

분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 노후계획도시정비기본계획 변경,
특별정비계획 결정, 특별정비구역 지정 및 지형도면 고시

성남시 분당구 야탑동 173번지 일원의 ‘분당 노후계획도시 목련마을1 특별정비예정구역’에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획 변경 및 같은 법 제11조부터 제13조의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역을 지정·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026. 1. 19.



□ 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	6	목련마을1	106,653	1,032	97.4	250.0	375.0	연립	-
변경	6	목련마을1	106,659.4	1,032	97.4	250.0	375.0	연립	-

나. 변경 사유서

구역번호	구역명	변경내용	변경사유
6	목련마을1	○ 면적 변경 - 106,653㎡ → 106,659.4㎡ [증) 6.4㎡]	○ 기본계획 상 면적이 실제 공부상 면적과 상이하야 공부상 면적으로 정정(착오 정정)

□ 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정

1. 특별정비구역의 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 노후계획도시정비사업의 명칭: 분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 재건축사업

나. 특별정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원	106,659.4	S3구역 결합조건

다. 특별정비구역의 개발기간

1) 기준년도: 2025년

2) 목표연도: 2030년

2. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		106,659.4	100.0	-
주거용지	소계	95,984.8	90.0	-
	공동주택용지	95,984.8	90.0	도시계획시설(도로) 입체적 결정 1,298.2㎡ (야탑동 197-3)
정비기반시설 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)

3. 인구·주택 수용계획

구분		주택수 (세대)			구성비 (%)	인구수 (인)			구성비 (%)	비고
		현황	계획	증·감		현황	계획	증·감		
합 계		1,032 (1,107)	2,475	증) 1,443 (1,368)	100.0	2,374 (2,546)	5,693	증) 3,319	100.0	
전용 면적	60㎡이하	388 (463)	836	증) 448	33.8	893 (1,065)	1,923	증) 1,030	33.8	「2035년 성남시 노후계획도시정비 기본계획」상 지표를 준용하여 세대당 2.3인 적용
	60㎡초과 85㎡이하	592 (592)	1,487	증) 895	60.1	1362	3,420	증) 2,058	60.1	
	85㎡초과	52 (52)	152	증) 100	6.1	120	350	감) 230	6.1	

※ 괄호안의 숫자는 6구역과 S3구역 합산 세대수

- 6구역과 S3구역 결합을 고려해 계획세대수 및 증감세대수는 6구역, S3구역 통합하여 산정

4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	21	20	집산 도로	1,232 (-)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	1	21	20~24. 5	집산 도로	1,232 (149)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	38	15	집산 도로	642 (423)	대로 3-17	중로 2-40	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	중로	2	38	15	집산 도로	219 (-)	대로 3-17	야탑동 173 일대	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	39	15	집산 도로	498 (304)	중로 1-21	중로 2-40	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	중로	2	39	15	집산 도로	194 (-)	중로 1-21	야탑동 173 일대	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	40	15	집산 도로	293 (49)	대로 3-17	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	연장 축소 도로 확폭 연장 오류 정정
변경	중로	2	40	15~21	집산 도로	304 (155)	대로 3-17	중로 2-80	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
신설	중로	2	80	15	집산 도로	86 (86)	중로 2-40	소로 2-1013	일반 도로	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 L= 85m, 결정조서 별도
기정	소로	2	1015	8	국지 도로	105 (-)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	3	1015	12	국지 도로	105 (105)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	소로	2	1016	8	국지 도로	131 (-)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	3	1016	12	국지 도로	131 (131)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	309 (184)	중로 2-38	대로 3-17	보행자 전용 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	소로	2	5	8	특수 도로	125 (-)	중로 2-12	대로 3-17	보행자 전용 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	

※ ()는 구역 내 연장임

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-21	중로 1-21	○ 폭원변경 - 폭원 : 20m → 20~24.5m	○ 특별정비구역 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위해 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장
중로 2-38	중로 2-38	○ 연장변경 - 연장 : 642m → 219m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도
중로 2-39	중로 2-39	○ 연장변경 - 연장 : 498m → 194m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도
중로 2-40	중로 2-40	○ 연장변경 - 연장 : 293m → 304m ○ 폭원변경 - 폭원 : 15m → 15~21m	○ 특별정비구역 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위해 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장 ○ 구간 일부 입체적 결정(도로)에 따라 연장 축소 및 기존 연장 오류 정정 기입
-	중로 2-80	○ 도로신설 - 연장 : 86m - 폭원 : 15m ○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정	○ 외부차량 회차, 배수시설 ⑫ 접근 및 관리를 위한 배수지 진입도로 신설 ○ 통합재건축을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 결정 및 구분지상권 기부채납
소로 2-1015	중로 3-1015	○ 폭원변경 - 폭원 : 8m → 12m	○ 세대수 증가로 교통량 증가 예상에 따라 근린 상업시설 연결부 도로 폭원 확장
소로 2-1015	중로 3-1015	○ 폭원변경 - 폭원 : 8m → 12m	○ 세대수 증가로 교통량 증가 예상에 따라 근린 상업시설 연결부 도로 폭원 확장
소로 2-5	소로 2-5	○ 연장 변경 - 연장 : 309m → 146m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도

2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	중로 2-80	일반도로	야탑동 197-3번지	길이	85m	○ 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

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
중로 2-80	일반도로	○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 85m - 폭 : 15m - 높이 : 지표면 3m 이하부터 지상 전체	○ 단지 통합 및 배수지 접근 등 도시계획도로 기능 유지를 위해 입체적 결정 (공동주택 통합재건축)

3) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	주차장	야탑동 173 일원	-	증) 3,427.8	3,427.8	-	어린이공원 ㉔ 중복결정(지하)

나) 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	주차장	○ 주차장 신설 - 면적 : 3,427.8㎡ - 중복결정 : 3,427.8㎡ (어린이공원 ㉔ 지하)	○ 근린상업지역 상업시설의 주차난 해소를 위한 어린이공원 하부 주차장 신설

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	공원	어린이 공원	야탑동 178 일원	1,533.2	증)3,213.9	4,747.1	건설교통부 고시 제90-354호 (90.07.04)	-
신설	㉔	공원	어린이 공원	야탑동 173 일원	-	증)3,427.8	3,427.8	-	지하부 주차장(3,427.8㎡) 중복결정

나) 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	어린이공원	○ 면적 변경 - 1,533.2㎡ → 4,747.1㎡ [증) 3,213.9㎡]	○ 기존 양촌어린이공원 규모 확대를 통해 주민의 쾌적한 이용을 위한 거점공원 조성
㉔	어린이공원	○ 공원 신설 - 위치 : 야탑동 야탑동 173일 - 면적 : 3,427.8㎡ ○ 주차장 중복결정 (공원 지하)	○ 탑골공원과 녹지축연계, 성은학교의 일조에 따른 교육환경 보호를 고려하고, 인접복지관, 근린상업시설 등 주민이용 공공성을 고려하여 대상지 서측으로 어린이공원 신설

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획

가. 공원·녹지 조성계획

구분	계획내용
기본방향	○ 탐골공원과 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

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

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

7. 경관계획

○ 결정도서 참조

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항

가. 특별정비구역의 경계

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	재건축사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) 특별정비구역	야탑동 173번지 일원	106,659.4	S3구역 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 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		106,659.5	-	106,659.5	100.0	-
주거지역	제2종 일반주거지역	105,377.9	-	105,377.9	98.8	-
녹지지역	자연녹지지역	1,281.6	-	1,281.6	1.2	-

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 6구역(목련마을1) 특별정비구역	106,659.4	특별정비 6	95,984.8	분당구 야탑동 173번지 일원	공동 주택	30% 이하	280% 이하	110m 이하 /34층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 2,475세대(임대주택 74세대 포함)								
		건립규모					세대수		비율(%)	
		합 계					4,817		100.0	
		60㎡ 이하					836		33.8	
		60㎡ 초과 85㎡ 이하					1,487		60.1	
		85㎡ 초과					152		6.1	
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
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								
		공공보행통로				○ 야탑로245길~탑골근린공원 : 10m 이상 ○ 야탑로~탑골근린공원 : 15m 이상				
기타사항		커뮤니티 중심가로				○ 야탑로231길~271길 : 15m 이상				

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

11. 공공기여계획

가. 공공기여금 산정금액(안)

대지면적 (공공기여 기준면적)	중전용적률	기준용적률	정비용적률	㎡당 토지단가 (종후가치 추정)
96,812.0㎡	96.8%	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
14,683.0㎡	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 토지가치 : 49,209,096,000원 ○ 철거비 : 204,131,203원 ○ 부지조성비 : 323,874,737원
기반 시설 설치	주차장 (공원 하부)	10,166,854,800원	○ 주차장면적 × 공영주차장 단위당 표준조성비 = 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 토지의 소유자의 주거대책

○ 「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

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

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(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	21	20	집산 도로	1,232 (-)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	1	21	20~24. 5	집산 도로	1,232 (149)	대로 1-7	대로 3-17	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	38	15	집산 도로	642 (423)	대로 3-17	중로 2-40	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	중로	2	38	15	집산 도로	219 (-)	대로 3-17	야탑동 173 일대	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	39	15	집산 도로	498 (304)	중로 1-21	중로 2-40	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	중로	2	39	15	집산 도로	194 (-)	중로 1-21	야탑동 173 일대	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	중로	2	40	15	집산 도로	293 (49)	대로 3-17	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	연장 축소 도로 확폭 연장 오류 정정
변경	중로	2	40	15~21	집산 도로	304 (155)	대로 3-17	중로 2-80	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
신설	중로	2	80	15	집산 도로	86 (86)	중로 2-40	소로 2-1013	일반 도로	-	입체적 도시계획시설 (도로) 결정 L= 85m, 결정조서 별도
기정	소로	2	1015	8	국지 도로	105 (-)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	3	1015	12	국지 도로	105 (105)	중로 2-38	야탑동 197-3	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1016	8	국지 도로	131 (-)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	도로 확폭
변경	중로	3	1016	12	국지 도로	131 (131)	중로 1-21	중로 2-38	일반 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	309 (184)	중로 2-38	대로 3-17	보행자 전용 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	내부도로 폐도 (구역 외 도로)
변경	소로	2	5	8	특수 도로	125 (-)	중로 2-12	대로 3-17	보행자 전용 도로	건교부고시 제1990-354호 (90.07.04.)	

※ ()는 구역 내 연장임

나) 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-21	중로 1-21	○ 폭원변경 - 폭원 : 20m → 20~24.5m	○ 특별정비구역 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위해 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장
중로 2-38	중로 2-38	○ 연장변경 - 연장 : 642m → 219m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도
중로 2-39	중로 2-39	○ 연장변경 - 연장 : 498m → 194m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도
중로 2-40	중로 2-40	○ 연장변경 - 연장 : 293m → 304m ○ 폭원변경 - 폭원 : 15m → 15~21m	○ 특별정비구역 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위해 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장 ○ 구간 일부 입체적 결정(도로)에 따라 연장 축소 및 기존 연장 오류 정정 기입
-	중로 2-80	○ 도로신설 - 연장 : 86m - 폭원 : 15m ○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정	○ 외부차량 회차, 배수시설 ⑫ 접근 및 관리를 위한 배수지 진입도로 신설 ○ 통합재건축을 위한 입체적 도시계획시설 (도로) 결정 및 구분지상권 기부채납
소로 2-1015	중로 3-1015	○ 폭원변경 - 폭원 : 8m → 12m	○ 세대수 증가로 교통량 증가 예상에 따라 근린 상업시설 연결부 도로 폭원 확장
소로 2-1015	중로 3-1015	○ 폭원변경 - 폭원 : 8m → 12m	○ 세대수 증가로 교통량 증가 예상에 따라 근린 상업시설 연결부 도로 폭원 확장
소로 2-5	소로 2-5	○ 연장 변경 - 연장 : 309m → 146m	○ 특별정비구역 통합재건축을 위한 대상지 내부 도로 폐도

2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	중로 2-80	일반도로	야탑동 197-3번지	길이	85m	- 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 협의결과에 따라 변경될 수 있음

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
중로 2-80	일반도로	- 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 85m - 폭 : 15m - 높이 : 지표면 3m 이하부터 지상 전체	단지 통합 및 배수지 접근 등 도시계획도로 기능 유지를 위해 입체적 결정 (공동주택 통합재건축)

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑧	공원	어린이 공원	야탑동 178 일원	1,533.2	증)3,213.9	4,747.1	건설교통부 고시 제90-354호 (90.07.04)	-
신설	㉞	공원	어린이 공원	야탑동 173 일원	-	증)3,427.8	3,427.8	-	지하부 주차장(3,427.8㎡) 중복결정

나) 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	어린이공원	- 면적 변경 - 1,533.2㎡ → 4,747.1㎡ [증) 3,213.9㎡]	기존 양촌어린이공원 규모 확대를 통해 주민의 쾌적한 이용을 위한 거점공원 조성
㉞	어린이공원	- 공원 신설 - 위치 : 야탑동 야탑동 173일 - 면적 : 3,427.8㎡ - 주차장 중복결정 (공원 지하)	탐골공원과 녹지축연계, 성은학교의 일조에 따른 교육환경 보호를 고려하고, 인접복지관, 근린상업시설 등 주민이용 공공성을 고려하여 대상지 서측으로 어린이공원 신설

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 주거용지

1) 연립주택용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	위 치		면 적(㎡)		
							기정	변경	기정	변경	
폐지	B7	-	B7-13	-	B7-13	-	야탑동 173	-	11,468.1	-	특별정비 계획 수립에 따른 폐지
			B7-14		B7-14		야탑동 176		12,320.5		
			B7-17		B7-17		야탑동 177		14,615.8		
			B7-21		-1		야탑동 181		3,246.1		
					-2		야탑동 180		3,539.4		
					-3		야탑동 179		4,355.6		
			B7-25		B7-25		야탑동 182		11,401.2		
			B7-26		B7-26		야탑동 183		9,941.8		
			B7-27		B7-27		야탑동 185		20,958.0		

2) 아파트용지

구분	도면번호		가구번호		획지번호		획 지				비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	위 치		면 적(㎡)		
							기정	변경	기정	변경	
신설	-	특별 정비 6구역	-	특별 정비 6	-	특별 정비 6	-	야탑동 173	-	95,984.8	특별정비 계획 수립에 따른 신설
								야탑동 176			
								야탑동 177			
								야탑동 181			
								야탑동 180			
								야탑동 179			
								야탑동 182			
								야탑동 183			
								야탑동 185			
								야탑동 178			
								야탑동 197-3			
								야탑동 197-4			
								야탑동 197-5			

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

가. 주거용지

1) 연립주택용지

가) 기 정

도면번호	위치(획지번호)	구분	계획내용	비고
B7	B7-13 B7-14 B7-17 B7-25 B7-26 B7-27	용 도	○ 국민주택규모 이하의 연립주택 및 부대복리시설	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ 100% 이하	-
		높 이	○ 4층 이하	-
		건축선	-	-
		주호의 규모	○ B13, 17: 50㎡ 초과, 60㎡ 이하 ○ B14, 25, 26, 27: 60㎡ 초과, 85㎡ 이하	-
	B7-21 -1 -2 -3	용 도	○ 국민주택규모를 초과하는 연립주택(분양연립주택) 및 부대복리시설	-
		건폐율	-	-
		용적률	○ 90% 이하	-
		높 이	○ 3층 이하(심의 시 4층 이하 허용)	-
		건축선	-	-
		주호의 규모	○ 85㎡ 초과, 200㎡ 이하	-

나) 폐지: 획지 B7-13, B7-14, B7-17, B7-25, B7-26, B7-27, B7-21-1, B7-21-2, B7-21-3

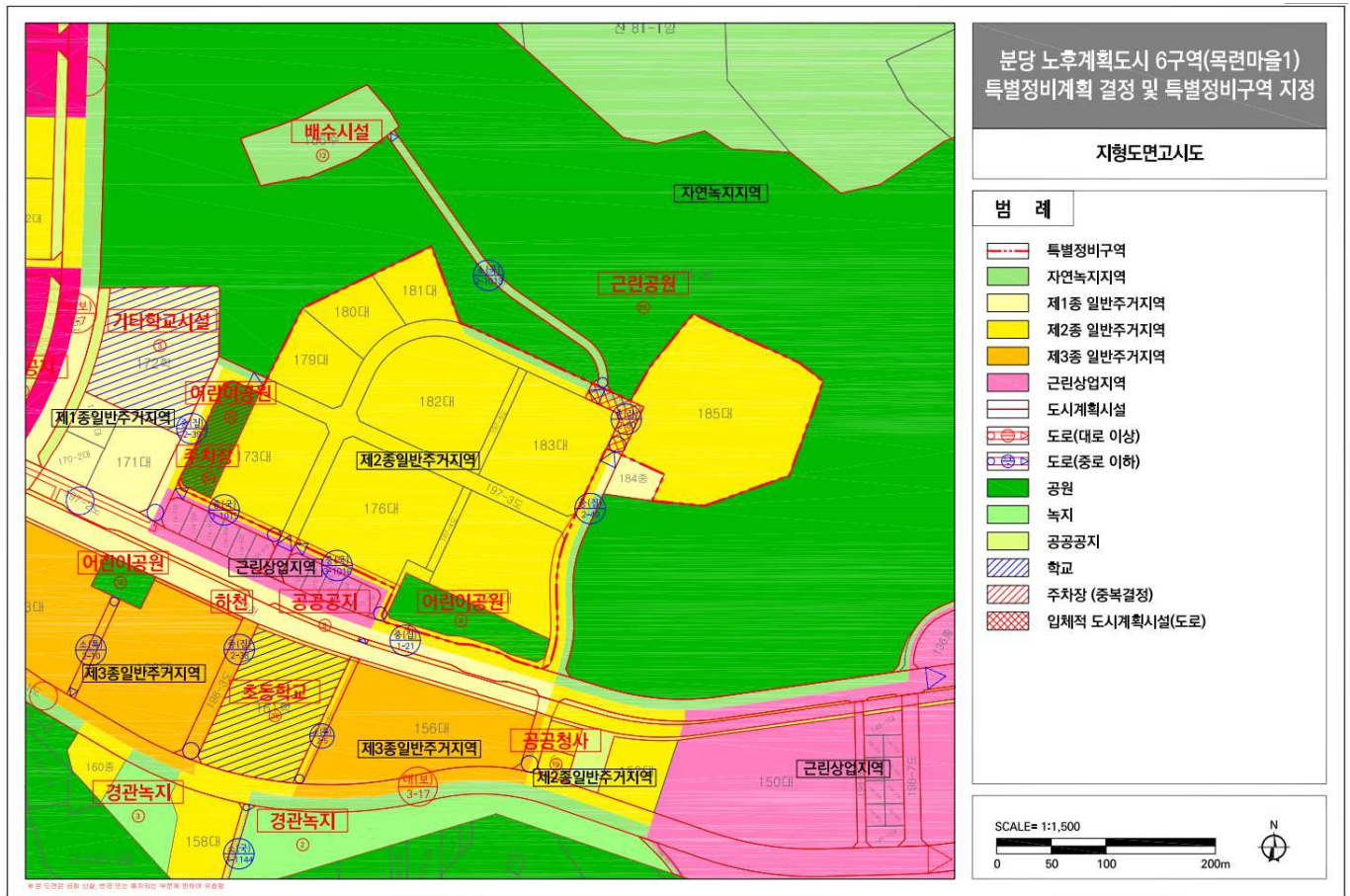
- 특별정비계획 수립에 따라 연립주택용지 폐지 및 아파트용지 신설

2) 아파트용지

가) 신 설

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	-
		건폐율	○ 30% 이하	-
		용적률	○ 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	-

□ 「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’

연번	심 의 조 건	조 치 계 획
[특별정비구역 지정 고시 전 반영]		
1	○ 교통처리계획 검토 보완 - 남측도로 버스베이 설치 검토 - 동측도로 우회전 감속차로 설치 검토 - 공영주차장 올라가는 도로 교차로 설치 검토	[남측도로 버스베이 설치 검토] ○ 야탑로 사업지측 버스정류장을 버스베이 형태로 변경 · 계획하여 버스정차로 인한 진출입 영향이 최소화 되도록 보완하였음 [동측도로 우회전 감속차로 설치 검토] ○ 야탑로271번길은 주요한 사업지 진출방향(성남시내)을 고려하여 도로확장(야탑로 접속부 4차로 운영)을 통해 차량진출입구에서 야탑로까지 진출 우회전 전용차로를 기 확보하여 계획하였음 [공영주차장 올라가는 도로 교차로 설치 검토] ○ 야탑로231번길과 야탑로 접속부 교차로 추가 설치 시 서측 차량진출입구로 좌회전 진출입이 가능해져 사업지 진출입 여건은 개선되는 것으로 검토되었음 ○ 다만, 야탑로 상 단구간내에 추가적인 교차로가 형성되어 통과차량의 교통소통에 영향을 미칠 수 있는 사항으로 해당 교차로 추가 설치와 관련된 사항은 향후 교통영향 평가 및 경찰서 교통안전시설 심의를 통해 적성성을 검토 하여 계획에 반영하도록 하겠음
2	○ 자연녹지지역은 주거지역으로 변경하려면 도시 기본계획 변경이 선행되어야 하며, 자연녹지지역에서는 공동주택의 입지가 불가하므로 아파트 밀도, 건폐율, 용적률 산정 시 제외	○ 자연녹지지역은 아파트 건폐율, 용적률 산정에서 제외 하겠음 ○ 자연녹지지역의 주거지역 변경은 도시기본계획의 변경시 협의 후 반영하겠음
3	○ 도로의 용도지역 기준은 접하고 있는 용도지역을 적용해야 하므로 도로부지의 용도지역은 주거지역으로 변경	○ 도로 용도지역은 접하고 있는 용도지역을 적용해 현황 용도지역을 유지하도록 반영하겠음 ○ 통합재건축 단지 통합에 대한 자문위원회, 도시계획위원회 심의 의견을 반영하여 주거환경 개선, 단지 간 단절 방지를 위한 도로를 매입하고, 항시 통행 및 유지관리 등이 가능하도록 입체적 도시계획시설(도로)로 결정 하도록 하겠음
[특별정비구역 결합 신청 전 반영]		
4	○ 자문위원회 자문, 경기도 및 관계부서 협의, 심의 의견 등을 반영하여 추후 특별정비계획 결정 및 구역 지정 변경 절차 이행	○ 특별정비구역 결합 신청 시 자문 · 협의 · 심의 의견을 반영 하도록 하겠음
5	○ 생활 SOC시설 설치, 공공기여 방식 · 인정 여부 등은 우리 시 용역 결과에 따라 변경 반영	○ 특별정비구역 결합 신청 시 성남시 용역결과를 반영하도록 하겠음
6	○ 종전 기반시설 면적을 고려하여 기반시설 등 설치 계획 보완	○ 정비기반시설은 종전 기반시설 면적을 고려하여 대체기반 시설 면적을 종전 기반시설 면적 이상으로 계획하도록 하겠음

※ 특별정비구역 결합신청 전 성남시 도시계획위원회 심의조건을 특별정비계획안에 반영하여야 함

※ 선도지구 공모 시 6구역, S3구역은 통합(결합)을 조건으로 선정된 사업이므로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라 각각 구역 지정한 후 같은법 제15조에 따라 통합(결합) 절차를 반드시 이행하여야 함

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