

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

성남시 분당구 서현동 92번지 일원의 ‘분당 노후계획도시 시범단지2 특별정비예정구역’에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획 변경 및 같은 법 제11조부터 제13조까지의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 1. 19.

성 남 시 장



□ 2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(변경)

1. 특별정비예정구역 결정(변경)

가. 변경 내용: 면적변경(경미한 변경)

구분	구역번호	구역명	구역면적 (㎡)	현 황		계 획(안)		유형	비고
				세대수 (세대)	용적률 (%)	기준용적률 (%)	최대용적률 (%)		
기정	23	시범단지2	297,833	3,569	186.7	326.0	450.0	아파트	-
변경	23	시범단지2	297,795	3,569	186.7	326.0	450.0	아파트	-

나. 변경 사유서

구역번호	구역명	변경내용	변경사유
23	시범단지2	○ 면적 변경 - 297,833㎡ → 297,795㎡ [감) 38㎡]	○ 기본계획 상 면적이 실제 공부상 면적과 상이하하여 공부상 면적으로 정정(착오 정정)

□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

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

나. 특별정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원	297,795.0	S6구역 결합조건

다. 특별정비구역의 개발기간

- 1) 기준년도 : 2025년
- 2) 목표연도 : 2030년

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		명 칭	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			297,795.0	100.0	-
주거용지	공동주택용지	소 계	204,130	68.5	-
		획지1	99,281.0	33.3	-
		획지2	104,849.0	35.2	-
	주상복합용지	소 계	14,680.8	5.0	-
		획지3	7,332.3	2.5	-
		획지4	7,348.5	2.5	-
정비기반시설 등		소 계	78,984.2	26.5	-
		도 로	27,804.4	9.3	-
		보행자전용도로	495.0	0.2	-
		공 원	10,708.7	3.6	주차장 10,708.7㎡ 중복결정 (근린공원 지하)
		공공공지	13,469.7	4.5	-
		초등학교	12,471.6	4.2	존치
		중학교	14,034.8	4.7	존치

3. 인구·주택 수용계획

구 분		주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비 고
		현황	계획	증·감		현황	계획	증·감		
합 계		3,569	5,670	증) 2,101	100.0	8,209	13,041	증) 4,832	100.0	-
전용 면적	60㎡이하	55	1,448	증) 1,393	25.5	127	3,330	증) 3,203	25.5	「2035년 성남시 노후계획도시정비 기본계획」상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용
	60㎡초과 85㎡이하	636	1,992	증) 1,356	35.1	1,463	4,582	증) 3,119	35.1	
	85㎡초과	2,878	2,230	감) 648	39.4	6,619	5,129	감) 1,490	39.4	

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	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)	일부 구간 (연장:635m) 8m 확폭
변경	대로	1	9	35~43	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	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	일부 구간 (연장:480m) 10m 확폭
변경	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	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	일부 구간 (연장:475m) 11m 확폭
변경	대로	1	8	35~46	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	2	13	30	보조 간선 도로	705	대1-8	대1-10	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	일부 구간 (연장:705m) 8m 확폭
변경	대로	1	5	30~38	보조 간선 도로	705	대1-8	대1-10	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	
변경	중로	2	43	15	집산 도로	2,244	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소 포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	선형변경
변경	중로	2	44	15	집산 도로	2,194	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소 포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	선형변경
기정	중로	2	47	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	변경없음
기정	중로	2	48	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	변경없음
신설	대로	3	38	29	특수 도로	17	대1-8	서현동 96	보행자 전용 도로	-	-	공공보행 통로 연결
신설	소로	2	251	9	국지 도로	4	대1-8	41호 학교	일반 도로	-	-	학교진출입 도로 신설

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-9	대로 1-9	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 43m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:635m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 8m 확폭
대로 1-10	대로 1-10	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 45m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:480m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 10m 확폭
대로 1-8	대로 1-8	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 46m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:475m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 11m 확폭
대로 2-13	대로 1-5	○ 폭원 변경 - 30m → 30m ~ 38m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:705m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 8m 확폭
중로 2-43	중로 2-43	○ 선형 일부 변경	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 도로 가각부 일부 변경
중로 2-44	중로 22-44	○ 선형 일부 변경	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 도로 가각부 일부 변경
-	대로 3-38	○ 도로 신설 - 폭원 : 29m - 연장 : 17m - 기능 : 특수도로 - 사용 : 보행자전용도로	○ 단지 내 신설되는 공공보행통로와 서현로변 접근이 가능하도록 보행연계 강화를 위해 기존 공공공지 일부를 특수도로(보행자전용도로)로 변경
-	소로 2-251	○ 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 4m - 기능 : 국지도로 - 사용 : 일반도로	○ 재건축 정비사업 진행에 따른 서현중학교 차량출입구 이전이 필요함에 따라 서현로변 서현중학교 차량 진출입구 개설을 위해 도로 신설

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	주차장	서현동 94-1 일원	-	증) 10,708.7	10,708.7	-	근린공원㉔ 중복결정 (연면적 : 4,000㎡)

나) 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 서현동 94-1번지 - 연면적 : 4,000㎡	○ 공원시설 복합화를 통한 지하주차장 확보계획 마련을 위해 근린공원㉔ 하부 주차장 중복 결정

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	㉔	공원	어린이공원	서현동 94-1	9,428.5	성남시고시 제62호 (94.11.2)	-
변경	㉕	공원	근린공원	서현동 94-1	10,708.7	성남시고시 제62호 (94.11.2)	

나) 공원 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	근린공원	○ 시설의 종류 변경 - 어린이공원 → 근린공원 ○ 면적 변경 - 9,428.5㎡ → 10,708.7㎡ [증) 1,280.2㎡]	○ 도시공원 종류 변경 및 그에 따른 면적 추가 확보

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉔	공공공지	-	62,194.5	감) 549.2	61,645.3	성남시고시 제62호 (94.11.2)	면적 및 선형 변경
변경	㉕	공공공지	-	76,638.8	-	76,638.8	성남시고시 제62호 (94.11.2)	선형 변경

나) 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공공공지	○ 면적 및 선형 변경 - 62,194.5㎡ → 61,645.3㎡ [감) 549.2㎡]	○ 합리적인 토지이용계획 수립 및 서현중학교의 차량 진출입구 개설을 위해 공공공지 선형 및 면적 일부 변경
㉕	공공공지	○ 선형 변경 ○ 면적 변경없음	○ 합리적인 토지이용계획 수립 및 공동주택 획지의 차량 진출입구 개설을 위해 선형 일부 변경

다. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경없음)

가) 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	중학교	서현동 96-1	14,034.8	-	14,034.8	성남시고시 제62호 (94.11.2)	차량 출입구 위치 변경
기정	㉕	학교	초등학교	서현동 92-1	12,471.6	-	12,471.6	성남시고시 제62호 (94.11.2)	차량 출입구 위치 변경

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

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획

가. 공원·녹지 조성계획

구분		공 원		녹 지	기 타	비고
		근린공원	어린이공원	-	공공공지	
개수	기정		1	-	2	-
	변경	1	-	-	2	-
면적 (㎡)	기정	-	9,428.5	-	14,018.9	공공공지㉔, ㉕ 중 구역 내 면적 표기
	변경	10,708.7	-	-	13,469.7	

나. 환경보전계획

구 분		계 획 내 용
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

6. 교통계획

구분	계획 내용
도로	○ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 11개소 ○ 사업지 주변도로 확폭 계획 수립 - 사업지 남측 대로 1-9호선(돌마로) : B = 37.4m → 45.7m(8.3m Set-Back) - 사업지 서측 대로 1-10호선(분당로) : B = 35.3~35.8m → 44.1~44.4m(8.3~8.6m Set-Back) - 사업지 동측 대로 1-8호선(서현로) : B = 35.1~38.0m → 44.3~47.7m(9.2~9.7m Set-Back) - 사업지 북측 대로 1-5호선(중앙공원로) : B = 29.3~33.0m → 36.9~41.6m(7.6~8.6m Set-Back)
	○ 사업지 내부도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 중로2-43호선(중앙공원로40번길) : B=15.0m, 북향 일방통행 2차로 도로계획 수립 - 중로2-44호선(중앙공원로32번길) : B=15.0m, 남향 일방통행 2차로 도로계획 수립 - 중로2-47호선 : B=15.0m, 왕복 2차로 도로계획 수립 - 중로2-48호선 : B=15.0m, 왕복 2차로 도로계획 수립 - 대로3-38호선(신설) : B=29.0m, 공공보행통로 연결 도로 - 소로2-251호선(신설) : B=9.0m, 학교진출입 도로
대중교통, 자전거 및 보행	○ 사업지 주변 및 내부 도로확장에 따른 버스승강장 이설 : 8개소 ○ 사업지 주변 도로 자전거도로 및 보도 설치 - 사업지 남측 대로 1-9호선(돌마로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=6.3m - 사업지 서측 대로 1-10호선(분당로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.4~7.6m - 사업지 동측 대로 1-8호선(서현로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.0m - 사업지 북측 대로 1-5호선(중앙공원로) : 사업지측 자전거도로 B=1.5m, 보도 B=4.8~6.0m
	○ 사업지 내부 신설도로 자전거도로 및 보도 설치 - 중로2-43호선(중앙공원로40번길) : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-44호선(중앙공원로32번길) : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-47호선 : 양측 보도 B=4.0m - 중로2-48호선 : 양측 보도 B=4.0m
	○ 단지 내 동서간 공공보행통로 조성(B=20.0m, L=518m)
주차	○ 계획주차대수 : 11,538대 - 법정대비 151.0%, 수요대비 : 152.3% - 세대당 2.00대

※ 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	위 치	면적(㎡)	비고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역	성남시 분당구 서현동 92번지 일원	297,795.0	S6구역 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		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		297,795.0	-	297,795.0	100.0	-
주거지역	소 계	297,795.0	-	297,795.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	27,198.4	-	27,198.4	9.1	-
	제3종일반주거지역	240,151.1	-	240,151.1	80.6	-
	준주거지역	30,445.5	-	30,445.5	10.3	-

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 23구역(시범단지2) 특별정비구역	297,795.0	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		
		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 관한 계획		○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길변 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조								
기타 사항에 관한 계획		○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)								

※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)
237,815.5㎡	204%	326%	365%	21,900,000원/㎡

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
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㎡				

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

나. 공공기여 제공계획(안)

공공시설 제공계획	기반시설 설치 (A)	- 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 (B)	- 입체보행교 설치비 : 약 534.63 억원 - 도로~공원 기반시설 상부 연결구간 제안 - 획지 내 구간은 향후 단지 주민들이 운영·관리 예정임
	공공기여금 납부 (C)	10,884.48 억원
	전체 공공기여금 (E=A+B+C)	15,724 억원

※ 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 토지등소유자의 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	255	100.0%	- 증가 세대수의 12% 이상 확보 - 현황 세대수: 3,569 - 계획 세대수: 5,670 - 증가 세대수: 2,101
	전용 59㎡	255	100.0%	

나. 거주자의 이주대책

○ 토지등소유자의 원활한 이주를 위한 이주비 대출 보증 및 대출 금융기관 알선 등 지원

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	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%			
	○ 추정비례율 : 111.24%			
	= (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100(%)			
	= (13,651,822,994 - 6,086,395,409) / 6,800,980,456 × 100(%)			
	구분		금액(천원)	
	총수입	계	13,651,822,994	
		분양주택	일반분양	4,565,072,000
			조합원분양	8,395,554,000
민간임대			403,155,000	
상가		288,041,994		
총지출		6,086,395,409		
종전자산 총액		6,800,980,456		

개별 종전자산 추정액	○ 아파트 소유자 : 인근 아파트의 실거래가 등을 고려하여 [공동주택공시가격의 210%]를 적용하여 종전자산 가액 추정함	
	○ 상가 소유자 : 인근 거래 사례 등과 비교하여 종전자산 가액 추정함	
※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정되며, 추정금액과 상이할 수 있음		

추정 분담금 산출	○ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산정방식				
	= 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	
	아파트	전용 39㎡	958백만	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(%)	권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		전용 59㎡	1,493백만		
		전용 84㎡	1,977백만		
		전용 110㎡	2,452백만		
		전용 129㎡	2,781백만		
		전용 159㎡	3,275백만		
전용 184㎡		3,786백만			

※ 세부내용은 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	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	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)	일부 구간 (연장:635m) 8m 확폭
변경	대로	1	9	35~43	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	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	일부 구간 (연장:480m) 10m 확폭
변경	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	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	일부 구간 (연장:475m) 11m 확폭
변경	대로	1	8	35~46	주간선 도로	4,573	대3-27	분당동 199-1	일반 도로	-	건교부고시 제238호 (95.7.7)	
기정	대로	2	13	30	보조 간선 도로	705	대1-8	대1-10	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	일부 구간 (연장:705m) 8m 확폭
변경	대로	1	5	30~38	보조 간선 도로	705	대1-8	대1-10	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	
변경	중로	2	43	15	집산 도로	2,244	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소 포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	선형변경
변경	중로	2	44	15	집산 도로	2,194	중1-34	중1-25	일반 도로	고가차도 1개소 포함	건교부고시 제238호 (95.7.7)	선형변경

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	47	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	변경없음
기정	중로	2	48	15	집산 도로	77	중2-43	중2-44	일반 도로	-	성남시고시 제43호 (97.6.28)	변경없음
신설	대로	3	38	29	특수 도로	17	대1-8	서현동 96	보행자 전용 도로	-	-	공공보행 통로 연결
신설	소로	2	251	9	국지 도로	4	대1-8	41호 학교	일반 도로	-	-	학교진출입 도로 신설

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-9	대로 1-9	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 43m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:635m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 8m 확폭
대로 1-10	대로 1-10	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 45m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:480m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 10m 확폭
대로 1-8	대로 1-8	○ 폭원 변경 - 35m → 35m ~ 46m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:475m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 11m 확폭
대로 2-13	대로 1-5	○ 폭원 변경 - 30m → 30m ~ 38m	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 전체 연장 중 일부 구간(연장:705m) 폭원 변경 ○ 분당 노후계획도시 23구역(시범단지2) 특별정비구역 내 8m 확폭
중로 2-43	중로 2-43	○ 선형 일부 변경	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 도로 가각부 일부 변경
중로 2-44	중로 22-44	○ 선형 일부 변경	○ 합리적인 도로망계획 수립을 위해 도로 가각부 일부 변경
-	대로 3-38	○ 도로 신설 - 폭원 : 29m - 연장 : 17m - 기능 : 특수도로 - 사용 : 보행자전용도로	○ 단지 내 신설되는 공공보행통로와 서현로변 접근이 가능하도록 보행연계 강화를 위해 기존 공공공지 일부를 특수도로(보행자전용도로)로 변경
-	소로 2-251	○ 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 4m - 기능 : 국지도로 - 사용 : 일반도로	○ 재건축 정비사업 진행에 따른 서현중학교 차량출입구 이전이 필요함에 따라 서현로변 서현중학교 차량 진출입구 개설을 위해 도로 신설

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	주차장	서현동 94-1 일원	-	증) 10,708.7	10,708.7	-	근린공원㉔ 중복결정 (연면적 : 4,000㎡)

나) 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 서현동 94-1번지 - 연면적 : 4,000㎡	○ 공원시설 복합화를 통한 지하주차장 확보계획 마련을 위해 근린공원㉔ 하부 주차장 중복 결정

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	㉓	공원	어린이공원	서현동 94-1	9,428.5	성남시고시 제62호 (94.11.2)	-
변경	㉔	공원	근린공원	서현동 94-1	10,708.7	성남시고시 제62호 (94.11.2)	

나) 공원 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	근린공원	○ 시설의 종류 변경 - 어린이공원 → 근린공원 ○ 면적 변경 - 9,428.5㎡ → 10,708.7㎡ [증) 1,280.2㎡]	○ 도시공원 종류 변경 및 그에 따른 면적 추가 확보

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉑	공공공지	-	62,194.5	감) 549.2	61,645.3	성남시고시 제62호 (94.11.2)	면적 및 선형 변경
변경	㉒	공공공지	-	76,638.8	-	76,638.8	성남시고시 제62호 (94.11.2)	선형 변경

나) 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	공공공지	○ 면적 및 선형 변경 - 62,194.5㎡ → 61,645.3㎡ [감) 549.2㎡]	○ 합리적인 토지이용계획 수립 및 서현중학교의 차량 진출입구 개선을 위해 공공공지 선형 및 면적 일부 변경
㉒	공공공지	○ 선형 변경 ○ 면적 변경없음	○ 합리적인 토지이용계획 수립 및 공동주택 획지의 차량 진출입구 개선을 위해 선형 일부 변경

다. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경없음)

가) 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	학교	중학교	서현동 96-1	14,034.8	-	14,034.8	성남시고시 제62호 (94.11.2)	차량 출입구 위치 변경
기정	㉒	학교	초등학교	서현동 92-1	12,471.6	-	12,471.6	성남시고시 제62호 (94.11.2)	차량 출입구 위치 변경

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

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 주거용지

1) 아파트용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
							위 치		면 적(㎡)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경			
변경	A3	특별 정비 23구역	A3-1	특별정비 23-1	A3-1	특별정비 23-1	서현동 96	변경 없음	107,932.4	99,281	특별정비 계획 수립에 따른 변경
			A3-2	특별정비 23-3	-1	특별정비 23-3-1	서현동 94		7,972.5	7,332.3	
					-3	특별정비 23-3-2	서현동 94-2		1,649.9	7,348.5	
					-4		서현동 94-3		6,338.6		
			A3-5	특별정비 23-2	A3-5	특별정비 23-2	서현동 92		113,922.1	104,849	

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

가. 주거용지

1) 아파트용지

가) 기 정

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
A3	A3-1 A3-5	용도	○ X ₂ : 분양아파트(모든 규모) 및 부대복리시설	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ A3-1: 199% 이하 ○ A3-5: 203% 이하	-
		높이	○ 지구단위계획 결정도 참조	-
		배치	○ 지구단위계획 결정도 참조	-
		형태	○ 지구단위계획 시행지침 제41조 내지 제44조 참조	-
		색채	○ 지구단위계획 시행지침 제46조 참조	-
		건축선	-	-

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
A3	A3-2 -1 -3 -4	용도	-	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ 250% 이하	-
		높이	○ 5층 이하	-
		배치	-	-
		형태	-	-
		색채	-	-
		건축선	-	-

나) 변 경

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
특별정비 23구역	특별정비23-1 특별정비23-2	용도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 50% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 분당로, 중앙공원로, 중앙공원로32번길, 중앙공원로40번길 : 건축한계선 2m ○ 결정도 참조	-
		기타	○ 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 ○ 공공보행통로 조성(B=20m, L=518m)	-

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
특별정비 23구역	특별정비23-3-1 특별정비23-3-2	용도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (장 의사, 총포 판매소, 단란주점 및 안마시술소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 (집회장, 관람장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (도매시장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 ○ 불허용도 : 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 70% 이하	-
		용적률	○ 365% 이하	-
		높이	○ 190m 이하 (최고층수 : 49층 이하)	-
		건축선	○ 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'

구분	심 의 조 건	조 치 계 획
[특별정비구역 결합 신청 전 반영]		
1	○ S6구역 서현로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축계획 재검토	○ S6구역 서현로에서의 경관·교통 등을 고려하여 층수 등 건축 계획 재검토하여, 건축계획안 제시토록 하겠음 ○ 통합(결합) 제안 전 까지 보완하겠음
2	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계 부서 협의, 심의 의견 등을 반영 하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여, 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행 토록 하겠음 ○ 통합(결합) 제안 전 까지 보완하겠음
3	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 성남 시에서 진행하는 용역 결과에 따라 반영여부 재논의토록 하겠음 ○ 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 제안서 제출 이후 절차 진행 과정에서 용역 결과가 발표된다면 절차진행 과정에서 반영여부 검토하여 절차를 진행토록 하겠음

- ※ 특별정비구역 결합 신청 전 성남시 도시계획위원회 심의조건을 특별정비계획안에 반영하여야 함
- ※ 선도지구 공모시 23구역, S6구역은 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(☎031-729-3707)에 비치 하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.