

---

# HAUD REPORT

(Information Provider) .  
Report Project

<http://www.haud.co.kr>

---

# HAUD REPORT

- 1 .
- 2 .
- 3 . ( )
- 4 . 2020 ( )
- 5 . 2
- 6 . ( ) 가
- 7 .
- 8 .
- 9 . .
- 10 .
- 11 .
- 12 .

## HAUD Report 12

2007.3

내용문의 : 02)2140 - 4478

배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서  
실제 정책방향과 상이할 수도 있습니다.

## 도시재생의 뉴 패러다임

## - 목 차 -

① 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 개요 .....	1
② 도시재정비 촉진지구 지정 현황 .....	4
③ 특별법의 주요내용 .....	5
1. 재정비 촉진사업의 시행체계	5
2. 재정비 촉진지구의 지정	6
3. 재정비 촉진계획 수립 및 결정	7
4. 재정비 촉진사업의 시행	10
5. 사업시행 지원	12
[별첨1] 재정비촉진지구 및 기타 개발사업의 계획수립내용 비교	15
[별첨2] 주택규모별 건설비율 및 임대주택	16
[별첨3] 서울시 외 지역 재정비촉진지구 추진현황	17
[별첨4] 뉴타운사업과 도시재정비촉진사업의 비교	18
④ 주요 외국사례 .....	19
⑤ 미래형 재정비 촉진계획 수립의 과제와 방향 .....	20
⑥ 재정비촉진계획 수립지침 내용 .....	22

## 1

## □ 제정 배경

## ‘새로운 패러다임 - 도시재생’

- 한 시대의 활발한 도시기능을 뒷받침하던 도시의 물리적 구조와 시설, 사회체제가 시간이 지남에 따라 새로운 도시기능의 수행에 장애물로 작용하게 된다. 이에 따라 도시의 쇠퇴와 재생은 이 모순관계에서 나타나는 필연적 결과이자 과제라 할 수 있다.
- 산업구조의 변화에 따라 쇠퇴한 도시에 새로운 기능을 도입 또는 창출하고자 하는 도시재생은 단지 물리적인 것뿐만이 아니라 사회적, 경제적으로 재활성화 또는 부흥시키는 것까지 포함한다. 그동안 우리나라는 신시가지, 신도시 위주의 도시개발정책으로 구시가지나 구도심이 상대적으로 침체되고 있다. 도시개발의 초점이 신도시에서 구시가지로 옮겨지고 있고 단순한 재생보다는 미래도시 산업 창출로의 전환이 요구되는 때이다. 향후 5년간 국내 도시재생 시장규모는 200조원을 상회할 것으로 예상된다.
- 선진국 도시재생에 비해 우리나라 도시재개발은 개발주체, 규모, 컨셉, 지원프로그램 등에서 물리적 정비에 치중했다. 또한 도시개발이 전체에 대한 고려 없이 국소적 필요와 압력에 따라 이뤄지면서 도시구조나 기능의 정비를 기하지 못하고 있다. 신시가지·신도시와 구시가지 간 균형발전이라는 관점에서의 전략과 함께 장치 산업구조의 변화에 따라 야기될 도시 침체에 대비한 전략도 필요하다. 도시재생의 전략을 한정된 기능의 지역간 배분 차원에서 접근할 것이 아니라 도시간 경쟁과 협조 관계에서 구상해야 한다.
- 이러한 배경 아래 도시재생의 수단으로 이미 도시및주거환경정비사업, 뉴타운사업 등이 시행되고 있고, 나아가 최근에는 도시정비·개발에 관련된 법률 및 시행에 있어서 새로운 패러다임 제시를 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 도촉법)이 제정되었다. 도촉법은 도시의 균형발전과 기반시설 확충을 위한 근본적인 해결책을 찾고자 제정되었다. 도시 및 주거환경 정비법을 근간으로 하여 시행되는 현행의 재개발이나 재건축사업은 도시 전체를 두고 볼 때, 소규모적으로 시행되어 근본적인 기반시설의 확충이 어렵고 개별 사업의 시행으로 인해 상호 연계성도 부족하다.

- 이 법은 기존 구시가지의 생활환경 개선 및 구역단위로 시행되는 재개발사업 등을 광역적으로 계획하고 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시기반시설을 획기적으로 개선함으로써 기존도시의 주택공급 확대와 함께 도시의 균형발전을 도모하고자 하는 취지를 가지고 있다.



- 도축법은 1)노후·불량지역의 광역개발로 도시인프라를 획기적으로 개선, 2)역세권 등 인프라 양호지역의 집약개발 허용으로 주택공급 확대, 3)임대주택 건설의무 등을 통한 개발이익 철저환수라는 세 가지 주요 목적을 가지고 촉진지구의 광역적인 지정, 촉진지구 전체에 대한 재정비촉진계획 수립, 공공참여 활성화, 개별사업의 재정비 촉진계획의 준수 의무(기반시설 임무건설 등), 세입자 거주대책 마련 등을 반영하고 있다.
- 도축법은 특히 다른 일반법보다 우선하여 ‘특별법’으로 제정하고, 개발이익이 기대되는 여러 특례사항을 두었다. 한편으로는 법제와 실제 사이에 발생할 수 있는 상충부분에 대한 개선점도 예상되는 가운데 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’이 국가 차원의 지원과 촉진 방법, 각 부문별 협력 네트워크, 지원·촉진 프로그램, 커뮤니티 활성화, 주민 주도적 근린재생 및 사회통합적 주거모델, 도시시설·역사·문화·생태환경의 보존과 복원 등 새로운 개념의 도시재생 전략으로서 성공적으로 실현되길 기대한다.

## □ 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 취지 및 추진 경위

- 노후·불량지역의 광역개발로 도시인프라를 획기적으로 개선
- 역세권 등 인프라 양호지역에 집약개발을 허용하여 주택공급 확대
- 개발이익은 임대주택 건설의무 등 사회적으로 철저 환수

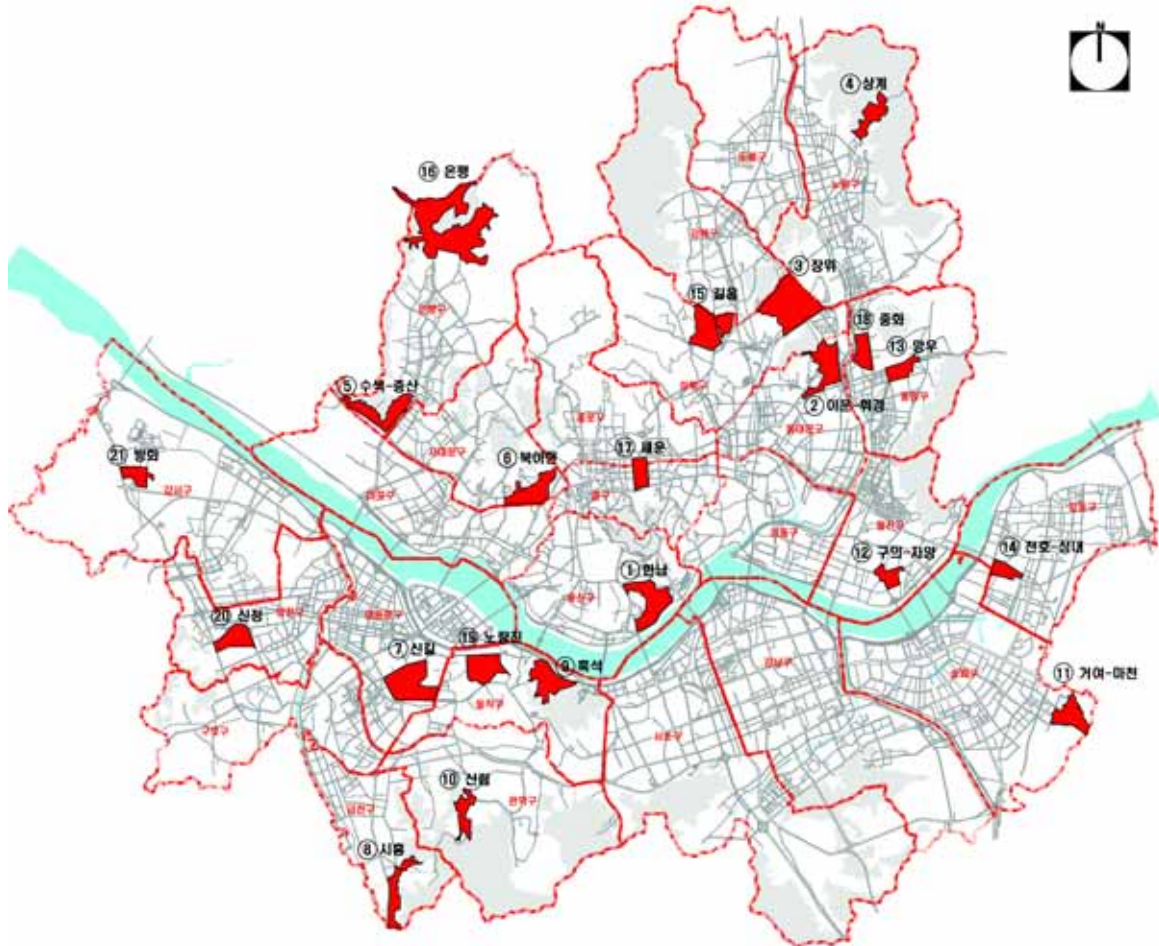
▪ 2005. 8.31	공공참여확대, 건축제한완화 등 특별법안 주요내용 발표
▪ 2005. 9~10	유사한 내용의 3개 법률안 발의 (뉴타운특별법, 도시구조개선특별법, 도시광역개발특별법)
▪ 2005. 12. 8	도시재정비 촉진을 위한 특별법 국회 본회의 의결
▪ 2005. 12.30	도시재정비 촉진을 위한 특별법 공포
▪ 2006. 6.30	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 및 시행규칙 공포
▪ 2006. 7. 1	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행
▪ 2006. 8. 10	도시재정비 촉진을 위한 조례안 입법 예고(서울시)
▪ 2006. 11.20	도시재정비 촉진을 위한 조례 공포(서울시)

## □ 제정목적

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적(생활권단위)으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업추진

2

□ 서울시 재정비 촉진지구 지정 총괄도



□ 재정비 업무 진행 현황(서울시)

구 분	유 형	재정비 촉진 지구 지정	비 고
□ 2006.10.19 서고 제2006-357호	주거지형 중심지형	①한남 ②이문.취경 ③장위 ④상계 ⑤수색.증산 ⑥북아현 ⑦신길 ⑧시흥 ⑨흑석 ⑩신림 ⑪거여.마천 ⑬길음 ⑬은평 ⑫구의.자양 ⑬망우 ⑭천호.성내	재정비 촉진계획 수립
□ 2006.10.26 서고 제2006-365호	주거지형 중심지형	⑰ 세운	
□ 2006.12.21 서고 제2006-443호	주거지형 중심지형	⑱중화 ⑲노량진 ⑳신정 ㉑방화	

3

1.

□ 다른 법률과의 관계

- 재정비촉진지구 내에서는 다른 법률(도시개발법, 도시및주거환경정비법, 국토의계획 및이용에관한법률, 재래시장및상점가육성을위한특별법)에 우선
- 특별법 규정 외의 사항은 당해 사업 관계법을 적용

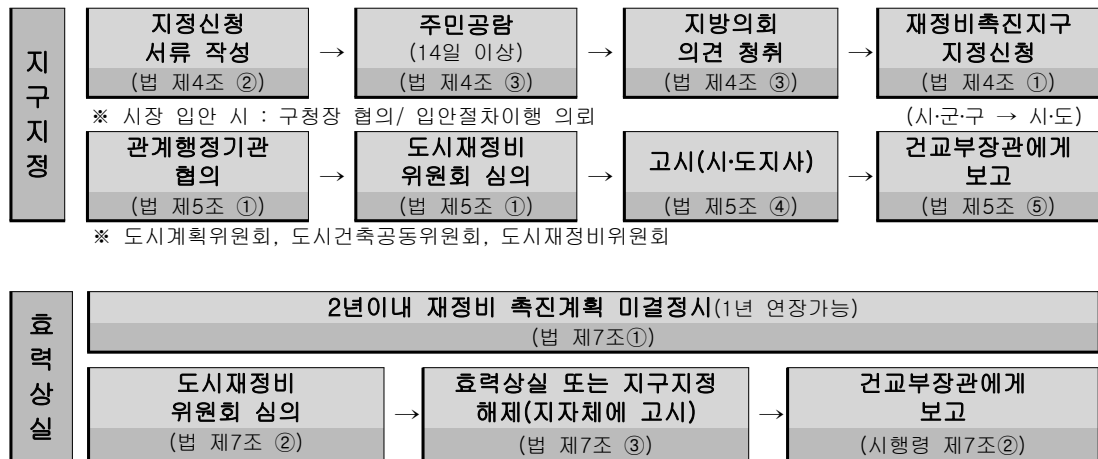
□ 촉진사업 시행 체계

시행 체계		비 고	
지구 지정	재정비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주거지형                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경개선</li> <li>- 기반시설정비</li> </ul> </li> <li>▪ 중심지형                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지의 효율적 이용</li> <li>- 도시기능회복</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재정비 지구지정의 효력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발행위허가 제한 : 지정고시일 ~ 재정비촉진 계획 결정고시일</li> <li>[예외 : 계획수립에 지장이 없는 경우]</li> <li>- 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 : 20㎡ 이상</li> <li>- 분할거래된 권리에 대한 주택등 분양 받을 권리의 기준일</li> </ul> </li> </ul>
	↓		
사업 계획	재정비 촉진계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재정비촉진구역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행구역</li> </ul> </li> <li>▪ 존치구역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존치지역</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재정비촉진계획 결정의 효력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획의 수립(변경)</li> <li>- 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립(변경)</li> <li>- 도시관리계획의 결정(변경), 도시계획시설사업의 시행자 지정</li> </ul> </li> </ul>
	↓		
사업 시행	정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시 및 주거환경 정비법</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택의 규모 및 건설비율의 특례 - 별첨2</li> <li>▪ 도시개발사업 시행에 관한 특례</li> <li>▪ 공동 특례 사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축규제 완화 등에 관한 특례</li> <li>- 교육환경개선을 위한 특례</li> <li>- 기존사업지구 등에 대한 특례</li> </ul> </li> </ul>
	도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시개발법</li> </ul>	
	시장정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재래시장육성을 위한 특별법</li> </ul>	
	도시계획시설사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률</li> </ul>	

\* 계획수립시 "환경·교통재해 등에 관한 영향평가법"에 의한 평가를 받을 수 있고, 이 경우 사업시행시는 평가받지 않음

## 2.

### □ 지구지정 및 효력 상실 절차



### □ 지구지정 요건

- 주거지형 50만㎡ 이상, 중심지형 20만㎡ 이상
- 노후불량주택 밀집지역으로 주거환경개선과 기반시설 정비가 필요한 경우
- 상업지역, 공업지역 또는 역세권 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심의 도시기능 회복 필요한 경우
- 다수의 사업을 체계적으로 개발할 필요가 있는 경우
- 국가 또는 지자체 계획에 의해 이전되는 대규모 시설부지를 포함한 재정비 필요지역

### □ 지구지정 수립 내용 - 별첨1

### □ 지구의 경미한 변경

- 재정비촉진지구 면적의 10%미만의 변경
  - 5% 이상의 변경인 경우 도시재정비위원회 등의 심의를 거쳐야 함
- 재정비촉진지구의 목표 연도를 5년의 범위 안에서 변경
- 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경
- 기타 시도 조례로 정하는 사항

### □ 행위 등의 제한

- 재정비촉진지구 고시일부터 재정비촉진계획 고시일까지 지구안에서 국토의계획및이용에관한법을 제56조에 의한 개발행위허가 불가
- 재정비촉진계획이 결정고시된 날부터 지구안에서는 재정비촉진계획에 적합하지 않은 건축물 또는 공작물 설치 불가



### 3.

#### □ 수립 절차 및 결정



**※ 도시재정비위원회 자문사항**

- 구역면적 최소기준 이하 시(30,000㎡ 이하)
- 구역지정요건 완화하고자하는 경우
- 기반시설 설치계획 등에 관한 재정비촉진계획 수립 시
- 공원, 녹지 설치면적 조정시 (5% 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 → 5% 또는 세대당 2㎡ 중 큰 면적)
- 타 용도지역군의 용도 허용시(폐기물처리시설-서울시)

#### □ 재정비촉진계획의 수립

- 수립권자 : 시장·군수 또는 구청장
- 승인권자 : 시·도지사

#### □ 재정비촉진계획 수립내용 - 별첨1

#### □ 재정비촉진계획의 수립기준

- 건설교통부 고시 제2006 - 230호 ( [6] 재정비촉진계획 수립지침 내용 )

#### □ 기반시설 설치비용의 분담

- 기반시설 설치비용은 재정비촉진계획의 비용분담계획에 따라 부담
- 기반시설 설치를 위해 건물 또는 토지의 보상을 받은 자가
  - ① 보상금액 + 이자를 구청장에게 반환하는 경우
    - ⇒ 당해 또는 인접구역의 토지등소유자로 봄(기반시설 부지 제공으로 인정)
  - ② 보상금액을 반환하지 않는 경우
    - ⇒ 당해 또는 인접구역에서 매각되는 토지 또는 건축물의 우선 매수청구 가능
- 사업시행자가 기반시설 설치에 필요한 부지 제공 시
  - 용적률, 건축물의 높이 등을 조정하는 내용 포함 가능

□ 기반시설 부지제공에 따른 용적률 등의 완화

- 다음의 범위 내에서 조례로 정함
    - 완화할 수 있는 용적률 : 지구지정 당시 용도지역 용적률 + [1.5 × (기반시설 제공 면적 × 기반시설 제공부지 용적률) ÷ 기반시설 부지제공 후 대지면적] 이내
    - 완화할 수 있는 높이 : 제한높이 × [1 + (기반시설 부지 제공면적 ÷ 당초 대지면적)] 이내 (서울시조례 : ‘완화할 수 있는 용적률’산식에서 1.5 대신 1.3을 적용)
  - 부지제공방법에 따라 다음의 범위에서 조례로 정함
    - ① 완화범위 이내 : 다음의 기반시설 부지 무상제공 시
      - 공공시설, 학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사, 기타(조례)
    - ② 1/3범위 이내 : 다음의 기반시설 부지 유상제공 시
      - 학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사, 기타(조례)
    - ③ 대지지분에 대해 3배이내 : 건축물 일부를 대지지분과 함께 제공 시
      - 학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사, 기타(조례)
- ※기타(조례) - 체육시설, 폐기물처리시설(서울시)

[기반시설 부지제공에 따른 인센티브 적용 방식 (서울시)]

비 고	도축사업	도정사업
A = 완화할 수 있는 용적률	완화할 수 있는 용적률 = 지구지정 당시 용도지역 용적률 + [1.5(1.3) × (기반시설 제공면적 × 기반시설 제공부지 용적률) ÷ 기반시설 부지제공 후 대지면적] 이내	개발가능 용적률 = 계획용적률 × [(1+0.3α)/(1-α)] ( α= 대상구역내 확보된 공공시설용지면적비율 )
B = 완화할 수 있는 높이	완화할 수 있는 높이 = 제한높이 × [1 + (기반시설 부지 제공면적 ÷ 당초 대지면적)] 이내	기반시설 부지제공 A의 기부채납으로 같음하여 평균층수적용 (7층→11층, 12층→16층)
소 계	기반시설 부지제공 면적 = A + B	기반시설 부지제공 면적 = A
비 고	서울시 1.5 → 1.3	용도지역 1단계 상향후 기부채납에 따른 추가층수 완화 적용(도시건축공도위원회회의)

※ 서울시 - 도축사업은 완화내용의 적용시 용적률 완화와 높이제한 완화에 중복 적용할 수 없음.

## □ 재정비촉진구역 지정요건의 완화

[구역 여건에 따른 지정요건 완화 내용]

구 분		완화내용	
구역 지정요건	원 칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택재개발사업의 호수밀도, 세장형·부정형·과소토지비율 및 주택접도율을 20%내에서 완화 가능</li> </ul>	
	예외 사항	상이한 지정요건 연접구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>연접한 둘 이상의 동일한 사업구역이 서로 상이한 요건에 의해 지정요건에 해당하는 경우 하나의 구역으로 지정 가능</li> </ul>
		구역 면적의 확장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택재개발 및 주거환경개선구역은 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 위해 필요시 구역면적의 10%범위에서 확장 지정 가능</li> </ul>
서로 떨어진 2개 이상의 구역		<ul style="list-style-type: none"> <li>도시경관 보호 및 원활한 사업추진 위해 필요시 하나의 구역으로 지정 가능</li> </ul>	
완화가능 최소면적		<ul style="list-style-type: none"> <li>지정요건 완화 받는 경우 구역 최소규모는 30,000㎡ 이상 (도시재정비위원회의 자문 거친 경우 예외)</li> </ul>	

\* 기타 필요 사항 : 지정요건을 완화하고자 하는 경우 주민공람 이전에 위원회 자문 필요

## □ 재정비촉진계획 결정의 효력

- 다음의 승인이나 결정이 있는 것으로 간주
  - 도 정 법 : 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정 또는 변경, 정비계획의 수립 또는 변경의 승인이나 결정
  - 도시개발법 : 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립 또는 변경의 승인
  - 국토의계획및이용에관한법률 : 도시관리계획의 결정 또는 변경 및 도시계획시설사업 시행자 지정
- 계획수립시 “환경·교통·재해 등에 관한 영향 평가법”에 의한 평가를 받을 수 있고, 이 경우 사업시행시는 평가받지 않음

## □ 총괄계획가

- 역 할 : 재정비촉진계획 수립 전과정의 총괄진행 및 조정
- 위촉대상 : 도시계획, 도시설계, 건축 등 관련분야 전문가
- 권한과 의무
  - 관련분야 전문가의 지원 등 계획수립에 필요한 사항 요청
  - 수립된 계획이 재정비촉진계획으로 결정될 수 있도록 최선

## 4.

### □ 사업시행 총괄관리

- 재정비촉진계획 수립권자는 효율적인 사업추진을 위해 총괄사업관리자 지정 가능
- 총괄사업관리자의 자격이 있는 자에게 제안서를 제출받아 평가하여 지정

#### [총괄사업관리자의 자격과 업무]

구 분	내 용
자 격	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대한주택공사</li> <li>▪ 지방공사</li> <li>▪ 토지공사(도시환경정비사업에 한함, 공장이 포함된 도시환경정비사업은 제외)</li> </ul>
업 무 (지자체 대행)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재정비촉진지구안의 모든 재정비촉진사업의 총괄관리</li> <li>▪ 도로 등 기반시설의 설치</li> <li>▪ 기반시설 비용분담금과 지원금의 관리</li> <li>▪ 재정비촉진계획 수립 시 기반시설 설치계획 등에 대한 자문</li> <li>▪ 기타               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재원확보 및 운영에 관한 계획의 수립</li> <li>- 재정비촉진사업 시행현황에 관한 자료의 작성</li> <li>- 효율적인 시행방안 마련 및 의견수렴</li> <li>- 시장, 군수, 구청장 요청사항 등</li> </ul> </li> </ul>

### □ 사업시행자

- 재정비촉진사업은 관계법령에 의한 사업시행자가 시행
- 도정법에 의한 사업은 도정법 규정에 불구하고 토지등소유자의 과반수의 동의가 있는 경우 시장, 군수, 구청장이 직접 시행하거나 주택공사, 지방공사, 토지공사를 사업시행자로 지정 가능
- 국가를당사자로하는계약에관한법률에 관계없이 주민대표회의가 추천한 시공자와 수의계약 가능
- 주민대표회의의 시공자 추천방법
  - 주민대표회의 운영규정에서 정한 방식으로 토지등소유자의 주민투표로 선정된 자 추천

### □ 민간투자사업

- 기반시설 확충을 촉진하기 위해 민간투자사업으로 기반시설 설치 가능
- 총괄사업관리자 대행 가능

### [사회기반시설에 대한 민간투자법]

제4조 (민간투자사업의 추진방식) 민간투자사업은 다음 각호의 1에 해당하는 방식으로 추진하여야 한다.

1. 사회기반시설의 준공과 동시에 당해시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식(제2호에 해당하는 경우를 제외한다)
2. 사회기반시설의 준공과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간동안 임차하여 사용·수익하는 방식
3. 사회기반시설의 준공후 일정기간동안 사업시행자에게 당해시설의 소유권이 인정되며 그 기간의 만료시 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식
4. 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 당해시설의 소유권이 인정되는 방식
5. 민간부문이 제9조의 규정에 의하여 사업을 제안하거나 제12조의 규정에 의하여 변경제안을 하는 경우 당해 사업의 추진을 위하여 제1호 내지 제4호외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고 인정하여 채택한 방식
6. 기타 주무관청이 제10조의 규정에 의하여 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식

제9조 (민간부문의 사업제안) ①민간부문은 대상사업에 포함되지 아니한 사업으로서 민간투자방식(제4조 제2호의 사업방식을 제외한다)으로 추진할 수 있는 사업을 제안할 수 있다.

시행령 제7조 (민간부문 제안사업의 추진절차) ①민간부문은 법 제9조제1항의 규정에 의하여 민간투자방식으로 추진할 수 있는 사업을 제안하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 기재한 제안서를 주무관청에 제출하여야 한다.

1. 제안사업에 대한 타당성 조사의 내용
2. 사업계획내용
3. 총사업비의 내역 및 자금조달계획
4. 무상사용기간 또는 소유·수익기간 산정내역(귀속시설에 한한다)
5. 시설의 관리운영계획
6. 사용료등 수입 및 지출계획
7. 부대사업을 시행하는 경우 그 내용 및 사유
8. 기타 제안자가 당해 사업의 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

## □ 사업협의회

- 재정비촉진계획수립권자는 아래 사항의 협의·자문을 위한 사업협의회 구성·운영 가능
  - 재정비촉진계획의 수립 및 사업의 시행을 위해 필요한 사항
  - 재정비촉진사업별 지역주민 의견 조정을 위해 필요한 사항
- 사업협의회 구성
  - 총괄계획가, 총괄사업관리자
  - 해당지자체의 관계공무원
  - 사업시행자(개별법에 의한 조합 등의 사업시행자 포함)
- 구성·운영에 대한 세부사항 조례 위임

## □ 사업시행의 촉진

- 재정비촉진계획 결정·고시일부터 2년 이내에 조합설립인가, 3년이내에 사업시행인가 받지 못하는 경우
  - 시장, 군수, 구청장이 직접 시행
  - 관계법률에 따라 사업시행자가 될 수 있는 총괄사업관리자를 시행자로 지정 가능

## 5.

### □ 용도지역의 변경

- 용도지역 변경은 국토의계획및이용에관한법률 제36조 제1항 제1호 각목(같은 용도지역군)범위 내 원칙
- 다른 용도지역군으로 상향 시 주민공람 이전 도시재정비위원회 자문을 거쳐야 함
- 용도지역 상향 시 건축물의 건축제한과 용적을 별도 제한 가능

[용도지역 변경에 따른 업무일정 비교]

도축계획	정비계획	수 립		변 경	
		도축계획	정비계획	도축계획	정비계획
①도축지구지정	-	① 별도 일정 ↓(완료후)	-		-
도축계획	②도시및주거환경정비기본계획	②+③+④ 동시 진행	② 별도 일정 ↓(완료후)	①+②+③+④ 동시 진행	② 별도 일정 ↓(완료후)
	③용도지역변경		③ 별도 일정 ↓(완료후)		③ 별도 일정 ↓(완료후)
	④정비구역지정		④ 별도 일정		④ 별도 일정
비 고		도시및주거환경정비기본계획 - 경미한변경 이상시 용도지역변경 - 다른 용도지역군으로의 변경시			

### □ 용도지역·지구 안에서의 건축물의 건축제한 등의 예외

- 국토의계획및이용에관한법률 제36조 제1항 제1호 각목(같은 용도지역군)범위 내 원칙
- 다른 용도지역군의 용도 허용 시 주민공람 이전 도시재정비위원회 자문을 거쳐야 함
- 제2종일반주거지역의 층수제한 규정은 적용하지 않을 수 있음

### □ 건폐율 상한의 예외

- 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외 - 완화 범위 조례로 위임

### □ 용적률 상한의 예외

- 조례에서 정한 용적률 상한의 예외
- 국토의계획및이용에관한법률의 용적률 상한 초과할 수 없음. 기반시설 부지제공의 대가로 증가된 용적률 미포함

### □ 학교시설기준 완화(중심지형)

- 교지면적 : 1/2범위까지 완화

## □ 주차장설치기준 완화(중심지형)

- 주차장법 제12조 제6항 및 제19조 제10항에 의한 제한지역으로 간주(주차상한제)
  - 조례로 정하는 범위까지 완화(현재, 1/2까지만 설치)
- 인근에 공용주차장이 있는 경우 조례로 정하는 범위까지 완화
  - 당해 부지경계선부터 부설주차장 경계선까지 직선거리 300m, 도보 600m 이내(서울시)
  - 당해 시설물 소재 동 및 통행여건 편리하다고 인정되는 인접 동(서울시)

## □ 주택규모 및 건설비율 특례 - 별첨2

### □ 도시개발사업 시행에 관한 특례

- 주택 등 건축물 소유자 또는 토지소유자의 입체환지계획 수립 가능
- 입체환지계획은 체비지 등이 아닌 토지 대상으로 수립 가능

### □ 지방세 등의 감면

- 지방세 감면대상시설
  - 문화시설, 종합병원 등 병원, 학원시설, 대규모 점포, 회사본점·주사무소 건물 등
- 수도권정비계획법에 따라 부과하는 과밀부담금 미부과

### □ 교육환경 개선 위한 특례

- 재정비촉진계획에 학교설치계획 포함
- 지자체 소유재산은 사립학교에 수익계약으로 사용, 수익, 대부 또는 매각 가능
  - 임대기간 50년, 50년 범위내에서 갱신 가능
- 학교부지의 임대료 및 매각대금 감면
  - 지자체 소유토지 등을 조성원가 기준으로 임대 또는 매각 가능
  - 매각대금은 20년 내 분할납부 가능(임대료 및 매각대금의 분할납부 등은 조례 위임)

### □ 특별회계의 설치

- 특별회계의 조성
  - 일반회계전입금, 정부보조금, 차입금
  - 재건축부담금 중 지자체 귀속분
  - 시도 귀속 과밀부담금 중 조례로 정하는 비율
  - 도시계획세 징수액 중 30%(10%이상 범위에서 조례로 정하는 경우 그에 따름)
  - 특별회계 자금의 융자회수금, 이자 수익금 및 기타 수익금

- 특별회계의 사용
  - 기반시설 설치비용의 보조 및 용자
  - 차입금의 원리금 상환
  - 특별회계의 조성·운용 및 관리경비
  - 재건축부담금의 부과·징수
  - 재정비촉진지구 내 존치지역의 정비를 위한 사업비 지원
  - 재정비촉진지구 내 매수청구토지의 매입비
  - 총괄사업관리자의 업무수행 비용
  - 재정비촉진지구 지정, 계획수립 및 제도 발전을 위한 조사비, 설계비 및 연구비
- 특별회계의 운용 및 관리(조례로 정함)
  - 보조와 용자를 하는 경우 사업시행자를 지자체와 지자체이외의 자로 구분하여 정함

[뉴타운 예시 : 종로 돈의문(교남) 뉴타운]





[ 1 ]

	도시재정비 촉진을 위한 특별법		도시 및 주거환경 정비법	
	도축지구지정	도축계획	기본계획	정비계획
현황	<p>법1. 지구의 명칭, 위치와 면적</p> <p>법2. 지구의 지정목적</p> <p>법3. 지구의 현황(인구, 주택수, 용적률, 세입자현황 등)</p>	<p>법1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요</p> <p>법3. 인구 및 주택 수용계획</p> <p>법15. 기타사항(시행령 및 조례)</p> <p>시1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표</p> <p>시2. 존치지역의 관리 및 정비계획</p> <p>시4. 재정비촉진구역별로 다음 사항</p> <p>· 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항에 해당하는 사항</p> <p>· 도시개발법 제5조제1항에 해당하는 사항</p>	<p>법8. 제4조의 규정에 의하여 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위</p> <p>법3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황</p> <p>법1. 정비사업의 기본방향</p> <p>시1. 도시관리·주택·교통정책 등 도시계획과 연계된 도시정비의 기본방향</p> <p>시2. 도시정비의 목표</p> <p>법4. 주거지 관리계획</p> <p>시3. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안</p> <p>시4. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획</p>	<p>법1. 정비사업의 명칭</p> <p>법2. 정비구역 및 그 면적</p> <p>시1. 주민 또는 산업의 현황</p> <p>시2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황</p> <p>조1. 거주가구 및 세입자 현황</p> <p>조2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황</p> <p>조3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황</p> <p>조4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황</p> <p>조5. 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황</p> <p>조6. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래</p>
현황조치	<p>법7. 부동산 투기에 대한 대책</p> <p>-토지 거래 허가 구역(후보지에 필요시 가능)</p> <p>법4. 지구 개발의 기본방향</p> <p>법5. 지구에서 시행중인 재정비촉진사업 현황</p> <p>시1. 시행령재정비촉진지구의 유형</p> <p>시3. 도시공간구조상의 위계, 주변지역 및 당해지구의 특성 등 재정비촉진 필요성 설명자료</p>	<p>법8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 사항</p> <p>가. 재정비촉진구역의 경계</p> <p>나. 개별법에 의해 시행 가능한 재정비촉진사업의 종류</p> <p>다. 존치지역에 관한 사항 등</p>	<p>시7. 법 제5조의 규정에 의한 정비구역안에서의 건축제한에 관한 사항(건축허가제한-건축법12조2항) -해당 시·도에서 필요시</p> <p>시5. 법 제2조제2호의 규정에 의한 정비사업(이하 "정비사업"이라 한다)의 유형별 공공 및 민간부문의 역할</p>	<p>조7. 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(도시환경정비구역 제외)</p> <p>조8. 기존 수목의 현황</p> <p>시4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황</p> <p>시5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황</p> <p>시6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견</p>
목표 및 단계조정	시2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 목표연도	법14. 단계적 사업추진에 관한 사항	<p>법9. 단계별 정비사업추진계획</p> <p>법2. 정비사업의 계획기간</p>	법7. 정비사업시행 예정시기
일도계획			법10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 일도계획	
용도지역		<p>법9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요시)</p> <p>시3. 용도지구의 지정 및 변경계획</p>		
계획		<p>법2. 토지이용에 관한 계획</p> <p>법10. 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획</p> <p>법5. 공원, 녹지 및 환경보전계획</p> <p>법4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획</p> <p>법6. 교통계획</p> <p>법7. 경관계획</p>	<p>법5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획</p> <p>법6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획</p> <p>법7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획</p>	<p>법5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획</p> <p>시3. 도시계획시설 및 법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설(이하 "정비기반시설"이라 한다)의 설치현황</p> <p>법4. 공동이용시설 설치계획</p> <p>법6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획</p> <p>법3. 국토의계획및이용에관한법을 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획</p>
세입자		법13. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책	법11. 세입자에 대한 주거안정대책	법7의2. 제30조의 제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)
비용분담		<p>법11. 기반시설의 비용분담계획</p> <p>법12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요시)</p>	시6. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항	
기타	<p>법6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항</p> <p>조1. 주민공람 공고문</p> <p>조2. 공람시 제출의견 및 조치결과</p> <p>조3. 지방의회 의견청취 결과</p>	<p>시6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항</p> <p>조1. 광고물 관리계획</p> <p>조2. 폐기물 처리계획</p>		

[ 2 ]

구 분	건설비율			임대주택				비 고		
	60㎡이하	60㎡~ 85㎡이하	85㎡이상	40㎡이하	40㎡이상	85㎡이상 (이하)	소 계			
도시·주거환경정비법	주거환경개선사업 수도권이외지역	90%		10%이하	8%이상	( )	-	20%이상	1만㎡이하 임대 제외	
					50%완화적용가능					
	도시재정비촉진지구 증가용적률(서울시)	80%		20%이하	8%이상	( )	-	20%이상	※ 특례 적용	
					40%이하				75%범위안 (50%)	
	주택재개발 수도권이외지역	80%이상		20%	5%이하	( )	-	17%이상	예외조항-1,2	
		50%완화적용가능			50%완화적용가능				수도권강화가능	
	도시재정비촉진지구 증가용적률(서울시)	60%이상		40%	5%이하	( )	-	17%이상	※ 특례 적용	
					40%이하				75%범위안 (50%)	
	주택재건축	20%이상	40%이상	40%	증가용적률의 25% (□ 과밀억제권역 내)				300세대 이상 예외조항-3	
		연면적50%이상		( )						
60%이상		40%								
연면적50%이상		( )	20~300세대 미만 예외조항-3							
도시환경정비사업				기준없음						
서울시(일반주거지역) (준주거,상업지역)	기준없음			기준없음						
	80%이상		20%	5%이하	( )	-	17%이상	200세대 이상		
			기준없음				-	17%(희망)	17%(희망)	200세대 이상
도시개발사업(지침)	개발구역10㎡만이상(예외조항-4)			개발구역100㎡만 이상						
수도권 및 광역시	30%이상		30%	40%이하		(공동주택용지의 25%이하)		이중 국민임대 15%		
	20%이상		40%	40%이하		(공동주택용지의 20%이하)				
재래시장육성을위한특별법	-	-	-	-	-	-	-			
국토의계획및이용에관한법률	-	-	-	-	-	-	-			

**예외조항-1** • 200세대 미만, 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 5층 이하의 층수 제한을 받게 되는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.

**예외조항-2** • 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 50%범위내에서 차감하여 조정할 수 있다.(인근정비구역에 확보계획 수립 필요)

**예외조항-3** • 조합원 분양주택을 기존규모이하로 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 국민주택 규모(60㎡) 이하로 건설하는 경우 건립세대비율 제외

**17%(희망)** • (1)서울특별시 균형발전지원에 관한 조례 (당해 구역에 건설하는 주택 전체 세대수의 17% 또는 주거용 건축물 연면적의 10%) X (당해구역에 건설하는 전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율) 이상  
(2)건설비율은 희망세대수를 원칙 17%초과시 전체 세대수의 17%이하 또는 연면적의 10%이하

**예외조항-4** • 주택계획 배분 비율을 적용하지 않는다. ①개발구역의 면적이 10㎡ 미만인 경우 ②환지방식의 경우 ③주택보급율이 100%를 초과하는 시.도의 경우

□ **과밀억제권역** : (수도권정비계획법시행령 제9조 별표1)

- 서울특별시
- 인천광역시 [강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지 (인천광역시장이 송도신시가지를 조성하기 위하여 1990년 11월 12일 송도앞공유수면매립공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다]
- 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·상패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외한다)

## [ 3 ]

## □ 대전시 재정비촉진지구 후보지 신청 현황

구 분	순 위	지 구 명	위 치	면 적(평)	개발방식
계		9개지역		2,888,000	
동구	1	신흥지구	동구 신흥 판암동 일대	635,000	주거지형
	2	가양지구	동구 소재 가양동 일대	436,000	주거지형
중구	1	오룡지구	중구 오류용두 선화동 일대	236,000	주거지형
	2	태평지구	중구 태평동 일대	271,000	주거지형
서구	1	도마·변동지구	서구 도마 변동 일대	531,000	주거지형
	2	용문지구	서구 용문동 일대	382,000	주거지형
유성구	1	유성시장지구	유성구 장대동 일대	102,000	중심지형
대덕구	1	신탄진지구	대덕구 신탄진동 일대	125,000	중심지형
	2	오정지구	대덕구 오정동 일대	170,000	주거지형

## □ 기타 수도권 및 지방에서의 재정비촉진지구 추진 현황

구 분	도촉지구	비 고
경 기 도	부천시 <ul style="list-style-type: none"> <li>원미구 원미1,2동일대(66만3천여평)</li> <li>오정구 고강, 원종동 일대(54만9천여평)</li> <li>소사구 소사본동, 괴안동 일대(76만4천여평)</li> </ul>	
	고양시 <ul style="list-style-type: none"> <li>덕양구 주교, 성사동 일대(29만평)</li> <li>능곡, 토당동 일대(35만평)</li> <li>일산서구 일산동 일대(23만평)</li> </ul>	고양시장 공약
	구리시 <ul style="list-style-type: none"> <li>주택 1지구(38만평), 주택2지구(18만평), 인창지구(38만평)</li> </ul>	구리시장
	성남시 <ul style="list-style-type: none"> <li>태평1,2,3,4구역 - 수정구 태평동 일대:15만5484평</li> </ul>	시청 정비사업고수
	인천시 <ul style="list-style-type: none"> <li>서구 가정동 가정지구(29만4700평)</li> <li>남구 도화동 도화지구(26만6900평)</li> </ul>	
기타	제주시 <ul style="list-style-type: none"> <li>일도, 이도, 삼도 일대</li> </ul>	열린우리당

## [ 4 ]

구분	뉴타운사업	도시재정비촉진사업
법적근거	서울시 지역균형발전지원에 관한 조례	도시재정비촉진을 위한 특별법
정책목적	강남북 균형발전	부동산 대책
지구유형 및 규모제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 뉴타운 지구</li> <li>- 신시가지형 / 주거중심형 / 도심형</li> <li>■ 균형발전촉진지구</li> <li>■ 규모제한 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주거지형 : 50만㎡ 이상</li> <li>■ 중심지형 : 20만㎡ 이상</li> </ul>
사업종류	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 뉴타운사업</li> <li>- 주거환경개선, 주택재개발, 재건축</li> <li>- 도시개발사업</li> <li>- 시장정비사업</li> <li>■ 균형발전촉진사업</li> <li>- 도시환경정비사업</li> <li>- 도시계획시설사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재정비촉진사업</li> <li>- 사업방식 동일</li> </ul>
구역구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 계획정비구역</li> <li>■ 계획관리구역</li> <li>■ 자율정비구역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재정비촉진구역</li> <li>■ 존치지역(관리 및 정비계획 수립)</li> </ul>
구역지정 주민동의	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도정법에 의하여 주민동의 의무</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주민동의 요건 없음</li> </ul>
절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지구지정 → 계획수립 → 구역지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지구지정 → 계획수립(구역지정 의제)</li> </ul>
구역지정 요건완화	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택재개발사업</li> <li>- 구역지정 요건 20% 완화(노후도 제외)</li> <li>- 떨어진 구역을 1개구역 지정 가능</li> <li>- 부지 정형화 위한 10% 범위내 확장</li> </ul>
건축특례	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 용도지역 상향, 건폐율, 용적률, 건축물 높이제한 등 완화</li> <li>■ 학교 및 주차장 시설 기준(중심지형)</li> </ul>
개발이익 환수	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 별도의 규정없이 기반시설 부담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기반시설 설치</li> <li>■ 증가용적률의 75% 임대주택 건설</li> </ul>
임대주택 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기존법령에 의한 규모(전체의 17%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 증가되는 용적률과 연계 (전체 17% + 증가용적률 75%)</li> </ul>
위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도시계획위원회, 도시건축공동위원회(심의)</li> <li>■ 지역균형발전위원회(자문)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도시재정비 위원회(심의, 자문)</li> </ul>
사업지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업지원센터(10인 이내)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업협의회(20인 이내)</li> </ul>
사업관리	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업총괄관리자(주공, 토공, 지방공사)</li> </ul>
민간투자	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기반시설 등 민간투자 가능</li> </ul>

## 4

## □ 해외의 도심활성화 추진 사례

구분	개요	도심활성화목표	전략
일본	<b>룩본기 힐스</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>신도시의 몰락과 도시의 급부상</li> <li>도심회귀현상</li> <li>민간에 의한 대규모 시가지재개발사업</li> <li>광역적 개발의 필요성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역경제 활성화</li> <li>오피스와 주거, 상업시설의 조화로운 발전을 통해 도시의 경쟁력 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 인센티브, 금융지원 등 각종 지원책</li> <li>문화도시를 컨셉으로 오피스주택, 상업지구, 문화시설, 호텔, 극장, 방송센터 등 주거, 행위, 놀이, 휴식, 학습, 창조로 대변되는 다양한 기능의 복합</li> </ul>
	<b>오사카</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>도시기능의 도교집중, 오사카 도심기능의 약화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>비즈니스 및 문화관광기능 구축</li> <li>도심재생긴급정비구역 지정 및 운용</li> <li>대중교통 효율화 및 관광시설 접근성 확립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소매점/상업시설 유치</li> <li>도심재생긴급정비구역 지정/주민참여</li> </ul>
독일	<b>하노버</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>독일 북부지역 교통의 중심</li> <li>지역산업 하향으로 인한 도심쇠퇴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>접근성 향상으로 도심재생사업</li> <li>환승체계구축/보행도로 구축</li> <li>광장조성 및 건물 리모델링</li> <li>보존개발/관광명소화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자 동선과 광장의 유기적인 연계로 도심활성화</li> <li>도심지역의 리모델링</li> </ul>
	<b>도트르문트</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>철강산업의 쇠퇴로 도시경제가 침체됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상업기능 활성화, 생활공간의 개발 및 정착유도</li> <li>숙박 및 음식, 업무, 서비스업 활성화</li> <li>도심문화시설의 개보수 및 건설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심의 보행통로 확보</li> <li>문화인프라 공급</li> <li>복합문화공간 형성</li> </ul>
미국	<b>포틀랜드</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1980년대 Maine Mall(교외형쇼핑몰)로 중심시가지의 상점 쇠락</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자도로 활성화 민간중심의 도시재생</li> <li>도심을 예술집적공간으로 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간부문 참여 활성화</li> <li>문화 거리 만들기</li> <li>지역상권의 소매점 도심으로 흡입</li> </ul>
	<b>피츠버그</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>철강제조업의 하락으로 도시경제의 침체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 집중형 개발/스포츠, 컨벤션센터 건립</li> <li>역사문화 건축물 보존/도심재개발</li> <li>도시설계 수법 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수변공간 활용</li> <li>공공과 민간의 도심활성화 개발계획 수립</li> </ul>
네덜란드	<b>로테르담</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>도심내 비즈니스 기능/쇼핑, 유흥시설 입지</li> <li>지역경제 활성화 정책</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화/오락시설 도시에 입지</li> <li>도심재활성화 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심중심으로 보행자 도로 설치</li> <li>관광 및 문화활성화 정책</li> </ul>
스웨덴	<b>셰필드</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업혁명 후 철강도시화</li> <li>1970년대 후반 철강산업 경쟁력 상실</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소매상점가 육성/저이용 유희토지의 활용</li> <li>역사문화기능의 강화/도심접근성 제고</li> <li>복합용도의 활성화/공공공간의 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자 공간 조성</li> <li>소매상권 집적 및 활성화</li> <li>도시문화산업 유치</li> </ul>

5

기존 주택정비사업의 한계를 극복하고 강북지역에 형성된 기성시가지 주거환경을 획기적으로 개선할 목적으로 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’ 등이 제정되어 사업을 체계적으로 추진할 수 있는 근간이 마련되었다. 법제정의 취지대로 좋은 성과를 이루고 일부 예상되는 문제점에 대한 보완점을 찾고자 새로운 패러다임의 전환과 함께 ‘재정비 촉진을 위한 특별법’의 과제와 방향을 고찰한다.

- 미래의 바람직한 도시는 지역특성이 잘 반영되고 다양한 Life style이 충족되는 도시로 거주자의 생활이 중심이 되어 구성원의 참여와 협력에 의한 상호디자인이 요구되어 진다.

- ▶ 다양한 Life-style이 선택 가능한 도시
- ▶ 다양한 커뮤니티가 유지되는 시민사회
- ▶ 다양하고 특색 있는 문화도시
- ▶ 자연과의 공생을 실현하는 자연친화형 도시
- ▶ 안전하고 자유로운 도시
- ▶ 역사와 현대가 조화되는 도시

- 기존방식에 대한 개념의 전환으로 다음과 같은 비전과 목표를 수용하여 각 지구 및 지역 개별단위의 사업추진을 위한 지침적 역할을 수행한다.

[기존 사업방식 개념의 전환]

	기존방식	새로운 방향
도시계획수준	법정최소기준 시설	→ 종합적 기반시설 계획
사업주체	민간중심	→ 공공 주도 및 지원형 민간중심
공공부문의 역할	소극적 인·허가	→ 계획수립, 지구지정, 기반시설지원 등 적극적 역할 수행
사업단위	사업성 중심의 국지적 단위	→ 지구(sub district) 대상
개발방식	주택재개발/재건축	→ 다양한 개발방식 도입

- 기성시가지 재생의 역할을 하고 낙후지역의 기반시설확충과 도시생활 환경의 개선, 도시미관 및 기능 재편의 좋은 기회가 될 수 있도록 각 분야의 역할이 요구된다. 민간사업자의 사업시행의 효율성과 함께 공공의 다양한 지원과 컨트롤이 동반되어야 한다.

[주민참여와 각 분야의 역할]

구 분	내 용
주민 참여 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 종전의 주민설명회, 주민간담회의 한계의 개선</li> <li>▪ 특별법에서의 사업협의회에 ‘주민 협의회’구성 및 참여 방식의 보완 필요</li> <li>▪ 계획의 초기단계부터 참여 유도</li> <li>▪ 개발의 사업성과 계획의 공공성, 완공후의 유지관리계획에 이르는 보다 발전된 주민참여의 방안이 필요</li> </ul>
행정의 역할	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 광역적인 차원에서 지역 특성을 파악하여 도심의 기능 및 용도를 설정</li> <li>▪ 재정지원과 사업 공공성을 위한 다양한 형태의 가이드라인 설정</li> <li>▪ 일률적 제도 규제보다 지구의 특성을 살린 유연한 제도 운용</li> <li>▪ 복수의 가구를 하나의 개발단위로 사업지구 선정, 사업지구마다 관계자 간의 조정 도모</li> </ul>
MP의 역할	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개별 시행단계에서의 참여</li> <li>▪ 기반시설계획에서의 가이드라인 작성 및 계획관리 등 보다 체계적이고 실제적인 MP의 역할 제고</li> <li>▪ 일률적 밀도 및 층수계획을 탈피하고 각 지구별로 선정된 MP(Master Planner)가 지역특성과 여건별로 계획지표 설정</li> </ul>

[사업의 추진 목표 예시]



## 6

## □ 지침의 목적

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제5항의 재정비촉진계획의 수립기준에 관한 필요한 사항을 정함

## □ 촉진계획의 지위와 성격

- 촉진지구의 토지이용 및 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 구체화하는 법정계획
- 촉진지구 내에서 다른 법률에 의해 수립된 계획에 우선
- 개별 촉진사업에 대한 세부사항을 제시하고 사업방식, 기반시설 설치규모와 비용분담, 개발밀도 등을 설정

## □ 부문별 촉진계획 수립지침

- 토지이용에 관한 계획 :
  - 촉진계획 수립시 건폐율, 용적률 등의 계획은 촉진지구 전체 차원에서 우선 수립
  - 하나의 촉진구역이 2이상의 용도지역(예: 제2종일반주거지역과 준주거지역)에 걸쳐 있는 경우 기존의 용도지역을 유지하되 합리적인 계획 수립을 위해 필요한 경우 용도지역을 조정
- 인구·주택 수용계획 :
  - 광역도시계획 및 도시기본계획 등에 의한 도시지표, 생활권의 인구배분, 주변지역의 개발현황 및 장래발전계획 등을 고려
  - 임대주택을 포함한 주택의 평형은 세대당 전용면적 40㎡ 이하, 40㎡ 초과 60㎡ 이하, 60㎡ 초과 85㎡ 이하 및 85㎡ 초과로 구분하여 관계법령이 정하는 범위 내에서 적정하게 배분
- 기반시설(설치)계획 :
  - 기반시설에 대한 분담은 촉진구역의 면적(공공시설 및 기반시설은 제외), 수용인구(세대수), 건축연면적(용적률) 등을 고려하여 각 촉진구역별로 형평성 있게 배분
- 공원·녹지 계획 (확보기준) :
  - 촉진지구내 공원·녹지의 확보는 다음의 기준에 따름
  - ① 촉진지구내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상을 확보 (기존의 도시계획시설로 결정된 공원은 확보면적에서 제외)



- ② 촉진지구내 기존 공원·녹지의 총면적이 전체지구의 5% 또는 세대당 3㎡ 중 큰면적 이상일 경우, ①의 기준에도 불구하고 시·도도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 또는 도시재정비위원회의 자문을 거쳐, 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 2㎡ 중 큰 면적을 공급 적용하도록 완화
- ③ 촉진사업이 「도시개발법」에 의한 도시개발사업인 경우, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정한 비율 이상을 확보
- 교통(처리)계획 :
    - 토지이용계획 수립단계부터 환경친화적이며 대중교통지향형(TOD: Transit-Oriented Development) 교통체계가 구축될 수 있도록 계획
  - 경관계획 :
    - 경관계획 수립시 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획의 경관부문계획의 내용을 고려하여 도시전체의 경관계획과 조화를 이루도록 계획
  - 기타 계획 :
    - 방재계획, 정보화 계획, 에너지 순환계획, 자족성 계획, 특성화계획

## □ 촉진구역 지정 및 사업계획 수립

- 촉진구역의 사업별 지정기준 :
 

주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」 법령 및 하위규정과 본 법을, 도시개발사업은 「도시개발법」 법령 및 하위규정을, 시장정비사업의 경우 「재래시장 육성을 위한 특별법」 법령 및 하위규정을 각각 준용한다.
- 촌치지역 관리 및 정비계획 :
  - 촌치지역 내 기반시설이 부족할 경우 도시계획시설사업을 통해 확충될 수 있도록 하고 필요시 개별 획지단위 및 획지간 공동개발을 통해 건축행위가 이루어지도록 함
  - 촌치지역은 촉진구역과 달리 개별법에 의해 관리되며, 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 인근 촉진구역의 촉진계획과 조화를 이룰 수 있도록 계획
- 건축규제완화 등의 기준 :
  - 건폐율, 용적률, 높이의 완화기준은 다음과 같음
  - ① 건폐율, 용적률 : 조례가 정하는 바에 따라 완화 가능.
  - ② 건축물의 높이계획 : 제2종일반주거지역의 층수제한 규정을 미적용 가능
  - 학교시설 : 중심지형 촉진지구에서 교지면적에 한하여 2분의 1의 범위 안에서 완화
  - 주차장 : 중심지형 촉진지구에서 노외주차장 또는 부설주차장의 설치로 인하여 교통의 혼잡을 가중시킬 우려가 있는 경우 또는 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 조례가 정하는 바에 의하여 설치기준 완화
  - 인센티브의 적용기준

- (1) 기반시설의 부지를 무상으로 제공하는 경우에는 다음의 수식 가, 나,의 범위 내에서 용적률 또는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.
- 가. 완화할 수 있는 용적률 = 촉진지구지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + [ 1.5 × ( 기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률 ) ÷ 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적 ] 이내
- 나. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제51조 규정에 따라 제한된 높이 × [ 1 + ( 기반시설의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적 ) ] 이내
- (2) 기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우에는 (1)의 가, 나,의 완화범위의 3분의 1의 범위 내에서 적용한다.
- (3) 사업시행자가 건축물의 일부를 대지지분과 함께 기반시설로 제공하는 경우에는 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 다음의 산식에 의해 완화되는 용적률의 3배 범위 이내로 용적률 완화범위를 적용한다.
- 건축물의 일부를 대지지분과 함께 기반시설로 제공하는 경우 완화되는 용적률  
 = 촉진지구지정 당시의 용도 지역에 적용되는 용적률 + [ 1.5 × ( 기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률 ) ÷ 당초의 대지면적 ]
- (4) 상기의 기반시설 부지제공에 따른 건축물의 용적률 및 높이의 완화 규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화 또는 높이제한 완화에 중복 적용할 수 없다. 다만, 제공된 부지면적을 용적률 완화 및 높이제한 완화에 구분하여 적용할 수 있다.

## 5. 개발이익환수 및 단계별 사업추진계획

### □ 기반시설 비용분담 계획

- 기반시설 비용분담계획은 촉진구역을 하나의 단위로 작성하고, 기반시설부담대상은 촉진구역의 면적을 기준으로 하되 공공시설 및 기반시설을 제외
- 촉진구역의 기반시설 부담비율은 촉진지구 전체의 기반시설률(기존 국공유지제외)을 기준으로 하며 그 비율을 각 촉진구역에 적용하여 부담규모를 산정하되, 촉진구역별 개발이익의 발생정도, 촉진구역의 특성 및 여건에 따라 용도지역(조정계획 포함), 용적률의 증가분, 개략적 상대수익평가 등의 요소를 고려하여 부담비율을 보정
- 사업의 촉진을 위하여 도로 등의 기반시설 설치에 필요한 부지를 선 제공하는 경우 기반시설 설치부지를 제공한 자는 인접촉진구역의 토지소유자로 보며, 이 경우 해당 촉진구역 사업시행자가 기반시설설치에 필요한 부지를 제공한 것으로 인정
- 기반시설의 설치비용 부담방법은 비용분담계획에서 정한 기반시설의 설치 및 특수구조물 등의 설치비용 부담액 등으로 부담하며, 그 시기는 촉진사업의 사업시행인가일 또는 실시계획인가일에서 부터 사업준공검사 신청일 전까지 완료

□ 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책

- 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위 안에서 다음의 비율에 따라 임대주택으로 공급(부지제공 대가 용적률은 산정대상에서 제외) :  
 증가되는 용적률(A) = 촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률(B) - (촉진지구 지정 당시 용도지역의 용적률(C) + 부지제공 대가 용적률(D))

예) 서울특별시의 경우

- 촉진지구 지정 당시 용도지역의 용적률(C) : 제2종일반주거지역 (조례상 : 200%)
- 촉진계획 결정 : 제3종일반주거지역 (국토계획법상 용적률 300%)

부지제공 대가 용적률(D) : 45%

촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률(B) : 315%(D포함)

- 증가되는 용적률(A) = 315%(B) - (200%(C)+45%(D)) = 70%

- (1) 주택재개발사업 : 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 25퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시도의 조례가 정하는 비율
- (2) 도시환경정비사업, 도시개발사업 및 시장정비사업 :
- 가. 해당 촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율
- 나. 해당 촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률의 75퍼센트 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율

예) 서울특별시의 경우

- 촉진지구 지정 당시 용도지역의 용적률(C) : 제3종일반주거지역 (조례상 : 250%)
- 촉진계획 결정 : 준주거지역 (국토계획법상 용적률 500%)

촉진계획에서 결정된 용적률(B) : 400% (부지제공대가 용적률은 불포함)

주거복합비율 → 주택용도 : 주택이외의 용도 = 60%(D) : 40%

- 주택용도로 증가되는 용적률(A)

= 400%(B) × 0.6(D) - 250%(C) × 0.6(D)

= 240% - 150% = 90%

용적률(%)	주택	주택외	계
촉진계획	240	160	400
지구지정당시	150	100	250
증가	90	60	150

- (3) (1),(2)의 규정에도 불구하고 영 제12조제3항의 규정에 따라 2개 이상의 지역을 하나의 촉진구역으로 지정하고 주민을 이전하여야 하는 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우에는 이전되는 주민의 수를 감안하여 시·도의 조례가 정하는 바에 의하

여 (1),(2)에 따른 비율의 3분의 1의 범위 안에서 완화할 수 있다.

- 법 제31조제2항에 따라 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 40퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 바에 의한다.

### □ 단계별 사업추진계획

- 우선순위 선정원칙(상위계획 및 관련계획과의 부합성, 도시기능의 개선효과, 주거생활 개선효과, 주민의 사업추진의지, 촉진구역내 거주자 중 가옥 또는 토지소유자의 비중)과 단계별 시행계획을 포함

## 6.

- 촉진계획수립권자는 촉진계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣고, 공청회를 개최
- 촉진계획수립권자는 계획수립과정에서 주민대표들과 간담회를 개최하거나 주민공람 이전에 주민설명회를 개최하는 등 주민의견을 수렴하기 위한 다양한 형태의 주민참여 방안을 시행

#### [기반시설 설치비용 원가 산정기준]

항 목	중 항 목	소 항 목	산 정 기 준
조사비	- 측량비 - 기타 조사비		엔지니어링기술진흥법 제10조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준 등에 의한 실 투입비용
		설계비 등	
공사비 (건축비 포함)	- 재료비 - 노무비 - 경비 - 일반관리비		국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준과 정부표준 품셈 및 단가(정부가 시가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다) 등에 의한 실 투입비용
보상비	- 토지매입비 - 지장물 보상비 (건물입목 등) - 권리 보상비(영업권·광업권 등) - 이주대책비 등		수용 또는 사용방식인 경우는 공익사업을위한토지등의취득 및보상에관한법률의 규정에 의한 평가액에 의할 수 있음
기 타 비 용	부대비	- 일반관리비 - 영향평가비 - 감리비 - 건설공사 보험료 - 기타 비용 등	일반관리비는 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제 9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준에 의한 일반관리비율에 의하며, 건설공사 보험료는 산업재해보험법에 의함
		제세공과금	- 세금 - 공과금 - 각종 부담금 등
	건설자금이자		총괄사업관리자가 공사 준공시까지 자체자금 또는 외부차입한 자금의 조달비용
	기타	- 운영설비비 - 기타 비용 등	

주 : 1. 사업의 특성에 따라 분류 기준을 달리하거나 항목의 변동(추가·삭제)이 발생한 경우에는 그 사유를 명기.  
2. 항목별 세부산출 내역은 부속서류에 포함.