

성남 중1 주택재개발 정비계획(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

성남시 중원구 중앙동 2979번지 일원에 성남시 고시 제2008-138호(2008.11.26.)로 정비계획 수립 및 정비구역지정 고시되고, 성남시 고시 제2009-175호(2009.11.23.), 제2015-197(2015. 10. 12.)로 정비계획(변경) 및 정비구역(변경) 지정 고시되고, 성남시 고시 제2017-246호(2017.8.28.)로 정비계획(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시된 성남 중1 주택재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의하여 주택재개발 정비계획(경미한 변경) 결정 및 이를 고시하며, 토지이용규제기본법 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022. 9. 5.

성 남 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 성남 중1 주택재개발 정비사업(변경없음)

2. 정비구역 및 그 면적(변경)

○ 정비구역 결정(변경) 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
기정	주택재개발 정비사업	중1 주택재개발 정비사업구역	경기도 성남시 중원구 중앙동 2979번지 일원	108,423.7	감)361.4	108,062.3	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)

※ 측량결과 반영에 의한 일부 선형 변경 및 단순 면적 변경

3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

① 도로(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~28	보조간선도로	3,060	광로2-3	대로3-6	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	
변경	중로	1	1	20~28	보조간선도로	3,060	광로2-3	대로3-6	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	9	20~30	보조간선도로	1,370	광로3-2	광로2-2	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	
변경	중로	1	9	20~30	보조간선도로	1,370	광로3-2	광로2-2	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	65	20	국지도로	238	중로1-9	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	중로	1	65	20	국지도로	238	중로1-9	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로선형 변경
기정	중로	2	134	18~21	국지도로	109	중로1-1	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	

변경	중로	2	134	18~21	국지도로	109	중로1-1	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로선형 변경
기정	중로	3	55	12~18	국지도로	303	중로1-65	중로2-134	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	중로	3	55	12~18	국지도로	303	중로1-65	중로2-134	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로선형 변경
기정	소로	3	705	5	특수도로	134	중로1-65	어린이공원	보행자 전용도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	소로	3	705	5	특수도로	134	중로1-65	어린이공원	보행자 전용도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로1-9	중로1-9	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로1-65	중로1-65	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로2-134	중로2-134	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로3-55	중로3-55	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
소로3-705	소로3-705	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경

② 주차장(변경없음)

○ 주차장 결정(변경없음) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	노외 주차장	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	2,340.54	-	2,340.54	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	어린이 공원과 중복결정 면적 : 2,340.54m ²

③ 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이 공 원	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,133	증)1.0	6,134.0	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	주차장과 중복결정 면적: 2,340.54m ²

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 면적변경 - 6,133m ² → 6,134m ² 증)1.0m ²	• 측량결과 반영에 의한 공원 면적 변경

④ 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	완충녹지	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,104	감)1.0	1,103	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	•면적변경 - 1,104㎡ → 1,103㎡ 감)1.0㎡	• 측량결과 반영에 의한 공원 면적 변경

4. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	의무대상	계획기준	비고
관리사무소	50세대 이상	• 주민공동시설 설치계획은 총량제 기준을 따르고 세부기준은 주택법” 및 “주택건설기준 등에 관한 규정의 기준”에 따른다	
경로당	100세대 이상		
영유아보육시설	300세대 이상		
주민공동시설	300세대 이상		
문고	300세대 이상		
어린이놀이터	100세대 이상		
주민운동시설	500세대 이상		
휴게시설	300세대 이상		
근린생활시설	-		

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

① 건축물 용도계획(변경없음)

구 분		허용용도	불허용도	비고
공동주택 용 지	A	• 공동주택중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 이외의 용도	분양
	B	• 공동주택중 아파트 및 부대복리시설		임대
종교시설용지		• 종교시설 중 종교집회장 및 그 부속용도(납골당 제외)		-
노인복지 시설용지		• 노유자시설 중 나목(노인복지시설) 및 다목(그 밖에 다른 용 도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설) [단, 노인복지주택은 제외]		-

② 건축물 건폐율·용적률·높이(층수) 계획(변경)

구 분		가구 또는 획지면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고
공동주택		81,624	23.95이하	250이하	-	A-1~A-3,B
종교시설용지	기정	700	50이하	250이하	5층이하	측량결과 반영에 의한 면적 변경
	변경	700.5	50이하	250이하	5층이하	
노인복지시설용지	기정	1,482	50이하	250이하	5층이하	측량결과 반영에 의한 면적 변경
	변경	1,476.5	50이하	250이하	5층이하	
주차장용지		-	-	-	-	-

○ 2010 성남시 도시·주거환경정비기본계획 변경(추가) 내용(변경없음)

구분	인센티브에 따른 용적률 상향값	비 고
공동주택	15%이하	- 2010년 성남시 도시·주거환경정비기본계획 변경 내용 반영 - 공익적요소에 따른 용적률 : 공익적 요소 등으로 계획용적률에 인센티브 용적률을 받을 수 있으며, 인센티브에 따라 용적률의 상향값은 15% 이내로 계획하고, 인센티브 등에 대하여는 그와 관련된 별도지침을 따르도록 한다

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

6의2. 정비구역 주변의 교육환경보호에 관한 계획(변경없음)

- ① 성남제일초등학교 통학로 주변 어린이 보호를 위한 안전시설 설치 및 차로운영계획 변경(도면제제 생략)
 ② 공사시 교육환경 보호에 관한 계획 중 생활소음 규제기준 변경

구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)
주거지역내 공사장	60이하	65이하	50이하

7. 정비사업의 예정시기 : 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내(변경없음)

7의 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획(변경)

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	중1 지구단위계획구역	경기도 성남시 중원구 중앙동 2979번지 일원	108,423.7	감361.4	108,062.3	-

② 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	108,423.7	감) 361.4	108,062.3	100.0	
제3종일반주거지역	105,936.9	감) 353.1	105,583.8	97.7	
자연녹지지역	2,486.8	감 8.3	2,478.5	2.3	

※ 측량결과 반영에 의한 일부 선형 변경 및 단순 면적 변경

- 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 도로(변경)

- 도로 총괄표

구분		계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	6	5,214	17,380.7	3	4,668	10,072.1	1	109	2,714.7	2	437	4,593.9
	변경	6	5,214	17,008.4	3	4,668	9,757.9	1	109	2,715.2	2	437	4,535.3
광로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	기정	5	5,080	16,707.7	3	4,668	10,072.1	1	109	2,714.7	1	303	3,920.9
	변경	5	5,080	16,335.2	3	4,668	9,757.9	1	109	2,715.2	1	303	3,862.1
소로	기정	1	134	673.0	-	-	-	-	-	-	1	134	673.0
	변경	1	134	673.2	-	-	-	-	-	-	1	134	673.2

※ 공원로변 및 구역내 도로의 가감속차로 면적(15.9㎡): 중로1-44호선

- 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~28	보조간선도로	3,060	광로2-3	대로3-6	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	
변경	중로	1	1	20~28	보조간선도로	3,060	광로2-3	대로3-6	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	도로 선형 변경
기정	중로	1	9	20~30	보조간선도로	1,370	광로3-2	광로2-2	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	
변경	중로	1	9	20~30	보조간선도로	1,370	광로3-2	광로2-2	일반도로		경기도고시 제136호 (87.5.15)	도로 선형 변경
기정	중로	1	65	20	국지도로	238	중로1-9	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	중로	1	65	20	국지도로	238	중로1-9	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로 선형 변경
기정	중로	2	134	18~21	국지도로	109	중로1-1	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	중로	2	134	18~21	국지도로	109	중로1-1	중로3-55	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로 선형 변경
기정	중로	3	55	12~18	국지도로	303	중로1-65	중로2-134	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	중로	3	55	12~18	국지도로	303	중로1-65	중로2-134	일반도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	도로 선형 변경
기정	소로	3	705	5	특수도로	134	중로1-65	어린이공원	보행자 전용도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	
변경	소로	3	705	5	특수도로	134	중로1-65	어린이공원	보행자 전용도로		성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로1-9	중로1-9	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로1-65	중로1-65	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로2-134	중로2-134	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
중로3-55	중로3-55	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경
소로3-705	소로3-705	• 정비계획 변경에 따른 도로노선 변경	• 측량결과 반영에 의한 도로 선형 변경

- 나) 주차장(변경없음)
- 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	노외 주차장	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	2,340.54	-	2,340.54	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	어린이 공원과 중복결정 면적 : 2,340.54m ²

- 다) 공원(변경)
- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이 공 원	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,133	증)1.0	6,134	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	주차장과 중복결정 면적: 2,340.54m ²

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 면적변경 - 6,133m ² → 6,134m ² 증)1.0m ²	• 측량결과 반영에 의한 공원 면적 변경

- 라) 녹지(변경)
- 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	완충녹지	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,104	감)1.0	1,103	성남시 고시 제2008-138호 (2008. 11. 26)	

- 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	• 면적변경 - 1,104m ² → 1,103m ² 감)1.0m ²	• 측량결과 반영에 의한 공원 면적 변경

④ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 공동주택용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	구분	면적(m ²)	획 지		비고
				위 치	면적(m ²)	
A-1	-	기정	48,132	성남시 중원구 중앙동 3230번지 일원	48,132	분양
A-2	-	기정	10,035	성남시 중원구 중앙동 2905번지 일원	10,035	분양
A-3	-	기정	13,380	성남시 중원구 중앙동 2485번지 일원	13,380	분양
B	-	기정	10,077	성남시 중원구 중앙동 2793번지 일원	10,077	임대

나) 공공·기타시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지		비고
				위 치	면적(m ²)	
P	-	-		성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	-	주차장 (공원 중복결정)
G	-	기정	700	성남시 중원구 중앙동 2709번지 일원	700	종교
		변경	700.5	성남시 중원구 중앙동 2709번지 일원	700.5	
E	-	기정	1,482	성남시 중원구 중앙동 2730번지 일원	1,482	노인복지
		변경	1,476.5	성남시 중원구 중앙동 2730번지 일원	1,476.5	
I	-	기정	6,133	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,133	어린이공원
		변경	6,134	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,134	
J	-	기정	1,104	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,104	녹지
		변경	1,103	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,103	

⑤ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획결정(변경)조서
가) 공동주택용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
A-1 ~ A-3, B	성남시 중원구 중앙동 3230 번지 일원	용 도	허용용도	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		50%이하
		용 적 륜		250%이하
		층수 및 높이		비행안전구역고도제한 허용높이 이하
		배치 및 건축선		건축물의 배치 및 건축선은 지구단위계획 지침도에 의한다
		형태 및 외관		시행지침 제2장 제6조 내지 제10조
		색 채		시행지침 제2장 제6조 내지 제10조

나) 노인복지시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
E	성남시 중원구 중앙동 2730 번지 일원	용 도	허용용도	• 노유자시설 중 나목(노인복지시설) 및 다목(그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설) [단, 노인복지주택은 제외]
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		50%이하
		용 적 륜		250%이하
		층수		5층이하
		배치 및 건축선		건축물의 배치 및 건축선은 지구단위계획 지침도에 의한다
		형태 및 외관		시행지침 제3장 제4조 내지 6조를 따른다.
		색 채		시행지침 제3장 제4조 내지 6조를 따른다.

다) 종교시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
G	성남시 중원구 중앙동 2709 번지 일원	용 도	• 종교시설 중 종교집회장 및 그 부속용도(납골당 제외)
			• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	50%이하
		용 적 륜	250%이하
		층수 및 높이	5층이하
		배치 및 건축선	건축물의 배치 및 건축선은 지구단위계획 지침도에 의한다
		형태 및 외관	시행지침 제3장 제4조 내지 6조를 따른다.
		색 채	시행지침 제3장 제4조 내지 6조를 따른다.

8. 정비사업 시행방법(변경)

○ 주택재개발사업으로서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중1 주택재개발 정비사업구역	108,423.7	경기도 성남시 중원구 중앙동 2979번지 일원	82	-	-	82	-	
변경	중1 주택재개발 정비사업구역	108,062.3	경기도 성남시 중원구 중앙동 2979번지 일원	82	-	-	82	-	

10. 정비기반시설의 설치계획(변경)

정비기반 시설	계 ^{주)1}		도로		보행자도로		주차장 ^{주)2}	공원		녹지	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경		기정	변경	기정	변경
면적(㎡)	24,617.7	24,261.3	16,707.7	16,351.1	673	673.2	2,340.54	6,133	6,134.0	1,104	1,103

주1) 중복면적 2,340.54㎡는 총면적에서 제외함(정비기반시설 면적 = 총합계-중복결정 면적)

주2) 주차장 면적 2,340.54㎡는 공원과 중복결정 면적임.

11. 2이상의 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 경우 분할에 관한 계획(변경없음)

12. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

13. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과(변경없음)

14. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가) 공동주택용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	구분	면적(m ²)	획 지		비고
				위 치	면적(m ²)	
A-1	-	기정	48,132	성남시 중원구 중앙동 3230번지 일원	48,132	분양
A-2	-	기정	10,035	성남시 중원구 중앙동 2905번지 일원	10,035	분양
A-3	-	기정	13,380	성남시 중원구 중앙동 2485번지 일원	13,380	분양
B	-	기정	10,077	성남시 중원구 중앙동 2793번지 일원	10,077	임대

나) 공공·기타시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지		비고
				위 치	면적(m ²)	
P	-	-	-	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	-	주차장 (공원 중복결정)
G	-	기정	700	성남시 중원구 중앙동 2709번지 일원	700	종교
		변경	700.5	성남시 중원구 중앙동 2709번지 일원	700.5	
E	-	기정	1,482	성남시 중원구 중앙동 2730번지 일원	1,482	노인복지
		변경	1,476.5	성남시 중원구 중앙동 2730번지 일원	1,476.5	
I	-	기정	6,133	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,133	어린이공원
		변경	6,134	성남시 중원구 중앙동 2993번지 일원	6,134	
J	-	기정	1,104	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,104	녹지
		변경	1,103	성남시 중원구 중앙동 2413번지 일원	1,103	

15. 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

- 임대주택건설비율은 전체 세대수의 17%로 한다, 단 소수점 이하는 절사한다.
- 임대주택 세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 40m²이하 임대주택 건설

16 정비사업 시행자 : 한국토지주택공사(변경없음)

17. 고시도면 : 게재생략

18. 관계도서 : 성남시청 도시정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.