
2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(안) [요약 본]

2024. 9.

본 정비기본계획(안)은 확정되지 않은 계획(안)으로 주민공람, 관련실과 및
관계기관 협의, 위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

목 차

I. 계획의 개요	3
1. 계획의 위상 및 성격	3
2. 계획 수립의 배경 및 목적	5
3. 계획 수립의 범위	6
II. 노후계획도시 정비기본방향	10
1. 노후계획도시 정비의 목표	10
2. 노후계획도시 정비의 방향	19
3. 공간구조 개선 계획	20
4. 특별정비에정구역 지정계획	26
5. 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안	37

목 차

III. 부문별 계획	43
1. 기반시설계획	43
2. 교통계획	49
3. 산업·경제 활성화 계획	63
4. 건축물의 밀도계획	66
5. 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획	74
6. 저탄소 녹색도시 전환계획	77
7. 건설폐기물의 재활용 촉진계획	94
IV. 계획의 실행	99
1. 공공 및 민간부문의 역할	99
2. 정비사업의 단계별 추진계획	102
3. 정비사업의 공공기여량 산정	103
4. 정비사업의 자원조달계획	108

1. 계획의 개요

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



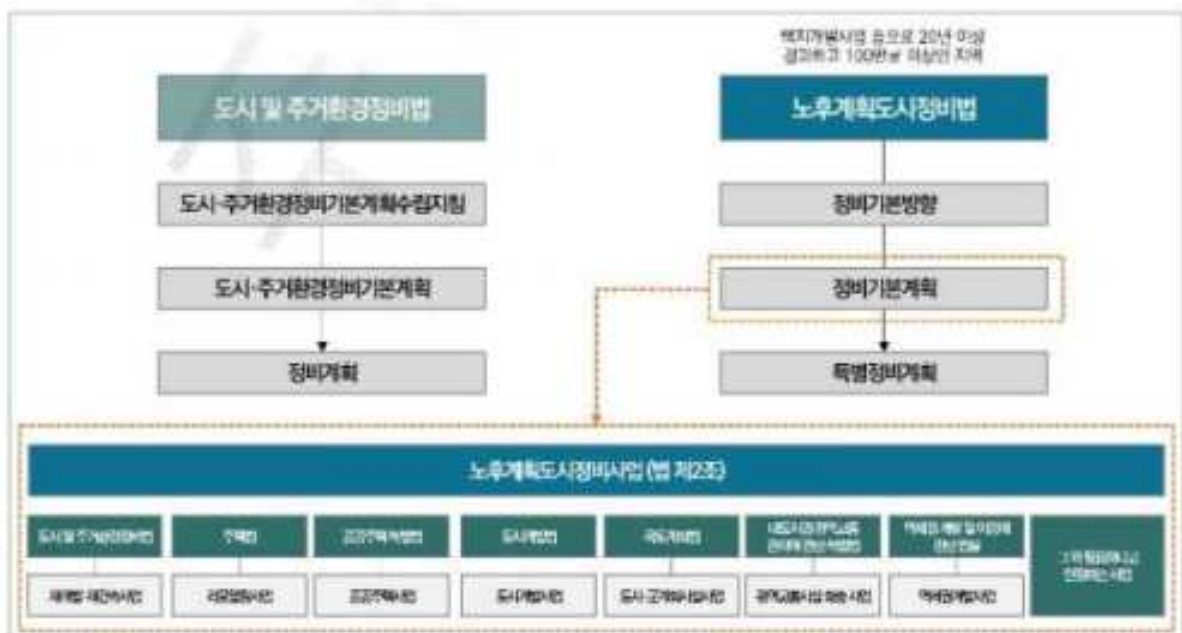
계획의 개요

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



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 196만㎡	◎

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 특별정비예정구역 지정 및 통합정비로 정주여건 향상 도모
- 정비사업 추진으로 발생이 예상되는 이주수요 예측을 통한 이주대책 수립으로 부동산 혼란 방지

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
계획의 실행	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 및 민간부문의 역할 • 정비사업의 단계별 추진계획 • 정비사업의 공공기여량 산정 • 정비사업의 자원조달계획

II. 노후계획도시 정비기본방향

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



노후계획도시 정비기본방향

1 노후계획도시 정비의 목표

가. 노후계획도시 정비의 목표

(1) 노후계획도시 정비 비전

“다시 도약하는 분당신도시”

(2) 노후계획도시 정비의 목표

- 통합정비로 정주환경 개선 및 기반시설 정비를 통한 매력있는 분당신도시 조성
 - 통합정비사업 추진 과정에서 발생하는 갈등을 최소화하기 위해 참여주체 간 거버넌스 체계를 구축·운영 하고, 통합정비 가이드라인 제시
- 변화된 시대적 여건을 반영하는 도시공간구조 개편
 - 4차산업혁명에 대응하여 첨단 IT기업들이 입지한 판교테크노밸리, 백현MICE 등과 연계 강화

Innovation 첨단과 혁신의 도시	Specialization 특화 도시	Community 세대 공존을 위한 도시
4차산업 특별도시 조성	*역세권 등 특화전략구축*	*세대 공존의 AIC 도시 조성* <small>(AIC: Aging in Community)</small>
혁신산업을 위한 공간 창출	역세권 중심으로 자족기능 도입	단지 통합 통한 세대간 통합 유도
팹리스 등 신(新) 산업 육성	첨단산업과 주거 복합단지 조성	보행중심의 도시공간 재편
판교테크노밸리와 연계 강화	바이오 헬스, MICE 산업과 연계	부족한 문화복지시설 확충

나. 적정 개발 밀도 및 계획인구 설정 방법

1) 목표연도 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

- 기반시설 용량에 따라 수용 가능한 인구를 계산하고 수용가능한 인구수가 가장 적은 기반시설의 용량 이하로 "노후계획도시 계획인구"를 설정함
- 단, 기반시설 확충과 관련하여 관계기관 및 부서와 협의가 완료된 경우 현재의 기반시설 용량을 초과하여(확충되는 기반시설 용량까지) "노후계획도시 계획인구"를 설정할 수 있음

(3) 기반시설용량 기준

- (공원·녹지) 도시·군기본계획 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조에 따른 공원녹지기본계획 상의 1인당 도시공원면적
- (상수도) 도시·군기본계획 및 「수도법」제5조에 따른 수도정비계획 상의 시설용량, 일최대 용수 수요량, 1인1일 최대급수량 등
- (하수도) 도시·군기본계획 및 「하수도법」제6조에 따른 하수도정비기본계획 상의 시설용량, 일최대 계획 하수량, 1인1일 최대생활하수량 등
- (초·중·고등학교) 도시·군기본계획 또는 해당 교육청 관련 지침 상의 학교수, 학생수, 학령인구 비율, 학교당 학급수, 학급당 학생수 등 교육시설 지표

2) 적정 개발 밀도 및 기준용적을 설정 방법

Ⅰ 적정 개발 밀도 설정

- 계획인구 중 특별정비에정구역 내 계획인구수를 노후계획도시의 평균 가구원수, 주택 규모별 공급 비율 등 기초조사 자료 및 관련계획 상의 지표를 활용하여 적정 개발 밀도로 환산하여 산정

적정 개발 밀도(%) = (특별정비예정구역 내 계획인구수/평균 가구원수)

$$\times \frac{\sum (\text{주택 공급규모} \times \text{주택 규모별 공급비율})}{\text{특별정비예정구역 내 총 주택수}}$$

$$\div \sum (\text{특별정비예정구역 내 주택단지 등의 면적}^*)$$

* '주택법' 제2조 제12호에 따른 '주택단지' 또는 제4호에 따른 '준주택'을 건설하는 부지면적

1 가구원수 원단위 산출근거

- 가구당 인구는 지속적으로 감소하고 있는 추세이며, 이는 경제적 부담에 따른 출산율의 저하, 여성 인력의 사회진출 증가, 1~2인 가구의 증가에 따른 사회적인 원인에 기인함
- 통계청 장래가구추계(경기도) 및 가구당 인구 현황과 장래인구 추계상 감소여건을 반영하여 2035년 가구당 인구수는 2.3인으로 계획

◆ 성남시 가구당 인구수 현황

(단위 : 인/가구)

구분	2018년	2020년	2025년	2030년	2035년	
상위계획 (수도권광역도시계획)	-	2.64	-	-	-	
경기도	통계청 보도자료	2.62	2.57	2.45	2.37	2.32
성남시	기정계획	-	2.7	-	-	-
	지표설정	2.5 (현황)	2.5	2.5	2.4	2.3

※ 가구당 인구수 = 일반가구의 가구원수 ÷ 일반가구수

※ 통계청 보도자료(17.08.21) : 장래가구추계(2015-2045년)

1 기준용적률 설정

- 기준용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각호에서 분류한 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 전항에도 불구하고 특별정비예정구역별로 기준용적률을 달리 설정할 수 있음
- 그 밖에 세부적인 산정방식 등은 국토교통부장관이 별도로 정하여 고시하는 내용에 따름

노후계획도시 계획인구, 적정 개발밀도 및 용도지역별 기준용적을 설정 절차



다. 적정 개발 밀도 및 계획인구 설정

1) 분당신도시 기반시설 용량 검토

1. 공원·녹지 용량 검토

- 2022년 기준 분당신도시의 공원은 총 96개소 2,739,058㎡이며 녹지는 9개소 230,046㎡으로 총 105개소 2,969,104㎡의 공원녹지가 결정되어 있음

분당신도시 내 공원·녹지 현황 (2022년 기준)

구분	합계	공원					녹지	
		소계	근린공원	소공원	어린이공원	체육공원	소계	경관녹지
면적(㎡)	2,969,104	2,739,058	2,424,168	880	257,905	56,105	230,046	230,046
개소수(개)	105	96	20	1	73	2	9	9

- 2022년 분당신도시 인구는 332,258인으로 1인당 공원 면적은 8.9㎡/인이며, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 6㎡/인 지표 적용시 증가인구는 약 163,000인으로 분석됨
 - 「2035년 성남 도시기본계획」 상 2035년 공원 지표 : 11.6㎡/인
 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 도시지역 내 주민 1인당 공원 확보 기준 : 6㎡/인

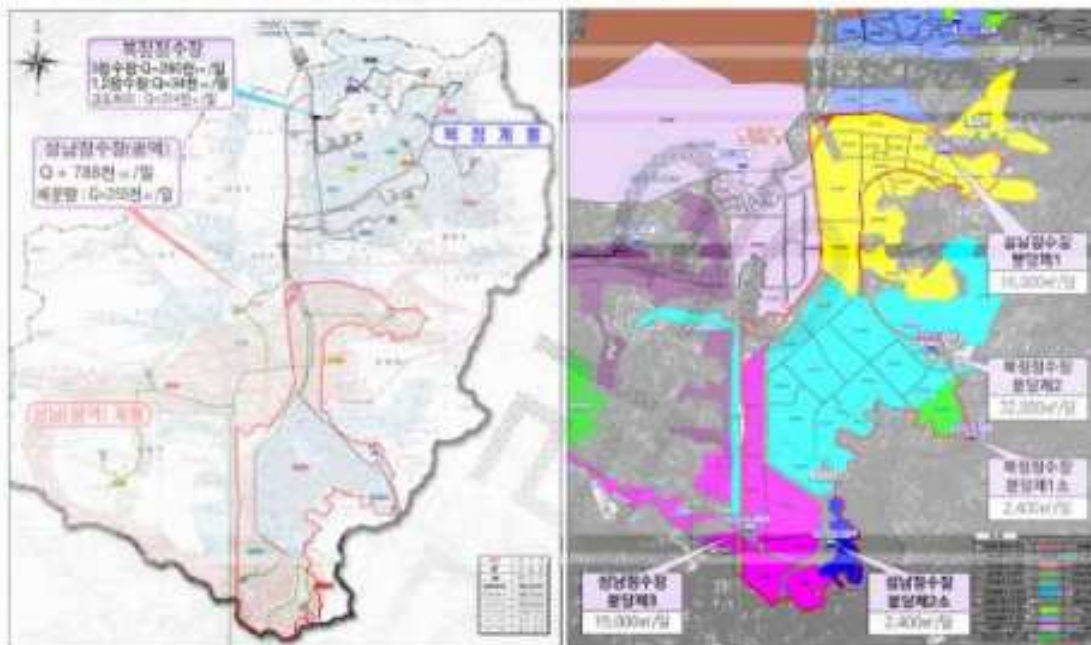
1인당 공원녹지 면적에 따른 계획인구

구분	현황	최대 수용 가능인구	여유인구수	비고
인구(인)	332,258인	495,000인	162,742인	
공원녹지면적(㎡)		2,969,104㎡		
1인당 공원녹지면적(㎡/인)	8.9㎡/인	6.0㎡/인	6.0㎡/인	

1 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	계획급수인구				계획급수량원단위	
	2022년(현황)	2025년	2030년	2035년	2025년	2035년
분당신도시	332,258	365,003	365,988	363,264	393	384

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

구 분	배수지 최대 급수가능용량		정수장최대 급수가능용량	
	시설용량(㎡) ①	2035년 최대급수인구 ② = ① × 2 / 384 × 1,000	2035년 과부족량(㎡)	2035년 여유 인구수(인)
합 계	69,800	363,542	83,521	217,503
북정정수장	34,400	179,167	40,751	106,123
성남정수장	35,400	184,375	42,770	111,380

○ 현황 기준 배수지는 다소 여유가 있으나, 목표연도 계획인구 약 120,000인 공급을 위해 24,000㎡/일 증설이 필요한 것으로 검토됨

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

현황인구(인) ③	배수지 기준여유 인구수(인) ②-③	정수장기준여유 인구수(인)
332,258	31,284 (68,458인 부족, 24,000㎡/일 증설 필요)	217,503

Ⅰ 하수도 현황 검토

○ 분당신도시 관련 하수처리시설은 성남2처리장이며, 시설용량은 260,000㎥/일, 여유용량은 2,073㎥/일임

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

처리장			단계별 공공하수처리시설 계획			
			1단계 (2020년)	2단계 (2025년)	3단계 (2030년)	4단계 (2035년)
분당처리구역 하수처리인구			439,969	463,150	469,517	471,052
성남 수질 복원 센터	성남1 처리장	계획하수량(㎥/일)	175,636	179,727	193,588	193,575
		시설계획(㎥/일)	245,000	200,000	200,000	200,000
		여유용량(㎥/일)	69,364	20,273	6,412	6,425
	성남2 처리장	계획하수량(㎥/일)	211,428	254,320	257,175	257,927
		시설계획(㎥/일)	215,000	260,000	260,000	260,000
		여유용량(㎥/일)	3,572	5,680	2,825	2,073



◦ 현황 기준 하수처리시설 용량은 다소 여유가 있으나, 목표연도 계획인구 약 120,000인 공급을 위해 51,000㎥/일 증설 필요

▪ 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 분당신도시 여유 인구수 검토

시설용량 (㎥/일)	계획하수량 (㎥/일)	여유량(㎥/일) ①	1인일 최대처리량(Lpcd) ②	여유 인구수(인) ① ÷ ② × 1,000
260,000	257,927	2,073	354	5,856 (113,888인 부족, 51,000㎥/일 증설 필요)

I 계획인구 산정

◦ 상·하수도 증설 및 초·중·고·교실 전환을 고려할 때 인구 증가 허용수준은 약 120,000인이며, 목표 연도(2035년) 계획인구는 약 452,000인으로 설정

▪ 기반시설 용량 검토 결과



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

구분	취학인구 비율(%)	개소	학급당 학생수(인)	학교당 학급수(인)	학교당 학생수(인)
초등학교	5.2	88	21.3	30.0	639
중학교	2.6	48	24.0	25.0	600
고등학교	3.0	36	26.0	34.0	884

◆ 분당신도시 학교 현황 (2023.05)

구분	현황					
	학교수②	학급수	학생수①	학급당 학생수	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

구분	2022년 기준 교수학습공간 현황				
	소계	일반교실(평균)	교과교실(평균)	특별교실(평균)	수준별교실(평균)
초등학교	34	26	2	5	1
중학교	34	22	4	6	-
고등학교	43	31	1	10	1

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

○ 120,000인 증가를 고려하여 교과교실, 특별교실, 수준별 교실 등을 일반교실로 전환시 초등학교 8학급 추가 확보가 필요함

◆ 최대 수용가능 인구 설정

구분	현황									
	교수학습 공간평균 ①	학교당 학급수 ②	전환가능 학급수 ③=①-②	확보가능 학급수 ④=③×A	취학률 (%) ⑤	증가가능 학생수 ⑥=④×B	12만인 증가		여유 인구수 ⑧=⑦-⑥	비교 ⑨-④
							학생수 ⑦=120×⑥	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

2) 120,000인 수용을 위한 적정 개발밀도 설정

Ⅰ 기반시설용량을 고려한 밀도계획

- 세대당 가구원수는 「2035년 성남 도시기본계획」 상 지표를 적용하여 2.3인으로 산정
- 주택공급규모 및 비율은 성남시 최근 10년간 신규아파트 공급비율을 반영
 - [공급면적 규모] 전용 60㎡ 이하 : 60-85㎡ : 85㎡ 초과 = 77㎡ : 110㎡ : 137㎡ 적용
 - [공급 비율] 전용 60㎡ 이하 : 60-85㎡ : 85㎡ 초과 = 10.2% : 57.6% : 32.2%
- 2022년 기준 분당신도시 인구는 332,258인, 세대수 137,139호이며, 인구 120,000인 및 세대수 59,383세대 증가를 반영한 기준 용적률은 315%로 산정

◆ 기반시설용량을 고려한 인구 및 세대수 계획

구분	당초 세대수(세대)		계획				
	인구수(인)	세대수(호)	인구수(인)		세대수(호)		목표연도 세대당 인구
			증감	증감	증감	증감	
계	332,258	137,139	432,000	증)119,742	196,522	증)59,383	2.3
특별정비예정구역 외	96,549	40,951	95,118	감)1,431	41,356	증)405	2.3
특별정비예정구역 (공동, 단독, 연립상업)	235,709	96,188	356,882	증)121,173	155,166	증)58,978	2.3

※ 특별정비예정구역 외 구역을 세대수 증감은 없으나 세대당 인구수의 변화에 따른 인구수가 감소하여, 해당 감소분은 특별정비예정구역에서 수용하고자 함

◆ 기반시설용량을 고려한 적정 개발밀도 산정

구분	공급면적에 따른 세대수 및 연면적 산출				특별정비예정구역 대지면적(㎡) (B)	적정 개발밀도(%) (A)÷(B)
	77㎡ (10.2%)	110㎡ (57.6%)	137㎡ (32.2%)	합계 (A)		
세대수	15,834	89,381	49,951	155,166	5,666,053	315.8% ≈ 315%
연면적	1,219,218	9,831,910	6,843,287	17,894,415		

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

2 노후계획도시 정비의 방향

가. 분당신도시 미래상 설정

(1) 분당신도시 미래상

더 살기 좋은 도시를 꿈꾸는 주민, 꿈과 같은 도시 분당
“ Dream 분당 ”

(2) 세부 추진계획

<p>주택 Dream</p>	<ul style="list-style-type: none"> • AI 기반 스마트 하우스 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 최첨단 스마트단지 조성 • 생활SOC 복합화 등 주거복합타운 조성 • 다양한 주거수요를 고려한 주택 공급 	<p>〈스마트 하우스〉</p> 	<p>〈빈도 제한한 콘도미니엄〉</p> 
<p>임자리 Dream</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tech - Internet 기반 산업 유도 <ul style="list-style-type: none"> - KT, NAVER, 엔비소프트 등 기업 분사 입지 - 역사권 중심 신산업 유도 - 직주근접 통한 교통량 감소 • 근로인구 확보 통한 주거사업성 제고 	<p>〈IT 특화 산업 유도〉</p> 	<p>〈제안고 레조넌서〉</p> 
<p>첨단 Dream</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 첨단 스마트 도시 정체성 확립 <ul style="list-style-type: none"> - 스마트도시: 교통, 안전, 주거, 기반시설, 관리 운영 - 미래교통: 자율주행, UAM, DRT - 도시 모니터링: 디지털 트윈, BIM 기반의 스마트 유지관리기술 	<p>〈UAM센터(예시)〉</p> 	<p>〈디지털 트윈 예시〉</p> 
<p>여유 Dream</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 복지 공간 등 확충 <ul style="list-style-type: none"> - 공원 및 녹지 접근성 향상 - 기후변화 대응, 미래인공지능, 그린인프라 구축 • 보행친화도시 접근성 보장 <ul style="list-style-type: none"> - 모든 세대가 걷기 좋은 도시 환경 조성 - 도로 상층부 공원화 통한 소음공해 저감 	<p>〈산남 에디션〉</p> 	<p>〈독일 이케를 활용한 시차 드라이브〉</p> 
<p>특화 Dream</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 아이 키우기 좋은 도시 <ul style="list-style-type: none"> - 교육 중심도시 (스쿨파크, 에듀파크) • 친환경 에너지저장형 도시 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 효율 향상, 신재생에너지 확대 • 보행중심의 N본 도시 <ul style="list-style-type: none"> - 교통, 교육, 의료, 문화시설 접근성 제고 		<p>〈서울특별시 보행안전관〉</p> 

3 공간구조 개선 계획

가. 분당신도시 공간구조 분석

- 기조성된 도로, 공원 등 양호한 기반시설을 보유하고 있으며 탄천, 광고산, 영장산 등 접근이 용이한 자연환경을 보유하고 있어 쾌적하고 정돈한 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(RM 등)을 도입하여 지속적인 교통량 증가로 인한 교통 정체 개선 필요
- 관내 상업·업무 등의 자족기능을 보유한 벤처지구(영커지는 도입 및 역세권 특화개발을 통해 일자리 창출 유도 가능 (미금역 인근 및 아람역 벤처지구)
- 서현역-수내역-정자역 일원은 영화관, 쇼핑몰 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 현황종합분석



나. 분당신도시 공간구조 개선 계획

1) 정주환경 개선

(1) 기본 방향

- 준공 이후 약 30년 경과로 인한 도시기능 저하와 기반시설 부족 등 문제 해결을 위해 노후 주거단지 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 을동공원-중앙공원-정자공원 등 녹지거점 조성
- 단지 내 공공보행통로 조성을 통한 안전한 통행로 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 안정성 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

☛ 태양광 스마트 벤치



2) 도시기능 향상

(1) 기본 방향

- 역세권별 중심기능 배분 등 용도 재검토
- 첨단산업 및 지식기반산업 등 산업구조변화에 맞는 지역경제의 성장동력을 육성하여 도시 자족 기능 확보 및 경쟁력 강화

(2) 역세권별 도시기능 배분

Ⅰ 아탑역

- 판교테크노벨리와 분당테크노파크와의 연계를 강화하여 산업축 형성 유도
- 인근 탄천종합운동장, 의료시설을 중심으로 문화복합공간 육성

Ⅰ 판교역~성남역~이매역

- 판교역, GTX 성남역 등을 연계하여 수도권 남부지역의 교통거점으로 조성
- 대중교통 노선 확대 및 연계 강화, 환승주차장 등의 조성을 통해 접근성 향상

Ⅰ 서현역

- 서현역은 분당신도시의 상업 및 산업기능을 보완으로 중심 거점으로 조성

Ⅰ 수내역~정자역

- 수내역, 정자역은 주변 학원가를 고려하여 특화구역으로 육성하며, 수내역~정자역~백현 MICE와 연계 강화

Ⅰ 미금역·오리역

- 노후 환경 개선 및 자족 기능 강화를 통한 인구 유입 유도
- 오리역은 역세권 복합개발 등을 위해 특별정비예정구역 지정

(3) 백현 MICE 개발사업과 연계

Ⅰ 개발컨셉

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

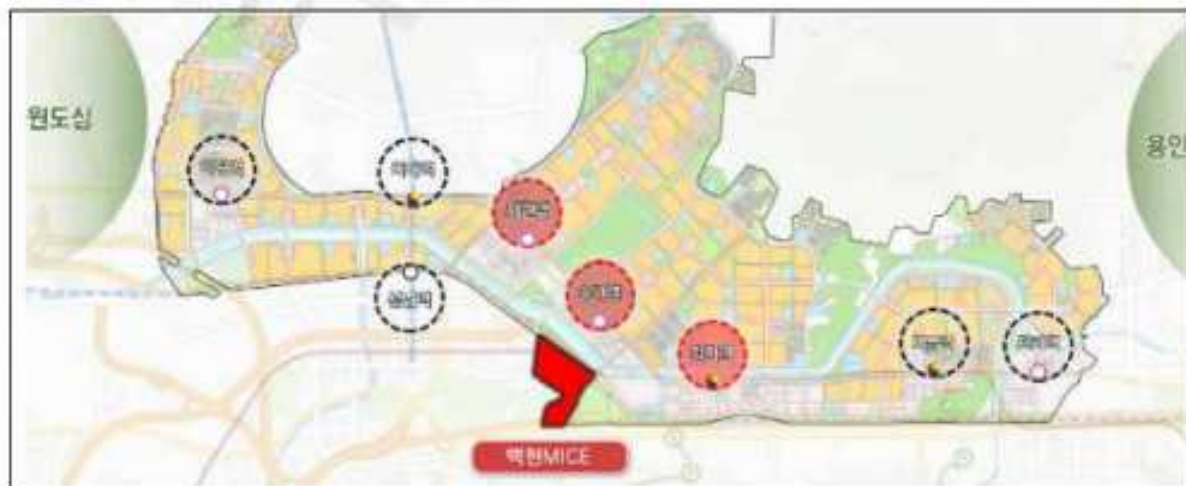
I 특화방안

- 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
- 워라밸 라이프 실현 단지 조성
 - 워라밸스튜디오, 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, AI를 주제로 한 국제 규모의 축제 개최로 특화
- 24시간 단지 활성화 기반 조성
 - 성남 MICE 복합단지 내 직주근접 기능을 실현할 수 있는 체류·정주 시설 조성하여 24시간 상주 유도
- 사업대상지 진출입 입체시설 조성
 - 백현 MICE 도시개발구역으로 진출입이 가능한 지하철도 및 지하연결로 조성, 입체보행데크 조성

I 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

▶ 백현MICE 개발사업 부지 위치도 및 조감도



분당신도시 종합 공간구조 구상도



보행네트워크

그린네트워크



4 특별정비에정구역 지정계획

가. 특별정비에정구역의 정의

- “노후계획도시특별정비에정구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획에 따라 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역

나. 특별정비에정구역 설정 원칙

- 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구축된 일선(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 예정인 역을 포함한다)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) 정비목적에 따른 유형 구분

(1) 주택단지 정비형 : 대가구 단위의 주택단지 통합 정비

- 계획도시 내 노후화된 주거환경 개선을 목적으로 하며, 주택 노후도, 기반시설, 생활권 분석 등을 통해 재건축, 재개발 사업이 요구되는 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) 중심지구 정비형 : 역세권 및 상업·업무지구 정비

- 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 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 •新高通수단 도입, 대중교통 환승체계 강화

(3) 시설 정비형 : 도시 내 기반시설 및 자족시설 정비

- 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 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 임체/복합화

(4) 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용주택 공급

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

▶ 이주대책 지원형 특별정비구역 정비 예시도

정비 전	정비 후
<ul style="list-style-type: none"> • 유휴지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 이주수요 대응 및 공동체 유지를 위한 주택단지 조성

라. 유형별 지정 원칙

1) 주택단지 정비형

- 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로(지방자치단체장이 노후계획도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화하여 적용할 수 있다. 이하 같다)로 구획된 대가구를 단위로 지정
- 대가구 단위의 근린생활권 형성을 위해 특별한 사유가 없는 한 주택단지 외 대가구 내 위치한 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정
- 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” 추진하려는 경우(「주택법」제11조1항에 따라 리모델링주택조합이 설립된 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있음
 - 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(空地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우, 이를 고려하여 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구를 하나의 특별정비구역으로 지정할 수 있다. 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 있다. 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
- 대가구 내 절반 이상의 주택단지가 상기의 요건으로 특별정비예정구역에서 제외되어 수렴권자가 나머지 주택단지만으로는 통합적 정비가 어렵다고 판단하거나, 조성 당시부터 25미터 이상의 도로로 분리되어 단독으로 배치되어 있는 주택단지는 인접한 대가구와 묶어 하나의 특별정비구역으로 지정하는 방안을 우선적으로 검토함. 이 경우에도 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 특별정비구역을 관통하는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로는 존치하여야 함

▶ 주택단지 정비형 세부유형

세부유형	개념도	
	전	후
<p>❶-1. 대가구 내 모든 주택단지를 단일 조합이 하나의 정비사업으로 통합하여 정비</p>		
<p>❶-2. 1개의 주택단지로 구성된 대가구의 통합 정비</p>		
<p>❶-3. 대가구 내 서로 다른 유형의 주택 단지를 통합하여 정비</p>		

2) 중심지구 정비형 : 역세권 및 상업·업무지구 정비

- 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 겹치는 경우도 포함한다)을 말하며, 사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함
- 역세권 및 상업지역에 인접한 전용주거지역 또는 일반주거지역 내 주택단지를 단독으로 또는 인접한 역세권 및 상업지역과 함께 중심지구 정비 목적의 특별정비구역으로 지정하려면, 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 세부유형

세부유형	개념도	
	전	후
㉑-1. 역세권 및 상업지역에 인접한 주택단지 부지의 일부를 중심지구 정비 목적으로 기부채납하여 통합적으로 정비하는 경우		
㉑-2. 상업지역만을 단독으로 정비하는 경우		

3) 시설 정비형 : 도시 내 기반시설 및 자족시설 정비

- 「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 세부유형

세부유형	개념도	
	전	후
㉒-1. 광역교통시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「광역교통법 시행령」 제2조 제2호		

세부유형	개념도	
	전	후
㉑-2. 노후계획도시정비기본계획에서 정한 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역		
㉑-3. 자족시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호		

4) 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용주택 공급

- 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 세부유형

세부유형	개념도	
	전	후
㉑-1. 주택단지가 아닌 지역을 이주단지를 조성하는 경우		
㉑-2. 공동주택단지 전체를 이주단지로 조성하는 경우		

마. 분당신도시 특별정비예정구역 지정 계획

1) 분당신도시 특별정비예정구역 지정 기준

Ⅰ 주택단지 정비형

- 공동주택 : 용도지역 상 주거지역 및 리모델링 단지 중 사업추진이 어려운 단지
- 단독주택 : 주민 민원사항에 따라 지정(토지등소유자 과반수 동의 필요)
- 소규모구역 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 기준인 200세대 또는 1만㎡ 이상의 조건 중 한가지 이상 충족하지 못하는 단지
 - 「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, 특별정비예정구역과 통합 또는 결합 필수

Ⅱ 중심지구 정비형

- 오리역세권 인근

Ⅲ 이주대책 지원형

- 분당신도시 내 영구임대주택(LH 사업추진 예정)

◆ 분당신도시 특별정비예정구역(안) 유형별 구분도



2) 분당신도시 특별정비에정구역 지정(안)

◆ 분당신도시 특별정비에정구역 총괄도



1 분당신도시 특별정비에정구역 총괄표

연번	마을명	면적(㎡)	현황		계획(안)
			세대수(세대)	용적률(%)	용적률(%)
합계		7,838,272	96,188	-	-
1	장미마을1	130,989	2,216	202.0	326.0
2	장미마을2	139,919	2,136	214.1	326.0
3	매화마을1	51,789	851	101.2	326.0
4	매화마을2	41,642	643	133.2	326.0
5	매화마을3	115,131	1,104	97.6	250.0
6	목련마을1	106,653	1,032	95.3	250.0
7	목련마을2	61,019	841	167.3	326.0
8	목련마을3	11,167	276	179.9	326.0
9	밥마을1	109,687	1,630	204.9	326.0
10	밥마을2	107,376	1,166	212.0	326.0
11	밥마을3	24,291	1,530	210.1	326.0
12	아람동1	112,457	277	209.6	326.0
13	람마을4	52,465	843	148.0	326.0
14	아름마을1	200,734	2,512	194.8	326.0
15	아름마을2	99,255	1,246	197.3	326.0
16	아름마을3	56,800	388	211.1	326.0

02 노후계획도시 정비기본방향

2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(안)

연번	마을명	면적(㎡)	현황		계획(안)
			세대수(세대)	용적률(%)	용적률(%)
17	이매촌1	133,921	1,734	196.2	326.0
18	이매촌2	95,476	1,286	202.7	326.0
19	이매촌3	90,715	1,014	168.5	326.0
20	이매촌4	48,650	852	211.7	326.0
21	이매촌5	95,386	1,644	200.6	326.0
22	시범단지1	323,520	4,200	135.9	326.0
23	시범단지2	297,833	3,569	142.7	326.0
24	효자촌1	262,430	2,722	183.6	326.0
25	효자촌2	126,027	1,936	159.6	326.0
26	효자촌3	69,800	378	91.2	250.0
27	장안타운1	149,895	1,688	162.1	326.0
28	장안타운2	83,630	539	92.3	250.0
29	분당동1	62,405	155	86.5	250.0
30	분당동2	95,730	381	86.5	250.0
31	셋별마을	217,649	2,777	178.5	326.0
32	양지마을	329,997	4,406	211.1	326.0
33	파크타운	251,046	3,025	211.8	326.0
34	푸른마을	224,424	2,598	179.9	326.0
35	노티마을	44,122	200	89.2	250.0
36	상록마을1	114,584	1,762	206.6	326.0
37	한솔마을1	203,631	3,846	160.1	326.0
38	한솔마을2	157,188	1,872	171.2	326.0
39	상록마을2	49,423	750	202.6	326.0
40	정든마을1	136,386	1,756	188.7	326.0
41	정든마을2	138,762	1,982	189.2	326.0
42	상록마을3	32,644	565	183.0	326.0
43	청솔마을1	68,946	1,392	196.1	326.0
44	청솔마을2	44,406	920	195.4	326.0
45	청솔마을3	112,025	1,698	147.3	326.0
46	청솔마을4	93,185	1,274	208.0	326.0
47	까치마을1	68,038	652	96.9	250.0
48	까치마을2	143,687	2,006	197.3	326.0
49	까치마을3	103,750	1,744	148.2	326.0
50	까치마을4	103,496	236	82.0	250.0
51	하얀마을1	72,373	258	89.2	250.0
52	하얀마을2	29,756	779	131.6	326.0
53	하얀마을3	82,128	393	82.7	250.0
54	무지개마을1	39,659	964	210.9	326.0
55	무지개마을2	83,125	1,666	210.5	326.0
56	무지개마을3	42,460	932	206.9	326.0
57	무지개마을4	97,860	1,121	160.6	326.0
58	무지개마을5	44,630	498	151.9	326.0

연번	마을명	면적(㎡)	현황		계획(안)
			세대수(세대)	용적률(%)	용적률(%)
59	무지개마을6	58,771	430	142.4	326.0
60	무지개마을7	32,718	304	136.4	326.0
61	옥련마을4	57,357	1,460	136.2	300.0
62	한솔마을3	51,273	1,668	128.3	300.0
63	청솔마을5	48,096	1,250	122.0	300.0
64	하안마을4	47,181	1,489	165.5	300.0
65	분당동3	135,811	2,690	145.2	250.0
66	분당동4	27,980	568	143.4	250.0
67	수내동	152,027	2,443	142.8	250.0
68	구미동1	570,481	-	-	799.4
S1	야탑동2	10,446	166	227.9	326.0
S2	탑마을5	12,700	115	99.0	250.0
S3	옥련마을5	4,978	75	99.9	250.0
S4	분당동5	13,387	66	85.2	250.0
S5	장안타운3	12,840	64	86.8	250.0
S6	장안타운4	13,323	144	97.0	250.0
S7	구미동2	12,975	50	87.3	250.0
S8	무지개마을8	10,679	35	91.6	250.0
S9	무지개마을9	31,895	115	88.2	250.0
S10	무지개마을10	47,182	195	89.4	250.0

※ S블록은 소규모단지임

I 중심지구 정비형 관리방안 (오리역세권)

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

❖ 오리역세권 관리방안

- 4차 첨단산업단지 육성의 거점 조성
 - AI 반도체 등 혁신스 기업육성 공간 제공
 - 인근 벤치기업과의 연계를 통해 새로운 산업·경제거점 창출
- 역세권 고밀복합형 주거제공
 - 직주근접형 주거제공
- 복합문화공간 조성을 통한 문화공간 확충
 - 오리공원과 연계하여 문화·전시·상업이 아우러진 복합문화 소비공간 제공

일자리(Full-time/Part-time)·재도 공간을 모두 확보하고, 반도체 등 첨단 기업들을 유치하여 혁신 도시

4차 첨단산업단지

4차 첨단산업기능 도입
직주 근접형 제공

- 미래 산업의 핵심스펙트럼에 맞춰
- 기업도시를 통한 도시경제 활성화
- 일자리 연계 및 창출

고밀복합형 주거

역세권 기반 주거 복합 개발,
다양한 주거공간 제공

- 고밀 개발로 인한 용적률 극대화
- 4차 첨단산업단지 내 밀접한 상업·주거시설 확보

복합문화공간

문화·전시·상업 및
다양한 문화인프라 제공

- 엔터테인먼트 건축을 계획
- 문화·체육을 통한 삶의 질 향상
- 첨단·미래지향형 문화시설 공급 우선

5 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

가. 단독주택용지

1) 단독주택 관리현황

◆ 분당신도시 주택건설용지 계획 현황

구분	계	단독주택	연립주택	공동주택
면적(㎡)	6,406,853	749,548	856,077	4,801,228
비율(%)	100	12	13	75

◆ 특별정비에정구역 외 단독주택지역 현황도



◆ 분당신도시 단독주택용지 계획내용

구분	계획내용
용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도: 단독주택, 점포주택 ① 단독주택, 점포주택 이외의 건물을 건축할 수 없음 ② 근린생활시설 규모는 건물 연면적의 40%를 초과할 수 없음 (A2 블록의 경우 10분의 6을 초과할 수 없음) ③ 단독주택 등 다중주택은 건축할 수 없으며, 다가구주택을 건축하는 경우 1필지 당 총 가구수는 5가구 초과할 수 없음. 다만, 5가구를 초과할 경우 모든 가구의 전용 면적은 85㎡ 이상이어야 함
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 (A2 블록의 경우 60% 이하)
용적률	-
높이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 (A2 블록의 경우 4층 이하)

※ A2 블록: 성남 서현 공공주택지구 남측에 위치

2) 단독주택 관리방안

Ⅰ 현재 지구단위계획 지침 적용, 특별정비구역 지정 제안시 구역 지정 검토

- 지정권자는 특별정비예정구역에서 다음의 어느 하나에 해당하는 구역을 특별정비계획을 결정하여, 특별정비구역으로 지정·변경할 수 있음
 - 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 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 지속가능 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
- 상기의 내용 중 어느 하나에 해당하는 구역의 토지동소유자는 해당 구역 토지동소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역 지정을 제안할 수 있음
- 특별정비구역 지정을 제안받은 지정권자는 기본계획과의 부합 여부, 사업시행 등에 관한 사항의 적정성 등을 종합적으로 판단하여 제안의 수용 여부를 제안자에게 통보하여야 함
- 상기 법령 내용에 근거하여 단독주택지역 토지동소유자의 동의를 받아 특별정비구역지정 제안시 구역 지정 검토
 - 특별정비구역 지정시 기준용적률은 현재 용적률을 고려하여 250% 적용
- 그 외 단독주택에 대해서는 현재 지구단위계획 지침 적용

◆ 특별정비구역 외 단독주택 관리방안을 위한 지구단위계획 지침내용

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㎡ ※ 지상 1층 이하 근린생활시설 설치 시 제1항, 제2항 기준 미적용
건폐율	• 50% 이하 (A2 블록의 경우 60% 이하)
용적률	-
높이	• 3층 이하 (A2 블록의 경우 4층 이하)

※ A2 블록 : 성남 서현 공공주택지구 남측에 위치

나. 상업용지

- 분당신도시의 주요 상업지역은 역세권을 중심으로 조성되어있어 역세권별 관리방안을 제시하였으며, 그 외 상업지역은 현재 지구단위계획 지침에 따라 관리 예정

◆ 상업지역 입지 현황·특징 및 관리방안

위치	상업지역	
	입지 현황 및 특징	관리방안
야탑역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 백화점, 마트, 버스터미널, 병원 등 입지 - 상가, 업무, 점포주력 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 판교테크노밸리와 연계 강화 인근 탄천종합운동장,병원 등을 연계하여 문화 복합공간 육성
이매역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 수인분당선과 경강선환승역 - 상권 형성 부족 	<ul style="list-style-type: none"> GTX 성남역과 연계한 교통거점 조성 - 환승기능 도입으로 접근성 향상 및 상권형성
서현역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 분당신도시 중심 상업지역, 주거지역 연계 - 주·야간 활동인구 많음, 20~30대 중심 상권 - 공공시설, 병원, 업무, 상업 판매시설 등 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 분당신도시의 중심상업 형성 유도 - 상업시설 노후화 및 여건변화에 대응방안 마련 - 모든 세대가 함께 즐길 수 있는 중심거점 조성
수내역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 업무, 상업기능 중심, 주거지역 연계 - 학원 집적, 백화점, 오피스텔 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 학원 특화구역으로 육성 및 백현 MICE와 연계 강화 동·하원시 교통문제 해결을 위한 교통정비 병행
정자역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 주상복합, 업무시설 중심 - 학원 집적, 위락시설, 오피스텔 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 수내역과 연계하여 학원 특화구역 육성 주상복합, 오피스텔의 노후화 대응방안 마련 - 유흥시설과 학원의 분리 유도
마곡역 인근	<ul style="list-style-type: none"> 학원, 오피스텔, 업무, 병원, 근린생활시설 입지 - 타 역세권에 비해 소규모 상권 형성 	<ul style="list-style-type: none"> 인구 유입을 고려한 기능 도입 - 현재 노후 건축물 정비 및 업무시설 확대 근린공원 및 주변 주거단지의 접근성 향상

◆ 특별정비에정구역 외 상업지역 현황도



◆ 특별정비구역 외 상업지역 관리방안을 위한 지구단위계획 지침내용

구분	계획내용	
<p>용도</p>	<p>비 예 외</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·뱃데리 등 자동차관련 소매·수리점 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) • 공장, 창고시설 • 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(육외에 협합이 있는 것에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 교정 및 군사시설 • 노인복지주택 • 판매시설 	<p>관 상 지 역</p> <ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화관련시설(공연장, 전시장) • 판매관련시설(일용품 소매점) • 전학산업관련시설(업무시설, 연구소) • 식음관련시설(제1·2층 근생 중 후계음식점, 일반음식점) • 위락시설 • 근린생활시설 • 판매시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 • 수련시설 • 주상복합 • 문화 및 집회시설
	<p>제 한 예 외</p> <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 	<p>유 용 지 역</p> <ul style="list-style-type: none"> • 판매관련시설(일용품 소매점) • 문화관련시설(공연장, 전시장) • 식음관련시설(제1·2층 근생 중 후계음식점, 일반음식점)
<p>건폐율</p>	-	
<p>용적률</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 150~940% 	
<p>높이</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기준층수 8~20층 	

Ⅲ. 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



부문별 계획

1 기반시설계획

가. 기본방향

- 분당신도시 및 주변 지역의 인구 및 가구 구조 변화 특성을 고려하여 기반시설의 종류와 규모를 합리적으로 계획
- 분당신도시 계획인구와 기본계획에서 정하는 기준용적률 및 적정 개발밀도와 연계한 기반시설계획 수립

나. 상수공급시설 확보 방안

1 분당신도시 상수공급시설 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, 배수지의 경우 현황인구 (332,258인)를 고려할 때 31,284인 임

• 성남시 수도정비기본계획(변경) 상 정수장 현황(분당신도시)

구 분	정수장 과부족량(m ³ /일)	원단위(Lpcd)	공급가능 인구(인)
합 계	83,521	384	217,503
복정정수장	40,751		106,123
성남정수장	42,770		111,380

♣ 성남시 수도정비기본계획(변경) 상 배수지 현황(분당신도시)

구 분		배수지 시설 용량(㎥/일)	원단위(Lpcd)	공급가능 인구(인)
합 계		69,800	364	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



Ⅰ 상수공급시설 필요 용량 검토

- 정수장은 목표연도 공급가능 인구 고려시 증가인구 12만인 수용 가능
- 배수지는 현재 용량 기준 목표연도 증가인구 수용이 어려우므로, 여유율을 고려하여 증가인구인 120,000인 기준 필요 용량 산정시 24,000㎥/일 증설 필요

증가인구(인) ①	1인1일최대처리량(Lpcd) ②	필요 시설용량(㎥/일) ③ : ①×②÷1,000÷2
120,000	384	23,040 ≒ 24,000

Ⅰ 상수공급시설 확충 방안

- 현재 배수지 여유용량 31,284인을 우선적으로 활용하고, 특별정비 예정 구역별 사업추진 현황을 고려하여 증설 여부 및 신설에 대하여 재검토

다. 하수처리시설 확보 방안

Ⅰ 분당신도시 하수처리시설 현황

- 분당신도시 관련 하수처리시설은 성남2처리장이며, 시설용량은 260,000㎥/일, 여유용량은 2,073㎥/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	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		
	원단위(Lpcd)	354	354	354	354		
	공급가능 인구(인)	10,090	16,045	7,980	5,856		



Ⅰ 하수처리시설 필요 용량 검토

- 하수처리시설은 현재 용량 기준 목표연도 증가인구 수용이 어려우므로, 여유율을 고려하여 증가인구인 120,000인 기준 필요 용량 산정시 51,000m³/일 증설 필요

증가인구(인) ①	1인1일최대 처리량(Lpcd) ②	계획 시설용량 (m³/일) ③ : ①×②÷1,000	지하수 유입량 ④ : ③×20%	필요 시설용량 (m³/일) ③ + ④
120,000	354	42,480	8,496	50,976 ≈ 51,000

Ⅰ 하수처리시설 확충 방안

- 현재 하수처리시설 여유물량 5,856인을 우선적으로 활용하고, 특별정비 예정 구역별 사업추진 현황을 고려하여 증설 여부 및 신설에 대하여 재검토

라. 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

구분	개소	학급수	학생수	학급당 학생수	학교당 학급수	학급수	
						최대	최소
합계	61	1,583	42,686	-	-	-	-
초교	29	767	19,759	26	26	44	6
중교	17	356	11,195	31	21	36	5
고교	15	460	11,732	26	31	36	24

출처 : 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

03 부문별계획

2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(안)

• 목표연도 수용가능 인구 및 필요 학급수

구분	교수학습 공간평균 ①	학교당 학급수 ②	전환가능 학급수 ③=①-②	확보가능 학급수 ④=③× 학교수	취학율 (%) ⑤	증가가능 학생수 ⑥=④× 학급당 학생수	12만인 증가		여유 인구수 ⑥÷③	비고 ⑧-④
							학생수 ⑦=12만×⑤	학급수 ⑧=⑦÷⑥		
합계	-	-	32	616	-	17,036	12,960	479	-	
초교	34	26	8	232	5.2	6,032	6,240	240	116,000	8학급 확보필요
중교	34	22	12	204	2.6	6,324	3,120	101	243,231	
고교	43	31	12	180	3.0	4,680	3,600	138	156,000	

1 교육시설 확충 방안

- 감소하고 있는 인구현황을 고려하여 학교의 신설은 가급적 지양하고, 교과교실, 특별교실, 수준별 교실 등을 일반교실로 전환하여 신규 교실 최소화
- 일반교실로 전환되는 교과교실 등을 모듈러교실 등의 도입을 통해 공급

2 교통계획

가. 교통계획

1) 목표

- 노후계획도시의 내부 교통체계를 차량 중심에서 대중교통과 보행 중심으로 전환
- 미래지향적인 대중교통체계와 환승시스템을 계획하여, 보행 우선권을 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 연장, 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 연계하여, 자전거도로 확보 등 보행자 위주의 다양한 교통시설 연계방안을 수립
- 보행자 보행환경 개선을 위한 가로변 휴식공간 확보방안을 마련하고, 기존 주거지역에서 주차장 및 보행 통행로 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

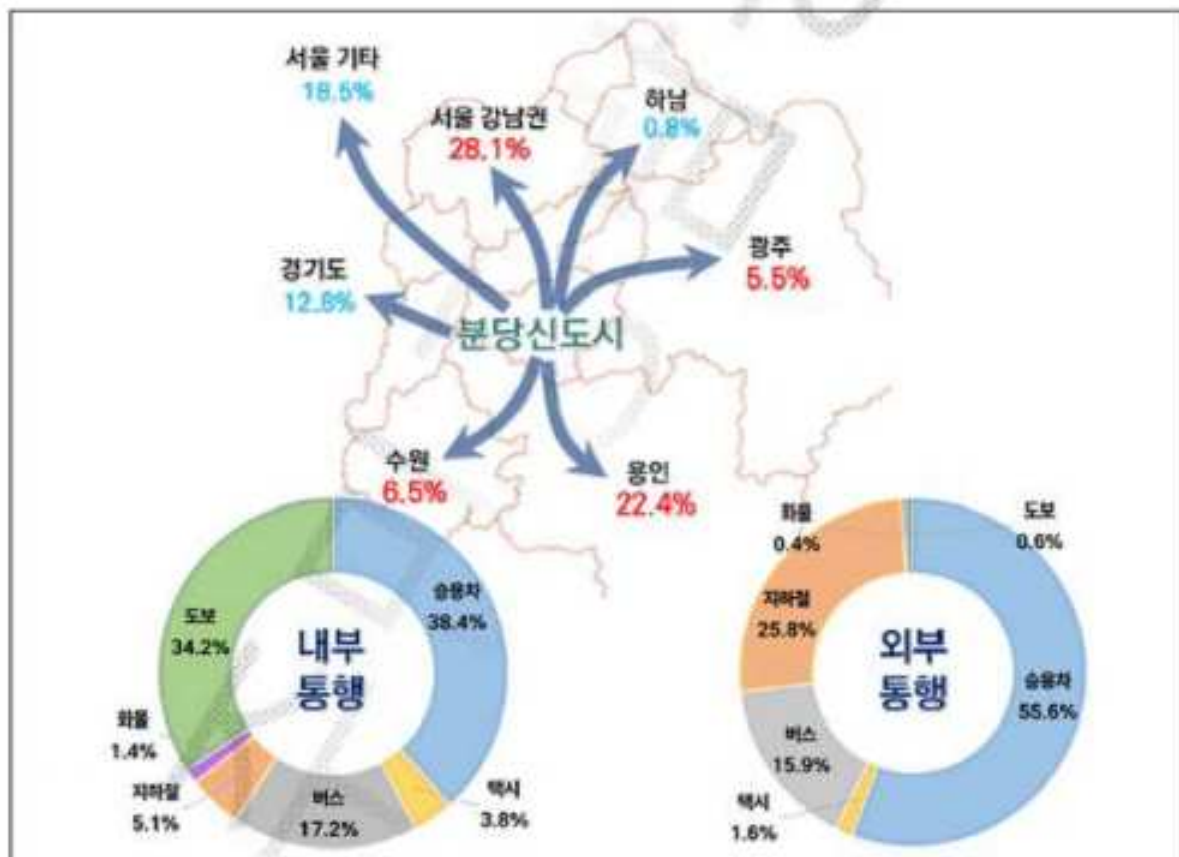
○ 분당신도시 통행특성 분석결과, 총통행량 중 내부통행은 50.5%, 외부통행은 49.5%를 차지함

- 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



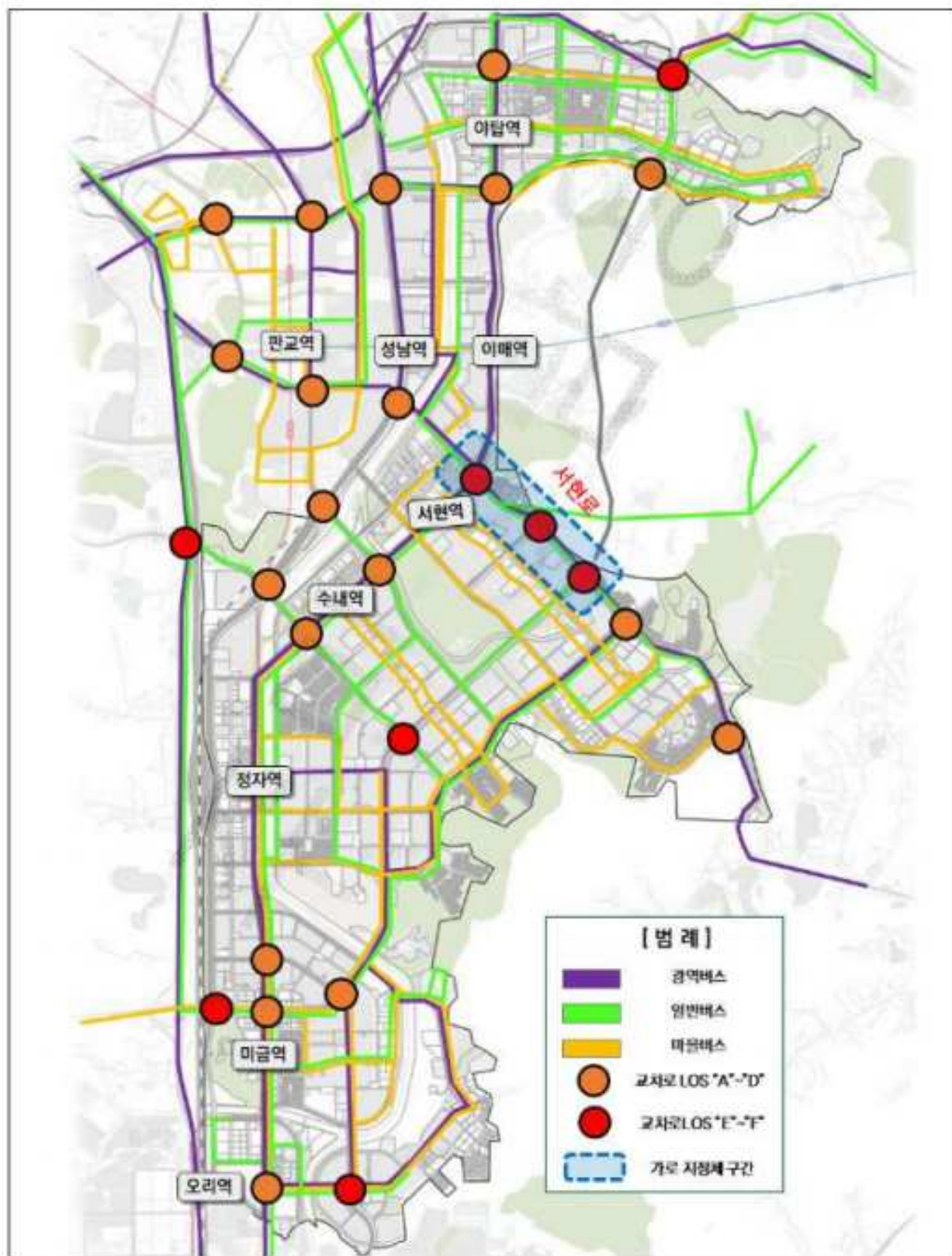
※ 자료 : 성남시 도시교통정비기본계획 변경 및 증기계획

3) 분당신도시 교통현황 및 문제점 분석

- 교통소통 검토결과, 분석 대상 교차로 중 입체교차로를 제외한 9개소 교차로의 서비스수준(LOS)이 'E'로 분석되었으며, 성남대로의 우회기능을 담당하는 광주~성남간 통행을 주로 담당하는 서현로의 첨두시 지정체가 발생하고 있음

- 대중교통 서비스 검토결과, 노선중복 및 굴곡도가 과다하여 대중교통 서비스 개선이 필요한 것으로 검토되었음

✦ 교차로 소동 및 대중교통 서비스 분석



4) 분당신도시 장래 교통수요 검토

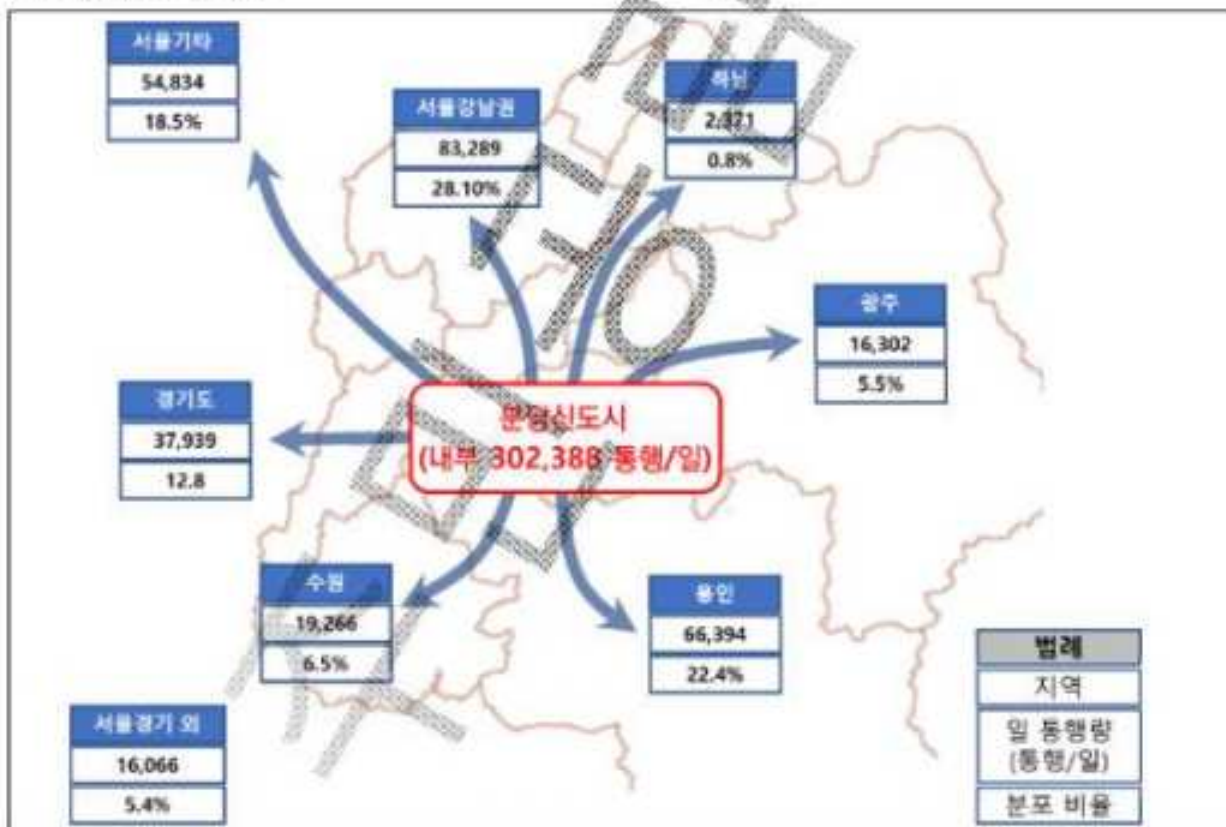
○ 분당신도시 발생 통행량은 1일 총 5,988통행/일로 예측되었음

◆ 분당신도시 장래 교통수요 예측(2035년 기준)

구분	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 (000통행/일)	1,042	257	6	1,910	251	1,012	844	431	234	5,988

※ 주) 「2035년 성남도시기본계획, 2020.06, 성남시」에서 제시한 값(수단분담율, 통행/인 등) 적용
향후 계획 변경(토지이용계획)에 따라 장래교통량은 변경될 수 있음

◆ 분당신도시 통행 분포



○ 분당 신도시 승용차 교통량은 일 27,192대/일로 예측되었음

◆ 분당신도시 승용차 교통량 예측(2035년 기준)

구분	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	27,192	10,067	▲100,667	▲10,067

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	광교~퇴계원 지하화	31.5	예타 중	-

2) 철도계획

◆ 광역교통 사업현황(철도)

구분	사업명	사업 내용	연장(km)	추진현황	향후계획	
■	일반철도	철탄선	일곡~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	-

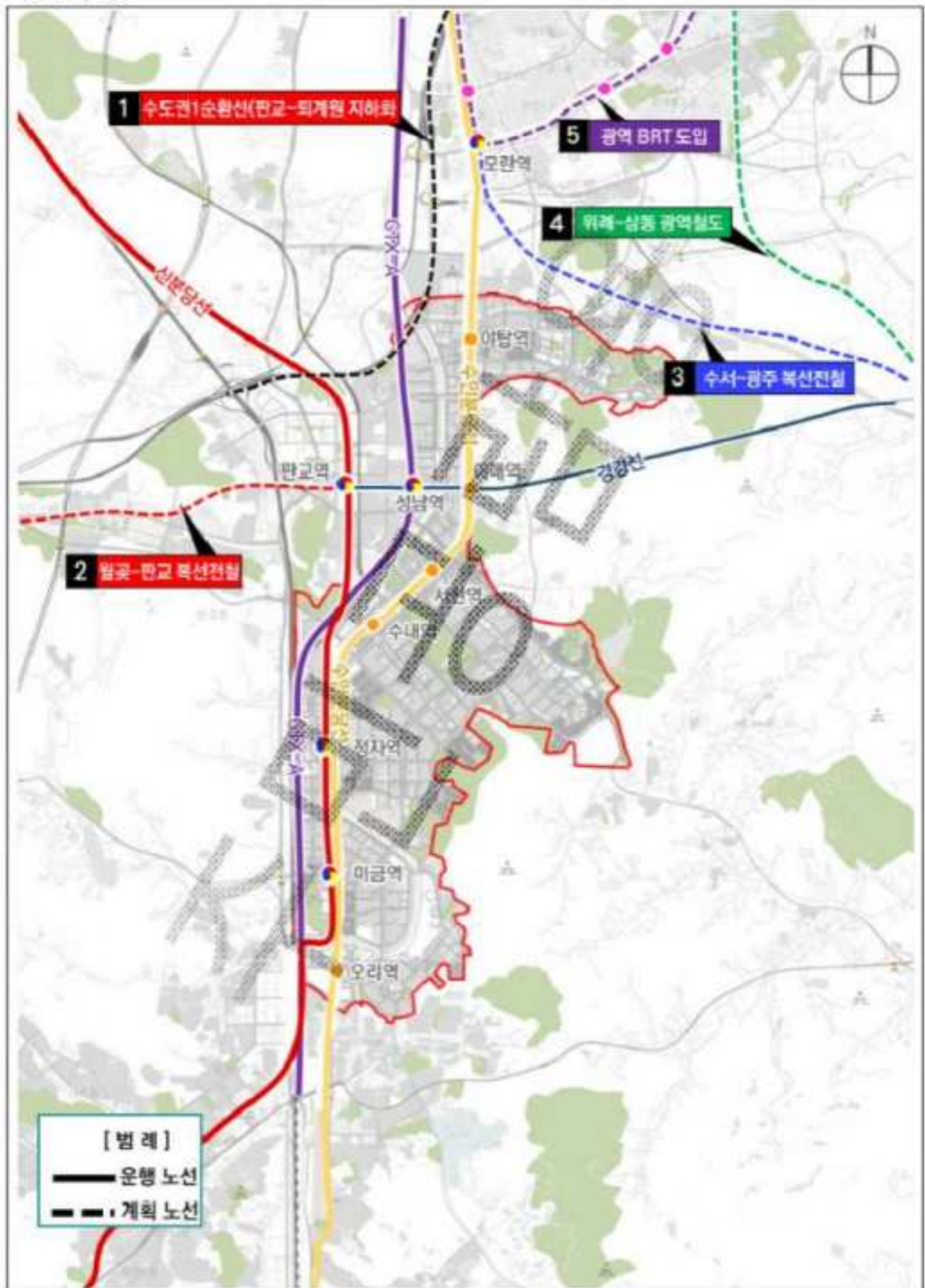
3) BRT 계획

◆ 광역교통 사업현황(BRT)

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

03 부문별계획

• 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 동과교통량이 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 동과교통의 우회 및 입체처리를 검토함

(1) 순환도로망 구축

- 노후계획도시를 관통하는 성남대로의 교통량을 우회처리 할 수 있는 우회도로의 확충이 필요함. 동과교통의 우회처리를 위한 도로망 확충방안은 상위 및 관련 법정계획의 계획내용을 우선 검토 하였음

◆ 도로망 확충방안

구 분	사 업 명	사업구분	연장(Km)	차로수	비고
■	상대원-봉장동간 도로건설	신설	7.28	4	도로건설관리계획
■	성남 순환도로 미개설구간	신설	4.1	4	본과업추가

(2) 동과교통과 내부교통 분리

- 민자 제안된 용인-성남고속화도로와 연계하여 동과교통을 입체처리하도록 계획함

◆ 도로망 확충방안

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

(3) 정체구간 도로 확장

◆ 도로망 확충방안

구 분	사 업 명	사업구분	연장(Km)	차로수	비고
■	관포로 확장	확장	0.8	6→8	본과업추가
■	금포로 확장	확장	0.4	4→5	본과업추가

03 부문별계획

도로망확충방안(안)



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 정차하는 성남역은 주변 도로의 여건상 노선버스 및 타교통수단과의 환승거리가 길어 대중교통 이용자의 접근이 불편함

2) 대중교통 활성화 방안

- 성남시에 현재 검토중인 경기도 대중교통 계획노선들 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 내외부를 연결하는 대중교통을 중심으로 노후계획도시 내 각 생활권을 연결하는 도시 내 대중교통이 상호 유기적으로 연결되도록 계획

(1) 대중교통 노선(안)

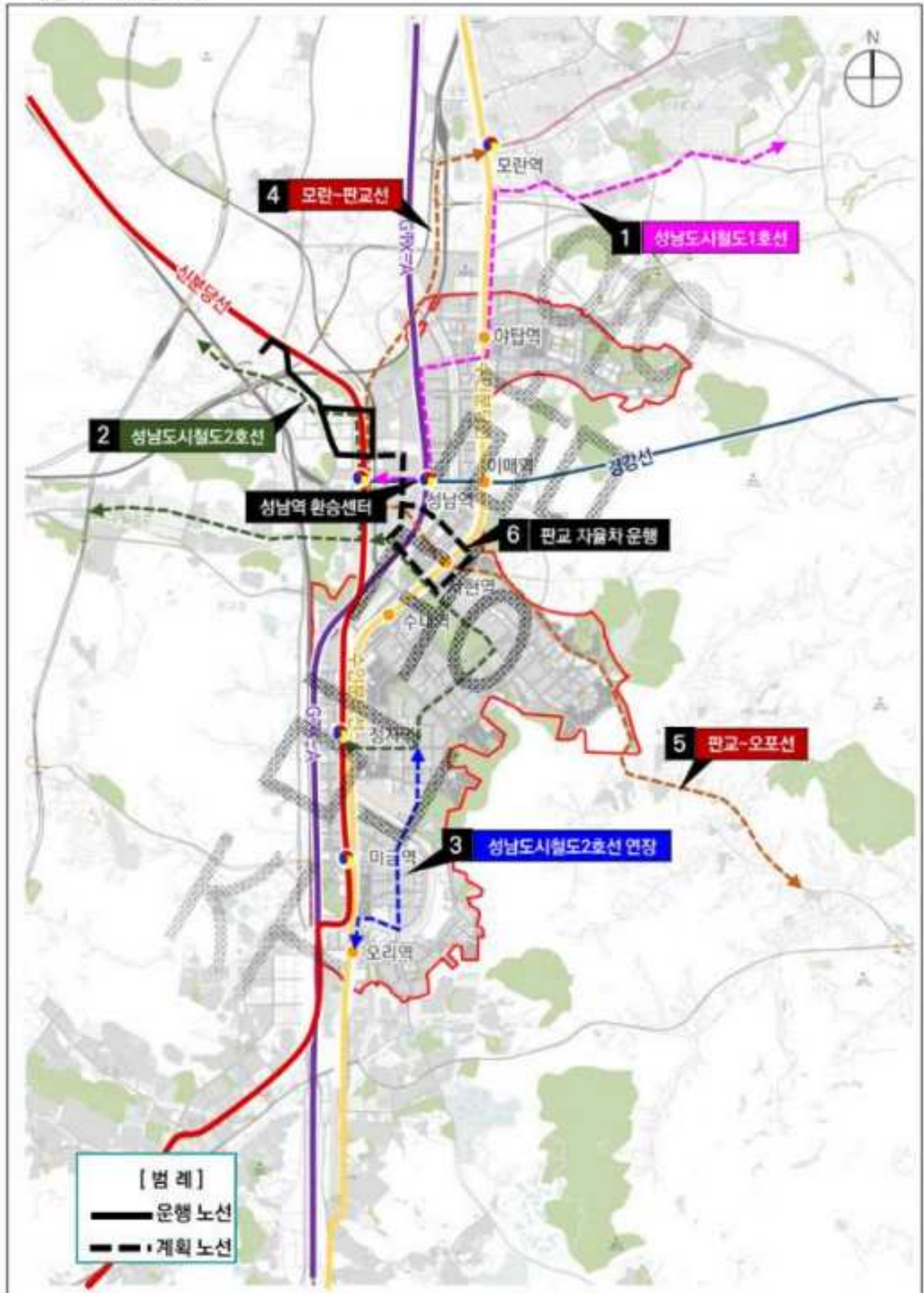
- 분당지역 주민 편의를 위한 기존계획 노선 연장 검토
- 판교 자율차 시범사업 운행노선 연장 제안

▣ 대중교통 노선(안)

구분	사업명	연장(Km)	구간	비고
■	성남도시철도1호선	9.9	판교~상대원동	경기도철도망계획
■	성남도시철도2호선	16.86	급포동~정자(10.9km) 운중동~백현동(6.0km)	경기도철도망계획
■	성남도시철도2호선 연장(안)	3.8	오리역	본과업
■	모란광교선(8호선판교연장)	6.94	모란~판교	경기도철도망계획
■	판교오포선	6.5	판교~오포	경기도철도망계획
■	판교자율차운행 연장(안)	4.7	성남역, 서현역	본과업

03 부문별계획

◆ 대중교통 확충방안(안)



(2) 성남역 환승센터 구축

- 「환승센터 및 복합환승센터 설계배치 기준」에 따르면, 환승센터는 교통수단 간의 연계교통 및 환승 활동을 원활하게 할 목적으로 일정 환승시설이상호 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 대중교통 환승형 환승센터 구축

◆ 환승센터 유형

주차장형 환승센터	대중교통 환승센터	터미널형 환승센터
		
대중교통 이용자의 주차 및 환승활동 지면을 위한 기능 환승센터	대중교통수단 간의 연계수송 및 환승활동지면을 위한 기능으로 하는 환승센터	터미널 및 환승활동지원을 위한 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	가점	종점	운행 거리 (km)	운행 대수 (대)	배차 시간 (분)	연계 가능 주요 지역
광역 버스	9300	도촌동9단지앞	송례문	74.8	14	15~25	판교역, 아람역, 서울역
	9407	구미동차고지앞	일지아트홀	65.5	15	11~15	오리역, 서현역, 삼성역
	9507	운중동역거리촌	일지아트홀	58.0	4	20~25	판교역, 아람역, 모란역, 삼성역
시내 버스	33	사기막골	울릉공원	44.0	33	7~9	서현역, 모란역, 신흥역
	55	사송동-출점	남한산성입구	40.0	18	13~18	판교역, 아람역, 모란역
	55-1	사기막골	정자역	34.0	7	16~19	아람역, 서현역
	101	초당고등학교	잠실역광역환승센터	82.0	8	15~30	아람역, 서현역, 잠실역
	103	도촌동9단지앞	사당역	61.6	11	15~25	판교역, 아람역
	340-1	사기막골	서판교성당	34.0	7	10~12	판교역, 아람역, 모란역

바. 스마트 모빌리티

- 2023년 모빌리티 특화도시 조성사업 공모 선정 “첨단 모빌리티특화도시” 성남시 선정
- 모빌리티 첨단기술을 통해 결합과 공유의 가치를 기반으로 통합교통환경 구축
 - 성남형모빌리티 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



3 산업·경제 활성화 계획

가. 기본방향

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

나. 분당신도시 산업구조 현황

1 한국표준산업분류(KSIC) 상 중분류에 따른 산업입지계수 분석

- 분당신도시(분당구)는 J 산업(정보통신업) 및 M 산업(전문, 과학 및 기술서비스업)에 대하여 특화되어 있는 것으로 분석되었음

산업분류코드	산업분류명칭	사업체수	종사자수	LQ 지수	비고
C21	의약품 물질 및 의약품 제조업	16	304	1,1734	
C26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	251	4,732	1,3775	
G46	도매 및 상품 증개업	4,387	23,340	1,1453	
G47	소매업: 자동차 제외	9,614	22,154	1,1840	
J58	출판업	2,158	47,798	4.2078	LQ 특화산업
J59	영상·오디오기록물 제작 및 배급업	352	1,410	1,8062	
J60	방송업	10	91	1,1626	
J62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	647	14,933	3.3382	LQ 특화산업
J63	정보서비스업	310	15,840	3.8184	LQ 특화산업
K64	금융업	397	5,046	1,4603	
K65	보험 및 연금업	93	2,002	1,4950	
K66	금융 및 보험 관련 서비스업	304	4,644	1,5935	
L68	부동산업	3,403	12,475	1,4540	
M70	연구개발업	461	15,135	3.8754	LQ 특화산업
M71	전문 서비스업	1,767	19,793	2,0243	
M72	건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	584	6,283	1,3812	
M73	기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	792	2,461	1,9157	
N76	임대업: 부동산 제외	213	851	1,1194	
P85	교육 서비스업	3,540	20,755	1,7134	
Q86	보건업	1,112	19,872	1,6869	
R90	창작, 예술 및 여가관련 서비스업	400	1,512	1,4377	
R91	스포츠 및 오락관련 서비스업	932	3,325	1,0460	
S96	기타 개인 서비스업	2,297	4,906	1,0560	

※ 2022년 분당구 기준

Ⅰ 한국표준산업분류(KSIC) 상 세세분류에 따른 산업입지계수 분석

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

산업분류코드	산업분류명칭	사업체수	종사자수	LQ 지수	비고
J58211	유선 온라인 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	92	10,083	7.5640	LQ 특화산업
J58212	모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	200	10,960	11.6736	LQ 특화산업
J58219	기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	43	408	4.7707	
J58221	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업	477	10,098	4.1036	
J58222	응용 소프트웨어 개발 및 공급업	1,133	15,703	4.8874	
J62010	컴퓨터 프로그래밍 서비스업	352	5,650	3.0840	
J62021	컴퓨터시스템 통합 자문 및 구축 서비스업	216	7,999	3.9681	
J62090	기타 정보기술 및 컴퓨터운영 관련 서비스업	60	885	3.2585	
J63112	호스팅 및 관련 서비스업	29	829	8.7175	LQ 특화산업
J63120	포털 및 기타 인터넷 정보매개 서비스업	77	11,033	3.6142	
J63991	데이터베이스 및 온라인정보 제공업	168	3,698	4.0792	
M70113	의학 및 약학 연구개발업	127	3,194	6.9244	LQ 특화산업
M70121	전기·전자공학 연구개발업	150	6,044	7.0763	LQ 특화산업
M70129	기타 공학 연구개발업	76	4,589	3.4161	
M70201	경제 및 경영학 연구개발업	18	58	3.5359	
M71511	제조업 회사 본부	84	8,757	4.9214	
M71519	기타 개인 서비스업	33	5,277	4.0765	

※ 2022년 분당구 기준

다. 직주비를 고려한 자족성 확보 방안

- Ⅰ 분당신도시와 주변지역 및 개발사업과 연계하여 직주비 "1" 이상이 되도록 설정

구분	내용	비고	
2022년	인구	332,258인	분당신도시
	세대수	137,139세대	분당신도시
	종사자수	249,662인	분당구 (중분류 기준)
	직주비	1.8	종사자수 ÷ 세대수
2035년 (목표연도)	계획인구	452,000인	12만인 증가
	계획세대수	196,522세대	2.3인/세대
	계획종사자수	273,662인	주택전시관, 박현MICE 연계
	직주비	1.4	1.0 이상

I 자족기능 확보 방안

- 성남역 환승센터(안)를 활용하여 접근성 강화
 - 성남역환승센터 내 GTX-A, 경강선, 광역버스 등 교통시설과 판교 등 업무지구와의 교통 접근성 강화
- 판교 테크노밸리, 본당 IT밸리 등 기존 산업지의 연계
 - 기존 분당신도시 내 산업집적지와의 연계성을 강화하여 수도권 내 핵심 R&D 플랫폼으로서 위상 제고
- 신규 도시개발사업과 연계한 지역거점공간 확보
 - 주택전시관 개발사업 내 도입기능(바이오 헬스·연구개발 등)과 연계하여 혁신 클러스터 강화
 - 백현 MICE 개발사업과 연계한 국제 업무공간 조성으로 분당신도시 성장 발판 마련
- 오리역세권개발을 통한 경제활동 공간 확보
 - 기존 상업지구, 업무시설, 복합시설 등의 정비 및 저이용 공공시설 부지 복합화 등을 통하여 새로운 경제 활동공간으로서의 정체성 확보

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 특별정비예정구역 유형별 용적률 배분

- 분당신도시 적정 개발밀도(315%) 및 특별정비예정구역 현황을 고려하여, 특별정비예정구역의 주택 유형에 따라 적정 기준용적률 제시

구분		합계	아파트	연립	단독	상업
특별정비 예정구역 현황	평균용적률 (%)	174.4%	188.9%	93.8%	143.9%	-
	세대수 (세대)	96,188	84,300	6,187	5,701	-
	인구 (2.4인/세대)	230,851	202,320	14,489	13,682	-
특별정비 예정구역 계획(안)	구역 (개소수)	78개소	54개소 (임대 47개소 포함)	20개소	3개소	1개소
	기준용적률 (%)	315%	326% (임대:300%)	250%	250%	별도계획수립



다. 비행안전구역 내 저축 단지 밀도관리 방안

1) 비행안전구역 저축구역 현황

구역번호	구역명	현황			
		용적률	세대수	층수	구역
1	장미마을1	202.01	2,216	17	제2,4,5,6구역
2	장미마을2	214.07	2,136	19	제5,6구역
3	매화마을1	101.22	851	12	제6구역
4	매화마을2	133.23	643	15	제6구역
5	매화마을3	97.56	1,104	4	제6구역
6	목련마을1	95.26	1,032	4	제6구역
7	목련마을2	167.32	841	17	제6구역
9	합마을1	204.95	1,630	17	제2구역
10	합마을2	211.95	1,166	20	제6구역
11	합마을3	210.06	1,530	23	제6구역
12	야탑동1	209.60	277	15	제6구역
13	합마을4	148.03	843	15	제6구역
14	아름마을1	194.84	2,512	20	제2구역
15	아름마을2	197.33	1,246	20	제2구역
16	아름마을3	211.10	388	25	제2구역
17	이매촌1	196.25	1,734	22	제6구역
18	이매촌2	202.66	1,286	22	제2·6구역
19	이매촌3	168.50	1,014	22	제2구역
20	이매촌4	211.70	852	22	제2구역
22	시범단지1	135.95	4,200	29	제2구역
32	양지마을	211.14	4,406	24	제2구역
33	파크타운	211.82	3,026	28	제2구역
34	푸른마을	179.94	2,598	21	제2구역
35	노티마을	89.16	200	4	제2구역
36	상록마을1	206.55	1,762	25	제2,3구역
37	한솔마을1	160.09	3,846	25	제2,3구역
38	한솔마을2	171.20	1,872	24	제2,3구역

03 부문별계획

2035 성남시 노후계획도시정비기본계획(안)

구역번호	구역명	현황			
		용적률	세대수	층수	구역
39	상록마을2	202.63	750	23	제2,3구역
40	정든마을1	188.74	1,756	24	제3구역
41	정든마을2	189.20	1,982	24	제3구역
42	상록마을3	182.98	565	18	제2,3구역
43	청솔마을1	196.06	1,392	24	제3구역
44	청솔마을2	195.42	920	23	제3구역
45	청솔마을3	147.33	1,838	19	제3구역
46	청솔마을4	208.00	1,274	25	제3구역
47	까치마을1	96.92	652	4	제3구역
48	까치마을2	197.28	2,006	24	제3구역
49	까치마을3	148.25	1,744	25	제3구역
50	까치마을4	82.03	236	4	제3구역
51	하안마을1	89.24	258	3	제3구역
52	하안마을2	131.63	779	21	제3구역
53	하안마을3	82.72	393	4	제3구역
54	무지개마을1	210.92	964	20	제3구역
55	무지개마을2	210.47	1,666	26	제3구역
56	무지개마을3	206.91	932	23	제3구역
57	무지개마을4	160.57	1,121	22	제3구역
58	무지개마을5	151.90	498	19	제3구역
59	무지개마을6	142.35	430	18	제3구역
60	무지개마을7	136.40	304	18	제3구역
61	목련마을4	136.24	1,460.0	15	제6구역
62	한솔마을3	128.31	1,668.0	20	제2,3구역
63	청솔마을5	121.96	1,250.0	20	제3구역
64	하안마을4	165.46	1,489.0	21	제3구역
67	수내동	142.79	2,443	3	제2,3구역
S1	야탑동2	227.90	166	22	제6구역
S2	탑마을5	98.97	115	4	제6구역
S3	목련마을5	99.93	75	4	제6구역

구역번호	구역명	현황			
		용적률	세대수	층수	구역
S7	구미동2	87.27	50	4	제3구역
S8	무지개마을8	91.55	35	3	제3구역
S9	무지개마을9	88.24	115	4	제3구역
S10	무지개마을10	89.45	195	3	제3구역



2) 비행안전구역 저축구역 관리방안

Ⅰ 주상복합 허용

- 고도제한 저축 단지는 주상복합 허용을 통해 기준용적을 확보
 - 현행여건으로 인하여 인용간격 0.8h 적용시 기준용적을 확보가 어려운 경우 구역 내 일부를 준주거지역으로 용도지역 변경하여 허용용도 완화 및 기준용적을 확보(구역 내 기준용적을 유지)

Ⅰ 통합 재건축 권장

- 특별정비구역 통합·결합을 통한 기준용적을 확보
 - 인접한 단지와 통합 또는 이격되어 있는 단지와 결합하여 기준용적을 확보

※ 제약사항 해소 시, 타 구역과 동일 기준 적용(기 추진중인 단지의 경우 선택 적용 가능)

라. 공동주택단지 정주환경 향상을 위한 계획 기준

1) 기본방향

- 정비사업 후에도 공동주택단지의 양호한 정주환경이 유지되도록 정비사업이 정주환경과 도시환경에 미치는 영향을 정량적이고 과학적으로 분석하고 평가 필요
- 분당신도시 특성을 반영한 정주환경 평가항목과 기준 마련
- 특히 공동주택단지의 정비를 포함한 특별정비계획을 수립하는 경우에는 건축계획 승인 요청 시 정주환경 평가항목에 따른 결과를 제출(권장)하도록 하는 등 양호한 정주환경 유지를 위한 조치하여야 함

2) 정주환경 평가항목

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

◆ 정주환경 평가 항목 예시

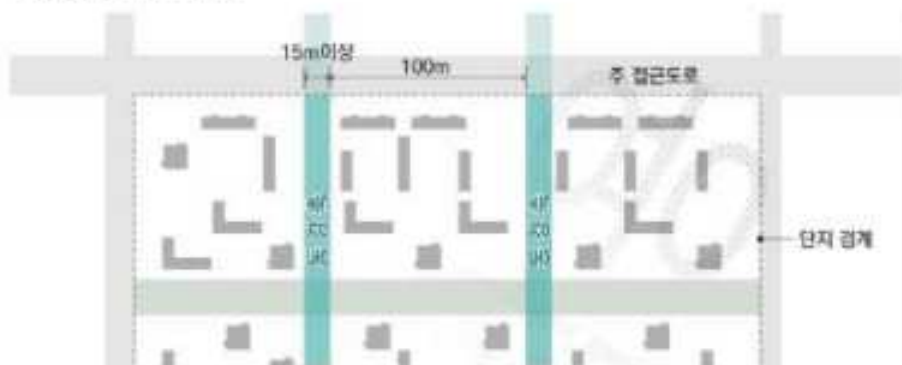
구분	정의	비고
통경축	조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간	-
경관차폐율	외부에서 단지를 조망했을 때 차폐되는 하늘, 녹지 등 자연물 면적의 비율	-
주동의 길이	공동주택 각 1개 층의 호수 또는 길이	-
주동 배치	공동주택 주동의 배치	-
평균 일조시간	각 세대의 층 일조시간의 평균	일조시간 : 각 세대의 전체창을 통해 오전 9시부터 오후 15시까지 들어오는 빛을 모두 누적한 시간 연속일조 : 동지 기준 오전 9시부터 오후 15시까지 범위에서 연속해서 빛이 들어오는 시간 중 가장 긴 시간
2시간 미만 일조 세대 비율	전체 세대 중 연속일조가 2시간 미만인 세대 비율 $2시간미만일조세대비율 = \frac{2시간미만일조세대수}{총세대수}$	연속일조 : 동지 기준 오전 9시부터 오후 15시까지 범위에서 연속해서 빛이 들어오는 시간 중 가장 긴 시간
채광 미흡 세대 비율	전체 세대 중 층 채광 미흡 세대 비율 $채광미흡세대비율 = \frac{채광미흡세대수}{총세대수}$	채광 미흡 세대 : 동지 기준으로 하루 동안 1분도 빛이 들지 않는 창면의 면적이 전체창 면적의 50% 이상인 세대
조망점수	각 세대에서 외부 조망 요소(녹지, 하늘, 강)가 보이는 면적 비율이며, 총점은 25점 기준으로 산정 $조망점수 = \frac{외부조망요소가보이는면적}{창면면적} * 0.25$ (ex. 세대 내 창문의 중심점에서 측정된 강, 산, 하늘 픽셀이 전체 픽셀의 50% = 조망점수 12.5점)	최고점을 기록한 창문의 점수를 해당 세대의 조망점수로 사용

3) 정주환경 향상을 위한 계획 기준

I 도시경관

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

▶ 통경축 배치 예시도



- 주택단지 재정비로 인해 경관차폐율이 12% 이상 상승하지 않도록 유도

▶ 경관차폐 변화율 산정 예시



- 공동주택 주종을 판상형(ㄱ자형)이나 연도형(ㄴ자형 또는 ㄷ자형)으로 배치할 경우에는 10층을 초과하는 부분의 주종 길이가 60m 미만인 되도록 유도

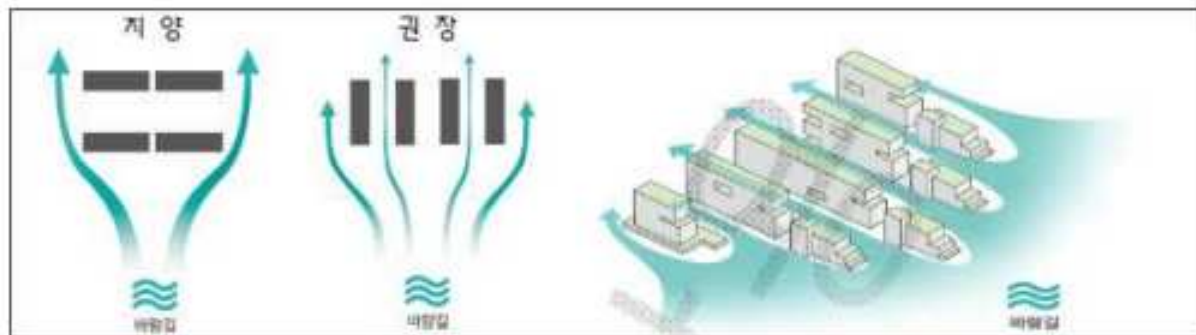
▶ 공동주택 주종의 길이 기준 예시



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

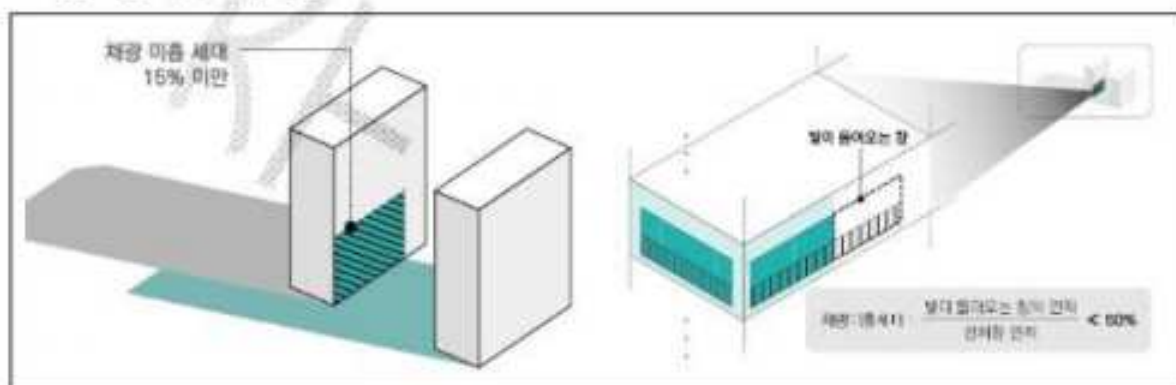


- 종 또는 횡 방향의 일률적인 배치를 지양하고 주동의 높이를 차별화하는 등 주동울 형태와 높이에 따라 적절히 혼합되도록 계획

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



03 부문별계획

I 조망

- 세대의 창문 면적 대비 외부 조망요소가 보이는 면적에 0.25를 곱한 값(조망점수)이 공동주택단지 평균 12점 이상이 되도록 유도

• 조망점수 평가 예시

단지 전체의 평균 조망점수 ≥ 12 점



$$\text{조망점수} = \frac{\text{외부 조망요소가 보이는 면적}}{\text{창문면적}} \times 0.25$$



5 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획

가. 이주주택 수요 및 공급물량 산정

- 밀집된 대규모 노후주택을 계획적으로 정비하는 노후계획도시정비사업 특성과 임대차시장 영향 등을 고려하여, 노후계획도시정비사업의 단계별 추진 전략, 이주대책 및 부동산 가격 안정화 방안 등 방향 제시

나. 연간 허용 정비물량 및 단계별 이주물량의 산정 방식 및 절차

Ⅰ 허용 정비물량의 정의

- 허용 정비물량은 관할 시와 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실제 착공물량)을 의미

Ⅰ 허용 정비물량의 산정방식

- 허용정비물량의 산정은 노후계획도시 정비 착수에 따라 발생하는 이주수요와 이주수요를 수용할 수 있는 관할 시와 연접 시·군·구 지역의 주택 수급을 고려하여 산정

Ⅰ 이주수요

- ① 연차별 노후계획도시 정비구역 지정 예정물량에서 착공이 가능할 것으로 추정되는 멸실 물량
- ② 1차(관할 시)·2차(연접 시)생활권의 개발사업으로 발생하는 멸실 물량 추정

Ⅰ 공급물량

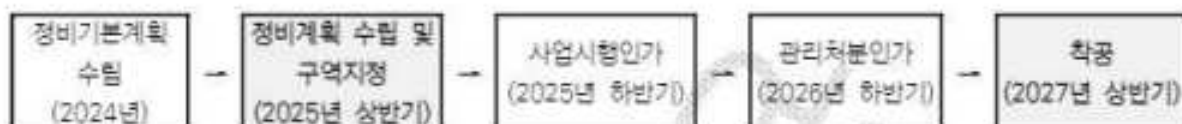
- ③ 관리처분계획 인가 승인을 위해 계획한 세대수
- ④ 1차·2차 생활권의 개발사업, 이주단지 등으로 발생하는 공급물량 산출(허용 정비물량)
- ⑤ 이주수요와 공급물량을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)



다. 연차별 이주물량 산정

1 연차별 분당신도시 이주물량

- 정비대상 총량 : 96,000세대(특별정비예정구역 세대수)
- 정비계획 수립~착공 기간 : 각 구역별 인허가 이행기간 2년 소요 가정(신탁기준)



- 총 사업기간 : 2025년(선도지구 지정) ~ 2040년(마지막 구역 준공)

· 연도별 이주수요 및 추진일정(안)

구분	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년	'33년	'34년	'35년	'36년	'37년	'38년	'39년	40년
정비대상총량 (천세대)	-	12.0	12.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	1.0	1.0	-	-	-	-	-
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. 이주물량 공급방안

1 관내 공급방안

- 현재 사업추진중이거나 사업이 예정되어 있는 개발사업지구를 활용하여 이주물량에 대응
- 특별정비예정구역 중 이주대책 지원형 우선 추진을 통한 이주단지 물량 확보

1 관외 공급방안

- 성남시와 인접한 하남시 및 용인시 개발사업(공공주택사업, 도시개발사업 등) 임대주택 물량을 활용한 이주단지 공급
 - 하남교산 공공주택지구, 용인이동 공공주택지구, 용인플랫폼시티 등 임대주택 물량 이주대책 활용(LH 협의 중)

마. 이주민을 위한 이주 지원 서비스 제공 방안

Ⅰ 주택 자가거주자 및 세입자

- 광역자치단체와 협력하여 분당신도시 정비로 이주하는 주민들에게 이주 관련 금융 및 주택 정보 제공 서비스 제공과 함께 현장상담센터(전문가)운영 추진
- 금융지원
 - 특별회계로 이주단지 조성 비용, 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전비용 등 법 제21조에 들어가는 비용을 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자 가능
 - 특별회계로 법 제32조에 따른 이주단지 조성 비용 지원 가능
 - 주택도시보증공사, 금융업계 등과 협력하여 보증 상품에 대한 정보 제공 가능
- 주택정보
 - 주택 수급 동향 모니터링을 통해 주택유형 규모·세대수 등 지역 주택 공급 정보 제공 가능
 - 부동산 전문가와 상담을 통해 맞춤 전·월세정보 제공 가능

Ⅰ 주택 자가거주자 및 세입자

- 광역자치단체와 협력하여 분당신도시 정비로 이주하는 상인들에게 대체 영업장 확보 관련 금융 및 상가 정보제공 서비스 제공과 함께 현장상담센터(전문가)운영 추진
- 금융지원
 - 특별회계로 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전비용 등 법 제21조에 들어가는 비용을 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자 가능
 - 주택도시보증공사, 금융업계 등과 협력하여 보증 상품에 대한 정보를 제공 가능
- 상가정보
 - 공실 상가의 유형, 규모, 주소, 계약정보 등 상가공급정보 제공 가능
 - 부동산 전문가와 상담을 통해 상권분석 등으로 맞춤 상가 정보를 제공 가능

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 계획수립 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

1) 기본방향

(1) 탄소중립도시의 정의

- 개념 : 탄소 배출을 최소화하고, 배출된 탄소를 흡수하거나 그 이상으로 청정 에너지를 생산하는 방식으로 탄소의 실질 배출량을 최소화하려는 친환경 도시
- 구현 : 압축형 도시공간구조화, 복합토지이용, 대중교통중심의 교통체계 구축, 신재생에너지의 활용 및 물, 자원순환체계 구축 등의 환경오염과 온실가스 배출을 최소화한 녹색성장 요소들을 갖춘
- 온실가스 배출에 따른 지구의 기후변화문제에 적극적으로 대응하기 위해 탄소 완화 등 가능한 발생되는 탄소를 저감시키고 발생된 탄소를 최대한 흡수하고자 하는 개념의 도시임

(2) 기본방향

- 국가정책에 부응하고, 온실가스 배출감축 등 기후변화에 대비할 수 있는 '탄소중립도시' 조성을 위한 종합계획 수립

▶ 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획(안)

국가비전	2050년까지 탄소중립을 목표로 하여 탄소중립 사회로 이행하고, 환경과 경제의 조화로운 발전을 도모	
국가전략	구체적·효율적 방식으로 온실가스를 감축하는 책임감 있는 탄소중립	민간이 이끌어가는 혁신적인 탄소중립·녹색성장
	모든 사회구성원의 공감과 협력을 통해 함께하는 탄소중립	기후위기 적응과 국제사회를 주도하는 능동적인 탄소중립
중장기 감축목표	2030년까지 “온실가스 40% 감축” 달성 2018 727.6백만톤 ⇒ 2030 436.6백만톤	

- 탄소중립도시 구현을 위한 압축형 도시공간구조화, 복합토지이용, 대중교통중심의 교통체계 구축, 신재생에너지의 활용 및 물·자원순환체계 구축 등의 환경오염과 온실가스 배출 최소화를 위한 도시 계획적 대응방안 마련

2) 상위 및 관련계획 검토

(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 효율에 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/m ³	15	-	10
	초미세먼지 농도(PM2.5, 연간)	μm/m ³	23(2018)	16(2024)	10
	석면슬레이트 함유 건축물 수	만동	128	70	0
	유용 화학물질의 유해성 정보 확보율	%	5	70	100
기후환경 위기에 대비된 저탄소 안심사회 조성	전기·수소차 판매비율	%	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) 상황안

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)

구분	부문	기준연도('18)	중 NDC ('18년 비 감축률)	NDC 상황안 ('18년 비 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) 상황안, 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(2018~2021), 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)
		형태개선(벽면 등)	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	어린이 통학차량 LPG 전환	1,574대(2022)	
	경유 시내버스를 친환경 버스로 전면 교체			4,092대(2027)	
		노후 경유차, 건설기계 저공해화	경유차 297천대, 건설기계 8,426대(2022)		
경기연구원 전망	대중교통 분담률(주수단 기준 분담률)	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 수도권 광역교통 시행계획	수도권 환승시설 구축(연)	총 29개 사업			
		수도권 광역간선급행버스체계(BAT) 구축(km)	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 밀집비중(%)	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)</p> <p style="padding-left: 20px;">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 e)
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
	생활민트라 녹색전환	4	5,846
	자연친화형 도시농업 활성화	1	14,940
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·특지면적에 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

Ⅱ 세부목표

(단위 : toe/인, 천toe, %, 회, 개소, 세대)

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

Ⅲ 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

다. 온실가스 배출 현황

- 성남시 2006~2019년간 지자체 온실가스 관리를 범위로 계산한 총배출량 추이는 아래와 같으며, 2019년 총 5,689천tCO₂eq 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	283	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 기후변화 대응 기본계획(2022-2031)

라. 온실가스 배출량 전망

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

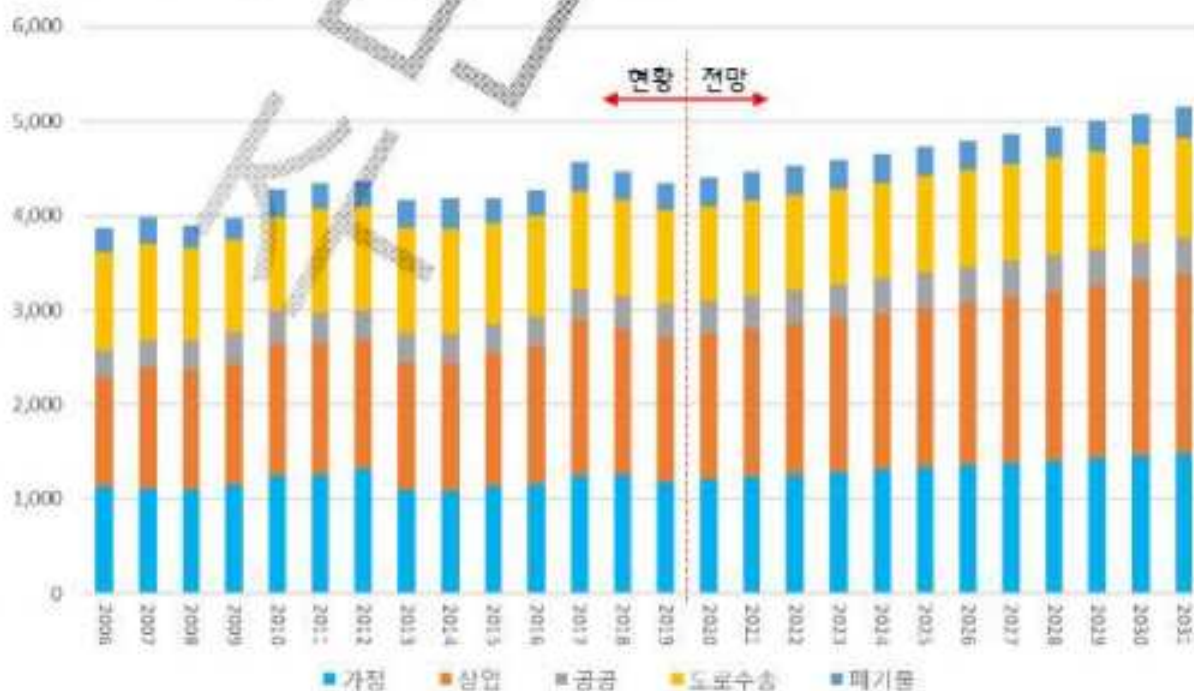
◆ 성남시 온실가스 미래 배출량 최종예측 결과

(단위: 천tCO₂e)

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

Ⅰ 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

Ⅱ 약점 (Weakness)

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

Ⅲ 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

Ⅳ 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 실천을 바탕으로 SWOT 분석을 진행하였으며 2050 탄소중립 실천 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 위험극복)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 위험극복)전략

- 지역난방 도입 확대를 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 감축인벤티리에서 2019년 기준 상업부문이 차지하는 비중이 34.7%이므로 감축인벤티리 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 달성
- 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 복지면적(105.2㎢, 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 예상했으며, 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 (10개)	제로에너지 건물 준공률 향상 (건물 에너지효율등급 강화)	551,877	비예산			
	고효율 LED 보급사업	14,000	74,989	-	32,142	42,857
	성남시 초·중·고 신재생에너지설비 설치지원	45,755	46,800	-	20,058	26,743
	수업에너지 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(블루프, 그린커튼) 확대방안 마련	149	400	-	150	250
	넷플 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)	공공주택단지 수목 식재 지원	48	400	-	150	250
기타(1개)	성남시 기후위기 대응 기금 조해 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 유도

- 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, 고쳐쓸 수 있는 공동주택임
- 장수명 주택은 비장수명 주택 대비 약 3~6% 수준의 공사비용 증가로 장수명 주택 구현이 가능하며, 철거와 재건축 횟수를 줄임으로써 장수명 주택 양호등급을 기준으로 비장수명 주택에 비해 온실가스는 약 17%, 건설폐기물은 약 85% 절감할 수 있을 것으로 분석

◆ 비장수명 주택 및 장수명 주택의 비용 절감 비교

(단위 : 만원/㎡)

구분	비장수명주택	장수명 주택		
		일반등급	양호등급	(최)우수등급
총비용*	918	812	747	755
①대비 절감	-	11.54%	18.59%	17.70%

※ 자료 : 국토교통부 보도자료('19.08.17)

※ 불가증감을 명목할인율을 반영하여 100년 간의 건설 유지보수비 추계(비장수명 주택은 40년마다 재건축, 장수명은 중 개축이 필요 없는 리모델링 후 사용 가정)

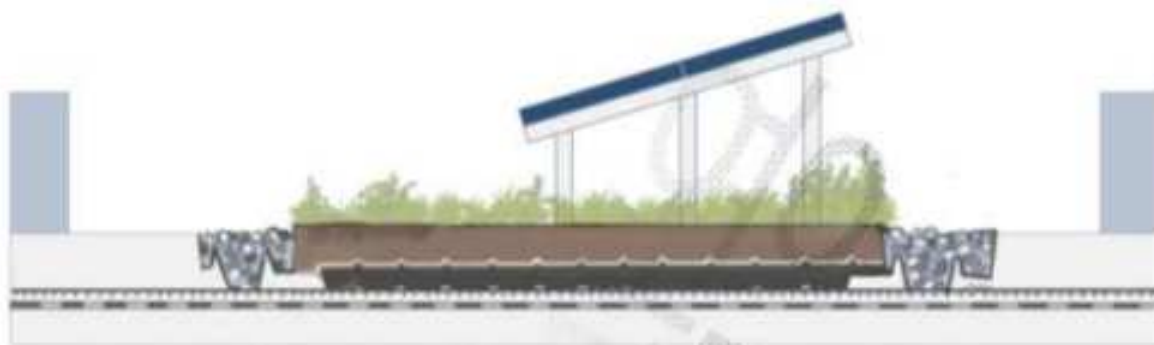
Ⅰ 제로에너지 건축물 구축(ZEB) 및 그린 리모델링 지원

- 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 건축물의 용적률 및 높이 기준 완화 및 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

1 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

1) 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 채로를 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 시범운행지구 노선



I 공공기여 시 공영주차장 설치 포함

- 저탄소 녹색도시 조성을 위해 공동주택 주변 단독주택 거주자 및 상가시설 이용자를 위한 공영 주차장을 단지 내 설치할 경우 공공기여량으로 인정 검토
 - 단지 외 거주자 및 상가시설 이용자를 위한 공영주차장 설치시 주차난 해소, 교통 혼잡으로 인한 불필요한 차량 이동 감소 등의 효과로 탄소 배출 저감
- 해당 제도의 도입 및 운영을 위하여 민·관 협력하고, 소규모주택정비사업 신축 건물 지하층에 공영 주차장을 복합 조성하여 지상 공간의 녹지화 및 주차난 해소를 통해, 원도심 주거환경정비 도모

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 의미하며, 주거용지 내 공원시설을 에너지공원으로 조성하며, 단지 내 공원 세부시설을 신재생에너지 개발에 유리한 시설 우선 설치로 검토하여 공원시설과 연계한 신·재생에너지 발전시설 구상

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

▶ 에너지공원 설치 사례 및 예시



- ① LED 조명조명
- ② 태양광패널 부착으로 에너지절감
- ③ 지능형 CCTV
- ④ 모션감지 센서 (에너지 최대 30% 절감 가능)
- ⑤ 잉여전력은 환경에 연계 공급
- ⑥ 빅데이터 수집, 근거의 무선통신, 원격제어



7 건설폐기물의 재활용 촉진계획

가. 기본방향

- 분당신도시 정비사업으로 인해 발생하는 건설폐기물의 발생량을 사전에 예측하여, 이를 기반으로 근본적인 발생 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

1 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 매립 시설(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 제정으로 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 악구조를(지붕시설)이나 옥내화시설(지붕·벽면시설)을 설치 추진

다. 건설폐기물 발생량 추정

(1) 원단위 설정

Ⅰ 건설공사 표준품셈에 따른 원단위 산정

구분		합계 (톤/㎡)	폐 콘크리트류	폐금속류	폐보도류	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 18백만톤/㎡으로 추정

구분	연면적(㎡)	원단위(톤/㎡)	건설폐기물 발생 추정량 (톤/㎡)
합계	27,444,646	-	18,067,161
주거용 신축	17,611,713	0.0515	907,003
주거용 해체	9,832,933	1.7452	17,160,158

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

1 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 따른
- 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

IV. 계획의 실행

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

IV

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 용자하는데에 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

- 특별정비구역의 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

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
 - 미주대책 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 지방 노후계획도시정비지원기구로 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 96,000세대를 기준으로 선도지구 12,000세대 우선 추진
- 잔여 세대는 2035년까지 적정하게 배분하여 추진물량의 예측을 가능하게 함으로서 부동산시장 안정화 도모(※ 해당연도 추진물량 미사용시 다음 연도로 이월)

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	1.0	1.0	-	-	-	-	-
정비기본계획 수립 및 고시	정비계획 수립			최초 이후			최초 입주							최종 이후			최종 입주
선도지구 사업시행		안화가 이행			이주 및 공사												
2단계 사업시행			안화가 이행			이주 및 공사											
3단계 사업시행				안화가 이행			이주 및 공사										
⋮																	
11단계 사업시행												안화가 이행			이주 및 공사		

3 정비사업의 공공기여량 산정

가. 기본방향

- 기반시설 용량을 고려한 분당신도시의 적정 개발밀도를 산정하여 기반시설 부하량에 따라 공공기여량을 차등하고, 적정 개발 밀도 내에서 구역별 특성에 맞는 개발 유도

나. 공공기여량 산정 체계

1 기본체계

- 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하 "정비용적률"이라 한다)에서 특별정비구역 수립 이전의 용적률(이하 "중전용적률"이라 한다)을 뺀 용적률에 비례하여 공공기여량 산정
 - 중전용적률은 특별정비계획 수립 전에 결정되어 있는 현재 지구단위계획 상 기준용적률과 건축물대장에 기재되어 있는 용적률 중 더 큰 값을 적용함
- 특별정비계획에 따라 새롭게 결정된 용적률이 노후계획도시 내 기반시설 용량 등을 고려하여 설정한 기본계획에서 정하는 "기준용적률"을 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 고려한다. 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



I 공공기여 비율

- 기본계획 수립권자는 특별정비계획을 통해 증가한 용적률("정비용적률"에서 "중전용적률"을 뺀 값)의 10% 이상 70% 이하의 범위에서 부담시킬 수 있음
- 정비용적률이 노후계획도시 내 기반시설 용량 등을 고려하여 기본계획에서 설정한 "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 "기준용적률"을 초과하는 경우(이하 "2구간"이라 한다), 정비용적률이 "기준용적률"을 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



I 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 시설을 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

I 공공기여금 산정

- ‘공공기여금’은 공공기여 연면적에 특별정비계획에 따라 정비사업을 시행한 이후의 중후 토지 가치를 기준으로 산정한 감정평가액을 곱한 금액으로 산정함
- ‘증가한 연면적’은 특별정비계획을 통해 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “중전용적률”을 뺀 값)에 정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적을 곱하여 계산함
- ‘공공기여 연면적’은 재건축·재개발사업을 통해 증가한 연면적에 각 구간별 공공기여 비율을 곱하여 계산함

● 특별정비구역에서 시행하는 재건축·재개발 사업에 대한 공공기여금 산정 방식

$$\text{공공기여금} = \left[\text{공공기여 비율} \times \underbrace{\left(\text{정비용적률} - \text{중전용적률} \right) \times \text{산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}_{\text{증가한 연면적}} \right] \times \text{감정 평가액}$$

(공공기여 연면적)

※ 1구간 공공기여 연면적 : [1구간 공공기여 비율 × (기준용적률 - 중전용적률) × 특별정비구역 면적]

※ 2구간 공공기여 연면적 : 1구간 공공기여 연면적 + [2구간 공공기여 비율 × (정비용적률 - 기준용적률) × 특별정비구역 면적]

I 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 공공기여금의 전부 또는 일부를 대납할 수 있음
- (법 제30조제1항제1호의 방식으로 공공기여를 하는 경우) 사업시행자가 국토교통부장관, 지방자치단체장, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 현물로 공급하는 공공주택에 대한 현물 대납 비용은 해당 공공주택의 감정평가액에서 법 제30조제4항에 따른 공공분양주택과 공공임대주택의 인수 가격을 제외한 비용으로 산정

• 공공주택 건설비 산정방식

공공주택에 대한 현물 대납 비용 = 공공주택 감정평가액* - 공공주택 인수가격

공공주택 인수가격 =

[공공분양주택 연면적 × 기본형건축비** + 부속토지 면적 × 감정평가액의 50%]
 + [공공임대주택 연면적 × 표준건축비***]

* 국토교통부장관이 별도로 정하는 기준에 따라 산정

** 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 제공하는(제3호) 경우 그에 상응하는 비용을 공공기여금으로 현물 대납한 것으로 함

• 기반시설 설치비 산정방식

기반시설(도시기능향상 시설 포함) 설치제공에 대한 현물 대납 비용 =

[공사비* + [부지 면적 × 감정평가액]]
(부지가액)

* 「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. 분당신도시 공공기여 비율 설정

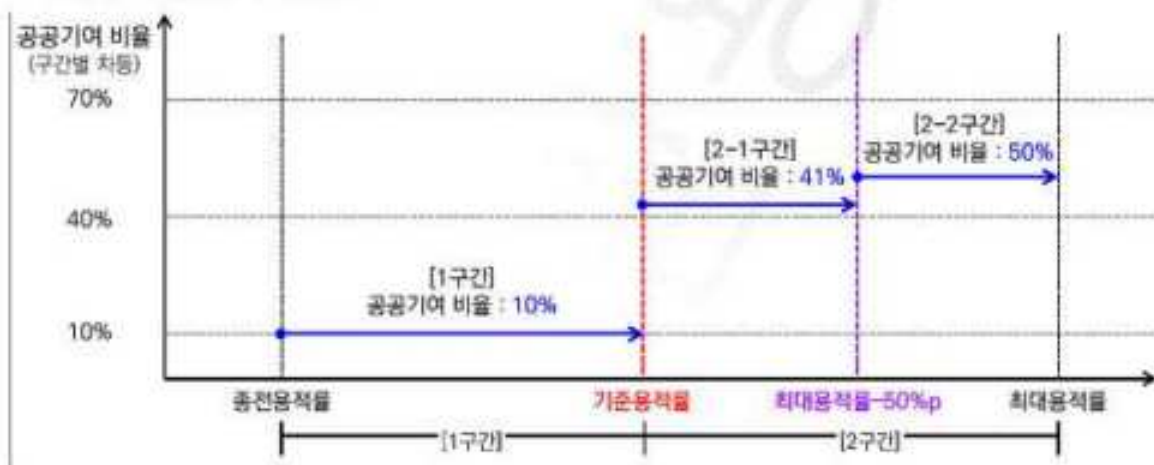
- 분당신도시 공공기여 비율은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 제시된 공공기여 비율에 따라 「성남시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」로 결정
 (※ 조례안 입법예고 후 시의회 심의를 통해 확정)
- 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하 "정비용적률")이 노후계획도시 기준용적률 이하인 경우
 - 정비용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 반 용적률의 100분의 10

04 계획의 실행

○ 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우

- ① 기준용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 변 용적률의 100분의 10
- ② 정비용적률이 "최대용적률-50%p" 이하일 경우 : ① + 정비용적률에서 기준용적률을 변 용적률의 100분의 41
- ③ 정비용적률이 "최대용적률-50%p" 초과일 경우 : ① + "최대용적률-50%p"에서 기준용적률을 변 용적률의 100분의 41
+ 정비용적률에서 "최대용적률-50%p"를 변 용적률의 100분의 50

◆ 분당신도시 공공기여 비율(인)



◆ 분당신도시 공공기여 비율 배분

구분	기준용적률	최대용적률-50%p	최대용적률
아파트	326%	400%	450%
연립빌라, 단독주택	250%	325%	375%

4 정비사업의 재원조달계획

가. 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원

1) 기본방향

- 도시가능 향상을 위한 분당신도시 도시정비를 차질 없이 추진하기 위해 국가 또는 지방자치단체장은 보조·융자 등 금융지원 도모
- 국가는 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원을 위해 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금으로 각종 회계 및 기금 활용
- 대규모 자금의 장기 조달에 따른 프로젝트 파이낸싱 시장 영향을 최소화하고, 분당신도시 도시정비 사업의 안정적이고 투명한 재원조달을 지원하기 위해 기금 동을 활용하여 펀드, 리츠 등 조성·운영
- 기반시설, 공공시설정비 동을 포함한 도시 차원의 정비를 이행하기 위해 공공기여금 유동화, 조세 담보부채권(TIF) 등 새로운 금융기법을 시도·도입

2) 지원방안

Ⅰ 지원대상 및 재원

- 기본계획 수립 및 현황조사 비용, 정비사업 비용, 기반시설 설치 및 운영 비용, 이주대책 소요 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영비, 출갈사업관리자의 업무수행에 필요한 비용 등에 대해 보조 또는 융자
- 국가는 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금을 일반회계, 국가균형발전특별회계, 도시·주거환경정비기금, 주택도시기금에서 지원

Ⅰ 각종 세재 감면

- 특별정비구역에서의 정비사업을 원활히 시행하기 위해 사업시행자에 대하여 개발부담금, 기반시설 설치 비용, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원 조성비, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금 등을 감면 가능

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 시공사 및 신탁사, 도시주거환경정비기금 등이 참여하여 자(子)펀드를 구성하고, 자(子)펀드는 신탁·조합 등 사업시행자에게 사업비 대출을 제공
- 자(子)펀드의 개별사업 대출에 대해 주택도시보증공사가 대출 보증을 제공하여 실질적으로 모자펀드 투자과정에서 발생할 수 있는 리스크 관리

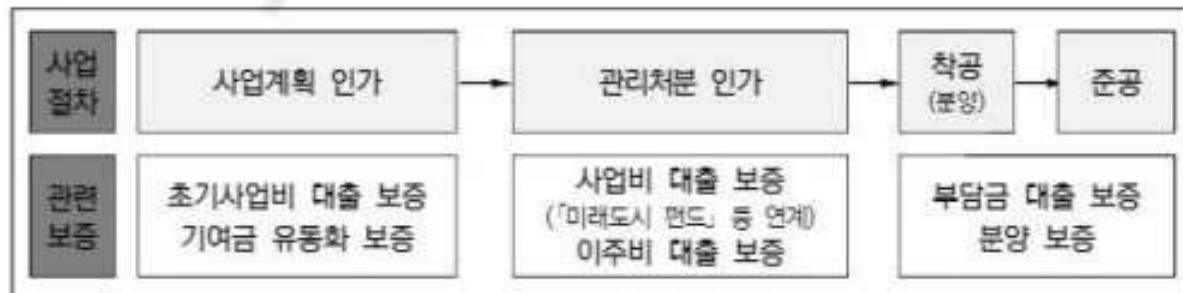
◆ 미래도시 펀드 개요



4) 노후계획도시정비사업 전용 보증상품 및 통합심사 지원

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

◆ 사업절차별 관련 보증상품



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 충당 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