
2035 성남시 노후계획도시정비기본계획

2025. 6.



목 차

I. 계획의 개요	3
1. 계획의 위상 및 성격	3
2. 계획 수립의 배경 및 목적	6
3. 계획 수립의 범위	7
II. 기정 기본계획의 평가	11
1. 기정 기본계획의 평가의 목적 및 대상	11
2. 기정 기본계획의 평가 및 진단	11
III. 노후계획도시의 현황과 특성	17
1. 상위계획 및 관련계획	17
2. 관련법규 검토	49
3. 노후계획도시의 현황	59
4. 노후계획도시 정비의 주요 이슈	94
IV. 노후계획도시 정비기본방향	97
1. 노후계획도시 정비의 목표	97
2. 노후계획도시 정비의 방향	107
3. 공간구조 개선 계획	111
4. 특별정비에정구역 지정계획	119
5. 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안	133

목 차

V. 부문별 계획	143
1. 기반시설계획	143
2. 교통계획	159
3. 산업·경제 활성화 계획	179
4. 건축물의 밀도계획	181
5. 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획	191
6. 저탄소 녹색도시 전환계획	199
7. 건설폐기물의 재활용 촉진계획	211
8. 선도지구 지정계획	215
VI. 계획의 실행	221
1. 공공 및 민간부문의 역할	221
2. 정비사업의 단계별 추진계획	225
3. 정비사업의 공공기여량 산정	227
4. 정비사업의 자원조달계획	237

1. 계획의 개요

1. 계획의 위상 및 성격
2. 계획 수립의 배경 및 목적
3. 계획 수립의 범위



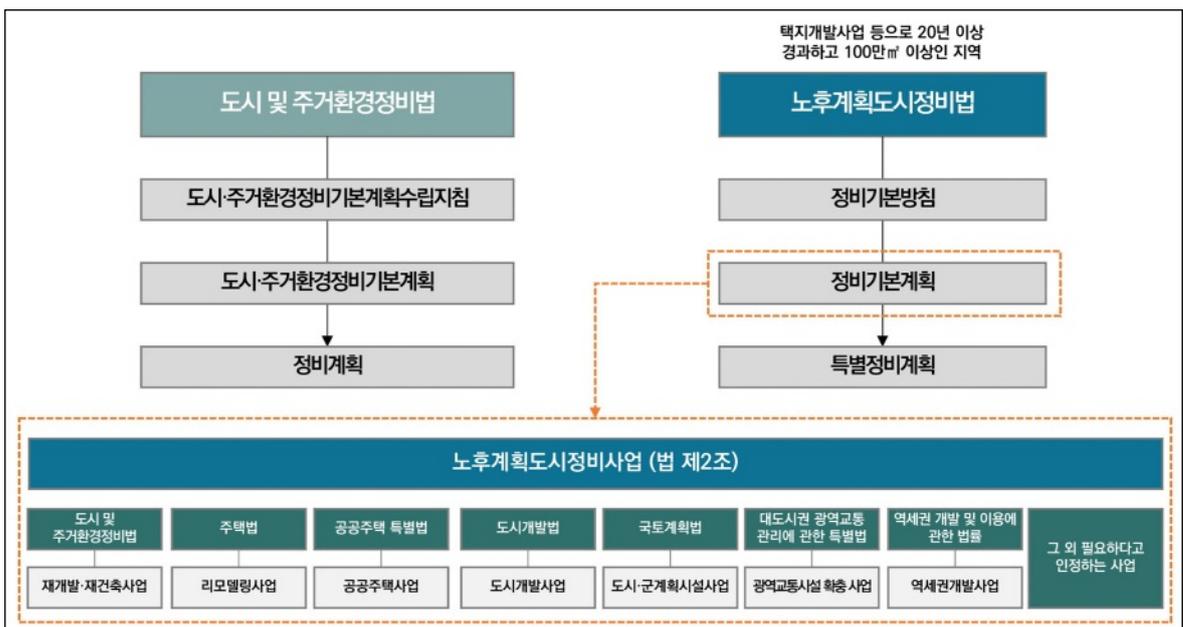
계획의 개요

1 계획의 위상 및 성격

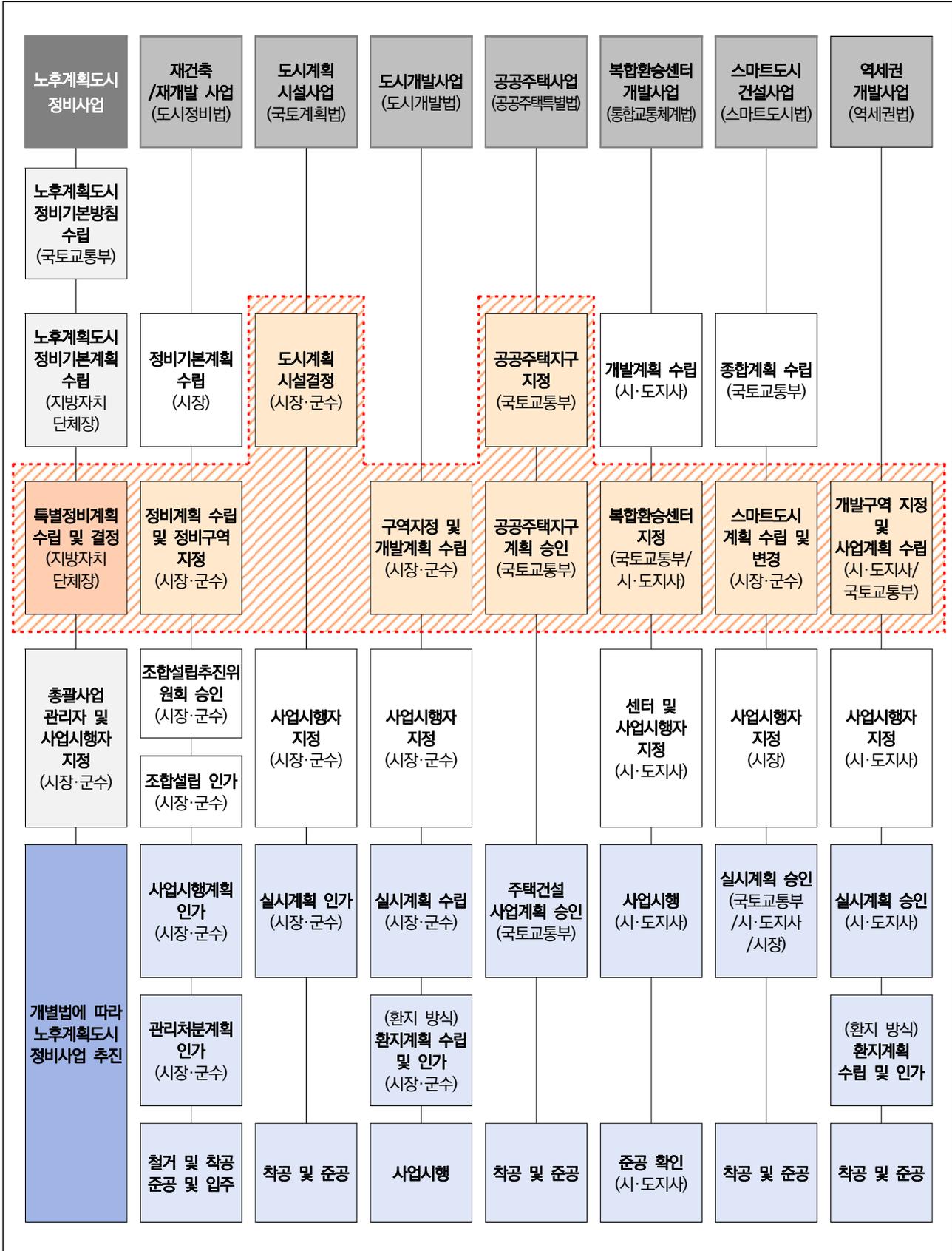
가. 계획의 위상

1) 법적 위상

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 「노후계획도시정비법」)은 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 필요한 사항을 지원함으로써 도시기능을 향상하고 정주여건을 개선하며, 미래도시로의 전환을 도모하여 국민생활의 질적 향상에 이바지함을 목적으로 하고 있음
- 「노후계획도시정비법」은 노후계획도시정비사업에 관하여 다른 법률보다 우선하여 적용
- 타 법에서 「노후계획도시정비법」의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바를 따르며, 규정하지 않은 사항에 대해서는 관계 법령을 따름
- ‘노후계획도시 정비기본계획’은 노후계획도시 정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위해 수립하는 계획이며, ‘노후계획도시 정비사업’이란 노후계획도시 정비기본계획에 따라 시행하는 다음의 사업을 말함



▣ 개별법령에 따른 노후계획도시정비사업 의제 처리 체계



2) 적용범위 및 운용기준

- 2024년 4월 27일 시행된 「노후계획도시정비법」에 따라 분당신도시는 노후계획도시 정비기본 계획 수립 필요
- 분당신도시 정비기본계획은 1996년 12월 조성 이후 20년 이상 경과한 분당신도시에 대하여 광역적·체계적 정비를 위하여 재건축사업 등과 같은 노후계획도시 정비사업의 기본적인 추진 방향과 기준을 제시하고자 함

▣ 노후계획도시의 정의(법 제2조)

노후계획도시 기준		성남시 현황	해당유무
요건	정의		
조성시점	• 조성사업의 공사완료(부분준공 포함) 공고일 기준 20년 경과	• 1996년 12월 31일 (건설교통부 고시 제1996-410호)	◎
조성법령	• 주택공급을 목적으로 공공이 시행한 택지조성사업 대상 • 공공기관 이전, 산단 개발 등으로 조성된 배후 주거단지 ※ 산업단지는 주거용지가 최소 50만㎡ 이상 포함 필요	• 택지개발촉진법	◎
기준면적	• 단일 또는 연접·인접한 택지, 구도심, 유희부지를 합산한 면적이 100만㎡ 이상인 경우(구도심, 유희부지는 전체 면적의 20%, 50만㎡ 이내)	• 약 1,964만㎡	◎

나. 계획의 성격

- 성남시 도시기본계획 등 관련 계획과 성남시의 정책방향을 「노후계획도시정비법」에 의한 정비 사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 설정하고, 그에 따른 실천 전략 제시
- 도시 현황 및 장래 변화에 대한 과학적이고 체계적인 분석과 부문별 기본방향 제시를 통하여, 정비기본계획 수립 시 합리적인 토지이용 및 도시기능의 효율화를 도모하고 쾌적한 도시환경 조성

2 계획수립의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

1) 분당신도시의 여건 변화

- 분당신도시는 부동산시장 안정을 위한 80~90년대 주택 200만호 건설계획에 따라 주택 부족 문제 해결을 위해 건설된 1기 신도시로 1991년부터 1996년 사이 주택의 집중 공급을 통한 부동산 안정화에 기여하였음
- 그러나 주택 집중 공급으로 인한 영향으로 노후 시기가 일시에 도래하는 바, 기존의 「도시 및 주거환경정비법」(이하 「도시정비법」)에 따른 정비사업으로는 주민들의 정주여건 향상을 위한 노후주택 및 기반시설 개선 등 분당신도시 전체를 아우르는 체계적인 정비계획 수립이 어려운 상황임

2) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 신설

- 노후계획도시의 광역적·체계적 정비를 통한 도시기능 향상 및 정주여건 개선, 미래 도시로의 전환을 도모하여 국민생활의 질적 향상에 이바지하기 위한 「노후계획도시정비법」이 제정(2023년 12월 26일)되어, 분당신도시와 같은 대규모 노후계획도시의 체계적인 정비를 위한 근거가 마련됨

나. 계획의 목적

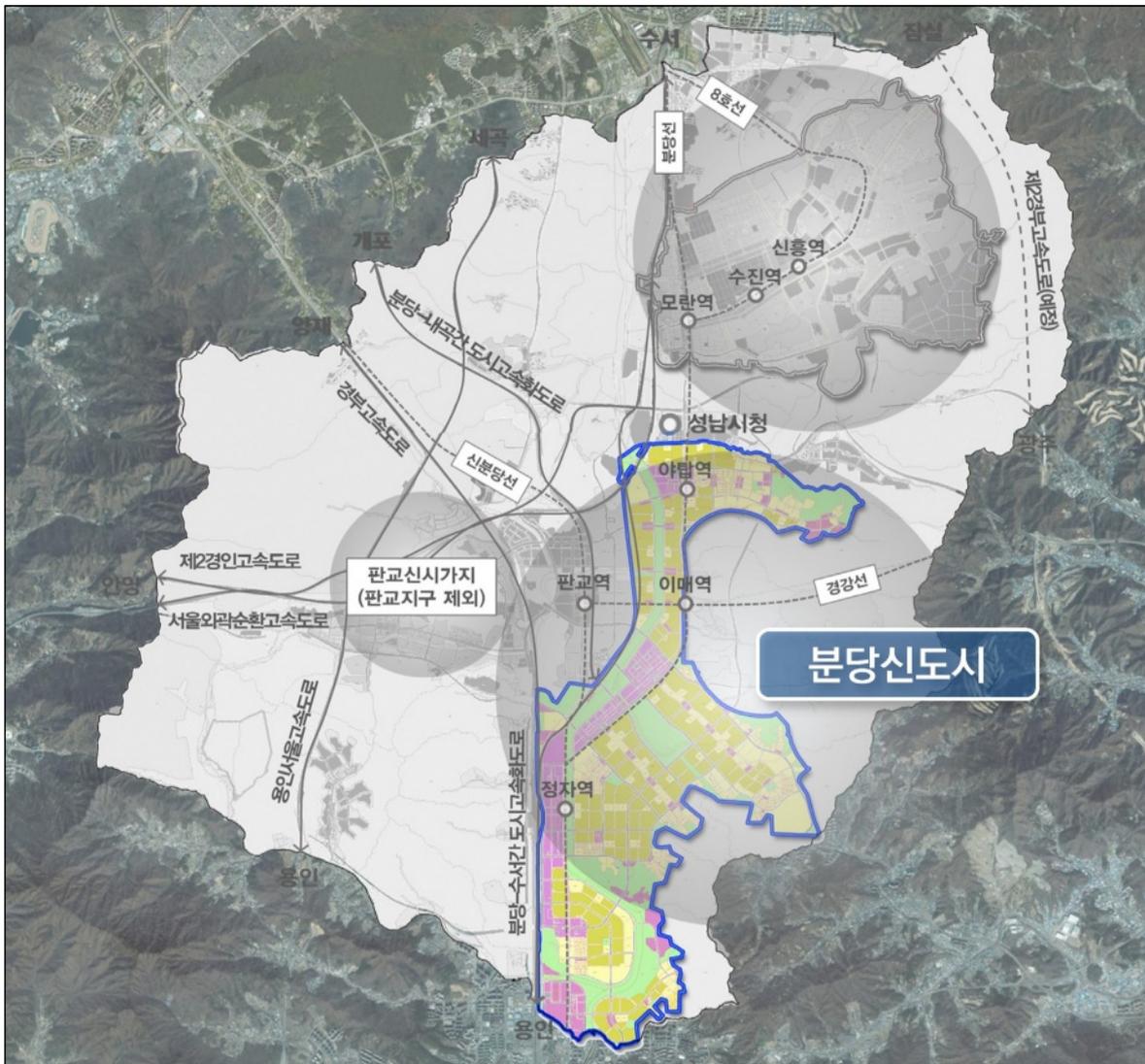
- 「노후계획도시정비법」 제정, 도시정비 패러다임 변화 등 여건변화에 따른 성남시의 정책방향을 반영하고 분당신도시에 대한 재정비 요구 반영
- 입지현황 등을 고려한 적정규모의 특별정비에정구역 지정 및 통합정비로 정주여건 향상 도모
- 정비사업 추진으로 발생이 예상되는 이주수요 예측을 통한 이주대책 수립으로 부동산 혼란 방지

3 계획 수립의 범위

가. 공간적 범위

- 분당신도시 19.634km²
 - 택지개발사업으로 조성된 100만m²(1km²) 이상 지역

▣ 노후계획도시 공간적 범위(분당신도시)



나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표년도 : 2035년

다. 내용적 범위

▣ 노후계획도시 정비기본계획의 내용

구분	노후계획도시 정비기본계획 내용
계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 위상 및 성격 • 계획 수립의 배경 및 목적 • 계획 수립의 범위
기정 기본계획의 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 기정 기본계획의 평가의 목적 및 대상 • 기정 개발계획의 평가 및 진단
노후계획도시의 현황과 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획 및 관련계획 • 노후계획도시의 현황 • 노후계획도시 정비의 주요 이슈
노후계획도시 정비기본방향	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시 정비의 목표 • 노후계획도시 정비의 방향 • 공간구조 개선 계획 • 특별정비예정구역 지정계획 • 특별정비예정구역 외 지역의 관리방안
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설계획 • 교통계획 • 산업·경제 활성화 계획 • 건축물의 밀도계획 • 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획 • 저탄소 녹색도시 전환 계획 • 건설폐기물의 재활용 촉진 계획 • 선도지구 지정계획
계획의 실행	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 및 민간부문의 역할 • 정비사업의 단계별 추진계획 • 정비사업의 공공기여량 산정 • 정비사업의 자원조달계획

II. 기정 기본계획의 평가

- 1. 기정 기본계획의 평가의 목적 및 대상**
- 2. 기정 기본계획의 평가 및 진단**



기정 기본계획의 평가

1 기정 기본계획 평가의 목적 및 대상

가. 기정 기본계획 평가의 목적

- 기정 기본계획의 부문별 추진실적 검토를 통한 문제점 분석 및 개선방안 도출로 신규 수립되는 노후 계획도시정비기본계획의 합리적인 정비방향 및 정비계획 수립 도모

나. 기정 기본계획 평가의 대상

- 금회 기본계획은 「노후계획도시정비법」 제정 이후 최초 수립되는 노후계획도시정비기본계획으로 준공 당시 개발계획과 지구단위계획 재정비 시기의 인구 및 세대 변화를 검토
- 또한 노후계획도시정비기본계획과 연관이 있는 “2030 성남시 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)” 및 “성남시 공동주택 리모델링 기본계획”을 평가 대상으로 선정

2 기정 기본계획의 평가 및 진단

가. 기정 기본계획의 평가 및 진단

1) 인구 및 세대수

- 최초계획 대비 인구는 390,000인에서 332,258인으로 감소하였으나, 세대수는 97,580세대에서 137,139세대로 증가하였음. 이는 세대 구성 변화에 따른 세대당 인구 감소로 인한 것으로, 1인 가구 증가 등 사회적 여건 변화를 고려한 계획 수립이 필요할 것으로 판단됨

▣ 분당신도시 인구 및 세대수 비교

구 분	최초계획(A) (1990.5)	현황(B) (2022)	변화율(B/A)(%)
인구(인)	390,000	332,258	85.2

구 분	최초계획(A) (1990.5)	현황(B) (2022)	변화율(B/A)(%)
세대(호)	97,580	137,139	140.5
세대당 인구(인/세대)	4.0	2.4	60.0
인구밀도(인/ha)	199	169	84.9
평형별 세대수(공동주택)	94,570	94,603	100.1
60㎡ 이하	32,332	33,950	105.0
60~85㎡	30,545	27,940	91.5
85㎡ 초과	31,693	32,713	103.2

※ 분당신도시 개발사업 기본계획(1990.05.) 상 지표 활용

※ 분당신도시 현황 인구 및 세대수는 통계청 집계구자료 활용

2) 2030 성남시 도시 및 주거환경정비기본계획_분당지역

- 단기간 재건축 추진이 어려운 현실을 고려하여 정비예정구역을 지정하지 않고 주거입지 특성에 따른 주거유형별 주거지 관리계획 수립
- 기 수립된 유형별 주거지 관리방안을 고려하여 도시공간구조 등 재검토 필요

▣ 2030 성남시 도시 및 주거환경정비기본계획

구분	입지 특성			관리방안
	토지이용	용도지역	지역특성	
보전형 주거지	단독주택 연립주택	제2종전용주거 제1종일반주거	특별계획 구역	- 분당의 대표적인 특성 주거지역 으로 기존 현황 유지 보전 - 기존 주택 용도/형태/높이 등 유지
단독 주택형 주거지	단독주택	제1종일반주거 (일부 준주거)	다가구 점포주택	- 주거지역 내 부족한 기반시설 (주차장 등) 확보(기존 공공시설 복합화 등) - 가로경관개선 사업 추진 - 보행자도로 등 보행안전 공간 개선
공동 주택형 주거지	연립주택 아파트	제2종일반주거 제3종일반주거 준주거	공동주택	- 리모델링 중심으로 주거환경 개선 - 리모델링 시 생활권 내 부족한 생활기반시설 확보 유도 - 자선소 녹색도시 조성을 위한 장수명 주택, 그린 리모델링 유도
기타 지역	상업, 업무, 근생등	상업 준주거	역세권, 가로변 상업 및 업무	- 지역상권별 휴먼웨어, 소프트웨어, 하드웨어적 상권 활성화 방안 추진



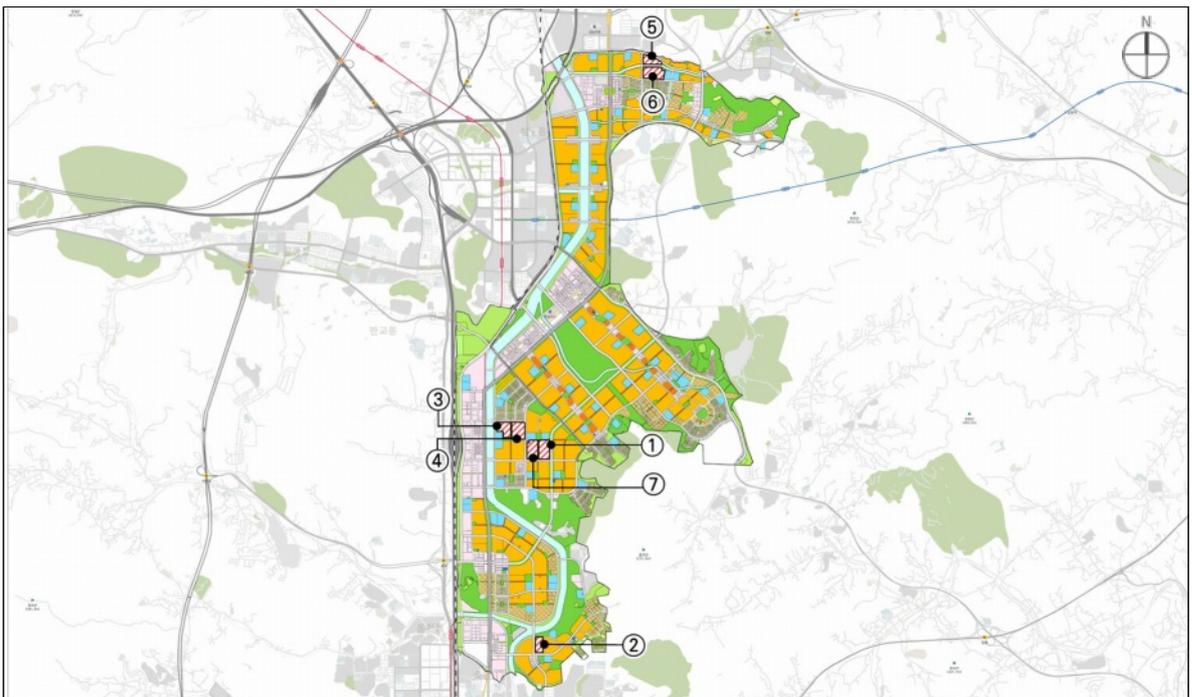
3) 성남시 공동주택 리모델링 기본계획

- 분당신도시 내 7개 단지가 리모델링 공공지원단지로 추진중이며, 주민갈등 등의 원인으로 3개 단지만 착공하여 추진율이 매우 저조함
- 미추진 리모델링단지의 특별정비에정구역 지정 등 관리계획 수립 필요

▣ 성남시 공동주택 리모델링 기본계획 추진 사업

구분	① 정자동 한솔마을 5단지	② 구미동 무지개마을 4단지	③ 정자동 느티마을 3단지	④ 정자동 느티마을 4단지	⑤ 아탑동 매화마을 1단지	⑥ 아탑동 매화마을 2단지	⑦ 정자동 한솔마을 6단지
조합설립	2010. 09.	2015. 09.	2014. 12.	2014. 12.	2011. 01.	2021. 05.	2021.10. 리모델링 공공지원 결정
1차 안전진단	2015. 06.	2016. 07.	2015. 11.	2015. 12.	2015. 12.	2022. 06.	
시공사 선정	2016. 12. (쌍용&포스코)	2016. 05. (포스코)	2018. 06. (포스코)	2018. 06. (포스코)	2014. 06. (포스코)	2024. 8. (포스코)	
건축심의	2020. 04.	2020. 08.	2021. 07.	2021. 07.	2022. 03.	2023. 04.	
도시계획 위원회심의	2017. 10.	2018. 03.	2018. 03.	2018. 03.	2021. 01.	2023. 06.	
사업계획 승인 착공	2021. 02. -	2021. 04. 2023. 11.	2022. 04. 2023. 12.	2022. 04. 2024. 01.	2022. 05. -	-	
계획 세대수	1,271세대 [(증)115]	647세대 [(증)84]	873세대 [(증)103]	1,149세대 [(증)143]	638세대 [(증)76]	-	-
비고	매도청구 소송 중	-	-	-	-	-	조합 미설립
사업추진 기간	13년 5개월	8년 5개월	9년 2개월	9년 2개월	13년 1개월	2년 9개월	4개월

▣ 성남시 공동주택 리모델링 기본계획 추진 사업 현황



///. 노후계획도시의 현황과 특성

1. 상위계획 및 관련계획
2. 관련법규 검토
3. 노후계획도시의 현황
4. 노후계획도시 정비의 주요 이슈

III

노후계획도시의 현황과 특성

1 상위계획 및 관련계획

가. 제5차 국토종합계획 2020~2040(2019.12)

1) 계획의 비전 및 목표

- 비전은 ‘모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터’로 설정하였으며, 목표는 균형국토, 스마트국토, 혁신국토로 수립

▣ 제5차 국토종합계획 비전 및 목표



2) 경기도 발전방향 : 도민의 꿈을 실현하는 통합된 경제·생활권

(1) 공정사회·포용사회를 실현하는 토지이용과 균형발전

- 개별입지를 적정 수준에서 제한하며, 산업단지 계획 입지 활성화로 토지의 난개발 방지
- 대도시권의 장기비전과 미래 활용 측면을 종합적으로 고려한 보전과 이용정책 마련
- 압축적인 토지이용을 위한 광역거점도시 강화 프로젝트 추진

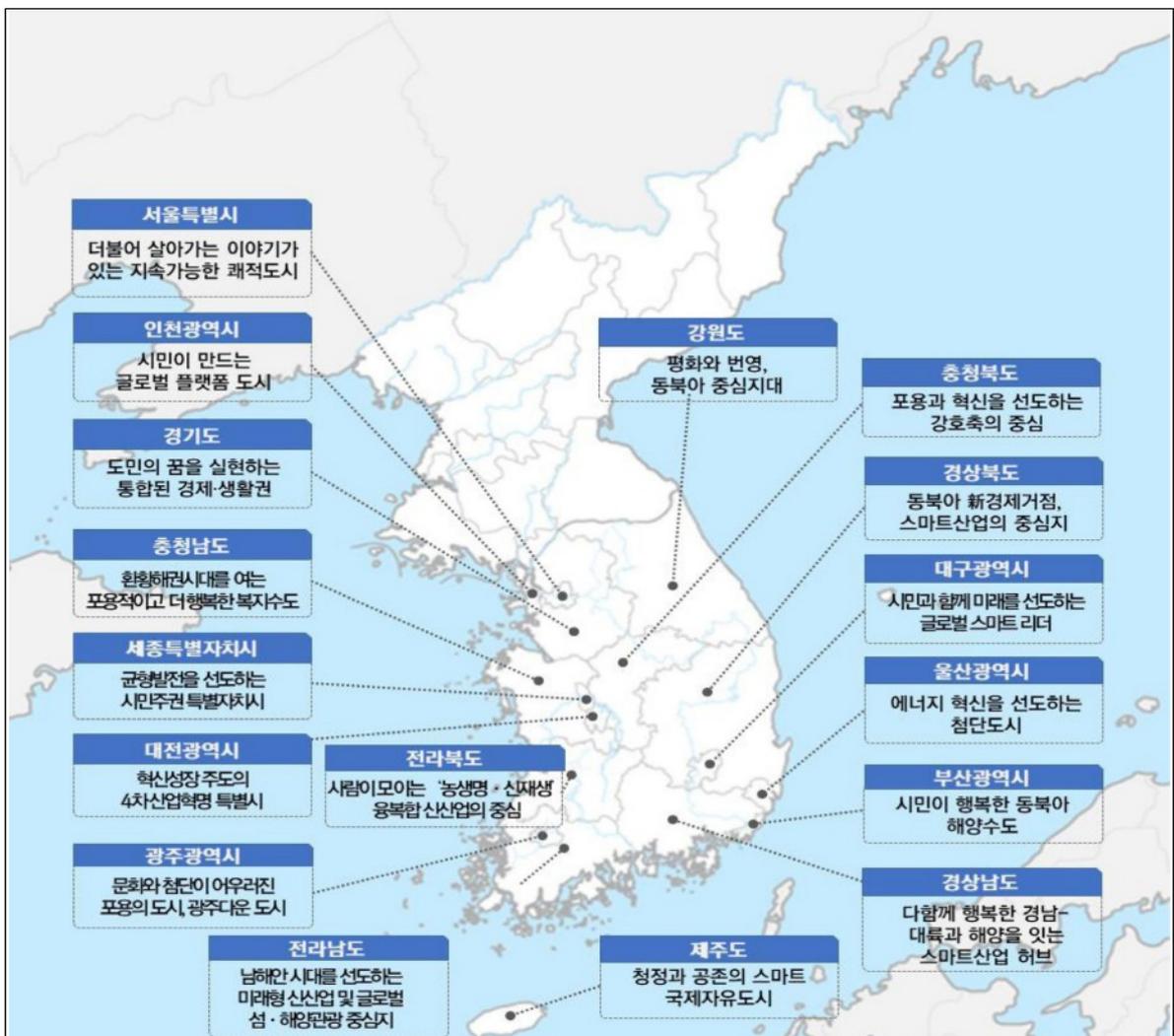
(2) 주거·문화·의료·교육 서비스시설의 시민접근성 개선

- 지역 주도형 택지개발로 공공임대주택 건설과 취약계층 주거 서비스 개선
 - 2030년까지 공공임대주택을 62만 호를 공급하고, 공공임대 거주율 18.4%까지 제고
- 문화·체육·의료보건·교육 관련 생활SOC를 확충하고, 도 내 시·군 간 접근성 격차 해소

(3) 기후변화에 대응한 환경·에너지 혁신

- 기후변화에 대응한 도시계획-환경계획의 연동화 체계 구축
 - 탄소저감형 도시계획 확대와 경기도형 환경생태계획 기법 개발
- 전력 자립도 70%, 신재생에너지 발전량 비중 20%, 에너지효율 향상 20% 달성목표를 통해 신재생에너지 확대와 분산형 에너지 격차 완화

▣ 제5차 국토종합계획 시·도별 발전 비전



나. 제4차 수도권정비계획 2021~2040(2020.12)

1) 기본방향

- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향인 ‘연대와 협력을 통해 상생발전과 글로벌 혁신성장을 선도하는 살기 좋은 수도권’으로 제시

▣ 제4차 수도권정비계획 기본방향



2) 목표 및 전략 : 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

- 계획 입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
- 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
- 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

3) 권역 중 과밀억제권역(성남시 해당)

(1) 현황 및 평가

- 과밀억제권역의 인구감소 추세는 미미하고 인구밀도 등 측면에서 과밀수준이 높은 상황
- 과밀억제권역에서 성장관리권역으로 인구·산업이 이전함에 따라 과밀억제권역 주변 지역 중심으로 과밀화 현상 확산

구 분	2006년		2019년		인구변화 (천명, %)
	인구수(천명, %)	인구밀도(명/㎡)	인구수(천명, %)	인구밀도(명/㎡)	
수도권	24,127 (100.0)	2,055	25,925 (100.0)	2,186	1,798
과밀억제권역	19,214 (79.6)	9,414	19,012 (73.3)	9,412	-202 (-6.3)
성장관리권역	3,955 (16.4)	675	5,683 (21.9)	946	1,728 (5.5)
자연보전권역	958 (4.0)	250	1,230 (4.8)	321	272 (0.8)

(2) 과밀억제권역 정비방향

- 여전히 높은 과밀억제권역 내 인구·산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지 제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 과밀억제권역 주변 지역으로 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위조정 등 검토

다. 제2차 대도시권 광역교통기본계획 2021~2040(2021.10)

1) 비전

- 여유로운 일상과 권역의 상생발전을 이끄는 광역교통

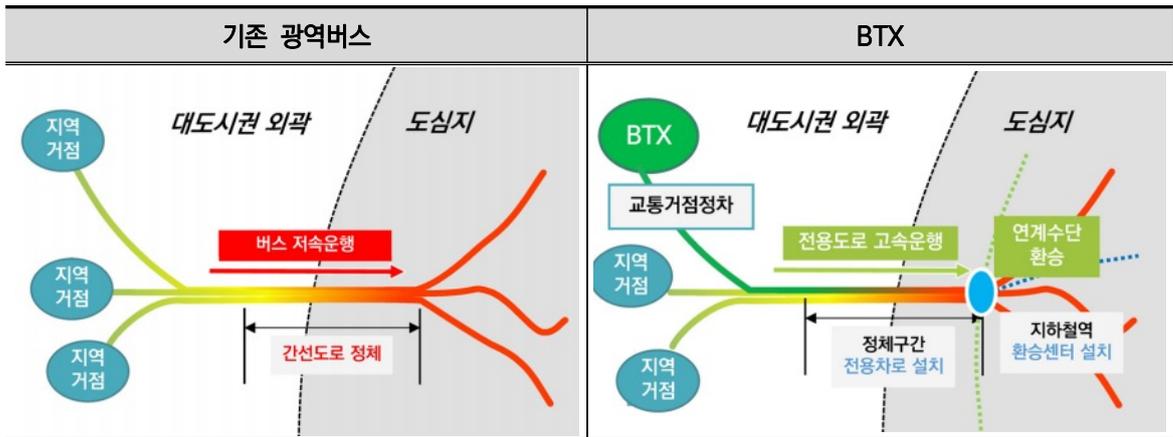
2) 목표

- 언제 어디서나 빠르고 편리한 광역교통체계 구축
- 미래를 선도하는 친환경·스마트 광역교통 실현

3) 중점 추진과제

(1) 전략1 : 광역교통 기본권 확보를 위한 인프라 확충

- (광역철도망) GTX 등 대도시권 광역철도망 구축 및 비수도권 내 거점 간 광역철도 구축을 통해 30분대 생활권 실현
 - 광역급행철도 수혜인구 비중(수도권) : '20년 7% → '40년 80%
 - 광역철도 연장 : '20년 604.3km → '40년 1,900km
- (도로 간선기능 회복) 대도시권 내 고속 순환도로망 확대 및 지하도로 등을 통해 상습정체 구간을 해소하고 축별 혼잡도 개선
- (저비용 고효율 교통수단) 거점 간 BRT망 확대 및 S-BRT, BTX 트램 구축 도입 등 편리한 대중 교통 서비스 제공
 - BRT 연장 : ('20년) 291km → ('40년) 1,500km
 - BTX(Bus Transit eXpress) : 주요 간선도로에 고속 전용차로 확보, 주요 거점 간 연결



- (환승체계) GTX 환승 Triangle(서울역-청량리역-삼성역) 등 GTX 중심 환승센터를 구축하고 미래교통에 대비한 신개념 환승센터 설립
 - GTX역 환승센터 : ('25년) 4곳 → ('40년) 30곳

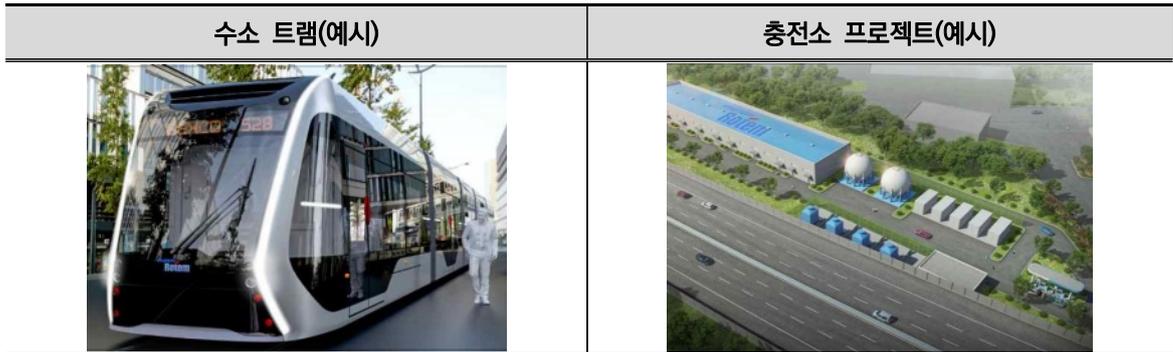


(2) 전략2 : 이용자 중심의 광역교통 운영체계 개선

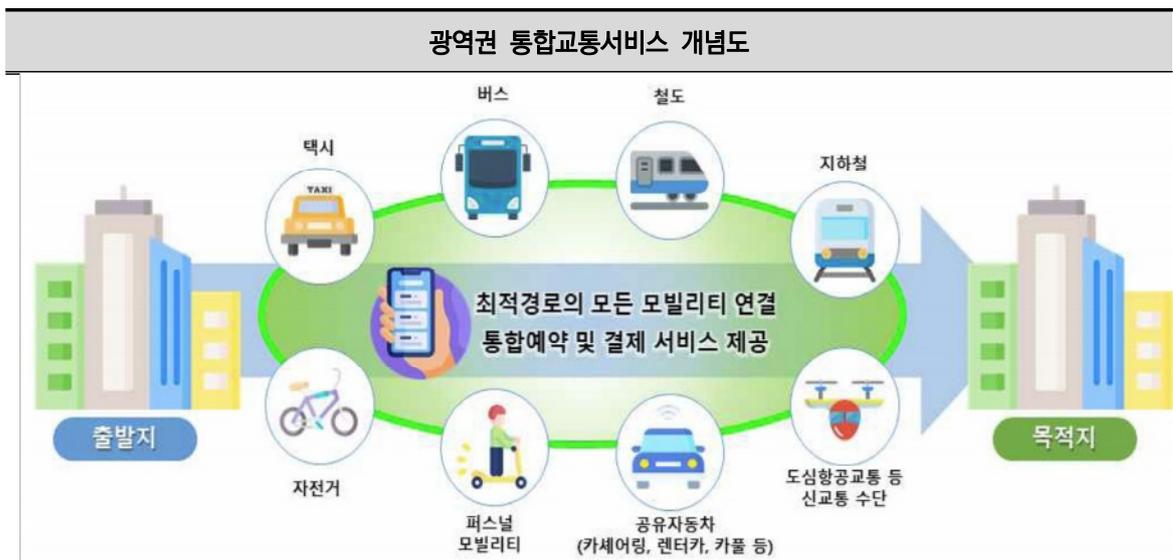
- (광역버스 공공성 강화) 노선 입찰제 방식 광역버스 준공영제를 도입 확산하고, 광역버스의 체계적 관리를 위한 전담조직 운영 검토
 - 준공영제 광역버스 노선 수 : ('20년) 3개 → ('30년) 수도권 전체 노선
- (광역버스 서비스 제고) 광역교통 사각지대 해소를 위한 광역버스 노선 확대 및 프리미엄 광역버스 도입 등 광역버스 서비스 관리
 - 서비스 품질 관리 : ('21년) 기준 및 제도 마련 → ('25년) 전체 광역버스 노선 도입
- (합리적 요금체계) 탄소중립을 위한 알뜰교통카드와 통합환승 할인제를 확대하고, 정기권 도입 등 광역교통 요금 다양화
 - 통합환승할인제 : ('20년) 수도권 및 일부 지방대도시권 → ('30년) 전국
- (광역교통 서비스 기준) 광역교통 서비스 평가 지표를 개발하여 정기적인 조사 평가를 시행하고 정책 계획 수립 시 활용
 - 「광역교통법」 개정을 통해 조사평가 근거 마련 추진('21.下)

(3) 전략3 : 친환경·스마트 교통시스템 구축

- (친환경 교통수단) 수소 광역버스 상용화 및 2층 전기버스 확대 등 친환경 광역버스를 확대하고, 수소충전소 및 수소트램 등 적극 도입
 - 수소·전기 광역버스 보급률 : ('30년) 50% → ('40년) 100%
 - 2층 광역전기버스 운행 대수 : ('21년) 사업개시 → ('30년) 300대 → ('40년) 600대)



- (새로운 광역교통기술) 자율주행 BRT·광역버스·셔틀 등 자율주행 기반 광역교통 시스템을 구축하고 광역교통 분야 도심항공교통(UAM) 적용 및 대도시권 광역교통분야 R&D 기술로드맵 수립
 - 자율주행 광역버스(BRT 등) : (~'24년) 실증서비스 실시 → ('25년~) 단계적 상용화
- (통합교통서비스 등 서비스 고도화) 모든 모빌리티를 연결 결제하는 광역권 통합교통서비스(M-MaaS) 등을 도입하고, 수요응답형 광역 모빌리티 서비스 등 플랫폼 기반 광역교통 서비스 제공
 - 광역권 통합교통서비스 : ('30년) 시범사업
 - IOT 기반 모빌리티 통합 결제시스템 : ('26년) 시범사업 → ('30년) 상용



(4) 전략4 : 광역교통체계의 지속적인 확보

- (선제적 광역교통대책) 대규모 개발사업 등에 대해 광역교통개선대책을 적기에 수립하고 특별대책 지구 지정 등을 통해 실효성 제고
 - 대규모 개발사업 후보지 선정 시 광역교통개선대책(안)을 동시에 마련토록 하고, 일정규모 이상의 대규모 건축사업도 개선대책 수립토록 확대
- (대중교통 중심 투자체계) 철도서비스, 트램 BRT, 친환경 교통 등에 대한 투자를 우선 반영하고 권역별 특성에 맞는 투자체계 정립
- (빅데이터 및 거버넌스) 광역교통 빅데이터 플랫폼을 통해 정책의 신뢰도를 제고하고, 시민 참여 확대 등 광역교통 거버넌스
 - 국민이 직접 정책·아이디어 및 사업을 발굴·제안하는 “광역교통 국민참여단” 운영, 관련 지자체가 참여하는 사안별 협의체 운영

4) 수도권 추진 전략**(1) 추진 방향**

- 대도시권 내 지역 간 이동성 강화 및 통행시간 단축을 위한 광역 교통인프라 확대
 - 고속 대중교통 시설 및 서비스 도입 및 확충
 - 광역교통축 혼잡구간을 중심으로 적정 용량 확대 및 노선 신설
- 이용자 중심의 서비스 확대 및 공공성 강화를 통한 대중교통 이용활성화 도모
 - 대중교통 요금제 개선 및 다양화, 이용자 대중교통 요금 보조
 - 광역교통정보 및 광역버스 이용 서비스 향상
- 시 도간 협력적 거버넌스 체계 구축 등 수도권 광역교통체계 구축 기반 마련
- 미래교통 변화에 선제적으로 대응하기 위한 교통수단 및 교통서비스 도입 확대

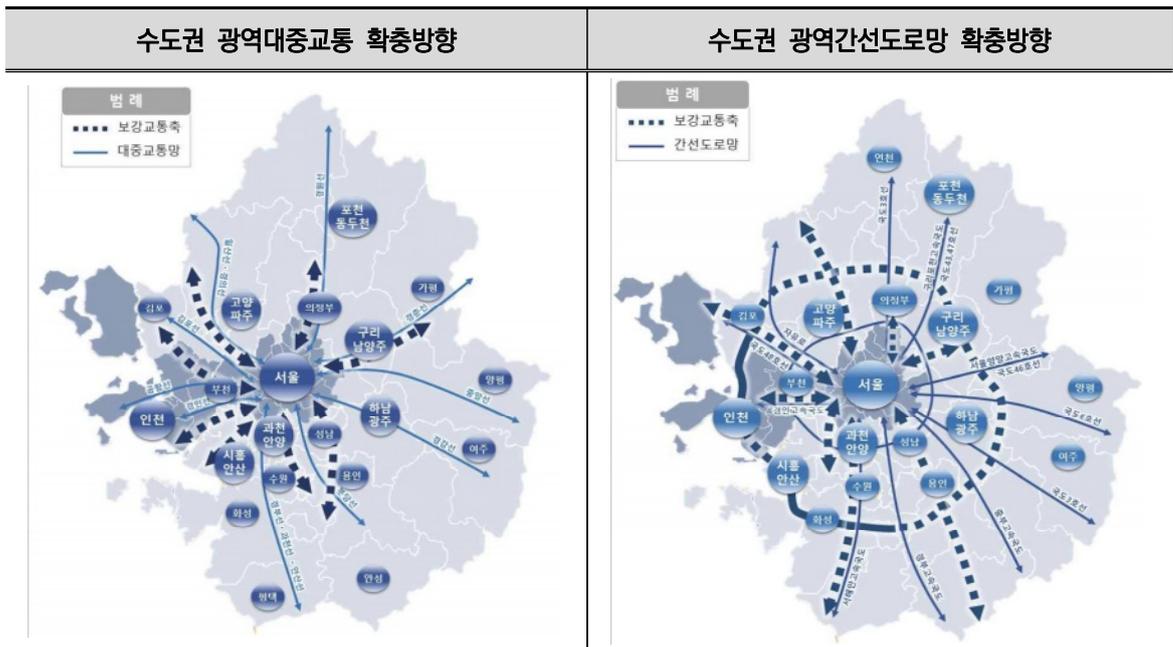
(2) 추진 전략**Ⅰ 광역교통 인프라 강화**

- 장래 수도권 주요 지역간 대중교통 통행시간 단축 및 이용 쾌적성 향상을 위한 체계적인 광역철도망 제공을 통해 이용자중심의 광역철도교통체계 확립
 - 수도권 광역급행철도 신설 및 기존 광역철도의 급행화

- 지역별 기존 도시철도와의 유기적인 연계성 강화를 통해 광역철도 건설효과 극대화
- 광역 통행수요의 패턴 분석을 통해 수요 대비 서비스 제공이 부족한 지역을 중심으로 신규 광역철도 사업추진
- 장래 광역교통수요에 대응하는 광역간선도로망의 체계적 구축을 통하여 광역교통축의 소통 원활화와 통행시간 단축
 - 광역교통축 미연결 구간의 연결을 통한 통행 연속성 및 이동성 확보와 환상방사형 도로망체계 구축을 통한 지역 연계성 강화
 - 상위계획 및 지역별 관련계획 검토를 통해 기존 계획과의 연계 및 효율을 강화할 수 있는 신규 광역도로망 구축
 - 대도시권 상습정체 구간 및 주요 혼잡도로 등을 대상으로 우회도로망 확충과 이동성 강화를 위한 교차로 개선
- 지역별 교통여건을 고려한 친환경 신교통수단 활용 및 고급 대중교통서비스 도입 확대

Ⅰ 대중교통 서비스 확대 및 운영 개선

- 광역(급행)버스 용량 증대 및 좌석예약제 확대를 통한 출퇴근 시간 이용자 서비스 이용 편의 증진
- 광역버스 준공영제 도입을 통한 광역버스 서비스의 안정적인 제공 및 서비스 사각지대의 이용자 교통편의 제공
- 도심내 회차형, 도시외곽 회차형, 철도연계형 등 기능별 환승센터 구축을 통한 대중교통 환승 편의성 강화
- 대중교통 요금제 다양화 및 요금 보조를 통해 이용자 및 경제적 취약계층의 교통비 부담 경감
- 광역 교통수요관리 및 광역 교통체계관리를 통한 도심 내 혼잡완화 및 운영체계 개선

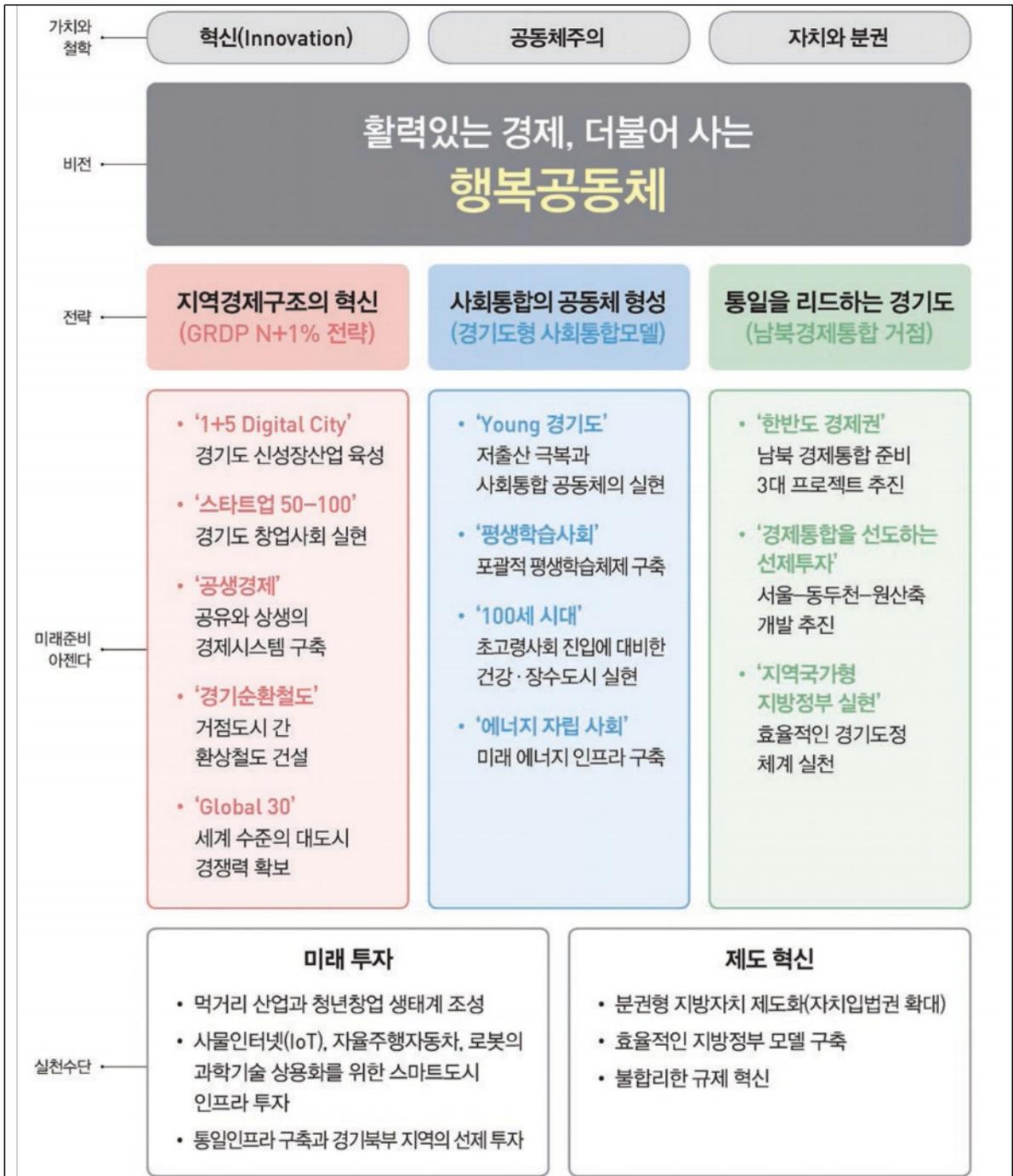


라. 경기비전 2040(2015.12)

1) 비전 및 전략

- 비전은 '활력있는 경제, 더불어 사는 행복공동체'로 설정하였으며, 전략은 지역경제구조의 혁신, 사회 통합의 공동체 형성, 통일을 리드하는 경기도로 수립

▣ 경기비전 2040 비전 및 전략



2) 2040년 공간 부문 중장기 과제 : 구도심, 구시가지의 쇠퇴를 반전시킬 도시재생 추진

- 인구 고령화와 산업구조 변화로 인해 국토의 전반적 지역쇠퇴 문제가 점점 심각해져 구도심, 구시가지, 중소도시 지역의 활성화가 중요한 과제로 대두
- 경기도 도시 입장에서는 서울 도심·중심도시 회귀에 대한 대응 필요
 - 교외형 신개발사업은 축소하고, 기존 도심이나 중심시가지 내 도시정비사업 및 도시재생사업의 활성화 요구

3) 미래준비 아젠다 : ‘Young 경기도’ 저출산 극복과 사회통합 공동체의 실현

- 저출산의 덫에서 빠져나오기 위한 ‘경기도 저출산 탈피 프로젝트’ 추진
 - 청년 및 사회 초년 층 주거 걱정 해소를 위하여 도내 택지지구 및 재개발·재건축 사업지구에서 청년 주거용 임대주택, 청년 사회주택 공급 의무화 프로젝트 추진

마. 2030 경기도 주거종합계획(2018.12)

1) 비전 및 목표

- 비전은 ‘집 걱정 없는 경기도’로 수립하였으며, 목표는 ‘주거 1004 경기도’로 설정

▣ 2030 경기도 주거종합계획 비전 및 목표



2) 기본방향 및 전략

(1) 사각지대 없는 공정한 주거지원

- 대부분 공공재원을 투입하여 중앙정부 주도 공급 관리에서, 공공과 민간이 함께 참여하는 경기 임대 주택 공급 체계 구축을 통해 다양한 사회적 수요를 효율적으로 해소
- 생애주기와 가구의 특수성을 고려하여 주거지원이 필요한 계층에 대한 통합적·포용적 정책 방안을 마련하며, 유형별 특성에 부합하는 맞춤형 지원을 강화하는 방향으로 추진
- 경기도 차원에서 주거지원 필요 계층을 대상으로 주거 문제에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등을 수행할 수 있도록 전달체계 강화

(2) 균형 잡힌 주택공급

- 기존 시가지 내 공급량을 증가시키며, 시장의 안정을 위해 수요 등을 고려한 적절한 공급물량을 유지하도록 노력하고 주거지의 공간적·사회적 균형 유도
- 지방자치단체 간 공공이 직접적으로 지원하는 임대주택의 균형적 공급 및 수요가 밀집한 지역에 더욱 많은 주택이 공급될 수 있도록 정책적 방안을 마련하여 균형 공급 유도
- 새로운 주거 공간에 대한 요구에 대응하는 정책적 지원을 마련하여 대량 공급 방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책 방향을 전환하며, 주택 에너지 소비 절감 및 신재생에너지 활용 등을 통해 친환경 에너지효율 우수 주택공급 확대 필요

(3) 스마트한 주거지 관리

- 기존 주거지의 토지이용 효율화를 통해 기존 주거지에 더 많은 주택공급이 필요하며, 이와 함께 생활폐기물, 주차, 보행 공간 등 관련된 주거환경과 공공시설 개선

(4) 시·군과 함께하는 주거정책

- 공공시행자의 재무적 불안정성이 증대되기 시작하였고, 공공 재정의 한계가 나타나며 새로운 사회적 수요계층의 등장과 더불어 최근 나타나는 민간의 시도에 따라 민간 참여 확대 유도

바. 2035년 성남 도시기본계획(2020.6)

1) 미래상 및 핵심이슈

- 미래상은 ‘소통과 화합의 글로벌시티, 성남!’으로 수립하며, 핵심이슈는 4차 산업혁명을 선도하는 글로벌 ICT 도시, 화합·상생이 이루어지는 소통 네트워크 도시, 시민의 삶이 풍요로운 행복문화 도시로 설정

▣ 2035년 성남 도시기본계획 미래상 및 핵심이슈



2) 핵심이슈

(1) 화합·상생이 이루어지는 소통·네트워크 도시

- 역사적 특성을 반영한 통합적 도시공간 구조 형성 및 안정된 도시공동체 조성
- 스마트도시 교통기반시설 네트워크 구축
- 공원·녹지 소통 네트워크 및 친환경 도시환경 조성

(2) 시민의 삶이 풍요로운 행복문화 도시

- 모든 시민이 즐길 수 있는 문화 여가 기반 여건 마련
- 자기계발 및 시민 역량 강화를 위한 교육시스템 구축
- 사회적 변화에 대응한 맞춤형 복지 시스템 구축

3) 도시공간구조

(1) 중부생활권(중생활권) 발전 방향

- 성남시청, 판교테크노밸리 등의 도시 중심기능을 보유하고 있으며, 성남시 중앙부에 위치하여 주민 생활편의시설 및 일자리 등의 기능이 밀집한 곳으로 타 생활권을 포함한 인접 도시와의 연계성이 매우 중요
- GTX-A 노선(성남역) 계획 등에 의해 광역교통 환승거점으로 육성될 지역으로 성남시 전체 발전에 매우 중요한 입지적 장점을 보유하고 있음
- 중부중생활권은 글로벌 첨단 산업도시로서의 도약을 위한 인프라 강화 및 원도심·분당신도시·판교신도시 등을 연계하고 지역 갈등을 완화 시킬 수 있는 성남시만의 정체성 부여 방안 필요

(2) 남부생활권(중생활권) 발전 방향

- 남부중생활권은 분당신도시 및 대장판교지구 등으로 이루어져 있음
- 분당신도시의 경우 1990년 개발된 공동주택 단지들의 물리적인 노후화가 진행되고 있으며 LH 오리사옥 이전 등 대규모 공기업 이전에 따라 지역 활력 제고가 필요
- 역세권 및 대규모 이전 및 유희부지를 활용하여 지역의 경쟁력을 제고하고, 노후 공동주택 개선 및 주거환경 보호를 통한 수도권 대표적 친환경 주거지역으로 재도약 필요

(3) 분야별 계획과제 : 중부중생활권, 남부중생활권

Ⅰ 중심지·일자리

- GTX 성남역 등 역세권을 수도권 남부 환승거점으로 육성
- 공공기관 종전부지 및 장기 미활용 유희부지 활용
- 역세권 중심의 특화 도시공간 조성

Ⅰ 주거지 관리 및 개선

- 노후 공동주택 리모델링 등을 통한 주거환경 개선
- 특화 주거 및 상업 경관 형성 목적으로 경관 정비

Ⅰ 교통체계 개선

- 광역철도 등을 이용한 도심 접근성 강화
- 공공보행도로 확보 및 정비
- 대중교통 서비스 질적 개선
- 주차 문제 완화를 위한 입체주차 용량 증대

Ⅱ 생활기반

- 도시공원 효율성 강화를 통한 시민 여가활동 확대
- 생활권 내 보행 네트워크 구축
- 기성 시가지와 녹지 네트워크의 연계 강화

Ⅲ 지역특화

- 탄천변 수변 경관도로 조성
- 도시 특화산업과 연계된 관광 및 문화공간 조성
- 생활공간의 문화·관광 자산화를 통한 시민 위락공간 증대

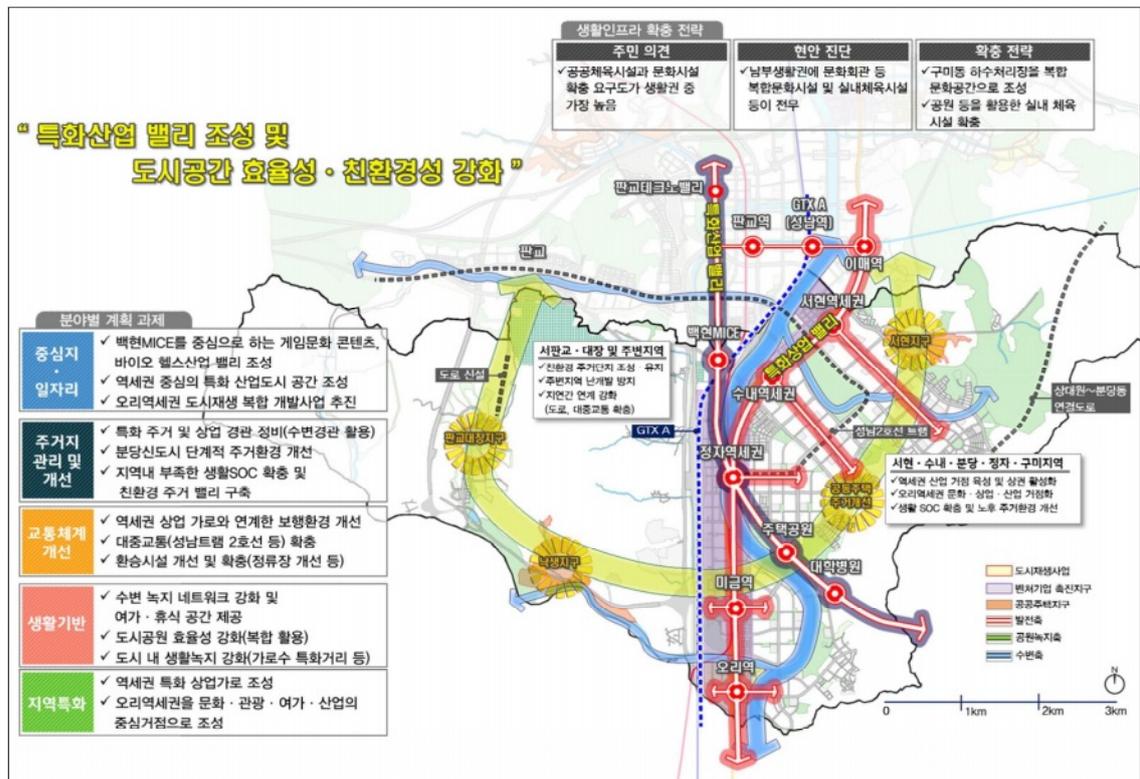
(4) 생활인프라 확충전략

- 주민이 체감할 수 있는 생활환경 개선 시설 구체화 및 생활권별 특성 파악
- 생활권별 주민 설문조사 결과에 따라 생활권별 상대적 요구도가 높은 생활인프라에 대한 확충 방안을 제시하고 그에 따른 분석 및 진단을 통하여 확충 전략 수립
- 중부 중생활권은 보육시설(국공립 어린이집, 국공립 유치원) 및 공원에 대한 현안 진단과 확충 전략 필요
- 보행권 내 공공도서관이 없는 지역을 중심으로 공공도서관 확보가 필요하며, 기존 유휴 국·공유지·공공시설·빈집 등의 저이용 공공시설을 복합화하여 확충하는 방안 마련
- 남부 중생활권 내 구미동 하수종말처리장 유휴부지를 활용한 광역 문화복합시설 조성으로 남부 생활권 주민들의 문화적 수요 충족
- 기존 공원 등을 활용한 국민체육센터 등 실내 체육시설 확충
- 공동주택 리모델링 시 주변 주거지역 보육 수요를 고려하여 지역 공유형 보육시설을 설치하는 방안 검토

2035년 성남 도시기본계획 : 중부중생활권 발전 구상도



2035년 성남 도시기본계획 : 남부중생활권 발전 구상도



4) 토지이용계획

(1) 토지이용 용도의 구분 및 관리

- 도시 자족성 및 지속가능성을 고려한 신규 토지 수요반영
 - 개발의 효율성을 위한 집중적 토지이용을 원칙으로 하되 생활권별 균형을 유지하며, 도시공간 구조 구상에 공원·녹지, 교통, 경관계획과의 조화를 통한 친환경적이고 지속 가능한 토지이용 도모
- 토지이용 효율성 제고 및 집약적 도시공간 마련
 - 유휴부지·저이용시설 등을 활용하여 부족한 기반시설인 임대주택, 주차장 등 확충
 - 역세권의 높은 대중교통 접근성을 활용하여 주거와 비주거지 기능의 입체·복합적 유도로 직주근접 실현
- 도시공간의 공공성 강화 및 밀도관리 강화
 - 용도지역 조정은 지구단위계획, 정비계획, 도시개발사업계획 등 구체적인 계획 수립을 전제로 계획
 - 용도지역 조정 등에 따른 밀도 상향, 용도 변경 등은 합리적인 공공기여 원칙과 기준 마련

(2) 단계별 개발계획

Ⅰ 1단계(2018~2020년)

- 기 추진 개발사업 토지용도 현실화
- 주거안정을 위해 국책사업으로 추진 중인 공공주택사업 반영

Ⅱ 2단계(2021~2025년)

- 도시 자족성 제고 및 지역발전을 도모할 수 있도록 복합용지 조성
- 성남 바이오·헬스 허브 조성 및 교육·문화 등 지역주민을 위한 커뮤니티 공간 확보로 부족한 생활 SOC 확충
- 장소 가치, 지역경제 활성화, 지역공동체 형성 등 도시 매력성 강화를 위하여 다목적 복합문화 예술 공간 조성

Ⅲ 3단계(2026~2030년)

- 도시지역과 연접한 유휴부지를 활용하여 정비사업 시행으로 발생하는 이주자의 주거안전에 기여하고, 재정착률을 높여 지속 가능한 정비사업 활성화 유도를 위한 순환이주단지 조성

5) 노후신도시(분당신도시) 관리 방안

(1) 기본방향

- 원칙적으로 기존 신도시 계획 기조 유지
- 분당신도시 지속가능성 확보
 - 분당신도시 지역경제 활성화를 위한 거점 산업 벨리 구축
 - 야탑 테크노밸리(경제기반형), 오리역세권(중심시가지형) 등 도시재생사업 본격 추진 및 활성화
 - 1~2인 가구 증가에 대비하고 역세권 활력 및 젊은 층 유입 유도를 위하여 역세권 복합개발 및 도심형 주거 확대
 - 스마트도시 기반시설(첨단 대중교통 등) 및 친환경 주거단지로 전환
- 주민생활 불편 해소를 위한 주거환경 개선 촉진
- 국가, 지자체, 관계기관 협력을 통한 노후 신도시 대책 방안 마련

(2) 추진전략

Ⅰ 분당신도시 도시 활력 제고

- 분당지역 산업 특화 거점 조성
 - 분당 역세권 벤처밸리와 야탑동 하이테크밸리 등 기존 도심 및 산업시설을 활용하고, 신활력 기능(게임 문화컨텐츠산업, 첨단의료산업 등)을 육성하여 분당지역의 지속적 성장 및 글로벌 경쟁력 강화
 - 게임·문화 콘텐츠 산업거점 벨리
 - 바이오웰에이징 산업거점 벨리
- 도시재생사업 본격 추진
 - 오리역세권 도시재생활성화 지역(근린재생 중심시가지형)
 - 야탑벨리 도시재생활성화 지역(경제기반형)
 - 야탑3 도시재생활성화지역(근린재생 일반형)
 - 수내3 도시재생활성화지역(근린재생 일반형)

- 역세권 공공기여형 도심주택 공급 및 복합용도 개발
 - 역세권 지역의 도심형 주거와 상업·업무·기능 보완을 위한 복합용도 개발 필요성 제기(Compact & Network 도시공간구조 형성)
 - 분당신도시 내 부족한 소형주택 및 청년주택 공급을 원칙으로 주변 기반시설 등의 영향을 고려한 지구단위 계획을 통하여 일부 밀도 상향 허용방안 검토
- 녹색교통 중심의 스마트도시 구축
 - GTX-A(성남역) 개통 예정에 따른 편리하고 안전한 환승체계 구축
 - 성남트램(성남2호선)을 통한 판교-분당간 연결, 대기오염 저감, 도시 미관 개선, 지역활력 제고 등 분당 지역 도시교통 현안 해결
 - 그린리모델링 이자 지원사업(단독주택, 공동주택 모두 적용), 공동주택 녹색 리모델링 이자 보전(성남시 리모델링 기금 설치 및 운용 조례) 등을 통하여 친환경 주거단지로 전환
 - 판교테크노밸리의 스마트도시 기술 및 서비스(자율주행차 등)의 분당신도시에 확산적용

Ⅰ 주거환경 개선을 위한 지원 방안

- 리모델링 활성화 지원
 - 다양한 리모델링 모델의 발굴
 - 기타 관련 제도 및 지원
- 주민 밀착형 생활SOC 확충으로 생활환경 개선

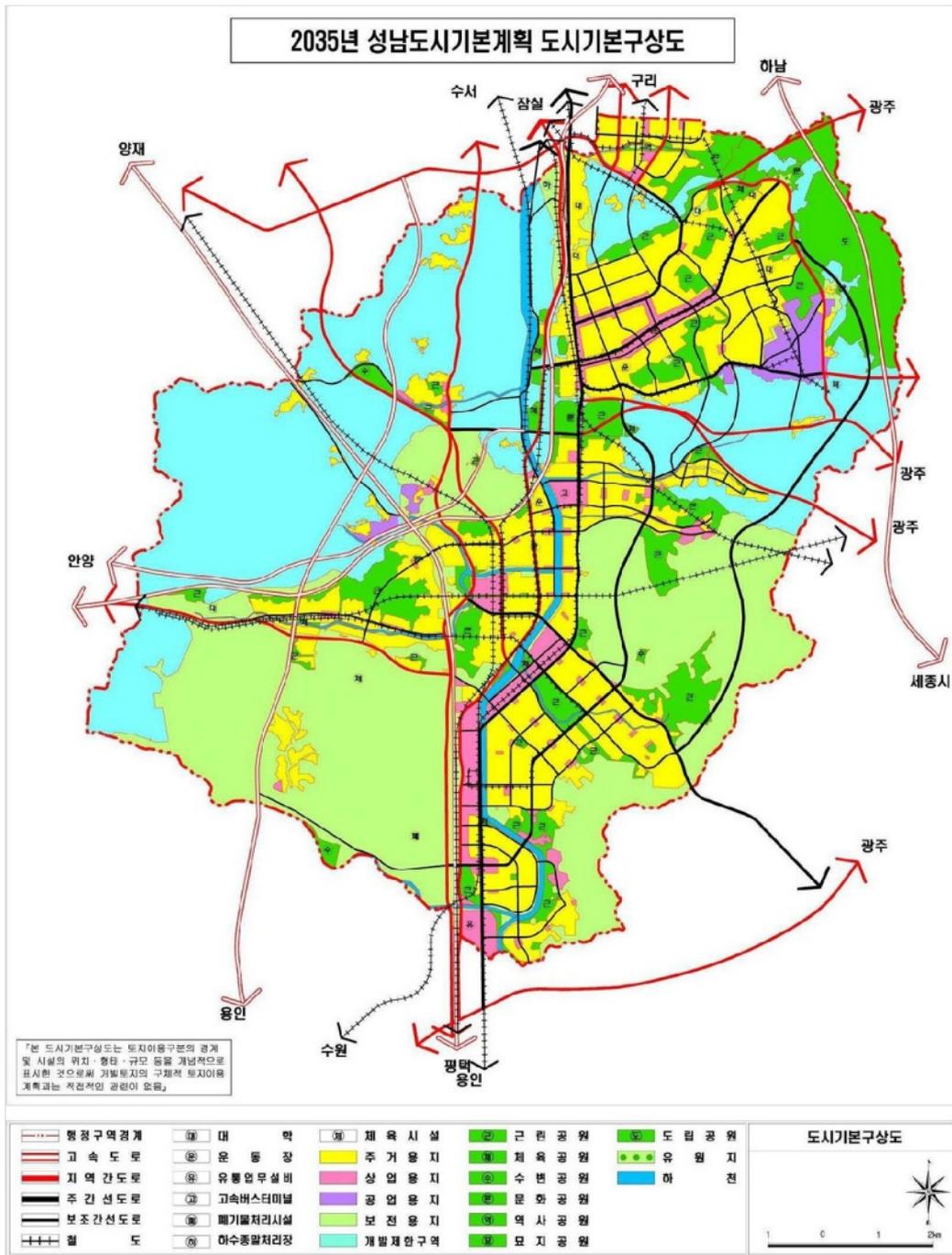
Ⅰ 노후 신도시 도시 공간 관리 가이드라인 마련

- 수도권 1기 신도시에 대한 논의 공론화
 - 수도권 1기 신도시 지자체들의 공동 현안 과제 선정
 - 국토교통부, 경기도 등 국가적 차원의 노후 신도시 지원 대책 강구(노후기반시설 점검 및 교체 등 지원, 노후주택 리모델링·정비사업 지원 등)
- 분당신도시 도시공간 관리 가이드라인 마련
 - 여건변화에 따른 미래형 도시와 주거단지에 대한 관리 방안 도출
 - 리모델링·재건축 등에 있어 단순 주택 개선에서 탈피한 지역 맞춤형 정비관리 방안 마련
 - 지역 활력 제고를 위한 특화 공간 조성 등 지침 제시(지구단위계획 재정비 등)

○ 단계별 추진 과제 설정

- 경제적, 사회적 여건 변화와 정부 정책 등을 고려하여 단계별 계획 방향 및 실천 과제 설정
- 2035년을 기준으로 관련 계획 등을 고려하여 단기(2025년), 중기(2030년), 장기(2035년)별 계획 과제 설정
- 공동주택 재건축사업의 경우 현재 재건축 안전진단 기준, 기반시설 용량 등을 고려, 분당신도시 도시공간 가이드라인 마련 후 추진 방향 검토

▣ 2035년 성남 도시기본계획 도시기본구상도



사. 성남시 도시교통정비 기본 및 중기계획 수립(2019)

1) 계획의 범위

(1) 공간적 범위

- 직접영향권 : 성남시 행정구역 일원
- 간접영향권 : 서울시, 용인시, 광주시, 의왕시 등

(2) 시간적 범위

구 분	기준년도	목표년도	계획 수립기간
기본계획	2016년	2030년	20년 단위
중기계획		2021년	5년 단위

2) 비전 및 목표

- 현재와 미래 여건을 종합하여 ‘시민중심, 시민과 함께 만드는 쾌적한 교통 성남’을 교통정책의 비전으로 설정
- 하위목표는 ‘도시 균형 발전을 위한 교통네트워크 구축’, ‘대중교통이 최선의 수단인 교통체계’, ‘교통기본권이 보장되는 안전한 교통체계’, ‘지속 가능하고 스마트한 교통체계’ 로 설정

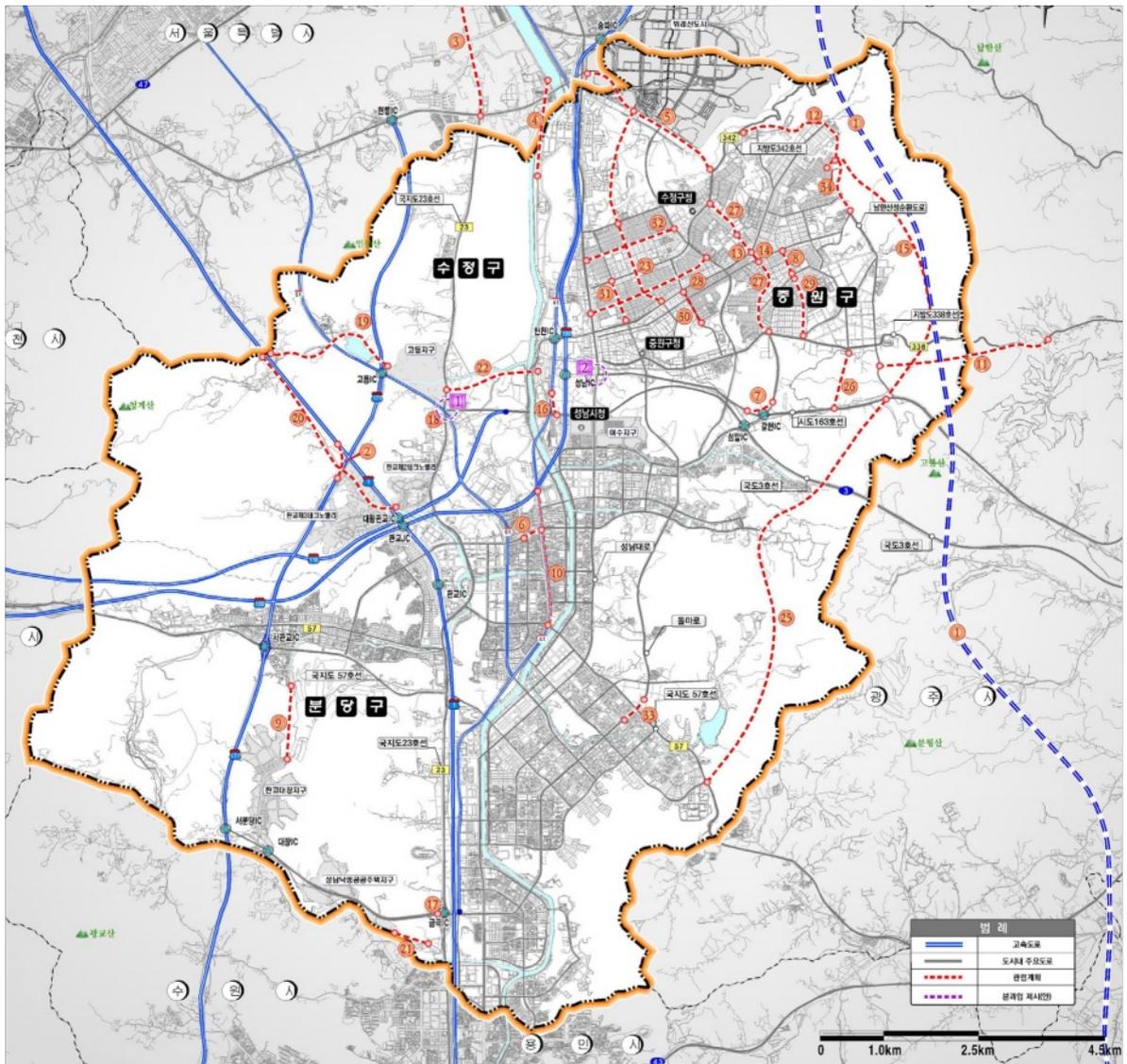
▣ 성남시 도시교통정비 기본 및 중기계획 비전 및 목표

비전	시민 중심, 시민과 함께 만드는 쾌적한 교통 성남			
	(보행/자전거, 교통약자)	(카셰어링, 공유자전거/대중교통)	(교통사고/수요관리/교통운영/환경)	
목표	도시 균형 발전을 위한 교통네트워크 구축	대중교통이 최선의 수단인 교통체계	교통기본권이 보장되는 안전한 교통체계	지속가능하고 스마트한 교통체계
전략	<ul style="list-style-type: none"> • 철도네트워크 확충 및 효율화 • 합리적인 도로네트워크 구축 • 순환도로체계 및 혼잡지점 개선 ※ 도로간선관리계획 검토/반영 	<ul style="list-style-type: none"> • 대중교통 인프라 확충 • 대중교통 운영 효율화 • 대중교통 형평성 제고 ※ 대중교통 기본계획 검토/선영 	<ul style="list-style-type: none"> • 안전하고 쾌적한 교통환경 조성 • 누구나 이동 편한 교통복지 구현 • 선진 주차환경, 주차문화 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 사람 중심 녹색교통 구현 • 교통수요관리 확대 및 강화 • 교통수단 온실가스 배출량 감축

▣ 중점추진전략의 주요내용

추진전략	주요내용
도시 균형 발전을 위한 교통네트워크 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 신·구도심의 효율적인 도로망체계 구축 • 교통운영 개선을 통한 교통문제 해소방안 구축
대중교통수단이 최선의 수단인 교통체계	<ul style="list-style-type: none"> • 수단 간 통합연계교통체계 구축 • 교통수요관리 정책강화
교통기본권이 보장되는 안전한 교통체계	<ul style="list-style-type: none"> • 실현가능한 생활 속 교통안전환경 조성 • 교통시설 안전도 제고 • 교통약자 이동 편의 증진 및 안전제고
지속가능하고 스마트한 교통체계	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 녹색교통체계 구축 • 대중교통 중심의 도시교통체계 구축 • 저탄소 교통인프라 구축

▣ 성남시 도시교통정비 기본 및 중기계획 최적 가로망 구상안도



아. 2030년 성남도시관리계획(재정비)

1) 용도지역계획

- 합리적 도시공간구조 배치, 교통계획, 도시기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성 고려로 생활환경의 질적 향상을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획

2) 용도지구계획

- 지역별 미비 보완, 이질적 토지용도 순화를 위한 융통성 있는 용도지구 지정
- 소규모의 토지를 대상으로 당해 지구의 특수한 상황에 적합한 개발 및 건축행위의 규제를 통한 도시공간의 질서 유지

3) 도시개발계획

- 도심의 중심 기능인 상업·업무·행정·문화 기능을 적극적으로 유치하고 기능의 활성화 정책 추진
- 유통업 및 재래시장 음식점 등 서비스산업의 고부가가치화 및 원도심 산업 첨단화 유도
- 상업 활성화 및 첨단정보산업 등 도심형 산업에 대한 행정 및 재정의 적극적 지원
- 불량 및 노후 건축물을 개선하고 불량 가로를 정비하여 쾌적한 도시경관 조성

4) 경관계획

- 경관특성을 효과적으로 드러내고 체계적인 경관형성을 위하여 경관권역 설정
- 다양한 경관자원, 지형·지세, 생활권, 용도지역, 도시기본계획 기본구상 등을 고려하여 유사한 경관적 특성을 보이는 3개의 권역으로 구분

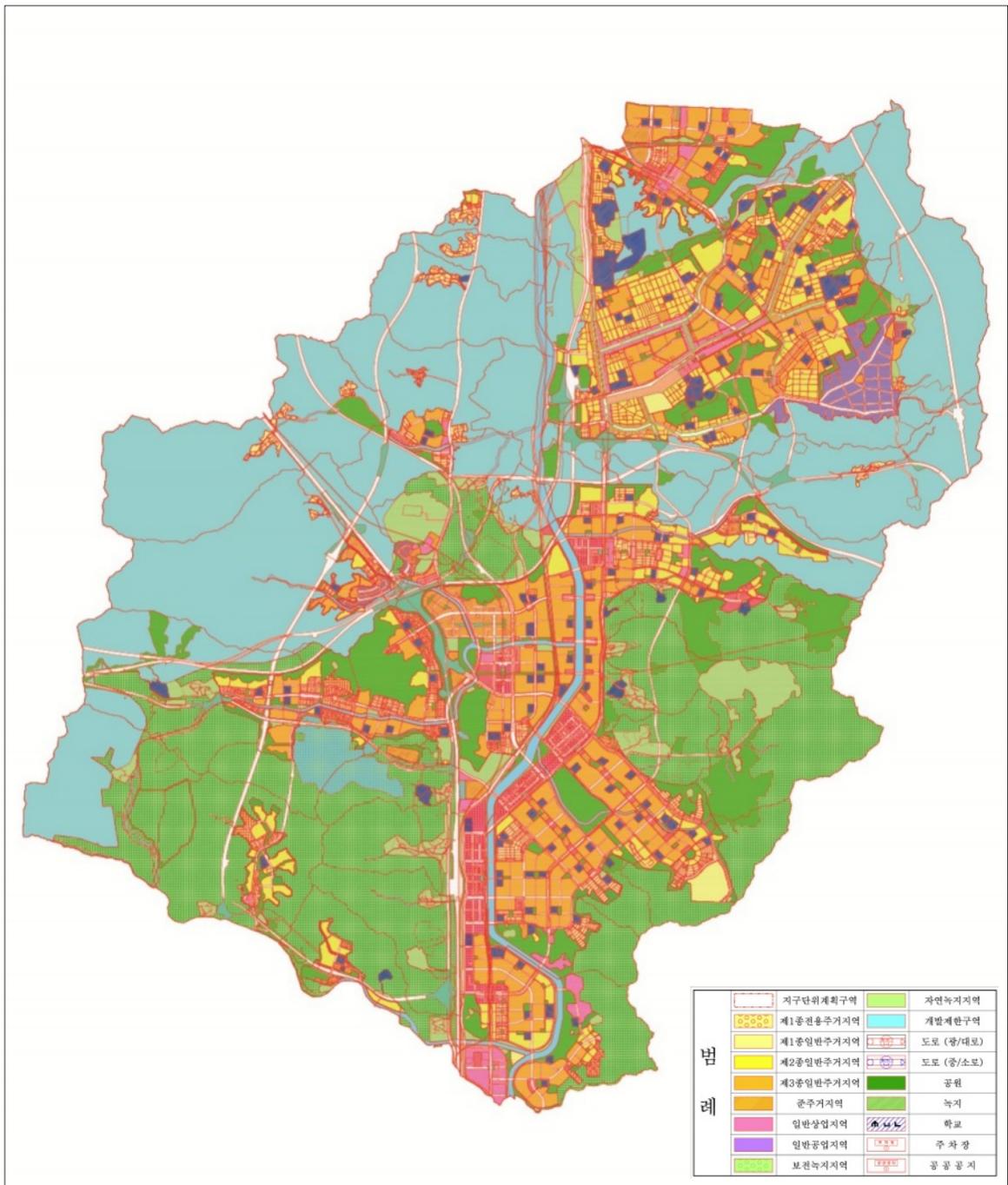
▣ 경관권역별 구상

수정·중원권역	분당권역	판교권역
<ul style="list-style-type: none"> • 구릉지 능선복원을 통한 자연이 감싸 안은 생활공간 형성 • 이웃과 소통하는 커뮤니티 공간 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 지속 가능한 경관자원의 관리 • 도시의 휴식이 되는 초록도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지공간의 보존으로 자연과 호흡하는 맑고 푸른 자연도시 • 자연의 색채와 풍경이 있는 신도시

5) 적용방안

- 시설현황 및 수요파악을 통해 생활권별로 부족한 기반시설 확충
- 용도지역별 용적률 및 현황 여건을 감안한 밀도계획 수립
- 제시된 경관가이드라인에 부합하도록 계획 수립

▣ 도시관리계획 총괄도



자. 성남시 도시재생전략계획 재정비(2024.2)

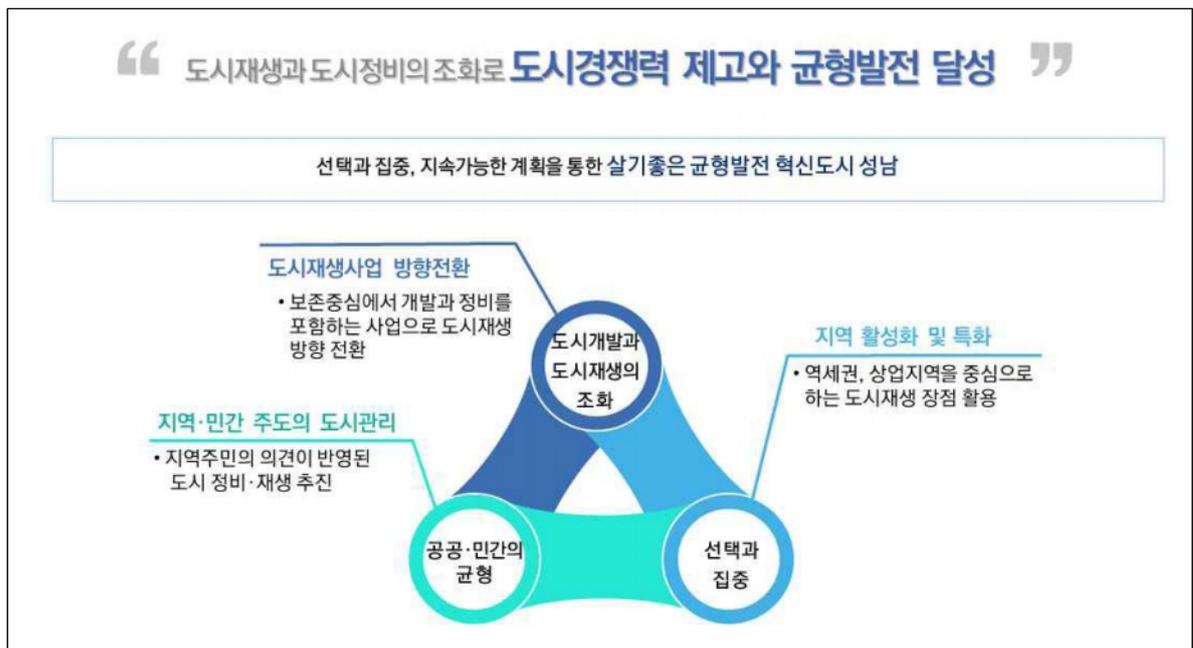
1) 계획의 목표

- 도시 패러다임 및 대내외적 여건변화를 반영한 도시재생전략계획 변경
- 도시재생 신규제도 및 제도 개선 사항 등을 고려하여 행정적·재정적 지원을 강화하고 개별사업 시행을 위한 도시재생전략계획 수립
- 성남시 맞춤형 도시재생의 기반을 마련하고 지속성 확보를 위한 도시재생전략계획 수립

2) 성남시 도시재생 비전 및 목표

- 비전은 도시재생과 도시정비의 조화로 도시경쟁력 제고와 균형발전 달성으로 설정하였으며, 선택과 집중, 지속 가능한 계획을 통한 살기 좋은 균형발전 혁신도시 성남을 위한 3가지 목표 설정
- 도시개발과 도시재생의 조화는 원도심 지역의 재개발 및 재건축, 분당 신도시를 대상으로 하는 「노후계획도시정비법」 등 최근 부동산에 대한 주민 관심도가 높아진 상황에서 관련계획 추진 방향과 일관성을 유지한 도시재생 방향 전환
- 공공·민간의 균형은 공공이 이끄는 도시재생사업에서 지역주민, 민간주도의 도시관리를 통해 함께 하는 주민공동체 구현 및 민간 참여 적극 유도

▣ 성남시 도시재생전략계획 비전 및 목표



3) 추진전략

- 추진전략의 목표는 도시재생활성화지역 조정을 통한 원도심, 분당신도시 도시재생방향 전환으로 설정하였으며, 전략은 정비개발과 재생의 균형, 시민수요 기반, 선택과 집중으로 설정
- 첫 번째 전략인 ‘정비개발과 재생의 균형’은 기존 도시재생활성화지역에 대한 분석을 통해 도시정비사업 전환 타당성을 검토하며, 동시 수립 중인 도시재생전략계획과 정비기본계획과의 정합성을 고려하고 해제된 도시재생활성화지역의 관리방안 제시
- 두 번째 전략인 ‘시민수요기반’은 주민 선택에 의한 도시정비·도시재생 수법을 적용하며, 지역별 맞춤형 생활SOC 공급을 유도
- 마지막 전략인 ‘선택과 집중’은 무분별한 지정이 아닌 선택과 집중을 통한 실속있는 도시재생활성화지역을 선정하고 정부주도의 도시재생사업과 일치한 방향설정 및 유형 확립하며, 기계화수립 또는 사업 진행 중인 도시재생활성화지역의 유지 및 보완으로 설정

▣ 성남시 도시재생 추진전략



4) 권역별 도시재생 기본구상

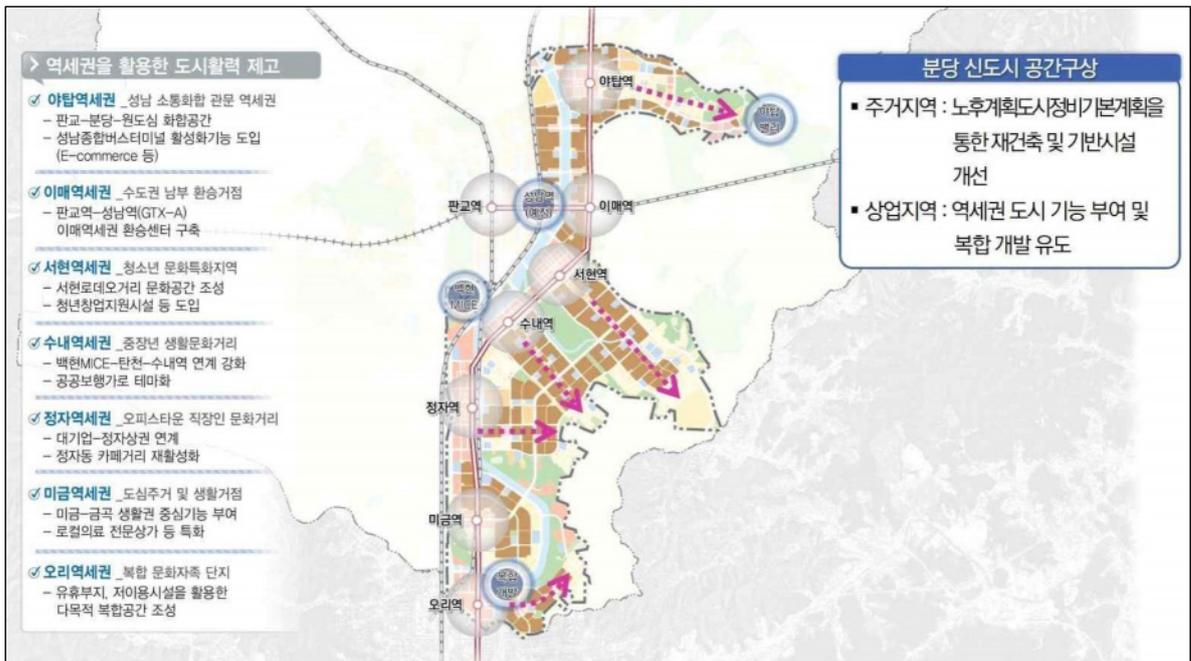
(1) 원도심 도시재생권역

- 목표는 급경사, 생활SOC 부족 등 근본적인 문제 해결이 어려운 지역에 대해 정비사업을 통해 개선하고, 가로형 상업지역, 국공유지·기반시설이 풍부한 주거지역 및 산업단지를 중심으로 실현 가능한 재생사업 구상으로 설정
- 재생방향
 - 주거지역은 도시정비사업을 통한 생활SOC 공급 및 지형 극복
 - 상업지역은 상권 활성화 및 환경개선을 위한 도시재생 활용 유도
 - 공업지역은 지역대학, 주변 지역과 연계한 융복합 도시재생 유도

(2) 분당신도시 도시재생권역

- 목표는 노후화된 분당 신도시의 역세권 개발(고밀도, 복합용도)을 활용한 도시활력 제고로 설정
- 재생방향
 - 주거지역은 노후계획도시정비기본계획을 통한 재건축 및 기반시설 개선
 - 상업지역은 역세권 도시기능 부여 및 복합 개발 유도
- 역세권을 활용한 도시활력 제고방안을 계획하였으며, 아탑·이매·서현·수내·정자·미금·오리 역세권에 대해 각각의 기본방향 설정

▣ 분당신도시 권역 도시재생 기본구상



차. 저탄소 녹색도시 전환계획 관련계획

(1) 제5차 국가환경종합계획(2020~2040)

- 최상위 국가환경종합계획으로서 환경부문 관련 계획과 하위 시·도, 시·군·구 환경보전계획과의 정합성 확보를 통해 최상위 계획으로서 위상 정립 및 실효성을 제고함
 - 2015년 제4차 국가환경종합계획(2016~2035)을 수립하여 추진해 왔으나, 사회·경제 전반의 녹색전환을 견인하고 국토-환경계획 통합관리 훈령에 따라 제5차 국토종합계획(2020~2040)과 연계하기 위하여 제5차 국가환경종합계획(2020~2040)을 수립함

▣ 제5차 국가환경종합계획(2020~2040) 기후변화대응 관련 부문별 주요 지표

전략	구분	단위	현재	2030	2040
미세먼지 등 환경 위해로부터 국민건강 보호	초미세먼지 관리기준 (PM2.5, 연간)	μm/m³	15	-	10
	초미세먼지 농도(PM2.5, 연간)	μm/m³	23(2018)	16(2024)	10
	석면슬레이트 함유 건축물 수	만동	128	70	0
	유독 화학물질의 유해성 정보 확보율	%	5	70	100
기후환경 위기에 대비된 저탄소 안심사회 조성	전기·수소차 판매비중	%	1.7(2018)	33.3	80
	기후탄력도시 조성	건	-	10	30
	기후보험(농작물재해보험) 가입	%	33.1(2018)	45	60
	CTCN 연계 개도국 협력·지원	건수(누적)	4(2018)	50	100
산업의 녹색화와 혁신적 R&D를 통한 녹색순환 경제 실현	환경·기상 기술 격차 (최고기술 보유국인 미국 기준)	년	4.1(2018)	2 (일본수준)	0.25 (EU수준)
	환경산업 비중(GDP 대비)	%	5.4(2017)	7	10
	자원생산성	USD/kg	3.2(2017)	4.0	5.0
	순환이용률	%	70.3(2016)	82.0(2027)	90
	플라스틱 재활용률	%	62.0(2017)	70	100
	환경세 수입 비중(GDP 대비)	%	2.6(2014)	3.5	5.0

※ 자료 : 관계부처합동(2020), 제5차 국가환경종합계획(2020~2040)

(2) 2030 국가 온실가스 감축목표(NDC) 상향안

Ⅰ 국가 온실가스 감축목표

- 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」의 입법 취지(2030년 온실가스 배출량은 2018년 대비 35% 이상 감축)와 국내·외 여건 등을 고려하여 감축목표 설정
- '18년 배출량(727.6백만톤) 대비 40%(291백만톤) 감축 ⇒ '30년 배출량 : 436.6백만톤

Ⅱ 2030년 부문별 온실가스 감축목표

- 온실가스 배출 저감
 - 유류·석탄발전 축소, 신재생에너지 발전 확대, 암모니아 등 무탄소 연료 혼소 도입 등을 통해 에너지 전환 유도
 - 산업(친환경 연료로의 전환, 에너지 효율 개선), 건축(제로에너지 건축, 그린리모델링 등), 수송(친환경차 보급 확산, 해운·항공 운항 효율 향상) 등 여러 분야의 유기적 결합을 도모하여 온실가스 배출 저감 극대화
- 온실가스 흡수 및 제거
 - 산림 및 임업, 해양 분야 등 흡수원 증대
 - CCUS(CO₂ 직접 포집·저장 및 자원화 기술), 수소환원기술 등 개발·상용화
 - 양자협력(FTA·ODA 활용) 활성화, 다자협력 강화, 민간과 연계한 국제 탄소시장 활용 극대화

▣ 2030년 부문별 온실가스 감축목표

(단위 : 백만톤CO₂eq)

구 분	부 문	기준연도('18)	現 NDC ('18 比 감축률)	NDC 상향안 ('18 比 감축률)
배출	전환	269.6	192.7 (△28.5%)	149.9 (△44.4%)
	산업	260.5	243.8 (△6.4%)	222.6 (△14.5%)
	건물	52.1	41.9 (△19.5%)	35.0 (△32.8%)
	수송	98.1	70.6 (△28.1%)	61.0 (△37.8%)
	농축수산	24.7	19.4 (△21.6%)	18.0 (△27.1%)
	폐기물	17.1	11.0 (△35.6%)	9.1 (△46.8%)
	수소	-	-	7.6
	기타(탈루 등)	5.6	5.2	3.9
흡수 및 제거	흡수원	-41.3	-22.1	-26.7
	CCUS	-	-10.3	-10.3
	국외 감축	-	-16.2	-33.5
배출량		727.6	536.1 (△191.5, △26.3%)	436.6 (△291.0, △40.0%)

※ 자료 : 2030 국가 온실가스 감축목표(NDC) 상향안, 2021.10.18, 관계부처 합동

(3) 2030 경기도 온실가스 감축 로드맵(2019~2030)

- 2010년 수립된 경기도 기후변화 대응 종합계획에 대한 평가와 국내·외 정책 여건 변화를 고려하여 건물(가정, 상업), 공공·기타, 수송, 폐기물, 농·축산 등 비산업부문을 대상으로 국가 온실가스 감축 목표와 연계한 실행계획을 수립
- 목표년도는 2030년도로 하며, 2019년부터 2030년까지 시간적 범위의 계획을 단기 3년(2019~2021), 중기 4년(2022~2025), 장기 5년(2026~2030)에 대한 계획으로 수립함

▣ 2030 경기도 온실가스 로드맵 주요 지표

부문	구분	감축수단		핵심지표	
				2020	2030
건물	경기도 녹색건축물 조성계획	신축건축물 에너지 성능 강화 기준	주거용	60%감축(2017)	제로에너지 의무화(2025)
			비주거용	30%감축(2017)	제로에너지 의무화(2025)
		행태개선(백만 톤)	주거용	1.09	
			비주거용	1.49	
		연면적당 절감 목표 (kgCO ₂ /m ²)	주거용	1.85	
			비주거용	5.97	
연면적당 배출량 BAU (kgCO ₂ /m ²)(절감률%)	주거용	48.90(3.78)			
	비주거용	97.76(6.11)			
수송 (도로)	새로워진 경기도 미세먼지 저감 종합대책	친환경 자동차 및 인프라	전기차(5,735대, 2018)	30,000대(2022)	
			수소차(0대, 2018)	620대(2022)	
			전기 충전인프라(6,930기, 2018)	1.5만기(2022)	
			수소 충전인프라(0개소, 2018)	6개소(2022)	
	노후 경유차 교체	노후 경유차 교체	어린이 통학차량 LPG 전환	1,574대(2022)	
			경유 시내버스를 친환경 버스로 전면 교체		4,092대(2027)
	경기연구원 전망	대중교통 분담률(주수단 기준 분담률)	경유차 297천대, 건설기계 8,426대(2022)		
			택시 4.2%, 버스 13.5%, 전철 10.4%, 버스+전철 5.7%(2025) 택시 4.2%, 버스 13.5%, 전철 10.5%, 버스+전철 5.8(2035)		
	제3차 대도시권 광역교통 시행계획	수도권 환승시설 구축(면)	2,219(2020), 총 29개 사업		
			수도권 광역간선급행버스체계(BRT) 구축(km)		374.9(2020), 총 20개 사업
폐기물	경기도 환경보전계획	폐기물 매립률(%)		5%(2022)	
		생활폐기물 재활용률(%)		61%(2022)	
		생활폐기물 감량률(kg/일·인)		BAU 대비 3%(2022) BAU 대비 5%(2027)	
전체	경기도 에너지 비전 2030	신재생에너지 발전비중(%)		10% 20%	
		에너지효율 향상(%)		9% 20%	

※ 자료 : 경기도(2018), 2030 경기도 온실가스 감축 로드맵

(4) 제5차 경기도 지역에너지계획

- 경기도는 국가 경제의 중심적 위치에 있으며 지속적인 인구 증가와 도시개발로 인해 에너지 소비 증가가 예상되므로 국가 에너지 정책 목표 달성을 위해서는 경기도 위상과 책임에 맞는 선도적 역할이 요구됨
- 경기도 전체 31개 시·군을 대상으로 지속가능한 신재생에너지 개발·보급 촉진을 위해 지역 에너지 계획 수립 및 시행
- 2030년 최종에너지 기준 수요 전망 대비 16.4%를 감축하며, 2025년 중간 목표로 △7.6%를 설정
- 재생에너지 목표는 경기도 에너지비전 2030에서 제시한 ‘신재생에너지 발전 비중 20%’를 유지하고, 이를 전력 목표수요 대비 신재생에너지 및 재생에너지 생산량 지표로 전환하여 제시함
- 분산형 에너지 목표는 40MW 이하 신재생에너지 설비 및 500MW 이하 집단에너지 설비를 기준으로 2030년 (신)재생에너지 목표 및 집단에너지 보급 전망을 고려하여 제시함

▣ 비전·목표 및 추진전략

비전	<p>에너지자립</p> <p>도민과 31개 시군이 함께 하는 지속가능한 에너지전환</p>
목표	<p>① 최종에너지 수요 2,544천toe 절감 △7.6%(‘25), 5,840천toe 절감 △16.4%(‘30)</p> <p>② 신재생에너지발전비중 20%(‘30), 전력소비중 신재생에너지비중 4.4%(‘25), 13.1%(‘30) 전력소비 중 재생에너지비중 2.7%(‘25), 7.6%(‘30)</p> <p>③ 전력소비중 분산형에너지비중 13.4%(‘25), 22%(‘30)</p> <p>④ 도민참여공동체에너지 생산 500MW(‘25), 1.5GW(‘30)</p>
추진 전략	<p>01 에너지다소비사회에서 에너지를 적게 쓰는 고효율 사회로 전환</p> <p>02 도민 에너지프로슈머가 중심이 되는 재생에너지생산</p> <p>03 에너지와 경제, 환경이 선순환하는 에너지산업 생태계 조성</p> <p>04 에너지 서비스 격차 해소 및 에너지자립 실행기반 구축</p>

(5) 성남시 기후변화대응 기본계획(2022~2031)

- 국내·외 기후변화 대응 및 성남시 기후변화 기본현황 분석
- 성남시 부문별 온실가스 배출현황 및 전망을 위한 기초자료 분석
- 단기·중기·장기 온실가스 감축 계획 및 세부시행계획 수립
- 기후변화대응 계획 지원 및 이행평가 시스템 구축
- 기후변화 대응에 대한 성남시민 인식제고, 공감확산 및 지역사회 책임강화 방안 등 제시

▣ 성남시 기후변화 대응계획 비전·목표 및 분야별 온실가스 감축 목표



분야	세부추진전략	사업수	2030 (tCO ₂ eq)
건물/에너지	건물에너지 효율 향상	4	27,198
	신재생에너지 보급	2	2,990
	녹색건축물 조성	3	2,443
수송/교통	친환경차 보급	3	142,919
	친환경 교통체계 구축	8	120,672
	대중교통 및 개인형 이동수단 활성화	6	8,632
폐기물	Zero Waste 달성	4	108,174
	저탄소 자원순환 실현	3	184,285
탄소흡수	지속가능한 도시 숲 조성	2	1,098
	생활인프라 녹색전환	4	5,646
	자연친화형 도시농업 활성화	1	14,840
시민협력	기후위기 역량 강화	2	11,427
	생활 속 탄소중립 실천	1	40,032
	시민체감형 탄소중립 이해 확산	3	16,071
기타	신규사업	12	973,025
	기존 녹지면적에 의한 탄소 흡수	-	124,978

(6) 성남시 에너지자립실행계획(2016~2030)

Ⅰ 비전 및 목표

- Green Energy 선도도시 성남
- 전력자립률 : 2016년 63% → 2030년 73%
- 최종에너지 소비량 감축 : 2016년 1,929TOE → 2030년 1,351TOE
- 전기차 보급(관용) : 2030년 관용차 중 승용차를 친환경자동차로 100% 교체

Ⅰ 세부목표

전략	현황	목표연도	
		2020년	2030년
1인당 신재생에너지 이용량(TOE/인)	4.0	6.0	10.0
가정에너지(천TOE)	502	442(15%)	364(30%)
상업에너지(천TOE)	651	575(15%)	473(30%)
1인당 총에너지 소비량(천TOE)	1.98	1.68	1.39
온실가스 감축률(%)	-	30%	37%
에너지 정책역량 강화 교육(회)	-	상반기별 1회	분기별 1회
성남시 에너지자립마을(개소)	-	1	5
에너지절약 차량단말기 보급(세대)	-	2,915(10%)	5,830(20%)

Ⅰ 추진전략

- 에너지 절약 및 효율 강화
 - 건축물 에너지 효율 극대화
 - 재생자원 활용을 통한 에너지 효율 제고
 - 고효율 교통체계 수립
- 에너지 복지정책 강화
 - 에너지 빈곤계층 복지대책 강화
 - 주민참여형 복지정책 실현
 - 에너지 정책 홍보활동 강화
- 에너지 정책 통합적 관리
 - 에너지 정책의 역량 강화

2 관련법규 검토

가. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법

조항		내용
목적	제1조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 필요한 사항을 지원함으로써 도시 기능을 향상하고 정주여건을 개선하며, 미래도시로의 전환을 도모하여 국민생활의 질적 향상에 이바지함을 목적
정의	제2조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> “노후계획도시”란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만㎡ 이상인 지역으로 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역을 말함 “노후계획도시 정비기본계획”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위하여 수립하는 계획을 일컬음 “노후계획도시 특별정비에정구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획에 따라 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역을 말함 “노후계획도시 특별정비구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획을 하기 위하여 법 제13조에 따라 지정·고시하는 구역을 말함 “노후계획도시 정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업 2) 「주택법」에 따른 리모델링사업 3) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 4) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 6) 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조제2호 각 목의 광역교통시설을 확충하기 위한 사업 7) 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업 8) 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시건설사업 9) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업 10) 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비 기본계획의 시행에 필요하다고 인정하는 사업
		<ul style="list-style-type: none"> 법 제2조제1호에서 “「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 2) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 4) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정 중심복합도시건설사업 5) 「주택법」 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업 6) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 7) 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
노후계획 도시 조성사업 등의 정의	제2조 (법) 제2조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> 법 제2조제1호에서 “「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 2) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 4) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정 중심복합도시건설사업 5) 「주택법」 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업 6) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 7) 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업

조항		내용
노후계획 도시 정비기본 방침 수립	제4조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부장관은 노후계획도시의 도시기능 향상과 미래도시로의 전환을 위하여 노후계획 도시정비기본방침을 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성을 검토 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경하려면 관계 시장 또는 군수의 의견을 듣고, 제8조제1항에 따른 노후계획도시정비특별위원회의 심의를 거쳐야 함 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고, 시장 또는 군수에게 기본방침을 보내야 함
노후계획 도시 정비기본 계획의 수립 등	제6조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> “수립권자”는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 수립권자는 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 단독 또는 공동으로 노후계획도시 정비기본계획을 10년 단위로 수립, 기본계획이 수립된 날부터 5년마다 타당성을 검토 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 14일 이상 주민에게 공람하여 의견 청취 및 지방의회의 의견을 들어야 함 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하고 제10조제1항에 따라 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 받은 후 다음 절차를 거쳐야 함 <ol style="list-style-type: none"> 수립권자가 시장·군수일 경우 : 도지사 또는 특별자치도지사의 승인. 이 경우 도지사 또는 특별자치도지사는 승인 전에 국토교통부장관과 협의하여야 함 제7조에 따른 기본계획의 내용을 포함하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획을 수립한 경우에는 제1항에 따른 기본계획을 수립한 것으로 보며, 이 경우 제7조에 따른 기본계획의 내용에 해당하는 부분은 제3항에 따른 절차 수행 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하였을 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 고시
노후계획 도시 특별정비 구역의 지정	제11조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 특별정비에정구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 특별정비구역으로 지정할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단의 토지 내의 단독·공동 주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역의 토지등소유자는 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역 지정을 제안 가능
노후계획 도시 특별정비 구역의 지정	제11조 (법) 제15조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> 법 제11조제1항 각 호에 따른 구역의 세부적인 사항은 다음 각 호와 같음 <ol style="list-style-type: none"> 법 제11조제1항제1호에서 “일정 폭원 이상의 도로”란 폭 25미터 이상인 도로를 말함 법 제11조제1항제2호에서 “역세권”이란 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역 포함)의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역을 말함 법 제11조제1항제3호에서 “광역교통시설”이란 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조 제2호 각 목의 시설을 말한다. 법 제11조제1항제3호에서 “기반시설”이란 제34조제1항제1호 및 제2호의 시설을 말함

조항	내용
<p>특별정비 계획의 수립</p>	<p>제12조 (법)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특별정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요 2) 토지이용에 관한 계획 3) 인구·주택 수용계획 4) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 5) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 6) 교통계획 7) 경관계획 8) 특별정비구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 특별정비구역의 경계 - 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류 9) 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획 10) 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획 11) 제7조제1항제9호에 따른 공공기여 계획 12) 기반시설 설치의 비용 부담계획 13) 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자사업에 관한 계획 14) 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책 15) 제32조제3항에 따라 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항 16) 단계적 사업추진에 관한 사항 17) 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획 18) 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획 19) 그 밖에 노후계획도시정비사업을 추진하는 데 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 • 지정권자는 특별정비계획을 수립하려는 경우 그 내용을 주민에게 공람하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방의회는 지정권자가 특별정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며 그 기간 내에 의견을 제시하지 아니한 경우 의견이 없는 것으로 봄
<p>특별정비 계획의 결정 및 특별정비 구역의 지정·고시</p>	<p>법 (제13조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지정권자는 특별정비계획을 결정하거나 특별정비구역을 지정하려면 지방위원회의 심의를 거쳐야 함 • 지정권자는 지방위원회의 심의를 거치기 전에 다음 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 시장·군수가 지정권자인 경우 : 도지사와 협의 • 지정권자는 특별정비구역을 지정하거나 특별정비계획을 수립하여 결정한 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함 • 지정권자는 특별정비계획을 포함한 특별정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부장관에게 그 내용을 보고하여야 함
<p>특별정비 구역의 분할, 통합 및 결합</p>	<p>제15조 (법)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 1) 하나의 특별정비구역을 둘 이상의 특별정비구역으로 분할 2) 서로 연결한 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 통합 3) 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합 • 제1항에 따른 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 조례로 정할 수 있음

조항		내용
특별정비 구역의 분할, 통합 및 결합	제15조 (법) 제18조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> 시장·군수 등은 특별정비구역의 분할·통합·결합하려는 경우 다음 호의 요건을 갖추어야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 분할·통합·결합 대상인 특별정비구역 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받을 것 2) 분할·통합·결합하려는 특별정비구역에서 시행하는 노후계획도시정비사업의 사업시행자와 법 제20조제1항에 따른 총괄사업관리자의 동의를 받을 것 3) 그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 요건을 갖춘 것
특별정비 구역 지정 해제	제17조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방위원회의 심의를 거쳐 특별정비 구역의 지정을 해제할 수 있으며, 이 경우 특별정비계획으로 변경된 용도지역, 기반시설 등은 특별정비구역 지정 이전 상태로 환원 <ol style="list-style-type: none"> 1) 지정권자가 특별정비구역으로 지정을 고시한 날부터 2년이 되는 날까지 노후계획도시정비사업의 추진 상황으로 보아 특별정비구역의 지정 목적을 달성할 수 없다고 판단한 경우 2) 특별정비구역 내 토지등소유자의 과반수가 특별정비구역 지정의 해제를 요청한 경우 3) 제20조에 따른 총괄사업관리자가 특별정비구역 지정의 해제를 요청한 경우
노후계획 도시 정비 선도지구의 지정 및 지원	제18조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 노후계획도시의 정비 활성화를 위하여 특별정비에정구역 중 노후계획도시정비 선도지구를 우선하여 지정 가능 지정권자는 선도지구를 지정하거나 변경 지정하려면 제6조제2항의 절차를 거쳐 국토교통부장관과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 함 지정권자는 선도지구를 지정하거나 변경 지정할 때에는 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요 고려 지정권자는 선도지구를 지정하거나 변경 지정하였을 때에는 그 주요 내용을 해당 지방자치 단체의 공보에 고시 국토교통부장관 및 지정권자는 제1항에 따라 지정된 선도지구에 재정적·행정적인 지원을 할 수 있고, 기반시설을 우선 설치 가능
노후계획 도시 정비 선도지구의 지정	제18조 (법) 제21조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> 시장·군수등은 법 제18조제1항에 따른 노후계획도시정비선도지구를 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1) 특별정비에정구역의 토지등소유자의 과반수가 노후계획도시정비사업 동의 여부 2) 특별정비에정구역 내 건축물의 노후화 및 편의시설 부족 등 정주환경 개선의 시급성 3) 주요 기반시설의 조성·정비 등 도시기능 활성화의 필요성 4) 노후계획도시 내 주거·교통·문화 등의 거점 지역으로서 노후계획도시정비사업을 추진 하는 경우 인근 지역에 미치는 파급효과

조항		내용
노후계획 도시 정비 선도지구의 지정	제18조 (법) 제21조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> 시장·군수등은 법 제18조에 따라 선도지구를 지정하거나 변경 지정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 고시해야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 선도지구의 위치 및 면적 2) 선도지구의 지정일 3) 선도지구 지정계획에 관한 내용 4) 선도지구의 변경 지정 사유 및 변경 내용(선도지구를 변경 지정한 경우만 해당한다) 5) 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 사항
노후계획 도시정비 사업의 사업시행자	제19조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 1) 지방자치단체 2) 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 3) 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사 4) 특별정비구역 내의 토지등소유자 또는 토지등소유자가 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 설립한 조합 5) 신탁업자 6) 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 노후계획도시정비사업을 시행할 목적으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 법인 7) 그 밖에 대통령령으로 정하는 자
통합심의	제24조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의 가능 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「건축법」 제4조의2에 따른 건축 심의 및 같은 법 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항 2) 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의에 관한 사항 3) 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가서의 심의에 관한 사항 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항 5) 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제7조 및 제7조의2에 따른 광역교통 개선대책에 관한 사항 6) 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가서의 심의에 관한 사항 7) 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획에 관한 사항 8) 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등에 관한 사항 9) 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가에 관한 사항 10) 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 제3항에 따른 통합심의위원회 회의에 부치는 사항
건축규제의 완화 등에 관한 특례	제25조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없음 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한 4) 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준

조항		내용
「도시 및 주거환경 정비법」에 대한 특례	제26조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 특별정비에정구역에 포함되는 주택단지의 재건축 사업에 대하여 제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우 「도시 및 주거환경 정비법」 제12조에 따른 안전진단을 실시하지 아니하거나 완화된 기준을 적용하여 특별정비 계획을 수립할 수 있음
「국토 계획법」 등에 관한 특례	제29조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 지정권자는 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획을 수립 가능 지정권자가 특별정비계획을 수립한 때에는 지구단위계획을 특별정비계획에 부합하도록 변경하여야 함
공공기여	제30조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> 수립권자는 다음 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립 <ol style="list-style-type: none"> 공공주택의 공급 기반시설의 설치 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 제1항제1호부터 제3호까지에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하여야 함. 다만, 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게 제1항제4호 및 제5호의 방법으로 이를 갈음하도록 할 수 있음 그 밖에 공공기여에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 기본방침 및 기본계획에 따라 수립권자가 별도로 정할 수 있음
공공기여	제30조 (법) 제29조 (시행령)	<ul style="list-style-type: none"> “특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 구분에 따른 비율을 말함 <ol style="list-style-type: none"> 특별정비계획으로 결정된 용적률이 노후계획도시의 기반시설 설치계획, 주거지역·상업지역·공업지역 등 용도지역별 용적률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정방식에 따라 기준용적률 이하인 경우 : 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10 이상 100분의 40 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율 특별정비계획으로 결정된 용적률이 기준용적률을 초과하는 경우: 다음 각 목의 비율을 합산한 비율 <ul style="list-style-type: none"> 기준용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10 이상 100분의 40 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 기준용적률 뺀 용적률의 100분의 40 초과 100분의 70 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율

조항		내용
이주대책의 수립 의무	제31조 (법)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수 및 사업시행자는 기본계획에 따라 노후계획도시를 정비하기 위하여 이주민의 이주대책 수립 • 국토교통부장관은 다음 각 호의 내용을 기본방침에 포함하여야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 노후계획도시별 연간 허용 정비물량의 산정 방식 및 절차 2) 노후계획도시별 단계별 이주물량 산정방식 및 절차 3) 제32조에 따른 이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급과 관련한 세부 기준 4) 제1호부터 제3호까지와 관련한 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수, 사업시행자 등의 역할 5) 제1호부터 제4호까지에서 정하는 사항 외에 노후계획도시정비로 인하여 발생하는 이주 수요를 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 사항

나. 경기도 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례

조항		내용
특별정비 구역의 분할, 통합 및 결합	제2조	<ul style="list-style-type: none"> • 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제2항에 따라 경기도(이하 “도”라 한다) 조례로 정하는 “특별정비구역의 분할·통합·결합을 위하여 갖추어야 할 요건”은 다음 각 호와 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 분할·통합·결합 대상인 특별정비구역(분할하는 경우에는 분할 후의 각 특별정비구역을 말한다) 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받을 것 - 분할·통합·결합하려는 특별정비구역에서 시행하는 노후계획도시정비사업의 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)와 총괄사업관리자(시장·군수가 이미 총괄사업관리자를 지정한 경우로 한정한다)의 동의를 받을 것 • 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제18조제3호에 따라 도 조례로 정하는 “그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련한 요건”은 다음 각 호와 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 특별정비구역 분할 후 각 특별정비구역의 최소 면적: 노후계획도시 내 특별정비에정구역 평균 면적의 2분의 1 이상 - 특별정비구역 통합·결합 후의 최대 면적: 노후계획도시 내 특별정비에정구역 평균 면적의 2배 이하

라. 성남시 조례

구분	내용								
성남시 도시 계획 조례	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정 • 주요 내용 								
		구분	건폐율(%)	용적률(%)					
	주거지역	제1종전용주거	50	100					
		제2종전용주거	50	120					
		제1종일반주거	60	160					
		제2종일반주거	60	210 (정비사업으로 건설하고자 하는 공동주택 중 아파트는 250)					
		제3종일반주거	50	280 (정비사업으로 건설하고자 하는 공동주택 중 아파트는 300)					
		준주거	70	400					
	상업지역	중심상업	80	1,000					
		일반상업	80	800					
		근린상업	70	600					
		유통상업	80	600					
	공업지역	전용공업	70	300					
		일반공업	70	350					
		준공업	70	400					
녹지지역	보전녹지	20	70						
	생산녹지	20	50						
	자연녹지	20	100						
- 상업지역 내 주상복합건축물의 경우 해당 용적률은 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용 비율에 따라 차등 적용									
	주거용 비율(%)	80~90	70~80	60~70	50~60	40~50	30~40	20~30	20 미만
	중심상업	-	-	600% 이하	650% 이하	700% 이하	800% 이하	900% 이하	1000% 이하
	일반상업	400% 이하	430% 이하	450% 이하	500% 이하	550% 이하	600% 이하	700% 이하	800% 이하
	근린상업	-	-	350% 이하	400% 이하	450% 이하	500% 이하	550% 이하	600% 이하
<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공하는 경우 용적률은 다음의 기준 이하 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 보정용적률 : $[(1+0.3 \times \alpha) \div (1-\alpha)] \times$ (해당 용적률) - α : 공공시설 부지를 제공하기 전의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율 • 주거지역 내에서 임대주택 조합설립에 의하여 임대임대기간 8년 이상의 임대 주택 건설의 경우, 용적률의 20% 추가 허용 									

구분	내용
성남시 도시 및 주거환경 정비에 관한 조례	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 : 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정 • 주요내용
	<p>노후·불량 건축물 (제3조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물은 다음 항목의 어느 하나에 해당하는 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 「성남시 건축 조례」 제23조 각호에서 정하고 있는 면적에 미달하거나 도시계획시설 등의 설치로 효용을 다할 수 없게된 대지에 있는 건축물 - 공장의 매연·소음 등으로 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물 - 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물 • 노후·불량건축물은 다음 항목의 어느하나에 해당하는 기간을 지난 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 5층 이상 : 1988년 이후 준공된 건축물은 30년 - 공동주택 4층 이하 : 1992년 이전 준공은 [20 + (준공연도 - 1983)]년, 1993년 이후 준공된 건축물은 30년(다만, 도로·철도 등 공익사업이 주택단지의 건축물은 20년) - 단독주택이 아닌 건축물로서 철근콘크리트·철골철근콘크리트구조 또는 철골구조 건축물은 30년 - 이 외 건축물은 20년
	<p>정비 계획의 입안대상 지역 (제5조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선사업은 다음 항목의 어느 하나에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 대상구역의 건축물 총수의 60% 이상인 지역 - 호수밀도가 1만 제곱미터당 80호 이상이고, 도로·주차장 또는 상·하수도 등 기반시설에 정비가 필요하다고 시장이 인정한 지역 - 주택접도율이 20% 이하인 지역 - 분할제한 면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형(가늘고 긴토지로서 대지 폭 3미터 미만)의 필지 수가 50% 이상인 지역 • 재개발사업은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 60% 이상인 지역으로서 다음 항목의 어느하나에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 분할제한 면적이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수가 30% 이상인 지역 - 노후·불량건축물의 연면적 합계가 전체 건축물의 연면적 합계의 60% 이상인 지역 - 호수밀도가 1만 제곱미터당 70호 이상인 지역 - 주택접도율이 30% 이하인 지역
<p>정비 계획의 입안 제안 (제9조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법 제14조제1항 각호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하는 토지등소유자는 해당 지역 토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다 	

구분	내용
성남시 도시 및 주거환경정비기금 운용·관리조례	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 : 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따라 도시 및 주거환경정비 사업의 원활한 시행을 위하여 성남시 도시 및 주거환경정비기금을 설치하고, 이를 효율적으로 운용·관리하는데 필요한 사항을 규정 • 주요 내용
	<p>기금의 재원 (제2조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기금은 다음 항목을 재원으로 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 시의 출연금 - 정비사업으로 발생한「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 50%(법 제126조제2항제3호) - 정비구역안의 국유지 매각대금 중 시 귀속금 전액, 공유지 중 시유지는 매각대금 전액 및 시유지 이외의 공유지 매각대금 중 관리청과 협의한 금액(법 제82조제2항제3호) - 「지방세법」 제112조에 따른 재산세 징수 총액의 100분의 10 - 정비사업 관련 각종 부담금(법 제94조) - 정비사업 관련 국·도비 보조금 및 용자금(법 제95조) - 정비사업 관련 용자금의 회수금 및 그 이자 수입 - 정비사업 임대주택 임대보증금 및 임대료 수입 - 정비사업 관련 분양지, 체비지 등의 사용·처분 및 청산에 따른 수입 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례 법 제42조제3항에 따라 시장이 사업시행자로서 토지등 소유자에게 부과하는 정비사업비와 부과금 - 그밖에 정비사업과 관련한 수입 • 정비사업 추진을 원활히 하기 위하여 매년 500억 원을 시 일반회계 세출예산에서 출연
	<p>기금의 용도 (제3조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기금은 다음 항목에서 정하는 용도 및 목적으로만 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 보조 및 용자(법 제95조 및 영 제79조) - 정비기반시설 설치비(법 제92조제2항 및 영 제77조) - 임시수용시설 설치비(법 제61조 및 영 제77조) - 국고용자에 대한 상환금 - 정비사업 관련 국·도비 용자금에 대한 원금 및 이자 상환(법 제95조) - 정비사업을 위한 연구·조사·측량·설계·감정 및 행정관리비 - 정비사업 임대주택 임대보증금 반환 - 정비사업예정구역(재건축구역 제외)내에서 매각 또는 공매로 처분하는 토지 및 건물 등의 매입비 - 정비사업 후 건설되는 구역 내 일반분양 주택 중 전용면적 80㎡ 미만의 소형주택 매입비 - 세입자 보상비 및 주민 이주비 이차보전 - 「소규모주택정비법」 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 임시거주시설 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부, 정비기반시설을 성남시가 직접 설치하는 비용, 정비사업에 다는 비용 일부의 보조 또는 출자·용자 - 그 외 정비사업에 필요한 경비
<p>기금의 운용관리 (제4조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시장은 시 금고에 기금의 계좌를 설치하여 기금운용계획에 의하여 운용하되, 세입·세출 예산 외로 처리 • 기금은 이자율이 높은 예금에 예치하되 여유자금은 통합기금에 예탁 • 시장은 기금의 운용 및 관리업무를 시 금고와 협약하여 시 금고에 위탁할 수 있음 • 토지 및 건물 등의 매입에 관한 업무를 경매전문업체 등과 협약하여 위탁할 수 있음 	

3 노후계획도시의 현황

가. 인구·가구 현황

1) 2035년 성남도시기본계획 상 인구배분계획

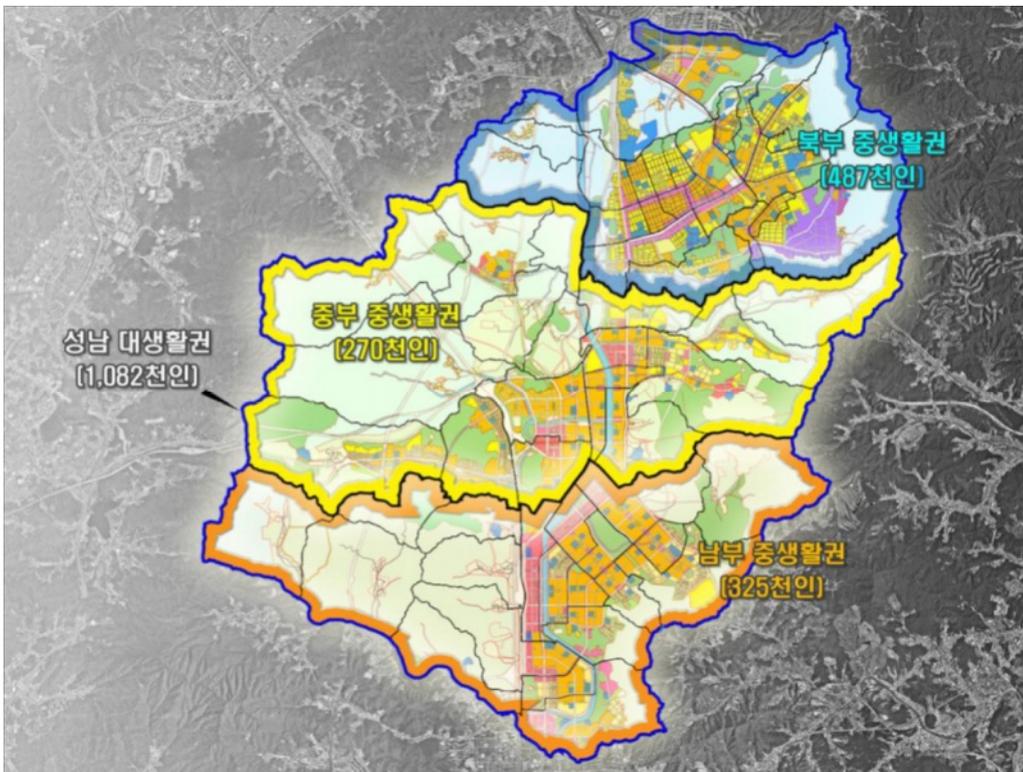
▮ 생활권별 인구배분계획

○ 분당신도시는 2035년 성남도시기본계획 상 중부 중생활권 및 남부 중생활권에 해당되며, 목표연도(2035년) 계획인구는 595천인(55.0%) 임

▮ 생활권별 인구배분 계획

구분	1단계(2020)	2단계(2025)	3단계(2030)	4단계(2035)
성남 대생활권	988천인 (100.0%)	1,054천인 (100.0%)	1,075천인 (100.0%)	1,082천인 (100.0%)
북부 중생활권	439천인 (44.4%)	476천인 (45.2%)	484천인 (45.0%)	487천인 (45.0%)
중부 중생활권	252천인 (25.5%)	265천인 (25.1%)	268천인 (24.9%)	270천인 (25.0%)
남부 중생활권	297천인 (30.1%)	313천인 (29.7%)	323천인 (30.1%)	325천인 (30.0%)

▮ 생활권별 인구배분 계획도



2) 인구현황

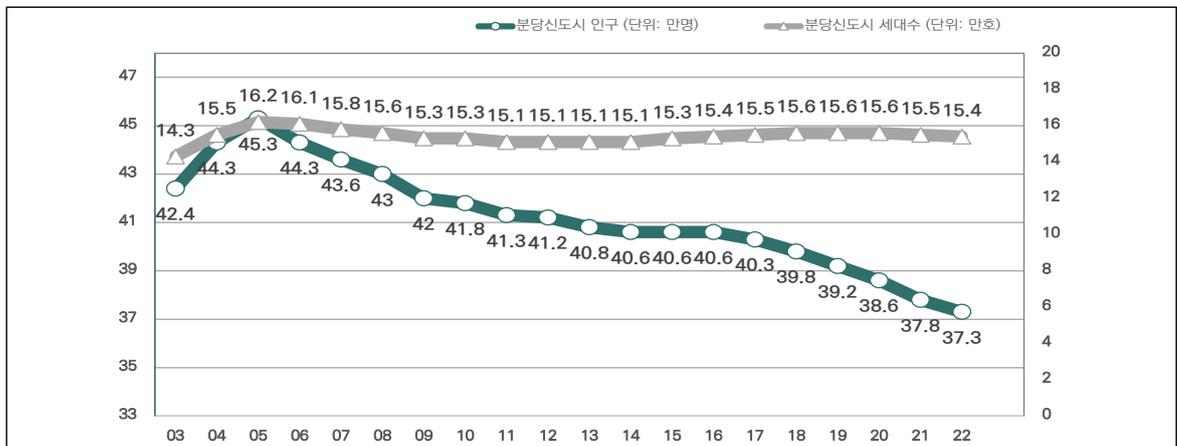
- 분당신도시의 2022년 총인구는 372,561인, 154,158세대, 평균 가구원 수는 2.42인으로 조사됨
- 2003년~2022년간 연평균 증가율은 -0.67%이며, 1~2인 가구 증가로 인해 평균 가구원수는 감소하고 있으나 세대수는 증가한 것으로 분석됨

▣ 인구변화 추이

년도	인구(인)	세대수(세대)	평균 가구원수(인)
2003	423,541	143,090	2.96
2004	443,489	155,157	2.86
2005	453,113	162,273	2.79
2006	443,117	160,953	2.75
2007	435,576	157,979	2.76
2008	430,396	156,173	2.76
2009	419,875	152,890	2.75
2010	417,528	152,787	2.73
2011	413,246	151,008	2.74
2012	411,964	150,576	2.74
2013	408,293	150,694	2.71
2014	405,814	151,175	2.68
2015	406,479	153,095	2.66
2016	405,540	153,734	2.64
2017	402,922	155,141	2.60
2018	397,837	155,917	2.55
2019	391,854	155,602	2.52
2020	386,110	155,937	2.48
2021	377,527	155,078	2.43
2022	372,561	154,158	2.42

※ 자료 : 국가통계포털
 ※ 인구 및 세대수 : 분당신도시 권역에 해당되는 행정동 기준으로 산정

▣ 인구변화 추이



※ 자료 : 국가통계포털

3) 연령별(5세 단위) 인구 현황

- 2022년 기준 50~54세가 34,826인(9.41%)로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 45~49세(8.82%), 40~44세(8.15%) 순으로 나타남
- 2003년 대비 2022년 10~14세가 가장 많이 감소(17,079인 감소)하였으며, 50~54세가 15,274인 증가로 가장 많이 증가하였음
- 연평균 증감률(2003년~2022년)은 49세 이하의 구간에서는 모두 감소하였고, 50세 이상의 구간에서는 모두 증가하였으며, 100세 이상이 13.97% 증가로 2003년 대비 가장 높은 증감률을 보임

▣ 연령별 인구 추이

구분	인구(인)		2022년 연령별 비율(%)	증감수(인)	연평균 증감률(%)
	2003년	2022년			
합계	419,423	370,481	100.0	-48,942	-0.65
0~4세	24,957	9,765	2.64	-15,192	-4.82
5~9세	31,389	15,417	4.16	-15,972	-3.67
10~14세	36,659	19,580	5.29	-17,079	-3.25
15~19세	30,142	20,086	5.42	-10,056	-2.11
20~24세	27,799	21,676	5.85	-6,123	-1.30
25~29세	30,215	27,069	7.31	-3,146	-0.58
30~34세	44,427	27,788	7.50	-16,639	-2.44
35~39세	40,981	25,241	6.81	-15,740	-2.52
40~44세	44,510	30,209	8.15	-14,301	-2.02
45~49세	34,679	32,685	8.82	-1,994	-0.31
50~54세	19,552	34,826	9.41	15,274	3.08
55~59세	15,438	26,087	7.04	10,649	2.80
60~64세	12,748	24,754	6.68	12,006	3.55
65~69세	9,810	18,619	5.03	8,809	3.43
70~74세	7,111	12,081	3.26	4,970	2.83
75~79세	4,610	9,910	2.67	5,300	4.11
80~84세	2,783	7,793	2.10	5,010	5.57
85~89세	1,162	4,559	1.23	3,397	7.46
90~94세	384	1,868	0.50	1,484	8.68
95~99세	61	396	0.11	335	10.35
100세 이상	6	72	0.02	66	13.97

※ 자료 : 국가통계포털

※ 인구 및 세대수 : 분당신도시 권역에 해당되는 행정동 기준으로 산정

※ 연령별 인구 : 내국인 인구만 산정 (외국인 제외)

4) 동별 인구수 증감률

○ 2003년~2022년 분당신도시 인구는 연평균 0.67% 감소하는 것으로 분석되었으며, 금곡동의 인구가 연간 3.11% 감소로 가장 많이 감소하였음

▣ 분당신도시 인구 및 연평균 증감률

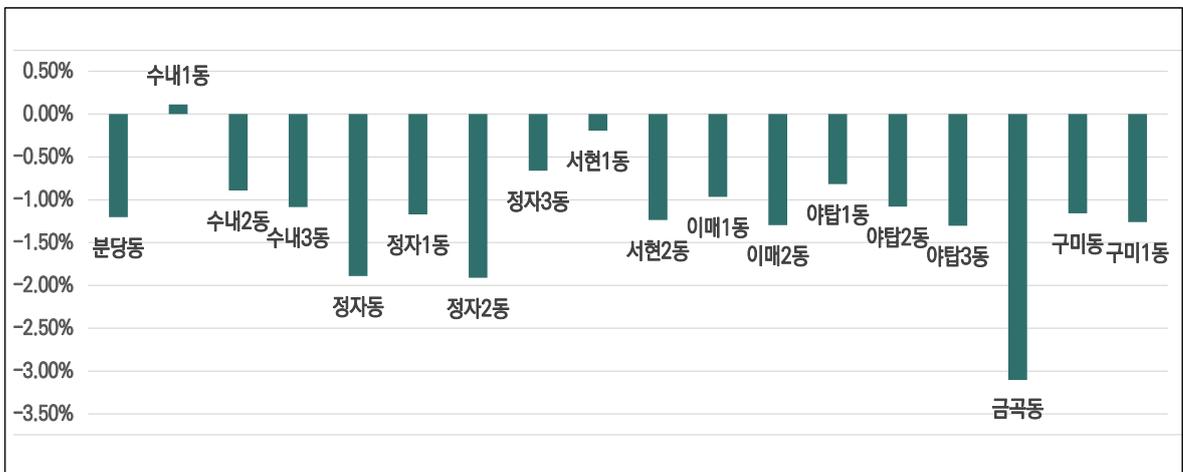
구분	인구(인)				증감수(인)	연평균 증감률(%)
	2003년	2008년	2015년	2022년		
합계	423,541	430,396	406,479	372,561	-50,980	-0.67
분당동	31,930	30,270	28,425	25,369	-6,561	-1.20
수내1동	17,674	18,683	18,200	18,060	386	0.11
수내2동	12,374	11,656	11,027	10,436	-1,938	-0.89
수내3동	16,755	16,202	15,357	13,614	-3,141	-1.09
정자동	-	-	21,573	19,238	-2,335	-1.89
정자1동	38,223	52,772	30,744	30,562	-7,661	-1.17
정자2동	21,624	19,860	17,853	14,988	-6,636	-1.91
정자3동	19,370	18,015	16,809	17,074	-2,296	-0.66
서현1동	32,656	34,241	32,946	31,488	-1,168	-0.19
서현2동	22,716	21,328	19,861	17,927	-4,789	-1.24
이매1동	30,061	29,891	27,562	24,991	-5,070	-0.97
이매2동	16,951	16,108	14,808	13,229	-3,722	-1.30
야탑1동	20,005	20,102	18,660	17,116	-2,889	-0.82
야탑2동	19,836	19,200	17,948	16,133	-3,703	-1.08
야탑3동	35,401	35,620	32,010	27,588	-7,813	-1.30
금곡동	50,240	30,458	30,509	27,591	-22,649	-3.11
구미동	37,725	35,789	33,404	30,243	-7,482	-1.16
구미1동	-	20,201	18,783	16,914	-3,287	-1.26

※ 자료 : 국가통계포털

※ 인구 : 분당신도시를 포함하는 행정동 기준으로 산정

※ 행정구역 변경으로 인한 증감수 및 연평균 증감률 산정 : 정자동(2015~2022년), 구미1동(2008~2022년)

▣ 인구 연평균 증감률



※ 자료 : 국가통계포털

5) 동별 세대수 증감률

○ 2003년~2022년 분당신도시 세대수는 연평균 0.39% 증가한 것으로 분석되었으며, 수내1동의 세대수가 연간 1.31% 가장 많이 증가, 금곡동이 연간 1.95%로 가장 많이 감소하였음

▣ 분당신도시 세대수 및 연평균 증감률

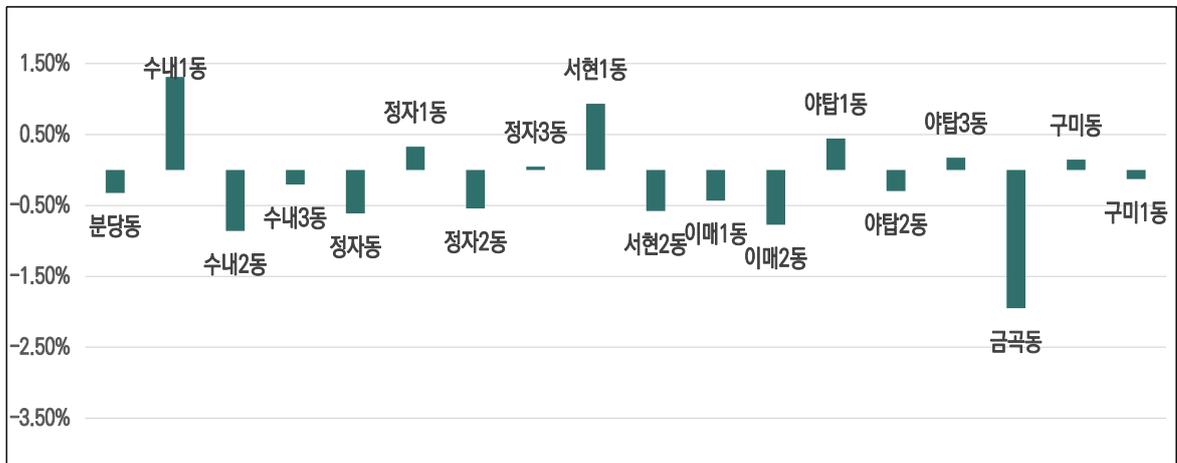
구분	세대수(세대)				증감수(인)	연평균 증감률(%)
	2003년	2008년	2015년	2022년		
합계	143,090	156,173	153,095	154,158	11,068	0.39
분당동	10,840	10,781	10,307	10,196	-644	-0.32
수내1동	6,075	7,182	7,166	7,782	1,707	1.31
수내2동	3,765	3,570	3,319	3,196	-569	-0.86
수내3동	5,405	5,602	5,447	5,199	-206	-0.20
정자동	-	-	8,514	8,206	-308	-0.61
정자1동	13,044	19,631	12,928	13,885	841	0.33
정자2동	8,233	8,148	7,752	7,424	-809	-0.54
정자3동	6,615	6,355	6,152	6,677	62	0.05
서현1동	10,588	12,612	12,091	12,638	2,050	0.94
서현2동	7,415	7,215	6,819	6,643	-772	-0.58
이매1동	9,743	10,117	9,174	8,977	-766	-0.43
이매2동	5,151	5,053	4,677	4,445	-706	-0.77
야탑1동	7,006	7,631	7,386	7,623	617	0.45
야탑2동	6,442	6,683	6,281	6,088	-354	-0.30
야탑3동	12,337	13,388	12,907	12,750	413	0.17
금곡동	17,676	11,405	12,087	12,156	-5,520	-1.95
구미동	12,755	13,505	13,014	13,109	354	0.14
구미1동	-	7,295	7,074	7,164	-131	-0.13

※ 자료 : 국가통계포털

※ 세대수 : 분당신도시를 포함하는 행정동 기준으로 산정

※ 행정구역 변경으로 인한 증감수 및 연평균 증감률 산정 : 정자동(2015~2022년), 구미1동(2008~2022년)

▣ 세대수 연평균 증감률



※ 자료 : 국가통계포털

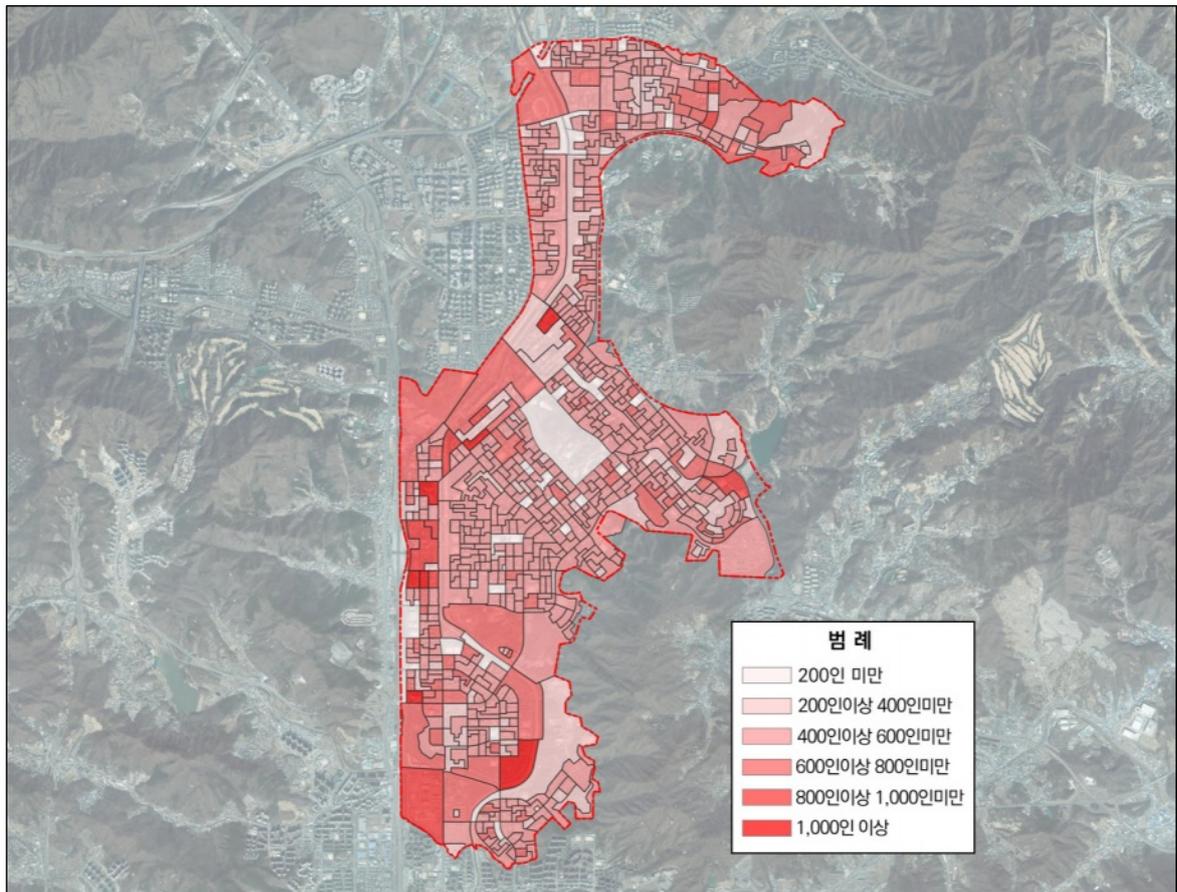
6) 집계구별 인구 현황

- 통계자료는 분당신도시를 포함하는 행정동 단위로 산정되므로 정확한 인구수 및 세대수 산정을 위하여 집계구별 인구수 및 세대수 자료를 활용하여 분석함
- 분당신도시를 포함하는 총 679개의 집계구 중, 400인 이상 600인 미만에 해당하는 집계구는 482개로 가장 많이 분포함
- 2022년 집계구 기준 인구수는 332,258인, 137,139세대로 나타남

▣ 집계구별 인구 현황

구분	합계	200인 미만	200인이상 400인미만	400인이상 600인미만	600인이상 800인미만	800인이상 1,000인미만	1,000인이상
집계구수(개)	679	36	78	482	67	9	7
인구(인)	332,258	798	28,310	240,062	43,259	8,154	11,675
구성비(%)	100.0	0.2	8.5	72.3	13	2.5	3.5

▣ 집계구별 인구 현황



나. 산업·경제 현황

1) 산업별 사업체수 현황

- 2022년 기준 분당구 신도시 내 사업체수는 도매 및 소매업이 11,243개소(29.4%)로 가장 큰 비율을 차지하고 있음
- 전국 대비 사업체수 입지율이 상대적으로 높은 산업은 정보통신업, 전문,과학 및 기술 서비스업, 교육 서비스업 등 3차산업 위주로 분석됨

▣ 사업체수 현황

산업분류명칭	분당구		전국		입지계수 (LQ)
	총사업체수 (개소)	구성비(%)	총사업체수 (개소)	구성비(%)	
합계	38,403	100.0	6,139,899	100.0	1.00
농업, 임업 및 어업(01~03)	6	0.0	13,102	0.2	0.07
광업(05~08)	1	0.0	1,936	0.0	0.08
제조업(10~34)	1,158	3.0	586,532	9.6	0.32
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(35)	59	0.2	91,286	1.5	0.10
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(36~39)	18	0.0	13,756	0.2	0.21
건설업(41~42)	1,391	3.6	494,228	8.0	0.45
도매 및 소매업(45~47)	11,243	29.4	1,519,505	24.7	1.18
운수 및 창고업(49~52)	2,808	7.3	644,407	10.5	0.70
숙박 및 음식점업(55~56)	4,506	11.7	858,593	14.0	0.84
정보통신업(58~63)	2,093	5.5	127,974	2.1	2.61
금융 및 보험업(64~66)	595	1.5	65,050	1.1	1.46
부동산업(68)	2,606	6.8	290,074	4.7	1.44
전문, 과학 및 기술 서비스업(70~73)	2,647	6.9	226,570	3.7	1.87
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업(74~76)	856	2.2	138,183	2.3	0.99
공공행정, 국방 및 사회보장 행정(84)	47	0.1	12,642	0.2	0.59
교육 서비스업(85)	2,921	7.6	256,060	4.2	1.82
보건업 및 사회복지 서비스업(86~87)	1,403	3.7	167,062	2.7	1.34
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(90~91)	1,120	2.9	144,915	2.4	1.24
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94~96)	2,925	7.6	488,024	7.9	0.96

※ LQ지수 : 지역의 산업 특화정도를 확인할 수 있는 지표로, 대개 입지계수가 1 이상이면 해당 산업이 특화된 것으로 봄

2) 산업별 종사자수 현황

- 2022년 기준 분당신도시 내 종사자수는 도매 및 소매업 32,932인(15.9%), 정보통신업 27,349인(12.9%), 보건업 및 사회복지 서비스업 25,325인(11.9%) 순으로 분포하고 있음
- 전국 대비 종사자수 입지율이 상대적으로 높은 산업은 정보통신업, 부동산업, 전문,과학 및 기술 서비스업 등 3차산업 위주로 분석됨

▣ 종사자수 현황

산업분류명칭	분당구		전국		입지계수 (LQ)
	총종사자수(인)	구성비(%)	총종사자수(인)	구성비(%)	
합계	212,813	100.0	25,217,123	100.0	1.00
농업, 임업 및 어업(01~03)	-	0.0	66,605	0.3	0.00
광업(05~08)	-	0.0	14,442	0.1	0.00
제조업(10~34)	5,675	2.7	4,253,904	16.8	0.16
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(35)	998	0.5	160,666	0.6	0.74
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(36~39)	152	0.1	134,281	0.5	0.13
건설업(41~42)	15,206	7.1	1,955,608	7.8	0.92
도매 및 소매업(45~47)	32,932	15.9	3,577,370	14.2	1.09
운수 및 창고업(49~52)	5,374	2.5	1,383,516	5.5	0.46
숙박 및 음식점업(55~56)	16,769	7.9	2,215,219	8.8	0.90
정보통신업(58~63)	27,349	12.9	872,905	3.5	3.71
금융 및 보험업(64~66)	7,472	3.5	731,176	2.9	1.21
부동산업(68)	9,025	4.2	692,012	2.7	1.55
전문, 과학 및 기술 서비스업(70~73)	23,134	10.9	1,436,785	5.7	1.91
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업(74~76)	11,318	5.3	1,300,103	5.2	1.03
공공행정, 국방 및 사회보장 행정(84)	2,693	1.3	888,959	3.5	0.36
교육 서비스업(85)	16,968	8.0	1,723,109	6.8	1.17
보건업 및 사회복지 서비스업(86~87)	25,325	11.9	2,457,512	9.7	1.22
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(90~91)	3,910	1.8	444,340	1.8	1.04
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94~96)	7,510	3.5	908,611	3.6	0.98

※ LQ지수 : 지역의 산업 특화정도를 확인할 수 있는 지표로, 대개 입지계수가 1 이상이면 해당 산업이 특화된 것으로 봄

다. 토지이용 현황

1) 용도지역 현황

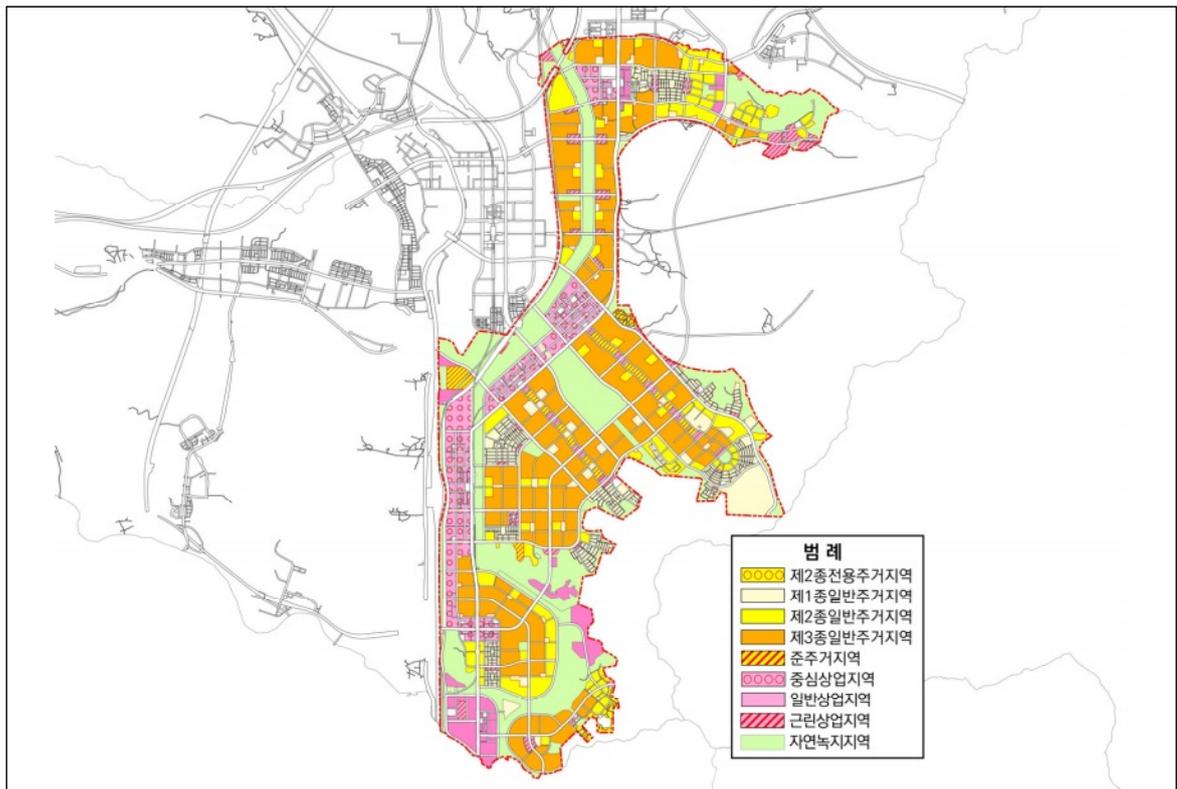
○ 분당신도시 용도지역은 주거지역 54.3%, 상업지역 17.0%, 녹지지역 28.7%로 구성되어 있으며, 제3종일반주거지역이 30.5%(5,980,118.7㎡)로 가장 큰 비율을 차지하고 있음

▣ 용도지역 현황

용도지역		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		19,634,181.0	100.0	
주거지역	소계	10,660,665.4	54.3	
	제2종전용주거지역	106,762.7	0.5	
	제1종일반주거지역	2,132,595.7	10.9	
	제2종일반주거지역	2,090,769.7	10.6	
	제3종일반주거지역	5,980,118.7	30.5	
	준주거지역	350,418.6	1.8	
상업지역	소계	3,331,876.9	17.0	
	중심상업지역	1,820,396.5	9.3	
	일반상업지역	854,958.0	4.4	
	근린상업지역	656,522.4	3.3	
녹지지역	소계	5,641,638.7	28.7	
	자연녹지지역	5,641,638.7	28.7	

※ 자료 : GIS상 구적면적

▣ 분당신도시 용도지역 현황



2) 소유자별 현황

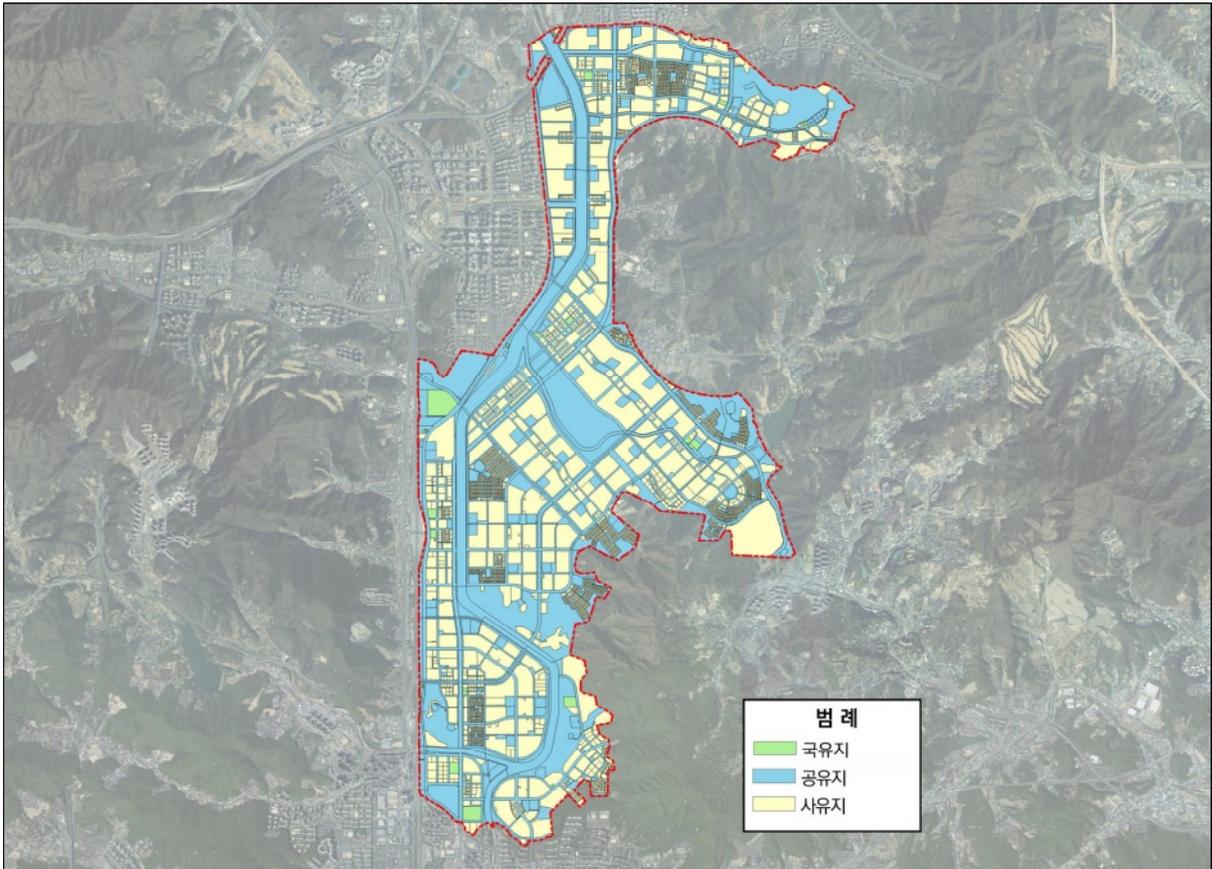
◦ 분당신도시 내 소유자별 현황은 도로, 공원, 녹지 등을 포함한 공유지가 10,605,179㎡(54.0%)로 가장 많이 분포하고 있으며, 사유지가 8,798,038㎡(44.8%), 국유지 230,964㎡(1.2%) 순으로 분포하고 있음

▣ 소유자별 현황

구분	합계	국유지	공유지	사유지
면적(㎡)	19,634,181	230,964	10,605,179	8,798,038
구성비(%)	100.0	1.2	54.0	44.8

※ 자료 : GIS상 구적면적

▣ 소유자별 현황



3) 지목별 현황

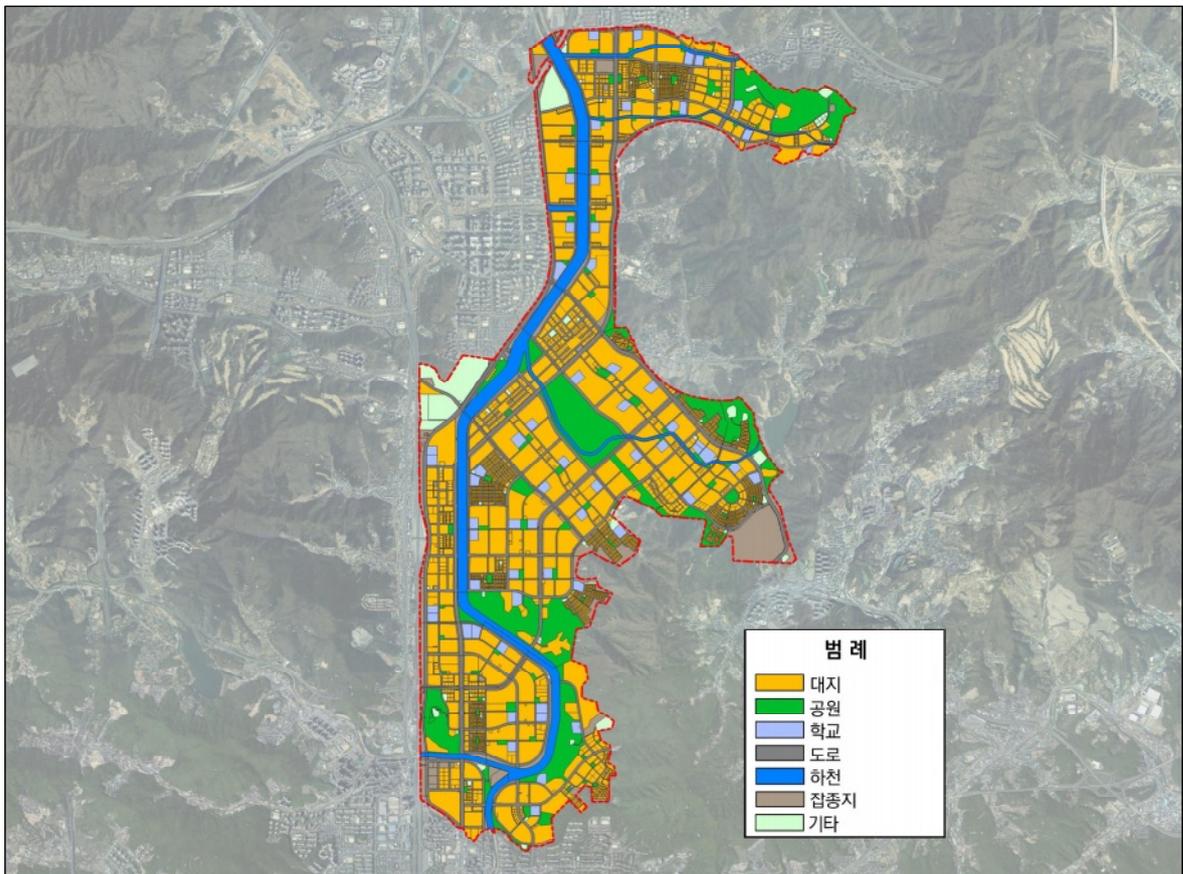
- 분당신도시 내 지목별 현황은 대지, 공원, 학교, 도로 등으로 구성되어 있음
- 전체 면적 중 대지가 8,606,158㎡(43.8%)로 가장 많이 분포하고 있으며, 도로 3,885,699㎡(19.8%), 공원 2,648,371㎡(13.5%) 순으로 구성되어 있음

▣ 지목별 현황

구분	합계	대지	공원	학교	도로	하천	잡종지	기타
면적(㎡)	19,634,181	8,606,158	2,648,371	758,702	3,885,699	1,534,991	1,540,003	660,257
구성비(%)	100.0	43.8	13.5	3.9	19.8	7.8	7.8	3.4

※ 자료 : GIS상 구적면적

▣ 지목별 현황



4) 규모별 현황

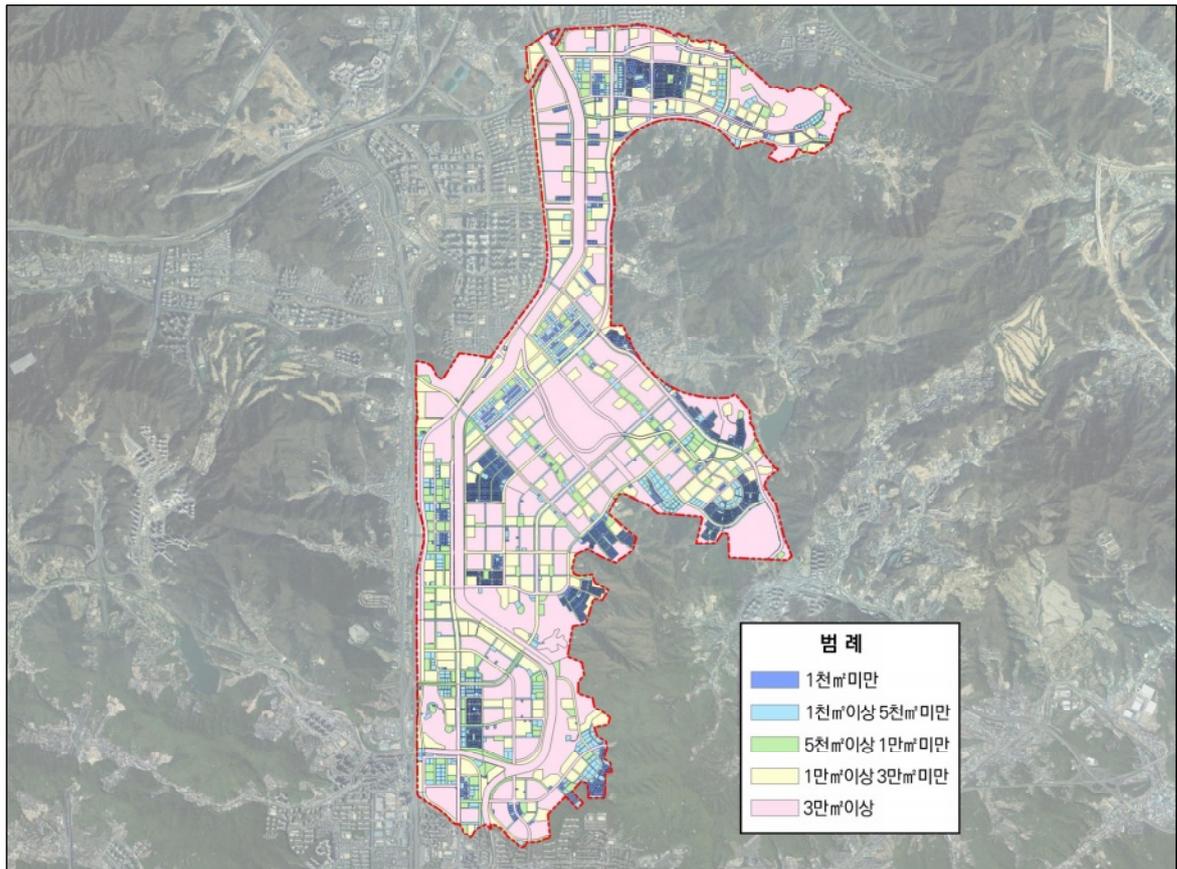
- 분당신도시 내 규모별 현황은 3만㎡ 이상인 필지가 9,859,992㎡(50.1%)로 가장 많이 분포하고 있음
- 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만인 필지가 4,979,845㎡(25.4%), 1천㎡ 이상 5천㎡ 미만인 필지가 2,054,120㎡(10.5%) 순으로 비율을 차지하고 있음

▣ 규모별 현황

구분	합계	1천㎡ 미만	1천㎡이상 5천㎡미만	5천㎡이상 1만㎡미만	1만㎡이상 3만㎡미만	3만㎡ 이상
면적(㎡)	19,634,181	1,275,489	2,054,120	1,464,735	4,979,845	9,859,992
구성비(%)	100.0	6.5	10.5	7.5	25.4	50.1

※ 자료 : GIS상 구적면적

▣ 규모별 현황



라. 기반시설 현황

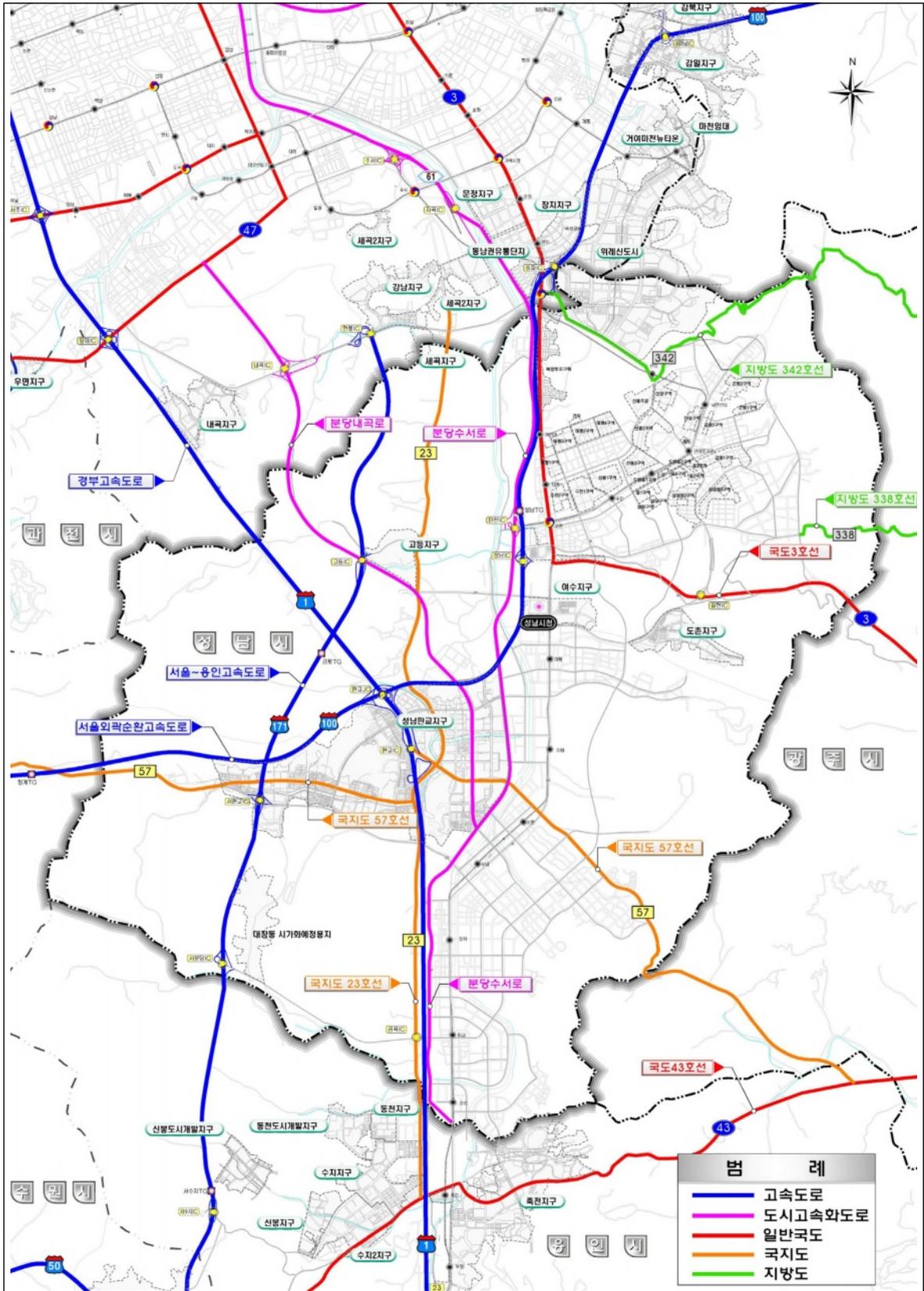
1) 광역도로망 현황

- 성남시의 지역간 연결기능을 담당하는 광역도로망은 고속도로 3개 노선과 분당수서간, 분당내곡간 도로 2개 노선이 건설되어 운영 중에 있음
- 대부분의 성남시 광역도로가 도심 중앙을 관통하는 남북간 도로로서 서울 서초 및 강남권역에 집중되는 교통량을 처리하는 역할을 담당하고 있으며, 최근 안양~성남 고속도로, 성남~장호원 도로가 개통되어 부족한 동서간 간선기능을 담당하고 있음
- 그러나, 서울에 집중된 교통량을 원활히 처리하기 위한 도로용량은 여전히 부족하여 상습적인 정체 구간이 발생되고 있으며, 특히, 성남IC와 금곡IC 등의 일부 진출입시설 주변은 첨두시에 극심한 교통체증을 유발하고 있어 우회도로망 건설이 절대적으로 필요한 실정임

▣ 성남시 광역도로망 현황

구분	구간	연장(km)	폭원, 차로수(왕복)
경부고속도로	서울~부산(상적동~구미동)	11.02	50.0m, 8~10차로
서울외곽순환고속도로	산본~퇴계원(운중동~북정동)	14.11	40.0m, 8차로
용인서울고속도로	용인~서울(오야동~대장동)	9.01	10~14m, 4~6차로 (폭원 : 편방향)
안양~성남고속도로	안양~성남(운중동~사송동)	21.92	30m, 4~6차로
분당~수서간 도로	수서~분당(북정동~분당)	14.27	30.0m, 6차로
분당~내곡간 도로	내곡~분당(시흥동~초림동)	7.94	30.0m, 6차로
성남~장호원간 도로	이천~성남(여수동~도촌동)	47.27	20.0~27.0m, 4~6차로
국지도23호선 (대왕판교로)	용인시계~상적동	14.00	8~35m, 8~10차로 (버스전용차로 포함)
국지도57호선 (안양판교로)	의왕시계~광주시계	13.32	8~35m, 2~8차로
지방도 338호선	여수동~광주시계	4.40	10~35.0, 2~6차로
지방도 342호선 (현릉로)	북정동~남한산성	7.70	8~35.0, 2~6차로

▣ 성남시 광역도로망도



2) 가로교통량 변화추이

- 성남시를 통과하는 고속도로의 교통량 추이를 조사한 결과, 경부고속도로의 교통량은 2018년 이후 연평균 1.24~1.53%로 증가했으며, 서울외곽순환고속도로 교통량도 2.00~3.12%의 증가율로 증가 추세에 있으나, 용인서울고속도로의 경우 0.55~9.20%의 감소를 보이고 있음
- 성남시의 주요 도로인 국지도23호선, 국지도57호선, 지방도338호선의 교통량 역시, 0.69%~3.07% 증가율로 증가하였으나, 코로나 이전 증가세보다 감소하였음

▣ 성남시 광역도로 교통량 추이

(단위 : 대/일, %)

노선명	구 간	차로수 (양방향)	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	연평균 증가율
경부고속도로	신갈JCT~판교JCT	8	204,008	205,277	201,226	211,117	206,314	216,982	1.24%
	판교JCT~양재IC	10	183,011	191,996	181,871	192,159	206,014	197,448	1.53%
서울외곽 순환고속도로	학의JCT~판교JCT	8	171,558	167,522	158,708	168,128	168,626	171,429	-0.02%
	판교JCT~성남IC	8	191,438	212,243	209,014	214,412	204,976	223,263	3.12%
	성남IC~송파IC	8	170,036	176,942	175,490	179,088	194,034	187,706	2.00%
용인서울 고속도로	서수지IC~서분당IC	6	127,951	141,048	133,815	133,061	129,664	124,457	-0.55%
	서분당IC~서판교IC	6	120,251	135,836	130,233	123,488	123,707	125,415	0.84%
	서판교IC~고등IC	6	87,568	64,854	62,146	59,265	54,541	54,061	-9.20%
	고등IC~현릉IC	4	57,117	53,521	56,029	51,291	47,099	45,248	-4.55%
국도3호선 (경충대로)	성남시~광주시	4	119,811	125,125	122,820	121,609	123,350	97,849	-3.97%
국지도23호선 (대왕판교로)	풍덕천동~판교동	8	-	-	-	-	58,810	60,617	3.07%
국지도57호선 (안양판교로)	성남시~안양시	4	68,168	70,607	70,890	72,698	68,968	72,602	1.27%
지방도 338호선	성남시~광주시	2	19,422	20,245	3,801	19,850	19,875	20,106	0.69%
지방도342호선 (현릉로)	서울시~성남시	8	51,049	49,985	47,798	45,412	41,901	46,564	-1.82%

※ 자료 : 교통량정보제공시스템(TMS)

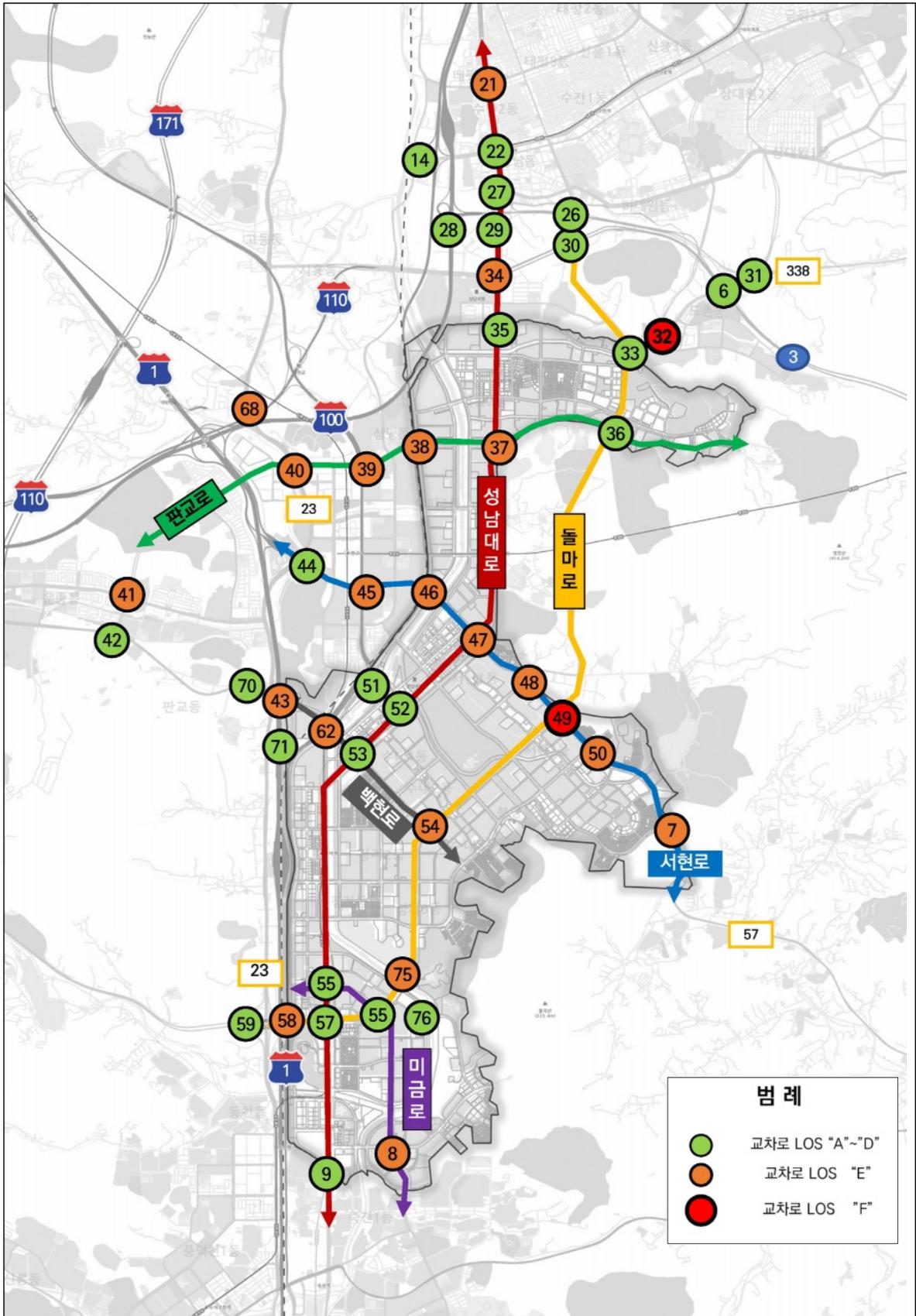
(2) 교차로 현황분석

- 성남시 주요 76개 지점의 교차로 교통량을 조사한 결과, 평일 오전 08~09시가 첨두시로 분석되었음
- 교통소통 서비스수준 분석 대상 교차로 중 3개소 교차로의 서비스수준(LOS)이 “F”로 혼잡한 상태로 분석되었으며, 23개 교차로가 용량 상태(E)에 도달한 곳이 있는 것으로 나타남. 이중 본 과업권역내에서는 서현로와 돌마로가 교차하는 서당사거리가 혼잡한 것으로 분석되었음

▣ 교차로 서비스수준 분석결과(08~09시)

교차로명	교통량 (대/시)	제 어 지 체 (초/대)	서비스 수준	교차로명	교통량 (대/시)	제 어 지 체 (초/대)	서비스 수준	교차로명	교통량 (대/시)	제 어 지 체 (초/대)	서비스 수준
① 북정역교차로	8,407	91.9	E	⑳ 모란시장사거리	5,784	51.0	D	⑤③ 정자사거리	5,107	61.3	D
② 창곡교차로	7,009	62.2	D	㉑ 성남C	17,345	입체교차로		⑤④ 푸른마을사거리	3,706	78.1	E
③ 민속마을앞교차로	2,150	32.0	C	㉒ 여수사거리	12,226	입체교차로		⑤⑤ 청솔마을사거리	3,477	39.3	C
④ 아배재개기입구	1,738	67.7	D	⑳ 중원교차로	8,726	입체교차로		⑤⑥ 까치마을312동앞	2,912	57.9	D
⑤ 길현교차로	6,859	입체교차로		㉓ 길현C	8,982	입체교차로		⑤⑦ 미금역사거리	3,756	53.7	D
⑥ 삼말C	12,266	입체교차로		㉔ 삼마을앞사거리	2,529	107.0	F	⑤⑧ 금곡교차로하부	6,335	93.7	E
⑦ 성요한성당앞	4,877	72.7	E	㉕ 도촌사거리	4,804	51.6	D	⑤⑨ 금곡C	11,980	입체교차로	
⑧ 무지개사거리	2,431	71.0	E	㉖ 여수삼거리	6,824	88.4	E	⑥⑩ 해오름사거리	1,364	59.3	D
⑨ 오리삼거리	3,287	32.9	C	㉗ 아탑사거리	4,764	53.8	D	⑥⑪ 운중교차로	6,511	입체교차로	
⑩ 서분당C	10,046	입체교차로		㉘ 돌마사거리	4,332	56.4	D	⑥⑫ 백현사거리	6,172	99.4	E
⑪ 서판교C	4,530	입체교차로		㉙ 하탑사거리	3,196	75.1	E	⑥⑬ 대정C교차로	3,645	입체교차로	
⑫ 고등C	1,721	24.9	C	㉚ 별말사거리	3,176	74.0	E	⑥⑭ 상대원터널앞	4,037	33.6	C
⑬ 시흥사거리	7,777	74.2	E	㉛ 붓들사거리	4,637	70.2	E	⑥⑮ 마지로접속부	3,407	42.5	C
⑭ 탄천C	11,264	입체교차로		㉜ 판교터널노중앙	5,340	87.7	E	⑥⑯ 토끼미당삼거리	3,690	32.1	C
⑮ 남한산성입구	1,955	61.0	D	㉝ 하신운사거리	2,890	87.1	E	⑥⑰ 고등삼거리	4,445	43.4	C
⑯ 산성역사거리	2,983	56.2	D	㉞ 하신운교차로	4,999	26.5	B	⑥⑱ 금토동삼거리	5,756	74.9	E
⑰ 산성동삼거리	2,466	60.9	D	㉟ 백현1교차로	5,850	97.9	E	⑥㉑ 운중로사거리	998	51.0	D
⑱ 단대오거리	3,554	58.0	D	㊱ 판교G앞사거리	7,115	63.7	D	⑦⑩ 새말교하부	568	75.0	B
⑲ 우리은행사거리	4,716	66.9	D	㊲ 광장로사거리	6,167	71.1	E	⑦⑪ 성남외고삼거리	6,076	20.6	B
⑳ 성남초등학교앞	3,236	67.9	D	㊳ 매송사거리	5,348	75.9	E	⑦⑫ 남서울파크힐 주택단지	41	45.3	C
㉑ 태평역사거리	4,363	73.0	E	㊴ 이매사거리	4,769	73.3	E	⑦⑬ 서판교터널앞	1,357	123.9	F
㉒ 모란사거리	4,853	64.6	D	㊵ 인골입구사거리	4,227	74.3	E	⑦⑭ 대정동 공영차량기지앞	1,331	36.0	C
㉓ 대원지구대앞	4,361	45.1	C	㊶ 서당사거리	4,916	103.1	F	⑦⑮ 돌마교사거리	4,262	70.5	E
㉔ 대원사거리	6,581	77.8	E	㊷ 서당삼거리	4,059	71.4	E	⑦⑯ 미금교삼거리	2,593	41.8	C
㉕ 중원청년추진관앞	4,040	60.1	D	㊸ 수내사거리	5,303	56.4	D				
㉖ 중원구청사거리	2,844	61.4	D	㊹ 분당사거리	5,207	69.3	D				

▣ 성남시 교차로 소통분석



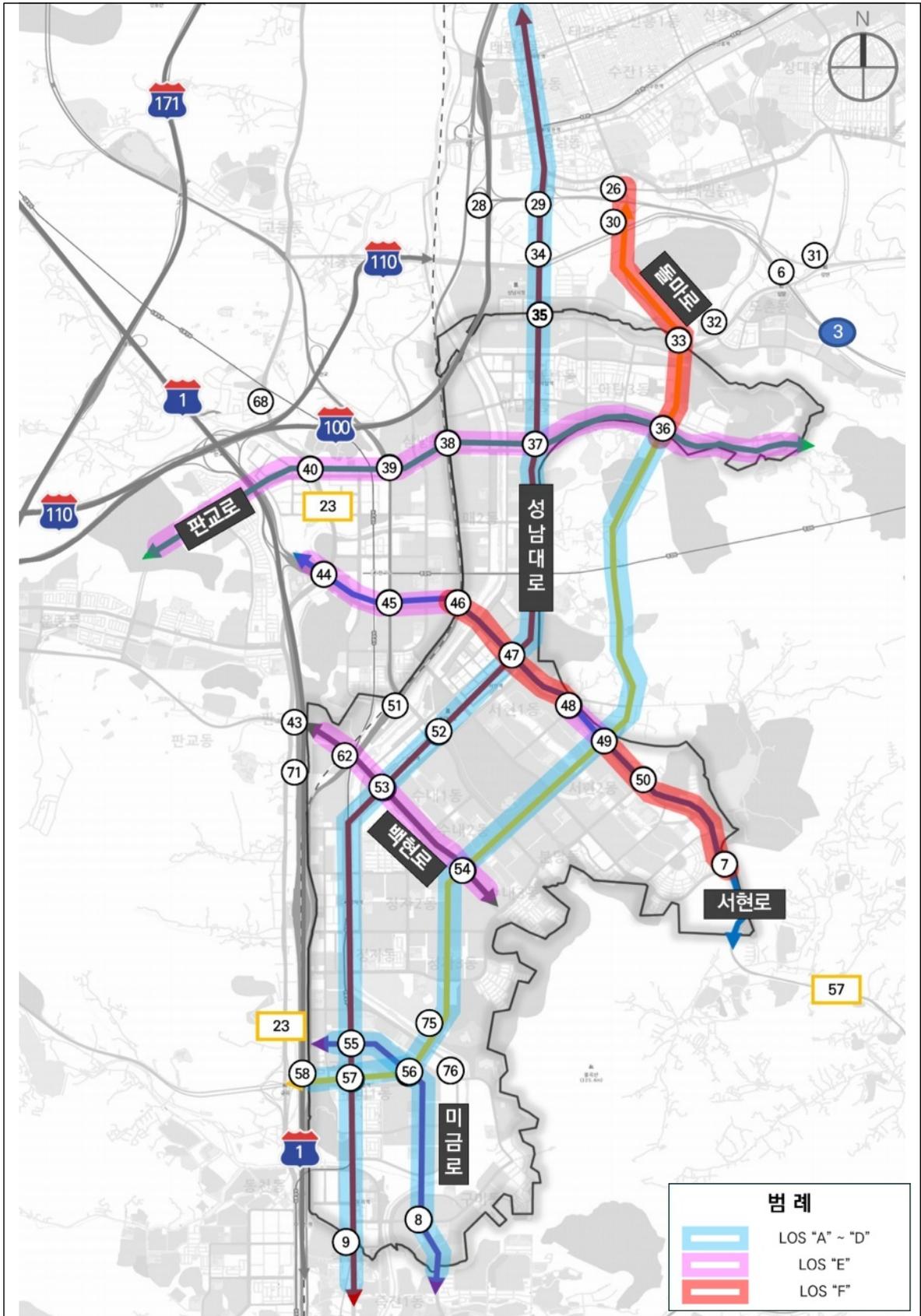
(3) 간선도로 현황분석

- 간선도로 교통소통 서비스수준 분석 대상 교차로 중 입체교차로를 제외한 8개소 교차로의 서비스 수준(LOS)이 “E”로 분석되어, 교차로 용량 상태에 도달한 곳이 있는 것으로 나타남

▣ 간선도로 현황분석

구 분		교통량 (대/시)	V/C	LOS
성남 대로	야탑사거리~ 하탑사거리	1,223	0.48	C
	하탑사거리~ 이매사거리	812	0.64	D
	이매사거리~ 분당사거리	1,125	0.45	C
	분당사거리 ~ 정자사거리	1,697	0.67	D
	정자사거리 ~ 청솔마을사거리	1,553	0.61	D
	청솔마을사거리~ 미금역사거리	1,250	0.49	C
	미금역사거리~ 오리삼거리	1,395	0.55	D
판교로	판교테크노중앙사거리~ 봇들사거리	1,656	0.99	E
	봇들사거리~ 벌말사거리	1,549	0.92	E
	벌말사거리~ 하탑삼거리	1,192	0.89	E
	하탑삼거리~ 돌마사거리	1,174	0.70	E
돌마로	도촌사거리~ 돌마사거리	1,852	1.10	F
	돌마사거리 ~ 서당사거리	1,273	0.67	C
	서당사거리 ~ 푸른마을사거리	879	0.52	C
	푸른마을사거리~ 까치마을사거리	654	0.39	C
	까치마을사거리 ~ 미금역사거리	496	0.30	B
서현로	판교IC앞교차로 ~ 광장로사거리	2,739	0.87	E
	광장로사거리 ~ 매송사거리	2,222	0.88	E
	매송사거리~ 이매사거리	2,019	1.06	F
	이매사거리~ 안골입구사거리	2,164	1.14	F
	안골입구사거리~ 서당사거리	1,774	0.94	E
	서당사거리 ~ 서당삼거리	1,928	1.02	F
	서당삼거리 ~ 난방공사삼거리	2,210	1.17	F
백현로	정자사거리 ~ 푸른마을사거리	1,310	0.78	E
미금로	청솔마을사거리~ 까치마을사거리	858	0.51	C
	까치마을사거리 ~ 무지개사거리	899	0.53	D

▣ 성남시 간선도로 소통분석



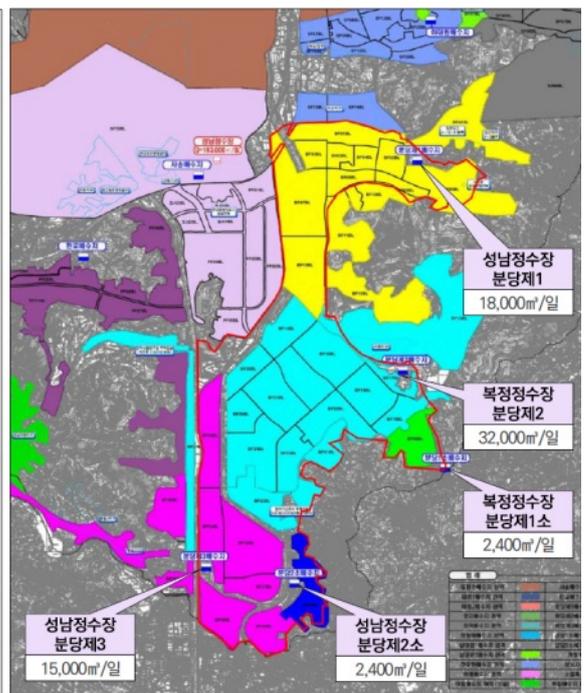
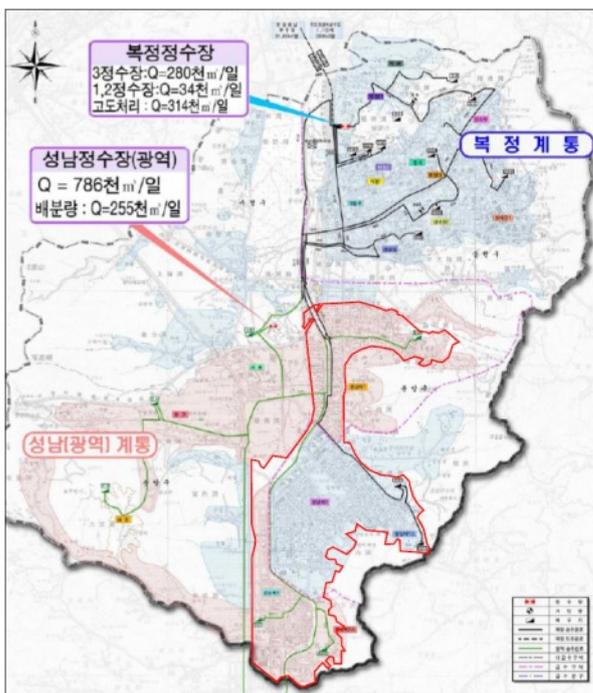
3) 상하수도 현황

(1) 상수도 현황

- 분당신도시 관련 상수도 시설은 복정정수장, 성남정수장 2개소이며, 시설용량은 복정정수장 34,400m³/일, 성남정수장 35,400m³/일으로 총 69,800m³/일 임
- 여유용량을 고려한 목표연도 공급가능 인구는 정수장은 217,503인, 배수지는 31,284인(현황인구 고려) 임

▣ 성남시 수도정비기본계획(변경) 상 배수지 현황(분당신도시)

구 분		배수지 시설 용량(m ³ /일)	원단위(Lpcd)	공급가능 인구(인)
합 계		69,800	384	363,542
복정정수장	소 계	34,400		179,167
	분당제2	32,000		166,667
	분당제1소	2,400		12,500
성남정수장	소 계	35,400		184,375
	분당제1	18,000		93,750
	분당제3	15,000		78,125
	분당제2소	2,400		12,500

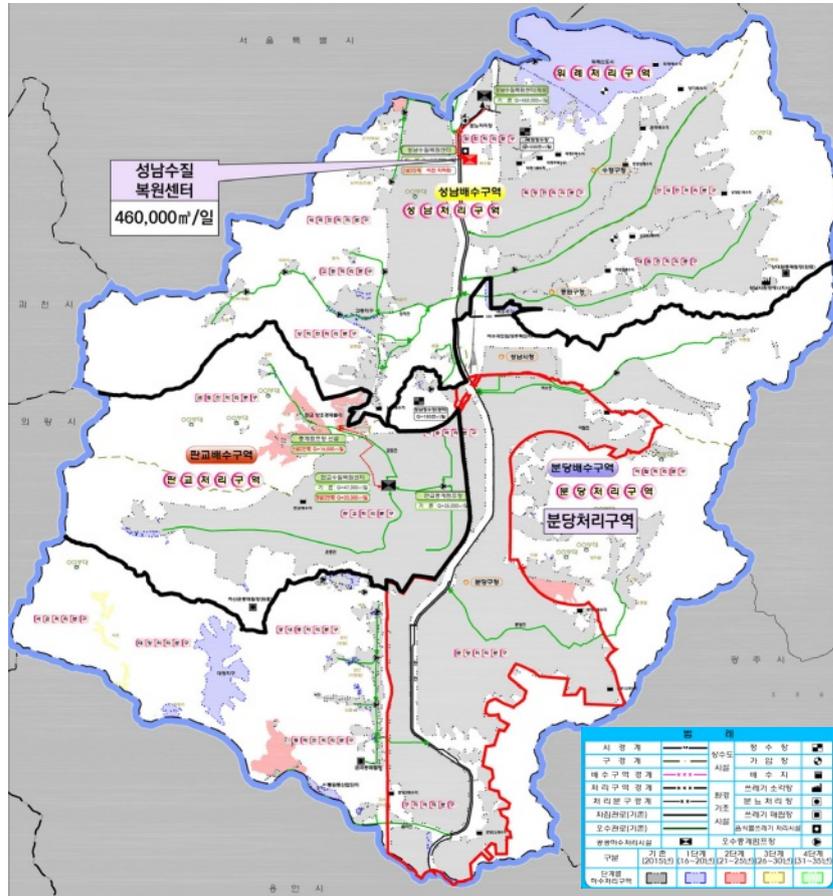


(2) 하수도 현황

- 분당신도시 관련 하수처리시설은 성남2처리장이며, 시설용량은 260,000m³/일, 여유용량은 2,073m³/일 임
- 여유 용량을 고려한 목표연도 공급가능 인구는 5,856인 임

▣ 성남시 하수도정비기본계획(부분변경) 상 하수처리장 현황(분당신도시)

처리장			단계별 공공하수처리시설 신·증설계획				
			1단계 (2020년)	2단계 (2025년)	3단계 (2030년)	4단계 (2035년)	
성남수질 복원센터	성남1 처리장	계획하수량(m ³ /일)	175,636	179,727	193,588	193,575	
		시설계획 (m ³ /일)	기존	245,000	이전계획	200,000	200,000
			신·증설	-	200,000	-	-
			계	245,000	200,000	200,000	200,000
	여유용량(m ³ /일)	69,364	20,273	6,412	6,425		
	성남2 처리장	계획하수량(m ³ /일)	211,428	254,320	257,175	257,927	
		시설계획 (m ³ /일)	기존	215,000	-	260,000	260,000
			신·증설	-	260,000	-	-
			계	215,000	260,000	260,000	260,000
		여유용량(m ³ /일)	3,572	5,680	2,825	2,073	
원단위(Lpcd)		354	354	354	354		
공급가능 인구(인)	10,090	16,045	7,980	5,856			



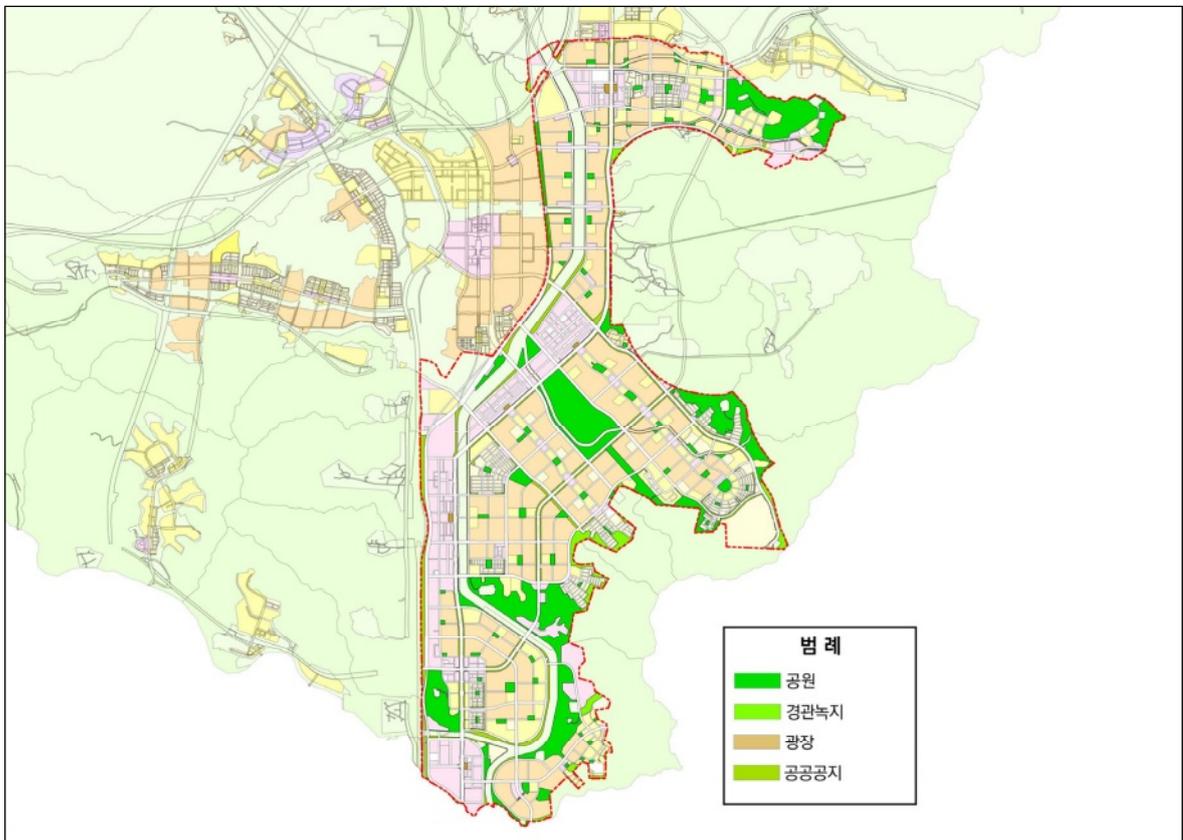
4) 공원 및 녹지 현황

◦ 분당신도시 내 공원은 96개소, 녹지·광장·공공공지는 57개소이며, 1인당 공원 면적은 8.4㎡/인
으로 검토됨

▣ 공원 및 녹지 현황

구분	총 개소(개소)	대지면적(㎡)	1인당 공원녹지 면적(㎡/인)	비고
공원	96	2,786,900	8.4	-근린공원 20개소 -문화공원 1개소 -어린이공원 73개소 -체육공원 2개소
녹지	11	247,078	0.7	-경관녹지 10개소 -완충녹지 1개소
광장	6	24,839	-	-일반광장 6개소
공공공지	40	791,430	-	-공공공지 40개소

▣ 공원 및 녹지 현황



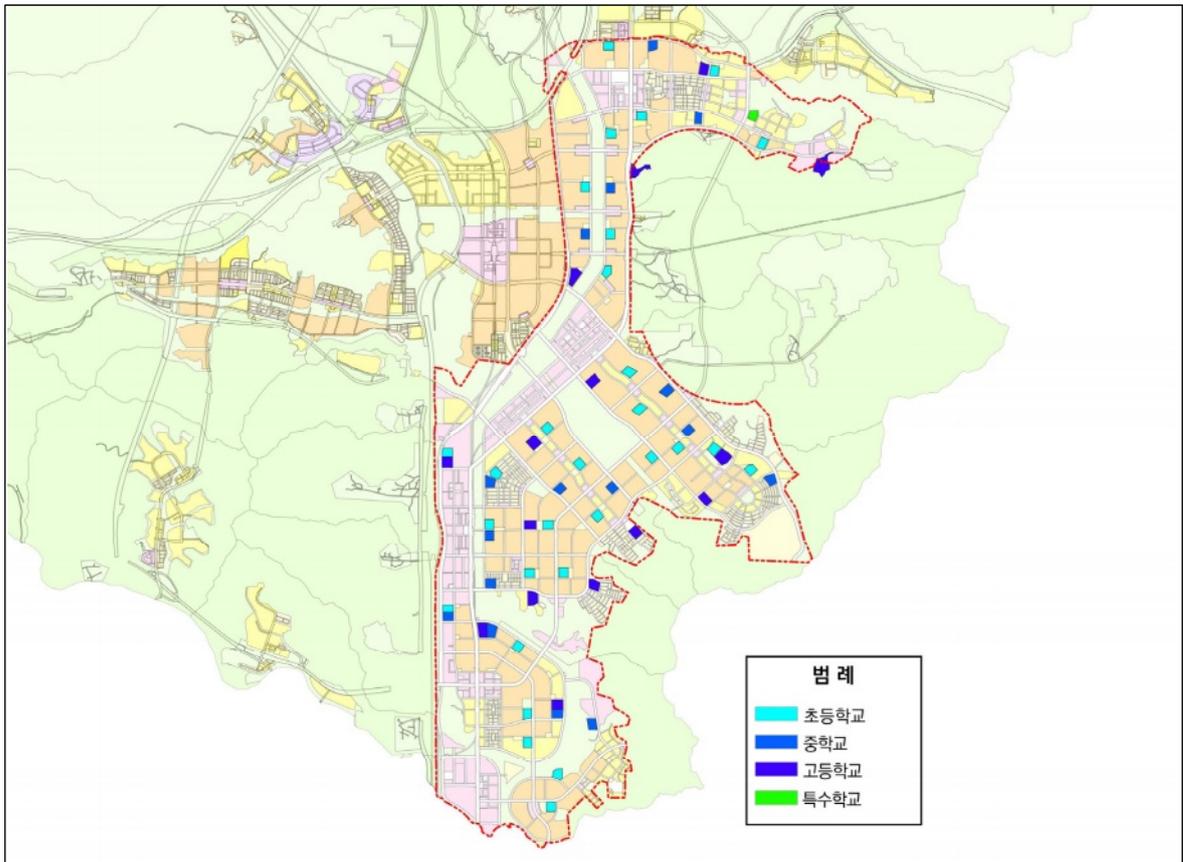
5) 학교 현황

○ 분당신도시 내 교육시설은 총 62개소이며 초등학교 29개소, 중학교 17개소, 고등학교 15개소, 특수학교 1개소가 위치하고 있음

▣ 교육시설 현황

구분	총 개소(개소)	대지면적(㎡)	학급수	학생수	비고
합계	62	807,632	1,621	42,920	
초등학교	29	336,275	767	19,759	
중학교	17	210,761	356	11,195	
고등학교	15	248,385	460	11,732	
특수학교	1	12,211	38	234	

▣ 교육시설 현황



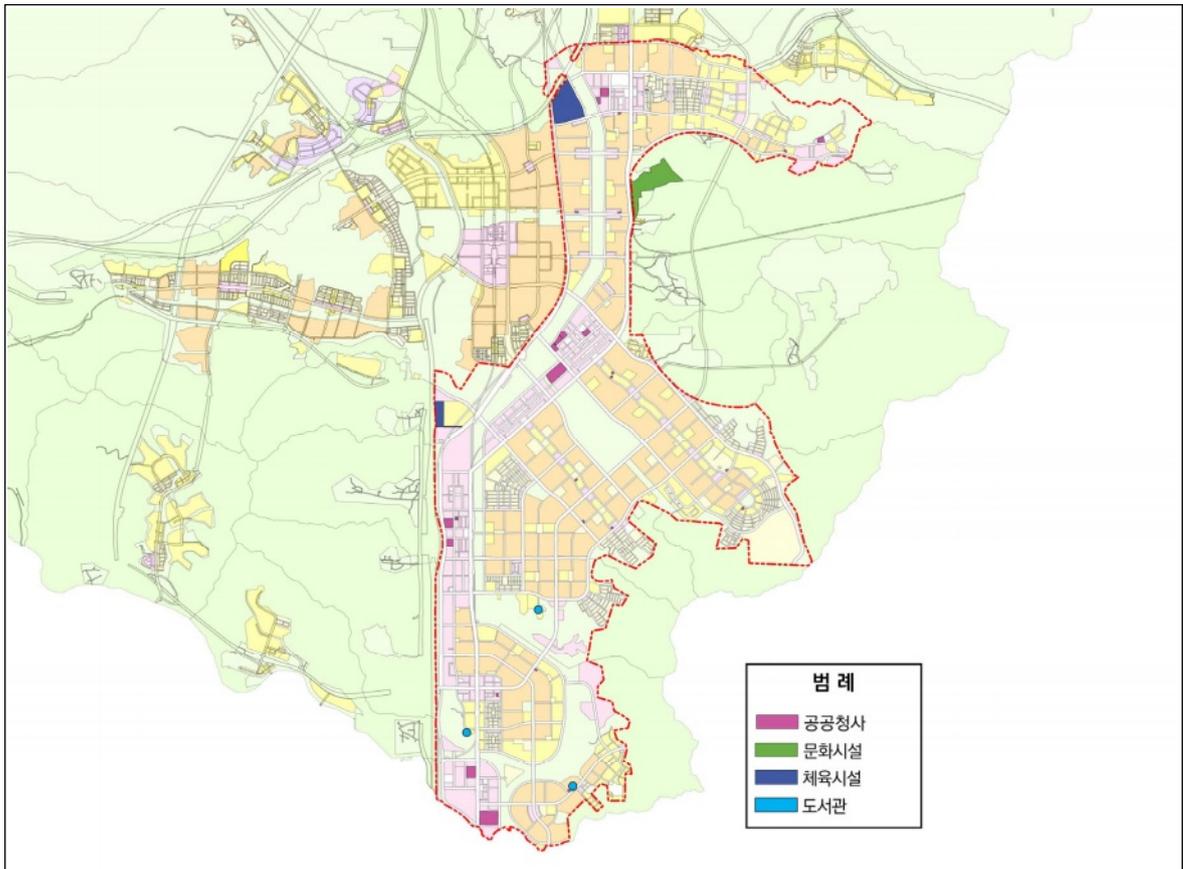
6) 공공시설 현황

○ 분당신도시 내 공공시설은 공공청사 50개소, 문화시설 1개소, 체육시설 2개소, 도서관 3개소가 위치하고 있으며, 경찰서, 행정복지센터 등 편익시설 위주로 입지하고 있음

▣ 공공시설 현황

구분	총 개소(개소)	대지면적(㎡)	비고
공공청사	50	156,043	-공공청사 9개소 -경찰서 10개소 -보건소 1개소 -소방서 5개소 -우체국 8개소 -행정복지센터 17개소
문화시설	1	134,000	-분당신도시 인근시설(일부포함)
체육시설	2	147,119	
도서관	3	10,085	

▣ 공공시설 현황



마. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황

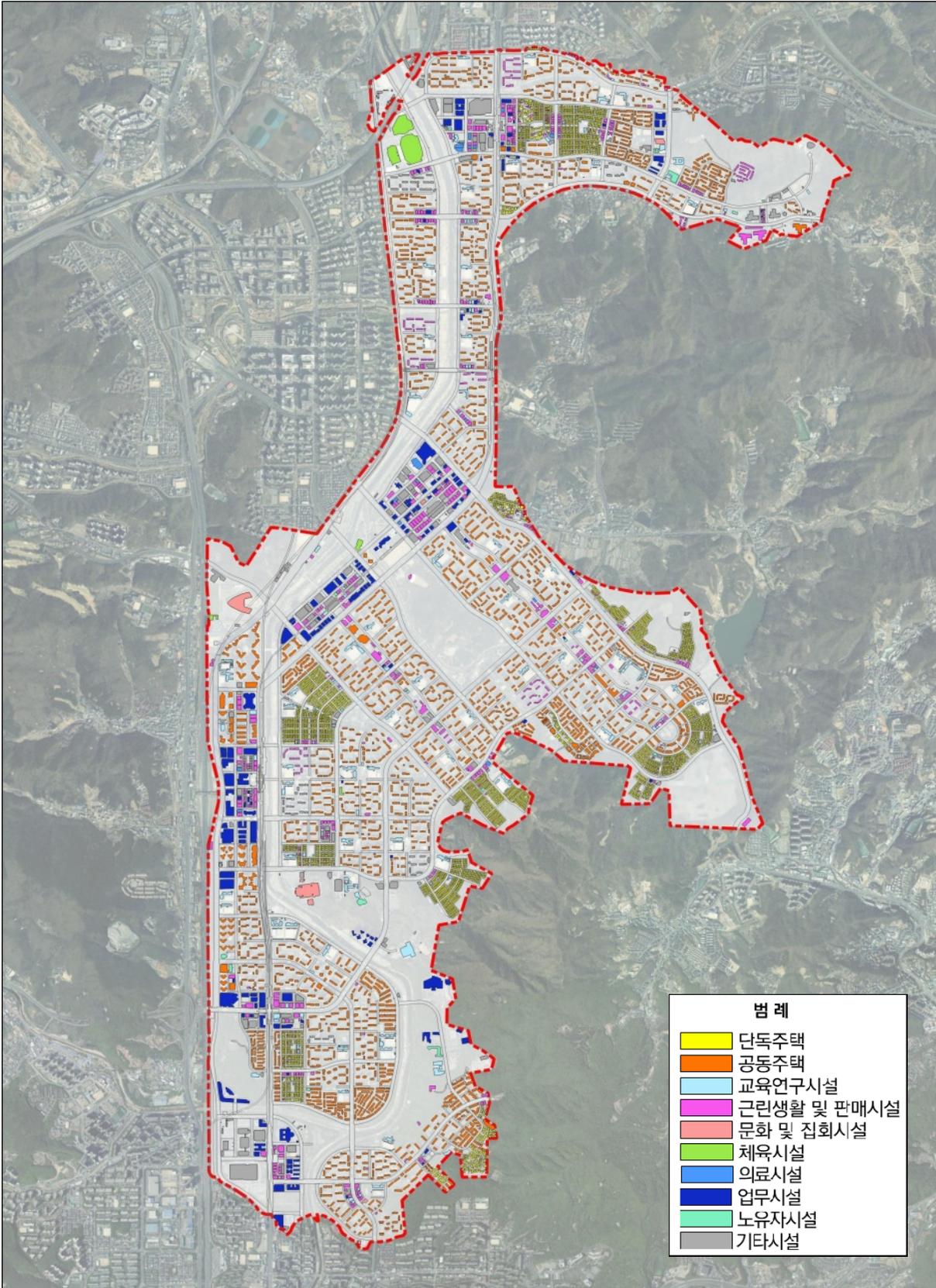
- 분당신도시 내 건축물은 총 6,661동이 위치하며, 그 중 단독주택이 2,893동(43.4%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 공동주택은 2,103동(31.6%), 근린생활시설 및 판매시설 681동(10.2%), 교육연구시설 437동(6.6%), 업무시설 199동(3.0%)이 순으로 비율을 차지하고 있음

▣ 건축물 용도별 현황

구분	동수(동)	비율(%)	비고
합계	6,661	100.0	-
단독주택	2,893	43.4	-
공동주택	2,103	31.6	-
교육연구시설	437	6.6	-
근린생활시설 및 판매시설	681	10.2	-
문화 및 집회시설	18	0.3	-
체육시설	7	0.1	-
의료시설	24	0.4	-
업무시설	199	3.0	-
노유자시설	25	0.4	-
기타시설	274	4.0	-

※ 건축물 대장(성남시 수급)

▣ 분당신도시 건축물 용도별 현황



2) 건축물 경과연수 현황

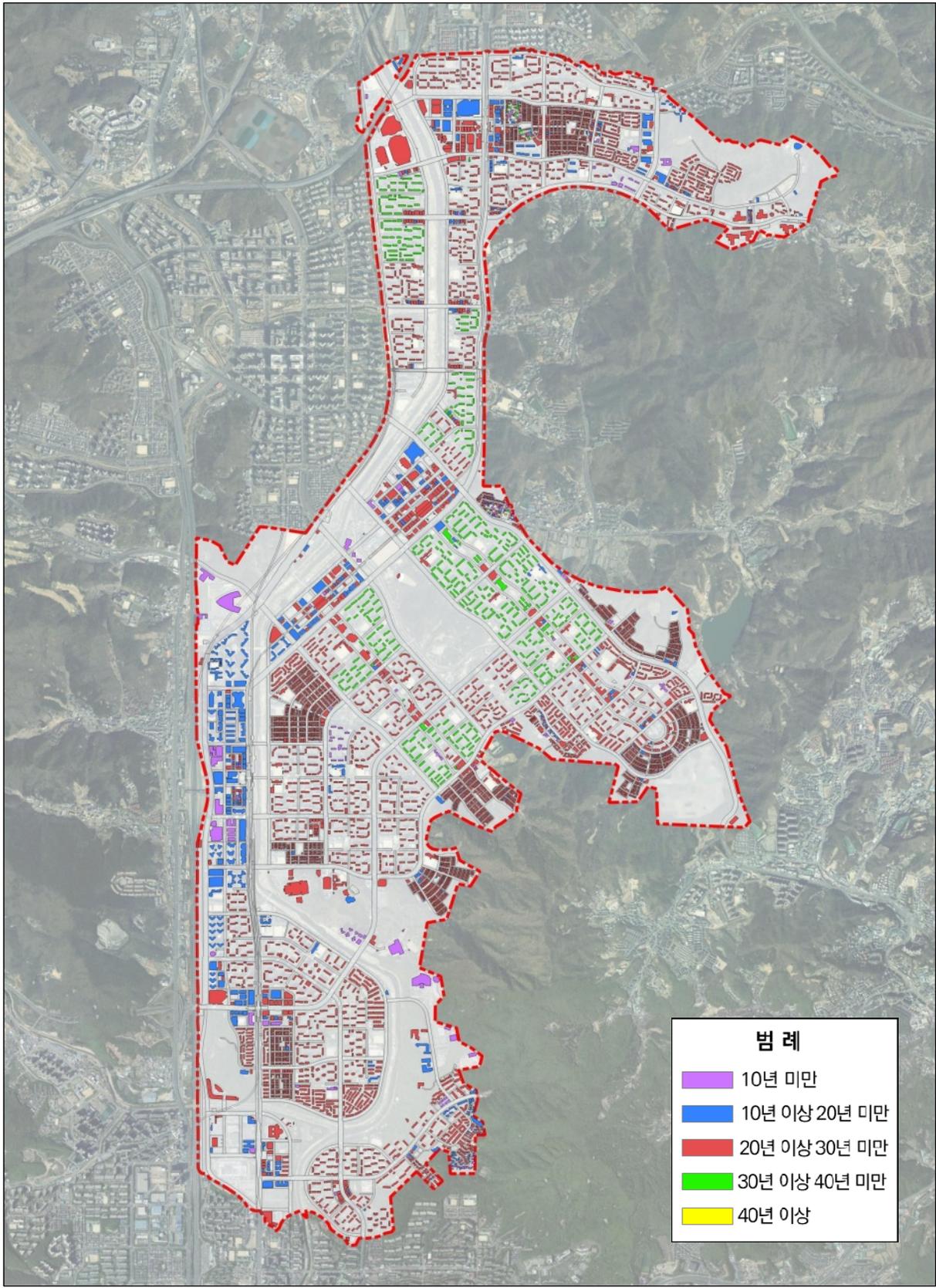
- 2022년 기준 분당신도시 내 건축물 경과연수가 20년 이상 30년 미만 되는 건축물이 5,194동, 78.0%로 가장 많은 비중을 차지하고 있음
- 그 다음으로는 10년 이상 20년 미만 되는 건축물이 537동, 8.1%로 높은 비율을 차지하고 있음
- 10년 미만인 건축물은 181동(2.7%), 30년 이상 40년 미만인 건축물은 489동(7.3%), 40년 이상인 건축물은 3동(0.1%)이 위치하고 있음
- 공동주택 및 단독주택은 대부분 20년 이상 30년 미만 사이에 해당되며, 정자역 인근 오피스텔, 상업시설 등이 10년 이상 20년 미만인 건축물에 해당하는 것으로 분석됨

▣ 건축물 경과연수 현황

구분	동수(동)	비율(%)	비고
합계	6,661	100.0	-
10년 미만	181	2.7	-
10년 이상 20년 미만	537	8.1	-
20년 이상 30년 미만	5,194	78.0	-
30년 이상 40년 미만	489	7.3	-
40년 이상	3	0.1	-
건축물대장 상 미표기	257	3.8	-

※ 건축물 대장(성남시 수급)

▣ 분당신도시 건축물 경과연수 현황



3) 공동주택 현황

(1) 아파트 및 연립

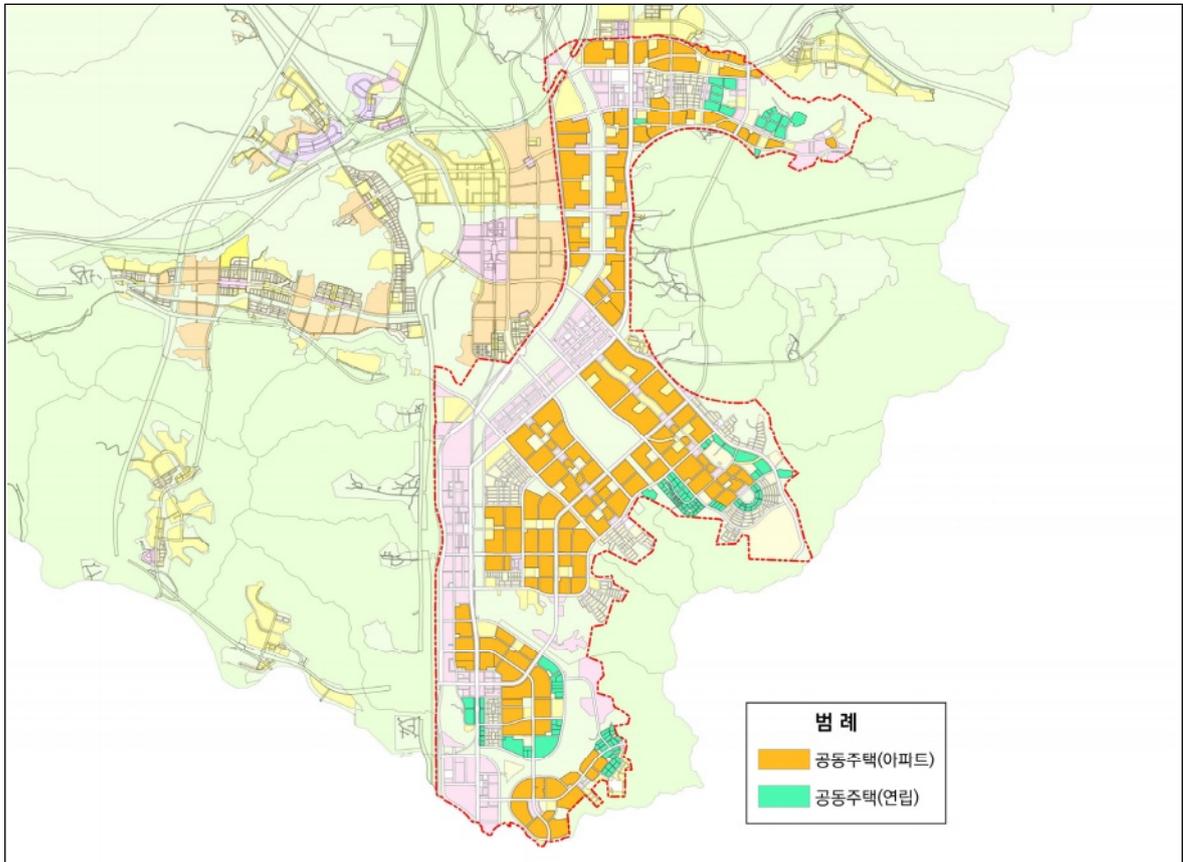
○ 분당신도시 아파트 및 연립주택의 현황 용적률은 각각 185%, 91%로 분석됨

▣ 공동주택 현황

구분		합계	아파트	연립
대지면적(㎡)		5,615,736	4,834,587	781,149
세대수(세대)		94,603	88,387	6,216
주차면수(면)		97,079	88,006	9,073
현황 용적률(%)		172	185	91
지구단위계획 용적률(%)		-	103~228	90~100
용도지역 현황	지정 현황	-	제2·3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역
	법적 용적률(%)	-	250/300/500	250
	조례상 용적률(%)	-	210/280/400	210

※ 건축물대장 기준

▣ 공동주택 현황



(2) 임대아파트

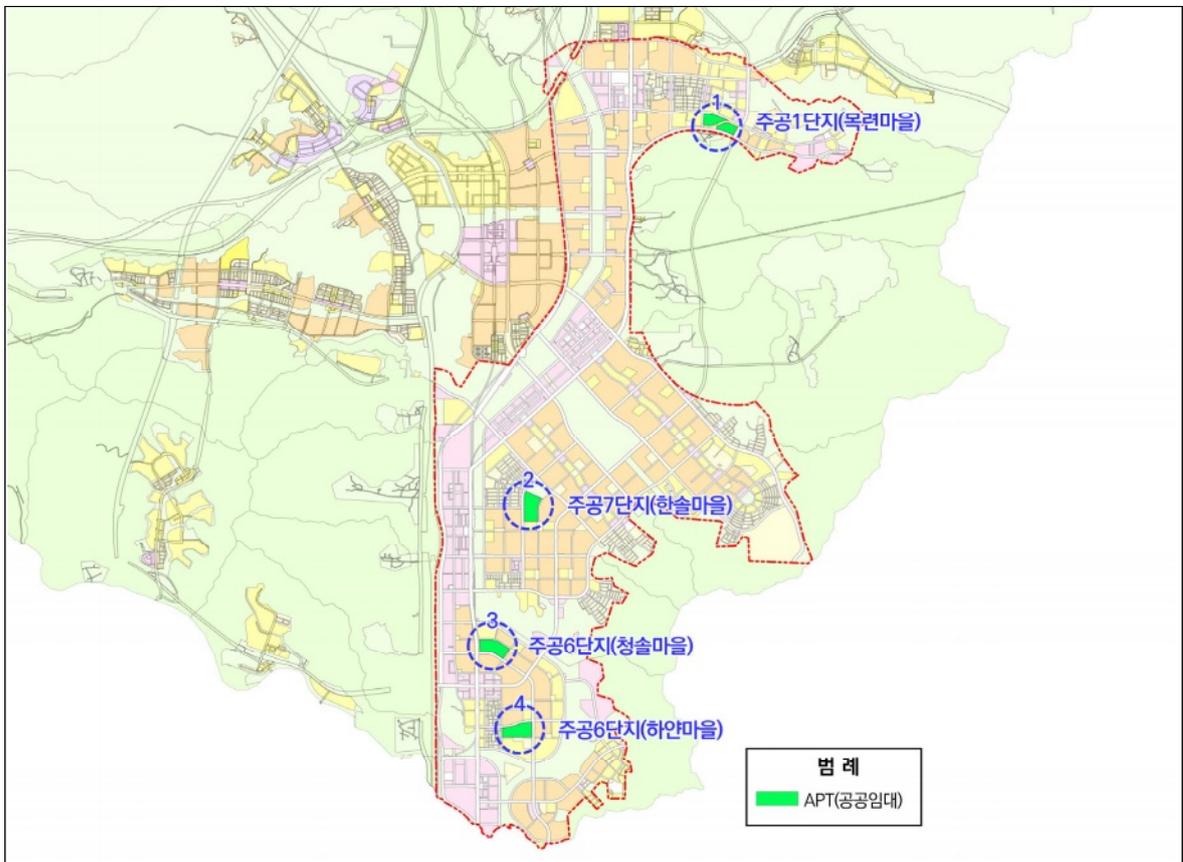
○ 분당신도시 임대아파트의 총 세대수 5,867세대, 현황 용적률 138%로 분석됨

▣ 임대주택 현황

구분		합계
대지면적(㎡)		188,037
세대수(세대)		5,867
주차면수(면)		1,878
현황 용적률(%)		138
지구단위계획 용적률(%)		130~166
용도지역 현황	지정현황	제2종·3종일반주거지역
	법적 용적률(%)	250/300
	조례상 용적률(%)	210/280
평형별 세대수	60㎡ 이하(세대)	5,867
	60㎡~85㎡ 이하(세대)	-
	85㎡ 초과(세대)	-

※ 건축물대장 기준

▣ 임대주택 현황



4) 단독주택 현황

○ 분당신도시 단독주택의 세대수는 17,509세대, 현황 용적률은 140%로 분석됨

▣ 단독주택 현황

구분		합계
대지면적(㎡)		766,214
세대수(세대)		17,509
현황 용적률(%)		140
지구단위계획 용적률(%)		-
용도지역 현황	지정 현황	제1종일반주거지역, 준주거지역
	법적 용적률(%)	200/500
	조례상 용적률(%)	160/400

※ 건축물대장 기준

▣ 단독주택 현황



5) 상업지역 내 건축물 현황

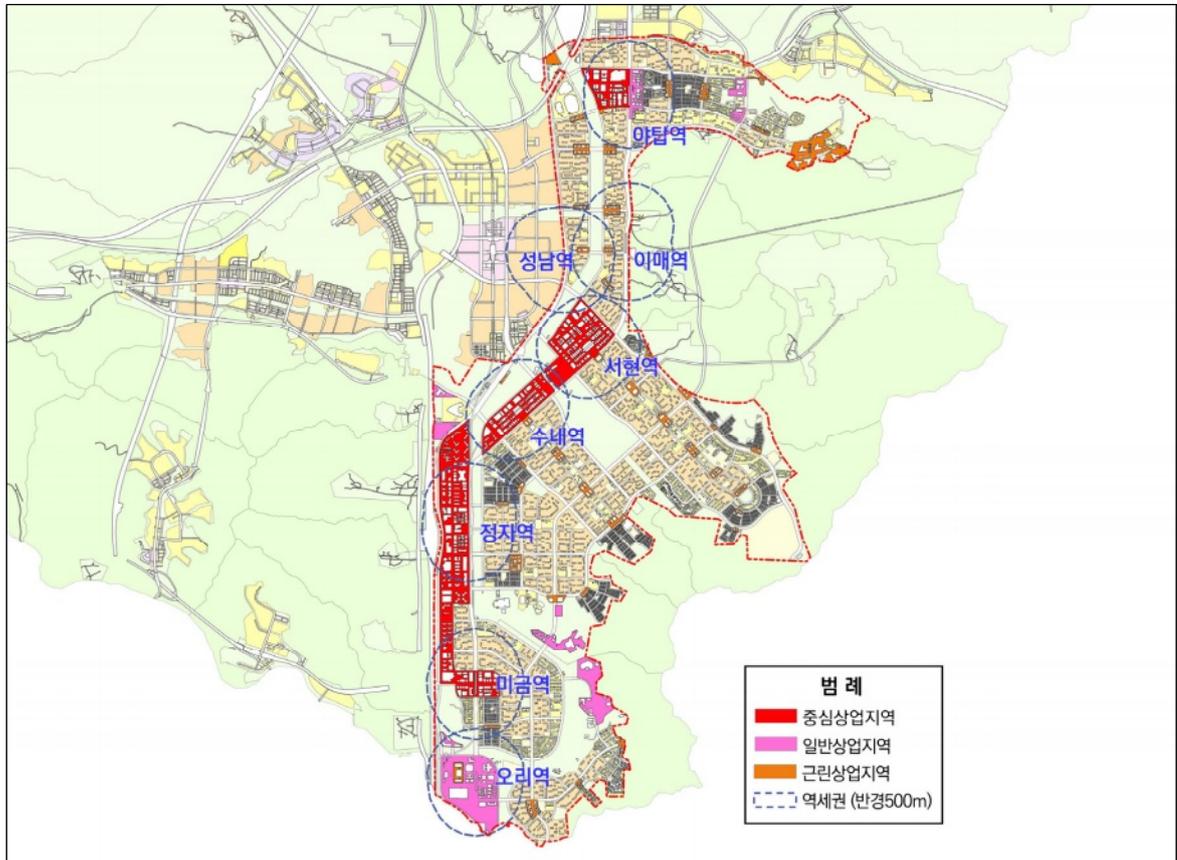
◦ 분당신도시 내 8개의 역사 인근 상업지역이 위치하고 있으며, 최대 용적률은 1,291% 임

▣ 상업지역 현황

구분	인접역사	용적률 현황(%)			주용도
		평균	최대	최소	
합계		221	1,291	29	-
역세권	소계	255	1,291	33	-
	야탑역	257	589	64	근생, 업무
	성남역, 이매역	147	300.0	69	근생
	서현역	298	967	43	업무
	수내역	198	1,291	161	근생, 교육
	정자역, 미금역	253	982	33	근생, 교육
	오리역	625	603	33	업무
비역세권		198	580	29	근생, 업무

※ 최소 용적률 현황은 주유소 등 자동차관련시설, 우체국 등 공공시설을 포함하고 있음

▣ 상업지역 현황



바. 탄소발생 현황

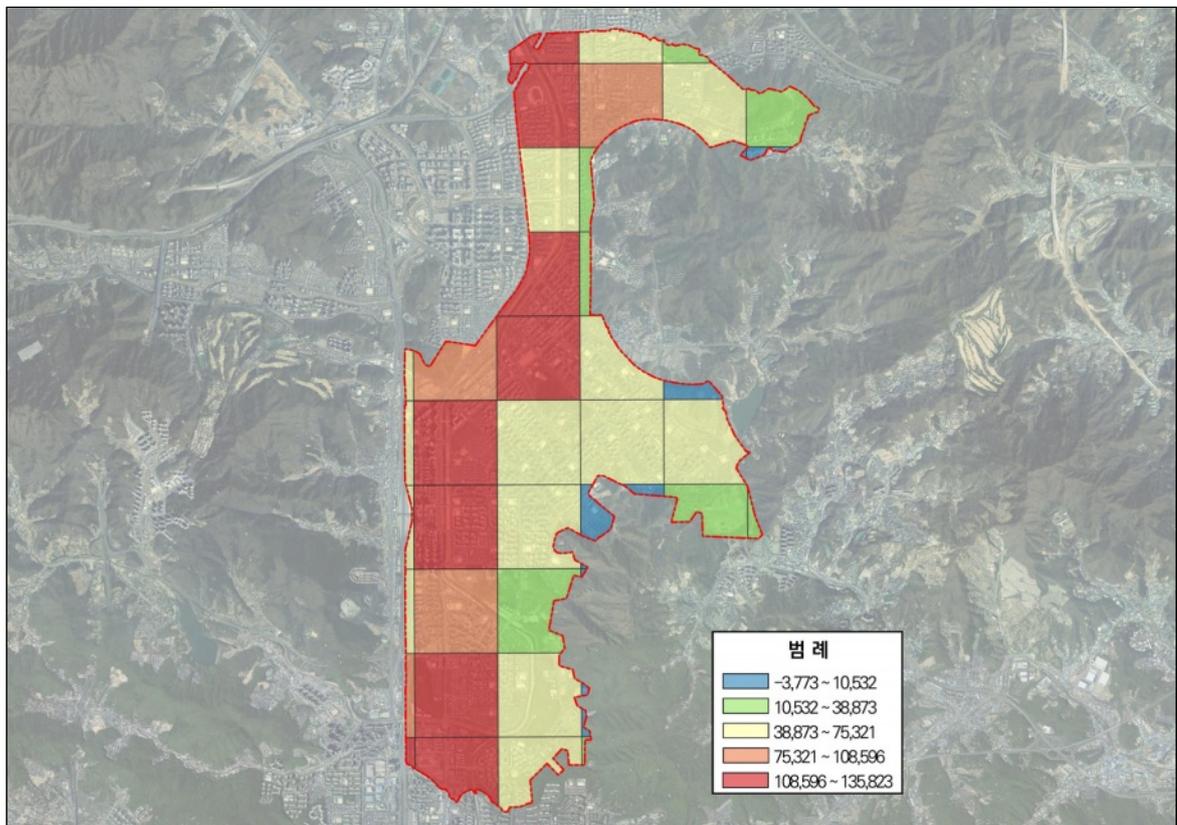
- 2022년 기준 분당신도시 탄소 배출량은 2,640,826tonCO₂eq, 흡수량은 -46,286tonCO₂eq으로 총 탄소량은 2,594,540tonCO₂eq 임
- 탄소발생 증감율은 2020년 -3.2%, 2021년 3.2%, 2022년 9.0%로 탄소 발생은 매년 증가하는 추세를 나타냄

▣ 연도별 탄소발생 현황

구 분	배출량 (tonCO ₂ eq)	흡수량 (tonCO ₂ eq)	총 탄소량 (tonCO ₂ eq)	증감율(%)
2019	2,427,911	-46,307	2,381,604	-
2020	2,352,532	-46,539	2,305,992	-3.2
2021	2,425,678	-46,453	2,379,226	3.2
2022	2,640,826	-46,286	2,594,540	9.0

※ 탄소공간지도 시스템(2019~2022, 국토교통부)

▣ 분당신도시 탄소발생도



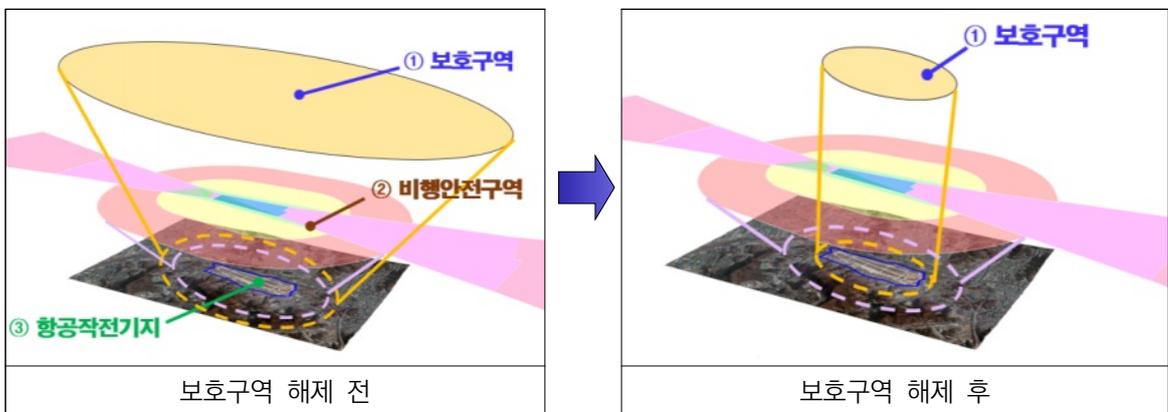
사. 비행안전구역

Ⅰ 군사시설보호구역 339km² 해제(24.2.26. 국방부 보도자료)

○ 군 비행장 주변 보호구역 287km² 해제

- 군 비행장 주변 보호구역은 기지 방호를 위해 지정하므로, 기지 방호에 필요한 최소범위로 축소
- 군 비행장 주변 보호구역이 해제되면, 비행안전구역별 제한고도를 초과하지 않는 범위 내에서 군부대와의 협의 없이 건축물의 신축이나 증축 및 용도변경 등을 자유롭게 추진할 수 있어 건축에 따른 협의기간 및 과정 단축 가능

▣ 비행장 주변 보호구역 해제 전·후 개념도



○ 접경지역 38km² 해제

- 접경지역이지만 군사기지 및 시설 유무, 취락지역 및 산업단지 발달 여부 등을 고려하여 군 작전에 미치는 영향이 없는 범위 내에서 보호구역을 해제
- 보호구역 해제 시, 높이 제한 없이 건축물의 신축이나 증축이 가능해져 주민 재산권 보장 및 토지개간 또는 지형 변경이 가능하므로 광역적 지역개발이 촉진될 것으로 기대

○ 민원이 있는 보호구역 14km² 해제

- 평택 고덕국제신도시 내 민세초등학교의 경우 학교부지 일부가 인근 군사시설보호구역에 저촉되어 개교가 어려웠으나, 보호구역 해제로 개교가 가능할 전망
- 또한, 군 비행장 이전 민원이 있던 세종시 연기비행장은 '25년 조치원비행장으로 통합이전될 예정으로 금번에 연기비행장 보호구역을 선제적으로 해제

○ 보호구역을 해제하기 어려운 103km²에 대해 군 협의를 생략 유도

- 일정 높이 이하 건축물의 신축 등에 관한 군 협의를 생략하여 보호구역 해제된 것과 같은 효과를 주민들이 체감할 수 있도록 유도
- 「군사기지 및 군사시설보호법」 제14조(보호구역에서의 협의업무의 위탁 등)

- 군사시설 보호구역 변동지역 세부현황에 따르면, 제한보호구역 해제 구역 내 성남시 분당신도시 일원이 포함되어 있어 재정비에 따른 긍정적 여건 변화를 검토해야 함

▣ 군사시설 보호구역 변동지역 세부현황

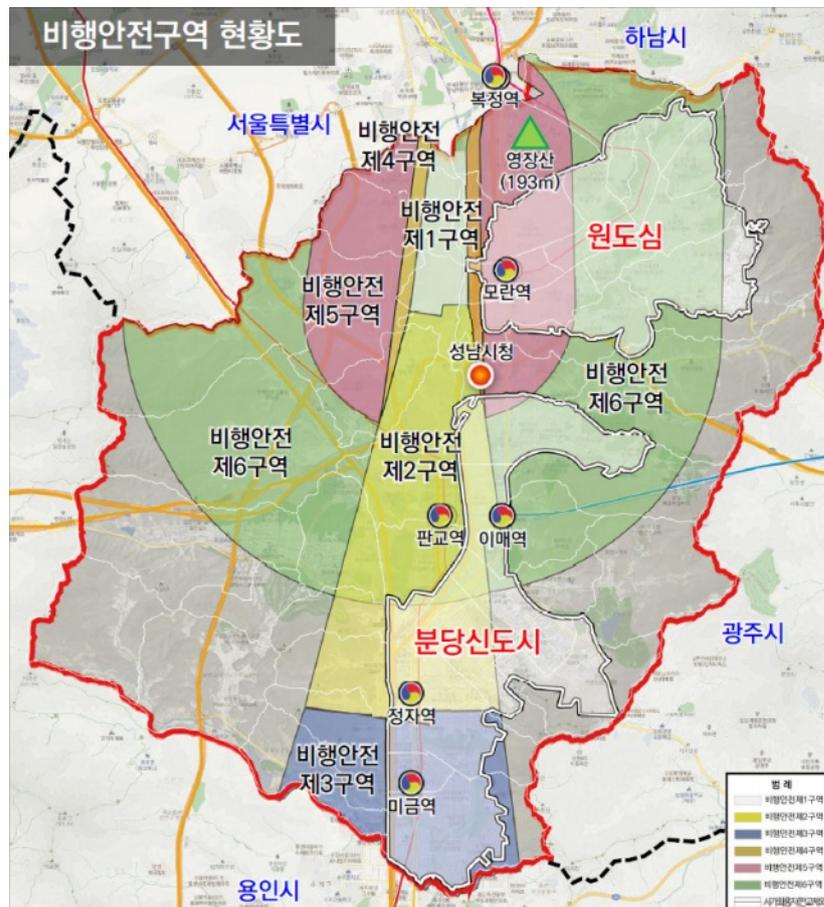
구분	대상지역	면적(㎡)
경기도 성남시	분당구	백현동 · 삼평동 · 서현동 · 수내동 · 야탑동 · 운중동 · 율동 · 이매동 · 정자동 · 판교동 · 하산운동 일대
	수정구	고등동 · 금토동 · 단대동 · 둔전동 · 북정동 · 사송동 · 산성동 · 상적동 · 수진동 · 시흥동 · 신촌동 · 신흥동 · 심곡동 · 양지동 · 오아동 · 창곡동 · 태평동 일대
	중원구	성남동 · 금광동 · 은행동 · 상대원동 · 여수동 · 도촌동 · 갈현동 · 하대원동 · 중앙동 일대

※ 자료 : 국방부 보도자료(2024.2.26.)

▣ 성남시 내 비행안전구역 지정 현황

- 성남시는 대부분의 지역이 비행안전구역으로 지정되어 있으며, 특히 야탑동 및 이매동 일원은 비행 안전구역 제2구역 및 제6구역으로 층수 규제가 강화되어 있어 재정비 추진시 비행안전구역 고려 필요

▣ 성남시 내 비행안전구역 현황도



4 노후계획도시 정비의 주요 이슈

가. 계획적·체계적 정비방향 제시

1) 적정 밀도계획 확보

- 단독주택지에 대한 통합정비 방안 제시
 - 단독주택 특성을 고려한 특별정비에정구역 지정 및 관리방안 마련
- 비행안전구역 저축지역에 대한 기준용적률 확보 방안 마련
 - 최고높이 규제에 따라 주택 이외의 도입 가능한 기능 검토

2) 기반시설 확보

- 부족한 기반시설 용량 확보
 - 하수도, 상수도, 도로 등 기반시설 확충방안 마련
- 초등학교, 중학교, 고등학교 부족한 교실 확보
 - 학교 신설보다 기존 학교 내 교실 증설 등 방안 마련

나. 소유자 및 세입자를 위한 이주대책 마련

1) 이주단지 조성 및 순환용 주택 공급

- 영구 임대주택 재건축을 통한 이주단지 조성
- 관내 및 인근지역의 임대주택 물량 확보
 - 현재 추진중인 단지 중 활용 방안 마련
- 이주단지 수요 및 공급 분석을 통해 분당신도시 내·외 유희부지 활용방안 제시
 - 단계별 정비계획 수립 → 이주단지 공급물량 산정 → 무주택 세입자 지원

IV. 노후계획도시 정비기본방향

- 1. 노후계획도시 정비의 목표***
- 2. 노후계획도시 정비의 방향***
- 3. 공간구조 개선 계획***
- 4. 특별정비에정구역 지정계획***
- 5. 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안***

IV

노후계획도시 정비기본방향

1 노후계획도시 정비의 목표

가. 노후계획도시 정비의 목표

(1) 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화

- 슈퍼블록 단위로 통합정비를 유도하여 도시 내 교통환경을 개선하고, 효율적인 토지이용계획 수립과 우수한 도시·건축공간 조성을 통해 공간가치 극대화
- 주민들이 일상생활에 필요한 문화·여가·복지·의료·교육·행정 등 다양한 도시서비스 기능을 누릴 수 있도록 보행권 중심 도시공간 조성을 통해 N분 도시 실현

(2) 정주환경 개선

- 적절한 개발밀도를 산정하고, 인구 증가에 따른 교통, 상·하수도, 교육 등 기반시설 확충을 통해 지속가능한 정비 유도
- 1인 가구 및 노인인구 증가 등 인구구조 변화와 주민의견을 반영한 주택 공급과 충분한 생활 SOC 확충을 통해 정주환경 개선 도모

(3) 혁신기술이 주도하는 미래도시로의 전환

- 탄소중립 실현과 모빌리티 패러다임 변화를 고려하여 자율주행, 도심항공교통(UAM) 등 미래 모빌리티 도입이 가능한 도시기반 마련
- 4차산업혁명에 대응하여 첨단 IT기업들이 입지한 판교테크노밸리와 성남시에서 추진중인 백현 MICE 등과 연계 강화

(4) 부동산 시장 안정

- 노후계획도시 내 전체 정비대상 주택의 규모, 정비시기 등 부동산 시장의 영향요인을 고려하여 11년간 단계별로 정비계획 수립
- 노후계획도시정비로 인한 시장의 혼란을 최소화할 수 있도록 정부-성남시 간 협력을 기반으로 주택 수급 조절 및 연간정비허용물량 설정을 통해 시장 안정 도모

나. 계획인구 설정

1) 노후계획도시 계획인구 설정 방법

(1) 제반 기반시설 용량 검토

- 노후계획도시 전체를 대상으로 도로, 공원, 상·하수도, 학교, 그 밖에 승인권자가 필요하다고 인정하는 기반시설(예 : 에너지 공급시설, 공동구 등) 별 용량 검토

(2) 가장 낮은 인구가 수용 가능한 기반시설로 계획인구 설정

- 기반시설별로 목표연도까지 확충 가능한 기반시설 용량에 따라 수용 가능한 인구 규모를 계산하고, 수용 가능한 인구 규모가 가장 적은 기반시설의 용량 이하로 노후계획도시 계획인구 설정

(3) 기반시설용량 기준

- (공원·녹지) 도시·군기본계획 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조에 따른 공원녹지기본계획 상의 1인당 도시공원면적 등
- (상수도) 도시·군기본계획 및 「수도법」 제5조에 따른 수도정비계획 상의 시설용량, 일 최대 용수 수요량, 1인1일 최대급수량 등
- (하수도) 도시·군기본계획 및 「하수도법」 제6조에 따른 하수도정비기본계획 상의 시설용량, 일 최대 계획 하수량, 1인1일 최대생활하수량 등
- (초·중·고등학교) 도시·군기본계획 상의 학교수·학생수·학령인구 비율, 학교당 학급수, 학급당 학생수 등 교육시설 관련 지표. 다만 해당 교육청과 협의를 통해 도시·군기본계획 상의 지표를 달리 적용할 수 있음

2) 분당신도시 기반시설 용량 검토

Ⅰ 공원 용량 검토

- 분당신도시의 공원은 총 96개소 2,786,900㎡이며, 2022년 분당신도시 인구 332,258인 기준 1인당 공원 면적은 8.4㎡/인 임

▣ 분당신도시 내 공원 현황

구 분	합 계	공 원			
		근린공원	문화공원	어린이공원	체육공원
면적(㎡)	2,786,900	2,414,102	58,788	257,904	56,106
개소수(개)	96	20	1	73	2

- 분당신도시는 현재 충분한 공원·녹지를 확보하고 있는 것으로 판단되므로, 합리적인 토지이용계획의 수립을 위해 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 6㎡/인 지표 적용
 - 「2035년 성남 도시기본계획」 상 2035년 공원 지표 : 11.6㎡/인
 - 「2035년 성남시 공원녹지기본계획」 상 2035년 공원 지표 : 11.6㎡/인
 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 도시지역 내 주민 1인당 공원 확보 기준 : 6㎡/인

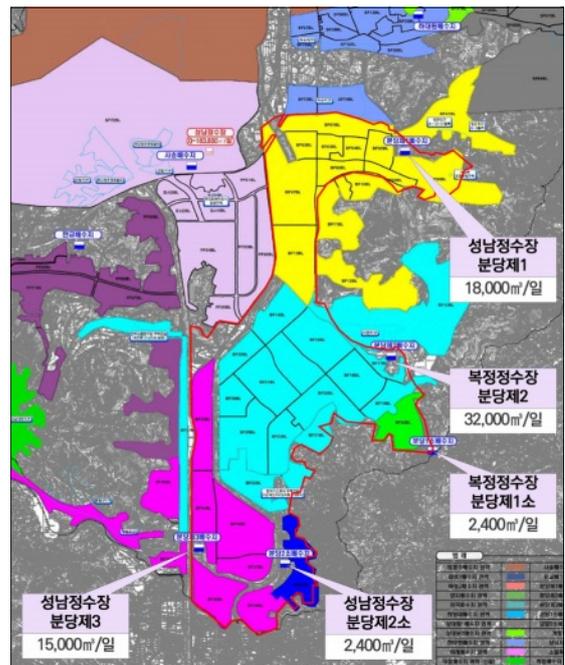
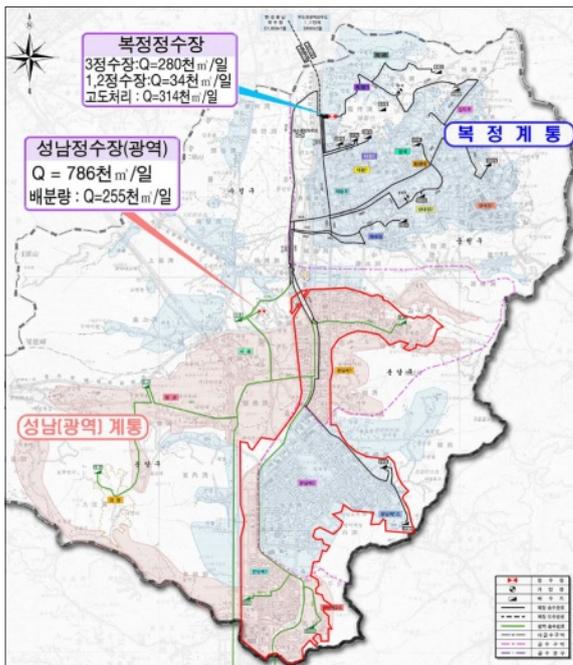
▣ 분당신도시 1인당 공원 면적에 따른 계획인구

구 분	현 황	최대 수용 가능인구	여유인구수	비 고
인 구(인)	332,258인	464,624인	132,366인	
공원 면적(㎡)	2,786,900㎡			
1인당 공원 면적(㎡/인)	8.4㎡/인	6.0㎡/인	6.0㎡/인	

Ⅰ 상수도 용량 검토

- 분당신도시는 북정정수장 및 성남정수장 내 배수지 5개소를 통해 수도 공급

▣ 「2035년 성남 수도정비기본계획(변경)」 상 정수장 및 배수지 현황



▪ 「2035년 성남 수도정비기본계획(변경)」 상 분당신도시 계획급수량 원단위

구 분	계획 급수인구				계획 급수량 원단위	
	2022년(현황)	2025년	2030년	2035년	2025년	2035년
분당신도시	332,258	365,003	365,988	363,264	393	384

▪ 「2035년 성남 수도정비기본계획(변경)」 상 2035년 분당신도시 용량 검토

2035년 배수지 최대 급수 가능 용량			2035년 정수장 최대 급수 가능 용량			
구 분	시설용량(㎡) ①	최대급수인구 ② = ① × 2 ÷ 384 × 1,000	구 분	시설용량(㎡)	여유량(㎡)	여유 인구수(인)
합 계	69,800	363,542	합 계	477,000	83,521	217,503
분당1소, 분당2	34,400	179,167	복정정수장	294,000	40,751	106,123
분당1, 분당3, 분당2소	35,400	184,375	성남정수장	183,000	42,770	111,380

- 정수장은 목표연도 도달 시 총 83,521㎡의 여유가 있어 최대 217,503명에 대해 추가 공급이 가능하며, 이에 따라 분당신도시 정비에 따른 증가인구 약 120,000인의 공급이 가능할 것으로 검토됨
- 배수지는 2035년 여유량이 6,006.5㎡/일로 약 120,000인에 대한 상수 공급을 위해 24,000㎡/일 증설이 필요한 것으로 검토되었음

▪ 「2035년 성남 수도정비기본계획(변경)」 상 용량 대비 여유 인구수 검토

구분	시설용량 (㎡/일)	계획상수량 (㎡/일)	여유량(㎡/일) ①	1인1일 최대급수량 (Lpcd) ②	여유 인구수(인) ① × 2 ÷ ② × 1,000
배수지*	69,800	63,793.5	6,006.5	384	31,284인 여유 (약 12만인 증가 대비 88,458인 부족, 24,000㎡/일 증설 필요)
정수장 (성남, 복정)	477,000	393,479	83,521		217,503인 여유

* 배수지 시설용량은 12시간 기준, 정수장 시설용량은 24시간 기준으로 배수지 1일 용량은 시설용량의 2배로 계산

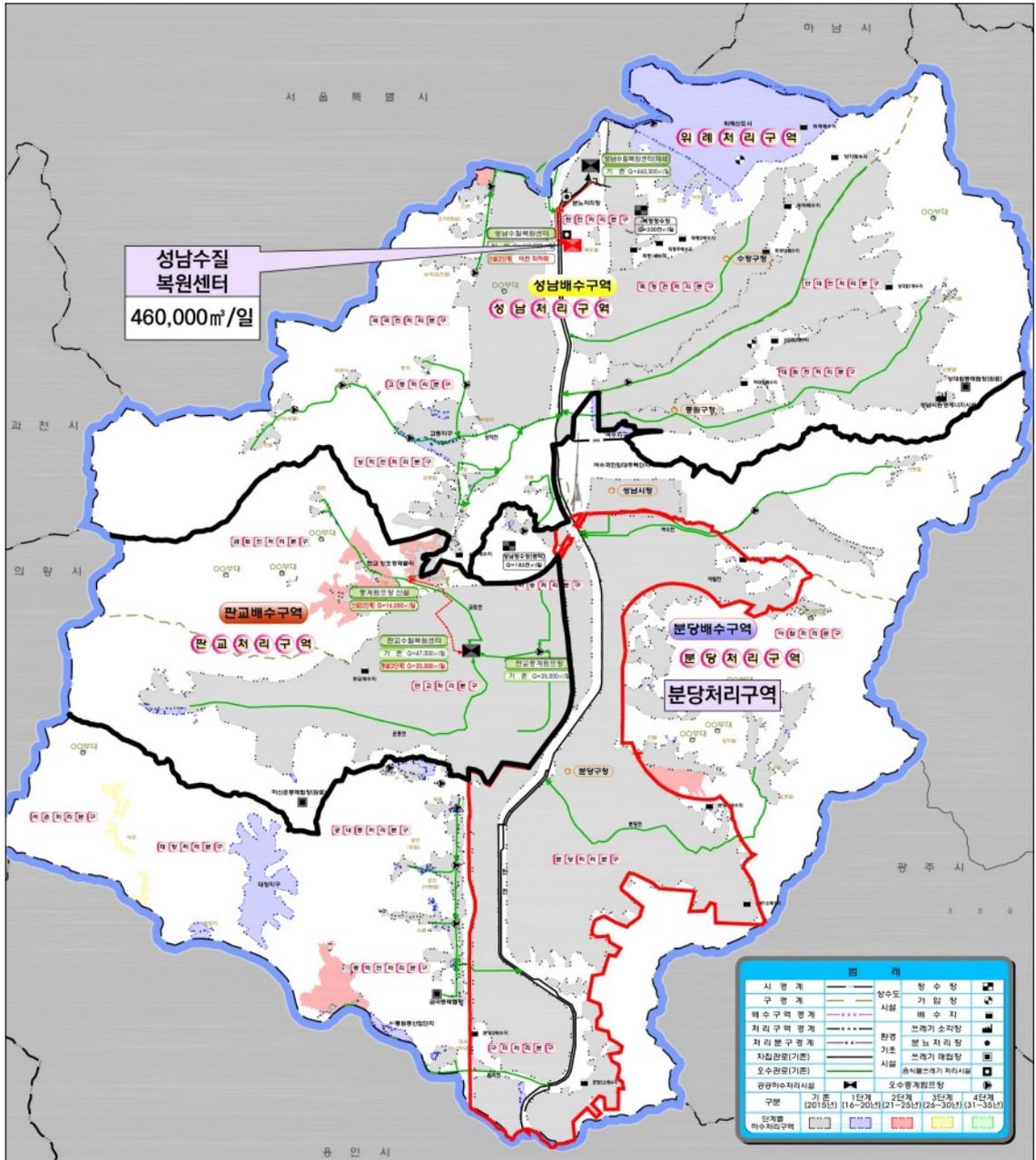
Ⅰ 하수도 현황 검토

- 분당신도시의 하수를 처리하는 성남2처리장의 시설용량은 260,000㎡/일로 2035년 하수량은 2,073㎡/일의 여유가 있음

▪ 2035년 성남 하수도정비기본계획(부분변경) 상 분당신도시 용량 검토

처리장		단계별 공공하수처리시설 신·증설계획				
		1단계(2020년)	2단계(2025년)	3단계(2030년)	4단계(2035년)	
성남2 처리장	계획하수량(㎡/일)	211,428	254,320	257,175	257,927	
	시설계획 (㎡/일)	기존	215,000	-	260,000	260,000
		신·증설	-	260,000	-	-
		계	215,000	260,000	260,000	260,000
	여유용량(㎡/일)	3,572	5,680	2,825	2,073	

▣ 2035년 성남 하수도정비기본계획(부분변경) 상 처리구역 현황



○ 현재 하수처리시설 용량은 약 2,073m³/일(약 5,856인)의 여유가 있으나, 증가인구 약 120,000인 고려시 추가적으로 51,000m³/일 증설이 필요함

▣ 2035년 성남 하수도정비기본계획(부분변경) 상 용량 대비 여유 인구수 검토

시설용량 (m³/일)	계획하수량 (m³/일)	여유량(m³/일) ①	1인1일 최대처리량 (Lpcd) ②	여유 인구수(인) ① ÷ ② × 1,000
260,000	257,927	2,073	354	5,856인 여유 (약 12만인 증가 대비 113,886인 부족, 51,000m³/일 증설 필요)

Ⅰ 학교시설 용량 검토

○ 「2035년 성남 도시기본계획」 상 교육지표 및 분당신도시 내 초·중·고교 교수학습공간 등 현황 검토

▣ 2035년 성남 도시기본계획 상 2035년 교육지표

구 분	취학인구 비율(%)	개 소	학급당 학생수(인)	학교당 학급수(인)	학교당 학생수(인)
초등학교	5.2	85	21.3	30.0	639
중학교	2.6	47	24.0	25.0	600
고등학교	3.0	36	26.0	34.5	884

▣ 분당신도시 학교 현황 (2023.05)

구 분	현황					
	학교수(A)	학급수	학생수	학급당 학생수(B)	평균 학급수	학교당 학생수
합계	61	1,583	42,686	-	-	-
초등학교	29	767	19,759	26	26	676
중학교	17	356	11,195	31	21	651
고등학교	15	460	11,732	26	31	806

▣ 2022년 교수학습공간 현황

구 분	2022년 기준 교수학습공간 현황				
	소계	일반교실(평균)	교과교실(평균)	특별교실(평균)	수준별교실(평균)
초등학교	34	26	2	5	1
중학교	34	22	4	8	-
고등학교	43	31	1	10	1

※ 교수학습공간 : 일반, 교과, 특별, 수준별, 기타교실 등 학습 행위가 발생하는 공간

○ 120,000인 증가를 고려하여 교과교실 등 479학급을 모듈러 교실로 대체 시 중학교, 고등학교의 경우 증가인수의 수용이 가능하나, 초등학교의 경우 일반교실 8학급 추가 확보 필요

▣ 최대 수용가능 인구 설정

구 분	현황									
	교수학습 공간평균 ①	학교당 학급수 ②	전환가능 학급수 ③=①-②	확보가능 학급수 ④=③×A	취학률 (%) ⑤	수용가능 학생수 ⑥=④×B	12만인 증가		여유 인구수 ⑩=⑥÷⑤	비고 ⑧-④
							학생수 ⑦=12만×⑤	학급수 ⑧=⑦÷B		
초등학교	34	26	8	232	5.2	6,032	6,240	240	116,000	8학급 추가 확보 필요
중학교	34	22	12	204	2.6	6,324	3,120	101	243,231	
고등학교	43	31	12	180	3.0	4,680	3,600	138	156,000	

※ 교과교실 등을 일반교실로 전환하고, 모듈러 교실 등으로 대체교실 건축

3) 계획인구 설정

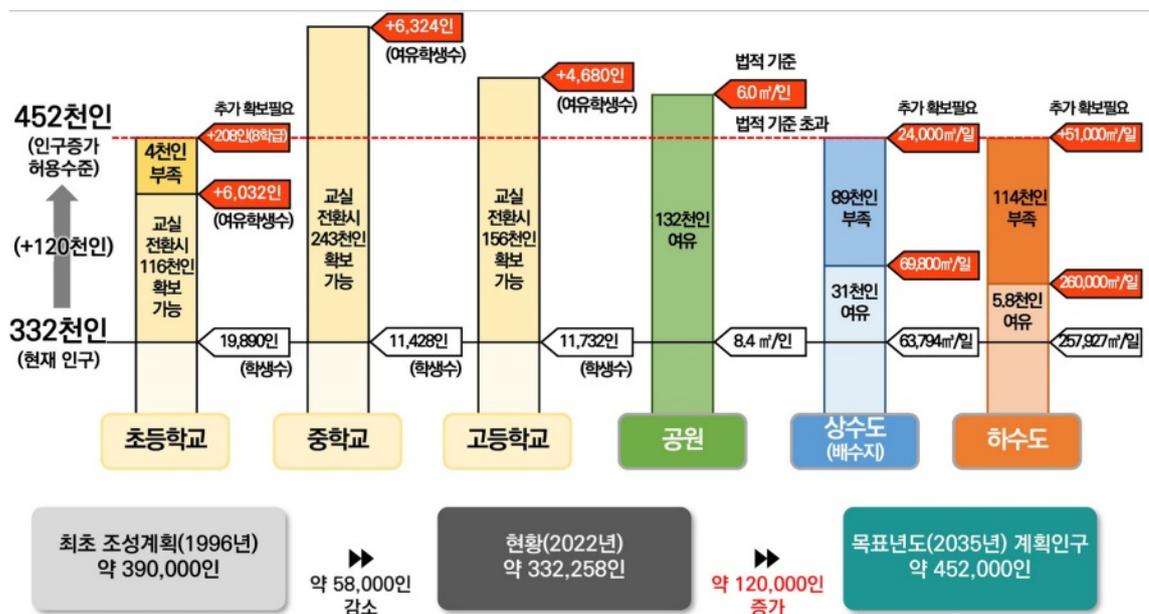
Ⅰ 각 기반시설 별 수용 가능 인구

- 상·하수도 증설 및 초·중·고 교실 전환을 고려시 분당신도시 내 인구 약 132,000인 증가 가능
- 수요탄력적인 계획을 위해 증가 가능 인구의 90%인 120,000인을 특별정비예정구역 내 증가 인구로 설정하고 그에 따른 목표년도(2035년) 계획인구는 약 452,000인으로 산정

▣ 기반시설 확충 등을 통한 수용가능 인구

구 분	현재용량	계획용량	최대수용 인구	비 고
공 원	8.4㎡/인	6.0㎡/인 (2.4㎡/인 여유)	132,366인	-
상수도 (수도시설)	477,000㎡/일 (성남시)	477,000㎡/일 (83,521㎡/일 여유)	217,503인	수도정비기본계획 상 여유물량
상수도 (배수지)	69,800㎡/일 (분당신도시)	93,800㎡/일 (24,000㎡/일 추가 확보 필요)	120,000인	관련부서 협의결과 수용 가능
하수도	260,000㎡/일	311,000㎡/일 (51,000㎡/일 추가 확보 필요)	120,000인	관련부서 협의결과 수용 가능
초등학교	232학급	240학급 (8학급 추가 확보 시)	120,000인	교과교실 일반교실 전환시 학급수
중학교	204학급	-	243,231인	
고등학교	180학급	-	159,600인	

▣ 기반시설 용량 검토 결과



다. 기준용적률 설정

1) 특별정비예정구역 기준용적률 산정 방법

- 노후계획도시 계획인구 중 특별정비예정구역 계획인구를 노후계획도시의 평균 가구원수, 주택 규모별 공급비율 등 기초조사 자료 및 관련계획 상의 지표를 활용하여 용적률로 환산하여 산정
 - 특별정비예정구역 계획인구를 목표연도 평균 가구원 수로 나누어 특별정비예정구역 내 총 주택수 산정
 - 위에서 구한 특별정비예정구역 내 총 주택수에 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율을 반영하여 특별정비예정구역 내 정비사업을 통해 공급될 주택의 총 연면적을 구한다. 이 경우 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율은 노후계획도시정비기본계획을 수립중인 노후계획도시가 포함된 지방자치단체에서 지난 10년간 시행한 정비사업이나 유사 정비사업의 수치를 사용하는 것을 원칙으로 하되, 주민설문조사 등을 통해 선호하는 주택 규모별 비율이 파악된 경우에는 이를 활용하여 보정할 수 있음
 - 마지막으로 위에서 구한 특별정비예정구역 내 주택의 총 연면적을 특별정비예정구역 내 주택단지 등의 부지면적(「주택법」 제2조제12호에 따른 '주택단지' 또는 같은 조 제4호에 따른 '준주택'을 건설하는 부지면적을 말한다)의 합으로 나누어 노후계획도시의 기준용적률 산정

$$\begin{aligned}
 &\text{특별정비예정구역 기준용적률(\%)} = \frac{\text{특별정비예정구역 계획인구/평균 가구원수}}{\text{특별정비예정구역 내 총 주택수}} \\
 &\quad \times \frac{\sum (\text{공급할 주택 공급} \times \text{주택 규모별 공급비율})}{\text{특별정비예정구역 내 주택의 총 연면적}} \\
 &\quad \div \sum (\text{특별정비예정구역 내 주택단지 등의 부지면적}^*)
 \end{aligned}$$

* 「주택법」 제2조제12호에 따른 '주택단지' 또는 제4호에 따른 '준주택'을 건설하는 부지면적

(1) 특별정비예정구역 기준용적률 산정

Ⅰ 특별정비예정구역 내 총 주택수 산정

- 분당신도시 특별정비예정구역 내 총 인구수는 359,842인이며, 세대수는 156,453세대로 산정됨
 - 세대당 가구원수는 「2035년 성남 도시기본계획」 상 지표를 적용하여 2.3인으로 산정

▣ 기반시설용량을 고려한 인구 및 세대수 계획

구 분	현황		계획				
	인구수 (인)	세대수 (호)	인구수(인)		세대수(호)		목표연도 세대당 인구
				증감		증감	
계	332,258	137,139	452,000	증) 119,742	194,909	증) 57,770	2.3
특별정비에정구역 외	92,158	38,456	92,158	-	38,456	-	2.4
특별정비에정구역 (공동, 단독, 연립)	240,100	98,683	359,842	증) 119,742	156,453	증) 57,770	2.3

Ⅰ 특별정비에정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율

- 주택공급규모 및 비율은 성남시 최근 10년간 신규 아파트 공급비율 및 주민설문조사 결과 반영
 - [공급면적 규모] 전용 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과 = 77㎡ : 110㎡ : 137㎡ 적용
 - [공급비율] 전용 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과 = 11% : 57% : 32%

※ 성남시 신규아파트 평균 공급비율 및 주민설문조사 결과 모두 중대형 평형을 선호하는 것으로 검토됨

▣ 최근 10년간 성남시 관내 주택공급규모 및 비율

구 분	합 계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	비고
주택공급비율(%)	100.0	11.0	57.0	32.0	
합계	19,011	2,160	10,731	6,120	
대장지구	4,125	-	3,289	836	
위례지구	6,470	1,087	686	4,697	
고등지구	1,661	220	1,441	-	
도촌지구	203	-	203	-	
분당신도시	5,326	853	4,473	-	리모델링
기타	1,226	-	639	587	백현동
주택공급면적(㎡)	-	76.6	110.1	136.7	
대장지구	-	-	113.7	163.8	
위례지구	-	79.5	108.1	129.7	
고등지구	-	87.5	113.4	-	
도촌지구	-	-	124.0	-	
분당신도시	-	74.3	99.1	-	리모델링
기타	-	-	115.0	152.6	백현동

※ 세대당 면적의 총합은 가중평균 적용시 공급면적 사용

▣ 기대 아파트 규모 온라인 주민설문조사 결과(2024.3.20. ~ 2024.3.27.)

구분	60㎡ 이하 (약 25평 이하)	60~85㎡ (약 30~34평)	85㎡ 초과 (약 42평 이상)	비고
평균(%)	2.8	44.2	53.0	

Ⅰ 주택 총 연면적에 따른 특별정비에정구역 기준용적률

- 특별정비에정구역 내 계획인구, 세대수, 주택규모 등을 고려할 때 특별정비에정구역 기준용적률은 315%로 산정됨

▣ 계획인구를 고려한 특별정비에정구역 기준용적률

구분	공급면적에 따른 세대수 및 연면적 산출				특별정비에정구역 대지면적(㎡) (B)	특별정비에정구역 기준용적률(%) (A)÷(B)
	77㎡ (11%)	110㎡ (57%)	137㎡ (32%)	합계 (A)		
세대수	17,149	89,251	50,053	156,453	5,721,784	315%
연면적	1,320,473	9,817,610	6,857,261	17,995,344		

※ 주택공급규모 및 비율 : 성남시 최근 10년간 신규 아파트 공급비율 적용

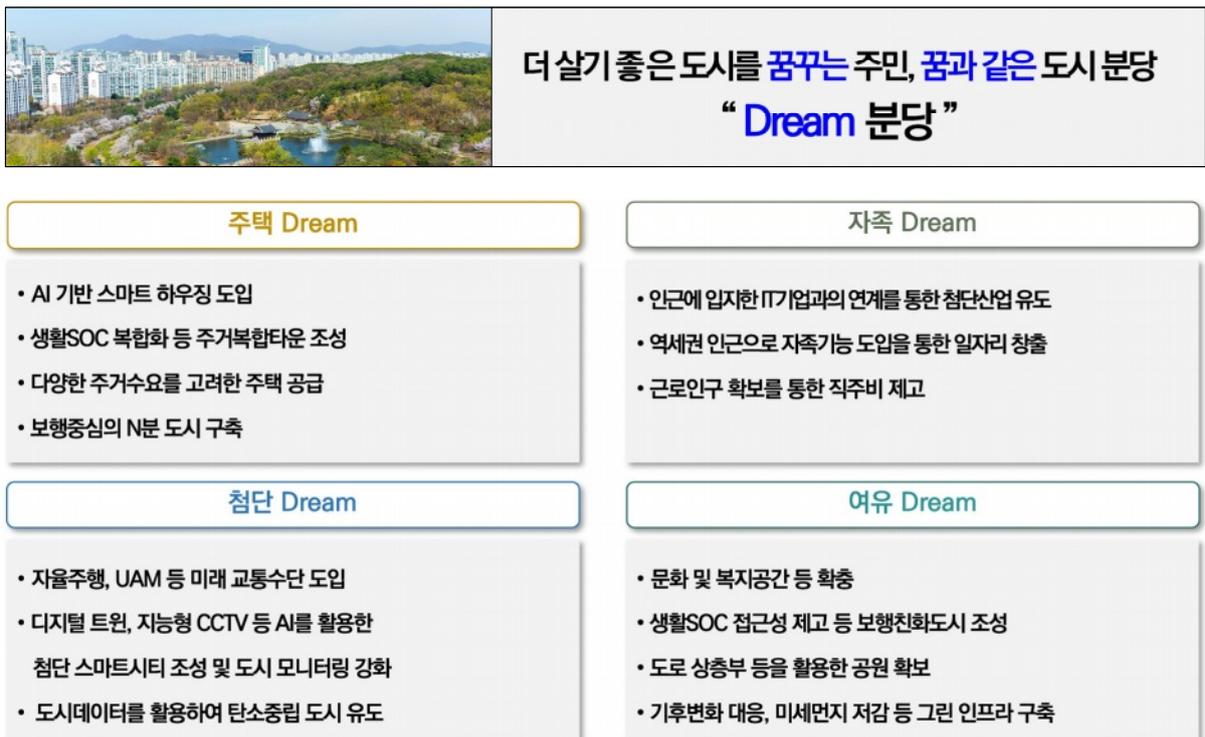
2 노후계획도시 정비의 방향

가. 분당신도시 미래상 설정

1) 분당신도시 정비 비전



2) 분당신도시 미래상



2) 세부 추진계획

(1) 주택 DREAM

○ AI 기반 스마트 하우스 도입

- 공동주택 조성시 적용되는 최첨단 스마트하우스 등 최신 트렌드를 반영하여 최첨단 스마트단지 조성

▪ 스마트 하우스를 위한 LH homez 개념도(스마트하우스 기술현황 및 LH 대응방안)



○ 생활SOC 복합화 등 주거복합타운 조성

- 정비계획 수립시 부족한 사회복지 시설의 복합설치 유도
- 학교부지 인근으로 공원과 공공청사를 배치하여 생활SOC 연계 등 토지이용의 복합화 도모

▪ 노후 청사를 활용한 임대주택 복합개발 사례



영등포 나라기움(영등포구·동작구 선관위, 행복주택 63호)

부천 상동 행복주택 (지역자치센터, 공영주차장, 상가)

부산온타워(근린생활시설, 선관위, 업무시설, 청년주택)

- 세대 공존의 AIC(Aging In Community) 도시
 - 1인 가구 및 노인인구 증가에 따른 주거수요를 고려한 주택 규모 및 입지 선정
 - 노인인구와 함께할 수 있는 지역문화복지시설의 확충으로 세대간 융합 도모
- 보행중심의 N분 도시
 - 공공보행통로 확충 등을 통해 생활권 내 교통, 교육, 의료, 문화시설 접근성 제고

▣ AIC 도시 개념도 및 보행일상권(서울특별시)



(2) 자족 DREAM

- 인근에 입지한 IT 기업과의 연계를 첨단산업 유도
 - KT, NAVER, 엔씨소프트 등의 기업 본사 입지 및 관내 소재한 업무지구와의 연계를 통해 4차산업 육성 및 활성화 도모
- 역세권 인근 상업·업무 등의 자족기능을 보유한 지역에 역세권 특화개발을 통해 일자리 창출 유도
 - 각 역세권별 입지적 특성을 고려하여 유형을 구분하고, 자족기능 중심지로서의 기능 활성화 유도
- 근로인구 확보를 통한 직주율 제고

▣ 자족기능 활성화를 위한 입지적 특성



NAVER 본사



엔씨소프트 본사



제3판교 테크노밸리

(3) 첨단 DREAM

- 자율주행, UAM 등 미래 교통수단 도입
 - 성남형 통합모빌리티(MaaS) 플랫폼 활성화, 판교테크노밸리 내 운행중인 경기도자율주행 센터(제로셔틀)의 분당신도시 확대 운영 추진 등 미래 교통수단 확대
- 지능형 CCTV 등 AI를 활용한 도시 모니터링을 통해 첨단 스마트 도시 조성
 - 디지털트윈 기술을 활용하여 도시 모델링화를 통해 도시 내 건물, 교통망, 인프라 등의 데이터를 관리하여 교통흐름을 최적화하고 재난 대응 계획 수립 등에 적용하고, BIM 기반의 스마트 유지관리 기술 도입
- 도시데이터를 활용하여 탄소중립 도시 유도
 - 다양한 스마트 기술을 활용하여 순환되는 인프라를 구축하고, 수집된 데이터로 탄소중립 도시 유도



판교테크노밸리 내 경기도자율주행 센터(제로셔틀)



디지털 트윈

(4) 여유 DREAM

- 문화 및 복지공간 등 확충
- 기후변화 대응, 미세먼지 저감 등 그린인프라 구축
- 보행 친화도시 접근성 보강
- 보행자전용도로를 공공보행통로로 전환하여 여가시설의 공간적 범위 확대



공공보행통로(판교 콘텐츠 거리)



성남 아트센터

3 공간구조 개선 계획

가. 분당신도시 공간구조 분석

- 기조성된 도로, 공원 등 양호한 기반시설을 보유하고 있으며 탄천, 불곡산, 영장산 등 접근이 용이한 자연환경을 보유하고 있어 쾌적하고 정온한 주거환경 조성 가능
 - 경부고속도로, 분당~수서간도로 및 수인분당선, 신분당선, 경강선 등을 보유하여 광역교통 및 대중교통체계 우수
- 다만 분당신도시는 1996년 최초 조성 이후 약 30년이 경과하여 주택 및 기반시설 등 인프라의 노후화로 추가적인 기반시설 확보 및 정비 필요
 - 착공예정인 GTX-A노선과 연계한 신 교통수단(PM 등)을 도입하여 지속적인 교통량 증가로 인한 교통 정체 개선 필요
- 관내 상업·업무 등의 자족기능을 보유한 벤처지구에 앵커기능 도입 및 역사권 특화개발을 통해 일자리 창출 유도 가능(미금역 인근 및 아탑역 벤처지구)
- 서현역~수내역~정자역 일원은 영화관, 쇼핑센터 등 문화·관광시설이 입지해 있으며, MICE산업 기능 집적화가 가능한 곳으로서 추후 업무 및 상업 복합기능 유치와 이에 따른 청년계층 유입으로 신성장 도시조성 기반 마련에 용이

☑ 분당신도시 현황분석



나. 분당신도시 공간구조 개선 계획

1) N분 생활권 조성

(1) 기본방향

- 주민들에게 건강한 생활환경과 편리한 일상 서비스를 형평성있게 제공하기 위하여 기본적인 보행생활권을 조성하고, 나아가 접근성 향상을 통해 주민들에게 제공할 수 있는 서비스권역을 확장하여 N분 생활권 조성

(2) 교통환경 개선

Ⅰ 교통망 개선 및 대중교통 활성화

- 주민들의 편리성을 위하여 버스 및 지하철 등 대중교통간 연계 및 환승 시스템 강화
 - BRT, 대중교통 환승센터 등 도입
- 교통 체증을 유발하는 통과교통의 우회를 도모하고, 교통 혼잡 지역의 흐름 해소할 수 있는 교통망 개선

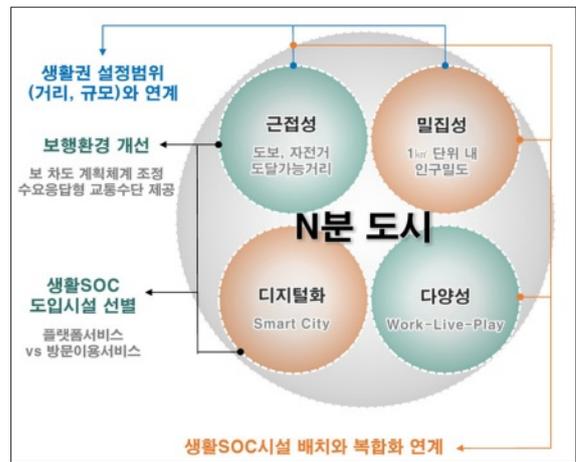
Ⅰ 미래 교통수단 도입

- 스마트 공유 모빌리티, 도시IoT(사물인터넷) 기술 등을 활용하여 실시간 교통 정보를 제공하는 스마트 교통 시스템을 구축하여 주민들이 N분 내 목적지에 도달할 수 있는 ‘N분 생활권’ 조성을 통해 이동의 효율성 제공
- 생활서비스 시설 등의 이용계층 분석을 통해 적절한 교통수단을 선정하고 원활한 운영을 위한 여건 확보

Ⅰ 공공보행로 확보

- 접근의 용이성을 도모하기 위하여 생활가로 및 녹지 등이 생활권의 중심이 되도록 녹지축과 연계하여 보행 네트워크 확보
- 차량 진출입 동선 및 보행동선의 분리를 통해 보행차단 요소 제어

▣ N분 생활권 개념도



(3) 생활SOC 확충

- 각 생활권별 인구밀도 및 특성을 고려하여 부족한 생활SOC를 확충하고, 기존 계획과의 중복이 발생하지 않도록 적절한 편의시설을 제공
- 주민들의 생활SOC 서비스 충족을 위하여 교육, 복지, 의료, 상업 등 다양한 분야의 균형있는 서비스 제공

2) 도시기능 향상

(1) 기본 방향

- 분당신도시의 주거 외 기능은 역세권을 중심으로 구성되어 있어 도시기능 향상을 위한 역세권별 도시기능 배분
- 역세권별 건축물 용도 및 대중교통 접근성 등 입지특성을 고려하여 상업기능형, 업무기능형으로 구분하여 계획

(2) 역세권별 도시기능 배분

▣ 역세권별 기능배분

구분		계획내용
상업 기능형	성남역- 이매역 인근	입지특성 <ul style="list-style-type: none"> • 수인분당선과 경강선환승역 <ul style="list-style-type: none"> - 상권 형성 부족 • 인구대비 생활SOC 공급 부족
		관리방안 <ul style="list-style-type: none"> • GTX 성남역과 연계한 교통거점 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 환승기능 도입으로 접근성 향상 및 상권형성 • 고밀복합개발에 따른 공공기여를 통해 생활 SOC 확충
	서현역 인근	입지특성 <ul style="list-style-type: none"> • 분당신도시 중심 상업·주거지역 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 주·야간 활동인구 많음, 20~30대 중심 상권 - 공공시설, 병원, 업무, 상업, 판매시설 등 입지
		관리방안 <ul style="list-style-type: none"> • 분당신도시의 중심상업 형성 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 상업시설 노후화 및 여건변화에 대응방안 마련 • 게임 및 IPTC 산업 직접화를 위한 문화산업 기반 구축
	미금역 인근	입지특성 <ul style="list-style-type: none"> • 학원, 오피스텔, 업무, 병원, 근린생활시설 입지 <ul style="list-style-type: none"> - 분당서울대병원 입지에 따른 의료상권 형성
		관리방안 <ul style="list-style-type: none"> • 인구 유입을 고려한 기능 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 현재 노후 건축물 정비 및 업무시설 확대 • 의료전문 상가타운 조성

구분		계획내용	
업무 기능형	야탑역 인근	입지특성	<ul style="list-style-type: none"> 백화점, 마트, 버스터미널, 병원 등 입지 - 상가, 업무, 점포주택 입지
		관리방안	<ul style="list-style-type: none"> 판교테크노밸리와 연계 강화 및 야탑역 벤처지구 ~ 분당테크노파크를 연결하는 R&D 벨리 조성 인근 탄천종합운동장, 병원 등을 연계하여 문화복합공간 육성
	수내역 인근	입지특성	<ul style="list-style-type: none"> 업무, 상업기능 중심, 주거지역 연계 - 학원 집적, 백화점, 오피스텔 입지
		관리방안	<ul style="list-style-type: none"> 학원 특화구역으로 육성 및 백현 MICE와 연계 강화 골목형 시장 육성사업추진 연계를 통해 생활가로 활성화
	정자역 인근	입지특성	<ul style="list-style-type: none"> 주상복합, 업무시설 중심 - 학원 집적, 위락시설, 오피스텔 입지
		관리방안	<ul style="list-style-type: none"> 모빌리티 허브 도입 및 창업플랫폼 조성 - 조성 예정인 바이오헬스 허브로의 대중교통, PM 및 보행접근성 강화 업무·상업중심지 기능 강화

(3) 백현 MICE 개발사업과 연계

Ⅰ 개발컨셉

- 공공부문
 - 글로벌 AI MICE 시설, 유레카 캠퍼스, 워라벨 스튜디오, 지역활력 공공시설
- 민간부문
 - 업무시설, 문화·판매시설, 주거시설, 숙박시설

Ⅰ 특화방안

- AI 중심 첨단 MICE 센터 조성
 - AI를 활용한 가변형 전시회의시설 조성 및 AI 자율주행버스 등 스마트 교통체계 구축으로 AI 중심 첨단 MICE 센터로 특화
- 국내 최대 규모 스케일업 플랫폼 구축
 - 국내 최대 스케일업 센터를 조성, 200여개 예비 스케일업 기업 입주 및 육성을 지원하는 공간으로 특화
- 워라벨 라이프 실현 단지 조성
 - 워라벨스튜디오, 유레카캠퍼스 등 '워크 앤 라이프 밸런스'를 구현할 수 있는 공간 조성으로 성남 시민들의 삶의 질 향상 도모하는 공간으로 특화

- 글로벌 인프라 구축
 - 전시회의장을 활용하여 1만명 관객 공연 인프라를 확보하고, 시를 주제로 한 국제 규모의 축제 개최로 특화
- 24시간 단지 활성화 기반 조성
 - 백현 MICE 도시개발사업의 직주근접 기능을 실현할 수 있는 체류·정주 시설 조성하여 24시간 상주 유도
- 사업대상지 진출입 입체시설 조성
 - 백현 MICE 도시개발구역으로 진·출입이 가능한 지하차도 및 지하연결로 조성, 입체보행데크 조성

■ 백현 MICE 활성화 방안

- 현재 추진중인 백현 MICE 도시개발사업과 분당신도시의 연계 강화
- 자족기능 도입을 통한 일자리 마련
- 글로벌 업체들의 교류의 장으로 판교와 분당을 잇는 교두보 활용

(4) 주택전시관 부지 자족기능 도입

■ 개발컨셉

- 성남의 D.N.A 데이터 기반 디지털 헬스케어 혁신리더 아시아실리콘밸리 성남
- 지역 미래 바이오산업 선도 및 NEW 바이오 블루오션 확장
- 시민주도 산업문화 거점조성

■ 특화방안

- 저이용 중인 주택전시관과 주차장을 활용하여 자족기능 도입
 - 주변 의료시설 및 IT업체와 연계하여 바이오 헬스 첨단클러스터 조성 및 지속가능한 일자리 창출
- 성남시 주요 산업과의 융·복합성
 - 판교테크노밸리 4차 산업혁명기술 기반 산업과의 융·복합
 - 협업을 통한 신생 비즈니스 모델 창출
- 타 지자체와의 차별성
 - 시민참여형 리빙랩구축 및 의료 및 실증 데이터 제공·분석 등을 통해 디지털 헬스케어 산업의 핵심인 데이터와 제품 실증 플랫폼 구현

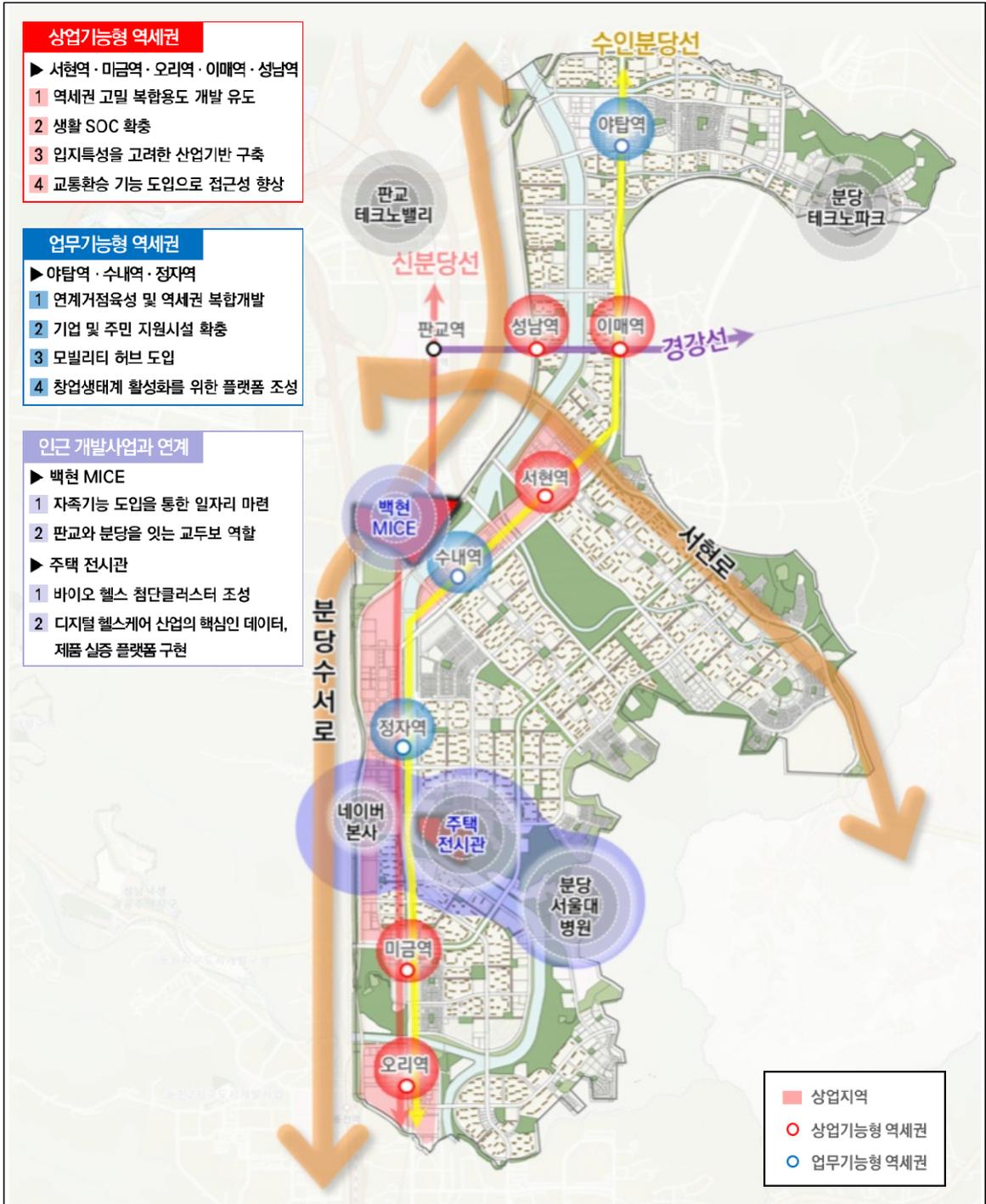
○ 성장 유망성

- 비대면 의료서비스 활성화를 통해 개인 맞춤형 디지털 헬스케어 제품 수요증가 예상

○ 시민참여 증진

- 탄천 연계를 통해 자연스러운 시민참여를 유도, 오픈형 체험관 활용 등을 통하여 시민참여 및 체감성 증가

▣ 분당신도시 역세권별 기능



3) 정주환경 개선

(1) 기본 방향

- 준공 이후 약 30년 경과로 인한 도시기능 저하와 기반시설 부족 등 문제 해결을 위해 노후 주거 단지 통합을 통한 주거환경 개선
- 공원 등 인근 양호한 경관요소를 활용하여 녹지축 연계 및 보행축 형성을 통해 정주환경 개선

(2) 녹지축 연계 및 안전한 보행축 형성

- 판교신도시 및 주변 산림과 녹지축 연계
- 탄천(수변축) 중심 생활녹지축 및 율동공원~중앙공원~정자공원 등 녹지거점 조성
- 단지 내 공공보행통로 조성을 통한 안전한 통학로 및 단지를 연결하는 보행축 형성
- 탄천 수변공간 등을 활용한 보행 네트워크 구축을 통하여 분당신도시 내 공간 단절 방지
- 역세권, 녹지축으로 이어지는 보행로 계획
- 개인형 이동수단(PM)과 연계하되 효율적 관리 및 통제를 통해 안전성 확보

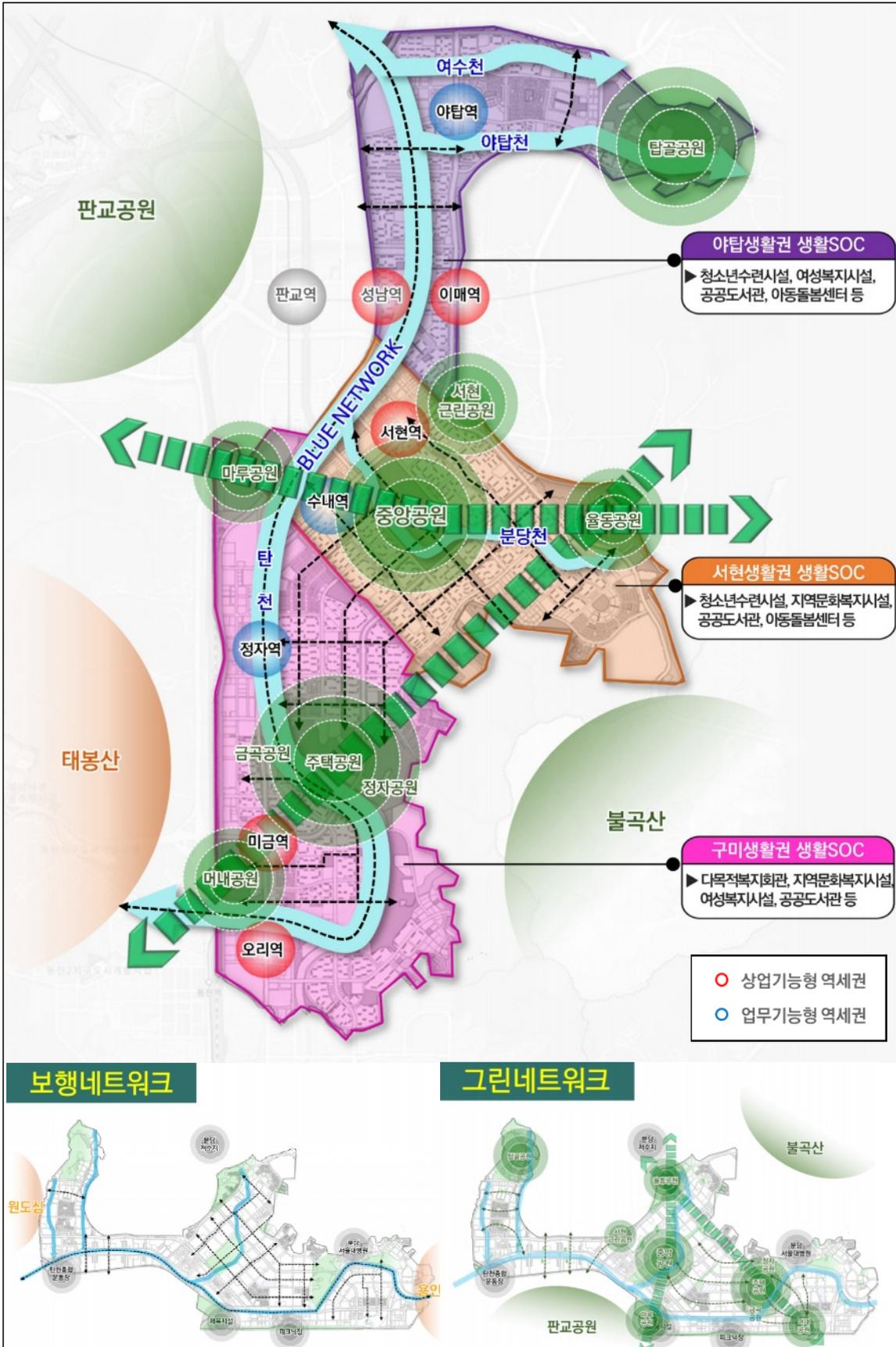
(3) 부족한 기반시설 확충 및 노후 시설물 개선

- 노후화된 옥외광고물 및 일부 공공시설물 교체 등 가로경관 정비를 통해 정주환경 개선
- 보행로 및 공원 등 주민생활공간 내 신재생에너지를 활용한 시설물 설치를 통해 주민들에게 편의 및 안전한 정주공간 제공
- 생활 SOC 및 주차장 등 주거지 내 부족한 생활기반시설 확충

▣ 재건축사업 예시도(성지·궁전아파트)



▣ 분당신도시 종합 공간구조 구상도



4 특별정비에정구역 지정계획

가. 특별정비에정구역의 정의

- “노후계획도시특별정비에정구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역
 - 노후계획도시의 도시기능을 향상하고 정주여건을 개선하며, 미래도시로의 전환을 도모하기 위해 대가구 단위의 주택단지 통합정비, 역세권 등 중심지구의 정비, 기반시설 및 자족시설의 확충, 이주단지 조성 등을 목적으로 하는 노후계획도시정비사업이 추진되는 공간적 단위

나. 특별정비에정구역 설정 원칙

- 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
- 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
- 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
- 법 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
- 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역
 - “일정 폭원 이상의 도로”란 폭 25미터 이상인 도로를 말함
 - “역세권”이란 철도역(개통 예정역 포함)의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역이며 필지의 일부가 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역에 걸쳐있는 경우에는 해당 필지를 포함시킬 수 있음

다. 특별정비에정구역의 유형

1) 주택단지 정비형

(1) 정의

- 계획도시 내 노후화된 주거환경 개선을 목적으로 하며, 주택 노후도, 기반시설, 생활권 분석 결과 재개발·재건축사업 리모델링 사업 등 주택단지에 대한 정비사업 추진이 필요한 노후화된 주거지를 대상으로 지정

- 주택단지 정비를 통해 인구구조 변화와 기후문제 등의 사회변화를 반영한 주거유형이 도입되도록 하고, 생활SOC 확충과 스마트 기술이 적용된 미래형 정주환경을 조성

▣ 주택단지 정비형 특별정비구역 정비 예시도

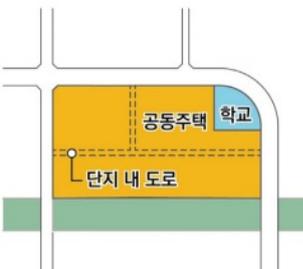
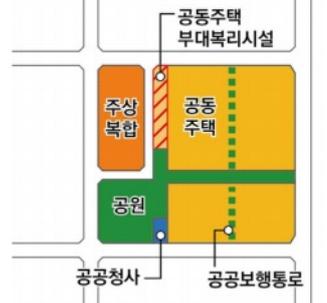
정비 전	정비 후
	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 획일적인 주거 유형 ○ 차량 중심의 통행체계 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신기술이 적용된 다양한 주거 유형 ○ 보행 중심, 생활SOC/오픈스페이스 확충

(2) 지정원칙

- 계획도시 조성 당시 개발계획의 근린생활권과 간선도로망 체계를 유지하기 위해 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로(지방자치단체장이 노후계획도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화하여 적용할 수 있다)로 구획된 대가구 단위로 지정
- 대가구 단위의 근린생활권 형성을 위해 특별한 사유가 없는 한 주택단지 외 대가구 내 위치한 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정하는 것을 원칙으로 함

▣ 주택단지 정비형 특별정비구역 개념도

세부유형	개념도	
	전	후
<p>①-1. 대가구 내 모든 주택단지를 단일 조합이 하나의 정비사업으로 통합하여 정비</p>		

세부유형	개념도	
	전	후
①-2. 1개의 주택단지로 구성된 대가구의 통합 정비		
①-3. 대가구 내 서로 다른 유형의 주택 단지를 통합하여 정비		

○ 일부 지역을 제외하고 지정할 수 있는 경우

- 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 개별적으로 “재건축사업”을 추진하는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있음
- 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「주택법」에 따라 개별적으로 “리모델링사업”을 추진하려는 경우(「주택법」 제11조1항에 따라 리모델링 주택조합이 설립된 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있음
- 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(垈地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우, 이를 고려하여 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구를 하나의 특별정비구역으로 지정할 수 있음. 다만, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙으로 함
- 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려하여 대가구의 일부 또는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 지역을 하나의 특별정비구역으로 지정할 수 있음. 다만, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙으로 함
- 대가구 내 여러 가지 유형의 주택(「건축법 시행령」 별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류를 말한다)이 혼재되어있는 경우 “주택유형”을 고려하여 지정할 수 있음

▣ 주택단지 정비형 특별정비구역 지정 원칙 예외 인정 사례

세부유형	예시도
<p>①-예외1. 대가구 내 특정 공동주택단지가 개별법 따라 재건축사업* 또는 리모델링사업**을 추진하려는 경우</p> <p>* 「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우</p> <p>** 「주택법」제11조1항에 따라 리모델링 주택조합이 설립된 경우</p>	
<p>①-예외2. 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(垓地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우</p>	
<p>①-예외3. 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려한 경우</p>	
<p>①-예외4. 대가구 내 여러 가지 유형*의 주택이 혼재되어 있는 경우</p> <p>* 「건축법 시행령」별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류</p>	

○ 대가구 내 절반 이상의 주택단지가 상기의 요건으로 특별정비예정구역에서 제외되어 수립권자가 나머지 주택단지만으로는 통합적 정비가 어렵다고 판단하거나, 조성 당시부터 25미터 이상의 도로로 분리되어 단독으로 배치되어 있는 주택단지는 인접한 대가구와 묶어 하나의 특별정비구역으로 지정하는 방안을 우선적으로 검토. 이 경우에도 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 특별정비구역을 관통하는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로는 존치하여야 함

2) 중심지구 정비형

(1) 정의

- 계획도시 내 역세권 및 상업·업무지구에 대한 도시 자족성 향상과 도심부 활성화를 목적으로 하며, 건축물 노후도, 기반시설, 자족성 분석 등을 통해 역세권개발사업, 복합환승센터 개발사업 및 지구 단위계획 정비가 요구되는 지역을 대상으로 지정
- 중심지구 정비를 통해 저밀의 노후화된 집합상가 밀집 등으로 인해 기능이 침체된 중심지를 자족 기능 중심의 고밀 업무복합지구로 재편하고 대중교통 환승체계를 강화

▣ 중심지구 정비형 특별정비구역 정비 예시도

정비 전	정비 후
	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 근린상업 중심의 노후 집합상가 밀집 ○ 대중교통 환승체계 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자족기능 중심의 고밀 업무복합지구 ○ 新교통수단 도입, 대중교통 환승체계 강화

(2) 지정원칙

- 노후계획도시의 도시기능 향상을 위해 고밀·복합 개발 또는 정비가 필요한 역세권 및 상업지역과 그 주변지역을 대상으로 지정
 - 역세권 : 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(관련법에 따라 사업계획 또는 실시계획 승인을 받아 개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역(해당 필지가 일부 걸치는 경우도 포함한다)을 말함
- 역세권 및 상업지역에 인접한 전용주거지역 또는 일반주거지역 내 주택단지를 단독으로 또는 인접한 역세권 및 상업지역과 함께 중심지구 정비목적의 특별정비구역으로 지정하려면, 법 제30조제1항에 따라 주택단지 부지의 일부 또는 연면적을 철도역사(驛舍), 여객터미널, 복합환승센터 등 역세권 기능 향상을 위한 시설의 부지 또는 상업·업무공간 등으로 기부채납하여야 함. 이 경우 필요에 따라 기부채납부지를 제외한 나머지 주택단지의 용도지역을 준주거지역 이상으로 상향조정할 수 있음

▣ 중심지구 정비형 특별정비구역 개념도

세부유형	개념도	
	전	후
②-1. 역세권 및 상업지역에 인접한 주택단지 부지의 일부를 중심지구 정비 목적으로 기부채납하여 통합적으로 정비하는 경우		
②-2. 상업지역만을 단독으로 정비하는 경우		

3) 시설 정비형

(1) 정의

- 노후계획도시의 도시기능 향상을 목적으로 하며, 계획도시의 인구/산업구조 및 기반시설 분석과 대상지의 시설노후도, 토지 소유현황 분석 등을 통해 광역교통시설, 기반시설, 자족시설 등의 설치가 요구되는 지역을 대상으로 지정
- 시설 정비를 통해 계획도시 내 단일 용도로 이용되는 저밀도의 도시계획시설 또는 유휴지를 시대 변화에 맞추어 노후계획도시에 요구되는 광역교통시설, 자족시설 등이 복합화된 지역으로 탈바꿈

▣ 시설 정비형 특별정비구역 정비 예시도

정비 전	정비 후
<ul style="list-style-type: none"> ○ 저이용 부지(저밀도 도시계획시설 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기반시설, 자족시설 확충 ○ 도시계획시설 입체/복합화

(2) 지정원칙

- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 상의 ‘광역교통시설’(광역도로, 광역철도, 환승센터·복합 환승센터 등) 또는 영 제34조제1항에 따른 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정
- 「택지개발촉진법 시행령」(제2조제3호)에 따른 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정
- 스마트도시계획에 따라 스마트도시서비스를 제공하기 위하여 스마트도시기반시설, 건축물, 공작물 등을 설치·건축·구축·정비·개량 및 공급·운영하는 사업을 시행하기 위해 필요한 구역을 대상으로 지정

▪ 시설 정비형 특별정비구역 개념도

세부유형	개념도	
	전	후
㉓-1. 광역교통시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「광역교통법 시행령」 제2조 제2호		
㉓-2. 노후계획도시정비기본계획에서 정한 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역		
㉓-3. 자족시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호		

4) 이주대책 지원형

(1) 정의

- 주택단지 정비로 인해 발생하는 대규모 이주수요 대응을 목적으로 하며, 연차별 정비물량에 따른 이주수요 분석을 토대로 이주단지 조성이 가능한 유휴지 또는 기존 임대주택단지를 대상으로 지정

- 이주대책 지원을 통해 계획도시 내 재건축 재개발에 따른 이주자의 임시거주를 위한 주택을 공급하고 공동체 유지 및 활성화를 위한 생활SOC 조성

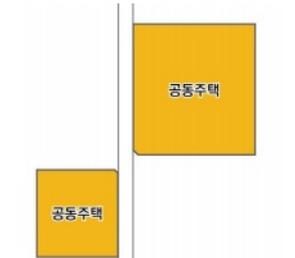
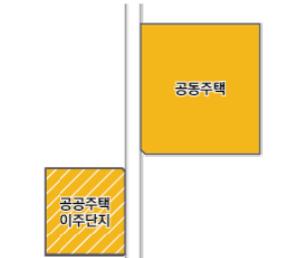
▣ 이주대책 지원형 특별정비구역 정비 예시도

정비 전	정비 후
	
<p>◦ 유휴지 등</p>	<p>◦ 이주수요 대응 및 공동체 유지를 위한 주택단지 조성</p>

(2) 지정원칙

- 법 제32조에 따라 이주단지 조성을 위해 필요한 구역을 대상으로 지정
- 공공임대주택단지(공공임대주택이 별도의 대지권으로 구분되어 있고 「공공주택 특별법」 제4조제1항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 공공주택사업자의 소유로 되어 있는 주택 단지로 한정한다)를 재정비하여 이주대책을 위한 순환용주택을 공급하려는 경우 해당 공공임대주택 단지를 공공주택사업자의 동의를 얻어 특별정비구역으로 지정

▣ 이주대책 지원형 개념도

세부유형	개념도	
	전	후
<p>④-1. 주택단지가 아닌 지역을 이주단지를 조성하는 경우</p>		
<p>④-2. 공동주택단지 전체를 이주단지로 조성하는 경우</p>		

라. 분당신도시 특별정비에정구역 지정 계획

1) 분당신도시 특별정비에정구역 지정 기준

Ⅰ 주택단지 정비형

- 공동주택 : 용도지역 상 주거지역 및 리모델링 단지 중 「도시 및 주거환경정비법」의 정비사업, 「주택법」의 리모델링 사업 등이 어려운 단지
- 단독주택 : 근린상업지역 등 상가시설을 포함하지 않고 정비사업 추진으로 주변지역에 파급효과가 높을 것으로 예상되는 단독주택구역 중 추진의지가 강한 구역
- 소규모구역 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 기준인 200세대 또는 1만㎡ 이상의 조건 중 한 가지 이상 충족하지 못하는 구역
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 기준 충족(200세대 또는 1만㎡이상)시 단독으로 특별정비구역 지정 가능
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 기준 미충족(200세대, 1만㎡미만)시 단독으로 특별정비구역 지정은 불가하며, 특별정비에정구역과 통합 또는 결합 필수

Ⅱ 중심지구 정비형

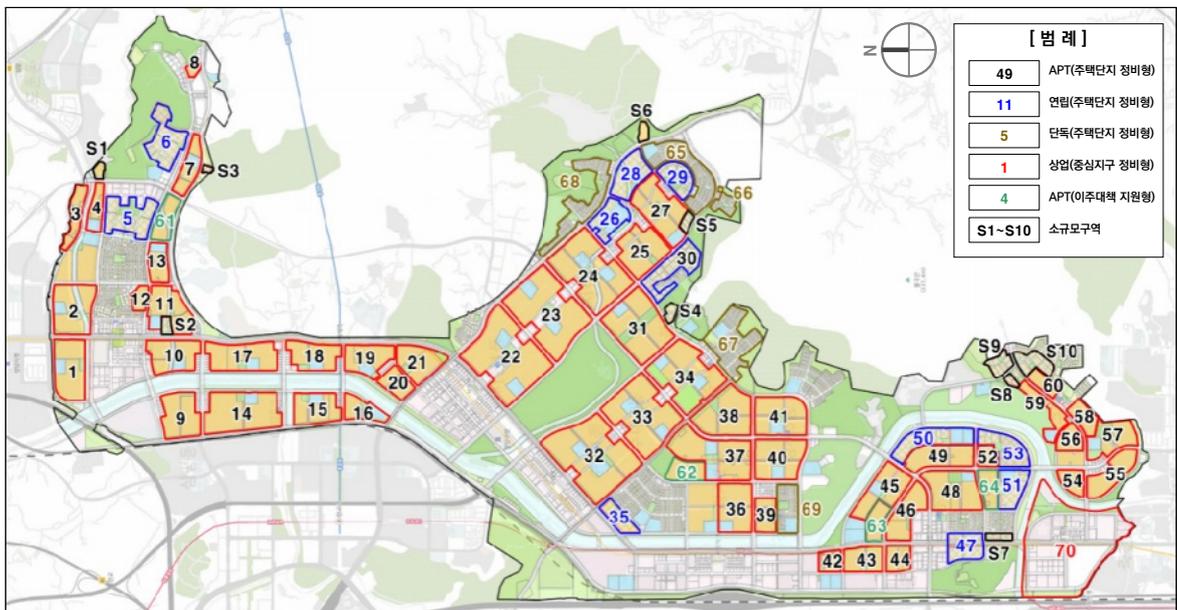
- 고밀도 복합 개발을 통해 성남시의 경제적·기술적 성장을 이끌어갈 새로운 중심지로 개발하고자 오리역세권 일원 지정

Ⅲ 이주대책 지원형

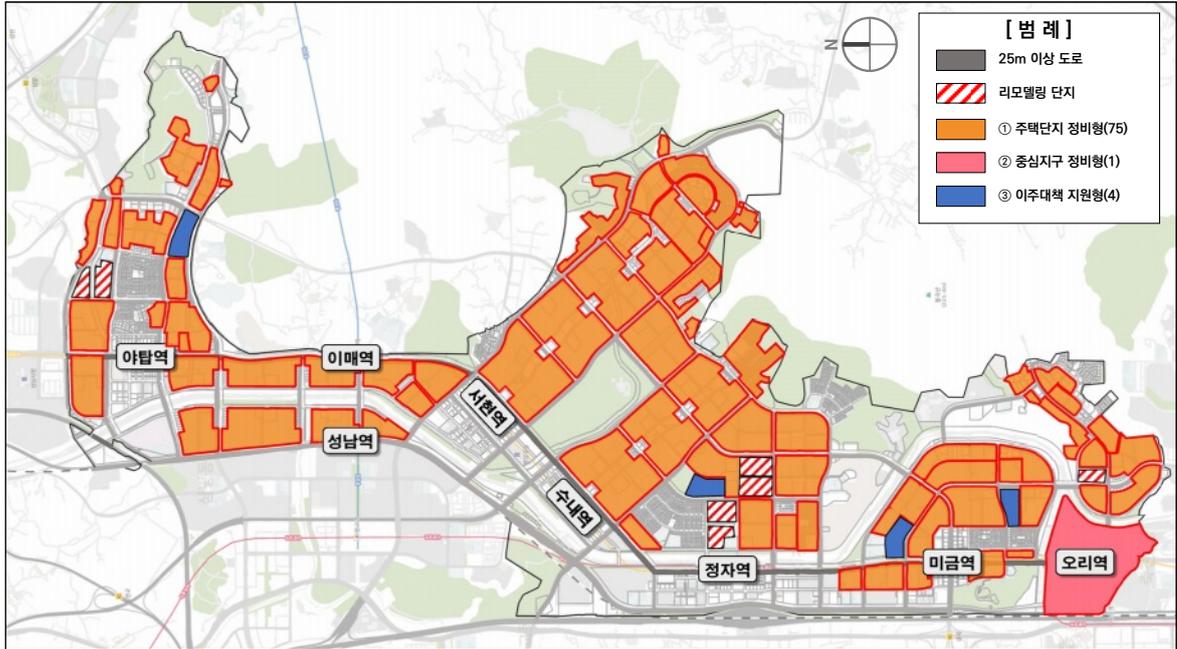
- 분당신도시 내 영구임대주택(LH 사업추진 예정)

2) 분당신도시 특별정비에정구역 지정(안)

▣ 분당신도시 특별정비에정구역 총괄도



▣ 분당신도시 특별정비에정구역(안) 유형별 구분도



▣ 분당신도시 특별정비에정구역 총괄표

연번	구역명	구역면적 (㎡)	현황		계획(안)		유형	개념도 예시 번호 ^{주1)}
			세대수 (세대)	용적률 (%)	기준용적률 (%)	최대용적률 (%)		
합계		8,037,540	98,683	-	-	-	-	-
1	장미마을1	130,989	2,216	202.0	326.0	450.0	아파트	1-1
2	장미마을2	139,919	2,136	214.1	326.0	450.0	아파트	1-1
3	매화마을1	51,789	851	101.2	326.0	375.0	아파트	1-1
4	매화마을2	41,642	643	133.2	326.0	375.0	아파트	1-2
5	매화마을3	115,131	1,104	97.3	250.0	375.0	연립	1-1
6	목련마을1	106,653	1,032	97.4	250.0	375.0	연립	1-1
7	목련마을2	61,019	841	167.3	326.0	450.0	아파트	1-1
8	목련마을3	11,167	276	179.9	326.0	375.0	아파트	1-2
9	탑마을1	109,687	1,630	204.7	326.0	450.0	아파트	1-1
10	탑마을2	107,376	1,166	212.0	326.0	450.0	아파트	1-1
11	탑마을3	24,291	1,530	212.8	326.0	450.0	아파트	1-1
12	야탑동1	112,457	277	209.6	326.0	450.0	아파트	1-2
13	탑마을4	52,465	843	147.3	326.0	375.0	아파트	1-1
14	아름마을1	200,734	2,512	194.4	326.0	450.0	아파트	1-1
15	아름마을2	99,255	1,246	199.3	326.0	450.0	아파트	1-1
16	아름마을3	56,800	388	211.1	326.0	450.0	아파트	1-2

연번	구역명	구역면적 (㎡)	현황		계획(안)		유형	개념도 예시 번호 ^{주1)}
			세대수 (세대)	용적률 (%)	기준용적률 (%)	최대용적률 (%)		
17	이매촌1	133,921	1,734	196.2	326.0	450.0	아파트	1-1
18	이매촌2	95,476	1,286	204.5	326.0	450.0	아파트	1-1
19	이매촌3	90,715	1,014	171.1	326.0	450.0	아파트	1-1
20	이매촌4	48,650	852	211.7	326.0	450.0	아파트	1-1
21	이매촌5	95,386	1,644	202.7	326.0	450.0	아파트	1-1
22	시범단지1	323,520	4,200	187.7	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
23	시범단지2	297,833	3,569	186.7	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
24	효자촌1	262,430	2,722	184.7	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
25	효자촌2	126,027	1,936	159.6	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
26	효자촌3	69,800	378	94.3	250.0	375.0	연립	1-1
27	장안타운1	149,895	1,688	162.1	326.0	450.0	아파트	1-1
28	장안타운2	83,630	539	94.4	250.0	375.0	연립	1-1
29	분당동1	62,405	155	87.8	250.0	375.0	연립	1-1
30	분당동2	95,730	381	87.1	250.0	375.0	연립	1-1
31	셋별마을	217,649	2,777	179.2	326.0	450.0	아파트	1-1
32	양지마을	329,997	4,406	203.7	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
33	파크타운	251,046	3,025	211.8	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
34	푸른마을	224,424	2,598	179.9	326.0	450.0	아파트	1-1, 1-3
35	느티마을	44,122	200	89.2	250.0	375.0	연립	1-2
36	상록마을1	114,584	1,762	206.6	326.0	450.0	아파트	1-1
37	한솔마을1	203,631	3,846	162.0	326.0	450.0	아파트	1-1
38	한솔마을2	157,188	1,872	174.0	326.0	450.0	아파트	1-1
39	상록마을2	49,423	750	202.6	326.0	450.0	아파트	1-1
40	정든마을1	136,386	1,756	197.7	326.0	450.0	아파트	1-1
41	정든마을2	138,762	1,982	138.7	326.0	450.0	아파트	1-1
42	상록마을3	32,644	565	183.0	326.0	450.0	아파트	1-2
43	청솔마을1	68,946	1,392	196.2	326.0	450.0	아파트	1-1
44	청솔마을2	44,406	920	195.6	326.0	450.0	아파트	1-1
45	청솔마을3	112,025	1,698	146.9	326.0	450.0	아파트	1-1
46	청솔마을4	93,185	1,274	207.4	326.0	450.0	아파트	1-1
47	까치마을1	68,038	652	97.0	250.0	375.0	연립	1-1
48	까치마을2	143,687	2,006	197.0	326.0	450.0	아파트	1-1
49	까치마을3	103,750	1,744	147.7	326.0	450.0	아파트	1-1
50	까치마을4	103,496	236	84.0	250.0	375.0	연립	1-1

연번	구역명	구역면적 (㎡)	현황		계획(안)		유형	개념도 예시 번호 ^{주1)}
			세대수 (세대)	용적률 (%)	기준용적률 (%)	최대용적률 (%)		
51	하안마을1	72,373	258	88.8	250.0	375.0	연립	1-1
52	하안마을2	29,756	779	131.6	326.0	450.0	아파트	1-2
53	하안마을3	82,128	393	87.4	250.0	375.0	연립	1-1
54	무지개마을1	39,659	964	210.9	326.0	450.0	아파트	1-2
55	무지개마을2	83,125	1,666	210.5	326.0	450.0	아파트	1-1
56	무지개마을3	42,460	932	206.9	326.0	450.0	아파트	1-2
57	무지개마을4	97,860	1,121	156.1	326.0	450.0	아파트	1-1
58	무지개마을5	44,630	498	151.9	326.0	450.0	아파트	1-2
59	무지개마을6	58,771	430	142.4	326.0	450.0	아파트	1-1
60	무지개마을7	32,718	304	136.2	326.0	450.0	아파트	1-1
61	목련마을4	57,357	1,460	136.2	300.0	375.0	아파트	4-2
62	한솔마을3	51,273	1,668	128.3	300.0	450.0	아파트	4-2
63	청솔마을5	48,096	1,250	122.0	300.0	450.0	아파트	4-2
64	하안마을4	47,181	1,489	165.5	300.0	450.0	아파트	4-2
65	분당동3	135,811	2,690	145.0	250.0	300.0	단독주택	1-1
66	분당동4	27,980	568	143.4	250.0	300.0	단독주택	1-1
67	수내동	152,027	2,443	142.8	250.0	300.0	단독주택	1-1
68	효자촌4	130,398	1,955	140.6	250.0	300.0	단독주택	1-1
69	정자동1	71,232	540	142.3	250.0	300.0	단독주택	1-1
70	구미동1	570,481	-	-	800.0	800.0	상업	2-2
S1	야탑동2	10,446	166	227.9	326.0	450.0	아파트	1-1
S2	탑마을5	12,700	115	99.0	250.0	375.0	연립	1-1
S3	목련마을5	4,978	75	99.9	250.0	375.0	연립	1-1
S4	분당동5	13,387	66	85.2	250.0	375.0	연립	1-1
S5	장안타운3	12,840	64	86.8	250.0	375.0	연립	1-1
S6	장안타운4	13,323	144	97.0	250.0	375.0	연립	1-1
S7	구미동2	12,975	50	87.3	250.0	375.0	연립	1-1
S8	무지개마을8	8,317	35	91.6	250.0	375.0	연립	1-1
S9	무지개마을9	31,895	115	88.4	250.0	375.0	연립	1-1
S10	무지개마을10	47,182	195	89.5	250.0	375.0	연립	1-1

주1) '다. 특별정비예정구역의 유형 중 (2) 지정원칙'에 제시된 각 세부 유형 기준임

※ S블록은 소규모구역임

※ 구역면적 : 특별정비예정구역 CAD 구적면적으로 변경될 수 있음

※ 현황 세대수 및 용적률 : 현황과 건축물대장이 상이할 경우 건축물대장 정비 후 세대수 및 용적률을 따름

Ⅰ 중심지구 정비형 관리방안(오리역세권)

○ 역세권을 중심으로 4차 첨단산업기능 도입 및 복합문화공간 제공을 통한 자족도시 조성

▣ 오리역세권 관리방안

- 4차 첨단산업단지 육성의 거점 조성**
 - AI 반도체 등 팹리스 기업 육성 공간 제공
 - 인근 벤처기업과의 연계를 통해 새로운 산업·경제거점 창출
- 비즈니스 네트워크 구축을 통한 자족도시 기능 확보**
 - 미래대응형 업무환경 조성 및 기술개발 소통의 활성화 도모
- 복합문화공간 조성을 통한 문화공간 확충**
 - 오리공원과 연계하여 문화·전시·상업이 어우러진 복합문화 소비공간 제공

팹리스(Fabrication+Less) : 제조 설비를 보유하지 않고, 반도체 설계와 개발만을 전문으로 하는 회사

4차 첨단산업단지

4차 첨단산업기능 도입, 자족 도시기능 확보

- 미래 산업의 테스트베드로 활용
- 기업유치를 통한 도시경제 활성화

비즈니스 네트워크

일자리 연계 및 창출, 기술개발 소통·교류 증진

- 미래 도시트렌드 등 특화 기능 수요 반영
- 유동 인구 유입을 위한 엔커시설 도입

복합문화공간

문화복합시설 및 다양한 문화컨텐츠 제공

- 랜드마크적 건축물 계획
- 창의, 체험을 통한 삶의 질 향상
- 커뮤니티 활성화 공간 조성

오리역세권

Ⅰ 특별정비예정구역 통합정비 계획(예시)

○ 특별정비예정구역 내 도로, 공원 등 기반시설은 현황 면적을 유지하여야 하며, 기반시설을 추가로 계획시 공공기여비율로 인정 가능

- 보행자도로를 공원으로 변경 시 기존 보행동선은 공공보행도로 지정 등을 통해 주민통행에 불편이 없도록 유지

▣ 양지마을 일원 통합정비 계획(안)

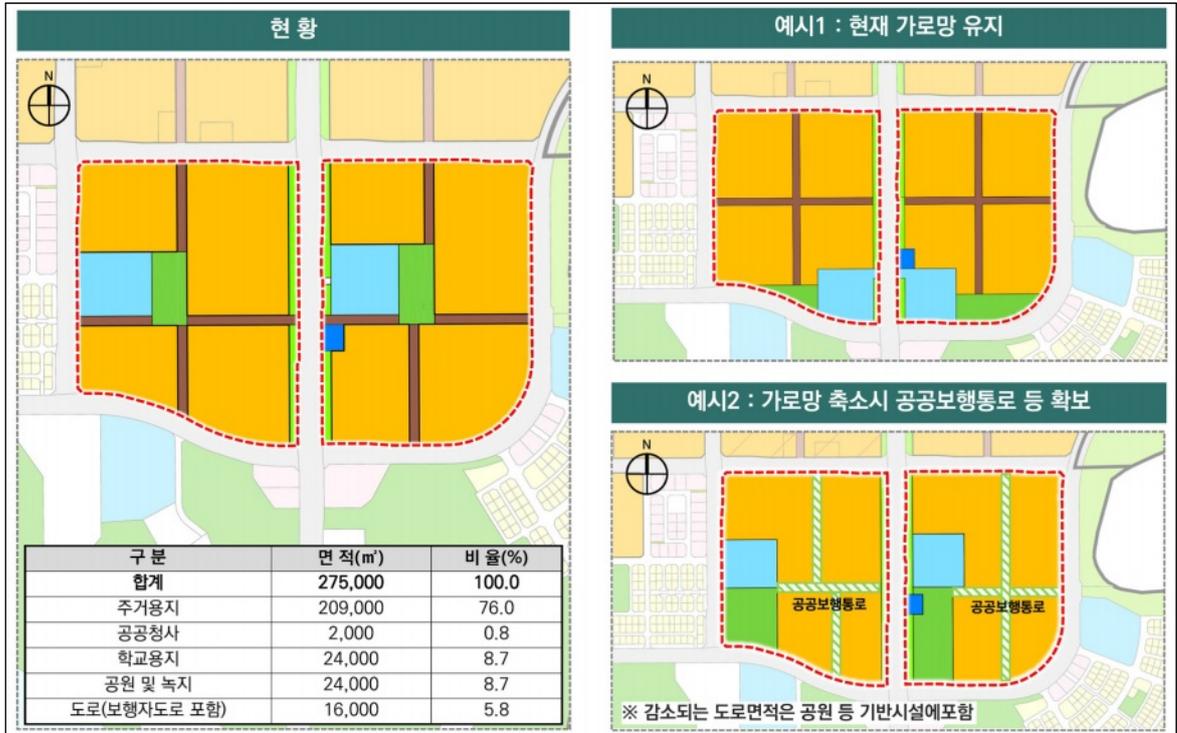
현황

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	581,000	100.0
주거용지	420,000	72.3
상업용지	4,000	7.1
공공청사	2,000	0.3
학교용지	51,000	8.8
공원 및 녹지	29,000	5.0
도로(보행자도로 포함)	38,000	6.5

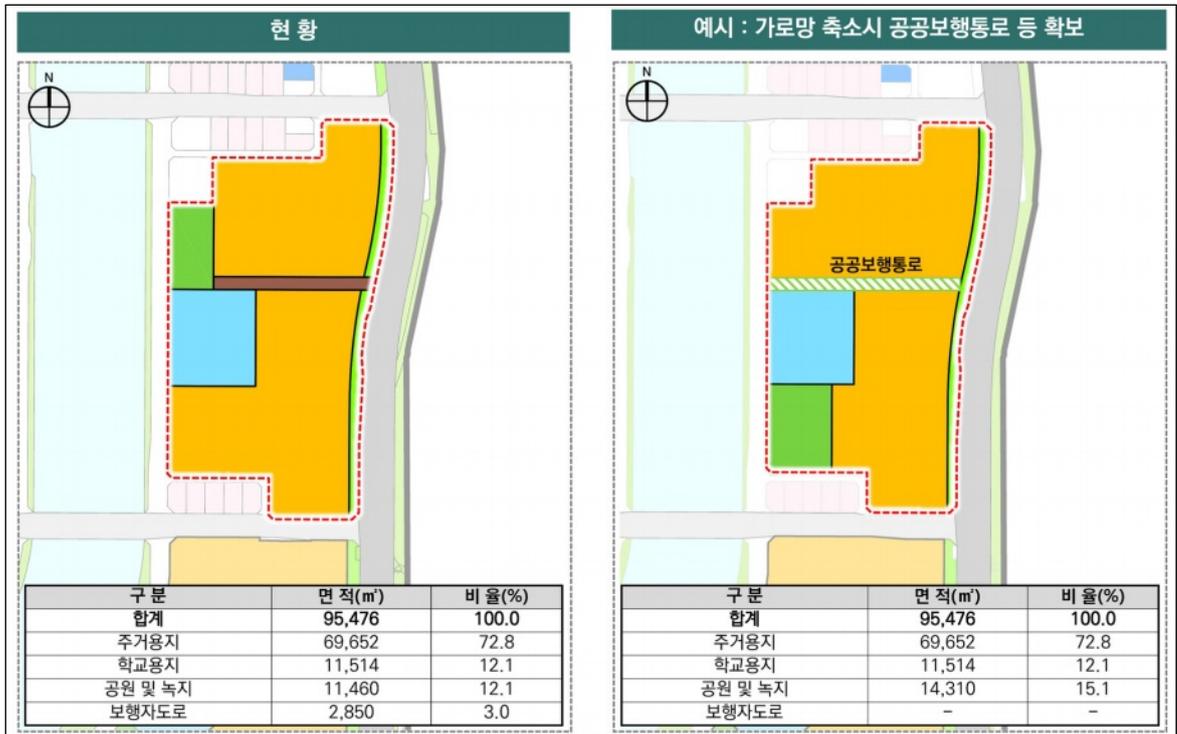
예시1 : 현재 가로망 유지

예시2 : 가로망 통합정비

▣ 정든마을 일원 통합정비 계획(안)



▣ 이매촌 일원 통합정비 계획(안)



5 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

가. 공동주택단지 중 다른 법에 따른 정비사업 추진 지역

1) 관리기준

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 “재건축사업” 이나 「주택법」에 따라 “리모델링사업”을 진행하고 있어 특별정비에정구역에서 제외된 공동주택단지는 인접한 특별정비에정구역과 보행자 및 차량의 동선 정비기반시설 및 편의시설의 배치 통경축 등이 조화를 이루도록 정비계획 수립 유도
- 한편, 기존에 추진하던 사업방식을 변경하여 인접 주택단지 등과 통합정비를 원할 경우 노후계획 도시정비기본계획 변경을 통해 특별정비에정구역 내로 편입하는 방안 강구

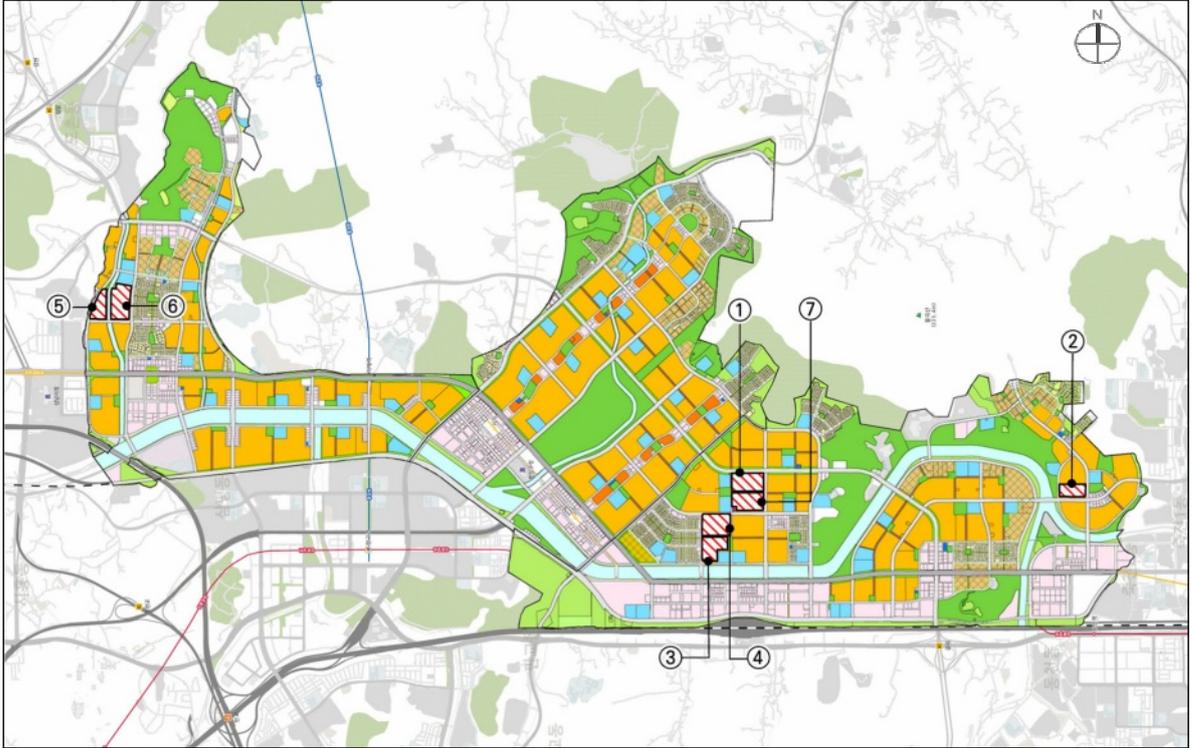
2) 리모델링단지 관리방안

- 분당신도시 내 리모델링 단지는 「성남시 공동주택 리모델링 기본계획」에 따라 관리하되, 사업추진이 불투명한 정자동 한솔마을 5, 6단지는 특별정비에정구역에 포함

▣ 성남시 공동주택 리모델링 기본계획 추진 사업

구분	① 정자동 한솔마을 5단지	② 구미동 무지개마을 4단지	③ 정자동 느티마을 3단지	④ 정자동 느티마을 4단지	⑤ 야탑동 매화마을 1단지	⑥ 야탑동 매화마을 2단지	⑦ 정자동 한솔마을 6단지
조합설립	2010. 09.	2015. 09.	2014. 12.	2014. 12.	2011. 01.	2021. 05.	2021.10. 리모델링 공공지원 결정
1차 안전진단	2015. 06.	2016. 07.	2015. 11.	2015. 12.	2015. 12.	2022. 06.	
시공사 선정	2016. 12. (쌍용&포스코)	2016. 05. (포스코)	2018. 06. (포스코)	2018. 06. (포스코)	2014. 06. (포스코)	2024. 8. (포스코)	
건축심의	2020. 04.	2020. 08.	2021. 07.	2021. 07.	2022. 03.	2023. 04.	
도시계획 위원회심의	2017. 10.	2018. 03.	2018. 03.	2018. 03.	2021. 01.	2023. 06.	
사업계획 승인	2021. 02.	2021. 04.	2022. 04.	2022. 04.	2022. 05.	-	
착공	-	2023. 11.	2023. 12.	2024. 01.	-	-	
계획 세대수	1,271세대 [(중)115]	647세대 [(중)84]	873세대 [(중)103]	1,149세대 [(중)143]	638세대 [(중)76]	-	-
비고	매도청구 소송 중	-	-	-	-	-	조합 미설립
사업추진 기간	13년 5개월	8년 5개월	9년 2개월	9년 2개월	13년 1개월	2년 9개월	4개월

▣ 성남시 공동주택 리모델링 기본계획 추진 사업 현황



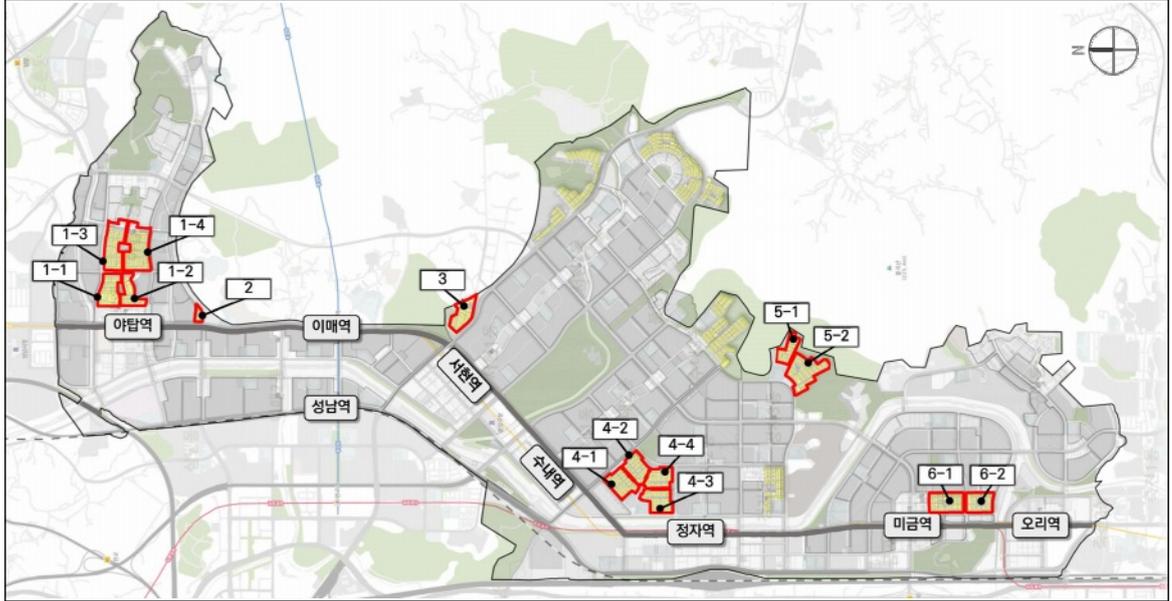
나. 단독주택단지

1) 관리기준

- 단독주택단지는 최초 조성 당시의 양호한 저밀도 주거지 형성을 위해 조성된 전용 단독주택단지와 원주민의 재정착 및 생활대책을 위해 조성된 점포 겸용 단독주택단지로 구분하여 관리
- 전용 단독주택단지는 다양한 주거유형 제공과 쾌적한 저밀도 정주환경의 특성을 유지하도록 하며, 점포겸용 단독주택단지는 근린서비스 제공과 1~2인 가구 대상의 복합주거유형으로서의 특성 유지
- 단독주택단지는 구역 내 주차장, 공원 등 기반시설 현황, 주택호수, 주택의 노후도, 불법건축물 유무 등을 종합적으로 판단하여 해당 지역에 적합한 관리 또는 정비 방식(예 : 재개발사업, 소규모주택 정비사업) 제시

2) 단독주택단지 현황

▣ 특별정비에정구역 외 단독주택단지 현황도



▣ 단독주택단지 지구단위계획 시행지침

구분	계획내용
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도: 단독주택, 점포주택 ① 단독주택, 점포주택 이외 불허 ② 근린생활시설은 건물 연면적의 40% 이하(A2 블록 60% 이하) ③ 다가구주택 : 1필지당 5가구 이하, 5가구 초과 시 모든 가구의 전용면적은 85㎡
건폐율	• 50% 이하 (A2 블록의 경우 60% 이하)
용적률	• 200% 이하
높이	• 3층 이하 (A2 블록의 경우 4층 이하)

※ 분당신도시 지구단위계획 시행지침 상 단독주택용지는 별도의 용적률을 지정하지 않았으며, 건축물의 용적률 상한선과 하한선이 결정도에 지정되지 않은 경우에는 관련법규를 따르도록 명시되어 있으므로 「국토계획법」상 제1종일반주거지역 용적률인 200% 이하를 기재

※ A2 블록 : 성남 서현 공공주택지구 남측에 위치

3) 단독주택단지 관리방안

- 특별정비에정구역에 포함되지 않은 단독주택단지(단독주택, 점포주택)는 현재의 지구단위계획지침을 적용하여 관리하되, 주민들의 자발적인 노후불량주택 정비를 유도하고 주거환경 변화에 적극 대응하기 위하여 지구단위계획 규제 완화 등 검토
- 특별정비에정구역에 포함되지 않은 단독주택단지의 특별정비에정구역 포함 여부는 법 제6조에 의거하여 5년마다 타당성을 재검토할 때 여건변화를 고려하여 지정 여부 검토

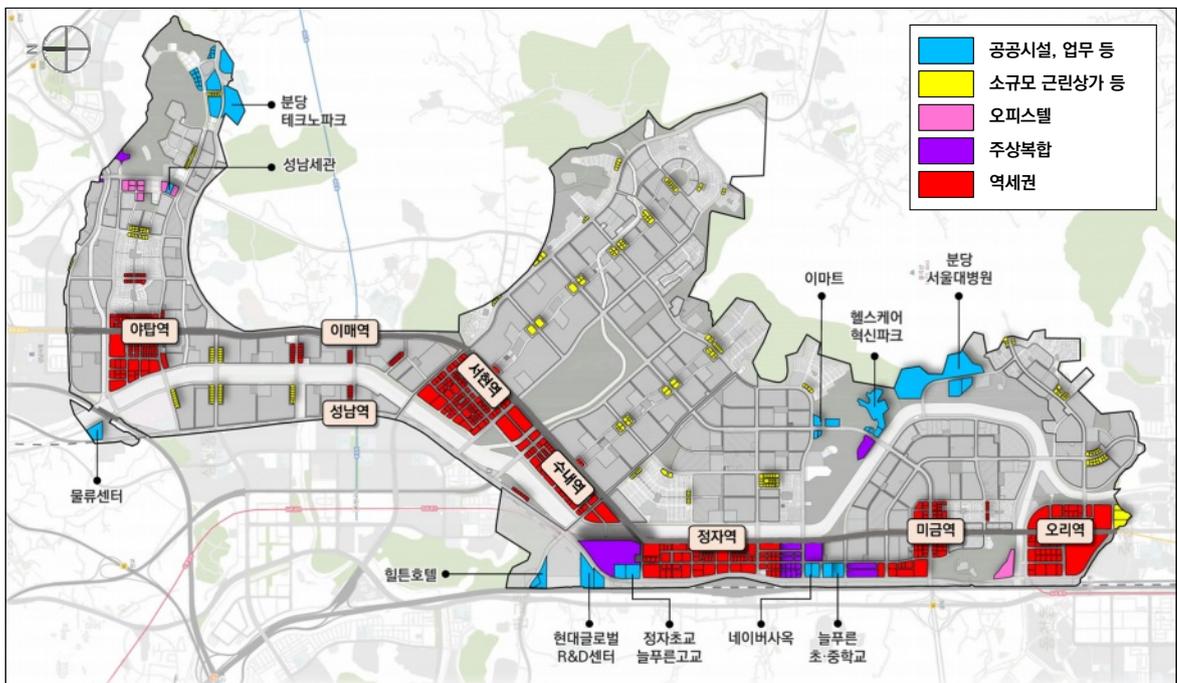
다. 상업지역

1) 관리기준

- 상업지역은 위치, 기반시설 현황, 건축물의 밀도·노후도·소유현황, 업종, 교통 여건 등을 종합적으로 고려하여 도시기능 향상 및 상권활성화 등을 위해 적합한 관리 또는 정비 방식 제시
- 상업지역은 계획 당시의 상업지역 위계와 현재의 건축물 용도와 업종구성, 대중교통 접근성 등 입지 특성을 고려하여 상업기능형(중심/일반/근린), 업무기능형(공공업무/일반업무), 주거복합형 등으로 구분하여 체계적으로 관리

2) 상업지역 현황

▣ 특별정비에정구역 외 상업지역 현황도



▣ 상업지역 입지 현황·특징 및 관리방안

구분		입지 현황 및 특징
역세권	야탑역	<ul style="list-style-type: none"> 백화점, 마트, 버스터미널, 병원 등 입지 - 상가, 업무, 점포주택 입지
	수내역	<ul style="list-style-type: none"> 업무, 상업기능 중심, 주거지역 연계 - 학원 집적, 백화점, 오피스텔 입지
	정지역	<ul style="list-style-type: none"> 주상복합, 업무시설 중심 - 학원 집적, 위락시설, 오피스텔 입지

구분		입지 현황 및 특징
역세권	성남-이매역	<ul style="list-style-type: none"> 수인분당선과 경강선환승역 <ul style="list-style-type: none"> - 상권 형성 부족 인구대비 생활SOC 공급 부족
	서현역	<ul style="list-style-type: none"> 분당신도시 중심 상업·주거지역 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 주·야간 활동인구 많음, 20~30대 중심 상권 - 공공시설, 병원, 업무, 상업, 판매시설 등 입지
	미금역	<ul style="list-style-type: none"> 학원, 오피스텔, 업무, 병원, 근린생활시설 입지 <ul style="list-style-type: none"> - 분당서울대병원 입지에 따른 의료상권 형성
공공시설, 업무 등		<ul style="list-style-type: none"> 학교, 공공청사 등 공공시설 및 네이버·분당테크노파크 등 업무시설 입지
소규모 근린상가 등		<ul style="list-style-type: none"> 상가, 병원, 학원 등 공동주택인근 소규모 근린생활시설 등 입지
오피스텔		<ul style="list-style-type: none"> 주거형 오피스텔 입지
주상복합		<ul style="list-style-type: none"> 저층부에 소규모 근린생활시설 입지한 공동주택

3) 상업지역 관리방안

- 분당신도시의 주요 상업지역은 역세권을 중심으로 조성되어있어 역세권별 입지현황 및 특징을 고려하여 유형별로 분류하여 관리방안을 제시하였으며, 그 외 상업지역은 현재 지구단위계획 지침에 따라 관리

Ⅰ 상업기능형

- 대규모 판매/유통시설, 근린생활시설 등 상업시설과 문화/복지/의료시설의 집적을 통해 계획도시의 생활 중심지로서의 기능이 활성화되도록 관리

▣ 상업기능형 관리방안

유형	위치	상업지역 관리방안
상업 기능형	성남역-이매역세권	<ul style="list-style-type: none"> GTX 성남역과 연계한 교통거점 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 환승기능 도입으로 접근성 향상 및 상권형성 고밀복합개발에 따른 공공기여를 통해 생활 SOC 확충
	서현역세권	<ul style="list-style-type: none"> 분당신도시의 중심상업 형성 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 상업시설 노후화 및 여건변화에 대응방안 마련 게임 및 IPTV 산업 직접화를 위한 문화산업 기반 구축
	미금역세권	<ul style="list-style-type: none"> 인구 유입을 고려한 기능 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 현재 노후 건축물 정비 및 업무시설 확대 의료전문 상가타운 조성
	소규모 근린상가 등	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역 지구단위계획 시행지침에 따라 관리

Ⅰ 업무기능형

- 시청 구청 등 대형 공공청사의 복합화와 지식서비스업의 입주를 위한 업무시설의 집적을 통해 자족기능 중심지로서의 기능이 활성화되도록 관리

▣ 업무기능형 관리방안

유형	위치	상업지역 관리방안
업무 기능형	야탑역세권	<ul style="list-style-type: none"> • 판교테크노밸리와 연계 강화 및 야탑역 벤처지구 ~ 분당테크노파크를 연결하는 R&D 벨리 조성 • 인근 탄천종합운동장, 병원 등을 연계하여 문화복합공간 육성
	수내역세권	<ul style="list-style-type: none"> • 학원 특화구역으로 육성 및 백현 MICE와 연계 강화 • 골목형 시장 육성사업추진 연계를 통해 생활가로 활성화
	정자역세권	<ul style="list-style-type: none"> • 모빌리티 허브 도입 및 창업플랫폼 조성 - 조성 예정인 바이오헬스허브로의 대중교통, PM 및 보행접근성 강화 • 업무·상업중심지 기능 강화
	공공시설, 업무 등	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역 지구단위계획 시행지침에 따라 관리

Ⅰ 주거복합형

- 상업지역 내 주상복합, 오피스텔 등의 준주택이 복합된 형태로서, 계획도시의 상업·업무기능과 더불어 도심형 주거와 1~2인 가구를 대상으로 한 주거지로서의 기능이 활성화되도록 관리

▣ 주거복합형 관리방안

유형	위치	상업지역 관리방안
주거 복합형	주상복합	<ul style="list-style-type: none"> • 기본계획 수립 이후 5년마다 재검토하여 특별정비구역 지정 필요 유무 등을 검토하고, 상업지역 지구단위계획 시행지침에 따라 관리
	오피스텔	

▣ 상업지역 지구단위계획 시행지침

구분	계획내용	
용도	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단독주택·공동주택 • 20m 이상 도로에 면한 부분의 1층에 입지하는 건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리, 화공약품, 안료판매업소, 타이어·뱃데리등 자동차관련 소매·수리점 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) • 공장, 창고시설 	<p>권장용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화관련시설(공연장, 전시장) • 판매관련시설(일용품 소매점) • 전략산업관련시설(업무시설, 연구소) • 식음관련시설(제1·2종 근생 중 휴게음식점, 일반음식점) • 위락시설

구분	계획내용			
		<ul style="list-style-type: none"> • 자동차관련시설(단, 주차전용건축물 및 세차장, 차고 및 주기장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 및 석유판매소 제외) • 문화 및 집회시설 중 예식장 • 장례식장 • 위락시설 • 골프연습장(옥외에 철탑이 있는 것에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 교정 및 군사시설 • 노인복지주택 • 판매시설 		<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 • 판매시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 • 수련시설 • 주상복합 • 문화 및 집회시설
	제한용도	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설(당해 용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상) • 위락시설(당해 용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상) • 종교시설 • 자동차관련시설 중 주차전용건축물 및 세차장 	유도용도	<ul style="list-style-type: none"> • 판매관련시설(일용품 소매점) • 문화관련시설(공연장, 전시장) • 식음관련시설(제1·2종 근생 중 휴게음식점, 일반음식점)
건폐율	-			
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 150~940% 			
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 기준층수 8~20층 			

V. 부문별 계획

1. 기반시설계획
2. 교통계획
3. 산업·경제 활성화 계획
4. 건축물의 밀도계획
5. 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
6. 저탄소 녹색도시 전환계획
7. 건설폐기물의 재활용 촉진계획
8. 선도지구 지정계획



부문별 계획

1 기본시설계획

가. 기본방향

- 노후계획도시 및 주변 지역의 인구 및 가구 구조 변화 특성을 고려하여 기본시설의 종류와 규모를 합리적으로 계획
- 부족한 기본시설의 신설·확충 계획뿐만 아니라 기존 기본시설의 성능개선 및 유지·관리 계획도 함께 수립
- 노후계획도시 계획인구 및 기준용적률과 연계하여 기본시설계획 수립

나. 기본시설 확보 계획

1) 상수공급시설

▮ 상수공급시설 관련 개발사업 등 추진현황

- “성남시 수도정비기본계획 변경(2021.04.)” 상 분당신도시 상수도 공급시설인 복정정수장(분당제2, 분당제1소), 성남정수장(분당제1, 분당제3, 분당제2소)에서 공급예정인 사업들의 추진현황 (2025.03 기준) 검토 결과 모두 추진중인 것으로 확인되었음

▮ 성남시 수도정비기본계획 변경 상 분당신도시 관련 개발사업 추진현황

구분	개발계획명	위치	유입인구				급수지역	사업추진사항
			2020	2025	2030	2035		
공동주택	성남서현공공주택지구	서현1동	-	1,980	1,980	1,980	분당제2	지구계획 승인
도시개발	동원지구(성남낙생)	동원동	-	1,210	1,210	1,210	분당제3	착공(2023)
	동원2지구(성남낙생)	동원동	-	2,370	2,370	2,370	분당제3	착공(2023)
주택건설	한국가스공사 주택건설 더샵파크리버	정자3동	-	-	-	-	분당제1소	입주완료

Ⅰ 상수공급시설 필요 용량 검토

- “성남시 수도정비기본계획 변경” 기준 분당신도시 증가인구 120,000인에 대한 상수공급시설 필요 용량 검토
 - 정수장은 목표연도 기준 83,521㎥/일의 여유가 있어 최대 217,503명에 대해 추가 공급이 가능하며, 이에 따라 분당신도시 정비에 따른 증가인구 약 120,000인의 공급이 가능할 것으로 검토됨
 - 배수지는 현재 계획용량을 기준으로 목표연도 증가인구 약 120,000인의 수용이 어려우므로, 증가인구 및 일시적 기계 고장 등을 감안한 10% 추가 여유량까지 고려하여 25,300㎥/일 증설 필요

증가인구(인) ①	1인1일 최대처리량 (Lpcd) ②	필요 시설용량 (㎥/일) ③:①×②÷1,000÷2	여유량 ④ : ③×10%	계획 시설용량 (㎥/일) ③ + ④
120,000	384	23,040	2,300	25,340 (≒25,300)

※ 배수지 시설용량은 12시간 기준, 정수장 시설용량은 24시간 기준으로 배수지 1일 용량은 시설용량의 2배로 계산
 ※ 계획 시설용량은 백의 자리까지 반올림

- “성남시 수도정비기본계획 변경”에 따라 추진 중인 개발사업이 모두 진행되고 있음에도, 2025년 3월 현재 성남시 인구 910,941인으로 수도정비기본계획 상의 2025년 목표인구(124,259인)와 2035년 목표인구(119,683인)에 비하여 여유가 있는 상황임
 - 수도정비기본계획 변경 상 계획인구와 현황 인구의 차이는 저출산으로 인한 인구 감소 등으로 발생한 것으로 판단됨
- 2035년 목표인구 대비 여유인구 119,683인은 성남시 전체를 기준으로 산정된 수치이나, 여유 인구의 전체 또는 일부를 분당신도시에서 활용할 경우 상수공급시설의 신·증설 없이 증가인구 120,000인의 수용도 가능할 것으로 판단됨

구분	현재(25.03)	2025년	2030년	2035년
도시기본계획	910,941인	1,054,000인	1,075,000인	1,082,000인
수도정비기본계획		1,035,200인	1,037,779인	1,030,624인

Ⅰ 상수공급시설 확충 방안

- 2027년 선도지구 착공에 따른 멸실 발생 및 2030년 입주 시작으로, 2035년부터 최대 22,991m³/일의 상수공급시설 확충이 필요한 것으로 검토되었음

▣ 상수공급시설 확충 필요 시점

구분	총계	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년	2036년	2037년	2038년	2039년	2040년	비고
정비사업 추진물량(세대)	98,700	12,000	12,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2,700	2,000	-	-	-	-	-	
정비사업 추진물량(인)	240,100	29,192	29,192	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	6,568	4,866	-	-	-	-	-	2,43인
착공에 따른 멸실물량(인)	240,100	-	-	29,192	29,192	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	6,568	4,866	-	-	-	
준공에 따른 입주물량(인)	359,844	-	-	-	-	-	43,751	43,750	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	9,844	7,293	
입주물량 - 멸실물량 (인)	합계	119,744	-	-	-29,192	-29,192	-24,326	19,425	19,424	12,132	12,132	12,132	12,132	29,890	31,592	36,458	9,844	7,293
	누계	119,744	-	-	-29,192	-58,384	-82,710	-63,285	-43,861	-31,729	-19,597	-7,465	4,667	34,557	66,149	102,607	112,451	119,744
상수공급시설(배수지) 필요 용량 누계(m ³ /인)	22,991	-	-	-5,605	-11,210	-15,880	-12,151	-8,421	-6,092	-3,763	-1,433	896	6,635	12,701	19,701	21,591	22,991	384m ³ /인

※ 준공에 따른 입주물량 : 착공에 따른 멸실물량 × 특별정비예정구역 평균 계획인구 증가 비율
 ※ 상수공급시설 확충 필요 시기를 추정하기 위한 개략 검토 결과로 정비사업 추진현황 등에 따라 변경될 수 있음

- 정비사업 추진으로 인한 멸실을 고려시 2035년 이후 상수공급시설 확충이 필요하므로 다음 차수 수도정비기본계획 수립시 2035년 기준 분당1소, 분당2 배수지 합계 12,500m³/일, 분당1, 분당3, 분당2소 배수지 합계 12,800m³/일 증설 검토

▣ 상수공급시설(배수지) 증설계획(안)

구분	현재 시설용량(m ³)	증설용량(m ³)	증설 후 용량(m ³)	비고
합계	69,800	25,300	95,100	-
분당1소	2,400	700	3,100	29% 증설
분당2	32,000	11,800	43,800	37% 증설
분당1	18,000	6,600	24,600	37% 증설
분당3	15,000	5,500	20,500	37% 증설
분당2소	2,400	700	3,100	29% 증설

※ 신·증설용량 및 신·증설시기는 도시기본계획 및 수도정비기본계획 등 관련계획에 따라 변경될 수 있음

2) 하수처리시설

Ⅰ 하수처리시설 관련 개발사업 등 추진현황

- “성남시 하수도정비기본계획(부분변경)(2022.04)” 상 분당신도시 하수처리시설인 성남2처리장에서 처리예정인 사업들의 추진현황(2025.03 기준) 검토결과, 개발사업 4개소가 미추진 및 지연으로 약 3,685인의 여유가 있는 것으로 확인되었음

▣ 성남시 하수도정비기본계획(부분변경) 상 성남제2처리장 연계 개발사업 추진현황

구분	개발계획명	유입인구				사업추진사항	비고
		2020	2025	2030	2035		
개발계획	위례신도시	-	-	-	-	부분준공	-
	대장지구	11,895	11,895	11,895	11,895	부분준공	-
	여수지구 2단계	-	-	-	-	준공	-
GB 우선해제	매착지구	-	-	-	위례	부분준공	-
	창말지구	-	-	-	신도시		-
	외곡지구	-	-	-	포함	-	
	안골지구	-	-	-	69	입주예정	-
	가마절지구	-	-	-	63	입주예정	-
	아랫말지구	-	-	-	119	사업계획 없음	-
공공주택	낙생공공주택	-	8,095	8,095	8,095	착공	-
	서현공공주택	-	3,118	3,118	3,118	지구계획 승인	-
주택건설	정자동215(가스공사)	-	357	357	357	입주완료	더샵 분당파크리버
	야탑동 134-1	-	171	171	171	입주예정	분당금호어울림 그린파크
	도촌동 639	-	108	108	108	입주완료	동분당 KCC 스위첸파트오
	도촌동 705	-	35	35	35	입주완료	동분당 KCC 스위첸파트오
리모델링 사업	한솔마을 5단지	-	270	270	270	매도청구소송	-
	무지개마을 4단지	-	197	197	197	착공	-
	네티마을 3단지	-	251	251	251	착공	-
	네티마을 4단지	-	348	348	348	착공	-
	매화마을 1단지	-	179	179	179	잠정중단	-
	매화마을 2단지	-	376	376	376	도시계획심의 완료	-
리모델링 기본계획	리모델링기본계획	-	-	-	-	-	-

※ GB 우선해제 구역의 유입인구는 계획인구에 외부유입을 20%를 적용하여 산정

▣ 성남시 하수도정비기본계획(부분변경) 상 성남제2처리장 기타 개발계획 사업추진 현황 (연계처리)

구분	개발계획명	하수처리량(㎡/일)	사업추진사항	비고
기타 (연계처리)	네이버 사옥	2,150	-	2022년 준공
	두산타워	1,923	-	2021년 준공
	성남북정공공주택지구(1,2)	4,317	착공(2021, 2022)	-
	현대중공업	1,838	-	2023년 준공
	백현마이스	13,974	-	-
	잡월드 잔여부지 호텔사업	1,661	-	2022년 준공
	우수기업유치사업(정자동)	680	매각완료(2020년)	-

Ⅰ 하수처리시설 필요 용량 검토

- “성남시 하수도정비기본계획(부분변경)” 기준 분당신도시 증가인구 120,000인에 대한 하수처리시설 필요 용량 검토
 - 하수처리시설은 현재 계획용량을 기준으로 목표연도 증가인구 약 120,000인의 수용이 어려우므로, 증가인구 및 일시적 기계 고장 등을 감안한 추가 여유량까지 고려하여 56,100㎡/일 증설 필요

증가인구(인) ①	1인1일 최대처리량 (Lpcd) ②	시설용량(㎡/일) ③:①×②÷1,000	지하수 유입량 ④:③×20%	필요 시설용량 (㎡/일) ⑤ : ③ + ④	여유량 ⑥:⑤×10%	계획 시설용량 (㎡/일) ⑤ + ⑥
120,000	354	42,480	8,496	50,976	5,100	56,100

- “성남시 하수도정비기본계획(부분변경)”에 따라 추진 중인 개발사업이 모두 진행되고 있음에도, 2025년 3월 현재 성남시 인구 910,941인으로 하수도정비기본계획 상의 2025년 목표인구(129,621인)와 2035년 목표인구(178,325인)에 비하여 여유가 있는 상황임
 - 하수도정비기본계획(변경) 상 계획인구와 현황 인구의 차이는 저출산으로 인한 인구 감소 등으로 발생된 것으로 판단됨
- 2035년 목표인구 대비 여유인구 178,325인은 성남시 전체를 기준으로 산정된 수치이나, 여유 인구의 전체 또는 일부를 분당신도시에서 활용할 경우 하수처리시설의 신·증설 없이 증가인구 120,000인의 수용도 가능할 것으로 판단됨

구분	현재(25.03)	2025년	2030년	2035년
도시기본계획	910,941인	1,054,000인	1,075,000인	1,082,000인
하수도정비기본계획		1,040,562인	1,084,670인	1,089,266인

Ⅱ 하수처리시설 확충 방안

- 2027년 선도지구 착공에 따른 멸실 발생 및 2030년부터 입주 시작으로, 실질적으로 2035년부터 최대 50,867㎡/일의 하수처리시설 확충이 필요한 것으로 검토되었음

▣ 하수처리시설 확충 필요 시점

구분	총계	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년	2036년	2037년	2038년	2039년	2040년	비고
정비사업 추진물량(세대)	98,700	12,000	12,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2,700	2,000	-	-	-	-	-	
정비사업 추진물량(인)	240,100	29,192	29,192	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	6,568	4,866	-	-	-	-	-	2.43인
착공에 따른 멸실물량(인)	240,100	-	-	29,192	29,192	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	24,326	6,568	4,866	-	-	-	
준공에 따른 입주물량(인)	359,844	-	-	-	-	-	43,751	43,750	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	36,458	9,844	7,293	
입주물량 -멸실물량 (인)	합계	119,744	-	-	-29,192	-29,192	-24,326	19,425	19,424	12,132	12,132	12,132	29,880	31,592	36,458	9,844	7,293	
	누계	119,744	-	-	-29,192	-58,384	-82,710	-63,285	-43,861	-31,729	-19,597	-7,465	34,557	66,149	102,607	112,451	119,744	
하수처리시설 필요 용량 누계(㎡/인)	하수처리용량	42,389	-	-	-10,334	-20,668	-29,279	-22,403	-15,527	-11,232	-6,937	-2,643	12,233	23,417	36,323	39,808	42,389	354㎡/인
	지하수유입량	8,478	-	-	-2,067	-4,134	-5,856	-4,481	-3,105	-2,246	-1,387	-529	2,447	4,683	7,265	7,962	8,478	
필요시설용량	50,867	-	-	-12,401	-24,802	-35,135	-26,884	-18,632	-13,478	-8,324	-3,172	1,982	14,680	28,100	43,588	47,770	50,867	

※ 준공에 따른 입주물량 : 착공에 따른 멸실물량 × 특별정비예정구역 평균 계획인구 증가 비율
 ※ 하수처리시설 확충 필요 시기를 추정하기 위한 개략 검토 결과로 정비사업 추진현황 등에 따라 변경될 수 있음

- 정비사업 추진으로 인한 멸실률 고려시 2035년 이후 하수처리시설 확충이 필요하므로 다음 차수 하수도정비기본계획 수립 시 2035년 기준 성남2처리장 56,100m³/일 증설 검토

▣ 하수처리시설 증설계획(안)

구분	현재 시설용량(m ³)	증설용량(m ³)	증설 후 용량(m ³)	비고
성남2처리장	260,000	56,100	316,100	21.6% 증설

※ 신·증설용량 및 신·증설시기는 도시기본계획 및 하수도정비기본계획 등 관련계획에 따라 변경될 수 있음

3) 교육시설 확보 방안

Ⅰ 분당신도시 교육시설 현황

- 분당신도시 내 교육시설은 초등학교 29개소, 중학교 17개소, 고등학교 15개소가 위치하고 있으며, 학생수는 총 42,686인 임

▣ 분당신도시 내 교육시설 현황

구 분	현황								
	학교수 (A)	학급수	학생수	학급당 학생수 (B)	학교당 학급수	학교당 학생수	학급수		
							평균	최대	최소
합 계	61	1,583	42,686	-	-	-	-	-	-
초등학교	29	767	19,759	26	26	676	26	44	6
중학교	17	356	11,195	31	21	651	21	36	5
고등학교	15	460	11,732	26	31	806	31	36	24

출처 : 분당신도시 학교 현황(2023.05), 성남시 교육지원청 내부자료(22.12 기준)

Ⅰ 교육시설 필요 용량 검토

- 분당신도시 내 증가인구 120,000인에 따른 학생수를 고려할 경우 학생 수용을 위해서는 교과교실, 특별교실 등을 일반교실로 전환 필요
 - 전환 필요 학급수 : 초등학교 240학급, 중학교 101학급, 고등학교 138학급

▣ 교수학습공간 현황

구분	소계	일반교실 (평균)	교과교실 (평균)	특별교실 (평균)	수준별교실 (평균)
초교	34	26	2	5	1
중교	34	22	4	8	-
고교	43	31	1	10	1

※ 교수학습공간 : 일반, 교과, 특별, 수준별, 기타교실 등 학습 행위가 발생하는 공간

▣ 목표연도 수용가능 인구 및 필요 학급수

구 분	현황									
	교수학습 공간평균 ①	학교당 학급수 ②	전환가능 학급수 ③=①-②	확보가능 학급수 ④=③×A	취학율 (%) ⑤	증가가능 학생수 ⑥=④×B	12만인 증가		여유 인구수 ⑥÷⑤	비고 ⑧-④
							학생수 ⑦=12만×⑥	학급수 ⑧=⑦÷②		
초등학교	34	26	8	232	5.2	6,032	6,240	240	116,000	8학급 추가 확보 필요
중학교	34	22	12	204	2.6	6,324	3,120	101	243,231	
고등학교	43	31	12	180	3.0	4,680	3,600	138	156,000	

※ 교과교실 등을 일반교실로 전환하고, 모듈러 교실 등으로 대체교실 건축

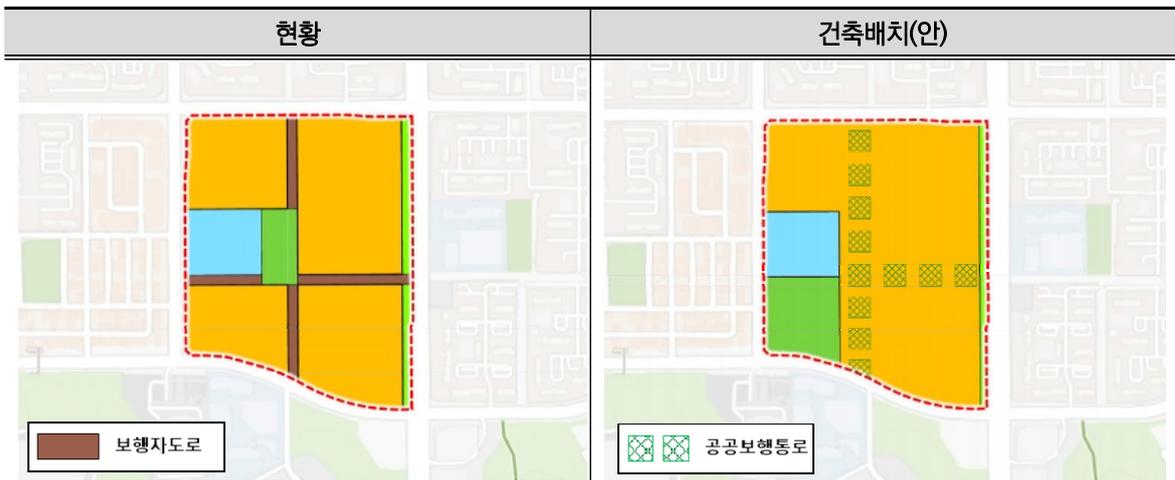
Ⅰ 교육시설 확충 방안

- 저출산으로 인한 취학률 감소를 고려하여 학교의 신설은 가급적 지양
- 교육공간 확보를 위하여 교과교실, 특별교실, 수준별 교실 등은 일반교실로 전환하고, 교실 전환으로 인하여 발생한 교과교실 부족분은 모듈러교실의 도입으로 학습환경의 질적 저하 방지

4) 공원시설 확보 방안

Ⅰ 보행자전용도로의 공원 변경을 통한 확보

- 특별정비예정구역에 정비사업 추진 시 각 단지의 유기적인 통합을 위해, 도시계획시설로 결정되어 있는 기존 보행자전용도로의 면적은 유지하되 공공보행통로로 변경 권장



Ⅰ 지구단위계획수립지침 상 도로율 초과분을 활용한 공원 확보

- 지구단위계획수립지침 상 주거형 지구단위계획 수립기준을 준용하여, 단독주택지역 특별정비예정 구역 내 도로율이 15%를 초과하는 경우 초과분의 50% 이상을 공원으로 조성 권장

▣ 도로을 초과분을 활용한 공원 확보(예시)

구 분	현 황			계 획	
	구역면적 (㎡)	도로면적 (㎡)	도로율 (%)	도로을 초과분의 50% ①	공원 조성면적(㎡) ② = ① × 구역면적
합계	517,448	145,354	-	-	33,869
65구역	135,811	42,513	31.3%	8.2%	11,071
66구역	27,980	8,826	31.5%	8.3%	2,315
67구역	152,027	39,134	25.7%	5.4%	8,165
68구역	130,398	34,408	26.4%	5.7%	7,424
69구역	71,232	20,473	28.7%	6.9%	4,894

※ 65~69구역은 특별정비예정구역 번호임

※ 캐드 상 구적 기준이며, 정비사업 추진 시 변경될 수 있음

Ⅰ 공원시설 추가 확보 면적

- 현재 분당신도시 주민 1인당 공원 면적은 8.4㎡/인으로 목표연도 증가인구 약 120,000인 고려시 현재 지표를 유지하기 위해서는 약 100만㎡의 공원의 추가확보가 필요함

▣ 공원시설 필요 면적

구분	인구(인)	공원면적 (㎡)	1인당 공원면적 (㎡)	추가 필요 공원면적 (㎡)
현 황	332,258	2,786,900	8.4	-
12만인 증가 시	452,000	3,796,800	8.4	1,009,900

- 그러나, 현실적으로 분당신도시 내 100만㎡의 공원 확보는 불가하므로 정비사업 시행시 가급적 지상부는 녹지 공간으로 조성하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 1인당 공원 면적 6.0㎡/인을 기준으로 최대한 공원을 추가확보하는 계획을 수립하였으며, 검토 결과 추가확보 면적은 총 198,553㎡, 1인당 공원면적은 6.6㎡/인으로 산정되었음

① 특별정비예정구역 내 보행자전용도로를 공원으로 변경 조성

② 단독주택 특별정비예정구역의 도로율이 15%를 초과할 경우 그 초과분의 50%를 공원으로 조성

▣ 공원시설 확보 가능 면적

구 분	현 황	총 계	계 획		
			소 계	① 보행자전용도로의 공원 변경	② 도로을 초과분 활용
인구(인)	332,258	452,000	-	-	-
공원면적(㎡)	2,786,900	2,985,453	198,553	164,684	33,869
1인당 공원면적(㎡/인)	8.4	6.6	-	-	-

4) 생활SOC 확보 방안

I 기본방향

- AIP(Aging In Place) 및 AIC(Aging In Community) 개념을 도입하여, 주민들이 기존의 주거 단지에서 지속적으로 거주할 수 있도록 평생거주도시로의 공간복지 실현
 - 초고령사회에 대비하여, 아파트 단지 내 근린생활시설을 공용업무공간 및 공용숙박시설·구내식당 등과 같이 일자리·돌봄·사회활동이 연계되는 커뮤니티 시설로 조성 권장
 - 단지 내 근린생활시설은 생활SOC와 유사하게 다양한 세대가 상호작용하는 커뮤니티 시설에 준하므로, 개별 정비사업에 따른 지구단위계획 수립 시 지침으로 계획하여 추진
- 생활SOC 공급 범위 및 최저기준을 달성하기 위해 노후계획도시 전체를 대상으로 국가 최저기준과 비교 분석하고 유형별 기준 목표를 설정함
- 2035년 성남 도시기본계획 상 기반시설 관련 계획 반영
 - 2035년 성남 도시기본계획 수립 시 진행했던 주민 설문조사 결과 및 생활권별 생활인프라 확충 전략 반영
 - 2035년 성남 도시기본계획 기반시설 관련 계획지표를 활용하여 추가 조성이 필요한 생활인프라 시설 도출

■ 기초생활인프라 국가 최저기준

단위	분류	시설	세부시설	국가적 최저기준	
				분	m
마을 (도보)	교육	유치원	국공립·민간	5~10분	500m
		초등학교	-	10~15분	500m
	학습	도서관	공공·사립·작은도서관	10~15분	750m
		어린이집	국공립·민간 놀이터	5분	250m
	돌봄	마을노인복지	경로당	5분	250m
			노인교실	10분	500m
	의료	기초의료시설	의원	보건의료	1,250m
			약국	수요고려	1,000m
	체육	생활체육시설	수영장, 간이운동장, 체육도장 등	10분	750m
	휴식	근린공원	도시공원	10분	750m
생활편의	소매점	-	10분	500m	
교통	공영주차장	시군구 운영 노상·노외·시설 주차장	주거지역 내 확보 70%	500m	
지역 거점 (차량)	학습	공공도서관	국공립도서관 (국립,도립,시립,교육청 설립)	10분	-
	돌봄	사회복지시설	사회복지관, 노인복지관	20~30분	-
		보건소	-	20분	-
	의료	병원	-	30분	-
		문화	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설	20분
	체육	공공체육시설	경기장, 체육관, 수영장	15~30분	-
휴식	지역 거점공원 (10만㎡ 이상)	-	10분	-	

Ⅰ 생활SOC 조성 현황

- 현황에 따른 주요 생활SOC 조성 검토 결과, 복지시설(노인교실, 노인복지관, 청소년수련시설), 문화체육시설(문화센터, 생활체육시설), 교육학습시설(도서관, 아동돌봄센터) 등이 추가 조성 필요함

▣ 분당신도시 생활SOC 조성 현황

구분	종류	현황(개소)	추가조성필요	비고
복지시설	경로당	154	-	
	노인교실	4	◎	
	노인복지관	1	◎	
	어린이집	175	-	
	청소년수련시설	3	◎	
문화체육시설	공연장	9	-	
	문화센터	0	◎	
	미술관	0	◎	
	박물관	0	◎	
	생활체육시설	3	◎	
	수영장	16	-	
교육학습시설	도서관	11	◎	공공도서관3개소
	유치원	55	-	
	아동돌봄센터	5	◎	
생활편의시설	도시공원	94	-	
	자전거보관소	409	-	
	전기충전소	52	-	
	주차장	14	-	
	파출소	5	-	

자료 : 경기도데이터드림, 성남시 홈페이지

Ⅰ 분당신도시 생활SOC 확보 기준

- 상위계획인 2035년 성남 도시기본계획 상 생활인프라 확충 전략을 반영하여 공공체육시설, 문화시설, 보육시설 확보방안 검토
 - 공공체육시설과 문화시설에 대한 확충요구가 상대적으로 높으며, 타 생활권에 비하여 상대적으로 우선 확충되어야 하는 시설로 조사됨
 - 보육시설인 국공립어린이집, 국공립유치원 등이 타 지역에 비해 부족
 - 보행권 내 공공도서관이 없는 지역을 중심으로 공공도서관 확보

Ⅰ 분당신도시 생활SOC 계획지표

- 2035년 성남 도시기본계획 상 기반시설 계획지표를 사용하여 2035년 기준 필요수 산정
- 2035년 성남 도시기본계획 상 계획지표가 명시되어 있지 않는 생활SOC 시설은(다목적복지회관, 생활체육시설, 아동돌봄센터) 현재 인구수와 시설의 개수를 사용하여 1개소당 인구를 산정
- 다목적복지회관은 수정구, 중원구, 분당구의 노인복지시설(경로당 등) 분포 특성을 반영하기 위해 성남시 전체 인구를 기준으로 1개소당 인구를 산정하였으며, 12만인 증가인구에 대해 추가확보 개소수 산정

▣ 분당신도시 생활SOC 계획지표 총괄표

구분	종류		계획 지표	비고
사회복지시설	지역문화 복지시설	종합사회복지관	1개소/10만인	2035년 도시기본계획
		노인종합복지관	1개소/6만인	2035년 도시기본계획
		장애인종합복지관		
		여성복지시설	1개소/10만인(여성)	2035년 도시기본계획
문화체육시설		다목적복지회관	1개소/4.9만인	시설개수(성남시)/2022년 인구
		청소년수련시설	1개소/1만인(학생)	2035년 도시기본계획
		생활체육시설	1개소/18.6만인	시설개수/2022년 인구
교육학습시설		공공도서관	1개소/6만인	2035년 도시기본계획
		아동돌봄센터	1개소/0.7만인(아동)	시설개수/2022년 아동인구

※ 2035년 성남 도시기본계획 및 통계연보 상 지역문화복지시설 : 종합사회복지관+노인복지관+장애인복지관

▣ 분당신도시 생활SOC 계획지표 : 1개소당 인구 산정

구분	종류	2022년 현황 인구(인)	현황 개소수(개소)	1개소당 인구수(인)	계획 지표
문화체육시설	다목적복지회관	936,989	19	49,315	1개소/4.9만인
	생활체육시설	372,561	2	186,281	1개소/18.6만인
교육학습시설	아동돌봄센터	34,997	5	6,999	1개소/0.7만(아동)

※ 다목적복지회관 : 현황 인구 및 현황 개소수 성남시 기준

※ 생활체육시설, 아동돌봄센터 : 현황 인구 및 현황 개소수 분당신도시 기준

Ⅰ 2035년 계획인구(성별·연령별) 도출

- 제4장 노후계획도시 정비기본방향에서 기반시설 수용 가능 인구 검토에 따라 2035년 계획인구는 452,000명으로 설정하였으며, 생활SOC 검토를 위한 2035년 성별·연령별 계획인구 수는 2022년 현황비율을 적용하여 설정
- 2022년 현황인구는 성별·연령별 인구반영을 위해 통계연보 상 인구로 산정하였으며, 장애인 인구는 동별 인구산출이 불가능하므로 분당구 내 인구로 산정

▣ 2035년 생활SOC 이용 인구 도출

구분	2022년 현황인구 (통계연보)		2035년 계획 인구	
	인구수(인)	비율(%)	인구수(인)	비율(%)
합계	372,561	-	452,000	-
여성	192,190	52.0	233,170	52.0
아동(5~14세)	34,997	9.0	42,459	9.0
노인(65세이상)	55,298	15.0	67,089	15.0
장애인(분당구)	14,014	4.0	17,002	4.0

※ 아동(5~14세) : 통계연보상 동별·연령별 인구 자료를 사용하여 분석하기 위해 아동 대상 나이를 5~14세로 지정

- 청소년수련시설 계획지표에 적용되는 2035년 학생 수는 2022년 현황 학생 수와 12만인 인구 증가 시 학생 수를 고려하여 설정

▣ 2035년 학생 수 도출

구분	2022년 학생 수 ①	2035년 계획 학생 수			
		계획 인구 증가분 ②	취학율(%) ③	증가 학생 수 ④=②×③	2035년 계획 학생 수 ⑤=①+④
합계	42,686	120,000	-	12,960	55,646
초등학교	19,759		5.2	6,240	25,999
중학교	11,195		2.6	3,120	14,315
고등학교	11,732		3.0	3,600	15,332

※ 2022년 학생 수 : 교육청 자료
 ※ 취학율 : 2035년 성남 도시기본계획 지표 적용

Ⅰ 분당신도시 추가조성 필요 생활SOC 도출

- 분당신도시 내 생활SOC 시설은 사회복지시설 5개소, 문화체육시설 7개소, 교육학습시설 7개소 추가 확보가 필요한 것으로 분석됨
- 추가 필요한 생활SOC 시설은 특별정비구역 사업 시행 시 관련 부서 협의를 통해 확충

▣ 추가조성 필요 생활SOC

구분	종류	목표연도 생활SOC 이용인구(인)	필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
사회복지 시설	지역문화 복지시설	452,000	5	4	1
	종합사회복지관		2	1	1
	노인종합복지관		1	1	-
	장애인종합복지관				
	여성복지시설	233,170	3	-	3
문화 체육시설	다목적복지회관	452,000	4	1	3
	청소년수련시설	55,646	6	3	3
	생활체육시설	452,000	3	2	1
교육학습 시설	공공도서관	452,000	8	3	5
	아동돌봄센터	42,459	7	5	2

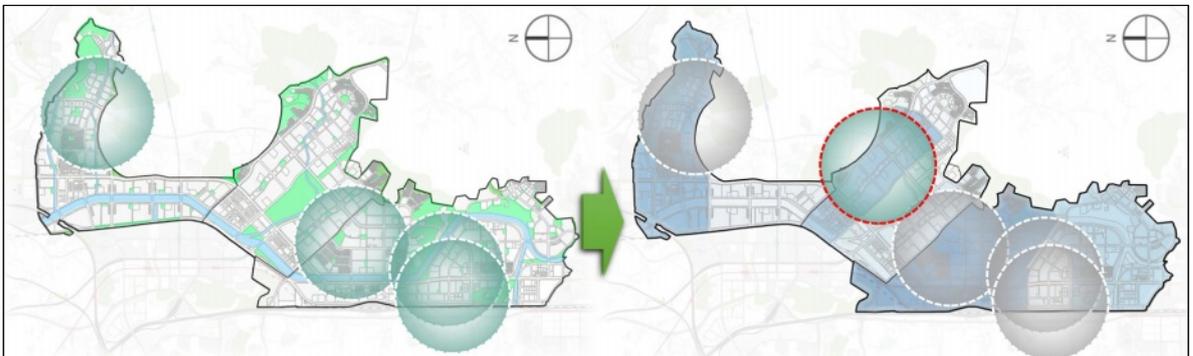
※ 2035년 성남 도시기본계획 및 통계연보 상 지역문화복지시설: 종합사회복지관+노인복지관+장애인복지관
 ※ 추가조성 필요 생활SOC는 추정값으로 필요시 시설의 종류 및 개수는 조정될 수 있음

Ⅰ 분당신도시 생활SOC 계획(안)

○ 종합사회복지관

- 분당신도시 내 종합사회복지관은 총 4개소 위치하며, 야탑생활권 1개소, 서현생활권 0개소, 구미생활권 3개소로 분포되어 있음
- 국가적 최저기준은 차량 20분~30분이며 N분 생활권을 충족하기 위해 도보권 거리(15분, 1,000m) 적용
- 접근성 및 인구 밀집도 분석한 결과 서현생활권(서현동 일원)에 배치 권장

구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
사회복지시설	종합사회복지관	20~30분(차량)	1,000m	5	4	1



○ 노인종합복지관

- 분당신도시 내 노인종합복지관은 총 1개소 위치하며, 구미생활권에만 위치함
- 국가적 최저기준은 차량 20분~30분이며 N분 생활권을 충족하기 위해 도보권 거리(15분, 1,000m)적용
- 노인 인구밀집도 분석 결과 야탑생활권(야탑동 일원)에 배치 권장

구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
사회복지시설	노인종합복지관	20~30분(차량)	1,000m	2	1	1



○ 여성복지시설

- 분당신도시 내 여성복지시설은 위치하고 있지 않음
- 국가적 최저기준은 차량 20분~30분이며 N분 생활권을 충족하기 위해 도보권 거리(15분, 1,000m) 적용
- 야탑생활권 인근 여성관련시설(성남가정폭력상담소)과 연계 고려 및 사회복지시설(종합복지관) 소외지역에 배치 권장

구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
사회복지시설	여성복지시설	20~30분(차량)	1,000m	3	-	3



○ 다목적복지회관

- 분당신도시 내 다목적복지회관은 총 1개소 위치하며, 구미생활권에만 위치함
- 국가적 최저기준은 차량 20분~30분이며 N분 생활권을 충족하기 위해 도보권 거리(15분, 1,000m) 적용
- 분당신도시 내 주민들의 접근성을 고려하여 탄천변을 따라 각 생활권별로 고르게 분포하도록 배치 권장

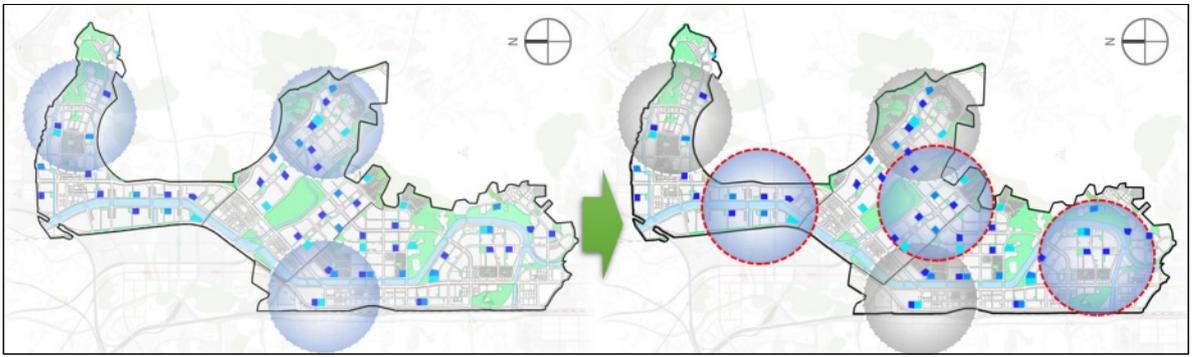
구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
문화체육시설	다목적복지회관	20~30분(차량)	1,000m	4	1	3



○ 청소년수련시설

- 분당신도시 내 청소년수련시설은 총 3개소 위치하며, 야탑생활권 1개소, 서현생활권 1개소, 구미생활권 1개소 분포되어 있음
- 국가적 최저기준은 차량 20분~30분이며 N분 생활권을 충족하기 위해 도보권 거리(15분, 1,000m) 적용
- 청소년의 시설 접근성을 높이기 위해 각 생활권의 중·고등학교 밀집 구역에 분포하여 배치 권장

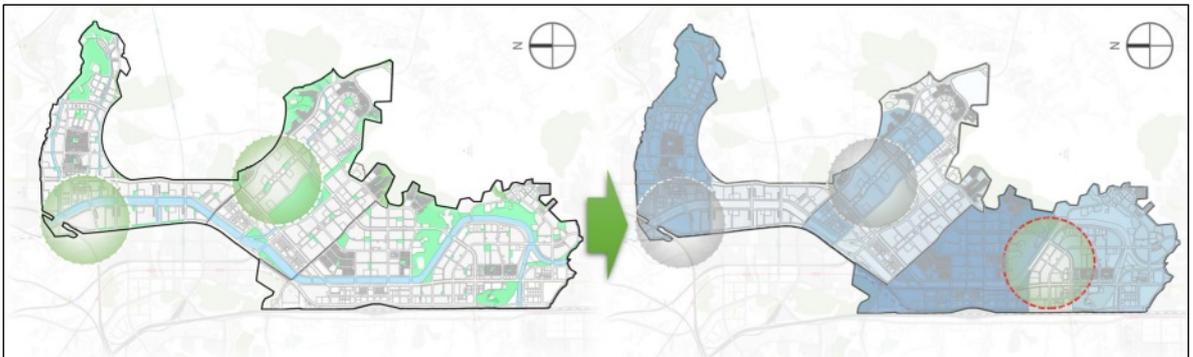
구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
문화체육시설	청소년수련시설	20~30분(차량)	1,000m	6	3	3



○ 생활체육시설

- 분당신도시 내 생활체육시설은 총 2개소 위치하며, 야탑생활권 1개소, 서현생활권 1개소에 분포되어 있음
- 국가적 최저기준은 도보 10분이며 시설 현황위치를 기준으로 750m를 접근 가능 지역으로 분석
- 접근성 및 인구 밀집도를 분석한 결과 구미생활권(정자동, 금곡동, 구미동 일원)에 배치 권장

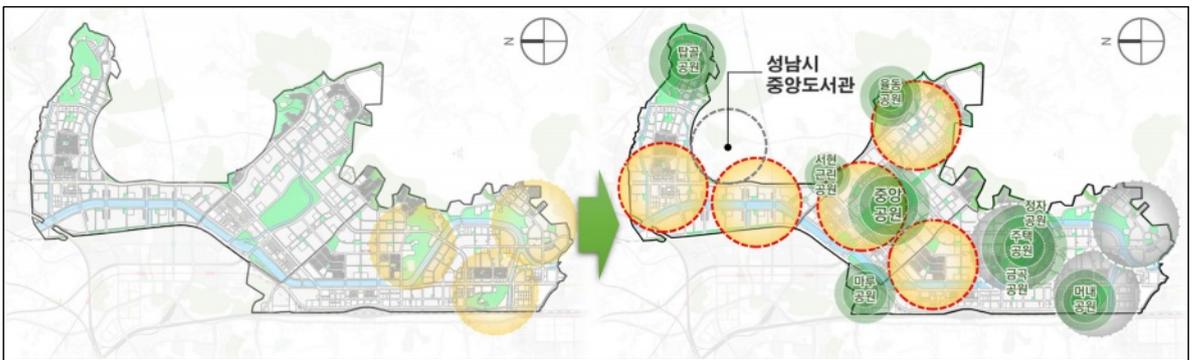
구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
문화체육시설	생활체육시설	10분(도보)	750m	3	2	1



○ 공공도서관

- 분당신도시 내 공공도서관은 총 3개소 위치하며, 구미생활권에만 3개소 위치함
- 국가적 최저기준은 도보 10~15분이며 시설 현황위치를 기준으로 750m를 접근 가능 지역으로 분석
- 야탑생활권과 서현생활권에 배분을 권장하며 울동공원, 중앙공원 등 생활권별 공원과 연계하여 배치 권장

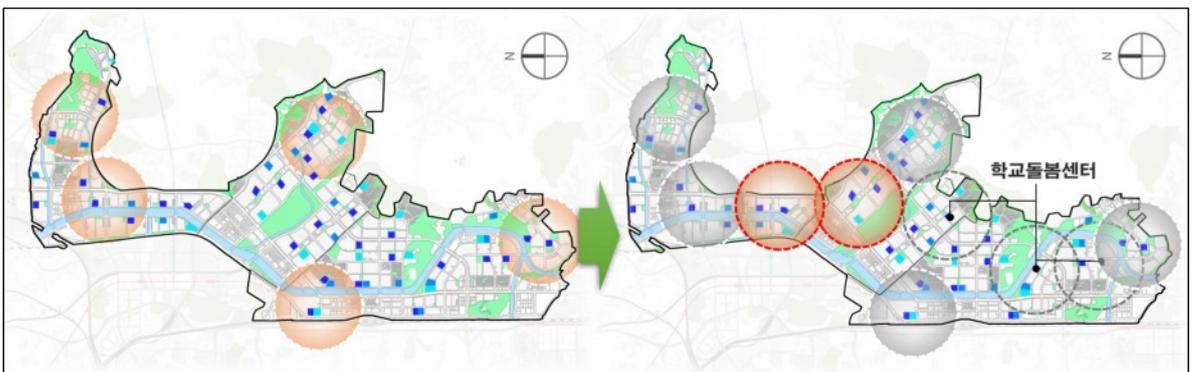
구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
교육학습시설	공공도서관	10~15분(도보)	750m	8	3	5



○ 아동돌봄센터

- 분당신도시 내 아동돌봄센터는 총 5개소 위치하며, 야탑생활권 2개소, 서현생활권 2개소, 구미생활권 1개소 분포되어 있음
- 국가적 최저기준은 도보 10~15분이며 시설 현황위치를 기준으로 750m를 접근 가능 지역으로 분석
- 6~12세 아동(초등학생)이 이용하는 시설이므로 초등학생 인근에 배치를 권장하며, 아동돌봄센터 및 학교 돌봄센터의 현황을 고려하여 이매동 일원, 서현동 일원에 배치 권장

구분	종류	국가적 최저기준		필요 개소수(개소)	현황 개소수(개소)	추가조성 필요(개소)
교육학습시설	아동돌봄센터	10~15분(도보)	750m	7	5	2



2 교통계획

가. 교통계획

1) 목표

- 노후계획도시의 내부 교통체계를 차량 중심에서 대중교통과 보행 중심으로 전환
- 미래지향적인 대중교통체계와 환승시스템을 계획하며, 보행 우선을 위한 도로 설계 도입

▣ 교통계획 수립 목표



2) 기본방향

Ⅰ 상위계획 및 관련계획과 부합

- ‘2035년 성남 도시기본계획’ 및 ‘성남시 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획(2020년)’ ‘성남시 제3차 지방대중교통 기본계획(2019)’ 등 정비기반시설에 관련된 계획사항에 부응하고, 계획에 제시된 도로망 연계 체계 수용
- 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획 등에서 유도하고 있는 광역교통체계와 간선 교통체계에 적극 부응

Ⅰ 노후계획도시 정비와 연계한 교통시설의 효율적인 활용 및 공급

- 사업지 내부 기존 간선 교통체계를 분석하고 정비계획 추진 시 예측되는 교통체계 문제점을 분석하여 교통시설 이용의 효율성을 고려한 계획 수립
- 노후계획도시 및 주요 간선도로의 통행특성을 분석하고 통과교통과 내부교통의 분리를 위한 우회도로 및 입체도로의 도입

Ⅰ 대중교통 중심 교통망 체계 구축

- 대중교통이 노후계획도시 외부와 내부를 상호 유기적으로 연결되도록 계획
 - Tram 노선, 시내버스 노선 변경
- 성남역(GTX-A)은 대중교통환승형 환승센터로 조성하고 연계 노선버스를 공급
- 광역/간선/지선/순환버스 등의 체계적인 버스 노선 및 운영시스템 계획
- BRT, 대중교통 환승센터 등을 도입

Ⅰ 보행 우선을 위한 사람중심의 교통체계 구현

- 보행자의 안전을 고려하고 보행공간과 공원·녹지를 연계하며, 자전거도로 확보 등 보행자 위주의 다양한 교통시설 연계방안을 수립
- 보행환경 개선을 위한 가로변 휴식공간 확보방안을 마련하고, 기존 주거지역에서 주차장 및 보행통행로 정비, 노후주택 재건축 등을 유도하여 쾌적한 주거공간 창출

Ⅰ 스마트 모빌리티 및 환승시스템 구축

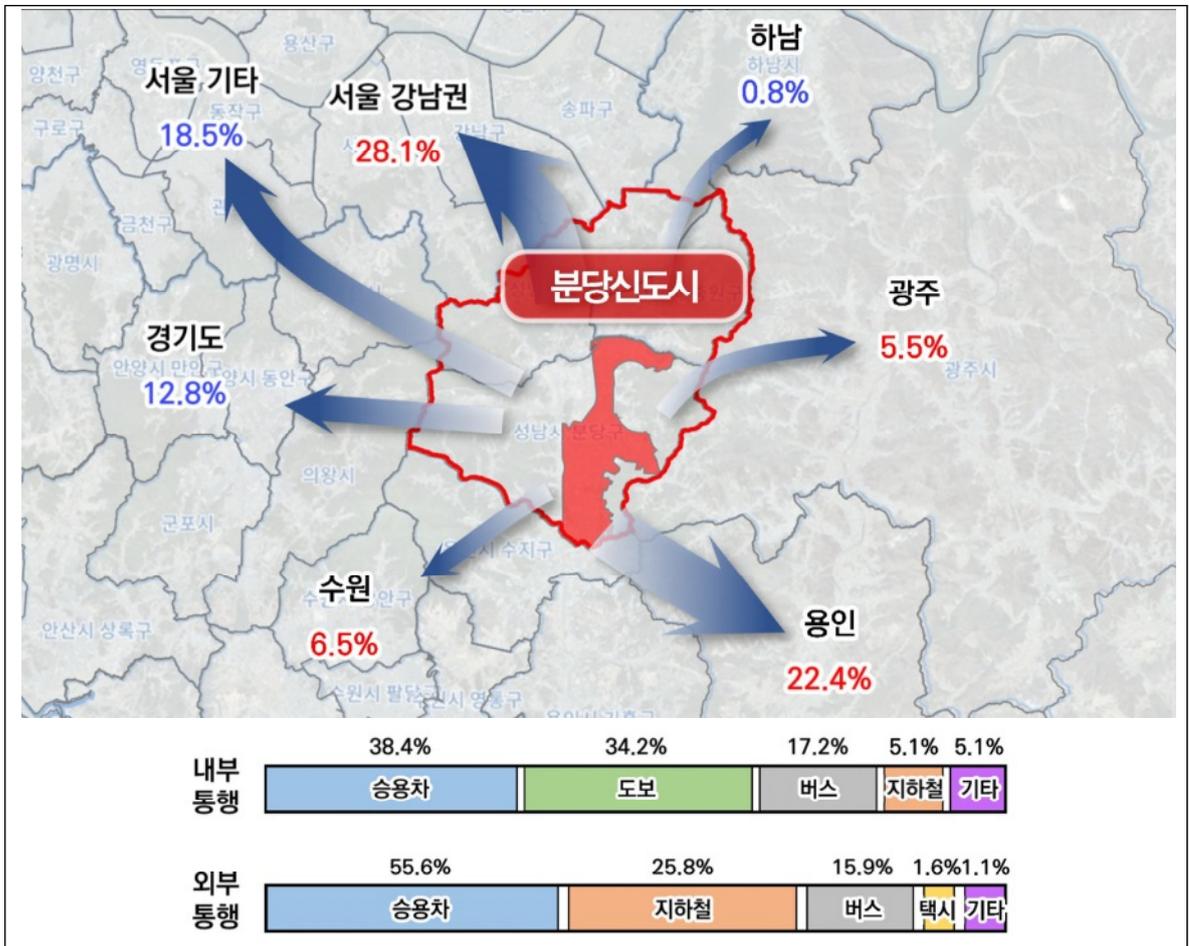
- UAM, 수요응답형 교통수단, 공유차, PM 등 스마트 모빌리티를 적극 도입
- 도시 내 정류장은 PM, 자전거 보관소를 연계하여 배치

나. 통행특성 검토

1) 분당신도시 통행분포

- 분당신도시 통행특성 분석결과, 총통행량 중 내부통행은 50.5%, 외부통행은 49.5%를 차지함
 - 성남시 대비 외부통행 비율 높음(성남시: 35.1%)
- 외부통행은 서울강남(서초, 강남, 송파), 용인방면 통행 비율 높음
 - 성남대로 등 주간선도로 교통량 집중

▣ 분당신도시 통행분포



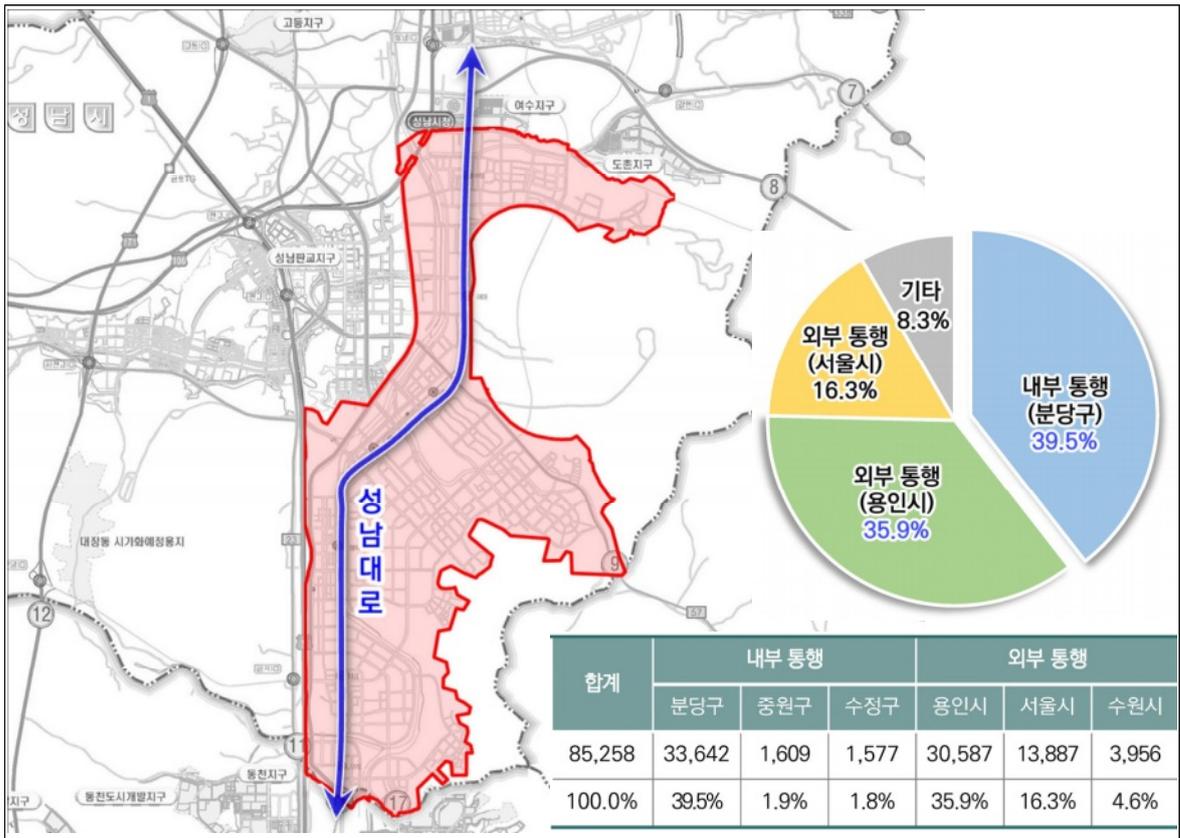
※ 자료 : 성남시 도시교통정비기본계획 변경 및 중기계획

- 내부통행의 수단분담율은 승용차가 38.4%로 가장 높게 분석됨
 - 승용차(38.4%) > 도보(34.2%) > 버스(17.2%) > 지하철(5.1%)
- 외부통행의 수단분담율은 승용차가 55.6%로 가장 높게 분석됨
 - 승용차(55.6%) > 지하철(25.8%) > 버스(15.9%) > 택시(1.6%)

2) 성남대로 통행분포

- 성남대로 통행특성 분석결과, 내부통행 39.5%, 외부통행은 60.5%로 통과교통이 매우 높은 비중을 차지함. 외부통행은 용인, 수원↔서울 방면 통행 비율 대부분을 차지하고 있음
- 분당신도시를 포함한 성남시는 서울시와 경계를 형성하고 있는 지리적 여건과 남북방향 간선도로 체계상 통과교통의 유입이 교통혼잡의 주요원인으로 작용됨

▣ 성남대로 통행분포

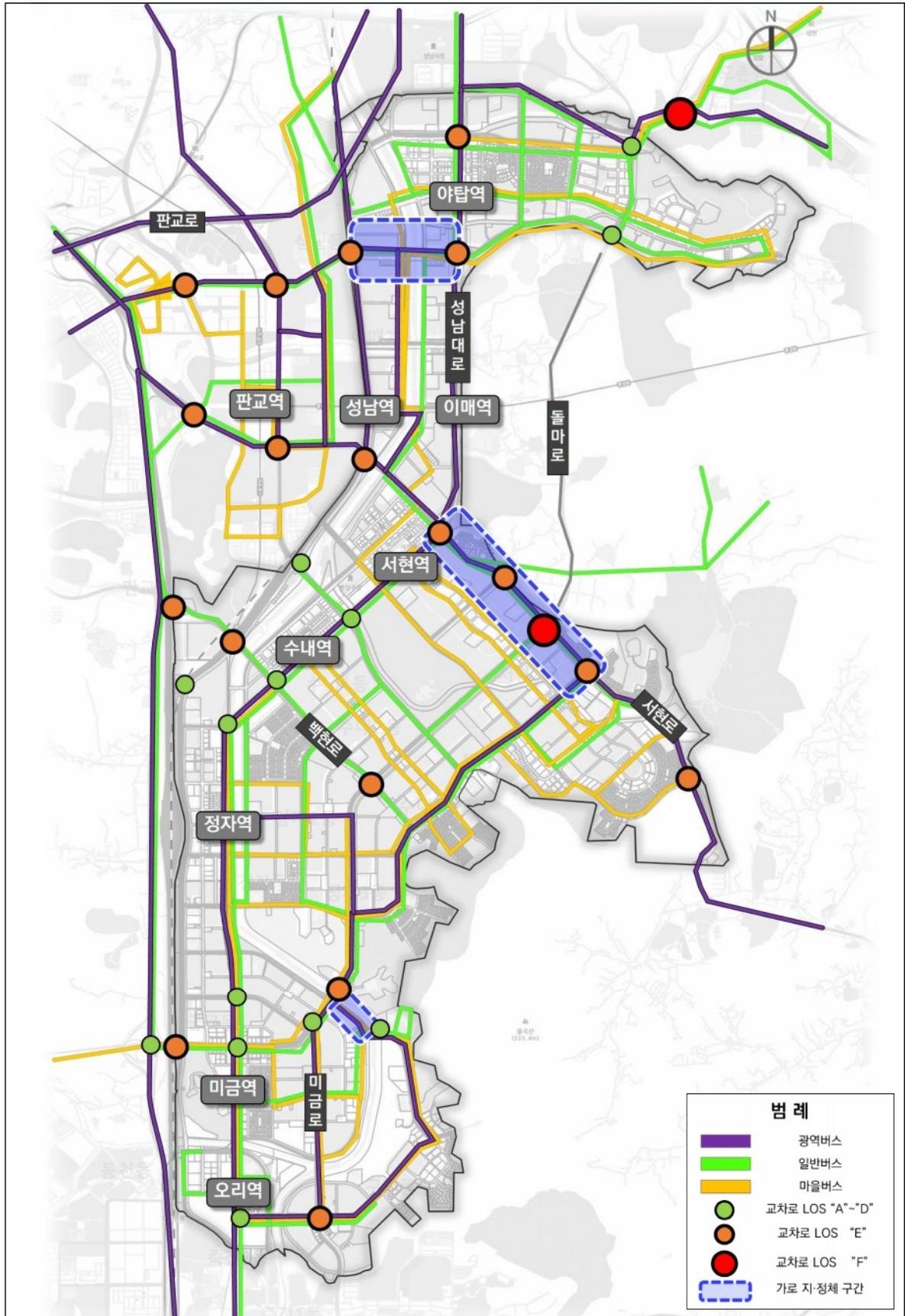


※ 자료 : 성남시 도시교통정기기본계획 변경 및 중기계획

3) 분당신도시 교통현황 및 문제점 분석

- 교통소통 서비스수준 분석 대상 교차로 중 3개소 교차로의 서비스수준(LOS)이 “F”로 혼잡한 상태로 분석되었으며, 23개 교차로가 용량 상태에 도달한 곳이 있는 것으로 나타남. 이중 본 과업권역내에서는 서현로와 돌마로가 교차하는 서당사거리가 혼잡한 것으로 분석되었음
- 대중교통 서비스 검토결과, 노선중복 및 굴곡도가 과다하여 대중교통 서비스 개선이 필요한 것으로 검토되었음

▣ 교차로 소통 및 대중교통 서비스 분석



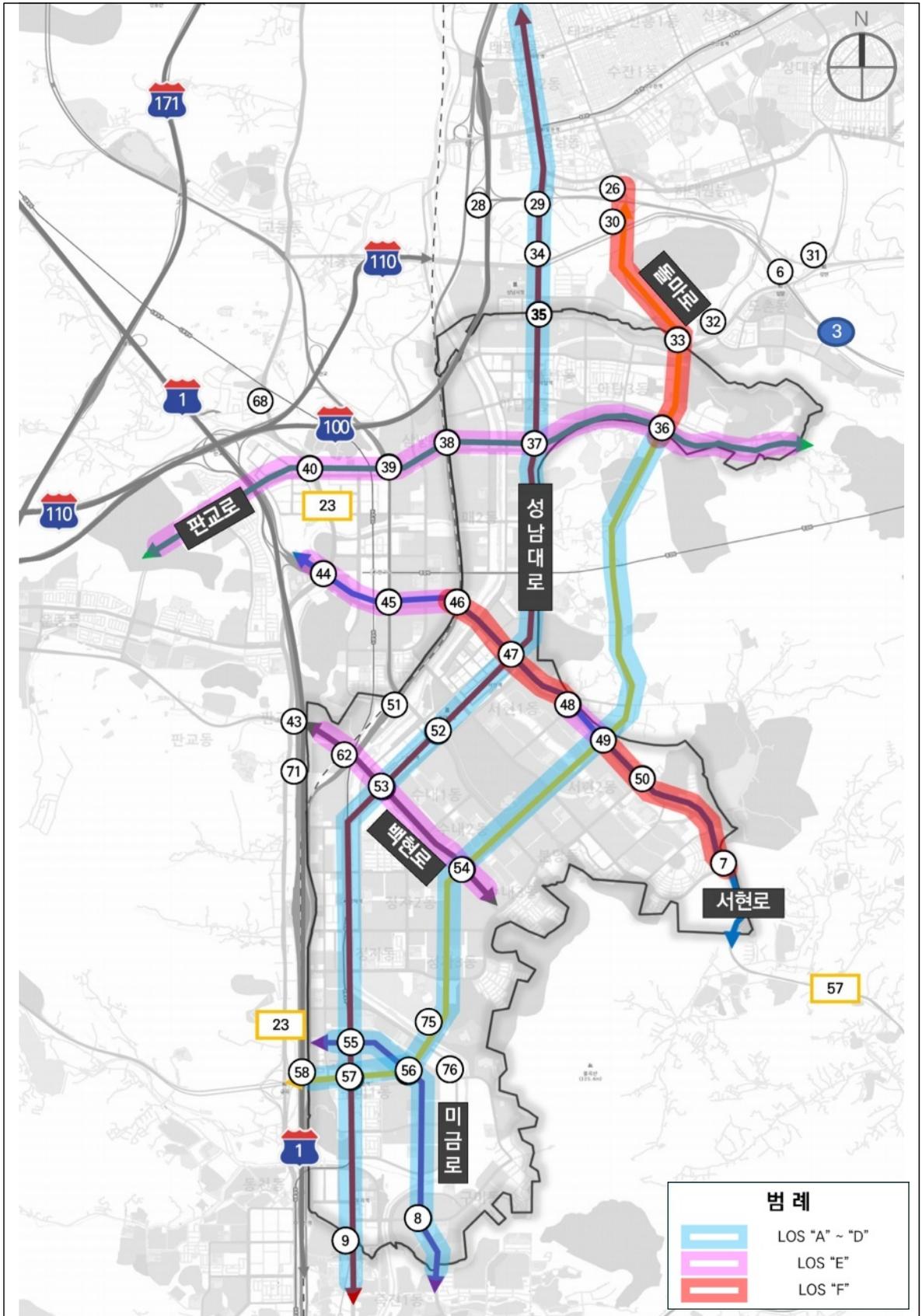
4) 분당신도시 간선도로 현황분석

- 간선도로 교통소통 서비스수준 분석 대상 교차로 중 입체교차로를 제외한 9개소 교차로의 서비스 수준(LOS)이 “E”로 분석되어, 교차로 용량 상태에 도달한 곳이 있는 것으로 나타남

▣ 간선도로 현황분석

	구 분	교통량 (대/시)	V/C	LOS
성남 대로	35.야탑사거리~37.하탑사거리	1,223	0.48	C
	37.하탑사거리~47.이매사거리	812	0.64	D
	47.이매사거리~52.분당사거리	1,125	0.45	C
	52.분당사거리~53.정자사거리	1,697	0.67	D
	53.정자사거리~55.청솔마을사거리	1,553	0.61	D
	55.청솔마을사거리~57.미금역사거리	1,250	0.49	C
	57.미금역사거리~9.오리삼거리	1,395	0.55	D
판교로	40.판교테크노중앙사거리~39.봇들사거리	1,656	0.99	E
	39.봇들사거리~38.벌말사거리	1,549	0.92	E
	38.벌말사거리~37.하탑사거리	1,192	0.89	E
	37.하탑사거리~36.돌마사거리	1,174	0.70	E
돌마로	33.도촌사거리~36.돌마사거리	1,852	1.10	F
	36.돌마사거리~49.서당사거리	1,273	0.67	C
	49.서당사거리~54.푸른마을사거리	879	0.52	C
	54.푸른마을사거리~56.까치마을사거리	654	0.39	C
	56.까치마을사거리~57.미금역사거리	496	0.30	B
서현로	44.판교IC앞교차로~45.광장로사거리	2,739	0.87	E
	45.광장로사거리~46.매송사거리	2,222	0.88	E
	46.매송사거리~47.이매사거리	2,019	1.06	F
	47.이매사거리~48.안골입구사거리	2,164	1.14	F
	48.안골입구사거리~49.서당사거리	1,774	0.94	E
	49.서당사거리~50.서당삼거리	1,928	1.02	F
	50.서당삼거리~7.난방공사삼거리	2,210	1.17	F
백현로	53.정자사거리~54.푸른마을사거리	1,310	0.78	E
미금로	55.청솔마을사거리~56.까치마을사거리	858	0.51	C
	56.까치마을사거리~8.무지개사거리	899	0.53	D

▣ 성남시 간선도로 소통분석



5) 분당신도시 장래 교통수요 검토

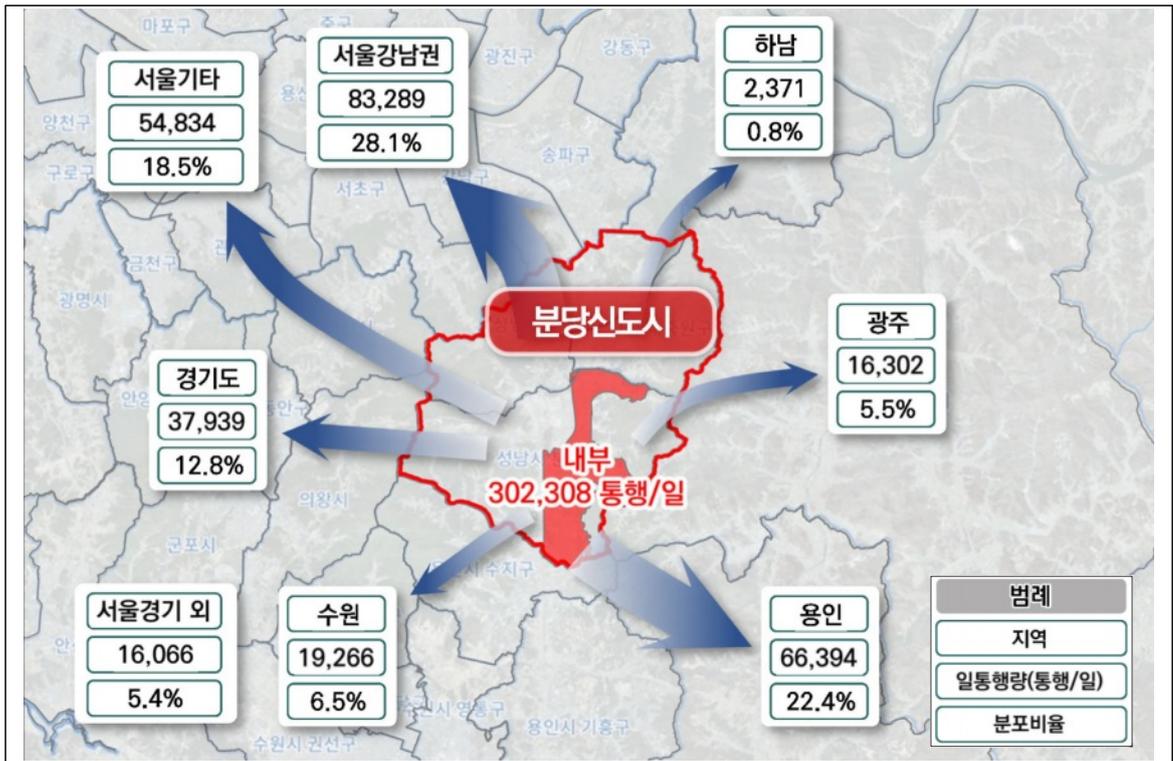
○ 분당신도시 발생 통행량은 1일 총 5,988백통행/일로 예측되었음

▣ 분당신도시 장래 교통수요 예측(2035년 기준)

구 분	도보/ 자전거	비노선 버스	철도/ KTX	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	화물/ 기타	합계
분담율(%)	17.4	4.3	0.1	31.9	4.2	16.9	14.1	7.2	3.9	100
통행량 (백통행/일)	1,042	257	6	1,910	251	1,012	844	431	234	5,988

※ 주) 『2035년 성남도시기본계획, 2020.06, 성남시』에서 제시한 값(수단분담률, 통행/인) 적용
향후 계획 변경(토지이용계획)에 따라 장래교통량은 변경될 수 있음

▣ 분당신도시 통행 분포



○ 분당 신도시 승용차 교통량은 일 262,544대/일로 예측되었음

▣ 분당신도시 승용차 교통량 예측(2035년 기준)

구 분	현황(A)		장래 2035년 (B)		비교(B-A)	
	일(대/일)	첨두시(대/시)	일(대/일)	첨두시(대/시)	일(대/일)	첨두시(대/시)
승용차 교통량	171,249	17,125	262,544	26,254	▲91,295	▲9,129

다. 광역교통시설 확충방안

- 노후계획도시 정비사업을 시행하기 위해 선제적으로 광역교통관련 문제점을 진단하고 수요예측 기반의 교통대책 수립
 - 모도시-위성도시간 광역교통패턴 변화를 반영한 교통수요예측을 통하여 교통인프라 개선 및 확충방안을 마련하여 적정 수준의 광역 교통서비스 제공
- 광역교통기능을 담당하는 광역교통축별 혼잡수준을 고려한 혼잡완화 방안을 강구
 - 광역도로 및 철도망 계획은 상위 및 관련 법정계획을 활용
 - 대중교통 위주의 대책을 마련하고 광역버스 및 수요응답형 교통수단 도입 검토

1) 도로계획

▣ 광역교통 사업현황(도로)

구분	사업명	사업 내용	연장(km)	추진현황	향후계획	
■	고속도로	수도권 1순환선	판교~퇴계원 지하화	31.5	예타 중	-

2) 철도계획

▣ 광역교통 사업현황(철도)

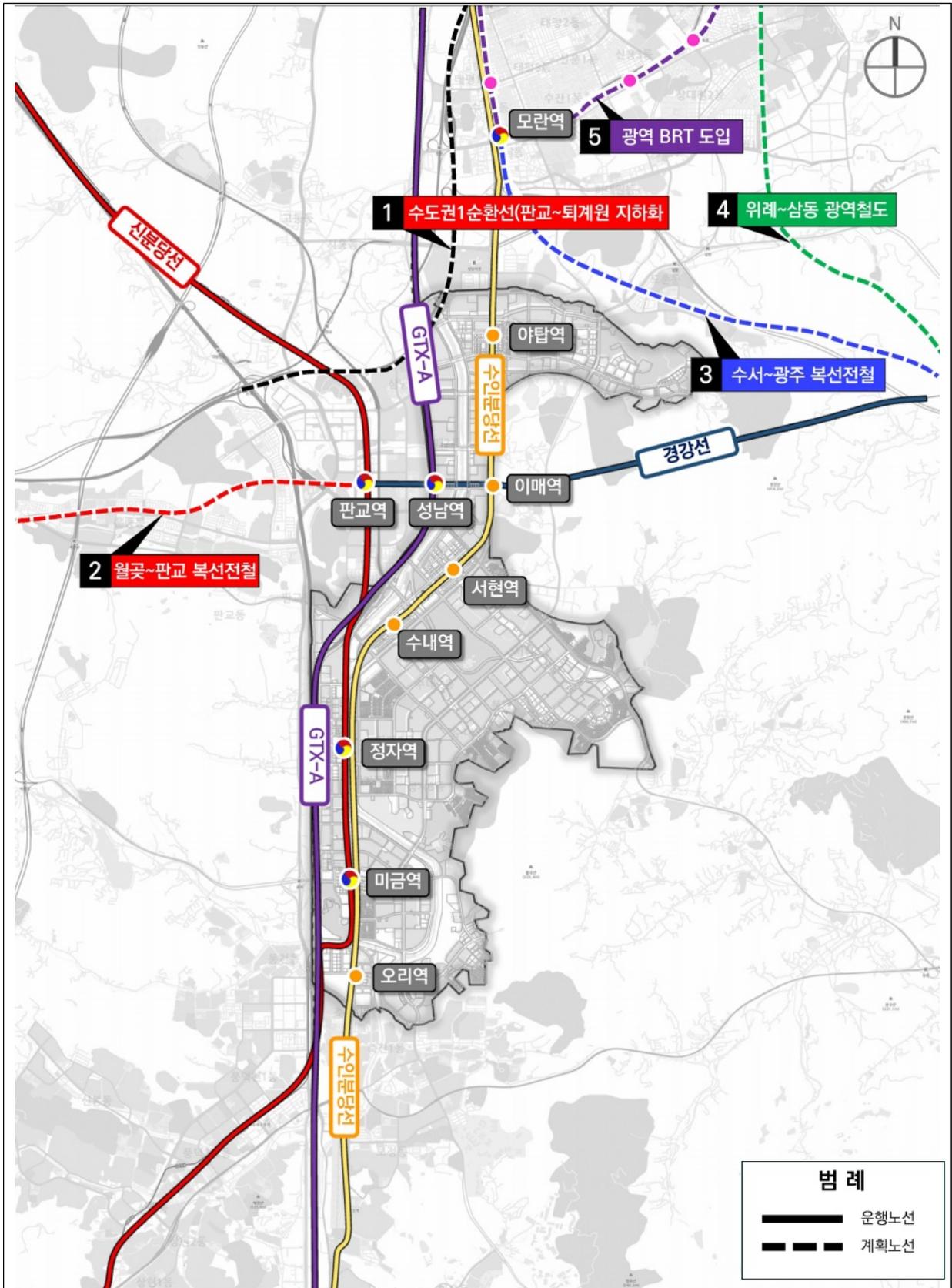
구분	사업명	사업 내용	연장(km)	추진현황	향후계획	
㉠	일반철도	월판선	월곶~판교 복선전철	34.2	공사 중	'28.개통예정
㉡	일반철도	수광선	수서~광주 복선전철	19.5	설계 중	'30.개통예정
㉢	광역철도	위례삼동	위례~삼동	10.6	예타 중	-

3) BRT 계획

▣ 광역교통 사업현황(BRT)

구분	사업명	사업 내용	연장(km)	추진현황	향후계획	
㉣	BRT	광역BRT	성남~북정역	10.2	설계 중	'27.개통예정

▣ 광역교통시설



라. 도로망 확충방안

1) 도로망 연계체계 문제점

- 성남시는 서울시와 경계를 형성하고 있고 서울시와 수도권 동남부지역을 연계하는 남북방향 교통축이 발달되어 있음
- 남북방향 교통축은 서울방향 접근은 용이하나 용인 등 수도권 남부지역과 서초, 강남, 송파 등을 연결하는 통과교통량이 성남대로에 유입되어 교통혼잡의 주요 요인으로 작용하고 있음

2) 도로망 확충방안

- 노후계획도시 정비사업 시행으로 인한 사업지 내부의 교통혼잡을 완화하고 기존 도로시설의 효율적 활용을 위해 수도권 동남부지역에서 서울로 진입하는 통과교통의 우회 및 입체처리를 검토함

(1) 순환도로망 구축

- 노후계획도시를 관통하는 성남대로의 교통량을 분산할 수 있는 우회도로의 확충이 필요함
- 통과교통의 우회처리를 위한 도로망 확충방안은 상위 및 관련 법정계획의 계획내용을 우선 검토하였음

▣ 순환도로망 확충방안

구 분	사 업 명	사업구분	연장(Km)	차로수	비고
■	상대원~분당동간 도로건설	신설	7.28	4	도로건설관리계획
■	성남 순환도로 미개설구간	신설	4.1	4	금회 제안
소계	성남외곽순환도로	신설	11.38	4	금회 제안

(2) 통과교통과 내부교통 분리

- 민자 제안된 용인-성남고속화도로와 연계하여 통과교통을 입체처리하도록 계획함

▣ 도로망 확충방안

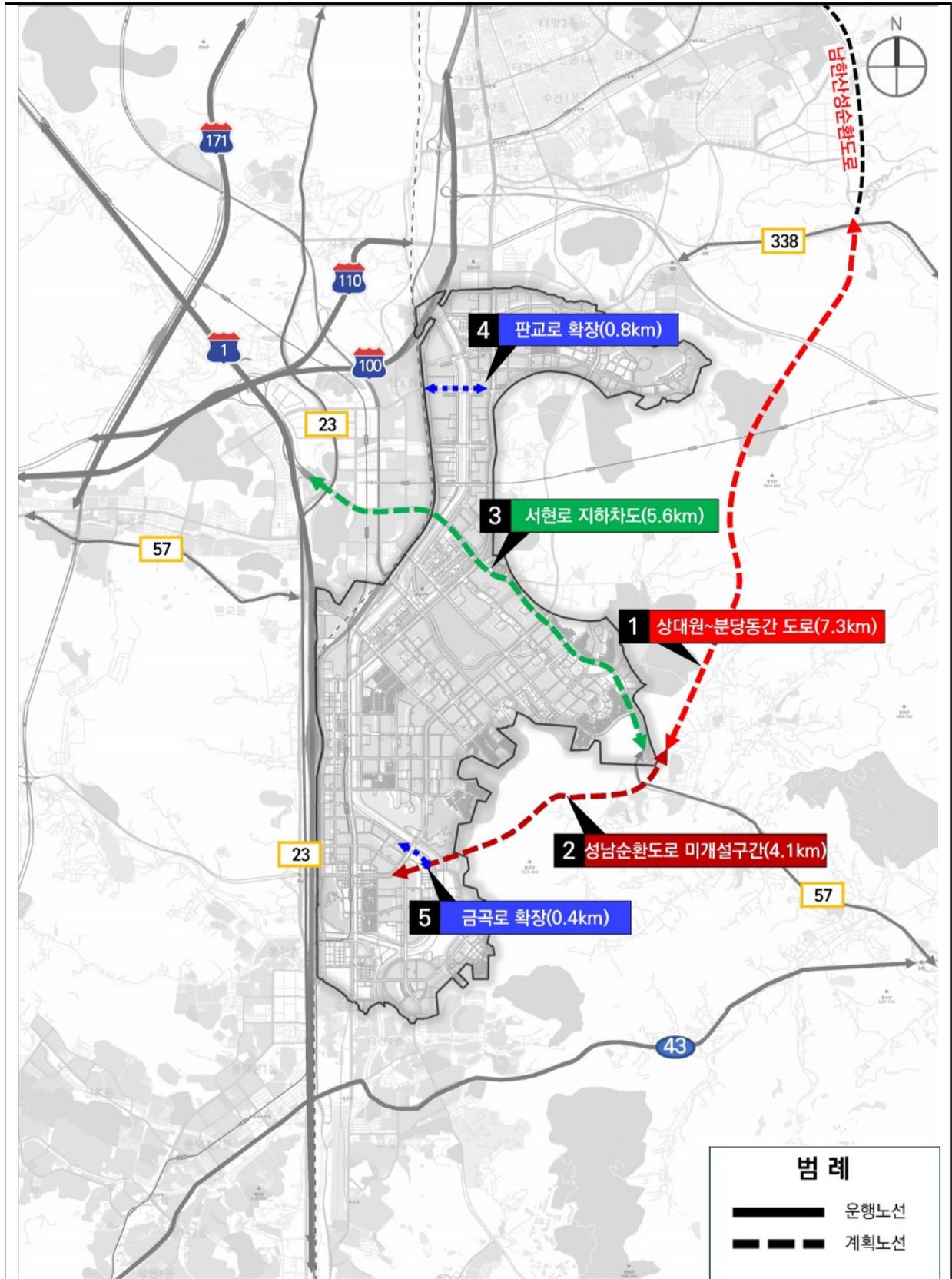
구 분	사 업 명	사업구분	연장(Km)	차로수	비고
■	서현로 지하차도	신설	5.6	4	금회 제안

(3) 정체구간 도로 확장

▣ 도로망 확충방안

구 분	사 업 명	사업구분	연장(Km)	차로수	비고
■	판교로 확장	확장	0.8	6→8	금회 제안
■	금곡로 확장	확장	0.4	4→5	금회 제안

도로망 확충방안(안)



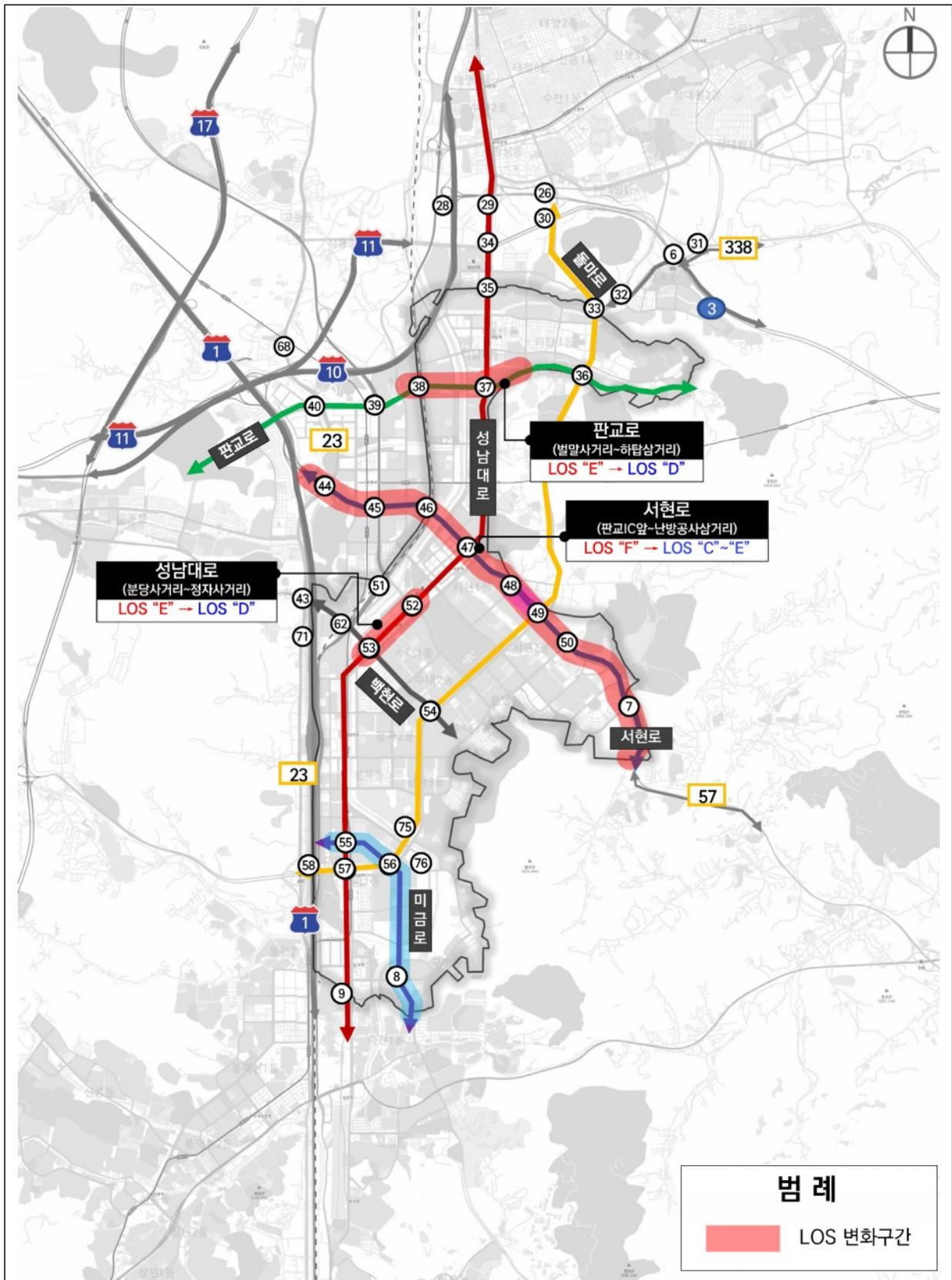
3) 도로망 확충에 따른 효과분석

- 노후계획도시의 발생교통량을 처리하기 위하여 영향권 내 주요 도로의 교통영향분석을 수행함
- 통과교통과 내부교통 분리를 위하여 순환도로망 구축 및 서현로 지하차도 설치(민자 제안된 용인-성남고속화도로와 연계하여 통과교통을 입체처리하도록 계획)로 서현로 전구간과 성남대로, 백현로 일부구간 서비스 수준이 개선되는 것으로 분석되었음

▣ 도로망 확충에 따른 효과분석

구 분	시행시		도로망 확충		
	V/C	LOS	V/C	LOS	
성남 대로	35.야탑사거리~37.하탑사거리	0.50	C	0.49	C
	37.하탑사거리~47.이매사거리	0.66	D	0.65	D
	47.이매사거리~52.분당사거리	0.47	C	0.46	C
	52.분당사거리~53.정자사거리	0.71	E	0.70	D
	53.정자사거리~55.청솔마을사거리	0.62	D	0.61	D
	55.청솔마을사거리~57.미금역사거리	0.51	C	0.50	C
	57.미금역사거리~9.오리삼거리	0.57	D	0.57	D
판교로	40.판교테크노중앙사거리~39.봇들사거리	0.93	E	0.93	E
	39.봇들사거리~38.벌말사거리	0.87	E	0.87	E
	38.벌말사거리~37.하탑사거리	0.84	E	0.63	D
	37.하탑사거리~36.돌마사거리	0.66	D	0.66	D
돌마로	33.도촌사거리~36.돌마사거리	1.13	F	1.11	F
	36.돌마사거리~49.서당사거리	0.69	D	0.68	D
	49.서당사거리~54.푸른마을사거리	0.55	D	0.52	C
	54.푸른마을사거리~56.까치마을사거리	0.40	C	0.38	C
	56.까치마을사거리~57.미금역사거리	0.31	B	0.29	B
서현로	44.판교IC앞교차로~45.광장로사거리	1.04	F	0.63	D
	45.광장로사거리~46.매송사거리	1.05	F	0.54	D
	46.매송사거리~47.이매사거리	1.17	F	0.50	C
	47.이매사거리~48.안골입구사거리	1.29	F	0.68	D
	48.안골입구사거리~49.서당사거리	1.06	F	0.44	C
	49.서당사거리~50.서당삼거리	1.16	F	0.54	D
	50.서당삼거리~7.난방공사삼거리	1.33	F	0.72	E
백현로	53.정자사거리~54.푸른마을사거리	0.86	E	0.79	E
미금로	55.청솔마을사거리~56.까치마을사거리	0.51	C	0.52	C
	56.까치마을사거리~8.무지개사거리	0.54	D	0.54	D

▣ 도로망 확충에 따른 효과분석



마. 대중교통 활성화 방안

1) 대중교통 연계체계 문제점

- 성남시 대중교통노선으로 신분당선, 수인분당선, GTX-A가 남북방향으로 교통축이 형성되어 서울 방향 접근은 용이하나 동서방향 서비스가 원활하지 못한 상태임
- GTX-A 노선이 정착하는 성남역은 주변 도로의 여건상 노선버스 및 타교통수단과의 환승거리가 길어 대중교통 이용자의 접근이 불편함

2) 대중교통 활성화 방안

- 성남시에 현재 검토중인 경기도 대중교통 계획노선을 수용하고, 분당지역 미서비스 지역으로 연장하는 방안을 검토하였음
- 대중교통 환승이 불편한 GTX-A 성남역의 환승체계 개선방안을 제안하였으며, 향후 GTX-A 노선의 완전개통에 대비한 환승체계의 개선이 필요함
- 판교지역에 시범사업중인 판교 자율차 운행노선을 연장하는 방안을 제시함
- 지하철, BRT 등 도시 내·외부를 연결하는 대중교통을 중심으로 노후계획도시 내 각 생활권을 연결하는 도시 내 대중교통이 상호 유기적으로 연결되도록 계획

(1) 대중교통 노선(안)

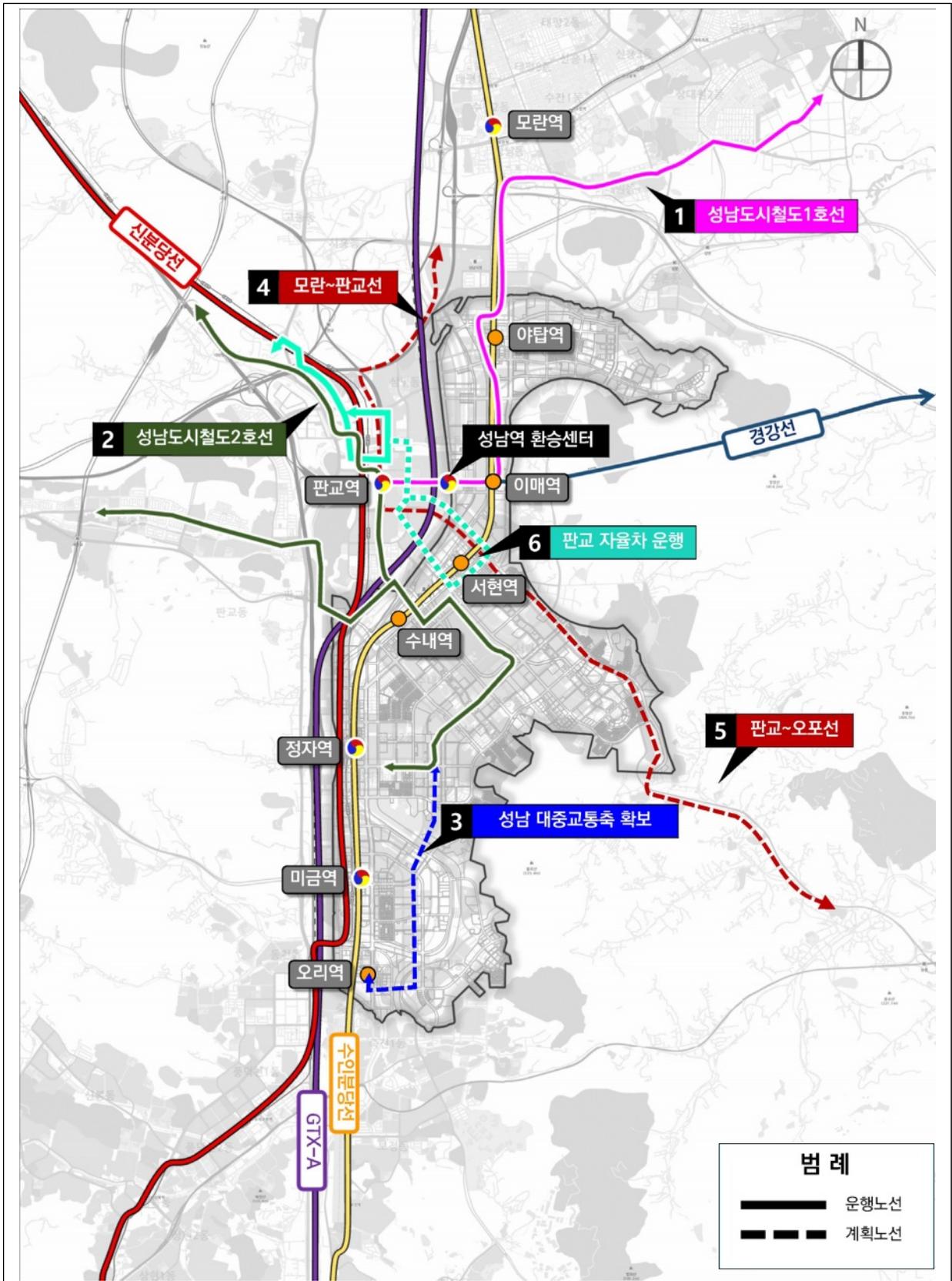
- 기존계획 노선과 연계한 대중교통 활성화 방안 수립
- 판교 자율차 시범사업 운행노선 연장 제안

▣ 대중교통 노선(안)

구분	사업명	연장(Km)	구간	비고
1	성남도시철도1호선	9.9	판교~상대원동	제2차경기도 도시철도망계획
2	성남도시철도2호선	16.86	금토동~정자 운중동~백현동	제2차경기도 도시철도망계획
3	성남 대중교통 축 확보	3.8	오리역 등 성남시 남부를 연결하는 대중교통축 확보	금회 제안
4	모란판교선	3.94	모란~판교	제2차경기도 도시철도망계획
5	판교오포선	9.5	판교~오포	제2차경기도 도시철도망계획
6	판교자율차운행 연장(안)	4.7	성남역, 서현역	금회 제안

※ 1, 2, 4, 5 노선(안)은 제2차 경기도 도시철도망계획 노선계획을 수용하였으며, 추후 진행상황에 따라 세부노선은 변경될 수 있음

▣ 대중교통 확충방안(안)



(2) 성남역 환승센터

- 「환승센터 및 복합환승센터 설계·배치 기준」에 따르면, 환승센터는 교통수단 간의 연계교통 및 환승 활동을 원활하게 할 목적으로 일정 환승시설이 상호 연계성을 갖고 한 장소에 집합되어 있는 시설로 주차장형 환승센터, 대중교통 환승센터, 터미널형 환승센터로 구분됨
- GTX-A노선의 완전 개통에 대응하고 편리하고 안전한 환승체계 구축을 위한 성남역 주차장형 환승센터 계획중

▣ 환승센터 유형

주차장형 환승센터	대중교통 환승센터	터미널형 환승센터
		
대중교통 이용자의 주차 및 환승활동 지원을 주된 기능 환승센터	대중교통수단 간의 연계수송 및 환승활동지원을 주된 기능으로 하는 환승센터	터미널 및 환승활동지원을 주된 기능으로 하는 환승센터

- 판교역(신분당선, 경강선), 성남역(GTX-A), 이매역(분당선) 노선과의 대중교통 연계방안 계획
 - 대중교통수단(시내버스, 마을버스, 도시철도)의 배차간격, 운행횟수 등 철도와 연계체계 구축 필요
 - 성남역과의 연계성 향상을 위한 버스 노선 조정 필요

▣ 성남역 연계 가능 노선

구분	노선명	기점	종점	운행 거리 (km)	운행 대수 (대)	배차 시간 (분)	연계 가능 주요 지역
광역 버스	9300	도촌동9단지앞	승례문	74.8	14	15~25	판교역, 야탑역, 서울역
	9407	구미동차고지앞	일지아트홀	65.5	15	11~15	오리역, 서현역, 삼성역
	9507	운중동먹거리촌	일지아트홀	58.0	4	20~25	판교역, 야탑역, 모란역, 삼성역
시내 버스	33	사기막골	울동공원	44.0	33	7~9	서현역, 모란역, 신흥역
	55	사송동.종점	남한산성입구	40.0	18	13~18	판교역, 야탑역, 모란역
	55-1	사기막골	정자역	34.0	7	16~19	야탑역, 서현역
	101	초당고등학교	잠실역광역환승센터	82.0	8	15~30	야탑역, 서현역, 잠실역
	103	도촌동9단지앞	사당역	61.6	11	15~25	판교역, 야탑역
	340-1	사기막골	서판교성당	34.0	7	10~12	판교역, 야탑역, 모란역

(3) 주차여건 개선

- 분당신도시 내 주차용량을 감안하여 정비사업 시행시 「주차장법」에 따른 노외주차장 확보 권장
- 정비구역 및 인접 주거지의 주차환경 개선을 위해 공공주차장 및 민영주차장 건설 유도
- 학교 및 공원시설 복합화를 통한 지하주차장 추가확보

▣ 복합화를 통한 지하주차장 확보 예시



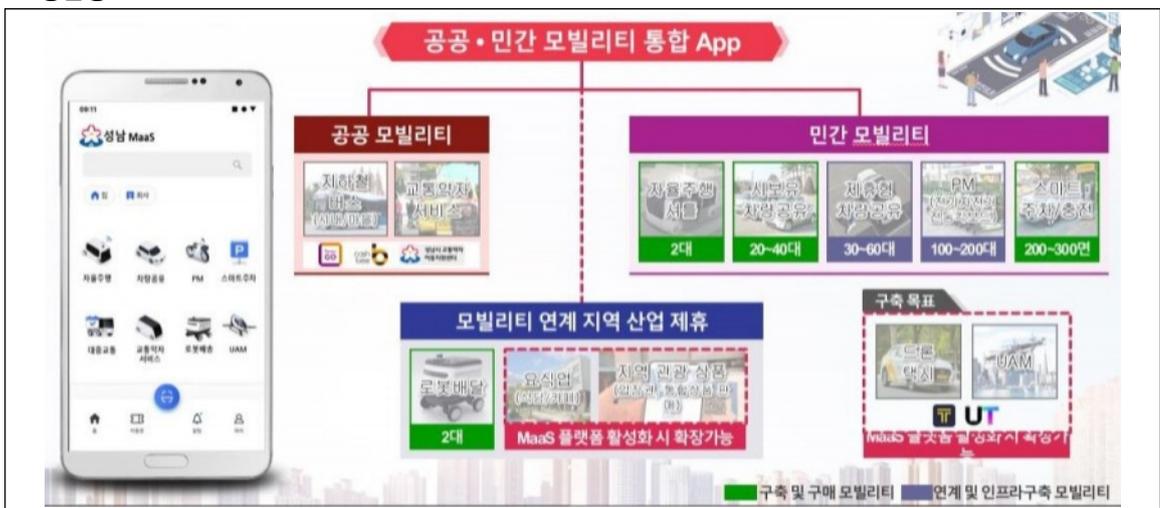
바. 스마트 모빌리티

1) 기본방향

- 2023년 모빌리티 특화도시 조성사업 공모 선정 “첨단 모빌리티특화도시” 성남시 선정
- 모빌리티 첨단기술을 통해 결합과 공유의 가치를 기반으로 통합교통환경 구축
 - 성남형 모빌리티 플랫폼(MaaS)
 - 지역 맞춤형 모빌리티 허브 : 성남종합운동장

- 관용차량 주민 개방형 공유서비스
 - 전기차 공유 및 퍼스널 모빌리티 서비스
 - 전통시장 로봇배송서비스
 - 자율주행셔틀버스
- 교통시설물에 대한 안전관리 강화 및 자율주행 등 새로운 모빌리티기술을 활용한 교통체계 개선
- 시민들의 이동 편의성 강화

▣ 성남형 Maas



2) 스마트 모빌리티 확보 방안

- 개인형 이동장치(Personal Mobility)
 - 특별정비에정구역 정비사업 추진시 퍼스널 모빌리티 주차장 등 스마트 모빌리티 계획 수립을 통한 스마트 모빌리티 활성화로 특화도시에 걸맞는 기반 마련
- 도심항공교통(Urban Air Mobility)
 - 성남시는 현재 도심항공교통(UAM) 도입방안 정책연구를 통하여 성남시 UAM 특화 서비스 모델 발굴, 관제권을 포함한 공역 현황과 운항 가능 지역 분석, 지상과 항공 모빌리티를 잇는 최적의 버티포트(UAM 이착륙장) 인프라 조성 등에 관한 사항을 검토 중
 - 성남시는 '성남시 도심항공교통(UAM) 기반 조성을 위한 업무협약'을 체결(2023.7.6.)하고, 성남시 미래 도심항공교통(UAM)의 발전을 위한 논의 지속
 - 국내 UAM 인프라 현황은 인천국제공항공사(인천공항 내 버티포트 건설), 하남드림휴게소(버티포트와 지하철, 버스 등을 모두 이용할 수 있도록 복합환승센터 구축(2028년)), 한국공항공사(포스코, 한화 등과 협업하여 버티포트 초기 디자인 개발 중) 등이 있음

▣ 성남 특화 서비스 모델 분석

비용 低 난이도 低 高 高	물류 	환경 적합성 수도권-지방 연결 중심지	공익성	시급성	사업 연속성 드론 배송 사업
	바이오 	성남시 내 대형병원 다	응급의료 신속 대응	고령화 가속	바이오헬스 첨단 클러스터 조성
	관광 	타 지역 관광지와의 연결			
	여객수송 	수도권 중심부 위치 (성남-수도권 연결)	출퇴근 교통 혼잡 완화		스마트 교통허브 사업

▣ 버티포트 입지선정 결과

후보지 분석

- 판교역 인근**
 - 판교역 환승 적합
 - 북쪽 방향 회랑 개발 용이
 - 여객운송 서비스 적합
- 백현 MICE 단지**
 - MICE단지 신규 설계에 따른 개발 용이
 - 관광 서비스 적합
- 주택전시관**
 - 현재 공터 지역 이용 버티포트 건설 용이
 - 바이오헬스 클러스터 개발시 여객/물류운송 적합
- 보바스기념병원 앞 부지**
 - 초기 시범사업 개발 적합
 - 의료 특화 서비스 이용 적합
- 분당서울대학교병원**
 - 기존 헬기장을 개조하여 상대적으로 간편하게 버티포트 구성 가능
 - 의료 특화 서비스 이용 적합

● : 종합 서비스 후보지
● : 의료 특화 후보지

주택전시관 버티포트 구성(안)



보바스기념병원 앞 부지 버티포트 구성(안)



3 산업·경제 활성화 계획

가. 기본방향

- 노후계획도시의 정주여건 개선과 더불어 노후계획도시 내 디지털혁명 등 산업구조 변화에 맞는 지역경제의 성장동력을 육성하고 양질의 일자리를 창출하여 도시의 자족기능 향상 도모

나. 분당신도시 산업구조 현황

1 한국표준산업분류(KSIC) 상 대분류에 따른 산업입지계수 분석

- 특화산업으로써 강점을 보이고 있는 J 산업 및 M 산업 상 세세분류에 따른 주요 유치업종을 계획하여 특화 자족도시 수립

산업분류	사업체수	종사자수	LQ 지수 (사업체수)	비고
합계	38,403	212,813	-	
A.농업, 임업 및 어업(01~03)	6	-	0.07	
B.광업(05~08)	1	-	0.08	
C.제조업(10~34)	1,158	5,675	0.32	
D.전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(35)	59	998	0.10	
E.수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(36~39)	18	152	0.21	
F.건설업(41~42)	1,391	15,206	0.45	
G.도매 및 소매업(45~47)	11,243	32,932	1.18	
H.운수 및 창고업(49~52)	2,808	5,374	0.70	
I.숙박 및 음식점업(55~56)	4,506	16,769	0.84	
J.정보통신업(58~63)	2,093	27,349	2.61	LQ 특화산업
K.금융 및 보험업(64~66)	595	7,472	1.46	LQ 특화산업
L.부동산업(68)	2,606	9,025	1.44	LQ 특화산업
M.전문, 과학 및 기술 서비스업(70~73)	2,647	23,134	1.87	LQ 특화산업
N.사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업(74~76)	856	11,318	0.99	
O.공공행정, 국방 및 사회보장 행정(84)	47	2,693	0.59	
P.교육 서비스업(85)	2,921	16,968	1.82	LQ 특화산업
Q.보건업및 사회복지 서비스업(86~87)	1,403	25,325	1.34	
R.예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(90~91)	1,120	3,910	1.24	
S.협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94~96)	2,925	7,510	0.96	

다. 직주비를 고려한 자족성 확보 방안

Ⅰ 분당신도시와 주변지역 및 개발사업과 연계하여 직주비 “1” 이상이 되도록 설정

○ 백현MICE, 주택전시관, 오리역세권 개발사업 등에 따른 고용인구를 산출한 결과 35,532명으로 예상됨

▣ 주변 개발사업 등에 따른 고용인구 산출

구 분	업무시설 연면적(㎡)	1인당 업무면적(㎡)	종사자(고용인구)(인)
합계	747,602	21.04	35,532
백현MICE	328,199	21.04	15,599
주택전시관	296,013	21.04	14,069
오리역세권	123,390	21.04	5,865

※ 1인당 업무면적: 서울시 업무공간 수요예측 및 공급가능성 진단 연구(2005)

구 분	내 용	비 고	
2022년	인구	332,258인	분당신도시
	세대수	137,139세대	분당신도시
	종사자수	212,813인	분당신도시 권역에 해당하는 행정동
	직주비	1.6	종사자수 ÷ 세대수
2035년 (목표연도)	계획인구	452,000인	12만인 증가
	계획세대수	196,522세대	2.3인/세대
	계획종사자수	248,345인	주택전시관, 백현MICE, 오리역세권 연계
	직주비	1.3	1.0 이상

Ⅱ 자족기능 확보 방안

○ 신규 도시개발사업과 연계한 지역거점공간 확보

- 주택전시관 개발사업 내 도입기능(바이오 헬스·연구개발 등)과 연계하여 혁신 클러스터 강화
- 백현MICE 개발사업과 연계한 국제 업무공간 조성으로 분당신도시 성장 발판 마련

○ 오리역세권 개발을 통한 경제활동 공간 확보

- 기존 상업지구, 업무시설, 복합시설 등의 정비 및 저이용 공공시설 부지 복합화 등을 통하여 새로운 경제 활동공간으로서의 정체성 확보

○ 성남역 환승센터를 활용하여 접근성 강화

- 성남역환승센터 내 GTX-A, 경강선, 광역버스 등 교통시설과 판교 등 업무지구와의 교통 접근성 강화

○ 판교 테크노밸리, 분당 IT밸리 등 기존 산업지의 연계

- 기존 분당신도시 내 산업집적지와 연계성을 강화하여 수도권 내 핵심 R&D 벨트로서 위상 제고

○ 특별정비예정구역 내 업무공간 확보

- 특별정비예정구역 내 재택근무 등을 위한 스마트 오피스 공간 확보 권장

4 건축물의 밀도계획

가. 기본방향

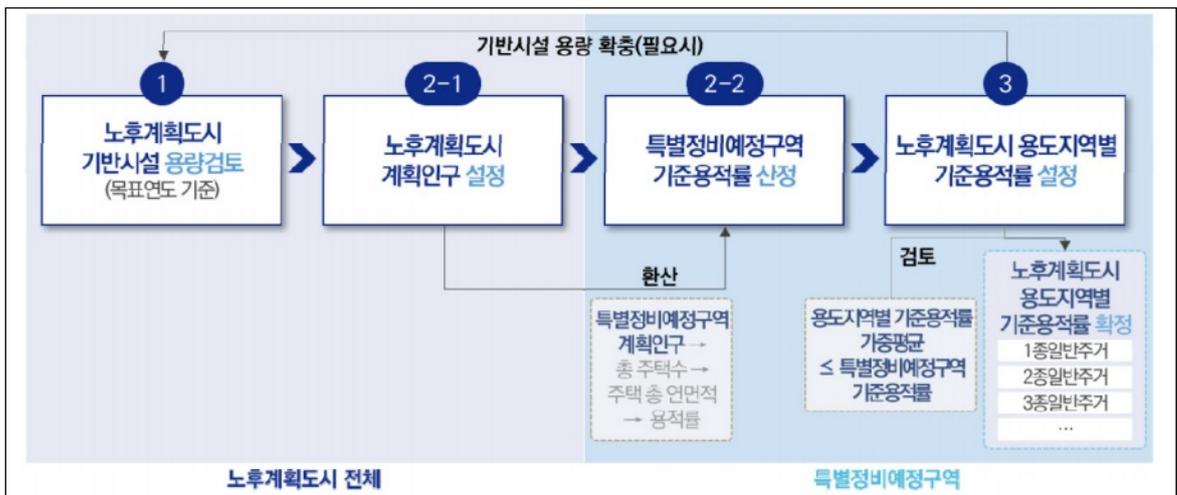
- 목표연도 계획인구에 따른 적정 밀도계획을 통해 정주환경 저해를 방지하고, 쾌적한 정주환경 유지를 위한 기준 마련

나. 적정 개발밀도 설정

1) 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 설정 방법

- 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에 따라 세분된 용도지역별로 설정하는 것을 원칙으로 함
- 동일한 용도지역으로 결정되어 있는 특별정비예정구역일지라도 그 특성(구역 내 기반시설 및 부대·복리시설의 면적, 구역 내 주택유형, 인접지역의 여건 등)이 현저히 다를 경우에는 위의 원칙에도 불구하고 특별정비예정구역별로 기준용적률을 달리 설정할 수 있음
- 특별정비예정구역의 용도지역별 면적 비중을 고려한 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 가중평균은 특별정비예정구역 기준용적률 이하이어야 함

▣ 노후계획도시 계획인구, 특별정비구역 기준용적률 및 용도지역별 기준용적률 설정 절차



(1) 용도지역별 기준용적률 산정

- 분당신도시는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제정(2002.02.04.) 전 준공(1996.12.31.)되어 현황과 용도지역이 불일치 하는 부분이 있음
- 그에 따라 용도지역별 기준용적률 적용이 불합리한 부분이 발생되므로, 보다 명확한 기준인 주택 유형별 기준용적률 제시 필요

Ⅰ 분당신도시 특성을 고려한 특별정비예정구역 유형별(용도지역별) 기준용적률 산정

- 특별정비예정구역 내 기존 세대수와 부지면적을 고려한 목표연도 유형별(용도지역별) 세대수 산정으로 적정 개발밀도 설정

▣ 특별정비예정구역 유형별(용도지역별) 기준용적률

구분	용도지역	주택규모별 공급비율에 따른 연면적(㎡)	특별정비예정구역 대지면적(㎡)	유형별(용도지역별) 기준용적률(%)
합 계	-	17,995,344	5,721,784	315
아파트	제2·3종 일반주거지역	15,364,459	4,680,125	326
연립	제2종 일반주거지역	1,961,950	776,804	250
단독주택	제1종 일반주거지역	668,935	264,855	250
상업	상업지역	-	-	800

※ 여유율 약 2.5%를 감안하여 유형별 기준용적률 설정

※ 상업지역은 중심지구 정비형 특별정비예정구역(오리역세권 일원)으로 주택공급이 없으므로 유형별 기준용적률만 제시

구분		합계	아파트	연립	단독	상업
특별정비 예정구역 현황	평균용적률(%)	169.5%	184.0%	91.4%	142.8%	-
	세대수(세대)	98,683	84,300	6,187	8,196	-
	인구(2.4인/세대)	230,856	202,320	14,849	13,687	-
특별정비 예정구역 계획(안)	구역(개소수)	80개소	54개소 (임대 4개소 포함)	20개소	5개소	1개소
	유형별(용도지역별) 기준용적률(%)	315%	326% (임대:300%)	250%	250%	800%

2) 특별정비에정구역 유형별 밀도관리 방안

- 특별정비에정구역별 기준용적률은 각 유형에 따라 서로 상이하게 적용하였으며, 최대용적률은 용도지역상 용적률 최대한도의 100분의 150까지 완화하여 수립
- 밀도관리 방안에 대하여 주택유형별·지역여건별로 구분하여 수립함으로써 보다 체계적이고 현실성 있는 밀도관리 방안 제시
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제29조에 따라 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있으며, 향후 특별정비계획 수립 시 지구단위계획을 특별정비계획에 부합하도록 변경하여야 함

■ 주택유형별 밀도관리 방안

구분		기준용적률(%)	최대용적률(%)	밀도관리 방안
주택단지 정비형 (75)	아파트	326	450	고층·고밀도 개발 권장
	연립주택	250	375	중~저층·중밀도 개발 권장
	단독주택	250	300	중~저층·중밀도 개발 권장
중심지 정비형 (1)		800	800	고층·고밀도 개발 권장
이주대책 지원형 (4)		300	375~450	중~저층·중밀도 개발 권장

■ 지역여건별 밀도관리 방안

구분	여건별 밀도관리 방안
역세권	○ 역세권 인근 구역은 지하철, 버스 등 대중교통 접근성이 우수하여 고밀 개발 권장 ○ 역세권과 접한 가로변에 연도형 상가 배치 등을 통한 연계 도모
학교	○ 학교 인근 구역은 학습환경 보호를 위해 저~중밀도 개발 권장 ○ 공원, 보행자전용도로 등 Open Space를 배치하여 안전한 보행환경 조성 ○ 학교 이전 등은 교육청과 별도 협의를 거쳐 진행
단독주택	○ 단독주택지역의 일조권 등 주거환경을 침해하지 않도록 건축배치 및 높이계획 수립
하천, 공원 등 공공시설	○ 자연경관 우수지역은 경관 보전을 위해 저밀 개발 권장

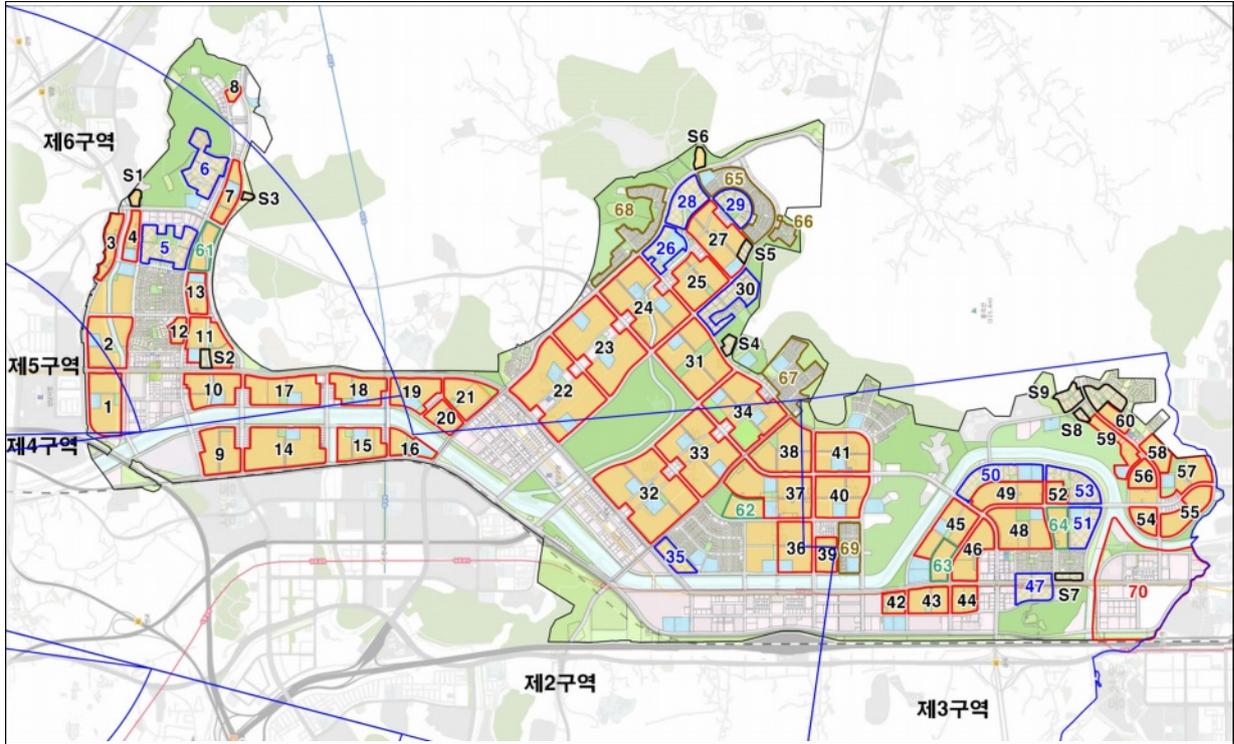
다. 비행안전구역 내 저축 단지 밀도관리 방안

1) 비행안전구역 저축구역 현황

구역번호	구역명	현황			
		용적률	세대수	층수	구역
1	장미마을1	202.0%	2,216	17	제2, 4, 5, 6구역
2	장미마을2	214.1%	2,136	19	제5, 6구역
3	매화마을1	101.2%	851	12	제6구역
4	매화마을2	133.2%	643	15	제6구역
5	매화마을3	97.3%	1,104	4	제6구역
6	목련마을1	97.4%	1,032	4	제6구역
7	목련마을2	167.3%	841	17	제6구역
9	탑마을1	204.7%	1,630	17	제2구역
10	탑마을2	212.0%	1,166	20	제6구역
11	탑마을3	212.8%	1,530	23	제6구역
12	야탑동1	209.6%	277	15	제6구역
13	탑마을4	147.3%	843	15	제6구역
14	아름마을1	194.4%	2,512	20	제2구역
15	아름마을2	199.3%	1,246	20	제2구역
16	아름마을3	211.1%	388	25	제2구역
17	이매촌1	196.2%	1,734	22	제6구역
18	이매촌2	204.5%	1,286	22	제2, 6구역
19	이매촌3	171.1%	1,014	22	제2구역
20	이매촌4	211.7%	852	22	제2구역
22	시범단지1	187.7%	4,200	29	제2구역
32	양지마을	203.7%	4,406	24	제2구역
33	파크타운	211.8%	3,025	28	제2구역
34	푸른마을	179.9%	2,598	21	제2구역
35	느티마을	89.2%	200	4	제2구역
36	상록마을1	206.6%	1,762	25	제2, 3구역
37	한솔마을1	162.0%	3,846	25	제2, 3구역
38	한솔마을2	174.0%	1,872	24	제2, 3구역
39	상록마을2	202.6%	750	23	제2, 3구역
40	정든마을1	197.7%	1,756	24	제3구역
41	정든마을2	138.7%	1,982	24	제3구역

구역번호	구역명	현황			
		용적률	세대수	층수	구역
42	상록마을3	183.0%	565	18	제2, 3구역
43	청솔마을1	196.2%	1,392	24	제3구역
44	청솔마을2	195.6%	920	23	제3구역
45	청솔마을3	146.9%	1,698	19	제3구역
46	청솔마을4	207.4%	1,274	25	제3구역
47	까치마을1	97.0%	652	4	제3구역
48	까치마을2	197.0%	2,006	24	제3구역
49	까치마을3	147.7%	1,744	25	제3구역
50	까치마을4	84.0%	236	4	제3구역
51	하얀마을1	88.8%	258	3	제3구역
52	하얀마을2	131.6%	779	21	제3구역
53	하얀마을3	87.4%	393	4	제3구역
54	무지개마을1	210.9%	964	20	제3구역
55	무지개마을2	210.5%	1,666	26	제3구역
56	무지개마을3	206.9%	932	23	제3구역
57	무지개마을4	156.1%	1,121	22	제3구역
58	무지개마을5	151.9%	498	19	제3구역
59	무지개마을6	142.4%	430	18	제3구역
60	무지개마을7	136.2%	304	18	제3구역
61	목련마을4	136.2%	1,460	15	제6구역
62	한솔마을3	128.3%	1,668	20	제2, 3구역
63	청솔마을5	122.0%	1,250	20	제3구역
64	하얀마을4	165.5%	1,489	21	제3구역
67	수내동	142.8%	2,443	3	제2, 3구역
69	정자동1	142.3%	540	3	제3구역
70	구미동1	800.0%	-	-	제3구역
S1	야탑동2	227.9%	166	22	제6구역
S2	탑마을5	99.0%	115	4	제6구역
S3	목련마을5	99.9%	75	4	제6구역
S7	구미동2	87.3%	50	4	제3구역
S8	무지개마을8	91.6%	35	3	제3구역
S9	무지개마을9	88.4%	115	4	제3구역
S10	무지개마을10	89.5%	195	3	제3구역

▣ 비행안전구역 저촉구역 현황



2) 비행안전구역 저촉구역 관리방안

Ⅰ 주상복합 허용

- 고도제한 저촉 단지는 주상복합 허용을 통해 기준용적률 확보
 - 현황여건으로 인하여 인동간격 0.8h 적용시 기준용적률 확보가 어려울 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의거하여 지구단위계획구역에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등 완화를 통한 주상복합 허용으로 기준용적률 확보
 - 법 제29조에 의거하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「택지개발촉진법」에 따른 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획의 수립이 가능하며, 특별정비계획을 수립한 때에는 지구단위계획을 특별정비계획에 부합하도록 변경하여야 함

Ⅰ 통합 재건축 권장

- 특별정비구역 통합·결합을 통한 기준용적률 확보
 - 인접한 단지와 통합 또는 이격되어 있는 단지와 결합하여 기준용적률 확보
- ※ 제약사항 해소 시, 타 구역과 동일 기준 적용(기 추진중인 단지의 경우 선택 적용 가능)

라. 공동주택단지 정주환경 향상 계획 수립기준

1) 기본방향

- 도시별 특성을 반영한 정주환경 평가항목과 기준을 마련 필요
- 공동주택단지의 정비를 포함하는 등 정주환경에 영향을 미치는 특별정비계획을 수립하는 경우 건축 계획 승인 요청 시 기본계획에 따른 정주환경 평가항목 결과를 제출 권장
- 정비사업 과정에서 인근 주택단지와의 일조권 분쟁 등 발생 가능한 주민 간 갈등이 최소화되도록 필요한 예방조치를 취해야 함

2) 정주환경 평가항목

- 통경축, 경관차폐율, 주동의 길이, 주동 배치, 평균 일조시간, 2시간 미만 일조 세대 비율, 채광 미흡 세대 비율, 자연조망률 등의 평가항목을 사용하여 정주환경 평가

▣ 정주환경 평가 항목 예시

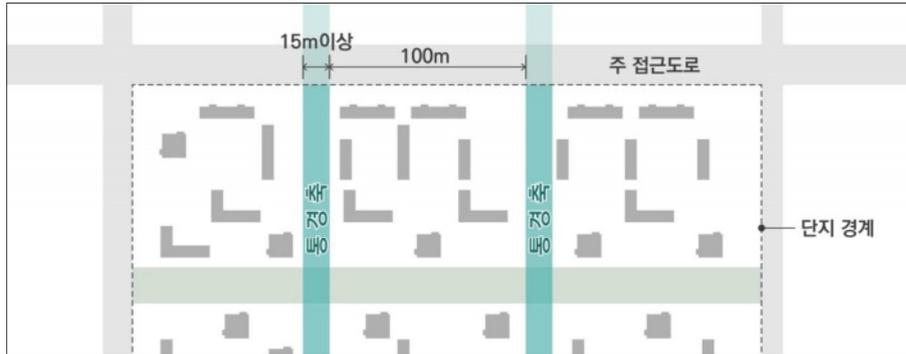
구 분	정 의	비 고
통경축	• 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간	-
경관차폐율	• 외부에서 단지를 조망했을 때 차폐되는 하늘, 녹지 등 자연물 면적의 비율	-
주동의 길이	• 공동주택 각 1개 층의 호수 또는 길이	-
주동 배치	• 공동주택 주동의 배치	-
평균 일조시간	• 각 세대의 총 일조시간의 평균	• 일조시간 : 각 세대의 전체창을 통해 오전 9시부터 오후 15시까지 들어오는 빛을 모두 누적한 시간
2시간 미만 일조 세대 비율	• 전체 세대 중 연속일조가 2시간 미만인 세대 비율 (= 2시간 미만 일조 세대수 ÷ 총 세대수)	• 연속일조 : 동지 기준 오전 9시부터 오후 15시까지 범위에서 연속해서 빛이 들어오는 시간 중 가장 긴 시간
채광 미흡 세대 비율	• 전체 세대 중 총 채광 미흡 세대 비율 (= 채광 미흡 세대수 ÷ 총 세대수)	• 채광 미흡 세대 : 동지 기준으로 하루 동안 1분도 빛이 들지 않는 창의 면적이 전체창 면적의 50% 이상인 세대
자연조망률	• 각 세대에서 자연조망 요소(녹지, 하늘, 하천)가 보이는 면적 비율 (= 자연조망면적 ÷ 창문의 조망면적)	• 조망면적 : 창문으로부터 10km 이내 지역을 창문면의 중심에서 수직방향으로 90도의 화각으로 촬영하였을 때 조망 되는 면적

3) 공동주택단지의 정주환경 향상을 위한 계획 기준

Ⅰ 도시경관

- 주 접근도로에 면한 단지 경계로부터 100m 간격으로 폭원 15m 이상의 통경축 배치 유도

▣ 통경축 배치 예시



- 주택단지 재정비로 인해 경관차폐율이 12% 이상 상승하지 않도록 유도

▣ 경관차폐 변화율 산정 예시



- 공동주택 주동을 판상형('-'자형)이나 연도형('ㄱ'자형 또는 'ㄷ'자형)으로 배치할 경우에는 10층을 초과하는 부분의 주동 길이가 60m 미만이 되도록 유도

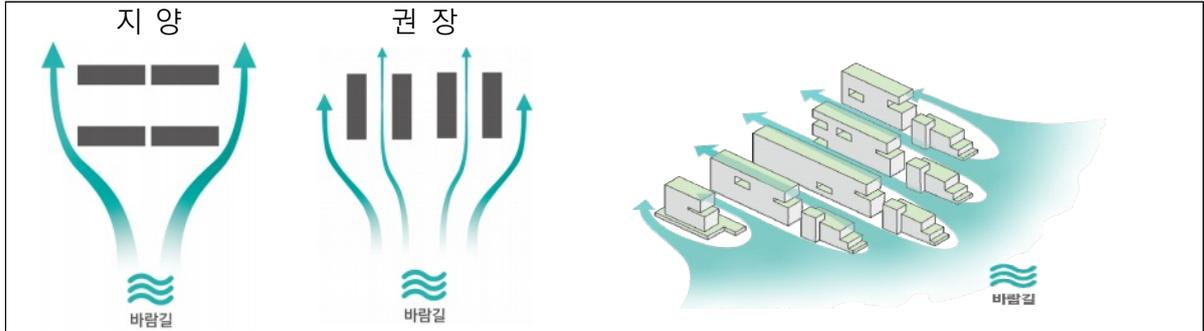
▣ 공동주택 주동의 길이 기준 예시



Ⅰ 바람길

- 하절기 남동 계절풍을 고려하여 주동을 배치하고, 바람길의 흐름을 막지 않도록 배치하고, 한 변의 길이가 긴 주동을 배치할 시 바람길과 평행이 되도록 배치

▣ 바람길 배치 예시

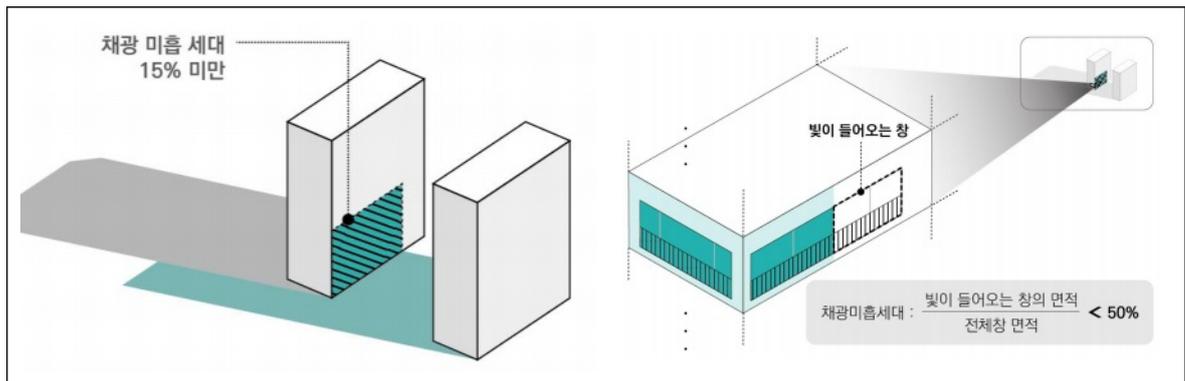


- 종 또는 횡 방향의 일률적인 배치를 지양하고 주동의 높이를 차별화하는 등 주동을 형태와 높이에 따라 적절히 혼합되도록 계획

Ⅰ 일조

- 동지날 공동주택 전체 평균 일조시간은 3시간 이상이 되도록 하고, 2시간 미만의 일조시간 세대수는 전체 세대수의 40% 미만이 되도록 유도
- 동지날 전체 창 면적 중 햇빛이 들어오는 창의 면적이 50% 미만인 채광 미흡 세대 비율은 15% 미만이 되도록 유도

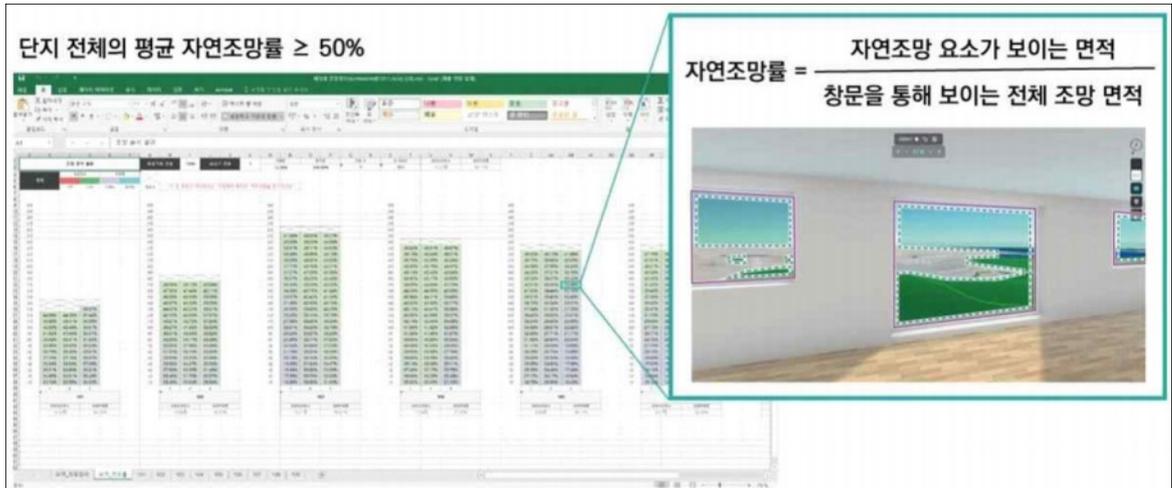
▣ 채광 미흡 세대 계획 기준



Ⅰ 조망

- 각 세대의 창문 면적 대비 외부 자연조망 요소가 보이는 면적의 비율(자연조망률)이 공동주택단지 평균 50% 이상이 되도록 유도

▣ 조망점수 평가 예시



5 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획

가. 기본방향

- 수립권자는 밀집된 대규모 노후주택을 계획적으로 정비하는 노후계획도시정비사업 특성과 임대차 시장 영향 등을 고려하여, 노후계획도시정비사업의 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 등을 포함한 기본계획을 수립해야 함
- 노후계획도시 내 양질의 다양한 유형의 주택이 충분히 공급될 수 있도록 수립권자는 이주수요와 노후계획도시 내외의 공급물량 추정을 기반으로 허용정비물량을 산정하고 이를 관리하여야 하며, 단계별 이주 물량을 설정하고 필요시 이주단지 등의 공급계획을 수립해야 함

나. 연간 허용 정비물량의 산정 방식 및 절차

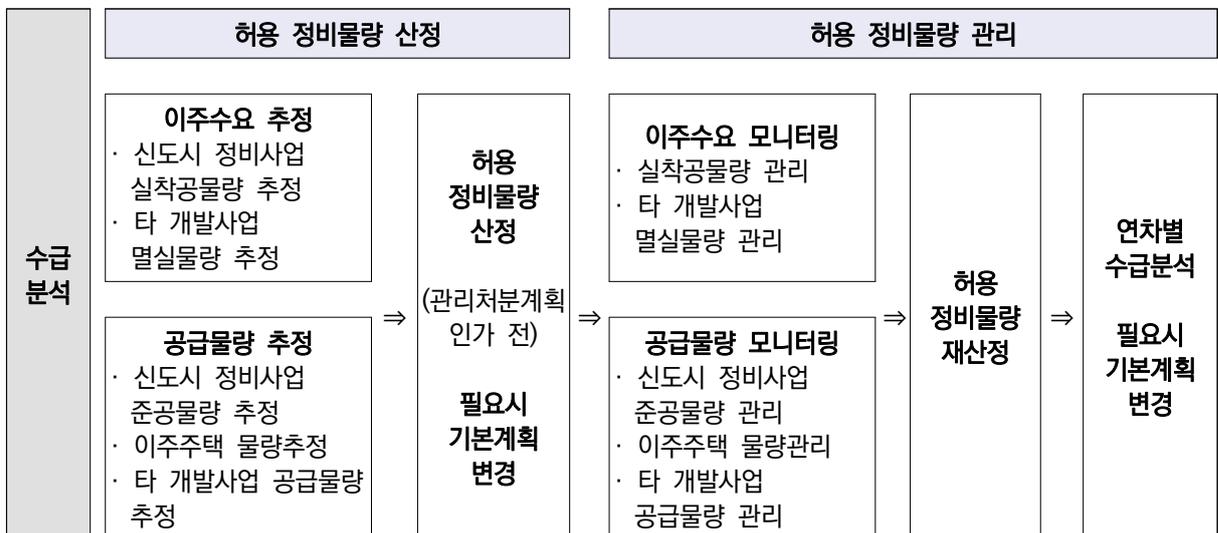
1 연간 허용 정비물량의 정의

- 수립권자의 관할 시·군과 연접 시·군·구의 주택 수급 여건을 고려한 연간 관리처분계획 인가 물량(실 착공물량)을 말한다. 이때 “연접”이란 지리적 특성, 전출입 패턴, 통근통행 등을 고려하여 동일한 생활권으로 볼 수 있는 경우를 말한다

2 연간 허용 정비물량의 산정방식

- 허용 정비물량의 산정은 노후계획도시 정비 착수에 따라 발생하는 이주수요와 이주수요를 수용할 수 있는 수립권자의 관할 시·군과 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려하여 산정

3 허용 정비물량 산정 및 관리방안



다. 연차별 이주수요 산정

Ⅰ 이주수요 산정 전제

- 사업기간 : 2025년(선도지구 지정) ~ 2040년(마지막 특별정비예정구역 준공)
- 착공시점 : 2027년(선도지구 착공) ~ 2037년(마지막 특별정비예정구역 착공)
- 인허가 기간
 - 1단계 행정절차 : 특별정비계획 수립, 사업시행계획 인가, 관리처분계획 인가 등
 - 2단계 사업시행 : 이주 시작부터 건축물 노후계획도시정비사업 준공인가(관리처분계획 수립 정비사업은 이전고시)까지

Ⅱ 분당신도시 연간 이주수요 산정

- 정비대상 총량 : 80개 구역, 98,700세대(특별정비예정구역 세대수)
- 연도별 이주수요 산정 기준
 - 사업초기 : 선도지구 수요를 고려하여 12,000세대 우선 추진
 - 사업중기 : 이주수요 예측을 통해 부동산시장에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 정비대상 총량의 약 10%인 10,000세대 균등 배분
 - 사업후기 : 급격한 공급물량의 축소로 인한 주택시장 혼란 방지를 위해 정비물량 점진적 축소

▣ 연도별 이주수요 및 정비예정물량

구 분	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년	'33년	'34년	'35년	'36년	'37년	'38년	'39년	'40년
정비예정물량 (천호)	-	12.0	12.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	2.7	2.0	-	-	-	-	-
정비기본계획 수립 및 고시	정비계획 수립			최초 이주			최초 입주							최종 이주			최종 입주
선도지구 사업 시행		인허가 이행			이주 및 공사												
2단계 사업시행			인허가 이행		이주 및 공사												
3단계 사업시행				인허가 이행		이주 및 공사											
⋮																	
11단계 사업시행											인허가 이행			이주 및 공사			

라. 이주민을 위한 이주 지원 서비스 제공 방안

Ⅰ 주택 자가거주자 및 세입자

- 노후계획도시정비사업으로 인한 이주비 등 금융지원이 필요한 경우, 주택도시보증공사, 한국토지주택공사 등이 제공하는 이주지원 서비스 이용 가능

▣ 주택 자가거주자 및 세입자에 대한 이주지원 서비스 예시

구분	내용
정비사업자금 대출보증	○ 금융기관으로부터 정비사업의 필요자금을 조달할 때 주택도시보증공사가 금융기관에 대출 원리금 상환을 보증(이주비의 경우 종전 토지 및 건축물 평가액의 70%까지 보증)
주택교환제도	○ 고령자 등 분담금 납부 여력이 없는 자가소유자의 경우, 보유주택(또는 조합원의 지위)을 한국토지주택공사 등이 공급하는 공공분양주택과 교환하고 차액을 분할 지급
주택연금 활용	○ 주택연금 가입자가 주택연금을 노후계획도시정비사업의 분담금 납부목적으로 개별 인출할 경우, 70%까지 인출 가능(단, 해당 사항에 대한 「한국주택금융공사법」 시행령 개정 이후 가능)

- 노후계획도시정비특별회계로 이주단지 조성 비용, 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있음
- 노후계획도시정비특별회계로 노후계획도시정비법 제32조에 따른 이주단지 조성비용을 지원할 수 있음
- 노후계획도시정비사업 완료 이후 해당지구에 공급되는 물량의 일부를 세입자에게 공급할 수 있으며, 이 경우에는 세대 구성원 수, 해당 지구에서의 거주기간, 소득수준 등을 고려하여 공급하여야 함
- 이주지원센터 운영을 통해 이주비 등 금융지원 정보와 주택 수급 동향 등 부동산 정보 등을 제공할 수 있음

Ⅰ 상가 소유자 및 세입자

- 해당 노후계획도시정비사업에서 발생하는 공공기여금을 활용하여 인근 지역의 공실 상가 등을 매입 또는 임대 후, 상가 세입자의 지속적인 영업을 지원할 수 있음
- 공공기여금을 활용하여 해당 노후계획도시정비사업을 통해 공급되는 상가시설의 일부를 노후계획도시정비사업으로 인해 이주했던 상가 소유자 및 세입자의 재정착을 위한 공공임대상가로 공급할 수 있음

- 노후계획도시정비특별회계로 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있음
- 기존 상가 소유자에게 우선 공급하는 재정착 상가의 잔여분에 대해서는 상가 세입자에게 공급할 수 있으며, 이때 상가 세입자의 선정 기준은 이주 이전까지의 지속적인 영업 여부 등을 고려할 수 있음
- 이주지원센터 운영을 통해 임시상가의 건설비 및 이전비용 등 금융지원 정보와 공실상가 규모 및 상권분석 등 상가공급의 정보 등을 제공할 수 있음

마. 이주대책 검토

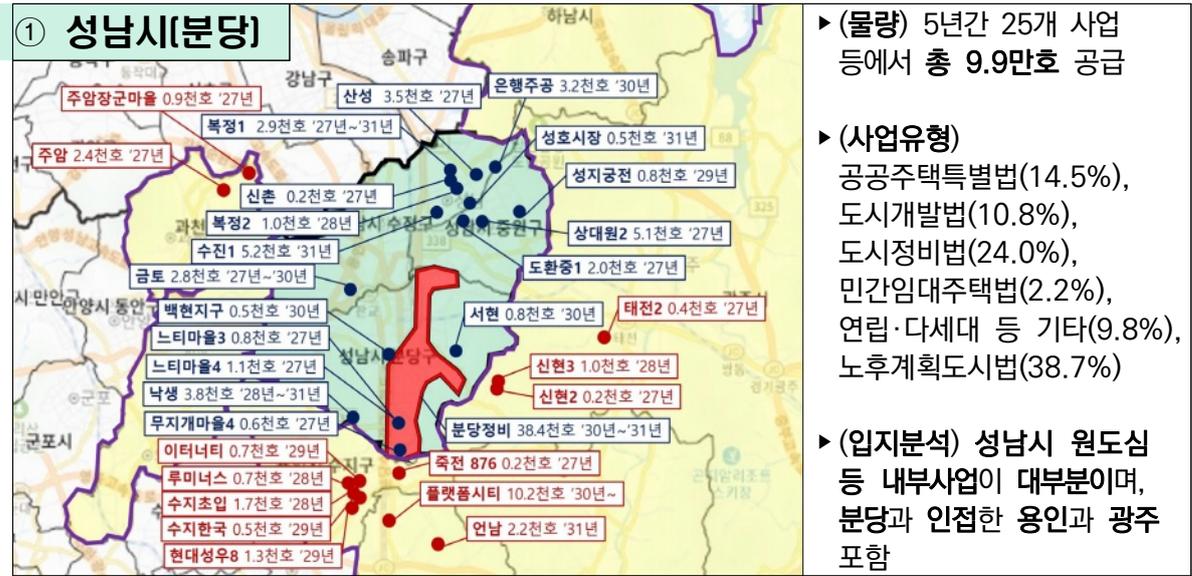
1) 기본방향

- ‘1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안(국토교통부, 2024.12.19.)’에 따라 1기 신도시 이주지원 방안은 기존 재개발·재건축과 같이 생활권 내외의 주택시장에서 이주수요를 자연스럽게 흡수하는 것을 원칙으로 함
- 노후계획도시정비기본방침에 따라 이주단지 등의 공급과 관련한 세부 사항은 다음과 같으며, 신속한 이주단지 조성을 위해 이주단지를 공급하는 부지의 성격에 따라 다양한 사업방식을 활용하여 순환정비모델을 마련할 수 있음
 - 도시 내 유휴 국·공유지를 공공 또는 민간이 개발하고, 주택을 이주단지등으로 공급
 - 노후계획도시 인근에 조성 중인 공공택지의 임대분양 물량 일부를 임시사용, 자족용지 등의 활용도가 낮은 용지 또는 미매각 부지 등을 이주단지등으로 공급
 - 노후계획도시 내 노후 임대단지를 재건축하여 임대주택 등을 추가로 확보하고, 일정기간 이주단지등으로 공급
 - 재개발·재건축사업 등 노후계획도시정비사업에서 공공기여로 공급해야 하는 공공주택을 이주단지등으로 공급
 - 기타 노후계획도시정비법 제31조에 따라 이주대책의 수립 의무가 있는 자가 필요하다고 인정하는 공급 유형을 새로운 사업모델로 마련하여 이주단지등으로 공급
 - 현재 사업추진중이거나 사업이 예정되어 있는 개발사업지구를 활용하여 이주물량에 대응

2) 1기 신도시 정비사업 이주지원 방안(국토교통부, 24.12.19.)

○ 국토교통부에서 2024년 12월 19일 발표한 “1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안”에 의하면 1기 신도시 정비사업 초기인 '27년~'31년 5년간의 주택공급은 총량적 관점에서 충분한 것으로 검토되었음

▣ 분당신도시 주변 주택공급 지구



구분	이주수요				공급				
	5년 합계	5년 평균	5년 합계	5년 평균	연차별				
					'27년	'28년	'29년	'30년	'31년
합계	171.1	34.2	349.4	69.9	65.3	58.3	36.9	113.5	75.4
분당	64.7	12.9	99.2	19.8	21.8	6.8	5.4	35.9	29.4
일산	33.0	6.6	74.6	14.9	16.7	11.6	7.7	21.9	16.6
평촌	24.0	4.8	40.5	8.1	5.4	7.7	2.9	14.5	10.1
중동	28.0	5.6	103.6	20.7	17.9	28.4	15.5	27.9	13.8
산본	21.5	4.3	31.5	6.3	3.6	3.8	5.4	13.3	5.4

※ 출처 : 1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안' 보도자료, 국토교통부, 2024. 12. 19.

Ⅰ 2027~2031년 5년간 지역별·시기별 분석

- 특별정비구역 지정 후 2년 내 관리처분이 모두 완료되는 시나리오 ①의 경우 원도심 정비사업의 2026년 이주 여파와 일시적인 공급 부족으로 2028년~2029년 문제가 발생할 가능성이 있으나 선제적인 주택공급 보완 방안을 지속적으로 마련하겠음
- 경기도 내 정비사업의 속도를 반영한 시나리오 ②의 경우 공급 여력이 충분한 것으로 검토되었음

▣ 이주수요 영향분석 결과(시나리오 ①)

관리처분 시점		'26년 중		'27년 중		'28년 중		'29년 중		'30년 중		
이주 기간	5년 평균		'26년~'27년		'27년~'28년 (선도지구)		'28년~'29년 ('26년 구역지정)		'29년~'30년 ('27년 구역지정)		'30년~'31년 ('28년 구역지정)	
	수요 물량	공급 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량
분당	12.9	19.8	14.3	22.8	12.1	15.2	12.7	8.6	20.0	35.9	10.0	45.3
일산	6.6	14.9	0.8	26.9	10.5	28.3	5.8	19.3	5.0	29.7	5.7	38.6
평촌	4.8	8.1	1.5	10.8	6.3	13.1	7.3	9.7	3.3	16.8	3.0	23.6
중동	5.6	20.7	5.1	25.3	8.5	46.3	4.8	43.9	6.7	43.5	4.0	41.8
산본	4.3	6.3	1.5	7.9	5.4	7.4	4.9	7.4	2.8	15.7	3.9	18.4

※ 출처 : '1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안' 보도자료, 국토교통부, 2024. 12. 19.

※ 특별정비구역 지정 후 모든 단지가 2년 내 관리처분하는 전제

▣ 이주수요 영향분석 결과(시나리오 ②)

관리처분 시점		'26년 중		'27년 중		'28년 중		'29년 중		'30년 중		
이주 기간	5년 평균		'26년~'27년		'27년~'28년 (선도지구)		'28년~'29년 ('26년 구역지정)		'29년~'30년 ('27년 구역지정)		'30년~'31년 ('28년 구역지정)	
	수요 물량	공급 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량
분당	10.9	16.0	14.3	22.8	2.4	15.2	10.3	12.2	21.6	22.3	10.4	26.3
일산	5.4	13.2	0.8	26.9	3.1	28.3	7.3	19.3	5.8	19.1	5.7	30.1
평촌	4.0	7.0	1.5	10.8	1.9	13.1	8.2	10.6	4.6	10.3	2.4	17.1
중동	4.8	19.3	5.1	25.3	3.7	46.3	5.2	43.9	7.1	35.7	4.0	34.7
산본	3.5	5.5	1.5	7.9	1.7	7.4	5.9	9.2	3.2	11.3	3.9	14.9

※ 출처 : 1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안' 보도자료, 국토교통부, 2024. 12. 19.

※ 특별정비구역 지정 후 3년에 걸쳐 20% : 60% : 20%의 비율로 관리처분 전제임

Ⅰ 중장기 주택수급 전망(2032년 이후)

○ 시나리오 ①, ② 검토결과 중장기 주택 수급 영향은 미미할 것으로 전망됨

- 시나리오 ① : 7년 평균 공급물량 19.5천호 대비 수요물량 8.9천호 (10.6천호 여유)

- 시나리오 ② : 7년 평균 공급물량 21.1천호 대비 수요물량 10.1천호 (11.0천호 여유)

▣ 이주수요 영향분석 결과(시나리오 ①)

관리처분 시점		'32년 중		'33년 중		'34년 중		'35년 중		'36년 중		'37년 중		'38년 중		
이주 기간	평균 (‘32년~‘39년)	‘32년~‘33년		‘33년~‘34년		‘34년~‘35년		‘35년~‘36년		‘36년~‘37년		‘37년~‘38년		‘38년~‘39년		
	수요 물량	공급 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량										
분당	8.9	19.5	10.0	51.0	10.0	43.4	11.8	36.3	11.9	37.7	24.4	37.7	2.7	34.5	0	30.9
일산	4.2	20.4	7.0	65.7	7.0	54.3	7.0	28.0	7.0	37.7	4.4	37.8	0.8	35.9	0	31.5
평촌	4.0	8.9	4.0	20.7	4.0	15.7	2.3	14.7	5.3	25.5	10.8	22.3	3.6	10.4	1.8	13.8
중동	4.1	15.6	4.0	31.0	6.6	26.3	4.0	36.1	4.0	37.2	12.7	36.9	0.0	34.6	1.3	20.7
산본	4.5	10.8	5.9	22.9	2.2	20.7	4.7	17.3	7.7	28.3	8.6	28.1	5.2	17.4	1.8	18.5

※ 출처 : 1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안' 보도자료, 국토교통부, 2024. 12. 19.

※ 특별정비구역 지정 후 모든 단지가 2년 내 관리처분하는 전제

▣ 이주수요 영향분석 결과(시나리오 ②)

관리처분 시점		'32년 중		'33년 중		'34년 중		'35년 중		'36년 중		'37년 중		'38년 중		
이주 기간	평균 (‘32년~‘39년)	‘32년~‘33년		‘33년~‘34년		‘34년~‘35년		‘35년~‘36년		‘36년~‘37년		‘37년~‘38년		‘38년~‘39년		
	수요 물량	공급 물량	수요 물량	가용 물량	수요 물량	가용 물량										
분당	10.1	21.1	10.0	54.2	10.0	44.0	11.8	36.3	11.9	37.7	30.3	37.7	4.8	28.7	1.7	40.2
일산	4.9	20.6	6.0	66.9	6.8	53.1	7.0	25.4	7.0	36.0	6.8	37.6	4.0	35.9	1.3	34.9
평촌	4.4	9.3	3.8	21.7	4.0	13.2	3.9	12.9	5.7	25.2	11.2	24.7	4.2	13.4	2.5	15.1
중동	4.6	16.1	4.0	31.6	6.6	26.3	4.0	36.1	4.0	37.2	15.1	36.9	1.5	34.6	1.5	24.4
산본	5.0	10.8	5.5	23.5	4.0	18.2	3.4	14.2	7.2	30.2	10.4	28.7	5.5	14.9	3.7	20.3

※ 출처 : 1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안' 보도자료, 국토교통부, 2024. 12. 19.

※ 특별정비구역 지정 후 3년에 걸쳐 20% : 60% : 20%의 비율로 관리처분 전제임

3) 이주 가능 물량 검토

- 현재 성남시 내에서 사업추진중이거나 사업이 예정되어있는 개발사업(공공주택사업, 도시개발사업, 재개발사업 등) 물량과
- 인접한 하남시 및 용인시 개발사업의 주택물량을 사용하여 이주대책으로 활용
- ※ 이주대책 활용가능 물량에 대해서는 한국토지주택공사와 협의 중임

Ⅰ 관내 공급방안

- 현재 사업추진중이거나 사업이 예정되어 있는 개발사업지구를 활용하여 이주물량에 대응

▣ 성남시 신규주택 물량(안)

시행법령	구역수	세대수	비고
합계	43	82,969	
택지개발촉진법	1	411	
공공주택특별법	7	17,189	
도시정비법	22	54,355	
소규모주택정비법	6	1,284	
도시개발법	2	6,181	
기타(리모델링 등)	5	3,549	

※ 출처 : 성남시 내부자료

- 이주대책 지원형 임대단지 활용
 - 영구임대 아파트 4개 단지(목련마을 1단지, 한솔마을 7단지, 청솔마을 6단지, 하안마을 6단지)는 특별정비 예정구역 유형상 이주대책 지원형으로 지정 예정(LH 별도 추진 예정)
 - 특별정비예정구역 상 이주대책 지원형을 활용하여 기존 세대 이상의 임대주택 활용 가능

Ⅰ 관외 공급방안

- 성남시와 인접한 지자체의 개발사업(공공주택사업, 도시개발사업 등) 주택 물량(약 18개 구역 37,314세대)을 활용, 이 중 분당신도시 특별정비계획에 따른 이주대책 활용물량은 LH와 협의 중임

6 저탄소 녹색도시 전환계획

가. 배경 및 목적

1) 도시패러다임의 변화

- 탄소중립도시는 최근 기후변화 문제에 대응하기 위한 방안으로 제시되고 있지만 1,900년대 전원 도시에서 이미 시작되었음
- 전원도시에 이어 1975년 캘리포니아 버클리의 리차드 레스터를 중심의 도시생태(Urban Ecology)라는 단체에 의해 생태도시(Eco City)로 발전되었으며, 2000년대를 기점으로 탄소중립 도시로의 움직임을 보임
- 과도한 화석에너지 의존, 대기오염, 동·식물의 감소, 경관 파괴 등 갈수록 심해지는 환경문제 해결을 위한 지속가능성의 개념을 적용한 미래지향적 계획이 요구됨
- 국제적인 기후변화 대응을 위해 계획 수립 단계에서 이를 실천할 수 있는 도시발전전략의 필요성 대두
- 국내 탄소중립도시를 위한 법제화 노력
 - 저탄소 녹색성장 기본법(제정 2010.05.27.) : 현재 타법 제정에 따른 폐지
 - 저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시·군계획수립지침(시행 2018.12.21.)
 - 제3차 녹색성장 5개년 계획(2019.05.)
 - 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법(시행 2021.04.21.)
 - 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법(시행 2022.09.25.)
: 2050년까지 탄소중립을 목표로 하며, 환경과 경제의 조화로운 발전의 도모를 국가비전으로 함

2) 목적

- 기후위기 예방 및 국제사회의 지속가능한 발전을 도모하는 「탄소중립」 국가정책에 부응하고, 금회 성남시 도시주거환경정비기본계획을 통하여 「탄소중립도시」 조성을 선도할 수 있도록 전반적인 틀을 제시
- 탄소중립도시 실현을 위한 부문별 실현 방안 제시

나. 기본방향

- 기후위기 대응과 탄소중립 사회로의 이행을 위해 해당 지방자치단체가 수립한 탄소중립 계획을 바탕으로 노후계획도시의 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 정비 방향과 목표를 제시
- 노후계획도시정비 시 신재생에너지 활용, 친환경 교통체계 구축, 제로에너지 건축물 확대, 공원·녹지 등 탄소흡수원 확충 등 탄소중립을 달성하기 위한 대응방안 적극 검토로 녹색도시 전환 도모

다. 온실가스 배출 현황

- 성남시 2006~2019년간 지자체 온실가스 관리틀 범위로 계산한 총배출량 추이는 아래와 같으며, 2019년에는 총 5,689천tCO₂eq로 2006년 대비 약 441천tCO₂eq(7.2%) 감소하였음
- 2019년 기준 전체 배출량 중 상업 부문이 1,507천tCO₂eq(26.5%)로 가장 높은 비중을 차지 하였으며 가정(20.9%), 에너지산업(19.3%), 도로수송(17.5%), 공공(6.5%), 폐기물(4.9%), 제조업 및 건설업(4.3%) 순으로 뒤를 이었음

▣ 성남시 온실가스 총배출량 현황(2006~2019년)

(단위: 천CO₂eq)

연도	합계	에너지 산업	제조업 건설업	농림 수산업	가정	상업	공공	도로수송	폐기물
2006	6,130	1,994	249	12	1,130	1,160	289	1,033	263
2007	6,119	1,830	293	12	1,112	1,276	283	1,029	285
2008	5,996	1,802	282	12	1,103	1,263	307	982	244
2009	5,797	1,534	281	11	1,147	1,278	340	978	227
2010	6,609	2,007	310	11	1,243	1,396	357	991	295
2011	6,406	1,750	309	9	1,254	1,397	325	1,095	267
2012	6,754	2,095	268	17	1,319	1,361	320	1,094	280
2013	6,385	1,958	247	14	1,103	1,337	318	1,119	289
2014	5,721	1,253	278	10	1,091	1,354	310	1,098	328
2015	5,428	915	317	8	1,140	1,404	304	1,069	270
2016	5,711	1,149	282	8	1,165	1,452	309	1,073	273
2017	5,916	1,080	264	8	1,248	1,637	341	1,029	308
2018	5,865	994	398	9	1,264	1,524	364	1,015	297
2019	5,689	1,096	242	7	1,189	1,507	372	994	282

※ 자료 : 성남시 기후변화대응 기본계획(2022-2031)

라. 온실가스 배출량 전망

○ 사전예측을 통해 결정된 방법을 토대로 전체 인벤토리 기간(2006~2019년)을 적용하여 2030년 까지의 온실가스 배출량을 전망함

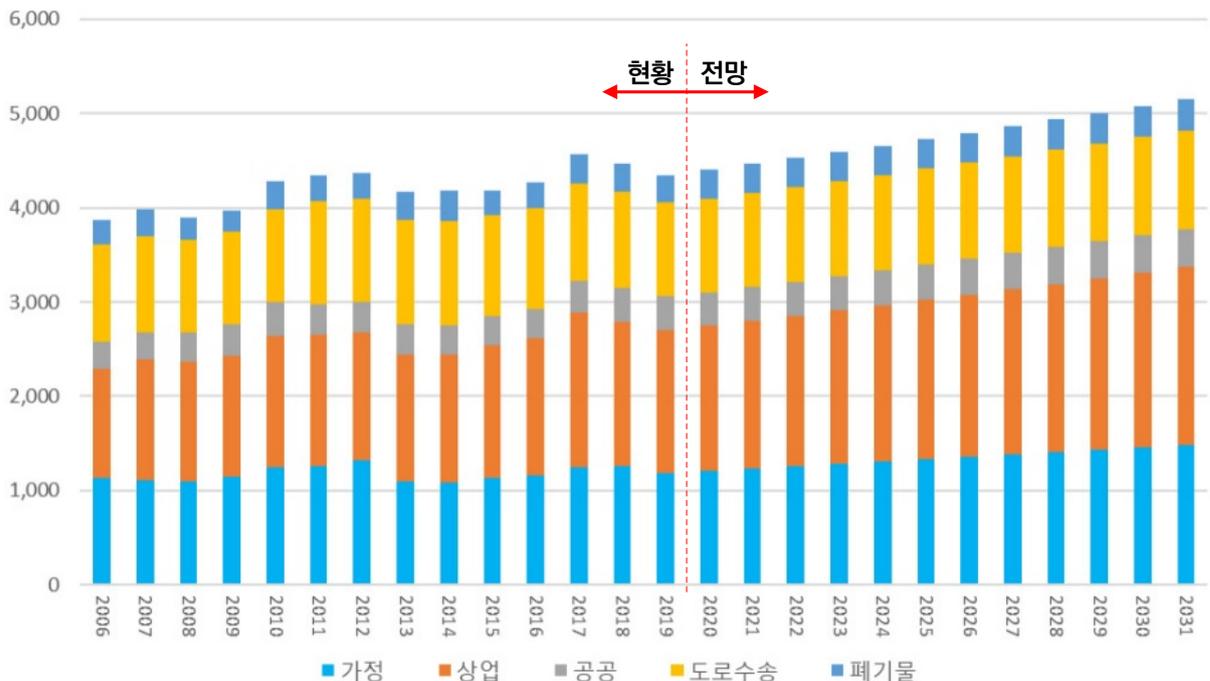
▣ 성남시 온실가스 미래 배출량 최종예측 결과

(단위: 천CO₂eq)

연도	합계	가정	상업	공공	도로수송	폐기물	관리토양
2020	4,405	1,211	1,537	353	998	301	4.8
2021	4,470	1,234	1,567	358	1,002	304	4.8
2022	4,534	1,257	1,597	362	1,006	307	4.8
2023	4,599	1,280	1,628	366	1,010	310	4.8
2024	4,665	1,304	1,659	370	1,014	313	4.8
2025	4,734	1,328	1,691	375	1,019	316	4.8
2026	4,802	1,353	1,723	379	1,023	319	4.7
2027	4,872	1,379	1,755	384	1,027	322	4.7
2028	4,941	1,404	1,788	388	1,031	325	4.7
2029	5,012	1,431	1,821	393	1,035	327	4.7
2030	5,085	1,457	1,855	398	1,040	330	4.7
2031	5,158	1,485	1,889	402	1,044	333	4.7

※ 자료 : 성남시 기후변화대응 기본계획(2022-2031)

▣ 성남시 온실가스 배출현황 대비 미래 배출량 최종예측 결과



마. 온실가스 감축 계획

1) 온실가스 감축을 위한 SWOT 분석

(1) 분석결과

■ 강점 (Strength)

- 탄소중립에 대한 시민과 정책결정자의 높은 인식수준
- 풍부한 녹지면적 보유
- 자원순환에 대한 높은 생활 속 실천 행동 우수
- 수송부문 철도 및 버스 등 인프라 확충

■ 약점 (Weakness)

- 에너지산업 관련 온실가스 배출량 감축에 대한 부담(지자체 권한 외)
- 상업부문 온실가스 배출량 많음
- 심각한 주택 노후화로 건물 에너지 효율 저조

■ 기회요인 (Opportunity)

- 친환경차량 공급 및 지원 확대
- 녹색건축물 조성 등 건물부문 에너지 효율 개선사업 확대
- 자원회수시설 등 폐기물부문 관련 시설 확충 및 현대화
- 기후위기 대응에 대한 정책 추진 활발

■ 위협요인 (Threat)

- 자동차 등록대수 지속적 증가
- 휘발유 차량에 의한 대기오염(미세먼지 등) 수준 악화
- 폭염/열대야로 인한 여름철 전력사용량 급증
- 지속적인 지역 경제성장으로 온실가스 배출량 증가

(2) 세부전략

- 성남시의 탄소중립 실현을 바탕으로 SWOT 분석을 진행하였으며 2050 탄소중립 실현 비전과 목표 설정을 위한 전략을 수립함

Ⅰ SO(강점 및 기회활용) 전략

- 자원순환시설 확충 및 시민 실천에 의한 폐기물 부문 온실가스 감축량 확대
- 대중교통 시설 구축 및 친환경차량 보급 확대

Ⅱ ST(강점 및 위협극복) 전략

- 지하철·트램 및 S-BRT사업과 자동차 탄소포인트제 등 수송부문 온실가스 감축사업 추진
- 도심 내 공원 조성 및 수목식재를 통한 탄소흡수원 확대

Ⅲ WO(약점보완 및 기회활용) 전략

- 상업건물 및 노후주택 에너지 효율 개선을 위한 지원 확대
- 전기차 충전소 등 수송부문 온실가스 감축 인프라 확보

Ⅳ WT(약점보완 및 위협극복) 전략

- 지역난방 도입 확대로 전력사용에 대한 원활한 공급체계 확보
- 상업 부문에서의 효율적인 에너지 관리를 위한 정책 강화

(3) SWOT 분석에 따른 시사점

- 성남시 건축 기간별 주택 현황을 분석한 결과 1990~1999년에 지어진 주택이 134,708호로 전체 주택 중 가장 많은 52.3%를 차지하였으며, 따라서 에너지 효율이 낮은 20년 이상 노후 건축물에 대한 대책 수립이 요구됨
- 2019년 기준 산업분류별 종사자 인구 현황을 조사한 결과 도매 및 소매업에 이어 출판영상방송통신 및 정보서비스업 종사자가 62,226명으로 두 번째로 높게 나타났으며 디지털산업단지 일대를 대상으로 하는 기후변화 대응사업을 발굴할 필요가 있음
- 자동차 통행량 감소를 위한 대중교통 활성화 방안 구축이 필요하며, 계약종 전력사용량 중 일반용 부문이 51.5%로 공공 및 상업건물에서의 전력 사용 감소를 위한 사업 마련이 필요함

- 성남시 온실가스 배출 현황을 분석한 결과 간접배출량이 2006년 2,229천tCO₂eq 대비 2019년 2,898천tCO₂eq로 증가하여 전기, 열 사용 등 간접배출량 증가에 따른 대책 마련이 요구됨
- 또한, 지자체가 관리 권한을 가지고 있는 감축인벤토리에서 2019년 기준 상업부문이 차지하는 비중이 34.7%이므로 감축인벤토리 중 상업부문에 대한 온실가스 감축 방안이 마련되어야 함

2) 성남시 온실가스 감축 계획

- 성남시 기후변화대응 기본계획의 온실가스 감축목표는 다음과 같음
 - 2030년 온실가스 목표 감축량 1,787,619tCO₂eq: 2018년 배출량 대비 40% 감축 목표
- 성남시 기후변화대응 기본계획의 기간별(단기, 중기, 장기) 온실가스 감축목표를 달성하기 위한 6개 부문, 14개 전략에 대한 중기 온실가스 감축량은 다음과 같음
 - 2030년까지 부문별 세부사업에 의한 온실가스 감축량은 1,659,452tCO₂eq이며, 성남시 기존 녹지면적(105.2km², 2022년 1월 기준)에 의한 CO₂ 흡수량(124,978tCO₂eq)을 고려한 온실가스 감축량은 1,784,430tCO₂eq로 나타남
 - 이중 기존 진행 중인 사업에 의한 2030년 온실가스 감축량은 811,405tCO₂eq(45.5%)로 예상됐으며, 신규사업에 의한 감축량은 973,025tCO₂eq(54.5%)로 신규 제시된 사업에 의한 감축량이 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남

▣ 온실가스 감축 신규사업 이행로드맵

부문	사업명	감축량 (tCO ₂ eq)	집행계획 (단위:백만원)				
			계	단기 ('23)	중기 ('24~'26)	장기 ('27~'31)	
신규 사업	건물 /에너지 (10개)	제로에너지 건축물 활성화 (건물 에너지효율등급 강화)	551,877	비예산			
		고효율 LED 보급사업	14,000	74,999	-	32,142	42,857
		성남시 초·중·고 신재생에너지설비 설치지원	45,755	46,800	-	20,058	26,743
		수열에너지 이용 확대	138,991	100,000	-	-	100,000
		저소득층 가구 단열유리창 확대	27,271	24,000	-	9,000	15,000
		에너지 자립마을 조성	39,624	1,600	-	600	1,000
		녹색건축물(쿨루프, 그린커튼) 확대방안 마련	149	400	-	150	250
		빗물 재이용 확대	42,600	900	100	300	500
		건축물 에너지소비 총량제	112,304	비예산			
		연료전지 주택 지원사업	406	55,000	-	20,625	34,375
탄소흡수 (1개)	공동주택단지 수목 식재 지원	48	400	-	150	250	
기타(1개)	성남시 기후위기 대응 기금 조례 예정	-	비예산				
총 합계		973,025	304,099	100	83,025	220,975	

※ 자료 : 성남시 기후변화대응 기본계획(2022~2031)

바. 저탄소 녹색도시 조성을 위한 실행 방안

1) 주택부문 : 친환경 Smart 주거 정비

Ⅰ 장수명 주택 건축

- 장수명 주택은 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대해 성능을 확인하여 「장수명 주택 건설·인증 기준」에 따른 장수명 주택 성능등급 인증을 받은 주택을 의미하며, 건설자원의 효율적인 활용과 입주자의 주거만족도 향상을 위해 구조체는 오래 가고, 고쳐 쓸 수 있는 공동주택을 말함
- 장수명 주택의 기준은 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택에 적용하여야 하며,
- 분당신도시 정비사업을 통해 건축되는 1,000세대 이상의 공동주택의 경우 장수명 주택 인증 등급에서 전체 항목평가의 합산 점수가 양호등급 이상이 되도록 검토하여야 함
- 「장수명 주택 건설·인증기준」 제5조에 따라 인증기준은 총 3가지 항목으로 내구성, 가변성, 수리 용이성으로 분류되며 각 항목 합산 점수를 통하여 장수명 주택 등급을 산정함

▣ 장수명 주택 인증등급별 점수기준

등급	표시	심사점수	비고
최우수	★★★★	80점 이상	100점 만점
우수	★★★	70점 이상	
양호	★★	60점 이상	
일반	★	50점 이상	

Ⅰ 제로에너지 건축물 구축(ZEB) 및 그린 리모델링 지원

- 제로에너지 건축물이란 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 의미하며 아래 인증기준에 따른 인증을 득하여 온실가스 감축 유도
 - 에너지효율등급 성능 수준(인증등급1++ 이상), 신에너지 및 재생에너지를 활용한 에너지자립도, 건축물 에너지관리시스템 또는 전자식 원격검침계량기 설치 여부
- 제로에너지 건축물 구축시 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 취득세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도
- 노후화로 에너지소비효율이 떨어지는 기존 건축물에 대해 그린 리모델링을 지원하여 에너지 효율 향상 및 온실가스 발생량 감축 도모

- 고효율 단열재, 고성능 창호, 절수형 수도꼭지 설치 등 에너지 성능강화 공사
- 태양광 패널 등 친환경 에너지 생산설비 설치, 친환경 자재 시공

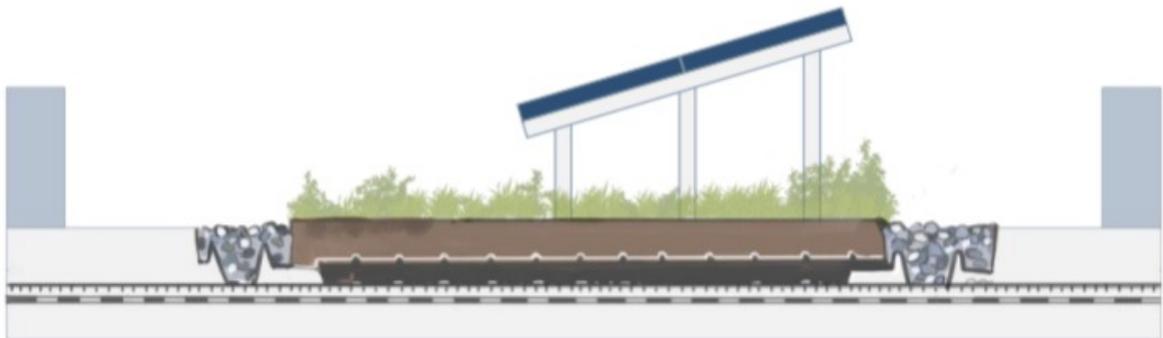
▣ 제로에너지건축(ZEB) 인증 조건

ZEB 등급	표시	전제조건
1등급	100% 이상인 건축물	① 에너지효율등급 1등급 이상 ② 건축물에너지관리시스템(BEMS) 또는 전자식 원격검침 계량기 설치
2등급	80% 이상 ~ 100% 미만인 건축물	
3등급	60% 이상 ~ 80% 미만인 건축물	
4등급	40% 이상 ~ 60% 미만인 건축물	
5등급	20% 이상 ~ 40% 미만인 건축물	

Ⅰ 옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치

- 도시 생물다양성의 확보와 에너지 소요량 저감 및 발전 효율 향상의 시너지 효과를 창출하기 위해 건축물 옥상공간에 옥상녹화와 태양광 발전설비를 함께 설치하여 운영

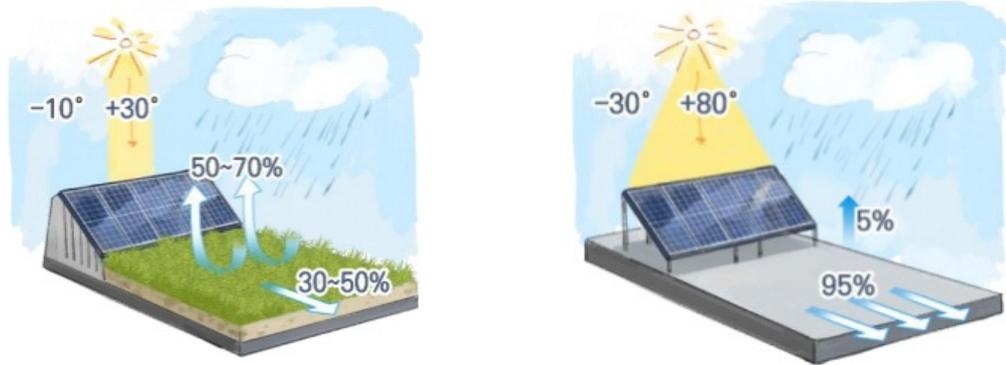
▣ 옥상녹화와 태양광 발전설비 병행설치 구조



※ 자료 : 옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(국토교통부)

- 옥상녹화와 태양광 발전설비 시설을 하나의 공간에 동시 설치한다는 측면에서 옥상공간의 활용이 극대화되며, 옥상 표면에서 올라오는 반사열을 감소시켜 태양광 발전설비 효율을 일반 옥상 대비 6% 증대 시킴
- 병행설치를 통해 인공지반인 건축물의 옥상에 녹화를 조성하여 건축물에 재생에너지 공급과 함께 녹화를 통한 도시생물다양성 확보, 및 에너지 소비 저감 효과를 동시에 기대할 수 있으며, 옥상 녹화를 설치함에 따라 태양광 발전설비만 설치할 경우에 비해 우수 유출량을 저감 할 수 있음

▣ 병행설치에 따른 효과



※ 자료 : 옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(국토교통부)

2) 교통부문 : 신 교통수단 도입

Ⅰ 자율주행 시범운행지구

- 자율주행 시범운행지구는 「자율주행차자동차법」에 따른 규제특례를 통해 민간기업이 자율주행 서비스를 자유롭게 실증할 수 있도록 지원하기 위해 지정

▣ 자율주행 도입을 통한 녹색도시 조성 방안

구분	조성방안
전기 및 수소 기반 자율주행 차량 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량의 전기 및 수소 연료 사용 촉진 • 전기차 및 수소차 충전 인프라 구축 지원
스마트 교통 관리 시스템	<ul style="list-style-type: none"> • 교통 흐름 최적화를 위한 실시간 데이터 분석 및 관리 시스템 도입 • 자율주행 차량의 효율적 경로 설정을 위한 AI 기반 교통 관리
공유 자율주행 차량 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량의 공유 서비스 도입으로 차량 소유 필요성 감소 • 차량 이용 효율성 증대로 교통 혼잡 및 대기오염 감소
친환경 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량 전용 도로 및 주차 공간 설계 시 친환경 요소 반영 • 자율주행 차량 전용 차로에 태양광 패널 설치 및 녹지 공간 조성
지속 가능한 에너지 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량 충전을 위한 재생에너지 사용 비율 확대 • 태양광, 풍력 등 재생에너지를 활용한 충전소 구축
스마트 시티 통합 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량과 연계된 스마트 시티 관리 시스템 구축 • IoT 및 빅데이터 기술을 활용하여 에너지 소비 최적화
환경 모니터링 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량의 배기가스 및 소음 모니터링 시스템 도입 • 실시간 환경 데이터 수집 및 분석을 통한 정책 수립
보행자 및 자전거 친화 설계	<ul style="list-style-type: none"> • 자율주행 차량 도입으로 도로 공간 재설계, 보행자 및 자전거 도로 확대 • 차량 속도 제한 및 안전 구역 설정을 통한 보행자 안전 강화

- 사고·비용·규제·탄소 제로를 목표로 하는 판교제로시티가 자율주행차 시범운행지구로 지정
- 판교제로시티 자율주행차 시범운행지구 구간은 안전한 자율주행을 위한 통합관제센터와 사물인터넷(IoT) 서비스 인프라 구축된 곳으로서 향후 자율주행 운송 모빌리티 생태계 거점 조성 후 수요 응답형 택시서비스 및 정규 자율주행 셔틀 서비스 계획

▣ 판교 자율차 예시 및 시범운영지구 노선



Ⅰ 대중교통 활성화 및 친환경 전환

- 전기 및 수소버스 도입, 지하철 노선 확장·트램 건설을 추진하여 교통량 감소
- 자전거 도로 인프라 확충 및 개선, IoT 기반 공유 전기자전거 운영을 통해 자전거 친화 주거단지 설계

3) 기타부문

Ⅰ 에너지공원 도입

- 에너지공원이란 신·재생에너지를 활용한 도시단위 에너지 저감형 시설을 의미함
- 신규 공원 조성시 에너지공원 도입으로 탄소발생량을 최소화 및 녹지면적의 충분한 확보로 탄소 흡수율 증가 도모

부문	관리시설	도로	조경시설	광장	기타시설
설치장소	지붕	산책로	경사면	바닥	가로등

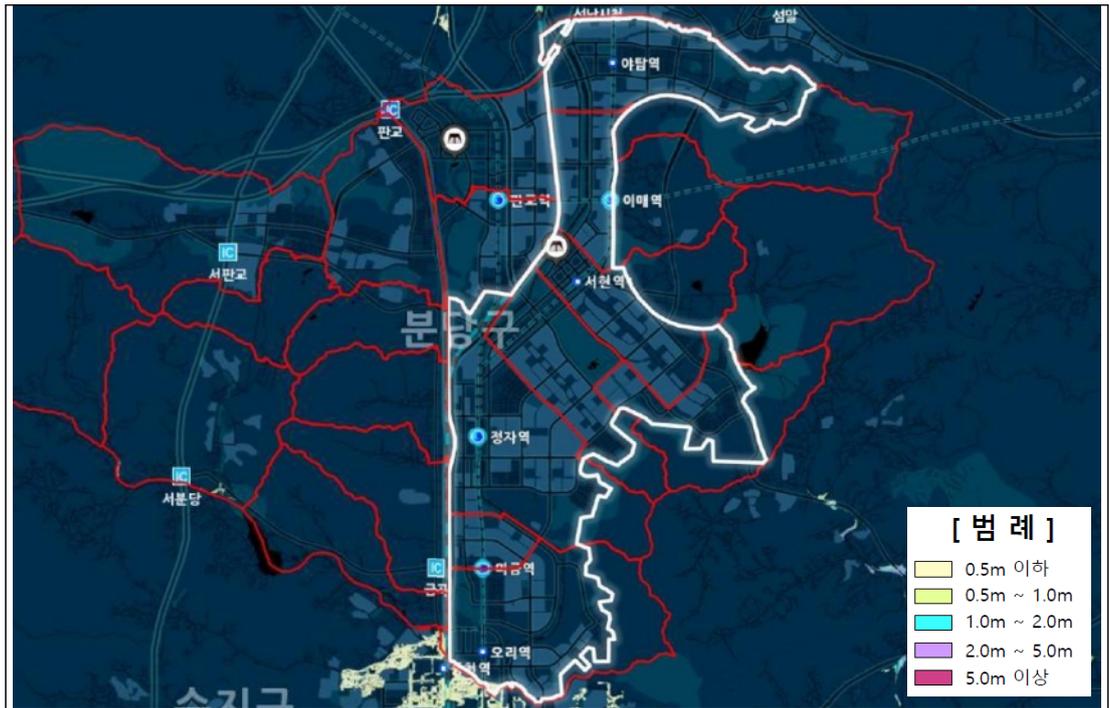
▣ 에너지공원 설치 사례 및 예시

- 1 LED 디밍조명
- 2 태양광패널 부착으로 에너지 절감
- 3 지능형 CCTV
- 4 모션디밍 센서 (에너지 최대 36% 절감 가능)
- 5 잉여전력은 한전에 연계 공급
- 6 빅데이터 수집, 근거리 무선통신, 원격관제 등

Ⅰ 기후변화로 인한 침수피해 방지

- 기후변화로 인한 강수량의 변화로 침수피해가 증가하고 있어 대응방안 마련 필요
- 분당신도시는 탄천을 통한 우수배제가 가능하여 침수피해가 거의 발생하지 않으며, 정비사업 특성상 현황대비 불투수면적의 변화가 없으므로 저류시설 설치의 필요하지 않을 것으로 판단되나,
- 우수의 효율적인 활용 및 홍수를 미연에 방지하기 위하여 정비사업 추진시 빗물저장시설 설치 권장

▣ 분당신도시 도시침수지도(100년 빈도), 환경부



Ⅰ 저영향개발(LID : Low Impact Development) 기법도입

- 정비사업 시행시 침투성 포장재 사용, 빗물 정원 도입, 옥상녹화 및 녹지면적 확보를 통한 기준 이상의 생태면적을 확보, 빗물 정화 시스템 도입 등을 통하여 자연생태계와 조화를 이룰 수 있는 지속가능한 도시 조성

▣ 저영향개발(LID) 관련 우수 지자체 사례



생태저류형배수로 설치(서울시)

수원시청 옥상 빗물저금통(수원)

왕숙천 프로젝트(남양주)

Ⅰ 물순환체계 구축을 통한 녹색도시 조성

- 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 정비사업 시행시 빗물이용시설 및 중수도의 설치를 통하여 물의 재이용 촉진을 통한 물 자원의 효율적 활용 및 수질 영향을 최소화 함으로써 분당신도시 정주여건 향상 및 지속가능한 개발 도모

▣ 물순환 선도도시 개념도



Ⅰ 생태면적을 확보

- “생태면적률”이란 개발면적 중에서 생태적 기능 또는 자연순환기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율을 말하며, 정비사업 시행시 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정」(환경부) 및 「생태면적률 적용지침」(환경부)에 따라 생태면적률 30% 이상 확보 권장

▣ 생태면적률 적용기준

개발사업 유형	권장달성목표	세부내용
1. 도시의 개발	30 이상	구도심개발사업
	40 이상	구도심 외의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성	20 이상	-
3. 관광단지의 개발	60 이상	-
4. 특정지역의 개발	20~80 이상	개발사업 유형별 기준 적용
5. 체육시설의 설치	80 이상	일반 체육시설(실외)
	50 이상	경륜·경정시설(실내)
6. 폐기물 및 분뇨처리시설의 설치	50 이상	매립시설
	40 이상	소각시설 및 분뇨처리시설

7 건설폐기물의 재활용 촉진계획

가. 기본방향

- 노후계획도시정비사업으로 인해 발생하는 건설폐기물의 발생량을 사전에 예측하여, 이를 기반으로 근본적인 발생을 저감하고 순환이용 촉진 도모
- 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 및 「폐기물관리법」 등 관련법에 따라 적정하게 처리하며, 분당신도시 정비사업 추진의 전 과정에서 건설폐기물로 인한 환경오염이 발생하지 않도록 함

나. 관련계획

Ⅰ 건설폐기물의 친환경적 처리와 재활용 촉진을 위한 업무협약(환경부, 2021.11.26.)

- 건설폐기물의 99% 이상 재활용
 - 건설폐기물을 최대한 선별 후 매립량을 최소화
 - 건설폐기물 재활용 비율을 현행 98%에서 2025년 이후 99% 이상 유지
- 수도권매립지 반입 금지
 - 2026년 생활폐기물의 수도권매립지 직매립금지와 맞춰 2025년부터 건설폐기물과 잔재물의 수도권 매립지 반입 중단. 수도권에서 발생하는 건설폐기물 및 잔재물은 수도권·수도권 인근지역에서 운영하는 민간 매립시설(현황 17개, 추진 중 11개)에 매립 예정
- 선별기준 강화
 - 건설폐기물 재활용 과정에서 발생한 잔재물은 타지 않는 불연물함량이 10% 이내가 되도록 선별
- 처리비용 표준화
 - 건설폐기물의 부적정처리를 방지하기 위해 건설폐기물의 적정처리비용을 산출하였으며, 환경부 고시 예정
- 외부보관시설 설치
 - 순환골재의 법적 지위를 제품으로 명확히 하고, 건설폐기물 재활용 법령을 개정하여 외부보관시설의 시설 기준도 명확하게 설정

○ 지붕설치

- 건설폐기물 재활용 시설에 대한 부정적 인식을 개선하기 위하여, 2029년까지 건설폐기물 투입·분쇄·선별 시설에 막구조물(지붕시설)이나 옥내화시설(지붕·벽면시설)을 설치 추진

다. 건설폐기물 발생량 추정

(1) 원단위 설정

Ⅰ 건설공사 표준품셈에 따른 원단위 산정

구 분		합계 (톤/㎡)	폐 콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐 합성수지류	혼합폐기물
주거용 신축	단독주택	0.04378	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
	아파트	0.05150	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874
주거용 해체	단독주택	1.6592	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030
	아파트	1.7473	1.4770	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637

※ 자료 : 건설공사 표준품셈(2024, 국토교통부, KICT)

(2) 건설폐기물 발생량 추정

Ⅰ 정비사업 추진에 따른 건설폐기물 총량 산정

- 분당신도시 내 정비사업 추진으로 인한 건설폐기물 발생 총량은 약 17.8백만톤으로 추정

구 분	유형	연면적(㎡)	원단위(톤/㎡)	건설폐기물 발생 추정량(톤)
합 계	-	27,513,000	-	17,834,000
주거용 신축	아파트	17,812,000	0.0515	917,000
	합계	9,701,000	1.7452	16,917,000
주거용 해체	단독주택	378,000	1.6592	628,000
	아파트	9,323,000	1.7473	16,289,000

※ 건설폐기물 발생 추정량 = (해체 정비예정구역 연면적 × 단독, 아파트 건설폐기물 원단위)
+ (신축 정비예정구역 연면적 × 아파트 건설폐기물 원단위)

라. 건설폐기물 처리방안

Ⅰ 건설폐기물 발생의 최소화

- 정비사업 시행시 발생하는 건설폐기물은 재활용 → 소각 → 매립 순으로 처리방안을 검토하여 매립량 최소화
- 건설폐기물의 분별해체를 의무화하고, 건설폐기물의 분별해체, 분리배출, 보관, 처리 및 재활용 등에 필요한 비용을 공사금액에 계상
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 따라 재활용 건설자재는 재활용 사업자에게 위탁하고, 나머지 폐기물은 건설폐기물 중간처리업자에게 위탁처리

Ⅱ 건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진

- 성남시에서 별도로 재활용 목표를 기반으로 재활용 제품의 사용을 확대할 수 있는 방안을 마련하기 전까지 분당신도시 내 정비사업 추진시 재활용 제품의 사용은 「순환골재 등 의무사용건설공사의 순환골재·순환골재 재활용제품 사용용도 및 의무사용량에 관한 고시」를 따름
- 석면 사용금지 이전에 건설된 건축물은 「석면안전관리법», 「산업안전보건법», 「건축법」 등 관련 법에 따른 해체·철거·배출·처리 계획을 수립하여 처리하여야 함
- 건설폐기물 배출 단계에서 이물질의 함량을 최소화하기 위해 정비사업에 분별해체 공사를 최대한 적용
- 건설폐기물의 효율적 관리 및 체계적 운영을 위해 정비계획 수립 시 정비사업으로 발생하는 건설 폐기물의 재활용처, 재활용 시점 등을 포함한 건설폐기물 재활용 계획을 정비구역별로 수립하여야 함

Ⅲ 분당지역 폐기물 처리방안

- ‘건설폐기물의 친환경적 처리와 재활용 촉진을 위한 업무협약’(환경부, 21.11.26)에 근거하여 건설 폐기물의 99% 이상 재활용(현행 98%, 2025년 이후 99% 이상 유지) 및 2025년부터 건설폐기물의 수도권 매립지 반입 금지(수도권 및 수도권 인근지역에서 운영하는 17개 민간 매립시설과 현재 건설을 추진 중인 11개 민간 매립시설에 매립) 필요
- 선도지구 및 초기 특별정비구역의 개발로 인한 건설폐기물은 성남시 내 매립이 어려울 경우 경기도 폐기물 매립시설 중 사용기간이 긴 남양주시 및 용인시와의 협의를 통하여 매립하고, 김포시에 조성 예정인 수도권 제4매립장의 조성 시점에 따라 잔여 물량 처리

▣ 수도권 매립지 현황



구 분	계	1매립장	2매립장	3매립장(3-1)	4매립장	기타부지
부지면적(만㎡)	1,636	409	378	307	389	153
매립면적(만㎡)	932	251	262	213(103)	206	-
매립용량(만톤)	22,800	6,425	8,018	5,300(1,800)	3,057	-
매립기간	'92.2.~	'92.2.~'00.10.	'00.10.~'18.10.	('18.9.~)	-	-
매립률	66%	100%	100%	(34.3%)	-	-

※ 서울특별시 홈페이지, 2020.12.31. 기준

▣ 경기도 폐기물 매립시설 현황

구 분	총 매립지 면적(㎡)	기 매립량(㎡)	잔여매립 가능량(㎡)	사용기간	비 고
성남시	금곡동 매립장	7,153,458	4,587,079.8	2,566,378.2	1993~2030
남양주시	에코랜드 (광역소각잔재매립장)	1,106,100	949,505.1	156,594.9	2011~2050
용인시	용인환경센터	206,600	62,012.2	144,587.8	1996~2043
파주시	파주시 환경관리센터	2,605,423	1,438,768.0	1,166,655.0	2001~2036
안성시	안성시 환경안정화시설	364,082	133,388.9	230,693.1	2002~2035
여주시	여주시 농어촌폐기물매립장	568,225	311,369.0	256,856.0	2001~매립종료시
연천군	연천군 위생매립장	643,000	435,905.0	207,095.0	1994~2028
가평군	가평군 자원순환센터	650,000	540,153.6	109,846.4	1996~2022
양평군	무왕위생매립장	457,000	434,150.0	22,850.0	1997~2027

※ 자원순환마루 홈페이지, 2022. 기준

8 선도지구 지정계획

가. 기본방향

- 지방자치단체장(선도지구 지정권자)은 노후계획도시 정비 활성화를 위하여 특별정비에정구역 중에서 선도지구를 우선하여 지정할 수 있다. 선도지구를 지정하거나 변경 지정할 경우에는 주민 참여도 노후도 및 주민 불편 주변지역에의 확산 가능성 대규모 이주 수요를 고려하여야 함
- 국토교통부장관은 원활한 선도지구 선정을 위해 선도지구 지정 시 고려 항목 예시를 제공하고 지방자치단체장(지정권자)은 지역 여건을 고려하여 세부기준을 조정하여 활용할 수 있음

▣ 선도지구 지정 시 고려 항목 예시

고려 항목	세부 기준(예시)
주민참여도	<ul style="list-style-type: none"> • 주민동의율 : 특별정비구역 내 토지등소유자 비율 • 반대동의율 : 사업 시행에 반대하는 토지등소유자 비율
노후도 및 주민 불편	<ul style="list-style-type: none"> • 통합구역 내 세대당 주차대수 : 구역 내 총 세대수 대비 총 주차대수 • 소방활동 불편성 : 출입구 폭 및 소방차전용구역 여부 • 구역 내 주택단지 평균 건령 : 구역 내 주택의 평균 건령 • 구역 내 세대당 복리시설 면적 : 구역 내 총 세대수 대비 「주택법」 제2조 제14호에 따른 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등 복리시설 면적
주변지역에의 확산 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 및 자족기능 확보 여부 • 통합정비 참여 주택단지 수 : 통합정비에 참여하는 주택단지 수 • 통합정비 참여 세대수 : 통합정비에 참여하는 세대수
대규모 이주 수요	<ul style="list-style-type: none"> • 이주대책 지원여부

- 선도지구는 지역별 주택 재고 주택수급 전망 등을 고려하여 기본계획에서 정한 연차별 정비물량 범위 내에서 지정함

나. 선도지구 지정절차

- 지방자치단체장(지정권자)은 선도지구를 지정하거나 변경 지정하는 경우 관련 내용을 해당 지방자치단체 공보나 인터넷 홈페이지에 고시하여 주민공람을 실시하고 60일 이내에 선도지구 지정에 관하여 지방의회의 의견을 청취하여야 함
- 지방자치단체장(지정권자)은 국토교통부와의 협의와 지방노후계획도시정비위원회에 심의를 거쳐 최종 선도지구 지정안을 확정된 후 그 결과를 발표하여야 함

- 지방자치단체장은 기본계획이 수립되기 전이라도 국토부장관과 협의하여 공모 등을 통해 향후 선도지구로 지정될 후보지를 미리 선정할 수 있음

다. 선도지구 선정 공모

Ⅰ 분당신도시 선도지구 선정 공모[성남시 공고 제2024-1770호(24.6.25.)]

공모명	분당신도시 선도지구 선정 공모
대상	분당신도시 내 공동주택(아파트, 연립주택)
접수기간	2024.9.23. ~ 9.27.(5일간)
산정물량	8,000호(내외) + α(4,000호 내외)
선정방법	평가 기준에 따른 고득점순 ※ 공동주택 유형 등으로 안배 가능
공모절차	

※ 평가항목은 공고일, 소유권은 제출일 기준으로 작성

Ⅰ 평가기준

평가항목	세부 평가기준	배점
① 주민동의 여부	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 단지 주민동의율 <ul style="list-style-type: none"> - 50% : 10점 / 95% 이상 : 60점 ※ 사이트값 : 직선보간(동의율 1%p당 약 1.11점) 	60점
② 정주환경 개선의 시급성 - 각 항목별 2점, 합계 상한 6점	<ul style="list-style-type: none"> 통합구역 내 세대당 주차대수 <ul style="list-style-type: none"> - 세대 당 1.5대 미만 소방활동 불편성 <ul style="list-style-type: none"> - 출입구가 10m 미만 구역 내 주택단지 평균 건령 <ul style="list-style-type: none"> - 20년 이상 엘리베이터 유무 <ul style="list-style-type: none"> - 엘리베이터 없는 건물 포함(상가 제외) 복도식 <ul style="list-style-type: none"> - 복도식 건물 포함 PC공법 구조 <ul style="list-style-type: none"> - PC공법 건물 포함 	상한 6점
③ 도시기능 활성화 필요성	아래 항목에 대해 개발구상안 작성(10p 이내)	

평가항목	세부 평가기준		배점
- 주민 동의 시 주민들에 제공하는 정보	<ul style="list-style-type: none"> • 건축계획(단지 특화방안 포함) <ul style="list-style-type: none"> - 예시 : 상업·업무시설 통합개발, 스마트단지 조성, 복합환승센터 설치, 배리어프리단지 조성, 청년·신혼주택단지, 고령친화단지, 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물 인증, 층간소음 저감 공법 적용 등 	필수	15점
	<ul style="list-style-type: none"> • 이주대책 지원 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 시장 안정화 대책용 주택 미확보 : 0점 / 12% 이상 확보 : 2점 ※ 전체 세대수 기준임. 사잇값 : 직선보간 	2점	
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 정형화 <ul style="list-style-type: none"> - 근린상업지역 등을 구역에 포함 	2점	
	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 단지 결합 <ul style="list-style-type: none"> - 단독 재건축 가능한 소규모 단지 포함 시 1점 - 단독 재건축 불가능한 소규모 단지 포함 시 2점 	2점	
	<ul style="list-style-type: none"> • 장수명 주택 인증 <ul style="list-style-type: none"> - 우수 : 1점 / 최우수 : 3점 	3점	
	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여 추가 제공 <ul style="list-style-type: none"> - 부지면적의 1% 추가: 1점 / 5% 추가: 6점 	6점	
④ 정비사업 추진의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 통합정비 참여 주택단지 수 <ul style="list-style-type: none"> - 1개 단지: 1점 / 4개 단지 이상: 15점 ※ 사잇값 : 직선보간 		4점
	<ul style="list-style-type: none"> • 통합정비 참여 세대수 <ul style="list-style-type: none"> - 200세대 이하: 3점 / 3,000세대 이상: 15점 ※ 사잇값 : 직선보간 		15점
⑤ 사업의 실현가능성 [가점]	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 신탁방식 / 총괄사업관리자+조합방식 / 공공시행방식 		+2점

VI. 계획의 실행

- 1. 공공 및 민간부문의 역할**
- 2. 정비사업의 단계별 추진계획**
- 3. 정비사업의 공공기여량 산정**
- 4. 정비사업의 자원조달계획**



계획의 실행

1 공공 및 민간부문의 역할

가. 기본방향

- 지나친 사업성 위주의 정비사업 추진 방지를 위하여 공공부문의 참여 필요
- 공공성과 사업성의 조화를 통한 합리적인 개발 유도
- 정비기본계획 상 공공 및 민간의 역할을 명시하여 정비사업의 원활한 추진과 계획적 도시관리를 모두 만족시킬 수 있도록 효율성 극대화

나. 공공과 민간부문의 역할

1) 공공부문

Ⅰ 정비사업 추진에 관한 관리/감독 및 지원

- 선도지구 지정 및 특별정비구역 지정의 적정성 및 합리성 여부 검토
- 사업초기부터 마스터플랜 수립을 통해 도시재구조화 기반 마련
- 공공은 다음의 항목에 따른 비용을 보조하거나 융자하는데에 필요한 자금을 일반회계, 지역균형발전 특별회계, 도시·주거환경정비기금 또는 주택도시기금에서 지원
 - 기본계획의 수립 비용
 - 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비
 - 노후계획도시정비사업에 필요한 비용
 - 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용
 - 법 제31조에 따른 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 비용
 - 도시정비지원기구의 운영비

Ⅰ 적극적인 정비사업 추진방안 마련

- 원활한 정비사업 추진을 위해 적극적인 행정적 지원과 특별정비구역별 부족한 기반시설 파악 및 설치를 통해 지역발전을 선도하고 유도하는 주체로서의 역할 수행
- 정비계획 수립 및 정비사업 시행 전반에 걸친 전문적 지식을 보유한 전담부서 설치
- 분당신도시 및 특별정비구역별 주거지 현황 및 문제점 등에 대한 이해가 높은 전담 실무자를 배치하여 정비사업의 추진력 활성화 및 체계적인 주거지 관리 유도

Ⅰ 주민 및 도시단체 협력방안 마련

- 주민 및 도시단체와 원활한 소통을 위한 의견 소통체계 확립
- 노후계획도시 정비기본계획의 이해도 향상을 위한 교육, 사업 추진을 위한 상설 컨설팅 지원

2) 민간부문

Ⅰ 정비사업 추진체계 수립

- 정비사업의 지속적인 추진을 위한 주민간 협의체계 수립을 통해, 정비사업 시행 시 가장 큰 문제점인 주민 갈등 최소화 노력
- 주거환경 개선에 대한 의지를 기반으로 주민상호간 자발적 관리협정 체결 등을 통한 원활한 정비사업 시행

Ⅰ 적절한 공공기여 방안 마련

- 노후계획도시 정비기본방침 등 제반 법령 기준을 준수하여 정비계획 수립
- 정비사업 시행에 따른 수익성 증가를 고려하여 공공기여 방안 마련
- 정비사업의 근본적인 목적이 주민 개인의 자산 증대가 아닌 주거환경 개선임을 인식

3) 총괄사업관리자 제도 운영

- 총괄사업관리자는 지방노후계획도시정비지원기구, 공공기관, 지방공사, 건설엔지니어링 사업자 등 정비사업과 관련한 전문성을 갖춘 자를 지정하여 사업 전반을 지원하며, 특별정비구역 내 공공기관 또는 지방공사가 단독으로 사업을 시행하는 경우 해당 공공사업시행자를 우선적으로 총괄사업관리자로 지정하는 것을 검토하여야 함
- 총괄사업관리자는 각 정비사업의 기획 - 설계 - 자원조달 - 시공 등 단계 전반을 총괄·관리하고,

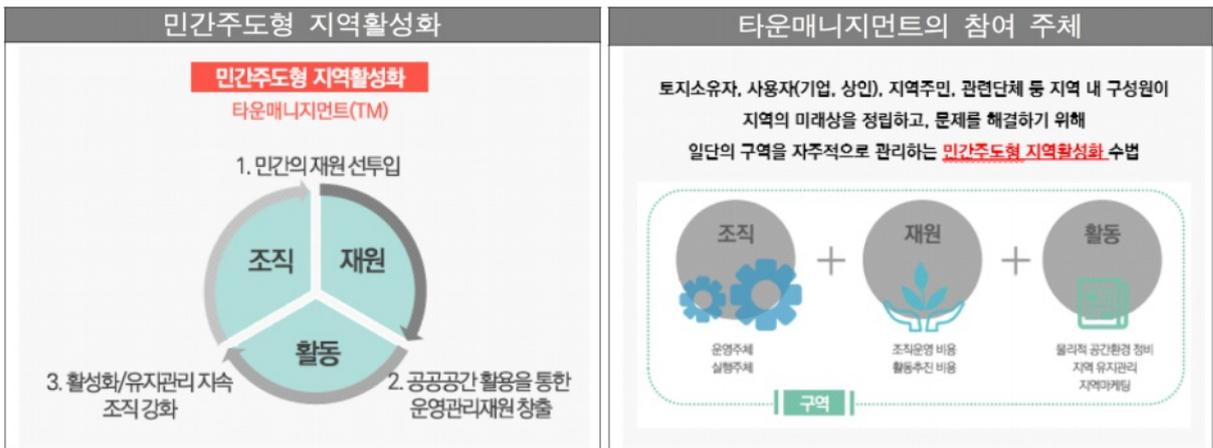
각 관계법령에 따른 사업절차 지원, 기반시설 설치를 위한 기여금·분담금 활용·관리 등 업무를 수행

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제20조에 따라 지정권자는 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원 기구 등 대통령령으로 정하는 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있음

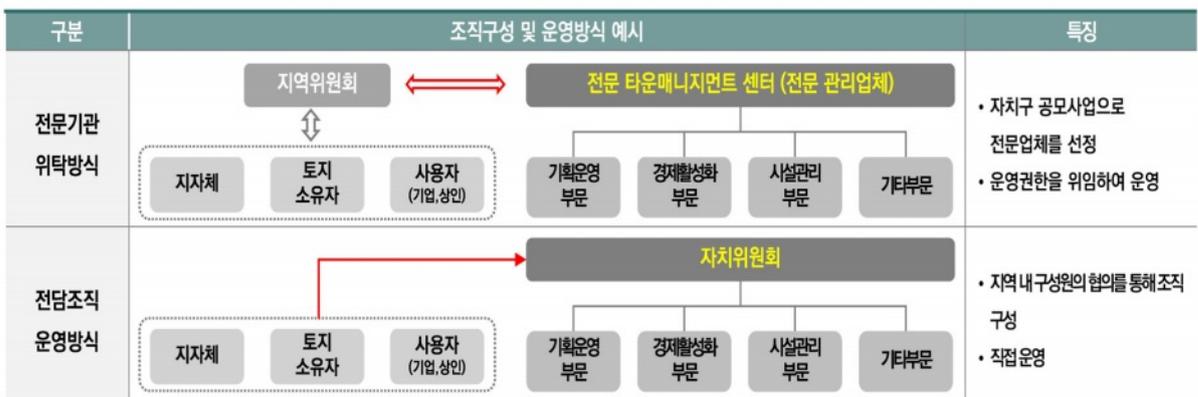
4) 타운매니지먼트(TM : Town Management) 제도 운영

○ 타운매니지먼트는 민간주도형(기업, 지역주민, 상인, 관련단체 등) 도시관리 또는 도시재생 기법으로 지역의 가치를 창출, 증대하기 위한 다양한 사업을 시행함으로써 도시기능 개선과 상권 활성화를 이루는데 목적을 두고 있으며, 공공재정의 부담을 최소화하면서 도시문제를 해결할 수 있는 효율적인 방안임

▣ 타운매니지먼트의 목적과 참여 주체



▣ 타운매니지먼트의 사업모델 예시



▣ 타운매니지먼트 활동 예시 및 기대효과

<p>플리마켓(이벤트) 운영</p> 	<p>지역 정비 활동</p> 	<p>지역경제활성화를 통한 자산가치 증대</p>		
<p>지역 미관 개선 활동</p> 	<p>지역 내 쉼터 조성</p> 	<p>지권자는 자산가치 와자(재)비율 30.7% 성장</p>	<p>공공장소는 명소화 관광명소화 및 소비증가 행동력(소비율) 10% 이상 증가</p>	<p>주변지역은 경제활성화 상업매출 약 30% 증가 (\$17,463,379 -\$54,387,657)</p>
		<p>미국 뉴욕시 타운매니지먼트 지구</p> 	<p>영국 에든버러시 타운매니지먼트 지구</p> 	<p>미국 브록클린시 타운매니지먼트 지구</p> 

※ 지권자 : 땅의 소유권을 증명하는 문서를 가진 사람(대한건축학회 건축용어사전)

다. 노후계획도시정비위원회 및 지원기구

1) 노후계획도시정비위원회

- 지역여건에 맞춘 노후계획도시정비의 효과적 추진을 위해 지방노후계획도시정비위원회를 구성·운영 하며, 지방노후계획도시정비위원회는 다음의 각 사항을 심의하거나 자문하기 위해 설치
 - 기본계획의 수립 및 변경
 - 제13조에 따른 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정
 - 제17조에 따른 특별정비구역 지정의 해제
 - 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정 및 변경 지정
 - 제27조에 따른 리모델링사업에 대한 특례 적용
 - 그 밖에 노후계획도시정비와 관련하여 필요한 사항

2) 노후계획도시정비지원기구

- 노후계획도시정비지원기구의 역할
 - 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립과 관련한 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한 행정업무 지원
 - 선도지구의 지정을 위한 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편 등 진단업무 지원
 - 이주대책 수립 등 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업을 통한 임대주택공급 업무 지원
 - 선도지구 지정 등에 관련한 업무 지원 등의 업무 수행
- 지방자치단체장은 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국부동산원, 한국국토정보공사, 지방공사 등을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있음

2 정비사업의 단계별 추진계획

가. 기본방향

- 분당신도시와 주변지역의 시장여건에 기반한 순차적 정비계획 수립으로 부동산시장 영향 최소화

나. 단계별 추진계획

- 특별정비예정구역 내 세대수인 98,700세대를 기준으로 선도지구 12,000세대 우선 추진
- 잔여 세대는 2035년까지 적정하게 배분하여 추진물량의 예측을 가능하게 함으로써 부동산시장 안정화 도모
- ※ 해당연도 추진물량 미사용으로 발생한 잔여 정비물량은 연간 허용정비물량의 한도 내에서 차년도 또는 다년도로 재배분하여 단계별 추진계획 조정(허용정비물량은 국토부·경기도 참여 주택수급 정기협의체를 통하여 확정), 정비구역 대상지 선정 계획 수립 시 국토부·경기도와 사전 협의[국토교통부 도시정비지원과-852(2025. 5. 16.)]

▣ 연도별 추진물량

구분	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년	'33년	'34년	'35년	'36년	'37년	'38년	'39년	'40년		
정비예정물량 (천호)	-	12.0	12.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	2.7	2.0	-	-	-	-	-		
정비기본계획 수립 및 고시	정비계획 수립			최초 입주				최초 입주							최종 입주		최종 입주		
선도지구 사업 시행	인허가 이행		이주 및 공사																
2단계 사업 시행			인허가 이행		이주 및 공사														
3단계 사업 시행			인허가 이행		이주 및 공사														
⋮																			
11단계 사업 시행													인허가 이행		이주 및 공사				

다. 단계별 허용세대수 총량

- 사업 추진시점은 주민 동의 및 사업 추진의지 등에 따라 변동될 수 있으나, 시장의 혼란을 방지하고 연간 공급량을 효율적으로 관리하기 위해 연도별 '정비예정물량'과 '허용세대수'를 구분하여 제시
- 각 연도별 허용세대수 중 미집행 물량은 차년도 또는 다년도로 재배분하며, 물량이 부족할 경우 「노후계획도시정비법 시행령」 제5조에 따라 3년 이내의 범위에서 경미한 변경으로 정비기본계획을 변경할 수 있음

▣ 단계별 허용세대수 총량

구분	합계	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년
		'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
정비예정 물량 (세대)	98,700	12,000	12,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2,700	2,000
허용세대수 총량 (세대)	156,453	19,023	19,023	15,851	15,851	15,851	15,851	15,851	15,851	15,851	4,280	3,170

※ 정비예정물량 : 기준연도(2022년) 기준 현행 세대수
 ※ 허용세대수 : 정비사업이 완료되는 계획연도(2035년) 기준 계획 세대수
 ※ 각 연도별 허용세대수 총량 범위 안에서 인·허가하되 부족한 부분은 3년 내에서 물량 조정 가능

3 정비사업의 공공기여량 산정

가. 기본방향

1) 새로운 공공기여량 산정 체계의 필요성

- 특별정비구역 내에서 시행되는 재개발·재건축사업에는 다양한 형태의 공공기여를 전제로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용적률 최대한도의 완화, 「도시 및 주거환경정비법」 상의 안전진단 면제·완화 등 각종 특례가 부여되므로 새로운 공공기여량 산정 체계 마련 필요
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 초과하여 특별정비계획을 수립하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 체계를 적용하여 공공기여량 산출이 곤란함
- 또한 노후계획도시는 개발계획에 따라 공원·녹지, 공공청사, 학교 등의 기반시설 부지가 어느 정도 확보되어 있는 상태이므로 기반시설을 설치하여 그 부지와 함께 기부채납하는 방식뿐만 아니라 그에 상응하는 비용 납부 등 다양한 형태의 공공기여 방식을 허용할 필요가 있음

나. 공공기여량 산정 체계

1) 기본체계

- 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하 “정비용적률”)에서 특별정비구역 수립 이전의 용적률(이하 “종전용적률”)을 뺀 용적률에 비례하여 공공기여량 산정
 - 종전용적률은 특별정비계획 수립 전에 결정되어 있는 현재 지구단위계획 상 기준용적률과 건축물대장에 기재되어 있는 용적률 중 더 큰 값을 적용함
- 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 필요한 기반시설을 확충하기 위해 더 많은 공공기여 부과
- 공공기여 방식으로는 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공을 우선적으로 고려
- 다만, 기본계획 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 이에 상응하는 비용을 납부하거나 부담토록 할 수 있음

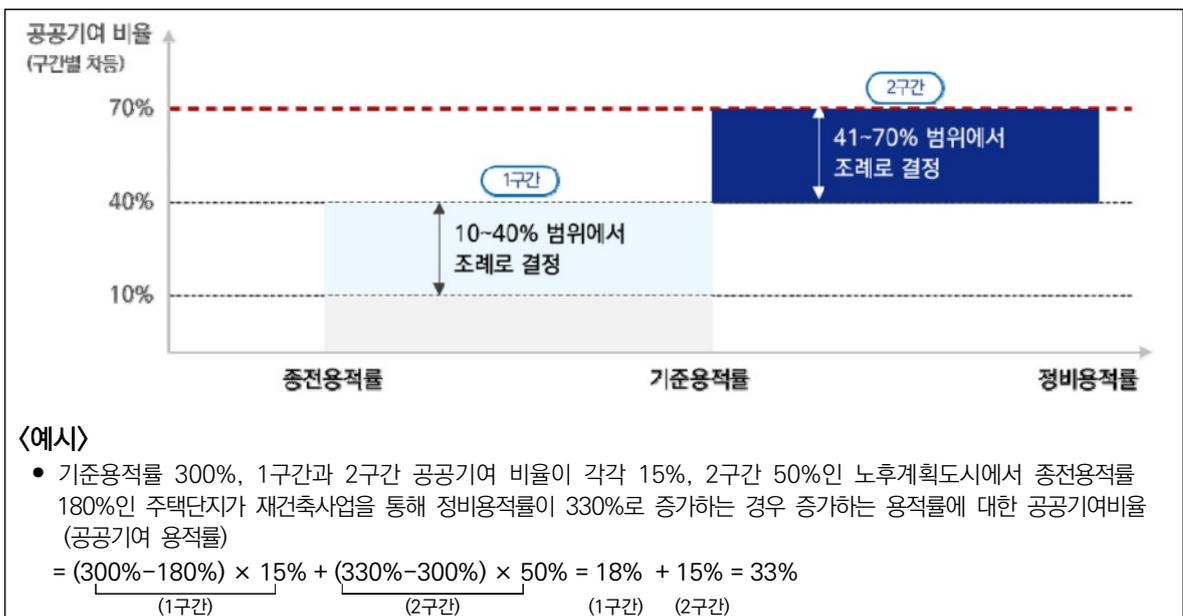
▣ 특별정비구역에서 시행하는 재건축·재개발 사업에 대한 공공기여 체계도



2) 공공기여 비율

- 기본계획 수립권자는 특별정비계획을 통해 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “중전용적률”을 뺀 값)의 10% 이상 70% 이하의 범위에서 부담시킬 수 있음
- 정비용적률이 “기준용적률” 이하인 경우(이하 “1구간”이라 한다), 지방자치단체 여건에 따라 특별정비계획을 통해 증가한 용적률의 10% 이상 40% 이하 범위에서 조례로 공공기여 비율을 달리 정할 수 있음
- 정비용적률이 노후계획도시 내 기반시설 용량 등을 고려하여 기본계획에서 설정한 기준용적률을 초과하는 경우(이하 “2구간”이라 한다), 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 부분에 대해서는 지방자치단체가 1구간과 별도로 특별정비계획을 통해 증가한 용적률의 40% 초과 70% 이하 범위에서 조례로 공공기여 비율을 달리 정할 수 있음

▣ 특별정비구역에서 시행하는 재건축·재개발 사업에 대한 공공기여 비율



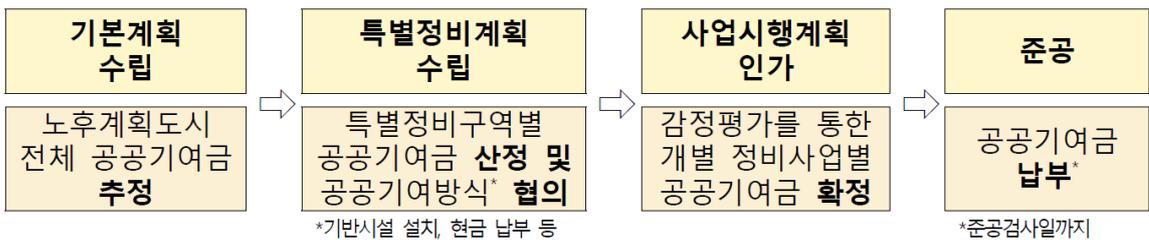
3) 공공기여 방식

- 기본계획 수립권자는 사업시행자에게 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지확보 또는 시설의 설치·제공 또는 이에 상응하는 비용을 납부·부담토록 하는 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있음
- 기본계획에서 특정 위치 또는 시점에 공공주택이나 기반시설 및 도시기능 향상에 필요한 시설이 필요하다고 기술하고 있는 경우에는 해당 공공주택 및 시설 등을 건설·설치하는 방식으로 공공기여를 하도록 하고 그렇지 않은 경우에 대해서는 그에 상응하는 비용을 납부하도록 함
- 공공주택 공급의 경우 특별정비구역에서 건설·공급되는 공공주택 중 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택의 비율은 50퍼센트 이상으로 함
- 기반시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설과 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설, 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군 등의 조례로 정하는 시설이 관련법령에서 정하는 기준 이상으로 확보가 필요할 경우 사업시행자에게 공공기여로 설치를 부담시킬 수 있음
- 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공에는 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호에 따른 시설 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 광역교통시설 등을 설치·제공하거나 해당 시설의 부지를 제공하는 경우를 포함함

4) 공공기여금 산정

- 공공기여금은 노후계획도시정비사업 추진 단계(기본계획 수립 → 특별정비계획 수립 → 사업시행계획 인가)에 따라 다음과 같이 산정함
 - 기본계획 수립 시에는 개발계획을 반영한 정확한 토지가치를 알 수 없기 때문에 현재 시세에 다양한 요인을 고려하여 개발사업 이후의 종후 토지의 가치를 추정하고 이를 바탕으로 노후계획도시 전체의 공공기여금을 추정
 - 특별정비계획을 수립한 이후에는 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 추정하여 특별정비구역별로 공공기여금을 산정하고 기반시설 설치 등 현물로 대납할 금액을 지방자치단체와 협의
 - 사업시행계획 인가 시에는 감정평가법인의 감정평가를 통해 확정된 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 산정하고 이를 바탕으로 개별 정비사업별로 공공기여금 확정

▣ 노후계획도시정비사업 추진 단계별 공공기여금 산정 절차



- “공공기여금”은 공공기여 연면적에 특별정비계획에 따라 정비사업을 시행한 이후의 종후 토지 가치를 기준으로 산정한 감정평가액을 곱한 금액으로 산정함
 - 공공기여 연면적에 대한 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가(이하 “표준지 공시지가”라 한다)를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 실시. 이 경우 표준지공시지가는 해당 토지의 공시된 표준지공시지가 중 기준일(공공기여 산정의 기준일 되는 날로 사업시행계획 인가일)에 가장 가까운 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하며, 인근 유사 토지의 거래 사례와 비교하여 그 합리성을 입증하여야 함
 - 사업시행자는 사업시행계획 인가 신청 전에 수립권자에게 공공기여금 산정을 위한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 지정을 요청하여야 함
 - 사업시행자는 수립권자가 지정한 감정평가법인등 2인에게 감정평가를 의뢰하고 이들이 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액을 사용하여 공공기여금을 산정한 후 이를 사업시행계획에 반영하여야 함
- 공공기여 대상이 되는 용적률인 “공공기여 용적률”은 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “중전용적률”을 뺀 값)에 시·군 조례로 정한 구간별 공공기여 비율을 곱하여 산정
- “공공기여 연면적”은 공공기여 용적률에 정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적(공공기여를 하는 기반시설 부지 면적 포함)을 곱하여 산정

▣ 특별정비구역에서 시행하는 재개발·재건축사업에 대한 공공기여금 산정 방식

[정비용적률이 기준용적률 이하인 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\frac{\text{1구간 공공기여비율}}{\text{공공기여비율}} \times \underbrace{(\text{정비용적률} - \text{중전용적률})}_{\text{(증가한 용적률)}} \times \underbrace{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}_{\substack{\text{(현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}}} \right] \times \text{감정평가액}$$

(공공기여 연면적)

[정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\left\{ \frac{\text{1구간 공공기여비율}}{\text{공공기여비율}} \times (\text{기준용적률} - \text{중전용적률}) + \frac{\text{2구간 공공기여비율}}{\text{공공기여비율}} \times (\text{정비용적률} - \text{기준용적률}) \right\} \times \underbrace{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}_{\substack{\text{(현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}}} \right] \times \text{감정평가액}$$

(전체 공공기여 용적률)
(공공기여 연면적)

5) 공공기여금의 현물 대납

- 사업시행자가 법 제30조제1항제1호부터 제3호까지의 방식(공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시 기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공)으로 공공기여를 하는 경우 공공 기여금의 전부 또는 일부를 대납할 수 있음
- (법 제30조제1항제1호의 방식으로 공공기여를 하는 경우) 사업시행자가 국토교통부장관, 지방자치 단체장, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 현물로 공급하는 공공주택에 대한 현물 대납 비용은 해당 공공주택의 감정평가액에서 법 제30조제4항에 따른 공공분양주택과 공공임대주택의 인수 가격을 제외한 비용으로 산정

공공주택에 대한 현물 대납 비용 = 공공주택 감정평가액 - 공공주택 인수가격

공공주택 인수가격 =

$$[\text{공공분양주택 연면적} \times \text{기본형건축비}^{**} + \text{부속토지 면적} \times \text{감정평가액의 50\%}] + [\text{공공임대주택 연면적} \times \text{표준건축비}^{**}]$$

* 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 고시
 ** 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비

- (법 제30조제1항제2호 또는 제3호의 방식으로 공공기여를 하는 경우) 사업시행자가 기반시설을 설치하거나(제2호) 도시기능 향상을 위하여 필요한 시설의 부지를 확보하거나 시설을 설치하여 제공 하는(제3호) 경우 다음과 같은 산식으로 그에 상응하는 비용을 공공기여금으로 현물 대납한 것으로 함

기반시설(도시기능향상 시설 포함) 설치·제공에 대한 현물 대납 비용 =

$$[\text{공사비}^*] + [\text{부지 면적} \times \text{감정평가액}]$$

(부지가격)

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정

다. 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여 기준

1) 리모델링사업에 대한 별도의 공공기여 기준 적용의 필요성

- 특별정비구역 내에서 세대수 증가형 리모델링사업을 추진하고자 하여 공공기여를 포함한 특별정비 계획을 수립할 경우 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 「주택법」에서 정하고 있는 세대수 증가 상한을 최대 140%까지 완화 받을 수 있음

- 「주택법」에 따라 시행하는 일반적인 리모델링사업(특별정비구역 외)은 공공기여 의무가 없는 점과 사업 특성 상 기존 주동의 위치 변동이 불가능하여 인접 주택단지와 적극적인 통합계획 수립에 한계가 있다는 점을 고려할 때 재건축사업과는 다른 공공기여 기준을 적용할 필요가 있음

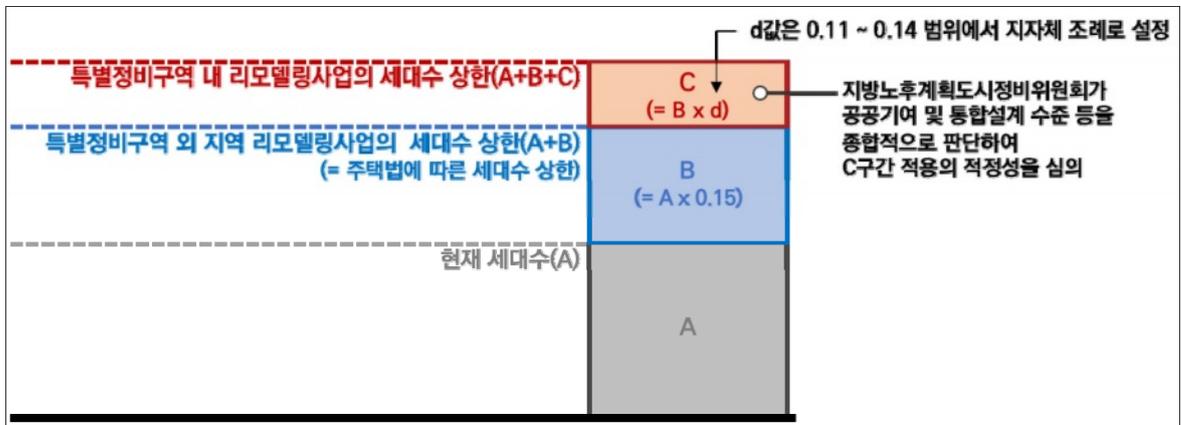
2) 적용 대상

- 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호 다목에 따른 세대수 증가형 리모델링사업 (이하 “특별정비구역 내 리모델링사업”)

3) 공공기여 부과 대상

- 특별정비구역 내 리모델링사업을 통해 「주택법」 보다 완화된 기준을 적용하여 증가한 세대수, 즉 법 제27조에 따라 완화된 세대수에서 「주택법」 제2조제25호다목을 적용하여 완화된 세대수를 뺀 값(아래 그림의 C구간)에 대해서 공공기여를 부과함
- 법 제27조의 특례를 적용하여 완화되는 리모델링사업의 세대수 증가 상한은 「주택법」 제2조제25호 다목에서 정하는 세대수 증가 상한의 110% 이상 140% 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정함

▪ 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여 부과 대상



4) 공공기여 방식

- 공공기여 부과 대상에 대한 감정평가액의 일부에 해당하는 금액을 법 제30조제1항에 각호에 따른 방식 공공기여하여야 함

5) 공공기여의 인정 방식

- 지방노후계획도시정비위원회는 영 제28조에 따라 시·군등의 조례에서 정한 세대수 증가 상한 범위 내에서의 세대수 완화 적용 여부를 법 제30조에 따른 공공기여와 특별정비구역 내 다른 주택 단지 및 기반시설 등과의 통합 설계 수준을 고려하여 심의하여야 함

- 지방노후계획도시정비위원회의 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여의 적정성 판단 기준 (항목과 공공기여량)은 아래의 표준 항목을 바탕으로 특별정비구역 지정권자가 지역의 여건을 고려하여 별도로 정함

▣ 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여의 적정성 판단 항목 표준안

항 목	계획기준	비 고
공공기여	• 공공주택 공급	법 제30조제1항 준용
	• 기반시설 설치	
	• 도시기능 향상을 위한 시설의 설치 및 부지 제공	
	• 위의 세 가지에 상응하는 비용의 납부	
통합설계	• 차량 동선 통합 설계	단지 진·출입구, 지하주차장 진·출입구 등
	• 보행 동선 통합 설계	공공보행통로, 단지 진·출입 통로, 공개공지 등
	• 주민공동이용시설 통합 설계	도서관, 어린이집, 노인복지시설 등
	• 경관 통합 설계	통경축, 주동의 색채 및 유형 등
기타 고려사항	• 재건축사업과의 형평성	공공기여 수준에 현저한 차이가 발생하지 않도록 설정

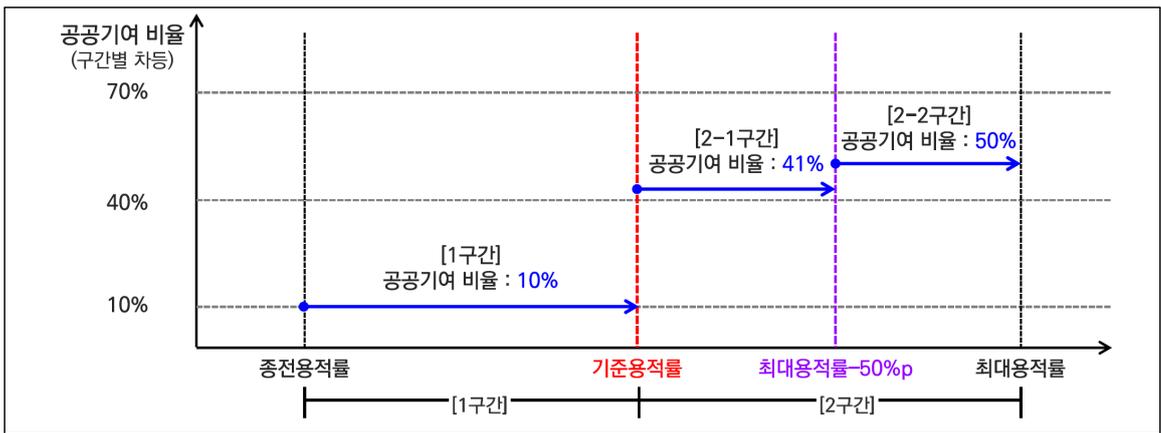
라. 분당신도시 공공기여 비율 설정

- 분당신도시 공공기여 비율은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 제시된 공공기여 비율에 따라 「성남시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」로 결정
 - 공공기여금 시뮬레이션을 통한 추정금액 및 상·하수도 관로 정비 등 기반시설 설치비용을 고려하여 공공기여 1구간은 10%로 설정
 - 지나친 고밀개발 방지 및 주민부담 경감을 위해 2구간 공공기여 비율은 2단계(41%, 50%)로 설정
- 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하 “정비용적률”)이 노후계획도시 기준용적률 이하인 경우
 - 정비용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10

○ 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우

- ① 기준용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10
- ② 정비용적률이 “최대용적률-50%p” 이하일 경우
 - : ① + 정비용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100분의 41
- ③ 정비용적률이 “최대용적률-50%p” 초과일 경우
 - : ① + “최대용적률-50%p”에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100분의 41 + 정비용적률에서 “최대용적률-50%p”를 뺀 용적률의 100분의 50
- ④ “최대용적률-50%p” 용적률이 기준용적률과 같거나 작은 경우
 - : ① + 정비용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100분의 41

▣ 분당신도시 공공기여 비율(안)



▣ 분당신도시 공공기여 구간에 따른 유형별(용도지역별) 기준용적률

구 분		1구간	2-1구간	2-2구간
		기준용적률	최대용적률-50%p	최대용적률
아파트	제2종일반주거지역	326%	375%	-
	제3종일반주거지역, 준주거지역		400%	450%
연립빌라	제2종일반주거지역	250%	325%	375%
단독주택	제1종일반주거지역	250%	300%	-

※ 아파트 중 제2종일반주거지역, 단독주택(제1종일반주거지역)은 최대용적률-50%p가 기준용적률과 같거나 작으므로 2-1구간 공공기여 비율 적용

※ 「2030 성남시 도시·주거환경정비기본계획(원도심) (2024.8.)」과 동일하게 적용 : 준주거지역 내 주거용도 개발 시 제3종일반주거지역 기준 준용

▣ 분당신도시 특별정비에정구역별 공공기여금 추정(안) (공공기여비율 10% 적용)

구역번호	대지면적 (㎡)	종전용적률 (%)	용도지역별 기준용적률 (%)	공공기여 연면적 (㎡)	공공기여 기준금액 (억원)
합계	5,750,907	-	-	809,717	88,659
1	105,372.2	202.0	326.0	13,065	1,258
2	96,722.9	214.6	326.0	10,776	1,018
3	45,448.6	107.1	326.0	9,948	852
4	24,434.4	133.2	326.0	4,710	394
5	86,910.2	100.0	250.0	13,037	815
6	91,842.0	98.8	250.0	13,888	781
7	41,590.5	167.3	326.0	6,599	1,012
8	11,166.9	180.0	326.0	1,630	250
9	97,227.2	204.7	326.0	11,789	1,048
10	76,715.2	212.0	326.0	8,749	701
11	85,434.0	212.9	326.0	9,664	859
12	24,291.0	210.0	326.0	2,818	251
13	33,722.3	150.0	326.0	5,935	503
14	173,524.0	194.4	326.0	22,843	2,280
15	71,788.4	207.6	326.0	8,499	813
16	27,507.3	211.1	326.0	3,161	302
17	108,238.7	196.5	326.0	14,017	1,313
18	69,460.7	204.5	326.0	8,440	790
19	70,070.7	171.1	326.0	10,854	1,016
20	43,850.7	211.7	326.0	5,014	470
21	74,898.3	202.7	326.0	9,235	865
22	254,405.9	204.5	326.0	30,913	4,260
23	252,555.0	204.2	326.0	30,772	4,240
24	183,536.3	187.7	326.0	25,375	3,017
25	114,787.5	159.6	326.0	19,104	2,177
26	26,227.2	100.0	250.0	3,934	344
27	116,099.2	169.7	326.0	18,144	2,031
28	53,307.1	98.3	250.0	8,088	594
29	35,031.2	90.0	250.0	5,605	411
30	80,925.7	90.0	250.0	12,946	1,023
31	161,285.1	179.2	326.0	23,675	2,732
32	264,235.7	208.7	326.0	31,001	4,482
33	196,770.0	211.8	326.0	22,467	3,446
34	173,443.2	191.6	326.0	23,314	3,088
35	37,277.2	90.0	250.0	5,964	516
36	98,901.0	206.6	326.0	11,814	1,725
37	136,834.4	168.0	326.0	21,621	2,686
38	124,171.1	174.0	326.0	18,877	2,295
39	46,782.2	202.6	326.0	5,772	795
40	104,149.7	199.2	326.0	13,204	1,784
41	104,830.5	184.9	326.0	14,795	1,960

구역번호	대지면적 (㎡)	종전용적률 (%)	용도지역별 기준용적률 (%)	공공기여 연면적 (㎡)	공공기여 기준금액 (억원)
42	26,817.1	183.0	326.0	3,835	383
43	59,958.5	196.2	326.0	7,780	776
44	38,827.6	205.9	326.0	4,661	465
45	83,073.4	146.9	326.0	14,876	1,485
46	80,859.6	207.6	326.0	9,577	975
47	45,888.9	100.0	250.0	6,883	437
48	112,270.3	197.0	326.0	14,479	1,445
49	99,362.2	147.8	326.0	17,705	1,767
50	57,498.1	90.0	250.0	9,200	652
51	50,327.3	90.0	250.0	8,052	507
52	29,775.2	131.6	326.0	5,787	554
53	73,080.1	90.0	250.0	11,693	1,370
54	39,783.0	210.9	326.0	4,578	438
55	80,208.9	210.5	326.0	9,262	886
56	42,459.5	206.9	326.0	5,057	484
57	54,330.5	156.8	326.0	9,194	880
58	44,630.0	153.0	326.0	7,721	739
59	45,075.7	142.4	326.0	8,278	792
60	30,850.3	136.2	326.0	5,856	560
61	44,139.8	136.2	300.0	7,228	-
62	51,272.9	145.0	300.0	7,947	-
63	46,318.5	142.0	300.0	7,318	-
64	46,306.0	166.0	300.0	6,205	-
65	75,417.5	145.0	250.0	7,918	445
66	15,110.2	143.4	250.0	1,611	91
67	74,320.0	142.8	250.0	7,967	448
68	68,436.6	140.6	250.0	7,490	421
69	31,570.4	142.3	250.0	3,401	191
70	29,123.2	-	800.0	23,281	8,757
S1	9,554.8	228.0	326.0	936	78
S2	7,602.2	100.0	250.0	1,140	71
S3	4,965.5	100.0	250.0	745	42
S4	13,386.9	90.0	250.0	2,142	169
S5	12,840.3	90.0	250.0	2,054	162
S6	13,323.0	100.0	250.0	1,998	147
S7	10,796.4	90.0	250.0	1,727	110
S8	8,061.5	92.2	250.0	1,272	82
S9	28,026.2	90.0	250.0	4,484	287
S10	39,487.4	90.0	250.0	6,318	365

※ 국토교통부 제공 감정평가 추정금액 활용

※ 공공기여금 추정금액은 개략 산정된 사항으로 사업 추진시 변경될 수 있음

※ 기준용적률이 정비용적률인 경우를 기준으로 산정하였음

4 정비사업의 재원조달계획

가. 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원

1) 기본방향

- 도시기능 향상을 위한 분당신도시 도시정비를 차질 없이 추진하기 위해 국가 또는 지방자치단체장은 필요한 자금을 보조·융자할 수 있음
- 국가와 지방자치단체는 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원을 위해 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금으로 각종 회계 및 기금 활용할 수 있음
- 대규모 자금의 장기 조달에 따른 프로젝트 파이낸싱 시장 영향을 최소화하고, 노후계획도시정비 사업의 안정적이고 투명한 재원조달을 지원하기 위해 기금 등을 활용하여 펀드, 리츠 등 조성·운영할 수 있음
- 기반시설, 공공시설정비 등을 포함한 도시 차원의 정비를 이행하기 위해 공공기여금 유동화, 조세 담보부채권(TIF) 등 새로운 금융기법을 시도·도입할 수 있음

2) 지원방안

Ⅰ 지원대상 및 재원

- 기본계획 수립 및 현황조사 비용, 정비사업 비용, 기반시설 설치 및 운영 비용, 이주대책 소요 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영비, 총괄사업관리자의 업무수행에 필요한 비용 등에 대해 보조 또는 융자
- 국가와 지방자치단체는 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금을 일반회계, 국가균형발전특별회계, 도시·주거환경정비기금, 주택도시기금에서 지원할 수 있음

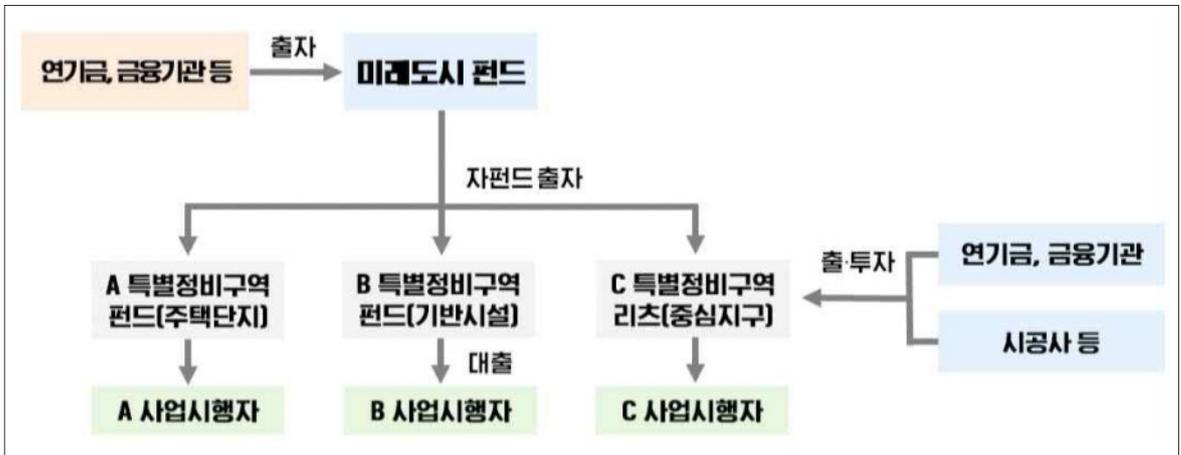
Ⅰ 각종 세제 감면

- 특별정비구역에서의 정비사업을 원활히 시행하기 위해 사업시행자에 대하여 개발부담금, 기반시설 설치 비용, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원 조성비, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금 등을 감면하거나 부과하지 않을 수 있음

3) 정비사업 자금조달을 위한 (가칭) ‘미래도시 펀드’ 조성·운영

- 공공이 민간투자 마중물 역할을 위해 주택도시기금, 연기금, 금융기관 등이 참여한 모(母)펀드를 구성한 후, 모(母)펀드는 개별사업 단위의 자(子)펀드에 출자
- 모(母)펀드와 금융기관, 개별사업의 시공자 및 신탁사, 도시주거환경정비기금 등이 참여하여 자(子)펀드를 구성하고, 자(子)펀드는 신탁·조합 등 사업시행자에게 사업비 대출을 제공할 수 있음
- 자(子)펀드의 개별사업 대출에 대해 주택도시보증공사가 대출 보증을 제공하여 실질적으로 모자펀드 투자과정에서 발생할 수 있는 리스크 관리

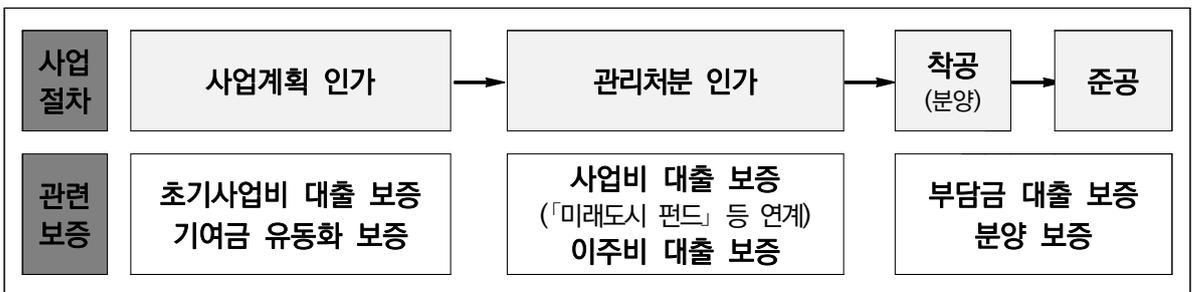
▣ 미래도시 펀드 개요



4) 노후계획도시정비사업 전용 보증상품 및 통합심사 지원

- 노후계획도시정비 특성을 고려한 맞춤형 보증을 패키지로 제공, 사업절차별로 다른 보증상품 또는 펀드 등 타 금융지원 방식을 연계하여 종합적으로 심사함으로써 원활한 자금조달 지원

▣ 사업절차별 관련 보증상품



나. 노후계획도시정비특별회계 설치·운영 및 공공기여금 유동화

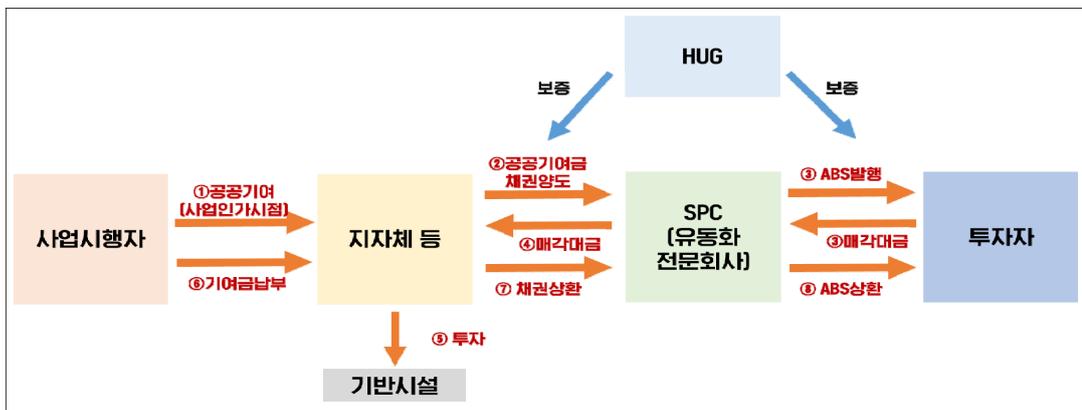
1) 기본방향

- 지방자치단체장(지정권자)은 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별 회계를 설치·운영할 수 있음

2) 설치 및 운영 원칙

- 노후계획도시정비특별회계 재원은 공공기여금, 재건축부담금, 광역교통시설부담금, 교통유발부담금, 공유재산의 매각수익금, 특별회계자금의 용자회수금·이자회수금 등으로 함
- 특별회계는 노후계획도시정비사업에 필요한 비용, 기본계획의 수립 비용, 사업성 검토 및 검증 비용, 이주단지 조성, 보조 또는 용자 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영, 공공건축물의 보수 및 정비 비용 등으로 지출할 수 있음
- 노후계획도시정비사업으로 발생하는 상하수도, 도로, 공원 등 각종 기반시설 추가공급 수요에 대해서는 원인자 부담 원칙에 따라 사업시행자가 부담해야 하나, 기반시설의 설치 규모 등을 고려 하여 사업시행자가 비용을 전부 부담하기 어려울 경우 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 비용의 일부를 지원할 수 있음
- 또한, 광역교통시설 등 광역교통시행계획에 포함되는 기간망은 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 정부·지방자치단체가 부담하는 방안도 검토할 수 있음
- 지방자치단체는 기반시설 설치 비용을 적기에 조달하기 위하여 공공기여금을 유동화하여 특별 회계의 세입과 세출 간 시차를 최소화하는 방법을 우선적으로 검토
- 공공기여금 유동화 방식은 지방자치단체가 장래 납부받을 공공기여금(채권)을 기반으로 유동화증권 (ABS 등)을 발행하고, 투자자의 유동화증권 매입대금을 기반시설에 투자하는 방식으로, 리스크 관리를 위해 주택도시보증공사가 보증을 제공할 수 있음

▣ 공공기여금 유동화 과정 구조도



다. 기반시설 확충을 위한 자원조달계획

1) 기반시설의 정의

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설, 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군 등의 조례로 정하는 시설

2) 자원조달계획

- 정비사업 추진에 따른 공공기여금으로 분당신도시 내 기반시설 설치비는 총당 가능할 것으로 예상됨
- 초기 정비사업 추진시 상·하수도 등 필수 기반시설은 우선적으로 미래도시 펀드 등을 활용하여 확보하고, 이후 기반시설 확충은 단계별 정비사업 추진에 따른 공공기여금 활용

▣ 기반시설 설치비용(안)

구 분		기반시설 설치비용(억원)	
총 계			84,414
상수도	관로정비	약 272.9km	7,193
	배수지 증설	약 25,300㎡/일(3개소)	301
하수도	하수관로정비	약 417.5km	9,985
	차집관로정비	약 28km	2,430
		건축비	2,463
	하수처리시설 증설	부지가액(약 23,000㎡)	177
학교	증설비용 (모듈러 479학급 증설)	건축비	4,500
		토지보상비	28,554
교통	외곽순환도로(안) (상대원~분당동간 도로, 성남 순환도로 미개설구간)	공사비(약 11.4km)	13,562
		토지보상비	859
	서현로 지하차도	공사비(약 5.6km)	4,783
	판교로 확장(6→8차로)	공사비(약 0.8km)	486
		토지보상비	555
	금곡로 확장(4→5차로)	공사비(약 0.4km)	118
토지보상비		135	
	트램	공사비(26.76km 중 8.0km)	2,954
생활SOC	복지/문화/교육	건축비	2,925
		토지보상비	2,434

※ 기반시설 설치비용은 개략 산정된 금액으로 사업 추진시 변경될 수 있음
 외곽순환도로(안)은 상대원~분당동간 도로, 성남 순환도로 미개설구간 건설 사업을 합하여 산정

라. 기반시설 설치 우선순위 검토

구 분	순위선정 기준	대상시설
1순위	정비사업 추진 영향 최소화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특별정비예정구역 내 교육시설(주민필요에 의한 신·증설, 이전 등 비용은 제외)
2순위	시설 노후로 인한 긴급성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상·하수도 관로 정비 ○ 배수지, 하수처리시설 증설(정비사업 추진현황을 고려하여 적정 시점에 증설)
3순위	지역별 주민편의시설 확충	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활SOC(복지/문화/교육)
4순위	분당신도시 교통환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1순위(교통환경 직접 개선) : 서현로 지하차도, 판교로 확장 우선 추진 ○ 2순위(대중교통 활성화) : 트램 ○ 3순위(교통환경 간접 개선) : 외곽순환도로

※ 기반시설 설치 우선순위는 조성 여건에 따라 변경될 수 있음