제2272호

고양시보

2026년 4월 28일 (화)

미래를 바꾸는 힘! 고양

차 례

입 법 예 고

고양시 공고 제2026-1167호	고양시 도시계획 조례 일부개정조례안 입법예고	1

고 시

고양시 고시 제2026-123호	도시계획시설[하수도 12: 일산수질복원센터] 사업 실시계획(변경) 고시	28
고양시 고시 제2026-125호	토당동 세인연립 소규모재개발사업 조합설립(경미한)변경 고시	30

공 고

고양시 공고 제2026-1145호	현천동 체육공원(1,2구역) 조성계획 결정(안) 주민의견 청취 공고	31
고양시 공고 제2026-1168호	고양 도시관리계획(일산동 2148번지 일대 지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람 공고	34

발행 : 고양시 / 편집 : 언론홍보담당관 / (우)10460 경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10(주교동 600) / ☎ (031) 8075-2095 / 시보는 공문으로서의 효력이 있습니다.

고양특례시

고양시 공고 제2026-1167호

고양시 자치법규안 입법예고

우리 시 자치법규안에 대하여 「고양시 자치법규 입법에 관한 조례」 제7조부터 제9조까지에 따라 그 취지와 주요 내용을 미리 알려 주민여러분의 의견을 듣고자 다음과 같이 공고합니다.

2026년 4월 28일

고 양 시 장

1. 자치법규명: 고양시 도시계획 조례 일부개정조례안

2. 개정 이유:

○ 오피스텔은 「건축법」상 업무시설로 분류되나 실제 70~80퍼센트 이상이 주거용으로 사용되고 있으며 「주택법」상 준주택에 해당함에도 공공주택지구조성사업, 도시개발사업 등에서 수용인구에 포함되지 않아 기반시설 부족 및 상업지역 기능 약화 등의 도시문제가 지속되고 있음.

○ 2026년 통보된 감사원 '고양시 정기감사(2024)' 결과에서도 도시계획 조례 개정 또는 지구단위계획을 통해 오피스텔 용적률을 조정하도록 하는 조치 요구가 있었음.

○ 이에 감사원 '고양시 정기감사' 결과 및 조치 요구사항을 반영하여 제도 운영의 적정성을 확보하고 상업지역의 기능을 회복하기 위해 상업지역 안에서 주거복합건축물과 준주택의 용적률을 조정하고,

○ 산지지역 개발행위허가기준 중 표고와 관련한 완화 규정을 명확히

하여 해석 및 적용에 대한 혼선을 해소하는 등 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자 함.

3. 주요내용

가. 성장관리계획을 수립하거나 변경하려는 경우, 재공고·재열람이 필요한 중요사항을 규정함(안 제29조의3제1항).

나. 상업지역 안에서 주거복합건축물(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물)과 「주택법」에 따른 준주택의 용적률을 별도로 정함(안 제61조제2항 및 별표 24).

다. 산지지역 개발행위허가기준 중 표고와 관련한 완화 규정을 명확히 정비함(안 별표 29).

라. 가설건축물의 존치기간 연장에 관한 적용 관계를 명확히 하기 위해 부칙을 개정하여 적용례를 신설함(조례 제2884호 「고양시 도시계획 조례 일부개정조례」 부칙 제2조).

4. 자치법규안: 별첨

5. 신・구조문대비표: 별첨

6. 의견제출

가. 제출기일: 2026년 5월 18일까지

나. 제출방법: 서면, 우편, 인터넷 등

다. 기재내용: 주소, 성명, 연락전화번호, 의견

라. 제출기관: 고양시장(도시계획정책관)

- 주 소: 고양시 덕양구 고양시청로 10(주교동, 고양시청)
- 전 화: 도시계획정책관 도시계획팀(031-8075-3072)
- 팩 스: 031-8075-4931

입법예고사항에 대한 의견서

□ 자치법규명: 고양시 도시계획 조례 일부개정조례안

○ 성명(단체명):

○ 주　　소:

○ 전 화 번 호:

조례안 내용	의견	비고

고양시 조례 제　　호

고양시 도시계획 조례 일부개정조례안

고양시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제29조의3제1항을 다음과 같이 한다.

① 영 제70조의13제5항 및 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획구역을 지정·변경하거나 성장관리계획을 수립·변경하려는 경우 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 하는 중요한 사항은 다음의 각 호와 같다.

1. 영 제70조의13제7항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우
2. 영 제70조의14제3항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우

제61조제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항제8호 및 제9호의 규정에도 불구하고 상업지역 안에서 주거복합건축물(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물) 또는 「주택법 시행령」 제4조의 준주택을 건축하는 경우에는 별표 24의 용적률을 적용한다.

제64조의 제목 중 “공지”를 “공공시설”로, “조성후”를 “조성 후”로 하고,

같은 조 제1항 전단 중 “상업지역안”을 “상업지역 안”으로, “공지를”을 “공공시설로”로, “공지로”를 “공공시설로”로, “제61조”를 “제61조제1항”으로 하며, 같은 항 후단 중 “제공전”을 “제공 전”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “용도지역이”를 “용도지역을”로, “영 제30조제2호”를 “영 제30조제1항제2호”로 한다.

제69조제1항제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제2호 중 “제2분과위원회 :”를 “제2분과위원회:”로 한다.

1. 제1분과위원회: 법 제59조와 이 조례 제19조제1항제2호 단서에 따른 개발행위에 대한 심의 또는 자문

제79조의2제2호 중 “지적재조사 사업지구”를 “지적재조사지구”로 한다.

별표 8 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 24의 주거복합건축물은 제외한다)

별표 9 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 24의 주거복합건축물은 제외한다)

별표 24를 별지와 같이 한다.

별표 29 제1호다목을 다음과 같이 한다.

<table>
<tr><td>다. 표고</td><td>(1) 법정동의 표고 기준은 다음과 같으며, 개발행위허가 대상지가 속한 법정동의 표고 기준에 적합한 지역에 한정하여 개발행위를 허가할 수 있다.
<table>
<tr><th>법정동</th><th>표고 기준</th><th>법정동</th><th>표고 기준</th></tr>
<tr><td>내유동</td><td>72m 이하</td><td>지영동</td><td>50m 이하</td></tr>
<tr><td>관산동</td><td>56m 이하</td><td>설문동</td><td>50m 이하</td></tr>
<tr><td>대자동</td><td>102m 이하</td><td>문봉동</td><td>58m 이하</td></tr>
<tr><td>벽제동</td><td>179m 이하</td><td>성석동</td><td>56m 이하</td></tr>
<tr><td>고양동</td><td>96m 이하</td><td>사리현동</td><td>62m 이하</td></tr>
<tr><td>주교동</td><td>50m 이하</td><td>식사동</td><td>51m 이하</td></tr>
<tr><td>탄현동</td><td>56m 이하</td><td>풍동</td><td>50m 이하</td></tr>
<tr><td>덕이동</td><td>50m 이하</td><td>중산동</td><td>59m 이하</td></tr>
<tr><td>가좌동</td><td>50m 이하</td><td>장항동</td><td>50m 이하</td></tr>
<tr><td>구산동</td><td>50m 이하</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>대화동</td><td>50m 이하</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>법곳동</td><td>50m 이하</td><td></td><td></td></tr>
</table>
(2) 개발구역 내 표고 기준을 초과하는 토지는 원칙적으로 개발행위 허가를 할 수 없다. 다만, 표고 기준을 초과하는 부분의 면적이 개발구역 총면적의 10퍼센트 이하이고, 해당 부분의 보존가치가 현저히 낮은 잔여 임야인 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있다.</td></tr>
</table>

조례 제2884호 고양시 도시계획 조례 일부개정조례 부칙 제2조를 제3조로 하고, 제2조를 다음과 같이 신설한다.

제2조(가설건축물의 존치기간 연장에 관한 적용례) 제14조의5제2항의 개정규정은 이 조례 시행 전에 건축허가를 받거나 축조신고의 수리가 된 가설건축물에 대해서도 적용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 이미 개발행위, 건축허가(건축허가가 의제되는 인가·허가, 건축심의 등을 포함한다) 등 각종 행위허가를 신청했거나 각종 행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행 중인 경우에는 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

소 관 부 서		도시계획정책관
입안자	부 서 장 성 명	도시계획정책관 유 제 학
	팀 장 성 명	도시계획팀장 유 병 현
	담 당 자 성명·연락처	김 화 영 (031-8075-3072)

[별표 24]

상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용도 비율 및 용적률

(제61조제2항 관련)

1. 주거용 외의 용도 의무 비율

가. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용(주거용 부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다.

나. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(준주택용 부대시설을 포함한다)은 주거용 용도로 본다. 이 경우 제1호가목의 용도 의무 비율은 적용하지 않는다.

2. 상업지역 안에서 용도별 기준 용적률

가. 주거용으로 사용되는 부분(이하 "주거용 시설")의 기준 용적률: 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하

나. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분(이하 "비주거용 시설")의 기준 용적률

1) 일반상업지역: 900퍼센트 이하

2) 근린상업지역: 700퍼센트 이하

3. 상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용적률은 다음과 같이 산정한다.

용적률 = (주거용 시설 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 주거용 시설의 연면적 비율) + (비주거용 시설의 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 비주거용 시설의 연면적 비율)

※ 용적률 산정 예시

· 일반상업지역에서 주거용 시설 연면적 비율을 89퍼센트로 가정하고, 용도별 기준 용적률에 제2호 각 목의 기준 용적률을 적용할 경우

- 주거용 시설 기준 용적률: 350퍼센트 이하
- 비주거용 시설 기준 용적률: 900퍼센트 이하
- 비주거용 시설 연면적 비율: 11퍼센트

용적률 = (350% × 0.89) + (900% × 0.11) = 410.5% 이하

4. 제1호가목의 주거용 외의 용도 의무 비율에도 불구하고 상업지역 안에서 준주택 단일 용도의 용적률은 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하로 한다.

<상업지역 주거복합건축물 · 준주택 용적률 산정 예시>

용도별 기준 용적률		전체 연면적에 대한 용도별 연면적 비율 예시		일반상업지역 용적률 (이하)	근린상업지역 용적률 (이하)
주거용 시설	비주거용 시설	주거용 시설	비주거용 시설		
일반상업지역 · 근린상업지역 350% 이하	일반상업지역 900% 이하 / 근린상업지역 700% 이하	90%	10%	405%	385%
		80%	20%	460%	420%
		70%	30%	515%	455%
		60%	40%	570%	490%
		50%	50%	625%	525%
		40%	60%	680%	560%
		30%	70%	735%	595%
		20%	80%	790%	630%
		10%	90%	845%	665%
		0%	100%	900%	700%

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제29조의3(성장관리계획구역의 지정 및 성장관리계획의 수립 등) ① 법 제75조의2제2항 및 영 제70조의13제5항에 따라 성장관리계획구역을 지정 또는 변경하려는 경우로서 그 내용이 영 제70조의13제7항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다.	제29조의3(성장관리계획구역의 지정 및 성장관리계획의 수립 등) ① 영 제70조의13제5항 및 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획구역을 지정·변경하거나 성장관리계획을 수립·변경하려는 경우 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 하는 중요한 사항은 다음의 각 호와 같다. 1. 영 제70조의13제7항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우 2. 영 제70조의14제3항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우
② ~ ③ (생 략)	② ~ ③ (현행과 같음)
제61조(용도지역 안에서의 용적률) ① (생 략) ② 제1항제8호 및 제9호의 규정에 불구하고 상업지역안에서 공동주택과 다른 용도를 함께 건축하는 경우의 해당 용적률은 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용	제61조(용도지역 안에서의 용적률) ① (현행과 같음) ② 제1항제8호 및 제9호의 규정에도 불구하고 상업지역 안에서 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물) 또는 「주택법 시행령」 제4조의 준주

현 행	개 정 안
비율(「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택을 포함한다)에 따라 별표 24가 정하는 바에 의한다.	택을 건축하는 경우에는 별표 24의 용적률을 적용한다.
제64조(공지의 설치·조성후 제공할 경우의 용적률 완화) ① 영 제85조제8항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 또는 상업지역안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치· 조성하여 제공하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 해당 대지의 용적률을 정할 수 있다. 대지의 일부를 공지로 설치·조성한 후 제공하였을 경우의 용적률 ={(1+0.3a)/(1-a)} x (제61조 각 호에 따른 해당 용적률). 이 경우 a는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율을 말한다. ② (생 략) ③ 제1항은 상업지역이 아닌 용	제64조(공공시설의 설치·조성 후 제공할 경우의 용적률 완화) ① ---------- 상업지역 안---------- 공공시설로 ----------. ---------- 공공시설로 ---------- 제61조 제1항 ---------- 제공 전 ----------. ② (현행과 같음) ③ ----------

현 행	개 정 안
도지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경결정 또는 영 제30조제2호에 따라 용적률이 낮은 상업지역에서 용적률이 높은 상업지역으로 변경결정한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.	---------- 용도지역을 ---------- 영 제30조제1항제2호----------.
제69조(분과위원회) ① (생 략)	제69조(분과위원회) ① (현행과 같음)
1. 제1분과위원회: 법 제59조, 제19조제1항제2호 단서에 따른 개발행위에 대한 심의 또는 자문과 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제2항에 따른 불허가 처분된 토지거래계약 허가 신청에 대한 이의신청 심의	1. 제1분과위원회: 법 제59조와 이 조례 제19조제1항제2호 단서에 따른 개발행위에 대한 심의 또는 자문
2. 제2분과위원회 : 법 제9조에 따른 용도지역 등의 변경계획에 대한 심의, 지구단위계획구역의 지정·변경 및 지구단위계획의 결정·변경에 대한 자문과 그 밖의 심의 또는 자문이 필요한 사항	2. 제2분과위원회: ----------
3. (생 략)	3. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
제79조의2(토지이용계획확인서 추가 등재대상) (생 략)	제79조의2(토지이용계획확인서 추가 등재대상) (현행과 같음)
1. (생 략)	1. (현행과 같음)

현 행	개 정 안
2. 「지적재조사에 관한 특별법」 제8조에 따른 지적재조사 사업지구 내 토지	2. ---------- 지적재조사 지구 ------
조례 제2884호 부칙	조례 제2884호 부칙
제1조 (생 략)	제1조 (현행과 같음)
<신 설>	제2조(가설건축물의 존치기간 연장에 관한 적용례) 제14조의5제2항의 개정규정은 이 조례 시행 전에 건축허가를 받거나 축조신고의 수리가 된 가설건축물에 대해서도 적용한다.
제2조 (생 략)	제3조 (현행 제2조와 같음)

현 행	개 정 안
[별표 8] **일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제8호 관련)** 일반상업지역 안에서는 영 별표 9 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 9 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외한다] (이하 생략)	[별표 8] **일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제8호 관련)** 일반상업지역 안에서는 영 별표 9 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 9 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 24의 주거복합 건축물은 제외한다) (이하 현행과 같음)
[별표 9] **근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제9호 관련)** 근린상업지역안 에서는 영 별표 10 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 10 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외한다] (이하 생략)	[별표 9] **근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제9호 관련)** 근린상업지역안 에서는 영 별표 10 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 10 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 24의 주거복합 건축물은 제외한다) (이하 현행과 같음)

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr>
<td>

[별표 24]

상업지역내 주상복합건축물의 용적률(%)(제61조제2항 관련)

연면적의 합계에 대한 주거용 비율(%)	일반상업지역	근린상업지역
80이상 ~ 90 미만	450% 이하	350% 이하
70이상 ~ 80 미만	510% 이하	400% 이하
60이상 ~ 70 미만	570% 이하	450% 이하
50이상 ~ 60 미만	630% 이하	500% 이하
40이상 ~ 50 미만	690% 이하	550% 이하
30이상 ~ 40 미만	750% 이하	600% 이하
20이상 ~ 30 미만	820% 이하	650% 이하
20 미만	900% 이하	700% 이하

</td>
<td>

[별표 24]

상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용도 비율 및 용적률

(제61조제2항 관련)

1. 주거용 외의 용도 의무 비율

가. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용(주거용 부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다.

나. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(준주택용 부대시설을 포함한다)은 주거용 용도로 본다. 이 경우 제1호가목의 용도 의무 비율은 적용하지 않는다.

2. 상업지역 안에서 용도별 기준 용적률

가. 주거용으로 사용되는 부분(이하 “주거용 시설”)의 기준 용적률: 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하

나. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분(이하 “비주거용 시설”)의 기준 용적률

1) 일반상업지역: 900퍼센트 이하

2) 근린상업지역: 700퍼센트 이하

3. 상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용적률은 다음과 같이 산정한다.

</td>
</tr>
</table>

현 행	개 정 안
	용적률 = (주거용 시설 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 주거용 시설의 연면적 비율) + (비주거용 시설의 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 비주거용 시설의 연면적 비율) ※ 용적률 산정 예시 · 일반상업지역에서 주거용 시설 연면적 비율을 89퍼센트로 가정하고, 용도별 기준 용적률에 제2호 각 목의 기준 용적률을 적용할 경우 - 주거용 시설 기준 용적률: 350퍼센트 이하 - 비주거용 시설 기준 용적률: 900퍼센트 이하 - 비주거용 시설 연면적 비율: 11퍼센트 용적률 = (350% × 0.89) + (900% × 0.11) = 410.5% 이하 4. 제1호가목의 주거용 외의 용도 의무 비율에도 불구하고 상업지역 안에서 준주택 단일 용도 용적률은 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하로 한다.

현 행	개 정 안
	<상업지역 주거복합건축물 · 준주택 용적률 산정 예시>

용도별 기준 용적률		전체 연면적에 대한 용도별 연면적 비율 예시		일반상업지역 용적률 (이하)	근린상업지역 용적률 (이하)
주거용 시설	비주거용 시설	주거용 시설	비주거용 시설		
일반상업지역 · 근린상업지역 350% 이하	일반상업지역 900% 이하 / 근린상업지역 700% 이하	90%	10%	405%	385%
		80%	20%	460%	420%
		70%	30%	515%	455%
		60%	40%	570%	490%
		50%	50%	625%	525%
		40%	60%	680%	560%
		30%	70%	735%	595%
		20%	80%	790%	630%
		10%	90%	845%	665%
		0%	100%	900%	700%

현 행

[별표 29]

산지지역 개발행위허가기준(제19조제1항제4호 관련)

1. 분야별 허가기준

검토분야	허가기준
가. ~ 나. (생 략)	
다. 표고	(1) 법정동의 표고 기준은 다음과 같으며, 개발행위허가 대상지가 속한 법정동의 표고 기준에 적합한 지역에 한정하여 개발행위를 허가할 수 있다.

법정동	표고 기준	법정동	표고 기준
내유동	72m 이하	지영동	50m 이하
관산동	56m 이하	설문동	50m 이하
대자동	102m 이하	문봉동	58m 이하
벽제동	179m 이하	성석동	56m 이하
고양동	96m 이하	사리현동	62m 이하
주교동	50m 이하	식사동	51m 이하
탄현동	56m 이하	풍동	50m 이하
덕이동	50m 이하	중산동	59m 이하
가좌동	50m 이하	장항동	50m 이하
구산동	50m 이하		
대화동	50m 이하		
법곳동	50m 이하		

개 정 안

[별표 29]

산지지역 개발행위허가기준(제19조제1항제4호 관련)

1. 분야별 허가기준

검토분야	허가기준
가. ~ 나. (현행과 같음)	
다. 표고	(1) 법정동의 표고 기준은 다음과 같으며, 개발행위허가 대상지가 속한 법정동의 표고 기준에 적합한 지역에 한정하여 개발행위를 허가할 수 있다.

법정동	표고 기준	법정동	표고 기준
내유동	72m 이하	지영동	50m 이하
관산동	56m 이하	설문동	50m 이하
대자동	102m 이하	문봉동	58m 이하
벽제동	179m 이하	성석동	56m 이하
고양동	96m 이하	사리현동	62m 이하
주교동	50m 이하	식사동	51m 이하
탄현동	56m 이하	풍동	50m 이하
덕이동	50m 이하	중산동	59m 이하
가좌동	50m 이하	장항동	50m 이하
구산동	50m 이하		
대화동	50m 이하		
법곳동	50m 이하		

현 행	개 정 안
(2) 개발구역 내 표고 기준을 초과하나 보존가치가 현저히 낮은 잔여 임야가 존재하는 경우 해당 임야를 개발면적에 포함할 수 있다.(다만, 표고 기준을 초과하는 임야 면적은 개발구역 총면적의 10퍼센트를 초과할 수 없다.) (3) 표고 기준을 초과하는 토지에 대하여는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.	(2) 표고 기준을 초과하는 토지는 원칙적으로 개발행위 허가를 할 수 없다. 다만, 표고 기준을 초과하는 부분의 면적이 개발구역 총면적의 10퍼센터 이하이고, 해당 부분이 보존가치가 현저히 낮은 잔여 임야인 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.
라. ~ 자. (생 략)	라. ~ 자. (현행과 같음)
2. (생 략)	2. (현행과 같음)

〔서식 1〕

규제영향분석서

「고양시 도시계획 조례」 일부개정(안)

소관 부서 및 작성자 인적사항	담당부서	도시계획정책관	작성자	성명	김화영
	국장	서윤하		직급	시설7급
	과장	유제학		연락처	031-8075-3072
	팀장	유병현		이메일	heartdelux@korea.kr

1 분석대상 규제의 개요

<table>
<tr><td>1. 규제사무명</td><td colspan="4">용도지역 안에서의 용적률</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2. 구분</td><td>신설</td><td>강화</td><td>존속기한연장</td><td>내용심사</td></tr>
<tr><td></td><td>○</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">3. 소관부서명 및 작성자 인적사항</td><td colspan="4">도시교통정책실 도시계획정책관 도시계획팀</td></tr>
<tr><td colspan="4">실장 : 서윤하 / 정책관 : 유제학 / 팀장 : 유병현 / 담당자 : 김화영</td></tr>
<tr><td>4. 근거법령명 등</td><td colspan="4">○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항, 제2항</td></tr>
<tr><td>5. 피규제집단 및 이해관계자</td><td colspan="4">○ 원도심 상업지역 내 주거복합건축물 및 준주택(주거용 오피스텔 포함) 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 등</td></tr>
<tr><td>6. 규제존속기한</td><td colspan="4">□ 유 ■ 무</td></tr>
<tr><td>7. 신설·강화 규제의 내용</td><td colspan="4">○ (상업지역 내 주거시설 관리방안) 상업지역 지정 목적대로 이용될 수 있도록 주거복합건축물과 준주택(주거용 오피스텔 포함)의 용적률 조정
- (주거용 시설) <u>일반상업지역·근린상업지역 350% 이하</u>
- (비주거용 시설) 일반상업지역 900% 이하, 근린상업지역 700% 이하
- (용적률 산정 예) 일반상업지역 주거시설 비율 89% : 350% × 0.89% + 900% × 0.11% = 410.5% 이하
↳ (용적률 강화) 주거용 시설 비율이 높을수록 용적률 낮아지도록 조정
<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr><td>제61조(용도지역 안에서의 용적률)
① (생 략)
② <u>제1항제8호 및 제9호의 규정에 불구하고 상업지역안에서 공동주택과 다른 용도를 함께 건축하는 경우의 해당 용적률은 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용 비율(「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택을 포함한다)에 따라 별표 24가 정하는 바에 의한다.</u></td><td>제61조(용도지역 안에서의 용적률)
① (현행과 같음)
② <u>제1항제8호 및 제9호의 규정에도 불구하고 상업지역 안에서 주거복합건축물(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물) 또는 「주택법 시행령」 제4조의 준주택을 건축하는 경우에는 별표 24의 용적률을 적용한다.</u></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
[별표 24]
상업지역내 주상복합건축물의 용적률(%)
(제61조제2항 관련)
<table>
<tr><th>연면적의 합계에 대한 주거용 비율(%)</th><th>일반상업지역</th><th>근린상업지역</th></tr>
<tr><td>80이상 ~ 90 미만</td><td>450% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>70이상 ~ 80 미만</td><td>510% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70 미만</td><td>570% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60 미만</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50 미만</td><td>690% 이하</td><td>550% 이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40 미만</td><td>750% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>20이상 ~ 30 미만</td><td>820% 이하</td><td>650% 이하</td></tr>
<tr><td>20 미만</td><td>900% 이하</td><td>700% 이하</td></tr>
</table>
</td>
<td>[별표 24] 별지와 같이 한다.
(※별표 규제영향분석서 하단 첨부)</td>
</tr>
</table>

2 평가요소별 규제영향분석

1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성

가. 문제의 정의(배경과 원인)

ㅇ 오피스텔은 「건축법」상 업무시설로 분류되나 실제 70%~80% 이상이 주거용으로 사용되고 있으며 「주택법」상 준주택에 해당함에도 공공주택지구조성사업, 도시개발사업 등에서 수용인구에 포함되지 않아 **기반시설 부족 및 상업지역 기능 약화** 등의 도시 문제 지속

ㅇ 2026년 통보된 감사원 '고양시 정기감사(2024)' 결과에서도 도시계획 조례 개정 또는 지구단위계획*을 통해 **오피스텔 용적률을 조정하도록 하는 조치** 요구

* 지구단위계획 시행 지침 개정 완료

가. (조치 1차) 일산지구 지침 개정[고양시 고시 제2024-524호(2024. 12. 31.)]

- 일반상업지역 오피스텔 350% 이하

나. (조차 2차) 관내 지구단위계획 지침 개정[고양시 고시 제2026-40호(2026. 1. 30.)]

용도지역	용적률	오피스텔(준주택)	대상지구
중심상업지역	1,200%	불허	일산, 화정
일반·근린상업지역	600% ~ 900%	용도용적제 적용 (용적률 최대 350% 이하)	화정, 능곡, 행신, 탄현2, 삼송, 원흥, 식사

나. 규제의 신설·강화 필요성

ㅇ 감사원 '고양시 정기감사(2024)' 결과 및 조치 요구사항을 반영하여 제도운영의 적정성을 확보하고 상업지역의 기능을 회복하기 위해 상업지역 안에서 **주거복합건축물과 준주택의 용적률 조정(강화) 필요**

2. 규제 외 대체수단의 존재 및 기존 규제와의 중복 여부

가. 기존규제로 대체가 가능한 지 여부 : □ 가능 ■ 불가능

나. 규제 아닌 다른 방법으로 목적을 달성할 수 있는지 여부

: □ 가능 ■ 불가능

다. 유사한 기존규제와의 중복 여부 : □ 유 ■ 무

3. 규제의 비용과 편익의 비교분석

ㅇ 규제의 경제·사회적 비용 및 편익의 비교 및 검토

- (비용) 상업지역 안에서 주거복합건축물 또는 준주택을 건축할 때, 업무, 상업 등 비주거용 시설의 비율이 높을수록 용적률이 상향되고, 오피스텔 등 주거용 시설의 비율이 높을수록 용적률 하향되는 구조로, 분양 경쟁력 저하 및 수익성 감소 우려
- (편익) 고양시 상업지역 중 지구단위계획*을 제외한 원당·능곡·일산 등 원도심 상업지역 약 499,193㎡(약 0.20%)의 계획적 관리 및 **주거지화 억제**
- (비용과 편익 비교) 관내 상업지역 주거시설의 관리 방안 마련(완성)을 통해 오피스텔 과잉 공급으로 인한 기반시설 부족, 교통 혼잡 등 **도시문제 일부 해소 및 기능** ** **회복**

* 고양시 상업지역 2.62%(6,970,346㎡) 중 지구단위계획구역 내 상업지역 2.42%(6,471,143㎡)

** **상업지역**(국토계획법 제36조) : 상업이나 그 밖의 업무의 편익 증진을 위해 필요한 지역

4. 경쟁제한적 요소·기업활동 저해요소의 포함여부

ㅇ 해당 없음

5. 규제내용의 객관성과 명료성

ㅇ 국토계획법 시행령 제85조제1항 규정 등에서 용도지역 안에서 용적률을 조례에서 정하도록 위임

ㅇ ‘고양시 정기감사(2024)’ 결과에 조치 요구에 따라 도시개발사업, 택지개발사업 내 오피스텔 공급 현황 등 고양시 여건을 고려하여 상업지역 내 주거복합건축물 및 준주택 용적률 조정(강화)

ㅇ 타 시·군 조례

- 고양시는 주거용 시설 비율에 따라 용적률을 세분화하여 조정하는 방식으로 일률적 제한이 아닌 유연한 차등 규제 체계로 합리성을 가짐

<상업지역 주거복합건축물·준주택 용적률 비교>

<table>
<tr><th colspan="2">연면적 합계에 대한 주거용 비율 (%)</th><th>고양시
(기존)</th><th>고양시
(개정 안)</th><th>수원시
(제70조제1항)</th><th>안산시
(제56조제1항)</th><th>서울특별시
(별표16)</th></tr>
<tr><td rowspan="10">일반상업지역</td><td>100%</td><td>-</td><td>350% 이하</td><td rowspan="20">일반상업지역
800%

근린상업지역
600%

오피스텔 또는 오피스텔 복합
500% 이하

공동주택 또는 공동주택 복합
500% 이하</td><td rowspan="20">일반상업지역
1,100%

근린상업지역
800%

공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물
500% 이하</td><td rowspan="20">일반상업지역
800%

근린상업지역
600%

주거용으로 사용되는 부분(주거용 부대시설의 용적률 포함)의 용적률
400% 이하

주거용 외의 용도로 사용되는 부분은 전체 연면적의 10%(의무비율: 준주택 제외) 이상</td></tr>
<tr><td>80~90미만</td><td>450% 이하</td><td>405% 이하</td></tr>
<tr><td>70~80미만</td><td>510% 이하</td><td>460% 이하</td></tr>
<tr><td>60~70미만</td><td>570% 이하</td><td>515% 이하</td></tr>
<tr><td>50~60미만</td><td>630% 이하</td><td>570% 이하</td></tr>
<tr><td>40~50미만</td><td>690% 이하</td><td>625% 이하</td></tr>
<tr><td>30~40미만</td><td>750% 이하</td><td>680% 이하</td></tr>
<tr><td>20~30미만</td><td>820% 이하</td><td>735% 이하</td></tr>
<tr><td>20 미만</td><td>900% 이하</td><td>790% 이하</td></tr>
<tr><td>10 미만</td><td>-</td><td>845% 이하</td></tr>
<tr><td>0</td><td>-</td><td>900% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="10">근린상업지역</td><td>100%</td><td>-</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>80~90미만</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td></tr>
<tr><td>70~80미만</td><td>400% 이하</td><td>420% 이하</td></tr>
<tr><td>60~70미만</td><td>450% 이하</td><td>455% 이하</td></tr>
<tr><td>50~60미만</td><td>500% 이하</td><td>490% 이하</td></tr>
<tr><td>40~50미만</td><td>550% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>30~40미만</td><td>600% 이하</td><td>560% 이하</td></tr>
<tr><td>20~30미만</td><td>650% 이하</td><td>595% 이하</td></tr>
<tr><td>20 미만</td><td rowspan="3">700% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td>10 미만</td><td>665% 이하</td></tr>
<tr><td>0</td><td>700% 이하</td></tr>
</table>

6. 규제의 집행 가능성(행정기구·인력 및 예산의 소요 등)

ㅇ 용적률 기준 변화로 추가 인력 및 예산 불필요

7. 관련 민원사무의 구비서류·처리기간·처리절차 등의 적정성

ㅇ 구비서류, 처리기간, 처리절차가 추가되는 사항이 아니므로 민원사무 처리 적정

[별표 24]

상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용도 비율 및 용적률

(제61조제2항 관련)

1. 주거용 외의 용도 의무 비율

가. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용(주거용 부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다.

나. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(준주택용 부대시설을 포함한다)은 주거용 용도로 본다. 이 경우 제1호가목의 용도 의무 비율은 적용하지 않는다.

2. 상업지역 안에서 용도별 기준 용적률

가. 주거용으로 사용되는 부분(이하 "주거용 시설")의 기준 용적률: 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하

나. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분(이하 "비주거용 시설")의 기준 용적률

1) 일반상업지역: 900퍼센트 이하

2) 근린상업지역: 700퍼센트 이하

3. 상업지역 안에서 주거복합건축물·준주택의 용적률은 다음과 같이 산정한다.

용적률 = (주거용 시설 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 주거용 시설의 연면적 비율) + (비주거용 시설의 기준 용적률 × 전체 연면적에 대한 비주거용 시설의 연면적 비율)

※ 용적률 산정 예시

· 일반상업지역에서 주거용 시설 연면적 비율을 89퍼센트로 가정하고,

용도별 기준 용적률에 제2호 각 목의 기준 용적률을 적용할 경우

- 주거용 시설 기준 용적률: 350퍼센트 이하

- 비주거용 시설 기준 용적률: 900퍼센트 이하

- 비주거용 시설 연면적 비율: 11퍼센트

용적률 = (350% × 0.89) + (900% × 0.11) = 410.5% 이하

4. 제1호가목의 주거용 외의 용도 의무 비율에도 불구하고 상업지역 안에서 준주택 단일 용도

의 용적률은 일반상업지역·근린상업지역 350퍼센트 이하로 한다.

<상업지역 주거복합건축물 · 준주택 용적률 산정 예시>

용도별 기준 용적률		전체 연면적에 대한 용도별 연면적 비율 예시		일반상업지역 용적률 (이하)	근린상업지역 용적률 (이하)
주거용 시설	비주거용 시설	주거용 시설	비주거용 시설		
일반상업지역 · 근린상업지역 350% 이하	일반상업지역 900% 이하 / 근린상업지역 700% 이하	90%	10%	405%	385%
		80%	20%	460%	420%
		70%	30%	515%	455%
		60%	40%	570%	490%
		50%	50%	625%	525%
		40%	60%	680%	560%
		30%	70%	735%	595%
		20%	80%	790%	630%
		10%	90%	845%	665%
		0%	100%	900%	700%

고양시 고시 제2026 - 123호

도시계획시설[하수도 12: 일산수질복원센터] 사업 실시계획(변경) 고시

고양시고시 제2023-346(2023. 10. 6.)호로 실시계획(변경) 고시한 고양시 일산서구 법곳동 740-5번지 일원의 도시계획시설[하수도 12: 일산수질복원센터] 사업에 대하여, 사업계획 변경에 따른 사업 시행기간 변경의 사유로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 규정에 의거 실시계획(변경)하고 같은 법 제91조에 의거 아래와 같이 고시합니다.

2026년 4월 28일

고 양 시 장

1. 실시계획(변경) 내용

가. 사업시행지의 위치 (변경없음)

- 고양시 일산서구 법곳동 740-5번지 일원

나. 사업의 종류 및 명칭 (변경없음)

- 종 류 : 도시계획시설(하수도-하수종말처리장 12호) 사업
- 명 칭 : 일산수질복원센터 시설개량사업

다. 사업의 면적 또는 규모 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
결정 (기정)	12	하수종말처리장	법곳동 740 일원	143,170	경과조치 03-01-01	
시행	12	하수종말처리장 (일산수질복원센터)	법곳동 740 일원	143,170 (2,449)		시설부지경계 내 설비시설 추가설치(2,449㎡)

※금회 설치시설 (총 2,449.0㎡)

- 통합슬러지저류조 : 948.1㎡
- 반류수처리시설 : 854.0㎡
- 반송슬러지펌프실(1단계) : 141.8㎡
- 반송슬러지펌프실(2단계) : 187.1㎡
- 통합슬러지저류조 탈취시설 : 240.0㎡
- 반류수처리조 탈취시설 : 78.0㎡

라. 사업시행자의 성명 · 주소 (변경없음)

- 성 명 : 고양시장 (하수행정과)
- 주 소 : 경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10

마. 사업의 착수 및 준공예정일 **(변경)**

- 당초 : 실시계획인가일 ~ 2026. 4. 30.
- 변경 : 실시계획인가일 ~ 2026. 12. 31.

바. 수용 또는 사용할 토지 및 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 : "별첨" (변경없음)

사. 토지 또는 건물의 소유자와 관계인 주소, 성명 : "바" 항과 동일

아. 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 해당없음 (변경없음)

2. 관계도면 : "게재생략" (변경없음)

○ 수용 또는 사용할 토지의 조서지번 및 지목과 소유권외의 권리의 명세서 (변경없음)

소재지	지번	지목	지적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자		관계자		권리관계	비고
					성명	주소	성명	주소		
일산서구 법곳동	740-5	잡	113,158.6	2,449	고양시장					시설부지 경계 내 설비시설 추가 설치(2,449㎡)
합 계			113,158.6	2,449						

고양시 고시 제2026-125호

토당동 세인연립 소규모재개발사업 조합설립(경미한)변경 고시

우리시 덕양구 토당동 385-7번지 필지 상의 토당동 세인연립 소규모재개발사업에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제23조제9항 및 같은 법 시행령 제21조의2에 따라 조합설립(경미한)변경하고 아래와 같이 고시합니다.

2026. 4. 28.

고 양 시 장

1. 사업의 종류 및 명칭
   가. 종 류 : 소규모재개발사업
   나. 명 칭 : 토당동 세인연립 소규모재개발사업
   다. 인가일 : 2026. 4. 23.

2. 사업시행구역의 위치 및 면적
   가. 위 치 : 경기도 고양시 덕양구 토당동 385-7번지
   나. 면 적 : 4,986㎡

3. 사업의 착수 예정일 및 준공 예정일
   가. 착수 예정일 : 미정
   나. 준공 예정일 : 미정

4. 조합의 명칭 및 사무소 소재지
   가. 조합의 명칭 : 토당동 세인연립 소규모재개발사업조합

5. 조합설립(경미한)변경 내용
   - 조합 사무소 소재지 이전
     기존 : 경기도 고양시 덕양구 토당로32번길 41, 관리사무실(토당동, 세인연립)
     변경 : 경기도 고양시 덕양구 능곡로11, 106호(토당동, 성원상떼빌2차)

고양시 공고 제2026-1145호

현천동 체육공원(1,2구역) 조성계획 결정(안) 주민의견 청취 공고

고양시 덕양구 현천동 317-9번지 및 현천동 323-7번지 일원에 위치한 현천동 체육공원(1,2구역) 조성계획 결정(안)에 대하여, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.

2026년 4월 28일

고 양 시 장

1. 도시계획시설(공원) 결정 현황

도면 표시 번호	공원명	공원의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일
①	현천동 체육공원 (1구역)	체육공원	덕양구 현천동 317-9번지 일원	19,467.0	고양시고시 제2023-149호 (2023.04.21)
②	현천동 체육공원 (2구역)	체육공원	덕양구 현천동 323-7번지 일원	14,502.0	고양시고시 제2023-149호 (2023.04.21)

2. 공원조성계획 결정 사유

도면 표시 번호	공원명	공원의 종류	결정 내용	결정 사유
①	현천동 체육공원 (1구역)	체육공원	• 체육공원 내 세부시설 계획 신설	• 고양덕은 도시개발사업에 따른 개발제한구역 일부 해제에 따라 수립된 훼손지 복구계획 및 체육공원 세부시설 계획 반영
②	현천동 체육공원 (2구역)	체육공원	• 체육공원 내 세부시설 계획 신설	

3. 공원조성계획 결정(안) 총괄표

○ 현천동 체육공원(1구역)

구 분		부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건축물			공작물 (기)	비 고 (개소 및 면적)
				동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)		
계		19,467.0	9,386.7	2	223.1	205.9	352	
기반시설	소계	2,286.9	2,286.9	-	-	-	-	
	도로	1,272.5	1,272.5	-	-	-	-	
	광장	1,014.4	1,014.4	-	-	-	-	
조경시설		-	-	-	-	-	207	
휴양시설		-	-	-	-	-	69	
유희시설		-	-	-	-	-	-	
운동시설		5,759.8	5,759.8	-	-	-	8	
교양시설		-	-	-	-	-	-	
편익시설		1,116.9	1,116.9	-	-	-	1	22대
관리시설		223.1	223.1	2	223.1	205.9	67	
녹지 및 기타		10,080.3	-	-	-	-	-	
시설률 (법정50%)		(9,386.7/19,467.0) × 100 = 48.2%						
건폐율 (법정20%)		(223.1/19,467.0) × 100 = 1.2%						

○ 현천동 체육공원(2구역)

구 분		부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건축물			공작물 (기)	비 고 (개소 및 면적)
				동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)		
계		14,502.0	6,904.7	1	36.2	36.2	44	
기반시설	소계	443.6	443.6	-	-	-	-	
	도로	271.5	271.5	-	-	-	-	
	광장	172.1	172.1	-	-	-	-	
휴양시설		125.0	125.0	-	-	-	11	
운동시설		5,625.0	5,625.0	-	-	-	3	
편익시설		674.9	674.9	-	-	-	-	
관리시설		36.2	36.2	1	36.2	36.2	30	
녹지 및 기타		7,597.3	-	-	-	-	-	
시설률 (법정50%)		(6,904.7/14,502.0) × 100 = 47.7%						
건폐율 (법정20%)		(36.2/14,502.0) × 100 = 0.2%						

4. 관계도서 : 열람장소에 비치

5. 열람기간 : 열람공고일로부터 14일간

6. 열람장소
   ○ 고양시 푸른도시사업소 녹지과(☎031-8075-4388)
      - 고양시 덕양구 고양대로 1341, 2층

7. 본 공원조성계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바라며, 기타 자세한 사항은 열람장소로 문의하여 주시기 바랍니다.

8. 본 공람(안)은 최종 결정 고시된 내용이 아니므로 앞으로 행정절차과정에서 변경될 수 있음을 알려 드리오니 참고하시기 바랍니다.

고양시 공고 제2026-1168호

고양 도시관리계획(일산동 2148번지 일대 지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 고양 도시관리계획(일산동 2148번지 일대 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 공고하고, 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 4월 23일
고 양 시 장

□ 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	일산동 655-8번지 일대 지구단위계획구역	일산서구 일산동 655-8번지 일원	18,686.8	고양시 고시 제2017-205호 (2017. 6. 21.)	-
변경	일산동 2148번지 일대 지구단위계획구역	일산서구 일산동 2148번지 일원	18,686.8	고양시 고시 제2017-205호 (2017. 6. 21.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	결정 내용	변경 사유
변경	· 구역명 변경 - 기정: 일산동 655-8번지 일대 지구단위계획구역 - 변경: 일산동 2148번지 일대 지구단위계획구역 · 위치 변경 - 기정: 일산동 655-8번지 일원 - 변경: 일산동 2148번지 일원	· 지번 변경에 따른 구역명 및 위치 변경 (구역계 변경없음)

2) 용도지역의 세분 및 세분된 용도지역 간의 변경에 관한 결정 조서: 변경없음

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서: 변경없음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
				획지번호	위 치	면적(㎡)	
기정	-	-	-	1	일산서구 일산동 655-8번지	12,491	복합시설용지
변경	-	-	-	1	일산서구 일산동 2148번지	12,491	복합시설용지

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경) 조서

○ 기정

구 분		계 획 내 용		비 고
용도		공동주택 및 부대시설, 업무시설, 근린생활시설		-
건폐율		70% 이하		
용적률	허용	630% 이하		고양시 도시계획조례 제61조 제2항 관련 별표24 적용
	상한	전 체	① + ② = 754.46%	∵ 754.46%
		기부채납①	• 지구단위계획 수립지침 제2절 3-2-2 용적률 관련 내용 적용 • (조례로 정하는 용적률) x [1+1.5x가중치×α] = 630 × (1+1.5×0.706×0.1110) = 704.06% • 가중치 : 0.706 • α = 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 공공시설등의 부지 제공후 대지면적 = 1,386.6 / 12,491 = 0.1110	※ **구역면적 : 18,686.8㎡** **대지면적 : 12,491㎡** ①용도폐지 국공유지(대지내) : 1,690㎡ ②공공시설 총설치면적 : 6,195.8㎡(구역면적-대지면적) ③기반시설내 국공유지 : 3,119.2㎡ ④공공시설 기부채납면적 : 3,076.6㎡(②-③) ⑤기부채납 순부담 면적 : ④ - ① = 1,386.6㎡(7.42%) ∵ 704.06%
		가중치	• 공공시설등의 제공부지의 평균용적률 / 사업부지 용적률평균용적률 = [(630%x745.4㎡)+(230%x641.2㎡)] /1,386.6㎡ = 445.05% 가중치= 445.05% / 630% = 0.706	가중치= 0.706
		녹색건축물 완화②	• 녹색건축물 조성 지원법 제4장15조 및 동법 시행령11조 기준 적용 • 630% x 8% = 50.4%	∵ 50.4%
층수/높이		최고층수 49층이하 / 최고높이 150m이하		-
건축한계선		• 대상지 동측, 서측, 남측, 북측 도로변 3m 지정		

○ 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
용도		공동주택 및 부대시설, 업무시설, 근린생활시설, 교육연구시설, 운동시설 (단, 근린생활시설, 교육연구시설, 운동시설은 지상2층 이하 허용)		–
건폐율		70% 이하		
용적률	허용	630% 이하		고양시 도시계획조례 제61조 제2항 관련 별표24 적용
	상한	전 체	① + ② = 754.46%	∵ 754.46%
		기부채납①	• 지구단위계획 수립지침 제2절 3-2-2 용적률 관련 내용 적용 • (조례로 정하는 용적률) x [1+1.5x가중치×α] = 630 × (1+1.5×0.706×0.1110) = 704.06% • 가중치 : 0.706 • α = 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 공공시설등의 부지 제공후 대지면적 = 1,386.6 / 12,491 = 0.1110	※ **구역면적 : 18,686.8㎡** **대지면적 : 12,491㎡** ①용도폐지 국공유지(대지내) : 1,690㎡ ②공공시설 총설치면적 : 6,195.8㎡(구역면적-대지면적) ③기반시설내 국공유지 : 3,119.2㎡ ④공공시설 기부채납면적 : 3,076.6㎡(②-③) ⑤기부채납 순부담 면적 : ④ - ① = 1,386.6㎡(7.42%) ∵ 704.06%
		가중치	• 공공시설등의 제공부지의 평균용적률 / 사업부지 용적률평균용적률 = [(630%x745.4㎡)+(230%x641.2㎡)] /1,386.6㎡ = 445.05% 가중치= 445.05% / 630% = 0.706	가중치= 0.706
		녹색건축물 완화②	• 녹색건축물 조성 지원법 제4장15조 및 동법 시행령11조 기준 적용 • 630% x 8% = 50.4%	∵ 50.4%
층수/높이		최고층수 49층이하 / 최고높이 150m이하		–
건축한계선		• 대상지 동측, 서측, 남측, 북측 도로변 3m 지정		

다. 건축물의 건축선 및 형태·색채에 관한 결정조서: 변경없음

라. 대지내 공지 및 동선에 관한 결정조서: 변경없음

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서: 변경없음

3. 기타사항

○ 공람 및 의견제출 기간: 2026. 4. 28.(화) ~ 2026. 5. 12.(화) (※공고일부터 15일간)

○ 공람 및 의견제출 장소: 고양시청 도시계획정책관, 일산서구청 건축과, 일산2동 행정복지센터

○ 관련 도서: “게재 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 변경될 수 있으며, 공람 장소에서 공람 내용의 복사 및 사진촬영 등을 금지합니다.