

수진1 재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 및  
지형도면 고시

성남시 고시 제2020-338호(2020.12.31.)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시되고, 성남시 고시 제2022-236호(2022. 12. 24.)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 고시된 수정구 수진동 963번지 일원의 수진1 재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조, 제16조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역을 지정(경미한 변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023. 12. 26.  
성 남 시 장

I. 2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

1. 정비예정구역 결정(변경없음)

| 구분 | 구역명 | 면적(㎡)     | 건폐율(%) | 용적률(%) |     | 정비계획<br>수립시기 | 비고 |
|----|-----|-----------|--------|--------|-----|--------------|----|
|    |     |           |        | 기준     | 허용  |              |    |
| 기정 | 수진1 | 261,831.4 | 50     | 250    | 265 | 2020         |    |

II. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 수진1 재개발 정비사업(변경없음)

2. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

| 지정구분 | 정비사업의 구분 | 구역의 명칭          | 위 치                     | 면적(㎡)     | 비 고 |
|------|----------|-----------------|-------------------------|-----------|-----|
| 기정   | 재개발사업    | 수진1<br>재개발 정비구역 | 성남시 수정구 수진동<br>963번지 일원 | 261,831.4 |     |

3. 토지이용계획(변경)

| 구분   | 명칭       | 면적(㎡)     |         |           | 구성비(%) | 비고 |
|------|----------|-----------|---------|-----------|--------|----|
|      |          | 기정        | 변경      | 변경후       |        |    |
| 합계   |          | 261,831.4 | -       | 261,831.4 | 100.0  |    |
| 주거시설 | 소계       | 188,727.4 | 감)195.4 | 188,532.0 | 72.0   |    |
|      | 공동주택1    | 40,646.0  | 감) 3.0  | 40,643.0  | 15.5   |    |
|      | 공동주택2    | 112,268.0 | 감)105.0 | 112,163.0 | 42.9   |    |
|      | 공동주택(임대) | 21,393.4  | 감) 87.4 | 21,306.0  | 8.1    |    |
|      | 주거복합     | 14,420.0  | -       | 14,420.0  | 5.5    |    |

| 구분     | 명칭    | 면적(㎡)    |         |          | 구성비(%) | 비고                                      |
|--------|-------|----------|---------|----------|--------|-----------------------------------------|
|        |       | 기정       | 변경      | 변경후      |        |                                         |
| 정비기반시설 | 소계    | 54,420.0 | 증)195.4 | 54,615.4 | 20.9   |                                         |
|        | 도로    | 35,360.0 | 증)181.4 | 35,541.4 | 13.6   |                                         |
|        | 공원    | 15,960.0 | 증) 14.0 | 15,974.0 | 6.1    | 지하주차장<br>중복결정(4,240㎡)                   |
|        | 주차장   | 3,100.0  | -       | 3,100.0  | 1.2    |                                         |
| 공공시설   | 소계    | 14,624.0 | -       | 14,624.0 | 5.5    |                                         |
|        | 복합시설1 | 5,500.0  | -       | 5,500.0  | 2.1    | 행정복지센터, 실내수영장,<br>복지회관, 평생학습관           |
|        | 복합시설2 | 3,000.0  | -       | 3,000.0  | 1.1    | 도서관, 돌봄센터                               |
|        | 복합용지  | 5,000.0  | -       | 5,000.0  | 1.9    | 사회적경제융합센터,<br>창업지원주택,<br>공공임대상가, 공유시설 등 |
|        | 파출소   | 1,124.0  | -       | 1,124.0  | 0.4    |                                         |
| 종교시설   | 소계    | 4,060.0  | -       | 4,060.0  | 1.6    |                                         |
|        | 종교1   | 430.0    | -       | 430.0    | 0.2    |                                         |
|        | 종교2   | 3,630.0  | -       | 3,630.0  | 1.4    |                                         |

※ 변경사유 : 교통영향평가 심의 의견 반영 및 오기정정에 따른 토지이용계획 면적 변경

#### 4. 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분   |           | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|-----------|--------|----|
| 합 계  |           | 261,831.4 | 100.0  |    |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 242,894.6 | 92.8   |    |
| 상업지역 | 일반상업지역    | 18,936.8  | 7.2    |    |

2) 용도지구에 관한 계획 : 변경없음

나. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |       | 기능        | 연 장<br>(m) | 기 점          | 종 점           | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초 결정일                              | 비 고 |
|----|-----|----|----|-------|-----------|------------|--------------|---------------|----------|-----------|-------------------------------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |           |            |              |               |          |           |                                     |     |
| 기정 | 광로  | 1  | 2  | 50~70 | 주간선<br>도로 | 5,300      | 수진동<br>광로1-3 | 은행동<br>중로2-15 | 일반<br>도로 |           | 건설부고시<br>제1985-524호<br>(1985.12.4.) |     |

| 구분 | 규 모 |    |     |           | 기 능    | 연 장<br>(m) | 기 점                | 종 점               | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초 결정일                        | 비 고       |
|----|-----|----|-----|-----------|--------|------------|--------------------|-------------------|----------|-----------|-------------------------------|-----------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원(m)     |        |            |                    |                   |          |           |                               |           |
| 기정 | 대로  | 3  | 37  | 20~32.4   | 보조간선도로 | 670        | 대로 2-1             | 광로 1-2            | 일반도로     |           | 건교부고시 제524호 (1985.11.30.)     |           |
| 기정 | 중로  | 1  | 72  | 19.5~26   | 보조간선도로 | 650        | 태평동 대로2-1          | 신흥동 광로1-2         | 일반도로     |           | 경기도고시 제136호 (1987.5.15.)      |           |
| 변경 | 중로  | 1  | 72  | 19.5~26   | 보조간선도로 | 650        | 태평동 대로2-1          | 신흥동 광로1-2         | 일반도로     |           | 경기도고시 제136호 (1987.5.15.)      | 일부구간 선형변경 |
| 기정 | 소로  | 2  | 87  | 8         | 국지도로   | 75         | 수진동 14대 (중2-177)   | 수진동 1-2대 (중1-72)  | 일반도로     |           | 성남시제22호 (1995. 4. 19)         |           |
| 기정 | 소로  | 3  | 261 | 6         | 국지도로   | 69         | 수진동 14대 (중2-177)   | 수진동 6대 (대2-1)     | 일반도로     |           | 성남시제22호 (1995. 4. 19)         |           |
| 기정 | 소로  | 3  | 263 | 6         | 국지도로   | 69         | 수진동 84-1대 (중2-177) | 수진동22대 (대2-1)     | 일반도로     |           | 성남시제22호 (1995. 4. 19)         |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 177 | 15~18     | 집산도로   | 308        | 수진동 75대 (대3-37)    | 수진동 14대 (소2-87)   | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 178 | 15        | 집산도로   | 163        | 수진동 389대 (중2-177)  | 수진동 980대 (중2-179) | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 179 | 15        | 집산도로   | 174        | 수진동 946대 (중2-178)  | 수진동 664대 (중1-72)  | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 180 | 15        | 집산도로   | 79         | 수진동 2543대 (중2-181) | 수진동2225-1도 (광1-2) | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 181 | 17~20     | 집산도로   | 256        | 수진동2303대 (중2-180)  | 수진동2102대 (중1-72)  | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 중로  | 2  | 182 | 17.5~23.5 | 집산도로   | 390        | 수진동1280차 (대3-37)   | 수진동664-2대 (중1-72) | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 변경 | 중로  | 2  | 182 | 17.5~23.5 | 집산도로   | 390        | 수진동1280차 (대3-37)   | 수진동664-2대 (중1-72) | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) | 일부구간 선형변경 |
| 기정 | 소로  | 1  | 83  | 10~13     | 국지도로   | 231        | 수진동 685대 (중2-182)  | 수진동2123대 (중2-181) | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 소로  | 2  | 361 | 8         | 국지도로   | 59         | 수진동1284차 (대3-37)   | 수진동 1218대         | 일반도로     |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |
| 기정 | 소로  | 3  | 726 | 4         | 특수도로   | 130        | 수진동 587대 (중2-177)  | 수진동591-2대 (중1-72) | 보행자 전용도로 |           | 성남시고시 제2020-338호 (2020.12.31) |           |

#### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명  | 변경후 도로명  | 결정(변경) 내용  | 결정(변경) 사유         |
|----------|----------|------------|-------------------|
| 중로 1-72  | 중로 1-72  | • 도로 선형 변경 | • 교통영향평가 심의 의견 반영 |
| 중로 2-182 | 중로 2-182 | • 도로 선형 변경 | • 교통영향평가 심의 의견 반영 |

나) 주차장(변경없음)

■ 주차장 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명   | 위치          | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                           | 비고             |
|----|------------|-------|-------------|---------|----|---------|-------------------------------------|----------------|
|    |            |       |             | 기정      | 변경 | 변경후     |                                     |                |
| 기정 | 142        | 노외주차장 | 수진동 1268 일원 | 3,100.0 | -  | 3,100.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | -              |
| 기정 | 143        | 노외주차장 | 수진동 878 일원  | 4,240.0 | -  | 4,240.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | 근린공원①과<br>중복결정 |

2) 공간시설

가) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위치         | 면적(㎡)    |        |          | 최초<br>결정일                           | 비고                |
|----|------------|-----|-----------|------------|----------|--------|----------|-------------------------------------|-------------------|
|    |            |     |           |            | 기정       | 변경     | 변경후      |                                     |                   |
| 변경 | ①          | 공원  | 근린공원      | 수진동 878 일원 | 15,960.0 | 증)14.0 | 15,974.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | 노외주차장143과<br>중복결정 |

■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 공원명  | 결정(변경) 내용 | 결정(변경) 사유                 |
|--------|------|-----------|---------------------------|
| ①      | 근린공원 | • 면적 변경   | • 도로 선형 변경에 따른 근린공원 면적 증가 |

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

가) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의 종류        | 위치          | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                           | 비고 |
|----|------------|------|---------------|-------------|---------|----|---------|-------------------------------------|----|
|    |            |      |               |             | 기정      | 변경 | 변경후     |                                     |    |
| 기정 | ①          | 공공청사 | 주민자치센터        | 수진동 751 일원  | 5,500.0 | -  | 5,500.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | -  |
| 기정 | ②          | 공공청사 | 파출소           | 수진동 1800 일원 | 1,124.0 | -  | 1,124.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | -  |
| 기정 | ③          | 공공청사 | 사회적경제<br>융합센터 | 수진동 2040 일원 | 5,000.0 | -  | 5,000.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | -  |

나) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의 종류 | 위치          | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                           | 비고 |
|----|------------|------|--------|-------------|---------|----|---------|-------------------------------------|----|
|    |            |      |        |             | 기정      | 변경 | 변경후     |                                     |    |
| 기정 | ①          | 문화시설 | 도서관    | 수진동 1261 일원 | 3,000.0 | -  | 3,000.0 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | -  |

4) 도시계획시설의 공간적 범위 결정 조서(변경없음)

가) 공공청사

■ 공공청사 공간적 범위 결정 조서

| 구분        | 도면표시번호 | 시설명                                                                                                                                                                                                       | 위 치         | 최초<br>결정일                           | 비고        |
|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------|
| 기정        | ③      | 공공청사                                                                                                                                                                                                      | 수진동 2040 일원 | 성남시고시<br>제2020-338호<br>(2020.12.31) | 사회적경제융합센터 |
| 결정 내용     |        | 결정 사유                                                                                                                                                                                                     |             |                                     |           |
| 공간적 범위 결정 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 경제활성화를 위한 지원시설을 도시계획시설에 대하여 공간적 범위를 결정하고, 토지의 효율적 이용과 공공시설의 활성화를 위해 비도시계획시설과 복합하여 계획 (비도시계획시설은 건축물 용도계획에 의한 허용용도에 한함)</li> <li>※ 추후 실시계획인가시 공간 범위 결정</li> </ul> |             |                                     |           |

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

| 시설명    | 계 획 기 준                                                                                                                                             | 계획면적(㎡)    | 비고 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
| 관리사무소  | • 50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보.<br>100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능                                                                                  | 기준면적 이상 확보 | -  |
| 주민공동시설 | • 1,000세대 이상 경우, 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를<br>더한 면적 이상 확보<br>• 500세대 이상의 주택을 건설할 경우 주민공동시설 내<br>포함하여야 하는 시설은 아래와 같음<br>- 경로당, 어린이집, 어린이놀이터, 주민운동시설, 작은도서관 | 기준면적 이상 확보 | -  |

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

| 구분                   | 계 획 내 용                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 공동주택용지<br>획지1,2,3    | 주용도                                                                 |
|                      | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                                |
|                      | 건폐율                                                                 |
|                      | • 50% 이하                                                            |
|                      | 용적률                                                                 |
| 공동주택용지<br>획지1,2,3    | • 기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하<br>- 「2030성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용   |
|                      | 높이                                                                  |
|                      | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                 |
| 임대주택 및<br>주택규모별 건설비율 | • 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토부) 및 「성남시 주택재개발사업<br>임대주택 건설비율 고시」 적용 |

| 구분                  |     | 계획내용                                                                                                                                                               |
|---------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주거복합용지              | 주용도 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 제1,2종근린생활시설, 업무시설, 판매시설                                                                                                                      |
|                     | 건폐율 | • 80% 이하                                                                                                                                                           |
|                     | 용적률 | • 「성남시 도시계획 조례」 별표1.[상업지역내 주상복합건축물의 용적률] 적용                                                                                                                        |
|                     | 높이  | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                |
| 공공시설용지<br>획지1,2,3,4 | 주용도 | • 획지① : 공공업무시설(주민자치센터), 노유자시설, 교육연구시설, 운동시설<br>• 획지② : 교육연구시설, 노유자시설, 공공업무시설<br>• 획지③ : 공공업무시설(파출소)<br>• 획지④ : 공공업무시설(사회적경제융합센터), 공동주택 및 부대복리시설, 제1,2종근린생활시설, 판매시설 |
|                     | 건폐율 | • 50% 이하                                                                                                                                                           |
|                     | 용적률 | • 250% 이하                                                                                                                                                          |
|                     | 높이  | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                |
| 종교용지<br>획지1,2       | 주용도 | • 획지① : 종교집회장 및 부대시설<br>• 획지② : 종교집회장 및 부대시설, 노유자시설, 유치원                                                                                                           |
|                     | 건폐율 | • 50% 이하                                                                                                                                                           |
|                     | 용적률 | • 250% 이하                                                                                                                                                          |
|                     | 높이  | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                |
| 주차장<br>획지1          | 주용도 | • 주차전용건축물 및 그 부속용도<br>- 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따름                                                                                                                       |
|                     | 건폐율 | • 80% 이하                                                                                                                                                           |
|                     | 용적률 | • 400% 이하                                                                                                                                                          |
|                     | 높이  | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                |

## 7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

| 구분   |           | 계획내용                                                                                                                    | 비고 |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | 지형·지질     | • 지형을 고려하여 공사계획 및 토지이용계획 수립<br>• 절·성토 사면 안정화 대책 시행                                                                      |    |
|      | 비오톱 및 동식물 | • 공원 및 조경계획을 수립하여 주거환경과 조화되도록 계획<br>• 체계적인 공사관리 계획 수립·시행<br>• 동물들의 먹이, 휴식 장소로 활용 가능한 비오톱 조성<br>• 토사유출 방지를 위한 저감방안 수립·시행 |    |
|      | 소음·진동     | • 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도 제한, 작업시간 조절<br>• 방음벽 설치, 건축선 이격, 소음저감 창호설치, 환기시설 설치                                                |    |
|      | 일조        | • 구체적인 설계를 바탕으로 관련 조례 및 일조 피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수배치계획 수립                                                            |    |

| 구분   |       | 계획내용                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 재난방지 | 수재해   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립</li> <li>• 토양포장을 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재 사용</li> <li>• 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성</li> </ul>             |    |
|      | 교통    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축</li> <li>• 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 응급자 등의 접근 용이</li> <li>• 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 수립</li> </ul> |    |
|      | 사면 안정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경사 처리</li> <li>• 안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여 보호공, 석축, 옹벽 등 처리</li> <li>• 대지에 접한 비탈면은 건축법 기준을 고려하여 건축물과 이격</li> </ul>           |    |
|      | 화재    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법의 방화에 관한 규정 등 관련 법규를 준수하여 수립</li> <li>• 옥상부분에 피난처, 화재시 자동개폐기 및 수동개폐기 설치</li> <li>• 소방차 진입 공간 및 도로 폭 확보</li> </ul>                          |    |

## 8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

| 구분            |  | 계획내용                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|---------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 유해시설<br>입지 제한 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교환경위생정화구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한</li> <li>- 공원과 공공시설 연계로 청소년이 이용할 수 있는 문화체험공간 조성</li> </ul>                                                |    |
| 교통처리          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치</li> <li>• 어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치, 차량속도 제한 (30km/h이하)</li> </ul>                                        |    |
| 보행동선          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치</li> <li>• 학생들 등하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웬스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비</li> </ul> |    |
| 소음방지          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐시설 등 설치</li> </ul>                                                                                                  |    |
| 건축물 설치        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립</li> </ul>                                                                       |    |

## 9. 세입자 주거대책(변경없음)

| 구분     |  | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 손실보상   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리처분계획 수립시 대상지내 거주 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 관계 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책 마련</li> <li>• 관련 규정 등에 적합하도록 주거이전비 및 동산이전비 지급</li> <li>• 상가세입자의 영업손실에 대한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 시행하며, 조합원 분양 후 잔여 상가 등에 대해 우선 분양 검토</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 임대주택   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 성남시 고시 제2015-171호 「성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시」에 따름</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2제1항 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부 고시 제2015-127호) 3-4에 따른 임대주택 건설비율은 12퍼센트로 한다.</li> <li>2. 다만, 시장이 정비계획을 수립할 때 관내에서 이미 시행된 주택재개발사업에서 세입자의 임대주택 입주비율을 감안하여 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 5 이하의 범위에서 임대주택 건설비율을 높일 수 있다.</li> </ol> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{시장}이\ 고시한\ 임대주택\ 비율 + (\text{건설하는}\  주택\ 전체\ 세대수 \times \frac{5}{100})</math> </div> <li>3. 제2항에 따라 임대주택 건설비율을 높이는 경우 5% 범위내에서 용적률 인센티브를 차등부여 받을 수 있다.</li> </div> |
| 순환정비방식 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시 및 주거환경정비법」 제59조(순환정비방식의 정비사업 등)에 따라 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 위한 임시로 거주하게 순환용주택 공급</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

| 시행방법              | 사업시행예정시기                                | 사업시행예정자  | 비고     |
|-------------------|-----------------------------------------|----------|--------|
| 재개발사업<br>(관리처분계획) | 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터<br>4년 이내 사업시행인가 | 한국토지주택공사 | 순환정비방식 |

## 11. 지구단위계획에 대한 도시관리계획(변경)

### 가. 지구단위계획구역에 대한 사항(변경없음)

#### 1) 지구단위계획구역 결정 조서

| 구역명                 | 위치                  | 면적(㎡)     | 비고 |
|---------------------|---------------------|-----------|----|
| 수진1 재개발<br>지구단위계획구역 | 성남시 수진동<br>963번지 일원 | 261,831.4 |    |

### 나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

#### ○ II. 4. 가. 용도지역·지구에 관한 계획에 따름

### 다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정 조서(변경)

#### ○ II. 4. 나. 도시계획시설에 관한 계획에 따름

### 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정 조서(변경)

#### 1) 공동주택용지(변경)

| 도면번호        | 가구번호        | 면적(㎡)     |         |           | 획지         |          |           |          | 비고 |
|-------------|-------------|-----------|---------|-----------|------------|----------|-----------|----------|----|
|             |             |           |         |           | 위치         | 면적(㎡)    |           |          |    |
|             |             | 기정        | 변경      | 변경후       |            | 기정       | 변경        | 변경후      |    |
| 가구번호와<br>동일 | 공동주택1       | 174,307.4 | 감)195.4 | 174,112.0 | 수진동 290 일원 | 40,646.0 | 감) 3.0    | 40,643.0 | 분양 |
|             | 수진동 1650 일원 |           |         |           | 112,268.0  | 감)105.0  | 112,163.0 | 분양       |    |
|             | 수진동 580 일원  |           |         |           | 21,393.4   | 감) 87.4  | 21,306.0  | 임대       |    |

#### 2) 주거복합용지(변경없음)

| 도면번호        | 가구번호  | 면적(㎡)    | 획지          |          | 비고 |
|-------------|-------|----------|-------------|----------|----|
|             |       |          | 위치          | 면적(㎡)    |    |
| 가구번호와<br>동일 | 주거복합1 | 14,420.0 | 수진동 2161 일원 | 14,420.0 |    |

3) 공공시설용지(변경없음)

| 도면번호     | 가구번호  | 면적(㎡)    | 획지          |         | 비고          |
|----------|-------|----------|-------------|---------|-------------|
|          |       |          | 위치          | 면적(㎡)   |             |
| 가구번호와 동일 | 공공시설1 | 14,624.0 | 수진동 751 일원  | 5,500.0 | 주민자치센터 등    |
|          | 공공시설2 |          | 수진동 1261 일원 | 3,000.0 | 도서관 등       |
|          | 공공시설3 |          | 수진동 1800 일원 | 1,124.0 | 파출소         |
|          | 공공시설4 |          | 수진동 2040 일원 | 5,000.0 | 사회적경제융합센터 등 |

4) 종교용지(변경없음)

| 도면번호     | 가구번호 | 면적(㎡)   | 획지          |         | 비고                        |
|----------|------|---------|-------------|---------|---------------------------|
|          |      |         | 위치          | 면적(㎡)   |                           |
| 가구번호와 동일 | 종교1  | 4,060.0 | 수진동 568 일원  | 430.0   | 종교용지 및 부대시설               |
|          | 종교2  |         | 수진동 1833 일원 | 3,630.0 | 종교시설 및 부대시설<br>노유자시설, 유치원 |

5) 주차장용지(변경없음)

| 도면번호     | 가구번호 | 면적(㎡)   | 획지          |         | 비고      |
|----------|------|---------|-------------|---------|---------|
|          |      |         | 위치          | 면적(㎡)   |         |
| 가구번호와 동일 | 주차장1 | 3,100.0 | 수진동 1268 일원 | 3,100.0 | 주차전용건축물 |

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

| 구분                |     |      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|-----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동주택용지<br>획지1,2,3 | 용도  | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (충포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)</li> </ul> |
|                   |     | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                             |
|                   | 건폐율 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>50% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
|                   | 용적률 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하</li> <li>- 「2030성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용</li> </ul>                                                                                                   |
|                   | 높 이 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>최고높이 : 비행안전구역 범위내</li> </ul>                                                                                                                                                       |

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

| 구분                          |     |                            | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-----|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주거복합<br>용지<br>획지1           | 용도  | 허용용도                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제7호에 따른 판매시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설</li> <li>「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (충포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)</li> </ul>                                                     |
|                             |     | 불허용도                       | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 건폐율 |                            | • 80% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                             | 용적률 |                            | • 「성남시 도시계획 조례」 별표1.[상업지역내 주상복합건축물의 용적률] 적용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                             | 높 이 |                            | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 공공시설<br>용지<br>획지<br>1,2,3,4 | 용도  | 획지①<br>(주민자치<br>센터)        | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 중 도서관</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제11호에 따른 노유자시설 중 사회복지시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제13호에 따른 운동시설 중 실내수영장</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설</li> </ul>                                                                                                                                             |
|                             |     | 획지②<br>(도서관)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 중 도서관</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제11호에 따른 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
|                             |     | 획지③<br>(파출소)               | • 「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                             |     | 획지④<br>(사회적<br>경제융합<br>센터) | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제7호에 따른 판매시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설</li> <li>「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (충포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)</li> </ul> |
|                             |     | 불허용도                       | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 건폐율 |                            | • 50% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                             | 용적률 |                            | • 250% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | 높 이 |                            | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

| 구분            |                     |                                | 계획내용                                                |                                                     |
|---------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 종교용지<br>획지1,2 | 용도                  | 허용<br>용도                       | 획지①                                                 | • 「건축법」 시행령 별표1 제6호에 따른 종교시설 종교집회장 및 그 부속용도(봉안당 제외) |
|               |                     | 획지②                            | • 「건축법」 시행령 별표1 제6호에 따른 종교시설 종교집회장 및 그 부속용도(봉안당 제외) |                                                     |
|               |                     |                                | • 「건축법」 시행령 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 중 유치원               |                                                     |
|               | 불허용도                | • 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 따른 노유자시설 |                                                     |                                                     |
|               |                     | • 허용용도 이외의 용도                  |                                                     |                                                     |
|               |                     | 건폐율                            | • 50% 이하                                            |                                                     |
|               |                     | 용적률                            | • 250% 이하                                           |                                                     |
| 높 이           | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내 |                                |                                                     |                                                     |
| 주차장<br>획지1    | 용도                  | 허용용도                           | • 노외주차장                                             |                                                     |
|               |                     | • 주차전용건축물 및 그 부속용도             |                                                     |                                                     |
|               | 불허용도                | • 허용용도 이외의 용도                  |                                                     |                                                     |
|               | 건폐율                 | • 80%이하                        |                                                     |                                                     |
|               | 용적률                 | • 400%이하                       |                                                     |                                                     |
|               | 높 이                 | • 최고높이 : 비행안전구역 범위내            |                                                     |                                                     |

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

## 12. 정비사업의 시행방법(변경없음)

| 결정구분 | 시행방법              | 사업시행예정자  | 비고     |
|------|-------------------|----------|--------|
| 기정   | 재개발사업<br>(관리처분계획) | 한국토지주택공사 | 순환정비방식 |

## 13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

| 결정<br>구분 | 구역구분            |                     | 위 치                 | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|          | 명칭              | 면적(m <sup>2</sup> ) |                     | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정       | 수진1 재개발<br>정비구역 | 261,831.4           | 성남시 수진동<br>963번지 일원 | 2,377     | -  | -  | 2,377     | -        | -  |

## 14. 정비기반시설의 설치계획(변경)

○ II. 4. 나. 도시계획시설에 관한 계획에 따름

## 15. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

## 16. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

| 구분          | 계획내용                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 건축한계선<br>3m | • 제일로변 - 공동주택 용지(획지①,②), 공공시설 용지(획지②), 주차장 용지               |
|             | • 탄리로변 - 공동주택 용지(획지③), 공공시설 용지(획지①,③,④), 주거복합 용지, 종교용지(획지②) |
|             | • 산성대로변 - 공동주택 용지(획지②), 주거복합 용지                             |
|             | • 중로 2-177호선변 - 공동주택 용지(획지①,③), 종교용지(획지①)                   |
|             | • 중로 2-178호선변 - 공동주택 용지(획지①,③)                              |
|             | • 중로 2-179호선변 - 공동주택 용지(획지③), 공공시설 용지(획지①)                  |
|             | • 중로 2-180호선변 - 공동주택 용지(획지②), 주거복합 용지                       |
|             | • 중로 2-181호선변 - 공동주택 용지(획지②), 주거복합 용지, 공공시설 용지(획지④)         |
|             | • 중로 2-182호선변 - 공동주택 용지(획지②), 공공시설 용지(획지③)                  |
|             | • 소로 2-361호선변 - 공공시설 용지(획지②), 주차장 용지                        |
|             | • 소로 1-83호선변 - 공동주택 용지(획지②), 공공시설 용지(획지③, ④), 종교용지(획지②)     |
|             | • 소로 3-726호선변 - 공동주택 용지(획지③), 종교용지(획지①)                     |
| 건축한계선<br>5m | • 공원변 - 공동주택 용지(획지①), 공공시설 용지(획지②)                          |

## 17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 : 해당없음

## 18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획(변경없음)

### 가. 정비구역 거주가구 현황

| 구 분 | 계     | 가옥주   | 세입자   | 비 고 |
|-----|-------|-------|-------|-----|
| 가구수 | 6,544 | 1,020 | 5,524 |     |

### 나. 주변지역 주택수급계획

| 구분   | 개발방식 | 위치              | 면적(㎡)   | 세대수    |       | 진행현황     |
|------|------|-----------------|---------|--------|-------|----------|
|      |      |                 |         | 현황     | 계획    |          |
| 신흥2  | 재개발  | 신흥동 1132번지 일원   | 210,733 | 5,761  | 4,774 | 철거 및 착공  |
| 중1   | 재개발  | 중앙동 2979번지 일원   | 108,424 | 3,462  | 2,411 | 철거 및 착공  |
| 금광1  | 재개발  | 금광동 34번지 일원     | 233,366 | 7,523  | 5,320 | 철거 및 착공  |
| 산성   | 재개발  | 산성동 1336번지 일원   | 152,797 | 4,657  | 3,372 | 관리처분계획인가 |
| 상대원2 | 재개발  | 상대원동 3910번지 일원  | 242,045 | 6,075  | 5,090 | 사업시행계획인가 |
| 신흥1  | 재개발  | 신흥동 4900번지 일원   | 196,693 | 5,709  | -     | 정비구역 지정  |
| 태평3  | 재개발  | 태평동 4580번지 일원   | 122,778 | 3,646  | -     | 정비예정구역   |
| 상대원3 | 재개발  | 상대원동 2780번지 일원  | 427,629 | 11,000 | -     | 정비예정구역   |
| 신흥3  | 재개발  | 신흥동 2890번지 일원   | 152,263 | 4,007  | -     | 정비예정구역   |
| 미도A  | 재건축  | 단대동 182번지 일원    | 10,913  | 280    | -     | 정비예정구역   |
| 한신A  | 재건축  | 신흥동 2463-1번지 일원 | 22,374  | 585    | -     | 정비예정구역   |
| 청구A  | 재건축  | 신흥동 2464-1번지 일원 | 17,942  | 493    | -     | 정비예정구역   |
| 두산A  | 재건축  | 신흥동 2024 일원     | 21,590  | 570    | -     | 정비예정구역   |

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

### 19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

- 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전에 예방
- 단지 설계 시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 환경 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적인 범죄 등 최소화

### 20. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

- II. 11. 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

### 21. 임대주택 건설에 관한 사항(변경없음)

가. 임대주택 건설비율

- “성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시(성남시 고시 제2015-171호, 2015.9.9.)” 및 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」에 따름

| 구분   | 내 용           | 비 고                    |
|------|---------------|------------------------|
| 임대주택 | 전체세대수의 12% 이상 | 성남시 고시 제2015-171호      |
|      | 전체세대수의 4% 초과  | 2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획 |

※ 임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 건설

### III. 고시도면(변경)

- 게재생략

### IV. 관련도서

- 성남시청 재개발과(☎031-729-4422)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.