

●국토교통부고시제2022-000호

성남북정2 공공주택지구 지구계획변경(2차) 승인

국토교통부고시 제2021-1079호(2021. 9. 10.)로 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(1차) 승인된 성남북정2 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제6조 및 제17조에 따라 공공주택지구 지구계획변경(2차)을 승인하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다. 관계서류는 한국토지주택공사 위례사업단(전화 : 031-786-6369) 및 경기도 성남시 도시균형발전과(전화 : 031-729-4502)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2022년 7월 00일

국토교통부장관

I. 공공주택지구 지정(변경없음)

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

- 가. 명 칭 : 성남북정2 공공주택지구
- 나. 위 치 : 경기도 성남시 신흥동 일원
- 다. 면 적 : 90,176.4㎡

2. 주택지구의 지정(변경)일 : 관보게재일

3. 사업의 종류 : 「공공주택 특별법」 제2에 따른 공공주택사업

4. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)

- 가. 명 칭 : 한국토지주택공사
- 나. 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
- 다. 대표자 성명 : 김 현 준

5. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음) : 게재 생략

6. 관계 서류의 열람방법

- 도면 등 관계서류는 한국토지주택공사 위례사업단(전화 : 031-786-6369) 및 성남시 도시균형발전과(전화 : 031-729-4502)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

II. 지구계획 승인(변경)

1. 지구계획의 개요(변경)

- 가. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)
  - 1) 명 칭 : 성남북정2 공공주택지구
  - 2) 위 치 : 경기도 성남시 신흥동 일원
  - 3) 면 적 : 90,176.4㎡

나. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명(변경없음)

- 1) 명 칭 : 한국토지주택공사
- 2) 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
- 3) 대표자 성명 : 김 현 준

다. 사업시행기간(변경) : (기정) 2018년 08월 07일(지구지정 고시일) ~ 2024년 04월 30일  
 (변경) 2018년 08월 07일(지구지정 고시일) ~ 2025년 12월 31일

2. 토지이용계획(변경)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )		구성비(%)		비 고	
		기정	변경	기정	변경		
합계		90,176.4	90,176.4	100.0	100.0		
주택건설 용지	소계	57,184.0	57,184.0	63.4	63.4		
	공동주택	57,184.0	57,184.0	63.4	63.4		
기반시설 용지	소계	32,992.4	32,992.4	36.6	36.6		
	공원녹지	23,202.0	22,353.0	25.7	24.8		
		공원	22,300.0	22,353.0	24.7	24.8	
		녹지	902.0	-	1.0	-	
	교육시설	3,023.0	3,500.0	3.4	3.9	신흥초 증축부지	
	도로	1,146.4	1,093.4	1.3	1.2		
	공공시설	4,103.0	4,528.0	4.5	5.0		
주차장	1,518.0	1,518.0	1.7	1.7	1개소		

3. 인구·주택 수용계획(변경)

가. 인구계획(변경)

- (기정) 2,752인 (인구밀도 305인/ha), (변경) 2,619인 (인구밀도 290인/ha)
- ※ 행복주택(신혼희망)은 세대당 인구 2.65인/세대, 행복주택은 세대당 인구 1.6인/세대 적용
- ※ 공공분양(신혼희망)은 2035년 성남도시기본계획상 지표(2.5인/세대) 적용

나. 주택건설 계획(변경)

- 1,026세대 (공동주택 1,026세대)

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	건설호수(호)	수용인구(인)		비 고
			기정	변경	
합계	57,184	1,026	2,752	2,619	
공동주택	57,184	1,026	2,752	2,619	
60m <sup>2</sup> 이하	57,184	1,026	2,752	2,619	

다. 주택용지 계획(변경)

1) 단독 및 공동주택용지(변경)

구 분	면적 (㎡)	건설호수 (호)	인구(인)		용적률 (%)	평균공급 규모(㎡)	주택유형			
			기정	변경						
합 계	57,184	1,026	2,752	2,619	-	-				
공동 주택	계	57,184	1,026	2,752	2,619	-	-			
	60㎡ 이하	소계	57,184	1,026	2,752	2,619	-	-		
		A-1BL		20,014	360	954	954	149	83	신혼희망(행복)
				37,170	666	1,798	1,665	149	83	신혼희망(공분)

※ 평균공급규모는 「공동주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

4. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경)

○ 도로 계획(변경)

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	기정	3	1,498 (207)	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	3	1,498 (190)	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	828 (6)	12,420 (143)	-	-	-
대로	기정	1	670 (184)	29,496 (947)	1	670 (184)	29,496 (947)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	2	828 (6)	12,420 (143)	-	-	-	2	828 (6)	12,420 (143)	-	-	-

※ ( )는 사업지구 내 연장 및 면적임

※ 기타도로(가각 등) 3.4㎡미포함

○ 주차장 계획(변경없음) : 게재 생략

○ 공원 계획(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	1개소	22,300	22,353	
근린공원	근1	신흥동 산14-2 일원	22,300	22,353	

○ 녹지 계획(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	2개소	902	-	
완충녹지	완1	신흥동 81-7일원	425	-	
	완2	신흥동 81-6일원	477	-	

○ 교육시설 계획(변경)

구분	번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )		비고
			기정	변경	
합계	-	1개소	3,023	3,500	
초등학교	학교	신흥동 81-7 일원	3,023	3,500	신흥초교 증축

○ 공공시설 계획(변경)

구분	번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )		비고
			기정	변경	
합계	-	1개소	4,103	4,528	
공공시설	공1	신흥동 81-6 일원	4,103	4,528	

○ 유수지 계획(변경없음) : 게재 생략

5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음) : 게재 생략

6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획(변경)

공급용도구분			공급면적 (m <sup>2</sup> )		공급대상자	공급방법	공급가격 결정방법	공급시기
			기정	변경				
공동주택	60m <sup>2</sup> 이하	공공임대	57,184	57,184	자체사용	-	조성원가 60%	지구계획승인후
		공공분양			자체사용	-	감정평가액	
공공시설용지	공공시설	4,103	4,528	국가, 지자체	수의계약	조성원가		
	주차장	1,518	1,518	국가, 지자체	수의계약	조성원가		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		

7. 지구단위계획 : [붙임 1] (도면생략)

8. 토지의 단계별 조성에 관한 계획(변경)

(단위 : 천m<sup>2</sup>)

구분	계	연도별 조성계획					
		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
용지보상	90	44	-	-	-	20	26
조성공사	90	-	-	30	40	10	10

## 9. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경)

## 가. 연차별 자금투자계획

(단위 : 억원)

구분	계	연 차 별 계 획						비고
		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	
합 계	2,454	945	78	119	68	622	622	간접비 및 관관비 제외

## 나. 재원조달계획 : 한국토지주택공사 자체자금

## 10. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음) : 게재 생략

11. 도시관리계획 결정(변경) : **[붙임 2]** (도면생략)

## 12. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소(변경없음) : 게재 생략

13. 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경) : **[붙임 3]**

## 14. 관계서류의 열람방법

- 도면 등 관계서류는 한국토지주택공사 위례사업단(전화 : 031-786-6369) 및 성남시 도시균형발전과(전화 : 031-729-4502)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

## [붙임1] 성남북정2 공공주택지구 지구단위계획(변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경없음) : 게재 생략
2. 지구단위계획구역 결정도(변경없음) : 게재 생략
3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)
  - 가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 게재 생략 (도시관리계획 결정(변경)조서와 같음)
  - 나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
    - 공동주택용지(변경없음) : 게재 생략
    - 주차장용지(변경없음) : 게재 생략
    - 교육시설용지(변경)
      - 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
계	-	3,023	-	3,023	
학교1	-	3,023	-	3,023	

- 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
계	-	3,500	-	3,500	
학교1	-	3,500	-	3,500	

- 변경사유

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유
학교1	· 면적 : 3,023m <sup>2</sup> → 3,500m <sup>2</sup>	· 완충녹지 폐지에 따른 학교시설 면적 증가

○ 공공시설용지(변경)

- 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
계	-	4,103	-	4,103	
공공1	-	4,103	-	4,103	

- 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
계	-	4,528	-	4,528	
공공1	-	4,528	-	4,528	

- 변경사유

가구번호	변경 내용	변경 사유
공공1	· 면적 : 4,103m <sup>2</sup> → 4,528m <sup>2</sup>	· 완충녹지 폐지에 따른 공공시설 면적 증가

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서(변경) 조서

- 공동주택용지(변경없음) : 게재생략
- 주차장용지(변경없음) : 게재생략
- 교육시설용지(변경없음) : 게재생략
- 공공시설용지(변경없음) : 게재생략

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도(변경)

- 가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재 생략
- 나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도 : 게재 생략
- 다. 건축물 및 기타사항 등에 관한 도시관리계획 결정도 : 게재 생략

#### [붙임2] 성남북정2 공공주택지구 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음) : 게재 생략
2. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경)
  - 가. 교통시설(변경)
    - 1) 도로(변경)
      - 도로 총괄표

구 분		합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )
합계	기정	3	1,498 (207)	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	3	<b>1,498</b> <b>(190)</b>	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	<b>828</b> <b>(6)</b>	12,420 (143)	-	-	-
대로	기정	1	670 (184)	29,496 (947)	1	670 (184)	29,496 (947)	-	-	-	-	-	-
	변경	1	670 (184)	29,496 (947)	1	670 (184)	29,496 (947)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	2	<b>828</b> <b>(6)</b>	12,420 (143)	-	-	-	2	<b>828</b> <b>(6)</b>	12,420 (143)	-	-	-

※ ( )는 사업지구내 연장 및 면적임  
 ※ 기타도로(가각 등)3.4m<sup>2</sup>미포함

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	15	35~45	보조간선 도로	670 (184)	태평동 중2-4	태평동 대2-1	일반도로	성남 여중	경기도고시제70호 (2005.9.12)	
기정	중로	2	4	15	보조간선 도로	487 (6)	태평동 중1-62	태평동 중1-5	일반도로			
기정	중로	2	1	15	국지도로	341 (17)	신흥동 23-1	신흥동 대1-15	일반도로		성남시고시제22호 (1995.04.19)	지구외
변경	중로	2	1	15	국지도로	341	신흥동 23-1	신흥동 대1-15	일반도로		성남시고시제22호 (1995.04.19)	지구외

주) ( )는 사업지구 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로2-1	중로2-1	· 선형변경	· 보행여건 개선을 위해 공공시설 진출입로와 회차시설 연계에 따른 회차로(쿨데락) 삭제

나. 공간시설(변경)

1) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	근린공원	신흥동 14-2 일원	22,300	증)53	22,353	국토부고시제587호 (2020.08.28)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경 내용	변경 사유
1	공원	· 근린공원 변경 - 면적 : 22,300㎡ → 22,353㎡	· 회차로 삭제에 따른 근린공원 면적 증가

2) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	완충녹지	신흥동 81-7일원	425	감) 425	-	국토부고시제1079호 (2021.09.10)	
폐지	2	녹지	완충녹지	신흥동 81-6일원	477	감) 477	-	국토부고시제1079호 (2021.09.10)	

○ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	녹지	· 완충녹지 폐지	· 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 의거 학교시설 설치 재원 확보계획 수립을 위한 공원·녹지 축소계획 반영
2	녹지	· 완충녹지 폐지	· 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 의거 학교시설 설치 재원 확보계획 수립을 위한 공원·녹지 축소계획 반영



다. 공공문화체육시설(변경)

1) 학교(변경)

○ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	학교	초등학교	신흥동 47-3일원	12,030 (3,023)	증) 477 (증 477)	12,507 (3,500)	경기도고시제85호 (1986.4.11)	신흥초교

주) ( )는 사업지구 내 면적임

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	학교	· 초등학교 변경 - 면적 : 12,030㎡→12,507㎡	· 완충녹지 폐지에 따른 학교시설 면적 증가

라. 방재시설(변경없음)

1) 우수지(변경없음) : 게재 생략

3. 용도지역 결정(변경)도(변경) : 게재 생략

4. 도시계획시설 결정(변경)도(변경) : 게재 생략

## [붙임3] 성남북정2 공공주택지구 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경)

## 1. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 및 토지 등의 조서총괄(변경)

가. 무상귀속(사업시행자) 총괄(변경없음) : 게재 생략

나. 대체시설 총괄(변경)

구 분	면 적 (㎡)		비 고
	기정	변경	
계	27,371.4	<b>26,946.4</b>	
도로	1,146.4	<b>1,093.4</b>	2개 노선
공원	22,300.0	<b>22,353.0</b>	근린공원(1개소)
녹지	902.0	-	-
학교	3,023.0	<b>3,500.0</b>	초등학교 증축부지(1개소)
저류시설	-	-	근린공원 내 중복결정 1개소

## 2. 대체시설물을 시행할 자 및 시행방법(변경없음)

가. 시행할 자 : 한국토지주택공사 사장 김 현 준

나. 시행방법 : 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택사업

## 3. 대체시설물 관리할 자 : 성남시장(변경없음)

## 4. 무상귀속 및 대체공공시설의 조서 및 도면(변경)

가. 사업시행자 귀속분조서(변경없음) : 게재 생략

나. 사업시행자 귀속분 도면(변경없음) : 게재 생략

다. 국가 및 지방자치단체 귀속분 조서(변경)

## 1) 도로(변경)

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	기정	3	1,498 (207)	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	<b>3</b>	<b>1,498 (190)</b>	41,916 (1,090)	1	670 (184)	29,496 (947)	2	<b>828 (6)</b>	12,420 (143)	-	-	-
대로	기정	1	670 (184)	29,496 (947)	1	670 (184)	29,496 (947)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-	2	828 (23)	12,420 (143)	-	-	-
	변경	<b>2</b>	<b>828 (6)</b>	12,420 (143)	-	-	-	2	<b>828 (6)</b>	12,420 (143)	-	-	-

※ ( )는 사업지구 내 연장 및 면적임

※ 기타도로(가각 등) 3.4㎡미포함

## 2) 공원(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
합 계				1개소	22,300	증) 53	22,353		
변경	1	공원	근린공원	신흥동 14-2 일원	22,300	증) 53	22,353	국토부고시제587호 (2020.08.28)	

## 3) 녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
합 계				1개소	902	감) 902	-		
폐지	1	녹지	완충녹지	신흥동 81-7일원	425	감) 425	-	국토부고시제1079호 (2021.09.10)	
폐지	2	녹지	완충녹지	신흥동 81-6일원	477	감) 477	-	국토부고시제1079호 (2021.09.10)	

## 4) 학교(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
합 계				1개소	12,030 (3,023)	증) 477 (증 477)	12,507 (3,500)		
변경	1	학교	초등학교	신흥동 47-3일원	12,030 (3,023)	증) 477 (증 477)	12,507 (3,500)	경기도고시제85호 (1986.4.11)	신흥초교

※ ( )는 사업지구내 면적임

5) 유수지(변경없음) : 개재 생략

라. 국가(지방자치단체) 귀속분 도면(변경) : 개재 생략

5. 기존 공공시설의 폐지로 인한 인근시설의 지장 유무 : 없음(변경없음)

6. 용도폐지되는 기존 공공시설(변경없음) : 게재 생략

7. 대체시설로 새로이 설치되는 공공시설(변경)

가. 시설의 종류 및 내용(변경)

구 분	면 적 (㎡)		비 고
	기정	변경	
계	27,371.4	26,946.4	
도로	1,146.4	1,093.4	2개 노선
공원	22,300.0	22,353.0	근린공원(1개소)
녹지	902.0	-	-
학교	3,023.0	3,500.0	초등학교 증축부지(1개소)
저류시설	-	-	근린공원 내 중복결정 1개소

나. 시설이용계획(변경)

- 1) 도 로 : 공동주택용지 진입로 및 진입을 위한 가감속차로
- 2) 공 원 : 녹지 원형보전 및 주민을 위한 휴식공간으로 이용
- 3) 학 교 : 기존 초등학교 증축을 위한 학교부지
- 4) 저류시설 : 우수지 1개소 근린공원 내 중복결정