

중앙동 1644일대 소규모주택정비 관리계획 변경 수립 및
지형도면 고시

경기도 고시 제2022-2호(2022. 1. 6.)로 승인 고시된 중앙동 1644일대 소
규모주택정비 관리계획에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획 변경 수립 및 「토지이용규제법」
제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 2일

성 남 시 장

1. 소규모주택정비 관리지역의 규모 및 정비방향(변경없음)

- 가. 관리지역의 명칭 : 중앙동 1644일대 소규모주택정비 관리지역
- 나. 관리지역 지정 현황

관리지역 명칭	위치	면적
중앙동 1644일대 소규모주택정비 관리지역	성남시 중원구 중앙동 1644번지 일대 단대오거리역 남측	76,478㎡

- 다. 정비방향 : 주민의사를 반영한 관리계획 수립을 통해 사업의 실현성을 높이고,
합리적 기반시설 확보 및 생활환경을 정비

2. 소규모주택정비 관리계획 내용(변경)

가. 토지이용계획(변경)

- 기정

구 분		계	1구역	2구역	3구역	4구역
계		76,478m ²	18,515m ²	19,889m ²	19,319m ²	18,755m ²
		(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
주택용지		61,577m ²	14,258m ²	16,562m ²	14,320m ²	16,437m ²
		(80.5%)	(77.7%)	(83.3%)	(74.1%)	(87.6%)
기 반 시 설 용 지	소계	14,901m ²	4,257m ²	3,327m ²	4,999m ²	2,318m ²
		(19.5%)	(23.0%)	(16.7%)	(25.9%)	(12.4%)
	녹지	1,733m ²	-	1,733m ²	-	-
		(2.3%)	-	(8.7%)	-	-
	도로	13,168m ²	4,257m ²	1,594m ²	4,999m ²	2,318m ²
		(17.2%)	(23.0%)	(8.0%)	(25.9%)	(12.4%)

- 변경

구 분		계	1구역	2구역	3구역	4구역
계		76,478m ²	18,128m ²	19,698m ²	19,639m ²	19,013m ²
		(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
주택용지		61,577m ²	14,258m ²	16,562m ²	14,320m ²	16,437m ²
		(80.5%)	(78.7%)	(84.1%)	(72.9%)	(86.5%)
기 반 시 설 용 지	소계	14,901m ²	3,870m ²	3,136m ²	5,319m ²	2,576m ²
		(19.5%)	(21.3%)	(15.9%)	(27.1%)	(13.5%)
	녹지	1,733m ²	-	1,171m ²	562m ²	-
		(2.3%)	-	(5.9%)	(2.9%)	-
	도로	13,168m ²	3,870m ²	1,965m ²	4,757m ²	2,576m ²
		(17.2%)	(21.3%)	(10.0%)	(24.2%)	(13.5%)

나. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(변경)

- 도로 계획(변경)

• 기정

구분			계획내용	조성방법	비고
기정	폐 지	공원로 306번길 (소로 2-53)	8m도로 폐지	-	
		광명로 256번길 (소로 3-134)	6m도로 폐지	-	
	변경	광명로 (중로 1-1)	3m 확폭 (20m → 23m)	기부채납	
	신설	-	13~21m 도로 신설	기부채납	구역 동측
		-	12~16m 도로 신설	기부채납	1구역
		-	12m 도로 신설	기부채납	

• 변경

구분			계획내용	조성방법	비고
변경	폐 지	공원로 306번길 (소로 2-53)	8m도로 폐지	-	
		광명로 256번길 (소로 3-134)	6m도로 폐지	-	
	변 경	광명로 (중로 1-1)	3m 확폭 (20m → 23m)	기부채납	
		광명로 264번길 (중로 3-42)	15~25m 도로 신설	기부채납	구역 동측
	신설	-	12~16m 도로 신설	기부채납	1구역
		-	12m 도로 신설	기부채납	

- 녹지계획(변경없음)

- 기정

구분		면적(m ²)	조성방법	비고
신설	연결녹지	1,733m ²	기부채납	1개소

다. 교통계획(변경없음)

- 주변 간선도로의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지하고, 향후 원활한 소규모주택정비사업 추진을 위한 교통계획 수립

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(변경)

- 기정

사업구역	사업방식	면적	시행자	비고
합계		76,478㎡	-	-
1구역	가로주택 정비사업	18,515㎡	민간	-
2구역		19,889㎡	-	
3구역		19,319㎡		
4구역		18,755㎡		

- 변경

사업구역	사업방식	면적	시행자	비고
합계		76,478m ²	-	-
1구역	가로주택 정비사업	18,128m ²	토지등소유자의 사업추진 의사에 따라 조합 또는 공공참여 방식으로 추진	-
2구역		19,698m ²		
3구역		19,639m ²		
4구역		19,013m ²		

마. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(변경)

- 지정

구분		건폐율	용적률	높이		비고
주거 지역	제2종일반	60%이하	210%이하 (소규모주택정비사업 250%)	-	비행안전구역 고도제한	-
	제3종일반	50%이하	280%이하			

- 변경

구분		건폐율	용적률	높이		비고
주거 지역	제3종일반	50%이하	280%이하	-	비행안전구역 고도제한	-

바. 임대주택의 공급 및 인수 계획(변경없음)

- 임대주택의 공급 및 인수계획은 관련 법령에 따름

3. 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경)

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	76,478	-	76,478	100.0	
제2종일반주거지역	40,574	감)40,574	-	-	
제3종일반주거지역	35,904	증)40,574	76,478	100.0	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위치	용 도 지 역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	중앙동 1644 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	40,574	280	· 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 용도지역 변경

나. 지구단위계획구역 결정(변경)

- 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)	비고
신규	성남시 중앙동 1644일대 소규모주택정비 관리지역 지구단위계획구역	경기도 성남시 중앙동 1644일대	76,478	-

- 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(m ²)	변경사유
신규	-	성남시 중앙동 1644일대 소규모주택정비 관리지역 지구단위계획구역	76,478	· 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

다. 도시관리계획 결정(변경)

- 교통시설

• 도로 총괄표(변경)

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계		4	3,865 (1,086)	53,634 (13,168)	1	3,060 (281)	40,298 (867)	1	384	7,478 (6,443)	2	421	5,858
일반 도로	대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	중로	4	3,865 (1,086)	53,634 (13,168)	1	3,060 (281)	40,298 (867)	1	384	7,478 (6,443)	2	421	5,858
	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

• 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~28.5	보조 간선	3,060	성남동 광 2-3	단대동 대 3-6	일반 도로	종합 운동장	87.05.15	폭원 변경
변경	중로	1	1	20~28.5	보조 간선	3,060 (281)	성남동 광 2-3	단대동 대 3-6	일반 도로	종합 운동장	87.05.15	
기정	중로	3	42	12	집산 도로	89	중앙동 중1-1	중앙동 소1-65	일반 도로	-	06.01.16	폭원 및 연장변경
변경	중로	2	5	15~25	국지 도로	384	중로 1-1	중앙동 1641	일반 도로	-	06.01.16	
신설	중로	3	11	12	국지 도로	165	중로 2-5	중앙동 2079	일반 도로	-		
신설	중로	3	12	12~16	국지 도로	256	중로 1-1	중앙동 2169-3	일반 도로	-		
폐지	소로	2	53	8	국지 도로	222	중동2303대 (중1-1)	중동2169	일반 도로	-	00.12.27	
폐지	소로	3	134	6	국지 도로	305	중동2067대 (중1-1)	중동1770대 (대원공원)	일반 도로	-	88.04.07	

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 도로 폭원 확장 - B : 20→28.5m	- 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 도로 변경
중로3-42	중로2-5	- 도로폭원 확장 및 연장축소 - B : 12→15~25m - L : 89→384m	- 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 도로 변경
-	중로3-11	- 도로 신설 - B : 12m - L : 165m	- 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 도로 신설
-	중로3-12	- 도로 신설 - B : 12~16m - L : 256m	- 소규모주택정비 관리지역 지정에 따른 도로 신설

- 공간시설

• 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹 지	연결 녹지	경기도 성남시 중앙동 2055일대	-	증)1,733	1,733	-	

• 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	녹 지	- 면적 : 1,733m ² (증 1,733m ²)	- 쾌적한 주거환경의 조성 및 녹지축 연계를 위하여 폭 10m의 연결녹지 추가 조성

라. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)

- 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

• 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(m²)	획 지		비고
			위치(획지번호)	면적(m²)	
합계		61,577	-	61,577	
-	1구역	14,258	중원구 중앙동 2388일대	14,258	
-	2구역	16,562	중원구 중앙동 2037일대	16,562	
-	3구역	14,320	중원구 중앙동 1928일대	14,320	
-	4구역	16,437	중원구 중앙동 1650일대	16,437	

도면 번호	위 치	구분		계 획 내 용
-	1구역 ~ 4구역	용도	허용 용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」에 의한 부대복리시설
			권장 용도	○ 국가도시재생기본방침 별표2의 기초생활인프라 관련 시설
			불허 용도	○ 허용용도·권장용도 이외의 용도
		건폐율		○ 50% 이하
		용적률		○ 280% 이하
		높이		- (비행안전구역 고도제한 적용)
		건축선		○ 도로 및 녹지경계 3m

※. 토지이용계획 및 정비기반시설·공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행계획에 따라 결정·확정되는 사항임

4. 관련도면

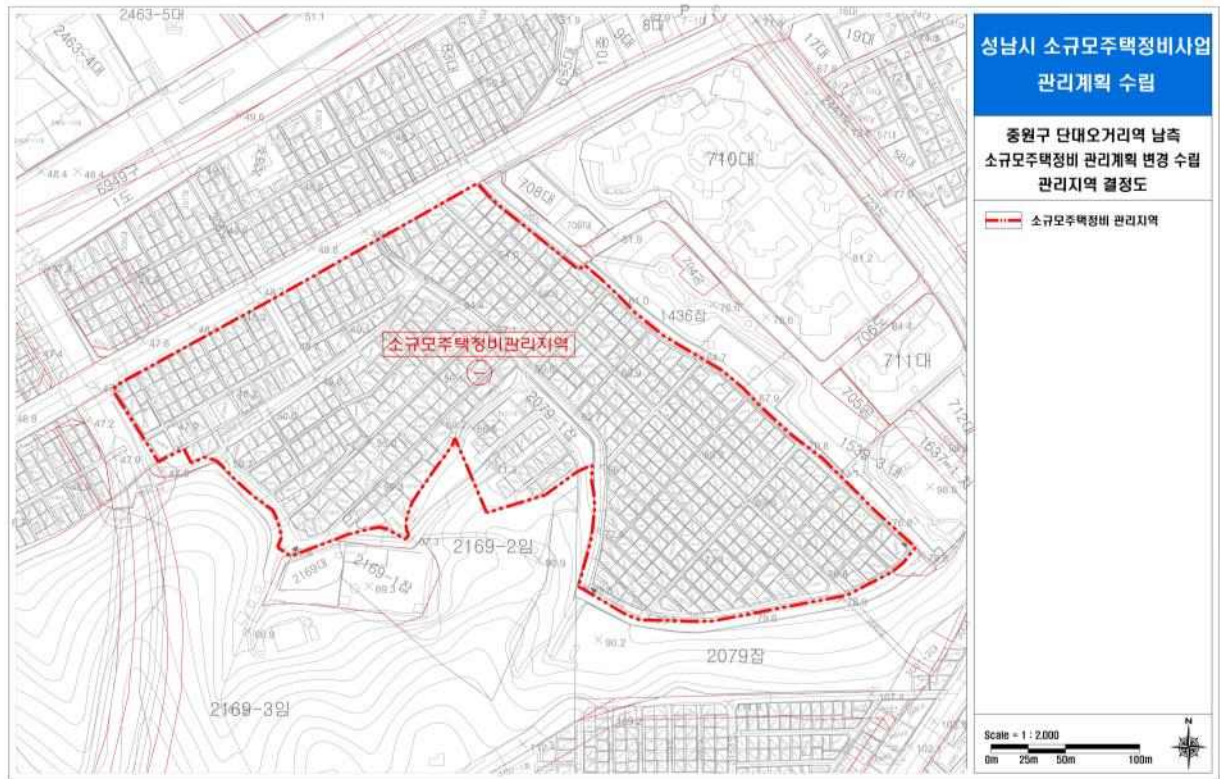
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

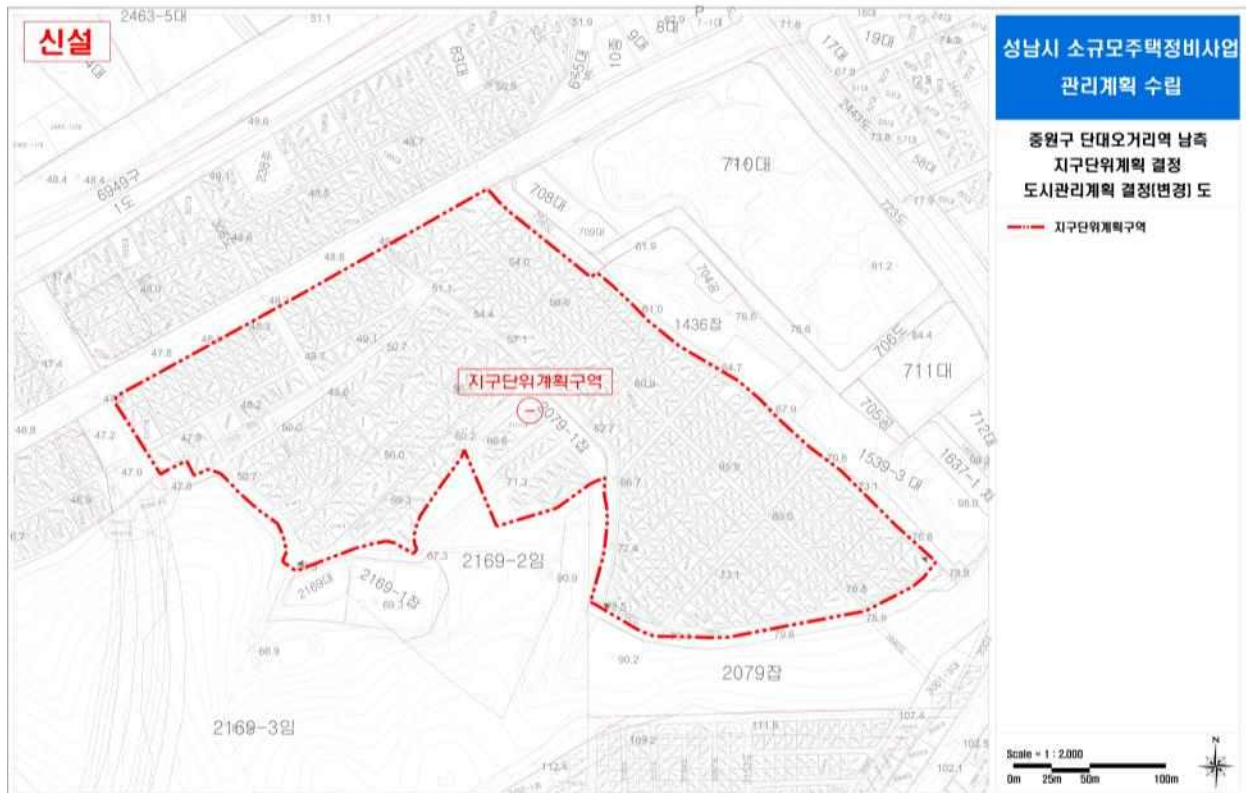
- 성남시 재개발재건축추진단 도시개발행정과(031-729-4456)에 비치·열람하고 있습니다.
 - ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조하여 주시기 바랍니다.
 - ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
 - ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시될 예정입니다.

붙임 : 관리계획 및 관리지역 결정도

가. 소규모주택정비 관리지역 결정도



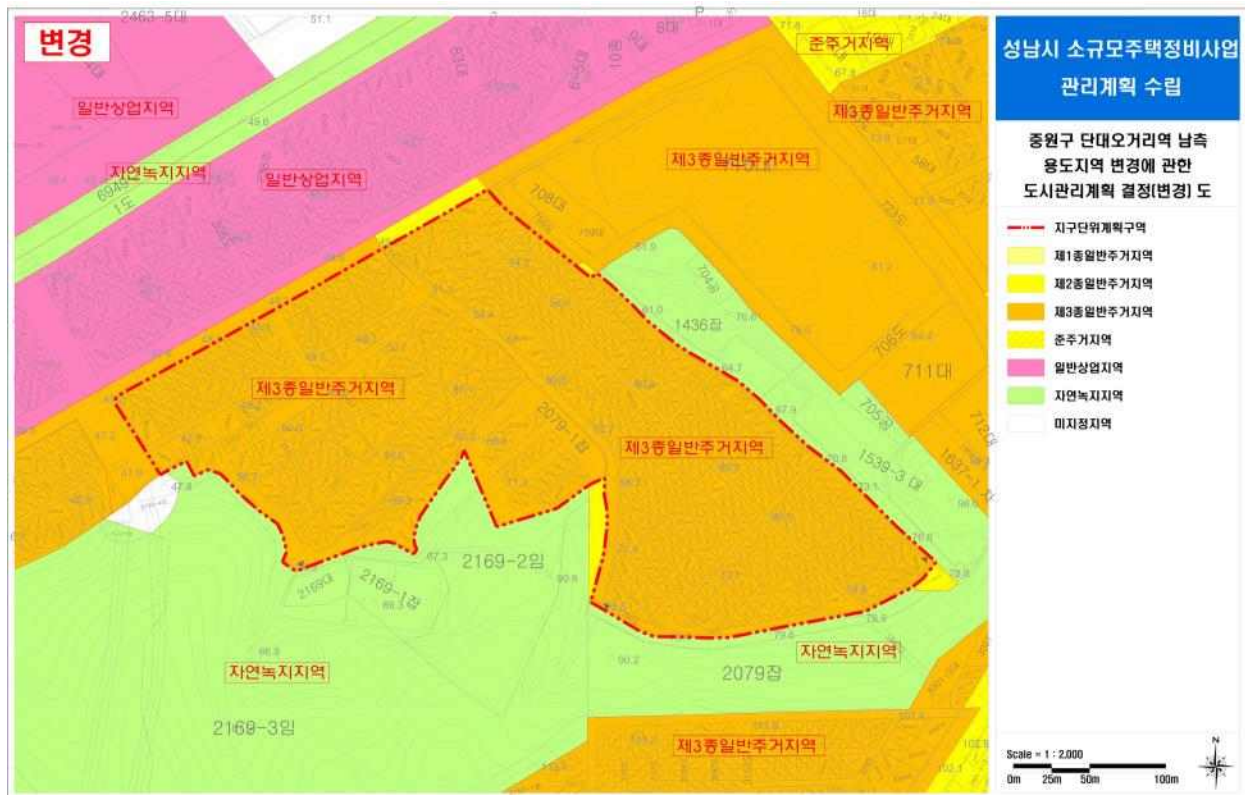
나. 지구단위계획구역 결정도



다. 토지이용계획도



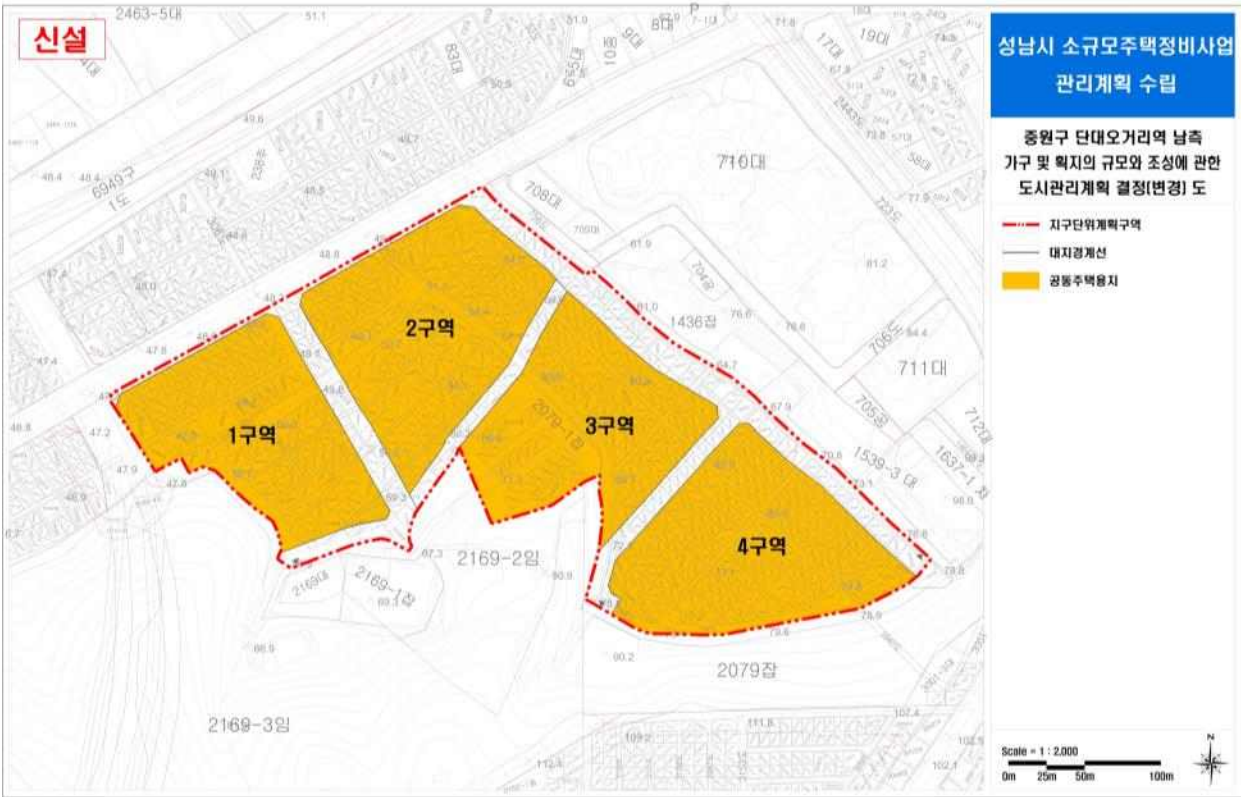
라. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



마. 도시관리계획 결정(변경)도



바. 가구 및 획지의 규모와 조성에 대한 결정(변경)도



사. 건축물 및 용도 등에 관한 결정(변경)도

