표로 선출(동일 단지 중복 선출 금지) 4. 대의원은 주택단지별 균형 배정을 원칙으로 하되, 단지별 세대수, 참여 현황, 운영 효율성 등 객관적 요소를 종합적으로 고려하여 배정한다. 조합 설립 후 필요 시 조합총회 결의로 조정할 수 있다. []주민대표회의 1. 위원장: 위원장 입후보자 중에서 1인 선출 2. 부위원장: 부위원장 입후보자 중에서 1인 선출. 다만, 위원장과 주택단지 중복 불가 3. 감사: 각 주택단지별 1인 선출, 다만, 감사는 서로 다른 주택단지에야 하며, 4개 이상의 주택단지가 통합정비사업 위원장이 배출된 주택단지를 제외하고 선출 토지등소유자 전체회의 [] 정비사업위원회(비법정 기구) 설치 [] 정비사업위원회(비법정 기구) 미설치	
분양방안	[√]통합설계·분양 원칙	
자산평가방안	[√]종전 자산평가시 대지지분을 포함한 시세, 입지, 조망, 기반시설 접근성 등을 종합적으로 고려	
수입·비용 정산방안	[]각 주택단지별 별도 정산 [√]통합 정산 []각 주택단지별로 구분되지 않는 수입, 사업비 등은 사업부지, 건축연면적, 종전 용적률 등을 고려하여 배분	
부대시설·복리시설 정비방안	[√]부대시설·복리시설 통합정비 상가 조합원에는 상가 분양이 원칙, 예외적으로 상가 조합원에 주택을 분양하더라도 주택 소유자에게 분양 후 잔여 물량을 대상으로 분양을 허용 []부대시설·복리시설 별도 정비	
이주방안	[√]세입자 이주 지연으로 사업 착공이 지연되어 발생하는 모든 비용은 해당 토지등소유자가 재건축사업에 배상·부담한다.	
협의 변경사항	변경내용	
※ 변경사항이 있는 경우 에만 작성합니다.	변경조건	변경 연월일

「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제28조제1항에 따라 위와 같이 통합정비 협의서를 제출합니다. 통합정비 협의서에 기재된 내용에 따라 노후계획도시정비사업을 추진함을 확인합니다.

2026년 6월 29일

신고인

윤석운 (서명 또는 인)

고양시장 귀하

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]