

**분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고**

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조 및 제15조에 따라 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 변경(특별정비 구역 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 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비계획(안)
(특별정비계획서, 관련도면, 부속서류 등), 통합정비협의회서
4. 의견제출
 - 가. 제출방법: 방문접수 또는 전자메일(FAX 제출불가)
 - 1) 방문장소: 성남시청 신도시정비과(성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
 - 2) 전자메일: rjs322@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(031-729-3707)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

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

[붙임1]

분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주요내용

1. 주요내용

가. 정비사업의 명칭

구 분	정비사업의 명칭
기정	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 재건축사업
기정	분당 노후계획도시 S6구역(장안타운4) 재건축사업
변경	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2)·S6구역(장안타운4) 결합 재건축사업

나. 정비구역 위치 및 면적

구 분	사업구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 23구역 (시범단지2) 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원	271,288.6
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 S6구역 (장안타운4) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 113번지	13,323
변경	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) ·S6구역(장안타운4) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원, 분당동 113번지	284,611.6

다. 토지이용계획

구 분		면 적(m²)			구성비(%)	
		기 정		변경		변경 후
		23구역	S6구역			결 합구역
합 계		271,288.6	13,323.0	구역 결합	284,611.6	100.0
주거용지	소 계	218,810.8	13,323.0		232,133.8	81.6
	공동주택용지	204,130.0	13,323.0		217,453.0	76.4
	주상복합용지	14,680.8	-		14,680.8	5.2
정비기반 시설 등	소 계	52,477.8	-		52,477.8	18.4
	도 로	27,804.4	-		27,804.4	9.8
	보행자전용도로	495.0	-		495.0	0.2
	공 원	10,708.7	-		10,708.7	3.8
	공공공지	13,469.7	-		13,469.7	4.7

라. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)				구성비(%)
	기 정		변 경	변 경 후	
	23구역	S6구역		결 합 구역	
합 계	271,288.6	13,323.0	구역 결 합	284,611.6	100.0
제2종일반주거지역	692.0	13,323.0		14,015.0	4.9
제3종일반주거지역	240,151.1	-		240,151.1	84.4
준주거지역	30,445.5	13,323.0		30,445.5	10.7

○ 특별정비구역 결정도

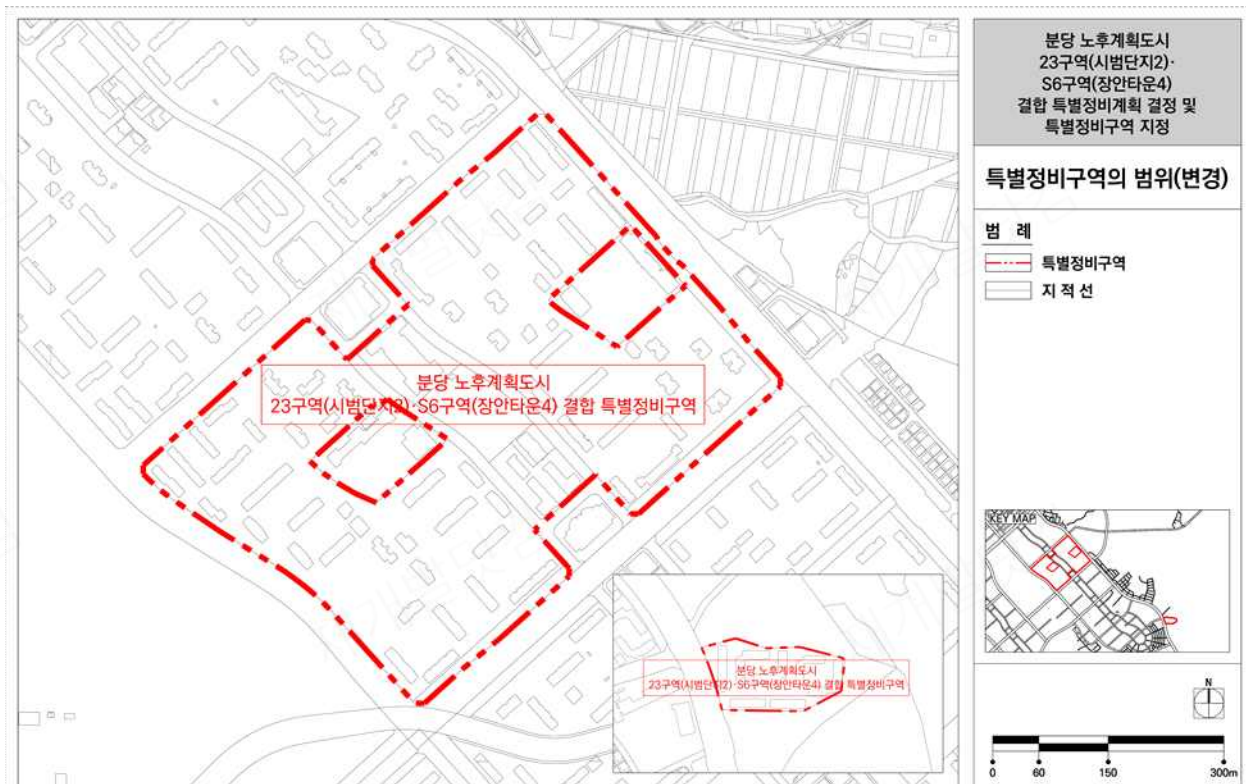
【특별정비구역 결정(기정)도(23구역)】



【특별정비구역 결정(기정)도(S6구역)】



【특별정비구역 결정(변경)도(결합구역)】



마. 도시계획시설(기반시설) 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35~43	보조 간선 도로	4,859	대1-8	광2-1	일반 도로	지하차도 2개소포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
기정	대로	1	10	35~45	보조 간선 도로	1,992	대3-27	대2-16	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	대로	1	8	35~46	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	대로	1	5	30~38	보조 간선 도로	705	대1-8	대1-10	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	중로	2	43	15	집산 도로	2,244	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	44	15	집산 도로	2,194	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
기정	중로	2	47	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	중로	2	48	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	-
기정	대로	3	38	29	특수 도로	17	대1-8	서현동 96	보행자 전용 도로	-	성남시고시 제18호 (26.1.19)	-
기정	소로	2	251	9	국지 도로	4	대1-8	41호 학교	일반 도로	-	성남시고시 제18호 (26.1.19)	-

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	주차장	서현동 94-1	10,708.7	-	10,708.7	성남시고시 제18호 (26.1.19)	근린공원 ⁶⁶ 중복결정 (연면적:4,000㎡)

※ S6구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 지정: 23구역(시범단지2)

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

○ 지정: S6구역(장안타운4)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건 폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
지정	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		비 율				
				획지1	합 계					
		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								

○ 변경: 결합구역

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	분당 노후계획도시 23구역 (시범단지2)· S6구역 (장안타운4) 결합 특별정비구역	284,611.6	특별정비 23-1	99,281.0	서현동 96	공동주택 (아파트) 및 부대복리 시설	50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-2	104,849.0	서현동 92		50% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-1	7,332.3	서현동 94		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 23-3-2	7,348.5	서현동 94-3 일대		70% 이하	365% 이하	190m이하/ 49층이하	-
			특별정비 S6	13,323.0	분당동 113		60% 이하	325% 이하	120m이하/ 33층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 6,049세대 (임대주택 284세대 포함)								
		건립규모(전용면적 기준)	세대수						비율(%)	
			23구역				S6구역	합 계		
			획지1	획지2	획지3	획지4	획지5			
		합 계	2,692	2,604	187	187	379	6,049	100.0	
		60㎡ 이하	614	652	91	91	93	1,541	25.5	
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	1,130	736	63	63	188	2,180	36.0	
		85㎡ 초과	948	1,216	33	33	98	2,328	38.5	
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획	획지 1~2	• 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길변 : 건축한계선 2m • 결정도 참조								
	획지5	• 서현로변 : 건축한계선 2m • 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획	획지 1~2	• 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 • 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)								
	획지5	• 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성								

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

사. 공공기여 계획

○ 공공기여금 총액

전체 공공기여금 (23구역 + S6구역)	• 16,623.4 억원 [23구역(15,724억) + S6구역(899.4억)]
---------------------------	--

○ 23구역(시범단지2) 공공기여금 산정금액(안)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
237,815.5㎡	204%	326%	365%	21,900,000원/㎡

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
12.20%	15.99%	2.0%	30.19%	6,354억	8,328억	1,042억	15,724억
29,013.5㎡	38,026.7㎡	4,756.3㎡	71,796.5㎡				

○ S6구역(장안타운4) 공공기여금 산정금액(안)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
13,323.0㎡	100.00%	250.00%	325.00%	14,137,500원/㎡

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
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

○ 공공기여 제공계획(안)

구분	산출 내용	산출 근거
합계	16,623.4억원	-
기반시설 설치	4,304.89억원	- 도로 설치비 (a)+(b) : 4,033.55 억원 (a) 토지제공 : 18,273.7㎡ x 21,900,000 원/㎡ (종후가치) = 4,001.94 억 (b) 설치비용 : 18,273.7㎡ x 173,000 원/㎡ (표준조성비) = 31.61 억 - 공원 설치비 (a)+(b) : 160.86 억원 (a) 토지제공 : 731㎡ x 21,900,000 원/㎡ (종후가치) = 160.09 억 (b) 설치비용 : 731㎡ x 105,000 원/㎡ (표준조성비) = 0.77 억 - 지하주차장 설치비 (a)+(b) : 110.48 억원 (a) 토지제공 : 0원 (공원하부 지하주차장 설치계획) (b) 설치비용 : 4,000㎡ x 2,762,000 원/㎡ (공사비용) = 110.48 억
입체보행교 설치	534.63억원	- 입체보행교 설치비 : 약 534.63 억원 - 도로~공원 기반시설 상부 연결구간 제안 - 획지 내 구간은 향후 단지 주민들이 운영·관리 예정임
공공기여금 납부	11,783.88억원	• 10,884.48억원(23구역) + 899.4억원(S6구역)

※ 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

의견서

공 고 명	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고					
의견 제출인	성 명		생년월일		연락처	
	주소 (거주지)					
의견 내용 (별지작성 가능)						
분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) · S6구역(장안타운4) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안)과 관련된 사항에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다. 2026년 월 일 제출인 (서명 또는 인) 성남시장 귀하						