

산성 주택재개발사업 정비계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

성남시 수정구 수정로342번길 15-10(산성동 1336번지) 일원에 성남시 고시 제2014-69호(2014.4.11.)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 지형도면 고시되고 성남시 고시 제2017-265호(2017.9.18.), 제2018-175호(2018.7.18.)로 정비계획(변경) 고시된 산성 주택재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 주택재개발 정비계획(변경)을 결정하고, 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021. 6. 21.

성 남 시 장

① 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 산성 주택재개발사업(변경없음)

2. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

○ 정비구역 결정(변경없음) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(m ²)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	산성 주택재개발 정비구역	성남시 수정구 수정로 342번길 15-10 (산성동 1336번지) 일원	152,797.1	-	152,797.1	성남시 고시 제2014-69호 (2014. 4. 11)

3. 토지이용계획(변경)

구분		기 정		변 경		변경후		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	
합계		152,797.1	100.0	-	-	152,797.1	100.0	
공동주택	소계	114,712.1	75.1	증) 4,360.0	증) 2.9	119,072.1	78.0	
	1단지	9,090.0	6.0	감) 22.0	감) 0.1	9,068.0	5.9	임대
	2단지	23,709.4	15.5	감) 96.0	감) 0.1	23,613.4	15.5	분양
	3단지	16,624.8	10.9	증) 3,700.2	증) 2.3	20,325.0	13.3	분양
	4단지	65,287.9	42.7	증) 777.8	증) 0.6	66,065.7	43.3	분양
근린생활시설		4,378.0	2.9	감) 3,361.0	감) 2.2	1,017.0	0.7	
정비 기반 시설	소계	31,577.9	20.6	증) 374.9	증) 0.3	31,952.8	20.9	
	광장	767.0	0.5	-	-	767.0	0.5	1개소
	도로	18,385.2	12.0	증) 818.5	증) 0.5	19,203.7	12.5	
	보행자도로	439.2	0.3	감) 283.2	감) 0.2	156.0	0.1	2→1개소
	주차장	1,430.0	0.9	감) 500.0	감) 0.3	930.0	0.6	
	공원	7,754.2	5.1	증) 1,240.8	증) 0.8	8,995.0	5.9	1→2개소
	녹지	2,802.3	1.8	감) 901.2	감) 0.6	1,901.1	1.2	3→2개소
공공 시설	소계	1,086.6	0.7	감) 596.1	감) 0.4	490.5	0.3	
	지구대	490.5	0.3	-	-	490.5	0.3	
	보육시설	596.1	0.4	감) 596.1	감) 0.4	-	-	
기타시설	종교시설	1,042.5	0.7	감) 777.8	감) 0.5	264.7	0.2	2→1개소

○ 산성구역 주택재개발 정비구역 근린생활시설용지 축소로 인한 변경

4. 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		152,797.1	-	152,797.1	100.0	
주거 지역	제3종 일반주거지역	143,632.1	증) 5,066.0	148,698.1	97.3	
	준주거지역	9,165.0	감) 5,066.0	4,099.0	2.7	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	면적(m²)		결정(변경)사유
			기 정	변 경	
-	산성 주택재개발 정비구역	제3종일반 주거지역	143,632.1	148,698.1	• 산성구역 주택재개발 정비구역 내 근린생활시설 축소에 따른 변경
-	산성 주택재개발 정비구역	준주거지역	9,165.0	4,099.0	• 산성구역 주택재개발 정비구역 내 근린생활시설 축소에 따른 변경

나. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	67	22	집산 도로	114	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장(대2-1)	산성동 중3-68	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
변경	대로	3	37	25.3 ~ 28.3	집산 도로	114	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장(대2-1)	산성동 중3-68	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	노폭 확장
기정	중로	2	144	15.5	국지 도로	250	산성동 중3-68	산성동 소3-64	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
변경	중로	2	144	15.5 ~ 18.75	국지 도로	250	산성동 중3-68	산성동 소3-64	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	노폭 확장
기정	중로	2	145	15	국지 도로	176	산성동 중3-68	산성동 소3-70	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	중로	3	66	12.5	국지 도로	112	수정남로 335 (산성동 162) (소2-248)	산성동 중3-67	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	중로	3	67	12.5	국지 도로	223	산성동 중3-68	산성동 소2-12	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
변경	중로	3	67	12.5	국지 도로	223	산성동 중3-68	산성동 소2-12	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	가각 변경
기정	중로	3	68	12.5	국지 도로	675 (594)	산성동 소1-62	산성동 소2-248	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
폐지	중로	3	69	12.5	국지 도로	101	산성동 중3-68	산성동 소3-65	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	노선 폐지

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	70	12.5	국지 도로	133	산성동 중2-145	희망로534번길 25 (산성동 1597)	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	소로	1	62	10	국지 도로	87	산성동 중1-2	산성동 중3-68	일반 도로		성남시제113호 (2003.11.06)	
기정	소로	2	12	8	국지 도로	152	산성동 중3-67	수정로366번길 54 (산성동 36) (소3-59)	일반 도로		경기제92호 (1988.4.7)	
기정	소로	2	248	8	국지 도로	56	산성동 중3-68	주차장2	일반 도로		성남시제8호 (2001.1.26)	
기정	소로	2	345	8	특수 도로	177	산성동 소2-346	산성동 중3-67	보행자 전용 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	소로	2	346	8	국지 도로	42	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장(대2-1)	산성동 소2-345	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	소로	2	348	9	국지 도로	80	산성동 중3-70	수정로332번길 32 (산성동 2224)	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
신설	소로	2	360	8	국지 도로	81	산성동 858 대로3-37	산성동 867 소로3-712	일반 도로			노선 신설
기정	소로	3	64	6	국지 도로	255	산성동 중2-144	단대동194 (소로3-76)	일반 도로	단대 공원	경기제92호 (1988.4.7)	회전 교차로
기정	소로	3	65	6	국지 도로	17	산성동 대2-1	산성동 중3-68	일반 도로	외국	성남시제43호 (2005.6.28)	
변경	소로	3	65	6	국지 도로	17	산성동 대2-1	산성동 867 소로3-712	일반 도로	외국	성남시제43호 (2005.6.28)	종점명 변경
기정	소로	3	66	6	국지 도로	17	산성동 대2-1	산성동 소3-66	일반 도로	적푸리	성남시제43호 (2005.6.28)	
기정	소로	3	67	6	국지 도로	294	산성동 중2-144	수정로456번길 56 (산성동 79) (소2-248)	일반 도로		경기제92호 (1988.4.7)	
기정	소로	3	69	6	국지 도로	89	희망로 530 (산성동 2173) (중1-2)	산성동 중2-145	일반 도로	성남 북초교	경기제92호 (1988.4.7)	
기정	소로	3	70	6	국지 도로	151	산성동 중2-145	희망로518번길 13 (산성동 2180) (소3-71)	일반 도로		경기제92호 (1988.4.7)	
기정	소로	3	712	6	국지 도로	224	산성동 중3-69	산성동 소3-67	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
변경	소로	3	712	6	국지 도로	305	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장	산성동 소3-67	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	노선 연장
기정	소로	3	713	6	국지 도로	98	산성동 대2-1	산성동 중3-68	일반 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	소로	3	714	4	특수 도로	37	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장(대2-1)	산성동 중3-69	보행자 전용 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
변경	소로	3	714	4	특수 도로	39	수정로366번길 7 (산성동 6) 4호광장	산성동 849-1 소로3-712	보행자 전용 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	위치 이동
폐지	소로	3	715	6	특수 도로	49	산성동 중1-67	산성동 중3-69	보행자 전용 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	
기정	소로	3	716	6	특수 도로	247	산성동 중2-144	산성동 소2-348	보행자 전용 도로		성남시제2014-69호 (2014.4.11)	회전 교차로

주) ()는 대상지내 포함연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-67호선	대로3-37호선	- 중로1-67호선 폭원확장 - B = 22 → 25.3m ~ 28.3m(증3.3m) - L = 114m	인근지역 연계 및 체계적 교통처리를 위해 중로1-67호선 폭원확장
중로2-144호선	중로2-144호선	- 중로2-144호선 폭원폐지 - B = 15.5m → 18.75m (증3.25m) - L = 250m	공동주택 및 공원에 체계적 교통처리를 위해 중로2-144호선 폭원확장
중로3-67호선	중로3-67호선	- 중로3-67호선 가각 변경 - B = 12.5m - L = 223m	대형차량이 회전할 수 있는 적정 회전반경(R=12m) 가각 변경
중로3-69호선	-	- 중로3-69호선 노선 폐지 - B = 12.5m → 0m (감12.5m) - L = 101m → 0m (감101m)	근린생활시설 및 주차장 변경에 따른 노선폐지
-	소로2-360호선	- 소로2-360호선 노선 신설 - B = 8m, L = 81m	근린생활시설 및 주차장 교통처리를 위한 노선 신설
소로3-65호선	소로3-65호선	- 소로3-69호선 종점명 변경 - B = 6m, L = 17m	노선체계 변경에 따른 종점명칭 변경 중로3-69 → 소로3-712
소로3-712호선	소로3-712호선	- 소로3-712호선 노선연장 - B = 6m - L = 224m → 305m (증81m)	소로3-714호선 변경 및 849번지 주차장 진출입로 확보를 위한 노선연장
소로3-714호선	소로3-714호선	- 소로3-714호선 노선연장 - B = 4m - L = 37m → 39m (증2m)	근린생활시설 및 주차장 변경에 따른 노선 변경
소로3-715호선	-	- 소로3-715호선 노선 폐지 - B = 6m, L = 49m	근린생활시설 및 주차장 변경에 따른 노선 폐지

나) 철도(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	시 설 명	시 설 의 세 분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	비 고
				기 점	종 점	주 요 경과지			
기정	2	철도	지하철 8호선	북정동	여수동	-	8,700.0 (169.0)	-	일부 편입

다) 주차장(변경)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	124	노외 주차장	성남시 수정구 수정로366번길 7 (산성동 6번지)일원	5,618.2 (268.6)	-	5,618.2 (268.6)	성남시고시 제34호 (‘99.7.8)	일부편입 (268.6㎡)
변경	1B	노외 주차장	성남시 수정구 수정남로305번길 9 (산성동 848번지) 일원	1,425	감) 500.0	930.0	성남시고시 제2014-69호 (‘14.4.11)	위치조정 및 면적축소
신설	2B	노외 주차장	성남시 수정구 수정로356번길 24 (산성동 990번지) 일원	-	증) 4,530.0	4,530.0		1C 어린이공원 지하 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1B	노외 주차장	• 위치조정 및 면적축소 1,430㎡ → 930.0㎡, 감)500.0㎡	• 산성구역 주택재개발 정비구역 내 근린생활시설 면적축소에 따라 위치를 조정 축소
2B	노외 주차장	• 신설 : 4,530.0㎡	• 공공기여 및 인근지역 주차수요를 수용하기 위해 1C 어린이공원 지하에 중복결정

2) 공간시설

가)광장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	4	광장	교통 광장	성남시 수정구 수정로365 (신흥동 7-4번지) 일원	17,500 (767.0)	-	17,500 (767.0)	건교부 고시 제524호 (‘85.11.3 0)	일부편입 주차장 124와 중복결정 (268.6㎡)

주) ()는 대상지내 포함면적임

나) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1C	공원	어린이 공 원	성남시 수정구 수정로356번길 24 (산성동 990번지) 일원	7,754.2	증) 198.8	7,953.0	성남시고시 제2014-69호 (‘14.4.11)	노외주차장 중복결정 (지하 4,530.0㎡)
신설	2C	공원	소공원	성남시 수정구 수정남로 301 (산성동 922번지) 일원	-	증)1,042.0	1,042.0	성남시고시 제2014-69호 (‘14.4.11)	완충공간 확보 및 편의공간 제공

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1C	어린이공원	• 어린이공원(변경) 7,754.2㎡ → 7,953.0㎡, 증) 198.8㎡	• 보육시설 폐지로 인한 어린이공원 면적 및 선형 변경
2C	소공원	• 공원(신설) 0㎡ → 1,042.0㎡, 증) 1,042.0㎡	• 기 결정된 어린이 공원과의 연계성, 근린생활시설 및 주차장 이용자들의 이용 편리성 확보를 위해 완충공간 확보 및 편의공간 제공

다) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1D	녹지	연결녹지	성남시 수정구 수정남로305번길 9 (산성동 848번지) 일원	1,212.8	감) 10.0	1,202.8	성남시고시 제2014-69호	
폐지	2D	녹지	연결녹지	성남시 수정구 수정로356번길 8-1 (산성동 1368번지) 일원	886.2	감)886.2	-	성남시고시 제2014-69호 (‘14.4.11)	
변경	3D	녹지	연결녹지	성남시 수정구 희망로534번길 50-9 (산성동 1096번지) 일원	703.3	감) 5.0	698.3	성남시고시 제2014-69호 (‘14.4.11)	

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1D	연결녹지	선형 변경 1,212.8㎡ → 1,202.8㎡, 감) 10.0㎡	대형차량이 회전할 수 있는 적정 회전반경(R=12m) 가각 변경 및 유턴차로확보 변경
2D	연결녹지	폐지 886.2㎡ → 0㎡, 감) 886.2㎡	산성구역 주택재개발 정비구역 내 근린생활시설 면적축소 및 공원신설에 따라 녹지폐지
3D	연결녹지	선형 변경 703.3㎡ → 698.3, 감) 5.0㎡	공동주택 4블록 진출입구 원활한 통행을 위해 선형 변경

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	대상	계획기준
주민공동 시설	가. 경로당 나. 어린이 놀이터 다. 어린이집 라. 주민운동시설 마. 도서관(정보문화시설과 작은도서관) 바. 주민교육시설 (비영리 목적의 거주자 교육장소) 사. 청소년 수련시설 아. 주민휴게시설 자. 독서실 차. 입주자회의소 카. 공용취사장 타. 공용세탁실	- 설치기준 - 100세대이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 - 1,000세대이상 : 500제곱미터에 세대당 2 제곱미터를 더한 면적 - 의무설치 대상 시설 - 150세대이상 : 경로당, 어린이놀이터 - 300세대이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 - 500세대이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관
근린생활 시설	-	세대당 6㎡ 이하

주) 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

기정	변경	구분	계 획 내 용						
공동1 공동2 공동3 공동4	공동1 공동2 공동3 공동4	주용도	• 공동주택(아파트)						
		건폐율	• 30% 이하						
		용적률	• 기준 : 250%이하, 허용 : 265%이하						
		높 이	• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<table><tr><td>구분</td><td>60㎡ 이하</td><td>60~85㎡ 이하</td><td>85㎡ 초과</td></tr><tr><td>건설비율</td><td>61.70%</td><td>34.32%</td><td>3.98%</td></tr></table> 주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 세부개발계획 수립 및 건축계획시 조정될 수 있음	구분	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	건설비율	61.70%	34.32%
구분	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과						
건설비율	61.70%	34.32%	3.98%						
근1	근1	주용도	• 근린생활시설						
		건폐율	• 70% 이하						
		용적률	• 350% 이하						
		높 이	• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하						
공공1	공공1	주용도	• 지구대(치안센터) 및 공공업무시설						
		건폐율	• 50% 이하						
		용적률	• 250% 이하						
		높 이	• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하						
보육1	- (폐지)	주용도	• 지역아동센터 및 노유자시설 중 아동 관련 시설						
		건폐율	• 50% 이하						
		용적률	• 250% 이하						
		높 이	• 최고높이 : 5층 이하						
종교1 종교2	종교1	주용도	• 종교집회장						
		건폐율	• 50% 이하						
		용적률	• 250% 이하						
		높 이	• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하						
주1	주1	주용도	• 노외주차장(주차장 및 부대시설) 또는 주차전용건축물						
		건폐율	• 90% 이하						
		용적률	• 350% 이하						
		높 이	• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하						

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 환경보전에 관한 계획

구분	계 획 내 용
지형 지질	• 지형을 고려한 공사계획 및 토지이용계획 수립 • 공사를 단계별로 시행하여 영향 최소화
비오톱 및 동식물	• 영장산~대상지~단대공원을 연결하는 통경축 및 녹지축 확보 • 공사시 가설방음판넬 설치 • 야간작업 지양 • 효율적 장비투입으로 소음발생 최소화
수질	• 토사유출저감대책 수립(침사지 및 가배수로 설치) • 조속한 마무리 작업 시행 및 가급적 우기를 피하여 공사시행
대기질	• 진입로 및 차량이동로에 주기적인 살수 실시 • 토사운반차량 덮개 사용, 세륜·측면 살수시설 설치 • 환경정화 수종 식재
소음 진동	• 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도 제한, 작업시간 조절 • 방음벽 설치, 선축선 이격, 소음저감 창호설치, 환기시설 설치
일조	• 구체적인 설계를 바탕으로 관련조례 및 일조피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수·배치계획 수립

나. 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용
화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 등 관련 법규를 준수하여 수립 • 옥상부분에 피난처, 화재시 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 • 소방차 진입 공간 및 도로 폭 확보
수재해	• 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립 • 토양포장을 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재 사용 • 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성
교통	• 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 • 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 응급차량 등의 접근용이 • 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 수립
사면 안정	• 높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경사 처리 • 안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여, 보호공, 석축, 옹벽 등 비탈면 처리 • 대지에 접한 비탈면을 건축법 기준을 고려하여 건축물과 충분히 이격

8. 정비구역 주변의 교육환경보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
유해시설 입지제한	• 학교환경위생정화구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한
교통처리	• 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 • 어린이보호구역 표지판 등 속도저감시설 설치, 차량속도 제한(30km/h 이하) • 학교주변에는 아파트 출입문 설치 제한 및 차량출입 불허구간으로 설정하여 학생들의 교통안전 확보 • 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허
보행동선	• 통학로 도로에 보도를 별도로 확보하여 보차분리, 보행자방호울타리 설치 • 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드웬스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 • 학교전면 보도의 충분한 폭원 확보로 학생통학의 안전성 확보
소음방지	• 소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐 방안 마련 - 수정로 366번길 및 수정남로 268번길에 대한 차량소음영향 최소화
건축물 설치	• 주변지역 건축물 및 시설로 인하여 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립

※ 향후 학생배치와 관련하여 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 개발사업시행자와 교육청간 협의를 통하여 조치하시기 바랍니다.

9. 세입자 주거대책(변경없음)

기정	○ 정비사업 시행으로 이주하는 주거세입자 등을 대상으로 “도시 및 주거환경정비법” 등 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비 등 지급 ○ 세대수의 12%이상 임대주택으로 건설 - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용 면적 40㎡이하 규모의 임대주택 건설
----	--

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 1항에 따른 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경사항 반영

10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

11. 지구단위계획에 대한 도시관리계획

가. 지구단위계획구역에 대한 사항(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정(변경없음) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	산성 지구단위계획구역	성남시 수장구 수정로342번길 15-10 (산성동 1336번지) 일원	152,797.1	-	152,797.1	산성 주택재개발 사업

나. 기반시설 배치와 규모(변경)

: “Ⅰ. 4. 나. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”과 동일함

다. 가구 및 획지의 규모와 조성(변경)

1) 공동주택용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경후	위 치	면적 (㎡)	
합 계		114,712.1	증) 4,360.0	119,072.1		119,072.1	-
가구 번호와 동일	공동1	9,090.0	감) 22.0	9,068.0	산성동 330번지 일원	9,068.0	임 대
	공동2	23,709.4	감) 96.0	23,613.4	산성동 731번지 일원	23,613.4	분 양
	공동3	16,624.8	증) 3,700.2	20,325.0	산성동 1467번지 일원	20,325.0	분 양
	공동4	65,287.9	증) 777.8	66,065.7	산성동 1203번지 일원	66,065.7	분 양

○ 산성구역 주택재개발 정비구역 근린생활시설용지 축소로 인한 변경

2) 근린생활시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경후	위 치	면적(m²)	
합 계		4,378.0	감) 3,361.0	1,017.0		1,017.0	-
가구 번호와 동일	근1	4,378.0	감) 3,361.0	1,017.0	산성동 848번지 일원	1,017.0	-

3) 공공시설용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경후	위 치	면적(㎡)	
합 계		490.5	-	490.5		490.5	-
가구 번호와 동일	공공1	490.5	-	490.5	산성동 931번지 일원	490.5	

4) 기타시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경후	위 치	면적(㎡)	
합 계		3,068.6	감) 1,873.9	1,194.7	-	1,194.7	-
가구 번호와 동일	보육1	596.1	감) 596.1	-	산성동 981번지 일원	-	
	종교1	264.7	-	264.7	산성동 164번지 일원	264.7	-
	종교2	777.8	감)777.8	-	산성동 2005번지 일원	-	-
	주1	1,430.0	감) 500.0	930.0	산성동 922번지 일원	930.0	

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선(변경)

기정	변경	구분		계 획 내 용
공동1	공동1	용 도	허 용	• 건축법 시행령 별표1, 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
공동2	공동2	건폐율		• 30% 이하
공동3	공동3	용적률		• 기준 : 250%이하, 허용 : 265%이하
공동4	공동4	높 이		• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하
		건축선		• 건축한계선 : 3m, 연도형상가배치구간 1m
근1	근1	용 도	허 용	• 성남시 도시계획조례 제37조에 의거 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
			불 허	• “학교보건법”의 학교환경위생 정화구역내 금지시설 • “건축법 시행령” 별표1. 제2호. 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
		건폐율		• 70% 이하
		용적률		• 350% 이하
		높 이		• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하
		건축선		• 건축한계선 : 1m
공공1	공공1	용 도	허 용	• 건축법 시행령 별표1, 제3호 제1종 근린생활시설 중 치안센터, 파출소, 지구대 • “건축법 시행령” 별표1. 제14호 중 공공업무시설
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높 이		• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하
		건축선		• 건축한계선 : 1m
보육1	- (폐지)	용 도	허 용	• 건축법 시행령 별표1. 제3호 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 • 건축법 시행령 별표1. 제11호 노유자시설 중 아동 관련 시설
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높 이		• 최고높이 : 5층 이하
		건축선		• 건축한계선 : 1m
종교1 종교2	종교1	용 도	허 용	• 건축법 시행령 별표1. 제4호 제1종근린생활시설 중 종교집회장 • 건축법 시행령 별표1. 제6호 종교시설 중 종교집회장(봉안당 제외)
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높 이		• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하
		건축선		• 건축한계선 : 1m
주1	주1	용 도	허 용	• “주차장법” 제2조 제1항의 노외주차장 • “주차장법” 제2조 제11항의 주차전용건축물 - 같은법 시행령 제1조의2에 해당하는 건축물
			불 허	• “학교보건법”의 학교환경위생 정화구역내 금지시설 • 건축법 시행령 별표1. 제3호 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소
		건폐율		• 90% 이하
		용적률		• 350% 이하
		높 이		• 최고높이 : 비행안전6구역 고도규제 완화높이(해발 193m) 이하
		건축선		• 건축한계선 : 1m

○ 종교시설 협의 결과 다른 곳으로 이전함에 따른 변경

마. 지구단위계획 시행지침 : 게재생략

12. 정비사업의 시행방법(변경없음)

시행방법	사업시행예정자	자금조달
주택재개발사업 (관리처분방식)	산성 주택재개발 정비사업 조합	민간자본

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경 없음)

기존 건축물	동 수	정비·개량 방향			
		철 거	개 량	보 존	존 치
합 계	1,516	1,516	-	-	-
주 거	1,286	1,286	-	-	-
상가주택	210	210	-	-	-
근생시설	12	12	-	-	-
교육시설	2	2	-	-	-
종교시설	2	2	-	-	-
공공시설	1	1	-	-	-
기 타	3	3	-	-	-

14. 정비기반시설의 설치계획(변경)

: “[1]. 4. 나. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”과 동일함

15. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

16. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

: “[1]. 11. 라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선”과 동일함

② 고시도면 : 게재생략

③ 관계도서 : 성남시청 도시정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.