

철산주공12단지 재건축정비사업 정비구역 및
정비계획 (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

광명시 고시 제2024-82호(2024. 3. 18.)로 철산택지지구 내 철산12특별계획구역 (경기도 광명시 철산동 449번지 일원)으로 지구단위계획 결정되고, 광명시 고시 제2025-190호(2025.08.04.)로 정비구역 지정되고, 광명시 고시 제2025-198호(2025.08.12.)로 정정 고시된 철산주공12단지 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 및 정비계획 (경미한)변경 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정 (경미한)변경 하였기에 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 24일

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 결정조서 : 변경없음
가. 용도지역

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

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	294,614.8	-	294,614.8	86.5	-
	제1종일반주거지역	12,919.9	-	12,919.9	3.7	-
	제2종일반주거지역	32,380.6	-	32,380.6	9.4	-
	제3종일반주거지역	249,314.3	-	249,314.3	72.4	-
녹지지역	소 계	49,879.7	-	49,879.7	14.5	-
	자연녹지지역	49,879.7	-	49,879.7	14.5	-

나. 용도지구

■ 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 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표 : 변경없음

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	36,242.9	-	-	-	1	720	36,242.9	-	-	-
대로	3	4,476	231,658.9	-	-	-	2	3,816	209,354.4	1	660	22,304.5
중로	2	494	12,289.8	-	-	-	2	494	12,289.8	-	-	-
소로	1	295	2,951.5	1	295	2,951.5	-	-	-	-	-	-

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	1	50-60	국지도로	720 (396)	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중앙로
기정	대로	2	11	30-52 (30-45)	주간선 도로	3,816 (844)	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	문화공원③ 중복결정 : 12,520.2㎡, 문화공원④ 중복결정 : 6,035.2㎡
기정	대로	3	27	30-43 (25-35)	보조간선	660 (9)	대2-11 (철산동460)	대3-5 (철산동222)	일반 도로	철산7,8, 13단지	경고제87-108호 (87.4.14)	철산주공 7단지
기정	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)	-
기정	중로	2	1196	15 (15)	국지도로	64 (64)	광로 2-1호선	철산3단지	일반 도로	철산 13단지	광명시 고시 제2025-105호 (25.05.09)	-
기정	대로	2	2	30-42 (0-12)	주간선 도로	2,940 (400)	대2-11	중1-18	일반 도로	-	경고제84-250호 (84.5.30.)	-
기정	소로	1	보62	10 (10)	특수도로	295 (295)	광로2-1	대2-2	보행자 전용도로	-	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	-

※ ()는 철산택지 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

2) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

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

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑦	왕재산 근린공원	근린공원	철산동 450	18,717.6	-	18,717.6	건고제86-183호 (86.11.6.)	-
기정	③	안양천로 상부 댜개공원	문화공원	철산동 460	12,520.2	-	12,520.2	광명시 고시 제2025-105호 (25.05.09)	도로 (대로2-11) 중복결정 : 12,520.2㎡
기정	④	안양천로 상부 댜개공원	문화공원	철산동 460 일원	6,035.2	-	6,035.2	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	도로 (대로2-11) 중복결정 : 6,035.2㎡

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

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

2) 녹지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑬	녹지	연결녹지	철산동 235일원	4,233.6	-	4,233.6	건고 제84-183호 (84.5.30.)	-
기정	⑮	녹지	완충녹지	철산동 449-6일원	3,711.3	-	3,711.3	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	-

다. 유통·공급시설

1) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정조서 : 변경없음

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

■ 문화시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	문화시설	도서관 및 문화시설	철산동 449-1	2,950.1	-	2,950.1	광고제00-39호 (2000.7.5.)	-
기정	㉒	문화시설	복합 문화시설	철산동 449 일원	1,000.0	-	1,000.0	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	-

2) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	광성초교	초등학교	철산동 243	12,919.9	-	12,919.9	건고제84-183호 (84.5.30.)	-

3) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공공청사1	우체국	철산동 241일대	330.0	-	330.0	광명시 고시 제2025-105호 (25.05.09)	-
기정	㉕	공공청사2	자구대	철산동 241일대	620.0	-	620.0	광명시 고시 제2025-105호 (25.05.09)	-
기정	㉖	공공청사3	공공업무시설	철산동 241일대	1,532.2	-	1,532.2	광명시 고시 제2025-105호 (25.05.09)	-

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 가구계획

■ 가구 및 대지에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	가구번호	지번	면적(m ²)	계획내용	비고
기정	1	철산동 241일원	137,296.3	철산13 특별계획구역 (7조성 광성초 9,919.9m ² 포함)	획지A1(공동주택용지)
		철산동 241일원	330.0		획지A2(우체국)
		철산동 241일원	620.0		획지A3(자구대)
		철산동 241일원	1,532.2		획지A4(공공업무시설)
		철산동 243일원	12,919.9		획지A5(광성초등학교)
기정	2	철산동 449일원	115,207.8	철산12 특별계획구역	획지A1 (공동주택용지)
					획지A2 (종교용지)
					획지A3 (문화시설)
					도시계획시설 (녹지, 왕재산근린공원)
		철산동 449-1	2,950.1	-	광명시철산도서관

나. 획지계획

■ 획지 결정조서 : 변경없음

구 분	획지 번호	가구 번호	지 번	면적(m ²)			비율 (%)	계획내용	비고
				기 정	변 경	변경후			
기정	합 계			92,778.9	-	92,778.9	100.0	-	-
	A1	2	철산동 449 일원	91,118.9	-	91,118.9	98.2	공동주택 용지	-
	A2	2	철산동 449 일원	660.0	-	660.0	0.7	종교용지	-
	A3	2	철산동 449 일원	1,000.0	-	1,000.0	1.1	문화시설 (복합문화시설)	-

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

가. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율

■ 건폐율계획 결정조서 : 변경없음

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 : 변경없음

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 : 변경없음

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 : 변경없음

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 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	철산12특별계획구역	철산동 449번지 일대	126,761.6	-	126,761.6	철산12단지
기정	철산13특별계획구역	철산동 241번지 일대	164,632.4	-	164,632.4	철산13단지

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 칠산12특별계획구역 계획지침 : 변경

구 분		계획지침				비 고		
특별계획구역		• 126,761.6㎡ ※ 특별계획구역은 토지소유자 간 합의가 이루어지지 않을 경우 도시계획 관련 위원회 심의를 통해 필지선을 경계로 분할 가능				변경없음		
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ※ 단, 칠산동 450(왕재산근린공원)은 자연녹지지역 유지				변경없음		
기반시설		기반시설		개소	면적(㎡)	내용	비고	
		도로	도로	3	2,566.1	칠산로 : 50m → 50-60m 디지털로 : 30m → 30-42m 안양천로 : 35m → 35-45m	변경	
				1	2,952.5	보행자 통행을 위한 도로 조성 (디지털로 33번길변) 폭 : 10m	신설	
		공원	근린공원	1	18,717.6	왕재산근린공원	변경	
			문화공원	1	6,035.2	도시계획시설 중복결정(안양천로) 상부 : 공원, 하부 : 도로	신설	
		녹지	연결녹지	1	1,821.3	안양천로변	폐지	
			완충녹지	1	3,711.3	안양천로변	신설	
		문화시설		1	1,000.0	복합문화시설	신설	
		하수도		1	2,751.2	칠산동 449-5	폐지	
		※ 공원·녹지는 공원녹지법 시행규칙 별표2에 따른 의무면적 이상으로 조성하되, 왕재산 근린공원을 합산하여 적용 ※ 안양천변 상부에 조성되는 문화공원의 공원시설은 40% 이하로 계획하며, 구체적인 조성계획은 관련 부서와 협의하여 결정 ※ 하수도는 관련부서와 협의하여 필요할 경우 이전설치계획 수립						
건축물 용도	지정 용도	전층	• 공동주택 및 부대복리시설			확지(A1)	변경없음	
			• 「건축법」 시행령 별표1 제6호의 종교집회장			확지(A2)	변경없음	
		1층	[가로활성화용도 배치구간] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마미술소는 제외) [커뮤니티활성화용도 배치구간] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설			확지(A1)	변경없음	
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하				확지(A1)	변경없음	
		• 50% 이하				확지(A2)	변경없음	
		• 관련규정에 따름				확지(A3)	변경없음	
	용적률	기준용적률		허용용적률	상한용적률	중첩용적률	확지(A1)	변경없음
		220% 이하		250% 이하	280% 이하	330% 이하		
		• 300% 이하				확지(A2)	변경없음	
• 관련규정에 따름				확지(A3)	변경없음			

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	확지(A1)	변경없음								
		• 30m 이하 ※ 옥탑층의 부대시설·옥탑, 첨탑 등의 높이를 포함하여 30m 이하로 계획 • 관련규정에 따름	확지(A2)	변경없음								
			확지(A3)	변경없음								
건축선	건축 한계선	• 칠산로, 디지털로변 : 5m • 그 외 지역 : 3m		변경없음								
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) ※ 공공보행통로는 향후 수립 예정인 「광명시 공공보행통로 조성 및 운영지침」을 반영하여 계획		도면표시 변경 (※ 변경사유 : 건축 배치계획 변경에 따라 공공보행통로 선형 일부 조정)								
교통차 리 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								
		<table><tr><th>구분</th><th>지역필요시설</th></tr><tr><td>대상용도</td><td>• 청소년관련시설, 노인복지관련시설, 문화시설, 어린이집, 사회복지시설 등</td></tr><tr><td>예시</td><td>• 청소년상담복지·지원·활동센터, 노인여가복지시설, 건강생활 지원센터, 문화예술센터, 어린이집 등</td></tr><tr><td>조성방안</td><td>• 세부도입용도 및 구체적 조성계획은 세부개발계획 수립 시 광명시 관련부서와 협의하여 결정</td></tr></table>	구분		지역필요시설	대상용도	• 청소년관련시설, 노인복지관련시설, 문화시설, 어린이집, 사회복지시설 등	예시	• 청소년상담복지·지원·활동센터, 노인여가복지시설, 건강생활 지원센터, 문화예술센터, 어린이집 등	조성방안	• 세부도입용도 및 구체적 조성계획은 세부개발계획 수립 시 광명시 관련부서와 협의하여 결정	
		구분	지역필요시설									
		대상용도	• 청소년관련시설, 노인복지관련시설, 문화시설, 어린이집, 사회복지시설 등									
		예시	• 청소년상담복지·지원·활동센터, 노인여가복지시설, 건강생활 지원센터, 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 비주요 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								
	조경 및 식재계획	• 공동주택과 접한 공공시설 등이 단지 내부시설과 입주민의 프라이버시를 침해하지 않도록 단지 내부 차폐 식재 등 계획 수립		변경없음								

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 철산주공12단지 재건축사업
2. 정비사업의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	철산주공12단지 재건축사업	경기도 광명시 철산동 449일원	126,761.6	-	126,761.6	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

가. 추산액 : 기정

추정
비례율
(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 102.95%
⇒ (2,896,330백만 - 1,390,566백만) / 1,462,522백만 X 100 ≒ 102.95%
 - 총 수입 추정 : 2,896,330백만
 - 총 지출 추정 : 1,390,566백만
 - 종전자산총액 추정 : 1,462,522백만

개별
종전자산
추정액
(b)

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세 및 국토교통부 실거래가 등 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 전체 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분	전용면적(㎡)	건물면적(㎡)	대지지분(㎡)	세대수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고	
아파트	21-22형	53.46	71.14-74.38	40.59-42.54	306	680	208,080	
	24-25형	60.21-61.38	80.12-82.99	46.39-48.34	402	720	289,440	
	27형	73.08	91.36	52.192	258	780	201,240	
	30형	74.46	100.24	57.99	96	810	77,760	
	31형	83.01	103.77	58.892	258	890	229,620	
	33형	84.97	110.98	63.795	480	905	434,400	
	소계	128,992.80	168,076.14	96,737.18	1,800	-	1,440,540	
상가	2층	437.97	641.99	693.47	5	-	3,429	
	1층	626.88	1,092.50	1,297.81	41	-	13,804	
	지층	571.72	989.27	1,069.07	26	-	4,749	
	계	1,636.57	2,723.76	3,060.35	72	-	21,982	
종전자산추정액(1)		130,629.37	170,799.90	99,797.53	1,872	-	1,462,522	
종전자산추정액(2)		현금청산비용 약 0% 가정				-		
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)				1,462,522	층별 합계 면적	

※ 대토대상인 상당부지는 제외하고 산정하였음.

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 59㎡형 777백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (102.95%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74㎡형 925백만		
전용 84㎡형 1,020백만		
전용 102㎡형 1,185백만		
상가 1층 370백만		

※ 상가는 계약면적 기준 33.058㎡형을 기준으로 하였음.

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

나. 산출근거 : 기정

구 분	공급세대 (세대)	공급/계약 면적(㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택 소계	2,718				2,868,248,315	
조합원 분양	300	81.28	31,590	777,000	1,767,993,040	
	300	100.54	30,410	925,000		
	1,000	114.27	29,520	1,020,400		
	200	138.25	28,340	1,184,800		
일반 분양	86	81.28	38,520	946,900	1,100,255,275	
	340	100.54	37,080	1,128,100		
	377	114.27	36,000	1,244,400		
	115	138.25	34,560	1,444,700		
근린생활시설 소계	-	2,724.00	-	-	30,481,560	
납부 부가세	-	-	-	-	-2,400,000	
총 수입	-	-	-	-	2,896,329,875	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

■ 총사업비 추정 : 기정

구 분	금액(천원)	비 고
건축공사비	1,117,465,056	연면적 3.3㎡당 건축공사비 @8,000
제사업경비	273,101,231	
총 사업비	1,390,566,287	

다. 추산액 : 변경(※변경사유 : 조사시점에 따른 종전자산추정액, 공사비, 일반분양단가, 조합원분양가비율, 건축 배치 및 평형별 세대수 변경에 따른 추산액 변경)

추정
비례율
(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 100.95%
⇒ (3,348,867백만 - 1,596,045백만) / 1,736,299백만 × 100 ≒ 100.95%
 - 총 수입 추정 : 3,348,867백만
 - 총 지출 추정 : 1,596,045백만
 - 종전자산총액 추정 : 1,736,299백만

개별
종전자산
추정액
(b)

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세 및 국토교통부 실거래가 등 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 전체 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분	전용면적(㎡)	건물면적(㎡)	대지지분(㎡)	세대수	형평평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고	
아파트	21형	53.46	71.14	40.59	210	798	167,580	
	22형	53.46	74.38	42.54	96	799	76,704	
	24형	60.21	80.12	46.39	210	857	179,970	
	25형	61.38	82.99	48.34	192	857	164,544	
	27형	73.08	91.36	52.19	258	943	243,294	
	30형	74.46	100.24	57.99	96	966	92,736	
	31형	83.01	103.77	59.92	258	1,012	261,096	
	33형	84.97	110.98	63.79	480	1,074	515,520	
소계	128,992.80	168,076.14	96,744.90	1,800	-	1,701,444		
상가	2층	437.97	641.99	693.47	5	-	4,949	층별 합계 면적
	1층	525.48	991.10	1,073.81	39	-	18,757	
	지층	571.72	989.27	1,069.07	26	-	7,603	
	상가동1층	101.40	101.40	224.00	2	-	3,546	
	계	1,636.57	2,723.76	3,060.35	72	-	34,855	
종전자산추정액(1)		130,629.37	170,799.90	99,805.25	1,872	-	1,736,299	
종전자산추정액(2)		현금정산비율 약 0% 가정				-		
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)				1,736,299		

※ 대토대상인 성당부지는 제외하고 산정하였음.

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 59A㎡형	865백만	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.95%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74A㎡형	1,032백만	
전용 84A㎡형	1,127백만	
전용 102A㎡형	1,311백만	
전용 112T㎡형	1,600백만	
전용 134P㎡형	2,173백만	
상가 1층	375백만	

※ 아파트 주택형은 각 A타입만 표기하였고, 상가는 계약면적 기준 33.058㎡형을 기준으로 하였음.

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

라. 산출근거 : 변경(※변경사유 : 조사시점에 따른 종전자산추정액, 공사비, 일반분양단가, 조합원분양가비율, 건축 배치 및 평형별 세대수 변경에 따른 추산액 변경)

■ 공동주택 및 근린생활시설 분양수입 추정

구 분	공급세대 (세대)	공급/계약 면적(㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택 소계	2,718				3,322,022,173	
조합원 분양	200	80.98	35,310	864,900	1,976,888,112	59A
	30	81.50	35,310	870,400		59B
	70	80.23	35,310	856,900		59C
	40	100.41	33,990	1,032,200		74A
	100	100.77	33,990	1,035,900		74B
	55	101.03	33,990	1,038,600		74C
	55	100.56	33,990	1,033,800		74D
	30	99.32	33,990	1,021,000		74E
	20	100.41	33,990	1,032,200		74F
	180	112.91	33,000	1,126,800		84A
	80	113.63	33,000	1,134,000		84B
	240	114.94	33,000	1,147,100		84C
	480	113.62	33,000	1,133,900		84D
	20	112.63	33,000	1,124,000		84E
	178	136.89	31,680	1,311,400		102A
	16	148.39	35,640	1,599,600		112T
	6	181.41	39,600	2,173,300		134P
일반 분양	28	80.98	47,080	1,153,200	1,345,134,062	59A
	23	81.50	47,080	1,160,600		59B
	32	80.23	47,080	1,142,500		59C
	35	100.41	45,320	1,376,600		74A
	77	100.77	45,320	1,381,600		74B
	103	101.03	45,320	1,385,100		74C
	90	100.56	45,320	1,378,700		74D
	22	99.32	45,320	1,361,700		74E
	12	100.41	45,320	1,376,600		74F
	28	112.91	44,000	1,502,800		84A
	41	113.63	44,000	1,512,400		84B
	83	114.94	44,000	1,529,900		84C
	209	113.62	44,000	1,512,300		84D
	6	112.63	44,000	1,499,100		84E
	129	136.89	42,240	1,749,500		102A
	0	148.39	47,520	2,132,400		112T
	0	181.41	52,800	2,897,100		134P
근린생활시설 소계	-	2,711.16	-	-	30,744,554	
납부 부가세	-	-	-	-	-3,900,000	
총 수입	-	-	-	-	3,348,866,728	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

- 총사업비 추정 : 변경(※변경사유 : 조사시점에 따른 종전자산추정액, 공사비, 일반분양단가, 조합원분양가비율, 건축 배치 및 평형별 세대수 변경에 따른 추산액 변경)

구 분	금액(천원)	비 고
건축공사비	1,246,427,953	연면적 3.3㎡당 건축공사비 @8,500
제사업경비	349,617,344	
총 사업비	1,596,045,297	

4. 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		126,761.6	100.0	-
획 지	소 계	91,778.9	72.4	-
	공동주택용지	91,118.9	71.9	-
	종교용지(성당)	660.0	0.5	-
정비기반시설 등	소 계	34,982.7	27.6	-
	도로	5,518.6	4.4	-
	공원	24,752.8	19.5	도로 중복결정 6,035.2㎡
	녹지	3,711.3	2.9	-
	문화시설	1,000.0	0.8	복합문화시설

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획 : 변경없음

1) 용도지역

- 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	126,761.6	-	126,761.6	100.0	-
제2종일반주거지역	-	-	-	-	-
제3종일반주거지역	100,649.9	-	100,649.9	79.4	-
자연녹지지역	26,111.7	-	26,111.7	20.6	-

2) 용도지구

- 용도지구 결정조서 : 변경없음

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 : 변경없음

1) 교통시설

① 도로

- 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	1	50-60	국지도로	720 (396)	대2-11	대2-2 (철산동261)	일반 도로	철산역	경고제84-250호 (84.5.30.)	중앙로
기정	대로	2	11	30-52 (30-45)	주간선 도로	3,816 (844)	남부 순환도로	하안동716	일반 도로	-	건고제85-470호 (82.12.28.)	문화공원③ 중복결정 : 12,520.2㎡, 문화공원④ 중복결정 : 6,035.2㎡
기정	대로	2	2	30-42 (0-12)	주간선 도로	2,940 (400)	대2-11	중1-18	일반 도로		경고제84-250호 (84.5.30.)	-
기정	소로	1	보62	10 (10)	특수도로	295 (295)	광로2-1	대2-2	보행자 전용도 로		광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	-

※ ()는 철산택지 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

2) 공간시설

① 공원

- 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑦	왕재산 근린공원	근린공원	철산동 450	18,717.6	-	18,717.6	건고제86-183호 (86.11.6.)	-
기정	④	안양천로 상부 뫼개공원	문화공원	철산동 460 일원	6,035.2	-	6,035.2	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	대2-11 중복결정

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

※ 향후 구조적, 기술적인 문제 등으로 인해 뫼개공원 조성이 불가 또는 면적 축소시 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

② 녹지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	녹지	연결녹지	철산동 235일원	4,233.6	-	4,233.6	건고 제84-183호 (84.5.30.)	-
기정	㉔	녹지	완충녹지	철산동 449-6일원	3,711.3	-	3,711.3	광명시고시 제2025-190호 (25.08.04.)	-

3) 공공·문화체육시설

① 문화시설

■ 문화시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	문화시설	복합문화시설	철산동 449 일원	1,000.0	-	1,000.0	-	-

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(m ²)	명 칭	면 적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	철산주공12단지 재건축정비구역	126,761.6	획지A1	91,118.9	철산동 449일원	24	-	-	24	-	-
			획지A2	660.0							
			획지A3	1,000.0							

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐 율 (%)	용적률(%)				높이 (m)																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기존 용적률	허용 용적률	상한 용적률	중첩 용적률																					
기정	철산주공 12단지 재건축 정비구역	126,761.6	획지A1	91,118.9	철산동 449 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	220 이하	250 이하	280 이하	330 이하	143m이하 (49층이하)																				
			획지A2	660.0		종교시설	50 이하	300 이하			30m이하																					
			획지A3	1,000.0		문화시설	관련규정에 따름																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	변경	- 주택공급계획 : 2,718세대 - 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>2,718</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>386</td><td>14.2</td><td>-</td></tr><tr><td>60-85㎡ 이하</td><td>2,017</td><td>74.2</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>315</td><td>11.6</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	2,718	100.0	-	60㎡ 이하	386	14.2	-	60-85㎡ 이하	2,017	74.2	-	85㎡ 초과	315	11.6	-
			구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																										
			계	2,718	100.0	-																										
			60㎡ 이하	386	14.2	-																										
			60-85㎡ 이하	2,017	74.2	-																										
			85㎡ 초과	315	11.6	-																										
- 주택공급계획 : 2,718세대 - 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>2,718</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>383</td><td>14.1</td><td>-</td></tr><tr><td>60-85㎡ 이하</td><td>2,006</td><td>73.8</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>329</td><td>12.1</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	2,718	100.0	-	60㎡ 이하	383	14.1	-	60-85㎡ 이하	2,006	73.8	-	85㎡ 초과	329	12.1	-			
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																													
계	2,718	100.0	-																													
60㎡ 이하	383	14.1	-																													
60-85㎡ 이하	2,006	73.8	-																													
85㎡ 초과	329	12.1	-																													
• 「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																																
심의완화 사항 (변경없음)																																
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			- 건축한계선 지정 - 철산로, 디지털로변 : 5m - 그 외 지역 3m																													
기타사항에 관한 계획 (변경없음)			- 공공보행통로 : 폭원 8m - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자 : 광명시장) - 가로활성화용도 배치구간 - 철산로변, 디지털로33번길변 - 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

※ 종교시설의 경우 옥탑층의 부대시설[옥탑, 침탑 등]의 높이를 포함하여 30m 이하로 계획

※ 공공보행통로는 향후 수립 예정인 「광명시 공공보행통로 조성 및 운영지침」을 반영하여 계획

■ 개발가능 용적률 산정 : 변경없음

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		
		126,761.6	91,118.9	41,182.5	34,982.7	6,199.8	23,793.2	2,506.1
정비기반 시설 등 순부담	소 계 (A+B)	순부담 = 신설 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 폐지되는 정비기반시설 국·공유지 = 41,182.5㎡ - 23,793.2㎡ - 2,506.1㎡ = 14,883.2㎡						
	공공 시설 토지 면적 (A)	토지 순부담면적 = ① + ② + ③ + ④ - ⑤ - ⑥ = 8,683.4㎡ ① 도로 : 5,518.6㎡ ② 공원 : 24,752.8㎡(도로 중복결정 면적 : 6,035.2㎡) ③ 녹지 : 3,711.3㎡ ④ 문화시설(복합문화시설) : 1,000.0㎡ ⑤ 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 : 23,793.2㎡ ⑥ 대지내 폐지되는 정비기반시설 국·공유지 : 2,506.1㎡						
	건축물 및 시설물 기부 채납 환산 면적 (B)	건축물 및 시설물 기부채납 환산면적 = ① + ② + ③ = 6,199.8㎡ ① 문화시설(복합문화시설) 설치 - 연면적 : 2,500.00㎡ - 표준건축비 : 2,319,000원/㎡ (「수도권정비계획법」에 따른 2024년도 표준건축비 적용) - 총 공사비 : 5,797,500,000원 - 부지가액 : 8,495,629원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 5,797,500,000원 ÷ 8,495,629원/㎡ = 682.4㎡ ② 광성초 학교시설 설치 - 연면적 : 7,795.8㎡ - 표준건축비 : 2,319,000원/㎡ (「수도권정비계획법」에 따른 2024년도 표준건축비 적용) - 총 공사비 : 18,078,460,200원 - 부지가액 : 8,495,629원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 18,078,460,200원 ÷ 8,495,629원/㎡ = 2,128.0㎡ ③ 뿔개공원 시설물 설치 - 뿔개공원 면적 : 6,035.2㎡ - ㎡당 공사비 : 4,771,242원/㎡ (분당-수서간 도시고속도로 소음저감시설 설치공사비 (2023년 준공)의 2033년 추정액) - 총 공사비 : 28,795,400,913원 - 부지가액 : 8,495,629원/㎡ (공동주택용지 평균공시지가의 2배 적용) - 환산부지 면적 : 28,795,400,913원 ÷ 8,495,629원/㎡ = 3,389.4㎡						

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

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

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		합계	기정	증감 변경	
주민공동시설 (커뮤니티 시설)	경로당	340.00	증) 260.85	600.85	법적기준 : 321.8㎡이상
	어린이놀이터	2,520.00	- -	2,520.00	법적기준 : 2,402.6㎡이상
	어린이집	390.00	증) 88.00	478.00	법적기준 : 343.2㎡이상
	주민운동시설	1,960.00	증) 5.00	1,965.00	법적기준 : 1,963.5㎡이상
	작은도서관	140.00	증) 171.88	311.88	법적기준 : 150.0㎡이상
	다함께돌봄센터	110.00	증) 4.71	114.71	법적기준 : 66.0㎡이상
	스카이크뮤니티	300.00	증) 849.13	1,149.13	주민카페 등
부대시설	주민공동시설	3,700.00	증) 8,375.88	12,075.88	피트니스, 실내골프장, 주민카페 등
	관리사무소	280.00	증) 211.96	391.96	법적기준 : 143.4㎡ 이상
	경비실			100.00	-

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

7. 교통 및 동선처리계획 : 변경

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	○ 「광명시 철산동·하안동 일원 철산·하안 택지지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.10」 교통개선대책 내용 반영
	④	○ 안양천로(대로2-11) 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 안양천로 도로 확폭(B=35.0m→42.0m, L=175.2m) - 안양천로 덮개공원 계획(안)에 따른 차로운영계획 재수립
	⑤	○ 철산로(광로2-1) 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 철산로 확폭(B=50.0m→60.0-60.0m, L=334m) - 차로 다이어트를 통한 보도폭 추가 확보(3.0-4.3m→3.0m)
	⑥	○ 디지털로(대로2-2) 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 디지털로 확폭(B=30.0m→30-42.0m, L=400m) - 차로 다이어트를 통한 보도폭 추가 확보(3.0-3.5m→3.0m)
	-	○ 영향권내 교차로 및 사업지 진출입교차로 신호주기 최적화 제시(6개소)
진출입 동선	-	○ 사업지 주출입구 및 부출입구 운영(3개소)
	⑦, ⑧	○ 공동주택 진출입구 가·감속차로계획 제시 - 북측 진출입구 : 가감속차로 B=3.0m, L=212.6m, 가속차로 B=3.0m, L=58.5m
	⑨	- ⑥철산대교교차로 : 감속차로 B=3.0m, L=60.0m
	⑩	- 남측 진출입구 : 감속차로 B=3.0m, L=71.3m, 가속차로 B=3.0m, L=46.1m
	-	○ 성당·공공청사 공동진출입구 지정
대중교통, 보행 및 자전거	-	○ 사업지 진출입구 각각 확보(R=6.0m 이상)
	-	○ 보차혼용도로 설치(B=10.0m)
	-	○ 버스정류장 설치 - 베이행(1개소), 가속 및 감속차로 혼재형(3개소) - 버스정류장내 버스선폴 및 BIS 설치
	-	○ 자전거 이동 편의를 위한 자전거도로 설치 - 철산로 : 자전거전용도로 설치 - 안양천로, 디지털로 : 자전거·보행자겸용도로 설치
	⑪	○ 보행자 전용도로 설치(B=10.0m, L=0.295km)
주차 시설	-	○ 보행자 이동편의를 위한 공공보행도로 지정(B=8.0m)
	-	○ 진출입구 및 보행단절지점 횡단보도(9개소), 대각선헤단보도(1개소) 설치
	기정	○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차 2,886대, 주차수요 3,467면(2035년) - 법정 및 주차수요를 고려한 주차장 확보 필요
	변경	○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차 2,896대, 주차수요 3,470면(2035년) - 법정 및 주차수요를 고려한 주차장 확보 필요 ※ 변경사유 : 평형별 세대수 계획 변경에 따른 법정주차, 주차수요 변경
	-	○ 사업지 주변 교통안전시설물 설치 - 교통안전표지판 및 노면 설치 - 보행자안전헬스 설치 - 불법주정차단속카메라(1개소) 설치
교통안전 및 기타	-	○ 광성초 주변 기존 어린이보호구역 유지 및 관련시설 설치
	-	- 황색횡단보도, 바닥신호등, 교통안전표지, 시중점표지 및 노면표시 설치
	-	○ 교차로 횡단보행자 대기공간내 그늘막 설치
	-	○ 보도와 횡단보도 접속부 부분 턱낮춤 시공
	-	- 보도 내 경계석 및 보도 턱낮춤구간 미끄럼방지 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참고

8. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

가. 정비구역의 주택밀실 현황 : 변경없음

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
24	19	5	24	24	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,800	1,800	1,150	650	5,166	3,301	1,865	-
공동주택	1,800	1,800	1,150	650	5,166	3,301	1,865	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		공동주택					비고
		소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계		1,800	1,800	-	-	-	-
60㎡이하	소계	306	306	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	306	306	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,494	1,494	-	-	-	-
85㎡초과	소계	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡초과	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 변경

구분		기정				변경			
		계	조합원분양	일반분양	임대주택	계	조합원분양	일반분양	임대주택
합 계		2,718	1,800	918	-	2,718	1,800	918	-
60㎡이하	소 계	386	300	86	-	383	306	77	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	386	300	86	-	383	306	77	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,017	1,300	717	-	2,006	1,494	512	-
85㎡초과	소 계	315	200	115	-	329	-	329	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	315	200	115	-	329	-	329	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

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

9. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

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 인지도 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계

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

10. 환경성검토 결과 : 변경없음

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 유발시설은 존재하지 않음	· 토양오염·폐유발생·발생 분뇨처리계획	
	물순환	생태면적율 30% 이상	○	· 생태면적율 43.5%	· 생태면적률 30% 이상 확보	
	녹지	그린네트워크 형성	○	· 1km 내 왕재산근린공원, 광덕산근린공원, 철망산 근린공원,안양천 입지	· 주변지역과의 녹지네트워크 형성 · 안양천 접근성 개선	
	경관	주변과 조화될 수 있는 Skyline 형성	○	· 안양천변 수경관 인접	· 주변 시설물과 조화를 이루는 경관 계획수립	
	비오름 및 동·식물	주거지 비오름	○	· 계획대상지 주거지 비오름	· 충분한 비오름 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	비산먼지발생 억제	○	· 대기질 현황조사 결과 양호한 대기질 형성 · 공사시 비산먼지에 의한 영향	· 저감시설(방진망등)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 소음발생	· 가설방음판넬 설치 · 차량의 속도 20km/hr로 제한	

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용		비고
환경보전	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	- 지상주차차를 최소화하여 최대한의 녹지 확보 - 평면적 식재를 지양하고 숲 구조를 참조하여 관목과 교목이 어우러진 입체적 식재를 통해 양호한 녹지대를 형성	
재난방지	- 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		-

12. 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,800세대 계획 : 2,718세대 (증) 918세대	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

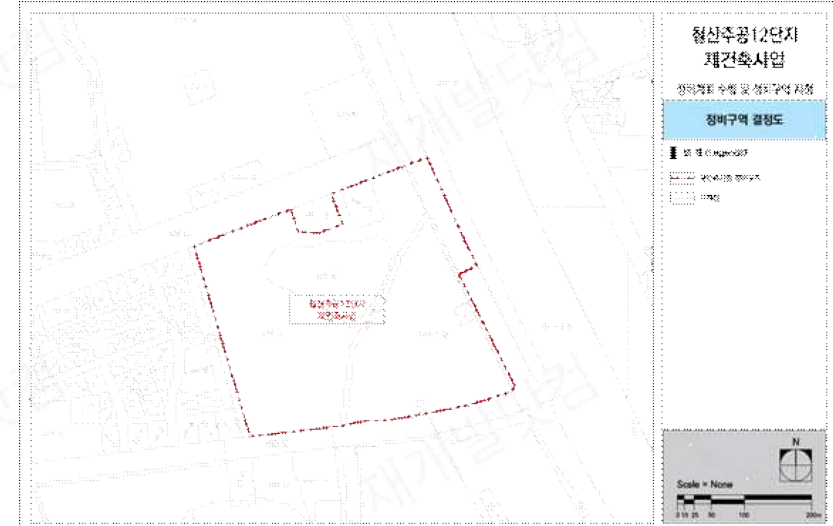
구분	계획내용
소음·진동	- 가설방음판넬 설치 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
비산먼지	- 공사시 살수차 운영 및 세륜기 설치, 가설방진망 등 설치 - 청정연료인 LNG등을 사용하도록 계획
일조량	일조권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
통학로	- 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지 - 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치

Ⅲ. 관계도서 : 개제 생략(광명시청 균형개발과 비치)

※ 광명시청 균형개발과(02-2680-6595)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

<붙임1> 철산주공12단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

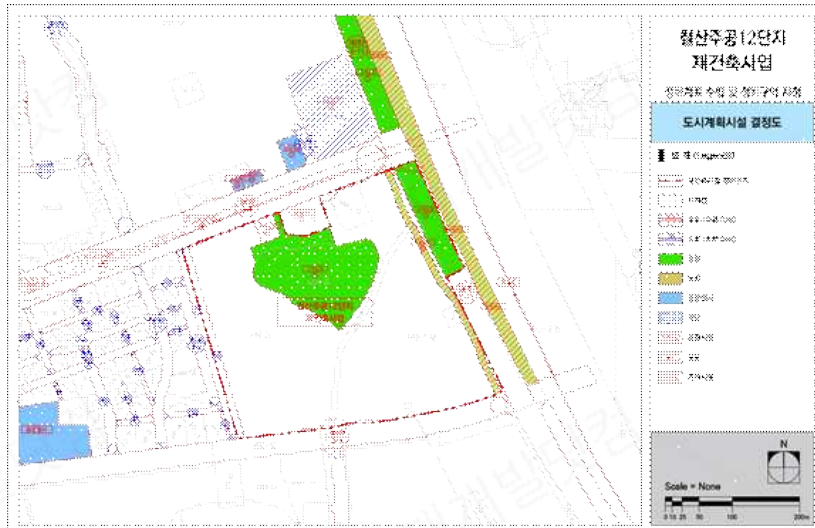
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



〈붙임2〉 철산택지지구 지구단위계획 결정(변경)

■ 철산12특별계획구역 계획지침(기정)도



■ 철산12특별계획구역 계획지침(변경)도



〈붙임3〉 철산12특별계획구역 세부개발계획 수립(변경)

■ 철산12특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도



■ 철산12특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도

