

분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 노후계획도시정비기본계획 변경,
특별정비계획 결정, 특별정비구역 지정 및 지형도면 고시

성남시 분당구 분당동 38번지 일원의 ‘분당 노후계획도시 샛별마을 특별정비예정구역’에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획 변경 및 같은 법 제11조부터 제13조의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026. 1. 19.

성 남 시 장

□ 2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(변경)

1. 특별정비예정구역 결정(변경)

가. 변경 내용: 면적변경(경미한 변경)

구분	구역 번호	구역명	구역면적 (㎡)	현 황		계 획(안)		유형	비고
				세대수 (세대)	용적률 (%)	기준용적률 (%)	최대용적률 (%)		
기정	31	샛별마을	217,649	2,777	179.2	326.0	450.0	아파트	-
변경	31	샛별마을	217,650	2,777	179.2	326.0	450.0	아파트	-

나. 변경 사유서

구역번호	구역명	변경내용	변경사유
31	샛별마을	○ 면적 변경 - 217,649㎡ → 217,650㎡ [증) 1㎡]	○ 기본계획 상 면적이 실제 공부상 면적과 상이하야 공부상 면적으로 정정(착오 정정)

□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 노후계획도시정비사업의 명칭 : 분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원	217,650.1	S4구역 결합조건

다. 특별정비구역의 개발기간

1) 기준년도 : 2025년

2) 목표연도 : 2030년

2. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		217,650.1	100.0	-
공동주택용지	소계	162,953.2	74.9	-
	특별정비31-1	84,391.6	38.8	보행자전용도로 입체적결정 3,525.1㎡ (분당동 59-2)
	특별정비31-2	78,561.6	36.1	보행자전용도로 입체적결정 3,333.4㎡ (분당동 58-2)
정비기반시설 등	소계	54,696.9	25.1	-
	학교	11,500.5	5.3	존치
	공원	31,128.8	14.3	(주차장 중복결정 4,000㎡)
	도로	5,759.6	2.6	-
	공공공지	6,308.0	2.9	-
	주차장	(4,000.0)	(1.8)	신설 (공원 내 중복결정)

3. 인구·주택 수용계획

구분	주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비고
	현황	계획	증·감		현황	계획	증·감		
합 계		2,777	4,817	증) 2,040	100.0	6,388	11,080	증) 4,692	100.0
전용 면적	60㎡ 이하	-	727	증) 727	15.1	-	1,672	증) 1,672	15.1
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	605	2,172	증) 1,567	45.1	1,392	4,996	증) 3,604	45.1
	85㎡ 초과	2,172	1,918	감) 254	39.8	4,996	4,412	감) 584	39.8

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35	보조 간선 도로	4,859	대1-8	광로2-1	일반 도로	지하차도 2개소 포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
변경	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	보조 간선 도로	1,992	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	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	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	대로	1	11	35~41	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	2	16	30	보조 간선 도로	3,862	대1-8	대1-13	일반 도로	당골공원	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
변경	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	1,977	대1-8	대2-16	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	중로	2	11	15	특수 도로	493	대1-8	대1-10	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
신설	중로	2	211	15	특수 도로	457	대1-10	대1-11	보행자 전용 도로	-	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 결정조서 별도
신설	중로	2	212	15	특수 도로	1,027	대1-11	대2-16	보행자 전용 도로	-	-	-

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-9	대로 1-9	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 1-10	대로 1-10	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 1-11	대로 1-11	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 2-16	대로 1-16	○ 폭원 변경 및 규모별 구분 변경 - 30m → 30~36m - 대로2-16 → 대로1-16	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
중로 2-11	중로 2-11	○ 연장 변경 - 1,977m → 493m (감:1,484m)	○ 특별정비구역 통합재건축을 위해 기존 보행자전용도로 연장 축소(특별정비구역 내 구간)
-	중로 2-211	○ 도로 신설 - 폭원(B) : 15m - 길이(L) : 457m ○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정	○ 기존 중로 2-11에서 연장 축소되는 구간의 보행자전용도로 기능 유지를 위해 해당 구간에 보행자전용도로(입체적결정) 신설
-	중로 2-212	○ 도로 신설 - 폭원(B) : 15m - 길이(L) : 1,027m	○ 중로 2-11 연장 축소 및 중로 2-211 신설에 따라 기존 보행자전용도로 잔여 구간에 신규 도로명 부여

2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	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㎡	

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

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
중로 2-211	특수도로	○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 457m - 폭 : 15m - 높이 : 지표면 1m 이하부터 지상 전체	○ 단지 통합 등 도시계획도로 기능 유지를 위해 입체적 결정 (공동주택 통합재건축)

3) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	⑤①	주차장	분당동 37	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	당골공원 지하 중복결정

나) 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경사유
⑤①	주차장	○ 주차장 신설 - 당골공원 지하 중복결정 - 지하 : 4,000.0㎡	○ 분당중앙공원 및 대상지 인근 시설의 주차공간 확보를 위해 공원과 주차장 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③②	공원	근린 공원	분당동 37	31,128.8	-	31,128.8	건고시 제354호 (90.07.04)	주차장 중복결정

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	②④	공공공지	분당동 58-1 일원	75,805.3	증) 0.8	75,806.1	건고시 제354호 (90.07.04)	-

나) 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
②④	공공공지	○ 도로확폭으로 인한 선형변경 및 면적변경 - 75,805.3㎡ → 75,806.1㎡, [증) 0.8㎡]	○ 돌마로변 도로 확폭으로 인해 기존 공공공지 폭원 확보를 위한 선형 변경하여 도시환경 및 보행환경 쾌적성 유지

다. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경없음)

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	분당동 36	11,500.5	-	11,500.5	건고시 제238호 (95.7.7)	당초초

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획

가. 공원·녹지 조성계획

구분		계획내용
공원·녹지		○ 기존 당골공원을 유지하여 공원면적 확보
환경 보전	자연환경	○ 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보
	생활환경	○ 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
	사업시행 시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련

6. 교통계획

구분	계획내용
주변가로 및 교차로	○ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화 방안 제시(13개소)
진출입 동선	○ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 우회전 진입, 우회전 진출, 신호교차로
	○ 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	○ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 6개소
주차시설	○ 법정주차대수 : 5,602대 ○ 주차수요대수 : 6,305대 ○ 계획주차대수 : 8,683대 - 법정주차대비 : 155.0% - 주차수요대비 : 137.7%
교통안전 및 기타	○ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 6개소 - 노면표시 설치

※ 교통계획은 향후 교통영향평가 결과에 따라 변경될 수 있으며, 자세한 사항은 결정도서 참조

7. 경관계획

○ 결정도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항

가. 특별정비구역의 경계

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 31구역(샛별마을) 특별정비구역	성남시 분당구 분당동 38번지 일원	217,650.1	S4구역 결합조건

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

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획

가. 용도지역(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		217,650.1	-	217,650.1	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	12,250.3	-	12,250.3	5.6	-
	제3종일반주거지역	174,271.0	-	174,271.0	80.1	-
녹지지역	자연녹지지역	31,128.8	-	31,128.8	14.3	-

10. 노후계획도시정비사업별 용적률 · 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
재건축 사업	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					세대수		비율(%)	
		합 계					4,817		100.0	
		60㎡ 이하					727		15.1	
		60㎡ 초과 85㎡ 이하					2,172		45.1	
		85㎡ 초과					1,918		39.8	

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

11. 공공기여계획

가. 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%)	공공기여 추가 (부지면적 2%)	합 계	1구간 (10%)	2-1구간 (41%)	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

나. 공공기여 제공계획(안)

산정방식	○ 기반시설 - 공사비(공사비 x 설치면적) + 부지가액 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정
건축물	○ 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	○ 기반시설 설치비용 - 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

건축물 설치비용	+	도로 설치비용	+	공공기여금 현금납부	=	합 계
8,654,545,455원		78,948,408,000원		628,894,775,399원		716,497,728,854원

※ 성남시 도시계획위원회 심의 조건에 따라 추후 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경될 수 있음

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

12. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책

가. 민간임대주택 확보계획(안)

○ 「분당 신도시 선도지구 선정 공모」 평가기준 및 선도지구 지정 조건에 따라 민간임대주택 확보

구 분	규 모	세대수(세대)	비율(%)	비 고
민간임대주택	계	246	100.0%	○ 증가 세대수의 12% 이상 확보 - 현황 세대수: 2,777세대 - 계획 세대수: 4,817세대 - 증가 세대수: 2,040세대
	60㎡ 이하	111	45.1%	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	135	54.9%	

나. 거주자 이주대책

- 금융기관 선정을 통해 토지등소유자 및 세입자의 이주가 원활하게 이루어지도록 관리처분계획 수립 시 반영
- 관리처분계획인가 이후 주택도시보증공사의 보증을 활용하여, 토지등소유자 및 세입자의 이주를 위한 이주비 대출이 실행될 예정

13. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

가. 장수명주택 인증

- 「2035 성남시 노후계획도시정비기본계획」 및 선도지구 지정 조건에 따라 장수명주택 인증 양호 등급 이상 필요

구 분	확 보 기 준	비 고
장수명주택 인증	양호 등급	-

※ 세부사항은 결정도서 참조

14. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재 사용 계획

- 결정도서 참조

15. 방재 및 안전에 관한 사항

- 결정도서 참조

16. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율: 111.58% $\Rightarrow (9,871,182\text{백만} - 4,651,692\text{백만}) / 4,677,685\text{백만} \times 100 = 111.58\%$ - 총수입 추정 : 9,871,182백만 - 총지출 추정 : 4,651,692백만 - 종전자산총액 추정 : 4,677,685백만																												
개별 종전 자산 추정액	○ 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정(전유면적당 단가 × 전유면적)																												
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>14.5억</td><td rowspan="10">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.58%)</td><td rowspan="10">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>17.2억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>18.5억</td></tr> <tr> <td>전용 95㎡형</td><td>20.7억</td></tr> <tr> <td>전용 102㎡형</td><td>21.7억</td></tr> <tr> <td>전용 113㎡형</td><td>23.3억</td></tr> <tr> <td>전용 135㎡형</td><td>26.9억</td></tr> <tr> <td>전용 155㎡형</td><td>29.1억</td></tr> <tr> <td>전용 190㎡형(펜트)</td><td>35.7억</td></tr> <tr> <td>상가 지1층 전용33㎡</td><td>4억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	14.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.58%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 74㎡형	17.2억	전용 84㎡형	18.5억	전용 95㎡형	20.7억	전용 102㎡형	21.7억	전용 113㎡형	23.3억	전용 135㎡형	26.9억	전용 155㎡형	29.1억	전용 190㎡형(펜트)	35.7억	상가 지1층 전용33㎡	4억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																										
전용 59㎡형	14.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.58%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																										
전용 74㎡형	17.2억																												
전용 84㎡형	18.5억																												
전용 95㎡형	20.7억																												
전용 102㎡형	21.7억																												
전용 113㎡형	23.3억																												
전용 135㎡형	26.9억																												
전용 155㎡형	29.1억																												
전용 190㎡형(펜트)	35.7억																												
상가 지1층 전용33㎡	4억																												

※ 세부사항은 결정도서 참조

※ 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정(변경)에 관한 사항

(성남 분당 택지개발사업 지구단위계획 중 금회 변경 결정되는 부분만 수록함)

1. 지구단위계획구역 결정 조서: 변경없음

2. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정 조서: 변경없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	9	35	보조 간선 도로	4,859	대1-8	광로2-1	일반 도로	지하차도 2개소 포함	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
변경	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	보조 간선 도로	1,992	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	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	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	대로	1	11	35~41	주간선 도로	1,850	대3-27	대2-16	일반 도로	중앙공원	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	2	16	30	보조 간선 도로	3,862	대1-8	대1-13	일반 도로	당골공원	건교부고시 제410호 (95.12.22)	-
변경	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	1,977	대1-8	대2-16	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
변경	중로	2	11	15	특수 도로	493	대1-8	대1-10	보행자 전용 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	-
신설	중로	2	211	15	특수 도로	457	대1-10	대1-11	보행자 전용 도로	-	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 결정조서 별도
신설	중로	2	212	15	특수 도로	1,027	대1-11	대2-16	보행자 전용 도로	-	-	-

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-9	대로 1-9	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 1-10	대로 1-10	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 1-11	대로 1-11	○ 폭원 변경 - 35m → 35~41m	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
대로 2-16	대로 1-16	○ 폭원 변경 및 규모별 구분 변경 - 30m → 30~36m - 대로2-16 → 대로1-16	○ 증가하는 세대수를 고려하여 도로 확폭, 버스베이 설치, 가감속차로 계획 등에 따른 도로 3~6m 확폭
중로 2-11	중로 2-11	○ 연장 변경 - 1,977m → 493m (감:1,484m)	○ 특별정비구역 통합재건축을 위해 기존 보행자전용도로 연장 축소(특별정비구역 내 구간)
-	중로 2-211	○ 도로 신설 - 폭원(B) : 15m - 길이(L) : 457m ○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정	○ 기존 중로 2-11에서 연장 축소되는 구간의 보행자전용도로 기능 유지를 위해 해당 구간에 보행자전용도로(입체적결정) 신설
-	중로 2-212	○ 도로 신설 - 폭원(B) : 15m - 길이(L) : 1,027m	○ 중로 2-11 연장 축소 및 중로 2-211 신설에 따라 기존 보행자전용도로 잔여 구간에 신규 도로명 부여

2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	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㎡	

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

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
중로 2-211	특수도로	○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 457m - 폭 : 15m - 높이 : 지표면 1m 이하부터 지상 전체	○ 단지 통합 등 도시계획도로 기능 유지를 위해 입체적 결정 (공동주택 통합재건축)

3) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	⑤①	주차장	분당동 37	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	당골공원 지하 중복결정

나) 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경사유
⑤①	주차장	○ 주차장 신설 - 당골공원 지하 중복결정 - 지하 : 4,000.0㎡	○ 분당중앙공원 및 대상지 인근 시설의 주차공간 확보를 위해 공원과 주차장 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③②	공원	근린 공원	분당동 37	31,128.8	-	31,128.8	건고시 제354호 (90.07.04)	주차장 중복결정

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	②④	공공공지	분당동 58-1 일원	75,805.3	증) 0.8	75,806.1	건고시 제354호 (90.07.04)	-

나) 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
②④	공공공지	○ 도로확폭으로 인한 선형변경 및 면적변경 - 75,805.3㎡ → 75,806.1㎡, [증) 0.8㎡]	○ 돌마로변 도로 확폭으로 인해 기존 공공공지 폭원 확보를 위한 선형 변경하여 도시환경 및 보행환경 쾌적성 유지

다. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경없음)

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	분당동 36	11,500.5	-	11,500.5	건고시 제238호 (95.7.7)	당촌초

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 주거용지

1) 아파트용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	위 치		면 적(㎡)		
							기정	변경	기정	변경	
변경	C12	특별 정비 31구역	C-12-2	특별 정비 31-2	C-12-2	특별 정비 31-2	분당동 34	변경 없음	39,086.1	78,561.6	특별 정비 계획 수립에 따른 변경
			C-12-5		C-12-5		분당동 35	변경 없음	38,947.2		
			-		-		분당동 58-2	변경 없음	3,333.4		
			C-12-8	특별 정비 31-1	C-12-8	특별 정비 31-1	분당동 38	변경 없음	43,203.4	84,391.6	
			C-12-10		C-12-10		분당동 39		40,618.4		
			-		-		분당동 59-2		3,525.1		
			-		-		-		-		

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 주거용지

1) 아파트용지

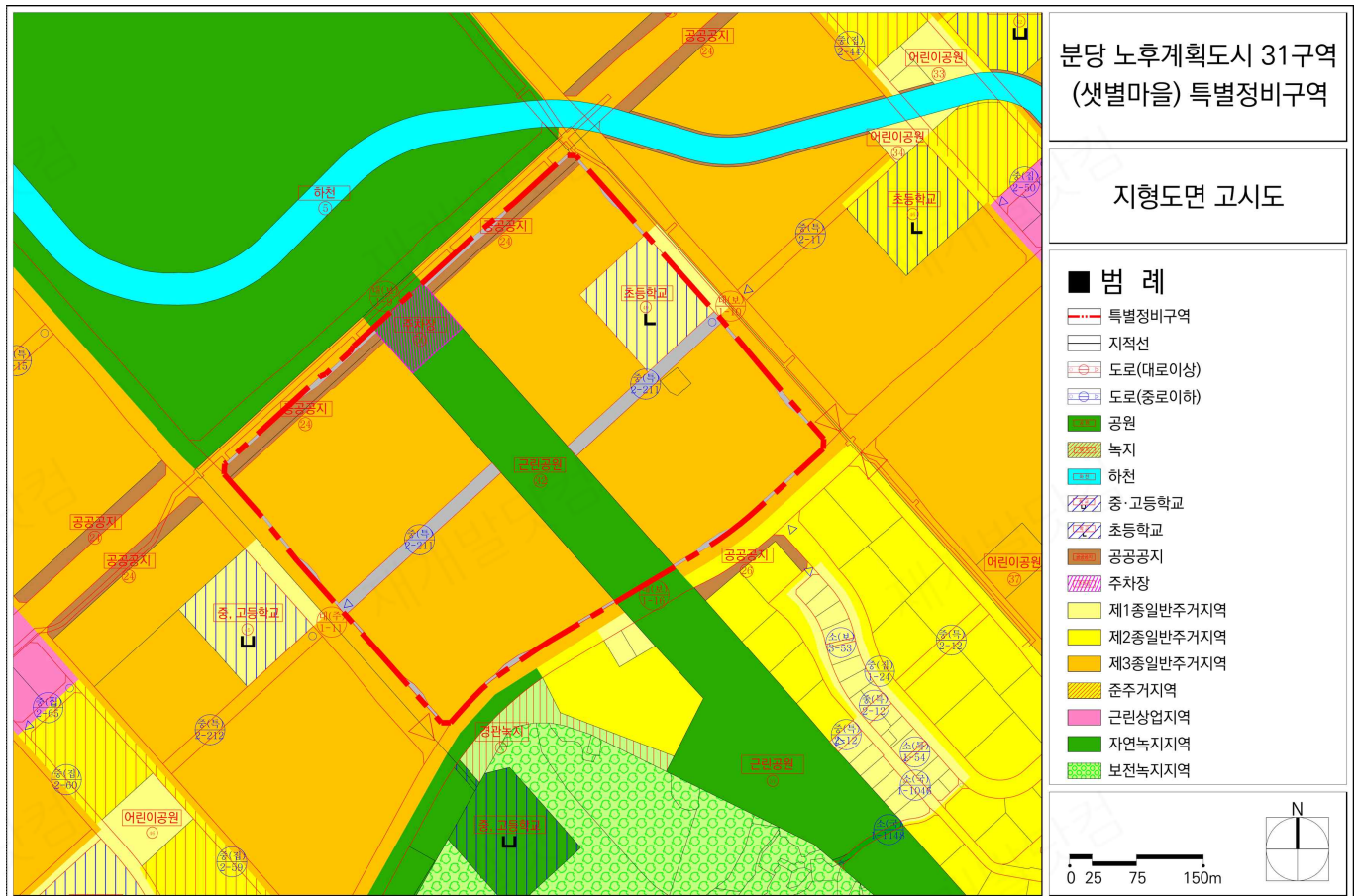
가) 기 정

도면번호	위치(획지번호)	구 분	계획내용	비 고
C12	C12-2 C12-5 C12-8 C12-10	용 도	○ X2 : 분양아파트(모든 규모) 및 부대복리시설	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ C12-2, C12-8 : 210% 이하 ○ C12-5, C12-10 : 140% 이하	-
		높 이	○ 지구단위계획 결정도 참조	-
		배 치	○ 지구단위계획 결정도 참조	-
		형 태	○ 지구단위계획 시행지침 제41조 내지 제44조 참조	-
		색 채	○ 지구단위계획 시행지침 제46조 참조	-
		건축선	-	-

나) 변 경

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비 고
특별정비 31구역	특별정비 31-1,2	용도	○ 허용용도 - 아파트 및 부대복리시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 50% 이하	
		용적률	○ 365% 이하	
		높이	○ 높이 : 170m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	
		건축선	○ 건축물의 건축선에 관한 결정도 참조	

□ 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따른 지형도면 고시



□ 기타사항

- 지구단위계획 시행지침은 추후 사업시행계획수립 전 별도 고시 예정
- 기존 분당 지구단위계획에서 변경되는 내용에 한하여 조서를 작성하였으며, 조서에 명시되지 않은 내용은 변경없음
- 2025년 제9차('25.12.15) 성남시 도시계획위원회 심의결과 : '조건부 수용'

연번	심 의 조 건	조 치 계 획
[특별정비구역 지정 고시 전 반영]		
1	○ 보행자전용도로는 폐도 대신 지상권 설정을 위해 상부만 도로로 입체 결정하는 것으로 하고 상부 도로는 조성 후 기부채납 검토	○ 보행자전용도로는 사유지로 매각 이후 유상매입하여 기존 보행자 도로의 기능을 유지하기 위해 동-서 보행자전용도로를 신설(폭원 15미터, 입체적 결정(지하1m, 지상 전체))하고 사업시행자가 조성 후 공공에 무상으로 구분지상권을 양도하겠음
2	○ 아파트 상가 지하에 계획한 공영주차장의 설치 재검토	○ 공영주차장의 위치를 아파트 상가 지하에서 당골공원변으로 이동하여 재검토하였음
[특별정비구역 결합신청 전 반영]		
3	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행	○ 추후 특별정비구역 결합신청 전까지 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여, 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행토록 하겠음
4	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영	○ 생활SOC 설치 및 공공기여 방식 및 인정 여부 등은 시 용역 결과에 따라 결합 전까지 변경 반영하겠음
5	○ S4구역 불정로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토	○ 추후 특별정비구역 결합신청 전까지 S4구역 경관, 교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획을 재검토하겠음
6	○ 종전 기반시설 면적 고려하여 기반시설 등 설치 계획 보완	○ 종전 기반시설 면적은 55,795.0㎡(공공공지 : 6,307.2㎡, 도로 : 6,858.5㎡, 공원 : 31,128.8㎡, 학교 : 11,500.5㎡)이며, 신규 계획한 기반시설 면적은 54,938.4㎡(공공공지 : 6,308.0㎡, 학교 : 11,500.5㎡)임 추후 결합신청 전까지 신규 기반시설 면적을 보완하도록 하겠음

※ 특별정비구역 결합 신청 전 성남시 도시계획위원회 심의조건을 특별정비계획안에 반영하여야 함

※ 선도지구 공모시 31구역, S4구역은 통합(결합)을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라 각각 구역 지정한 후 같은법 제15조에 따라 통합(결합) 절차 반드시 이행하여야 함

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 성남시청 신도시정비과 신도시정비팀(☎031-729-3708)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.