

분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정, 지형도면 고시

성남시 분당구 야탑동 173번지 일원의 분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 및 야탑동 158번지 분당 노후계획도시 S3구역(목련마을5)에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조부터 제13조, 제15조 규정에 따라 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 4. 30.

성 남 시 장

□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(변경)

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

가. 노후계획도시정비사업의 명칭(변경)

구분	정비사업의 명칭
기정	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 재건축사업
기정	분당 노후계획도시 S3구역(목련마을5) 재건축사업
변경	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5) 결합 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원	106,659.4	S3구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S3구역(목련마을5) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 158번지	4,965.5	6구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원, 158번지	111,624.9	6구역 S3구역 결합

다. 특별정비구역의 개발기간(변경없음)

- 1) 기준년도: 2025년
- 2) 목표년도: 2030년

라. 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비고
변경	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원 및 분당동 158번지	- 정비사업 및 구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 106,659.4㎡ + 4,965.5㎡ → 111,624.9㎡	선도지구 선정 공모 시 6구역, S3구역은 결합을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조에 따라 결합함	-

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분			명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고	
기정	6구역	합 계		106,659.4	100.0	-	
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	95,984.8	90.0	-
				공동주택용지1	95,984.8	90.0	○ 도시계획시설(도로) 입체적 결정 1,298.2㎡(야탑동 197-3)
		정비 기반시설 등		소 계	10,674.6	10.0	-
				어린이공원1	4,747.1	4.5	-
				어린이공원2	3,427.8	3.2	○ 신설(주차장 3,427.8㎡ 중복결정)
				도로	2,499.7	2.3	-
				주차장	(3,427.8)	(3.2)	○ 신설(어린이공원2 지하 중복결정)
기정	S3구역	합 계		4,965.5	100.0	-	
		주거 용지	소 계	4,965.5	100.0	-	
			공동주택용지2	4,965.5	100.0	-	
변경	6·S3 결합구역	합 계		111,624.9	100.0	-	
		주거 용지	공동 주택 용지	소 계	100,950.3	90.4	-
				공동주택용지1	95,984.8	86.0	○ 특별정비6 ○ 도시계획시설(도로) 입체적 결정 1,298.2㎡(야탑동 197-3)
				공동주택용지2	4,965.5	4.4	○ 특별정비S3
				정비 기반시설 등		소 계	10,674.6
		어린이공원1	4,747.1			4.3	-
		어린이공원2	3,427.8			3.1	○ 신설(주차장 3,427.8㎡ 중복결정)
		도로	2,499.7			2.2	-
		주차장	(3,427.8)			(3.2)	○ 신설(어린이공원2 지하 중복결정)

※ 특별정비구역 결합에 따른 면적 합산 외 변경사항 없음

3. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분			주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비고	
			현황	계획	증·감		현황	계획	증·감			
기정	6구역	합 계		1,032	2,475	증) 1,443	100.0	2,374	5,693	증) 3,319	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	388	836	증) 448	33.8	893	1,923	증) 1,030	33.8	-
			60㎡초과 85㎡이하	592	1,487	증) 895	60.1	1362	3,420	증) 2,058	60.1	-
			85㎡초과	52	152	증) 100	6.1	120	350	증) 230	6.1	-
기정	S3구역	합 계		75	-	감) 75	-	172	-	감) 172	-	-
		전용 면적	60㎡이하	75	-	감) 75	-	172	-	감) 172	-	-
			60㎡초과 85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	6·S3 결합구역	합 계		1,107	2,475	증) 1,368	100.0	2,546	5,693	증) 3,147	100.0	-
		전용 면적	60㎡이하	463	836	증) 373	33.8	1,065	1,923	증) 858	33.8	-
			60㎡초과 85㎡이하	592	1,487	증) 895	60.1	1362	3,420	증) 2,058	60.1	-
			85㎡초과	52	152	증) 100	6.1	120	350	증) 230	6.1	-

※ 「2035년 성남시 노후계획도시정비기본계획」상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용

※ S3구역은 6구역과 결합을 통한 공공기여 부지로 인구·주택 수용계획 없음

※ 특별정비구역 결합에 따른 인구·주택수 합산 외 변경없음

-이하여백-

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	21	20~24.5	집산 도로	1,232 (149)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	38	15	집산 도로	219 (-)	대로 3-17	야탑동 173 일대	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	39	15	집산 도로	194 (-)	중로 1-21	야탑동 173 일대	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	40	15~21	집산 도로	304 (155)	대로 3-17	중로 2-80	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	80	15	집산 도로	86 (86)	중로 2-40	소로 2-1013	일반 도로	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 L= 86m, 결정조서 별도
기정	중로	3	1015	12	국지 도로	105 (105)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	3	1016	12	국지 도로	131 (131)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	소로	2	5	8	특수 도로	146 (-)	중로 2-12	대로 3-17	보행자 전용 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-

※ ()는 구역 내 연장임

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

2) 입체적 도시계획시설(도로)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규 모	비고
기정	중로 2-80	일반 도로	야탑동 197-3번지	길이	86m	○ 입체적 결정 범위는 지표면 3m 이하부터 지상 전체 ○ 이용에 지장이 없도록 구분지상권 설정 및 기부채납
				폭	15m	
				높이	지표면 3m 이하부터 지상 전체	
				면적	1,298.2㎡	

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

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

3) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉔	주차장	야탑동 173 일원	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	어린이공원 ㉔ 중복결정(지하)

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	⑧	공원	어린이 공원	야탑동 178 일원	4,747.1	건설교통부 고시 제90-354호 (1990.07.04)	-
기정	㉔	공원	어린이 공원	야탑동 173 일원	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	지하부 주차장(3,427.8㎡) 중복결정

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

5. 공원 · 녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

가. 공원 · 녹지 조성계획

구분	계획내용
기본방향	○ 탑골공원과 남북 방향으로 녹지축을 연계하고, 성은학교 일조확보 등 교육환경 보호를 고려하여 대상지 서측으로 어린이공원 재배치 - 지역 주민이 이용할 수 있는 커뮤니티 공원 및 다양한 연령별 이용을 고려한 세대융합형 공원 조성 ○ 기존 양촌어린이공원은 규모 확대를 통해 주민의 쾌적한 이용을 위한 거점공원 조성

※ S3구역은 기존 공원 · 녹지 조성계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

나. 환경보전계획

구분	계획내용
대기환경	○ 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 ○ 풍속 8m/s 이상일 경우 감독기관과 협의하에 공사중단 검토
수환경	○ 공사시기를 조정하여 가급적 우기시 토공작업 지양 ○ 지반노출 구간은 우기를 대비하여 방수 및 차수재 등으로 피복
토지환경	○ 불가피하게 공사지역 내에서 폐유 발생시 일정 장소에 폐유보관소를 설치 후 일정 규격의 폐오일 용기에 수거 · 보관 후 위탁처리 ○ 현장 근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무실에 적정규격의 분리수거함을 설치하여 전량 수거 후, 우선적으로 재활용하며, 나머지는 해당 자치단체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임
지형지질	○ 공사시 발생될 부족토 및 사토는 추후 본 사업대상지 주변 지역을 위주로 공사시기의 일치성, 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 부족토 확보 및 사토 처리
자연생태환경	○ 공사시 주기적인 살수, 공사차량(덤프트럭 등)의 적재함 덮개설치 등을 실시하여 비산먼지의 발생을 최대한 억제 ○ 소형 동물의 서식이나 서식지의 이동을 고려하여 단계별로 부지 정지공사를 실시

6. 교통계획(변경없음)

구분	계획내용
주변가로 및 교차로	○ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 수립(2개소)
	○ 동측 야탑로271번길 확장 및 차로운영계획 수립 - B=15.0m→B=21.0m, 왕복2차로→왕복4차로 - B=15.0m(왕복2차로) 유지, 보도/차도 폭원 조정 재설치
	○ 남측 야탑로 확장 및 차로운영계획 수립 - B=20.0m→B=24.5m, 소공원 남측 전구간 1개차로 추가확보(가감속차로)
	○ 공동주택용지(1단지)~근린상가 사이도로 확장 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m→B=12.0m, 왕복2차로→왕복3차로(능률차로 운영)
	○ 서측 야탑로231번길 보도/차도 폭원 조정 재설치
	○ 배수지 진입로 접속부 초소형 회전교차로 설치
진출입 동선	○ 사업지 차량진출입구 설치 및 운영계획 수립 - 총5개소 (공동주택 4개소, 공원 1개소) / 진출입구 각각부 회전반경 확보 : R=6.0m
	○ 비상차량 진출입구 확보 및 동선계획 수립 - 총 4개소 : 1단지(3개소), 2단지(1개소)
	○ 차량진출입구 및 교차로 각각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
대중교통	○ 야탑로상 사업지측 버스정류장 버스베이 설치 및 정차면수 확대(1면→2면) ※ 버스정류장 위치 및 시설 관련 성남시 대중교통과 사전 협의 후 시행
보행 및 자전거	○ 주변도로상 보도 및 자전거도로 설치 - 동측 야탑로271번길 : 자전거보행자겸용도로(비분리형), B=3.75~4.0m(양측) - 남측 야탑로271번길 : 자전거보행자겸용도로(분리형), B=4.75m(사업지측) - 공동주택용지(1단지)~근린상가 사이도로 : 보도, B=2.0m(상가측) - 서측 야탑로231번길 : 자전거보행자겸용도로(비분리형), B=4.0m(양측)
	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 신설 및 재설치(18개소) ○ 사업지 내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상 설치
주차	○ 계획주차대수 3,724대 (자주식 100%) - 공동주택 3,713대, 근린생활시설 11대 - 법정주차대수(2,482대)의 150.04% 확보 - 주차수요대수(3,494대)의 106.58% 확보 - 장애인전용 주차면 : 계획주차대수의 2% 이상 - 확장형 주차면 : 계획주차대수의 30% 이상 - 경형 주차면 : 계획주차대수의 10% 이하 - 환경친화적 자동차 전용주차구역 : 계획주차대수의 5% 이상 - 충전시설 : 계획주차대수의 10% 이상(과금형콘센트 포함) ○ 주차장 내 반사경 및 차량경고등 등 안전시설물 설치
교통안전 및 기타	○ 주변도로상 교통안전시설물 및 표지판 설치(관계기관(부서) 협의 후 시행)
	○ 본 사업의 시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등의 교통시설의 실시설계시 점자유도블럭 등 교통약자 이동편의시설 설치계획 반영

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

※ S3구역은 기존 교통계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

7. 경관계획(변경없음)

○ 결정도서 참조

※ S3구역은 기존 경관계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항(변경)

가. 특별정비구역의 경계(변경)

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 6구역 (목련마을1) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원	106,659.4	S3구역 결합조건
기정	재건축사업	분당 노후계획도시 S3구역 (목련마을5) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 158번지	4,965.5	6구역 결합조건
변경	재건축사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원, 158번지	111,624.9	6구역 S3구역 결합

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

○「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

다. 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비고
변경	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원 및 분당동 158번지	- 정비구역 결합 명칭으로 변경 - 특별정비구역 결합 면적으로 변경 - 106,659.4㎡ + 4,965.5㎡ → 111,624.9㎡	선도지구 선정 공모 시 6구역, S3구역은 결합을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조에 따라 결합함	-

9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획(변경)

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분				면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	6구역	합 계		106,659.4	100.0	-
		주거지역	제2종 일반주거지역	105,377.8	98.8	-
		녹지지역	자연녹지지역	1,281.6	1.2	-
기정	S3구역	합 계		4,965.5	100.0	-
		주거지역	제2종일반주거지역	4,965.5	100.0	-
변경	6·S3 결합구역	합 계		111,624.9	100.0	-
		주거지역	제2종일반주거지역	110,343.3	98.9	6구역: 105,377.8㎡ S3구역: 4,965.5㎡
		녹지지역	자연녹지지역	1,281.6	1.1	6구역

※ 특별정비구역 결합에 따른 면적 합산 외 변경사항 없음

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

가. 기정: 6구역(목련마을1)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																					
기정	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 특별정비구역	106,659.4	특별정비 6	95,984.8	분당구 야탑동 173번지 일원	공동 주택	30% 이하	280% 이하	100m 이하 /34층 이하	-															
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 2,475세대(임대주택 74세대 포함) <table> <tr> <th>건립규모</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>2,475</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>836</td> <td>33.8</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td> <td>1,487</td> <td>60.1</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>152</td> <td>6.1</td> </tr> </table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상									건립규모	세대수	비율(%)	합 계	2,475	100.0	60㎡ 이하	836	33.8	60㎡ 초과 85㎡ 이하	1,487	60.1	85㎡ 초과	152	6.1
건립규모	세대수	비율(%)																							
합 계	2,475	100.0																							
60㎡ 이하	836	33.8																							
60㎡ 초과 85㎡ 이하	1,487	60.1																							
85㎡ 초과	152	6.1																							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 - 야탑로271길, 야탑로245번길, 야탑로, 야탑동 184 대지경계선, 어린이공원변 : 3m - 탑골근린공원 인접대지경계선 : 10m(산지면 안정성 확보 고려) ○ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성																							
기타사항		공공보행통로			○ 야탑로245길~탑골근린공원 : 10m 이상 ○ 야탑로~탑골근린공원 : 15m 이상																				
		커뮤니티 중심가로			○ 야탑로231길~271길 : 15m 이상																				

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

나. 기정: S3구역(목련마을5)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	분당 노후계획도시 S3구역(목련마을5) 재건축 정비사업	4,965.5	특별정비 S3	4,965.5	분당구 야탑동 158번지	공동 주택	60% 이하	250% 이하	70m 이하 /20층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 해당 없음 - 특별정비구역 지정 후 6구역과 결합 및 통합재건축을 통한 공공기여 부지로 인구·주택 수용계획 없음								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 - 판교로, 진입도로(소로3-1144)변 : 3m ○ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성								
기타사항		○ 해당 없음								

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

다. 변경: 결합구역(6·S3구역)

구분	구역구분		가구 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련 마을5) 결합 특별정비구역	111,624.9	특별정비 6	95,984.8	분당구 야탑동 173번지 일원	공동 주택	30% 이하	280% 이하	100m 이하 /34층 이하	-
			특별정비 S3	4,965.5	분당구 야탑동 158번지	공동 주택	60% 이하	250% 이하	70m 이하 /20층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 2,475세대(임대주택 74세대 포함)								
		건립규모	세대수			합계	비율(%)			
			6구역	S3구역						
		특별정비6	특별정비S3							
		합 계	2,475	-	2,475	100.0				
		60㎡ 이하	836	-	836	33.8				
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	1,487	-	1,487	60.1				
85㎡ 초과	152	-	152	6.1						
		- S3구역은 6구역과 결합을 통한 공공기여 부지로 인구·주택 수용계획 없음 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획	특별정비6	○ 건축한계선 - 야탑로271길, 야탑로245번길, 야탑로, 야탑동 184 대지경계선, 어린이공원변 : 3m - 탑골근린공원 인접대지경계선 : 10m(산지면 안정성 확보 고려) ○ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성								
	특별정비S3	○ 건축한계선 - 판교로, 진입도로(소로3-1144)변 : 3m ○ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성								
기타사항	특별정비6	공공보행통로			○ 야탑로245길~탑골근린공원 : 10m 이상 ○ 야탑로~탑골근린공원 : 15m 이상					
		커뮤니티 중심가로			○ 야탑로231길~271길 : 15m 이상					

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

※ 특별정비구역 결합 외 건축계획 등 변경사항 없음

11. 공공기여계획(변경없음)

가. 공공기여금 산정금액(안)

대지면적 (공공기여 기준면적)	종전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
96,812.0㎡	98.8%	250%	280%	11,100,000원/㎡

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
15.12%	12.33%	2.0%	29.45%	1,625억원	1,325억원	215억원	3,165억원
14,638.0㎡	11,936.9㎡	1,936.0㎡	28,510.9㎡				

※ 대지면적은 당초 대지면적으로 6구역(91,846.5㎡)과 S3구역(4,965.5㎡) 대지면적의 합계임

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

나. 공공기여 제공계획(안)

구분		산출 내용	산출 근거
합계		316,473,654,000원	-
토지 기부채납		49,737,101,940원	[S3구역 토지 기부채납] ○ S3구역 토지가치 : 49,209,096,000원 ○ 철거비 : 204,131,203원 ○ 부지조성비 : 323,874,737원
기반 시설 설치	주차장 (공원 하부)	10,166,854,800원	[6구역 주차장 신설] ○ 주차장면적 × 공영주차장 단위당 표준조성비 (6구역) = 3,427.8㎡ × 2,966,000원(신축, 3,000~5,000㎡) ※ 주차장 단위당 표준조성비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
공공기여금 납부		256,569,697,260원	-

※ 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

12. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지등소유자의 주거대책 (변경없음)

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

구분	규모	세대수(세대)	비율(%)	확보기준
민간임대주택	계	74	100.0%	○ 증가 세대수의 5.4% 이상 확보 - 현황 세대수: 1,107세대 - 계획 세대수: 2,475세대 - 증가 세대수: 1,368세대
	전용 59㎡	74	100.0%	

※ 세부사항은 결정도서 참조

※ S3구역은 기존 임대주택 계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

13. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획(변경없음)

가. 장수명주택 인증

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

구분	확보기준	비고
장수명주택 인증	양호 등급	-

※ 세부사항은 결정도서 참조

14. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재 사용 계획(변경없음)

○ 결정도서 참조

15. 방재 및 안전에 관한 사항(변경없음)

○ 결정도서 참조

16. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

구 분	내 용				
추정 비례율	○ 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%				
	○ 추정 비례율 : 127.5%				
	⇒ (2조 9,518억 - 1조 6,995억) / 9,819억 × 100 = 127.5%				
	- 총수입 추정 : 2조 9,518억				
	- 총지출 추정 : 1조 6,995억				
- 종전자산총액 추정 : 1조 119억(현금청산 3% 가정)					
개별 종전자산 추정액	○ 종전자산가액 추정 : 최근 2년 이내 실거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여				
	물건유형별(연립주택·집합상가)로 감정평가법인에 의한 컨설팅에 의거 추정				
	○ 연립주택 : 단지별 입지여건(접근성등), 준공년도, 규모, 대지지분비율등을 감안하여 타입별로				
	추정 (공동주택공시가격 대비 1.60~1.90내외, 적정대지지분 포함 산정)				
○ 집합상가 : 인근 유사부동산 가격자료를 기준으로 층별효용등을 감안하여 추정					
(적정대지지분 포함 산정)					
추정분담금 산정방식	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액×추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	
	아파트	전용 59㎡형	897,600천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(%)	권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		전용 74㎡형	1,076,100천원		
		전용 84㎡형	1,192,600천원		
		전용 112㎡형	1,476,500천원		
		전용 121㎡형	1,547,000천원		

※ 세부내용은 결정도서 참조

※ 추정분담금은 사업기간, 관리처분계획에 따라 확정된 종전자산 감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 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 도시관리계획 결정 조서: 변경없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	21	20~24.5	집산 도로	1,232 (149)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	38	15	집산 도로	219 (-)	대로 3-17	야탑동 173 일대	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	39	15	집산 도로	194 (-)	중로 1-21	야탑동 173 일대	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	40	15~21	집산 도로	304 (155)	대로 3-17	중로 2-80	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	2	80	15	집산 도로	86 (86)	중로 2-40	소로 2-1013	일반 도로	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 L= 86m, 결정조서 별도
기정	중로	3	1015	12	국지 도로	105 (105)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	중로	3	1016	12	국지 도로	131 (131)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-
기정	소로	2	5	8	특수 도로	146 (-)	중로 2-12	대로 3-17	보행자 전용 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	-

※ ()는 구역 내 연장임

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

2) 입체적 도시계획시설(도로)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규 모	비고
기정	중로 2-80	일반 도로	야탑동 197-3번지	길이	86m	○ 입체적 결정 범위는 지표면 3m 이하부터 지상 전체 ○ 이용에 지장이 없도록 구분지상권 설정 및 기부채납
				폭	15m	
				높이	지표면 3m 이하부터 지상 전체	
				면적	1,298.2㎡	

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

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

3) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉓	주차장	야탑동 173 일원	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	어린이공원 ㉗ 중복결정(지하)

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉘	공원 (어린이공원)	야탑동 178 일원	4,747.1	건설교통부 고시 제90-354호 (1990.07.04)	-
기정	㉗	공원 (어린이공원)	야탑동 173 일원	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	지하부주차장 (3,427.8㎡) 중복결정

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 주거용지(변경)

1) 아파트용지(변경)

구 분	도면번호	가구번호	획지번호	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	특별정비 6구역	특별정비6	특별정비6	야탑동 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 197-3, 197-4, 197-5	95,984.8	-
기정	특별정비 S3구역	특별정비S3	특별정비S3	야탑동 158	4,965.5	-
변경	특별정비 6·S3 결합구역	특별정비6	특별정비6	야탑동 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 197-3, 197-4, 197-5	95,984.8	구역 결합
		특별정비S3	특별정비S3	야탑동 158	4,965.5	

※ 특별정비구역 결합에 따른 도면번호 변경 및 조서 결합 외에 내용 변경사항 없음

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

가. 주거용지

1) 아파트용지

가) 기 정

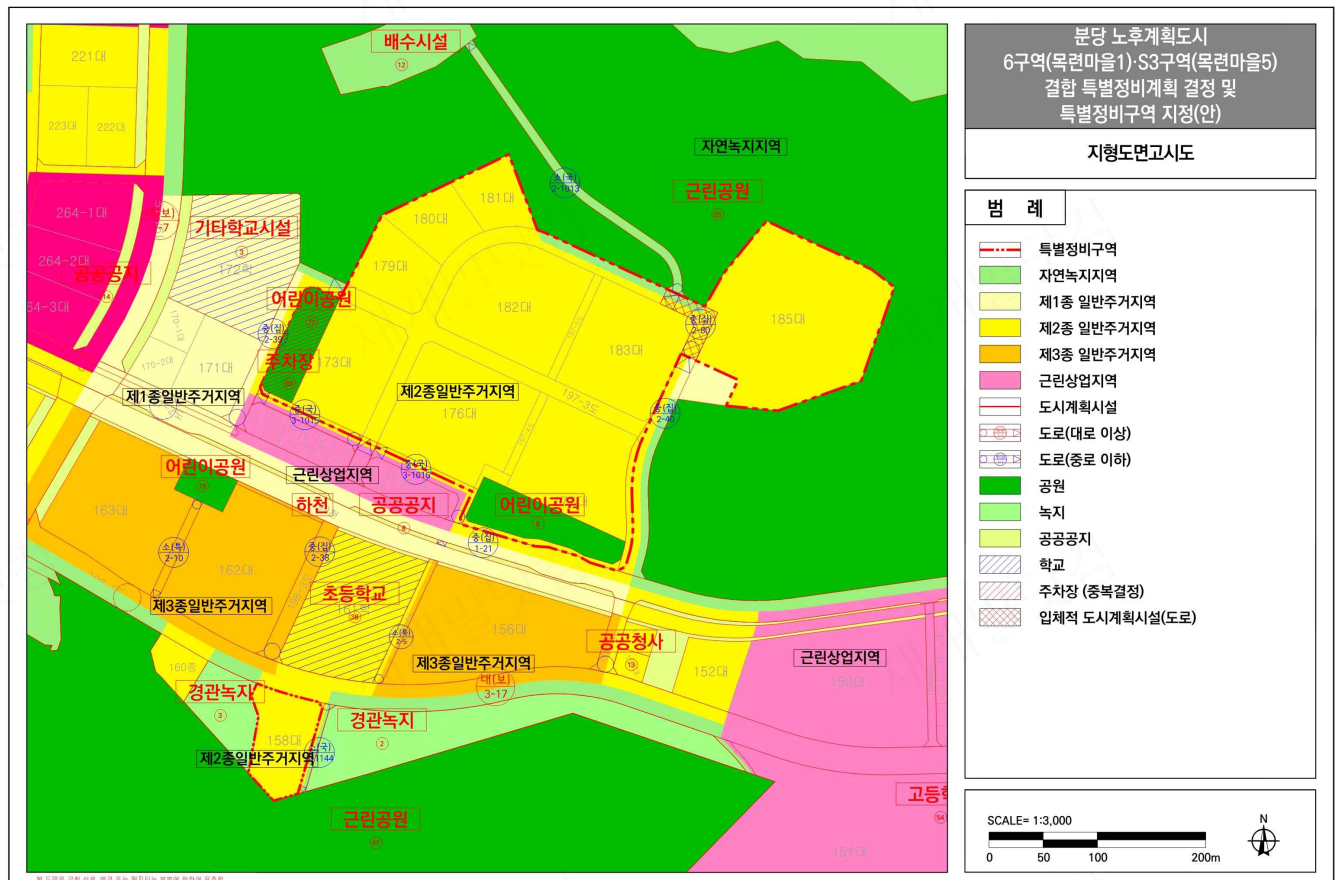
도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
특별 정비 6구역	특별정비6	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트 및 그 부대복리시설 ○ 불허용도: 허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율	○ 30% 이하	-
		용 적 률	○ 280% 이하	-
		높 이	○ 34층 이하(100m 이하)	-
		건축선	○ 건축한계선 - 야탑로271번길, 야탑로245번길, 야탑로, 어린이 공원변, 야탑동 184번지 대지경계선 : 3m - 탑골근린공원 인접 대지경계선 : 10m ○ 결정도 참조	-
특별 정비 S3구역	특별정비S3	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트 및 그 부대복리시설 ○ 불허용도: 허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율	○ 60% 이하	-
		용 적 률	○ 250% 이하	-
		높 이	○ 20층 이하(70m 이하)	-
		건축선	○ 건축한계선 - 판교로변, 진입도로(소로3-1144)변 : 3m ○ 결정도 참조	-

나) 변경

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
특별정비 6·S3 결합구역	특별정비6	용도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트 및 그 부대복리시설 ○ 불허용도: 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 30% 이하	-
		용적률	○ 280% 이하	-
		높이	○ 34층 이하(100m 이하)	-
		건축선	○ 건축한계선 - 야탑로271번길, 야탑로245번길, 야탑로, 어린이 공원변, 야탑동 184번지 대지경계선 : 3m - 탑골근린공원 인접 대지경계선 : 10m ○ 결정도 참조	-
	특별정비S3	용도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트 및 그 부대복리시설 ○ 불허용도: 허용용도 이외의 용도	-
		건폐율	○ 60% 이하	-
		용적률	○ 250% 이하	-
		높이	○ 20층 이하(70m 이하)	-
		건축선	○ 건축한계선 - 판교로변, 진입도로(소로3-1144)변 : 3m ○ 결정도 참조	-

※ 특별정비구역 결합에 따른 도면번호 변경 및 조서 결합 외에 내용 변경사항 없음

□ 「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
- 2026년 제2차 성남시 도시계획위원회(2026.4.24.) 심의결과 : ‘조건부 수용’
 - 심의조건: 2025년 제9회 도시계획위원회 조건과 성남시 용역결과를 반영한 특별정비계획 변경을 사업시행계획 수립 전 이행할 것

※ 2025년 제9차 도시계획위원회(2025.12.15.) 심의조건

- 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행
- 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식·인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영
- 종전 기반시설 면적을 고려하여 기반시설 등 설치 계획 보완

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 성남시청 신도시정비과 신도시정비팀(☎031-729-3706)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.