

성남시 공고 제2026-832호

**분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5)
결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안) 주민공람 공고**

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조 및 제15조에 따라 분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 변경(특별정비구역 결합) 제안한 사항에 대하여 같은 법 제12조제2항 및 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제28조제2항에 따라 주민의견을 수렴하고자 아래와 같이 공람 공고합니다.

2026. 3. 23.

성 남 시 장

1. 공람기간: 2026. 3. 23. ~ 2026. 4. 6.(14일간)
2. 공람장소: 성남시청 신도시정비과(성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
3. 공람내용: 분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) · S3구역(목련마을5) 결합 특별정비계획(안) (특별정비계획서, 관련도면, 부속서류 등), 통합정비협의를
4. 의견제출
 - 가. 제출방법: 방문접수 또는 전자메일 (FAX 제출 불가)
 - 1) 방문장소: 성남시청 신도시정비과(성남시 중원구 성남대로 997, 동관 6층)
 - 2) 전자메일: leehs01@korea.kr
 - 나. 제출방법: 공람기간 내
5. 기타사항
 - 가. 공람내용은 주민의견, 관련부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.
 - 나. 궁금하신 사항은 성남시 신도시정비과 신도시정비팀(031-729-3706)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 결합 특별정비계획(안) 주요내용 1부.
2. 의견서(서식) 1부.

[붙임 1]

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

1. 주요내용

가. 정비사업의 명칭

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

나. 정비구역 위치 및 면적

구 분	사업구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 6구역 (목련마을1) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원	106,659.4
기정	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 S3구역 (목련마을5) 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 158번지	4,965.5
변경	재건축 정비사업	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) ·S3구역(목련마을5) 결합 특별정비구역	성남시 분당구 야탑동 173번지 일원, 158번지	111,624.9

다. 토지이용계획

구 분		면 적(m²)			구성비(%)	
		기 정		변경		
						6구역
합 계		106,659.4	4,965.5	구역 결합	111,624.9	100.0
주거용지	소 계	95,984.8	4,965.5		100,950.3	90.4
	공동주택용지	95,984.8	4,965.5		100,950.3	90.4
정비기반 시설 등	소 계	10,674.6	-		10,674.6	9.6
	어린이공원1	4,747.1	-		4,747.1	4.3
	어린이공원2	3,427.8	-		3,427.8	3.1
	도로	2,499.7	-		2,499.7	2.2

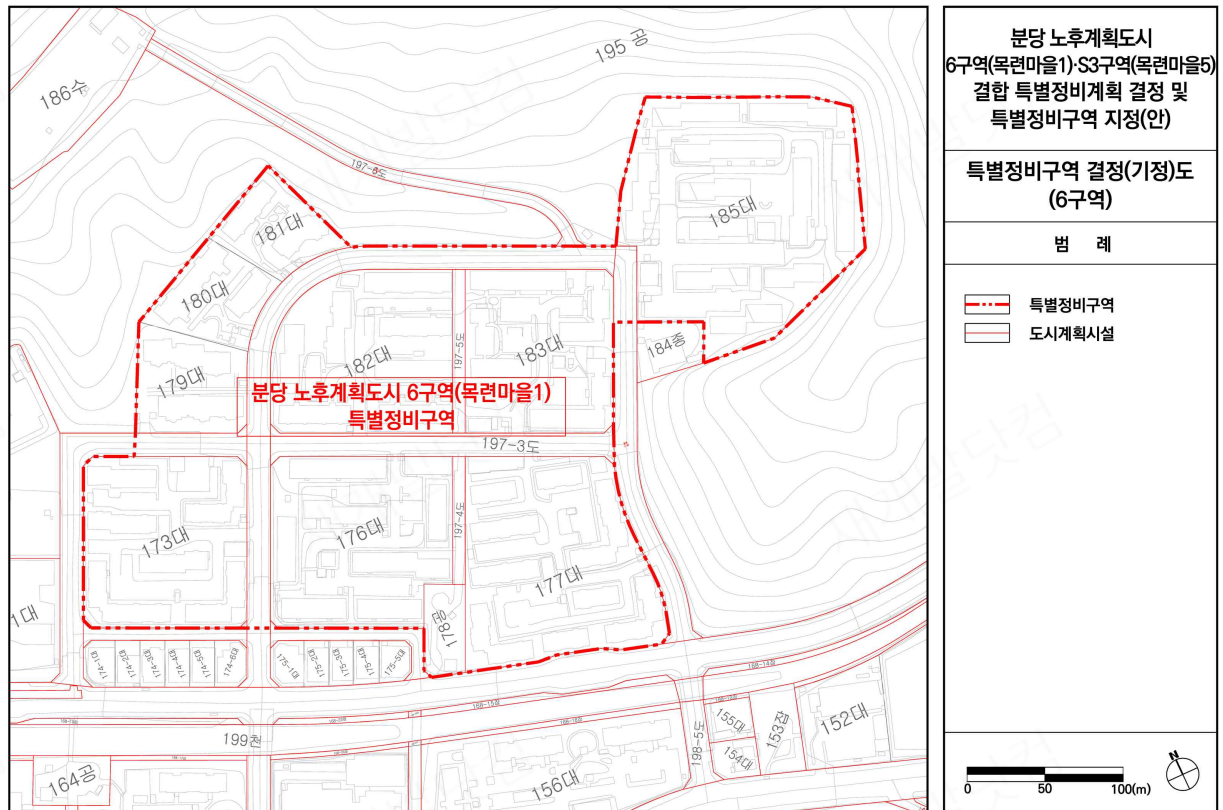
라. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

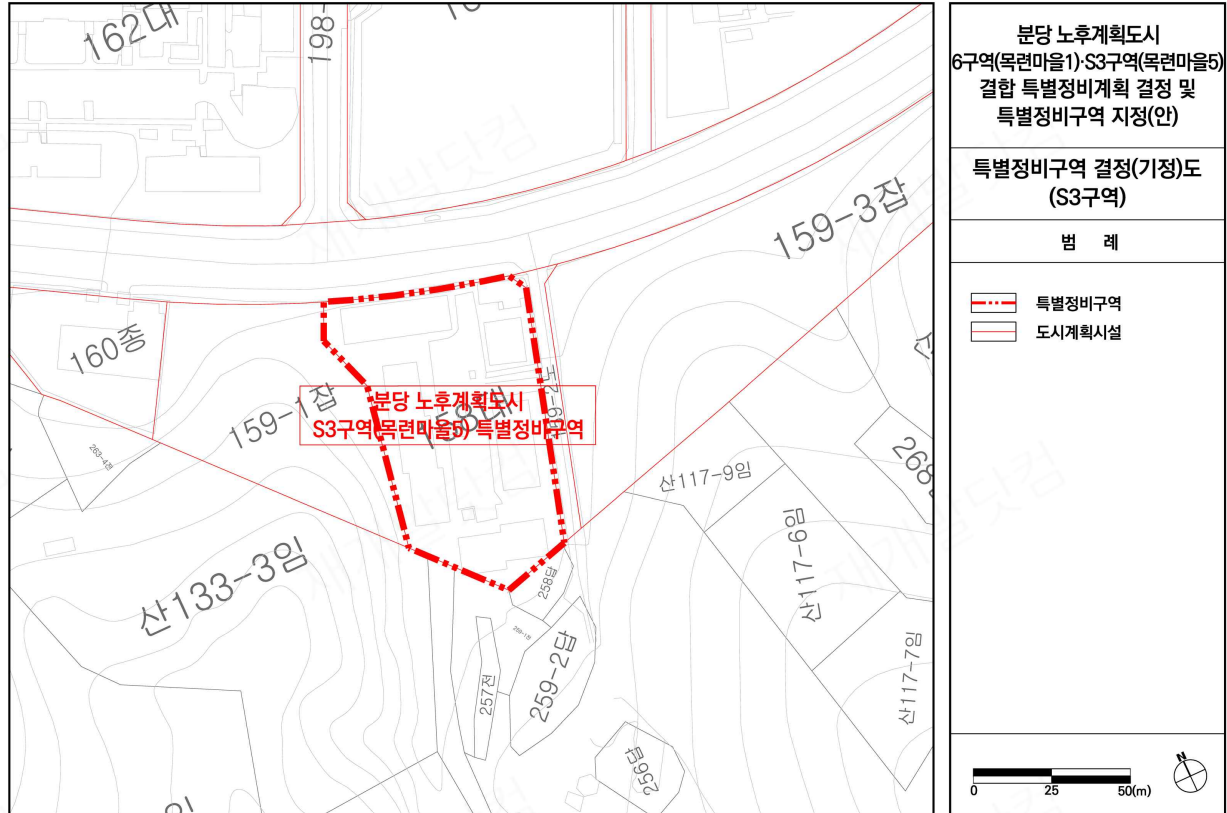
구 분	면 적(m²)				구성비(%)
	기 정		변경	변경 후	
	6구역	S3구역		결합구역	
합 계	106,659.4	4,965.5	구역 결합	111,624.9	100.0
제2종일반주거지역	105,377.9	4,965.5		110,343.3	98.8
자연녹지지역	1,281.6	-		1,281.6	1.2

○ 특별정비구역 결정도

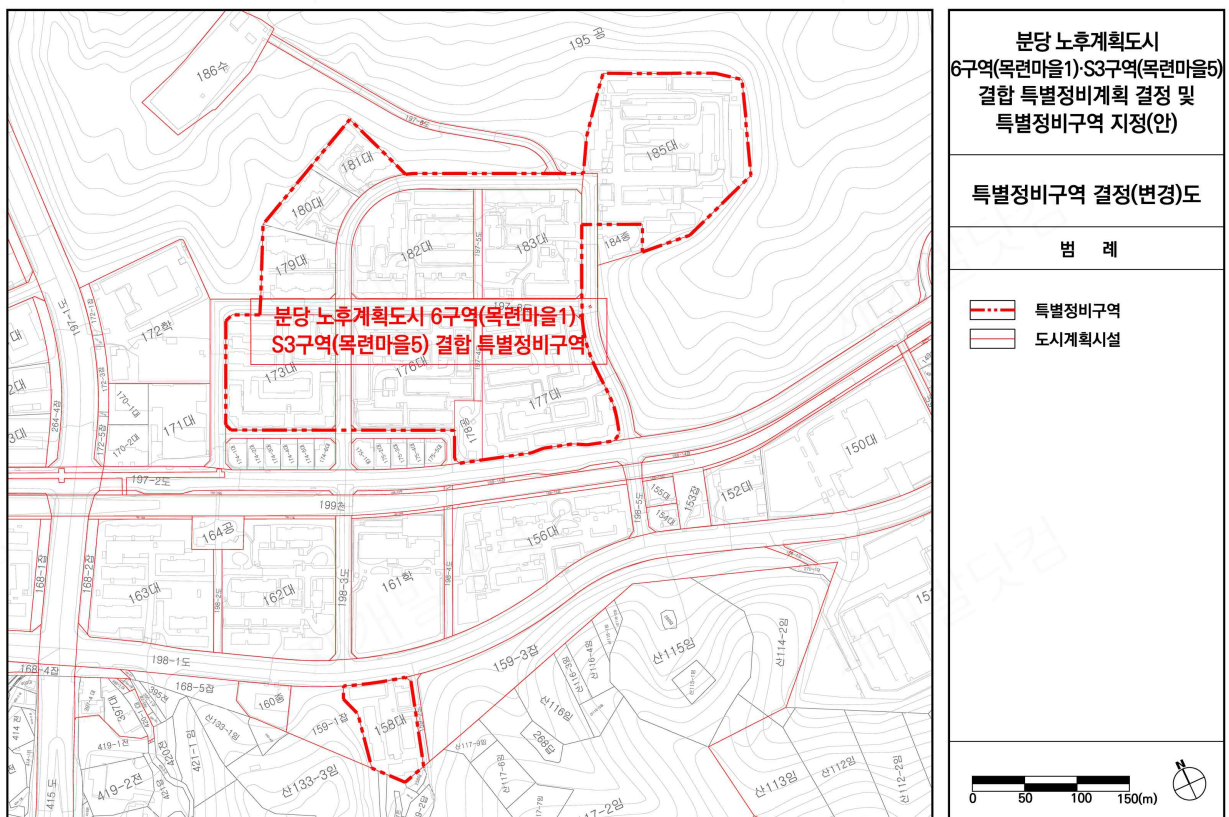
【특별정비구 결정(기정)도(6구역)】



【특별정비구 결정(기정)도(S3구역)】



【특별정비구 결정(변경)도(결합구역)】



마. 도시계획시설(기반시설) 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	21	20~24.5	집산 도로	1,232 (149)	대로 1-7	대로3-17	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	중로2-38	일반 도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	146 (-)	중로 2-12	대로3-17	보행자 전용도로	건고시 제1990-354호 (1990.07.04.)	

※ ()는 구역 내 연장임

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

○ 입체적 도시계획시설(도서) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
기정	중로 2-80	일반도로	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	1,298.2m ²	

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결함내용만 작성함

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

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	주차장	야탑동 173 일대	3,427.8	-	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	어린이공원 ㉔ 중복결정(지하)

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

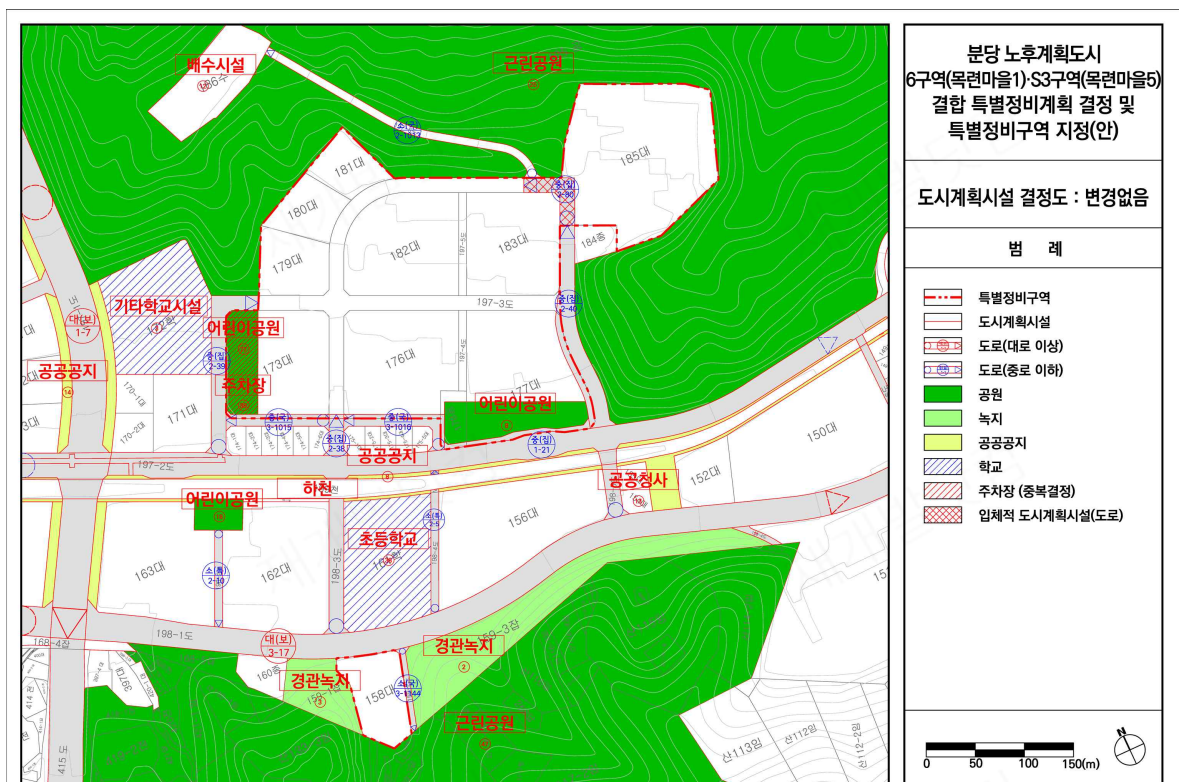
○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑧	공원	어린이 공원	야탑동 178 일원	4,747.1	-	4,747.1	건설교통부고시 제90-354호 (1990.07.04)	-
기정	㉔	공원	어린이 공원	야탑동 173 일원	3,427.8	-	3,427.8	성남시 고시 제2026-17호 (2026.01.19.)	지하부 주차장 (3,427.8m ²) 중복결정

※ S3구역은 기존 기반시설 설치계획 해당없음으로 결합내용만 작성함

○ 도시계획시설 설치에 관한 결정도

【도시·군계획시설의 설치에 관한 결정도(결합구역)】



바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		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	야탑동 173 일원	공동 주택	30% 이하	280% 이하	100m/ 34층 이하	-
기정	분당 노후계획도시 S3구역(목련마을5) 특별정비구역	4,965.5	특별정비 S3	4,965.5	야탑동 158	공동 주택	60% 이하	250% 이하	70m/ 20층 이하	-
변경	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1) ·S3구역(목련마을5) 결합 특별정비구역	111,624.9	특별정비 6	95,984.8	야탑동 173 일원	공동 주택	30% 이하	280% 이하	100m/ 34층 이하	구역 결합
			특별정비 S3	4,965.5	야탑동 158	공동 주택	60% 이하	250% 이하	70m/ 20층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 2,475세대								
		건립규모 (전용면적 기준)				세대수		비율		
		합 계				2,475		100.0		
		60㎡ 이하				836		33.8		
		60㎡~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) - 판교로, 진입도로(소로3-1144)변 : 3m • 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성								
		공공보행통로		• 야탑로245길~탑골근린공원 : 10m 이상 • 야탑로~탑골근린공원 : 15m 이상						
기타 사항에 관한 계획		커뮤니티 중심가로		• 야탑로231길~271길 : 15m 이상						
		교통처리계획		• 차량 진출입구 5개소 지정 - 야탑로271번길(2개), 야탑로231번길(1개), 야탑로245번길(1개) - 공원 지하주차장 출입(1개소) • 야탑로271번길 도로 확폭 - 15m → 15~21m • 야탑로 도로 확폭 - 20m → 20~24.5m • 야탑로 245번길 - 8m → 12m						

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

사. 공공기여 계획: 변경없음

○ 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%	1,625억 원	1,325억 원	215억 원	3,165억 원
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

○ 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 ○ 칠거비 : 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

의견서

공고명	분당 노후계획도시 6구역(목련마을1)·S3구역(목련마을5) 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 변경(특별정비구역 결합) 주민공람 공고					
의견 제출인	성명		생년월일		연락처	
	주소 (거주지)					
의견 내용 (별지작성 가능)						
분당 노후계획도시 6구역(목련마을1)·S3구역(목련마을5) 결합 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정(안)과 관련된 사항에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다. 2026년 월 일 제출인 (서명 또는 인) 성남시장 귀하						