

# 1. 총 칙

## 제1조 (목적)

- 촉진계획의 실현 및 구역별 사업계획의 원활한 시행을 위하여 건폐율, 용적률, 최고높이 등 촉진계획 내용을 명확히 규정하는 것을 목적으로 한다.

## 제2조 (시행지침의 지위)

- ① 본 시행지침은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 규정에 의한 재정비 촉진계획과 동일한 지위를 갖는다.
- ② 시장은 촉진계획의 원활한 시행을 위해 이 시행지침 범위 안에서 세부 시행지침을 별도로 작성 시행할 수 있다.

## 제3조 (시행지침 적용의 기본원칙)

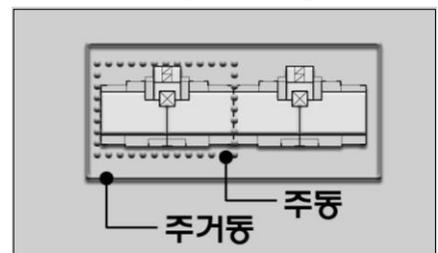
- ① 본 시행지침의 내용이 관련 법령 등과 상이하거나 관련 법령 등이 개정될 시에는 그에 따른다.
- ② 본 시행지침에서 정하지 않는 사항은 관련 법령에 따르며, 시행지침의 내용은 “규제사항” 과 “권장사항” 으로 나누어진다.
  1. “규제사항” 은 “고양 일산지구 재정비촉진계획” 을 실현하기 위하여 반드시 준수하여야 한다. 다만, 불가피하게 변경의 사유가 발생할 때에는 변경 절차에 따라야 한다.
  2. “권장사항” 이라 함은 촉진계획을 실현하기 위하여 강제하지는 않으나 권장하는 사항을 말한다.
- ③ 촉진구역별 건축 배치도는 예시도로서 향후 사업시행인가 신청 시 변경할 수 있다.

# 2. 용어의 정의

## 제4조 (공통용어의 정의)

- ① 본 시행지침에서 공통용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.
  1. “허용용도” 라 함은 촉진계획에 의해 그 획지에서 건축 가능한 용도를 말한다.
  2. “불허용도” 라 함은 촉진계획에 의해 그 획지에는 허용되지 않는 용도를 말한다.
  3. “권장용도” 라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 도입을 권장하는 용도를 말한다.

하나의 주거동에 2개의 주동 예시도



4. “주택단지” 라 함은 ‘주택법’ 제2조 제4호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
5. “주동” 이라 함은 공동주택에서 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말하며 1코어 1주동을 원칙으로 한다.
6. “주거동” 이라 함은 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.

**제5조 (미래공공용지의 활용)**

- ① 미래공공용지는 장래에 발생할 수 있는 공공의 수요를 대비하기 위해 촉진계획 수립시 용도를 정하지 않은 유보지 성격의 용지로서 향후 다음과 같이 활용할 수 있다.
  1. 일산지구 자족성 기능을 위한 부지
  2. 재정비촉진계획 결정(변경)권자는 필요시 공공의 목적을 위해 기타의 용도로 활용
  3. 계층 및 세대융합형 프로그램 활용을 위한 부지

**제6조 (공동작업장의 확보)**

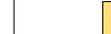
- ① 규제사항
  1. 일산지구 자족성 기능 및 일자리창출을 위해 공동작업장을 설치한다
  2. 단지별 확보해야하는 최소 확보 면적은  $[40\text{m}^2 + (\text{세대수} - 150) \times 0.1\text{m}^2] \times 1.5$ 로 한다.
  3. 일산2구역에서 확보하는 공동작업장 중 70㎡이상은 공공에서 활용(직업훈련장 등)할 수 있도록 한다.

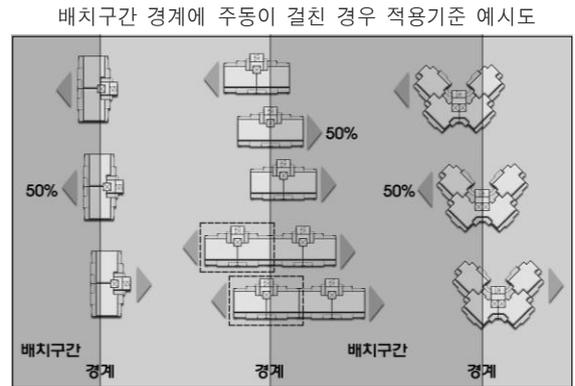
**제7조 (건축물의 배치 및 높이에 관한 용어의 정의)**

- ① “층수규제구간” 라 함은 촉진지구의 전체적인 도시경관 형성을 위해 건축물의 층수를 규제하는 구간을 말한다.
  1. 고층 배치구간이라 함은 스카이라인의 리듬감과 단지의 식별성, 상징성 등을 구현하고 통경축 및 시각축 확보를 위하여 최고 35층 이하로 배치하도록 한 구간을 말한다.
  2. 중층 배치구간이라 함은 도시이미지에 영향을 끼치는 경관적으로 민감한 부분(주요 간선가로변의 진입부경관, 번곡부경관, 모서리경관 등)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관형성, 소음 등 환경피해 저감 등을 달성할 수 있도록 최고 25층 이하로 배치하도록 한 구간을 말한다.
- ② 초고층 배치구간은 과도한 높이규제로 인한 경관계획 및 주거유형의 획일화를 방지하기 위하여 지정하되 인근 지역의 현황을 고려하여 자연스러운 스카이라인이 조성되도록 최고 49층 이하로 배치하도록 한 구간을 말한다.
- ③ 연도형 배치구간이라 함은 도시 가로 연속성 확보를 위해 지정한 것으로 구역별 지침에 따라 적용기준을 달리한다.
  1. 상업지역 : 주요간선도로변으로 2층 이상으로 상가 및 부대복리시설 등을 계획하는 구간을 말한다.

- ④ 서로 다른 구간에 주동이 걸친 경우의 해석은 주동의 수평투영면적 중 50% 이상이 포함된 구간을 따르며, 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 층고 제한이 강화된 배치구간을 적용한다.

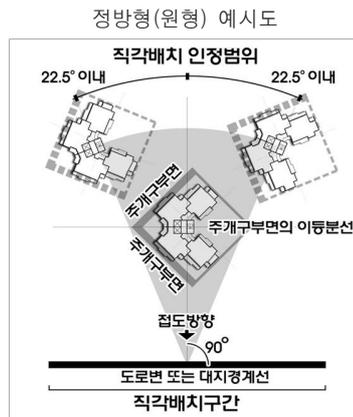
배치구간 도면표시

층 수 구분	배치구간 도면표시
고층 배치 구간	
중층 배치 구간	
연도형 배치 구간	

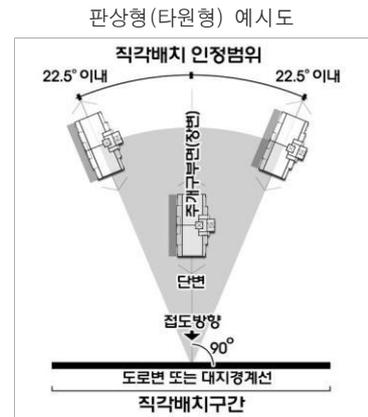


- ⑤ 직각배치라 함은 건축물의 주 개구부면이 도로변 또는 대지경계선과 직교하여야 하며, 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

1. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 주 개구부면이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.



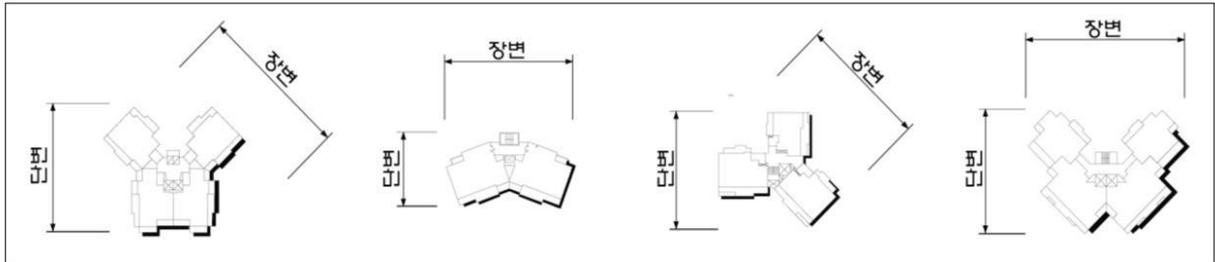
2. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.



**제8조 (건축물의 형태에 관한 용어의 정의)**

- ① “저층부” 라 함은 중층의 경우 지상1층에서부터 2개층, 고층의 경우 지상1층에서부터 3개층, 초고층의 경우 지상1층에서부터 5개층을 말하며, 저층의 경우는 제외한다.
- ② “기준층부” 라 함은 최상층부와 저층부를 제외한 부분을 말한다.
- ③ “최상층부” 라 함은 중층의 경우 최상층에서부터 2개층, 고층의 경우 최상층에서부터 3개층, 초고층의 경우 최상층에서부터 5개층을 말하며, 저층의 경우는 제외한다.
- ④ “탑상형(타워형) 아파트” 라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2 이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코어에서 직접 단위세대로 진출입 할 수 있는 아파트를 말한다.

[탑상형 아파트 예시]



- ⑤ “피로티구조” 라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등을 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 4.5m 이상이며 폭은 10m 또는 주동 1호 너비 이상이어야 한다. 다만, 임대주택의 경우에는 주동 2호 너비 이상으로 한다.

**제9조 (대지내 공지 등에 관한 용어의 정의)**

- ① “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물이 지상으로 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다
- ② “대지안의 공지” 라 함은 <고양시 건축조례>에 의해 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 띄어서 조성된 공지를 말한다.
- ③ “공개공지” 라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조2에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
- ④ “공공보행통로” 라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말한다.
- ⑤ “의무조경구간” 이라 함은 의무적으로 조경을 식재하여야 하는 구간을 말한다.
- ⑥ “보차혼용통로” 라 함은 대지 안에 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말한다.

구 분	건축한계선	공공보행통로	의무조경구간
도면표시			

**제10조 (차량통선 및 진출입구에 관한 용어의 정의)**

- ① “차량출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량의 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
  - 도면표시 :
- ② “보행지장물” 이라 함은 보행자의 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 배수관, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

- ③ “보행우선구조” 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차 할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.
  1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
  2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.

보행자우선구조 예시



### 3. 건축물의 건폐율, 용적률, 용도에 관한 사항

#### 제11조 (건축물의 건폐율)

- ① 건폐율은 촉진계획에서 지정한 건폐율 이하로 건축하여야 한다.

#### 제12조 (건축물의 용적률)

- ① 구역별 용적률은 다음과 같다.

구 분	일산2구역	비고
용적률(%)	479.1% 이하	

- ② 제1항에도 불구하고 일산2구역은 주상비율의 변화에 따라 고양시 도시계획조례에 따른 용적을 적용할 수 있다.
- ③ 용적률은 구역의 평균용적률을 말하는 것으로 동일 구역내에서는 용적률 범위내에서 획지별로 보정할 수 있다.
- ④ 교통영향평가, 확정 측량, 국·공유지 무상귀속 협의 등에 따른 기반시설 부지면적의 증감시 용적률이 보정될 수 있다.
- ⑤ 용적률 산정기준은 다음과 같다.

$$\text{계획용적률} = \text{기준용적률(①)} + \text{완화 용적률(②)} + \text{추가 용적률(③)} + \text{예외 용적률(④)}$$

※ 산정기준은 건축계획 참고

#### 제13조 (건축물의 용도)

구역별 용도는 각 획지별로 다음 표에서 지정한 사항을 따른다.

※ 건축계획 참고

**제14조 (지침도 도면표시)**

구역의 획지별 건폐율, 용적률, 최고 높이, 용도는 다음과 같이 표시한다.

획 지	
건 폐 율	용 적 률
최고높이	용 도

=

일산 2-1-1	
70	340.6이하
240	공동주택

- 획 지 : 일산 2-1-1
- 건 폐 율 : 70% 이하
- 용 적 률 : 340.6% 이하
- 최고 높이 : 240m 이하
- 주 용 도 : 공동주택

## 4. 건축물의 배치에 관한 사항

**제15조 (건축물의 배치에 관한 사항)**

① 규제사항

1. 층수규제구간 내에서는 규제층수 이하로 계획하여야 한다.
2. 각종 건축물의 층수규제구간의 위치와 폭은 재정비촉진계획 지침도에 따른다.
3. 탑상형(타워형) 주동을 계획할 경우 채광, 환기, 일조를 확보할 수 있는 평면계획을 하여야 한다.
4. 임대 및 분양주택을 구분하여 담장 및 울타리 등을 쌓거나 주차장을 인위적으로 분리하여서는 안된다.

② 권장사항

1. 분양 및 임대주택의 주거동은 다양한 평형의 혼합배치를(Social mix)를 권장한다.
2. 전체 주동이 주요 조망방향(하천 또는 도로변)과 평행 또는 직각방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획한다.
3. 주요간선도로변에는 소음피해가 최소화될 수 있도록 직각배치를 권장한다.
4. 1,000세대 또는 10개동 이상인 단지는 원칙적으로 주동의 30% 이상을 차별화된 디자인(형태)으로 계획한다. (저층부, 옥상층, 발코니부분 등 건물 일부 디자인을 다양화하는 경우 포함)
5. 하나의 주거동 내에서도 다양한 평면(평형 다양화, 동일 평형은 평면타입 변화, 저층부주택의 시설 등) 및 단면(복층형, 메조네트 형식 등) 형식으로 계획한다.
6. 500세대 이상 단지는 탑상형 공동주택이라도 전체 동의 평면 형태를 -자형, X자형, T자형, V자형, Y자형 일변도로 계획하는 것을 지양한다.
7. 중정형 공동주택의 경우 필로티 설치로 저층부 바람길을 확보토록 한다.
8. 공동주택의 각 세대 벽면 길이의 30%이상의 발코니 설치를 지양(4면 전체에 적용, 전용면적60㎡이하 세대 제외)한다. 단, 다음의 경우로서 디자인이 차별화되었다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
  - 가. 3면 발코니(발코니의 1면만이 벽체에 접하는 경우)등을 통한 전체 벽면에서의 요철(오목 또는 볼록하게)율이 30% 이상인 경우
  - 나. 5개층 이내마다 발코니의 설치위치를 변화한 경우

- 8. 소형 임대주택 등은 삶의 질을 높일 수 있도록 평면을 2-Bay 이상으로 계획한다.
- 9. 범죄예방을 위하여 공간구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED원리를 적용한 설계를 권장한다.

**제16조 (부대복리시설 등에 관한 사항)**

① 규제사항

- 1. 부대복리시설은 <주택건설기준등에 관한 규정>을 준수한다.

② 권장사항

- 1. 부대복리시설은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 연도형 상가배치구간 및 주출입구에 배치한다.
- 2. 부대복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 단지 내 보행로, 공원, 하천변 등 보행 접근성이 양호한 위치에 배치한다.
- 3. 부대복리시설은 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 계획한다.
- 4. 보육시설은 1층에 계획한다.
- 5. 주민공동시설은 각 실간 통합과 분리가 가능하도록 가변식 구조로 계획한다.
- 6. 주민 화합 및 이용 활성화를 위하여 커뮤니티 센터로 설치하며 커뮤니티 센터에는 주민건강 증진 및 커뮤니티 활성화를 위한 문화공간, 피트니스센터 등 다양한 시설의 도입을 권장한다.

**제17조 (연도형상가에 관한 사항)**

① 규제사항

- 1. 단지 내 상가는 연도형 배치구간 내에 우선 배치하여야 한다.
- 2. 연도형 배치구간에 연도형 상가의 높이는 아래 규정을 따른다.

구 분	상업지역	주거지역
연도형상가 층수제한	2층 이상	2층 이하

② 권장사항

- 1. 단지 내 상가는 연도형 배치구간에 조성하는 것을 적극 권장하며 사업승인·인가권자가 인정하는 경우 주요 결정부 등에 집적 상가형태로 추가로 설치 할 수 있다.
- 2. 연도형 상가가 조성된 부분 상층부에 주거동이 연결되는 경우, 주거동과 색채, 재료 등으로 이미지를 통합한다.
- 3. 연도형 상가의 길이가 60m 이상인 경우 일부 필로티 구조를 통해 가로변과 단지내부 사이의 보행통로를 조성한다.
- 4. 같은 구역 내 연도형 상가의 높이 및 층수는 동일하게 계획하여 도시 가로 연속성을 유지할 수 있도록 한다.

**제18조 (유치원에 관한 사항)**

① 권장사항

1. 유치원 설치시 별도 획지로 할 수 있다.
2. 보행 및 차량동선은 공동주택 단지와 함께 사용할 수 있다.
3. 놀이터 및 옥외공간은 주변 아파트 단지와 연계한다.

**제19조 (부분형 임대주택 관한 사항)**

- ① 사업시행자는 임대소득자를 위해 필요시 부분형 임대주택을 계획할 수 있다.

**5. 건축물의 형태**

**제20조 (건축물의 형태에 관한 사항)**

① 규제사항

1. 발코니 전체길이의 1/2 이상이 동일한 폭원을 유지하는 것을 금지하며, 외벽선과의 차이는 0.5m 이상이어야 한다. 다만, 전용면적 60㎡ 미만의 소형평형은 상기 조항의 2/3까지 완화하여 적용한다.
2. 주동의 상층부는 주거동 구조와 무관한 장식구조물의 부가적 설치나 과도한 색채 사용을 지양하면서 디자인을 차별화하도록 한다.

② 권장사항

1. 발코니 난간소재의 다양화를 유도하여(강화유리, 조적식, 목재 등) 저층, 중층, 고층으로 구분하여 최소 2개 부분 이상 차별화 한다.
2. 주거동은 최상층부, 기준층부, 저층부로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이 때 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 계획하는 것을 권장한다.
3. 저층부 벽면의 경우 녹화설치를 권장한다.
4. 주동의 저층부는 보행환경에서 위화감을 주지 않도록 하고, 변화감을 주어 계획하되, 주변과 조화롭고 친근감이 있게 계획한다 (고층부와 재질, 색상, 형태 및 디자인상 분리계획 등)
5. 보행 동선 및 개방감 확보를 위해 저층부 일부를 피로티(기둥 처리)로 계획하는 경우 피로티 부분은 그 용도(주거동 주출입구, 보행, 통과 및 휴게 기능 등)에 맞는 형태 및 외부 디자인으로 계획한다.
6. 주거동의 지붕은 전통 가옥형태로 하거나 옥상 조경 및 텃밭형태로 조성하고 연도형상가의 지붕에는 옥상조경 및 휴게공간으로 계획한다.
7. 옥탑(엘리베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인하며, 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m 이상 돌출되지 않도록 한다.

## 6. 대지내 공지

### 제21조 (건축한계선 및 대지안의 공지에 관한 사항)

① 규제사항

1. 재정비촉진계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.
2. 주요 간선도로변 및 인접대지경계선의 건축한계선 및 대지안의 공지 조성방법은 아래 표와 같다.

[ 주요 공지 조성방법 ]

구 분	건축한계선	대지안 공지	비 고
고양대로	8m	-	
원일로	6m	-	
일청로	3m,6m	-	
중앙녹지	-	-	공개공지 (폭20m이상)

3. 건축한계선이 지정되지 않은 곳은 <고양시 건축조례>의 “대지안의 공지” 규정을 따른다.
4. “공개공지 조성 기준 및 방법” 은 <고양시 건축조례> 및 사업구역 세부시행지침을 준수한다.

### 제22조 (공공보행통로에 관한 사항)

① “공공보행통로 조성 기준 및 방법” 은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공공보행통로와 도로(단지 내 도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 로 조성한다.
2. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다.
3. 공공보행통로의 폭은 3m이상 설치하여야 한다.

② 공공보행통로의 조성위치와 폭은 지침도에 따른다.

## 7. 차량동선 및 진출입구

### 제23조 (대지 내 차량동선에 관한 사항)

① 규제사항

1. 차량진출입구 불허구간에는 차량의 진출입을 불허한다. 다만, 교통영향평가에서 진입을 허용한 경우에는 허용할 수 있다.
2. 단지 내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 로 조성하여야 한다.

3. 구역 내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
  4. 비상차량동선은 소방차 및 이삿짐 차량이 통행할 수 있도록 폭 6m이상을 확보하며 주동 앞까지 연결될 수 있도록 한다.
  5. 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
    - 가. 교차로로부터 30m 이내, 종로급 도로 교차로로부터 10m 이내의 구간
    - 나. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치 된 곳
    - 다. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10m 이내의 구간
- ② 권장사항
1. 인접 구역 및 인접단지와의 차량 진출입구는 최대한 일치시켜 십자형(+) 교차로가 되도록 계획한다.

**제24조 (보행동선 및 출입구에 관한 사항)**

- ① 규제사항
1. 단지별 주출입구는 상징성 및 인지성이 강조될 수 있도록 계획한다.
  2. 보도는 보행자 뿐만 아니라 휠체어 이용에 불편이 없도록 단차가 없이 계획하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 권장사항
1. 단지입구에는 진입옥외공간과 연계하여 경비실 문설주가 일체로 디자인 복합게이트를 계획하도록 한다.
  2. 보행동선 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다
  3. 보행동선 보도의 턱은 낮게 시공하고, 하이힐 등이 빠지지 않도록 한다.
  4. 보행동선 내부에는 적정 간격으로 낙엽교목을 식재하여 녹음을 조성하고 휴게편익시설을 설치하여 보행활동을 지원한다.
  5. 보행동선 변에는 공원 및 어린이놀이터 등 오픈스페이스가 배치되도록 한다.

**제25조 (자전거보관소 및 자전거주차장)**

- ① 규제사항
1. 단지 내 자전거보관소설치 기준은 다음과 같다.
    - 가. 주동의 경우 1개소이상 설치하며, 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
    - 나. 복지관, 관리소, 상가 건물, 어린이놀이터, 운동시설의 경우 1개소 이상 설치하여야 한다.

다. 자전거보관소의 설치규모는 우측 표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

2. 자전거 보관소의 구조 및 기타 설치기준은 ‘자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제 16조의 규정에 따른다.

② 권장사항

1. CCTV 및 보안 잠금장치를 설치하여 도난방지를 할 수 있도록 하며, 유지관리를 원활하게 하기 위하여 지붕을 설치하도록 한다.
2. 자전거 주차장의 외관은 미관을 고려하여 계획하여야 한다.

[ 자전거보관소의 설치기준 ]

구 분	보관기능대수	
	주 동	의무
권장		주동세대수당 0.5대 이상
상 가	시설면적 100㎡당 1대	
복지관 및 관리소	시설면적 100㎡당 1대	

## 8. 주차장에 관한 사항

### 제26조 (공동주택 관한 사항)

① 규제사항

1. 모든 공동주택의 단지 내 주차장 설치는 <주택건설기준등에관한규정> 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.
2. 공동주택의 단지 내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 장애인·노인·임산부 및 비상용 차량의 주차에 한한다.
3. 지하주차장의 경사로의 폭은 양방향으로 계획될 경우 유효폭 7.5m이상, 1개 차로일 경우 4m이상을 확보한다.
4. 주차단위의 구획시 확장형 주차구획을 전체 주차대수의 30%이상 확보하여야 한다. 단, 확장형의 주차대수 산정시 장애인 주차는 제외한다.
5. 주차장 설치대수는 주차의 편리성을 고려하여 동별로 적정 배분하여 계획한다.
6. 이용자의 편의를 위해 지하주차장은 주동통합형(지하주차장에서 엘리베이터를 이용하여 각 세대로 출입이 가능한 구조)으로 계획한다.

② 권장사항

1. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
2. 지하주차장은 에너지 절감을 위해 최대한 개구부를 확보하여 자연채광 및 자연환기가 가능하도록 계획한다.
3. 연도형 상가 주차장의 경우 별도의 주차구획을 권장한다.
4. 이용자의 편의와 안전한 주거단지 실현을 위하여 주동 및 지하주차장에서의 출입구는 무인경비시스템을 적용한다.
5. 지하주차장 출입구에 이르는 도로 폭은 가급적 7m(인도제외)를 확보한다.
6. 지하주차장 경사로 및 계단에는 지붕을 설치한다.
7. 분양 및 임대주택의 주차장은 별도로 분리되어서는 안된다.

**제27조 (기타 건축물 주차장에 관한 사항)**

① 규제사항

1. 기타 건축물의 주차장 설치는 <고양시주차장 설치 및 관리조례>에 따라 부설주차장을 설치한다.
2. 주거 및 비주거용을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.
3. 용도별 zoning계획에 의한 주차장 설치를 하여야 한다.
4. 기타 사항은 ‘공동주택에 관한 사항’ 을 준용한다.

## 9. 조 경

**제28조 (단지내 조경)**

① 규제사항

1. 단지 내 조경면적, 휴게시설, 주민 운동시설 등은 「주택건설기준등의 규정」 및 「국토 해양부 도시 조경기준」 등의 규정에 적합하게 설치해야 한다.
2. 보행동선과 연계된 조경 계획 및 시설물 배치로 주거 어메니티(Amenity)를 증진시킨다.
3. 대지와 도로간 단차가 1m이상 발생할 경우 자연석 쌓기로 조성한다.

② 권장사항

1. 간선도로변에 면한 공동주택단지는 소음감소를 위해 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.
2. 어린이 놀이터의 경우 다음 각 호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
  - 가. 어린이가 가급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
  - 나. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 안정성을 확보되고 친환경적인 자재를 사용한다.

- 다. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
  - 라. 동일한 단지 내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치한다.
3. 공동주택단지 내에는 다음 각목의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
- 가. 보행자도로변의 가로수 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.
  - 나. 보행자도로변 녹지 : 보행자전용도로의 녹지축과 연계되도록 통합설계를 검토하고 관상효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
  - 다. 단지 외곽도로 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
  - 라. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
  - 마. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.
  - 바. 단지와 단지 사이의 가로변에는 단지 외곽에 담장을 설치하는 대신 가로와 연계될 수 있는 시설(조경, 경사형 자연석 쌓기, 주민공동시설 등)로 계획한다.
  - 사. 단지 외곽에 방음시설을 설치하는 경우 방음림을 식재하거나 방음벽의 디자인을 차별화 (벽화, 친환경재료 사용, 담쟁이 덩굴 식재 등)한다.
4. 공원, 녹지변에 접한 단지의 미술 장식품은 공원, 녹지변에 설치하여 주변 이용자와 함께 이용할 수 있도록 한다.
5. 조경시설 지반 내에는 침투통, 침투측구 등의 침투시설을 계획하여 우수 유출을 가능한 억제하도록 한다.
6. 자연환경의 질적 향상을 위하여 생물서식 공간 (육생 및 수생비오톱, 친환경 연못, 에코브리지, 실개천 등)을 계획한다.

**제29조 (단지내 도로 및 보도 포장)**

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.
- ③ 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고 투수성포장을 적극 권장한다.

## 10. 주택공급계획

### 제30조 (주택공급계획)

- ① 주택공급계획은 재정비촉진계획에 구역별 세대수를 따른다.

### 제31조 (임대주택 건설기준)

- ① 도시환경정비사업의 임대주택수는 [계획용적률 총세대수의 9%이상 (용도상항에 의해 증가된 용적률에 의한 세대수는 제외)] + [촉진계획으로 증가되는 용적률의 50%이상] 을 준용한다.

## 11. 사업구역 세부 시행지침

### 가. 공통사항

#### 1) 건축물의 배치 및 용도, 형태에 관한 사항

- ① 규제사항
  1. 저층부/중층부/고층부에 입면을 구분하여 단조로운 입면계획을 지양한다.
  2. 저층부 연도형 상가 및 부대복리시설의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ② 권장사항
  1. 단지 내 상가는 연도형 배치구간에 우선 배치하되 같은 구역 내 연도형 상가의 높이 및 층수는 가로연속성이 유지될 수 있도록 한다.
  2. 주거동의 지붕은 전통 가옥형태로 하거나 옥상 조경 및 텃밭형태로 조성하고 연도형상가의 지붕에도 옥상조경 및 휴게공간으로 계획한다.
  3. 담장설치를 가급적 지양하되 필요한 경우 담장의 높이는 1.2m 이하 화목류의 생울타리로 조성한다.

#### 2) 건축선에 관한 사항

- ① 규제사항
  1. 건축한계선은 지침도를 준수하며 각 공지별 조성방식에 따라 설치한다.
  2. 공원 및 녹지는 건축한계선과 연계한 계획이 되도록 한다.

#### 3) 차량 및 보행에 관한 사항

- ① 규제사항
  1. 원칙적으로 고양대로에서 단지로 차량의 진입구 설치를 불허한다.(일부구간 제외)

**4) 기타사항**

- ① 공공청사는 관계기관의 협의에 따라 토지를 별도로 구획하여 건축할 수 있다.

**나. 일산2구역**

**1) 건축물의 배치 및 용도, 형태에 관한 사항**

① 규제사항

1. 인접한 공원에서의 접근이 용이하도록 계획한다.
2. 원일로변에 설치하는 랜드마크는 독창성있는 디자인이 표현될 수 있도록 계획한다.
3. 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
4. 저층부 상가는 외벽면의 50%이상을 도로 및 광장, 공원 변에 접하게 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

② 권장사항

1. 원일로변의 저층부는 휴먼스케일을 고려하여 계획하고 판매시설의 설치를 권장한다.
2. 각 용도별 별도의 주출입구를 확보하여 용도별 프라이버시 확보 및 동선 체계를 분리할 수 있도록 계획한다.
3. 지하 채광 및 피난을 위하여 선큰 설치를 권장한다.
4. 연도형 상가 배치구간은 최소 2층 이상의 부대복리시설 및 판매시설의 설치를 권장하고, 건축물 간의 저층부가 연속성을 유지할 수 있도록 계획한다.
5. 주거동의 형태는 초고층 탑상형(타워형)을 권장하여 연속적인 흐름을 강조할 수 있도록 계획한다.
6. 지하층에 판매시설 등을 설치시 선큰광장을 설치하여, 지하채광 및 피난을 고려한다.
7. 서브랜드마크 타워는 건축물은 야간 경관조명을 설치할 수 있다.

**2) 건축선에 관한 사항**

① 규제사항

1. 고양대로변으로 접한 부분은 도로경계선으로부터 8m이상을 이격한다.
2. 원일로변으로 접한 부분은 도로경계선으로부터 6m이상을 이격한다.
3. 일청로변에 주상복합 획지는 대지경계선으로부터 6m이상을 공동주택 획지는 대지경계선으로부터 3m이상을 이격한다.
4. 이격된 공간의 전면공지는 인접한 도로 및 공원과 연계하여 일반인의 보행이 원활하도록 조성하며 보행지장물의 설치를 금한다.
5. 공개공지는 사업시행 시 시설면적에 따라 고양시 건축조례 제33조(공개공지 등의 확보)에 의한 의무대상일 경우 건축조례에 따라 조성한다.

**3) 차량 및 보행에 관한 사항**

① 규제사항

1. 지하주차장의 출입구는 주거·비주거기능을 나누어 별도로 설치한다.
2. 기타 주차장에 관한 규제 및 권장사항은 촉진계획 건축지침 제24조 및 제25조에 의한다.
3. 원칙적으로 상업지역은 원일로변으로부터 차량 진출입구 설치를 금지한다.
4. 주차장은 주거·비주거 기능을 나누어 별도로 설치한다.
5. 공공보행통로 설치 구간의 시·종점은 최대한 위치의 변동이 없도록 하며 주변 보행동선과 연계를 고려하되 동선은 건축배치 및 단지 내 시설계획에 의하여 변경할 수 있다.

**4) 외부공간 및 친환경에 관한 사항**

① 권장사항

1. 친환경에 관한 계획은 촉진계획의 ‘친환경 건축물 인증제도’ 의 내용을 준수한다.

**5) 공개공지 조성기준**

① 규제사항

1. 일산2-4-1획지 주상복합 부지
  - 가. 지침도와 같이 보행자 통행 및 녹지축 조성을 위해 주상복합용지 내에 폭 20m의 공개공지를 설치한다.
  - 나. 통행이 가능하도록 보행로를 조성하여야 하며, 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 한다.
  - 다. 공개공지 외곽은 가로수를 식재하여 녹지공간을 조성한다.
  - 라. 건축법 43조에 따른 공개 공지 확보 면적으로 인정한다.
2. 공개공지에는 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 아니 된다. 단, 건축심의위원회에서 인정한 옥외가로시설물의 설치에 예외로 한다.
3. 공개공지 설치에 따른 용적율 완화적용은 재정비촉진계획에 따른다.

**6) 의무조경구간**

① 규제사항

1. 일산2-2-1 획지 서측은 지침도와 같이 기존 주거지와 상충을 완화하기 위한 의무조경구간을 설치한다.

7) 기타사항

① 규제사항

1. 임대 주택수는 [계획용적률 총세대수의 9%이상 (용도상향에 의해 증가된 용적률에 의한 세대수는 제외)] + [촉진계획으로 증가되는 용적률의 50%이상] 이상을 확보하여야 한다.
2. 일산 2-4-1, 일산 2-4-2, 일산 2-4-3 획지는 상업지역으로, 기준용적률은 주거 : 비주거 = 9 : 1의 계획에 따라 고양시 조례에 의한 용적률 450%를 적용하였으며, 고양시 도시계획조례 별표24(아래)의 범위 내에서 변경가능하다.

연면적의 합계에 대한 주거용 비율(%)	일반상업지역
80이상 ~ 90 미만	450% 이하
70이상 ~ 80 미만	510% 이하
60이상 ~ 70 미만	570% 이하
50이상 ~ 60 미만	630% 이하
40이상 ~ 50 미만	690% 이하
30이상 ~ 40 미만	750% 이하
20이상 ~ 30 미만	820% 이하
20 미만	900% 이하

3. 종교시설은 존치를 원칙으로 하되, 조합과 종교시설의 협의하에 부지의 이전 및 부지의 정형화를 할 수 있으며, 부지 정형화시 가급적 지침도에 표시된 점선의 형태로 한다.