

## 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(경미한 변경), 지형도면 고시

성남시 분당구 서현동 92번지 일원의 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조부터 제13조까지의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(경미한 변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 3. 13.

성 남 시 장



### 1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요(변경)

가. 노후계획도시정비사업의 명칭 : 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 재건축사업(변경없음)

나. 특별정비구역의 위치 및 면적(변경)

#### 1) 특별정비구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 정비사업의 구분 | 구역명                          | 위치                  | 면적(㎡)     |             |           | 비 고       |
|----|----------|------------------------------|---------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
|    |          |                              |                     | 기정        | 변경          | 변경후       |           |
| 변경 | 재건축 사업   | 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 | 성남시 분당구 서현동 92번지 일원 | 297,795.0 | 감) 26,506.4 | 271,288.6 | S6구역 결합조건 |

#### 2) 특별정비구역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 구역명                          | 변경내용                                                   | 변경사유                                                                                        |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 변경 | 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 | ○ 면적 변경<br>- 297,795.0㎡ → 271,288.6㎡<br>[감) 26,506.4㎡] | 특별정비구역 지정 시 학교를 존치하는 계획안으로 관계부서·기관 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 완료하였기에 학교 존치를 확정하고 특별정비구역 내 학교부지를 제척함 |

다. 특별정비구역의 개발기간(변경없음)

1) 기준년도 : 2025년

2) 목표연도 : 2030년

## 2. 토지이용에 관한 계획(변경)

| 구 분      |            | 명 칭         | 면적(㎡)     |             |           | 구성비(%) | 비 고                                |
|----------|------------|-------------|-----------|-------------|-----------|--------|------------------------------------|
|          |            |             | 기정        | 변경          | 변경후       |        |                                    |
| 합 계      |            |             | 297,795.0 | 감) 26,506.4 | 271,288.6 | 100.0  | -                                  |
| 주거용지     | 공동주택<br>용지 | 소 계         | 204,130   | -           | 204,130   | 75.2   | -                                  |
|          |            | 획지1         | 99,281.0  | -           | 99,281.0  | 36.6   | -                                  |
|          |            | 획지2         | 104,849.0 | -           | 104,849.0 | 38.6   | -                                  |
|          | 주상복합<br>용지 | 소 계         | 14,680.8  | -           | 14,680.8  | 5.4    | -                                  |
|          |            | 획지3         | 7,332.3   | -           | 7,332.3   | 2.7    | -                                  |
|          |            | 획지4         | 7,348.5   | -           | 7,348.5   | 2.7    | -                                  |
| 정비기반시설 등 |            | 소 계         | 78,984.2  | -           | 78,984.2  | 19.4   | -                                  |
|          |            | 도 로         | 27,804.4  | -           | 27,804.4  | 10.3   | -                                  |
|          |            | 보행자<br>전용도로 | 495.0     | -           | 495.0     | 0.2    | -                                  |
|          |            | 공 원         | 10,708.7  | -           | 10,708.7  | 3.9    | 주차장 10,708.7㎡<br>중복결정<br>(근린공원 지하) |
|          |            | 공공공지        | 13,469.7  | -           | 13,469.7  | 5.0    | -                                  |
|          |            | 초등학교        | 12,471.6  | 감) 12,471.6 | -         | -      | 23구역(시범단지2)<br>특별정비구역 제척           |
|          |            | 중학교         | 14,034.8  | 감) 14,034.8 | -         | -      |                                    |

## 3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

### 가. 공공·문화체육시설(변경)

#### 1) 학교(변경)

#### 가) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치          | 면적(㎡)    |            |     | 최초<br>결정일                  | 비고                       |
|----|------------|-----|-----------|-------------|----------|------------|-----|----------------------------|--------------------------|
|    |            |     |           |             | 기정       | 변경         | 변경후 |                            |                          |
| 기정 | ㉔          | 학교  | 중학교       | 서현동<br>96-1 | 14,034.8 | 감)14,034.8 | -   | 성남시고시<br>제62호<br>(94.11.2) | 23구역(시범단지2)<br>특별정비구역 제척 |
| 기정 | ㉕          | 학교  | 초등학교      | 서현동<br>92-1 | 12,471.6 | 감)12,471.6 | -   | 성남시고시<br>제62호<br>(94.11.2) |                          |

※ 학교 결정조서 변동사항은 없으나, 정비사업으로 인한 학교 차량출입구 위치 조정

※ 향후 사업시행자는 학생배치 증가에 대비하여 학교부지 밀도(용적률/높이 등)에 대한 지구단위계획을 조정할 예정임

나) 학교 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용                    | 변경사유                                                                                                 |
|------------|-----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ㉑          | 학교  | 초등학교 및 중학교<br>특별정비구역 제척 | 특별정비구역 지정 시 학교를 존치하는 계획안으로<br>관계부서·기관 협의 및 도시계획위원회 심의 등을<br>완료하였기에 학교 존치를 확정하고 특별정비구역 내<br>학교부지를 제척함 |
| ㉕          | 학교  |                         |                                                                                                      |

4. 특별정비구역 지정에 관한 사항(변경)

가. 특별정비구역의 경계(변경)

| 구분 | 정비사업의<br>구분 | 구역의 명칭                             | 위치                     | 면적(㎡)     |             |           | 비 고          |
|----|-------------|------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|--------------|
|    |             |                                    |                        | 기정        | 변경          | 변경후       |              |
| 변경 | 재건축<br>사업   | 분당 노후계획도시<br>23구역(시범단지2)<br>특별정비구역 | 성남시 분당구<br>서현동 92번지 일원 | 297,795.0 | 감) 26,506.4 | 271,288.6 | S6구역<br>결합조건 |

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

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

5. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획(변경)

가. 용도지역(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |           | 면 적(㎡)    |             |           | 비 율(%) | 비 고 |
|------|-----------|-----------|-------------|-----------|--------|-----|
|      |           | 기정        | 변경          | 변경후       |        |     |
| 합 계  |           | 297,795.0 | 감) 26,506.4 | 271,288.6 | 100    | -   |
| 주거지역 | 소 계       | 297,795.0 | 감) 26,506.4 | 271,288.6 | 100    | -   |
|      | 제2종일반주거지역 | 27,198.4  | 감) 26,506.4 | 692.0     | 0.3    | -   |
|      | 제3종일반주거지역 | 240,151.1 | -           | 240,151.1 | 88.5   | -   |
|      | 준주거지역     | 30,445.5  | -           | 30,445.5  | 11.2   | -   |

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 용도지역          | 변경내용                                              | 변경사유                                     |
|----|---------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 변경 | 제2종<br>일반주거지역 | ○ 면적 변경<br>- 27,198.4㎡ → 692.0㎡<br>[감) 26,506.4㎡] | 특별정비구역 내 학교부지 제척으로 인한<br>제2종일반주거지역 면적 감소 |

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

| 구분                   | 구역구분                                  |                                                            | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치             | 주용도                              | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(m)/<br>최고층수   | 비고 |
|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------------------------------|------------|------------|------------------|----|
|                      | 명칭                                    | 면적(㎡)                                                      | 명칭             | 면적(㎡)     |                |                                  |            |            |                  |    |
| 재건축<br>사업            | 분당<br>노후계획도시<br>23구역(시범단지2)<br>특별정비구역 | (기정)<br>297,795.0<br>↓<br>(변경)<br>271,288.6                | 특별정비<br>23-1   | 99,281.0  | 서현동 96         | 공동주택<br>(아파트)<br>및<br>부대복리<br>시설 | 50%<br>이하  | 365%<br>이하 | 190m이하/<br>49층이하 | -  |
|                      |                                       |                                                            | 특별정비<br>23-2   | 104,849.0 | 서현동 92         |                                  | 50%<br>이하  | 365%<br>이하 | 190m이하/<br>49층이하 | -  |
|                      |                                       |                                                            | 특별정비<br>23-3-1 | 7,332.3   | 서현동 94         |                                  | 70%<br>이하  | 365%<br>이하 | 190m이하/<br>49층이하 | -  |
|                      |                                       |                                                            | 특별정비<br>23-3-2 | 7,348.5   | 서현동<br>94-3 일대 |                                  | 70%<br>이하  | 365%<br>이하 | 190m이하/<br>49층이하 | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                                       | ○ 주택공급계획: 5,670세대(임대주택 255세대 포함)                           |                |           |                |                                  |            |            |                  |    |
|                      |                                       | 건립규모<br>(전용면적 기준)                                          |                | 세대수       |                |                                  |            |            | 비율               |    |
|                      |                                       |                                                            |                | 획지1       | 획지2            | 획지3                              | 획지4        | 합계         |                  |    |
|                      |                                       | 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<br>관한 계획   |                                       | ○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길변 : 건축한계선 2m<br>○ 결정도 참조 |                |           |                |                                  |            |            |                  |    |
| 기타 사항에<br>관한 계획      |                                       | ○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성<br>○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)         |                |           |                |                                  |            |            |                  |    |

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

※ 구역면적 외 변경사항 없음

## 7. 기존 건축물 처리계획(변경)

| 구분        | 구역구분                                  |                                             | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치             | 정비개량계획(동) |    |    |            |          | 비고 |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|----|----|------------|----------|----|
|           | 명칭                                    | 면적(㎡)                                       | 명칭             | 면적(㎡)     |                | 계         | 존치 | 개수 | 철거 후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 재건축<br>사업 | 분당<br>노후계획도시<br>23구역(시범단지2)<br>특별정비구역 | (기정)<br>297,795.0<br>↓<br>(변경)<br>271,288.6 | 특별정비<br>23-1   | 99,281.0  | 서현동 96         | 33        | -  | -  | 33         | -        | -  |
|           |                                       |                                             | 특별정비<br>23-2   | 104,849.0 | 서현동 92         | 32        | -  | -  | 32         | -        | -  |
|           |                                       |                                             | 특별정비<br>23-3-1 | 7,332.3   | 서현동 94         | 1         | -  | -  | 1          | -        | -  |
|           |                                       |                                             | 특별정비<br>23-3-2 | 7,348.5   | 서현동<br>94-3 일대 | 2         | -  | -  | 2          | -        | -  |

※ 구역면적 외 변경사항 없음

□ 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따른 지형도면 고시



□ 기타사항

- 본 고시는 변경되는 내용에 한해 작성하였으며, 고시되지 않은 내용은 변경없음.
- 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.