

분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4)
특별정비계획 결정, 특별정비구역 지정 및 지형도면 고시

성남시 분당구 분당동 114번지 일원의 ‘분당 노후계획도시 장안타운4 특별정비예정구역’에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조부터 제13조까지의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 1. 19.



□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 노후계획도시정비사업의 명칭 : 분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 113번지 일원	13,323.0	-

다. 특별정비구역의 개발기간

1) 기준년도 : 2025년

2) 목표연도 : 2030년

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		명 칭	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			13,323.0	100.0	-
주거용지	공동주택용지	소 계	13,323.0	100.0	-
		획지1	13,323.0	100.0	-

3. 인구·주택 수용계획

구 분		주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	증·감		기정	변경	증·감		
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	「2035년 성남시 노후계획도시정비 기본계획」 상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용
	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	

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

○ 해당없음

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획

가. 공원·녹지 조성계획(변경없음)

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 창호 설치, 환기시설 설치
	일조	○ 구체적인 설계를 바탕으로 관련 조례 및 일조 피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수·배치계획 수립

6. 교통계획

항 목	개 선 방 안
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 있으며, 자세한 사항은 결정도서 참조

7. 경관계획

○ 결정도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항

가. 특별정비구역의 경계

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 113번지 일원	13,323.0	-

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

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획

가. 용도지역(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		13,323.0	-	13,323.0	100.0	-
주거지역	소 계	13,323.0	-	13,323.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	13,323.0	-	13,323.0	100.0	-

10. 노후계획도시정비사업별 용적률 · 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
재건축 사업	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				비율		
				획지1		합계				
		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								

※ 도시계획위원회 심의 조건에 따라 특별정비구역 결합 신청 전 경관 · 교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토하여야 하며, 각종 위원회 심의 및 사업시행계획 수립 시 변경될 수 있음

11. 공공기여계획

가. 공공기여금 산정금액(안)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
13,323.0㎡	100%	250%	325%	14,137,500원/㎡

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
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

나. 공공기여 제공계획(안)

공공시설 제공계획	공공기여금 납부	○ 899.4 억원
	전체 공공기여금	○ 899.4 억원

※ 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

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

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
민간임대주택	합 계	255	100.0%	○ 증가 세대수의 12% 이상 확보 - 현황 세대수: 144 - 계획 세대수: 379 - 증가 세대수: 235
	전용 59㎡	255	100.0%	

나. 거주자의 이주대책

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

13. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

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

○ 결정도서 참조

15. 방재 및 안전에 관한 사항

○ 결정도서 참조

16. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

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
		분양주택	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				
추정 분담금 산출	※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정되며, 추정금액과 상이할 수 있음			
○ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산정방식				
= 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	
아파트	전용 59㎡	1,083백만	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(%)	권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 84㎡	1,395백만			

※ 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: 변경없음

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 주거용지

1) 연립주택용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
							위 치		면 적(㎡)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
폐지	C5	-	C5-43	-	C5-43	-	분당동 113	-	13,323.0	-	특별정비 계획 수립에 따른 폐지

2) 아파트용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
							위 치		면 적(㎡)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
신설	-	특별 정비 S6구역	-	특별 정비 S6	-	특별 정비 S6	-	분당동 113	-	13,323.0	특별정비 계획 수립에 따른 신설

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

가. 주거용지

1) 연립주택용지

가) 기 정

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
C5	C5-43	용 도	○ Y ₁ : 국민주택규모 이하의 연립주택 및 부대 복리시설	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ 100% 이하	-
		높 이	○ 지구단위계획 시행지침 제66조 참조	-
		배 치	○ 지구단위계획 시행지침 제64조 참조	-
		형 태	○ 지구단위계획 시행지침 제65조 및 제67조 참조	-
		색 채	○ 지구단위계획 시행지침 제68조 참조	-
		건축선	-	-
		주호의 규 모	○ 지구단위계획 시행지침 제63조 참조 ○ 지구단위계획 결정도 참조	-

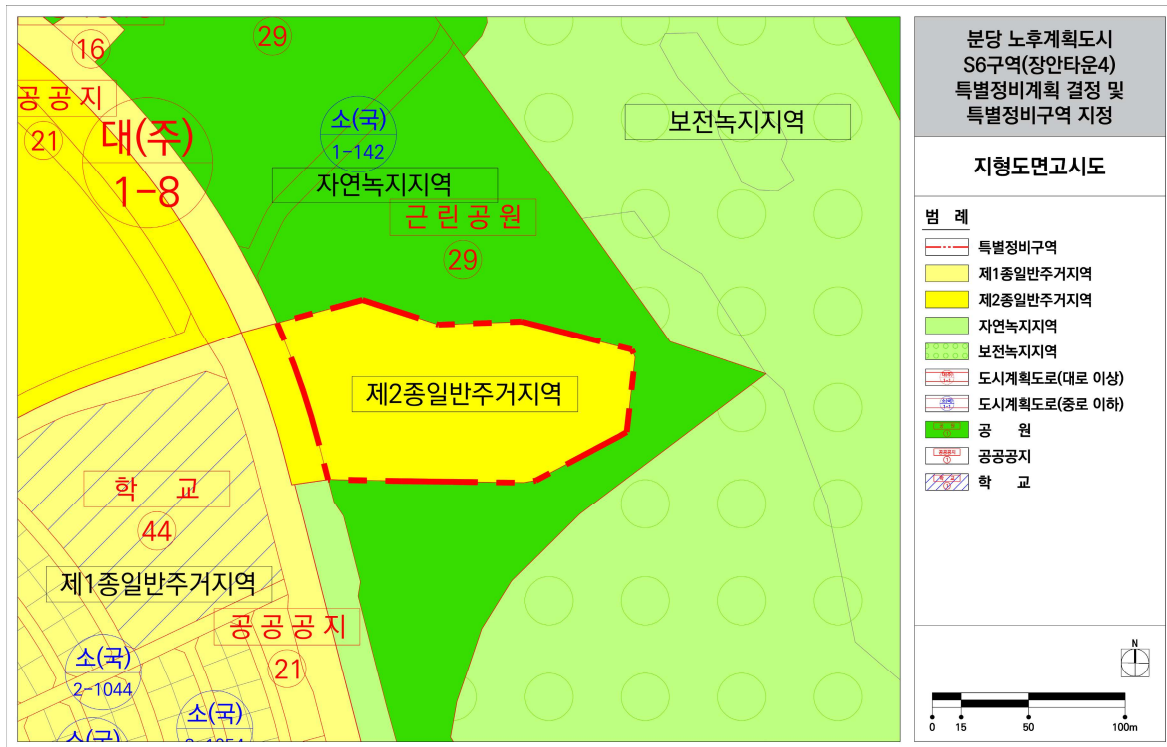
나) 폐 지: 획지C5-43 폐지(특별정비계획 수립에 따라 연립주택용지 폐지 및 아파트용지 신설)

2) 아파트용지

가) 신 설

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
특별 정비 S6구역	S6-1	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	-
		건폐율	○ 60% 이하	-
		용적률	○ 325% 이하	-
		높 이	○ 120m 이하 (최고층수 : 33층 이하)	-
		건축선	○ 서현로변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기 타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성	-

□ 「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
- 2025년 제9차('25.12.15) 성남시 도시계획위원회 심의결과 : '조건부 수용'

구분	심 의 조 건	조 치 계 획
[특별정비구역 결합 신청 전 반영]		
1	○ S6구역 서현로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토	○ S6구역 서현로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축 계획 재검토하여, 건축계획안 제시토록 하겠음 ○ 통합(결합) 제안 전 까지 보완하겠음
2	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계 부서 협의, 심의 의견 등을 반영 하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여, 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행 토록 하겠음 ○ 통합(결합) 제안 전 까지 보완하겠음
3	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 성남 시에서 진행하는 용역 결과에 따라 반영여부 재논의토록 하겠음 ○ 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 제안서 제출 이후 절차 진행 과정에서 용역 결과가 발표된다면 절차진행 과정에서 반영여부 검토하여 절차를 진행토록 하겠음

※ 특별정비구역 결합 신청 전 성남시 도시계획위원회 심의조건을 특별정비계획안에 반영하여야 함

※ 선도지구 공모시 23구역, S6구역은 통합(결합)을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라 각각 구역 지정한 후 같은법 제15조에 따라 통합(결합) 절차 반드시 이행하여야 함

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