

성남 도시관리계획(위례 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 성남 도시관리계획(위례 지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 붙임과 같이 도시관리계획 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 고시합니다.
2. 관계도서는 성남시청 도시계획과에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

2026. 4. 13.

성 남 시 장

가. 위례 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

나. 위례 지구단위계획 결정(변경) 조서

- 1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
- 2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음
- 3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

○ 결정(변경)조서

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	업무2-1	-	5,460.0	성남시 창곡동 396-2답 일원	5,460.0	-
	업무2-2	-	17,922.3	성남시 창곡동 396-2답 일원	17,922.3	-
변경	교2	-	6,600.0	성남시 창곡동 594-2	6,600.0	증)1,140㎡
	업무2	-	16,782.3	성남시 창곡동 594	16,782.3	감)1,140㎡

○ 변경사유서

도면표시	가구번호	변경 내용			변경 사유
교2	-	● 획지면적 변경 및 위치 정정(창곡동 594-2)			● 주민의견 반영하여 토지 활용 계획 변경 ● 확정 지번 부여에 따라 위치 정정
		기정	변경	증감	
		5,460.0㎡	6,600㎡	증)1,140㎡	
업무2	-	● 획지면적 변경 및 위치 정정(창곡동 594)			
		기정	변경	증감	
		17,922.3㎡	16,782.3㎡	감)1,140㎡	

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경 (미변경 사항은 생략)

○ 결정(변경)조서

기 정					변 경				
도면 표시	위 치	구 분	업무시설용지		도면 표시	위 치	구 분	교육시설용지	
B3	창곡동 396-2 일원	건축물 용도	해당 블록	업무2-1	교	창곡동 594-2	건축물 용도	해당 블록	교2
			허용 용도	• 건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)				허용 용도	• 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외) - 수련시설
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도				불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		60% 이하			건폐율		60% 이하
		용적률		400% 이하			용적률		400% 이하
		최고층수		-			최고층수		-

기 정					변 경						
도면 표시	위 치	구 분		업무시설용지	도면 표시	위 치	구 분		업무시설용지		
3	창곡동 396-2 일원	건축물 용도	해당 블록	업무2-2	B3	창곡동 594	건축물 용도	해당 블록	업무2		
			허용 용도	• 건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 -업무시설 가목 공공업무시설(관장) -업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상 오피스텔 제외) -운동시설 -문화 및 집회시설 -교육연구시설 -노유자시설 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)				허용 용도	•건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 (오피스텔 제외) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외) * 일반업무시설과 교육연구시설 마목 연구소의 설치의무비율 연면적의 50% 이상		
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도				불허 용도	• 허용용도 이외의 용도		
		건폐율		60% 이하			건폐율		60% 이하		
		용적률		400% 이하			용적률		400% 이하		
		최고층수		-			최고층수		-		
							주) 「산림보호법」 제13조의2 제3항에 따라 업무2에 위치한 보호수(느티나무, 지정번호 성남-15)의 수관폭에 해당하는 구역에서는 일체의 개발행위가 제한됨.				

■ 변경사유서

도면번호	변경 내용	변경 사유
교2 (기정: 업무2-1)	• 허용용도 변경 - 일반업무시설 설치의무비율 연면적의 50%이상 삭제 - 수련시설 추가	• 생활인프라 부족, 주민의견을 반영하여 토지 활용계획 변경 • 공공도서관 및 청소년수련시설 건립을 위해 일반업무시설 설치의무비율 삭제, 수련시설 추가
업무2 (기정: 업무2-2)	• 허용용도 변경 - 업무시설 가목 공공업무시설(권장) 삭제 - 일반업무시설(설치의무비율 연면적 50% 이상, 오피스텔 제외) → 일반업무시설(오피스텔 제외)과 교육연구시설 마목 연구소 설치의무비율 연면적의 50%이상 변경	• 토지 활용 계획 변경 (4차산업 첨단기업 유치)

5) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서 : 변경없음

6) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

7) 위례 지구단위계획 시행지침 : 변경 (미변경 사항은 생략)

기 정			
제6장 상업용지 및 업무시설용지			
<건축물의 규모 등에 관한 사항> 제4조(건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)			
<표 II -6-3> 업무시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이			
구분		업무시설용지	
건축물용도	도면표시	B3 (일반업무시설)	
	허용용도	• 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)	• 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 가목 공공업무시설(권장) - 업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상, 오피스텔 제외) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)
	불허용도	허용용도 이외의 용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율 / 용적률	60%이하 / 400%이하	60%이하 / 400%이하
최고층수		-	-
해당블록		업무2-1	업무2-2

변 경

제6장 상업용지 및 업무시설용지

<건축물의 규모 등에 관한 사항> 제4조(건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)

<표 II -6-3> 업무시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		업무시설용지
	도면표시	B3 (일반업무시설)
건축물용도	허용용도	•건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설(오피스텔 제외) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외) * 일반업무시설과 교육연구시설 마목 연구소의 설치의무비율 연면적의 50% 이상
	불허용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율 / 용적률	60%이하 / 400%이하
	최고층수	-
	해당블록	업무2

주) 「산림보호법」 제13조의2 제3항에 따라 업무2에 위치한 보호수 느티나무, 지정번호 성남-15)의 수관폭에 해당하는 구역에서는 일체의 개발행위가 제한됨

제8장 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

<교육시설에 관한 사항> 제12조(건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)

<표 II -8-1> 교육시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		교육시설용지
	도면표시	교
건축물용도	허용용도	•건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외) - 수련시설
	불허용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율 / 용적률	60%이하 / 400%이하
	최고층수	-
	해당블록	교2 (신설)