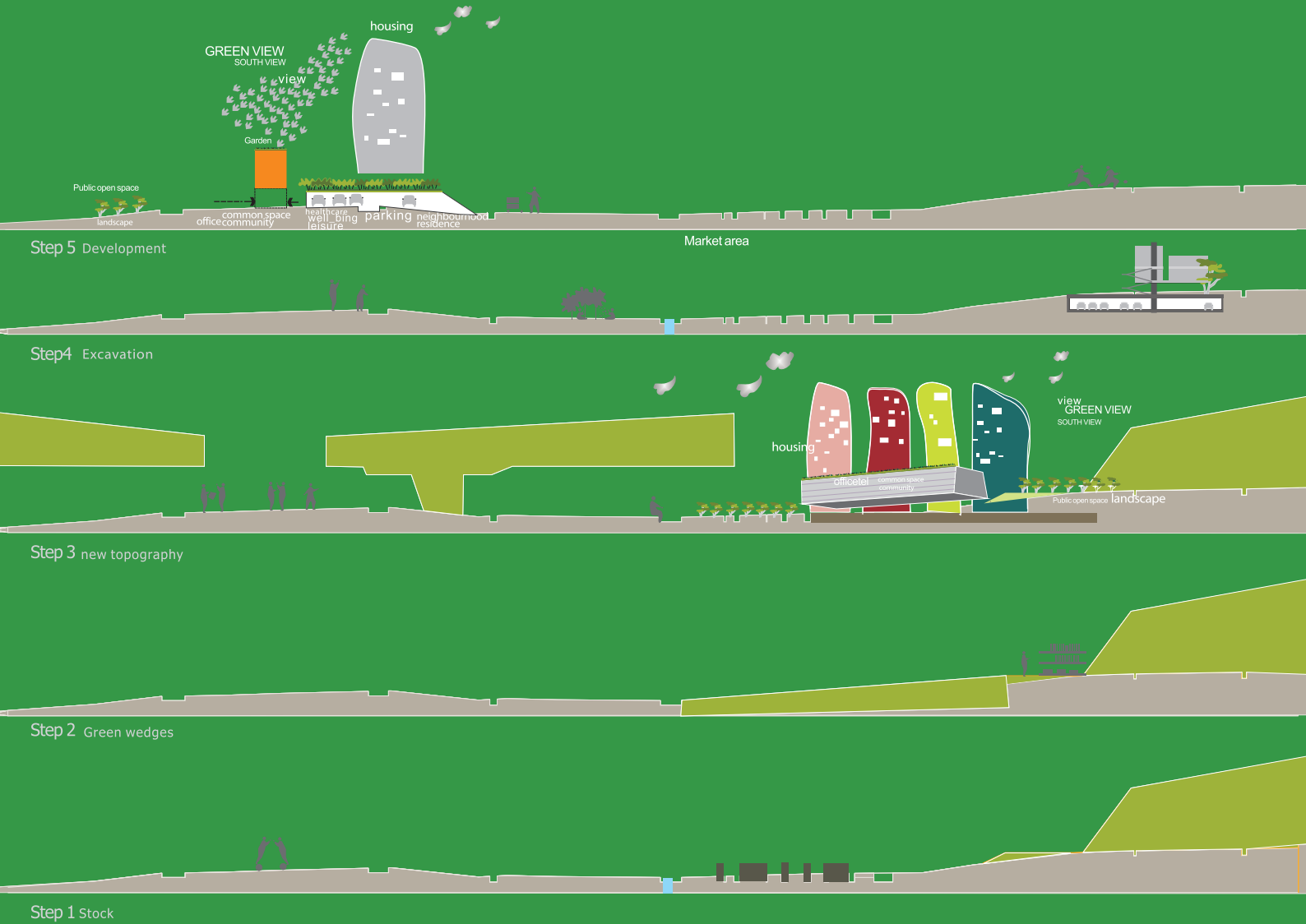


HAUD

HAUDBEOKI



CONTENTS

2009. 04. H A U D R E P O R T no.18

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

- 서론 : 논의의 배경 / 03
 - 선진해외의 정비사업의 동향
 - 우리나라 정비사업의 현황

- 정비사업의 최근 정책 및 제도의 변화 / 11
 - 정비사업의 개괄
 - 부동산정책의 변화
 - 도정법 개정의 주요내용
 - 도축법 개정의 주요내용

- 정비계획 가이드라인의 이해 / 23
 - 공동주택 계획의 문제점
 - 정비계획 가이드라인의 수립배경
 - 디자인가이드라인 & 정비계획가이드라인
 - 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인
 - 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인의 의의

- 서울시 주거환경개선정책의 이해 / 37
 - 서울시 주택정책의 동향
 - 서울시 주거환경정책의 요약
 - 서울시 주거환경정책이 정비사업에 미칠 영향

- 맺음말 / 55

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

- 정비사업 준공 주요 PJ / 61
- 정비사업 분양 주요 PJ / 62
- 정비사업 실행 주요 PJ / 63



Main Theme :
The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

- 서론 : 논의의 배경
- 선진해외 정비사업의 동향
- 우리나라 정비사업의 현황

Main Theme :

서론 : 논의의 배경

> 논의의 배경

미국발 경제위기 서브프라임(Sub-prime)의 국제적인 여파로 전세계적인 금융위기가 도래하게 되고 우리나라 역시 그 여파를 피해가지 못하여 증장기적인 부동산침체로 들어가고 있음. 그로인해 주택시장의 침체현상이 장기화로 접어들려는 경향이 있고 다양한 주택시장중에서 도시재생사업 및 정비사업분야가 오히려 부각되고 있는 상황임.

또한 정부는 부동산시장침체 타개책으로 정비사업활성화에 비중을 실어서 절차간소화 및 제도개선에 박차를 가하고 있고 이에 따라 법 및 제도의 변화가 급속히 이루어지고 있음.

이러한 정비사업의 활성화 및 절차간소화 관점에서 정비계획수립의 실제적인 주체의 변경 등을 수반하여 정비사업 주택시장의 변화를 일으키고 있으며 서울시의 경우 기존 2010 도정기본계획상에서 나타난 사회적인 부조리 및 정비예정구역의 부동산투기근절등의 이유로 정비계획의 패러다임을 변화시키려 노력하고 있는 실정임.

이에 따라 우리나라의 정비사업의 현실을 선진해외와 비교하여 어느 정도의 위치에 와 있는지를 먼저 살펴보고 실제적으로 변화되고 있는 정비사업의 법과 제도를 살펴보고 정비사업의 새로운 접근방법의 사례 및 서울시 정비사업제도의 변화를 살펴보면 향후 정비사업의 방향을 예측할 수 있으리라 판단됨.

가. 선진해외 정비사업(도시재개발 및 도시재생)의 동향

일본의 도시재생정책

일본에서의 도시재생 개념은 원론적으로, 기성시가지내 경제적·사회적·환경적인 요인으로 인해 쇠퇴한 지역에 대해 비전과 계획을 수립하고, 행정·커뮤니티·기업 등이 공동으로 보전·회복·개발함으로써, 지역의 지속적인 발전을 마련하는 등 사회·환경·경제 세 측면에서의 지속가능한 상태를 지향하고 있다.

하지만 일본은 경제 재생을 위한 목적이 크고 중앙정부 주도하에 대도시 중심으로 도시재생정책을 추진하여 이에 따라 민간 도시개발 촉진을 위한 특례조치에 대한 비판이 제기되며 지방자치시대의 흐름에 역행하는 TOP-DOWN 의사결정, 대도시 위주의 정책, 민간개발업자를 위한 규제 완화, 경제재생 위주의 도시재생정책 및 다양한 갭신헌동과 주민참여 배제, 도시재생정책에 따른 제2의 개발 붐(초고층 공동주택 개발) 조성, 도시재생정책의 기본틀 부재 등의 비판적 시각이 있다.

• 추진배경

- 국내적 요인 : 버블경제 붕괴에 따른 불량채권의 처리
- 대외적 요인 : 국제경쟁력 강화
- 낙후된 기성시가지의 기반시설 정비 및 지진 대비
- OECD의 권고(2000년)

- 정책목표
 - 불량담보 부동산의 유동화
 - 민간 기업이 희망하는 도시구조로 재편(민간 투자활력을 제고)
- 정책의 출발
 - 2000년 전후 본격적으로 시작, 2001년 4월 고이즈미 정권의 발족과 함께 구체화
- 대상지역
 - 대도시 위주의 도심, 부도심 등 중심지에 한정되어 파급효과가 큰 지역 우선
- 추진기구
 - 도시재생본부 (내각에 설치), 도시재생기구(재생사업 기획 및 참여), 민간도시개발기구와 도시재생펀드 투자법인(자금지원, 보증하여 민간투자 리스크 공동 분담)
- 중앙정부 역할
 - 도시 재생기본방침의 작성 및 시행을 하며 국가적 차원의 도시재생프로젝트를 추진, 민간도시개발투자 촉진을 위한 법령 및 제도 정비, 전국 도시재생사업 추진(모델 조사 및 보조금 지원)
- 행정/제도 지원
 - 도시재생정비지역에서의 각종 도시계획 규제 완화 및 금융지원
 - 민간도시개발기구와 도시재생펀드 투자법인의 자금 지원
 - 마치즈쿠리 교부금
- 주민참여
 - 초기에는 주민 참여를 배제 하였으나 차후 다양한 관계자와 주민참여를 유도
- 특수성/일반성 시사점
 - 경제재생을 위한 목적으로 도시재생정책 추진
 - 중앙정부 주도하에 대도시 중심으로 추진
 - 민간 도시개발을 위한 각종 특례조치 및 지원조치

영국의 도시재생정책

영국의 도시재생정책은 1980년대 산업구조 변화로 인한 경기침체와 도시쇠퇴문제에 대응하기 위해 출발하였으며, 1990년대 이후 문제해결식 처방의 한계가 나타나면서 통합적 접근과 지속가능성의 개념이 강조되는 등 시대 흐름과 정권 성향에 따라 변화하고 있다.

따라서 도시재생의 개념을 쇠퇴지역에 대한 개별적문제해결식 처방이 아니라, 도시 전체의 발전을 위한 전략적 계획 아래 공공과 민간의 파트너십을 전제로 해당 지역의 입장과 자원 활용 측면에서 모색하고, 지역 파트너의 참여를 우선적으로 배려하여 경제·사회·환경적 상태를 지속적으로 개선하는 통합적(integrated) 시도로 정의 하고 있다.

경제개발 촉진 ⇨ 지속가능한 개발, 쇠퇴지구에 대한 문제대응식 해결 ⇨ 광역적 접근, 중앙정부 위주 ⇨ 지방정부와 파트너십 강조, 부동산개발 등 물리적 환경개선 ⇨ 고용·교육·문화 등을 포함하는 통합적 접근으로 변화하였다.

• 추진배경

- 1980년대 산업구조 변화에 따른 경기침체와 도시쇠퇴문제에 대응하기 위해 출발하였다.
- 1990년대 이후 문제 해결식 물리적 정비방식의 한계 조정
- 1990년대 도시정책 변화 : 환경적 지속가능성 인식

• 정책목표

- 쇠퇴지역 등 대체로 산업구조의 변화로 쇠퇴한 지역을 재생시키는 것을 목적으로 하며 1980년대에는 중앙정부 주도의 재정투자와 특정지역에 대한 특례조치를 통한 민간 투자를 유치하는 전략(부동산개발을 통한 경제 활성화 치중)이었으나 1990년대이후 지방정부의 역할과 파트너십이 강조된 보조금 지원 정책(사회·경제·환경에 대한 통합적 개선)으로 전환하였다.

• 정책의 출발

- 1980년대에 대처 정권 발족과 함께 시작
- 정권의 성향과 지향점에 따라 복잡하게 전개

• 대상지역

- 쇠퇴로 인한 침체지역, 저이용지, 황폐지, 공장 이전적지 등 대체로 산업구조 변화로 인해 쇠퇴한 지역

• 추진기구

- 중앙정부 차원의 담당부서 : DCLG (Dept. for Communities and Local Government) - 쇠퇴지역 다양한 보조금 지원
- 1990년대 잉글리쉬 파트너십(EP)⇨1999년 이후 지방정부와 광역차원의 지역개발기구(RDA)⇨도시재생회사(URC) 등이 중앙-지방-사업지구 차원에서 운영

• 중앙정부 역할

- 도시재생 관련 각종 보조금의 통합운영 및 지원과 잉글리쉬파트너십(EP)을 통해 황폐지역 재생, 국가사업 직접시행, 주택부동산관련 사업 추진

• 행정/제도 지원

- 초기에는 엔터프라이즈 존(Enterprise Zone)과 도시개발공사(UDC)를 통한 규제완화 및 금융지원 위주였으나 이후 부처별 보조금을 통합, 보조금 지원을 통해 도시재생사업 전개, 집행의 효율성을 추구

• 주민참여

- 지역파트너와의 협력체계 지향(의무화)

• 특수성/일반성 시사점

- 시대와 정권 성향에 따라 정책기조 전환 : 통합적 접근, 집중거점을 유도하면서 지역의 전반적인 체질

개선, 지방정부 주도로 변화

- 보조금지원 및 개선효과를 정기적으로 평가하고, 파트너십 등 협력관계의 의무화를 통한 사업운영 방식
- 지역별 경쟁방식 및 지역쇠퇴지수(Local Deprivation Index)를 근거로 지원대상 선정

일본과 영국의 도시재생정책 비교

영국 초기와 일본의 도시재생정책은 경제 활성화를 위해 도시재생 추진, 부동산 위주의 개발 중심의 정책과 일정한 지역을 지정하여 세제상의 우대조치, 규제완화, 금융지원 조치 등을 마련하는 모습에서 공통점이 많으나 이후 영국은 중앙정부 중심으로 추진하는 부동산 위주의 개발정책만으로는 문제 해결이 불가하여, 지방정부와의 파트너십과 물리적 환경외에 고용·교육·문화 등 통합적인 접근을 시도 하는 쪽으로 전환하여 영국과 일본의 도시재생정책의 차이점이 있다.

도시재생정책의 변화방향

- 중앙정부의 지원하에 지역 차원의 추진기구 설립, 보조금제도 활용하는 방향으로 전환
 - 중앙정부와 지방정부 이외에 도시재생정책을 수행하기 위한 다양한 실행조직을 구성하여 타 기구와의 협력 및 관민 협력관계가 강조되고 있음.
 - 규제완화 보다는 보조금 등 재정지원을 중심으로 도시재생사업을 전환
- 경쟁입찰방식과 지역쇠퇴지수를 산출하여 지원대상지역을 선정하고 중장기적으로 지원하는 선택과 집중전략을 채택하고 있으며, 물리적 환경 외에 지역의 고용·교육·문화 등을 포함하는 통합적 접근을 시도하고 있음.
- 도시재생과 관련된 부처별 예산과 보조금은 물론, 관련 부처 등을 통합하여 운영하는 경향을 보이고 있으며, 중앙과 지방정부, 지역단체 등의 협력관계를 장려하여 사업을 추진하고 있음.

나. 우리나라 정비사업(도시재개발 및 도시재생)의 현황

도시재생사업의 정책

서울을 비롯한 지방 대도시에서는 구도심을 활성화하고, 노후한 주거지를 정비하기 위해 다양한 사업들이 도시재생이란 이름으로 전개되고 있다. 도시마다 차이는 있지만, 대도시의 확산과 신시가지 위주의 개발과정에서 상대적으로 낙후된 구도심을 정비하고, 도시 내 지역 간 균형발전 차원에서 노후주택이 밀집해 있는 구시가지의 재정비하는 차원에서 도시재생사업이 시작되었다고 할 수 있다.

여러 도시들 중에 서울의 경우, 청계천 복원사업과 지역균형발전 차원에서 추진된 뉴타운·균형발전촉진사업을 계기로 도시재생에 대한 논의가 시작되었고, 인천의 경우에는 구시가지와 신시가지의 격차 확대, 노후한 구도심의 기능 개편 등을 위해 다양한 도시재생사업을 추진하고 있다.

이러한 각 도시의 도시재생사업은 다소 차이가 있지만 초기에는 도시재생에 대한 개념 정립과 법적 기반이 미미한 상태에서 시 조례에 의한 행·재정적 지원조치로 출발하였고, 물리적 환경개선과 정비에 치중하여 추진되고 있다는 공통점이 있다.

도시재생사업의 특성과 문제점

첫째, 도시계획제도와 연계 없이 개별구역의 물리적 환경개선에 주력하다보니 현대 세계화 속에 도시경쟁력 강화차원에서 궁극적 도시재생과는 거리가 멀 수밖에 없으며 도시의 복합적요소를 고려한 도시재생에 있어서는 소관부서의 애매함, 제도적 지원체계 미비 등으로 종합적 접근이 어려운 실정이다.

둘째, 도시재생사업의 대부분이 도시 중심성 회복을 위한 도심재개발보다는 노후불량주택의 물리적 환경개선에 치우쳐왔다. 이는 주택재개발이 사업성확보와 이해당사자 합의가 용이하기 때문으로 판단된다.

셋째, 기존의 도시재생사업은 대부분 철거와 재건축이라는 획일적 시행방법으로 추진되어 왔다. 이는 주택공급위주의 정책목표에 따라 불량환경 제거에 치중한 반면, 토지소유자와 사업주체는 자산가치증대와 사업성만을 추구해 왔기 때문이다.

넷째, 소규모 단위 도시재생사업 비중이 높아 공공서비스 공간 확보가 어렵고 과밀로 인한 혼잡과 삶의 질 저하, 사회기반시설 등 도시 서비스 수요가 증대 되어 사회적비용이 증가되는 문제점이 발생해 왔다.

도시재생사업의 법·제도의 동향

우리나라는 1973년 "주택개량촉진에 관한 임시조치법"의 제정을 시작으로 1976년 "도시재개발법"과 1989년 "도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법", 2002년 "도시 및 주거환경정비법", 2005년 "도시재정비촉진을 위한 특별법" 등으로 미비점을 개선하여 왔다.

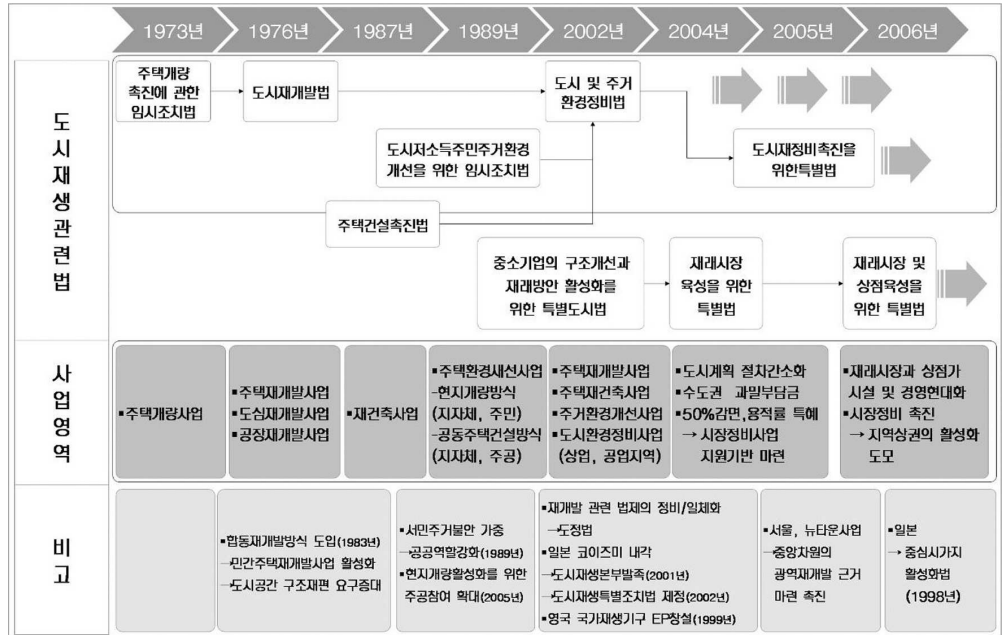
특히 2002년 제정된 "도시 및 주거환경정비법"은 "도시재개발법", "도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법", "주택건설촉진법" 등 3개 법률을 통합하여 도시재개발사업의 효율적 추진을 할 수 있도록 하였고, 2005년도에는 도시재생 사업에 있어 민간주도사업과 민간자본유치촉진을 위해 "도시재정비 촉진을 위한 특별법" 을 제정하면서 광역적 재생과 원활한 사업추진을 위한 공공부문의 역할도 규정하였다.

그러나 이제까지의 도시재생관련 법제도는 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 용적을 확대, 철거, 민간자본의 유치, 시장기능도입강화 등 수단만을 강화한 한계점이 있다.

도시재생사업의 쟁점과 과제

도시재정비촉진특별법의 도입으로 개별적·국지적 사업이 종합적 생활권단위로 광역화 하고 있으며, 민간에 의존하여 기반시설을 확보하던 방식에서 공공부문의 역할이 증대될 필요성이 제기되고 있다. 또한 재개발·재건축 등 단위산업에서 다양한 사업방식의 활용 필요성이 높아지며 주민이 떠나는 사업에서 주민이 재정착하는 사업으로, 참여주체별 이해관계 조정에서 보다 적극적인 참여 주체간 협력체계 구축 등으로 전환을 요구하고 있다.

> 도심 및 내부시기지 관련법
변화과정



> 홍제구역 도시환경정비사업

위 치	서대문구 홍제동
대지면적	26,189.00㎡
주 용 도	복합시설 (주상복합)
규 모	지하4층, 지상48층
연 면 적	지상 : 174,313.51㎡
	합계 : 250,291.83㎡
용 적 륜	508.93%
공개공지	2,750.00㎡
조경면적	3,932.81㎡



> 대전 선화-A 도시환경정비사업

위치	대전 중구 선화동
대지면적	21,366.00㎡
주용도	복합시설 (주상복합)
규모	지하6층, 지상50층
연면적	지상 : 217,168.22㎡
	합계 : 321,993.92㎡
용적률	1,008.61
공개공지	2,200.00㎡
조경면적	3,350.00㎡





Main Theme :
The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

- 정비사업의 최근 정책 및 제도의 변화
- 정비사업의 개괄
- 부동산정책의 변화
- 도정법 개정의 주요내용
- 도촉법 개정의 주요내용
- 제도변화에 따른 시장변화

정비사업의 최근 정책 및 제도의 변화

가. 정비사업의 개괄

도시 및 주거환경정비 기본계획

도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 정비구역 별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 기하는 계획임.

도시 및 주거환경정비기본계획은 도시기본계획상의 토지이용계획과 부문별 계획 중 도시 및 주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며, 특별사광역사시 단위로 수립하며, 정비구역 및 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본 원칙 및 개발지침을 제시함

정비사업의 개요

주택의 양적 공급 확대의 과거정책에서 주택·도시의 계획적 관리에 대한 중요성이 부각되어 주택재건축사업이 주택건설촉진법에서 도시 및 주거환경정비법으로 옮겨지면서 사적인 사업에서 공적인 사업으로 변경으로 선계획·후개발 원칙에 의거 도시및주거환경정비기본계획수립, 도시정비구역 지정과 관리처분계획인가 등을 받아사업을 추진할 수 있도록 변경

정비사업의 종류

- 주거환경개선사업

도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- 주택재건축사업

정비기반시설이 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선을 위해 시행하는 사업(정비구역 밖에서도 사업시행 가능)

- 주택재개발사업

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선을 위해 시행하는 사업

- 도시환경정비사업(구, 도심재개발사업)

상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

> 정비사업의 분류

사업별 분류	토지등소유자 (분양대상자)	사업시행자
주거환경 개선사업	토지소유자 건축물의 소유자 지상권자	1. 공공주도(토지등소유자 2/3이상 및 세입자 과반수이상 동의)
주택재건축 정비사업	토지소유자 건축물의 소유자	1. 조합 2. 조합+공공시행(시장, 주택공사등)-토지등소유자 과반수동의
주택재개발 정비사업	토지소유자 건축물의 소유자 지상권자	1. 조합 2. 조합+공공시행(시장, 주택공사등)-토지등소유자 과반수동의 3. 조합+건설업자 또는 등록사업자-토지등소유자 과반수동의
도시환경 정비사업		1. 조합(토지등소유자, 조합) 2. 조합+공공시행(시장, 주공, 토공)-토지등소유자 과반수동의 3. 조합+건설업자 또는 등록사업자-토지등소유자 과반수동의

> 정비사업의 절차

계획 단계	기본계획수립 (인구50만이상인 시)	→ 기초조사 및 기본계획을 세우고 관련 기관에 보고하는 절차
	정비구역지정 (구청장 입안→시장,도지사 결정)	→ 재개발 타당성을 한 단계 발전시켜 조합을 만들고 법인 등기 함. 이 단계부터는 법적인 권한과 의무에 의해 사업을 추진
시행 단계 I	조합설립추진위원회구성 (토지등소유자→구,시장)	→ 누구,무엇을,어떻게 할 것인지에 대해 운영규정 을 만들어 문 서화하는 과정
	조합설립 (추진위원회→구,시장)	→ 사업추진의 모든 준비를 완료하고 이를 해당 구청에 확인 및 승인 받는 과정
시행 단계 II	사업시행인가 (추진위원회→구,시장)	→ 고시된 정비 계획에 따라 사업 시행 계획서를 작성하여 사업 의 목적 및 범위를 확정하는 과정
	관리처분계획 (시행장→구,시장)	→ 조합원소유 기존의 토지 및 건물 등에 대한 권리가액을 정하 고 조합원 분양가를 확정시킴으로써 조합원의 부담금(또는 환 급금)을 결정되는 절차
완료 단계	착공 및 분양	→ 이주,철거,착공 및 일반분양 동호수 추첨이 이루어지는 단계
	사업의 완료	→ 사업계획을 마무리하는 단계로 시행자에 있었던 재산권을 각 입주자 명의로 분할 등기하는 과정, 조합원들의 사업 마무리를 마친후 해산절차를 밟음

나. 부동산정책의 변화

현정부의 부동산정책

부동산침체현상이 장기화에 접어들면서 현정부에서는 부동산활성화를 위해 수도권 규제완화에 대한 적극적인 제도개선에 나서고 있다. 수도권 전매제한기간 완화를 내세운 8·21대책을 시작으로 강남3구 제외한 수도권 전지역 투기과열지구 해제 및 과밀억제권역과 성장관리권역 내 산업단지 공장 산증설과 이전 관련 규제를 폐지의 10·30 대책을 발표하고 2008년 12월 말에는 수도권 공공택지에 대해서도 전매제한 규제를 대폭 풀었음. 2009년 1월에 들어서는 수도권 사업단지 내 공장 산증설을 전면 허용하고 서울을 제외한 수도권 과밀억제권역 양도세 비과세를 50% 감면하는 2·12대책을 발표하고 지금은 강남 3구의 투기과열지구 및 투기지역 해제를 눈앞에 두고 있음

> 현정부의 10대 공약

구분	공 약	내 용
1	경제는 살고 일자리는 늘고	7%의 경제성장, 공공부문혁신 및 대운하건설, 기업의 규제 및 세율 정비, 중소기업 활성화 등
2	출산·보육 국가책임	5세 이하 영유아보육시설 국가지원 및 진료비 면제, 12세 이하 예방접종비 국가부담 등
3	집 걱정 없는 세상	매년 50만호 신규주택 및 신혼부부 보증자리 12만호 공급, 맞춤형 주택 청약제도 시행 등
4	기반의 대물림 끊기	저소득 가정에 대한 교육 및 의료보장 등 맞춤형 복지제도 도입 등
5	살기 좋은 농어촌	소득직불예산 농림예산의 35%확대, 농어가 부채동결 및 신탁에 관한 법률 제정 등
6	활기찬 노후생활	노인복지강화, 정년연장 고령자 고용촉진장려금 지원확대 등 고령자 일자리 확대
7	서민도 잘 살아보세	청년실업 절반으로 축소, 서민생활비 30% 절감, 영세자영업자 및 재래시장 활성화 등
8	평화로운 한반도	'비핵, 개발, 3000' 프로젝트 추진 등
9	공교육 두배 시교육비 절반	고교다양화300, 영어공교육 완성, 대학입시 3단계 자율화, 맞춤형 국가장학제도 등
10	일하는 정부 예산 20조원 절감	대부처 대국체제의 정부개편 및 정부위원회 정비, 공기업의 민영화, 국가예산 10%절감 등

부동산 정책의 변화

> 부동산 정책의 변화

일자	주요 정책	내용
2008.3.20	장기보유 1주택자 특별공제 방안	▶ 장기보유1주택자 특별공제 80%까지 확대
2008.06.03	신혼부부 특별공급 발표	▶ 결혼한지 5년 이내 출산한 자녀가 있는 무주택 세대주 신혼부부에게 특별공급
2008.06.11	지방 미분양 대책	▶ 비수도권 지방 미분양 취득세 세율1% 완화, LTV규제 완화 ▶ 일시적 1가구2주택 기간을 2년으로 확대
2008.08.21	수도권 전매제한 기간 완화	▶ 민간택지 과밀억제권역 : 5년 ⇒ 1년 ▶ 공공택지 과밀억제권역 : 5년 ⇒ 3년
	재건축 규제 합리화	▶ 재건축재개발 절차 간소화 및 사업기간 절반으로 단축 (3년 ⇨ 1년 6개월) ▶ 안전진단 절차 간소화 (2회 ⇨ 1회) ▶ 안전진단 판정기준 합리화 및 실시시점 조기화 (정비계획 수립후 ⇨ 수립전) ▶ 재건축 일반공급분에 대한 후분양 의무 폐지 ▶ 조합원 지위양도 금지(조합설립 인가 후 등기시까지) 폐지 ▶ 제2종 일반주거지역 층수상향 (최고15층 ⇨ 평균18층)
	분양가 상한제 개선	▶ 주상복합 가산비 추가 인정, 민간택지 가산비 인정
	아파트 후분양제도 보완	▶ 민간아파트 후분양 선택시 저리의 주택자금 지원 등 자율선택으로 변경
	공급확대 기반 마련	▶ 중장기적으로 수도권 30만호 공급을 안정적으로 유지 ▶ 인천 검단신도시 확대 및 오산 세교지구를 신도시급 규모로 확대지정
	장기 주택담보대출 활성화	▶ 이자상환액에 대한 소득공제 한도를 현행보다 확대 (1천만원 ⇨ 1천5백만원)
2008.09.01	양도소득세 완화	▶ 고가주택 기준 6억원 ⇨ 9억원으로 상향 ▶ 1세대1주택 장기보유공제 확대 ▶ 세율 9%~36% ⇨ 6%~33%로 인하
	중합부동산세 완화	▶ 과표적용률 80% 동결 ▶ 보유세 상한 하향 (300% ⇨ 150%)
	상속·증여세 완화	▶ 세율인하 (10%~50% ⇨ 6%~33%) ▶ 중소기업 기업상속 공제 40%(최대 100억원) 확대 ▶ 1세대 1주택 상속공제 산설(40%, 최대 5억원)
2008.09.19	다양한 주택유형 도입	▶ 보금자리주택, 지분형주택, 단지형 다세대 등 주택유형 도입
2008.09.23	중합부동산세 개편안	▶ 과세기준 (6억원 ⇨ 9억원) 상향 조정 ▶ 과표구간 : 4단계 ⇨ 3단계 ▶ 세율 (1%~3% ⇨ 0.5%~1%) 인하
2008.10.21	가계대출 부담완화	▶ 원리금 상환부담 완화 위해 대출 만기연장 ▶ 차분조건부 대출 상환기간 (현행1년 ⇨ 2년) 연장 ▶ 변동금리에서 고정금리 변경시 중도상환수수료 인하 ▶ 근로자, 서민 주택구입자금 지원규모 1.9조원 ⇨ 3조원

일자	주요정책	내용
2008.11.03	투기지역 투기과열지구 합리적 해제	▶ 수도권 투기지역, 투기과열지구 합리적인 해제 요건 마련
	일시적 1가구2주택 허용기간 연장	▶ 일시적 2주택자 기존주택 양도기한 (현행1년 ⇨ 2년) 연장
	투기지역, 투기과열지구 해제	▶ 서울 강남3구 제외한 수도권 모든지역 해제 ▶ 수도권 전매제한 완화, 구분양분 소급 적용
	재건축 규제 완화	▶ 소형주택의무비율, 임대주택의무건립 규제 완화 ▶ 재건축 용적률 상향 허용
	미분양 지원	▶ 지방 미분양 세제 지원, 지방 1주택 매입시 1주택자 간주
2008.12.05	다주택자 양도세율 한시 완화	▶ 2주택자 일반세율, 3주택자 45%, 증과율 한시 완화(2010년)
	중부세 개정안	▶ 과표적용률, 상한선, 서울인하, 장기보유자, 고령자 추가 공제율 발표
2008.12.22	재담침 제한 완화	▶ 상한제 주택 담침자 재담침 제한(3년~10년), 민영주택 2년간 한시 배제
	공공택지 분양권 전매제한 완화	▶ 과밀억제권역 85㎡이하 (7년 ⇨ 5년) 85㎡초과 (5년 ⇨ 3년), 투기 과열지구 3년 ▶ 기타지역 85㎡이하 (5년 ⇨ 3년), 85㎡초과 (3년 ⇨ 1년)
	환매조건부 미분양 매입	▶ 2008년 5천억 ⇨ 2009년 1.5조원(1만호 수준)
2009.01.20	재건축 안전진단 기준 완화	▶ 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 개정
2009.01.22	토지거래허가구역 해제	▶ 전국 1만9,149㎢ 가운데 53.4%인 1만224㎢를 해제
2009.01.27	오피스텔 바닥난방 허용	▶ 바닥난방 허용 오피스텔 전용면적 60㎡이하로 확대
2009.02.03	민간택지 분양권 전매제한 완화	▶ 기존 5년~3년 ⇨ 3년~1년 완화(3월 시행)
2009.02.12	미분양주택 해소 등 경제활성화 세제지원	▶ 대책발표일부터 연말까지 취득하는 신축, 미분양주택 양도세 한시 면제 또는 감면 ▶ 5년간 양도세 전액 면제(과밀억제권역을 제외한 모든 지역) ▶ 5년간 양도세 50% 감면(과밀억제권역중 서울을 제외한 모든 지역)
	주택청약종합저축 신설	▶ 청약저축에 청약 예부금 기능을 추가한 종합청약통장 신설 ▶ 상한제 주택 재담침 제한기간 단축(1년~5년)과 민영 제한 2년간 한시 폐지

다. 도정법 개정의 주요내용

도시 및 주거환경정비법 주요개정사항

- 지방의회 의견청취기한을 명시하여 불필요한 절차지연을 방지하고, 인구 50만 이상 대도시 시장의 경우 직접 기본계획을 수립할 수 있도록 하는 한편, 건축물 계획을 정비계획 단계에서는 수립하지 않고 건축위원회 심의도 생략하여 사업기간의 단축을 도모
- 조합설립추진위원회의 구성시기와 지방자치단체장의 정비계획 수립권한을 법률에 명문화하고 정비사업전문관리업자의 능력 강화와 윤리의식의 고취를 위해 업무범위를 명확히 하고 형사처벌을 강화하는 등 사업의 투명성 강화로 사업단축 및 정비사업의 활성화를 도모
- 사업성이 부족하거나 내부 주민간의 갈등 등으로 장기간 사업의 추진이 지연되고 있는 지역 또는 임대주택 건설 등 공공에 기여를 하기 위한 지역의 경우 공공기관이 사업시행자로 참여할 수 있도록 함
- 사업초기의 자금 확보를 원활하게 하여 사업의 활성화를 기하고 조합의 전문성 보안을 통한 사업추진 능력을 향상시키기 위하여 조합설립인가 이후에도 재건축사업의 시공자를 선정할 수 있도록 함
- 정비계획 수립시 재건축의 시행여부를 결정하기 위한 안전진단을 우선 실시하도록 하는 등 안전진단과 정비계획 수립 절차를 통합하여 안전진단 미통과로 인한 사업 장기화 등을 방지토록 함
- 조합설립요건으로 재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 토지면적 1/20이상의 동의 요건을 신설하여 많은 토지를 소유한 자의 권리침해를 방지하고, 재건축사업은 개념이 모호한 의견권을 토지면적으로 명확히 하고 동별 의견권 3분의 2이상의 규정을 토지면적의 2분의 1이상으로 완화함
- 조합설립추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 경우에는 조합의 설립에 동의한 것으로 의제가 가능하도록 하고, 인감증명서를 통한 토지등소유자 동의방식을 개선하여 동의절차 이행의 장기화에 따른 사업추진의 저해와 각종 비리 발생 소지를 억제함
- 인접하지 않은 지역 간에도 정비구역의 지정이 가능하도록 하여 다양한 정비계획의 수립을 통한 토지이용을 극대화하고 정비사업의 활성화를 도모함
- 시공보증제도의 보증범위 상한을 명시하고 하한은 대통령령으로 정하도록 하여 그 범위 내에서 사업시행자가 판단할 수 있도록 함으로써 보증금액의 과다로써 발생하는 시공자의 부담을 경감시킴과 동시에 보증의 효과성을 살리도록 함

> 도시 및 주거환경정비법 개정항목

구분	개정일	시행일	주요내용
법 제4조 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정	2009.02.06	시행중	▶ 정비계획의 수립 및 지정권자는 시장·도지사가 수립함 ▶ 수립시기가 1년 이상이 경과함에도 불구하고 수립되지 않은 경우 토지등소유자가 입안을 제안할 수 있음 ▶ 정비계획 수립시 층수 및 연면적에 관한 계획을 제외함
법 제8조 주택재개발사업 등의 시행지	2009.02.06	시행중	▶ 추진위원회승인이므로부터 3년 이내 조합설립인가를 신청하지 않은 경우나 조합설립인가를 얻은 날로부터 3년 이내 사업시행인가를 신청하지 아니한 경우 시장·군수가 직접 정비사업을 시행
법 제11조 시공자의 선정	2009.02.06	시행중	▶ 재개발·재건축 조합은 조합설립인가를 받은 후 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정

			<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시환경정비사업은 토지등소유자가 시행하는 경우 사업시행인가를 받은 후 자치규약이 정하는 바에 따라 시공자를 선정
<p>법 제12조 주택재건축사업의 안전진단 및 시행여부 결정 등</p>	2009.02.06	공포후 6개월	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 시장군수는 정비계획의 수립 또는 재건축사업의 시행여부를 결정하기 위해 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때 실시 ▶ 시장군수가 현지조사 등을 통해 안전진단실시여부 결정
<p>법 제13조 조합의 설립 및 추진위원회의 구성</p>	2009.02.06	공포후 6개월	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비구역지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 운영규정에 대한 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 조합설립 추진위원회를 구성하여 시장군수의 승인을 얻어야 함
<p>법 제16조 조합의 설립인가 등</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택재개발·도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 할 때는 토지등소유자의 3/4이상 및 토지면적의 1/20이상의 동의를 얻어야 함 ▶ 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 할 때는 동별 구분소유자의 2/3이상 및 토지면적 1/20이상 동의 와 전체 구분소유자의 3/4이상 및 토지면적의 3/4이상의 동의를 얻어야 함.
<p>법 제17조 토지등소유자의 동의방법 등</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 인감증명서를 종전에 제출한 경우에는 이를 첨부하지 아니할 수 있으나 인감도장의 변경 등으로 인하여 인감증명서의 첨부가 필요하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
<p>법 제21조 조합의 임원</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합임원은 총회에서 과반수의 출석과 과반수 동의를 얻어 조합원중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임하도록 한 규정 폐지
<p>법 제28조 사업시행인가</p>	2009.02.06	공포후 6개월	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 함 ▶ 도시환경정비사업은 사업시행인가를 신청하기전에 토지등소유자의 3/4이상 동의를 얻어야 함
<p>법 제34조 정비구역의 분할 및 결합</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 필요하다고 인정하는 경우에는 정비구역을 20이상의 구역으로 분할하거나, 서로 떨어진 20이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 지정 신청할 수 있음
<p>법 제39조 매도청구</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택재건축사업시 조합설립의 동의를 하지 아니한자, 건축물 또는 토지만 소유한자, 시장군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자도 매도청구를 할 수 있도록 함
<p>법 제48조의 2 건축물의 철거 등</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리처분계획의 인가를 받은 후 건축물을 철거하여 함 ▶ 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우에는 건축물의 동의 및 시장군수의 허가를 얻어 건축물을 철거할수 있다. 이 경우 토지등소유자로서의 권리의무에 영향을 주지 아니함
<p>법 제50조 주택의 공급 등</p>	2009.02.06	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 매도청구소송을 통해 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 청산금액을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 입주자를 모집할 수 있으나 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 함
<p>법 제50조의 2 주택등 건축물의 분양 받을 권리산정 기준일</p>	신설	시행중	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비구역고시 또는 기본계획수립 후 정비구역고시전에 사도사사가 투기억제를 위하여 따로 정하는 날 이후에 1필지의 토지를 수개의 필지로 분할하거나, 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하거나, 동일인 소유의 토지와 건축물을 각각 분리하여 소유하거나, 나대지에 새로이 건축하거나, 기존 건축물을 철거하거나 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우에는 건축물을 분양받을 권리를 상기 기준일로 산정토록 함

> 도시 및 주거환경정비법 입법예고
(09년 4월말 시행예정)

구 분	입법예고	시행일	주 요 내 용
법 제4조 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정	2009.02.24	공포일	▶ 정비계획수립 및 정비구역의 지정 기준 중 재건축 임대주택의 규모등 재건축임대주택에 관한 사항 항목 삭제
법 제30조의2 주택재건축사업의 임대주택 건설의무 등	2009.02.24	공포일	▶ 폐지
법 제30조의 3 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등	2009.02.24	공포일	▶ 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 국제법에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있도록 함 ▶ 법적상한용적률에서 정비계획에서 정해진 용적률을 뺀 용적률의 30%~50%이하로 60㎡이하의 소형주택을 건설

라. 도축법 개정의 주요내용

도시재정비 촉진을 위한 특별법 주요개정사항

> 도시재정비 촉진법 개정내용

구 분	개정일	시행일	주 요 내 용
법 제6조 재정비촉진지구 지정의 요건	2007.12.21 2008.12.31	시행중	▶ 재정비촉진지구의 면적은 주거지형은 50만㎡이상, 중심지형은 20만㎡이상으로 하고 일정 규모 이하의 광역시 또는 시의 경우에는 그 면적을 2분의 1까지 완화하여 적용
법 제12조 재정비촉진계획의 결정	2008.12.31	시행중	▶ 재정비촉진계획을 변경하는 경우 인구 50만 이상의 대도시 시장이 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의 또는 대도시에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있음
법 제15조 사업시행자	2008.03.28	시행중	▶ 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업을 직접 시행하거나 주택공사, 지방공사, 토지공사 등이 사업시행자로 지정되는 경우 사업시행자는 주민대표회의가 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자를 시공자로 선정할 수 있음
법 제29조 기본시설 설치비용의 지원 등	2008.12.31	공포후 3개월	▶ 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 집단이주시켜 형성된 낙후지역 등 기본시설이 열악하여 사업시행자의 부담만으로 기본시설을 확보하기 어려운 경우 등 국가 또는 사도지사는 10%~50% 범위내에서 기본시설 설치비용일 지원 할 수 있음

> 도시재정비 촉진법 시행령
입법예고

구 분	입법예고	시행일	주 요 내 용
령 제6조 재정비촉진지구 지정의 요건	2009.02.09	-	▶ 연접한 4개 이상의 정비사업을 하나의 촉진지구로 지정하거나 결합개발을 할 경우 재정비촉진지구의 완화가능한 면적기준은 주거지형의 경우 15만㎡이상, 중심지형인 경우 10만㎡이상으로 함

미. 제도변화에 따른 시장변화

계속적인 부동산 침체속에 경기회복을 도모하고자 중앙정부에서 사업시행자들의 사업을 가속화를 위해 각종 규제를 완화하고 사업의 절차를 간소화함으로 인해 정비사업의 활성화현상이 현장에서도 나타나고 있으나 주택시장의 침체에 따른 경기활성화를 이끌어 내는 데에는 한계성을 나타내고 있음. 또한 장기적인 부동산침체로 인해 주요은행들의 PF자금 대출기준을 강화하고 건설업체의 주택신규시장을 축소하는 등의 상황이 초래되고 있어 주택분양시장 활성화가 우선적으로 선행이 되어야하며 그에 따라 정비사업의 활성화가 이루어질 것으로 보임

정비사업의 제도가 개선되어 시행되는 초기단계로 활성화를 기대하는 측면은 강하게 나타나고 있지만 정비사업의 활성화가 주택경기를 활성화시키는 견인차역할을 하게 될지는 지켜보아야 할 것임.



Main Theme :
The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

- 정비계획 가이드라인의 이해
- 공동주택 계획의 문제점
- 정비계획 가이드라인의 수립배경
- 디자인가이드라인 & 정비계획가이드라인
- 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인
- 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인의 의의(意義)

정비계획 가이드라인의 이해

가. 공동주택 계획의 문제점

우리나라의 주거단지는 계획적 개발을 표방하면서도 개별단지별로 자기완결성을 지향하고 단지별 설계진행, 단지중심의 개별규제, 상이한 시행주체, 서로 다른 개발시기, 통합설계를 위한 계획방식의 부재, 설계과정의 폐쇄성 등이 상존함으로 인해 단지 간 격리, 주거공간의 연계 부족, 도시경관 악화, 생활공간 미비, 공간 단절과 공동화 현상 확산 등의 문제점을 가지고 있었음.

그러한 가장 근원적이며 중요한 원인에는 관련법들이 규제하는 대상이 각각 국토, 지역, 택지, 주택단지, 대지 등의 공간단위별로 한정함으로서 결국, 최종 조성되는 주거단지는 도시환경과 격리되어 폐쇄적인 공간을 만들어내는 동인을 제공하였음.

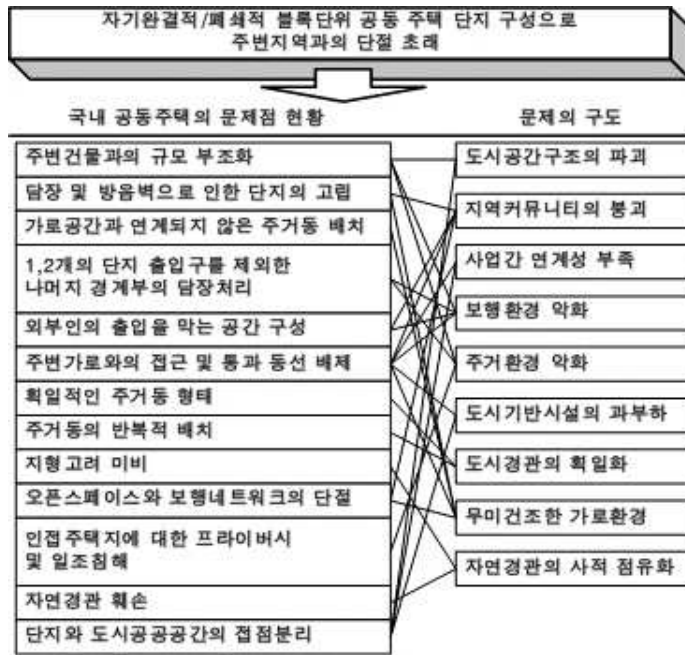
또한 아래의 표와같이 관련법들은 각각 다루고자 하는 물리적 범위내에서 인·허가나 사업승인, 사업추진과정, 건설기준 등을 규정하는 행정법적, 절차법적 성격이 강해 단기간 통합개발을 위한 규제나 유도, 제어보다는 단지중심의 개발과 사업수행 행정처리를 위한 절차중심의 개별규제만을 하는 한계를 나타내고 있음.

구분	관련법, 지침	단지중심의 계획규제사항
상위 계획	· 국토의계획 및 이용에 관한 법률 · 지구단위계획수립지침	· 단지를 중심으로 한 토지이용계획 수립 · 단지별 용적률, 건폐율, 층수, 건축선, 주차비율, 녹지율
	· 택지개발촉진법 · 택지개발업무처리지침	· 주거지 개발에서 단지식 아파트개발 시도 · 일정지구 주거단지로 고밀화 하는 개발경향 대두
하위 계획	· 주택법 · 주택건설기준규정	· 주거단지별 어린이놀이터 등 부대복리시설 단지별 허가 · 단지별 세대수에 의한 자기완결적인 설치기준
	· 건축법 · 건축법시행령	· 대지내 건축규제, 사선제한, 대지별 심의 · 정북, 정남, 인접대지간 이격거리 확보로 경계부 단절

이렇게 택지와 주거지가 순차적이며 위계적으로 분리되어 계획이 진행됨에 따라 도시공간을 다루는 택지개발계획이 완료된 후 조성되는 주거단지는 도시공간과 아무런 연계관계를 갖지 못하고 별개의 공간으로 존재하게 되었음.

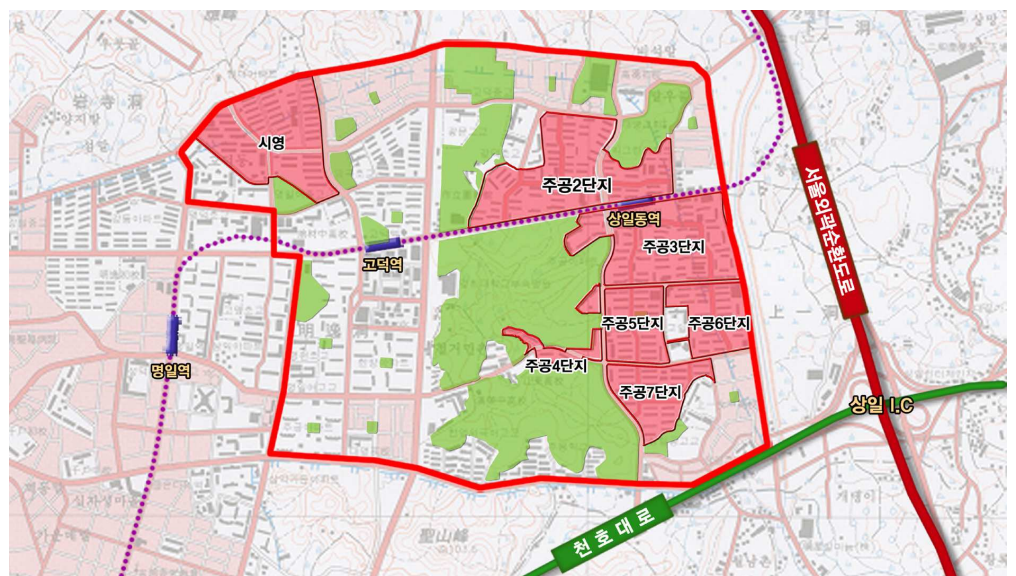


각 단지들도 개발시거나 사업주체 및 계획여건의 통합조건들이 부재한 상태에서 계획이 진행되어 단지와 도시공간의 단절이 발생하였고, 아울러 단지간 생활공간이 부족하여 내부지향적인 단지공간이 형성되면서 공간간 연계부족에 따른 단지별 격리, 단지간 폐쇄성 심화, 커뮤니티 형성의 어려움 등의 문제가 나타남.



나. 정비계획 가이드라인의 수립배경

1987.12월 서민 주택 건설을 위한 저렴한 택지의 개발 공급을 목적으로 고층 APT, 저층APT, 연립주택, 단독주택, 상업용지로 나누어져 택지개발사업이 완료된 고덕택지구 역시 위와 같은 절차와 문제점들을 안고 개발되었음.



고덕택지지구는 변경전 재정비촉진구역 주거지형 면적인 50만㎡의 약 8배인 3,883,394㎡ 규모의 택지개발 지구로 일반주거지역이 70.6%(2,741,126.9㎡)를 차지하고 있으며, 이는 보통의 뉴타운이나 재정비촉진구역 의 약 3~4배에 달하는 대규모의 택지개발지구이다. 따라서 일시에 개발하지 못하는 계획규모의 한계가 있 어, 이를 극복하고 일관된 계획적 통제를 하기 위해서 계획방향과 물리적 형태를 제어하기 위한 장치가 필요 하게 되었으며, 이를 위하여 고덕택지제1종지구단위계획(서울특별시 고시 제2005-36호, 2005.2.5)을 수립하 게 되었음.

하지만, 고덕택지지구의 규모가 커서 상세하고 입체적인 계획이 불가하였기도 하겠지만, 형식적, 나열식 지 침, 평균적인 규제, 일반적인 유도와 권장수준에 머무는 범용적인 지침을 수립하는 대부분의 지구단위계획이 가지는 한계로 인해 단지와 단지간 관계 설정, 연계성 유지, 커뮤니티 공간설계등의 계획기법에 대한 유도는 불가 하였고, 단지별 계획지표를 규제하는데 머무를 수밖에 없었음.

고덕택지구 역시 재건축이 예상되는 대규모 저층(5층)아파트단지들은 현실적으로 일체적 계획안 작성을 위해서 상당한 기간이 소요될 것으로 판단하여, 특별계획구역으로 지정하여 장래 개발에 대응한 계획적 지 침을 우선 결정하고, 정비계획을 통해 세부적인 개발계획을 추후 단지별 여건을 감안하여 수립하는 것으로 하였음.

구분	연 번	구 역 명	구역면적(㎡)	택지면적(㎡)	비 고
우 선 정 비 지 구	특별계획구역 1	고덕 1단지	65,238.4	64,758.3	· 기타 부대시설(408.1㎡)
	특별계획구역 2	고덕 2단지	234,344.9	227,740.5	· 어린이공원(1,967.5㎡), 도로(3,636.8㎡), 기타 부대시설(1,000.1㎡)
	특별계획구역 3, 3-1	고덕 3단지	211,394.7	202,670.3	· 어린이공원(4,286.2㎡), 도로(2,315.1㎡), 기타 부대시설(2,123.1㎡)
	특별계획구역 4-1, 4-2	고덕 4단지	34,559.6	33,133.4	· 도로(1,426.2㎡)
	특별계획구역 5	고덕 5단지	83,387.0	80,866.2	· 어린이공원(1,520.8㎡), 동사무소(500.1㎡), 기타 부대시설(499.9㎡)
	특별계획구역 6	고덕 6단지	86,871.9	86,071.9	· 기타 부대시설(800.0㎡)
	특별계획구역 7	고덕 7단지	89,869.4	89,024.1	· 기타 부대시설(845.3㎡)
	특별계획구역 8	고덕 시영아파트	194,302.7	180,918.4	· 어린이공원(2,147.9㎡), 동사무소(500.5㎡), 파출소(500.0㎡), 소방파출소(660.0㎡), 도로(8,975.9㎡), 유치원(600.0㎡)
	특별계획구역 9	공무원아파트	60,677.9	57,723.5	· 어린이공원(1,983.0㎡), 종교시설(971.4㎡)
소 계			1,060,646.5	1,022,906.6	37,739.9㎡

하지만 정비계획은 개별적인 주거단지를 대상으로 공원 등의 기반시설의 위치 및 주거동과 부대복리시설 계 획만을 진행하기에 다른 시기 및 다른 주체가 개발하는 타 단지의 계획과 서로 연계되지 못하였고, 자신의 계획 단지만을 고려하는 자기중심적이고 배타적이며, 자기완결적인 계획을 진행할 수밖에 없었음.

다시 말하면 지구단위계획 및 정비계획 만으로는 단지와 단지간 연계나 공간통합을 위한 규제사항 등을 적극적으로 제시하고, 단지별로 개발을 유도하지 못하는 문제점을 가지고 있어 도시계획과 건축계획의 연계를 통한 도시의 계획적 관리 및 개발유도라는 목표와는 거리가 멀어지게 되었음.

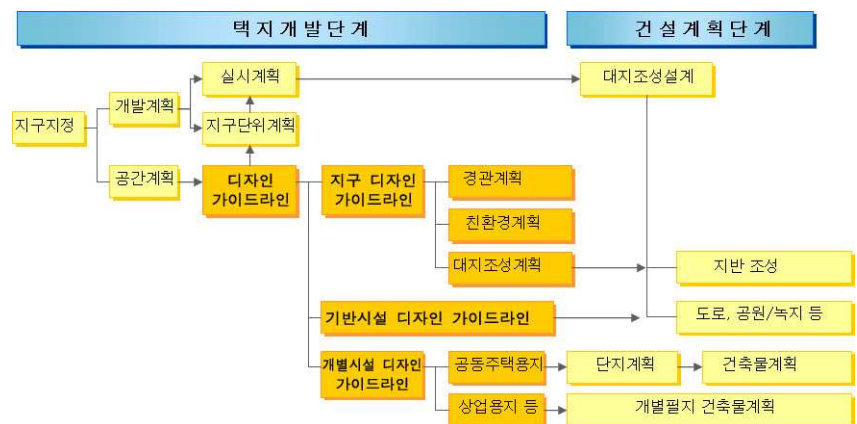
따라서 이러한 배경하여 자연스럽게 각 단지의 계획안들이 도시건축공동위원회의 심의를 받게되면서 재건축 추진중인 구역들을 연계하여 종합적으로 검토하고, 유기적인 계획이 되도록 하라는 의견이 나오게 됨.

2007. 10월 ~ 2008. 02	<ul style="list-style-type: none"> • 단지별 서울시 정비구역지정 신청(고덕시영, 고덕3,4,6,7단지)
2008. 05. 14	<ul style="list-style-type: none"> • 고덕시영 및 4단지 정비계획(안) 서울시 도시·건축 공동위원회 심의 (결과 : 보류) - 재건축 추진중인 6개 구역 전체를 종합적 검토, 상호 연계되고 유기적인 계획이 되도록 마스터 플랜 등 수립

다. 디자인 가이드라인 & 정비계획 가이드라인

디자인가이드라인이란 최종으로 조성되는 공동주택에 대한 거시적 틀을 제시하고 이를 바탕으로 하여 계획가, 거주자, 정책입안자들에게 물리적으로 구현되는 주거환경의 계획적 연계를 담보하는 장치임. 또한 디자인 가이드라인은 대규모택지개발지구와 같이 동일한 공간적 범위를 갖고 있으나 개발시기, 계획주체, 계획여건 등이 상이하여 일관된 개발양상을 유지하기 어려운 경우 이를 제어, 유도, 규제하기 위한 도구임.

따라서 디자인가이드라인은 일반적인 법적 규제사항과 같이 단위대상별 최소기준을 제시하기 보다는 군집대상별 조화와 연계 및 정합성 확보에 치중하게 된다. 또한 도시차원의 집합성과 건축차원의 개별성에 대한 객관적 해석과 계획조정 및 방향제시가 중요한 인자가 된다. 아울러 디자인 가이드라인은 계획참여 주체간 갈등을 최소화하고 합의에 의한 계획의 일반해와 지구특성에 맞는 특수해를 도출하여 균형적이며 바람직한 도시환경을 조성하는 통합적 계획수단으로 작동하게 된다.



< 일반적인 디자인 가이드라인 상세 흐름도 >

이렇듯이 디자인가이드라인을 통해 지구단위계획 작성의 주요한 계획개념으로 활용한다든지, MA설계를 통해 계획한 계획개념을 명확하고 구체적으로 기술함으로써 후속 설계자가 계획·설계시 MA의 의도대로 설계의 일관성을 유지토록 하는 목적을 갖지만, 고덕택지지구의 경우 이미 지구단위계획이 수립되어져 있어 일반적인 디자인가이드라인과는 다른 성격의 가이드라인을 계획 할 수 밖에 없었음.

이미 수립되어져 있는 법정계획인 고덕택지제1종지구단위계획(서고 제2006-27)의 기반시설이나 경관 등의 일반적인 내용은 준수하면서도 지구단위계획에는 포함되어져 있지 않고 정비계획에서는 다루지 않는 지역여건에 부합하고 조화로운 공동주택 건립을 위해서 구체화된 중간단위의 입체적·통합적 계획들을 정비계획 가이드라인이라는 생소한 이름으로 수립하게 되었음.

> 디자인 가이드라인과의 차이

디자인 가이드라인	정비계획 가이드라인
MA회의 등을 통한 계획 및 개념을 보다 명확하고 구체적으로 기술함으로써 지구단위계획 작성의 주요한 계획 및 개념으로 활용하고 향후 공동주택건설사업의 설계지침으로도 활용하기 위함	상위계획 및 관련계획의 내용을 구체화하고, 기 계획된 지구단위계획의 내용을 보완하며, 언급되지 않은 사항에 대해 구체화하여 향후 수립되는 정비계획의 지침으로 활용하기 위함



< 디자인 가이드라인 흐름도 >



< 정비계획 가이드라인 흐름도 >

> 디자인 가이드라인의 단점 및 정비계획 가이드라인의 장점

개념적 또는 선언적으로 작성된 디자인가이드라인은 실무적용에 있어 단지를 계획하는 건축가들에게 명확하게 전달되지 못함으로 인하여 구현과정에 있어서 실질적으로 추구하여야 하는 계획적 가치는 계획과정에서만 중시 될 뿐 마지막까지 제대로 구현하지 못하는 단점을 가지고 있음.

이에 반해 정비계획 가이드라인은 단지별로 정비계획 및 설계를 진행하던 실무자들이 모여 전문분야간 상호 교호적인 의사소통을 통해 수립한 계획개념, 계획의도 등이 그대로 구체화되어 설계단계까지 유기적으로 구현될 수 있다는 장점을 가지고 있음.

라. 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인

'고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인'은 먼저 MA를 선정하고, 12차에 걸친 MA회의를 통해 Open Space Network 계획, 건축 및 경관계획, 환경 및 기타 계획 등을 수립하였음.

2008. 09.02	• M.A 선정
2008. 09.10 ~ 2008.12.05	• M.A 및 설계용역사 회의 개최(1~12차)
2008. 11.13	• 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인(안) 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 사전 자문
2008. 12.10	• 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인(안) 서울시 도시·건축공동위원회 자문(가이드라인 확정)
2009. 2.2	• 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인 수립 시행(구청장 방침 제99호)

정비계획 가이드라인의 계획의 범위 및 내용은 다음과 같음.

> 정비계획 가이드라인의 계획 범위

공간적 범위	목표인구 및 세대수
<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 강동구 고덕동, 상일동, 명일동 일원 (고덕시영, 2, 3, 4, 5, 6, 7단지) • 면적 : 996,095.4m² (약 301,318.9평) 	<ul style="list-style-type: none"> • 목표인구 : 44,822인 (16,978세대) • 인구밀도 : 450/ha

> 정비계획 가이드라인의 기본 방향

- 고덕지구는 1980년대 택지개발사업으로 건립된 공동주택이 노후화 되어 재건축에 대한 압력이 높은 지구로 단기간 연계된 계획을 통해 조화로운 개발이 유도되도록 정비계획 가이드라인의 기본방향을 다음과 설정하였음
 - 사업대상지의 지역·사회적 특성 및 여건변화 등을 고려하여 지속가능하고 어메니티가 풍부한 재건축 단지 조성
 - 어디서나 자연을 만나고 다가설 수 있는 따뜻하고 환경친화적인 재건축단지 조성
 - 단기간, 도시공간과 주거공간의 연계로 풍요로운 커뮤니티 및 문화가 형성되고 향유되는 재건축단지 조성

> 정비계획 가이드라인의 시행 및 주요내용

가. 시행

· 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인 시행(구청장 방침 제99호, 2009. 2. 2)

나. 주요내용

부문별계획	주요내용
교통계획	<ul style="list-style-type: none"> · 고덕택지 제1종지구단위계획의 교통계획에 따라 도로 폭원 및 조성계획 결정 · 계내길 및 약수터길 생활가로 조성(보조간선도로→ 집분산도로) · 자전거 전용도로 Network 구축
공원녹지 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 명일공원과 고덕천 등을 이어주는 선형의 생활권 그린웨이 조성 · 보행이 빈번한 생활가로와 생활권 그린웨이가 교차하는 결정점 등에 어린이공원과 소공원 분산배치
3-WAY 계획	<ul style="list-style-type: none"> · Green-Way(녹지축) : 강동 그린웨이와 연계하는 녹지축 조성 · White-Way(바람길) : 한강과 일자산에서 유입되는 바람길 조성 · Blue - Way(물길) : 고덕천에서 한강으로 이어지는 물순환체계 조성
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 주거유형 <ul style="list-style-type: none"> - 생활가로(계내길, 샘터길) 및 보행동선축(공공보행동로) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 저층 연도형 건축물, 피로티구조, 주민공동시설 등 배치를 통해 심리적 안정감과 경관적 연속성 확보 - 역세권 주변(계내길+고덕동길) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 상권 활성화를 도모하고 중첩적 시각경관 확보를 위하여 중고층 탑상형 배치 - 천변가로(상일동길) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 소음저감과 수변경관 확보를 위한 직각 배치 · 층수 및 스카이라인 <ul style="list-style-type: none"> - 층수계획은 관련법령 및 조례에 따름 - '내저외고(内低外高)' 형의 다이내믹한 스카이라인 구성 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 생활가로 및 공공보행축 주변은 저층, 간선도로 주변 및 단지 중심부 고층 배치
고덕지구 특성화 계획 등	<ul style="list-style-type: none"> · 친환경 저에너지 시스템 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 친환경 건축기준 적용 및 태양광풍력발전, 우수활용, 쓰레기집하시설 등 친환경 저에너지 시스템 도입 - 열병합발전을 이용한 에너지 절감 및 대기오염 저감 - 담장 공원화 건축선후퇴부분 테마별 조성(역사생태길, 생각의 숲길, 담소길 등) · 무장애 도시 시스템 도입
연도형 건축물 배치에 대한 조치 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 생활가로 및 공공보행축은 연도형(상가, 아파트) 건축물 배치를 원칙으로 하되, 용적률 확보 및 조합원 의견 등을 종합적으로 검토 각 단지별 특성을 고려 일부 조정이 가능토록 유연성 부여(가이드라인 명시) ※ 市도사건축공동위원회 자문 결과 반영

1. 3Way 및 공원녹지체계

> 공원·녹지 기본구상

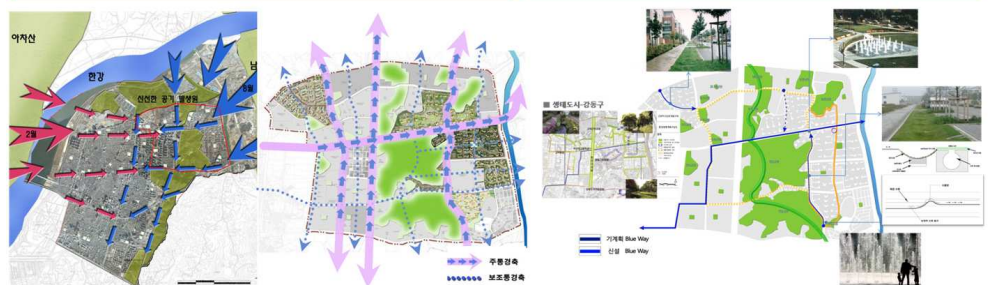


> 그린웨이(Green-Way) 및 공원·녹지체계



> 바람길 및 수체계

- 한강과 일자산에서 유입되는 자연풍 주풍향 고려 바람길 조성
- 고덕천과 한강으로 이어지는 도심형 물순환체계 조성



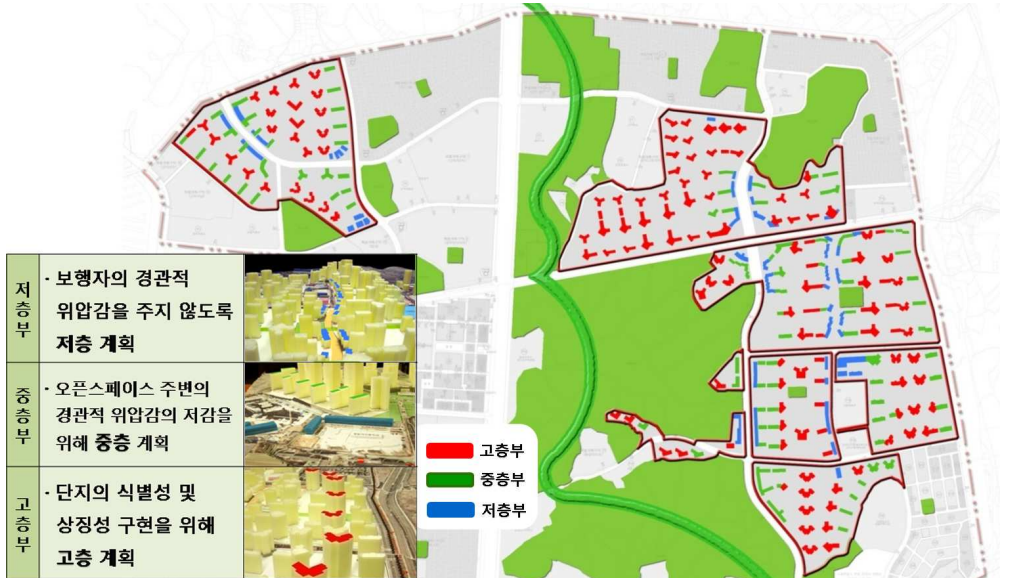
2. 건축배치 및 스카이라인

> 배치계획

<ul style="list-style-type: none"> · 생활가로변 <ul style="list-style-type: none"> - 경관적 연속성(Sequence)을 위해 휴먼스케일의 연도형 배치 	
<ul style="list-style-type: none"> · 단지중심부 <ul style="list-style-type: none"> - 외부공간의 개방감 확보 등을 위해 초고층 탑상형 배치 	
<ul style="list-style-type: none"> · 간선도로변 <ul style="list-style-type: none"> - 시각적 열린경관 창출을 위해 탑상형 배치 	
<ul style="list-style-type: none"> · 학교변 <ul style="list-style-type: none"> - 소음에 대응할 수 있도록 직각 배치 	
<ul style="list-style-type: none"> · 천변 <ul style="list-style-type: none"> - 소음저감과 수변경관 확보를 위해 직각배치 	
<ul style="list-style-type: none"> · 산지 및 공원변 <ul style="list-style-type: none"> - 자연 환경의 단지내부 유입을 위해 탑상형 배치 	



> 층수 및 스카이라인

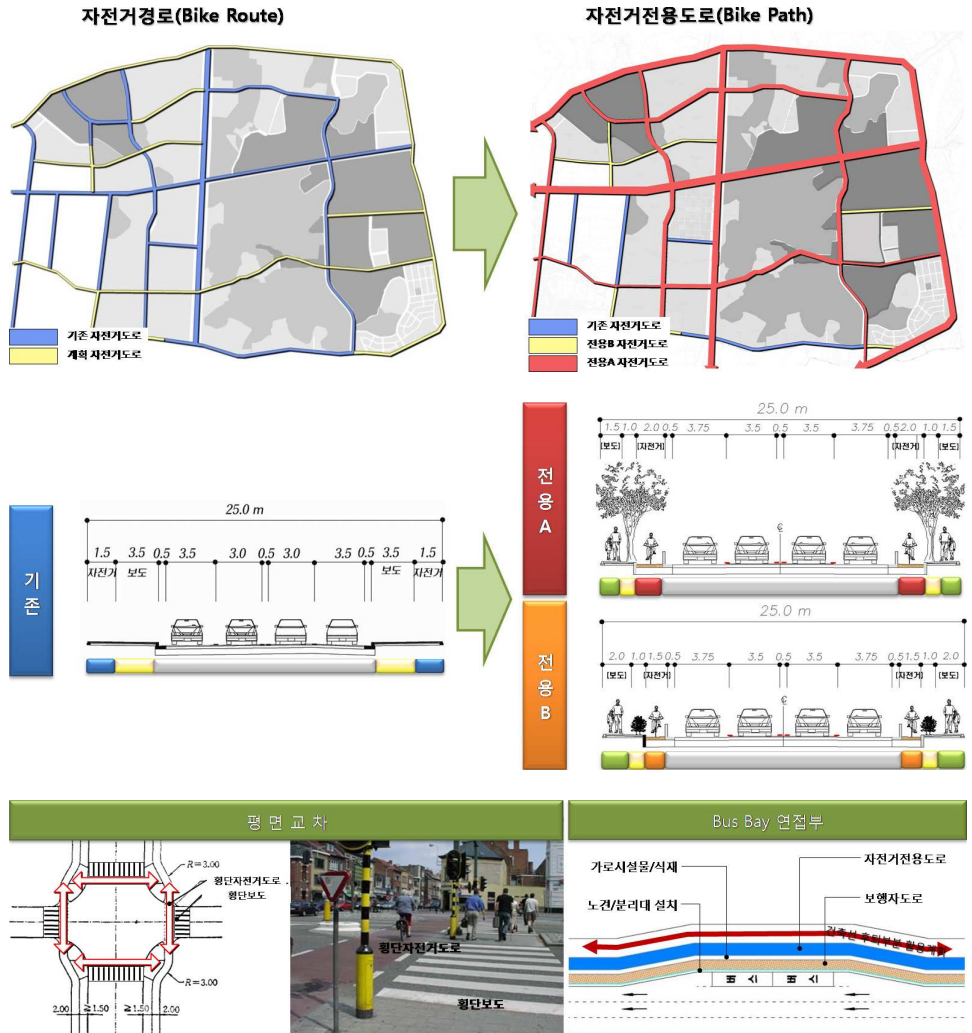


저층부	<ul style="list-style-type: none"> · 보행자의 경관적 위압감을 주지 않도록 저층 계획 	
중층부	<ul style="list-style-type: none"> · 오픈스페이스 주변의 경관적 위압감의 저감을 위해 중층 계획 	
고층부	<ul style="list-style-type: none"> · 단지의 식별성 및 상징성 구현을 위해 고층 계획 	



3. 자전거전용도로, 건축한계선후퇴부분, 친환경 및 신·재생에너지

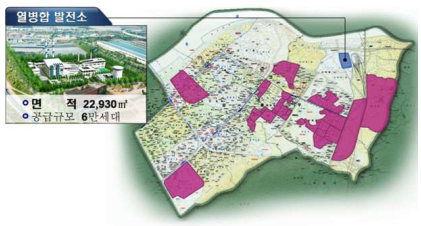
> 자전거 전용도로



> 건축한계선 후퇴부분 친환경 및 신·재생에너지

계내길 (생활가로변)	key plan	
계내길 (연도향)	key plan	
계내형 (역교변)	key plan	
센터길	key plan	
고덕동길	key plan	

- '서울특별시 친환경 건축물'로 인정되도록 계획
- 공공건축물은 표준공사비의 5%이상, 공동주택 1%이상을 신·재생에너지 시설에 투자
- 지역난방 공급으로 대기질 개선 및 쾌적한 주거환경 조성



마. 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인의 의의(意義)

급속한 산업화도시화를 거치며 일률적으로 형성되었던 매력없는 공동주택과 지역공간의 문제점들을 해결하기 위해서 현재 정책방향이 지속적으로 제시되고 있으며, 법령제정 및 기준들이 제정되거나 제정되고 있음.

도시계획분야에서 건축지향적인 세부내용까지 계획영역이 미시적으로 확대해가고 있으며 공공성이 확대되고 있음을 재정비촉진계획수립이나 국가 및 지역건축디자인 기준 등을 통해 알 수 있음.

재정비촉진구역의 경우 사업주체가 다르고 개별적으로 진행되어 사업들을 하나로 묶어 MP제도를 통해 계획 초기단계부터 완료때까지 일관된 설계과정을 통해 공간적 단절의 문제를 해결해나가는 시스템을 진행하고 있음.

2008년 12월에는 건축기본법에 따른 국가건축정책위원회가 구성되어 건축정책기본계획이 수립되어지고 있으며, 중점국정과제인 '지속가능한 국토환경(건축·도시) 디자인 정착' 사업이 본격 추진되어 국가 및 지역건축디자인 기준 제정이 진행되고 있음.

'국가 & 지역건축디자인 기준'은 국가, 지방자치단체, 공공기관에 의해 공급되는 공공주거건축물 전체 뿐 아니라 민간, 주거건축 중 중앙 및 지방정부의 각종 심의 대상이 되는 주거건축을 대상으로 사회적, 경제적 문화적 지속성과 통합성을 확보하여 안정적인 정주환경 조성을 목적으로 제정되고 있다. 이는 단기간 폐쇄성, 분절성으로 인한 주변환경과의 부조화, 커뮤니티 단절, 상하위 계획간의 부정합, 입체적 공간계획 부족 등을 극복하고, 요소별 공간단위(주거동, 가로, 부대복리시설 등)의 기능적 배치를 위한 '건축디자인 기준' 임.

건축디자인기준의 기본적인 내용은 다음과 같음.

- 대단위 주거지 계획은 입체적 공간 계획을 통한 기본계획 수립
- 계획초기부터 전문가 참여 보장 및 총괄계획가 제도 적극 활용
- 주민참여디자인을 적극 운영하고 주민 상호간 협정제도 활용
- 적절한 주거환경 조성을 위해서는 사후심의보다 사전협약에 의한 계획안 조정
- 주거계획으로 인해 새로 조성되는 인접한 가로, 공원 광장 등의 공공공간 및 시설물은 주거공간과 통합디자인 수행
- 안전성과 편리성을 보장하기 위해 중앙정부 및 공공기관은 주거공간에서 매년 사고발생 유형을 조사, 분석하여 개선방안을 제시
- 시간의 흐름에 유연하게 대응하도록 가변적인 구조형식을 채용하고 개보수가 용이하도록 계획
- 동선체계는 보행자 우선원칙을 준수하고, 거주자 스스로 다양한 이동 경로를 선택할 수 있도록 보행통로와 연계성 확보
- 임대주택과 분양주택을 외형적인 구분 없이 혼합(신규 주거지는 전체 공급주택의 30% 수준까지 다양한 규모의 임대주택 혼합)
- 거주자의 건강한 일생생활과 유지관리의 경제성, 자원절약을 위해 친환경적 기술 적극 활용

이러한 건축디자인기준의 내용은 상당부분 정비계획 가이드라인의 내용과 같이하고 있음을 알 수 있으며, 향후 고덕택지지구에 지역 건축디자인 기준을 수립하게 된다면, 현재 정비계획 가이드라인을 수립한 것과 유사한 결과물이 도출 될 것으로 판단됨.

이러한 배경 하에 '고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인' 수립 의의(意義)는 전통적으로 지속되어 온 계획적 패러다임이 변화되어 건축계획분야에서 도시차원까지 설계영역을 거시적으로 확대함으로써 종합적인 계획을 통해 전체적인 경관 및 통합된 기능이 확보되어야 한다는 것을 다시 한 번 강조하고 있다는 사실로 받아들일 수 있을 것 같음.

향후 재정비촉진구역 등이 아닌 공동주택에서 가장 민간개발영역에 속하는 재건축단지에서도 도시와 단지, 단지와 단지간의 연계 등을 위해 마스터플랜이나 디자인가이드라인 및 정비계획 가이드라인 등의 계획수단을 통해 종합적인 계획이 수립되어야 한다는 정책방향이 제시된 것이라고도 판단 할 수 있음.

이러한 계획에 대한 패러다임의 변화와 이에 따른 정책적 결정 등에 반응하여 개포 택지개발 지구 등 다른 재건축단지에서도 정비계획 가이드라인을 수립하려는 움직임이 나타나고 있어 새로운 정비사업의 트렌드로 부각될 수 있을 것 같음.



Main Theme :
The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

- 서울시 주거환경개선정책의 이해
- 서울시 주택정책의 동향
- 서울시 주거환경정책의 요약
- 서울시 주거환경정책이 정비사업에 미칠 영향

서울시 주거환경개선정책의 이해

가. 서울시 주택정책의 동향

주택정책 변환의 배경

현재 속도로 뉴타운 정비 사업이 추진될 경우 2009~11년 개발이 집중돼 기존 주택의 멸실량이 최고조에 이르는 것으로 내다봄에 따라 과거 평균 소요기간을 적용했을 경우 2010년 정비사업으로 인해 멸실되는 가구수는 9만8742가구로 지난해(2만8728가구)에 비해 무려 3배 이상 달하는 것으로 추산됨. 또한 이 규모만큼 대규모 이주 수요가 발생한다는 의미여서 권역별로 소형 저가주택 공급 계획을 고려해 사업을 추진해야 할 필요성이 제기됨.

서울시 소형 저렴 주택 멸실·공급 전망
(단위: 가구)



자료: 서울시 주거환경개선정책 자문위원회

주택정책 추진동향

서울시 정책 실무진과 각계 전문가들로 구성된 서울시 주거환경개선정책 자문위원회에서는 뉴타운과 재개발·재건축 등으로 구분됐던 서울 지역 주거환경 정비사업을 5대 권역(도심권·동남권·동북권·서남권·서북권)별로 묶어 종합적으로 추진, 서민을 위한 소형 저가주택(원룸, 기숙사형 주택, 부분 임대형 아파트, 단지형 다세대 주택, 소규모 블록형 주택 등) 확보, 뉴타운, 재개발, 재건축, 역세권 시프트(장기전세주택) 및 소형 저가주택공급 계획안을 하나로 묶어 종합적으로 주거환경 개선 사업을 진행하는 것을 골자로 한 서울시 주택정책에 대한 연구·조사결과를 1월 15일 발표하게 됨.

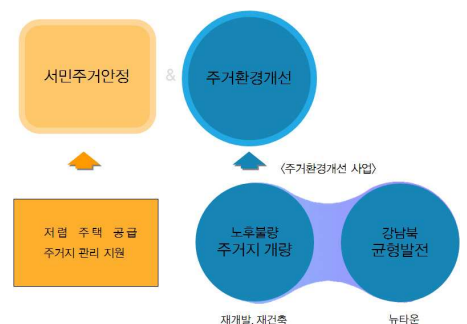
이를 위해 지가 상승 요인으로 지목되는 정비예정구역 제도를 없애는 대신 도시·주거환경정비기본계획을 새 주거지종합관리계획으로 법제를 통합하는 방안을 제안하고 또한 비슷한 내용을 담고 있어 혼란을 가중시킨다는 지적이 제기된 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 등 현행 개발 관련 법률체계도 정비 사업의 효율적 추진을 도모하는 방향으로 개정할 것을 제안함.

또한 아파트 일변도의 주거유형을 다양화하고 자연경관 훼손 문제를 해결하기 위해 지역에 어울리는 소규모 단지의 도시형 주택과 한옥 보존방안과 연계한 지역 순응형 주택을 공급 및 정비사업이 경기에 민감하게 반응해 호황기에 집중되고 정비사업 전문관리업체가 부실한 경우가 많은 점을 고려해 자치구가 정비계획을 직접 수립하는 등 공공의 역할을 강화할 필요성을 제안함.

나. 서울시 주거환경정책의 요약

주택정책의 목표

노후불량 주거지개량의 재개발·재건축사업과 강남북간의 균형발전을 도모하기 위한 뉴타운사업을 통해 주거환경을 개선하고 동시에 저렴한 주택을 공급하여 주거지 관리를 지원함으로써 서민주거안정 및 원주민재정착을 이루고자 함.



주거환경정비사업의 5대 ISSUE

- ISSUE 1
 1. 소형저가주택의 감소
 2. 전·월세가 상승
 3. 주거부담능력 격차
 4. 거주민(원주민)재정착률 저조
 5. 1~2인·고령자가구 증가
- ISSUE 2
 1. 뉴타운사업 추진전망
 2. 2010~11년 이주수요 집중
 3. 지역별 수급 불균형 예측
- ISSUE 3
 1. 주택유형 선호 편중
 2. 아파트 공급위주 정비사업
 3. 구릉지 등 자연경관 훼손
- ISSUE 4
 1. 공공/공익시설 확보(부담)
 2. 정비사업 자금조달 문제점
 3. 정비사업 관리제도 미흡
 4. 경기호황시 정비사업 집중
- ISSUE 5
 1. 양호한 주거지역 정비구역화
 2. 정비예정구역의 역기능
 3. 도시정비/개발 관련법제

주거환경정비사업의 5대 ISSUE 분석

> ISSUE 1-1 소형저가주택 감소

2005년까지 정비사업으로 인하여 멸실된 소형 저가주택의 이주수요는 주로 신규로 공급되는 단독·다세대 주택이 대체를 하였으나 2006년에 들어서는 신규로 공급되는 단독·다세대 주택이 급감함에 따라 정비사업의 철거에 따른 이주 수요를 감당하기 어려운 상황에 처하게 됨.

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	계
멸실	13,525	24,973	18,098	31,061	48,689	136,346
공급	9,707	12,145	11,669	11,074	22,539	67,134



재개발사업 전·후의 주택의 변모사항을 보면 재개발사업 전의 전용면적 60㎡이하의 주택비율과 매매가 5억원 미만인 주택비율 및 전세가 4천만원 미만인 주택비율이 현저하게 감소하게 됨에 따라 소형 저가주택 부족으로 전세가 폭등 등 서민주거 불안을 초래하고 주거부담능력이 부족한 서민의 외곽 이주에 따른 사회적 비판이 대두되고 있음. 따라서 저렴한 주택의 공급확대가 필요하게 됨.

구분	재개발사업전	재개발사업후
전용면적 60㎡ 이하 주택비율	63%	30%
매매가 5억원 미만 주택비율	86%	30%
전세가 4천만원 미만 주택비율	83%	0%

> ISSUE 1-2
전·월세가 상승

정비사업 추진단계별 전세가격 상승률을 살펴보면 정비구역 지정단계에서부터 전세가상승현상이 나타나고 관리처분 단계에서는 이주수요가 급증함에 따라 주변지역의 전세가 급등하는 하게 되는데 이는 정비사업의 전세가 상승이 주변지역의 전세가를 상승시키는 견인차역할을 하게 됨을 알 수 있음. 따라서 서민주거불안을 초래하게 되고 이를 해소할 대책마련이 시급한 실정임.

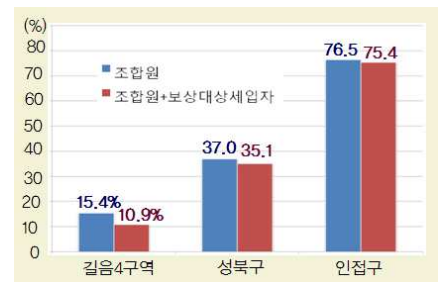


> ISSUE 1-3
주거부담능력 격차

정비사업 후 주택에 입주하기 위해 요구되는 요구소득수준을 추정하면 평균주택규모는 약 1.3배 (전용 80㎡ ⇨ 전용 107㎡) 정도 증가하고, 평균주택가격은 약 1.4배(약 3억 9천만원 ⇨ 약 5억 4천만원) 상승하고, 거주가구 요구소득은 약 3배 (약207만원 ⇨ 약 653만원) 이상 필요로 하게 됨. 따라서 거주민(원주민)의 정착이 어려워지고 교체현상이 불가피하게 나타나게 됨 .

> ISSUE 1-4
거주민 재정착률 저조

정비사업시 조합원들의 선호에 의해서 주민 부담능력을 고려하지 않은 채 중대형 고가아파트 위주의 주택공급이 이루어지고 정비사업기간이 장기간 소요됨으로 인해 이주한 지역을 생활근거지로 정착하게 되는 현상이 나타남. 따라서 거주민(원주민) 재정착률 제고를 위하여 부담능력에 맞는 다양한 유형의 주택을 공급하거나 입주부담금을 지원하는 등의 정비사업의 제도개선이 필요하고, 거주민(원주민)의 재정착의사를 고려하거나 세입자의 재정착대상 포함 여부 등의 합리적인 재정착률 산정기준 정립이 필요하게 됨.



> ISSUE 1-5
1~2인·고령자가구 증가

2020년에 이르러서는 2000년에 대비하여 인구가 0.4%정도 증가되는데 비해 1~2인 가구수는 75%정도 증가가 예측되며, 고령자 가구수도 약 3배 정도 증가가 예측됨. 장년층을 대상으로 설문조사를 한 결과 소득수준에 관계없이 노후에 자녀와 따로 거주를 희망하는 자가 80%에 육박하고 있고 국토해양부에서 2007년도 주거실태조사를 한 결과 2020년에 이르러서 전가구의 46.2%가 1~2인가구에 이를 것으로 전망됨. 따라서 다변화되어 가는 가구구조를 수용하는 다양한 규모 및 유형의 주택공급이 필요하게 되고 저소득 고령자가구를 위한 저렴한 주택공급 및 주거지원이 필요할 것임.



<1~2인 가구 증가 예상표>



<고령자 가구 증가 예상표>

> ISSUE 2-1
뉴타운 사업 추진전망

26개 지구, 24,054,984㎡에 해당하는 면적이 뉴타운 지구로 지정되었으며 정비구역 지정면적은 26개지구, 152개 구역, 12,772,432㎡에 해당함. 1973년부터 2008년까지 36년간 지정한 재개발 구역면적 19,393,000㎡의 66%에 해당하는 수준이며 연평균 재개발구역 지정면적 538,000㎡의 24배에 해당함.

<연도별 사업시행인가 전망>

단위 : 면적비율(%)

연도	2007년 ¹	2008년 ¹	2009년 ¹	2010년 ¹	2011년 ¹	2012년 ¹	2013년 ¹
비율	32.6%	32.9%	49.6%	66.8%	77.1%	89.0%	93.1%

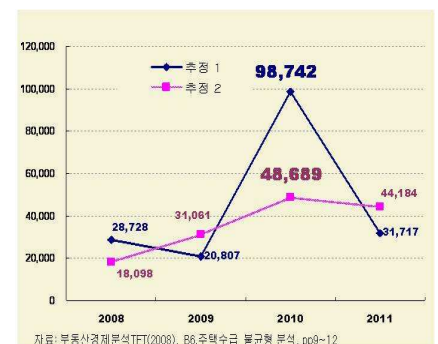
<연도별 관리처분인가 전망>

면적대비누적비율(%)

연도	2007년 ¹	2008년 ¹	2009년 ¹	2010년 ¹	2011년 ¹	2012년 ¹	2013년 ¹
비율	23.7%	31.9%	35.6%	48.4%	64.1%	78.1	87.1%

> ISSUE 2-2
2010년¹~2011년¹ 이주수요 집중

2008년 부동산경제분석 TFT에 따르면 뉴타운 150개구역 165,359가구, 재개발 67구역 41,391가구, 재건축 30구역 27,187가구를 정비사업의 이주수요 분석대상으로 정하고, 과거 평균소요기간 및 뉴타운 자치구별 추정치를 적용하여 관리처분시기를 산출한 결과 구역지정에서 관리처분까지의 평균소요기간은 재개발의 경우 약 39개월, 재건축의 경우 약 19개월, 뉴타운의 경우 약 32개월 정도 소요되고 있는 것으로 나타남.



따라서 2010년에서 2011년에 이르러서는 정비사업의 관리처분인가가 집중되고, 2010년에 이르러 멸실가구수는 2008년에 대비하여 약 3배가 증가하게 되어 대규모의 이주수요가 나타날 것으로 추정됨.

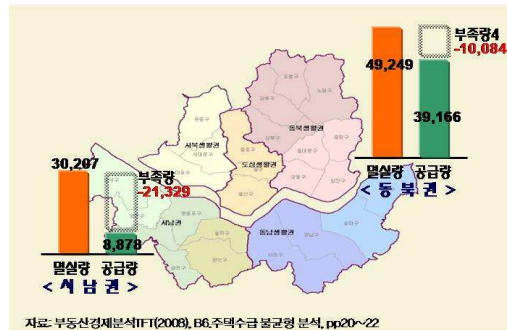
> ISSUE 2-3
지역별 수급 불균형

2010년의 권역별 주택 수급 규모를 산정한 결과 과거 평균소요기간을 기준으로 산정할 경우 서남권의 경우 멸실량이 30,207가구인데 비해 공급량은 8,878가구에 불과하고 동북권의 경우 멸실량이 49,249가구인데 비해 공급량은 39,166가구가 나타남. 또한 뉴타운 자치구별 추정치를 적용하면 서남권의 경우 멸실량이 19,049가구인데 비해 공급량은 6,565가구에 불과하고 동북권의 경우 멸실량이 18,254가구인데 비해 공급량은 17,879가구가 나타남. 따라서 2009년 및 2010년에 이르러서는 공급량이 턱없이 부족하게 되고 2011년

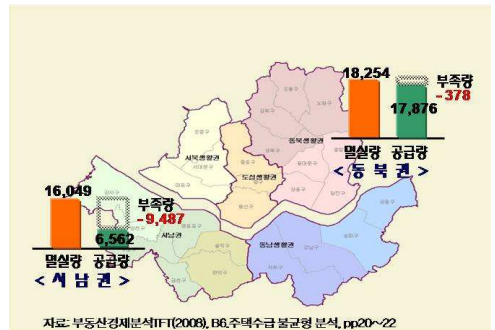
이후에야 멸실량보다 공급량이 초과하는 것으로 나타나게 되어 동북권 및 서남권 지역별 주택수급 불균형 현상이 심각한 상황에 이르게 되므로 관리처분인가 및 뉴타운사업의 분산이 필요하게 됨.

구분	2009년 ¹		2010년 ¹		2011년 ¹		
	공급량	멸실량	공급량	멸실량	공급량	멸실량	
추정 1	전체	40,495	29,662	98,267	107,597	116,971	40,572
	동북권	10,914	15,360	39,165	49,249	32,302	16,724
	서남권	7,320	6,389	8,878	30,207	26,566	5,490
추정 2	전체	27,685	39,916	56,347	57,544	62,535	53,039
	동북권	9,178	17,130	17,876	18,254	20,524	19,925
	서남권	5,032	8,587	6,562	16,049	7,947	15,969

자료 : 부동산경제분석TFT(2008) 추정 1 : 과거 평균소요기간 적용 추정 2 : 뉴타운 자치구별 추정 적용



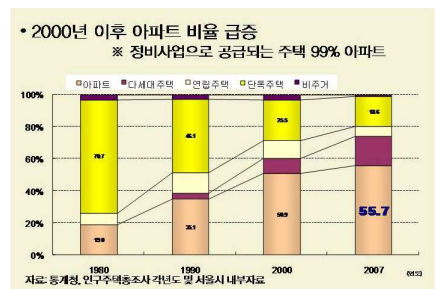
<2010년 권역별 주택수급 규모-평균소요기간>



<2010년 권역별 주택수급 규모-자치구별 추정>

> ISSUE 3-1
주택유형 선호 편중

수요자는 환금성 및 유동성 가치측면의 투자가치 중심으로 아파트를 선호하게 되고, 공급자는 공급편의성 및 분양수익극대화측면의 수익성 중심으로 아파트를 선호하게 되고, 정부는 공급량 확대 및 기대 측면의 대량공급 수단으로 아파트를 선호하게 됨. 또한 아파트는 중산층이 비아파트는 서민층이 거주하는 거주계층의 양극화가 나타나고, 분양가상승·주변 주택가격경연·정비사업 보상비용 증가의 악순환이 계속됨으로 인해 주택가격의 상승 요인이 되고, 투자기대 상승 및 수익극대화 기대감이 아파트 규제 완화에 압력으로 가해짐으로 인해 대량공급 수단으로 나타남. 그럼으로 인해 수요자, 공급자, 공공의 이해관계 속에서 아파트의 획일화가 나타나고 다양한 주거수요를 대응한 주거유형 다양화가 부족하게 되는 실정임.



자료: 통계청, 인구주택총조사 각년도 및 서베이내부자료

> ISSUE 3-2
아파트 공급위주 정비사업

1990년 이후 신규주택공급에서 정비사업이 차지하는 비중은 점점 증가하게 되어 1990년에서 2008년간 서울시 임대주택 89,000호 중 정비사업으로 47,000호(52.6%)를 공급하게 됨. 또한 가구당 주거면적이 1985년 47.8㎡에서 2005년 61.9㎡로 증가하게 되었고 재개발 평균으로는 1980년 77.7㎡에서 2005년 83.1㎡로 증가하게 되어 정비사업이 주거의 질적 수준 향상에 기여하고 있음을 알 수 있음. 따라서 정비사업의 주거의 양적 질적 수준향상에는 기여하였으나 획일적인 스카이라인으로 도시경관을 저해하고, 다양한 주거용구를 충족하는데 미흡하고, 주거공간의 지속가능성을 저해하게 됨으로 주거유형 다양화가 필요로 하게 됨.

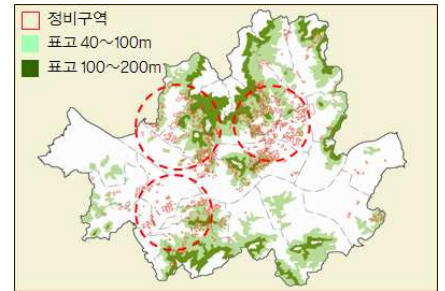
<가구당 주거면적 변화>

단위 : m²

구분	1985년 ¹	1990년 ¹	1995년 ¹	2000년 ¹	2005년 ¹
서울시 전체	47.8	48.4	53.9	58.2	61.9
재개발	77.7	84.0	86.1	78.7	83.1

> ISSUE 3-3
구릉지 등 자연경관 훼손

1984년 이후 지정된 재개발 구역 985ha 중 47.4%에 해당하는 467ha가 표고 40m이상의 구릉지에 해당하고, 구릉지에서 규제완화를 통해 고층·고밀 개발(평균 18층, 용적률 249%)이 이루어지고 있으며, 2003년 이후 재개발구역에서 92.2%에 해당하는 608,791m²의 저층·저밀 제1종 주거지역이 대폭 감소하고 있음. 또한 원칙이나 기준없이 용도지역변경등으로 무분별한 개발이 이루어지고 지역·지형 여건을 고려하지 않은 고층·고밀개발로 도시경관이 훼손되고 있으며 교통·급수·재해 등 간접비용의 증가가 나타나고 있음.



> ISSUE 4-1
공공/공익시설 확보(부담)

정비사업으로 불량주거지역에 기반시설을 확충하게 되는데 기반시설확보비율을 보면 재개발의 경우 19.0% 재건축의 경우 18.3%로 나타남. 뉴타운사업의 경우는 기반시설 확보비율이 35.1%(1차 46.7%, 2차 25.9%, 3차 30.4%)에 해당하고 간선도로 연계, 근린공원조성, 학교시설 확충 등의 기반시설의 양적·질적 수준 향상을 가져옴. 이러한 기반시설 확보 성과에도 불구하고 설치비용을 주민부담을 전가한다는 비판이 초래되고 있으므로 합리적인 기반시설 비용 부담기준의 정립이 필요하게 됨.

<2003년~2008년간 지정된 정비구역 중 광역기반시설 확보비율>

구분	폭20m 이상 도로		근린공원		학교	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)	개소	비율(%)
재개발	1	-	3	1.1	8	1.1
재건축	3	0.7	-	-	2	0.1
3차 뉴타운	145	10.2	33	7.2	13	2.1

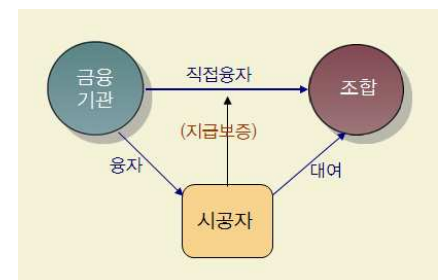
<2003년~2008년간 지정된 정비구역 중 전체 기반시설 확보비율>

단위 : %

구분	도로	공원·녹지	학교	기타	계
재개발	9.4	7.9	1.14	0.6	19.0
재건축	10.9	6.4	0.1	0.9	18.3
3차 뉴타운	12.8	14.2	2.9	5.2	35.1

> ISSUE 4-2
정비사업 자금조달 문제점

정비사업에서 자금조달방법을 보면 추진위원회의 운영비는 정비사업전문관리업체로부터 차입하여서 사용하고, 조합운영비·설계비등 용역비·세입자 대책비·조합원 이주비는 시공자로부터 차입하거나 시공사 보증을 통해 금융기관으로 차입하여 사용하고, 공사비의 경우는 분양대금으로 자금을 조달하고 있는 것이 현실임. 그러다 보니 조합 및



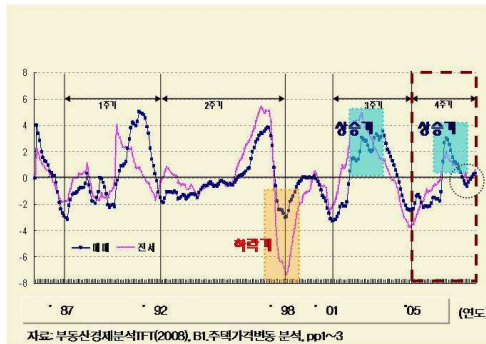
정비사업전문관리업체의 자금조달 능력이 부족하여 철거업체 또는 시공자로부터 음성적으로 자금을 조달하게 되고 시공자가 사업추진 전반에 있어 영향력을 행사하게 됨. 따라서 조합의 자금조달능력을 제고할 필요성이 생김.

> ISSUE 4-3
정비사업 관리제도 미흡

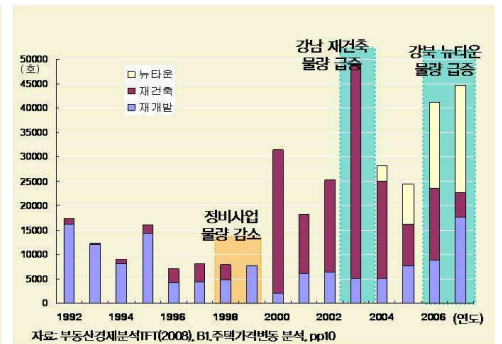
2003년 도시 및 주거환경정비법으로 정비사업전문관리업자의 제도가 도입되어 조합의 업무 및 지원을 하게 됨과 동시에 업체선정 지원의 역할도 수행하고 있는 실정임. 또한 정비사업전문관리업자의 자본금규정이 5억원 이상으로 되어 있어 부동산개발업, 엔지니어링, 건축사사무소 등 유사업종과 겸업이 가능하고, 5인 이상의 전문인력(법무법인 등과 업무협약 체결시 3인)으로 업체설립을 할 수 있어 전문인력의 부족을 초래하게 되고, 부당한 업무처리에 대한 처벌 규정 또한 미비한 실정임. 이렇다 보니 전국에서 407개(서울 246개)의 업체가 난립하게 되고 자금부족으로 시공자의 대리인 역할을 수행하게 되며 영세성 및 전문성 부족으로 실질적 사업관리업무 수행이 불가능 할 상황에 도래하게 되어 지분쪼개개 등 투기조장에 개입하게 됨. 따라서 정비사업전문관리업자의 자본금 및 전문성부족으로 업무대행 부실을 막기 위해서는 제도적 개선방안이 필요로 함.

> ISSUE 4-4
경기호황기 정비사업 집중

전국 주택가격 순환주기를 보면 현재 주택가격은 4순환주기 하락기에 해당되나 실제 주택경기는 2007년 대비 5배의 미분양물량이 급증하는 등 주택경기 침체기로 볼 수 있음. 전국 주택가격 순환주기와 정비사업사업물량 변화 추이를 비교해 보면 주택가격 하락기에 정비사업 사업물량도 감소하고 주택가격 상승기에 정비사업 사업물량도 급증하는 것을 알 수 있음. 따라서 경기에 연동되지 않고 주거환경개선이 일정 지속 될 수 있도록 공공의 역할이 필요로 하게 됨.



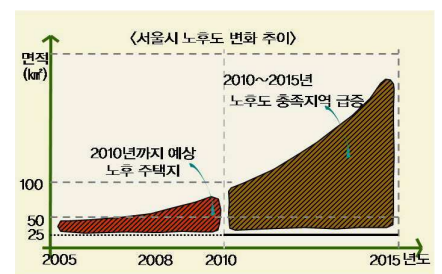
<전국주택가격 순환주기>



<정비사업 사업물량 변화 추이>

재개발사업 요건은 최초제도보다 현행제도에서 보다 완화되어 있고 뉴타운사업내의 주택재개발사업의 경우에는 재개발요건을 20%까지 완화를 하고 있으며 2003년도에 단독주택재건축제도가 도입되어 노후도 2/3이상(다가구 밀집구역 1/2)인 구역에서 재건축사업의 추진이 가능하게 됨.

그럼으로 인해 서울시 노후도 변화 추이를 보면 2010년에서 2015년 사이에 노후도 충족지역이 급증하게 됨에 따라 2010년 이후에는 양호한 단독주택지가 정비사업의 대상지에 포함되어 양호한 단독주택지의 대규모 감소가 예측 됨. 따라서 양호한 주거지의 보전 관리방안의 강구가 필요한 실정임.



<재개발사업 요건>

※ 최초 : 호수밀도 + 2개 ⇨ 현행 : 2개만 충족

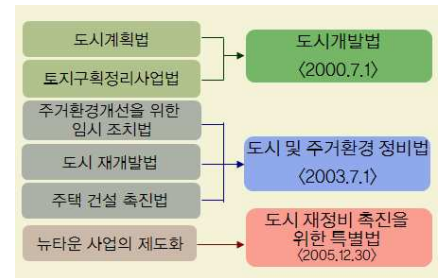
구 분	최 초	현 행
노 후 도	2/3 이상	60% 이상
호 수 밀 도	80호 / ha 이상	60호 / ha 이상
과 소 필 지	50% 이상	50% 이상
접 도 율	30% 이하	30% 이하

> ISSUE 5-2
정비예정구역의 역기능

국토개발의 선-계획, 후-개발의 원칙에 의거하여 광역기반시설계획이 수반되지 않은 기본계획으로 정비예정 구역을 설정하게 되고 뉴타운지구에서는 정비예정구역과 동일한 개념이 재정비촉진지구가 지정되고 있음. 이 런 제도적 상황에서 광역계획없이 점적인 개별 사업구역이 지정되고 법적 구역지정요건에 미달되는 지역을 예정구역으로 선 지정됨으로서 부동산 가격상승을 초래하게 되고 정비사업 추진동력을 상실하게 되는 상 황에 놓이게 됨. 따라서 정비예정구역의 역기능으로 예정구역지정의 실익이 없이 부작용을 초래하게 되므로 광 역적인 도시관리계획으로 전환이 필요한 시점임.

> ISSUE 5-3
도시정비·개발 관련 법제

관련법제의 변천과정에서 정비구역은 구릉지 위주의 기반 시설 불량지역 정비에서 평지 등 기반시설 양호지역의 정 비로 확대되고 노후불량지 정비에서 재산증식 수단으로 양호한 주거지 침식을 초래하고 있음. 또한 현행법제의 문 제점을 살펴보면 『도시개발법』은 대지조성을 위한 법으 로 기성시까지 적용이 곤란하고 건축물 계획을 수반하지 못하며, 『도시 및 주거환경정비법』은 전면철거방식의 사업수법이 지속되고 단독주택재건축을 도입하여 양호한 주거지를 전면철거방식으로 잠식하게 되고 상업지역과 도심권 개발위주의 도시환경정비사업은 역세권 등 고 밀개발 필요지역에 대응하기 곤란하고 『도시재정비촉진을 위한 특별법』은 사업수단(도정법, 도개발) 없는 절차법으로 구역지정요건 완화(20%) 등 특례조항으로 정비구역의 거대화 초래하는 등의 제도적 문제점을 가지고 있음. 따라서 정비법 상호간이 유사하여 적용의 혼선이 발생하고 주거지 여건변화에 대응하기가 미흡 하므로 변화에 대응가능한 법체계 개편이 필요한 실정임.



서울시 주거환경개선정책 보완발전방안

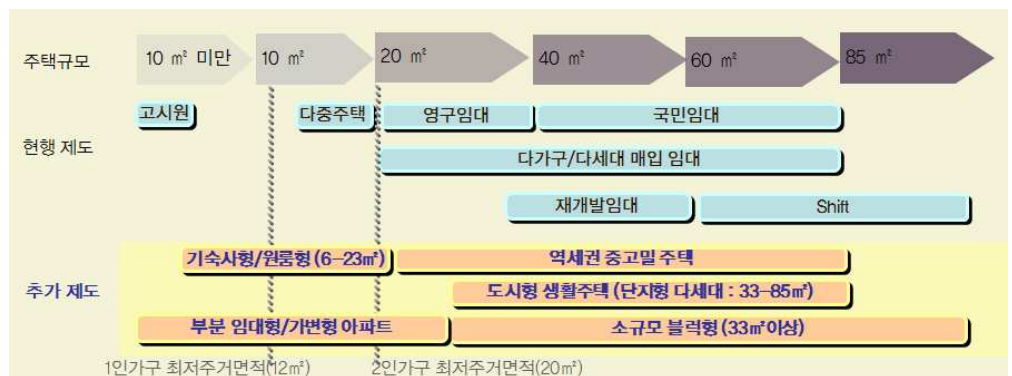


이슈 3	1. 주택유형 선호 편중 2. 아파트 공급위주 정비사업 3. 구릉지 등 자연경관 훼손	⇒	대책 3	주택유형 다양화방안 추진
이슈 4	1. 공공/공익시설 확보(부담) 2. 정비사업 자금조달 문제점 3. 정비사업 관리제도 미흡 4. 경기호황기 정비사업 집중	⇒	대책 4	정비사업 공공역할 확대 추진 1. 정비사업 시행방식 개선 2. 공공의 역할 및 지원 확대 3. 정비사업 추진자금 용자 확대 4. 정비사업 전문관리제도 개선
이슈 5	1. 양호한 주거지역 정비구역화 2. 정비예정구역의 역기능 3. 도시정비/개발 관련 법제	⇒	대책 5	주거지 변화관리 대응 제도개편 추진 1. 정비구역지정요건 조정 2. 양호한 주거지 보전관리제도 확립 3. 주거지종합관리계획 수립 4. 도시정비·개발 관련법제 통합개편

서울시 주거환경개선정책 보완발전방안 분석

> 대책 1-1 저렴주택 공급확대 방안

저렴주택 공급확대 방안으로 현행 제도로는 고시원, 다중주택, 영구임대주택, 국민임대주택, 다가구/다세대 매입 임대, 재개발 임대주택, 시프트(Shift) 등이 있으며 추가적으로 기숙사형/원룸형, 역세권 중고밀 주택, 도시형 생활주택(단지형 다세대 : 33-85㎡), 부분 임대형/가변형 아파트, 소규모 불력형(33㎡이상) 등의 제도를 시행.



(기존 임대주택공급 & 다양한 소형저렴주택 공급 확대)

원룸형 주택 (2009년 모델개발)	부분임대형 아파트 (2009년 확대시행)	도시형 생활 주택 (2009년 시범시행)	소규모 불력형 주택 (2009년 시범시행)
• 대상지역: 역세권, 대학가, 학원가 등 	• 대상지역: 정비사업 구역내 대학가 주변 	• 대상지역: 정비사업 구역외 저층(5층)밀집 	• 대상지역: 정비사업 구역내 저층(5층)밀집 

(소형 저렴한주택 주거모델)

> 대책 1-2
주거부담능력 지원방안

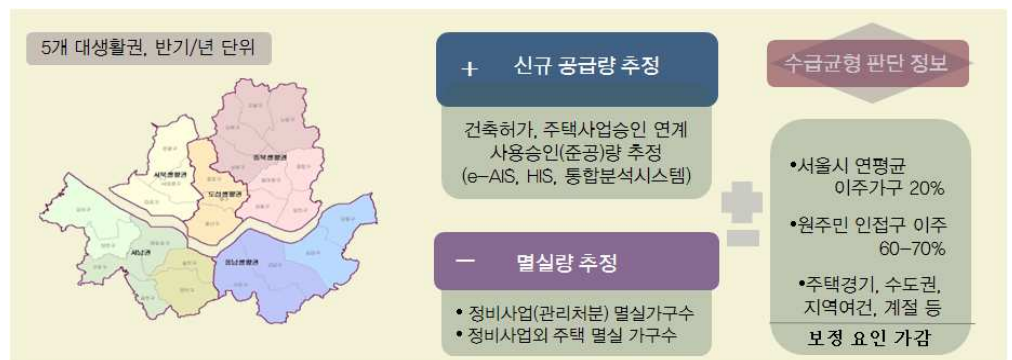
저소득가구의 주거지원제도를 활성화하고 국토해양부의 2009년 저소득가구 월임대료 보조를 위한 『주택바우처』 프로그램을 도입하여 임대료 보조제도 통합 확대 시행.

가구 소득	최저생계비 100% 이하 가구	최저생계비 120% 이하 가구	최저생계비 150% 이하 가구	최저생계비 200% 이하 가구
조건	(4인가구 126만원) 부양가족 없는 자	120-150%이하 중 소년소녀가정, 장애인 포함세대, 65세이상 고령세대등	150-200%이하 중 저소득 유공자, 한부모가족, 재해 철거세입자	150-200%이하 중 6개월이상 무주택 세대주 전세보증금 7천만원 이하
제도	수급자 현금급여	임대료 보조	임대보증금 용자	전세금 용자
지원 내용	주거급여비 22만원	월 4.3-6.5만원 보조	400-700만원(연리2%)	최대 4,900만원(연리2%)
재원	국 시비예산	사회복지기금	사회복지기금	정부국민주택기금
수혜 가구 확대	'08년 11만 가구 → '09년 12만 가구	1,700 가구 → 4,000 가구	210 가구 → 320 가구	16,000 가구 → 35,000 가구

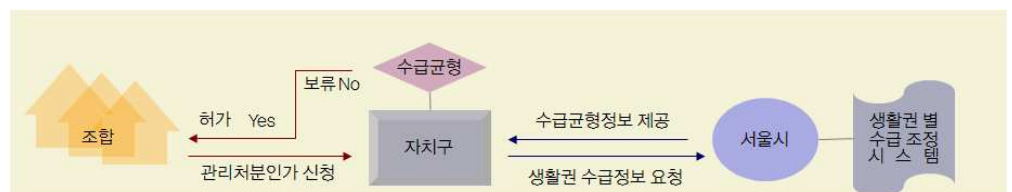
〈저소득가구 주거지원 제도〉

> 대책 2
기 지정된 정비구역의 관리시스템 구축

건축허가 및 주택사업승인을 연계하고 사용승인(준공)량을 추정할 수 있는 생활권별 수급 정보 프로그램을 이용하여 신규 공급량을 추정하고 멸실량을 추정하여 수급균형을 판단할 수 있는 정보로 활용하고, 관리(처분조정)시스템 체계를 구축하기 위해 e-AIS 연계 프로그램, 생활권별 주택수급정보 제공이 필요로 함.



〈생활권별 수급 정보 프로그램 기본구상〉



〈관리(처분조정) 시스템 체계도〉

> 대책 3
주거유형 다양화의 새로운
정비사업방식

현재 20세대 미만인 경우 건축허가를 받고 200세대 이상인 경우 정비사업을 하도록 되어 있어 20세대와 200세대 사이의 주택사업에 있어 준사업승인제를 도입하여 도시형 생활주택을 충족시키는 주택법이 개정중에 있고 도정법 시행령을 개정하여 소규모 블록형 정비가 가능하도록 하고 있음. 이러한 제도적 방식을 보완하여 정비수단 다양화 및 지역순응형 주택을 공급하고 다양한 계층의 주거욕구를 충족시키고자 함. 또한 정비사업을 완료 후 지속적인 확대 시행이 필요할 것임.

도시형 생활주택	소규모블록형	한옥지역 보전	결합 개발	경관 설계
<ul style="list-style-type: none"> 20~150세대규모 다세대 주택 단지형 조성 주차장 등 부대시설 확보용이 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 가로 유지·활용 블록단위로 주거지 정비 모델사업 : 수유동 518일대 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역외 - 보전지원, 멸실제어, 신규조성 정비구역내 - 한옥보전, APT건립 모델사업 : 체부동 일대 	<ul style="list-style-type: none"> 구릉지+역세권결합 - 구릉지: 저밀 - 역세권: 고밀 모델사업 : 이문·휘경 뉴타운 	<ul style="list-style-type: none"> 구릉지 및 경관관리 필요지역 특별경관설계자가 정비계획수립 모델사업 : 이화재개발구역
				

> 대책 4-1
정비사업 시행방식 개선

대부분의 정비사업은 조합 또는 토지등소유자에 의한 민간방식으로 시행되고 있으며 1973년부터 2008년까지의 정비사업의 시행주체를 살펴보면 주택재개발사업의 경우 공공시행이 3곳 민간시행이 448곳에 해당하고 주택재건축사업의 경우 공공시행은 없고 민간시행이 53곳에 해당하며 도시환경정비사업의 경우 공공시행이 5곳 민간시행이 468곳에 해당함. 따라서 공공사업 시행시 인센티브(용도지역 변경, 건축물 층수완화, 구역지정 요건 완화, 용적률 완화, 기반시설 설치비용 지원 확대 등)제공으로 공공참여를 확대하여야 하며 공공이 사업 시행하는 지역을 향후 지구(구역)지정시 우선 고려하도록 하고 사업사업지구를 지정하여 공공이 사업 시행하고 점차적으로 확대하는 방안을 강구해야 할 것임.

> 대책 4-2
공공의 역할 및 지원 확대

공공의 역할 및 지원을 확대하는 방안으로 합리적인 비용 부담 기준의 정립이 필요하게 되므로 기반시설 비용 부담주체를 구분하여 사업지구 내 국지(폭 20m미만 도로, 소공원, 녹지 등) 기반시설은 수익자부담 원칙에 따라 조합이 부담토록 하고 광역기반시설(폭 20m이상 도로, 근린공원, 공공공지 등)은 공공에서 부담토록 함. 또한 현행제도에서 정비계획 수립 및 구역지정에 대해서 주민제안이 가능하도록 한 규정을 폐자하여 구청장이 직접 정비계획수립 및 구역지정입안을 하도록 함.

> 대책 4-3
정비사업 추진자금 용자 확대

현행제도에서의 공공지원은 추진위원회 운영비 용자만 가능하지만 조합 운영비까지 용자를 확대하는 방안이 입법예고 중이며, 용자확대방안으로 추진위 운영비, 조합 운영비, 설계비등 용역비, 세입자 대책비, 조합원 이주비까지 50% 용자해주는 방안을 추진하고 3년 이후에 용자금을 회수하고 도정자금 및 재정비 촉진 특별회계를 활용(1조 5,000억원)하는 도정법 및 조례의 개정이 필요함.

<현행 정비사업 추진자금-700세대 기준>

단위 : 억원

구분	추진위 운영비	조합 운영비	설계비등 용역비	세입자 대책비 조합원 이주비	공사비
소요 금액	5	17	20	370	1,400
조달 방법	정비업체 차입	시공자 차입 또는 금융기관 차입(시공자 보증)			분양대금

> 대책 4-4
정비사업 전문관리제도 개선

동의를 징구, 각종 인가 신청 등의 조합업무를 대행하고 지원하는 정비사업전문관리업의 현행제도를 개선하여 업무수행 능력을 강화하고 등록기준 및 관리감독제도를 개선하여 장기적으로 건설사업관리(CM) 수준으로 업무능력을 제고하도록 도정법 및 조례의 개정이 필요함.

구분	현행	개선
업무	<ul style="list-style-type: none"> • 조합 업무 대행 및 지원 - 동의서 징구, 각종 인가 신청 - 관련업체 선정 업무지원 - 사업시행·관리처분계획서 작성 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무수행 능력 강화
등록 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 자본금 : 5억원 이상(법인) • 전문인력 : 5인 이상 - 법무법인 등 협약 체결시 3인 • 시설기준 : 미비 	<ul style="list-style-type: none"> • 자본금 : 10억원 이상(법인) • 전문인력 : 5인 이상 상근 - 업무협약 체결 제한 • 사무실 확보 기준 마련
관리 감독	<ul style="list-style-type: none"> • 등록 취소 - 등록기준 3개월 이상 미충족시 • 등록제한 - 도정법 위반 형사 처벌시 : 2년 	<ul style="list-style-type: none"> • 등록 취소(추가) - 추진위(조합)와 계약없이 업무 수행시 - 일정기간 실적 없는 업체 • 등록 제한 : 2년 → 5년
공공 참여	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공사, 한국 감정원 인정 	<ul style="list-style-type: none"> • SH공사 등 추가 • 공공기관 참여 확대

> 대책 5-1
정비구역 지정요건 조정

재건축사업의 정비구역지정요건의 경우 노후도 2/3 이상 또는 다세대·다가구 밀집지역의 노후도 1/2이상인 현행규정을 합리적으로 조정하여 동별 노후도 산정을 면적기준으로 전환하여 면적대비 평균 노후도 기준을 적용토록 하고 다세대지역 완화규정 삭제가 필요하고, 재개발사업의 경우 정비구역지정요건은 노후도 60%이상, 호수밀도 60호/ha 이상, 과소필지 50%이상, 접도율 30%이하 중 2가지 요건을 충족해야하는 현행규정을 조정하여 노후도 기준을 재건축과 동일(2/3 이상)하게 하고 호수밀도 및 과소필지 기준을 삭제하고 접도율을 도로의 총길이 중 폭 6m미만 도로비율로 조정할 필요가 있어 이에 맞게 도정법 및 조례를 개정해야 할 것임.

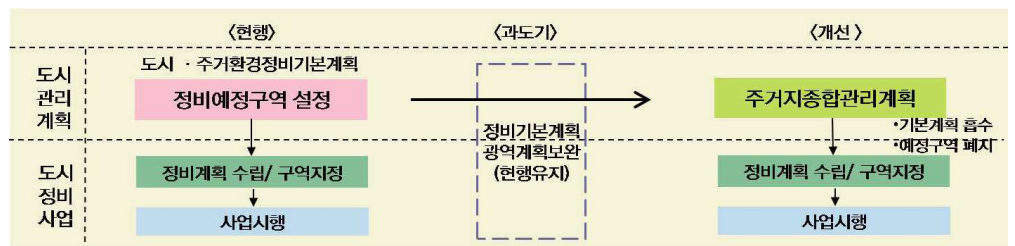
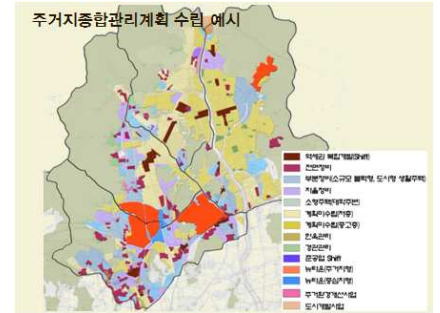
> 대책 5-2
양호한 주거지 보전관리제도 확립

양호한 주거지 보전관리를 위해 보전관리지역, 자율정비구역, 부분정비구역으로 구분하여 관리하는 제도를 확립하고, 경관협정의 경관협정, 건축기본법의 주민협정, 문광부 지원의 마을 만들기 등을 통하여 주민 참여 지원제도를 활성화 할 필요가 있음.



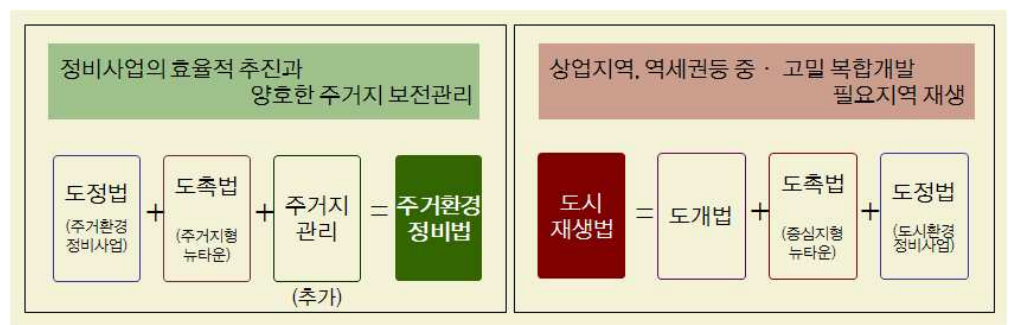
> 대책 5-3
주거지종합관리계획 수립

현행 도시 및 주거환경정비기본계획의 정비예정구역의 설정은 도시관리계획에 포함되어 있어 부동산투기조장 등의 문제점을 발생시키는 불합리성을 조정하여 기본계획을 포함하되 예정구역을 폐지시키는 주거지종합관리계획을 수립토록 함. 주거지종합관리계획의 내용으로는 재개발·재건축·뉴타운사업계획, 역세권 시프트 및 압축개발계획, 소형저렴주택 공급계획, 한강연접부 경관관리계획, 주거지 관리 및 주거유형 다양화계획 등을 포함하고 이를 추진하기 위해 법개정 및 주거지종합관리계획 수립 추진이 필요할 것임.



> 대책 5-4
도시정비·개발 관련법제 통합 개편

현행 도시정비 관련 법제는 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법, 도시재정비촉진을 위한 특별법으로 구성되어 있어 도시 정비 여건변화에 대응하기 어려운 면이 있음. 이에 정비사업의 효율적 추진과 양호한 주거지 보전관리를 위해 도정법의 주거환경개선사업과 도촉법의 주거지형 뉴타운과 주거지관리를 통합한 주거환경정비법을 제정하고, 상업지역·역세권 등 중·고밀 복합개발 필요지역의 재생을 위해 도시개발법과 도촉법의 중심지형뉴타운과 도정법의 도시환경정비사업을 통합하여 도시재생법을 제정할 필요가 있음.



다. 서울시 주거환경정책이 정비사업에 미칠 영향

지금까지의 정비사업의 현황을 살펴보면 기본계획을 수립하여 정비예정구역을 지정함으로써 체계적인 개발을 이루어 낼 수는 있었지만 부동산지가상승의 근원적인 요인으로 작용하게 되었고, 일률적인 공동주택개발로 인해 도시경관 및 주택유형의 다양화를 이끌어내는데 한계를 보였고, 조합원의 사업성위주의 개발됨에 따라 거주민 재정착률을 높이는 데는 실패했다고 볼 수 있다. 이에 따라 정비사업의 여러 문제점들이 부각되어 논쟁을 불러일으켰고 정비사업의 제도변화에 대해서 압박이 가해질 수밖에 없었다.

이에 따라 서울시에서는 2020 도정기본계획을 수립할 시점에 기존의 문제점들을 해결할 수 있는 제도를 마련하게 되고 이를 반영한 주거환경개선정책이 수립되게 된다. 서울시의 주택정책이 전국의 주택정책을 끌고 가는 견인차역할을 하고 있는 상황에서 서울시가 이번에 발표한 주거환경개선정책은 기존의 정비사업의 패러다임을 바꾸어 놓는 획기적인 정책이 아닐 수 없다.

서울시 주거환경개선정책이 시장에 미칠 영향을 몇 가지 살펴보면 다음과 같다.

• **저렴한 주택공급확대 및 다양한 주거유형의 도입**

저렴한 주택공급확대방안으로 기숙사형/원룸형, 역세권 중고밀 주택, 도시형 생활주택, 부분 임대형/가변형 아파트, 소규모 블록형 제도 등을 추가적으로 시행하도록 하는 사항으로 부분임대형 아파트, 도시형생활주택, 소규모 블록형주택은 정비사업에 도입되는 제도임. 이는 아파트개발위주의 정비사업에 있어서 주택유형을 다양화하여 다양한 수요자를 충족시키고자 하는 것으로 역세권, 대학가, 구릉지 및 저층밀집구역에서 도입될 것이고 아파트개발이라는 정비사업의 통상적인 개념을 바꾸어 가기 시작하고, 소규모 블록형 주택, 결합개발 및 경관설계를 통해 도시경관이 차츰 바뀌어갈 것임.

• **정비사업의 시행방식개편 및 공공의 역할 증대**

지금까지 정비사업에 있어서 아파트브랜드와 재산가치의 상관관계로 인해 주로 공공적인 성격을 띤 사업임에도 주로 민간방식으로 사업이 시행되었음. 그렇다 보니 사회적인 부조리 및 불합리성 등이 나타나게 됨으로 인해 공공이 사업시행에 참여하면 인센티브를 주는 방식을 제도화하고 구청장이 직접 정비계획을 수립하도록 하고자 하는 사항임.

정비계획수립을 구청장이 수립하고 공공에서 사업을 시행함으로써 주택공급정책에 부합하는 계획이 수립될 수 있고 나아가 사업의 기간도 줄일 수 있어 제도적으로는 합리성이 있지만 업체들간의 수주방식 변화 등 민간시장경제에서 미치는 여파는 상당히 크게 작용될 것임.

• **주거지종합관리계획 수립 및 정비예정구역 폐지**

정비예정구역이 설정됨으로 인해 부동산투기를 조장하는 등의 문제점이 있어 주거환경 정비사업을 5대 권역(도심권, 동남권, 동북권, 서남권, 서북권)별로 묶어 종합적으로 주거환경개선사업을 시행하는 사항으로 획기적인 정책변화라고 볼 수 있음.

이는 기존의 정비예정구역을 토대로 형성된 업체간의 수주방식 변화 및 주민들이 가지고 있던 정비사업의 개념변화를 가져오게 될 것이며 나아가 수도권 및 전국의 정비사업 정책변화에도 영향을 줄 것임.

• **도시정비·개발 관련법제의 통합 개편**

선진해외에서는 정비사업이 도시재생이라는 포괄적인 법제아래서 운영되고 있으나 우리나라는 아직 도시재생사업단을 창립하여 도시재생법을 만들어 법제화하려는 초기단계에 와 있는 실정임. 이에 도정법의 주거환경개선사업과 도축법의 주거지형 뉴타운과 주거지관리를 통합하여 주거환경정비법을 만들고, 도시개발법과

도축법의 중심지형뉴타운과 도정법의 도시환경정비사업을 통합하여 도시재생법을 만들 필요성이 대두됨.

이러한 법제의 개편으로 주거지관리 및 상업지역·역세권의 복합개발을 가능하게 될 것이나 도정법이 2003 년도에 제정되어 지금까지 변천하면서도 아직 제도적으로 미흡한 점이 많이 있는 것을 감안하면 새롭게 제 정되는 주거환경정비법과 도시재생법이 제도적으로 정착되어 정립되기까지는 다소 시간이 걸릴 것이라 봄.

또한 이러한 법적·제도적 변화에 따라 정비사업의 시장은 많은 변화를 초래하게 될 것임.

상기에서 살펴본바와 같이 서울시의 주거환경개선정책이 정비사업의 시장에 많은 변화를 가져올 것이며 제 도가 확립되기까지는 정비사업의 시장에서 많은 혼선이 야기될 것으로 보임.



Main Theme :
The New Stream and Change
of Renewal Project

정비사업의 새로운 변화와 흐름

■ 맺음말

맺 음 말

가. 요약

앞에서 살펴본 바에 같이 현 정부에서는 주택시장의 침체에서 벗어나 경기활성화를 도모하기 위한 방법으로 정비사업의 활성화를 추구해가고 있으며, 이로 인해 도정법 및 도촉법의 개정이 나타나고 그 내용으로 들어가면 안전진단절차를 간소화, 조합설립요건의 완화, 동의서 징구방식의 간소화, 토지거래를 활성화하는 등의 사항으로 정비사업을 활성화를 이루어내고자 하는 사항도 있지만 구청장이 직접 정비계획을 수립하고 공공이 사업시행하는 것을 권장하기 위해 인센티브를 제공하는 등의 시장변화를 초래하는 사항도 다수 포함되어 있음을 알 수 있다.

이로 인해 민간위주의 정비사업주도권이 공공위주로 전환되어 갈 것이며 그에 따라 시장도 변화해 갈 것이므로 새로운 제도의 변화에 맞추어 대응하는 전략을 수립해야 할 것이다.

또한 서울 및 수도권에서 도시경관계획이 이슈로 떠오르고 있고, 주거유형의 다양화 및 광역적이고 거시적인 관점에서의 정비계획을 수립하기 위해 자치구별로 가이드라인을 수립하려고 하고 있는 경향이 나타나고 있다. 한 예로 고덕택지개발지구내 재건축단지를 대상으로 당사가 용역을 수행한 『고덕택지지구 재건축 정비계획 디자인가이드라인』을 들 수 있다. 이는 정비사업을 수행함에 있어 개별단지로 기반시설이 설치되고 도시경관에 통일성을 부여하기 힘든 부분을 통합적으로 정비계획 가이드라인을 수립함으로써 조화로운 도시경관을 창출하고 기반시설을 효율적으로 설치할 수 있게 되는 것이다. 이제는 이러한 디자인가이드라인이 압구정아파트지구 및 개포택지개발지구에서도 수립하려는 움직임이 나타나고 있어 새로운 정비사업의 트렌드로 부각될 수도 있다.

그리고 정비사업의 가장 큰 변화의 바람을 가져오는 것은 역시 서울시 주거환경개선정책일 것이다.

앞에서 살펴본바와 같이 저렴한 주택공급확대, 주거유형의 다양화, 공공의 정비사업시행방식 확대, 주거지종합관리계획수립, 정비예정구역의 폐지, 도시정비·개발 관련법제의 통합 등은 단순한 정비사업의 변화를 가져오는 정도가 아니라 정비사업의 패러다임까지 바뀌어 질 수 있는 많은 내용과 변화를 담고 있다. 이러한 변화는 곧 제도로써 정착되어 질 것이며 정비사업의 시장의 큰 변화를 초래하게 될 것이다. 이러한 정비사업의 변화를 직시하고 사전에 대응하는 것이야말로 새로운 변화에 적응하는 가장 현명한 처사일 것이다.

나. 참고문헌

정비사업의 동향

- 도시재생정책의 국제비교 연구, 서울시정개발연구원, 2006.
- 서울정책 FOCUS, 서울시정개발연구원, 2007.

정비계획 가이드라인의 이해

- 고덕택지지구 재건축 정비계획 가이드라인, 강동구, 2009.

서울시 주거환경개선정책의 이해

- 서울시 주거환경개선정책 공청회 자료, 서울시, 2009.



Focus- On :
HAUD Works

HAUD Works

- 정비사업 준공 주요 PJ
 - 영동1단지 공동주택재건축 정비사업
 - 용산구 동부이촌동 공동주택재건축 정비사업
- 정비사업 분양 주요 PJ
 - 반포주공2단지 공동주택재건축 정비사업
 - 가재울뉴타운3구역 주택재개발 정비사업
- 정비사업 실행 주요 PJ
 - 고덕3단지 공동주택재건축 정비사업
 - 안양진흥아파트 공동주택재건축 정비사업

준공 PJ

영등저지 공동주택재건축 정비사업
용산구 동부이촌동 공동주택재건축 정비사업



영등저지 공동주택
재건축 정비사업
서울시 강남구 역삼동 일원
대지면적/ 33,504㎡
연면적/ 130,700㎡



용산구 동부이촌동 공동주택
재건축 정비사업
서울시 용산구 이촌동 430번지외 2필지
대지면적/ 46,114.90㎡
연면적/ 193,954.86㎡

분양 PJ

반포 주공2단지 공동주택재건축 정비사업
가재울 뉴타운3구역 주택재개발 정비사업



반포 주공2단지 공동주택
재건축 정비사업
서울시 서초구 반포2동 18-1외 32필지
대지면적/ 133,060.00㎡
연면적/ 540,103.11㎡



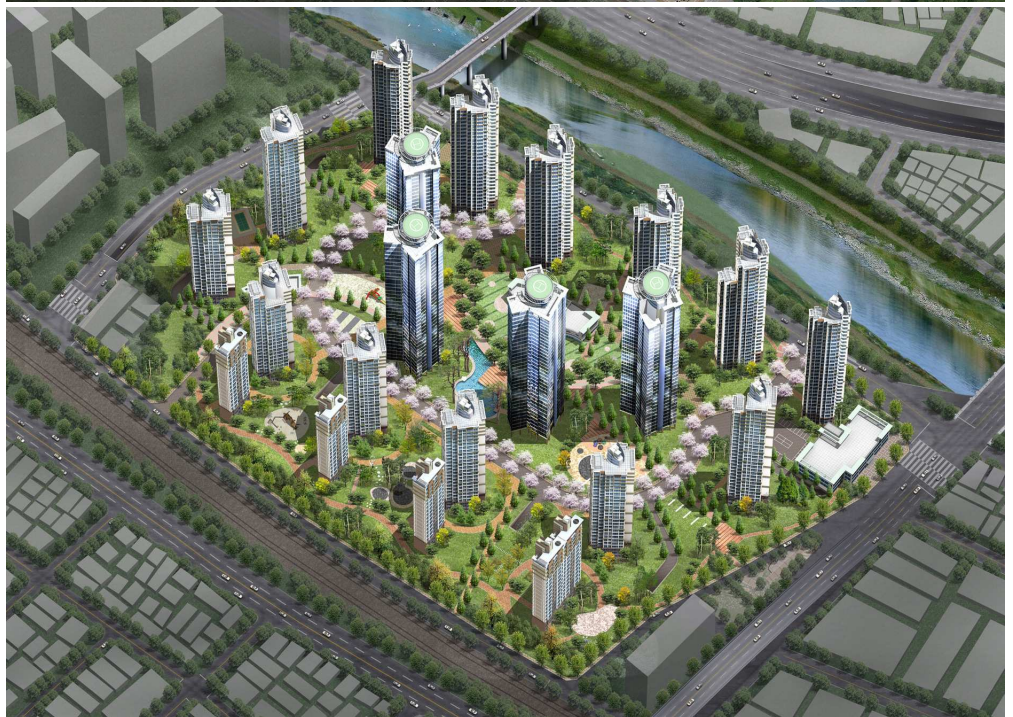
가재울뉴타운 제3구역
주택재개발 정비사업
서울시 서대문구 북가좌동 114 일대
대지면적/ 42,327.00㎡
연면적/ 152,642.25㎡

실행 PJ

고덕 주공3단지 공동주택재건축 정비사업
인양동 진흥아파트 공동주택재건축 정비사업



고덕 주공3단지 공동주택
재건축 정비사업
서울시 강동구 상일동 일원
대지면적/ 175,158.30㎡
연면적/ 649,311.66㎡



인양동 진흥아파트 공동주택
재건축 정비사업
경기도 안양시 만안구 인양동 97-3번지 일원
대지면적/ 96,208.00㎡
연면적/ 366,007.69㎡

H A U D R E P O R T no. 18

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. 한지방식에 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
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제

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 ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 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.



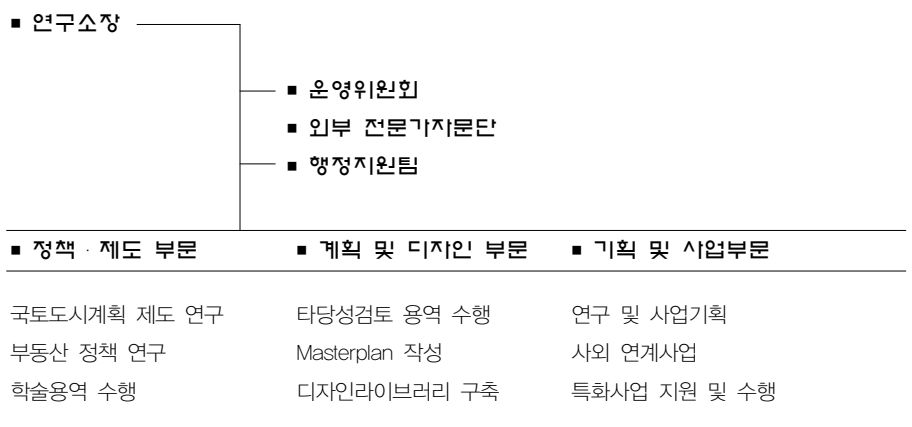
Our Role 역할

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