

고양 도시관리계획(일산 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

고양시 일산동구 백석동 1237번지 일원의 고양 도시관리계획(일산 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 23일
고 양 시 장

□ 도시관리계획(일산 지구단위계획) 결정(변경) 조서

- 1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서: 변경없음
- 2. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서: 변경없음
- 3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서: **변경**

■ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	⑪7	학교	고등학교	일산동구 백석동 1237-5번지	12,092.4	감)12,092.4	-	고고 제23호 2010-02-02	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
⑪7	학교	- 학교시설의 폐지 - 고등학교 - 면적 : 12,092.4㎡	2015~2016년 경기도교육청의 학교설립 불가 회신으로 학교 기능이 상실되어 장기간 유휴부지로 존치됨에 따라, 공공자산의 효율적 활용을 위해 도시계획시설(학교)을 폐지함

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경

■ 일반상업지역

구분	도면 표시 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				번호	위치	면적(㎡)	
기정	가구 번호와 동일	A	91,822.4	1	A-1	66,035.5	• 복합용지(변경없음)
기정				2	A-2	6,455.5	• 업무용지1(변경없음)
기정				3	A-3	7,239.0	• 업무용지2(변경없음)
변경				4	A-4	12,092.4	• 학교용지 → 복합업무용지(백석 특별계획구역①)

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	A	학교용지 → 복합업무용지	학교용지 폐지에 따라 공공자산의 효율적 활용을 위해 복합업무용지(백석특별계획구역①)로 변경

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

■ 복합용지(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용	
				기정	변경
A-1	A-1	용도	허용 용도	- 공동주택(노인복지주택 제외) - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설(옥외철타이 설치된 골프 연습장 제외) - 업무시설(오피스텔은 전체 연면적의 5% 미만으로 제한함)	- 건축법 시행령 [별표1] 제2호 공동주택(노인복지 주택제외) - 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 - 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점 제외) - 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장 제외) - 별표1 제7호 판매시설 - 별표1 제9호 의료시설(병원에 한한다. 다만, 장례식장은 종합병원 내 설치할 수 있다.) - 별표1 제10호 교육연구시설 - 별표1 제11호 노유자시설 - 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 별표1 제14호 업무시설(오피스텔은 전체 연면적의 5% 미만으로 제한함)
			불허 용도	학교보건법 제6조에 의한 학교환경위생정화구역 내 금지시설 불허	허용용도 이외의 용도
		건폐율		70% 이하	70% 이하
		용적률		- 기준용적률 : 570% 이하 - 상한용적률 : 700% 이하	- 기준용적률 : 570% 이하 - 상한용적률 : 700% 이하
		높이		70층 이하, 230m 이하	70층 이하, 230m 이하
		배치		중저층배치구간 20m(결정도참조)	중저층배치구간 20m(결정도참조)
		형태		시행지침참조	시행지침참조
		색채		시행지침참조	시행지침참조
		건축선		도로변 : 건축한계선 3~4m(결정도 참조)	도로변 : 건축한계선 3~4m(결정도 참조)

■ 업무용지(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용	
				기정	변경
A-2	A-2	용도	허용 용도	- 주용도(도시형 공장, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설)를 전체 면적의 50% 이상 지정 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 운동시설(옥외철타이 설치된 골프 연습장 제외) - 업무시설(오피스텔은 전체 연면적의 25% 미만으로 제한함) - 공장(산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률에 의한 도시형 공장에 한함) - 방송통신시설	- 주용도(도시형 공장, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설)를 전체 면적의 50% 이상 지정 - 건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 - 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(단 안마사술소, 단란주점 제외) - 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단 관람장 제외) - 별표1 제7호 판매시설 - 별표1 제9호 의료시설(병원에 한한다. 다만, 장례식장은 종합병원 내 설치할 수 있다.) - 별표1 제10호 교육연구시설 - 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 별표1 제14호 업무시설(오피스텔은 전체 연면적의 25% 미만으로 제한함) - 별표1 제17호 공장(산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률)에 따른 도시형공장에 한함) - 별표1 제24호 방송통신시설(데이터 센터 제외)
			불허 용도	학교보건법 제6조에 의한 학교환경위생정화구역 내 금지시설 불허	허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 70% 이하	• 70% 이하
		용적률		- 기준용적률 : 900% 이하 - 상한용적률 : 1,100% 이하	- 기준용적률 : 900% 이하 - 상한용적률 : 1,100% 이하
		높이		• 30층 이하, 130m 이하	• 30층 이하, 130m 이하
		배치		• 시행지침참조	• 시행지침참조
		형태		• 시행지침참조	• 시행지침참조
		색채		• 시행지침참조	• 시행지침참조
		건축선		• 도로변 : 건축한계선 3m (결정도 참조)	• 도로변 : 건축한계선 3m (결정도 참조)

■ 업무용지(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용	
				기정	변경
A-3	A-3	용도	허용 용도	- 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 - 방송통신시설	- 건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 - 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(단 안마시설, 단란주점 제외) - 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단 관람장 제외) - 별표1 제7호 판매시설 - 별표1 제9호 의료시설(병원에 한한다. 다만, 장례식장은 종합병원 내 설치할 수 있다.) - 별표1 제10호 교육연구시설 - 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프 연습장 제외) - 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 별표1 제15호 숙박시설(관광숙박시설에 한함) - 별표1 제24호 방송통신시설(데이터 센터 제외)
			불허 용도	학교보건법 제6조에 의한 학교환경위생 정화구역내 금지시설 불허	허용용도 이외의 용도
		건폐율		70% 이하	70% 이하
		용적률		- 기준용적률 : 900% 이하 - 상한용적률 : 1,100% 이하	- 기준용적률 : 900% 이하 - 상한용적률 : 1,100% 이하
		높이		30층 이하, 130m 이하	30층 이하, 130m 이하
		배치		시행지침참조	시행지침참조
		형태		시행지침참조	시행지침참조
		색채		시행지침참조	시행지침참조
		건축선		도로변 : 건축한계선 3m (결정도 참조)	도로변 : 건축한계선 3m (결정도 참조)

■ 학교용지(변경) → 복합업무용지(백석 특별계획구역①)

도면 번호	위치	구분		계획내용	
				기정	변경
A-4	A-4	용도	허용 용도	• 고등학교 및 부속시설	• 4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 중 나) 특별계획구역 계획지침에 따름
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		• 70% 이하	
		용적률		• 250% 이하	
		높이		—	
		배치		• 시행지침 참조	
		형태		• 시행지침 참조	
		색채		• 시행지침 참조	
		건축선		• 도로변 : 건축한계선 1~2m(결정도 참조)	

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

■ 복합용지(변경)

도면 표시 번호	위치	구분	내 용		비고
			기정	변경	
A-1	A-1	대지내 공지	- 건축선에 의해 확보된 대지내공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. - 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 예외)하여야 한다. - 공개공지 1개소 면적은 최소 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상으로 조성	- 건축선에 의해 확보된 대지내공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. - 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 예외)하여야 한다. - 공개공지 1개소 면적은 최소 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상으로 조성	결정도 참조
		교통처리	- 차량출입불허구간 - 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. - 주간선도로 교차로 : 교차로 각각 부에서 30m 이내 불허 - 공공보행통로 - 획지분할경계를 따라 보행자들이 이용할 수 있는 보행통로 조성(최소 폭원 6미터 이상. 단, 학교와 연결된 공공보행통로는 4m 이상) - 단지내 보행동선(권장) - 복합용지 내 자연스러운 보행동선의 연계와 공원 및 주요 Open-space를 연결하기 위한 단지내 보행동선을 권장함	- 차량출입불허구간 - 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. - 주간선도로 교차로 : 교차로 각각 부에서 30m 이내 불허 - 공공보행통로 - 획지분할경계를 따라 보행자들이 이용할 수 있는 보행통로 조성(최소 폭원 6미터 이상. 단, 중앙로변 공공보행통로는 4m 이상) - 단지내 보행동선(권장) - 복합용지 내 자연스러운 보행동선의 연계와 공원 및 주요 Open-space를 연결하기 위한 단지내 보행동선을 권장함	

■ 업무용지(변경없음)

도면 표시 번호	위치	구분	기정	비고
A-2	A-2	대지내 공지	- 건축선에 의해 확보된 대지내공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. - 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 예외)하여야 한다.	결정도 참조
		교통처리	- 차량출입불허구간 - 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. - 교차로 : 가각부에서 10m 이내 불허	
A-3	A-3	대지내 공지	- 건축선에 의해 확보된 대지내공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. - 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 예외)하여야 한다.	
		교통처리	- 차량출입불허구간 - 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. - 주간선도로 교차로 : 교차로 가각부에서 30m 이내 불허 - 교차로 : 가각부에서 10m 이내 불허 - 공공보행통로 - 진입광장과 복합용지내 상업시설을 연결하는 공공보행통로 조성(최소폭원 6미터 이상)	

■ 학교용지(변경) → 복합업무용지(백석 특별계획구역①)

도면 표시 번호	위치	구분	내 용		비고
			기정	변경	
A-4	A-4	대지내공지	- 건축선에 의해 확보된 대지내공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. - 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 예외)하여야 한다.	4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 중 나) 특별계획구역 계획지침에 따름	결정도 참조
		교통처리	- 차량출입불허구간 - 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. - 주간선도로 교차로 : 교차로 가각부에서 30m 이내 불허		

7. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 신설

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
신설	백석 특별계획구역①	일산동구 백석동 1237-5 번지	—	증)12,092.4	12,092.4	고고 제174호 2026-06-23	—

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경 내용	변경 사유
신설	백석 특별계획구역①	• 위치 : 일산동구 백석동 1237-5번지 — A-4(복합업무용지) • 면적 : 12,092.4㎡	• 도시계획시설 폐지 및 지역여건 변화에 유연한 대처와 효율적인 토지 활용을 위해 특별계획 구역 신설

■ 특별계획구역 계획지침

구분		계획지침	비고
구역명		• 백석 특별계획구역①	—
위치		• 일산동구 백석동 1237-5 번지 (복합업무용지 A-4)	—
면적		• 12,092.4㎡	—
용도지역		• 일반상업지역	—
건폐율		• 70% 이하	—
용적률		• 기준 900% 이하 • 상한 1,100% 이하	—
높이		—	—
용도	허용	• 건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 • 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점 제외) • 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장 제외) • 별표1 제7호 판매시설 • 별표1 제9호 의료시설(병원에 한한다. 다만, 장례식장은 종합병원 내 설치할 수 있다.) • 별표1 제10호 교육연구시설 • 별표1 제11호 노유자시설(단 「노인복지법」 제32조의 노인주거복지시설 중 제3호 노인복지주택은 제외) • 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 별표1 제15호 숙박시설(관광숙박시설에 한함) • 별표1 제17호 공장(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장에 한함) • 별표1 제20호 자동차 관련시설(주차장에 한함) • 별표1 제24호 방송통신시설(데이터 센터 제외)	—
	불허	• 허용용도 이외의 용도	—
건축선		• 건축한계선 3~4m(결정도 참조)	—
배치·형태 및 색채		• 시행지침 참조	—
대지내 공지		• 건축선에 의해 확보된 대지내 공지의 위치와 폭은 지침 및 결정도를 따른다. • 전면공지는 개방감 확보를 저해하는 장애물 설치금지 및 50% 이상 녹화처리(지주형 간판, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물 설치 제외)하여야 한다.	—
교통처리		• 차량진출입불허구간 — 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다. — 주간선도로 교차로 : 교차로 가각부에서 30m 이내 불허	—

※ 특별계획구역 계획지침(안)은 향후 구체적인 세부개발계획 수립 시 변경될 수 있으며, 변경될 경우 이에 따름

※ 건축물 높이에 관한 사항은 향후 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 결정

※ 결정도 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 확인하실 수 있습니다.