

분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정, 지형도면 고시

성남시 분당구 서현동 92번지 일원의 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 및 분당동 113번지의 분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4)에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조부터 제13조, 제15조 규정에 따라 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「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)

구 분	정비사업의 명칭
기정	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 재건축사업
기정	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 재건축사업
변경	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원	271,288.6	S6구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 113번지 일원	13,323.0	23구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 및 분당동 113번지 일원	284,611.6	23구역 S6구역 결합

다. 특별정비구역의 개발기간(변경)

- 1) 기준년도 : 2025년
- 2) 목표연도 : (기정) 2030년
(변경) 2032년

라. 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	성남시 분당구 서현동 92번지 및 분당동 113번지 일원	- 정비사업 및 구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 271,288.6㎡ + 13,323.0 ㎡ → 284,611.6㎡ - 특별정비구역 개발기간 목표연도 변경 - 2030년 → 2032년	- 선도지구 선정 공모 시 23구역, S6구역은 결합을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조에 따라 결합함 - 개발사업 규모를 고려한 목표연도 변경	-

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분			명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	23구역	합 계			271,288.6	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	204,130.0	75.3	-
				획지1	99,281.0	36.6	-
				획지2	104,849.0	38.7	-
			주상 복합 용지	소 계	14,680.8	5.4	-
				획지3	7,332.3	2.7	-
				획지4	7,348.5	2.7	-
		정비 기반시설 등	소 계	52,477.8	19.3	-	
			도 로	27,804.4	10.2	-	
			보행자전용도로	495.0	0.2	-	
			공 원	10,708.7	3.9	주차장 10,708.7㎡ 중복결정 (근린공원 지하)	
공공공지	13,469.7		5.0	-			
기정	S6구역	합 계			13,323.0	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	13,323.0	100.0	-
				획지1	13,323.0	100.0	-
변경	23・S6 결합구역	합 계			284,611.6	100.0	-
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	217,453.0	76.4	-
				획지1	99,281.0	34.9	특별정비23-1
				획지2	104,849.0	36.8	특별정비23-2
				획지5	13,323.0	4.7	특별정비S6
			주상 복합 용지	소 계	14,680.8	5.2	-
				획지3	7,332.3	2.6	특별정비23-3-1
				획지4	7,348.5	2.6	특별정비23-3-2
		정비 기반시설 등	소 계	52,477.8	18.4	-	
			도 로	27,804.4	9.8	-	
			보행자전용도로	495.0	0.2	-	
			공 원	10,708.7	3.8	주차장 10,708.7㎡ 중복결정 (근린공원 지하)	
			공공공지	13,469.7	4.7	-	

※ 특별정비구역 결합에 따른 면적 합산 외 변경사항 없음

3. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분			주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비 고	
			현황	계획	증 · 감		현황	계획	증 · 감			
기정	23구역	합 계		3,569	5,670	증) 2,101	100.0	8,209	13,041	증) 4,832	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	55	1,448	증) 1,393	25.5	127	3,330	증) 3,203	25.5	-
			60㎡초과 85㎡이하	636	1,992	증) 1,356	35.1	1,463	4,582	증) 3,119	35.1	-
			85㎡초과	2,878	2,230	감) 648	39.4	6,619	5,129	감) 1,490	39.4	-
기정	S6구역	합 계		144	379	증) 235	100.0	331	872	증) 541	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	-	93	증) 93	24.5	-	214	증) 214	24.5	-
			60㎡초과 85㎡이하	24	188	증) 164	49.5	55	432	증) 377	49.5	-
			85㎡초과	120	98	감) 22	26.0	276	226	감) 50	26.0	-
변경	23 · S6 결합구역	합 계		3,713	6,049	증) 2,336	100.0	8,541	13,913	증) 5,372	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	55	1,541	증) 1,486	25.5	127	3,544	증) 3,417	25.5	-
			60㎡초과 85㎡이하	660	2,180	증) 1,520	36.0	1,518	5,014	증) 3,496	36.0	-
			85㎡초과	2,998	2,328	감) 670	38.5	6,896	5,355	감) 1,541	38.5	-

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

※ 특별정비구역 결함에 따른 인구·주택수 합산 외 변경없음

-이하여백-

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35~43	보조 간선도로	4,859	대1-8	광2-1	일반도로	지하차도 2개소포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
기정	대로	1	10	35~45	보조 간선도로	1,992	대3-27	대2-16	일반도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	대로	1	8	35~46	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	대로	1	5	30~38	보조 간선도로	705	대1-8	대1-10	일반도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	중로	2	43	15	집산도로	2,244	중1-34	중1-25	일반도로	고가차도 1개소포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	44	15	집산도로	2,194	중1-34	중1-25	일반도로	고가차도 1개소포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	47	15	집산도로	77	중2-43	중2-44	일반도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	중로	2	48	15	집산도로	77	중2-43	중2-44	일반도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	대로	3	38	29	특수도로	17	대1-8	서현동 96	보행자 전용도로	-	성남시고시 제18호 (26.1.19)	-
기정	소로	2	251	9	국지도로	4	대1-8	41호학교	일반도로	-	성남시고시 제18호 (26.1.19)	-

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

2) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	㉔	주차장	서현동 94-1 일원	10,708.7	성남시고시 제18호 (26.1.19)	근린공원㉔ 중복결정 (연면적 : 4,000m ²)

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	㉔	공원	근린공원	서현동 94-1	10,708.7	성남시고시 제62호 (94.11.2)	-

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

2) 공공공지

가) 공공공지 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	㉑	공공공지	-	61,645.3	성남시고시 제62호 (94.11.2)	-
기정	㉒	공공공지	-	76,638.8	성남시고시 제62호 (94.11.2)	-

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

가. 공원·녹지 조성계획

구 분		공 원		녹 지	기 타	비 고
		근린공원	어린이공원	-	공공공지	
기정	개수	1	-	-	2	-
기정	면적(㎡)	10,708.7	-	-	13,469.7	공공공지㉑, ㉒ 중 구역 내 면적 표기

※ S6구역은 기존 공원·녹지 조성계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

나. 환경보전계획

구 분		계 획 내 용
환경보전	지형·지질	- 지형을 고려하여 공사계획 및 토지이용계획 수립 - 절·성토 사면 안정화 대책 시행
	비오톱 및 동식물	- 공원 및 조경계획을 수립하여 주거환경과 조화되도록 계획 - 체계적인 공사관리 계획 수립·시행 - 동물들의 먹이, 휴식 장소로 활용 가능한 비오톱 조성 - 토사유출 방지를 위한 저감방안 수립·시행
	소음·진동	- 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도 제한, 작업시간 조절 - 방음벽 설치, 건축선 이격, 소음저감 창호설치, 환기시설 설치
	일조	구체적인 설계를 바탕으로 관련 조례 및 일조 피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수·배치계획 수립

6. 교통계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용
23구역	도로	○ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 11개소
		○ 사업지 주변도로 확폭 계획 수립 - 사업지 남측 대로 1-9호선(돌마로) : B = 37.4m → 45.7m(8.3m Set-Back) - 사업지 서측 대로 1-10호선(분당로) : B = 35.3~35.8m → 44.1~44.4m(8.3~8.6m Set-Back) - 사업지 동측 대로 1-8호선(서현로) : B = 35.1~38.0m → 44.3~47.7m(9.2~9.7m Set-Back) - 사업지 북측 대로 1-5호선(중앙공원로) : B = 29.3~33.0m → 36.9~41.6m(7.6~8.6m Set-Back)
	대중교통, 자전거 및 보행	○ 사업지 내부도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 중로2-43호선(중앙공원로40번길) : B=15.0m, 북향 일방통행 2차로 도로계획 수립 - 중로2-44호선(중앙공원로32번길) : B=15.0m, 남향 일방통행 2차로 도로계획 수립 - 중로2-47호선 : B=15.0m, 왕복 2차로 도로계획 수립 - 중로2-48호선 : B=15.0m, 왕복 2차로 도로계획 수립 - 대로3-38호선(신설) : B=29.0m, 공공보행통로 연결 도로 - 소로2-251호선(신설) : B=9.0m, 학교진출입 도로
		○ 사업지 주변 및 내부 도로확장에 따른 버스승강장 이설 : 8개소
S6구역	도로	○ 사업지 주변 도로 자전거도로 및 보도 설치 - 사업지 남측 대로 1-9호선(돌마로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=6.3m - 사업지 서측 대로 1-10호선(분당로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.4~7.6m - 사업지 동측 대로 1-8호선(서현로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.0m - 사업지 북측 대로 1-5호선(중앙공원로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.8~6.0m
		○ 사업지 내부 신설도로 자전거도로 및 보도 설치 - 중로2-43호선(중앙공원로40번길) : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-44호선(중앙공원로32번길) : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-47호선 : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-48호선 : 양측 보도 B=4.0m
	주차	○ 단지 내 동서간 공공보행통로 조성(B=20.0m, L=518m)
		○ 계획주차대수 : 11,538대 - 법정대비 151.0%, 수요대비 : 152.3% - 세대당 2.00대
S6구역	도로	○ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 11개소
		○ 사업지 주변도로 차로운영계획 수립 - 사업지 서측 대로 1-8호선(서현로) 차로운영계획 재수립
	대중교통, 자전거 및 보행	○ 사업지 주변도로 보행공간 설치 - 사업지 서측 대로 1-8호선(서현로) : 사업지측 단지 내 보행공간 B=3.0m
	주차	○ 계획주차대수 : 761대 - 법정대비 185.2%, 수요대비 : 160.9% - 세대당 2.00대

※ 교통계획은 향후 교통영향평가 결과에 따라 변경될 수 있음

7. 경관계획(변경없음)

○ 결정도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항(변경)

가. 특별정비구역의 경계(변경)

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원	271,288.6	S6구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 113번지 일원	13,323.0	23구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 및 분당동 113번지 일원	284,611.6	23구역 S6구역 결합

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

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

다. 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	성남시 분당구 서현동 92번지 및 분당동 113번지 일원	- 정비구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 271,288.6㎡ + 13,323.0㎡ → 284,611.6㎡	선도지구 선정 공모 시 23구역, S6구역은 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

구 분				면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	23구역	합 계		271,288.6	100.0	-
		주거 지역	소 계	271,288.6	100.0	-
			제2종일반주거지역	692.0	0.3	-
			제3종일반주거지역	240,151.1	88.5	-
			준주거지역	30,445.5	11.2	-
기정	S6구역	합 계		13,323.0	100.0	-
		주거 지역	소 계	13,323.0	100.0	-
			제2종일반주거지역	13,323.0	100.0	-
변경	23 · S6 결합구역	합 계		284,611.6	100.0	-
		주거 지역	소 계	284,611.6	100.0	-
			제2종일반주거지역	14,015.0	4.9	23구역: 692.0㎡ S6구역: 13,323.0㎡
			제3종일반주거지역	240,151.1	84.4	23구역
			준주거지역	30,445.5	10.7	23구역

※ 특별정비구역 결합에 따른 면적 합산 외 변경사항 없음

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

가. 지정: 23구역(시범단지2)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	분당 노후계획도시 23구역 (시범단지2) 특별정비구역	271,288.6	특별정비 23-1	99,281.0	서현동 96	공동주택 (아파트) 및 부대복리 시설	50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-2	104,849.0	서현동 92		50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-1	7,332.3	서현동 94		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-2	7,348.5	서현동 94-3 일대		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 5,670세대 (임대주택 255세대 포함)								
		건립규모(전용면적 기준)		세대수					비 율(%)	
				획지1	획지2	획지3	획지4	합 계		
		합 계		2,692	2,604	187	187	5,670	100.0	
		60㎡ 이하		614	652	91	91	1,448	25.5	
		60㎡ 초과 85㎡ 이하		1,130	736	63	63	1,992	35.1	
		85㎡ 초과		948	1,216	33	33	2,230	39.4	
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획		○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)								

나. 지정: S6구역(장안타운4)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	분당 노후계획도시 S6구역 (장안타운4) 특별정비구역	13,323.0	특별정비 S6	13,323.0	분당동 113	공동주택 (아파트) 및 부대복리 시설	60% 이하	325% 이하	120m이하/ 33층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 379세대 (임대주택 29세대 포함)								
		건립규모(전용면적 기준)		세대수				비 율		
				획지1		합 계				
		합 계		379		379		100.0		
		60㎡ 이하		93		93		24.5		
		60㎡ 초과 85㎡ 이하		188		188		49.6		
		85㎡ 초과		98		98		25.9		
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 서현로변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획		○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성								

다. 변경: 결합구역(23·S6구역)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
변경	분당 노후계획도시 23구역 (시범단지2) · S6구역 (장안타운4) 결합 특별정비구역	284,611.6	특별정비 23-1	99,281.0	서현동 96	공동주택 (아파트) 및 부대복리 시설	50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-2	104,849.0	서현동 92		50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-1	7,332.3	서현동 94		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-2	7,348.5	서현동 94-3 일대		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 S6	13,323.0	분당동 113		60% 이하	325% 이하	120m이하/ 33층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 6,049세대 (임대주택 284세대 포함)								
		건립규모(전용면적 기준)	세대수					합 계	비 율(%)	
			23구역				S6구역			
			획지1	획지2	획지3	획지4	획지5			
			합 계	2,692	2,604	187	187	379	6,049	100.0
			60㎡ 이하	614	652	91	91	93	1,541	25.5
			60㎡ 초과 85㎡ 이하	1,130	736	63	63	188	2,180	36.0
85㎡ 초과	948	1,216	33	33	98	2,328	38.5			
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획	획지 1~2	○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조								
	획지5	○ 서현로변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획	획지 1~2	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)								
	획지5	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성								

※ 특별정비S6은 도시계획위원회 심의 조건에 따라 통합심의 전 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토하여야 하며, 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 (23구역 + S6구역)	16,623.4억원 [15,724억원(23구역) + 899.4억원(S6구역)]
---------------------------	---

나. 23구역(시범단지2) 공공기여금 산정금액(안)(변경없음)

대지면적 (공공기여 기준면적)	중전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
237,815.5㎡	204%	326%	365%	21,900,000원/㎡

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
12.20%	15.99%	2.0%	30.19%	6,354억	8,328억	1,042억	15,724억
29,013.5㎡	38,026.7㎡	4,756.3㎡	71,796.5㎡				

다. S6구역(장안타운4) 공공기여금 산정금액(안)(변경없음)

대지면적 (공공기여 기준면적)	중전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
13,323.0㎡	100.00%	250.00%	325.00%	14,137,500원/㎡

공공기여 면적(㎡)				공공기여금 산정금액			
1구간 (10%)	2-1구간 (41.1%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계	1구간 (10%)	2-1구간 (41.1%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계
15.0%	30.8%	2.0%	47.8%	282.50억	579.20억	37.70억	899.40억
1,998.5㎡	4,096.8㎡	266.5㎡	6,361.8㎡				

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

라. 공공기여 제공계획(안)(변경)

기반시설 설치 (A)	- 도로 설치비 (a)+(b) : 4,033.55억원(23구역) (a) 토지제공 : 18,273.7㎡ x 21,900,000원/㎡ (종후가치) = 4,001.94억원 (b) 설치비용 : 18,273.7㎡ x 173,000원/㎡ (표준조성비) = 31.61억원 - 공원 설치비 (a)+(b) : 160.86억원(23구역) (a) 토지제공 : 731㎡ x 21,900,000원/㎡ (종후가치) = 160.09억원 (b) 설치비용 : 731㎡ x 105,000원/㎡ (표준조성비) = 0.77억원 - 지하주차장 설치비 (a)+(b) : 110.4억원(23구역) (a) 토지제공 : 0원 (공원하부 지하주차장 설치계획) (b) 설치비용 : 4,000㎡ x 2,762,000원/㎡ (공사비용) = 110.48억원
입체보행교 설치 (B)	- 입체보행교 설치비 : 약 534.63억원(23구역) - 도로~공원 기반시설 상부 연결구간 제안 - 획지 내 구간은 향후 단지 주민들이 운영·관리 예정임
공공기여금 납부 (C)	11,783.88억원 [10,884.48억원(23구역) + 899.4억원(S6구역)]
전체 공공기여금 (D=A+B+C)	16,623.4억원 [15,724억원(23구역) + 899.4억원(S6구역)]

※ 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		규 모	세대수(세대)	비율(%)	비 고
민간 임대주택	합 계	-	284	100	-
	23구역	전용 59㎡	255	89.8	○ 증가 세대수의 12% 이상 확보 - 현황 세대수: 3,569 - 계획 세대수: 5,670 - 증가 세대수: 2,101
	S6구역	전용 59㎡	29	10.2	○ 증가 세대수의 12% 이상 확보 - 현황 세대수 : 144 - 계획 세대수 : 379 - 증가 세대수 : 235

나. 거주자의 이주대책

○ 토지등소유자의 원활한 이주를 위한 이주비 대출 보증 및 대출 금융기관 알선 등 지원

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	확보기준	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. 23구역(시범단지2)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 111.24% = (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100(%) = (13,651,822,994 - 6,086,395,409) / 6,800,980,456 × 100(%)		
	구분		금액(천원)
	총수입	계	13,651,822,994
		일반분양	4,565,072,000
		조합원분양	8,395,554,000
		민간임대	403,155,000
		상가	288,041,994
	총지출		6,086,395,409
	종전자산 총액		6,800,980,456
개별 종전자산 추정액	- 아파트 소유자 : 인근 아파트의 실거래가 등을 고려하여 [공동주택공시가격의 210%]를 적용하여 종전자산 가액 추정함 - 상가 소유자 : 인근 거래 사례 등과 비교하여 종전자산 가액 추정함 ※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정되며, 추정금액과 상이할 수 있음		
	추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
추정 분담금 산출	권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)
	아파트	전용 39㎡	958백만
		전용 59㎡	1,493백만
		전용 84㎡	1,977백만
		전용 110㎡	2,452백만
		전용 129㎡	2,781백만
		전용 159㎡	3,275백만
		전용 184㎡	3,786백만
			개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(%)
			추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

나. S6구역(장안타운4)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100(%) - 추정비례율 : 168.98% = (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100(%) = (575,905,300 - 354,819,074) / 130,835,140 × 100(%)		
	구분		금액(천원)
	총수입	계	575,905,300
		일반분양	348,173,000
		조합원분양	193,392,000
		민간임대	33,234,000
		상가	1,106,300
	총지출		354,819,074
	종전자산 총액		130,835,140
개별 종전자산 추정액	- 아파트 소유자 : 인근 아파트의 실거래가 등을 고려하여 [공동주택공시가격의 210%]를 적용하여 종전자산 가액 추정함 - 상가 소유자 : 인근 거래 사례 등과 비교하여 종전자산 가액 추정함 ※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정되며, 추정금액과 상이할 수 있음		
	추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
추정 분담금 산출	권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)
	아파트	전용 59㎡	1,083백만
		전용 84㎡	1,395백만
			개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(%)
			추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 세부내용은 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 조서: 변경없음

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

가. 주거용지(변경)

1) 아파트용지(변경)

구 분	도면번호	가구번호	획지번호	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	특별정비 23구역	특별정비23-1	특별정비23-1	서현동 96	99,281.0	-
		특별정비23-3	특별정비23-3-1	서현동 94	7,332.3	
			특별정비23-3-2	서현동 94-2	7,348.5	
				서현동 94-3		
		특별정비23-2	특별정비23-2	서현동 92	104,849.0	
기정	특별정비 S6구역	특별정비S6	특별정비S6	분당동 113	13,323.0	-
변경	특별정비 23·S6 결합구역	특별정비23-1	특별정비23-1	서현동 96	99,281.0	구역 결합
		특별정비23-3	특별정비23-3-1	서현동 94	7,332.3	
			특별정비23-3-2	서현동 94-2	7,348.5	
				서현동 94-3		
		특별정비23-2	특별정비23-2	서현동 92	104,849.0	
		특별정비S6	특별정비S6	분당동 113	13,323.0	

※ 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) 기 정

도면번호	위치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
특별정비 23구역	특별정비 23-1 특별정비 23-2	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 50% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높 이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기 타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)	-
	특별정비 23-3-1 특별정비 23-3-2	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 (집회장, 관람장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (도매시장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 70% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높 이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 결정도 참조	-
특별정비 S6구역	특별정비 S6	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 60% 이하	-
		용적률	○ 325% 이하	-
		높 이	○ 120m 이하 (최고층수 : 33층 이하)	-
		건축선	○ 서현로변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성	-

나) 변 경

도면번호	위치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
특별정비 23·S6 결합구역	특별정비 23-1 특별정비 23-2	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 50% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높 이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기 타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)	-
	특별정비 23-3-1 특별정비 23-3-2	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 (집회장, 관람장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (도매시장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 70% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높 이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 결정도 참조	-
	특별정비 S6	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 60% 이하	-
		용적률	○ 325% 이하	-
		높 이	○ 120m 이하 (최고층수 : 33층 이하)	-
		건축선	○ 서현로변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성	-

※ 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

- S6구역 서현로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토
- 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

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 성남시청 신도시정비과 신도시정비팀(☎031-729-3707)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이용(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.