

# 성남동 현대아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민공람 공고

「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 성남시 중원구 성남동 3121번지 일원 현대아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민의견 청취를 위해 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026. 7. 8.

성 남 시 장

- 1. 공람기간: 2026. 7. 8. ~ 2026. 8. 7.(30일간)
- 2. 공람장소: 성남시청 신도시정비과 (성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
- 3. 공람내용: 성남동 현대아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
- 4. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가. 정비구역의 지정조서

| 구분 | 정비사업의<br>구분 | 구역의 명칭                | 위치                   | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----|
| 신규 | 재건축<br>정비사업 | 성남동 현대아파트<br>재건축 정비사업 | 성남시 중원구<br>3121번지 일원 | 10,071              | -  |

나. 토지이용계획

| 구분       | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비고 |
|----------|---------------------|--------|----|
| 합계       | 10,071              | 100.0  | -  |
| 공동주택용지   | 10,071              | 100.0  | -  |
| 정비기반시설용지 | -                   | -      | -  |

다. 용도지역에 관한 계획

| 구분   |           | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |        | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|---------------------|----|--------|--------|----|
|      |           | 기정                  | 변경 | 변경후    |        |    |
| 합 계  |           | 10,071              | -  | 10,071 | 100.0  | -  |
| 주거지역 | 소 계       | 10,071              | -  | 10,071 | 100.0  | -  |
|      | 제3종일반주거지역 | 10,071              | -  | 10,071 | 100.0  | -  |

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 계획(안) : 변경없음

마. 공동이용시설 설치계획

| 구분             | 시설의 종류     | 계획면적(m <sup>2</sup> ) | 비 고           |
|----------------|------------|-----------------------|---------------|
| 부대<br>시설       | 관리사무소      | 60.0                  | (방재실,MDF실 포함) |
|                | 경비실        | 20.0                  | -             |
|                | 주차장        | 22,977.0              | -             |
| 주민<br>공동<br>시설 | 경로당        | 115.0                 | 150세대 이상 의무   |
|                | 어린이놀이터     | 687.8                 |               |
|                | 어린이집       | 195.2                 | 300세대 이상 의무   |
|                | 주민운동시설(옥외) | 92.7                  | 500세대 이상 의무   |
|                | 작은도서관      | 0                     |               |
|                | 다함께돌봄센터    | 0                     |               |
|                | 기타주민공동시설   | 819.0                 | -             |
| 근린생활시설         |            | 580.0                 | -             |
| 지하저수조          |            | 250.3                 | 소방용수 29톤 별도   |
| 자전거보관소         |            | 101.2                 | -             |

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 결정<br>구분 | 구역구분            |                     | 위치                          | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----------|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|          | 기정              | 면적(m <sup>2</sup> ) |                             | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| -        | 성남동<br>현대아파트 지구 | 10,071              | 성남시 중원구<br>성남동<br>3121번지 일원 | 6         | -  | -  | 6         | -        | -  |

사. 건축물에 관한 계획(안)

| 구분                   | 구역구분             |                         | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | 위치                      | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%)           | 용적율<br>(%) |           |           |           | 높이<br>(m)    | 비고 |
|----------------------|------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|----|
|                      | 명칭               | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) |                         |          |                      | 기준<br>용적률  | 허용<br>용적률 | 상한<br>용적률 | 계획<br>용적률 |              |    |
| 신규                   | 성남동<br>현대<br>아파트 | 10,071                  | 획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10,071                  | 성남동<br>3121<br>번지<br>일원 | 공동<br>주택 | 42.60<br>(50%<br>이하) | 250        | 280       | 300       | 359.97    | 45m<br>(15층) | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                  |                         | * 총 455세대, 지하 3층/ 지상 15층<br>- 전용 42타입 (34.29%) : 155세대 (임대 80세대)<br>- 전용 55타입 (32.53%) : 149세대<br>- 전용 72타입 (28.79%) : 132세대<br>- 전용 84타입 (4.40%) : 19세대                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                         |          |                      |            |           |           |           |              |    |
| 심의완화 사항              |                  |                         | * 「도시 및 주거환경정비법」 제 66조 및 「성남시 주거환경정비법 조례」 제33조의 3에 의해 용적률 완화 계획<br>* 대중교통결절지에 의한 용적률 특례를 적용, 법정 상한용적률의 120%까지 완화하여 현재 300%인 상한용적률을 360%로 변경 계획<br>* 용적률 완화시 완화받은 용적률의(360% - 300% = 60%)의 75%이상 면적을 임대주택으로 제공해야 함<br>- 허용용적률은 현황용적률(298.2%)적용<br>- 360%(법적상한초과용적률) - 298.2%(허용용적률 = 현황용적률) = 61.8%<br>- 임대주택계획: 61.8%의 75%이상 적용 = 46.35%이상<br>- 임대주택 확보 면적: 4,677m <sup>2</sup><br>- 추가 확보 용적률의 75%이상(4,532m <sup>2</sup> 이상)을 임대주택으로 계획하여 법정기준을 충족함 |                         |                         |          |                      |            |           |           |           |              |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                  |                         | * 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m<br>「성남시 건축 조례」 제24조 및 별표3에 따름                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                         |          |                      |            |           |           |           |              |    |

- 아. 교통 및 동선처리계획 : 게재생략(공람장소 비치)
- 자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 게재생략(공람장소 비치)
- 차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 게재생략(공람장소 비치)
- 카. 세입자 주거대책 : 게재생략(공람장소 비치)
- 타. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 게재생략(공람장소 비치)

5. 관계도서: 게재생략 (공람장소 비치)

6. 의견제출: 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 성남시청 신도시정비과로 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 제출방법: 방문접수, 전자우편 및 우편(제출기한 내 도착분에 한함)

나. 제출기간: 2026. 7. 8.(수) 09:00 ~ 2026. 8. 7.(금) 18:00

다. 제출기관: 성남시장 (참조: 신도시정비과장)

○ 주 소: 성남시 중원구 성남대로 997 동관6층 신도시정비과(여수동, 성남시청)

○ 전자우편: [gusqls38@korea.kr](mailto:gusqls38@korea.kr)

7. 기타사항

가. 공람내용은 주민의견, 관계부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시계획 위원회 심의 등 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 제출기한 내 의견 제출이 없을 경우 의견이 없는 것으로 처리할 예정입니다.

붙임 1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부.

2. 의견서 1부.