

2010 서울특별시

도시 · 주거환경정비기본계획

주택재개발사업 부문 / 주거환경개선사업 부문

2004



도시·주거환경정비 기본계획

주택재개발사업 부문 / 주거환경개선사업 부문

2004



서울특별시

서 문

깔끔하게 잘 정돈된 주택, 탁 트인 전망과 상쾌한 출근, 이사걱정이 없는 편안한 하루. 세계일류도시의 시민이라면 누구나 누려야 할 행복이자 권리일 것입니다. 모두에게 보장된 주거안정, 세계일류도시의 의무이자 명성일 것입니다. 그간 서울시는 쾌적한 주거환경을 위해 무던히 애써왔습니다. 주택재개발사업으로 노후불량주택을 정비했고, 새로운 주택도 꾸준히 공급해 왔습니다. 하지만 문제는 완전히 해결되지 않았습니다. 고밀개발에 따라 기반시설이 부족했고, 도시경관의 아름다움에서도 부족함이 있었습니다. 특히 저소득시민의 주거불안 해소는 무엇보다 시급한 과제였습니다.

그래서 1998년에 ‘주택재개발기본계획’을 수립했습니다. 주거환경을 체계적으로 정비하자는 취지였죠. 또한 2002년부터는 ‘뉴타운’이라는 새로운 도시발전 개념을 도입했습니다. 주거와 문화와 교육을 한꺼번에 해결해서 삶의 질을 높이고, 균형발전도 이루자는 것이죠. 주거지를 쾌적하게 관리하고자 일반주거지역을 세분화하기도 했습니다. 2020년을 목표로 한 ‘서울도시기본계획’이 계획대로 추진되면, 우리 서울의 주거환경은 획기적인 변화를 이룰 것으로 기대합니다.

이번에 ‘2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’을 수립하고 책자로 발간했습니다. 이 ‘기본계획’은 서울시의 새로운 도시관리 정책을 반영하고 있고, 기존의 ‘기본계획’을 개선하고 보완한 점들도 담고 있습니다. 나아가 그동안 ‘기본계획’ 없이 추진되어 왔던 주거환경개선사업에 관한 내용도 새로이 추가했습니다. 2010년까지 시행되는 서울시의 모든 주택재개발사업과 주거환경개선사업은 이 토대 위에서 체계적으로 추진될 것입니다.

앞으로의 주거환경 정비는 근린생활권에 기초해 광역으로 이뤄질 것이며, 주변과의 조화를 최대한 살려나갈 것입니다. 기반시설을 충분히 조성해서 시민의 일상생활이 더 편리해지도록 해나갈 것이며, 임대주택의 공급을 확대해 주거안정에서도 최선을 다할 것입니다. 체계적인 정비와 쾌적한 주거환경, 시민여러분과 우리시가 힘을 합치고 차근차근 일해 나간다면 반드시 이를 수 있는 목표라고 확신합니다. 이번 ‘기본계획’이 나오기까지 땀흘려주신 연구진과 각계의 전문가, 그리고 관계 실무자와 시민여러분께 감사드립니다.

2004년 6월

서울특별시장 이명박

목 차

제1장 계획의 개요

1. 계획의 필요성	7
2. 계획의 배경	8
3. 계획의 성격	12
4. 계획의 목표	14
5. 계획의 범위	16

제2장 관련법규 및 제도

1. 관련법규	20
2. 관련계획 및 정책	30

제3장 주거환경정비사업의 현황

1. 주거환경정비사업의 변천과정	44
2. 주거환경정비사업의 현황 및 문제점	48
3. 1998년 주택재개발기본계획의 평가	76

제4장 계획의 기본방향

1. 주거환경정비의 이념변화	84
2. 계획의 기본방향 및 전략	88
3. 주요지표설정	92

제5장 정비예정구역 선정 및 근린생활권 구분

1.기본방향	100
2.정비예정구역 선정기준 설정	104
3.정비예정구역 선정절차	108
4.근린생활권 구분 및 운용	118

제6장 부문별 계획

1. 주거지관리계획	130
2. 토지이용계획	144
3. 건축물 밀도계획	150
4. 교통계획	180
5. 정비기반시설계획	186
6. 환경계획	212
7. 세입자 주거안정대책	216
8. 사업시행방법	226
9. 단계별 추진계획	244
10.재정계획	250

제7장 구역별 계획

부록	309
----	-----

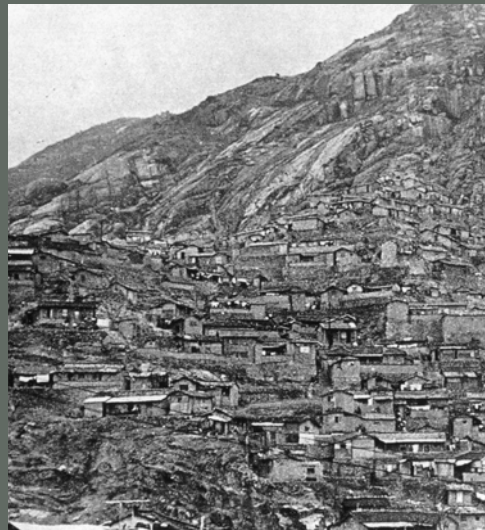


제1장



계 획 의 개 요

1. 계획의 필요성
2. 계획의 배경
3. 계획의 성격
4. 계획의 목표
5. 계획의 범위

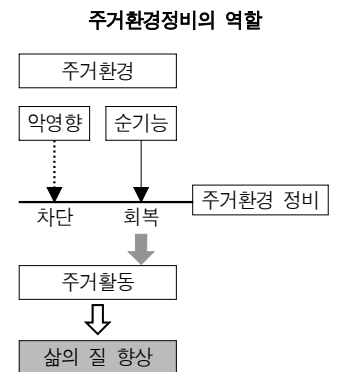


1. 계획의 필요성

1) 주거환경정비의 개념 및 의의

주거환경이란 주거생활에 직·간접적으로 영향을 주는 물리적·사회적 조건과 주거지 자체의 기능을 말하며, 주거환경정비란 이러한 주거지의 물리적·사회적 조건을 개량하거나 보수하고, 그 기능을 유지하여 더 향상된 상태로 개선하는 것이다. 즉, 주거환경이 주거활동에 끼치는 악영향을 제거하고 순기능을 회복하는 역할을 한다.

따라서 단순히 주거지의 물리적 상태만 개선하는 것은 완전한 주거환경 정비라 할 수 없으며, 주거지가 지니고 있는 주민들의 삶, 다양한 커뮤니티 등 유·무형의 가치를 올바르게 판단하여 총체적인 삶의 질을 향상시키는 것에 주거환경정비의 의의가 있다.



2) 도시·주거환경정비기본계획의 필요성

열악하고 노후한 주거환경의 개선을 위하여 지금까지 시행된 정비사업을 통해 주거의 물리적 상태는 향상되었으나 지역커뮤니티 등 주민들의 비물리적 생활환경까지 전체적으로 개선되지는 못했다. 이는 과거에 정비사업이 계획적으로 추진되지 못하여 고밀개발에 따른 도시 경관의 훼손 및 기반시설의 부족, 기존 커뮤니티를 고려하지 않은 사업추진에 따른 주민 재정착률 감소 및 주변 주거지와 단절 등을 초래하였기 때문이며, 이로 인해 지역 전체적으로는 오히려 주거환경의 질이 악화되는 경우도 있었다. 따라서 이러한 시행착오를 반복하지 않기 위한 종합적이고 계획적인 주거환경정비가 필요하며, 이를 위해서는 주거환경 개선에 대한 미래상과 목표를 명확히 설정하고 구체적 실천 전략을 제시하여야 하며 도시·주거환경정비기본계획은 이러한 역할을 수행한다.

2. 계획의 배경

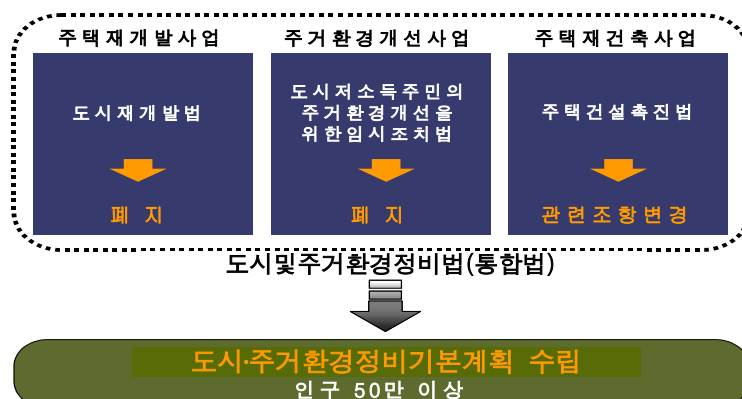
1) 주거환경정비와 관련된 제도의 변화

2003년 7월 1일부터 시행된 ‘도시및주거환경정비법’의 도입으로 ‘도시재개발법’에 의한 주택재개발사업, ‘도시저소득주민의주거환경개선을 위한임시조치법’에 의한 주거환경개선사업과 ‘주택건설촉진법’에 의한 주택재건축사업 등 개별법에 의한 주거환경정비사업이 통합되어 동일한 법에 근거하게 되었다.

주거환경개선사업은 한시법에 의한 특수사업이라는 성격이 강하였으나 도시및주거환경정비법이 도입됨에 따라 주택재개발사업과 같이 계획적 주거환경정비사업이라는 성격을 지니게 되었다.

주택재건축사업은 주택재개발사업과는 달리 주택건설촉진법에 의한 주택건설사업이었기 때문에 도시 전체의 주거환경정비차원에서 계획적으로 관리하기 어려운 상황이었으나 도시및주거환경정비법 도입에 따라 주택재건축사업도 계획적 주거환경정비사업이라는 성격을 지니게 되었다.

주거환경정비관련 제도의 변화



2) 기존 주택재개발기본계획의 재정비 시점

도시·주거환경정비기본계획은 도시및주거환경정비법 도입에 따라 처음 수립되는 것이지만, 이 기본계획의 모태는 1998년에 수립된 서울특별시 주택재개발기본계획이라 할 수 있다.

1998년의 주택재개발기본계획은 주택재개발사업의 기본방향과 지침적인 역할을 하는 계획으로서 5년간 기능하여 왔으며, 이 도시·주거환경정비기본계획은 주택재개발사업 부문에 한하여 1998년 주택재개발기본계획의 재정비라는 역할도 수행한다.

3) 주거환경정비와 관련된 사회적 여건 변화

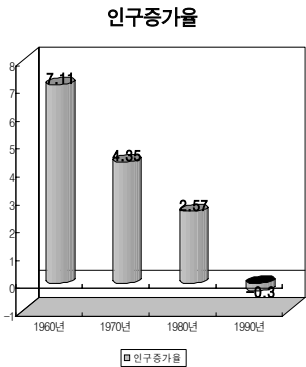
◦ 주거환경정비사업과 관련된 각종 민원의 증가

1960~1970년대 이후 산업화를 거치면서 조성된 서울시의 주거지들이 노후화되면서 과거와 달리 무허가주택지뿐만 아니라 기성시가지에서도 주거환경정비에 대한 요구가 늘어나고 있다.

특히 1960년대 및 1970년대에 조성된 토지구획정리사업지의 경우 현재와 같은 교통수요 및 인구증가를 고려하지 못하였기 때문에 정비기반 시설이 다소 부족한 상황이며, 이를 해결하기 위한 정비사업의 추진을 요구하는 경우도 있다.

또한 일부 주거지의 경우 장기미준공 건축물 등 일반적인 행정으로는 처리하기 어려운 문제들을 정비사업을 통해서 해결하고자 하는 민원도 제기되고 있는 실정이다.

따라서 이러한 민원들을 적절히 해소하기 위한 방안을 강구할 필요가 있다.



자료 : 2020 서울도시기본계획

◦ 사회 · 경제적 지표의 변화

서울시의 인구는 꾸준히 증가하다가 1990년대 들어 다소 감소하는 등 성숙단계에 있다. 또한, 핵가족화와 독신가구의 증가로 인해 평균가구원수는 1990년 3.77인에서 2000년 3.12인으로 줄어들었다. 따라서 주택공급의 확대 보다는 다양한 형태의 가구와 생애주기(life stage)를 고려한 주택정책이 필요하다.

가계소득의 변화추세를 살펴보면 월평균 가계소득이 1990년 992.5천원에서 꾸준히 상승하여 2000년 2,438.4천원까지 도달하였다. 이러한 가계소득의 증가에 따른 생활수준의 향상으로 인해 공원 · 도로 · 주차장 등 공공시설의 확충 및 주거환경의 질적 개선에 대한 요구가 증대되고 있으며, 이러한 요구를 충족시키기 위한 공공부문의 지원확대가 필요하다.

서울시의 주택보급률은 2002년 82.4%로 같은 연도의 전국 주택보급률의 100.6%에 미치지 못하고 있으며, 2020 서울도시기본계획에서는 2010년의 주택보급률을 87.4%로 계획하고 있다. 이처럼 지속적으로 주택을 공급하였음에도 불구하고 아직까지 주택이 부족한 이유는 저소득 계층을 위한 주택정책이 미진하기 때문이며, 이제는 단순히 주택의 양적 확보에만 치중할 것이 아니라 저소득계층이 거주할 수 있는 주택을 충분히 공급하는 것에 목표를 두어야 한다.

따라서 이렇게 변화하고 있는 사회 · 경제적 추세를 반영하여 주거환경의 질적 향상과 다양한 주택의 확보를 도모하는 기본계획의 수립이 필요하다.

사회·경제 지표의 변화

구분	1990	1995	2000	2005	2010
계획인구 (인)	10,613	10,596	10,373	10,216	10,038
가구수 (가구)	2,815	2,966	3,087	3,499	3,585
평균가구원수 (인/가구)	3.77	3.45	3.12	2.92	2.80
가계소득 (천원/월)	982.5	2,086.8	2,438.4	3,634.6	5,193.8
주택보급률 (공식)(%)	68.0	77.4	82.5	85.2	87.4
1인당 주거면적 (㎡/인)	10.63	15.20	19.50	24.47	27.00

자료 : 2005년, 2010년은 서울도시기본계획의 계획지표

3) 서울시의 주거환경 개선 의지

서울시는 날로 심화되고 있는 지역간 도시 및 주거환경의 격차를 해소하기 위해 균형발전사업을 도입하였다. 지금까지 주택재개발 등 주거환경정비사업에 대한 공공지원이 미흡하여 충분한 주거환경정비가 이루어지지 않았고, 개별구역 단위의 사업추진으로 생활권단위에서 필요로 하는 시설 공급에 어려움이 많았으며, 주거환경정비사업, 도시계획시설사업 등 각종 도시계획사업이 서로 개별적으로 이루어져 정비효과가 크지 않았다는 문제점 등이 균형발전사업을 도입하게 된 이유라 할 수 있다.

따라서 균형발전 사업은 ①적극적인 공공지원의 확대를 통한 정비사업의 활성화, ②생활권단위에서의 도시기반시설 및 공공시설의 확충, ③다양한 정비사업 간의 연계를 통한 정비효과 제고 등을 목표로 하고 있다.

균형발전사업의 특성상 주거환경정비사업과의 연계가 필요하므로 도시·주거환경정비기본계획에 관련된 정책 내용을 충분히 반영하여 도시 및 주거환경정비 정책의 일관성을 유지하여야 한다.

3. 계획의 성격

1) 법적 지위

도시·주거환경정비기본계획은 도시및주거환경정비법 제3조의 규정에 의해 수립되는 것으로서 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획이다.

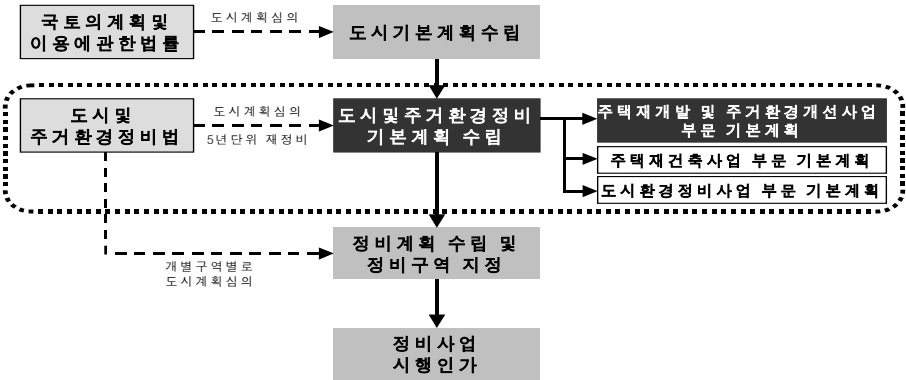
도시·주거환경정비기본계획은 10년을 단위로 수립하여야 하며 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 결과를 반영하여야 한다.

* 단, 이 기본계획에서는 정비사업 중 주거환경개선사업, 주택재개발사업에 대해서만 다루며, 따라서 이후에 정비사업이라 함은 주거환경개선사업과 주택재개발사업을 뜻함

도시·주거환경정비기본계획은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업에 대한 기본방향, 유형별 정비구역 지정대상, 토지이용계획, 정비기반시설계획, 건축물밀도계획, 단계별 정비사업추진계획 등을 포함함으로써, 장래 정비사업에 대한 개발지침의 역할을 한다.*

도시계획체계상 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획은 서울특별시 도시기본계획의 하위계획이며 정비사업에 관련된 도시관리계획·정비계획 등의 상위계획에 해당한다.

도시·주거환경정비 기본계획의 법적지위



2) 구속력

도시및주거환경정비법 제2조의 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 말하며, 도시·주거환경정비기본계획은 이들 정비사업의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하는 것이므로 추후 정비구역을 지정하고 구역별 정비계획을 수립하는데 구속력을 지니고 있다.

도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 따라 정비구역을 지정하기 위해서는 도시·주거환경정비기본계획의 범위내에서 기본계획에 따라 정비계획을 수립하여야 하며, 구역별 건물용도, 용적률, 건폐율 등도 기본계획에서 정해놓은 틀과 정합성을 유지해야 한다.

이 기본계획은 주거환경개선사업과 주택재개발사업에 대해서만 구속력을 지니며, 주택재건축사업과 도시환경정비사업은 별도로 작성된 기본계획에 따른다.

3) 기존 기본계획의 수정·보완을 포함한 새로운 기본계획

이 기본계획은 1998년에 수립된 서울특별시주택재개발기본계획의 내용을 그 동안 변화된 제도 및 서울시 정책 등에 따라 수정·보완하는 것을 포함하고 있으며, 또한 2003년 7월 1일부터 시행된 도시및주거환경정비법 제3조의 규정에 따라 서울시 전체 주거지를 대상으로 주거지 유형을 구분하고 그에 따른 주거지관리가 필요하다는 인식에서 출발하여 주거지관리계획을 수립한다.

그리고 근린생활권을 설정하여 생활권 단위의 기본계획을 수립함으로써 그간 개별구역 단위의 정비사업 추진으로 인한 문제점을 해소하려고 하고, 세입자에 대한 주거안정대책을 검토하여 정비사업 시행으로 인하여 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 주택이 감소되는 것을 방지하고자 한다.

한편, 정비사업에 소요되는 재정수요 및 이의 충당을 위한 자원 조달방안을 강구하고 이를 반영하여, 정비예정구역별로 적정 사업시행방식을 설정한다.

4. 계획의 목표

지금까지 주택재개발사업 등의 주거환경정비사업을 통해 서울시의 노후불량주거지를 일신하면서 많은 주택을 공급하고, 부족한 정비기반시설을 확보하는 성과를 거두었음에도 불구하고 여러 문제점에 직면하고 있다. 따라서 지금까지의 성과 및 문제점을 돌아보고, 앞서 언급한 제도 및 사회적 여건변화를 충분히 고려하여 주거환경정비에 대한 목표를 새롭게 정립할 필요가 있다.



목표 1 지역여건 및 주변지역 현황을 고려한 쾌적한 주거환경조성

서울시에서는 일반주거지역의 전역을 대상으로 지역의 특성을 반영하여 2003년에 종세분화를 결정하였다. 이에 따라 구릉지 등에 속하는 주거지역은 제1종일반주거지역으로 분류되어 용적률 150% 이하, 평지에 속하는 주거지역은 제2종일반주거지역으로 분류되어 용적률 200% 이하, 역세권 등에 속하는 주거지역은 제3종일반주거지역으로 분류되어 용적률 250% 이하로 관리된다.

따라서 이 기본계획에서는 주거환경정비사업이 일반주거지역 종세분화와 정합성을 유지할 수 있도록 계획을 수립하여 지역여건 및 주변지역을 고려한 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 한다.

목표 2 생활권 단위의 광역적 주거환경정비

지금까지 주거환경정비사업은 개별사업 단위로 추진되어 왔다. 이에 따라 정비구역이 밀집한 지역의 경우에는 생활권 단위의 필요 시설인 도로, 학교 등의 공공시설이 부족하게 되는 문제가 심각하였다. 또한, 정비구역 자체만을 고려하여 토지이용계획과 시설배치계획이 이루어져 주변 지역과 연계가 이루어지지 않아서 주거환경정비사업의 효과가 인접 지역에 미치지 못하였다. 따라서 이 기본계획에서는 개별 정비구역 단위의 정비사업을 지양하고 주변 지역과 연계를 강화하며, 이를 바탕으로 생활권 및 커뮤니티 기반의 주거환경정비를 유도한다.

목표 3 노후된 기성시가지의 합리적 관리

이제 성숙단계에 들어선 서울시에는 1960~1970년대에 형성되어 노후화된 주거지들이 많이 분포하고 있다. 이러한 주거지들은 지금까지 주요 정비대상이었던 무허가주택지에 비해 구역 일부의 정비기반시설 및 주택들이 양호한 경우가 많으므로 기존의 전면재개발 형태의 주거환경정비뿐만 아니라 수복개발 형태의 주거환경정비도 가능하다. 또한 주거지의 특성에 따라 정비방안을 달리하여 구릉지에 속하는 경우에는 공공의 지원을 강화함으로써 도시경관 등을 보호하는 정비방안을 강구해야 하고, 평지나 역세권에 속하는 경우에는 합리적이고 효율적인 토지이용을 유도해야 한다.

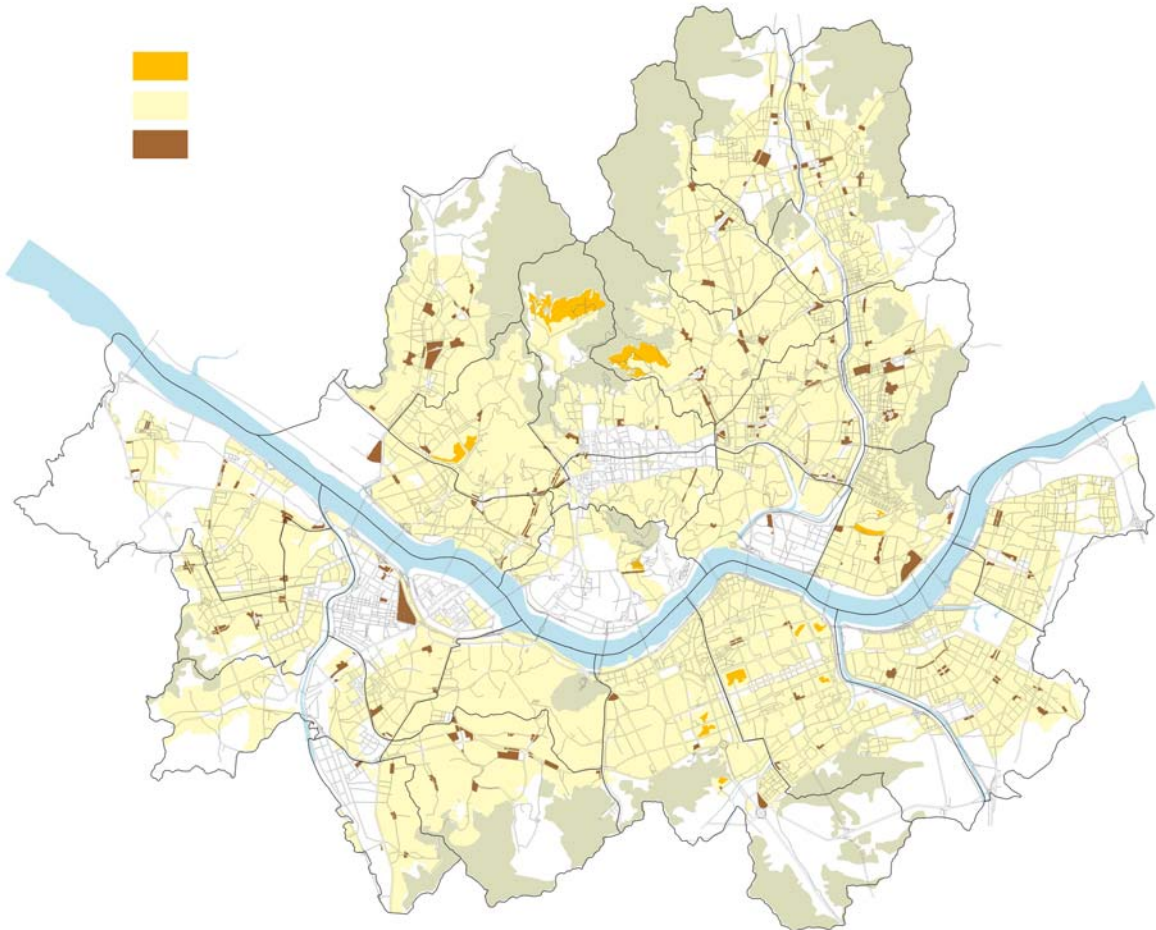
따라서 이 기본계획에서는 서울시 주거지역 전체에 대한 분석을 바탕으로 주거지 특성별로 합리적 관리방안을 제시한다.

5. 계획의 범위

1) 공간적 범위

서울시 도시계획구역 내의 전체 주거지역을 대상으로 기본적인 주거지 관리 및 정비방향을 제시하고 서울시 주거지역내 노후불량주택 밀집지역을 대상으로 주거환경개선사업과 주택재개발사업을 통해 주거환경을 정비할 지역인 정비예정구역을 선정한다.

계획의 공간적 범위



2) 시간적 범위

기본계획의 목표년도는 도시및주거환경정비법 제3조제1항 및 도시·주거환경정비기본계획수립지침 1-5-1의 규정에 따라 2010년으로 정하여 2020 서울도시기본계획의 재정비 시점과 일치되도록 한다.

3) 내용적 범위

이 기본계획은 정비예정구역이 정비구역으로 지정될 때 계획적인 정비사업이 추진될 수 있도록 정비계획 수립의 기본원칙과 지침을 제공하고 자 하는 법정계획이다.*

*도시및주거환경정비법 제3조 및 동법시행령 제8조의 내용적 범위를 준용함.

도시·주거환경기본계획의 내용

도시·주거환경기본계획의 내용	
계획의 기본방향 설정	<ul style="list-style-type: none"> 서울시의 주거환경정비의 기본방향과 전략을 정하는 것으로써, 서울시 주거지역의 관리방향과 주거환경정비사업을 어떻게 전개할 것인가에 대한 지향점을 제시
정비예정구역의 선정 및 근린생활권 구분	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역의 선정기준을 설정하고 현황분석 및 현장조사를 통하여 객관적 자료 구축 후 정비예정구역 선정 정비예정구역별로 주거지관리, 정비기반시설 설치, 임대주택 확보의 기본단위인 근린생활권을 구분함
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> 주거지관리계획 및 토지이용계획 지역특성을 고려하여 주거지유형을 구분하고 정비예정구역의 토지이용유도 방안 강구 건축물밀도계획 일반주거지역 종세분화 기조를 반영한 계획용적률, 층수계획 교통계획 현재 정비사업 시행 후의 인구증가 등을 면밀히 분석하여 효율적 교통체계를 계획 정비기반시설계획 미래수요를 예측한 근린생활권 단위의 도로, 공원·녹지, 학교, 문화복지시설 등의 계획수립 환경계획 자연과 공생하는 주거환경을 마련하기 위한 방안을 강구 세입자주거안정대책 세입자 등 임대주택의 생활권단위 확보 및 운용방안 마련 사업시행방법 주거지 유형 및 지역 특성을 고려한 사업시행방법 설정 단계별추진계획 주거지정비의 시급성, 자치구 및 지역주민의 사업추진의지, 관련계획과의 정합성을 고려한 사업추진단계 설정 재정계획 정비사업 추진을 위한 재정수요와 이를 충당하기 위한 재원의 조달방안을 강구함

제2장



관련법규 및 제도

1. 관련법규
2. 관련계획 및 정책

1. 관련법규

① 국토의계획및이용에관한법률

1) 기본개요

국토의계획및이용에관한법률은 ‘도시계획법’을 근간으로 ‘국토이용관리법’의 내용을 포함하여 하나의 법률 체계로 모든 국토의 계획 및 개발을 제어하기 위해 2002년 제정되었다.

이 법이 기존의 도시계획법과 다른 점은 단일 법률을 바탕으로 한 도시지역과 농촌지역의 통합관리, 선계획·후개발 체제의 확립, 환경과 개발의 조화를 이루기 위한 지속가능한 개발개념 도입, 기반시설의 확보에 있어서 수익자 및 원인자 부담원칙의 적용 등이다.

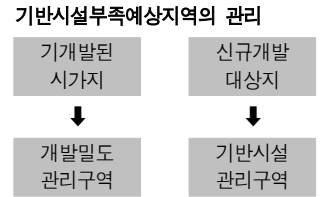
2) 주요내용

◦ 국토계획체계의 개편

국토계획체계가 국토종합계획→시·도종합계획→도시기본계획→도시관리계획으로 개편되어 일원화되었으며, 기존의 국토이용관리법과 도시계획법의 용도지역·지구의 체계 및 행위제한에 대한 내용을 통합 개편하여 전 국토를 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 구분하고 있다.

◦ 기반시설 부족문제의 해소

무리한 개발사업으로 인한 기반시설 부하의 가중, 건전한 도시발전의 저해, 난개발 등의 문제를 해결하기 위해 원인자 및 수익자부담원칙에 따라 개발이익의 일부를 환수하여 기반시설을 합리적으로 공급하기 위해 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역이 도입되었다.



개발밀도관리구역은 이미 개발된 주거·상업·공업지역에서 기반시설의 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역을 대상으로, 기반시설부담구역은 녹지지역·관리지역·개발진흥지구 중에서 개발행위가 집중되어 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역에 대해 지방도시(군)계획위원회의 심의를 거쳐 지정한다.

2 도시및주거환경정비법

1) 기본개요

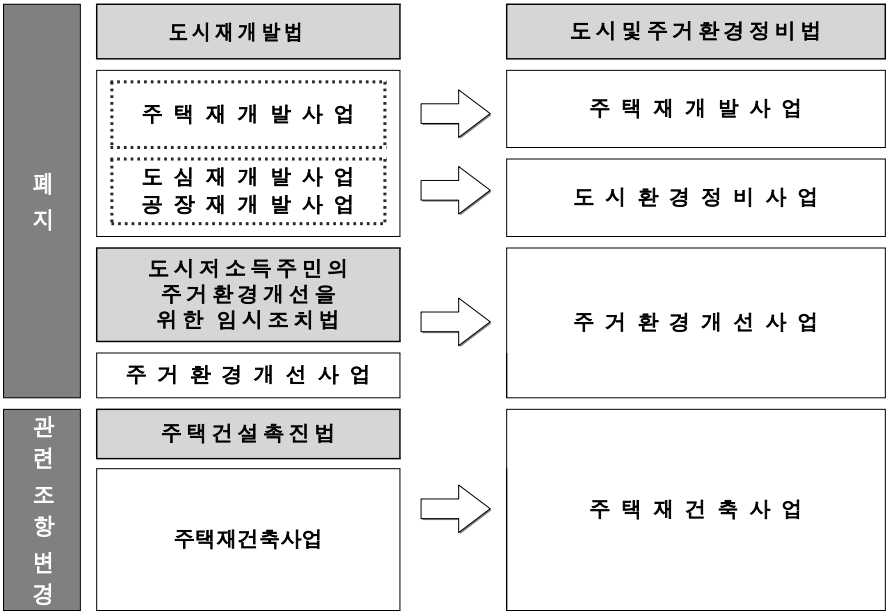
도시및주거환경정비법은 개별법에 의해 추진되던 주거환경개선사업과 주택재개발사업, 주택재건축사업의 통합을 통해 주거환경정비사업을 종합적으로 관리하고, 정비정책의 일관성 확보를 도모한다. 또한 「선계획-후개발」에 입각한 도시관리를 통해 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 노후주택을 체계적으로 관리하기 위한 기준을 제시하고 있으며, 기존의 재건축·재개발 등 주택재정비사업과 관련한 각종 비리, 주민간 분쟁 등 제도 운영상 나타난 문제점에 대한 보완사항을 담고 있다.

2) 주요내용

◦ 개편사항

도시및주거환경정비법의 제정으로 도시재개발법상의 주택재개발사업, 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법상의 주거환경개선사업, 주택건설촉진법상의 주택재건축사업에 관한 관련기준이 통합되고 일원화됨과 동시에 사업시행체계가 대폭 정비되었다.

도시및주거환경정비법 개편사항



정비계획은 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시계획시설 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도, 건폐율 및 용적률, 높이, 층수, 연면적에 관한 계획, 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 정비사업시행 예정시기, 그 밖의 필요한 사항을 내용으로 한다.

◦ 주요내용

인구 50만 이상의 도시에서는 도시·주거환경정비기본계획을 의무적으로 수립하고, 이에 규정된 사항에 적합한 범위내에서 시·도지사는 도시계획절차에 따라 정비구역을 지정할 수 있다. 정비구역을 지정할 경우에는 정비계획을 함께 수립하도록 하며, 정비계획*이 수립된 경우에는 국토의계획및이용에관한법률에 의한 지구단위계획이 수립된 것으로 간주한다.

주택재개발사업 및 주택재건축사업은 조합 단독으로 시행하거나 지방자치단체 또는 대한주택공사 등과 공동으로 시행하도록 한다. 시공사는 사업시행인가 이후 경쟁입찰을 통하여 선정한다.

정비사업의 추진위원회를 제도화하여 조합의 설립 등 사업추진 준비를 하도록 하고, 그 역할을 명확히 규정하여 사업추진과 관련된 분쟁 및 비리요인을 제거한다. 또한 정비사업에 참여하는 시공자에게 시공보증을 의무적으로 받도록 하여 시공사 부도시 조합원 피해를 최소화한다.

지방자치단체 등 사업시행자가 세입자 등을 위한 임대주택을 건설하기 위하여 국·공유지를 사용하고자 할 때에는 국유재산법 또는 지방재정법에 불구하고 장기임대하여 사용할 수 있도록 한다.

정비사업을 위탁받거나 자문할 수 있는 정비사업전문관리제도를 도입하여 조합의 비전문성을 보완하고 효율적인 사업추진을 도모한다.

3 주택법

1) 기본개요

주택의 건설을 촉진하고, 공급을 원활하게 함으로써 국민주거생활의 안정화를 목적으로 제정·운영되어 온 주택건설촉진법을 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 새로이 개정된 것이 주택법이다. 주택법은 과거의 주택건설촉진법에 비해 주거복지 및 주택관리 등의 부분이 크게 보강된 것이 특징이다.

2) 주요내용

국가 등은 변화된 여건에 맞추어 저소득자·무주택자 등 사회적 약자에게 우선적으로 주택공급이 이루어지도록 배려하고, 국민이 사회·경제적 여건변화에 적합하게 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 노력하는 등 국가 및 지방자치단체의 의무를 명시해야 하며, 건설교통부장관은 주택건설·주거복지·주거환경·주택관리 등의 내용을 포함한 주택종합계획을 수립·시행하도록 한다.

건설교통부장관, 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수는 주택보급률, 주택의 유형·규모, 주택자금, 그 밖에 주택의 건설·공급·관리에 관하여 대통령령이 정하는 사항을 바탕으로 주거실태조사를 실시할 수 있다.

건설교통부장관은 국민의 쾌적한 생활을 영위하기 위하여 필요한 사항을 최저주거기준으로 설정·공고하여야 한다. 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령이 정하는 사항이 포함되어야 하고 사회적·경제적인 여건변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 부여할 수 있고, 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여는 우선적으로 임대주택을 건설하거나 도시및주거환경정비법이 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 조치할 수 있다.

4 임대주택법

1) 기본개요

임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 하고 있다.

1.1.1.1.1.

2) 주요내용

건설교통부장관은 주택종합계획을 수립함에 있어서 임대주택건설에 관한 사항을 포함시켜야 하고, 지방자치단체 및 대한주택공사는 주택을 건설함에 있어서 임대주택을 우선 건설하여야 한다.

임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 국민주택기금중 대통령령이 정하는 재원을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있다.

조합은 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 및 지방공사를 포함한 등록사업자와 공동으로 임대주택을 건설할 수 있고, 이 경우 조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

국가, 지방자치단체, 대한주택공사 또는 한국토지공사는 개발한 택지 중 대통령령이 정하는 일정비율 이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하여야 한다.

간선시설을 설치하는 자는 임대주택의 건설사업 또는 임대주택건설을 위한 대지조성사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업에 우선하여 설치하여야 한다.

5 서울특별시주택조례

1) 기본개요

서울특별시의 주택시책에 관한 기본적인 사항을 규정하여 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 시민의 주거생활 안정과 주거복지수준 향상에 기여함을 목적으로 하고 있다.

1.1.1.1.2.

2) 주요내용

서울특별시 주택기본계획을 서울특별시 도시기본계획과 연계하여 5년 단위로 수립하여 주택시책의 종합적이며 계획적인 추진을 도모한다.

시장은 행정구역내의 거주하는 가구에 대하여 주거수준조사를 정기적으로 실시할 수 있고, 주거수준 및 주거환경수준 목표, 지역별 주택·택지·공급에 관한 목표년차 및 목표량, 저소득층 주거수준 향상 방안, 도시기본계획과 연계한 주거지역 정비방안 등의 내용을 포함한 주택기본계획을 수립해야 한다.

주거복지 실현을 위하여 최저주거기준, 유도주거기준을 설정할 수 있고, 주거기준을 시 및 시산하 관련기관에서 건립하는 공공주택 공급기준으로 활용할 수 있다.

공공주택에 입주하지 않은 최저주거기준 미달가구에 대해서 필요하다고 인정하는 경우 최저주거기준을 만족할 수 있는 주거를 확보할 수 있도록 서울특별시사회복지기금 주거지원계정자금의 일부를 용자 또는 보조해 줄 수 있다.

6 서울특별시도시및주거환경정비조례

1) 기본개요

노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 제정된 도시및주거환경정비법 등 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고 있다.

2) 주요내용

무분별한 재건축·재개발로 인한 자원낭비를 예방하고 부동산 가격의 안정에 기여하기 위하여 노후불량건축물의 기준을 정한다.

노후불량건축물 기준

분류	주택의 구분		기준
공동주택	1992년 1월 1일 이후 준공	5층 이상의 건축물	40년
		4층 이하의 건축물	30년
	1982년 1월 1일부터 1991년 12월 31일까지 준공	5층 이상의 건축물	22+(준공연도-1982)×2년
		4층 이하의 건축물	21+(준공연도-1982년)
	1981년 12월 31일 이전에 준공		20년
공동주택 및 기존무허가건축물 이외의 건축물	철근콘크리트 또는 강재 건축물		내구연한 60년의 2/3 경과
	그 외의 건축물		내구연한 30년의 2/3 경과

주거환경개선구역 지정 요건을 구체화하여, 호수밀도가 80호/ha이상인 지역 중 주택접도율이 20% 이하인 지역, 노후·불량건축물의 수가 건물총수의 2/3 이상인 지역, 90㎡ 이하의 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수가 50% 이상인 지역 등을 주거환경개선구역으로 지정할 수 있도록 하였다. 또한 재개발사업의 활성화를 위하여 호수밀도 80호/ha 이상에서 호수밀도 70호/ha 이상으로 주택재개발구역 지정요건을 완화하였다.

정비구역에는 원칙적으로 공원·녹지를 포함하지 않되, 공원·녹지의 기능회복, 건축물 정비, 토지이용증진 등에 필요한 경우에는 포함할 수 있도록 하였다.

주택재개발사업의 공동주택 및 임대주택의 건립기준을 정하였다.

공동주택 및 임대주택의 건립기준

주택유형	건립기준
공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 세대당 전용면적 115㎡이하 • 중전의 주택규모가 이를 초과하는 때에는 초과하는 주택수 만큼 전용면적 165㎡ 범위 안에서 조정 가능 • 전용면적 85㎡ 이하를 80% 이상, 전용면적 60㎡ 이하를 40% 이상 건립 • 임대주택은 전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 이하
임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역의 총 건립가구수의 17% 이상이고, 거주 세입자 총 가구수의 35% 이상 건립 • 임대주택 부지 면적은 건립 세대당 25㎡ 이상 확보 • 정비구역 안에 학교용지 확보시 임대주택 용지 면적조정 가능 • 임대주택 부지는 획지로 분할하고 진입로를 확보

주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 임대주택 공급대상자는 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 이주시까지 계속 거주한 무주택세대주, 분양대상 토지등소유자가 분양신청을 포기한 자 등으로 한다.

사업시행자가 설치하는 정비기반시설 중 시장이 설치비용의 전부 또는 일부를 부담하거나 보조할 수 있는 시설의 종류를 정하였다.

설치비용부담 시설 종류

설치비용 부담 시설
<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선구역 안에 설치하는 정비기반시설 • 주택재개발구역 안에 설치하는 폭 12미터 이상의 도시계획도로 및 어린이공원·녹지 • 천재지변 등의 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있는 경우 • 시장이 시행하는 도시계획사업과 연계하여 사업을 시행할 필요가 있는 경우 • 문화재 등의 주변지역에 도시환경정비사업을 시행함으로써 건축규모가 제한되는 경우 • 공공건축물의 건축 및 기타 지역경제 활성화를 위하여 사업을 시행하는 경우 • 도심주거공간 확보를 위하여 건축연면적의 30퍼센트 이상을 주거용도로 사업을 시행하는 경우 • 수복재개발방식으로 시행하는 도시환경정비사업

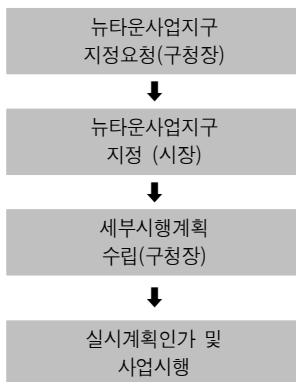
7] 서울특별시지역균형발전지원조례

1) 기본개요

지역균형발전정책방향을 정립하고 균형발전시책사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 그 시행절차 및 방법을 정형화하며 행정적·재정적 지원을 제도화함으로써 도시의 건전한 발전과 시민의 삶의 질 향상에 기여하고자 하는 사항을 정하고 있다.

2) 주요내용

뉴타운지구 지정절차



지역균형발전시책의 체계적인 추진을 위하여 지역균형발전기본계획을 수립·시행하고 주요 사업의 기본계획, 투자심사, 예산편성, 분야별 추진전략과정에서 지역균형발전시책을 적극 반영하도록 한다.

지역간 균형발전을 위해 필요한 경우 뉴타운지구 또는 균형발전촉진지구를 지정하여 개발에 필요한 지원을 할 수 있도록 하고, 구청장은 시장에게 사업지구의 지정을 요청할 수 있다.

사업지구를 지정할 때에는 사업지구와 주변지역에 대한 기초조사실시 후에 사업기본계획을 수립하여 지역균형발전위원회의 심의를 거치도록 하는 등 사업지구 지정대상지역, 지정기준, 지정절차와 시행방식을 정하도록 한다.

균형발전사업의 시행에 있어서 뉴타운사업은 지역별 여건을 참작하여 도시개발법, 도시및주거환경정비법, 택지개발촉진법 등의 개별법에 의한 사업시행방식과 절차에 의하고, 지역균형발전촉진지구사업은 국토의계획및이용에관한법률에 의한 지구단위계획을 수립하여 공청회 등 주민의 의견을 수렴하여 시행한다.

균형발전사업의 성과를 높이하고자 민간부문의 참여를 최대한 유도하고 기반시설의 설치 및 재정지원, 법령이 허용하는 범위 안에서 세제감면을 할 수 있는 근거를 마련하도록 한다.

지역균형발전시책 등에 관하여 심의·자문하기 위하여 서울특별시지역균형발전위원회를 설치하여 운영한다.

기반시설 설치 등에 대한 지역균형발전지원 내용

시장 및 구청장의 비용부담	균형발전사업지구 내의 도시계획시설사업으로 설치되는 기반시설
사업시행자 및 관리자의 비용부담	도시개발법, 도시및주거환경정비법, 국토의계획및이용에관한법률 등 다른 법령에 의하여 사업시행자 및 시설의 관리자가 설치하도록 규정되어 있는 기반시설
금융지원에 관한 사항	<p>시장은 촉진지구안에서 다음 각호의 용도로 건축허가를 받은 건축물(부속토지 포함)에 대하여 부지매입비 및 건축비 등 사업비의 일부를 융자 지원할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상법 제169조 규정에 의한 회사의 본점 또는 주사무소 건물 2. 유통산업발전법 제2조 제3호의 규정에 의한 대규모 점포 3. 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 학원시설 4. 문화예술진흥법 제2조제1항제3호의 규정에 의한 문화시설 5. 의료법 제3조제2항 중 종합병원, 병원 또는 한방병원
기타 균형발전사업지원	<p>다음에 해당하는 사업에 대해서 균형발전사업에 준하는 지원을 할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재개시장활성화사업 2. 교육환경개선사업 3. 청계천 복원관련사업 4. 사업지구와 연결되는 도로사업 5. 물류시설 기능개선사업 6. 기타 지역경제 활성화 사업

2. 관련계획 및 정책

① 제2차 수도권정비계획

1) 기본개요

수도권의 인구 및 산업의 집중억제와 적정배치를 위한 장기종합계획으로써 다른 법령에 의한 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며, 그 계획의 기본이 된다.

제1차 정비계획(1982~1996)에 이어 2011년까지 수도권정비의 기본 방향과 추진과제를 제시한다. 제2차 정비계획에서도 수도권 집중억제 기조를 계속 유지하고 인구 및 산업의 지방분산을 추진하며, 수도권은 국제·첨단기능을 육성토록 한다.

2) 주요내용

수도권의 인구규모를 2011년에 1994년 수준인 전국 인구의 45%(2,139만명)로 억제하고 2011년 이전에 주택보급률 100%를 달성한다. 공업용지는 공업생산비중 33%에 맞춰 2001년까지 27km², 2011년까지 44km²를 공급함을 목표로 한다.

서울중심 단핵구조를 「서울-인천」, 「안산-아산」, 「파주-포천」, 「이천-가평」 4개 축의 다핵분산형 구조로 개편한다.

수도권 주택공급계획

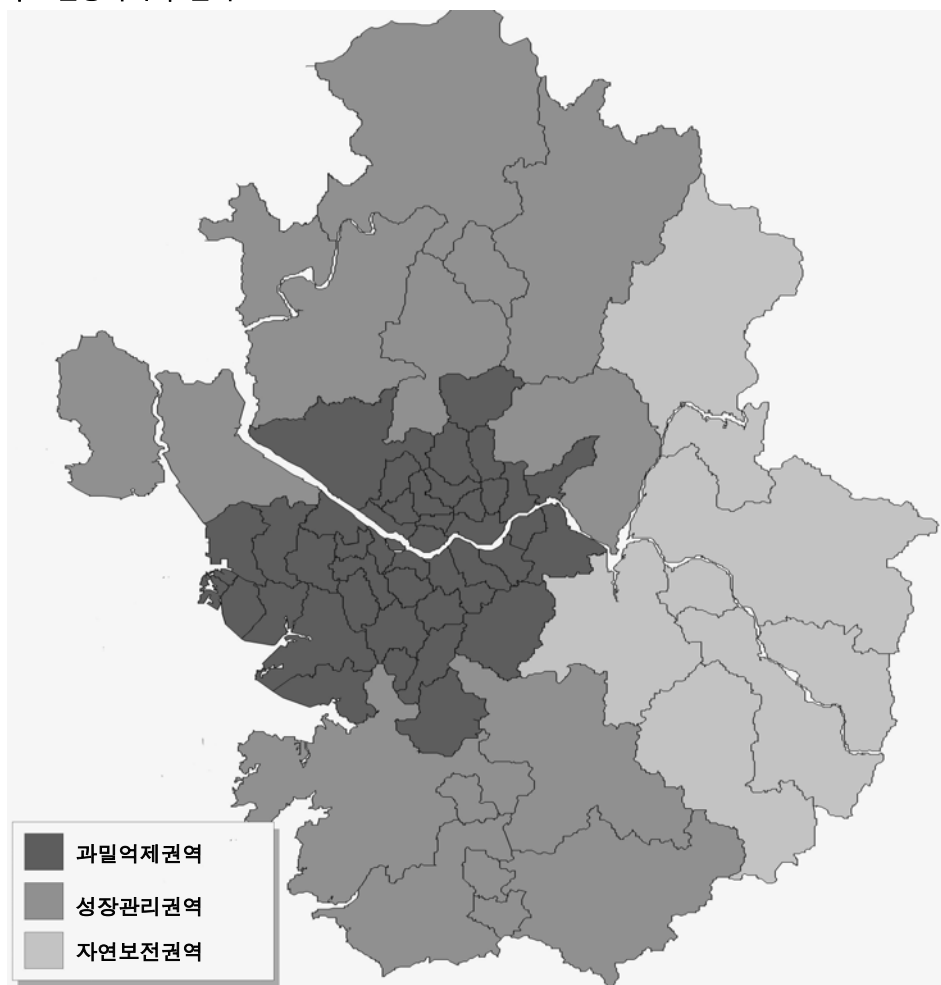
구분	2006	2011
주택보급률 (%)	95.4	103.5
주택수 (호)	6,025	6,793

자료 : 건설교통부, 제2차 수도권정비계획

수도권을 과밀억제권역(공업·교육 등 기능분산과 도시문제 해소), 성장관리권역(과밀억제권역의 이전기능 수용), 자연보전권역(한강수질보전 및 주민생활 불편해소)의 3개 권역으로 나누어 특성에 맞게 정비하며, 수도권의 다핵분산 촉진을 위해 도시철도 20개 노선 798km와 고속도로 20개 노선 999km를 건설하여 광역교통망을 구축하고 저비용·고효율의 대량 교통·수송체계로 개선한다.

2011년까지 한강상류 하수처리율을 100%로 높여 팔당호를 상수원수 1등급으로 개선하고, 수도권 주요도시 오존 예보체제와 「그린 네트워크」를 구축한다. 이를 위해 환경시범도시를 육성하고 환경친화적인 개발사업을 추진한다.

수도권정비계획 권역



2 2020 수도권 광역도시계획

1) 기본개요

서울특별시, 인천광역시, 경기도를 포함하는 수도권 지역의 광역적인 계획과 개발제한구역의 합리적 조정방안을 제시함으로써 시·군 단위에서의 도시기본계획 수립 및 개발제한구역 해제 등 도시계획 입안에 대한 지침을 제시하고자 한다.

「지속가능한 발전」, 「삶의 질 제고」, 「국제경쟁력 제고」라는 목표를 달성하기 위해 다핵공간구조 형성을 위한 체계적 도시개발 추진, 공간구조개편 및 광역토지이용을 고려한 개발제한구역조정, 광역생태녹지축 구축 등의 전략을 제시한다.

2) 주요내용

서울 의존형 단핵공간구조를 주핵도시 서울과 7개 거점도시 중심의 다핵공간구조로 개편하고, 이를 위해 경의-서해안축, 경원-경부축의 2개 남북 교통축과 경인-경춘축, 수인-영동축의 2개 동서 교통축을 설정한다.

서해안 연안축, 한강수계축, 비무장지대 녹지축과 함께 내륙의 주요 녹지거점을 연결하는 남북녹지축과 4개의 동서녹지축을 설정한다. 또한 수도권내 토지를 도시용지, 도시화예정용지, 보전용지 및 기타용지로 유형화하고 각 용지별 관리방안을 제시한다.

낙후지역의 체계적인 생활환경정비를 통해 지역간 균형있는 발전을 도모하고, 역사문화와 훼손된 자연환경을 복원하기 위한 친환경적 도시를 추구하기 위한 토지이용계획을 수립한다.

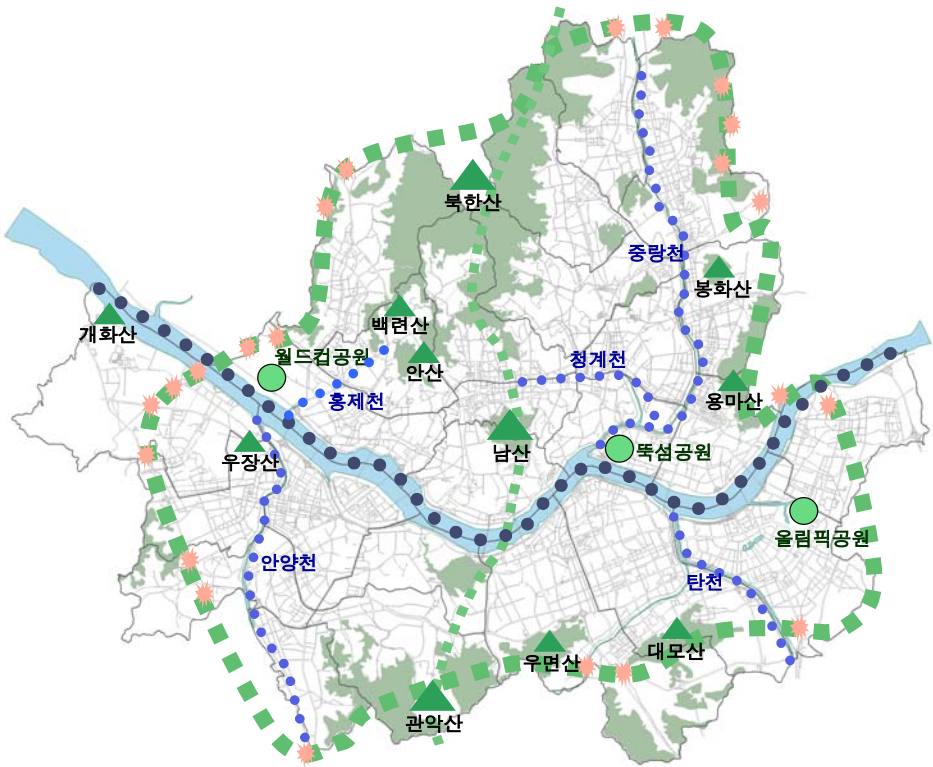
재개발사업과 재건축사업 추진시 계획수립과정에서 공공의 역할을 강화하고 주민참여를 활성화하며, 기존주택의 노후화 진행을 억제하면서 신규개발시 자연환경훼손을 최소화하여 쾌적한 도시환경을 만든다.

주택정책의 목적 및 전략	
저소득층 주거수준향상	→ 최저주거기준 도입
주택시장의 자율적 공급기능 회복	→ 규제완화 및 도심주택 공급촉진
주택재원 확보 및 저소득층 주거안정	→ 공공주택금융 중점지원 및 재고주택관리 제도 개선

주택공급정책의 지속적 추진을 통해 주택시장을 안정시키고 주거환경의 질적 개선에 중점을 둔다. 또한 저소득층을 위한 주택정책을 다각적으로 추진하고, 주택정책과 도시계획의 연계성을 통해 주거환경개선의 효율성을 제고한다.

공원·녹지계획의 목표를 새로운 공원녹지의 창출 및 양적 수준의 제고, 공원녹지의 보전 및 질적 수준의 향상, 공원녹지의 이용 활성화 및 효율성제고, 공원녹지의 네트워크화, 물과 푸르름이 조화를 이루는 녹색도시 구현, 일상생활과 연계되는 도시공원의 확충 및 정비, 생태계 보전을 위한 녹지체계의 구축, 공원녹지 관리체계 및 법제도 개선에 둔다.

공원·녹지체계 구상안



최적의 교통기반시설을 구축하기 위해 지능형 교통체계를 확산하고 인간중심의 교통체계를 구축한다. 또한 교통기반시설의 공급에 있어서 수익자 및 원인자 부담원칙을 적용하며 효율보다는 형평에 비중을 두고 시설공급의 우선순위를 결정한다.

2020 서울도시기본계획의 부문별 계획의 정책목표

계 획	정책목표
토지이용계획	용도지역의 지정취지를 강화하고 자연친화적이고 낙후지역의 생활환경정비를 목표로 하는 균형발전된 친환경도시를 추구한다.
재개발·재건축 계획	공공의 역할을 강화하고 도시관리차원에서 환경을 개선하며 지구내 필요한 공공 시설 확보, 자연환경 훼손 최소화, 소형주택의 확보, 지구여건을 반영한 공공지원의 차등화를 정책목표로 한다.
교통 및 물류계획	안전한 대중교통체계 구축, 환경 및 인간중심적인 교통체계 구현, 합리적인 교통 수요관리정책 수립 및 편리한 주차환경 조성 등을 목표로 한다.
주택계획	저소득층 주거복지강화, 서민주거비 부담 완화, 도시정비와 주택개발의 조화, 주택유지관리 전문화, 주택재원 확보 등을 목표로 한다.
환경보전계획	통합적이고 광역적인 환경관리체계 확립, 안전하고 깨끗한 물의 도시 만들기, 수해에 강한 도시 만들기, 자원이 순환하는 청결한 도시 구현을 목표로 한다.

4 일반주거지역 종세분화

1) 기본개요

국토의계획및이용에관한법률시행령 제30조에 규정되어 있는 일반주거지역 세분지정의 목적에 부합하도록 종전의 일반주거지역에 대하여 제1종·제2종·제3종일반주거지역으로 세분하여 지정한다.

일반주거지역 세분 입지특성

구분	입지특성
1종	•구릉지 •경사도 10도 이상 ·표고 40m이상인 곳 •경관지구, 자연녹지지역에 연접한 저층 중심의 주택지
2종	•평지 •중저층주택밀집지역
3종	•역세권을 연결하는 주요간선도로 인접지역

주거지역을 세분하여 지역별 계획밀도 범위 내에서 건축활동을 보장함과 동시에 돌출형 개발을 억제하고 도시기반시설과 교통량을 고려한 적정개발과 토지의 계획적·합리적 이용을 유도한다.

또한 양호한 도시환경의 보호, 일정 수준 이상의 주거환경확보, 시가지 변화에 대응한 합리적인 토지이용, 적정밀도개발을 통한 도시문제 발생의 최소화, 주변지역과 조화되는 용도지역의 지정과 세분 등을 그 정책 목표로 한다.

2) 주요내용

◦ 용도지역세분화의 입지 특성

제1종일반주거지역은 도시경관 및 자연환경이 우선적으로 보존되어야 할 곳으로써 구릉지, 도시계획상 규제에 의한 녹지축 및 문화·역사보호구역, 저층의 양호한 주택지 및 그 인접지 등으로 저층저밀개발을 원칙으로 한다.

제2종일반주거지역은 역세권을 벗어나 입지한 다세대·다가구주택 및 중·저층주택지로서 일정 수준 이상의 주거환경을 유지하기 위해 주거환경을 저해하는 과도한 고층건물의 건립을 억제한다.

제3종일반주거지역은 역세권 및 대중교통이 발달된 곳으로 역세권을 중심으로 한 대중교통의 이용증진과 주택공급의 촉진을 위하여 토지의 고도이용을 도모한다.

1.1.1.1.3.
1.1.1.1.4.

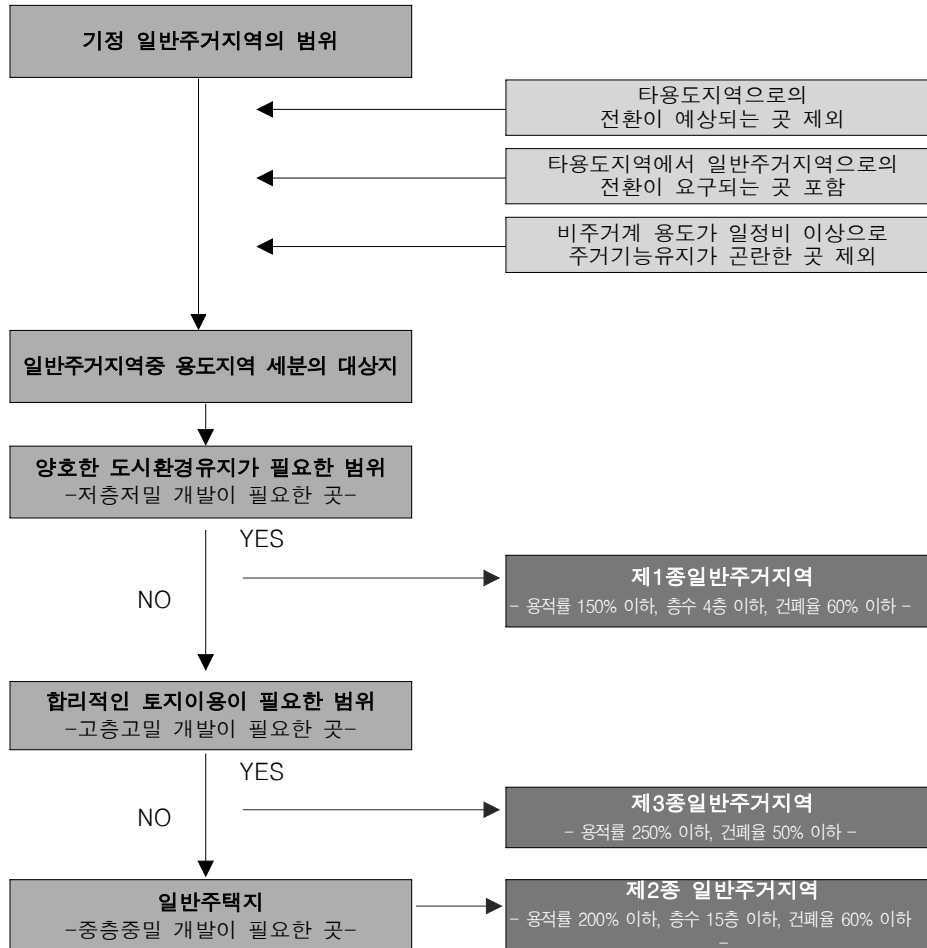
○ 일반주거지역 세분 방법

일반주거지역의 세분화는 양호한 도시환경 유지와 합리적 토지이용에 역점을 둔다. 따라서 일정수준 이상의 주거환경이 확보되었는지, 도시 기반시설과 공공시설의 정비실태가 양호한지 등을 종합적으로 검토하여 세분화한다.

일반주거지역의 용적률 기준

구분	분류	용적률
일반 주거 지역	제1종	150% 이하
	제2종	200% 이하
	제3종	250% 이하

일반주거지역 종세분화 과정



○ 일반주거지역 종세분화 협의 대상지

일괄적인 기준으로 세분하기 곤란하여 서울시와 자치구간에 협의와 조정이 필요한 곳을 협의 대상지로 둔다. 이런 지역에는 이미 과도하게 개발된 곳(저층주택지내 돌출형개발지역 등), 향후 재건축이 예상되는 곳, 관련계획 및 사업과의 정합성이 요구되는 곳(주택재개발예정구역, 주거환경개선사업을 추진 중인 구역, 지구단위계획구역, 아파트지구 등), 일반주거지역내 공공시설부지 등이 해당되며 이러한 곳에 대해서는 별도의 조정기준을 마련한다.

5 뉴타운사업

1) 기본개요

종래 난개발의 문제점을 개선하고 지역의 균형적 발전을 도모하며 도시전체가 조화를 이루는 21C형 고품질의 주거환경공간 조성을 목표로 한다.

2) 주요내용

◦ 뉴타운사업의 개념

과거 도시재개발법 및 도시개발법에 의거한 도시개발이 필요하거나 추진되고 있는 구역을 중심으로 인근의 동일 생활권지역 전체를 포함하여 「종합도시개발계획」을 수립·시행하거나 주거지를 중심으로 도시기반 시설 확보 등 「도시기반구조 개선계획」을 수립·시행하는 사업이다.

1.1.1.1.5.

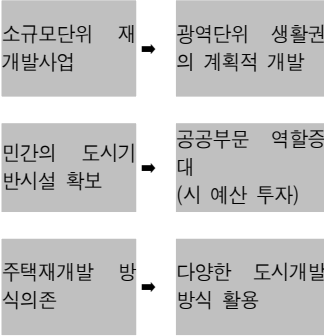
◦ 사업유형

「주거 중심형 뉴타운」은 주택재개발구역 등의 노후 불량주거지 밀집지역을 중심으로 인근 생활권 지역 전체에 대한 도시기반시설구조를 개선하는 사업으로 길음 뉴타운사업지구 등이 이에 해당된다.

「도심형 뉴타운」은 도심 또는 인근지역에 주거, 상업, 업무기능 등을 복합 개발하는 사업으로 왕십리 뉴타운사업지구 등이 그 예이다.

「신시가지형 뉴타운」은 대규모 미(저)개발지 등을 대상으로 주거, 상업, 생태, 문화기능 등을 갖춘 신시가지를 조성하는 사업으로 은평 뉴타운사업지구 등이 이에 해당된다.

뉴타운사업의 전략



뉴타운사업지구의 지정

1차	왕십리, 은평, 길음
2차	강북구 미아, 강서구 방화, 용산구 한남, 종로구 교남, 동대문구 전농·답십리, 중랑구 중화, 서대문구 가좌, 마포구 아현, 양천구 신정, 동작구 노량진, 영등포구 영등포, 강동구 천호

6 균형발전촉진지구사업

1) 기본개요

도시구조 다핵화의 실질적 추진을 위해 자치구별 중심거점지역을 「균형발전촉진지구」로 지정하여 지역주민의 각종 도시생활이 이루어질 수 있는 지역중심으로 육성한다.

2) 주요내용

◦ 균형발전촉진지구사업의 개념

자치구별로 1~2개 중심지역을 「균형발전촉진지구」로 지정하여 지구단위계획을 수립하여 촉진지구내 주요 도로, 공원 등 기반시설에 대한 공공투자를 확대한다.

도시계획 조정 및 행·재정적 지원을 통해 민간개발을 촉진하고, 지원 후 일정기간 경과한 후에도 민간에 의한 개발이 지연될 경우에는 공공개발을 통해 개발촉진을 유도한다.

◦ 지원내용

지구단위계획에서 결정된 도로 등 도시기반시설에 선투자하고 상업지역 확대 등 용도지역 조정과 용적률 완화 등 도시계획 정비를 지원한다.

민간 신규 개발시 지방세(취득세, 등록세, 재산세, 종토세 등)를 감면해 주고, 중소기업 육성자금 지원과 같은 지역경제 활성화를 위한 공공투자를 강화한다.

7 서울시 도로정비기본계획

1) 기본개요

도로법 개정(1999년)에 따라 서울시가 관리하고 있는 도로에 대해 10년 계획단위로 수립하는 서울의 도로정비기본계획으로써 도로정책 추진에 근거가 되는 목표 및 지표를 개발하고 기존 도로체계의 효율성을 제고시키기 위한 도로정비방안을 제시하고자 하는 계획이다.

2) 주요내용

1.1.1.1.6.

도시 고속도로를 중심으로 하는 주요 간선도로 네트워크를 구축하고, 단절구간은 보완하며 주요 결절점의 연결성을 향상시키도록 한다.

정체구간 또는 용량부족 구간의 확장 및 용량조정을 통하여 도로의 기능을 제고하고, 연계 링크, 연계교차로, 진출입 시설이 효율적으로 기능할 수 있도록 정비한다.

환경친화적 도로정비를 위해 다양한 유형의 도로정비사업을 개발하고 정비사업의 체계화를 도모한다.

8 서울시 생태면적률 도시계획 활용계획

1) 기본개요

쾌적한 생활환경을 조성하기 위해 서울시에 적용 가능한 생태면적률을 개발하고 도시계획 및 민간개발에 활용한다.

2) 주요내용

◦ 생태면적률의 개념

토양기능, 물순환 기능, 생물서식 가능성을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가하는 통합형 지표로써 환경의 질을 정량적으로 제어할 수 있는 환경계획지표, 건전한 생물서식기반 조성을 유도하는 공간계획지표, 계획 및 설계단계에서 제어 가능한 사전계획지표이다.

◦ 생태면적률의 산정

생태면적률은 계량적으로 전체 공간계획 대상지 면적 대 자연 순환기능을 가진 대지면적의 비로 정의할 수 있으며, 대상지의 피복유형에 따라 공간을 구분하고 순환기능에 대한 가중치를 부여한 후 자연순환기능을 가진 대지면적의 총 합을 구하고 이를 전체 대상지 면적으로 나누어 산정한다.

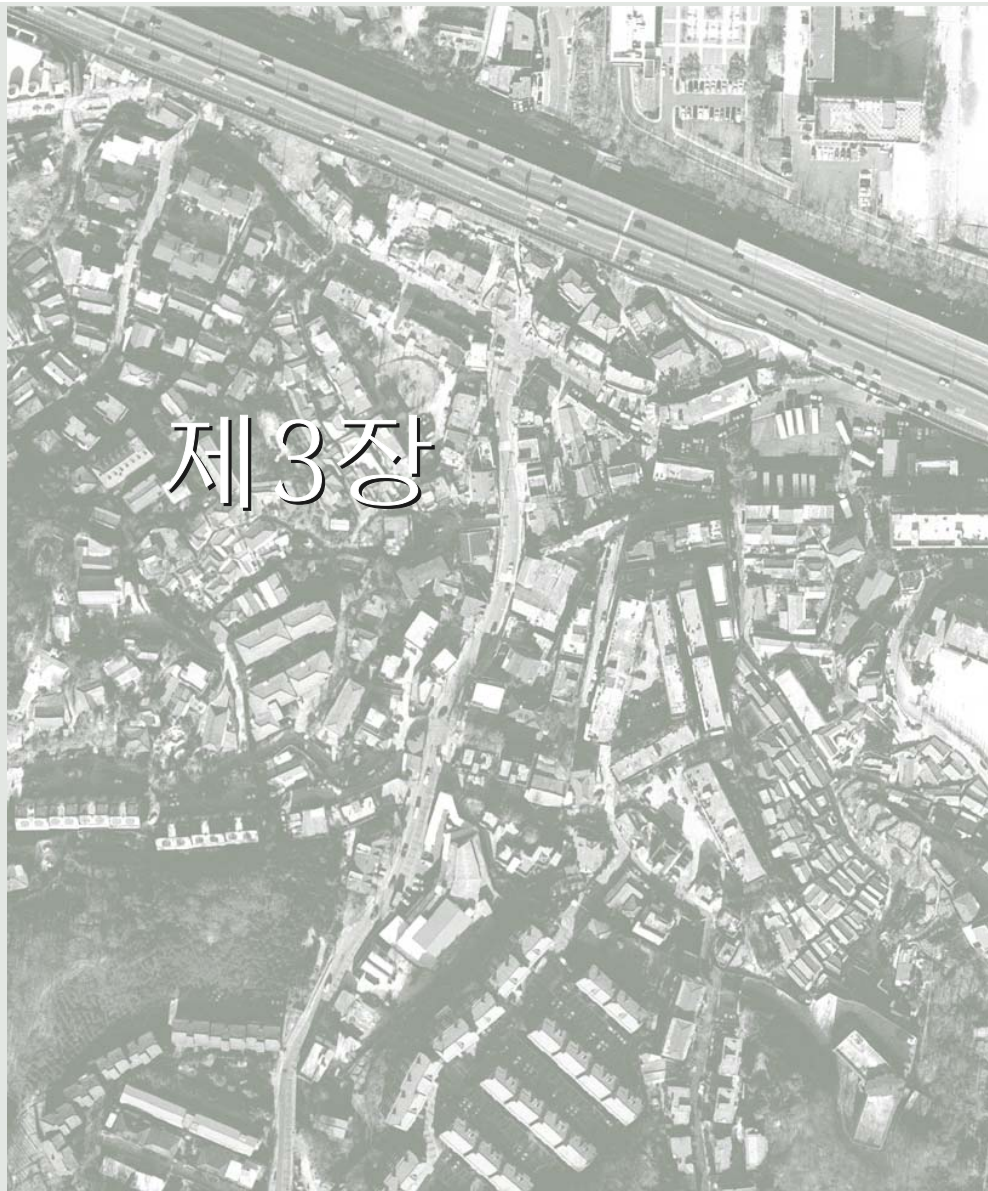
공간유형에 따른
자연순환기능 가중치

포장면	0
틈새/공극포장면	0.2
부분포장면	0.5
90cm 이하 인공지반	0.5
90cm 이상 인공지반	0.7
자연지반 녹지	1.0
벽면녹화면	0.3
옥상녹화 10cm 이상	0.5

가중치 0 : 자연순환기능없음
가중치 0.5: 자연순환기능의 1/2
가중치 1 : 자연순환기능

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\sum (\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100$$

제3장



주거환경정비사업의 현황

1. 주거환경정비사업의 변천과정

2. 주거환경정비사업의 현황 및 문제점

3. 1998 ! 주택재개발기본계획의 평가

1. 주거환경정비사업의 변천과정

*이 기본계획에서 주거환경정비사업이라 함은 노후불량주택지의 정비를 목적으로 시행되는 주거환경개선사업과 주택재개발사업을 지칭함.

재개발사업에 대한 법적인 근거는 1962년 1월 20일 제정된 도시계획법 제2조에 일단의 불량지구개량에 관한 시설의 계획을 도시계획법으로 정의하면서 처음으로 마련되었다. 그 후 1965년 4월 20일에는 불량지구개량사업을 촉진하기 위하여 필요할 때에는 재개발지구를 설정할 수 있도록 도시계획법시행령이 개정되었다.

◦ 주택개량촉진에관한임시조치법 및 도시재개발법의 제정(1970년대)

1971년 1월 19일에 도시계획법의 개정을 통해 재개발사업을 도시계획사업으로 포함하는 동시에 시행자, 시행절차, 실시계획의 내용, 관리처분계획의 인가 등의 비교적 구체적 내용을 규정하였으나 주택재개발에 대한 공공의 지원 등에 대한 규정이 미비하여 실제로 사업이 추진되지는 못하였다. 그래서 서울시는 무허가불량주택의 적극적 정비를 위해 주택개량촉진에관한임시조치법의 제정을 건의하였으며, 이를 정부에서 받아들여 1973년 제정·공포하였다. 이 법은 무허가불량주택의 정비·개량을 촉진하기 위하여 국·공유지를 재개발사업의 시행자인 지방자치단체에 무상 귀속하도록 하는 등의 특례를 규정하여 사업추진을 원활히 하기 위한 것이었다. 또한 1976년에는 도시재개발법을 제정하여 도시계획법에 포함되어있던 재개발사업에 대한 규정을 별도의 법으로 규정하였다. 이 시기에 서울시가 도입한 사업방식은 토지구획정리사업을 응용한 환지방식(1974~1975), AID차관을 도입한 현지개량(1976~1978), 공동주택 건설을 위해 처음으로 전문시공업체가 재개발에 참여한 위탁개발(1979~1980), 환지방식과 현지개량방식을 혼합한 형태의 자력개발(1981~1982) 등이었다. 이 방식들은 기본적으로 공공에서 도로 등 기반시설을 설치하고 주민은 새로이 구획된 대지에서 자력으로 주택을 건립하는 방식이었으나 재원의 부족과 서울시가 목표로 하는 획기적인 도시경관 개선을 기대하기 어렵다는 이유 등으로 인해 활성화되지 못하였다.

◦ 합동개발의 도입(1980년-1990년대 초반)

서울시에서는 침체된 주택재개발사업을 활성화하기 위해 1979년에 시행된 위탁개발을 모태로 1983년 합동개발을 도입하였다. 1980년대 초반까지 부진했던 주거환경정비사업은 합동개발의 도입에 따라 건축규제 완화 등의 조치 및 200만호 주택공급정책으로 인한 주택공급활성화 분위기와 맞물려 양적으로 크게 활성화되었다. 이런 주거환경정비사업의 활성화에도 불구하고, 고가의 공동주택 공급을 위주로 한 정비사업으로 인하여 저소득층의 주거안정문제는 오히려 심화되는 경우도 있었으며 이로 인한 사회적 갈등이 주요한 이슈가 되었다. 이러한 문제점을 해소하기 위해 1989년 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법이 제정되었으며, 이에 따라 주거환경개선사업이 도입되었다.

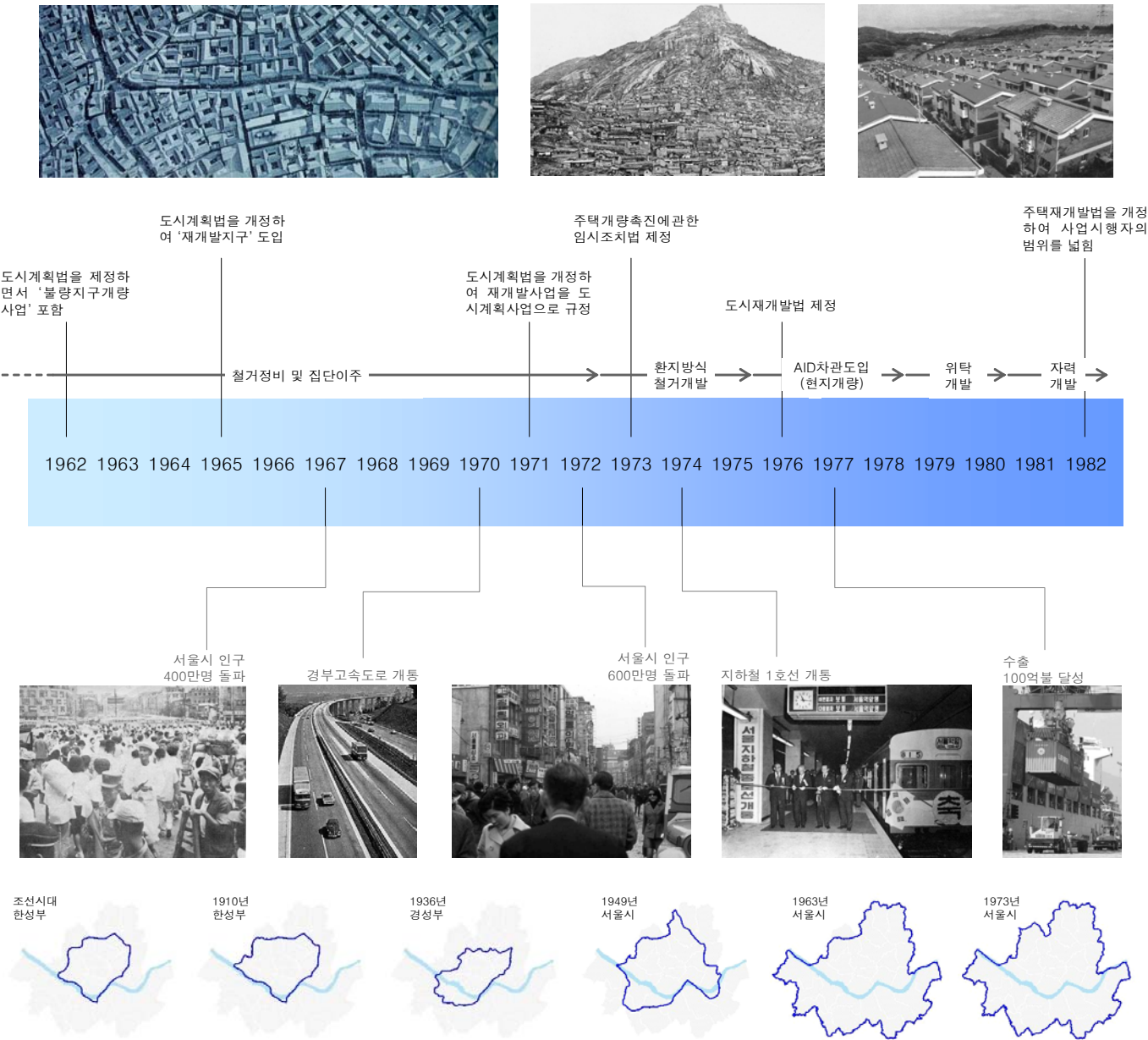
◦ 주택재개발기본계획의 도입(1990년대 후반)

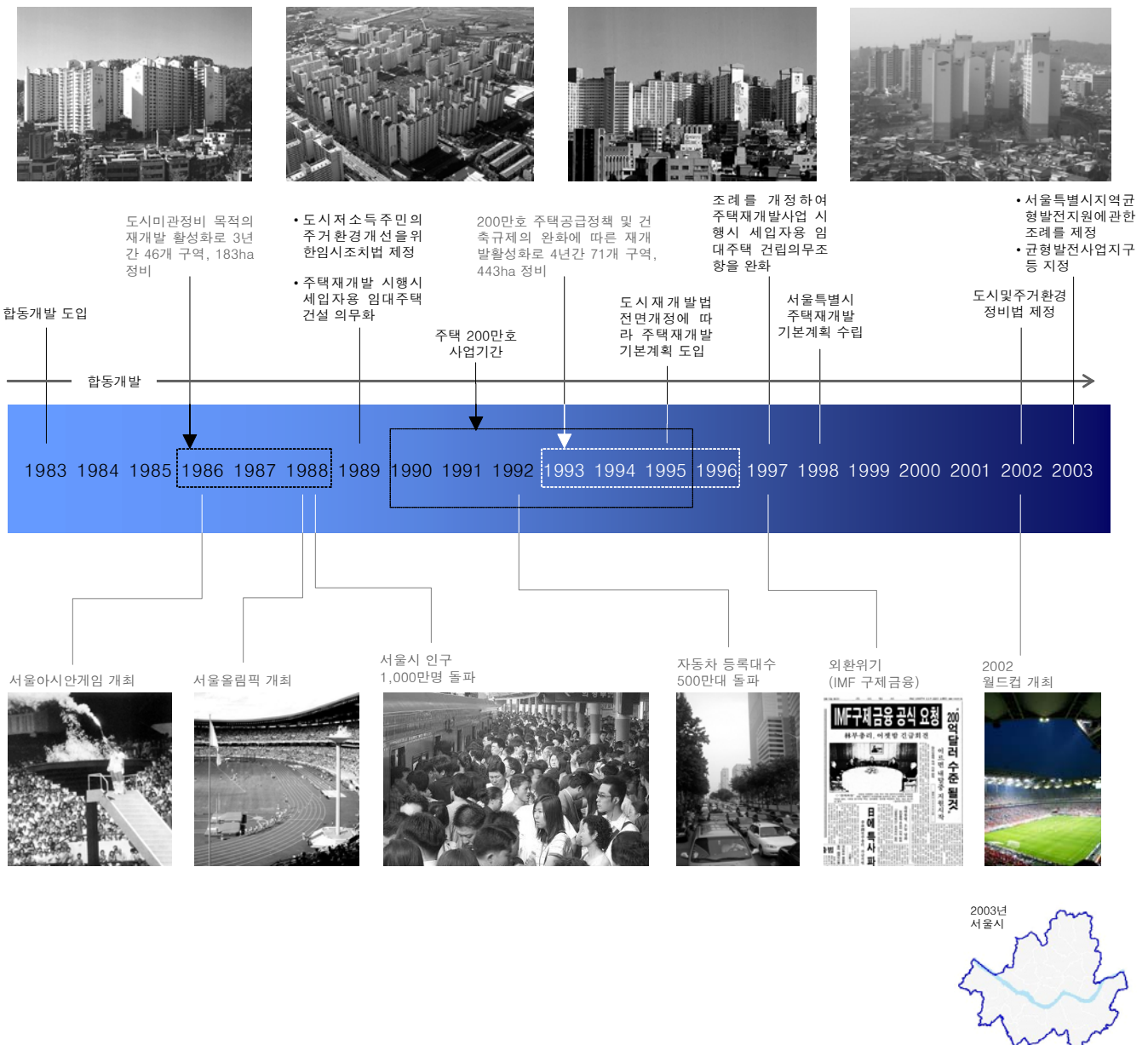
1980년대에 시행된 합동개발이 주택재개발구역의 무계획적인 난개발을 유발하자, 정부에서는 이를 해소하기 위해 1995년 도시재개발법을 전문 개정하여 향후 주택재개발구역을 지정할 대상범위, 주택재개발사업 추진시 적용할 개발밀도, 기본적으로 확보하여야 하는 기반시설의 의무설치기준 등을 내용으로 하는 주택재개발기본계획을 의무적으로 수립하도록 하였다. 이에 따라 서울시는 1998년 주택재개발기본계획을 수립하였다.

◦ 도시및주거환경정비법의 제정(2000년대)

주택재개발기본계획의 도입에 따라 주택재개발사업의 계획적 추진이 가능해졌으나 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법에 따른 주거환경개선사업과 주택건설촉진법에 따른 주택재건축사업의 계획적 추진 및 사업간 연계성 문제는 여전히 남아있었다. 그래서 정부에서는 2002년 도시재개발법과 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법을 폐지하고 주택건설촉진법을 주택법으로 전문개정하여 도시및주거환경정비법을 제정하였다. 이에 따라 과거 개별 법령에 의해 추진되던 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 도심재개발사업 등이 통합된 법령에 의해 시행되게 되었으며, 이들 사업에 대한 지침이 되는 도시·주거환경정비기본계획을 수립하게 되었다.

서울시 주거환경정비사업의 변천과정





2. 주거환경정비사업의 현황 및 문제점

① 주거환경정비사업의 현황

1) 정비구역 지정현황

가. 주택재개발사업

◦ 시기별 구역지정 현황

주택재개발구역은 2003년 12월말 현재 342개 구역(1,494ha)이며 이는 서울시 주거지 전체면적(30,124ha)의 약 5%에 달하는 것이다. 시기별로 살펴보면 주택개량촉진에관한임시조치법에 근거하여 1973년 146개 구역(824.3ha)이 지정되었으며, 1981년까지 총 163개 구역(905.0ha)이 지정되었다. 이는 2003년 12월 말 현재까지 지정된 342개 구역의 47.7%에 이른다. 이후 도시재개발법에 의해 지정된 구역은 총 125개 구역(총 450.5ha, 연평균 7.4개)이며, 주택재개발기본계획 수립 이후 지정된 구역은 54개(총 138.2ha, 연평균 10.8개)이다.

이렇게 주택재개발기본계획 수립 이후 연평균 구역지정실적이 다소 증가한 것은 기본계획 수립시 구역지정이 가능한 구역대상범위를 선정하고, 그 범위 내에서 주택재개발구역을 지정함에 따라 계획적인 구역지정이 가능해졌고, 또한 1996년 도시재개발법 개정으로 인해 구역지정권자가 건설부장관에서 서울시장으로 변경되어 구역지정에 절차 및 소요기간이 단축되었기 때문이다.

시기별 구역지정 실적

구 분		구역수	면적 (ha)	구역당 면적 (ha)	비 고
주택개량촉진에 관한 임시조치법에 의한 지정	1973년 최초 지정	146	824.3	5.6	
	1975년 지정	8	38.4	4.8	
	1981년 지정	9	42.3	4.7	
	소계	163	905.0	5.6	
도시재개발법에 의한 지정	1982~1998년 지정	125	450.5	3.6	연평균 7.4개
주택재개발기본계획에 의한 지정	1999~2003년 지정	54	138.2	2.6	연평균 10.8개

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

○ 지역별 구역지정 현황

주택재개발구역 총 342개 중 강북지역이 241개(1039.1ha)로서 전체의 70.5%(전체면적 대비 69.6%)를 차지하여 강남지역 101개(454.6ha)의 약 2.4배 정도인 것으로 나타났으며, 주로 강북지역의 성북구, 성동구, 서대문구, 동대문구 등에 집중되어 있다.

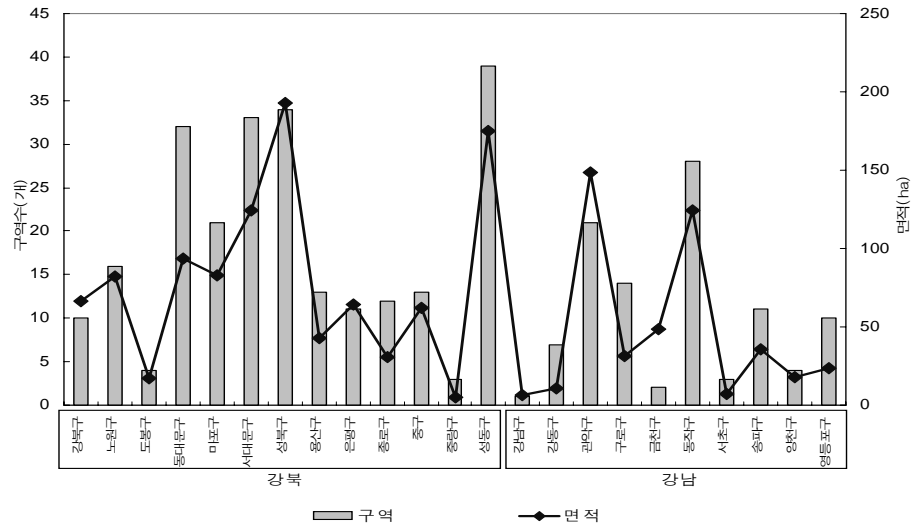
자치구별 재개발사업구역 수

구별	구역수	면적(ha)	비율(%)	
			구역비	면적비
종로구	12	30.5	3.5	2.0
중구	13	62.2	3.8	4.2
용신구	13	42.8	3.8	2.9
성동구	39	174.9	11.4	11.7
동대문구	32	93.5	9.4	6.3
중랑구	3	5.2	0.9	0.3
성북구	34	193.0	9.9	12.9
강북구	10	66.3	2.9	4.4
도봉구	4	16.9	1.2	1.1
노원구	16	82.4	4.7	5.5
은평구	11	64.6	3.2	4.3
서대문구	33	124.0	9.6	8.3
마포구	21	82.9	6.1	5.6
강북 합계	241	1039.1	70.5	69.6
양천구	4	17.9	1.2	1.2
구로구	14	31.3	4.1	2.1
금천구	2	48.7	0.6	3.3
영등포구	10	23.7	2.9	1.6
동작구	28	124.3	8.2	8.3
관악구	21	148.4	6.1	9.9
서초구	3	7.4	0.9	0.5
강남구	1	6.2	0.3	0.4
송파구	11	35.8	3.2	2.4
강동구	7	10.9	2.0	0.7
강남합계	101	454.6	29.5	30.4
총합계	342	1493.7	100.0	100.0

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

○ 주택재개발사업의 분포현황

주택재개발사업의 자치구별 분포



나. 주거환경개선사업

○ 시기별 구역지정 현황

주거환경개선구역을 지정년도별로 살펴보면 1990년에 28개 구역 (81.8ha)으로 가장 많은 구역이 지정되었는데 반해, 1997년에는 단 하나의 구역도 지정되지 않았음을 확인할 수 있다.

연도별 주거환경개선구역 지정 현황

지정년도	개수	면적(ha)
1989	10	8.9
1990	28	81.9
1991	5	9.3
1992	12	22.1
1993	9	15.6
1994	6	6.6
1995	4	2.2
1996	6	8.7
1998	2	1.4
1999	9	4.5
2000	2	1.3
2001	4	4.7
2002	6	3.9
2003	1	0.4
총합계	104	171.4

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

○ 자치구별 구역지정 현황

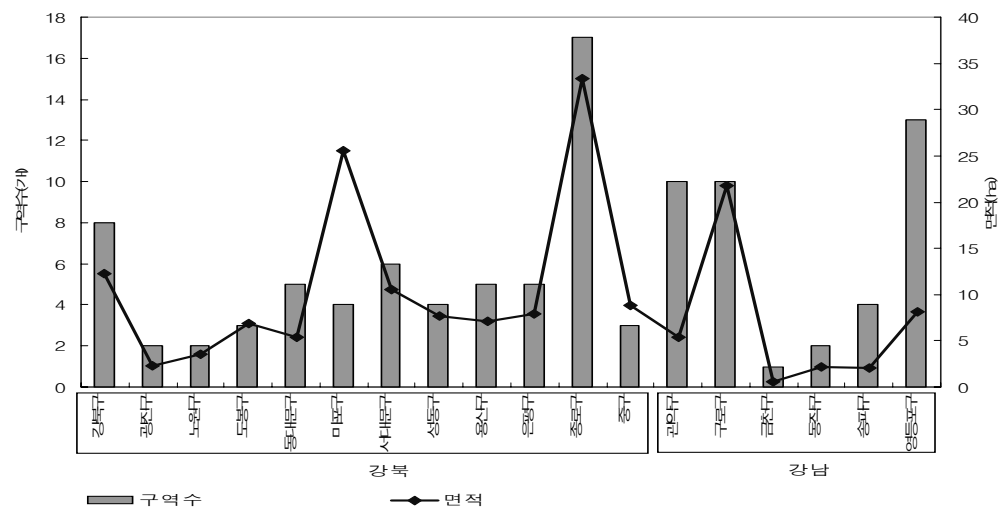
주거환경개선구역은 2003년 12월말 현재 104개 구역(171ha)이며 이는 서울시 주거지 전체면적(30,124ha)의 약 0.6%에 달하는 것이다. 자치구별로 살펴보면 총 104개 구역 중 강북지역이 64개(131.3ha)로서 전체의 61.5%(전체면적 대비 76.8%)를 차지하여 강남지역이 40개(39.7ha)구역의 약 1.5배(면적대비 2배) 정도인 것으로 나타났으며, 주로 강북지역의 종로구, 강북구와 강남지역의 영등포구, 구로구, 관악구 등에 집중되어 있다.

자치구별 주거환경개선구역 수

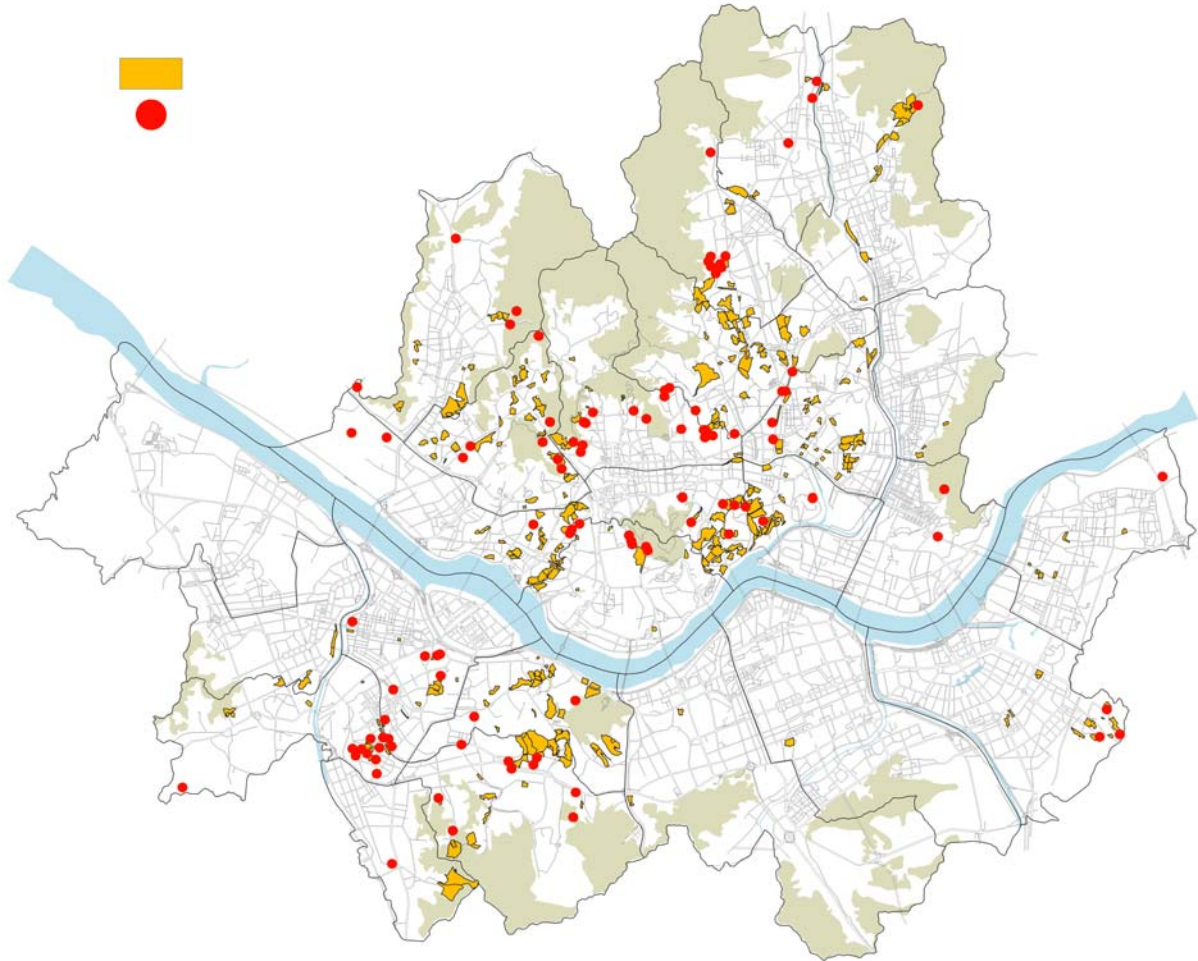
구별	구역수	면적(ha)	비율(%)	
			구역비	면적비
종로구	17	33.4	16.3	19.5
중구	3	8.8	2.9	5.1
용산구	5	7.1	4.8	4.2
성동구	4	7.6	3.8	4.4
광진구	2	2.3	1.9	1.3
동대문구	5	5.3	4.8	3.1
중랑구	-	-	-	-
성북구	-	-	-	-
강북구	8	12.2	7.7	7.1
도봉구	3	6.9	2.9	4.0
노원구	2	3.6	1.9	2.1
은평구	5	7.9	4.8	4.6
서대문구	6	10.6	5.8	6.2
마포구	4	25.6	3.8	15.0
강북합계	64	131.3	61.5	76.8
양천구	-	-	-	-
구로구	10	21.8	9.6	12.7
금천구	1	0.3	1.0	0.2
영등포구	13	8.1	12.5	4.7
동작구	2	2.1	1.9	1.2
관악구	10	5.3	9.6	3.1
서초구	-	-	-	-
강남구	-	-	-	-
송파구	4	2.1	3.8	1.2
강동구	-	-	-	-
강남합계	40	39.7	38.5	23.2
총합계	104	171.0	100.0	100.0

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

자치구별 주거환경개선구역 지정 현황



정비구역의 자치구별 분포



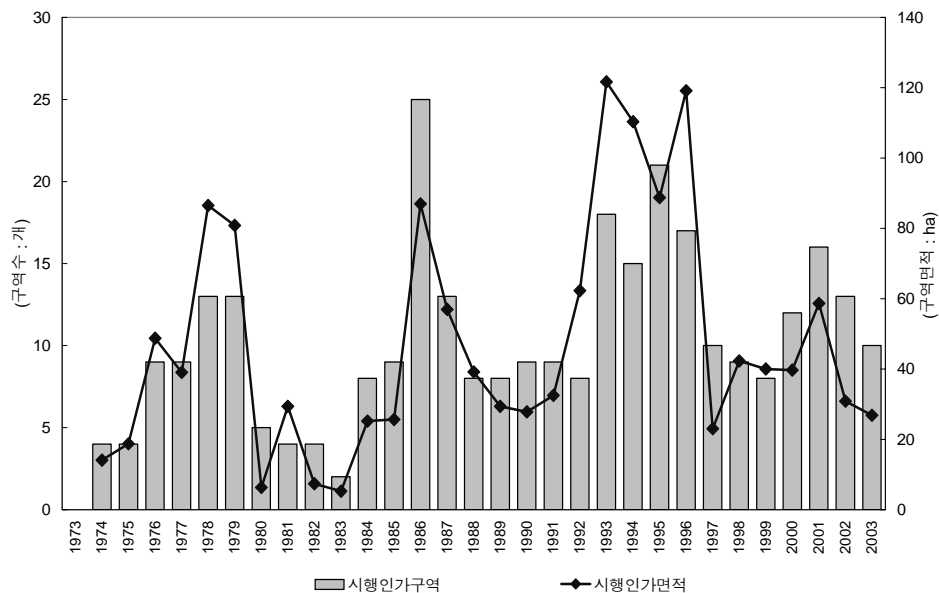
2) 사업시행 현황

가. 주택재개발사업

○ 연도별 현황

2003년까지 구역지정된 342개 구역 중 사업시행인가된 구역은 313개 구역(1,423.7ha)으로써 구역지정된 총 342개 구역의 91.5%(전체 지정면적 1,493.7ha의 95.2%)에 해당한다. 연도별로 살펴보면 1983년 합동개발이 도입되기 이전에는 사업시행인가 실적이 저조하여 1982년까지 구역지정이 된 166개 구역(916.4ha) 중 사업이 완료된 구역은 39개 구역(117.6ha)이었으며, 이는 지정구역의 23.5%, 지정면적의 12.8%에 불과한 것이다. 또한 1982년까지 사업시행이 된 구역도 65개 구역(331.0ha)으로써 1981년까지 지정구역의 39.2%, 지정면적의 36.1%에 불과하였다. 그러나 합동개발이 도입된 이후 연평균 11.8개 구역이 시행인가되어 총 248개 구역(1,092.5ha)에서 주택재개발사업이 시행되었으며, 이 중 204개 구역(889.5ha)의 사업이 완료되었다.

연도별 주택재개발 사업시행인가 실적



연도별 주택재개발구역지정 및 사업시행인가 실적

연도	연도별 구역수						연도별 구역누계					
	구역지정		시행인가		사업완료		구역지정		시행인가		사업완료	
	구역수	면적(ha)	구역수	면적(ha)	구역수	면적(ha)	구역수	면적(ha)	구역수	면적(ha)	구역수	면적(ha)
1973	146	824.3	-	-	-	-	146	824.3	0	0.0	-	-
1974	-	-	4	14.1	-	-	146	824.3	4	14.1	-	-
1975	8	38.4	4	18.8	-	-	154	862.8	8	32.8	-	-
1976	-	-	9	48.7	-	3.7	154	862.8	17	81.6	-	-
1977	-	-	9	39.0	-	14.1	154	862.8	26	120.6	-	-
1978	-	-	13	86.5	2	0.3	154	862.8	39	207.1	2	3.7
1979	-	-	13	80.8	4	80.8	154	862.8	52	287.9	6	17.8
1980	-	-	5	6.3	1	18.7	154	862.8	57	294.3	7	18.1
1981	9	42.3	4	29.4	27	0.7	163	905.1	61	323.6	34	98.9
1982	3	11.3	4	7.4	5	-	166	916.4	65	331.0	39	117.6
1983	-	-	2	5.3	2	18.9	166	916.4	67	336.2	41	118.2
1984	8	19.0	8	25.2	-	10.1	174	935.4	75	361.4	41	118.2
1985	13	31.6	9	25.7	4	21.8	187	967.0	84	387.1	45	137.1
1986	-	-	25	87.0	4	29.1	187	967.0	109	474.0	49	147.3
1987	13	35.8	13	57.0	9	38.6	200	1002.8	122	531.0	58	169.1
1988	3	9.7	8	39.2	13	31.7	203	1012.5	130	570.2	71	198.2
1989	8	39.3	8	29.4	7	20.4	211	1051.8	138	599.5	78	236.8
1990	3	8.7	9	27.8	11	33.2	214	1060.6	147	627.4	89	268.6
1991	7	43.1	9	32.5	8	59.5	221	1103.6	156	659.9	97	288.9
1992	15	54.3	8	62.3	9	32.4	236	1157.9	164	722.1	106	322.1
1993	10	46.3	18	121.7	11	12.7	246	1204.2	182	843.8	117	381.6
1994	11	33.4	15	110.4	5	23.4	257	1237.6	197	954.2	122	414.0
1995	11	63.2	21	88.8	3	41.5	268	1300.8	218	1042.9	125	426.7
1996	9	20.6	17	119.1	7	30.2	277	1321.4	235	1162.1	132	450.1
1997	2	14.9	10	23.0	12	82.5	279	1336.3	245	1185.1	144	491.6
1998	9	19.3	9	42.3	10	171.7	288	1355.6	254	1227.4	154	521.8
1999	16	39.0	8	40.0	18	86.4	304	1394.5	262	1267.4	172	604.3
2000	11	19.9	12	39.7	23	30.3	315	1414.4	274	1307.1	195	776.0
2001	13	41.4	16	58.6	19	114.4	328	1455.8	290	1365.8	214	862.4
2002	4	11.2	13	30.9	7	-	332	1467.0	303	1396.6	221	892.7
2003	10	26.8	10	26.8	22	-	342	1493.7	313	1423.5	243	1007.1
총합계	342	1493.7	313	1423.5	243	1,007.1	-	-	-	-	-	-

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

○ 자치구별 현황

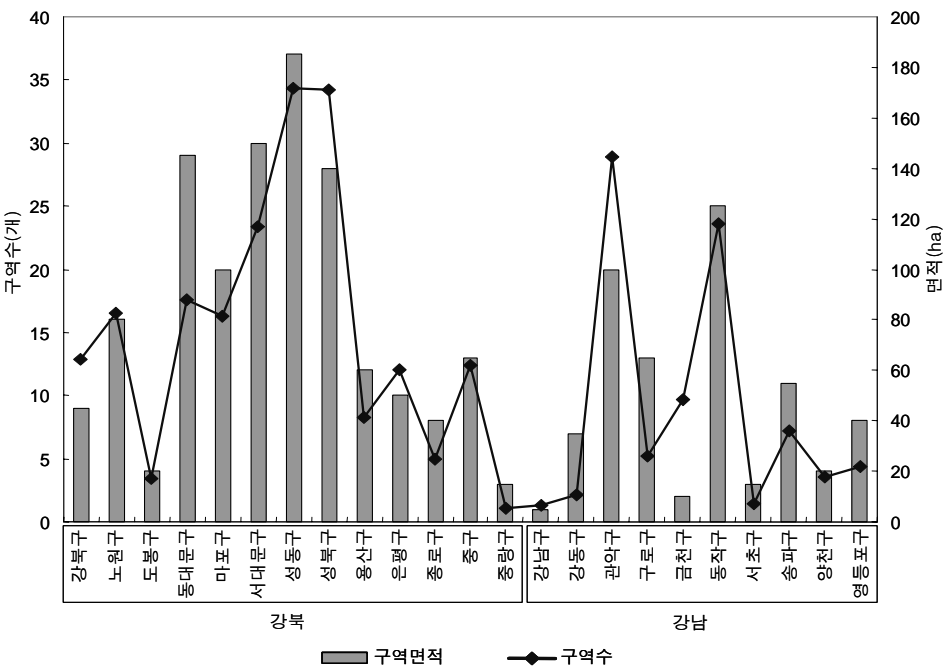
자치구별 사업시행인가 현황을 보면 총 313개 구역 중 강북지역이 219개(986.8ha)로서 사업시행인가 구역 전체의 70.0%(전체면적 대비 69.3%)를 차지하여 강남지역 94개(436.6ha)의 약 2.3배 정도인 것으로 나타났으며, 주로 강북지역은 서대문구, 성동구 등에 집중되어 있고, 강남지역은 관악구, 동작구 등에 집중되어 있다.

자치구별 주택재개발사업 시행인가

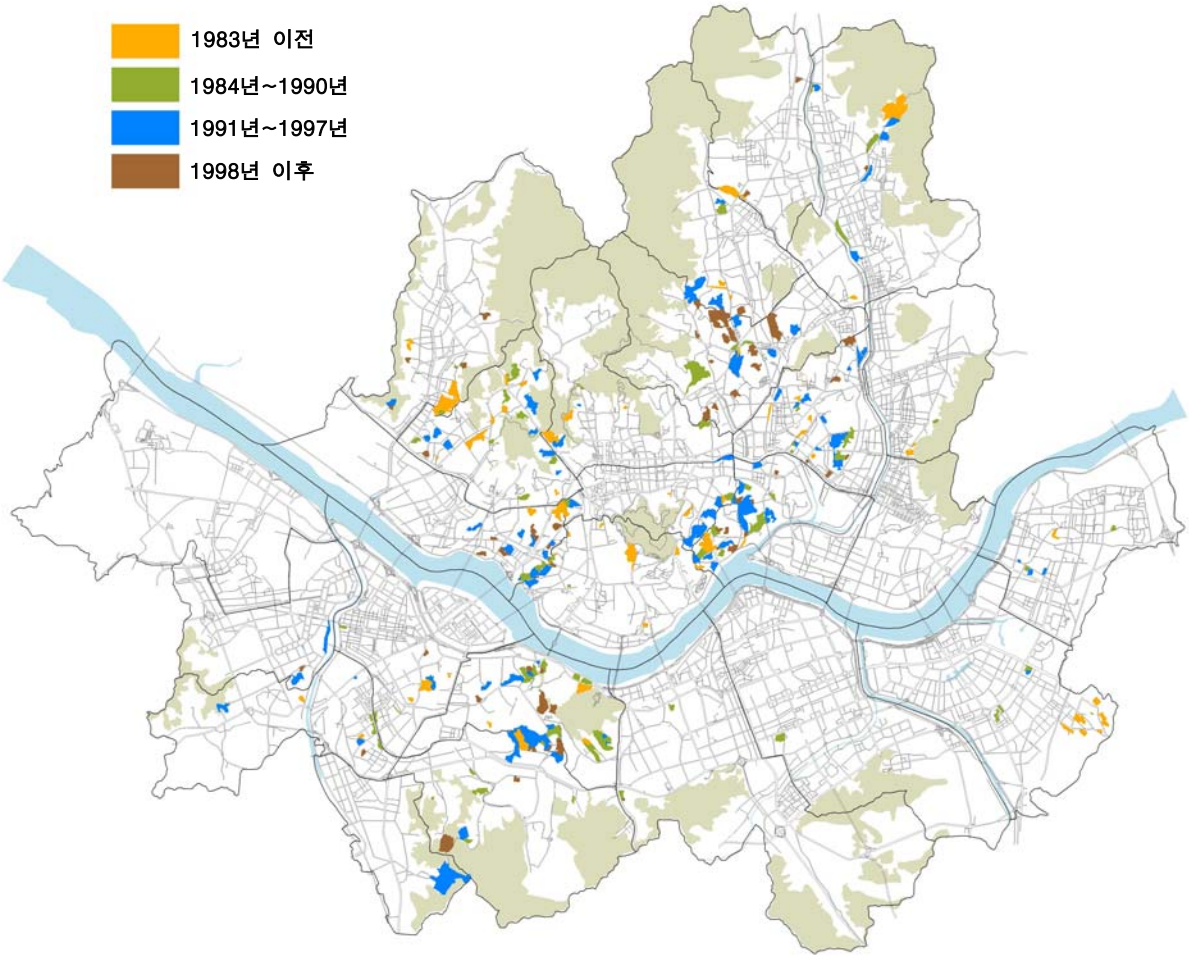
구 명	사업시행인가		비율(%)	
	구역수	면적(ha)	구역수	면적
종로구	8	24.8	2.6	1.7
중구	13	62.2	4.2	4.4
용산구	12	41.4	3.8	2.9
성동구	37	171.7	11.8	12.1
동대문구	29	88.0	9.3	6.2
종량구	3	5.2	1.0	0.4
성북구	28	171.1	8.9	12.0
강북구	9	64.4	2.9	4.5
도봉구	4	16.9	1.3	1.2
노원구	16	82.4	5.1	5.8
은평구	10	60.1	3.2	4.2
서대문구	30	117.1	9.6	8.2
마포구	20	81.5	6.4	5.7
강북합계	219	986.8	70.0	69.3
양천구	4	17.9	1.3	1.3
구로구	13	25.7	4.2	1.8
금천구	2	48.7	0.6	3.4
영등포구	8	21.9	2.6	1.5
동작구	25	117.8	8.0	8.3
관악구	20	144.3	6.4	10.1
서초구	3	7.4	1.0	0.5
강남구	1	6.2	0.3	0.4
송파구	11	35.8	3.5	2.5
강동구	7	10.9	2.2	0.8
강남합계	94	436.6	30.0	30.7
총합계	313	1423.5	100.0	100.0

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

자치구별 주택재개발사업 시행인가



주택재개발사업 시행인가 연도 분포



나. 주거환경개선사업

○ 연도별 현황

주거환경개선사업은 1991년 2개 구역을 시작으로 2003년까지 총 86개 구역에서 사업이 진행되었다.

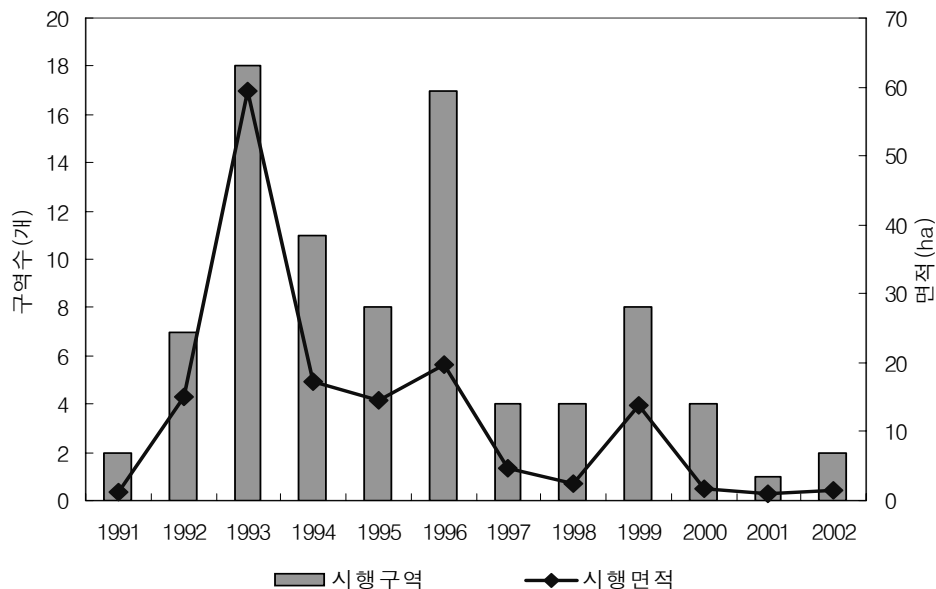
연도별 사업시행인가 현황을 보면 1992년부터 1996년까지 활발한 실적을 보였으나 주거환경개선사업이 주로 현지개량방식으로 진행되면서 사업이 장기화됨에 따라 1997년을 기점으로 사업시행실적이 줄고 있다.

연도별 주거환경개선사업 시행인가

구 명	사업시행인가		비율(%)	
	구역수	면적(ha)	구역수	면적
1991	2	1.2	2.3	0.8
1992	7	14.9	8.1	9.8
1993	18	59.5	20.9	39.1
1994	11	17.1	12.8	11.3
1995	8	14.6	9.3	9.6
1996	17	19.8	19.8	13.0
1997	4	4.6	4.7	3.0
1998	4	2.6	4.7	1.7
1999	8	13.8	9.3	9.0
2000	4	1.7	4.7	1.1
2001	1	0.9	1.2	0.6
2002	2	1.5	2.3	1.0
총합계	86	152.1	100.0	100.0

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

연도별 주거환경개선사업 시행인가



○ 자치구별 현황

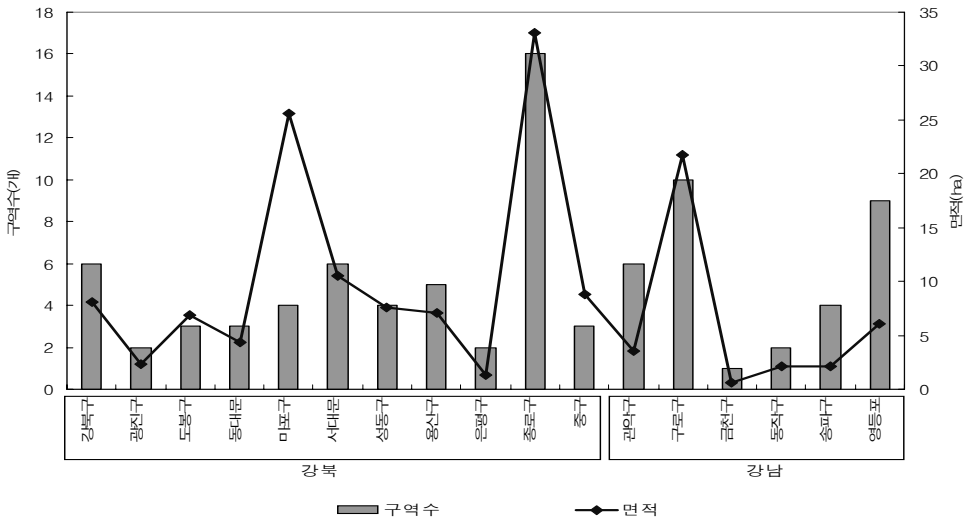
자치구별 사업시행인가 현황을 보면 총 86개 구역 중 강북지역이 54개 (115.8ha)로서 사업시행인가 구역 전체의 62.8%(전체면적 대비 76.1%)를 차지하여, 강남지역 32개(36.3ha)의 약 1.7배(면적대비 3.2배)정도인 것으로 나타났으며, 주로 강북지역은 종로구, 강북구 등에 집중되어 있고, 강남지역은 구로구, 영등포구 등에 집중되어 있다.

자치구별 주거환경개선 사업시행인가

구 명	사업시행인가		비율(%)	
	구역수	면적(ha)	구역수	면적
종로구	16	33.1	18.6	21.8
중구	3	8.8	3.5	5.8
용산구	5	7.1	5.8	4.7
성동구	4	7.6	4.7	5.0
광진구	2	2.3	2.3	1.5
동대문구	3	4.4	3.5	2.9
강북구	6	8.1	7.0	5.3
도봉구	3	6.9	3.5	4.5
은평구	2	1.3	2.3	0.8
서대문구	6	10.6	7.0	6.9
마포구	4	25.6	4.7	16.8
강북합계	54	115.8	62.8	76.1
구로구	10	21.8	11.6	14.3
금천구	1	0.6	1.2	0.4
영등포구	9	6.1	10.5	4.0
동작구	2	2.1	2.3	1.4
관악구	6	3.6	7.0	2.4
송파구	4	2.1	4.7	1.4
강남합계	32	36.3	37.2	23.9
총합계	86	152.1	100.0	100.0

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

자치구별 주거환경개선 사업시행인가



3) 건축물 정비 및 주택공급 현황

가. 주택재개발사업

2003년 12월 현재 사업이 시행중이거나 완료된 주택재개발구역에서 정비된 노후불량주택은 총 123,451호이며, 신규로 건립되는 주택은 270,990호에 달한다.

이를 연도별로 살펴보면 도시미관정비사업시기(1986~1988년) 및 주택공급촉진시기(1993~1996년)에 다량의 주택이 공급되었음을 알 수 있다. 1986~1987년에는 서울올림픽 등의 국제행사 대비차원에서 도시미관정비사업을 대대적으로 실시한 시기로서 전체 사업시행인가구역의 14.7%에 해당하는 46개 구역에서 주택재개발사업이 추진되었으며, 건립된 가구수도 전체 건립가구수의 13.6%에 해당하는 36,847호에 이른다. 또한, 1993~1996년에는 정부의 200만호 주택공급정책과 맞물린 건축법의 완화로 인하여 주택건설붐이 일어났던 시기로서 전체 사업시행인가구역의 22.7%에 해당하는 71개 구역에서 주택재개발사업이 추진되었으며, 공급된 주택도 주택재개발사업에 의한 전체 건립주택의 42.2%에 해당하는 114,395호에 이른다.

이러한 주택재개발사업에 의한 주택공급의 증가에 따라 서울시 주택재고의 증가에서 주택재개발사업이 차지하는 기여도가 점차 높아지고 있다. 1985년까지는 주택재고 증가에 거의 기여하지 못하였으나, 1986~1990년 3.7%, 1991~1995년 6.3%이던 기여도가 1996~2000년에는 24.3%까지 높아졌다.

서울시 전체 주택재고 증가에 대한 주택재개발사업의 기여도

주택재개발 사업완료	정비건축물 (호) ①	건립가구수 (호) ②	순증가 (②-①) ③	전체 주택순증가 (호) ④	③/④
1976-1980	2,606	2,006	-600	223,886	-0.3%
1981-1985	8,085	8,324	239	208,029	0.1%
1986-1990	11,805	21,208	9,403	254,819	3.7%
1991-1995	13,283	29,565	16,282	257,130	6.3%
1996-2000	30,673	86,173	55,500	228,426	24.3%
합계	66,452	147,276	80,824	1,172,290	6.9%

자료 : 전체 주택순증가는 통계청의 1975년부터 2000년까지의 주택총조사 자료를 바탕으로 산정함.

주요 기간별 사업시행구역

시행인가 시기	시행인가 구역수	건립 가구수
1986 - 1988	46구역 (14.7%)	36,847호 (13.6%)
1993 - 1996	71구역 (22.7%)	114,395호 (42.2%)
전체	313구역 (100%)	270,990호 (100%)

() 안은 전체에 대한 비율

주택재개발사업에 의한 연도별 주택공급실적

사업시행인가	기존가구수 (가구)	정비건축물 (호)	건립가구수 (가구)	건립/정비	건립/기존	비고
1974	4,859	2,209	1,665	0.75	0.34	
1975	2,045	974	773	0.79	0.38	
1976	9,711	3,638	4,382	1.20	0.45	
1977	3,291	3,178	2,987	0.94	0.91	
1978	8,008	5,773	5,642	0.98	0.70	
1979	7,835	4,960	5,845	1.18	0.75	
1980	315	542	641	1.18	2.03	
1981	3,977	2,260	2,559	1.13	0.64	
1982	1,974	811	701	0.86	0.36	
1983	834	334	972	2.91	1.17	
1984	2,393	1,447	3,289	2.27	1.37	
1985	5,388	2,821	5,090	1.80	0.94	
1986	14,456	8,012	17,019	2.12	1.18	도시미관 정비 사업시기
1987	10,400	5,246	11,838	2.26	1.14	
1988	9,417	3,939	7,990	2.03	0.85	
1989	4,690	2,067	6,159	2.98	1.31	
1990	5,160	2,222	7,038	3.17	1.36	
1991	4,990	2,083	7,241	3.48	1.45	
1992	8,294	3,377	11,611	3.44	1.40	
1993	27,531	11,076	33,403	3.02	1.21	주택공급 촉진시기
1994	24,136	10,896	26,963	2.47	1.12	
1995	18,930	9,062	24,580	2.71	1.30	
1996	23,049	10,878	29,449	2.71	1.28	
1997	4,505	1,885	5,261	2.79	1.17	
1998	9,918	5,199	9,940	1.91	1.00	
1999	7,742	3,340	7,948	2.38	1.03	
2000	6,623	3,129	7,390	2.36	1.12	
2001	9,369	6,055	10,849	1.79	1.16	
2002	5,469	3,314	6,408	1.93	1.17	
2003	4,563	2,724	5,357	1.97	1.17	
총합계	249,872	123,451	270,990	2.20	1.08	

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 12월말

나. 주거환경개선사업

현재까지 완료되었거나 추진중인 주거환경개선사업을 통하여 총 19,163호의 신규주택이 공급될 계획이며, 2003년 12월말 현재 총 15,984호의 불량주택이 정비되어 총 14,446호(계획의 75.4%)의 주택이 개량되었다.

주거환경개선사업에 의한 주택공급은 1992년부터 1996년까지 활발한 실적을 보이다가 1997년부터 현재까지는 침체상태를 벗어나지 못하고 있다. 이는 주거환경개선사업이 주로 현지개량방식으로 진행되면서 사업이 장기화되고 그에 따라 주민들의 사업추진에 대한 의욕이 많이 저하되었기 때문이다*.

*서울시정개발연구원, 「주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안」, 1999, p.9.

주거환경개선사업에 의한 연도별 주택공급실적

사업시 행년도	정비가속		개량계획 (호)	개량실적 (호)
	동	전체대비		
1991	137	1%	168	162
1992	2,720	17%	3,403	3,111
1993	6,243	39%	6,008	5,118
1994	1,613	10%	1,893	1,601
1995	1,390	9%	1,660	1,095
1996	1,987	12%	3,023	2,168
1997	495	3%	409	305
1998	276	2%	199	194
1999	692	4%	1,809	272
2000	213	1%	441	420
2001	98	1%	56	0
2002	120	1%	94	0
계	15,984	100%	19,163	14,446

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

*임대주택건립에 관한 사항이 규정되어 있는 주택재개발사업을 중심으로 살펴봄

임대주택공급 현황(1983년 이후)

구분	89년 이전	89년 이후
사업시행인가구역	73구역	175구역
임대주택건립 구역수	2구역	121구역
건립가구수	52,357가구	193,438가구
임대가구수	760가구	47,885가구
임대주택건립비율	1.6%	24.8%

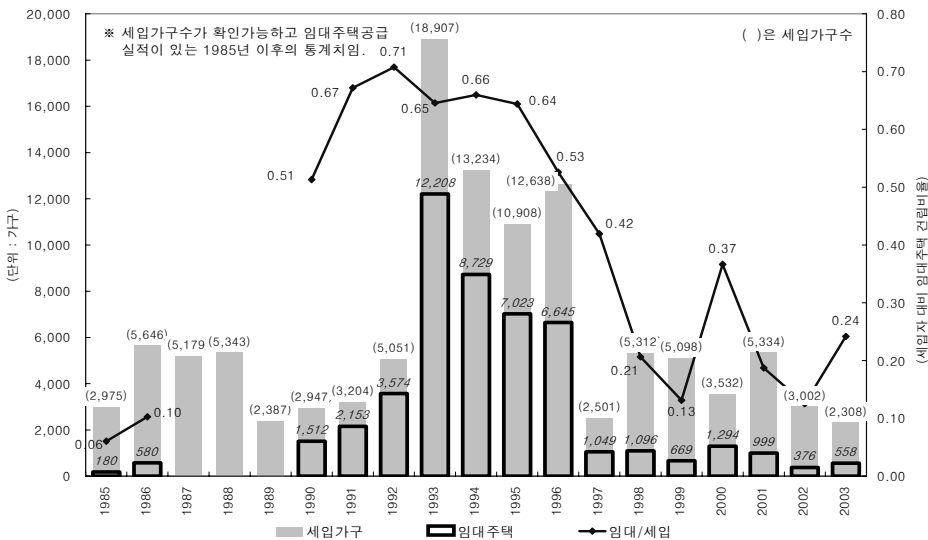
*서울특별시주택재개발사업조례 제7조제3항에 따라 “임대주택 입주대상 세입자가 적거나 건축계획상 임대주택의 건설이 곤란한 경우 또는 다른 구역의 임대주택을 공급할 수 있는 경우에”는 임대주택을 건립하지 않을 수 있도록 함

4) 임대주택공급 현황*

주택재개발사업 시행에 따른 임대주택공급현황을 살펴보면, 1989년 전·후로 많은 차이를 보이고 있는데, 이는 1989년 서울특별시 합동재개발 운영지침에 임대주택건립 의무사항이 명시되었기 때문이다. 실제로 합동개발이 도입된 1983년 이후 1989년까지 임대주택을 건립한 구역은 2개 구역에 불과하여 전체 73개 사업시행인가 구역의 2.7%, 건립된 임대주택은 760가구로 주택재개발에 의한 주택건립수(52,357가구)의 1.6%에 불과하였다.

반면에 1989년 이후 임대주택을 건립한 구역은 121개 구역으로써 전체 175개 사업시행인가구역의 69.1%, 임대주택 건립수는 47,885가구로 전체 주택건립수 193,438가구의 24.8%에 이를 정도로 크게 증가하였음을 볼 수 있다. 그러나 1997년 외환위기 이후의 임대주택 건립 구역은 21개 구역으로써 전체 68개 사업시행인가구역의 30.9%, 건립된 임대주택은 4,992가구로 전체 주택건립수 47,892가구의 10.4%로 감소하였다. 이는 1997년 서울특별시주택재개발사업조례를 개정하면서 의무사항이던 임대주택의 건립을 조건부 사항으로 완화한 결과*로써 이로 인하여 세입자에 대한 주택공급이 크게 감소하였다.

주택재개발사업에 의한 연도별 임대주택 공급현황



주택재개발에 의한 연도별 임대주택 공급현황

구 분	사업시행 인가구역	임대주택 구역수	전체 건립 가구수	임대 가구수	임대주택 건립비율(%)
1983	2	-	972	-	-
1984	8	-	3,289	-	-
1985	9	1	5,090	180	3.5
1986	25	1	17,019	580	3.4
1987	13	-	11,838	-	-
1988	8	-	7,990	-	-
1989	8	-	6,159	-	-
1990	9	3	7,038	1,512	21.5
1991	9	8	7,241	2,153	29.7
1992	8	8	11,611	3,574	30.8
1993	18	17	33,403	12,208	36.5
1994	15	13	26,963	8,729	32.4
1995	21	19	24,580	7,023	28.6
1996	17	15	29,449	6,645	22.6
1997	10	7	5,261	1,049	19.9
1998	9	4	9,940	1,096	11.0
1999	8	3	7,948	669	8.4
2000	12	4	7,390	1,294	17.5
2001	16	4	10,849	999	9.2
2002	13	3	6,408	376	5.9
2003	10	3	5,357	558	10.4
총합계	248	123	245,795	48,645	19.8

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

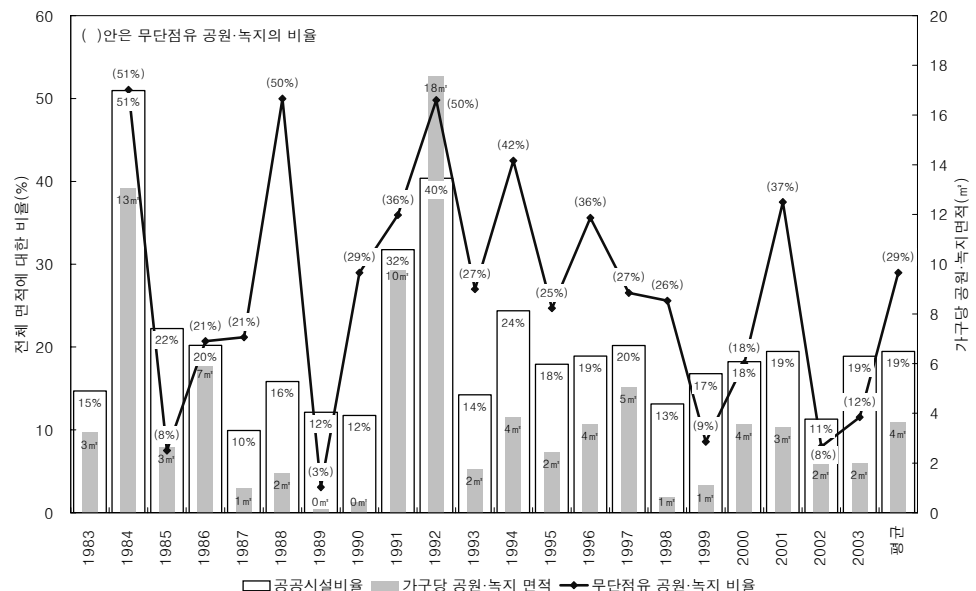
*기반시설 확보에 대한 통계를 확인할 수 있는 주택재개발사업을 중심으로 살펴봄

5) 기반시설 확보현황*

합동개발이 도입된 이후의 공공시설비율은 평균 19%인 것으로 나타났다. 그러나 연도별로, 정비사업전 무단 점유된 공원·녹지의 비율에 따라 많은 차이가 있는 것을 확인할 수 있다. 1984년과 1992년에 공공시설비율이 50%를 넘는 것으로 나타났으나 이는 무허가주택 등에 의해 무단으로 점유되어 주택재개발구역에 포함되어 있던 공원 및 녹지를 회복한 경우이므로 신규로 확보된 시설면적은 없다고 볼 수 있다. 더욱이 사업을 시행하기 전에 주택재개발구역내의 평균 공원·녹지비율이 29%인데 비해 평균 공공시설비율은 19%에 불과하므로 최소한 10% 이상의 공원·녹지가 주택재개발사업의 시행으로 인하여 줄어든 것이다.

과거에는 공공시설의 확보비율이 해마다 큰 편차를 보여왔으나, 최근에는 일정하게 유지되고 있어서 1998년 주택재개발기본계획이 수립된 이후의 공공시설확보비율은 2002년의 8%를 제외하면 매년 17% 이상 확보되고 있으며 주거환경의 쾌적성에 직접적인 영향을 주는 공원·녹지의 경우 가구당 2㎡ 이상 꾸준히 확보되고 있다. 이는 1998년 주택재개발기본계획에서 최소 확보기준을 가구당 2㎡로 제시하고 있기 때문이다.

사업시행인가 연도별 공공시설 확보비율

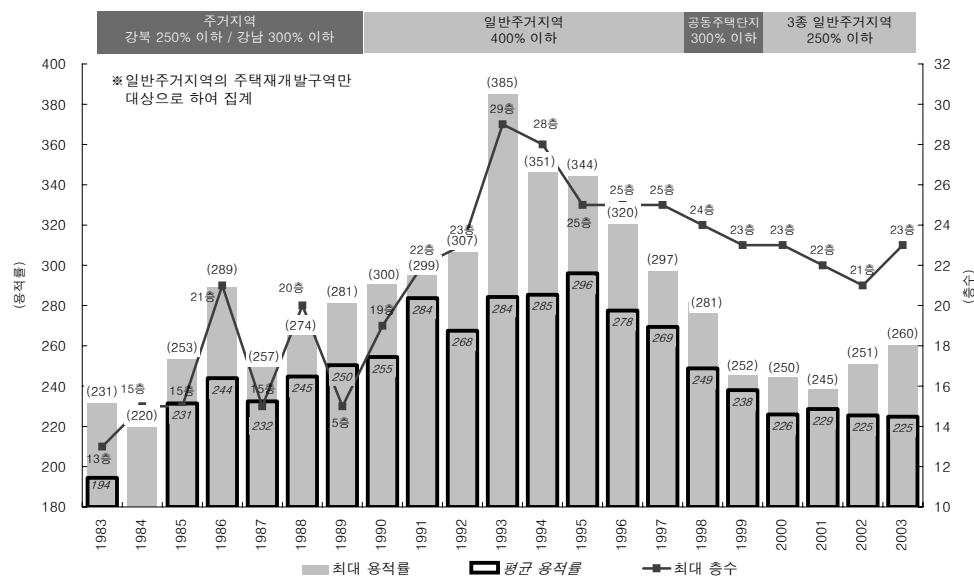


6) 개발밀도 현황*

합동개발이 도입되어 주택재개발사업을 통해 공동주택을 건립하는 것이 일반화된 1983년 이후의 주택재개발구역의 용적률 및 층수를 살펴보면 주거지역의 용적률이 강북 250% 이하, 강남 300% 이하로 규제되던 1989년까지는 최고 용적률 289%, 최고 층수 21층이었으나, 주거지역의 용적률 기준이 1990년에 400%까지 완화됨에 따라 1993년에는 최고 용적률 385%, 최고 층수 29층까지 증가하였다. 이러한 고밀개발은 공동주택의 용적률이 1998년 300% 이하, 2000년 250% 이하로 강화됨으로써 2003년에는 평균 225%의 용적률로 다소 완화되었으나 최고 층수는 여전히 20층 이상을 유지하고 있다.

*고층고밀의 공동주택 위주로 정비사업이 추진되는 주택재개발사업을 중심으로 살펴봄

사업시행인가 연도별 용적률 및 층수



7) 사업시행자 현황

지금까지 시행된 주택재개발사업의 시행자 현황을 살펴보면 주택재개발사업을 도시계획사업이라 하기 어려울 정도로 민간부문이 사업을 주도해왔음을 확인할 수 있다. 313개 사업시행구역중에서 구청장이 사업시행주체인 경우는 71개 구역으로써 22.6%에 불과하다. 또한 공기업인 대한주택공사에 의한 시행구역은 단 3개 구역에 불과하며, 나머지 240개 구역이 모두 토지 등 소유자의 조합에 의해 시행되었다. 이런 현상은 합동개발이 도입된 이후 극명하게 나타나는데, 1983년 이후 시행된 구역 249개 중 구청장이 사업시행자인 경우는 단 6개 구역 (2.4%)에 불과하다.

조합이 사업시행자인 경우 주택의 건설 및 공공시설의 설치에 드는 모든 비용을 조합에서 부담하게 되고 공공에서는 사업비용의 일부만을 부담하거나 보조하게 되므로 공공의 역할은 매우 제한적이라 할 수 있다*.

따라서 조합이 사업을 시행하는 경우에는 사업에 소요되는 비용을 충당하기 위해 일반분양주택을 많이 건립하려하고 그에 따라 고밀개발이 되는 경우가 많다.

*주택재개발사업의 시행자가 시장·군수·구청장이 시행자가 아닌 경우에는 기초조사비 및 정비기반시설 사업비의 80% 이내의 한도에서 비용의 일부를 보조하거나 용자 및 용자를 알선할 수 있으며(도시및주거환경정비법 시행령 제60조제4항), 서울시에서는 구청장이 사업시행자가 아닌 경우 건축공사비의 40% 이내에서 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 용자할 수 있도록 하고 있다(서울특별시도시및주거환경정비조례 제36조).

주택재개발사업의 사업시행자 현황

구분	구청장		대한주택공사		조합		전체	
	구역수 (개)	면적 (ha)	구역수 (개)	면적 (ha)	구역수 (개)	면적 (ha)	구역수 (개)	면적 (ha)
1982년 이전	65	331.0	-	-	-	-	65	331.0
1983년 이후	6	11.3	3	28.6	240	1,057.0	249	1,097.0
총합계	71	342.3	3	28.6	240	1,057.0	314	1,427.9

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

② 주택재개발사업의 문제점

1) 지역여건을 고려하지 않은 고밀개발

1991년 5월 건축법 완화조치로 인해 건축물의 높이를 대지가 접하는 전면도로폭의 3배까지 조례로 정할 수 있도록 하였고, 서울시는 1993년 서울특별시건축조례 개정을 통해 공동주택의 경우 인접대지경계선으로부터 수평거리의 2배까지 높이를 정하였다.

*건축물의 높이를 대지가 접하는 전면도로폭의 1.5배 이하로 하되, 필요한 경우 전면 도로폭의 3배 이하의 범위 안에서 조례로 정하도록 함

또한 일반주거지역의 용적률이 400%까지 허용됨에 따라 약 250% 정도에 머물던 주택재개발구역의 용적률이 최고 350% 가까이 증가하였고 층수는 최고 35층까지 나타나는 등 지역여건을 고려하지 않은 고밀개발이 일반화되는 문제가 야기되었다.

◦ 구릉지에 지형조건을 무시한 대규모 아파트 건설 추진

자연지형을 무시한 대규모 개발의 대표적 사례지로 성북구 동소문동 동소문재개발구역을 들 수 있다. 이 구역은 구릉지(표고 70m, 평균 경사도 10° 이상인 지역)에 4,509세대, 최고 21층의 공동주택이 건립되었다.

구릉지 전체를 공동주택단지로 개발한 사례(성북구 동소문동)



◦ 층고에 대한 규제가 없어 주변지역과 부조화

단독주택이나 다가구·다세대주택이 밀집된 지역에 20층 이상의 고층아파트 단지가 들어서는데가 일반화 되고 있으며, 이로 인하여 일조권 침해, 도시경관의 악화, 교통체증 등의 문제가 발생하였다.

저층 주거지에 바로 인접하여 고층 공동주택단지가 들어선 사례(동대문구 이문동)



2) 개별 구역단위 사업시행으로 인한 공공시설 확보의 문제점

공동주택단지에 입지하는 공공시설의 설치기준을 보면, 세대수에 따라 사업지구내에 확보해야 할 공공시설의 종류와 면적을 달리 규정하고 있다. 이 때문에 사업시행자는 공공시설 설치 부담을 줄이기 위하여 구역 면적을 최대한 줄이려고 하는 경우가 많으며, 이에 따라 필요한 공공시설을 확보하지 못하는 경우도 발생하고 있다. 또한, 개별 구역단위의 사업시행으로 인하여 주 진입로의 용량 및 위치 선정에 혼선을 빚는 등 공공시설 확보에 많은 문제점이 드러났다.

개별 구역단위 사업시행으로 인한 진입로 설치의 혼선(종로구 창신동)



3) 지역 커뮤니티의 붕괴

◦ 낮은 재정착률

서울시정개발연구원에서 1991년 1월 1일부터 1996년 6월 30일까지 사업시행 된 총 28개 구역을 대상으로 원거주민의 재정착률을 살펴본 결과, 정비구역에 거주하고 있던 22,368가구 중 재정착한 가구는 6,837가^{*}구로서 전체의 30.6%인 것으로 분석되었으며, 이를 가옥주와 세입자로 나누어 보면 가옥주의 경우 평균 45%가 재정착하였고, 세입자는 평균 16%가 재정착한 것으로 집계되었다.

*서울시정개발연구원, 1996, 서울시 주택개량 재개발 연구, p.222

세입자의 재정착률은 재입주가구가 없는 경우, 비교적 높은 비율의 재정착률을 보이는 경우로 구분되는데, 이는 재개발임대주택이 공급된 구역의 경우 많은 세입자가 재정착한 반면, 임대주택이 공급되지 않은 구역에서는 재정착이 거의 이루어지지 않았기 때문이다.

재입주율이 저조한 이유를 기존연구에서 살펴보면, 가옥주의 경우는 입주에 따르는 추가적인 부담금 때문에, 세입자의 경우는 입주 후의 과중한 관리비 부담 때문인 것으로 나타나고 있다.^{*}

*대한주택공사, 1993, 불량주택 재개발사업의 문제점과 개선방안연구, pp.116-124

◦ 주변 주택지와 단절된 단지 조성으로 인한 커뮤니티 붕괴

정비사업을 통해 주거환경을 정비하면서 조성단지와 인접 주거지 사이에 담장을 설치하는 것이 일반적이며, 심한 경우 조성단지의 지반을 성토하여 수 미터에 이르는 옹벽을 단지경계부에 설치한 사례도 있다. 이로 인하여 과거에 동일 생활권이었던 주거지가 물리적으로 단절되어 지역 커뮤니티가 붕괴되는 경우도 있다.

옹벽 등의 설치로 인해 인접 주거지와 격리된 주택재개발구역



주택재개발사업구역의 원거주민 재정착률

구분	사업시행인가당시 (가구)			인가당시 거주가구중 입주가구수(가구)			입주율(%)			
	소계	가옥 주	세입자	소계	가옥 주	세입 자	가옥 주	세입 자	평균	입대주 세대
합계	22,368	11,214	11,154	6,837	5,048	1,789	45.0	16.0	30.6	2,966
창신1-2	888	364	524	146	146	-	40.1	-	16.4	-
신당1	485	485	-	143	143	-	29.5	-	29.5	-
한강로	41	14	27	12	12	-	85.7	-	29.3	-
금호1-5	192	192	-	107	107	-	55.7	-	55.7	-
금호5-1	686	686	-	357	357	-	52.0	-	52.0	-
금호1-4	288	130	158	84	84	-	64.6	-	29.2	-
하왕3	1,077	455	622	877	366	511	80.4	82.2	81.4	510
옥수5-2	317	172	145	257	137	120	79.7	82.8	81.1	171
돈암2-1	972	211	761	105	105	-	49.8	-	10.8	-
동소문	1,988	1,623	365	200	200	-	12.3	-	10.1	-
상계5-2	649	430	219	355	355	-	82.6	-	54.7	-
연희1	245	84	161	35	35	-	41.7	-	14.3	-
영천	952	481	471	101	101	-	21.0	-	10.6	-
북가좌2	591	318	273	516	249	267	78.3	97.8	87.3	267
흥제9-1	626	256	370	193	193	-	75.4	-	30.8	-
대현1	1,153	650	503	433	433	-	66.6	-	37.6	-
홍은5-3	1,123	715	408	609	429	180	60.0	44.1	54.2	180
흥제1	329	199	130	291	161	130	80.9	100.0	88.4	150
도화1	731	731	-	329	329	-	45.0	-	45.0	-
신정6-2	779	273	506	520	121	399	44.3	78.9	66.8	506
본동2-1	668	315	353	267	267	-	84.8	-	40.0	-
본동1-2	799	302	497	76	76	-	25.2	-	9.5	-
사당4	3,940	940	3,000	188	188	-	20.0	-	4.8	-
신림2-2	412	150	262	61	61	-	40.7	-	14.8	120
상도5	431	179	252	180	54	126	30.2	50.0	41.8	-
신림3	1,141	513	628	111	111	-	21.6	-	9.7	704
신림5	284	208	76	162	106	56	51.0	73.7	57.0	358
역삼1	581	138	443	122	122	-	88.4	-	21.0	-

※ 서울시정개발연구원에서 1996년 실시한 「서울시 주택개량 재개발 연구」 p.222의 집계표 재구성.

4) 장기 미시행 구역에 대한 고려미흡

구역여건상 사업성 등이 담보되지 않거나 주민간 의견대립으로 인하여 구역지정된 이후에도 사업시행이 되지 않는 경우가 일부 정비구역에서 발생하고 있다. 구역지정 이후 사업이 추진되고 있지 않은 대표적 장기 미시행 구역으로는 동작구 상도9구역, 관악구 신림4구역, 종로구 송인3구역, 종로구 창신6구역 등이 있다.

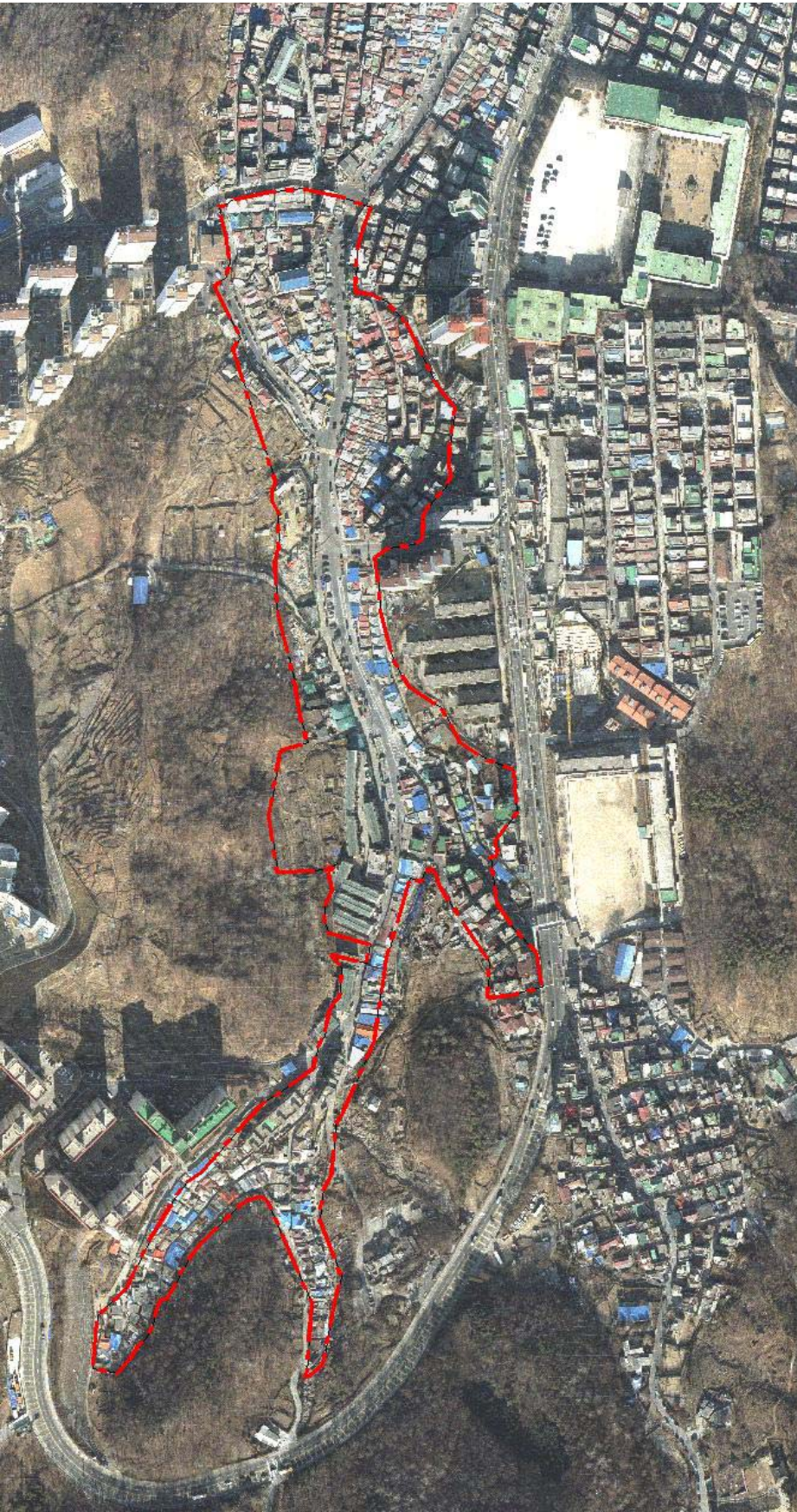
이 중 동작구 상도9구역, 관악구 신림4구역은 1973년 구역이 지정되었으나 아파트건립이 부적격한 부지를 형성하고 있거나 토지의 소유권 문제, 주민들의 의사 양분 등으로 인해 재개발사업 추진이 지연되고 있는 것으로 조사되었다. 이런 구역은 정비가 시급한 구역임에도 장기간 방치되고 있으므로 공공의 지원확대 등을 통한 문제 해결이 필요하다.

장기 미시행 정비구역 현황

구명	구역명	구역지정일	미시행사유
동작구	상도9	1973.12.31	• 구역내 토지면적의 대부분을 한양학원이 소유하고 있으며, 구역내 주택 대부분이 무허가로 토지주(한양학원)와 소유권 다툼으로 사업추진 미합의
관악구	신림4	1973.12.31	• 구역의 형상이 좁고 길며 중앙에 하수박스 및 상가가 밀집되어 있어 아파트 건축이 불가능함.
종로구	송인3	1984.11.21	• 구역내 삼일아파트 부분은 우선 해제(노후 시민아파트 정비중) • 구역내에 시장이 포함되어 있어서 상가를 지닌 주민들과 일반 주민들 사이에 이해관계가 상충되어 사업추진이 어려움
종로구	삼청2	1987.01.09	• 구역내 토지의 대부분이 국공유지로서 무단점유하고 있는 상태 • 주민들의 정비사업추진 의사가 거의 없음.

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 5월말

세장형의 구역형상으로 인해 장기간 미시행되고 있는 구역(관악구 신림4구역)



③ 주거환경개선사업의 문제점

1) 세입자에 대한 고려 미흡

주거환경개선사업은 주로 현지개량방식으로 사업이 추진되는데, 이 경우 정비건축물 대비 개량건축물의 비율은 0.93으로써 사업시행후 건축물이 다소 감소하는 것으로 나타나고 있다. 이는 과소한 필지가 사업을 시행함에 따라 적정한 크기로 정리되고 건축물의 규모도 정비 전에 비해 커지기 때문이다. 이렇게 기존에 비해 주택이 줄어들게 되어 토지 및 건축물의 소유자를 위한 주택만 공급되고, 세입자들은 정비사업 이후에 타 주거지로 이주해야하는 경우가 많다.

이런 문제를 해결하기 위해서는 주거환경개선사업 시행시 공공의 지원 확대 등을 통해 구역내에 세입자를 위한 주택용지를 확보하는 방안 등을 강구할 필요가 있다

주거환경개선사업의 사업방식별 주택호수 비교

사업방식	정비건축물(호)	개량건축물(호)	정비 : 개량
현지개량	13,642	12,731	1 : 0.93
공동주택	3,349	7,100	1 : 2.12
총합계	16,991	19,831	1 : 1.17

자료 : 서울시내부자료, 2003년 5월말

2) 공공지원의 부족으로 인한 주택개량의 어려움

현지개량방식의 경우 지구내 필요한 공공시설의 확보는 공공이 부담하게 되지만 건축물의 개량은 주민이 스스로 실시하게 되어 있다. 하지만 대부분의 주민들이 저소득층으로 충분한 경제적 여력이 없으므로 주택업자에게 의존하는 경우가 많으며 이로 인하여 과밀한 개발이 이루어지는 경우가 많다.

따라서 공공의 적극적 홍보 및 주택개량에 대한 표준설계 등의 가이드라인의 제시가 필요하며, 필요한 경우 공공의 주도하에 주택개량을 진행할 필요가 있다.

3) 건축법특례 조치에 따른 과밀개발

주거환경개선사업을 촉진시키기 위해 허용된 건축법특례조치로 인하여 일조권 및 프라이버시 확보 곤란, 주차장 부족 심화 등의 문제가 발생하였다. 건축법특례조치를 통해 들어선 건축물을 정비사업 이후에 갱신하게 될 경우에는 건축법의 규정에 따라야 하는데, 이미 초 과밀 상태이므로 이후에 건축법에 맞추어 주택을 재건축할 경우 현재의 밀도를 확보하기 어려울 것으로 보이며, 이로 인해 자연스럽게 지속적인 건축 갱신이 어려워져 장래에 다시 정비사업의 대상이 될 가능성이 높다.

따라서 과거 건축법특례조치를 통해 형성된 주거지에 대해서는 공공에서 지속적인 모니터링을 통해서 주거지의 불량화 방지에 노력을 기울여야 할 것으로 보이며, 향후 건축을 갱신해야 할 시기에 도달하면 소단위 집합주택 등의 대안을 마련할 필요가 있다.

4) 저소득층을 위한 주거안정대책이라는 취지의 상실

공공의 지원이 적은 상태에서 저소득 주민 스스로가 주택을 개량할 여력이 부족하기 때문에 주거환경개선사업이 양호한 주택의 확보 및 주거환경의 개선을 위한 수단이 아니라 개발이익 위주의 과도한 개발이 되고 있다. 이러한 문제를 방지하기 위해 주거환경개선계획의 수립과정에 행정 및 전문가들의 적극적인 참여가 필요함에도 대부분 용역사의 자의적인 판단에 의해 주거환경개선계획이 수립되어왔다.

따라서 주거환경개선사업이 본래의 취지를 되찾기 위해서는 정비계획 수립에 행정관계자, 전문가, 지역주민들의 적극적 참여가 필요하며, 개발이익 위주의 과도한 개발이 되지 않도록 충분한 공공지원이 이루어져야 할 것이다.

공동주택건립방식으로 조성된 세장형의 주거환경개선구역(도봉구 도봉동)



3. 1998년 주택재개발 기본계획의 평가

1) 사업추진단계 변경요구에 대한 적절한 대응 미비

구역지정된 1998년 구역대상범위의
사업추진단계별 현황 (단위 : 구역)

구분	계	기존	신규
1단계	58	57	1
2단계	7	-	7
3단계	1	-	1
합계	66	57	9

1998년 주택재개발기본계획상 구역대상범위 352개 중에서 총 66개가 정비구역으로 지정되었고, 이중 1998년 이전부터 추진 중이던 구역은 57개(기존구역 96개의 59%)이며, 1998년 신규로 지정된 구역은 9개(신규 구역 256개의 4%)이다. 이들 지정구역 중에서 2003년 12월말 사업이 완료된 구역은 동대문구 이문(기존), 마포구 용강(신규), 성동구 옥수11(기존)구역의 3개 구역이다.

정비구역으로 지정된 구역대상범위의 사업추진단계별 현황을 살펴보면 1단계에 속하는 구역은 58개(신규1, 기존 57), 2단계에 속하는 구역은 7개(신규7), 3단계에 속하는 구역은 1개(신규1)이다.

1998년 기본계획수립후 주택재개발사업 추진현황

구 분		총계	98년 기본계획	
			기존	신규
98년 주택재개발대상구역		352	96	256
2003년 6월 현재	총 계	66	57	9
	구역지정 후 사업시행인가 전	25	23	2
	사업시행인가	23	22	1
	사업시행 후 관리처분계획인가	15	10	5
	완료	3	2	1

자료 : 서울시내부자료, 2003년 12월말

이렇게 1단계 이외에 2,3단계 구역 중 사업추진의지가 높아서 단계별 추진계획에 비해 앞당겨 사업이 시행되는 경우가 있음에도 불구하고 1998년 기본계획에는 이를 효율적으로 조정할 수 있는 방안이 제시되지 않아서 해당 추진단계에 이르기까지 대기하거나 기본계획의 변경이라는 까다로운 절차를 통해서 사업을 추진하는 경우가 많았다.

따라서 도시및주거환경정비법 제3조 및 동법 시행령 제9조에 따르면 사업추진단계의 조정이 경미한 변경에 해당하므로 향후에는 이러한 추진단계의 변경요구가 더욱 빈번할 것으로 판단되는 바 이에 대한 효율적 조정을 위한 원칙과 자치구 단계별 총량제 등의 적절한 방안이 강구되어야 할 것이다.

2) 총수계획의 미수립으로 인한 고층개발 허용

주택재개발기본계획에서 계획용적률을 설정할 때 지역의 특성을 반영하여 구릉지 등 특별관리가 필요한 곳은 180%, 일반주택지내에서 주거환경정비가 필요한 곳은 200%, 역세권 및 중심지 중에서 주택공급이 필요한 곳은 220%로 각각 차등 적용하였다. 하지만, 층고에 대한 규제가 없어 구릉지와 저층주택지가 밀집되어 있는 곳에서 고층개발이 허용되고 있어서 도시경관의 훼손문제가 발생하고 있으며, 2003년 도입된 일반주거지역 종세분과도 부합되지 않고 있다.

*권영덕, 2002, 「도시및주거환경정비법 적용을 위한 연구」, 서울시정개발연구원, p.50.

따라서 정비구역의 층수에 대해서도 일반주거지역 종세분을 통해 설정된 층수기준을 준용하여 계획적으로 관리할 필요가 있다. 또한 제3종 일반주거지역은 층수제한이 없어 과도한 개발이 될 수도 있으므로 보완책이 마련되어야 한다.

3) 입지기준 결여로 인한 시설의 합리적 설치 유도 곤란

*구역면적이 3ha 미만인 경우 세대 당 2㎡ 이상, 구역면적이 3ha 이상인 경우 구역면적의 5% 이상 혹은 세대당 2㎡ 이상 중 큰 면적 이상 확보

1998년 기본계획에서는 공원·녹지시설의 의무 확보면적*을 규정하여, 세대당 공원·녹지면적이 증가한 것으로 집계되었으나, 실제 공원·녹지가 설치되는 위치를 살펴보면 성·절토에 따른 법면(法面)을 녹지면적으로 추가하는 경우가 많으며, 공원을 자투리땅에 확보하여 사실상 효용이 매우 낮은 경우가 많다.

따라서 공원·녹지의 면적확보기준 뿐만 아니라 입지기준 및 조성원칙까지 기본계획에서 제시하여 공원·녹지의 설치에 따른 효용을 제고할 필요가 있다.

4) 학교시설검토구역의 실효성 부족

1998년 기본계획에서 설정한 학교시설검토구역은 도보권 500m 내에 초등학교가 없거나 학교가 있더라도 과밀한 경우에 일괄적으로 설정되어 큰 실효성이 없는 것으로 나타나고 있다. 서울특별시 도시기본계획 상에는 2,500세대 당 초등학교 1개교를 설치하도록 되어있는데, 이에 따르면 1998년 이후 지정된 주택재개발구역의 세대당 부지 면적이 101m^2 (=구역지정 면적 $1,796,148\text{m}^2$ / 계획세대수 17,859)인 것을 감안할 때 약 25ha 규모의 정비사업이 추진될 때에나 초등학교 1개교의 신규 설치가 검토될 수 있기 때문이다

공원·녹지를 법면에 조성하여 효용이 감소한 사례(성동구 옥수11구역)



실제 1998년 기본계획상 구역대상범위 중 주택재개발구역으로 지정된 구역이 학교시설검토구역인 경우는 총 26개 구역이었으나 서로 인접하여 동일생활권을 형성하고 있는 성북구 월곡3구역($4,000\text{m}^2$)과 월곡1구역($2,368\text{m}^2$) 2개 구역만이 학교부지를 확보하고 있다.

학교시설검토구역임에도 학교부지를 확보하지 않은 구역들을 자세히 살펴보면, 종암3, 길음6, 삼선1, 미아10, 응두2, 공덕3,4, 영등포1, 상도4,6 등 10개 구역은 동일 생활권내 인접구역의 면적이 넓어서 향후 인접구역들의 사업이 추진될 경우 학교 확보의 가능성이 있을 것으로 보여지나, 홍은8, 상도3, 불광2, 월곡2 구역 등 4개 구역은 인접구역의 면적이 6ha 이하로써 향후에 인접구역의 사업이 추진되더라도 학교부지의 확보가 쉽지 않을 것으로 여겨진다. 또 정릉6, 응암6, 삼청2, 정릉2, 남가좌8, 신림4, 신림7 등 7개 구역은 인접한 구역이 없어서 구역내에 학교부지를 확보해야 하나 구역면적이 작아서(3.9ha이하) 구역 내에서 학교 부지를 확보한다는 것은 처음부터 무리였다고 보여진다. 그리고 인접에 많은 면적의 구역대상범위가 남아있는 종암3, 길음6, 삼선1, 미아10, 응두2, 공덕3,4, 영등포1, 상도4,6 등의 지역에서도 학교설치에 대한 비용부담 등에 관한 사항이 협의되지 않은 상황에서 학교 부지의 확보를 기대하기는 어려울 것으로 보인다.

따라서 학교시설검토구역을 고려할 때는 학교설치가 가능한 충분한 면적인지 여부와 동일 생활권으로 여러 구역이 묶여 있을 때 학교설치에 대한 역할분담을 조정할 수 있는 방안이 강구되어야 실효성이 있을 것으로 판단된다.

1998년 구역대상범위 중 학교부지 확보사례



학교시설 검토구역의 구역지정현황

구역명	구역 면적 (ha)	건립 세대수	임대주택 건립세대	인접의 학교시설검토구역			비고
				1단계 구역 (ha)	2단계 구역 (ha)	3단계 구역 (ha)	
흥은8	1.0	121	-	3개 구역 (4ha)	-	-	-
종암3	4.4	715	86	2개 구역 (8ha)	4개 구역 (16ha)	-	-
길음6	5.4	814	-	-	4개 구역 (15ha)	-	-
삼선1	6.0	921	-	-	2개 구역 (15ha)	-	-
미아10	2.4	588	-	1개 구역 (5ha)	2개 구역 (9ha)	-	-
용두2	8.4	292	110	-	-	2개 구역 (10ha)	-
공덕3	3.2	534	-	-	2개 구역 (31ha)	-	-
공덕4	3.0	581	153	-	-	-	-
영등포1	1.4	328	103	-	-	1개 구역 (12ha)	-
상도3	2.3	358	69	-	-	1개 구역 (6ha)	-
상도4	1.5	2,138	99	-	2개 구역 (15ha)	3개 구역 (5ha)	-
상도6	4.2	381	-	-	-	-	-
정릉6	3.9	431	-	-	-	-	-
불광2	4.5	477	32	1개 구역 (4ha)	-	-	-
월곡1	5.2	787	-	-	-	-	학교 설치
월곡3	8.7	1,388	-	-	-	-	
월곡2	5.2	690	-	-	1개 구역 (1.9ha)	-	-
응암6	2.4	26	48	-	-	-	-
삼청2	1.3	124	-	-	-	-	-
정릉2	2.0	297	35	-	-	-	-
남가좌8	2.8	537	110	-	-	-	-
신림4	4.1	1,711	-	-	-	-	-
신림7	3.0	382	-	-	-	-	-

5) 정비사업의 소요기간 단축에 기여

주택재개발 사업이 시행된 1973년부터 현재까지 구역지정 후 사업시행 인가까지 소요된 기간을 살펴본 결과 평균 소요기간은 약 12년 2개월, 최대 소요기간은 약 28년 6개월인 것으로 나타났다. 이렇게 사업의 시행에 장기간이 소요되는 것은 초창기의 주택재개발사업이 주로 자력재개발 형태로 추진되었기 때문이다.

합동개발이 도입된 1983년 이후부터 현재까지 사업시행된 93개 구역을 대상으로 살펴본 결과 사업시행인가 평균 소요기간은 약 7년 5개월, 최대 소요기간은 약 13년 10개월 나타나 이전보다 소요 기간이 단축되었음을 알 수 있다.

1998년 기본계획이 수립된 이후에는 구역지정 이후 사업시행인가까지 소요된 기간이 평균 2년 3개월인 것으로 나타났는데, 이는 구역대상범위 도입으로 인하여 정비사업을 계획적으로 추진함에 따라 사업에 소요되는 기간이 크게 단축되었기 때문인 것으로 보인다.

사업시행 소요기간 현황

구 분		구역수	평균소요시간	최대소요기간
1973~2003.7현재	구역지정이후 준공	307	약 12년 2개월	약 28년 6개월
1983~2003.7현재	구역지정이후 준공	93	약 7년 5개월	약 13년 10개월
1998년 이후	구역지정이후 시행인가	38	약 2년 3개월	약 4년 2개월
	구역지정이후 관리처분	17	약 2년 12개월	약 4년 11개월
	구역지정이후 준공	2	약 3년 7개월	약 3년 12개월

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 12월말

제4장



계 획 의 기본방향

1. 주거환경정비의 이념변화
2. 계획의 기본방향 및 전략
3. 주요지표설정

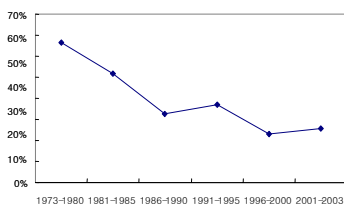
1. 주거환경정비의 이념변화

1) 무허가주택정비를 포함한 노후불량주택 정비로의 확대

*무허가주택지의 특성상 필지면적이 대체로 협소하여 공공시설을 확보한 후 남은 대지에 충분한 건축면적을 확보하기 어려울 뿐만 아니라, 국공유지를 무단 점유한 경우도 많아서 전면개발 이외에는 적합한 정비방법이 없었다.

주택재개발이 도입된 1970년대의 주거환경정비의 주요목표는 무허가주택의 정비였다. 당시 서울시는 농촌에서 대량의 인구가 유입되어 주택부족 현상이 심화되었고, 변두리의 다리밑, 하천주변, 언덕위, 도심부내 공원 및 도로에 이르기까지 무허가주택이 자리했었다. 이를 정비하기 위한 수법은 전면철거에 의한 신규 주택의 공급 이외에 다른 방식을 찾기가 어려웠다.*

정비구역 내의 무허가건축물비율 변화



그러나 지금까지 무허가주택에 대한 주택재개발이 주로 이루어진 것에 비해, 최근에는 1960년대 후반부터 활성화 된 토지구획정리사업, 1970년대에 도입된 자력재개발사업 등을 통해 건축된 주택들이 내구연한에 이르게 되어 주거환경정비의 목표가 무허가주택의 정비를 포함하여 노후불량건축물의 정비로 확대되어 가고 있다.

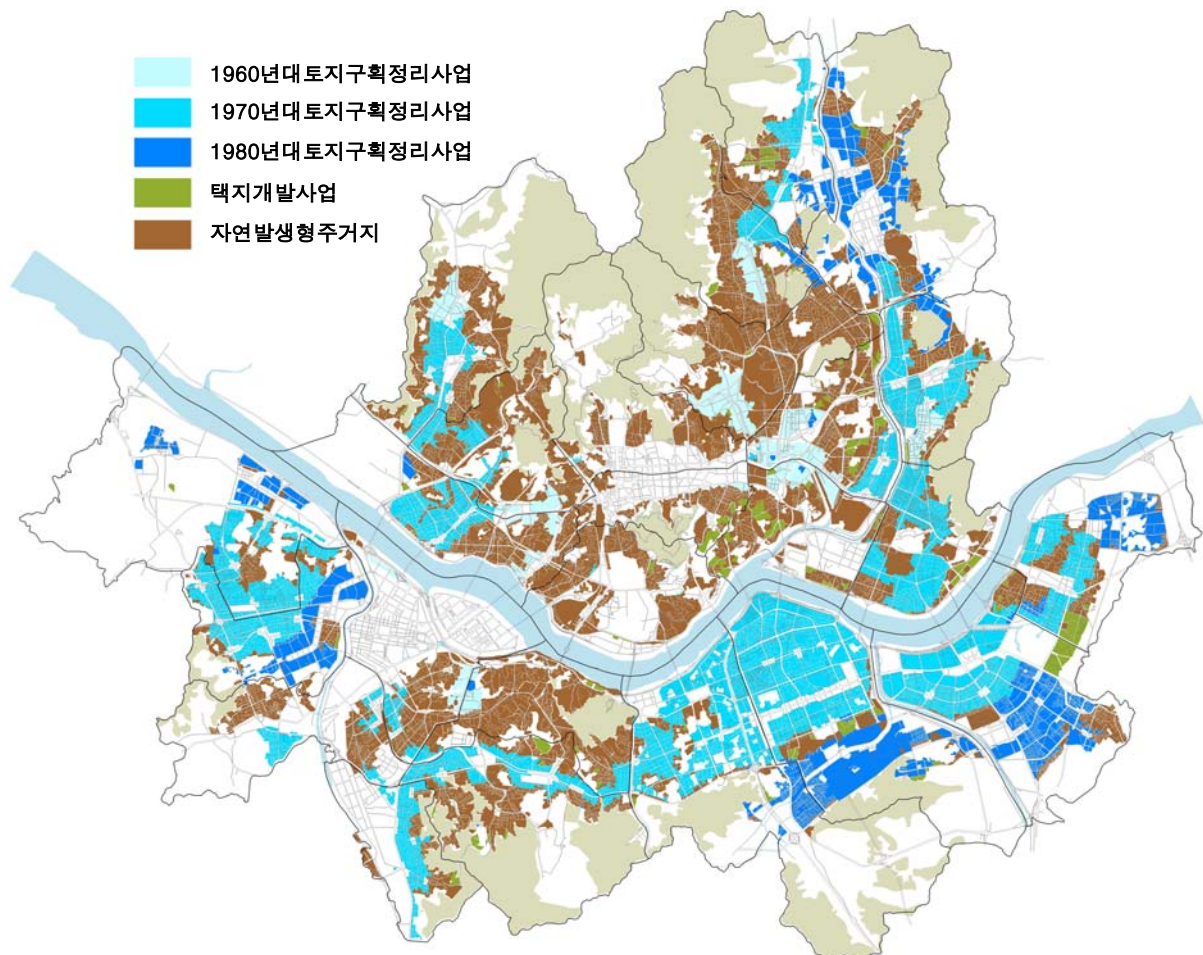
이러한 노후불량주택들이 분포하고 있는 지역들은 무허가 주택지에 비해서 양호한 주택이 다수 분포하고 있기 때문에 구역 전체를 전면철거하고 정비사업을 시행하는 것은 불합리할 수 있다. 따라서 구역 내의 불량한 부분만 수복개발을 통하여 정비함으로써 불필요한 자원의 낭비를 줄이고, 양호한 주거지를 효율적으로 관리함으로써 주거환경을 보호하는 것이 바람직하다.

2) 신규개발 위주에서 기성시가지 재정비로

1934년 도입된 토지구획정리사업은 서울시의 주거지를 형성해 온 대표적인 도시개발사업으로서 1970년 이전의 성동구 왕십리, 동대문구 답십리, 1970년대의 광진구 자양동, 중랑구 면목동, 은평구 불광동, 서초구 반포동, 강남구 논현동, 송파구 잠실동, 1980년대의 노원구 상계동, 양천구 목동, 송파구 가락동 등 서울시의 주거지역의 60% 이상이 토지구획정리사업을 통해 형성되었다. 또한 1980년대 들어 추진된 택지개발사업을 통해 강남구 개포동, 강동구 고덕동 등 총 41개 지구 33.2km²에 이르는 주택지가 조성되거나 조성 중에 있다.

그러나 서울시내에 미개발지가 거의 남아있지 않은 상황에서 계속 신규개발을 통해 주거지를 조성하는 것은 어려우며, 또한 과거에 조성된 시가지가 노후화됨에 따라 기성시가지의 재정비가 고도(古都) 서울의 효율적 도시관리를 위해 더욱 중요한 시점이다.

서울시의 주거지 형성



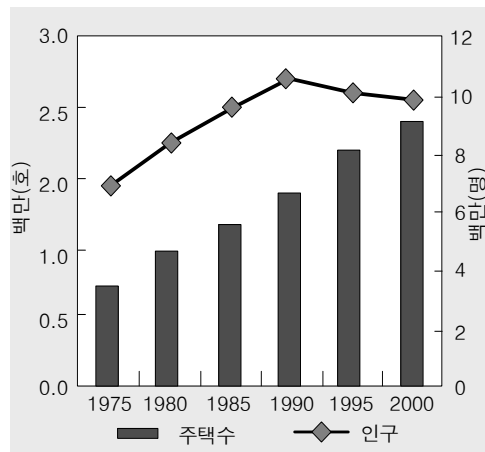
3) 주택공급 우선에서 주거환경정비 우선으로

1980년대까지 서울의 인구는 증가 일변도였으며, 이를 수용하기 위한 주택의 공급은 서울시의 주요 과제였다. 이에 대한 적극적 정책대응으로 주택보급률이 1990년 68.0%에서 2002년 82.4%까지 증가하는 등 주택의 양적 공급측면에서 괄목할만한 성과를 거두고 있다.

그러나 이러한 주택의 양적 공급은 건축법의 완화를 통한 고밀개발, 다세대·다가구 주택의 허용 등에 힘입은 바가 크며, 이로 인하여 주거지가 과밀화 되고, 도로, 주차장, 공원 등이 부족하게 되어 주거환경이 악화되는 경우가 많았다. 이러한 주거환경의 악화는 기존의 주택공급 위주의 정책으로는 해결할 수 없는 문제이므로, 주거환경관리 및 정비를 통하여 삶의 질을 제고하고 주거환경을 향상시켜 높아진 삶의 질에 대한 욕구를 충족시킬 필요가 있다.

그러나 서울이 인구성장 및 시가지의 팽창이 없는 안정기, 즉 성숙사회에 접어들어 공급위주의 주택정책에서 탈피할 필요가 있는 반면에 저소득층의 주거복지를 위한 주택의 공급은 앞으로도 확대해야 한다. 2020 서울도시기본계획에서도 자율적인 시장기조위에 악화되는 소외계층의 주거불안 문제를 해결하고 주거여건을 개선하여 모든 시민이 안정적인 주거 생활을 누릴 수 있도록 사회소외계층에 대한 주거 서비스를 개선하고 공공임대주택 등의 공급을 확대하도록 하고 있다.

서울시의 인구 및 주택증가 추이



서울시의 주택재고 증가

기준 년도	전체 주택재고 (호)	전년 대비 주택증가 (호)
1975	744,247	-
1980	968,133	223,886
1985	1,176,162	208,029
1990	1,430,981	254,819
1995	1,688,111	257,130
2000	1,916,537	228,426

자료 : 통계청, 각 연도 주택총조사 자료

4) 민간위주 개발에서 공공개입 확대를 통한 공공성 강화

주거환경정비의 가장 대표적 형태인 전면철거 후 고층의 아파트 건립은 1983년 도입된 합동재개발 방식에 의해 일반화되었다. 합동재개발 방식은 공공의 부족한 재원으로선 광범위한 불량주거지의 주거환경정비가 어려웠기 때문에 조합원에 대한 주택 외에 일반 분양분의 주택을 더 짓게 하고 그 수익으로 정비사업의 비용을 충당하는 것이었다.

합동재개발방식은 공공의 입장에서는 적은 비용으로 주거환경정비의 효과를 얻을 수 있다는 측면에서, 주민 역시 적은 비용부담으로 신규 주택을 얻을 수 있다는 측면에서 대표적 정비방식으로 빠르게 정착하였다.

그러나 이는 일반분양 주택이 늘어날수록 개발이익이 증대되는 구조의 사업이므로 사업시행자는 최대의 개발밀도를 추구하게 되고 역으로 정비기반시설의 설치에 회피하게 됨에 따라 정비사업 후 인구는 크게 증가함에도 기반시설 등이 부족하게 되는 경우가 많다. 이로 인하여 주거환경이 정비사업 시행 후에 오히려 악화되기도 하며, 지역 여건을 고려하지 않은 고밀개발로 인하여 경관훼손 문제까지 나타나고 있다.

또한 밀도 등의 규제에 의하여 고밀·고층 개발이 불가능한 구릉지 주변의 불량주택지는 장기간 사업이 진행되지 않고 방치되는 등 주택재개발의 활성화에도 불구하고 정비가 시급한 지역에서 오히려 정비사업이 지체되는 모순이 나타나고 있다.

따라서 지역 여건에 맞는 개발밀도를 지향하고 충분한 정비기반시설을 확보하기 위해서는, 또한 장기간 정비가 지연되고 있는 지역의 정비사업을 활성화시키기 위해서는 공공의 지원을 확대할 필요가 있다.

2. 계획의 기본방향 및 전략

기본방향 1

조화롭고 환경친화적인 주거지정비 유도

- 지금까지 추진된 주거환경정비사업의 지역여건을 무시한 고층고밀개발에 대해 반성하고, 일반주거지역 종세분화 기조의 유지와 정비사업의 실현성 담보라는 상반된 입장을 적절하게 조율한다. 또한 서울시의 환경관련정책과 정합성을 유지한다.

계획전략 1 지역적 특성을 반영한 적정개발밀도 계획

일반주거지역 종세분화 기조를 유지하여 정비예정구역별로 계획용적률을 차등적용하며, 지역특성에 따른 정비예정구역의 적정 층수를 계획용적률과 연동하여 설정하고, 밀도규제가 불가피한 구역에 대한 공공지원을 강화한다.

계획전략 2 서울시의 환경관련 정책과 정합성 유지

2020 서울도시기본계획의 환경보존정책을 반영하고 정비사업 시행시 생태면적률을 적용하도록 한다.

기본방향 2**생활권 단위의 광역적 주거환경정비 활성화**

- 개별 정비구역단위의 개발에 따른 정비기반시설 확보 문제점을 해소하며, 지역 커뮤니티 활성화와 주거지관리에 기여하는 정비사업을 지향한다.

계획전략 1 계획의 기본단위로서 근린생활권 설정

동일 커뮤니티를 형성하는 소생활권을 근린생활권으로 설정하여, 주거지관리계획, 정비기반시설계획, 임대주택확보 등의 기본 단위로 활용한다. (도로망체계, 지형지세, 도보권, 통학권, 역세권 등을 고려)

계획전략 2 주변지역과 연계된 기반시설 확보

정비기반시설을 구역내 필요시설과 근린생활권 단위 기반시설로 구분하고, 근린생활권 단위 기반시설의 확보를 담보할 수 있는 계획을 수립한다.

- 생활권역내 기반시설 확보에 대한 공공의 역할을 강화한다.
- 인센티브를 도입하여 기반시설의 확보를 용이하게 한다.

계획전략 3 커뮤니티 기반의 주거환경정비

정비기반시설의 충분한 확보를 통하여 지역 커뮤니티의 활성화를 도모한다.

- 기존 교통·보행동선체계와 연계되도록 정비사업을 시행한다.
- 교육시설, 문화·복지시설, 공원·녹지 등을 연계되도록 설치하여 생활권 중심지(community zone)의 조성을 유도한다.



기본방향 3 해당 지역에 적합한 주거환경의 개선을 통한 삶의 질 향상

- 주거환경정비를 통하여 주거지의 당면 과제를 해결하도록 유도하고, 전면개발 일변도의 정비사업을 지양한다.

계획전략 주거지의 다양한 특성을 고려한 정비유형의 적용

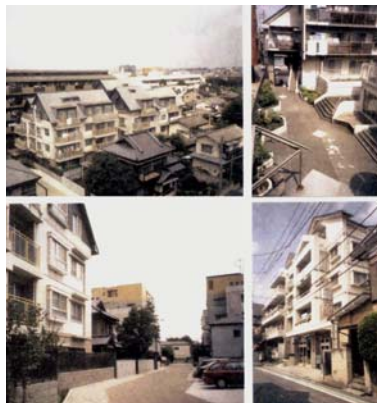
구역의 특성에 맞도록 정비유형을 다양화하여 획일적인 주거지의 조성을 지양하고, 필요한 부분만 정비할 수 있도록 하여 자원의 낭비를 최소화한다.

- 주거환경이 극히 열악한 구역
전면개발을 통해 정비함
- 부분적으로 노후불량주택이 밀집해 있는 구역
양호한 부분은 보호하고 노후불량주택이 밀집해 있는 부분을 수복개발을 통해 정비함
- 구릉지 등에 속하거나 인접한 구역
자연순응형으로 정비하고, 특별한 관리가 필요한 정비구역인 경우에는 공공의 적극적 지원을 확대함

전면개발 예



수복개발 예



자연순응형 정비 예



기본방향 4

서울특별시의 강북활성화 정책기조와의 연계

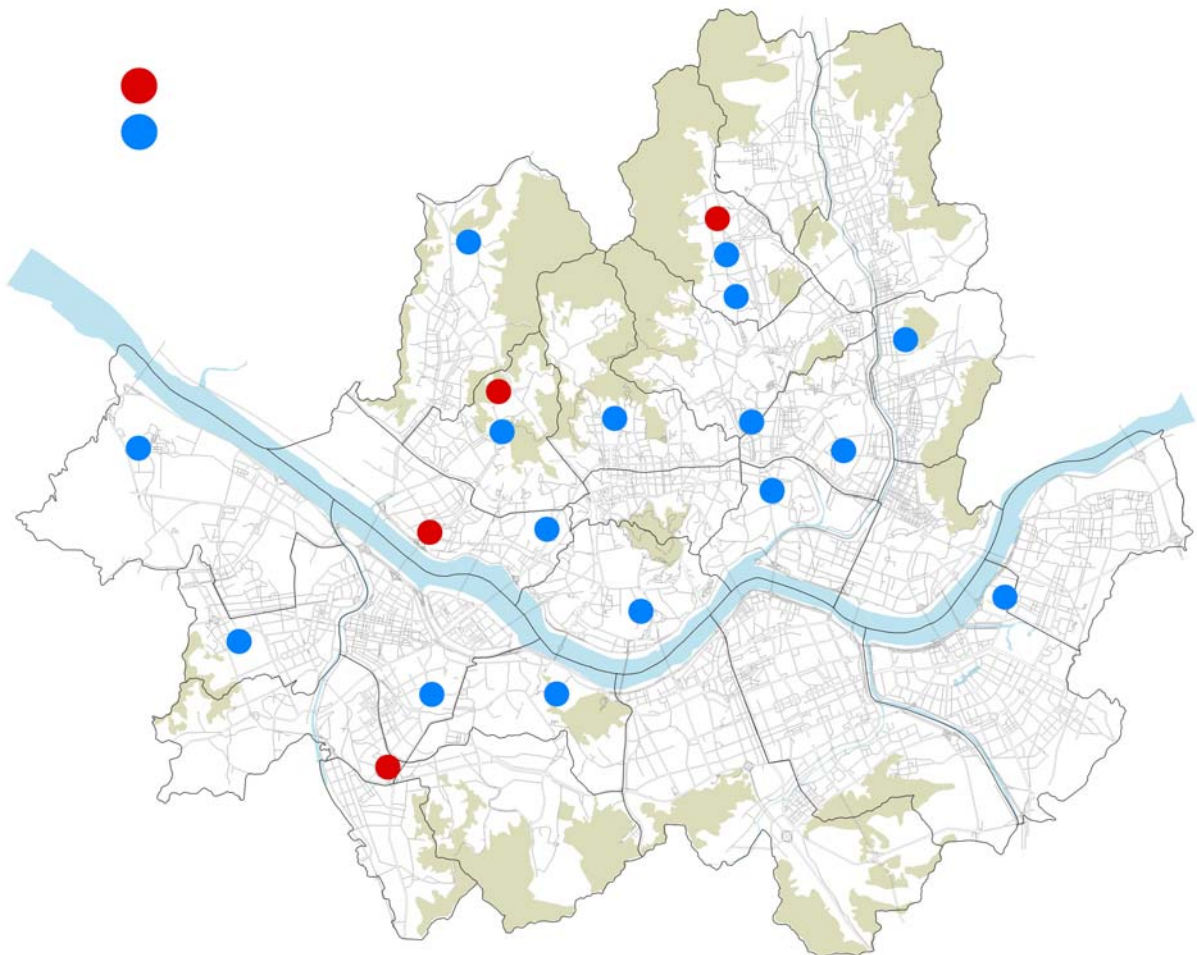
- 강북 활성화 등 서울시의 정책기조를 충분히 고려하여 주거환경을 정비함에 있어서 정책의 일관성을 유지할 수 있도록 한다.

계획전략 균형발전사업 등과의 관계 명확화

현재 추진중인 균형발전사업을 기본계획에 반영하고, 이 기본계획 수립 이후 추진되는 균형발전사업에 대해서도 정책의 일관성이 유지되도록 기본계획을 수립한다. 또한 향후 이 기본계획에서 제시한 근린생활권에 대해서도 균형발전사업에 상응하는 지원을 할 수 있도록 하여 주거환경정비사업을 활성화한다.

균형발전사업은 서울특별시지역균형발전지원에관한조례에 규정된 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업을 말함

뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구



3. 주요지표설정

1) 주택공급

서울시 장래 인구 전망을 살펴보면 2000년에는 약 1,037만인, 2010년은 1,003만인으로 인구가 점차 감소될 것으로 전망되며, 평균 가구원수도 2000년 3.12인에서 2010년은 2.80인으로 감소가 예상되는데, 이는 1세대 가구 및 독거가구의 증가로 인하여 가구수가 2000년 308만7천 가구에서 2010년 358만5천 가구로 점차 증가될 것으로 전망되기 때문이다.

전체 주택재고 대비 공공임대주택 비율			
구분	2000	2010	비고
비율	4.1%	7.5%	-

자료 : 2020 서울도시기본계획

따라서 인구증가가 둔화됨에도 소형 주택에 대한 기본수요는 증가될 것으로 예상된다. 이에 따라 서울시 신규공급주택 중 소형 주택의 비율을 점차 늘려서 주택보급률을 2010년에 100%이상 되도록 할 계획이다. 또한, 저소득층의 주거복지 강화를 위한 공공임대주택을 확대하고 질적 수준을 향상 시킬 계획이다.

이 기본계획에 의해 정비사업이 추진될 경우 공급되는 주택은 총 22만8천세대에 이를 것으로 보이며, 이는 서울시 도시기본계획상 2010년 서울시 전체 가구의 6.4%에 상당하는 수치이며, 이중 60m² 이하 소형주택의 공급량은 91,172세대(전체 공급주택의 40%), 세입자용 임대주택은 38,748세대(전체 공급주택의 17%)이다.

2020 서울도시기본계획 주요지표

구분		단위	2000	2005	2010	비고
인구	인구	만인	1,037.3	1,021.6	1,003.8	
	총밀도	인/ha	171	168	165	
가구	가구수	만 가구	308.7	349.9	358.5	
	평균가구원수	인	3.12	2.92	2.80	
주택보급률 (공식)		%	77.4	-	85.2	
주택보급률 (실질)		%	96.6	-	105.4	
신규주택공급호수중 소형주택공급비율 (전용면적 60㎡이하)		%	24.2	-	30	

주택보급률 (공식) = 총주택수(소유권을 기준으로 구분소유가 가능하지 않은 주택은 1호로 간주)/보통가구수
(일반가구수에서 단독가구, 비혈연가구, 외국인가구를 제외)

주택보급률 (실질) = 총주택수(1개 이상의 방과 독립된 부엌, 출입구, 화장실이 있는 주택은 1호로 간주)/일반
가구수(전체가구 중 집단가구를 제외한 가구)

주거환경정비사업을 통한 주택공급

단계별	택지공급계획 (ha)	주택공급계획 (세대)	60㎡ 이하 소형주택 공급량 (세대)	임대주택 공급량 (세대)
1단계 (2004~2005년)	346	90,609	36,244	15,404
2단계 (2006~2007년)	292	58,943	23,577	10,020
3단계 (2008~2010년)	342	78,378	31,351	13,324
총 계	980	227,930	91,172	38,748

2) 도로 및 교통

서울시의 교통수단 중 승용차의 통행 분담률은 2000년도에 29.86% 였던 것이 2010년에는 31.52%로 지속적으로 증가될 것으로 예상된다. 이에 따라 주택가의 주차문제 해결이 필요할 것으로 보이며 협소한 내부도로의 지속적인 정비가 이루어져야 한다.

2020 서울도시기본계획 교통관련 지표

구분		2000년	2010년	비고
자동차 보유대수 예측 결과 (대)	서울시	2,389,032	3,031,267	
	수도권 전체	5,457,903	7,488,967	
수단별 통행분담률 예측 (%)	승용차	29.86	31.52	
	택시	12.52	10.90	
	버스	35.39	26.55	
	지하철	22.23	31.03	
주택가 주차장 (%)	확보율	72	100	

이 기본계획에서는 서울시의 교통수요 등을 고려하여 정비사업으로 인한 교통문제의 악화를 최소화하기 위한 도로설치 및 교통계획을 수립 하였으며, 이에 따라 신규로 확보해야 하는 도시계획도로는 총 64,526m이다.

주거환경정비사업을 통한 도시계획도로 확보

단계별	신규확보도로(m)
1단계 (2004-2005년)	22,882
2단계 (2006~2007년)	20,950
3단계 (2008~2010년)	20,694
총 계	64,526

3) 학교

인구 추세와 마찬가지로 서울시의 학생수는 지속적인 감소가 예상된다. 초등학생의 경우 2000년도 76만명에서 2010년 64만1천명으로, 중학생의 경우 37만 6천명에서 31만 5천명으로, 고등학생의 경우 45만 3천명에서 35만 8천명으로 감소될 것으로 예상된다. 이에 따라 학교에 대한 신규수요는 크게 늘지 않을 것으로 보인다.

그러나 개발로 인해 급격히 인구구성이 변화되는 정비구역은 지역의 학교현황에 따라 정비사업 시행 후 학교가 부족해질 우려가 있다. 따라서 이 기본계획에서는 근린생활권내에서 확보가 필요한 초등학교를 중심으로 현재 정비사업 시행 후 인구규모 및 학교의 과밀여부 등을 검토하여 학교의 추가 설치여부를 검토하였다. 초등학교의 경우 서울시 전체적으로 부족하지는 않은 것으로 분석되고 있으나, OECD기준의 교육여건 조성을 통한 과밀학급 등을 해결하기 위해 2010년까지 77개 구역 61,540세대에 대한 32개교를 신설토록 계획하였다.

학교시설 계획지표

구분		2000년	2005년	2010년
학령인구 (천명)	초등	760	684	641
	중등	376	367	315
	고등	453	368	358
학급당 학생수 (명/학급)	초등	37.3	35.0	30.0
	중등	34.5	33.0	30.0
	고등	45.5	33.0	33.0
필요 학급수 (학급)	초등	22,000	19,523	21,367
	중등	10,070	11,121	10,500
	고등	9,988	11,152	10,848
부족 학급수 (학급)	초등	-	-	-
	중등	-	-	-
	고등	-	651	347

4) 공원·녹지

2020 서울도시기본계획상 서울시의 시설·공원확보지표는 2005년 13.05m²/인, 2010년 14.06m²/인으로 설정되어 있으나, 주거환경정비사업이 추진되는 지역인 노후불량주택지의 경우 정비기반시설이 극히 열악하고 매우 과밀하므로 도시기본계획의 지표를 적용하기 어려운 구역이 많다.

따라서 정비사업을 통한 노후불량주택의 정비가 시급하다는 점을 고려하여 세대당 2m² 이상(3ha 이상인 구역의 경우 구역면적의 5% 이상 및 세대당 2m² 이상 중 큰 수치로 해야 함) 확보하도록 규정하였다. 이에 따라 총 75,977m²의 공원·녹지가 주거환경정비사업을 통해 확보될 것으로 기대된다.

2020 서울도시기본계획의 도시공원 면적

구분	2005년	2010년
계획인구(천인)	10,331	10,037
계획공원면적(km ²)	157.59	163.71
1인당 계획공원면적(m ² /인)	15.25	16.31
시설공원면적(km ²)	134.85	146.67
1인당 시설공원면적(m ² /인)	13.05	14.61
공원시설화비율(%)	85.7	89.6

주거환경정비사업을 통한 공원·녹지설치

단계별	공원·녹지설치계획(m ²)
1단계 (2004~2005년)	30,204
2단계 (2006~2007년)	19,647
3단계 (2008~2010년)	26,126
총 계	75,977

5) 문화·복지

2020 서울도시기본계획상 보육시설 계획지표는 2010년 기준으로 수요 충족률이 100%가 되도록 하고, 이를 위해 방과후 보육시설을 2배 이상 확대하고 영아전담 보육시설은 15배 이상 확대할 계획이다. 또한 문화·복지시설도 2010년 기준으로 10~20%이상 확대공급하고, 공공도서관은 5배 이상 확대할 계획이다.

따라서 이 기본계획에서는 문화·복지시설의 확충을 위해 탁아소, 도서관, 커뮤니티 센터를 구역당 1개소 이상 설치하도록 계획하였고, 이에 따라 정비예정구역이 모두 정비될 경우 각각 299개소 이상의 시설이 확보될 수 있다.

2020 서울도시기본계획의 보육시설 계획지표

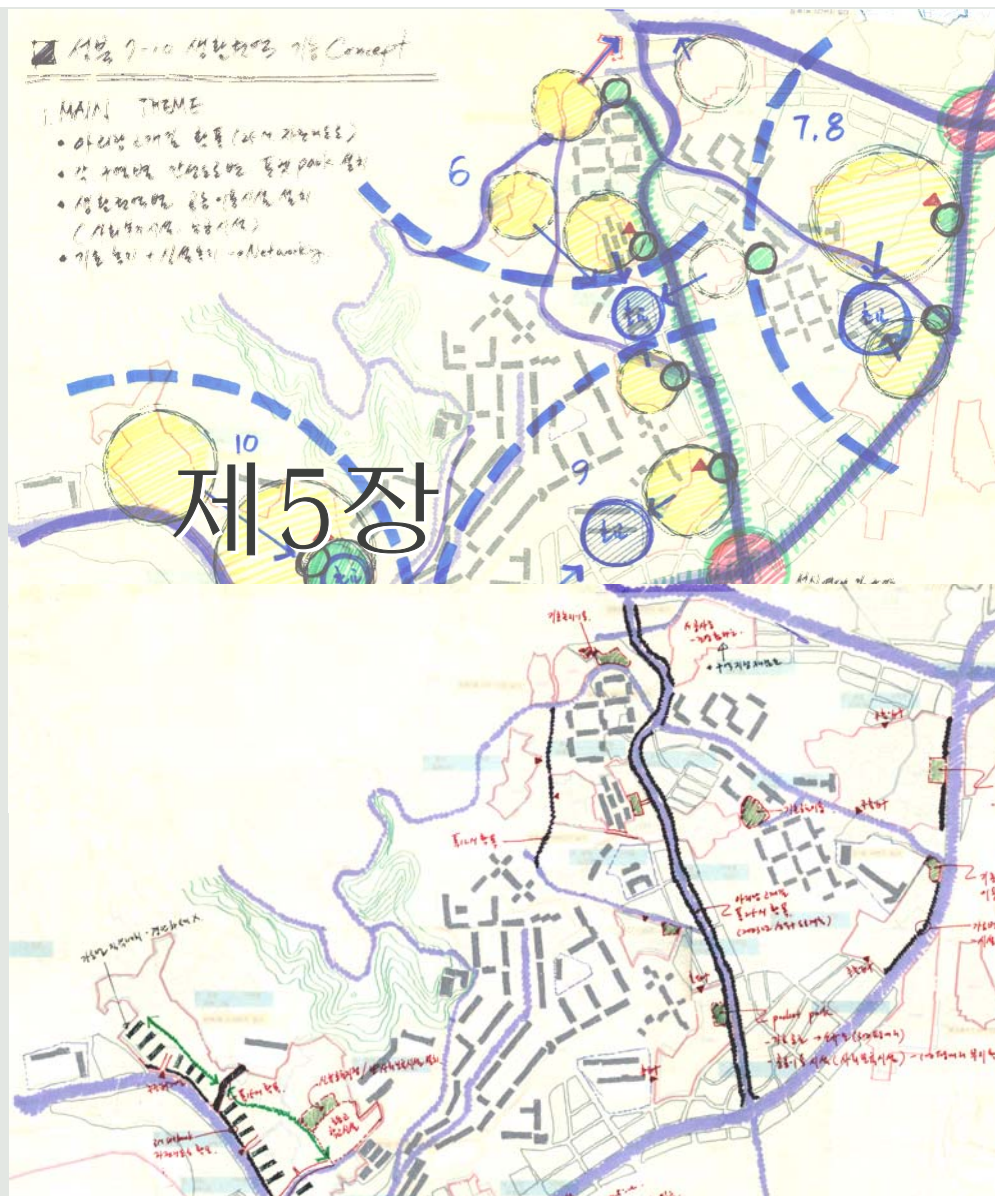
구분	2000년	2010년
맞벌이 가정 보육수용 충족률 (%)	60	100
방과후 보육시설수 (개소)	200	400
영아전담 보육시설 (개소)	10	150

자료 : 2020 서울도시기본계획

2020 서울도시기본계획의 문화여가시설 계획지표

구분		2000년	2010년
문화복지시설 (개소)	구민회관	23	25
	구민체육시설	21	25
	계	44	50
공공도서관 (개소)	구립도서관 (괄호는 공공도서관)	4(35)	25
	작은 도서관	5	25
	계 (공공도서관은 제외)	9	50

자료 : 2020 서울도시기본계획



정비예정구역 선정 및 근린생활권 구분

1. 기본방향
2. 정비예정구역 선정기준 설정
3. 정비예정구역 선정절차
4. 근린생활권 구분 및 운용

1. 기본방향

향후 정비구역으로 지정하여
주거환경정비사업을 추진할
대상지를 선정하기 위한
기본방향을 제시한다.

▶ 주요 내용

정비예정구역의 적정수준유지

정비예정구역을 확대하여 지정할 경우 입지여건이 양호하지 못하고, 구릉지 등에 위치하여 사업성 확보가 곤란한 구역은 방치되어 주거환경이 더욱 열악해질 우려가 있으므로 정비예정구역을 적정 수준으로 유지한다.

적정한 정비예정구역 선정기준의 설정

기본계획수립지침 및 서울시의 조례를 반영하고, 서울시의 주거지 특성을 고려하여 정비예정구역선정의 적절한 기준치를 설정하여 적용한다.

객관적 자료와 현장조사를 통한 구역의 실제상황 반영

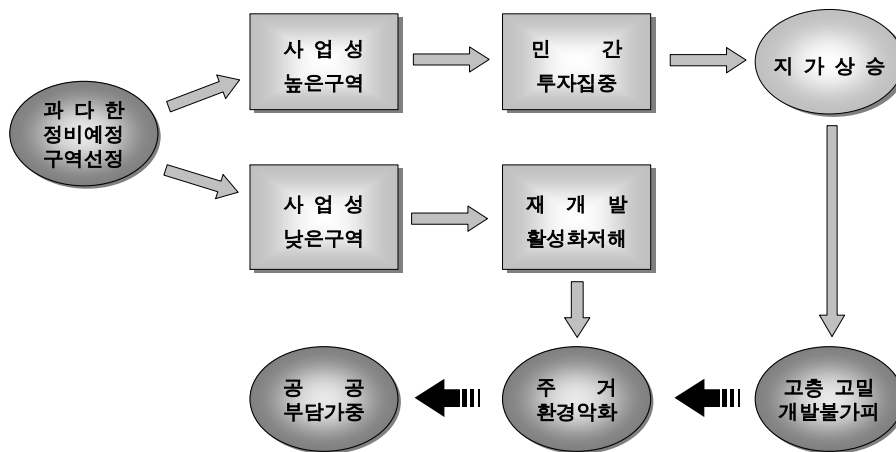
실제 주거환경이 열악한 구역이 정비예정구역으로 선정되도록 현장조사를 통하여 구역의 실제 상황을 반영하였다.

효율적인 주거지관리를 위한 정비예정구역의 광역적 지정

정비예정구역의 경계를 가구단위로 구획하여 광역적인 정비가 가능하도록 한다.

1) 정비예정구역의 적정수준 유지

정비예정구역을 확대하여 지정할 경우 구역의 입지조건이 양호하며, 계획용적률 등이 높아 다른 정비예정구역보다 상대적으로 사업성이 담보될 수 있는 구역에 정비사업이 집중되고 이에 따라 지가상승에 따른 고층고밀개발을 부추길 수 있다. 반면 입지여건이 양호하지 못하고 구릉지 등에 위치하여 사업성 확보가 곤란한 구역은 방치되어 주거환경이 더욱 열악해질 우려가 있다. 따라서 정비예정구역을 적정 수준으로 설정한다.



2) 적절한 정비예정구역 선정기준의 설정

도시·주거환경정비기본계획수립지침에 따르면 정비예정구역의 선정기준을 호수밀도, 노후·불량건축물의 비율, 주택접도율, 과소필지 및 부정형·세장형 필지의 비율 등으로 제시하고 있으며 지자체별로 적절한 기준치를 설정토록 하고 있다.

또한 정비예정구역은 향후 정비구역으로 지정하여 주거환경정비사업을 추진하기 위한 구역이므로 서울특별시도시및주거환경정비조례에 규정된 정비구역 지정기준에도 부합하여야 한다.

이 기본계획에서는 기본계획 수립지침 및 서울시의 조례를 반영하고 서울시의 주거지 특성을 고려하여 정비예정구역 선정의 적절한 기준치를 설정하여 적용한다.

3) 객관적 자료와 현장조사를 통한 구역의 실제 상황 반영

항공사진, 수치지도, 건축물대장 등 객관적으로 정량화할 수 있는 자료를 구축하여 정비예정구역의 물리적 현황을 분석하도록 한다. 그러나 이러한 자료만으로는 조사 대상지의 시설정비 및 주택개량의 필요성을 충분히 검토할 수 없다.

예를 들어 4m 이상의 도로에 주택이 접하는지 여부를 판단하는 주택 접도율의 경우 도면상에서는 전면도로가 4m 이상이더라도 실제 지역 여건상 계단도로, 급경사도로, 비포장도로 등으로 이루어져 차량통행이 불가능한 경우도 있을 수 있다. 이 경우 차량통행이 가능한 4m 이상의 도로와 그렇지 못한 4m 이상 도로는 정비예정구역의 선정시 구분하여 평가할 필요가 있다.

또한 건축물에 대한 자료도 건축물대장에 기재된 것을 현장조사를 통해 보완하여야 하는 경우가 있다. 첫째 경우는 전통한옥 등에 대한 정확한 자료를 구축할 때이다. 일반적으로 문화재로 등록되지 않은 전통한옥의 경우에는 건축물대장에 건물구조가 목조라고 표기되어 있을 뿐이므로 가회동 등의 전통한옥을 구분하기 위해서는 현장조사가 필요하다. 둘째 경우는 무허가 건축물 등 건축물대장에 기록되어있지 않은 건축물의 현황을 파악하기 위한 때이다. 물론 자치구별로 무허가건축물에 대한 관리대장을 구축하고 있으나, 지역에 따라 무허가 주택의 물리적 상태가 많은 차이가 있으므로(비닐하우스 등의 가건물과 건축법을 위반하여 건축된 위법건축물 등은 구역의 특성을 파악할 때 구분될 필요가 있다) 이러한 자료를 구축하기 위해서는 실제 현장조사를 실시하는 것이 필요하다.

따라서 이 기본계획에서는 각 정비예정구역의 현황특성을 현장 조사를 통해 파악함으로써 법적 지정기준뿐만 아니라 실제로 주거환경이 열악한 구역이 정비예정구역으로 선정되도록 배려하여 행정과 계획의 투명성을 담보한다. 이를 통하여 1998년 기본계획 수립 시 구역의 실제 현황을 반영하지 못했다는 한계를 해소하고자 한다.

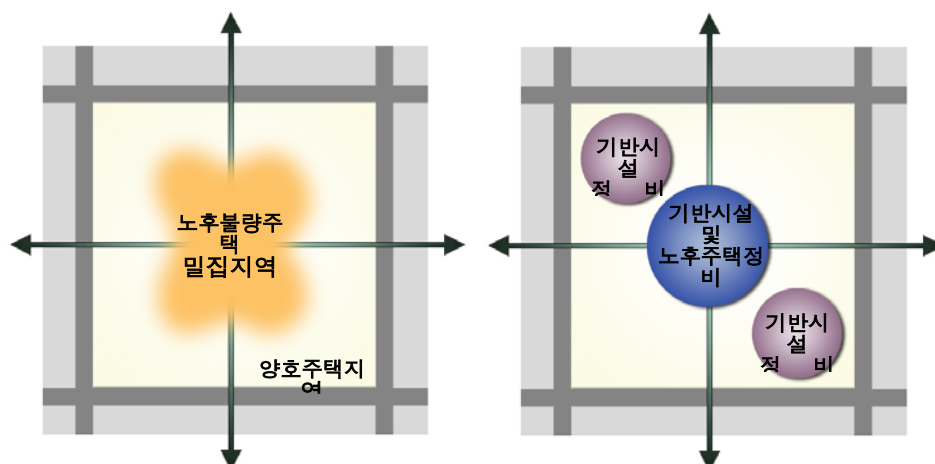
4) 효율적인 주거지관리를 위한 정비예정구역의 광역적 지정

현재 정비사업의 대상이 되는 구역은 과거와 같이 가구(街區) 전체가 무허가 및 노후불량 주택으로 구성되어 있는 경우는 드물며, 도로조건이 열악한 부분에 노후불량주택이 몰려 있고 간선가로에 면한 부분은 지속적인 정비로 인해 양호한 주택들이 분포하고 있는 경우가 많다.

이런 지역의 가구(街區)는 전체적으로 도로체계가 불합리하고, 공원·녹지 등이 미비한 경우가 많아 불량한 부분만 구역으로 지정하여 정비할 경우 구역의 형태가 불규칙적이고 협소해질 우려가 있으며 기반시설의 정비에도 불합리한 점이 많다.

또한 일부 지역의 경우 지적현황과 건축물현황이 부합하지 않거나, 장기 미준공 건축물이 다수 분포하여 재산권행사에 제약이 따르는 등 일반적인 행정조치로는 해결이 불가능한 문제를 지니고 있는 경우도 있다

이 기본계획에서는 정비예정구역의 경계를 가구(街區) 단위로 구획하여 광역적인 정비가 가능하도록 하고 타당한 지역주민의 의견(민원)도 반영할 수 있도록 한다. 단, 이 경우 구역은 광역적으로 지정하되 주택의 정비가 필요한 부분과 기반시설의 정비가 필요한 부분을 구분하여 정비계획을 수립하도록 하여 양호한 주택까지 정비의 대상이 되지 않도록 한다.



2. 정비예정구역 선정기준 설정

도시 · 주거환경정비기본계획수립지침 및
서울특별시도시및주거환경정비조례를 반영하여
정비예정구역 선정기준을 설정한다.

▶ 주요 내용

물리적 기준	정비예정구역 선정기준 (서울특별시도시및주거환경정비조례 완화 적용)
호수밀도 65호/ha 이상이면서 다음 중 하나를 만족하는 구역	1. 노후 · 불량건축물 60% 이상 2. 주택접도를 35% 이하 3. 과소필지, 부정형 및 세장형 필지 45% 이상 4. 최근 3년 이내 화재·침수 등 재해가 발생한 주택의 비율 50% 이상 (침수피해는 방비닥 이상 침수된 경우를 뜻하며, 「의연금품관리운영규정」에 따라 세대당 60만원 이상 지급된 경우에 해당한다.)
기타 예외적 적용기준	1. 1998년 주택재개발기본계획의 구역대상범위 기존 1998년 기본계획에 반영된 구역대상범위의 경우, 호수밀도를 만족하고 노후불량주택비율이 선정기준에 10% 정도 미달하더라도 행정과 계획의 일관성을 확보하는 측면에서 정비예정구역으로 선정한다. 2. 균형발전사업지구 서울특별시지역균형발전지원에관한조례 제2조의 규정에서 정한 뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구 중 주택재개발사업 방식 등으로 개발기본계획을 수립한 지구는 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재개발사업 등으로 시행할 수 있도록 한다. 3. 지구단위계획구역 지구단위계획구역 중 주택재개발사업 방식 등으로 지구단위계획을 수립한 경우에는 정비예정구역으로 간주하여 정비사업을 시행할 수 있는 근거를 제공한다. 4. 재해위험관리구역 기본계획 수립 이후 상습침수피해 등으로 인해 재해위험관리구역으로 지정된 구역을 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 등으로 시행할 수 있도록 한다.

1 물리적 기준의 설정

장래 정비구역 지정시 융통성을 부여하고 도시계획적 측면에서 광역적 정비를 유도하기 위해 정비예정구역의 선정기준을 다음과 같이 설정한다.

◦ 밀도기준의 설정

서울특별시도시및주거환경조례(이하 서울시 조례)의 정비구역지정 기준인 호수밀도 70호/ha를 10%정도 완화하여 65호/ha로 정비예정구역의 선정기준으로 정한다.

이때 호수밀도라 함은 1ha당 건축되어있는 건축물의 동수로서 다음 각목의 기준에 의하여 산정한 밀도를 말한다. (서울특별시도시및주거환경정비조례 준용)

- 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며, 기준층 이외의 가구는 계산하지 않는다.
- 새로이 발생된 무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
- 기존 공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역안의 총 건축물 동수를 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
- 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에 불구하고 전환전의 건축물 동수에 의하여 산정한다.
- 준공업지역안에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장건축물은 제외하고 산정한다.
- 주거환경이 열악한 지역이지만 구역내 시장, 공장, 창고 등이 입지하여 호수밀도 기준에 미달하는 경우에는 이를 제외하고 호수밀도를 산정한다.

* 공동주택의 호수밀도 조사

384개 구역의 모든 공동주택의 부동산 등기를 확인하는 것은 현실적으로 한계가 있으므로 건축물대장상 공동주택은 1층 바닥면적을 일반주거지역 다세대주택의 세대당 평균면적인 60㎡로 나누어 호수를 추정함. 다세대 주택의 평균면적은 서울시정개발연구원의 연구(김광중(1994), 일반주택지역 정비모델 개발, 서울시정개발연구원, p.25)를 참조.

노후불량주택의 기준

- 철근콘크리트 및 철골구조
40년 경과 건축물
(= 내구연한 60년 × ⅔)
- 그 외 기타구조
20년 경과 건축물
(= 내구연한 30년 × ⅔)
- 장기 미준공 건축물 등 재산권
행사가 불가능한 건축물

과소필지는 서울특별시건축조례 제 25조에서 규정하고 있는 대지분할의 최소한도 90㎡ 미만인 필지로 정의함

◦ 노후·불량주택비율 기준 설정

서울시 조례에서는 정비구역지정 기준으로써 노후·불량주택비율을 2/3 이상으로 규정하고 있으나, 이 기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 조례에 규정된 기준보다 10% 정도 완화된 노후·불량주택 비율 60%를 기준으로 설정하였다.

◦ 점도를 기준 설정

서울시 조례에 따르면 정비구역 지정기준을 4m의 도로에 접하는 주택의 비율이 30% 이하인 경우로 규정하고 있으나, 이 기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 조례에 규정된 기준보다 10% 정도 완화된 점도율 35%를 기준으로 설정하였다.

◦ 과소필지비율 기준 설정

서울시 조례에서는 과소필지비율이 50% 이상인 경우 정비구역으로 지정할 수 있도록 규정하고 있으나, 이 기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 조례에 규정된 기준보다 10% 정도 완화된 과소필지비율 45%를 기준으로 설정하였다.

◦ 상습침수 및 재해위험 기준 설정

서울시 조례에서는 상습침수지역, 재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로써 신속히 사업시행이 필요한 지역을 정비구역으로 지정할 수 있도록 되어있다. 따라서 최근 3년 이내 화재·침수 등 재해가 발생한 주택의 비율이 50% 이상인 구역을 정비예정구역으로 지정한다.

정비예정구역의 물리적 선정기준

호수밀도 65호/ha 이상이면서 아래기준 중 하나를 만족하는 구역

- 노후·불량건축물 60% 이상
- 주택점도율 35% 이하
- 과소필지, 부정형 및 세장형 필지 45% 이상
- 최근 3년 이내 화재·침수 등 재해가 발생한 주택의 비율 50% 이상 (침수피해는 방비닥 이상 침수된 경우를 뜻하며, 「의원급품관리운용규정」에 따라 세대당 60만원 이상 지급된 경우에 해당한다.)

② 기타 예외적 적용기준

◦ 1998년 주택재개발기본계획의 구역 대상범위

기존 1998년 기본계획에 반영된 구역대상범위의 경우, 호수밀도를 만족하고 노후불량주택비율이 선정기준에 10% 정도 미달하더라도 행정과 계획의 일관성을 확보하는 측면에서 정비예정구역으로 선정한다.

주민공람의견심사회의 의견을 일부 반영하여 98년 기본계획에 포함된 구역대상범위의 경우 구역선정기준 중 하나라도 만족하는 경우에는 행정의 일관성 측면에서 정비예정구역으로 선정하였다.

◦ 균형발전사업지구

서울특별시지역균형발전지원에관한조례 제2조의 규정에서 정한 뉴타운 사업지구 및 균형발전촉진지구 중 주택재개발사업 방식 등으로 개발기본계획을 수립한 지구는 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재개발사업 등으로 시행할 수 있도록 한다.

◦ 지구단위계획구역

지구단위계획구역 중 주택재개발사업 방식 등으로 지구단위계획을 수립한 경우에는 정비예정구역으로 간주하여 정비사업을 시행할 수 있는 근거를 제공한다.

◦ 재해위험관리구역

기본계획 수립 이후 상습침수피해 등으로 인해 재해위험관리구역으로 지정된 구역을 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 등으로 시행할 수 있도록 한다.

③ 정비예정구역의 운용기준

정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 구체적인 경계는 정비구역 지정시 설정된다.

기본계획이 추구하는 도시계획차원에서의 광역적 주거환경정비가 필요하다고 인정되는 경우에는 2개 이상의 정비예정구역을 1개의 정비구역으로 지정할 수 있다. 또한 기반시설의 확보 및 광역적 주거환경정비 차원에서 문제가 없다고 인정되는 경우에는 1개의 정비예정구역을 2이상의 정비구역으로 분리하여 지정할 수 있다.

3. 정비예정구역 선정절차

자치구요청구역은 현장조사 등을 바탕으로
정밀조사하여 실제로 불량한 주거지를
정비예정구역으로 선정한다.

▶ 주요 내용

자치구 요청 구역

총 384개 구역(1,450ha)이며 이 중 1998년 구역대상범위는 236개 구역(898ha)이고, 신규요청구역은 148개 구역(552ha)이다.

요청구역의 현황분석

요청된 384개 구역의 물리적 현황을 분석하기 위하여 항공사진, 수치지적도, 수치지형도, 건축물대장 등을 활용하였다.

요청구역 및 주변지역에 대한 현장조사 실시

자치구에서 요청한 384개 구역 및 그 주변지역에 대한 현장조사를 실시하였다.

구역 경계조정

도시·주거환경정비기본계획 수립지침의 규정에 따라 주거지관리와 정비기반시설 확보 등의 측면에서 일체적 정비가 필요한 경우에 구역경계를 조정하였다.

정비예정구역 선정결과

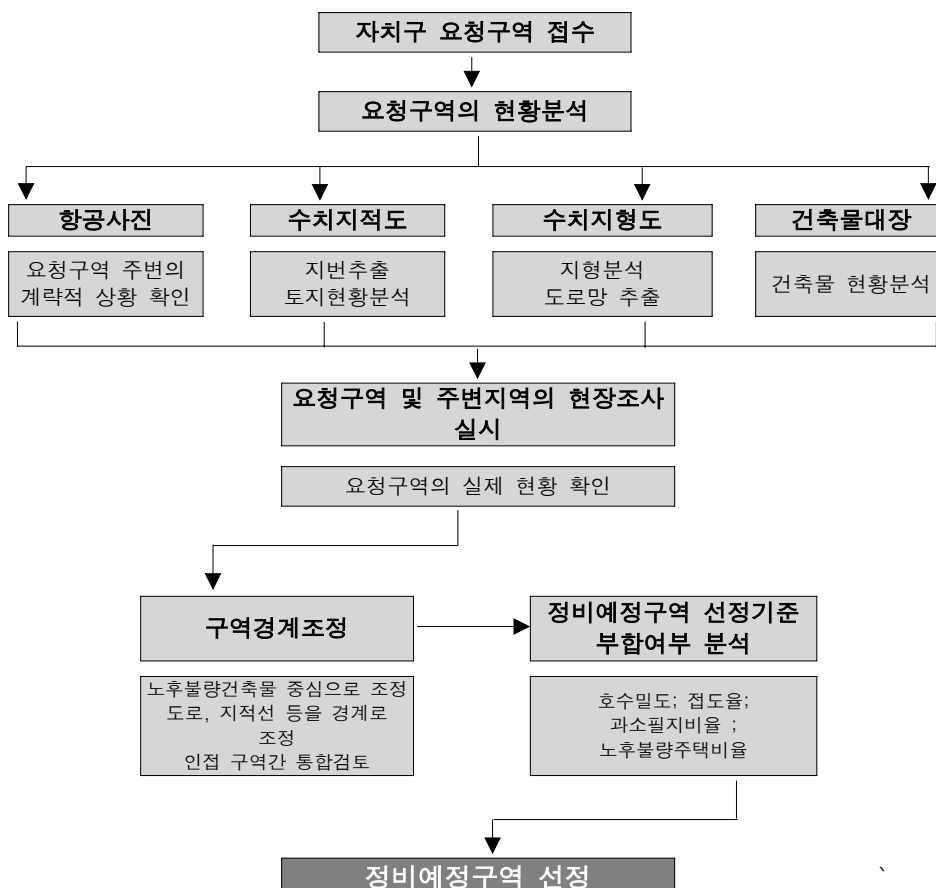
정비예정구역 선정기준에 따라 자치구 요청구역을 평가한 결과 총 299개의 정비예정구역이 선정되었다.

① 정비예정구역 선정 절차의 개요

이 기본계획에서는 다음과 같은 과정을 거쳐서 정비예정구역을 선정하였다.

- ① 자치구에서 정비사업을 추진하고자 하는 구역을 접수함
- ② 자치구에서 요청한 구역에 대한 현황분석을 항공사진, 수치지적도, 수치지형도, 건축물대장 등을 활용하여 실시함
- ③ 자치구에서 요청한 구역 및 주변지역에 대한 현장조사를 실시함(도로의 실제 차량통행 가능여부, 건축물의 외관상 노후정도, 전통한옥밀집여부, 계단도로 등 구체적 지형지물, 지형기복, 인접지역의 건축물 현황 등 조사)
- ④ 건교부의 도시·주거환경정비기본계획 수립지침 및 선정기준에 따라 정비예정구역을 선정하고 이와 병행하여 구역의 경계를 조정함

정비예정구역 선정과정

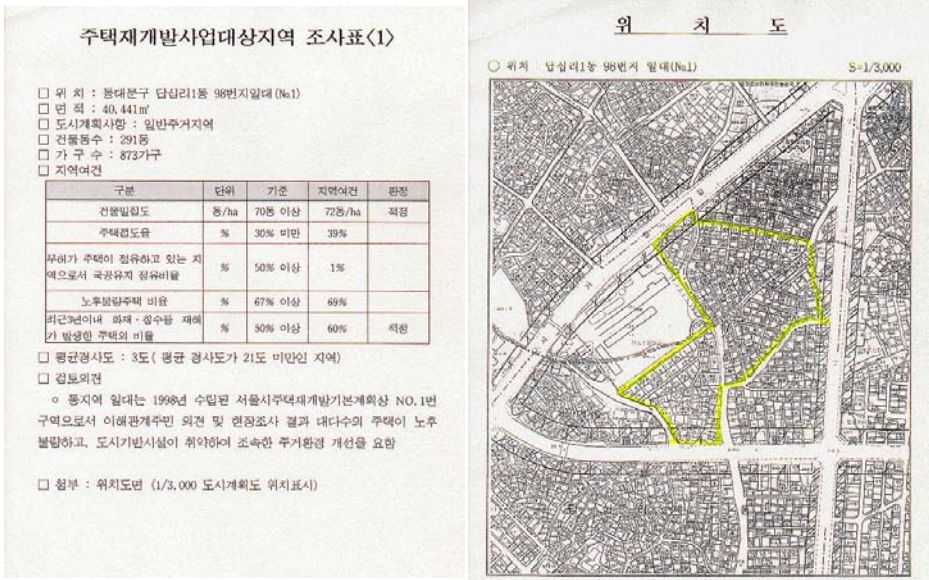


2 자치구 요청구역 접수

서울시 전 주거지역을 대상으로 자치구의 정비예정구역에 대한 선정 요청구역을 접수하였으며, 자치구에서 정비예정구역으로 선정하여 줄 것을 요청한 구역은 총 384개 구역(1,450ha)이었다. 이 중에서 1998년 기본계획상 구역대상범위(기존 구역)에 속하는 구역은 236개(898ha)였으며, 신규로 요청된 구역은 148개(552ha)였다.

자치구별로 살펴보면 성북구가 54개 구역(222ha)으로 가장 많았으며, 은평구의 경우 신규 요청구역이 23개 구역(129ha)으로 18개 자치구 중에서 가장 신규 요청이 많았으며, 강북지역은 13개 자치구에서 299개 구역(1,197ha)을 요청하였으며, 강남지역은 5개 자치구에서 85개 구역(253ha)를 요청하였다.

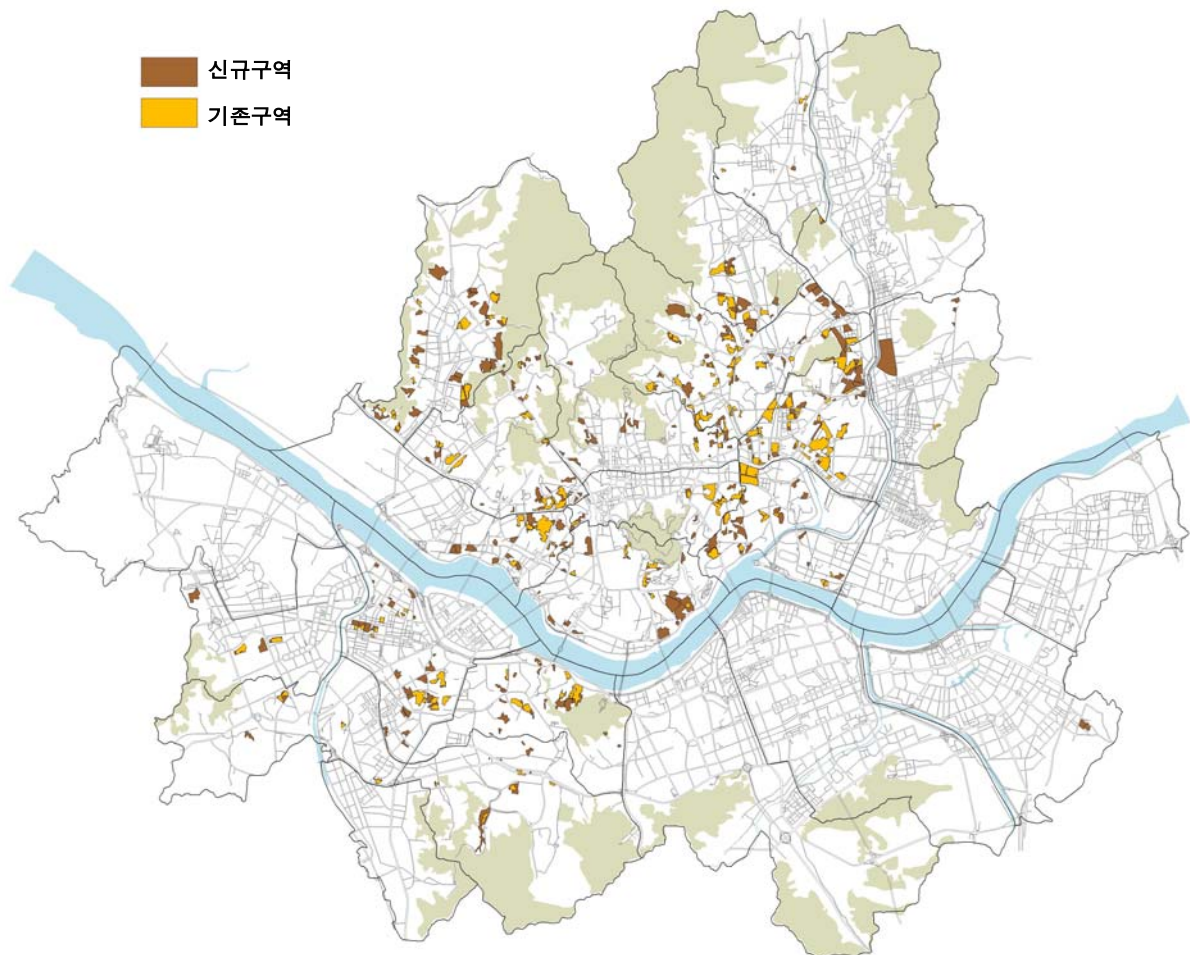
자치구의 정비예정구역 선정요청 서식 및 도면



자치구별 정비예정구역 요청 현황

구 분	합 계	종 로 구	중 로 구	용 산 구	성 동 구	동 대 문 구	중 랑 구	성 북 구	강 북 구	도 봉 구	노 원 구	은 평 구	서 대 문 구	마 포 구	양 천 구	구 로 구	영 등 포 구	동 작 구	관 악 구
기존 (개) (면적 : ha)	236 (898)	7 (28)	9 (36)	9 (37)	19 (84)	38 (167)	1 (2)	39 (143)	7 (49)	5 (7)	1 (2)	18 (63)	21 (59)	12 (50)	3 (20)	4 (10)	20 (65)	16 (44)	7 (32)
신규(개) (면적 : ha)	148 (552)	10 (23)	3 (1)	13 (54)	8 (21)	14 (44)	4 (54)	15 (79)	4 (6)	-	-	23 (129)	9 (28)	10 (31)	1 (9)	1 (4)	16 (40)	10 (24)	7 (5)
합계 (개) (면적 : ha)	384 (1450)	17 (51)	12 (37)	22 (91)	27 (105)	52 (211)	5 (56)	54 (222)	11 (55)	5 (7)	1 (2)	41 (192)	30 (87)	22 (81)	4 (29)	5 (14)	36 (105)	26 (68)	14 (37)

자치구별 요청구역 분포

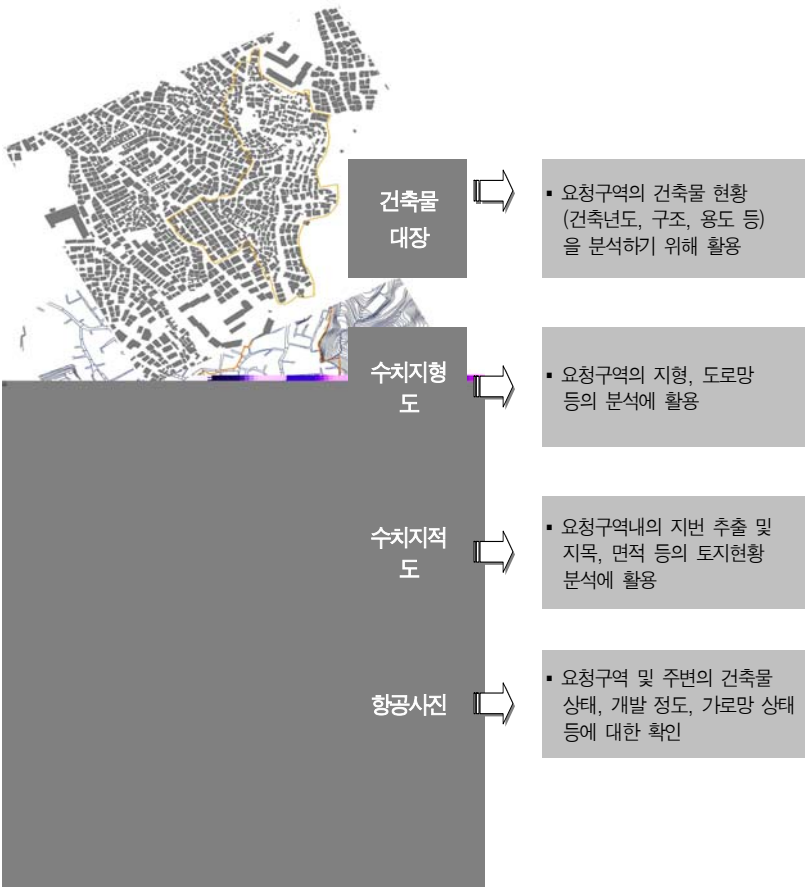


3 요청구역의 현황분석

접수된 384개 구역의 물리적 현황을 분석하기 위하여 항공사진, 수치지적도, 수치지형도, 건축물대장 등을 활용하였다.

항공사진을 통해서는 요청구역 및 주변지역의 대강의 현황을 확인하였으며, 수치지적도를 통해서는 요청구역 내 지적사항을 추출하여 토지 현황을 분석하였고, 수치지형도를 통해서는 요청구역의 지형, 도로망 등의 분석에 활용하였으며, 건축물대장을 통해서는 요청구역의 건축물 현황을 분석하였다.

수 만개에 이르는 지적 및 건축물 등기 사항을 공부를 통해 모두 확인하는 것은 사실상 어렵기 때문에 요청구역의 현황분석에는 서울특별시에서 구축한 토지정보관리체계의 전산자료를 이용하였다(토지정보 관리체계의 전산 자료는 측량성과 등을 바탕으로 작성된 토지대장 등의 공부와 다소 차이가 있을 수 있다).



④ 요청구역 및 주변지역에 대한 현장조사 실시

자치구에서 요청한 384개 구역에 대한 현장조사를 통해 조사한 항목은 도로의 실제 차량통행가능여부, 건축물의 외관상 노후도, 전통한옥밀집여부, 계단도로 현황 등 구체적 지형지물, 인지되는 지형기복정도, 인접지역의 건축물 및 스카이라인 현황 등이다.

동작구 흑석3동 67번지 일대 현장사진



5 구역경계 조정

◦ 주요 경계조정기준

정비에정구역의 선정기준과 병행하여 구역경계를 재조정하였으며, 경계조정의 기준은 ‘도시·주거환경정비기본계획 수립지침 4-2-6’에 의하되, 주거지관리와 정비기반시설 확보 등의 측면에서 일체적 정비가 필요한 경우에 구역경계를 조정한다.

- 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하지 않는다.
- 정비기반시설의 기능을 보완하거나 새로이 설치할 수 있도록 구역을 정한다.
- 가급적 도로를 경계선으로 한다.
- 구역경계를 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로 한다.
- 생활권 등을 함께 고려한다.
- 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 한다.
- 동일 가구(街區)를 형성하고 있는 구역 중 정비에정구역 선정기준에 부합하는 구역만 포함할 경우 해당 구역이 협소하거나 부정형으로 되어 주거환경 및 기반시설의 정비가 어려워지는 구역은 해당 가구 전체를 정비에정구역에 포함할 수 있다.
- 3ha 미만의 구역인 경우 인접 가구(街區)가 모두 전면개발방식으로 정비되어 공동주택으로 둘러싸인 맹지의 형태가 될 우려가 있는 경우 정비에정구역으로 포함할 수 있다.

성북구 성북2동 29-51번지 일대 경계조정 사례



은평구 수색동 31번지 일대 경계조정 사례



마포구 아현동 380번지 일대 경계조정 사례



6 선정결과

1) 정비예정구역 선정결과

299개 정비예정구역 중 주거환경
개선사업예정구역은 42개 구역임

현황분석 및 현장조사를 통해 구축된 자료를 바탕으로 384개 요청구역을 분석한 결과 총 299개 구역(1,187ha)의 구역이 선정기준에 부합되어 정비예정구역으로 선정되었다.

자치구별로 살펴보면 동대문구에 가장 많은 50개 구역(196ha)의 정비예정구역이 분포하고 있으며, 다음으로 성북구에 45개 구역(161ha)의 정비예정구역이 분포하여 두 번째로 많은 수치를 보이고 있다. 또한 영등포구에 25개 구역(67ha)의 정비예정구역이 분포하여 강남지역에서 가장 많은 수치를 보이고 있다.

자치구별 정비예정구역 선정결과

구분	구역	ha	구분	구역	ha
종로구	12	28	노원구	1	2
중구	9	30	은평구	27	146
용산구	15	80	서대문구	23	76
성동구	19	98	마포구	16	69
동대문구	50	196	양천구	4	29
종량구	5	56	구로구	4	9
성북구	45	161	영등포구	25	67
강북구	11	55	동작구	18	48
도봉구	5	7	관악구	10	31
합계	299	1,187	-	-	-

2) 검토대상구역

정비예정구역에서 제외된 85개 구역(256ha) 중 다음에 해당하는 9개 구역(45ha)은 검토대상구역으로 분류하여 기본계획에 정비예정구역으로 포함하지는 않으나 기본계획 수립 후, 구청장이 신중하게 대상지역에 대한 정밀조사 및 주민의견 조정을 실시하여 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비예정구역으로 지정할 수 있도록 한다.

- 해당지역 주민들의 찬·반의견이 첨예하게 대립하여 의견조정에 소요 기간이 필요한 구역
- 재해위험 등 세부적인 검토가 요구되어 별도관리가 필요한 구역

*검토대상구역의 선정은 주민공람 의견심사회에서 제시된 의견임

*검토대상구역 9개 구역은 종로구 신영동 158번지 일대, 중구 신당1동 236번지 일대, 성동구 행당1동 100번지, 성수1가 1동 5-6번지 일대, 성수2가 257-2번지 일대, 성북구 길음3동 498번지 일대, 은평구 응암1동 171-173번지 일대, 응암동 455일대, 마포구 현석동 108번지일대 등이다.

정비예정구역의 분포



4. 근린생활권 구분 및 운용

지역 커뮤니티의 유지 및
정비기반시설의 체계적 확보 등
근린생활권 단위의 주거지 정비를 통하여
주거환경의 질적 개선을 도모한다.

▶주요 내용

근린생활권 설정의 필요성			
1. 기존 주거환경정비의 문제점(합리적 정비기반시설확보의 어려움, 주변지역과의 연계성 부족, 광역적 주거환경의 개선효과 미흡 등)을 해소함			
2. 주거환경정비 단위의 광역화를 통해 생활권단위의 기반시설 확보를 용이하게 하고, 기반시설의 입지 및 규모 등에 대한 융통성을 확보함			
3. 임대주택 확보, 기반시설 확보, 주거지관리의 기본단위로 활용함으로써 기본계획의 실현 가능성을 높임			
정비예정구역의 밀집여부, 규모 등에 따른 근린생활권의 유형			
근린생활권 유형			비고
A 유형	B 유형	C 유형	
1개 정비예정구역으로 이루어진 소규모 생활권	2~3개 정비예정구역으로 이루어진 중규모 생활권	2개 이상의 대규모 정비예정구역으로 이루어진 대규모 생활권	※ C 유형 등의 대규모 근린생활권의 경우 향후 균형발전사업에 적용되는 것과 비슷한 수준의 공공지원을 통해 주거환경을 개선할 필요가 있음

1 근린생활권

1) 2020 서울도시기본계획상 생활권의 위계

○ 소생활권

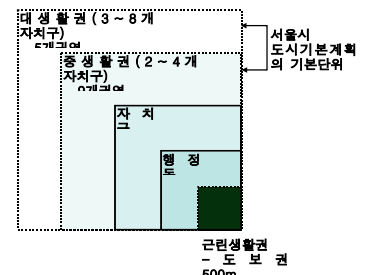
근린주구 규모를 기준으로 초등학교 1~2개교 정도와 중학교 1개의 취학연령을 포함하는 행정동 규모의 생활권이다. 일반적으로 인구 2~3만인, 세대수 7,000~9,000세대 정도이며, 물리적으로 지형지물이나 20~25m 이상의 간선도로로 구분되는 영역을 1개의 소생활권 단위로 볼 수 있다.

○ 중생활권

자치구 2~4개 정도로 인구 150만인 정도의 광역생활권이며, 도시기본계획상 인구배분 및 토지이용계획의 기본 단위가 된다. 도심권, 동북1, 동북2, 서북권, 동남1, 동남2, 서남1, 서남2, 서남3 등의 9개 권역으로 구분된다.

○ 대생활권

중생활권 2~3개 규모의 광역생활권으로 한강 및 남북종단의 산악지형으로 구분하며, 부도심 생활권의 중심으로 육성·보강한다. 도심권, 동북권, 서북권, 동남권, 서남권 등의 5개 권역으로 구분된다.



근린생활권

인구 5,000인 규모의 근린주구 단위

행정동

인구 2~3만의 기초행정단위, 근린생활권 4~5개

자치구

인구 50만 정도의 자치행정 단위

중생활권

대생활권을 인구 150만 정도로 구분

대생활권

인구 250만 정도의 광역생활권

2) 근린생활권 개념 설정

이 기본계획에서는 1개 근린주구 규모의 동일 생활권으로써 보행권, 통학권, 역세권 등(반경 500m 내외)을 기준으로 연계가능한 동일 소생활권을 근린생활권으로 정의하고, 이를 기본단위로 하여 계획을 수립한다.

소생활권의 세분

구 분		근린생활권 개념	생활권 범위
소생활권	인보구	• 일반적인 이웃의 개념	• 반경 100m권
	근린분구	• 4~6개의 인보구	• 반경 150~200m권
	근린주구	• 초등학교 1개소 기준 (2,500세대 내외)	• 반경 300~400m권

생활권 위계별 설정기준 및 규모

구 분	설정기준	인구규모	고려사항
소생활권	행정동 기준	2~3만(인)	• 초중교의 학군 • 역세권역 • 지역적 특수성 • 시장권역 • 지형적, 인위적 제약성
중생활권	2~4개 자치구	150만(인)	• 도시기본계획상 인구배분 및 토지이용계획의 단위
대생활권	2~3개 중생활권	250만(인)	• 광역생활권의 중심인 부도심을 육성

2) 근린생활권 설정의 필요성

1) 기존 주거환경정비의 문제점 개선과 사회적 여건 변화의 수용

◦ 기존 주거환경정비의 문제점

지금까지 주거환경정비는 개별구역단위로 추진됨에 따라 지역 커뮤니티 및 근린생활권을 고려하지 못하였다. 이로 인하여 교통, 보행동선 등이 주변지역과 연계되지 못하였고, 초등학교 등 생활권 단위 정비기반시설 확보도 어려웠다. 결국 정비사업 시행 후에 주택의 물리적 상태는 양호해지지만 인접주거지를 포함한 광역적 주거환경의 개선효과가 미흡한 경우가 많았다.

◦ 사회적 여건변화

현재 서울시는 뉴타운사업 등을 통하여 주거환경을 적극적으로 개선하기 위한 광역적 차원의 주거환경정비 정책을 추진하고 있을 뿐만 아니라,

정부에서도 도시및주거환경정비법의 제정 등 법체제의 개편을 통하여 주거환경정비사업간 연계 및 통합의 기틀을 마련하고 있다. 이렇게 정부와 서울시의 주거환경정비 정책은 지역 커뮤니티 및 생활권을 고려한 광역적 주거지관리로 나아가고 있으며, 이에 부응하는 광역적 계획이 요구되고 있다.

2) 주거환경의 광역적 정비

◦ 주거환경정비 단위의 광역화

2020 서울도시기본계획에서는 새로운 개발을 추진하는 경우에는 세대수와 용적률의 증가로 인해 발생하는 수요증가를 합리적으로 예측하여 계획수립단계에서 지역 내 필요한 공공시설을 충분히 확보하도록 하고 있다. 이의 반영을 위해서는 주변지역을 포함하는 종합적 계획 수립이 필수적이므로 주거환경정비 단위를 광역화할 필요가 있다.

◦ 주거환경정비의 융통성 확보

주거환경정비의 단위를 근린생활권 등으로 광역화할 경우 정비기반시설의 중복설치를 방지하고, 전체 주거지 차원에서 가장 효율적인 위치에 정비기반시설을 입지시킬 수 있다. 또한 학교 등의 대규모 시설을 유치하는 구역의 임대주택이나 기타 공공시설을 동일 근린생활권 내의 인접 정비구역에서 유치하도록 하여 공공시설 등의 확보부담을 적정하게 조정하는 것도 가능하다. 즉, 근린생활권 단위의 정비를 통해 주거환경정비의 융통성을 확보할 수 있다.

◦ 정비기반시설 확보의 용이성 제고

지금까지는 주거환경정비사업을 시행하면서 학교 등의 대규모 시설을 확보하는 것이 매우 힘들었다. 정비구역의 규모가 작아서 대규모 시설을 정비구역내에 확보할 수 없는 경우도 많았으며, 충분한 규모가 되더라도 인접 정비구역과 시설확보에 대한 비용분담에 대한 협의 등이 제대로 이루어지지 않았기 때문이다. 따라서 이러한 문제를 해결하기 위해서는 근린생활권 단위로 정비기반시설을 확보하도록 하여 시설확보의 용이성을 제고하는 것이 필요하다.

3) 근린생활권의 활용

◦ 주거지관리의 기본단위

동일 커뮤니티를 근린생활권으로 설정하여 주거지관리의 기본단위로 활용한다. 이때 근린생활권은 물리적 주거지관리활동, 비물리적 주거지관리활동, 기타 행정지원의 기본단위가 된다.

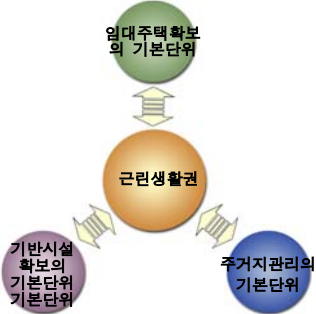
◦ 기반시설 확보의 기본단위

동일 근린생활권내 정비예정구역간 연계뿐만 아니라 주변지역과의 연계까지 감안한 정비기반시설계획의 기본단위로 활용하며, 이를 통해 지역 커뮤니티의 활성화를 도모한다. 또한 학교 등 대규모 공공시설의 확보계획에도 활용하여 시설확보를 용이하게 한다.

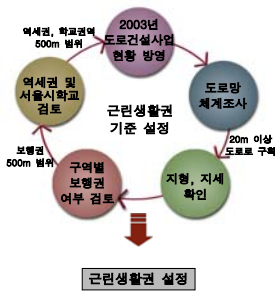
◦ 임대주택확보의 기본단위

근린생활권 단위로 임대주택의 총량을 관리하고, 학교 등의 대규모 기반시설이 근린생활권내에 입지하는 경우 각 정비구역의 임대주택 건립세대수는 동일 생활권내 총량을 유지하는 범위에서 조정될 수 있도록 한다.

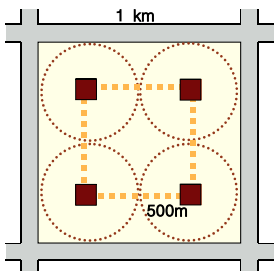
근린생활권의 활용



근린생활권 구분기준 개념도



생활권 기준 설정



3 근린생활권 계획

1) 근린생활권 구분기준 설정

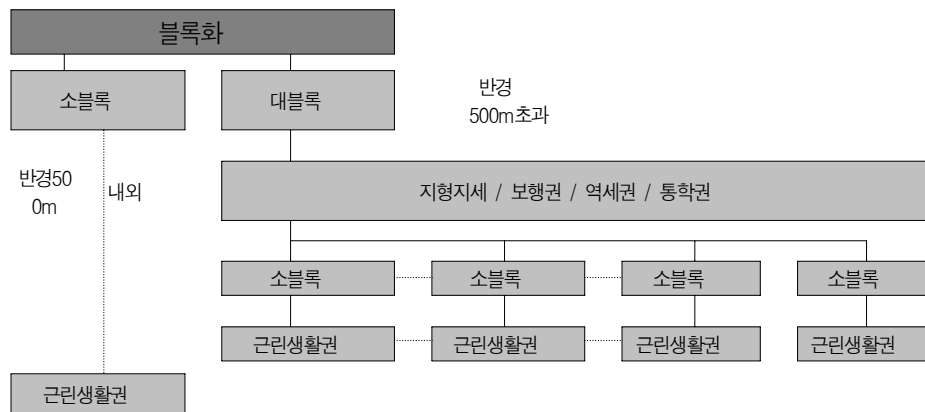
이 기본계획에서는 정비기반시설을 효율적으로 공급하기 위한 단위로써 근린생활권을 설정하기 위해 도보권, 통학권, 역세권 등을 고려하고 기존의 도로망 체계 및 향후 도로설치 계획을 검토하였다.

기본적으로 근린생활권은 구별 도로망 체계, 도시계획도로(20m 이상)현황, 서울시 도로정비기본계획 및 2003년 도로건설사업현황을 반영하여 블록(block)화 한다.

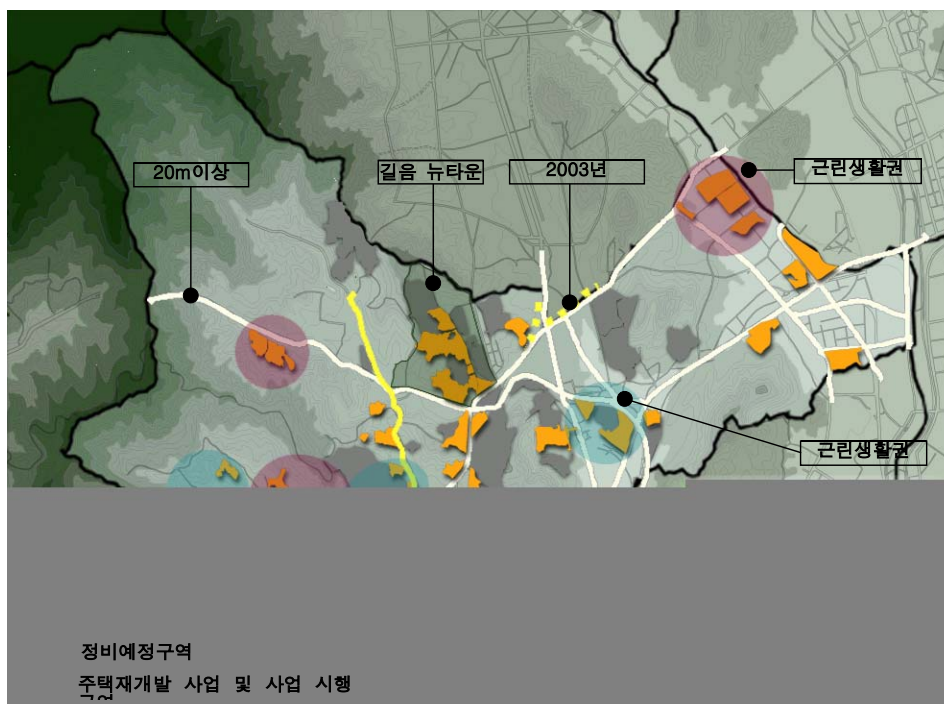
기존 도로 및 향후 도로계획을 기준으로 구획된 블록이 도보권(반경 500m) 내외인 경우 1개의 근린생활권으로 설정하며, 지형·지세 등으로 실제 생활권이 분리되는 경우 별개의 생활권으로 구분한다.

또한, 기존 도로 및 향후 도로계획을 기준으로 구획된 블록이 도보권 500m를 초과하는 대블록인 경우에는 지형·지세, 보행권, 역세권 등을 바탕으로 하여 여러 개의 소블록으로 구분하고, 각각을 별개의 근린생활권으로 설정한다.

○ 설정 방법

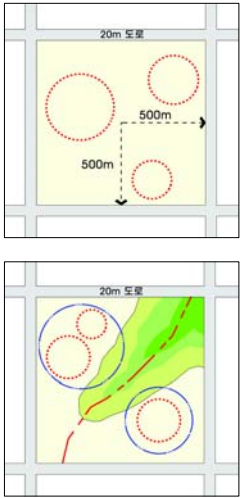


생활권 구분 예시 (성북구)



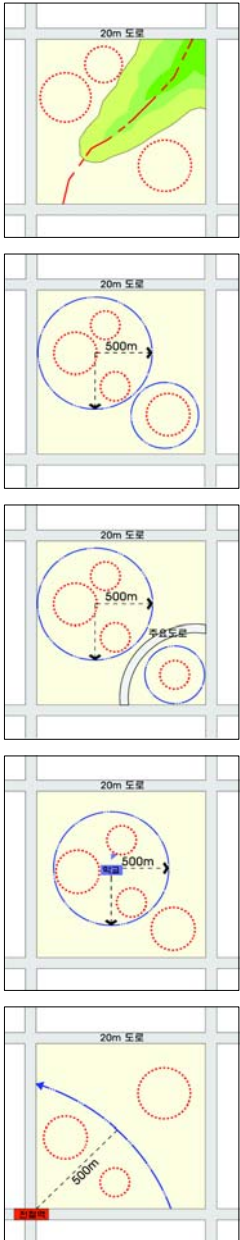
소블록 (20m ~ 500m)

1개 블록 단위→ 1개 근린생활권
20m~25m 이하의 간선도로로 구축된 1개의 블록을 1개의 근린생활권으로 구분
소블록내에서 지형, 지세로 인하여 실제 생활권이 구분되는 경우
1개의 소블록이 지형·지세 등으로 구분되어 상호간 연계가 어려운 별개의 생활권으로 구분되는 경우 각각을 별개의 근린생활권으로 구분



대블록 (20m ~ 500m 초과)

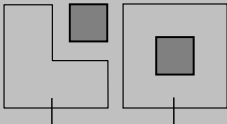
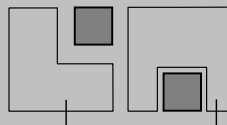
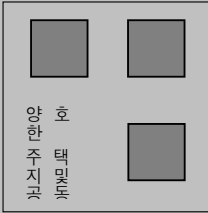
지형·지세를 기준으로 생활권이 구분되는 경우
대블록이 지형·지세로 구분되어 여러 개의 생활권으로 나뉘는 경우에는 각각의 생활권을 별개의 근린생활권으로 구분
보행권 500m로 구분하여 여러 개의 근린생활권으로 구분
블록내 정비예정구역의 군집정도를 고려하여 보행권(500m 내외)을 기준으로 별개의 근린생활권으로 구분
블록내 주요도로를 기준으로 근린생활권 구분
정비예정구역이 대블록 전체에 고르게 분포되어 기준점을 잡기 어려운 경우 대블록내 도로망패턴을 고려하여 주요 도로를 기준으로 구분
동일 통학권을 별개의 근린생활권으로 구분
블록내 학교가 있을 경우에는 학교를 중심으로 동일 통학권을 별개의 근린생활권으로 구분
블록내 역세권을 별개의 근린생활권으로 구분
역세권(전철역 반경 500m)은 별개의 근린생활권으로 구분



2) 근린생활권 설정결과

299개 정비예정구역을 대상으로 근린생활권을 설정한 결과 총 170개의 권역이 설정되었다. 계획된 근린생활권은 규모 및 정비예정구역의 밀집정도에 따라 A, B, C 세 가지 유형으로 구분되며, C유형의 경우 서울특별시지역균형발전지원에관한조례에 의해 지정되는 뉴타운사업지구와 비슷한 성격을 지니므로 뉴타운사업에 상당하는 공공지원을 통하여 주거환경을 정비하는 것이 필요하다.

근린생활권의 규모 및 정비예정구역의 밀집정도

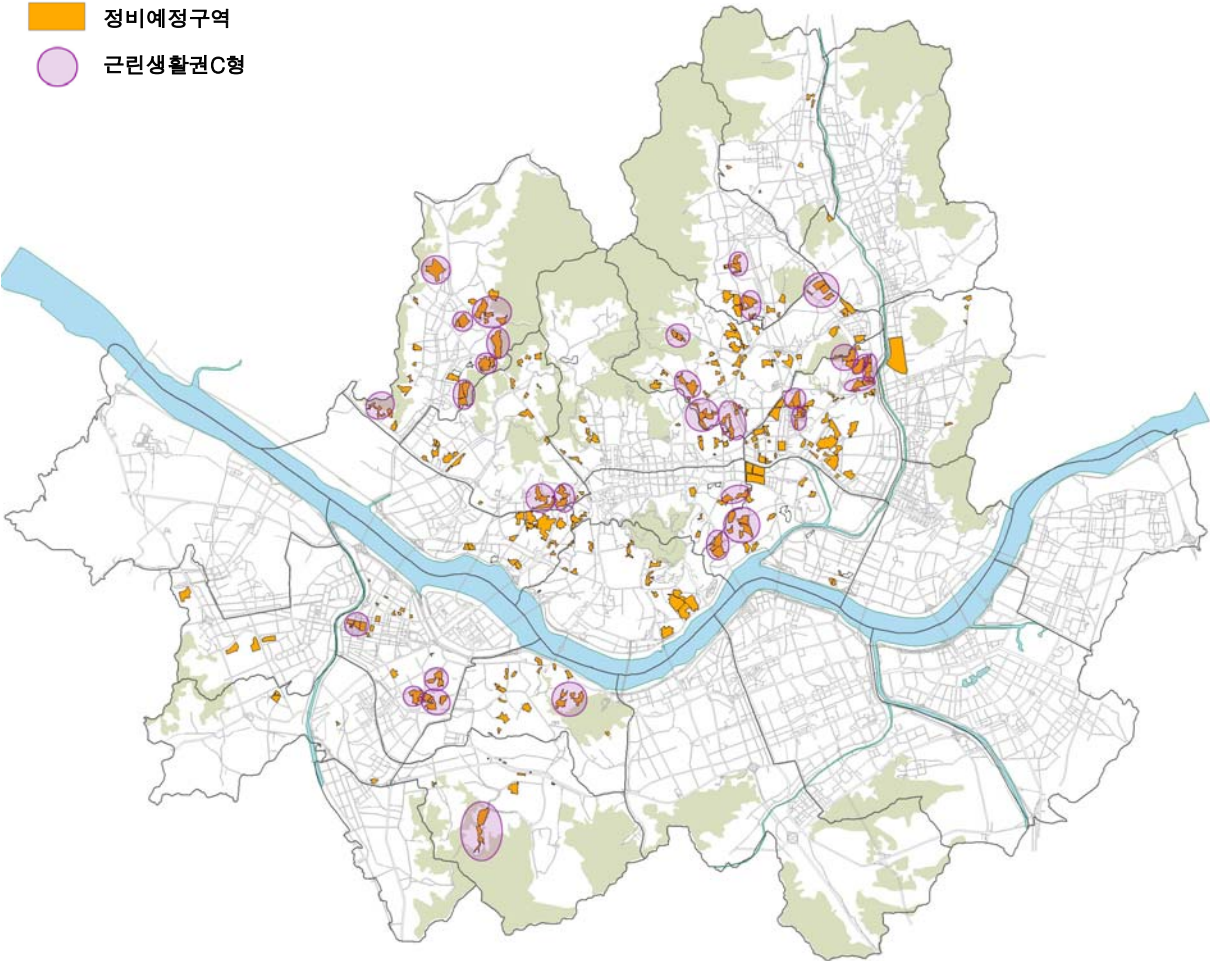
구분	근린생활권의 유형			비고
	A유형	B유형	C유형	
구역수	1개 정비예정구역으로 이루어진 소규모 생활권	2~3개 정비예정구역으로 이루어진 중규모 생활권	10ha 이상의 대규모 생활권	
규모	2.9 ha	4.5 ha	14.3 ha	7ha (총평균)
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택지역 인접형  <p>양 호 한</p> <p>고층으로 정비계획을 수립할 경우 도시경관의 훼손이 예상됨 <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택지역 인접형  <p>공동 주택 단</p> <p>이미 주거환경정비가 많이 이루어진 생활권. 그러나 개별구역단위로 정비가 이루어져 생활권단위의 기반시설이 부족한 경우도 있음</p> </p>	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 정비예정구역 밀집으로 중규모의 권역을 형성한 지역 • 정비예정구역의 규모가 작아서 구역별로 개별적인 정비를 진행할 경우 생활권단위의 기반시설확보가 어려울 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 규모가 큰 정비예정구역이 밀집된 지역 • 여러 정비예정구역을 연계하여 정비할 경우 주거환경정비의 효율성을 높일 수 있는 지역으로써 뉴타운사업지구와 유사함  <p>양 호 한 주 택 및 국</p>	
정비과제	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 밀집구역내 주변의 양호한 단독주택을 고려한 수복개발로 주거지의 특성을 반영하면서 정비할 필요가 있음 • 주변공동주택 등 개개발지 주변의 단독주택지 및 공동주택단지 등을 모두 고려한 정비 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 인접구역과 주변 주거지를 고려하여 근린생활권 단위로 정비기반시설계획을 수립하여 생활권단위의 정비기반시설이 부족하지 않도록 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운사업에 상당하는 공공지원을 통해 주거환경을 정비하는 것이 필요 • 각 자치구에서 근린생활권별로 공공시설 확보에 대한 세부지침의 마련 및 행정적 지원·관리가 필요함 	

근린생활권 설정결과

구명	근린생활권수			
	A유형	B유형	C유형	합계
종로구	5	3	0	8
중 구	5	1	1	7
용산구	3	3	0	6
성동구	9	0	2	11
동대문구	20	4	6	30
종량구	2	1	0	3
성북구	16	4	5	25
강북구	4	0	2	6
도봉구	5	0	0	5
노원구	1	0	0	1
은평구	6	2	7	15
서대문구	7	2	2	11
마포구	4	3	0	7
양천구	2	0	0	2
구로구	2	1	0	3
영등포구	7	2	4	13
동작구	6	2	1	9
관악구	6	1	1	8
총 계	110	29	31	170

근린생활권 선정결과

- 정비에정구역
- 근린생활권C형



3) 근린생활권의 운용

근린생활권으로 설정된 정비예정구역을 정비구역으로 지정하고자 할 경우, 구청장은 동일 생활권내 구역들에 대한 생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획을 수립하여 시장에게 제출하여야 하며, 시장은 정비구역지정시 정비계획이 이를 준수하여 수립되었는지 여부를 면밀히 검토하여 시도시계획위원회 심의 등 정비구역 지정 절차를 이행하여야 한다.

근린생활권 단위로 확보해야 하는 시설(중로 이상의 도로, 학교, 임대주택, 근린공원, 구청장이 필요하다고 인정하는 기타 필요시설)의 설치·관리를 위한 공공의 역할을 강화하기 위해 구청장은 ‘생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획’을 수립하고, 생활권 단위 정비기반시설의 설치를 위한 정비구역간 비용부담, 시설의 구체적 확보방안, 공공의 역할 등을 결정함에 있어서 조정 및 관리자의 역할을 하여야 하며, 필요한 경우 ‘생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획’을 지구단위계획으로 입안할 수 있다.

또한 구청장은 사업단계의 차이로 인한 기반시설 설치의 어려움 등이 발생할 경우, 사업추진단계를 조정함으로써 정비기반시설의 확보를 원활히 할 수 있도록 유도하여야 한다.

제6장



부문별 계획

1. 주거지관리계획
2. 토지이용계획
3. 건축물 밀도계획
4. 교통계획
5. 정비기반시설계획
6. 환경계획
7. 세입자 주거안정대책
8. 사업시행방법
9. 단계별 추진계획
10. 재정계획

1. 주거지 관리계획

주거지의 물리적·비물리적 특성을 고려한
주거지의 지역적 특성을 파악하여
바람직한 주거지관리의 미래상을 실현하기 위한
주거지의 유형별 관리방안을 제시한다.

▶ 주요 가이드라인

이 기본계획에서는 서울시 전체 주거지를 지역특성에 따라 다음의 10가지 유형으로 나누어 주거지관리방안을 제시하였다.

주거지 유형	유형별 관리방안
전통한옥밀집지역	전통한옥보존을 위한 공공지원확대 및 관리계획수립
노후불량주택밀집지역	정비예정구역으로 선정하여 정비사업을 통한 주거환경정비
양호단독주택지역	양호한 단독주택군을 보호 및 유지관리
양호공동주택지역	
기반시설양호노후주택지역	양호한 주택군의 주거환경을 보호하고, 노후지역에 대해서는 주택재건축기본계획에 의해 관리
노후불량공동주택지역	
기반시설정비필요단독주택지역	도시계획시설사업 등을 통한 기반시설의 확충
기반시설정비필요공동주택지역	
니홀로아파트혼재지역	지구단위계획 등을 통한 단독주택과 공동주택의 연접지 관리
정비(예정)구역혼재지역	

1 기본방향

◦ 지역특성을 고려한 주거지의 유형구분 및 관리방향 마련

서울의 주거지는 다양한 형성배경, 형태, 경관 특성을 지니고 있으며, 정비가 필요한 노후화된 지역이 있는 반면 보존해야할 문화유산과 자연 환경도 곳곳에 분포하고 있다. 이러한 지역적 특성을 고려하여 적절한 관리방향을 제시하는 것은 서울의 역사성 및 정체성을 유지하고 이상적 미래상을 설정하기 위해 매우 중요한 과제이다.

그럼에도 불구하고 지금까지는 주거지를 관리함에 있어서 주거지의 특성을 체계적으로 분석하여 알맞은 관리방안을 강구한 것이 아니라, 특정 문제가 발생할 때마다 각 사안별 대증적 처방 위주로 대처하여 온 것이 사실이다.

따라서 주거지의 지역적 특성을 파악하여 유형화하고, 이에 따른 주거지의 관리방안을 제시하여 향후 주거지관리의 기본방향을 제시하고자 한다.

◦ 커뮤니티를 기반으로 하는 주거지 관리방안 마련

지금까지 주거환경정비사업을 통해 많은 노후불량주택지가 정비 되어 왔으나, 지역 커뮤니티, 도시경관 등 비물리적 주거환경의 질은 중요하게 다루어지지 않았다. 이에 따라 정비사업이 추진된 구역은 주변 주거지역과 어울리지 않는 돌출형 경관을 형성하는 경우가 많았으며, 도로 등도 기존의 도로망과 연계되지 못하여 지역 주민들이 불편을 겪는 경우도 많았다.

따라서 주거환경의 질을 총체적으로 높이기 위한 주거환경정비를 유도하기 위해 물리적 환경의 개선뿐만 아니라 주민들간의 상호 유대관계 등 비물리적 주거환경까지 종합적으로 고려하는 커뮤니티기반의 주거지 관리방안을 제시한다.

2 서울시 주거지의 현황 및 관리방안

서울시 주거지의 현황을 파악하기 위하여 주거지가 가지고 있는 고유한 특성에 따라 유형을 구분하고 현황 및 문제점을 분석하였으며 이에 대한 적절한 관리방안을 설정하였다.

1) 주거지의 유형구분

주거지 관리에 있어서 중요한 요소는 ① 밀도, 주택의 질, 도로조건 등의 물리적 환경, ② 단독주택 및 공동주택 등의 주거지의 형태, ③ 학교, 공원 및 녹지, 간선가로 등의 기반시설, ④ 구릉지, 평지, 역세권 등 지역여건, ⑤ 용도지역·지구·구역 등의 도시계획현황이라 할 수 있다. 또한 서울시처럼 오랜 역사를 지닌 도시는 주거지의 형성배경에 따라 위와 같은 요소들의 차이가 생기게 된다. 따라서 이 기본계획에서는 서울시 전체 주거지의 유형을 구분하기 위해서 다음과 같은 단계를 거쳤다.

첫째 단계에서는 서울시의 형성배경에 따라 보존이 필요한 전통주거지와 근대화과정 이후 형성되어 일반적인 관리가 가능한 주거지로 구분하였다.

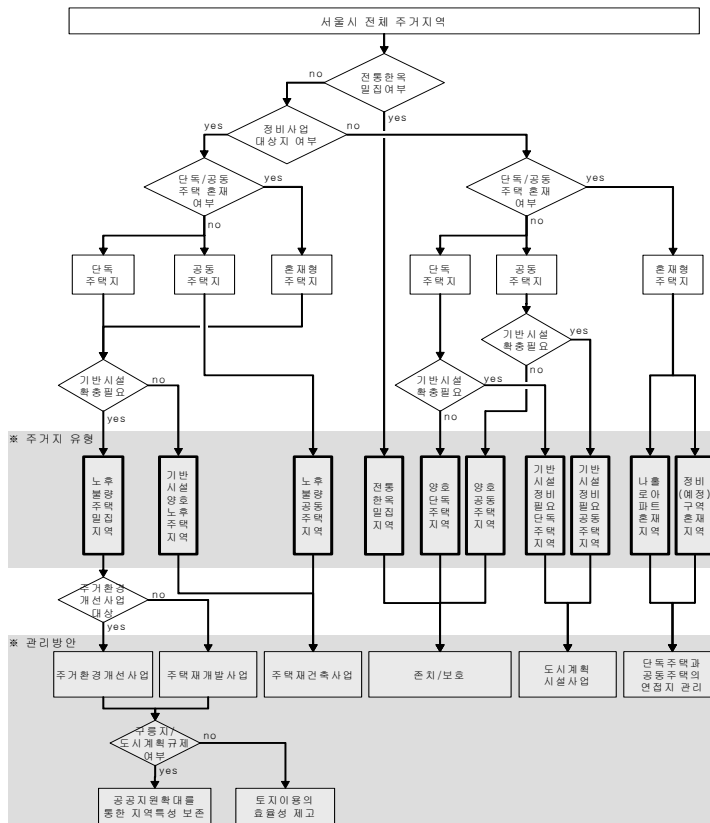
둘째 단계에서는 물리적인 현황(호수밀도, 노후불량주택비율, 과소필지 비율, 접도율 등)을 기준으로 정비사업이 필요한 주거지를 구분하였다.

셋째 단계에서는 주거지의 형태에 따라 단독주택지, 공동주택지, 혼재형주택지로 구분하였다.

넷째 단계에서는 기반시설 현황(간선도로 인접 여부, 생활권내 공공시설물, 초등학교의 인접 및 과밀여부 등)을 바탕으로 도시계획시설사업 등의 필요여부 등을 분석하여 최종적인 주거지 유형을 구분하였다.

다섯째 단계에서는 주거지 유형과 지역여건(구릉지, 평지, 역세권 등) 및 도시계획규제 현황(일반주거지역 종세분화, 각종 미관지구 및 경관지구, 문화재보호구역, 개발제한구역 등의 지정현황)을 고려하여 적절한 관리방안을 강구하였다.

주거지 유형구분 및 관리방안 구분 과정



주거지의 유형구분 기준

① 전통주거지

전통한옥이 전체 주택에서 차지하는 비율이 1/3 이상인 지역

② 정비사업이 필요한 주거지

정비에정구역 선정기준에 부합하는 지역

③ 혼재형주택지

12m 이상의 도로로 구획된 가구(街區)에 5층 미만의 주택과 5층 이상의 주택이 혼재되어 있는 지역

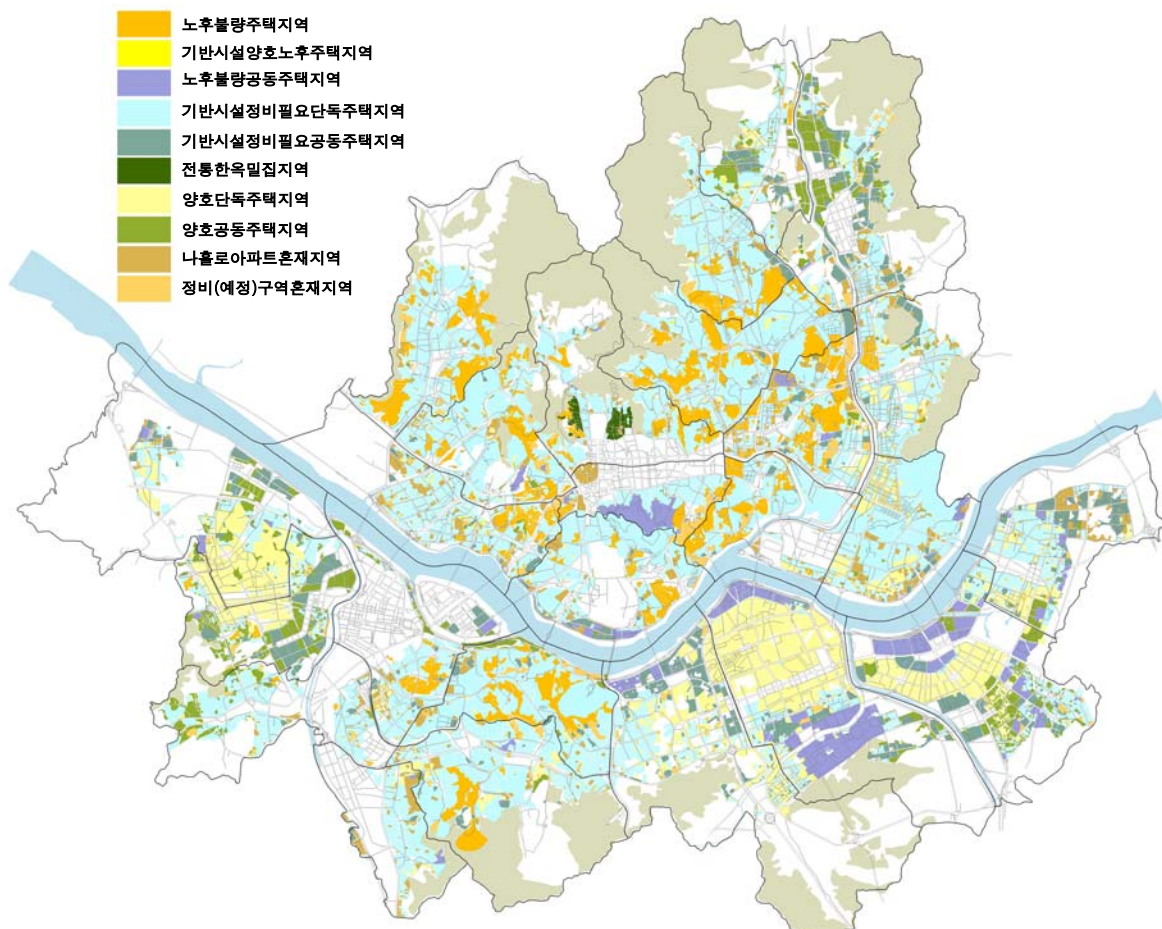
④ 기반시설이 부족한 주거지

- 반경 2km 내에 간선도로가 없는 지역
- 반경 500m 내의 공공시설비율이 10% 미만인 지역(도로, 자연공원 제외)
- 반경 500m 내에 초등학교가 없거나, OECD기준에 비해 과밀한 지역 (학교 당 36학급 이하, 학급 당 30명 이하)

⑤ 지역여건

- 구릉지 : 표고 40m 이상인 지역
- 역세권 : 전철역 반경 500 이내의 지역
- 평지 : 구릉지 및 역세권이 아닌 지역

유형별 주거지 분포



2) 주거지유형별 현황 및 관리방안

가. 전통한옥밀집지역

전통한옥보존 예시



공공지원에 의한 한옥정비



◦ 지역의 현황

전통한옥이 밀집해 있는 지역으로써 종로구 가회동, 효자동 일대에 주로 분포하고 있으며, 인근에 경복궁, 창덕궁 등의 문화재와 각종 사적, 민속자료, 천연기념물 등이 산재해 있어 역사적으로 보존의 가치가 있는 지역이다. 분포지역은 종로구 가회동, 삼청동 일대이며, 총면적은 64.5ha로써 주거지 전체의 0.2%를 차지하고 있고, 전통한옥지역내 한옥건축물은 전체 건물 2,297동 중에서 1,056동으로써 약 46.0%에 해당된다.

◦ 관리방안

서울시의 역사성을 담고 있는 한옥주거지에 대한 보존의 필요성에도 불구하고 규제완화에 의하여 전통한옥이 헐리고 일반주택지에서도 볼 수 있는 다세대·다가구주택과 근린생활시설이 들어서고 있다.

따라서 한옥보존을 위한 공공의 지원을 확대하고 세금감면 혜택, 한옥 개보수지원, 한옥의 매입관리 등의 구체적 지원수단을 포함하는 종합 계획(복촌 가꾸기 기본계획 등)에 따라 관리한다.

나. 노후불량주택밀집지역

◦ 지역의 현황

노후불량주택이 밀집해 있고 정비기반시설이 열악하여 주거환경정비사업의 대상이 되는 지역이다. 주로 강북구 미아동, 성북구 길음동·정릉동, 동작구 흑석동 일대 등의 지역에 분포하고 있으며, 총면적이 약 662ha로써 전체 주거지의 1.8%에 해당한다.

○ 관리방안

지역의 특성에 따라 주거환경개선사업이나 주택재개발사업을 통해 주거환경을 정비한다. 단, 구릉지 및 제1종일반주거지역에 속하거나 도시계획규제(각종 미관지구 및 경관지구, 문화재보호구역, 개발제한구역 등)를 받는 곳은 공공의 지원을 강화하여 지역특성을 보존하면서 주거환경정비사업을 활성화한다.



지형 순응형 테라스 주택



다. 기반시설양호노후주택지역

○ 지역의 현황

과거 토지구획정리사업 등으로 조성된 주거지의 주택들이 노후화된 지역이다. 기반시설이 충분히 갖추어져 있어서 주거환경은 비교적 양호하나 노후화된 주택들의 정비가 필요하다. 분포지역은 동대문구 이문동 일대, 은평구 대조동 일대, 성북구 장위동 일대 등에 주로 분포하고 있으며 전체면적이 56.7ha로써 전체 주거지의 1.4%에 해당된다.

○ 관리방안

향후 주택재건축사업 등의 요구가 예상되고, 대규모 공동주택 위주의 개발이 이루어질 경우 도시경관의 문제와 기존 기반시설의 수용용량에 문제가 발생할 것으로 우려된다.

따라서 향후 주택재건축사업 등 대규모 개발이 이루어질 경우 기반시설이 부족해질 우려가 있으므로, 주택재건축사업을 시행할 경우 도시·주거환경정비기본계획의 주택재건축사업 부문의 방침에 따라 정비하도록 유도한다.

라. 노후불량공동주택지역

◦ 지역의 현황

과거 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 조성된 공동주택단지
로써 건축물이 노후화되어 정비가 필요한 지역이다. 주로 분포하고 있
는 지역은 송파구 잠실동, 서초구 반포동일대의 공동주택단지이며 총
면적 1,557ha로써 전체주거지의 5.9%에 해당된다.

◦ 관리방안

도시·주거환경정비기본계획상 주택재건축사업부문에 의해 도시계획적
관점에서 기본방향을 설정하고, 적절한 개발 밀도 및 정비시기를 결정
하고 관리한다.

마. 양호단독주택지역

◦ 지역의 현황

토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 조성된 양호한 단독주택지
역으로써, 주거환경이 양호하고 기반시설이 충분히 갖추어 있어서 지
속적으로 주거환경이 갱신되는 지역이다. 분포지역은 대부분 강남구,
서초구, 송파구 일대의 단독주택지이며 총 면적이 9,178ha로써 전체
주거지의 27.9%를 차지하고 있다.

◦ 관리방안

양호한 주거환경의 지속적 유지가 필요하므로 대규모 돌출개발 등을
방지하기 위해 지구단위계획 수립지침 등에 따라 관리한다.

단독주택지에 대한 현행 경관관리 지침
공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침
공동개발, 건축물높이, 도시경관에 관한 지침을 제시하여 주변 공공시설 및 개발여건을 고려하지 않은 돌출개 발 방지
단독주택 등 저층주택지관리방안
도시경관에 관한사항을 규정하여 단 독주택지의 높이 등 규제

바. 기반시설정비필요단독주택지역

◦ 지역의 현황

토지구획정리사업 등으로 조성된 단독주택지로서 계획 당시 장래의 개발수요 및 교통수요 등을 제대로 예측하지 못하여 기반시설이 다소 부족하게 된 지역이다.

분포지역은 성북구 석관동, 은평구 갈현동·대조동 일대의 단독주택지이며 총면적이 약 9,527ha로써 전체 주거지의 28.2%를 차지하고 있다.

◦ 관리방안

토지구획정리사업에 의해 조성된 단독주택지가 노후화됨에 따라 정비 기반시설이 다소 부족한 실정임에도 다세대·다가구주택 또는 연립주택으로 개축되고 있어 지역 전체가 과밀화되고, 정비기반시설의 부족문제가 더욱 심해지고 있으며 일조권 및 사생활침해 문제까지 발생하고 있다.

따라서 도시계획시설사업 등을 통해 기반시설을 확충하고, 기존 기반시설에 부담을 주지 않는 개발을 유도하기 위해 양호단독주택지역과 마찬가지로 지구단위계획 수립지침 등에 따라 관리한다.



자연발생형 가로망체계



도시계획시설사업을 통한 기반시설확보

사. 양호공동주택지역

○ 지역의 현황

최근에 택지개발사업, 주택재개발사업 등으로 조성되어 건축물상태가 양호한 공동주택단지이지만, 인접주거지와 담장, 단차 등의 경계구분 시설물로 차단되어있는 것이 일반적이다.

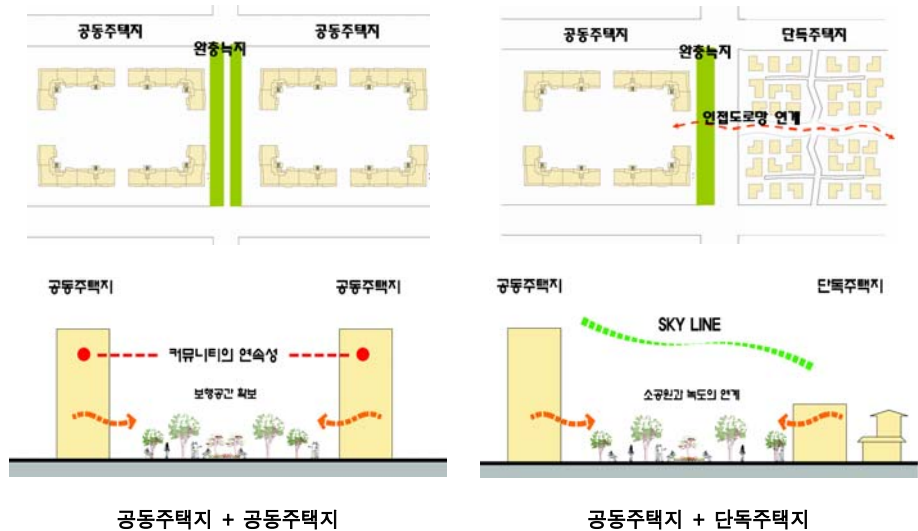
이로 인해 커뮤니티가 단지내에 형성되며, 보행로 및 공원, 녹지 등의 주변지역과의 연계가 부족하다. 주요 분포지역은 강남구, 서초구, 송파구일대의 공동주택단지이며 총면적이 5,888ha로써 전체 주거지의 18.9%에 해당된다.

○ 관리방안

인접주거지와와의 연계 부족문제를 해결하기 위해 지구단위계획 등을 통해 연접지를 관리한다.

관리방안 예시

담장 등을 철거한 후에 완충녹지를 조성하고 인접주거지와 도로·공원 등의 시설을 연계



아. 기반시설필요공동주택지역

◦ 지역의 현황

택지개발사업, 주택재개발사업 등으로 조성된 공동주택단지이나, 개발 당시 생활권 단위의 기반시설 수요 및 교통수요를 제대로 예측하지 못하여 생활권 단위의 기반시설이 다소 부족한 지역이다.

◦ 관리방안

지구단위계획 및 도시계획시설사업을 통해 공동주택단지의 기반시설과 연계하여 인접주거지에 도시계획시설을 확충한다.

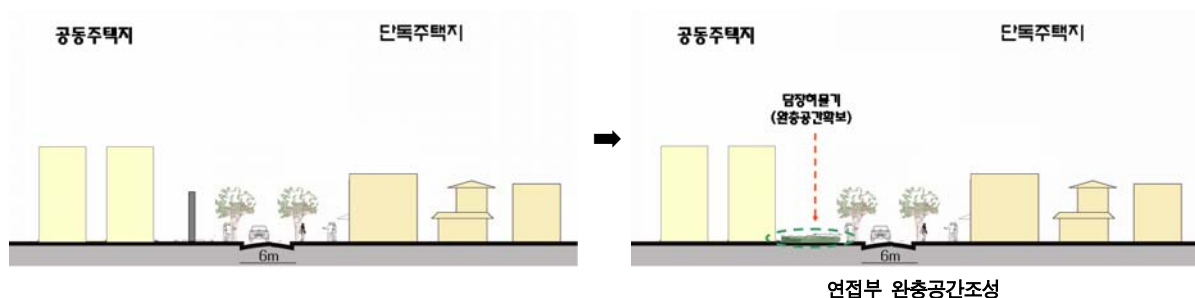
자. 나홀로아파트혼재지역

◦ 지역의 현황

양호한 단독주택지에 합필을 통한 소규모 아파트가 들어선 지역으로써 아파트 주변의 사생활 및 일조권 침해문제가 발생하고 있다. 분포지역은 동대문구 장안동 등 강북의 토지구획정리사업지에 분포하고 있으며 총면적이 627ha로써 전체주거지의 1.4% 해당한다.

◦ 관리방안

기존 1~2층 규모인 단독주택이 15층 이상의 고층 아파트로 변모함으로써 주변 단독주택지와 어울리지 않는 돌출경관을 형성하고, 이로 인해 인접 주택에 대한 사생활 및 일조권 침해문제가 발생하고 있다. 또한 옹벽 및 담장 등으로 인한 도로 단절로 지역주민들이 불편을 겪는 경우도 있다. 따라서 지구단위계획 등을 통해 돌출형개발의 확산을 억제하고, 나홀로아파트 주변의 연접지를 관리한다.



차. 정비(예정)구역혼재지역

◦ 지역의 현황

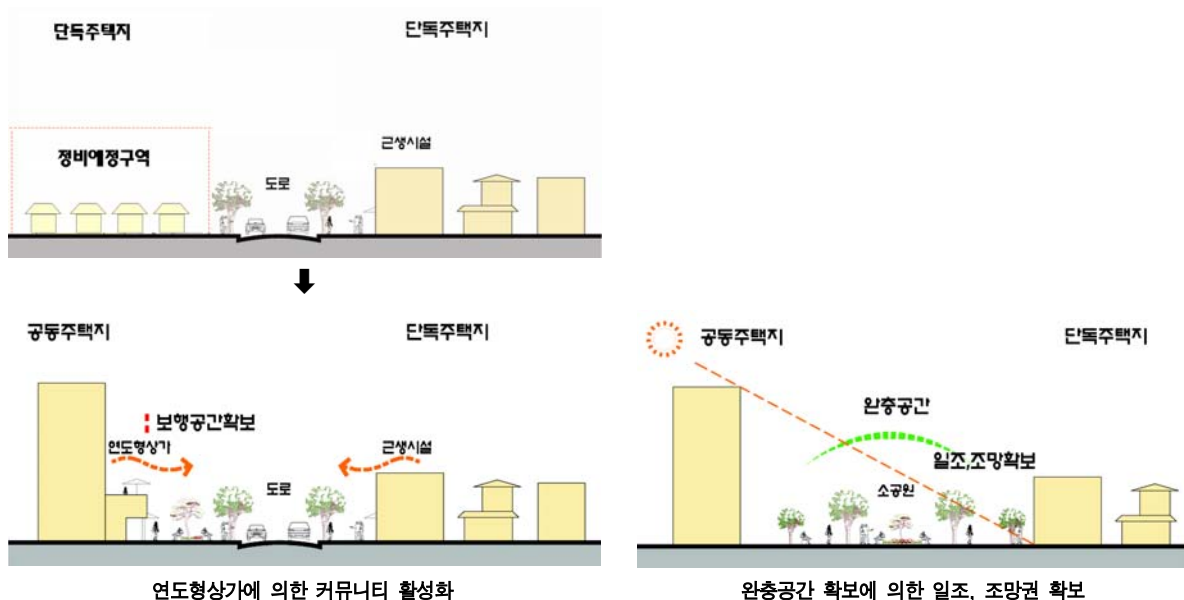
과거 불량주택지였으나 간선도로에 인접하여 지속적인 건축갱신과 공공자원을 통한 소방도로 개설 등으로 주거환경이 개선된 지역으로써 일부지역이 정비(예정)구역으로 지정되어 있어서 향후 대규모 개발이 예상되는 곳이다.

성북구 길음동, 성동구 금호동 일대에 주로 분포하고 있으며, 총면적이 1,267ha로써 전체 주거지의 2.8%에 해당된다.

◦ 관리방안

지역 일부에서 향후 대규모 개발이 이루어질 것으로 예상되므로 고층·고밀개발에 따른 도시경관훼손 및 일조권 침해가 우려되며, 생활권 단위의 정비기반시설 정비가 고려되지 않을 경우 도로 등의 기반시설 부족문제가 발생할 수 있고, 기존 도로망이 단절되어 지역주민들이 불편을 겪을 수도 있다.

따라서 주변 단독주택지를 고려하지 않은 정비사업시행으로 야기될 수 있는 연접부 경관 훼손 및 도로망 등의 단절문제를 해결하기 위해서 지구단위계획 등을 통해 정비(예정)구역의 연접지를 관리한다.



③ 주거지관리를 위한 주체별 역할

1) 주거지관리를 위한 공공의 역할

◦ 지원체제 구축

각 자치구에 주거지관리를 위한 전담부서를 설치하거나 전담실무자를 배치하는 것을 제안한다. 전담부서는 주거지 관리의 주체가 되는 주민 조직의 운영을 원활하게 하고, 주민간의 합의 형성이 쉽게 이루어지도록 지원하며, 전담실무자는 주민의 주거지관리에 대한 의식을 높이기 위한 계몽·보급 및 상담활동을 전담한다.

기술적 지원

-전문가의 파견
-전문지식 기술의 제공

경제적 지원

-주거지관리를 위한 보조 등 지원
의 폭과 방법을 다양화

◦ 물리적/비물리적 환경개선 활동의 장려

지역의 특징을 반영한 당해 주거지만의 독특한 물리적/비물리적 활동을 개발하고 이를 장려한다.

• 물리적 환경개선 활동

마을 공원이꾸기, 꽃길·꽃밭 만들기, 담장 없애기, 쌈지공원 만들기 등의 활동을 장려하고, 독서실·도서실, 문화교실, 헬스장 등을 확보한다.

• 비물리적 환경개선 활동

주민조직의 결성, 마을축제, 환경운동(마을대청소, 자원재활용 등) 등을 장려하고, 육아시설이나 어린이집 등의 운영을 지원한다.

2) 주거지관리를 위한 주민 및 사업시행자의 역할

◦ 단지경계의 담장 등 개선

단지경계의 담장개선



투시형울타리 조성



단차부 벽천 조성

단지경계에는 완충녹지, 공원, 휴게시설의 설치를 원칙으로 하고, 담장 등은 불가피한 경우에만 설치하도록 하며, 생울타리 등의 자연적 소재를 이용하여 시각적으로 개방감을 유도함과 동시에 접근성을 강화하도록 한다. 또한 인접 주거지와 산책로나 보행도로 등을 연계·조성하도록 한다.

◦ 노인정 / 놀이터의 주변주거지와의 연계 이용

정비구역이 포함된 생활권 내에 노인정 및 놀이터가 부족할 때에는 확보기준 이상으로 노인정과 놀이터를 설치할 수 있다. 이 경우 자투리땅으로 버려지기 쉬운 녹지를 노인정 및 놀이터로 전용하여 공공시설 이용의 효율성을 제고한다.

◦ 관리협정의 체결

주거지의 적극적인 관리를 위해서 관리협정제도를 권장한다. 이를 통해 주민이 참여하는 자발적인 주거지관리를 유도하여 공유공간 및 공공공간의 유지관리 및 생활관리가 보다 효율적이고 지속적으로 행해질 수 있도록 한다.

관리협정에는 정기적인 주거지 대청소(커뮤니티 행사화) 및 골목길·마을공원·쓰레기장 등의 지속적 관리와 소화전·가로등 등 설비의 유지·점검, 주민회관 등의 청소·수선 등의 내용을 담는다. 또한, 이웃 주민들과의 질서 유지를 위하여 주민간의 건축활동, 주차, 소음 등에 따른 갈등에 대처하기 위한 내용을 담는다.

◦ 장기수선계획 및 장기수선충당금의 적립

주거환경정비사업을 통한 공동주택의 건설 및 관리에 있어 반드시 장기수선계획의 수립과 이를 근거로 하는 장기수선충당금을 적립하여야 한다. 관련법인 「공동주택관리령」의 장기수선 부담금의 적립기준을 준수하고, 공동주택의 주요시설의 교체·보수 및 향후의 리모델링에 대비 가능하도록 한다.

관리협정에 의한 주민활동



재활용품 교환



마을화단 가꾸기

④ 정비구역내 건축제한에 관한 사항

도시및주거환경정비법 제5조의 규정에 의하면 동법 제4조제3항의 규정에 의한 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 당해 정비구역안에는 정비계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물을 설치할 수 없도록 하고 있다.

따라서 이 기본계획에서는 정비구역안에서 다음과 같은 행위를 제한하여 정비사업의 장애요인을 미연에 방지하고, 원활한 정비사업의 추진이 가능하도록 하고자 한다.

- 건축물의 신축, 증축 및 기타 다세대 전환 등
- 공작물 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 등의 건축
- 기타 건축법 제12조에 의해 시장이 지정한 사항

위와 같은 행위를 제한하되 시민의 일상적인 주거생활을 보호하기 위해 주택의 수선 등은 허용토록 한다.

주거지관리를 위한 협정예시

00 골목 골목가꾸기 주민 협약서

(전문) 우리 주민들은 성북동을 삶의 쾌적한 공간으로 가꾸기 위해, 같은 골목에서 생활하는 주민들이 스스로 지키고 가꾸어야 할 사항들을 아래와 같은 주민협약으로 체결하는 바이다.

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 협약은 성북동 내에서 독특한 골목길 경관을 지닌 골목의 모습을 우리 스스로 지키고 가꾸어 나가기 위한 약속으로써 -----한 골목으로 가꾸는 것을 목적으로 한다.

제2조 (명칭) 이 협약을 '00골목 골목가꾸기 주민협약'이라 한다.

제3조 (협약의 구역) 본 협약은 00동 0번지 외 0개 대지를 대상으로 한다. (지도참고)

제4조 (협약의 참여자)

(1) 협약의 적용 구역 내 존재하는 토지 또는 건축물의 사용자(이하 '주민'이라 칭한다)를 기본적으로 협약의 참여자로 한다.

(2) 건물 사용자에게 변화가 있을 경우 새로운 사용자는 기존 협약의 이행을 전제조건으로 한다.

제5조 (주민의 임무) 주민들은 골목길 내 경관이 시민 모두의 귀중한 재산임을 인식하고 상호 연계 및 노력하며 협약에 의해 규정되는 사항을 성실히 이행해야 한다.

제2장 골목 가꾸기 과제와 기준

제6조 (과제설정) 골목의 정취를 유지하고 나름의 멋을 추구하기 위해 다음과 같은 실천과제들을 설정하고 각 과제에 대한 세부지침을 마련한다.

1. 건축물의 형태 (외관재료, 색채, 외관표현방식 등)
2. 쓰레기
3. 건물 녹화
4. 기타 내 집 앞 정비 등 골목길 환경 정비를 위해 필요하다고 인정되는 사항

제7조 (건축물의 형태) 협약구역 내 건축물의 외관재료, 색채, 기타 외관관련요소는 아래에 정한 기준을 준수한다.

- (1) 건축물의 외장 재료는 반사성이 있거나 지나치게 도속적인 재료(광도, 불나부, 조가)를 사용하지 않는다.
- (2) 건축물의 외관 색채는 흰색 사용을 지양한다.
- (3) 인접건축물의 형태와 상반되는 형태는 꾸미지 않는다.

제8조 (쓰레기)

(1) 쓰레기는 정해진 시간에 환경미화원의 신호가 있을때 지정된 장소에 내려놓는다.

(2) 음식물 쓰레기는 최대한 물기가 생기지 않도록 처리한다.

제9조 (건물 녹화)

(1) 골목길에 면하는 담장 밑 혹은 상점 전면에 골목길 분위기와 어울리는 규모와 형태로 화단을 조성하거나 꽃, 풀 등을 심는다.

(2) 골목으로부터 보이는 장소에는 한국식 정원에 어울리는 꽃, 풀 등을 심는다.

제10조 (내집앞 정비 관련 사항)

(1) 건물 외부공간에서 집기 건조, 음식물 준비 등의 사적인 활동을 하지 않는다.

(2) 주차 및 차량통행에 의해 생기는 소음은 이웃에게 통행인에게 불쾌감을 주지 않도록 조절하고 한국적 정취가 느껴지는 음악을 사용한다.

제3장 협약의 운영

제11조 (주민협의회 구성)

(1) 협약의 효과적 이행을 위해 주민모임을 구성하고 대표자를 선출한다.

(2) 대표자는 논의할 안건이 있을 시 수시로 모임을 소집할 수 있다.

제13조 (협약의 실효) 협약이 체결된 날로부터 효력을 가진다.

제14조 (협약의 변경) 협약 내용의 변경을 위해서는 협약 참가자 2/3 이상의 동의가 필요하다

(부칙)

1. 이 협약은 2004년 0월 0일로부터 적용한다.
2. 협약의 적용구역은 아래와 같다. (지도)
3. 협약 참여자는 아래와 같다. (참여자 명단)

2. 토지이용계획

정비에정구역의 정비에 있어서
건축물과 토지이용에 관한 지침을 제시하여
패적인 주거환경정비를 유도하고
미래지향적인 정비를 도모한다.

▶ 주요 가이드라인

주거지관리계획상 노후불량주택밀집지역에 해당하는 곳을 정비에정구역으로 선정하고 유형에 따라 다음과 같이 토지이용계획을 수립하였다.

구분	구역 유형	토지이용계획
특별관리구역	도시경관 및 자연환경보호가 필요하여 공공의 이익을 위해 특별관리가 필요한 구역 • 이러한 구역을 선정하기 위한 지표는 다음과 같음 1) 구릉지(표고 40m 이상) 2) 도시계획사항 : 제1종, 제2종(7층)일반주거지역, 자연경관지구 내부 및 인접지, 최고고도지구 내부 및 인접지, 역사문화미관지구 내부 및 인접지, 문화재보호구역 내부 및 인접지, 자연공원 내부 및 인접지 등	공공의 적극적인 지원을 통하여 지형순응형의 주거지로 정비유도
주거환경정비구역	주거환경이 극히 불량하여 정비가 시급한 구역 • 이러한 구역을 선정하기 위한 지표는 다음과 같음 1) 평지 및 역세권 2) 도시계획사항 : 제2종(12층), 제3종일반주거지역, 상업지역 인접지, 준주거지역 내부 및 인접지 등 3) 물리적 특성 : 접도를 75% 미만이고 과소필지 50% 이상	전면개발을 통한 토지이용의 효율성 제고
주거기능개선구역	도로망이 협소하거나 연계성이 부족하고, 공원·녹지·주차장 등의 정비기반시설이 부족하여 확충이 필요하고 부분적으로 노후불량주택이 밀집해 있는 구역 • 이러한 구역을 선정하기 위한 지표는 다음과 같음 1) 평지 2) 도시계획사항 : 제2종 일반주거지역 3) 물리적 특성 : 접도를 75% 이상이거나 과소필지 50% 미만	양호한 부분은 보호하고 불량한 부분을 정비

1 기본방향

◦ 2020 서울도시기본계획과의 정합성 유지

2020 서울도시기본계획의 토지이용계획에서는 일정수준의 주거환경확보를 위해서 일반주거지역 세분화를 조기 정착시켜 지역특성과 주택유형에 따라 계획밀도를 달리 하고자 하고 있으며, 노후주택지를 정비할 경우 도시기반시설의 수용용량을 유지하는 수준에서 주변지역과 조화될 수 있도록 하고 있다. 또한 주거지의 양호한 주거환경을 유지하기 위하여 공공투자 및 지원을 강화하도록 하고 있다.

이러한 도시기본계획의 기초를 유지하기위해 일반주거지역 세분화를 반영하고 공공의 역할을 강화하도록 토지이용계획을 수립하였다.

◦ 주거지관리계획 및 기타 부문별 계획과의 정합성 유지

이 기본계획의 제6장 제1절에서는 서울시 전체 주거지의 합리적인 관리를 위한 주거지관리계획을 수립하였다. 이 절에서는 주거지관리계획상 주거환경정비사업이 필요한 것으로 분류된 노후불량주택밀집지역을 대상으로 정비계획 수립시 토지이용의 기본지침이 되는 토지이용계획을 수립한다.

토지이용계획은 각 부문별 계획, 특히 정비사업 시행시 토지이용에 많은 영향을 주게되는 건축물밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행방법 등을 수립함에 있어서 기본 지침이 된다.

② 토지이용계획

1) 구역유형별 토지이용계획

주거지관리계획에서 주거환경개선사업 및 주택재개발사업이 필요한 주거지역으로 구분된 노후불량주택밀집지역을 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주거기능개선구역으로 구분하여 토지이용계획을 수립한다.

◦ 특별관리구역

구릉지, 제1종일반주거지역 등 공공의 이익을 위해서 특별관리가 필요한 구역으로 정의할 수 있으며, 공공의 이익을 위해서 도시경관 및 자연환경 보호가 필요한 구역이다.

이와 같은 지역들에 대해서는 자연환경 및 도시경관 등을 세심하게 고려한 주거환경정비가 요구된다. 이를 위해 서울시 시민들이 구릉지로 인지하기 시작하는 표고 40m 이상(서울시정개발연구원, 「구릉지 재개발아파트의 대안적 형태개발」, 1995, p. 20 참조)인 구역과 자연경관지구, 문화재보호구역, 자연공원 등에 속하거나 인접한 구역을 특별관리구역으로 선정하였다.

특별관리구역에서는 구릉지라는 특성을 고려한 정비가 필요하므로 공공의 적극적인 지원을 통하여 지형순응형 주거지로 정비한다.

◦ 주거환경정비구역

주거환경이 극히 불량하여 시급히 정비를 하여야 하는 구역으로 정의할 수 있으며, 비교적 평지에 입지하여 자연환경이나 도시경관에 대한 관리가 특별하게 요구되지 않는 구역이다.

이러한 곳은 표고 40m 미만의 평지이거나 역세권에 속하는 구역이며, 일반주거지역 세분화상 제2종(12층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 등이다. 또한 상업지역의 인접지, 준주거지역 내부 및 인접지 등도 이런 곳에 포함된다.

주거환경정비구역은 노후불량주택이 밀집해있고 도로·공원·주차장 등의 기반시설이 열악한 지역이며, 구릉지가 아닌 평지 등에 위치하고 있으므로 전면개발을 통해 토지이용의 효율성을 제고하도록 한다.

구분	주요대상지
특별관리 구역	• 도시경관 · 자연환경 보호 필요
주거환경 정비구역	• 평지 · 역세권
주거기능 개선구역	• 정비기반시설확충 필요 • 노후불량주택의 부분적 밀집

특별관리구역 선정지표

- 1) 구릉지(표고 40m 이상)
- 2) 도시계획사항
 - 제1종, 제2종(7층)일반주거지역
 - 자연경관지구 내부 및 인접지
 - 최고고도지구 내부 및 인접지
 - 역사문화미관지구 내부 및 인접지
 - 문화재보호구역 내부 및 인접지
 - 자연공원 내부 및 인접지

주거환경정비구역 선정지표

- 1) 평지 및 역세권
- 2) 도시계획사항
 - 제2종(12층), 제3종 일반 주거지역
 - 상업지역 인접지
 - 준주거지역 내부 및 인접지
- 3) 구역의 물리적 특성
 - 접도율 75% 미만
 - 과소필지비율 50% 이상

○ 주거기능개선구역

구역내 도로의 일부가 4m내외로 협소하거나 도로망의 연계성이 부족하고, 공원·녹지·주차장등의 정비기반시설이 다소 부족하여 확충이 필요한 지역이다.

이러한 구역의 특징은 기반시설이 양호한 부분에서는 지속적인 건축 활동이 이루어져 주거환경이 일정 수준으로 유지되는 반면 기반시설이 열악한 부분에서는 건축갱신이 이루어지지 않게 되고, 이에 따라 노후불량주택이 부분적으로 밀집하게 되는 경우가 많다.

따라서 주거기능개선구역인 경우에는 양호한 부분은 보호하고 불량한 부분을 정비하도록 유도하여 양호한 주택까지 정비의 대상이 되는 경우를 방지한다.

주거기능개선구역 선정지표

- 1) 평지
- 2) 도시계획사항
-제2종 일반주거지역
- 3) 구역의 물리적 특성
-접도율 75% 이상
-과소필지비율 50% 미만

2) 정비예정구역별 토지이용계획

정비예정구역별로 토지이용계획을 수립한 결과 총 299개 정비예정구역 중 특별관리구역은 36개 구역(12.0%), 주거환경정비구역은 158개 구역(52.8%), 주거기능개선구역은 105개 구역(35.1%)으로 구분된다.

특별관리구역은 12.0%에 불과하여 과거와는 달리 구릉지의 노후불량주택지는 많이 감소하였다. 이는 지금까지 구릉지 등의 무허가 불량주택지에 대한 주거환경정비사업이 꾸준히 추진된 결과로 보인다.

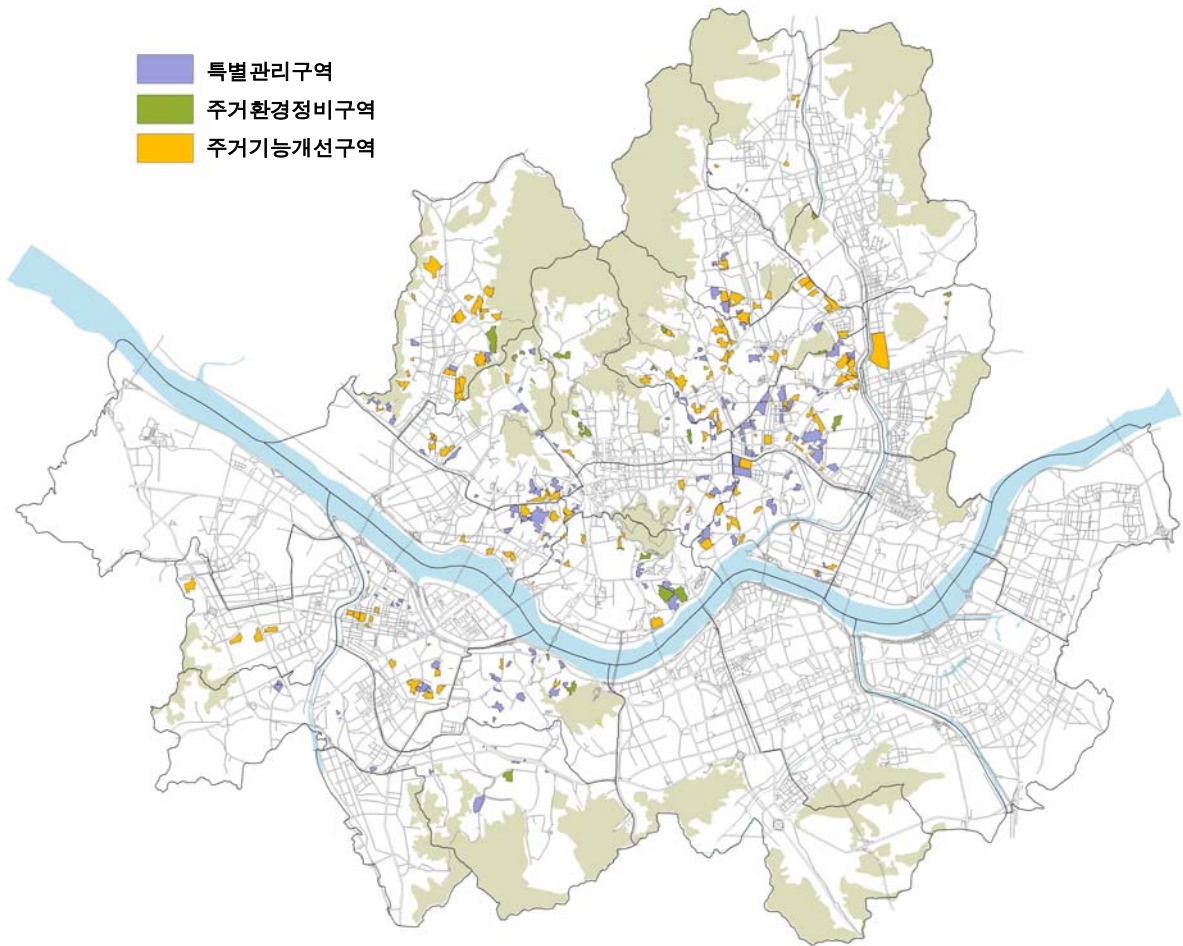
주거환경정비구역은 52.8%를 차지하여, 아직까지는 주거환경이 극히 열악하여 전면개발 형태의 정비사업이 필요한 구역이 전체 정비예정구역의 절반 이상을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

주거기능개선구역은 35.1%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이는 기성시가지가 노후화됨에 따라 정비사업의 대상이 된 곳인데, 이렇게 구역전체가 불량한 지역이 아닌 기반시설이 일부 부족하거나 노후불량주택이 일부 밀집되어 있는 정비예정구역은 공공의 지원확대 정도에 따라 앞으로 수복개발 형태의 정비사업이 가능할 것으로 보인다.

정비에정구역별 토지이용유형 구분표

구분	구역수		면적	
	개	구성비(%)	ha	구성비(%)
특별관리구역	36	12.0	159.9	12.7
주거환경정비구역	158	52.8	686	54.5
주거기능개선구역	105	35.1	413.6	32.8
계	299	100.0	1259.5	100.0

토지이용계획 분포도





3. 건축물 밀도계획

주변 주거지역과 조화되도록
주거환경을 정비하기 위해
건축물의 밀도 및 경관에 대한
가이드라인을 제시한다.

▶ 주요 가이드라인

계획용적률	층수 및 특성		건폐율
170 %	7층	· 자연환경, 역사문화환경 및 도시경관 보호	60%이하
	7/12층	· 자연환경, 역사문화환경 및 도시경관 보호를 원칙으로 하지만 간선가로변 등의 층수기준 완화	
190%	12층	· 평지 및 중저층의 주거환경유도	60%이하
210%	층수제한없음	· 토지의 효율적 활용 및 주택공급 촉진 · 준공업지역	50%이하
300%	층수제한없음	· 준주거지역	60%이하

- 개발가능용적률 = 계획용적률×((1+0.3×α)/(1-α))
1. α= 공공시설부지로 제공하기전의 계획구역면적 대 공공시설부지로 제공한 면적 비율
2. 공공에서 매입하는 공공시설부지는 부지 면적의 1/3인정 (ex. 학교 등)

- 용도지역의 혼재시 평균계획용적률 적용

ex) 평균계획용적률 =
$$\frac{(A \times 210\%) + (B \times 300\%)}{\text{구역전체면적}}$$

[A : 준공업지역면적 B : 준주거지역면적]

- 신규 균형발전사업지구
계획용적률 210%내에서 지역여건을 고려하여 이 기본계획의 취지에 부합하도록 균형발전사업기본계획에서 설정하며, 이를 이 기본계획상의 계획용적률로 간주함
- 용도지구에서의 건폐율, 층수 및 높이는 도시계획조례를 준용함
(단, 자연경관지구는 지역여건에 따라 완화 제안 : 최고 5층)

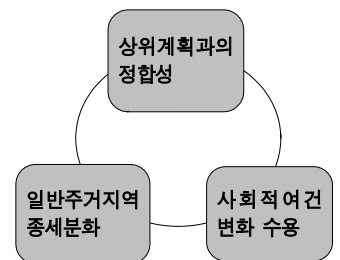
1 기본방향

1) 용적률 계획

◦ 2020 서울도시기본계획의 기초 반영 및 계획용적률 개념의 유지

2020 서울도시기본계획에서는 노후한 단독주택지를 정비할 경우 도시 기반시설의 수용용량을 유지하는 수준에서 주변지역과 조화될 수 있도록 추진하고, 부족한 공공시설은 충분히 확보하는 것을 전략으로 삼고 있으며, 이를 위해 일반주거지역 세분화를 조기에 정착시키고 계획용적률 개념을 유지하도록 하고 있다.

따라서 도시기본계획의 기초를 반영하고 1998년 주택재개발기본계획과의 일관성을 유지하기 위해서 계획용적률 개념을 유지한다.



◦ 공공시설 확보의 용이성 담보를 위한 인센티브 개념 도입

1998년 주택재개발기본계획에서 계획용적률을 도입함에 따라 이전까지 문제가 되던 공공시설확보 차이에 따른 정비구역간 형평성 문제는 어느 정도 해소되었으나, 공공시설의 설치비용 부담 및 시설부지 제공에 따른 토지지분 감소 등의 부담은 여전히 남아있기 때문에 사업시행자의 적극적 공공시설확보를 유도하지 못하였다.

따라서 서울특별시도시계획조례와의 정합성을 고려하여 공공시설확보에 따른 인센티브 개념을 도입하고, 이를 바탕으로 공공시설의 적극적 확보를 유도하고자 한다.

◦ 일반주거지역 종세분화의 반영

일반주거지역 종세분화를 반영하여 서울시 밀도계획의 큰 틀을 유지하도록 건축물밀도계획을 수립한다. 이를 위해 정비예정구역 및 주변 지역의 토지이용현황, 교통여건 및 도시기반시설 현황, 인문·자연환경 및 도시경관 등을 종합적으로 검토하여 정비예정구역별로 계획용적률 기준을 마련한다.

종세분과 입지특성

종 구분	입지특성
제1종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none">도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 곳저층의 양호한 주거환경 유지가 요구되는 주택지도시계획적 규제와 관리가 요구되는 지역
제2종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none">평지, 중저층 주택 밀집지역으로 주거환경 확보가 필요한 곳역세권내 교통환경이 열악한 지역
제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none">교통환경이 양호한 주택지주거환경의 보호를 위한 타 용도지역과의 완충지대도시계획사업 등으로 토지이용의 변화가 예상되는 곳

자료 : 서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼 편람

2) 건폐율·층수·경관계획

◦ 서울특별시도시계획조례 상의 건폐율 기준을 준용

기존 서울특별시주거환경개선사업시행조례 제18조에 의하면 지구안의 주거용 건축물의 건폐율은 연면적과 세대당 전용면적 기준으로 80% 까지 완화 가능하였다. 이는 건축규제를 완화하여 사업의 활성화를 도모하고자 하는 것이었으나, 정비 후 주거지가 과밀하게 되어 오히려 주거환경이 악화되는 부작용이 발생하였으며, 이에 따라 도시및주거환경정비법 시행 이후 제정된 서울특별시도시및주거환경정비조례에서는 주거환경개선사업에서의 건폐율완화를 인정하지 않고 있다.

따라서 서울특별시도시계획조례에 의한 건폐율 기준을 최소 기준으로 설정하고 더 이상의 완화를 허용하지 않도록 하여 주거환경을 보호하고자 한다.

◦ 서울특별시도시계획조례의 총수계획을 준용하고 계획용적률과 연계도록 함

구역여건을 고려한 총수계획을 통해 주거지 경관 및 자연경관을 보호하고 적절한 규모의 주거환경정비를 유도하고자 한다.

따라서 정비예정구역별 계획용적률과 연동하여 총수 기준을 설정하여 일반주거지역 세분화 기초를 총수계획에도 반영한다. 이때 총수 기준은 서울특별시도시계획조례의 용도지역별 총수 기준을 준용한다. 또한 정비예정구역에 별도의 용도지구 지정되어 있는 경우는 해당 용도지구의 총수 기준을 준용한다.

◦ 주거환경정비가 신속히 필요한 지역의 총수 완화

자연경관지구로 지정되어 장기간 방치되고 있는 정비예정구역 중에서 주거환경이 극히 열악하고 시급히 정비해야 할 필요성이 있는 구역인 경우 주변 여건을 고려하여 시도시계획위원회 심의를 거쳐 적정하게 완화할 수 있는 방안을 마련하도록 한다.

◦ 자연지형, 지세의 특성을 반영한 경관계획 수립

2020 서울도시기본계획에서는 구릉지의 경관훼손 방지, 나홀로아파트 등으로 인해 쾌적하지 못한 주거지 경관의 개선, 문화재 주변 경관관리 강화 등을 경관계획의 주요 전략으로 제시하고 있다.

이러한 도시기본계획의 기초를 반영하기 위해 제6장 제1절의 주거지관리계획과 연계된 경관관리의 가이드라인을 제시하고 정비계획 수립시 구체적인 경관계획을 수립하도록 한다.

2 밀도계획의 적용 실태

1) 용적률 적용 현황

◦ 계획용적률에 의한 밀도규제

1998년 주택재개발기본계획에서 계획용적률이 도입됨에 따라 공공시설부지의 확보비율에 따라 사업시행인가시 용적률(개발가능용적률 이하)이 구역별로 차등 적용되고 있다. 1998년 주택재개발기본계획의 구역대상범위 중 2003년 12월말까지 사업시행인가된 45개 구역의 사업시행인가시 용적률을 살펴본 결과 160%에서 260%의 분포를 보이고 있다.

이를 정비구역의 계획용적률별로 살펴보면 계획용적률 180%인 구역은 160~230%, 계획용적률 200%인 구역은 190~260%, 계획용적률 220%인 구역은 219~250%로 나타나고 있다. 대체로 사업시행인가시 용적률은 현재 서울특별시도시계획조례에서 허용하고 있는 공동주택단지의 용적률 기준인 250%를 넘지 않는 것으로 나타났으나, 계획용적률 200%에 속하는 구역의 일부가 260%의 용적률로 사업시행인가를 받은 경우도 확인할 수 있다.

따라서 현재 제3종일반주거지역의 용적률 기준이 250% 이하인 점을 감안한다면 공공시설의 확보에 따라 제한없이 사업시행인가 용적률을 적용하도록 할 것이 아니라 250% 이하로 상한선을 두는 것이 필요하다.

1998년 주택재개발기본계획 구역대상범위의 사업시행인가 용적률 현황

기본계획상 계획용적률	사업시행인가 용적률			현 조례기준 초과
	평균	최소	최대	
180%	195.6%	160.0%	230.0%	-
200%	225.3%	190.0%	260.0%	2구역
220%	239.4%	219.0%	250.0%	-

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 12월 기준
※ 서울특별시도시계획조례상 공동주택의 최대 용적률은 250%임

◦ 공공에서 매입하는 공공시설 확보의 어려움

앞서 살펴본 1998년 주택재개발기본계획의 구역대상범위 중 2003년 12월말까지 사업시행인가된 45개 구역의 공공시설 부지비율을 살펴보면 구역별로 편차가 매우 커서 최소 2.4%에서 최대 39.3%까지 분포하는 것을 볼 수 있다. 이렇게 공공시설 확보가 많지 않은 구역이 나타나는 이유는 공공시설을 확보할 경우 주민의 토지지분이 작아지고 공공시설 조성에 소요되는 비용을 부담하게 되기 때문이다.

또한 1998년 주택재개발기본계획에는 공공에서 매입하는 시설을 개발가능용적률 산정시 고려하지 않기 때문에 학교 등 공공에서 매입하여 조성하는 시설의 확보는 거의 이루어지지 않았다. (2003년 12월말까지 사업시행인가된 24개 학교시설검토구역 중 실제로 학교를 확보한 경우는 2개 구역 1개소에 불과함)

1998년 주택재개발기본계획 구역대상범위의 사업시행인가시 공공시설 부지비율

기본계획상 계획용적률	공공시설 부지비율		
	평균	최소	최대
180%	16.6%	3.5%	39.3%
200%	13.2%	2.4%	25.2%
220%	12.4%	5.5%	23.5%

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 12월 기준

2) 건폐율 · 층수 현황

◦ 주거환경개선사업구역의 건폐율 완화 적용에 의한 주거환경 악화

기존 서울특별시주거환경개선사업시행조례에 의하면 연면적 60㎡ 이하의 단독주택 및 세대당 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택은 건폐율을 80% 이하로 완화할 수 있고, 연면적 60㎡를 초과하고 85㎡ 이하인 단독주택 및 세대당 전용면적 60㎡를 초과하고 85㎡ 이하인 공동주택은 건폐율을 70% 이하로 완화하고 있다.

이러한 건축규제의 완화는 정비사업의 활성화를 목표로 주민의 주택개량에 대한 부담을 경감하기 위해 도입된 것이지만 일조권이나 조망권 침해, 프라이버시 악화 등 주거환경의 질적 저하를 초래하였다. 이로 인해 현재는 주거환경개선사업구역에서의 건폐율 완화를 더 이상 허용하지 않고 있다.

◦ 구릉지경관 및 주거지경관 훼손 방지를 위한 층수 기준 부재

1998년 주택재개발기본계획에서는 구역의 여건에 따라 계획용적률을 180%, 200%, 220%로 차등적용하고 있으나, 층수 기준은 별도로 제시하지 않았다. 이에 따라 정비구역의 최고 층수는 심의에 의해 결정되어 계획용적률 180%지역의 층수는 5~15층, 계획용적률 200%지역은 12~21층, 계획용적률 220%인 지역은 12~23층으로 나타나고 있다.

현재 일반주거지역 종세분에 따른 층수 기준이 제1종일반주거지역은 4층 이하, 제2종일반주거지역은 7층 또는 12층 이하(제3종일반주거지역은 층수 제한이 없음)임을 고려할 때 계획용적률 180%인 구역(제1종일반주거지역에 해당)의 층수가 15층까지 허용되고, 계획용적률 200%인 구역(제2종일반주거지역에 해당)의 층수가 21층까지 허용되는 것은 도시 및 자연경관을 고려할 때 문제점으로 지적할 수 있다.

1998년 주택재개발기본계획 구역대상범위의 사업시행인가시 최고 층수

구 분	계획용적률 180% (면적비%, 구역수)	계획용적률 200% (면적비%, 구역수)	계획용적률 220% (면적비%, 구역수)	비고
5층 이하	5.5% (1개)	-	-	신영1구역 (4층 이하)
12층	48.3% (3개)	11.4% (2개)	6.9% (1개)	-
13층~15층	46.2% (2개)	24.1%(6개)	15.7% (2개)	-
16층~20층	-	57.9%(10개)	26.8%(2개)	평균층수 :16층 16층 :3.6% / 16층초과 :36.9%
21층 이상	-	6.6% (2개)	50.6%(1개)	

자료 : 서울시 내부자료, 2003년 12월 기준

※ 층수현황 파악이 가능한 32개 구역을 대상으로 함

③ 용적률 계획

1) 용적률 인센티브의 도입

◦ 계획용적률의 개념 및 필요성

계획용적률은 1998년 주택재개발기본계획 수립시 도입된 개념으로써 공공시설의 부지를 포함한 전체 계획구역에 대한 용적률로 정의할 수 있다. 즉 주거환경정비의 대상이 되는 주택 및 정비기반시설의 부지를 모두 포함하는 계획범위에 대한 용적률이므로 정비사업의 인허가시 사용되는 순밀도 개념인 개발가능용적률과 구분된다.

이러한 계획용적률 개념은 공공시설 부지확보 차이에 따른 정비구역간 형평성 문제를 해소하기 위하여 도입된 것으로서 개발가능용적률 산정시 기준이 된다.

이 기본계획에서는 건축물밀도계획에서 계획용적률의 개념을 유지하여 1998년 주택재개발기본계획과 일관성을 유지하고자 한다.

◦ 공공시설 확보를 적극적으로 유인하기 위한 인센티브 도입

공공시설의 적극적 확보를 유도하기 위해 개발가능용적률의 산식에 인센티브 개념을 도입한다. 또한 공공에서 매입하는 시설인 학교, 공공의 청사 등에 대해서도 일정 부분을 개발가능용적률 산정시 고려하여 공공에서 매입하는 공공시설확보에 대한 거부감을 저감하고자 한다.

1998년 주택재개발기본계획에서는 개발가능용적률 산정시 공공시설확보부지 중 공공이 매입하는 시설은 고려되지 않아서 학교 등의 설치가 어려웠다. 그래서 개발가능용적률 산정시 공공에서 매입하는 시설에 대해 시설부지면적의 1/3을 고려하여 적극적인 시설확보를 유도하고자 한다. 이 경우 인센티브를 부여받는 공공시설은 기본계획에서 제시하는 입지기준 등에 부합하여 주거환경의 개선에 현격히 기여하여야 한다.

계획용적률



개발가능용적률



이 기본계획에서 도입하고자 하는 인센티브 개념은 서울특별시도시계획조례 제55조제10항에 규정되어 이미 지구단위계획에서 활용되고 있는 것이다. 이를 정비사업의 개발가능용적률 산식에 도입하여 정비계획과 지구단위계획간 건축물밀도기준의 정합성을 맞추고자 한다.

1998년 주택재개발기본계획에 규정된 개발가능용적률은 총건물의 연면적(지상부분에 한함)을 전체 구역면적에서 공공시설확보부지면적을 뺀 값으로 나눈 것을 백분율화한 것으로 공공시설을 제공한 면적만큼 연면적을 보정해 주고 있다. 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

개발가능용적률 = 계획용적률 × (1/1-α) 기존산식

○ 1998년 주택재개발기본계획의 개발가능용적률 산정방식

개발가능
용적률(
%)

=

총건물연면적

(총계획대지면적-공공시설확보부지면적)

×100

=

계획용적률

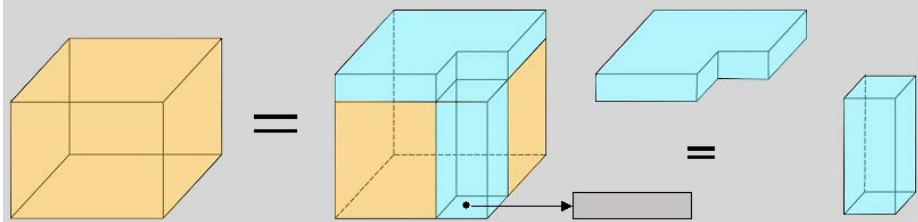
(100-공공시설확보부지율)

×100

=

계획용적률 × (1 / 1-α)

- 공공시설 설치 여부에 관계없이 개발가능연면적을 동일하게 유지한다. 공공시설부지 면적에 해당하는 연면적을 유지하도록 개발가능 용적률을 적용하여 개발밀도의 총량은 변함이 없다.



개발가능연면적

= 계획용적률 × 3ha

=

개발가능연면적

= 계획용적률 × (-) , α

이 기본계획에서는 개발가능용적률을 산정할 때 공공시설의 제공면적만큼 연면적을 보정하는 것에 더하여 공공시설 확보에 따른 인센티브로써 일정요율을 부여한다. 여기서 일정요율은 서울시 도시계획조례에 제시되고 있는 요율과의 정합성을 고려하여 산정하였다.

$$\text{개발가능용적률} = \text{계획용적률} \times (1 + 0.3\alpha) / (1 - \alpha) \dots\dots\dots \text{변경산식}$$

○ 개발가능용적률 산정방식의 보완

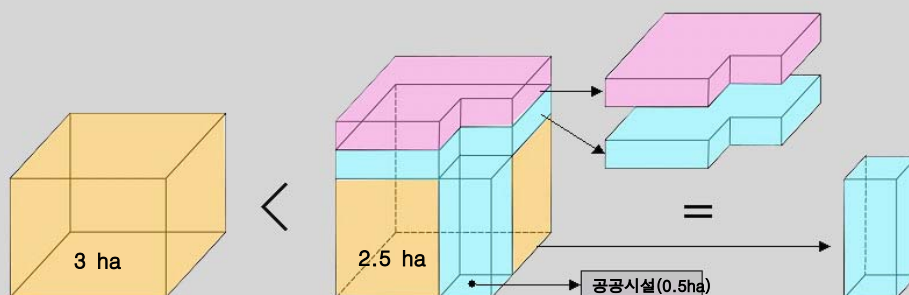
$$\text{공공시설 확보에 따른 인센티브}(\%) = \text{계획용적률} \times \left(\frac{0.3\alpha}{1 - \alpha} \right)$$

$$\begin{aligned} \text{개발가능용적률}(\%) &= \frac{\text{계획용적률}}{(1 - \alpha)} + \text{인센티브} = \frac{\text{계획용적률}}{(1 - \alpha)} + \frac{0.3\alpha}{1 - \alpha} \\ &= \text{계획용적률} \times \left(\frac{1 + 0.3\alpha}{1 - \alpha} \right) \end{aligned}$$

- α : 공공시설부지로 제공하기 전 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율로

공공시설 확보 비율임

- 공공시설부지 : 새로이 조성하는 공공시설 + 공공에서 매입하는 공공시설부지 $\times 1/3$
- 새로이 조성하는 공공시설부지 : 도로, 공원, 녹지 등
- 공공에서 매입하는 공공시설부지 : 학교, 공공의 청사 등



$$\begin{aligned} \text{개발가능연면적} \\ &= \text{계획용적률} \times 3\text{ha} \end{aligned}$$

개발가능연면적

$$= \text{계획용적률} \times \left(\frac{1 + 0.3\alpha}{1 - \alpha} \right) \times \text{인센티브}, \quad \alpha = \frac{\text{공공시설}}{\text{개발가능면적}}$$

※ 일반주거지역의 개발가능용적률은 250% 이하로 제한함

2) 계획용적률 기준의 조정

◦ 계획용적률 강화를 통한 개발가능용적률의 유지

공공시설확보에 따른 인센티브 개념을 도입함에 따라 동일한 공공시설을 확보할 경우 1998년 주택재개발기본계획상 개발가능용적률에 비해 이 기본계획에서 제시하는 개발가능용적률이 더 높아지게 된다. 이 경우 공공시설을 적게 확보하더라도 기존에 비해서 개발가능용적률을 더 확보할 수 있게 되어 오히려 공공시설 확보에 불리하게 작용할 수도 있으므로, 이 기본계획에서는 1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률보다 강화된 기준(구릉지 180% → 170%, 평지 200% → 190%, 역세권 220% → 210%)을 제시하여 같은 면적의 공공시설을 확보할 경우 1998년 주택재개발기본계획에 의한 개발가능용적률과 동일하게 유지되도록 하였다.

기존 기본계획과의 계획용적률 비교

구분	1998년 기본계획의 계획용적률	계획용적률 보완	비고
계획 용적률	180%	170%	-
	200%	190%	
	220%	210%	
개발가능 용적률 산정방식	<ul style="list-style-type: none">개발가능용적률 =계획용적률×($\frac{1}{1-\alpha}$)α=공공시설확보부지율공공에서 매입하는 공공시설 부지면적은 제외됨	<ul style="list-style-type: none">개발가능용적률 =계획용적률 × ($\frac{1+0.3\alpha}{1-\alpha}$)$\alpha$=공공시설확보부지율공공에서 매입하는 공공시설부지 는 1/3인정	<ul style="list-style-type: none">국토의계획및이용에관한 법률 및 도시계획조례 상 공공시설부지 제공시 추가로 부여되는 인센티 브와의 정합성 고려함공공이 매입하는 공공시 설부지의 일부를 인정함
개발가능 용적률의 상한	-	일반주거지역의 개발가능 용적률 의 상한은 250%로 함	과밀개발의 지양
특 정	공공시설의 확보면적에 관계 없이 구역의 개발가능면적 은 동일함	공공시설 확보면적보다 개발가능 면적이 증가하므로, 공공시설의 적 극적 확보를 유도함	-

기존 기본계획과의 개발가능용적률 비교

98 기본계획의 계획용적률		계획용적률의 조정	
계획용적률	개발가능용적률 (공공시설을15% 경우)	계획용적률	개발가능용적률 (공공시설을15% 경우)
구릉지 180%	211%	구릉지 170%	209%
평 지 200%	235%	평 지 190%	234%
역세권 220%	254%	역세권 210%	250%*

* 일반주거지역의 용적률은 250% 이하로 제한함

3) 계획용적률의 설정

○ 계획용적률 설정과정

이 기본계획에서는 정비예정구역 및 주변 지역의 일반주거지역 종세분화와 도시계획현황, 토지이용계획(제6장 제2절의 토지이용계획 부분 참조), 층수 및 용적률, 기반시설현황, 물리적 여건뿐만 아니라 도로개설계획 등 구역의 잠재력까지 종합적으로 고려하여 정비예정구역별로 계획용적률을 설정한다.

계획용적률 설정과정의 단계별 검토항목 및 검토기준은 다음과 같다.

계획용적률 단계별 검토항목 및 검토기준

구 분	검토항목	검토사항
1단계	지역여건	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 종특성 추출 -1종 특성지 / 2종 특성지 / 3종 특성지 -특성혼재지: 1종 + 2종 = 2종 특성 / 2종 + 3종 = 3종 1종 + 3종 = 인접지역 종세분 검토
2단계	토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획에 따른 배점 -특별관리구역 : 1점 / 주거기능개선구역 : 2점 / 주거환경정비구역 : 3점
3단계	인접지역 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 경계로부터 100m 이내 지역의 용적률에 따른 배점 -1종기준(150%이하) 건축물 비율이 90% 이상 : 1점 -2종기준(150%초과, 200%이하) 건축물 비율 90% 이상 : 2점 -3종기준(200%이상) 건축물 비율이 10% 이상 : 3점
4단계	인접지역 층수	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 경계로부터 100m 이내 지역의 층수에 따른 배점 -4층이하 건물 90% 이상 : 1점 -7층이하 건물 90% 이상 : 2점 -12층이하 건물 90% 이상 : 3점 -13층이상 건물 10% 이상 : 4점
5단계	간선도로	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로 : 25m 이상 도로 인접시 1등급 상향 -1종 특성지인 경우 제외
6단계	호수밀도	<ul style="list-style-type: none"> 호수밀도 80호/ha 이상인 경우 -5단계 까지의 조정결과가 170%인 구역 190%로 상향 -지역특성이 1종 특성지인 경우 제외
7단계	설정결과 조정	<ul style="list-style-type: none"> 최종 용적률의 조정 -조정단계 : 현재 종세분을 기준으로 1998년 기본계획상 계획용적률을 참고하여 설정 결과와 비교 검토 현재 종세분을 최대한 반영하는 것을 원칙으로 함 6단계까지의 설정 결과가 종세분화 보다 높은 경우 -주변지역의 개발 및 기반시설 확충 등에 따른 여건변화 등에 따라 현재 종세분보다 상향이 필요한 경우 또는 서울시 정책상 상향이 필요한 경우 설정결과를 반영 -1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률을 참조함

단계별 점수기준

고 려 요 소	주 택 재 개 발 정 비 구 역			
지 역 여 건 고 려	2 종 유 형 (평 지)			
토 지 이 용 계 획	1 점	2 점	3 점	
인 접 지 역 용 적 륜	1 점	2 점	3 점	
인 접 지 역 층 수	1 점	2 점	3 점	4 점
간 선 도 로 인 접 여 부	4 점 미만	4 ~ 8 점	8 점 이상	
	1 7 0 %	1 9 0 %	2 1 0 %	
호 수 밀 도 80호/ha 이상 여부	1 7 0 %	1 9 0 %		

○ 계획용적률 적용사례

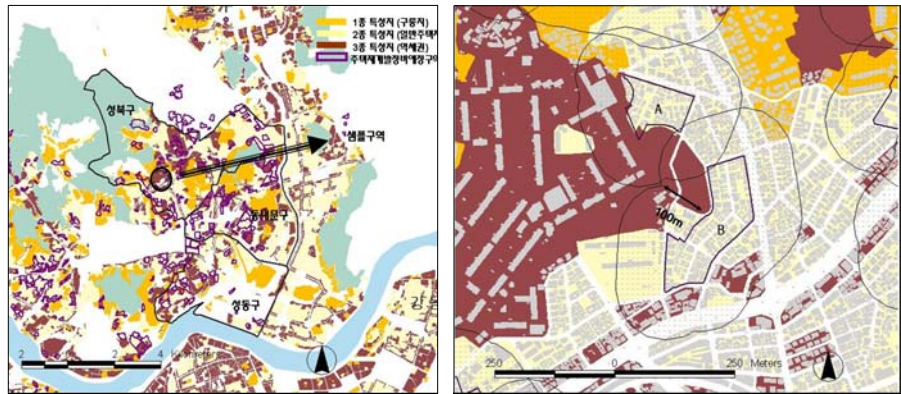
1단계 : 지역여건 고려

• 각 자치구의 일반주거지역 종세분화 자료를 바탕으로 정비예정구역의 종 특성을 추출함

- 1) 자치구 종세분화 지역과 정비예정구역을 중첩분석
- 2) 정비예정구역의 지역여건 추출
(1종특성/2종특성/3종특성)
- 3) 특성혼재지일 경우(서로 다른 특성 혼재)
 - 1종/2종 혼재 : 2종 특성으로 간주
 - 2종/3종 혼재 : 3종 특성으로 간주
- 4) 1종/3종 혼재 : 인접지역 종세분 검토

2단계 : 토지이용계획고려

- 토지이용계획을 반영함
- 토지이용계획(정비예정구역의 유형구분)에 따른 배점
 - 특별관리구역 : 1점 / 주거환경정비구역 : 3점 / 주거기능개선구역 : 2



1,2 단계

3단계 : 인접지역 용적률 고려

- 인접지역 용적률을 검토함 (주변지역 전체의 개발 잠재력을 검토)
 - 1) 인접지역 : 정비예정구역의 경계로부터 100m이내의 지역
 - 2) 인접지역의 용적률에 따른 배점
 - 150% 이하 건축물 비율이 90% 이상 : 1점
 - 150 초과, 200% 이하 건축물 비율이 90% 이상 : 2점
 - 200% 이상 건축물 비율이 10% 이상 : 3점

4단계 : 인접지역 층수고려

- 인접지역 층수를 검토 (주변지역의 전체적 경관을 검토)
- 인접지역의 층수에 따른 배점
 - 4층 이하 건물 90% 이상 : 1점 / 7층 이하 건물 90% 이상 : 2점
 - 12층 이하 건물 90% 이상 : 3점 / 13층 이상 건물 10% 이상 : 4점

5단계 : 간선도로 인접여부 고려

- 간선도로(25m이상)의 인접 여부를 검토 (기반시설 확충에 따른 잠재력 반영)
- 25m 이상 도로에 인접한 경우 설정 결과 조정
 - 4단계까지 설정 결과가 170%, 190%인 정비예정구역인 경우 : 1등급 상향
 - 1종 특성지인 정비예정구역이나 특별관리구역인 경우 제외

6단계 : 호수밀도에 의한 조정

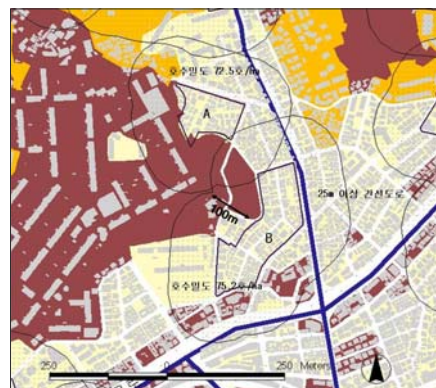
- 호수밀도가 높은 구역은 기존 세대의 재정착 가능성을 제고토록 함
 - 1) 5단계까지 설정결과가 170%인 구역 중 1종특성지, 특별관리구역이 아닌 경우에만 적용
 - 2) 80호/ha 이상인 경우 190%로 1등급 상향 조정

7단계 : 설정결과 조정

- 설정된 결과 현재 종세분과의 정합성 검증
 - 1) 현재 종세분을 최대한 반영하는 것을 원칙으로 함
 - 2) 현재 종세분보다 설정결과가 높은 경우
 - 주변지역의 개발 및 기반시설 확충 등에 따른 여건변화 등에 따라 현재 종세분보다 상향이 필요한 경우 또는 서울시 정책상 상향이 필요한 경우 설정결과를 반영
 - 1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률을 참조함



3.4 단계



5.6 단계

◦ 정비예정구역별 계획용적률의 설정

[일반주거지역의 계획용적률]

정비예정구역과 주변지역의 여건 및 종세분화 등을 고려한 설정과정을 거쳐 도출된 결과에 따라 계획용적률을 170%, 190%, 210% 이하로 구분하여 정비예정구역별로 설정한다.

계획용적률별 특징을 살펴보면 계획용적률 170%인 구역은 제1종 및 제2종 특성지로서 구릉지 및 급경사지에 해당한다. 따라서 자연 및 도시경관 보호가 필요한 구역이다.

계획용적률 190%인 구역은 대체로 제2종 특성지로서 평지에 해당하며, 중저층의 주거환경유도가 필요한 구역이다.

계획용적률 210%인 구역은 대체로 현재 제2종 및 제3종 특성지로서 주변지역의 토지이용이 고밀도이고 간선도로 및 역세권, 상업 및 준주거 지역과 인접하는 곳이다. 따라서 토지의 효율적 활용 및 주택공급 촉진이 필요하다.

계획용적률별 특성비교

구 분	계 획 특 성	대 상 구 역
170%	<ul style="list-style-type: none">• 자연환경, 역사문화환경 및 도시 경관 보호• 저밀의 주거환경유도	<ul style="list-style-type: none">• 1종 특성지 및 2종 특성지• 구릉지 및 급경사지• 주변지역이 7층 이하의 주거지• 간선도로와 이격이 심한 지역
190%	<ul style="list-style-type: none">• 중저층의 주거환경유도	<ul style="list-style-type: none">• 2종 특성지 중 170% 지역, 210%지역에 속하지 아니한 지역• 평지형• 주변지역이 12층 이하의 주거지• 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지
210%	<ul style="list-style-type: none">• 토지의 효율적 활용 및 주택공급 촉진	<ul style="list-style-type: none">• 2종 특성지 및 3종 특성지• 주변지역이 13층 이상인 주거지• 간선도로, 역세권, 상업 및 준주거지역 인접지

[기타 용도지역의 계획용적률]

• 준주거지역

준주거지역의 용적률은 서울특별시도시계획조례 제55조제1항에 400%로 규정하고 있으며 용도지역상 일반주거지역과 일반상업지역의 완충지역의 성격을 지니고 있다. 따라서 일반주거지역에 비해 토지의 효율적인 이용이 요구되므로 계획용적률을 300% 이하로 설정하고 개발가능용적률은 400%를 넘을 수 없도록 한다.

• 준공업지역

준공업지역은 서울특별시도시계획조례 제55조제4항에서 공동주택 또는 주거복합건물의 용적률을 250% 이하로 규정하고 있으며, 이는 제3종일반주거지역의 용적률 기준과 동일하다. 따라서 제3종일반주거지역에 해당하는 계획용적률 210% 이하로 설정하고 개발가능용적률은 250%를 넘을 수 없도록 한다.

• 자연녹지지역 및 개발제한구역

자연녹지지역과 개발제한구역에서 정비사업을 추진하기 위해서는 용도지역의 변경 및 개발제한구역의 해제가 선행되어야 계획용적률 170% 이하로 설정한다.

• 용도지역 혼재

용도지역이 혼재되어 있는 경우에는 이 기본계획에서 결정한 계획용적률을 따르는 것을 원칙으로 하지만 구역지정시 여건에 따라서 각 용도지역의 계획용적률을 면적비례로 가중 평균하는 평균계획용적률을 적용할 수 있다. 이때 평균계획용적률은 획지별로 적용할 수 있다.

예) 준공업지역과 준주거 지역이 혼재된 경우의 평균계획용적률

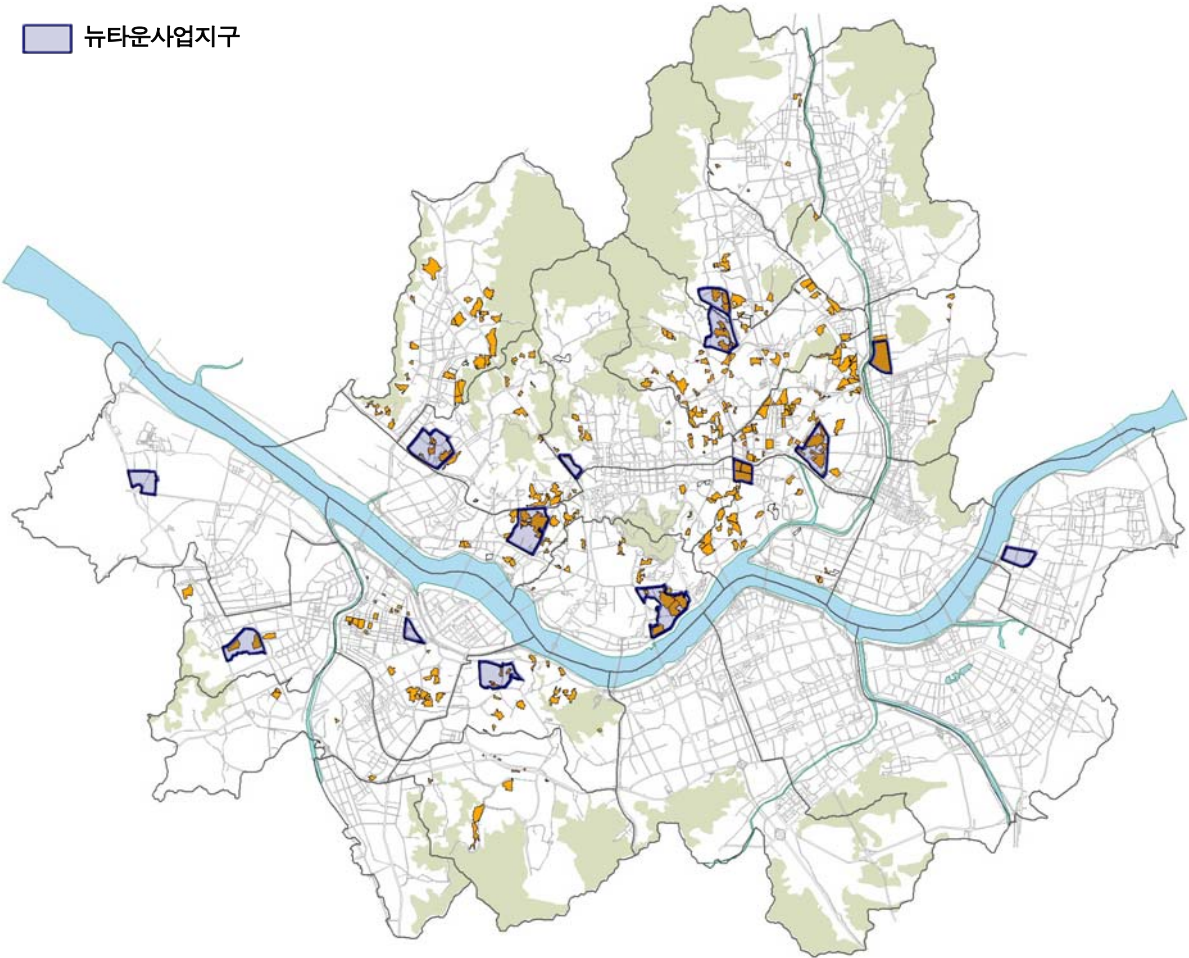
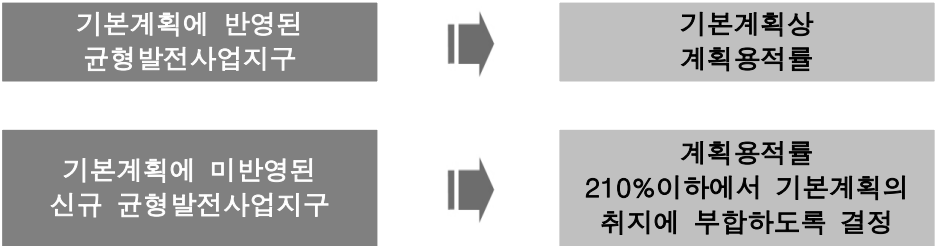
$$\text{ex) 평균계획용적률} = \frac{(A \times 210\%) + (B \times 300\%)}{\text{구역전체면적}} \quad \begin{array}{l} A: \text{준공업지역면적} \\ B: \text{준주거지역면적} \end{array}$$

기타지역에서의 계획용적률

준주거 지역	⇒	계획용적률 300%이하
준공업 지역	⇒	계획용적률 210%이하
자연녹지, 개발제한구역	⇒	계획용적률 170%이하

[균형발전사업지구에서의 계획용적률]

기본계획에 포함된 균형발전사업지구는 이 기본계획상의 계획용적률을 따르도록 하며, 기본계획 수립된 후 추진되는 신규 균형발전사업지구의 계획용적률은 210%내에서 지역여건을 고려하여 기본계획의 취지에 부합하도록 균형발전사업기본계획에서 설정하며, 이를 이 기본계획상의 계획용적률로 간주한다.

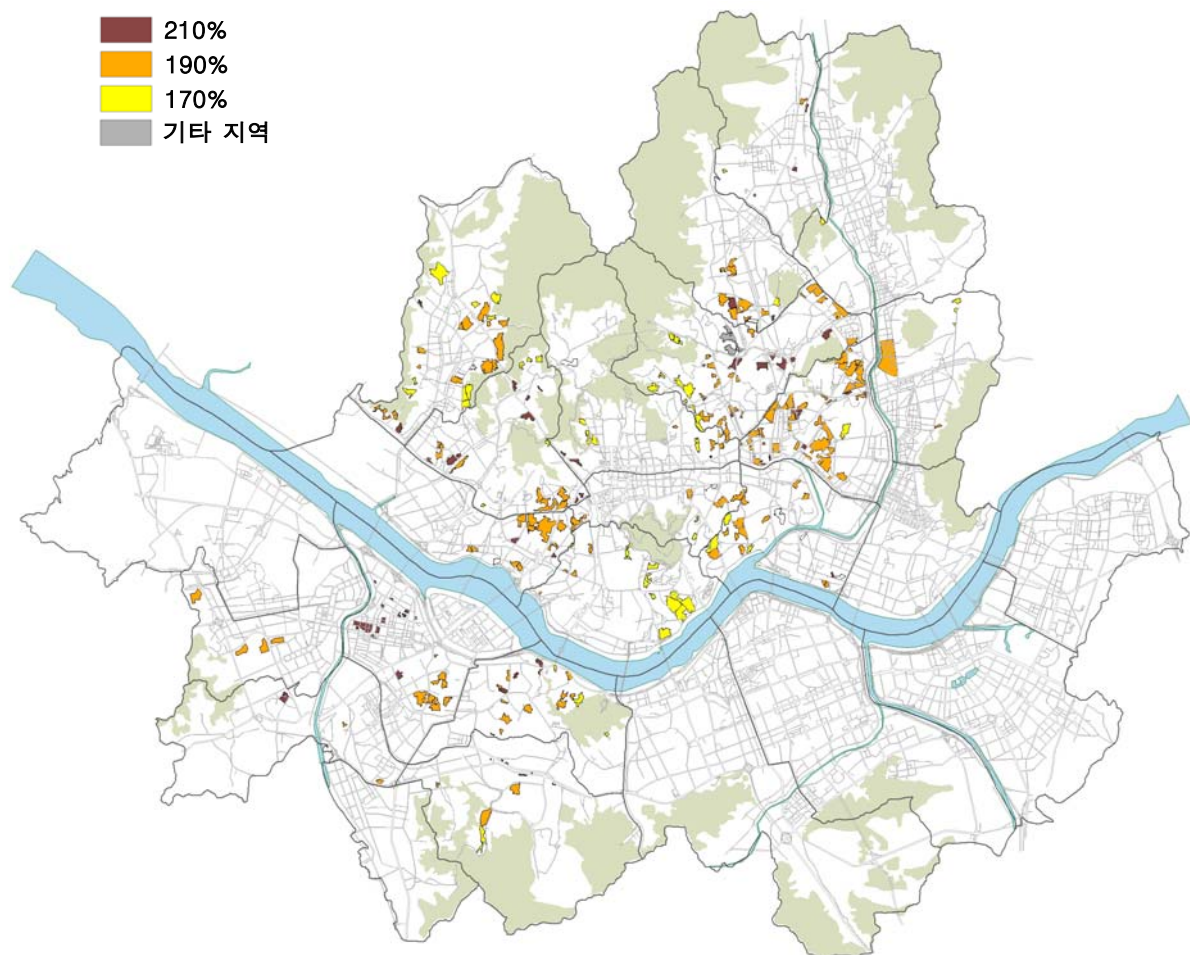


○ 정비예정구역별 계획용적률 설정결과

정비예정구역별 계획용적률 설정결과를 살펴보면, 170%인 구역은 58개, 190%인 구역은 173개, 210%인 구역은 56개이며, 기타 지역은 12개 구역으로 나타났다.

계획용적률 설정결과

계획용적률	합계	170%	190%	210%	기타
구역수 (개)	299	58	173	56	12
비율 (%)	100	19	58	19	4



4 건폐율 · 층수 · 경관계획

1) 건폐율에 대한 기본원칙

서울특별시도시계획조례의 기준을 준용하여 계획용적률이 170% 이하, 190% 이하인 구역은 제1종 및 제2종일반주거지역의 건폐율 기준인 60% 이하로 설정하며, 계획용적률이 210% 이하인 구역은 제3종일반주거지역의 건폐율 기준인 50% 이하로 설정한다.

이때 건폐율은 최대 허용 건폐율을 의미하므로 정비계획 수립시 주거환경의 질적 개선을 위하여 강화할 수 있다.

2) 층수에 대한 기본원칙

◦ 구릉지형 등 지역여건과 종세분화의 기초를 고려한 층수계획

이 기본계획에서는 1998년 주택재개발기본계획에 층수 기준이 제시되지 않아서 발생하던 문제를 해소하기 위해 정비예정구역별로 층수 기준을 제시한다.

층수 기준의 설정을 위해서는 정비예정구역의 지형적 특성, 주변지역의 스카이라인 등이 종합적으로 검토되어야 하며, 일반주거지역 종세분화의 기초가 반영되어야 한다. 따라서 이 기본계획에서는 구릉지 등 정비예정구역이 속하는 지역여건과 주변 지역의 도시경관 등을 고려한 층수계획을 수립하기 위해 계획용적률과 연동하여 층수 기준을 설정하며, 이때 층수 기준은 서울특별시도시계획조례에 규정된 용도지역 및 종세분화별 기준을 준용한다.

계획용적률 170% 이하인 구역의 층수는 7층 이하를 원칙으로 하여 제2종(7층)일반주거지역의 층수규정을 준용한다. 단 역세권 및 간선가로변은 최고 12층 이하로 완화할 수 있도록 하여 획일적 높이규제를 지양한다.

계획용적률이 190% 이하인 구역은 12층 이하를 원칙으로 하여 제2종 일반주거지역의 층수규정을 준용한다. 단, 현재 종세분이 제1종일반주거지역인 경우에는 구릉지 등 지역여건을 감안해서 시도시계획위원회 심의에 의해 층수조정이 가능하도록 한다.

계획용적률이 210% 이하인 구역은 기본계획상 별도의 층수 기준을 설정하지 않고 시도시계획위원회 심의에 의해 결정하도록 한다.

◦ 기성시가지내 정비사업의 특성을 반영한 층수계획

이 기본계획은 열악한 주거환경을 개선하기 위한 정비사업의 추진에 있어서 지침을 제시하는 것이므로 층수 기준을 설정함에 있어서도 정비사업의 특성을 고려할 필요가 있다.

따라서 구릉지에 속하는 정비예정구역의 층수는 전반적으로 저층을 유지해야 하지만 정비사업이 추진되는 구역의 특성이 대부분 밀도가 높고 정비기반시설이 열악하다는 점을 고려하여 간선도로변이나, 역세권 등에 면한 부분의 층수는 다소 완화할 수 있도록 기준을 제시하고 구릉지에 인접할수록 자연지형에 순응할 수 있는 층고 기준을 제시하여 획일적인 경관형성을 지양한다.

◦ 기타 용도지구 등에 의해 층수 기준이 있는 경우

도시관리계획상 용도지구 및 별도의 높이제한 규제가 있는 구역은 해당 법에서 정하는 높이 및 층고 이하로 함을 원칙으로 한다. 그리고 자연경관지구인 경우 자연재해 및 건축물의 붕괴 위험 등으로 시급히 정비사업을 시행해야 할 필요가 있는 구역과 호수밀도가 높아 주민의 재정착이 담보되지 않는 구역에 한하여 최고 5층으로 완화할 것을 제안한다.

현재 자연경관지구에서는 시도시계획위원회 심의를 받아 4층으로 완화 가능함

건폐율과 높이계획

계획용적률	건폐율	높이	비고
170%	60%이하	7층 이하	• 제2종(7층)일반주거지역의 층수규정을 준용함
		7층/12층 이하	• 7층 이하를 원칙으로 하되 역세권 및 간선가로변은 최고 12층 이하로 완화할 수 있음
190%	60%이하	12층 이하	• 제2종일반주거지역의 층수규정을 준용함. 단, 현재 종세분이 제1종일반주거지역인 경우에는 구릉지 등 지역여건을 감안해서 시도시계획위원회 심의에 의해 층수조정가능
210%	50%이하	-	• 시도시계획위원회 심의에 의함
자연경관지구	40%이하	5층 이하	• 3층이하가 원칙이나 지역여건에 따라 최고 5층으로 완화 제안

* 높이계획은 위의 사항을 기준으로 하되 지역여건을 고려하여 시도시계획위원회 심의에 따름

3) 경관관리의 가이드라인 제시

선진 주거단지의 도입, 신 주거문화 창출 등 주거환경을 선도할 수 있도록 정비계획 수립시 경관관리계획을 수립하도록 한다.

◦ 지형여건을 고려한 스카이라인의 점진적 변화유도

구릉지 등에 속하는 정비예정구역에서 정비계획을 수립하는 경우에는 기존 지형의 입·단면을 검토하여 경사지를 고려한 단지배치 및 스카이라인 조성 등의 내용을 포함하는 자연순응형 경관계획을 수립하도록 하며, 양호한 조망경관의 보호를 위해 시각통로가 고려되어야 한다.

평지에 속하는 정비예정구역에서 정비계획을 수립하는 경우에는 주변 건축물의 스카이라인과 주변 주거지의 일조 및 조망 등을 고려하여 경관계획을 수립하여야 하며, 주변경관과 조화될 수 있는 점진적인 스카이라인의 변화가 고려되어야 한다.

◦ 조망형 경관을 고려한 계획수립

정비계획 수립시 경관관리계획은 한강연접지역 경관관리방안 연구, 조망가로조성 기본계획, 공동주택건설 관련 지구단위계획 수립지침 등을 준용하여 수립하는 것을 원칙으로 하여 조망형 경관이 고려될 수 있도록 한다.

◦ 연접부 관리를 통한 주거지경관 개선

이 기본계획의 제6장 제1절의 주거지관리계획의 주거지 유형별 관리방안에서 제시되는 연접부 관리방안과 건축법 및 공동주택건설관련 지구단위계획 수립지침상의 내용을 준용하여 인접 주거지의 주거환경이 고려될 수 있도록 한다.

◦ 구역내 경관의 질적 개선을 고려한 계획수립

경관관리계획에는 인접 주거지 및 정비구역내 주거환경의 쾌적성 등을 고려한 건축물의 색채, 형태, 배치, 오픈스페이스 연계 등의 내용이 포함되어야 한다.

◦ 대규모 근린생활권의 경관 통합 계획수립

이 기본계획에서 제시한 근린생활권의 도시경관을 통합적으로 관리할 수 있는 경관관리계획의 수립을 위하여 공공의 적극적 지원 및 참여와 지도·관리의 방안이 모색되어야 한다.



구릉지형 예시



지붕형태 예시

5 정책과제

◦ 자연경관지구의 층수완화

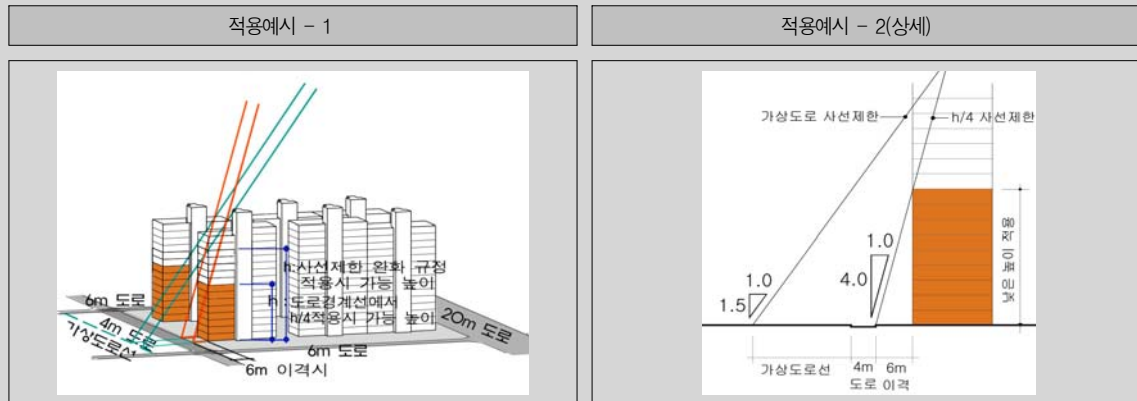
자연경관지구인 경우 현재 서울특별시도시계획조례 제39조제4항의 규정에 의해 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서 건축물의 높이를 4층 이하로써 15m 이하로 할 수 있도록 되어있으나, 정비예정구역 중에서 자연재해 및 건축물의 붕괴 위험 등으로 시급히 정비사업을 시행해야 할 필요가 있는 구역 및 호수밀도가 높아 주민의 재정착이 담보되지 않는 구역에 한하여 최고 5층으로 완화할 것을 제안한다.

◦ 평균층수개념의 도입

현재 서울특별시도시계획조례에서의 층수기준은 최고층수를 제한하는 형태로 운용되고 있다. 이는 지역 및 주변의 여건에 적합하지 않은 고층개발로 인한 돌출개발 및 도시경관의 훼손을 방지하기 위한 조치로써 중요한 도시계획수단이다. 그러나 주택재개발사업 및 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 구역 여건상 공동주택의 개발이 불가피한 경우가 많은데, 층수를 획일적으로 제한할 경우 과거 도시경관을 크게 악화시켰던 판상형 등의 공동주택 위주로 정비계획이 수립되는 등 오히려 주거환경을 악화시킬 소지가 있다. 따라서 정비구역에 한하여 층수기준을 평균층수로 제시하여 정비계획 수립시 구역여건에 따른 융통성을 부여하고, 주거환경의 질도 적절히 확보할 수 있도록 관련법규의 개정이 필요하다.

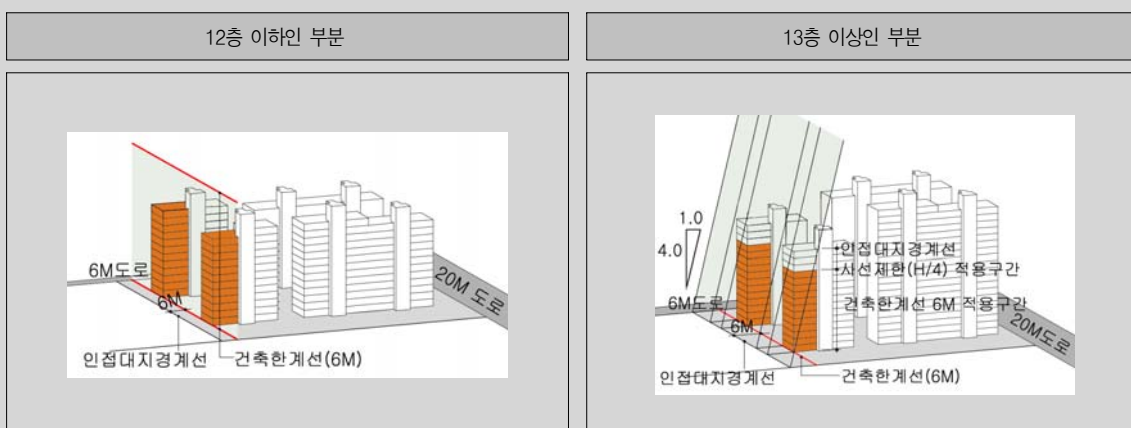
[공동주택관련 지구단위계획 수립지침]

도로쪽에 따른 적용예시



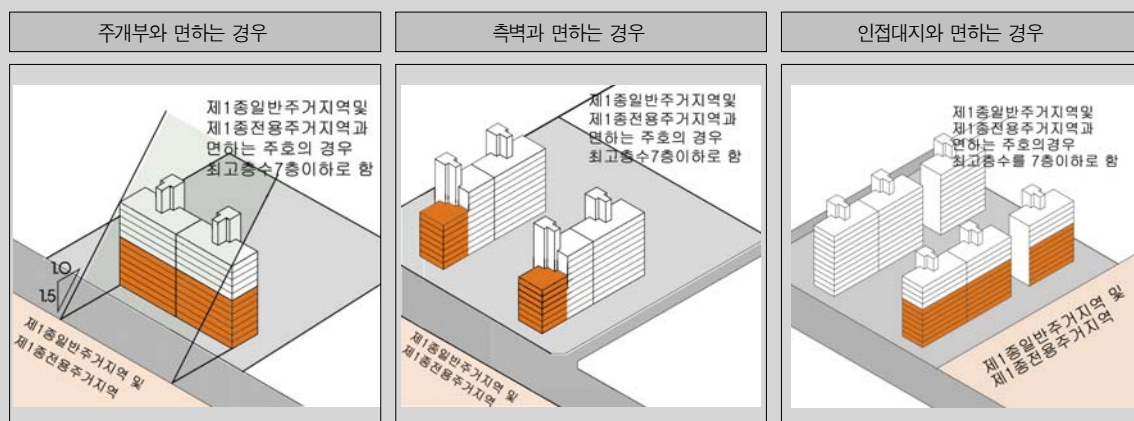
인접대지 경계선과 직접 접하는 구역내 건축물의 부분별 최고 높이는 12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정하고, 13층 이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배 이내로 한다.

인접대지 경계 공동주택 연접부 경관처리기준 예시



6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고 높이는 당해 도로경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중에서 적은 높이 이하로 한다.

절대높이제한 적용예시



제1종전용주거지역 또는 제1종일반주거지역과 직접 접하는 구역내 건축물의 경우 최고높이를 7층 이하로 한다. (단, 15M 미만 도로로 구획된 경우는 직접 접한 것으로 본다.)

[적용예시]

■ 계획용적률 170%인 구역의 적용 예

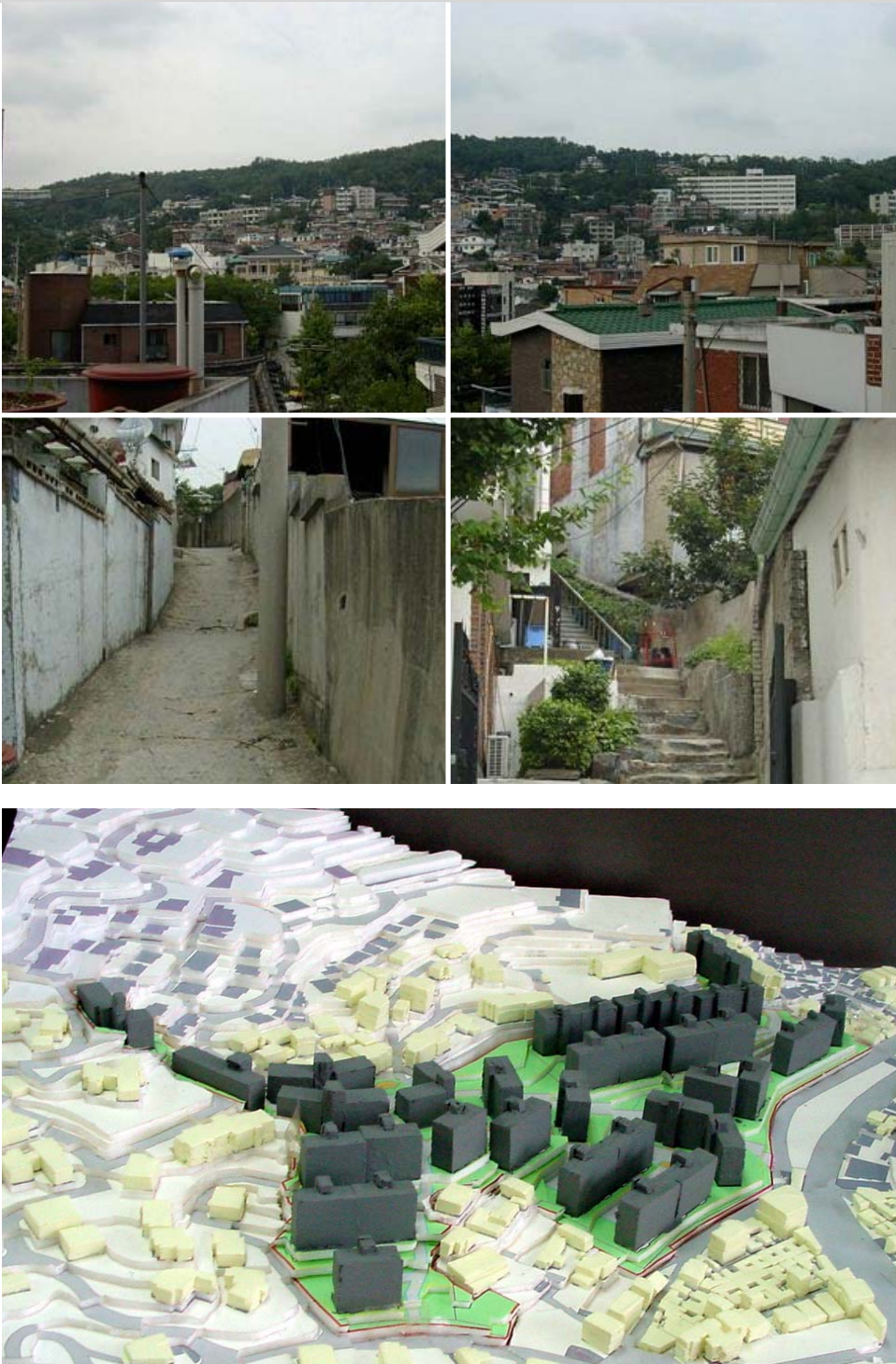
현 황

- 위치 : 성북동 3-38번지 일대
- 구역 및 주변 특성 : 구릉지 및 단독주택



계 획

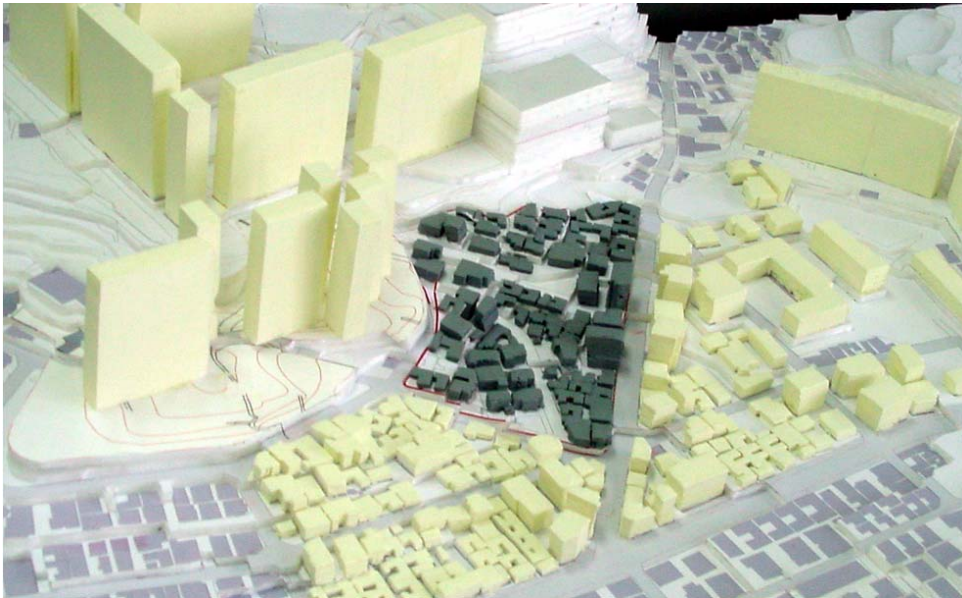
- 계획용적률 : 170%
- 층수 : 7층 이하 적용



■ 계획용적률 190%인 구역의 적용 예

현 황

- 위치 : 동소문동 7가 32번지 일대
- 구역 및 주변 특성 : 기개발지 및 단독주택

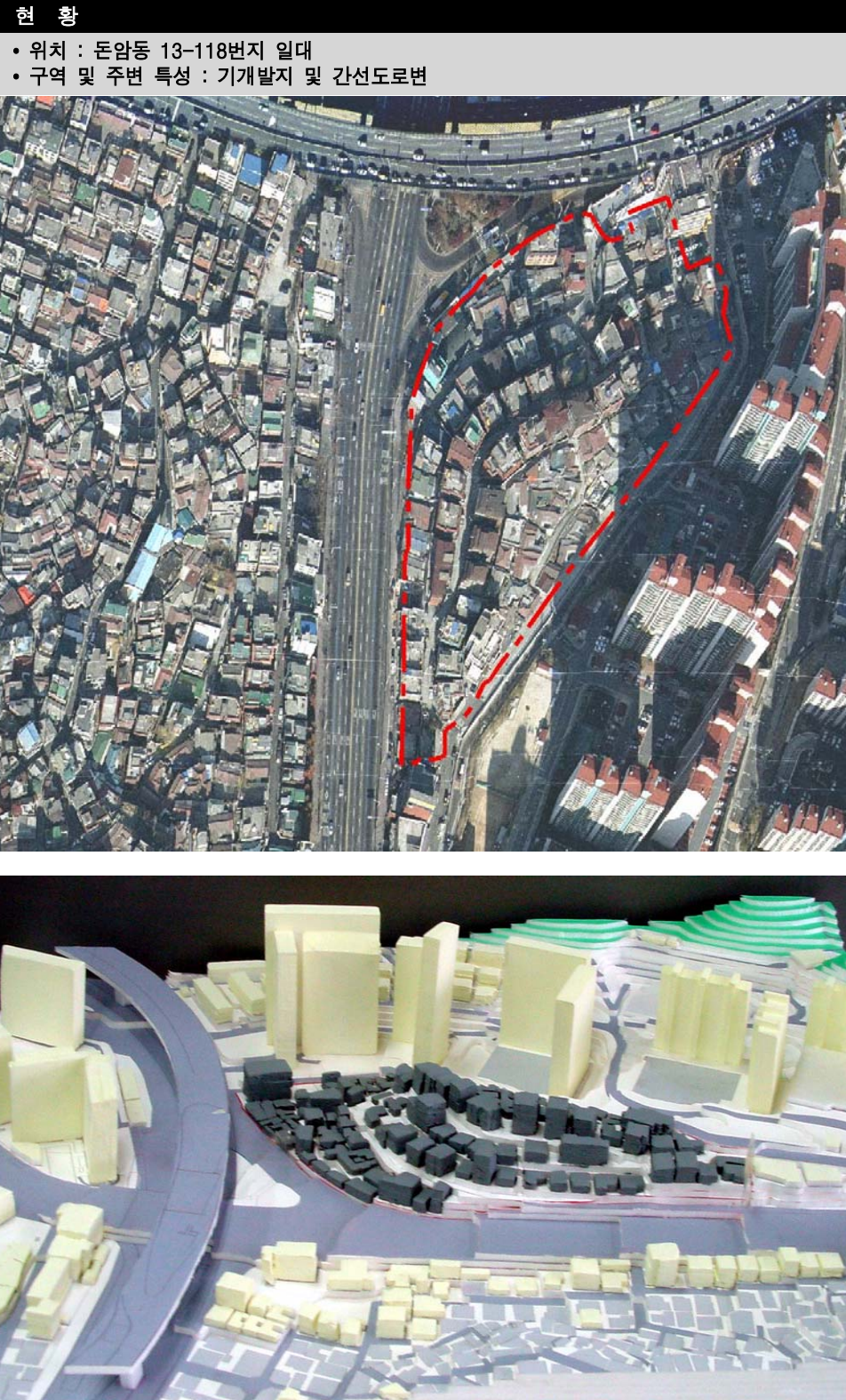


계 획

- 계획용적률 : 190%
- 층수 : 7층 ~ 12층



■ 계획용적률 210%인 구역의 적용 예



계 획

- 계획용적률 : 210%
- 층수 : 10층 ~ 20층



1 기본방향

◦ 대중교통 중심의 교통체계 구축

서울시는 시내버스 노선을 간선, 지선, 광역, 순환의 체계로 개편하고 도심 셔틀버스 운행 등의 공영개념을 도입하는 등 편리한 대중교통을 위한 교통계획을 수립하고 있다. 이러한 교통개선의 방향과 연계하여 대중교통을 편리하게 이용할 수 있는 도로망계획, 교통계획의 수립을 유도한다.

◦ 도로시설의 효율적 공급

주거환경정비사업을 필요로 하는 구역은 정비기반시설이 극히 불량한 곳으로 도로의 기능이 매우 낙후되어 있다. 따라서 구역과 간선도로와의 연계시설의 확보, 진입도로의 확보, 구역내 도로시설의 확보 등 구역의 지속가능한 도로체계를 주거환경정비를 통해 이루어야 하며, 시설공급에 앞서 장래 증가할 것으로 예측되는 교통량에 대한 분석을 통하여 수요관리 및 시설이용의 효율성을 고려한다.

◦ 보행자의 안전성 확보를 통한 인간과 환경 중심형 교통체계의 구현

보행자의 안전을 고려한 교통계획을 수립하고 보행자의 보행환경 개선을 위한 가로변 휴식공간 확보방안을 강구한다.

2 현행 교통체계의 문제점

◦ 교통 혼잡의 가중

주거환경정비사업을 통한 인구의 증가로 인해 해당 정비구역의 교통량이 증가될 뿐만 아니라, 진출입로가 간선도로에 바로 접속하여 설치되는 구역도 있어서 교통혼잡을 가중시키는 등 정비사업 추진 후 오히려 교통환경이 악화되는 경우가 많다.

◦ 차량 위주의 교통체계

교통체계가 자동차 위주로 조성·운영되어 왔기 때문에 보행자와 자전거에 대한 배려가 미흡하다. 실제로 정비사업 후 횡단보도의 확충이 이루어지지 않고, 확보된 지하보도나 육교 등에 경사도가 설치되어 있지 않아서 도보나 자전거를 이용하여 가까운 거리를 이동하는 것도 어려운 경우가 많다.

◦ 심각한 주차난에 의한 도로 및 도시기능의 저하

심각한 주차난에 따른 주택가 도로의 노상주차 문제는 서울시 주거지의 일반적인 문제가 되었으며, 이의 해결을 요구하는 주민들의 요구가 증대되고 있다. 따라서 주거지의 주차난 해결도 주거환경정비의 주요 목표가 되고 있다.

③ 계획의 기본원칙 및 기준

1) 주변 지역 교통체계와 교통량을 고려한 계획

◦ 도로용량 산정 기준

도로용량은 이면도로의 용량 및 여유폭 등을 감안하여 600대/시/차로를 도로용량의 산정기준으로 설정하여 계획하였고, 이 기본계획에서 제시하지 않는 사항은 주택건설기준등에관한규정을 준수한다.

도로용량 산정 기준의 검토

구 분	용 량	자 료
구획도로 또는 국지도로	300~600대/시	
1차로 도로의 기본용량	400대/시	도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구 (국토개발연구원, 1994년)
택지개발 등의 도로용량 (건축물의 진출입구 6m)	600대/시	교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과분석자료 (건설교통부, 1994년) - 매 1m 확장마다 100대/시 증진 - 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

진입도로 설치기준 (단위: m)

주택단지의 총 세대수	1개 설치시	여러 개 설치시
500 미만	8 이상	12 이상
500~1,000	12 이상	16 이상
1,000~2,000	15 이상	20 이상
2,000 이상	20 이상	25 이상

주택건설기준등에관한규정 준용

◦ 발생교통량 산정

정비예정구역의 발생교통량은 기존 서울시 주택재개발사업과 주택재건축사업의 교통량분석자료를 토대로 추정하였으며, 각 구역 진입로별 교통량배정은 도로의 위계 등을 고려하여 분석하였고, 진입로 용량 분석에는 해당 구역과 주변 주거지의 교통량을 동시에 반영하였다.

발생교통량 원단위 산정

사 업 명	위 치	세대수	발생교통량 (08~09시) (대/시)		원단위 (대/세대)		비고
			유입	유출	유입	유출	
1. 행당구역 주택재개발사업	성동구 행당동 128번지 일대	3,091	81	558	0.03	0.18	2007년
2. 종암제2구역 주택재개발사업	성북구 종암1동 77번지 일대	1,168	15	415	0.01	0.36	2006년
3. 미아아파트 주택재건축사업	강북구 미아4동 5-31번지 일대	860	7	236	0.01	0.27	2008년
4. 망우장미아파트 주택재건축사업	종량구 망우동 90번지 일대	537	37	235	0.07	0.44	2011년
적용치(기중평균)	-	-	-	-	0.02	0.26	2010년

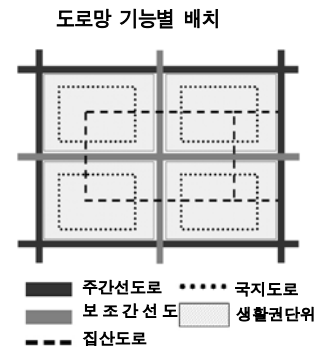
○ 도로폭원별 세부 운영방안 예시

구 분	세 부 운 영 방 안 예 시	
6.0m 도로	양방 운영안	일방 운영안
		<div>- 보도조성시</div> <div>- 노상주차설치시</div>
8.0m 도로	양방 운영안	일방 운영안
		<div>- 양측보도</div> <div>- 노상주차설치시</div>
10.0m 도로	양방 운영안	일방 운영안
12.0m 도로	양측 보도	편측 보도
		<div>- 교차부 회전차로</div>
	일방 운영안	- 노상주차 설치시
15.0m 도로	홀수 차로제	교차부 회전차로
20.0m 도로	양방 4차로	

2) 구역내 여건을 고려한 교통계획

교통량의 증가로 인한 도로의 확충이 필요한 곳은 도로의 확보계획을 수립하며, 교통체계의 불합리성으로 인해 교통환경이 열악한 지역은 신호체계의 개선 및 교통광장의 기하구조 개선계획을 수립하는 등 지역 여건에 따른 교통계획을 수립한다.

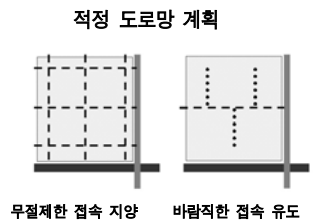
또한 도로의 기능 및 위계를 고려하고 간선도로의 지나친 접속을 배제하는 등 계획적인 도로망 계획을 수립하도록 한다.



3) 녹색교통계획

◦ 보행 및 자전거 중심의 교통계획

도로계획시 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하며, 필요에 따라서는 보차공존도로로 조성하여 차량의 통행속도를 줄이고 보행자의 안전을 최대한 확보하도록 한다. 또한 도로변의 소규모 자투리땅을 활용하여 보행자의 휴식공간을 확충하고 정비구역과 주변 주거지를 연계할 수 있는 보행 및 자전거 도로망을 구축한다.



◦ 주차환경의 개선을 고려한 교통계획

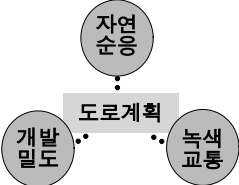
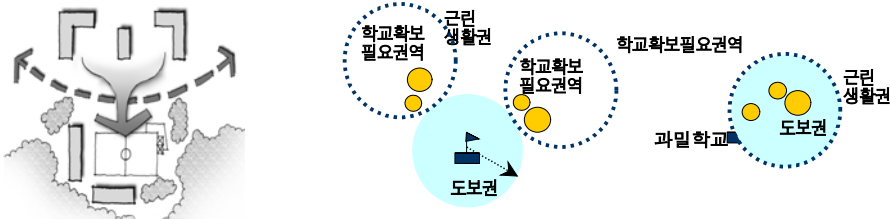

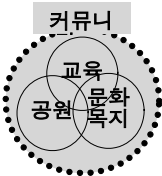
정비구역 및 인접 주거지의 주차환경을 개선하기 위해 공공주차장 및 민영주차장 건설을 유도하고, 주차장 지하화 및 녹지화, 프로그램주차의 도입, 공원시설 지하를 이용한 공공주차시설의 확충 등을 위한 교통계획을 수립하며 이에 대한 공공의 투자를 강화한다.



5. 정비기반시설계획

양적인 정비에서 질적인 정비로 전환하기 위해
근린생활권을 종합적으로 고려하여
정비기반시설을 확충하도록
가이드라인을 제시한다.

▶ 주요 가이드 라인

<p>도로</p> <ul style="list-style-type: none">· 기본계획에서는 시설의 폭원 등 기준을 제시하고 정비계획 수립시 개발여건의 변화를 고려하여 구체화	
<p>학교</p> <ul style="list-style-type: none">· 학교시설을 개방화하여 오픈스페이스로 활용· 학교확보필요권역의 선정 근린생활권의 규모가 100,000㎡ 이상인 지역 및 근린생활권내 학교가 과밀한 경우	
<p>공원 · 녹지</p> <ul style="list-style-type: none">· 공원·녹지 확보기준 : 3ha 미만인 구역 세대당 2㎡ 이상 3ha 이상인 구역 세대당 2㎡ 이상 및 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적· 공원·녹지 입지기준	
<p>문화 · 복지시설</p> <ul style="list-style-type: none">· 탁아소, 도서관 및 커뮤니티센터 등은 필수적으로 구역당 1개소 이상 설치하는 것을 원칙으로 함· 학교, 공원 인접지역 입지를 권장함	

1 기본방향

◦ 2020 서울도시기본계획의 정책적 기조의 반영

2020 서울도시기본계획에서는 새로운 개발과 관련하여 세대수와 용적률의 증가로 인해 공공시설의 수요증가가 예상되는 경우 이에 대응하여 지역 내 필요한 공공시설을 계획수립단계에서 장래 수요를 예측하여 충분히 확보하도록 하고 있다.

따라서 도시기본계획의 기조를 반영하여 근린생활권 단위에서 정비기반시설의 수요를 예측하여 계획을 수립하였다.

◦ 근린생활권 단위 계획의 수립

지금까지의 정비사업은 개별 구역 단위로 정비기반시설의 계획을 수립하여 근린생활권 전체의 시설 수요를 제대로 파악하지 못했으며, 이에 따라 시설의 부족 및 중복 설치 문제가 발생하였다.

따라서 근린생활권 단위로 계획을 수립하여 정비기반시설의 효율적 공급을 도모하며, 정비기반시설에 대한 접근 및 이용의 편의성을 제고한다.

◦ 장래 필요 시설 및 수요 예측을 통한 시설계획

향후 사업 추진시의 인구 증가 등의 규모를 예측하여 필요시설과 시설 규모를 검토하였으며, 특히 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 사회복지시설의 경우 필수시설로 선정하고 시설의 설치 및 운영에 있어서 공공의 역할을 강화하도록 계획을 수립하였다.

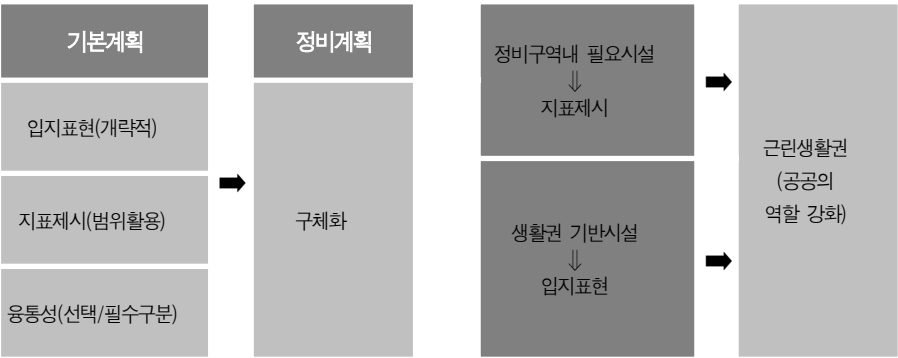
◦ 구역 여건별 공공의 적극적 지원 확대

이 기본계획의 제6장 제2절의 토지이용계획에 따르면 구릉지 등에 위치한 정비구역은 특별관리구역으로 지정하고 있다. 특별관리구역은 구역 여건상 고밀개발 등이 어렵고, 구릉지 및 문화재 등의 지역특성을 보존할 필요가 있는 민간개발이 불리한 구역이다.

따라서 이 기본계획에서는 이들 구역에 대해 공공의 역할을 강화하여 정비기반시설을 공공에서 주도적으로 확보하거나 지원할 수 있도록 한다. 또한 정비예정구역이 밀집해 있어서 생활권단위의 기반시설에 대한 수요가 많은 지역의 경우에도 뉴타운사업지구에 상당하는 공공지원을 통해 충분한 정비기반시설이 확보될 수 있도록 한다.

◦ 정비기반시설의 가이드라인

정비기반시설에 대한 양적 확보 중심의 지침을 제시하는 것뿐만 아니라 효율적 시설설치를 유도하는 가이드라인을 제시한다. 이를 통하여 정비계획 수립시 기반시설을 합리적인 위치에 설치할 수 있도록 유도한다.



② 정비기반시설의 구분

◦ 정비기반시설의 정의

정비기반시설이란 주민 생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 및 공동이용시설 등을 의미한다.

이 기본계획에서는 정비사업 시행시 관련법 및 개별법에 의해 개별 설치 가능한 시설 등을 제외한 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 공원, 녹지, 사회복지시설 등의 공공성이 강한 시설을 중심으로 계획을 수립한다.

도시및주거환경정비법의 정비기반시설과 국토의계획및이용에관한법률에 의해 규정되는 기반시설을 비교하면, 기반시설은 도시의 구조를 이루는 거시적 시설로 볼 수 있으나 정비기반시설은 주민공동이용시설 등 주민의 실생활에 필요한 미시적 시설이라는 차이가 있다.

기반시설과 정비기반시설의 비교

구 분	내 용
기반시설 (국토의계획및 이용에관한법률)	법 제2조제6항 • 교통시설 : 도로, 철도, 공항, 주차장 등 • 공간시설 : 공원, 녹지 등 • 유통공급시설 : 유통업무설비, 수도, 전기, 가스공급설비, 방송통신시설, 공동구 등 • 공공문화체육시설 : 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설 등 • 방재시설 : 하천·유수자방화설비 등 • 보건위생시설 : 화장장, 공동묘지, 납골시설 등 • 환경기초시설 : 하수도폐기물처리시설 등
정비기반시설 (도시및주거 환경정비법)	법 제2조제4항, 시행령 제3조 • 정비기반시설 : 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구(전기, 가스, 수도 등의 공급시설) • 대통령령이 정하는 정비기반시설 : 녹지, 하천, 공공공지, 광장 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 • 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역 안의 공동이용시설로써 당해 시장·군수가 관리하는 정비기반시설 - 공동이용시설(법 제2조제5항, 시행령 제4조) : 놀이터, 마을 회관, 공동작업장, 공동사용의 공판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등

◦ 정비기반시설의 구분

이 기본계획에서는 정비기반시설을 정비구역내 필요시설과 근린생활권시설로 구분하였다. 정비구역내 필요시설은 시설의 서비스 범위 및 이용거리 등이 정비구역에 한정되는 시설을 말하며, 근린생활권시설은 시설의 서비스 범위 및 이용거리 등을 고려할 때 근린생활권내에서 검토되어야 하는 시설을 말한다. 이러한 시설들에는 도로, 학교, 근린공원 등이 포함된다.

◦ 기본계획에서 고려하는 정비기반시설 선정

이 기본계획에서는 도로, 공원, 녹지, 탁아소, 마을도서관, 커뮤니티센터, 노인정 등의 시설에 대한 가이드라인을 제시한다. 이 시설들은 청소년들의 문화공간 요구, 노인인구의 증대 등 사회적 여건의 변화에 따라 그 요구도가 증대되고 있으나 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 시설들이다. 또한 도시및주거환경정비법상 정비기반시설에는 포함되지 않으나 정비사업 추진시 계획적인 확보가 필요한 학교시설을 포함한다

기본계획에서 고려하는 시설

구분	세부시설	공공시설 명칭	근린생활권	
			필요시설	고려시설
도로	소로	도시계획도로	●	-
	중로	도시계획도로	●	●
사회, 복지	놀이터	-	●	-
	노인정, 마을도서관등	문화시설	●	●
	탁아소	사회복지시설	●	●
행정 서비스	동사무소	공공청사	●	-
	우체국	공공청사	●	-
	파출소	공공청사	●	-
기타	주차장	주차장	●	-
교육	유치원	학교	●	-
	초등학교	학교	●	●
	중학교	학교	●	-
공원	어린이공원	공원	●	●
	근린공원	공원	●	●

1. 소로, 초등학교, 주차장(공영주차장), 공원 이외의 시설은 도시계획으로 결정하지 않아도 됨 (국토의계획및이용에관한법률)
2. 행정서비스 시설 기준 : 상업편익시설의 획지구도 및 형상에 관한 연구, 1993, 토지공사

③ 정비기반시설별 계획

1) 도로

가. 기본방향

“보행자 중심의 상호 연계되는 도로망 체계의 수립”

지역과 지역간의 유기적 연계를 통해 교통흐름을 개선시키며, 보행자 중심의 교통체계가 형성되도록 기본계획을 수립한다.

◦ 근린생활권 단위의 도로계획 수립

구역간 연결망과 구역 내·외곽 연결망 등 도로기능을 고려하여 단절되거나 중복 설치되지 않도록 하며, 주변 지역과의 연계체계를 고려하여 설치한다.

◦ 구역블록화를 통한 계획도로의 효용 향상 도모

도시의 구조와 주변도로망의 연계체계를 강화하고 계획도로의 효용을 향상시키기 위해 블록화된 구역을 단위로 계획을 수립한다.

◦ 권역별 개발여건 변화를 고려하여 필요 폭원을 제시

주변개발현황을 고려하고 도로의 기능과 잠재 교통량을 감안하여 가이드라인을 제시하고, 보행자의 안전을 고려하여 충분한 보행공간이 확보되도록 계획한다.

◦ 환경과 지형을 고려한 도로계획

지형을 고려한 자연순응형 동선계획과 정비사업의 시행시 예상되는 주변지역의 피해와 부정적 환경 요소를 최소화하고, 주변지역의 향후 개발 및 계획을 고려한 동선체계가 확립될 수 있도록 한다.

나. 현황 및 문제점

지금까지는 정비사업을 통해 정비구역내의 도로만을 확보하여 근린생활권단위의 교통문제를 해결하는 데에는 한계가 있었다. 또한, 정비구역지정시 구역경계가 주민동의에 따라 결정되기 때문에 구역 형상이 부정형인 경우가 많았으며, 이로 인해 계획적인 도로설치 및 확폭에 어려운 점이 많았다. 그리고 정비구역을 분할하여 시행할 경우에는 진입로 등이 실제 교통량을 수용하기 어려운 폭원으로 설치되는 경우도 있었다.

이 외에도 간선도로에 직접 진출입로가 연결되거나 기존의 교통·보행동선과 연계되지 않은 도로가 설치되어 인접 주거지의 불편을 심화시키는 경우도 많았으며, 지형·지세 등의 고려없이 도로를 개설하여 도로의 기능을 약화시키는 경우도 있었다.

지형을 고려하지 않은 도로계획 사례



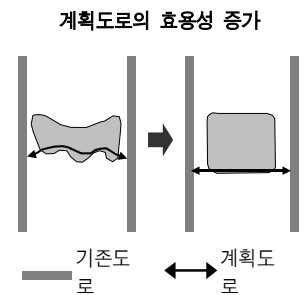
다. 계획기준 및 과정

◦ 근린생활권 단위의 도로망 계획

정비예정구역 및 주변 지역간 연계 도로망으로서 중로 이상의 장래 계획도로망을 제시하며, 주변지역과의 연계 및 일반 시민의 편의를 위하여 계획적으로 꼭 필요하다고 인정되는 경우 소로(10m이하의 도로)도 계획한다.

또한 정비예정구역뿐만 아니라 주변지역의 향후 개발밀도 등을 고려하며, 정비사업 시행 후에 발생할 교통량을 감안하여 도로폭원을 설정한다.

그리고 구역을 블록화하여 가급적 굴곡이 적은 도로선형이 형성되도록 계획하여 도로의 기능성을 제고한다.



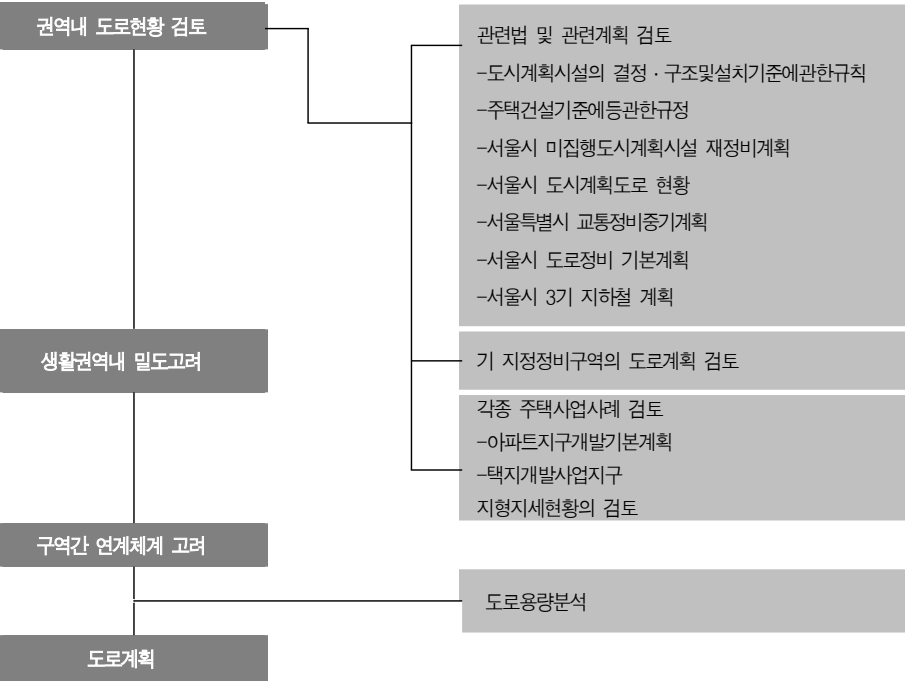
◦ 보행자 및 자전거 중심의 가로환경 조성

주·보조간선도로변에 5~10m의 건축한계선을 설정하고 가로공원을 조성토록 권장하며 도로변 자투리땅을 이용하여 보행자 휴식공간을 적극적으로 확보하도록 유도한다.

정비계획 수립시 공원·학교·전철역·정류장 등에 대한 연결도로를 중심으로 보행 및 자전거도로체계를 갖추도록 하여 보행자 및 자전거 통행에 불편이 없도록 한다.

도로계획과정

근린생활권을 단위로 도로현황을 파악하고 관련계획 및 기타 주택사업의 사례 등을 통해 문제점을 검토한 후 근린생활권별 개발밀도와 인접 주거지와의 연계체계를 고려하여 효율적인 도로망이 형성될 수 있도록 계획을 수립함



라. 도로계획

도로계획은 정비예정구역뿐만 아니라 인접 주거지의 개발밀도와 자연 지형을 고려하여 수립하였다.

도로용량의 설정기준 등 기타 세부사항은 이 기본계획의 제6장 제4절의 교통계획에 의하며, 정비사업 시행시 신설하거나 확폭해야 하는 도로는 다음과 같다.

계획도로 신설 및 확폭 계획

도로폭	도로확장(m)	도로신설(m)	도로연계(m)	총연장(m)
8(m)	2,716	1,382	77	4,175
10(m)	14,641	7,094	1,138	22,873
12(m)	15,240	1,580	1,136	17,983
15(m)	10,618	908	3,250	14,776
20(m)	2,759	511	683	3,953
25(m)	251	-	-	251
30(m)	-	-	515	515
합계	46,225	11,475	6,826	64,526

이 기본계획에서의 도로계획은 최소한의 필요시설을 계획한 것으로서 정비계획시 다음과 같은 사항을 준수하여 구체적 계획을 수립한다.

- 진입로는 간선도로에 직접 접속하는 것을 원칙적으로 제한하여 간선도로의 교통소통에 영향이 최소화되도록 한다. 이 기본계획에서 제시하지 않는 사항은 주택건설기준등에관한규정을 준수하도록 한다.
- 도로의 설치 및 확폭은 정비구역 및 근린생활권의 장래 교통수요 예측, 주변가로망의 용량분석 등 구체적 교통분석을 통하여 계획하여 적정 폭원과 차로수가 산정되도록 한다. 또한 도로폭원계획에는 보도 및 자전거도로를 함께 검토하여야 한다.
- 근린생활권에서는 연결도로 등의 설치에 공공의 지원 강화가 필요하며, 특히 구릉지 등의 특별관리구역이나 보조간선도로체계 등이 불량한 지역은 공공의 적극적 투자를 통해 교통환경을 개선한다.

마. 운용방안

인접 주거지의 여건 변화 및 주택재건축사업 등 기타 정비사업과 신속히 연계·연동될 수 있도록 사업시행시 공공에서 적극적으로 조정 역할을 하여야 한다.

진입로 설치 등은 시행지구가 분할될 경우라도 분할지구 기준이 아닌 정비예정구역 기준으로 계획이 이루어져야 하며 주변 주거지의 향후 개발밀도를 감안하여야 한다.

이 기본계획에서 제시된 입지 등의 기준을 바탕으로 정비계획 수립시 지형여건, 주변 주거지의 여건 변화 등을 고려하여 구체화한다. 이때 기본계획에서 제시한 도로계획 기준을 조정할 경우에는 도로의 기능 및 역할이 크게 증대되고 주변 주거지에 긍정적 효과를 끼칠 수 있도록 하여야 한다.

2) 학 교

가. 기본방향

“ OECD기준의 교육여건 조성을 위한 학교 설치기준 마련”

OECD기준에 맞추어 과밀학급 및 과밀학교를 해소하기 위한 학교의 설치기준을 마련한다.

○ 통학권(반경500m)을 고려한 계획

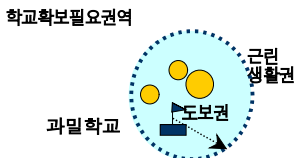
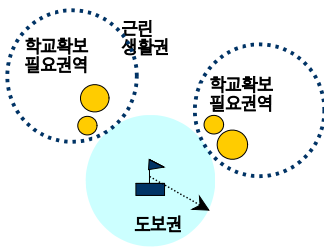
학교시설, 특히 초등학교는 통학권이라는 개념이 중요하므로 취학아동의 등교거리가 길어지지 않도록 계획한다.

○ 개발규모 및 개발효과를 고려한 설치계획

정비사업의 개발규모를 고려하고 학교를 중심으로 공원, 사회복지시설 등을 입지시켜 지역중심을 구성하도록 계획한다.

○ OECD 국가수준의 교육여건 개선을 위한 계획

2020 서울도시기본계획의 계획지표를 반영하고, 과밀학교 및 과밀학급이 해소되도록 교육환경의 개선을 고려하여 계획한다.



나. 현황 및 문제점

1998년 주택재개발기본계획의 구역대상범위 중 2003년 12월말 현재 구역지정되어 사업시행인가된 정비구역 45개 중 학교시설 검토구역은 총 24개이다. 이 중 학교가 설치된 곳은 2개 구역 1개소로써 학교시설 검토구역으로 지정되어 있음에도 학교의 설치가 거의 이루어지지 않고 있다. 이는 기본계획상 학교시설 검토구역으로 명시되어 있으나 구역면적이 협소한 구역이 많아서 학교를 설치 할 여건이 되지 않는 경우가 많기 때문이다.

따라서 이 기본계획에서는 일정 규모 이상의 근린생활권을 바탕으로 학교확보필요권역을 선정하여 1998년 주택재개발기본계획의 학교시설 검토구역을 대체하였다.

다. 계획기준 및 과정

◦ 근린생활권을 기준으로 계획수립

일정 규모 이상의 근린생활권 단위를 기준으로 학교확보필요권역을 설정하여 학교의 설치를 유도한다.

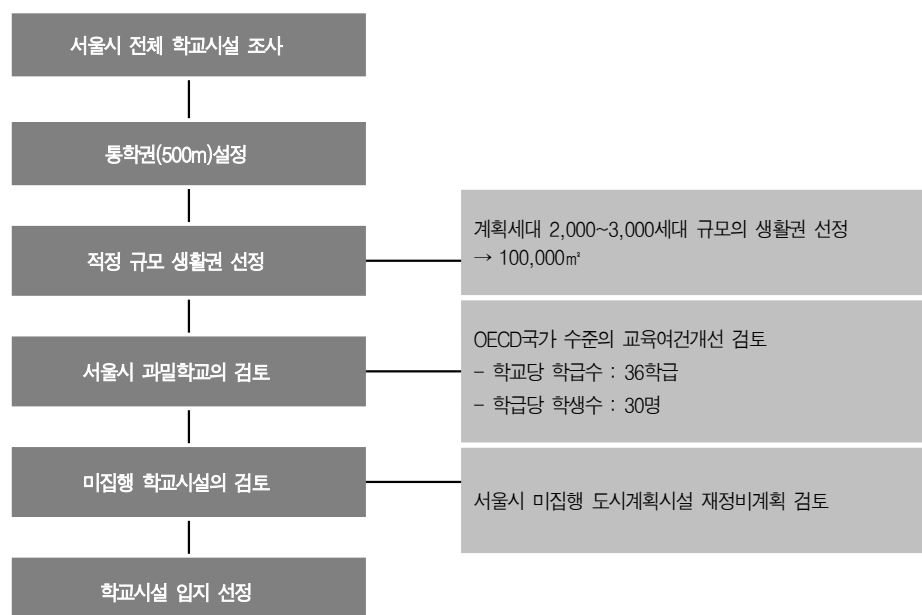
◦ 학교확보필요권역 선정 원칙

도시계획시설의 결정·구조및설치기준에관한규칙을 준용하여 계획세대수가 2,000~3,000세대 이상인 근린생활권 중 권역면적 100,000㎡ 이상인 곳을 중심으로 통학권(반경 500m) 및 주변학교의 과밀여부를 고려하여 선정한다.

◦ 학교시설 조성 원칙

학교시설의 일부를 녹지대 및 휴게공간으로 조성하고, 오픈스페이스로 활용할 수 있도록 개방화하는 것을 원칙으로 한다. 또한 공원, 사회복지시설 등과 연계 조성하여 주거지 내의 지역중심 역할을 할 수 있도록 한다.

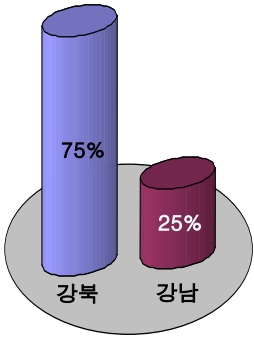
계획과정



서울시 전체의 기존 학교시설을 조사하고, 근린생활권별로 통학권을 설정한 후 근린생활권별 개발규모와 주변 학교현황을 바탕으로 인접 학교의 과밀학교 여부를 검토하였으며, 미집행 학교시설 현황 등을 검토하여 적절한 학교시설입지를 계획함

라. 학교 확보필요권역의 선정

○ 학교확보필요권역계획

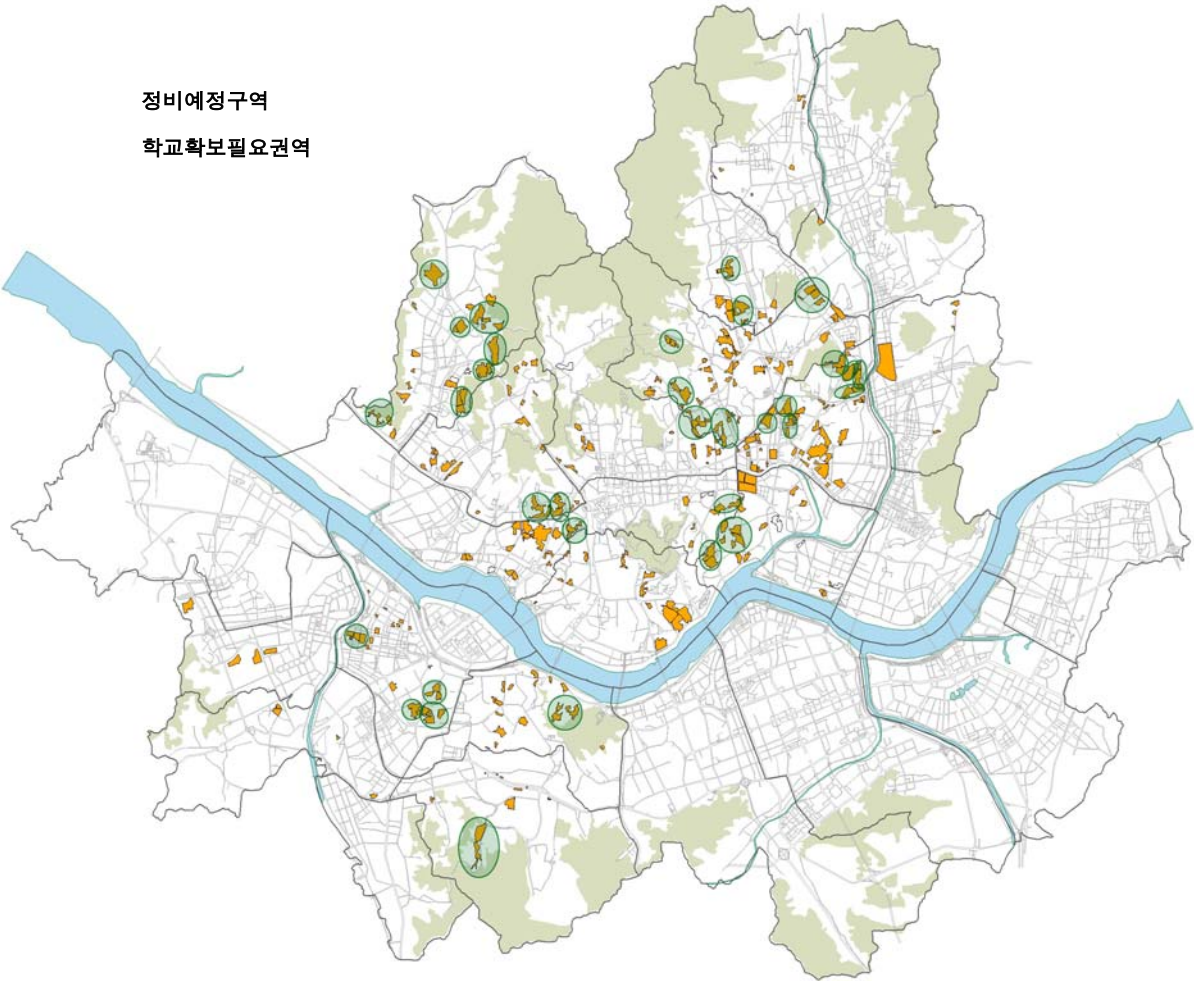


학교확보필요권역은 총 33개이며 동대문구가 7개 권역으로 가장 많고, 성북구와 은평구가 각각 6개 권역으로 계획되었다. 또한 강남에서는 영등포구가 4개 권역으로 가장 많은 권역이 계획되었다.

한편 뉴타운사업지구는 여러 정비예정구역이 밀집된 대규모 지역이므로 학교의 신규 설치가 필요하여 학교확보필요권역으로 선정할 필요가 있으나, 뉴타운사업기본계획에서 학교시설의 입지계획을 별도로 수립 하도록 하기 위해 학교확보필요권역으로 지정하지 않는다.

구명	중구	성동구	동대문구	성북구	강북구	은평구	서대문구	양천구	영등포구	동작구	관악구	합계
권역수	1	2	7	6	2	6	2	1	4	1	1	33

정비예정구역
학교확보필요권역



마. 운영방안

정비계획 수립시 학교확보필요권역은 학교용지 확보를 원칙으로 하되 관할교육청과 협의하여 결정한다.

학교확보필요권역에서 학교의 입지는 구역면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만 구역형태상 학교 입지가 부적절하다고 판단될 경우에는 미니학교(소규모 학교)의 설치를 교육청과 협의할 수 있으며 정비계획 수립시 교육청과 협의된 내용을 준수하는 것을 원칙으로 한다.

확보학교는 초등학교를 원칙으로 하고 주변여건의 변화 및 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설로 대체할 수 있다.

정비사업을 통해 확보되는 학교는 가능한 정비사업이 완료되는 시점과 동시에 건설되도록 하여 정비구역내 주민들의 입주와 동시에 학생들이 이용할 수 있도록 서울시, 자치구, 사업시행자, 교육청 등이 협조하여야 한다.

근린생활권내에 도시계획으로 결정된 장기미집행 학교시설이 있는 경우 이의 확보 및 설치 가능여부를 우선적으로 교육청과 협의하여 검토한 후 정비구역내에서 학교를 확보할 것인지의 여부를 결정한다.

학교입지시 임대주택 건립세대 면제에 관한 사항을 이 기본계획의 제6장 제7절의 세입자 주거안정대책 부분에서 규정하여 학교 확보를 적극적으로 유도하는 동시에 구역간 형평성을 고려한다.

학교확보필요권역의 정비예정구역을 정비구역으로 지정할 때는 근린생활권 단위의 계획이 수립되어질 수 있도록 구청장이 기본계획의 취지에 맞게 적극적 조정자의 역할을 수행하여야 한다.

3) 공원 및 녹지

가. 기본방향

“이용편의를 중시하는 공원계획”

실질적 거주민의 환경을 개선하기 위해서는 얼마나 조성할 것인가에서 어떻게 조성할 것인가로 계획의 초점을 전환해야 하며, 주민의 이용편의를 중시하는 공원계획을 수립하여 주거환경의 질을 제고한다.

◦ 공원 및 녹지의 이용편의를 중시

공원 및 녹지에 관련된 규정에 따라 적정 규모 이상의 공원 확보가 가능하므로 이 기본계획에서는 시설이용자의 이용편의를 중시하여 조성 위치나 공원의 질을 향상시키고 효율적 공원·녹지체계를 형성하도록 계획한다.

◦ 대규모 오픈스페이스 간의 연계 고려

학교 및 커뮤니티시설, 주변 주거지의 보행축 및 공원·녹지축과 연계되도록 계획을 수립한다.

나. 현황 및 문제점

1998년 주택재개발기본계획의 구역대상범위 중 사업시행인가된 45개 구역을 조사한 결과 공원 및 녹지설치의 의무화로 재개발구역내 공원은 대체로 증가한 것으로 나타났다.

그러나 1998년 주택재개발기본계획에서는 공원 및 녹지의 확보 면적에 관한 기준은 제시하고 있으나 어디에 입지시킬 것인가에 대한 기준은 제시하고 있지 않아서 공원이나 녹지를 옹벽, 자투리 부지 등 접근성 및 이용성이 떨어지는 곳에 조성하는 경우도 있다.

따라서 공원 및 녹지를 적절한 위치에 설치하여 구역내뿐만 아니라 인접 주거지의 주민들도 쉽게 이용할 수 있도록 하기 위해 공원 및 녹지의 입지기준까지 제시한다.

다 .계획기준

◦ 공원 및 녹지 확보기준 설정

1998년 주택재개발기본계획상 공원 및 녹지의 의무설치 기준은 전체 면적이 30,000㎡ 미만인 정비구역의 경우 세대당 2㎡ 이상, 전체 면적이 30,000㎡ 이상인 정비구역인 경우 세대당 2㎡ 이상, 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적으로 되어 있다.

기반시설이 열악하고 인구밀도가 높은 정비구역의 특성을 고려하여 이 기본계획에서도 1998년 주택재개발기본계획의 기준을 유지한다.

구역면적 30,000㎡ 이상인 경우	구역면적 30,000㎡ 미만인 경우
구역면적의 5% 또는 1세대당 2㎡ 중에서 큰 값 이상을 확보	1세대 당 2㎡ 이상 확보

◦ 입지기준설정

공원 및 녹지는 단독주택지 및 학교 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 설치한다.

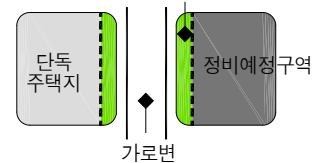
정비사업이 주거환경개선사업이거나 정비유형이 수복개발인 정비구역의 면적이 30,000㎡ 미만인 경우에는 공원 및 녹지의 선적인 확보를 고려하도록 한다. 공원 및 녹지를 선적으로 확보하는 경우에는 최소 6m 이상의 폭원을 확보하도록 한다.

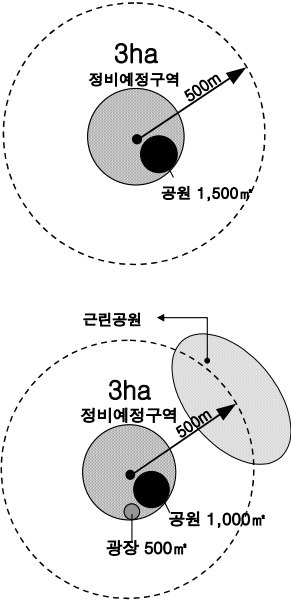
공원 및 녹지는 주변과 연계된 공원·녹지체계를 형성하도록 설치되어야 하며, 인접 주거지의 공원·녹지와 연계되어 시설의 편익이 증대되도록 설치되어야 한다.

공원및녹지



가로공원조성



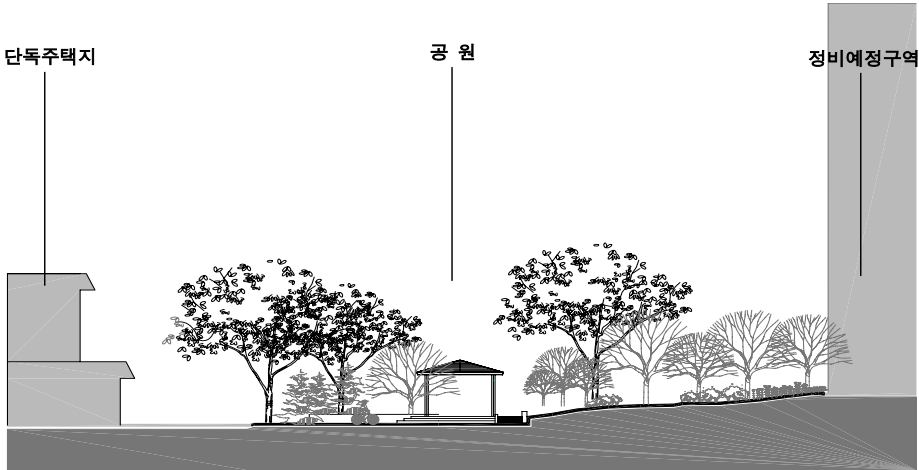


라. 운영방안

공원 및 녹지는 의무면적을 확보하고 입지기준에 적합해야하며 근린생활권의 녹지체계와 연계·보완될 수 있도록 설치한다.

구역면적이 좁고 인구밀도가 극히 높은 정비구역의 경우 도보권(약 500m)내에 대규모 공원·녹지(근린공원 이상)가 인접할 경우 공원·녹지시설은 다른 공공시설(광장 등)로 대체할 수 있다.

정비구역내에 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적의 공원 및 녹지를 조성하는 것을 원칙으로 한다.



4) 문화 및 복지시설

가. 기본방향

“모든 주민이 편리하게 이용할 수 있는 시설을 확보”

정비구역의 특징에 따라 사회적 · 경제적으로 필요한 시설이 조성되어야 하며 모든 주민이 편리하게 이용할 수 있어야 한다. 또한 효율적인 관리를 통해 운영시설의 편익이 지속적으로 유지되도록 한다.

◦ 필수시설에 대한 공공의 설치·관리 역할 강화

사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화 및 복지시설을 필요시설로 선정하고, 이들 시설에 대한 설치 및 관리에 대한 공공의 역할을 강화한다.

◦ 공원 · 학교와 연계한 커뮤니티 존(zone)형성 유도

문화 및 복지시설은 공원, 학교 등과 연계되도록 설치함으로써 커뮤니티의 존을 형성하도록 하여 시설 상호간의 효용성이 증대되도록 유도한다.



나. 현황 및 문제점

1998년 주택재개발기본계획에는 공동이용시설(문화·복지시설을 포함)에 대한 규정이 없으며, 따라서 정비사업 시행시 ‘주택건설기준등에관한규정’에 의해 설치되고 있다. 이 경우 정비구역의 세대수가 적을 경우 일부 시설이 확보되지 못하는 문제점이 있다.

또한 정비사업의 특성상 소형평형의 주택이 다수 공급되고, 이에 따라 맞벌이 부부 등이 거주하는 경우가 많음에도 복지시설(탁아소 등)이 법적 기준 이상 확보되지 않고 있다.

따라서 이 기본계획에서는 문화·복지시설에 대한 확보기준도 제시하여 사회적 여건변화에 따라 필요성이 증대되는 시설을 충분히 확보할 수 있도록 계획을 수립한다.

다. 계획내용

◦ 필수시설 선정

주택건설기준등에관한규정 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 도서관 및 커뮤니티시설과 맞벌이 부부의 증가 및 고령인구의 증가 등 사회적 여건변화를 고려하여 탁아시설, 경로당 등을 필수시설로 선정한다.

◦ 탁아소 및 경로당

탁아소는 구역당 1개소 이상 설치하는 것을 원칙으로 하고, 300세대 미만의 소규모 구역은 근린생활권내에서 확보할 수 있다. 이는 시설 확보의 최소 규모로써 탁아시설이 생애주기(life stage)에 영향을 많이 받는 시설이므로 규모 및 설치대상 정비구역의 기준을 일반화하여 제시하기는 곤란하기 때문이다. 따라서 정비계획 수립시 정비구역의 여건에 따라 충분한 규모의 시설이 확보되도록 유도한다.

경로당은 100세대 이상 구역에 의무적으로 설치하는 것을 원칙으로 하며 고령화 추세를 고려하여 적정 규모가 되도록 하고 이 기본계획에 규정되지 않은 사항은 ‘주택건설기준등에관한규정’을 준용한다.

◦ 도서관 및 커뮤니티 센터

구역당 1개소 이상 설치를 원칙으로 하며 구역의 규모, 형상 등을 고려하여 도보권(약500m)을 기준으로 1개소씩 추가 확보할 수 있다.

라. 운용방안

문화 및 복지시설은 학교·공원과 인접하여 설치하여 커뮤니티 존(zone)이 형성되도록 하며, 설치 후 상업시설 등 타용도로 전환하는 것을 방지한다. 이를 위해 사업완료 후 공공의 지속적 관리와 지원을 강화한다.

대규모의 근린생활권에서는 시설의 편익이 극대화되도록 시설 입지가 고려되어야 하며, 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중하지 않도록 자치구에서 시설의 입지를 조정할 수 있다.

5) 공급처리시설

가. 기본방향 및 운용방안

“서울시 도시기본계획의 기조 반영”

공급처리 능력뿐만 아니라 공급처리의 방법에 초점을 맞추어 계획을 수립하여 친환경적 도시기반이 형성되도록 한다.

사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립시 구체적으로 공급처리계획을 수립하는 것을 원칙으로 하고, 홍수시 방재 기능 및 에너지 절약효과를 고려한다.

서울시 시장방침 제340호 「빗물저수조 확대 설치방안」 등 서울시 관련정책과 정합성을 고려하며, 지속적인 사후관리를 통하여 지속가능한 환경을 조성하고 공급처리의 효율화를 도모한다.

④ 정비기반시설 부담

1) 현행 정비기반시설의 설치 및 비용부담

◦ 사업지구내 사업시행자 부담

기반시설과 정비기반시설의 설치와 운영의 비용부담 주체와 방법은 주로 국토의계획및이용에관한법률, 주택법, 도시및주거환경정비법, 학교용지확보에관한특례법, 서울시지역균형발전지원에관한조례 등에 규정되어 있다.

정비기반시설 비용부담의 주체는 크게 사업지구내와 사업지구 밖으로 구분하며, 사업지구내 정비기반시설의 비용부담 주체는 원칙적으로 사업시행자로 규정되어 있다.

◦ 서울특별시도시및주거환경정비조례의 규정

서울특별시도시및주거환경정비조례에서는 사업방식별(주거환경개선구역 및 주택재개발사업구역)로 차별화된 부담원칙을 규정하고 있다.

주거환경개선구역에서는 주요 정비기반시설에 대해 전부 또는 일부를 공공에서 지원 및 보조 할 수 있도록 규정되어 있다.

주택재개발구역에서는 사업시행자가 정비기반시설의 설치비용을 부담하는 것이 원칙이지만 자동차전용도로, 주간선도로, 보조간선도로, 공원(어린이 공원 제외)에 한하여 공공이 비용을 지원할 수 있고, 폭 12m이상 도시계획도로와 어린이공원, 녹지에 대해서는 설치비용의 일부를 공공이 보조할 수 있도록 규정되어 있다.

◦ 비용부담의 예외적 조치

서울특별시지역균형발전지원에관한조례에서는 균형발전사업지구안의 도시계획시설은 자치구에서 부담하도록 하고 있으며, 균형발전촉진지구 금융지원시설 및 기타 지원사업에 대해서 별도의 지원 규정을 두고 있다.

학교시설의 설치비용은 학교용지확보에관한특례법의 적용을 받으며, 시도 일반회계와 교육비특별회계를 통해 부담토록 하고 있다.

균형발전촉진지구 금융지원시설 및 기타 지원사업

1. 사무소 건물
(상법 제169조)
2. 대규모점포
(유통산업발전 제2조3호)
3. 학원시설
(학원의설립·운영및과외교습에관한법률 제2조1항)
4. 문화시설
(문화예술진흥법 제2조1항3호)
5. 병원조합병원·한방병원
(의료법 제3조2항)
6. 재래시장 활성화사업
7. 교육환경개선사업
8. 청계천 복원 관련사업
9. 사업지구와 연결되는 도로사업
10. 물류시설 기능개선사업
11. 기타 지역경제를 활성화 시킬 수 있는 사업

◦ 사업지구 밖의 시설 부담

사업지구밖의 정비기반시설의 비용부담은 도로, 상·하수도, 전기, 난방시설 등 주로 간선시설에 관련되며 주택법 제23조의 규정에 따라 사업시행자가 아닌 간선시설의 설치의무자가 비용을 부담하도록 되어있다. 다만, 주출입구부터 간선도로까지의 연결도로 중 200m 이내까지는 사업시행자가 부담하는 것으로 규정되어있다.

2) 현행 부담방식의 문제점

◦ 구역 여건상 주거환경정비가 어려운 곳에 대한 공공지원의 부재

현재 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 등 정비사업에 따라 정비기반시설의 설치 비용에 대한 공공의 지원 및 보조의 정도가 차별화되어 있지만, 도시계획규제, 구릉지 여부, 세입자 비율 등 사회적 여건에 따른 공공지원의 차등화 규정은 아직까지 마련되어 있지 않다. 특히 구릉지 등에 속하는 정비구역은 여건상 사업성 확보가 어려워 장기간 사업추진이 되지 않는 경우가 많다.

◦ 지역간 형평성의 문제

뉴타운사업지구내의 정비구역은 서울특별시지역균형발전지원에관한조례의 적용을 받아 조례에 규정된 정비기반시설의 설치비용을 공공으로부터 지원받을 수 있으나, 근린생활권내의 정비구역에서는 이러한 지원을 받을 수 없다. 따라서 뉴타운사업지구와 비슷한 여건을 지닌 근린생활권내 정비구역에 대해서도 서울특별시지역균형발전지원에관한조례의 적용을 받을 수 있도록 하는 방안을 강구할 필요가 있다.

3) 정비기반시설 부담 방식

◦ 사업시행자 부담 원칙

이 기본계획에서는 관련 규정을 준용하여 정비기반시설의 설치비용을 사업시행자가 부담하도록 하며, 근린생활권 단위 정비기반시설의 설치비용은 건립세대수의 비례로 각 정비구역별로 부담하는 것을 원칙으로 한다. 단, 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담할 수 있다.

정비기반시설 설치비용의 부담

시설	비용부담
도로	<ul style="list-style-type: none">사업시행자 부담 원칙12m 이상 도로 공공이 일부 부담사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능
공원/녹지	<ul style="list-style-type: none">사업시행자 부담 원칙지역여건에 따라 공공이 일부 지원 가능
문화/사회복지시설	<ul style="list-style-type: none">사업시행자 부담 원칙사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능
학교	<ul style="list-style-type: none">공공 (사도 일반회계와 교육비 특별회계에서 각각 1/2씩 부담)

○ 서울특별시도시및주거환경정비조례를 준용

서울특별시도시및주거환경정비조례에 규정된 정비사업별 차등부담방안을 적용한다. 따라서 주거환경개선구역에서는 정비기반시설 설치비용의 전부를 공공이 부담하며, 주택재개발구역에서는 정비기반시설 설치비용의 일부를 공공에서 부담할 수 있다.

○ 근린생활권에서의 기반시설 부담

구청장은 공공시설 확보에 대한 공공의 적극적 관리와 지원 등의 세부 방안을 포함하는 「근린생활권단위 기반시설의 확보와 부담에 관한 계획」을 수립하여야 한다.

5 정비기반시설의 운영방안

○ 근린생활권시설의 확보

근린생활권내에서 설치하는 정비기반시설은 정비구역내 필요시설과 근린생활권시설로 구분된다. 이 중에서 근린생활권시설의 확보방안은 이 기본계획에서 설정한 근린생활권 단위로 계획되어야 하며 「근린생활권단위 기반시설의 확보와 부담에 관한 계획」에 세부집행계획이 명시되어야 한다.

○ 구역 및 주변의 여건 변화에 따른 조정

개발여건의 변화 등에 의해 이 기본계획에서 제시된 정비기반시설의 입지 및 형태의 변화가 필요한 경우에는 기본계획의 취지에 어긋나지 않는 범위 내에서 조정할 수 있다.

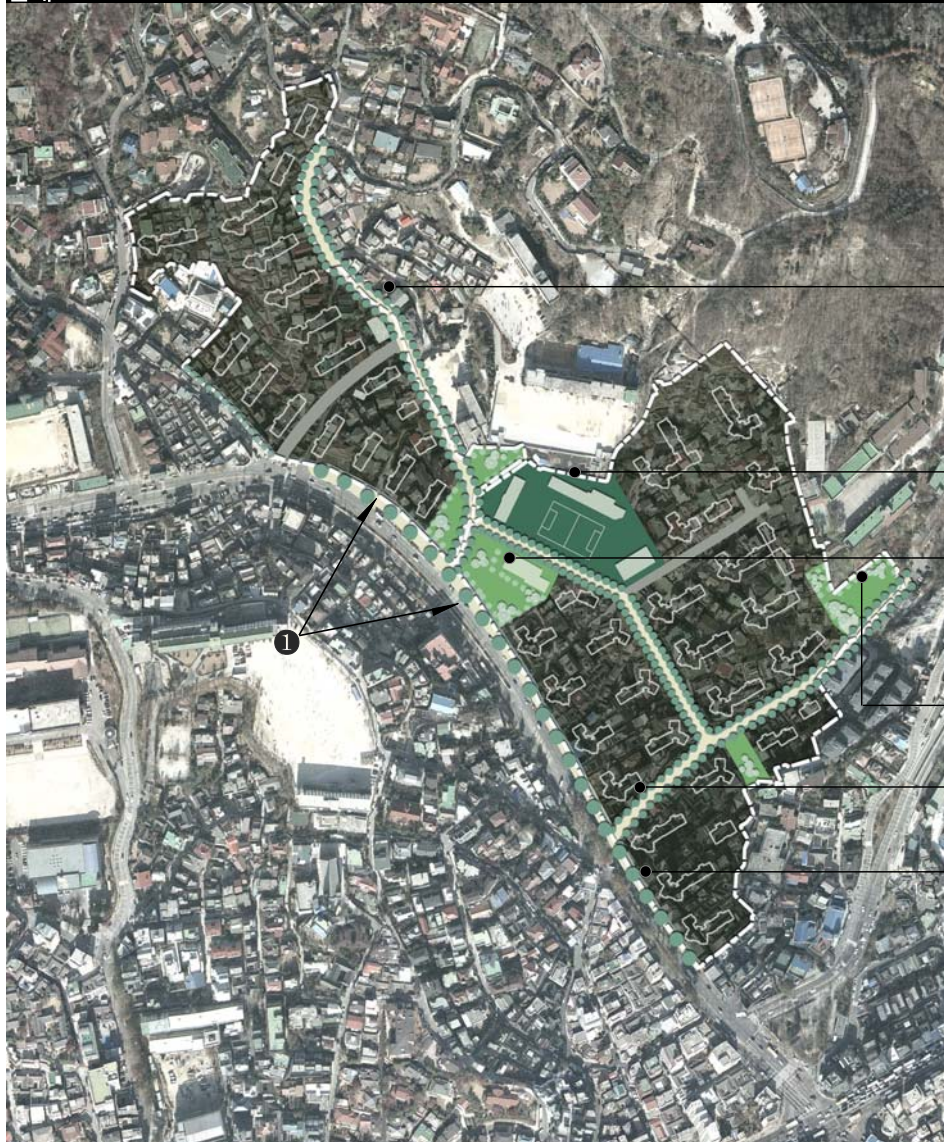
사업추진단계의 차이로 인하여 근린생활권시설의 설치가 어려운 경우 구청장은 해당 정비구역의 사업추진단계를 조정할 수 있다. 이 때 세부 조정기준은 이 기본계획의 제6장 제9절 단계별 추진계획의 조정기준에 따른다.*

*주변여건상 단계조정 등이 어려울 경우 구청장은 도시및주거환경정비법 제64조제1항, 조례 제35조제3항에 따라 사업시행자가 설치하여야하는 정비기반시설 설치비용을 당해 구금고에 예치토록하거나, 자치구에서 정비기반시설의 설치비용을 우선 부담한 후 정비사업 시행 후 정산할 수 있다. 이때 설치비용의 구금고 예치 및 설치비용의 정산에 관한 사항은 「근린생활권단위 기반시설의 확보와 부담에 관한 계획」에 명시한다.

[적용예시]



계획안 예시 성북동 3-38번지 179-68번지 일대



■ 근린생활권 내 구역간 연결 도로망 계획

■ 학교입지계획
: 공원 등과 연계입지

■ 공원 및 커뮤니티시설 계획
: 학교와 공원 인접 배치하여 커뮤니티(Zone)존 형성 (상호 효용성 증대 유도)

■ 공원조성
: 자연환경의 회복 유도

■ 통학로의 확보
: 기존시설의 이용을 고려한 계획

■ 가로공원 조성
: 보행환경 및 인접지역 환경개선 유도

① 공원, 학교 부분 투시도(예시)



6. 환경계획

인간과 자연이 공생하는 주거환경을 마련하기 위한
환경계획의 가이드라인을 제시한다.

▶주요 가이드라인

<div>녹자조경</div> <div><ul style="list-style-type: none">도시의 공원 및 녹지체계의 연계계획을 통하여 주거환경의 질적 개선을 도모</div>	
<div>에너지공급, 폐기물처리</div> <div><ul style="list-style-type: none">보호수 및 대형목 등 관상가치가 높은 수목, 특정 군락지 등의 재활용을 고려하여 사업추진에 따른 폐목의 발생을 저감함.우수유출저장시설(빗물저류조)의 설치를 권장함</div>	
<div>친환경정비사업유도</div> <div><ul style="list-style-type: none">생태면적률 도시계획 활용계획 (서울시 시장방침)의 생태면적률을 정비계획 수립시 반영</div>	

1 기본방향

1) 2020 서울도시기본계획의 기초 반영

2020 서울도시기본계획에서는 도시계획, 교통, 환경 등 여러 부문이 통합되는 환경정책을 수립하는 한편 자치구와 수도권을 포괄하는 수도권 광역환경관리체계를 구축하도록 하고 있다. 또한 종합적인 치수대책의 강화와 안전한 물 확보를 통하여 도시재해의 피해를 줄여 시민의 생명과 자산을 보호하는 것을 목표로 삼고 있다.

따라서 통합적이고 광역적인 환경관리체계를 확립하여 주거지의 생태를 회복하고, 공원·녹지 환경의 네트워크화를 통해 주거환경과 자연환경의 쾌적성을 높인다.

또한 수해를 예방하기 위한 방안을 강구하며, 폐기물 및 에너지의 자원화를 통해 자원 및 에너지 절감효과를 극대화한다.

2) 지속가능한 주거환경의 유지

서울시는 2004년 5월 생태면적률 도시계획 활용계획을 발표하였다(서울특별시장 방침 제36호). 생태면적률은 토양의 자연순환기능 유지와 개선을 공간계획 차원에서 정량적으로 유도할 수 있는 지표로써 도시의 과밀개발 및 포장면적의 증가로 인한 도시의 사막화와 이에 따른 생활환경의 질적 저하라는 문제점을 해소하기 위해 도입되었다.

따라서 이러한 서울시의 정책을 반영하여 정비사업 시행시 생태면적률을 적극적으로 적용하도록 유도한다.

② 주거지의 환경실태

◦ 도시생태환경의 악화로 인한 환경의 질 저하

대기, 수질, 토양오염과 같은 환경오염 문제와 함께 열섬현상, 기후 변화, 생물서식공간의 오염 및 파괴 등이 전형적인 도시생태 문제로 지적되고 있으며 이의 근본적인 원인 중에 하나는 물순환 기능의 장애를 가져오는 도시지역의 사막화 현상이다. 이미 서울시 시가화지역의 73% 이상이 도시 사막화 지역으로 분류되고 있다.

◦ 공간계획 차원의 환경 제어 수단 부재

도시생태 문제로 인한 환경의 질 저하는 근본적으로 도시 과밀개발이 원인이라 할 수 있음에도 불구하고 공간계획 측면에서 무분별한 개발을 제어하고 토양피복을 회복할 수 있는 제도적 수단이 많지 않은 상황이다.

③ 주거지의 환경계획 기준

가. 녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리

◦ 녹지, 조경 - 자연생태계의 보전 및 공원·녹지 네트워크의 연계

도시생태계의 보전은 물론 온실가스 등의 저감과 관련하여 도시녹지의 보전과 회복은 시급한 과제이다. 따라서 도시 전체의 광역적 녹지체계와 근린생활권의 녹지체계가 서로 연계되도록 하여 도시 녹지체계를 보전하고 회복하도록 한다.

◦ 에너지공급, 폐기물처리 - 자원의 절약과 재생 유도

자원의 낭비와 증가하는 폐기물처리 부담을 저감하기 위해 정비사업 시행시 토목공사 등에 의해 폐기 처리되는 기존 수목을 보존하고 활용하는 방안을 고려한다. 이러한 방안으로는 보호수를 지정하고 관리하는 방안과 관상가치가 높은 양호한 대형목 및 특정 군락을 이식하거나 보호하는 방안 등이 있다. 또한 물 자립도를 높이기 위해 중수도 및 우수유출저장시설(빗물저수조)의 설치를 권장하여 방재기능과 수자원의 재활용 기능을 향상시킨다.

나. 지속적으로 발전 가능한 환경을 위한 친환경 정비사업의 유도

정비계획 수립시 개발밀도 증가에 따른 환경계획을 수립하도록 하며, 정비사업 시행시 생태면적률을 반영하여 토양의 자연순환기능을 유지·개선한다. 이때 공간유형별 생태면적률은 일반주택은 20% 이상, 공동주택은 30% 이상을 확보하도록 한다.

$$\begin{aligned} \text{생태면적률(\%)} &= \frac{\text{자연순환기능면적}}{\text{전체면적}} \times 100 \\ &= \frac{\sum(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100 \end{aligned}$$

시행기준

건축유형	생태면적률 기준	비고
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상	
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상	환경오염물질 배출사업장 제외
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	도로 20% 이상 지하 및 공공시설은 제외
공공시설 및 건축물	30% 이상	
교육시설 (초, 중, 고등학교, 대학교 등)	30% 이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상	

공간유형별 구분 및 가중치

공간유형	가중치	설명
1 자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지
2 수공간 (투수기능)	1.0	자연지반위에 조성된 수공간, 생태연못
3 수공간 (차수)	0.7	자연지반위에 조성된 수공간, 투수기능 상실 또는 차수된 생태연못
4 인공지반녹지 >90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 식재면
5 인공지반녹지 <90cm	0.5	토심이 90cm 이하인 인공지반 상부 식재면
6 옥상녹화 >10cm	0.5	토심 10cm 이상인 옥상녹화
7 부분포장	0.5	자연지반위에 부분포장공간, 식물생장이 있는 잔디블럭, 목판 또는 판석 부분포장
8 벽면녹화면	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정
9 전면투수 포장	0.3	자연골재, 투수성바닥재를 이용한 전면투수포장, 식물생장 불가능한 마사토, 자갈, 모래포장
10 틈새투수포장	0.2	포장재는 불투수성이나 틈새로 투수성을 확보한 벽돌, 사고석, 틈새포장 등
11 침투시설 연계면	0.2	우수침투 또는 저류시설에 연계된 면적, 저류옥상
12 포장면	0.0	공기와 물이 투과하지 않는 포장, 식물 생장이 없음

자료 : 생태면적률 도시계획 활용계획(서울특별시장 방침 제36호-2004.5)

7. 세입자 주거안정대책

임대주택의 공급확대를 통해
세입자의 주거안정을 도모하며
근린생활권 단위의
임대주택 확보기준을 마련한다.

▶ 주요 가이드라인

임대주택의 건립기준
1. 건립세대수 : 전체 건립가구수의 17% 이상 혹은 전체 세입가구의 35% 이상 중 많은 세대수
2. 임대주택의 건립부지 : 1세대당 25㎡ 이상 확보
3. 임대주택의 규모 : 1세대당 전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 이하

학교부지 확보에 따른 임대주택 건립세대 조정

실제 건립 임대주택 세대수

=

의무건립세대수 - 면제세대수

※ 면제세대수가 의무건립세대수의 1/2보다 클 경우에는 의무건립세대수의 1/2을 면제세대수로 함

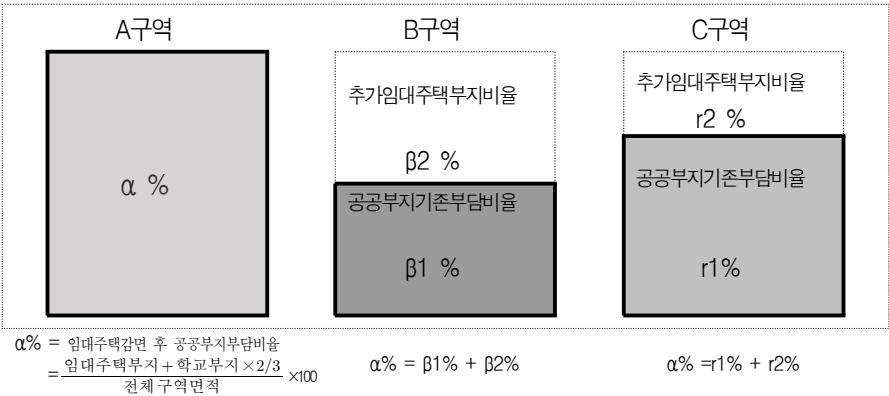
면제세대수 =

학교부지면적

25㎡

학교부지 확보 구역의 임대주택 건립 면제세대는 근린생활권내 인접구역에 공공부지의 부담비율이 동일하게 되도록 배분함

근린생활권 단위 임대주택 배분 개념도



1 기본방향

◦ 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 도모

2020 서울도시기본계획에서는 세입자용 공공임대주택건설 실적(원세입가구대비 건설된 공공임대주택수)을 2010년까지 85% 수준, 2020년 까지 100% 수준으로 하는 것을 목표로 하고 있다. 따라서 이 기본계획에서는 실제 세입자의 주거안정에 기여를 하지 못하는 주거이전비 등 금전적 지원보다는 서울특별시도시및주거환경정비조례의 임대주택 건립기준을 도시·주거환경정비기본계획에 반영하여 임대주택 공급 확대를 통해 세입자의 주거안정을 도모하고자 한다.

세입자용 공공임대주택 건설계획

구 분	2010	2020
건설계획	85%	100%

자료 : 2020 서울도시기본계획

◦ 정비구역 안에 학교용지를 확보하는 경우 임대주택 용지 면적 조정에 관한 사항 구체화

서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조에 규정되어 있는 학교용지 확보시 임대주택부지면적 차감 조정에 관한 사항을 구체화하여 정책의 일관성을 확보하고 구역간 형평성 문제를 해결하고자 한다.

◦ 근린생활권 단위로 임대주택건립비율을 적용

학교용지를 확보하여 임대주택 건립을 면제하는 경우 근린생활권내에 다른 구역에서 면제된 임대주택을 확보하도록 하여 근린생활권내에서 확보해야 하는 임대주택의 건립세대수를 유지하고 공공시설 설치부담에 대한 구역간 형평성을 고려한다.

2 기존 시책 및 해결과제

1) 주거이전비 지원

주거이전비의 산정방법은 재정경제원장관이 조사·발표하는 도시근로자 평균가계지출비를 기준으로 산정하고 있다. 「공익사업을위한토지등의 취득및보상에관한법률시행규칙」 제54조제3항에 따르면 가족수가 1인 인 경우에는 2인 기준의 도시근로자 평균가계지출비에서 1인당 평균 비용을 뺀 금액으로 하고, 가족수가 7인 이상인 경우에는 6인 기준의 도시근로자 평균가계지출비에 6인을 초과하는 가족수에 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 1인당 평균비용은 다음 산식에 의하여 산정한다.

1인당 평균비용=(6인기준의 도시근로자 평균가계지출비
-2인기준의 도시근로자평균가계지출비)÷4

아래표의 주거이전비 지원 사례에서도 확인할 수 있듯이 4인 가족을 기준으로 약 660만원 정도가 지급되고 있으나 서울시의 임대료 수준을 감안할 때 이러한 주거이전비 지원으로는 타 구역에서 안정적으로 주택을 확보하기 어려운 실정이다. 따라서 이 기본계획에서는 주거이전비 지원보다 임대주택의 공급확대를 통한 세입자 주거안정대책 마련에 중점을 두고자 한다.

주거이전비 지원 사례

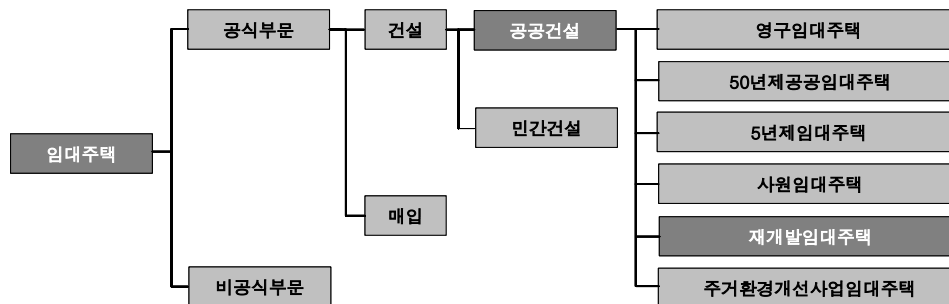
가족수	산출내역	금액(원)	비 고
1인	(1,462,000-281,400) ×3개월	3,541,800	• 1인시 2인 평균가계 지출비에서 1인당 평균비용공제 • 9인 이상 시 8인 평균가계 지출비에서 8인 초과 가족수에 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 비용
2인	1,462,000× 3개월	4,386,000	
3인	1,789,100× 3개월	5,367,300	
4인	2,207,100× 3개월	6,621,300	
5인	2,379,300× 3개월	7,137,900	
6인	2,587,500 × 3개월	7,762,500	
7인	2,868,900 × 3개월	8,606,700	
8인	3,150,300 × 3개월	9,450,900	

주 : 신림1구역 주거이전비 지급 사례
(도시근로자 평균가계지출비 : 2001년 2/4분기기준)

2) 주택재개발 임대주택의 건립

◦ 임대주택의 유형

임대주택의 유형은 임대주택법 제2조에 의거하여 임대주택건설 및 매입여부에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분한다. 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택을 말하며, 매입임대주택은 임대사업자가 매입 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로써 최소 임대임대기간은 3년이다. 주택재개발임대주택은 공식부문의 공공건설 임대주택에 해당된다.



◦ 주택재개발구역에서의 임대주택 공급 및 해결과제

서울시는 1989년부터 「서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침」에 근거하여 주택재개발구역내에 세입자용 임대주택을 의무적으로 건립하도록 한 뒤 이를 서울시가 매입하거나 국·공유지 등에 임대아파트를 직접 건립하여 세입자에게 임대하여왔다.

이에 따라 1989년 이후 임대주택 건립 구역은 121개 구역으로써 같은 기간 사업시행인가된 175개 구역의 69.1%에 이르며 임대주택 건립수는 47,885가구로써 같은 기간 건립된 전체 주택 193,438가구의 24.8%에 이를 정도로 증가하였다.

세입자주거안정시책의 변화

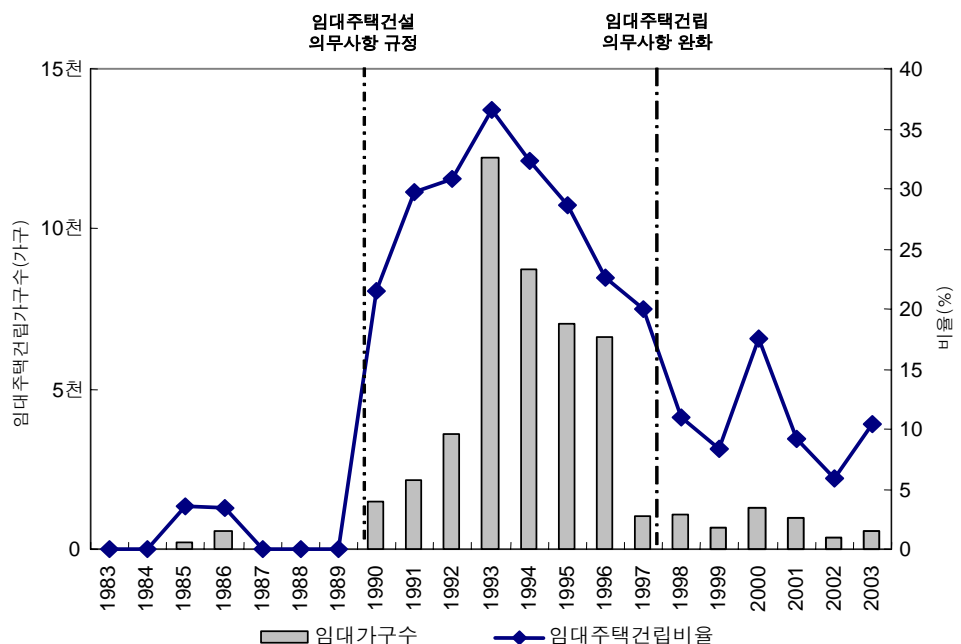
- 1986.11**
세입자에 대해 가족수에 따라 2개월분의 주거대책비 지급(공공용지취득및손실보상에관한특별시행규칙)
- 1987.6**
소형아파트 방1개 분양권 또는 2개월분의 주거대책비 중 택일
- 1988.5**
7평 규모 아파트 분양권을 선택사항에 추가
- 1989.1**
주거대책비 지급을 2개월분에서 3개월분으로 증액
- 1989.5**
세입자용 공공임대주택 입주권 및 주거대책비 중 택일(이상 서울시주택개발재개발사업업무지침)
- 1997.1**
건축계획상 곤란하거나 세입자가 다른 구역에 입주할 수 있는 경우, 임대주택을 공급하지 않을 수 있도록 함(서울특별시도시재개발사업조례)
- 2003.12**
세입자용 임대주택을 총건립가구수의 17% 이상, 세입가구의 35% 이상 건립(서울특별시도시및주거환경정비조례)

이러한 「서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침」에 의거한 임대주택 공급은 1989년부터 1997년까지 지속되어 오다가 1997년 「서울특별시도시재개발사업조례」가 전문개정되어 임대주택 건립에 관한 사항이 세입자가 적거나 건축계획상 임대주택의 건설이 곤란한 경우 또는 다른 구역에 공급된 임대주택에 세입자가 입주할 수 있는 경우에는 임대주택을 건립하지 않아도 되는 조건부사항으로 바뀌게 되었다.

이렇게 임대주택의 건립이 조건부 사항으로 변함에 따라 1997년 이후에는 임대주택 건립 구역이 21개 구역으로써 같은 기간 사업시행인가된 68개 구역의 30.9%, 임대주택 건립수는 4,992가구로써 같은 기간 건립된 주택 47,892가구의 10.4% 수준으로 감소하였다.

따라서 정비구역내의 세입자 및 저소득층 주민의 주거안정을 위해서는 일정 비율 이상으로 임대주택을 확보하기 위한 대책으로써 임대주택의 건립을 의무사항으로 다시 전환하는 것이 시급한 실정이었으며, 이에 따라 2003년 12월 제정된 서울특별시도시및주거환경정비조례에서는 임대주택의 건립을 의무사항으로 규정하고 있다.

연도별 임대주택 공급현황



③ 임대주택의 확보기준

◦ 서울특별시도시및주거환경정비조례

서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호에 의하면 주택재개발사업 시행시 임대주택을 입주희망세대수 이상 건립하되 총 건립세대수의 17% 이상, 세입자 총가구수의 35% 이상 중 많은 세대수로 건립하도록 하고 있으며, 임대주택의 건립부지는 세대당 25㎡ 이상 확보하여야 하고, 임대주택의 규모는 세대당 전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 이하로 건립하도록 되어 있다. 또한 주택재개발구역내에 학교용지를 확보하는 경우 임대주택의 부지면적을 차감하여 조정할 수 있도록 하고 있다.

따라서 이 기본계획에서는 이러한 규정을 무리없이 정비사업에 반영할 수 있도록 하기 위해 학교용지 확보에 따른 임대주택건립 완화방안 및 근린생활권 단위의 임대주택건립 운용방안 등을 제시하였다.

◦ 학교부지 확보에 따른 임대주택 건립세대 조정

학교확보필요권역에 포함된 정비예정구역인 경우 학교부지를 확보할 경우에는 학교부지면적을 임대주택 1세대당 부지확보면적인 25㎡로 나누어 면제세대수를 산정하고, 서울특별시도시및주거환경정비조례에 의한 의무건립세대수에서 면제세대수를 감한 만큼 임대주택을 건립하도록 한다.

임대주택 건립세대 조정산식

$$\text{면제세대수} = \frac{\text{학교부지면적}}{25\text{㎡}}$$

※ 단, 위 수식에 의한 면제세대수가 의무건립세대수의 1/2를 초과할 경우 면제세대수는 의무건립세대수의 1/2로 한다.

실제 건립 임대주택 세대수

=

의무건립세대수 - 면제세대수

○ 생활권 단위의 임대주택건립 운용방안

학교확보필요권역인 근린생활권의 정비예정구역을 정비구역으로 지정하고자하는 경우에 구청장은 교육청, 동일 근린생활권내 타구역의 주민 등과 학교설치에 대해 협의하여 학교를 설치할 구역을 결정하고 그에 따른 임대주택의 건립면제세대수를 이 기본계획의 규정에 따라 정해야한다.

학교부지를 확보한 정비구역의 임대주택 면제세대수는 동일 근린생활권의 인접 정비구역에 공공부지의 부담비율이 동일하게 되도록 배분하거나, 지역별 여건을 고려하여 별도의 확보대책을 마련하여야 한다. 이때, 공공부지부담비율이란 개발가능용적률 산정시 인센티브적용을 받지 못하는 공익목적시설부지의 전체구역면적에 대한 비율을 말한다. 공공부지부담비율 산정시 고려하는 시설과 산정수식은 다음과 같다.

[고려시설]

- 세입자용 임대주택
- 매입공공시설(학교, 공용의 청사 등) 면적의 2/3
- ※매입공공시설은 개발가능용적률 산정시 확보면적의 1/3까지 고려되므로 확보면적의 2/3만 고려함

[산정수식]

$$\text{공공부지부담비율(\%)} = \frac{\text{임대주택 부지} + \text{매입공공시설} \times 2/3}{\text{전체 구역면적}} \times 100$$

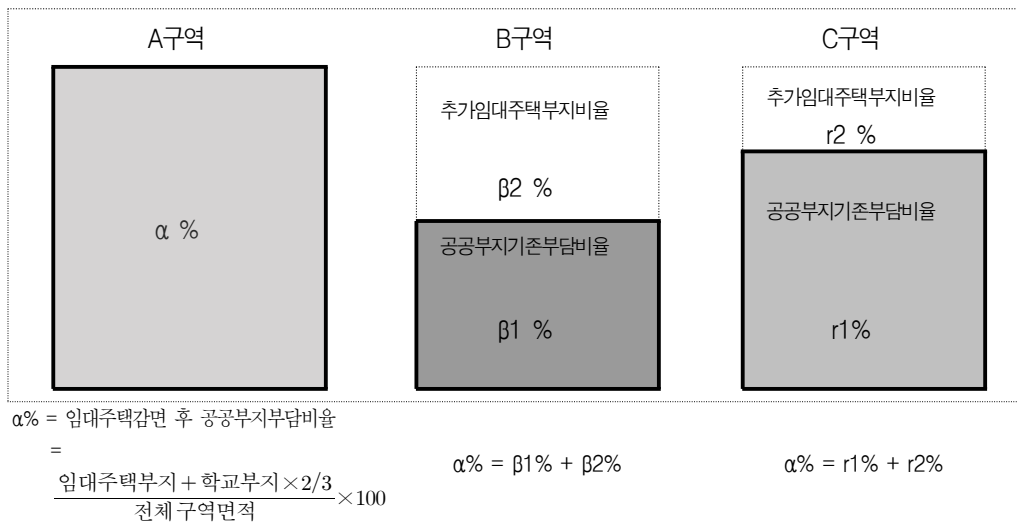
*학교부지를 확보한 정비구역의 면제 세대수와 인접정비구역에 배분되는 임대주택의 세대수를 동일하게 하도록 하는 것이 원칙이지만, 면제세대수를 모두 배분할 때 공공부지부담비율이 학교부지를 확보한 정비구역의 공공부지부담비율보다 높거나 20%를 초과하는 경우에는 면제세대수에 비해 인접정비구역에 배분되는 임대주택세대수를 감소시킬 수 있음

임대주택면제세대를 배분하는 경우 인접정비구역의 공공부지부담비율은 학교부지를 확보한 정비구역의 공공부지부담비율 이하로 한다. 다만, 학교부지를 확보한 정비구역의 공공부지율이 20%를 초과하는 경우에는 인접정비구역의 공공부지비율을 20%이하로 할 수 있다. *

학교부지를 확보하는 정비구역의 동일 근린생활권내 인접정비구역이 없거나, 사업시행시기 등이 불일치하여 임대주택 면제세대수의 근린생활권내 배분이 어려운 경우에는 자치구내 기타 정비구역에 배분할 수 있다.

임대주택의 건립면제 및 근린생활권내(또는 자치구내) 배분에 대한 사항은 「생활권단위 정비기반시설의 설치 및 부담계획」에 명시하여야 한다(정비기반시설계획 참조).

근린생활권 단위 임대주택 배분 개념도



◦ 기타 임대주택 운용기준

특별한 사유가 없는 경우에는 정비구역내의 임대주택은 일반분양주택과 동시에 건설되도록하여 세입자의 주거안정에 차질이 없도록 하여야 한다.

또한 원칙적으로 일반분양주택과 임대주택은 담장, 철책 등의 시설로 구분되지 않도록 해야 하며, 도로 및 녹지체계 등이 합리적으로 연계되도록 정비계획을 수립하여야 한다.

[생활권단위의 임대주택건립 운용방안 예시]

다음 표와 같은 4개 정비구역으로 구성되어 있는 근린생활권의 임대주택건립 운용방안을 살펴보았다.

총 건립가구수 및 세입자용 임대주택의 건립가구수(조례기준에 의한 임대주택 확보시)

구 분	부지면적(㎡)	총 건립가구(가구)	세입자용 임대주택(가구)	비 고
1구역	32,310	865	147	
2구역	102,100	2,970	505	학교(15,000㎡) 확보
3구역	70,390	1,712	291	
4구역	13,310	353	60	

※ 세입자용 임대주택의 건립가구수는 총건립가구의 17%로 산정

조례기준에 의해 임대주택을 확보할 경우 4개 정비구역의 공공부지 부담비율은 다음 표에서 보는 바와 같다.

토지이용계획(조례기준에 의한 임대주택 확보시)

구 분	부지면적(㎡)	공공매입시설(㎡)	임대주택부지(㎡)	공공부지부담비율	비 고
1구역	32,310	0	3,675(147가구)	11%	
2구역	102,100	15,000	12,625(505가구)	22%	학교확보
3구역	70,390	0	7,275(291가구)	10%	
4구역	13,310	0	1,500(60가구)	11%	

※ 2구역의 학교 외에는 매입공공시설이 없는 것으로 가정한다.

기본계획에서 제시한 임대주택의 면제 및 배분방안을 적용할 경우 각 구역의 공공시설 부담 비율은 16%로 동일해지는 반면 전체근린생활권의 세입자용 임대주택은 1,003가구에서 991가구로 12가구 감소한다.

임대주택건립면제 및 생활권 배분 추가 부담비율

구 분	임대주택 부지감소(㎡)	공공부지 부담비율	추가부지 부담비율	임대주택부지 추가부담(㎡)	추가 건립세대
1구역		16%	5% (=16%-11%)	1,487 (추가부지부담비율 5%에 상당함)	59
2구역	6,312(=12,625/2) (252세대)	16%(-6%)			
3구역		16%	6% (=16%-10%)	3,971 (추가부지부담비율 6%에 상당함)	156
4구역		16%	5% (=16%-11%)	627 (추가부지부담비율 5%에 상당함)	25
계					240

※ 근린생활권 전체 임대주택 세대수 감소 12세대 = 252세대 - 240세대

4 정책과제

◦ 평수의 다양화

세입가구의 생애주기(life stage)에 따른 가구원수를 고려할 때 정비 구역의 여건에 따라 임대주택의 규모를 다양화하는 방안을 고려할 필요가 있다.

◦ 소규모 정비구역의 세입자용 임대주택 건립완화

서울시는 세입자용 임대주택을 확보할 경우 임대주택 매입비, 공공시설설치비, 관리비 등의 비용을 부담하여야 한다. 특히 임대주택을 매입한 후의 관리비는 임대주택의 가구수에 관계없이 구역별로 일정 비용 이상 지출되는 고정비의 성격을 지니고 있으며, 따라서 임대주택의 건립가구수가 적은 구역의 경우에는 임대주택의 관리비가 임대보증금 등의 수입보다 과다해지는 경우가 발생할 수 있다. 그러므로 임대주택관리의 효율성을 위해서 임대주택의 의무건립가구수가 일정 세대 미만인 경우에는 임대주택의 건립을 면제하고, 서울시에서 60㎡ 이하인 일반분양 주택을 세입자용 임대목적으로 매입할 수 있도록 관련법규를 개정할 필요가 있다.

◦ 주거환경개선사업시 임대주택확보

현재 서울특별시도시및주거환경정비조례에서는 주거환경개선사업시 세입자용 임대주택건립에 대한 사항이 별도로 규정되어 있지 않아서 사업시행시 세입자의 주거안정문제가 발생할 우려가 있다. 따라서 주거환경개선사업을 시행할 경우에도 사업시행시 임대주택을 확보할 수 있도록 조례를 개정하는 것이 바람직 할 것으로 보인다.

8. 사업시행방법

주거지유형 및 특성을 고려한
다양한 사업시행방법이
적용될 수 있도록
가이드라인을 제시한다.

▶주요 가이드 라인

사업시행방법은 주택재개발사업의 경우 관리처분방법, 환지방법이 있으며, 주거환경개선사업의 경우 현
지개량방법, 수용후 주택건설방법, 환지방법 등이 있다.
사업시행방법의 선택은 주민의사에 따라 구역의 특성에 맞추어 정비계획 수립시 결정하며, 시행방법별
대상지역 및 정비유형은 다음과 같다.

구 분		대상지역	정비유형
주택 재개발 사업	관리처분방법	구역 전체 또는 일부의 물리적 현황이 극히 열악한 정비구역	전면 수복(전면) 전면(수복)
	환지방법	양호한 부분과 불량한 부분이 혼재되어 있는 정비구역	수복 수복(전면) 전면(수복)
주거환경 개선사업	현지개량방법	물리적 환경이 비교적 양호하여 자력갱신이 가능한 정비구역	수복
	수용 후 주택건설방법	구역 전체 또는 일부의 물리적 현황이 극히 열악한 정비구역	전면 수복(전면) 전면(수복)
	환지방법	양호한 부분과 불량한 부분이 혼재되어 있는 정비구역	수복 수복(전면) 전면(수복)

1 기본방향

◦ 사업시행방법은 주민의 의견에 따라 결정하는 것을 원칙으로 함

정비예정구역에 따라 물리적 여건, 주민의 경제적 능력, 세입자의 비율 등 제반 여건이 다르므로 구체적 사업시행방법은 정비계획 수립시 주민의 의견을 적극 수렴하여 결정하는 것을 원칙으로 한다.

◦ 주거지유형 및 특성을 고려한 다양한 사업시행방법 권장

구체적 사업시행방법은 주민의사에 따라 정비계획수립시 결정되지만, 주거환경정비사업은 정비구역 내에 살고 있는 주민뿐만 아니라, 주변 지역의 주민, 나아가서는 서울시 전체 일반시민에게도 영향을 주게 되므로 구역의 특성에 따른 적정 시행방법을 제시함으로써 주거지의 유·무형의 자산을 고루 개선할 수 있는 다양한 주거환경정비를 유도한다.

따라서 정비계획 수립시 이 기본계획에서 제시된 시행방법을 준용하는 것을 원칙으로 하지만, 구역여건의 변화 및 주거지관리 차원에서 필요한 경우에는 사업시행방법을 달리할 수 있다.

◦ 주거지관리계획 및 토지이용계획과 정합성 유지

주거지관리계획의 주거지유형별 관리방안 및 토지이용계획에 따라서 적절한 사업시행방법을 설정한다. 이 기본계획의 주거지관리계획에서는 노후불량주택밀집지역을 주거환경정비사업의 대상으로 보고 있으며, 이에 따라 특별관리구역, 주거기능개선구역, 주거환경정비구역으로 토지이용계획을 수립하였다. 따라서 이를 사업시행방법을 결정할 때 고려하도록 한다.

2 사업시행방법의 유형

1) 도시및주거환경정비법상 정비사업

도시및주거환경정비법상 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 구분된다. 이 중 이 기본 계획에서 다루는 주택재개발사업 및 주거환경개선사업의 사업시행방법을 살펴보면 다음과 같다.

가. 주택재개발사업의 시행방법

주택재개발사업의 시행방법은 도시및주거환경정비법 제6조제2항에서 정하는 구분에 따라 관리처분계획에 의해 주택 및 부대시설을 공급하는 방법(이하 관리처분방법), 환지로 공급하는 방법(이하 환지방법)등으로 구분된다.

○ 관리처분방법

관리처분방법은 주택재개발조합이 시행자가 되어 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설을 공급하는 방법으로써 공동주택(아파트)의 주거형태로 정비된다. 이 방법은 사업실적이 많아 충분한 경험이 축적되어 있다는 장점이 있는 반면, 조합원의 일반에게 주택을 분양하여 사업비용을 충당하므로 고밀개발이 일어날 수 있다는 단점이 있다.

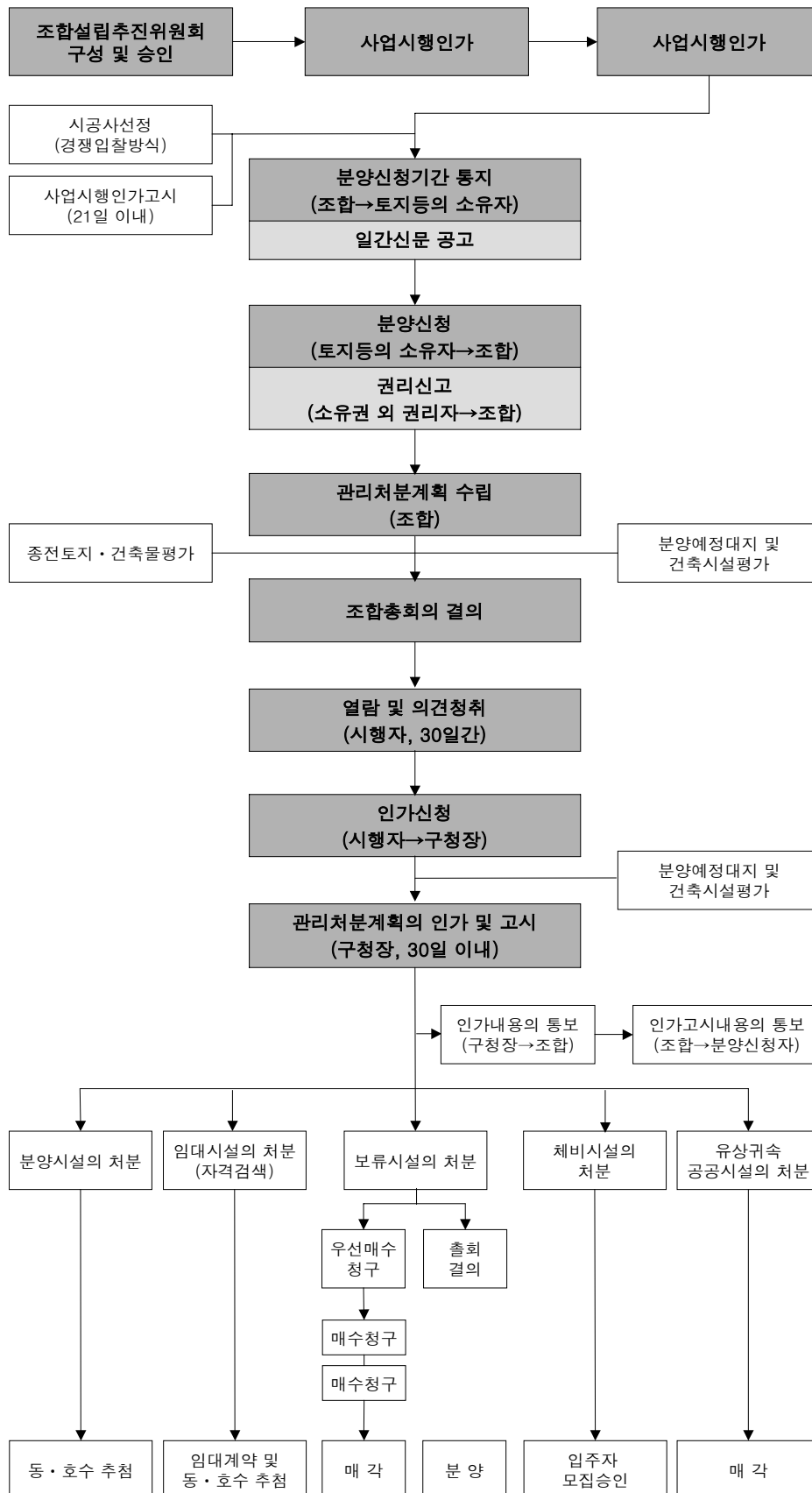
주택재개발사업의 시행방법

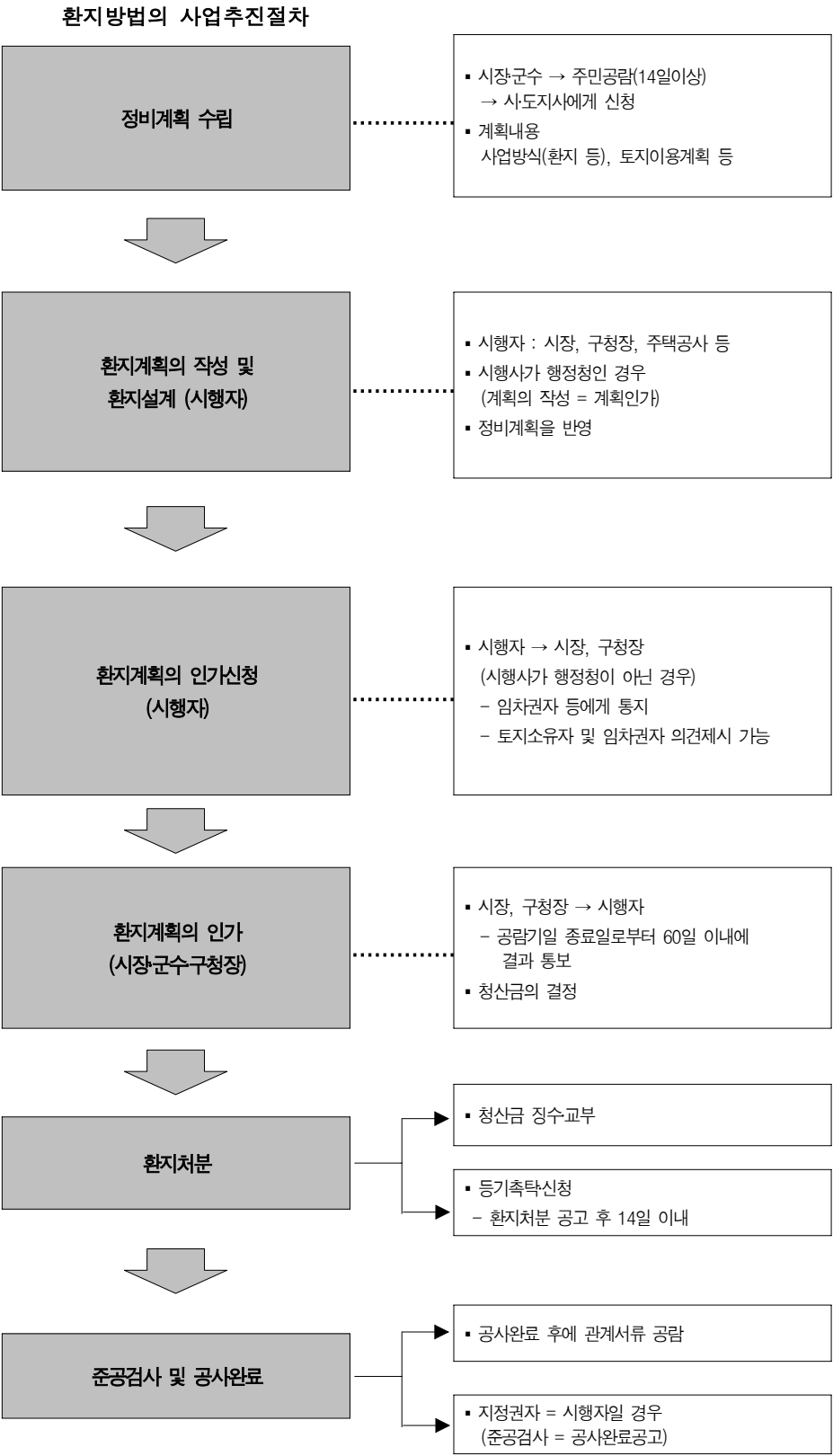
구 분	관리처분방법	환지방법
사업시행내용	관리처분계획에 의해 주택 및 부대시설을 공급	환지로 공급
정비형태	공동주택(아파트)	단독, 공동주택
장점	사업실적이 많아 충분한 경험이 축적되어 있음	환지계획에 따라 다양한 형태의 사업이 가능
단점	고밀개발의 려가 있음	•충분한 경험이 축적되어 있지 않음 •과소필지가 밀집한 구역에 적용하기 어려움

○ 환지방법

환지방법은 도시개발사업법 제27조 내지 제49조의 환지에 관한 규정을 준용하여 시행하는 사업을 말하는 것으로써 환지계획에 따라 공공시설용지, 체비지 등을 제외한 토지를 토지소유자에게 환지로 돌려주는 사업방법이다. 이 방법은 환지계획에 따라 다양한 형태의 사업이 가능하다는 장점이 있는 반면 사업실적이 적어 충분한 경험이 축적되어 있지 않고, 토지의 감보를 통해 비용을 충당하므로 과소필지가 밀집한 구역에 적용하기 어렵다는 단점이 있다.

관리처분방법의 사업추진절차





나. 주거환경개선사업의 시행방법

주거환경개선사업의 시행방법은 도시및주거환경정비법 제6조제1항에서 정하는 구분에 따라 구청장이 정비기반시설을 설치·개선하고 주민 스스로 주택을 개량하는 방법(이하 현지개량방법), 사업시행자가 주택을 건설한 후 공급하는 방법(이하 수용후 주택건설 방법), 환지로 공급하는 방법(환지방법)등으로 구분된다.

○ 현지개량방법

현지개량방법은 시장·구청장 또는 주택공사 등이 정비기반시설을 설치·개선하고 주민 스스로 주택을 개량하는 방법으로 단독주택 및 저층공동주택의 형태로 정비된다. 이 방법은 정비 후 지역 커뮤니티 등의 변화가 최소화 될 수 있다는 장점이 있는 반면, 주민의 주택개량자금 부담능력이 없을 경우 사업이 장기화될 수 있다는 단점을 가지고 있다.

○ 수용후 주택건설방법

수용후 주택건설방법은 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지소유자에게 우선 공급하는 방법으로써 공동주택의 주거형태로 정비된다. 이 방법은 다량의 주택공급이 가능하다는 장점이 있는 반면 해당 정비구역 단독시행에 따른 나홀로아파트 형태로 개발되는 등 주변지역과의 연계성 부족문제가 나타날 수 있다는 단점을 가지고 있다.

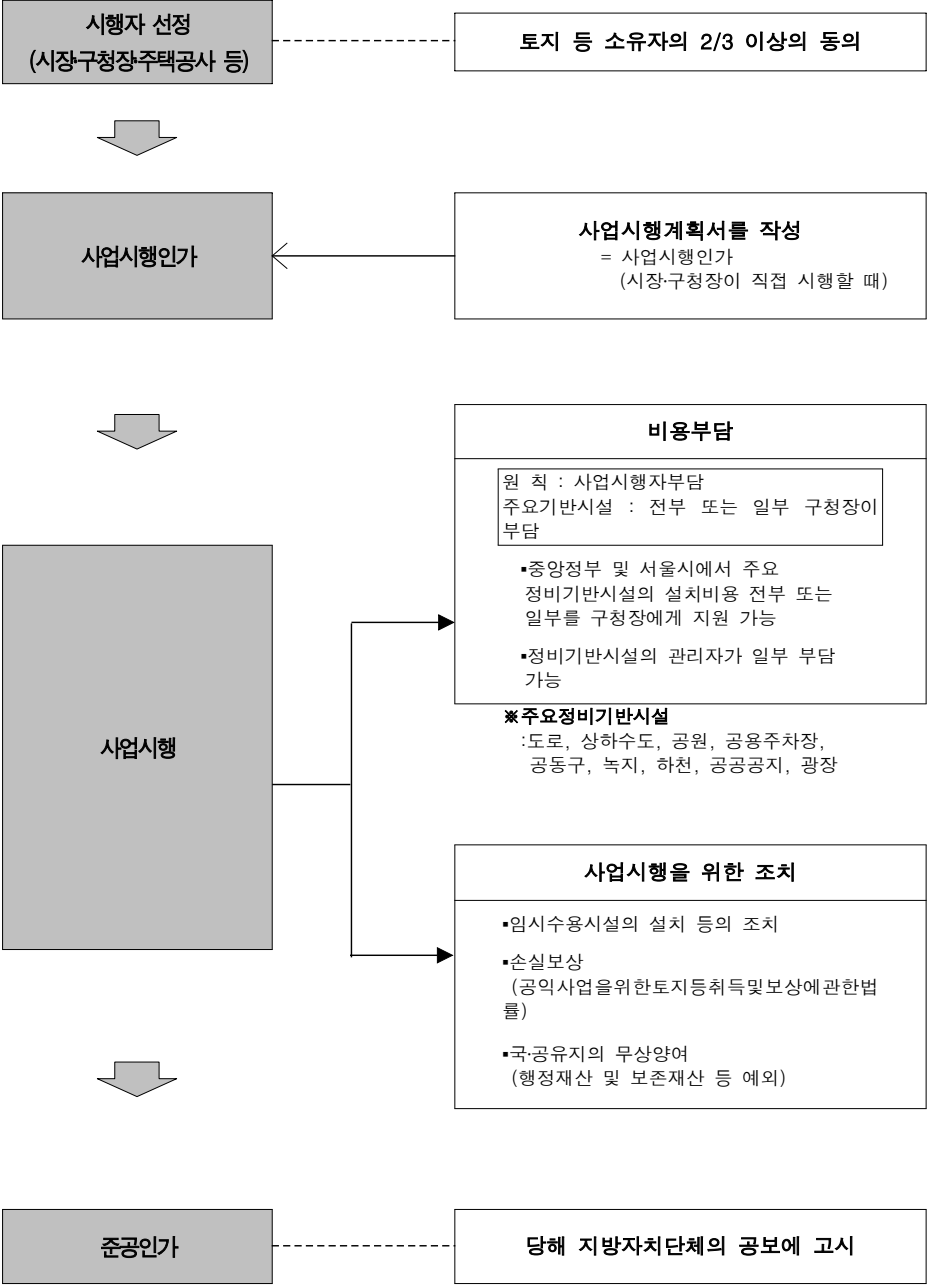
○ 환지방법

환지방법은 토지소유자에게 환지로 공급하는 방법으로써 주택재개발사업의 환지방법과 동일하다.

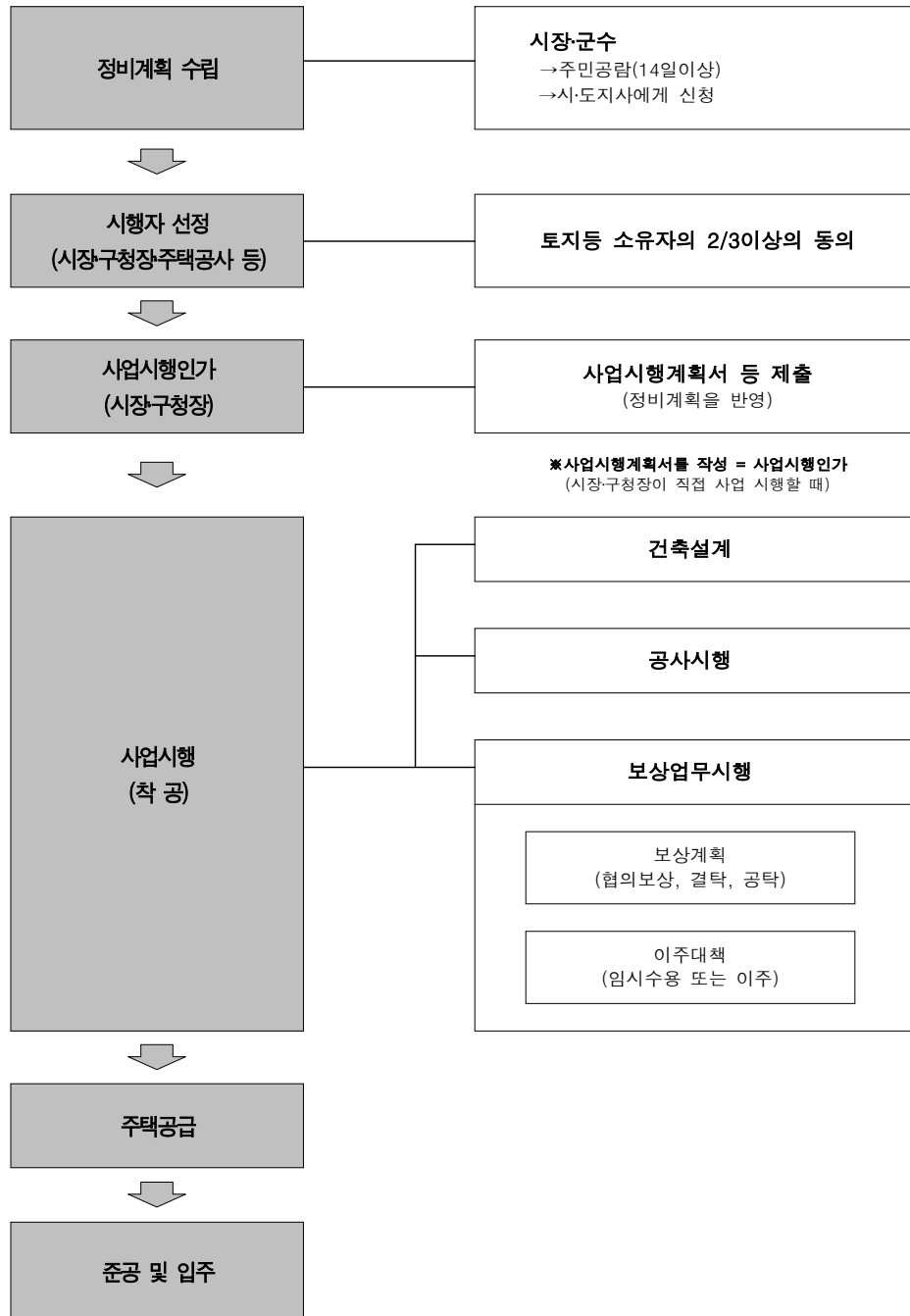
주거환경개선사업 시행방법

구 분	현지개량방법	수용후 주택건설방법
사업시행 내용	시장·구청장 또는 주택공사 등이 정비기반시설을 설치·개선하고 주민 스스로 주택을 개량	사업시행자가 주택을 건설한 후 토지소유자에게 우선 공급
정비형태	단독·저층공동주택	공동주택
장점	정비후 지역 커뮤니티 등의 변화 최소화	다량의 주택공급 가능
단점	사업의 장기화 우려	나홀로아파트 등이 형성될 우려가 높음

현지개량방법의 사업추진 과정



수용후 주택건설방법의 사업추진 과정



2) 개발형태에 따른 정비유형

가. 전면개발

전면개발은 정비구역 전체의 기존 건축물을 철거하여 새로운 건축물과 공공용지를 확보하는 개발유형이며, 서울의 주거환경정비의 가장 대표적인 유형인 합동개발은 전면개발의 대표적인 유형이라 할 수 있다. 전면개발은 정비구역의 환경이 매우 열악하여 정상적인 주거활동이 어려운 대상지에 대해 적정한 토지이용계획에 따라 건축물, 가로, 주차장, 공원 등을 재정비하여 도시기능을 새롭게 형성하는데 목적이 있다.

전면개발은 정비구역 전체를 새롭게 정비하는데에 효율적이라 볼 수 있으나, 정비구역이 지니고 있던 유형·무형의 환경이 정비 후 완전히 바뀌게 되므로 신중하게 적용하여야 한다.

이 기본계획에서는 평지 및 역세권에 해당하는 정비예정구역 중 호수밀도가 높고, 필지규모가 대체로 협소하며, 접도율이 낮아서 전면개발이 불가피한 구역에 한하여 권장한다.

전면개발예시



정비전



정비후

나. 수복개발

수복개발은 정비구역의 양호한 부분은 존치하고 불량한 부분에 한하여 정비하는 개발유형이다. 수복개발을 적용할 경우 필요한 부분만 정비하게 되므로 양호한 주택의 철거 등에 따른 자원의 낭비를 최소화할 수 있다.

수복개발은 정비대상과 정비대상의 규모에 따라 소가구단위의 정비, 점진적인 정비, 정비기반시설중심 정비 등 다양한 형태가 가능하다.

○ 소가구단위의 정비

정비의 대상이 정비구역 내에서 소가구 형태로 밀집되어 있는 노후불량 주택들인 경우 양호한 부분은 존치하고 노후불량주택이 밀집해 있는 소가구만 철거 후 정비하는 형태이다.

○ 점진적인 정비

정비의 대상이 협소한 도로를 따라 밀집해 있는 노후 불량주택인 경우 개별 필지 및 몇 개 필지의 합필 단위로 건축물을 갱신하면서 전면도로의 확폭 및 소규모 공원설치 등을 병행하는 형태이다.

○ 정비기반시설중심 정비

정비의 대상이 정비구역 전반에 걸친 도로, 공원 등 정비기반시설인 경우 도로 등의 정비기반시설은 도시계획시설사업을 통해 공공에서 정비하고, 정비기반시설에 저촉되는 토지 및 건축물 소유자에 대해서는 환지 및 이전지를 제공하는 형태이다.

수복개발의 정비형태

구분	내용
소가구 단위 정비	·소가구 형태로 밀집해 있는 노후불량주택들을 철거 후 정비
점진적 정비	·전면도로의 확폭 및 소규모 공원을 설치하면서 주택을 점진적으로 정비
정비기반시설 중심 정비	·도시계획시설사업을 통해 도로 등 정비기반시설 정비 ·정비기반시설 저촉되는 토지 및 건축물 소유자에 대해서 환지 또는 이전지 제공

법정유형과 정비형태와의 관계

정비사업 \ 정비유형		전면개발	수복개발
주거환경개선사업	현지개량방법		○
	수용 후 주택건설방법	○	△*
주택재개발사업	환지방법	○	○
	관리처분방법	○	△*

* 정비구역의 일부만 수용하는 경우

* 양호한 주택에 대한 보존계획을 수립한 경우

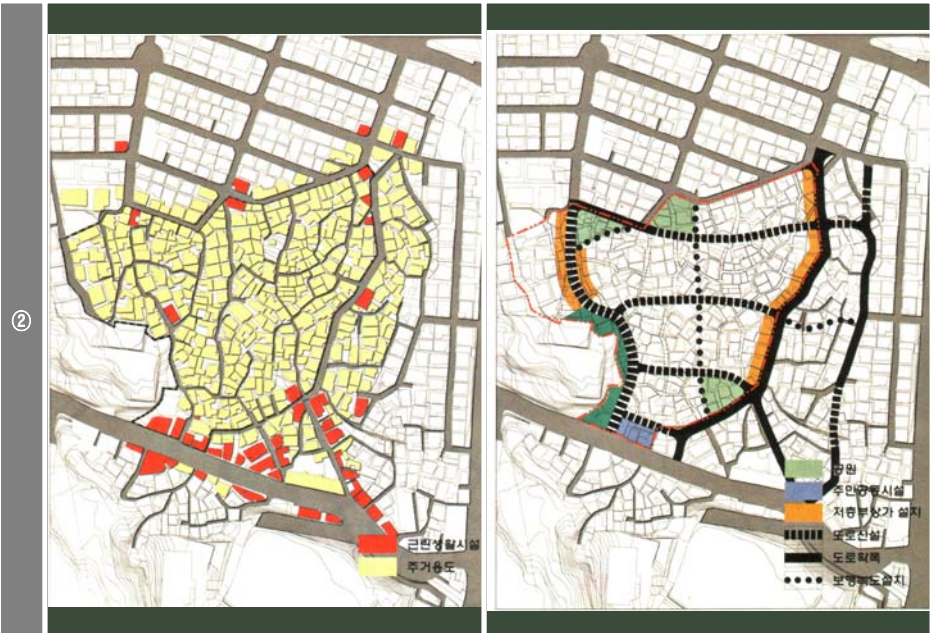
○ 가능 △ 일부가능

소가구단위의 수복개발 예시

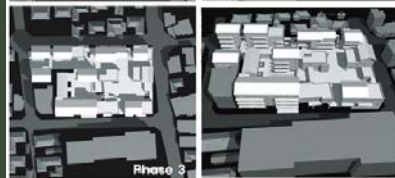
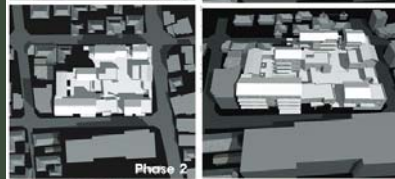
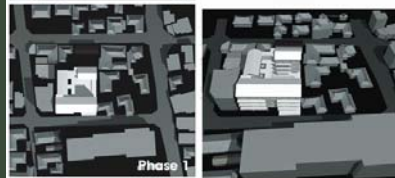
① 청주시, 수동2지구 주거환경 개선계획, 2002, p55



② 서울시정개발연구원, 지역적응형 가
구단위 주거지 정비방안 연구, 2003,
p59,



계획 (안)



A. 블록내 일부지역 선행 개발

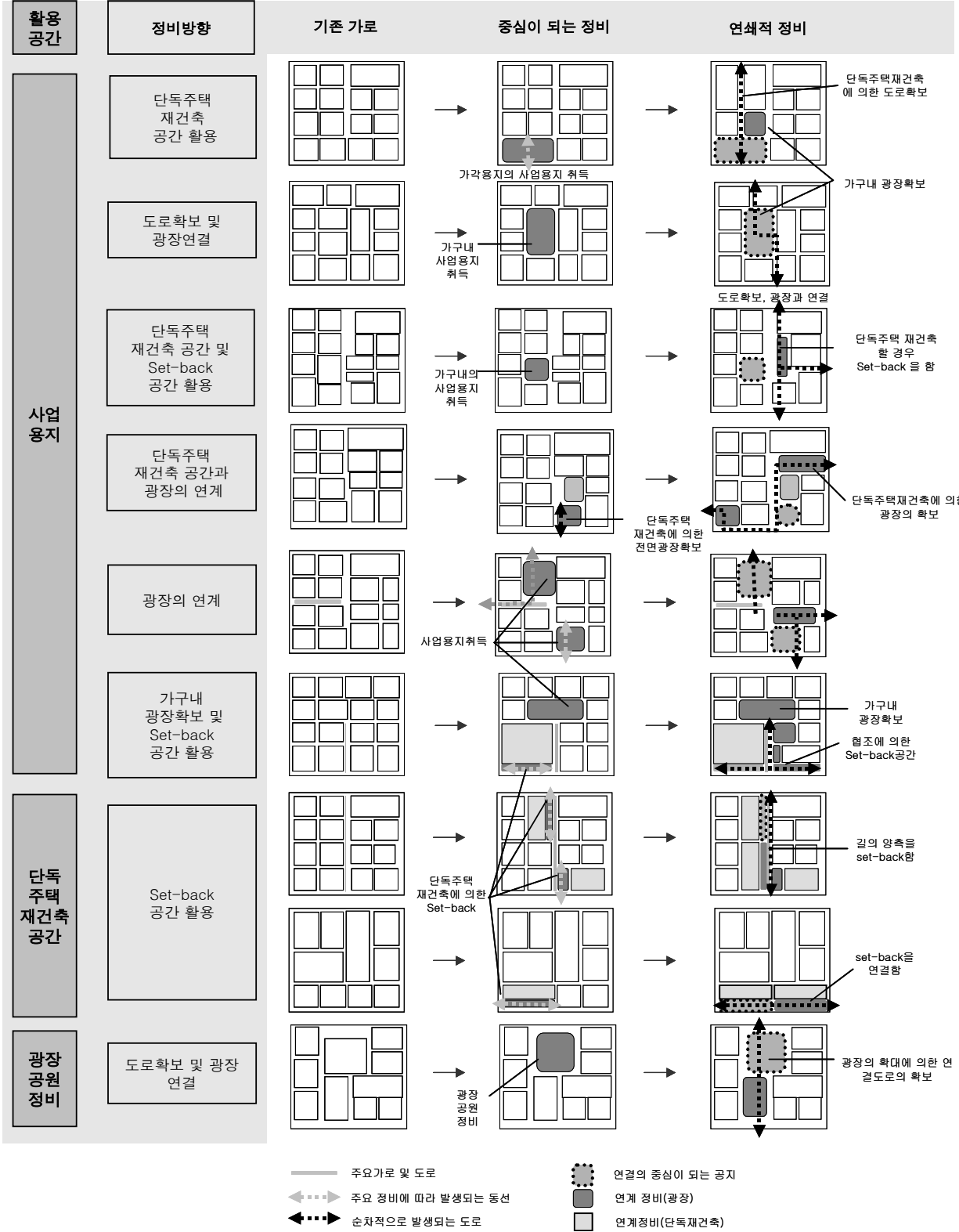


B. 블록전체에 대한 개발

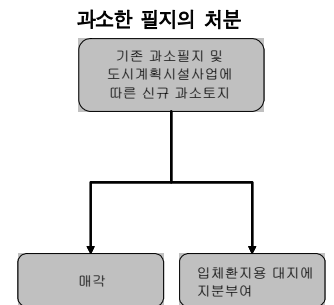


- ③ 김태영, 전통성과 지역성을 고려한 도심 집주모델의 개발과 건설촉진에 관한 연구, 한국과학재단특정 기초연구, 청주대학교, 2003.

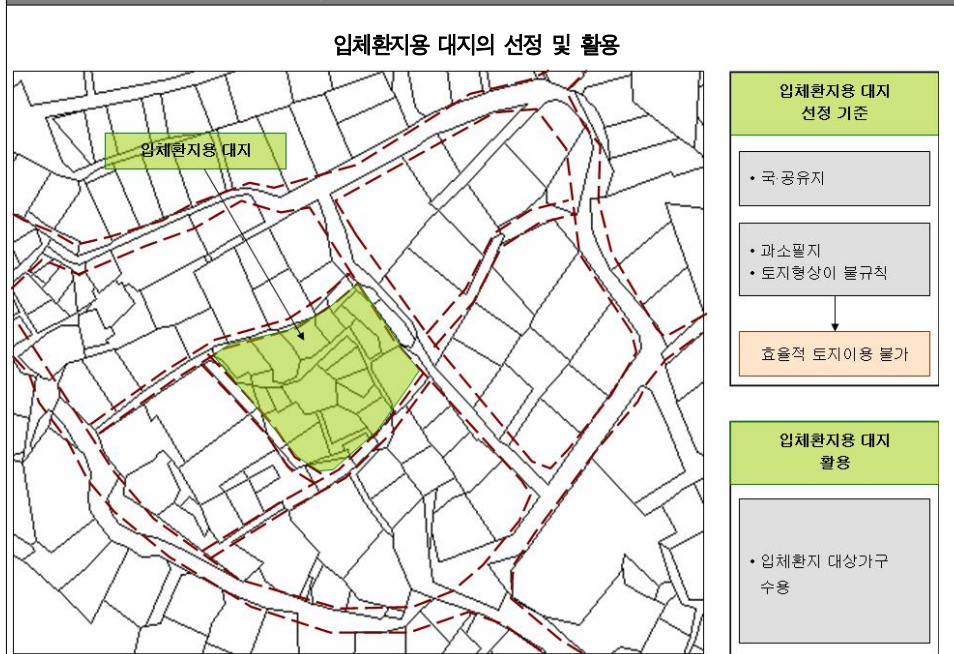
점진적 수복개발의 예시



정비기반시설중심 수복개발의 예시



③ 입체환지용 대지는 구역내 국공유지나 토지형상이 불규칙하여 효율적 토지이용이 불가능한 필지들이 밀집된 부분을 대상으로 계획함



③ 사업시행방법의 결정

1) 주거환경개선사업

◦ 법적 지정 요건

서울특별시도시및주거환경정비조례에 따르면 주거환경개선구역의 대상지는 다음과 같은 요건을 만족할 경우 지정할 수 있다.

제4조 (정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건)

영 제10조제1항관련 별표1 제5호의 규정에 의한 정비계획 수립대상 구역의 지정요건은 다음 각호와 같다.

1. 주거환경개선구역은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역
 - 가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 2/3이상인 지역
 - 나. 주택접도율(정비구역안의 너비 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역안의 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 이하 이조에서 같다) 20퍼센트 이하인 지역
 - 다. 건축대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지(서울특별시건축조례 제25조제1호에 의한 규모 이하 토지를 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세장형 필지 수가 50퍼센트 이상인 지역
 - 라. 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로서 신속히 사업시행이 필요한 지역

◦ 시행방법별 대상구역

현지개량방법은 수복개발이 필요한 다음의 특성을 지니는 정비구역에 적용할 수 있다.

- 구릉지에 속하는 정비구역
- 자연경관지구, 최고고도지구에 속하거나 인접한 정비구역
- 역사문화미관지구, 전통한옥밀집지구에 속하는 정비구역
- 문화재보존지구에 속하거나 인접한 정비구역
- 개발제한구역에 속하거나 인접한 정비구역

수용후 주택건설방법은 전면개발이 필요한 다음의 특성을 지니는 정비구역에 적용할 수 있다.

- 현지개량방법의 대상이 아닌 구역 중 정비구역의 물리적 현황이 극히 불량하여 자율갱신이 불가능한 정비구역

환지방법을 시행할 경우 수복개발 및 전면개발 모두 가능하므로 수복개발과 전면개발을 병행할 필요가 있는 다음의 특성을 지니는 정비구역에 효과적으로 적용할 수 있다.

- 양호한 부분과 불량한 부분이 혼재되어있는 정비구역
- 현지개발방법의 대상구역이지만 물리적 현황이 극히 불량한 구역

2) 주택재개발사업

◦ 법적 지정 요건

서울특별시도시및주거환경정비조례에 따르면 주택재개발사업의 대상지는 다음과 같은 요건을 만족할 경우 지정할 수 있다.

제4조 (정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건)

영 제10조제1항관련 별표1 제5호의 규정에 의한 정비계획 수립대상 구역의 지정요건은 다음 각호와 같다.

2. 주택재개발구역은 호수밀도가 70 이상이고, 면적이 10,000제곱미터 이상으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역. 다만, 서울특별시지역균형발전지원에관한조례 제2조제4호의 규정에 의한 뉴타운사업지구(이하 "뉴타운지구"라 한다) 안에서는 호수밀도를 60 이상으로 할 수 있다.

가. 제1호 가목·다목 또는 라목에 해당하는 지역

나. 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역

◦ 시행방법별 대상구역

관리처분방법은 물리적 현황이 극히 불량하여 전면개발이 필요한 구역에 적용할 수 있다. 단, 다음과 같은 구역은 수복개발을 병행하거나 환지방법을 고려해야 한다.

- 구릉지에 속하는 정비구역
- 자연경관지구, 최고고도지구에 속하거나 인접한 정비구역
- 역사문화미관지구, 전통한옥밀집지구에 속하는 정비구역
- 문화재보존지구에 속하거나 인접한 정비구역
- 개발제한구역에 인접한 정비구역

환지방법을 시행할 경우 수복개발 및 전면개발 모두 가능하며, 특히 수복개발과 전면개발을 병행할 필요가 있는 정비구역에 효과적으로 적용할 수 있다.

3) 정비유형의 결정

정비유형은 정비계획 수립시 결정하는 것을 원칙으로 한다. 따라서 이 기본계획에서는 구역의 특성에 따라 권장 정비유형과 정비계획 수립시 적정 정비유형을 선택하기 위한 가이드라인을 제시하여 주민의 의사결정에 대한 기준을 제공한다.

정비사업을 주택재개발사업으로 할 것인지, 주거환경개선사업으로 할 것인지는 주민의견으로 자유롭게 결정할 수 있으나 다음의 정비예정구역은 주거환경개선사업으로 정비하는 것을 원칙으로 한다.

- 자치구에서 주거환경개선사업으로 요청한 정비예정구역
- 구역면적이 1ha 미만인 정비예정구역

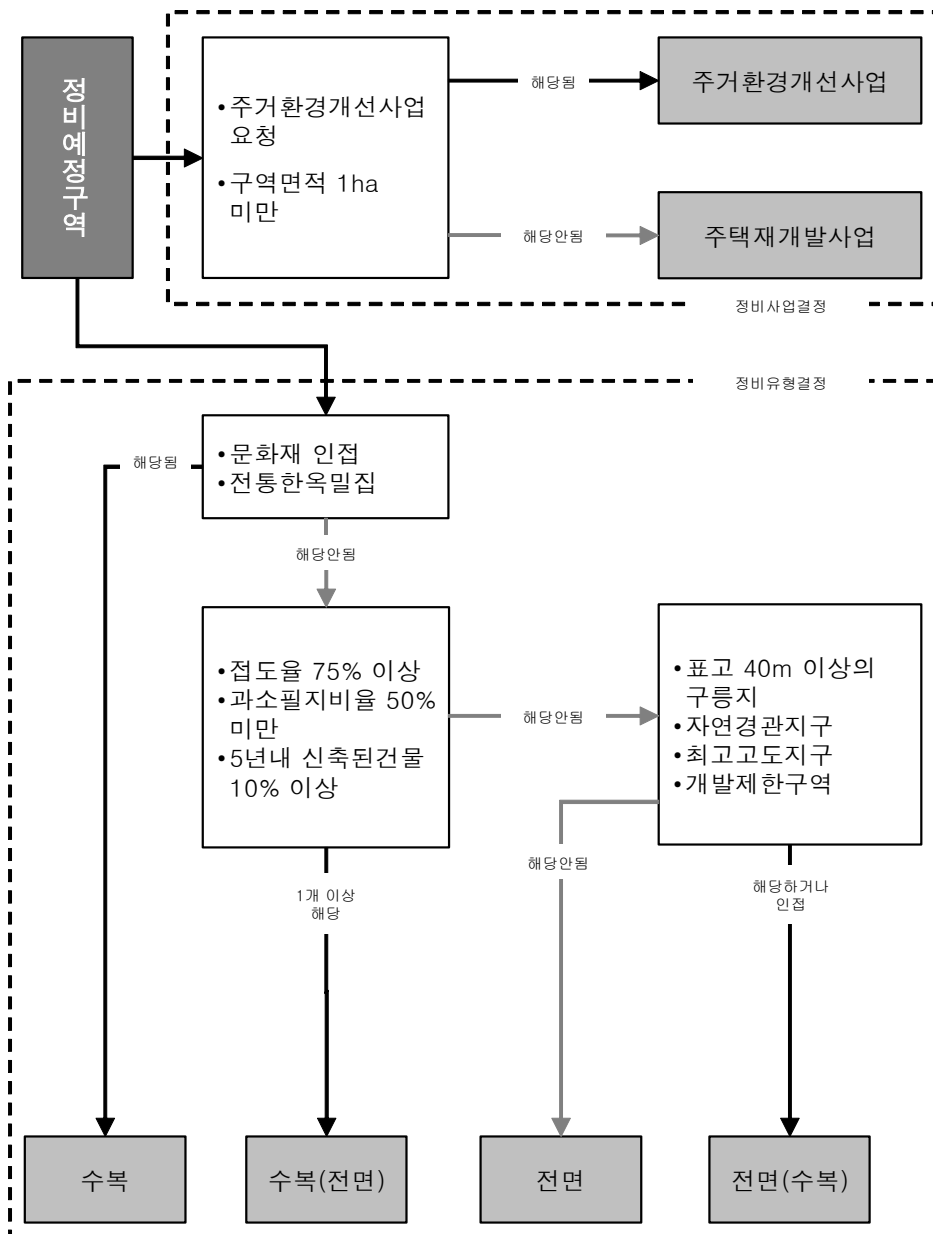
정비예정구역별 권장 정비유형은 여건에 따라 수복, 수복(전면), 전면, 전면(수복)의 네 가지로 구분하여 결정하였다. 정비계획 수립시 수복으로 구분된 정비예정구역에서는 수복개발을 권장하며, 수복(전면)으로 구분된 정비예정구역은 수복개발을 권장하되 경우에 따라 전면개발도 가능하다. 전면으로 구분된 정비예정구역은 전면개발을 권장하며, 전면(수복)으로 구분된 정비예정구역은 전면개발과 함께 구릉지, 문화재 등에 인접한 부분에 대해서는 수복개발을 병행할 것을 권장한다.

정비유형별 대상구역의 특징

정비유형	대 상 구 역
수복	<ul style="list-style-type: none">• 정비기반시설이 비교적 양호하나 노후불량주택에 대한 정비가 필요한 구역• 한옥밀집지역 등 보존의 필요성이 있는 구역
수복 (전면)	<ul style="list-style-type: none">• 양호주택이 다수 있으나 정비기반시설의 확충과 정비가 필요한 구역• 경우에 따라 불량주택이 밀집한 부분에 대한 전면개발도 병행
전면	<ul style="list-style-type: none">• 주거환경이 극히 열악한 구역으로 전면개발 이외의 사업방식으로 주거환경정비가 어려운 구역
전면 (수복)	<ul style="list-style-type: none">• 주거환경이 극히 열악하여 전면개발이 필요하지만 구릉지, 문화재 인접구역 등의 보존이 필요한 구역• 구릉지, 문화재 등에 인접한 부분에는 수복개발을 병행하고, 이를 위해 공공지원을 확대함

정비사업 및 권장 정비유형은 ①문화재에 인접하거나 전통한옥밀집지역에서 보존이 필요한지 여부, ②접도율, 과소필지비율, 신축건물의 비율 등에 따른 주거지의 자율갱신 가능여부, ③구릉지, 자연경관지구, 최고고도지구, 개발제한구역 등 특별한 관리가 필요한 구역인지 여부를 다음의 과정을 거쳐 분석한 후에 결정하였다. 정비계획 수립시 정비유형을 선택할 경우에도 이에 준하는 분석과정을 거쳐서 해당 정비예정구역에 적절한 정비유형을 결정하여야 한다.

정비사업 및 정비유형의 결정과정



9. 단계별 추진계획

정비예정구역의 특성에 따라
적정 사업시기를 설정하여
사업의 일시 추진에 따른
혼잡을 예방한다.

▶ 주요 가이드라인

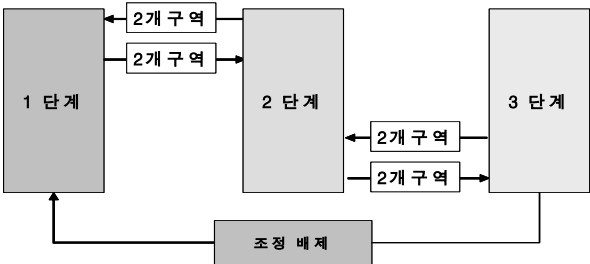
1. 사업추진단계 배분을 위한 평가기준

항 목	판단근거
사업추진의 시급성	• 재해위험성 • 물리적 불량률 (호수밀도, 노후불량주택비율, 점도율, 과소필지 비율)
사업추진의 타당성	• 도로 등의 도시계획시설사업이나 생활권 단위의 기반시설 정비에 대한 연계성을 높이기 위해 사업시기를 조정할 필요가 있는지 여부
자치구 및 지역주민의 사업추진성	• 조합설립추진위원회의 활성화 • 구역지정입안의 진행도

2. 사업추진단계의 배분

1 단계 (2004년 이후)	• 상습침수구역 등 재해위험구역, 정비예정구역 선정기준에 모두 부합되는 구역 • 정비예정구역 입안 중인 구역이거나 조합설립 추진위 승인신청 지역 • 2004년~2005년 사이에 실시되는 도시계획시설사업과 연계가 필요한 구역 및 2단계로 배분된 정비예정구역과 정비기반시설 설치시 연계가 필요한 구역
2 단계 (2006년 이후)	• 정비예정구역 선정기준 37지 이상 만족되는 구역 • 2006년~2007년 사이에 실시되는 도시계획시설사업과 연계가 필요한 구역 및 2단계로 배분된 정비예정구역과 정비기반시설 설치시 연계가 필요한 구역
3 단계 (2008년 이후)	• 1,2단계에 배분되지 않은 구역

3. 사업추진단계 조정원칙 (자치구 단계별 총량제)



1 기본방향

◦ 정비사업의 일시 집중 방지

단계별 추진계획은 한정된 공공재원을 효율적으로 투자하기 위해 우선 순위 개념을 도입하여 수립한다. 이때 지역적인 안배도 고려하여 한 지역 내에서 정비사업이 동시에 추진됨으로써 발생할 수 있는 도시문제들을 미연에 방지한다.

따라서 이 기본계획에서는 공공재원의 확보가능성 등을 고려하여 순차적인 정비를 유도하고 정비사업이 일시에 집중하는 것을 방지하기 위해서 정비예정구역의 특성에 따라 사업추진단계*를 설정한다.

* 사업추진단계는 정비구역지정을 추진할 수 있는 시기임

◦ 주거지정비의 시급성 및 지역주민의 추진의지 고려

정비예정구역 선정기준을 토대로 구역의 물리적 현황에 따라 사업의 시급성을 판단하고, 자치구 및 지역주민의 추진의지를 반영하기 위해 구역지정 입안중인 구역, 조합설립추진위원회 승인신청이 접수된 구역 등을 우선적으로 고려한다.

◦ 근린생활권 단위 계획의 수립

도시계획시설사업, 뉴타운사업계획 등과 연계가 필요한 경우에는 해당 사업이 추진되는 시기와 일치되도록 사업추진단계를 배분하고, 정비예정구역간 연계가 필요한 경우에도 사업추진단계를 동일하게 조정하여 도시 및 주거환경정비의 효과를 증대시킨다.

2 단계별추진계획 수립

1) 사업추진단계 배분을 위한 평가기준

◦ 사업추진의 시급성

사업추진의 시급성은 재해위험성과 정비예정구역의 물리적 선정기준을 바탕으로 판단한다. 재해위험성은 최근 3년 이내에 화재·침수 등 재해가 발생한 주택 비율이 50% 이상인지 여부를 판단하였으며, 정비예정구역의 선정기준인 호수밀도, 노후불량주택비율, 접도율, 과소필지비율 등의 부합여부에 따라 시급성을 평가하였다.

◦ 사업추진의 타당성

사업추진의 타당성은 도시 및 주거환경정비차원에서 도로 등의 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 구역간 연계 및 사업시기의 일치가 필요한지 여부를 판단하는 것이다. 즉 서울시 및 자치구에서 추진하고 있는 도로 등 도시계획시설사업이 해당 정비예정구역의 정비사업과 동시에 추진될 경우 공공재원의 절감 등의 효과가 발생하는지 평가하였다.

◦ 자치구 및 지역주민의 사업추진성

사업추진성은 자치구 및 지역주민의 주거환경정비에 대해서 어느 정도 열의를 지니고 있는가를 판단하는 것이다. 자치구에서 구역지정 입안 중에 있거나, 지역주민들이 조합설립추진위원회를 이미 구성하여 활동하고 있거나 승인신청한 경우 사업추진성이 높은 것으로 판단하였다.

사업추진단계의 평가기준

구분	판단근거
사업추진의 시급성	•재해위험성 •물리적 불량률
사업추진의 타당성	•도시계획시설 및 정비기반시설 설치의 연계
자치구 및 지역주민의 사업 추진성	•조합 설립추진위원회 의 활성화 •구역지정입안의 진 행도

2) 사업추진단계의 배분

정비예정구역의 사업추진단계는 총 3단계로 나누어 설정하였다.

○ 1단계

1단계에는 최근 3년 이내에 화재, 침수 피해를 입은 주택의 비율이 50% 이상인 구역과 사업추진의 시급성을 판단하기 위하여 정비예정구역 선정기준인 물리적 기준을 토대로 하여 호수밀도(65호/ha 이상), 노후불량주택비율(60% 이상), 접도율(35% 이하), 과소필지비율(45% 이상)의 기준에 모두 부합되는 주거환경이 극히 열악하여 시급한 정비가 필요한 구역을 우선 배분하였다.

그리고 2004~2005년 중에 추진될 것으로 예상되는 도시계획시설사업, 이미 1단계로 배분된 구역과 정비기반시설 설치에 연계가 필요한 경우 1단계로 배분하였다.

또한 자치구 및 지역주민의 사업추진성을 판단하기 위하여 해당 자치구 및 지역주민의 사업추진 열의가 강하여 조합설립추진위원회가 구성되어 있거나 승인신청된 구역, 구역지정 입안이 진행중인 구역은 1단계로 배분하였다.

○ 2단계

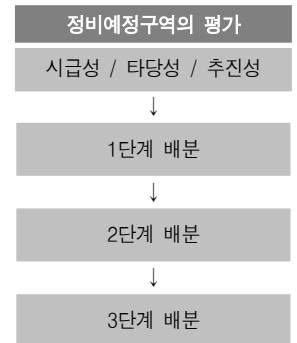
2단계에는 1단계에 포함되지 않은 구역을 대상으로 사업추진의 시급성 판단기준인 물리적 기준 중 3가지 이상 부합되는 구역을 배분하였다.

또한 2006~2007년 중에 추진될 것으로 예상되는 도시계획시설사업, 이미 2단계로 배분된 구역과 정비기반시설 설치에 연계가 필요한 경우 2단계로 배분하였다.

○ 3단계

3단계에는 1, 2단계에 포함되지 않은 구역을 배분하였다.

사업추진단계 배분과정



※ 주민공람의견 반영

주민들의 높은 사업추진열의를 반영하지 못한 구역이거나, 구청장이 조속한 사업추진을 원하는 경우 주민공람의견을 반영하였다.

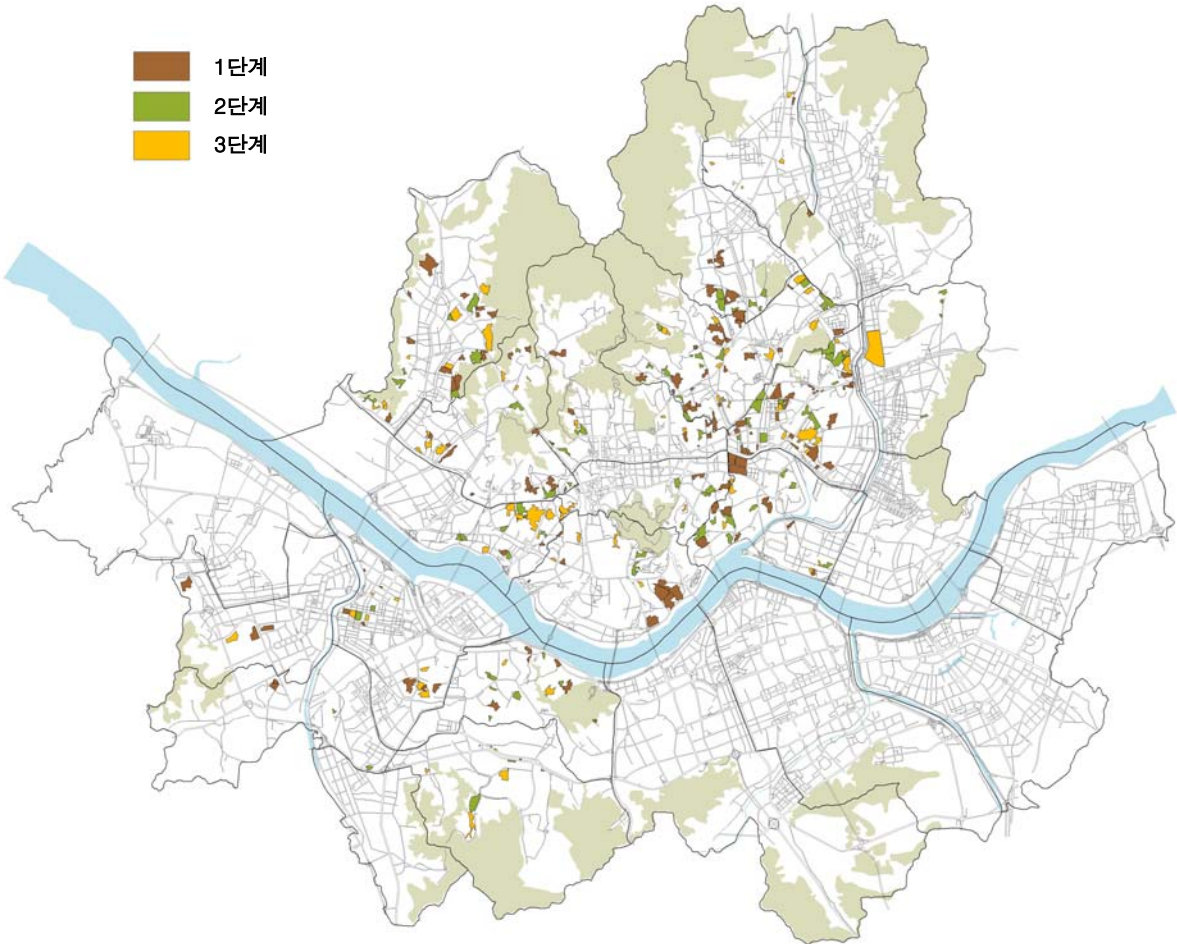
3) 사업추진단계 배분결과

사업추진단계의 배분결과를 살펴보면, 1단계에 배분된 정비예정구역은 130개 구역(553ha)이며, 2단계에 배분된 정비예정구역은 93개 구역(334ha)이며, 3단계에 배분된 정비구역은 76개 구역(300ha)이다.

1단계에 배분된 정비예정구역이 많은 이유는 1998년 수립된 서울시 주택재개발기본계획의 1, 2단계(2006년 까지 사업추진목표)구역대상 범위 231개 구역 중 정비구역으로 지정되지 않은 구역이 185개 구역에 이르고, 이들 중 조합설립추진위원회가 구성되어있거나, 승인신청된 구역, 구역지정 입안중인 구역이 많기 때문이다.

1단계	→	130개 구역 (553ha)
2단계	→	93개 구역 (334ha)
3단계	→	76개 구역 (300ha)

정비예정구역별 사업추진단계 배분현황



4) 사업추진단계 조정원칙

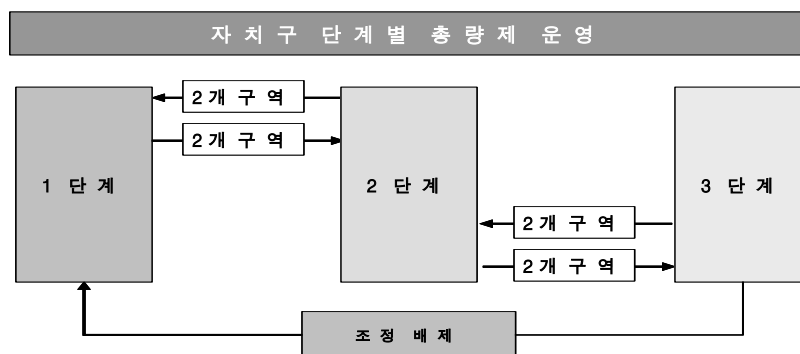
사업추진단계는 정비사업이 한 지역에서 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 갑작스런 상주인구의 급감 등 여러 도시문제들을 최소화하기 위해서 정비사업의 총량을 계획적으로 조절하고자 설정한 것이다. 그러나 모든 정비사업이 반드시 추진단계 순으로 진행되어야 하는 것은 아니며, 사회·경제적 여건 변화 및 정비예정구역 내 주민의 정비사업에 대한 추진 움직임이 활발한 경우 등 단계별 추진계획을 수정할 필요가 있을 때에는 합리적인 도시 및 주거환경정비 차원에서 유연성 있게 대처할 수 있다.

따라서 사업추진단계의 변경이 도시및주거환경정비법 제3조 및 시행령 제9조에 의거 경미한 사항에 해당하므로 가능한 3단계 구역을 1단계로 조정하는 것은 배제하되 다음의 경우 단계 조정이 가능하도록 한다.

- 뉴타운사업지구에 포함되는 구역인 경우
- 도시 및 주거환경정비차원에서 단계조정이 필요한 경우
- 수복개발로 구역을 정비하고자하는 경우
- 기타 구역여건의 변화에 따라 시급히 정비할 필요가 있는 경우

다만, 사업추진단계를 조정하는 경우에는 자치구 단계별 총량제를 적용하여 자치구의 단계별 사업추진구역의 총합을 동일하게 유지하는 것을 원칙으로 한다.

사업추진단계 조정원칙 개념



10. 재정계획

① 기본방향

◦ 주거환경정비사업의 공공성 강화를 위한 재정계획 수립

2020 서울도시기본계획에서는 주택재개발 등의 주거환경정비사업을 시행할 경우 정비계획 수립 단계에서부터 공공의 역할을 강화하여 도시의 건전한 발전을 유도하도록 하고 있다. 또한 각종 주거환경정비사업들이 제대로 시행될 수 있도록 다양한 행정지원책을 마련하도록 하고 있다.

따라서 주거환경정비사업에 소요될 재정수요를 합리적으로 추정하고, 이러한 재정수요를 충족하기 위한 재원의 조달방안을 강구한다.

◦ 주거환경정비사업의 특성에 부합하는 재정계획

2020 서울도시기본계획에서는 주거환경정비사업을 시행할 경우 저소득층 밀집지로 공공의 지원이 절실히 요구되는 곳과 민간 스스로 개발이 가능한 곳을 구분하여 공공지원을 차등 적용하여 한정된 공공재원을 효율적으로 이용하도록 하고 있다.

이 기본계획에서는 주거환경개선사업, 주택재개발사업의 두 가지 유형의 정비사업을 다루고 있으며, 사업의 유형도 전면개발 및 수복개발 등으로 나누어 계획을 수립하였으므로, 이를 충분히 반영하여 재정수요를 추계한다.

◦ 확보가능한 재원의 다각적 검토

예산은 한정된 자원을 주민의 다양한 욕구를 충족시키기 위해 배분하는 정치적 과정이며, 경제여건, 사회분위기, 정치적 사정 등에 따라 매년 새로 결정되는 가변적 성격을 지니고 있다. 주거환경정비사업과 관련된 서울시의 예산은 주택사업특별회계의 운영에 따라 결정되고 있으며, 사업수입, 일반회계의 전입금, 국고보조, 차입금 등의 재정수입으로 구성되어 있다. 이러한 수입원 중에서 법정전입금을 제외하면 매년 상황에 따라 변화되므로 안정적인 예산의 운영에 어려움이 있을 수 있다.

따라서 이러한 예산의 가변성을 해소하고 안정적으로 재원을 조달할 수 있는 방안을 다각도로 강구한다.

2 재정수요의 추계

1) 주거환경정비사업의 재정수요

주거환경정비사업을 추진할 때 발생하는 비용은 사업의 시행자, 서울시장, 구청장, 기타 기반시설의 운영자(전력 및 도시가스 등의 공급자) 등이 부담하게 된다. 이 기본계획에서는 정비사업의 공공성 강화라는 측면에서 서울시장 및 구청장 등 공공의 입장에서 재정수요를 추정한다.

주거환경정비사업의 사업비용은 크게 주택건설비, 공공시설 설치비로 구성된다. 주택건설비는 일반주택(토지소유자 및 조합원에게 제공되는 주택)과 임대주택(세입자 등에게 제공)의 건설비로 구분되며, 공공시설 설치비는 공공매입시설(학교, 공용의 청사 등)과 기부채납시설(도로, 공원, 녹지)의 설치비로 구분된다.

현재 서울특별시도시및주거환경정비조례(이하 조례)에서는 임대주택의 건설비 전부, 기부채납시설의 설치비 일부를 공공에서 부담하도록 규정되어 있으며, 일부 공공매입시설(시설별로 매입 주체가 달라지는데 학교는 교육청에서 비용을 부담한다)에 대해서도 공공이 비용을 부담하게 된다.

따라서 임대주택의 건설비, 기부채납시설 중 도로 및 공원·녹지에 대해서 재정수요를 추정한다. 공공매입시설은 시설의 관리·운영부서에서 비용을 부담하게 되어 주택사업특별회계의 재정수요가 아니기 때문에 고려하지 않는다.

2) 임대주택건설비 추계

조례 제19조제1항에 따르면 서울시장은 사업시행자가 건설한 임대주택을 매입하거나 또는 서울시장이 서울시도시개발공사를 시행자로 지정하여 임대주택을 건설할 수 있도록 되어 있다. 따라서 서울시장은 임대주택의 토지매입비와 건축비를 모두 부담하게 된다.

이 기본계획에서는 정비예정구역의 면적과 계획용적률을 바탕으로 건립세대를 추정하고 이의 17%*의 임대주택이 건설되는 것으로 가정하였다. 이때 임대주택의 부지면적은 임대주택 1세대당 25㎡ (조례 제9조제3호의 규정), 임대주택의 건축연면적은 임대주택 1세대당 46㎡ (조례 제9조제3호의 임대주택 규모 30㎡ ~ 45㎡ 의 중간값인 38㎡ 에 서비스면적 8㎡ 포함)로 하여 토지매입비와 건축비를 추정하였으며, 토지매입비의 원단위는 서울시 공시지가의 평균치인 120만원/㎡ , 건축비의 원단위는 주택재개발사업의 평균 건축비인 67만원/㎡ 을 적용하였다. 추정결과 임대주택 건립세대수는 총 38,748세대이며 이에 따른 소요재원은 총 23,567억원인 것으로 분석되었다. 이를 사업추진단계별로 보면 제1단계 9,369억원(39.8%), 제2단계 6,094억원(25.9%), 제3단계 8,104억원(34.3%)이다.

*서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호에 따르면 주택재개발사업으로 건설하는 임대주택은 총 건립세대의 17%, 세입자 총 가구수의 35% 중 많은 세대수 이상을 건립하도록 되어 있는데, 정비예정구역의 세입자 총 가구수를 추정하기는 어려우므로 총 예상 건립세대의 17%의 임대주택을 건설하는 것으로 가정함

사업추진단계별 임대주택건설비 (단위 : 억원)

구 분	세대수	건 설 비		
		토지매입비	건축비	합 계
제1단계	15,404	4,621	4,748	9,369
제2단계	10,020	3,006	3,088	6,094
제3단계	13,324	3,998	4,106	8,104
합계	38,748	11,625	11,942	23,567

3) 도로설치비용 추계

도로설치비용에 대한 공공의 부담은 조례의 규정을 참고하여 정비사업 및 정비유형별로 달리 가정하였다. 주거환경개선사업의 경우 전면개발일 때는 20m 이상(보조간선도로 이상)의 도로와 구역외에 설치하는 도로(연계도로)는 비용의 전부, 20m 미만(집분산도로 이하)의 도로는 비용의 1/2을 부담하고, 수복개발일 때는 도로설치비의 전부를 부담하는 것으로 하였다. 또한 주택재개발사업의 경우 전면개발일 때는 20m 이상인 도로와 구역외 설치하는 도로에 대해서만 비용의 1/2을 부담하고, 수복개발인 경우에는 20m 이상인 도로와 구역외 설치하는 도로의 비용 전부, 20m 미만인 도로의 비용 1/2을 부담하는 것으로 하였다.

도로의 건설비용은 폭원별로 연장 1m 당 180만원에서 825만원으로 가정하였으며, 토지매입비는 임대주택의 부지매입비용과 마찬가지로 1㎡당 120만원으로 가정하였다.

도로의 폭원별 건설비용

도로폭 (M)	건설비 (만원/M)
6	180
8	255
10	330
12	405
15	480
20	635
25	730
30	825

정비사업 및 정비유형에 따른 공공의 도로설치비용 부담

정비사업	정비유형	서울시장의 도로설치비용 부담		
		20m 이상 (보조간선도로 이상)	20m 이하 (집분산도로 이하)	구역외 설치도로 (연계도로)
주거환경개선 사업	전면	100%	50%	100%
	수복	100%	100%	100%
주택재개발	전면	50%	-	50%
	수복	100%	50%	100%

향후 정비사업을 시행할 경우 확보해야 하는 도로는 총 64,526m, 942,218㎡이며 토지매입비는 4,658억원, 도로건설비용은 1,476억원이 소요되는 것으로 추정되었다. 이에 따른 총 설치비용은 6,134억원이다.

사업추진단계별 도로설치비용

(단위 : 억원)

구 분	토지매입비용	도로건설비용	합계
제1단계	1,567	501	2,068
제2단계	1,072	336	1,408
제3단계	2,019	639	2,658
합계	4,658	1,476	6,134

정비사업별로 공공의 도로설치비용 부담을 살펴보면 주거환경개선사업에 대해서 1,039억원, 주택재개발사업에 대해서 5,095억원인 것으로 추정되었다.

정비사업별 공공의 도로설치비용 부담 (단위 : 억원)

구 분		도로확폭	도로신설	연계도로	소계
주거환경 개선사업	건 설	9	189	126	324
	토 지	22	378	315	715
	소 계	31	567	441	1,039
주택 재개발사업	건 설	672	163	316	1,151
	토 지	1,613	801	1,530	3,944
	소 계	2,285	964	1,846	5,095
합 계	건 설	681	352	442	1,475
	토 지	1,635	1,179	1,845	4,659
	소 계	2,316	1,531	2,287	6,134

4) 공원 · 녹지설치비용 추계

공원·녹지의 확보면적 및 설치비용은 정비구역의 현황 및 공원·녹지의 조성방법에 따라 큰 차이가 나는 특징이 있다. 정비구역 내에 무단점유된 공원·녹지시설이 포함되어 있는 경우에는 이의 회복에 소요되는 비용을 추가로 부담하게 될 수도 있으며, 공원·녹지의 조성에 있어서 조경 및 식재, 시설의 설치방법에 따라 소요되는 비용이 달라진다.

2000년에서 2003년의 정비기반시설의 설치비용에 대한 공공의 지원액은 평균 14,621만원/ha 것으로 나타났다. 따라서 이 기본계획에서는 이를 바탕으로 공원·녹지의 설치에 대한 재정수요를 추계한다. 이때 전면개발의 경우 기존의 합동재개발사업과 같이 정비기반시설 설치비용의 1/2을 지원하는 것으로 가정하여 위 표의 평균 지원액을 적용하며, 수복개발의 경우에는 정비기반시설 설치비용의 100%를 지원하는 것으로 가정하여 평균 지원액의 2배(29,242만원/ha = 14,621만원/ha × 2)를 적용한다.

공원·녹지 설치에 대한 지자체의 비용부담은 총 12,015억원이며, 제1단계는 4,118억원(34.3%), 제2단계는 3,250억원(27.0%), 제3단계는 4,647억원(38.7%)이다.

최근 정비기반시설 설치비용에 대한 공공의 비용부담 추이 (합동재개발)

년도	2000	2001	2002	2003
사업시행인가 구역수	12	16	13	9
도로/공원/녹지 신규설치(ha)	0.5	0.3	0.5	0.9
설치비지원액(백만원)	3,429	4,907	3,994	13,752
설치비지원액(백만원/ha)	12,858	16,357	13,988	15,280
평균 지원액(백만원/ha)	14,621			

정비유형별 공공의 공원·녹지설치 비용부담

구분		1단계	2단계	3단계	총합계
수복개발	공원녹지설치면적(㎡)	31,450	51,050	142,550	275,050
	공공부담(100%)(억원)	2,382	1,492	4,168	8,042
전면개발	공원녹지설치면적(㎡)	118,750	120,250	32,750	271,750
	공공부담(50%)(억원)	1,736	1,758	479	3,973
공공부담합계(억원)		4,118	3,250	4,647	12,015

5) 사업추진단계별 재정수요 종합

앞서 추계한 재정수요를 종합하면 기본계획에 포함된 정비예정구역을 정비하기 위해 공공이 부담해야 하는 비용은 총 4조 1716억원이며, 사업추진단계별로는 제1단계에 1조 5555억원(37.3%), 제2단계에 1조 752억원(25.8%) 제3단계 1조 5409억원(36.9%)이 소요되는 것으로 분석되었다.

사업추진단계별 재정수요

(단위 : 억원)

구분	임대주택 건설비용	도로 설치비용	공원녹지 설치비용	합계
제1단계	9,369	2,068	4,118	15,555
제2단계	6,094	1,408	3,250	10,752
제3단계	8,104	2,658	4,647	15,409
합계	23,567	6,134	12,015	41,716

3 세입의 추계

1) 도시 · 주거환경정비기금

도시및주거환경정비법 제82조제1항 및 제4항에 의하면 서울특별시장은 정비사업에 소요되는 비용을 충당하기 위해 도시 · 주거환경정비기금을 설치하도록 규정되어 있으나, 서울시는 기금을 별도로 설치하지 않고 서울특별시도시및주거환경정비조례 제41조제1항에 따라 이미 운용중인 서울특별시주택사업특별회계를 통해 정비사업에 소요되는 비용을 충당하고 있다.

주택사업특별회계는 서울특별시주택사업특별회계설치조례에 의해 설치되었으며, 서울시는 주택사업특별회계에 국민주택사업계정, 주거환경개선사업계정, 주택재개발사업계정, 도시환경정비사업계정을 설치해 관리 · 운용하고 있다.

서울시 주택사업특별회계 계정별 세입·세출 내역

구 분	세 입	세 출
국민주택사업계정	· 융자금회수수입 · 재산(상가)매각수입	· 시민아파트관리 · 공공임대주택건설출자
주거환경개선사업계정	· 국·공유지매각수입 · 일반회계전입금 · 국고보조금	· 공공시설 설치 및 정비 · 재정투융자기금 차입금상환
주택재개발사업계정	· 국·공유지매각 및 재산임대수입 · 도시계획세전입금 · 국민주택기금차입 및 융자금회수	· 자력재개발구역 공공시설 설치 · 합동재개발구역 임대아파트 매입·관리 · 국민주택기금 차입금 및 차관상환
도심재개발사업계정	· 융자금회수 및 이자수입 · 예탁금회수수입 · 도시계획세 전입금	· 사업시행자 융자지원 · 도심재개발구역지정 계획수립

출처 : 서울특별시, 2003 성과주의 예산개요, p.264

주택사업특별회계의 세입현황을 살펴보면, 국민주택사업계정은 순세계잉여금, 국고보조, 전입금으로 충당되고 있다. 이 중 순세계잉여금은 결산에 있어 세입과 세출의 차액을 말하며 이는 경리상의 문제로 발생하기 때문에 의미 있는 세입원으로 볼 수 없다.

주거환경개선사업계정은 규모가 상대적으로 작고, 재산매각수입과 국고지원이 큰 비중을 차지하고 있다. 매각수입은 주로 구역내 국공유지 매각수입이며, 국고보조금과 지방교부세가 많은 비중을 차지하는 것은 주거환경개선사업이 공공성이 크기 때문에 국가가 전국적인 맥락에서 관여하고 있다는 것을 의미한다.

주택재개발사업계정은 가장 규모가 크며, 세입은 사업수입이 대부분을 차지하고 있다. 2004년도 예산계획을 살펴보면 임대아파트 임대수입 1,859억원, 매각수입 359억원으로서 사업수입이 총 2,218억원으로써 전체 수입의 58%를 차지한다. 한편 도시계획세의 일부가 전입되도록 규정되어 있으며, 소규모이지만 지방채를 발행한 것이 특징이다.

2) 세입추계

가. 자주재원

자주재원은 자체적인 노력으로 세입의 증감을 도모할 수 있다는 의미에서 의존재원과 분리해 논의될 수 있으며, 대표적인 항목은 사업수입(재산매각수입, 임대료 수입 등)이다.

특별회계의 입장에서 보면, 사업수입 이외의 수입 즉 일반회계 전입금, 국고보조금, 지방교부세 등은 모두 안정성이 결여된 수입으로써 국가 또는 서울시의 정책에 영향을 받는다.

주택사업특별회계의 세입추이

(단위 : 억원)

구 분	국민주택사업				주거환경개선사업				주택재개발사업			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
사업수입 (매각수입)	19 (2)	14 (7)	7 (1)	66 (65)	131 (109)	157 (139)	101 (87)	101 (85)	2,636 (716)	2,314 (811)	2,027 (389)	2,349 (359)
사업외수입	313	484	1,494	1,539	352	388	262	135	1,273	2,116	1,740	1,514
전입금	-	165	66	1,510	50	50	-	-	179	295	321	587
순세계잉여금	180	214	1,379	7	204	167	246	126	560	1,336	1,195	790
보조금 등	-	44	257	-	139	99	79	169	-	-	-	-
국고보조금	-	44	257	-	116	69	79	141	-	-	-	-
지방교부세	-	-	-	-	23	30	-	28	-	-	-	-
지방채	-	-	-	-	-	-	-	-	694	2	-	-
합 계	332	542	1,759	1,605	622	643	442	405	4,064	4,432	3,768	3,863

자료 : 서울시주택국, 『세입세출결산서』 및 서울특별시, 『2004 성과주의 예산』에서 정리.

※ 2001년, 2002년도는 결산이며, 2003년, 2004년도는 예산임.

○ 법정전입금

전입금은 일반회계에서 특별회계로 전출(출자)하거나 무상으로 지원해 주는 것을 말하는 것이다. 법이나 조례로 정해진 전입금을 법정전입금이라 하고, 매년 예산으로 정해지는 것을 일반전입금이라 한다.

법정전입금은 전입금이라는 측면에서 보면 의존재원에 속하나 법정이라는 측면에서 보면 예산으로 매년 결정되는 일반전입금과 구분되므로 자주재원에 포함시킨다.

주택사업특별회계로의 법정전입금은 도시계획세에 연계되어 있다. 도시계획세는 도시계획사업에 필요한 경비를 조달하기 위해 도시계획구역내의 토지와 건축물의 소유자에게 부과하는 목적세로써, 서울은 시의회의 의결을 거쳐 3/1000까지 부과할 수 있으나, 현재 서울시는 표준세율인 0.2%를 적용하고 있다. 도시계획세 중 특별회계로 전출되는 비율은 징수예정액의 15%로 정하고 있다.

서울시의 세입 추이를 살펴보면, 2004년 현재 8조 5천억원 규모이며 이 중 도시계획세는 3,191억원으로 3.8%를 차지하고 있다. 과거 3년간 서울시세의 평균증가율은 7.7%이나, 도시계획세의 평균증가율은 5.8%에 그치고 있는데, 이는 도시계획세의 세수탄력성이 상대적으로 낮다는 것을 의미한다. 그러나 도시계획세의 세원인 부동산 가격의 상승과 부동산가격안정을 위한 과세표준의 현실화로 인해 향후 세수증가가 기대된다. 이 기본계획에서는 2004년도 특별회계로의 전입금 500억원(= 3,191억원 × 0.15)을 기준으로 세입을 추계한다.

도시계획세의 세수추이

(단위 : 억원)

년 도	서울시세	도시계획세	전년대비증가율(%)	비 중(%)
2001	69,035	2,720	-	3.9
2002	69,240	2,517	-7.4	3.6
2003	76,082	2,768	10.0	3.6
2004	84,986	3,191	15.3	3.8

자료 : 서울시 내부자료

◦ 국·공유지매각수입

정비구역안의 공유지매각대금 중 특별회계에 전입하는 비율은 매각대금의 30%(국유지의 경우 매각대금의 20%), 개발부담금 중 정비기금에 적립되는 비율은 지방자치단체 귀속분의 50%로 규정되어 있다. 정비구역내 무상양여 국공유지의 매각수입은 점차 감소추세에 있으며, 현재 평균 수입은 16.9억원/ha 정도이다. 이 기본계획에서는 연평균 700억원(≒ 16.9억원/ha × 1,187ha / 7년 × 0.25)을 기준으로 세입을 추계한다.

국공유지 매각수입 현황

(단위 : 억원)

	2000	2001	2002	2003
사업시행인가 구역수	12	16	13	9
인가면적(ha)	40	59	21	24
매각수입(억원)	1,050.0	601.6	502.3	358.8
ha당 매각수입(억원)	26.3	10.2	16.2	15.0
평균매각수입(억원)	16.9			

자료 : 서울시 주거정비과 내부자료

◦ 임대료 수입

임대료 수입은 임대보증금과 월 임대료로 나눌 수 있으며 건설교통부고시 제2004-70에 의해 표준임대보증금과 표준임대료는 다음과 같이 책정하도록 되어 있다.

- 표준임대보증금 : 건설교통부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 주택분양가(건설원가)에서 국민주택기금 융자금을 공제한 금액의 100분의 50에 해당하는 금액
- 표준임대료 : 당해 주택에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료(재해보험료등), 제세공과금, 기금 이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자 중 일정비율에 해당하는 금액을 합한 금액

2004년도의 임대보증금은 세대당 1,400만원인 것으로 추정되며, 평균임대료는 세대당 년 103만원 수준이다. 이 기본계획에서는 세대당 임대보증금은 1,500만원, 임대료는 최근의 위탁관리비(세대당 연 130만원)를 총당하는 수준에서 결정되는 것으로 가정하여 연평균 800억원(≒ 0.15억원 × 38,748세대 / 7년)을 기준으로 세입을 추계한다.

임대료 수입 현황

(단위 : 천원)

단지수	주택호수	2004년도 수입(예산)		
		계	임대보증금	임대료
3	1,199	18,022,437	16,786,000	1,236,437
평 균		15,031	14,000	1,031

자료 : 서울시 주거정비과 내부자료

나. 의존재원

○ 국고보조금

국고보조금은 국세를 재원으로 하며 중앙정부의 정책이 지방자치단체에 의해 실시되는 경우에 이용된다. 이에 해당하는 대표적인 것이 주거환경개선사업이라 할 수 있다. 정부는 주거환경개선사업 5개년계획을 수립하였으며, 이를 시행하기 위해 국고보조금을 교부하고 있다. 주거환경개선사업의 국고보조율은 50%, 지방자치단체의 부담은 40%이며, 나머지 10%는 특별교부세로 총당한다. 2004년도의 국고보조금과 특별교부세는 170억원 규모이다.

○ 일반회계전입금

서울시는 시민의 주거안정을 위해 도시개발공사(서울SH공사)를 설립해 임대주택 등을 건축하고 있다. 이를 위해 주택사업특별회계 국민주택사업계정에 출자하고 있다. 2004년의 출자규모는 1,510억원 규모이다. 이 기본계획에서는 연간 1,500억원을 기준으로 세입을 추계한다.

4 부속재원의 조달방안

1) 계획단계별 부속재원

현재 서울시의 특별회계 운용현황에 따르면 자주재원과 의존재원을 합해 매년 3,670억원(법정전입금 500억원, 국·공유지 매각수입 700억원, 임대료수입 800억원, 국고보조금 및 특별교부세 170억원, 일반회계전입금 1,500억원 등)이 조달될 수 있을 것으로 기대되며, 이는 2010년까지 총 2조 5690억원에 달하는 규모이다. 따라서 앞서 추계한 재정수요와 비교할 때 총 부속재원은 1조 6026억원에 이른다. 사업추진단계별로 살펴보면 제1단계에 8,215억원(51.3%), 제2단계에 3,412억원(21.3%), 제3단계에 4,399억원(27.4%)이다.

사업추진단계별 부속재원의 규모

(단위 : 억원)

구 분	재정수요	재정공급	부속재원
제1단계	15,555	7,340	8,215
제2단계	10,752	7,340	3,412
제3단계	15,409	11,010	4,399
합 계	41,716	25,690	16,026

2) 부속재원의 조달방안

부속재원의 조달방안으로 차입금의 도입, 국고보조대상 사업의 확대, 일반회계전입금의 확대, 지방채 활용 등을 고려할 수 있다.

○ 차입금 도입

임대주택건설을 위해 국민주택기금에서 1세대당 3,000만원 을 차입할 경우 총 1조 1624억원을 조달할 수 있다. 이는 임대주택을*임대할 경우 융자금으로 전환되고 입주자가 원리금을 상환하게 되는 형식을 띠는 일시적 차입금의 성격을 갖는다.

* 건설교통부고시에 따라 건설원가가 6,000만원인 경우 임대보증금이 1,500만원이 되기 위한 융자금은 3,000만원임

국고보조금의 지급은 지자체의 신청을 정부에서 그 타당성을 검토한 후 예산편성시 반영하는 구조로 되어 있음

◦ 국고보조대상 사업의 확대

서울시는 보통교부세 불교부단체이며 지방교부세뿐만 아니라 국고양여금의 교부대상에서 제외되어 있다. 그러나 국민의 주거안정은 국가의 정책적 과제이므로 노후불량주택의 개선을 위한 국가의 지원확대는 충분한 당위성이 있다. 이런 이유로 정부에서는 주거환경개선사업에 보조금을 교부하는 한편 국민주택기금을 저리로 융자하고 있다.

그러나 임대주택건설이 국가의 주요 주택정책임에도 불구하고 현행의 주택재개발임대주택에 대한 지원규모는 크게 부족한 상황이며, 이는 주택재개발사업이 국고보조대상 사업으로 취급되고 있지 않기 때문이다. 따라서 주택재개발사업도 국고보조대상사업으로 인정하여 부족재원의 50% 정도를 국고보조로 해결해야 할 것으로 판단된다.

◦ 일반회계전입금

주거환경정비사업을 통해 1차적으로 수혜를 받는 것은 지역주민이므로 일반시민의 부담이 되는 일반회계전입금으로 재원을 조달하는 것은 형평성 측면에서 문제의 소지가 있다. 그러나 주거환경정비사업의 고층고밀개발 및 이에 따른 도시경관의 훼손, 저소득주민의 주거불안에 따른 사회적 갈등 등의 문제는 서울시 전반에 걸쳐 발생하는 것이므로, 이의 해소를 위해 일반 시민들이 일정 부분 비용을 부담하는 것도 필요하다.

이 기본계획에서는 서울시의 관련조례 등을 참고하여 부족재원의 25%를 일반회계전입금이나 일반회계에서 충당하도록 하며, 서울시에 대한 국고보조금 교부신청이 기각되면 이의 비율을 50%로 인상하도록 할 것을 제안한다.

○ 지방채의 활용

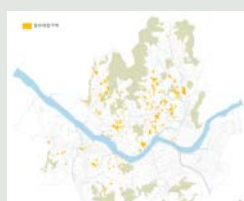
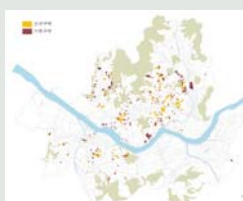
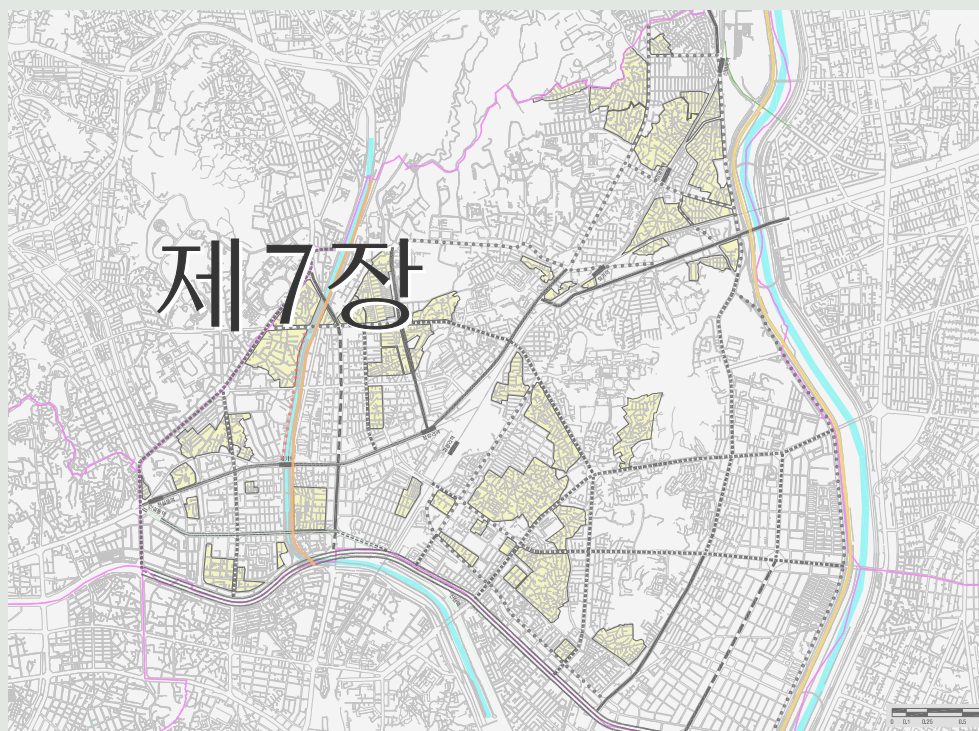
지방채는 주거환경정비사업의 집행에 필요한 재원을 확보할 수 있는 최후의 수단이다. 지방채는 지방세 또는 사용료를 담보로 하는 부채이며, 세대간 자원의 효율적 배분에 기여하는 특성을 지니고 있다. 즉 정비기반시설, 임대주택 등의 효용이 장기적으로 발생하는 주거환경정비사업의 특성상 현세대뿐만 아니라 후세대도 비용을 부담할 필요가 있으므로 지방채 발행에 대한 당위성은 충분하다.

그러나 과도한 부채는 재정의 탄력적 운영을 저해할 우려가 있기 때문에 발행규모를 적정하게 유지할 필요가 있으므로, 이 기본계획에서는 부족재원의 25% 정도를 지방채로 충당할 것을 제안한다. 단, 서울시의 국고보조금 교부신청이 기각되면 이의 비율을 50%로 인상한다.

다음은 국가의 개입여부(국고보조금 확대 여부)에 따라 주거환경정비사업(특히 주택재개발사업)을 국고보조사업으로 확대하는 경우와 현행 제도를 유지하는 경우를 비교한 것이다.

국가의 개입여부에 따른 자원조달방안의 비교(단위 : 억원)

	부족재원	국고보조 현행 유지			국고보조 확대			
		차입금	전입금	지방채	차입금	전입금	국고보조	지방채
제1단계	8,215	4,621	1,797	1,797	4,621	898	1,797	899
제2단계	3,412	3,006	203	203	3,006	101	203	102
제3단계	4,399	3,997	201	201	3,997	100	201	101
합 계	16,026	11,624	2,201	2,201	11,624	1,099	2,201	1,102

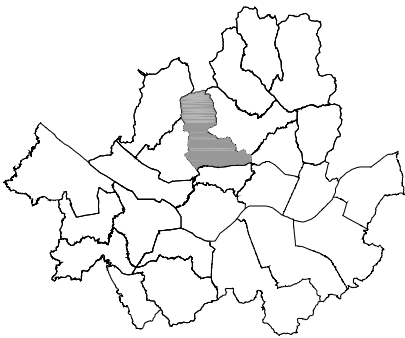


구역별 계획

- 본 장에서는 자치구별로 실제 정비사업을 시행하게 될 경우 기본적으로 준수하여야 할 사항을 정비예정구역별로 제시한다.
- 서울시 기성시가지 전역을 대상으로 검토한 후 최종적으로 정비예정구역으로 선정된 구역은 모두 299개 구역, 검토대상구역 9구역이고, 정비예정구역의 면적은 1186.5ha, 검토대상구역의 면적은 44.7ha이다.
- 선정된 정비예정구역은 해당하는 성북구, 동대문구, 성동구를 위시한 강북지역에 폭넓게 분포하고 있고, 한강 이남으로는 영등포구, 동작구 등 서남부권에 편중되어 다수 분포한다.

NO	구 명	정비예정구역		검토대상구역	
		구역수	면적	구역수	면적
01	종 로 구	12	28.2	1	7.5
02	중 구	9	29.5	1	3.8
03	용 산 구	15	79.9		-
04	성 동 구	19	97.8	3	13.8
05	동 대 문 구	50	196.2		-
06	중 랑 구	5	55.5		-
07	성 북 구	45	160.6	1	10.9
08	강 북 구	11	55.4		-
09	도 봉 구	5	6.7		-
10	노 원 구	1	2.3		-
11	은 평 구	27	145.9	2	5.5
12	서 대 문 구	23	75.9		-
13	마 포 구	16	69.0	1	3.2
14	양 천 구	4	29.3		-
15	구 로 구	4	8.9		-
16	영 등 포 구	25	66.6		-
17	동 작 구	18	47.5		-
18	관 악 구	10	31.4		-
계		299	1186.5	9	44.7

1. 종로구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 12개 구역
- 총 면적 : 28.2 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	5	4	3	-
면적(ha)	15.5	8.2	4.5	-
구성비(%)	55.0	29.0	16.0	-

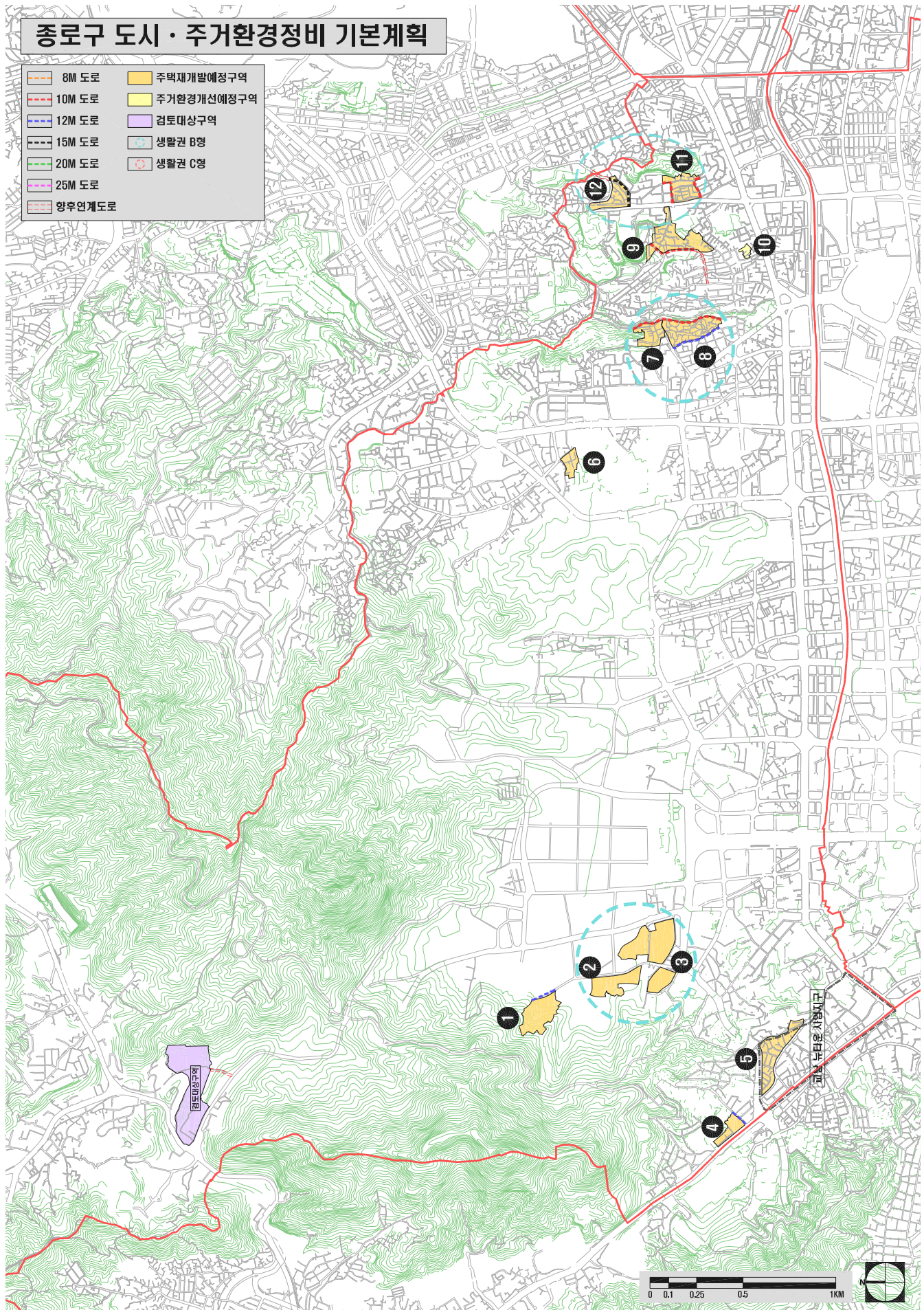
- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	7	4	1	-
면적(ha)	11.6	13.5	3.1	-
구성비(%)	41.1	47.9	11.0	-

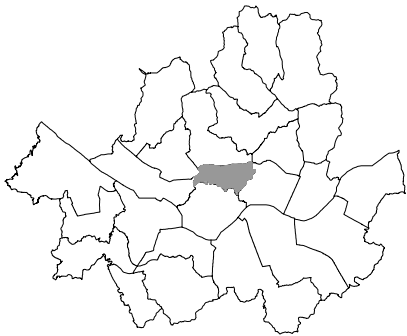
구역별 계획

생활권 유형	번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	옥인동	47	3.0	170%	5층/7층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	자연경관지구 층수는 도시계획위원회 심의사항임
B	2	누하동	8	2.3	170%	기타/7층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복	최고고도지구(20m이하)
	3	체부동	127	5.6	170%	기타/7층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복	최고고도지구(20m이하) /문화재보호구역(홍종문가,청경기념비)
A	4	무악동	47	1.1	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
뉴타운	5	홍파동	5	3.1	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
A	6	명륜4가	127	0.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	7	이화동	9	1.6	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
	8	충신동	1	3.0	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
A	9	창신3동	23	3.5	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	10	창신동	143-27	0.3	210%	-	50%	1	주거환경개선사업	전면개발	
B	11	송인1동	61	2.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	12	송인동	10	1.7	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
		신영동	158	7.5							검토대상구역

*정비유형은 권장사항임



2. 중 구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 9개 구역
- 총 면적 : 29.5 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	2	7	-	-
면적(ha)	3.1	26.4	-	-
구성비(%)	10.5	89.5	-	-

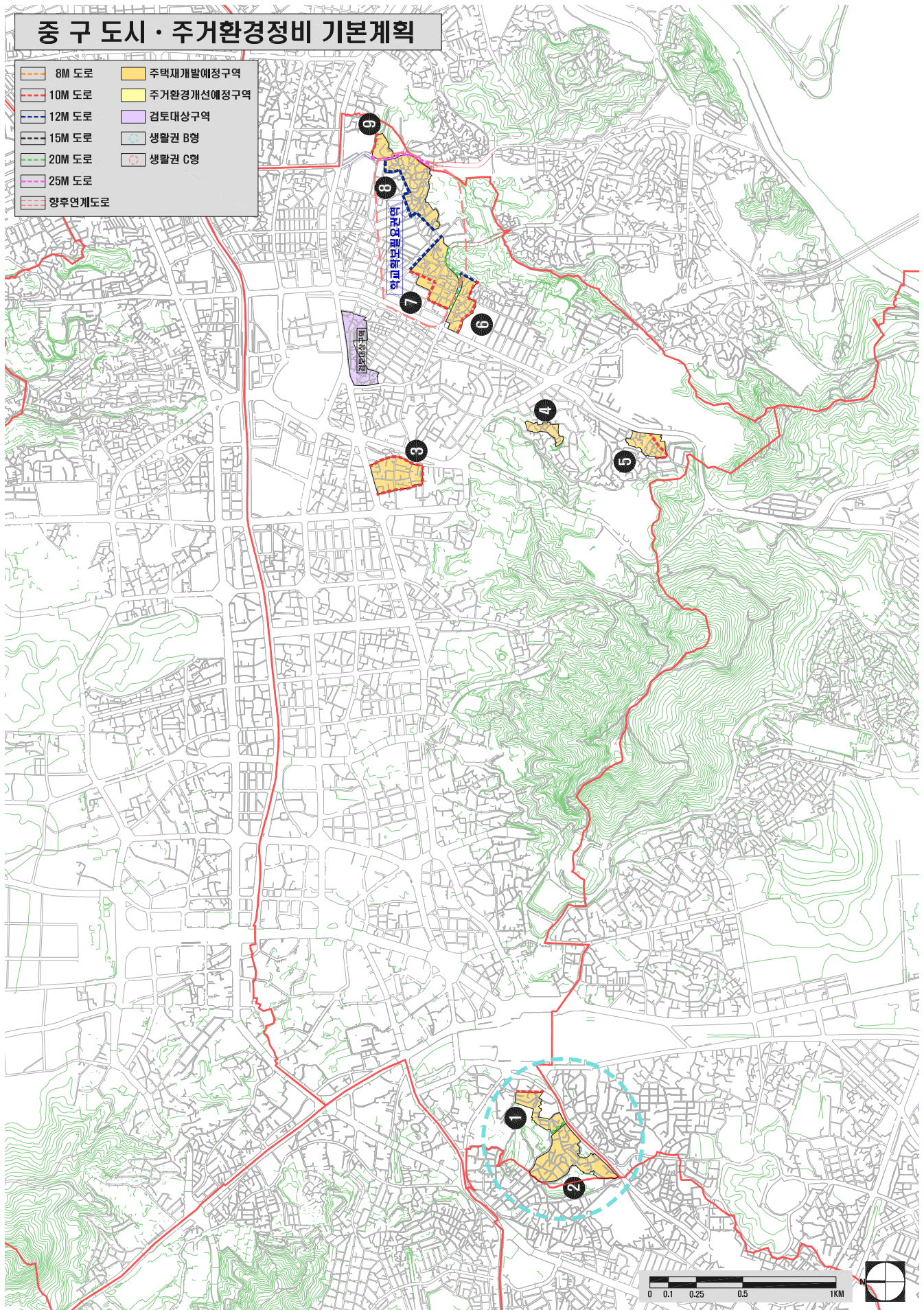
- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	3	3	3	-
면적(ha)	8.2	13.7	7.6	-
구성비(%)	27.8	46.4	25.8	-

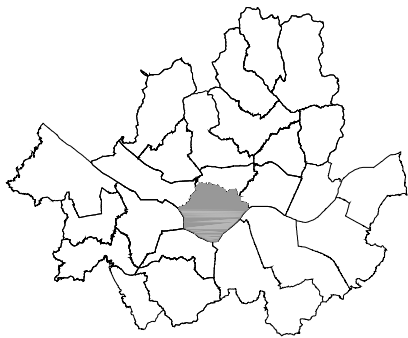
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	만리2가	10	2.2	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	2	만리2가	176	6.4	190%	7층/12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	3	장충2가	112	4.0	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	4	신당2동	432	1.1	170%	3층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	최고고도지구(3층 이하)
A	5	신당2동	432-1008	2.0	170%	5층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	최고고도지구(5층 이하)
A	6	신당4동	321	2.5	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	7	신당6동	45	5.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	8	신당5동	80	5.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	9	신당5동	85	1.0	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
		신당1동	236	3.8							검토대상구역

*정비유형은 권장사항임



3. 용 산 구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 15개 구역
- 총 면적 : 79.9 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	11	4	—	—
면적(ha)	72.6	7.3	—	—
구성비(%)	90.9	9.1	—	—

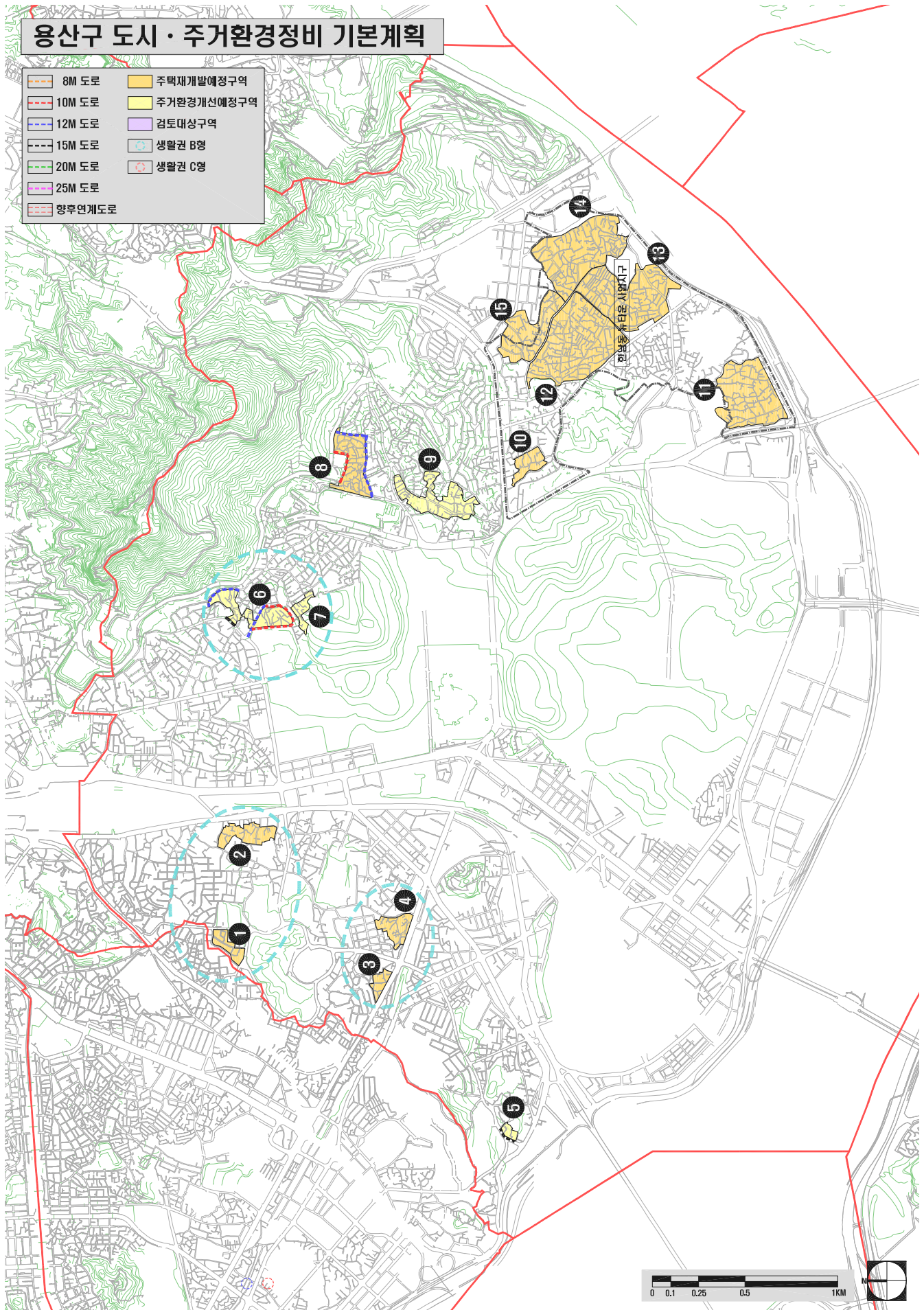
추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	4	8	3	—
면적(ha)	11.0	57.0	11.9	—
구성비(%)	13.8	71.3	14.9	—

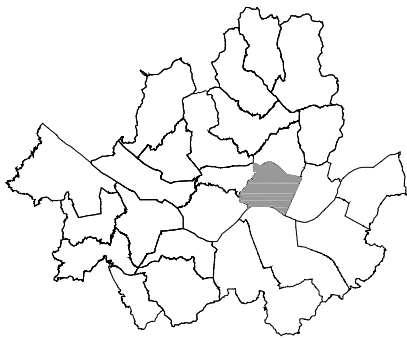
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	효창동	3	1.5	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(효창공원)
	2	청파동2가	106	2.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
B	3	효창동	117	1.0	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	중심지미관지구
	4	효창동	13	2.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	중심지미관지구
A	5	원효로4가	135	0.5	170%	7층 이하	60%	3	주거환경개선사업	수복(전면)	문화재보호구역(용산신학교)
B	6	용산동2가	1	3.7	170%	3층 이하/기타	60%	1	주거환경개선사업	수복(전면)	최고고도지구 (3층12m,소월길-1.5m이하)
	7	용산동2가	5	1.0	170%	3층 이하/기타	60%	1	주거환경개선사업	전면(수복)	최고고도지구 (3층12m,소월길-1.5m이하)
A	8	이태원2동	260	4.6	170%	3층/5층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면(수복)	최고고도지구 (3층/5층,소월길-1.5m이하)
A	9	이태원2동	225	5.3	170%	3층/5층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	최고고도지구(3층,5층)
뉴타운	10	이태원1동	77	1.8	170%	7층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	11	동빙고동	60	9.9	170%	7층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	12	보광동	265	15.0	170%	7층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면(수복)	뉴타운사업지구
뉴타운	13	보광동	3	12.0	170%	7층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	14	한남1동	557	12.3	170%	7층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면(수복)	뉴타운사업지구
뉴타운	15	한남2동	686	6.5	170%	7층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구

*정비유형은 권장사항임



4. 성 동 구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 19개 구역
- 총 면적 : 97.8 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	3	12	1	3
면적(ha)	19.7	46.8	1.0	30.3
구성비(%)	20.1	47.9	1.0	31.0

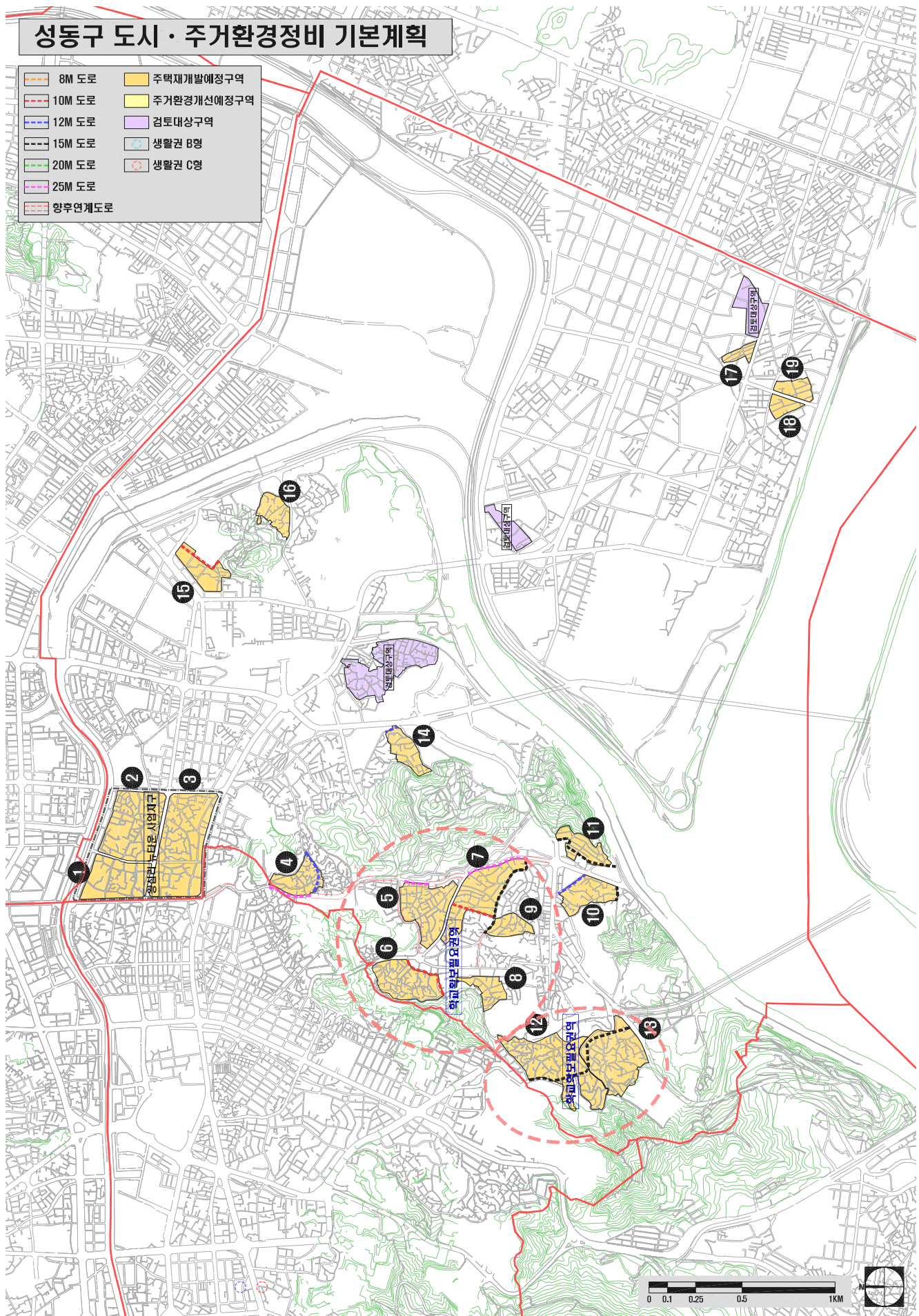
추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	8	4	4	3
면적(ha)	50.2	8.3	9.0	30.3
구성비(%)	51.3	8.5	9.2	31.0

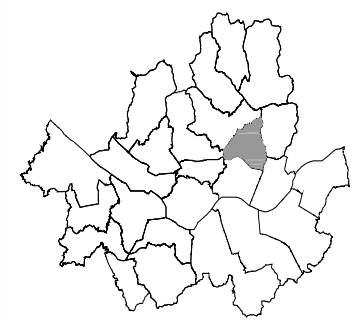
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
뉴타운	1	상왕십리동	12-37	6.7	뉴타운 기본계획에서 결정						뉴타운사업지구
뉴타운	2	하왕십리동	339	10.0	뉴타운 기본계획에서 결정						뉴타운사업지구
뉴타운	3	하왕십리동	700	13.6	뉴타운 기본계획에서 결정						뉴타운사업지구
C	4	하왕십리	999	3.3	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	5	금호1가	280	6.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	6	금호2가	200	5.9	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	7	금호2가	990	7.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	8	금호2가	501-31	2.3	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	9	금호3가	632	2.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	10	금호4가	206-1	3.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	11	금호4가	56-1	2.9	170%	7층/12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	12	옥수동	526	10.9	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	13	옥수동	500	9.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	14	행당2동	337	3.0	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	15	마장동	793-1	3.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	16	사근동	212-1	2.6	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	17	성수2가1	328	1.0	210%	-	50%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	18	성수2가	532	1.4	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	19	성수2가1	544	1.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
		행당1동	100	8.8							검토대상구역
		성수1가1	5-6	2.0							검토대상구역
		성수2가	257-2	3.0							검토대상구역

*정비유형은 권장사항임



5. 동 대 문 구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 50개 구역
- 총 면적 : 196.2 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	2	40	7	1
면적(ha)	10.0	173.4	12.4	0.4
구성비(%)	5.1	88.4	6.3	0.2

- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	23	15	12	-
면적(ha)	124.3	44.8	27.1	-
구성비(%)	63.4	22.8	13.8	-

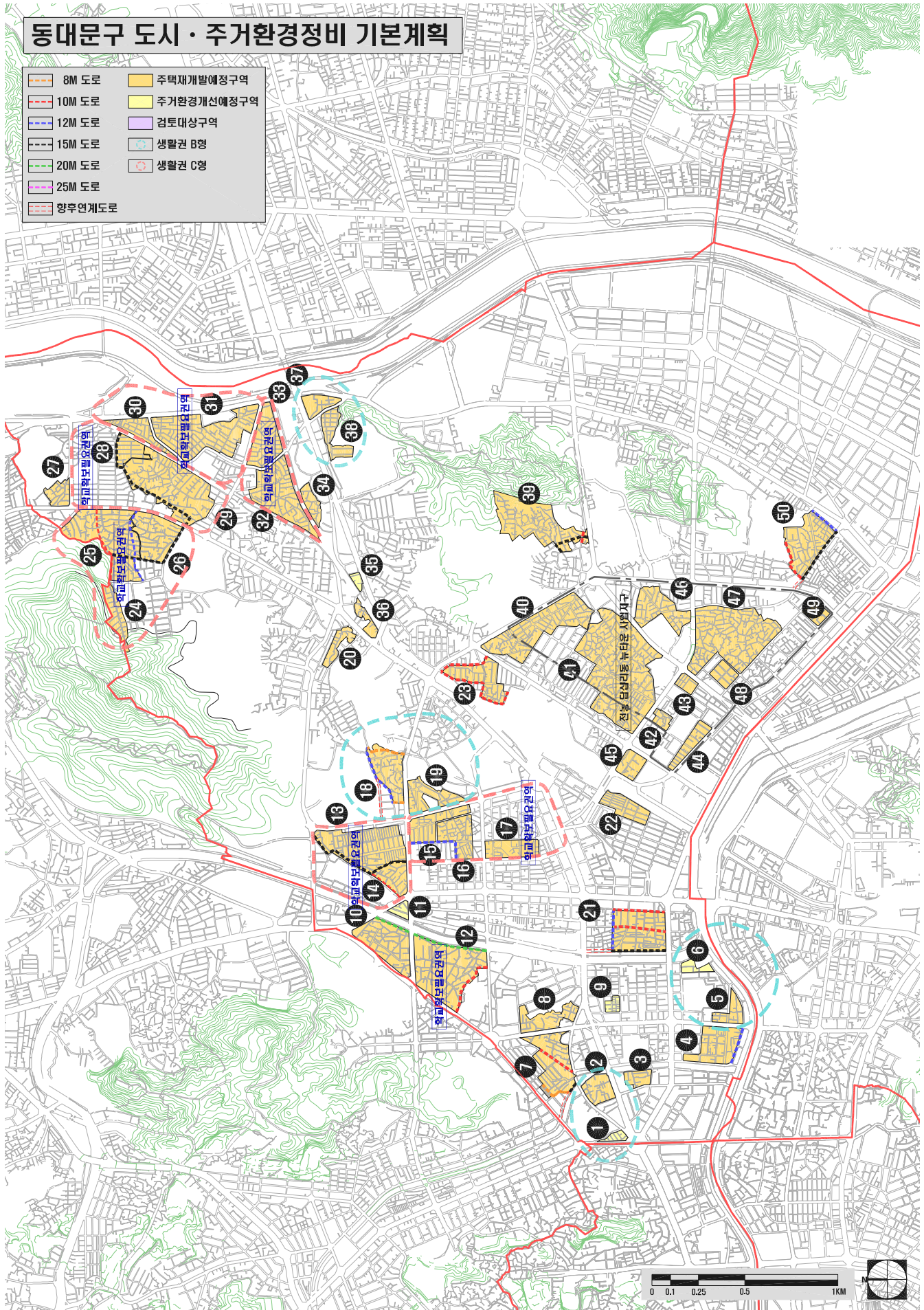
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	신설동	131-50	0.5	190%	12층 이하	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
	2	신설동	89	2.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	3	신설동	92-5	1.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	4	용두동	252	4.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
B	5	용두동	129-48	1.5	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	
	6	용두동	129-275	0.7	210%	-	50%	3	주거환경개선사업	전면개발	
A	7	용두동	753-9	5.6	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	8	용두동	177-1	2.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	9	용두동	112-85	0.6	190%	12층 이하	60%	3	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	10	제기동	136	5.5	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	11	제기동	122	0.6	190%	12층 이하	60%	3	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	12	제기동	67	9.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
C	13	청량리동	205	8.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	14	제기동	120-104	2.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	시행방식	정비유형	비고
C	15	제기동	285	2.8	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	16	제기동	288	3.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	17	제기동	620	2.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
B	18	청량리동	199	3.7	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	19	청량리동	435	2.9	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	20	회기동	62-34	1.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	21	용두동	80	6.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	22	용두동	39	2.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	23	전농2동	103	3.8	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	24	이문동	411	2.1	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(의릉)
	25	이문동	257	9.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(의릉)
	26	이문동	257-120	4.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(의릉)
A	27	이문동	243	1.5	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
C	28	이문동	170	1.9	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	29	이문1동	292	10.7	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
C	30	이문동	173	2.1	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	31	이문동, 회경1동	76, 148	9.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
C	32	회경동	97	6.5	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	33	회경동	114	3.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	상습침수구역
A	34	회경동	243	1.3	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	35	회경동	267	0.4	300%	-	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
A	36	회경동	329	0.9	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
B	37	회경2동	65	1.6	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	38	회경동	39-60	2.1	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	상습침수구역
A	39	전농3동	53	7.9	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	자연경관지구총수는 도시계획위원회 심의사항임
A	40	전농4동	130	8.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	41	전농1동	398	18.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	42	답십리3동	472	0.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	43	답십리3동	475	0.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	44	답십리3동	469	1.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
A	45	전농1동	643	1.6	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	
뉴타운	46	답십리1동	98	4.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	47	답십리1동	112	12	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	48	답십리5동	646	1.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	49	답십리5동	490	1.1	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
A	50	답십리4동	12	5.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	

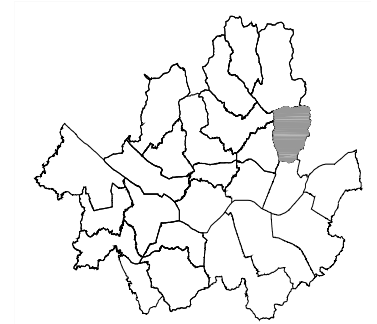
*정비유형은 권장사항임



6. 중 랑 구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 5개 구역
- 총 면적 : 55.5 ha
- 건축물 밀도계획



구분	170%	190%	210%	기타
구역수	3	2	—	—
면적(ha)	4.1	51.4	—	—
구성비(%)	7.4	92.6	—	—

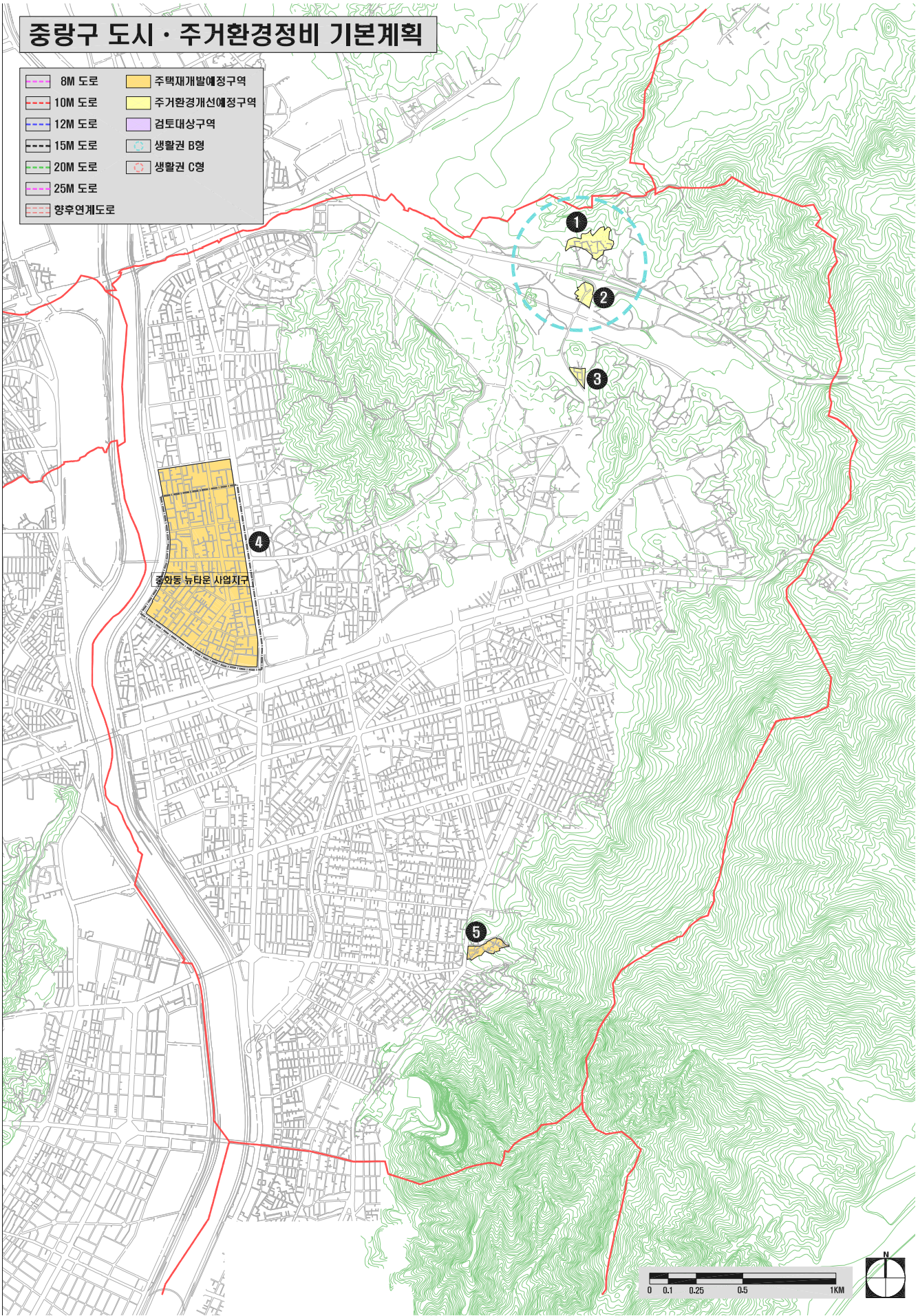
- 추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	3	1	1	—
면적(ha)	4.1	1.3	50.1	—
구성비(%)	7.4	2.3	90.3	—

■ 구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	신내1동	278	2.5	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면(수복)	
	2	신내1동	344	1.0	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	3	신내1동	372	0.6	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면(수복)	
A	4	중화동	312	50.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
A	5	면목3동	1069	1.3	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	

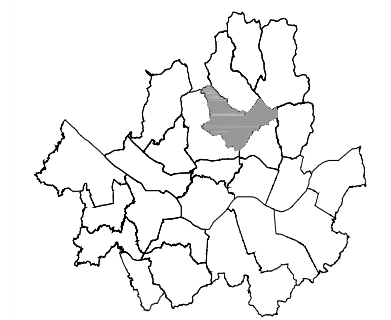
*정비유형은 권장사항임



7. 성 북 구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 45개 구역
- 총 면적 : 160.6 ha
- 건축물 밀도계획



구분	170%	190%	210%	기타
구역수	10	22	9	4
면적(ha)	39.6	69.2	30.1	21.7
구성비(%)	24.7	43.0	18.7	13.6

- 추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	17	10	18	-
면적(ha)	59.6	41.9	59.1	-
구성비(%)	37.1	26.1	36.8	-

■ 구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
C	1	정릉3동	895	3.0	170%	5층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	자연경관지구 층수는 도시계획위원회 심의사항임
	2	정릉3동	894	4.0	170%	5층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	자연경관지구 층수는 도시계획위원회 심의사항임
B	3	성북2동	29-51	1.9	170%	5층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면(수복)	자연경관지구 층수는 도시계획위원회 심의사항임
	4	성북2동	226-103	5.6	170%	5층/7층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	자연경관지구 문화재보호구역(서울성곽) 층수는 도시계획위원회 심의사항임
C	5	성북2동	3-38	4.6	170%	7층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	6	성북1동	179-68	9.9	170%	7층/12층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	7	성북동	109-13	0.9	170%	7층이하	60%	3	주거환경개선사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
A	8	정릉2동	539-1	1.4	190%	12층이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	9	정릉동	559-46	0.4	190%	12층이하	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
	10	정릉2동	535-54	3.1	190%	5층/12층이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	자연경관지구 층수는 도시계획위원회 심의사항임

*정비유형은 권장사항임

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	권장사항	비고
B	11	동소문동	7가 32	1.2	190%	12층이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	12	동소문동	6가 299	2.5	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	13	동소문동	1가 97-1	0.9	190%	12층이하	60%	3	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	14	동소문동	3가 60	0.6	210%	-	50%	1	주거환경개선사업	전면개발	
C	15	삼선동 1가	11-53	2.1	170%	7층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
	16	삼선동 1가	512-204	4.1	170%	7층이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
	17	삼선동 1가	512-34	3.5	170%	7층이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(서울성곽)
	18	삼선1동	296	6.4	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
뉴타운	19	길음동	575-35	3.2	200%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	20	길음2동	602-1	10.2	200%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	21	정릉1동	527	7.0	200%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	22	길음1동	542-1	1.3	280%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
A	23	돈암1동	48-29	4.6	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	24	돈암동	13-118	2.1	210%	-	50%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	25	동선동 4가	304-2	1.9	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	26	동선1동	74-15	1.6	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	27	보문동	1가 60-28	1.8	190%	12층이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	28	보문동	1가 196-11	1.1	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
	29	보문동	225-70	3.8	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	30	보문동	209	5.5	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	31	안암동 2가	59	1.2	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	32	안암동 3가	132-17	1.0	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	33	길음3동	508-16	3.2	190%	12층이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	34	종암동	73-3	6.0	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	35	종암동	93-2	2.0	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
	36	종암2동	109-2	6.1	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	37	월곡2동	34-10	1.9	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	38	장위3동	173-114	5.4	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	39	장위3동	290-9	1.0	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	40	장위3동	144-24	3.4	190%	12층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	41	장위3동	305	6.6	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	42	장위동	25-55	8.1	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	43	장위3동	289	3.7	190%	12층이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	44	석관동	338	5.7	210%	-	50%	2	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(의릉)
A	45	석관동	45-14	5.1	190%	12층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
		길음3동	498	10.9							검토대상구역

*정비유형은 권장사항임

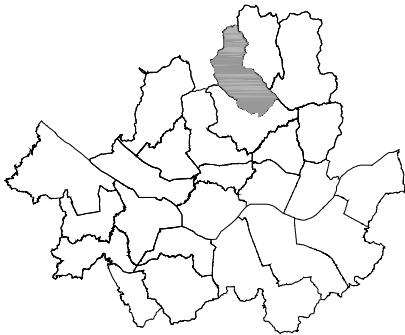
성북구 도시·주거환경정비 기본계획

8M 도로
10M 도로
12M 도로
15M 도로
20M 도로
25M 도로
양후연계도로
주택재개발예정구역
주거환경개선예정구역
검토대상구역
생활권 B형
생활권 C형

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45

0 0.1 0.25 0.5 1KM

8. 강 북 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 11개 구역
- 총 면적 : 55.4 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	1	8	2	-
면적(ha)	3.5	43.9	8.0	-
구성비(%)	6.4	79.2	14.4	-

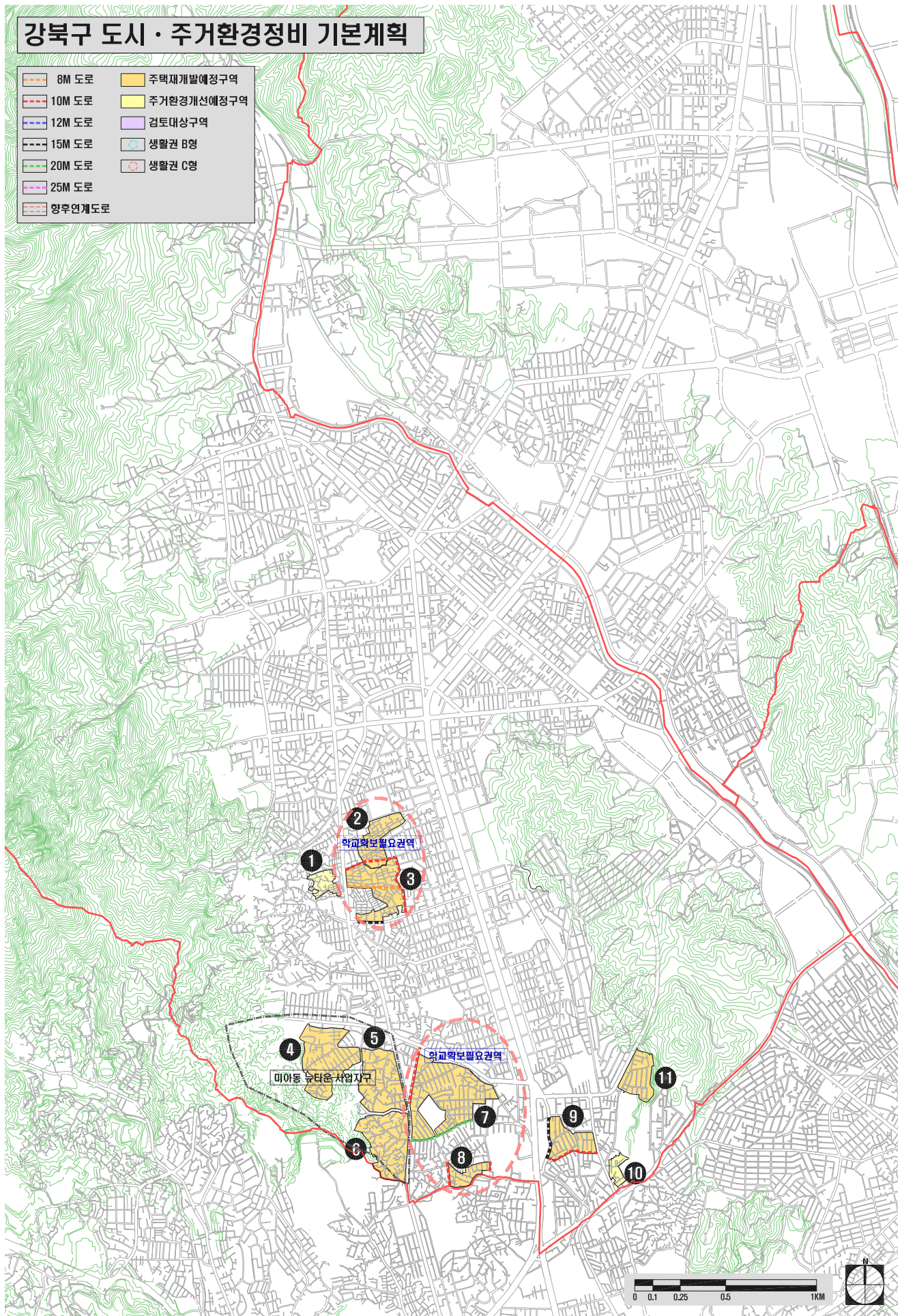
- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	4	5	2	-
면적(ha)	24.1	26.7	4.6	-
구성비(%)	43.5	48.2	8.3	-

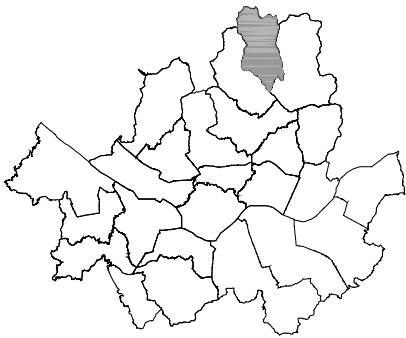
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	미아2동	791-2599	1.6	190%	5층 이하	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	최고고도지구(5층이하, 18m이하)
C	2	미아2동	791-108	3.6	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	3	미아2동	791-364	6.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
뉴타운	4	미아6,7동	653	8.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	5	미아6동	1265-42	6.9	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	6	미아6동	1268-1	7.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
C	7	미아5동	403	11.9	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	8	미아5동	476	1.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	9	미아4동	75-9	3.5	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	10	미아4동	6,7	1.1	210%	-	50%	3	주거환경개선사업	전면개발	
A	11	미아4동	1,2,4,5	3.5	170%	7층/12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	

*정비유형은 권장사항임



9. 도 봉 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 5개 구역
- 총 면적 : 6.7 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	1	2	2	-
면적(ha)	1.0	2.7	3.0	-
구성비(%)	14.9	40.3	44.8	-

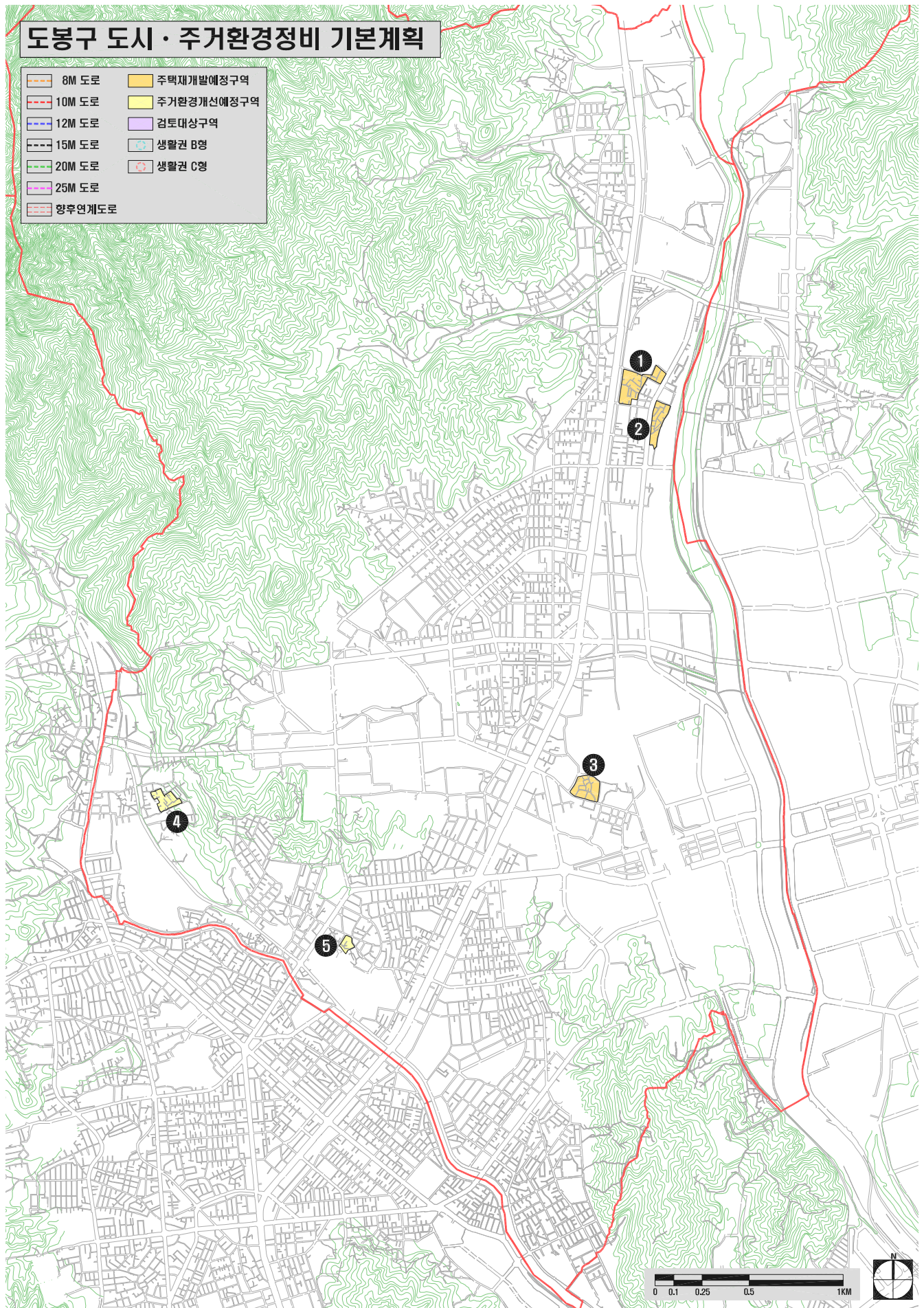
- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	1	2	2	-
면적(ha)	1.4	2.6	2.7	-
구성비(%)	20.9	38.8	40.3	-

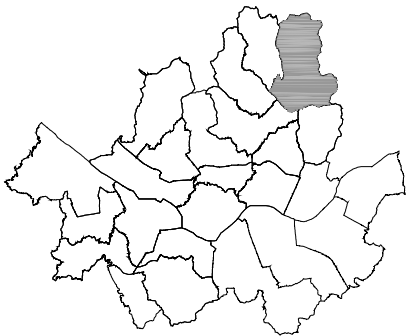
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	도봉2동	625	2.3	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	2	도봉2동	95	1.4	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	3	창5동	244	1.6	210%	-	50%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	4	쌍문1동	480	1.0	170%	5층 이하	60%	2	주거환경개선사업	수복(전면)	최고고도지구 (5층이하, 18m이하)
A	5	쌍문3동	333	0.4	190%	12층 이하	60%	3	주거환경개선사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임



10. 노 원 구



정비에정구역 총괄

- 총 구역수 : 1개 구역
- 총 면적 : 2.3 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	1	-	-	-
면적(ha)	2.3	-	-	-
구성비(%)	100	-	-	-

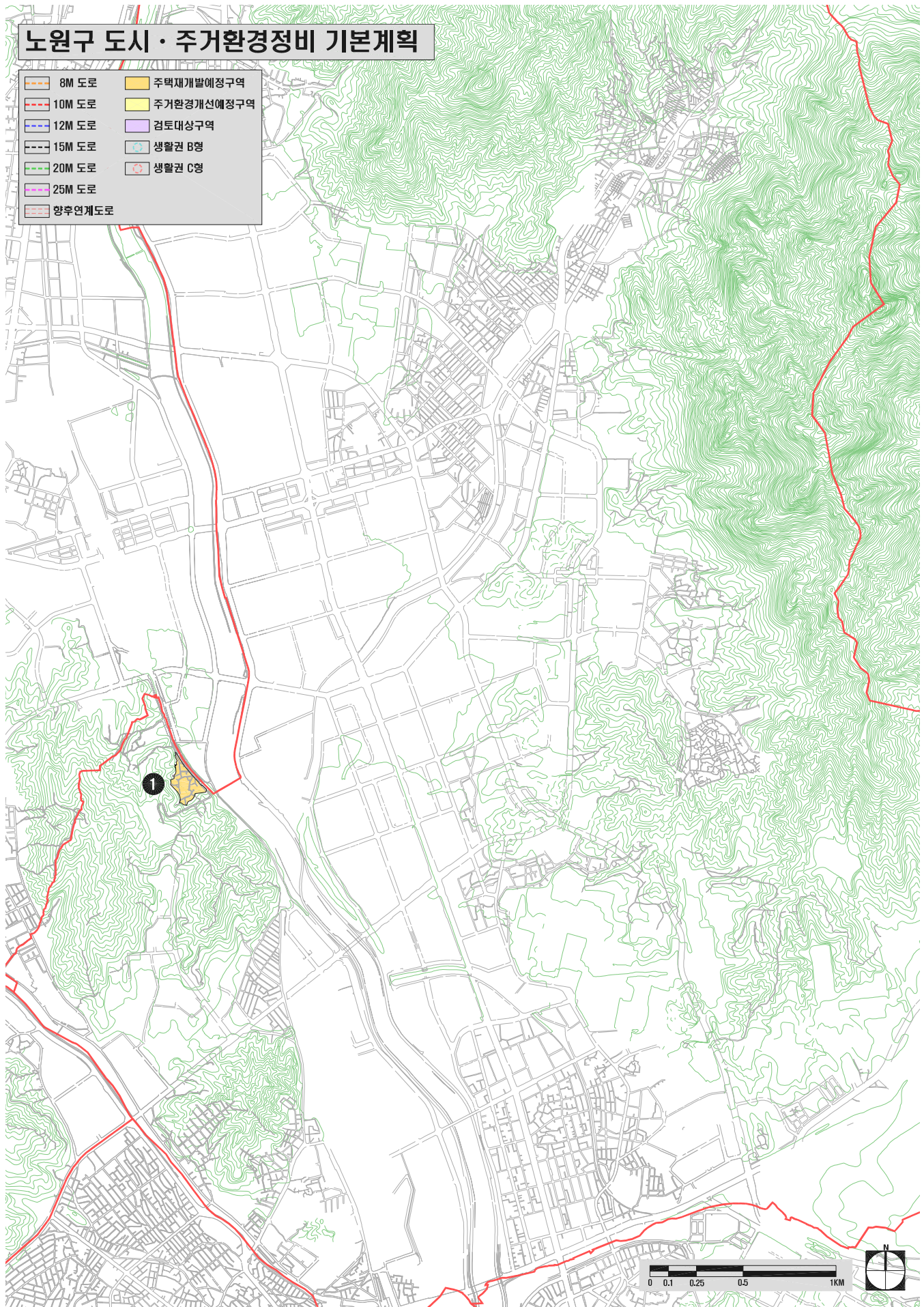
추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	1	-	-	-
면적(ha)	2.3	-	-	-
구성비(%)	100	-	-	-

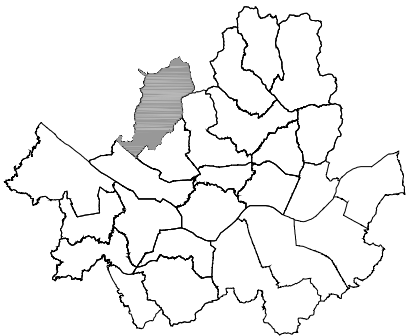
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	월계동	672	2.3	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	

*정비유형은 권장사항임



11. 은 평 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 27개 구역
- 총 면적 : 145.9 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	9	16	2	-
면적(ha)	58.9	82.0	5.0	-
구성비(%)	40.4	56.2	3.4	-

- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	13	8	6	-
면적(ha)	73.6	48.4	23.9	-
구성비(%)	50.4	33.2	16.4	-

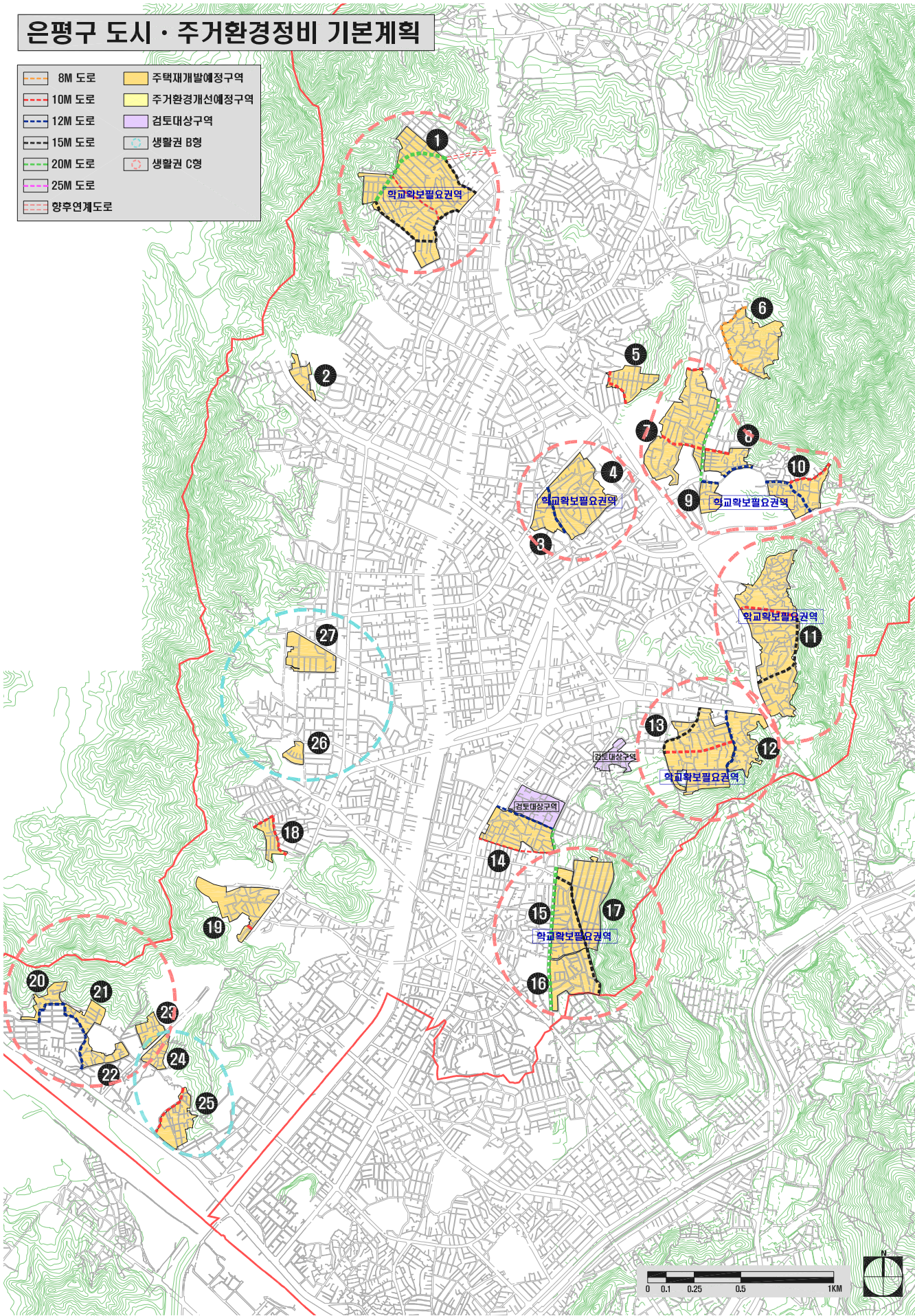
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	시행방식	정비유형	비고
C	1	갈현동	300	20.2	170%	7층/12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	2	갈현동	326	1.4	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	3	대조동	89	2.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	4	대조동	88	9.0	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	5	불광2동	292,331	3.0	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	6	불광동	17	7.4	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
C	7	불광동	238	11.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	8	불광동	550,551	2.6	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	9	불광동	604	1.6	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	10	불광동	1-200	4.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	

*정비유형은 권장사항임

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	시행 방식	정비유형	비고
C	11	녹번동	4,21	17.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	
C	12	응암동	3,8,35	4.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	13	응암동	36,37,53	11.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	14	응암동	419	5.9	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
C	15	응암동	611	5.8	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	16	응암동	663-3	5.3	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	17	응암동	242	7.2	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	18	신사동	237	1.5	170%	7층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	19	신사동	184,300	5.9	170%	7층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	20	수색동	346	1.6	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	21	수색동	352	1.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	22	수색동	359	2	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	23	수색동	189	1.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	24	수색동	179	1.5	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	25	수색동	31	3.6	210%	-	50%	2	주택재개발사업	전면개발	
B	26	신사동	243	0.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	27	역촌동	189	4.0	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
		응암1동	171-173	1.7							검토대상구역
		응암동	455	3.8							검토대상구역

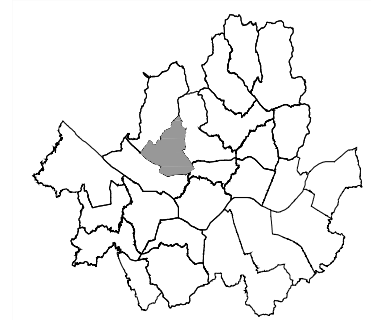
*정비유형은 권장사항임



12. 서 대 문 구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 23개 구역
- 총 면적 : 75.9 ha
- 건축물 밀도계획



구분	170%	190%	210%	기타
구역수	6	12	6	-
면적(ha)	11.4	50.6	13.9	-
구성비(%)	15.0	66.7	18.3	-

- 추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	12	5	6	-
면적(ha)	31.1	14.9	29.9	-
구성비(%)	41.0	19.6	39.4	-

■ 구역별계획

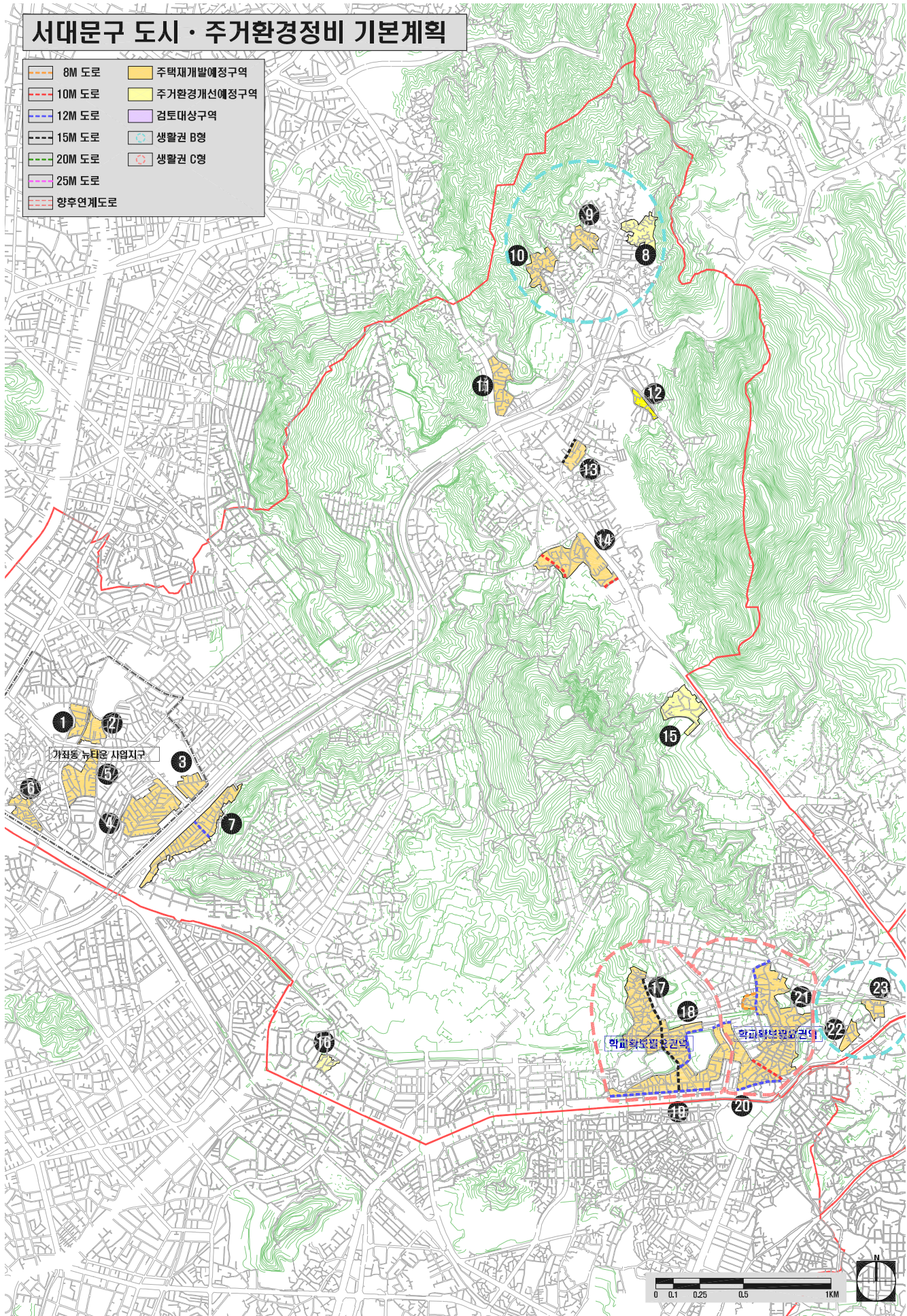
생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
뉴타운	1	북가좌2동	111	1.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	2	남가좌2동	237	1.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	3	남가좌2동	76	1.5	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	4	남가좌1동	124	6.2	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	5	남가좌1동	281	3.8	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	6	남가좌1동	262	1.7	210%	-	50%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
A	7	연희1동	533	5.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	8	홍은2동	8-235	2.6	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	
	9	홍은2동	11-111	1.6	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	
	10	홍은동	15	2.3	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임

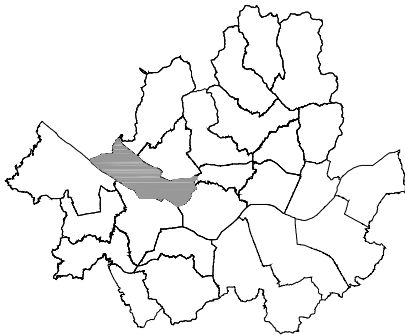
생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	11	홍은1동	450	2.6	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	12	홍제3동	8-50	0.7	170%	7층 이하	60%	2	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	13	홍제3동	270	1.2	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	14	홍제2동	156	6.0	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
A	15	현저동	1	3.4	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	
A	16	창천동	240	0.8	170%	7층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	
C	17	북아현3동	1-954	5.3	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	18	북아현 2동	168	4.2	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
	19	북아현1동	149	6.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	20	북아현1동	520	7.5	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	21	북아현3동	3	7.2	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	22	충정로동	281-18	0.9	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
	23	합동	28-1	1.0	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임

서대문구 도시·주거환경정비 기본계획



13. 마 포 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 16개 구역
- 총 면적 : 69.0 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	—	14	2	—
면적(ha)	—	65.0	4.0	—
구성비(%)	—	94.2	5.8	—

- 추진단계

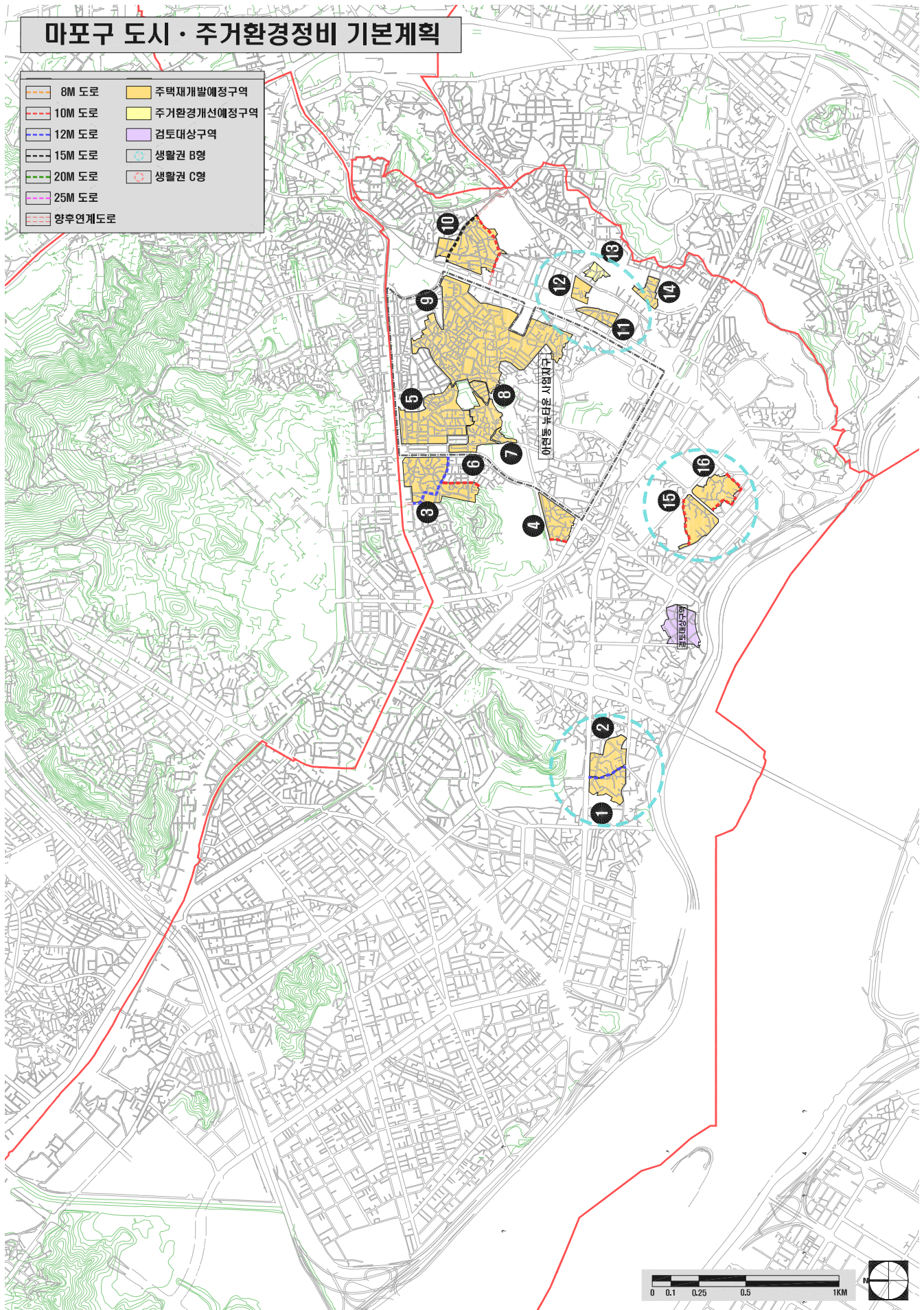
구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	9	6	1	—
면적(ha)	48.9	17.2	2.9	—
구성비(%)	70.9	24.9	4.2	—

구역별 계획

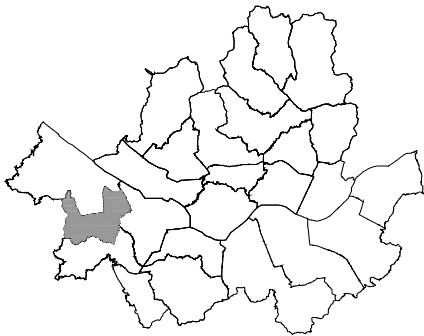
생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	상수동	160	2.3	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	2	상수동	205	3.0	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	3	대흥동	12	6.7	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	4	대흥동	60	2.8	210%	—	50%	2	주택재개발사업	전면개발	
뉴타운	5	염리동	10	8.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	6	염리동	21	4.0	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	7	염리동	30	0.5	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	8	염리동	24	0.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	9	아현동	633	24.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
A	10	아현동	380	6.4	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
B	11	공덕동	249	1.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
	12	공덕동	119	0.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	13	신공덕동	5	0.7	190%	12층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	주거환경개선사업
A	14	신공덕동	14	1.2	210%	—	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	15	용강동	285	3.1	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	16	용강동	18	2.9	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
		현석동	108	3.2							검토대상구역

*정비유형은 권장사항임

마포구 도시·주거환경정비 기본계획



14. 양 천 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 4개 구역
- 총 면적 : 29.3 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	-	4	-	-
면적(ha)	-	29.3	-	-
구성비(%)	-	100.0	-	-

- 추진단계

구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	1	2	1	-
면적(ha)	6.9	13.2	9.2	-
구성비(%)	23.5	45.1	31.4	-

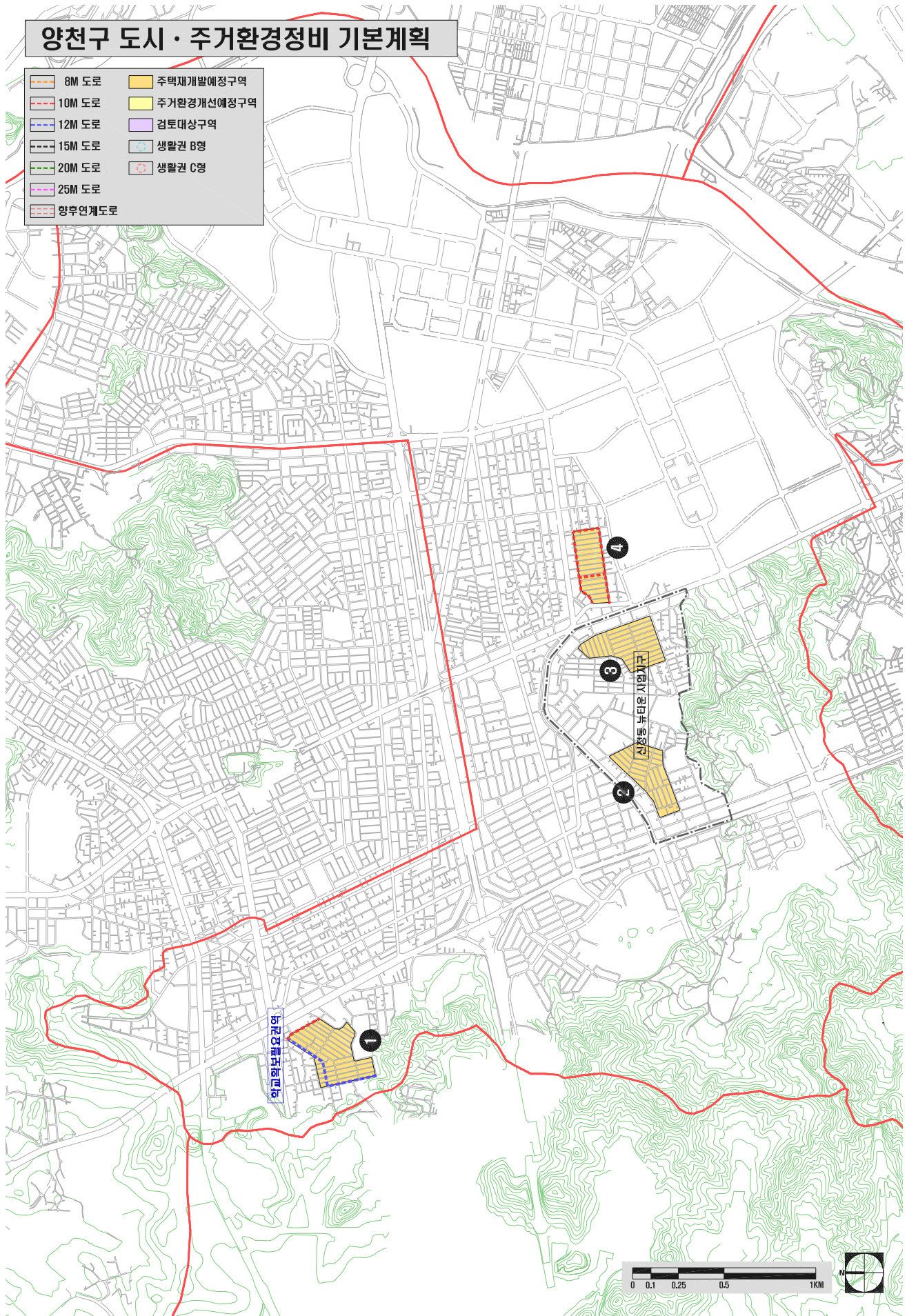
구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	신월3동	159-192	9.2	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
뉴타운	2	신월6동	551-600	6.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	3	신정3동	1162-1189	7.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
A	4	신정1동	1033-1047	5.4	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	

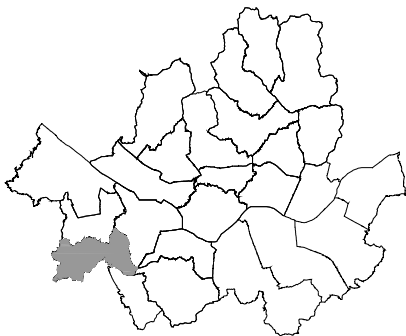
*정비유형은 권장사항임

양천구 도시·주거환경정비 기본계획

- | | |
|--------|------------|
| 8M 도로 | 주택재개발예정구역 |
| 10M 도로 | 주거환경개선예정구역 |
| 12M 도로 | 검토대상구역 |
| 15M 도로 | 생활권 B형 |
| 20M 도로 | 생활권 C형 |
| 25M 도로 | |
| 광우연계도로 | |



15. 구로구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 4개 구역
- 총 면적 : 8.9ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	-	2	2	-
면적(ha)	-	3.2	5.7	-
구성비(%)	-	36.0	64.0	-

- 추진단계

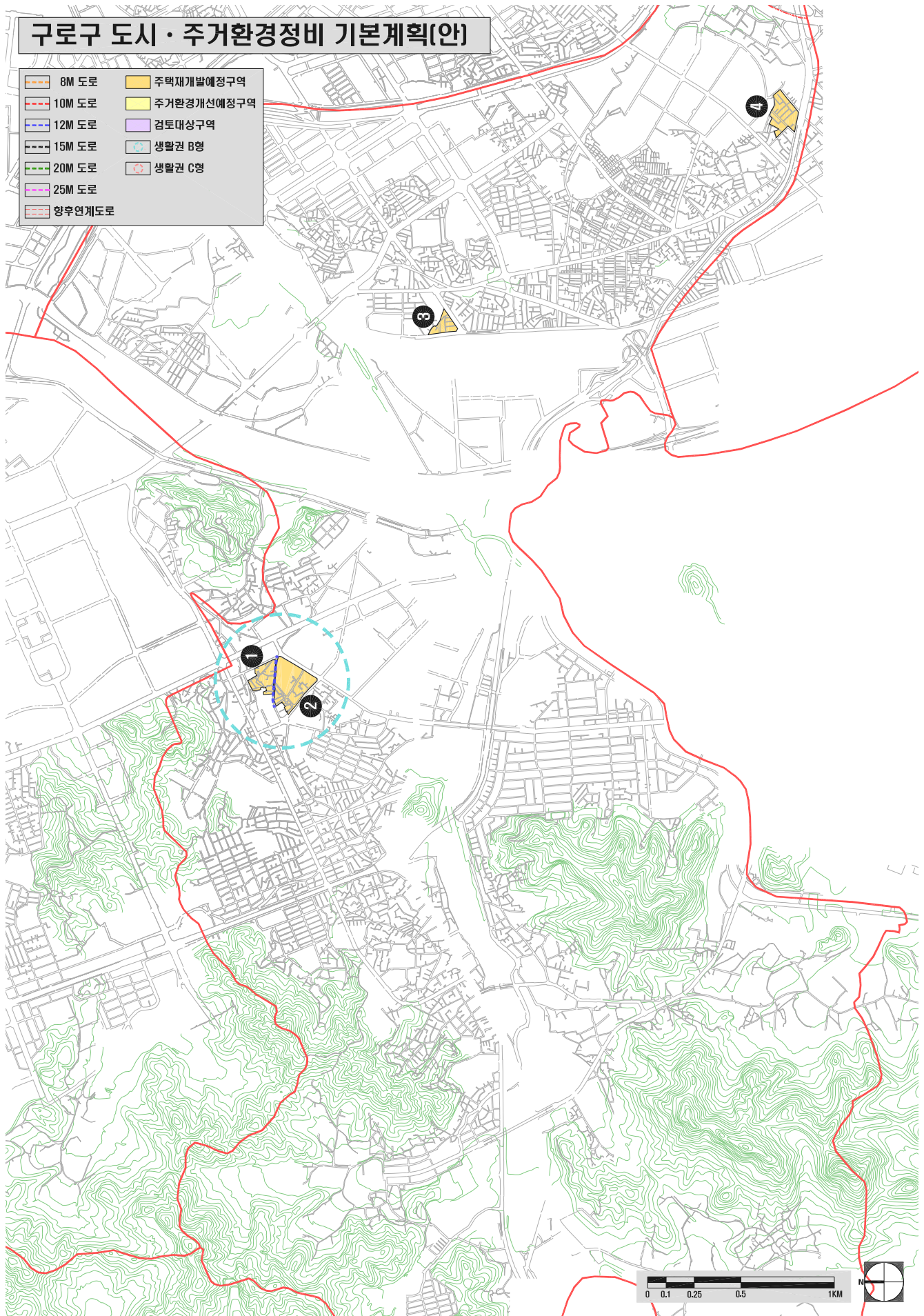
구분	1 단계	2단계	3단계	기타
구역수	2	1	1	-
면적(ha)	5.7	0.9	2.3	-
구성비(%)	64.0	10.2	25.8	-

구역별 계획

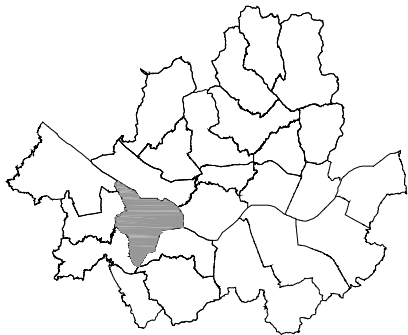
생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
B	1	고척2동	155	1.7	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
	2	고척1동	148	4.0	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	3	구로본동	469	0.9	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	4	가리봉동	134	2.3	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임

구로구 도시·주거환경정비 기본계획(안)



16. 영 등 포 구



정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 25개 구역
- 총 면적 : 66.6 ha
- 건축물 밀도계획

구분	170%	190%	210%	기타
구역수	–	10	13	2
면적(ha)	–	40.7	24.2	1.7
구성비(%)	–	61.1	36.3	2.6

- 추진단계

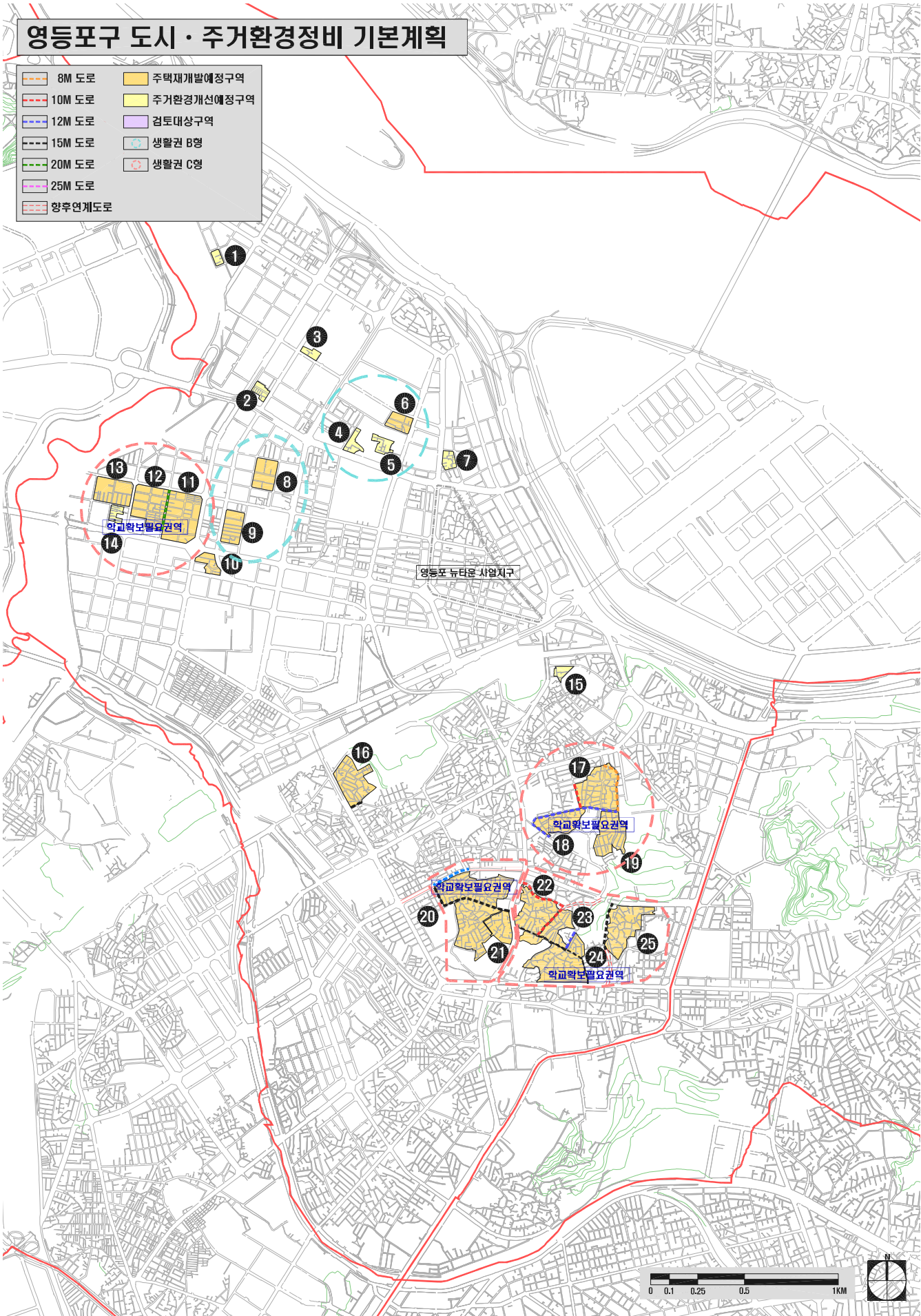
구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	11	10	4	–
면적(ha)	40.4	14.1	12.1	–
구성비(%)	60.7	21.1	18.2	–

구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	양평동5가	5	0.4	210%	–	50%	2	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	2	양평동3가	78-3	0.6	210%	–	50%	2	주거환경개선사업	전면개발	
A	3	당산동5가	75	0.5	210%	–	50%	1	주거환경개선사업	전면개발	
B	4	당산동4가	1-145	0.7	210%	–	50%	2	주거환경개선사업	전면개발	
	5	당산동4가	1-61	0.8	210%	–	50%	2	주거환경개선사업	전면개발	
	6	당산2동	16	1.2	210%	–	50%	2	주택재개발사업	전면개발	
A	7	영등포동8가	46	0.7	300%	–	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
B	8	당산1동	410	2.1	210%	–	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	9	당산1동	110	1.9	210%	–	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
A	10	양평1동	9-6	1.0	300%	–	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	

*정비유형은 권장사항임

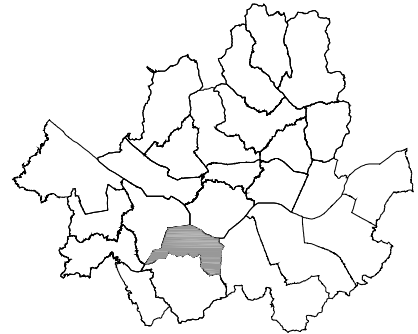
생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
C	11	양평동2가	148-8	5.1	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	12	양평동2가	243-1	3.8	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	13	양평동2가	35-22	2.8	210%	-	50%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	14	양평동2가	29-6	0.6	210%	-	50%	1	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	15	영등포동	570-17	0.5	190%	12층 이하	60%	2	주거환경개선사업	수복(전면)	
A	16	도림2동	162-94	3.7	210%	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
C	17	신길동	200-2	4.8	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	18	신길동	208-30	2.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	19	신길1동	144	3.4	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	
C	20	신길3,5동	329-10	10.7	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	21	신길5동	산143-1	1.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
C	22	신길6동	3450	4.5	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	23	신길6동	3137	2.0	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	24	신길6동	2661	5.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
	25	신길7동	1970	4.4	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	



17. 동 작 구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 18개 구역
- 총 면적 : 47.5 ha
- 건축물 밀도계획



구분	170%	190%	210%	기타
구역수	3	11	4	-
면적(ha)	8.6	29.2	9.7	-
구성비(%)	18.1	61.5	20.4	-

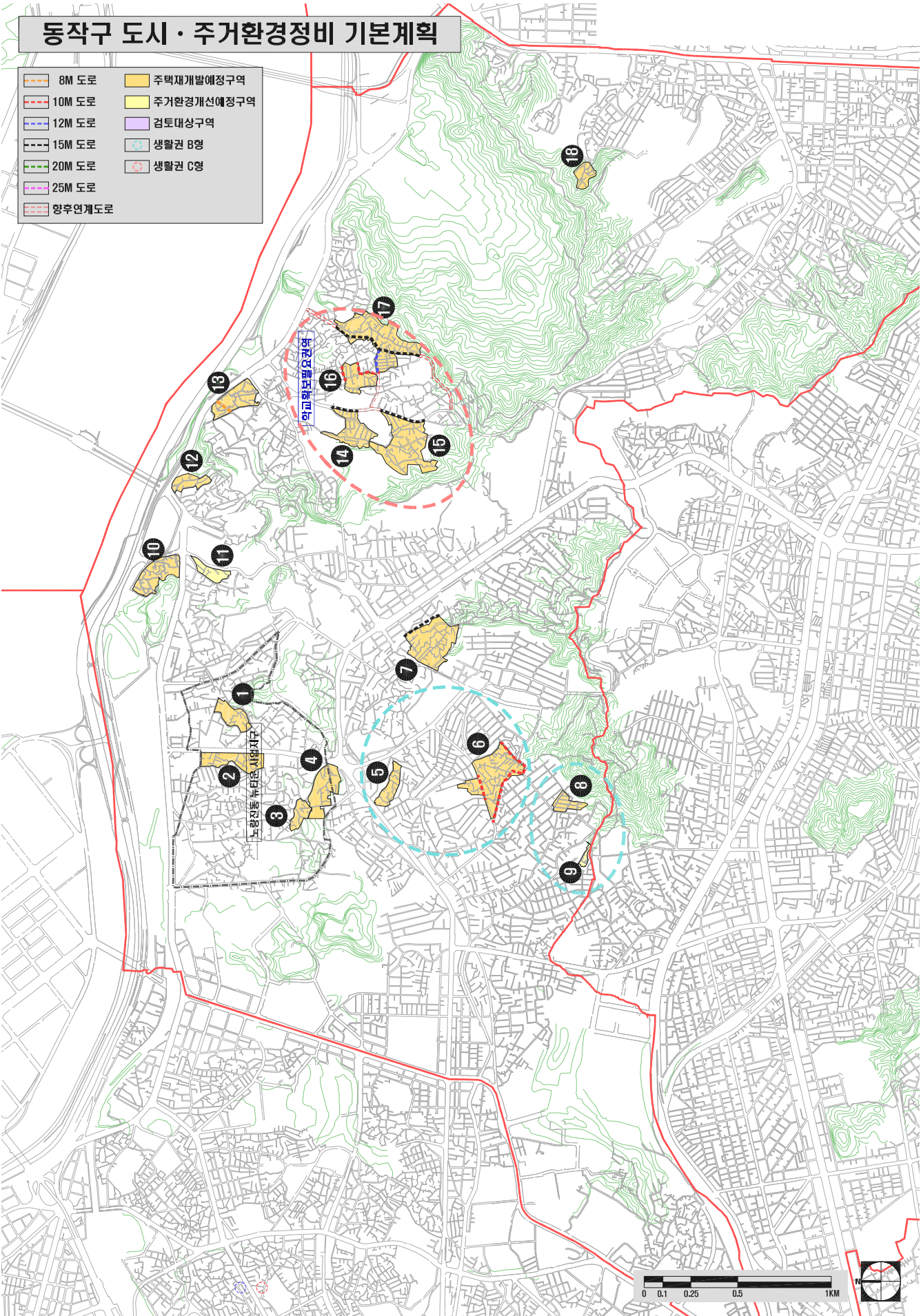
- 추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	9	5	4	-
면적(ha)	31.1	8.0	8.4	-
구성비(%)	65.5	16.8	17.7	-

■ 구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
뉴타운	1	노량진1동	232	1.7	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	2	노량진2동	235	2.5	210%	-	50%	2	주택재개발사업	수복(전면)	뉴타운사업지구
뉴타운	3	노량진2동	302	1.1	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
뉴타운	4	상도2동	363	3.1	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	뉴타운사업지구
B	5	상도2동	184	1.4	190%	12층 이하	60%	2	주택재개발사업	전면개발	
	6	상도4동	산65	5.5	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	7	상도2동	159	4.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
B	8	상도3동	279	1.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
	9	상도3동	286	0.3	190%	12층 이하	60%	1	주거환경개선사업	전면개발	
A	10	본동	250	3.0	210%	-	50%	1	주택재개발사업	전면개발	
A	11	본동	434-3	1.1	210%	-	50%	1	주거환경개선사업	전면개발	
A	12	본동	11	1.3	170%	7층/12층 이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)	문화재보호구역(용양봉저정)
A	13	흑석1동	158	2.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
C	14	흑석1동	232	2.7	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)	
	15	흑석1동	247	5.9	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	16	흑석3동	90	1.9	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
	17	흑석3동	67	6.2	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	
A	18	사당동	산11	1.1	170%	7층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	

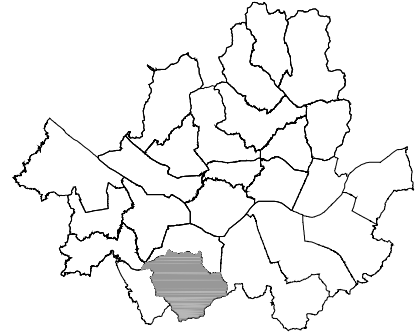
*정비유형은 권장사항임



18. 관 악 구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 10개 구역
- 총 면적 : 31.4 ha
- 건축물 밀도계획



구분	170%	190%	210%	기타
구역수	1	4	3	2
면적(ha)	8.0	21.1	1.9	0.4
구성비(%)	25.4	67.2	6.1	1.3

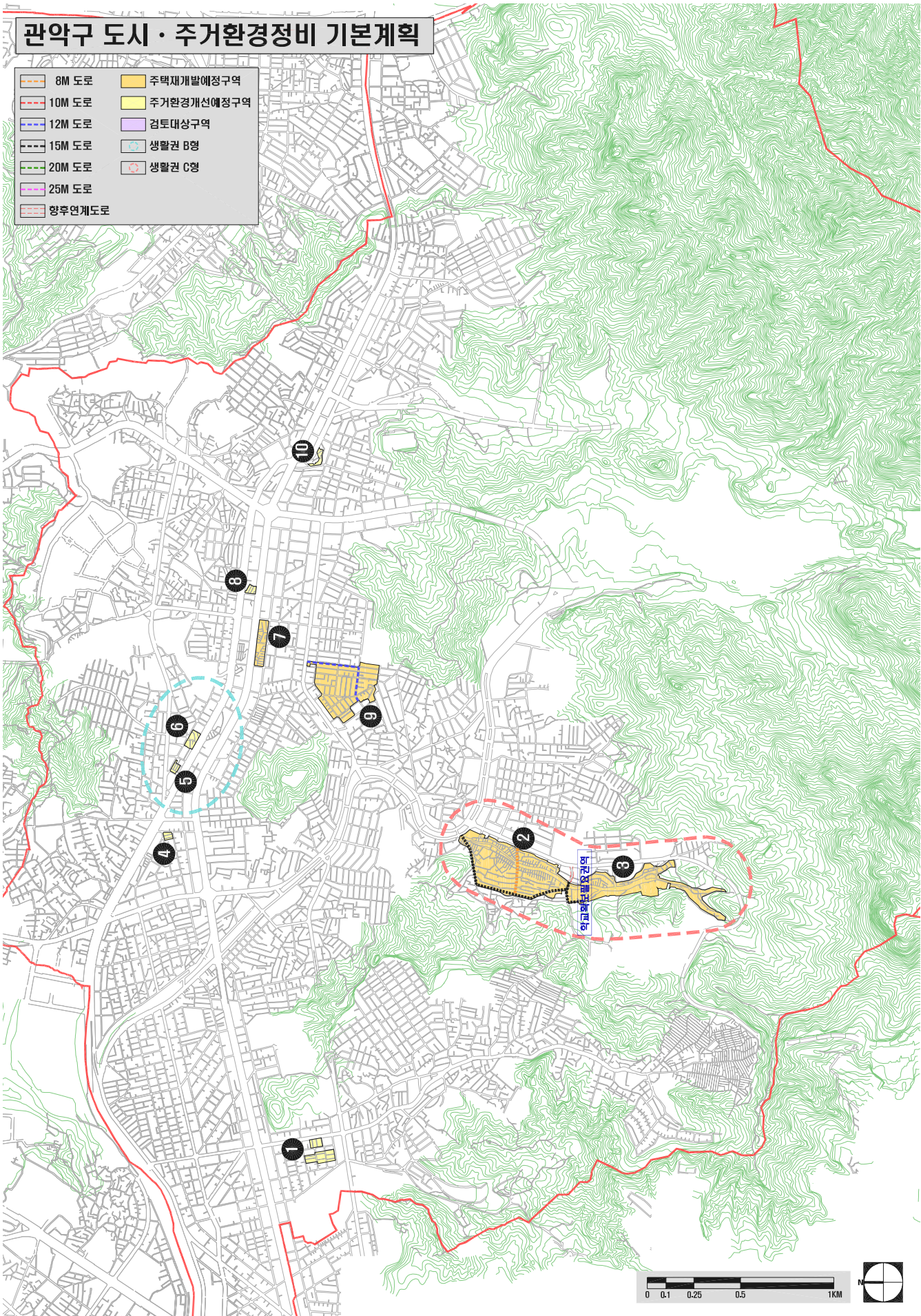
- 추진단계

구분	1단계	2단계	3단계	기타
구역수	4	3	3	-
면적(ha)	28.2	0.6	2.6	-
구성비(%)	89.8	1.9	8.3	-

■ 구역별 계획

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적율	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	1	신림11동	1476	1.2	190%	12층 이하	60%	3	주거환경개선사업	전면개발	
C	2	신림6동	808	12.1	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면개발	
	3	신림10동	324-25	8.0	170%	7층/12층 이하	60%	1	주택재개발사업	전면(수복)	
A	4	신림5동	1414-10	0.2	300%	-	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
B	5	봉천본동	957-24	0.2	210%	-	50%	2	주거환경개선사업	전면개발	
	6	봉천본동	950	0.5	210%	-	50%	1	주거환경개선사업	전면개발	
A	7	봉천4,8동	913	1.2	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	
A	8	봉천본동	884-26	0.2	300%	-	60%	2	주거환경개선사업	전면개발	
A	9	봉천8동	1544-1	7.6	190%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)	
A	10	봉천7동	1612-24	0.2	190%	12층 이하	60%	3	주거환경개선사업	전면개발	

*정비유형은 권장사항임



부록

1. 비용부담에 관한 제도와 원칙
2. 주민 공람 및 제출의견 조치결과
3. 관련부서 협의결과
4. 서울특별시의회 의견청취
5. 서울특별시도시계획위원회 심의내용

1 비용부담에 관한 제도와 원칙

구 분	주 요 내 용
국토의계획및 이용에 관한법률 제67조, 제68조	<ul style="list-style-type: none">· 기반시설부담구역지정<ul style="list-style-type: none">· 건축물의 건축 또는 공작물 설치의 개발 행위가 집중되는 지역· 10만㎡ 이상의 토지의 형질변경이 이루어지거나 예상되는 지역 또는 그 주변· 기반시설부담구역에서 개발행위자가 설치확보해야 할 용지는 다음 각 호 중 기반시설부담구역계획에서 정하는 기반시설 또는 용지로 함<ul style="list-style-type: none">· 도로(간선도로부터 진입로까지 포함)의 설치· 공원의 설치 또는 용지확보· 녹지의 설치 또는 용지확보· 학교용지확보에관한특례법 제4조에 의한 사도교육특별회계에 소관의 공유재산으로 하기 위한 초· 중· 고등학교 용지 확보· 수도의 설치(간선도로부터 기반시설부담구역까지)· 하수도의 설치(간선도로부터 기반시설부담구역까지)· 폐기물처리시설의 설치· 특별· 광역시장· 시장· 군수와 기반시설부담구역 행위자의 협의 하에 정하는 기반시설 설치 및 확보· 부담금감면<ul style="list-style-type: none">· 다른 법률에 별도로 정하고 있는 경우 이법에 의한 부담분에서 다른 법률에 의한 부담분을 감면함· 기반시설부담구역안에서는 주택법 제23조제1항제1목의 규정에 의한 지방자치단체의 도로 및 상하수도 설치에 관한 규정을 적용하지 아니 함
도시 및 주거환경정비법 제60조 제62조 제63조	<ul style="list-style-type: none">· 법 제60조 ①항 [사업시행자 부담원칙]<ul style="list-style-type: none">→ 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 제외· 법 제60조 ②항 [시장, 군수의 비용부담이 가능한 시설]<ul style="list-style-type: none">→ 도시계획시설 중 도로, 광장, 녹지, 공원, 공용주차장, 상하수도, 하천, 공동구, 공공공지· 법 제62조 ①항, 시행령 제59조 [공공시설관리자 비용부담]<ul style="list-style-type: none">→ 시장, 군수가 시행하는 정비사업으로부터 현저한 이익을 받는 경우에는 정비사업의 비용 일부 부담 가능· 법 제63조 ①항 [보조 및 용자]<ul style="list-style-type: none">→ 국가· 시· 도는 시장· 군수· 주택공사 등이 시행하는 정비사업에 기초조사업비 및 기반시설사업비용의 일부를 보조용자 (각각 80% 이내의 보조용자)· 법 제63조 ②항 [주거환경개선사업에 대한 보조]<ul style="list-style-type: none">→ 시장· 군수는 주택공사 등 시행자에게 정비기반시설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 보조하여야 함 <div><div><div>·시장</div><div>→</div><div>보조 전부/일부</div><div>주택공사 (사업시행사)</div></div><div>⇒정비기반시설 설치 (주거환경개선사업)</div><div><div>·국가/지자체</div><div>→</div><div>비용일부 보조/용자</div><div>주택공사 (사업시행사)</div></div><div>⇒각각 50%이내의 보조 각가 80%이내의 용자</div><div>선</div></div>

구 분	주 요 내 용															
주택법 제23조 시행령 제24조	<ul style="list-style-type: none">간선시설의 설치 및 비용 상황<ul style="list-style-type: none">사업주체가 다음과 같은 사업을 시행하는 경우<ul style="list-style-type: none">-100호 이상 주택건설사업-1만6천500㎡ 이상의 대지조성사업간선시설 설치주체 및 해당 간선시설 : 설치의무자부담<ul style="list-style-type: none">-지방자치단체 : 도로 및 상하수도건설 ⇒ 국가가 1/2범위 내에서 보조(기간도로로부터 거주출입구까지 도로 길이 200m초과분, 기간 상하수시설부터 단지경계선까지 200m초과분)-당해 지역에 전가통신가스 또는 난방을 공급하는 자 : 전기·통신·가스 또는 지역난방시설-국가 : 우체통사업주체 설치의무부담 : 주택경계 주출입구부터 기간이 되는 도로까지의 200m이내간선시설설치의무자가 사용검사일까지 설치완료를 못할 특별한 사유가 있을 때에는 사업주체는 당해 간선시설을 자기부담으로 설치하고 비용의 상환을 요구할 수 있다															
학교용지확보에 관한특례법 제3조 제4조 제5조 제5조의2 시행령 제2조 시행령 제3조	<ul style="list-style-type: none">조성 및 개발<ul style="list-style-type: none">개발사업시행자는 사업 시행을 위해 수립하는 계획에 학교용지 조성 및 개발 사항을 포함해야 함특별시·광역시·도 교육감은 학교시설설치기준 미만의 개발사업으로 학교용지를 확보할 수 없을때에는 사업지의 인접한 곳(사업경계선으로부터 1000㎡이내) 에 확보토록 함용지확보 및 경비의 부담<table><tr><th>시행자</th><th>사도시행자</th><th>사도의 시행자</th></tr><tr><td></td><td>사도 교육비특별회계소관의 공유재산</td><td>사도 교육비특별회계소관의 공유재산</td></tr><tr><td>감정가격</td><td>지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용</td><td>지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용</td></tr><tr><td>경비부담</td><td>사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담</td><td>사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담</td></tr><tr><td>개발사업면적이 1,000만㎡ 이상일 경우</td><td>시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함</td><td>시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함 공급가액은 개발이익 환수에 따라 무상가능하고 유상일 경우 사도시 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담</td></tr></table>	시행자	사도시행자	사도의 시행자		사도 교육비특별회계소관의 공유재산	사도 교육비특별회계소관의 공유재산	감정가격	지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용	지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용	경비부담	사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담	사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담	개발사업면적이 1,000만㎡ 이상일 경우	시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함	시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함 공급가액은 개발이익 환수에 따라 무상가능하고 유상일 경우 사도시 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담
	시행자	사도시행자	사도의 시행자													
	사도 교육비특별회계소관의 공유재산	사도 교육비특별회계소관의 공유재산														
감정가격	지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용	지가공시및토지등의평가에관한법률을 적용														
경비부담	사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담	사도 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담														
개발사업면적이 1,000만㎡ 이상일 경우	시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함	시행자는 초중교 확보 →사도 교육비특별회계 공동재산으로 함 공급가액은 개발이익 환수에 따라 무상가능하고 유상일 경우 사도시 일반회계와 교육비특별회계가 각각 1/2씩 부담														
	<ul style="list-style-type: none">부과금의 부과징수<ul style="list-style-type: none">부과금대상<ul style="list-style-type: none">-단독주택(이주용주택 제외) 건축을 위한 토지 분양자-공동주택(임대주택 제외) 분양자* 정비사업지역의 토지 및 건물 분양자, 주택재건축사업 조합원 제외부과금 산정기준<ul style="list-style-type: none">공동주택: 세대별 공동주택분양가격×8/1000단독주택 건축을 위한 토지: 단독주택지 분양가격×15/1000															

구 분	주 요 내 용
서울시도시및 주거환경정비조례 제35조	<div><div><div>비용의 부담원칙</div><div><div>비용지원</div><div>시장 → 구청장 전부/일부</div><div>· 주거환경개선구역 : 주요정비기반시설 · 주택재개발구역 : 자동차전용도로, 주간선도로, 보조간선도로, 공원(어린이공원제외)</div></div></div><div><div>비용보조</div><div>시장 → 구청장 일부</div><div>· 주거환경개선구역 : 정비기반시설 · 주택재개발구역 : 폭12m 이상 도시계획도로, 어린이공원, 녹지</div></div><div>· 구청장은 사업시행자가 설치하는 정비기반시설의 설치부지가 일부분 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 당해 시설이 제 기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우 사업시행자의 정비기반시설 설치비용을 당해 구급고에 예치할 수 있음</div></div>
서울특별시지역균형발전 지원에관한조례 제14조 제15조	<div><div>· 용어의 정의</div><div>· 균형발전사업 : 뉴타운사업, 균형발전촉진지구사업, 기타의 사업으로서 도시의 균형있고 건전한 발전을 위하여 추진되는 제반의 사업</div><div>· 기반시설 : 도로 · 공원 · 녹지 · 주차장 국토의계획및이용에관한법률 제2조제6항의 시설</div><div>· 귀속되는 시 · 자치구 부담시설</div><div>→ 사업지구 내의 도시계획시설사업으로 설치되는 기반시설</div><div>· 시행자관리자 부담시설</div><div>→ 도시개발법, 도시및주거환경정비법, 국토의계획및이용에관한법률 등 다른 법령에 의하여 시행자 · 관리자에 설치의무가 있는 기반시설</div><div>· 금융지원</div><div>→ 시장은 촉진지구안에서 다음 각호의 용도로 건축허가를 받은 건축물(부속토지 포함)에 대하여 부지매입비 및 건축비 등 사업비의 일부를 용자 지원할 수 있음</div><div>1. 상법 제169조 규정에 의한 회사의 본점 또는 주사무소 건물</div><div>2. 유통산업발전법 제2조 제3호의 규정에 의한 대규모 점포</div><div>3. 학원의 설립·운영및과외교습소에관한법률 제2조제1호의 규정에 의한 학원시설</div><div>4. 문화예술평화법 제2조제1항제3호의규정에 의한 문화시설</div><div>5. 의료법 제3조제2항 중 종합병원, 병원 또는 한방병원</div><div>6. 기타 시장이 지역발전을 위하여 촉진지구 안에서 제1항 각호의 1에 해당하는 업종의 건축부지를 사업자에게 대부하거나, 직접 당해 업종의 개발사업을 시행하기 위하여 토지를 매입하고자 하는 때에는 제18조제3호의 기금으로 그 부지매입비를 용자 지원할 수 있다. 이 경우 구청장은 사전에 매입하고자 하는 토지에 대한 개발계획을 수립하여 시장의 승인을 받아야 한다.</div><div>· 기타의 균형발전사업지원 사업 중 다음 각 호1호의 해당사업지원</div><div>1. 재래시장활성화사업</div><div>2. 교육환경개선사업</div><div>3. 청계천 복원관련사업</div><div>4. 사업지구와 연결되는 도로사업</div><div>5. 물류시설 기능개선사업</div><div>6. 기타 지역경제 활성화 사업</div></div>

② 주민 공람 및 제출의견 조치결과

○ 주민공람

- 공람기간 : 2003. 12. 20 ~ 2004. 1. 3 (14일)
- 게재신문 : 경향신문, 한국경제신문

○ 주민설명회 개최

- 설명회 개최기간 : 2003. 12. 30 ~ 2004. 1. 8
(총 5회 실시, 참석인원 1,320명)
- 개최구 : 종로구(2003. 12. 30), 관악구(2004. 1. 2),
동대문구(2004. 1. 6), 중구(2004. 1. 7),
강북구(2004. 1. 8)

○ 공람의견 접수 및 반영

- 접수건수 : 총 689건(127개 구역, 387개 사항)

구분	전체	정비예정구역선정	건축물밀도	사업추진단계	기반시설관련
접수건수	689	367	144	160	18
요청사항 (해당구역수)	387 (127 구역)	163 (86 구역)	123 (83 구역)	83 (83 구역)	18 (14 구역)

* 요청사항은 중복의견을 1건으로 집계한 것임

- 공람의견 심사위원회 : 2004. 2. 5 실시
(주민공람의견의 반영 여부를 심사회를 거쳐 결정함)
 - 반 영 : 129건 103개 구역(일부반영 포함)
 - 미반영 : 258건 69개 구역
 - 기타 의견 : 찬반대립이 심하거나 상세검토 필요지역에 대해서
검토대상구역으로 선정할 것을 제안함

③ 관련부서협의 결과

(일시 : 2003. 12. 20 ~ 2004. 1. 20)

의견제출기관	제출의견	조치결과
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 계획용적률 150~200% 이내에서 재조정 필요 지역녹지지역 및 고도지구는 당해 용도지구의 건축규제 계획을 반영하여야 	<ul style="list-style-type: none"> 이 기본계획에서는 행정의 일관성을 위해 1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률 개념을 유지하고 있으나, 공공시설의 확보를 용이하게 하기 위해 인센티브 개념을 도입함에 따라 계획용적률 기준을 1998년 180%, 200%, 220%에서 170%, 190%, 210%로 다소 강화하였음. 정비예정구역에 고도지구 등 별개의 용도지구가 지정되어 있는 경우에는 해당 건축규제를 준용하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 단 자연경관지구의 경우 현재 4층까지 완화가 가능한 것을 5층까지 완화할 수 있도록 제안함.
주택기획과	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택재건축 대상지역에 대하여 주택재건축기본계획 수립전까지 주택재개발사업 등을 실시할 수 있도록 기본계획에 반영할 필요가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 이 기본계획의 정비예정구역은 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 대상구역을 선정하는 것이므로, 별도로 단독주택재건축 대상지역을 정비예정구역에 포함하는 것은 기본계획의 취지에 부합하지 않는 것으로 판단됨.
도시계획상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 계획용적률을 150%, 170%, 190%로 재조정할 필요가 있음 양호한 단독, 다세대, 연립주택 밀집지역은 정비구역에서 제외하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 이 기본계획에서는 행정의 일관성을 위해 1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률 개념을 유지하고 있으나, 공공시설의 확보를 용이하게 하기 위해 인센티브 개념을 도입함에 따라 계획용적률 기준을 1998년 180%, 200%, 220%에서 170%, 190%, 210%로 다소 강화하였음. 이 기본계획에 포함된 정비예정구역은 서울특별시도 시및주거환경정비조례의 구역선정기준을 준용하여 선정하였으므로 각기 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 대상이 됨

④ 서울특별시의회 의견청취

○ 제146회 서울특별시의회 임시회

- 의견청취 일시 : 2004. 2. 16. (월)
- 시의회 의견 내용 : 서울시 계획(안)과 의견 같음

5 서울특별시도시계획위원회 심의내용

○ 제9차 서울특별시도시계획위원회

- 심의의결
2004. 5. 27. (수)
- 심의내용

의견내용	조치결과
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일반주거지역 세분화 기초를 유지하여 행정의 일관성을 유지해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 행정의 일관성을 위해 1998년 주택재개발기본계획의 계획용적률 개념을 유지하고 있으나, 공공시설의 확보를 용이하게 하기 위해 인센티브 개념을 도입함에 따라 계획용적률 기준을 강화하였음 구릉지 180% → 170% 평 지 200% → 190% 역세권 220% → 210%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 환경친화적인 계획수립을 위해 환경지표, 생태기반지표 등을 적용할 필요가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 환경친화적인 기본계획의 수립을 위해 2020서울도시기본계획의 환경지표와 서울특별시장 방침 제36호 생태면적률 도시계획 활용계획을 반영하였음
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울시의 주거지역의 특성을 고려하여 주거지관리방안을 보완할 필요가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주거지역의 특성을 고려한 주거지관리방안을 마련하기 위해 주거지를 전통한옥밀집지역, 노후불량주택밀집지역, 기반시설양호노후주택지역, 노후불량공동주택지역, 양호단독주택지역, 기반시설정비필요단독주택지역, 양호공동주택지역, 기반시설정비필요공동주택지역, 나홀로아파트혼재지역, 정비(예정)구역혼재지역으로 구분하여 계획을 수립하였음
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 학교계획시 취학아동이 계속 감소하고 있는 추세를 고려하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 취학아동의 감소추세를 고려하였으며, OECD기준(학교당 36학급, 학급당 30인)을 초과하는 경우에 한하여 학교를 추가 설치하는 것으로 계획을 수립함
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기본계획에 임대주택의 관리에 대한 기본방향이 제시되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현재 정비구역내 임대주택의 관리는 도시개발공사에서 일괄적으로 매입하여 관리하고 있으며, 입주기간은 10년(2년마다 재입주 갱신)으로 되어 있음 ▪ 이러한 관리제도의 틀을 유지하면서 서민의 주거안정을 도모하기 위해 서울시 조례와 기본계획에 임대주택의 건립기준을 제시함

서울특별시					
시 장	이명박				
부시장	양운재	최재범(전)			
주택국장	박석안	진철훈(전)			
주거정비과장	권기범	임계호(전)			
담당팀장	정순구	정상기	김중겸	이송직(전)	
담 당	김창규	정재현	이기호	김기한	차창훈
	이충희	최원석	김춘배	현병일	이원희

계획수행기관		서울시립대학교 도시과학연구원			
연구진	원 장	최찬환			
	총괄책임	김창석			
	총괄진행	남 진			
	총괄계획	서울시립대학교 강세진 문희정 한지원 최현정 황인자 김정원 공명렬 김은진 김태선 정소연 김성호 백효진 원은지 유준영 외			
	현황조사	서울시립대학교 / 하우드엔지니어링 양승우 배정남 김홍석 김태준 조선영 외			
	건축밀도 / 환경계획 / 정비기반시설	하우드엔지니어링 신근창 장훈재 허미선 곽희산 이학렬 최승원 오태석 김영래 외			
	교통계획	서울시립대학교 / 하우드엔지니어링 이승재 백창재 김형묵 조일란 이은영 송창수 주은미 외			
	재정계획	서울시립대학교 남황우 윤영환 박성현 정현숙 최일진 외			

2010 서울특별시

도시·주거환경정비기본계획

주택재건축사업부문

2006

서 문

서울시 주택재건축사업은 1990년대 이후 노후공동주택을 중심으로 한 민간주도로 광범위하게 시행되어 주택공급에 기여한 바가 큼니다. 그러나 공공의 역할이 부족한 가운데 시행되어온 까닭에 주택재건축사업의 상당수가 과도한 개발에 따른 교통환경의 악화와 주거환경의 질적 저하, 주택가격상승의 초래 등 새로운 도시문제를 양산시키는 곳이 되어버렸습니다.

서울시와 정부에서는 이러한 문제를 개선하기 위해 일정규모 이상의 주택재건축사업에 대해 공공의 역할을 강화하여 도시의 건전한 발전을 유도하고자 이번에 주택재건축기본계획을 수립하게 되었으며 다음과 같은 점이 기대됩니다.

첫째, 서울시 기성시가지 전역을 대상으로 과학적이고 객관적인 분석을 통해 정비예정구역을 선정함으로써 기성주택지를 한층 체계적으로 정비할 수 있게 되었습니다. 특히 주택재건축 대상범위가 노후단독주택지까지 확대됨에 따라 상대적으로 낙후되어있던 강북지역의 활성화에 크게 기여하리라 믿습니다.

둘째, 각 정비예정구역에 대해서는 지역의 특성과 인프라시설 정비수준, 쾌적한 주거환경의 질 확보를 종합적으로 고려하여 적절한 밀도계획을 수립할 수 있게 되어 난개발 방지는 물론 도시의 건전한 발전을 유도할 수 있는 기틀을 마련하게 되었습니다.

셋째, 주택재건축 정비예정구역을 대상으로 장래 재건축사업이 시행으로 인해 필요한 필요한 도로, 공원, 학교 등에 대해 사전에 생활권 차원에서 공공시설계획 및 기반시설계획을 수립함으로써 재건축사업과 연계시켜 확보가 가능하게 되었습니다.

마지막으로 주택재건축을 시행함에 있어 필요한 단계별계획과 재정계획을 수립하고 사업추진방식을 사전에 검토하여 대응책을 마련함으로써 대규모 재건축사업으로 인한 주택가격의 상승과 기존 지역사회구조의 붕괴, 서민주택난의 악화 등의 새로운 도시문제 발생을 최소화하려고 노력하였습니다.

이상과 같이 심혈을 기울여 마련된 주택재건축기본계획이 도시의 건전한 발전과 시민 생활환경의 질 개선에 기여할 수 있도록 서울시와 자치구는 혼신의 노력을 다할 것입니다. 또한 시민 여러분께서도 적극적인 지지와 협조를 당부 드리는 바입니다. 그리고 이 기본계획을 수립하는데 있어 물심양면으로 애써주신 각계의 전문가와 관계실무자 여러분께도 진심으로 감사드립니다.

2006년 5월
서울특별시장 이명박

제1부
정책목표의 설정

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 필요성	5
2. 계획의 목표	8
3. 계획의 성격	10
4. 계획의 범위	14

제2장 관련제도 및 계획

1. 관련법규	19
2. 관련계획 및 정책	30

제3장 기성주택지의 변화와 여건전망

1. 기성주택의 일반현황과 정비실태	53
2. 주택재건축의 현황 및 문제점	65

제2부
계획의 기본방향 및
정비예정구역의 설정

제1장 계획의 기본방향 81

제2장 정비예정구역의 선정

1. 정비예정구역 선정의 기본방향	89
2. 정비예정구역 선정기준 설정	91
3. 정비예정구역의 선정절차	95

제3장 근린생활권 계획

1. 근린생활권의 필요성	127
2. 근린생활권의 개념정립	130
3. 근린생활권의 설정계획	133

목 차

제3부 부문별계획

제1장 부문별계획

1. 주거지관리계획	147
2. 토지이용계획	162
3. 건축물 밀도계획	172
4. 교통계획	198
5. 정비기반시설계획	210
6. 환경관리계획	236
7. 주거안정화 대책	240

제2장 사업시행방법

1. 사업시행방법	249
2. 단계별 추진계획	257
3. 재정계획	263
4. 관민역할 분담 및 사업활성화	268

제4부 정비예정구역별 계획

제1장 구역별 계획	273
------------	-----

부록

1. 현행 법령개편사항	325
2. 재건축관련 정부의 주요부동산 대책	327
3. 자문회의 의견사항	328
4. 기본계획(안) 주민의견청취 검토내용	330

제1부 정책목표의 설정

제1장 계획의 개요

제2장 관련제도 및 계획

제3장 기성주택지의 변화와 여건전망

제1장 계획의 개요

- 1. 계획의 배경 및 필요성**
- 2. 계획의 목표**
- 3. 계획의 성격**
- 4. 계획의 범위**

1. 계획의 배경 및 필요성

1) 재건축과 관련된 제도의 변화

주택재건축사업의 계획적 관리를 위한 법체계 개편

종전에 개별법에 의해 시행되어 왔던 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 등을 기성시가지의 계획적 관리를 위해 체계적이고 종합적으로 조율할 필요성이 있다고 판단되어 2003년 7월 도시 및 주거환경정비법으로 통합하게 되었다.

이로 인해 민간부문의 건설사업으로 시행되어 왔던 재건축사업이 주거환경정비사업의 영역으로 편입됨에 따라 도시계획적으로 대응이 가능하게 되었다.

주택재건축사업을 위한 기본계획 수립의 의무화

2003년 7월 1일부터 시행된 “도시 및 주거환경정비법” 부칙 제4조 규정에 의거하여 서울시장은 3년 이내(2006.6)에 도시·주거환경정비기본계획을 수립하도록 규정하고 있다.

이 때 주택재건축기본계획에서는 공동주택재건축의 경우 기존 세대 혹은 건립 예정세대수가 300세대 이상이거나 1ha 이상인 지역, 단독주택재건축의 경우 200호 이상이거나 1ha 이상인 구역을 그 대상으로 한다.

개편전(3개 법)					개편후(2개 법)
◦ 주택건설촉진법	민영주택	관련조항 변경	⇒	◦ 주택법(민영·지역·직장조합·공공주택) - 2003년 11월 29일 시행	
	지역·직장조합				
	공공주택				
	재건축				
◦ 도시재개발법	도심재개발사업	폐지	⇒	◦ 도시 및 주거환경정비법 - 주거환경개선사업 - 주택재개발사업 - 주택재건축사업 - 도시환경정비사업	
	공장재개발사업				
	시장재개발사업				
	주택재개발사업				
◦ 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법	주거환경개선사업	폐지			

2) 재건축 분야의 확대에 따른 여건변화

기성 단독주택지에 대해 재건축사업 확대 적용

재건축의 적용요건을 보면 도시 및 주거환경정비법이 도입되기 이전에는 노후된 공동주택으로 국한되었지만 도시 및 주거환경정비법이 도입(2003.7)된 이후에는 노후단독주택지까지 확대·적용됨에 따라 재건축의 대상이 서울시 기성주택지 전역으로 확대되었다.

따라서 본 기본계획에서는 장래 주택재건축사업이 계획적으로 필요한 범위를 정비예정구역으로 설정하고, 사업시행에 따른 지구내 도로망 및 정비기반시설 확충 등의 가이드라인을 제시할 필요가 있다.

민간개발에 의존한 주택재건축사업에 대해 공공의 역할 강화 시급

그동안 서울시의 주택재건축사업은 주택건설촉진법에 의한 민간개발이었던 까닭에 공공의 역할이 미흡한 가운데 난개발과 투기의 대상이 되어 새로운 도시문제를 야기시키는 요인이 되어 왔다.

이러한 문제를 해결하면서 도시관리차원에서 공공의 역할 강화를 통한 건전한 도시발전을 유도하기 위해 사업성 위주의 계획에서 탈피하여 공공성 측면이 강화된 도시·주거환경정비기본계획의 수립이 시급하다.

주민발의형 재건축사업에 대해 계획적 대응 시급

2003년 7월 일반주거지역 세분화 이후 서울시 각 자치구에서는 용적률 완화를 전제로 한 주민발의형 지구단위계획수립과 관련된 주택재건축사업 요구가 기성시가지 전역에서 쇄도하고 있다.

특히 주택재건축사업의 대상요건이 도시 및 주거환경정비법 제정과 더불어 노후단독주택지까지 포함됨에 따라 기성주택지 전역으로 그 대상범위가 확대되었다. 이에 도시계획적인 대응이 시급하다.

3) 기성주택지 정비관련 계획·사업들과 정합성 유지

기성주택지 관리의 큰 틀에서 계획적 정비 필요

현재 서울시에는 도시 및 주거환경정비법에 의한 기본계획(주택재개발사업 및 주거환경개선사업부문)이 이미 수립되었다. 그래서 주택재건축기본계획에서는 주택재건축사업과 기정의 주택재개발사업 및 주거환경개선사업의 정합성을 확보할 수 있는 계획수립이 필요하다.

기 시행중인 계획·사업들과의 정합성 유지

기성주택지 내에는 이미 공동주택 건립사업, 지구단위계획, 아파트지구개발기본계획, 주거환경정비사업 등 노후한 주거환경을 개선하는 사업 및 계획들이 다양한 형태로 시행되고 있다. 그러므로 재건축기본계획은 도시 및 주거환경정비법 이전의 재건축사업과 다른 법률에 의한 유사한 계획·사업들을 조율하는 역할을 해야 할 것이다. 또한 현재 서울시에서 역점사업으로 추진중인 지역균형발전정책의 기조를 반영하여 강북지역의 주거환경개선을 도모하는 통합적 계획도 필요하다.

계획의 배경 및 필요성



2. 계획의 목표

주택재건축을 통한 노후주택지의 계획적 정비 추진

서울시는 수려한 자연경관의 보호와 한정된 토지의 효율적 이용이 동시에 필요하다. 이와 함께 일정수준 이상의 주거환경 확보가 필요한 곳과 양호한 주택지가 평지 및 구릉지에 광범위하게 입지하고 있으므로 주거지역세분의 기초를 유지하면서 지역의 특성을 반영하여 토지이용계획을 수립하도록 한다.

향후 재건축사업이 계획적으로 필요한 곳에 대해서는 정비예정구역으로 정하고 장래 재건축 시행에 따라 지구내에 필요한 도로, 공원, 학교 등의 정비기반시설계획을 미리 수립하여 효율적으로 대응한다. 이 때 정비기반시설의 효율적인 확보를 위해 생활권단위 및 블록단위 정비를 적극 추진한다.

체계적인 주거지의 관리의 관점에서 주택재건축 추진

서울시 노후주택지 중에서 재건축 대상은 법적요건인 건축연한에 의거하고 있지만 시간이 경과됨에 따라 재건축의 대상지가 시가지전역으로 확대될 수 있다. 따라서 시계열적으로 기성주택지내 건축물의 노후도를 고려하면서 각 주택지가 안고 있는 특징과 정비과제를 유형별로 파악하여 정비방향을 제시하고자 주거지관리계획을 수립한다.

이 때 주택재건축 대상지는 주거지관리계획의 한 정비유형으로 위치를 부여하여 도시의 건전한 발전에 기여하도록 대응방향을 제시한다.

생활환경의 질적개선 요구에 부응한 친환경적 도시계획의 구현

서울시는 지역의 특성을 고려하고 인프라시설의 정비수준과 일정한 수준의 주거환경을 확보하기 위해 수립한 주거지역세분계획에 의거하여 주택재건축정비예정구역에 대한 적정밀도계획을 수립한다.

주택재건축구역내에서는 오픈스페이스 및 녹지공간의 확충은 물론 주변지역과의 조화로운 개발을 통해 그린네트워크화를 도모한다. 녹지공간의 확충을 위해 가급적 주차장과 단지내 도로는 지하화를 추진한다. 또한 지형을 살린 자연친화형 개발을 통해 수해피해를 최소화하고 붕괴위험을 막는다.

도시발전에 기여하는 양질의 주택공급과 일정수준의 주거환경 확보

생활수준의 향상에 따른 주거환경개선에 대한 사회적 요구가 증가됨에 따라 이에 부응하도록 주택재건축을 통해 주거환경을 질적으로 개선하고 양질의 주택을 공급한다.

저밀도 공동주택지 및 노후단독주택지에 대해서는 일정수준 이상의 주거환경 및 인프라시설의 확충을 전제로 해서 양질의 주택을 공급한다. 특히 대중교통 접근이 용이한 역세권 및 중심지 인근지역에 대해서는 효율적 토지이용을 전제로 해서 전략적으로 주택공급을 촉진한다. 또한 여러 계층이 함께 사는 도시를 구현하기 위해 다양한 평형의 주택을 건립한다.

주택재건축에 대한 공공의 역할 강화로 도시의 건전한 발전 유도

종전에 재건축사업으로 인해서 야기되었던 돌출형 개발에 의한 경관훼손, 도시 기반시설 부족, 주변지역과의 단절 등을 사전에 방지하여 주변과의 조화로운 개발을 유도한다. 또한 일정지역에서의 동시다발적인 개발로 인한 지역사회의 급격한 변화를 방지하고, 대규모 재건축사업을 지양하며, 순차적이고 순환적인 개발을 유도한다.

정주인구가 감소하고 고령화가 진행중인 도심지역 및 주변지역에서 대해서는 주택재건축을 통해 여러 계층의 입주를 유도하여 지역의 활성화를 도모한다.



3. 계획의 성격

1) 주택재건축기본계획의 위상

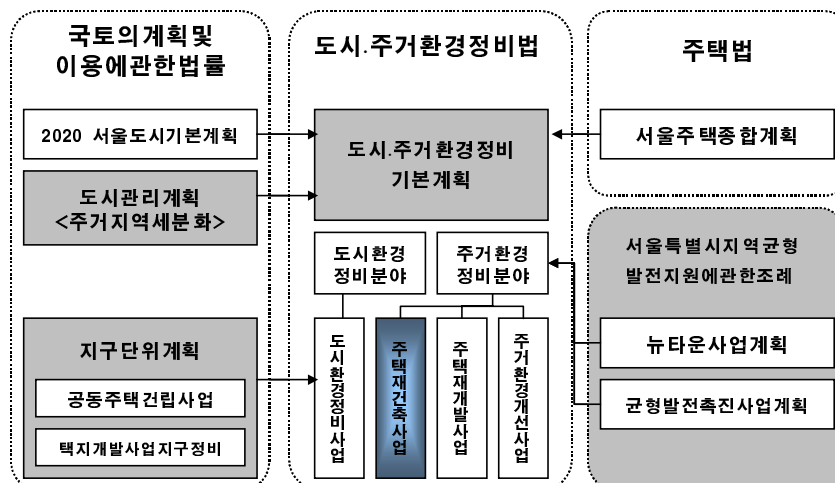
주택재건축기본계획의 법적 지위

본 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조의 규정에 의해 인구 50만 명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획이다.

주택재건축기본계획은 도시·주거환경정비기본계획에서 다루는 주거환경개선사업과 주택재개발사업, 도시환경정비사업과 함께 한 분야에 해당된다. 이것은 주택재건축분야가 장래 지향해야 할 기본방향을 제시하고 이와 함께 정비예정구역 지정과 부문별계획의 수립, 즉 토지이용계획, 정비기반시설계획, 건축물 밀도계획, 단계별 정비사업추진계획 등을 수립함으로써 장래 정비사업을 위한 개발지침의 역할을 한다.

그리고 본 기본계획은 도시계획체계상 서울시 도시기본계획의 하위계획이며, 정비사업에 관련된 도시관리계획 및 정비계획 등의 상위계획에 해당된다. 따라서 2020 서울도시기본계획 상의 토지이용계획과 부문별 계획 중 재개발 및 재건축의 정책목표를 반영한다. 또한 본 기본계획의 내용은 도시관리계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획과의 정합성을 유지하여야 한다.

재건축기본계획의 위상



주택재건축기본계획과 정비사업과의 관계 및 구속력

본 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제2조에 정하고 있는 정비사업들(주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업)의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하는 것이므로 추후 정비예정구역을 지정하고 구역별로 정비계획을 수립한다. 이 때 토지이용계획과 관련된 밀도계획의 수립은 물론 공공시설 확보계획, 단계별 계획 등의 수립을 통해 공공의 역할을 강화하고 있다.

정비구역을 지정하기 위해서는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 따라 정비계획을 수립하여야 하며, 정비예정구역별로 건물용도, 용적률, 건폐율 등도 본 기본계획에서 제시한 계획내용과 정합성을 유지해야 한다.

서울시의 경우에는 도시·주거환경정비기본계획을 정비사업별로 구분하여 수립하고 있는 바, 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 부분의 기본계획(수립완료)과, 도시환경정비사업 부분의 기본계획(수립완료)과 주택재건축사업의 기본계획(수립중)으로 각각 수립하고 있어 이들 기본계획 간에 정합성이 요구된다.

또한 주택재건축기본계획에서는 정비예정구역의 규모를 공동주택의 경우 기존 세대 혹은 건립예정세대수가 300세대 이상이거나 1ha 이상인 지역, 단독주택의 경우 200호 이상이거나 1ha 이상인 지역을 그 대상으로 하고 있으나 주택법에 의한 민간개발 사업은 지구단위계획 등을 통해 관리하고 있는 바, 이들 관련사업들과의 정합성이 요구된다.

2) 주거환경개선·주택재개발기본계획과의 상호역할 및 관련성

주택재건축과 주택재개발의 차별성

종전의 주택재건축사업은 개발규모와는 관계없이 주로 노후된 공동주택을 철거하고 다시 공동주택으로 개발하는 민간에 의한 정비사업이었다. 이것이 도시 및 주거환경정비법의 제정으로 주택재개발사업 및 주거환경개선사업과 함께 주거환경정비사업의 하나로 공공성이 강화된 도시계획사업으로 편입되었다. 또한 주택재건축사업의 대상이 노후된 공동주택지에서 노후불량한 단독주택지까지 확대되면서 주택재개발사업의 대상과 중첩되는 지역이 일부 나타나고 있어 두 정비사업간의 대상과 역할에 대한 명확한 구분과 조정이 필요하다.

주택재개발사업은 노후한 단독주택지 중에서도 도로 등의 기반시설이 취약하고 주택이 노후불량한 지역을 대상으로 하고 있어 이를 정비하기 위해서는 공공지원의 확대가 필요하다. 반면에, 주택재건축사업은 도로 등의 기반시설이 어느 정도 갖추어진 지역을 대상으로 하고 있으며, 민간개발에 의한 정비사업 시행시 주변지역에 미치는 부정적인 영향을 최소화할 수 있도록 공공의 역할 강화가 필요하다.

또한, 두 사업 간에 정비대상의 성격이 유사하여 지역적으로 인접해서 분포하는 경우가 많기 때문에 기본계획 수립시 근린생활권과 같은 계획범위의 검토가 필요하다.

정부에서는 주택재건축사업과 주택재개발사업에 대해서 거주민의 소득수준을 감안하여 새로 건설하는 주택의 규모에 대한 평형배분비율을 별도로 정하고 있다. 주로 저소득 주민들이 많이 거주하는 주택재개발은 중소형 평형의 비율이 높은 반면에 주택재건축은 중대형평형의 비율이 높게 책정되어 있다.

주택재건축과 주택재개발의 평형배분율 적용기준

평 형	65㎡ 이하	65-85㎡ 이하	85㎡ 초과
주택재건축	20% 이상	40% 이상	40% 미만
주택재개발	80% 이상		20% 미만

* 주택재개발사업에서는 115㎡ 이하로 규제

주택재건축기본계획과 주택재개발기본계획과의 상호관련성

주택재건축기본계획은 장래 주택재건축사업이 시행될 개략적인 정비예정구역을 선정하고 각 정비예정구역에 대해 토지이용계획, 밀도계획, 교통계획, 정비기반시설계획 등의 수립을 통해 공공의 역할을 강화하고자 가이드라인을 제시하는 것이다.

서울시의 경우는 주택재개발기본계획에서 이미 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 분야에 대한 토지이용계획 등의 부문별계획과 구역별계획이 수립되어 있다. 따라서 주택재건축기본계획에서는 주택재개발기본계획의 내용과 정합성을 유지할 필요가 있다.

이미 지정된 주택재개발기본계획의 정비예정구역은 상기한 바와 같이 단독주택지 주택재건축의 정비대상과 성격이 유사하기 때문에 입지적으로 인접하여 분포할 경우에는 생활권계획 및 정비기반시설계획 수립시 함께 고려해서 계획을 수립하도록 한다.

3) 주택재건축기본계획의 역할

민간개발에 의존한 재건축사업에 대해 공공의 역할 강화

개발규모와 관계없이 민간개발에 의존하여 온 주택재건축은 특정지역에서의 중대형 평형 선호로 인해 기존의 10평대 소형주택의 멸실과, 서민주택난 가중, 주택가격 상승으로 이어져 지역격차를 야기시키는 원인이 되고 있다.

본 기본계획에서는 이러한 문제점을 대폭 개선하여 도시의 건전한 발전을 유도하고 서울시의 중점과제인 지역균형발전에 이바지할 수 있도록 각 정비예정구역에 대해 공공성을 부여하고자 한다.

각 주체에게 사전에 행정정보를 제공하여 합리적인 계획수립 유도

서울시는 주택재건축기본계획에서 각 정비예정구역에 대해 밀도계획과 공공시설계획 등을 수립하여 미리 공개행정을 실시함으로써 사업계획수립과정에서 각 주체로부터 제기되는 불필요한 민원발생을 최소화하도록 한다.

그리고 장래에 필요한 개발수요를 예측하여 도로 및 학교, 공원 등의 정비기반시설확보계획을 명시함으로써 관련부서에서 수립 중에 있는 장기계획 및 사업계획에 우선적으로 반영할 수 있는 기틀을 마련하여 계획의 실현성 향상과 정비효과 제고 및 예산절감을 유도할 수 있는 계기를 만들고자 한다.

재건축사업의 순차적 시행 유도로 도시문제 발생 최소화

재건축사업이 대규모 또는 집중적으로 실시됨으로 인한 지역사회의 붕괴와 부동산 가격 급등의 부작용을 막기 위해 재건축정비예정구역에 대해 단계별 계획을 수립하여 대응한다. “단계별 계획”이란 정비의 시급성과 가능성을 함께 고려하여 동일한 지역내에서 개발 가능한 양을 정해서 공공이 사업추진 시기를 조정하는 것을 가리킨다.

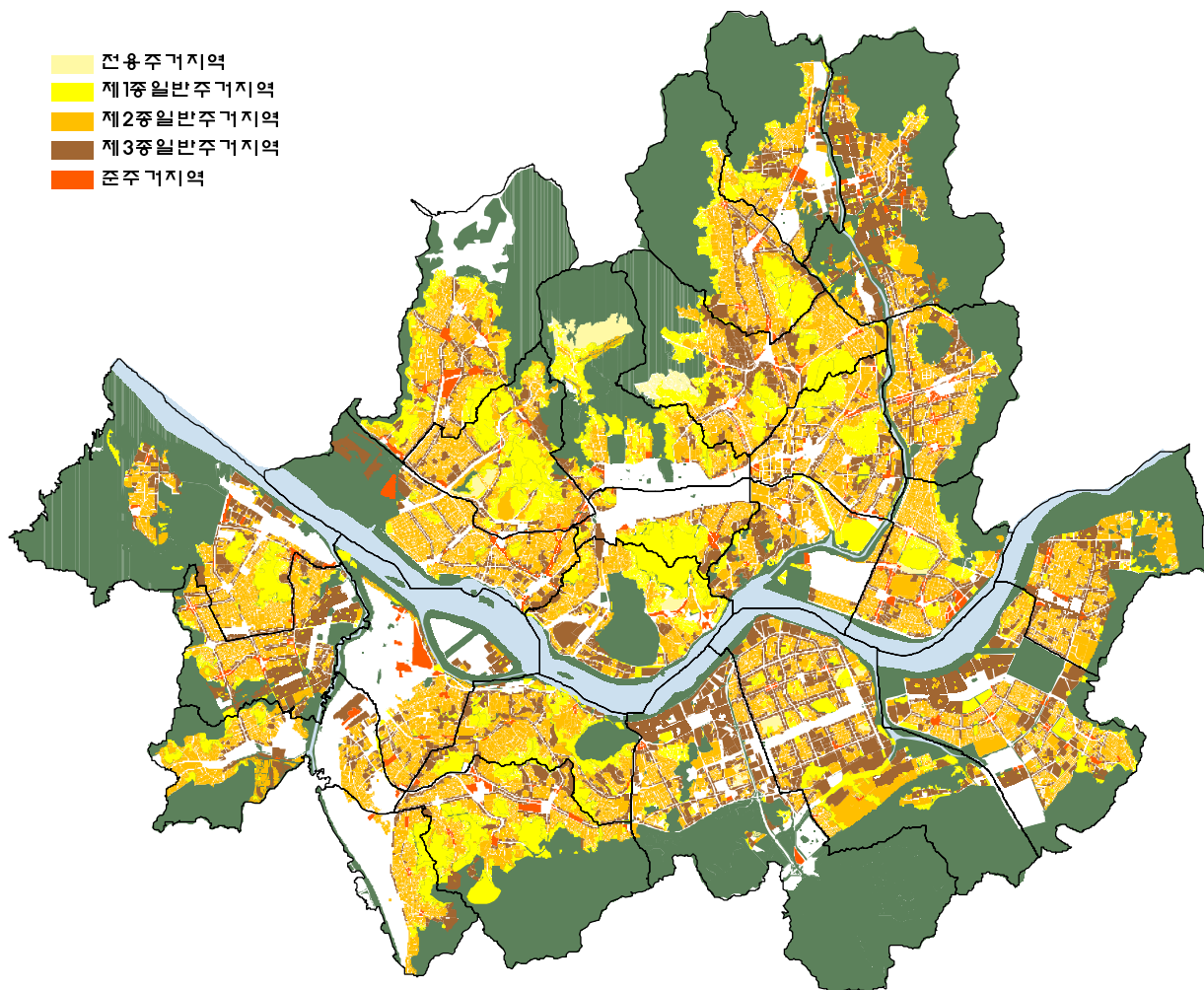
4. 계획의 범위

1) 공간적 범위

주택재건축정비예정구역을 추출하기 위한 대상 범위는 서울시 도시계획구역내 노후공동주택지 및 노후불량단독주택지를 대상으로 분석 · 검토하여 법적인 요건에 충족되는 곳을 정한다.

단, 주택재건축정비예정구역에서 제외되는 곳은 이미 주택재개발기본계획이 수립된 주거환경정비예정구역과 도시환경정비예정구역 그리고 이미 아파트지구개발기본계획이 수립된 곳이다.

계획의 공간적 범위



2) 시간적 범위

건설교통부장관이 정하는 도시·주거환경정비기본계획 수립지침서에 따르면 정비목표년도는 2010년으로 정하도록 하고 있다(즉, 10년 단위로 하되 처음 수립하는 기본계획은 2010년을 기준으로 정한다). 필요시에는 5년에 한 번씩 재정비를 할 수 있다.

본 기본계획을 재정비할 때에는 상위계획인 서울도시기본계획상의 주요시책, 부문별 계획, 예산편성 등을 반영하여 계획의 내실을 도모하도록 하기 위해서 서울시 도시기본계획의 목표연도에 맞추어 수립하도록 한다.

3) 내용적 범위

용어의 정리

주택재건축
정비기반시설은 양호하나 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
노후불량건축물
<ul style="list-style-type: none"> - 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 - 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> (1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것 (2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것 - 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

도시 및 주거환경정비법 제3조와 동법 시행령 제8조에 의거하여 본 기본계획을 수립한다. 이때 동법 제3조 제8항의 규정에 의해 건교부장관이 정하는 도시·주거환경정비기본계획수립지침을 참조하여 서울시의 특성과 도시관리정책을 반영하여 계획내용의 내실화를 도모하고자 한다.

기성주택지의 정책 목표설정과 주요시책 제시

도시정비의 관점에서 서울시 기성주택지의 특징과 문제점을 파악하고 장래 여건변화와 서울시 도시관리정책 등을 검토하여 서울시 주택재건축기본계획의 정비목표와 주요시책을 제시한다.

기성주택지의 유형화와 주택재건축 대상의 정비방향 제시

정비의 시급성과 가능성의 두 가지 관점에서 기성주택지를 유형화하여 주택지 유형별 정비방향과 정비과제별 대응방향을 제시한다. 이 큰 틀 속에서 주택재건축의 정비방향을 제시하여 기성주택지의 계획적 관리에 기여토록 한다.

주택재건축 정비예정구역에 대해 공공의 역할 강화

주택재건축정비예정구역에 대해 토지이용계획, 건축밀도계획, 교통계획, 공원 및 녹지계획, 학교시설계획 등에 대한 기본방향과 원칙을 제시하고, 기술적 타당성 검토를 포함해 계획을 수립한다.

제2장 관련제도 및 계획

1. 관련법규

2. 관련계획 및 정책

1. 관련법규

1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

1) 기본개요

종전의 국토이용관리법과 도시계획법으로 이원적으로 관리되어 오던 국토이용체계를 통합하여 『선계획·후개발』이용원칙을 확립하고 개발허가제 및 기반시설연동제를 도입하여 지속가능한 국토이용체계를 구축하고자 한다.

2) 주요내용

개발밀도와 행위제한 등에 대해 인센티브 부여

녹지지역이나 관리지역 등 개발압력이 있는 지역을 계획적이고 체계적으로 관리하기 위하여 제1종지구단위계획제도를 도입하여 개발밀도와 행위제한 등에 대해서 인센티브를 부여한다.

개발허가제 도입

기반시설의 확보, 주변 환경과의 조화여부 등을 고려하여 허가·불허가처분을 할 수 있는 개발허가제를 도입한다.

기반시설연동제 도입

도심 등 이미 개발된 지역은 기반시설의 추가설치가 어려운 만큼 필요한 경우 개발밀도를 제한하도록 하여 개발사업자에게 부담금을 부과하는 기반시설연동제를 도입한다.

3) 재건축과의 관련성

기반시설설치 및 확보에 대한 정책기조를 바탕으로 기반시설 확보시 주변 환경과의 조화는 물론 적정한 기반시설설치에 대한 담보와 함께 기반시설 부담에 대한 원칙 및 부과방법에 대한 정책을 반영한다.

2 도시 및 주거환경정비법

1) 기본개요

선계획 · 후개발에 입각한 도시관리계획사업

도시 및 주거환경정비법은 정비가 필요한 곳에 대해 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거환경의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업이란 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하기 위하여 구역을 지정하고 정비기반시설 및 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업을 가리킨다. 이것은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업으로 분류되며 2003년 7월 1일부터 시행되는 선계획 · 후개발에 입각한 도시계획사업을 말한다.

2) 주요내용

도시재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업을 통합한 정비사업

도시 및 주거환경정비법은 과거의 도시재개발법, 주택건설촉진법과 도시저소득주민을위한주거환경개선을위한임시조치법을 통합하여, 정비사업을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 구분하여 규정한다.

기본계획 수립의 의무화

특별시장 · 광역시장 · 시장은 10년 단위로 도시 · 주거환경정비기본계획을 의무적으로 수립하고 5년마다 타당성 여부의 검토를 통해 재정비하여 기본계획에 반영하여야 하며 인구 50만 이상의 시에서는 재건축 · 재개발사업에 대한 수요가 많으므로 기본계획의 수립을 의무화한다.

주택재건축정비구역 지정의 규모

공동주택재건축의 경우 기존 혹은 예정세대수가 300세대 이상 또는 1ha 이상인 경우에는 주택재건축 기본계획의 대상이 되며 정비예정구역으로 지정되어야 한다. 그러나 300세대 미만 또는 1ha 미만이면서 20세대 이상의 공동주택에 대해서는 정비구역지정 여부에 관계없이 재건축을 허용한다.

단독주택재건축의 경우 200세대 이상 또는 1ha 이상인 경우에 주택재건축기본계획의 대상으로 재건축정비예정구역으로 지정된다.

주택재건축 공동주택에 대한 안전진단의 강화

노후불량주택은 안전사고, 건축물의 효용가치, 철거 필요성에 근거하여 판단하되, 재건축 허용연한 등 세부내용은 시행령에서 규정한다. 또한, 재건축 안전진단이 강화되어 재건축을 위한 안전진단의 실시여부는 시장·군수·구청장이 결정하되, 노후불량정도의 평가 등을 위하여 필요한 경우에는 시·도지사가 사전 평가하고 시장·군수·구청장은 시·도지사의 평가결과에 따라야 한다.

정비사업의 활성화를 위한 정책

정비예정구역 내에서는 정비사업의 활성화를 위하여 일부 건축물을 존치, 리모델링하고 나머지만 대상으로 해서 재건축사업도 가능하다. 그리고 재건축사업에 반대하는 토지는 이를 분할하고 나머지 부분만 대상으로 해서 재건축사업을 할 수 있다.

3) 재건축과의 관련성

주택재건축기본계획은 도시 및 주거환경정비법에 기초하여 인구 50만 이상 도시에서 기본계획을 수립하여 사업을 시행하는 것을 원칙으로 하고 있다.

본 주택재건축기본계획은 도시 및 주거환경정비법에서 정하는 주택재건축정비구역지정 대상의 요건에 부합하는 지역을 정비예정구역으로 정하고 이에 따라 도시의 계획적 정비 및 관리를 도모하고자 하는 계획이다.

3 주택법

1) 기본개요

쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 하여 기존의 주택건설촉진법을 새로 개정한 법이다. 그런데 이 법이 개정(2003년 11월 시행)되면서 종전의 주택건설촉진법에 비해 주거복지 및 주택관리 등의 부분이 크게 보강되었다.

2) 주요내용

국가 및 지방자치단체의 주택정책 수립

국가 및 지방자치단체는 주택정책을 수립·시행함에 있어 국민의 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 하고, 주택시장의 원활한 기능발휘와 주택산업의 건전한 발전을 기할 수 있도록 한다. 그리고 주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 한다. 또, 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에게는 국민주택규모의 주택이 우선적으로 공급될 수 있도록 하여야 한다.

주거실태조사의 실시

건설교통부장관, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주택보급률, 주택의 유형·규모, 주택자금, 그 밖에 주택의 건설·공급 및 관리에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항 등에 대해 주거실태조사를 실시할 수 있다.

쾌적하고 살기 좋은 생활을 위한 최저주거기준의 설정

건설교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다. 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령이 정하는 사항이 포함되어야 하며 사회적·경제적인 여건변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 부여할 수 있다.

주택종합계획의 수립과 시행

건설교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 한다.

1. 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
3. 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
4. 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
5. 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항
6. 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
7. 주택의 리모델링에 관한 사항

3) 재건축과의 관련성

과거의 주택재건축사업은 주택건설촉진법에 의거한 민간의 개발사업형태로 주로 이루어져 왔다. 이는 2003년 도시 및 주거환경정비법 제정에 따라 도시계획 영역에서 계획적 관리와 정비의 일환으로 편입되었고 주택건설촉진법의 개정판인 주택법은 과거 물리적 주거생활의 개선측면에 주거복지 및 주택관리 등에 대한 부분이 보강되었다.

주택법에 의한 주택종합계획은 주택재건축을 포함한 기성시가지의 주택공급 및 주거안정화 측면과 같은 종합적인 틀에서 계획내용을 담고 있다. 본 주택재건축기본계획은 주택법에 의한 주택종합계획과의 상호 연관성과 정합성 유지측면에서 수립되어야 한다.

4 서울특별시주택조례

1) 기본개요

서울시 도시계획조례는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 하위법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 관한 필요사항을 규정을 그 목적으로 하고 있으며 환경친화적이며 지속가능한 도시성장·관리 및 지역균형발전을 기본방향으로 정하고 있다.

최근에는 조례개정(2006. 3. 16일자)을 통하여 제1종지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역에서 아파트를 건축하는 경우에는 변화있는 스카이라인 형성으로 도시경관개선을 위한 평균층수개념을 도입하였다.

2) 주요내용

경관지구의 세분

도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 경관지구는 시계경관지구, 문화재주변경관지구 조망경관지구로 구분하였다.

1. 시계경관지구 : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지구
2. 문화재주변경관지구 : 도시의 역사와 문화를 보존·유지하기 위하여 문화재 주변의 경관유지가 필요한 지구
3. 조망경관지구 : 자연경관의 조망을 확보하기 위하여 시각적 경관의 보호·관리가 필요한 지구

용도지구의 지정

문화지구, 보행우선지구, 사적(史的·건축물보존지구 등 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

1. 문화지구 : 문화예술진흥법 제10조의2의 규정에 의한 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구

2. 보행우선지구 : 시민의 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하거나 시민의 보행권 확보를 위하여 필요한 지구
3. 사적(史的)건축물보전지구 : 고유의 전통건축물 및 근대건축물의 보전을 위하여 필요한 지구

2종 일반주거지역에서 평균층수제도의 도입

제1종지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역에서 아파트를 건축하는 경우에는 변화있는 스카이라인 형성으로 도시경관개선을 위한 평균층수개념을 도입하였다.

평균층수제도의 도입·적용은 용도지역 세분의 기초를 유지·강화하도록 하기 위한 조치로 지역특성을 반영한 변화있는 층수계획을 가능토록 하고자 하는 목적이다.

제2종일반주거지역의 경우 평균층수 7층, 평균층수 12층으로 기준으로 위원회 심의를 거쳐 공공시설 기부채납비율에 등에 따라 평균층수 11층, 평균층수 16층이하까지 정할수 있도록 하였다.

재건축임대주택으로 증가된 연면적에 해당하는 층수완화실시

재건축임대주택을 공흡하는 경우에는 증가된 부속토지를 기부채납함으로써 용적률이 완화되는 경우에는 증가되는 연면적에 해당하는 범위안에서 평균층수를 추가로 완화하도록 한다.

3) 재건축과의 관련성

본 주택재건축기본계획에서는 서울시 도시계획조례 개정사항에서와 같이 도시의 변화있는 스카이라인형성을 위해 조례에서 정한 범위이내에서 선별적으로 평균층수개념을 차용·적용하고 계획에서 정한 사항 등에 대한 정합성을 유지하도록 한다.

5 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

1) 기본개요

도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 제정된 도시 및 주거환경정비법 등 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정한다.

2) 주요내용

노후불량건축물의 기준

무분별한 재건축, 재개발로 인한 자원의 낭비를 예방하고 부동산 가격의 안정에 기여하기 위하여 노후·불량건축물의 기준을 정한다.

노후·불량건축물의 기준

주택 유형	구 분		경과년도
	준공년도	층 수	
공동주택	1992년 1월 1일 이후 준공	5층 이상	40년
		4층 이하	30년
	1982년 1월 1일부터 1991년 12월 31일까지 준공	5층 이상	22 + (준공연도 - 1982) × 2년
		4층 이하	21 + (준공연도 - 1982)년
	1981년 12월 31일 이전에 준공		20년
공동주택 및 기존무허가건축물 이외의 건축물	철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물		60년 (건축법 시행령 별표1 제1호의 규정에 의한 단독주택을 제외)
	이외의 건축물		30년
영 제2조제2항제3호의 규정에 해당하는 노후·불량건축물	기존무허가건축물		-
	부엌·화장실·세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 주택		-
	급수·배수·오수설비가 노후화되어 수선이 불가능한 건축물		-
	그 밖에 규칙이 정하는 건축물		-

정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건

정비계획의 수립대상인 정비구역의 지정요건을 구체화하고, 주택재개발구역의 지정요건을 완화하여 재개발사업의 활성화를 도모한다.

정비계획 수립대상 정비구역 지정요건

구 분	주거환경개선구역	주택재개발구역
호수밀도	80호/ha 이상	60호/ha 이상
주택접도율*	20% 이하	30% 이하
면 적	-	1ha 이상
노후·불량건축물의 수	대상구역안의 건축물 총수의 60% 이상인 지역	
과소필지 등	건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(주거지역 : 90㎡)** , 부정형 또는 세장형 필지 수가 50% 이상인 지역	
재해지역	상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로서 신속히 사업 시행이 필요한 지역	

* 정비구역안의 너비 4m 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역안의 건축물 총수로 나눈 비율

** 서울특별시건축조례 제25조 제1호에 의한 규모 이하의 토지

3) 재건축과의 관련성

본 주택재건축기본계획에서는 서울특별시도시·주거환경정비조례에서 정하는 노후·불량건축물의 선정기준을 적용하여 주택재개발 및 주거환경개선사업구역 이외에 구역 중에서 계획적으로 정비해야하는 정비예정구역을 대상지로 선정토록 한다.

6 서울특별시지역균형발전지원에관한조례

1) 기본개요

서울특별시지역균형발전지원에관한조례는 서울특별시의 지역간 균형 있는 발전을 도모하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 건전한 발전과 시민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

2) 주요내용

기본계획의 수립

1. 지역간 격차실태 분석
2. 지역균형발전 기본방향
3. 지역균형발전 중장기목표
4. 다음 각목의 분야별 추진전략
 - 가. 주거환경정비
 - 나. 자치구 재정
 - 다. 문화·복지·교육
 - 라. 산업·경제
 - 마. 도시기반시설 등의 사항이 포함된 기본계획 수립, 5년마다 재정비

지정대상지역 및 지정기준

개발의 시급성 및 파급효과, 개발계획의 적정성, 자치구와 주민의 추진의지, 권역별, 지역간 형평성 등을 고려하여 뉴타운지구와 촉진지구를 지정한다.

< 뉴타운지구 >

1. 신시가지형뉴타운은 미개발지·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역
2. 도심형뉴타운은 도심 및 그 인근 지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역

3. 주거중심형뉴타운은 노후불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 도로, 공원 등 도시기반시설이 취약하여 동일생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역

< 촉진지구 >

1. 도시기본계획에 부도심·지역중심·지구중심 등으로 지정되어 있으나 도시기반시설이 취약하여 개발이 지연되고 있는 지역
2. 상업·업무기능을 집중적으로 유치할 경우 주변지역의 발전에 미치는 파급효과가 클 것으로 판단되는 지역
3. 기타 지역발전을 위하여 지역생활권 중심지로 개발할 필요가 있는 지역

3) 재건축과의 관련성

주택재건축기본계획에서는 서울특별시지역균형발전지원에관한조례에서 정하고 있는 지역간 균형있는 발전의 도모와 정책적 기초를 반영한다. 그 일환으로 계획의 기본방향 설정시 지역간 균형발전 도모, 특히 강북지역 주거지의 정비와 활성화를 위한 정책을 주요 목표로 삼도록 한다.

2. 관련계획 및 정책

1 제2차 수도권정비계획

1) 기본개요

제1차 정비계획(1982~1996)에 이어 2011년까지 수도권 정비의 기본방향과 추진과제를 제시하는 계획이다. 여기에서는 1차 정비계획의 기초를 이어 수도권의 집중억제를 유지하고, 지방의 자족적 생활권강화를 추구하고 있다.

2) 주요내용

공간구조의 개편

서울 중심의 단핵구조를 4개축의 다핵분산형으로 개편하는 것을 제시하고 있다. 즉, 『서울-인천-영종도』축의 국제업무공간, 『안산-아산만』 축을 수도권 내 산업벨트, 『과주-포천』 축을 남북교류 및 경제협력 거점, 이천-가평 축을 자족적 전원도시 및 관광지대를 육성하는 것으로 제시하고 있다.

권역구분

지역특성에 따라 과밀억제권역(인구 및 산업이 과도하게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 그 이전 또는 정비가 필요한 지역), 성장관리권역(과밀억제권역으로부터 이전하는 인구 및 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역) 및 자연보전권역(한강수계의 수질 및 녹지 등 자연환경의 보전이 필요한 지역)으로 구분한다.

3) 재건축과의 관련성

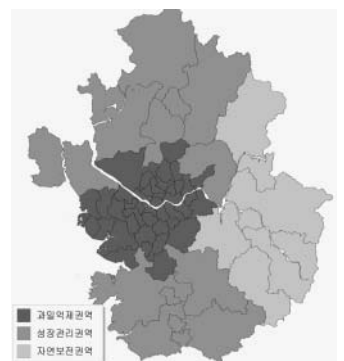
서울시는 본 계획에서 정하고 있는 과밀억제권역으로 향후 토지이용의 방향이나 밀도계획에서 과도한 개발을 억제하는 정책의 기초를 반영한다.

수도권인구지표

구 분	1995	2001	2011
전 국	44,609	45,687	47,365
수도권	20,189	21,498	21,393
(%)	(45.3)	(47.1)	(45.2)

권역별 정비전략

과밀억제권역	과밀화 규제 도시문제 해소
성장관리권역	이전기능 수용 자족기반 확충
자연보전권역	한강수계 보전 주민생활 불편 해소



2 2020 수도권광역도시계획(안)

1) 기본개요

수도권 지역의 광역적인 계획과 개발제한구역의 합리적 조정방안을 제시함으로써 시·군단위에서의 도시기본계획 수립 및 개발제한구역 해제 등 도시계획 입안에 대한 지침을 제시한다(2002. 2. 수립).

2) 주요내용

공간구조

서울과 6~7개의 거점도시로 이루어지는 다핵형 공간구조를 구축하여 수도권 전체의 균형발전을 도모하고 주핵도시를 연결하는 교통망과 거점도시를 연결하는 순환교통망을 구축하여 도시간 기능의 연계를 도모한다.

토지이용

광역토지이용계획에서는 토지이용용도를 도시용지, 도시화예정용지, 보전용지, 기타용지로 구분하여 관리방안을 제시한다.

3) 재건축과의 관련성

2020 수도권광역도시계획(안)은 수도권의 광역적인 계획과 관리를 합리적으로 조정하기 위한 계획으로 이는 서울시 도시기본계획의 수립·입안에 대한 지침이 된다. 주택재건축에 대해서는 2020 수도권광역도시계획(안)이 상위계획으로 본 계획에서 정책적 영향을 검토하여 반영한다.

3 2020 서울도시기본계획

1) 기본개요

2020 서울도시기본계획은 도시의 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획으로서 도시계획수립의 지침이 되며, 2011 서울도시기본계획(1997)을 수정·보완하는 계획이다.

도시기본계획은 토지, 주택, 교통, 환경 등 물리적 부분뿐만 아니라 인구, 산업, 사회개발, 재정 등 사회·경제적 측면을 포괄하는 종합계획으로서, 사회·경제부문에 대한 정책적 표명이자 물리적 부문에 대한 골격계획의 성격을 지니고 있다.

2) 주요내용

계획의 기초

종합계획으로서의 도시기본계획이 갖는 한계를 극복하기 위해 전략계획의 성격으로 전환하여 ‘미래상-목표-과제-전략’의 체계로 부문별계획의 정합성을 강화한다.

시민과 전문가의 참여를 적극적으로 유도하여 계획의 질적 향상을 도모한다. 25개 자치구 도시계획의 조정을 위해 5개 권역으로 구분해서 도시발전방향을 제시한다.

토지이용계획

“적정밀도의 친환경적 도시”를 추구하기 위하여 한정된 토지자원에 대한 효율적인 관리와 신규 개발시 인프라시설을 배려한 적정밀도 개발을 추구하고 주요지역과 도시의 역사·문화환경을 보전하기 위하여 도시경관을 관리한다.

지역의 특성을 반영한 계획을 통해 도시환경의 질을 향상시키고 적정한 계획밀도를 적용을 통해 쾌적한 주거환경을 확보한다.

재개발·재건축 계획

“생활환경이 쾌적한 도시”를 구현하기 위하여 재개발과 재건축사업 시행시 계획수립과정에서 공공의 역할을 강화하고 주민참여를 활성화하여 난개발 방지와 사업을 촉진한다.

기성시까지 전체를 계획적으로 관리하여 도시기반시설의 정비를 추진하고, 늘어나는 공공시설의 수요를 감안하여 계획 단계부터 공공시설을 확보계획을 수립한다. 공공의 지원은 지역의 여건에 따라 차등 적용한다.

주택계획

“주거가 안정된 도시”의 구현을 위해 저소득층 및 서민의 적정주거를 확보하기 위한 시책으로 저소득층을 위한 주거복지정책을 강화하고, 부담가능한 수준의 다양한 주택공급 증진을 위해 노력한다.

또한 도시환경의 질적 수준을 고려하여 주택을 재정비하고, 주택의 양적 공급에서 질적 유지·관리로 정책방향을 전환한다.

3) 재건축과의 관련성

2020 서울도시기본계획에서는 재건축사업 시행시 계획수립과정에서 공공의 역할 강화와 활발한 주민참여의 활성화를 통해 난개발을 방지하고 사업을 추진하도록 하였다. 그리고 기성시까지 전체를 계획적으로 관리하기 위해 도시기반시설의 정비를 실시하고, 늘어나는 공공시설의 수요를 감안하여 계획수립 단계부터 공공시설을 확보하기 위해 공공의 지원과 역할을 지역의 여건에 따라 차등 적용하고자 한다.

4 서울특별시 일반주거지역 세분계획

1) 기본개요

일반주거지역은 서울시 시가지 면적의 약 86%, 주거지역의 95%를 차지하고 있다. 일반주거지역 세분계획은 지역의 특성을 고려하여 건전한 도시발전을 유도하고, 과도한 개발에 따른 주거환경 악화 문제를 해소할 수 있는 도시계획적 대응수단이자 도시관리계획의 주요수단이다.

2) 주요내용

일반주거지역의 지정목적과 종세분에 따른 종별 특징

제1종일반주거지역은 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 곳, 저층의 양호한 주거환경 유지가 요구되는 주택지, 도시계획적 규제와 관리가 요구되는 지역을 대상으로 지정한다.

제2종일반주거지역은 쾌적한 주거환경을 확보하기 위하여 평지에 입지한, 중·저층 주택 밀집지역으로 일정수준 이상의 주거환경 확보가 필요한 곳, 역세권에 입지하고 있지만 교통환경이 열악한 지역, 제1종과 제3종일반주거지역 입지특성 외의 일반주택지가 해당된다.

제3종일반주거지역은 중·고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 교통환경이 양호한 주택지, 주거환경의 보호를 위해 타 용도지역과의 완충이 필요한 곳, 지구단위계획 등의 도시계획사업 등으로 토지이용의 변화가 예상되는 곳이 해당된다.

협의대상지의 유형

일반주거지역 세분화 매뉴얼의 기준만으로는 종세분이 곤란한 지역에 대해서는 자치구와 서울시가 협의·조정하여 별도의 기준을 마련한다.

이 때, 협의대상지는 도시관리의 기본 틀을 벗어나지 않도록 일반주거지역세분의 기본틀 내에서 주변지역과의 개발밀도를 고려하여 형평성을 유지하는 방향으로 조정을 실시한다.

3) 재건축과의 관련성

일반주거지역세분계획은 주택재건축기본계획의 토지이용계획 및 밀도계획수립시 필요한 기본 원칙과 방향을 제시하고 기준 설정시 기본적인 틀을 제공하는 계획이다.

특히 주택재건축정비예정구역 대상 중에는 제2종일반주거지역에 해당되는 곳이 많다. 향후 이들 지역은 용도지역 조정이 예상되는 지역으로 본 주택재건축기본계획에서는 기존의 주거지역 세분의 기초를 지키면서, 협의대상지의 기본원칙도 함께 고려하여 토지이용계획과 밀도계획을 수립한다.

일반주거지역 세분을 위한 협의대상지의 범위와 유형

유형구분	유형별 주요대상지	유형별 계획과제
· 주변지역에 비해 이미 과도하게 개발된 지역	· 산 능선이나 구릉지 등 자연경관 보호가 필요한 지역에 이미 고층아파트가 들어선 지역 · 저층주택지내에 고층아파트가 개발된 지역	· 도시경관 및 자연환경의 보호 · 일반주택지내 주거환경의 보호
· 향후 재건축이 예상되는 지역	· 기존택지개발사업 등으로 지정된 대단위 저층 아파트 단지 · 저층주택지를 공동주택으로 재건축하고자 하는 지역	· 현재밀도와 향후 토지이용변화 반영 · 주변지역과 조화로운 개발유도
· 관련계획에 의해 별도로 사업이 추진되는 지역	· 주택재개발기본계획에 의한 재개발예정구역 · 주거환경개선사업이 추진중인 지역 · 아파트지구 · 지구단위계획이 수립된 지역	· 세분화와 사업계획과의 정합성 유지 · 주변지역과 조화로운 개발 유도
· 대규모 공공시설 부지	· 주요 공공시설(학교, 연구소 등) · 시설공원(어린이공원, 근린공원 등) · 대규모 나지(주차장, 공지 등)	· 주거환경 보호에 필요한 시설 확보

5 서울특별시 주택종합계획

1) 기본개요

2003년 5월에 개정된 「주택법」에 따라 중장기적 관점에서 주택정책의 목표와 비전을 제시하고, 주택공급과 기존 주택의 정비, 적정 주택가격의 유지, 저소득층 주거복지기능의 강화 등을 골자로 한 10년 단위의 주택종합계획으로 자치구의 지역특성에 맞는 주택계획 수립시 지침으로 활용된다.

2) 주요내용

주택종합계획의 기본목표 및 기본방향

첫째, 저소득층에 대한 과도한 주거비 부담 문제를 해소하고자 주거복지정책의 강화와 다양한 주거안정화 시책으로 중·저소득 계층의 시민들이 주거환경을 공유하며 더불어 살 수 있도록 한다.

둘째, 공공임대주택 재고의 양적인 확대를 통해 저소득 시민에게 양질의 저렴한 주거환경을 제공할 수 있도록 한다.

셋째, 서민들의 주거비 부담 완화를 위해 민간부분에서 다양한 주택공급이 이루어지도록 하고, 주택가격의 안정과 임차인 주거안정을 위한 제도를 지속적으로 개선한다.

넷째, 주택의 유지, 관리 및 주거환경 개선에 대한 정책방향을 제시하고 제도적 지원체제 구축을 통해 주거의 질적 수준 향상과 주택의 수명연장을 통해 다양한 주택재고를 확보하도록 한다.

다섯째, 주택정책자금의 확보를 통해 저소득층 정책프로그램으로부터 소외된 가구와 그 밖의 지원이 절실한 가구를 위해 활용하도록 한다.

저소득층의 주거수준향상

악화되는 소외계층의 주거불안문제를 해결하고 주거여건을 개선하여 모든 시민이 안정적인 주거생활을 누릴 수 있도록 사회소외계층에 대한 주거 서비스를 개선하고 주택공급을 확대한다.

주거안정 및 주거복지 향상

시장의 자율성이 강조되고 주택시장 여건이 소비자 중심으로 전환되는 주택시장상황에서 서민계층의 주거서비스에 대한 욕구를 충족시키는 동시에 주거비 부담을 완화시킬 수 있도록 제도개선과 민간부문에 의한 다양한 주택공급의 여건을 마련한다.

도시정비와 주택개발의 조화

공공투자를 통한 지구내환경개선으로 저소득층 주거지역의 주거환경을 개선하여 양질의 주거환경을 유지하는 동시에 주민참여를 활성화함으로써 지역의 정체성을 확보하고 도시정비와 주택개발이 조화를 이루도록 한다.

주택의 유지관리 전문화

기존 주택의 내구연한 증진을 위한 유지관리와 노후화에 따른 안전관리 문제가 향후 주택의 중요한 과제로 대두되고 있으므로 개인 및 사회의 비용절감과 안전한 주거생활을 위해 기존 주택의 유지관리 전문화를 위한 법적·제도적 기반을 구축한다.

3) 재건축과의 관련성

주택재건축기본계획은 주택종합계획에서 정하고 있는 주거환경 및 주거수준의 향상, 주거복지 및 주거안정 등과 같은 위에서 제시한 목표들을 계획의 기본 방향이나 전체 목표설정시 반영하여 주택공급에 있어 주택재건축사업의 역할에 대한 방향을 명확히 하여 임대주택공급방안 등을 설정하고 전체 기성주택 관리의 틀로서 상호 정합성을 유지한다.

그리고 지역의 특성을 고려한 주택정비사업추진의 일환으로 주택재건축사업의 합리적 추진, 커뮤니티 회복을 위한 주거환경개선의 일환으로 노후단독주택지역의 지역인프라 개선, 그리고 환경을 배려한 주거지정비의 일환으로 리모델링의 활성화를 제시하고 있어, 이에 대한 정책의 반영을 강화한다.

6 뉴타운사업지구·지역균형발전촉진지구

1) 기본개요

이 사업지구는 서울특별시의 지역간 균형있는 발전을 도모하기 위해 서울특별시 지역균형발전지원에관한조례에 의거한 것이다.

뉴타운사업지구는 동일생활권차원에서의 일체적·종합적 정비를 위한 사업구역으로 도시기반시설의 투자·설치와 도심인근에 입지한 불량주거지역의 도시개발에 대해 공공이 주도하여 개발·계획을 수립한다.

지역균형발전촉진지구는 도시구조의 다핵화를 실현할 목적으로 자치구 단위의 중심거점을 지정·육성하여 지역주민의 각종 도시생활이 이곳에서 이루어질 수 있도록 하고 있다.

2) 주요내용

뉴타운사업의 유형 : 주거중심형, 신시가지형, 도심형

현재 뉴타운사업은 시범지구 3개를 비롯하여 주거중심형 11개소, 신시가지형 1개소, 도심형 3개소 등 총 15개소가 추진 중에 있으며, 앞으로도 추가적으로 지정될 예정이다.

유형 구분	유형 별 특 징
주거중심형 뉴타운	노후불량주택 밀집지역으로 재개발사업이 추진되고 있거나 추진예정인 지역으로서 동일 생활권 전체를 대상으로 체계적인 개발이 필요한 지역
신시가지형 뉴타운	미·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 관점에서 신시가지개발이 필요한 지역
도심형 뉴타운	도심 및 그 인근지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역

자치구단위의 중심거점지역 육성을 위한 「균형발전촉진지구」의 지정

균형발전촉진지구 개발은 도시구조의 다핵화를 실질적으로 추진하기 위해 자치구별 중심거점지역을 「균형발전촉진지구」로 지정·육성하여 지역주민의 각종 도시생활이 이곳에서 이루어질 수 있도록 자치구 단위의 중심지를 개발하는 사업이다.

즉, 자치구별로 1~2개 중심지역을 균형발전촉진지구로 지정하고 있다.

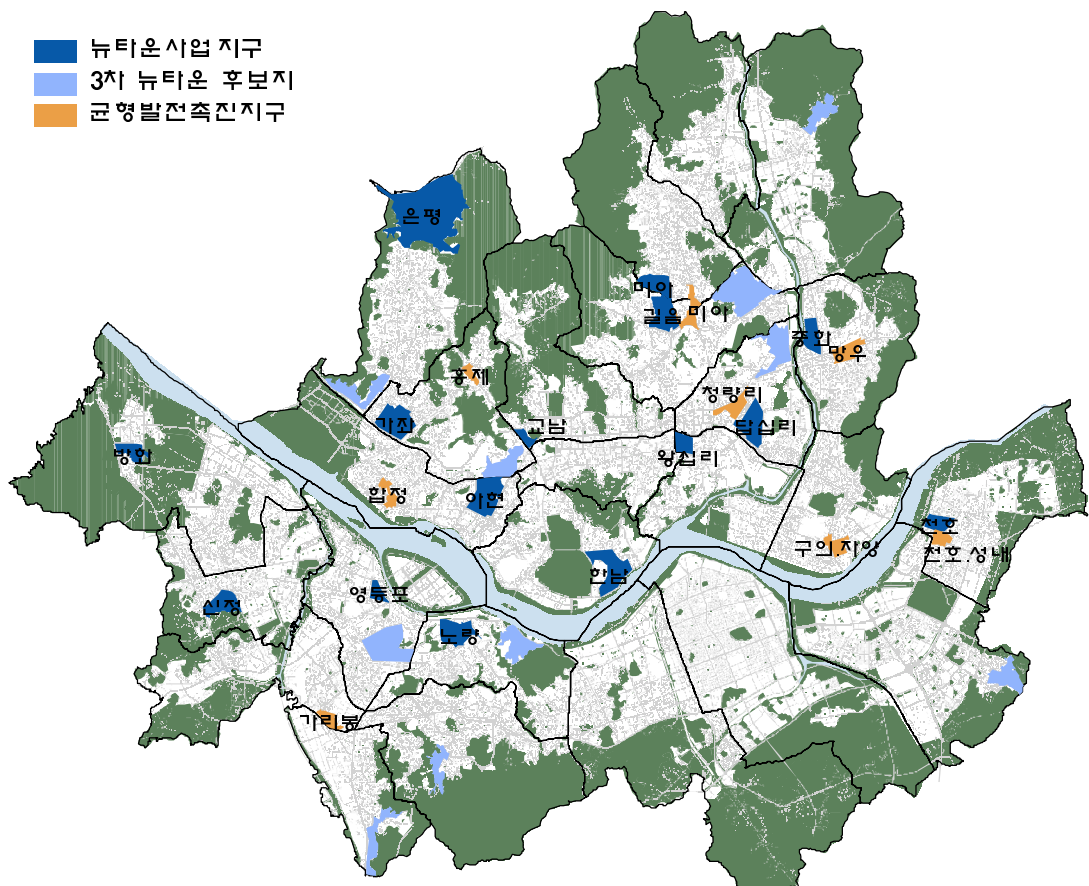
균형발전촉진지구의 대상지 선정

권역별 형평성을 우선적으로 고려하되 개발의 시급성(지역의 낙후성), 자치구와 주민의 추진의지, 개발계획의 적정성, 뉴타운 시범지구와의 중복 등을 고려하여 선정하였다.

3) 재건축과의 관련성

뉴타운사업지구와 지역균형발전촉진지구는 서울시 중점과제로 동일생활권차원에서 추진되는 일체적이며 종합적인 정비사업계획이다. 그래서 본 기본계획에 포함된 이들 지역은 위 계획상의 용적률이나 토지이용계획 등을 검토하여 적극 반영하도록 한다.

뉴타운사업지구 · 균형발전촉진지구의 지정 현황



7 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발/주거환경정비사업부문)

1) 기본개요

주택재개발기본계획은 1998년에 최초로 수립된 이후 2003년 7월에 도시 및 주거환경정비법이 새로 제정됨에 따라 수립한 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업/주거환경개선사업 분야)으로서 지역의 입지적 특성 및 토지이용 실태를 반영하고 주거지유형별 관리계획과의 정합성을 유지하는 것을 기본방향으로 정하고 있다.

2) 주요내용

정비에정구역 설정기준

호수밀도 60호/ha 이상이면서 아래 기준 중 하나를 충족하는 구역

- 노후불량건축물 60%이상
- 주택접도율 35%이하
- 과소필지 부정형 및 세장형 필지45%이상
- 최근 5년 이내에 화재침수 등 재해가 발생한 주택의 비율 50%이상(침수피해는 방바닥 이상 침수된 경우를 뜻하며 의연금품관리운용규정 에 따라 세대당 60만원 이상 지급된 경우에 해당함)

* 과소필지는 서울특별시건축조례 제25 조에서 규정하고 있는 대지분할의 최소한도 90㎡미만인 필지로 정의한다.

그밖에 '98년 재개발기본계획 대상은 기준에 미달되더라도 계획의 일관성을 유지하기 위해 정비에정구역으로 설정하고, 균형발전촉진지구, 지구단위계획구역 등 타 사업에서 주택재개발 방식을 적용한 경우이거나 재해위험관리구역은 정비에정구역으로 간주하여 사업을 시행할 수 있도록 정하고 있다.

주거지관리계획

주거지관리계획에서는 밀도, 주택의 질, 도로 조건 등의 물리적 환경, 단독주택 및 공동주택 등의 주거지의 형태, 학교, 공원 및 녹지, 간선가로 등의 기반시설, 구릉지 평지 역세권 등 지역여건, 용도지역 지구·구역 등의 도시계획현황을 요소로 하여 주거지를 유형화 하고, 유형별로 관리 및 정비방향을 제시하고 있다.

근린생활권 설정

개별사업 단위로 시행되어 정비기반시설 확보가 어려웠던 기존 주거환경정비 사업의 문제점을 개선하고 커뮤니티를 기반으로 한 주거환경정비를 실현하기 위하여 근린생활권을 설정한다. 근린생활권은 주거지관리 기반시설 확보와 임대주택 확보의 기본단위로 활용된다.

토지이용계획

지역의 입지적 특성 및 토지이용 실태를 고려하여 수립된 주거지관리계획에 따라 유형화된 정비예정구역을 다음의 토지이용계획 구역으로 구분한다.

특별관리구역	구릉지, 일반주거지역 제1종특성지 등 공공의 이익을 위해서 특별관리가 필요한 구역
주거환경정비구역	주거환경이 극히 불량하여 시급히 정비를 하여야 하는 구역
주거기능개선구역	상대적으로 양호한 주택이 밀집해 있으나, 정비기반시설이 불량하여 정비가 필요한 구역

특별관리구역
주거환경정비구역
주거기능개선구역

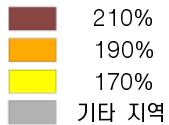


토지이용계획에 따른 밀도계획

1998년 기본계획상 계획용적률은 180%에서 170%로, 도시·주거환경정비 기본계획에서는 200%에서 190%로, 210%에서 200%로 각각 조정되었다. 이것은 일반주거지역 세분화계획이 실제로 적용됨에 따라 이에 대응하고자 구역의 특성에 따라 170%, 190%, 210% 이하로 하향 조정한 것이다.

주택재개발기본계획 상 일반주거지역 계획용적률

구 분	특 성	대 상 구 역
170%	· 자연환경, 역사문화환경 및 도시경관 보호, 저밀도의 주거 환경유도	· 1종특성지 및 2종특성지 · 구릉지 및 급경사지 · 주변지역이 7층 이하의 주거지 · 간선도로와 이격정도가 심한지역
190%	· 평지 및 중·저층의 주거환경 유도	· 2종특성지 중 170%지역, 210%지역에 속하지 아니한 지역 · 평지형 · 주변지역이 12층 이하의 주거지 · 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지
210%	· 토지의 효율적 활용 및 주택공급 촉진	· 2종특성지 및 3종특성지역 · 주변지역이 13층 이상인 주거지 · 간선도로, 역세권, 상업 및 준주거지역 인접지



층수규제

층수설정은 계획용적률과 연계하여 계획하는 것을 원칙으로 하며 일반주거지역 종세분화와 정합성을 유지하도록 한다. 그 결과 계획용적률 170%인 지역은 7층~12층, 계획용적률 190%는 12층, 210%는 층수규제가 없으며, 자연경관지구와 고도지구 등은 도시계획조례에 의거하여 정합성을 유지하도록 한다. 단, 170%에 해당된 곳 중 기정의 도시계획사항내 규제를 받고 있는 곳은 도시계획 심의위원회를 거쳐 완화여부를 정하도록 하고 있다.

정비기반시설 계획

2020 서울도시기본계획에서 제시한 정책적 기초를 반영하여 근린생활권 단위에서 필요한 정비기반시설의 수요를 예측하여 민간의 자발적 투자가 어려운 사회복지시설은 공공이 시설의 설치 및 운영의 역할을 하도록 유도한다.

3) 재건축과의 관련성

주택재개발사업은 노후불량밀집주택지의 열악한 환경개선이라는 공익적 목표가 가장 중심이 되는 계획으로서 주택재건축사업에서보다 공공의 지원과 역할에 대한 사항이 강조되고 있다. 하지만 두 사업 모두 기성주택시가지의 계획적 관리와 주거환경정비라고 하는 동일한 목표를 설정하고 이에 따른 계획방향설정 및 동일한 주택시가지를 대상으로 하므로 상호 두 계획간의 관련성과 정합성 확보가 필수적이다. 본 주택재건축기본계획은 주택재개발기본계획보다 시기적으로 후순위계획이므로 계획의 기본방향설정은 물론 기반시설계획, 토지이용계획 및 밀도계획이 재개발기본계획과의 정합성을 고려해서 수립되어야 할 것이다.

8 서울시 도로정비기본계획

1) 기본개요

서울시도로정비 기본계획은 교통수요에 입각한 도로망 및 신규 노선계획인 ‘도시기본계획’ 및 ‘교통정비중기계획’, 광역차원의 ‘광역교통망계획’ 등과 달리 서울시의 기존 도로 정비를 위한 계획이다.

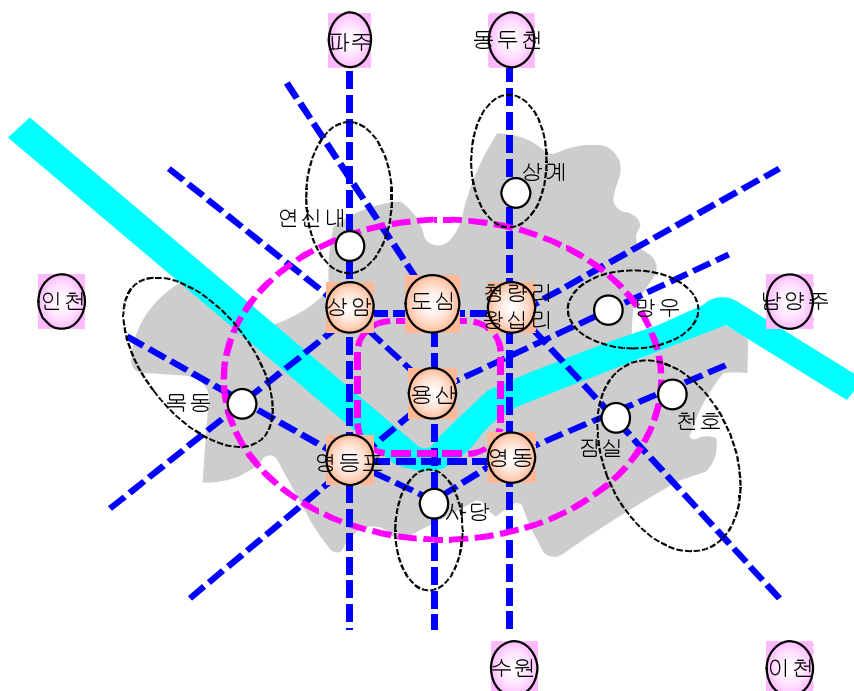
본 계획에서는 향후 서울시 도로정책 추진에 근거가 되는 목표 및 지표개발 등 계획체계 정립에 중점을 두고, 도로망 및 노선계획 이외에 기존 도로체계의 효율성을 제고시키기 위한 도로정비방안을 제시하고 있다.

2) 주요내용

주요 간선도로의 네트워크 구축

도시고속도로를 중심으로 하는 주요간선도로 네트워크의 구축을 위해 주요간선도로 네트워크의 망밀도를 확충하고 단절된 구간을 보완하며 간선도로간의 결절점을 정비한다.

도로정비기본계획의 구상



주요간선도로 네트워크와 연계한 일반간선도로의 재정비

일반간선도로의 기능향상(연속입체화 등)을 통해 주요간선도로 네트워크로 정비하고, 지역도로망과의 연결을 통해 원활한 지역도로망의 흐름을 유도한다.

도로기능에 부합하는 도로공간 재창출

도로공간내의 유휴공간을 활용하여 환경친화적으로 도로를 정비하고, 쾌적한 도로환경 창출을 위해 방음시설 및 저소음(투수성)포장을 확충한다.

대중교통체계 개편으로 교통서비스 질의 향상도모

대중교통 서비스의 향상과 체계개편 및 도로정비는 대중교통 이용율을 제고하고 승용차 통행량을 감소시킴으로서, 전체적인 교통서비스 질의 향상을 도모할 수 있는 방안을 제시한다.

부문별, 연차별사업 및 시행계획 수립

간선도로의 기능, 혼잡구간, 도로수용능력기준 등 가능한 한 다양한 측면에서 우선순위의 평가가 가능하도록 8가지의 평가항목을 설정하여 우선순위별로 연차별 사업 시행계획을 수립한다.

3) 재건축과의 관련성

주택재건축기본계획은 서울시 도로정비기본계획에서 정한 계획의 주요방향등을 고려하여 도로의 네트워크 구축, 대중교통중심의 교통체계와 같은 정책방향으로 설정한다.

정책방향에 따른 각 사항들은 부문별계획에서 교통계획 및 정비기반시설계획에서 구체적 지침과 가이드라인을 제시하는 방법으로 수용한다. 구체적인 계획의 기본방향들은 도로시설의 체계적인 보완과 수립, 기존의 연결도로망 및 보행동선과의 연계성 확보 등에 역점을 두었다. 그리고 사업구역내 보행자중심의 동선계획과 블록단위의 도로망정비 추진과 지형·지물 등을 고려한 도로망계획수립 등으로 요약된다.

9 서울시 경관관리기본계획

1) 기본개요

경관관리기본계획은 서울의 백년대계 친환경 도시경관관리를 위한 마스터플랜이다. 이것은 경관기본계획, 경관관리계획, 경관형성계획 등으로 구분하여 서울시 전체의 경관골격구상, 경관관리의 기본방향 및 원칙을 제시하고 있다.

2) 주요내용

단계별 관리, 지역별 차등관리, 계획적 관리로 구분된 경관관리계획

경관관리의 범위는 서울의 주요 산 및 구릉지 주변으로 하고 경관관리계획구역을 중점적 경관관리가 필요한 지역에 한해 지정한 후 경관관리계획을 수립하여 지역별 차등관리와 계획적 관리를 유도한다.

경관지구는 주요 산 주변지역과 역사문화재 주변지역, 한강 수변지역의 경관특성을 보호하기 위해 필요한 도시관리계획의 결정에 따라 지정한다.

한강 양안 500m 내외의 범위를 수변경관지구로 지정

한강 수변경관은 양안 500m 내외의 지역을 수변경관지구로 지정하고, 중점적 관리가 필요한 지역은 경관관리계획구역으로 정하여 계획적으로 관리를 실시한다.

서울 경관복원구상, 경관회복구상, 경관조성구상 등을 마련

역사와 문화가 살아있는 “서울다움”을 창출하고 서울의 대표적인 경관골격을 지키며, 서울시민들이 쉽게 접하고 경험할 수 있는 다양한 도시경관 형성을 위해 경관복원구상, 경관회복구상, 경관조성구상을 마련한다.

3) 재건축과의 관련성

지역별 차등관리와 계획적 관리 유도의 틀로서 경관관리기본계획을 준용한 경관관리필요구역에 대한 밀도 및 높이에 대한 차별화된 계획을 수립한다.

10 아파트지구개발기본계획

1) 기본개요

아파트지구는 1976년 도시계획법 시행령의 개정에 따라 법제화된 용도지구이다. 아파트지구로 지정되려면 ‘아파트지구개발기본계획’이 수립된 곳이어야 하며, 아파트단지의 개발은 이 기본계획에 따라 추진되어 왔다.

2) 주요내용

저밀도·고밀도 아파트지구의 지정

아파트지구는 크게 저밀도아파트지구와 고밀도아파트지구로 구분하여 지정되어 있다. 저밀도아파트지구는 5층 이하의 저층아파트로 건립되어 있으며, 잠실, 반포, 화곡, 청담·도곡, 암사·명일지구 등이 지정되어 총 43개의 단지와 1,180개의 건축물동, 그리고 5만 이상의 세대에 이르고 있다. 13층 이상의 고층아파트로 구성된 고밀도아파트지구는 압구정, 서빙고, 가락, 아시아선수촌지구 등이며 총 143개의 단지와 937개동으로, 약 8만 세대에 이르고 있다.

아파트지구의 지정현황

구 분	지 구 명	단지수	동 수	세대수
저밀도 아파트지구	잠실, 반포, 화곡, 청담·도곡, 암사·명일	43	1,180	50,152
고밀도 아파트지구	압구정, 서빙고, 가락, 아시아선수촌 등	143	937	85,333
계	13개 지구	186	2,117	135,485

<출처 : 각 아파트지구개발기본계획>

아파트지구 개발밀도의 검토 요구

현재 저밀도 아파트지구에서는 아파트지구개발기본계획의 변경을 통해 도시계획이 결정되면서 지구내에 추가로 필요한 공공시설 및 기반시설의 부담면적을 제외한 개발용적률을 270%까지 허용하였다. 이 때 공공시설 확보여부에 따라 별도로 15%까지 추가적인 인센티브를 주기로 되어 있어 향후에 고층고밀로 재건축이 이루어질 것으로 예상된다. 한편, 현재 고밀도아파트지구 역시 향후 아파트지구개발기본계획 변경 절차를 추진 중에 있다.

3) 재건축과의 관련성

아파트지구개발기본계획은 현재 재건축기본계획의 공동주택재건축과 유사한 형태로 이루어지는 개발사업이다.

따라서 본 재건축기본계획에서는 기본개념, 원리 등의 적용이 동일한 아파트지구개발기본계획과 생활권계획, 근린주구개념, 밀도계획, 토지이용계획 등 부문별계획에서 다루어져야 하는 사업의 범위나 내용이 유사하므로 두 사업 간의 형평성 및 효율성 측면에서 상호 조정이 가능하도록 수립한다.

아파트지구의 지정현황



II 공동주택건립관련 지구단위계획

1) 기본개요

재건축사업과 관련하여 지구단위계획은 크게 두 방향으로 추진되고 있다. 첫 번째 방향은 택지개발사업에 의하여 조성되었던 대규모 저층아파트들의 노후화에 따른 계획적 대응의 측면에서 추진되고 있고, 또 다른 방향은 소규모 공동주택을 위한 계획수립의 측면에서 추진되고 있다.

2) 주요내용

택지개발사업 등에 의해 지어진 대규모 저층 아파트단지

우선, 1970~80년대 택지개발사업 등 각종 도시개발사업에 의해서 지어진 5층 이하의 대규모 아파트단지를 중심으로 재건축 움직임이 활발하게 일어나고 있는데 이로 인해서 향후 주변지역에 미칠 영향이 지대할 것으로 예상된다.

이러한 지역에서 특히 고층고밀의 재건축이 일어날 경우 도로, 학교 등 도시 기반시설 및 공공시설의 부족이 우려되며, 도시경관에 대한 충분한 사전계획이 없이 획일적으로 진행될 경우 경관이 훼손될 우려가 있다. 그 대표적인 지역으로 고덕, 개포, 상계, 목동, 월계 등 택지개발사업지구내의 저층아파트단지가 이에 해당된다.

지구단위계획으로 관리되는 소규모 공동주택건립에 대한 규모

소규모 공동주택건립에 대한 측면으로는 종전에 공동주택지구단위계획대상이 부지면적 300세대 이상 또는 1ha 이상인 경우였으나 도시 및 주거환경정비법의 제정으로 동조건의 경우 도시·주거환경정비사업(주택재건축사업 부문) 예정구역으로 지정하도록 되어 있다. 이에 따라 서울시는 주거환경정비구역요건에서 제외되는 300세대 미만, 1ha 미만인 소규모 공동주택의 건립에 대하여 지구단위계획으로 관리하고 있다. 최근에 도시 및 주거환경정비법 시행령 개정(2005. 5)으로 주택재건축정비구역 대상이 1ha 이상 또는 200호 이상으로 확대적용하게 되면서 지구단위계획에 의한 공동주택 건립사업대상 역시 1ha 미만, 200세대 미만으로 조정되었다.

3) 재건축과의 관련성

공동주택건립관련 지구단위계획은 현 재건축사업대상지와 동일한 대상지역중 해당요건에 따라 구분된다. 재건축기본계획의 요건이 300세대 이상이거나 1ha 이상인 구역을 대상으로 하는 반면 공동주택건립관련 지구단위계획은 과거 택지개발사업에 의해 조성된 대규모 공동주택단지와 함께 300세대 미만이거나 1ha 이하인 재건축사업 요건 대상에서 제외된 소규모 사업지를 지구단위계획으로 관리하고 있다.

공동주택 건립관련 지구단위계획



특히, 공동주택건립관련 지구단위계획은 재건축사업대상지와 지역의 성격이나 특징 그리고 개발방식 면에서 동일한 조건을 가진 지역을 대상으로 하여 관리되고 있는 지역이다. 따라서 밀도계획 및 지역의 성격 등을 결정하는 부문별 계획에 있어서 상호정합성과 형평성 측면을 고려하여 기본원칙과 기준을 마련하도록 한다.

제3장 기성주택지의 변화와 여건전망

- 1. 기성주택지의 일반현황과 정비실태**
- 2. 주택재건축의 현황 및 문제점**

1. 기성주택지의 일반 현황과 정비실태

1 기성주택지의 일반 현황

1) 비물리적 환경

비물리적 환경을 평가하기 위한 지표로는 1인당주거면적, 상주인구증감율, 노령화지수, 아파트평당평균가격 등이 있다.

첫째, 1인당주거면적은 생활수준을 나타내는 간접지표로, 거주공간의 크기를 알아볼 수 있는 지표이다. 서울시의 경우 1인당 평균 주거면적은 20.5㎡이다. 자치구별로 1인당 주거 면적이 큰 곳은 대형평형의 아파트가 많은 곳으로 서초구(29.1㎡), 강남구(27.7㎡), 용산구(26.2㎡), 송파구(22.5㎡) 등의 순으로 강남지역에 편중되어 있다. 반면 서울시 평균치에 미달되는 자치구는 15개구로 강북지역에 편중되어 있는데 이는 소규모 다가구주택이 많거나 소규모 아파트가 많기 때문인 것으로 파악된다. 특히 동단위로 볼 때 1인당 주거면적의 격차는 5배 이상이 되는 것으로 나타났다.

둘째, 상주인구증감율을 살펴보면 서울시 인구는 10년간 7% 감소하였고, 특히 도심과 도심주변에서는 30% 이상 격감했다. 이것은 자가용의 보급과 수도권 전철망의 확충, 서울시 주변도시에서 대규모 신도시건설과 택지개발사업실시로 인한 인구유출로 서울대도시권의 확대에 따른 영향으로 분석된다. 자치구별로 볼 때 인구감소가 현저했던 곳은 종로구(41.5%), 중구(41.4%), 동대문구(35.3%), 성동구(32.3%), 용산구(30.3%)의 순으로 강북의 도심 및 도심주변에 집중되어 있다. 반면에 인구증가율이 높았던 곳은 강서구(23.2%), 노원구(21.7%), 도봉구(14.2%)의 순으로 주로 서울시 외곽지에 해당되며 대규모 택지개발사업에 의한 영향이 큰 것으로 보인다.

셋째, 노령화지수는 65세 이상의 노령인구를 15세 미만의 유소년 인구수로 나눈 백분율을 말하는 것으로 서울시 평균은 29.4%이다. 서울시 평균치보다 높은 곳은 대부분 1960년대 형성된 도심 및 주변지역으로 종로구(50.6%), 중구(46.9%), 용산구(46.9%) 등을 포함한 강북 지역의 노령화 비율이 특히 높다.

노령화 지수가 낮은 곳을 보면 강남구(30.2%), 송파구(23.4%), 강동구(23.2%), 양천구(23.1%), 관악구(28.8%), 금천구(23.1%) 등 강남지역에 넓게 집중적으로 분포하고 있다.

한편 2004년 1월 현재 자치구별로 아파트부동산가격을 살펴본 결과 강남지역이 서울시평균치보다 월등히 높고 자치구간 격차가 3배 이상 난다. 서울시 아파트 평당 평균가격은 약 1,055만원으로 아파트 평당 가격이 높은 자치구는 강남구(2,137만원), 송파구(1,786만원), 서초구(1,746만원), 강동구(1,378만원), 용산구(1,329만원) 순으로 나타났다. 즉, 양호한 인프라시설의 확보와 높은 개발의 잠재력, 양호한 교육환경 등이 지가에 큰 영향을 미치고 있다. 반면에 상대적으로 평당 가격이 낮은 곳은 도봉구(612만원), 강북구(658만원), 은평구(665만원), 중랑구(683만원)의 순으로 이들 지역은 교통 환경이 열악하여 도심 및 부도심에의 접근성이 불리하고 소형평형의 주택이 많은 것이 특징이다.

비물리적 환경 지표

구분	1인당주거면적 (㎡)	1990~2000인구증감율 (%)	노령화지수 (%)	2004년평당평균가격 (만원)
종로구	21.6	-41.5	50.6	818.0
중구	19.2	-41.4	46.9	1,090.5
용산구	26.2	-30.4	46.9	1,329.0
성동구	17.6	-32.3	30.7	978.9
광진구	18.9	-18.0	24.2	1,139.4
동대문구	16.9	-35.3	38.1	763.9
중랑구	17.6	-0.5	24.8	683.2
성북구	19.3	-18.1	37.2	718.1
강북구	17.1	-5.9	34.7	658.9
도봉구	21.5	14.2	25.4	612.3
노원구	20.8	21.7	24.8	690.0
은평구	18.5	-4.7	32.1	665.4
서대문구	21.4	-8.6	37.0	796.2
마포구	19.7	-17.4	37.2	964.5
양천구	19.9	-5.7	23.1	1,318.1
강서구	18.5	23.2	25.7	833.1
구로구	19.4	-15.0	24.6	715.3
금천구	17.5	-9.4	23.1	700.2
영등포구	20.8	-19.7	29.4	967.3
동작구	20.6	0.8	33.3	932.0
관악구	17.2	-12.3	28.8	801.4
서초구	29.1	-6.4	31.4	1,746.2
강남구	27.7	6.9	30.2	2,137.2
송파구	22.5	1.0	23.4	1,786.1
강동구	17.9	-11.2	23.2	1,378.1
서울시전체	20.5	-7.1	29.4	1,008.9

* 1인당주거면적(㎡) = 주거용총연상면적(㎡)/총인구수(명)
 * 인구증감률(%) = (2000년인구 - 1990년인구)/ 1990년인구
 * 노령화지수(%) = 65세이상인구/15세미만유소년인구 × 100
 * 아파트평당평균가격

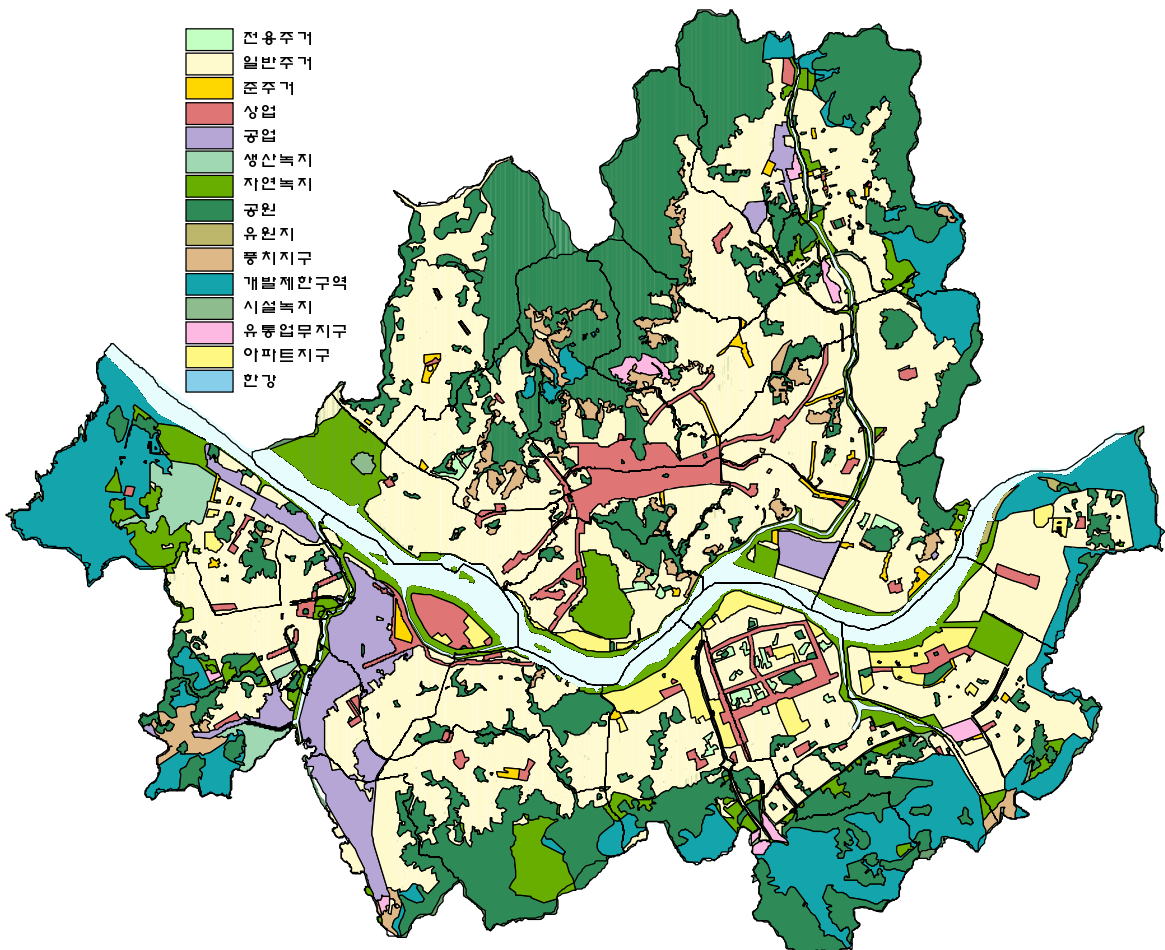
자료: 2000년 인구주택총조사
 자료: 2000년 인구주택총조사
 자료: 2000년 인구주택총조사
 자료: 부동산마켓리포트(2004), 부동산114

2) 도시계획사항 지정현황

일반주거지역이 전체 시가지면적의 약 86% 차지

서울시 용도지역 중 일반주거지역은 전체 시가지 면적의 약 86%, 주거지역중 95%를 차지하고 있다. 상업지역은 종로구, 중구, 영등포구 일대에 분포하고 있고, 준공업지역은 영등포구, 구로구, 금천구, 성동구 일대에 넓게 분포하고 있다. 근래에는 준공업지역내에 노후불량 주거지가 밀집하는 등 타용도지역이지만 정비가 필요한 주거지도 나타나고 있다. 그러나 용도지역에 대한 획일적인 규제 및 관리로 인해 지역의 특성을 반영하지 못한 정비가 이루어져 왔다. 서울시는 이러한 점을 보완하기 위해 일반주거지역을 1,2,3종으로 종을 세분하여 주거환경악화문제를 보다 효과적으로 해결하기 위한 노력을 하고 있다.

서울시 도시계획 현황도



도시계획 규제사항

현재 서울시는 양호한 자연환경 및 도시경관을 보호하고, 쾌적한 주거환경을 유지하고자 여러 가지 도시계획적인 규제를 적용하고 있다. 이러한 규제 대상으로는 최고고도지구, 경관지구, 개발제한구역 등이 대표적이다.

규제지역의 지정은 서울시 전체의 도시관리 측면에서 반드시 필요하지만 지정된 이후 공공의 지원이 없이 일방적으로 규제만 받아왔다. 그 결과, 필요한 개발조차 제약을 받아 주택의 노후화가 급속하게 진행되는 등 주거환경이 날로 악화되고 있으며, 지구내 공공시설과 생활편의시설이 부족하여 주민이 생활하는데 큰 불편을 겪고 있다.

또한, 이러한 규제지역들은 강남지역보다 도심주변에 있는 기성시가지의 외곽 지역인 북한산 주변의 구릉지와 시경계지역 등에 주로 집중 분포하고 있어 지역간 주거환경 격차의 원인이 되고 있다.

이러한 규제지역들은 다른 지역에 비해서 강한 규제를 받고 있기 때문에 상대적으로 주택개량에 어려움이 있다. 그리고 대부분이 구릉지변에 자연발생적인 주택지이기 때문에 지구내 도로여건 등이 열악하다. 따라서 일방적으로 규제만 할 것이 아니라 지구내 도로정비를 위한 공공지원 등 다각적인 지원책 마련이 필요하다.

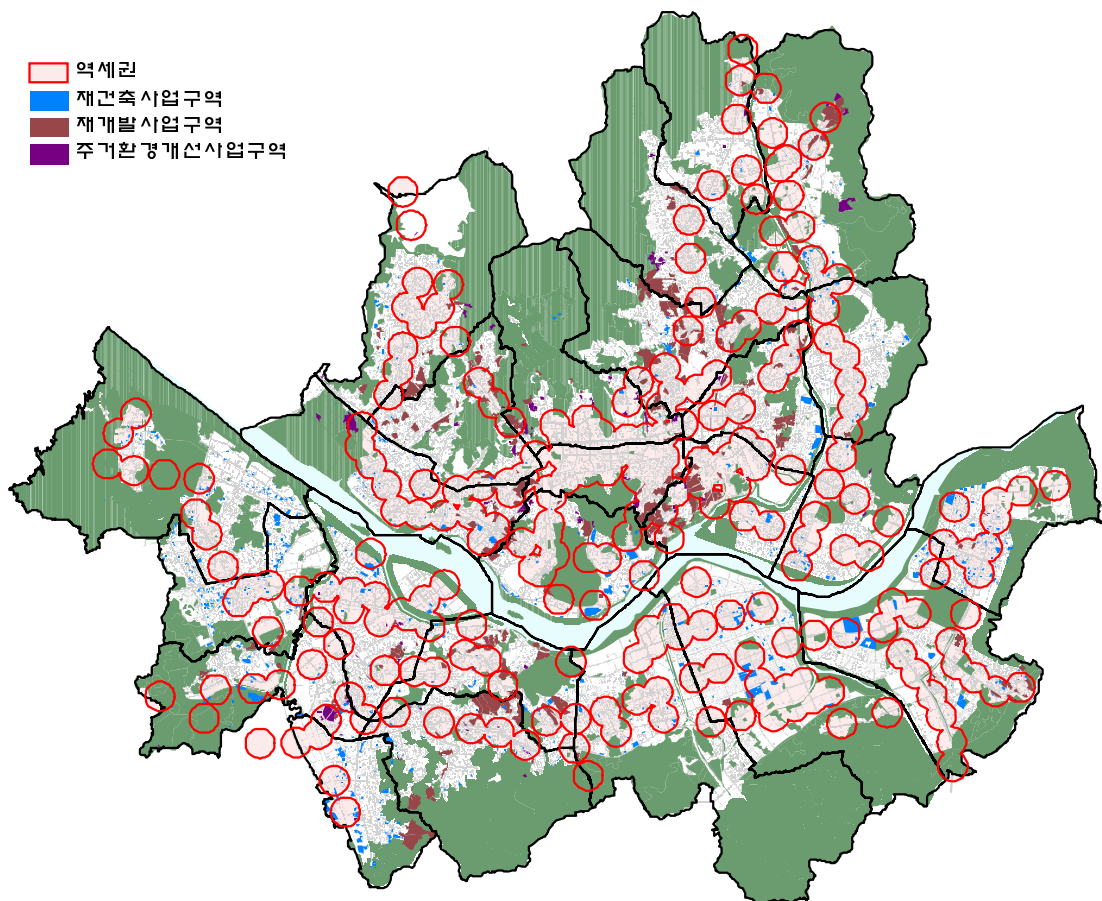
도시계획규제지역의 지정 실태

구분		규제내용	문제점	지정대상지
최고고도지구		3층 12m 이하	· 규제로 인한 주택노후화 · 기반시설, 편익시설 부족	경복궁 주변 남산 주변 등
		5층 18m 이하		북한산 주변 오류, 시흥동 일대
경관지구	자연경관	3층 이하	· 규제로 인한 주택노후화 · 기반시설, 편익시설 부족 · 규제 조정후 계획적 정비	평창, 남산, 성북 수유, 안산지구 등
	시계경관	4층 이하		오류, 수유, 세곡지구
개발제한구역		3층 이하	· 기반시설, 편익시설 부족 · GB해제후 계획적 개발	은평, 중랑, 구로 등

3) 교통환경 현황

서울시내에 개통된 지하철역은 303개이고 2개 이상 교차하는 환승역은 78개에 이른다. 이것을 지하철역을 중심으로 반경 500m의 역세권범위로 보면 시가지 면적의 46%를 차지하고 있다. 이러한 측면에서 볼 때 주요 역세권지역의 특성에 따른 토지이용 변화패턴과 역이용 보행자중심의 개발밀도 분포특성 등 일반지역과 다른 토지이용 특성을 계획에 반영하는 것이 요구된다. 특히 역으로부터 반경 500m 이내는 도보권에 해당되는 거리이므로 보행환경의 개선을 통한 역이용 증진의 도모와 이를 중심으로 한 합리적 토지이용계획 수립이 중요한 과제이다. 한편 역세권에서 제외된 지역은 교통환경이 상대적으로 불량하고 간선도로망이 발달되지 못한 특징을 보인다. 이로 인해 상대적으로 지가가 낮고, 구릉지에 입지하여 불량주택이 많아 고밀로 재개발되는 실정이다.

서울시 역세권 분포 및 간선도로망도



4) 주택유형의 분포현황

주택유형구분은 건축법에 의한 구분으로 아파트, 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 영업용 건물내 주택이 있다. 서울시 주택유형을 2000년 현재 호수비율로 보면 아파트(50.9%), 단독주택(25.5%), 다세대주택(9.2%), 연립주택(11.2%), 영업용주택(3.1%)의 순이다. 즉, 과반수가 아파트에 거주하고 있고 강남지역과 노원구에 편중되어 있다.

아파트비율이 높은 강남구(69.5%), 송파구(63.3%), 서초구(55.7%)는 1970년대 중반에 아파트지구지정과 더불어 대규모로 개발이 된 지역이고, 노원구(80.9%)와 강동구(54.2%)는 1980년대 택지개발에 의해 개발된 지역이다. 상대적으로 아파트비율이 낮은 자치구는 은평구(10.4%), 강북구(14.2%), 종로구(18.8%), 성북구(21.4%) 등으로 이들 지역은 1990년대에 저층단독주택지가 다세대·다가구주택으로 바뀐 지역이고 상대적으로 재개발 및 재건축아파트 단지가 적다.

주택유형별 비율

구분	단독비율(%)	아파트비율(%)	연립주택비율(%)	다세대비율(%)	영업용건물내비율(%)
종로구	54.8	18.8	10.4	9.1	6.9
중구	39.8	26.2	5.4	11.0	17.6
용산구	50.5	29.4	8.0	5.8	6.3
성동구	40.4	37.7	8.3	9.2	4.5
광진구	51.9	23.6	11.7	6.8	6.1
동대문구	50.1	28.3	12.1	3.3	6.3
종랑구	45.9	30.0	15.6	3.6	4.9
성북구	56.2	21.4	10.4	7.2	4.8
강북구	50.6	14.2	13.4	17.2	4.6
도봉구	19.3	55.0	14.4	9.1	2.2
노원구	8.8	80.9	5.1	3.9	1.3
은평구	39.0	10.8	15.6	30.7	3.9
서대문구	37.0	35.8	10.0	13.6	3.7
마포구	42.6	28.3	11.2	13.8	4.1
양천구	18.0	45.6	23.7	10.0	2.8
강서구	22.2	44.2	15.6	14.7	3.2
구로구	31.5	43.6	14.3	7.9	2.8
금천구	36.9	34.0	22.4	3.1	3.6
영등포구	40.0	46.0	4.5	3.6	5.9
동작구	37.0	35.8	11.6	12.3	3.3
관악구	40.5	24.4	15.6	15.4	4.1
서초구	18.4	55.7	13.4	9.2	3.3
강남구	14.9	69.5	8.6	4.5	2.5
송파구	14.1	63.3	9.1	10.4	3.1
강동구	24.9	54.2	12.2	5.2	3.5
서울시전체	25.5	50.9	11.2	9.2	3.1

* 주택유형별 비율=각유형별주택수/총주택수

<출처 : 인구주택총조사보고(2000)>

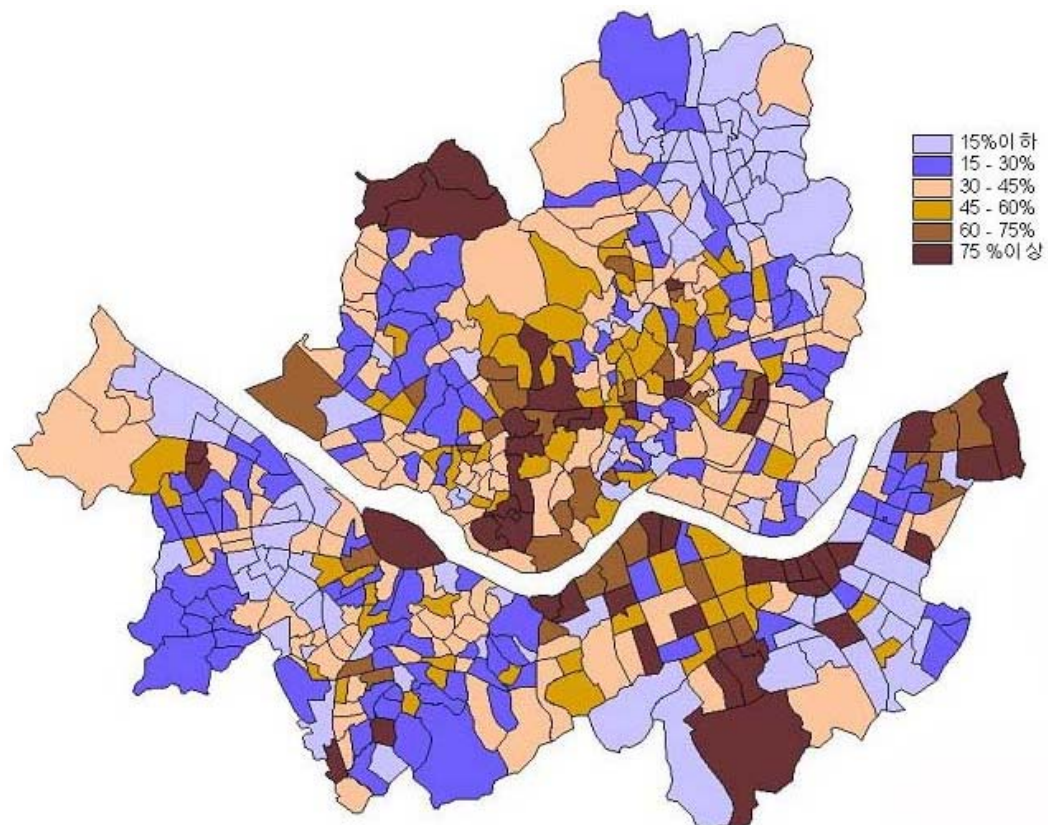
5) 물리적 환경(노후도, 과밀도, 불량도)

서울시 기성주택지의 물리적 환경을 살펴보기 위해 주택의 노후도, 과밀도, 불량도 등을 분석해 보았다.

첫째, 서울시 주택의 노후도를 살펴보면, 20년 이상된 노후주택비율이 서울시 총주택수의 31.7%에 해당된다. 20년 이상 경과된 노후주택비율이 높은 곳으로는 도시기반시설이 취약한 용산구, 중구, 종로구 등 도심 주변 자치구와 1970년대 중반에 지어진 강남지역의 아파트가 많은 자치구가 주로 해당된다. 반면에 20년 이상 경과된 노후주택지의 비율이 낮은 곳으로는 1990년 이후 단독주택지내에서 다세대주택과 다가구주택의 건설이 활발하였던 곳이 많다.

이를 동단위로 살펴보면 노후주택비율이 높은 곳(60%이상)은 도심지역의 노후주택지와 강남지역의 아파트밀집지역으로 양분되는 양상을 보인다.

서울시 동별 20년 이상 노후 주택지 비율



둘째, 차량통행이 불가능한 필지란 도로접도조건 중에서 세로망정비가 불량하거나 접근로가 없는 맹지역에서 차량접근이 곤란한 필지를 가리키는 것으로 서울시의 경우 차량통행불가능 필지는 21.1%에 이르고 있다. 특히 도심주변의 구릉지에 집중적으로 분포하고 있다. 서울시 전체 필지에 대한 차량통행불가능 필지수의 비율을 보면 성북구(9.8%), 종로구(7.6%), 마포구(7.0%), 강북구(5.6%), 성동구(5.4%) 순으로 도심주변의 구릉지에 1970년 이전에 자연발생적으로 형성된 주택지가 대부분이다.

과소필지란 건축조례상 분할제한면적 기준 미만인 필지로 주거용 건축물의 경우 90㎡미만을 말한다. 서울시 총 필지수에서 차지하는 비율이 높은 곳을 보면 종로구(9.3%), 중구(8.2%), 마포구(7.0%), 용산구(6.5%), 성동구(6.3%), 동대문구와 강북구(5.4%)의 순으로 대부분이 차량통행 불가능필지와 거의 중복되어 있다.

차량통행불가능필지 및 과소필지

구 별	총필지수	차량통행 불가능 필지			과 소 필 지		
		불가능필지수	자치구별구성비(%)	전체구성비(%)	과소필지수	자치구별구성비(%)	전체구성비(%)
종로구	50,214	15,582	31.0	7.6	30,821	61.4	9.3
중구	38,033	9,935	26.1	4.8	27,027	71.1	8.2
용산구	35,363	9,737	27.5	4.7	18,031	51.0	5.5
성동구	43,646	11,056	25.3	5.4	20,939	48.0	6.3
광진구	30,212	6,411	21.2	3.1	3,603	11.9	1.1
동대문구	43,748	11,047	25.3	5.4	19,284	44.1	5.8
중랑구	38,537	5,966	15.5	2.9	7,384	19.2	2.2
성북구	77,105	20,131	26.1	9.8	34,775	45.1	10.5
강북구	49,077	11,586	23.6	5.6	17,950	36.6	5.4
도봉구	24,693	3,823	15.5	1.9	6,454	26.1	2.0
노원구	20,373	3,007	14.8	1.5	5,916	29.0	1.8
은평구	52,401	12,003	22.9	5.9	12,871	24.6	3.9
서대문구	42,005	11,122	26.5	5.4	16,030	38.2	4.9
마포구	52,332	14,305	27.3	7.0	23,264	44.5	7.0
양천구	23,874	1,480	6.2	0.7	3,494	14.6	1.1
강서구	43,063	7,113	16.5	3.5	8,830	20.5	2.7
구로구	36,128	9,576	26.5	4.7	13,977	38.7	4.2
금천구	20,566	1,582	7.7	0.8	4,841	23.5	1.5
영등포구	44,562	7,957	17.9	3.9	21,408	48.0	6.5
동작구	38,492	9,631	25.0	4.7	10,526	27.3	3.2
관악구	43,250	5,982	13.8	2.9	7,298	16.9	2.2
서초구	31,843	5,094	16.0	2.5	4,434	13.9	1.3
강남구	33,776	3,321	9.8	1.6	3,313	9.8	1.0
송파구	30,135	3,467	11.5	1.7	3,451	11.5	1.0
강동구	27,035	4,150	15.4	2.0	4,257	15.7	1.3
서울시전체	970,463	205,064	21.1	100.0	330,178	34.0	100.0

*차량통행불가능필지 -도로접도조건중 세로안변(불)+세로각지(불)+맹지

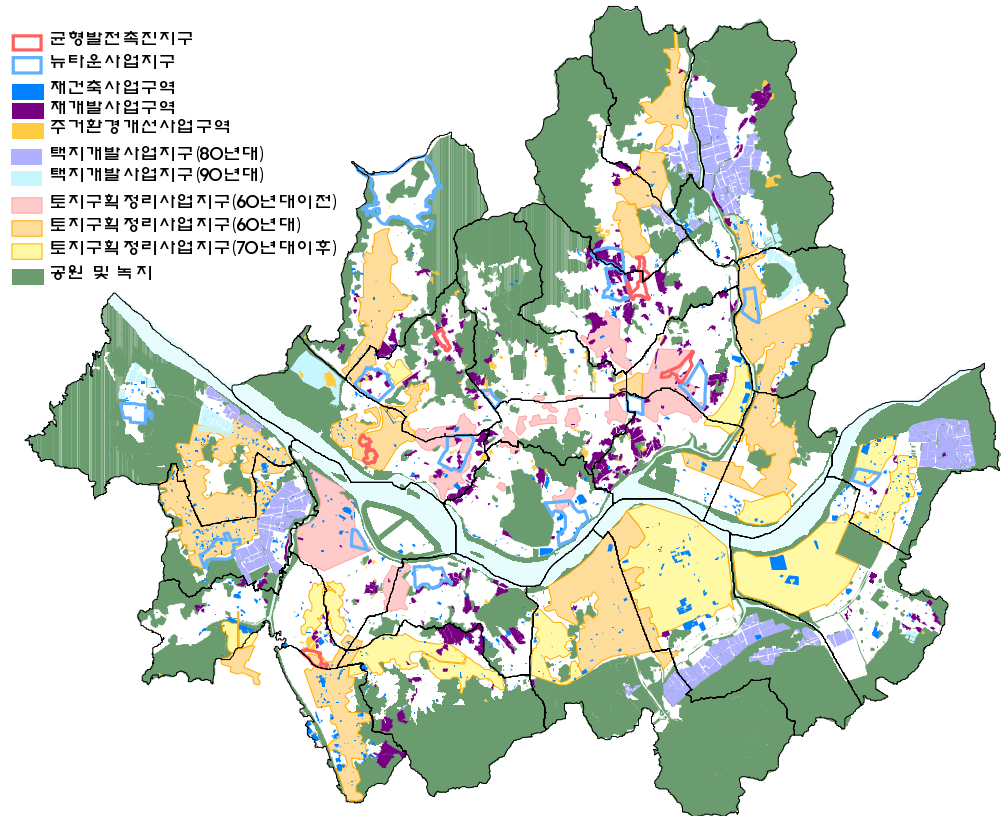
*자료:2000년 서울시 토지특성조사자료

*과소필지기준=건축조례상 분할제한면적미만(주거 90㎡)

2 기성주택지의 정비실태

1) 기성주택지 정비실태

시기별 시가지 조성 및 정비사업 현황도



토지구획정리사업을 통한 주택지 조성 : 1970년대 이전

해방 전인 1934년에 토지구획정리사업이 도입되어 1960년대부터 토지구획정리사업이 활발히 진행되었고 시외곽지역이 주택지로 조성되었다. 이후 1970년대에는 영동·잠실지구의 개발로 강남개발이 본격화되는 계기가 되었고, 한강변에 아파트들이 대규모로 개발되었다. 이렇게 토지구획정리사업에 의해서 시행된 면적은 무려 140.0km²로 서울시 시가화면적의 약 40%에 해당된다.

주택개량촉진 및 재개발사업의 기틀 마련 : 1970년대

1971년 도시계획법을 개정하여 재개발사업을 도시계획사업으로 규정하였지만 주택재개발에 대한 공공의 지원 등에 대한 규정이 미비하여 재개발사업의 추진이 지지부진하였다.

이후 1976년 도시재개발법을 제정하면서 1980년대 재개발 사업이 본격적으로 이루어 질 수 있는 토대를 마련하였다.

재개발사업 및 대규모 택지개발사업 시행 : 1980년대

1980년대에 들어서면서는 개포, 고덕, 상계, 목동 등 시외곽지역에 공공주도의 택지개발이 시행되어 대규모 아파트단지들이 들어서게 되었고, 이와 동시에 1984년부터는 합동재개발이 도입되어 구시가지에서도 노후불량주택지가 상당 부분 정비되었다. 이와 같이 1980년대에는 구시가지의 정비와 신시가지의 조성이 병행되었고, 이 두 가지 개발사업들은 1990년대를 거쳐 현재까지 이어지고 있다.

주택재개발·재건축사업 활발, 택지개발사업 시행 : 1990년대

1990년대에 들어서면서 가양, 창동, 월계, 공릉 등의 남은 외곽지에 신시가지 조성이 이루어졌고, 노후불량주거지의 재개발사업도 진행되면서 이와 동시에 합동재개발의 전면철거 문제로 인해 주거환경개선사업이 도입되었다. 또한 이 때에는 1980년 이전 건축물이 노후화가 진행됨으로 인해 공동주택의 정비를 위한 주택재건축사업이 도입되었다. 최근 들어 개발제한구역이 일부 해제되면서 국책사업으로 국민임대주택사업이 시행되고 있고, 지역균형발전을 위한 뉴타운사업과 균형발전촉진사업 등이 진행 중에 있다.

시기별 도시개발사업의 비교

구분		시행시기	구역면적 (ha)	시가지면적 대비 (%)	주택유형	문제점
신시가지 조성사업	토지구획정리사업	70년대 이전	14,022	43.0	단독주택	· 다세대·다가구 주택지화 · 기반시설 미흡 · 주택의 노후화 문제
		70~80년대			아파트	· 재건축 시기조정 문제 · 중대형주택 위주의 공급
	택지개발사업	80~90년대	3,324	10.1	아파트	· 재건축 시기 도래 · 주택노후화 관리문제
구시가지 정비사업	주택재개발사업	80년대 이후	1,463	4.5	아파트	· 사업단위 개발 · 임지특성 무시한 고밀개발 · 도시기반시설 부족
	주거환경개선사업	90년대 이후	170	0.5	다세대다가구 (다가구)	· 과밀주택지 양산 · 재슬럼화 우려 · 주민편익시설 부족
	주택재건축사업	90년대 이후	365	1.1	아파트	· 사업단위 소규모 개발 · 주택지내 경관 저해 · 지역차원 기반시설 부족

2) 주택유형별 건설실적

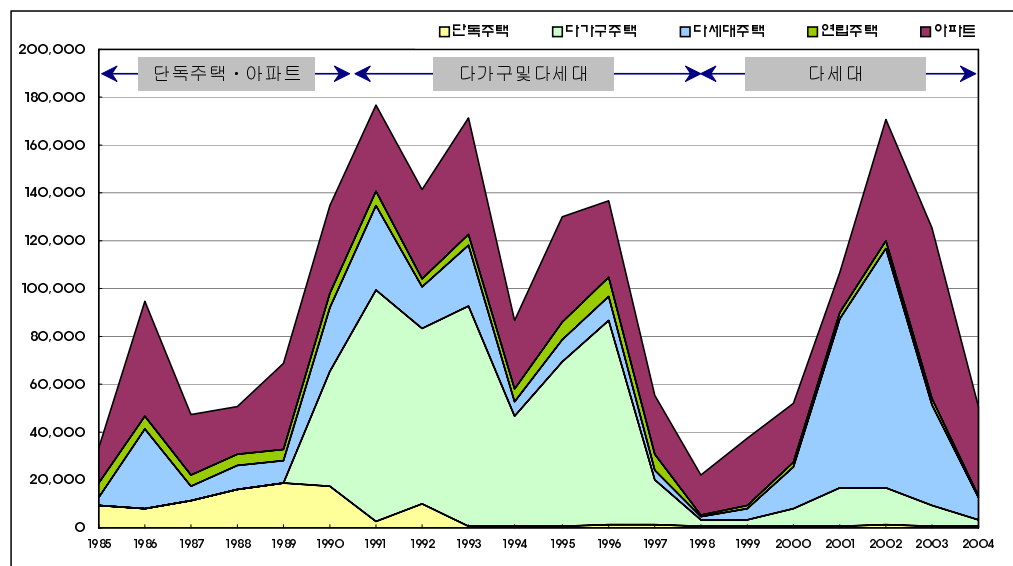
기성주택지의 건설실적은 1990년 건축법완화조치, 1997년 IMF, 2000년 일반 주거지역세분화의 영향을 크게 받았다. 1985년부터 2004년까지 주택유형별 건립실적은 1991년 이후 건설실적이 매우 활발하였다가 IMF 이후인 1998년에 현저하게 감소한다. 이후 2000년부터 증가하기 시작해 2002년에 가장 높은 증가를 보이고 2003년부터 서서히 감소하였다.

시기별 특징

1985년부터 1990년까지는 단독주택의 공급이 계속적으로 증가하는 특징을 보인다. 1990년에 처음으로 다가구주택이 공급된 이후 1997년까지는 다가구주택의 공급이 가장 높은 비중을 차지하고 있는 반면에 단독주택의 공급은 점차 감소해 1993년 이후에는 거의 공급되지 않았다. 한편 IMF 직후인 1998년에는 아파트 이외의 주택은 거의 공급되지 않고 있다.

그리고 주택공급이 급증하기 시작한 2001년 주택유형별 공급 비율을 살펴보면 다세대주택이 66.5%로 가장 높다. 2000년 이후 총 사업실적이 가장 높은 2002년에도 2001년과 마찬가지로 다세대 주택의 공급이 58.7%로 가장 높다. 2003년 이후부터는 전체 주택공급 물량은 감소하고 있지만 주택유형별로 보면 아파트의 공급 비율은 꾸준히 나타나고 있다.

주택유형별 건설실적



공급주택 유형별 특징

주택유형별로 볼 때 1991년 이후 1996년까지는 다가구주택의 공급이 두드러졌다. 이는 1991년 정부가 주택난 해소차원에서 추진한 주택200만호 건설계획의 일환으로 1990년12월에 건축법을 대폭적으로 완화하는 등 각종 규제를 완화하였기 때문이다. 이 시기에 연간 약 140만호 이상의 주택이 개발되어 주택공급측면에서는 효과가 있었다. 그러나 다세대 · 다가구 주택의 공급은 1998년 이후 급격히 감소한 반면 아파트건립실적은 IMF의 영향을 크게 받지 않고 연간 2만여호 내외의 건립실적을 유지했다.

그리고 IMF이후 위축된 주택수요를 창출하기 위해 조세감면의 확대, 주택 구입제한의 완화, 중도금 대출지원, 분양권 전매 허용 등 지속적인 주택경기 부양과 활성화 대책을 추진했다. 그 결과 침체되었던 주택공급 실적이 2001년부터 10만호가 넘어서며 IMF이전과 비슷한 규모로 성장해 2002년에는 17만호가 건설되었다. 특히 2001년에는 다세대주택이 총 사업실적의 66.5%를 차지할 정도로 높은 수치를 보인다. 이것은 2000년 7월에 도시계획법시행령개정과 함께 도입된 주거지역 세분적용 이전에 사업 인 · 허가를 받고자 서둘렀기 때문이다. 이와 함께 1990년대 주택재개발과 재건축사업에 의한 소형주택 멸실로 그동안 누적되어 온 소형주택 수요에 대한 대응의 효과도 있었다.

주택유형별 건립실적

년 도	계	단독주택		다가구주택		다세대주택		연립주택		아파트	
		주택수	비율 (%)	주택수	비율 (%)	주택수	비율 (%)	주택수	비율 (%)	주택수	비율 (%)
1985	33,556	9,081	27.1	-	-	3,589	10.7	6,265	18.7	14,621	43.6
1986	94,552	8,138	8.6	-	-	33,521	35.5	4,788	5.1	48,105	50.9
1987	47,354	11,487	24.3	-	-	5,525	11.7	5,278	11.1	25,064	52.9
1988	50,530	16,066	31.8	-	-	9,786	19.4	4,627	9.2	20,051	39.7
1989	68,594	18,966	27.6	-	-	8,911	13.0	5,034	7.3	35,683	52.0
1990	134,542	17,054	12.7	48,537	36.1	26,540	19.7	5,786	4.3	36,625	27.2
1991	176,786	2,725	1.5	96,332	54.5	35,759	20.2	5,543	3.1	36,427	20.6
1992	141,583	9,994	7.1	73,134	51.7	17,772	12.6	2,899	2.0	37,784	26.7
1993	171,549	886	0.5	91,523	53.4	25,834	15.1	4,564	2.7	48,742	28.4
1994	86,997	444	0.5	45,932	52.8	6,079	7.0	5,560	6.4	28,982	33.3
1995	129,998	745	0.6	68,839	53.0	9,066	7.0	7,186	5.5	44,162	34.0
1996	136,867	1,024	0.7	85,762	62.7	9,825	7.2	7,902	5.8	32,354	23.6
1997	55,021	1,170	2.1	18,615	33.8	4,328	7.9	6,656	12.1	24,252	44.1
1998	22,234	405	1.8	2,852	12.8	1,220	5.5	1,086	4.9	16,671	75.0
1999	37,107	672	1.8	2,686	7.2	4,727	12.7	1,468	4.0	27,554	74.3
2000	51,703	726	1.4	7,447	14.4	17,055	33.0	1,881	3.6	24,594	47.6
2001	106,334	819	0.8	15,668	14.7	70,694	66.5	2,714	2.6	16,439	15.5
2002	170,967	1,103	0.6	15,507	9.1	100,342	58.7	2,827	1.7	51,188	29.9
2003	125,403	734	0.6	8,592	6.9	41,985	33.5	2,365	1.9	71,727	57.2
2004	50,540	555	1.1	2,804	5.5	9,604	19.0	295	0.6	37,282	73.8

* 자료 : 각년도 인구주택센서스

2. 주택재건축의 현황 및 문제점

1 주택재건축사업의 현황

1) 사업시행 현황

시기별 사업실적 현황

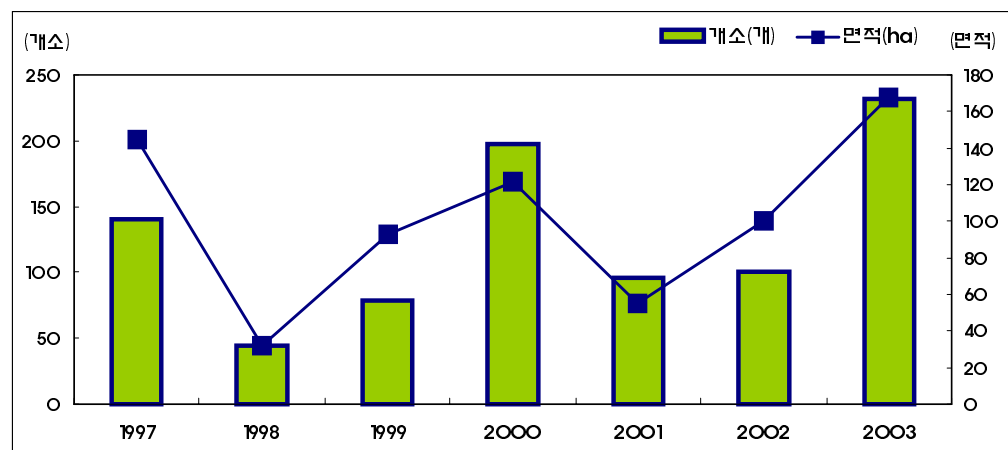
서울시는 2003년까지 총 888개의 재건축사업에 대한 사업시행인가가 이루어졌고, 이는 총 면적 713.2ha에 달하는 규모이다. 연도별로 살펴보면 1997년 140개소, 144.3ha에 달하던 재건축 사업시행인가 실적이 IMF직후인 1998년 44개소, 31.8ha로 급감하였다. 그 이후 1999년에 서서히 증가하여 2000년에 197개소, 121.8ha로 증가하였다가 2002년까지 정체된 상태를 보이고 2003년에 232개소, 167.5ha로 큰 폭으로 증가하였다.

연도별 주택재건축 사업시행인가 실적

년 도	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
개소 (개)	140	44	79	197	96	100	232
면적 (ha)	144.3	31.8	92.6	121.8	55.1	100.1	167.5

+자료 : 재건축 공동주택현황(사업승인일 기준), 서울시내부자료

연도별 주택재건축 사업시행인가 실적



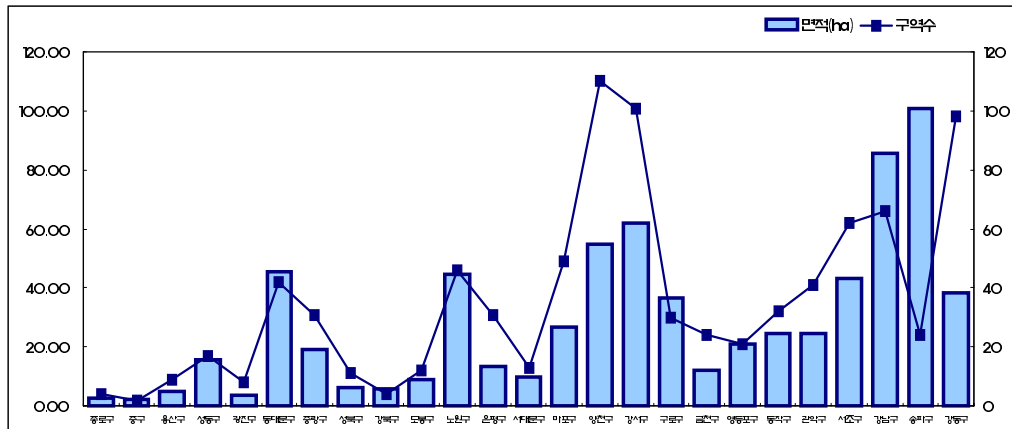

지역별 사업실적 현황

자치구별 사업시행인가 현황은 총 888개 구역 중 강남지역이 609개, 503.9ha로서 사업시행인가 구역 전체의 68.6%(전체 면적 대비 70.7%)를 차지하여 강북지역 279개, 209.3ha의 약 2.5배 정도인 것으로 나타났다. 특히 전체 면적 대비로는 송파구가 14.1%(100.7ha, 24개)로 가장 높았고, 강남구가 9.3%(85.6ha, 66개) 그 다음으로 높았다. 한편 구역수대비로는 양천구가 12.4%(54.9ha, 110개)로 가장 높았고, 강서구가 11.4%(61.9ha, 101개)로 두 번째로 높았다.

지역별 재건축사업실적

구	면 적 (ha)		구 역 수 (개)	
	면적	면적비(%)	구역수	개수비(%)
종로구	2.64	0.37	4	0.45
중구	2.10	0.29	2	0.23
용산구	5.07	0.71	9	1.01
성동구	15.41	2.16	17	1.91
광진구	3.58	0.50	8	0.90
동대문구	45.54	6.39	42	4.73
종랑구	19.31	2.71	31	3.49
성북구	6.32	0.89	11	1.24
강북구	5.81	0.81	4	0.45
도봉구	8.90	1.25	12	1.35
노원구	44.61	6.25	46	5.18
은평구	13.43	1.88	31	3.49
서대문구	9.64	1.35	13	1.46
마포구	26.92	3.77	49	5.52
강북합계	209.26	29.34	279	31.42
양천구	54.90	7.70	110	12.39
강서구	61.86	8.67	101	11.37
구로구	36.60	5.13	30	3.38
금천구	12.24	1.72	24	2.70
영등포구	20.96	2.94	21	2.36
동작구	24.56	3.44	32	3.60
관악구	24.48	3.43	41	4.62
서초구	43.44	6.09	62	6.98
강남구	85.64	12.01	66	7.43
송파구	100.73	14.12	24	2.70
강동구	38.53	5.40	98	11.04
강남합계	503.94	70.66	609	68.58
서울시	713.20	100.00	888	100.00

주택재건축사업의 자치구별 분포


 재건축사업구역


2) 개발밀도 현황

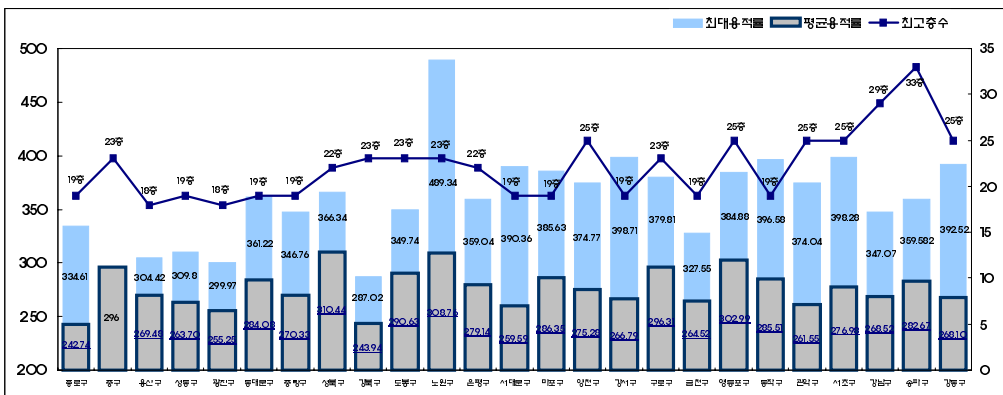
2003년 7월 까지 사업 승인된 재건축구역의 개발밀도를 살펴보면, 평균용적률은 성북구가 310.45%로 가장 높았고, 최대용적률은 489.34%로 노원구가 가장 높았다. 평균층수는 강북구가 20층으로 가장 높았고, 최고층수는 33층인 송파구가 가장 높았다.

자치구별 사업승인인가 공동주택 현황

구별	사업승인(수)	대지면적(ha)	연면적(ha)	총건립 세대수	최고층수(층)	평균층수(층)	평균용적률(%)	건폐율(%)
종로구	4	2.64	8.18	405	19	13	242.74	29.59
중구	2	2.10	9.19	524	23	18	295.94	26.75
용산구	9	5.07	19.35	588	18	10	269.49	28.19
성동구	17	15.41	60.02	2,690	19	14	263.70	23.70
광진구	8	3.58	12.67	864	18	11	255.26	28.47
동대문구	42	45.54	164.11	7,642	19	13	284.09	26.13
중랑구	31	19.31	71.03	4,354	19	16	270.33	26.50
성북구	11	6.32	28.17	1,059	22	17	310.45	26.67
강북구	4	5.81	20.90	1,449	23	20	243.94	31.07
도봉구	12	8.90	34.14	2,272	23	17	290.63	24.91
노원구	46	44.61	204.83	4,443	23	17	308.77	27.41
은평구	31	13.43	56.69	2,879	22	12	279.14	31.92
서대문구	13	9.64	29.72	719	19	15	259.59	30.14
마포구	49	26.92	112.42	5,281	19	14	286.36	28.83
강북지역	279	209.27	831.41	35,169	23	15	275.75	27.88
양천구	110	54.90	208.25	12,335	25	13	275.29	30.80
강서구	101	61.86	220.48	12,298	19	12	266.79	29.64
구로구	30	36.60	174.79	5,417	23	16	296.31	26.74
금천구	24	12.24	46.57	2,794	19	9	264.53	30.41
영등포구	21	20.96	92.24	4,330	25	16	302.99	27.31
동작구	32	24.56	107.86	5,004	19	13	285.51	27.05
관악구	41	24.48	92.13	5,994	25	13	261.56	29.15
서초구	62	43.44	176.22	7,687	25	12	276.98	29.99
강남구	66	85.64	344.98	16,460	29	14	268.52	27.11
송파구	24	100.73	290.37	23,717	33	17	282.68	26.29
강동구	98	38.53	289.00	7,659	25	11	268.11	32.62
강남지역	609	503.94	2,042.91	103,695	33	13	277.21	28.83
서울시	888	713.20	2,874.32	138,864	33	14	276.56	29.02

+자료 : 재건축 공동주택현황(사업승인일 기준), 서울시내부자료

자치구별 사업시행인가 용적률 및 층수

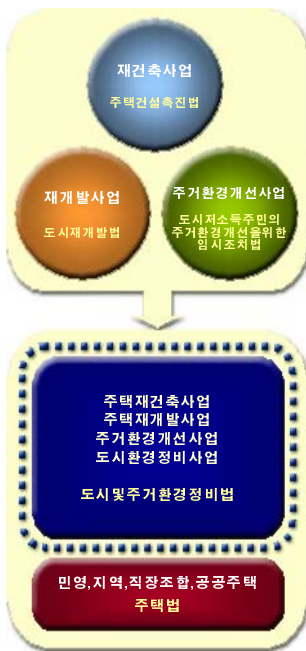


2 주택재건축사업의 문제점

1) 제도상의 문제점

가. 관련 도시계획사업과의 연계성 부족으로 정비효과 저조

법체제의 변환



현행 도시 및 주거환경정비법이 시행되기 전 주택건설촉진법상의 ‘재건축사업’, 도시재개발법상의 ‘재개발사업’, 도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법상의 ‘주거환경개선사업’으로 구분되어 있던 기존의 개발사업들은 기성 주택지를 정비하는 유사한 성격의 사업임에도 불구하고 관련기준을 개별법, 임시법을 비롯한 여러 다른 법령에 근거하여 상위계획과의 정합성이 결여되고, 상호연계성이 없이 추진되었다.

또한 종전에 주택건설촉진법에 의해 시행되었던 재건축사업은 비도시계획사업으로 민간시장의 자율에 맡겨져 계획적 관리가 어려웠다. 이로 인해 기반시설 부족, 도시경관 및 인접 주거환경의 질 저해 등 여러 가지 문제를 야기하게 되었다.

이러한 문제점들을 해결하기 위해 관련 법령들을 통합·일원화하여 도시 및 주거환경정비법을 제정했고, 재건축사업(1ha 이상, 200호 이상)은 도시계획사업에 포함되면서 법적 절차와 공공의 개입이 대폭 강화되었다. 그러나 실질적인 규제수단이나 방법이 아직 미비한 상태로 본 기본계획에서 적절한 기준과 원칙을 세워 바람직한 해법을 제시하고자 한다.

주택재건축기본계획의 방향



나. 제도망 미비로 인해 지구내 공공시설 확보곤란

주택재개발사업은 기존의 주택재개발기본계획에서 제시한 공공시설계획과 토지이용계획 등에 따라 계획적으로 추진되어 왔다. 그러나 재건축사업은 도시 및 주거환경정비법이 도입되기 이전에는 그 규모가 1ha 이상이거나 300호 이상일 경우 지구단위계획의 수립대상이 되어 지구내 필요한 기반시설확보와 토지이용계획을 수립하도록 하고 있다. 여기서 문제가 되는 것은 주택재건축사업인허가 실적의 80% 이상이 지구단위계획의 대상규모 미만에서 이루어지고 있으나 이를 제어할 수 있는 수단이 없다는 데 있다. 즉, 소규모 개발의 경우 제도적으로 도시계획적인 대응 수단이 없어 점적인 형태의 난개발이 이루어지고 있다.

재건축사업의 점적인 개발 형태



이러한 점적인 개발이 이루어지면 계획구역내 공공시설 및 기반시설 확보에 대한 생활권 차원의 계획을 수립하는데 어려움이 있다. 이로 인해 주변 주택지와 단절된 단지가 조성되고 커뮤니티가 붕괴된다. 또한 개발에 따른 공공시설 수요를 충족시키지 못하기 때문에 인접해 있는 지역의 공공시설 및 기반시설에 대해 무임승차(free-rider)가 발생하는 문제가 생긴다. 이는 인접한 지역 일대의 생활 환경을 악화시키는 요인이 된다.

다. 정비가 필요한 지역에 대한 획일적 정비수법 적용의 한계

주거환경정비가 필요한 시가지는 점차 확대되는 데 반하여 도시계획적으로 대응할 수 있는 정비수법은 매우 제한적이다. 도시 및 주거환경정비법이 도입되면서 주택재건축도 도시계획사업으로 관리될 수 있는 여건이 마련되었다. 그러나 앞으로의 개발사업은 주택공급에 초점이 맞춰져 있던 기존의 개발방향과는 달리 노후 주거지 정비에 초점을 맞춰야 한다. 따라서 향후 광범위하게 늘어날 노후 기성주택지가 획일적으로 정비되는 것을 방지하기 위해 정비방법을 다각화하는 노력이 필요하다.

라. 용적률의 제어만으로는 양호한 주거환경 확보 곤란

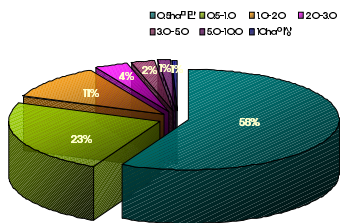
양호한 주거환경을 확보하기 위해 토지이용계획에서는 양호한 주거환경 확보와 일정수준이상의 주거환경 확보를 위해 용적률, 건폐율, 층고의 규제를 주로 사용하고 있다. 또한 건축법에서는 건물간 인동간격 제한과 이격거리, 사선제한 등의 방법을 사용하고 있다. 그 중에서도 가장 중요한 제어 수단은 용적률이지만 실제로 주거환경에 영향을 미치는 요소로는 세대밀도 개념이 중요하다.

세대밀도는 소형평형이 많은 주택지에서 실질적인 주거환경의 질을 결정짓는 요소로 의미가 있다. 이 같은 사례는 소형평형이 많은 주택재개발사업지구에서 찾아볼 수 있다. 재개발사업지구는 일반아파트지구보다 2배정도 높은 세대밀도를 보이고 있기 때문에 상대적으로 공공시설이용에 있어서나 세대당 사용 가능한 공공시설 원단위면적도 낮아진다. 이 때문에 공공시설에 대한 혜택이 그 만큼 적고 주거환경이 나빠질 수 있다.

현재 고층고밀로 개발되는 아파트를 보면 건폐율은 낮지만 인접지와 어울리지 않는 개발이 실시되거나 그 공간을 이용하는 사람들에게 위압감을 느끼게 하는 경우가 있다. 따라서 주거환경의 질을 높이기 위해서는 용적률, 건폐율, 층수 등을 단편적으로 제어하는 관점에서 벗어나 이를 종합적으로 규제할 수 있는 방안 마련이 필요하다.

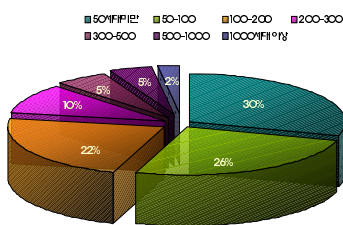
나. 저층주택지내 소규모 나홀로 아파트 난립

사업부지면적에 따른 재건축 실적



도시·주거환경정비사업이 시행되기 전에는 시행면적 1ha 이상, 세대수 300세대 이상인 경우에는 지구단위계획 수립의 대상이 되었다. 그러나 이 규정을 피하기 위해 상당수의 재건축사업이 1ha, 300세대 미만의 소규모 단위로 시행되어왔다.

세대수에 따른 재건축 실적



그 결과 사업규모가 1ha 미만의 소규모로 이루어지는 경우가 총 사업승인 단지 815단지 중 697단지로 81%를 차지하고 있다. 건립 세대수 규모측면에서도 300세대 미만 단지가 735단지로 85%에 달하는 등 오히려 개발의 소규모화를 조장하는 결과를 초래하였다.

그러나 이러한 문제가 야기되고 있음에도 불구하고 정부에서는 노후단독주택지에서의 주택재건축 사업의 촉진을 위해 주택재건축이 가능하도록 적용요건을 완화하고 있어 자칫하면 저층주택지내에서 나홀로 아파트를 양산시킬 우려가 있다.



다. 대규모 저밀도 재건축 아파트단지는 투기 대상지로 전략

이제까지 도시계획 규제를 받지 않았던 주택재건축사업은 고층고밀개발을 목적으로 한 토지이용계획을 수립하는 등 조합원에게 유리한 방식으로 사업이 시행되었다. 특히 대단위 저밀도 아파트단지의 경우 도시기반시설 정비실태가 다른 지역에 비해 양호하여 고층고밀개발에 유리하기 때문에 주민의 지분율도 상대적으로 높다. 이로 인해서 투자의 가치가 다른 지역에 비해 월등히 높아 투기 대상지로 전략한 경우가 많다. 이러한 문제의 원인은 그동안 정부가 개발용적률을 지나치게 완화하여 민간으로 하여금 사업성 위주의 개발을 하도록 조장한 데 있다. 또한 개발이익환수 시스템이 부재했던 것도 대규모 아파트단지가 투기 대상이 되는 원인이 되었다.

라. 계획용적률의 개념에 대한 인식부족으로 인해 관민 간 갈등 우려

최근 재건축사업과 관련해 주택공급수와 개발이익환수를 추정하는데 종세분의 법상용적률 상한치를 그대로 사용하고 있다. 그러나 실제로 개발가능한 용적률은 세대수 증가에 따라 추가로 필요한 공공시설 부담용지를 제외한 대지면적으로 산정하여야 하므로 이 보다 낮아지는 것이 일반적이다. 이로 인해 향후 토지이용계획과 공공시설계획 등을 세부적으로 수립하는 과정에서 개발 가능한 용적률이 당초 법상용적률 보다 낮아지게 되어 공공과 조합간에 갈등의 소지가 있다.

마. 무분별한 안전진단으로 인한 자원낭비 초래

공동주택 재건축의 경우 이제까지의 안전진단 결과를 보면 건물의 구조적 결함보다는 경제적 가치, 즉 토지의 고도이용을 통한 개발이익 창출의 가능성에 무게를 두고 추진하여 왔던 것이 사실이다. 이는 양호한 건물까지 재건축의 대상이 되어 자원낭비를 초래하는 결과를 가져왔다. 이러한 문제점을 개선하기 위해 부동산가격 안정화차원에서 안전진단기준이 강화되었다. 이에 따라, 건물의 구조적 결함과 건축물설비의 노후도 등에 대한 평가항목의 비중이 강화되었다.

3 여건전망

1) 공동주택 정비에서 노후 단독주택 정비로의 확대

공동주택에서 단독주택으로의 주택재건축 정비대상범위 확대

기존의 주택재건축사업은 노후한 공동주택 정비 위주였다. 그러나 도시·주거환경정비기본계획이 도입되면서 주택재건축기본계획에 의한 노후한 단독주택지의 재건축이 가능해져 재건축 대상범위가 서울시 전역에 걸쳐 확대 되었다.

특히 강북지역은 노후단독주택 재건축 대상지가 광범위하게 분포하고 있는 지역으로 전체적으로 인프라시설이 취약하다는 특징을 갖고 있다. 지구내 도로망이 취약하고 여타 기반시설이 부족한 이러한 지역을 정비하기 위해서는 건물단위의 정비만으로는 도시·주거환경의 질이 근본적으로 개선되기 어렵고 오히려 난개발을 양산시킬 우려가 있다.

따라서 인프라시설 취약지에 대해서는 과도한 개발을 억제하고, 개발에 따라 요구되는 기반시설 및 공공시설을 적절하게 지원해 줄 수 있는 공공의 역할이 강화될 것이다.

단독주택지 주택재건축에 따른 대응책 마련 필요

도시 및 주거환경정비법상에서는 재건축 적용요건을 확대하여 기존 노후주거지가 포함될 수 있도록 명문화하였지만, 종전의 공동주택에 대한 주택재건축과는 다른 형태의 대응이 필요하게 될 것이다.

특히 1990년 이후 다량으로 건설된 다세대·다가구주택지와 저층노후주택지는 다른 곳에 비해 건물의 노후화가 빠른 속도로 진행되고 있어 계획적 관리가 시급하다. 이렇게 인프라시설이 취약한 지역에 대해서는 도시기반시설 정비를 위한 계획이 수립된 후에 주택재건축사업이 허용되어야 한다.

2) 공동주택 재건축에서 리모델링으로의 전환

기존 중대형아파트의 리모델링 수요 증가

향후 대규모 재건축이 예상되는 지역은 1970년대 중반에 개발된 잠실, 반포 등 저밀도 아파트지구와, 80년대에 개발된 고덕지구, 개포지구 등의 저층아파트단지들로 이들 지역들은 이미 아파트지구개발기본계획 또는 지구단위계획 등을 통해서 재건축사업을 추진하고 있다. 그러나 비슷한 시기에 개발된 고밀도 아파트지구와 상계, 개포, 목동 등지의 고층아파트단지는 기존의 개발밀도가 높기 때문에 재건축사업을 하기에는 어려움이 있다. 따라서 이러한 지역에 대해서는 사업의 실현성 확보 측면에서 다양한 정비방안이 강구되어야 할 것이다.

특히 주거지역의 세분에 따른 기존용적률의 하향조정 및 층고규제, 주택재건축시 소형평형비율의 강화 등으로 인해 기존의 중대형평형 아파트단지에서는 재건축보다는 리모델링이 활발히 시행될 것으로 예상된다. 이미 이러한 움직임이 강남지역의 대형아파트를 중심으로 전개되고 있지만 제도적 장치가 미흡한 실정이므로 이에 대한 보완책과 장려책이 함께 마련되어야 할 것이다.

3) 민간위주의 개발에서 공공의 역할강화를 통한 공공성 강화

양호한 주거환경확보를 위해 건축규제 강화

정부에서는 그동안 제기되어 왔던 주거환경개선과 관련된 민원을 해결하고 양호한 주거환경을 확보하기 위해 건물동간의 이격거리를 높이기준의 1.0배로 강화하고 인접대지선에서 높이기준도 1/2배로 강화하는 등 관련 대책을 제시하고 있다.

이러한 대책들을 살펴보면 ‘주거환경의 질’ 향상에는 상당히 기여할 것으로 보이지만 사업성이 당초 계획보다 낮아지게 될 것이다. 또한 이 같은 영향을 크게 받는 곳은 대규모보다는 소규모 재건축대상지가 될 것이다.

개발이익환수차원에서 공공임대주택 건립비율의 강화

그동안 민간개발사업에 의존했던 재건축사업이 도시계획사업이 되면서 재개발사업과 마찬가지로 공공임대주택 건립이 의무화되었다. 이는 중대형의 고급주택지 건설을 원하는 재건축 조합원에게 상당히 거부감을 줄 수 있지만, 정부에서는 부동산 안정화차원에서 정책적 효과를 가져 올 수 있고, 무분별한 재건축을 억제할 수 있을 것이다.

서민주택난 해소와 부동산가격 안정화를 위해 중소형주택 확보비율 강화

정부에서는 주택재건축에 따른 소형주택의 멸실로 인해 서민주택난이 심해지는 것을 개선하고, 한편으로는 부동산가격의 안정화 차원에서 강남지역의 대형아파트를 중심으로 한 무분별한 재건축사업을 억제하기 위해 중형주택비율을 강화하였다. 즉, 종전에는 20%의 소형주택만 확보하고 그 나머지를 가지고 대형평형을 지을 수 있었으나 앞으로는 소형20%, 중형40%, 대형40%를 확보하여야 한다. 이러한 조치로 인해 중대형 평형이 많은 강남구와 서초구의 기존 아파트들은 사실상 재건축사업이 위축될 것으로 예상된다.

4) 지역격차 해소를 위한 정책기조의 반영

강남·북 지역 격차 심화에 대응 필요

서울시에서는 지역균형발전정책의 일환으로 강북지역의 활성화 정책을 마련 중에 있고 그 정책내용 중에서 기성주택지의 재건축사업의 활성화가 중요한 현안과제로 다루어지고 있다. 강북지역 노후 주거지 정비의 해법으로 재건축의 확대적용이 부각되고 있는 것이다. 특히 본 기본계획에서는 노후단독주택지가 주택재건축 적용요건에 새롭게 포함되면서 노후단독주택지가 많은 강북지역에서는 재건축 대상이 되는 지역이 많을 것으로 기대되고 있다. 따라서 강남·북지역간의 격차를 해소하고 강북지역의 주거지에 대한 질적 향상을 위한 방법 모색이 필요하다.

제2부 계획의 기본방향 및 정비예정구역의 설정

제1장 계획의 기본방향

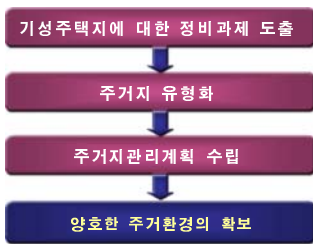
제2장 정비예정구역의 선정

제3장 근린생활권 계획

제1장 계획의 기본방향

1 정부 및 서울시 정책과의 연계

1) 노후주택지의 계획적 관리를 통한 서울시 지역균형발전의 구현



현재 상대적으로 낙후되어 있는 강북지역의 활성화를 위해 노후단독주택지에 대해 주택재건축사업 대상지를 계획적으로 확대해 나아간다.

노후공동주택에 대해서는 안전진단의 내실화를 통해 재건축사업 또는 리모델링, 대수선 등을 실시하도록 유도하여 양호한 주거환경을 유지하도록 유도한다.

기성주택지 전역을 대상으로 정비과제를 도출하고 유형화하여 이것을 토대로 정비방향을 제시하는 주거지관리계획을 수립한다.

2) 정부의 부동산 안정화 정책을 반영해 도시의 건전한 발전유도

노후공동주택에 대한 안전진단기준의 강화 및 운용의 내실화를 통해 무분별한 재건축사업을 억제하여 주택가격의 안정화 도모는 물론 막대한 건축물폐기물의 발생을 억제한다.

지역적으로 볼 때 대규모 재건축사업 대상지가 한꺼번에 개발됨에 따라 발생할 수 있는 지역사회구조의 붕괴와 주변지역에의 주택가격 급등을 막기 위해 단계별계획을 수립한다.

2 생활권단위의 효율적 정비 활성화

1) 공공시설의 확보를 위한 생활권단위 및 블록단위 정비활성화

노후단독주택지의 대부분은 지구내 도로 및 학교등 공공시설이 부족하여 문제가 되고 있는 만큼, 이것을 효율적으로 확보하기 위해 생활권단위 및 블록단위로 정비를 실시한다.

이를 통해 지구내에 추가로 필요한 공공시설이 충분히 확보되도록 기반시설계획 수립시 반영한다.

한편 정비예정구역내에서 도로 및 공원, 학교 등의 공공시설에 대해 효율적인 확보를 위해 공공시설의 확보와 연동된 계획용적률을 적용한다.



2) 상위·관련계획과의 연계성 강화를 통한 주택재건축효과 극대화

일반주거지역 세분계획의 기초를 유지하면서 지역의 특성과 공공시설 확보를 반영하여 밀도계획을 수립한다.

그리고 서울시도시기본계획 및 서울시주택기본계획에서 제시한 정책 목표를 반영하여 본 기본계획의 정책적 효과를 극대화한다.

도시 및 주거환경정비법상의 주택재개발기본계획 및 도시환경정비기본계획과의 연계성을 강화하여 지구내에 추가확보가 필요한 공공시설에 대해 효율적으로 대응한다.

3 재건축비용의 효율적 운용을 통한 재건축 활성화

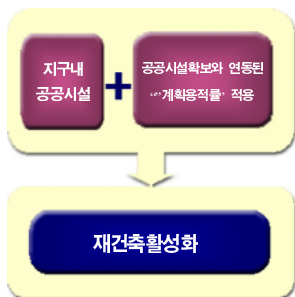
1) 주택재건축의 활성화를 위한 공공의 계획 및 지원방안 마련

주택재건축의 효율적인 추진을 위해서는 공공의 지원이 필요하다. 특히 블록 단위정비가 필요한 곳에 대해서는 지구내 공원 및 도로망 확보가 필수적인데 이는 공공의 계획 및 지원이 필수적으로 요구되는 부분이다.

주택재건축 사업지구내에 증가 연면적분의 25%에 해당하는 공공임대주택의 건립을 위해 공공의 투자가 필요한 부분에 대해서는 기금 등의 방안 마련을 고려한다.

이와 같이 공공의 계획 및 지원이 필요한 곳에 대해서는 공공이 합리적 재정 부담 및 계획지원 등과 같은 다양한 방안을 마련하여 계획의 효율적 운용을 도모한다.

2) 주택재건축사업시 지구내 공공시설은 개발자 부담 원칙



주택재건축사업 시행시 세대수 및 교통량의 증가에 대응하여 추가확보가 필요한 도로 및 공원, 학교 등에 대해서는 개발자가 부담하는 것을 원칙으로 한다.

한편 지구내에 공공시설의 효율적 확보를 위해 공공시설 확보와 연동된 “계획용적률”을 적용하여 정비예정구역간에 공공시설 부담시 발생할 수 있는 형평성 문제를 해소한다.

제2장 정비예정구역의 선정

- 1. 정비예정구역 선정의 기본방향**
- 2. 정비예정구역 선정기준 설정**
- 3. 정비예정구역의 선정절차**

1. 정비예정구역 선정의 기본방향

정비의 가능성과 시급성을 함께 고려하여 선정

도시·주거환경정비기본계획수립지침에 따르면, 단독주택지에서의 주택재건축 정비예정구역은 원칙적으로 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우에는 지정할 수 없도록 하고 있다.

그리고 종전의 재건축사업은 주로 노후불량한 아파트, 연립주택 등 공동주택만을 대상으로 시행되어 왔으나, 주택재건축 대상지역이 노후불량한 단독주택지까지 확대되면서 종전에 노후불량한 단독주택지를 대상으로 하던 주택재개발 정비대상과의 구분이 어렵게 되었다.

따라서 정비가 시급한 노후불량주택지를 대상으로 하는 주택재개발과 달리, 단독주택지에서의 주택재건축사업의 정비예정구역은 정비가 시급하면서도 어느 정도 도로 등 정비기반시설이 갖추어져 정비가 용이한 곳을 선정하도록 한다.

정확한 자료구축과 객관적인 방법에 의한 구역선정

본 기본계획은 주택재건축사업을 시행하는 데에 있어 정비방향과 계획기준 등 사업의 가이드라인을 제시하기 위한 것이기 때문에 담당공무원이나 해당 지역 주민, 시공업체 등 관련 당사자들에게 명확하고 객관적인 선정절차와 기준을 제시할 필요가 있다.

따라서 본 계획에서는 정확한 데이터구축을 위해서 최신 건축물대장과 과세대장, 전산화된 수치지형도와 지번도 등을 바탕으로 기초도면을 작성하고, 이를 GIS 관련 컴퓨터 프로그램을 활용하여 심층적인 도면분석과 계량분석을 병행하며 보완이 필요한 경우 현장을 실사하고 자료를 보완하도록 한다.

또한 주택재건축예정구역에 대한 선정절차의 객관성을 확보하기 위해서 주관적이고 정성적인 판단기준보다는 객관적이고 계량화된 선정기준을 마련하여 재건축정비예정구역의 선정에 있어서 선정의 투명성을 높이도록 한다.

서울시 지역균형발전정책 등 주요시책을 반영하여 선정

현재 서울시에서는 강남북간의 지역격차 해소를 위해서 추진중인 뉴타운사업, 지역균형발전촉진사업, 도심부 활성화사업 등 다양한 지역균형발전정책을 시행하고 있다.

따라서 본 기본계획과 관련성이 깊은 뉴타운사업이 추진되는 지역에 대해서는 뉴타운사업지구내에 재건축정비예정구역의 선정기준에 부합하는 곳이 있을 경우에 이를 우선적으로 검토하고 선정하도록 한다.

또한 도심부 활성화와 도심주거기능 회복을 위하여 도심에 인접한 노후단독주거지 중에서 재건축정비예정구역의 선정기준에 부합하는 경우에도 이를 우선적으로 검토하여 선정하도록 한다.

주거지의 계획적 관리를 위한 광역적 지정

도시·주거환경정비기본계획수립지침상에는 정비예정구역의 지정과 관련하여 대상구역을 구획할 때에는 당해 구역의 생활권 등을 함께 고려하도록 하고 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 않도록 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 하고 있다.

또한 기본계획은 정비예정구역과 그 인근 지역에 대해서 개발이후의 세대규모와 인구유입 등을 총량적으로 고려하여 광역적으로 수립하도록 하고 있으며, 구역간의 연관성과 상호보완성을 고려하여 수립하도록 하고 있다.

따라서 주거지의 계획적 관리를 위해서 주택재건축정비예정구역은 이미 지정된 주택재개발 및 주거환경개선정비예정구역과 함께 동일한 근린생활권내에서의 정비가 필요한 대상범위를 광역적으로 검토하여 지정하도록 한다.

2. 정비예정구역 선정기준 설정

1) 물리적 기준의 설정

건교부 지침에 의하면 정비예정구역 선정을 위해 대상지역의 물리적 환경을 중심으로 분석하고, 정비예정구역의 지정에서도 물리적 기준에 의하여 선정토록 하고있다. 따라서 정비예정구역 선정을 위해 물리적 기준을 검토·제시한다.

노후·불량 건축 연한

공 동 주 택
<ul style="list-style-type: none"> 1992년 1월1일 이후준공 5층이상 건물 : 40년 4층이하 건물 : 30년 1982년-1991년에 준공 5층이상:22년+(준공년도-1982)×2년 4층이하:21년+(준공년도-1982) 1982년 1월1일 이전 준공 : 20년
아파트(5층 이상) : 1983년, 연립주택(4층 이하) : 1984년으로 적용
단 독 주 택
<ul style="list-style-type: none"> 내구연한의 2/3이상 경과된 건축물 철근콘크리트, 강구조건축물:60년 (건축법 시행령」별표1 제1호의 규정에 의한 단독주택을 제외) 그 외 건축물 :30년
1985년을 기준시점으로 적용

노후주택지 기준 설정

시행령과 조례에서 내구연한의 2/3가 경과된 노후불량건축물이 해당 지역의 건축물수의 60% 이상이거나 노후불량건축물이 당해지역 안에 있는 건축물의 1/2 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과된 다세대 및 다가구주택이 당해지역 건축물 총수의 30% 이상일 경우에 주택재건축정비구역지정이 가능하도록 하고 있다.

본 기본계획에서는 목표년도는 2010년이지만 현시점을 기준으로 설정하여 단독주택지의 경우 1985년 이전 건축물이 블록내 60% 이상 차지하고 있는 블록을 노후주택지로 판단하였고, 공동주택은 조례에 의하여 아파트의 경우 1983년 이전, 연립주택은 1984년 이전에 건축된 단지를 그 대상으로 정한다.

정비기반시설 기준 설정

도로율
<ul style="list-style-type: none"> 시가지면적에 대해 도로가 점유하고 있는 면적의 백분율
접도율
<ul style="list-style-type: none"> 접도율은 대상지역 안의 너비 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 대상지의 건축물 총수로 나눈 비율

접도율 기준 설정

조례에서는 인근에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 정비 후 주변지역에 정비기반시설의 추가설치가 필요없거나 추가로 설치할 필요가 있을 때 사업시행자가 부담하여 설치하면 정비구역지정이 가능하도록 하고 있다. 도로의 설치상태를 판단하는 요소로 도로율과 접도율을 들 수 있으나 도로율의 경우는 산정방법이 명확히 규명되어 있지 않으므로 동일한 기준에 정확한 값을 산정하기 어렵다. 이에 비해 접도율은 산정방법도 명확하고, 객관적이므로 기반시설의 정비상태를 평가하는 기준으로 접도율을 사용한다.

본 기본계획에서는 기반시설의 정비가 불량하다고 판단하는 기준을 주택재개발기본계획상의 정비예정구역 설정을 위한 접도율 기준(접도율 35% 이하)을 참고하여 접도율 35% 이하인 지역으로 정하였고, 기반시설의 정비상태가 양호한 지역으로 성북구 성북동 일대와 종로구 평창동 일대의 전용주거지역 내에

양호한 단독주택지의 평균접도율인 70%를 기준으로 기반시설의 정비가 양호하다고 판단하는 기준을 접도율 70% 이상인 지역으로 정하였다.

밀도기준의 설정

노후한 주택지를 구분하여 적절한 정비수법을 제시하기 위하여 주택의 정비상태를 판단하는 지표로 호수밀도를 사용한다.

본 기본계획에서는 주택의 정비상태가 불량하다고 판단하는 기준을 주택재개발기본계획 상 정비예정구역 지정 기준(65호/ha 이상)을 참고하여 호수밀도 65호/ha 이상인 지역으로 정하였다. 양호한 단독주택지를 판단하기 위하여 과거의 서울시 전용주거지역 지정요건을 검토한 결과 최소대지면적 200㎡를 기준으로 정하고 있었다. 이에 공공용지 20%를 감안하여 1ha를 전용주거지역 최소대지면적인 200㎡로 나누어 호수밀도를 역산하면 40호/ha이므로 호수밀도가 40호/ha 이하인 지역을 양호지역으로 판단하였다.

비주거율 기준 설정

노후주택지에서 주거환경정비가 필요한 지역을 추출하기 위하여 상업지, 공업지 등 비주거지는 비주거율을 산정하여 판단하였다. 비주거율은 대상지 대지면적중 비주거지가 차지하는 비율을 나타낸 것이다.

용도지역별 비주거율

10 % ≤ X < 50 %		
전용 주거 지역	일반주거지역, 준주거지역	상업 지역

서울시의 용도지역 지정요건을 참고하여 주거지역의 용도분포비율을 살펴보면 50% 이상인 경우에는 일반상업지역으로 구분하였는데 주택재건축사업의 취지에 합당한 지역은 주거지역이므로 비주거율이 50% 미만인 지역이 해당된다. 따라서 정비예정구역 지정시에도 비주거율이 50% 이상인 지역을 비주거지로 판단하였다.

구릉지 여부

정비가 필요한 주거지에 대하여 유형별로 적절한 정비수법을 제시할 때에 대상지의 입지 특징에 따라 정비과제가 달라지는데, 특히 구릉지의 경우는 평지와 차별된 정비수법이 필요하다. 이러한 구릉지를 판단하는 기준으로 표고와 경사도를 사용하였는데 표고가 40m 이상이고, 경사도 10도 이상인 지역은 구릉지로 간주하여 노후기준 등을 만족하여도 그에 맞는 정비수법을 검토하도록 한다.

구릉지의 판단기준 설정

표고 40m 이상인 지역
서울시 시민들이 구릉지로서 인지하기 시작하는 범위로 대체로 자연환경 또는 도시경관이 좋은 지역이 표고가 높은 곳에 다수 입지에 있음
경사도 10도 이상인 지역
일반적으로 도로의 경사가 급해질 때 자동차의 동반 한계에 해당되며, 구릉지 특성을 살린 주거형태 개발이 요구되는 기울기 급경사지에 아파트를 건설할 경우 자연지형의 훼손이 불가피하고, 재해의 위험성을 수반함

상습침수 및 재해위험 기준 설정

조례에서는 상습침수지역, 재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로써 신속히 사업시행이 필요한 지역을 정비구역으로 지정할 수 있도록 되어있다. 따라서 주택재개발기본계획과 동일한 기준으로 최근 3년 이내 화재·침수 등 재해가 발생한 주택의 비율이 50% 이상인 지역을 우선 검토하도록 한다.

2) 기타 예외적 적용기준

균형발전사업지구

서울특별시지역균형발전지원에관한조례 제2조 규정의 뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구 중 주택재건축사업 방식으로 개발기본계획을 수립한 지구는 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재건축사업으로 시행할 수 있도록 한다. 또한 본 기본계획에 의한 정비예정구역이 균형발전사업지구의 구역계와 일치하지 않는 경우는 균형발전사업지구의 구역계를 정비예정구역으로 간주하여 주택재건축사업을 시행할 수 있도록 한다.

지구단위계획구역

지구단위계획구역 중 주택재건축사업으로 지구단위계획을 수립한 경우에는 정비예정구역으로 간주하여 정비사업을 시행할 수 있도록 한다.

재해위험관리구역

상습침수피해 등으로 인해 재해위험관리구역으로 지정된 구역에 대해서는 정비예정구역으로 간주하여 주택재건축사업으로 시행할 수 있도록 한다.

재난및안전관리기본법에 의한 특정관리대상시설

재난발생의 위험이 높거나 재난예방을 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되어 특정관리대상시설로 지정된 공동주택(아파트)에 대해서는 정비예정구역으로 간주하여 주택재건축사업을 시행할 수 있도록 한다.

기 재건축 추진지역에 대한 처리

기본계획 고시일 기준으로 종전 재건축기준(행정제2부시장 방침 제330호, 2004.10.25)에 따라 추진하여 주민공람공고를 완료한 지역은 재건축기본계획에 부합하지 않더라도 도시·건축공동위원회에 상정하여 심의 결과에 따라 처리하며, 정비구역으로 결정고시되면 재건축기본계획에 의한 정비계획이 수립된 것으로 본다.

3) 정비예정구역의 운용 기준

정비예정구역의 통합 및 분리

정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 구체적 경계는 노후도 기준을 만족시키는 범위로서 정비구역 지정시 설정된다.

기본계획이 추구하는 도시계획차원에서의 광역적 주거환경정비가 필요하다고 인정되는 경우에는 2개 이상의 정비예정구역을 1개의 정비구역으로 지정할 수 있다. 또한 기반시설의 확보 및 광역적 주거환경정비차원에서 문제가 없다고 인정되는 경우에는 1개의 정비예정구역을 2개 이상의 정비예정구역으로 분리하여 지정할 수 있다.

재건축사업 이외의 주택사업의 시행

도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역은 기본계획에서 정한 바에 따라 정비사업을 시행하는 것이 원칙이나 주택재건축 정비예정구역으로 지정되었을지라도 주민의 합의가 있는 경우에는 주택재건축사업 이외의 주택사업을 추진할 수 있으며 그 경우 추진하고자하는 사업과 관련된 법률의 규정에 적합하도록 시행하여야 한다.

주택재개발정비예정구역에서 주택재건축사업 시행

이미 지정된 주택재개발 정비예정구역에서 주택재개발사업이 곤란한 경우에는 주택재건축 정비예정구역의 지정요건을 충족하는 경우에 한해서 별도의 기본계획 변경(해제)없이 주택재건축사업을 추진할 수 있다.

향후 정비예정구역 지정요건 충족지의 처리

건설교통부장관이 정하는 도시·주거환경정비기본계획수립지침에 따르면 정비예정구역을 정하는 기본계획은 10년을 단위로 하되 필요시 5년에 한번 씩 재정비를 할 수 있도록 하고 있다. 하지만 주택재건축사업은 민간주도의 주거환경정비사업으로 자치구청장이 정비가 필요하다고 인정하는 경우 정비예정구역지정요건을 충족하는 노후주택지에 대해서 1년 단위로 1회에 한하여 자치구청장의 신청을 받아 서울특별시장은 도시계획절차를 밟아 정비예정구역을 지정할 수 있다.

3. 정비예정구역의 선정절차

1) 정비예정구역 선정절차의 개요

서울시 기성 주택 시가지 중 3장에서 파악된 정비가 필요한 시가지를 대상으로 다음과 같은 단계별 분석과정을 거쳐 최종적으로 주택재건축이 가능한 지역을 추출한다.

첫 번째 단계는 기성시가지를 대상으로 정비가 필요한 노후주택 블록을 추출하는 단계이다. 분석단위로는 일반주거지역의 경우, 종세분화를 위하여 물리적 동질성을 지닌 주거지로 구분한 블록을 사용하였고, 그 외의 지역은 본 연구에서 정량·정성분석을 통하여 물리적·기능적으로 동질하다고 판단하여 구획한 블록을 사용하였다.

두 번째 단계는 노후주택지에서 정비가 필요한 검토대상구역에 대하여 적절한 정비수법적용을 위해 지구내 정비실태분석을 통하여 유형화하는 단계이다. 즉, 정비가 필요한 검토대상 중 비주거지를 제외하고 주택유형을 구분하여 주택의 질과 기반실태 등 정비의 시급성 평가를 통해 주택지를 유형화한다.

세 번째 단계에서는 기존의 주택재건축, 주택재개발, 주거환경개선사업 등 정비수법의 검토를 통하여 정비대상 주택지의 주택의 질과 기반실태에 따른 유형별 특징을 구분하고, 그에 따른 적절한 정비수법 및 정비방향을 제시한다.

네 번째 단계에서는 정비실태 유형화 및 정비수법 검토를 통하여 주택재건축 수법에 적절한 지역에 대하여 블록간에 병합하거나 구분하고 규모기준을 충족하는 지역을 추출하는 단계이다. 이 때 도로, 지형지물, 용도지역 등에 의하여 동질한 성격을 지닌 지역을 하나의 구역으로 설정한다.

다섯 번째 단계에서는 정비필요검토대상지역에 대한 개발가능성을 검토하여 정비예정구역의 후보지를 추출하는 단계이다. 지구내 개발잠재요소 및 제약요소를 분석하기 위하여 도시계획사항, 교통여건, 입지특성 등을 파악하고, 자치

구를 통하여 제출된 문건을 바탕으로 주민의지를 반영하여 정비예정구역의 후보지를 추출하게 된다.

여섯 번째 단계에서는 주택재건축사업의 실현화 및 계획적 정비를 위하여 구역을 확정한다.

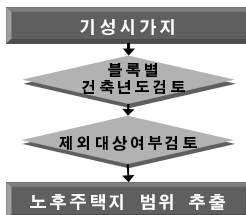


2) 정비가 필요한 노후주택지 범위 추출

이 단계는 정비예정구역 선정을 위한 첫 번째 단계로 서울시 기성주택지 중에서 노후하여 정비가 필요한 주택지를 추출하는데 그 목적이 있다.

가. 분석내용

분석의 단위로 일반주거지역세분의 기본단위인 블록을 사용



일반주거지역 종세분화에서 사용한 블록은 도로·지형 등의 물리적 성격이나 행정적 특성에 의해 동질성을 가진 단위로 구분하였으므로, 주거지의 정비상태를 구분하는 단위로 사용한다. 다만 기사업 및 계획지역과 경계가 불일치하는 경우는 별도로 구분하여 블록을 재설정한다.

분석요소

노후도
1985년 이전 건축물 비율이 블록 총 건축물 수의 60% 이상인 지역
제외대상지
- 개발·정비사업 및 정비예정구역으로 지정된 지역
- 학교, 공원, 시장 등 도시계획시설
- 대규모 공지
- 문화재 등 보존해야 할 요소
- 대규모 공공시설

블록별 노후년도 분석을 통한 노후주택지의 추출

주택재건축사업 대상지 선정을 위한 노후주택지는 도시·주거환경정비기본계획 수립지침의 노후주택지 추출기준에 따라 단독주택 재건축이 가능한 시점은 1985년이고, 공동주택재건축이 가능한 시점은 아파트의 경우 1983년, 연립주택의 경우 1984년 이다.

노후주택지의 추출을 위한 기준은 1985년 이전에 건축된 노후건축물 비율이 블록의 전체 건축물 수의 60% 이상인 블록을 노후주택지로 선정하였다.

대규모 시설 등 제외대상 블록은 제척

노후도 기준을 만족하지만 블록 전체 또는 일부가 정비대상검토지역으로 부적합하다고 판단되는 경우는 제외하였다. 이는 지침에 규정된 사항과, 현실적으로 반영이 불가능한 지역, 계획적으로 보존해야 하는 지역 등이 해당된다.

노후주택지 추출에서 제외의 대상이 되는 지역은 개발·정비사업 및 정비예정구역으로 지정된 지역, 학교·공원·시장 등 도시계획시설, 대규모 공지·문화재 등 보존해야 할 지역, 대규모 공공시설 등이 해당된다.

나. 정비가 필요한 노후주택지 범위 추출 결과

서울시 시가지 면적대비 1985년 기준은 6.7%, 1990년 기준은 16.5%

서울시 시가지면적 35,645ha 중 제외지를 제외한 분석대상지의 면적은 11,375ha이다. 1985년 이전 건축물의 비율이 60% 이상인 지역은 2,393ha로 시가지 면적의 6.7%, 분석대상지 면적의 21.0%이다. 1990년 이전 건축물의 비율이 60% 이상인 지역은 5,898ha로 시가지 면적의 16.5%, 분석대상지 면적의 51.8% 이다.

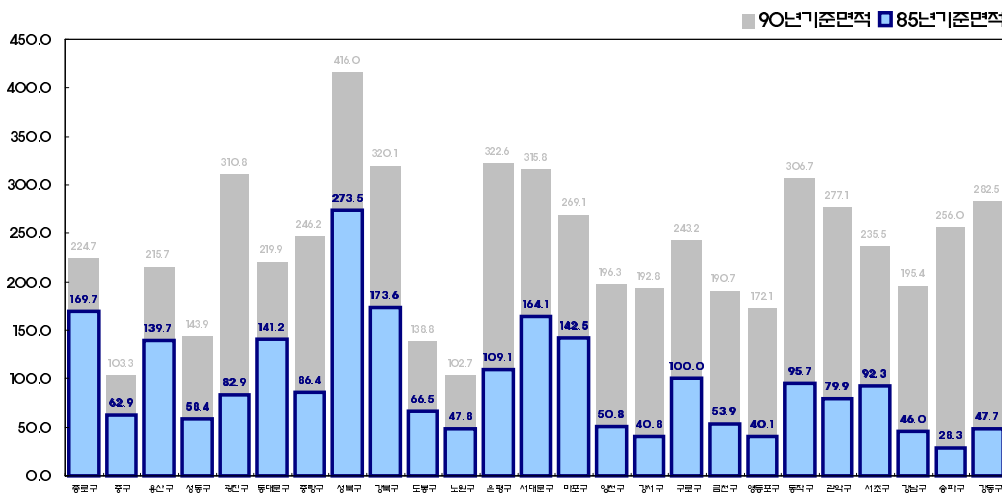
도심권, 동북권이 노후주택지 비율 높음

도심권의 노후주택지 비율은 분석대상지 면적의 37.8%이고, 동북권은 27.4%로 다른 권역보다 높게 나타난다. 이는 도심권의 경우 전통가옥이 많이 보존되어 있고, 동북권의 경우는 1960년대까지 활발히 이루어졌던 토지구획정리사업지역의 주택들이 노후되었기 때문이다.

서남권, 동남권은 1985~1990년에 택지개발 등으로 조성된 주택지가 많음

1980년대에는 올림픽 등의 국제행사와 관련하여 주택문제 해결을 위한 다가구·다세대주택이 많이 건축되었는데 특히 서남권과 동남권에 비교적 많이 분포한다. 따라서 1985년 이전 건축물이 60% 이상인 지역의 비율은 도심권과 동북권이 높지만 1990년을 기준으로 하면 다섯 개 권역이 모두 비슷하다.

자치구별 주거지 노후도 분포 현황



1985년 기준으로 노후주택지가 많은 자치구는 성북, 강북, 종로구 순임

1985년 이전 건축물이 60% 이상인 노후주택지가 많은 지역은 성북구가 273.5ha로 나타났고, 강북구, 종로구, 서대문구가 150ha 이상으로 나타났다. 90년을 기준으로 할 경우는 역시 성북구가 416.0ha로 나타났고, 은평구, 서대문구, 광진구, 동작구가 300ha 이상으로 성북구 다음으로 넓게 분포한다.

노후주택지의 비율로 볼 때는 금천구가 1990년 기준일 경우 1985년 기준일 경우에 비해 52.2%가 증가하여 가장 높은 증가율을 보이고, 그 다음 순으로 강동구가 51.9%, 영등포구가 46.6%로 높은 비율을 보인다.

기성주택지의 노후주택지의 분포



3) 노후주택지의 정비과제별 유형화

이 단계는 정비예정구역을 선정하기 위한 두 번째 단계로서 추출된 노후주택지에서 재건축사업으로 적합한 지역을 선별하기 위하여 노후주택지의 정비실태별 특징을 파악하고, 이를 유형화하는데 목적이 있다.

가. 분석의 주요내용

노후주택지 중 비주거지를 제외, 주택유형에 맞는 정비방향 제시

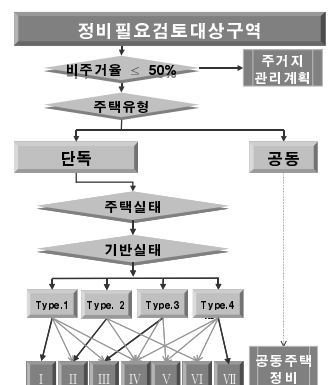
주택재건축사업이 일어날 수 있는 지역은 실제 주거지로 이용되고 있는 지역이므로 비주거지를 판단하여 제척하였다. 또한 주거지 내에서도 주택유형을 구분하여 각 주택유형에 맞는 정비방향과 정비수법을 제시하였다.

정비의 시급성에 따른 주택지의 특징 파악

주택재건축사업에 적합한 지역을 선정하기 위하여 정비의 시급성에 따라 유형을 구분하였고, 정비의 시급성을 평가하기 위한 지표로는 주택의 정비실태와 기반시설의 정비실태를 보았다. 주택의 정비실태를 판단하는 주요 지표로는 호수밀도 기준을 설정하였고, 기반시설의 정비실태의 경우는 접도율 기준을 사용하여 양호와 불량을 판단하였다.

주거지의 유형과 정비실태에 의해 8가지 주거지로 유형화

주택의 유형 및 기반시설 정비실태와 주택 정비실태의 분석결과를 실제 주거지가 갖는 특징을 고려하여 8가지의 주거지로 구분한다. 이 때 기반과 주택의 정비실태를 판단하는 주요 지표로 접도율과 호수밀도를 사용하였고, 각각의 지표에 대하여 양호와 불량 기준을 설정하여 8가지의 유형으로 주거지를 구분하였다.



나. 분석절차

1단계 : 비주거율에 따른 비주거지 제척

시가지 중 주택재건축사업이 일어날 수 있는 “주거지”를 판단하기 위하여 비주거율 50% 이상인 지역을 제척한다.

2단계 : 주택유형을 단독주택지와 공동주택지로 구분

주거지를 단독주택지와 공동주택지로 구분하되, 단독·공동 혼재지는 각각 규모 기준을 만족하고, 구분이 가능한 경우 분리하였고, 분포 양상에 따라 구분이 불가능하거나, 규모기준에 미달되는 경우 합쳐서 단독주택지로 구분한다.

3단계 : 기반실태와 주택의 질에 의한 지역의 특징 파악

기반시설의 정비상태(기반실태)와 주택의 정비상태(주택의 질)를 분석요소로 하여 크게 네 가지 타입으로 유형화하고 그 특징을 살펴보면 다음과 같다.

“**환경불량지(Type. 1)**”는 주택의 질과 기반실태가 모두 불량한 지역으로 대부분 자연적으로 형성된 주거지이다.

“**주거불량지(Type. 2)**”는 주택의 질은 불량하나 기반실태가 양호한 지역으로 대다수 60~70년대 토지구획정리사업에 의해 형성된 주거지이다.

“**기반불량지(Type. 3)**”는 주택의 질은 양호하나 기반실태가 불량한 지역으로 구릉지의 일부 단독주택지가 해당된다.

“**환경양호지(Type. 4)**”는 주택의 질과 기반실태가 모두 양호한 지역으로 전용주거지역 등 양호한 단독주택지 또는 관리가 잘 이루어지는 다세대·다가구 주택이 해당된다.

4단계 : 주택정비 및 기반실태의 양호, 보통, 불량 기준 설정

주택의 질에 대한 판단은 호수밀도가 65ha/호 이상이면 불량, 40ha/호 미만이면 양호하다고 보고, 기반실태는 점도율이 35% 이하이면 불량, 70% 초과이면 양호하다고 본다. 그 근거에 대하여는 물리적 기준설정에 제시한 바와 같다.

5단계 : 정비실태, 주택유형에 따라 8개의 유형으로 구분

주택의 질과 기반실태를 각각 양호, 보통, 불량지역으로 구분하면 아홉 가지의 유형이 나오는데 현실적으로 주택의 질이 불량한 지역에 기반시설이 양호하거나, 기반실태가 불량한 지역에 주택이 양호한 경우는 많지 않으므로 별도의 유형으로 구분하지 않고 7개의 유형으로 구분하였다. 또한 노후한 공동주택은 유형Ⅷ로 구분하였다.

분석요소

비주거율
비주거율이 50% 이하인 지역을 주택재건축 예정구역의 대상으로 한다. 단, 준공업지역은 사업부지 내 비주거율 50% 이하인 경우 준공업지역내 공장이적지 심의기준에 의하여 구분된 지구별 관리방안을 따른다.
주택유형
단독주택지, 공동주택지로 구분한다. 단, 주택유형 혼재지의 경우 두 유형으로 구분이 되고, 규모기준을 만족하는 경우는 분리하되, 그 외의 경우는 단독주택지로 분류한다.
호수밀도
호수밀도가 65호/ha 이상인 지역을 불량, 40호/ha 미만인 지역을 양호한 지역이라 한다.
점도율
점도율이 35% 이하인 지역을 불량, 70% 이상인 지역을 양호한 지역이라 한다.

유형Ⅰ은 주택의 질과 기반실태가 모두 불량한 환경불량 노후주택지이다.

유형Ⅱ는 주택재개발 기본계획의 노후조건과 호수밀도 기준을 충족하나 기반시설의 정비가 비교적 양호한 지역으로 주택의 노후화된 정도에나 기반시설의 상태에 따라서는 주택재개발사업이 적합한 주택불량 노후주택지이다.

유형Ⅲ은 주택재개발 기본계획 대상에서 노후요건을 만족하나 호수밀도기준을 충족하지 못하여 제외된 지역으로 주택재개발 기본계획의 범위를 확대할 경우 포함될 가능성이 있는 기반불량 노후주택지이다.

유형Ⅳ는 기반실태나 주택의 질이 양호하지는 않은 지역으로 일부는 주택재개발로, 일부는 주택재건축으로 편입될 가능성이 있는 보통의 노후주택지이다.

유형Ⅴ는 주택의 질은 비교적 양호하나 기반실태가 양호하지 않은 지역으로 일부 지역은 조건에 의해 주택재건축사업 대상지로 편입하고, 일부 지역은 주거지의 보존이 필요한 주택양호 노후주택지이다.

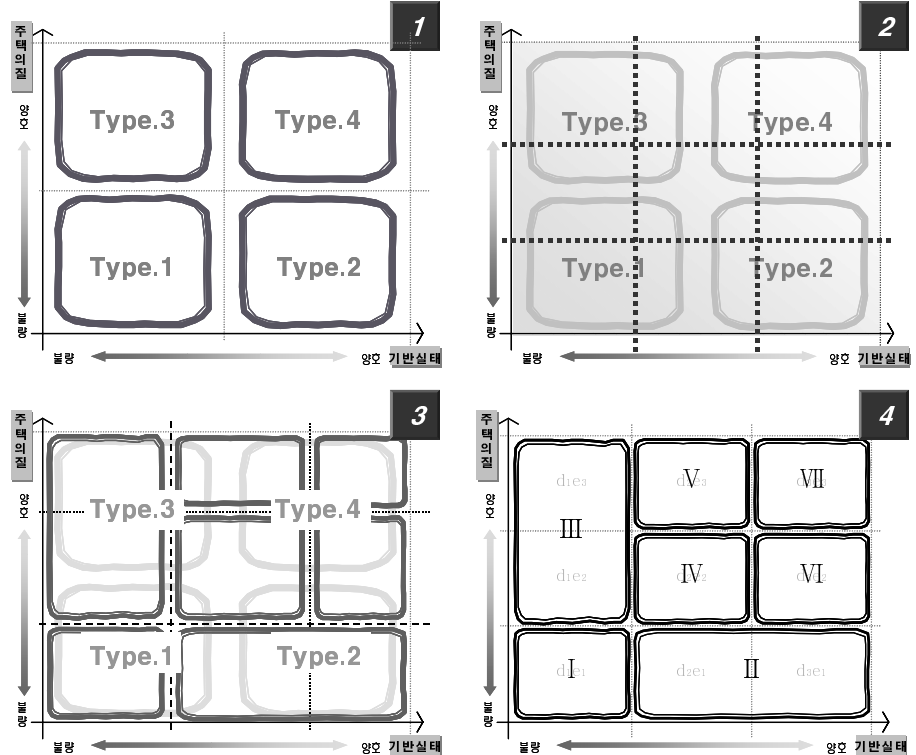
유형Ⅵ은 주택의 질이 양호하지는 않으나 기반실태는 양호한 지역으로 주택재건축사업의 수법으로 관리되어야 할 기반양호 노후주택지이다.

유형Ⅶ은 주택의 질과 기반실태가 모두 양호한 지역으로 개별적으로 건축하거나 관리가 잘 되고 있어 주거지가 보존이 되어야 할 환경양호 노후주택지이다.

정비실태에 따른 주택지 특징

정비실태 구분	주택의 질	기반실태	주택지 특징
환경불량 (Type.1)	×	×	자연발생적인 주거지
주거불량 (Type.2)	×	○	60~70년대 토지구획정리사업에 의해 형성된 주거지
기반불량 (Type.3)	○	×	구릉지에 입지한 일부 단독주택지
환경양호 (Type.4)	○	○	전용주거지 등 양호한 주거지

정비상태에 따른 주거지 유형구분 과정



다. 노후주택지의 정비과제별 유형화 결과

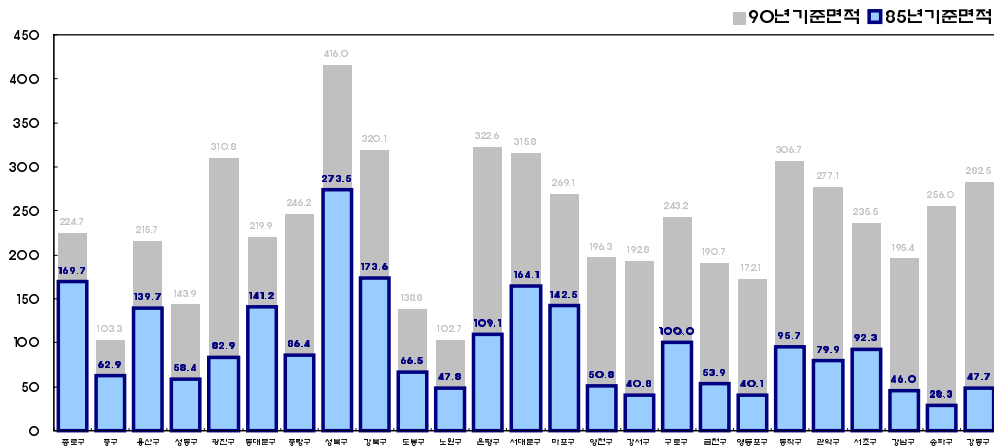
도심권과 동남권은 비주거지로 제척되는 지역의 비율이 높음

추출된 노후주택지의 비주거지역 분포를 보면 동남권이 노후주택의 37.5%로 가장 높고, 다음으로 도심권과 서남권이 25.9%, 24.6%로 높다. 자치구 중에는 강남구가 58.6%로 비주거지 면적비율이 가장 높았고, 다음으로 종로구가 54.7%, 영등포구가 48.6% 순으로 높았다.

비주거지를 제외한 노후주택지는 성북구, 강북구, 서대문구 순으로 높음

비주거지역을 제외한 면적은 성북구가 246ha로 가장 넓고, 강북구와 서대문구가 151ha로 다음으로 넓다. 이것을 비율로 살펴보면 비주거지역을 제외한 노후주택지의 면적 비율은 서북권이 88.1%로 가장 높고, 동북권이 81.1%로 다음으로 높다. 자치구별로 볼 때에는 은평구와 서대문구가 90% 이상이며, 종로구, 성북구, 강북구, 노원구, 금천구가 85% 이상이다.

자치구별 비주거지를 제외한 정비가 필요한 지역의 면적분포

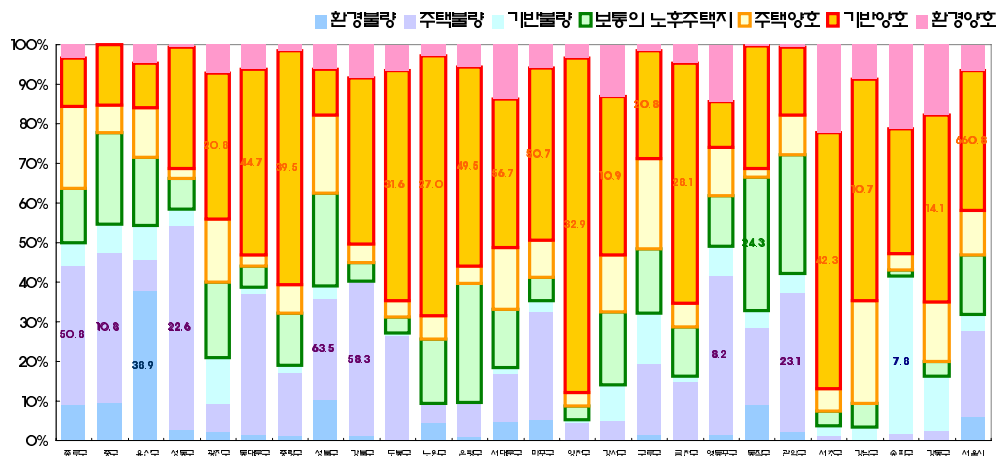


재건축 대상으로 가능한 유형Ⅳ,Ⅴ,Ⅵ지역의 비율은 서북권이 가장 높음

재건축의 대상으로 가능한 지역은 주택재건축사업의 취지상 기반시설이 양호한 지역이라는 점을 감안할 때 유형Ⅳ, , 이 가능하다고 할 수 있다. 유형은 기반실태가 양호한 지역이지만 주거지의 개별관리가 잘 이루어지는 매우 양호한 지역이므로 제외하였다.

유형 , ,Ⅳ이 노후주택지에서 차지하는 비율이 가장 높은 권역은 서북권이 고, 자치구별 면적분포는 성북구가 134ha로 가장 넓으며, 다음으로 서대문구가 102ha이고 은평구가 83.4ha이다. 양천구는 35.6ha로 면적은 넓지 않다.

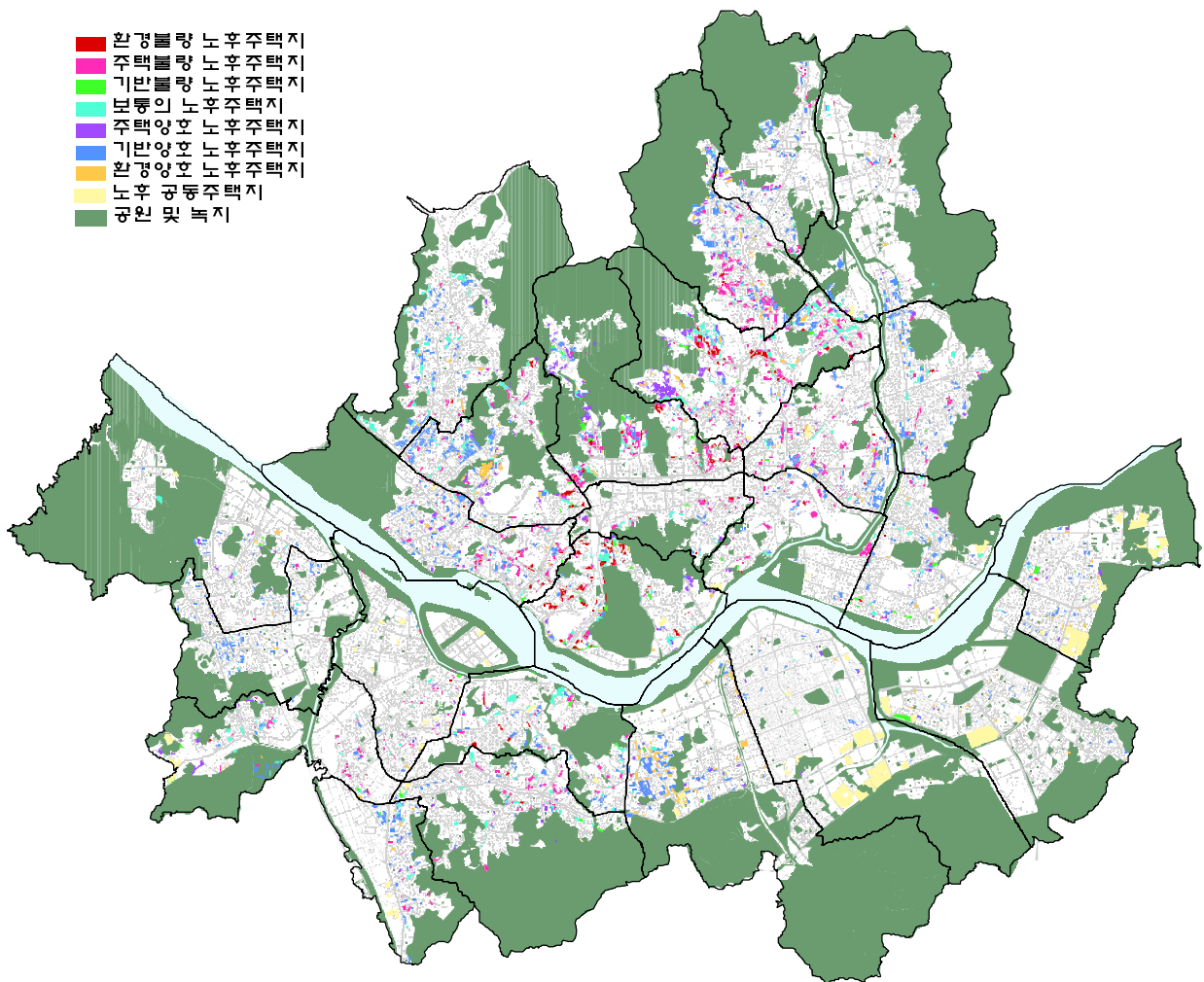
자치구별 노후주택지의 정비과제 유형별 면적비



주택과 기반시설의 정비실태가 불량한 지역은 성북구가 가장 높음

주택의 질과 기반실태가 모두 불량한 유형 I 지역은 도심권이 54.8ha이고 이는 전체노후주택지의 19.9%를 차지한다. 자치구별로 보면 성북구가 11ha로 가장 높고, 동남권은 유형 I 지역이 나타나지 않는다.

노후주택지의 정비과제별 유형화 분포



4) 정비실태 유형별 정비방향 제시

본 분석단계에서는 정비실태에 의하여 유형화한 대상지를 평지와 구릉지의 주택지로 구분하고, 적용가능한 정비수법을 검토하여 재건축사업이 적용가능한 대상지를 파악한다.

가. 분석의 주요내용

유형별 특징파악 및 적절한 정비수법 검토

환경불량 노후주택지 [유형1]과 주택불량 노후주택지 [유형2]는 주택재개발사업 수법에 적합한 지역으로 볼 수 있다. 그리고 기반불량 노후주택지 [유형3]는 주택재개발사업에 편입될 가능성이 있는 지역으로 조건에 따라 [유형1]과 함께 정비될 수 있는 지역이다. 다만 [유형3]은 경우에 따라 [유형4]에서 주택재건축사업에서 제외되는 지역과 함께 주거지관리기본계획에서 다루어질 수도 있다.

기반양호 노후주택지 [유형6]은 단독주택재건축사업의 취지에 부합하는 지역으로 주택재건축사업수법에 적합한 곳이다. 그래서 조건부로 보통의 노후주택지 [유형4]의 일부지역이 편입될 수 있다. 또한 기준을 더욱 완화할 경우 주택재건축사업범위가 조건부로 주택양호 노후주택지 [유형5]의 일부지역까지 확장될 수 있다.

환경양호 노후주택지 [유형7]은 현재 건축물의 노후기준은 만족하나 기반시설도 양호하고, 주택의 수선 및 관리가 잘 이루어지고 있는 지역으로 향후에도 개별 주택개량을 통한 주거지보존이 필요한 지역이다. 경우에 따라 [유형5]의 일부까지 범위가 확장될 수 있다.

주거지의 정비실태에 따른 적용가능한 정비수법

정비실태 구분	유형 구분	주택의 질	기반 실태	정비유형	적용가능한 정비수법
환경불량 (Type.1)	1,2,3	×	×	전면정비/수복정비	주택재개발, 주거환경개선사업, 조건부 재건축
주거불량 (Type.2)	2,4,6	×	○	수복정비/전면정비	주택재건축사업, 주민자력주택개량
기반불량 (Type.3)	3,4,5	○	×	기반정비	지구단위계획, 도시계획시설사업
환경양호 (Type.4)	4,5,7	○	○	보존정비	주민자력주택개량, 지구단위계획

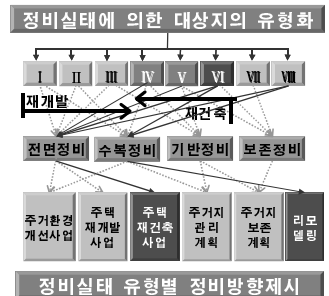
분석요소

적용가능한 정비수법

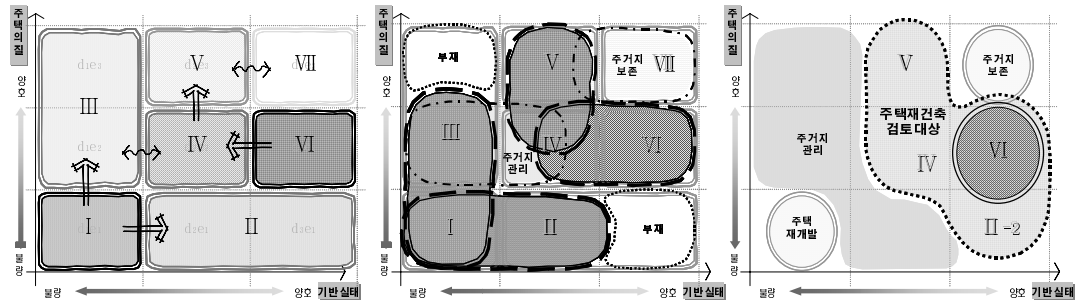
주거환경개선사업/주택재개발사업
주택재건축사업
기반정비사업
주거지보존 및 유지관리
리모델링

구릉지 여부 판단요소

표고 40m 이상인 지역,
경사도 10도 이상인 지역



주거지 유형별로 적합한 정비수법



나. 정비실태 유형별 정비방향

[유형1] : 주택재개발·주거환경개선사업의 요건을 만족시키는 지역

[유형1]은 주택의 질과 기반실태가 모두 불량한 지역으로 호수밀도 65호/ha 이상이면서 주택접도율이 35% 이하, 노후불량건축물이 블록내 60% 이상이므로 주택재개발사업 요건을 만족하는 지역이다. 따라서 [유형1]은 전면정비방식을 통한 주택재개발사업이 적합하다. 다만 지형의 제약이 큰 구릉지인 경우는 지역 여건에 따라 수복정비를 할 수도 있다.

[유형2] : 전면재개발 가능, 수복형 정비가 적합한 지역

[유형2]는 호수밀도가 65호 이상이고, 노후·불량건축물이 블록내 60% 이상으로 주택이 불량한 지역이지만 기반시설이 비교적 양호한 지역으로 수복형 정비가 적합하다. 경우에 따라 전면정비를 통한 주택재개발사업을 시행할 수 있으며, 일부 기반시설이 매우 양호한 지역은 주택이 과밀하거나 불량하므로 개별단위 정비보다 블록단위로 함께 정비하는 것이 바람직하다. 또한 구릉지의 경우 수복형 정비를 하는 것이 바람직하다고 판단된다.

[유형3] : 기반시설정비사업이 필요한 지역

[유형3]은 주택의 질은 양호하나 기반실태가 불량한 지역으로 정비를 통해 기반시설정비를 도모하는 것이 바람직하고, 일부 주택이 매우 양호한 지역의 경우는 도시계획시설사업을 통하여 기반시설을 정비하는 것이 바람직하다.

[유형4,5] : 수복형 정비, 또는 조건부 재건축이 가능한 지역

[유형4]는 기반실태와 주택의 질이 보통인 지역이고, [유형5]는 주택의 정비 상태가 비교적 양호한 지역이다. 이들 지역은 수복형으로 정비하는 것을 우선으로 하되 정비계획 수립시 법령에서 제시한 도로율을 확보하는 조건으로 주택재건축사업이 가능한 지역이다.

[유형6] : 주택재건축사업이 적합한 지역

[유형6]은 노후주택지 중 기반시설이 양호하여 주택재건축사업의 대상지로 가장 적합한 지역이다. 즉, 전면정비를 통한 주택재건축사업이 가능한 지역이다. 다만, 구릉지인 경우 수복형 정비를 할 수 있다.

[유형7] : 주거지의 유지·관리가 필요한 지역

[유형7]은 노후된 주택지이지만 기반시설과 주택의 질이 매우 양호한 주택지로 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역의 양호한 단독주택지이다. 이 지역은 주택재건축사업 요건으로는 부합하지만 재건축을 통하여 아파트로 변모되는 것보다 개별개량을 통해 단독주택지를 보존하는 것이 바람직하다.

[유형8] : 주택재건축사업 또는 리모델링을 통한 정비가 필요한 지역

[유형8]은 노후한 공동주택지로 전면정비를 통한 주택재건축사업 또는 리모델링을 통한 정비가 이루어져야 하는 지역이다.

제시된 유형별 적정 정비수법은 대상지의 특성이 분명하고 단독으로 존재할 경우에는 타당하나 다양한 유형의 주택지가 인접해 있는 경우는 지역의 여건을 고려하여 함께 정비되는 방법을 모색할 필요가 있다.

유형별 적용가능한 정비수법

유형구분		적용 가능한 정비수법	
		구릉지가 아닌 경우	구릉지인 경우
[유형1] 환경불량		전면정비(주택재개발)	전면정비/수복정비
[유형2]	주택불량	수복정비/전면정비	전면정비/수복정비
	주택불량, 기반매우양호	수복정비(블럭단위정비)	수복정비(구릉지형)
[유형3]	기반불량	수복정비/전면정비	수복정비(구릉지형)
	기반불량, 주택매우양호	기반정비	기반정비
[유형4] 보통지역		수복정비/조건부전면(주택재건축)	수복정비(구릉지형)
[유형5] 주택양호		수복정비/조건부전면(주택재건축)	수복정비(구릉지형)
[유형6] 기반양호		전면정비(주택재건축)	수복정비(구릉지형)
[유형7] 환경양호		보존(개별개량)	보존(개별개량)
[유형8] 노후공동주택		전면(주택재건축)/리모델링	

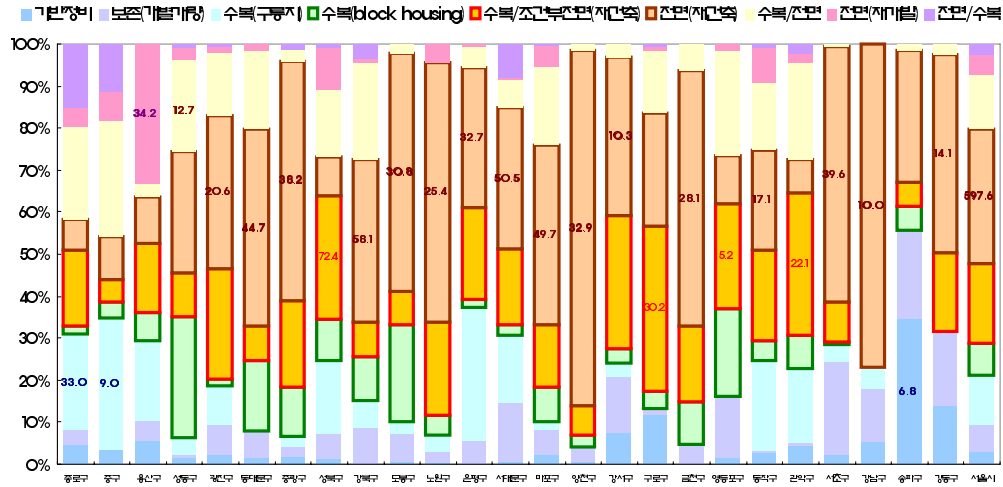
다. 유형화 결과

재건축 대상지는 성북구, 강북구, 서대문구 순으로 많음

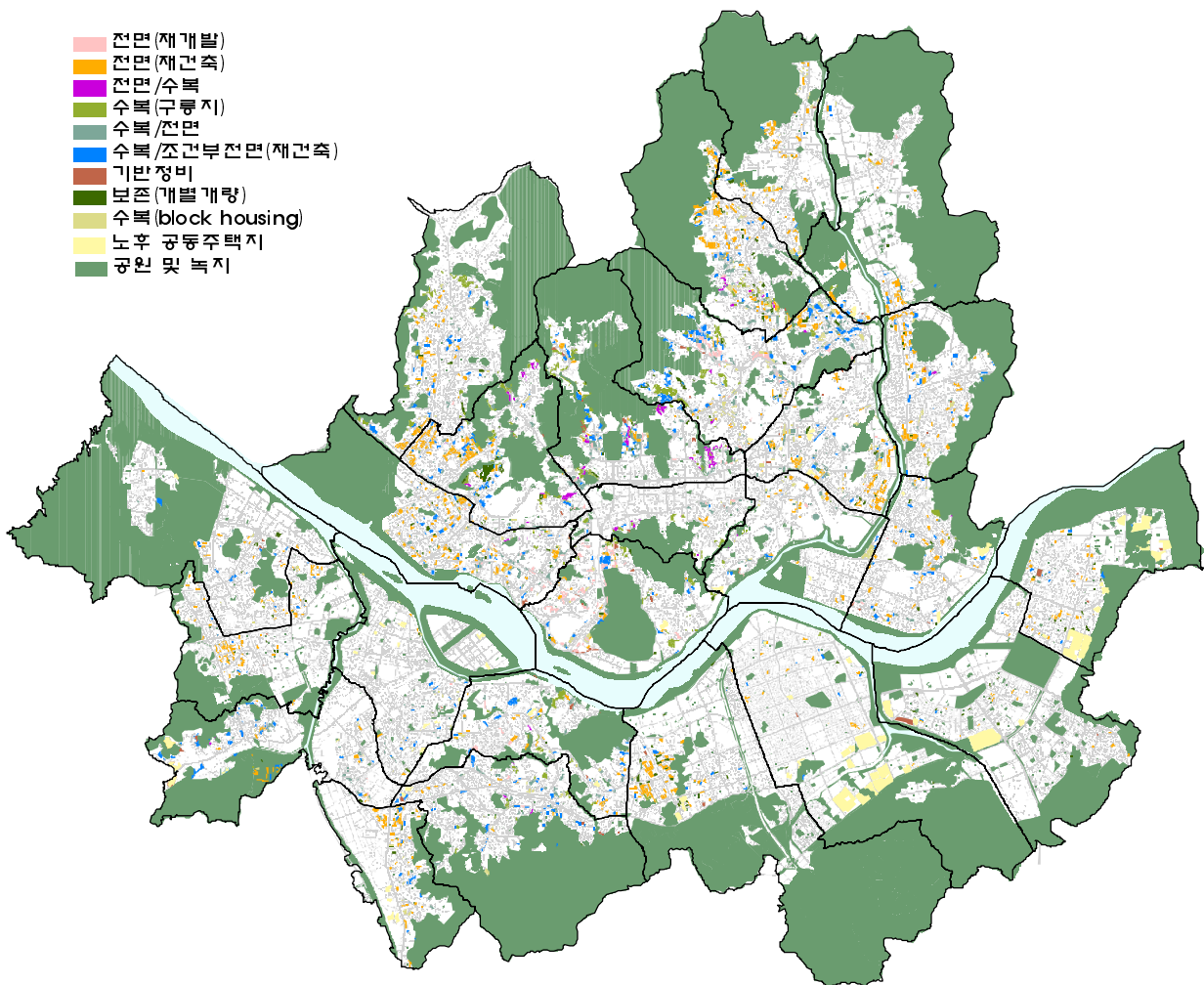
재건축사업이 적합한 정비수법은 전면(재건축), 수복·조건부전면(재건축), 수복(block housing)이고, 수복(구릉지)와 전면·수복인 지역이 인접한 경우는 함께 정비할 수도 있다. 재건축사업이 적합한 지역이 가장 넓은 지역은 성북구로 면적이 119.3ha이고, 다음은 강북구와 서대문구로, 면적이 각각 86.4ha, 81.9ha 이다.

노후주택지에 대한 재건축사업 적합지의 면적비율을 보면 동북권이 전반적으로 높은 비율을 보이고, 서남권 중에 양천구와 금천구가 높게 나타난다. 반면 도심권은 재건축사업 적합지역의 비율이 매우 낮다.

자치구별 정비실태 유형별 정비방향의 구성비



정비실태 유형별 정비방향의 분포



5) 재건축 정비예정구역 후보지 추출

본 분석단계에서는 유형별로 제시된 정비수법을 바탕으로 재건축사업에 적합한 지역을 추출하는 단계이다. 이 단계에서는 추출된 블록의 입지적인 특징을 분석하여 블록간의 병합·구분을 결정하고, 둘러싸인 블록의 포함여부를 결정하며, 대상지의 규모를 검토하여 정비예정구역의 후보지를 추출한다.

가. 분석의 주요내용

블록간 병합 및 구분여부

일반주거지역 종세분화에서 사용한 블록은 도로·지형 등의 물리적 성격이나 행정적 특성에 의해 동질성을 가진 단위로 구분하여 단일블록으로는 1ha 미만인 경우가 대다수이다. 따라서 인접한 블록이 노후도 기준을 충족할 경우 병합을 검토하여 면적요건을 만족시키면 정비예정구역 후보지로 선정한다.

기준미달지 위요블록의 포함여부

기준미달지 위요블록이라 함은 법적요건에 해당하는 블록, 타사업시행지 또는 기존 아파트에 의해 3면 이상이 접하는 블록으로 단일블록으로는 1985년 이전의 건축물이 60% 미만인 경우를 말한다. 위요블록의 포함여부를 검토함으로써 정비예정구역이 정형화되며 현실적으로도 사업이 가능한 구획으로 정리된다.

규모기준 충족여부

법령에서 명시한 규모기준에 해당하는지 여부를 검토하여 정비예정구역 후보지로 추출한다. 법령에서는 면적이 1만㎡ 이상(또는 단독주택지의 경우 기존 호수가 200호 이상, 공동주택지인 경우 기존 세대수나 예정세대수가 300세대 이상)인 지역이 대상이다.

나. 분석요소 및 기준

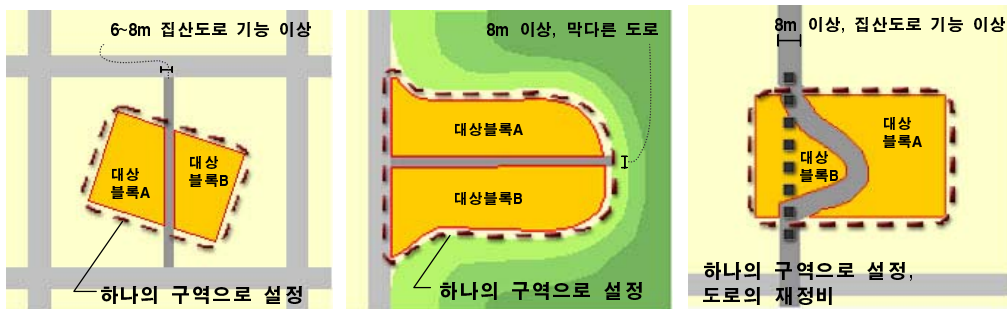
블록간 연계성

인접하는 블록일지라도 철도 등 지형지물에 의하여 단절되거나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 도시지역내 4개의 용도지역이 구분되는 경우는 구분하는 것을 원칙으로 한다.

도로에 의한 구분

8m 이상 도로는 대다수의 경우 지역 구분의 기능과 함께 서비스 공급의 기능을 담당하고 있어 지역주민의 생활에 중심적 역할을 하고 있다고 판단되므로 8m 이상의 도시계획도로는 유지하는 것을 원칙으로 한다. 즉, 8m 이상 도로를 사이에 두고 대상지가 연결하는 경우에는 구분한다. 또한 블록과 블록을 연결하는 통과도로로써 집산도로 이상의 기능을 수행하는 도로는 8m 이하 도로인 경우라도 유지하였다.

다만 2~3개의 구역이 인접하여 분포하고 구역을 합쳐서 개발하는 것이 타당하다고 인정되면, 주변지역에 미치는 영향이 없는 고립된 지역인 경우이거나 막다른 도로 등인 경우에는 8m 이상도로를 포함하여 확정할 수 있다. 기능이 나 효율성 측면에서도 도로의 선형 등이 불합리한 경우에는 구역에 포함하여 대체도로를 재설치하도록 한다.



대상지의 규모

노후도 기준에 부합하는 블록에 대하여 상기한 병합·구분 또는 포함여부를 검토하여 1ha 이상인 경우에 정비필요검토대상구역으로 추출한다.

분석요소

도로에 의한 블록간 연계성

8m 이상의 도시계획도로는 유지하는 것을 원칙으로 한다.
8m 이하 도로라도 집산도로 이상의 기능을 수행하는 경우 유지한다.
2~3개 구역을 합쳐서 개발하는 것이 타당한 경우 도로를 포함하되 정비계획수립시 유지하도록 한다.
8m 이상 도로이더라도 주변에 미치는 영향이 없는 경우 포함한다.
도로의 선형 등이 불합리한 경우 구역에 포함하여 재설치하도록 한다.

면적기준미달지의 편입 여부

면적기준미달지 사이에 노후기준을 만족하지 않는 블록이 있는 경우 전체의 노후도를 산정하여 만족할 경우 정비예정구역으로 포함한다.

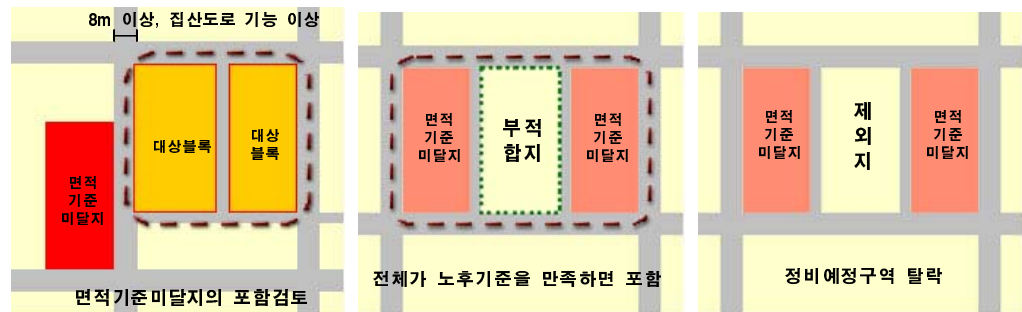
대상지의 규모

단독주택의 경우 1ha이상 또는 200호 이상,
공동주택의 경우 1ha이상 또는 300세대 이상

위요블록

90년 이전건축물이 50% 이상, 비주거율이 50% 미만이면 포함한다.
전체 블록이 노후기준을 만족하면 포함한다.

1ha 미만인 두 면적미달지의 사이에 노후기준에 부합하지 않는 블록이 있을 경우 부적합지역과 면적미달지역을 합쳐서 노후비율을 산정하여 노후기준을 만족할 경우 구역에 포함하도록 한다. 단, 부적합지역이 도시계획시설이나 대규모 시설 등일 경우에는 제외한다.



위요블록의 노후건축물 비율

면적기준에 미달되는 위요블록은 90년 이후 건축물 비율이 50% 미만인 경우와 건축물 10동 미만의 소규모 블록일 경우 인접한 대상지에 포함하여 검토하도록 한다. 3면이 정비대상지역, 학교 또는 대규모 공공시설로 둘러싸인 경우 위요블록으로 판단한다.

위요블록은 1990년 이전 건축물이 50% 이상이고, 비주거율이 50% 미만인 지역으로 제외지역에 속하지 않는 블록일 경우 대상지로 편입한다. 다만 위요블록이 1만㎡ 이상인 경우는 위요블록을 포함한 전체 대상구역의 노후비율을 산정하여 노후기준을 만족할 경우 포함하도록 한다.



다. 정비예정구역 후보지 추출 결과

성북구, 강북구, 서대문구가 후보지 면적이 가장 넓음

정비예정구역 후보지 추출 결과 성북구가 172ha로 그 면적이 가장 넓고, 그 다음은 서대문구, 강북구 순으로 면적이 각각 108ha, 100ha이다. 성북구는 정비수법 검토시 전면재건축 적합지는 16ha 정도였으나 조건부전면재건축 지역이 57ha, 구릉지이지만 재건축 적합지와 인접하여 포함된 면적이 39ha이다.

노후주택지 면적을 기준으로 서북권, 동북권의 후보지비율이 가장 높음

노후주택지면적을 기준으로 한 정비예정구역 후보지 면적비율이 가장 높은 권역은 서북권으로 66.3%이고, 동북권이 61.2%로 그 다음으로 높다. 자치구별로 보면 노원구와 금천구, 은평구의 후보지 면적이 노후주택지의 80% 이상을 차지한다. 그러나 금천구는 노후주택지 면적이 54ha이므로 정비예정구역후보지의 면적은 43ha에 불과하다.

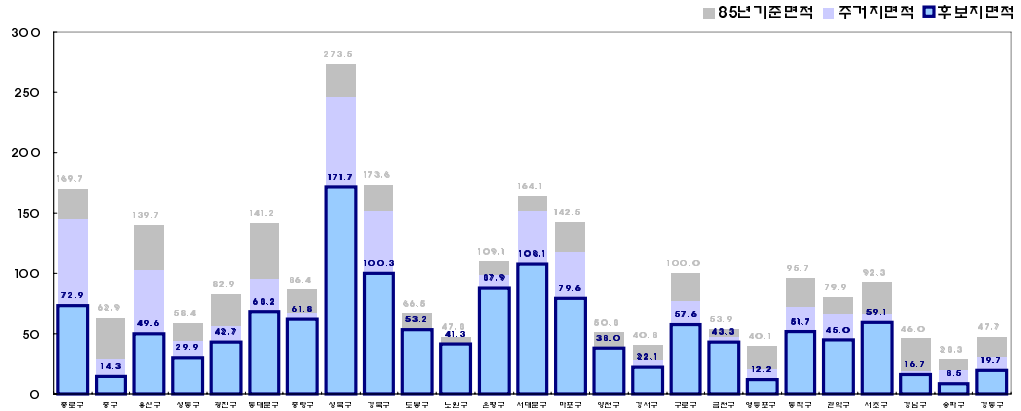
전면재건축 적합지역은 강북구, 서대문구, 동대문구가 가장 많음

전면재건축이 적합한 지역은 강북구가 46ha로 가장 넓고, 그 다음이 서대문구와 동대문구 순으로 넓다. 따라서 강북구와 서대문구는 정비예정구역 후보지로 100ha 이상이 선정되었다. 그러나 동대문구는 조건부전면재건축, 위요블럭 등 그 외에 포함 대상이 되는 지역이 많지 않아 정비예정구역 후보지의 면적은 68ha이다.

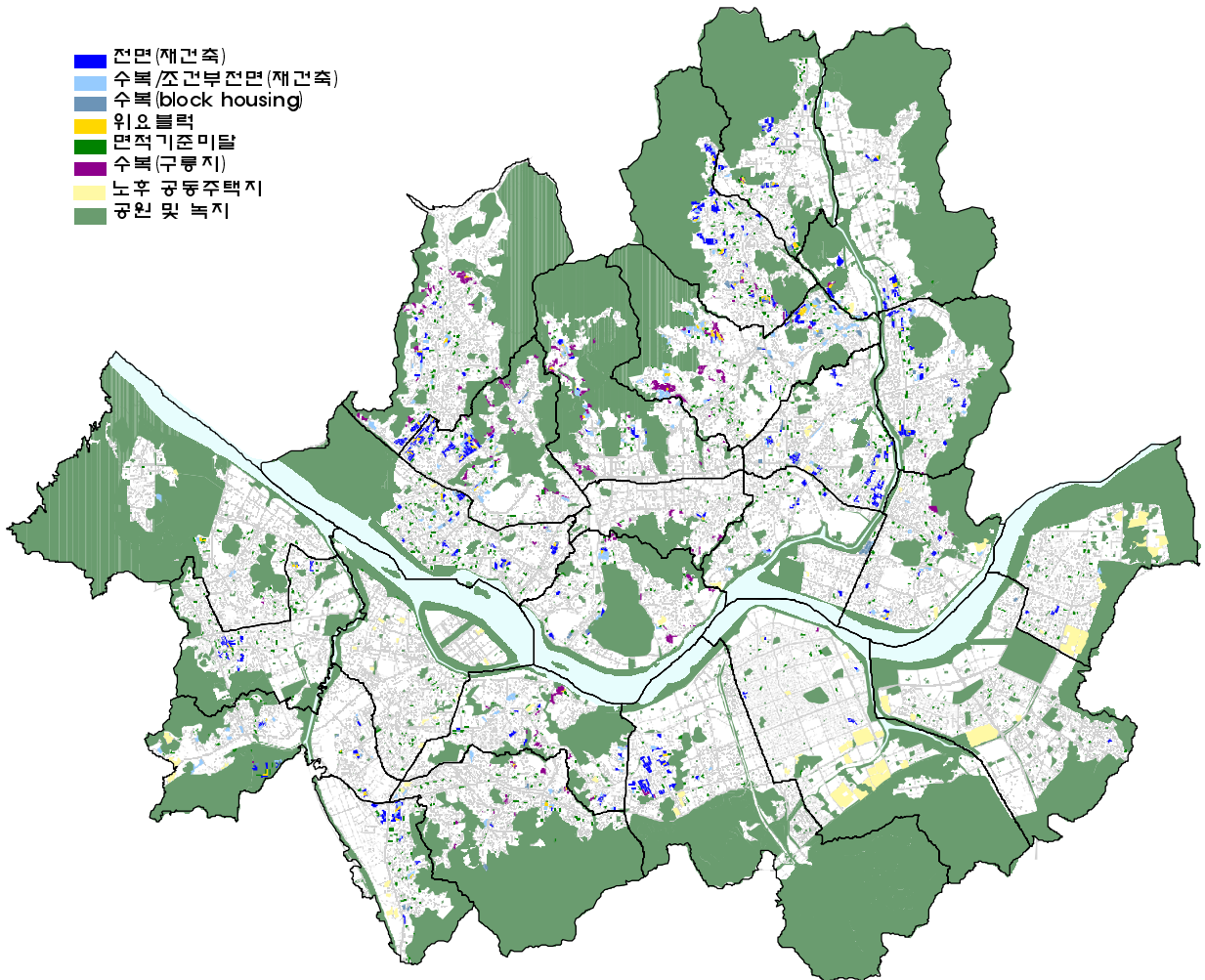
면적기준미달지의 비율은 양천구, 강서구, 영등포구가 가장 높음

재건축사업에 적합한 지역의 면적이 넓다하더라도 그 대상지가 소규모로 분산되어 있는 경우는 면적기준이 미달되어 제척될 수 있다. 양천구, 영등포구, 강서구의 경우 노후주택지의 50% 가량이 면적기준미달지로 제척되었다. 영등포구의 경우 노후주택지 면적이 20ha이고, 후보지 면적은 12ha이다.

자치구별 정비예정구역의 후보지 면적



정비예정구역의 후보지 분포



6) 정비예정구역의 확정

본 분석단계에서는 추출된 정비예정구역의 후보지를 검토하여 정비예정구역의 경계를 확정하는 단계이다. 구역의 경계확정을 위하여는 후보지의 내외부 환경을 검토하고, 주민의 추진의지를 반영하여 구역을 정형화한다.

가. 분석의 주요내용

내부환경의 검토

추출된 정비예정구역 대상지에 대하여 일반적 개요를 작성하고, 정비예정구역 대상지 내에 검토가 필요한 시설 및 요소들이 있는지를 확인하여 포함여부를 결정한다.

인접지역 검토

후보지의 주변 현황 검토를 통해 부문별계획과의 연관성을 고려하여 구역을 확정한다. 대상지에 인접하여 정비가 필요한 지역이 있는 경우는 함께 정비하는 것이 바람직한지를 검토하여 편입여부를 결정한다.

적합지 추출

구역의 내부, 인접블록의 규모와 분포양상을 확인하여 요소별로 포함, 제척, 편입여부를 판단하며, 세장형의 블록이나 소규모로 면적기준이 미달되는 블록에 대하여도 확인한다.

구역의 정형화

구역을 확정하기 위하여 정형화하는 단계로, 인접블록 포함시 발생하는 위요블록에 대하여 포함여부를 판단하고, 외곽블록의 경우 처리방안을 모색하는 하도록 한다.

나. 경계 획정 기준

내부환경 검토요소 및 기준

도시·주거환경정비기본계획 수립지침의 내용을 반영하였으며, 계획적으로 정비의 범위에 포함 또는 제외되어야 하는 사항을 반영하였다.

- 공지 및 나대지 : 제외를 원칙으로 함
- 시설물 : 도시계획시설여부 및 위치, 면적의 확인 후 포함여부를 결정함
- 지장물 : 도시계획시설외 대규모 시설의 존재여부 및 위치, 면적 확인 후 포함여부를 결정함
- 도시계획사항 : 대상구역에 해당하는 도시계획사항을 파악하고 도시계획사항에 관한 기준을 적용하도록 함

인접지역 검토 요소 및 기준

목표년도를 기준으로 함께 정비되어야 할 지역을 판단하였으며, 제척해야 할 시설들을 검토하고, 계획적으로 포함하지 않으면 도시미관으로나 정비의 가능성으로나 불가피한 경우는 포함하도록 한다.

- 정비필요지역 : 정비유형중 환경불량지, 주택불량지(주택재개발 적합지), 재건축적합지중 구릉지, 면적요건불합지를 파악하고 검토
- 용도지역 : 인접지역의 용도지역, 용도구역을 파악하여 대상지의 특성과 포함여부를 결정함
- 공동주택, 도시계획시설, 도시계획사업, 관련계획, 현행개발사업 등 : 주변 개발현황, 대상지 특성을 파악하여 포함여부를 결정함

도시계획시설 및 그 외 주요시설

도시계획시설은 제외를 원칙으로 한다. 다만 가운데에 위치하거나, 지나치게 협소하여 주변지역의 시설이용 상 적절하지 않은 경우 포함하여 설정하며, 계획수립시 주변 이용을 고려하여 적절한 위치에 대체하도록 한다.

교회, 업무빌딩, 공장 등 대규모 부지이면서 주거용도 이외의 건축물에 대하여 경계부에 위치한 경우 제외하는 것을 원칙으로 하고, 대상지 내부에 위치한 경우는 포함하되, 정비계획수립시 상황에 따라 존치 여부를 결정하도록 한다.



자치구 추진의지

법적요건 및 지역·지구·생활권 분석을 통하여 계획적으로 정비예정구역을 지정 하되, 기존의 하향식(top-down) 선정 방식에서 탈피하여 자치구에서 신청한 지구를 검토하는 피드백(feed-back) 절차를 거침으로써 상향식(bottom-up) 선정 방식도 함께 도입한다.

주민 혹은 자치구의 추진의지가 있는 지역에 대해서는 다른 검토지역과 동일 하게 노후기준을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 대상지 내부가 노후기준을 만족하는 지역과 그렇지 않은 지역으로 혼재되어 있다 하더라도 전체범위의 노후여건을 검토한다. 또한 재건축 적합지역을 포함하고 있을 경우 적합지역을 중심으로 노후기준에 만족하도록 최대한 가능지역을 포함하였다.

7) 정비예정구역의 선정결과

주택재건축정비예정구역은 정비예정구역, 협의대상구역, 우선검토구역으로 구분한다.

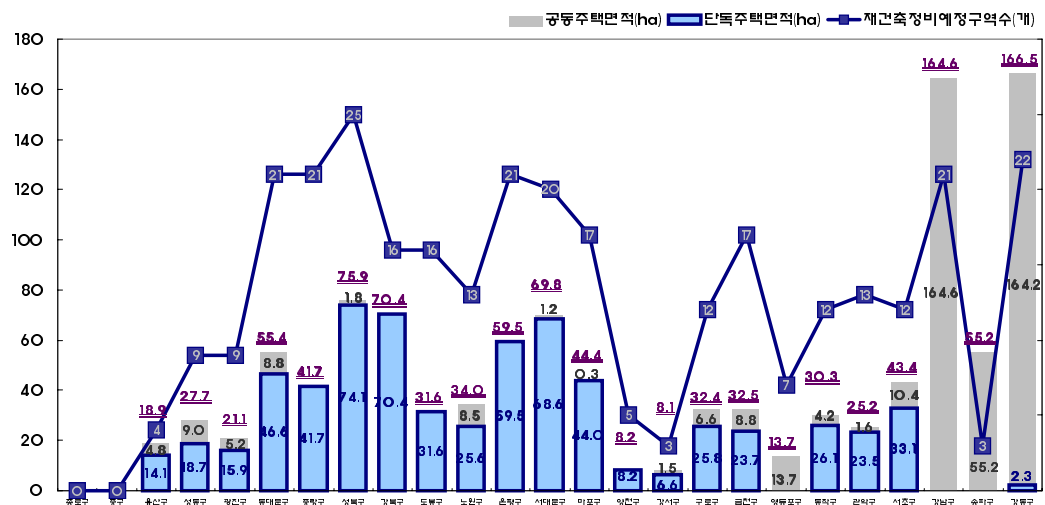
가. 정비예정구역의 획정 결과

서울시 전체 319개소 1,130.4ha인 것으로 나타남

이상과 같은 단계를 거쳐 정비예정구역을 추출한 결과 서울시 전역에 319개소 1,130.4ha가 대상이 되는 것으로 나타났다. 단독주택의 경우 240개소(75.2%), 659.9ha(58.4%)로 전체 정비예정구역 면적의 58.4%를 차지했고, 공동주택은 79(24.8%)개소, 470.5ha(41.6%)로 전체 정비예정구역 면적의 41.6%로 주택 재건축정비예정구역 중 단독주택지의 비율이 월등히 높은 것을 알 수 있다.

정비예정구역 중 지구단위계획구역 및 뉴타운사업개발기본계획에 다른 뉴타운 사업구역(3차 뉴타운후보지 포함)내의 구역은 정비예정구역으로 포함하되 해당 계획의 내용을 따르는 것을 원칙으로 한다. 즉, 구역계를 비롯한 용적률, 층수 등 밀도계획도 해당 계획내용을 우선하여 반영한다.

자치구 정비예정구역(단독주택지 및 공동주택지)의 면적 및 구역수 그래프



단독주택 정비예정구역의 면적은 성북구, 강북구, 서대문구 순임

정비예정구역의 획정 결과 단독주택은 성북구가 74.1ha로 정비예정구역의 면적이 가장 넓고, 강북구가 70.4ha, 서대문구가 68.6ha로 다음으로 넓다. 이 결과를 살펴보면 서대문구는 노후주택지 면적의 49%가 정비예정구역으로 설정된 것인데 비해 성북구는 노후주택지 30%가 정비예정구역으로 선정되어 면적은 넓으나 비율은 그다지 높지 않다.

공동주택을 포함한 면적은 강남구, 강동구, 성북구 순임

공동주택을 포함한 면적은 강동구가 둔촌주공아파트, 고덕주공아파트 등의 대규모 아파트단지를 포함하여 166.5ha로 가장 넓고, 개포주공아파트, 은마아파트 등의 대규모 아파트단지를 포함하고 있는 강남구의 면적이 164.6ha로 그 다음으로 넓다. 강남구의 정비예정구역은 공동주택만으로 이루어져있고 공동주택지 면적으로는 가장 넓다. 단독주택지만으로 가장 넓었던 성북구는 공동주택 정비예정구역이 한 개 구역이지만 전체 정비예정구역의 면적이 약 75.9ha로 서울시 전체 중 세 번째로 넓다.

정비예정구역의 수는 성북구, 강동구가 가장 많음

정비예정구역의 수는 성북구가 25개 구역으로 가장 많고, 강동구가 22개 구역으로 두 번째로 많았다. 그 다음으로 동대문구, 중랑구, 은평구, 강남구가 각각 21개 구역으로 많다. 성북구를 비롯해 단독주택지가 주로 분포하고 있는 동대문구, 중랑구, 은평구는 구역수에 비해 면적이 작고, 대규모 공동주택지가 주로 분포하고 있는 강남구, 강동구는 구역수에 비해 면적이 큰 것을 알 수 있다.

동북권과 서북권에 정비예정구역이 밀집되어 있음

정비예정구역의 입지특징을 살펴보면 성북구 장위동 일대와 서대문구 가좌동 일대에 밀집해서 나타나고, 마포구와 서남권에는 정비예정구역이 대체로 분산되어 입지해있다. 동남권은 서초구 방배동 일대 단독주택 정비예정구역을 제외하고는 대부분 공동주택 정비예정구역이다.

나. 협의대상구역

협의대상구역의 선정기준

협의대상구역은 주민공람 결과 주민들의 찬·반의견이 첨예하게 대립하여 의견 조정에 소요기간이 필요한 구역, 주민의견에 따라 일부 제척시 구역면적이 1ha 미만이 되어 정비예정구역 기준에 미달되는 구역 등으로 전체 12개소, 69ha로 나타났다.

협의대상구역 중 주민의견 찬반지역은 주민의견이 조정되는 결과에 따라 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 정비예정구역으로 지정 가능하다.

협의대상구역의 선정결과

주민공람과 관련부서와의 협의를 거쳐 분류된 협의대상구역은 총 12개 구역(69.0ha)에 이른다. 그 구성을 살펴보면 단독주택 7개 구역(26.4ha), 공동주택 5개 구역(42.6ha)로 향후 정비예정구역으로 지정될 때 그에 따르는 부문별계획 등은 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 확정하게 된다.

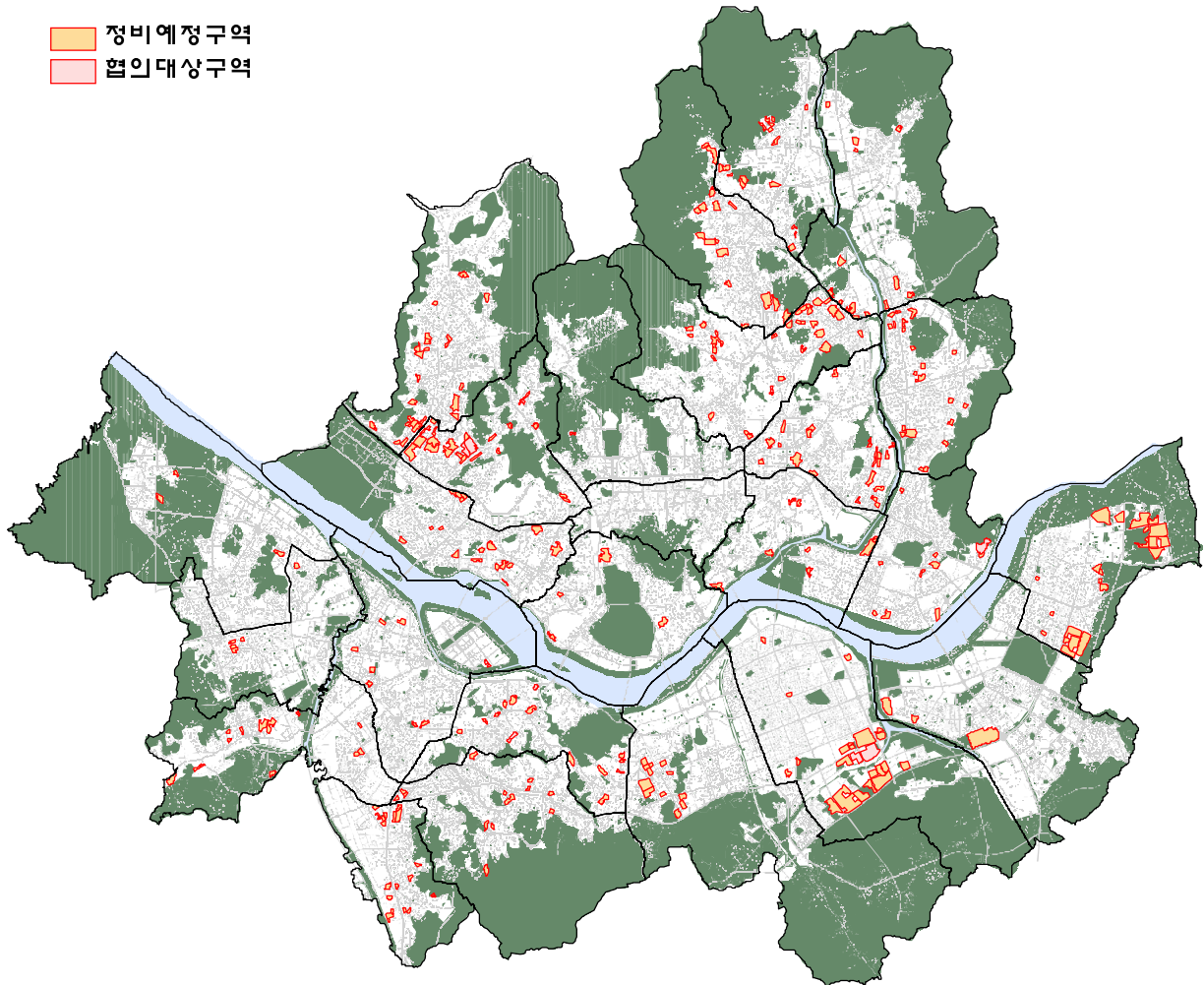
다. 우선검토구역

우선검토구역의 선정

우선검토구역은 주민공람 결과 주민이 제시한 자료상의 노후도가 60% 이상인 지역으로 본 기본계획상 정비예정구역으로 포함하지 않으나 추후 대상지역에 대한 노후도 및 지정요건 등을 면밀하게 검토하여 정비예정구역의 지정요건을 충족하는 경우 도시계획 절차를 밟아 정비예정구역으로 지정할 수 있는 지역을 말한다.

우선검토구역에 대해서는 추후 수립될 재건축기본계획 2차 용역에서 우선적으로 검토하여 요건이 충족하는 경우 정비예정구역으로 지정할 수 있도록 한다.

재건축 정비예정구역의 선정 결과



서울시 자치구별 정비용정구역 분포

자치구	구 역 수				면 적 (ha)			
	정비용정구역	협의대상구역	우선검토구역	소계	정비용정구역	협의대상구역	우선검토구역	소계
종로구	-	1	1	2	-	1.1	-	1.1
용산구	4	-	5	9	18.9	-	-	18.9
성동구	9	-	1	10	27.7	-	-	27.7
광진구	9	1	-	10	21.1	10.9	-	32.0
동대문구	21	-	1	22	55.4	-	-	55.4
중랑구	21	-	13	34	41.7	-	-	41.7
성북구	25	1	6	32	75.9	2.1	-	78.0
강북구	16	-	1	17	70.4	-	-	70.4
도봉구	16	-	1	17	31.6	-	-	31.6
노원구	13	-	1	14	34.0	-	-	34.0
은평구	21	-	7	28	59.5	-	-	59.5
서대문구	20	4	5	29	69.8	19.6	-	89.4
마포구	17	-	3	20	44.4	-	-	44.4
양천구	5	-	-	5	8.2	-	-	8.2
강서구	3	-	2	5	8.1	-	-	8.1
구로구	12	-	4	16	32.4	-	-	32.4
금천구	17	-	-	17	32.5	-	-	32.5
영등포구	7	1	4	12	13.7	1.6	-	15.3
동작구	12	2	4	18	30.3	4.7	-	34.9
관악구	13	-	13	26	25.2	-	-	25.2
서초구	12	-	3	15	43.4	-	-	43.4
강남구	21	2	1	24	164.6	29.0	-	193.6
송파구	3	-	-	3	55.2	-	-	55.2
강동구	22	-	-	22	166.5	-	-	166.5
서울시	319	12	76	407	1130.4	69.0	-	1199.4

제3장 근린생활권 설정 및 운용

1. 근린생활권의 필요성

1 기존 주거환경정비의 문제점 개선과 사회적 여건변화의 수용

기존 주거환경정비사업 시행상의 문제점

지금까지 주거환경정비는 개별사업단위로 시행됨에 따라 지역의 커뮤니티 및 근린생활권 차원에서의 고려가 제대로 이루어지지 않았다. 이로 인하여 교통, 보행동선 등이 주변지역과 연계되지 못하였고, 초등학교 등 생활권단위의 정비기반시설의 확보도 어려웠다. 결국 정비사업 시행 후에 주택의 물리적 상태는 양호해지지만 인근주거지를 포함한 광역적 주거환경의 개선효과가 미흡한 경우가 많았다.

개별사업중심에서 각 사업간 연계로의 사회적 여건변화

현재 서울시는 뉴타운사업 등을 통하여 주거환경을 적극적으로 개선하기 위해 광역적 차원의 주거환경정비 정책을 추진하고 있을 뿐 아니라, 정부에서도 도시 및 주거환경정비법의 제정 등 법체제의 개편을 통하여 주거환경정비사업간 연계 및 통합의 기틀을 마련하고 있다. 이렇게 정부와 서울시의 주거환경정비 정책은 지역 커뮤니티 및 생활권을 고려한 광역적 주거지관리로 나아가고 있으며, 이에 부응하는 광역적 계획이 요구되고 있다.

보다 질 높은 도시·주거환경의 창출

다양한 주거환경 특성을 가진 서울시 주거지의 관리를 위해서 밀도규정을 차등 적용해야 함에도 불구하고 그동안 일률적으로 용적률을 적용하거나 개발의 이익을 극대화하기 위해 건축규제를 지속적으로 완화하여 과밀개발을 초래하는 경우가 많았다. 따라서 근린생활권 차원에서 지역특성을 반영하고 부족한 도시기반정비시설을 확충하는 한편, 장래 주거지의 미래상을 설정하여 지역의 이미지에 맞는 주거공간의 창출이 요구된다.

2 주거환경의 광역적 정비

기본계획 수립지침(건교부)상 광역적 계획 수립의 필요성 제시

건교부의 기본계획 수립지침에서는 정비예정구역과 그 인근지역에 대해서 개발이후의 효과에 대해 총량적으로 고려하여 광역적으로 수립하도록 규정하고 있으며, 정비예정구역이 인근에 두 곳 이상 분포하는 경우 정비사업의 효과를 극대화할 수 있도록 광역적 계획을 세우도록 하고 있다.

2020 서울도시기본계획상 주거환경정비 단위의 광역화 제시

2020서울도시기본계획에서는 새로운 개발을 추진하는 경우에는 세대수와 용적률의 증가로 인해 발생하는 수요증가를 합리적으로 예측하여 계획수립단계에서부터 지역 내에 필요한 공공시설을 충분히 확보하도록 하고 있다. 이것을 반영하기 위해서는 주변지역을 포함하는 종합정비계획 수립이 필수적이므로 주거환경정비단위를 광역화할 필요가 있다.

주거환경정비사업 시행의 연계성 및 융통성 확보

주택재개발정비사업 및 주택재건축정비사업 등의 시행시 주거환경정비의 단위를 근린생활권 등으로 광역화할 경우 정비기반시설의 중복설치를 방지하고, 전체 주거지 차원에서 가장 효율적인 위치에 정비기반시설을 입지시킬 수 있다. 또한 학교 등의 대규모 시설을 유치하는 구역의 임대주택이나 기타 공공시설을 동일 근린생활권 내의 인접 정비구역에서 유치하도록 하여 공공시설 등의 확보부담을 적정하게 조정하는 것도 가능하다. 즉, 근린생활권 단위의 정비를 통해 주거환경정비의 융통성을 확보할 수 있다.

정비기반시설 확보의 용이성 제고

지금까지는 주거환경정비사업을 시행하면서 학교 등의 대규모 시설을 확보하는 것이 매우 힘들었다. 정비구역의 규모가 작아서 대규모 시설을 정비구역내에 확보할 수 없는 경우도 많았으며, 충분한 규모가 되더라도 인접 정비구역과 시설확보에 대한 비용분담에 대한 협의 등이 제대로 이루어지지 않았기 때문이다. 따라서 이러한 문제를 해결하기 위해서는 근린생활권 단위로 정비기반시설을 확보하도록 하여 시설확보의 용이성을 제고하는 것이 필요하다.

3 근린생활권의 역할

본 계획에서 설정하는 근린생활권은 크게 다음과 같이 주거지를 관리하기 위한 기본단위, 정비사업들의 시행에 따라 필요한 정비기반시설을 확보하기 위한 검토의 기본단위, 그리고 주거환경정비사업과 관련 사업계획들 간의 연계 검토를 위한 기본단위 등으로 활용될 수 있다.

주거지관리의 기본단위

본 계획에서 정하는 근린생활권은 통학, 통근 및 쇼핑 등 주민들의 일상생활이 이루어지는 동일 커뮤니티의 범위로서 주민의 생활환경 및 주거환경에 대한 자발적인 개선노력과 이를 지원하는 공공의 활동 등 주민의 삶의 질을 향상시키기 위해서 이루어지는 각종 주거지관리활동의 기본단위로 활용한다. 즉, 근린생활권은 주거환경정비사업의 시행과 같은 물리적 주거지관리활동, 마을의 환경미화운동 등 비물리적 주거지관리활동, 기타 공공의 행정지원 등의 기본단위가 된다.

기반시설 확보의 기본단위

설정된 근린생활권에 정비사업들이 개별적으로 시행될 경우 필요한 정비기반시설의 확보가 어렵기 때문에 정비사업구역간 연계뿐만 아니라 주변지역과의 연계까지 감안한 교통계획과 도로, 학교, 공원 등 정비기반시설계획을 수립하는데 기본단위로 활용한다. 특히 학교시설과 같이 설치에 필요한 대규모부지는 개별적인 정비사업에서는 확보하기가 곤란하기 때문에 근린생활권 차원에서 정비사업들이 필요한 부지 확보와 설치비용을 함께 부담함으로써 필요한 공공시설의 확보가 수월해져 정비사업들을 촉진하는데도 도움을 줄 수 있다.

관련사업계획검토의 기본단위

동일 생활권내에 여러 개의 주택재개발 및 주택재건축 예정구역들이 집단적으로 입지하고 있거나, 정비예정구역 주변에 지구단위계획구역, 뉴타운사업지구 등 관련사업들이 인접하여 추진되고 있는 경우에, 정비계획과 관련사업계획들의 사업내용을 사전에 검토하고 상호 연계하여 계획적 정비를 유도함으로써 정비효과를 제고할 수 있는데 그 검토의 기본단위로 근린생활권이 활용될 수 있다.

2. 근린생활권의 개념정립

1 2020 서울도시기본계획상 생활권의 위계

2020 서울도시기본계획상 생활권의 공간범위는 지형 및 지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장 및 영향권, 중심지 기능 및 토지이용, 행정구역 및 교육학군, 주거지·주거특성·거주인구 특성, 관련계획 등을 검토하여 대생활권, 중생활권, 소생활권으로 구분하고 있다.

대생활권

서울시를 한강 및 남북종단의 산악지형으로 구분하여 부도심 생활권의 중심으로 육성·보강하는 단위이며, 중생활권 2~3개 규모의 광역생활권이다.

서울시 대생활권은 도심권, 동북권, 서북권, 동남권, 서남권의 5개 권역으로 구분된다.

중생활권

자치구 2~4개 정도로 인구 150만인 정도의 광역생활권이며, 도시기본계획상 인구배분 및 토지이용계획의 기본 단위이다.

서울시의 중생활권은 대생활권을 세분해서 도심권, 동북1, 동북2, 서북권, 동남1, 동남2, 서남1, 서남2, 서남3의 9개 권역으로 구분된다.

소생활권

근린주구 규모를 기준으로 초등학교 1~2개교 정도와 중학교 1개의 취학연령을 포함하는 행정동 규모의 생활권이다.

일반적으로 인구 2~3만인, 세대수 7,000~9,000세대 정도이며, 물리적으로 지형지물이나 20~25m 이상의 간선도로로 구분되는 영역을 1개의 소생활권 단위로 볼 수 있다.

2 재개발기본계획상 근린생활권 검토

주택재개발기본계획에서는 1개 근린주구 규모의 동일 생활권으로써 보행권, 통학권, 역세권 등(반경 500m 내외)을 기준으로 연계가능한 동일 소생활권을 근린생활권으로 정의하였다.

근린생활권의 설정기준으로는 20m 이상 도시계획도로를 기준으로 대블록 또는 소블록으로 구분하고, 반경 500m를 초과하는 대블록의 경우 지형·지세, 보행권, 역세권 등을 고려하여 반경 500m 이내의 생활권을 설정한다.

근린생활권 설정결과 299개 정비예정구역에 대하여 총 170개의 권역이 설정되었고, 계획된 근린생활권은 규모 및 정비예정구역의 밀집정도에 따라 A, B, C 세가지 유형으로 구분된다. C유형의 경우 서울특별시지역균형발전지원에 관한조례에 의해 지정되는 뉴타운사업지구와 비슷한 성격을 지니므로 뉴타운사업에 상당하는 공공지원을 통하여 주거환경을 정비하는 것이 필요하다.

구 분	A 유형	B 유형	C 유형
정 의	1개 정비예정구역으로 이루어진 소규모 생활권	2~3개 정비예정구역으로 이루어진 중규모 생활권	2개 이상의 대규모 정비예정구역으로 이루어진 대규모 생활권
규 모	2.9ha	4.5ha	14.3ha
특 징	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택지역 인접형 -고층으로 정비계획을 수립할 경우 도시경관의 훼손이 예상됨 · 공동주택지역 인접형 -이미 주거환경정비가 많이 이루어진 생활권이나 개별구역단위로 정비가 이루어져 생활권단위의 기반시설이 부족한 경우도 있음 	<ul style="list-style-type: none"> · 소규모 정비예정구역 밀집으로 중규모의 권역을 형성한 지역 · 정비예정구역의 규모가 작아서 구역별로 개별적인 정비를 진행할 경우 생활권단위의 기반시설확보가 어려울 수 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> · 규모가 큰 정비예정구역이 밀집된 지역 · 여러 정비예정구역을 연계하여 정비할 경우 주거환경정비의 효율성을 높일 수 있는 지역으로서 뉴타운사업지구와 유사함
정 비 과 제	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택지역 인접형 -주변의 양호한 단독주택을 고려한 수복개발로 주거지의 특성을 반영하면서 정비할 필요가 있음 · 공동주택지역 인접형 -주변의 단독주택지 및 공동주택단지 등을 모두 고려한 정비 필요 	<ul style="list-style-type: none"> · 인접구역과 주변 주거지를 고려하여 근린생활권단위로 정비기반시설계획을 수립하여 생활권단위의 정비기반시설이 부족하지 않도록 함 	<ul style="list-style-type: none"> · 뉴타운사업에 상당하는 공공지원을 통해 주거환경을 정비하는 것이 필요 · 각 자치구에서 근린생활권별로 공공시설 확보에 대한 세부지침의 마련 및 행정적 지원관리가 필요

3 근린생활권의 개념 정의

생활권의 사전적 의미로 “지역의 주민이 일상생활을 하는데 있어 행정구역에 구애되지 않고 밀접하게 결합되어 있는 범위” 또는 “특정한 지역에 거주하는 사람들이 일상적으로 생활하는 장소와 그 범위”로 정의하고 있다.

『기성시가지정비를 위한 생활권단위 정비사업과 사례연구』(시정개발연구원, 2003)에 의하면 일반적인 생활권의 개념을 “일정시간 이상을 함께 공유하는 특정지역내의 구성원들이 서로를 존중하며 상호 관계하는 하나의 이웃이라는 유대감과 소속감을 갖는 공간적 단위”로 정의하고 있다.

앞서 언급한 2020서울도시기본계획과 주택재개발기본계획 이외의 계획에서 근린생활권 아파트지구개발기본계획수립에 관한 규정에 의하면 동일 생활권이라고 볼 수 있는 근린주구는 반경이 400m 이내로, 당해 주민의 주거 또는 일상생활에 필요한 도보공간 내에 설치되도록 구획된 일단의 범위를 말한다.

뉴타운사업의 적정범위 설정을 위한 연구에서도 동일생활권을 일상적인 근린생활권을 이루는 도보권의 개념으로 검토하였는데, 이 때 도보권이란 통학권, 쇼핑권, 역세권 등 주요시설의 이용권역 및 영향권역으로 보고 있고, 통학권의 범위는 초등학교를 기준으로 반경 400~500m 정도로 설정하고 있다.

본 기본계획에서 근린생활권은 물리적 여건, 사회·경제적 환경, 생활행태 등의 측면에서 동일한 성격을 가진 단위로서 1개 근린주구 규모의 보행권, 통학권을 기준으로 연계가능한 동일 소생활권을 근린생활권으로 정의한다.

3. 근린생활권의 설정계획

1 근린생활권의 설정

1) 구성요소

주택재건축 정비예정구역

근린생활권을 구성하는 요소의 1차적 대상은 정비예정구역 선정절차에 의해 추출된 주택재건축정비예정구역이 2 이상 인접하거나, 또는 간선도로에 의한 대블록 안에 근접하여 분포하는 경우이다.

주택재개발 정비예정구역

재건축정비예정구역 또는 재건축정비예정구역에 의한 생활권에 재개발정비예정구역이 인접한 경우 재개발정비예정구역도 근린생활권의 구성요소가 된다. 단, 주택재개발기본계획상 근린생활권의 내부 혹은 인접하여 재건축정비예정구역이 위치하는 경우는 이미 설정된 근린생활권에 포함하거나 조정하였다.

관련사업계획구역

뉴타운사업의 내부 또는 인접하여 재건축정비예정구역이 존재하는 경우 재건축정비예정구역과 뉴타운사업범위를 함께 근린생활권으로 검토한다. 그 외에 기존 주거환경정비사업지와 지구단위계획구역이 재건축정비예정구역과 인접하여 존재하는 경우에도 근린생활권 설정에 함께 고려한다.

2) 설정기준

간선도로망에 의한 구분

20m 이상의 도로는 대부분 서울시의 간선역할을 하거나 지역의 경계가 되므로 20m 이상인 기존 도로와 향후 도로계획에 의한 신설 도로에 의해 생활권 경계를 설정하였다. 폭이 20m 미만일지라도 기능상 간선도로의 역할을 하는 경우는 구분하도록 한다.

지형·지물에 의한 구분

블록이 인접하여 있다 하더라도 구릉지, 급경사, 옹벽, 철도 등의 지형·지물에 의하여 블록의 상호간 연계가 어려운 경우는 별개의 근린생활권으로 구분하였다.

도보권, 통학권, 역세권 등 이용권에 의한 구분

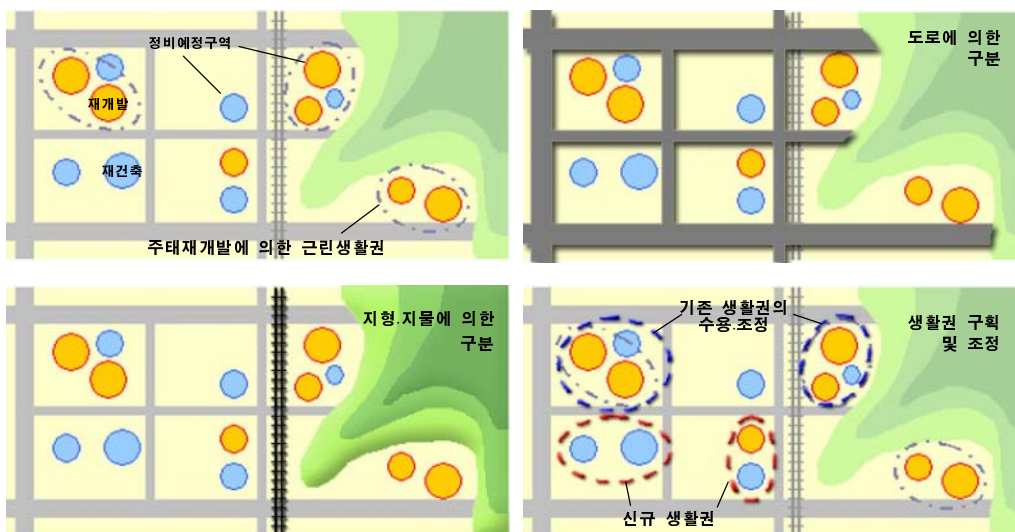
블록내에 학교가 있을 경우에는 학교를 중심으로 형성되는 동일 통학권을 개별 근린생활권으로 본다. 전철역에서 반경 500m의 역세권 지역도 개별 근린생활권으로 본다.

주거환경정비예정구역의 외곽경계에 의한 구분

주거환경정비예정구역이 구릉지에 면해있거나, 정비예정구역의 경계가 정형화되고 그 범위만으로 하나의 근린생활권을 형성하는 경우는 예정구역의 외곽경계를 근린생활권의 경계로 설정한다.

외곽경계에 인접한 정비가 필요한 블록경계에 의한 구분

주거환경정비예정구역에 인접한 블록이 정비가 필요하거나 사업이 진행중인 경우 인접한 블록의 경계를 근린생활권의 경계로 설정할 수 있다.



3) 설정절차

1단계: 권역차원에서의 현황분석

권역차원에서 간선도로, 역세권 등 교통여건과 산, 하천, 철도 등 지형·지물의 입지여부, 학교, 공원 등 공공시설의 위치 등 주택재건축 정비예정구역을 둘러싸고 있는 현황을 분석한다.

또한 주택재건축 정비예정구역에 인접하고 있는 주택재개발 정비예정구역을 비롯하여 지구단위계획구역, 뉴타운사업지구 등 근린생활권의 구성요소들을 파악한다. 이때, 이미 수립된 주택재개발기본계획에서 설정된 근린생활권과 주택재건축정비예정구역과의 입지관계도 함께 분석한다.

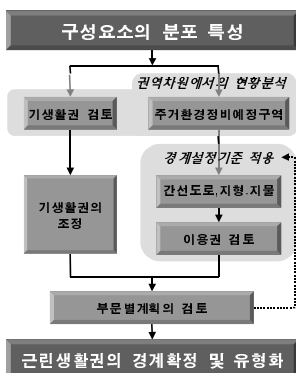
2단계: 근린생활권의 경계설정기준 적용

앞에서 제시한 간선도로망과 지형·지물에 의한 구분, 도보권·통학권·역세권에 의한 구분, 주거환경정비예정구역과 인접한 정비가 필요한 블록의 경계에 의한 구분 등 경계설정기준을 적용하여 근린생활권을 설정한다.

이때, 주택재개발기본계획상의 근린생활권이 설정되어 있는 경우에는 이를 바탕으로 하여 추가된 주택재건축정비예정구역을 포함하여 새롭게 근린생활권의 경계를 설정한다.

3단계: 부문별계획의 검토와 경계조정

설정된 근린생활권별로 수립되는 교통계획 및 기반시설계획을 검토하여 근린생활권의 경계조정이 필요한 경우, 근린생활권에 대하여 경계설정기준을 다시 적용하여 근린생활권의 경계를 일부 조정하도록 한다.



4단계: 근린생활권의 경계확정 및 유형화

이상과 같은 근린생활권의 경계설정절차를 거쳐 서울시 주택재건축 정비예정구역을 중심으로 한 근린생활권의 경계설정을 확정하고, 근린생활권의 규모, 분포양상, 구성요소의 성격에 따라 유형화하고 정비과제를 도출하여 관련 부문별 계획에 반영하도록 한다.

2 근린생활권의 유형화

1) 규모에 의한 생활권 유형

정비면적의 면적분포

근린생활권 내 재건축정비예정구역의 면적분포를 살펴본 결과 총 78개 근린생활권 중 5ha 미만인 권역은 34개소, 5~10ha인 권역은 31개소, 10ha 이상인 권역은 13개소로 나타났다.

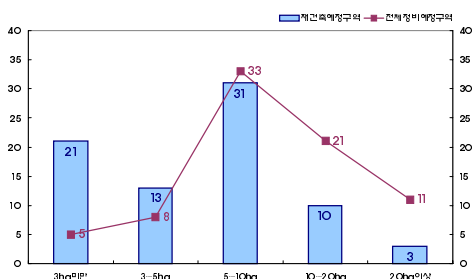
재개발정비예정구역을 포함한 면적분포를 보면 5ha 미만인 권역이 13개소, 5~10ha인 권역이 33개소인데 반해 10ha 이상의 대규모 권역은 33개로 대규모 생활권이 많다. 이 차이는 재개발정비예정구역이 주택재건축정비예정구역보다 대규모 구역이 많기 때문이다.

생활권별 정비예정구역 수의 분포

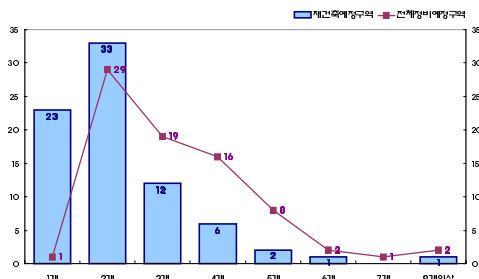
근린생활권의 설정시 주거환경정비예정구역을 함께 고려하여 설정하였으므로 생활권내 재건축정비예정구역 수만 고려할 경우 1~2개소인 권역이 56개소로 2/3 가량을 차지한다. 그 외의 권역은 재개발정비예정구역과 함께 고려되어 주택재건축정비예정구역만 산정할 경우 3~5개인 권역은 18개소인데 반해 주거환경정비예정구역이 3~5개인 권역은 43개로 과반수가 넘는다. 주택재건축정비예정구역이 6개 이상인 생활권은 2개소이다.

재개발정비예정구역을 포함한 면적분포를 보면 2개소 이하인 권역이 30개소이고, 3~5개소인 권역은 43개소, 6개 이상인 권역은 5개소이다.

생활권의 정비예정구역 규모별 분포



생활권의 정비예정구역 개수별 분포



2) 분포양상에 따른 생활권 유형

분포양상에 따라 근린생활권의 유형을 구분해 보면, 다음과 같이 소규모생활권, 단일생활권, 연계형생활권, 뉴타운중심형생활권으로 구분된다.

소규모 생활권

소규모생활권은 하나의 정비예정구역이 독립적으로 입지하고 있어 인접한 지구내 도로망과 연계한 진출입로의 개설, 주변의 주택지와 조화로운 경관계획 등을 고려할 필요가 있다.

단일 생활권

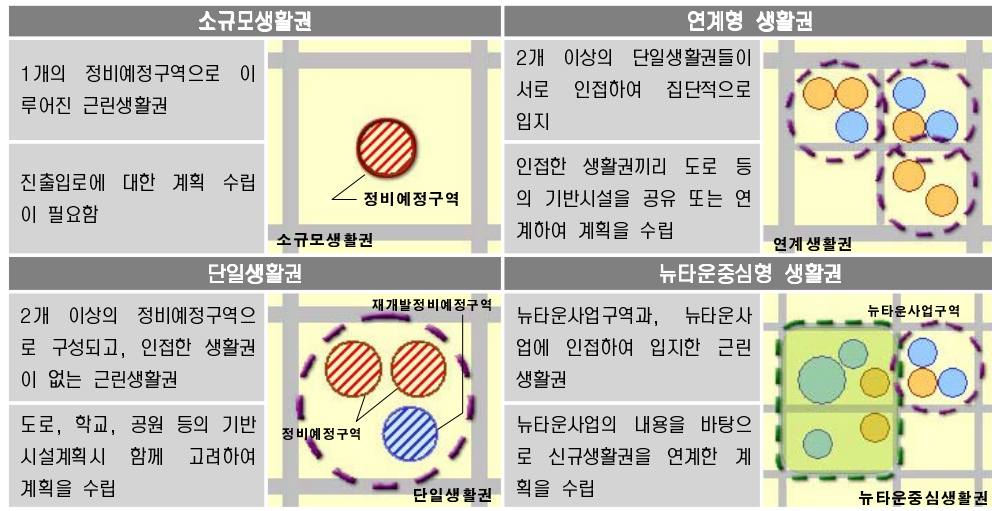
단일형 생활권은 2개 이상의 정비예정구역으로 구성된 근린생활권이 독립적으로 입지하고 있는 경우로서 생활권차원에서 지구내 도로망 정비, 필요한 학교 시설의 검토, 공원 및 녹지공간의 확보 등을 위해서 주거지관리계획 및 부문별계획의 수립이 필요하다.

연계형 생활권

연계형 생활권은 2개 이상의 단일생활권이 인접하여 집단적으로 분포하는 경우로서 단일생활권 차원의 도로망 정비, 필요한 학교, 공원 등 공공시설의 확보와 함께 인접한 생활권 간의 기반시설정비의 공유 및 연계강화를 통하여 광역적 차원에서 정비의 시너지효과를 제고하기 위한 조정이 필요하다.

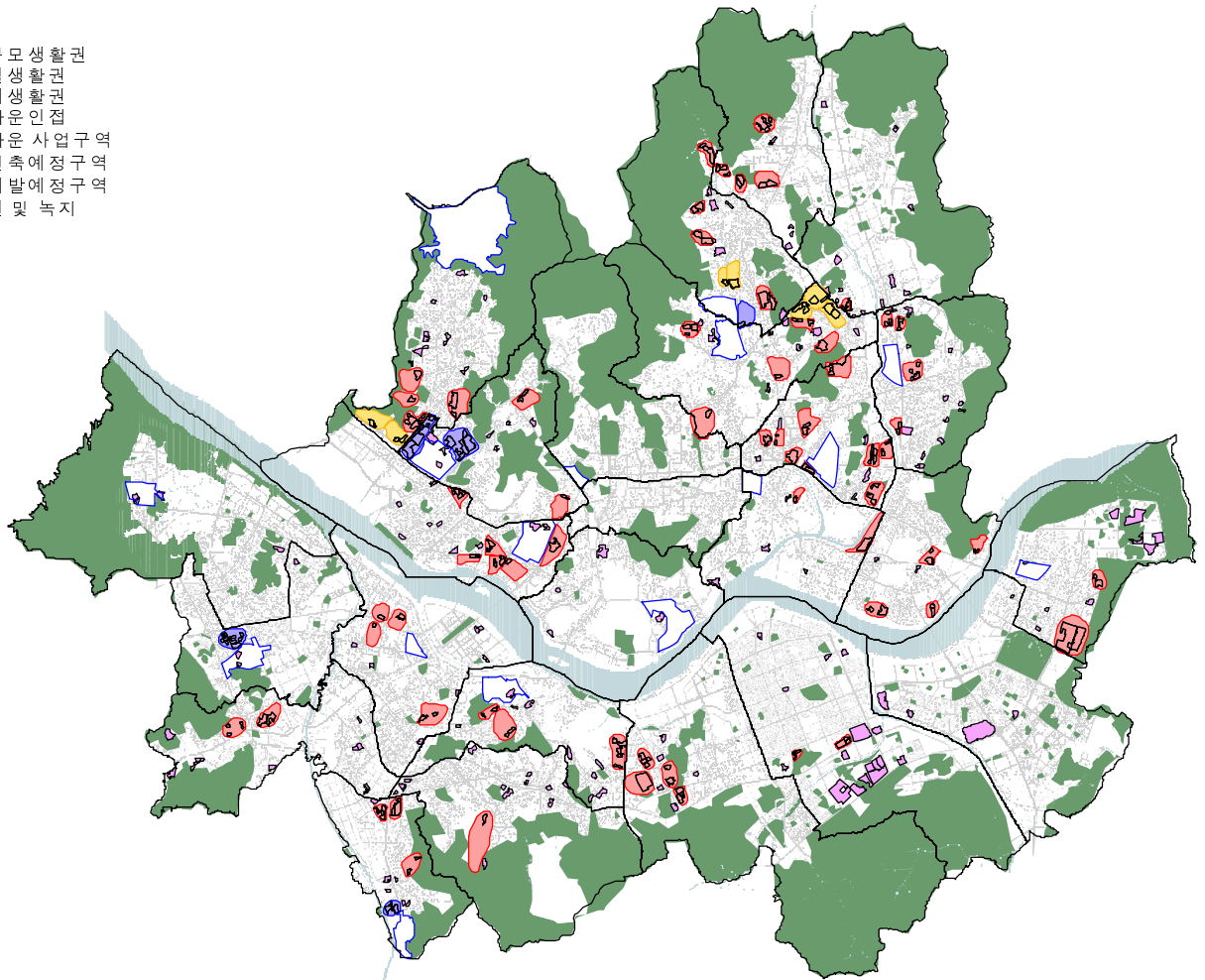
뉴타운중심형 생활권

뉴타운중심형 생활권은 현재 서울시에서 역점적으로 추진 중에 있는 지역균형발전사업의 일환으로 지정된 뉴타운사업지구의 내부 또는 인접하여 근린생활권이 입지하고 있어 뉴타운사업계획과의 연계강화를 통하여 지역발전에 기여할 수 있도록 계획을 수립하도록 한다.



분포양상에 따른 생활권 유형

- 소 규모 생활권
- 단일 생활권
- 연계형 생활권
- 뉴타운인접
- 뉴타운사업구역
- 재건축예정구역
- 재개발예정구역
- 공원 및 녹지



3) 구성요소에 의한 생활권 유형

재건축주도형 근린생활권

재건축정비예정구역들로만 구성되어 있거나, 근린생활권내 재건축정비예정구역의 수나 면적이 재개발정비예정구역에 비해 상대적으로 우세한 경우 재건축주도형 생활권으로 분류한다.

재건축주도형 생활권에서는 본 기본계획의 부문별계획 수립시 교통계획, 기반정비시설계획, 환경계획 등에서 재건축정비예정구역 중심의 계획수립이 가능하며, 이미 수립되어 있는 재개발기본계획상의 부문별계획의 내용이 불합리하거나 수정·보완이 필요한 경우에는 기존 부문별계획의 내용을 전면적으로 검토하여 다시 수립하도록 한다.

재개발주도형 근린생활권

기 수립된 주택재개발기본계획에 의한 근린생활권 내부 혹은 인접하여 재건축정비예정구역이 설정되어 근린생활권이 기존 생활권과 동일하거나 일부 조정되는 경우, 또는 근린생활권내 재개발정비예정구역의 수나 면적이 재건축정비예정구역 보다 우세한 경우 재개발주도형으로 분류한다.

재개발주도형 생활권에서는 본 기본계획의 부문별계획 수립시 이미 수립되어 있는 주택재개발기본계획상의 부문별 계획내용을 수용하여 수립하도록 한다. 다만 도로계획 등과 같이 일부 재개발예정구역과 재건축예정구역간의 연계가 필요한 경우 일부 계획내용을 수정·보완하여 수립하도록 한다.

재건축·재개발병립형 근린생활권

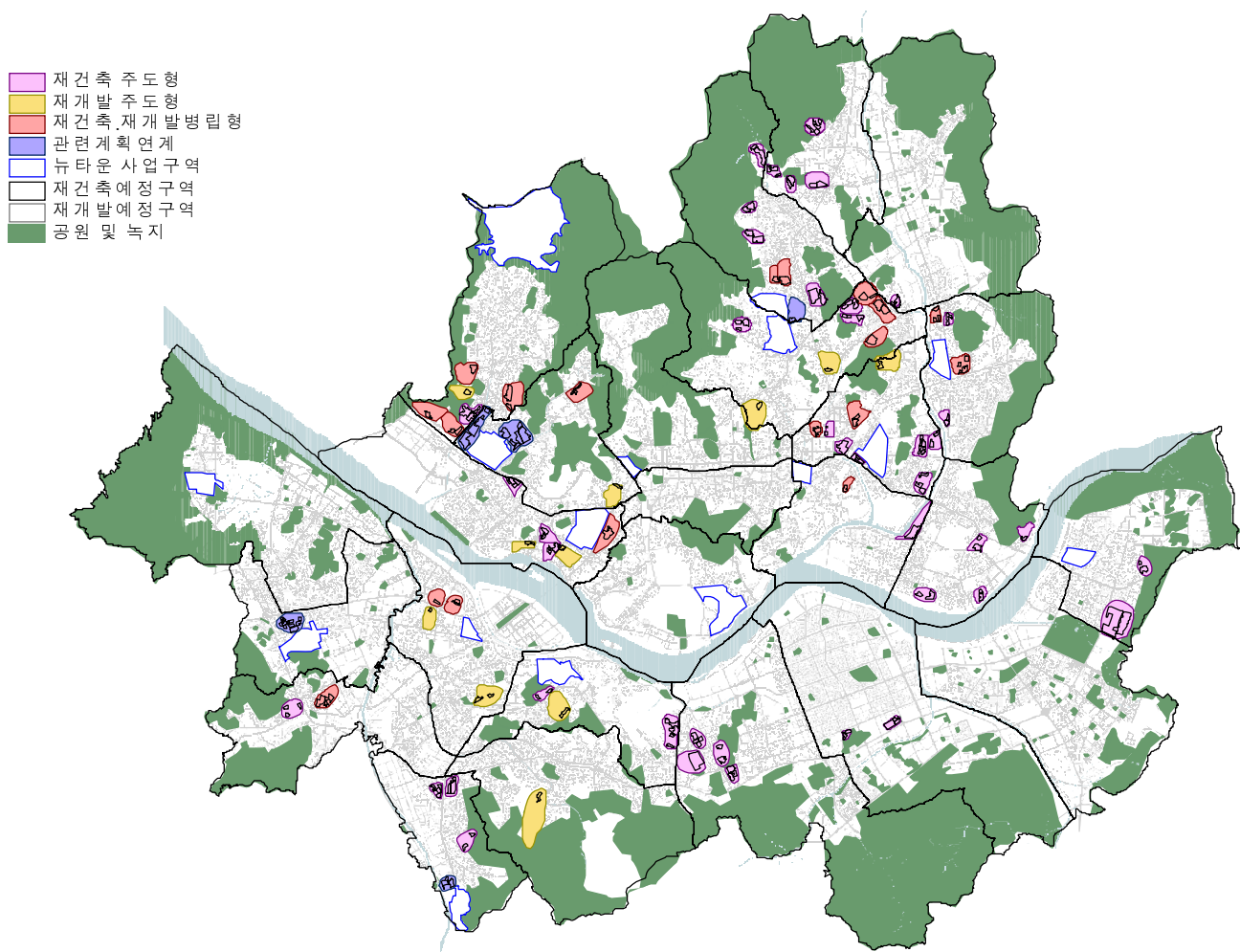
근린생활권 내에 신규로 지정되는 재건축정비예정구역과 기존에 지정된 재개발정비예정구역의 수나 면적이 대등하게 입지하고 있는 경우를 재건축·재개발병립형으로 분류한다.

이러한 병립형 근린생활권에서는 부문별계획 수립시 현재 수립되어 있는 재개발기본계획상의 부문별계획 내용을 가급적 존중하여 반영하되 재건축정비예정구역으로 인해서 일부 변경이나 조정이 필요한 경우에 기존의 계획내용을 수정·보완하도록 한다.

생활권 유형 추출 결과

분포 \ 구성	관련계획검토	재개발주도	재건축주도	재건축재개발병립	총 합계
뉴타운 인접	5	-	-	-	5
단일생활권	-	11	42	13	66
연계생활권	-	-	1	6	7
총 합계	5	11	44	19	78

구성요소에 의한 생활권 유형



3 근린생활권의 운용

근린생활권으로 설정된 정비예정구역을 정비구역으로 지정하고자 할 경우, 구청장은 동일 생활권내 구역들에 대한 생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획을 수립하여 시장에게 제출하여야 하며, 시장은 정비구역지정시 정비계획이 이를 준수하여 수립되었는지 여부를 면밀히 검토하여 시·도시계획위원회 심의 등 정비구역 지정 절차를 이행하여야 한다.

근린생활권 단위로 확보해야 하는 시설(중로 이상의 도로, 학교, 임대주택, 근린공원, 구청장이 필요하다고 인정하는 기타 필요시설)의 설치·관리를 위한 공공의 역할을 강화하기 위해 구청장은 '생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획'을 수립하고, 생활권 단위 정비기반시설의 설치를 위한 정비구역간 비용부담, 시설의 구체적 확보방안, 공공의 역할 등을 결정함에 있어서 조정 및 관리자의 역할을 하여야 하며, 필요한 경우에는 '생활권 단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획'을 지구단위계획 및 기타 공공계획 등을 입안할 수 있다.

그리고 구청장은 사업단계의 차이로 인한 기반시설 설치의 어려움 등이 발생할 경우, 사업추진단계를 조정하여 정비기반시설의 원활한 확보를 유도하여야 한다.

제3부 부문별계획

제1장 부문별계획

제2장 사업시행방법

제1장 부문별계획

1. 주거지관리계획
2. 토지이용계획
3. 건축물 밀도계획
4. 교통계획
5. 정비기반시설계획
6. 환경관리계획
7. 주거안정화 대책

1. 주거지관리계획

▶ 주요 가이드라인

- 주거지를 환경친화적이고 자원절약적으로 관리를 도모한다.
- 주거지를 사후처방적 정비에서 사전예방적 관리로 전환한다.
- 주거지를 근린생활권 개념을 적용하여 통합적인 관리를 추진한다.
- 주거지를 다양한 정비수단을 활용해 효과적 관리를 꾀한다.

구분	정비과제	관리방안
유형 I 주택재개발사업 등 이 필요한 대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설이 열악한 지역 • 부분적 보완지역 • 기반시설 정비지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 일체적 정비 추진 • 불량주택개량/기반시설 추가 확충 • 기반시설 우선정비
유형 II 주택재건축사업 대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 주택개량 시급지역 • 단독주택 정비 필요 지역 • 재건축사업 필요 지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주택의 블록단위 개발 • 단독주택 재건축 추진 • 노후 공동주택 재건축 추진
유형 III 단정비수법 / 관리필요대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 확충 필요 지역 • 양호한 주거환경 관리가 필요한 지역 • 공동주택노후설비 교체 및 정비 필요지역 • 양호한 주거지 유지 필요 지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 정비/환경개선사업 • 주택수선/주거환경개선 • 리모델링 • 주기적인 유지관리
유형 VI 기 정비사업 관리 대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경정비사업 기 시행지역 • 뉴타운 사업 지구 • 대규모 대상지 관리 필요 지역 • 아파트지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변과의 연계정비 유도 • 주거환경정비사업과의 연계 정비 • 대규모 재건축의 종합적 관리방안 수립 • 고밀개발 지역의 기반시설 확보

1 기본방향

1) 주거지관리계획의 기본방향

환경친화적이고 자원절약적인 주거지관리 도모

전면철거정비위주의 고층고밀개발로 인한 자연지형 및 경관훼손, 인프라시설의 부족, 불필요한 건축폐기물의 양산 등 기존 정비사업의 문제점을 개선하고, 점진적인 수복정비 및 리모델링을 통한 주거환경개선으로 환경친화적이고 자원절약적인 관점에서 주거지 관리를 꾀한다.

사후처방적 정비에서 사전예방적 주거지관리로의 전환

주거지의 노후·불량화를 방지하고 쾌적한 주거지를 유지하기 위해서 종전의 사후처방적 정비정책에서 탈피하여 자치구별로 노후·불량화를 지속적으로 모니터링하고 정비할 수 있는 사전예방적 주거지관리를 도모한다.

근린생활권 개념의 통합적인 주거지관리 추진

자치구는 행정구역을 토대로 역세권 및 간선도로, 지형지물 등을 고려하여 일정한 규모로 근린생활권을 구분하고 이를 통해 해당 근린생활권계획을 수립한다. 이 때 주거지 정비과제 도출, 장래 주거지 상의 정립을 통해 종합적인 관리방안을 마련하도록 한다.

다양한 정비수단을 활용한 효과적인 주거지관리

현재 주거환경정비사업이나 지구단위계획 등 정비수단의 적용을 받고 있는 지역과는 달리 정비사업이 적용되지 않는 지역에 대해서는 개별적인 주택개량, 리모델링 등 여러 가지 정비지원 프로그램을 마련하여 주민자력에 의한 주거환경개선을 유도하고 사업간 연계성 강화를 통해 주거지를 효과적으로 관리하도록 한다.

2 서울시 주거지의 현황 및 관리방안

본 주택재건축기본계획에서는 서울시의 체계적인 주거지관리를 위해서 기성시가지 중에서도 주로 정비가 필요한 노후주택지를 중심으로 정비의 필요성과 가능성의 관점에서 정비유형을 구분하고, 유형별로 정비과제를 도출하여 적절한 관리방안을 제시한다.

1) 주거지의 유형구분

서울시의 다양한 주거지 특성을 반영하여 정비필요 여부를 검토하여 주택의 노후여부와 주택유형에 따라 주거지를 구분한다. 또한 주택과 기반시설의 정비실태를 고려해서 정비유형을 크게 4가지로 구분하고, 각 유형별로 다시 3~4개의 작은 유형으로 구분하여 관리방안을 제시한다. 주거지관리를 위한 서울시의 주거지의 유형 구분절차는 다음과 같다.

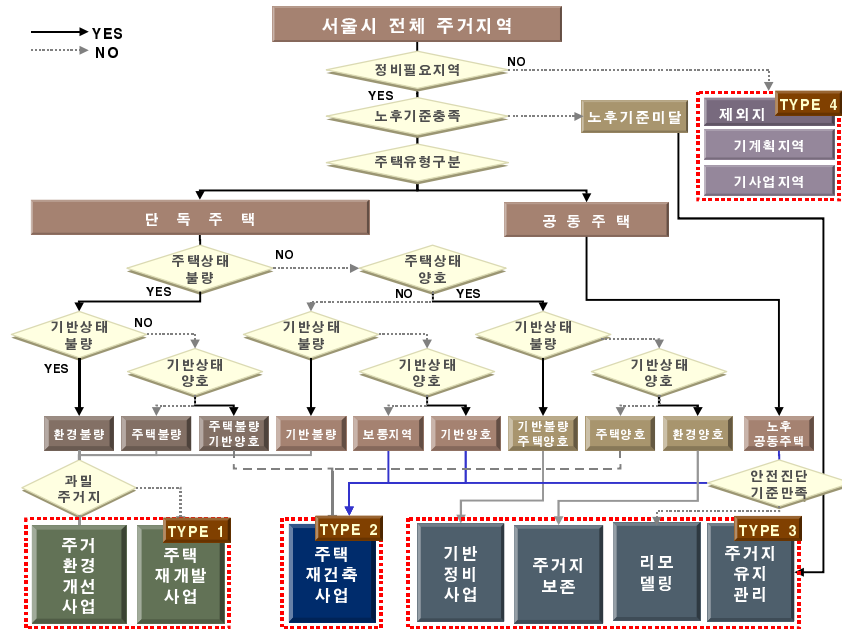
노후기준
- 85년 이전 건축물이 건축물수의 60% 이상을 차지하는 블록
정비실태 판단 기준
- 기반시설의 정비상태(기반실태) 양호 : 점도율 70% 이상 불량 : 점도율 35% 이하
- 주택의 정비상태(주택상태) 양호 : 호수밀도 40호/ha 미만 불량 : 호수밀도 65호/ha 이상
과밀 주거지 판단 기준
- 호수밀도 80호/ha 이상 (재개발기본계획상의 기준과 동일)

첫째, 서울시 주거지 전역에 대하여 이미 계획이 수립되었거나 사업이 시행중에 있는 지역을 먼저 구분하고, 그 외의 주거지에 대해서 블록단위로 노후도를 검토하여 정비가 필요한 범위를 추출한다.

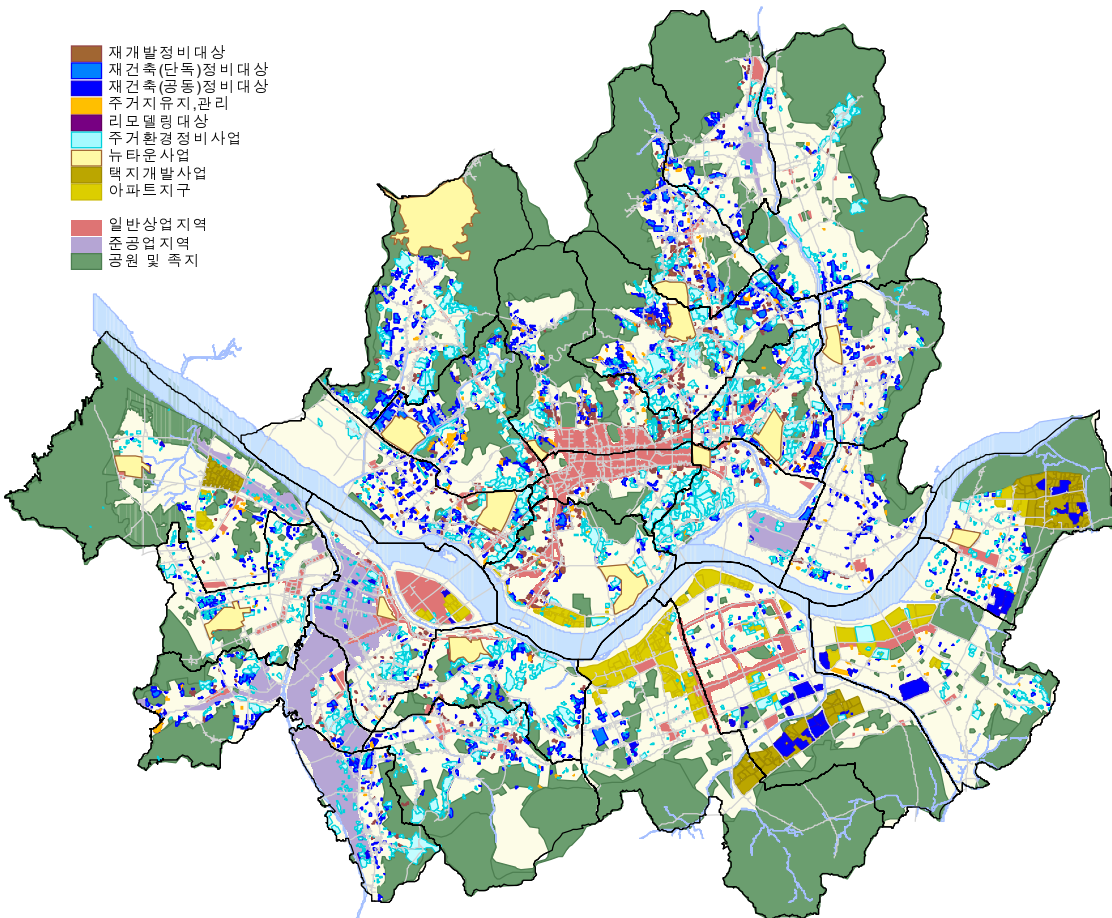
둘째, 주택지유형에 따라 크게 단독주택지와 공동주택지로 구분하고, 이때 노후한 공동주택단지의 경우 안전진단절차를 거쳐 통과여부에 따라 주택재건축 사업을 시행하거나 리모델링으로 관리하도록 한다.

셋째, 정비가 필요한 노후한 단독주택지를 대상으로 점도율과 호수밀도에 따른 주택의 상태와 기반시설의 정비실태를 분석하여 9가지의 주거지 유형으로 구분한다.

마지막으로 주택유형과 정비실태에 의해 구분된 노후주택지는 유형별로 정비과제를 도출하고 그에 맞게 관리방안을 제시한다.



주거지의 유형구분



2) 주거지 유형별 현황 및 관리방안

가. [유형 I] 주택재개발사업 등이 필요한 대상지

지역의 현황



[유형 I]에 해당되는 주택지는 주택재개발기본계획상의 정비예정구역에서 제외되었으나 주택재개발구역 지정요건에 부합하는 노후불량주택지로서, 다음과 같은 요건에 해당되는 곳이다. 즉 호수밀도 65호/ha 이상이고 노후·불량건축물이 60% 이상이면서 주택의 접도율이 35% 이하이거나 과소필지, 부정형 및 세장형 필지가 45% 이상, 최근 3년 이내 화재·침수 등 재해가 발생한 주택의 비율이 50%이상인 지역 등으로 주택재개발로 정비하여 관리해야 할 지역이다.

[유형 I]의 노후불량주택지는 서울시 전체 주거지면적의 약 2.2%를 차지하며 면적은 약 388ha이다. 이 중에서 주택상태와 기반실태가 모두 불량한 지역(환경불량지)인 [유형 I-1]이 0.6%, 기반실태는 보통이나 주택상태가 불량한 지역(주택불량지)인 [유형 I-2]가 1.5%, 주택상태는 보통이나 기반실태가 불량한 지역(기반불량지)인 [유형 I-3]이 0.1%를 각각 차지한다.

주택재개발사업 등이 필요한 지역 : 강북구 수유동 일대



관리방안

[유형 I]의 주택지는 주택재개발사업에 의한 정비가 시급한 지역으로서 대체로 노후·불량하며 과밀한 주거지이다. 상당수가 구릉지에 입지한 경우가 많고 지형적인 제약요소와 도시계획규제사항 등을 고려하여 정비하여야 한다. 이러한 주택지는 과거와 같이 획일적·일방적으로 정비를 추진하기보다 공공지원을 강화하여 지역특성을 반영하면서 동시에 정비활성화를 도모할 수 있어야 한다.

[유형 I-1]에 해당하는 지역은 기반시설이 열악한 노후·불량한 주택지로서 총체적인 주거환경개선이 필요한 곳이다. 이 지역은 주택개량과 동시에 도로정비를 추진하는 등 일체적 정비를 추진할 필요가 있다.

[유형 I-2]에 해당하는 지역은 기반시설을 부분적으로 확충할 필요가 있으나 주택의 정비상태가 불량하여 주택개량이 시급한 곳이다. 이 지역은 노후·불량주택을 시급히 개량하고 기반시설을 추가로 확충할 필요가 있다.

[유형 I-3]에 해당하는 지역은 기반시설이 열악한 노후주택지로 기반시설의 정비를 통해 주거환경을 개선해야 하는 곳이다. 이 곳은 기반시설 우선정비를 통하여 주택개량을 촉진시켜야 할 것이다.

유형	정비과제	관리방안
I-1	기반시설이 열악한 노후불량 주택지로서 총체적인 주거환경개선이 필요	주택개량과 도로정비 등 일체적 정비추진
I-2	기반시설의 부분확충이 필요한 노후불량한 주택지로서 주택개량 필요	시급한 노후불량주택의 개량과 기반시설추가확충
I-3	기반시설이 열악한 노후주택지로서 기반우선정비를 통한 주거환경개선	기반시설 우선정비를 통한 주택개량 촉진
공통	구릉지 등 지형적 제약요소 고려 도시계획규제에 대한 고려	공공지원 강화를 통한 지역특성유지 및 정비활성화

나. [유형 II] 주택재건축사업 정비예정구역 대상지

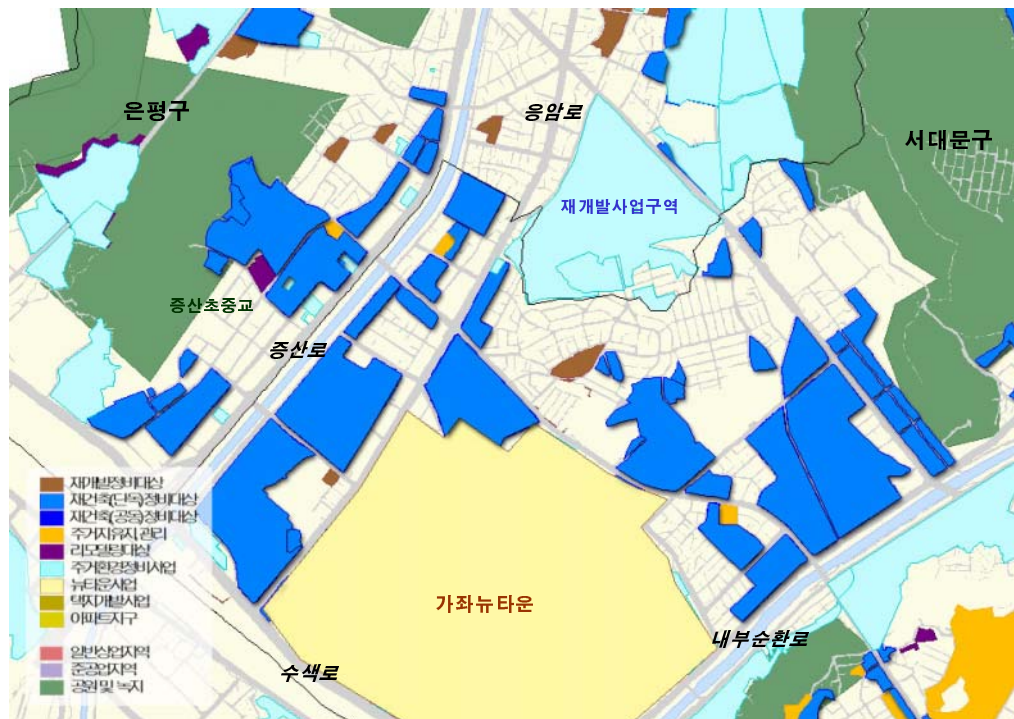
지역의 현황



[유형 II]에 해당되는 주택지는 주택재건축의 정비예정구역 요건에 부합되는 곳이다. 이 곳은 접도율이 35% 이상이고 호수밀도가 65호/ha 이하인 지역과 기반시설이 양호하나 노후불량주택지가 밀집한 지역, 노후기준을 만족한 공동주택지 등 주택재건축사업의 시행이 필요한 곳이다. 다만 단독주택지 중 접도율 70% 이상이고 호수밀도가 40호/ha 이하인 곳은 정비상태가 양호한 단독주택지로 현상태로 유지되는 것이 바람직하다고 판단되어 주택재건축사업 정비예정구역 대상에서 제외하였다.

[유형 II]에 해당되는 노후주택지는 서울시 주거지면적의 약 10%이며, 약 1,733ha에 이른다. 이 중에서 어느 정도 양호한 기반시설을 갖추고 있는 노후한 단독주택지는 3.7%, 노후 공동주택은 2.4%를 차지한다.

주택재건축사업 정비예정구역 : 서대문구 남가좌동 일대



관리방안

[유형 II]에 해당되는 주택재건축사업 정비예정구역 대상지는 재건축에 따른 기반시설의 확충이 요구되며, 정비시 생활권 단위의 기반시설계획을 고려하여 정비하도록 한다. 또한 단독주택지 내에서 재건축이 이루어질 경우 주변의 주거지와 경관상 조화를 이룰 수 있는 개발이 이루어져야 한다.

[유형 II-1] 지역은 호수밀도가 65호/ha 이상인 노후·불량주택지 중 기반시설이 양호한 곳으로 주택개량이 시급하다. 이 곳은 기반시설을 유지하거나 부분적으로 확충하고, 노후불량주택은 블록단위의 개발을 유도하는 것이 바람직하다.

[유형 II-2] 지역은 기반시설과 주택의 정비상태가 비교적 양호한 곳으로 단독주택지에 대한 정비가 필요하다. 이 곳은 노후주택지 정비를 위한 단독주택 재건축을 추진하는 것이 바람직하다.

[유형 II-3] 지역은 기반시설이 양호한 노후공동주택지로 재건축이 시급한 곳이다. 이 곳은 공동주택 재건축을 위한 노후도 기준을 만족시키는 노후공동주택이므로 재건축사업을 통하여 정비하도록 한다.

유형	정비과제	관리방안
II-1	기반시설이 양호하나 노후불량한 주택지로 서 주택개량 시급	밀집된 노후불량주택의 블록단위 개발
II-2	기반시설이 양호한 노후단독주택지로 단독 주택지에 대한 정비필요	노후주택지 정비를 위한 단독주택 재건축 추진
II-3	기반시설이 양호한 노후공동주택지로 재건 축 시급	노후공동주택 재건축 추진
공통	재건축에 따른 기반확충 필요 주변 주거지와와의 조화로운 개발유도	생활권단위의 기반시설 확충 주변지역과의 경관 고려

다. [유형Ⅲ] 타 정비수법 등 관리가 필요한 대상지

지역의 현황

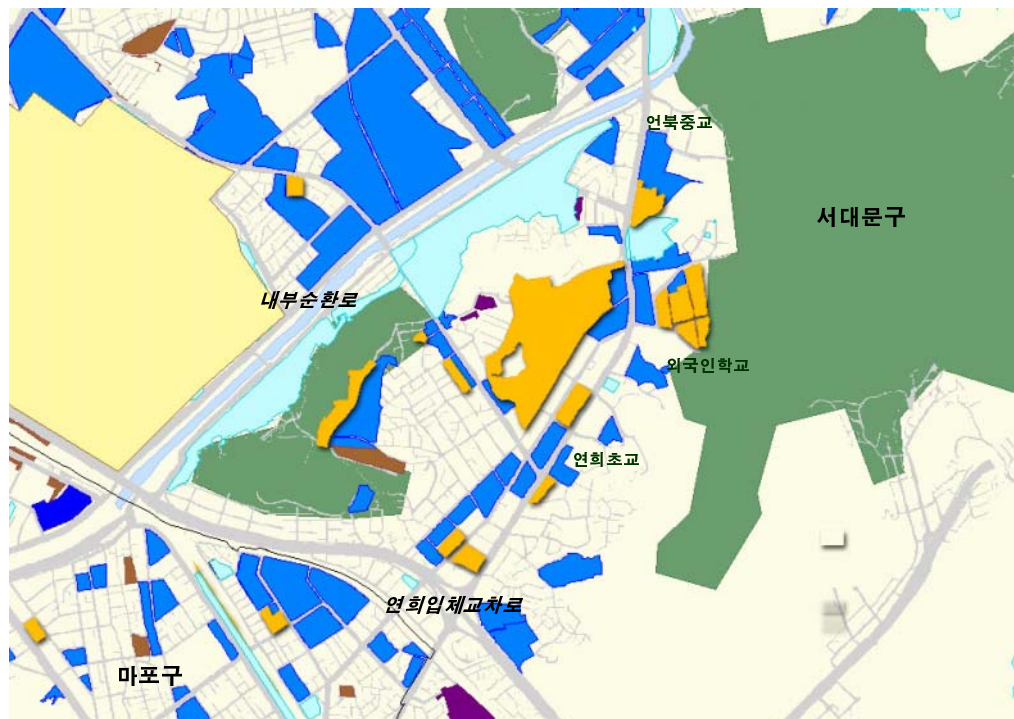


[유형Ⅲ]에 해당되는 주택지는 노후한 단독주택지 중 기반시설의 정비상태는 불량하나 주택의 정비·관리 상태는 양호한 곳과, 기반시설 및 주택의 정비상태가 모두 양호한 곳, 노후화가 진행되어 주택의 성능이 저하된 공동주택지, 현재 건전하게 유지되고 있는 일반주거지 등이 타 정비수법 등 관리가 필요한 대상지가 속한다.



[유형Ⅲ]에 해당되는 주택지는 타 정비수법 등 관리가 필요한 대상지이다. 이곳은 12,038ha로 서울시 주거지면적의 68.5%로, 네 개의 유형 중에서 가장 높은 비율을 차지한다. 세부적으로 분석해 보면 정비가 시급하지 않은 아파트 지역이 21.7%를 차지하고, 노후 되었지만 주택이 양호한 지역은 1.5%를 차지한다. 그 외 일반적인 주거지역이 45.3%로 타 정비수법 등 관리가 필요한 대상지 중 가장 높은 비율을 차지한다.

타 정비수법 등 관리가 필요한 대상지 : 서대문구 연희동 일대



관리방안

[유형Ⅲ-1] 지역은 주택은 양호하나 기반시설이 취약한 곳으로 기반시설의 확충이 필요하다. 따라서 이 곳은 부족한 기반시설을 확충하고 환경개선사업을 추진하여 관리하도록 한다.

[유형Ⅲ-2] 지역은 주거환경이 매우 양호한 주택지로 전용주거지역 및 제1종 일반주거지역에서 많이 나타난다. 이 지역은 양호한 주거환경의 지속적인 관리가 필요하며, 관리방안으로는 노후화된 주택의 수선 및 지구내 주거환경개선을 추진하여 관리하도록 한다.

[유형Ⅲ-3] 지역은 주택재건축 대상이 될 만큼 노후도가 진행되지는 않았으나 주택의 성능이 저하된 공동주택지이다. 이 곳은 노후된 설비를 교체하거나 정비할 필요가 있는 지역으로 리모델링 및 수선을 통하여 주택의 질을 제고한다.

[유형Ⅲ-4] 지역은 현재 건전하게 유지되는 주택지이지만 장래 건물의 노후화가 진행됨에 따라 일정수준 이상의 주거환경을 유지하기 위해 관리할 필요가 있다. 따라서 주기적인 주거환경 모니터링을 통한 양호한 주거환경을 유지하도록 한다.

유형	정비과제	관리방안
Ⅲ-1	주택은 양호하나 기반시설이 취약한 지역으로서 기반시설 확충필요	기반시설정비사업 및 환경개선사업 추진
Ⅲ-2	주거환경이 매우 양호한 주택지로서 양호한 주거환경의 지속적 관리필요	노후화된 주택의 수선 및 지구내 주거환경 개선 추진
Ⅲ-3	주택의 성능이 저하된 공동주택지로서 노후 설비 교체 및 정비필요	리모델링 및 수선을 통한 주택의 질 제고
Ⅲ-4	현재 건전하게 유지되는 주택지로서 장래 노후화 진행에 따른 주거지의 유지·관리 필요	주기적인 주거환경 모니터링을 통한 양호한 주거환경 유지

라. [유형Ⅳ] 이미 정비사업으로 관리되고 있는 지역

지역의 현황

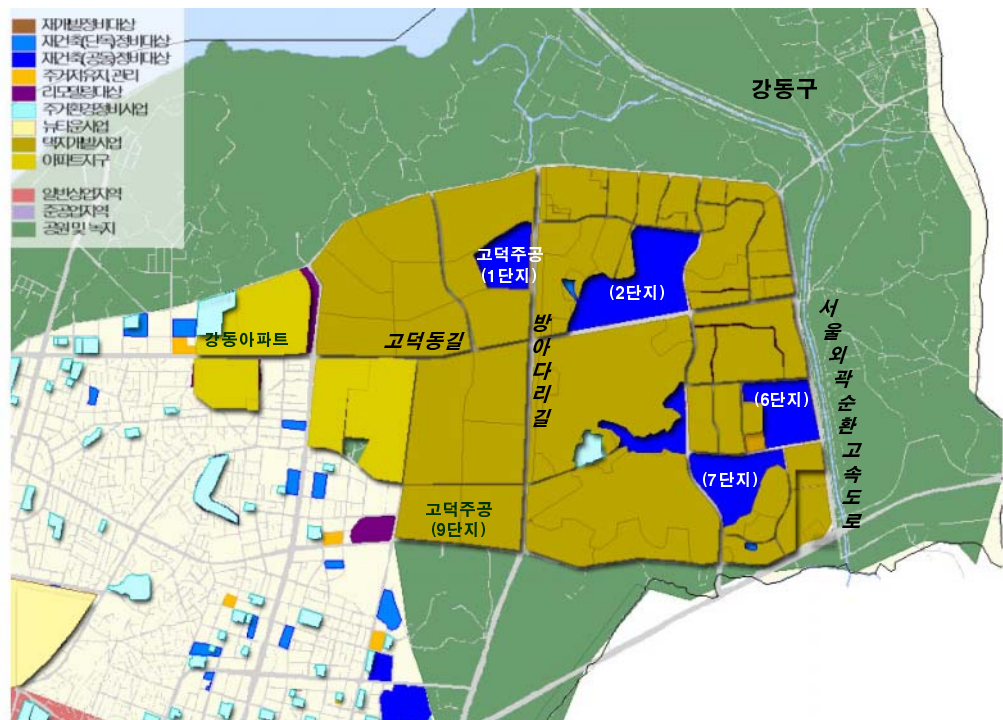


[유형Ⅳ]에 해당되는 주택지는 주택재개발예정구역과 이미 추진중인 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업, 뉴타운사업지구, 고밀도 및 저밀도 아파트지구로서 아파트지구개발기본계획에 의해 관리가 이루어지는 곳이다. 이 곳은 고덕, 둔촌, 개포 등 대규모 택지개발이 예상되는 곳으로, 이미 지구단위계획 등 정비사업을 통해 관리되고 있는 곳이 해당된다.



[유형Ⅳ]에 해당되는 주택지는 이미 정비사업으로 관리되고 있는 곳으로 면적은 3,426ha로 서울시 주거지면적의 19.5%를 차지한다. 이 중 아파트지구가 6.0%로 가장 넓고, 대규모 택지개발사업지구는 4.5%를 차지한다.

이미 정비사업으로 관리되고 있는 지역 : 강동구 고덕동 일대



관리방안

[유형Ⅳ-1] 지역은 주거환경정비사업 시행지역으로서 인접지역과의 조화로운 정비가 필요한 곳이다. 이 곳은 주변 주택지와의 연계성 강화를 통하여 효율적이고 쾌적한 주거환경으로 정비되도록 유도할 필요가 있다.

[유형Ⅳ-2] 지역은 뉴타운사업지구로서 면적인 개발을 통한 일체적 정비가 필요한 곳이다. 이 지역은 주거환경정비사업 등과의 연계성 강화를 통하여 정비효과를 제고하여야 할 것이다.

[유형Ⅳ-3] 지역은 고덕, 개포 등 대규모 계획지로서 지구단위계획을 통한 관리가 필요한 지역이다. 이 지역은 대규모 재건축에 따른 종합적인 관리계획을 수립할 필요가 있다.

[유형Ⅳ-4] 지역은 아파트지구로서 향후 고밀개발이 예상되는 곳으로, 이에 따른 기반시설이 확충되어야 할 지역이다. 고밀개발에 대응한 학교 등 정비기반시설의 확보가 필요하다.

유형	정비과제	관리방안
Ⅳ-1	주거환경정비사업 시행 지역으로서 인접지역과의 조화로운 정비필요	주변 주택지와의 연계정비 유도
Ⅳ-2	뉴타운사업지구로서 면적인 개발을 통한 일체적 정비필요	주거환경정비사업 등과의 연계를 통한 정비효과 제고
Ⅳ-3	고덕, 개포 등 지구단위계획을 통한 대규모 계획지 관리필요	대규모 재건축에 따른 종합적인 관리계획 수립
Ⅳ-4	APT지구로서 향후 고밀개발에 따른 기반시설 확충 필요	고밀개발에 대응한 학교 등 정비기반시설 확보

3) 효과적인 주거지 관리의 실현화

주거지관리를 위한 공공의 사전 모니터링 기능 강화

서울시 차원의 주거환경의 질적 관리를 위한 지표개발

지역별로 주택의 전반적인 상태를 평가하기 위해서 주택의 유형, 노후도, 과밀도 등 주택의 질에 관한 사항과, 접도율, 정비기반시설의 과부족 등 주거환경에 관한 사항에 대한 평가지표를 개발하도록 한다.

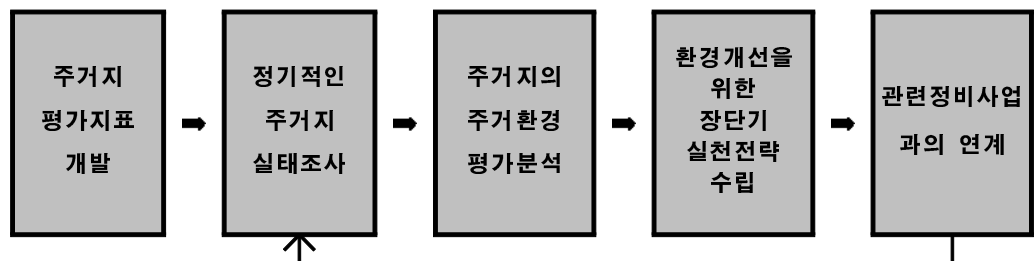
서울시 차원의 전반적인 주거환경 실태조사 실시

서울시의 정확한 주거환경 실태를 파악하기 위해서 관련 공부조사와 함께 토지이용 현황조사 등 정기적인 주거환경실태를 조사한다. 공부조사에서는 기존 주택재고의 실태 파악뿐만 아니라 신규 건축행위에 의한 기존 주택재고의 멸실 및 변동사항까지 자세하게 파악한다.

서울시 차원의 주거환경 질적 평가 및 관리

주택 및 주거환경의 질에 대한 정확한 평가를 통하여 양질의 주택에 관한 노후화 진행에 대비해서 사전에 예방조치를 강화하고, 나아가 주거환경의 향상을 도모할 수 있는 각종 주거지 관리 및 정비관련 장·단기 실천프로그램 개발, 그리고 관련 정비사업과의 연계 등을 주거지의 효과적인 관리를 위해 모니터링 기능을 강화한다.

주거지 관리를 위한 주거환경 모니터링의 흐름



효과적인 주거지관리를 위한 공공지원 확대와 주민참여 활성화

정비사업 활성화를 위한 정비기반시설의 투자 및 주택개량 지원

이미 주거환경정비예정지구로 지정된 곳에 대해서는 주민들의 주거정비의욕을 고취하기 위하여 정비에 필요한 정비기반시설에 대해서 공공에 의한 투자를 위해 예산배정을 우선 실시한다.

구릉지 등 자연경관 및 주거환경 보호를 위해서 최고고도지구 등 도시계획규제가 강하게 적용되고 있는 곳에 대해서는 개별적인 노후주택의 주택개량을 돕기 위해서 개량자금의 융자 앞선 및 행정지원을 통하여 주민의 자발적인 개량 노력을 지원한다.

정비 추진을 위한 담당공무원의 전문성 제고 및 전담지원팀 운영

주거환경정비사업은 도시계획, 주택행정 등 여러 분야에 걸쳐 전문적인 행정 지식과 경험을 필요로 하기 때문에 복합적인 업무수행능력을 갖춘 실무경험이 풍부한 공무원이 전담할 필요가 있다.

그래서 현재 성북구, 중랑구 등 여러 자치구에서 도시계획 등에 전문직 공무원을 선발하여 전문성을 높이고 있으나, 전문직 공무원을 보다 증원하여 전문성을 갖춘 팀으로 정비추진을 위한 전담행정지원팀 등을 운영하도록 한다.

주거지 관리를 위한 주민참여제도 활성화 및 제도보완

제도적으로 마련된 주민발의형 지구단위계획과 주민협정 등 주민참여제도의 활성화를 위한 공공의 홍보, 교육기능 강화와 함께 (가칭)마을가꾸기 지원센터 등을 만들고 실제 주거지관리를 위한 각종 프로그램을 개발하여 공공 및 주민의 역할분담과 지원체계를 구축을 제안한다. 이상과 같은 주민의 자발적인 참여를 통한 주거지관리를 위하여 시행되는 마을 공원가꾸기, 담장없애기, 등 물리적 환경개선 활동과 주민조직의 결정, 마을축제, 환경운동 등 비물리적인 환경개선 활동을 지속적으로 지원할 수 있는 별도의(가칭)주거지관리지원사업조례를 만들어 제도적 뒷받침 강구를 제안한다.

다양한 주거지 정비제도의 도입과 정비사업 간의 연계를 통한 정비효과 제고

지역 특성에 맞는 다양한 정비제도를 활용한 주거지 관리

지속성과 구속력이 비교적 강한 지구단위계획제도를 활용하여 사업의 실천성을 높이거나, 주민의 자율성과 융통성이 높은 각종 정비프로그램과 주민협정을 활용하거나, 또는 양자를 병행하여 활용함으로써 지역에 맞는 다양한 정비수법을 적극적으로 도입한다.

주거지 정비제도간의 특성 비교

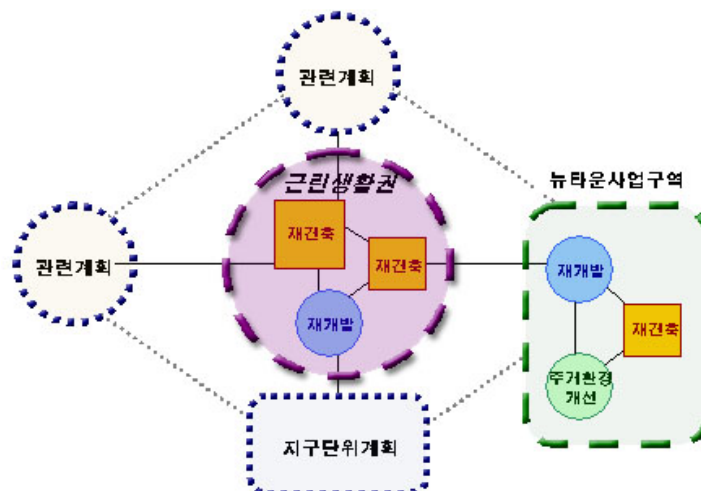
구분	지구단위계획	정비프로그램	주민협정
지속성/일관성	●	△	○
유연성/융통성	△	●	○
강제성/실천성	●	△	△
자율성	△	○	●

● 강함 ○ 보통임 △ 약함

주거환경정비사업과 뉴타운사업 등 각종 정비사업 간의 연계강화

동일한 근린생활권 차원에서 시행되는 주거환경정비사업을 비롯한 뉴타운사업, 지구단위계획 등 각종 정비사업들은 계획단계부터 교통, 기반시설설치, 환경계획 등 관련 부문별 계획내용을 사전에 조율하고 연계성을 강화하여 장래 주거지정비사업 시행시 정비효과를 극대화할 수 있도록 한다.

주거환경정비사업과 관련사업간의 연계



2. 토지이용계획

▶ 주요 가이드라인

주거지관리계획에서 주택재건축이 필요한 주거지역으로 구분된 노후주택지역을 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주택공급촉진구역, 주거기능회복구역으로 구분하여 토지이용계획을 수립한다.

구분	구역유형	토지이용계획
특별관리구역	<p>도시경관 및 자연환경보호가 필요하여 공공의 이익을 위해 특별히 관리가 필요한 구역</p> <p>1) 주로 구릉지에 입지한 노후주택지 2) 도시계획사항 : 제1종, 제2종(7층)일반주거지역, 자연경관지구 내부 및 인접지, 최고고도지구 내부 및 인접지, 역사문화미관지구 내부 및 인접지, 문화재보호구역 내부 및 인접지, 자연공원 내부 및 인접지 등</p>	<p>· 저층으로 고도규제 실시 · 지구내 도로망 확보 등 정비 기반시설정비에 역점</p>
주거환경정비구역	<p>평지에 입지하여 일정수준 이상의 주거환경보호를 위해 계획적 관리가 필요한 구역</p> <p>1) 주로 평지에 입지한 일반적인 노후주택지 2) 도시계획사항 : 제2종일반주거지역 및 인접지역</p>	<p>· 양호한 주거환경확보를 위해 계획적 개발이 필요한 구역</p>
주택공급촉진구역	<p>역세권 지역중 간선도로의 교통환경이 양호한 지역으로 대중교통의 이용증진이 필요한 구역</p> <p>1) 역세권 및 간선도로변의 노후주택지 2) 도시계획사항 : 제2종, 제3종일반주거지역, 준주거지역 내부 및 인접지</p>	<p>· 토지의 효율적 이용을 통한 대중교통 이용증진 조성</p>
주거기능회복구역	<p>도심 및 부도심지역 내에서 기존 정주인구 유지가 필요한 구역</p> <p>1) 도심 및 부도심지역의 노후주택지 2) 도시계획사항 : 제2종, 제3종일반주거지역</p>	<p>· 정주인구확보를 위해 전략적으로 토지의 효율성 도모</p>

1 기본방향

1) 토지이용계획의 기본방향

토지이용계획의 기본방향

자연경관 보호 필요지역의 토지이용 규제
- 지정 높이규제지역의 높이관리
대중교통 이용증진 · 토지의 효율적 이용
- 중심지 · 역세권의 합리적 토지이용
적정규모 개발유도와 적정밀도 유지
- 지구내 교통망, 주거환경 확보 등

자연경관의 보호가 필요한 곳에 대해서는 토지이용 규제

서울시의 경우 자연경관 보호를 위해 관리가 필요한 주요 산자락과 하천변에 무분별하게 고층건물이 난립하여 도시경관 및 자연환경 훼손 등 도시문제를 야기하고 있어 이들 지역에 대해서는 계획적으로 관리가 필요하다.

기존의 자연경관지구와 고도지구, 제1종일반주거지역과 주요 하천변, 주요산 주변에 대해서는 일정범위 내에서 높이규제가 필요하다. 또한 제3종일반주거 지역에 대해서도 높이규제의 보완이 필요하다.

대중교통의 이용증진과 한정된 토지의 효율적 이용

서울시는 시가지의 대부분이 이미 과밀개발 되어 있으며 신규의 대규모 택지 개발이 어려운 실정이다. 이와 함께 대중교통망이 발달한 중심지와 역세권지역에 대해서는 합리적인 토지이용을 통해 대중교통의 이용증진을 유도하여 서울시가 안고 있는 교통문제를 개선하고자 한다.

따라서 중심지와 역세권지역에 대해서는 타 지역에 비해 토지의 고도이용을 통해 직주근접형 도시가 되도록 유도한다. 이를 위해 역세권내에 주택을 전략적으로 공급하도록 유도한다.

적정규모 개발유도와 적정밀도 유지를 위한 토지이용계획

시민의 생활수준이 향상됨에 따라 일조권 확보와 프라이버시 보호 등 일정수준 이상의 주거환경을 확보하기 위해 적정 밀도계획의 수립이 필요하다. 그 일환으로 서울시에서는 주거지역세분화 계획을 수립하였으므로 이와 정합성 유지는 물론 보완책 강구차원에서 토지이용계획을 수립한다.

사업대상지가 일정범위 내에 집단화되어 있거나 대규모인 경우에는 재건축사업시행시 지역에 미치는 영향이 크므로 지구내 교통망 등의 보강을 통해 적정 규모로 개발이 일어날 수 있도록 토지이용계획을 수립한다.

2) 토지이용계획의 기본원칙

도시의 현안과제를 반영하여 공공성 확보와 정비효과 제고

서울시 도심지역 및 그 주변지역은 정주인구의 감소와 고령화 진행으로 인해 타 지역에 비해 상대적으로 주거지로서의 기능이 약화되어 있어 주택재건축사업 등을 통해 주거기능의 회복을 위한 합리적 토지이용을 유도한다.

역세권내 지역에서도 상대적으로 토지를 저밀도로 이용하는 경우가 많아 이러한 지역에 대해서는 주택을 전략적으로 공급하여 대중교통의 이용증진과 직주근접 개발을 통해 교통문제를 해소한다.

지역의 특성을 반영한 토지이용계획 구현

일반주거지역의 세분화에서 지역특성요소로 사용하였던 기본원칙과 기준을 고려하면서 지역의 특성을 살려 토지이용계획의 관점에서 유형화를 실시하여 유형별로 대응방향을 제시한다.

입지적 특성으로는 역세권 및 중심지, 일반주택지, 구릉지 등으로 구분하여 대응한다. 이와 함께 단독 및 공동주택 등의 주택유형과 현재의 밀도현황도 함께 고려한다.

상위계획 및 관련계획과의 정합성 유지

서울시 도시기본계획상 토지이용계획에서 제시한 정책기조와 서울시 일반주거지역 세분화의 기본원칙과 방향을 반영한다.

이미 수립된 주택재개발기본계획과 주거지역의 관리수법으로 활용되고 있는 지구단위계획 및 아파트지구개발기본계획 등 관련 계획들과의 정합성을 유지한다.

2 토지이용계획의 결정과정

주택재건축기본계획에서는 토지이용의 유형을 토지이용계획의 정책방향에 따라 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주택공급촉진구역, 주거기능회복구역의 4가지 유형으로 구분하였다.

토지이용계획의 유형화 방법과 기준

정비에정구역별 유형화의 방법과 기준은 4단계의 추출과정을 통한 우선순위의 선정 개념을 통해 이루어진다.

토지이용계획 유형화



[1단계]에서는 지형조건이 구릉지인지의 여부를 가지고 자연경관보호를 위해 높이규제가 필요한 지역을 “특별관리구역”으로 추출한다. 여기서 구릉지란 표고 40m 이상이면서 경사도가 10도 이상이 곳을 가리킨다.

[2단계]에서는 도심과 부도심에 속해 있으면서 인구감소율이 과거 10년간 10% 이상을 보이거나 전체인구에 대한 65세 노인인구가 10% 이상인 곳을 “주거기능회복구역”으로 추출한다. 여기서 도심 및 부도심이란 도시기본계획상 중심지 위계에 해당하는 범위를 말한다.

[3단계]에서는 역세권개념을 반경 250m 이내에 해당하거나, 주요 간선가로변에 해당되는 지역을 “주택공급촉진구역”으로 추출한다.

[4단계]에서는 이상의 유형에서 제외된 나머지 정비가 필요한 대상구역을 “주거환경정비구역”으로 추출한다.

이와 같은 분석을 토대로 주거지관리계획에서 주택재건축이 필요한 주거지역으로 구분된 노후주택지역을 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주택공급촉진구역, 주거기능회복구역으로 구분하여 토지이용계획을 수립한다.

토지이용계획 결과의 조정기준

주택재건축기본계획에서는 상기한 기준에 따라 유형화된 토지이용계획을 토대로 총 3단계에 걸친 조정과정을 거쳐 확정지었다.

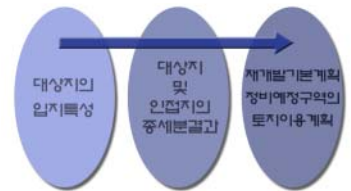
첫 번째 조정단계에서는 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주거기능회복구역, 주택공급촉진구역 등 4가지 성격의 정비예정구역에 대해서 일반주거지역세분화와의 정합성 여부를 검토하여 조정하였다.

두 번째 단계에서는 인근지역과의 조화로운 정비를 유도하기 위해서 인접한 정비예정구역과의 관계, 인근지역의 종세분 결과 등을 검토하여 조정하였다.

마지막 단계에서는 이미 수립된 주택재개발기본계획상의 인접 정비예정구역의 토지이용계획 및 밀도계획과의 정합성을 검토하였다.

위와 같은 토지이용계획의 조정 과정은 지역의 특성을 반영한 토지이용계획의 실현과 함께 적정 밀도유지를 통한 주변지역과의 조화로운 개발을 추구하는 정책의 목표를 실현하기 위한 것이다.

토지이용계획의 조정 흐름도



인접지 관계검토를 통한 토지이용계획조정기준

	특별관리구역	주거환경정비구역	주택공급촉진구역	주거기능회복구역	조정내역
특별관리구역	특별관리구역	단계조정필요	검토필요지역	검토필요지역	구역분리 또는 조정
주거환경정비구역	단계조정필요	주거환경정비구역	단계조정필요	단계조정필요	토지이용단계조정
주택공급촉진구역	검토필요지역	검토필요지역	주택공급촉진구역	주거기능회복 주택공급촉진	-
주거기능회복구역	검토필요지역	검토필요지역	주거기능회복 주택공급촉진	주거기능회복구역	-
조정내역	구역분리 또는 조정	토지이용단계조정	-	-	-

3 토지이용계획

1) 구역유형별 토지이용계획

주거지관리계획에서 주택재건축사업이 필요한 지역으로 구분된 노후주택지를 특별관리구역, 주거환경정비구역, 주택공급촉진구역, 주거기능회복구역으로 구분하여 토지이용계획을 수립한다.

특별관리구역

특별관리구역 선정지표

- 1) 구릉지(표고 40m 이상, 경사도 10도 이상)
- 2) 도시경관 및 자연환경 보호필요지역
- 3) 도시계획적사항
 - 제1종, 제2종(7층) 일반주거지역
 - 최고고도지구 내부 및 인접지
 - 자연경관지구 내부 및 인접지
 - 역사문화미관지구 내부 및 인접지
 - 문화재보호구역 내부 및 인접지
 - 자연공원 내부 및 인접지

특별관리구역은 구릉지, 제1종일반주거지역 등 공공의 이익을 위해서 특별관리가 필요한 구역으로 정의할 수 있으며 공공의 이익을 위해서 도시경관 및 자연환경보호가 필요한 구역이다. 도시경관 및 자연보호가 필요한 곳으로 일정한 높이규제가 필요한 구역으로 표고 40m 이상이면서 경사도가 10도 이상인 곳을 대상으로 검토한다.

이들 지역에 대한 토지이용계획은 양호한 도시경관 확보를 위해 지역의 특성을 반영한 일반주거지역 세분화의 결과를 토대로 저층으로 고도규제를 실시한다. 이곳은 도로정비가 불량하거나 부정형의 영세필지가 많아 지구내 정비촉진을 위해 토지이용계획시 지구내 도로망 확보와 공공시설 확보에 역점을 두면서 필요한 경우 계획용적률을 완화할 수 있다.

주거환경정비구역

주거환경정비구역 선정지표

- 1) 평지
- 2) 도시계획적사항
 - 제2종일반주거지역
- 3) 구역의 물리적 특성
 - 1985년 기준 블록단위 노후도 60% 이상
 - 도로율 20%이상

주거환경의 정비가 필요한 곳으로 일조권, 통풍 등의 확보를 위해 적정밀도개발 유도가 필요한 구역을 말한다. 이곳은 양호한 주거환경 확보를 위해 주거지역세분에서 제2종일반주거지역으로 지정된 곳이 주로 해당한다.

이곳은 특별관리구역과 주택공급촉진구역, 주거기능회복구역을 추출하고 남겨진 정비대상지가 이에 해당한다. 따라서 구역의 물리적 특성은 제2종일반주거지역에 해당하며 구역내 1985년 기준으로 노후 주택의 비율이 60% 이상인 지역인 동시에 도로율 20% 이상 확보 가능한 노후주택지이다.

주택공급촉진구역

역세권 및 중심지에 속하는 곳으로 대중교통의 이용증진을 위해 역세권 및 교통환경이 양호한 간선도로변에 대해서는 토지의 고도이용을 통해 주택을 전략적으로 공급한다.

주로 제3종일반주거지역으로 지정되어 있거나 역세권 및 교통환경이 양호한 간선도로변에 입지한 제2종일반주거지역에 해당하는 지역이며 또한 상업지역 인접지나 준주거지역의 내부 및 인접지역, 간선도로변등에 해당하는 지역이다,

여기서 역세권의 범위설정은 보행자의 보행접근성과 토지이용의 실태 등을 고려하여 1개 이하의 전철역의 경우 반경 250m, 중심지 체계상 지역중심 이상에서 2개 이상의 역이 교차하는 환승역의 경우 반경 500m로 설정함을 원칙으로 한다.

주택공급촉진구역선정지표

- 1) 평지 및 역세권
- 2) 도시계획적 사항
 - 제2종, 제3종일반주거지역
 - 상업지역 인접지
 - 준주거지역 내부 및 인접지
 - 간선도로변

주거기능회복구역

도심 및 부도심지역중에서 최근 5년간 인구감소율이 10%이상에 해당하는 곳으로 이 지역의 토지이용현황의 대부분이 토지이용상 주거용도가 상업 및 업무용도로 바뀌거나 지구내 주거환경이 열악하여 젊은 계층의 유출이 많고 노령인구비율이 높은 것이 특징이다.

해당지역은 제2종과 제3종일반주거지역이 이에 해당하며 정주민구 확보와 젊은 계층의 유입을 촉진할 수 있는 정비전략 하에 이에 부합하는 토지이용계획을 수립한다. 즉 양적으로 주택재건축사업이 촉진될 수 있도록 토지의 고도이용을 목적으로 하는 지역을 말한다.

주거기능회복구역선정지표

- 1) 평지
- 2) 동단위분석시 인구감소율이 10%이상인 곳
- 3) 고령화 인구비 10%이상인 곳
- 4) 도시계획적 사항
 - 제2종 또는 제3종일반주거지역
 - 도심 및 부도심지역

결과적으로 이 구역의 토지이용의 목적은 기존의 정주민구 유지와 젊은 계층의 유입을 유도할 수 있도록 토지의 고도이용을 통한 효율성 확보측면에 있다.

2) 정비예정구역별 토지이용계획

정비예정구역별로 토지이용계획을 수립한 결과 총 319개 정비예정구역 중 특별관리구역은 41개 구역(12.9%), 주거환경정비구역은 197개 구역(61.8%), 주택공급촉진구역은 72개 구역(22.5%), 주거기능회복구역은 9개 구역(2.8%)으로 구분된다.

이를 면적구성비로 살펴보면 특별관리구역은 총 137.5ha(12.2%), 주거환경정비구역은 765.5ha(67.7%), 주택공급촉진구역은 208.8ha(18.5%), 주거기능회복구역은 18.6ha(1.6%)으로 나타났다.

특별관리구역은 구역수의 12.9%에 해당하는데 7층 이하의 저층개발이 의한 경관 및 양호한 자연환경의 보호가 필요한 곳이다.

주거환경정비구역은 구역수의 약 61.8%를 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 이는 기성주택지들이 노후화됨에 따라 정비사업대상이 된 곳으로 주거환경의 보호 및 개선과 함께 적정한 밀도의 개발이 필요한 구역들이다.

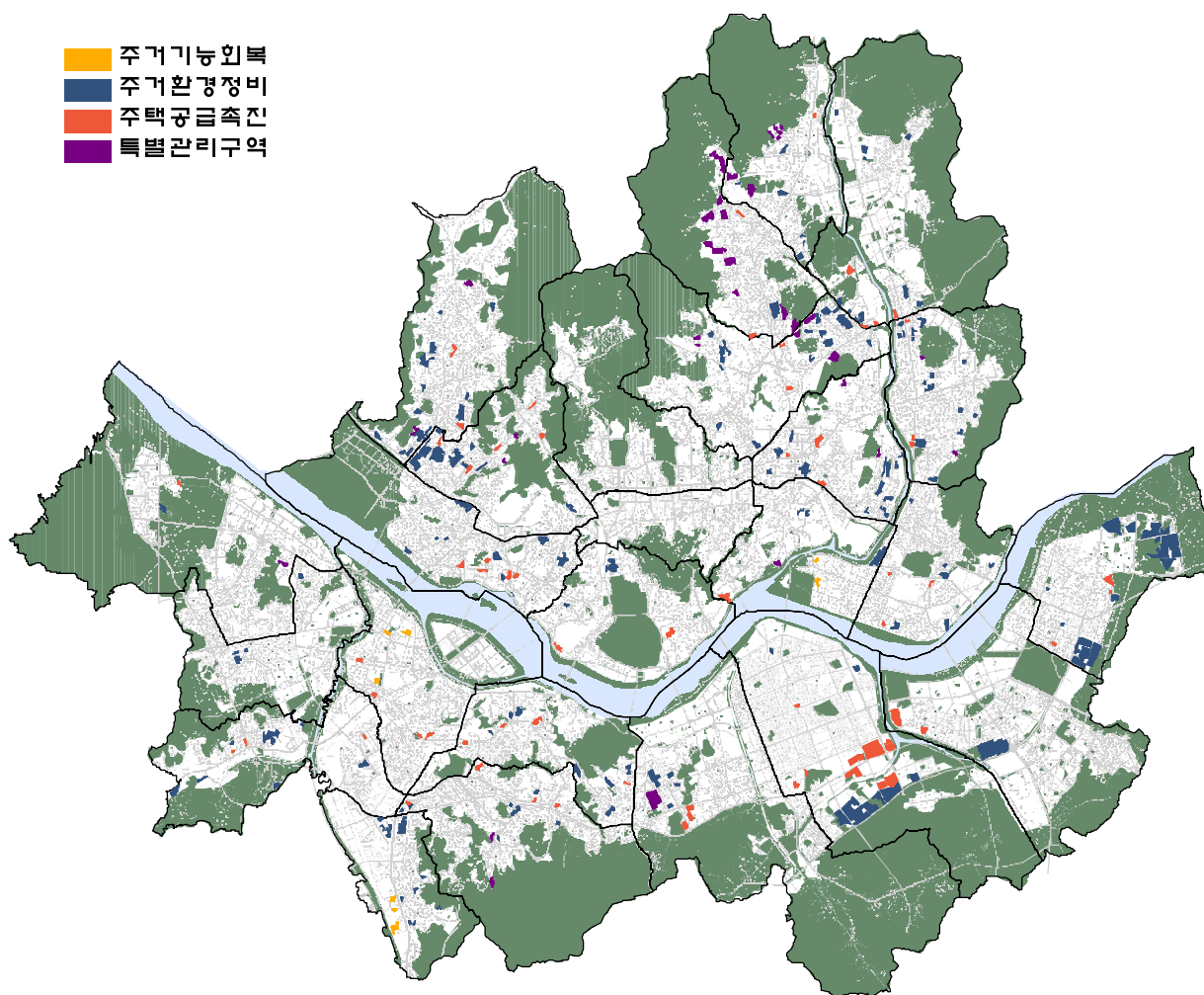
전체 정비예정구역의 22.5%정도에 해당하는 주택공급촉진구역은 주로 역세권 등의 개발의 잠재력이 높은 지역을 중심으로 나타났다. 이들 지역은 향후 토지의 고도이용과 전략적 주택공급을 위한 구역이다.

마지막으로 주거기능회복구역은 도심 및 부도심의 정주환경유지와 토지의 고도이용이라는 토지이용의 정책방향을 가지는 지역으로 정비예정구역 중 2.8%가 이에 해당된다.

토지이용계획 유형구분

구분	구 역 수		면 적	
	개	구성비(%)	ha	구성비(%)
특별관리구역	41	12.9	137.5	12.2
주거환경정비구역	197	61.8	765.5	67.7
주택공급촉진구역	72	22.5	208.8	18.5
주거기능회복구역	9	2.8	18.6	1.6
계	319	100.0	1,130.4	100.0

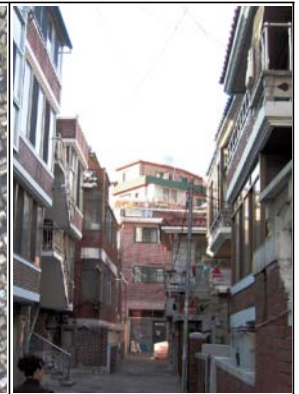
정비에정구역별 토지이용계획 유형구분



특별관리구역 (강북구 우이동 180번지 일대)



주거환경정비구역 (서대문구 북가좌동 322번지 일대)



주택공급촉진구역 (마포구 창전동 27번지 일대)



주거기능회복구역 (용산구 이촌동 203번지 일대)



3. 건축물 밀도계획

▶ 주요 가이드라인

주거환경 정비를 위해서 기정의 일반주거지역 세분계획의 기초를 유지하며 공공시설 확보를 고려한 계획용적률 개념을 적용하여 밀도를 관리한다.

계획용적률	층수 및 특성구역유형		건폐율
170% 이하	3층/5층/7층 이하	대상지별 특성에 따라 3층/5층/7층으로 구분 적용	60% 이하
190% 이하	7층/평균10층 이하/ 12층/ 평균15층 이하	중세분화 2종 특성지역 기준 지역특성에 따라 선별적 적용	60% 이하
210% 이하	평균 15층 이하 /제한없음	중세분화 3종 특성지역 기준	50% 이하

• 개발가능 용적률의 산정

개발가능용적률은 계획용적률에서 정비기본시설 부지를 제외한 면적비로 곱하여 산정한다.

개발가능용적률 = 계획용적률 × (1+1.3a)

* a = 공공시설 부지로 제공하는 대지면적 대비 공공시설 부지를 제외한 대지면적

※ 이 때 공공에서 매입하는 공공시설부지는 1/3만 인정

• 용도지역 혼재시 평균용적률 개념 적용

평균 계획용적률 = (a×A%)+(b×B%) / 구역전체 면적

[a=해당 용도지역 면적, b=해당 용도지역 면적]

[A = 해당구역의 계획용적률, B = 해당구역의 계획용적률]

• 신규 사업지구(뉴타운사업지구, 균형발전촉진지구 등)

각 사업별로 별도의 용적률이 정해지면 이를 본 기본계획에서 정한 용적률로 간주한다.

• 기타 별도 사항

본 기본계획에서 언급되지 않은 사항에 대해서는 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례, 서울특별시 도시계획조례 등에서 제시한 내용을 준용하여 적용한다.

1 기본방향

1) 용적률 계획수립을 위한 기본방향

기정 주택재개발기본계획과의 정합성 유지와 보완

주택재건축기본계획에서는 이번에 새롭게 수립된 주택재개발기본계획(2004년도)에서 정한 밀도계획의 기본원칙과 기준을 준용하도록 한다. 이것은 주택재건축의 대상범위가 주택재개발사업과 동일하게 도시 및 주거환경정비법에서 다루어지게 되어 있고 적용대상범위 역시 유사하게 노후단독주택지까지 확대되었기 때문이다. 따라서 계획용적률은 지역의 특성과 일반주거지역세분화의 기초를 반영하고 주택재개발기본계획과의 정합성을 유지하기 위해 170%, 190%, 210%의 3단계로 설정하여 적용한다.

지역의 특성과 주거환경 확보를 위한 용적률 적용

서울시의 자연환경과 주거환경의 개선을 위하여 다음과 같이 3가지 관점에서 대응한다. 첫째, 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 곳에 대해서는 저층저밀(계획용적률 170% 이하)로 정비를 실시한다. 둘째, 주로 평지에 입지하며 일정수준이상의 주거환경 확보가 필요한 곳에 대해서는 중층 중밀(계획용적률 190% 이하)로 정비한다. 셋째, 도심 및 부도심지역에서 야간정주인구의 감소율이 높은 곳에 대해서는 정주인구확보차원에서 고층고밀(계획용적률 210% 이하)로 정비한다. 넷째, 대중교통 이용증진과 직주근접형 도시구현을 위해 역세권지역내 대해서도 고층고밀(계획용적률 210% 이하)로 정비한다.

도시기반시설의 효율적 확보를 위한 계획용적률 적용

계획용적률의 적용은 공공시설의 확보와 사업시행후의 쾌적한 주거환경의 유지를 위한 도시기반시설의 효율적인 확보에 그 목적이 있다. 따라서 공공을 위해 사업부지의 일부를 제공하거나 도시기반시설 확보를 위해 용지를 제공한 경우에는 인센티브를 제공하는 등 이에 상응하는 유도책 마련이 필요하다. 즉, 공공시설의 효율적인 확충을 위해 공공시설부지를 제공하는 경우 계획용적률과 연동하여 그만큼 용적률을 완화하도록 한다. 다만 용적률의 상승으로 인해 주거환경이 악화되는 것을 막기 위해 계획용적률에 대해 상한치를 설정한다.

2) 용적률 계획수립을 위한 기본원칙

특별관리구역의 정비촉진을 위해 계획용적률 완화

특별관리가 필요한 대상지는 대부분 지구내 도로 등 기반시설의 정비를 전제로 해서 주거환경의 개선을 위한 실질적 계획이 필요하다. 이러한 지역은 정비를 촉진시키기 위해서 제1종일반주거지역의 경우 계획용적률을 170%까지 허용하도록 한다. 다만 도시경관 및 자연환경의 보호를 위해 필요한 경우에는 제2종일반주거지역의 일부에 대해서도 계획용적률 170%를 적용도록 한다.

일정수준의 주거환경 확보를 위한 적정밀도 유지

주거지의 적정 밀도를 유지하기 위해 종세분화 계획에서 제2종, 제3종일반주거지역에 대해 200%, 250%로 세분화했던 것을 지구내 공공시설의 효율적인 확보를 위해 계획용적률 개념을 도입하고 지역의 특성을 고려해 170%, 190%, 210%의 3단계로 설정하였다. 다만 과도한 밀도의 개발을 억제하기 위해 제3종일반주거지역의 상한치인 250%를 초과하지 않도록 한다.

도심 및 부도심, 역세권지역에 대해 합리적인 토지이용 유도

역세권 및 간선도로변에 입지한 곳에 대해서는 타 지역에 비해 토지의 고도이용, 즉 고층고밀개발을 통해 대중교통의 이용증진은 물론 양질의 주택공급을 촉진한다. 그리고 도심지역 및 부도심지역에 대해서도 정주인구를 확보하기 위해 타 지역에 비해 토지의 고도이용, 즉 고층고밀개발이 가능토록 한다.

블록단위 정비계획 수립시 필요한 경우 공공이 밀도계획 완화가능

지자체와 공사 등 공공기관이 필요에 의해 지구내 기반시설의 정비를 위해 블록단위로 정비를 시행하고자 할 경우 일반주거지역의 세분화에 의한 밀도계획을 별도의 심의를 통해 완화하여 적용할 수 있다. 이 때 용적률의 상승으로 인해 주거환경이 악화되는 것을 억제하기 위해 제3종일반주거지역의 대해서는 최대 용적률인 250%를 초과하지 않도록 한다. 다만 용적률 적용시 연면적 증가분 25%에 대한 공공임대주택 확보시 이것에 상응하는 보너스 연면적은 별도로 적용한다.

3) 공공시설확보와 연동한 계획용적률 적용시 유형별 영향검토

기반시설현황이 양호한 노후아파트단지의 경우

기존의 기반시설이 양호한 노후아파트단지의 경우는 공공시설 용지에 대한 추가 확보의 필요성이 적고 공공시설부지의 제공으로 인한 계획용적률의 상승효과가 적어서 사업 시행시 개발 가능한 총 용적률의 상승폭이 상대적으로 낮아질 수 있다.

이런 경우 급격하게 밀도가 상승될 확률이 적어지므로 제2종·제3종일반주거지역의 경우는 쾌적한 주거환경 유지가 가능하다.

기반시설정비가 필요한 노후단독주택지의 경우

기반시설의 정비가 필요한 노후단독주택지의 경우에는 계획용적률의 적용으로 인해 공공시설의 확보가 가능해지며 기반시설의 확보를 위해 줄어든 대지면적을 총개발가능 밀도의 상승으로 보완할 수 있다.

이 경우 기존 토지면적은 감소하지만 그만큼 공공시설 및 기반시설 확충을 통해 토지의 효율적 이용과 주거환경의 획기적인 개선이 가능해져 재산증식의 효과도 기대할 수 있다.

뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구 / 별도의 사업지구의 경우

서울시가 추진중인 뉴타운사업 등 별도의 사업지구내에서는 지구내 정비촉진과 정비효과의 제고를 위해 해당 사업계획에서 정비예정구역의 밀도계획을 정해서 정비가 이루어지도록 한다.

이 경우 계획용적률의 도입·적용을 통해 기반시설 정비대상 범위의 확대와 시설 확보를 유리하도록 한다. 전체 지역에 추가로 필요한 기반시설의 총량과 범위는 각 사업계획에서 구체적으로 제시하도록 한다.

2 용적률 계획

1) 계획용적률의 개념 도입과 적용

본 주택재건축기본계획의 밀도계획에서는 주택재개발기본계획에서와 마찬가지로 지구내 공공시설을 포함한 계획용적률의 개념을 도입하여 적용한다.

기존의 용적률 적용방식들을 살펴보면, 사업지구내에서 개발 가능한 최대 법상용적률의 개념을 사용하는 순용적률 개념과 공공시설 확보와 연동해서 용적률을 완화해 주는 방식인 계획용적률, 사업 추진시 일정비율의 공공용지를 부담한 후 용도지역을 상향조정하는 방식의 준계획용적률의 개념들이 있다.

계획용적률의 개념은 총밀도와 순밀도개념의 중간에 해당되는 준밀도개념에 해당되는데 계획용적률 개념 도입의 장점은 재건축사업이전에 구역내에 입지한 기존의 공공시설 부지를 지구내에서 확보하여야 할 공공시설부지의 일부로 대체할 수 있기 때문에 실제로 주민이 부담하는 공공시설부지의 비율은 그다지 크지 않다는 것이다.

앞서 용적률 개념의 구분에 따라 현행 사업이나 정비방식에서 사용하고 있는 용적률의 개념을 설명하면 다음과 같이 차이가 있다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용적률 개념이나 서울시도시계획조례상의 법상용적률과 저밀도아파트지구개발계획 상 용적률등은 “순용적률 개념”에 해당되고 고밀도아파트지구개발기본계획이나 현행 지구단위계획 등은 “준계획용적률”의 개념을 차용하고 있다. 2004년도 서울시 주택재개발기본계획에서는 “계획용적률” 개념을 사용하고 있다.

2) 용적률 인센티브제도의 적용

공공시설용지와 연동된 계획용적률의 조정

본 기본계획에서는 주택재개발기본계획에서와 마찬가지로 공공시설의 효율적 확보를 유도하기 위해 개발가능용적률의 산식에 인센티브 개념을 적용한다.

용적률 인센티브제도는 추가로 확보된 공공시설용지와 연동된 계획용적률을 적용하는 방식으로 이 때 공공시설용지의 대상이 되는 범위는 도시계획도로, 학교용지, 공원용지, 공공의청사 등이 이에 해당한다.

과거 공공시설확보와 관련하여 공공이 매입하는 부지에 대해서는 인센티브제도 등이 고려되지 않아 시설부지를 확보하는데 어려움을 많이 겪었다. 이러한 점을 개선하기 위하여 본 기본계획에서는 공공에서 매입하는 시설부지에 대해서는 시설부지 면적의 1/3에 해당하는 인센티브를 제공해 시설부지를 효과적으로 확보하고자 한다. 이 경우 인센티브를 제공받은 공공시설은 기본계획에서 정한 원칙과 기준 등에 부합하여 주거환경개선에 기여하여야 한다.

단, 사업부지내 공공용지에 대해 용도폐지 후 새로 공공시설을 설치하는 경우, 무상양도 받은 폐지된 도로에 대해서는 기존 공공시설의 면적에 상당하는 범위에 대해 용적률 인센티브 적용을 배제한다.

개발가능용적률의 산정

개발가능용적률의 산정은 각 정비예정구역에 적용된 계획용적률에 대해 공공에 제공한 부지에 인센티브 차원에서 일정면적비율을 곱한 값으로 정한다.

이 산정방식은 이미 서울시 도시계획조례시행규칙상의 지구단위계획구역 내 상한용적률 산정기준을 적용한 것이다.

$$\text{개발가능용적률 산정} = \text{계획용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$$

* α 는 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비
이 때, 공공에서 매입하는 공공시설부지는 1/3만 인정

계획용적률 적용사례 (정비예정구역 면적 3ha 기준)

※ 개발가능 용적률 적용산식

$$\text{개발가능용적률} = \text{계획용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$$

* α 는 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비

예) 공공시설부지 제공비율 5%일 경우

$$170\% \times \{ 1 + (1.3 \times 1,500\text{m}^2/28,500\text{m}^2) \} = 182\%$$

$$190\% \times \{ 1 + (1.3 \times 1,500\text{m}^2/28,500\text{m}^2) \} = 203\%$$

$$210\% \times \{ 1 + (1.3 \times 1,500\text{m}^2/28,500\text{m}^2) \} = 224\%$$

공공시설부지 제공비율 10%일 경우

$$170\% \times \{ 1 + (1.3 \times 3,000\text{m}^2/27,000\text{m}^2) \} = 195\%$$

$$190\% \times \{ 1 + (1.3 \times 3,000\text{m}^2/27,000\text{m}^2) \} = 217\%$$

$$210\% \times \{ 1 + (1.3 \times 3,000\text{m}^2/27,000\text{m}^2) \} = 240\%$$

(단위 : %)

구 분		계 획 용 적 률			비 고
		170%	190%	210%	
공공시설 부지제공 비율(%)	1	172	192	213	
	3	177	198	218	
	4	179	200	221	
	5	182	203	224	
	7	187	209	231	
	10	195	217	240	
	12	200	224	247	
	13	203	227	250 (251)	250% 상한치적용
	15	209	234	250 (258)	250% 상한치적용
	20	225	250 (252)	250 (278)	250% 상한치적용

3) 정비예정구역별 계획용적률 적용기준과 설정

가. 일반주거지역의 계획용적률

일반주거지역 내에서의 계획용적률은 170%, 190%, 210%의 3단계로 구분하여 적용한다.

첫째, 계획용적률 170%인 지역은 도시경관과 자연환경의 보호가 필요한 곳으로 주로 자연경관지구와 고도지구로 지정되어 있거나 일반주거지역 세분화 결과 제1종일반주거지역의 특성을 가지고 있다. 그래서 새로운 주택재건축사업 시행시 기존의 자연환경과 도시경관보호에 기여하면서 적정밀도로 주거환경정비를 계획적으로 실시하는데 역점을 두어야 할 것이다.

둘째, 계획용적률 190%인 지역은 대체로 일반주거지역 세분화 결과 제2종일반주거지역의 특성을 가지고 있다. 이 곳은 일정수준 이상의 주거환경유지를 위해 중·저층의 주거환경 유지가 필요한 곳이다.

셋째, 계획용적률 210%인 지역은 대중교통의 이용증진과 정주인구확보가 필요한 곳으로 대체로 일반주거지역 세분화 결과 제2종일반주거지역 내지 제3종일반주거지역의 특성을 가지고 있는 간선도로변과 역세권 지역이 해당된다. 이런 곳은 주택공급과 기반시설의 확충을 위해 효율적인 토지이용이 요구된다.

나. 기타 용도지역의 계획용적률

준주거지역의 용적률

준주거지역은 서울시 도시계획조례 제55조 1항에서 용적률 상한치를 400%로 정하고 있다. 이는 제3종일반주거지역의 법정 용적률 250%에 비해 150%나 높다. 따라서 준주거지역에 대한 개발 밀도의 상한치는 일반주거지역과는 용도지역상에서 상당한 차이를 보이고 있으므로 이것을 감안하여 계획 용적률 300%로 정하고, 총 개발가능 용적률은 400%를 초과하지 않도록 한다.

준공업지역의 용적률

준공업지역은 준주거지역과 마찬가지로 서울시도시계획조례상에서 용적률 상한치를 400%로 정하고 있다. 그러나 준공업지역내에서의 주거기능 도입시 용적률 상한치는 250%로 규정하고 있으므로, 제3종일반주거지역과 동등하게 계획용적률을 210%로 적용한다.

상업지역의 용적률

상업지역에 대해서는 조례상 최대 800%까지 용적률을 허용하고 있으나 주거용도의 재건축일 경우에는 주거환경 보호를 위해 계획용적률을 400%로 설정하고, 최대 800%를 넘지 않도록 한다.

용도지역 혼재지역

용도지역이 혼재되어 있는 구역의 경우에는 기본계획상의 계획용적률을 적용하며, 구역 지정시 각 구역의 여건에 따라 용도지역별 면적기준으로 평균 계획용적률을 계산하여 적용한다.

다. 균형발전사업지구내에서의 계획용적률

본 주택재건축기본계획에 포함된 정비예정구역 중 뉴타운사업지구와 균형발전촉진지구내에 속한 구역의 용적률은 해당 사업의 계획 내용을 따르는 것을 원칙으로 한다. 또한 신규로 지정 중이거나 현재 구역으로 지정되지 않은 구역(3차 뉴타운 후보지 등)에 대한 용적률도 향후 해당 사업계획에서 제시하는 계획내용을 따르도록 한다.

라. 기타 사업지구/ 별도의 계획지구에서의 용적률 적용

지구단위계획구역, 기타 별도의 사업방식으로 지정된 지구내의 정비예정구역의 용적률 적용은 해당 사업계획에서 별도로 설정한 용적률 기준을 적용하도록 하되 본 기본계획의 계획용적률 개념을 적용시 최대 210%를 넘지 않도록 하며 총 개발 용적률은 도시계획상 250%를 초과하지 않도록 한다.

4) 정비예정구역별 계획용적률 설정결과

정비예정구역별로 계획용적률 설정결과를 살펴보면, 총 319개 정비예정구역 중 170%인 구역은 35개소, 190%인 구역은 154개소, 210%인 구역은 62개소이며, 계획용적률을 달리 적용하는 기타 준주거지역이나 준공업지역과 용도혼재지역 등의 기타구역은 68개소로 나타났다.

이를 면적구성비로 살펴보면 계획용적률 170%인 구역은 총 110.6ha(9.8%), 190%구역은 484.7ha(42.9%), 210%구역은 170.7ha(15.1%), 기타구역은 364.3ha(32.2%)로 나타났다.

계획용적률 170%인 구역은 도시경관 및 자연환경보호를 위해 이미 밀도규제를 받고 있는 곳이 많다. 이런 지역은 전체 주택재건축 정비예정구역의 11.0%에 달한다.

주택재건축기본계획의 계획용적률 설정결과를 보면 전체 정비예정구역의 약 48.3%정도가 190%구역에 해당하며 이는 토지이용계획상 주거환경정비구역이 과반수에 달하고 있다.

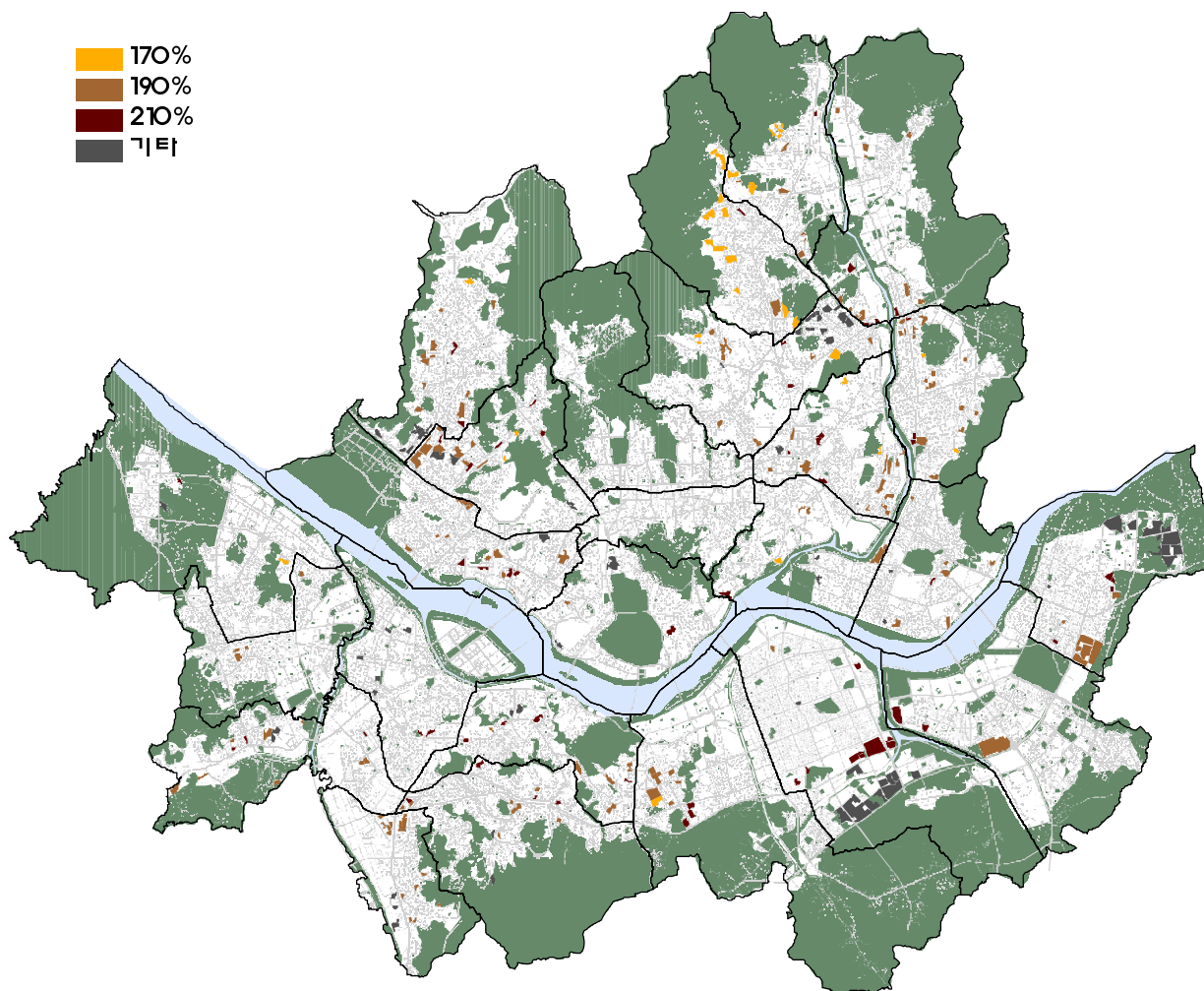
계획용적률 210%인 구역은 구역수의 약 19.4%에 이르는데 이는 도심 및 부도심에 입지하면서 정주환경 유지가 필요한 곳과 역세권 및 간선도로변에 입지하여 토지의 고도이용이 필요한 주택공급촉진지역 등이 해당된다.

마지막으로 기타지역에 대한 용적률은 앞서 언급한 계획용적률의 각 기준에 따르도록 한다. 이들 지역은 전체 319개 구역 중에서 준주거지역이나 준공업지역 등으로 68개 구역이 해당되며 364.3ha로 면적비로 약 32.2%정도에 달한다. 각각의 구체적 대상지역은 뉴타운 사업지구 및 균형발전촉진지구, 준공업지역, 일반상업지역 및 준주거지역, 용도혼재지역 등이다.

계획용적률 선정결과

구분	구 역 수		면 적	
	개소	구성비(%)	ha	구성비(%)
170%	35	11.0	110.6	9.8
190%	154	48.3	484.7	42.9
210%	62	19.4	170.7	15.1
기타	68	21.3	364.3	32.2
계	319	100.0	1130.4	100.0

정비예정구역의 계획용적률 선정결과



4 건폐율 · 층수 · 경관관리계획

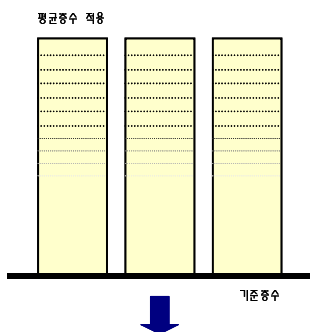
1) 건폐율 · 층수 · 경관계획을 위한 기본방향

서울시의 수려한 자연경관 보호를 위한 계획적 관리 실시

북한산 등 주요 산과 한강 등 주요 하천변에 대해서는 별도의 경관관리를 위해 서울시의 관련계획을 준용한다. 이 때 도시경관상의 목적을 위해 별도로 지정되는 지역에 한해 별도의 심의나 지침의 적용을 받는다. 특히 제1종일반 주거지역에 해당하는 특별관리구역에 대해서는 기정 도시계획상의 높이계획을 엄격히 준수하도록 한다.

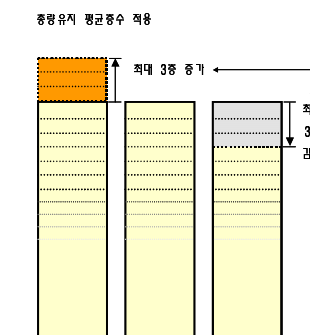
획일적인 도시경관 개선을 위해 평균층수개념 적용

평균층수개념의 적용은 특별관리구역에 해당되거나, 그 외 구역 중에서도 인접지 주거환경에 일조권 등의 피해가 우려되는 경우를 제외한 곳을 대상으로 한다. 이 때 주변지역과의 조화로운 경관을 유지하기 위해 기본계획에서 제시한 평균층수 범위 내에서 건물동간 층수 차이를 3층 이내로 설정하도록 한다. 또한 평균층수의 적용으로 인한 전체 세대수의 변화는 없도록 한다.



인접한 주택지로의 주거환경 피해 최소화

정비예정구역과 인접한 기존 주거지의 일조권 및 프라이버시, 조망권 침해 등을 최소화하기 위해 정비예정구역의 건축물 높이계획은 서울시 공동주택 지구단위계획 수립지침의 연접지 층수 및 높이관리계획의 내용을 준용하도록 한다. 이때, 인접지역과의 층수는 인접지역의 기정 용도지역을 고려하여 정하도록 한다.



현행 제3종일반주거지역에 대한 높이규제 보완

현행의 일반주거지역세분화 건축물 층수규제 내용 중 별도의 높이규제가 없는 제3종일반주거지역의 경우는 서울시 전체의 도시경관과 인접주택지의 일조권 등을 함께 고려하여 정비계획을 수립하도록 한다. 이 때 고층개발이 가능한 지역은 서울시 심의를 통하여 결정하도록 한다. 즉, 30층 이상 건립이 가능한 곳은 도시경관관리상 고층개발이 허용되어도 문제가 되지 않는 경우에 한해서 도시·건축공동위원회를 거쳐 높이를 결정하도록 한다.

2) 건폐율·층수·경관계획을 위한 기본원칙

서울시 경관관리계획의 준수

한강변 등 주요하천과 주요 산 주변부의 중점관리(하천변 500m)지역은 별도의 해당지침을 준수한다.

일반주거지역세분화의 정책기조와 기본원칙하에 조정

일반주거지역 세분화의 결과에 따라 제1종일반주거지역 4층 이하, 제2종일반주거지역 7층~10층 이하, 12층~15층 이하의 높이가 유지되도록 한다.

기정의 도시계획 규제사항에 부합할 것

해당 구역의 높이는 고도지구, 자연경관관리지구, 시계경관지구, 수변경관지구, 조망경관지구 등에서 이미 별도로 정한 높이 규정을 준수하도록 한다.

평균층수개념은 제2종일반주거지역 이상에서 선별적으로 적용

본 기본계획에서는 기존의 계획에서 일률적으로 지정한 건축물의 층수관리방법에 부분적으로 문제가 되고 있는 획일적 경관과 높이의 지정이라는 점을 개선코자 평균 층수의 지정을 통해 지역의 여건에 부합하는 높이관리를 실시하고자 한다. 다만, 제2종일반주거지역중에서 재건축시 인접주택지에 일조권침해의 우려가 있거나 기정도시계획의 규제를 받고 있는 곳에 대해서는 평균층수개념적용에서 제외한다.

3) 토지이용 유형별 경관계획의 적용

특별관리구역

제1종일반주거지역의 경우는 1층에 주차장 확보시 5층까지, 제2종일반주거지역의 경우는 7층까지 개발을 허용하며 별도의 도시계획규제사항이 있는 경우 기존규정에 준해서 높이규제를 받는다.

주거환경정비구역

구역과 인접한 주변주택지가 5층 이하인 경우에는 7층 이하로 유지하고 제2종 일반주거지역의 경우는 부분적으로 평균층수를 적용하여 평균 15층까지 허용한다.

주택공급촉진구역 및 주거지능회복구역

별도의 층수제한을 두지 않은 정비예정구역은 도시관리상 높이규제가 필요한 경우 도시경관과 인접지 관계를 고려하여 정비계획구역 지정시 도시건축공동위원회에서 별도의 높이규제를 정하도록 한다.

※ 높이계획은 조례상 용도지구의 완화규정에 따라 그 범위 내에서 도시계획심의를 거쳐 선별적으로 조정할 수 있음
 ※ 높이계획은 상기한 계획기준을 준수하되 지역여건을 고려하여 불합리하다고 판단되는 경우에 한해서 도시건축공동위원회의 심의로 정함

건폐율과 높이계획

계획용적률	건폐율	높이계획	적용대상구역의 특징
170%	60%	5층	- 제1종일반주거지역
		7층	- 지정 2종(7층)일반주거지역으로 주변지역이 5층 이하로 개발된 경우
		-	- 지정 용도지구에서 정한 높이규제적용 - 자연경관지구 및 최고고도지구
190%	60%	7층	- 제2종(7층)일반주거지역 중에서 일조권 침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용 배제
		평균층수 10층	- 지정 제2종(7층)일반주거지역
		12층	- 지정 제2종(12층)일반주거지역 중 일조권침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용배제
		평균층수 15층	- 제2종(12층)일반주거지역
		-	- 지정 용도지구에서 정한 높이규제적용
210%	50%	평균층수 15층	- 제2종(12층)일반주거지역 중에서 일조권침해가 우려되는 경우
		-	- 기본계획상 별도의 층수기준 설정없이 도시건축공동위원회의 심의에 의해 결정

■ 토지이용계획 및 용적률계획의 결정절차

I 단계 - 토지이용계획 구역유형 결정

: 각각의 도시계획특성에 따라 토지이용계획의 구역유형을 결정하는 단계

토지이용계획수립을 위한 단계별 절차

1단계	토지이용계획 구역유형 결정
2단계	토지이용계획 특성 조정
3단계	용적률계획
4단계	계획용적률에 따른 높이계획

- **특별관리구역** - 제1종일반주거지역과 제2종(7층)일반주거지역 중 제1종일반주거지역의 특성을 가진 지역
 - * 제1종일반주거지역의 특성이란 표고 40m이상, 경사도 10도 이상의 지형여건과 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구 인접 등의 지역여건을 갖춘 지역을 말함
- **주거환경정비구역** - 제2종(7층)일반주거지역
 - 제2종(12층)일반주거지역 중 역세권, 간선도로 등에 의한 제3종일반주거지역의 특성을 갖지 않는 지역
- **주택공급촉진구역** - 제3종 일반주거지역
 - 제2종(12층)일반주거지역 중 제3종일반주거지역의 특성을 갖는 지역 중에서 중심지체계상 도심특성을 갖지 않은 지역(준주거, 상업지역 포함)
- **주거기능회복구역** - 용도지역체계상 주택공급촉진구역과 동일하나 중심지체계상 도심 특성을 가진 지역(준공업지역 포함)
 - * 제3종일반주거지역의 특성이란 역세권 및 간선도로에 연결하여 양호한 교통환경을 가진 곳으로 개발의 잠재력이 높은 지역을 가르킴
 - * 도심특성이란 중심지체계상 도심지역 및 부도심지역에 해당하며 최근 5년간 인구감소율이 10%이상을 나타내는 곳

- **동일구역내 특성혼재구역** : 동일구역내 특성혼재구역의 경우 처리방안은 ① 구역분리, ② 우선순위를 적용함
 - ① 구역분리 : 두 개의 개별구역으로 분리하여도 구역의 규모조건을 충족하는 경우 구역을 분리함
 - ② 우선순위적용 : 두 개의 개별구역으로 분리시 규모미달로 조건을 충족하지 못하는 경우에는 특별관리구역으로 분류되어 있으면 이를 우선적용하고 차후 면적우선기준에 따른 토지이용특성의 단계를 조정함.

II 단계 - 토지이용계획 특성조정

: 조정된 토지이용계획 특성을 인접 도시계획특성에 따라 조정하는 단계

- **특별관리구역** : 인근의 도시계획특성과 관계없이 현재의 도시계획상 용도지역·지구의 특성을 유지하는 것을 원칙으로 함. 즉, 본 기본계획에서 정한 지정 용도지역·지구상의 결정내용을 최대한 반영하여 도시의 건전한 발전에 기여토록 함.
- **주거환경정비구역** : 이미 제3종일반주거지역의 특성이 우세한 경우에는 주변지역과의 관계를 고려해서 주택공급촉진구역으로 조정토록 함.
- **주택공급촉진구역** : 인접지역이 전용주거지역 또는 1종일반주거지역인 경우에는 해당 용도지역의 지정취지를 살려 주거환경정비구역으로 조정하고, 주택공급 촉진구역 중 주변지역에 일조 및 경관상의 문제를 야기할 가능성이 높은 제2종(12층) 지역에 대해서는 주거환경정비구역으로 조정토록 함.
- **주거기능회복구역** : 인접지역이 전용주거지역 또는 1종일반주거지역인 경우 해당 용도 지역의 지정취지를 반영하여 주거환경정비구역으로 조정하고, 주변지역에 일조 및 경관상의 문제를 야기할 가능성이 높은 제2종(12층) 지역에 대해서는 주거환경정비구역으로 조정토록 함.

III 단계 - 용적률계획

- 특별관리구역 = 계획용적률 170%
- 주거환경정비구역 = 계획용적률 190%
- 주택공급촉진구역 = 계획용적률 210%
(준주거지역 = 계획용적률 300%, 상업지역 = 계획용적률 400% 적용)
- 주거기능회복구역 = 계획용적률 210%
(준공업지역 = 계획용적률 210%)

IV단계 - 계획용적률에 따른 높이계획

[A형] 계획용적률 170% : 도시경관 및 자연환경 보호가 필요한 경우

<유형>

[A1] 4층 : 제1종 일반주거지역(1층 부분을 필로티로 확보한 경우 5층까지가능)

[A2] 7층 : 제2종(7층)일반주거지역으로 주변지역이 5층 이하인 경우

[A3] 지정 용도지구에서 정한 높이규제 적용 : 자연경관지구 및 최고고도지구

[B형] 계획용적률 190% : 선별적으로 제2종 일반주거지역중 7층 이하는 평균층수 10층 이하, 12층 이하는 평균층수 15층 이하로 정하도록 함

<유형>

[B1] 7층 : 지정 제2종(7층)일반주거지역 중에서 일조권 침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용 배제

[B2] 평균층수 10층 : 지정 제2종(7층)일반주거지역

[B3] 12층 : 지정 제2종(12층)일반주거지역 중 일조권 침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용 배제

[B4] 평균층수 15층 : 제2종(12층)일반주거지역

[B5] 지정 용도지구에서 정한 높이규제 적용

[C형] 계획용적률 210% : 평균층수 15층과, 높이제한을 수반하지 않는 경우로 구분됨

- 주변의 주거환경 피해를 최소화하는 범위내에서 토지의 고도이용 유도

<유형>

[C1] 평균층수 15층 : 제2종(12층)일반주거지역

[C2] 층수제한이 수반되지 않는 경우

용적률에 따른 높이계획

계획용적률	유 형	층 수	적용대상구역의 특징
170%	A1	4층	- 제1종일반주거지역
	A2	7층	- 지정 2종(7층)일반주거지역으로 주변지역이 5층이하로 개발된 경우
	A3	-	- 지정 용도지구에서 정한 높이규제적용 - 자연경관지구 및 최고고도지구
190%	B1	7층	- 제2종(7층)일반주거지역 중에서 일조권 침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용 배제
	B2	평균층수 10층	- 지정 제2종(7층)일반주거지역
	B3	12층	- 지정 제2종(12층)일반주거지역 중 일조권침해가 우려되는 경우 완화규정의 적용배제
	B4	평균층수 15층	- 제2종(12층)일반주거지역
	B5	-	- 지정 용도지구에서 정한 높이규제적용
210%	C1	평균층수 15층	- 제2종(12층)일반주거지역중에서 일조권침해가 우려되는 경우
	C2	-	- 기본계획상 별도의 층수기준 설정없이, 도시건축공동위원회의 심의에 의해 결정

■ 계획용적률 170%인 구역의 예 : 강북구 미아동 3번지 일대

항공사진



현황사진



현황 3D Simulation



계획 3D Simulation < 170%, 5층 이하 >



■ 계획용적을 190%인 구역의 예 : 강북구 미아동 137번지 일대

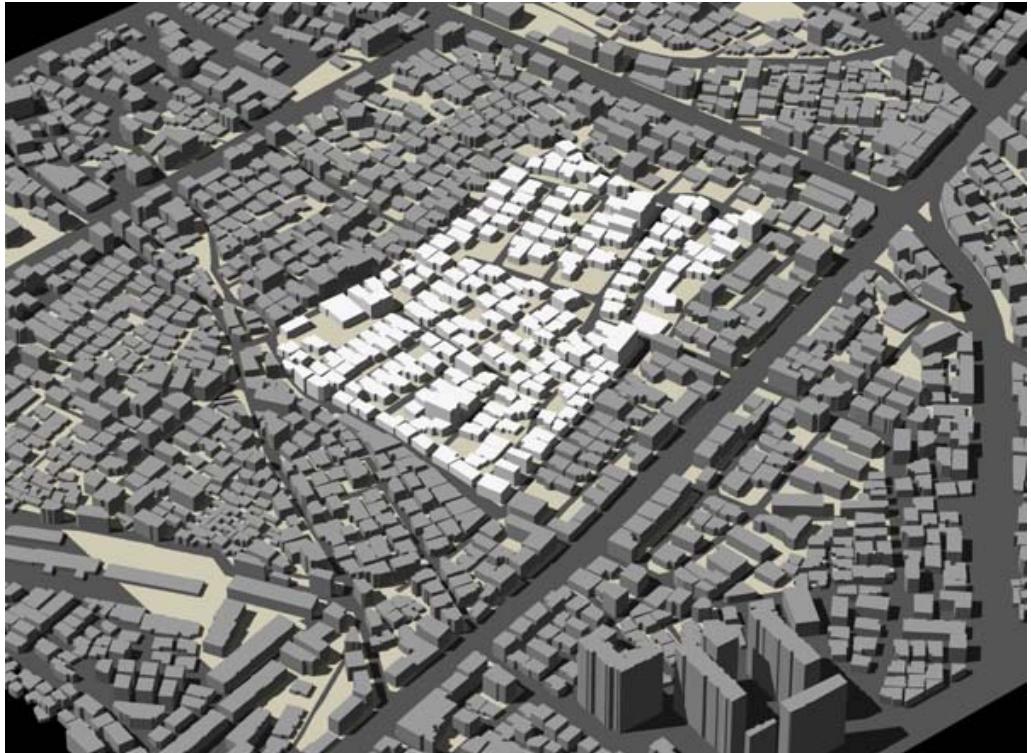
항공사진



현황사진



현황 3D Simulation



계획 3D Simulation < 190%, 7층 이하 >



■ 계획용적률 210%인 구역의 예 : 강북구 미아동 1261번지 일대

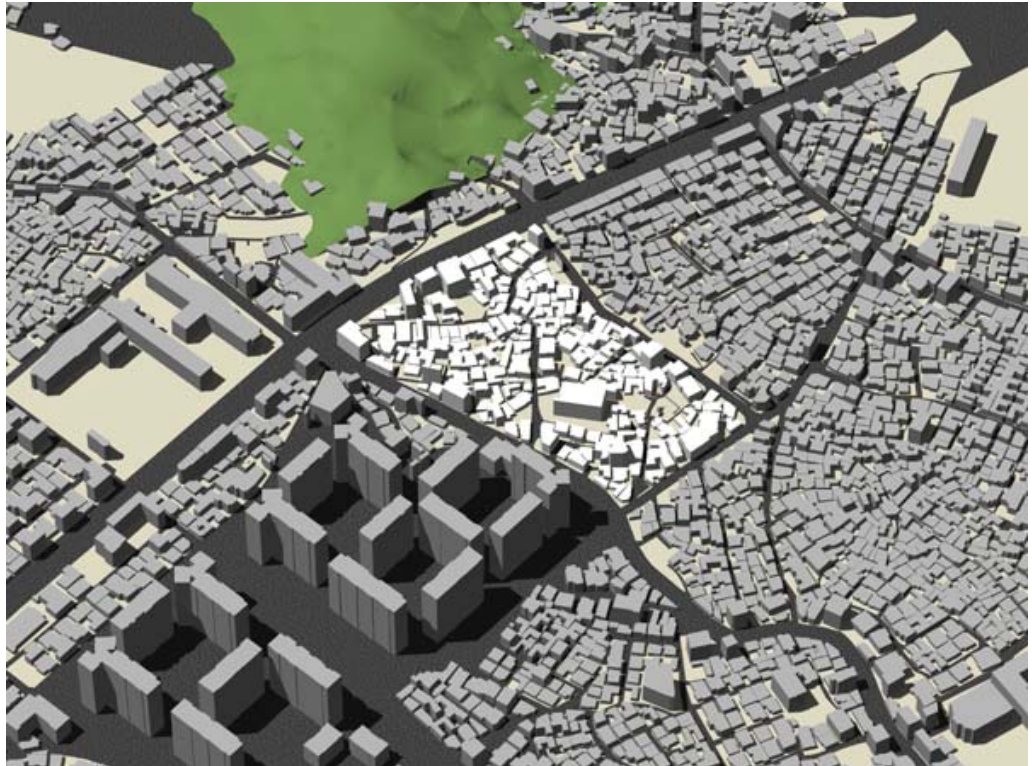
항공사진



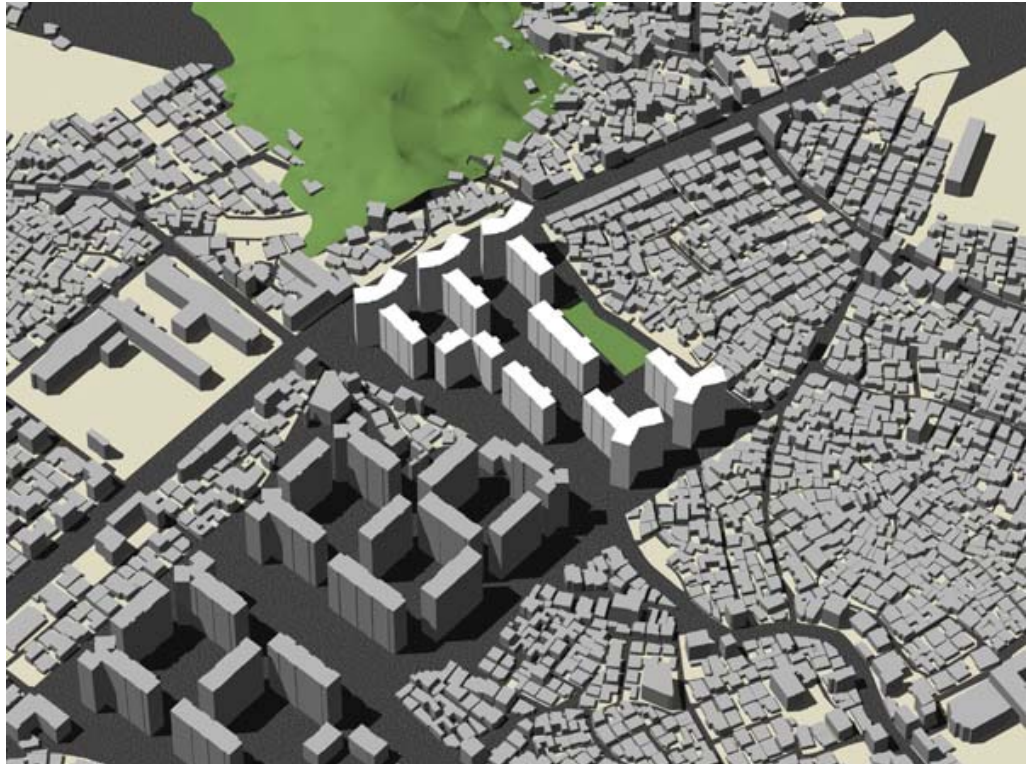
현황사진



현황 3D Simulation



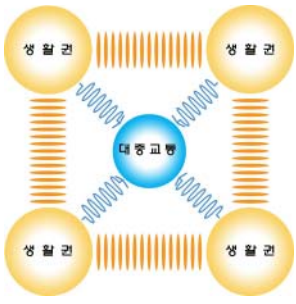
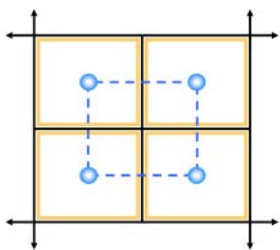
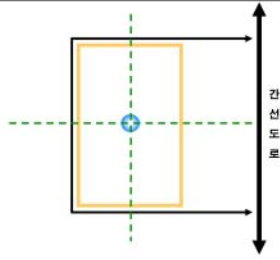
계획 3D Simulation < 210%, 20층 이하 >



4. 교통계획

▶ 주요 가이드라인

대중교통과의 연계성을 강화하고 보행자·노약자를 위한 편리한 교통체계를 구축한다.

구분	내용	비고
대중교통 및 보행중심의 교통계획	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 대중교통과의 최단 연결동선 계획 • 보행중심 위주의 동선 확보 • 개발전 보행동선 최대한 유지 • 주차장 지하화를 통한 지상부 녹화 및 보행 환경 개선 	<p>중·대생활권</p> 
주변지역을 고려한 교통계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역 개발을 전제로 교통량분석 및 도로용량 확보 • 인근 주택재개발·주택재건축구역과의 연계 및 공동개발 	<p>근린생활권</p> 
기존시설을 고려한 교통계획	<ul style="list-style-type: none"> • 신규도로망계획 수립시 확보가능성 고려 • 지형을 고려한 교통계획으로 자연지형 유지 • 현 도로교통현황을 감안한 동선계획 • 현시설의 보완 및 개선방안 확보 	<p>단위재건축구역</p> 

1 기본방향

대중교통 중심의 교통체계 구축을 위한 가로망 형성

승용차위주의 교통환경을 대중교통 중심의 교통체계로 전환하는 서울시의 정책에 부응하고 사회적 교통비용의 감소를 유도한다. 또한 대중교통과 근린생활권을 연계하는 셔틀기능이 가능한 가로망을 구축하고 쾌적한 보행환경과 최단의 연결동선을 구축한다.

광역교통 개선에 기여하는 교통체계 구축

주택재건축사업의 시행에 따른 교통량 증가가 간선도로까지 영향을 미친다는 점을 감안하여 지역여건을 고려해 종합적인 차원에서 교통체계를 구축한다. 이때 광역적 차원 및 근린생활권 차원과 개별 재건축예정구역간의 교통이 유기적으로 연계되도록 계획하여 지구내 교통개선을 도모한다.

간선도로와 지구내 생활도로의 이원적 대응

개별 정비예정구역을 포함한 지역적인 발생교통을 처리하는 교통소통을 우선으로 하는 간선도로와 지구내의 발생교통을 처리하기 위한 도로로 기능을 구분해서 계획을 수립한다. 이를 통해 각 도로 고유의 기능을 유지하고 연계성을 강화해서 효율적인 교통시스템이 구축되도록 한다.

인근 재개발/재건축단지 및 주변지역을 고려한 교통계획 수립

장래 발생할 교통수요에 대해 주변지역 개발을 전제로 교통량을 분석하고 도로용량을 고려하여 교통계획을 수립하여 사전에 계획적으로 대응한다. 또한 인근 주택재개발·재건축구역과의 연계 및 공동개발을 통한 정합성을 도모한다. 이미 수립된 주택재개발기본계획에서 제시하는 교통계획과 정합성을 유지하여 가로망을 형성하되 재건축정비예정구역간의 여건 차이를 감안한 계획을 수립한다. 즉, 두 사업간의 연계성은 확보하되 사업방식에 따른 차이점을 감안한 가로망 확보계획이 수립되도록 한다.

자연지형을 고려한 교통계획 수립

주변 지역과 단지내 자연지형을 고려한 교통처리계획을 수립하여 실현가능한 가로망 체계를 확보하고 과도한 절토 및 성토의 발생으로 인한 지형 훼손을 최소화한다.

현 도로망 체계를 고려한 교통계획의 수립

도로망 정비계획이 필요하더라도 이미 기성시가지내 주택이 밀집해 있는 지역에서는 도로개설이 현실적인 어려움이 있으므로 현 도로망의 확장 및 연계를 통해 계획의 실현이 이루어질 수 있도록 도로망 계획을 수립하고 사업시행으로 인한 기존 동선의 단절을 최소화한다.

대중교통 이용증진을 위한 교통계획의 수립

지하철 및 버스 노선망이 발달된 간선도로로의 보행 접근성이 용이하도록 보행동선계획을 수립한다. 지구내 교통계획 수립시 차량동선보다 주민의 안전성을 확보하도록 하고 특히 노약자의 안전성 확보를 우선으로 한 교통계획을 수립한다.



2 현황과 문제점

정비사업 시행에 따른 주변도로 교통혼잡의 가중과 보행자 배려 미비

정비사업이 주로 민간위주의 사업단위로 추진되고 있고 도로의 확보도 단위 구역내에 한정되어 있어 구역외 부분에 대한 연계방안이 부족하다. 이러한 사업시행으로 인해 인구 및 교통량이 증가하고 진입도로 접속이 늘어나면서 간선도로의 간섭 및 교통혼잡을 가중시키는 등 인근주민의 피해가 발생하고 있다. 또한 대중교통위주의 간선체계에 손쉽게 접근할 수 있는 보행공간이 확보되지 않아 승용차를 이용해 도심으로 접근하려는 현상이 발생하고 있다.

대규모 단지 형성에 따른 기존 도로의 단절

기존 도로를 포함한 대규모 단지의 재건축사업 시행시 기존 도로의 단절로 인해서 인근 주민들은 대중교통을 이용하려면 먼 거리를 우회하여 통행해야 하는 불편함을 겪고 있다. 이로 인해서 주택재건축사업에 대한 민원발생을 야기시킬 뿐 아니라 특정 도로에 교통량이 집중되고 차량의 우회거리가 늘어나는 등의 부작용을 야기시킨다.

지형을 무시한 단지의 형성

자연지형을 무시한 과도한 절토 및 성토를 통한 단지 조성은 단차가 큰 옹벽 발생 등으로 인한 인근지역과의 단절은 물론 도시미관을 훼손시키고 가로망의 연계를 불가능하게 만들고 있으며 재해의 위험을 높이고 있다.



3 계획의 기본원칙 및 기준

1) 교통계획수립의 전제

정비에정구역과 주변지역을 포함하여 교통현황을 조사·분석하고 종합적인 측면에 대한 개선대책을 수립한다.

도로의 기본적인 용량 산정을 위한 원단위는 주택재개발정비기본계획에서 제시하는 600대/시/차로를 적용하여 두 계획간의 정합성을 유지함으로써 사업유형에 따른 형평성 문제를 해소한다.

다만 발생교통량은 최근 시행한 주택재개발·주택재건축사업의 교통영향 평가시 원단위를 적용하여 추정하며 도로별 교통량의 배분은 인근지역 개발을 전제로 추정하여 향후 발생교통량에 대한 적정용량의 도로 확보가 가능하도록 한다.

또한 재건축단지가 주거지이기 때문에 침두시 유입 보다 유출 원단위가 월등히 높은 점을 감안하여 유출 원단위를 적용하여 차선 수 확보의 자료로 활용한다.

재개발·재건축정비기본계획의 발생교통량 적용 원단위 비교

구 분	주택재개발정비기본계획	주택재건축정비기본계획
침두시유입(대/세대)	0.02	0.04
침두시유출(대/세대)	0.26	0.26
비 고	4개 구역 평균치	10개 구역 평균치

발생교통량 원단위 산정

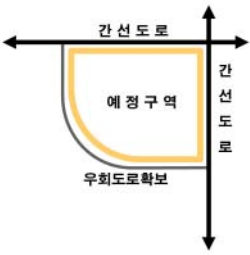
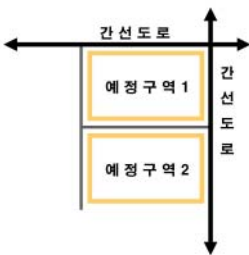
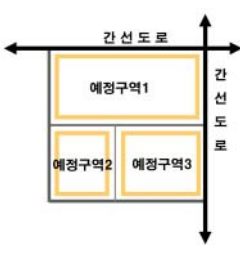
사 업 명	위 치	세대수	첨두시 발생교통량 (대/시)		원단위 (대/세대)		준공 예정 년도
			유 입	유 출	유 입	유 출	
정릉 제6구역 주택재개발사업	성북구 정릉동 252번지외 207필지 일대	522	17	162	0.03	0.31	2011
석관1구역 주택재개발사업	성북구 석관동 339번지 일대	644	2	208	-	0.32	2010
개봉 2차 재건축사업	구로구 개봉동 255-5번지 일대	964	11	281	0.01	0.29	2011
상월곡구역 주택재개발사업	성북구 상월곡동 산1-1번지 외 288필지	1,531	29	452	0.02	0.30	2011
종암제5구역 주택재개발사업	성북구 종암2동 100-56번지 일대	636	17	281	0.03	0.44	2012
길음 제5구역 주택재개발사업	성북구 길음동 586번지 일대	740	11	176	0.01	0.24	2010
종암 제2구역 주택재개발사업	성북구 종암동 77번지 일대	1,168	14	418	0.01	0.36	2008
동소문 주택재개발사업	성북구 돈암동 606, 616번지 일대	4,509	481	894	0.11	0.20	2012
미아아파트 재건축사업	강북구 미아4동 5-31번지외 14필지	860	6	221	0.01	0.26	2008
월곡3구역 주택재개발사업	성북구 하월곡동 77-1번지 일대	1,704	1	378	-	0.22	2008
평 균					0.04	0.26	

2) 근린생활권 유형별 특성을 감안한 정비방안 수립

주택재건축사업은 구역별로 여건이 상이하므로 구역을 포함한 근린생활권의 유형별 특성을 감안하여 교통계획을 수립한다. 인접지역 및 간선도로와의 연계 가능성 등을 검토하여 분류된 유형별로 교통계획에 대한 접근방안과 분담 계획 등을 수립한다.

이 때 주택재개발예정구역과 인접한 경우 이를 포함하여 유형을 구분하였다.

유형별 정비방안

유형별구분	유형A	유형B	유형C
근린생활권 분류	<ul style="list-style-type: none"> • 단독정비예정구역 	<ul style="list-style-type: none"> • 단일생활권 중 중규모 생활권 	<ul style="list-style-type: none"> • 단일생활권 중 대규모 생활권 • 연계 생활권 • 뉴타운중심형 생활권
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 단독으로 형성된 소영구역 • 단독주택 인접 	<ul style="list-style-type: none"> • 2~3개의 구역으로 형성된 중규모 • 인근 아파트단지와 연결한 단독구역 	<ul style="list-style-type: none"> • 3개 이상의 구역으로 형성된 근린생활권 규모 • 기존 간선가랑과 연계개발이 가능한 경우
정비방안	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로와 연결가능한 소로급 도로 확보 • 이면도로 확폭을 통한 인근주택지 우회도로 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로와 연결가능한 중로급 이상 도로 확보 • 단기간 분담계획을 통한 진입로 확보 및 가능한 주진입로 정합성 유지 	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로와 연결가능한 중로급 이상 우회노선 확보 • 단기간 분담계획을 통한 진입로 확보 및 가능한 주진입로 정합성 유지 • 단지내 도시계획도로의 개설시 블록형태로 구획가능하도록 계획 

3) 대중교통이용 증진을 위한 동선확보

대중교통 및 녹색교통체계의 확보

자동차로 인한 자연 및 생활환경의 피해를 최소화하고 안전하고 쾌적한 주거지 조성을 위해 대중교통, 자전거, 보행 등 녹색교통수단을 적극 활용할 수 있는 교통계획을 수립한다.

대중교통으로 접근할 수 있는 최단노선을 구축하고 자투리 공간을 활용하여 보행자의 휴식을 위한 공간으로 조성함으로써 차량보다는 자전거 또는 보행을 통한 대중교통으로의 접근성을 용이하게 한다.

보행자 위주의 동선확보

주변지역의 하천, 공원, 녹지 등 양호한 자연환경과 연계 가능한 보행동선을 구축하되 자전거 도로와 함께 조성될 수 있도록 한다. 단지내 지상주차비율을 최소화하고 과감한 녹화 및 친환경 소재의 활용을 통하여 안전하고 쾌적한 보행환경 및 커뮤니티공간을 확보해 나간다.

사업시행 전 정비구역을 관통하는 보행동선은 사업 후에도 그 기능이 유지될 수 있게 하는 것을 원칙으로 한다. 이 때 옹벽, 계단, 난간의 설치 등으로 인근 주민의 접근을 제한하지 않도록 한다.

건축선 활용을 통한 도로기능 강화

보행공간으로 이용이 가능하도록 단지 외곽을 구획하고 있는 현황도로와 구역사이에 건축선을 활용하여 도로기능의 보완 및 녹화를 실시한다. 이 때 도로와 동일한 높이를 유지하여 도로를 이용하는 보행자에게 그 공간이 제공되도록 한다.

4) 주변지역과 지역내 교통환경 개선

주변지역의 교통체계와 교통량 고려

도로의 용량은 장래 주변지역 개발을 전제로 교통량을 산정하고 이면도로의 용량 및 여유 폭을 감안하여 계획한다. 이때 도로의 폭은 보행 및 자전거 도로를 감안하여 결정하고 주진입도로는 간선도로에 직접 접속하는 것을 원칙적으로 금하여 주택재건축사업 시행으로 인한 간선교통의 간섭을 최소화한다. 또한 주택재개발·주택재건축예정구역들이 인접하여 위치한 경우 주택재개발 기본계획에서 제시하는 교통계획과 연계되도록 계획하여 관련사업 간의 일관성을 유지한다. 이 때 구역간 분담계획을 수립하여 사업추진에 따른 형평성이 유지되도록 한다.

적정규모 개발을 유도하는 차원에서 도로망계획 보완

대단위 아파트단지이거나 블록단위로 정비가 필요한 곳은 지구내의 원활한 교통량 처리를 위해 한 변의 길이가 200m~250m 이내로 구획되도록 도로망 계획을 수립한다. 건립세대 규모는 개략 1,500세대 전후로 하며 도로는 최소 중로급 이상의 도시계획도로를 확보하도록 한다.

단지내 도시계획도로의 사유화 방지

주택재건축사업구역의 규모가 커질수록 지구내 교통량 처리를 위해 적정규모 개발을 유도할 수 있도록 도시계획 도로망의 확충이 필요하다. 이 때 확보된 도시계획도로가 단지내 도로로 전용되지 않도록 계획상 위치변경은 물론 지하도로 등이 되지 않도록 한다.

주택재건축정비사업의 도로율 여건 반영

주택재건축정비사업구역은 주택재개발정비사업구역에 비하여 기반시설이 비교적 양호한 지역이며 구역내 기존 도로율도 비교적 높게 나타난다. 그러므로 사업시행으로 인한 기존도로의 단절에 대한 대안노선을 제시하고 우회도로 확보방안도 제시되어야 한다.

5) 실현가능한 도로망 확보

기존도로시설을 최대한 활용

주택재건축사업 시행시 확보하여야 하는 도로는 현황 도로를 활용하여 기존의 교통흐름을 수용하고 인근 주민의 이용이 용이하도록 한다. 또한 기존 도로를 이용한 도로의 확장시 인근주택으로의 진·출입에 지장이 없도록 한다. 한편 인접 구역간 사업시차로 인해 도로계획고의 설정이 곤란한 경우, 선행구간에서는 합리적인 계획고를 적용하여 최소한 차량 통행이 가능한 정도로 확장하고, 추후 시행구간에서 선행구간 도로의 계획고를 감안하여 도로를 완성하도록 한다.

또한 구역내에 8m 이상의 현황도로가 위치하는 경우 현 노선을 유지하는 것을 원칙으로 하되 부득이 이전하는 경우에는 교통처리에 지장이 없도록 위치 및 폭원을 설정하여야 한다.

자연지형을 고려한 교통계획 수립

단지 내·외 도로의 개설시 자연지형을 감안한 동선을 배치함으로써 과도한 절토 및 성토로 인한 지형의 변형을 최소화하는 자연 순응형 단지가 조성되도록 한다.

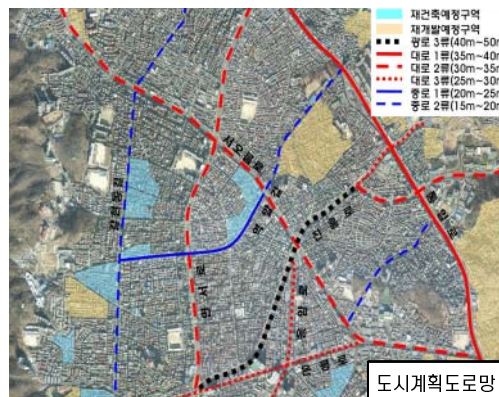
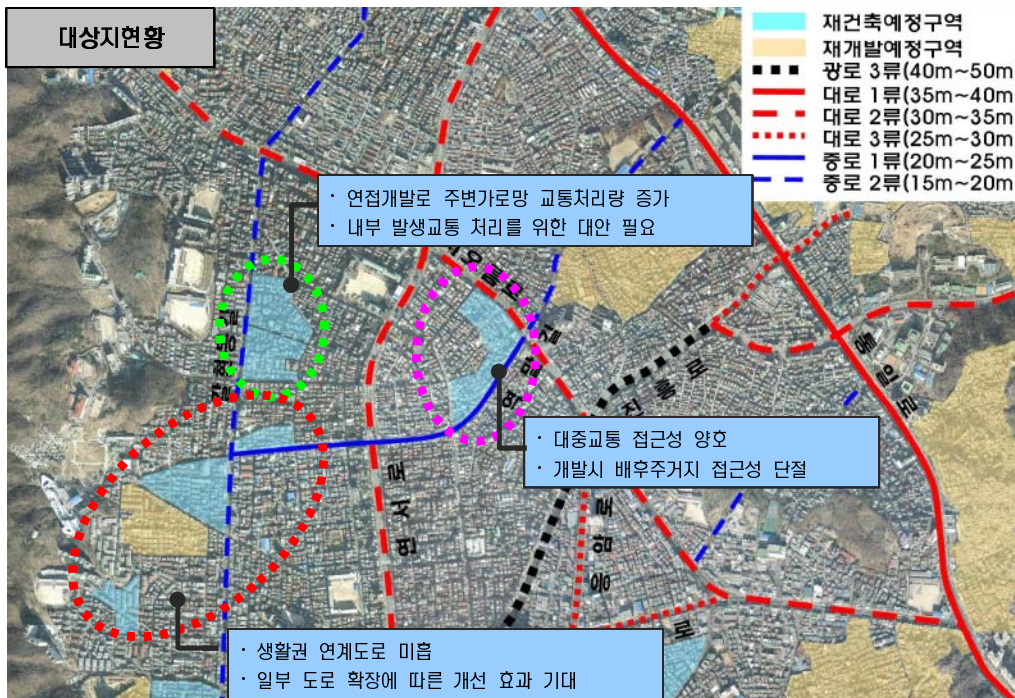
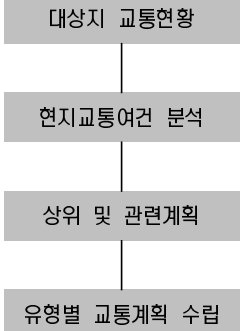
도로의 선형은 현재 지형을 반영하여 계획함으로써 직선형 위주의 가로망배치에 따라 지형 훼손이 발생되지 않도록 하여야 한다.

현 지반고를 중심으로 최대 1.5m 이내에 도로의 계획고를 설정하는 것을 원칙으로 하고 부득이 과도한 절토 및 성토에 따른 법면이 발생한 경우 자연법면형태로 형성하고 녹화를 위한 별도의 조경계획을 수립한다.

[교통정비계획 사례 예시]

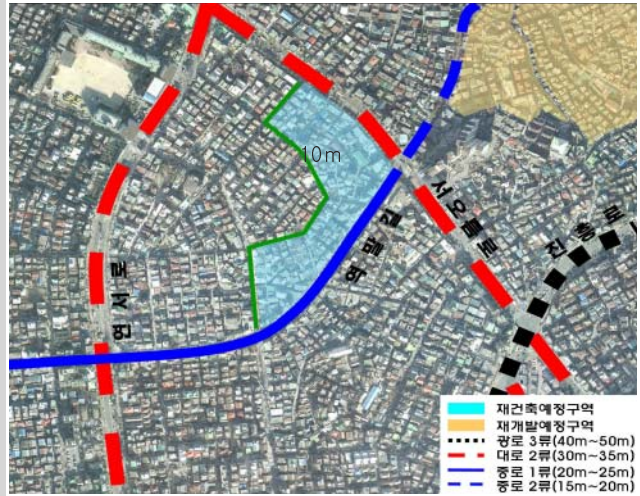
- 정비구역별로 특성을 반영하여 도로 확충에 따른 효율을 극대화한다.
- 간선도로와 정비구역의 연결을 위한 국지도로망을 계획한다.
- 인접블록과 통합개발의 가능성을 검토하고 발생교통량은 인근지역의 개발을 감안하여 추정함으로써 도로폭원 확보를 위한 자료로 활용한다.
- 가능한 한 기존 도로축을 감안하여 교통계획을 수립하고, 대규모 정비예정구역은 도로에 의한 적정규모의 분할을 검토하여 접근 및 통행의 효율성을 높인다.

교통정비계획 수립 절차



생활권도로 및 진입도로 계획 A

- 간선도로망과의 연계성 강화
- 개발에 따른 인접 주택지 교통처리 대안 확보
- 가능한 기존 도로축 확장
- 이면도로 확폭을 통해 간선도로 우회방안 제시



생활권도로 및 진입도로 계획 B

- 재건축예정구역간 도로 분담계획
- 인접주택지의 교통처리 대안확보
- 간선도로와 최단의 연결노선확보
- 주변도로확장을 감안한 교통계획 수립
- 생활권 단위계획에 교통처리계획 포함



생활권도로 및 진입도로 계획 C


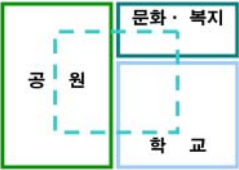
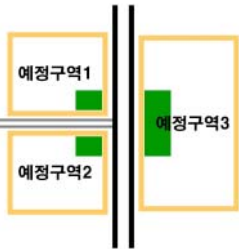

- 간선도로망과 연계성 확보방안계획
- 재건축예정구역간 도로분담계획
- 인접주택지에 간선기능의 도로망 제공
- 기존 간선도로망의 연계기능을 감안한 노선 선정
- 기존 교통흐름에 대한 정책방안 제시



5. 정비기반시설계획

▶ 주요 가이드라인

근린생활권을 고려한 정비기반시설의 현황분석을 기준으로 해서 부족한 시설을 확충하고, 정비기반 시설의 위치는 인근주민이 접근하는데 가장 용이한 지역을 중심으로 배치한다.

구분	내용	비고
도로	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 정비구역과 공동 부담하는 것을 원칙으로 하며 보행자를 위해 안전한 공간이 형성되도록 조성한다. • 기본계획에서 제시된 도시계획도로의 노선 및 폭원 등의 기준은 원칙적으로 변경이 불가하다. • 도로계획은 구역내 기존 도로면적 이상으로 확보하는 것을 전제하여 계획한다. 	
학교	<ul style="list-style-type: none"> • 기존에 있거나 계획되어 있는 학교부지로부터 500m이상 이격된 곳이거나 기존시설이 과밀하여 추가확보가 필요한 곳을 학교확보필요권역으로 설정한다. • 학교시설은 개방화를 통해 인근주민의 자유로운 진출입 및 활용이 가능하도록 한다. 	
공원·녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 및 녹지는 주민의 접근이 용이하고 주변 정비구역과 연계개발이 가능한 곳에 입지함을 원칙으로 한다. • 공원녹지 확보기준 3ha 미만인 구역 : 세대당 2㎡ 이상 3ha 이상인 구역 : 세대당 2㎡ 이상 및 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적 	
문화·복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> • ‘도시 및 주거환경정비법’의 공동이용시설과 ‘주택건설기준등에관한규정’에서 제시하는 주민공동시설 외에 ‘사회복지사업법’의 사회복지시설을 포함한다. • 인근의 학교, 공원 등과 연계가 가능하도록 입지함을 원칙으로 한다. 	<p>커뮤니티형성</p> 

1 기본방향

생활권을 감안한 계획 수립

정비에정구역이 포함된 근린생활권을 기준으로 현황을 파악하고 전체적인 수요를 추정하는 것을 원칙으로 한다. 또한 시설의 중복설치를 방지하고 부족한 시설을 위주로 보완하여 정비기반시설을 효율적으로 공급한다.

장래 필요시설을 감안한 시설계획

사업추진에 따른 인구 및 세대수 증가를 추정하고 인근지역 개발을 전제로 시설의 규모를 설정하여 근린생활권내에 필요한 시설을 확보하도록 한다.

또한 공공행정서비스 지원을 위한 부지 확보에 대하여 공공의 적극적인 개입을 통해 공공시설의 확보 또는 지원이 가능하도록 한다.

정비에정구역의 여건을 감안한 정비기반시설의 설치

정비에정구역의 분포양상에 따라 정비기반시설에 대한 구역별 부담이 상이하게 나타난다.

즉 단일 구역으로 형성된 생활권은 2~3개의 구역으로 구성된 생활권에 비하여 모든 정비기반시설을 단일 구역에서 부담하게 되는 등 형평성 측면에서 정비기반시설의 부담정도를 정비에정구역의 분포양상에 따라 차등화하여 적용하도록 한다.

공공의 참여를 통한 정비기반시설의 설치 확대

주택재건축사업 시행시 민간의 자발적 투자를 통해 확보가 어려운 사회복지시설, 공공행정시설, 구역 외 도로 등 공공의 적극적 개입을 통해 필요하다고 판단되는 경우에는 다른 정비기반시설보다 우선하여 확보될 수 있도록 시설의 확보 및 운영에 있어 공공의 적극적인 개입을 강화한다.

2 정비기반시설의 구분

정비기반시설의 구분

정비기반시설은 정비구역내에 설치하는 시설과 근린생활권 단위로 설치하는 시설로 구분된다. 정비구역내에 설치하는 시설은 서비스 범위가 정비구역으로 한정되는 시설로 주로 ‘주택건설기준등에관한규정’에서 제시하는 시설이 해당된다. 또한 근린생활권 단위의 정비기반시설은 정비예정구역을 포함한 근린생활권내에서 확보되어야 하는 시설로서 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’과 ‘사회복지법’에서 제시하는 기반시설 및 사회복지시설이 주로 포함된다.

정비기반시설의 확보기준

정비기반시설의 확보시 정비예정구역의 분포양상을 감안하여 구역별 여건에 따라 부담정도를 제시한다. 즉 구역별로 정비기반시설에 대한 설치 부담능력을 감안하여 사업성과 공공성이 조화를 이루도록 한다.

재개발·재건축정비예정구역의 분포형태를 기준으로 분류하여 단독구역, 병립형구역, 집단형구역으로 구분하여 확보하여야 하는 정비기반시설의 범위를 조정하였다. 이 때 재개발과 재건축의 분포 정도에 따라 주택재개발기본계획에서 제시하는 사항에 대해 수용 또는 보완할 수 있는 근거를 확보한다.

예정구역의 구분 기준

구 분	내 용	비고
구역분포정도	단독구역, 병립형구역, 집단형구역	
사업주도형태	재개발주도형, 재건축주도형, 재개발/재건축병립형	

정비예정구역의 분포형태를 기준으로 생활권을 분류하면 총 319개 정비예정구역 중에서 233개의 구역이 해당된다. 구역분포정도로는 단독구역이 145개소로 가장 많고, 사업주도형태로는 재건축주도형이 199개소로 가장 많았다. 재개발예정구역과 연계 보완되어야 할 정비예정구역은 34개소로서 이것은 공공의 중재를 통한 역할분담이 요구된다.

예정구역의 분포형태

구역분포정도 사업주도형태	계	단독구역	병립형구역	집단형구역
계	233	145	51	37
재개발주도형	15	-	1	14
재건축주도형	199	145	36	18
재개발/재건축병립형	19	-	14	5

정비예정구역의 분포형태를 기준으로 4가지 유형으로 구분하여 유형별 정비기반시설 확보기준을 제시하고자 한다.

이 기본계획에서 제시하는 원칙과 기준에 따라 정비계획 수립시 세부적인 확보방안 및 설치계획을 마련하고 민간과 공공의 역할을 구분하도록 한다.

분포형태에 따른 유형구분

구역분포정도 사업주도형태	단독구역	병립형구역	집단형구역	비고
재개발주도형		유형D		
재건축주도형	유형A	유형B	유형C	
재개발/재건축병립형				

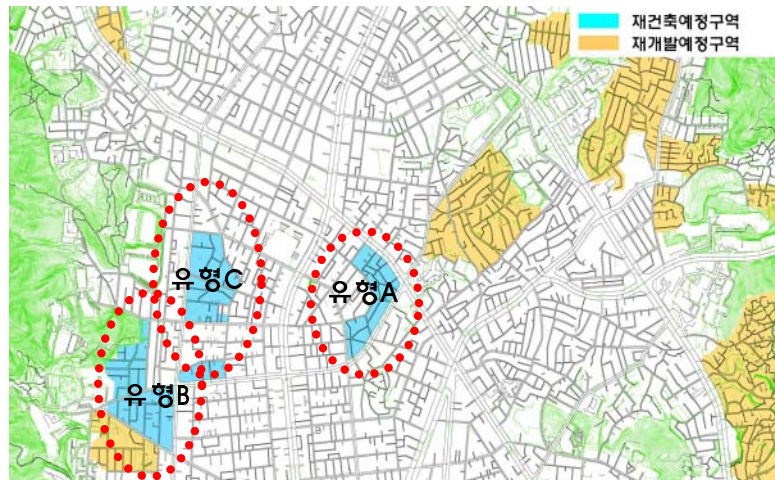
정비예정구역 및 근린생활권의 유형별로 정비기반시설 확보기준을 제시하여 구역단위로 추진되는 재건축사업의 한계성을 극복하고 인접단지와 연계, 분담, 설치기준 등에 대한 통일성을 확보하도록 한다.

유형별 정비기반시설 확보기준

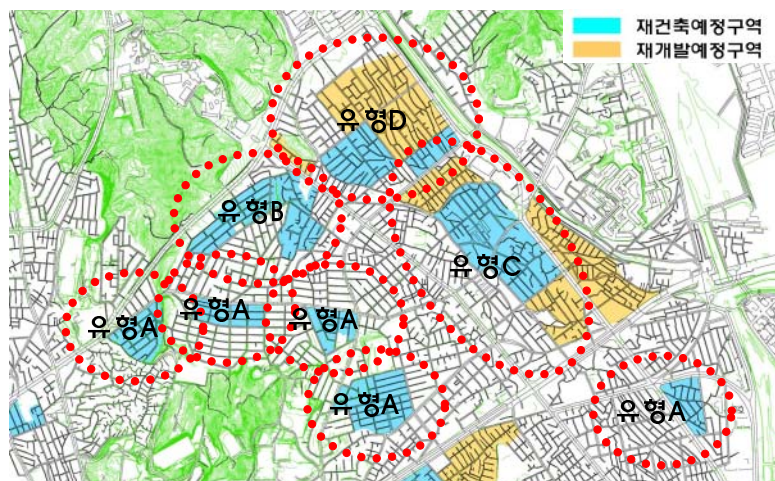
구분	유형A	유형B	유형C	유형D
분류기준	<ul style="list-style-type: none"> 1개의 정비예정구역 단독분포 	<ul style="list-style-type: none"> 2~3개의 재개발·재건축예정구역이 생활권형성 	<ul style="list-style-type: none"> 다수의 재개발·재건축예정구역이 근린생활권 형성 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발위주의 생활권에 재건축예정구역 입지
정비기반시설 설치의 정비과제	<ul style="list-style-type: none"> 단일구역으로 근린생활권 단위의 정비기반시설 확보 한계 	<ul style="list-style-type: none"> 비교적 면적이 큰 정비기반시설 확보 한계 	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활권내 정비예정구역간 역할 분담 필요 도입시설의 기능 및 규모 분담을 위한 공공의 개입 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발위주의 생활권에 편입되어 독자적인 정비기반시설 확보 한계 재개발예정구역에 대한 정비기반시설계획 기수립
정비기반시설 확보 기준	<ul style="list-style-type: none"> 주변가로망과 연계한 진출입로 확보 인근주택에 대한 우회통행 회피방안 수립 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 주민공동시설 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 예정구역과 공유 또는 연계를 통한 정비기반시설 확보 연계도로망 확보 예정구역간 정비기반시설 연계 활용방안 수립 가로형 공원 확보방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 적극적 근린생활권 단위의 정비기반시설 확보 간선기능의 도로망 확보 근린생활권에 대한 학교시설 적극검토 면적규모의 공원, 녹지확보를 위한 생활권단위의 입지검토 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발예정구역과 연계계획 수립 정비기반시설의 위치, 설치기준은 재개발사업과 연계 간선기능의 도로 연계 학교, 공원, 녹지, 사회복지시설 등 연계계획 수립

□ 자치구별 생활권 타입구분 예시

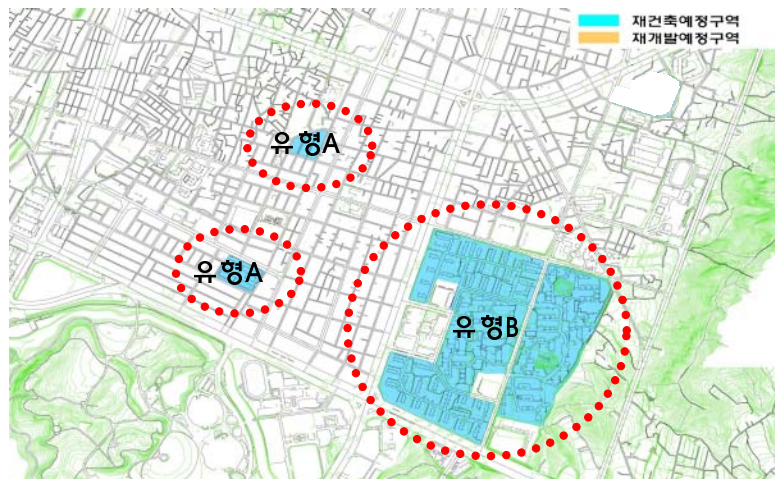
은평구



성북구



강동구



3 정비기반시설의 계획

1) 도로

가. 기본방향

신규 도로개설시 연계체계 구축

신규 정비예정구역의 사업화 단계에서 진입도로의 개설 및 기존 도로의 확폭 등 도로망의 구조와 기능 개편시 기존의 도로망과 신규 개설 도로망과의 연계를 고려하여 계획한다. 또한 정비예정구역의 기존 도로망이 열악하거나 도로의 폭원 등이 기준에 미달되는 곳이 많으며 구역경계가 부정형이라 효율적인 도로의 확보가 어려운 곳이 많다. 이런 경우에는 신규 도로의 개설시 재건축 정비예정구역과 재개발정비예정구역 등의 도로망 개설계획 등을 참고로 노선 및 용량의 결정이 필요하다.

블록단위 차원에서 도로망 정비

도로계획 수립시 향후 수요증가와 용량 확대를 감안하여 교통량을 추정하고 합리적인 토지이용과 주변도로망과의 연계체계 확보, 도로개설의 효용증대 등을 위해 블록 단위의 계획을 수립한다. 또한 주변의 개발 여건 등을 고려하여 발생교통량을 산정하고 진입로 확보와 신규 도로개설이 어려운 지역은 구역경계의 조정 등 별도의 개선안을 수립 하도록 한다.

도로의 안전성 확보

보행, 자전거도로망의 확보 등 보행자 중심의 교통계획을 수립하고 보행 환경의 안전성 확보를 위한 물리적 도로구조의 개선안이 제시되어야 한다.

도로개설 여건의 반영

지형과 지질 등 자연환경 요소를 면밀히 분석하여 지형에 순응하는 도로를 계획하고 과도한 절토 및 성토로 인한 자연지형의 훼손 및 연결체계의 단절을 방지하며 인접구역의 개발을 감안한 동선체계를 확립한다. 또한 환경친화적 포장재를 활용하여 개발로 인한 자연환경의 부정적 요소를 최소화한다.

나. 기본원칙

적정규모로 교통망체계 확충

주택재건축정비예정구역이 집단화되어 있으면서 도로망이 취약한 곳에 대해서는 적정규모개발을 유도하기 위해 도로망 확충계획을 수립한다.

반면에 대규모 공동주택단지에 대해서는 한 변의 길이가 250m이내가 되도록 지구내 도시계획도로망계획을 수립하여 새로운 교통문제의 발생을 최소화한다.

실제로 확보가능한 도로망계획 수립

급경사지와 하천 등의 지형·지물로 인해 도로망의 확보가 어려운 경우에는 계획수립시 이 점을 충분히 검토하여 반영한다. 지형·지물로 인해 진입로 확보가 어려운 경우에는 정비예정구역의 대상범위를 확대 적용한다. 그러나 기성시가지에서 새롭게 도로를 확보한다는 것은 주민동의를 얻기가 쉽지 않고 토지보상비가 막대하게 소요되는 등 어려움이 따르므로 실현가능한 계획을 수립한다.

진입로 확보시 어려움을 해소하기 위해서는 해당 소블록을 정비예정구역에 포함시켜 계획을 수립한다. 기정의 세가도로망정비계획을 해당 재건축정비예정구역에 적극 반영하고 보완하는 방향으로 관련부서와 협의하여 계획을 수립한다.

간선도로의 원활한 소통 및 보행자의 안전을 우선하는 지구내 생활도로 확보

간선도로의 원활한 교통흐름에 지장을 주는 재건축사업의 진입로 확보와 신호 등 설치는 가급적 피하도록 계획한다. 반면에 지구내 생활도로망은 차량보다는 보행자의 안전성 위주로 재편한다. 노후주택지내에서 부족한 주차장 확보를 위해 지구내 공영주차장도 확충한다.

다. 현황 및 문제점

정비사업 시행 후 인구 및 세대수의 증가와 함께 차량보유대수의 급격한 증가가 예상된다. 이로 인해 도로계획 또한 차량위주로 되어 있어 보행자와 노약자들의 활동공간이 제약을 받고 있다. 따라서 생활자 입장에서 보면 안전하고 쾌적한 주거단지를 조성하는데 한계가 있다.

한편 과도한 지형의 변경작업을 통한 주거단지의 조성으로 인해 토공사에 따른 사업비가 증가하고 무리한 법면처리로 홍수 등 재해 발생이 우려된다. 따라서 기존의 지형을 반영한 도로계획을 통해 지형에 순응하는 단지를 조성하고 인근지역과 연계한 정비를 추진해 나간다.

정비사업은 주민의 동의에 의하여 구역계가 결정됨에 따라 부정형의 구역이 다수 발생하고, 진입로에 면한 일부 부지를 확보하지 못하여 계획적인 도로의 확보가 곤란한 경우가 발생하기도 한다.

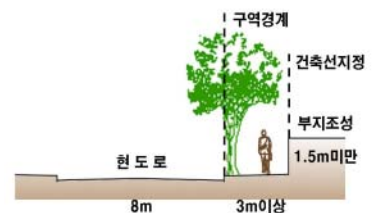
다수의 정비예정구역이 분포하는 경우 선형구역에 정비기반시설 확보부담이 집중되거나 구역 외 진입도로가 정비되지 못하여 교통의 흐름을 단절하는 경우가 발생할 우려가 있으므로 공공이 조정자 역할을 담당할 필요가 있다.

라. 계획기준

생활권 중심의 도로망 계획

지형을 고려하여 도로계획을 수립하고 사업완료 후 주변지역과 연계가 가능하도록 계획하여야 한다. 또한 도로의 폭은 산정된 차선수와 보행공간, 자전거 도로 등을 감안하여 계획하되 근린생활권 단위의 기본도로는 종로급(12m)이상으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

개별단지의 진출입을 위한 주진입로는 최소 10m폭원 이상의 도로로 계획하여 보차분리가 가능하도록 한다. 정비예정구역과 접한 도로는 확장을 통해 인근 주민의 이용에 편의를 도모하고 확장이 곤란한 경우에는 3m이상의 건축선 후퇴를 통해 보행 및 녹지 공간을 확충하도록 한다.



보행자와 노약자를 배려한 도로계획

보행동선을 우선 확보하고 교통처리를 위한 동선을 계획하며 보차분리의 원칙을 철저히 이행하도록 한다. 보행동선은 녹지공간과 연계하여 쾌적성을 확보하고 학교, 공원, 자투리 휴식공간과 대중교통으로 접근이 용이한 노선을 선정하도록 한다.



마. 도로계획

정비에정구역과 주변지역의 지형여건을 감안하여 확보 가능한 노선을 선정하였으며 도로개설 후 주변지역의 정비와 연계하여 효과를 극대화하도록 한다.

주택재개발기본계획과 연계한 도로망 계획을 수립하여 정비사업시행에 따른 도로개설의 연계성 및 정합성이 유지되도록 한다. 이 때 사업성을 확보하고 부담은 최소화하여 도로의 위계가 유지될 수 있도록 한다.

기존도로가 정비에정구역에 포함되어 도로의 단절이 예상되는 경우 대체노선을 확보하고, 우회노선의 확보 방안을 수립하여 정비사업에 따른 인근주민의 불편을 최소화하며 계획되는 도로는 기존 도로율 이상으로 확보토록 한다.

간선도로에 진입도로가 직접 접속하는 것을 방지하기 위해 이면도로의 확보가 가능하도록 계획하고 구역계와 접한 현황도로에 대해 확장방안을 수립한다.

계획도로의 신설 및 확폭계획

도로폭(m)	도로확장(m)	도로신설(m)	도로연계(m)	총연장(m)
8m	15,490	1,570	140	17,200
10m	24,000	1,930	330	26,260
12m	20,530	2,290	410	23,230
15m	8,460	3,190	270	11,920
20m	3,220	850	-	4,070
25m	290	-	-	-
30m	-	-	-	-
계	71,990	9,830	1,150	82,970

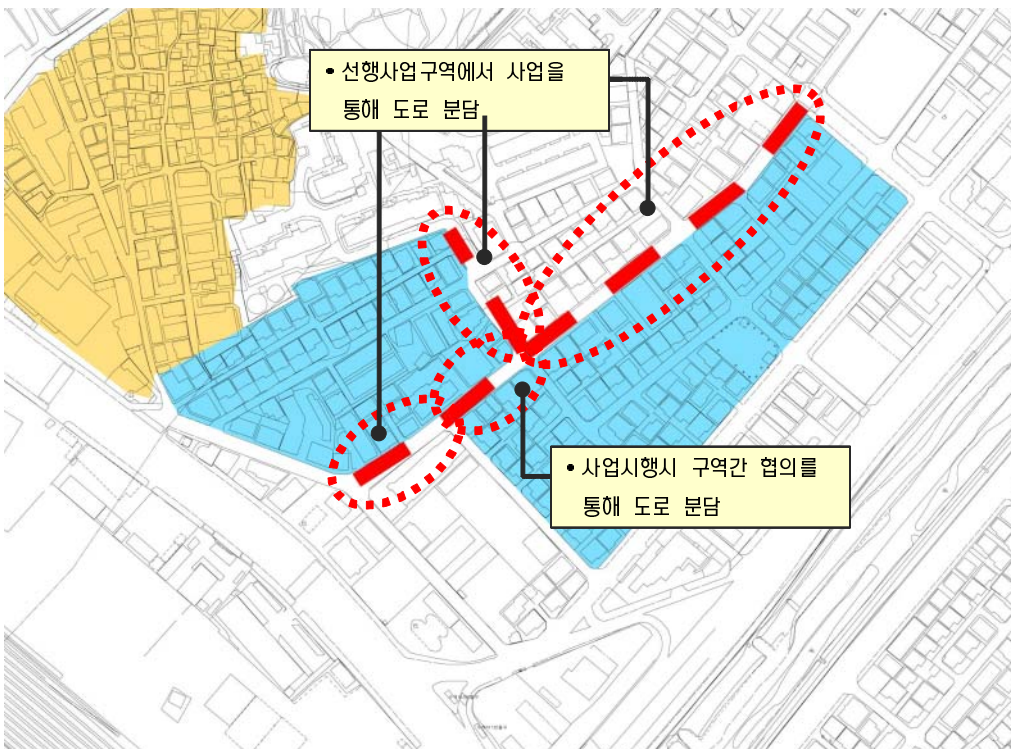
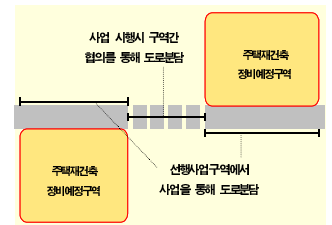
바. 운용방안

공공에서는 정비예정구역간의 역할분담을 위한 조정역할을 수행하고 정비사업의 시행으로 확보가 어려운 구역외 구간에 대해서는 공공의 투자 또는 자원방안을 수립한다.

정비구역간 공공시설 확보에 있어 시차가 발생하는 경우 선행구역에서 도로의 포장재료, 계획고, 폭원 등에 대한 방안을 제시하고 후순위구역에서는 선행구역의 지침을 이행하도록 한다.

정비예정구역의 주 진출입로는 원칙적으로 간선도로에 접속하는 것을 배제하고 이면도로를 이용하여 진출입이 가능하도록 단지계획을 수립한다.

기본계획에서 제시하지 아니한 사항에 대해서는 정비계획 수립시 세부계획 및 이행방안을 수립하고 공공과 협의를 통해 결정하도록 한다.



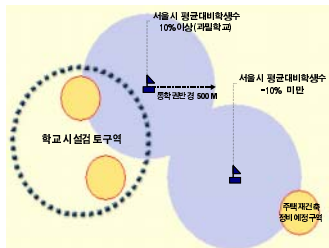
2) 학교

가. 기본방향

접근성 향상을 위한 위치 선정

정비예정구역내 학교용지를 설치하는 때에는 옹벽 등이 발생하지 않도록 하고 대중교통과 도보를 이용한 접근이 용이한 지점에 설치하도록 한다.

또한 주변 가로망과의 관계를 고려하여 차량으로 인해 학생들의 안전에 지장이 생기지 않도록 입지를 결정하도록 한다.



학교부지 분담계획의 수립

단일 정비예정구역내에 학교시설을 유치하기에 부담이 된다고 판단되는 경우에는 인접한 정비예정구역과 함께 학교부지 분담계획을 수립한다.

이 때 공공에서는 분담비율을 세대수를 원칙으로 하고 후순위구역에서 부지조성을 완료하도록 조정하는 역할을 수행한다.

현황 시설 및 통학권 고려

기본적으로 학교통학권을 500m 이내로 선정하고 통학권내에 학교시설의 유무 관계와 함께 과밀정도를 파악하여 학교의 신규설치 여부를 결정한다.

이 때 인근에 미집행도시계획시설인 학교부지가 결정되어 있는 경우 현황시설로 간주하여 통학권을 설정한다.

과밀학교 및 과밀학급 해소

학교당 평균 36학급, 학급당 학생 30명을 기준으로 과밀정도를 판단하고 목표치 달성을 위한 학교계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다(OECD 기준 적용).

나. 현황 및 문제점

정비예정구역내에서 학교용지를 확보하는 사안에 대하여는 사업성 확보와 관련해서 잦은 민원이 제기되고 있는 실정이다. 이는 대규모 정비예정구역인 경우를 제외하면 정비구역 면적에 대비해서 학교용지의 면적이 차지하는 비율이 높게 나타나기 때문이다.

또한 정비구역내에 학교를 설치할 경우 불합리한 지점에 위치를 선정하여 급경사의 통학로가 형성되거나 과도한 옹벽이 발생하여 도시미관을 훼손할 뿐 아니라 안전사고에 대한 위험성도 상존하고 있다.

다. 계획기준

학교시설 현장조사

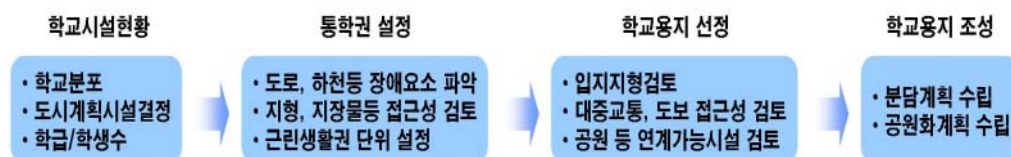
서울시 전체에 대한 학교현황, 계획현황, 과밀정도 등에 대한 면밀한 조사를 통해 학교의 분포 및 과밀·과대 현황에 대해 분석한다.

통학권 고려

지형·지물과 도로, 하천 등을 감안하여 통학권을 설정하고 학생들의 원활한 접근이 가능한지 여부를 판별한다. 또한 학교용지 확보가 필요한 지역은 근린생활권 단위로 학교확보 필요권역을 선정한다.

학교용지의 조성

학교용지는 옹벽 등 지장물의 발생이 최소화 될 수 있고 접근이 용이한 지점을 선정한다. 또한 공원 및 문화·복지시설과 연계한 계획을 수립하고 인근주민에게 개방하여 근린생활권내 커뮤니티공간으로 활용하도록 한다.

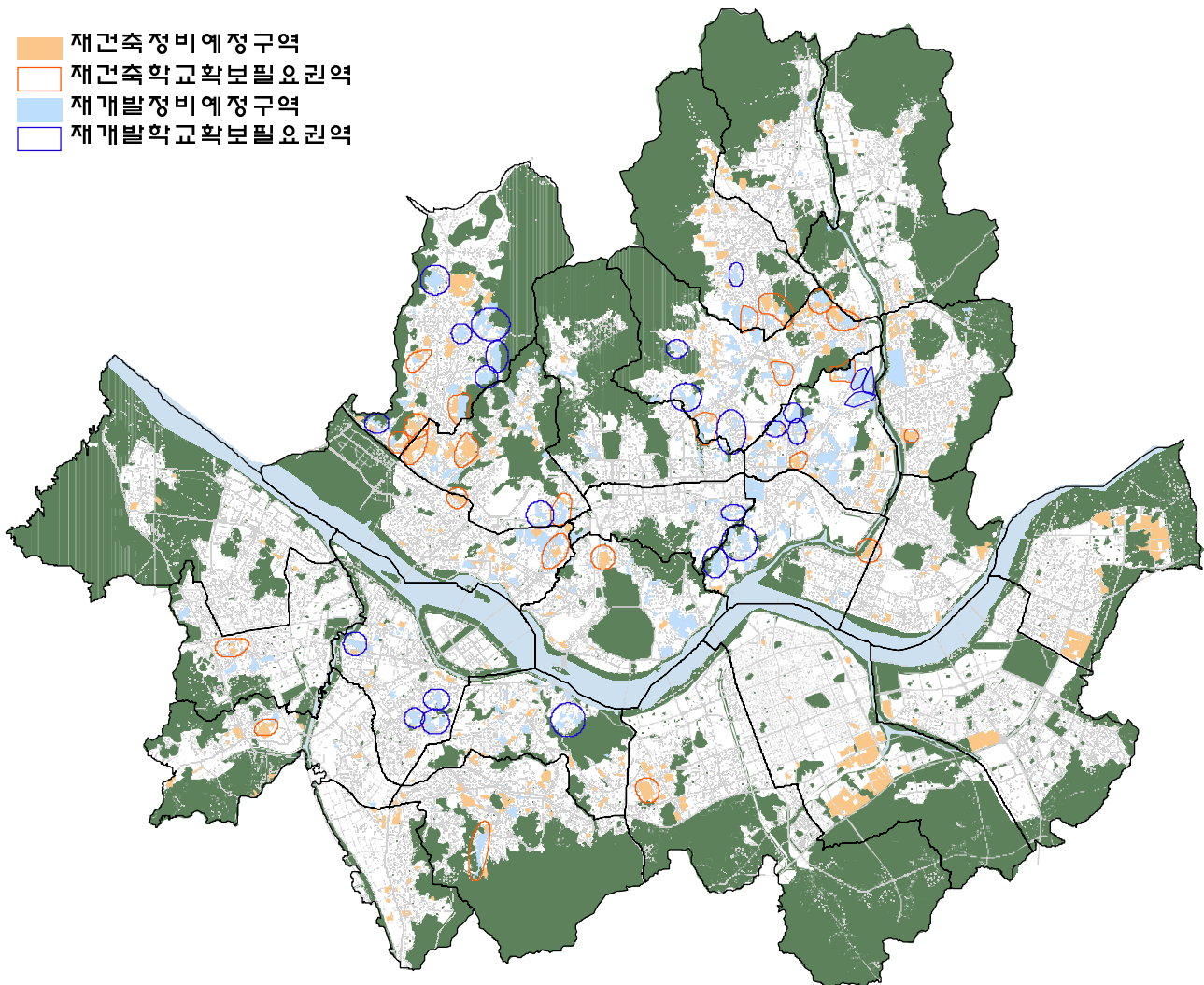


라. 학교확보필요권역의 선정

본 기본계획에서 추출된 학교확보필요권역은 24개소이며 주택재개발기본계획에서 학교확보필요권역으로 정한 곳을 포함하여 49개소이다. 본 기본계획의 학교확보필요권역은 주택재개발기본계획과 연계해서 계획을 수립한 결과, 정비예정구역 수에 비해 다소 적게 선정되었다.

재개발·재건축정비예정구역의 학교 확보필요권역

구 분	중구	용산구	성동구	동대문	종로구	성북구	강북구	은평구	서대문	마포구	양천구	구로구	영등포	동작구	관악구	서초구	합계
재개발	1	-	2	6	-	3	1	6	1	-	-	-	4	1	-	-	25
재건축	-	1	1	2	1	4	2	4	3	2	1	1	-	-	1	1	24
계	1	1	3	8	1	7	3	10	4	2	1	1	4	1	1	1	49



마. 운용방안

학교확보필요권역에서 정비계획 수립시 권역내부에서 학교용지를 확보하는 것을 원칙으로 한다. 학교 용지의 확보시 구청장은 기본계획의 취지에 맞게 관할교육청과 협의하여 결정 함으로써 근린생활권단위로 계획이 수립되도록 적극적인 조정역할을 한다.

학교확보필요권역 내에서 면적이 가장 넓은 구역에 학교를 우선 설치하는 것을 원칙으로 하되 학교용지의 확보가 부담이 된다고 판단되는 경우에는 공공이 정비예정구역간 분담계획을 수립하고 조정역할을 수행한다. 이때 학교용지 부담기준, 입지기준, 조성기준 등에 대해 면밀히 검토하여 구역간 분쟁이 발생하지 않도록 한다.

공공은 학교용지의 위치선정시 접근이 용이하고 지형이 비교적 평탄한 지역에 입지하도록 유도하고 공원 및 문화·복지시설 등과 연계가 가능하도록 하여야 한다. 이 때 시설간 계획고 조정을 통해 단차가 발생하지 않는 것을 원칙으로 하며 부득이 옹벽 등 지장물이 발생하는 경우 자연법면형태로 조성한 후 녹화 처리하도록 하여야 한다.

본 기본계획에서 학교확보필요권역으로 계획하였더라도 정비계획 수립시 관할 교육청과의 협의결과를 고려함으로써 관련계획의 변경사항이 반영될 수 있도록 한다.

3) 공원·녹지

가. 기본방향

근린생활권 단위의 녹지체계 확보

공원·녹지의 확보시 단순히 부지면적을 제공하는 개념을 넘어 이용의 편리성, 공원의 질, 녹지체계의 형성 등 생활권 단위 개념의 접근이 필요하다. 따라서 근린생활권 단위의 정비예정구역의 분포와 현황을 고려한 공원·녹지계획이 수립되어야 한다.

정비예정구역간 분담을 통해 면적으로 공원·녹지공간의 확보

단일 정비구역에서는 부지면적 또는 세대수에 따라 공원·녹지의 면적이 일률적으로 확보되는 한계성을 지니고 있다. 그러므로 단일 정비구역에서 확보되는 공원·녹지의 연계 개발을 통해 지역커뮤니티 공간으로 조성하도록 한다.

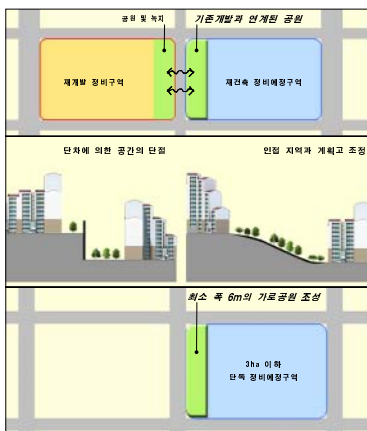
나. 현황 및 문제점

주택재건축사업에 있어 지금까지 공원·녹지의 확보는 주택재개발사업에서와 마찬가지로 공원 및 녹지의 면적은 다소 증가하여 왔으나 대상구역별로 위치 및 조성 지침에 대한 기준은 통일된 원칙이 없이 적용되어 왔다.

그러므로 본 주택재건축기본계획에서는 면적기준 뿐만 아니라 입지요건, 조성 지침에 대한 기준을 제시하여 근린생활권 단위에서 공원·녹지설치 지침을 제시할 필요가 있다.

다. 계획기준 및 과정

공원·녹지 입지기준



공원·녹지는 정비예정구역이 인접한 경우 연계 개발이 가능하도록 도로의 결절부 또는 보행이 많은 곳에 연접하여 설치하도록 한다.

공원·녹지는 학교 및 문화·복지시설과 연계성을 강화하여 근린생활권 단위로 커뮤니티시설이 형성되도록 하며 보행동선과 연계가 용이하도록 위치를 선정 한다.

단일 정비예정구역의 경우 도로를 따라 선형으로 공원·녹지를 결정할 경우 최소폭은 6m 이상으로 하여 시설이용의 편리성을 추구한다.

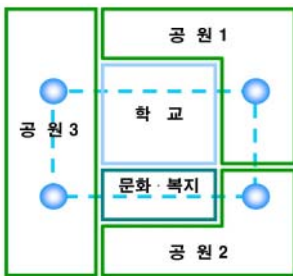
공원·녹지 조성기준

공원의 계획지반고는 인접부지와 동일한 표고를 적용하여 옹벽 등 지장물의 발생으로 인하여 접근성에 지장을 초래하지 않도록 한다.

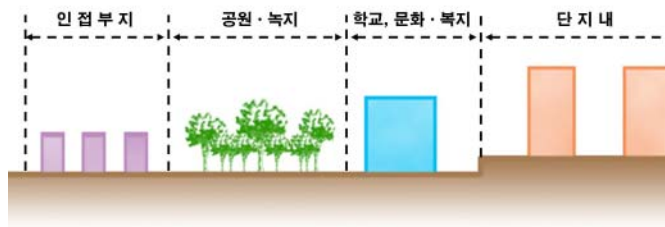
학교 및 문화·복지시설과 연계하여 조성하는 경우 가능한 한 계단이 없이 연결하는 것을 원칙으로 한다.

일정폭(2.5m)이상의 보도에 가로수를 식재하고, 식재가 불가능한 경우 정비구역내에 최소 3m이상 건축선 후퇴를 통해서 보행 및 녹지공간을 조성한다.

<입지기준>



<조성기준>



공원·녹지 면적기준

공원·녹지의 확보기준은 주택재개발기본계획의 기준을 준용하여 정비사업시행으로 인한 형평성을 확보한다.

- 구역면적 30,000㎡ 미만 : 2㎡/세대 이상
- 구역면적 30,000㎡ 이상 : 2㎡/세대 이상 또는 구역면적의 5%이상 중에서 큰 면적

구역면적 30,000㎡ 이상	구역면적 30,000㎡ 미만
세대 당 2㎡ 또는 구역면적의 5%이상 중에서 큰 면적	세대 당 2㎡ 이상

라. 운용방안

공원·녹지는 입지기준, 조성기준, 면적기준에 적합하게 확보하고 정비계획 내용을 면밀히 검토하여 기본계획에서 제시하는 취지가 반영되도록 한다. 일반적으로 건축한계선내 부지는 도로의 지반고와 동일하게 적용하여 옹벽 등으로 인한 보행자의 접근을 제한하여서는 안 된다. 또한 인접부지와 연계하여 공원·녹지를 조성하는 경우 포장재료 및 식재의 통일성을 확보하여 하나의 공간으로 인식될 수 있도록 공공이 효과적으로 조정역할을 수행한다.

4) 문화 및 복지시설

가. 기본방향

생활수준의 향상과 다양한 계층의 욕구에 부응한 시설 확충

생활수준이 향상됨에 따라 문화·복지시설에 대한 관심이 높아지고 있다. 이에 대한 욕구와 수용은 계층에 따라 다양하며 지역적으로도 상이하다. 이때 공공은 다양한 계층이 요구하는 문화·복지시설과 프로그램을 제공하되 자치구의 재정여건과 주민의 생활수준을 함께 고려하여 국민의 역할이 적절히 조화되도록 한다.

문화·복지시설에 대해 지역간 불균형문제 개선

문화·복지시설의 분포와 질적 수준을 보면 용지확보의 어려움으로 인해 편중되어 입지한 경우가 많다. 그리고 자치구별로 재정지원 및 주민의 생활수준의 차이로 지역간 불균형 문제가 발생하고 있다. 이 문제를 개선하기 위해 주택재건축사업에서는 지구내 주민 및 인근주민들이 함께 이용할 수 있는 문화·복지시설을 확보하도록 한다. 사업지구내에 이러한 문화 복지시설을 확보하는 경우 용적률 인센티브 제공을 고려할 수 있다.

그리고 관련시설물의 집약적 배치와 복합화를 통해 계층간의 유대강화 및 토지의 효율적 이용 등의 시너지 효과를 기대할 수 있다.

나. 현황 및 문제점

시설물들의 입지 편중과 이용자 불편

문화·복지시설의 입지를 보면 시설의 설치에 필요한 부지확보가 곤란하여 지역적으로 편중되어 있거나 이용하기 불편한 곳에 입지한 경우가 많다.

또한 대부분의 시설물들이 자치구단위 또는 동단위로 입지하여 지역주민들이 도보로 이용하기에는 접근이 곤란한 경우가 많다.

지역별로 서비스수준의 격차발생

문화·복지시설에 대한 시설과 지원 프로그램을 보면 지역적으로 그 차이가 크다. 이것은 해당 자치구의 재정지원 능력 및 거주자의 생활수준과 관련성이 높다.

공공에서 제공하는 것은 비용이 저렴하지만 기본적인 것을 지원하고 있다. 반면에 민간부문에서 지원하는 것은 양질의 프로그램과 시설을 지원하고 있지만 비용부담이 크다.

따라서 이러한 민간부문의 프로그램은 소득수준이 높은 강남지역에 편중되어 있다. 그러므로 대규모 재건축시 지역별 서비스수준의 격차를 줄일 수 있는 계획을 수립한다.

고령화 및 저출산에 대응한 준비부족

고령화와 저출산이 빠른 속도로 진행되고 있지만 정비사업 시행시 이에 대비한 문화·복지시설의 확보는 충분하지 못하다.

따라서 이에 대한 제도개선은 물론 정비사업시 문화시설 및 복지시설의 확충과 관련하여 공공이 인센티브를 제공하는 대책을 강구할 필요가 있다.

다. 계획기준 및 과정

문화시설은 이용권을 고려하여 커뮤니티단위로 확보

문화시설은 학교시설을 활용하거나 인접한 곳에 배치하여 지역주민과 학생들이 시차를 두고 사용하도록 한다. 이미 문화센터로 활용하고 있는 동사무소 등에 대해서는 프로그램의 내실화와 다양화를 도모한다.

다양한 연령계층과 소득계층을 고려한 시설의 복합화 및 배치 고려

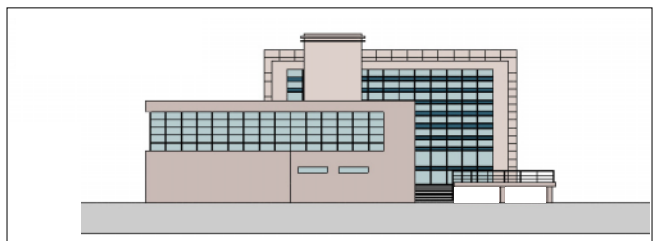
문화·복지시설의 종류와 대상은 연령계층과 소득계층에 따라 달라질 수 있으므로 이를 고려하여 공공이 지원할 대상을 정하고 문화·복지시설의 적절한 배치를 하도록 한다.

정비계획 수립시 서울시, 자치단체와 협의를 거쳐 공공에서 필요로 하는 경우 사회복지시설용지의 설치가 가능하도록 하며 부지 확보시 공원·녹지 면적을 대체할 수 있다. 각 세부시설의 설치는 주택재개발기본계획의 계획기준을 준용하여 적용한다.

라. 운용방안

학교, 공원, 녹지와 연계개발을 통해 근린생활권 단위의 커뮤니티 공간으로 조성하고 시설의 복합화로 다양한 세대가 동일 공간에서 활동할 수 있도록 한다.

개별구역별로 관련 규정에 의해 설치하는 복지시설 외에 공공의 측면에서 필요로 하는 시설은 정비계획 수립시 공공에서 그 수요를 검토하여 사업시행자에게 용지의 배치를 요구할 수 있다.



5) 공급처리시설

가. 기본방향

주택규모 확대와 세대수 증가에 대한 계획적 대응

주택재건축사업을 통해 세대수가 증가하고 주택규모가 확대됨에 따라 상하수도 및 전기 사용량, 가스 사용량, 쓰레기 발생량의 증가가 예상되는 만큼 이에 대한 검토와 대응이 필요하다.

특히 전기 사용량의 급증으로 빈번한 정전, 하수도 사용량의 급증으로 인한 역류현상 등과 같은 사업단위에서 발생하는 문제들을 사전에 막기 위해 사업의 인·허가시 관련기관과 협의하여 보강하도록 한다.

지역적으로 공급처리시설의 수준차이 개선

토지구획정리사업, 택지개발사업 등 도시계획사업을 통해 비교적 인프라시설이 잘 구축되어 있는 곳에서는 주택재건축사업이 실시되더라도 어느 정도 수용이 가능하다.

그러나 기반시설이 취약한 노후단독주택밀집지, 특히 주택재건축정비예정구역이나 주택재개발정비예정구역이 집단적으로 지정되어 있는 곳에 대해서는 상하수도, 전기, 도시가스에 대해 사전 점검하여 사업인허가시 보완한다.

노후단독주택지에 대한 철저한 쓰레기처리

강북지역의 노후단독주택지내에는 지구내 도로망이 협소하거나 단절되어 있어 쓰레기 처리가 곤란하여 이를 계획적으로 정비가 필요한 곳이 많다.

이러한 곳은 주택재건축사업 시행시 지구내 세가로망 정비사업과 연계하여 쓰레기처리 문제를 개선하도록 한다.

나. 현황 및 문제점

공급처리시설 확보는 지역 및 광역차원에서 접근

상하수도, 전기, 도시가스 등과 같은 공급처리시설은 광역차원에서 대응하여야 처리가 가능하다.

상수도시설은 광역차원에서 원활하게 공급되고 있는 편이지만 하수도시설은 국지적으로 수용용량의 과부하가 발생하여 문제가 야기되기도 한다.

공급처리시설의 확보 기관이 서로 상이하여 대응곤란

상하수도, 전기, 도시가스 등은 서로 다른 기관에서 취급하고 있고, 광역차원에서 여유분을 가지고 공급되고 있다.

그리고 주택재개발사업과 지구단위계획, 민간건축사업 등 유사정비사업을 통하여 공급처리시설이 설치되고 있어 주택재건축 정비예정구역만을 대상으로 해서 수요를 추정하여 대응하는 것은 한계가 있다.

그래서 대부분이 국지적 또는 사업단위로 사업인허가시 보강을 하거나 사업후 문제가 발생할 경우 관련기관에 의뢰하여 문제를 해결하여 왔다.

다. 계획기준 및 과정

상수도는 서울시도시기본계획에서 제시하는 지표를 활용하고 안정적으로 생활용수 공급이 가능토록 관망을 구성하되 특정 부위의 막힘 또는 보수 등에 의해서 용수공급이 단절되지 않도록 순환형 관망을 구성하여야 한다.

하수도는 우수 및 오수 분리계획을 수립하고 자연유하가 가능토록 관망계획을 수립한다. 홍수 발생시 우수의 유하시간 및 양을 최소화하기 위한 대책을 수립하여 하류의 범람을 방지하도록 한다.

전기공급을 위한 선로는 지중화를 통해 주거공간의 미관을 고려하고 누전 및 합선에 의한 안전사고에 대한 대책을 수립한다.

기타 가스, 통신, 쓰레기처리 등은 서울시도시기본계획에서 제시하는 지표에 따르고 공급 및 처리시에 관계규정 및 협의 내용을 이행토록 한다.

라. 운용방안

단지내 공급처리시설의 설치는 정비구역의 내부와 외부로 구분하여 운용계획을 수립한다. 정비구역내에는 사업시행 인가시 안전시설, 규모, 설치기준 등에 대해 면밀히 검토하여 안전한 단지가 조성되도록 한다.

또한 사업 완료후 관리운영주체가 단지내 주민으로 구성되므로 정기적인 교육과 점검을 통해 안정적인 주거환경이 유지·관리되도록 한다.

정비구역 밖은 사전협의를 통해 도로 등을 개설할 때 공급처리시설이 동시에 설치될 수 있도록 하며 가능한 한 지중화를 원칙으로 한다.

4 정비기반시설 부담

1) 현행 정비기반시설 부담방식

사업시행자 부담

사업지구내 정비기반시설의 비용부담 주체는 원칙적으로 사업시행자가 부담하는 것으로 한다.

반면에 정비구역 밖에 설치되는 근린생활권에서 기반시설은 전부 또는 일부를 공공에서 지원 및 보조할 수 있다.

즉 자동차전용도로, 주간선도로, 보조간선도로, 공원(어린이공원 제외)에 한해서는 공공이 비용을 지원할 수 있고, 12m 이상의 도시계획도로와 어린이공원 녹지는 설치비용의 일부를 공공이 보조할 수 있다.

간선시설 부담

도로, 상하수도, 전기, 난방시설 등 주로 간선시설에 관련된 사항은 간선시설의 설치 의무자가 부담한다. 단, 주출입구에서 간선도로까지 연결도로 중 200m 이내까지는 사업시행자가 부담한다.

기타 학교시설은 ‘학교용지확보에관한특례법’을 적용하여 공공에서 부담하도록 한다.

현행부담방식의 문제

정비구역의 입지여건이 불량한 구역의 경우 기반시설에 대한 부담이 과도하여 오히려 장기적으로 사업추진이 곤란한 경우가 많다.

또한 사업구역 밖의 진입도로의 경우 사업시행자가 부담하여야 함에도 불구하고 토지매입의 문제로 인하여 개설되지 못하는 경우가 있다.

2) 기반시설설치와 관련된 법규

관 련 법	근거규정	내 용	부담주체
① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	법 제86조	• 도시계획시설사업의 시행자 (시행자지정을 받은 경우)	자치단체장 (사업시행자)
② 주택법	법 제23조 시행령 별표2	• 구역외 간선시설 • 구역내 간선시설 • 200m이내 진입도로 및 상하수도	자치단체 사업시행자 사업시행자
③ 도시 및 주거환경정비법	법 제64조	• 정비기반시설의 설치 • 보조 및 용자	사업시행자 자치단체
④ 학교용지확보에관한특례법	법 제4조	• 학교용지의 확보 및 경비의 부담	시, 도지사
⑤ 서울시지역균형발전지원에 관한특례	제14조	• 기반시설 설치비용 부담	시, 자치구

3) 기반시설 부담방식

사업지구내의 정비기반시설에 대한 설치비용은 사업시행자가 부담하며 근린생활권에서 정비기반시설의 설치에 정비구역별로 분담하여 부담하는 것을 원칙으로 한다. 단 사업시행시기, 규모, 건립세대수 등을 종합적으로 검토하여 배분정도를 조정할 수 있다. 이때 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담 또는 지원할 수 있다.

정비기반시설별 설치비용 부담

시 설	비 용 부 담
도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자 부담 원칙 • 12m 이상 도로 공공이 일부부담 가능 • 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담 또는 지원 가능
공원/녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자 부담 원칙 • 지역여건에 따라 공공이 일부지원 가능
문화/사회 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자 부담 원칙 • 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담 또는 지원 가능
학 교	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 부담

5 기반시설 확보의 운용방안

정비기반시설의 확보

근린생활권내에서 설치하는 정비기반시설은 정비구역내 시설과 근린생활권시설로 구분하며 근린생활권시설은 기본계획에서 제시하는 근린생활권단위의 계획을 반영하여야 한다. 이는 정비계획 수립시 「근린생활권 단위 기반시설의 확보와 부담에 관한 계획」에 세부집행계획이 수립되어야 한다.

선행 정비구역에서 근린생활권 정비기반시설에 대한 계획을 수립한 경우 추후 사업을 추진하는 정비구역은 선행 정비구역의 계획을 반영하여야 한다.

정비기반시설의 관리 운영

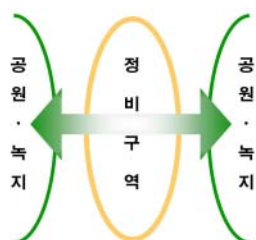


정비기반시설의 설치 후 관리운영 주체는 사업시행자와 관리청으로 구분된다.

사업완료 후 단지내 시설은 사업시행자가 관리 운영하도록 하고 구역 밖 도로, 공원, 녹지, 학교 및 근린생활권 단위의 문화·복지시설은 관리청을 별도 지정하여 공공에서 관리·운영하도록 한다.

6. 환경관리계획

▶ 주요 가이드라인

주택의 양적공급 위주에서 삶의 질 향상을 위한 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 자연환경과 조화로운 주택단지를 조성한다.

구 분	내 용	비 고
녹지·조경	<ul style="list-style-type: none"> • 도시내 공원 녹지체계 연계 • 생태축 확보 • 녹지율 확보 • 향토수종 활용 	
자원 재활용	<ul style="list-style-type: none"> • 자원의 재활용을 위한 재활용 목록 작성 • 빗물 저류조 설치 	
친환경 단지	<ul style="list-style-type: none"> • 물순환 기본계획(서울시 2005. 1. 12) • 환경친화 주거단지 조성지침(안)활용 • 투수성 포장재료 사용 	

1 기본방향

대기오염 절감을 위한 바람의 길 확보

서울시는 산으로 둘러싸여있어 대기의 순환이 어려운 도시이지만 이것을 완화시킬 수 있는 개발제한구역과 녹지가 도시주변부에 입지하고 있고 한강이 흐르고 있어 바람의 길 확보를 통해 대기오염을 저감시킬 수 있는 요소들이 있다.

따라서 주택재건축정비예정구역이 한강 등 주요하천변과 북한산 등 주요산변에서 입지한 경우 바람의 길 확보에 지장을 주지 않도록 건물을 배치한다. 이때 바람의 길 확보와 도시경관계획과 연계하여 계획을 수립한다.

환경계획차원에서 그린네트워크화 추진

서울시 기성시가지 외곽부에는 녹지 및 공원이 많이 분포하고 있지만 도심주변의 기성주택지내에는 공원·녹지가 절대적으로 부족하다. 이렇게 부족한 부분을 확충하기 위해 주택재건축사업과 인근의 관련사업추진과 계획수립시 기존의 녹지 및 공원, 하천 등과 연계성을 강화하여 그린네트워크화를 추진해 나간다. 그리고 도시외곽에서 도심방향으로 다양한 정비사업을 통해 켜기형으로 그린네트워크화를 추진한다.

자연 친화형 주거단지 조성

기존의 자연지형을 살려 주거단지 및 주차장, 공원 및 녹지공간을 배치한다. 이 때 재해로 인한 피해를 줄이기 위해 물길을 확보할 수 있도록 사업계획을 수립한다. 그리고 사업 후 콘크리트화로 삭막해진 주거단지에 대해 녹지공간을 확충하기 위해 녹지율 및 녹시율(綠視率 : 거리를 걷다가 녹지를 볼 확률)을 높이는 노력을 한다.

2 주거지 환경계획기준

바람의 길 확보

건축물 배치시 주변지역에 미세기후 발생여부를 고려하고 단지내부 및 주변지역과의 통풍 확보를 고려하여 건물과 가로를 배치한다. 또한 바람 길의 길목에는 고층건물과 건조물을 설치하지 않고 녹지 및 공원을 배치하도록 한다.

건축폐기물 발생 최소화

기존주택에 대한 대수선과 리모델링의 활성화를 통해 기존주택의 수명연장 시도는 물론 다량의 건축폐기물 발생을 최소화한다.

또한 무분별한 재건축사업의 억제를 위해 중층(8층)이상의 아파트에 대해서는 안전진단의 내실화를 통한 리모델링의 활성화를 유도한다.

투수포장재 활용과 우수포집시설 확보

우수시 지하수로 투습하도록 유도하고 우수포집시설에 저장하여 가뭄시 재이용하도록 한다. 공원 및 주차장 등 아파트단지 지하에는 저수탱크 설치를 의무화한다.

아파트단지내에 녹지율과 녹시율 확대

콘크리트로 삭막해진 아파트단지에 대해 녹지공간의 확충, 교목류의 나무심기, 숲 조성, 담장에 넝쿨식물 심기, 발코니내에 소정원 만들기 등을 통해 녹지공간을 충분히 조성하고 이를 통해 녹지율 및 녹시율을 높이도록 유도한다.

환경계획차원에서 사업지구내·외의 그린네트워크화

공원·녹지공간을 보행공간과 함께 선행 배치하고 주변에 입지한 공원, 녹지, 학교, 공공시설의 일체 정비를 통해 담장허물기와 오픈스페이스, 유휴공간에 대해 녹지공간을 확충한다.

건축물의 노후화로 인한 도시미관 악화 방지

주택재건축사업을 위한 안전진단을 유리하게 받기 위해 의도적으로 건물의 노후화를 방지하고 있어 도시미관상 문제가 되고 있다, 이에 대응하여 3년에 한 번씩 건물도색을 의무화하고 노후설비교체를 위해 20년 경과시 리모델링을 의무화한다.

도시미관증진을 위해 건물의 색채와 미관, 형태, 용도에 대해 규제

양호한 주거환경과 도시환경의 이미지 제고를 위해 지구단위계획 또는 주민협정 등을 통해 건물의 색채와 미관, 건물형태와 용도에 대해 규제를 실시한다.

친환경계획기준의 적용

친환경계획기준을 옥상녹화, 벽면녹화, 지표면에 대한 불투수성 포장재료의 교체 등의 자연환경요소와 바람길 확보를 위한 건물 및 가로의 배치, 일조권 및 조망권 확보를 위한 생활환경요소의 기준을 적용하여 친환경적 도시환경조성을 위한 지표로 활용한다.

- 환경계획지표 정량적 제시 → 자연지반녹지율, 생태기반지표, 우수유출증가율 등
- 환경친화적 공간계획 → 자연순환체계, 비오톱 보호 등 환경계획 수립
- 미래지향적 주거유형 개발 → 사회적 다양성을 수용하는 커뮤니티 공간조성
- 환경친화적 공급처리시스템 → 대체에너지 이용, 효율적 폐기물처리 등

환경친화 주거단지 조성지침(안)

환경계획지표	산 정 방 법	계획기준	비 고
자연지반녹지율	(자연지반녹지면적/대지면적) × 100	30% 이상	
생태기반지표	Σ(공간유형별 면적 × 가중치)/전체면적	0.6 이상	
우수유출증가율	개발후 우수유출율 - 개발전 우수유출율	0% 목표	개발전 자연지반상태 기준
건물에너지효율등급	건물에너지 효율등급 인증제도 활용	2등급 지향	

7. 주거안정화 대책

▶ 주요 가이드라인

- 여러 계층의 거주를 유도하기 위해 다양한 주택규모의 평형 배분을 실시한다.
- 재건축사업을 통해 공공임대주택을 확보한다.
- 주택가격 급등 방지와 기존커뮤니티 유지를 도모한다.
- 자치구별로 개발총량제 적용으로 서민주택 안정화를 도모한다.

주택규모 건립비율 및 공급기준

- 국민주택규모 건립기준은 전체 건립세대수의 규모에 따라 다음과 같이 공급함
- 1. 전체 건립세대수 300세대 이상인 경우에는 60㎡ 이하 규모의 주택 20% 이상, 60~85㎡이하 규모의 주택 40% 이상 건립하되, 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적의 50% 이상 건립
- 2. 전체 건립세대수 20세대 이상 300세대 미만인 경우에는 85㎡ 이하 규모의 주택을 60% 이상 건립하되, 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적의 50% 이상 건립

재건축임대주택 건립비율 및 공급기준

- 재건축임대주택 건립비율 : 주택재건축사업으로 늘어나는 용적률의 100분의 25
- 재건축임대주택 주택규모 : 국민주택규모(85㎡) 이하로 건설

1 기본방향

다양한 주택규모의 평형 배분을 통한 주거계층의 다양성 확보

여러 계층이 더불어 사는 안정된 사회구조를 갖는 도시를 구현하기 위해 주택 평형규모를 건립호수기준으로 60㎡ 20%이상, 85㎡ 40%, 85㎡초과 40%이하로 정한다.

주택재건축과 주택재개발의 평형배분을 적용기준

구 분	65㎡ 이하	65-85㎡ 이하	85㎡ 초과
주택재건축	20% 이상	40% 이상	40% 미만
주택재개발	80% 이상		20% 미만

* 주택재개발사업에서는 115㎡ 이하로 규제

초소형 아파트와 초대형 아파트 건립을 억제하고자 국민주택 규모 이하를 건립 연면적의 50% 이상 확보토록 한다.

<도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조 3항>

제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) 법 제4조의2의 본문의 규정에서 대통령령이 정하는 범위는 다음 각호의 범위를 말한다.

1. 주거환경개선사업의 경우 다음 각목의 범위

- 가. 분양을 목적으로 건설하는 주택은 주택법 제2조제3호의 규정에 의한 국민주택규모(이하 “국민주택규모”라 한다)가 전체 건설하는 주택 세대수의 100분의 90 이하
- 나. 임대주택은 전체 세대수의 100분의 30 이하로 하되, 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 50 이하

2. 주택재개발사업의 경우 다음 각목의 범위

- 가. 분양을 목적으로 건설하는 주택은 국민주택규모가 전체 건설하는 주택 세대수의 100분의 80 이하
- 나. 임대주택은 전체 세대수의 100분의 17 이하로 하되, 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 40 이하

3. 주택재건축사업의 경우 국민주택규모가 전체 건설하는 주택 세대수의 100분의 75 이하로 하되, 전체 연면적에서 차지하는 비율이 100분의 60 이하

재건축사업을 통한 공공임대주택의 확보

재건축사업에 대해 기존주택 50호 이상이면서 연면적이 증가한 경우에는 개발이익의 환수차원에서 증가연면적의 25%에 대해 공공임대주택을 건립하도록 한다. 또한 공공임대주택의 규모는 국민주택규모 이하로 하며 일반조합원분과 혼합된 형태로 건립하도록 한다.

제41조의2(재건축임대주택의 비율 및 공급방법 등)

- ① 법 제30조의2제1항 본문에서 “대통령령이 정하는 비율”이라 함은 100분의 25를 말한다.
- ② 법 제30조의2제1항 본문의 규정 중 “법 제30조의2제3항의 규정에 의한 용적률의 완화가 사실상 불가능한 경우”라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조의 규정에 의한 건축물의 층수제한
 2. 항공법 제82조의 규정에 의한 비행장 주변지역의 건축물 높이제한
 3. 군용항공기지법 제8조의 규정에 의한 비행안전구역내 건축물의 높이제한
 4. 문화재보호법 제74조제2항의 규정에 의한 건설공사시 문화재보호를 위한 건축제한
 5. 기타 건축관계 법률에 의한 건축제한으로 인하여 용적률의 완화적용이 불가능하다고 시장·군수가 인정하는 경우
- ③ 제2항의 규정에 해당하는 주택재건축사업의 임대주택의 공급비율은 100분의 10이상으로서 용적률 완화가 가능한 범위까지로 하되, 용적률 완화가 가능한 범위는 건축위원회의 심의를 거쳐 시장·군수가 인정하는 범위로 한다.
- ④ 법 제30조의2제1항 단서의 규정에 의하여 재건축임대주택을 공급하지 아니하여도 되는 주택재건축사업은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.
 1. 기존 세대수가 50세대 미만인 것
 2. 정비계획 또는 인가된 사업시행계획에서 결정된 용적률과 기존 용적률의 차이가 30퍼센트 미만인 것
- ⑤ 법 제30조의2제2항의 규정에 의하여 재건축임대주택을 공급하는 경우로서, 시·도지사가 재건축임대주택을 인수할 수 없는 경우에는 다음 각호의 1에서 정하는 때에 건설교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.
 1. 정비구역지정 대상인 주택재건축사업인 경우에는 정비구역지정 신청이 있는 후
 2. 정비구역지정 대상이 아닌 주택재건축사업인 경우에는 시장·군수가 추진위원회 승인 신청 사실을 시·도지사에게 통보한 후
- ⑥ 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 시·도지사로부터 인수자 지정 요청이 있는 경우 30일 이내에 인수자를 시·도지사에게 통보하여야 하며, 시·도지사는 지체없이 이를 시장·군수에게 송부하여 인수자와 협의하도록 조치하여야 한다.
- ⑦ 법 제30조의2제2항 하단부의 규정에 의하여 대통령령으로 정하는 재건축임대주택의 부속토지의 가격은 사업시행인가고시일전의 가장 가까운 시점에 공시된 당해지역의 개별공시지가에 그 개별공시지가가 고시된 월부터 지급일이 포함된 월의 직전월까지의 월별지가상승률을 곱한 금액으로 한다.

주택가격 급등 방지와 기존커뮤니티 유지

대단위 아파트에서 재건축사업을 추진할 경우 이사로 인해 인근지역의 주택가격 상승을 야기시키는 것은 물론 기존커뮤니티의 붕괴를 초래하고 있어 이에 대한 보완책으로 재건축사업 규모를 가능한 한 1,500세대 이하로 한다. 그 이상의 규모로 재건축사업을 추진하고자 하는 경우에는 주변지역에 피해를 최소화할 수 있도록 순환개발계획 또는 분할개발계획을 수립하도록 행정지도를 강화한다.

자치구별로 개발총량제 적용으로 서민주택 안정화도모

일시적인 대규모 재건축과 재개발사업이 실시됨에 따라 인근지역으로의 가이주 수요에 따른 주택가격상승 등의 영향이 크기 때문에 이점을 보완하기 위해 자치구별로 개발총량제를 도입하여 대응하도록 한다. 우선 서울시전체의 개발총량을 설정한 다음, 자치구별 또는 생활권별로 설정한 단계별계획상에서 우선순위개념을 적용하여 재건축 사업이 지역적으로나 시기적으로 집중되는 것을 억제한다.

2 기존시책 및 정책과제

1) 기존시책

서울시의 경우 주택공급과 주거확보의 안정화를 도모하기 위해 도시 및 주거환경정비법에서 규정한 주택재건축사업 시행시 준수해야 할 공동주택 평형별 배분비율 (20:40:40)을 적용하여 운영하고 있다. 또한 서민 주택 공급의 확충을 위해 별도로 임대주택 건립 의무화 비율을 마련하여 적용하고 있다.

이와는 별도로 임대주택의 건설 후 서울시가 매입하거나 임대주택의 건설 자체를 서울시에 일임하여 시행하는 방법도 마련해 놓고 있으며 기존의 다세대 주택이나 다가구 주택을 매입하여 서민 임대주택으로 활용하는 방안도 시행 중에 있다.

2) 공공임대주택규모의 설정원칙

서민주택확보 취지 반영

지역적으로 주택 규모에 있어 차이를 보이고 있지만 지금까지 재건축사업의 경우는 중대형 평형 선호로 인해 소형주택이 부족한 실정이다. 따라서 평형별로 개발규모가 적정수준을 유지하도록 설정한다.

실거주자가 입주 가능한 규모로 설정

주택의 건립 평형이 커지면 실 입주민이 부담할 임대료와 관리비가 늘어나게 되어 주거 생활비에 부담이 되며 경우에 따라서는 필요한 실수요자가 이용하지 못하는 경우가 발생된다. 따라서 실수요자의 경제적 수준을 고려하여 국민 주택규모 이하로 공급하는 것을 유도한다.

지역균형발전에 기여할 수 있는 규모로 설정

강남북지역간 격차는 중대형평형을 선호하는 재건축 단지가 강남 등 특정지역에 대규모로 편중되어 지가상승을 야기시키는 것이 하나의 원인이 되고 있다. 따라서 지역균형발전과 지가안정화에 도움이 될 수 있도록 주택규모를 적정하게 정하는 것이 바람직하다.

3 공공임대주택의 확보기준

1) 공공임대주택 입주자격

법적요건

해당자치구에 거주하는 무주택자로서 주택공급에 관한규칙에서 정하는 입주자 선정기준에 적합한 자를 말한다.

국민임대주택 입주자선정기준

임대의무기간	도시근로자 월평균소득대비	순위설정
50년	50% 이하	거주지역의 근접성
30년	70% 이하	청약저축 가입, 납입여부
건설량의 10퍼센트 범위안에서 국민임대주택을 우선공급하는 기준		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 국민임대주택의 사업주체가 당해 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택 또는 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 당해 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자 ○ 재해로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자 ○ 시·도지사, 대한주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 당해 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택의 소유자 및 세입자 		

2) 주택공급효과 추정

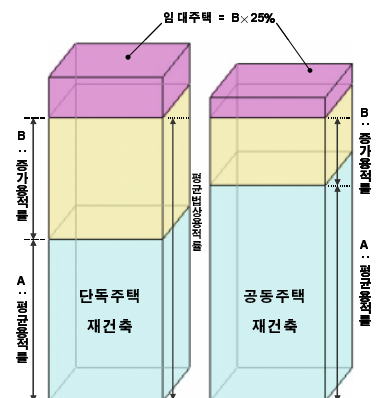
재건축 정비예정구역 면적에 대한 공급물량 추정

재건축예정지에 대해서 분양주택의 공급비율은 전용면적 60㎡(분양면적 75㎡) 20%, 85㎡(분양110㎡) 40%, 115㎡(분양140㎡) 40%으로 공급하는 것으로 하고, 국민임대주택(공공임대주택)의 평균평형을 60㎡(분양75㎡)로 가정한다. 증가된 연면적을 토대로 블록단위 사업전 용적률은 단독주택지가 120%, 공동주택지가 150%하고 사업후 계획용적률은 200%로 가정하고, 공공임대주택은 실제로 증가된 연면적의 25%로 하여 전체 주택공급능력을 추정한다.

분양주택규모 건설비율 60㎡ : 85㎡ : 115㎡ = 2 : 4 : 4
재건축임대주택 공급면적 60㎡

사업전 용적률 : 단독주택지 120%, 공동주택지 150%
사업후 계획용적률 : 200%

재건축 정비예정구역 면적에 대한 공급물량 추정



□ 재건축사업에 의한 주택공급능력 추정

정비에정구역 면적			계획연면적(㎡)	임대연면적(㎡)	주택규모별 세대수				
					60(75)㎡	85(110)㎡	115(140)㎡	임대	계
1	종로구	-	-	-	-	-	-	-	-
2	중구	-	-	-	-	-	-	-	-
3	용산구	188,978	377,955	34,162	657	1,315	1,315	455	3,742
4	성동구	276,945	553,891	48,647	963	1,927	1,927	649	5,465
5	광진구	210,813	421,626	38,266	733	1,467	1,467	510	4,177
6	동대문구	554,019	1,108,037	104,206	1,927	3,854	3,854	1,389	11,025
7	종량구	417,034	834,068	83,407	1,451	2,901	2,901	1,112	8,365
8	성북구	759,223	1,518,447	150,483	2,641	5,282	5,282	2,006	15,210
9	강북구	703,902	1,407,804	140,780	2,448	4,897	4,897	1,877	14,119
10	도봉구	315,527	631,053	63,105	1,097	2,195	2,195	841	6,329
11	노원구	340,404	680,809	61,721	1,184	2,368	2,368	823	6,743
12	은평구	594,540	1,189,081	118,908	2,068	4,136	4,136	1,585	11,925
13	서대문구	698,328	1,396,657	138,755	2,429	4,858	4,858	1,850	13,995
14	마포구	443,671	887,341	88,485	1,543	3,086	3,086	1,180	8,896
15	양천구	82,365	164,731	16,473	286	573	573	220	1,652
16	강서구	80,843	161,686	15,050	281	562	562	201	1,607
17	구로구	324,337	648,674	59,893	1,128	2,256	2,256	799	6,439
18	금천구	324,940	649,879	58,368	1,130	2,260	2,260	778	6,429
19	영등포구	136,671	273,341	17,084	475	951	951	228	2,605
20	동작구	302,612	605,224	57,367	1,053	2,105	2,105	765	6,028
21	관악구	251,608	503,216	49,091	875	1,750	1,750	655	5,030
22	서초구	434,319	868,639	79,082	1,511	3,021	3,021	1,054	8,608
23	강남구	1,645,833	3,291,666	205,729	5,725	11,449	11,449	2,743	31,366
24	송파구	552,161	1,104,322	69,020	1,921	3,841	3,841	920	10,523
25	강동구	1,664,564	3,329,129	209,791	5,790	11,580	11,580	2,797	31,746
서울시		11,303,637	22,607,274	1,907,872	39,317	78,634	78,634	25,438	222,023

※ 공급주택규모는 60㎡(20%), 85㎡(40%), 115㎡(40%) 등으로 각각 건립하고, 재건축임대주택규모 60㎡로 건립하는 것으로 산정함.

제2장 사업시행방법

1 사업시행방법

2. 단계별 추진계획

3. 재정계획

4. 관민역할 분담 및 사업활성화

1. 사업시행방법

▶ 주요 가이드라인

공공주도에 의한 생활권단위 정비를 유도한다.
지구내 교통망 확보를 위해 블록단위정비방식을 추진한다.
대규모 공동주택지에 대해서는 적정규모개발을 유도한다.

구 분	내 용
공공주도에 의한 생활권단위 정비방식	생활권단위로 개발함으로써 동일 생활권내 필요한 도로, 공원, 학교 등 공공시설의 확보는 물론 문화시설, 편익시설 등을 폭 넓고 다양하게 확보하도록 한다.
지구내 교통망 확보를 위한 블록단위정비방식	개별 사업단위로는 지구내 필요한 도로 등 공공시설의 확보가 곤란하므로 효율적인 공공시설의 확보 및 정비를 위하여 블록 단위정비방식을 유도한다.
대규모 공동주택지에 대한 적정규모개발 유도방식	대규모 재건축사업이 일시에 실시될 경우 주변지역에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 순환개발 및 적정규모로 분할 개발 유도한다.

1 기본방향 및 원칙

1) 사업추진방식

공공주도에 의한 생활권단위 정비방식

이 정비방식은 서울시에서 현재 추진 중인 뉴타운사업과 같은 방식으로 블록 단위보다는 넓은 생활권 단위로 정비하는 경우를 말한다. 이곳에서는 생활권 내 필요한 도로, 공원, 학교 등 공공시설의 확보는 물론 문화시설, 편익시설 등을 폭넓고 다양하게 확보하도록 한다. 정비대상범위가 넓어짐에 따라 건물 배치는 물론 공공공익시설의 배치도 융통성 있게 할 수 있어 도시환경의 질과 지역이미지 제고에 유리하다. 그리고 건물의 색채와 모양에 있어 다양성과 일체성 확보, 보행동선과 교통동선의 확보에 있어서도 한층 유리하다.

이와 같은 방식은 지구내 공공시설 정비를 위한 공공투자를 위한 재원마련과 사업실행방법의 제공, 각 사업단위별 이해의 조정 방안 마련 등이 선행되어야 한다.

지구내 교통망확보를 위한 블록단위정비방식

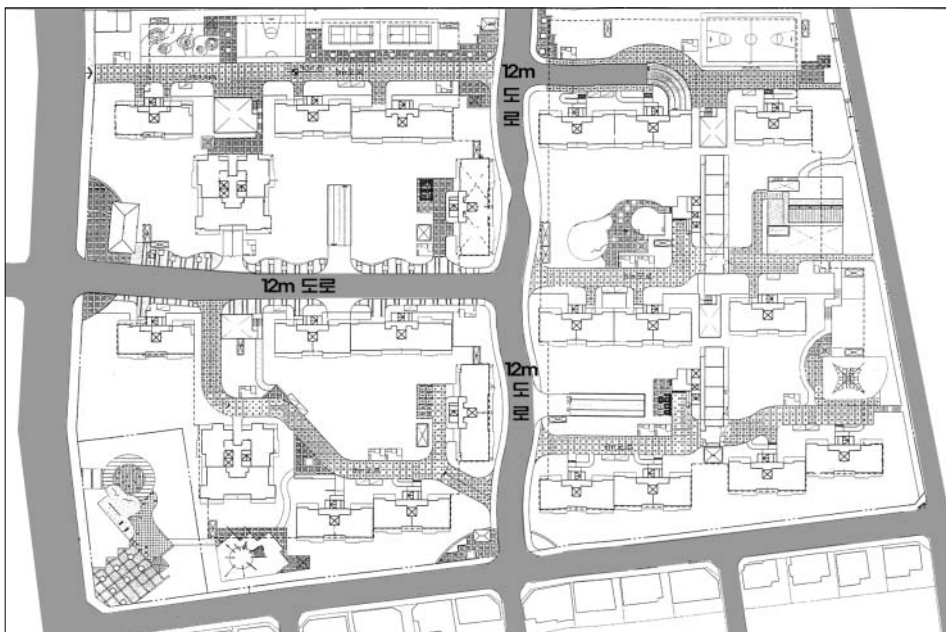
개별사업단위로는 지구내에 추가로 필요한 도로 등 공공시설의 확보와 정비가 어렵고, 블록내에서 유사한 정비사업들이 추진되고 있지만 별도의 정비사업으로 추진되어 지구내 공공시설확보가 중복되거나 비효율적인 경우가 많다. 이 점을 대폭 개선하기 위해 교통계획 수립시에는 (가칭)교통환경 중점개선지역을 설정하여 대응한다.

대상지내에는 다양한 정비사업지구와 존치지구가 혼재하는 것을 전제로 정비계획을 수립하여 공공시설의 효율적인 확보를 유도한다. 공공은 이 때 지구내 필요한 도로망을 효율적으로 확보하기 위해 타지역보다 우선적으로 도로정비 사업을 추진한다.

대규모 공동주택지에 대한 적정규모개발 유도방식

대규모 재건축사업이 일시에 실시될 경우 주변 및 도시지역에 미치는 부정적인 영향이 지대하므로 적정규모로 재건축을 실시한다. 규모는 1,500세대 이하로 하며 그것을 초과하여 개발하고자 하는 경우에는 순환개발 또는 분할개발을 실시한다. 정비예정구역의 구분은 중로 이상의 도시계획도로로 구획한다.

지구 내 교통망을 확보한 설계사례



도시계획도로를 지구내 도로와 한 사례



2 사업시행절차

사업추진주체

도시 및 주거환경정비법 제8조의 2항에는 주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 과반수의 동의를 얻어 시장, 군수 또는 주택공사 등과 공동으로 사업을 시행할 수 있도록 되어 있고 필요시 사업의 대행자를 지정하여 사업을 추진할 수 있도록 되어 있다.

조합의 설립 및 추진위원회의 구성 등에 관한 요건은 법 제13조 이하 27조까지의 내용을 준용하여 적용 하도록 한다.

사업의 시행계획 수립

주택재건축사업의 시행은 정비사업 시행자가 사업시행계획서를 작성하여 사업시행 인가를 얻어야 하고 사업시행 인가시에는 주택법 16조에 의한 사업계획을 승인한 것으로 보며 건축법 및 도로법 등 관련 법률에 의한 규정을 준수한 것으로 본다.

정비계획 수립 개요 (건설교통부 요약문 인용)

■ 대상구역

○ 정비구역 지정대상

- 공동주택 재건축의 경우
 - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 - 기존 또는 건설예정세대수가 200세대 이상이거나 면적이 1만제곱미터 이상인 지역
- 단독주택 재건축의 경우에는 기존의 단독주택이 200호 이상 또는 면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역
 - 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 인근지역에 정비시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만, 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우는 제외
 - 노후불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 2/3 이상일 것

- 정비구역 지정대상에서 제외되는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제2조 제7호 및 동법시행령 제5조의 규정에 의한 주택단지의 범위안에서 사업 시행이 가능

■ 안전진단 (공동주택)

- 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자는 시장·군수에게 당해 건축물에 대한 안전진단을 신청하여 사업시행여부를 판정받아야 함
- 원칙적으로 안전진단 실시여부는 시장·군수가 결정하되, 사업의 시기조정 등이 필요한 경우에는 시·도지사 사전평가를 실시하여 결정하고 시장·군수는 시·도지사의 결정에 따라야 함

■ 조합설립

- 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다) 별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의 필요
- 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4/5 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의 필요

■ 매도청구

- 사업시행자는 조합설립의 동의를 하지 아니한 자 (건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조의 규정을 준용하여 매도청구 가능

■ 토지분할청구

- 사업시행자 또는 추진위원회는 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 주택단지안의 일부 토지에 대하여 토지분할을 청구할 수 있음
- 토지분할이 청구된 경우 조합설립 동의요건에 미달되더라도 다음 요건을 충족하는 경우에 시장·군수는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립의 인가와 사업시행인가를 할 수 있음
 - 당해 토지 또는 건축물과 소유자의 수가 전체의 1/10 이하일 것
 - 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선상에 위치하지 아니할 것
 - 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로와의 관계규정에 적합할 것 (2미터 이상을 도로에 접하여야 함)
 - 분할되어 나가는 토지에 대한 권리관계가 명확할 것

■ 사업시행인가

- 사업시행자는 사업시행계획서에 정관등의 서류를 첨부하여 시장·군수에 제출하고 사업시행인가를 받아야 함
 - 정비구역외에서 주택재건축사업을 시행할 경우에는 사업시행인가시 건축물의 높이·층수·용적률 등에 대하여 시·군·구에 설치된 건축위원회의 심의를 거쳐야 함
- ※ 주택재개발사업과는 달리 사업시행인가 신청시 주민동의 없음

■ 관리처분계획

- 종전 또는 분양예정인 대지 또는 건축물의 평가방법은 주택재개발사업의 평가 방법을 준용할 수 있음
- 1세대가 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 2 이상의 주택공급이 가능.
- 부대·복리시설 소유자에게는 부대·복리시설을 공급하여야 하나 다음의 경우에는 1주택 공급이 가능
 - 조합원 전원이 동의한 경우
 - 새로운 부대·복리시설을 건설하지 않는 경우로서 기본 부대·복리시설의 가액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관이 정하는 비율(별도 정하지 않으면 1)을 곱한 가액보다 큰 경우
 - 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우
 - 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액보다 큰 경우

■ 정비사업전문관리업자

- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 업무를 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁받거나 자문을 하고자 하는 자(정비사업전문관리업자)는 자본금 10억(법인은 5억), 기술인력 5인 이상 확보를 하고 등록을 하여야 함 (시행령 별표 4 참조)
- 동일한 정비사업의 철거·설계·시공·회계감사·안전진단 업무 등의 겸업은 금지 되며, 이 경우 계열사 관계 또는 상호출자한 관계는 동일한 자료 간주

사업시행절차



3 개발형태에 따른 정비유형

1) 전면 개발

전면 개발의 방식은 정비구역 전체를 하나의 사업단위, 혹은 여러 개의 사업단위로 분할하여 기존의 건축물을 전면철거하고 새로운 건물과 도로, 공원 등 기반시설을 확보하는 개발형태를 말한다.

이것은 재건축 사업을 추진하기 위한 대표적 형태로 계획적인 개발이 가능하고 상대적으로 공공시설을 확보 하는데 유리한 점이 있다.

또한 사업 추진의 일관성과 사업 시행의 실행성 등 여러 면에서 효율적인 개발의 형태라 할 수 있다.

그러나 이러한 여러 가지 장점에도 불구하고 정비구역 전체를 일시에 개발함으로써 수반되는 여러 가지 문제점들도 나타나고 있다.

개발이전의 구역이 지니고 있던 유형, 무형의 환경이 일시적인 개발로 인해 단기간에 급격한 환경적 변화를 가져옴으로서 기존의 커뮤니티 붕괴 및 주거지의 역사성 상실 등의 부작용이 나타나며 이에 대한 보완책이 필요하다.

본 기본계획에서는 단기간에 주거환경을 개선해야 하는 시급한 구역과 전면 철거를 통한 개발이 도시기반 시설의 확보, 임대주택의 확보 및 주변 지역의 활성화에 도움이 되는 구역을 우선으로 전면 개발 방식을 적용하도록 한다.

2) 수복형 개발

수복형 개발 방식은 정비구역중 주거환경이 양호하고 기존의 건축물이 양호한 상태일 경우 필요한 부분만을 다시 건축하는 개발 방식으로 필요한 부분만을 재건축하기 때문에 사회적 자원의 낭비를 막고 구역내의 양호한 건축물과 환경이 보전 된다는 장점을 가지고 있다.

그러나 현실적으로 구역을 부분적으로 개발 하는 것이 총 개발의 비용투입면에서 오히려 손실을 가져올 수 있고 정비구역의 계획적 관리면에서 어려움이 예상되며, 사업단위의 세분화로 인해 자칫 사업이 원활하게 진행되지 못할 우려가 크다.

따라서 이러한 면을 보완할 대책마련이 필요하며 시기적으로도 장기간에 걸친 점진적 변화를 통해 재건축이 가능하다.

선 기반시설 정비

정비예정구역 내에서 도로, 공원, 학교 등 반드시 확보해야 하는 기반시설 위주로 도시계획시설사업을 통해 공공에서 먼저 기반시설을 정비하고 추후에 각 사업단위별로 순차적으로 재건축을 시행 하는 방법을 말한다. 이를 위해서는 시·구행정단위의 예산과 계획이 마련되어야 하며 우선적으로 도시계획시설 결정 등의 행정절차가 필요하다.

소단위 사업화 정비

정비예정구역 내에서도 재건축이 시급한 장소와 시기적으로 여유가 있는 장소를 구별하여 소단위로 사업을 추진함으로써 비용적 절감효과와 사업추진의 효율성을 기할 수 있는 개발 형태이다. 장기적인 사업추진계획 마련과 비용조달이 필요하며 현행법상 하나의 사업주체로 부분적 사업시행을 위해서 필요한 여러 가지 행정절차의 보완이 필요하다.

2. 단계별 추진계획

▶ 주요 가이드라인

개발총량과 개발시기 조정을 통해 주택시장에의 영향을 최소화한다.
 주택재개발기본계획과 함께 통합적으로 개발시기의 조정을 실시한다.
 단계별계획수립은 재건축사업의 가능성과 시급성의 두 관점에서 대응한다.
 개발총량과 개발시기는 자치구 시기조정위원회를 거쳐 조정이 가능하다.

구 분	내 용
단계별 총량산정 추계방법	주택재건축 단계별 개발예정 추정 + 주택재개발기본계획 단계별 개발예정물량 + 건축동향 (재건축과 재개발추정치 제외)
자치구 사업주체의 추진정도	조합설립 및 사업의 추진정도 정비구역 지정 등 행정 절차 진행 정도
공공의 필요성	공공시설의 정비를 위한 사업의 시급성

재건축 사업단계 배분

구 분	대 상 범 위
제1단계 (2008년까지)	<ul style="list-style-type: none"> • ‘80년 이전 노후건축물이 전체 대상구역의 2/3 이상 • ‘90년 이후 신축건축물이 전체 대상구역의 10% 이하 • 간선도로 등 정비기반시설의 여건이 양호한 곳 • 재건축사업 추진을 위한 주민의 구역요건 검토 희망지역
2단계 (2010년까지)	<ul style="list-style-type: none"> • 1단계에서 제외된 곳

1 기본방향 및 원칙

1) 기본방향 및 기본원칙

개발총량과 개발시기 조정을 통한 주택시장에의 영향 최소화

일시적인 대규모 개발에 따른 주택시장의 혼란과 임시 이주를 위한 전세수요의 증가 등 사업이 일시적으로 집중됨으로 인해 야기될 수 있는 인근지역에의 주택가격 상승, 서민주택난의 심화 등의 문제를 최소화하고자 사업의 진행을 단계별로 조정한다. 이 때 개발총량과 개발의 밀도 등을 고려해서 개발 시기를 조정한다.

주택재개발 기본계획과의 정합성을 고려

노후단독주택지내에서의 재건축사업은 2004년 수립된 주택재개발기본계획상의 동일한 생활권내에서 동시에 사업이 추진될 가능성이 높으며 사업의 원활한 추진을 위해 주택재개발기본계획상의 사업추진 단계설정 내용을 통합적으로 검토하여 단계별 계획을 수립한다.

단계별계획은 자치구별로 대응하되 지역안배 고려

단계별계획은 자치구단위로 유사정비수법에 의한 총 건축동향과 지역적 안배를 고려하여 설정한다. 개발가능 총량은 신축 및 각종개발사업에 의한 입주시기를 같이 연동하여 설정한다.

단계별계획수립은 재건축의 가능성과 시급성의 두 관점에서 대응

재건축의 가능성이 높은 요소로는 공공계획의 구체성과 공공의 대응자세, 사업의 진행상태 등이 해당된다. 반면에 재건축의 시급성이 요구되는 곳은 점적인 난개발의 방지가 필요한 곳, 대단위 재건축아파트 예정지로 공공의 적극적인 개입이 필요한 곳이 해당된다. 재건축의 가능성과 필요성이 높은 곳들은 서로 중첩되는 경우가 많다.

2) 우선순위 설정을 위한 주요지표

단계별계획은 시기조정차원에서 2단계로 구분

단계별 추진계획은 본 주택재건축기본계획의 목표년도인 2010년을 기준으로 하여 재건축의 가능성과 시급성을 함께 고려하여 2단계로 구분한다. 1단계는 [A]로 3년 이내(2008년 까지), 2단계는 [B]로 5년 이내(2010년 까지)로 설정한다. 재조정은 상기의 2단계 구분에 의한 단계별계획을 수립한 후 자치구 차원에서의 지역적 안배와 관련계획과의 관련성을 종합적으로 고려하여 최종적으로 이루어지게 된다.

단계별계획의 우선순위 설정

(A) 주거환경정비의 시급성이 요구되는 지역

사업추진의 필요성과 시급성은 주택의 노후도 기준 등의 물리적 선정기준을 토대로 판단한다. 물리적 선정기준은 1980년 기준 노후주택이 비율이 2/3 이상이며 1990년 이후 신축주택의 비율이 10% 이하인 지역을 대상으로 한다.



(B) 사업추진상 효율성 측면이 강한 지역

입지적 여건상 도로, 학교 등 필요한 공공시설의 확보가 용이하고 사업의 가능성이 높은 지역을 대상으로 판단한다. 이들 지역은 정비예정구역 지정 후 사업추진이 향후 3년 이내에 이루어질 가능성이 높은 지역으로 체계적인 정비를 통한 생활환경의 개선효과가 클 것으로 예상되는 지역을 대상으로 한다.

(C) 형평성 측면에서 지역간 적정한 배분이 고려되어야 할 지역

지역균형발전의 차원에서 자치구별로 중복되어 선정되지 않도록 지역간에 적정하게 안배되도록 선정한다. 각 단계의 총량은 자치구별로 단계별 총량제를 적용하여 단계별 사업추진구역의 총합을 동일하게 유지함을 원칙으로 한다.

(D) 지역주민의 사업추진 의지가 강한 지역

지역주민의 참여도나 사업추진의 의지가 강한 지역은 개발의 가능성과 같은 맥락에서 이해되어 질 수 있다. 이러한 측면에서 지역주민이 사업추진 의지가 강한 대상지역은 사업추진성이 높은 것으로 판단하여 정비 추진단계 설정시 고려사항으로 검토한다.

2 단계별추진계획의 기준 및 배분방법

1) 단계별 설정기준과 주요 대상지

1단계

단계별 추진계획에서 1단계는 계획기준년도를 2008년까지로 정한다. 본 지역의 선정은 노후단독주택지의 경우 시급성과 가능성의 측면에서 구역의 물리적 기준을 토대로 하여 ‘80년 이전 노후건축물이 대상지역내 전체의 65%이상, ‘90년 이후 신축건축물이 전체대상지역에서 차지하는 비율이 10%이하인 기준에 모두 부합되는 곳으로, 정비의 시급성측면에서 정비가 필요한 구역으로 우선 배분한다.

다음으로 입지적 여건상 정비기반시설의 확보가 용이하거나 기반시설이 이미 잘 갖추어져 있고, 지역주민의 사업추진의지가 강해 재건축사업 추진의 가능성이 높은 경우를 1단계에 배분한다.

2단계

2단계 추진계획은 계획기준년도를 2010년까지로 한다. 2단계 추진계획의 대상은 1단계에 포함되지 않은 구역을 대상으로 하되 구체적으로 구역 지정시 적용하여야 할 기준은 1단계의 기준에 따르도록 한다.

단계조정기준

사업추진단계의 조정이 필요한 경우는 자치구청장이 주민이 요청이 있는 경우 정비의 시급성 및 주변지역에 대한 부정적인 영향등을 고려하여 시행단계를 조정할 수 있도록 한다.

추진계획의 각 단계별 대상지

구 분	대 상 범 위
제1단계 (2008년까지)	<ul style="list-style-type: none"> • ‘80년 이전 노후건축물이 전체 대상구역의 2/3이상 • ‘90년 이후 신축건축물이 전체 대상구역의 10%이하 • 간선도로 등 정비기반시설의 여건이 양호한 곳 • 재건축사업 추진을 위한 주민의 구역요건 검토 희망지역
2단계 (2010년까지)	<ul style="list-style-type: none"> • 1단계에서 제외된 곳

3 단계별추진계획의 배분결과

사업추진단계의 배분결과를 살펴보면, 총 319개 구역 중 1단계에 배분된 정비 예정구역은 219개 구역(879.6ha)이며, 2단계에 배분된 정비예정구역은 100개 구역(239.6ha)이다.

1단계에 과반수 이상이 해당되고, 구역수에 의한 구성비가 1단계 68.7%, 2단계 31.3%로 면적에 의한 구성비와는 다소 큰 차이를 나타내고 있다. 1단계에 해당하는 구역은 앞서 설명되어진 것과 같이 노후단독주택지의 비율이 높기 때문에 사업의 시급성이나 필요성 측면에서 정비의 필요성이 요구되어 지는 곳으로 2단계구역보다 많은 구역이 해당한다.

4 단계별추진계획의 활용 및 대응방법

재건축사업은 재개발사업 등 기타 기성시가지 개발사업에서와 같이 반드시 단계별 추진계획대로 일어나는 것은 아니다. 이것은 어디까지나 재건축사업 등이 일시에 집단적으로 일어남으로서 발생할 수 있는 도시문제들을 최소화하기 위해서 계획적으로 유도하고자 하는 개념이다.

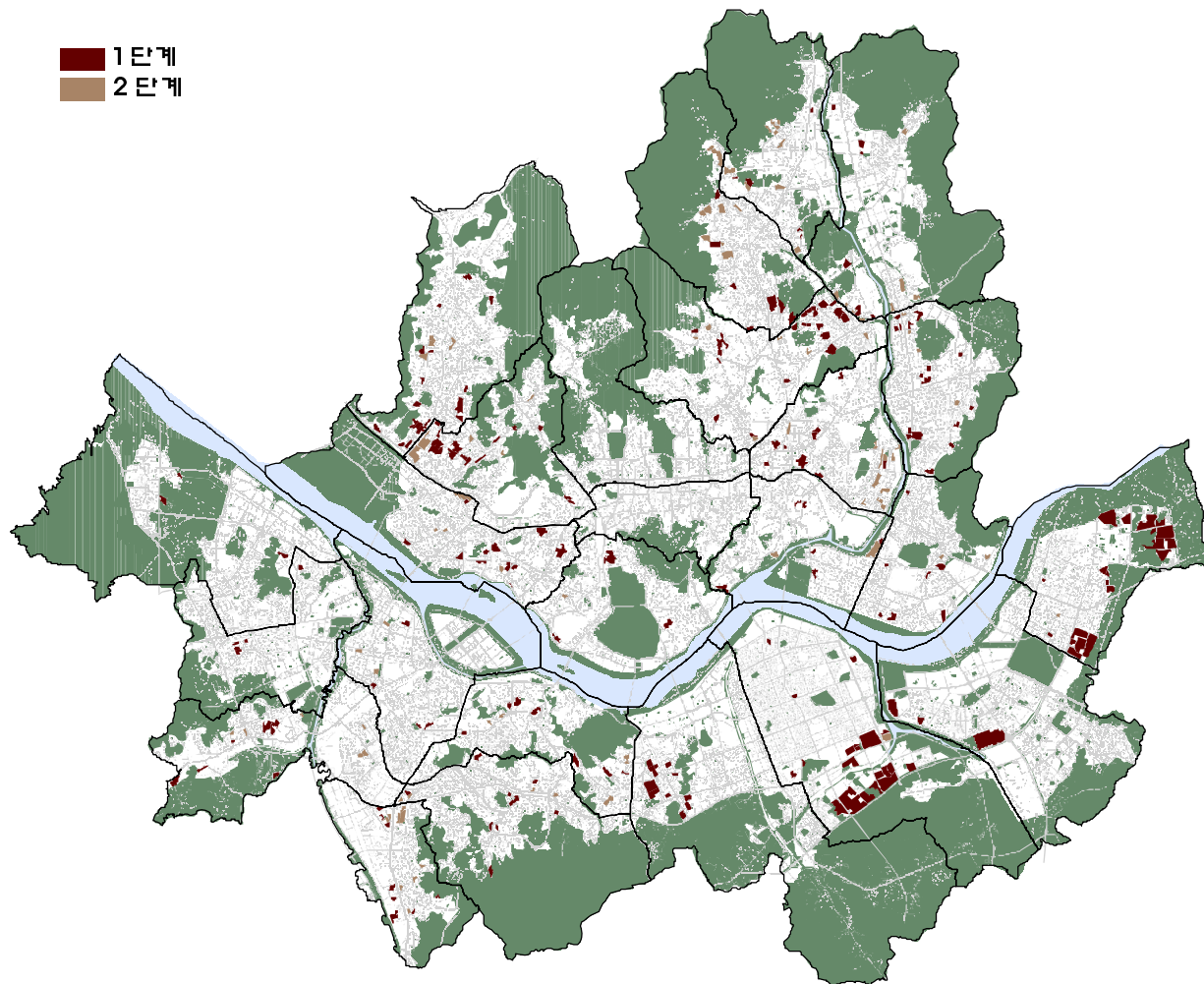
단계별추진계획상 우선순위가 1단계에 해당하지는 않지만 재건축사업의 움직임이 활발하여 사업추진단계의 조정이 필요한 경우는 앞서 단계별계획조정기준과 같이 자치구청장이 주변지역에 대한 부정적인 영향 등을 고려하여 시행 단계를 조정하는 등 유연하게 대처할 수 있다.

또한 재건축사업구역의 대상범위가 넓어서 한꺼번에 재건축사업이 일어날 경우 지역사회 구조변화에 지대한 영향이 우려되는 곳에 대해서는 순환개발 등을 적극 유도한다.

단계별 추진계획의 배분결과

구 분	구 역 수		면 적	
	개소	구성비(%)	ha	구성비(%)
1단계	219	68.7	890.8	78.8
2단계	100	31.3	239.6	21.2
계	319	100.0	1130.4	100.0

정비예정구역별 단계별 추진계획 배분결과



3. 재정계획

1 기본방향 및 원칙

비용부담의 원칙

주택재건축사업은 재건축조합 등 민간사업주체에 의해서 시행되고 있는바 정비사업에 필요한 진입로 설치 등 해당 주민이 주로 이용하는 공공시설의 설치에 사업주체가 부담하는 것을 원칙으로 한다.

공공의 역할 및 지원

공공은 주택재건축사업을 시행하면서 근린생활권 차원에서 필요한 정비기반시설의 설치재원을 확보하는데 일부 지원을 하도록 한다. 도로 등 정비기반시설 확충시 공공계획과의 정합성을 고려하고 주변지역과 연계하여 투자의 효율성을 증진하도록 한다.

공공임대주택건설의 재정부담

사업비의 구성은 주택을 건설하는데 필요한 건축비와 주택 이외의 부분, 특히 도로, 공원 등 정비기반시설을 확보하는데 드는 비용으로 구성된다. 이 중 주택건설비용은 일반주택(일반분양)과 공공임대주택의 건설에 드는 비용으로 구분된다.

현재 서울시는 공공임대주택의 경우 건설비의 일부를 지원하거나 직접 건설할 수 있고, 민간사업자가 건설한 후 법정가액으로 산정하여 매입할 수 있도록 조례로 정하여 시행하고 있다. 이와 더불어 학교, 공원 등의 설치시 비용의 일부를 지원하거나 부담하도록 하고 있으며 필요시 시·구청장이 도시계획시설사업으로 건설하도록 하고 있다.

□ 정비기반시설 설치비용의 부담에 관한 조례

제35조 (정비기반시설 설치비용의 부담 등)

- ① 시장은 법 제60조제2항 및 영 제58조의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다.
 1. 주거환경개선구역 안에 설치하는 주요 정비기반시설
 2. 주택재개발구역안의 도로법 제54조의3 및 도로의구조·시설기준에관한규칙 제3조의 규정에 의한 자동차전용도로, 구간선도로, 보조간선도로 및 공원(어린이공원은 제외한다)
- ② 법 제63조의 규정에 의하여 시장은 다음 각호의 1에 해당하는 경우의 정비사업으로 인한 정비기반시설의 설치비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있다.
 1. 주거환경개선구역 안에 설치하는 정비기반시설
 2. 주택재개발구역 안에 설치하는 폭 12m이상의 도시계획도로 및 어린이공원·녹지
 3. 구청장이 시행하는 다음 각목의 1에 해당하는 사유로 시행하는 도시환경정비사업의 정비기반시설
 - 가. 천재지변 등의 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있는 경우
 - 나. 시장이 시행하는 도시계획사업과 연계하여 사업을 시행할 필요가 있는 경우
 - 다. 문화유산 보존을 위하여 문화재 등의 주변지역에 도시환경정비사업을 시행함으로써 건축규모가 제한되는 경우
 - 라. 공공건축물의 건축 및 기타 지역경제 활성화를 위하여 구청장이 시장과 사전 협의하여 사업을 시행하는 경우
 - 마. 도심주거공간 확보를 위하여 건축연면적의 30퍼센트 이상을 주거용도로 사업을 시행하는 경우
 - 바. 수복재개발방식(전면철거방식과는 달리 정비구역의 블록을 구분하여 기존의 도로와 필지 체계에 순응하여 재개발하는 방식을 말한다)으로 시행하는 도시환경정비사업
- ③ 구청장은 제64조제1항의 규정에 의하여 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 당해 시설이 제 기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자로 하여금 당해 정비기반시설의 설치비용을 당해 구금고에 예치하게 할 수 있다.

2 재정수요의 추계

1) 공공임대주택 확보를 위한 비용 산정

공공임대주택 확보비용 산정

단계별계획을 토대로 평균밀도와 계획밀도를 산정하여 증가 될 연면적을 산정한다.

그리고 매년 개발가능한 면적을 추정하여 공급가능한 세대수를 추출한다. 이때 건립가능한 면적은 50㎡이하, 60㎡이하, 85㎡이하로 구분하여 평균 60㎡이하로 산정한다.

표준공사비는 건교부표준건축비를 적용하여 비용을 산정한다.

(표준건축비 1㎡당 870,600원)

상기의 주택공급량에서 추정 한 공공임대주택의 공급물량을 토대로 산정한다.

임대수입 총당과 자원 확보

임대료 산정방법은 자치구별 소득계층과 서울시 주택정책의 방향과 관련성이 높다. 평당가격 산정은 60㎡를 기준으로 산정한다. 해당 자치구내 인근의 신축 건물 유사평형의 가격을 기준해서 전세가격과 월세가격을 산정한다. 법상에서는 이것의 90% 이내에서 정하도록 되어있지만 서울시 주택정책 등을 고려하여 서울시와 협의하여 정하도록 한다.

임대수입은 사업이 완료되어 입주된 후에 발생하는 것이므로 공공임대주택을 위한 표준공사비 지급시기와 차이가 있을 수 있어 투자재원에 대한 확보 방안 마련이 필요하다.

그리고 재건축사업이 서울시전역에서 본격적으로 궤도에 오르게 되어 임대수입이 발생하게 되므로 다수의 재건축대상지에대해 투자비용 확대가 가능할 것이다.

임대주택 건설에 따른 투자비용 추정

자치구	정비예정구역면적 (㎡)	임대주택면적 (㎡)	임대주택세대수	임대주택건축비 (만원)
종로구	0	0	0	0
중구	0	0	0	0
용산구	188,978	34,162	455	2,974,183
성동구	276,945	48,647	649	4,235,177
광진구	210,813	38,266	510	3,331,422
동대문구	554,019	104,206	1,389	9,072,160
중랑구	417,034	83,407	1,112	7,261,398
성북구	759,223	150,483	2,006	13,101,072
강북구	703,902	140,780	1,877	12,256,340
도봉구	315,527	63,105	841	5,493,951
노원구	340,404	61,721	823	5,373,448
은평구	594,540	118,908	1,585	10,352,136
서대문구	698,328	138,755	1,850	12,079,977
마포구	443,671	88,485	1,180	7,703,488
양천구	82,365	16,473	220	1,434,146
강서구	80,843	15,050	201	1,310,230
구로구	324,337	59,893	799	5,214,271
금천구	324,940	58,368	778	5,081,482
영등포구	136,671	17,084	228	1,487,317
동작구	302,612	57,367	765	4,994,375
관악구	251,608	49,091	655	4,273,841
서초구	434,319	79,082	1,054	6,884,873
강남구	1,645,833	205,729	2,743	17,910,778
송파구	552,161	69,020	920	6,008,890
강동구	1,664,564	209,791	2,797	18,264,425
서울시	11,303,637	1,907,872	25,438	166,099,378

2) 도로 및 공원 조성을 위한 비용

도로 및 공원 조성을 위한 비용 산정

주택재건축사업과 관련한 정비기반시설 확보를 위해 도입한 계획용적률에 의거하여 주민들이 확보한 도로 및 공원용지의 시설설치를 위한 조성비는 다음과 같이 산정한다.

평당 조성비는 도로의 경우 폭원별로 255만원에서 730만원을 산정하였고 공원의 경우는 1㎡당 4.8만원으로 산정하였다.(주택재개발기본계획의 기준준용)

도로설치비용

도로폭(m)	총연장 (m)	조성단가 (만원/m)	도로조성비용 (단위 : 억원)
8m	17,200	255	438
10m	26,260	330	866
12m	23,230	405	940
15m	11,920	480	572
20m	4,070	635	258
25m	290	730	21
합 계	82,970	-	3,095

3) 재원확보 및 운용방법

각 연도별 수요추정과 세입·지출에 대한 대차대조표를 만들어 재원의 확보가능 물량과 부족분에 대한 현황을 파악하는 것이 중요하다. 또한 이를 운용함에 있어 (가칭)주택재건축공공투자기금에 대해서 기금의 조성방법, 사용의 원칙 등에 대한 다양한 운용방안 마련을 고려한다.

4. 관민역할 분담 및 사업활성화

1 주택재건축사업 정책추진 방안

주택재건축사업의 활성화를 위한 행정지원 강화

그 동안의 주택재건축사업은 민간주도의 사업이었으나 도시 및 주거환경정비법 제정에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 대상이 됨에 따라 주택재건축사업에 있어 공공의 역할 및 영역의 확대에 따른 도시계획적 위상이 한층 강화되었다.

공공의 행정지원강화는 주택재건축사업의 활성화를 통한 주거환경의 정비가 시급히 필요한 곳으로 정비의 필요성은 낮지만 공공성 확보 측면에서 정비의 시급성이 높은 곳들이 해당한다. 기반시설이 불량한 불량주택밀집지역이나 영세가옥밀집지역 등을 예로 들 수 있는데 이들 지역은 인프라시설 설치 및 계획주도 등의 기능이 공공에 의해서도 수행 가능한 지역들로 낙후지역에 대한 공공의 지원을 통해 주거환경정비를 꾀할 수 있는 지역이다. 이들 지역은 주로 정비기반시설에 대한 계획이 수립된 후 재건축사업 등이 원활히 이루어질 수 있도록 하는 공공의 지원이나 조치가 필요하다. 따라서 주택재건축사업의 합리적인 추진을 위해서 행정지원을 위해 시 또는 구차원의 역할 강화 등이 필요하다.

재건축사업의 합리적 추진을 위한 공공의 역할 강화

주택재건축사업대상지중에서 사업의 활성화를 필요로 하는 지역은 공공의 역할강화를 필요로 하는 개발의 가능성이 높은 지역에 해당한다. 이는 역세권이나 개발여건이 비교적 잘 조성된 곳으로 개발 후 개발의 효과나 개발이익이 커 이에 대한 합리적 조정이 필요한 곳, 개발의 규제 및 제어가 필요한 보존의 필요성이 높은 지역 등이 해당된다.

구체적인 사례대상지역으로는 현재 서울시의 저밀도 아파트지구, 택지개발사업지구 및 보존의 필요성이 높은 한옥가옥 밀집지역 등이 해당된다.

2 사업 활성화를 위한 관민역할분담

참여주체의 역할

주택재건축사업의 참여주체는 크게 공공과 민간기업 그리고 주민으로 구분될 수 있다. 지방정부로 대변될 수 있는 공공은 기본계획의 수립, 재건축사업추진 등에 따른 제도적 보완 등을 지원해 주고 있다. 한편 사업시행자로서 참여하고 있는 민간기업은 주민과 함께 개발사업의 실질적인 주체가 되고 있다.

주택재건축기본계획이 공공의 계획으로서 자리매김을 할 수 있도록 기틀을 마련하고 각 참여주체 간에 원활한 역할조정을 통한 사업의 활성화 및 효과적인 추진이 필요하다.

주택재건축사업의 계획적 관리를 위한 다양한 행정적인 조치

주택재건축사업에서 구역내 필요한 공공시설의 합리적 확보와 지속적 관리투자를 위한 다양한 행정적 유도방안의 마련이 필요하다.

공공시설의 투자 및 설치 유도대상은 지구내 도로와 공원정비, 임대주택 확보 등이다. 이러한 시설들의 확보를 위해서 관련부서와 사업당사자간의 협의를 통해 우선적으로 확보할 필요가 있다.

공공성의 확보를 전제로 한 재건축사업의 원활한 추진을 유도하고자 행정절차의 간소화와 같은 공공의 적극적 지원책 및 유도방안 마련이 필요하다.

3 운용방안

주민협의체 등의 구성을 통한 정비의 실현

“주택재건축기본계획”은 공공의 주도로 수립된 물리적 관점에서의 주거환경 개선에 중점을 둔 계획이라면, 활성화 방안들은 비물리적 관점에서 민간중심의 주거환경개선을 위한 활동 지원에 역점을 둔 것으로 보다 효과적일 것이다. 이를 위해 공공이 지원하고 민간이 주도하는 주민협의체 등의 구성을 통한 현실감 있는 정비의 실현화 방안의 마련이 필요하다.

행정지원 전담기구의 마련

원활한 재건축사업의 추진에 장애가 되는 요인들을 대폭적으로 제거하고 주택 재건축사업의 합리적 추진을 위해서는 행정지원의 강화가 필요한데 이를 위해서는 행정지원을 위한 전담기구 등의 마련도 고려해 볼 만하다.

이 전담기구의 역할들은 저소득계층을 위한 공공임대주택마련 프로그램 및 장기저리 융자 및 알선부터 주민교육을 위한 설명회 개최 또는 주민지원 전문가 파견제도에 이르기까지 다양한 형태의 창구역할을 담당하게 된다.

(가칭) 자치구 주택재건축구역 지정계획의 마련

서울시 주택재건축기본계획을 토대로 각 자치구의 특수성과 지구의 특성을 반영한 재건축사업을 추진하고자 각 자치구별로 “(가칭) 자치구주택재건축구역 지정계획”을 수립할 필요가 있다.

“자치구주택재건축구역지정계획”은 자치구가 주도가 되어 계획을 수립하는 것을 가리킨다.

제4부 정비예정구역별 계획

- 본 장에서는 자치구별로 실제 정비사업을 시행하게 될 경우 기본적으로 준수하여야 할 사항을 정비예정구역별로 제시한다.
- 서울시 기성시가지 전역을 대상으로 검토한 후 최종적으로 재건축정비예정구역으로 선정한 구역은 총 319개 구역, 1130.4ha이다. 협의대상구역은 12개 구역, 69ha이고, 우선검토구역은 76개 구역이다.
- 재건축정비예정구역은 성북구가 25개 구역으로 가장 많고, 강동구 22개 구역, 동대문구, 중랑구, 은평구, 강남구가 각각 21개 구역으로 선정되었다. 강북지역은 주로 노후단독주택지가 대상이 되고, 강남지역은 노후공동주택지가 대상이 되는 것으로 나타났다.

자치구	구 역 수				면 적 (ha)			
	정비예정구역	협의대상구역	우선검토구역	소계	정비예정구역	협의대상구역	우선검토구역	소계
종로구	-	1	1	2	-	1.1	-	1.1
용산구	4	-	5	9	18.9	-	-	18.9
성동구	9	-	1	10	27.7	-	-	27.7
광진구	9	1	-	10	21.1	10.9	-	32.0
동대문구	21	-	1	22	55.4	-	-	55.4
중랑구	21	-	13	34	41.7	-	-	41.7
성북구	25	1	6	32	75.9	2.1	-	78.0
강북구	16	-	1	17	70.4	-	-	70.4
도봉구	16	-	1	17	31.6	-	-	31.6
노원구	13	-	1	15	34.0	-	-	34.0
은평구	21	-	7	28	59.5	-	-	59.5
서대문구	20	4	5	29	69.8	19.6	-	89.4
마포구	17	-	3	20	44.4	-	-	44.4
양천구	5	-	-	5	8.2	-	-	8.2
강서구	3	-	2	5	8.1	-	-	8.1
구로구	12	-	4	16	32.4	-	-	32.4
금천구	17	-	-	17	32.5	-	-	32.5
영등포구	7	1	4	12	13.7	1.6	-	15.3
동작구	12	2	4	18	30.3	4.7	-	34.9
관악구	13	-	13	26	25.2	-	-	25.2
서초구	12	-	3	15	43.4	-	-	43.4
강남구	21	2	1	24	164.6	29.0	-	193.6
송파구	3	-	-	3	55.2	-	-	55.2
강동구	22	-	-	22	166.5	-	-	166.5
서울시	319	12	76	407	1130.4	69.0	-	1199.4

1. 종로구

■ 정비예정구역 총괄

● 총 구역수 :

● 총 면적 :

● 건축물 밀도계획

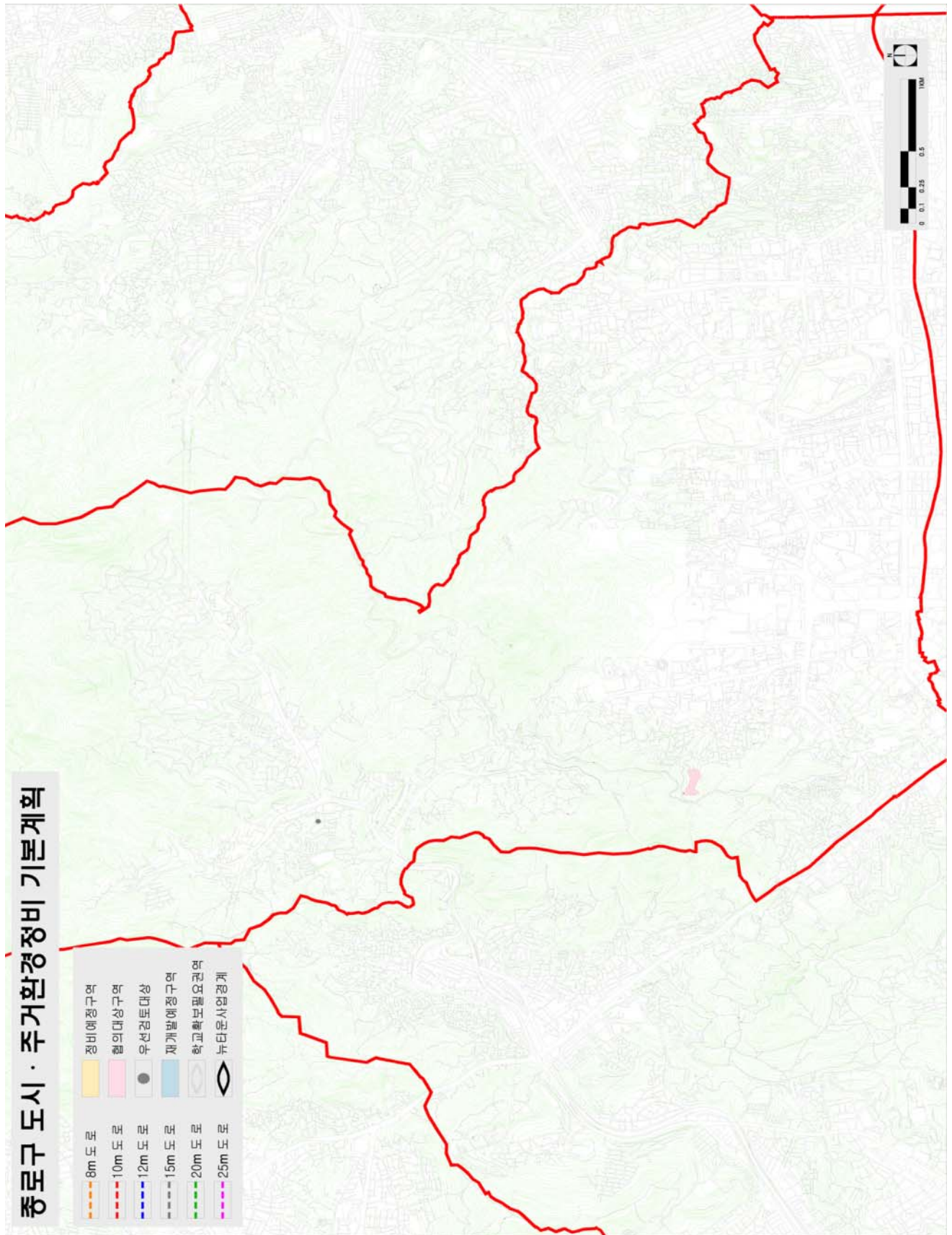
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	-	-	-
면 적	-	-	-	-
구성비(%)	-	-	-	-

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	-	-	-
면적(ha)	-	-	-
구성비(%)	-	-	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
협의대상구역	육인동	179-3	1.1	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	육인시범아파트, 자연경관지구
	신영동	226-229							우선검토대상



2. 용산구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 4개 구역
- 총 면적 : 18.9ha
- 건축물 밀도계획

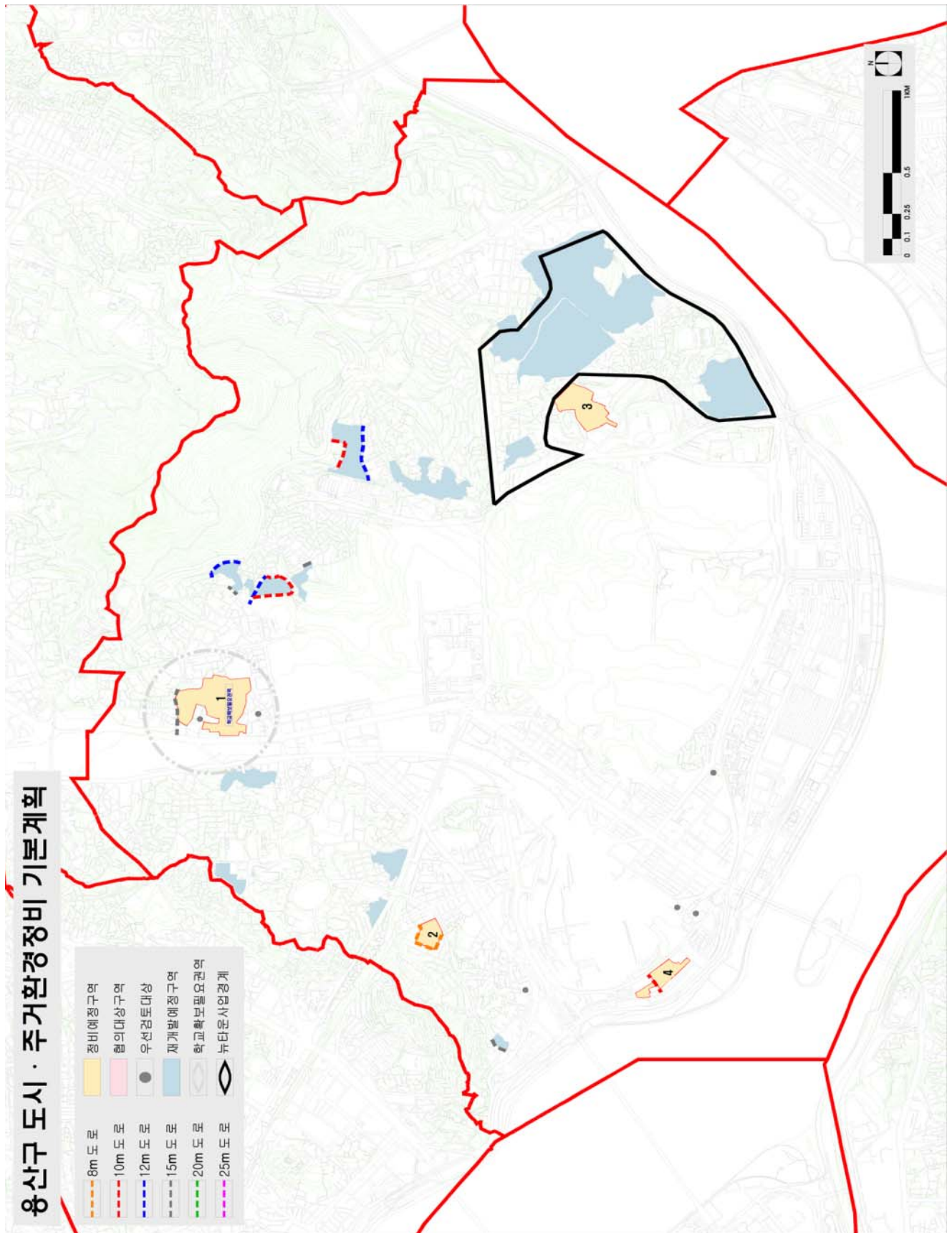
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	1	1	2
면 적	-	1.8	4.8	12.3
구성비(%)	-	25.0	25.0	50.0

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	1	1	2
면적(ha)	4.8	1.8	12.3
구성비(%)	25.0	25.0	50.0

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	우암동	142-4	10.0	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
2	용문동	38-148	1.8	190	60	7	2	단독	
3	이태원동	22-2	4.8	210	50	-	1	공동	청와아파트
4	이촌동	203-75	2.3	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
	원효로4가	109-4							우선검토대상 (풍천아파트 일대)
	한강로3가	40-536							우선검토대상
	한강로3가	65							우선검토대상
	갈월동	6-21							우선검토대상
	남영동	11-12							우선검토대상



3. 성동구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 9개 구역
- 총 면적 : 27.7ha
- 건축물 밀도계획

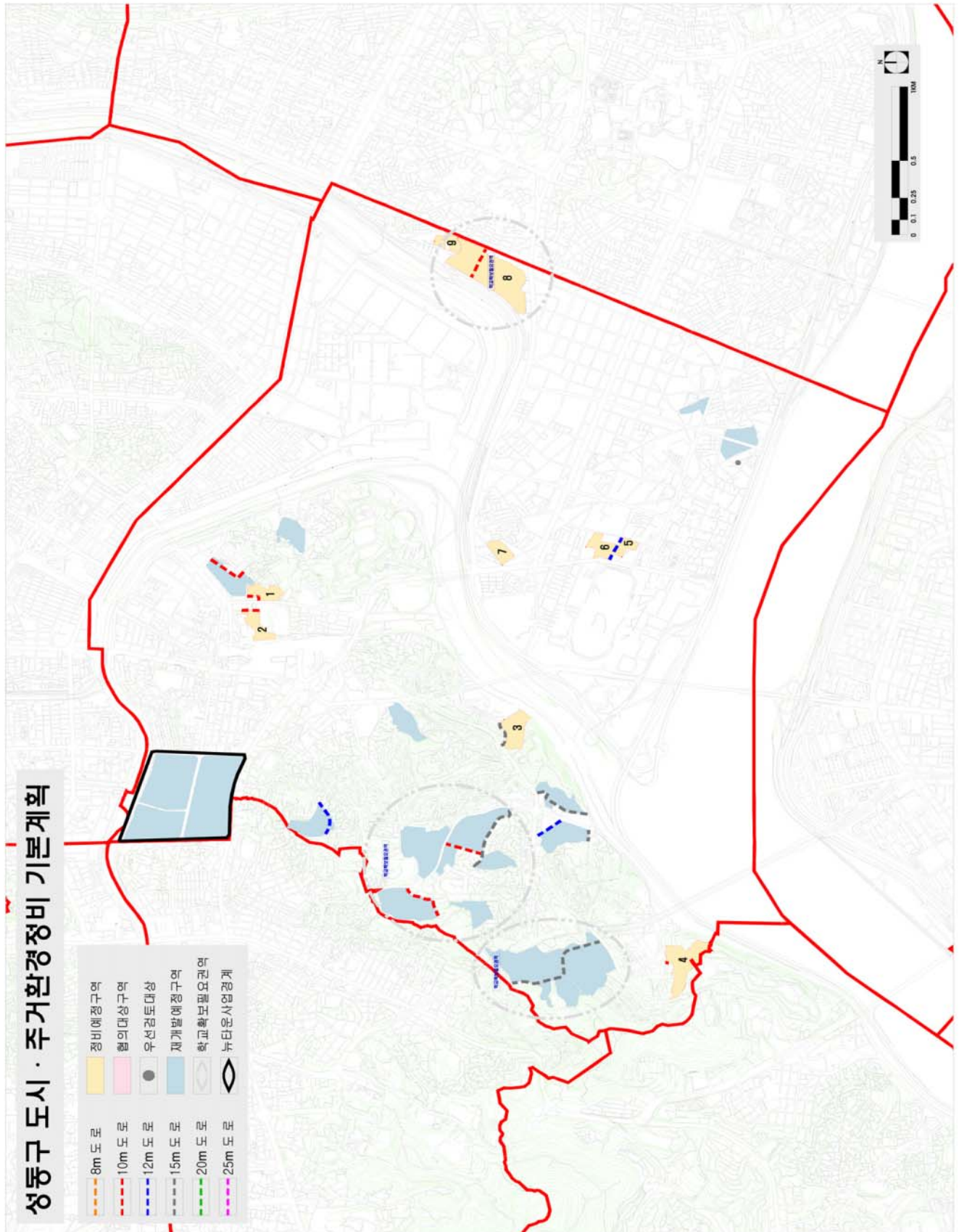
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	1	4	1	3
면 적	3.0	15.7	4.8	4.2
구성비(%)	11.1	44.4	11.1	33.3

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	4	2	3
면적(ha)	10.0	13.5	4.2
구성비(%)	44.4	22.2	33.3

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	마장동	795-6	1.8	190	60	7	1	단독	
2	마장동	797-47	1.9	190	60	평균층수 10	1	단독	
3	응봉동	193-162	3.0	170	60	7	2	단독	
4	옥수동	220-1	4.8	210	50	-	1	공동	한남아이츠아파트
5	성수동	656-421	1.0	-	-	-	-	공동	신장미아파트 (준공임지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
6	성수동1가	656-320	1.8	-	-	-	-	공동	동아맨션아파트 (준공임지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
7	성수동1가	656-1267	1.4	-	-	-	-	단독	준공임지역 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
8	송정동	73-766	10.5	190	60	평균층수 10	2	단독	
9	송정동	1-43	1.4	190	60	평균층수 10	1	공동	장미연립, 세림연립
	성수2가동	780-2							우선검토대상



4. 광진구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 9개 구역
- 총 면적 : 21.1ha
- 건축물 밀도계획

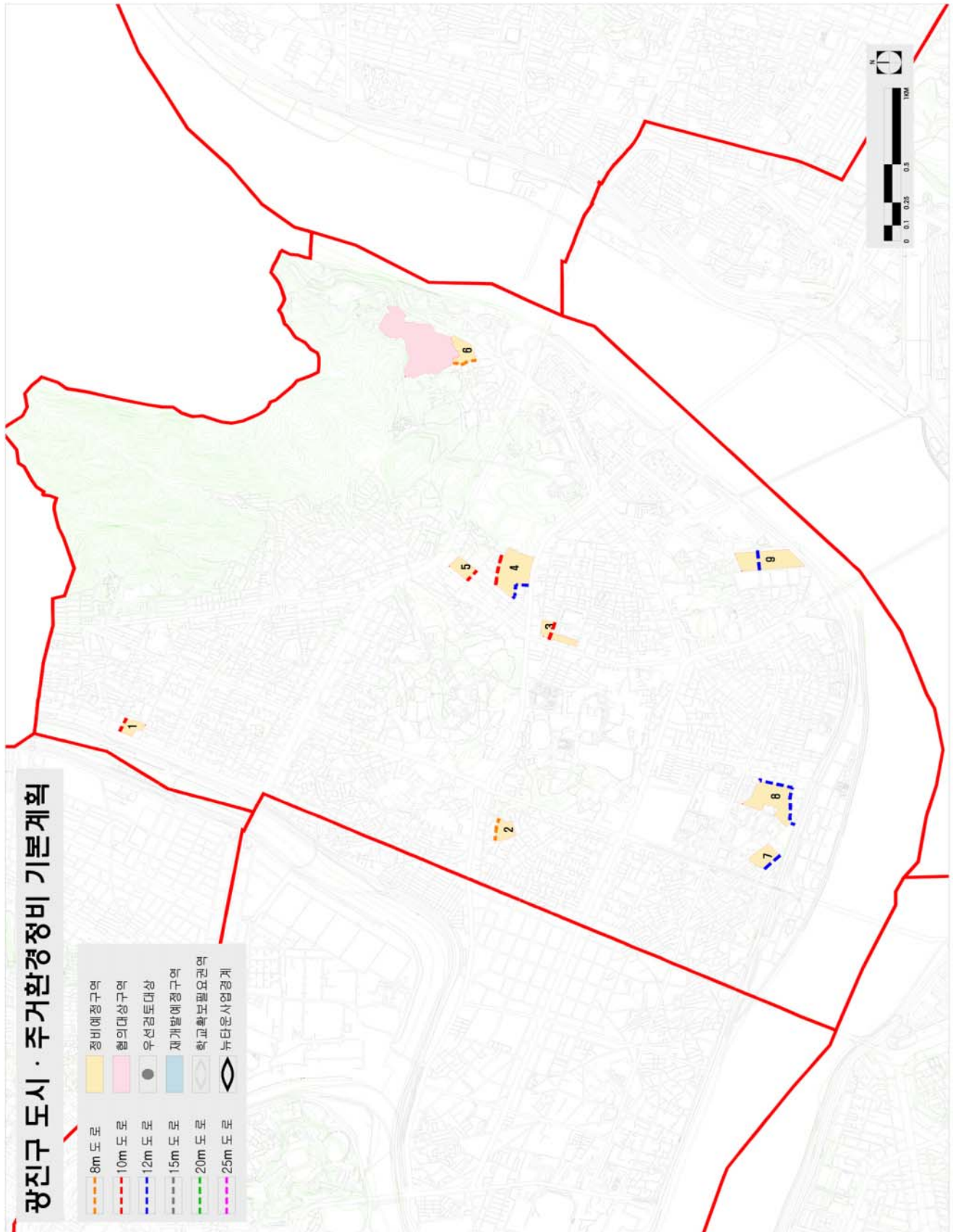
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	6	1	2
면 적	-	16.9	1.4	2.8
구성비(%)	-	66.7	11.1	22.2

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	2	2
면적(ha)	15.4	2.8	2.8
구성비(%)	55.6	22.2	22.2

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	종곡동	190-26	1.0	190	60	평균층수 10	1	공동	종곡아파트
2	화양동	132-29	1.2	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
3	구의동	236-40	1.4	210	50	-	1	단독	
4	구의동	122-2	4.6	190	60	7	1	단독	
5	구의동	72-3	1.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
6	광장동	332-9	1.6	190	60	7	2	단독	
7	노유동	114	1.6	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
8	자양동	464-40	4.3	190	60	평균층수 10	2	단독	
9	자양동	695	4.2	190	60	평균층수 15	1	공동	자양안양아파트
협의대상구역	광장동	145-8	10.9	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	위커빌아파트 (일부 자연녹지지역 포함)



5. 동대문구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 21개 구역
- 총 면적 : 55.4ha
- 건축물 밀도계획

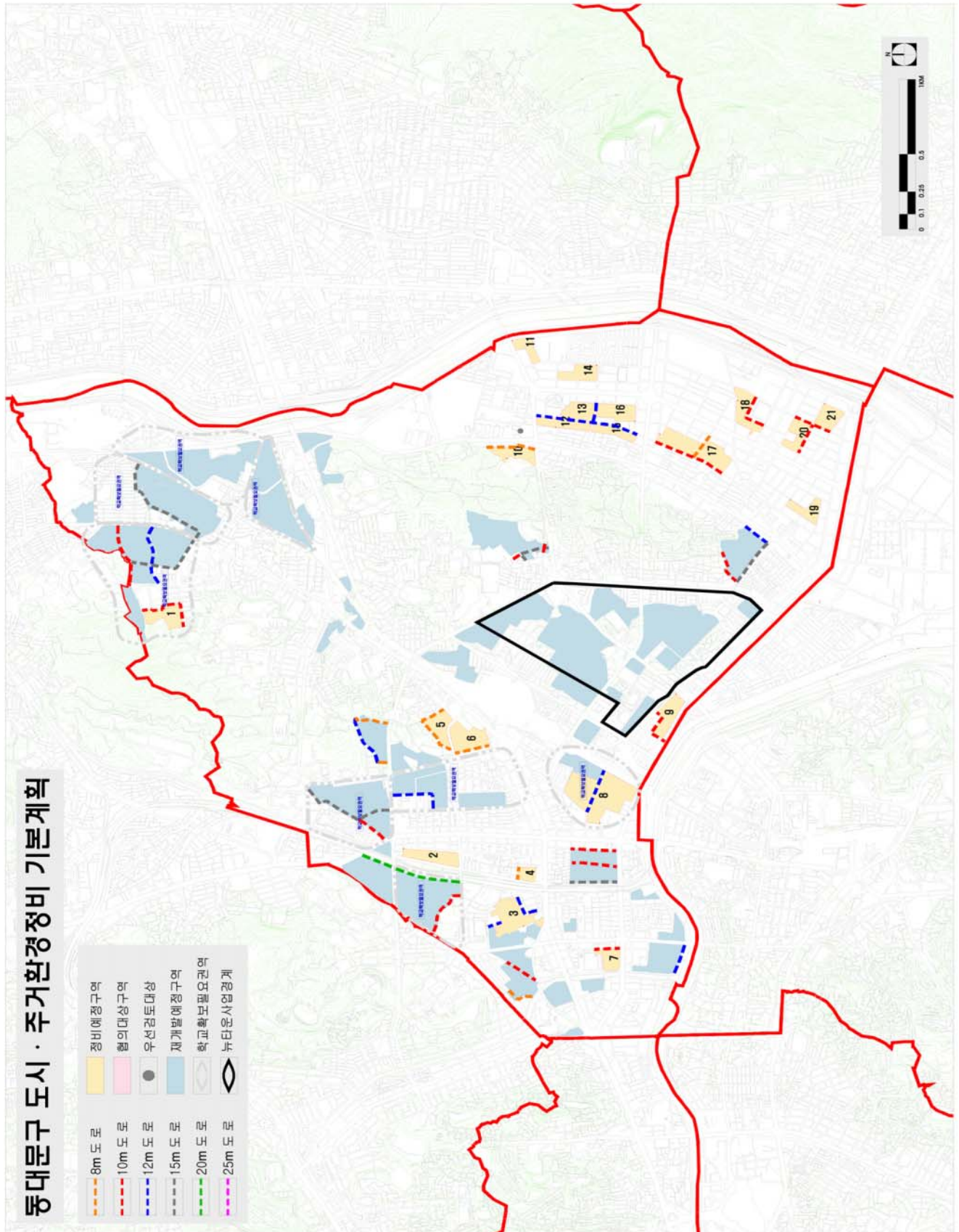
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	2	14	4	1
면 적	4.5	37.8	8.9	4.2
구성비(%)	9.5	66.7	19.0	4.8

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	9	12	-
면적(ha)	28.4	27.0	-
구성비(%)	42.9	57.1	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	이문동	264-271	2.5	170	60	5	1	단독	
2	제기동	862	2.5	190	60	평균층수 10	2	단독	
3	제기동	1158-20	4.1	평균 계획용적률 (190%, 400%)	60	7	1	단독	문화재보호구역주변(선농단) (용도지역은제지, 상업지역포함)
4	제기동	892-68	1.0	210	50	-	1	공동	미주아파트
5	청량리동	235-1	2.2	210	50	-	1	공동	청량리미주아파트(5동~8동) 기존밀도의 범위내에서 용적률인정 (예외규정적용)
6	청량리동	235-11	3.2	210	50	-	1	공동	청량리미주아파트(1동~4동) 기존밀도의 범위내에서 용적률인정 (예외규정적용)
7	용두동	238-23	1.6	190	60	평균층수 10	1	단독	
8	용두동	39-104	8.8	190	60	평균층수 10	1	단독	
9	답십리동	465-7	2.5	210	50	평균층수 15	1	단독	
	전농동	2-19	2.0	170	60	7	2	단독	
	장안동	317-4	1.3	190	60	평균층수 10	2	단독	
	장안동	104-5	1.9	190	60	평균층수 10	2	단독	
	장안동	289-12	2.2	190	60	7	2	단독	
	장안동	320-13	2.0	190	60	평균층수 10	2	단독	
	장안동	135-9	1.5	190	60	7	2	단독	
	장안동	291-1	2.4	190	60	평균층수 10	1	공동	장안동 연립주택단지
	장안동	391-17	5.3	190	60	7	2	단독	
	장안동	350-6	2.5	190	60	평균층수 10	2	단독	
	장안동	405-6	1.7	190	60	평균층수 10	2	단독	
	장안동	445-3	2.0	190	60	7	2	단독	
	장안동	453-19	1.9	190	60	7	2	단독	
	장안동	96-10							우선검토대상



6. 중랑구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 21개 구역
- 총 면적 : 41.7ha
- 건축물 밀도계획

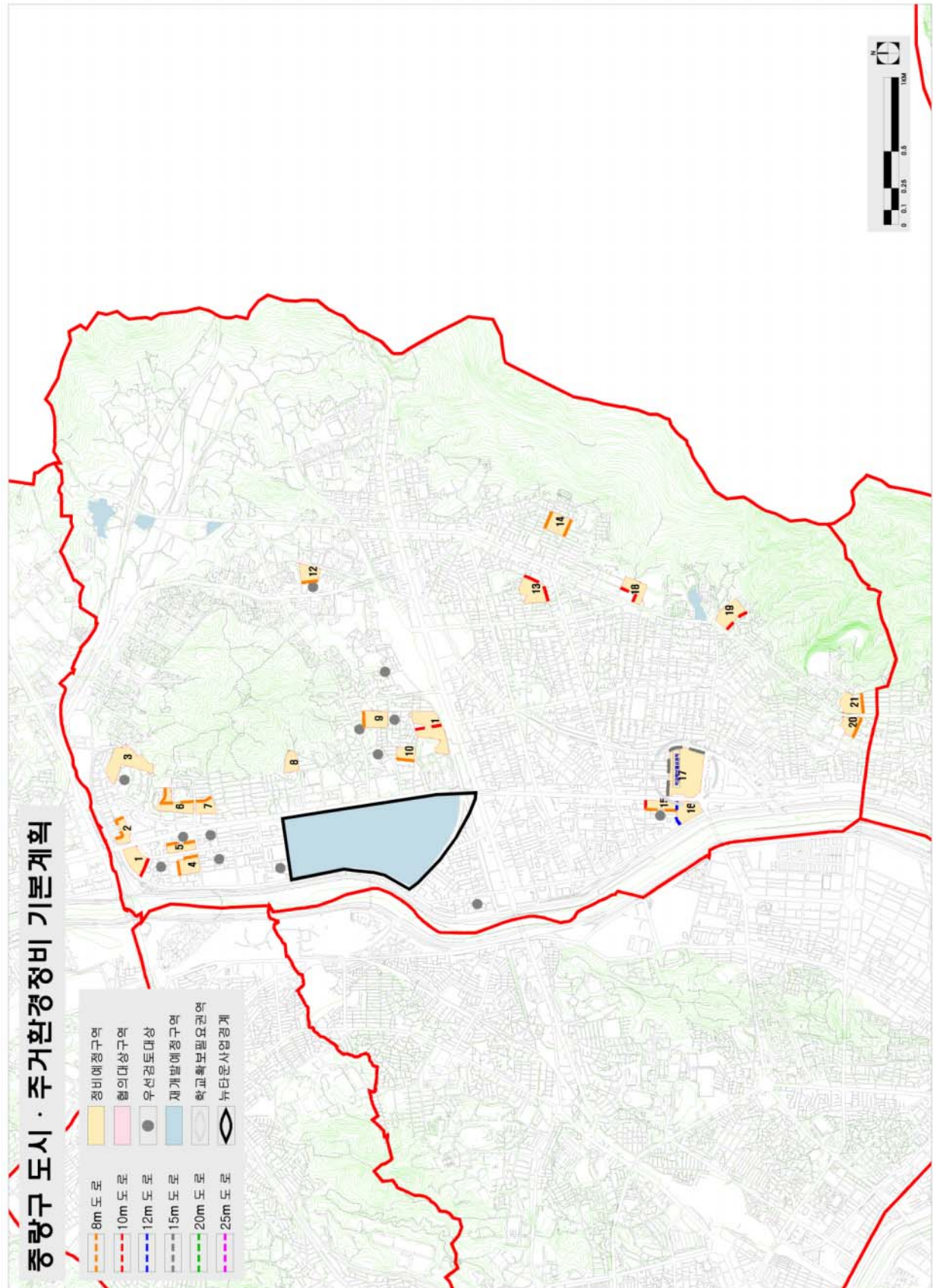
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	2	16	3	-
면 적	3.2	34.4	4.1	-
구성비(%)	9.5	76.2	14.3	-

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	4	2	3
면적(ha)	10.0	13.5	4.2
구성비(%)	44.4	22.2	33.3

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	목동	233-31	1.9	190	60	평균층수 15	1	단독	
2	목동	166-33	1.1	210	50	평균층수 15	2	단독	
3	목동	81-17	3.8	190	60	7	1	단독	
4	목동	237-45	1.5	190	60	평균층수 10	1	단독	
5	목동	238-112	1.1	190	50	평균층수 15	1	단독	
6	목동	173-23	2.0	190	60	평균층수 10	1	단독	
7	목동	177-4	1.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
8	중화동	274-5	1.1	170	60	5	2	단독	
9	중화동	131-35	1.8	190	60	7	1	단독	
10	중화동	158-11	1.0	190	60	7	1	단독	
11	상봉동	314-1	3.7	190	60	평균층수 10	1	단독	
12	신내동	579	1.4	190	60	평균층수 10	1	단독	
13	망우동	520-44	2.4	190	60	7	2	단독	
14	망우동	433-23	1.7	190	60	7	1	단독	
15	면목동	172-1	1.2	210	50	-	1	단독	
16	면목동	171-8	1.8	210	50	평균층수 15	1	단독	
17	면목동	164-46	7.0	190	60	평균층수 15	1	단독	
18	면목동	55-14	1.6	190	60	7	1	단독	
19	면목동	520-150	2.1	170	60	7	1	단독	
20	면목동	393-1	1.2	190	60	7	1	단독	
21	면목동	1480	1.7	190	60	7	1	단독	
	면목동	172							우선검토대상
	목동	235							우선검토대상
	목동	238-101							우선검토대상
	목동	239							우선검토대상
	목동	247							우선검토대상
	목동	77-40							우선검토대상
	목동	240							우선검토대상
	상봉동	273							우선검토대상
	신내동	567							우선검토대상
	중화동	10							우선검토대상
	중화동	133							우선검토대상
	중화동	140							우선검토대상
	중화동	324							우선검토대상



7. 성북구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 25개 구역
- 총 면적 : 75.9ha
- 건축물 밀도계획

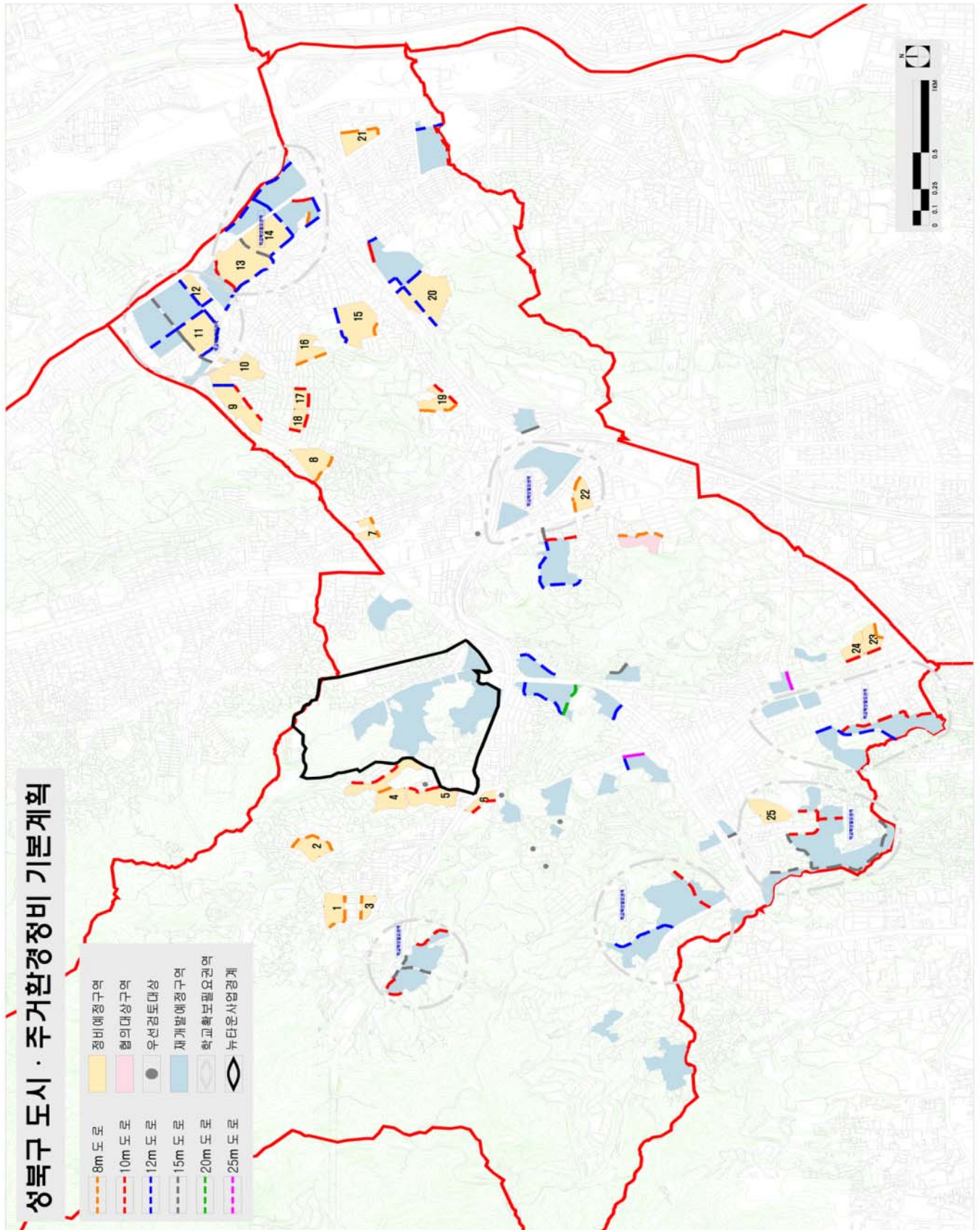
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	3	8	2	12
면 적	10.7	21.8	3.1	40.4
구성비(%)	12.0	32.0	8.0	48.0

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	7	6	12
면적(ha)	24.6	11.0	40.4
구성비(%)	28.0	24.0	48.0

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	정릉동	716-8	2.5	170	60	3	1	단독	자연경관지구
2	정릉동	289-16	2.4	190	60	7	2	단독	
3	정릉동	717-14	1.1	170	60	5	2	단독	
4	정릉동	410-10	5.6	190	60	7	1	단독	
5	정릉2동	164-1	3.2	190	60	7	1	단독	
6	정릉2동	150-27	1.1	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름) 방화지구, 준주거지역
7	아월곡동	81-450	1.2	210	50	-	2	단독	
8	장위동	231-213	3.1	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
9	장위동	219-201	3.9	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
10	장위동	222-13	4.3	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
11	장위1동	188-1	4.5	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
12	장위3동	173	1.8	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
13	장위3동	85	6.6	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
14	장위3동	110	4.9	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
15	장위2동	68	5.6	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
16	장위동	233-20	2.2	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
17	장위동	233-303	1.2	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
18	장위동	231-1	1.2	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
19	상월곡동	77-1	2.1	190	60	평균층수 10	2	단독	
20	석관동	338-35	7.1	170	60	7	1	단독	
21	석관동	73-1	2.4	190	60	평균층수 15	2	단독	
22	종암동	10-1	1.9	210	50	평균층수 15	1	단독	
23	안암동4가	22	1.8	190	60	12	2	공동	삼익아파트
24	안암동3가	136-1	1.6	190	60	7	1	단독	
25	삼선동	29-1	2.7	190	60	7	1	단독	
협의대상구역	종암동	54-388	2.1	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
	정릉동	109-26							우선검토대상
	정릉동	171-24							우선검토대상
	정릉동	545-5							우선검토대상
	정릉동	556							우선검토대상
	정릉동	87-85							우선검토대상
	아월곡동	90-1751							우선검토대상



8. 강북구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 16개 구역
- 총 면적 : 70.4ha
- 건축물 밀도계획

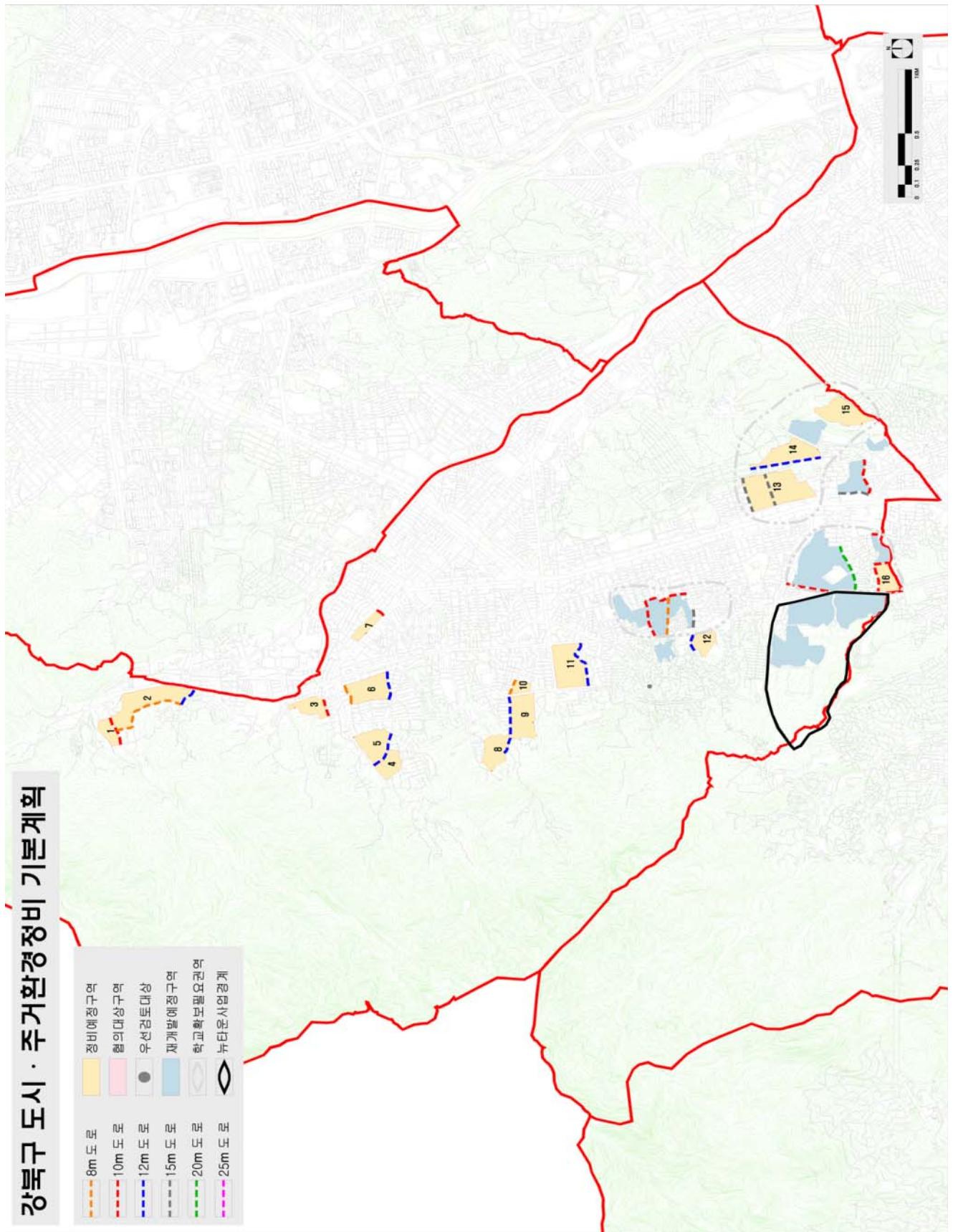
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	13	1	1	1
면 적	55.4	10.6	1.8	2.6
구성비(%)	81.4	6.2	6.2	6.2

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	6	9	1
면적(ha)	31.9	35.9	2.6
구성비(%)	37.5	56.2	6.3

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	우이동	180-47	1.9	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
2	우이동	170-2	7.9	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
3	우이동	73-95	2.7	170	60	5	1	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
4	수유동	535-1	2.7	170	60	3	2	단독	자연경관지구
5	수유동	560	4.4	170	60	3 / 5	2	단독	자연경관지구 최고고도지구 (5층 20m, 완화시 7층 28m)
6	수유동	291-224	5.2	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
7	수유동	254-72	1.8	210	50	-	2	단독	
8	수유동	516-21	3.9	170	60	3	2	단독	자연경관지구
9	수유동	508-92	5.8	170	60	3 / 5	1	단독	자연경관지구 최고고도지구 (5층 20m, 완화시 7층 28m)
10	수유동	443-30	1.1	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
11	수유동	472-81	7.0	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
12	미아동	776-68	2.2	170	60	5	1	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
13	미아동	137-72	10.6	190	60	7	1	단독	
14	미아동	3-770	5.3	170	60	5	1	단독	
15	미아동	8-373	5.2	170	60	7	1	단독	
16	미아동	1261-376	2.6	-	-	-	-	단독	뉴타운확장우보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
	수유1동	486-2							우선검토대상 (삼흥연립일대)



9. 도봉구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 16개 구역
- 총 면적 : 31.6ha
- 건축물 밀도계획

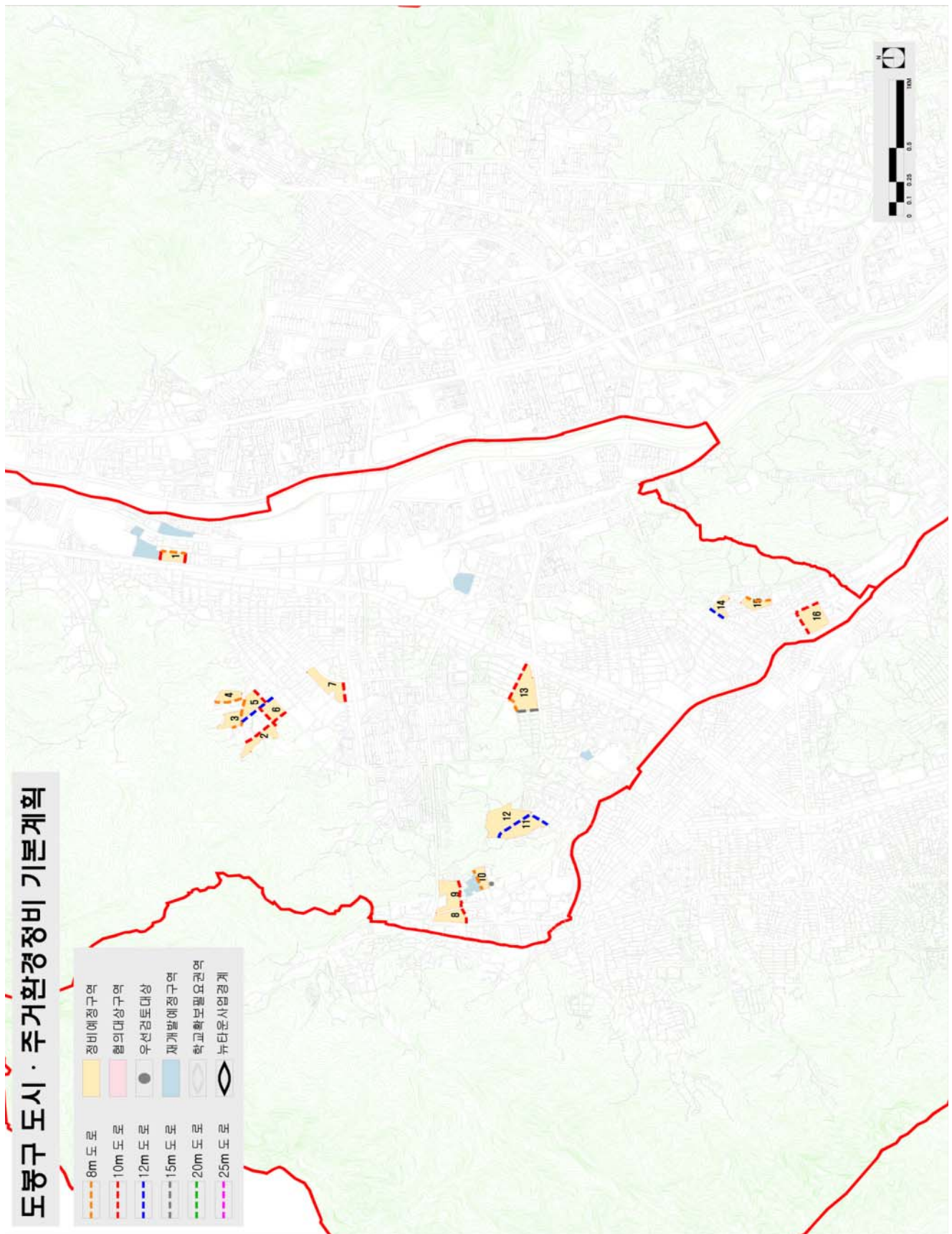
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	9	6	1	-
면 적	18.3	12.2	1.1	-
구성비(%)	56.3	37.5	6.3	-

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	11	
면적(ha)	8.1	23.5	-
구성비(%)	31.3	68.8	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	도봉동	624	1.1	210	50	평균층수 15	1	단독	
2	방악동	610-2	1.8	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
3	방악동	396-50	1.4	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
4	방악동	386-42	1.2	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
5	방악동	604-35	1.7	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
6	방악동	615-1	1.5	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
7	방악동	664-9	2.3	190	60	7	2	단독	
8	쌍문동	494-22	1.6	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
9	쌍문동	524-87	2.6	170	60	5	2	단독	최고고도지구(5층 20m, 완화시 7층 28m)
10	쌍문동	478-47	1.0	190	60	7	1	단독	
11	쌍문동	460-80	2.6	170	60	5	2	단독	
12	쌍문동	460-188	4.0	170	60	5	1	단독	
13	쌍문동	137-13	4.1	190	60	평균층수 10	2	단독	
14	창동	440-95	1.0	190	60	7	1	단독	
15	창동	453-24	1.1	190	60	7	1	단독	
16	창동	521-16	2.8	190	60	7	2	단독	
	쌍문동	486							우선검토대상



10. 노원구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 13개 구역
- 총 면적 : 34.0ha
- 건축물 밀도계획

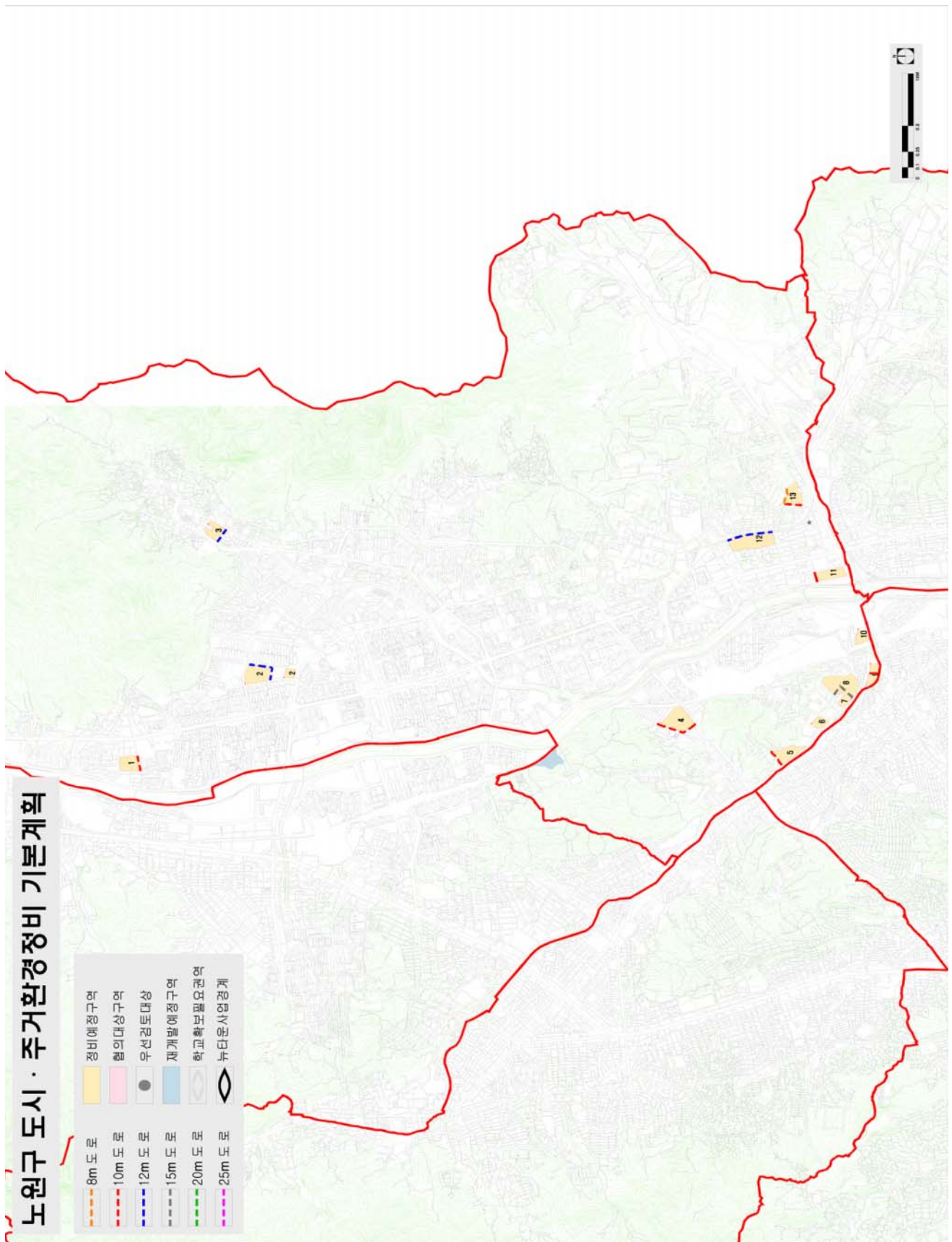
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	9	4	-
면 적	-	24.6	9.5	-
구성비(%)	-	69.2	30.8	-

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	8	-
면적(ha)	16.3	17.8	-
구성비(%)	38.5	61.5	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	상계동	1050-2	2.3	190	60	7	1	단독	
2	상계동	677,680	4.3	190	60	12	1	공동	상계주공아파트 8단지 (학교촌지)
3	상계동	109-52	1.8	190	60	평균층수 10	2	단독	
4	월계동	633-31	4.3	210	50	평균층수 15	1	단독	
5	월계동	531	2.5	190	60	7	2	단독	
6	월계동	496-8	1.0	190	60	7	2	단독	
7	월계동	475-2	1.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
8	월계동	436	4.2	190	60	평균층수 15	1	공동	동신아파트
9	월계동	51-5	1.7	210	50	12	2	단독	
10	월계동	39-1	1.2	210	50	-	1	단독	
11	공릉동	684-6	2.3	210	50	-	2	단독	
12	공릉동	503-4	4.9	190	60	7	2	단독	
13	공릉동	240-169	2.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
	공릉1동	644							우선검토대상



11. 은평구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 21개 구역
- 총 면적 : 59.5ha
- 건축물 밀도계획

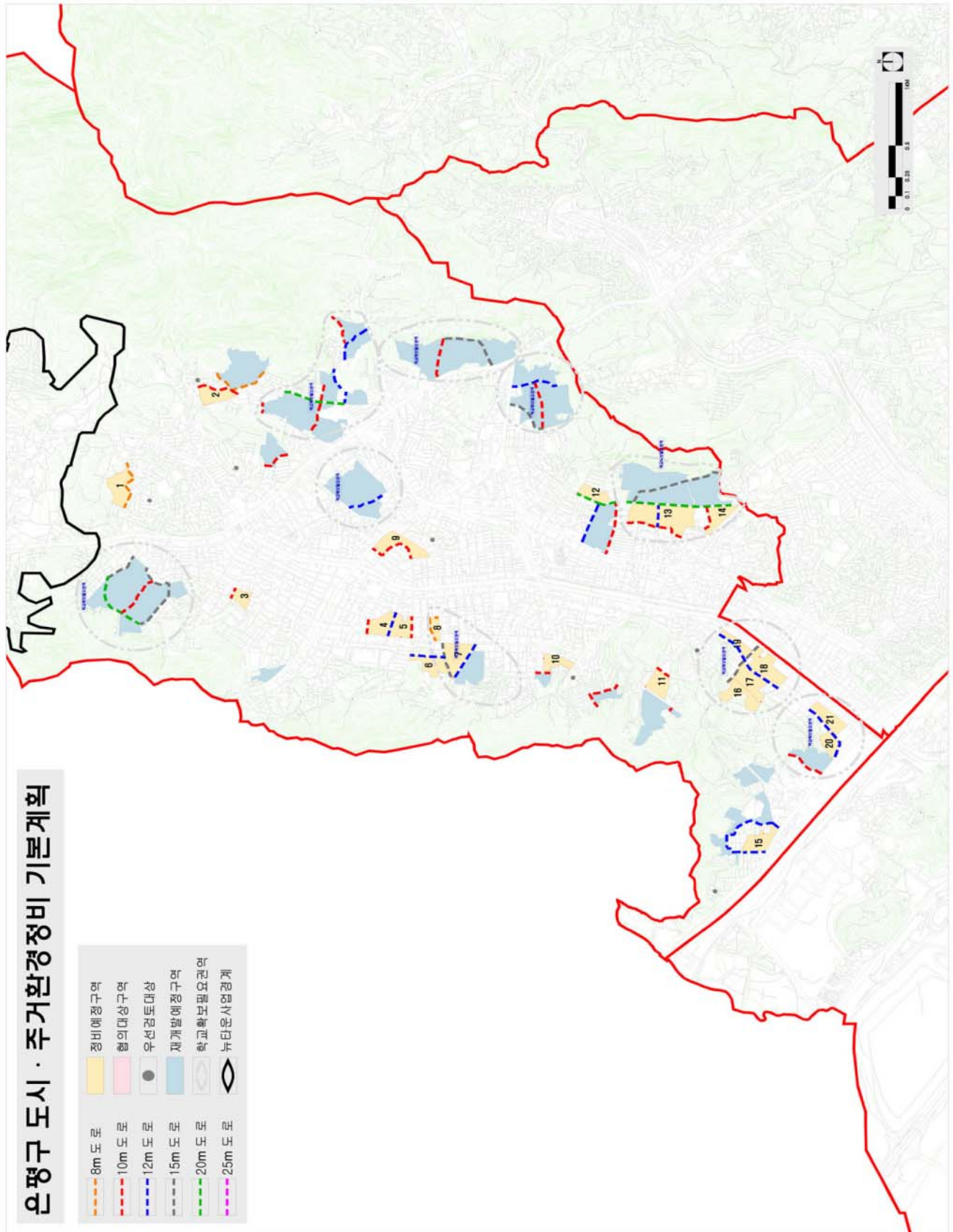
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	1	11	2	7
면 적	3.5	30.3	6.2	19.5
구성비(%)	4.8	52.4	9.5	33.3

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	10	4	7
면적(ha)	28.0	12.0	19.5
구성비(%)	47.7	19.0	33.3

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	불광동	445-10	3.5	170	60	5	1	단독	
2	불광동	19-3	2.6	190	60	7	1	단독	
3	갈현동	503-22	1.3	190	60	7	1	단독	
4	구산동	16-45	2.5	190	60	7	2	단독	
5	구산동	25-2	2.3	190	60	7	2	단독	
6	구산동	177-8	2.7	190	60	7	1	단독	
7	역촌동	73-23	3.6	190	60	7	2	단독	
8	역촌동	51-43	1.0	190	60	12	1	단독	
9	역촌동	2-45	3.6	210	50	평균층수 15	2	단독	
10	신사동	19-99	1.8	190	60	평균층수 10	1	단독	
11	신사동	170-12	2.5	190	60	7	1	단독	
12	응암동	225-1	1.9	190	60	7	1	단독	
13	응암동	626-108	8.1	190	60	평균층수 10	1	단독	
14	응암동	675-2	2.5	210	50	-	1	단독	
15	수색동	362-6	2.9	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
16	중산동	204-10	3.1	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
17	중산동	189	3.5	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
18	중산동	170-2	4.1	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
19	중산동	165-18	1.4	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
20	중산동	218-1	1.8	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
21	중산동	180-12	2.8	-	-	-	-	단독	3자뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
	불광동	346-39							우선검토대상
	불광동	480							우선검토대상
	불광동	23-36							우선검토대상
	수색동	312							우선검토대상
	신사동	200~240							우선검토대상
	중산동	131							우선검토대상
	역촌동	25							우선검토대상



12. 서대문구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 20개 구역
- 총 면적 : 69.8ha
- 건축물 밀도계획

구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	2	9	5	4
면 적	2.7	41.4	9.0	16.7
구성비(%)	10.0	45.0	25.0	20.0

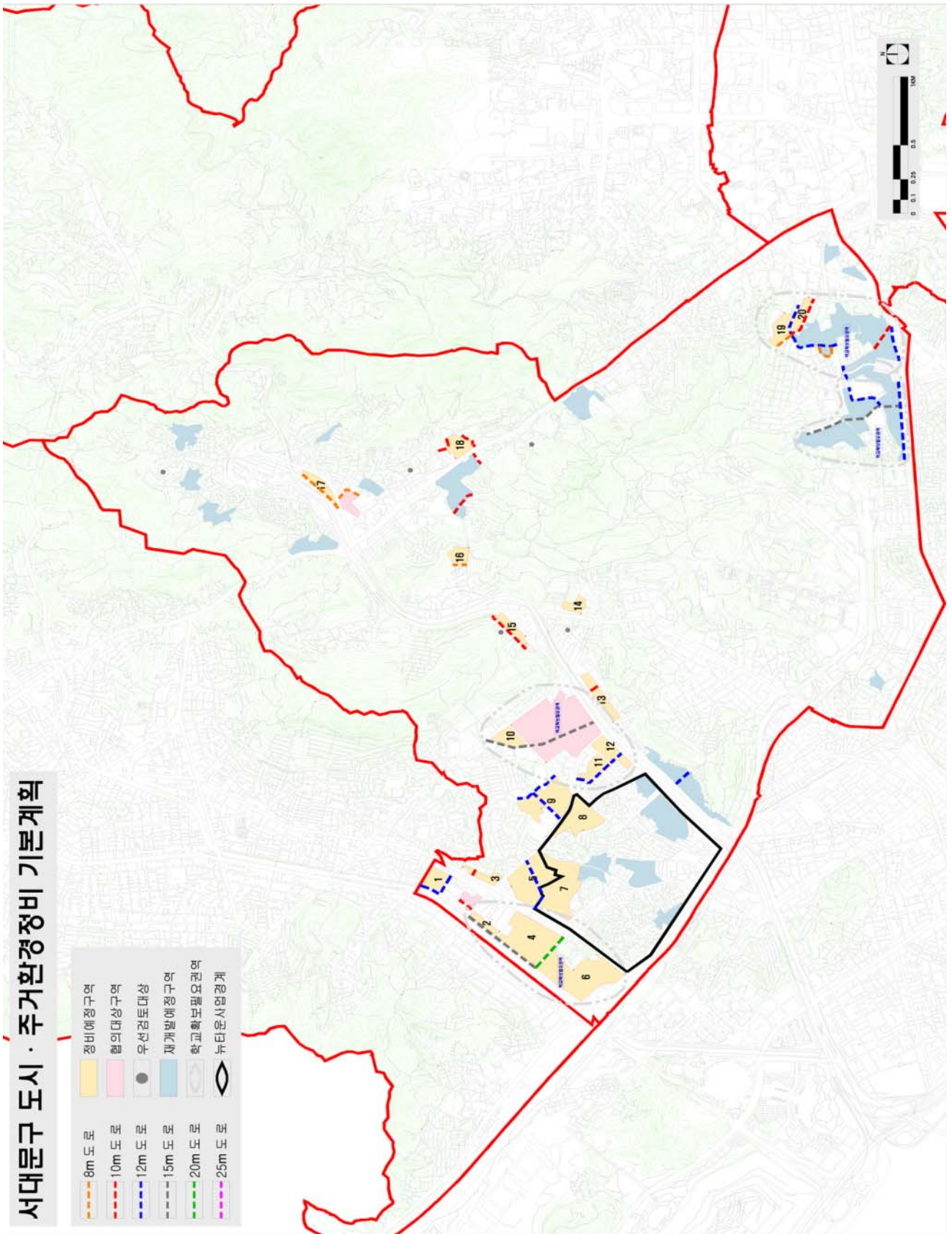
● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	10	6	4
면적(ha)	28.8	24.3	16.7
구성비(%)	50.0	30.0	20.

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	북가좌동	340-30	2.1	190	60	7	1	단독	
2	북가좌동	343-1	1.0	190	60	평균층수 10	2	단독	
3	북가좌동	273-8	1.4	210	50	-	1	단독	
4	북가좌동	322-1	8.5	190	60	평균층수 10	2	단독	
5	북가좌동	291-1	7.2	190	60	평균층수 15	1	단독	
6	북가좌동	372-1	10.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
7	북가좌동	80-107	7.8	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
8	남가좌동	353-17	5.0	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
9	남가좌동	360-25	6.2	190	60	평균층수 10	1	단독	
10	홍은동	400-6	1.9	190	60	평균층수 10	2	단독	
11	남가좌동	337-6	1.9	190	60	평균층수 10	1	단독	
12	남가좌동	329-7	2.5	210	50	-	1	단독	
13	연희동	711	2.4	190	60	7	1	단독	
14	연희동	141-34	1.2	170	60	3	2	공동	동진빌라, 자연경관지구
15	홍은동	277-45	1.7	210	50	-	1	단독	
16	홍제동	451-13	1.5	170	60	5	1	단독	
17	홍제동	266-211	1.4	190	60	평균층수 15	2	단독	
18	홍제동	104-41	2.0	210	50	-	1	단독	
19	충정로3가	3-141	2.2	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
20	충정로3가	4	1.7	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)/0
협의대상구역	북가좌동	330-6	1.0	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
협의대상구역	남가좌동	340-32	5.5	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
협의대상구역	홍은동	411-3	11.7	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
협의대상구역	홍제동	262-1	1.4	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
	홍제2동	57-5							우선검토대상
	홍제동	135-192							우선검토대상
	홍은동	10-213							우선검토대상
	홍은동	277-101							우선검토대상
	연희동	160,170							우선검토대상

서대문구 도시·주거환경정비 기본계획



13. 마포구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 17개 구역
- 총 면적 : 44.4ha
- 건축물 밀도계획

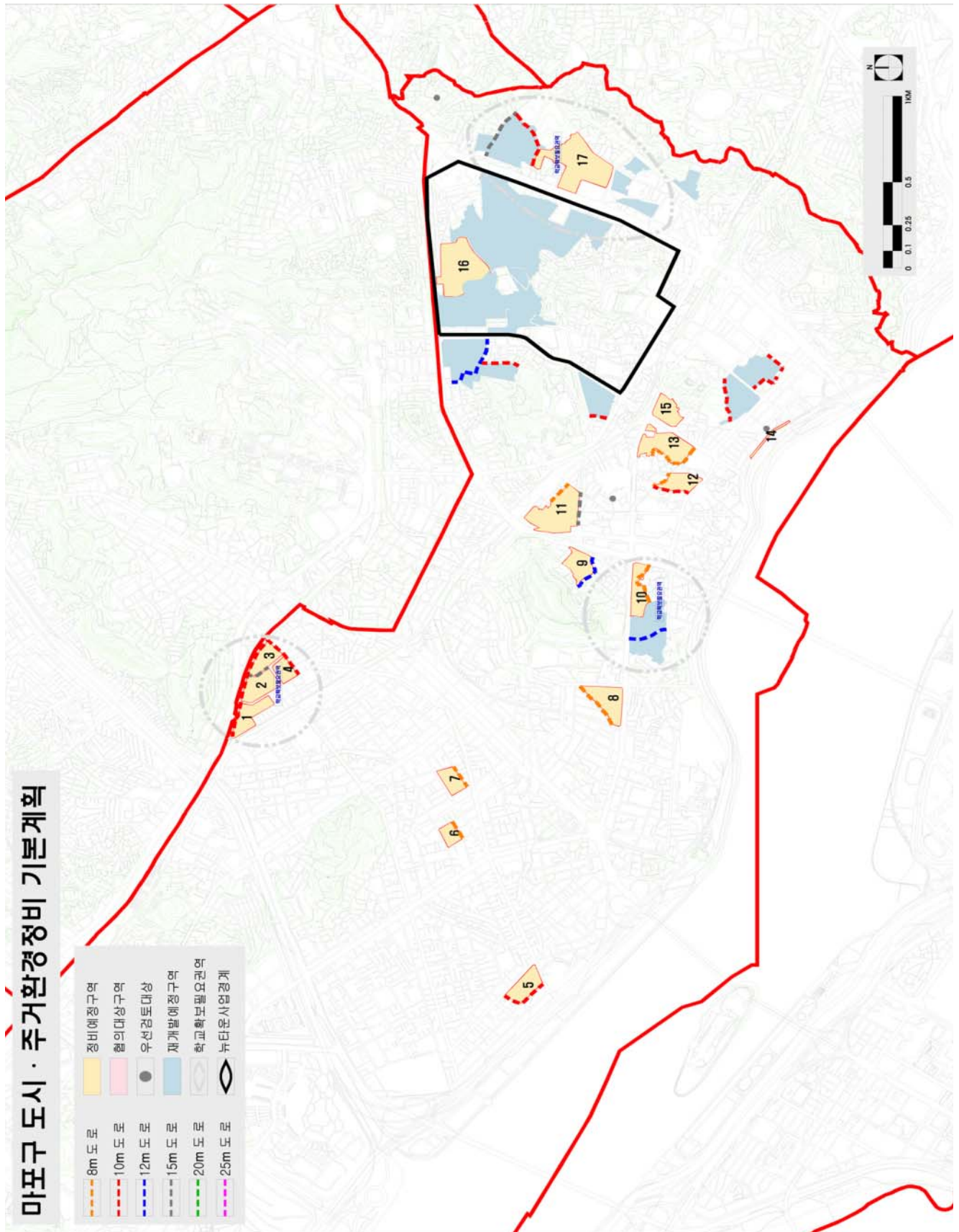
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	12	4	1
면 적	-	27.9	10.2	6.3
구성비(%)	-	70.6	23.5	5.9

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	10	6	1
면적(ha)	27.7	10.4	6.3
구성비(%)	58.8	35.3	5.9

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	연남동	245-1	2.2	190	60	7	2	단독	
2	연남동	240-1	2.3	190	60	7	2	단독	
3	연남동	223-99	1.7	190	60	7	2	단독	
4	연남동	239-1	1.2	190	60	7	1	단독	
5	망월동	458-16	2.1	190	60	7	1	단독	
6	서교동	474-3	1.0	190	60	7	2	단독	
7	서교동	460-25	1.4	190	60	12	2	단독	
8	상수동	93-104	2.8	210	50	평균층수 15	1	단독	
9	창전동	27-19	2.0	190	50	12	1	단독	
10	창전동	382-1	2.1	210	50	평균층수 15	1	단독	
11	신수동	93-102	4.9	190	60	평균층수 10	1	단독	
12	신수동	255-7	1.8	190	60	7	2	단독	
13	신수동	42-10	3.5	210	50	평균층수 15	1	단독	
14	용강동	149-7	0.3	190	60	12	1	공동	용강시범아파트
15	대흥동	338-1	1.8	210	50	평균층수 15	1	단독	
16	아현동	657	6.3	-	-	-	-	단독	뉴타운 사업구역 (뉴타운 사업개발기본계획에 따름)
17	공덕동	105-84	7.1	190	60	평균층수 10	1	단독	
	용강동	118-3							우선검토대상
	신수동	91							우선검토대상
	아현동	50-10							우선검토대상



14. 양천구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 5개 구역
- 총 면적 : 8.2ha
- 건축물 밀도계획

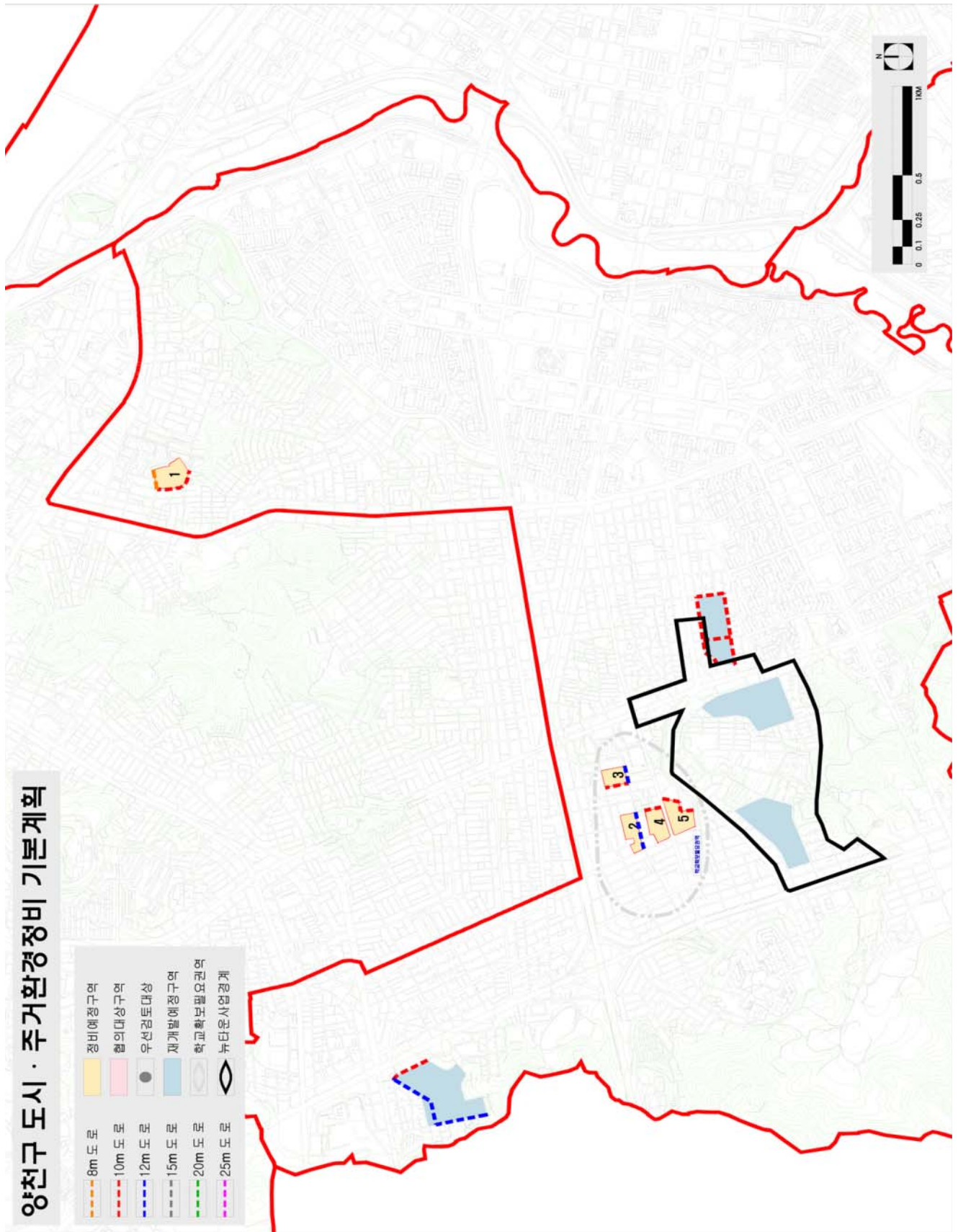
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	5	-	-
면 적	-	8.2	-	-
구성비(%)	-	100.0	-	-

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	-	-
면적(ha)	8.2	-	-
구성비(%)	100.0	-	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	목동	632-1	2.1	190	60	평균층수 10	1	단독	
2	신월동	487-4	1.5	190	60	7	1	단독	
3	신월동	479-18	1.1	190	60	7	1	단독	
4	신월동	489-3	1.6	190	60	12	1	단독	
5	신월동	510-1	2.0	190	60	12	1	단독	



15. 강서구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 3개 구역
- 총 면적 : 8.1ha
- 건축물 밀도계획

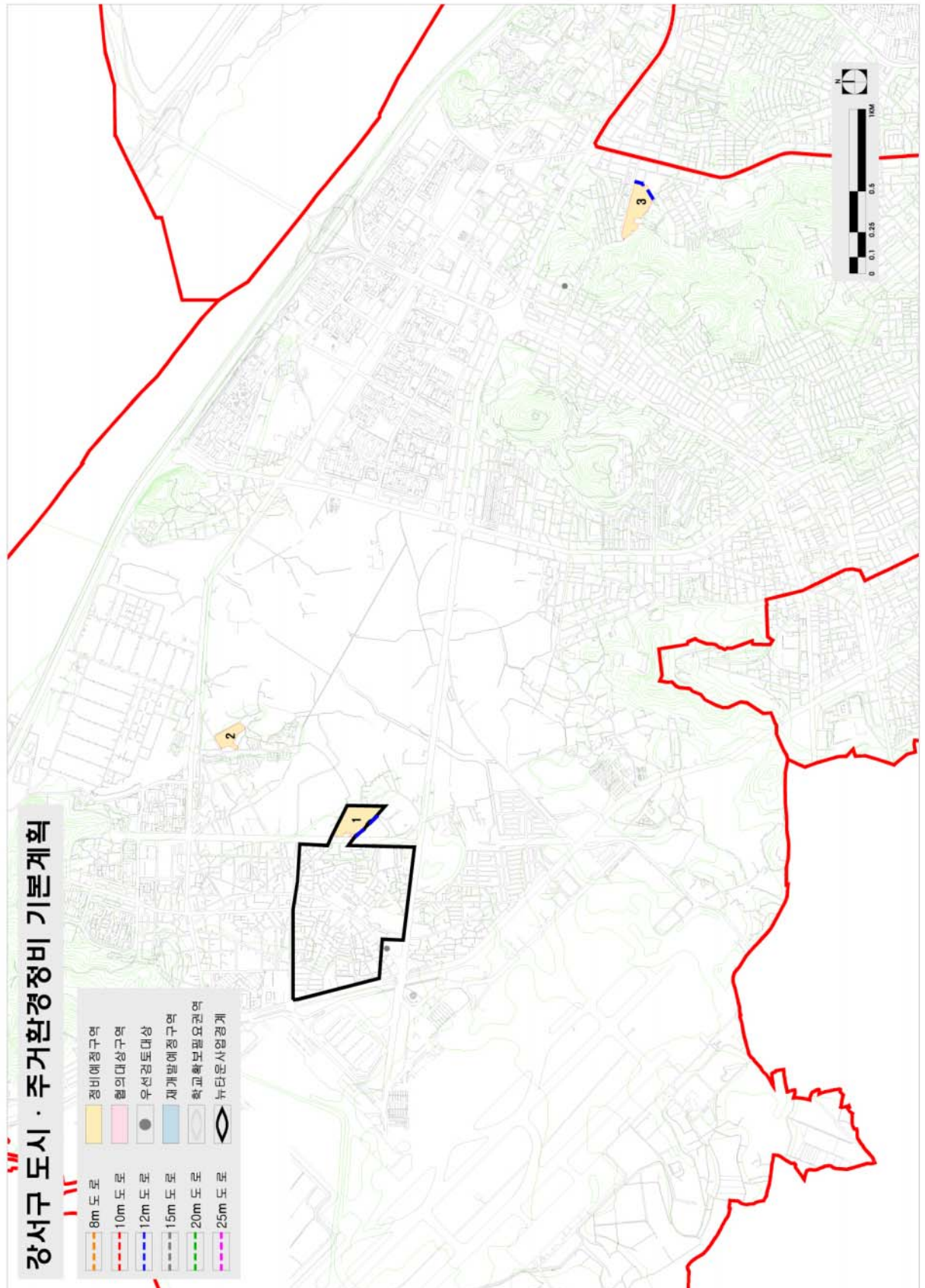
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	1	-	1	1
면 적	3.1	-	1.5	3.5
구성비(%)	33.3	-	33.3	33.3

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	2	-	1
면적(ha)	4.6	-	3.5
구성비(%)	66.7	-	33.3

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	공향동	4-8	3.4	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름) 공향시설보호지구
2	가양1동	327-53	1.5	210	50	-	1	공동	신안빌라
3	등촌동	366-24	3.1	170	60	7	1	단독	공향시설보호지구
	공향동	45							우선검토대상
	와곡동	1128							우선검토대상



16. 구로구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 12개 구역
- 총 면적 : 32.4ha
- 건축물 밀도계획

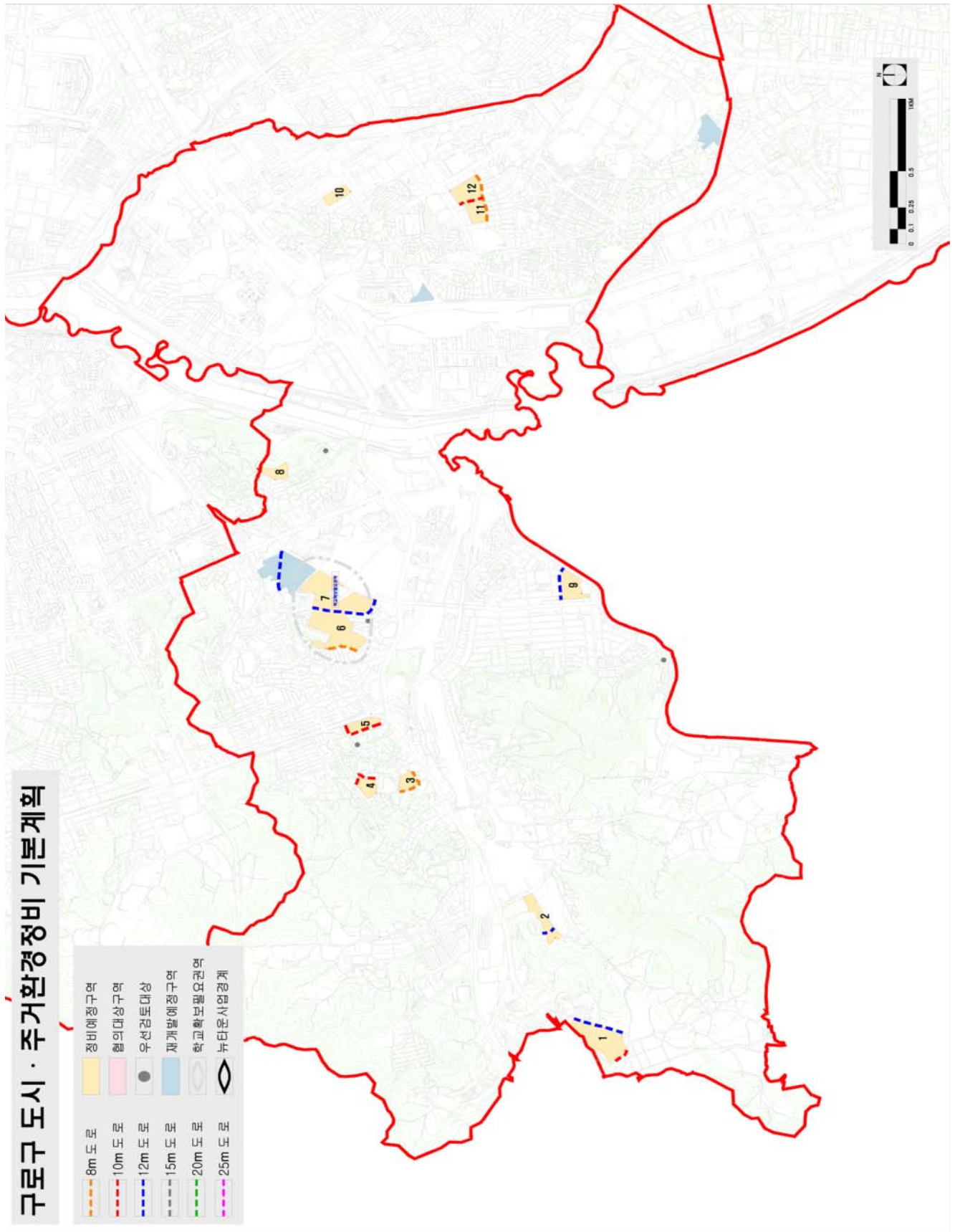
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	8	3	1
면 적	-	22.5	3.7	6.2
구성비(%)	-	66.7	25.0	8.3

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	6	6	-
면적(ha)	23.3	9.1	-
구성비(%)	50.0	50.0	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	항동	1-5	5.4	190	60	7	1	공동	그린빌라
2	오류동	241-2	2.2	190	60	7	1	단독	
3	오류동	23-32	1.2	210	50	-	1	단독	
4	오류동	18-8	1.3	190	60	7	2	단독	
5	개봉동	68-64	1.3	210	50	-	2	단독	공항공도지구
6	고척동	311-14	6.0	190	60	7	1	단독	공항공도지구
7	고척동	134-93	6.2	평균계획용적률 (190%, 210%)	60	평균층수 10	1	단독	용도지역은재지 (준공업지역 포함)
8	고척동	57-9	1.2	190	60	7	2	공동	산업인아파트
9	개봉동	288-7	2.3	190	60	평균층수 10	1	단독	
10	구로동	111-2	1.2	210	50	-	2	단독	
11	구로동	429-63	1.7	190	60	7	2	단독	
12	구로동	429-97	2.4	190	60	평균층수 10	2	단독	
	고척2동	153							우선검토대상
	개봉3동	312							우선검토대상
	개봉1동	68							우선검토대상
	고척1동	62-77							우선검토대상



17. 금천구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 17개 구역
- 총 면적 : 32.5ha
- 건축물 밀도계획

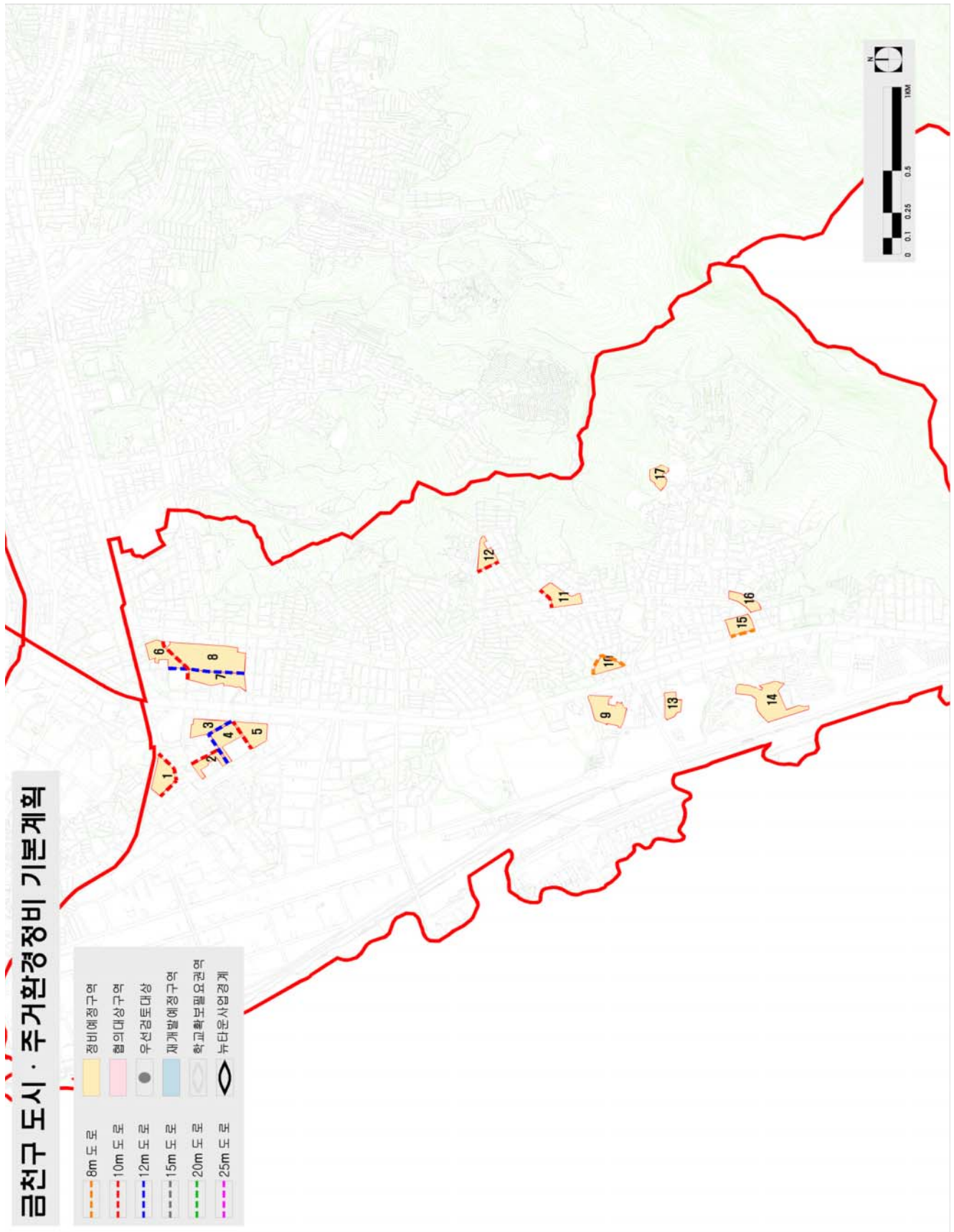
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	14		3
면 적	-	24.7	-	7.8
구성비(%)	-	82.4	-	17.6

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	9	3
면적(ha)	6.7	18.0	7.8
구성비(%)	29.4	52.9	17.6

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	가산동	146-78	1.9	190	60	평균층수 15	1	단독	
2	가산동	149-5	1.0	190	60	평균층수 10	1	단독	
3	독산동	144-45	1.4	190	60	평균층수 10	2	단독	
4	독산동	147-20	1.6	190	60	평균층수 10	2	단독	공항공도지구
5	독산동	149-15	1.8	190	60	평균층수 10	1	단독	
6	독산동	958-32	1.7	190	60	평균층수 10	2	단독	
7	독산동	969-9	2.3	190	60	평균층수 10	2	단독	
8	독산동	972-7	5.7	190	60	평균층수 10	2	단독	
9	시흥동	105-1	2.6	-	-	-	-	공동	남서울무지개아파트 (준공업지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
10	시흥동	881-26	1.0	190	60	7	2	단독	
11	시흥동	812-25	1.7	190	60	평균층수 10	2	단독	
12	시흥동	794-7	1.2	190	60	평균층수 10	2	단독	
13	시흥동	992-2	1.2	-	-	-	-	공동	남서울건영아파트 (준공업지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
14	시흥동	1002-2	4.0	210	60	-	1	공동	남서울럭키아파트 (준공업지역)
15	시흥동	905-64	1.4	190	60	평균층수 15	2	단독	
16	시흥동	922-27	1.0	190	60	평균층수 15	1	단독	
17	시흥동	220-2	1.0	190	60	7	1	공동	현대아파트



18. 영등포구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 7개 구역
- 총 면적 : 13.7ha
- 건축물 밀도계획

구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	-	2	5
면 적	-	-	3.4	10.3
구성비(%)	-	-	28.6	71.4

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	3	3	1
면적(ha)	6.3	5.7	1.7
구성비(%)	42.9	42.9	14.2

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	양평동1가	20	2.1	210	60	-	1	공동	신통아파트, 준공업지역
2	당산동4가	91	1.7	210	60	-	2	공동	유원재밀아파트, 준공업지역
3	당산동5가	4-13	2.9	210	60	-	2	공동	상아연대아파트, 준공업지역
4	문래동3가	76-1	1.8	210	60	-	2	공동	극화아파트, 준공업지역
5	문래2가동	35	1.7	-	-	-	-	공동	남성아파트(준공업지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
6	신길동	340	1.2	210	50	-	1	공동	신미아파트(백조빌라, 태양빌라)
7	신길동	3589	2.1	210	50	-	1	공동	남서울아파트
협의대상구역	여의도동	54	1.6	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	진주아파트
	대림동	929-56							우선검토대상
	신길2동	40-9							우선검토대상
	신길동	61-13							우선검토대상
	대림동	917-49							우선검토대상

18. 영등포구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 7개 구역
- 총 면적 : 13.7ha
- 건축물 밀도계획

구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	-	2	5
면 적	-	-	3.4	10.3
구성비(%)	-	-	28.6	71.4

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	3	3	1
면적(ha)	6.3	5.7	1.7
구성비(%)	42.9	42.9	14.2

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	양평동1가	20	2.1	210	60	-	1	공동	신동아아파트, 준공업지역
2	당산동4가	91	1.7	210	60	-	2	공동	유원제일아파트, 준공업지역
3	당산동5가	4-13	2.9	210	60	-	2	공동	상아연대아파트, 준공업지역
4	문래동3가	76-1	1.8	210	60	-	2	공동	극화아파트, 준공업지역
5	문래2가동	35	1.7	-	-	-	-	공동	남성아파트(준공업지역) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
6	신길동	340	1.2	210	50	-	1	공동	신미아파트(백조빌라, 태양빌라)
7	신길동	3589	2.1	210	50	1	1	공동	남서울아파트
협의대상구역	여의도동	54	1.6	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	진주아파트
	대림동	929-56							우선검토대상
	신길2동	40-9							우선검토대상
	신길동	61-13							우선검토대상
	대림동	917-49							우선검토대상

19. 동작구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 12개 구역
- 총 면적 : 30.3ha
- 건축물 밀도계획

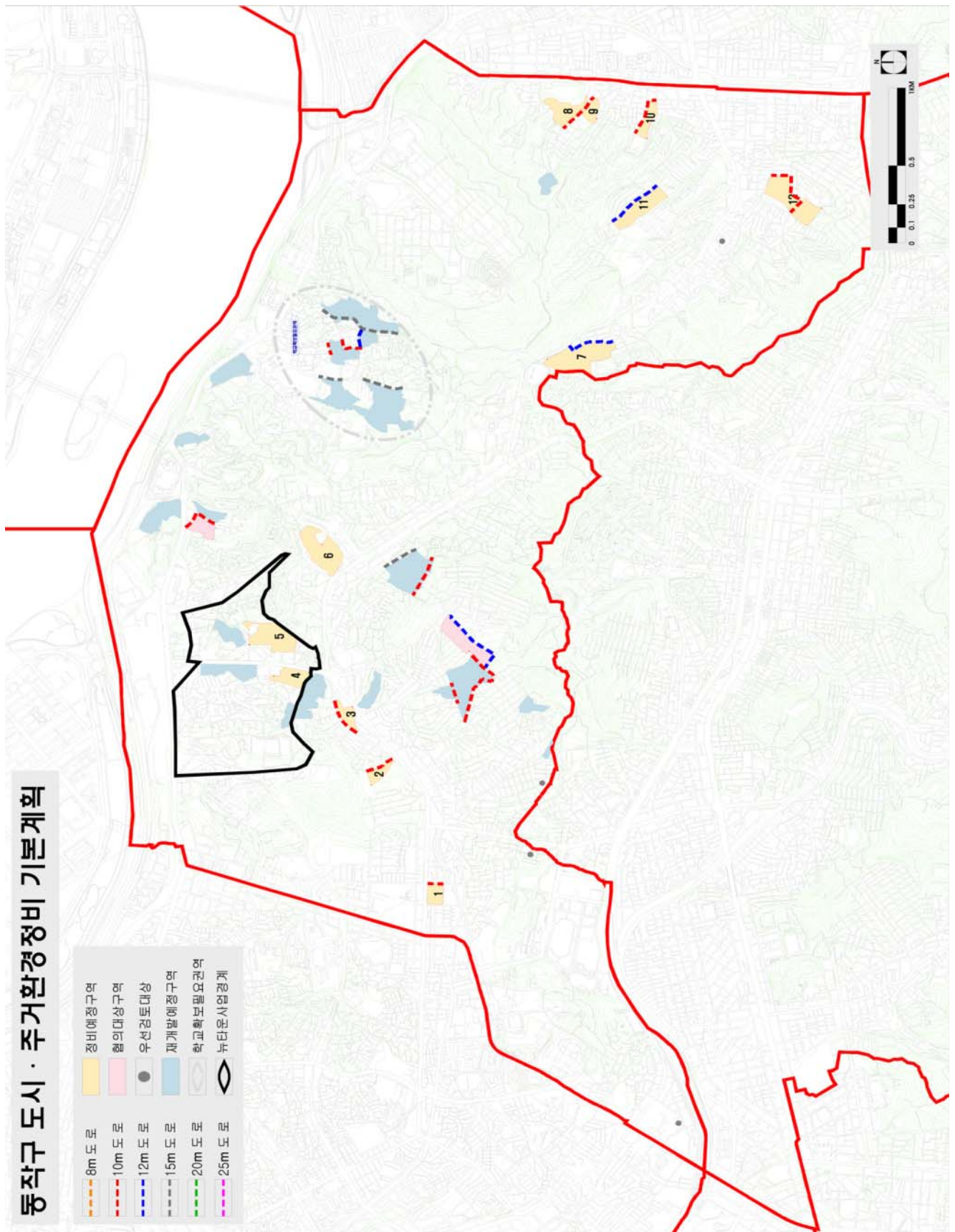
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	6	4	2
면 적	-	16.7	7.9	10.3
구성비(%)	-	50.0	33.3	16.7

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	5	5	2
면적(ha)	14.8	9.8	5.6
구성비(%)	41.7	41.7	16.7

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	대방동	402-6	1.2	210	50	평균층수 15	1	단독	
2	상도동	350-8	1.0	190	60	7	2	단독	
3	상도동	366-12	1.2	210	50	-	2	단독	
4	노량진동	312-43	1.9	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
5	노량진동	227-5	3.8	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
6	상도동	36-1	4.1	210	50	-	1	공동	대림아파트
7	사당동	181-360	5.0	190	60	평균층수 10	1	단독	
8	사당동	41-17	2.3	190	60	7	2	단독	
9	사당동	71-6	1.0	190	60	7	2	단독	
10	사당동	129-4	1.3	210	50	평균층수 15	1	단독	
11	사당동	167-19	3.1	190	60	평균층수 10	1	단독	
12	사당동	316-177	4.2	190	60	7	2	단독	
협의대상구역	본동	442	1.5	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
협의대상구역	상도동	210-135	3.2	협의중	협의중	협의중	협의중	단독	
	사당동	249,250							우선검토대상
	상도3동	301,302							우선검토대상
	신대방1동	686							우선검토대상
	신대방동	344,366							우선검토대상



20. 관악구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 13개 구역
- 총 면적 : 25.2ha
- 건축물 밀도계획

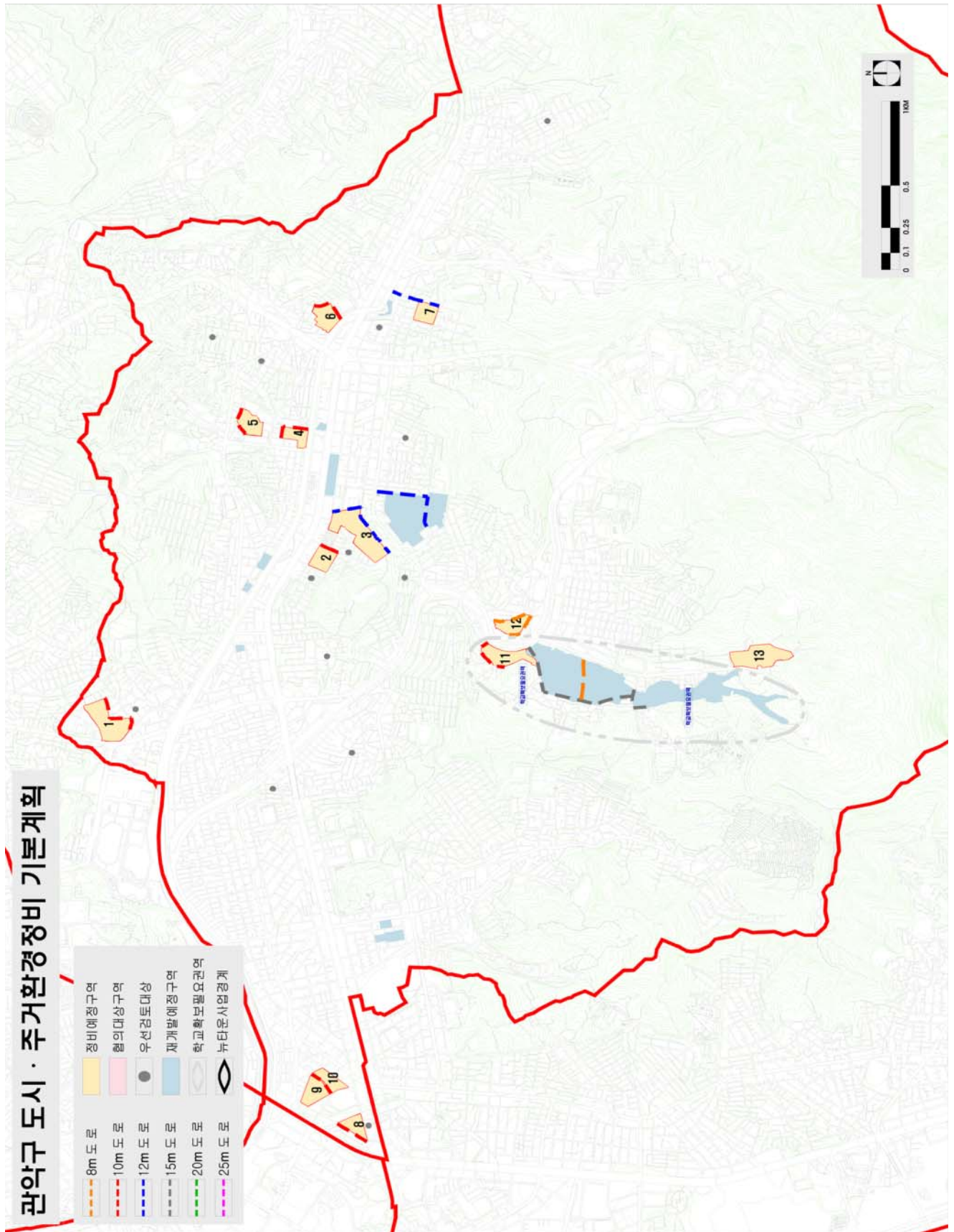
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	7	4	2
면 적	-	12.1	7.7	5.4
구성비(%)	-	53.8	30.8	15.4

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	7	4	2
면적(ha)	14.6	5.1	5.4
구성비(%)	53.8	30.8	15.4

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	봉천동	728-57	3.3	210	50	평균층수 15	1	단독	
2	봉천동	1521-17	1.4	190	60	7	1	단독	
3	봉천동	1535-10	4.2	190	60	7	1	단독	
4	봉천동	892-28	1.1	210	50	평균층수 15	2	단독	
5	봉천동	459-28	1.5	190	60	7	1	단독	
6	봉천동	63-39	1.6	210	50	평균층수 15	2	단독	
7	봉천동	1613-10	1.3	190	60	7	1	단독	
8	신림동	1665-9	1.2	190	60	평균층수 15	2	단독	공항공도지구
9	신림동	1656	1.6	210	50	-	1	공동	미성아파트
10	신림동	1657-33	1.2	190	60	평균층수 10	2	단독	공항공도지구
11	신림동	403-29	2.2	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름) 공항공도지구
12	신림동	110-19	1.3	190	60	평균층수 15	1	단독	공항공도지구
13	신림동	316-55	3.3	-	-	-	-	단독	3차뉴타운후보지 (뉴타운사업개발기본계획에 따름) 공항공도지구
	봉천8동	1520							우선검토대상
	봉천8동	1533							우선검토대상
	봉천11동	178							우선검토대상
	봉천1동	705							우선검토대상
	봉천2동	41-448							우선검토대상
	봉천4동	1577							우선검토대상
	봉천7동	1601							우선검토대상
	봉천10동	41,42							우선검토대상
	신림1동	1613-10							우선검토대상
	신림4동	1464							우선검토대상
	신림8동	1667-10							우선검토대상
	신림본동	83-13							우선검토대상
	신림본동	94-140							우선검토대상



21. 서초구

■ 정비용정구역 총괄

- 총 구역수 : 12개 구역
- 총 면적 : 43.4ha
- 건축물 밀도계획

구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	1	8	3	-
면 적	6.3	26.8	10.4	-
구성비(%)	8.3	66.7	25.0	-

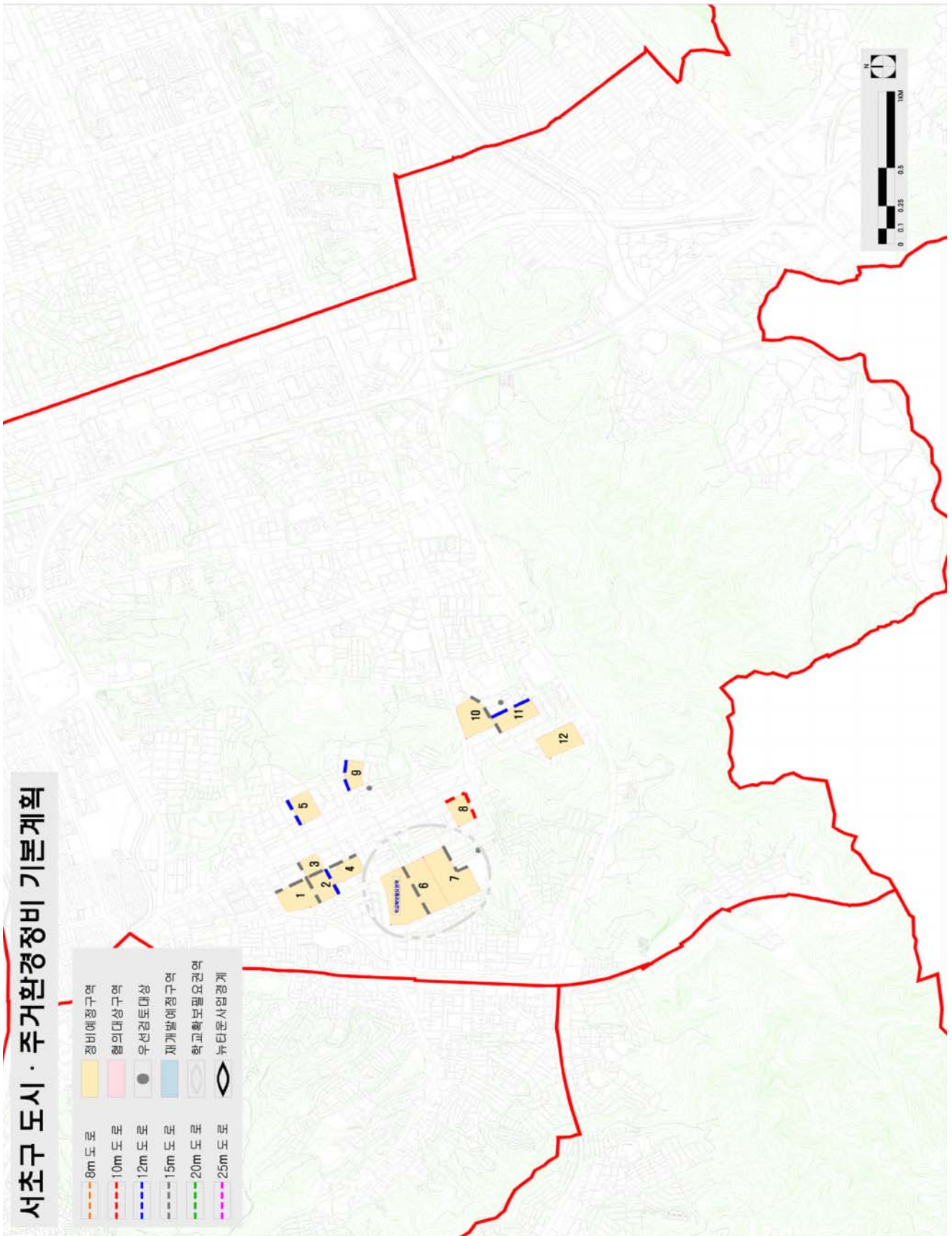
● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	12	-	-
면적(ha)	43.4	-	-
구성비(%)	100.0	-	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	방배동	818-14	3.4	190	60	평균층수 10	1	단독	
2	방배동	831-16	2.1	190	60	평균층수 10	1	단독	
3	방배동	834-5	1.4	190	60	7	1	단독	
4	방배동	856-13	2.2	190	60	7	1	단독	
5	방배동	88-1	2.4	190	60	7	1	단독	
6	방배동	946-8	11.4	190	60	평균층수 10	1	단독	
7	방배동	964-10	6.3	170	60	7	1	단독	
8	방배동	913-24	2.1	190	60	7	1	단독	
9	방배동	891-3	1.8	190	60	평균층수 10	1	단독	
10	방배동	988-1	3.7	210	50	-	1	공동	신동아아파트
11	방배동	1018-1	2.9	210	50	-	1	공동	삼익아파트
12	방배동	1028-1	3.8	210	50	-	1	공동	경남아파트
13	방배동	992							우선검토대상
	방배동	891~899							우선검토대상
	방배4동	975,979,980							우선검토대상

서초구 도시·주거환경정비 기본계획



22. 강남구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 21개 구역
- 총 면적 : 164.6ha
- 건축물 밀도계획

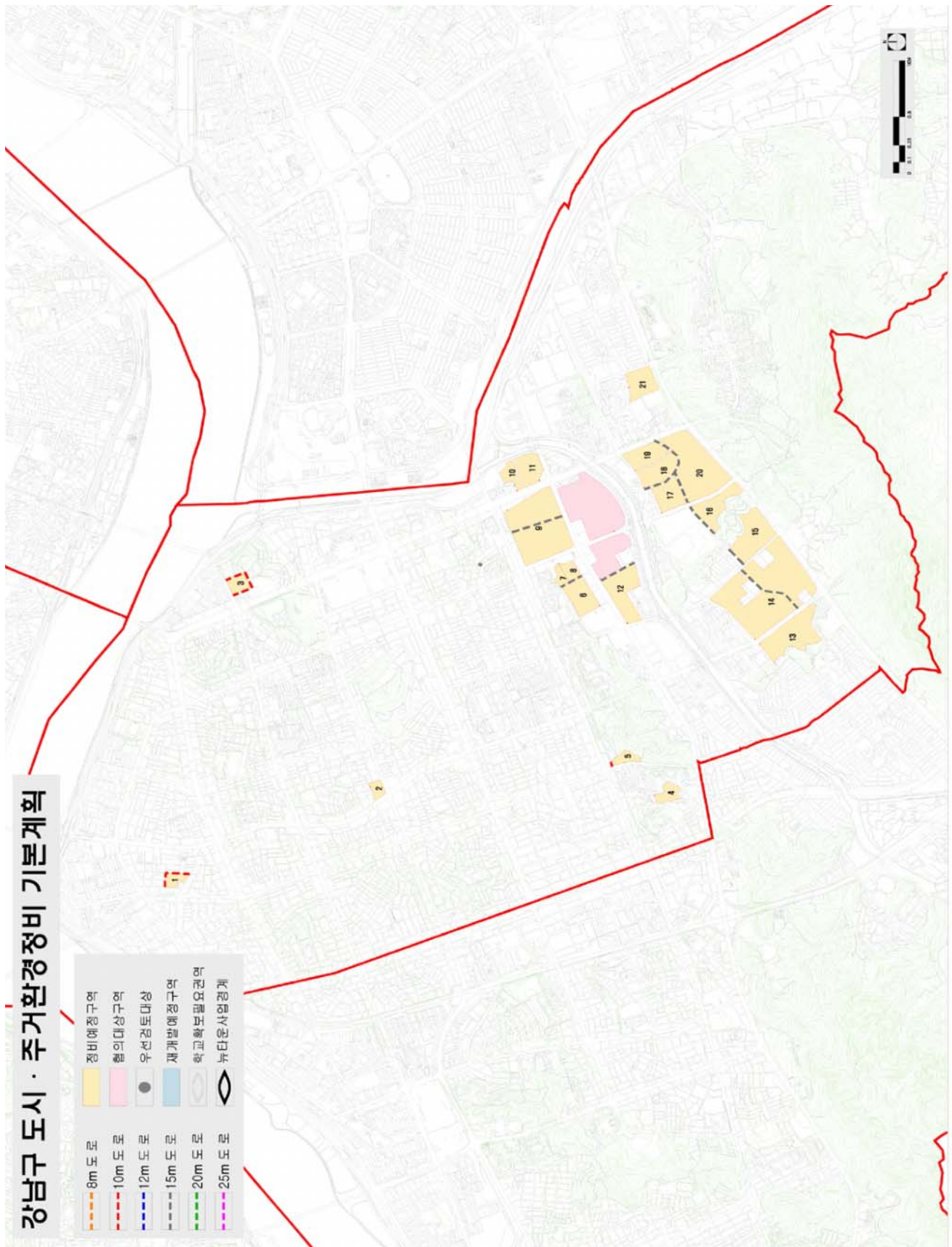
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	1	9	11
면 적	-	1.8	47.9	114.9
구성비(%)	-	4.8	42.9	52.3

● 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	10	1	10
면적(ha)	46.2	5.0	113.4
구성비(%)	47.6	4.8	47.6

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	신사동	605	1.8	190	60	평균층수 10	1	공동	현대맨션
2	논현동	276	1.5	평균 계획용적률 (210%, 400%)	50	-	1	공동	논현경복아파트 (용도지역은 재지, 상업지역포함)
3	삼성동	79	2.6	210	50	-	1	공동	홍실아파트
4	도곡동	933	2.5	210	50	-	1	공동	도곡동신아파트
5	도곡동	869	1.8	210	50	-	1	공동	도곡삼익아파트
6	대치동	633	6.0	210	50	-	1	공동	청실아파트(1동~15동)
7	대치동	612	1.3	210	50	-	1	공동	국제아파트
8	대치동	610	1.9	210	50	-	1	공동	청실아파트(16동~19동)
9	대치동	316	24.4	210	50	-	1	공동	은마아파트
10	대치동	65	2.5	210	50	-	1	공동	쌍용2차아파트
11	대치동	66	5.0	210	50	-	2	공동	쌍용1차아파트
12	대치동	503	8.9	-	-	-	-	공동	우성아파트, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
13	개포동	656	11.7	-	-	-	-	공동	개포시영아파트, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
14	개포동	660-4	35.7	-	-	-	-	공동	개포주공1단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
15	개포동	140	9.7	-	-	-	-	공동	개포주공2단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
16	개포동	138	6.6	-	-	-	-	공동	개포주공3단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
17	개포동	187	5.6	-	-	-	-	공동	개포주공5단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
18	개포동	185	5.7	-	-	-	-	공동	개포주공6단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
19	개포동	185	5.4	-	-	-	-	공동	개포주공7단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
20	개포동	189	18.6	-	-	-	-	공동	개포주공4단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
21	일원동	689-1	5.5	-	-	-	-	공동	일원현대대우아파트 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
협의대상구역	대치동	506	7.9	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	선경아파트, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
협의대상구역	대치2동	511	21.1	협의중	협의중	협의중	협의중	공동	미도아파트, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
	대치동	963							우선검토대상



23. 송파구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 3개 구역
- 총 면적 : 55.2ha
- 건축물 밀도계획

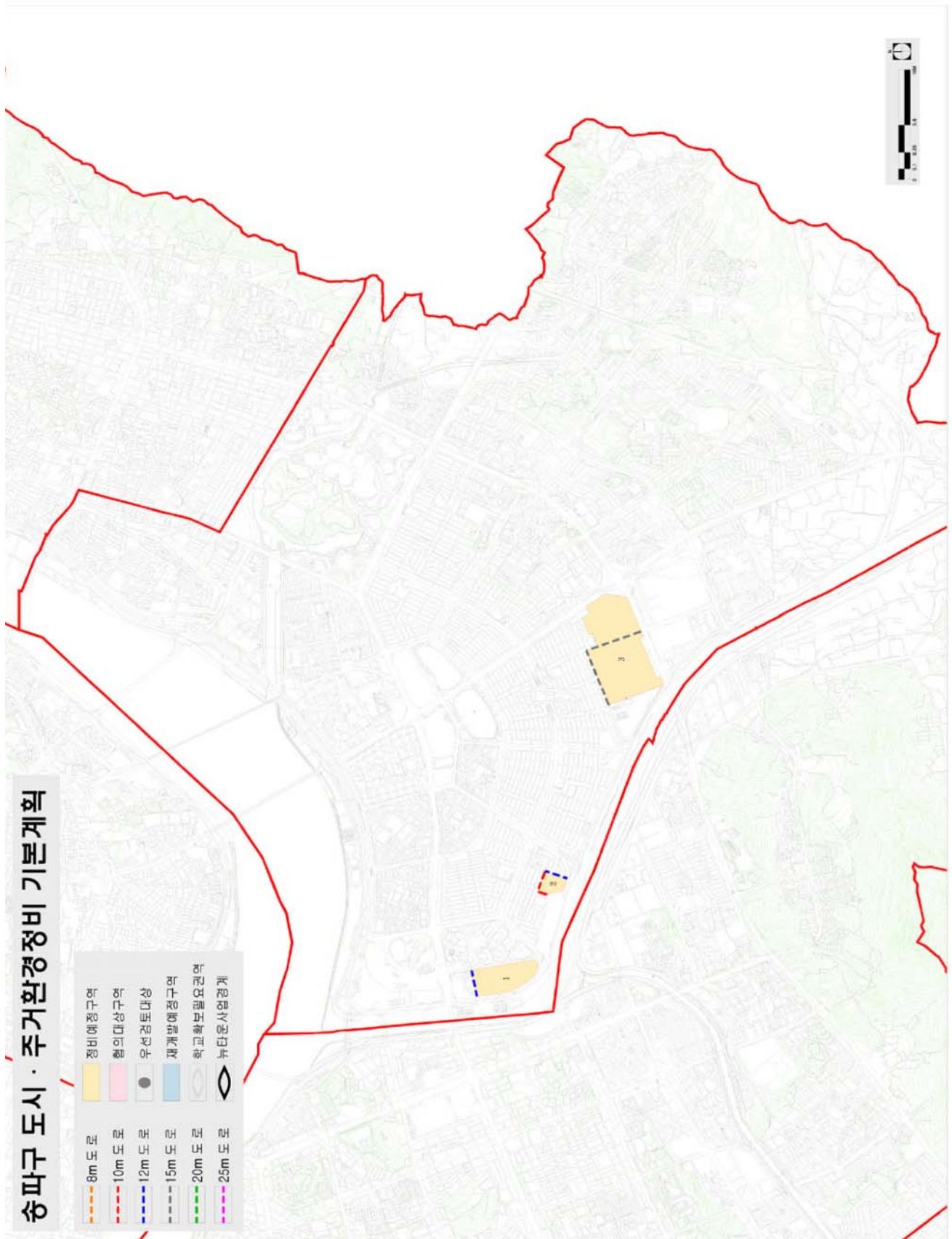
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	1	2	-
면 적	-	40.0	15.2	-
구성비(%)	-	33.3	66.7	-

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	3	-	-
면적(ha)	55.2	-	-
구성비(%)	100.0	-	-

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	잠실동	101-1	12.0	210	50	-	1	공동	잠실우성아파트
2	잠실동	320	3.2	210	50	-	1	공동	잠실우성4차아파트
3	가락동	479	40.0	190	60	12	1	공동	가락시영아파트



24. 강동구

■ 정비예정구역 총괄

- 총 구역수 : 22개 구역
- 총 면적 : 166.5ha
- 건축물 밀도계획

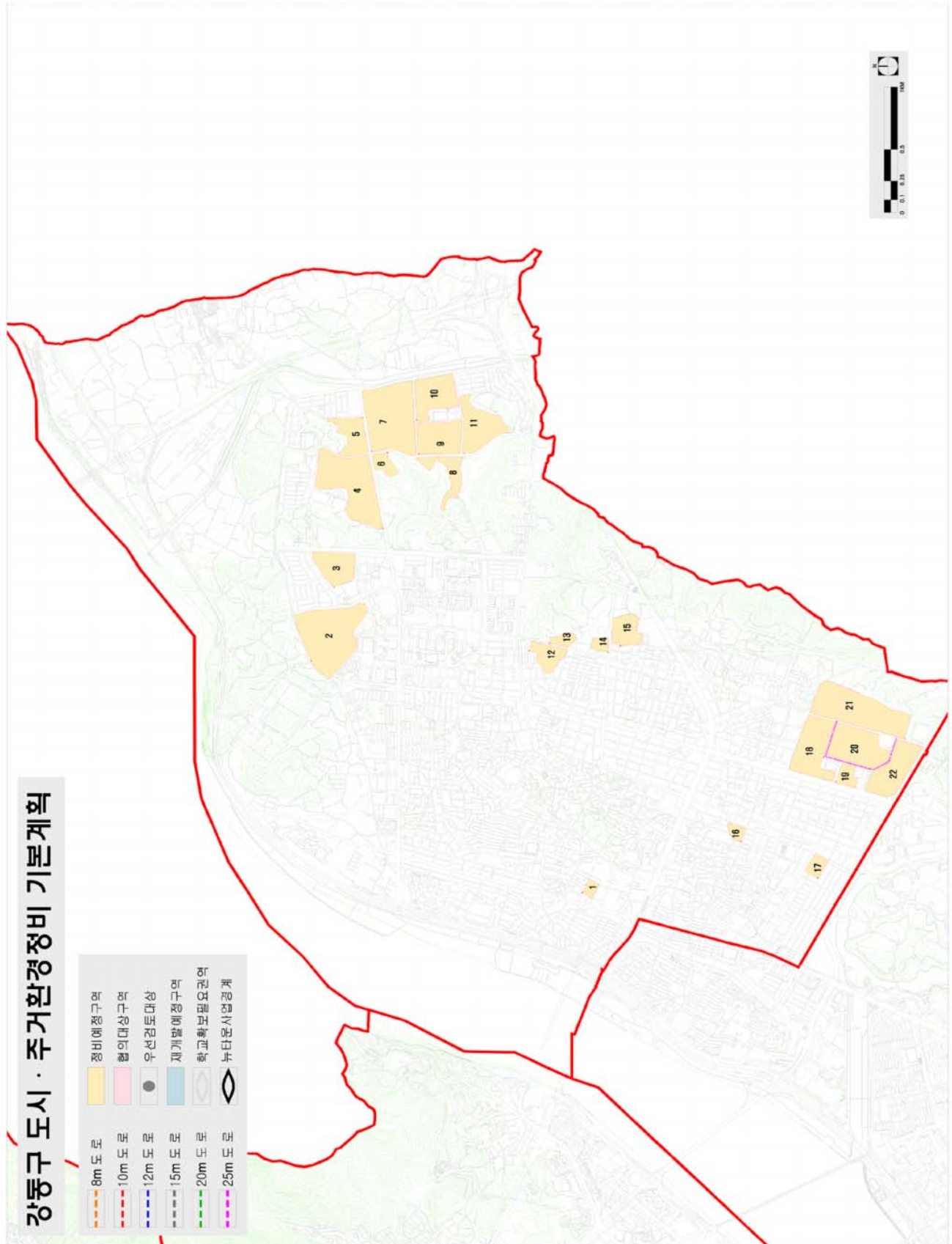
구 분	170%	190%	210%	기타
구 역 수	-	7	4	11
면 적	-	56.5	8.4	101.6
구성비(%)	-	31.8	18.2	50.0

- 추진단계

구 분	1단계	2단계	기타개별시행
구 역 수	10	1	11
면적(ha)	63.6	1.3	101.6
구성비(%)	45.5	4.5	50.0

■ 구역별 계획

구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적율	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
1	천호동	437-16	1.0	-	-	-	-	단독	뉴타운사업구역 (뉴타운사업개발기본계획에 따름)
2	고덕동	494	19.4	-	-	-	-	공동	고덕시영아파트, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
3	고덕동	499	6.3	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 1단지, 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
4	고덕동	217	17.6	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 2단지(201동~254동) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
5	고덕동	212	5.6	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 2단지(255동~271동) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
6	상일동	143	2.2	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 3단지(301동~307동) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
7	상일동	121	18.7	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 3단지(308동~368동) 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
8	상일동	134	4.7	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 4단지 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
9	상일동	131	8.3	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 5단지 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
10	상일동	124	8.5	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 6단지 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
11	상일동	187	9.0	-	-	-	-	공동	고덕주공아파트 7단지 지구단위계획구역 (지구단위계획에 따름)
12	길동	54	3.9	210	50	-	1	공동	삼익파크아파트(501동~510동)
13	길동	53	1.4	210	50	-	1	공동	삼익파크아파트(511동~513동)
14	길동	43	1.2	210	50	-	1	공동	신동아3차아파트
15	길동	160	4.6	190	60	평균층수 15	1	공동	신동아아파트
16	성내동	502-8	1.3	190	60	평균층수 10	2	단독	
17	성내동	547-1	1.8	210	50	-	1	공동	미주맨션아파트
18	둔촌동	170	10.9	190	60	12	1	공동	둔촌주공아파트 1단지
19	둔촌동	172	2.2	190	60	12	1	공동	둔촌주공아파트 상가
20	둔촌동	176	10.9	190	60	12	1	공동	둔촌주공아파트 3단지
21	둔촌동	180-1	17.4	190	60	12	1	공동	둔촌주공아파트 4단지
22	둔촌동	174	9.3	190	60	12	1	공동	둔촌주공아파트 2단지



제5부 법령사항 및 행정절차이행

1. 현행 법령개편사항
2. 재건축관련 정부의 주요부동산 대책
3. 전문가 자문단 회의 의견사항
4. 기본계획(안) 주민의견청취 검토내용

1. 관련법령 제·개정사항

주택재건축사업 관련법령 제·개정사항

2002. 12. 30	도시및주거환경정비법 제정 - 주요골자 : 단독주택지의 재건축사업/ 정비구역과 정비계획
2003. 07.01	도시및주거환경정비법·령·시행규칙 시행 - 주요골자 : 단독주택지의 재건축사업/ 정비구역과 정비계획
2003. 12. 31	도시및주거환경정비법 개정(1차) - 주요골자 : 주택재건축사업의 조합원자격에 관한 사항 등
2005. 05.19	도시및주거환경정비법 개정(2차) - 주요골자 : 개발이익환수규정과 단독주택지재건축 요건완화 등

도시및주거환경정비법 시행령개정안(2005.5.19)

개정이유

재건축 임대주택건설 의무비율 및 적용제외 대상 등을 정하고, 도시정비사업으로 건설되는 주택의 규모별 건설비율을 정하는 등 현행 제도의 운영 과정상 나타난 일부 미비점을 개선하고보완하기 위함이다.

주요내용

가. 재건축임대주택 공급에 따른 정비계획 변경절차 간소화(제12조제10호 및 제13조의2제1항제3호 신설)

- (1) 주택재건축사업에 있어서는 임대주택공급이 의무화됨에 따라 이미 추진 중인 사업의 경우 기존에 수립된 정비계획을 변경하여야 하는 문제가 발생함.
- (2) 재건축임대주택 공급에 따라 정비계획을 변경하는 경우에는 주민공람, 지방의회 의견청취, 건축심의 등을 생략할 수 있도록 함.
- (3) 재건축임대주택 공급제도 시행에 따른 사업지연 등 부작용을 완화하는 효과가 있음.

나. 재건축임대주택 공급비율 등(제41조의2 신설)

- (1) 재건축임대주택 공급제도의 시행을 위한 공급비율, 면제대상 등 법률에서 위임한 사항을 정할 필요가 있음.
- (2) 재건축임대주택의 공급비율은 용적률 증가분의 100분의 25로 하고, 기존세대수가 50세대 미만인 주택단지는 임대주택 공급의무대상에서 제외함.
- (3) 적정한 수준의 재건축임대주택의 공급이 예상되며, 소규모단지는 재건축임대주택 공급의무대상에서 제외함으로써 주택재건축사업이 원활히 시행될 것으로 기대됨.

다. 연립주택 등 소규모 주택단지 밀집지역의 재건축 요건 완화(별표 1 제3호 가목)

- (1) 준공연도가 다른 소규모의 주택단지 여러 개가 일정 지역에 집중되어 있을 때 재건축판정을 받은 단지만 재건축이 가능하기 때문에 계획적인 개발이 불가능함.
- (2) 3 이상의 공동주택단지가 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받으면 재건축이 가능하도록 개선함.
- (3) 일부 단지가 재건축판정을 받지 못하더라도 일정 지역 전체를 정비구역으로 지정하여 계획적인 재건축이 가능해짐에 따라 난개발을 방지하고 주거환경의 개선을 도모할 수 있음.

라. 단독주택지 재건축 요건 완화(별표 1 제3호 나목)

- (1) 다가구주택이나 다세대주택은 일반주택에 비해 노후·불량도가 심하고 주차·일조환경 등이 열악하여 불량주거지화되고 있음.
- (2) 노후·불량건축물이 당해 지역 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대·다가구 주택이 당해 지역 건축물 수의 10분의 3 이상인 경우에는 재건축이 가능하도록 함.
- (3) 급속히 노후·불량화되고 있는 다세대·다가구주택이 밀집된 지역의 재건축을 통하여 주거환경의 개선이 기대됨.

재건축관련 달라진 제도 요약

늘어나는 용적률에 대한 임대아파트 공급을 통해 개발이익을 환수하고, 전용면적 25.7평 이하의 소형평형 의무비율을 산정하였다. 또한 과거 선분양제도가 사업후 후분양제도로 바뀌어 주택수요층에 안정적 주택소유제도가 보장되었다.

재건축관련 달라진 제도

재건축관련규제	사업승인 신청못한 단지	사업승인완료/분양승인 신청못한 단지	분양승인신청 단지
개발이익환수	늘어나는 용적률의 25%를 임대아파트로 공급	늘어나는 용적률의 10%를 임대아파트로 공급	적용배제
소형평형 의무비율	전용면적 25.7평 이하 40% 18평 이하 20% 의무공급(가구수 기준) 전용면적 25.7평 이하를 전체 연면적의 50% 이상 공급	전용면적 25.7평 이하 40% 18평 이하 20% 의무공급(가구수 기준)	전용면적 25.7평 이하 40%, 18평 이하 20% 의무공급(가구수 기준)
후분양	후분양	2003년 6월 27일 이후 사업승인신청단지는 후분양	선분양

2. 재건축관련 정부의 주요부동산 대책

주요시책	주요내용	비고
재건축 후분양제	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 투기과열지구내 재건축 아파트 일반분양은 전체 공정의 80% 이후 가능함(시행 : 2003년 7월 1일 이후 사업승인 신청단지) 	5.23 부동산대책 (2003)
재건축 중·소형 60%건설 의무화	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역에서 20가구 이상으로 재건축하는 경우 전용면적 25.7평 이하의 주택을 60% 이상 지어야 함 ◦ 단 지난해 9월 5일 이전에 사업계획인가를 신청한 재건축사업과 조합분양분을 기존평수이하로 건축할 때 일반분양주택을 모두 국민주택 규모 이하로 재건축하는 경우는 제외함(시행 : 2003년 9월 5일 이후 사업승인 신청단지) 	9.5 부동산대책 (2003)
재건축 조합원 명의변경 금지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 투기과열지구내 재건축조합은 조합설립인가일로부터 조합원지위의 양도를 금지함(단, 서울·수도권 사업지의 경우 수도권 밖으로 근무지 변경·상속·해외이주·이혼 등의 경우는 허용) ◦ 법 시행 전에 조합설립인가 받은 곳은 1회에 한하여 전매를 허용하지만 이 지위를 산 사람은 소유권 이전등기 까지 전매를 금지함(현금청산대상) ◦ 비조합원(비동의자)지위도 아파트분양자격이 없는 현금청산대상이 됨(2003년 12월 31일) 	9.5 부동산대책 (2003)
개발이익의 환수	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재건축 임대주택 공급을 의무화 함 ◦ 재건축사업으로 인한 용적률 증가분의 25%에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급함, 단, 임대주택 건립면적에 상응하는 면적의 용적률 인센티브를 부여함 	10.29부동산대책 / 2005.5.19 도정법시행령개정

3. 전문가 자문단 회의 의견사항

1) 1차 자문회의 주요결과

- 회의일시 : 2004.11.17(수) 14:00~16:00
- 회의장소 : 주택국 회의실 (서울시 서소문별관 2층)
- 참석자 :
 - 서울시 : 주택국장, 주택기획과장, 주택기획과 실무진
 - 위원 : 신혜경, 오규식, 오영태, 이승주, 강미선, 송창대, 한응용, 전경수, 조주현, 권기범, 윤혁경, 문홍길, 심성보
 - 연구원 : 권영덕, 장남종, 권미리, 박선영
- 회의 안건 : 재건축기본계획 용역 과업 내용설명 및 자문
- 주요내용
 - 주택재건축기본계획 수립용역의 정비예정구역설정을 위한 기준 및 방법, 단계별 분석 및 기준 설정, 정비예정구역의 계획 단위화 및 정비방향
 - 주택재건축기본계획수립시 참고해야 할 내용에 대해 논의

2) 2차 자문회의 주요결과

- 회의일시 : 2005.12.20(월) 14:00~16:00
- 회의장소 : 주택국 회의실 (서울시 서소문별관 2층)
- 참석자 :
 - 서울시 : 주택국장, 주택기획과장, 주택기획과 실무진
 - 위원 : 강미선, 오규식, 송창대, 한응용, 백준홍, 전경수, 조주현, 심성보, 윤혁경, 이건기
 - 연구원 : 권영덕, 장남종, 윤은정, 권미리, 박선영
- 회의 안건 : 재건축기본계획 구역설정관련 사항
- 주요내용
 - 주택재건축사업 대상지의 노후도 기준적용 논의
 - 주택유형별 노후도 기준 구분필요 : 단독주택과 공동주택
 - 부문별계획의 기본방향에 대한 논의

3) 3차 자문회의 주요결과

- 회의일시 : 2005.4.12 14:00~16:00
- 회의장소 : 주택국 회의실 (서울시 서소문별관 2층)
- 참석자 :
 - 서울시 : 주택국장, 주택기획과장, 주택기획과 실무진
 - 위 원 : 송창대, 한응용, 조주현, 김도년, 문홍길
뉴타운사업반장, 강북구 도시관리국장, 강남구 도시관리국장
 - 연구원 : 권영덕, 장남중, 이현정, 윤은정, 권미리, 박선영
- 회의 안건 : 재건축기본계획 부문별계획
- 주요내용
 - 주택시가지의 주거지관리계획
 - 용적률적용방식
 - 공공임대주택에 대한 인센티브적용
 - 주택리모델링 활성화방안 및 정책마련방안

4) 4차 자문회의 주요결과

- 회의일시 : 2005. 6. 28 14:00~16:00
- 회의장소 : 주택국 회의실 (서울시 서소문별관 2층)
- 참석자 :
 - 서울시 : 주택국장, 주택기획과장, 주거정비과장, 주택기획과 실무진
 - 위원 : 송창대, 한응용, 김도년, 오규식, 강미선, 문홍길
뉴타운사업반장, 성북구 도시관리국장
 - 연구원 : 권영덕, 장남중, 권미리
- 회의안건 : 법개정에 따른 본 과업추진 방법 및 임대주택 규모설정
- 주요내용
 - 현재 수립중인 기본계획과 법개정에 따라 요구되는 부분에 대한 대응방안
 - 임대주택의 규모설정

4. 기본계획(안) 주민의견청취 검토내용

1) 민원의 주체

- 개별주민에 의한 민원
 - 해당 필지에 대한 편입 및 제척 요청
- 집단주민에 의한 민원
 - 예정구역에의 일부 편입 및 신규 지정 요청
 - 용적률 및 층수의 상향조정 요청
 - 계획도로 폐도 및 학교시설계획의 계획내용 변경 요청
- 구청에 의한 민원
 - 예정구역에의 일부 편입 및 신규 지정 요청
 - 용적률 및 층수의 상향조정 요청

2) 주민의견의 주요 현안내용

- 정비예정구역의 조정 및 신규지정 요청
 - 구역의 신규지정, 일부조정(편입 및 제척), 전부제척, 구역간의 통합 등
 - 노후기준 미달지 중 정밀안전진단 통과된 일부 아파트단지 처리문제
- 계획용적률 및 층수 기준완화 요청
 - 계획용적률 및 층수의 상향조정
 - 도시계획규제내용의 완화/종상향
- 공공시설 확보 및 설치에 대한 조정 요청
 - ○ 기반정비시설 중 계획도로 폐도 및 학교설치계획의 변경 요청
 - ○ 공원의 위치 변경 요청
- 사업시행단계 조정 요청
- 관련사업계획 관련 요청
 - 뉴타운사업지구내 구역의 조정 및 제척, 신규지정 요청
 - 지구단위계획의 수립 및 구역지정에 따른 구역 조정 요청
 - 재개발예정구역에서 재건축예정구역으로의 전환 요청

3) 자치구별 주민의견 내용 검토

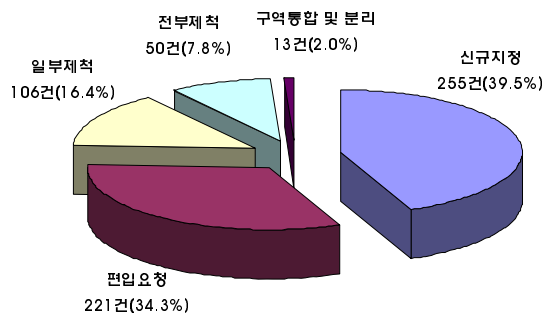
○ 주민공람

- 공람기간 : 2005. 10. 6 ~ 2005. 10. 20 (14일)
- 게재신문 : 경향신문, 매일경제신문, 서울시 홈페이지 게재

○ 공람의견 접수

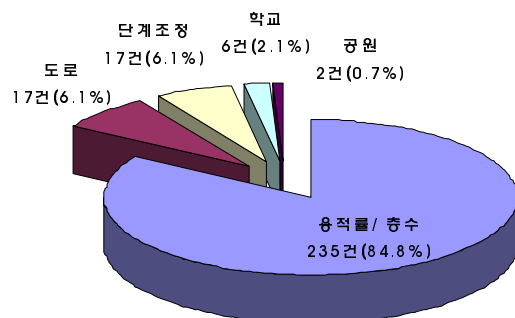
심사결과	전체	정비예정구역 지정관련	건축물밀도 계획관련	사업추진 단계관련	기반시설관련	기타
공람의견 접수건수	946 (100%)	645 (68.2%)	235 (24.8%)	17 (1.9%)	25 (2.6%)	24 (2.5%)

○ 정비예정구역의 조정 및 신규지정관련 요청



정비예정구역의 조정 및 신규지정과 관련하여 총 645건의 의견 중 신규지정 255건(39.5%), 일부편입 221건(34.3%), 일부제척 106건(16.4%), 전부제척 50건(7.8%), 구역통합 및 분리 13건(2.0%)으로 나타났다.

○ 부문별계획관련 요청



부문별계획과 관련하여 총 277건의 의견 중 용적률 및 층수 235건(84.8%), 도로 17건(6.1%), 단계조정 17건(6.1%), 학교 6건(2.1%), 공원 2건(0.7%)으로 나타났다.

4) 관련부서협의 결과

의견제출기관	제 출 의 건	조 치 결 과
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대규모 정비예정구역의 경우 지역 여건을 고려한 기반시설 계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정비기반시설의 설치는 근린생활권 차원에서 광역적으로 검토하여 도로, 공원, 학교 등 계획기준에 따라 이미 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재건축구역이 연접하여 있는 경우 효율적인 토지이용을 위하여 가급적 통합할 수 있도록 하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재건축구역의 통합 및 분리는 기본계획상의 ‘운용기준’에 이미 제시함.
상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> ■ 노후·불량 단독주택지에 있어 재개발사업방식과 재건축사업방식을 변경 요청하는 경우에 대한 계획적 대응 방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 이미 재개발예정구역으로 지정되어 있으나 재건축 사업을 원하는 경우에는 재건축 법적요건을 만족하는 경우에 재건축예정구역으로 변경이 가능토록 조치
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정비구역내 용도지역이 2 이상 혼재되어 있을 경우 하나의 정비구역에서는 가급적 용도지역을 하나로 통합할 수 있도록 하는 방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 용도지역이 2 이상 혼재하는 경우에는 이미 예정구역 지정시 가급적 용도지역이 하나로 통합할 수 있도록 반영함.
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구단위계획구역과의 상호 연관성 및 정합성이 유지될 수 있도록 조치 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구단위계획구역에 대해서는 기본계획상에 예외적 적용기준으로 계획간의 상호 연관성 및 정합성 유지가 가능하도록 이미 조치하였음.
뉴타운사업반	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재건축정비예정구역 중 뉴타운 구역의 제외 및 제척 요망하며, 3차 뉴타운 후보지 내 재건축예정구역의 처리방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 뉴타운사업지구에 대해서는 기본계획상에 예외적 적용기준으로 뉴타운개발계획을 수립하는데 지장이 없도록 구청의 요청이 있는 경우 재건축 요건을 충족하는 곳에 대해서 예정구역의 편입 또는 제척이 가능하도록 함. 다만 주민과 구청의 의견이 상이한 경우 서울시(뉴타운사업본부)와 협의 후 결정.

5) 서울특별시의회 의견청취

- 의견청취 일시 : 2005. 12. 12. (월)
- 시의회 의견 내용 : 서울시 계획(안)과 의견 같음

6) 서울특별시도시계획위원회 심의내용

○ 제2차 서울특별시도시계획위원회

● 심의의결

2006. 2. 8. (수)

● 심의내용

의 건 내 용	조 치 결 과
<ul style="list-style-type: none"> ■ 계획용적을 설정에 대한 설정근거 제시 및 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재개발기본계획과의 정합성 확보를 위해 170%, 190%, 210%기준 설정 ■ 지구내 필요한 공공시설의 확보를 위한 계획용적을 범위 설정 - 지구내 10%이상 공공용지 확보필요 ■ 고밀도아파트지구에서 적용한 용적률의 범위를 계획용적을 개념으로 환산하면 210%이하에 해당
<ul style="list-style-type: none"> ■ 층수계획에 대한 재검토 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기존 제2종(12)일반주거지역의 경우 제3종일반주거지역과의 차별성유지를 위해 본 기본계획에서 제시한 평균15층 이하의 높이계획을 그대로 유지함
<ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종(12)일반주거지역중 공동주택지의 경우 층수제한 해제요망 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 의견반영
<ul style="list-style-type: none"> ■ 특별관리구역(제1종일반주거지역)의 층고규제의 필요성과 타당성 검토 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 구릉지 및 경사지에 입지하여 도시관리의 관점에서 도시경관 및 자연환경보호를 위해 기정 도시계획상 높이 준수필요 ■ 단, 도시계획위원회에서 필요하다고 인정될 경우 도시경관 및 자연환경, 인접한 저층주택지의 주거환경 등을 종합적으로 고려하여 정비계획수립시 7층이내에서 합리적으로 조정가능

서울특별시				
시장	이명박			
부시장	장석효	양윤재(전)		
주택국장	허 영	박석안(전)		
주택기획과장	강종필	임옥기(전)	권혁소(전)	
담당팀장	이진형	이용익(전)		
담당	곽명희	백대열	장문희	임창섭
	장양규(전)	유세종(전)	임승룡(전)	정병돈(전)

계획수행기관				
서울시정개발연구원				
원장	강만수	백용호(전)		

연구진				
총괄책임	권영덕			
총괄진행	장남종			
총괄계획	서울시정개발연구원			
	이현정	권미리	윤은정	박선영
	박현영			
현황조사	서울시정개발연구원			
	이현정	권미리	윤은정	박선영
	박현영 외			
구역설정	하우드엔지니어링			
	유천용	신근창(전)	허미선	조일란
교통계획	만영엔지니어링			
	문현재	김재신	임동일	양선모
	김덕민			
정비기반시설계획	G&S			
	신근창	정선모	김형묵	
연구지원	이진순			

