

상대원3 재개발 기본계획 변경, 정비계획 결정, 정비구역 지정 및
지형도면 고시

성남시 중원구 상대원동 2780번지 일원의 상대원3 재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경
정비법」 제7조의 규정에 따라 재개발 기본계획 변경, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에
따라 재개발 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라
지형도면을 고시합니다.

2024. 12. 27.

성 남 시 장

I. 2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)

구분	구역명	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		정비계획 수립시기	비고
				기준	허용		
기정	상대원3	427,629	50	250	265	2022	
변경	상대원3	450,470	50	250	265	2024	

II. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 상대원3 재개발 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

지정구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	재개발사업	상대원3 재개발 정비구역	성남시 중원구 상대원동 2780번지 일원	450,470	

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		450,470	100.0	
주거시설	소계	290,119	64.4	
	공동주택1	93,370	20.7	분양
	공동주택2	91,731	20.4	
	공동주택3	68,312	15.2	
	공동주택4	36,706	8.1	임대
근린생활시설	소계	20,838	4.6	
	근린생활시설1	3,899	0.9	
	근린생활시설2	2,576	0.6	
	근린생활시설3	2,415	0.5	
	근린생활시설4	3,624	0.8	
	근린생활시설5	3,563	0.8	
	근린생활시설6	4,761	1.0	

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
정비기반시설	소계	102,162	22.7	
	일반도로	56,633	12.6	
	보행자전용도로	1,199	0.3	
	주차장	4,000	0.9	
	공원	38,031	8.4	주차장 중복결정 3개소(12,504㎡)
	녹지	2,299	0.5	
공공시설	소계	33,269	7.4	
	공공시설1	2,000	0.4	행정복지센터
	공공시설2	900	0.2	파출소
	공공시설3	2,500	0.6	공공도서관
	공공시설4	2,000	0.4	노유자시설(노인복지회관)
	공공시설5	3,000	0.7	다함께돌봄센터, 실내체육시설
	공공시설6	1,000	0.2	노유자시설(청소년쉼터)
	학교	16,869	3.8	대일초등학교
종교시설	유치원	5,000	1.1	
	소계	4,082	0.9	
	종교시설1	983	0.2	
	종교시설2	1,422	0.3	
	종교시설3	699	0.2	
	종교시설4	615	0.1	
	종교시설5	363	0.1	

4. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 99.01% = (68,591억 - 42,189억) / 26,666억 × 100 = 99.01% - 총수입 추정 : 68,591억 - 총지출 추정 : 42,189억 - 종전자산총액 추정 : 26,666억																			
개별 종전자산 추정액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ○ 토지 및 건물 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 2024년 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.80~2.30) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 연와벽돌조 경과연수 30년 기준 평균 약 170만원/3.3㎡ 추정 ○ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.7) ※ 공동주택은 공시가격에 토지추정액이 포함되어 있음.																			
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자분양가 추정액</th><th>추정권리가액</th><th>추정 분담</th></tr><tr><td>전용 39형</td><td>4.8억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(99.01%)</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59형</td><td>6.8억</td></tr><tr><td>전용 74형</td><td>8.3억</td></tr><tr><td>전용 84형</td><td>8.9억</td></tr><tr><td>전용 104형</td><td>10.5억</td></tr></table>				권리자분양가 추정액		추정권리가액	추정 분담	전용 39형	4.8억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(99.01%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59형	6.8억	전용 74형	8.3억	전용 84형	8.9억	전용 104형	10.5억
권리자분양가 추정액		추정권리가액	추정 분담																	
전용 39형	4.8억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(99.01%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																	
전용 59형	6.8억																			
전용 74형	8.3억																			
전용 84형	8.9억																			
전용 104형	10.5억																			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 및 사업 시행방식 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	21	10,393 (4,585)	309,027 (57,832)	3	1,557 (187)	30,836 (2,032)	4	1,943 (814)	48,908 (8,866)	14	6,893 (3,584)	229,283 (46,934)
광로	1	3,644 (533)	161,493 (1,552)	-	-	-	-	-	-	1	3,644 (533)	161,493 (1,552)
대로	3	3,138 (2,022)	88,934 (30,525)	-	-	-	1	1,334 (218)	40,028 (699)	2	1,804 (1,804)	48,906 (29,826)
중로	7	2,857 (1,487)	52,193 (21,400)	1	1,370	28,804	1	350 (350)	6,508 (6,508)	5	1,137 (1,137)	16,881 (14,892)
소로	10	754 (543)	6,407 (4,355)	2	187 (187)	2,032 (2,032)	2	259 (246)	2,372 (1,659)	6	308 (110)	2,003 (664)

※ 괄호()의 내용은 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	2	35~40	주간선 도로	3,466	성남동(광2-3)	대로1-3기점	일반 도로	대원 공원	성남시제262호 (93.08.28)	
변경	광로	3	2	35~54	주간선 도로	3,466 (533)	성남동(광2-3)	대로1-3기점	일반 도로	대원 공원	"	
기정	대로	2	23	30~33	주간선 도로	1,334	상대원동 (광3-2)	중1-1	일반 도로		경기제26호 (06.1.16)	
변경	대로	2	23	30~36	주간선 도로	1,334 (218)	상대원동 (광3-2)	중1-1	일반 도로		"	
기정	소로	1	10	10	국지 도로	538	상대원동784-2대 (중1-3)	상대원동1317대 (소2-43)	일반 도로		경기제92호 (88. 04. 07)	
변경	대로	3	45	25~31	보조간선 도로	1,034 (1,034)	상대원동 1723대 (광3-2)	상대원동 784-2대 (대3-46)	일반 도로		"	
기정	중로	1	3	20	보조간선 도로	2,140	상대원동 (중1-7)	상대원동 (중2-15)	일반 도로	성남서 고교	성남시제67호 (93.12.08)	
변경	중로	1	3	20	보조간선 도로	1,370	상대원동 (대3-46)	상대원동 (중2-15)	일반 도로	성남서 고교	"	
변경	대로	3	46	25~28	보조간선 도로	770 (770)	상대원동 2999-27대 (대2-23)	상대원동 784-2대 (중1-3)	일반 도로		-	
기정	소로	3	103	6	국지 도로	183	상대원동 939대 (소2-47)	상대원동 895대 (소3-98)	일반 도로	중원 초교	경기제92호 (88.04.07)	
변경	소로	3	103	6	국지 도로	139	상대원동 919대 (중3-96)	상대원동 895대 (소3-98)	일반 도로	중원 초교	"	
기정	소로	3	104	6	국지 도로	236	상대원동152-1잡 (소1-79)	상대원동940대 (소3-103)	일반 도로	제2산업단지	경기제92호 (88.04.07)	
변경	소로	3	104	6	국지 도로	59	상대원동152-1잡 (소1-79)	상대원동 155도 (중3-96)	일반 도로	제2산업단지	"	

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신 설	중로	2	210	17~ 20	집산 도로	350 (350)	상대원동 2968대 (대3-46)	상대원동 1512대 (대3-45)	일반 도로		-	
신 설	중로	3	96	16	집산 도로	228 (228)	상대원동 1151대 (대3-45)	상대원동 983대 (소3-104)	일반 도로		-	
신 설	중로	3	97	14	집산 도로	208 (208)	상대원동 2980-6대 (대3-46)	상대원동 2979-1대 (중2-210)	일반 도로		-	
신 설	중로	3	98	14	집산 도로	298 (298)	상대원동 1441대 (광3-2)	상대원동 1715대 (대3-45)	일반 도로		-	
신 설	중로	3	99	14	집산 도로	355 (355)	상대원동 1719대 (대3-45)	상대원동 2044대 (소2-38)	일반 도로		-	
신 설	중로	3	100	14	국지 도로	48 (48)	상대원동 2051대 (대2-23)	상대원동 2043대 (소2-38)	일반 도로		-	
신 설	소로	1	98	11	국지 도로	133 (133)	상대원동 1245대 (대3-45)	상대원동 961대 (중3-96)	일반 도로		-	
신 설	소로	1	209	10	특수 도로	54 (54)	상대원동 1415-5대 (중3-98)	상대원동 1125-2대 (완충녹지5)	보행자 전용도로		-	
신 설	소로	2	38	9	국지 도로	200 (187)	상대원동 2043대 (중3-100)	상대원동 3000도 (대2-23)	일반 도로		-	
신 설	소로	2	39	8	집산 도로	59 (59)	상대원동 1456대 (대3-45)	상대원동 2569	일반 도로		-	
신 설	소로	3	121	6	특수 도로	40 (40)	상대원동 1956대 (광3-2)	상대원동 1938-1대 (중3-99)	보행자 전용도로		-	
신 설	소로	3	122	6	특수 도로	40 (40)	상대원동 1978대 (대2-23)	상대원동 2005대 (중3-99)	보행자 전용도로		-	
신 설	소로	3	123	6	특수 도로	15 (15)	상대원동 1297대	상대원동 1308대	보행자 전용도로		-	
신 설	소로	3	124	6	특수 도로	15 (15)	상대원동 1472대	상대원동 1471대	보행자 전용도로		-	
폐 지	소로	1	11	10	국지 도로	474	상대원동1451대 (광3-2)	상대원동1455-1대 (소2-43)	일반 도로		성남시제22호 (’95. 04. 19)	
폐 지	소로	2	38	8	국지 도로	134	상대원동2978-14대 (중1-3)	상대원동2954대 (소3-114)	일반 도로		성남시제22호 (’95. 04. 19)	
폐 지	소로	2	39	8	국지 도로	66	상대원동2956 (중1-3)	상대원동2969-1대 (소2-42)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	40	8	국지 도로	260	상대원동2329대 (중1-3)	상대원동2054대 (소1-10)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	41	8	국지 도로	86	상대원동2117대 (소1-10)	상대원동2116대 (소3-110)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	42	8	국지 도로	1,373	상대원동2304대 (소1-10)	상대원동1365대 (소2-47)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	43	8	국지 도로	389	상대원동1318대 (소2-47)	상대원동2780대 (소3-114)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	44	8	국지 도로	359	상대원동1648대 (소2-49)	상대원동1337대 (소2-47)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	45	8	국지 도로	449	상대원동1772대 (소2-50)	상대원동1339대 (소2-47)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐 지	소로	2	46	8	국지 도로	592	상대원동2024대 (중1-7)	상대원동1411대 (소2-47)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	2	47	8	국지 도로	696	상대원동1437대 (광3-2)	상대원동1128대 (소1-10)	일반 도로		성남시제22호 (’95. 04. 19)	
폐지	소로	2	48	8	국지 도로	420	상대원동1626대 (광3-2)	상대원동1629대 (소2-43)	일반 도로		성남시제22호 (’95. 04. 19)	
폐지	소로	2	49	8	국지 도로	413	상대원동1750대 (광3-2)	상대원동1644대 (소2-43)	일반 도로		성남시제22호 (’95. 04. 19)	
폐지	소로	2	50	8	국지 도로	273	상대원동1935-1대 (소2-46)	상대원동1765대 (소3-114)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	105	6	국지 도로	124	상대원동1114 (소2-47)	상대원동983대 (소3-104)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	110	6	국지 도로	151	상대원동2071대 (소1-10)	상대원동2206대 (소2-40)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	111	6	국지 도로	131	상대원동2513대 (소3-110)	상대원동2541대 (소3-112)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	112	6	국지 도로	179	상대원동2562대 (소1-10)	상대원동2661대 (소3-114)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	114	6	국지 도로	706	상대원동2051대 (중1-7)	상대원동2385대 (소2-40)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	
폐지	소로	3	115	6	국지 도로	87	상대원동2986-2대 (중1-7)	상대원동2982-22대 (소2-42)	일반 도로		경기제92호 (’88. 04. 07)	

※ 괄호()의 내용은 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
광로3-2	광로3-2	- 노선 폭원 일부 변경 - 폭원 : 35~40m → 35~54m - 연장 : 3,607m(533m) - 기점 : “변경 없음” 성남동(광2-3) - 종점 : “변경 없음” 대로1-3기점	재개발사업에 따라 원활한 교통소통과 쾌적한 보행공간을 확보하기 위해 정비구역 내 533m 구간에 폭원 3m 확폭 및 도로 폭원 현행화
대로2-23	대로2-23	- 노선 폭원 일부 변경 - 폭원 : 30~33m → 30~36m - 연장 : 1,334m(218m) - 기점 : “변경 없음” 상대원동(광3-2) - 종점 : “변경 없음” 중1-1	재개발사업에 따라 원활한 교통소통과 쾌적한 보행공간을 확보하기 위해 정비구역 내 218m 구간에 폭원 3m 확폭
소로1-10	대로3-45	- 노선 연장 및 폭원 일부 변경 - 폭원 : 10m → 25~31m - 연장 : 538m → 1,034m(1,034m) - 기점 : 상대원동 784-2(중1-3) → 상대원동 1723(광3-2) - 종점 : 상대원동 1317(소2-43) → 상대원동 784-2(대3-46)	도시교통정비 기본 및 중기계획 상 박석로 확폭 계획(2차로→4차로)을 반영하여 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 노선 연장 및 폭원 확대

변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로1-3	중로1-3	- 노선 연장 일부 변경 - 폭원 : 20m - 연장 : 2,140m → 1,370m - 기점 : 상대원동(중1-7) → 상대원동(대3-46) - 종점 : “변경 없음” 상대원동(중2-15)	재개발사업에 따른 노선 연장 축소
	대로 3-46	- 폭원 확장에 따른 노선 분리 - 폭원 : 20m → 25~28m - 연장 : 770m - 기점 : 상대원동(중1-7) → 상대원동 2999-27(대2-23) - 종점 : 상대원동(중2-15) → 상대원동 784-2(중1-3)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통과 쾌적한 보행공간을 확보하기 위해 정비구역 내 770m 구간에 대한 폭원 5~8m 확폭
소로3-103	소로3-103	- 노선 연장 일부 변경 - 폭원 : 6m - 연장 : 183m → 139m - 기점 : 상대원동 939(소2-47) → 상대원동 919(중3-96) - 종점 : “변경 없음” 상대원동 895(소3-98)	재개발사업에 따른 노선 연장 축소
소로3-104	소로3-104	- 노선 연장 일부 변경 - 연장 : 236m → 59m - 폭원 : 6m - 기점 : “변경 없음” 상대원동 152-1(소1-79) - 종점 : 상대원동 940(소3-103) 상대원동 155(중3-96)	재개발사업에 따른 노선 연장 축소
-	중로2-210	- 노선 신설 - 폭원 : 17~20m - 연장 : 350m(350m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-96	- 노선 신설 - 폭원 : 16m - 연장 : 228m(228m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-97	- 노선 신설 - 폭원 : 14m - 연장 : 208m(208m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-98	- 노선 신설 - 폭원 : 14m - 연장 : 298m(298m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-99	- 노선 신설 - 폭원 : 14m - 연장 : 355m(355m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-100	- 노선 신설 - 폭원 : 14m - 연장 : 48m(48m)	재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로1-98	○ 노선 신설 - 폭원 : 11m - 연장 : 133m(133m)	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로1-209	○ 노선 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 54m(54m)	○ 재개발사업에 따라 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로2-38	○ 노선 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 200m(187m)	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로2-39	○ 노선 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 59m(59m)	○ 재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로3-121	○ 노선 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 40m(40m)	○ 재개발사업에 따라 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로3-122	○ 노선 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 40m(40m)	○ 재개발사업에 따라 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로3-123	○ 노선 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 15m(15m)	○ 재개발사업에 따라 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로3-124	○ 노선 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 15m(15m)	○ 재개발사업에 따라 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행자전용도로 신설
소로1-11	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 474m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-38	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 134m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-39	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 66m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-40	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 260m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-41	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 86m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-42	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 1,373m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-43	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 389m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지

변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소로2-44	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 359m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-45	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 449m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-46	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 592m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-47	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 696m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-48	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 420m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-49	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 413m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로2-50	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 273m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-105	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 124m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-110	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 151m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-111	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 131m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-112	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 179m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-114	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 706m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-115	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 87m	○ 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지

※ 괄호()의 내용은 구역 내 연장 및 면적임

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	상대원동 2978-3일원	-	증)2,000	2,000	-	-
신설	2	주차장	상대원동 1617 일원	-	증)2,000	2,000	-	-
신설	3	주차장	상대원동 2982-9일원	-	증)6,398	6,398	-	근린공원1과 중복결정
신설	4	주차장	상대원동 2318일원	-	증)3,000	3,000	-	어린이공원1과 중복결정
신설	5	주차장	상대원동 1010일원	-	증)3,106	3,106	-	어린이공원2와 중복결정
폐지	58	노외주차장	상대원동 1115일원	2,737	감)2,737	-	성남시제16호 (1995. 4. 6)	-
폐지	60	노외주차장	상대원3동 2327	597.3	감)597.3	-	성남시제16호 (1995. 4. 6)	-
폐지	62	노외주차장	상대원동 1769	314.7	감)314.7	-	성남시제60호 (1999. 10. 29)	-
폐지	102	노외주차장	상대원동 1332 일원	854	감)854	-	성남시제137호 (2000. 12. 27)	-
폐지	103	노외주차장	상대원동 1488	342.8	감)342.8	-	성남시제26호 (1997. 4. 11)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	○주차장 신설 - 면 적 : 2,000㎡	○거주민 및 인근시설 이용 편의를 고려한 노외주차장 신설
2	주차장	○주차장 신설 - 면 적 : 2,000㎡	○거주민 및 인근시설 이용 편의를 고려한 노외주차장 신설
3	주차장	○주차장 신설 - 면 적 : 6,398㎡	○거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 지하주차장 신설 (지하주차장 : 근린공원1 중복결정)
4	주차장	○주차장 신설 - 면 적 : 3,000㎡	○거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 지하주차장 신설 (지하주차장 : 어린이공원1 중복결정)
5	주차장	○주차장 신설 - 면 적 : 3,106㎡	○거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 지하주차장 신설 (지하주차장 : 어린이공원2 중복결정)
58	노외주차장	○주차장 폐지 - 면 적 : 2,737㎡	○ 재개발사업에 따른 기존 주차장 폐지
60	노외주차장	○주차장 폐지 - 면 적 : 597.3㎡	○ 재개발사업에 따른 기존 주차장 폐지
62	노외주차장	○주차장 폐지 - 면 적 : 314.7㎡	○ 재개발사업에 따른 기존 주차장 폐지
102	노외주차장	○주차장 폐지 - 면 적 : 854㎡	○ 재개발사업에 따른 기존 주차장 폐지
103	노외주차장	○주차장 폐지 - 면 적 : 342.8㎡	○ 재개발사업에 따른 기존 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	근린공원	상대원동 2982-9일원	-	증)11,023	11,023		지하주차장3과 중복결정
신설	2	공원	근린공원	상대원동 1657 일원	-	증)19,249	19,249		-
신설	1	공원	어린이공원	상대원동 2318 일원	-	증)3,000	3,000		지하주차장4와 중복결정
신설	2	공원	어린이공원	상대원동 1010 일원	-	증)3,106	3,106		지하주차장5와 중복결정
신설	3	공원	어린이공원	상대원동 1973 일원	-	증)1,653	1,653		-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	공원 (근린공원)	○근린공원 신설 - 면 적 : 11,023㎡	○재개발사업에 따라 그린네트워크 구축 및 거주민과 인근지역 주민의 이용 편의성을 고려한 근린공원 신설
2	공원 (근린공원)	○근린공원 신설 - 면 적 : 19,249㎡	○재개발사업에 따라 그린네트워크 구축 및 거주민과 인근지역 주민의 이용 편의성을 고려한 근린공원 신설
1	공원 (어린이공원)	○어린이공원 신설 - 면 적 : 3,000㎡	○재개발사업에 따라 그린네트워크 구축 및 거주민과 인근지역 주민의 이용 편의성을 고려한 어린이공원 신설
2	공원 (어린이공원)	○어린이공원 신설 - 면 적 : 3,106㎡	○재개발사업에 따라 그린네트워크 구축 및 거주민과 인근지역 주민의 이용 편의성을 고려한 어린이공원 신설
3	공원 (어린이공원)	○어린이공원 신설 - 면 적 : 1,653㎡	○재개발사업에 따라 그린네트워크 구축 및 거주민과 인근지역 주민의 이용 편의성을 고려한 어린이공원 신설

2) 녹지

■ 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	상대원동 1472 일원	-	증) 2,299	2,299	-	-

■ 녹지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지 (완충녹지)	○완충녹지 신설 - 면 적 : 2,299㎡	○교육환경 보호를 위한 완충녹지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	34	학교	초등학교	상대원동 2599 일원	16,869	-	16,869	성남시제50호 (1993. 9.20)	대일초교
신설	1	학교	유치원	상대원동 2541 일원	-	증)5,000	5,000	-	-

■ 학교 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
34	학교 (초등학교)	○ 학교 위치변경 - 상대원동 2511일원 → 상대원동 2599일원	○ 경사지 개선을 통해 안전한 통학환경을 조성하기 위한 학교 위치 변경
1	학교 (유치원)	○ 유치원 신설 - 면적 : 5,000㎡	○ 재개발사업에 따른 유치원 신설

2) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	행정복지센터	상대원동 1625 일원	-	증)2,000	2,000	-	-
신설	2	공공청사	파출소	상대원동 1621 일원	-	증)900	900	-	-

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사 (행정복지센터)	○ 공공청사 신설 - 면 적 : 2,000㎡	○ 지역의 행정·민원업무 및 문화복지 서비스 제공을 위해 행정복지센터 신설
2	공공청사 (파출소)	○ 공공청사 신설 - 면 적 : 900㎡	○ 기존 파출소의 기능 유지를 위해 공공청사 확보

3) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	문화시설	공공도서관	상대원동 1436 일원	-	증)2,500	2,500	-	-

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	문화시설 (공공도서관)	○ 문화시설 신설 - 면 적 : 2,500㎡	○ 지역 주민의 독서문화 향상 및 공동체문화 강화를 위한 도서관 신설

4) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	체육시설	실내체육시설	상대원동 1224 일원	-	증)3,000	3,000	-	-

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	체육시설 (실내체육시설)	○체육시설 신설 - 면 적 : 3,000㎡	○지역 주민의 건강 향상 및 공동체문화 강화를 위한 체육시설 신설

5) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	노인복지회관	상대원동 1542 일원	-	증)2,000	2,000	-	-
신설	2	사회복지 시설	청소년쉼터	상대원동 2047 일원	-	증)1,000	1,000	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설 (노인복지회관)	○사회복지시설 신설 - 면 적 : 2,000㎡	○지역의 복지 서비스 제공을 위해 노인복지회관 신설
2	사회복지시설 (청소년쉼터)	○사회복지시설 신설 - 면 적 : 1,000㎡	○지역의 복지 서비스 제공을 위해 청소년쉼터 신설

6. 공동이용시설 설치계획

시설명	계 획 기 준	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	○ 50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 ○ 100㎡을 초과할 경우, 100㎡로 설치 가능	기준면적 이상 확보	-
주민공동시설	○ 1,000세대 이상 경우, 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 이상 확보 ○ 500세대 이상의 주택을 건설할 경우 주민공동시설 내 포함하여야 하는 시설은 아래와 같음 - 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터	기준면적 이상 확보	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 성남시 주택조례에서 정하는 기준에 따름

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분		계획내용
공동주택 용지 획지1,2,3,4	주용도	○ 공동주택 중 아파트
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하 - 「2030성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
근린생활 시설용지 획지1,2,3,4,5,6	주용도	○ 제1종근린생활시설(단, 안마원 제외) ○ 제2종근린생활시설 (단, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) ○ 판매시설 중 상점 ○ 의료시설(단, 정신병원, 격리병원, 부수시설의 장례식장 제외) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설(단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외)
	건폐율	○ 70% 이하
	용적률	○ 350% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
주차장 용지 획지1,2	주용도	○ 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 그 부속용도에 한함)
	건폐율	○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	용적률	○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
교육연구 시설용지 획지1,2	주용도	○ 교육연구시설 중 학교(초등학교, 유치원)
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 250% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
공공시설 용지 획지1,2,3,4,5,6	주용도	○ 획지1 : 업무시설 중 공공업무시설(행정복지센터) ○ 획지2 : 업무시설 중 공공업무시설(파출소), 제1종근린생활시설 중 파출소 ○ 획지3 : 교육연구시설 중 도서관(공공도서관) ○ 획지4 : 노유자시설(노인복지회관) ○ 획지5 : 노유자시설(다함께돌봄센터), 운동시설(실내체육시설) ○ 획지6 : 노유자시설(청소년쉼터)
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 250% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
종교시설 용지 획지1,2,3,4,5	주용도	○ 종교시설 중 종교집회장
	건폐율	○ 50% 이하
	용적률	○ 250% 이하
	높이	○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내

※ 상대원3구역의 경우 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」(2024.08) 이전에 입안된(2022.08) 사항으로
「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」상의 건축물 밀도계획 기준을 적용함.

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	지형·지질	○지형을 고려하여 공사계획 및 토지이용계획 수립 ○절·성토 사면 안정화 대책 시행	
	비오톱 및 동식물	○공원 및 조경계획을 수립하여 주거환경과 조화되도록 계획 ○체계적인 공사관리 계획 수립·시행 ○동물들의 먹이, 휴식 장소로 활용 가능한 비오톱 조성 ○토사유출 방지를 위한 저감방안 수립·시행	
	소음·진동	○가설방음판넬 설치, 공사차량 속도 제한, 작업시간 조절 ○방음벽 설치, 건축선 이격, 소음저감 창호설치, 환기시설 설치	
	일조	○구체적인 설계를 바탕으로 관련 조례 및 일조 피해 관련 판결사례 등을 고려하여 건축물의 층수·배치계획 수립	
재난방지	수재해	○구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립 ○토양포장을 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재 사용 ○단지 내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성	
	교통	○소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 ○노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생 시 응급자 등의 접근 용이 ○진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 수립	
	사면 안정	○높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경사 처리 ○안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여 보호공, 석축, 옹벽 등 처리 ○대지에 접한 비탈면은 건축법 기준을 고려하여 건축물과 이격	
	화재	○건축법의 방화에 관한 규정 등 관련 법규를 준수하여 수립 ○옥상부분에 피난처, 화재시 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 ○소방차 진입 공간 및 도로 폭 확보	

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계획내용	비고
유해시설 입지 제한		○교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한 - 공원과 공공시설 연계로 청소년이 이용할 수 있는 문화·체험공간 조성	
교통처리		○교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 ○어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치, 차량속도 제한 (30km/h이하)	
보행동선		○교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치 ○학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웬스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	
소음방지		○소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐시설 등 설치	
건축물 설치		○주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조권 침해 등의 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

10. 세입자 주거대책

구분	계획내용
손실보상	- 사업시행계획 및 관리처분계획 수립 시 대상지 내 주거 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 근거 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책을 마련하고, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 규정 등에 적합하도록 주거이전비 및 동산이전비 지급 - 상가세입자의 영업손실에 대한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 기준으로 시행하며, 토지등소유자 등 분양 후 잔여 상가 등에 대해 우선 분양 검토
임대주택	- 성남시 고시 제2015-171호 「성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비용 고시」에 따름 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2제1항 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」(국토교통부 고시 제2015-127호) 3-4에 따른 임대주택 건설비용은 12퍼센트로 한다. 2. 다만, 시장이 정비계획을 수립할 때 관내에서 이미 시행된 주택재개발사업에서 세입자의 임대주택 입주비용을 감안하여 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 5 이하의 범위에서 임대주택 건설비용을 높일 수 있다. $\text{시장}이\ \text{고시}한\ \text{임대주택}\ \text{비용} + (\text{건설하는}\ \text{주택}\ \text{전체}\ \text{세대수} \times \frac{5}{100})$ - 제2항에 따라 임대주택 건설비용을 높이는 경우 5% 범위내에서 용적률 인센티브를 차등부여 받을 수 있다.
순환정비방식	「도시 및 주거환경정비법」 제59조(순환정비방식의 정비사업 등)에 따라 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 위한 임시로 거주하게 순환용주택 공급 ※ 사업시행자를 한국토지주택공사(LH)로 지정시 순환정비방식 가능

11. 정비사업시행 예정시기

시행방법	사업시행예정시기
재개발사업 (관리처분계획)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행계획인가

※ 사업시행자 지정은 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 운용지침(기획재정부)」 제3조에 따라 한국토지주택공사(LH)의 재개발 사업 예비타당성 조사 절차 이행 후 가능함

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항.

■ 해당없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역에 대한 사항

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경후		
상대원3 재개발 지구단위계획구역	성남시 상대원동 2780번지 일원	-	증) 450,470	450,470	-	-

2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	지 정 사 유
신규	성남시 상대원동 2780번지 일원	450,470	주거환경 개선 및 도시미관 증진을 위한 재개발사업의 체계적인 유지·관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획결정 조서

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		450,470	-	450,470	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	227,753	감) 227,753	-	-	-
	제3종일반주거지역	172,217	증) 232,920	405,137	89.9	-
	준주거지역	50,500	감) 5,167	45,333	10.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	상대원동 1538번지 일원	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	217,944	• 재개발사업의 공동주택 및 근린생활시설용지에 대한 용도지역의 단일화를 위해 용도지역 변경
-	상대원동 1602번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	9,809	
-	상대원동 2357번지 일원	준주거지역	제3종일반주거지역	18,168	
-	상대원동 2979-8번지 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	3,192	

2) 용도지구에 관한 계획 : 해당사항 없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정 조서

■ II. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정 조서

1) 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
공동주택	1	290,119	상대원동 2653 일원	93,370	분양
	2		상대원동 1769 일원	91,731	분양
	3		상대원동 1401 일원	68,312	분양
	4		상대원동 1345 일원	36,706	임대

2) 근린생활시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
근린생활시설	1	20,838	상대원동 2978-15 일원	3,899	획지분할가능선에 의한 필지 분할 가능
	2		상대원동 2023 일원	2,576	
	3		상대원동 1976-1 일원	2,415	
	4		상대원동 1962 일원	3,624	
	5		상대원동 1748 일원	3,563	
	6		상대원동 1446 일원	4,761	

3) 주차장용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
주차장	1	4,000	상대원동 2978-3 일원	2,000	-
	2		상대원동 1617 일원	2,000	-

4) 교육연구시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
교육연구시설	1	21,869	상대원동 2599 일원	16,869	대일초등학교
	2		상대원동 2541 일원	5,000	유치원

5) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
공공시설	1	11,400	상대원동 1625 일원	2,000	행정복지센터
	2		상대원동 1621 일원	900	파출소
	3		상대원동 1436 일원	2,500	공공도서관
	4		상대원동 1542 일원	2,000	노유자시설 (노인복지회관)
	5		상대원동 1224 일원	3,000	다함께돌봄센터, 실내체육시설
	6		상대원동 2047 일원	1,000	노유자시설 (청소년쉼터)

6) 종교시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
종교시설	1	4,082	상대원동 2248 일원	983	-
	2		상대원동 2869 일원	1,422	-
	3		상대원동 1266 일원	699	-
	4		상대원동 1668 일원	615	-
	5		상대원동 986 일원	363	-

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 도시관리계획 결정조서

1) 공동주택용지

구 분			계 획 내 용
공동주택 용지 획지 1,2,3,4	용도	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (단, 총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 기준 : 250% 이하, 허용 : 265% 이하 - 「2030성남시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변, 완충녹지(지구단위계획 결정도에 따름)
	기타		○ 공공보행통로(지구단위계획 결정도에 따름) - 대로3-45에서 중로2-210를 연결, 폭원=10m이상 - 근린공원1에서 근린공원2를 연결, 폭원=20m이상 - 대로3-45에서 완충녹지5(구역외)를 연결, 폭원=20m 이상

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

※ 상대원3구역의 경우 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」(2024.08) 이전에 입안된(2022.08) 사항으로 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」상의 건축물 밀도계획 기준을 적용함.

2) 근린생활시설용지

구 분			계 획 내 용
근린생활 시설용지 획지 1,2,3,4,5,6	용도	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설(단, 안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설 (단, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마 시술소 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표1 제7호에 따른 판매시설 중 상점 ○ 「건축법 시행령」 별표1 제9호에 따른 의료시설 (단, 정신병원, 격리병원, 부수시설의 장례식장 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 ○ 「건축법 시행령」 별표1 제13호에 따른 운동시설(단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 70% 이하
	용적률		○ 350% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

3) 주차장용지

구 분			계 획 내 용
주차장 용지 획지1,2	용도	허용용도	○ 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 그 부속용도에 한함) ○ 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따라 타 용도로 이용하는 시설은 주차전용건축물 연면적의 30% 미만. - 「건축법 시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설(단, 안마원 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제4호에 따른 제2종근린생활시설(단, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마 시설소 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설(단, 음식점, 및 마권관련시설, 동·식물원 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제7호에 따른 판매시설 중 상점 - 「건축법 시행령」 별표1 제13호에 따른 운동시설(단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설(단, 오피스텔 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제20호에 따른 자동차 관련시설 중 주차장
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	용적률		○ 「주차장법」 제12조의2에 따름
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내 단, 주차장법 제12조의2 높이제한 기준 적용
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

4) 교육연구시설용지

구 분			계 획 내 용
교육연구 시설용지 획지 1,2	용도	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 중 학교 ○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편의시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		-

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

5) 공공시설용지

획지번호	구 분		계 획 내 용
공공시설 용지 획지 1, 2, 3, 4, 5, 6	용도	획지 1	「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		획지 2	「건축법 시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설 중 파출소 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		획지 3	「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 중 도서관 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		허용 용도 획지 4	「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		획지 5	「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제13호에 따른 운동시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		획지 6	「건축법 시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제12호에 따른 수련시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설 중 공공업무시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대시설 및 편익시설
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변, 완충녹지(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

6) 종교시설용지

구 분			계 획 내 용
종교시설 용지 획지 1,2,3,4,5	용도	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제6호에 따른 종교시설 종교집회장 및 그 부속용도(단, 봉안당 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설(해당 건축물 연면적의 30% 이내)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 해당 사항
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높 이		○ 최고높이 : 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
	배 치		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	형 태		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	색 채		○ 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선		○ 건축한계선 3m : 도로변, 완충녹지(지구단위계획 결정도에 따름)

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「성남시 도시계획 조례」에 따름

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

■ 해당없음

15. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

■ 해당없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

■ 해당없음

17. 정비사업의 시행방법

■ II. 11. 정비사업시행 예정시기에 따름

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	상대원3 재개발 정비구역	450,470	성남시 상대원동 2780번지 일원	2,515	-	-	2,515	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

■ II. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적 용
건축한계선 3m	○광로3-2번 - 근린생활시설용지(획지4,5,6), 공공시설용지(획지1,2,3), 주차장용지(획지2) ○대로2-23번 - 근린생활시설용지(획지2,3), 공공시설용지(획지6) ○대로3-45번 - 공동주택용지(획지1,2,3,4), 근린생활시설용지(획지5), 공공시설용지(획지1,4,5), 종교시설용지(획지1,3,4) ○대로3-46번 - 공동주택용지(획지1), 근린생활시설용지(획지1), 주차장용지(획지1) ○중로2-210번 - 공동주택용지(획지1,2), 종교시설용지(획지2), 주차장용지(획지1) ○중로3-96번 - 공동주택용지(획지4), 종교시설용지(획지5) ○중로3-97번 - 공동주택용지(획지2), 근린생활시설용지(획지1), 종교시설용지(획지2), 주차장용지(획지1) ○중로3-98번 - 공동주택용지(획지3), 근린생활시설용지(획지6), 공공시설용지(획지1,2,3), 주차장용지(획지2) ○중로3-99번 - 공동주택용지(획지2), 근린생활시설용지(획지2,3,4,5), 공공시설용지(획지6) ○중로3-100번 - 공공시설용지(획지6) ○소로1-98번 - 공동주택용지(획지4), 공공시설용지(획지5), 종교시설용지(획지3) ○소로1-209번 - 공동주택용지(획지3) ○완충녹지5번 - 공동주택용지(획지3,4), 공공시설용지(획지3), 종교시설용지(획지5)

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

■ 해당없음

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 거주가구 현황

구 분	계	가옥주	세입자	비고
가구수	10,486	2,121	8,365	

나. 주변지역 주택수급계획

구분	개발방식	위치	면적(㎡)	세대수		진행현황
				현황	계획	
산성	재개발사업	산성동 1336번지 일원	152,797	4,657	3,487	철거 및 착공
상대원2	재개발사업	상대원동 3910번지 일원	242,045	6,075	5,090	철거 및 착공
수진1	재개발사업	수진동 963번지 일원	261,828	6,544	5,456	주민대표회의 승인
신흥1	재개발사업	신흥동 4900번지 일원	196,693	5,709	4,153	주민대표회의 승인
태평3	재개발사업	태평동 4580번지 일원	122,778	3,687	2,847	주민대표회의 승인
신흥3	재개발사업	신흥동 2890번지 일원	152,263	4,625	3,395	주민대표회의 승인
미도A	재건축사업	단대동 182번지 일원	10,913	280	-	정비예정구역
한신A	재건축사업	신흥동 2463-1번지 일원	22,374	585	-	정비예정구역
선경논골A	재건축사업	단대동 6번지 일원	8,533	426	-	정비예정구역
삼익금광A	재건축사업	금광동 3950번지 일원	12,251	498	-	정비예정구역
삼익상대원A	재건축사업	상대원 152-3번지 일원	6,067	264	-	정비예정구역
성남동현대A	재건축사업	성남동 3120번지 일원	9,741	375	-	정비예정구역
두산A	재건축사업	신흥동 2024번지 일원	21,590	570	-	정비예정구역
시영(황송마을)A	재건축사업	금광동 2450-1번지 일원	34,220	990	-	정비예정구역
일성A	재건축사업	상대원동 178-6번지 일원	8,024	270	-	정비예정구역
청구A	재건축사업	신흥동 2464-1번지 일원	17,942	493	-	정비예정구역
선경상대원2차A	재건축사업	상대원 279-1번지 일원	83,823	2,510	-	정비예정구역

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전 예방
- 단지 설계 시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 환경 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적인 범죄 등 최소화

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

- II. 13. 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정 조서에 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설비용

- “성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비용 고시(성남시 고시 제2015-171호, 2015.9.9.)” 및 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획」에 따름

구분	내 용	비고
임대주택 건설비용	전체세대수의 12% 이상	성남시 고시 제2015-171호

- 임대주택 건설비용 기준 초과에 따른 인센티브 부여

구분	기준 초과 임대주택 비율(%)	인센티브 적용 기준(%)
1	0 초과 1 이하	1
2	1 초과 2 이하	2
3	2 초과 3 이하	3
4	3 초과 4 이하	4
5	4 초과	5

- 임대주택 건설계획(안)

구분	구 모	세대수(세대)	비율(%)	비고
임대주택	계	1,525	100.0	◦ 임대주택 전체 세대수(8,792)의 17% 건설
	전용 39㎡	1,140	75.0	
	전용 59㎡	385	25.0	

※ 임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 건설

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

- 해당없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당없음

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

- II. 18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획에 따름

29. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택부지는 필요한 경우
 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

구분	획지	면 적(㎡)	진입도로계획	비고
임대주택	공동주택4	36,706	대로 3-45	-
종교시설1	종교시설1	983	대로3-45	-
종교시설2	종교시설2	1,422	중로3-97	-
종교시설3	종교시설3	699	소로1-98	-
종교시설4	종교시설4	615	대로3-45	-
종교시설5	종교시설5	363	중로3-96	-

30. 정비사업시행 예정시기

- II. 11. 정비사업시행 예정시기에 따름

III. 고시도면

- 붙임 참조

IV. 관련도서

- 성남시청 재개발과(☎031-729-4873)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

[붙임] 지형도면고지도

