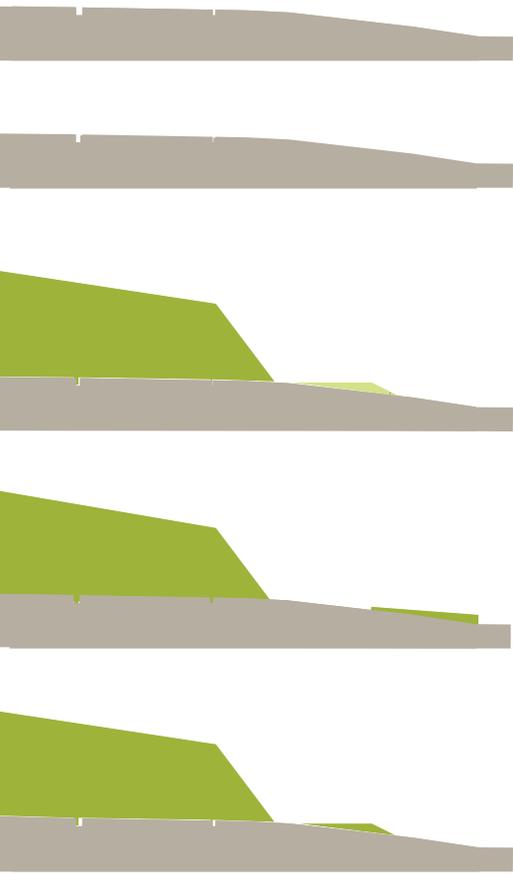


HAUD REPORT NO. 17

HAUD
 HAUDBEOKT



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
Dabong Tower 14~15F 890-12 Daechi-dong, Gangnam-gu,
Seoul, 135-839, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2009. 01. HAUDREPORT no.17

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Discussion and Practice of the Urban Center & Inner City Development

도심 및 내부시가지 (Inner City) 개발의 논의와 실제 - 서울시를 중심으로 -

- 05 ■ 서론 : 논의의 배경
- 10 ■ 도심 및 내부시가지 개발의 최근 정책·제도
- 14 ■ 기존의 도심 및 내부시가지 개발
- 22 ■ 새로운 도심 및 내부시가지 개발유형
- 43 ■ 맺음말 : 요약

Issue & Topic

District Plan Standards regarding the Long-term Rental Housing of Station District

역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립기준

- 47 ■ 지구단위계획 수립기준 관련 사항
- 51 ■ 지구단위계획 수립기준 검토서
- 52 ■ 사업추진 절차 예시도

Focus - On

Recent Work

HAUD's Recent

- 57 ■ 당선 PJ



Main Theme :

Discussion and Practice of the Urban Center
& Inner City Development

도심 및 내부시가지 (Inner City) 개발의 논의와 실제

- 01. 서론 : 논의의 배경
 - 선진해외의 도시개발동향과 계획개념
 - 우리나라 도시개발의 역사
- 02. 도심 및 내부시가지 개발의 최근 정책 · 제도
 - 2000년대 도시 정책 · 제도의 흐름
 - MB정부의 도시개발정책방향
 - 주목할 만한 최근의 정책 및 제도
- 03. 기존의 도심 및 내부시가지 개발
 - 개괄
 - 주요 개발유형
- 04. 새로운 도심 및 내부시가지 개발유형
 - 역세권 고밀개발
 - 준공업지역 복합개발
 - 토지구획으로 조성된 격자형 주택지 개발
- 05. 맺음말 : 요약

Main Theme :

01. 서론 : 논의의 배경

> **도시재생의 개념** 최근 '도시재생'이란 개념이 도시 및 주택개발의 주요 화두로 떠오르며, 서울을 비롯한 각 도시, 지자체마다 이에 대한 적극적 도입검토와 더불어 구시가지 재개발, 정비에 대한 논의가 활발함.

그간의 신도시 및 도시외곽 택지개발 위주의 도시정책이 가용지 부족문제, 과도한 기회비용발생 (환경피해비용, 기반시설설치비용, 지역민 및 시민단체와의 마찰 등) 초래에 대한 반성과 함께, 현재의 내부시가지 재정비필요성과 향후 인구구조 예측 등을 비춰볼 때, 이는 더욱 뚜렷해질 전망이다.

또한 이러한 추세는, 우리보다 도시발전단계를 먼저 겪은 선진해외사례에서도 동일하게 목격되며, '지속가능할 발전' 'Smart Growth' 등의 전세계적인 이슈와도 부합됨.

가. 선진해외의 도시개발동향과 계획개념

해외의 도시개발동향

자연환경과 자원 소모를 초래하는 외연확산형 도시개발에 대한 반성으로 1990년대에 들어와 시가지 내 토지이용 증대(Urban Infill), 복합용도 개발, 직업-주거-교육-의료-유통 등 도시기능의 공간적 집중과 고밀도 토지이용을 추구하는 도시조성 등에 대한 관심이 증대

도심 및 내부시가지쇠퇴 현상의 주요 원인에는, 각 국의 도시개발정책이 이를 부추긴 측면도 있는데, 도시 및 주택정책의 기초가 도심이나 도심주변 시가지의 기반시설이나 환경을 정비, 경신하기보다는 시외곽이나 신도시에 대규모 주택단지를 개발하는 것에 치중해 왔던 탓임.

영국과 일본은, 인구·산업 분산정책으로 추진된 70년대 전후의 신도시개발 이후, 내부시가지 인구감소, 도심기능 약화 등의 도심쇠퇴 극복을 위한 다양한 정책, 제도를 마련하면서, 내부시가지 재생을 주요 개발방향으로 추진하고 있음.

미국 또한 무분별한 교외주거지 확산에 따른 환경파괴 및 교통문제, 도심공동화문제에 대응하여 대도시별로 압축도시, Smart Growth 등의 도시성장관리정책이 대두되면서 도심 및 내부시가지 개발에 개발에너지를 집중하는 추세임.

-
- **영국**

 - 런던의 인구분산 위해, 1940년대말 런던외곽 반경 35마일내외에 8개의 신도시를, 1960년대말에는 반경 50~80마일 지역에 3개의 신도시를 건설
 - 1970년대 초부터 런던, 리버풀, 버밍햄 등의 대도시에서 도시인구와 일자리가 줄어들고 경기침체가 시작되면서 도시 내 쇠퇴지역에 대한 관심과 그 원인에 대한 논쟁이 전개
 - 인구,산업 분산정책하에 건설된 신도시 및 확장도시(Expanding City)의 역할에 비판이 제기되었고, 영국의 환경·교통·지역성(DETR)은 1977년 6월에 내부시가지에 관한 정부백서를 발표하고, 내부시가지 재생중심으로의 정책전환을 추진하고, 1978년에는 '도시활성화법률'을 제정, 시행
 - 이후 1980년대부터 도크랜드(Dockland), 캠덴타운(Kemden Town) 등의 재개발지구 조성,개발
-
- **미국**

 - 미국은 1960년대에 들어서서 도심의 쇠퇴가 문제시되자 '중심도시(Central City)'의 쇠퇴문제를 본격적으로 논의
 - 중심도시를 반영하는 도심지구와 쇠퇴가 심각한 지구로 구분하고, 중심도시의 문제를 시 전체가 관련된 재정문제나 혼잡문제 차원에서 접근하며, 대량실업을 초래하는 고용 감소, 빈곤자와 생활보호자들이 남게 되는 인구의 편향적 감소, 물적 쇠퇴, 인종차별과 격리에 의한 소수인종 집중 등에 대한 대책을 정책에 반영
-
- **일본**

 - 일본은 1965년 이후 도심부뿐만 아니라 주변 고밀시가지에서의 인구감소가 현저하고, 도쿄에서는 전후 인구가 정점에 달했을 당시에 비해 도심구(區)의 인구 규모는 50% 이하, 도심 주변 구에서는 50~70%의 현저한 감소가 나타나는 등의 문제 발생
 - 서구와는 성격이 다르지만, 도시기능의 약화, 주거환경의 악화, 공공시설의 부족, 재해의 위험성 (특히, 목조주택 밀집으로 인한) 등이 가속화되어 이에 대한 도시재생전략의 필요성이 대두.
 - 1998년 '중심지활성화법', 2002년 '도시재생특별조치법'의 제정 등을 통해, 공공과 민간의 파트너십에 의해 록본기힐스, 미드타운 등으로 대표되는 대규모 기성시가지 재개발사업이 활발히 전개되며, 지구별 특성에 따라 여러 가지의 계획제도와 사업규정을 병행해서 운영하는 것이 특징.
-

새로운 도시개발 및 계획 패러다임

- > **지속가능한 발전**

성장지향적인 발전에 대한 대안적발전 형태와 전략의 하나로 지속가능한 발전 개념이 대두

지속가능한 발전의 핵심요소는 생태환경과 자연자원의 훼손 및 고갈을 방지하여 인류가 지닌 생존과 발전을 위한 기본적인 잠재력을 보전하는데 있기 때문에 지속가능한 발전과 친환경적 개발의 개념은 혼용하기도 한다. 1992년 브라질 리우회의에서 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전(ESSD)을 목표로 실천과제인 '의제 21(Agenda 21)'을 제시함으로써 범지구적차원의 지속가능한 발전을 추구
- > **New Urbanism**

미국에서는 1980년대 후반에 New Urbanism이라는 새로운 운동이 전개되었으며 도시문제들을 해결하는 방법으로 2차 세계대전 이전의 전통적인 근린모형을 제시하며 공공공간의 부활, 보행자 위주의 개발, 도심 활성화 등을 주장

New Urbanism은 주거·상업·업무기능 등을 한 곳에서 해결할 수 있는 '근린지구' 또는 '직주균형'을 대안으로 제시하며 커뮤니티의 회복을 강조하여, Neo-Traditional Development라고 불림.

'도심부에 적용하기 곤란한 또 하나의 교외확산개발 모델'이란 비판도 있지만, 도시 Edge지역을 새롭게 재정비할 수 있는 계획기법으로서의 가능성을 평가받음.

> Smart Growth

Smart Growth는 교외화가 가져온 도시확산(Sprawl)을 치유하고자 대두된 도시운동으로, 기개발된 지역 안에서의 신규주택건설과 상업적 개발을 강조함으로써 새로운 도로와 시설, 어메니티(Amenity)에 드는 공공투자 및 신개발로 인해 발생하는 사회적 비용을 줄여보자는 취지에서 시작

미국에서는 1990년대 후반부터 Smart Growth 개념이 도시의 성장을 계획적으로 관리하기 위한 새로운 정책 패러다임으로 여러도시에서 자리잡음.

Smart Growth는 종합적이고 통합된 토지이용계획, 계획과정의 투명성과 예측가능성, 고밀 및 복합용도 개발, 대중교통수단과 도시개발과의 연계성 강화, 쇠퇴한 중심도시와 전통적 교외지역의 재개발(Rehabilitation), 중요한 오픈스페이스와 환경적으로 민감한 지역보호 등을 추구

• New Urban : Seaside



• New Urban : Kentlands



> 압축도시

압축도시란 도심재생, 농촌지역의 개발억제, 고밀도 개발, 복합용도 개발, 대중교통 장려를 의미하며, 공간구조적 접근에서의 압축형 도시는 단핵형 패턴 또는 다핵형의 분산된 집중형 패턴을 강조

압축도시로 인한 기대이익은 도시 주변의 일급 농지에 대한 압력이 줄어들게 되고, 에너지 자원 절약과 대중교통의 확대 및 대중교통지향형 도시개발(TOD)장려, 다운타운의 변영 및 재개발 활성화, 사회적 형평성 등이 있음.

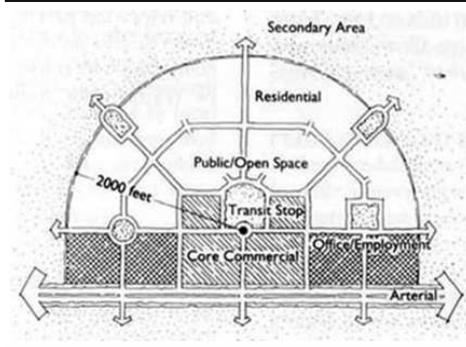
특히 도시의 외연적 확산을 저지하기 위한 조치로 압축형 도시를 만들게 되면, 중심지 집값을 상승시키며, 재개발을 촉진시키게 되며, 교외화와 자동차 문화로 인해 약화된 사회적 결속력을 회복시키고 사회적 상호작용을 증가시켜 여러 종류의 사람들이 섞여 사는 도시의 활기찬 거리문화를 회복 가능

> Transit Oriented Development

TOD는 대중교통체계 위주의 개발이론, 중심적 상업지역과 대중교통 정차역으로 부터 보행거리 내에 복합용도의 커뮤니티를 형성하는 것을 의미하며, 지역교통시스템을 따라 주요거점에 복합용도 개발을 집중하고, 공공용도, 노동을 위한 일자리, 상업 및 서비스와 함께 고밀의 주거를 형성하는 것이 핵심

TOD의 주요 특징은 고밀개발을 통한 인프라설치비용과 총 통행거리의 감소, 토지이용의 복합화를 통한 활동의 집중 및 다양성, 녹색교통지향을 통한 보행자중심의 도시공간 형성 등이 있음

• TOD 모형



• 홍콩 MTR의 "R+P (Rail+Property)" 모형

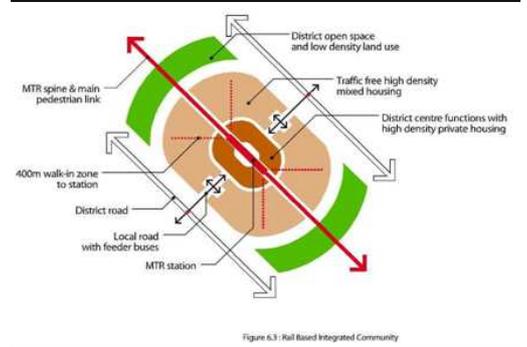


Figure 6.3 | Rail Based Integrated Community

나. 우리나라 도시개발의 역사

1960년대초부터 본격화된 경제개발로 짧은기간 동안에 급속한 도시화 과정을 경험

도시정책은, 시대적 상황에 따라 다른 정책적 현안 문제들을 해결하는데 초점이 맞추어져, 도시화 과정의 초기단계에서는 경제개발정책을 위한 수단으로, 그 이후에는 토지·주택정책 문제의 해결을 위한 택지와 주택 공급의 수단으로 기능

1960년~1970년대 : 토지구획정리사업

1960~70년대 도시화 과정의 초기 단계에서 우리나라의 거의 모든 도시개발 사업은 토지구획정리사업에 의해 이루어 짐

1960년대 토지구획정리사업

- 1962년부터 경제개발계획이 시작되었지만 정부재정의 부족으로 도시개발은 거의 토지구획정리사업에 의하도록 적극 장려
- 서울시에서는 무려 17개지구 총 5,855만 905㎡에 달하는 면적이 신시가지로 개발

1970년대의 토지구획정리사업

- 대도시로의 인구집중 가속도로 인한 주택지 개발과 주택공급의 문제를 해결하기 위해 당시로서는 상대적인 고밀도로 아파트지구를 지정
- 한강유역개발과 공유수면 매립을 결부시켜 토지구획정리사업을 추진함으로써 밀도별 인구배치, 제반 도시 시설의 공간을 확보.

1980년대 : 신도시 택지개발

1980년을 기점으로 토지구획정리사업은 급격하게 축소되고, 이른바 '공영개발'이라고 불리는 전면매수방식에 의한 택지개발사업이 도시개발을 주도

1980년대 말 주택부족 문제를 해결하고, 주택가격의 안정을 위하여 주택 200만호 공급계획의 일환으로 수도권 5개 신도시개발이 시작

신도시개발이 도시정책이 아닌 주택정책의 차원에서 이루어짐으로 해서 신도시에서는 자연히 도시가 지나는 여러 기능 가운데 특별히 주거기능이 강조

1990년대 : 재개발·재건축

1960,70년대에 걸쳐 지어진 주택들이 20~30년이라는 시간이 경과되어 최초로 재개발·재건축의 주기(Cycle)를 맞이함

재개발의 여부가 주로 주거수준의 개선에 초점을 맞춰져 개별 노후·불량주택만을 대상으로 국지적·단편적으로 이루어짐

재개발·재건축은 주택공급 물량의 확대와 노후·불량주택 개선을 목적으로 하여 구역단위의 국지적이고 산발적인 주택 개발과 정비 수준에 머무름

2000년대 : 도시재생 (+ 2기신도시)

2000년대에 들어 신시가지, 신도시 위주의 도시개발정책으로 구시가지나 구도심이 상대적으로 침체하고, 도시개발이 전체에 대한 고려 없이 국소적 필요와 압력에 따라 이뤄지면서 도시구조나 기능의 정비를 기하지 못하는데 대한 문제가 대두됨.

신시가지·신도시와 구시가지 간 균형발전이라는 관점에서의 전략과 함께 장차 산업구조의 변화에 따라 야기될 도시 침체에 대비한 전략 필요

이러한 배경 아래 광역단위의 구시가지 개발 필요성에 따라 서울시를 선도로 뉴타운사업 등이 시행되고, 2006년에 법적 뒷받침을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 도촉법)이 제정

한편으로, 지속되는 부동산가격 불안 속에서 조속한 택지확보와 주택공급을 위해 수도권 반경 50km 내외의 외곽에 2기 신도시개발도 병행 추진되고 있음.

02. 도심 및 내부시가지(inner City) 개발의 최근 정책·제도

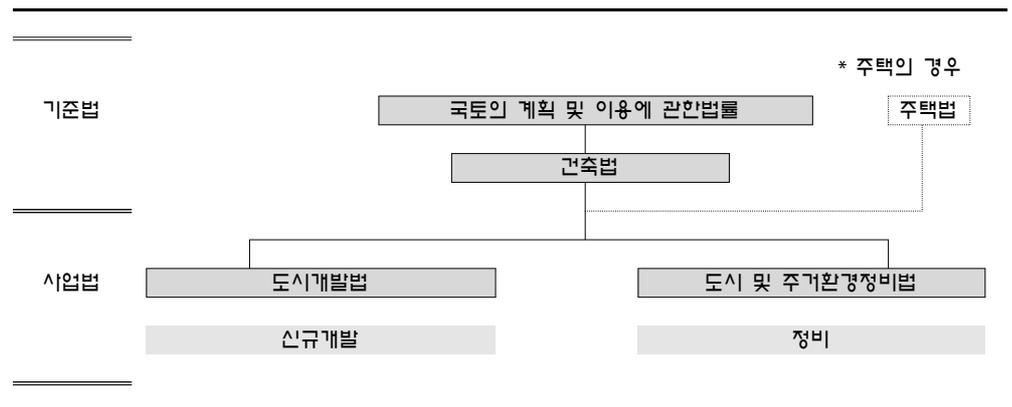
가. 2000년대 도시 정책·제도의 흐름

2000년대 들어, 국토·도시 전반에 걸쳐 광범위한 법체계 변화 이루어짐.

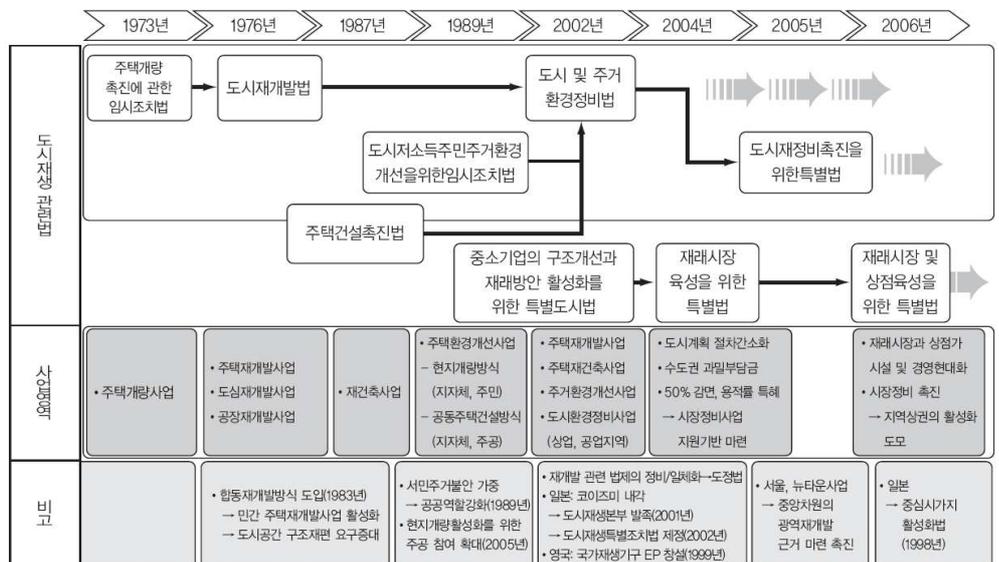
- 2002년 도시개발법, 도시및주거환경정비법 제정.
- 2003년 국토기본법, 국토계획및이용에관한법률, 주택법 제정.
- 2005년 도시재정비촉진을 위한 특별법 제정 등등

특히 도심 및 내부시가지 관련법 정비의 진폭이 큰데, 도정법 개정에 의해 다양한 정비사업의 기본체계가 정립 (주택재건축사업의 도시계획사업화 등) 되고, 도시재정비촉진특별법 개정을 통해 내부시가지의 광역적 정비에 대한 사업근거와 계획체계가 나타나게 됨.

> 국토·도시 법체계



> 도심 및 내부시가지 관련법 변화과정



나. MB정부의 도시개발정책방향

행복도시, 혁신도시, 2기신도시로 대표되는 참여정부의 국토도시정책과 대비되게, MB정부는 대선공약시 '구도심 및 역세권 재창조', '재개발·재건축 규제완화' 등의 도심 및 내부시가지에 초점을 맞춘 정책을 표방함.

논란이 많은 부동산세제, 공급제한 관련사항과 뒤섞여 나타나고, 단기적인 주택공급효과 극대화를 위해 도시 외곽택지개발정책도 함께 발표되지만, 도심 및 내부시가지에 초점을 맞춘 정책·제도 개선방향은 이후의 건설정책에도 자주 드러남.

특히, 9.19 정책의 제도개선 부문에서는 정책의 세부적 시행을 위한 사전준비내 용도 일부 공개하면서 도심 및 내부시가지 개발방향의 여러 아이템을 제시하고 있음.

> 대선공약

구분	내용
주택공급의 확대	· 매년 50만호 이상식 확대, 이를 위해 공급용적률을 상향조정 · 재건축, 재개발 사업의 활성화를 촉진하고 산지, 구릉지의 개발을 추진 · 기반시설부담금 일부(학교용지, 도로 등)를 공공부문에서 부담
아파트 분양원가 20% 인하	· 공영개발택지 조성 시 토지공사와 민간업체의 자유경쟁입찰제 실시 · 주택건설시, 기성에 따라 공사비를 지급하고 용적률을 상향조정
수요자 중심의 주택공급	· 주택의 희망 구입연도, 규모, 지역 등을 명기한 주택청약제도를 시행 · 주택공사 등은 주택청약예금의 정보에 기초하여 주택을 맞춤형으로 공급 · 지방의 미분양문제 해결 위해 과세제도, 투기지역지정제도 등을 탄력적으로 운용
구도심 및 역세권 재창조 프로젝트 추진	· 광역도시의 구도심 및 슬럼화된 지역을 새롭게 정비 - 중심상업지역에 주상복합아파트를 건설 - 중산층, 신혼부부, 실버대상 임대아파트 및 저평형대 아파트를 일정 비율 이상 공급 - 공연장 등 대중이용시설을 입지시켜 도심활동 집적되는 창의구역으로 재창조 · 대도시권 내에 재개발을 추진 중인 철도역(전철역) 및 신설역을 대상으로 교통시설은 지하구간에 배치하고 지상에는 고밀도 주상복합건물을 건설
1가구 1주택의 보호	· 장기보유 1가구 1주택자의 양도소득세와 종합부동산세의 감면

> 8.21 정책

구분	내용	
주택공급 기반강화	재건축규제합리화	· 사업기간 절반 단축 및 안전진단 절차 간소화(2→1회) 및 실시시점 조기화 · 일반분양분 후분양 의무 폐지 및 조합원 지위양도 금지 폐지 · 층수제한 완화 (2종일반: 평균 15층→ 18층)
	분양가상한제 개선	· 도심 주상복합 가산비 추가인정 · 민간택지 가산비 인정 (연약지반 공사비 등)
	후분양제도 개선	· 후분양 선택시 주택기금 지원 등의 자율선택방식으로 변경
	수도권내 공공택지 안정적 확보	· 신규 공공택지 개발 병행 · 산지·구릉지를 체계적으로 활용

주택수요 확대 및 신규주택 거래활성화	주택금융 확대	· 30년 장기 주택담보대출 활성화 (이자상환액 소득공제 한도 확대)			
	수도권 전매제한기간 완화	· 권역별 차등화			
		구분	연행	개선안	
		공공택지	85㎡이하	10년	7년
85㎡초과			7년	5년	3년
민간택지	85㎡이하	7년	5년	투기과열지구 3년 비투기과열지구 1년	
	85㎡초과	5년	3년		
건설경기 보완	부동산 세제합리화	· 주택건설용 토지 종부세 비과세 및 · 미분양주택 종부세 비과세 기간 확대 (3→5년) · 대물변제로 받은 미분양주택 종부세 5년간 비과세 등			
	지방미분양아파트 환매조건부로 매입	· 건설 중인 미분양 아파트 공공매입 가격수준 (최초분양가 75%) 매입 등			

> 9.19. 정책

구분	내용	
정책방향	<ul style="list-style-type: none"> · 시장기능 정상화 및 도심공급 확대에 중점을 두고 향후 10년간 연평균 50만호 건설 · 공공분양 및 임대주택을 수요자 맞춤형(보금자리 주택)으로 통합, 향후 10년간 150만호 공급 · 서민을 위한 보급자리 주택단지는 환경친화적이고 미래지향적인 주거단지로 조성 	
중장기 주택공급 계획	수도권	<ul style="list-style-type: none"> · 향후 10년간 수도권에 연평균 30만호를 지속적으로 공급
		<ul style="list-style-type: none"> · 제도 개선 · 광역재정비: 철차단축, 지구지정면적완화 등을 통해 18년 까지 총 60만호 건설 · 재건축재개발: 단계적 규제합리화를 통해 공급 확대 · 역세권: 재정비촉진지구, 지구단위계획을 활용하여 고밀복합 개발 · 단지형 다세대: 주거환경 개선 및 주택공급 확대 위해 단지형 다세대제도 도입 · 주상복합: 복합용도 건설허용, 분양가 상한제 개선 등을 통해 주상복합 공급 확대 · 준공업지역: 도시의 산업기능을 유지하면서 계획적으로 활용하여 주택을 공급 · 대체주택: 1~2인가구 수요흡수 위해 오피스텔규제완화, 기숙사형 주택도입 등
	<ul style="list-style-type: none"> · 도시근교는 GB조정가능지, 산자구릉지 등 도시근교 택지를 우선 개발하여 연 4만호 공급 · 도시외곽은 2기 신도시등 이미 택지지구로 지정되어 개발중인 공공택지에서 연 8만호 공급 	
	지방	<ul style="list-style-type: none"> · 연 평균 20만호를 공급하되 연도별공급량은 미분양 등 시장여건을 감안하여 신축 조정 · 도시내 주거지역등을 활용하여 민간주택건설(연 12만호) · 나머지는 도시인근의 시가화예정용지, GB조정가능지등을 활용 (연 8만호)
서민 보급자리 주택건설 계획	주택공급 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 무주택서민을 위해 18년까지 '보금자리주택' 150만호를 공공에서 직접 공급 (수도권 100만호, 지방 50만호)
	택지확보 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 100만호 <ul style="list-style-type: none"> - 도시내 20만호 : 재건축재개발 규제개선, 역세권 고밀도복합 개등 - 도시근교 30만호 : GB조정가능지, 산자구릉지등에서 택지 신규확보 - 도시외곽 50만호 : 수도권 2기 신도시등 기 지정된 공공택지에서 공급 · 지방 50만호 <ul style="list-style-type: none"> - 도시인근의 시가화예정용지, GB조정가능지 등을 활용한 공공택지개발
	택지개발 및 주택건설 절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> · 보급자리주택 건설 특별법을 제정하여 택지개발~주택건설 사업기간 단축
	분양가 인하방안	<ul style="list-style-type: none"> · 용적률 상향(200%수준), 시공과정 합리화 등 원가절감 <ul style="list-style-type: none"> - 신규택지는 분양가를 15%내외 인하하고, 기존택지도 최대한 인하
	입주자 자금부담 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 세대당 지원받는 자금규모(연5.2%) 확대 및 30년 장기대출 도입
	사전 예약방식의 주택청약제 도입	<ul style="list-style-type: none"> · 공공 보급자리주택은 사전예약제 도입

다. 주목할 만한 최근의 정책 및 제도

도심 및 내부시가지 개발방향과 관련해서, 9.19정책 중 광역재정비, 역세권, 단지형다세대, 대체주택 관련사항과, 서울시에서 최근 추진 중인 역세권 Shift, 준공업지역 관리방안 관련내용을 주목해볼 만함.

> 9.19. 정책 중 도심 및 내부시가지 관련사항

• 광역재정비	· 절차단축, 지구지정면적완화, 지자체 협의 등을 통해 18년 까지 총 60만호 건설 - 절차단축을 통해 기 지정된 36개지구(35만호)의 주택공급을 조기화 - 11년까지 25개지구 신규지정, 25만호 추가 공급 (08년 경기 8곳, 인천 2곳 지정) - 중소도시의 지정규모를 1/2범위에서 완화
• 역세권	· 재정비촉진지구, 지구단위계획을 활용하여 고밀복합 개발 (18년까지 18만호) - 광역 개발이 가능한 역세권의 경우 재정비촉진지구로 지정하여 12만호의 주택 공급 (건축기준,복리시설 설치기준 완화 등 인센티브 제공으로 소형임대주택 집중 공급) - 철도부지에 대중교통 연계한 고밀복합개발(TOD) 추진하여 소형임대주택 공급 강구 - 사업활성화를 위해 08년 말까지 도축법개정안 마련 (현재 역세권 전문가 포럼 운영) - 역세권 개발 사업유형 산설, 선도사업구역 시행, 학교 및 복리시설 설치기준 완화, 주차장 상한제 등 제도개선
• 단지형 다세대	· 주거환경 개선 및 주택공급 확대 위해 단지형 다세대제도 도입 - 일정규모(20~149호)로 집단화하되, 사설건축기준(높이, 관리사무소 등)등을 완화하여 공급 활성화(세대규모 85m ² 이하로 규정)
• 대체주택	· 1~2인가구 수요흡수 위해 오피스텔규제완화, 기숙사형 주택도입 등 - 소형 오피스텔은 주거겸용으로 바닥난방 허용을 확대(08년12월까지 60m ² 이하)하고 추가 개선방안도 지속 강구 - 1인 가구 수요 흡수를 위해 기숙사형, 소형 원룸 등으로 다양한 주택유형화 검토 - 새로운 주택유형 활성화 위해 별도 인허가, 건설기준 등을 검토 (현재 용역중이며 금년말까지 세부시행방안을 확정)

> 서울시 역세권 스위트

• 개요	· 기반시설과 경관 용량부담이 상대적으로 적은 역세권 지구단위계획구역 안에서 장기전세주택 건립시, 용적률 상향 등 획기적 인센티브 제공 통해 활발한 민간참여 유도, 시프트공급 촉진				
• 대상지 요건	· 역세권내 지구단위계획구역 중 주거지역, 단, 전용주거지역은 제외, 제1종일반주거는 부득한 경우 포함 (역세권은 역 승강장중심으로부터 반경 500m이내의 일단의 지역)				
• 사업단위 규모	· 대상지 면적 3,000제곱미터 이상, 공동주택의 규모는 100세대 이상				
• 용적률 체계	중전 용도지역 적용 용적률	제2종일반주거지역 7층이하 12층이하		제3종일반주거/일반주거지역	준주거지역
	기준용적률	200	200	250	400
	(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430	430	450	500
	장기전세주택 건립 용적률	138	138	120	50
		장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 6/10 ※ 용도지역 변경이 없는 경우(준주거지역) 5/10			
	상한용적률	500	500	500	500이상

> 서울시 준공업지역 관리방안

-
- 도시계획조례 개정
 - 재정비촉진지구, 지구단위계획을 활용하여 고밀복합 개발 (18년까지 18만호)
 - 준공업지역 공장부지에도 일정비율 산업공간 확보시 공동주택 허용
 - 산업공간 확보기준은 공장부지면적이 아닌 사업구역 면적기준으로 변경
 - 산업시설은, 서울시 '전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례'상의 시설 우선 입지
 - 장기임대주택건립시 용적을 최대 300%까지 완화

 - 추진계획
 - 준공업지역 종합정비계획 수립착수(08.9~09년상반기)
 - 계획확정, 기준마련 후 공장부지에 아파트 허용
 - 대규모 공장부지는 공공기여방안 검토 후 개발 허용
 - 장기전세 임대형 산업시설인 '산업시프트' 도입 등
-

03. 기존의 도심 및 내부시가지 개발

가. 개발

기존의 도심 및 내부시가지 개발유형으로는, 지구단위계획, 재개발·재건축, 도시환경정비사업, 재정비촉진사업으로 나뉘볼 수 있음.

지구단위계획은 도시관리계획이라는 근본성격상 개발유형으로 보기는 힘드나 90년대 초중반 현실적으로 개발유도수단으로서 역할을 수행하였고, 90년대말 이후에는 재개발·재건축, 도시환경정비사업의 활성화를 거쳐 근래에는 도심 및 내부시가지 개발의 무게중심이 재정비촉진사업에 주어지는 상황임.

4가지 유형 중 재정비촉진사업은 향후에도 도심 및 내부시가지 개발의 중요수법으로 전망되며, 나머지 3가지는 어느 정도 재정비촉진사업의 큰 틀내에서 활용될 것으로 보임.

나. 주요 개발유형

지구단위계획

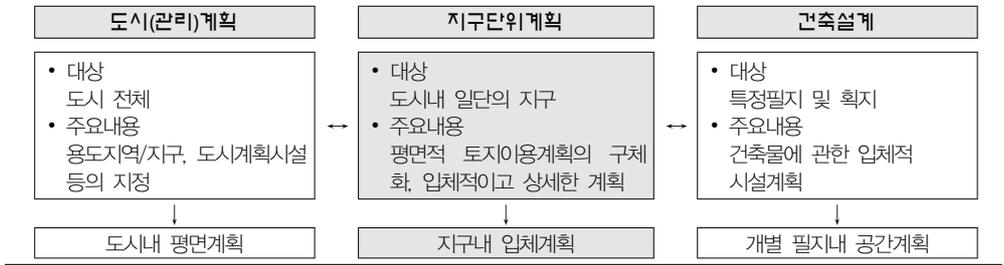
종전의 도시설계제도와 상세계획제도가 통합되어 정립된 지구단위계획은, 1990년대 초중반 기성시가지의 중심지 활성화와 중심가로 조성을 위해 많이 활용됨.

특히, 서울시 자치구 차원에서 역세권의 지역·지구중심 강화를 위해 Upzoning과 함께 공동건축지정, 특별계획구역지정 등의 계획기법을 통해 기성시가지 개발을 유도하는 역할을 수행.

그러나, 사업수법과의 연계가 부족하고 자체적으로는 계획실현성 담보에 한계가 있어, 특별계획구역과 공동주택건립 관련을 제외하면 중장기적 도시관리수단이라는 본래의 의미로 한정되어 감.

> 지구단위계획

· 지구단위계획 : 지구차원의 계획 도시 전체에 대한 계획이 아니라 일부분을 대상으로 도시기본계획, 도시계획 등 상위계획 및 관련계획의 방향을 지구차원에서 검토하여 이를 구체화하고 현실화하는 계획



> 특별계획구역 지구단위계획

- 개념
 - 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역
- 적용
 - 현상설계를 통한 창의적 개발계획안의 수용 필요시
 - 다수 소유주의 공동개발의지로 인하여 일체적 건축계획을 포함한 계획적 개발 고려 필요시
 - 학교이전지, 공장이전지 등 지구단위계획구역내 대규모 이전부지 활용 필요시

• 사례 : 신도림역 주변 특별계획구역 3블럭

위치	구로구 구로동
대지면적	22,711.00㎡
주용도	복합상가 (테크노마트 2)
규모	지하7층, 지상26층
연면적	지상 : 147,027.12㎡
	합계 : 284,529.92㎡
용적률	645.95%
공개공지	2,303.63 m ²
조경면적	4,324.32 m ²



> 공동주택 건립 관련 지구단위계획

- 조기
 - 2001.5 '서울시 공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침 제정
 - 단독주택지 나홀로아파트, 대규모 이전지, 재건축예정지구에 적용
- 이후 변화과정
 - 재건축예정지구는 '도정법' 제정 후, 정비계획 수립으로 대체
 - 현재는 단독주택지 및 준공업지역에서 '주택법'에 의해 건립되는 공동주택에 적용
 - 주택법 규정에 따른 의제처리 대상 (자치구청장 처리 또는 시장과 협의)
 - 단독주택지는 '도정법'에 의한 건축물노후도기준 적합 요구

• 사례 : 구로 고척동 지구단위계획

위치	구로구 고척동 (준공업지역)
구역면적	21,527㎡ (공공용지 3,499.9㎡)
주용도	공동주택 및 부대시설
규모	획지 1 : 지하2층, 지상 14~22층
	획지 2 : 지하 2층, 지상 18~22층
연면적	획지 1 : 23,618.26㎡ (7,144.49평)
	획지 2 : 20,653.57㎡ (6,247.68평)
용적률	획지 1 : 249.81% [250%이하]
	획지 2 : 240.93% [250%이하]
조경면적	획지 1 : 3,527.84㎡
	획지 2 : 2,986.38㎡



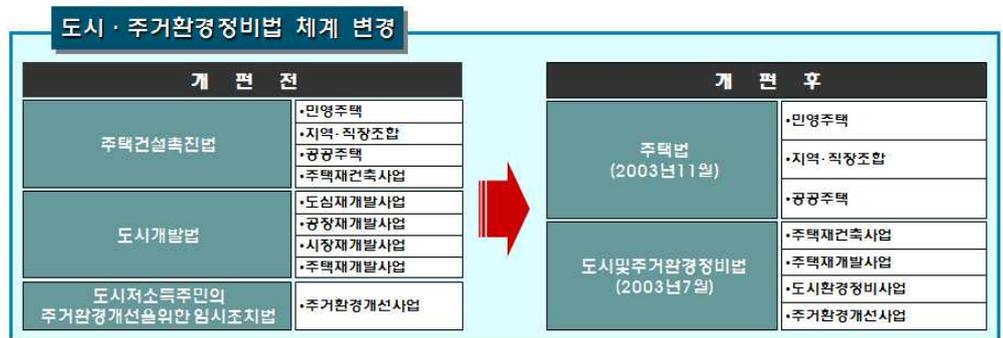
재개발·재건축

재개발사업은 자연발생적인 무허가·노후불량주거지 문제, 재건축사업은 재건축시기가 도래한 공동주택의 노후화문제를 해결하는 역할을 수행.

도정법 제정에 따른 사업체계 정비와 도시별 기본계획 수립을 통한 정비예정구역의 지정을 계기로 2000년대 초반 이후 서울시를 비롯한 광역시급을 중심으로 활성화.

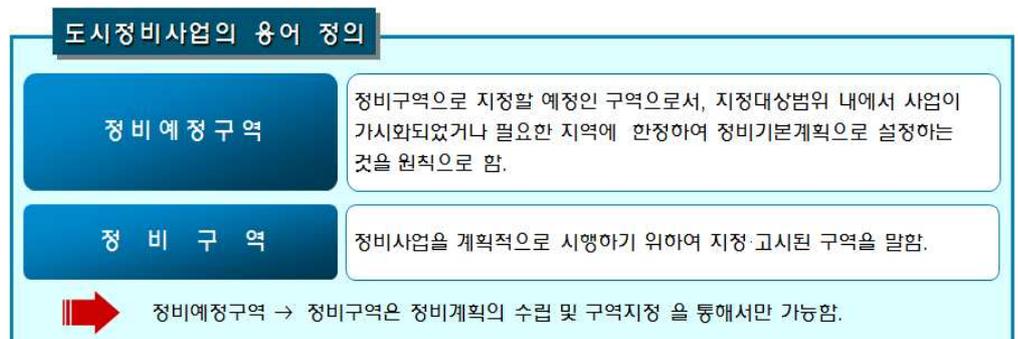
> 정의 **주택 재개발 사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

주택 재건축 사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 개선을 위해 시행하는 사업 (단, 주택재건축사업은 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업포함)



※ 종전 주택재건축사업은 주로 노후한 공동주택을 철거하고 다시 공동주택으로 개발하는 순수 민간정비사업이었으나, 이것이 『도시 및 주거환경정비법』의 제정으로 주택재개발사업 및 주거환경개선사업과 함께 주거환경정비사업으로서 공공성이 강화된 도시계획사업으로 편입되었으며, 주택재건축사업의 대상이 노후된 공동택지에서 노후 불량한 단독주택까지 확대됨

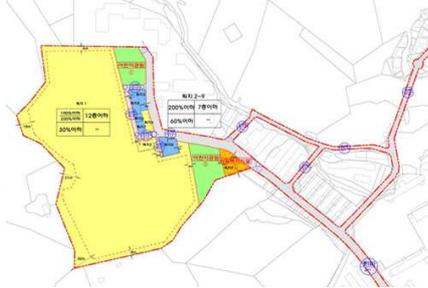
> 추진절차





> 사례

- 주택재건축사업 : 온수연립 재건축
- 위치 : 서울시 구로구 온수동
- 면적 : 71,066㎡ / 세대수 : 1,391세대



- 주택재개발사업 : 가재울 3구역 재개발
- 위치 : 서울시 서대문구 가좌동
- 면적 : 239,0516㎡ / 세대수 : 3,267세대



도시환경정비사업

기존에는 도심, 부도심지역내의 오피스개발수단으로 주로 적용되다가 도정법제정과 도시별 정비기본계획수립 후 복합용도개발을 위한 사업방식으로 활성화.

특히, 서울시의 뉴타운·균축사업시 '정비기본계획이 변경결정된 것으로 간주'토록 하는 조치와, 이후 도축법상의 '재정비촉진계획 결정시 정비기본계획 변경결정된 것으로 하는 효력'으로 인해, 도심 및 내부시가지 적용사업으로 광범위하게 활용.

- **정의** · 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- **대상 구역** · 정비기본시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
 · 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
 · 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
 · 당해 지역안의 최저고도자구의 토지(정비기본시설용지를 제외)면적이 전체토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적 합계의 2/3 이상인 지역
 · 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건·위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 산업집적 활성화및공장설립에관한법률에 의한 도시형업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역

• 사례 : 공평1지구 도시환경정비사업

위치	서울시 종로구 공평동
대지면적	2,358.9㎡ (공공용지 661.8㎡ / 부담률20.2%)
주용도	업무시설
규모	지하 7층, 지상 20층(96m이하)
연면적	33,157.95㎡ (지상 : 23,701.36㎡)
용적률	996.54%



재정비촉진사업

서울시 뉴타운·균축지구사업 이후, 이의 법적 근거를 마련하기 위해 도입된 개발수법으로, 기존의 개별적·소규모의 재개발·재건축·도시환경정비사업 등이 광역단위의 재정비촉진사업으로 흡수, 적용됨.

9.19 정책에서도 나타났듯이, 향후에도 법개정을 통한 적용대상 확대와 시도별 촉진지구 추가지정 등을 통해 도심 및 내부시가지 개발의 중요한 유형으로 역할을 할 것으로 보임.

> 배경 및 취지

기존도시 내에서 주거여건 개선을 위한 사업이 재개발·재건축 사업을 중심으로 시행되어 오면서 각각의 사업이 개별적·소규모로 진행됨에 따라 광역적 기반시설 등의 효과적 확충에 제약이 있고, 근본적인 주거환경 개선이 아닌 국지적이고 불균형적인 개발을 야기함

이에 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여하기 위하여 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 제정하고 재정비 촉진사업을 시행

> 추진절차



> 촉진사업 시행체계

시행체계		비고	
지구지정	재정비 촉진지구	■ 주거지형 - 주거환경개선 / 기반시설정비	■ 재정비 지구지정의 효력 - 개발행위허가 제한 : 지정고시일 ~ 재정비 촉진계획 결정고시일 [예외 : 계획수립에 지장이 없는 경우] - 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 : 20㎡이상 - 분할거래된 권리에 대한 주택등 분양권의 기준일
		■ 중심지형 - 토지의 효율적 이용 - 도시가능회복	
사업계획	재정비 촉진계획	■ 재정비촉진구역 - 사업시행구역	■ 재정비촉진계획 결정의 효력 - 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획의 수립(변경) - 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립(변경) - 도시관리계획의 결정(변경), 도시계획시설사업시행자지정
		■ 존치구역 - 존치지역	
※ 계획수립시 "환경교통-재해 등에 관한 영향평가법"에 의한 평가를 받을 수 있고, 이 경우 사업시행 시는 평가받지 않음			
사업시행	정비사업	■ 도시 및 주거환경 정비법	■ 주택의 규모 및 건설비용의 특례 ■ 도시개발사업 시행에 관한 특례 ■ 공동 특례 사항 - 건축규제 완화 등에 관한 특례 - 교육환경개선을 위한 특례 등
	도시개발사업	■ 도시개발법	
	시장정비사업	■ 재래시장육성을 위한 특별법	
	도시계획시설사업	■ 국토 계획 및 이용 법률	

> 사례 : 평택 구시기지 재정비촉진을 위한 기본계획

- 내용 : 평택시내 재정비촉진지구 지정을 위한 사전계획 성격
- 신장, 안정지구 : 촉진지구 지정완료 · 서정리역, 남평택역일대 : 중장기 추진 중

• 신장지구



• 안정지구



• 서정리역 일대



• 남평택역 일대



■ 일본의 도시재생 특별조치법과의 비교

구분	도시재정비 촉진을 위한 특별법 (한국)	도시재생 특별조치법 (일본)
제정	○ 2005.12.30	○ 2002.4.5
목적	○ 도시의 균형발전 및 국민의 삶의 질 향상	○ 국민경제의 건전한 발전 및 국민생활 향상
전담기구	○ 없음	○ 도시재생본부
지역지구	○ 재정비촉진지구	○ 도시재생간접정비지역 - 지역 내 도시재생특별지구 지정
결정	○ 신청 : 시/도지사 ○ 결정 : 광역시장/도지사	○ 신청 : 민간사업자, 지방공공단체 ○ 결정 : 도시재생본부
심인	○ 시/도 도시계획위원회	
지정요건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 노후불량주택/건축물이 밀집하여 주거환경개선 및 기반시설 정비가 필요한 지역 ○ 상업/공업지역 또는 역세권/지하철역/간선도로의 교차지 등 토지의 효율적 이용이 필요한 지역 ○ 도심/부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 경우 ○ 주거지형 50만㎡, 중심지형 20만㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조가실시가 예상되는 도시개발사업 등의 구역과 그 주변에 토지소유자의 의향이나 지방공공단체가 정한 계획에 근거한 도시개발사업등의 기운이 존재 한다고 여겨지는 지역 ○ 도시전체에의 파급효과가 크고 도시재생의 거점이 될 것으로 예상되는 토지이용의 전환이 장래 예상되는 지역 ※ 도시재생 특별지구 - 도시재생간접지역 중 도시재생에 공헌하고 토지의 합리적이고 건전한 고도이용을 꾀하여 특별용도, 용적률, 높이계획 등을 통하여 건축물의 건축을 유도할 필요가 있는 구역
정비계획	○ 재정비촉진계획	○ 지역정비방침
정비계획 결정	○ 신청 : 시/도지사 ○ 결정 : 광역시장/도지사 (계획수립가능)	○ 도시재생본부
정비계획 내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용계획 ○ 인구주택수용 및 임대주택 계획 ○ 기반시설설치 및 비용부담계획 ○ 공원, 녹지 등 환경보전계획 ○ 교통계획, 경관계획 ○ 재정비촉진 구역에 관한 내용 ○ 용도지역변경계획(임의) ○ 용적률, 건폐율, 높이 계획 등 건축계획 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생간접정비지역의 정비 목표 ○ 도시개발사업을 통해 증진해야 할 도시기능 ○ 공공시설 및 기타 공익시설 정비에 관한 기본적인 사항 등 ※ 도시재생특별지구 ○ 유도용도, 용적률·건폐율·높이의 최고한도, 건축면적 최소한도, 벽면의 위치제한 등
계획심인	○ 시/도 도시계획위원회, 시/도 건축위원회 (도시재정비위원회로 대체가능)	-
정비수법	○ 재정비촉진사업	○ 민간도시재생사업계획의 인정
적용대상	○ 촉진지구안의 모든 사업	○ 도시재생간접정비지역 내 일부
사업시행자	○ 지정권자 ○ 주택공사, 지방공사, 토지공사	○ 민간도시지구, 민간사업자
사업협의회	임의	임의
사업지원 및 규제완화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축규제완화 (용도지역, 용적률, 높이 등) ○ 주택규모 및 건설비용 특례 ○ 지방세감면 및 과밀부담금 면제 ○ 특별회계의 조성 ○ 기반시설설치비 보조 및 용자 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 민간 도시재생사업계획의 인정 ○ 기존 용도지역규제의 해제 및 토지이용고도화 도모 ○ 무이자 융자 및 기금에 대한 채무보증 ○ 인허가 기간 단축
기타	○ 개발이익환수 장치 마련 - 기반시설 비용부담, 임대주택 건설	

04. 새로운 도심 및 내부시가지 개발유형

가. 역세권 고밀복합개발

논의배경

> 기성시가지에 적용하는 TOD

역세권 고밀복합개발은 TOD 개념을 적용한 것으로, 철도, 지하철, 간선버스 등의 대중교통인프라가 이미 조성되어 있는 도심 및 내부시가지에 고밀복합개발을 적용하자는 취지.

수도권은 철도, 지하철, 간선버스체계의 대중교통인프라가 완성되어가는 시점이며, 지방도 광역시를 중심으로 지하철이 건설되고, 간선버스체계의 검토가 이루어짐.

이런 배경하에서, 그간 우리나라의 도시정책에서 대중교통구축과 토지이용체계가 괴리되어 온 문제를 반성하고 이를 상호연계시킨다는 기본방향하에, 역세권으로 통칭되는 대중교통결절지 인근에서의 공간구조 재편과 고밀복합화를 추구함.

최근에는 세부적인 적용방법 마련 차원에서, 신도시와 기성시가지재정비의 비용·효과 비교, 대중교통용량과 연계한 적정밀도의 산출 등의 여러 연구가 진행되면서 사실제적인 도입을 타진 중.

※ 정희윤, 「시가지재정비와 신도시개발의 특성비교에 관한 연구」, 2006, 서울시정개발연구원

■ 연구개요

- 수도권 주택수요를 도시공간정책차원에서 어디에, 어떤 방식으로 개발함이 바람직한지에 대해 서울시 기성시가지 개발사업(뉴타운)과 신도시개발의 특성을 비교 검토.

■ 연구결과

- 뉴타운대상지구가 교통비용, 환경비용, 기반시설비용의 절감측면에서 신도시에 비해 상대적으로 우월하게 분석
- 교통비용측면에서, 뉴타운이 신도시에 비해 통근거리는 3.5배, 통근시간은 약 2배정도 짧게, 승용차이용비율은 약 14.7% 낮게 나타남
- 환경오염의 사회적비용측면에서 뉴타운이 신도시에 비해 3~4배 적게, 기반시설건설비용면에서 계획인구 1인당 15배, 단위면적당 10배 정도 낮게 나타남

※ 신상영·황기연, 「교통시설용량을 고려한 개발밀도 관리방안 연구」, 2005, 서울시정개발연구원

■ 연구개요

- 도시개발밀도와 교통시설용량간의 영향관계를 실증적으로 파악하여 교통과 개발밀도를 연계한 도시성장관리방안을 제시하기 위해, 서울도심부와 뉴타운·균축개발, 각각에 따른 교통영향분석과 개발가능밀도를 분석.

■ 연구결과 분석

- 혼잡통행료징수 등의 수요관리정책과 병행하면서 도심부 용적률을 460~470% (현재 서울시 평균 166.7%, 최대 중구: 261.0%, 최소 성북구: 115.7% / 2015예측치 도심평균 420%) 까지 개발할 때, 도심과 서울시 전체에서 지속가능성 교통지표가 가장 효과적으로 개선되는 것으로 분석.
- 현 뉴타운 개발계획에 의한 계획세대수 또는 계획인구를 추가로 15% 증가(대안1), 30% 증가(대안2)시킬 경우, 도시의 통행속도는 -0.5km/h(15%증가), -0.6km/h(30% 증가)로 약간 악화되나, 양적인 측면에서 미미한 수준으로, '뉴타운개발시 서울시 교통악화라는 주장은 맞지 않음.

해외의 도심주거 밀도관리현황

> 서울과 해외 주요도시의 개발현황비교

서울은, 주요기반시설인 도로, 상수도, 하수도의 수준은 다른 세계 선진 대도시들과 비슷한 수준으로 양호
 다른 대도시에 비해 인구수와 인구밀도가 높은 반면 총 주택수는 낮고, 특히 인구 천인 당 주택수는 주요 선진도시의 절반 수준으로써 상대적으로 부족한 실정임

주거지역의 밀도규제(최대용적율)는, 홍콩, 뉴욕보다 많이 낮으며 동경에 비해서도 낮은 편임.

> 세계 주요도시의 개발현황

구분	서울	동경	뉴욕	런던	파리	베를린	
면적(km ²)	605	621	824	1590	762	891	
인구(천인)	10,321	8,130	7,428	7,187	6,165	3,392	
인구밀도(천인/km ²)	17.1	13.1	9.0	4.5	20.2	3.8	
총주택수(천호)	2,019**	3,469**	3,039**	3,054*	1,304*	1,863***	
인구 천인 당 주택 수	195.6	426.7	409.1	424.9	211.5	549.2	
기 반 시 설 현 황	도로연장(km)	8,083	11,717	10,259	13,621	1,700	5,320
	도로율(%)	20.9	15.5	23.2	16.6	20.0	-
	공원면적(km ²)	112.8	61.1	170	173.2	38	83
	1인당공원 면적(m ² /인)	10.8	5.2 (97년)	23.2 (97년)	65.9	11.7	23.9 (95년)
	상수도보급률(%)	99.9	100	100	-	100	99.7
	하수도보급률(%)	98	100	95	100	98.5	100

(※기준년도 : * 1998년 / ** 1999년 / *** 2000년)

> 세계 주요도시의 주거지 최대용적률 지정현황

	서울	동경	뉴욕	홍콩
전용주거	120%	저층주거 200%	R6~7 480%	R3 300%
일반주거	250%	중고층주거 500%	R8 650%	R2 500%
준주거	400%	주거지역 500%	R9~10 1,000%	R1 1,000%

> 일본

동경 주거지역의 세분정도와 밀도수준은 서울과 비슷하거나 약간 높은 편이나, 우리나라와 달리 일본은 고도 이용지구, 고층주거유도지구 등의 용도지구를 통해 용도지역상의 경직된 밀도규제를 보완하는 방식으로 도심지 밀도를 관리.

특히, '도시재생특별조치법'상의 도시재생긴급정비지역 내에서는, 도시재생특별지구 지정을 통해 토지의 고도 이용을 꾀할 목적으로 용적, 높이 등을 별도의 도시계획으로 정함

구분	고도이용지구	고층주거 유도지구
개요	· 1969년 도입 · 토지의 합리적이고 건전한 이용, 도시기능의 재생 및 주거기능의 회복 목적으로 함	· 1997년 도입 · 주택과 비주택의 혼합을 전제로 고층주택의 건설을 유도하여 직주근접 도시구조 형성
지정가능 용도지역	· 제1·2종 저층주거전용지역을 제외한지역	· 제1·2종 주거지역, 준주거지역, 근린상 업지역, 준공업지역 중 용적률이 400% 또는 500%인 구역
지정대상 지역 및 지정요건	· 면적 : 5,000㎡ (예외 2,000㎡) · 지구의 경계 : 도로, 하천 등 명확한 지형, 지물 (없는 경우, 폭4m 이상의 도로, 도시공원) · 간선도로 등 공공시설 : 폭 12m 이상 도로가 정비되어 있거나 다른도로에 접해야 함 · 벽면의 위치제한 : 도로경계선에서 1m이상 (주택확보에 따른 용적을 완화시 2m이상)	· 공공시설의 정비되어 있고, 양호한 주거환경을 조성할 수 있는 지역에 지정 · 공공시설이 정비되어 있거나 정비될 전망이 있는 지역 중 토지의 고도이용을 꾀해야 하는 구역 · 공공시설이 정비되어 있는 도심주변의 시가지로서 고층주택의 건설을 유도할 필요가 있는 구역 · 지구 부지의 최소한도를 설정하여 소규모 난개발을 방지
건축규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률의 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 공지 등의 확보, 공공적 옥내 공간의 확보, 녹화시설의 확보, 주택의 확보에 대한 용적을 완화함 - 용적을 완화 최고한도 : 기준용적률 * 0.5 - 기준용적률이나 부지면적에 따라 용적률 완화의 최고 한도 지정 가능함 - 지구별 할증 용적률 중 육성용도의 비율을 설정함 - 전체 연면적의 2/3 이상을 주택부분으로 하는 경우, 육성용도를 마련하지 않을 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택부분의 바닥 면적이 전체 연면적의 2/3 이상인 건축물에 대하여 완화 ○ 건축규제 완화 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로 폭에 의한 용적률 최고한도 - 주택의 비율에 따른 용적률 최고한도설정 - 도로사선제한 완화 - 인접지 사선제한 완화 - 일영규제 적용 제외 ○ 전면도로 폭 및 주택비율에 따른 차등 적용이 특징

> 미국, 뉴욕

뉴욕은, 10가지로 세분된 주거지역 구분을 가지고 있으며, 도심부에 적용되는 고밀주거지역의 경우 용적률이 최고 1,200%까지 높아, 주거지역이라도 어디에 입지하느냐에 따라 세밀한 밀도관리 시행.

지구	분류	지구 명	적용 용적률	기준 용적률	
주거 (Residence)	R1-R3	Lower density residence districts 1	50~85%	50%~ 1,000%	
	R4-R5	Lower density residence districts 2	75~200%		
	R6-R7	Medium density residence districts	200~500%		
	R8-R10	Higher density residence districts			400~1,000%
		R8			400~720%
	R9		752~900%		
	R10		1,000%~(1,200%)		

> 홍콩

홍콩의 최고대지율 (우리의 용적률과 비슷)은, 교통수단의 수용력내에서 인구수, 일자리를 최대화할 수 있는 범위에서 결정되고, 높은 수용력의 교통시스템이 제공되지 않는 지역의 밀도는 제한.

도심부인 Metroplan Area에서는, 기개발지를 신규개발지와 구분하여 더 높은 대지율로 관리하고, 주택과 비주택을 구분하여 대지율을 건물높이에 연동하여 적용.

특히, Metroplan Area내의 재개발지역 또는 종합개발지역에서는 대량수송철도(MTR) 등과 같은 주요 교통시설로부터의 거리를 명시하여 Density Band를 설정하여 규제.

> 홍콩 Metroplan Area의 Density Zone별 최고 대지율

Density Zone	Type of Area	Location	Maximum Domestic Plot Ratio
R1	Existing Development Area	Hongkong Island	8 / 9 / 10
		Kowloon & New Kowloon	7.5
		Tsuen Wan, Kwai Chung & Tsing Yi	8
	New Development Area and Comprehensive Development		6.5
R2			5
R3			3

> 홍콩 Metroplan Area 재개발지역의 Density Band

Density Band	주요교통시설로부터의 거리	최대 대지율
1지대	200m 이하	6.5
2지대	200~400m	5.5
3지대	400m 이상	3.5

> 해외사례의 요약 및 시사점

구분	시사점
고도이용지구 및 고층주거용지구 (동경)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설의 확보 및 정비수준을 감안하여 지구지정 • 도심주변이나 역세권의 고도이용을 꾀하는 지역에 지정 • 정비사업(예 : 뉴타운사업, 균형발전촉진사업 등)과의 연계 방안 마련 필요 • 지구의 경계는 일정 규모 이상의 도로(예 : 종로)로 구획하여 지구를 명확히 구분하고 주변의 개발 유도 • 해당 지역을 고려해 개발단위의 최소 규모 지정 • 고도이용지구는 육성용도로 지정하고 공지확보, 주택확보에 따른 인센티브 제공
고밀주거지구 (뉴욕)	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴욕의 zoning 제도를 직접적으로 적용하기에는 무리가 따름 • Inclusionary housing Bonus와 같이 사회통합 및 임대주택 확보에 따른 용적률 인센티브 나 의무사항 고려가능
초고층 복합주거(홍콩)	<ul style="list-style-type: none"> • 대중교통 중심지로부터의 거리에 따라 Density Band를 설정하여 용적률을 차등적으로 200m 이하, 200~400m 이상에 따라 5.5, 4.5, 3.5 차등 적용

역세권 현황 (서울시)

> 일반현황

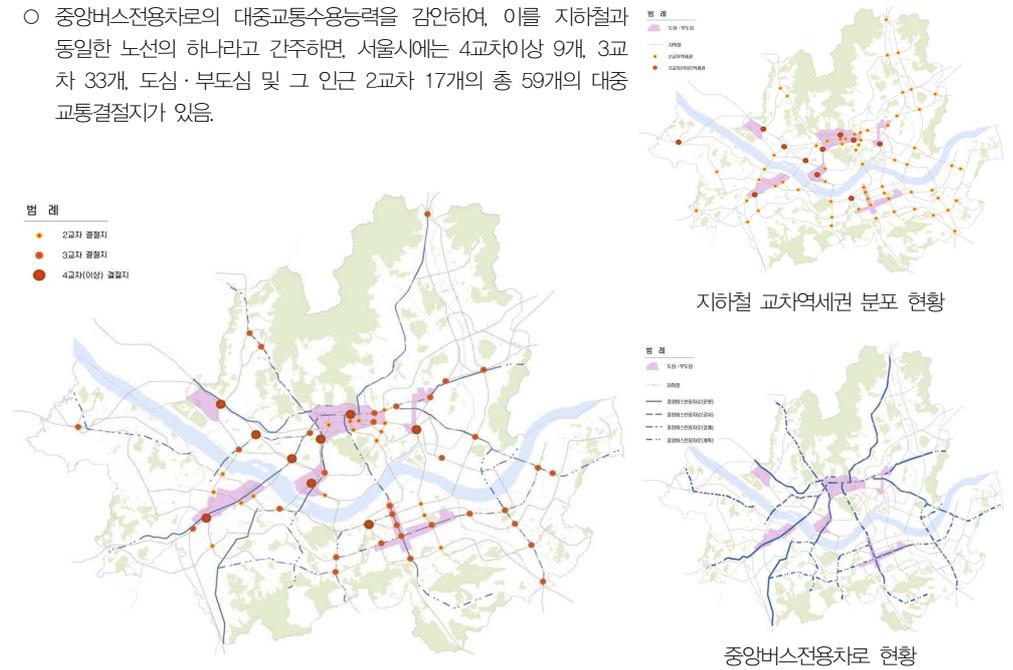
283개역 (지하철 1~8호선, 국철, 신분당선, 9호선) : 환승역 포함

- 도심 및 부도심 45개역, 지역·지구중심 62개역, 일반역 176개역

서울시 현황	역세권 및 주변계획 현황			
<ul style="list-style-type: none"> · 시가화용지 359km² · 총 정거장 283개소 (국철 42개포함) · 단일역 226개소, 2개환승 53개소, 3개환승 4개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 283개 역세권 총면적 128km² (출입구기준 반경500M) ※ 기반시설 및 녹지면적 95km² 제외 · 역세권내 지구단위계획구역 200개소, 36.5km² · 역세권내 정비구역을 포함하는 역은 193개소, 23.29km² (뉴타운 포함 46개소) 			
	범위	전체	250m이내	250~500m
	면적(km ²)	23.29	9.08	14.21
	비율(%)	100.0	39.0	61.0
	개소	283	146	193

> 대중교통 결절지 현황

○ 중앙버스전용차로의 대중교통수용능력을 감안하여, 이를 지하철과 동일한 노선의 하나라고 간주하면, 서울시에는 4교차이상 9개, 3교차 33개, 도심·부도심 및 그 인근 2교차 17개의 총 59개의 대중교통결절지가 있음.



> 역세권 위계별 교통현황

서울시 역세권 전체의 버스, 지하철의 각각의 대중교통 분담률은, 20.79%와 31.51%로 높은 편.

2교차 이상 역세권의 경우, 현재 버스와 승용차의 분담률은 거의 차이가 없으나, 지하철의 분담률은 5~7% 가량 높은 것으로 나타남.

> 역세권 위계별 교통수단 분담률

구분		도보, 자전거	승용차	택시	버스	지하철 (환승포함)	기타수단	계
전체	평균	16.21%	21.13%	6.55%	20.79%	31.51%	3.81%	100%
	표준편차	6.41%	5.99%	1.93%	4.79%	8.85%	1.72%	-
	SE	0.40%	0.33%	0.12%	0.30%	0.56%	0.11%	-
단일 역세권	평균	17.07%	21.40%	6.51%	20.93%	30.21%	3.88%	100%
	표준편차	6.35%	6.05%	2.02%	4.75%	8.55%	1.75%	-
	SE	0.44%	0.42%	0.14%	0.33%	0.59%	0.12%	-
교차 역세권	평균	12.33%	19.95%	6.73%	20.15%	37.37%	3.48%	100%
	표준편차	5.12%	5.62%	1.46%	4.98%	7.78%	1.56%	-
	SE	0.76%	0.83%	0.21%	0.73%	1.15%	0.23%	-
버스 교차 역세권	평균	13.06%	20.64%	6.70%	20.37%	35.54%	3.69%	100%
	표준편차	5.63%	5.86%	1.40%	5.26%	8.99%	1.53%	-
	SE	0.71%	0.74%	0.18%	0.66%	1.13%	0.19%	-

> 역세권 위계별 교통현황

대부분의 지구단위계획이 역세권인 지역·지구중심 이상의 중심지에 위치한 점을 고려해, 역세권 개발밀도를 지구단위계획구역의 개발밀도로 추정해 보면, 서울시 전체는 2004년 현재 173.8%

자치구별로는 가장 높은 곳이 중구로, 300.9%이며, 다음으로 강남구, 영등포구, 서초구 순.

> 서울시 지구단위계획 구역 자치구별평균 개발밀도

구분	1995			2000			2004		
	건물 (ha)	토지 (ha)	밀도 (%)	건물 (ha)	토지 (ha)	밀도 (%)	건물 (ha)	토지 (ha)	밀도 (%)
서울시	25,468	23,506	108.3	32,195	24,110	133.5	41,924	24,128	173.8
중로구	807	920	87.8	1,017	919	110.7	1,336	912	146.5
중구	1,034	579	178.7	1,322	575	229.9	1,726	574	300.9
광진구	885	808	109.5	1,079	815	132.5	1,334	811	164.5
동대문구	907	888	102.1	1,021	889	114.9	1,419	888	159.7
마포구	917	880	104.2	1,149	883	130.1	1,502	880	170.8
영등포구	1,413	1,077	131.1	1,729	1,074	160.9	2,167	1,053	205.8
동작구	852	884	96.3	1,082	890	121.6	1,370	893	153.4
서초구	1,608	1,298	123.9	1,928	1,321	145.9	2,542	1,321	192.5
강남구	2,343	1,585	147.9	3,020	1,694	178.3	3,975	1,689	235.3

개발방향 전망

> 공간구조 재편 vs 주택공급

역세권의 고밀복합개발을 추구함에 있어 주요 쟁점은, 도시공간구조 재편차원에서 접근할 것이냐 아니면 주택공급확대차원에서 접근할 것이냐 임.

역세권 고밀복합개발의 기본개념이, 대중교통체계와 토지이용을 연계시키는 TOD형이라고 볼 때, 역세권의 가로·블록체계, 오픈스페이스체계, 획지구모, 용도혼합 등의 공간구조를 역세권形으로 재편시키는데 우선순위를 두는 것이 바람직하며, 주택공급 확대는 이러한 공간구조재편을 전제로 고려함이 필요 .

> 개발수립 및 개발시 고려요소

개발모형 설정에 있어 핵심적인 계획이슈는 결국, '어디에, 어느 정도의 개발밀도로, 어떻게 조성할 것이냐'로 요약됨. 한 가지 덧붙이면, '이러한 개발모형 내부의 주거환경을 역세권 및 거주가구의 특성을 반영하여 어떻게 살만하게 만들 것이냐'는 것으로 전망됨.

이에 대한 개략적 고려요소를 정리하면 다음과 같음.

구분	내용
역세권 범위	· 단일역세권과 교차역세권의 교통수용능력의 차이를 고려하여 설정 필요 (중앙버스차로제 등의 지하철이외의 대중교통체계 포함 검토) · 역세권의 성격 (ex 고용중심, 위락중심 등)과 현재의 혼잡도 등을 고려하여 대상지역 설정 필요
적정 개발밀도	· 도시별 대중교통구축현황과 연계한 가능한 개발밀도 산출 필요 · 외곽 신시가지의 개발수요를 대체한다는 관점에서 도시별 기본방향 설정 필요
개발방식	· 공간구조재편이란 관점에서 가로, 블록, 획지체계의 조정을 동반하고, 사업수법과 연계한 개발방식 필요
건축기준 및 기타	· 역세권의 거주인구,가구의 특성을 분석하여 복리시설, 주차장, 학교 등의 공공시설 설치기준의 조정 필요 · 적합한 개발이익환수 방식 검토 필요

> 제도화 방향 전망

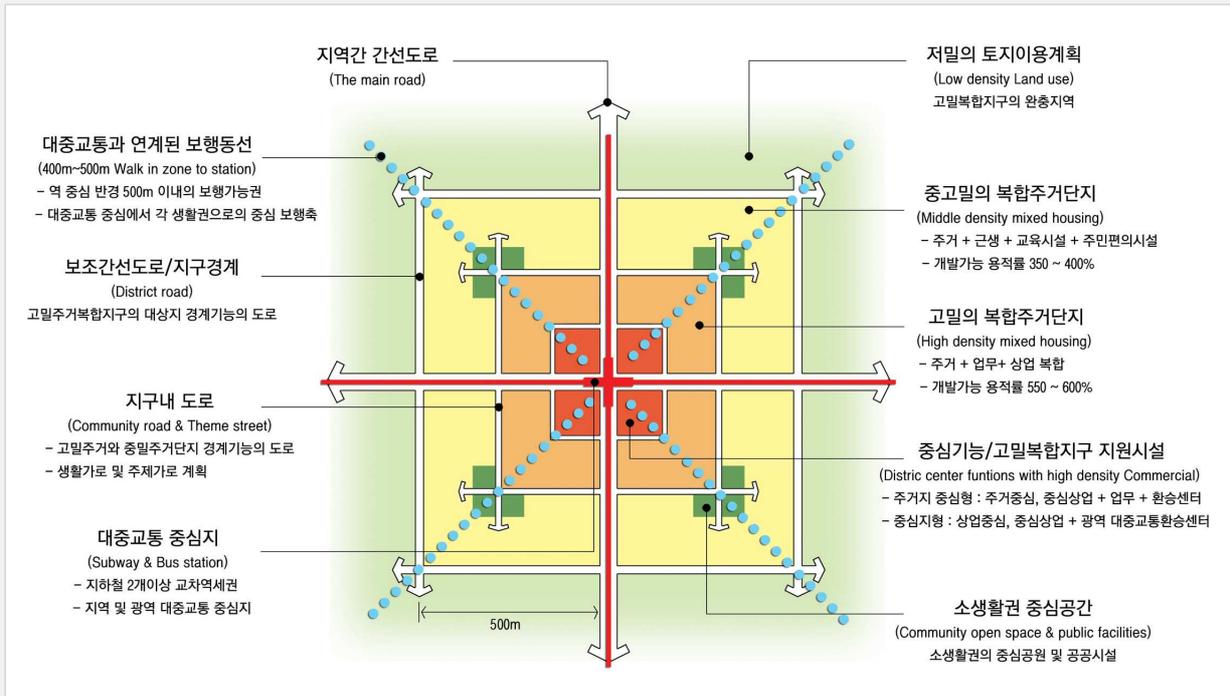
2가지방향에서 제도화 추진 중으로, 국토부는 재정비촉진사업식, 서울시는 지구단위계획식의 방향.

구분	내용
국토부 (9.19정책)	· 재정비촉진지구로 운영 (도축법 개정 준비중) - 역세권사업유형 신설, 선도사업구역 시행 등
서울시 (역세권 슈프트)	· 역세권 슈프트 지구단위계획 수립기준으로 운영 - 대상지조건과 사업규모 최소단위를 제시한 후, 민간의 지구단위계획제안을 수용 - 장기전세주택 확보물량과 연동한 용적률 인센티브 부여

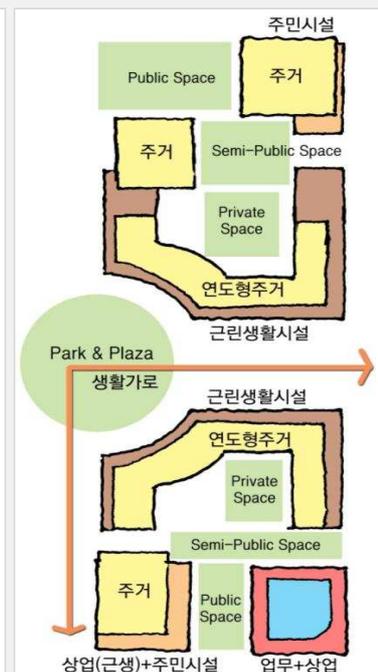
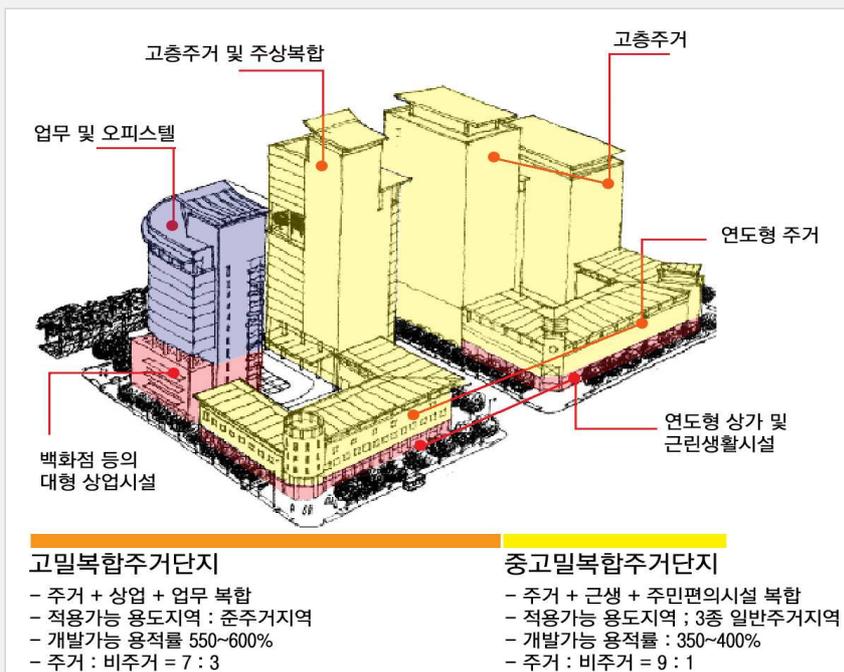
※ 역세권 고밀복합 개발모형(안)

「도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안」
(사)한국도시설계학회+(주)하우드, 2008, 대한주택공사

■ 토지이용 모형



■ 건축 모형



나. 준공업지역 복합개발

논의배경

> 공공의 정책과 민간개발업력의 갈등

서울시 준공업지역은, 90년대 후반부터 끊임없는 개발논란의 대상이 되어왔는데, 이는 중심지체계 및 도시공간구조재편과정에서 준공업지역의 입지위상이 달라지고, 도시내의 상대적 미개발지라는 점에서 기인.

준공업지역은, 대규모 산업기능이 도시외곽으로 빠져나가는 상황에서 내부시까지 재개발의 주요 대상지로 관심을 받을 수밖에 없고, 이는 외국의 경우에도 마찬가지로, Brownfield로 불리는 기존의 도시내 낙후 공업지역은 도시외곽의 Greenfield와 대비되어, 어디를 개발할 것인가라는 논의의 중심에 섬.

서울시의 입장에서는, 도시내 집적된 산업기반에 대한 보호의 필요성을 가지고 있으며, 더군다나 준공업지역은 현실적으로 서울시 다른 지역에서 더 크게 사라지는 산업기능을 흡수보전하는 역할을 하면서 최근에는 첨단산업, 사업서비스업 등의 입지선호지역으로 떠오르고 있어, 민간의 개발압력과 갈등을 빚고 있음.

그간 서울시청과 의회사이에 지속적인 갈등을 빚었던 것도 이러한 배경에 따른 것이며, 최근 '준공업지역 관련 도시계획조례 개정안'이 의결됨에 따라 이에 대한 관심과 향후 기대를 더욱 촉발시킴.

■ 준공업지역 관련 도시계획조례 개정안 의결

2008년 7월 9일 오후 개최된 제34회 서울시의회 정례회 본회의에서 의결되었음.

- 준공업지역 종합정비계획 수립(예산 3.5억 금년 9월 착수)
- 공동주택은 준공업지역 종합정비계획 확정 후 허용
- 대규모 공장부지는 공공기여 방안 검토 후 개발 허용
 - 지난 6월 30일 『준공업지역 관리지원 특별위원회(위원장: 조달현)에서 가결되어 본회의에 상정
 - 이번 조례개정을 계기로 서울시는 오랜 기간 걸쳐 자체 마련한 준공업지역의 바람직한 발전방안을 구체화시키기 위한 후속조치에 곧바로 착수할 것이며 특히 일각에서 우려하는 여러 사항도 잘 보완 시행하여 준공업지역이 서울의 미래산업 입지를 위한 공간으로 조성되도록 만전을 기할 것임.

준공업지역 현황

> 연혁

1962년 도시계획법이 제정시 처음으로 준공업지역이 지정. 지정당시 면적은 29.4km²이었으며, 1964년과 1966년에 각각 22.8km²와 35.1km²가 증가하여 1966년에는 87.4km²로 서울시 전체면적의 12.25%를 차지.

준공업지역 면적은 1970년대 들어 점차 감소하게 되어, 2000년 기준으로는 28.8km²로, 서울시 전체면적의 4.79%를 차지하였고, 2005년 22.9km²로 서울시 전체 면적의 약 3.8%를 차지.

> 위치 및 면적

전체 행정구역의 약 3.8%에 해당하는 22.9km²정도로서, 총 9개 자치구에 걸쳐 분산.

자치구별로는 서울시 전체 준공업지역의 30%가 구로구에 위치하며, 영등포구(24%), 금천구(20%), 성동구(9%), 도봉구(8%), 강서구(7%)의 순으로 나타남. 반면 광진구, 중랑구, 양천구는 세 자치구의 준공업지역 면적 총합이 서울시 준공업지역 전체 면적의 1.7%에 해당하는 미미한 수준임.

■ 자치구별 위치와 면적변화

- 서남권인 영등포, 구로, 금천구가 2005년 기준으로 전체의 74%로 대부분을 차지.
- 2000년 이후 5년간, 영등포구의 면적이 크게 감소한 바, 부도심으로서의 영등포구의 위상변화가 크게 작용.
- 2005년 기준, 서울시면적 대비 가장 큰 비중을 차지하는 자치구는 구로구, 금천구, 영등포구 순.



※ 자치구별 면적변화

· 2000년 기준

구분	성동구	영등포구	구로구	금천구	도봉구	강서구	양천구	광진구	중랑구	계
준공업지역 면적(km ²)	3.22	9.55	7.63	4.60	1.90	1.77	0.25	0.04	0.02	28.8
해당 자치구의 비중(%)	19	39	38	34	9	4	1	0.2	0.1	서울시 전체의 약 4.79%
서울시 준공업지역면적 대비 비중(%)	11	33	26	16	7	6	1	0.1	0.1	100



· 2005년 기준

구분	성동구	영등포구	구로구	금천구	도봉구	강서구	양천구	광진구	중랑구	계
준공업지역 면적(km ²)	2.12	5.48	6.87	4.58	1.85	1.70	0.25	0.04	0.02	28.8
해당 자치구의 비중(%)	서울시 전체의 약 3.8%									
서울시 준공업지역면적 대비 비중(%)	9	24	30	20	8	7	1	0.2	0.1	100

> 산업구조변화 등의 실태

지정당시 번두리 지역이었던 준공업지역은 행정구역의 확장에 따라 현재는 도심에서 서울 동부로의 발달축(성동구)과 남서부의 부도심권(영등포구)으로 위상이 바뀌어 공업 외 용도로 개발 압력 받고 있음.

서울시 전체적으로, 지난 10년간 건설업과 제조업 등 2차 산업의 비율은 큰 폭으로 감소한 반면, 사업서비스와 통신업 등 3차 산업의 비중은 크게 증가함

준공업지역의 제조업 역시 사업체수와 종사자수 모두 감소하는 추세에 있으나, 서울시에서 차지하는 비중은 늘어나는 실정.

3차산업 및 사업서비스업은 빠르게 늘어나는 추세이며, 특히 준공업지역에 '규모가 큰 연구 및 개발업 업체'가 점점 밀집하고 있는 것으로 나타남.

단위 : 개, 명, %

> 준공업지역의 제조업 비중 변화

구분	사업체수			중사자수		
	1995	2000	2005	1995	2000	2005
서울	81,557	72,754	69,982	729,057	568,421	473,643
준공업지역	23,414	21,862	22,295	257,114	181,144	159,506
서울대비 준공업지역비중	28.7	30	31.9	35.3	31.9	33.7

단위 : 개, 명, %

> 준공업지역의 사업서비스업의 세부업종별 변화

구분		사업체수			중사자수		
		1995	2005	증감률	1995	2005	증감률
사업 서비 스업	정보처리 및 컴퓨터 관련	382	1,804	372.3	6,494	34,742	435.0
	연구 및 개발업	54	184	240.7	1,583	7,441	370.1
	전문, 과학 및 기술 서비스업	2,136	2,890	35.3	20,197	27,713	37.2
	사업지원 서비스업	492	1,416	187.8	7,674	42,721	456.7
	합계	3,064	6,294	105.4	35,948	112,617	213.3

> 권역별 특징

동북권(성동·도봉), 서남권(영등포·강서), 서남권(구로·금천) 으로 구분해 보면 다음과 같음

동북권 (성동, 도봉)	• 섬유제품, 의복 및 모피제품 제조업, ' 가족 가방 신발제조업, 출판 인쇄 및 기록매체제조업' 등의 소비지업지형 산업이 밀집
서남권 (영등포·강서)	• 컴퓨터 및 사무용 기기, '전자부품, 영상, 음향 및 통신장비', '기타전기기계 및 전 기변환장치제조업' 등과 같은 첨단제조업 밀집
서남권 (구로·금천)	• 기계, 금속, 전자 등이 밀집되어 있으며, 서울디지털산업단지는 첨단산업 및 지식 기반 제조업 중심의 벤처타운으로 변모하며 첨단 디지털산업의 메카로 변화

관련계획 및 법규, 기준

> 상위계획

제4차 국토종합개발계획 (수정계획, 2006~2020)	• 서울을 산업혁신을 주도하는 동북아 중심도시로 조성
제 3차 수도권정비계획	• 수도권에 대한 지속적인 규제에 대한 합리적 개선 방안으로 수도권 규제가 차등 적용되는 [정비발전지구]제도를 도입하여 수도권 과밀억제시책 운용의 부작용을 최소화 할 것을 계획함
2020 서울도시기본계획	• 기존 준공업지역 내 집적해 온 공업기능의 적극적 보존으로 지역산업기반 유지 • 공장부지의 총량은 가능한 현상 유지토록하며 특히 장시간에 걸쳐 이루어진 산업기능 집적지역에 대해서는 타 용도의 침투로 인한 주공혼재문제를 개선하기 위하여 대규모 주거입지는 선별적으로 허용할 것을 계획함
민선 4기 시정운영 4개년계획	• 4대산업벨트 조성 - 서울을 4대 산업벨트 권역으로 구분하여 특성화된 육성전략 수립 추진 - 산업벨트 내의 주요 거점별 연계체계 강화로 시너지효과 창출 • 준공업지역의 권역별 정비 등 - 체계적인 산업재개발로 서울산업의 경쟁력 제고 위해 권역별 정비계획을 수립 - 연구기관, 대학 연구소, 비즈니스서비스업 등의 유치로 부가가치 제고 - 지역별 특성을 살려 거점개발, 유인할 수 있는 제도적인 유인수단의 확보 - 준공업지역의 효율적인 관리방안 수립·운영 - 산업재개발 활성화 위한 제도 정비 추진

> 용도지역상 허용용도

국토계획법 시행령	서울시 조례 35조 (08. 7월 인결안)
가. 제2호의 공동주택중 기숙사 나. 제3호의 제1종근린생활시설 다. 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다) 라. 제6호의 판매 및 영업시설(판매용시설의 경우에는 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다) 마. 제7호의 의료시설 바. 제8호의 교육연구 및 복지시설 사. 제13호의 공장으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것 아. 제14호의 창고시설 자. 제15호의 위험물저장 및 처리시설 차. 제16호의 자동차관련시설 카. 제18호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 타. 제19호의 공공용시설중 발전소	1. 제1호의 단독주택 2. 건축법시행령 별표1제2호의 공동주택 (공장이적지에는 기숙사와 임대주택을 제외한 공동주택은 건축할 수 없다. 다만, 공장부지면적의 30%이상을 산업시설로 설치하는 경우는 그러하지 아니하다. 여기서 산업시설이라함은 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔을 제외한 준공업지역에서 허용하는 건축물을 말한다) 3. 제4호의 제2종근린생활시설중 안마시술소 4. 제5호의 문화 및 집회시설 5. 제6호의 판매 및 영업시설 6. 제9호의 운동시설 7. 제10호의 업무시설 8. 제13호의 공장 9. 제17호의 동물 및 식물관련시설 10. 제19호의 공공용시설중 다음 각목의 건축물 가. 군사시설 나. 방송국 다. 전신전화국 라. 촬영소 기타 이와 유사한 것

서울시 심의기준의 변화

> 변화과정

- 1996.9월. 서울시 도시계획위원회의 '준공업지역내 공동주택 입지심의 기준' 마련, 시행.
- 2000.12월. 연구용역으로 '준공업지역 종합정비계획' 마련.
- 2001.3월. '준공업지역 종합정비계획'에 근거하여 종전기준을 새로운 기준으로 대체 시행.
- 2004.9월이후. 본 기준을 도시계획조례상에 규정하여 시행.
- 2008.7월. 도시계획조례개정안 의결로 다시 새로운 기준 마련.
- 2008.9월. '준공업지역 종합정비계획'용역 착수.

> 1996년 기준

면적(m ²)	공업기능 특화지구 (공장비율 50%이상)		주·공·상 혼재지구 (공장비율 20~50%미만)		주거기능 특화지구 (공장비율 20%미만)	
	공원용지	20%	공원용지	20%	공원용지	20%
10,000m ² 이상	공원용지	20%	공원용지	20%	공원용지	20%
	공장부지	40%	공장부지	20%		
3,000m ² 이상~10,000m ² 미만	공장부지	60%	공장부지	40%	공장부지	30%
3,000m ² 미만	공장부지	30%	공장부지	30%	공장부지	30%

※ 위 표의 각 비율은 기부채납이 아닌 『확보』 조건임

> 2001년 기준

구분	공장용도 혼재비율	관 리 방 향	
공업기능 우세지구	30%이상	· 지구단위계획 수립 불허 (공동주택 건축 불허)	
주·공·상 혼재지구	30%미만~ 10%이상	· 사업부지내 공장부지 50%이상	지구단위계획 수립 불허 (공동주택 건축 불허)
		· 사업부지내 공장부지 50% 미만	공공시설 기부채납 20%이상 기준으로 지구단위 계획 적정여부 도시계획 위원회 심의
비공업기능 우세지구	10%미만	· 20% 기준 기부채납을 조건으로 지구단위계획 수립에 의한 공동주택 건축 허용	

> 2008년 기준

- 공장이 있는 지역에도 도시환경정비계획 또는 지구단위계획을 수립하여 일정비율의 산업공간을 확보하면 공동주택을 허용토록 함.
 - 산업공간 비율은 사업구역 면적 기준
 - 산업공간에는 서울시 「전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」에서 정하는 산업시설을 우선 입지 (건축연면적의 20%이내에서 근생 및 판매시설 가능)
 - 장기임대주택 건립시 공동주택 용적률 300%까지 가능

사업구역내 공장비율	사업구역면적대비 산업부지확보 비율
50% 이상	40% 이상
30 ~ 50% 미만	30% 이상
10 ~ 30% 미만	20% 이상
10% 미만	-

※ 서울시 대형공장 부지 현황

구분	회사명	지목	면적(㎡)	위치	혼재도	비고
1	CJ	대	91,732	강서구 가양동 92-1	공업우세	
2	대상	대	56,589	강서구 가양1동 52-1	공업우세	
3	동부제강	대	50,742	구로구 오류동 123	공업우세	
4	대한전선	대	47,599	금천구 시흥1동 113-119	공업우세	
5	한일시멘트	공장	40,020	구로구 개봉동 222	공업우세	
6	대한전선	대	34,930	금천구 시흥제1동 996	혼재지구	
7	CJ(영등포공장)	공장	34,443	구로구 구로동 636-1	공업우세	
8	(주)방림	공장	30,689	영등포구 문래동3가 54-66	지구단위	
9	기아자동차서비스(주)	공장	27,375	금천구 시흥동 996-3,992-44	혼재지구	
10	한국코카콜라(주)	대	23,013	금천구 독산동 291-1	공업우세	
11	롯데알미늄(주)	공장	21,597	금천구 독산제1동 1005	공업우세	
12	롯데제과(주)시흥공장	대	21,441	금천구 독산제1동 1005-7	공업우세	
13	아주산업(주)구로공장	대	20,467	금천구 가산동 489-7	공업우세	
14	한일철강(주)	대	18,520	강서구 가양제3동 449-1	혼재지구	
15	영진종합물류창고	대	18,277	영등포구 영등포동8가 35-1	공업우세	
16	쌍용자동차(주)	공장	18,097	구로구 구로동 584-12	지구단위	

17	롯데삼강	공장	15,385	영등포구 문래동 6가 21	공업우세
18	LG전자(주)	공장	14,946	금천구 가산동 459-9	공업우세
19	대우디자인포럼	공장	14,357	영등포구 당산동 4가 80	혼재지구
20	서영물류센타	창고	14,051	영등포구 당산동1가 12-1	혼재지구
21	현대택배	공장	12,518	도봉구 도봉동 63번지(창고)	혼재지구
22	롯데제과	공장	11,948	영등포구 양평동4가 19	공업우세
23	롯데제과(주)	공장	11,049	영등포구 양평동4가 16-1	공업우세
24	(주)신도리코	공장	11,038	성동구 성수2가제3동 277-22	공업우세
25	한국공업규격표시	공장	10,582	영등포구 문래동5가 27	공업우세
26	화창기공(주)	답	10,522	구로구 오류동 94-1	공업우세
27	태성바인텍(주)	공장	10,476	금천구 가산동 345-29	공업우세
	소계		692,403	27개소	

개발방향 전망

> 산업·주거·문화 등의 복합개발

준공업지역에 대한 공공의 입장은 기본적으로, 첨단산업기반을 유지하면서 산업, 주거, 문화 등의 복합개발을 추구하는 것으로, 최근 발표된 서울시의 서남권르네상스계획과 용역 중인 준공업지역 종합정비계획의 내용을 주목할 필요가 있음.

■ 준공업지역 종합정비계획 수립 (용역진행 중인, 종합정비계획에서 검토될 내용)

- 준공업지역에 지식·창조·문화산업 등 미래형 산업이 입지할 수 있는 신산업축 조성계획
- 준공업지역에 대한 도시환경정비계획 및 지구단위계획 수립기준 및 지침 마련
- 공장부지 현황을 조사하여 각 지역별로 정비사업 시행시 확보하여야 하는 산업부지 비율 제시
- 준공업지역의 도시환경정비사업 시행사례가 거의 없는 실정임을 감안 타 용도지역의 도시환경정비사업을 검토하여 준공업지역에 적합한 정비사업의 모델을 제시하고 사업 중에 공장업주 또는 세입자 등에 대한 대책방안 제안
- 산업시프트 확보방안 및 순환재개발 방안 검토 등임

■ 서울시 서남권 르네상스 계획

- 서남권 지역 경제발전 거점축 강화
- 부활하는 첨단 산업단지- 마곡, 신도림, 영등포, 등 전략적 특성화 거점으로
- 2천억원 투입, 192개 업체 입주 가능한 「산업시프트」 도입
- 횡방향 서남권에 문화와 디자인이 흐르고, 녹지공간 풍부해진다
- 첨단에 걸 맞는 교통 편리성도 갖춰

> 준공업지역의 문화적 모티브

한편, 언론에서 거론되는 '문래동 예술인촌'은 예술가들의 집적이 낙후된 슬럼을 매력적 도시공간으로 바꾸면서 재개발의 첨병역할을 했던 외국의 사례 (뉴욕의 소호, 첼시, 윌리엄스버그 등)에서 볼 때, 향후 준공업지역의 성격변화 및 도시개발아이템에 하나의 모티브를 제공할 것으로 전망됨.

■ '문래동 예술인촌' : 2008년 10월 07일 (화), MBC 문화사색

대한민국 철재상가 1번지, 문래동.

철공소와 예술이 함께 공존하는 이곳에 예술가들이 모이기 시작한 건 불과 2~3년.

이곳으로 예술가들이 모인 이유는 상업적인 공간에 비해 월세가 싸며, 제작하는 환경이 유지가 되고 있기 때문에 작가 입장에서 간접적으로 창작에 대한 자극을 많이 받기 때문이라고 한다.

2008년 9월 현재 회화, 설치, 조각, 무용 등 다양한 장르의 54개 작업실, 예술가 150 여명이 입주하였으며, 이렇게 하나 둘 모인 예술가들은 어느새 문래동의 터줏대감인 철공소 사람들과 정다운 이웃사촌이 됐고, 그들의 작품을 제일 먼저 선 보이는 전시장도 이 곳 문래동 마을이 되었다. (후략)



■ 복합상가 개발사례

- 문래동 방림부지 특별계획구역 1BL
- 공공용지 기부채납 : 방림부지 지단구역 전체에서 일괄기부채납.
총 20,835㎡ (도로 13,938㎡, 공공공지(2블록전체) 6,897㎡), 구역면적의 25%
- 시기 : 2000.7월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2000-201호)

위치	영등포구 문래동4가 55-3	
대지면적	1-A블럭	17,190㎡
	1-B블럭	13,606㎡
	1-C블럭	15,444㎡
	계	46,240㎡
주용도	상업(대형할인점 및 쇼핑몰), 업무(오피스텔)	
규모	지상6층~30층	
연면적	175,571㎡	
용적률	271%	
공개공지	4,108㎡	



■ 업무시설(오피스텔) 개발사례

- 신도림역 주변 특별계획구역 1-1블럭 (한국타이어부지)
- 공공용지 기부채납 : 총 7,081 m² (도로 1,211m², 공원 5,870m²) / 구역면적의 약 30%
- 시기 : 2004. 2월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2000-83호)

위치	구로구 신도림동 360번지 일대
대지면적	16,529 m ²
주용도	오피스텔 업무시설
규모	지하 5층 / 지상 30층
건축면적	9,119.72 m ²
연면적	187,763.09 m ²
용적률	659.41 %
공개공지	1,664.64 m ²
조경면적	2,480.00 m ²



다. 토지구획으로 조성된 격자형 주택지 : 새로운 공동주택유형

논의배경

재개발·재건축이 전편일률적인 고층아파트단지로 개발되고, 도정법상으로 단독주택지가 재건축예정구역으로 포함되어 대대적인 아파트단지로의 재편이 예상되는 상황에서 주거유형 다양화의 필요성 제기.

서울시의 경우, 자연발생적인 무허가불량주택지가 재개발사업으로, 재건축시기가 도래된 낙후 공동주택이 재건축사업으로 정비가 완료되어가는 시점에서 6~70년대 토지구획정리로 조성된 격자형 주택지의 향후 정비가 새로운 공동주택유형 도입과 더불어 이슈로 자리잡아가는 상황.

단지형 다세대 제도와 대체주택을 언급하는 9.19정책에서도 드러나듯이, 도심 및 내부시가지의 일반주택지는 필지별 다세대·다가구 개발확산으로 인해 공공시설부족, 과밀 등의 문제점을 안고 있어, 일반주택지에 적합한 방식에서의 정비가 필요한 실정임.

■ 9.19 부동산대책 중 일부

- 단지형 다세대 : 소규모로 신재된 다세대 주택의 주거환경을 개선하고 주택공급을 늘리기 위해 단지형 다세대제도 도입
 - 일정규모(20~149호)로 집단화하되, 시설건축기준(높이, 관리사무소 등)등을 완화하여 공급 활성화 (세대규모 85㎡이하로 규정)
 - ↳ 현재 주택법 개정안이 발의되어 있고 하위법령 개정을 통해 09년부터 본격 공급
- 대체주택 : 1~2인가구의 주택수요를 흡수하기 위해 오피스텔 규제완화, 기숙사형 주택도입 등 추진
 - 소형 오피스텔은 주거검용으로 바닥난방 허용을 확대(08년12월까지 60㎡이하)하고 추가 개선방안도 지속 강구
 - 1인 가구의 주거수요 흡수를 위해 기숙사형, 소형 원룸 등으로 다양한 주택유형화 검토
 - 새로운 주택유형의 공급활성화를 위해 별도의 인허가, 건설기준, 공급방법, 금융 및 세제지원 등을 검토

서울시 주택시가지의 유형

> 서울시 주택시가지의 분포

도시조직에 따라 구분해 보면,

- 단독주택지에 부정형의 필지구조를 갖고 있는 자연발생형 주택시가지
- 단독주택지에 정형의 필지구조를 갖고 있는 격자형 주택시가지,
- 아파트가 단지형태로 구성된 단지형 주택시가지로 구분할 수 있음

> 주택지유형별 면적과 비율

구분	자연발생형 주택시가지	격자형 주택시가지	단지형 주택시가지	전체 면적
면적	62,517,927km ²	123,498,902km ²	47,665,793km ²	234,000,000km ²
비율	26.8%	52.8%	20.4%	100%

> 자연발생형 주택시가지의 형성과 분포

서울시내 자연발생형 주택시가지로 대표되는 서울시의 무허가 불량주거지는 대부분 자생적 정착지로 도심 반경 10km 내외지역에 분포하고 있으나, 재개발사업 추진에 따라 아파트단지형 주택시가지와 혼재 양상 이들 지역은 지난 30여년간 주택재개발사업과 주거환경개선사업으로 대부분 정비가 완료되는 추세.

> 일반주택지로서 격자형 주택시가지의 형성과 분포

흔히 '일반주택지'라 불리는 격자형 주택시가지는 서울시 주택시가지 중에서 가장 많은 면적을 차지하고 있고, 일제시대와 1960년대 경제개발시기에 토지구획정리사업에 의해 형성
서울도심주변에 고르게 퍼져 있으며, 서울시 외곽지역은 대부분 이들 토지구획정리사업에 의해시행

> 단지형 주택시가지의 형성과 분포

단지형 주택시가지는 1962년 마포아파트를 필두로, 현재 서울시의 가장 일반화된 주택유형으로 정착되어 그 비중이 점차적으로 증가되고 있음
서울시내 대규모 아파트단지는 한강변 중심으로 아파트지구와 목동, 상계, 고덕 등의 공영택지개발사업에 의하여 형성되어, 1993년 이후 저밀도아파트단지를 시작으로 재건축사업이 활발히 진행 중.

격자형 일반주택지

- > **조성배경**

대부분 간선가로에 의해 둘러싸인 '대가구(Super block)'로 구축되며, 내부는 일부 경사지를 제외하고는 위계가 있는 격자형 가로망으로 구성 (1934년 일본에서 도입된 표준 가곽도에 근간)

감보울 축소를 위한 3열이상 획지열가구와 4M내외의 협소한 도로가 혼합되고, 1980년 이전 대부분 단독주택이었던 것이 1984년 다세대법제화, 1990년 다가구법제화 이후 다세대·다가구 급속 증가.
- > **특징 및 문제점**

막힌 도로가 있는 3열 이상 과다열가구가 밀집해서 분포되어 (격자형 주택지 중 가구수 기준으로 40%, 면적 기준으로 과반수 상회), 협소도로와 맞물려 차량접근 애로, 내부 영구음영발생, 통풍, 환기 등의 주거환경 악화 초래

다세대·다가구 증가로 (전체주택 중 64.4%로 대부분 차지) 과밀화가 진행되고, 주차장, 공원, 유아원, 경로당 등의 기반시설 및 공공시설은 크게 부족해지는 실정임

필지단위의 다세대·다가구 건립과 소규모 아파트개발은 기존의 문제점을 더욱 악화시키는 결과를 초래하고, 대규모 단독주택재건축 또한 도시 및 지역여건의 반영, 주거유형의 다양화 등의 측면에서 바람직하지 못한 상황에서 새로운 모색들이 시도되고 있는 실정.

서울시 격자형 주택지의 분포와 이슈

구분	Key Issue	미래
자연발생 주택지	무허가, 노후불량 ▶	주택재개발 등으로 아파트단지로 변모
단지형 주택지	재건축시기 도래 ▶	주택재건축으로 다시 아파트단지화
격자형 주택지	과다열가구, 과밀 ▶	?



개발방향 전망

아파트형 빌라 조성사례

「지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구」
임희지·신중진, 2003, 서울시장개발연구원

- > **아파트형 빌라**

개발여건 및 시장수요에 대응하여, 민간에서 아파트의 장점과 기존 다세대·다가구유형인 빌라의 장점을 혼합한 아파트형 빌라들이 자생적으로 건립.

토지구획정리사업에 의한 격자형주택지 중 기반시설이 양호하고 개발수요가 풍부한 서초구, 강남구 등을 중심으로 활발히 추진되고 있으며, 대표적인 곳이 강북의 UN빌리지, 평창동일대와 강남의 방배, 청담, 삼성동일대.

> 개발규모 및 특징

주택법의 20세대이상, 10,000㎡ 이상 개발시 생기는 공급제한규정으로 인해, 20세대 이내, 10,000㎡ 이내로 분할하여 개발되나, 지하주차장과 조경시설 등 공동시설을 가구단위로 배치하고 대형평형위주로 개발하는 것이 특징.

> 청담동 DE단지 사례

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단기 (천원)	
1단계 (02.2~03.5)	개발단위1	1,782.5	4,435.0	178.2%	51.9	4층	38	70,75	7,699
	개발단위2	1,902.8	4,667.4	177.9%	49.9	4층	40	72,75,76,77	8,290
2단계 (03.1~04.3)	개발단위3	1,582.8	4,971.9	204.9%	36.5	6층	38	70,90	10,993
	개발단위4	1,431.1	4,298.5	216.5%	38.9	6층	38	67,78	10,993
3단계 (03.2~04.4)	개발단위5	614.5	1,770.2	211.0%	50.3	5층	15	40,45,55,56	10,792
	개발단위6	1,024.8	3,289.6	241.2%	55.0	6층	30	64,65,66,67,72	10,792
	개발단위7	1,312.7	4,267.8	244.5%	58.1	6층	39	62,69,73	10,260
4단계 (03.7~04.9)	개발단위8	668.1	2,019.5	222.0%	51.0	5층	17	63,56,51	12,006
5단계 (03.9~04.11)	개발단위9	1,136.9	3,692.2	246.6%	58.5	6층	33	59,62,68,71,86	13,001
계		11,456.2	33,412.2	215.9	50.0	5층	228		10,536



도시형 타운하우스를 통한 블록단위개발

「도시형 타운하우스를 도입한 블록단위정비모델개발방안연구」
이성창 · 임희지 · 김상일 · 김도년, 2003, 서울시정개발연구원

> 배경

격자형주택지에 대대적인 단독주택재건축예정구역이 지정되고 일률적인 아파트단지로의 재편이 예견되는 현실에서, 도시주거의 다양성확보와 기성시가지의 주거환경개선을 상호충족시키는 개발모델

주로 2중일반주거지역(특히 7층지역)을 대상으로 도시관리정책에 부합하고 기존 블록·가로체계 등의 주택지 특성을 살리는 정비방안으로 적용 타진 중.

> 개념 블록단위정비에 의한 도시형태타운하우스

"시가화된 주거지에서 이미 형성된 가로와 가구를 유지·활용하면서 블록(가구)단위의 주거지 정비방식으로, 가로에 면하여 건축물의 주동이 형성되고 중정을 가지는 5~7층의 중층공동주택"

> 계획모형

- 도시차원 : 도시관리정책 부합, 기존 격자형 도시구조 유지
- 지역차원 : 순차적 정비가능, 지역차원의 가로망 및 녹지체계 확보, 지역차원 공동시설 설치
- 블록(가구)차원 : 블록단위의 일체적 정비, 블록규모 및 가로특성에 따른 다양한 주동유형
- 단위세대차원 : 블록별 주민특성을 반영한 다양한 단위세대 아파트와의 경쟁력

> 아파트와의 경쟁력

구분	제약요인	강점
평면	주동폭 증가	접지성 강조
향	복서향 주거 발생	-
프라이버시	1층 주택의 프라이버시 침해	-
단지환경	-	중정특화/커뮤니티 증진
경관	-	매력적인 경관/가로활성화
	▼	▼
	개선	특화

■ 중랑구 망우동 일대 계획사례

· 현황



· 개발단계



· 마스터플랜



※ **거점확산형 주거지정비기법**

「거점확산형 주거환경개선 시범사업을 위한 운영방안」
이창호 · 임정민 · 서수정 · 배응규, 2008, 주택도시연구원

서울의 무허가·노후불량 자연발생형 주택지들은 주택재개발 및 주거환경개선사업 등으로 정비가 완료되는 시점이나, 수도권 및 지방 중소도시의 기성시가지는 개발수요, 사업성 등의 문제로 정체되는 실정

이러한 지역은, 공공의 지원과 공공·민간 협력개발 등이 동반되는 지역밀착형 정비기법이 필요한 바, '거점확산형 주거지정비기법'이 그 중 하나로 적용 타진 중에 있음.

■ **정비기법**

개념 : 공공이 정비구역내 일정규모와 위치를 정하여 순환용 주택 및 정비구역 주민의 생활지원을 위한 주민공동시설, 문화시설, 상업시설 등을 포함하는 커뮤니티 거점을 정비하고, 거점개발을 근거지로 하여 공공의 지원하에 주민자력의 주택개량을 촉진

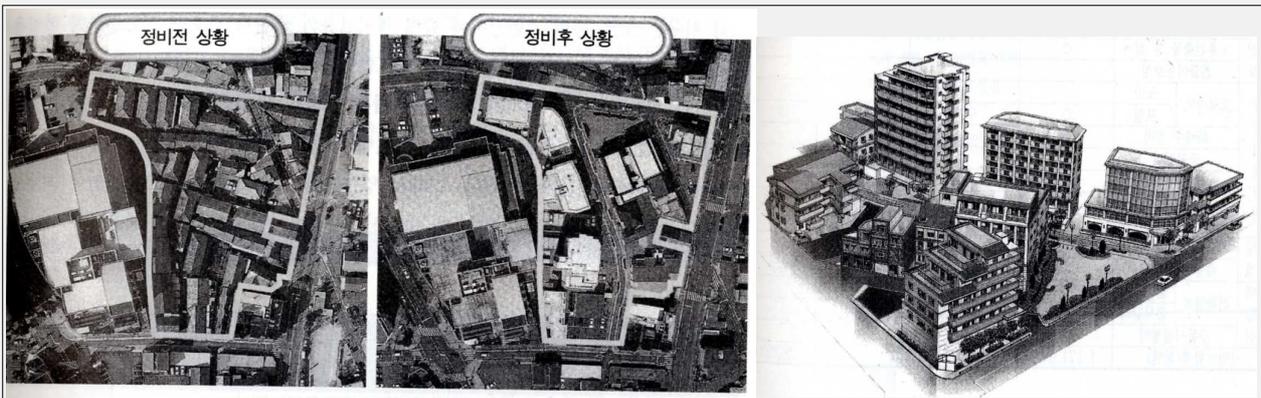
1단계	2단계	3단계
· 거점구역 확보 · 순환용 임대주택 및 사회경제적 지원시설 건설	· 도로, 어린이공원 등 기반시설 설치 · 철거민 임시이주	· 토지합병, 입체한지 등 권리 관계 조정 · 주민자력 주택개량

공공의 코디네이터 역할 → 거점사업을 기반으로 주민주도의 연쇄적 정비사업 촉진

- 특징 :
- 공공의 거점개발과 주민자력의 주택개량의 연쇄적 사업 전개
 - 다양한 주체의 참가에 의한 정비계획과 마스터플랜의 작성 (주민, 시민단체, MP, 계획 및 설계전문가, 공공기관 등)
 - 사회경제적 지원방안 등을 포함한 종합적 개념의 지역정비
 - Top Down + Bottom Up의 거버넌스체계 구축 및 운영

■ **일본 유사사례** : 카도마시 스에히로미나미지구

- 목조주택의 노후화에 따른 여러 가지 문제점에 대응
- 카도마시와 사업조합간에 '스에히로미나미지구 마을만들기사업 협정' 체결
- '가구고도이용 토지구획정리사업'과 '주택시기정비사업'의 합병시행을 실시
- 공공의 비용지원, 종전거주자의 공공주택 입주알선, 경관디자인룰에 의한 건축 등이 특징



05. 맺음말 : 요약

본 하우드리포트 17호에서는, 신도시·신시가지 개발과 대비되는 영역으로 도심 및 내부시가지 개발에 대한 논의배경, 정책·제도, 기존의 개발양상을 살펴보고, 향후 중요하게 부각될 것으로 예상되는 새로운 개발유형 3가지를 추출하여 이와 관련한 연구, 제도화논의, 개발방향 등을 따로 정리하였음.

우선, 도심 및 내부시가지 개발에 대한 관심과 수요증대는 일회성이 아닌 중장기적인 추세라고 볼 수 있는데, 이는 우리보다 먼저 '신도시개발에서 내부시가지재생으로의 선회'를 경험한 해외사례와, 1960년대 토지구획정리사업부터 최근의 2기 신도시개발까지 이어지는 우리나라 도시개발역사 개발에서 근거를 찾아볼 수 있음.

2000년 이후, 도심 및 내부시가지의 개발과 관리를 위한 법·제도의 체계가 정비, 정착되어가고 있음. MB 정부가 표방하는 정책의 중심영역 또한 외곽의 신도시가 아닌 기성시가지 내의 도심, 역세권 등이며, 이의 세부시행을 위한 준비작업들이 부동산정책을 통해 발표되고 있음.

기존의 개발유형 중에서는 재정비촉진사업이 향후에도 주요한 역할을 수행할 것으로 보이는데, 이는 광역단위개발을 통한 정비효과의 증대라는 측면에서 그 필요성이 향후에도 꾸준할 것이기 때문임. 또한, 제도의 지속적인 수정을 통해 문제점의 보완 및 적용의 확대가 추진되고 있는데, 중심지유형의 활성화, 역세권유형의 신규도입, 지방중소도시 적용을 위한 지구면적 완화 등이 이에 해당되는 내용임.

향후의 새로운 개발유형으로는, 역세권 고밀복합개발, 준공업지역 복합개발, 토지구획으로 조성된 격자형 단독주택지의 3가지를 들 수 있는데, 이는 도심 및 내부시가지의 어떤 지역이 초점의 대상이 될 것인가를 서울시를 중심으로 살펴본것임.

역세권 고밀복합개발은, 대중교통과 토지이용의 연계라는 장기적 방향 속에서 많은 논의가 있어왔고 최근 국토부와 서울시의 정책추진을 통해 조금씩 윤곽이 드러나고 있는데, 국토부는 재정비촉진사업식, 서울시 지구단위계획식의 제도로 도입을 추진하고 있음.

끊임없는 개발압력을 받아왔던 서울시 준공업지역도 최근 도시계획조례 개정이 의결되고 종합정비계획 용역이 착수되면서 개발가능성에 대한 관심이 증대되고 있는데, 서울시의 정책방향을 살펴보면 도시첨단산업, 문화, 상업, 주거가 결합된 복합개발이 될 것으로 보임.

자연발생적 노후불량주택지의 재개발과 노후아파트단지의 재건축이 마무리지어지는 이후, 새로운 정비대상 주거지는 6,70년대 토지구획으로 조성된 격자형 단독주택지가 될 것으로 보임. 사업적으로는 단독주택 재건축의 대상이지만, 주거유형적으로는 기존 고층아파트단지와는 다른, 단지형 다세대, 중정형 또는 도시형타운하우스 등 새로운 유형에 대한 시범적 도입과 제도화 논의가 진행 중에 있음.



역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립기준

- 01. 지구단위계획 수립기준 관련사항
 - 총칙
 - 지구단위계획 수립기준
 - 장기전세주택 건립계획
 - 건축계획 수립기준
 - 장기전세주택 건립계획
 - 행정사항

- 02. 지구단위계획 수립기준 검토서

- 03. 사업추진 절차 예시도

Issue & Topic :

01. 지구단위계획 수립기준 관련 사항

제 목	내 용	비고
I. 총 칙		
목 적	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 지구단위계획구역 안에서 장기전세주택의 건축계획을 포함하는 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우 지구단위계획의 합목적성 유지와 장기전세주택의 공급 촉진의 조화를 도모. 	
적용범위	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 안에 지정된 지구단위계획구역 등에서 장기전세주택의 건축계획을 포함한 지구단위계획 수립시 적용. 	
정 의	<ul style="list-style-type: none"> "장기전세주택" : 시장이 에스에이치공사를 통해 건설 또는 민간사업주체가 건설한 주택을 매입하여 관계법령과 시장이 정하는 유자격자에게 전세로 공급하는 임대주택. "역세권" : 보행접근 가능, 대중교통이용 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 모든 개통된 역의 중심으로부터 반경 500m이내의 지역. "지구단위계획구역" : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조의 규정에 의하여 지정된 구역. "지구단위계획" : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호의 규정에 의한 지구단위계획. "사업대상지" : 역세권내 지구단위계획구역 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조 제1호의 규정에 의한 주거지역. (단, 전용주거지역과 제1종일반주거지역은 원칙적으로 제외) "권장 기준" : 의무기준 이외의 항목으로 장기전세주택 건설 비율 등에 대한 합리적인 계획방향을 제시하기 위한 기준을 말하며, 특별한 사유가 없는 한 사업주체는 이를 이행할 의무를 가짐. "순부담" : 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외)를 공공시설 부지로 기부채납. "21세기 미래형 주거환경 조성 위한 주요정책" : 역세권에 공급되는 주거복합건축물의 주거환경을 위한 우수디자인, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 친환경 건축물, 공공기여 방안 및 역사문화 보전. 	
적용원칙	<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택의 건립계획을 포함한 지구단위계획 수립시 국토의 계획 및 이용에 관한 법령, 주택법령과 건축법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 수립기준이 정하는 바에 의함. 장기전세주택 건립계획이 포함된 지구단위계획을 제안하는 자와 이를 입안하는 행정기관의 장은 이 수립기준에 적합하게 하여야 함. 입안권자는 지구단위계획의 입안시 권장기준에 적합하도록 유도하며, 당해 지구단위계획의 합리적인 설계방향을 제시. 	
지구단위 계획 수립 기준 검토서	<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택의 건축계획을 포함한 지구단위계획을 입안하는 입안권자는 별지 서식에 의한 지구단위계획 수립기준 검토서를 작성·제출. 	

제 목	내 용	비고																																
II. 지구단위계획 수립기준																																		
사업대상지 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권내 지구단위계획구역 중 주거지역으로 한정. 단, 전용주거지역은 제외. • 준주거지역 전제로 검토. • 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이상이 역세권 안에 포함. 																																	
사업단위 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 3,000제곱미터 이상, 공동주택의 규모는 100세대 이상. 																																	
용적률 적용 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 건립과 관련하여 지구단위계획 수립시 용적률 적용체계. (단위 : 퍼센트) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left;">중전 용도지역 적용 용적률</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">제2종일반주거지역</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">제3종일반주거 /일반주거지역</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">준주거 지 역</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">7층이하</th> <th style="text-align: center;">12층이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">기준용적률</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>250</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등</td> <td>430</td> <td>430</td> <td>450</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">장기전세주택 건립 용적률</td> <td>138</td> <td>138</td> <td>120</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 6/10 ※ 용도지역 변경이 없는 경우(준주거지역) 5/10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">상한용적률</td> <td>500</td> <td>500</td> <td>500</td> <td>500이상</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) "(패키지)허용용적률" : 기준용적률에 장기전세주택 건설, '21세기 미래형 주거환경 조성'을 위한 주요정책을 준수하는 경우 일괄적으로 주어지는 용적률을 추가하여 적용되는 허용용적률. (단, 이 중 필수와 기본 항목을 모두 이행)</p> <p>(2) 적용 용적률 : 준주거지역으로 세분(변경)을 전제로 하되, 하나의 사업구역 안에서 용도지역이 다를 경우 가중 평균.</p> <p>(3) 사업대상지내 도로 등의 포함 등으로 위원회에서 불가피하다고 인정하는 경우 제1종일반주거지역을 준주거지역으로 세분(변경)하되 기준용적률 150%, 허용용적률 410%, 상한용적률 500%를 적용. 이 때 장기전세주택 건립 용적률은 156% 적용.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 변경되지 아니한 중전 지구단위계획에 의한 결정사항 준수. • 용도지역 변경의 기준일 1991년 5월 11일, 즉, 현재 이 기준일 이후 용도지역이 세분 변경되었다면 용적률 체계를 적용. • 공공시설 제공에 따른 상한용적률은 장기전세주택의 당해 용적률은 제외하고 순수 사업주체가 활용 가능한 용적률에 추가로 적용 완화. • 불가피하게 허용용적률까지 적용하지 못한다고 위원회에서 인정하는 경우 증가된 용적률의 5/10을 초과하는 범위 안에서 설계상 최대로 적용한 증가 용적률의 6/10을 장기전세주택으로 공급 가능. 	중전 용도지역 적용 용적률	제2종일반주거지역		제3종일반주거 /일반주거지역	준주거 지 역	7층이하	12층이하	기준용적률	200	200	250	400	(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430	430	450	500	장기전세주택 건립 용적률	138	138	120	50		장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 6/10 ※ 용도지역 변경이 없는 경우(준주거지역) 5/10				상한용적률	500	500	500	500이상	
중전 용도지역 적용 용적률	제2종일반주거지역		제3종일반주거 /일반주거지역	준주거 지 역																														
	7층이하	12층이하																																
기준용적률	200	200	250	400																														
(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430	430	450	500																														
장기전세주택 건립 용적률	138	138	120	50																														
	장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 6/10 ※ 용도지역 변경이 없는 경우(준주거지역) 5/10																																	
상한용적률	500	500	500	500이상																														
용도지역 변경 (세분)	<p>장기전세주택 건립에 관한 지구단위계획 수립이 타당한 경우 위원회의 판단에 따라 일반주거지역을 준주거지역으로 다음 각호의 기준에 따라 세분 변경가능.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 역 중심으로부터 반경 250m이내의 대상지는 준주거지역까지 세분. • 역 중심으로부터 반경 250m에서부터 500m까지는 저층지역 등 인접한 주변여건을 감안하여 선택적으로 준주거지역까지 세분 가능. 																																	
건축물 노후도 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조 제2항 단서의 규정에 따라 계획부지내 건축물 중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1이상. 																																	

제 목	내 용	비고
<p>공공시설 부담 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 층수완화 또는 용도지역 상향(세분변경)시 순부담으로 다음 기준에 의한 비율만큼 공공시설을 설치제공. (1) 층수 완화시 : 10% 이상 (2) 용도지역 1단계 상향(세분변경)시 : 15% 이상 (3) 용도지역 2단계 상향(세분변경)시 : 20% 이상 (4) 용도지역 3단계 상향(세분변경)시 : 25% 이상 (5) 층수완화와 동시에 용도지역 상향(세분변경)시 : 용도지역 상향시 부담률에 추가로 5% 이상 ※ 향후 '공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침(2007.5.1)'의 공공시설 부담률이 변경 되면 본 수립기준도 변경된 것으로 판단. • 임대사업자에게 장기전세주택의 부속토지를 무상으로 양여하는 경우에는 양여하는 비율만큼 위 비율의 공공시설 부담률로 인정. 	
<p>건축물의 높이</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 장기전세주택 공급 사업대상지 중 도로사선제한 적용 지역에서 건축물의 높이계획은 건축법 제51조 제1항의 규정에 의한 가로구역별 최고높이를 우선적으로 적용하여 계획가능. • 도시관리계획등의 토지이용계획, 당해 가로구역이 접하는 도로의 너비, 당해 가로구역의 상하수도 등 간선시설의 수용능력 등을 고려. 	
<p>Ⅲ. 건축계획 수립기준</p>		
<p>적용기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> • "21세기 미래형 주거환경을 조성하기 위해 추진 중인 주요정책" 이행 친환경 건축물, 신재생에너지 사용, 에너지 효율 건축물, 공공기여 방안 및 역사문화 보존 등 5가지 중에서 2가지를 선택하여 적용. • 주요 정책사항의 반영여부는 지구단위계획 심의시 위원회에서 판단하여 인정하는 경우 용도지역 세분변경, 용적률 완화 등의 인센티브를 적용, 사업계획승인 및 사용승인시 이행여부를 확인 후 행정 처리. • 주택법 시행령 제15조 제2항에 의한 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 것을 권장하며 이 경우 지상층의 주택면적적 합계의 비율이 90퍼센트 미만으로 권장. 	
<p>우수디자인</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 사업주체가 이 수립기준을 적용하고, 도시의 획일적 경관과 단조로움을 피하고 창조적으로 건축계획한 경우로서 위원회에서 디자인이 우수하다고 인정하는 경우 이행한 것으로 판단. 	
<p>커뮤니티 지원시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등. (1) (장기전세주택포함) 주택수가 300세대 미만 : 2%(최소 300㎡) 이상 (2) (장기전세주택포함) 주택수가 300세대 이상 : 3%(최소 450㎡) 이상 • (설치 비율을 제외) 커뮤니티 지원시설의 종류와 규모 등은 사업주체가 임의로 지정가능. 단, 입안권자가 특별히 필요하다고 요청하는 경우에는 위원회에서 지원시설의 종류를 별도로 지정가능. 	
<p>친환경 건축물</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경건축물 설계의 친환경 분야 성능인증은 「친환경건축물 인증에 관한 규칙」에 따라 인센티브를 받는 환경영향평가 대상 건축주택사업은 최우수 등급, 기타 건축주택사업은 우수등급(75점 이상) 이상의 친환경 예비인증을 받아 건물의 성능을 표시. • 옥상 녹화가 가능한 부분은 전면 녹화. 다만, 옥상 녹화가 불합리한 경우에는 제외. • 전이층에는 정원 및 녹화시설을 설치하여 휴게공간으로 활용. • 외부 창조계획은 환경 친화적인 계획이 될 수 있도록 자연채광 블라인드, 덧창, 어닝 등의 방법을 적극 활용. • 친환경건축물 인정을 적용받고자 하는 사업주체는 인정기관(친환경건축물 인증의 경우는 인증기관)에서 발급한 친환경건축물 예비인증서 제출. 	

제 목	내 용	비고
신재생 에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> • 신재생 에너지 시설의 설치는 「서울특별시 친환경 건축기준」 제4조에 따라 표준건축공사비의 1% 이상, 총에너지 사용량의 1% 이상 중에서 선택 사용하도록 계획. • 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용. 	
에너지 효율 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 에너지효율 2등급이상 인증, 이의 적용에 관하여 지구단위계획에 포함, 인증 여부는 사업계획승인 및 사용승인시 입증. 	
공공시설물 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 불특정다수를 위한 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우 이행한 것으로 판단. 	
역사문화 보전계획	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지가 문화재보호법상 지정 및 등록문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 보전 계획을 준수. 	
IV. 장기전세주택 건립계획		
규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 전용 60제곱미터 미만 주택을 과반이상 계획.. • 위의 원칙적 기준 이외에 권장기준 <ul style="list-style-type: none"> (1) 전용면적 60제곱미터 미만 : 60% (2) 전용면적 60제곱미터 이상 85제곱미터 미만 : 30% (3) 전용면적 85제곱미터 이상 : 10% 	
사회혼합 (social mix)	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획의 입안을 제안하는 자나 입안권자는 동일 단지건축물 안에 분양주택과 장기전세주택을 함께 계획하는 경우차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획 수립. • 원칙적으로 장기전세주택만을 별도로 계획해서는 안됨. 	
장기전세 주택 지분 토지에 대한 조치	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택의 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함해야함. 	
V. 행정사항		
시행일	<ul style="list-style-type: none"> • 이 기준은 2008.11.13. 날부터 적용 	
지구단위계획의 결정 고시 및 무효 조치	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획의 결정고시는 건축허가 신청이 있는 후에 효력이 발생, 지구단위계획의 결정고시일로부터 12개월 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 안되거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우 무효 조치. 	
다른 행정지침의 적용 배제	<ul style="list-style-type: none"> • 이 수립기준에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우'공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침'(2008.10.1.)을 적용하지 않음. 	

02. 지구단위계획 수립기준 검토서

〈별지서식〉

지구단위계획 수립기준 검토서					
□ 의무 및 선택 기준					
구 분	적합여부 검토		적용 내용	적합여부	
지구단위 계획 수립기준	1. 사업대상지 적합여부	사업대상지 면적 3,000㎡이상			
		건설주택수(장기전세주택 포함) 100세대이상			
	2. 장기전세주택 건설비율	세분변경의 경우	6/10		
		1991.5.11이전 준주거지역	5/10		
	3. 용적률 체계 적합여부	기준용적률			
		하용용적률			
		상한용적률			
4. 준주거지역 세분변경기준	역중심 반경 250m				
	역중심 반경 250m에서 500m까지				
5. 노후도 기준 완화 적용	20년 이상건축물이 전체 건축물수의1/2 이상				
6. 공공시설 부담률	총수완화시 10%이상				
	용도지역 1단계 상향시 15% 이상				
	용도지역 2단계 상향시 20% 이상				
	용도지역 3단계 상향시 25% 이상				
7. 높이완화	총수와 동시에 용도지역상향 추가 5%				
	가로구역별 최고높이 적용				
21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	8. 필수항목 2개	우수디자인			
		커뮤니티 지원시설	300세대 미만 2% (최소 300㎡)이상 300세대 이상 3% (최소 450㎡)이상		
	9. 선택항목 5개중 2개 선택	친환경건축물	우수 등급 75점이상		
		신재생에너지 사용	표준건축공사비의 1%이상 총 에너지 사용량의 1%		
		에너지효율 건축물	건물에너지효율 2등급이상 인증		
공공기여방안	지하광장, 지하보행통로 등				
역사문화 보전	역사문화 보전 등을 위한 지구지정 여부				
장기전세 주택 건설비율	10. 전용면적 비율	전용 60㎡ 미만 60%			
		전용 60㎡이상 85㎡ 미만 30%			
		전용 85㎡ 이상 10%			
□ 수립기준에 검토에 대한 종합적 입안권자(자치구청장 등)의 검토의견					

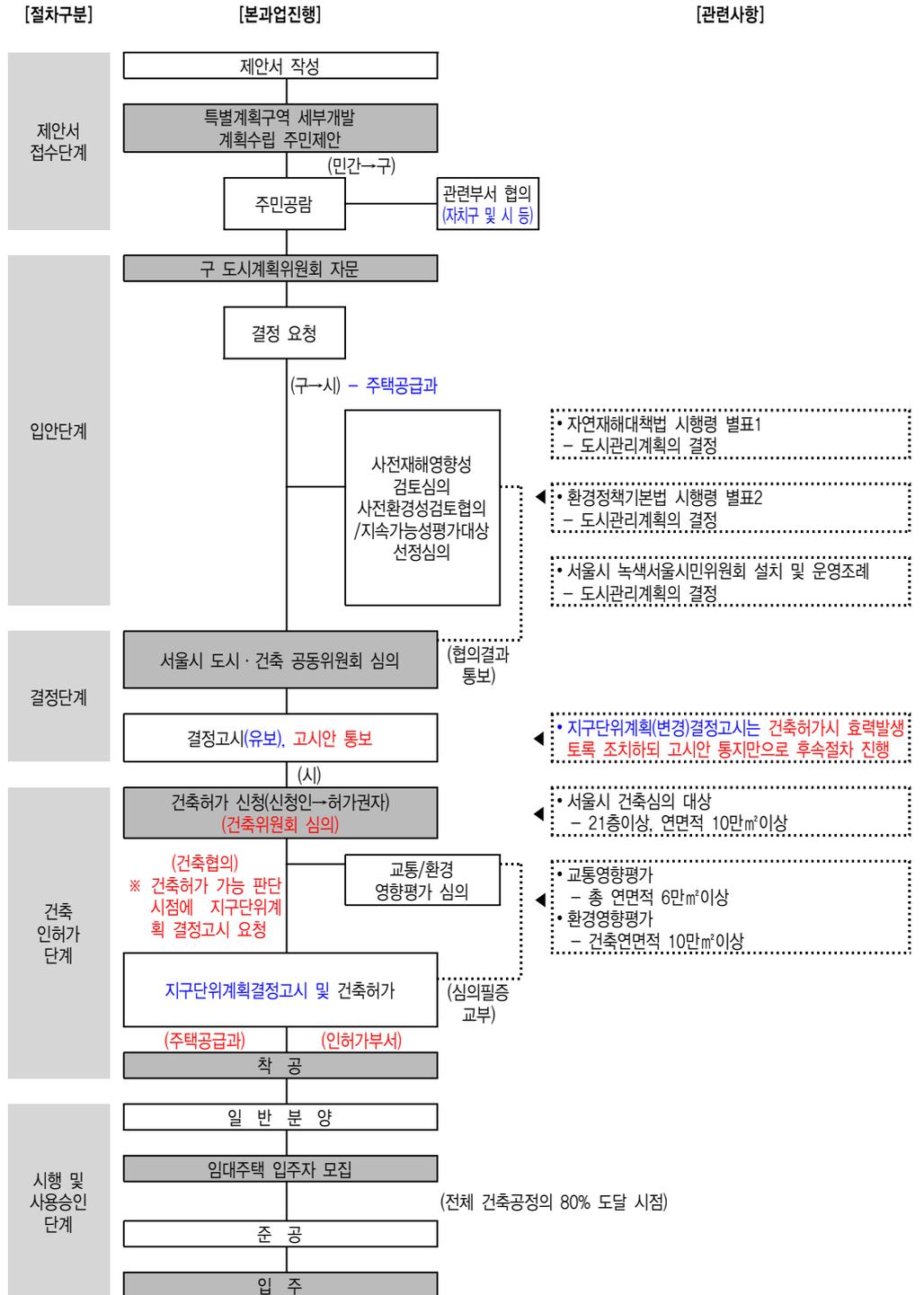
※ 작성기준

- 본 검토서는 입안권자가 작성한다.
- 적용내용은 지구단위계획 수립기준 본 내용을 확인 후 적합여부 검토내용에 대해 실제 적용한 지구단위계획(또는 건축계획) 내용 및 증빙서류를 확인 후 작성한다.
- 적합여부는 본 수립기준에 적합할 경우 '적합'으로 부적합할 경우 '부적합'으로 표시한다.
- 소수점 이하는 표시 하지 않는 것으로 하되 필요시 소수점 첫째자리까지 표시한다.
- 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책 중 필수항목 2개는 반드시 이행하여야 하며 선택항목은 2개 이상을 사업주체가 선택하여 이행하면 적합한 것으로 본다.

03. 사업추진 절차 예시도

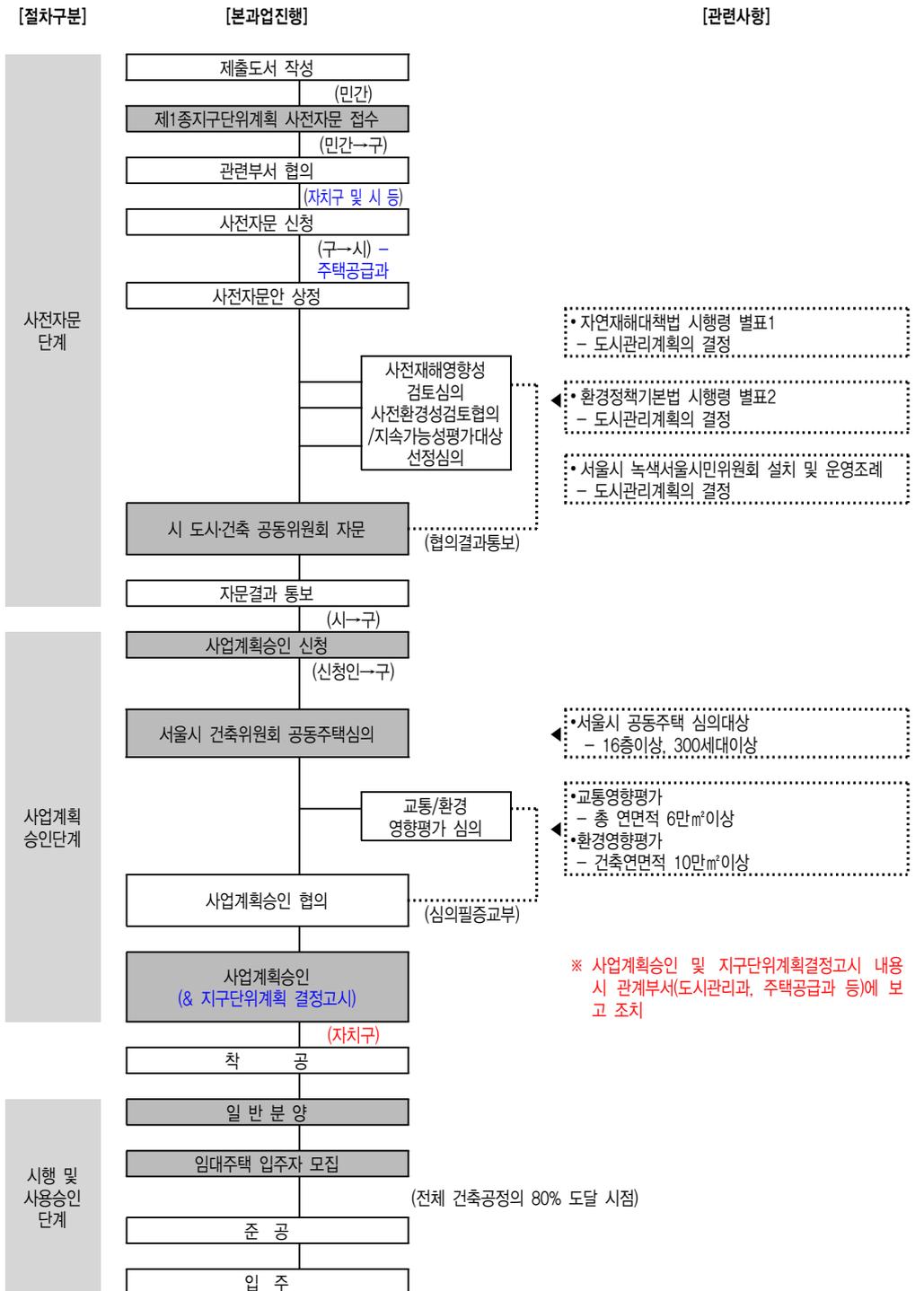
■ 선 지구단위계획수립(특별계획구역 및 세부개발계획결정) : 300세대 미만 건립시

[근거규정 : 도시관리계획 수립지침 및 제1종지구단위계획 수립지침]



■ 지구단위계획 의제처리: 300세대 이상 건립시

[근거규정 : 「주택법」에 의한 지구단위계획 의제처리 관련 「공동주택 사전자문제」 실시 (2008.3.3)]





Focus-On :
Recent Work

HAUD's Recent Work

- 당선 PJ

당선 PJ

'08 행정중심복합도시 첫마을 2단계 사업지구 B-1, B-2블록 아파트 건설공사
대전 "중앙타운" 도시환경정비사업(신화A-1구역)



'08 행정중심복합도시 첫마을
B-1, B-2블록 아파트 건설공사
발주처/ 대민주택공사
충남 연기군 남면 송원리 일원
대지면적/ 125,866.00㎡
연면적/ 246,461.34㎡



대전 "중앙타운" 도시환경정비사업
발주처/ 대전 신화 1-A구역 추진위원회
대전시 중구 신화동 63번지 일원
대지면적/ 28,780.00㎡
연면적/ 318,505.84㎡

HAUD REPORT no. 17

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변환의 흐름

내용 및 배포문의 :Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 강남구 대치동 890-12 다뽕타워 14~15층
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
Dabong Tower 14~15F 890-12 Daechi-dong,
Gangnam-gu, Seoul, 135-839, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haudeng@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 강남2279
CM: 중합관리 등록번호 제5건258,
서울지방 국토관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직 입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



신사옥약도

저희 (주)하우드는 지난 2007년 8월, 테헤란로로 이전하였습니다. 앞으로 더욱 더 큰 관심과 지도 부탁드립니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



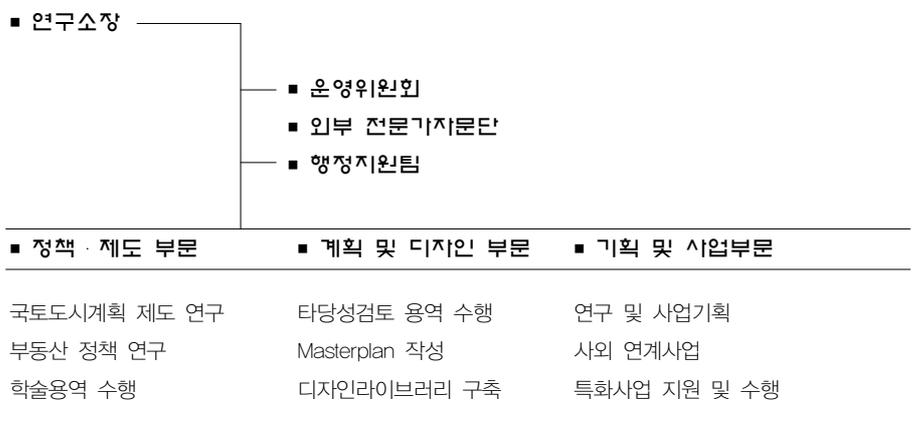
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 서울시 지구단위계획 재정비지침 수립 연구용역 (2003)
- 뉴타운형 도시개발사업모델 개발 학술용역 (2004)
- 부산 문현금융단지 기본구상 및 타당성 검토 (2006)
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 미래강남 발전전략계획 연구 (2008)

Team Organization 조직구성



Contact 문인치

Tel. 02.2140.4442 Fax. 02.3452.6610



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.
housing & site planning architecture urban design

Dabong Tower 14~15F 890-12 Daechi-dong, Gangnam-gu,
Seoul, 135-839, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr