

**분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고**

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조 및 제15조에 따라 분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 변경(특별정비구역 결합) 제안한 사항에 관하여 같은 법 제12조제2항 및 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제28조제2항에 따라 주민의견을 수렴하고자 아래와 같이 공람 공고합니다.

2026. 3. 23.

성 남 시 장

1. 공람기간: 2026. 3. 23. ~ 2026. 4. 6.(14일간)
2. 공람장소: 성남시청 신도시정비과(성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
3. 공람내용: 분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비계획(안)
(특별정비계획서, 관련도면, 부속서류 등), 통합정비협의를
4. 의견제출
 - 가. 제출방법: 방문접수 또는 전자메일(FAX 제출불가)
 - 1) 방문장소: 성남시청 신도시정비과(성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
 - 2) 전자메일: pyr5737@korea.kr
 - 나. 제출기간: 공람기간 내
5. 기타사항
 - 가. 공람내용은 주민의견, 관련부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있음.
 - 나. 궁금하신 사항은 성남시 신도시정비과 신도시정비팀(031-729-3708)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 결합 특별정비계획(안) 주요내용 1부.
2. 의견서 1부

[붙임1]

분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안)

1. 주요내용

가. 정비사업의 명칭

구 분	정비사업의 명칭
기정	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 재건축사업
기정	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 재건축사업
변경	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 재건축사업

나. 정비구역 위치 및 면적

구 분	사업구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 31구역 (샛별마을) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원	217,650.1
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 S4구역 (분당동5) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 41번지	13,386.9
변경	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원, 41번지	231,037.0

다. 토지이용계획

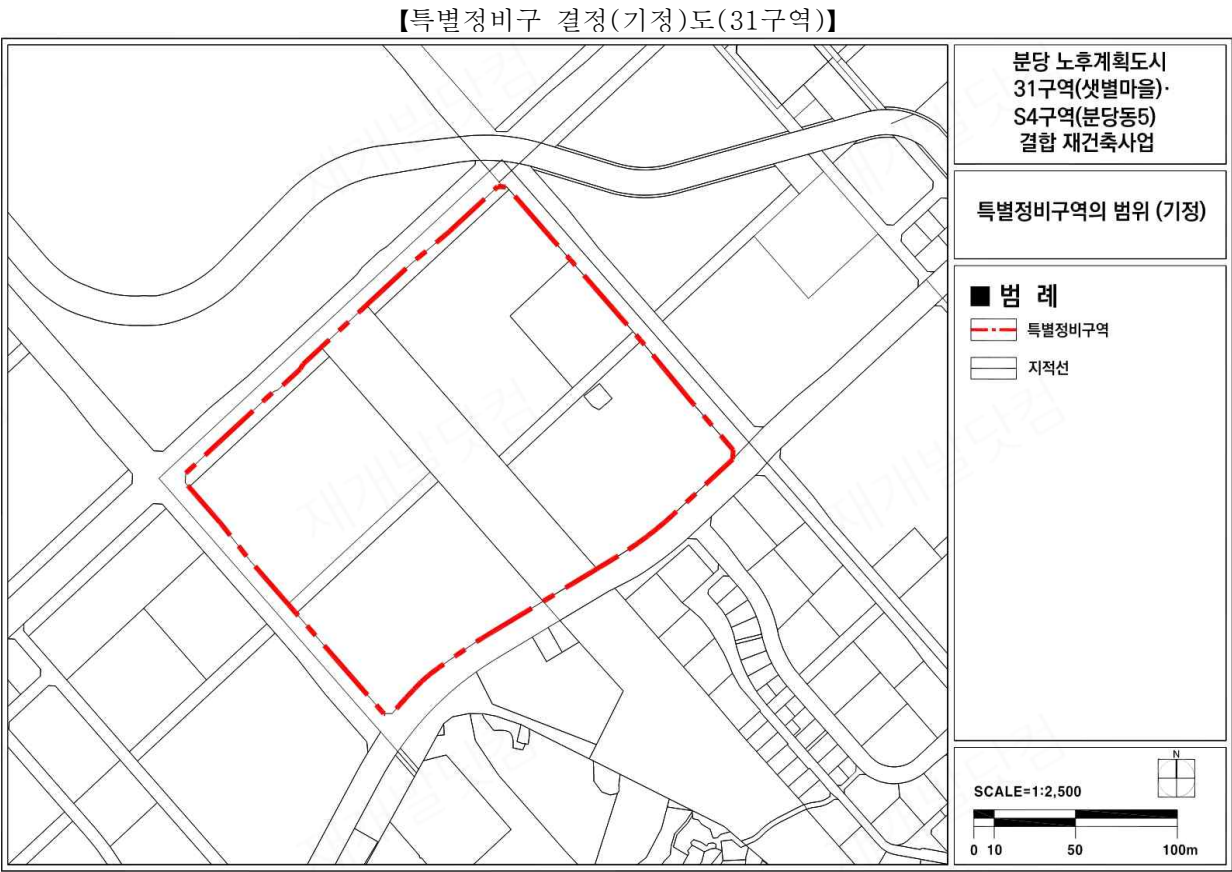
구 분		면 적(m²)				구성비(%)
		기 정		변경	변경 후 결합구역	
		31구역	S4구역			
합 계		217,650.1	13,386.9	구역 결합	231,037.0	100.0
주거용지	소 계	162,953.2	13,145.4		176,098.6	76.2
	공동주택용지	162,953.2	13,145.4		176,098.6	76.2
정비기반 시설 등	소 계	54,696.9	241.5		54,938.4	23.8
	학 교	11,500.5	-		11,500.5	5
	공 원	31,128.8	-		31,128.8	13.5
	도 로	5,759.6	241.5		6,001.1	2.6
	공공공지	6,308.0	-		6,308.0	2.7
	주차장	(4,000.0)	-	(4,000.0)	(1.7)	

라. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m²)				구성비(%)
	기 정		변경	변경 후	
	31구역	S4구역		결합구역	
합 계	217,650.1	13,386.9	구역 결합	231,037.0	100.0
제1종일반주거지역	12,250.3	-		12,250.3	5.3
제2종일반주거지역	-	13,386.9		13,386.9	5.8
제3종일반주거지역	174,271.0	-		174,271.0	75.4
자연녹지지역	31,128.8	-		31,128.8	13.5

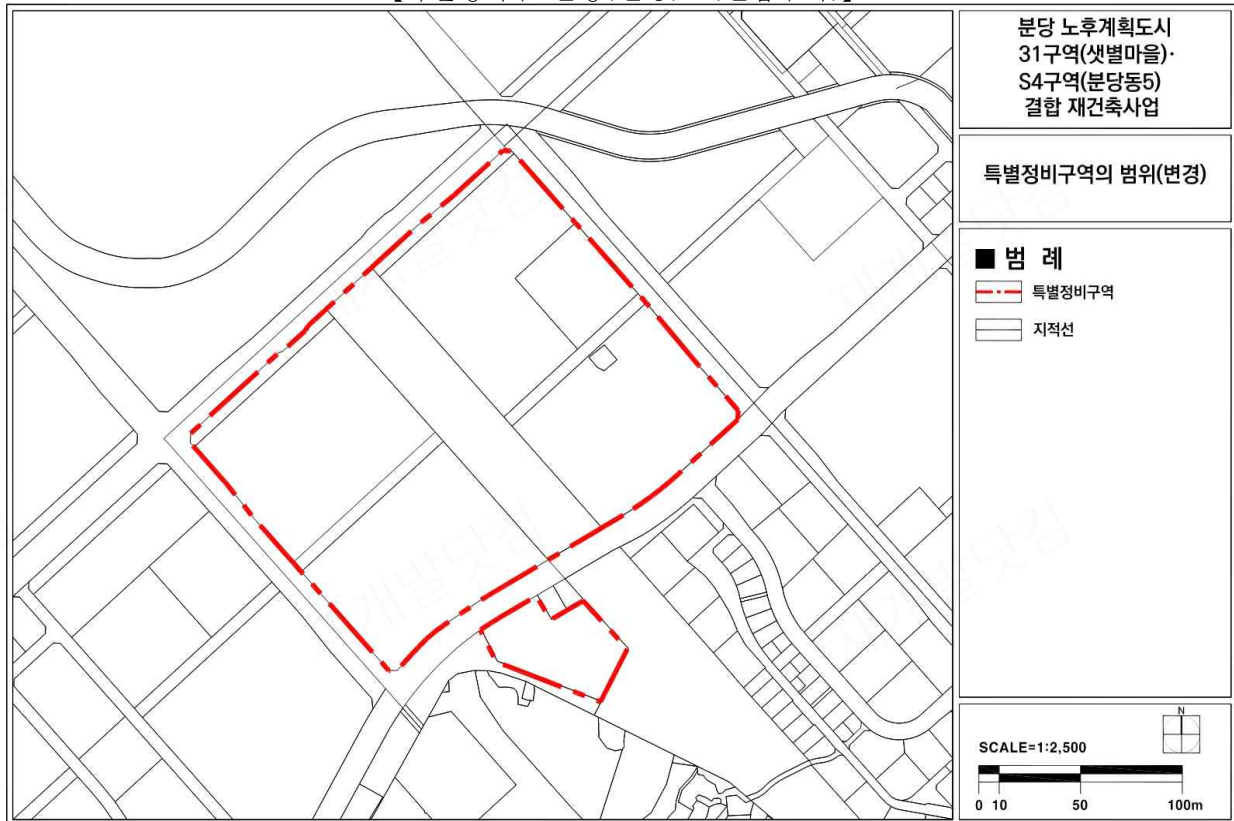
○ 특별정비구역 결정도



【특별정비구 결정(기정)도(S4구역)】



【특별정비구 결정(변경)도(결합구역)】



마. 도시계획시설(기반시설) 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

- 기정: 31구역(샛별마을)

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	-	-	-

- 기정: S4구역(분당동5)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	16	30~36	보조 간선 도로	3,862	대1-8	대1-13	일반 도로	당골공원	건교부고시 제410호 (95.12.22)	

- 변경: 결합구역

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

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규모	비 고
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㎡	

※ S4구역은 기존 입체적 도시계획시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

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

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	㉟	주차장	분당동 37	4,000.0	-	4,000.0	성남시 고시 제21호 (26.01.19.)	당골공원 중복결정(지하)

※ S4구역은 기존 주차장 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	공원	분당동 37	31,128.8	-	31,128.8	건고시 제345호 (1990..07.04.)	주차장 중복결정

※ S4구역은 기존 공원 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	공공공지	분당동 58-1 일원	75,806.1		75,806.1	건고시 제354호 (90.07.04)	-

※ S4구역은 기존 공공공지 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

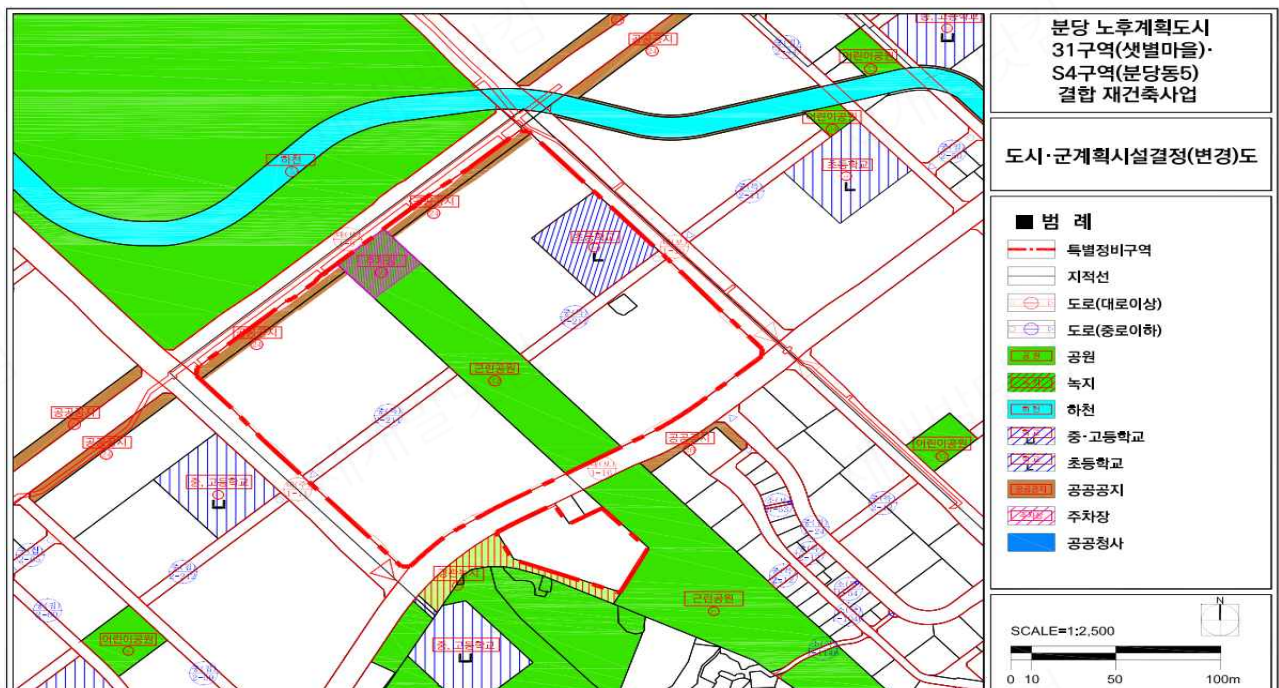
○ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	분당동 36	11,500.5	-	11,500.5	건고시 제238호 (95.7.7)	당춘초

※ S4구역은 기존 학교 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

○ 도시계획시설 설치에 관한 결정도

【도시·군계획시설의 설치에 관한 결정(변경)도】



바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 지정: 31구역(샛별마을)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
지정	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 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				
		합 계		4,817		100.0				
		60㎡ 이하		727		15.1				
		60㎡~85㎡ 이하		2,172		45.1				
		85㎡ 초과		1,918		39.8				

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

○ 지정: S4구역(분당동5)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
지정	분당 노후계획도시 S4구역(분당동5) 특별정비구역	13,386.9	특별정비 S4	13,145.41	분당동 41번지	공동주택	60% 이하	275% 이하	130m 이하/ 25층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 233세대 (임대주택 21세대 포함)								
		건립규모 (전용면적 기준)		세대수		비율				
		합 계		233		100.0				
		60㎡ 이하		15		6.4				
		60㎡~85㎡ 이하		41		17.6				
		85㎡ 초과		177		76.0				

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

○ 변경: 결합구역

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	공동주택	50% 이하	365% 이하	170m 이하/ 49층 이하	구역 결합
			특별정비 S4	13,145.41	분당동 41번지	공동주택	60% 이하	275% 이하	130m 이하/ 25층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 5,050세대(임대주택 267세대)								
		건립규모 (전용면적 기준)		세대수		비율				
		합 계		5,050		100.0				
		60㎡ 이하		742		14.7				
		60㎡~85㎡ 이하		2,213		43.8				
		85㎡ 초과		2,095		41.5				

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

사. 공공기여 계획: 변경없음

○ 공공기여금 총액

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

○ 31구역(샛별마을) 공공기여금 산정금액(안)

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

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
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㎡				

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

○ S4구역(분당동5) 공공기여금 산정금액(안)

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

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
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

○ 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 공공기여 제공계획(안)

구분		산출 내용	산출 근거
합계		747,016,848,802원	-
기반 시설 설치	건축물 (주차장)	8,654,545,455원	건축물 설치비용(노외주차장[지하]) - 공사비 : 2,380,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 2,163,636원/㎡ x 4,000㎡ = 8,654,545,455원 - 공공기여금 : 8,654,545,455원
	도로	80,935,294,364원	기반시설 설치비용 [도로설치(확폭)] - 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] - 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
공공기여금 납부		657,427,008,983원	-

※ 성남시 도시계획위원회 심의 조건에 따라 추후 생활 SOC 시설 설치, 공공기여 방식인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공공기여금/공공시설/기반시설 제공계획은 개발계획 변경 시 조정될 수 있음

[붙임2]

의견서

공 고 명	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고					
의견 제출인	성 명		생년월일		연락처	
	주소 (거주지)					
의견 내용 (별지작성 가능)						
분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) · S4구역(분당동5) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안)과 관련된 사항에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다. 2026년 월 일 제출인 (서명 또는 인) 성남시장 귀하						