

신흥3 재개발 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

성남시 수정구 신흥동 2890번지 일원의 신흥3 재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 재개발 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023. 2. 20.

성 남 시 장

I. 2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)

구분	구역명	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		정비계획 수립시기	비고
				기준	허용		
기정	신흥3	152,263.0	50	250	265	—	
변경	신흥3	153,218.0	50	250	265	2023	

II. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 신흥3 재개발 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

지정구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	재개발사업	신흥3 재개발 정비구역	성남시 수정구 신흥동 2890번지 일원	153,218.0	

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		153,218.0	100.0	
주거시설	소계	105,875.0	69.1	
	공동주택1	89,958.0	58.7	
	공동주택2(임대)	15,917.0	10.4	

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
주상복합	소계	9,383.0	6.1	
	주상복합1	9,383.0	6.1	
정비기반시설	소계	33,455.0	21.8	
	도로	18,994.0	12.4	
	공원	6,406.0	4.2	어린이공원 2개소 지하주차장 중복결정(6,406㎡)
	녹지	6,055.0	3.9	완충녹지 1개소, 연결녹지 1개소
	주차장	2,000.0	1.3	
공공시설	소계	3,165.0	2.1	
	공공시설1	1,500.0	1.0	행정복지센터
	공공시설2	1,665.0	1.1	복합공공시설 (청소년상담복지센터, 돌봄센터, 공공예술창작소)
종교시설	소계	1,340.0	0.9	
	종교1	1,340.0	0.9	

4. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 99.52% = (24,633억 - 15,589억) / 9,088억 × 100 = 99.52% - 총수입 추정 : 24,633억 - 총지출 추정 : 15,589억 - 종전자산총액 추정 : 9,088억			
개별 종전자산 추정액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ○ 토지 및 건물 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 2022년 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.90~2.10) - 건물 = 개략단가(약 140만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 연와벽돌조 경과연수 30년 기준 평균 약 140만원/3.3㎡ 추정 ○ 공동주택 소유자 = 2022년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.65~1.75) ※ 공동주택은 공시가격에 토지추정액이 포함되어 있음.			
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자분양가 추정액		추정권리가액	
	전용 39형	4.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(99.52%)	추정 분담 권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59형	6.4억		
	전용 74형	7.7억		
	전용 84형	8.3억		
	전용 104형	9.7억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	15	2,143	31,286	1	217	4,443	6	1,408	21,685	8	518	5,158
	(6)	(1,526)	(18,994)	(1)	(217)	(4,443)	(3)	(1,194)	(11,834)	(2)	(115)	(2,717)
대로	2	115	2,717	-	-	-	-	-	-	2	115	2,717
	(2)	(115)	(2,717)	-	-	-	-	-	-	(2)	(115)	(2,717)
중로	4	1,411	24,395	1	217	4,443	3	1,194	19,952	-	-	-
	(4)	(1,411)	(16,277)	(1)	(217)	(4,443)	(3)	(1,194)	(11,834)	-	-	-
소로	9	617	4,174	-	-	-	3	214	1,733	6	403	2,441
	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

※ 괄호()의 내용은 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	57	8	국지 도로	383	신흥동 3436-17대 (중1-4)	신흥동 3389대 (광3-6)	일반 도로	-	경기제92호 (‘88.04.07)	
변경	소로	2	57	8	국지 도로	41	신흥동 3436-17대 (중1-4)	신흥동 3541도 (중2-208)	일반 도로	-	경기제92호 (‘88.04.07)	
기정	소로	2	60	8	국지 도로	315	신흥동 2485대 (광2-2)	신흥동 2833-2대 (소3-169)	일반 도로	-	성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
변경	소로	2	60	8	국지 도로	91	신흥동 2485대 (광2-2)	신흥동 2836-1도 (중2-206)	일반 도로	-	성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
기정	소로	2	61	8	국지 도로	158	신흥동 4124대 (광2-2)	신흥동 2652대 (소3-162)	일반 도로	-	성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
변경	소로	2	61	8	국지 도로	82	신흥동 4124대 (광2-2)	신흥동 4123-1도 (중2-206)	일반 도로	-	성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
기정	소로	3	159	6	국지 도로	232	신흥동 4217대 (중1-4)	신흥동 4124대 (소2-61)	일반 도로	-	경기제92호 (‘88.04.07)	
변경	소로	3	159	6	국지 도로	44	신흥동 4217대 (중1-4)	신흥동 4123-1도 (중2-206)	일반 도로	-	경기제92호 (‘88.04.07)	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	165	6	국지 도로	97	신흥동 3440대 (중1-4)	신흥동 3214-1대 (광3-6)	일반 도로		경기제92호 (‘88.04.07)	
변경	소로	3	165	6	국지 도로	36	신흥동 3440대 (중1-4)	신흥동 3445도 (중2-207)	일반 도로		경기제92호 (‘88.04.07)	
기정	소로	3	166	6	국지 도로	372	신흥동 4194대 (광2-2)	신흥동 3495대 (소2-57)	일반 도로		성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
변경	소로	3	166	6	국지 도로	94	신흥동 4194대 (광2-2)	신흥동 4123-1도 (중2-206)	일반 도로		성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
기정	소로	3	167	6	국지 도로	300	신흥동 3422대 (대2-1)	신흥동 2653대 (소3-162)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
변경	소로	3	167	6	국지 도로	69	신흥동 3422대 (대2-1)	신흥동 3541도 (중2-208)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
기정	소로	3	168	6	국지 도로	266	신흥동 3414대 (대2-1)	신흥동 2976대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
변경	소로	3	168	6	국지 도로	74	신흥동 3414대 (대2-1)	신흥동 3541도 (중2-208)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
기정	소로	3	169	6	국지 도로	369	신흥동 2500대 (광2-2)	신흥동 2860-2대 (광3-6)	일반 도로		성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
변경	소로	3	169	6	국지 도로	86	신흥동 2500대 (광2-2)	신흥동 4123-1도 (중2-206)	일반 도로		성남시제22호 (‘95. 04. 19)	
신설	대로	3	43	25	집산 도로	73	신흥동 2978대 (중1-96)	신흥동2860-2대 (광3-6)	일반 도로		-	
신설	대로	3	44	23.5	집산 도로	42	신흥동 3770대 (중1-4)	신흥동 3761대 (중2-207)	일반 도로		-	
신설	중로	1	96	20	집산 도로	217	신흥동 2593대 (중2-206)	신흥동 2916대 (대3-43)	일반 도로		-	
신설	중로	2	206	16.5	국지 도로	579	신흥동 3809대 (소3-159)	신흥동2860-2대 (광3-6)	일반 도로		-	
신설	중로	2	207	16.5	국지 도로	270	신흥동 3808도 (중2-206)	신흥동 3446대 (중2-208)	일반 도로		-	
신설	중로	2	208	16.5	국지 도로	345	신흥동 3541도 (소2-57)	신흥동 3389대 (광3-6)	일반 도로		-	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	2	58	8	국지 도로	194	신흥동 2613대 (광3-6)	신흥동 2808대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88.04.07)	
폐지	소로	2	59	8	국지 도로	383	신흥동 3436-17대 (중1-4)	신흥동 3389대 (광3-6)	일반 도로		경기제92호 (‘88.04.07)	
폐지	소로	3	161	6	국지 도로	240	신흥동 2574-2대 (소2-61)	신흥동 2592대 (소2-60)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
폐지	소로	3	162	6	국지 도로	270	신흥동 3996대 (소3-166)	신흥동 2637대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
폐지	소로	3	163	6	국지 도로	97	신흥동 2817대 (소2-60)	신흥동 2804대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
폐지	소로	3	164	6	국지 도로	357	신흥동3770대 (중1-4)	신흥동2876대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	
폐지	소로	3	170	6	국지 도로	175	신흥동 2821대 (소2-58)	신흥동2858대 (소3-169)	일반 도로		경기제92호 (‘88. 04. 07)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 2-57	소로 2-57	○ 노선 축소 - L=383m → 41m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 2-60	소로 2-60	○ 노선 축소 - L=315m → 91m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 2-61	소로 2-61	○ 노선 축소 - L=158m → 82m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-159	소로 3-159	○ 노선 축소 - L=232m → 44m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-165	소로 3-165	○ 노선 축소 - L=97m → 36m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-166	소로 3-166	○ 노선 축소 - L=372m → 94m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-167	소로 3-167	○ 노선 축소 - L=300m → 69m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-168	소로 3-168	○ 노선 축소 - L=266m → 74m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 3-169	소로 3-169	○ 노선 축소 - L=369m → 86m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
-	대로 3-43	○ 노선 신설 - B=25m, L=73m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	대로 3-44	○ 노선 신설 - B=23.5m, L=42m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-96	○ 노선 신설 - B=20m, L=217m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-206	○ 노선 신설 - B=16.5m, L=579m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-207	○ 노선 신설 - B=16.5m, L=270m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-208	○ 노선 신설 - B=16.5m, L=345m	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
소로 2-58	-	○ 노선 폐지 - B=8m, L=194m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 2-59	-	○ 노선 폐지 - B=8m, L=383m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 3-161	-	○ 노선 폐지 - B=6m, L=240m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 3-162	-	○ 노선 폐지 - B=6m, L=270m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 3-163	-	○ 노선 폐지 - B=6m, L=97m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 3-164	-	○ 노선 폐지 - B=6m, L=357m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로 3-170	-	○ 노선 폐지 - B=6m, L=175m	○ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	노외주차장	신흥동 4061 일원	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-
신설	②	노외주차장	신흥동 3661 일원	-	증) 3,833.0	3,833.0	-	어린이공원1 중복결정
신설	③	노외주차장	신흥동 2857-1 일원	-	증) 2,573.0	2,573.0	-	어린이공원2 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	노외주차장	○ 주차장 신설 - 면 적 : 2,000.0㎡	○ 거주민 및 인근시설 이용 편의를 고려한 노외주차장 신설
②	노외주차장	○ 주차장 신설 - 면 적 : 3,833.0㎡	○ 거주민 및 인근시설 이용 편의를 고려한 노외주차장 신설 (지하주차장 : 어린이공원1 중복결정)
③	노외주차장	○ 주차장 신설 - 면 적 : 2,573.0㎡	○ 거주민 및 인근시설 이용 편의를 고려한 노외주차장 신설 (지하주차장 : 어린이공원2 중복결정)

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	신흥동 3661 일원	-	증) 3,833.0	3,833.0		노외주차장2 중복결정
신설	②	공원	어린이공원	신흥동 2833-1 일원	-	증) 2,573.0	2,573.0		노외주차장3 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	○ 어린이공원 신설 - 면 적 : 3,833.0㎡	○ 원도심 내 기존 도시공원과 연계하는 새로운 그린 네트워크 구축을 위한 어린이공원 신설
②	어린이공원	○ 어린이공원 신설 - 면 적 : 2,573.0㎡	○ 원도심 내 공원시설의 확충을 위해 어린이공원 신설

나) 녹지

■ 녹지 결정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	완충녹지	신흥동 3051-1 일원	-	증) 1,386.0	1,386.0		
신설	①	녹지	연결녹지	신흥동 2892 일원	-	증) 4,669.0	4,669.0		

■ 녹지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	○ 완충녹지 신설 - 면 적 : 1,386.0㎡	○ 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공원로변 완충녹지 조성
①	연결녹지	○ 연결녹지 신설 - 면 적 : 4,669.0㎡	○ 원도심 내 기존 도시공원과 연계하는 새로운 그린 네트워크 구축을 위한 연결녹지 신설

3) 공공문화체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	행정 복지센터	신흥동 2828 일원	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	행정복지센터
신설	②	공공 청사	공공 복합센터	신흥동 2830 일원	-	증) 1,665.0	1,665.0	-	청소년상담복지센터, 돌봄센터, 공공예술창작소

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (행정복지센터)	○ 공공청사 신설 - 면 적 : 1,500.0㎡	○ 지역의 행정·민원업무 서비스 제공을 위한 행정복지센터 계획
②	공공청사 (청소년상담복지센터 등)	○ 공공청사 신설 - 면 적 : 1,665.0㎡	○ 지역의 문화복지 서비스 제공을 위한 공공복합센터 등 공공시설을 복합화하여 계획

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	신흥3동 제2경로당	신흥동 3290 일원	198.4	감) 198.4	-	성남시24호 ('04.3.15)	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	○ 사회복지시설 폐지 - 면 적 : 198.4㎡	○ 재개발사업에 따라 기존 사회복지시설(경로당) 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

시설명	계 획 기 준	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	50세대 이상 경우, $10+(\text{세대수}-50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 100㎡을 초과할 경우, 100㎡로 설치 가능	기준면적 이상 확보	-
주민공동시설	500세대 이상의 주택을 건설할 경우 주민공동시설 내 포함하여야 하는 시설은 아래와 같음 - 경로당, 어린이집, 어린이놀이터, 작은도서관, 주민운동시설, 다함께돌봄센터	기준면적 이상 확보	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 성남시 주택조례에서 정하는 기준에 따름

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분		계획내용
공동주택 용지 획지1,2	주용도	○ 공동주택(아파트) 및 부대복리시설
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하 - 「2030성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내
주상 복합 용지 획지1	주용도	○ 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 ○ 근린생활시설 및 판매시설 ○ 업무시설
	건폐율	○ 80% 이하
	용적률	○ 「성남시 도시계획 조례」 별표1. [상업지역내 주상복합건축물의 용적률] 적용
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내
공공 시설 용지 획지1,2	주용도	○ 획지① : 공공업무시설, 부대시설 및 편익시설 ○ 획지② : 기숙사, 문화 및 집회시설, 노유자시설, 부대시설 및 편익시설
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 250% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내
종교용지 획지1	주용도	○ 종교집회장 및 부대시설
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 250% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내

구분		계획내용
주차장 획지1	주용도	○ 주차전용건축물 및 그 부속용도 - 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따름
	건폐율	○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	용적률	○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	지형·지질	○ 지형을 고려하여 공사계획 및 토지이용계획 수립 ○ 절·성토 사면 안정화 대책 시행	
	비오톱 및 동식물	○ 공원 및 조경계획을 수립하여 주거환경과 조화되도록 계획 ○ 체계적인 공사관리 계획 수립·시행 ○ 동물들의 먹이, 휴식 장소로 활용 가능한 비오톱 조성 ○ 토사유출 방지를 위한 저감방안 수립·시행	
	소음·진동	○ 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도 제한, 작업시간 조절 ○ 방음벽 설치, 건축선 이격, 소음저감 창호설치, 환기시설 설치	
	일조	○ 구체적인 설계를 바탕으로 관련 조례 및 일조 피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수·배치계획 수립	
재난방지	수재해	○ 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립 ○ 토양포장을 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재 사용 ○ 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성	
	교통	○ 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 ○ 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 접근 용이 ○ 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 수립	
	사면 안정	○ 높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경가 처리 ○ 안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여 보호공, 석축, 옹벽 등 처리 ○ 대지에 접한 비탈면은 건축법 기준을 고려하여 건축물과 이격	
	화재	○ 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 관련 법규를 준수하여 수립 ○ 옥상부분에 피난처, 화재시 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 ○ 소방차 진입 공간 및 도로 폭 확보	

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
유해시설 입지 제한	- 학교환경위생정화구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한 - 공원과 공공시설 연계로 청소년이 이용할 수 있는 문화·체험공간 조성	
교통처리	- 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 - 어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치, 차량속도 제한 (30km/h이하)	
보행동선	- 교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법 주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치 - 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웬스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	
소음방지	소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐시설 등 설치	
건축물 설치	주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

10. 세입자 주거대책

구분	계획내용
손실보상	- 사업시행계획 및 관리처분계획 수립 시 대상지 내 주거 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 근거 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책을 마련하고, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 규정 등에 적합하도록 주거이전비 및 동산이전비 지급 - 상가세입자의 영업손실에 대한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 기준으로 시행하며, 토지등소유자 등 분양 후 잔여 상가 등에 대해 우선 분양 검토
임대주택	- 성남시 고시 제2015-171호 「성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시」에 따름 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2제1항 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부 고시 제2015-127호) 3-4에 따른 임대주택 건설비율은 12퍼센트로 한다. - 다만, 시장이 정비계획을 수립할 때 관내에서 이미 시행된 주택재개발사업에서 세입자의 임대주택 입주비율을 감안하여 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 5 이하의 범위에서 임대주택 건설비율을 높일 수 있다. $\text{시장} \text{이 고시한 임대주택 비율} + (\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{5}{100})$ - 제2항에 따라 임대주택 건설비율을 높이는 경우 5% 범위내에서 용적률 인센티브를 차등 부여 받을 수 있다.
순환정비방식	「도시 및 주거환경정비법」 제59조(순환정비방식의 정비사업 등)에 따라 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 위한 임시로 거주하게 순환용주택 공급 ※ 사업시행자를 한국토지주택공사(LH)로 지정시 순환정비방식 가능

11. 정비사업시행 예정시기

시행방법	사업시행예정시기
재개발사업 (관리처분계획)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행계획인가

※ 사업시행자 지정은 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 운용지침(기획재정부)」 제3조에 따라 한국토지주택공사(LH)의 재개발사업 예비타당성 조사 절차 이행 후 가능함

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항.

■ 해당없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역에 대한 사항

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
신흥3 재개발 지구단위계획구역	성남시 신흥동 2890번지 일원	-	증) 153,218.0	153,218.0	

2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	지 정 사 유
신규	수정구 신흥동 2890번지 일원	153,218.0	○ 주거환경 개선 및 도시미관 증진을 위한 재개발사업의 체계적인 유지·관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정서

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		153,218.0	-	153,218.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	139,538.0	-	139,538.0	91.1	용도지역 재배치
상업지역	일반상업지역	13,680.0	-	13,680.0	8.9	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	수정구 신흥동 2821번지 일원	제3종일반주거지역	일반상업지역	11,895	○ 재개발사업의 공동주택 용지 및 주상복합용지에 대한 용도지역 단일화를 위해 용도지역 재배치
	수정구 신흥동 3839번지 일원	일반상업지역	제3종일반주거지역	11,895	

2) 용도지구

■ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1	중앙방화지구	방화지구	기존 시가지내 상업지역	1,079,971.0	경기도고시 제136호 (‘87. 05. 15)	
변경	1	중앙방화지구	방화지구	기존 시가지내 상업지역	1,079,971.0	경기도고시 제136호 (‘87. 05. 15)	

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
1	중앙방화지구	○ 변경 - 면 적 : 1,079,971.0㎡	○ 사업대상지 남측변 상업지역과 연계한 일반상업지역 재배치로 방화지구 선형 변경

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정 조서

○ II. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정 조서

1) 공동주택용지

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
I -1	I	105,875.0	1	신흥동 2880번지 일원	89,958.0	분양
I -2			2	신흥동 3600번지 일원	15,917.0	임대

2) 주상복합용지

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
II-1	II	9,383.0	1	신흥동 2819번지 일원	9,383.0	

3) 공공시설용지

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
III-1	III	1,500.0	1	신흥동 2828번지 일원	1,500.0	행정복지센터,
III-2		1,665.0	2	신흥동 2830번지 일원	1,665.0	청소년상담복지센터, 돌봄센터, 공공예술창작소

4) 종교용지

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
IV-1	IV	1,340.0	1	신흥동 2830번지 일원	1,340.0	

5) 주차장 용지

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
V-1	V	2,000.0	1	신흥동 4061번지 일원	2,000.0	

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정조서

1) 공동주택용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
1, 2	용도	허용용도	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (충포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)
		불허용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율		50% 이하
	용적률		- 기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하 - 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용
	높 이		최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		- 건축한계선 3m : 도로변, 공원변, 완충녹지변 - 건축한계선 5m : 연결녹지변(지구단위계획 결정도에 따름)
	기타		- 공공보행통로 : 중로2-206에서 중로2-208을 연결, B=10m이상 - 공개공지 : 대로3-43번으로 L=30m, 중로2-206번으로 A=600㎡이상 (지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

2) 주상복합용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
1	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제4호에 따른 제2종근린생활시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제7호에 따른 판매시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설 ○ 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 80% 이하
	용적률		○ 「성남시 도시계획 조례」 별표1. [상업지역내 주상복합건축물의 용적률] 적용
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

3) 공공시설용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
1	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 ○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

획지번호	구 분		계 획 내 용
2	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호 라목에 따른 기숙사 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 따른 노유자시설 ○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역 범위내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

4) 종교용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
1	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1 제4호 나목에 따른 종교집회장 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제6호에 따른 종교시설 종교집회장 및 그 부속용도(봉안당 제외) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 따른 노유자시설(해당건축물 연면적의 30% 이내)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

5) 주차장 용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
1	용도	허용용도	- 노외주차장 - 주차전용건축물 및 그 부속용도 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따름
		불허용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율		「주차장법」 제12조의2에 따름
	용적률		「주차장법」 제12조의2에 따름
	높 이		최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

■ 해당없음

15. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

■ 해당없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

■ 해당없음

17. 정비사업의 시행방법

■ II. 11. 정비사업시행 예정시기에 따름

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후	
신규	신흥3 재개발 정비구역	153,218.0	성남시 신흥동 2890번지 일원	1,398	-	-	1,398	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

■ II. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적 용
건축한계선 3m	○ 광로3-6번 - 주상복합용지(획지①), 공공시설용지(획지①,②), 종교용지(획지①) ○ 중로1-96번 - 공동주택용지(획지①), 주상복합용지(획지①), 공공시설용지(획지①,②), 종교용지(획지①) ○ 중로2-206번 - 공동주택용지(획지①), 주상복합용지(획지①), 주차장용지(획지①) ○ 중로2-207번 - 공동주택용지(획지①), 주차장용지(획지①) ○ 중로2-208번 - 공동주택용지(획지①,②) ○ 완충녹지변 - 공동주택용지(획지①) ○ 공원변 - 공동주택용지(획지②)
건축한계선 5m	○ 대로3-43번 - 공동주택용지(획지①) ○ 연결녹지변 - 공동주택용지(획지①,②)

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

■ 해당없음

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 거주가구 현황

구 분	계	가옥주	세입자	비고
가구수	4,625	697	3,928	

나. 주변지역 주택수급계획

구분	개발방식	위치	면적(㎡)	세대수		진행현황
				현황	계획	
신흥2	재개발사업	신흥동 1132번지 일원	210,733	5,761	4,774	착공
중1	재개발사업	중앙동 2979번지 일원	108,424	3,462	2,411	준공
금광1	재개발사업	금광동 34번지 일원	233,366	7,523	5,320	준공
산성	재개발사업	산성동 1336번지 일원	152,797	4,657	3,372	철거
상대원2	재개발사업	상대원동 3910번지 일원	242,045	6,075	5,090	주민이주
수진1	재개발사업	수진동 963번지 일원	261,828	6,544	5,456	주민대표회의 승인
신흥1	재개발사업	신흥동 4900번지 일원	196,693	5,709	4,153	주민대표회의 승인
태평3	재개발사업	태평동 4580번지 일원	122,778	3,646	-	정비예정구역
상대원3	재개발사업	상대원동 2780번지 일원	450,470	10,486	-	정비예정구역
미도A	재건축사업	단대동 182번지 일원	10,913	280	-	정비예정구역
한신A	재건축사업	신흥동 2463-1번지 일원	22,374	585	-	정비예정구역
청구A	재건축사업	신흥동 2464-1번지 일원	17,942	493	-	정비예정구역
두산A	재건축사업	신흥동 2024 일원	21,590	570	-	정비예정구역

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전 예방
- 단지 설계 시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 환경 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적인 범죄 등 최소화

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

- II. 13. 라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정 조서에 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설비율

- “성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시(성남시 고시 제2015-171호, 2015.9.9.)” 및 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」에 따름

구분	내 용	비고
임대주택	전체세대수의 12% 이상	성남시 고시 제2015-171호
	전체세대수의 4% 초과	2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획

※ 임대주택의 40% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 건설

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

- 해당없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당없음

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신흥3 재개발 정비구역	153,218.0	성남시 신흥동 2890번지 일원	1,398	-	-	1,398	-	-

29. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

구분	획지	면 적(㎡)	진입도로계획	비고
임대주택	공동주택②	15,917.0	중로 2-208	-
종교시설1	종교①	1,340.0	중로 1-96	-

30. 정비사업시행 예정시기

■ Ⅱ. 11. 정비사업시행 예정시기에 따름

Ⅲ. 고시도면

■ 붙임참조

Ⅳ. 관련도서

○ 성남시청 재개발과(☎031-729-4423)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

붙임. 지형도면고시도

