

광명7동 새터마을 소규모주택정비 관리계획 변경 승인 및 지형도면 고시

경기도 고시 제2021-276호(2021.12.31.)로 소규모주택정비 관리계획 결정 고시되고
광명시 고시 제2022-83호(2022.6.28.)로 변경 고시된 ‘광명7동 새터마을 소규모
주택정비 관리계획’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에
따라 관리계획 변경 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조
규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 24일

광명시장

I. 관리지역의 지정 및 관리계획

1. 소규모주택정비 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 광명7동 새터마을 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정 현황(변경)

1) 관리지역 결정(변경) 조서

구분	관리지역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	광명7동 새터마을 소규모주택정비 관리지역	광명동 297-8번지 일대	78,400.0	증)3,583.0	81,983.0	-

2) 관리지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	명칭	변경내용	변경 사유	비고
-	광명7동 새터마을 소규모주택 정비 관리지역	· 면적 증가 증)3,583.0㎡	· 북측과 동측 경계 : 광명 11R구역, 광명 14R구역, 광명 16R구역 정비사업 구역계에 맞춰 정형화 · 남측과 서측 경계 : 광명 15R구역 정비사업 구역계 및 도시계획시설(도로)에 맞춰 정형화	-

다. 정비방향

- 소규모주택정비사업 활성화를 위한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 특례기준 반영, 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 토지이용계획

가. 토지이용계획(변경)

1) 기정

구분	계	1구역	2구역	3구역	4구역	구역 외 (학교 등)
면적	78,400㎡	9,208.7㎡	18,777.6㎡	19,177.1㎡	13,064.1㎡	18,172.5㎡
구성비	(100.0%)	(11.7%)	(24.0%)	(24.5%)	(16.7%)	(23.2%)

※ 토지이용기본계획의 각 구역 면적 및 정비기반시설의 도로폭 및 규모 등은 소규모주택정비사업과 연계하여 조성되므로 해당 정비사업의 사업계획에 따라 변경될 수 있음

2) 변경

구분			계	1·2구역	3구역	4구역	구역 외
계			81,983㎡ (100.0%)	31,203㎡ (100.0%)	21,973㎡ (100.0%)	15,836㎡ (100.0%)	12,971㎡ (100.0%)
공동주택용지			53,972㎡ (65.8%)	25,199㎡ (80.8%)	17,989㎡ (81.9%)	10,784㎡ (68.1%)	- -
정비 기반 시설 용지 등	소계		28,011㎡ (34.2%)	6,004㎡ (19.2%)	3,984㎡ (18.1%)	5,052㎡ (31.9%)	12,971㎡ (100.0%)
	-	도로	9,665㎡ (11.8%)	3,469㎡ (11.1%)	3,026㎡ (13.8%)	3,170㎡ (20.0%)	- -
	B-1	소공원 1 (주차장)	1,481㎡ (1.8%)	1,481㎡ (4.7%)	- -	- -	- -
	B-2	소공원 2	993㎡ (1.2%)	- -	- -	993㎡ (6.3%)	- -
	B-3	학교용지	14,025㎡ (17.1%)	1,054㎡ (3.4%)	- -	- -	12,971㎡ (100.0%)
	B-4	공동이용시설1	958㎡ (1.2%)	- -	958㎡ (4.4%)	- -	- -
	B-5	공동이용시설2	889㎡ (1.1%)	- -	- -	889㎡ (5.6%)	- -

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 토지이용계획 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
토지이용계획 (안)	1구역, 2구역 ⇒ 1·2구역으로 시행면적 통합 및 기반시설 변경	· 1구역, 2구역의 공동시행*에 따라 획지 및 기반시설 계획 변경 * LH참여형 가로·자율주택정비사업 '21년 2차 공모 대상지 선정 ('22.04.14)
	3구역, 4구역 시행면적 및 기반시설 변경	· 3구역, 4구역의 소규모주택정비사업 추진에 따른 획지 및 기반시설 변경
	사업구역 외	· 광명남초 시설 결정에 따른 필지구획 정리

3. 정비기반시설 · 공동이용시설 등 설치계획(변경)

가. 도로 계획

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	112	6	국지 도로	155	중1-124	광명동 298-43	일반 도로	경기도 고시 제2013-416호 (2014.01.06)	오리로 963번길
신설	중로	3	(A)	12	국지 도로	311	중2-120	광명동 297-30	일반 도로	-	광명로 848번길
신설	소로	2	(A)	8	국지 도로	147	중1-125	중3-A	보행자 우선 도로	-	광명로 832번길
신설	소로	3	(A)	6	국지 도로	143	중1-125	중3-A	보행자 우선 도로	-	새터로 67번길
기정	중로	1	125	22	보조 간선 도로	760	중1-124	중1-18	일반 도로	경기도 고시 제2009-487호 (2009.12.04.)	새터로
변경	중로	1	125	22-24	보조 간선 도로	760 [439]	중1-124	중1-18	일반 도로	경기도 고시 제2009-487호 (2009.12.04.)	

※ ()는 도로 임시번호 임. []는 구역 내 연장길이 임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 3-112 (오리로963번길)	-	· 폐도	· 공동주택 용지 편입으로 인한 폐지 · 기존 통학로 고려하여 공공보행통로 (폭 6m) 신설
-	중로 3-A (광명로848번길)	· 폭원변경 (B=8m ⇒ 12m)	· 소규모주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
-	소로 2-A (광명로832번길)	· 보행자우선도로 신설 (B=8m)	· 보행자 우선의 안전한 가로환경 조성을 위한 보행자 우선도로 조성 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
-	소로 3-A (새터로67번길)	· 폭원변경 (2~6m ⇒ 6m) · 보행자우선도로 신설	· 보행자 우선의 안전한 가로환경 조성을 위한 보행자 우선도로 조성 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
중로 1-125 (새터로)	중로 1-125 (새터로)	· 폭원변경 (B=22m ⇒ 22~24m)	· 소로 3-A와의 원활한 접속을 위한 선형 변경

나. 주차장 계획(변경)

1) 기정

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
신설	주차장	공영주차장	광명동 297번지 일대	2,000.0	· 지상 어린이공원 중복결정

2) 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영 주차장	광명동 297-38번지 일대	-	증)1,481.1	1,481.1	-	· 1·2구역 · 중복결정 지하 : 주차장 지상 : 소공원

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 신설 : 1,481.1㎡	· 주차난 해소 및 인근 주민의 편의증진을 위해 공원 지하에 공영주차장을 조성

다. 공원 계획(변경)

1) 기정

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
신설	공원	어린이 공원	광명동 297번지 일대	2,000.0	· 지하 공영주차장 중복결정

2) 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	광명동 297-38번지 일대	-	증)1,481.1	1,481.1	-	· 1·2구역 · 지하주차장 중복결정
신설	②	공원	소공원	광명동 788-7번지 일대	-	증)993.0	993.0	-	· 4구역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원 (소공원)	· 신설 : 1,481.1㎡	· 주민여가 및 휴식공간 제공을 위한 공원조성 · 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용 효율성 증대 및 주차편의 제공
②	공원 (소공원)	· 신설 : 993.0㎡	· 토지이용의 효율성을 고려하여 비정형의 공공공지를 폐지하고, 정형화된 형태로 공원을 조성하여 주민 여가 및 휴식공간 확충

라. 공공공지 계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공 공지	공공 공지	광명동 788-7번지	307.8	감)307.8	-	경기도고시 2013-291호 (2013.10.23.)	-
폐지	②	공공 공지	공공 공지	광명동 788-9번지	160.9	감)160.9	-	경기도고시 제2014-104호 (2014.04.22.)	
폐지	③	공공 공지	공공 공지	광명동 788-11번지	307.0	감)307.0	-	경기도고시 제2014-104호 (2014.04.22.)	
폐지	④	공공 공지	공공 공지	광명동 788-14번지	326.1	감)326.1	-	경기도고시 제2013-291호 (2013.10.23.)	

* 공공공지 해당지번 말소로 변경, (338-10)⇒(788-7, 788-9), (338-5)⇒(788-11), (305-54)⇒(788-14)

※ 재정비촉진지구(15R) 제척 절차 진행 예정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 시설 폐지 감) 307.8㎡	· 소규모주택정비사업 시의 토지이용의 효율성을 고려하여 비정형의 공공공지를 폐지하고, 정비사업 시 대체 공원 조성
②	공공공지	· 시설 폐지 감) 160.9㎡	
③	공공공지	· 시설 폐지 감) 307.0㎡	
④	공공공지	· 시설 폐지 감) 326.1㎡	

마. 학교 계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광명남 초등학교	초등학교	광명동 295-58 일대	12,999.0 (12,971.2)	증)1,054.3	14,053.3 (14,025.5)	경기도 고시 제83-108호 (1983.04.14.)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 괄호 안은 구역 내 면적

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광명남 초등학교	· 면적 증가 증)1,054.3㎡	· 소규모주택정비사업 시행에 따른 신규 학생 수용을 고려한 초등학교 증축 부지 확보를 위한 면적 증가

바. 공동이용시설 계획(변경)

1) 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
신설	공동이용시설	광명동 301-34번지	365.0	· 체력단련장, 보육시설, 노인정, 도시재생 지원센터 등

2) 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공동이용 시설	광명동 301-34번지 일대	-	증)957.8	957.8	-	· 3구역 (공동주택 용지 외 공동이용시설)
신설	②	공동이용 시설	광명동 333-40번지 일대	-	증)888.8	888.8	-	· 4구역 (공동주택 용지 외 공동이용시설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공동이용시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공동 이용시설	변경 957.8㎡	· 지역 영유아, 노인, 장애인, 1인가구 관련 복지시설 수요를 반영하여 공동이용시설 신설 · A동 : 365.0㎡ (기존 도시재생지원센터 위치), B동 : 592.8㎡
②	공동 이용시설	신설 888.8㎡	· 지역 청소년들을 위한 복지시설 수요를 반영하여 공공공지 및 소공원2와 연계한 청소년 복합시설 신설

○ 공동이용시설 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	위치	건폐율	용적률	높이	시설(안)
①	공동이용시설	광명동 301-34번지일대	50%	280%	5층 이하	· 노인 및 영유아 시설 등 · 공공재원 사업
②	공동이용시설	광명동 333-40번지일대	50%	280%	5층 이하	· 주민 및 청소년 등 관련시설 · 공공재원 사업

사. 정비기반시설 · 공동이용시설 등 조성

- 소규모주택정비사업 시행 시 정비기반시설 · 공동이용시설 등은 사업시행자와 공공이 협업하여 조성하며, 사업시행자가 부담한 토지는 관련법에 따라 광명시에 귀속되도록 함
- 사업시행자가 부담하는 정비기반시설 등과 공동이용시설 등에 대한 용적률 인센티브는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4 제3항 및 제48조 제2항을 따름

구분		위치	규모	부담주체	
				토지	조성
정비 기반 시설	도로	중로 1-125 (새터로)	폭원변경 (B=22m⇒22~24m)	사업시행자	사업시행자
		소로 3-A (새터로67번길)	보행자우선도로 신설 (2~6m⇒6m)		
		중로 3-A (광명로848번길)	폭원변경 (B=8m⇒12m)		
		소로 2-A (광명로832번길)	보행자우선도로 신설(B=8m)		
	소공원 1 (지하주차장)	광명동 333-40번지일대	1,481.1㎡	사업시행자	공원·지하주차장 : 국·도·시지원
	소공원 2	광명동 297-38번지일대	993.0㎡	사업시행자	사업시행자
공동 이용 시설	공동이용시설 1	광명동 301-34번지일대	957.8㎡	사업시행자 : 592.8㎡ 광명시 : 365.0㎡	건축물: 국·도·시지원
	공동이용시설 2	광명동 333-40번지일대	888.8㎡	사업시행자 : 518.8㎡ 광명시 : 370.0㎡	건축물: 국·도·시지원
학교		광명동 788-7번지일대	1,054.3㎡	사업시행자	건축물:교육청

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 기부채납에 따른 용적률 인센티브 산정 시 정비기반시설의 면적은 순부담면적을 기준으로 함

※ 또한, 공동이용시설을 부지로 기부채납 시 해당 대지에 건축할 수 있는 최대 연면적을 기준으로 함.

4. 교통계획

가. 교통계획(변경)

1) 기정

구분	도로폭(m)	변경 도로 폭(m)	연장(m)	비고
오리로 963번길	6	12	70	확장
광명로 848번길	8	12	45	확장
새터로 67번길	2~6	12	145	확장
광명로 832번길	6~8	12	158	확장 / 일방통행

2) 변경

구분		계획내용 / 변경사유	비고
오리로 963번길	도로 폭	· 정비사업 시행 시 1·2구역의 토지이용 효율성을 고려하여 현황 폭 6m도로 폐지	-
	공공보행통로	· 도로 폐지 후, 광명남초등학교 통학로 유지를 고려해 1·2구역 내 공공보행통로 조성 (폭 6m이상) · 일반이 상시 이용 가능하도록 하는 조건으로 사업시행인가	-
광명로 848번길	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 8m ⇒ 변경 12m (3차선)	중로 3-A
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
광명로 832번길	도로 폭	· 기존 생활가로 유지를 고려해 현 도로 폭 8m 유지	소로 2-A
	보행자우선도로	· 기존 차도에서 보행자우선도로로 변경 · 보행자 안전을 위한 교통정온화기법 적용 및 안전시설 설치 (시게인/과속방지턱/보행자우선도로 표시/발광형표지병 등)	
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
새터로 67번길	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 2~6m ⇒ 변경 6m로 확폭	소로 3-A
	보행자우선도로	· 기존 차도에서 보행자우선도로로 변경 · 보행자 안전을 위한 교통정온화기법 적용 및 안전시설 설치 (시게인/과속방지턱/보행자우선도로 표시/발광형표지병 등)	
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
새터로	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 22m ⇒ 변경 22~24m (4차선)	중로 1~125
	보도부속형 전면공지	· 도로 상의 보행로 외 건축한계선(3m)을 적용한 전면공지로 보행 공간을 확대하여 보행환경 향상	
새터로 41번길	보도부속형 전면공지	· 도로 상의 보행로 외 건축한계선(1~3m)을 적용한 전면공지로 보행공간을 확대하여 보행환경 향상	중로 2~120

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 구역별 사업시행자는 관리지역 전체와의 유기적인 교통계획이 수립될 수 있도록 교통영향평가와 사업시행계획 시 관리지역 전체의 교통처리계획을 반영하여 사업시행 인·허가 절차를 이행하여야 함

5. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

가. 소규모주택정비 추진계획(안) 변경

1) 기정

구분	위치	면적(㎡)	추진계획	비고
1구역	광명동 43-4번지 일대	9,208.7	민간주도 소규모주택정비사업	-
2구역	광명동 49-80번지 일대	18,777.6	민간주도 소규모주택정비사업	-
3구역	광명동 299-1번지 일대	19,177.1	소규모주택정비사업 가능지역	-
4구역	광명동 305-3번지 일대	13,064.1	소규모주택정비사업 가능지역	-

2) 변경

도면표시 번호	사업 구역	위치	면적(㎡)	시행자	추진단계	사업시행 방법	비고
합계			69,011.8	-	-	-	-
A-1·2	1·2구역	광명동 43-4번지 일원	31,203.4	조합·LH참여형 (예정)	조합설립인가 (‘24.12.31.)	가로주택 정비사업	-
A-3	3구역	광명동 299-1번지 일원	21,972.7	조합(예정)	동의서 징구 중	가로주택 정비사업	-
A-4	4구역	광명동 305-3번지 일원	15,835.7	조합(예정)	동의서 징구 중	가로주택 정비사업	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 소규모주택정비사업 추진계획 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
소규모주택정비 사업에 대한 추진계획(안)	1구역, 2구역 민간주도 소규모주택정비사업 ⇒ 1·2구역 조합·LH참여형(예정)	· LH참여형 가로·자율주택정비사업 ‘21년 2차 공모 선정결과의 계획 반영 · 1·2구역 조합설립 인가신청 등 사업추진 현황 반영
	3구역, 4구역 소규모주택정비사업 가능지역 ⇒ 3구역, 4구역 가로주택정비사업구역	· 3구역, 4구역의 조합설립 동의서 연번부여 발급 및 동의서 징구 현황의 계획 반영

6. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

가. 건폐율·용적률 계획(안) (변경)

1) 기정

구분	용도지역	기준용적률	허용용적률
광명7동 새터마을 소규모주택정비관리지역	제2종 일반주거지역	240% 「광명시 도시계획 조례」제41조 준용	용적률 인센티브는 구역별 사업계획 수립 시 검토

2) 변경

구분		위치	건폐율	용적률(%)		비고
도면표시 번호	사업구역			기준	상한	
A-1·2	1·2구역	광명동 43-4번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	· 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의 5에 따라 임대주택 건설공급 (제2종⇒제3종일반주거지역) · 동법 제43조의4, 제48조, 제49조에 따라 상한용적률과 상한초과용적률 적용
A-3	3구역	광명동 299-1번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	
A-4	4구역	광명동 305-3번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 건폐율 : 「광명시 도시계획조례」 제41조에 따른 건폐율

※ 기준용적률 : 「광명시 도시계획조례」 제42조에 따른 용적률

※ 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 용적률의 상한

※ 향후 세입자보상대책 관련 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」
등 법령이 개정될 경우 사업시행자는 세입자 보상대책을 반영하여 사업시행계획을 수립할 것

- 건축물의 심의완화 사항 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제48조에 따른 가로주택정비사업의 건축규제의 완화 적용

7. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

가. 임대주택 공급 및 인수계획(안)

임대주택 계획기준		용도지역 상향을 통한 사업시행 시					
		· 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5 및 「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제20조2 제2항에 따라 종전의 용도지역에서의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 건설하여야 함					
산출 근거	1·2구역	· 임대주택 용적률 12.0% 계획 (33세대) : (280%(제3종일반주거)-240%(제2종 일반주거))×30%=기준 12.0% 이상					
	3구역	· 임대주택 용적률 20.1% 계획 (40세대) : (280%(제3종일반주거)-240%(제2종일반 주거))×50%=기준 20.0% 이상					
	4구역	· 임대주택 용적률 20.2% 계획 (23세대) : (280%(제3종일반주거)-240%(제2종일반 주거))×50%=기준 20.0% 이상					
사업 시행구역	위치	임대주택 기준		임대주택 계획		임대주택 계획세대수	비고
		용적률	연면적	용적률	연면적		
합계	-		6,477㎡		8,814㎡	96	-
1·2구역	광명동 43-4번지 일대	12.0% 이상	3,024㎡	12.0%	3,030㎡	33	-
3구역	광명동 299-1번지 일대	20.0% 이상	2,159㎡	20.1%	3,607㎡	40	-
4구역	광명동 305-3번지 일대	20.0% 이상	1,294㎡	20.2%	2,177㎡	23	-

※ 상기의 세대수, 임대주택 수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자 선정 예정

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제 43조의 5에 따른 용도지역 상향에 따른 임대주택 건설 기준 외, 시행구역별 사업시행계획에 따라 동법 제49조에 따라 임대주택 건설 가능

8. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획 (안)

가. 용도지역 계획(안) (변경)

1) 기정

구분	용도지역	비고
광명7동 새터마을 소규모주택정비 관리지역	제2종 일반주거지역	-

2) 변경

구분		면적(㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		81,983.0	-	81,983.0	100.0%	-
주거 지역	제1종 일반주거지역	12,904.0	증)1,121.5	14,025.5	17.1%	
	제2종 일반주거지역	68,997.5	감)63,742.9	5,254.5	6.4%	
	제3종 일반주거지역	-	증)62,703.0	62,703.0	76.5%	
일반상업지역		81.5	감)81.5	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지구·용도지 역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	제2종일반주거지역 ⇒ 3종일반주거지역 증)62,703.0㎡	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의4제2항의 용도지역 상향 특례 적용
	제2종일반주거지역, 일반상업지역 ⇒ 제1종일반주거지역 증)1,121.5㎡	기정 학교용지(제1종일반주거지역)와 통일적 관리를 고려해 추가 학교용지 용도지역 변경

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신규	광명7동 새터마을 소규모주택정비사업 관리지역 지구단위계획구역	광명동 297-8번지 일대	-	증)81,983.0	81,983.0	100.0	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	비 고
신설	광명7동 새터마을 소규모주택정비사업 관리지역 지구단위계획구역	81,983.0	광명7동 새터마을을 소규모주택정비 관리지역으로 지정하여 관리계획 수립을 통한 체계적인 주거환경 조성

2. 용도지역 · 용도지구에 관한 결정(안)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		81,983.0	-	81,983.0	100.0%	-
주거 지역	제1종 일반주거지역	12,904.0	증)1,121.5	14,025.5	17.1%	
	제2종 일반주거지역	68,997.5	감)63,742.9	5,254.5	6.4%	
	제3종 일반주거지역	-	증)62,703.0	62,703.0	76.5%	
일반상업지역		81.5	감)81.5	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지구·용도지 역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	제2종일반주거지역 ⇒ 3종일반주거지역 증)62,703.0㎡	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의4제2항의 용도지역 상향 특례 적용
	제2종일반주거지역, 일반상업지역 ⇒ 제1종일반주거지역 증)1,121.5㎡	기정 학교용지(제1종일반주거지역)와 통일적 관리를 고려해 추가 학교용지 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 용도구역 결정(변경)조서 : 해당없음

3. 기반시설 결정(안)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	112	6	국지 도로	155	중1-124	광명동 298-43	일반 도로	경기도 고시 제2013-416호 (2014.01.06)	오리로 963번길
신설	중로	3	(A)	12	국지 도로	311	중2-120	광명동 297-30	일반 도로	-	광명로 848번길
신설	소로	2	(A)	8	국지 도로	147	중1-125	중3-A	보행자 우선 도로	-	광명로 832번길
신설	소로	3	(A)	6	국지 도로	143	중1-125	중3-A	보행자 우선 도로	-	새터로 67번길
기정	중로	1	125	22	보조 간선 도로	760	중1-124	중1-18	일반 도로	경기도 고시 제2009-487호 (2009.12.04.)	새터로
변경	중로	1	125	22-24	보조 간선 도로	760 [439]	중1-124	중1-18	일반 도로	경기도 고시 제2009-487호 (2009.12.04.)	

※ ()는 도로 임시번호 임. []는 구역 내 연장길이 임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 3-112 (오리로963번길)	-	· 폐도	· 공동주택 용지 편입으로 인한 폐지 · 기존 통학로 고려하여 공공보행통로 (폭 6m) 신설
-	중로 3-A (광명로848번길)	· 폭원변경 (B=8m ⇒ 12m)	· 소규모주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
-	소로 2-A (광명로832번길)	· 보행자우선도로 신설 (B=8m)	· 보행자 우선의 안전한 가로환경 조성을 위한 보행자 우선도로 조성 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
-	소로 3-A (새터로67번길)	· 폭원변경 (2~6m ⇒ 6m) · 보행자우선도로 신설	· 보행자 우선의 안전한 가로환경 조성을 위한 보행자 우선도로 조성 · 미지정 도로의 도시계획시설 결정
중로 1-125 (새터로)	중로 1-125 (새터로)	· 폭원변경 (B=22m ⇒ 22~24m)	· 소로 3-A와의 원활한 접속을 위한 선형 변경

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영 주차장	광명동 297-38번지 일대	-	증)1,481.1	1,481.1	-	· 1·2구역 · 중복결정 지하 : 주차장 지상 : 소공원

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 신설 : 1,481.1㎡	· 주차난 해소 및 인근 주민의 편의증진을 위해 공원 지하에 공영주차장을 조성

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	광명동 297-38번지 일대	-	증)1,481.1	1,481.1	-	· 1·2구역 · 지하주차장 중복결정
신설	②	공원	소공원	광명동 788-7번지 일대	-	증)993.0	993.0	-	· 4구역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원 (소공원)	· 신설 : 1,481.1㎡	· 주민여가 및 휴식공간 제공을 위한 공원조성 · 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용 효율성 증대 및 주차편의 제공
②	공원 (소공원)	· 신설 : 993.0㎡	· 토지이용의 효율성을 고려하여 비정형의 공공공지를 폐지하고, 정형화된 형태로 공원을 조성하여 주민 여가 및 휴식공간 확충

라. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공 공지	공공 공지	광명동 788-7번지	307.8	감)307.8	-	경기도고시 2013-291호 (2013.10.23.)	-
폐지	②	공공 공지	공공 공지	광명동 788-9번지	160.9	감)160.9	-	경기도고시 제2014-104호 (2014.04.22.)	
폐지	③	공공 공지	공공 공지	광명동 788-11번지	307.0	감)307.0	-	경기도고시 제2014-104호 (2014.04.22.)	
폐지	④	공공 공지	공공 공지	광명동 788-14번지	326.1	감)326.1	-	경기도고시 제2013-291호 (2013.10.23.)	

* 공공공지 해당지번 말소로 변경, (338-10)⇒(788-7, 788-9), (338-5)⇒(788-11), (305-54)⇒(788-14)

※ 재정비촉진지구(15R) 제척 절차 진행 예정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 시설 폐지 감) 307.8㎡	· 소규모주택정비사업 시의 토지이용의 효율성을 고려하여 비정형의 공공공지를 폐지하고, 정비사업 시 대체 공원 조성
②	공공공지	· 시설 폐지 감) 160.9㎡	
③	공공공지	· 시설 폐지 감) 307.0㎡	
④	공공공지	· 시설 폐지 감) 326.1㎡	

마. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광명남 초등학교	초등학교	광명동 295-58 일대	12,999.0 (12,971.2)	증)1,054.3	14,053.3 (14,025.5)	경기도 고시 제83-108호 (1983.04.14.)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 괄호 안은 구역 내 면적

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광명남 초등학교	· 면적 증가 증)1,054.3㎡	· 소규모주택정비사업 시행에 따른 신규 학생 수용을 고려한 초등학교 증축 부지 확보를 위한 면적 증가

4. 가구 및 획지에 관한 결정(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	위치	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계				53,972.8	-
획지	1·2구역	25,199.2	광명동 43-4번지 일대	25,199.2	공동주택
	3구역	17,989.3	광명동 299-1번지 일대	17,989.3	공동주택
	4구역	10,784.3	광명동 305-3번지 일대	10,784.3	공동주택

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·건축선에 관한 결정(안)

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	명칭	용도	비고
신설	1·2구역 3구역 4구역	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 주택법에 의한 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물의 건폐율, 용적률 결정(변경) 조서

구분		위치	건폐율	용적률(%)		비고
도면표시 번호	사업구역			기준	상한	
A-1·2	1·2구역	광명동 43-4번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	· 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의 5에 따라 임대주택 건설공급 (제2종⇒제3종일반주거지역) · 동법 제43조의4, 제48조, 제49조에 따라 상한용적률과 상한초과용적률 적용
A-3	3구역	광명동 299-1번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	
A-4	4구역	광명동 305-3번지 일대	50% 이하	280% 이하	300% 이하	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 건폐율 : 「광명시 도시계획조례」 제41조에 따른 건폐율

※ 기준용적률 : 「광명시 도시계획조례」 제42조에 따른 용적률

※ 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 용적률의 상한

※ 향후 세입자보상대책 관련 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 등 법령이 개정될 경우 사업시행자는 세입자 보상대책을 반영하여 사업시행계획을 수립할 것

다. 건축물의 건축선, 기타사항에 관한 계획 결정(안)

- 도로 확폭을 통해서도 충분한 보행공간이 확보되지 않은 대상지 특성을 고려하여 도로에 접하는 구역은 대지 안의 건축한계선 등을 활용하여 보도를 계획하도록 함
- 광명남초 통학로 상 폭 6m이상의 공공보행통로 설치
- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제 48조에 따른 가로주택정비사업의 인동기준 등 건축규제 완화 적용으로 정비사업의 활성화를 도모하며 창의적이고 입체적인 주동배치가 되도록 함

[건축물 배치 등에 관한 계획(안)]

구분	사업구역	계획내용	비고
건축한계선 전면공지	1·2구역	· 도로 경계부 건축한계선 3m 이상 계획 · 건축한계선으로 조성되는 전면공지 보행공간으로 조성 · 광명남초등학교 경계부 건축한계선 5m 계획	조성 위치 및 규모는 결정도를 따름
	3구역, 4구역	· 도로 경계부 건축한계선 3m 이상 계획 · 건축한계선으로 조성되는 전면공지 보행공간으로 조성	
공공보행통로	1·2구역	· 공공보행통로 폭 6m 이상 설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

[건축물 배치 등에 관한 계획(안) 결정 사유서]

구분	변경 내용	변경 사유	비고
건축물의 건축선, 배치 등에 관한 계획(안)	1·2구역, 3구역, 4구역 건축한계선 설정	· 차도부속형·보도부속형 전면공지로 보행공간 확충하여 보행자 통행여건 형성 및 가로 활성화	-
	1·2구역 공공보행통로 설정	· 광명남초등학교 부출입구와 주택지와의 기존 보행 통학로 유지	-

- 건축물의 심의완화 사항 : 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조에 따른 가로주택정비사업의 건축규제의 완화 적용

6. 교통처리계획(안)

가. 교통처리계획 결정조서

구분		계획내용 / 변경사유	비고
오리로 963번길	도로 폭	· 정비사업 시행 시 1·2구역의 토지이용 효율성을 고려하여 현황 폭 6m도로 폐지	-
	공공보행통로	· 도로 폐지 후, 광명남초등학교 통학로 유지를 고려해 1·2구역 내 공공보행통로 조성 (폭 6m이상) · 일반이 상시 이용 가능하도록 하는 조건으로 사업시행인가	-
광명로 848번길	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 8m ⇒ 변경 12m (3차선)	중로 3-A
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
광명로 832번길	도로 폭	· 기존 생활가로 유지를 고려해 현 도로 폭 8m 유지	소로 2-A
	보행자우선도로	· 기존 차도에서 보행자우선도로로 변경 · 보행자 안전을 위한 교통정온화기법 적용 및 안전시설 설치 (시게인/과속방지턱/보행자우선도로 표시/발광형표지병 등)	
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
새터로 67번길	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 2~6m ⇒ 변경 6m로 확폭	소로 3-A
	보행자우선도로	· 기존 차도에서 보행자우선도로로 변경 · 보행자 안전을 위한 교통정온화기법 적용 및 안전시설 설치 (시게인/과속방지턱/보행자우선도로 표시/발광형표지병 등)	
	차도부속형 전면공지	· 차로 변 양측 보행로 확보를 고려해 시행구역 내 건축한계선(3m)을 적용한 차도부속형 전면공지 계획	
새터로	도로 폭	· 소규모주택정비사업으로 증가되는 교통량을 고려한 도로 확폭 · 현황 폭 22m ⇒ 변경 22~24m (4차선)	중로 1-125
	보도부속형 전면공지	· 도로 상의 보행로 외 건축한계선(3m)을 적용한 전면공지로 보행공 간을 확대하여 보행환경 향상	
새터로 41번길	보도부속형 전면공지	· 도로 상의 보행로 외 건축한계선(1~3m)을 적용한 전면공지로 보행공간을 확대하여 보행환경 향상	중로 2-120

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 구역별 사업시행자는 관리지역 전체와의 유기적인 교통계획이 수립될 수 있도록 교통영향평가와 사업시행계획 시
관리지역 전체의 교통처리계획을 반영하여 사업시행 인·허가 절차를 이행하여야 함

Ⅲ. 관련도면

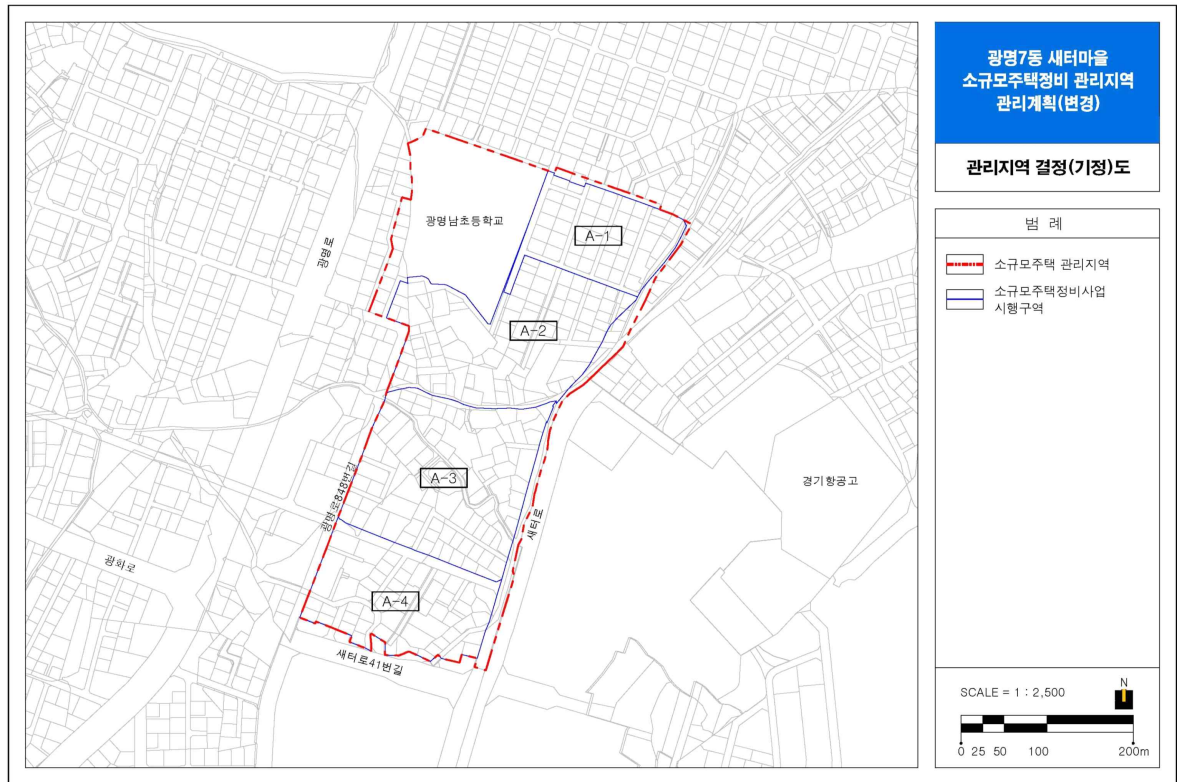
- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

Ⅳ. 관계도서

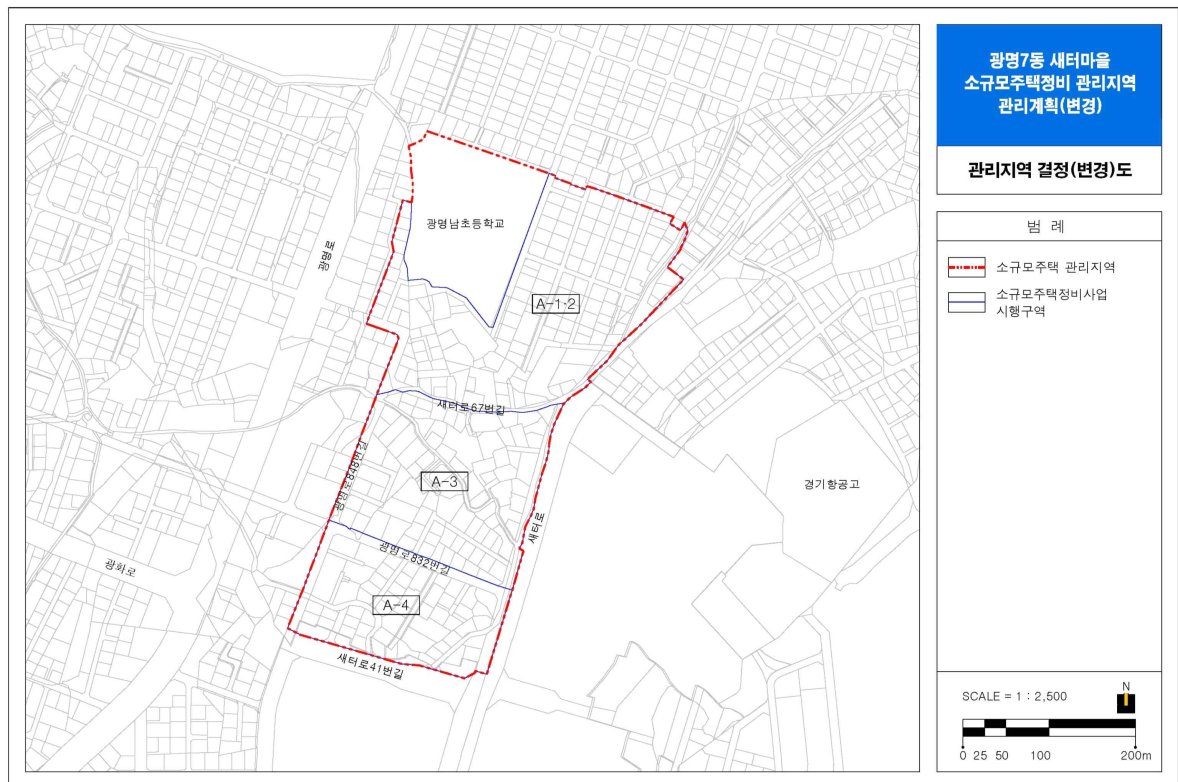
- 광명시 도시재생과(☎02-2680-2369)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관리지역의 경계 결정도

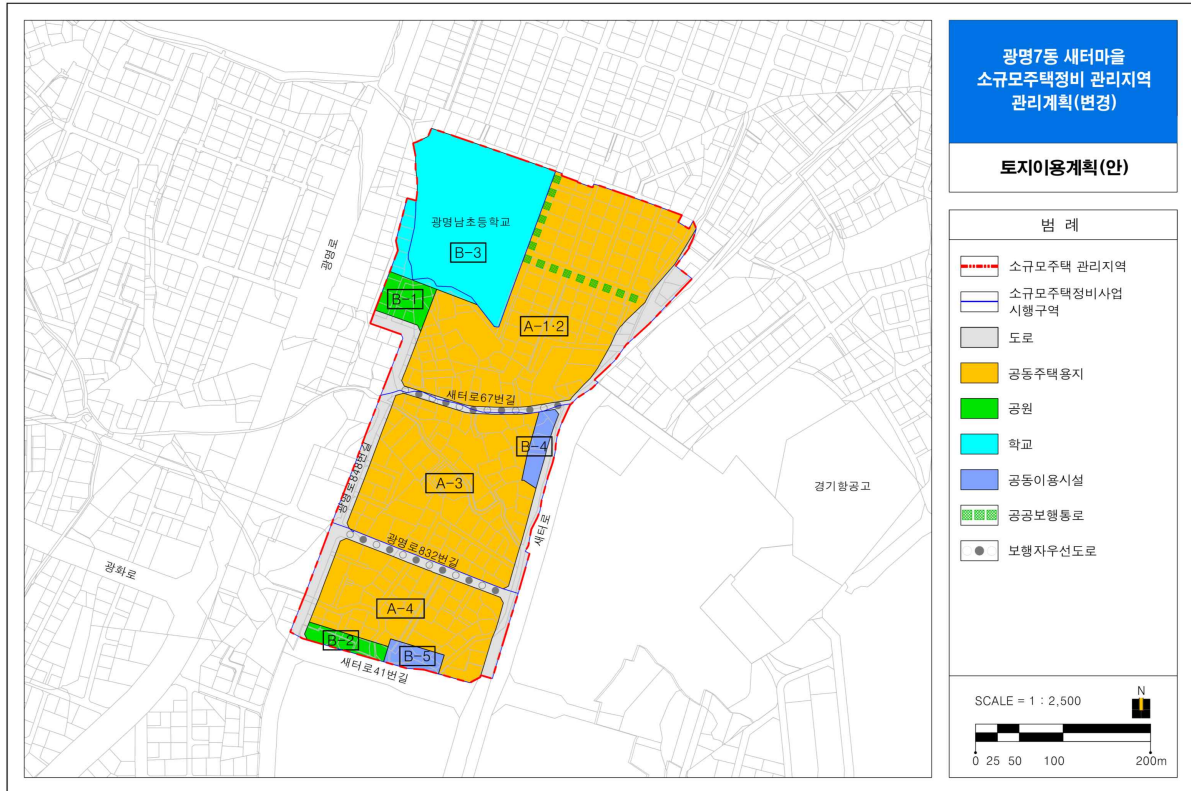
○ 기정



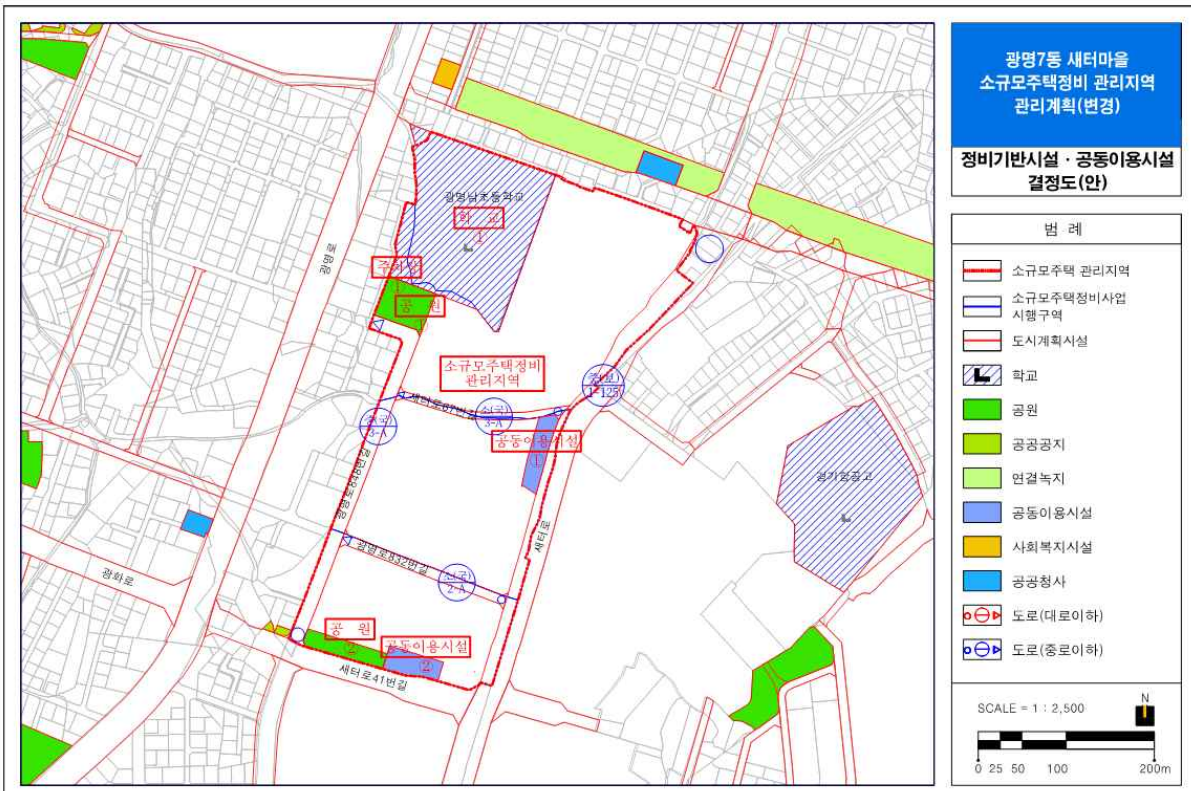
○ 변경



토지이용계획(안)



정비기반시설 · 공동이용시설 결정도(안)



■ 관리계획 종합도

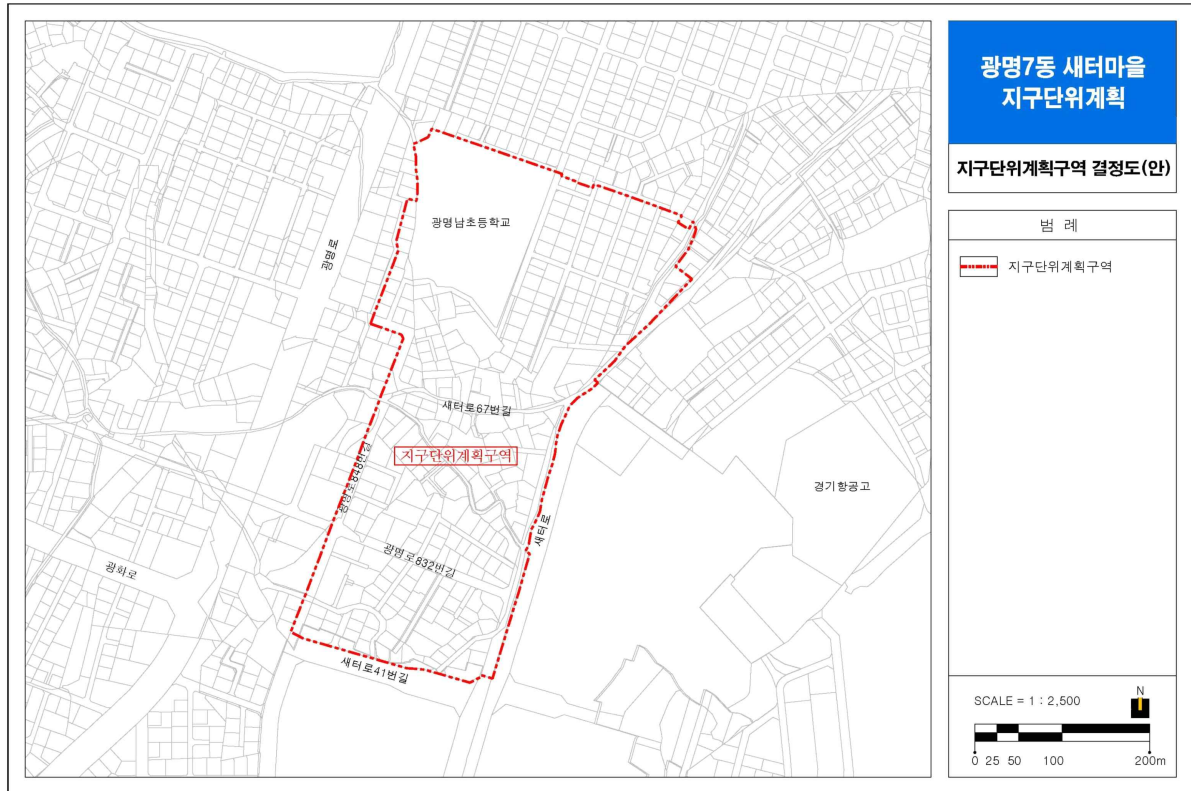
○ 기정



○ 변경

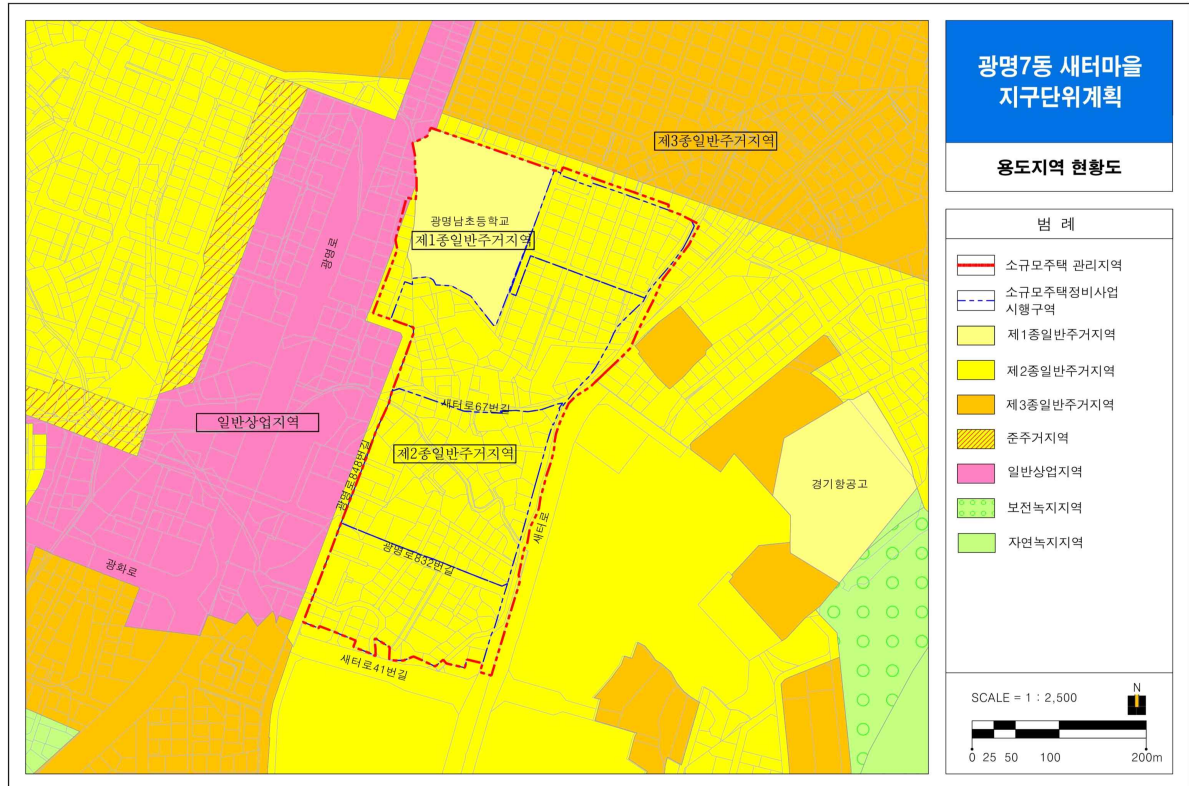


지구단위계획구역 결정도

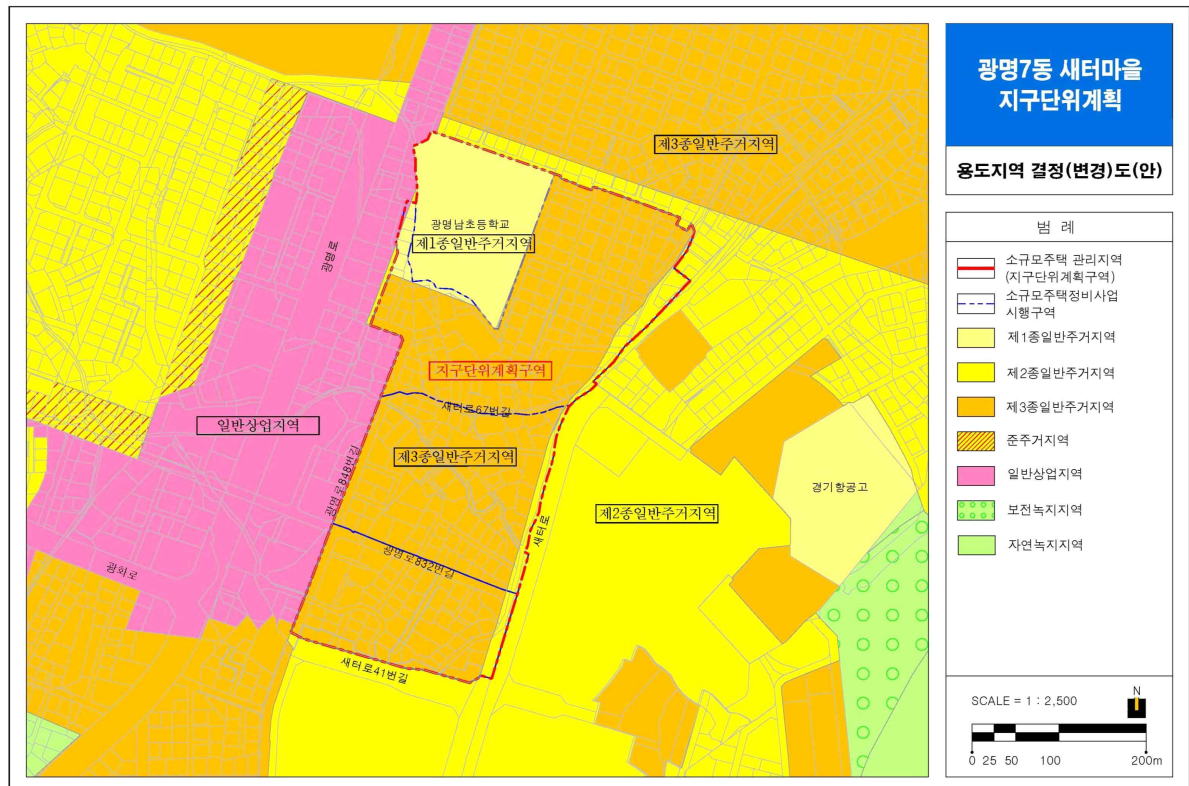


용도지역 결정도(안)

○ 현황

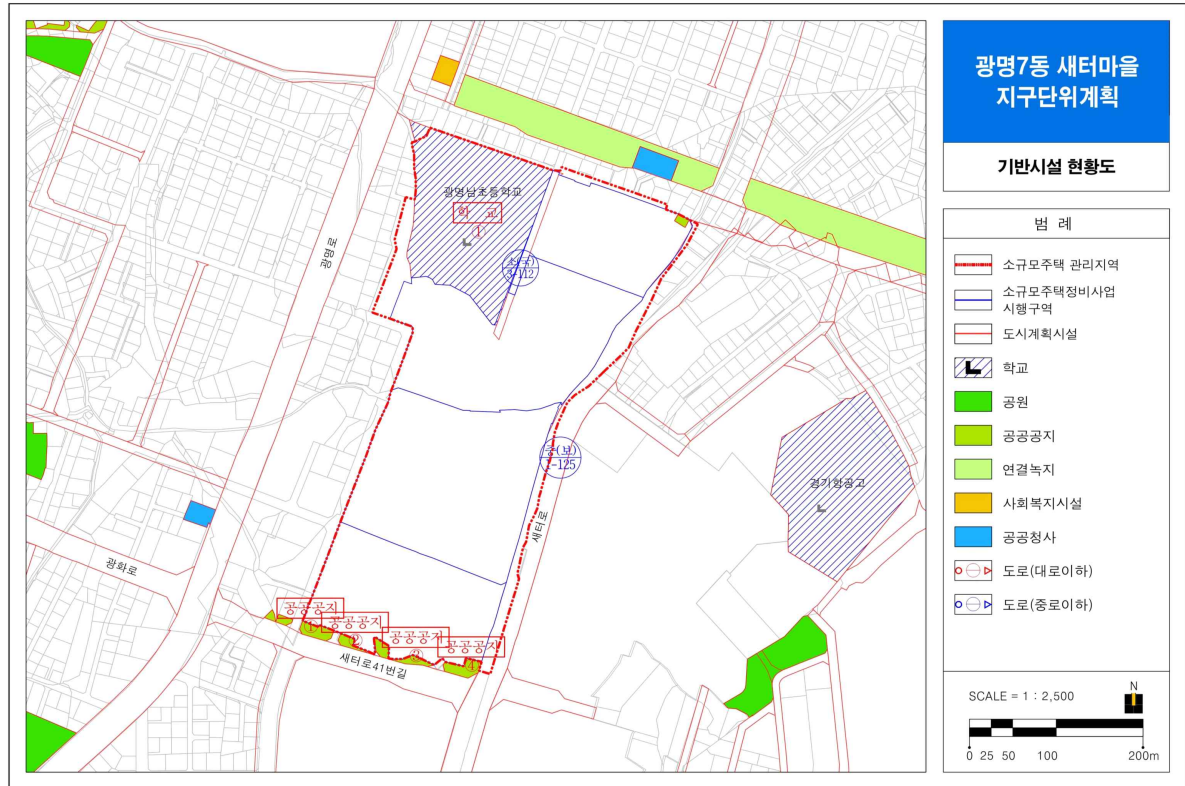


○ 변경

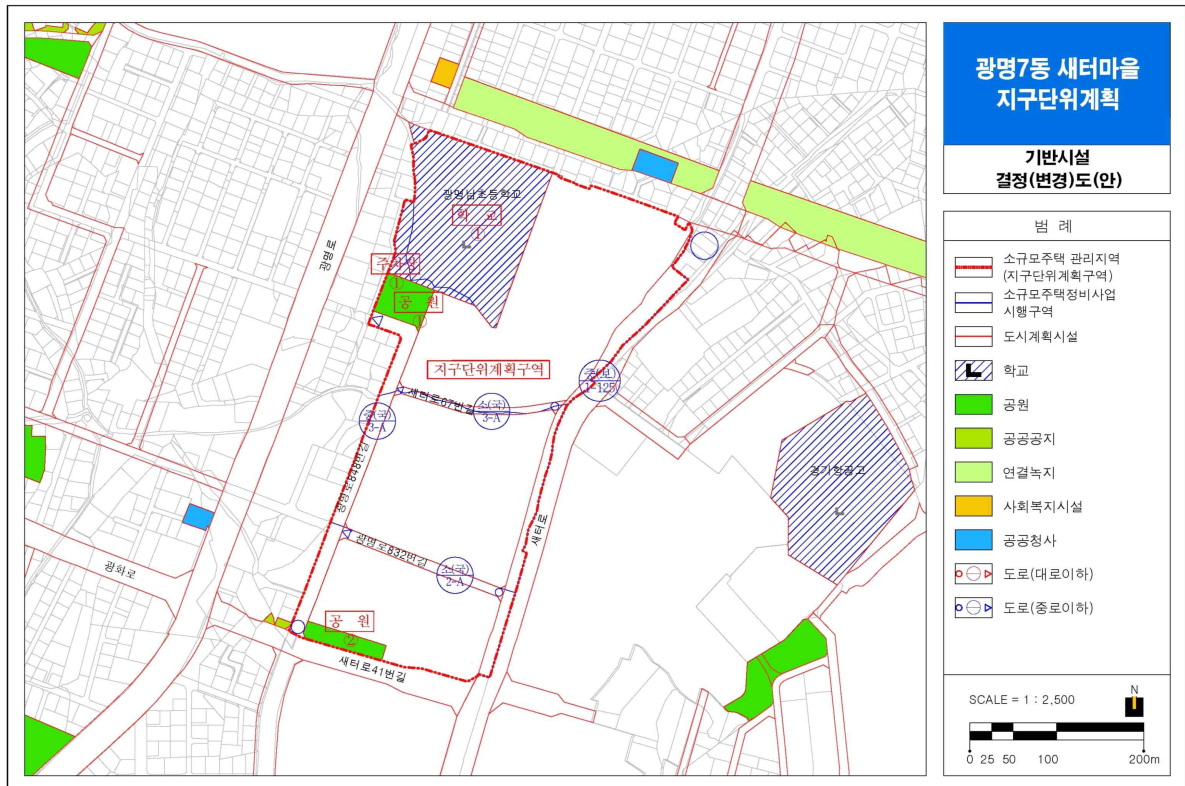


■ 기반시설 결정도(안)

○ 현황



○ 변경



■ 건축물 등에 관한 결정도(안)

