

철산주공13단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

광명시 고시 제2024-82호(2024. 3. 18.)로 지구단위계획 결정 고시된 철산택지지구 내 철산13특별계획구역(경기도 광명시 철산동 241번지 일원)의 철산주공13단지 재건축사업에 대하여, 2025년 제1회 도시계획·경관 공동위원회(2025. 3. 26.) 심의(조건부 의결)를 통해 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 및 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 철산주공13단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 철산택지지구 지구단위계획결정(변경) 및 철산13특별계획구역 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 9일

광 명 시 장

I. 철산택지지구 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	철산택지지구 지구단위계획구역	광명시 철산동 449번지 일대	344,494.5	-	344,494.5	광명시 고시 제2024-82호 (2024.03.18.)

2. 용도지역의 세분 및 세분된 용도지역간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		344,494.5	-	344,494.5	100.0	-
주거지역	소 계	297,214.8	-	297,214.8	86.3	-
	제1종일반주거지역	9,919.9	증) 3,000.0	12,919.9	3.8	-
	제2종일반주거지역	285,598.0	감) 149,967.5	135,630.5	39.4	-
	제3종일반주거지역	1,696.9	증) 146,967.5	148,664.4	43.1	-
녹지지역	소 계	47,279.7	-	47,279.7	13.7	-
	자연녹지지역	47,279.7	-	47,279.7	13.7	-

■ 용도지역별 변경 사유서

구 분	용도지역		면적(㎡)	비고
	기 정	변 경		
변경	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	3,000.0	• 추가 확보되는 학교용지를 기존학교와 동일한 용도지역으로 관리하기 위하여 용도지역 변경
변경	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	146,967.5	• 정비사업을 통해 주거환경 개선 및 공동주택 건립을 위하여 용도지역 상향

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	고도지구	최고 고도지구	철산, 하안 일원	해발 197.5~332.86m	1,949,740	경기도고시 제76호 (1995.03.18.)	

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	1	720	35,499	-	-	-	1	720	35,499	-	-	-
대로	2	4,476	79,378	-	-	-	1	3,816	59,797	1	660	19,581
중로	1	430	8,274	-	-	-	1	430	8,274	-	-	-

■ 도로 총괄표(변경)

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	1	720	35,761.3	-	-	-	1	720	35,761.3	-	-	-
대로	2	4,476	140,725.8	-	-	-	1	3,816	118,421.3	1	660	22,304.5
중로	2	494	12,289.8	-	-	-	1	430	11,290.4	1	64	999.4

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	1	50	국지도로	720 (334)	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중양로
변경	광로	2	1	50~53	국지도로	720 (396)	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중양로
기정	대로	2	11	30~52 (30~37)	주간선 도로	3,816 (844)	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	-
변경	대로	2	11	30~52 (30~37)	주간선 도로	3,816 (844)	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	공원 중복결정 : 12,520.2㎡
기정	대로	3	27	25~36	보조간선	660 (9)	대2-11 (철산동460)	대3-5 (철산동222)	일반 도로	철산7,8, 13단지	경고제87-108호 (87.4.14)	철산주공 7단지
변경	대로	3	27	30~43 (25~35)	보조간선	660 (390)	대2-11 (철산동460)	대3-5 (철산동222)	일반 도로	철산7,8, 13단지	경고제87-108호 (87.4.14)	철산주공 7단지
기정	중로	2	2	15~23 (15)	보조간선	430 (430)	광로 2-1호선	중로 1-4호선	일반 도로	철산7, 13단지	광고제95-46호 (95.12.27)	-
변경	중로	2	2	23~32 (18~28)	보조간선	430 (430)	광로 2-1호선	중로 1-4호선	일반 도로	철산7, 13단지	광고제95-46호 (95.12.27)	-
신설	중로	2	119 6	15 (15)	국지도로	64 (64)	광로 2-1호선	철산3단지	일반 도로	철산 13단지	-	-

※ ()는 철산택지 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	광로 2-1	광로 2-1	- 도로 확폭 - 폭원 50m → 50~53m (철산13특별계획구역 내 0~3m 확폭)	가감속차로 및 버스베이 확보를 위한 도로 확폭
변경	대로 2-11	대로 2-11	- 도로 확폭 - 폭원 30~52m → 30~52m (철산13특별계획구역 내 5m 확폭) - 공원 중복결정 - 문화공원③과 중복결정 : 12,520.2㎡	안양천로 상부 덮개공원 조성을 위한 구조물 설치공간 확보를 위해 도로 확폭 및 문화공원 중복결정
변경	대로 3-27	대로 3-27	- 도로 확폭 - 폭원 25~36m → 30~43m (철산13특별계획구역 내 5~15m 확폭)	재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
변경	중로 2-2	중로 2-2	- 도로 확폭 - 폭원 15~23m → 23~32m (철산13특별계획구역 내 3~13m 확폭)	재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
신설	-	중로 2-1196	- 도로 신설 - 폭원 15m	광성초와 공공청사의 차량진출입을 위한 도로 신설

2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	면적(㎡)			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	철도	도시철도 (7호선)	철산동 301-1	광명동162	-	2,700 (1,018)	42,643 (4,116)	경고제95-76호 (95.03.14)	-

※ ()는 철산택지 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

나. 공간시설

1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	왕재산 근린공원	근린공원	철산동 450	16,117.6	-	16,117.6	건고제86-183호 (86.11.6.)	-
폐지	②	철산13단지 어린이공원	어린이공원	철산동 242	1,650.0	감) 1,650.0	-	건고제86-183호 (86.11.6.)	-
신설	③	안양천로 상부 뒤편공원	문화공원	철산동 460	-	증) 12,520.2	12,520.2	-	도로 (대로2-11) 중복결정 : 12,520.2m ²

※ 안양천로 상부 뒤편공원의 공원시설은 40% 이하로 계획하고 사업시행인가 전 관련부서와 공사기법, 설치비용 산정 등에 대한 협의를 통해 구체적인 조성계획을 마련

※ 향후 구조적, 기술적인 문제 등으로 인해 뒤편공원 조성이 불가 또는 면적 축소 시 공원·녹지는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표2」에 따른 의무면적 이상의 공원을 조성하여야 하며, 이로 인해 토지이용계획 및 건축배치·계획세대수 등 변경될 수 있음

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	변경사유
②	철산13단지 어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
③	안양천로 상부 뒤편공원	• 공원 신설 - 면적 : 12,520.2m ² (대로2-11중복결정)	• 안양천로 상부 뒤편공원 조성을 통한 안양천으로의 접근성 강화 및 수변공간 활성화

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑬	녹지	연결녹지	철산동 235일원	8,156.0	감) 2,101.1	6,054.9	건고 제84-183호 (84.5.30.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
⑬	녹지	• 도면표시번호 변경 ① → ⑬ • 면적 변경 - 8,156.0m ² → 6,054.9m ² 감) 2,101.1m ²	• 시설의 효율적인 관리를 위하여 중복된 노선번호 변경 • 안양천로 상부 뒤편공원 조성을 위한 구조물 설치공간 확보를 위해 기 결정된 녹지를 도로로 변경

다. 유통·공급시설

1) 시장 : 변경

■ 시장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	소매시장	철산동 240	4,199.6	감) 4,199.6	-	건고제86-527호 (86.11.24.)	-

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	소매시장	• 시장 폐지	• 재건축사업에 따른 효율적 토지이용을 위하여 도시계획시설(시장) 폐지

2) 전기공급설비 : 변경없음

■ 전기공급설비 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	면적(㎡)			연장(km)	면적(㎡)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	①	송전선로 (전력구)	철산동 459 (대로2-1호선)	광명동776-10	철산동 526	2,602 (0.3)	8,846 (1,347)	광고제116-54호 (16.4.26.)	-

※ ()는 철산택지 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

라. 공공·문화체육시설

1) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	도서관 및 문화시설	철산동 449-1	2,950.1	-	2,950.1	광고제00-39호 (2000.7.5.)	-

2) 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④8	광성초교	초등학교	철산동 243	9,919.9	증) 3,000.0	12,919.9	건고제84-183호 (84.5.30.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
④⑧	광성초교	- 도면표시번호 변경 ① → ④⑧ - 면적 변경 - 9,919.9㎡ → 12,919.9㎡ 증) 3,000.0㎡	- 시설의 효율적인 관리를 위하여 중복된 노선번호 변경 - 재건축사업에 따른 세대수 증가를 고려 학교용지 추가 확보

3) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	③⑤	공공청사1	우체국	철산동 241일대	-	증) 330.0	330.0	-	-
신설	③⑥	공공청사2	지구대	철산동 241일대	-	증) 620.0	620.0	-	-
신설	③⑦	공공청사3	공공업무시설	철산동 241일대	-	증) 1,532.2	1,532.2		

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
③⑤	공공청사1	공공청사(우체국) 신설 - 330.0㎡	기존 공공청사(우체국) 기능 유지
③⑥	공공청사2	공공청사(지구대) 신설 - 620.0㎡	기존 공공청사(지구대) 기능 유지
③⑦	공공청사3	공공청사(공공업무시설) 신설 - 1,532.2㎡	증가되는 공공서비스 수요를 고려 공공업무시설 신설

마. 환경기초시설

1) 하수도 : 변경없음

■ 하수도 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	위치		최초결정일	비고
						기점	종점		
기정	①	배수BOX	8	383	3,064	철산동 449-5	철산동 449-5	건고제86-527호 (86.11.24.)	-

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가. 가구계획

■ 가구 및 대지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	1	철산동 240	4,199.6	철산13 특별계획구역	특별계획구역 계획지침에 따름
		철산동 240-1	760.0		
		철산동 240-2	660.0		
		철산동 240-3	330.0		
		철산동 241	137,223.5		
		철산동 241-1	2,124.1		
		철산동 241-2	1,825.5		
		철산동 241-3	534.8		
		철산동 241-4	660.0		
		철산동 242	1,650.0		
		철산동 243	9,919.9	-	광명초등학교
		철산동 244	2,101.1	-	연결녹지
변경	1	철산동 241일원	137,296.3	철산13 특별계획구역 (기조성 광성초 9,919.9㎡ 포함)	획지A1(공동주택용지)
		철산동 241일원	330.0		획지A2(우체국)
		철산동 241일원	620.0		획지A3(지구대)
		철산동 241일원	1,532.2		획지A4(공공업무시설)
		철산동 243일원	12,919.9		획지A5(광성초등학교)
기정	2	철산동 449	56,542.4	철산12 특별계획구역	특별계획구역 계획지침에 따름
		철산동 449-2	2,833.4		
		철산동 449-3	660.0		
		철산동 449-4	224.0		
		철산동 449-5	2,751.2		
		철산동 449-6	40,202.5		
		철산동 450	16,117.6		
		철산동 449-1	2,950.1	-	광명시 철산도서관
		철산동 451	1,821.3	-	연결녹지

■ 가구 및 대지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구 및 대지계획	- 면적 변경 - 개별필지 면적(152,068.6㎡) → 가구 면적(152,698.4㎡) ※ 기조성 광성초 9,919.9㎡ 포함	토지이용계획에 따른 가구면적 변경
	- 철산동 243 학교명 변경 - 광명초등학교 → 광성초등학교	학교명 오기 정정

나. 획지계획

■ 획지 결정(변경)조서

구 분	획지 번호	가구 번호	지 번	면적(㎡)			비율 (%)	계획내용	비고
				기 정	변 경	변경후			
신설	합 계			-	증) 152,698.4	152,698.4	100.0	-	-
	A1	1	철산동 241 일원	-	증) 137,296.3	137,296.3	89.9	공동주택 용지	-
	A2		철산동 241 일원	-	증) 330.0	330.0	0.2	공공시설1(우체국)	
	A3		철산동 241 일원	-	증) 620.0	620.0	0.4	공공시설2(지구대)	
	A4		철산동 241 일원	-	증) 1,532.2	1,532.2	1.0	공공시설3(공공업무시설)	
	A5		철산동 243 일원	-	증) 12,919.9 (9,919.9)	12,919.9 (9,919.9)	8.5	학교(광성초)	

※ 기 조성된 광성초 면적 9,919.9㎡를 포함하여 획지 계획 신설

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• 획지(A1) 신설 - 공동주택 용지 137,296.3㎡	• 토지이용계획에 따른 획지계획 신설
	• 획지(A2) 신설 - 공공시설1(우체국) 330.0㎡	
	• 획지(A3) 신설 - 공공시설2(지구대) 620.0㎡	
	• 획지(A4) 신설 - 공공시설3(공공업무시설) 1,532.2㎡	
	• 획지(A5) 신설 - 학교 12,919.9㎡	

※ 기 조성된 광성초 면적 9,919.9㎡를 포함하여 획지 계획 신설

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	광명시 도시계획조례 제41조
제2종일반주거지역	60% 이하	

※ 도시계획시설(문화시설, 학교)은 별도로 건폐율이 결정된 경우 그에 따름

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

2) 용적률

■ 용적률계획 결정조서

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	150% 이하	-	-	광명시 도시계획조례 제42조
제2종일반주거지역	240% 이하	-	-	

※ 도시계획시설(문화시설, 학교)은 별도로 용적률이 결정된 경우 그에 따름

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

3) 높이

■ 건축물의 높이 결정조서

구분	최고높이	비고
제1종일반주거지역	30m	-
제2종일반주거지역	30m	-

※ 도시계획시설(문화시설, 학교)은 별도로 높이가 결정된 경우 그에 따름

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

나. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정조서

1) 건축선에 관한 결정

■ 건축선 결정조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
건축한계선	철산로 남측 변	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도의 결정 내용에 따름

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

6. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	철산12특별계획구역	철산동 449번지 일대	129,293.8	-	129,293.8	철산12단지
변경	철산13특별계획구역	철산동 241번지 일대	160,069.8	증) 4,562.6	164,632.4	철산13단지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	철산13 특별계획구역	- 구역면적 변경 - 160,069.8㎡ → 164,632.4㎡ 증) 4,562.6㎡	철산8,9단지측 안양천로 상부 덮개공원 조성 예정구간을 고려 덮개공원의 연속성 확보를 위한 구역면적 확대

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 철산13특별계획구역 계획지침 : 기정

구 분		계획지침					비 고	
특별계획구역		• 160,069.8㎡ ※ 특별계획구역은 토지소유자 간 합의가 이루어지지 않을 경우 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 필지선을 경계로 분할 가능					-	
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역					세부개발계획 수립 시 용도지역 상향	
기반시설		기반시설		개소	면적(㎡)	내용	비고	
		도로	도로	2	6,243.3	철산로 : 50m → 53m 모세로 : 25m → 33m~36m 철산로29번길 : 15m → 18m~26m	변경	
				1	999.4	철산로 연결 15m	신설	
		공원	문화공원	1	8,001.2	도시계획시설 중복결정(안양천로) 상부 : 공원, 하부 : 도로	변경	
		녹지	연결녹지	1	3,116.0	안양천로변 : 2,101.1㎡ → 3,116.0㎡	변경	
				2	6,060.3	모세로변, 철산로변	신설	
		학교		1	6,000.0	광성초등학교	변경	
		시장		1	4,199.6	철산동 240	폐지	
		※ 기반시설 면적은 세부개발계획 수립 시 변경될 수 있음 ※ 공원·녹지는 공원녹지법 시행규칙 별표2에 따른 의무면적 이상으로 조성 ※ 안양천변 상부에 조성되는 문화공원의 공원시설은 40% 이하로 계획하며, 구체적인 조성계획은 관련 부서와 협의하여 결정						
		지역 필요시설		구분		개소	면적(㎡)	내용
기존	우체국			1	330.0	• 세부개발계획 수립 시 지역필요시설 위치지정 구간에 설치권장 • 토지이용의 효율 및 시민편의를 위해 신규 조성하는 지역필요시설과 복합개발 방안 검토	-	
	시립 어린이집			1	660.0			
	지구대			1	534.8			
신규조성				-	-	• 세부개발계획 수립 시 지역필요시설 위치지정 구간에 설치권장 • 토지이용의 효율 및 시민편의를 위해 신규 조성하는 지역필요시설과 복합개발 방안 검토	-	
※ 지역필요시설 구성에 관한 사항은 공공기여에 관한 계획에 따름								
건축물 용도	지정용도	전층	• 공동주택 및 부대복리시설					-
		1층	[가로활성화용도 배치구간] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) [커뮤니티활성화용도 배치구간] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설					

구 분		계획지침				비 고
건축물	건폐율	• 50% 이하				-
	용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	중첩용적률	-
		220% 이하	250% 이하	280% 이하	330% 이하	
	밀도	최고높이	• 130m 이하 ※ 세부개발계획 수립 시 경관특화를 위해 필요한 경우 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 조화로운 스카이라인 형성에 지장이 없는 범위 내에서 최고높이 완화 가능			
건축선	건축 한계선	• 철산로 변 : 5m 이상 • 모세로 변 : 5m 이상 • 그 외 지역 : 3m 이상				도면표시
대지내 공지	전면공지	• 보도와 접하는 공지는 보도부속형 전면공지로 조성 • 보도가 없는 도로에 접하는 공지는 차도부속형 전면공지로 조성 • 공원·녹지와 접하는 공지는 공원·녹지 연결형 전면공지로 조성				-
대지내 통로	공공 보행통로	• 유효 보도폭 8m 이상으로 조성 • 일반이 상시 이용가능하도록 개방 • 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화 ※ 세부개발계획 수립 시 건축배치 및 인접단지와의 보행동선을 고려하여 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 선형 조정 가능				-
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서 도로로의 차량출입 불허				-
	공동주택 차량 진출입구	• 공동주택 차량진출입구로 인한 보행단절구간은 어린이·노약자를 고려하여 향후 세부개발계획 수립 시 경찰청과 협의를 통해 신호기간 최대 확보				-
	공공기여에 관한 계획		• 공공기여 기준 : 용도지역 상향 면적의 8% 이상 • 기반시설은 도로, 공원·녹지, 학교를 우선확보 • 기반시설 중 지역필요시설은 아래의 대상용도를 우선 검토			-
		구분	지역필요시설			
		대상용도	• 청소년관련시설, 노인복지관련시설, 문화시설, 어린이집, 사회복지시설 등			
		예시	• 청소년상담복지·지원·활동센터, 노인여가복지시설, 건강생활지원센터, 문화예술센터, 어린이집 등			
		조성방안	• 세부도입용도 및 구체적 조성계획은 세부개발계획 수립 시 광명시 관련부서와 협의하여 결정			
		※ 건축물 및 시설물 설치에 따른 설치비용 및 부지가액 산정은 「광명시도시계획조례」 제17조에 따름				
기타 사항	역세권 복합개발	• 주민제안을 통해 상업·업무 등 비주거 용도와 주거용도의 복합용도개발이 필요한 경우, 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 준주거지역 상향 가능 - 대상 : 역세권에 해당하는 경우 - 용도지역 : 최대 준주거지역까지 상향가능(용도지역 상향 면적은 역세권 복합개발에 필요한 범위로 최소화) - 도입용도 : 상업·업무 등 비주거용도, 공공시설, 주거용도 - 공공기여 : 증가용적률의 1/2이상 제공 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적 계획 제시				-

■ 철산13특별계획구역 계획지침 : 변경

구 분		계획지침					비 고		
특별계획구역		• 164,632.4㎡ ※ 특별계획구역은 토지소유자 간 합의가 이루어지지 않을 경우 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 필지선을 경계로 분할 가능					변경		
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역					세부개발계획 수립에 따른 용도지역 상향		
기반시설		기반시설		개소	면적(㎡)	내용	비고	세부개발계획 수립에 따른 도시계획시설 결정	
		도로	도로	4	8,334.3	철산로 : 50m → 50~53m 모세로 : 25m → 33m~36m 철산로29번길 : 15m → 18m~26m 안양천로 : 30m → 35m	변경		
				1	999.4	철산로 연결 15m	신설		
		공원	문화공원	1	12,520.2	도시계획시설 중복결정(안양천로) 상부 : 공원, 하부 : 도로	변경		
		녹지	연결녹지	1	2,101.1	안양천로변	폐지		
		공공청사	공공청사1	1	330.0	우체국	신설		
			공공청사2	1	620.0	지구대	신설		
			공공청사3	1	1,532.2	공공업무시설	신설		
		학교		1	3,000.0	광성초등학교	변경		
		시장		1	4,199.6	철산동 240	폐지		
		※ 공원·녹지는 공원녹지법 시행규칙 별표2에 따른 의무면적 이상으로 조성 ※ 안양천변 상부에 조성되는 문화공원의 공원시설은 40% 이하로 계획하며, 구체적인 조성계획은 사업시행인가 전 관련 부서와 협의하여 결정							
		건축물 용도	지정 용도	전층	• 공동주택 및 부대복리시설				획지(A1)
1층	[가로활성화용도 배치구간] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) [커뮤니티활성화용도 배치구간] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설				획지(A1)				
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하					획지(A1)	변경없음	
		• 관련규정에 따름					획지 (A2~A5)	신설	
	용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	중첩용적률	획지(A1)	변경없음		
		220% 이하	250% 이하	280% 이하	330% 이하				
		• 관련규정에 따름					획지 (A2~A5)	신설	

구 분		계획지침		비 고
건축물 밀도	최고높이	143m 이하(49층 이하) ※ 세부개발계획 수립 시 경관특화를 위해 필요한 경우 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 조화로운 스카이라인 형성에 지장이 없는 범위 내에서 최고높이 완화 가능	획지(A1)	변경
		관련규정에 따름	획지(A2~A5)	신설
건축선	건축 한계선	- 철산로 변 : 10m - 모세로 변 : 10m - 그 외 지역 : 3m(철산로29길, 안양천로, 공공청사, 중로2-3, 학교용지변)		변경 (도면표시)
대지내 공지	전면공지	- 보도와 접하는 공지는 보도부속형 전면공지로 조성 - 보도가 없는 도로에 접하는 공지는 차도부속형 전면공지로 조성 - 공원·녹지와 접하는 공지는 공원·녹지 연결형 전면공지로 조성		변경없음
대지내 통로	공공 보행통로	- 유효 보도폭 8m 계획 - 일반이 상시 이용가능하도록 개방 - 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화 ※ 세부개발계획 수립 시 건축배치 및 인접단지와의 보행동선을 고려하여 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 선형 조정 가능 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 광명시장)		변경 (도면표시)
교통처리 계획	차량출입 불허구간	원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서 도로로의 차량출입 불허		변경없음
	공동주택 차량 진출입구	공동주택 차량진출입구로 인한 보행단절구간은 어린이·노약자를 고려하여 향후 세부개발계획 수립 시 경찰청과 협의를 통해 신호기간 최대 확보		변경없음
공공기여에 관한 계획		- 공공기여 기준 : 용도지역 상향 면적의 8% 이상 - 기반시설은 도로, 공원·녹지, 학교를 우선확보 - 기반시설 중 지역필요시설은 아래의 대상용도를 우선 검토		변경없음
		구분	지역필요시설	
		대상용도	청소년관련시설, 노인복지관련시설, 문화시설, 어린이집, 사회복지시설 등	
		예시	청소년상담복지·지원·활동센터, 노인여가복지시설, 건강생활지원센터, 문화예술센터, 어린이집 등	
		조성방안	세부도입용도 및 구체적 조성계획은 세부개발계획 수립 시 광명시 관련부서와 협의하여 결정	
		※ 건축물 및 시설물 설치에 따른 설치비용 및 부지가액 산정은 「광명시도시계획조례」 제17조에 따름		
기타 사항	역세권 복합개발	- 주민제안을 통해 상업·업무 등 비주거 용도와 주거용도의 복합용도개발이 필요한 경우, 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 준주거지역 상향 가능 - 대상 : 역세권에 해당하는 경우 - 용도지역 : 최대 준주거지역까지 상향가능(용도지역 상향 면적은 역세권 복합개발에 필요한 범위로 최소화) - 도입용도 : 상업·업무 등 비주거용도, 공공시설, 주거용도 - 공공기여 : 증가용적률의 1/2이상 제공 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적 계획 제시		변경없음
	조정 및 식재계획	공동주택과 접한 공공시설 등이 단지 내부시설과 입주민의 프라이버시를 침해하지 않도록 단지 내부 차폐 식재 등 계획 수립		신설

II. 철산주공13단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 철산주공13단지 재건축사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	철산주공13단지 재건축사업	경기도 광명시 철산동 241일원	-	증) 164,632.4	164,632.4	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 :

가. 추산액

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 109.6% = (47,147억 - 23,846억) / 21,254억 × 100% = 109.6% - 총 수입 추정 : 47,147억 - 총 지출 추정 : 23,846억 - 종전자산 총액 추정 : 21,254억																																
개별 종전자산 추정액 (b)	- 아파트 종전자산 = 공동주택공시가격, 부동산 시세조회(KB부동산 등) 및 최근 구역 내 거래사례 등을 참작하여 타입별, 층별, 향별 등 요인을 감안하여 종전자산을 추정하였음. <table><tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>기준층</th><th>종전자산 추정(원)</th></tr><tr><td>28평형</td><td>960</td><td>7~12</td><td>827,000,000</td></tr><tr><td>30평형</td><td>360</td><td>7~12</td><td>913,000,000 ~ 919,000,000</td></tr><tr><td>32평형</td><td>960</td><td>7~12</td><td>896,000,000 ~ 930,000,000</td></tr><tr><td>39평형</td><td>6</td><td>1</td><td>1,050,000,000</td></tr><tr><td>42평형</td><td>174</td><td>7~12</td><td>1,214,000,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 본 정비예정구역내에는 상가가 총 5개동있으며, 집합건축물로 등재된 3개동(240번지(상가마동), 241-2번지(상가바동), 241-4번지(노유자시설))은 구역 내 외 거래사례 등을 참고하여 평균 단가를 산출 후 위치별, 층별 효용비율 및 대지권비율 등을 적용하여 추정하였으며, 일반건축물로 등재된 2개동(240-1번지(가락공판장), 241-1번지(광명사회체육센터))의 경우 토지는 인근 거래사례 및 평가선례 등을 참고하여 추정하였고, 건물은 재조달원가에 정액법으로 감가수정을 하여 원가법으로 산정하였음. <table><tr><th>구분</th><th>1층 단가(계약면적당) (원/3.3㎡)</th><th>2층단가(계약면적당) (원/3.3㎡)</th><th>지층, 3~4층단가 (계약면적당) (원/3.3㎡)</th></tr><tr><td>상가</td><td>25,000,000~ 75,000,000</td><td>13,000,000~35,000,000</td><td>9,000,000~15,000,000</td></tr></table> ※ 본 추정치는 현장조사를 동반하지 않은 단순 추정치로서, 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음.	구 분	세대수	기준층	종전자산 추정(원)	28평형	960	7~12	827,000,000	30평형	360	7~12	913,000,000 ~ 919,000,000	32평형	960	7~12	896,000,000 ~ 930,000,000	39평형	6	1	1,050,000,000	42평형	174	7~12	1,214,000,000	구분	1층 단가(계약면적당) (원/3.3㎡)	2층단가(계약면적당) (원/3.3㎡)	지층, 3~4층단가 (계약면적당) (원/3.3㎡)	상가	25,000,000~ 75,000,000	13,000,000~35,000,000	9,000,000~15,000,000
구 분	세대수	기준층	종전자산 추정(원)																														
28평형	960	7~12	827,000,000																														
30평형	360	7~12	913,000,000 ~ 919,000,000																														
32평형	960	7~12	896,000,000 ~ 930,000,000																														
39평형	6	1	1,050,000,000																														
42평형	174	7~12	1,214,000,000																														
구분	1층 단가(계약면적당) (원/3.3㎡)	2층단가(계약면적당) (원/3.3㎡)	지층, 3~4층단가 (계약면적당) (원/3.3㎡)																														
상가	25,000,000~ 75,000,000	13,000,000~35,000,000	9,000,000~15,000,000																														
추정 분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th>② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담</th></tr><tr><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.6%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>8.33억</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>9.96억</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>11.20억</td></tr><tr><td>전용 102㎡형</td><td>13.51억</td></tr><tr><td>전용 109㎡형</td><td>14.17억</td></tr><tr><td>전용 134㎡형</td><td>16.35억</td></tr></table> 추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급) ※ 아파트 조합원분양가는 일반분양가 평균 3.3㎡ 당 약 3,700만원 추정액의 약 85%를 기준으로 산정됨	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.6%)	전용 59㎡형	8.33억	전용 74㎡형	9.96억	전용 84㎡형	11.20억	전용 102㎡형	13.51억	전용 109㎡형	14.17억	전용 134㎡형	16.35억																
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담																															
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.6%)	전용 59㎡형	8.33억																															
	전용 74㎡형	9.96억																															
	전용 84㎡형	11.20억																															
	전용 102㎡형	13.51억																															
	전용 109㎡형	14.17억																															
	전용 134㎡형	16.35억																															

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 산출근거

■ 공동주택 분양수입 추정

주거 전용 타입	공급 면적 (㎡)	전체 세대수	조합원 분양(보류지포함)		일반분양		분양수입계 (천원)
			세대수	분양수입 (천원)	세대수	분양수입 (천원)	
59	84.55	172	105	87,444,000	67	65,631,500	153,075,500
74	104.20	877	573	570,708,000	304	356,459,030	927,167,030
84	118.76	2,212	1,290	1,445,961,000	922	1,213,949,000	2,659,910,000
102	143.17	274	172	232,406,400	102	160,355,625	392,762,025
109	153.11	176	108	153,068,400	68	112,121,228	265,189,628
134	186.48	8	5	8,179,500	3	5,719,900	13,899,400
합계		3,719	2,253	2,497,767,300	1,466	1,914,236,283	4,412,003,583

■ 근린생활시설 분양수입 추정

구분	공급계획	분양면적(㎡)	분양수입계(천원)
근린생활시설	조합원분양	4,947	232,523,515
	일반분양	1,276	70,164,663
합 계			302,688,178

■ 총사업비 추정

구분	금액(천원)	비고
조사비	1,366,449	
건축물 및 기반시설 공사비	1,801,717,300	
관리비 및 보상비	175,183,600	
설계비	13,352,786	
감리비	36,720,165	
수수료 등 기타사업비	45,475,800	
부담금 및 제세공과	93,777,800	
사업비 금융비용	116,526,800	
예비비	100,454,100	
총사업비	2,384,574,800	

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		164,632.4	100.0	-
획 지	소 계	137,296.3	83.4	-
	공동주택	137,296.3	83.4	-
정비기반시설 등	소 계	27,336.1	16.6	-
	도로	9,333.7	5.7	-
	공원	12,520.2	7.6	도로 중복결정
	학교용지	3,000.0	1.8	-
	공공시설1	330.0	0.2	우체국
	공공시설2	620.0	0.4	지구대
	공공시설3	1,532.2	0.9	공공업무시설

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	164,632.4	-	164,632.4	100.0	-
제1종일반주거지역	-	증) 3,000.0	3,000.0	1.8	-
제2종일반주거지역	149,967.5	감) 149,967.5	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 146,967.5	146,967.5	89.3	-
자연녹지지역	14,664.9	-	14,664.9	8.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	용도지역		면적(m ²)	비고
	기 정	변 경		
변경	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	3,000.0	• 추가 확보되는 학교용지를 기존학교와 동일한 용도지역으로 관리하기 위하여 용도지역 변경
변경	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	146,967.5	• 정비사업을 통해 주거환경 개선 및 공동주택 건립을 위하여 용도지역 상향

2) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지구 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	고도 지구	최고 고도지구	철산,하안 일원	해발 197.5~ 332.86m	1,949,740㎡	경기도고시 제76호 (1995.03.18.)	

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	1	50	국지도로	720	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중앙로
변경	광로	2	1	50~53	국지도로	720	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중앙로
기정	대로	2	11	30~52	주간선 도로	3,816	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	-
변경	대로	2	11	30~52	주간선 도로	3,816	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	공원 중복결정 : 12,520.2㎡
기정	대로	3	27	25~36	보조간선	660	대2-11 (철산동460)	대3-5 (철산동222)	일반 도로	철산7,8, 13단지	경고제87-108호 (87.4.14)	철산주공 7단지
변경	대로	3	27	30~43	보조간선	660	대2-11 (철산동460)	대3-5 (철산동222)	일반 도로	철산7,8, 13단지	경고제87-108호 (87.4.14)	철산주공 7단지
기정	중로	2	2	15~23	보조간선	430	광로 2-1호선	중로 1-4호선	일반 도로	철산7, 13단지	광고제95-46호 (95.12.27)	-
변경	중로	2	2	23~32	보조간선	430	광로 2-1호선	중로 1-4호선	일반 도로	철산7, 13단지	광고제95-46호 (95.12.27)	-
신설	중로	2	1196	15	국지도로	64	광로 2-1호선	철산3단지	일반 도로	철산 13단지	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	광로 2-1	광로 2-1	- 도로 확폭 - 폭원 50m → 50~53m (철산13특별계획구역 내 0~3m 확폭)	가감속차로 및 버스베이 확보를 위한 도로 확폭
변경	대로 2-11	대로 2-11	- 도로 확폭 - 폭원 30~52m → 30~52m (철산13특별계획구역 내 5m 확폭) - 공원 중복결정 - 문화공원③과 중복결정 : 12,520.2㎡	안양천로 상부 덮개공원 조성을 위한 구조물 설치공간 확보를 위해 도로 확폭 및 문화공원 중복결정
변경	대로 3-27	대로 3-27	- 도로 확폭 - 폭원 25~36m → 30~43m (철산13특별계획구역 내 5~15m 확폭)	재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
변경	중로 2-2	중로 2-2	- 도로 확폭 - 폭원 15~23m → 23~32m (철산13특별계획구역 내 3~13m 확폭)	재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
신설	-	중로 2-1196	- 도로 신설 - 폭원 15m	광성초와 공공청사의 차량진출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	철산13단지 어린이공원	어린이공원	철산동 242	1,650.0	감) 1,650.0	-	건고 제86-183호 (86.11.6.)	-
신설	③	안양천로 상부 덮개공원	문화공원	철산동 460	-	증) 12,520.2	12,520.2	-	도로 (대로2-11) 중복결정 : 12,520.2㎡

※ 안양천로 상부 덮개공원의 공원시설은 40% 이하로 계획하고 사업시행인가 전 관련부서와 공사기법, 설치비용 산정 등에 대한 협의를 통해 구체적인 조성계획을 마련

※ 향후 구조적, 기술적인 문제 등으로 인해 덮개공원 조성이 불가할 경우 공원·녹지는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표2」에 따른 의무면적 이상의 공원 조성 필요

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	변경사유
②	철산13단지 어린이공원	공원 폐지	단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
③	안양천로 상부 덮개공원	- 공원 신설 - 면적 : 12,520.2㎡ (대로2-11중복결정)	안양천로 상부 덮개공원 조성을 통한 안양천으로의 접근성 강화 및 수변공간 활성화

② 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	㉓	녹지	연결녹지	철산동 235일원	8,156.0	감) 2,101.1	6,054.9	건고 제84-183호 (84.5.30.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
㉓	녹지	- 도면표시번호 변경 ① → ㉓ - 면적 변경 - 8,156.0㎡ → 6,054.9㎡ 감) 2,101.1㎡	- 시설의 효율적인 관리를 위하여 중복된 노선번호 변경 - 안양천로 상부 덮개공원 조성을 위한 구조물 설치공간 확보를 위해 기 결정된 녹지를 도로로 변경

3) 공공·문화체육시설

① 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	광성초교	초등학교	철산동 243	9,919.9	증) 3,000.0	12,919.9	건고 제84-183호 (84.5.30.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
㉔	광성초교	- 도면표시번호 변경 ① → ㉔ - 면적 변경 - 9,919.9㎡ → 12,919.9㎡ 증) 3,000.0㎡	- 시설의 효율적인 관리를 위하여 중복된 노선번호 변경 - 재건축사업에 따른 세대수 증가를 고려 학교용지 추가 확보

② 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉕	공공청사1	우체국	철산동 241일대	-	증) 330.0	330.0	-	-
신설	㉖	공공청사2	지구대	철산동 241일대	-	증) 620.0	620.0	-	-
신설	㉗	공공청사3	공공업무시설	철산동 241일대	-	증) 1,532.2	1,532.2	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
㉔	공공청사1	• 공공청사(우체국) 신설 - 330.0㎡	• 기존 공공청사(우체국) 기능 유지
㉕	공공청사2	• 공공청사(지구대) 신설 - 620.0㎡	• 기존 공공청사(지구대) 기능 유지
㉖	공공청사3	• 공공청사(공공업무시설) 신설 - 1,532.2㎡	• 증가되는 공공서비스 수요를 고려 공공업무시설 신설

4) 유통 · 공급시설

① 시장

■ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	소매시장	철산동 240	4,199.6	감) 4,199.6	-	건고 제86-527호 (86.11.24.)	-

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	소매시장	• 시장 폐지	• 재건축사업에 따른 효율적 토지이용을 위하여 도시계획시설(시장) 폐지

4. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	철산주공13단지 재건축정비구역	164,632.4	획지A1	137,296.3	철산동 241일원	34	-	-	34	-	-

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m)																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	중첩 용적률																					
신 설	철산주공 13단지 재건축 정비구역	164,632.4	획지 A1	137,296.3	철산동 241 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	220 이하	250 이하	280 이하	330 이하	143m이하 (49층이하)																				
			획지 A2	330.0		우체국	관련규정에 따름																									
			획지 A3	620.0		파출소	관련규정에 따름																									
			획지 A4	1,532.2		공공청사	관련규정에 따름																									
			획지 A5	12,919.9		초등학교	관련규정에 따름																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 3,719세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>3,719</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>172</td><td>4.7</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>3,089</td><td>83.1</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>458</td><td>12.2</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	3,719	100.0	-	60㎡ 이하	172	4.7	-	60~85㎡ 이하	3,089	83.1	-	85㎡ 초과	458	12.2	-
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																													
계	3,719	100.0	-																													
60㎡ 이하	172	4.7	-																													
60~85㎡ 이하	3,089	83.1	-																													
85㎡ 초과	458	12.2	-																													
심의완화 사항			• 「철산택지지구 지구단위계획」 허용용적률 인센티브 적용기준에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 220% → 허용용적률 250% • 기반시설 등 제공에 따라 상한용적률 완화 - 허용용적률 250% → 상한용적률 280% • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 제7항에 따른 중첩용적률 완화 - 상한용적률 280% → 중첩용적률 330% 이하 • 최고높이 완화 - 최고높이 130m 이하 → 143m 이하 적용																													
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 - 철산로변 : 10m - 모세로변 : 10m - 그 외 지역 3m(철산로29길, 안양천로, 공공청사, 중로2-3, 학교용지변)																													
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 : 폭원 8m - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자: 광명시장) • 가로활성화용도 배치구간 - 철산로변, 철산로29번길변 • 커뮤니티활성화용도 배치구간 - 공공보행통로변																													

※ 위에서 적용한 중첩용적률 인센티브는 사업시행인가 후 각 인증기관별 인증심사를 통하여 확정되며, 인증결과에 따라 중첩용적률이 변경될 수 있음

※ 향후 법률 개정에 따라 의무화되는 사항에 대해서는 중첩용적률 인센티브를 미적용

■ 개발가능 용적률 산정

토지이용계획		구역면적 (㎡)	대지면적 (공동주택용지) (㎡)	신설 정비기반시설 등(㎡)			계획 정비기반 시설 내 기존 국·공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 정비기반 시설 국·공유지 (㎡)
				소계	토지 기부채납	건축물 및 시설물 기부채납 환산면적		
		164,632.4	137,296.3	38,288.0	27,336.1	10,951.9	14,664.9	1,650.0
정비기반 시설 등 순부담	소 계 (A+B)	순부담 = 신설 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 폐지되는 정비기반시설 국·공유지 = 38,288.0㎡ - 14,664.9㎡ - 1,650.0㎡ = 21,973.1㎡						
	공공 시설 토지 면적 (A)	토지 순부담면적 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ - ⑦ - ⑧ = 11,021.2㎡ ① 도로 : 9,333.7㎡ ② 공원 : 12,520.2㎡(도로 중복결정 면적 : 12,520.2㎡) ③ 공공청사1(우체국) : 330.0㎡ ④ 공공청사2(지구대) : 620.0㎡ ⑤ 공공청사3(공공업무시설) : 1,532.2㎡ ⑥ 학교용지 : 3,000.0㎡ ⑦ 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 : 14,664.9㎡ ⑧ 대지내 폐지되는 정비기반시설 국·공유지 : 1,650.0㎡						
	건축물 및 시설물 기부 채납 환산 면적 (B)	건축물 및 시설물 기부채납 환산면적 = ① + ② + ③ = 10,951.9㎡ ① 공공청사3(공공업무시설) 설치 - 연면적 : 3,830.5㎡ - 표준건축비 : 2,319,000원/㎡ (「수도권정비계획법」에 따른 2024년도 표준건축비 적용) - 총 공사비 : 8,882,929,500원 - 부지가액 : 8,629,423원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 8,882,929,500원 ÷ 8,629,423원/㎡ = 1,029.4㎡ ② 광성초 학교시설 설치 - 연면적 : 11,163.55㎡ - 표준건축비 : 2,319,000원/㎡ (「수도권정비계획법」에 따른 2024년도 표준건축비 적용) - 총 공사비 : 25,888,272,450원 - 부지가액 : 8,629,423원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 25,888,272,450원 ÷ 8,629,423원/㎡ = 3,000.0㎡ ③ 뚝개공원 시설물 설치 - 뚝개공원 면적 : 12,520.2㎡ - ㎡당 공사비 : 4,771,242원/㎡ (분당-수서간 도시고속도로 소음저감시설 설치공사비 (2023년 준공)의 2033년 추정액) - 총 공사비 : 59,736,906,566원 - 부지가액 : 8,629,423원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 59,736,906,566원 ÷ 8,629,423원/㎡ = 6,922.5㎡						

※ 위 뚝개공원 공사비는 추정액으로 향후 사업시행(변경)인가시 구체적인 실시설계에 따라 최종 확정(단, 뚝개공원 면적의 경우 사업시행인가 전 관련부서와 협의 및 구조적, 기술적인 검토를 통해 최종 결정하되 단순 공사비 증가로 인한 뚝개공원 면적 변경은 불가)

※ 부지가액의 경우 향후 사업시행(변경)인가시 감정평가업자 2명 이상이 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 재산정하여 최종 환산부지면적 확정

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
주민 공동 시설 (커뮤니티 시설)	경로당	-	증) 503.00	503.00	법적기준 : 421.9㎡ 이상
	어린이놀이터	-	증) 3,250.00	3,250.00	법적기준 : 3,103.3㎡ 이상
	어린이집	-	증) 503.00	503.00	법적기준 : 368.0㎡ 이상
	주민운동시설	-	증) 2,710.00	2,710.00	-
	작은도서관	-	증) 140.00	140.00	법적기준 : 100.0㎡ 이상 (1,000권 이상)
	다함께돌봄센터	-	증) 120.00	120.00	법적기준 : 66.0㎡ 이상
	스카이커뮤니티	-	증) 300.00	300.00	주민카페 등
	주민공동시설(지하)	-	증) 5,440.00	5,440.00	피트니스, 실내골프장, 주민카페 등
부대시설	관리사무소	-	증) 320.00	320.00	법적기준 : 100.0㎡ 이상
	경비실/매표스테이션				

※ 향후 사업시행계획인가시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

6. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	○ 「광명시 철산동·하안동 일원 철산·하안 택지지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.10」 교통개선대책 내용 반영 ④ - 모세로 확폭 및 차로운영방안 수립 : L=365m, 4차로→7~8차로 ⑤ - 철산로29번길 확폭 및 차로운영방안 수립 : L=345m, 3차로→4차로	
	- ○ 「광명 철산 주공8,9단지 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2021.07」 교통개선대책 내용 반영	
	- ○ 안양천로 뒤편공원 계획(안) 제시 - 안양천로 도로 확장(B=28.1m→35.4m)	
	- ○ 영향권내 교차로 및 사업지 진출입교차로 신호주기 최적화 제시(8개소)	
진출입 동선	○ 공동주택 진출입구 가·감속차로계획 제시 ④ - ④신설교차로 : 감속차로 B=3.0m, L=40.0m 가속차로 B=3.0m, L=40.0m ⑤ - ②철산주공 : 가속차로 B=3.0m, L=105.0m ⑥ - ⑧광성초교입구 : 감속차로 B=3.0m, L=95.0m	
	○ 막다른도로 회차공간 확보(공공청사 진출입구 턱나춤 시공) ④ - 횡단보도 설치(1개소)	
	- ○ 진출입구 가각 확보(R=6.0m 이상)	
	- ○ 버스정류장 설치 - 베이형(1개소), 가속 및 감속차로 혼재형(3개소), 일반차로형(2개소) - 버스정류장내 버스쉘터 및 BIS 설치	
대중교통, 보행 및 자전거	- ○ 자전거 이동 편의를 위한 자전거도로 설치 - 모세로, 철산로, 안양천로 : 자전거전용도로 설치 - 철산로29번길 : 자전거·보행자겸용도로(비분리형) 설치	
	- ○ 자전거 횡단도 설치(10개소)	
	- ○ 보행자 이동편의를 위한 공공보행통로 지정(B=8.0m)	
	- ○ 보도 B=2.0m 이상 설치, 보도상 보행자안전휀스 설치 ○ 진출입구 및 보행단절지점 횡단보도(15개소), 대각선헤단보도(2개소) 설치	
주차시설	- ○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차 4,071대, 주차수요 4,879면(2035년) - 향후 사업시행시 법정 및 주차수요 재예측 필요	
교통안전 및 기 타	- ○ 사업지 주변 교통안전시설물 설치 - 교통안전표지판 설치 - 보행자안전휀스 설치 - 중앙분리대 설치 - 불법주정차단속카메라(1개소) 설치	
	- ○ 광성초 주변 기존 어린이보호구역 유지 및 관련시설 설치 - 황색횡단보도, 바닥신호등, 교통안전표지, 시종점표지 및 노면표시, 유색포장 설치	
	- ○ 교차로 횡단보행자 대기공간내 그늘막 설치	
	- ○ 보도와 횡단보도 접속부 부분 턱나춤 시공	

※ 지점은 교통처리계획도 참고

7. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
34	24	10	34	34	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,460	2,460	1,641	819	7,060	4,710	2,350	-
공동주택	2,460	2,460	1,641	819	7,060	4,710	2,350	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		공동주택					비고
		소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계		2,460	2,460	-	-	-	-
60㎡이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,280	2,280	-	-	-	-
85㎡초과	소계	180	180	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡초과	180	180	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		3,719	2,253	1,466	-	-
60㎡이하	소 계	172	105	67	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	172	105	67	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		3,089	1,863	1,226	-	-
85㎡초과	소 계	458	285	173	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	458	285	173	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

※ 조합원 및 일반분양 규모 및 세대수는 관리처분인가시 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음

8. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴
- 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보

6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

9. 환경성검토 결과

검토항목	구분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경 기준	기상·기후	바람길 확보	○	건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	다양한 층고 조성으로 개방감을 주어 바람의 간섭을 최소화 할 계획
	에너지	에너지 절약계획수립	○	에너지 사용량 증가 예상	- 신·재생에너지의 도입 - 에너지 절약계획
	지형	지형변동 최소화	○	계획대상지는 평탄지임	토질 및 지형변화 최소화
	토양 및 지반	토양오염 방지	○	별도의 토양오염 유발 시설은 존재하지 않음	토양오염·폐유발생·발생 분뇨처리계획
	물순환	생태면적율 30% 이상	○	생태면적율 35%	생태면적률 30% 이상 확보
	녹지	그린네트워크 형성	○	1km 내 현충근린공원, 왕재산근린공원, 안양천 입지	- 주변지역과의 녹지네트워크 형성 - 안양천 접근성 개선
	경관	주변과 조화될 수 있는 Skyline 형성	○	안양천변 수경관 인접	주변 시설물과 조화를 이루는 경관 계획수립
	비오톱 및 동·식물	주거지 비오톱	○	계획대상지 주거지 비오톱	- 충분한 비오톱 확보 - 투수성 포장 등 사용
생활환경 기준	휴양 및 여가공간	지역공동체 활성화를 통한 삶의 질 향상	○	광명시 문화시설 17개소, 공원 81개소, 체육시설 362개소	- 전면공지 및 공공보행통로 조성 - 계획지구 내 공동이용시설 계획
	대기질	비산먼지 발생억제	○	- 대기질 현황조사 결과 양호한 대기질 형성 - 공사시 비산먼지에 의한 영향	- 저감시설(방진망 등)설치 - 공사장 살수계획 - 공사장 내 차량속도 제한
	수질	토사유출저감 우수처리	○	- 공사시 토사유출 예상 - 운영시 우수 발생 예상	토사유출 저감대책 마련
	폐기물	폐기물처리	○	- 공사시 폐유 및 폐기물발생 예상 - 운영시 폐기물발생 예상	- 폐유 지정처리 - 분리수거 및 재활용
	소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	공사시 장비에 의한 소음 발생	- 가설방음판넬 설치 - 차량의 속도 20km/hr로 제한

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비 고
환 경 보 전	에너지	- 난방에너지는 환경부의 청정연료 등의 사용에 관한 고시에 의거 청정연료인 LNG를 사용하여 오염배출량을 최소화 - 실내에너지 절약	-
	자원이용시설	빗물 저류조를 설치하여 도로 세정수 및 조경용수로 활용	
	수질	수돗물 저수조 중앙관리시스템을 도입하여 수돗물 수질 관리	
	폐기물 처리	- 쓰레기 종류별 분리수거함 설치 및 재활용 창고 설치 - 재활용이나 음식물 퇴비화를 할 수 있는 공간 및 장비를 확보하여 친환경아파트 건설	
	녹지 및 경관보존	- 지상주차장을 최소화하여 최대한의 녹지 확보 - 평면적 식재를 지양하고 숲 구조를 참조하여 관목과 교목이 어우러진 입체적 식재를 통해 양호한 녹지대를 형성	
재 난 방 지	- 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 - 빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용		-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 2,460세대 계획 : 3,719세대 (증) 1,259세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용
소음·진동	- 가설방음판넬 설치 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
비산먼지	- 공사시 살수차 운영 및 세륜기 설치, 가설방진망 등 설치 - 청정연료인 LNG등을 사용하도록 계획
일조량	일조권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
통학로	- 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지 - 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치

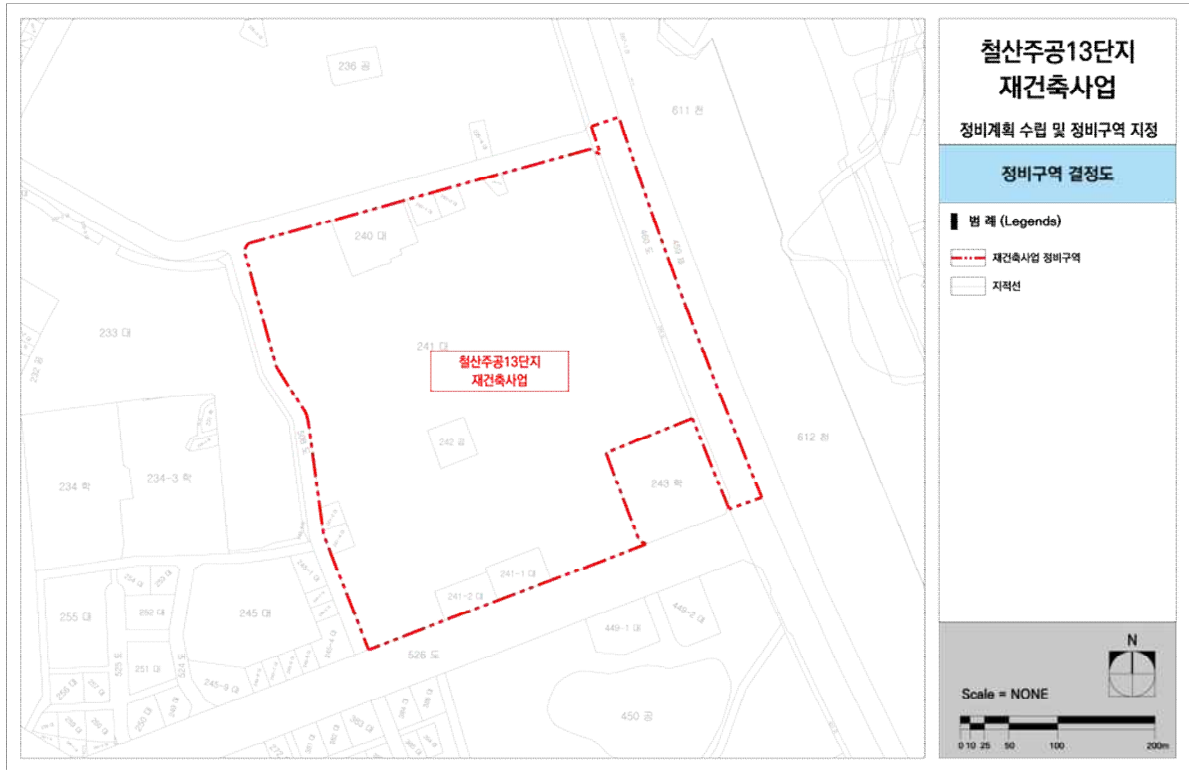
III. 열람장소 : 광명시 균형개발과 (☎ 02-2680-2374)

: 시민의 열람편의를 위하여 광명시청 균형개발과(☎ 02-2680-2374)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 철산주공13단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

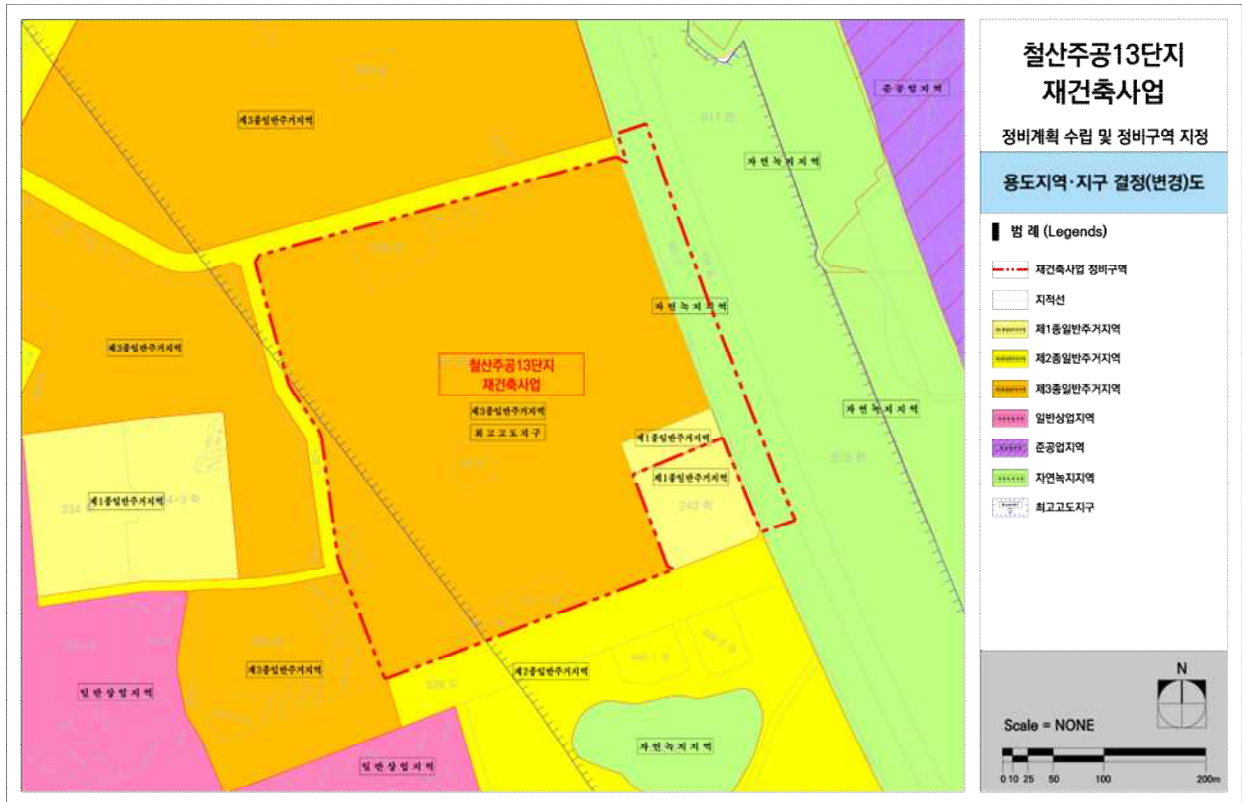
■ 정비구역 결정도(신설)



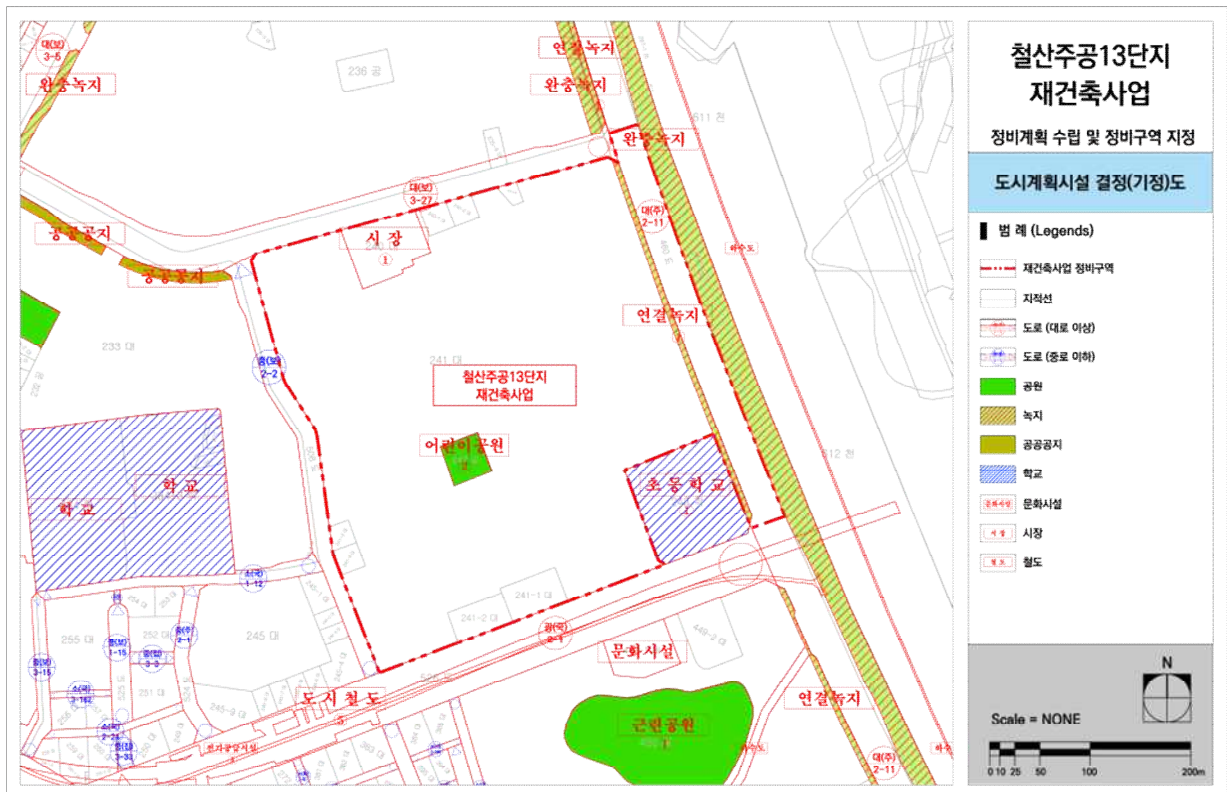
■ 용도지역 결정도(기정)



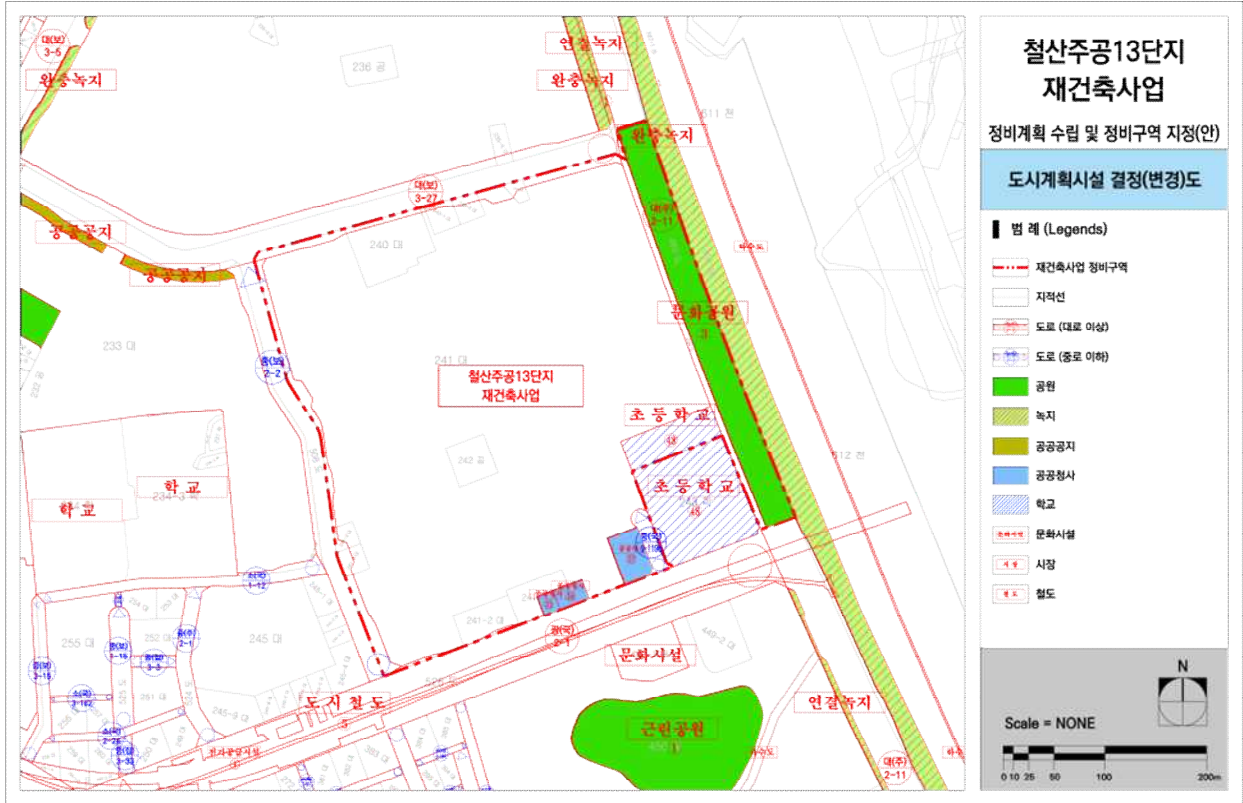
■ 용도지역 결정도(변경)



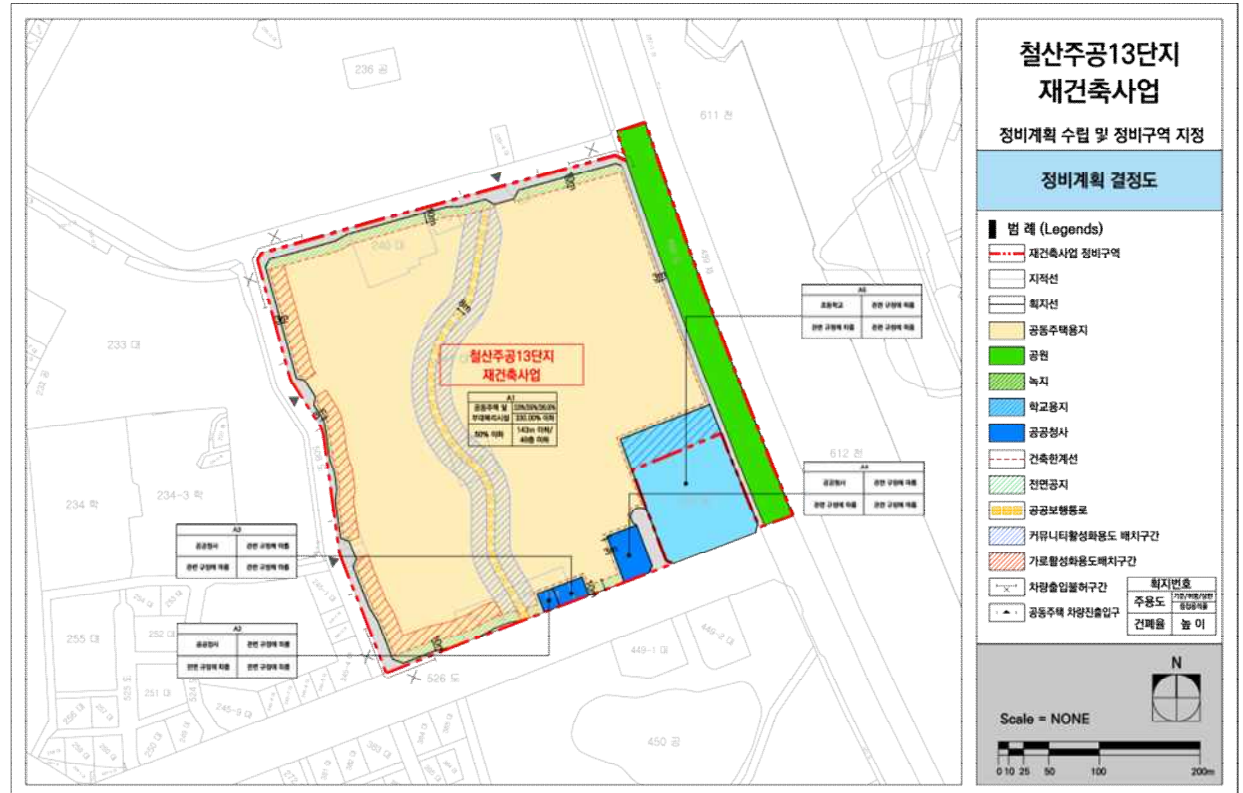
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

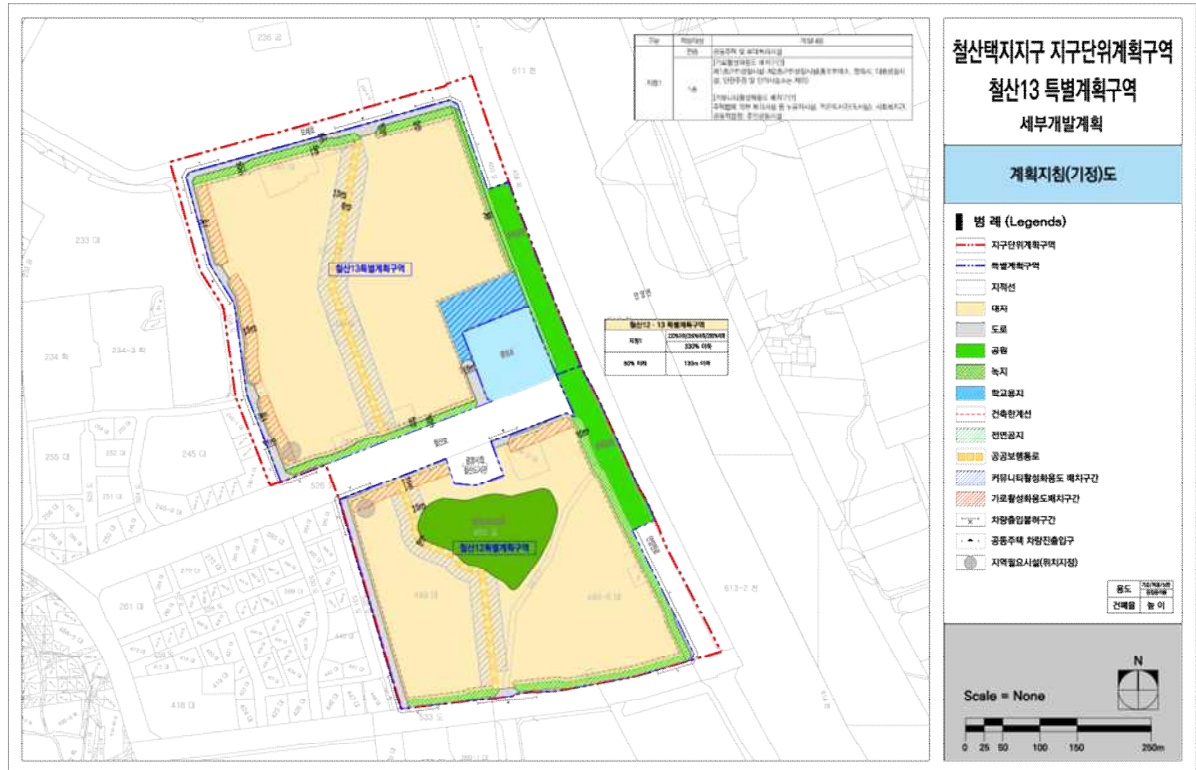


■ 정비계획 결정도(신설)

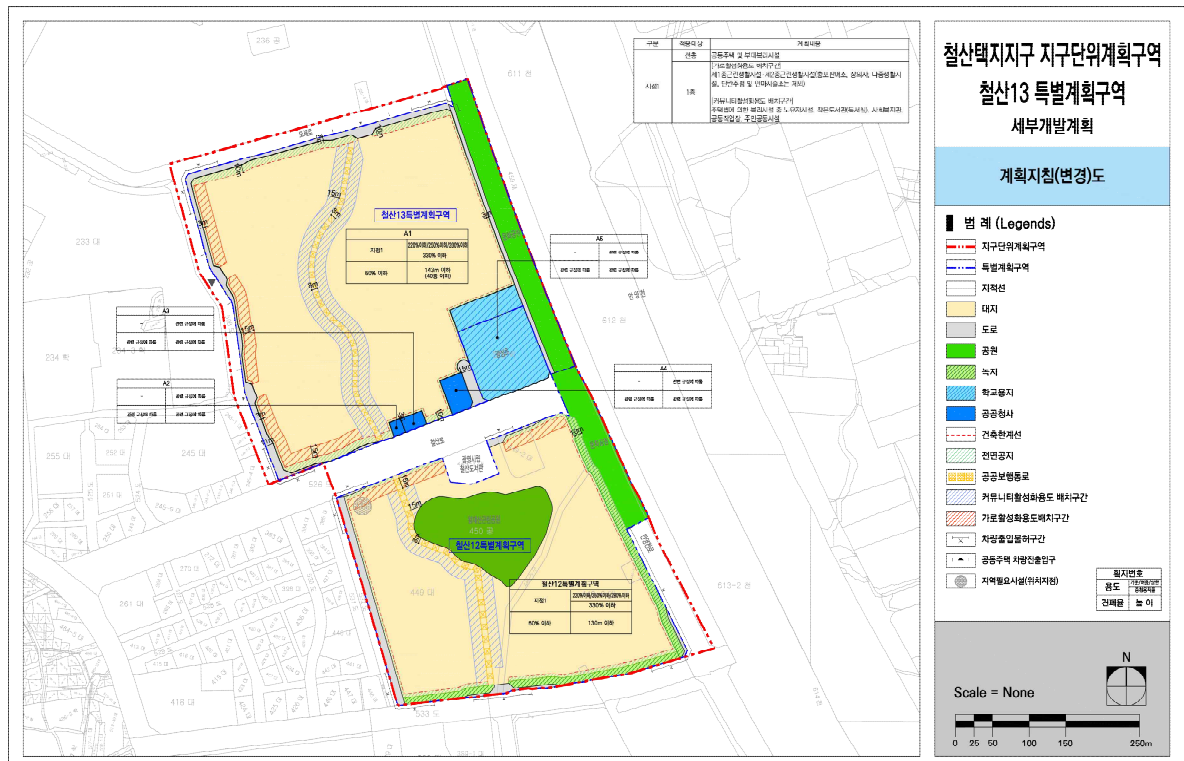


<붙임2> 철산택지지구 지구단위계획 결정(변경)

■ 철산택지지구 지구단위계획구역 세부계획지침도(기정)



■ 철산택지지구 지구단위계획구역 세부계획지침도(변경)



<붙임3> 철산13특별계획구역 세부개발계획 수립

■ 철산13특별계획구역 세부개발계획 결정도(신설)

