

분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) · S4구역(분당동5)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정, 지형도면 고시

성남시 분당구 분당동 38번지 일원의 분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) 및 분당동 41번지의 분당 노후계획도시 S4구역(분당동5)에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조부터 제13조, 제15조 규정에 따라 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 4. 30.

성 남 시 장

□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(변경)

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요(변경)

가. 노후계획도시정비사업의 명칭(변경)

구분	정비사업의 명칭
기정	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) 재건축사업
기정	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 재건축사업
변경	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) · S4구역(분당동5) 결합 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원	217,650.1	S4구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 41번지	13,386.9	31구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원 및 41번지	231,037.0	31구역 S4구역 결합

다. 특별정비구역의 개발기간(변경없음)

- 1) 기준년도 : 2025년
- 2) 목표연도 : 2030년

라. 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비고
변 경	성남시 분당구 분당동 38번지 일원 및 41번지	- 정비사업 및 구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 217,650.1㎡ + 13,386.9㎡ → 231,037.0㎡	선도지구 선정 공모 시 31구역, S4구역은 결합을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조에 따라 결합함	-

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분			명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	31구역	합 계			217,650.1	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	162,953.2	74.9	-
				특별정비31-1	84,391.6	38.8	보행자전용도로 입체적결정 3,525.1㎡ (분당동 59-2)
				특별정비31-2	78,561.6	36.1	보행자전용도로 입체적결정 3,333.4㎡ (분당동 58-2)
		정비 기반시설 등		소 계	54,696.9	25.1	-
				학 교	11,500.5	5.3	존치
				공 원	31,128.8	14.3	(주차장 중복결정 4,000㎡)
				도 로	5,759.6	2.6	-
				공공공지	6,308.0	2.9	-
				주차장	(4,000.0)	(1.8)	신설(공원 내 중복결정)
기정	S4구역	합 계			13,386.9	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	13,145.4	98.2	-
				특별정비S4	13,145.4	98.2	-
		정비 기반시설 등		소 계	241.5	1.8	-
				도 로	241.5	1.8	-
변경	31·S4 결합구역	합 계			231,037.0	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	176,098.6	76.2	-
				특별정비31-1	84,391.6	36.5	보행자전용도로 입체적결정 3,525.1㎡ (분당동 59-2)
				특별정비31-2	78,561.6	34	보행자전용도로 입체적결정 3,333.4㎡ (분당동 58-2)
				특별정비S4	13,145.4	5.7	-
		정비 기반시설 등		소 계	54,938.4	23.8	-
				학 교	11,500.5	5.0	존치
				공 원	31,128.8	13.5	(주차장 중복결정 4,000㎡)
				도 로	6,001.1	2.6	-
				공공공지	6,308.0	2.7	-
주차장	(4,000.0)			(1.7)	신설(공원 내 중복결정)		

※ 특별정비구역 결합에 따른 면적 합산 외 변경사항 없음

3. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분			주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비고	
			현황	계획	증·감		현황	계획	증·감			
기정	31구역	합 계		2,777	4,817	증) 2,040	100.0	6,388	11,080	증) 4,692	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	-	727	증) 727	15.1	-	1,672	증) 1,672	15.1	-
			60㎡초과 85㎡이하	605	2,172	증) 1,567	45.1	1,392	4,996	증) 3,604	45.1	-
			85㎡초과	2,172	1,918	감) 254	39.8	4,996	4,412	감) 584	39.8	-
기정	S4구역	합 계		66	233	증) 167	100.0	152	536	증) 384	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	-	15	증) 15	6.4	-	35	증) 35	6.4	-
			60㎡초과 85㎡이하	-	41	증) 41	17.6	-	94	증) 94	17.6	-
			85㎡초과	66	177	증) 111	76.0	152	407	증) 255	76.0	-
변경	31·S4 결합구역	합 계		2,843	5,050	증) 2,207	100	6,540	11,616	증) 4,692	100	-
		전용 면적	60㎡이하	-	742	증) 742	14.7	-	1,707	증) 1,707	14.7	-
			60㎡초과 85㎡이하	605	2,213	증) 1,608	43.8	1,392	5,090	증) 3,604	43.8	-
			85㎡초과	2,238	2,095	감) 143	41.5	5,148	4,819	감) 329	41.5	-

※ 「2035년 성남시 노후계획도시정비기본계획」상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용

※ 특별정비구역 결합에 따른 인구·주택수 합산 외 변경없음

-이하여백-

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

가) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35~41	보조 간선 도로	4,859	대1-8	광로2-1	일반 도로	지하차도 2개소 포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	
기정	대로	1	10	35~41	보조 간선 도로	1,992	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	1	11	35~41	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	1	16	30~36	보조 간선 도로	3,862	대1-8	대1-13	일반 도로	당골공원	건교부고시 제410호 (95.12.22)	
기정	중로	2	11	15	특수 도로	493	대1-8	대1-10	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	211	15	특수 도로	457	대1-10	대1-11	보행자 전용 도로	-	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 결정조서 별도
기정	중로	2	212	15	특수 도로	1,027	대1-11	대2-16	보행자 전용 도로	-	-	-

2) 입체적 도시계획시설(도로)(변경없음)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
기정	중로 2-211	특수도로	분당동 58-2, 59-2	길이	457m	○ 입체적 결정 범위는 지표면 1m 이하부터 지상 전체 ○ 이용에 지장이 없도록 구분지상권 설정 및 기부채납
				폭	15m	
				높이	지표면 1m 이하부터 지상 전체	
				면적	6,858.5㎡	

※ 입체적결정 범위는 건축계획 수립 및 도시계획시설 실시설계 시 관계부서 협의 결과에 따라 변경될 수 있음

※ S4구역은 기존 입체적 도시계획시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

3) 주차장(변경없음)

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	주차장	분당동 37	4,000.0	-	4,000.0		당골공원 지하 중복결정

※ S4구역은 기존 주차장 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	근린 공원	분당동 37	31,128.8	-	31,128.8	건고시 제354호 (90.07.04)	주차장 중복결정

※ S4구역은 기존 공원 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

2) 공공공지

가) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	공공공지	분당동 58-1 일원	75,806.1	-	75,806.1	건고시 제354호 (90.07.04)	-

※ S4구역은 기존 공공공지 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 학교

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	분당동 36	11,500.5	-	11,500.5	건고시 제238호 (95.7.7)	당촌초

※ S4구역은 기존 학교 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

가. 공원·녹지 조성계획

구분		계획내용
공원·녹지		○ 기존 당골공원을 유지하여 공원면적 확보
환경 보전	자연환경	○ 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보
	생활환경	○ 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
	사업시행 시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련

6. 교통계획(변경없음)

구분		계획내용
31구역	주변가로 및 교차로	○ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화 방안 제시(13개소)
	진출입 동선	○ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 우회전 진입, 우회전 진출, 신호교차로
		○ 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	보행	○ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 6개소
	주차시설	○ 법정주차대수 : 5,602대 ○ 주차수요대수 : 6,305대 ○ 계획주차대수 : 8,683대 - 법정주차대비 : 155.0% - 주차수요대비 : 137.7%
	교통안전 및 기타	○ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 6개소 - 노면표시 설치
S4구역	주변가로 및 교차로	○ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화 방안 제시(12개소)
	진출입 동선	○ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 우회전 진입, 우회전 진출, 신호교차로
		○ 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	보행	○ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 1개소
	주차시설	○ 법정주차대수 : 363대 ○ 주차수요대수 : 341대 ○ 계획주차대수 : 470대 - 법정주차대비 : 129.5% - 주차수요대비 : 137.8%
	교통안전 및 기타	○ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 1개소 - 노면표시 설치

※ 교통계획은 향후 교통영향평가 결과에 따라 변경될 수 있으며, 자세한 사항은 결정도서 참조

7. 경관계획(변경없음)

○ 결정도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항(변경)

가. 특별정비구역의 경계(변경)

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원	217,650.1	S4구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 41번지	13,386.9	31구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샐별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원 및 41번지	231,037.0	31구역 S4구역 결합

나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류(변경없음)

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

다. 변경 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	성남시 분당구 분당동 38번지 일원 및 41번지	- 정비구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 217,650.1㎡ + 13,386.9㎡ → 231,037.0㎡	선도지구 선정 공모 시 31구역, S4구역은 결합을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조에 따라 결합함	-

9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획(변경)

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분				면적(㎡)	비율(%)	비고
기정	31구역	합계		217,650.1	100.0	-
		주거지역	제1종일반주거지역	12,250.3	5.6	-
			제3종일반주거지역	174,271.0	80.1	-
		녹지지역	자연녹지지역	31,128.8	14.3	-
기정	S4구역	합계		13,386.9	100.0	-
		주거지역	제2종일반주거지역	13,386.9	100.0	-
변경	31 · S4 결합구역	합계		231,037.0	100.0	-
		주거지역	제1종일반주거지역	12,250.3	5.3	31구역
			제2종일반주거지역	13,386.9	5.8	S4구역
			제3종일반주거지역	174,271.0	75.4	31구역
		녹지지역	자연녹지지역	31,128.8	13.5	31구역

※ 특별정비구역 결합 외 면적 합산 외 변경사항 없음

10. 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(변경)

가. 지정: 31구역(셋별마을)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
지정	분당 노후계획도시 31구역(셋별마을) 특별정비구역	217,650.1	특별정비 31-1,2	162,953.2	분당동 38번지 일원	공동주택	50% 이하	365% 이하	170m 이하/ 49층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 4,817세대 (임대주택 246세대 포함)								
		건립규모 (전용면적 기준)	세대수			비율				
			특별정비31-1	특별정비31-2	합계					
		합계	2,496	2,321	4,817	100.0				
		60㎡ 이하	377	350	727	15.1				
		60㎡~85㎡ 이하	1,126	1,046	2,172	45.1				
		85㎡ 초과	993	925	1,918	39.8				
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 정비계획도서 및 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획		○ 정비계획도서 및 결정도 참조								

나. 지정: S4구역(분당동5)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고																																	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)																																							
기정	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 특별정비구역		13,386.9	특별정비 S4	13,145.41	분당동 41번지	공동주택	60% 이하	275% 이하	130m 이하/ 25층 이하	-																																
• 주택공급계획 : 233세대 (임대주택 21세대 포함) <table><tr><th rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</th><th>건립규모 (전용면적 기준)</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비율</th></tr><tr><th></th><th>특별정비S4</th><th>합계</th></tr><tr><td></td><td>합 계</td><td></td><td>233</td><td>233</td><td>100.0</td></tr><tr><td></td><td>60㎡ 이하</td><td></td><td>15</td><td>15</td><td>6.4</td></tr><tr><td></td><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td></td><td>41</td><td>41</td><td>17.6</td></tr><tr><td></td><td>85㎡ 초과</td><td></td><td>177</td><td>177</td><td>76.0</td></tr></table>												주택의 규모 및 규모별 건설비율	건립규모 (전용면적 기준)	세대수		비율		특별정비S4	합계		합 계		233	233	100.0		60㎡ 이하		15	15	6.4		60㎡~85㎡ 이하		41	41	17.6		85㎡ 초과		177	177	76.0
주택의 규모 및 규모별 건설비율	건립규모 (전용면적 기준)	세대수		비율																																							
		특별정비S4	합계																																								
	합 계		233	233	100.0																																						
	60㎡ 이하		15	15	6.4																																						
	60㎡~85㎡ 이하		41	41	17.6																																						
	85㎡ 초과		177	177	76.0																																						
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 정비계획도서 및 결정도 참조																																								
기타 사항에 관한 계획			○ 정비계획도서 및 결정도 참조																																								

다. 변경: 결합구역(31·S4구역)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비구역	231,037.0	특별정비 31-1,2	162,953.2	분당동 38번지 일원	공동 주택	50% 이하	365% 이하	170m 이하/ 49층 이하	구역 결합
			특별정비 S4	13,145.41	분당동 41번지	공동 주택	60% 이하	275% 이하	130m 이하/ 25층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 5,050세대(임대주택 267세대)								
		건립규모 (전용면적 기준)	세대수				비율			
			특별정비31-1	특별정비31-2	특별정비S4	합계				
		합 계	2,496	2,321	233	5,050	100.0			
		60㎡ 이하	377	350	15	742	14.7			
		60㎡~85㎡ 이하	1,126	1,046	41	2,213	43.8			
		85㎡ 초과	993	925	177	2,095	41.5			
		※ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 정비사업의 국민주택규모 건설 비율을 적용하지 않고자 하는 경우 같은법 시행령 제9조제2항에 따른 예외규정 충족할 것								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 정비계획도서 및 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획		○ 정비계획도서 및 결정도 참조								

※ 건축계획은 각종 위원회 심의 및 사업시행계획 수립 시 변경될 수 있음

※ 특별정비구역 결합 외 건축계획 변경없음

-이하여백-

11. 공공기여계획(변경)

가. 공공기여금 산정금액(안) 총액

전체 공공기여금 (31구역 + S4구역)	7,470억원 [31구역(7,165억) + S4구역(305억)]
---------------------------	-------------------------------------

나. 31구역(셋별마을) 공공기여금 산정금액(안)(변경없음)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (중후가치 추정)
161,855.1㎡	179.2%	326%	365%	13,550,000원/㎡

공공기여 면적				공공기여금 산정금액			
1구간 (10%)	2-1구간 (41%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계	1구간 (10%)	2-1구간 (41%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계
14.68%	15.99%	2%	32.67%	3,220억	3,506억	439억	7,165억
23,760.3㎡	25,880.6㎡	3,237.1㎡	52,878㎡				

다. S4구역(분당동5) 공공기여금 산정금액(안)(변경없음)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (중후가치 추정)
13,386.9㎡	90%	250%	275%	8,070,000원/㎡

공공기여 면적				공공기여금 산정금액			
1구간 (10%)	2-1구간 (41%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계	1구간 (10%)	2-1구간 (41%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계
16%	10.25%	2%	28.25%	173억	111억	21억	305억
2,141.9㎡	1,372.2㎡	267.7㎡	3,781.8㎡				

※ ㎡당 토지단가는 추정치 금액으로 추후 사업시행계획인가 단계에서 변동될 수 있음

라. 공공기여 제공계획(안)(변경)

산정방식	○ 기반시설 - 공사비(공사비 x 설치면적) + 부지가액 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정
건축물	○ 건축물 설치비용(노외주차장[지하])(31구역) - 공사비 : 2,380,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 2,163,636원/㎡ x 4,000㎡ = 8,654,545,455원 - 공공기여금 : 8,654,545,455원
도로	○ 기반시설 설치비용 [도로설치(확폭)](31구역) - 공사비 : 173,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 157,273원/㎡ x 5,759.6㎡ = 905,828,000원 - 공공기여금 : 905,828,000원 + 78,042,580,000원 = 78,948,408,000원 [불정로(30m)변으로 3m도로 확폭](S4구역) - 공사비 : 173,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 157,273원/㎡ x 241.5㎡ = 37,981,364원 - 공공기여금 : 37,981,364원 + 1,948,905,000원 = 1,986,886,364원

건축물 설치비용	+	도로 설치비용	+	공공기여금 현금납부	=	합 계
8,654,545,455원		80,935,294,364원		657,427,008,983원		747,016,848,802원

- ※ 성남시 도시계획위원회 심의 조건에 따라 추후 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 공공기여금/공공시설/기반시설 제공계획은 개발계획 변경 시 조정될 수 있음
 ※ 특별정비구역 결합에 따른 공공기여금 합산 외 변경사항 없음

12. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지등소유자의 주거대책(변경없음)

가. 민간임대주택 확보계획(안)

○ 「분당 신도시 선도지구 선정 공모」 평가기준 및 선도지구 지정 조건에 따라 민간임대주택 확보

구 분	구 모	세대수(세대)	비율(%)	비 고
민간 임대주택	31구역	계	246	100.0
		60㎡ 이하	111	45.1
		60㎡ 초과	135	54.9
		85㎡ 이하		
	S4구역	계	21	100.0
		60㎡ 이하	8	38.1
		60㎡ 초과	13	61.9
		85㎡ 이하		
	31·S4 결합 구역	계	267	100.0
		60㎡ 이하	119	44.6
		60㎡ 초과	148	55.4
		85㎡ 이하		

나. 거주자 이주대책

- 금융기관 선정을 통해 토지등소유자 및 세입자의 이주가 원활하게 이루어지도록 관리처분계획 수립 시 반영
 ○ 관리처분계획인가 이후 주택도시보증공사의 보증을 활용하여, 토지등소유자 및 세입자의 이주를 위한 이주비 대출이 실행될 예정

13. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획(변경없음)

가. 장수명주택 인증

- 「2035 성남시 노후계획도시정비기본계획」 및 선도지구 지정 조건에 따라 장수명주택 인증
 양호 등급 이상 필요

구 분	확 보 기 준	비 고
장수명주택 인증	양호 등급	-

※ 세부사항은 결정도서 참조

14. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재 사용 계획(변경없음)

- 결정도서 참조

15. 방재 및 안전에 관한 사항(변경없음)

- 결정도서 참조

16. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

가. 31구역(셋별마을)

추정 비례율	○ 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율: 111.58% ⇒ (9,871,182백만 - 4,651,692백만) / 4,677,685백만 × 100 = 111.58% - 총수입 추정 : 9,871,182백만 - 총지출 추정 : 4,651,692백만 - 종전자산총액 추정 : 4,677,685백만			
개별 종전 자산 추정액	○ 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정(전유면적당 단가 × 전유면적)			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용 59㎡형	14.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.58%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	17.2억		
	전용 84㎡형	18.5억		
	전용 95㎡형	20.7억		
	전용 102㎡형	21.7억		
	전용 113㎡형	23.3억		
	전용 135㎡형	26.9억		
	전용 155㎡형	29.1억		
	전용 190㎡형(펜트)	35.7억		
	상가 지1층 전용33㎡	4억		

나. S4구역(분당동5)

추정 비례율	○ 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율: 132.71% ⇒ (454,988백만 - 279,806백만) / 132,000백만 × 100 = 132.71% - 총수입 추정 : 454,988백만 - 총지출 추정 : 279,806백만 - 종전자산총액 추정 : 132,000백만			
개별 종전 자산 추정액	○ 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정(전유면적당 단가 × 전유면적)			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡형	11.0억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (132.71%)	
	전용 84㎡형	14.1억		
	전용 104㎡형	16.5억		
	전용 115㎡형	17.7억		
	전용 135㎡형	20.3억		

※ 세부사항은 결정도서 참조

※ 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정(변경)에 관한 사항
(성남 분당 택지개발사업 지구단위계획 중 금회 변경 결정되는 부분만 수록함)

1. 지구단위계획구역 결정 조서: 변경없음

2. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정 조서: 변경없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35~41	보조 간선 도로	4,859	대1-8	광로2-1	일반 도로	지하차도 2개소 포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	
기정	대로	1	10	35~41	보조 간선 도로	1,992	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	1	11	35~41	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	1	16	30~36	보조 간선 도로	3,862	대1-8	대1-13	일반 도로	당골공원	건교부고시 제410호 (95.12.22)	
기정	중로	2	11	15	특수 도로	493	대1-8	대1-10	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	211	15	특수 도로	457	대1-10	대1-11	보행자 전용 도로	-	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 결정조서 별도
기정	중로	2	212	15	특수 도로	1,027	대1-11	대2-16	보행자 전용 도로	-	-	-

2) 입체적 도시계획시설(도로)(변경없음)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	중로 2-211	특수도로	분당동 58-2, 59-2	길이	457m	○ 입체적 결정 범위는 지표면 1m 이하부터 지상 전체 ○ 이용에 지장이 없도록 구분지상권 설정 및 기부채납
				폭	15m	
				높이	지표면 1m 이하부터 지상 전체	
				면적	6,858.5㎡	

※ 입체적결정 범위는 건축계획 수립 및 도시계획시설 실시계획 시 관계부서 협의 결과에 따라 변경될 수 있음

※ S4구역은 기존 입체적 도시계획시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

3) 주차장(변경없음)

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	주차장	분당동 37	4,000.0		4,000.0	-	당골공원 지하 중복결정

※ S4구역은 기존 주차장 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	근린 공원	분당동 37	31,128.8	-	31,128.8	건고시 제354호 (90.07.04)	주차장 중복결정

※ S4구역은 기존 공원 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

2) 공공공지

가) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	공공공지	분당동 58-1 일원	75,806.1	-	75,806.1	건고시 제354호 (90.07.04)	-

※ S4구역은 기존 공공공지 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 학교

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	분당동 36	11,500.5	-	11,500.5	건고시 제238호 (95.7.7)	당촌초

※ S4구역은 기존 입체적 도시계획시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 주거용지

1) 아파트용지(변경)

구 분	도면번호	가구번호	획지번호	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	특별정비 31구역	특별정비 31-2	특별정비 31-2	분당동 34	78,561.6	-
				분당동 35		
				분당동 58-2		
		특별정비 31-1	특별정비 31-1	분당동 38	84,391.6	
				분당동 39		
				분당동 59-2		
기정	특별정비 S4구역	특별정비 S4	특별정비 S4	분당동 41	13,145.4	-
변경	특별정비 31·S4 결합구역	특별정비 31-2	특별정비 31-2	분당동 34	78,561.6	구역 결합
				분당동 35		
				분당동 58-2		
		특별정비 31-1	특별정비 31-1	분당동 38	84,391.6	
				분당동 39		
				분당동 59-2		
		특별정비 S4	특별정비 S4	분당동 41	13,145.4	

※ 특별정비구역 결합에 따른 도면번호 변경 및 조서 결합 외에 내용 변경사항 없음

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 주거용지

1) 아파트용지

가) 기정

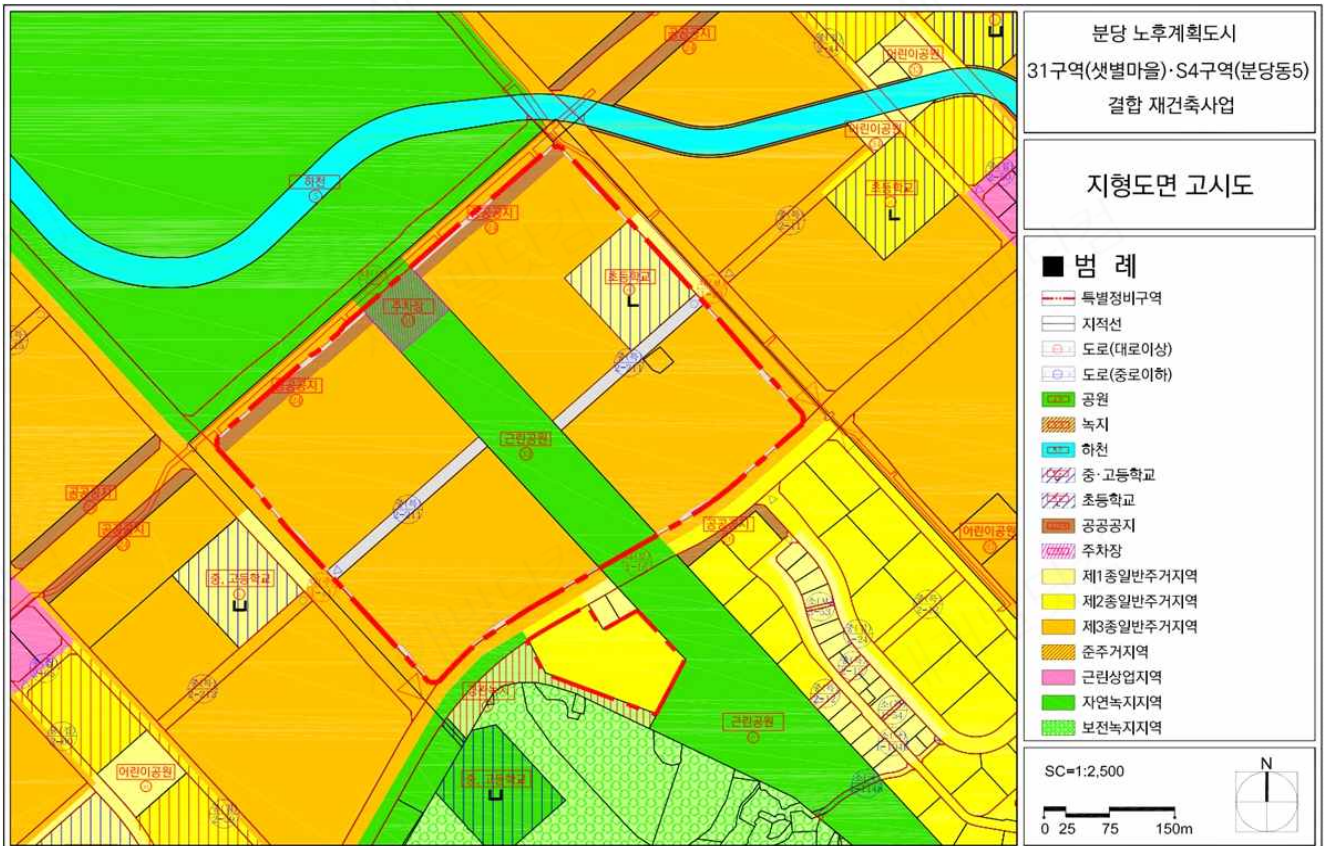
도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비 고
특별정비 31구역	특별정비 31-1, 2	용도	○ 허용용도 - 아파트 및 부대복리시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 50% 이하	
		용적률	○ 365% 이하	
		높이	○ 높이 : 170m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	
		건축선	○ 건축물의 건축선에 관한 결정도 참조	
특별정비 S4구역	특별정비 S4	용도	○ 허용용도 - 아파트 및 부대복리시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 275% 이하	
		높이	○ 높이 : 130m 이하 (최고층수 : 25층 이하)	
		건축선	○ 건축물의 건축선에 관한 결정도 참조	

나) 변경: 31·S4 결합구역

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비 고
특별정비 31·S4 결합구역	특별정비 31-1, 2	용도	○ 허용용도 - 아파트 및 부대복리시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 50% 이하	
		용적률	○ 365% 이하	
		높이	○ 높이 : 170m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	
		건축선	○ 건축물의 건축선에 관한 결정도 참조	
	특별정비 S4	용도	○ 허용용도 - 아파트 및 부대복리시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 275% 이하	
		높이	○ 높이 : 130m 이하 (최고층수 : 25층 이하)	
		건축선	○ 건축물의 건축선에 관한 결정도 참조	

※ 특별정비구역 결합에 따른 도면번호 변경 및 조서 결합 외에 내용 변경사항 없음

□ 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따른 지형도면 고시



□ 기타사항

- 지구단위계획 시행지침은 추후 사업시행계획수립 전 별도 고시 예정
- 기존 분당 지구단위계획에서 변경되는 내용에 한하여 조서를 작성하였으며, 조서에 명시되지 않은 내용은 변경없음
- 2026년 제2차 성남시 도시계획위원회(2026.4.24.) 심의결과 : ‘조건부 수용’
 - 심의조건: 2025년 제9회 도시계획위원회 조건과 성남시 용역결과를 반영한 특별정비계획 변경을 사업시행계획 수립 전 이행할 것

※ 2025년 제9차 도시계획위원회(2025.12.15.) 심의조건

- 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행
- 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영
- S4구역 불정로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토
- 종전 기반시설 면적을 고려하여 기반시설 등 설치 계획 보완

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 성남시청 신도시정비과 신도시정비팀(☎031-729-3708)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.