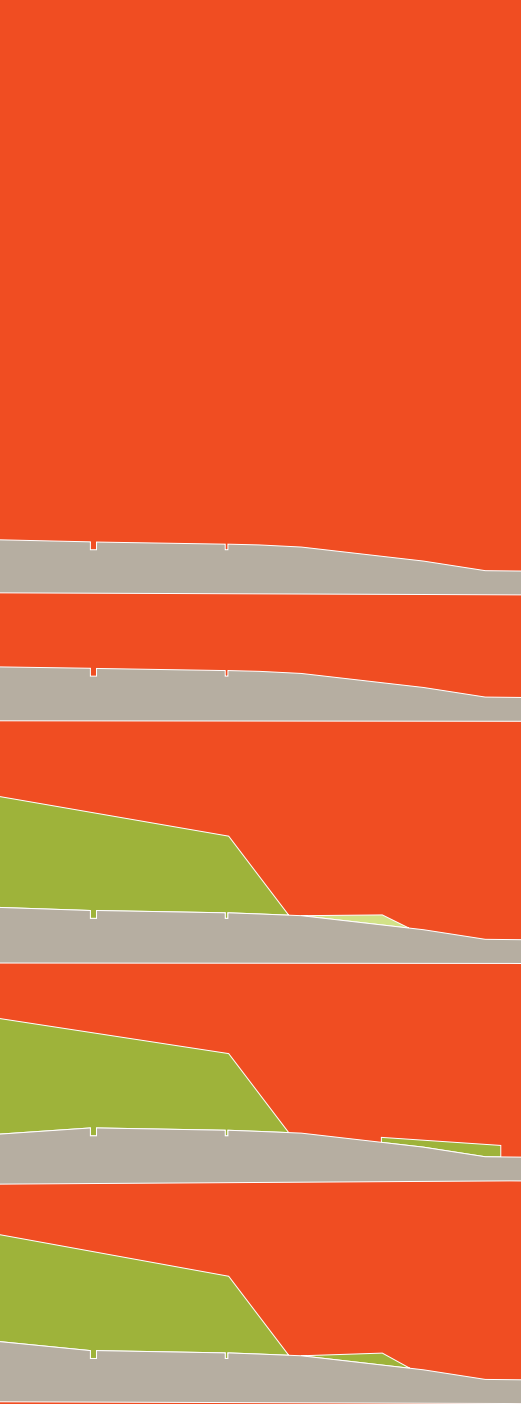


HAUD REPORT NO. 45

HAUD  
HAUDBEOKI



**HAUD co.Ltd.**  
**PMC HAUD co.Ltd.**

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS\_  
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea  
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610  
[www.haud.co.kr](http://www.haud.co.kr)

# CONTENTS

2016. 09. HAUDREPORT no.45

housing & site planning architecture urban design

## Main Theme

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

## 기성시가지 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 운영실태와 문제점에 대하여

<b>A</b>	<b>머리말</b>	003
<b>B</b>	<b>특별계획구역의 이해</b>	
	B01 특별계획구역이란?	009
	B02 세부개발계획 역할 및 진행절차	012
<b>C</b>	<b>특별계획구역 운영방식</b>	
	C01 특별계획구역 시행방식	019
	C02 특별계획구역 수립방식	026
<b>D</b>	<b>서울시 지구단위계획 및 특별계획구역 지정현황</b>	
	D01 서울시 지구단위계획 지정현황	031
	D02 서울시 특별계획구역 지정현황	034
	D03 통계자료 분석을 통한 시사점	039
<b>E</b>	<b>특별계획구역 사례 분석</b>	
	E01 사업시행 성공사례	044
	E02 사업시행 실패사례	059
	E03 사례 분석을 통한 시사점	067
<b>F</b>	<b>맺음말</b>	069
	<b>별첨</b> 서울시 특별계획구역 미시행 구역	073
<b>G</b>	<b>HAUD Works</b>	
	G01 당선 PJ 전주만성 B-2BL 공공임대 아파트 기본설계 기술제안	095
	G02 수주 PJ 의왕장안지구 도시개발사업구역 A3BL 공동주택 신축공사	096
	G03 부평테크시티 신축공사	097
	G04 하남시 미사강변도시 중심상업지구 7BL 오피스텔 신축공사	098
	G05 인천마전동 오피스텔 신축공사	099
	G06 진행 PJ 한강로 2가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신축공사	100

## Focus - On

HAUD Works



2016. 09. HAUDREPORT no.45



**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning  
area in established urban district planning  
area and problems of that area

**A**

**머리말**



## Main Theme

# 기성시가지 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 운영 실태와 문제점에 대하여

## A. 머리말

서울시는 과거 급속히 증가된 인구의 보금자리 마련을 위해 무수히 많은 개발사업과 개발을 전제로 한 계획들로 인한 여러 가지 과정을 겪어왔다. 2008년 금융위기는 이후 부동산 경기의 급속한 침체로 이어지며 개발을 전제로 그간 수립되었던 많은 계획들을 되돌아보는 시간을 우리에게 준 듯하다.

현재 서울시는 재개발 등 정비(촉진)사업, 택지개발, 도시개발사업 등 도시계획사업에 의한 직접적이며 적극적인 방법에 의한 개발이 많이 이루어졌다. 하지만 도시공간 전체가 이러한 사업으로만 채워질 수는 없다. 현실적으로 기성 시가지 대부분의 공간은 개인이나 기업에 의한 개별적인 신축행위에 의하여 형성되었다고 보아야 할 것이다. 이러한 사적인 이윤추구 행위는 개개인의 한정된 정보와 구상을 바탕으로 이루어지기 마련이다. 이러한 민간의 움직임을 그들의 이윤추구 행위에 공공의 이익을 추가하고, 도시를 체계적으로 유지·관리하고자 지리적 인문·사회적으로 '특별한' 곳을 지정하는 것이 특별계획구역이란 제도이다.

하지만 현재 서울시의 특별계획구역은 그 이름처럼 특별하지 않은 것으로 보인다. 공공의 명확한 목적, 민간의 명확한 사업성 분석없이 단지 대규모 개발사업의 명목아래 무분별하게 지정된 특별계획구역은 구역 내 토지 등 소유자의 재산권 침해라는 문제로 이어졌고, 이러한 현상은 과거 특별계획구역제도가 제대로 정착하지 못했던 시절보다 현재에 와서 더욱 두드러지게 드러나는 듯하다. 허나, 대규모 개발로 인한 지역 활성화 등 여러 가지 긍정적인 측면이 있는 것도 사실이다.

금회 연구에서는 이렇듯, 서울시 내 지정된 지구단위계획구역 내 특별계획구역들에 대한 사업진행현황 등 현안을 진단해보고, 특별계획구역 제도가 그 취지에 맞게 나아갈 수 있는 방향을 고민해 보고자 한다.







**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

**B**

**특별계획구역의 이해**

**B01 특별계획구역이란?**

**B02 세부개발계획 역할 및 진행절차**



Main Theme

## B. 특별계획구역의 이해

### B01. 특별계획구역이란?

▶ 특별계획구역의 정의

특별계획구역은 지구단위계획구역 내 일정규모를 지정하여 목적에 부합하는 건축적 프로그램에 따르는 개발을 유도하기 위해 도입된 수단이다. 지구단위계획수립지침에 따르면 특별계획구역은 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획을 수립하는데 상당한 기간이 소요될 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때 별도의 계획안을 만들어 지구단위계획으로 수용하는 구역이라고 정의하고 있다. 특별계획구역의 개념은 1983년 잠실 신시가지 도시설계 과정에서 대규모 나대지의 개발을 통제하기 위한 목적으로 사용되면서 이후 1992년 건축법 개정과 함께 ‘특별설계구역’으로 유사한 제도가 도입되었다.<sup>1)</sup> 특별설계구역은 대규모 건축물에 대한 공개공지를 확보하여 공공환경개선을 유도하기 위한 수단으로 도입되었으며 차후 인센티브 제도를 보장하고 기부채납제도 등을 도입하며 민간의 대규모 개발예정지를 관리하는 수단으로 변화되어 운영하였다. 2000년 이러한 제도는 지구단위계획제도가 상세계획제도와 통합되며 ‘특별계획구역’으로 변경되었다. 도입배경에서 볼 수 있듯이 특별계획구역은 대규모 개발예정지에서 공공성 확보와 관리수단으로 도입되었다 할 수 있다. 관리를 목적으로 하는 지구단위계획구역에서 일정지역을 개발예정지로 계획하거나 사업시행이 예정되어 있을 시 특별계획구역을 수립하여 계획·관리한다.

[특별계획구역제도의 변천]

구분	1983년~1992년 특별사업구역	1992년~2000년 특별설계구역	1996년~2000년 특별설계단지	2000년~현재 특별계획구역
법적 근거	건축법8조2항	건축법 시행령 109조	도시계획법 제20조	국토계획 및 이용에 관한 법률 제4절 지구단위계획
대상 지역	도시설계구역 내, 도심부 또는 간성가로변으로 면적 15,000㎡ 이상	도시설계지구 내, 도시계획구역 내, 도시설계가 필요한 지역	상세계획구역 내 택지개발예정지구 재개발구역 토지구획정리사업 시행지구, 시가지 조성사업 시행지구, 철도역 중심반경 500m 이내	지구단위계획구역 내 정비지구, 택지개발예정지구, 개발가능지구 등
지정 기준	사업계획이 구체화되지 않은 대규모 단일필지	공공사업 시행이 필요한 경우, 특별한 건축계획을 수행하려는 경우	하나의 대지에 복합적 개발을 하려는 경우, 지형상 입체 계획이 필요한 경우 등	지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위해 개발이 필요한 경우

1) 서울시 지구단위계획 특별계획구역제도의 유형별 공공성 증진방안 연구(서울시정개발연구원, 2004)

현재 법안에서 특별계획구역은 별도로 명시되어 있지는 않으나 관련 법적 근거로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의 2 (지구단위계획의 수립) 제4항 지구단위계획구역에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정 부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세 정도 등을 따로 정할 수 있도록 할 것이라 명시되어 있다. 특별계획구역은 지구단위계획 수립 시 구역이 지정되며 이후 대체로 사업 시행예정 시 주민제안을 통한 세부개발계획안이 작성되어 지구단위계획이 결정 또는 변경된다. 특별계획구역은 법에 따라 지구단위계획 결정 고시일로부터 5년의 효력기간을 갖는다. 효력기간동안은 구역 내 개별건축행위는 계획에 따라 제안되며 세부계획이 수립되지 않고 구역지정만 있을시 5년 후 구역을 실효된다. 특별계획구역은 「지구단위계획 수립지침」 상에 따라 운영되며 지구단위계획과 동일하게 용도지역조정, 건폐율 계획, 용적률 계획, 높이 계획, 용도계획, 건축배치 계획, 공공공간 확보계획, 교통처리계획 등 부분별 계획을 수립한다.

[관련법률 상의 특별계획구역 조항]

[국토의 계획 및 이용에 관한법률]		[지구단위계획 수립지침]	
제4절 지구단위계획		제15절 특별계획구역	
제2조 정의	지구단위계획의 정의	3-15-1	특별계획구역의 정의
제49조	지구단위계획의수립 :지구단위계획 시 고려사항		
제50조	지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정		
제51조	지구단위계획구역의 지정 등 :도시지역 및 비도시지역의 지정대상	3-15-2	특별계획구역의 지정대상
제52조	지구단위계획내용		
제53조	지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군 관리계획결정의 실효 등	3-15-3	순차개발을 위한 특별계획구역 기준
제54조	지구단위계획구역에서의 건축 등	3-15-4	특별계획구역의 작성절차
		3-15-5	특별계획구역 결정절차

▶ 지정기준 및 목적

기성 시가지 내 특별계획구역은 개발 시 주변 환경에 큰 영향을 미치는 핵심지역에 지정되며 이 구역을 관리하는 수단으로서 그 의미를 갖는다. 지정규모는 주변지역에 파급 영향을 줄 수 있는 규모로 소필지 밀집지역의 경우 3천㎡이상, 나대지 및 이전적지 경우 5천㎡이상으로 지정하고 있다. 구역지정 시 건물의 노후도 등을 고려하여서 사업시행 가능성이 높은 지역을 선정하도록 되어있다. 정비기본계획이 되어있지 않은 지역 중 주택 재건축, 재개발 정비사업으로 개발을 하고자 하는 지역을 선정하며 주거지 내부, 입접지역, 이면부 등을 지정하는 것을 지양한다. 그 지정목적을 살펴보면 크게 다음과 같이 정리 될 수 있다.

- 전략적으로 중요한 지역의 공익 목적 달성을 위한 수단으로 운영
- 지역적 맥락에 부합하는 동시에 유지·발전시킬 수 있는 개발 유도를 목적으로 운영
- 노후 및 불량 건축물이 밀집하거나 나대지, 과소필지 등을 관리를 위한 수단으로 운영
- 하나의 대지 내 여러 동의 건축물과 다양한 용도 등 대규모 복합개발유형
- 구역 계획안 작성이 상당기간 소요되어 충분한 시간을 가질 필요가 있는 경우 구체적 계획을 유보할 수 있는 유보적 성격으로 운영
- 일반화되기 어려운 특수목적의 기능을 도입하는 경우
- 장기전세주택 등 시책사업 추진을 위한 수단으로 운영

▶ 운영실태

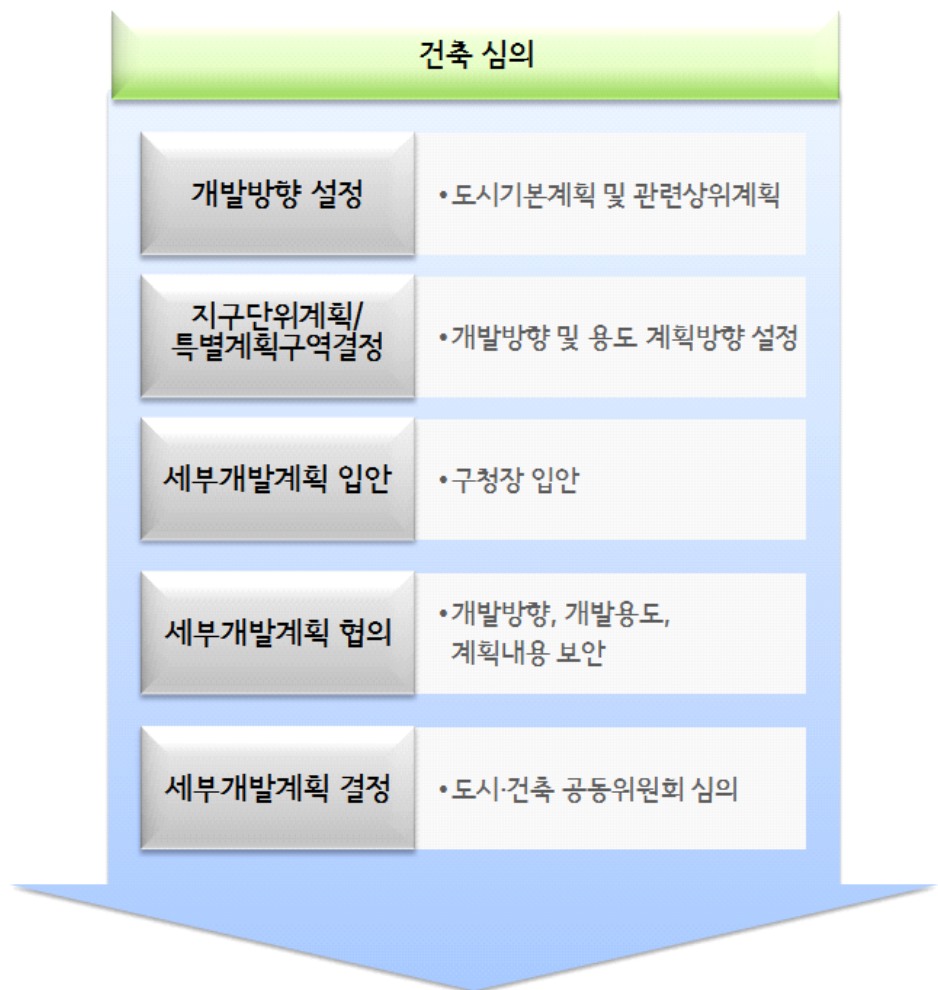
2016년 현재 서울시 내 수립된 335개의 지구단위구역 중 특별계획구역은 524개소이나 2000년 이래 세부개발계획이 수립되었거나 사업이 시행된 특별계획구역은 154개소로 전체의 29%에 불과하다. 지구단위계획이 시행된 이래 특별계획구역은 위에서 언급한 특별계획구역의 지정목적과는 다르게 단일한 목적으로 이용되어진 것으로 보여 진다. 대다수의 시행된 특별계획구역의 목적이 민간의 대규모 개발을 허용하는 수단 활용되어 왔으며 특히 민간사업 중심의 제도시행에 따라 제도의 본 취지인 중심지 및 대규모 개발지의 공공성 달성이 제대로 실현되지 못한 것으로 보인다. 다만, 대규모 나대지 개발관리수단으로 운영되는 부분과 구체적 계획의 유보적 성격으로 활용된 것은 사실이나, 이 또한 대부분 장기 미집행 특별계획구역으로 주민들의 재산권 침해의 원인이 되고 있다.

## B02. 세부개발계획 역할 및 진행절차

지구단위계획 작성단계에서의 특별계획구역은 지정목적과 개발방향 및 공공성 확보를 중심으로 계획하며 세부계획을 세부개발계획 시 수립하도록 유도할 수 있다. 지구단위계획 결정 이후 특별계획구역의 사업시행 계획 시 시행단계에서 개발조건 및 완화대상 등을 구체적으로 협상하고 내용 지침으로 상세히 계획하도록 한다. 이러한 협의와 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 특별계획구역의 세부개발 계획을 결정하여 고시한다.

세부개발계획은 지구단위계획과의 정합성을 기준으로 개발용도 등과 같은 세부사항을 지역주민, 제안자 등과의 합의를 통해 개발방향을 설정한다. 이후 이를 바탕으로 건축물, 외부공간, 주변과의 관계에 관한 특별계획구역의 지침 분석하고 이러한 지침을 통하여 창의적인 건축계획의 유도를 위한 현상설계안의 구상한다. 이러한 건축계획 안은 지침의 세부적인 사항이 시행된 예시 안을 보여주게 된다. 이와 같은 단계를 통해 개발방향의 적절성, 지침의 합리성, 건축계획의 창의성, 세부개발계획의 공공성을 판단하도록 한다.

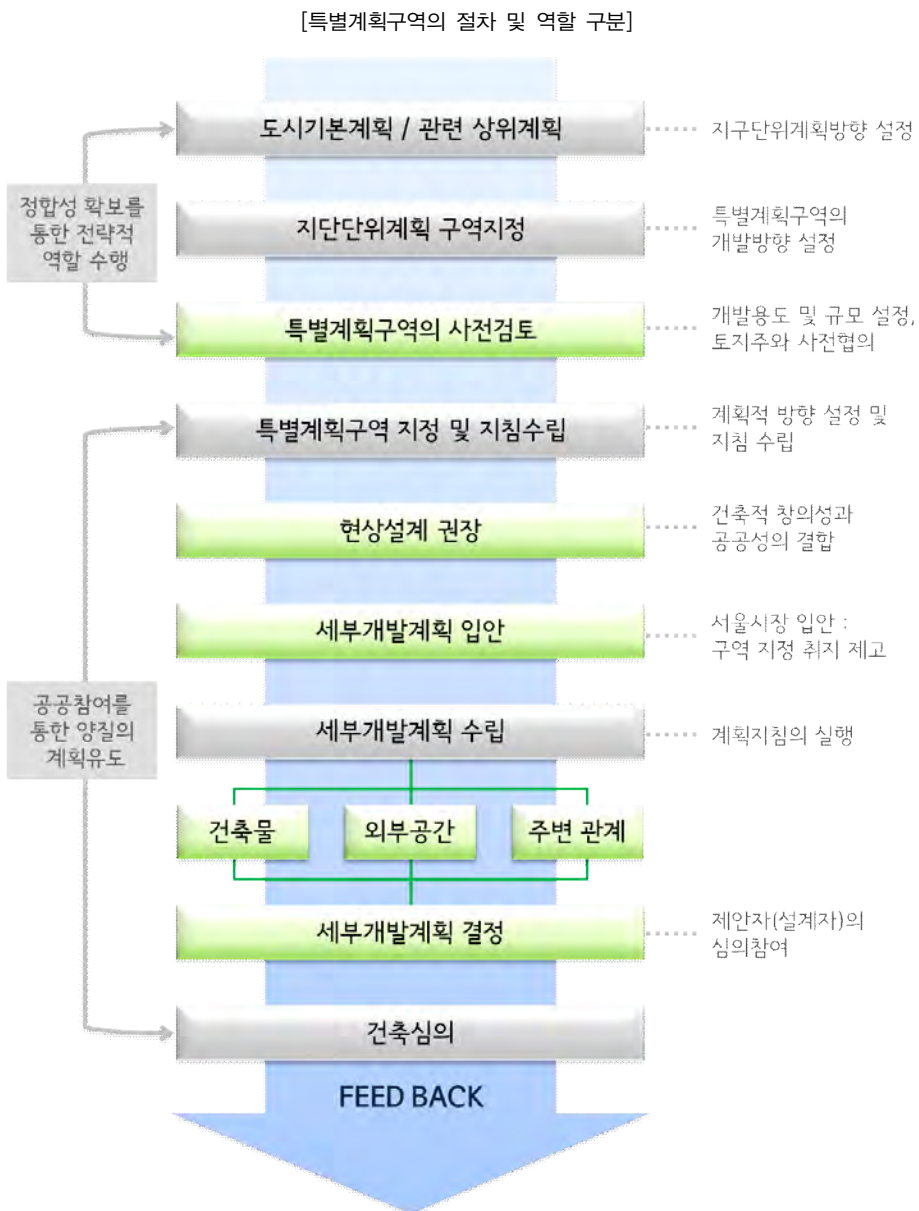
### ▶ 세부개발계획 수립과정



▶ 부문별 세부개발계획

부문별 계획수립기준은 공공성을 확보하고 지구단위계획의 수립기준을 준용하되 특별계획구역에 대하여 지침을 일부 완화하거나 추가하여 별도로 정하도록 한다. 세부개발계획의 주요 부문은 용도지역조정으로는 기반시설 확보계획 기준으로 따르고 필요한 경우를 제외하고는 1단계 조정을 원칙으로 한다. 용도지역 조정 시 단계에 따라 기부채납 비율이 달라지며 이러한 기준은 지구단위계획수립지침에 따라 운영된다. 그 외로는 건폐율, 용적률, 높이, 용도, 건축배치, 공공기여를 통한 공공공간 확보, 교통처리 계획 등이 있다.

세부개발계획의 역할



(1) 개발방향의 설정

중전 특별계획구역의 경우 개발방향, 개발규모, 개발용도, 계획지침 등에 대해서는 지구단위계획 수립 절차를 통해 일괄적으로 결정되어 개발의 당위성을 확보하는데 한계가 있고, 실제 지침 작성시 토지주와 마찰 등을 예상하여 다소 공공의 명확한 목표를 인식하기 어려운 부분이 있다. 민간 중심의 특별계획구역의 개발형태를 살펴볼 때 공공과 제안자간의 의견차이가 상당부분 있는 것으로 분석된다. 이는 개발의 진행시 지역주민과 제안자간의 의견에 대한 사전조율이 중요하다고 볼 수 있다. 특별계획구역지침 수립시 공공과 제안자의 갈등이 첨예하게 대립되는 개발규모 및 개발용도의 설정에 대해 상호 사전협의를 거침으로써 세부개발계획 수립과정에서는 구체적인 건축계획의 조율에만 한정하여 공공성 및 사업성 제고방향으로의 진행이 필요하다.

특별계획구역의 개발방향은 상위계획과의 정합성에 따라 결정된 지구단위계획의 방향으로 진행하며, 특히 지구단위계획구역의 계획목표 달성을 위해 전략적 기능을 수행하는 역할을 담당한다. 따라서, 특별계획구역의 구역지정시 상위계획의 개발방향에 부합하는 명확한 목표설정이 필요하고 이를 실행하기 위해서는 특별계획구역에 대한 사전검토과정을 통해 개발방향 및 용도에 대한 사회적 공감대 형성을 도모하고 구역 지정시 지정권자는 토지주와 충분한 사전조율을 통해 상호 합의된 목표설정의 과정이 필요하다.

(2) 특별계획구역의 지침

세부개발계획의 수립과정에서는 사전에 논의한 계획적 방향 설정과 그에 따른 지침수립의 과정을 특별계획 구역 지정단계에서 거치게 된다. 다만, 특별계획구역의 개발계획이 확정되기까지 세부지침 수립을 유보하더라도 건축계획의 수립에 필요한 계획적 방향의 제시는 필요하다. 다만, 현상설계(안) 분석시 공공이 요구하는 일관된 건축계획의 수립을 유도하기 위해서는 지침수립의 개선이 요구된다. 용도와 규모는 도시계획 결정사항으로 사전에 결정되므로 건축물, 가로, 가로 전면부 등 공간을 구성하는 물리적 계획의 유치와 범위에 중점을 둔 도시건축의 관리수단에 집중이 요구되며 이는 양질의 건축계획과 직접적인 관련성이 있기 때문에 기존의 서술형 지침(가이드라인) 뿐만 아니라 가이드라인을 도식화하고 형태를 제시하는 지침(저층부 형태 및 용도, 가로 등 공공성과 관계된 사항)의 작성이 필요하다. 이는 공공이 요구하는 건축계획의 방향을 건축가에게 적극적으로 제시하여 도시계획과 건축계획의 간극을 줄일 수 있는 방안이 될 것이다.

또한 공공을 대신하여 형태적 지침의 제안 및 세부개발계획 과정에서 행정공무원이 부족한 계획적 측면에 대해 검토 및 자문역할을 수행하며 세부개발계획 결정시 초기의 계획적 의도가 잘 반영될 수 있도록 심의를 보좌할 수 있는 제도적 보완장치가 필요하다. 현재 정비구역 및 공공건축물에 대해 시행하고 있는 서술형 공공건축가 제도를 기존의 참여 대상 및 범위를 확대하여 특별계획구역 지정에 따른 계획적 방향, 현상설계(안)의 선정, 세부개발계획 수립 및 결정시 참여하도록 함으로써 계획의 질적 제고와 계획의 일관성을 유지하는 것을 더욱 공고히 해야 할 것이다.



(3) 세부개발계획의 결정

일반적으로 세부개발계획의 결정은 토지이용에 관한 사항(개발용도의 사전 결정 등)은 관련 심의에 의해 기결정된 내용을 수용하고 새롭게 조성되는 건축물에 대한 사항(가로변 저층부의 형태 및 용도 등), 가로와 건축물과의 관계(건축선 및 공개공지, 공공보행통로 등), 주변과의 관계(입지적, 경관적 사항 등)에 한정되어 진행된다.

특히 공공은 제안자로 하여금 건축물에 대한 형태, 입면, 재료에 대한 의견과 저층부 건축물에 대한 용도에 관해서 상위계획에 부합할 수 있도록 건축계획을 유도하고, 외부공간에 대한 보행자의 접근성, 개방성 등의 제고를 위해 건축선의 변경 및 관련된 공지 계획, 공공보행통로 등의 계획이 심도있게 검토되어 건축계획의 취지를 도모할 수 있도록 세부개발계획을 결정한다. 또한, 인접한 주변지역 건축물들과의 관계 등 주변과의 조화로운 경관계획을 위해 세부적이고 구체적인 의견에 따라 제안자는 이를 계획적으로 적극 반영하여야 한다. 이후 진행되는 건축심의에서도 사전 도시·건축공동위원회에서 검토대상인 건축물의 형태, 배치, 공지 등에 관한 계획이 세부적으로 검토하여 심의내용이 상호 중복되지 아니하게 결정하여야 할 것이다.

이러한 계획의 결정시 일관성 유지를 위해서는 특별계획구역 세부개발계획에 대한 심의기준의 작성이 필요하다. 건축심의의 경우 일반건축물 심의기준, 공동주택 심의기준, 에너지절약 설계기준, 초고층 건축물 설계기준 등과 각 자치구별 건축심의 기준이 별도로 작성되어 운영되고 있고, 용도별·규모별·결정권자별로 계획가가 초기에 준수하여야 할 내용을 포함하고 있으며 심의시 그 적절성 여부를 판단할 수 있는 체크리스트 작성을 통해 객관적이고 공정한 심의가 가능하도록 운영하고 있으나, 지역별로 운영하는 방식이 조금은 다르다. 따라서, 건축계획을 도시계획으로 결정하는 특별계획구역의 일관성 있는 계획결정을 위해 건축물에 관한 사항, 외부공간의 연계성, 주변과의 관계 등에 대해 좀 더 면밀한 체크리스트와 심의기준 마련이 필요하다.

특별계획구역은 현상설계 등에 의해 창의적인 건축계획안을 작성하여 세부개발계획을 수립함에 따라 사업 주체 및 계획가가 도시건축공동위원회에 참석하여 계획안에 대한 설명을 직접할 필요가 있다. 건축심의의 경우 건축가가 심의시 직접 참여하여 건축계획의 의도를 설명할 수 있는 기회를 가짐으로써 건축적 개념을 유지할 수 있는 제도적 장치가 있는 반면, 특별계획구역의 경우 건축계획안이 세부개발계획의 근간임에도 불구하고 민간참여가 배제되고 있는 상황임으로 현상설계를 거친 특별계획구역의 세부개발계획은 심의시 계획의도가 유지될 수 있도록 건축심의처럼 참여의 기회를 부여하는 것이 바람직하다. 그리하여 주민과 제안자, 공공간의 합의점을 찾고 상호보완함으로써 주민과 공공이 함께 필요로 하는 계획안의 완성이 중요하다.





**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area



**특별계획구역 운영방식**

**C01 특별계획구역 시행방식**

**C02 특별계획구역 수립방식**

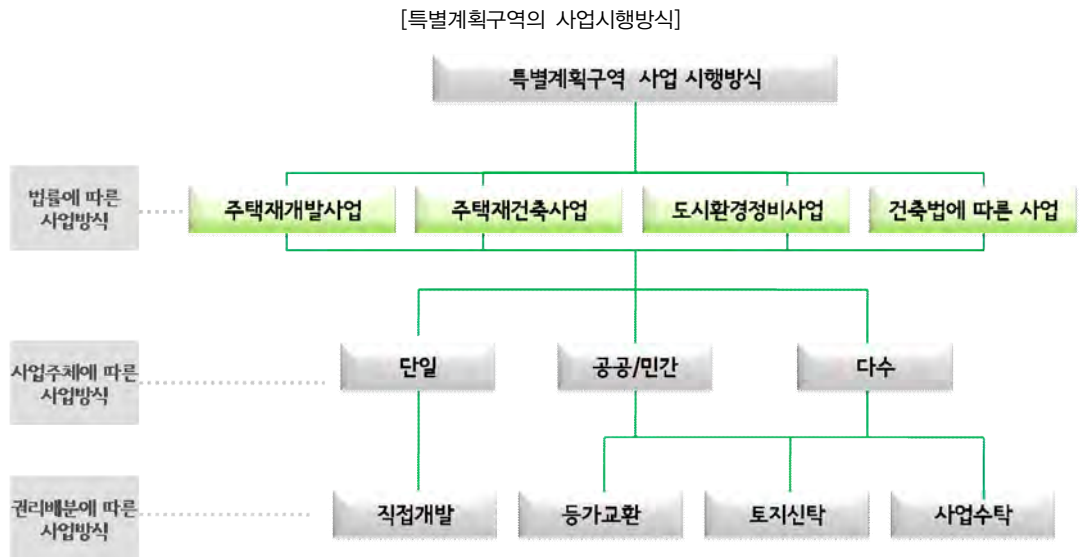


Main Theme

## C. 특별계획구역 운영방식

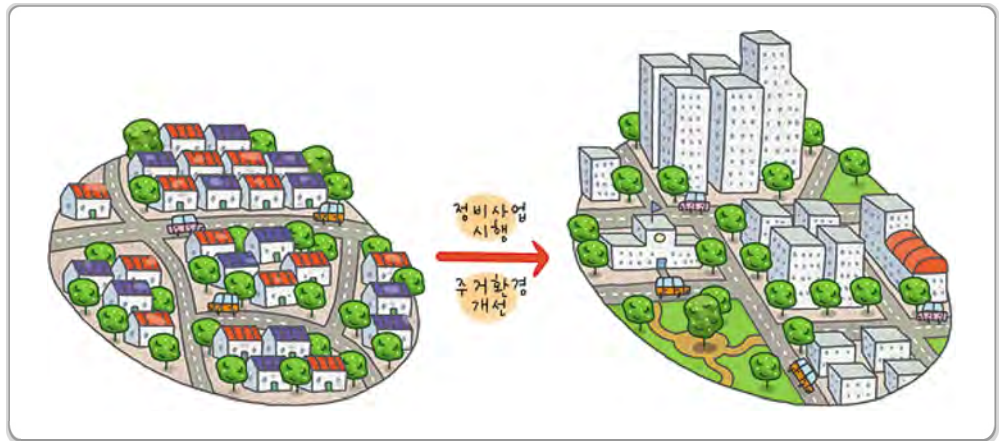
### C01. 특별계획구역 시행방식

앞장에서 볼 수 있듯이 특별계획구역은 지정목적과 지역요건에 따라 성격이 상이하어 이에 따라 시행방식이 달라진다. 현재까지 특별계획구역 내 시행된 사업의 현황을 보면 대다수가 「도시 및 주거환경정비법」에 의거한 사업으로 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이며 부분적으로는 건축법과 주택법에 의거하여 시행된 사업 역시 찾을 수 있었다. 또한 시행주체와 권리배분에 따라 시행방식이 다소 달라지며 사업 절차 역시 다양하다. 따라서 본문에서는 특별계획구역에서 시행되고 있는 사업시행방식에 대해 알아보고 이러한 사업이 특별계획구역에서 어떻게 시행되는지 살펴보도록 하겠다. 또한 시행주체와 권리배분에 따라 사업시행방식이 상이하므로 이에 대해 더 자세히 알아보겠다.



### 주택재개발사업

▶ 사업시행방식



(1) 사업 목적 및 내용

지정된 특별계획구역이 1만㎡ 이상의 주거지역으로 건축물과 기반시설 모두 열악할 경우 주택재개발사업이 가능하다. 서울특별시 조례에 따르면 주택재개발사업의 지정요건은 1만 제곱미터 이상의 구역으로 과소필지가 40퍼센트 이상 또는 주택 접도율이 40퍼센트 이하 또는 호수밀도가 60이상이라고 명시되어있다. 이러한 경우 사업의 주체는 단일 주체로 진행되기 보다는 조합 또는 시장,군수, 주택공사, 건설업자와 공동으로 시행을 하게 된다. 사업 시 용적률계획, 용도지역조정, 공공공간 확보계획 등이 차후 사업성 확보에 있어 중요 계획이 된다.

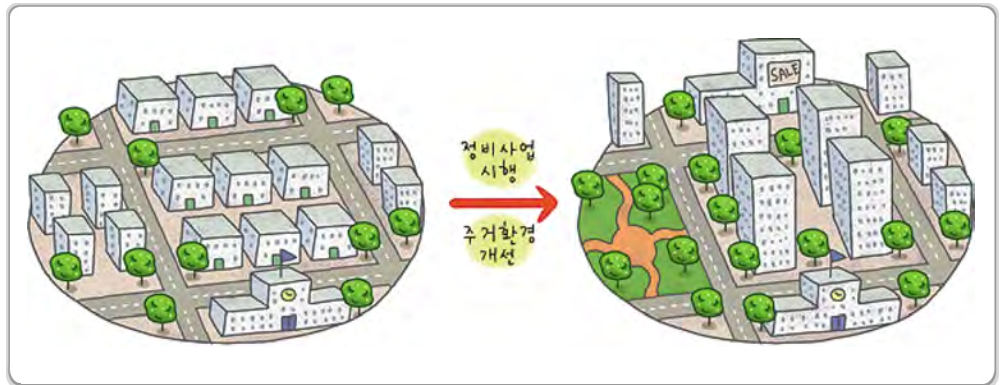
(2) 사업 방식

- 토지 소유자 스스로 주택 개량
- 사업 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지 소유자 또는 그 외의 자에게 공급
- 사업시행자가 위와 같은 방법으로 건설 후 환지로 공급

(3) 장·단점

지구단위계획으로 지정된 구역은 정비구역 등으로 지정되어 지구단위계획으로 수립된 경우를 제외하고는 관리의 목적이 크다. 특별계획구역은 노후, 불량 건축물이 밀집된 지역에 가이드라인을 제공함으로써 계획예정지를 관리할 수 있고 제한을 완화하여 사업을 유도한다. 하지만 특별계획구역으로 지정된 이후 개별건축행위가 제한됨으로 장기간 사업미시행시 지역은 더욱 노후화되게 되는 단점이 있다.

### 주택재건축사업



#### (1) 사업 목적 및 내용

지정된 특별계획구역의 건축물은 노후하나 기반시설이 양호할 경우 주택재건축사업이 가능하다. 지정요건은 공동주택과 단독주택에 따라 상이하나 노후·불량 건축물(용도에 따라 20년에서 30년 이상된 건축물)수가 2/3이상 등 건축물의 노후도 정도에 의하여 결정된다. 대체로 재개발과 달리 재건축의 경우 기존 노후 공동주택부지에 건축하는 경우가 다수다. 따라서 이 경우 주택재개발사업과 유사성을 갖고 있으나 대체적으로 규모가 더 작다. 주택재개발사업과 동일하게 조합이 시행하거나 또는 그의 과반수 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사, 건설업자와 공동으로 시행가능하다.

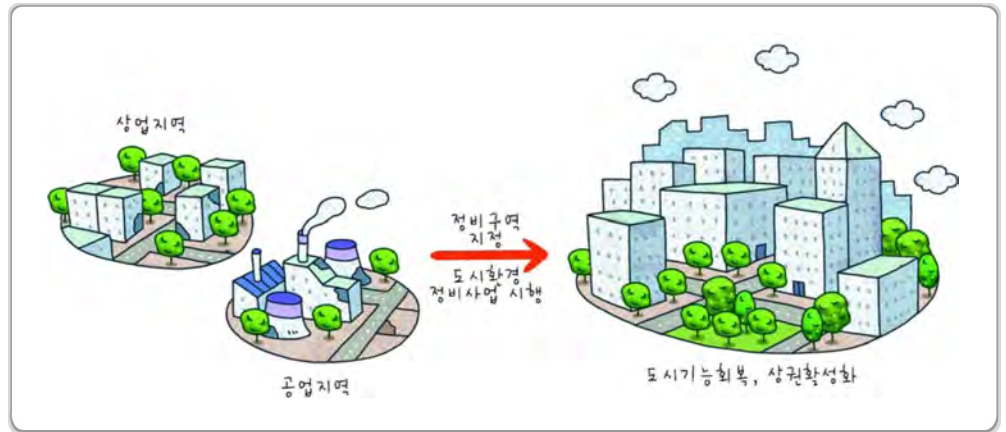
#### (2) 사업 방식

- 토지 소유자 스스로 주택 개량
- 사업 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지 소유자 또는 그 외의 자에게 공급
- 사업시행자가 위와 같은 방법으로 건설 후 환지로 공급

#### (3) 장·단점

지구단위계획 시 일정규모의 노후·불량건축물들을 개발을 하고자 할 때 가능한 사업방식이다. 앞서 말하였듯 대다수의 주택재건축사업은 노후 공동주택을 재건축하는 사업이므로 사업비용이 재개발보다 많은 경향이 있다. 지구단위계획 시 이러한 부지는 낮은 용적률로 사업이 시행이 어려운 경우가 다수이므로 특별계획구역으로 지정하여 완화를 통하여 사업시행이 원활하게 한다. 주택재개발과 동일하게 미시행시 노후화가 지속 되는 단점이 있다.

### 도시환경정비사업



#### (1) 사업 목적 및 내용

특별계획구역이 상업 또는 공업지역에 입지하여 도심기능 회복 및 상권 활성화를 하고자 할 때 도시환경정비사업을 한다. 지정요건은 용도지역을 제외하고는 명시되어 있는 사항이 없으며 사업방식 또한 특정방식이 없으나 대다수 사업시행 후 권리처분계획에 따라 공급한다. 특별계획구역 지정 후 사업시행 시 세부개발계획에서 용도제한 완화를 통하여 상업지역에 주거용도 등을 허용하는 경우가 많다. 이 같은 경우 대부분의 사업은 주상복합 또는 오피스텔이 있는 업무시설을 계획한다.

#### (2) 사업 방식

- 토지 소유자 스스로 주택 개량
- 사업 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지 소유자 또는 그 외의 자에게 공급
- 사업시행자가 위와 같은 방법으로 건설 후 환지로 공급

#### (3) 장·단점

세부개발계획 시 특별계획구역에 용도제한 완화를 통하여 주거용도 등을 허용하여 사업성을 높이거나 또한 도심공동화현상을 방지할 수 있다. 반대로 이와 같이 상업 또는 공업지역에서의 용도완화는 상위계획과 부합하지 않는 계획이 수립될 가능성을 수반하고 있다.



### 건축법에 따른 사업

#### (1) 사업 목적 및 내용

대규모의 복합개발유형 또는 특수목적의 건축물을 도입하는 경우 대다수 건축법에 따른 사업이 진행된다. 지구단위계획 수립 시 지역의 특수성을 갖는 곳에 중심지 역활의 건물을 입지시키고자 특별계획구역을 지정하여 이 같은 사업이 시행되는 경우도 있지만 이와는 반대로 대규모 사업시행을 위하여 특별계획구역을 주민제안을 통하여 수립하는 경우가 많다. 현황을 보면 전면매수에 따른 사옥, 학교, 공공시설 같은 대규모 건물이 입지한 것을 볼 수 있다.

#### (2) 사업 방식

- 소유자 또는 전면매수를 통하여 단일시행주체의 사업시행
- 전략적 개발을 위한 현상설계를 통한 사업시행

#### (3) 장·단점

특별계획구역의 전략적 지정으로 지역중심지화를 목적으로 한 개발이 가능하다. 또한 세부개발계획과 구역 설정 후 현상설계를 통한 사업시행으로 상위계획과 정합성이 맞는 건축물의 입지가 가능하나 반대로 사업시행을 위하여 특별계획구역제도가 활용되고 있는 경우가 상당수였다.

### 시행주체에 따른 사업방식

시행주체는 크게 단일시행주체와 공공기관 또는 대규모의 토지를 갖는 민간 그리고 다수의 토지소유자로 나눌 수 있다. 단일시행주체일 경우 특별계획구역에 속해있는 다수 필지의 소유자이거나 또는 전면매수를 통하여 수용하거나 사업이후 환지방식으로 권리 이전한다. 복합개발의 경우 공공 또는 민간 개발자가 주체가 되어 특별계획구역의 성격에 맞는 전략적 개발을 하는 경우이다. 공동개발의 경우 다수의 토지소유자가 조합을 결성하거나 신탁 등을 통하여 개발하는 방식으로 대체로 주택재개발, 재건축사업방식에서 찾아 볼 수 있다.

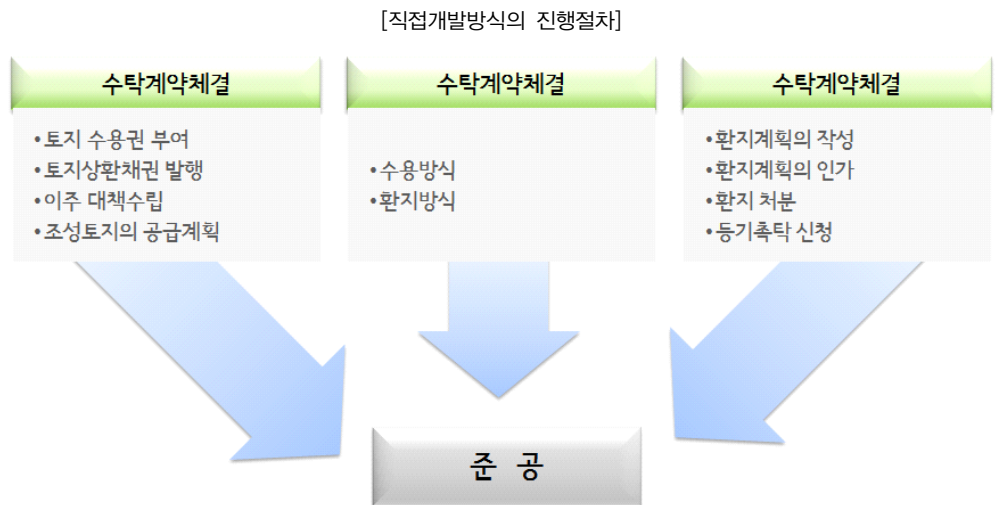
구분	일괄개발	복합개발	공동개발
시행주체	단일시행주체	공공기관 및 대규모 토지를 갖는 민간	다수의 토지소유자
사업의 목적	소유자 또는 전면매수 등을 통하여 단일시행주체가 개발	중요한 공공시설 및 도시적 건축이 입지하는 경우 전략적 개발	구역의 개발을 위하여 다수의 소유자가 조합형성 또는 신탁 등을 통하여 개발
개발방식	수용방식, 환지방식, 혼용방식	특별계획구역 지정 이후 현상설계 등을 통한 전략적 계획	권리형태와 소유형태에 따라 다양한 개발방식
장점·단점	전면매수 시 초기자본이 크나 이후 사업수행에 있어 단일 주체의 결정으로 사업수행 용이	계획 초기부터 도시적 맥락에서 사업수행하여 정합성 확립	다수의 소유자가 사업의 위험을 분배하나 사업수행이 원활하기 힘들

### 권리배분에 따른 시행방식

특별계획구역의 대표적인 권리배분에 따른 사업시행방식으로는 사업시행 주체와 권리형태 분배의 차이에 따라 직접개발방식, 등가교환방식, 토지신탁방식, 사업수탁방식<sup>2)</sup>으로 볼 수 있다. 직접개발방식은 단일주체 일 경우 시행되는 방식으로 그 외는 사업에 따라 다양한 방식을 채택하여 시행된다.

#### (1) 직접개발방식

- 시행(시공)사 가 직접적으로 자금을 투입하여 사업을 시행하는 방식
- 의사결정체계가 비교적 간결하여 빠른 사업수행이 가능하나 건설비용을 독자적 확보가 필요함에 따라 위험부담이 큼



#### (2) 등가교환방식

- 토지소유자는 토지를, 개발회사는 건설비용을 부담하는 공동사업형태로 개발 후 토지가격 및 소비비의 비율에 따라 소유권을 분배함
- 등가교환은 토지소유자가 양도하는 양도범위에 따라 부분양도와 전부양도방식으로 나뉨
- 토지주는 사업비 없이 개발이 가능하며 사업의 위험부담이 분산되나 사업규모가 큰 경우 추진하는데 있어 어려움이 발생함

2) 지구단위계획지구내 특별계획구역의 공간적 위상과 기능적 역할(서울과학기술대학교 석학논문, 김명자, 2006)

(3) 토지신탁방식

- 토지 소유자가 개발 용의는 있으나 자금, 경험 등의 부족으로 사업 시행이 어려울 경우 토지신탁기관에 토지의 형식적인 소유권을 일임하여 신탁기관에서 건물의 건설, 임대, 분양을 시행하고 토지 소유자에게 신탁배당 교부하는 방식으로 대표적 민간개발방식임
- 개발사업 시행이 불가능한 토지주는 토지신탁에 따라 개발 이익을 낼 수 있으나 신탁 등가비, 수수료 등 부대비용이 발생하며, 교부받는 신탁은 실적 배당방식으로 이는 수익을 통한 이익이 불안정함

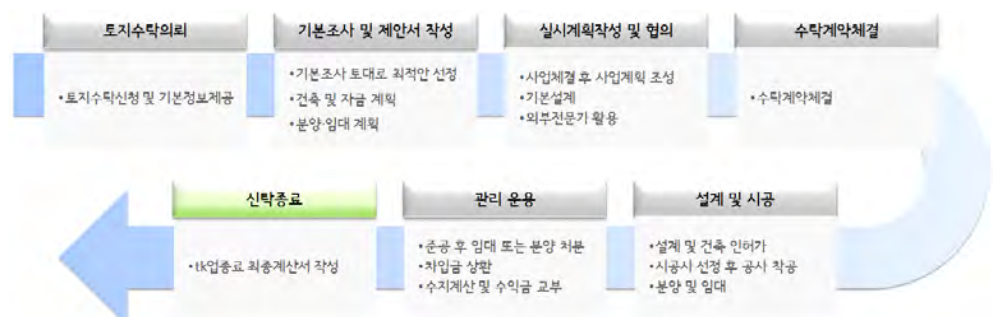
[토지신탁방식의 진행절차]



(4) 사업수탁방식

- 사업 실시전반을 개발회사에 맡기는 방식으로 개발비용은 금전이나 건물소유권으로 지불함
- 사업 방식은 토지신탁방식과 유사하나 사업이 토지소유자 명의로 시행. 즉, 사업주체는 토지소유자이며 토지소유권에 대한 변동은 없으며 건물의 소유권 역시 토지소유자에 귀속함
- 토지소유권을 유지하면서 개발회사의 전문화된 기술을 통하여 사업이 가능하며 이익 추정이 용이하나 토지주의 의견 반영이 미약함

[사업수탁방식의 진행절차]



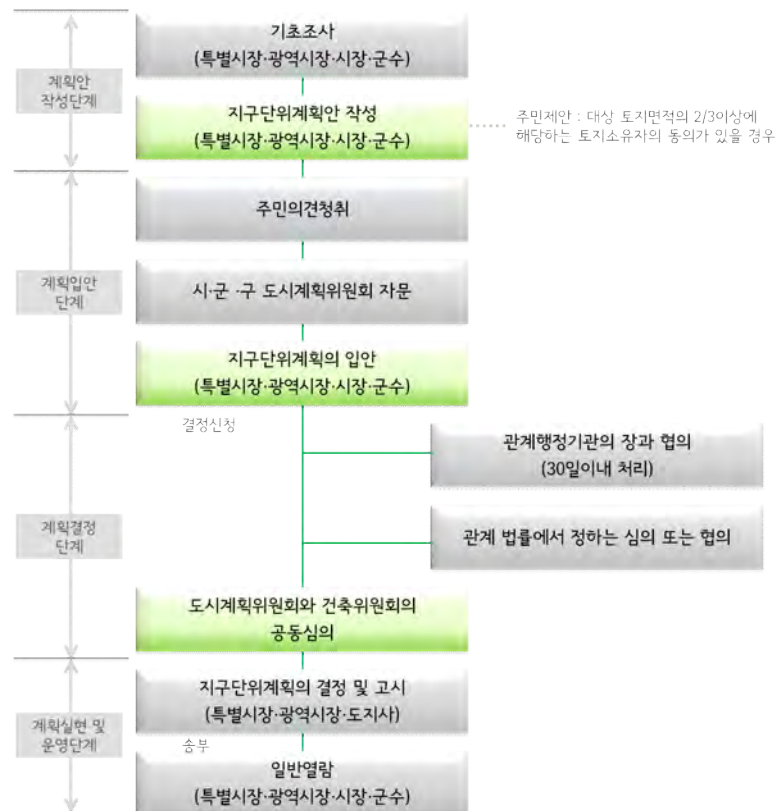
## C02. 특별계획구역 수립방식

### 특별계획구역의 계획과정

특별계획구역에 관한 계획은 지구단위계획을 수립하는 시점과 해당대지를 개발하는 시점에서 각각 이루어진다. 우선 지구단위계획을 수립하는 시점에서는 특별계획구역을 지정하고, 지정목적, 전체 지구단위계획 구역과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항들을 제시한다. 이후 해당대지를 개발하는 시점에서는 결정된 계획내용을 기준으로 상세한 계획을 작성하게 된다. 이렇게 작성된 계획안은 도시관리계획 결정절차에 따라 결정하게 된다. 그 구체적인 절차는 지구단위계획과 마찬가지로 지구단위계획수립지침에서 제시된 계획의 입안과 절차를 따른다. 즉 특별계획구역에 관한 계획은 지구단위계획의 기타 부문별 계획과는 달리, 계획이 완전히 수립되기까지 두 단계에 걸쳐 도시관리계획 결정절차를 거쳐야 하는 것이다.

도시관리계획의 입안과 결정절차는 크게 계획안 작성단계, 계획의 입안단계, 계획의 결정단계, 계획실현 및 운영단계로 나누어 볼 수 있다. 계획의 입안단계에서는 계획을 입안하기 전에 주민들이 계획안을 검토할 수 있도록 14일 이상 열람기간을 거쳐야 하며, 시·군·구 도시계획위원회의 자문을 받아야 한다. 계획의 결정단계에서는 미리 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐야 하며, 교통영향평가와 같은 관계법률에서 정하는 심의 또는 협의를 거쳐 도시계획위원회 심의를 받게 된다.

[계획의 입안과 결정절차]



**특별계획구역의 참여방식**

지구단위계획 내의 일반적인 대지에서는 지침을 따르기만 하면 개발할 수 있지만, 특별계획구역에서는 주민의견청취, 도시계획위원회 자문, 도시계획위원회 심의라는 별도의 도시관리계획의 절차를 따라야 한다. 이러한 까다로운 절차에도 불구하고, 불공평한 결과가 나오는 것은 계획과정에서 참여해 의사를 결정하는 이들 간에 세력균형이 적절히 분배되지 못하고 있기 때문이다. 계획과정의 참여자는 크게 해당지역에 직접적인 이해관계를 가지는 집단과 제3자로서 지역문제에 개입하는 집단으로 나누어진다. 이해당사자로서 개발주체는 개발이익을 극대화하려 하고, 주변 사람들은 환경의 질을 보장받거나 사회·문화적 가치들을 지키기를 원한다. 하지만, 주민의견청취 과정에서 보듯이 직접 해당지역에 소유권을 지니지 않는 주변사람들은 계획에 참여가 힘든 상황이다. 따라서 일반적인 계획과정에서는 개발주체, 행정체계, 계획전문가의 3주체가 참여하게 된다. 입안과 결정권을 가진 행정체계가 장은 투표에 의해 선출되고 있는 정치인이다. 계획전문가는 행정체계 내부에 속해 있는지 아닌지에 따라 크게 나눌 수 있다. 내부에 속한 전문가 집단으로는 도시계획위원회가 있고, 외부에 속한 전문가 집단으로는 용역회사, 대학교, 연구기관 등이 있다. 계획의 의결권을 가진 도시계획위원회의 위원은 지역자치단체의 장으로부터 임명받는다. 또한 행정체계의 부시장이 위원회를 주도하는 위원장을 맡고 있다. 따라서, 도시계획위원회는 지역자치단체의 장으로부터 독립적인 의사판단을 내리기가 어렵다. 외부 계획전문가의 경우 대부분 용역의 형태로 계획을 수립하게 된다. 도시계획위원회보다 더 행정체계로부터 독립적이지 못하다. 이렇게 보면 결국 계획의 결정권은 행정체계의 장으로 수렴됨을 알 수 있다.

[서울시 도시계획위원]

유형	참여자들	인원
행정체계	행정 부시장, 관련부서 공무원	4인
계획전문가	관련학과 대학교 교수 등	17인
시민	지방의회	4인

[특별계획구역 계획의 참여자들]

유형	참여자들
개발주체	개발업자, 건설업자, 토지소유주
행정체계	자치단체의 장과 공무원, 도시계획위원회(계획전문가)
계획전문가	엔지니어링업체, 관련 대학교, 관련 연구기관, 관련 학회 등
시민	지방의회, 지역단체, 시민단체

About actual conditions of Special Planning area in  
established urban district planning area and problems of that area

특별계획구역의 계획과정 및 참여방식의 검토시 결국 정해진 법적사항을 근간으로 행정체계에서 주도적으로 계획을 수립하는 것을 알 수 있다. 행체체계의 장이 정치인이다 보니 개발주체가 원하는 방식으로 진행되어 온 것은 무시할 수 없다. 하지만, 행정체계 및 계획전문가 내에서도 시민과 공공을 기여하는 방안에 대한 연구가 끊임없이 논의되어 왔다. 개발주체의 사업성과 공공의 기여방안이 합의점을 도출할 때 비로소 특별계획구역의 합리적인 개발은 목적을 이루었다고 볼 수 있다.



**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

**D**

**서울시 지구단위계획 및 특별계획구역 지정현황**

D01 서울시 지구단위계획 지정현황

D02 서울시 특별계획구역 지정현황

D03 통계자료 분석을 통한 시사점





Main Theme

## D. 서울시 지구단위계획 및 특별계획구역 지정현황

### D01. 서울시 지구단위계획 지정현황

▶ 지구단위계획 수립 현황

서울특별시에는 2015년 12월 31일 기준 총 335개소의 지구단위계획구역이 지정되어 있다. 수립현황, 지정목적, 등의 카테고리별 분석을 통해 서울특별시에 지정되어 있는 지구단위계획구역을 살펴본다.

#### 지구단위계획 일반 현황

(1) 지역별 지구단위계획 개소 현황

- 생활권별 구분 시 서남권에 98개소로 가장 많은 지구단위계획구역이 지정되어 있으며 근소한 차이로 동북권에 96개소의 지구단위계획구역이 지정되어 있음. 그 뒤를 이어 동남권 60개소, 서북권 42개소, 도심권 39개소의 분포를 나타냄
- 서북권을 제외한 서울 대부분의 지역이 신규로 수립하는 지구단위계획보다는 지구단위계획 재정비, 세부 개발계획수립, 일부 변경 등 지구단위계획의 변경의 경우가 더 많음
- 구별 지구단위계획구역 개소현황 분석 시 강동구에 22개소로 가장 많은 지구단위계획이 지정되어 있으며 이어서 종로구 21개소, 마포구 20개소의 분포를 보이고 있음

구분	지단 수	비율(%)	신규	변경	인제	
도심	용산	7	2.1	1	4	2
	중로	21	6.3	11	9	1
	중구	11	3.3	4	5	2
	소계	39	11.6	16	18	5
동남	강남	19	5.7	9	9	1
	강동	22	6.6	11	4	7
	서초	6	1.8	1	4	1
	송파	13	3.9	1	9	3
	소계	60	17.9	22	26	12
	강북	8	2.4	4	3	1
동북	광진	11	3.3	5	5	1
	노원	19	5.7	4	7	8
	도봉	13	3.9	5	4	4
	동대문	11	3.3	4	5	2
	성동	11	3.3	6	3	2
	성북	14	4.2	4	8	2
	중랑	9	2.7	1	5	3
	소계	96	28.7	33	40	23
서남	강서	19	5.7	6	8	5
	관악	16	4.8	5	8	3
	구로	12	3.6	7	3	2
	금천	6	1.8	0	6	0
	동작	13	3.9	3	4	6
	양천	17	5.1	1	6	10
	영등포	15	4.5	4	7	4
	소계	98	29.3	26	42	30
서북	마포	20	6.0	9	4	7
	서대문	8	2.4	4	2	2
	은평	14	4.2	6	8	0
	소계	42	12.5	19	14	9
합계	335	100.0	116	140	79	

(2) 지역별 면적 현황

- 생활권 별 지구단위계획구역 면적 비교 시 동남권의 지구단위계획구역 면적이 가장 높은 것으로 나타남
- 동북권 및 서남권의 면적이 비슷한 편이며 그 뒤로 도심권, 서북권 순으로 나타남
- 신규 수립된 지구단위계획에 비해 변경된 지구단위계획구역의 면적이 비교적 높음

구분		면적(m <sup>2</sup> )			
		합계	신규	변경	인제
도심	용산	4,230,080	80,480	4,099,866	49,734
	중로	5,501,590	3,430,061	2,049,749	21,781
	중구	1,597,811	222,401	695,516	679,894
	소계	11,329,482	3,732,942	6,845,131	751,409
동남	강남	9,432,994	1,086,033	8,336,539	10,422
	강동	5,969,934	512,087	4,826,035	631,812
	서초	3,885,219	35,317	3,695,930	153,972
	송파	5,222,740	7,982	1,831,010	3,383,748
	소계	24,510,886	1,641,419	18,689,514	4,179,954
동북	강북	775,214	202,604	562,889	9,721
	광진	1,413,424	589,805	789,374	34,245
	노원	7,620,876	2,806,267	3,397,219	1,417,390
	도봉	1,137,886	362,331	675,778	99,777
	동대문	650,009	82,176	538,157	29,676
	성동	1,416,493	1,032,805	363,836	19,852
	성북	2,578,821	1,397,890	1,096,099	84,832
	송랑	1,807,512	50,632	486,954	1,269,926
	소계	17,400,233	6,524,509	7,910,306	2,965,419
서남	강서	4,229,506	351,773	2,469,024	1,408,710
	관악	1,787,635	337,982	1,395,985	53,667
	구로	2,100,567	823,075	1,263,842	13,650
	금천	1,192,450	0	1,192,450	0
	동작	1,119,851	90,583	702,689	326,579
	양천	6,197,713	6,770	1,418,865	4,772,077
	영등포	2,019,314	308,934	1,646,834	63,546
	소계	18,647,036	1,919,117	10,089,689	6,638,229
서북	마포	3,564,894	1,057,648	411,795	2,095,451
	서대문	234,981	150,566	69,173	15,242
	은평	1,489,766	701,815	787,951	0
	소계	5,289,641	1,910,029	1,268,919	2,110,693
합계		77,177,278	15,728,016	44,803,558	16,645,704

(3) 연도별 현황

- 서울특별시 내 지구단위계획구역을 연도별로 구분하여 분류하고 크게 2000년을 기준으로 이후 년도부터 분석함
- 2006~2013년에 비교적 많은 개소수의 지구단위계획구역이 지정되었으며 2013년에 그 비율이 10.4%로 가장 높고, 신규로 지정된 개소수도 2013년이 24개소로 가장 많은 것으로 나타남

연도	지단 수	비율(%)	신규	변경	인제
2015	18	5.4	8	9	1
2014	14	4.2	9	5	0
2013	35	10.4	24	11	0
2012	13	3.9	5	5	3
2011	26	7.8	9	13	4
2010	20	6.0	10	7	3
2009	20	6.0	6	12	2
2008	15	4.5	8	4	3
2007	20	6.0	3	9	8
2006	31	9.3	6	14	11
2005	16	4.8	8	1	7
2004	18	5.4	6	1	11
2003	5	1.5	1	1	3
2002	11	3.3	7	3	1
2001	7	2.1	2	4	1
2000	3	0.9	1	2	0
1999 이전	63	18.8	3	39	21
합계	335	100	116	140	79

**지구단위계획 분류별 현황**

(1) 지구단위계획구역 위계별 현황

- 지구단위계획구역이 위치한 장소를 기준으로 도심, 부도심, 생활권 중심 및 지역·지구중심 등은 중심지역으로 구분하고, 그 외 지역은 일반지역으로 분류함
- 특수지역은 택지개발지구, 휴먼타운, 개발제한구역 해제지 등을 나타냄
- 중심지역이 37.6%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으나, 일반지역 및 특수지역과 큰 차이를 보이지는 않음

구분	합계	중심지역	일반지역	특수지역
지구단위계획구역	335	126	112	97
비율(%)	100.0	37.6	33.4	29.0

- 335개의 지구단위계획구역이 다양한 공간적 위계에 고루 분포되어 있음

(2) 지구단위계획 용도지역 분포 현황

- 서울특별시 내 지구단위계획구역의 용도지역 면적을 비교 결과, 제3종일반주거지역이 신규, 변경, 의제처리된 지구단위계획 모두 가장 높은 비율을 차지함
- 일반상업지역이 14.7%로 두 번째로 많은 면적을 차지하며 제2종일반주거지역(11.3%), 준주거지역(10.2%)의 순으로 나타남

구분	면적합계	비율(%)	신규	변경	의제
제1종전용주거	1,914,571	2.5	1,656,104	205,854	52,613
제2종전용주거	9,783	0.0	9,783	0	0
제1종일반주거	5,871,781	7.6	2,142,726	3,094,364	634,692
제2종일반주거 (7층이하)	6,603,825	8.6	2,722,508	3,655,353	225,964
제2종일반주거	8,688,137	11.3	1,427,846	5,275,816	1,984,475
제3종일반주거	23,890,993	31.0	3,845,721	11,760,934	8,284,338
준주거	7,835,242	10.2	793,436	5,921,918	1,119,889
중심상업	345,253	0.4	7,446	300,545	37,262
일반상업	11,365,526	14.7	1,583,018	8,470,712	1,311,796
근린상업	623,685	0.8	68,571	534,333	20,781
유통상업	93,170	0.1	0	93,170	0
준공업	2,899,359	3.8	823,086	1,892,446	183,827
자연녹지	7,035,953	9.1	647,771	3,598,114	2,790,068
생산녹지	0	0.0	0	0	0
보존녹지	0	0.0	0	0	0
면적합계	77,177,278	100.0	15,728,016	44,803,558	16,645,704

## D02. 서울시 특별계획구역 지정현황

서울특별시 내 지정된 335개소의 지구단위계획구역 중 특별계획구역은 2015년 현재 525개소에 이른다. 단순 계산으로도 하나의 지구단위계획구역당 약 1.6개의 특별계획구역이 지정되는 셈으로 지구단위계획을 수립함에 있어 대부분 사용하는 기법인 특별계획구역의 현황에 대해 살펴본다.

### 특별계획구역 일반 현황

#### ▶ 특별계획구역 지정 현황

##### (1) 지역별 특별계획구역 개소수 현황

- 특별계획구역을 생활권역별, 구별로 분류 및 비교결과 동북권에 총 160개소로 가장 많은 특별계획구역이 분포하며 서남권이 129개소로 그 뒤를 이음
- 지구단위계획구역 개소 대비 특별계획구역을 보면 도심권이 구역당 약 2.8개의 특별계획구역으로 지구단위구역대비 많은 특별계획구역을 지정한 것으로 나타남

[특별계획구역 지역별 현황]

구분		특계 개소	비율(%)	지단 개소	비율(%)	구역당 특계 개소
도심	용산구	68	13.0	7	2.1	9.7
	종로구	23	4.4	21	6.3	1.1
	중구	18	3.4	11	3.3	1.6
	소계	109	20.8	39	11.6	2.8
동남	강남구	37	7.0	19	5.7	1.9
	강동구	40	7.6	22	6.6	1.8
	서초구	10	1.9	6	1.8	1.7
	송파구	2	0.4	13	3.9	0.2
	소계	89	17.0	60	17.9	1.5
동북	강북구	5	1.0	8	2.4	0.6
	광진구	38	7.2	11	3.3	3.5
	노원구	5	1.0	19	5.7	0.3
	도봉구	0	0.0	13	3.9	0.0
	동대문구	22	4.2	11	3.3	2.0
	성동구	40	7.6	11	3.3	3.6
	성북구	36	6.9	14	4.2	2.6
	중랑구	14	2.7	9	2.7	1.6
	소계	160	30.5	96	28.7	1.7
서남	강서구	10	1.9	19	5.7	0.5
	관악구	23	4.4	16	4.8	1.4
	구로구	17	3.2	12	3.6	1.4
	금천구	9	1.7	6	1.8	1.5
	동작구	11	2.1	13	3.9	0.8
	양천구	14	2.7	17	5.1	0.8
	영등포구	45	8.6	15	4.5	3.0
	소계	129	24.6	98	29.3	1.3
서북	마포구	12	2.3	20	6.0	0.6
	서대문구	5	1.0	8	2.4	0.6
	은평구	21	4.0	14	4.2	1.5
	소계	38	7.2	42	12.5	0.9
합계		525	100.0	335	100.0	1.6

(2) 연도별 특별계획구역 개수 현황

- 연도별 특별계획구역 분석 결과 2001, 2002년에 다른 시기에 비해 현저하게 많은 특별계획구역이 지정되었으며 구역당 평균 특별계획구역 개소수가 약 10개에 이릅니다.
- 2009~2011년에도 다른 시기에 비해 상대적으로 많은 개소수의 특별계획구역이 지정되었으나 이는 그 시기에 지구단위계획구역이 많이 지정되었기 때문으로 추정됨

구분	특계 수	비율(%)	지단 수	비율(%)	구역당 특계 개소
2015	2	0.6	18	5.4	0.1
2014	13	3.6	14	4.2	0.9
2013	12	3.3	35	10.4	0.3
2012	1	0.3	13	3.9	0.1
2011	37	10.3	26	7.8	1.4
2010	49	13.6	20	6.0	2.5
2009	26	7.2	20	6.0	1.3
2008	32	8.9	15	4.5	2.1
2007	13	3.6	20	6.0	0.7
2006	37	10.3	31	9.3	1.2
2005	12	3.3	16	4.8	0.8
2004	6	1.7	18	5.4	0.3
2003	1	0.3	5	1.5	0.2
2002	105	29.2	11	3.3	9.5
2001	71	19.8	7	2.1	10.1
2000	4	1.1	3	0.9	1.3
1999 이전	104	29.0	63	18.8	1.7
<b>합계</b>	<b>525</b>	<b>146.2</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>1.6</b>

(3) 용도지역 변경

- 특별계획구역 중 용도지역 상향 또는 추후 세부개발계획 수립시 변경하도록 지정한 특별계획구역은 총 218개소로 전체 특별계획구역 중 약 61%에 해당하는 것으로 나타남
- 세부개발계획 수립 시 용도지역을 변경하는 특별계획구역은 4.1%로 용도지역 변경을 계획한 특별계획구역 중 그 비율이 높지 않고 대부분 특별계획구역 지정 시 용도지역도 변경계획도 함께 수립하는 것으로 나타남

구분	특계 수	비율	전체 특계 대비 비율
변경	209	95.9	58.2
추후 변경	9	4.1	2.5
<b>합계</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>	<b>60.7</b>

### 개발진행여부에 따른 특별계획구역 분석

#### (1) 개발진행여부

- 특별계획구역 525개소 중 개발 진행여부에 따라 분석 결과 약 30%만이 개발이 완료 되었거나 진행 중이며 70%에 해당하는 구역이 개발 및 계획이 시행되지 않은 것으로 파악됨
- 특별계획구역의 개발 여부를 비교·분석하여 시행률이 높은 조건을 도출하고, 미시행의 경우 그 원인을 분석할 필요가 있음

구분	특계 수	비율(%)
개발완료	84	16.0
진행 중	73	13.9
미시행	368	70.1
합계	525	100.0

#### (2) 시행방식에 따른 분석

- 특별계획구역의 개발 방식에 따라 여러 가지로 분류가 되지만, 크게 관계법령에 따라 건축법, 주택법, 도시및주거환경정비법 으로 분류함
- 개발 및 미개발의 비율로 가능성 분석 시 건축법에 의한 개발이 약 90%로 일단의주택지조성사업으로 진행된 2구역을 제외하고 가장 가능성이 높은 것으로 나타남
- 도시및주거환경정비법에 의한 개발은 34개소로 시행된 구역이 가장 많으나 사업 시기의 미도래 등의 이유로 시행되지 않은 구역 또한 34개소로 가장 많은 것으로 나타나며 개발 가능성은 50%임

구분	개발(개소)			미개발(개소)	합계(개소)	진행가능성(%)	비고
	개발완료	진행중	소계				
건축법	14	6	20	2	22	90.9	
주택법	2	6	8	2	10	80.0	
도시및주거환경정비법	8	26	34	34	68	50.0	
도시계획법	2	0	2	0	2	100.0	일단의주택지조성사업
소 계	26	38	64	38	102		
정보없음	58	35	93	330	423		
합 계	84	73	157	368	525		

- 정비사업의 경우 소유자들의 의견 불일치 등으로 인해 건축법에 의한 개발에 비해 진행적 어려움이 많은 것으로 판단됨

(3) 용도지역에 따른 개발 진행여부

- 여러 가지 용도지역에 걸쳐 있는 경우를 포함하여 각 용도지역별 특별계획구역의 개발 진행여부를 분석함
- 준주거지역 및 일반상업지역으로 구성된 특별계획구역의 개소수가 타 지역에 비해 월등히 많은 것으로 나타남
- 진행 가능성은 제2종일반주거지역 및 일반상업지역이 포함된 구역이 비교적 높게 나타나며 기타 구역들은 약 25% 정도의 가능성을 보임. 근린상업지역 및 제2종(7)층지역은 개발 진행된 곳이 없는 것으로 나타남

구분	개발			미시행	합계	진행가능성 (%)
	완료	진행중	소계			
일반상업 포함	45	40	85	86	171	49.7
근린상업 포함	0	0	0	14	14	0.0
준주거 포함	28	17	45	141	186	24.2
제3종 포함	7	12	19	56	75	25.3
제2종 포함	4	28	32	25	57	56.1
제2종(7층) 포함	0	0	0	5	5	0.0
제1종 포함	5	6	11	13	24	45.8
준공업 포함	7	2	9	30	39	23.1

- 단일 용도지역으로만 구성된 특별계획구역 분석시 용도지역이 복합되어있을 경우 일반적으로 진행 가능성이 좀 더 높은 것으로 나타남
- 2종일반주거지역의 경우 단일용도지역일 경우 가능성이 좀 더 높은 것으로 나타나며, 제1종 및 제3종일반주거지역의 경우는 타 용도지역과 복합시에 월등히 높은 것으로 분석됨

구분	개발			미시행	합계	진행가능성 (%)
	완료	진행중	소계			
일반상업지역	32	20	52	76	128	40.6
근린상업지역	0	0	0	11	11	0.0
준주거지역	23	9	32	130	162	19.8
제3종일반	3	2	5	48	53	9.4
제2종일반	3	16	19	13	32	59.4
제2종(7층)	0	0	0	1	1	0.0
제1종일반	1	1	2	11	13	15.4
준공업지역	5	2	7	24	31	22.6

- 대부분의 특별계획구역이 단일의 용도지역으로 구성되어 있음에도 불구하고 기타 용도지역과 함께 구성된 특별계획구역의 사업 진행도가 좀 더 높은 것으로 나타남

(4) 개발 완료 및 진행중인 특별계획구역의 건축물 용도분석

- 개발이 진행된 특별계획구역의 건축물 용도 분석결과 순수한 공동주택 및 공동주택이 포함된 주상복합의 경우가 56.0%로 공동주거를 포함한 경우가 월등히 높음
- 그 외 업무시설이 약 20%, 업무 및 판매, 문화 등 복합시설이 약 10%의 분포를 보임
- 전체 개발 용도 중 약 40%에 해당하는 구역이 공동주택 및 업무시설 등과 복합용도의 형태로 개발됨

구분	완료	진행중	합계	비율(%)
공동주택	16	25	41	26.1
주상복합	30	17	47	29.9
업무시설	18	13	31	19.7
복합시설	7	10	17	10.8
판매시설	3	0	3	1.9
문화및집회시설	3	0	3	1.9
숙박시설	0	1	1	0.6
공공시설	2	0	2	1.3
종교시설	2	0	2	1.3
기타	3	7	10	6.4
<b>합계</b>	<b>84</b>	<b>73</b>	<b>157</b>	<b>100</b>

- 개발 진행된 사례중 주거용도의 비율이 높은 것으로 보아 사업 진행여부에 사업성이 크게 영향을 미침을 알 수 있음

(5) 개발 미시행된 특별계획구역의 사유분석

- 개발이 미시행 된 특별계획구역 368개의 사유를 분석한 결과 대부분이 특별계획구역 구성원들의 의견 불일치(34%)로 가장 높게 나타났으며 개발계획 또는 개발의사의 부재로 인해 미시행 된 경우도 30%에 달하는 것으로 나타나는 등 특별계획구역 해제 요구까지 포함하여 약 70%에 해당하는 부분이 특별계획구역 내부 구성원들의 의지에 따른 것으로 분석됨
- 개발의 시기가 미도래 하여 대기중 이거나 주변 여건부족 또는 사업시행자의 부재 등 타의적으로 개발이 미시행 되는 경우는 약 20%에 해당함

구분	특계 수	비율(%)	전체대비 비율(%)
의견 불일치	125	34.0	23.8
개발계획 및 개발의사 없음	110	29.9	21.0
대기중	28	7.6	5.3
개발 여건 부족	27	7.3	5.1
특계해제요구	21	5.7	4.0
사업시행자 없음	17	4.6	3.2
정비구역해제	1	0.3	0.2
기타	17	4.6	3.2
정보없음	22	6.0	4.2
<b>합계</b>	<b>368</b>	<b>100.0</b>	<b>70.0</b>

- 구성원들의 개발의사 및 사업시행자 부재등도 모두 사업성 저하에 따른 결과로서 개발 여부의 가장 큰 원인임을 알 수 있음



## D03. 통계자료 분석을 통한 시사점

### 사업진행여부

2016년 현재 서울시 내 특별계획구역은 총 525개소이며, 이중 30%에 해당하는 157개소만 개발이 진행되었다. 이처럼 특별계획구역 지정 본래의 취지와는 다른 결과에 대한 원인으로는 여러 가지가 있을 수 있지만, 면밀한 사전 검토를 통한 사업이 진행되어 민간과 공공 모두에게 이익을 가져다 줄 수 있는 계획 보다는, 규제를 보상하는 개념의 계획, 일시적인 건설경기 호황으로 사업성 등이 명확하게 검토되지 않은 상태에서 불확실한 계획 수립 등을 그 원인으로 꼽을 수 있다. 도시관리적 측면에서의 필요성을 거론하며 무분별한 통합개발을 조장한 계획도 한 몫을 한다. 계획대로 사업이 잘 진행된다면 해당지역 소유주 들뿐만 아니라 도시계획적으로도 좋은 결과를 낼 수 있는 장치임에는 틀림 없지만, 반대로 통계자료에서 처럼 시행률이 저조할 경우에는 지금도 약 370개소나 되는 구역의 토지등소유자들이 재산권침해를 받고 있으며 오랜 시간만큼 도시적으로도 관리가 이루어 지지 않고 있음을 뜻한다.

### 사업 진행 조건

- 입지적 조건 양호
- 주거복합용도 및 고밀 개발로 사업성 증대

### 사업 미 진행 원인

- 주민들의 반대 (보상 등의 협의가 원활히 이루어지지 못한 사유)
- 공동주택 건설경기 변화와 함께 침체된 양상을 보이며 많은 토지등소유자로 인한 의견일치의 어려움
- 사업성 저하로 인한 사업시행자의 부재

### 시사점

통계치를 통해 특별계획구역의 개발 진행 및 미시행에 따라 다방면의 분석이 이루어졌으나, 숫자 뒤에 숨어있는 여러 가지 이유 및 변수는 정확히 알아낼 수는 없다. 하지만 전체적으로 바라볼 때 특별계획구역의 목적 달성을 위한 어느 정도의 윤곽은 보이는 듯 하다. 가장 중요한 것은 무엇보다도 구역 내부 소유자들의 의지 이지만, 그 의지도 건설경기 등 사업성, 즉 돈의 논리에 의해 움직이는 것이 현실임은 부정할 수 없을 것이다. 그래도 주어진 같은 조건 아래 특별계획구역 이라는 장치를 적절한 곳에 잘 사용할 수 있도록 여건을 파악하는 기회가 되었다고 말할 수 있다.

지구단위계획 수립에 있어서 부정형 소규모 필지가 난립한 지역을 정비하기 위한 방법으로서의 특별계획구역 지정은 그 지역에 대한 효과가 좋은 방법일 수는 있지만 사업성이 확보되지 않는 이상, 현실적으로 사업 가능성이 낮고 사업 미시행에 대한 리스크 또한 크게 작용할 수 있게 된다. 계획 단계에서부터 면밀히 검토되지 않는다면 앞선 통계에서 처럼 주민들의 의견 불일치 및 개발여건 부족으로 인해 사업이 표류할 가능성이 크므로 주의해야 한다.

기존 진행된 특별계획구역의 입지여건을 파악 해 볼 때, 중심지에 위치할 수록, 상업지역일 수록, 복합용도로서 고밀의 개발이 이루어 질 수록 사업의 진행률이 높게 나타났음을 알 수 있었다. 도시 위계적으로 주요 중심지가 아니더라도 위치상으로 볼 때 해당 지역에서 어느정도의 입지적 힘이 있는 장소여야 한다는 의미이며 더불어 특별계획구역 지침 계획시 주거용도의 복합 여부도 추후 사업성을 결정짓는 중요한 요인이 될 것으로 보인다. 향후 개발 완료시의 모습을 충분히 반영하여 개발 방식 및 특별계획구역 지정을 고려해야 하며, 정비사업의 경우에는 무엇보다도 토지등소유자의 의견을 면밀히 고려한 계획이 필요할 것이다.

앞서 살펴본 내용으로 미루어 보아 계획수립단계에서부터 입지적 여건뿐만 아니라 해당 이해관계자들의 의견수렴이 무엇보다 우선되어야 하며, 이러한 의견 수렴의 과정을 거쳐 가는 과정에서 민간과 공공의 서로 다른 사업추진 목적의 절충점을 찾는 것이 중요할 것으로 보인다. 겉으로 드러나지 않는 부분이기 때문에 대표적으로 특별계획구역의 사업이 완료된 사례 및 진행되지 않은 사례를 선정 및 검토하여 실제적인 원인 분석이 필요할 것으로 보인다.



**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

**E**

**특별계획구역 사례 분석**

E01 사업시행 성공사례

E02 사업시행 실패사례

E03 사례분석을 통한 시사점



Main Theme

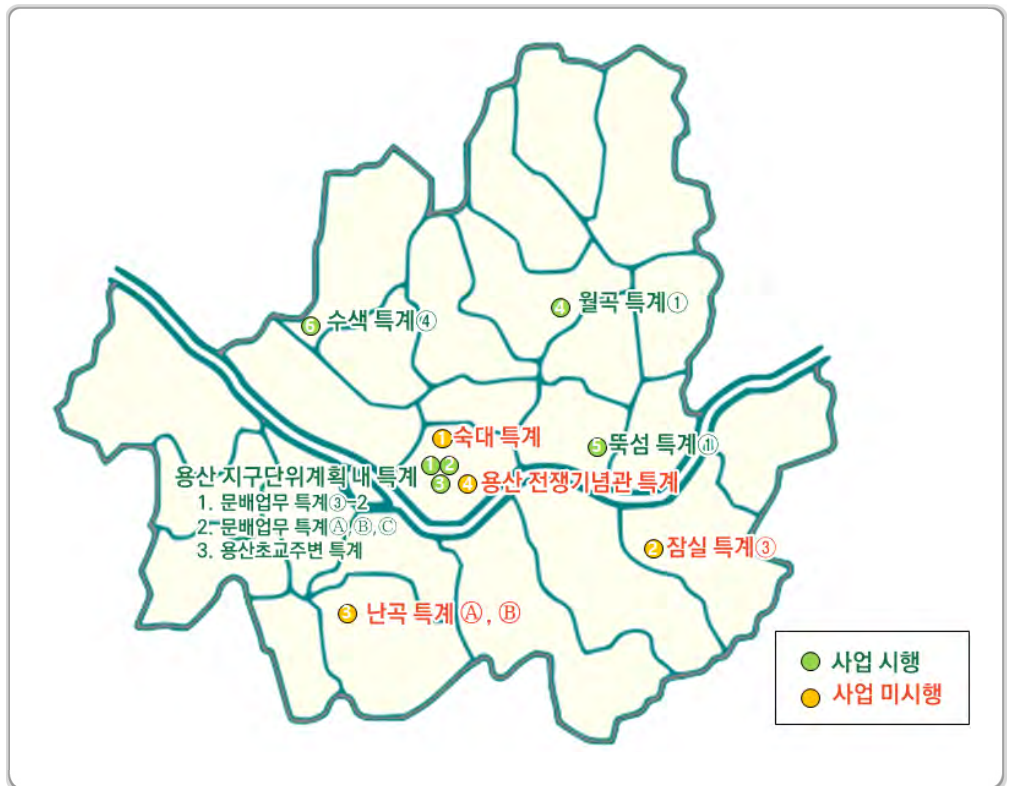
### E. 특별계획구역 사례 분석

서울특별시 335개소의 지구단위계획구역 중 525개소의 특별계획구역 진행 결과를 살펴보면, 사업이 진행 중이거나 개발이 완료인 구역은 평균면적 14,179.4㎡, 평균필지 9.2필지로 나타났다. 또한 특별계획구역 지정 후 용도지역은 주거지역이 62.3%로 가장 많이 차지하였으며, 상업지역과 혼합(주거+상업)지역이 각 28.3%, 9.4%를 차지했다. 반면 미시행 및 해제된 구역은 평균면적 12,130.4㎡, 평균필지 9.4필지로 나타났다. 특별계획구역의 시행에 있어 면적 등은 그리 크게 작용하지 않는 것으로 여겨진다. 이러한 현황 틀 속에서 이번 장은 본사가 직접 참여한 특별계획구역 사례를 통해 어떠한 요소들이 시행과 미시행에 영향을 주는지를 살펴보고자 한다.

▶ 특별계획구역 사례분석

구분	사업 시행 사례	사업 미시행 사례
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용산 지구단위계획 문배업무지구 특별계획구역㉓-2</li> <li>• 용산 지구단위계획 문배업무지구 특별계획구역㉔,㉕,㉖</li> <li>• 용산 지구단위계획 용산초교주변 특별계획구역</li> <li>• 월곡 지구단위계획 특별계획구역①</li> <li>• 독섬 지구단위계획 특별계획구역①</li> <li>• 수색 특별계획구역④</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 숙대입구 특별계획구역</li> <li>• 잠실 노후주택지 특별계획구역③</li> <li>• 관악구 난곡 특별계획구역㉔,㉕</li> <li>• 용산 전쟁기념관 전면 특별계획구역</li> </ul>

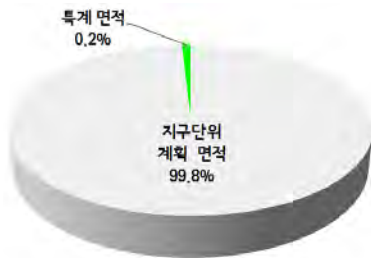
▶ 특별계획구역 사례분석 위치도



About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

## E01. 사업시행 성공사례

### 사례 1 : 용산 지구단위계획 문배업무지구 특별계획구역㉓-2 (하우드 수행 PJ)



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

#### (1) 구역 위치

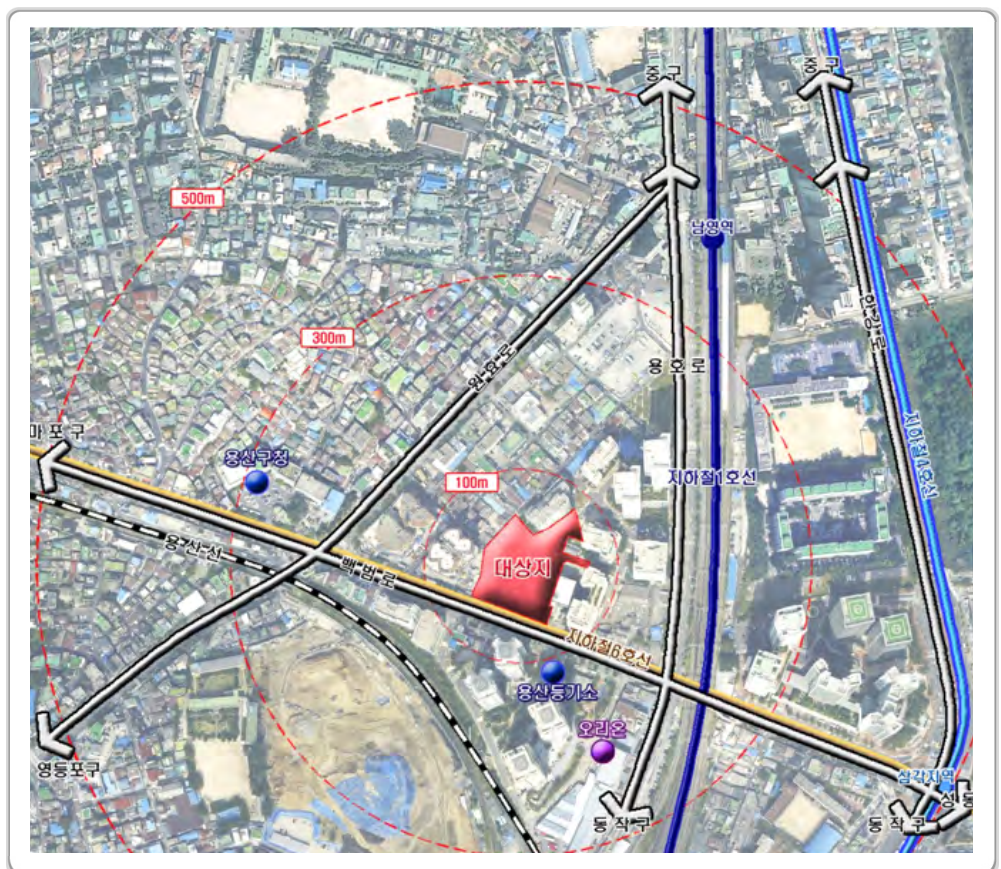
- 용산 문배업무지구 특별계획구역㉓-2는 서울시 용산구 문배동 11-10대 외 34필지에 위치하며, 용산 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.

용산 지구단위계획구역 전체 면적 3,301,000.0㎡내 특별계획구역은 13개소가 있으며, 그 중 특별계획구역 ㉓-2의 면적은 6,752.1㎡으로 전체 대비 약 0.2%의 규모이다.

[용산 지구단위계획 문배업무지구 특별계획구역㉓-2]

구분	위치	지단면적	특별면적	비고
내용	용산구 문배동 11-10대 외 34필지	3,301,000.0㎡	6,752.1㎡	용산 KCC웰츠타워

#### ▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

- 문배업무지구 특별계획구역③-2은 대규모부지의 계획적 개발 및 관리를 지정목적 및 사유로 하여 2010년 12월 최초 결정(서고 제2010-438호)되었다.
- 입지위계상 부도심에 속하고, 역에서부터 1km내에 있는 2차역세권에 속한다. 용도지역·지구는 각 일반상업지역과 중심지미관지구, 방화지구이다.
- 건폐율을 60%이하이며, 용적률은 기준, 허용, 상한 각 600%, 800%, 1,000%이하이다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명		문배업무지구 특별계획구역③-2
위 치		서울시 용산구 문배동 11-10대 외 34필지
입지위계		부도심
역 세 권		2차역세권
구역면적		6,752.10㎡
용도지역		일반상업지역
용도지구		중심지미관지구, 방화지구
건폐율		60%이하
용적률	기준	600%이하
	허용	800%이하
	상한	1,000%이하
권장용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법시행령」 [별표1]                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>- 제7호의 판매시설(지상부만 인정)</li> <li>- 제11호의 노유자시설</li> <li>- 제13호의 운동시설</li> <li>- 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul> </li> </ul>
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외)</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>• 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원</li> <li>• 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 장례식장, 공장, 창고시설, 교정시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> </ul>
지정사유		대규모부지의 계획적 개발 및 관리
최초결정일		서고 제2010-438호(2010.12.02)

[구역계]

[세부개발계획 결정도]





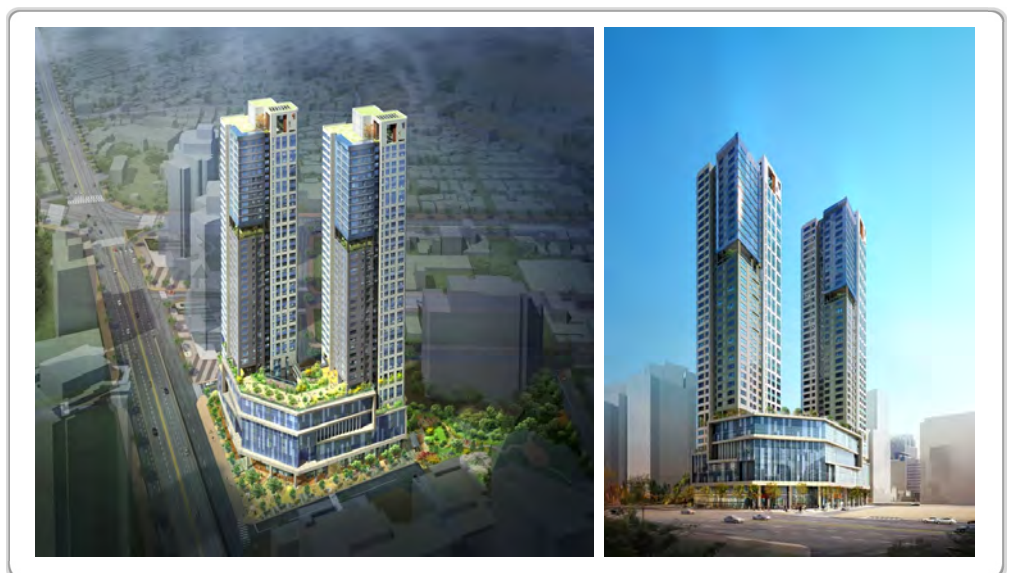
(3) 사업개요

- 용산 문배업무지구 특별계획구역③에는 용산 KCC 웰츠타워 아파트가 사업시행되었으며, 총 구역면적 6,752.10㎡, 대지면적 4,460.10㎡, 건축면적 2,165.98㎡으로 용적률 880.56%이다.
- 용도지역은 일반상업지역이며 용도지구는 중심지미관지구, 방화지구이며, 건물규모는 지하 6층, 지상 39층이며 아파트 및 오피스텔로 이루어져 있다.
- 착공 일자는 2011년 11월이며, 사용승인 일자는 2015년 3월이다.

▶ 용산 KCC웰츠타워 사업개요

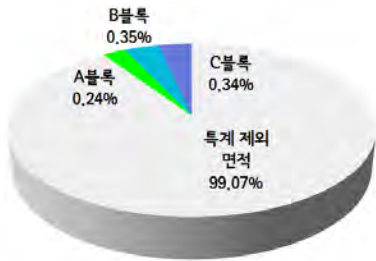
건물명	용산 KCC웰츠타워		
위치	서울시 용산구 문배동 11-10대 외 34필지		
구역면적	6,752.10㎡	용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설
대지면적	4,460.10㎡	연면적	59,455.44㎡
건축면적	2,165.98㎡	높이	129.30m
밀도	건폐율 48.80%, 용적률 880.56%	진행사항	2015. 03. 27 준공
용도지역	일반상업지역	용도지구	중심지미관지구, 방화지구
대지특성	소필지밀집지역	역세권	2차역세권
접도폭	25m 이상	기부채납 비율	23.90%
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하6층 / 지상 39층</li> <li>• 아파트 232세대(100㎡형 56가구, 84㎡형 176가구) / 오피스텔 176실</li> </ul>		

▶ 용산 KCC웰츠타워  
조감도(왼쪽), 투시도(오른쪽)





**사례 2 : 용산 지구단위계획 문배지구 ㉠, ㉡, ㉢블록 (하우드 수행 PJ)**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

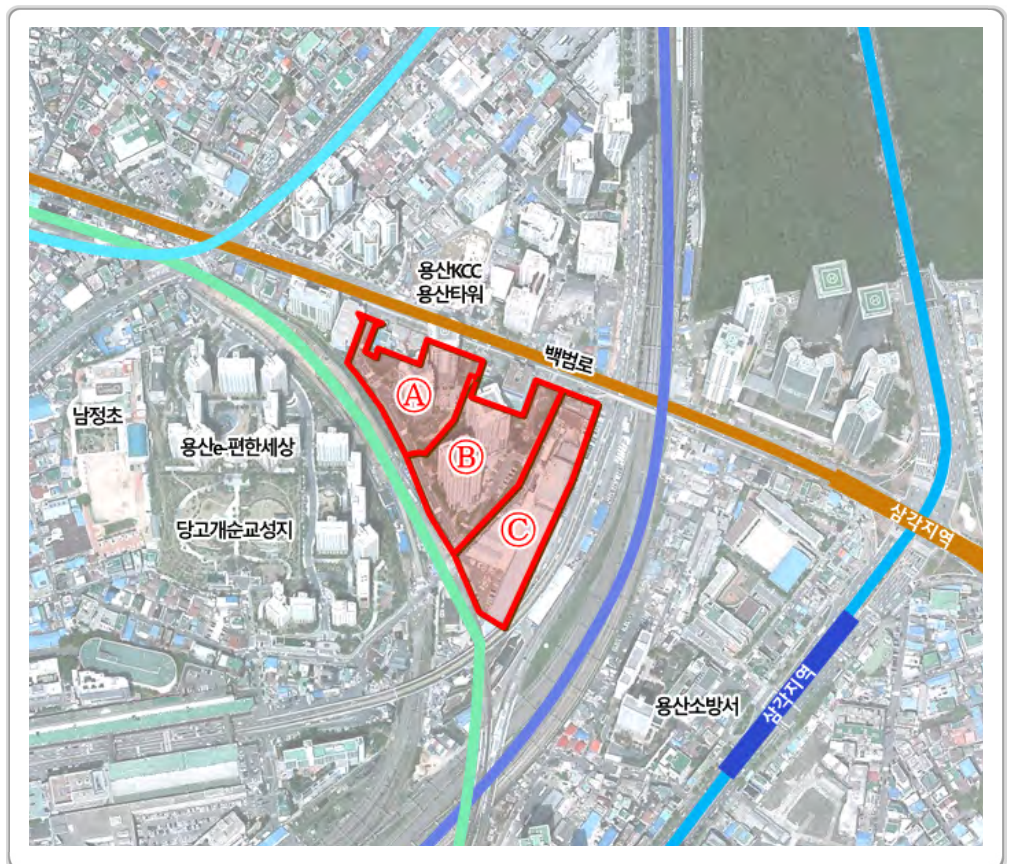
- 용산 문배지구 ㉠, ㉡, ㉢블록은 각 서울시 용산구 문배동24-6번지 외 36필지 일대에 위치하며, 용산 지구단위계획구역 내 문배지구에 위치하고 있다.
- 용산 지구단위계획구역 전체 면적 3,301,000.0㎡내 특별계획구역은 13개소가 있으며, 그 중 문배지구 ㉠, ㉡, ㉢블록의 면적은 각 7,983.8㎡, 11,783.3㎡, 11,191.9㎡로 전체 대비 약 0.24%, 0.35%, 0.34%의 규모이다.



[용산 지구단위계획 문배업무지구]

구분	위치	지면면적	특계면적	비고
㉠블록	서울시 용산구 문배동 24-6번지 외 36필지	3,301,000.0㎡	7,983.8㎡	용산 아크로타워
㉡블록			11,783.3㎡	용산 CJ나인파크
㉢블록			11,191.9㎡	사업 미시행 (동양제과 부지)

▶ 특별계획구역 위치도



About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

(2) 사업개요

- 사업 미시행부지(㉠블록, 동양제과 부지)를 제외한 용산 문배업무지구 특별계획구역 ㉠~㉢블록의 사업개요는 아래 표와 같다.

구 분		㉠블록	㉡블록	㉠+㉡블록	비고
건물명		용산 아크로타워	용산 CJ나인파크	용산 아크로타워, 용산 CJ나인파크	
사업주체		고려개발(주)	CJ(주)	고려개발(주), CJ(주)	
용도	권장	주거시설과 다음 각 호에 해당하는 시설이 복합된 시설 - 업무시설 / 문화 및 집회시설 / 판매 및 영업시설 중 전자, 전기 관련상가			
	계획	오피스텔, 공동주택, 근린생활시설 등			
대상지 현황	위치	서울시 용산구 문배동 24-6번지 외 36필지			
	용도지역	일반상업지역, 준주거지역, 일반주거지역			
	용도지구	중심지미관지구, 방화지구			
	접도폭	10m 이상 25m 이하			
계획면적	역세권	2차 역세권(반경 500m 이내)			
	계	7,983.8㎡	11,783.3㎡	19,767.1㎡	
	대지면적	6,030.2㎡	8,900.0㎡	14,930.2㎡	
	도로면적	1,953.6㎡	1,986.9㎡	3,940.5㎡	
	공원·녹지면적	-	896.4㎡	896.4㎡	
건축규모	기부채납률	24.47%			
	건폐율	29.93%	29.78%	29.84%	법정 60%이하
	용적률	579.79%	579.54%	579.64%	상한 597.9%
	건축면적	1,804.96㎡	2,650.04㎡	4,455.0㎡	
	연면적	51,016.75㎡ - 지상 34,962.65㎡ - 지하 16,054.10㎡	73,732.82㎡ - 지상 51,579.14㎡ - 지하 22,153.68㎡	124,749.57㎡ - 지상 86,541.79㎡ - 지하 38,207.78㎡	
	주거:비주거	82.09 : 17.91	80.77 : 19.23	81.31 : 18.69	
	동수	2동	2동	4동	
층수	지상 32F / 지하 3F				

- ▶ 용산 아크로타워(㉠)  
용산 CJ나인파크(㉡)  
배치도(왼쪽), 조감도(오른쪽)





사례 3 : 용산 지구단위계획 용산초교주변 특별계획구역 (하우드 수행 PJ)



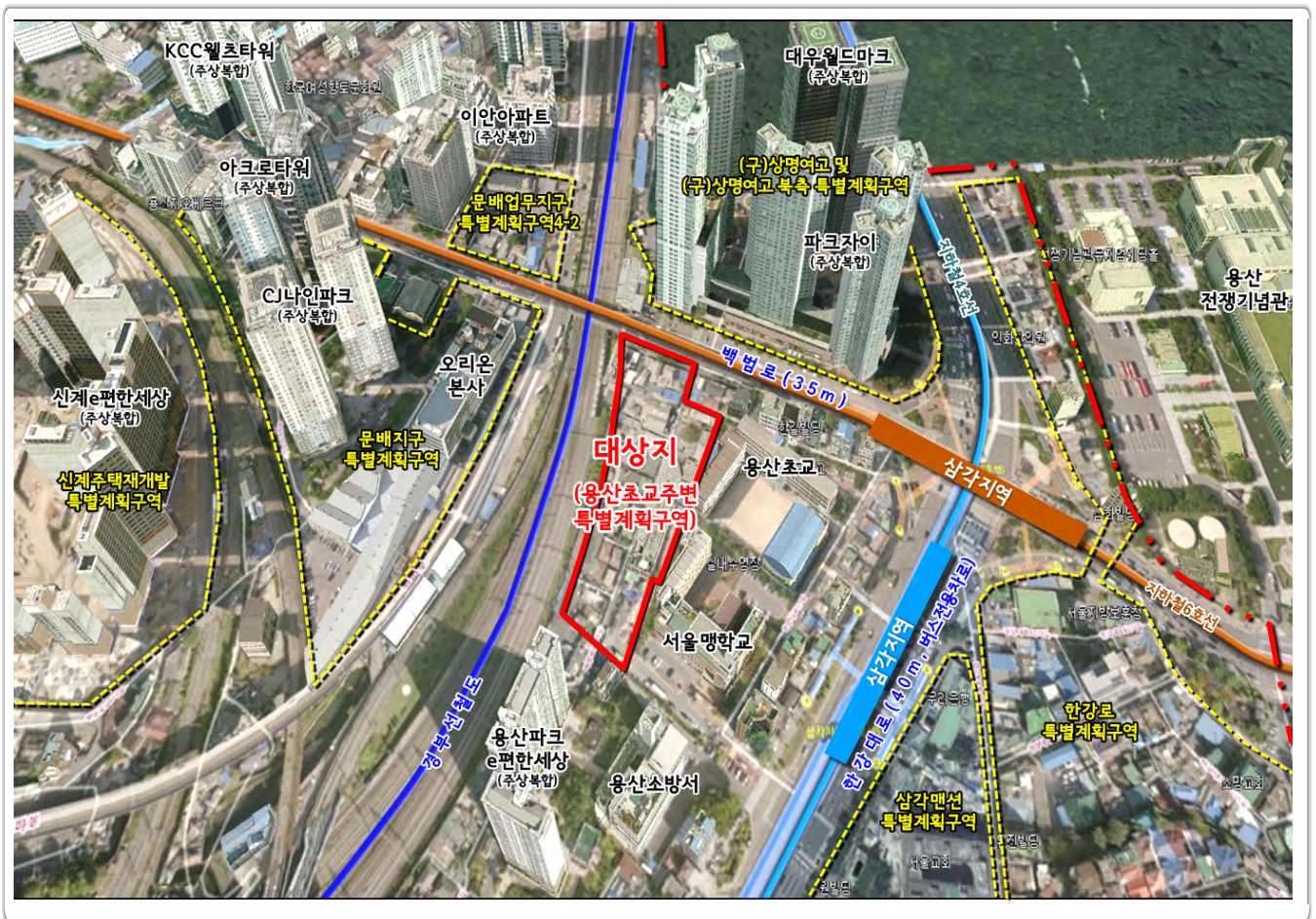
[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 용산초교주변 특별계획구역은 서울시 용산구 한강로2가 2-350번지 일대에 위치하며, 용산 지구단위계획 구역 내 위치하고 있다.
- 용산 지구단위계획구역 전체 면적 3,301,000.0㎡내 특별계획구역은 13개소가 있으며, 그 중 특별계획구역의 면적은 8,669.7㎡로 전체대비 약 1.5%의 규모이다.

[용산 지구단위계획 용산초교주변 특별계획구역]

구분	위치	지대면적	특계면적
내용	용산구 한강로2가 2-350번지 일대	56,880.00㎡	8,669.7㎡



(2) 특별계획구역 계획내용

- 용산초교주변 특별계획구역은 입지위계상 생활권중심에 속하고, 역에서부터 500m내에 있는 1차역세권에 속한다. 용도지역·지구는 각 일반상업지역, 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역과 중심지미관지구, 방화지구이다.
- 건폐율은 60%이하이며, 용적률은 기준, 허용, 상한 각 250%이하, 450%, 500%이하이다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명	용산초교주변 특별계획구역
위 치	용산구 한강로2가 2-350번지 일대
입지위계	생활권중심
역 세 권	1차역세권
구역면적	8,669.7m <sup>2</sup>
용도지역	일반상업지역, 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역
용도지구	중심지미관지구, 방화지구
건폐율	60%이하
기준/허용/상한 용적률	250%이하 / 450%이하 / 500%이하
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장용도 : 건축법시행령 별표1</li> <li>- 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>- 제 7호의 판매시설(지상부만 인정)</li> <li>- 제11호의 노유자시설</li> <li>- 제13호의 운동시설</li> <li>- 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외)</li> <li>• 근린생활시설중 안마사술소 및 안마원</li> <li>• 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>• 공장, 장례시장, 창고시설, 교정시설</li> <li>• 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul>
최초결정일	서고 2010-438호(2010.12.02)

(3) 사업개요

- 기존에는 역세권 Shift 사업으로 결정고시되어 진행되었다가 현재는 2030 청년주택 임대주택 사업으로 변경되어 진행되고 있다.
- 용산초교주변 특별계획구역사업의 사업개요는 총 구역면적 8,669.70m<sup>2</sup>, 대지면적 7,049.30m<sup>2</sup>, 건축면적 4,863.88m<sup>2</sup>으로 용적률 964.38%이다.
- 용도지역은 일반상업지역, 제3종일반주거지역이며 용도지구는 중심지미관지구이며, 건물규모는 지하 7층, 지상 37층이며 아파트 2개동 1,094세대 규모이다.

[투시도]

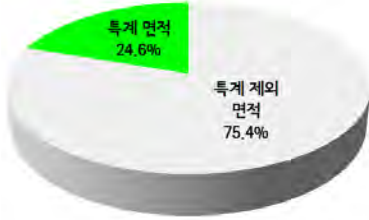


건물명	건물명 미정		
위치	서울시 용산구 한강로2가 2-350번지 일대		
구역면적	8,669.70m <sup>2</sup>	용도	공동주택, 근린생활시설, 공공업무시설(커뮤니티)
대지면적	7,049.30m <sup>2</sup>	연면적	99,974.89m <sup>2</sup>
건축면적	4,863.88m <sup>2</sup>	접도폭	25m 이상
밀도	건폐율 69.00%, 용적률 964.38%	높이	116.90m
용도지역	일반상업지역, 준주거지역	용도지구	중심지미관지구
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하 7층, 지상 37층</li> <li>• 아파트 2개동 (1,094세대)</li> </ul>	역세권	1차역세권



**사례 4 : 월곡 지구단위계획 특별계획구역① (하우드 수행 PJ)**

(1) 구역 위치



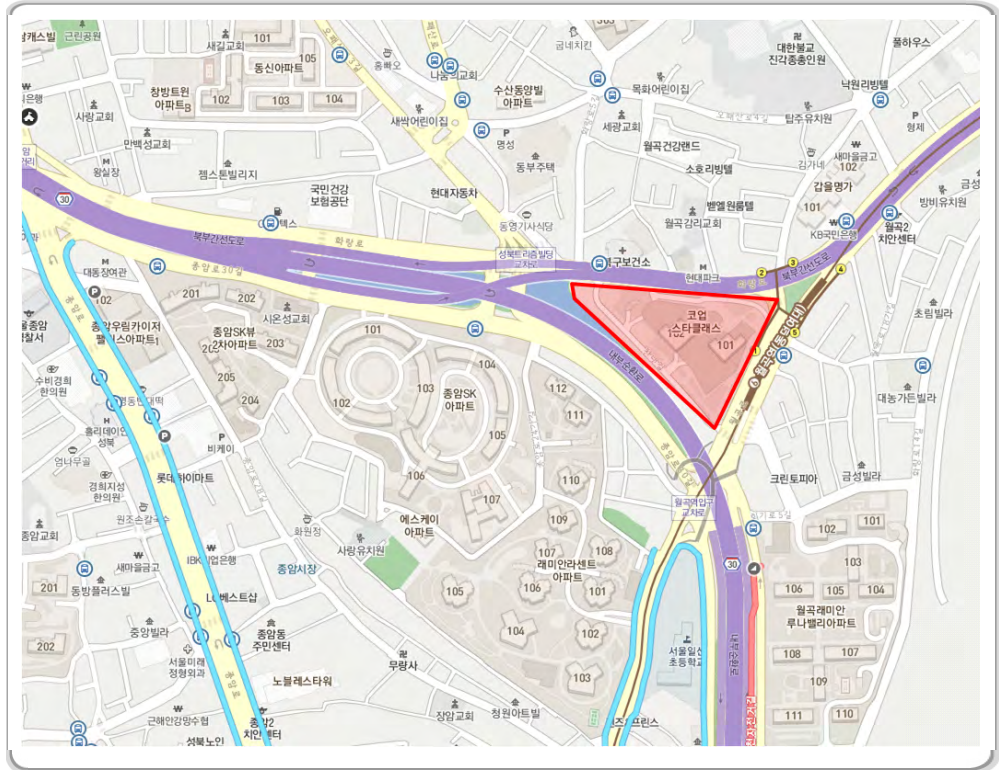
[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

- 월곡 지구단위계획 특별계획구역①은 서울시 성북구 하월곡동 46-73번지 일대에 위치하며, 월곡 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 월곡 지구단위계획구역 전체 면적 56,880.00㎡내 특별계획구역은 2개소가 있으며, 그 중 특별계획구역①의 면적은 13,997.00㎡으로 전체대비 약 24.6%이다.
- 지하철 역세권이지만, 노후된 단독·다가구 주택이 밀집된 지역에 대하여 대규모 개발을 통해 토지이용의 효율적 증진 및 기반시설의 확보를 위해 특별계획구역으로 지정되었다.

[월곡 지구단위계획 특별계획구역①]

구분	위치	지면면적	특계면적	비고
내용	성북구 하월곡동 46-73번지 일대	56,880.00㎡	13,997.00㎡	코업스타클래스

▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

- 월곡 특별계획구역①은 입지위계상 생활권중심에 속하고, 역에서부터 500m내에 있는 1차역세권에 속한다. 용도지역·지구는 각 준주거지역과 일반미관지구이다.
- 건폐율은 권장 50%이하, 규제 60%이하이며, 용적률은 기준, 허용은 각 300%이하, 366%이하이며, 상한은 조례에 따른다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명		월곡 특별계획구역①
위 치		서울시 성북구 하월곡동 46-73번지 일대
입지위계		생활권 중심
역 세 권		1차역세권
구역면적		13,997.00㎡
용도지역		준주거지역
용도지구		일반미관지구
건폐율	권장	50%이하
	규제	60%이하
용적률	기준	300%이하
	허용	366%이하
	상한	공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 1항에 의한 용적률 이하
권장용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설 중 도매시장, 소매시장, 상점</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역지구에서 불허하는 용도</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마사술소</li> <li>• 공장(아파트형공장은 제외)</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련시설(주차장 제외)</li> <li>• 동물 및 식물관련 시설</li> <li>• 의료시설 중 정신병원</li> <li>• 교육연구 및 복지시설 중 생활권수련시설, 자연권 수련시설</li> </ul>
지정사유		구역지정 사유 미기재
최초결정일		서고 2002-161호(2002.5.8)



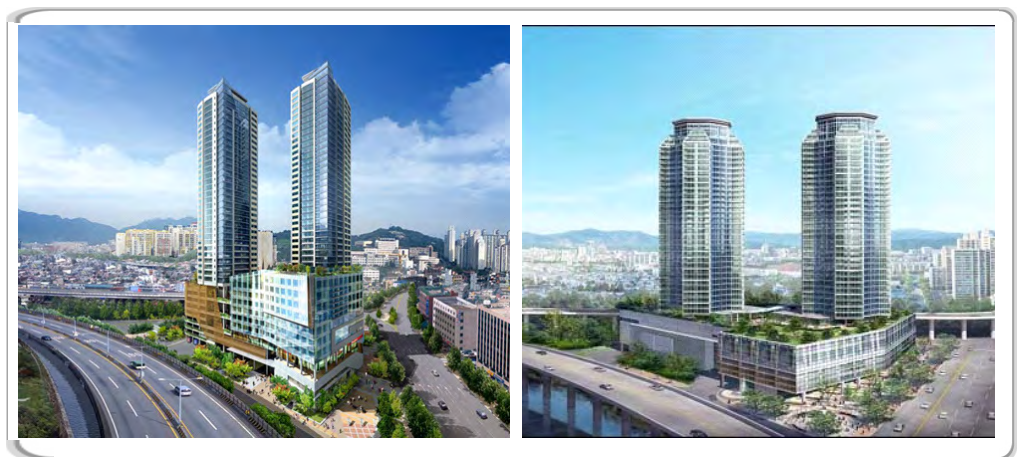
(3) 사업개요

- 월곡 특별계획구역①에는 코업스타클래스가 사업시행되었으며, 총 구역면적 13,997.00㎡, 대지면적 12,694.00㎡, 건축면적 6,332.17㎡으로 용적률 399.83%이다.
- 용도지역은 준주거지역이며 용도지구는 일반미관지구이며, 건물규모는 지하 5층, 지상 41층이며 공동주택, 업무시설, 판매시설, 대형판매점 등이 입점한다. 착공 일자는 2007년 1월이며, 사용승인 일자는 2010년 7월이다.

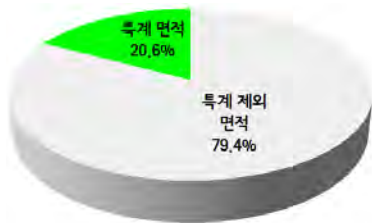
▶ 코업스타클래스 사업개요

건물명	코업스타클래스		
위치	서울시 성북구 하월곡동 46-73번지 일대		
구역면적	13,997.00㎡	용도	공동주택(아파트)판매시설, 업무시설, 문화및집회시설
대지면적	12,694.00㎡	연면적	124,700.55㎡
건축면적	6,332.17㎡	진행사항	준공 2010.07.02
밀도	건폐율 49.87%, 용적률 399.83%		
용도지역	준주거지역	용도지구	일반미관지구
대지특성	중대형필지 혼재지역	역세권	1차역세권
접도폭	25m 이상	기부채납 비율	10.30%
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하5층 / 지상 41층</li> <li>• 공동주택, 업무시설, 판매시설, 대형판매점</li> </ul>		
사업진행사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시공 : 극동건설 / 시행 : 대한토지신탁 / 위탁 : 코업피엠씨</li> </ul>		

▶ 코업스타클래스 조감도



**사례 5 : 독점 지구단위계획 특별계획구역①**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 독점 지구단위계획 특별계획구역①은 서울시 성동구 성수동1가 671-178 일대에 위치하며, 성수역 일대에 대하여 상업.업무 기능을 집중 배치함과 동시에 서울숲 이용객을 위한 문화.편의시설을 제공함으로써 독점일대를 동북부지역의 중심지역으로 집중 육성하기 위해 결정한 독점 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 독점 지구단위계획구역 전체 면적 83,870.00㎡내 특별계획구역은 4개소가 있으며, 그 중 특별계획구역①의 면적은 17,329.00㎡으로 전체대비 약 20.6%이다.

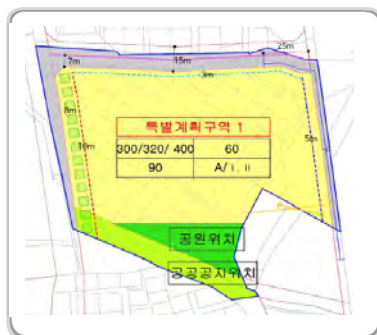
[독점 지구단위계획 특별계획구역①]

구분	위치	지단면적	특계면적	비고
내용	성동구 성수동1가 671-178 일대	83,870.00	17,329.00㎡	갤러리아 포레

(2) 특별계획구역 계획내용

- 독점 특별계획구역①은 2011년 7월 최초 결정(서고 2011-182호)되었다.
- 입지위계상 지구중심에 속하고, 역에서부터 500m내에 있는 1차역세권에 속한다. 용도지역.지구는 각 준주거지역과 중심지미관지구이다. 건폐율을 50%이하이며, 용적률은 기준, 허용, 각 200%, 400%이하이다.

[세부개발계획 결정도]



구역명	독점 특별계획구역①	
위 치	서울시 성동구 성수동1가 671-178 일대	
입지위계	지구중심	
역 세 권	1차역세권	
구역면적	17,329.00㎡	
용도지역	준주거지역	
용도지구	중심지미관지구	
건폐율	50%이하	
용적률	기준	200%이하
	허용	400%이하
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장</li> <li>- 8호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 도서관, 생활권수련시설, 아동관련시설 및 노인복지시설(실비 및 유료노인복지주택 제외)</li> <li>- 9호 운동시설 중 체육관</li> <li>- 10호 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	
최초결정일	서고 2011-182호(2011.07.07.)	



(3) 사업개요

- 독섬 특별계획구역①에는 갤러리아 포레가 사업시행되었으며, 총 구역면적 17,329.00㎡, 대지면적 17,490.00㎡, 건축면적 7,257.11㎡으로 건폐율 41.49%이다.
- 용도지역은 준주거지역이며 용도지구는 중심지미관지구이며, 건물규모는 지하 7층, 지상 45층으로 공동주택, 업무시설, 판매시설, 대형판매점 등이 입점한다. 착공 일자는 2007년 11월이며, 사용승인 일자는 2011년 7월이다.

▶ 갤러리아 포레 사업개요

건물명		갤러리아 포레	
위치	서울시 성동구 성수동1가 671-178 일대		
구역면적	17,329.00㎡	용도	공동주택, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 제1종근린생활시설
대지면적	17,490.00㎡	연면적	170,841.46㎡
건축면적	7,257.11㎡	진행사항	2011. 07. 29 준공
밀도	건폐율 41.49%, 용적률 399.48%		
용도지역	준주거지역, 일반상업시설	용도지구	중심지 미관지구
대지특성	나대지	역세권	1차역세권
규모	• 지하 7층 / 지상 45층		
사업사	• 시공 : (주)한화건설 / 설계 : 송현 건축사 사무소		



About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

**사례 6 : 수색 지구단위계획 특별계획구역④ (하우드 수행 PJ)**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 수색 지구단위계획 특별계획구역④는 서울시 은평구 수색동 76-14일대에 위치하며, 수색 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 수색 지구단위계획구역 전체 면적 217,900㎡내 특별계획구역은 15개소가 있으며, 그 중 특별계획구역④의 면적은 13,144.2㎡로 전체대비 약 6.0%의 규모이다.

[수색 지구단위계획 특별계획구역④]

구분	위치	지단면적	특계면적
내용	은평구 수색동 76-14일대	217,900.0㎡	13,144.2㎡

▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

- 수색 지구단위계획 특별계획구역④는 2002년 6월 최초 결정(서고 제2002-261호)되었다.
- 역에서부터 500m내에 있는 1차역세권에 속한다. 용도지역·지구는 각 준주거지역, 일반상업지역과 중심지미관지구이다.
- 건폐율을 50%이하이며, 용적률은 기준, 허용 각 300%, 360%이하이다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명		수색 지구단위계획 특별계획구역④
위 치		서울시 은평구 수색동 76-14일대
역 세 권		1차역세권
구역면적		13,144.20㎡
용도지역		준주거지역, 일반상업지역
용도지구		중심지미관지구
건 폐 율		60%이하
용적률	기준	300%이하
	허용	360%이하
	상한	서울특별시도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함
권장용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외)</li> <li>• 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외)</li> <li>• 교육연구 및 복지시설 중 연구소</li> </ul>
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법시행령」 [별표1]의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택(복합용도 제외)</li> <li>- 제2종근린생활시설중 안마사술소</li> <li>- 공장</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물 제조 및 처리시설</li> <li>- 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외)</li> <li>- 동물 및 식물 관련 시설중 도계장</li> <li>- 공공용시설(방송국, 전신전화국, 통신용시설 제외)</li> </ul> </li> <li>• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수</li> <li>• 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수</li> </ul>
최초결정일		서고 제2002-261호(2002.06.27)

[조감도]



[배치도]



(3) 사업개요

- 수색 지구단위계획 특별계획구역④는 총 구역면적 13,140.00㎡, 대지면적 9,736.20㎡, 건축면적 3,378.85㎡으로 용적률 509.70%이다.
- 용도지역은 준주거지역, 자연녹지지역이며 용도지구는 중심지미관지구이며, 건물규모는 지하 4층, 지상 20층이며 공동주택 및 오피스텔로 이루어져 있다.

건물명	건물명 미정		
위치	서울특별시 은평구 수색동 76-14 일대		
구역면적	13,144.20㎡	용도	주거복합시설
대지면적	9,736.20㎡	연면적	79,145.30㎡
건축면적	3,378.85㎡	높이	59.30m
밀도	건폐율 34.70%, 용적률 509.70%	접도폭	25m 이상
용도지역	준주거지역, 일반상업지역	용도지구	중심지미관지구
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하 4층 / 지상 20층</li> <li>• 공동주택(총 224세대)</li> <li>• 오피스텔(총 204실)</li> </ul>	역세권	1차역세권

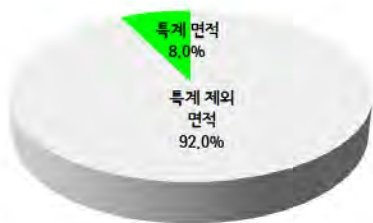
(4) 사업시행 여건

- 입지여건
  - 수색 지구단위계획 특별계획구역④의 입지는 수색역(경의중앙선), 6호선, 공항철도, 등 많은 철도가 연결되어 자리잡고 있고, 원효로 및 한강로가 한양도성~여의도, 영등포를 연결하고 있어 교통여건이 양호하다.
  - 반경 2km이내에 초대형 규모의 월드컵공원(노을공원, 하늘공원)이 조성되어 있어 쾌적한 주거환경과 서울월드컵경기장, 평화의공원, 난지한강공원, 난지한강캠핑장, 산책로 등을 활용하여 여가 및 휴식, 자연친화적인 생활을 할 수 있다.
- 배후지역
  - 수색 지구단위계획 특별계획구역은 현재 공항철도로 인하여 상암DMC와 마곡지구의 배후지역의 역할을 한다. 원종~화곡~홍대입구를 연결하는 광역철도가 입지하게 되므로써 강서구의 마곡지구 및 부천지역이 연결되어 투자가치가 높은 편이다.



## E02. 사업시행 실패사례

### 사례 1 : 숙대입구 지구단위계획 특별계획구역



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

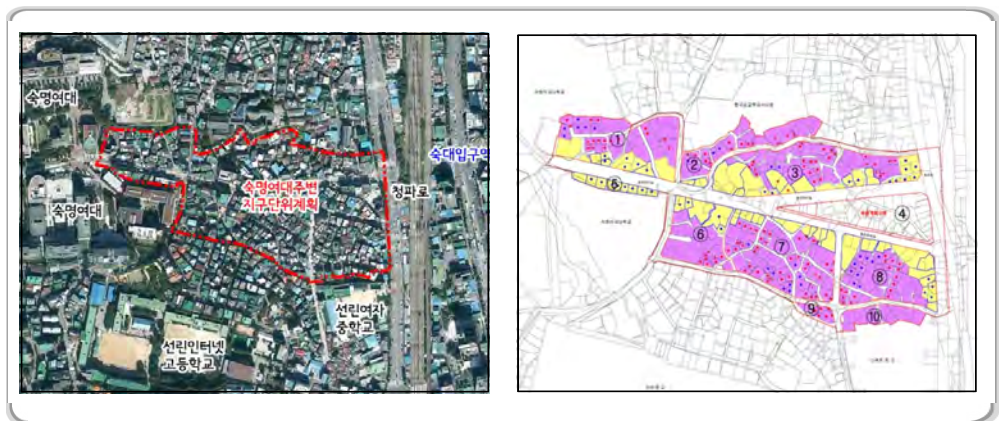
#### (1) 구역 위치

- 숙대입구 지구단위계획 특별계획구역은 서울시 용산구 청파동3가 26-27번지 일대에 위치하며, 숙명여대 주변지역의 건전한 대학문화 조성을 위한 기반환경 조성 및 지역활성화, 주거환경개선을 위해 수립된 숙명여대주변 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 숙대입구 지구단위계획구역 전체 면적 80,480.00㎡내 특별계획구역은 1개소가 있으며, 특별계획구역의 면적은 6,446.00㎡으로 전체대비 약 8.0%로 지정되었다.

[숙대입구 지구단위계획 특별계획구역]

구분	위치	구역면적	용도지역
내용	용산구 청파동3가 26-27번지 일대	6,446.00㎡	준주거지역

#### ▶ 위치도



#### (2) 특별계획구역 계획내용

- 2008년 3월 숙명여대 주변은 노후환경 정비와 지역활성화를 위해 지구단위계획이 처음 수립되었다. 처음 수립할 때에는 대학가의 이미지 제고와 문화 인프라 구축, 오픈스페이스 확보 등을 위하여 대상지 주진출입 부분의 삼각형 부지에 대하여 숙대입구 특별계획구역을 2008년 3월 최초 결정(서고 2008-93호) 하였다.
- 특별계획구역 계획지침(용도지역 상황, 건축지정선, 허용용도, 지하주차장, 공공기여도 등)은 세부개발계획수립시 추후 결정될 예정이었으나 구역해제로 인하여 수립되진 않았다. 아래 제시된 표내용은 서울시 도시건축공동위원회(2008.1.9)의 수정가결 내용이다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명		숙대입구 특별계획구역
위 치		용산구 청파동3가 26-27번지 일대
역 세 권		1차역세권
구역면적		6,446.00㎡
용도지역		준주거지역
건폐율		50%이하
용적률	기준	225%이하
	허용	320%이하
	상한	400%이하
권장용도		·교육연구시설
불허용도		·단독주택 ·공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설 ·자동차관련시설(주차장 제외) ·영화 및 비디오물에관한법률의 게임 제공업 중 일반게임장업 ·종교시설 / 근린생활시설 중 종교집회장
지정용도		·문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 중 박물관, 미술관, 기념관 ·제2종근린생활시설 중 공연장
지정사유		대학가의 이미지 제고, 문화인프라 구축, 오픈스페이스 확보 등을 위하여
최초결정일		서고 2008-93호(2008.03.27.)

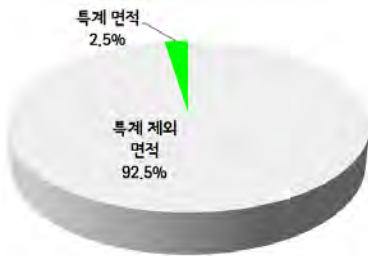
(3) 사업 미시행 사유

- 2008년 숙명여대 주변 지역의 노후환경 정비, 지역적 이미지 제고 및 지역 활성화를 위해 결정된 「숙명여대 주변 지구단위계획」에 대하여 과도한 획지계획 및 특별계획구역 지정 등으로 인해 계획 실현성이 저조함에 따라 이를 해소하고 주변 도시환경 변화 및 주민의견에 적극 대응하기 위하여 해제하였다.
- 주민요구 반영
  - 과도한 획지계획과 특계구역 지정으로 실현성이 떨어진다는 지적과 장기간 사업 미시행 및 건축행위 규제에 대한 특별계획구역 해제의 요구 등 주민의견이 있었다. 이에 그치지 않고 공동개발에 따른 건축제한으로 인해 획지 및 특별계획구역 해제 요구하는 주민의견을 반영하여 2016년 4월 용산구 청파동3가 26-27번지 일대 특별계획구역 폐지되었다.

(4) 해제 후 변화

- 특별계획관리구역을 해제한 뒤에는 대학가 주변이라는 특성을 고려해 장소적 정체성 부여하여 구역별로 건축물의 권장 용도를 차등 적용하였으며, 대학생들의 주거공간 마련을 위해 이면부에는 도시형생활주택을 권장용도로 부여하였다. 또한 주민 의견 및 현실 여건 등을 반영, 실현성을 높이기 위해 재정비 하였다.

**사례 2 : 올림픽로 지구단위계획 특별계획구역③**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 잠실 지구단위계획 노후주택지 특별계획구역③은 서울시 송파구 잠실동 211번지 일대에 위치하며, 올림픽로 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 올림픽로 지구단위계획구역 전체 면적 1,121,878㎡내 특별계획구역은 3개소가 있으며, 특별계획구역③의 면적은 28,323.2㎡로 전체대비 약 2.5%로 지정되었다.

[잠실 노후주택지 특별계획구역③]

구분	위치	구역면적	용도지역
내용	송파구 잠실동 211번지 일대	28,323.2㎡	제3종 일반주거지역

▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

- 2009년 2월 새마을주택 단지의 향후 재건축에 대비한 계획적 관리의 필요성을 위하여, 노후불량주택지 재건축사업을 위하여 잠실 노후주택지 특별계획구역으로 최초 결정(서고 2009-49호)되었다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명	잠실 노후주택지 특별계획구역③
위 치	송파구 잠실동 211번지 일대
역 세 권	1차역세권
구역면적	28,323.2㎡
용도지역	제3종일반주거지역
건폐율	50%이하
용적률	공동주택 건립시 “공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침”을 따르며 향후 기준 변경시 변경된 기준에 따르도록 함
권장용도	·문화및집회시설 중 공연장, 전시장 / 업무시설 ·노유자시설 중 아동관련시설
불허용도	·단독주택 - 단, 준주거지역에 불허, 일반주거지역은 단독주택 허용 ·공동주택 - 단, 준주거지역에 불허(복합용도중 비주거용도가 전체면적 30%이상인 경우는 제외), 일반주거지역은 공동주택(복합용도 포함)허용 ·근린생활시설 및 판매시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 ·운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ·공장, 창고시설 ·의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 ·위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) ·자동차 관련시설(주차장 제외)
지정사유	새마을주택 단지의 향후 재건축에 대비한 계획적 관리 필요
최초결정일	서고 2009-49호(2009.02.12.)

(3) 사업 미시행 사유

• 주민의견 반영

- 2011년 주민 반대로 재건축 사업 중단되었다. 계속 특별계획구역으로 묶여 있던 탓에 개별 건축이 어려워 주민 민원 및 반대가 빗발쳤으며 결국 주민의 특별계획구역 해제 요구되어 2014년 7월 잠실 노후주택지 특별계획구역은 해제되었다.

(4) 해제 후 변화

• 최대 높이 차등 적용

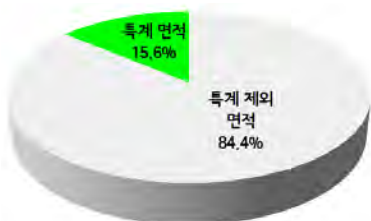
- 2~3개 필지를 공동개발 할 경우 건축물 높이는 15m, 3~4개 필지를 공동개발 할 경우 20m로 필지 규모에 따라 최대 높이를 차등 적용하였다.

• 건축한계선

- 협소한 도로 여건을 감안해 차량·보행환경 개선하기 위해 건축한계선을 1.0~1.5m 지정하도록 했고 종상향 가능지는 해제토록 결정하였다.



**사례 3 : 난곡생활권중심 지구단위계획 특별계획구역㉠, ㉡**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 난곡생활권중심 지구단위계획 특별계획구역은 서울시 관악구 신림동 727번지 일대, 난곡동 725번지 일대에 위치하며, 난곡생활권중심 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 난곡생활권중심 지구단위계획구역 전체 면적 75,535.00㎡내 특별계획구역은 2개소가 있으며, 특별계획구역A, B의 면적의 합은 11,820.00㎡로 전체대비 약 15.6%로 지정되었다.

[관악구 난곡 특별계획구역㉠, ㉡]

구분	위치	구역면적	용도지역
내 용	소계	11,820.00㎡	준주거지역
	신림동 727번지 일대	5,451.00㎡	준주거지역
	난곡동 725번지 일대	6,369.00㎡	

▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

- GRT개발에 따른 난곡로변 가로환경 정비 및 난곡생활권의 지역상권 활성화를 위한 판매 및 업무기능, 문화기능 중심의 복합 개발유도 및 기반시설 확보하기 위하여 관악구 난곡 특별계획구역㉠, ㉡는 2009년 8월(서고 2009-323호) 신림동 727번지 일대와 난곡동 725번지 일대에 최초 결정되었다. 난곡로변의 연속적인 가로정비 유도하고, 노후된 판매,업무,문화기능 중심의 복합 개발유도 및 오픈스페이스 확보하여 도시환경 정비 유도를 목적으로 한다.

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

- 특별계획구역 계획지침(용도지역 상향, 건축지정선, 허용용도, 지하주차장, 공공기여도 등)은 세부개발계획수립시 추후 결정될 예정이었으나 구역해제로 인하여 수립되진 않았다.

▶ 특별계획구역 계획내용

구역명		관악구 난곡 특별계획구역 <sup>㉠</sup>	관악구 난곡 특별계획구역 <sup>㉡</sup>
위 치		신림동 727번지 일대	난곡동 725번지 일대
구역면적		5,451.00㎡	6,369.00㎡
역 세 권		1차역세권	
용도지역		준주거지역	
건 폐 율		60%이하	
용적률	기준	300%이하	
	허용	360%이하	
	상한	400%이하	
권장용도		·판매시설, 업무시설 ·노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외) ·문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	
불허용도		·공동주택(주거복합건물 제외) ·제2종근린생활시설 중 안마미술소, 제조업소 ·위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	
지정사유		·난곡로변 연속적인 가로정비 유도 ·노후된 난곡로 가로변 일대를 판매.업무.문화기능 중심의 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보하여 도시환경 정비 유도	
최초결정일		서고 2009-323호(2009.08.27.)	

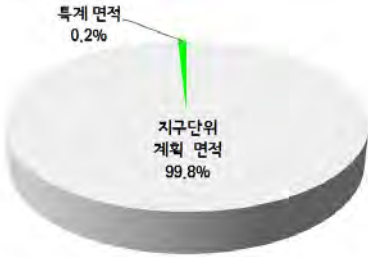
(3) 사업 미시행 사유

- 난곡생활권 특별계획구역에 대하여 난곡 GRT 개발계획이 취소되는 등 지역 여건변화가 있고, 주민설명회와 설문조사에서 지역주민들도 개별 건축을 요구하고 있는 점, 지역주민의 약 82%가 특별계획구역 해제를 찬성하는 점들을 감안하여 2014년 1월 해제되었다.

(4) 해제 후 변화

- 개별 건축물 신축이 가능해지고 가로.보행환경 개선 사업을 시행하였으며, 신축 건축물과 노후 건축물이 혼재된 상태로 공동개발하도록 지정으로 변경하였다. 또한 설문조사에서 지역주민들이 요구한 개별건축이 가능해졌다.

**사례 4 : 용산 전쟁기념관 전면 특별계획구역 (하우드 수행 PJ)**



[지구단위계획 대비 특별계획구역 면적]

(1) 구역 위치

- 용산 지구단위계획 전쟁기념관 전면 특별계획구역은 서울시 송파구 잠실동 211번지 일대에 위치하며, 올림픽로 지구단위계획구역 내 위치하고 있다.
- 용산 지구단위계획구역 전체 면적 3,248,137㎡내 특별계획구역은 1개소가 있으며, 특별계획구역의 면적은 7,908.0㎡으로 전체대비 약 0.2%로 지정되었다.

[용산 전쟁기념관 전면 특별계획구역]

구분	위치	구역면적	용도지역
내용	한강로1가 9번지 일대	7,908.0㎡	준주거지역

▶ 특별계획구역 위치도



(2) 특별계획구역 계획내용

구역명	용산 전쟁기념관 전면 특별계획구역
위치	한강로1가 9번지 일대
역세권	1차역세권
구역면적	7,908.0㎡
용도지역	준주거지역
건폐율	50% 이하
용적률	기준 300% / 허용 500% 이내
권장용도	·주거 및 업무시설군, 영업 및 판매시설군, 복합용도 ·1층부 공원쪽에 파출소(200㎡ 이상) 설치
불허용도	·위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) / 자동차관련시설 ·숙박시설(관광호텔 제외) / 단독주택 및 공동주택(주거복합)
지정사유	·한강로에서 남산에 대한 조망권과 관련된 주요 지점 ·한강로변 가로경관 조성을 위해 공원조성을 통한 쾌적한 도시환경 조성
최초결정일	서고 2001-229호(2001.07.10.)

(3) 사업 미시행 사유

• 서울시와 조합의 의견 불일치

- 원래 특별계획구역 내에 오피스 빌딩을 건설하려 했으나, 한강조망 등 경관문제로 저층개발을 유도함에 따라 수익성이 적어짐으로써 조합과 서울시의 갈등으로 개발이 지지부진하다 결국 특별계획구역이 해제되었다.

(4) 해제 후 변화

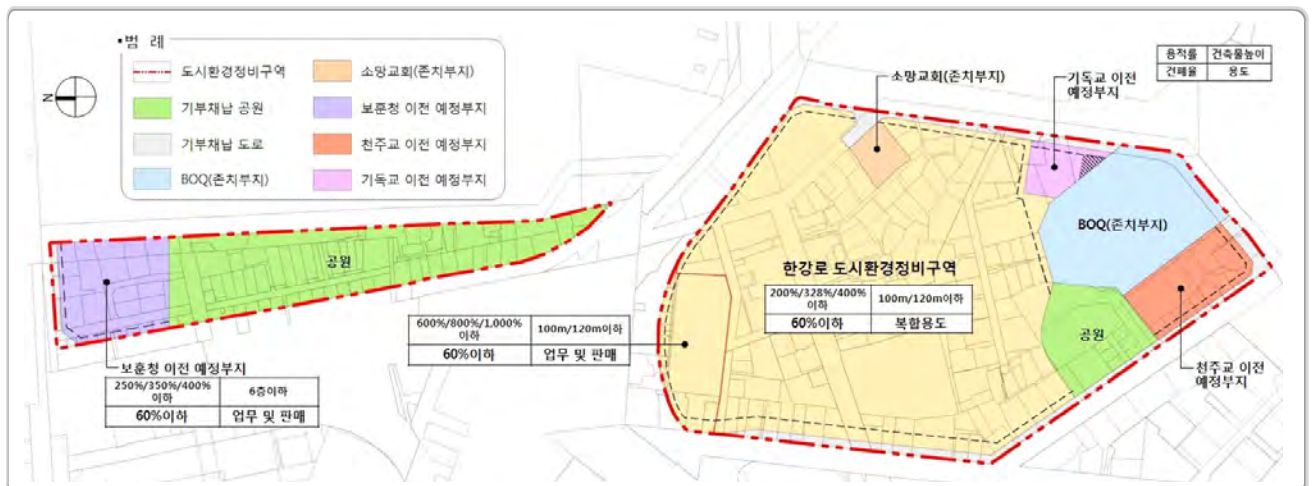
• 한강로 도시환경정비구역 지정

- 전쟁기념관 전면 특별계획구역이 해제된 후, 남측 부분 한강로 주거단지지역을 통합하여 한강로 도시환경정비구역으로 지정하고 도시환경정비사업을 허용하였다. 주민들은 재건축에서 벗어나 재개발을 할 수 있게 되어 수익성을 취할 수 있게 되었으며 서울시는 전면부 지역 대부분을 공원으로 조성하여 사업을 진행하였다. 공원 위쪽 지역은 국가보훈처가 이전하여 6층 규모의 빌딩으로 신축 예정이다.

[국가보훈처 이전 예정부지]

구분	내용	구분	내용
건폐율	60% 이하	용적률	250% / 350% / 400% 이하
용도	업무 및 판매	건축물 높이	6층 이하

[특별계획구역 해제 후 계획내용]



### E03. 사례 분석을 통한 시사점

특별계획구역 제도를 통해 시행되고 실패한 사례들을 살펴 보았다.

우선 긍정적인 측면은 대규모 개발로 인한 지역 활성화 측면과 랜드마크식의 건축물로 인한 주변지역 생활기반의 향상으로 삶의 질이 나아졌다는 점을 들 수 있다.

반대로 공공기여를 수반함에도 불구하고 주변지역과 어우러지기 보다는 하나의 거대한 섬처럼 그들만의 공간을 만들어 주변지역과의 조화가 부족하다는 점 또한 배제할 수 없다.

특별계획구역의 성공사례의 경우 우선 교통이 편리해야 함을 알 수 있다. 1차 역세권 및 접도폭 25m이상 도로와 접하고 구역면적 5천~3만㎡ 정도의 규모, 용도지역은 제3종일반주거지역 이상인 지역, 건축물 용도는 주상복합건물 등의 구역이 성공사례로 꼽힌다. 일반적인 주상복합건물이 아니더라도 현 추세에 따라 역세권 장기전세주택 및 2030 청년주택, 뉴스테이 등 다양한 제도적 보완으로 특별계획구역 시행의 활로가 보인다.

[특별계획구역 기준분석표]

특별계획구역		입지					역세권		접도폭(m)			구역면적(m2)				용도지역				
순번	구역명	도심	부도심	지역 중심	지구 중심	생활권 중심	1차	2차	10 이하	10~25	25 이상	5천 이하	5천~1만	1만~3만	3만~10만	상업	주거	준주거	상업+주거	
사업 시행 사례	문배업무③-2		●					●			●		●							●
	문배④,⑤,⑥		●					●			●	●								●
	용산초교		●					●			●				●					●
	월곡①					●	●				●			●					●	
	독섬①					●	●			●				●						●
	수색④				●		●				●				●					●
사업 미시행 사례	숙대입구					●	●			●			●						●	
	잠실③			●			●		●					●				●		
	난곡④,⑤					●				●				●					●	
	전쟁기념관				●		●				●		●							

반면, 상기의 특징을 가지고 있더라도 특별계획구역이 주민의 반대로 인하여 해제되거나 미시행되는 지역이 다수 있다. 대부분의 경우 시간이 지남에 따른 주민들의 재산권 행사문제로 인한 시행의 어려움, 기본적인 수지 분석에 따른 사업성 저하 등 사업성이 곧 시행과 직결된다는 것이다. 주민도 시행자도 수지 분석시 사업성이 나오지 않으면, 도시계획적인 측면에서 바라보는 그 지역에 대한 경제 활성화, 노후불량 주거지에 대한 관리방안 등은 이미 고려되지 않는 개념이 되어 버렸다.

특별계획구역 제도의 활용성에 따라 민간의 사업성 향상과 공공의 공공기여 부분이 절충을 이룬 이른바 좋은 계획을 수립하여도 개발주체의 대립, 사업시행방식의 문제 등 특별계획구역의 진행이 실패로 끝나는 사례들이 종종 발생한다. 특별계획구역은 해제되더라도 사례에서 보듯이 다른 방식의 개발계획에 따라 그 지역의 현안을 해소하는 경우도 있다.

무분별한 특별계획구역의 지정이라 할지라도 분명히 지정에 대한 목적은 명확하다. 특별계획구역 계획 및 시행시 지역과 주민, 사업성 등 모두를 만족시키기에는 어려운 부분들이 많다. 하지만, 시행 후 좋은 사례를 가지고 있는 지역들도 많다. 그러한 지역 외 아직까지 특별계획구역이 지정은 되었으나 미시행된 지역이 더 많다. 미시행된 지역들에 대한 정보를 살펴, 미시행된 사유를 파악하고 개선하여 해제가 필요한 지역은 해제를, 이해 당사자들 간의 소통을 통해 시행이 필요한 지역들을 시행을 진행하여 특별계획구역의 목적을 이루어야 할 것이다.

현재에도 수많은 구역이 특별계획구역으로 지정만 되어있고, 진행이 되고 있지 않는 구역들이 수없이 많다. 하루빨리 지역의 현안 문제를 해결하여 특별계획구역의 가치가 돋보일 수 있도록 민간과 공공이 함께 계획의 수립 및 이해를 통해 개발이 될 수 있도록 노력해야 할 것이다.



**Main Theme**

About actual conditions of Special Planning  
area in established urban district planning  
area and problems of that area

F

맺음말





## Main Theme

### F. 맺음말

특별계획구역제도는 공공에서 민간의 개발과정에 개입하여 공공성을 확보하고 지역의 장기적 발전 방향을 제시하는 좋은 제도임에는 분명하다.

다만, 실제 사업으로 연결되지 못한 특별계획구역들의 사례를 살펴보았을 때, 관련계획(용도, 규모등) 및 관련지침의 현실적 괴리감으로 인한 사업의 실패사례, 기부채납을 통한 공공기여에 있어서의 현실적 문제 등 여러 가지 원인을 살펴 볼 수 있지만, 계획이 실제 사업으로 연결되지 못한 것은 해당 토지 등 소유자와의 충분한 공감대 형성 등 소통의 부족이 가장 큰 원인으로 보인다.

본 연구는 특별계획구역의 "특별"함이 무엇인지 찾아보는 의구심에서부터 출발하였다. 그 특별함이 어떤 과정에서 생기고 완성되는지를 알아보기 위해 지금까지 결정된 세부개발계획 수립의 과정도 살펴보았다. 특별계획구역은 기존의 창의적인 건축계획 유도 및 지역특성을 고려한 역세권의 기능을 강화하는 등의 관련제도가 도입되었으나, 특별계획구역의 구역지정에 대한 기준미비, 상위계획과의 정합성 부족 및 구역 지정시 공공의 목표 부재, 목표 이행을 위한 일률적인 계획지침 등으로 인해 제도 본연의 취지가 실행되지 못하고 있는 상황을 알 수가 있었다. 계획의 결정시 심의에 의존하는 경향이 강하고, 도시·건축공동위원회의 운영기준 및 심의기준이 부재한 상황에서 더욱 공공이 제시하는 규제사항인 구역지정, 계획목적, 계획지침을 지역상황에 맞게끔 면밀하고 다양하게 적용할 필요가 있겠다.

아무리 상위계획과의 정합성, 계획의 공공성 등이 수반되더라도 개발주체인 민간과 공공기여를 필요로 하는 공공 모두에게 특별계획구역의 취지에 맞게 상생이 되는 계획안 수립이 절실하다. 그러기 위해서는 앞으로도 수많은 시행착오를 교훈삼아 보다 현실적이고 계획적인 제도가 되기 위해 다 같이 노력해야 할 것이다.

특별계획구역 제도가 시행된 지 30여년이 지난 현시점에서 제도와 실현과정에서 보여준 한계와 문제점을 단시간에 보완한다는 것은 불가능한 일이지 모른다. 그러나 앞으로의 30년에 대한 도시공간의 주요지점에 대한 질적 향상을 위해 특별계획구역은 현재보다 더 중요한 역할수행이 요구될 것으로 판단된다. 본 보고서를 통해 현황을 분석하고, 하우드가 수행하는 등의 성공 및 실패사례에 대한 특별계획구역의 진행상을 살펴보았다. 특별계획구역은 앞선 정의와 같이 지역의 전략적 요충지, 노후불량 건축물 관리, 장기전세주택의 특수목적 등 주변지역을 고려한 조화로운 개발로 인한 지역의 랜드마크 및 지역 경제 활성화를 이룰 수 있는 하나의 수단으로 발전되어 왔다.

현재 서울시에는 특별계획구역 지정에 비해 미시행되어진 곳이 훨씬 많다. 이는 공공에서 지역 주민의 안위와 민간 건설업체 등 지역 경제 활성화 차원에서 다수 지정하였다. 지정 목적과 사유에 비해 아직까지 시행되지 못한 진행이 더딘 상황이다. 그래서인지 요즘 서울시에서는 계획 수립 및 시행이 더딘 특별계획구역의 경우 정부구역 실태조사와 같이 해제하는 추세이다. 특별계획구역 지정으로 인한 주민들의 재산권 행사에 대한 민원, 5~10여년 전의 계획에 대한 정합성 등을 이유로 미시행되고 있는 구역에 대해 해제를 추진하고 있다.

이러한 특별계획구역 지정 및 계획 수립에 대한 사항은 계속해서 이슈화될 전망이다. 지역 현안을 풀기위한 열쇠로 개발 추진이나, 개발의 미시행으로 인한 해제 추진이나에 대한 문제에 직면해 있다. 여러 찬반의 논리로 진행되고 있는 특별계획구역의 추진은 결국 주민(소유자)과 시행(민간)과의 관계 속에서 진행될 것으로 여겨진다. 몇 년간의 협의를 통해 개발이 가능하도록 제도적 장치는 마련된 만큼 이해 당사자간의 이해와 소통만이 개발의 가능성을 내포하고 있다.

특별계획구역의 시행과 미시행된 지역에 대한 본 보고서(2015년 12월 31일 기준)의 정보가 추후 개발에 대한 소통의 작은 불씨가 되었으면 한다.

# 별첨

## 서울시 특별계획구역 미시행구역(도심권)

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
도심-1	부암2	부암동 303-1 일대	5,564.0	제1종			100			2층	2004.04.20	개발계획이 관련 규정에 맞지 않음
도심-2	부암3-1	부암동 261-9	3,193.0	제1종			100			2층	2004.04.20	개발계획없음
도심-3	삼청 제2재개발구역	삼청동 산2-53 일대	12,985.0	자연 녹지						2층 8m	2010.01.21	정비구역해제
도심-4	원서주거환경 사업지구	원서동 4 일대	24,937.3	제2종			200			2층 8m	2010.01.21	주거환경개선사업 시행시
도심-5	정독도서관	화동 2 일대	36,457.1	제1종			150			2층 8m ~3층 12m	2010.01.21	개발계획없음
도심-6	현대그룹사옥	계동 140-2 일대	23,633.5	준주거			400			4층 16m	2010.01.21	개발계획없음
도심-7	구)미대사관직원숙소	송현동 49-1 일대	37,141.6	제1종			150			3층 12m	2010.01.21	개발계획이 관련 규정에 맞지 않음
도심-8	건국대학교부지	경운동 47-1 외 13필지	5,146.3	일상			500	600	조례 적용	50m	2002.01.29	개발계획없음
도심-9	대학천일대	종로5가 256 일대	15,368.8	일상			400	600	800	90m	2006.05.11	개발계획없음
도심-10	종로6가	종로6가 82-1 일대	12,700.1	일상			400	600	800	70m+20m(도시 환경정비사업)	2006.05.11	개발계획없음
도심-11	동묘주변	송인동 260-1 일대	3,537.0	일상			500	800	1,000	50m	2007.03.08	개발계획없음
도심-12	청계천변1	창신동 401-1 일대	10,983.0	일상			500	800	1,000	80m	2007.03.08	개발계획없음
도심-13	청계천변2	송인동 234-2 일대	14,233.0	일상			500	800	1,000	80m	2007.03.08	개발계획없음
도심-14	청계천변3	송인동 206-2 일대	17,711.0	일상			500	800	1,000	80m	2007.03.08	개발계획없음
도심-15	한전사옥 특별계획구역	을지로2가 199-4 일대	2,593.9	일상	일상	변경없음	600	730	800	60m	2006.12.28	건축주 건축의지 미약 등
도심-16	서울역 특별계획구역	봉래동2가 122 및 동 자동 43-205일대	235,000.0	제3종 일상	제3종 일상	변경없음				(구)서울역사 동 하단부 높이	2001.07.10	세부개발계획 수립없이 민자역사준공
도심-17	후암동 특별계획구역③	동자동 19-28 일대	79,851.6			변경없음	150 170 190 210 230 600	150 190 200 230 620	200 250 250 250 조례	평균12층 (최고18층)	2010.12.02	시기 미도래
도심-18	후암동 특별계획구역②	후암동 143-16일대	171,130.0			변경없음	170			평균12층 (최고18층)	2010.12.02	시기 미도래
도심-19	후암동 특별계획구역①	갈월동 35-2 일대	70,300.0	제1종 제2종 (7층) 제2종 제3종 일상	제1종 제2종 (7층) 제2종 제3종 일상	변경없음	150 170 190 210 230 600	150 190 200 230 620	200 250 250 250 조례	평균12층 (최고18층)	2010.12.02	시기 미도래
도심-20	숙대입구 특별계획구역	청파동3가 26-27 일대	6,446.0	제2종(7) 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	225	320	400	60m	2008.03.27	개발계획 미정
도심-21	남영동 업무지구 특별계획구역①	갈월동 85-3 일대	3,235.0	제2종		세부개발수립시 결정					2010.12.02	
도심-22	남영동 업무지구 특별계획구역②	갈월동 87-1 일대	7,381.0	제2종		세부개발수립시 결정					2010.12.02	
도심-23	남영동 업무지구 특별계획구역③	갈월동 92-32 일대	10,240.0	제2종		세부개발수립시 결정					2010.12.02	
도심-24	남영동 업무지구 특별계획구역④	남영동 31-1 일대	16,373.0	제2종		세부개발수립시 결정					2010.12.02	
도심-25	남영동 업무지구 특별계획구역⑤	남영동 83-1 일대	16,616.0	제2종		세부개발수립시 결정					2010.12.02	사업방식 미결정
도심-26	남영동 업무지구 특별계획구역⑥	남영동 89-1 일대	19,178.0	제2종		세부개발계획 수립시	세부개 발수립 시	세부개 발수립 시			2010.12.02	

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
도심-27	문배업무지구 특별계획구역②-1	원효로1가 44-7 일대	13,418.0	일상	일상	변경없음	600	800	1000		2010.12.02	
도심-28	문배업무지구 특별계획구역②-2	원효로1가 43-8 일대	3,274.0	일상	일상	변경없음	600	800	1000		2010.12.02	
도심-29	문배업무지구 특별계획구역②-3	원효로1가 121-77 일대	3,245.0	일상	일상	변경없음	600	800	1000		2010.12.02	
도심-30	문배업무지구 특별계획구역④-2	문배동 11-22 일대	3,991.6	일상	일상	변경없음	600	800	1000		2010.12.02	
도심-31	문배지구 특별계획구역 C-block	문배동 30-10호 일대	9,378.9	제3종 일상	준주거 일상	세부개발계획 수립시	250	450	500	110m	2001.07.10	사업방안 검토중
도심-32	용산초교주변 특별계획구역	한강로2가 2-305 일대	8,669.7	일상 제3종	일상 준주거 제3종	세부개발계획 수립시	250	450	500	100m (우수120m)	2010.12.02	대지권미확보
도심-33	한강로 특별계획구역	한강로1가 158 일대	41,744.0	일상 제3종 제1종	일상 준주거 제3종 제1종	정비계획 수립시	600 상업 200 준주거 250 보훈청	800 상업 330 준주거 350 보훈청	1000 상업 400 준주거 400 보훈청	100m (우수120m)	2010.02.25	사업시행인가 준비 중
도심-34	정비장전면 특별계획구역③	한강로2가 40-19 일대	6,974.0	일상 제2종	일상	정비계획수립시	460	730	930	100m (우수120m)	2010.12.02	정비구역지정 절차진행 중
도심-35	삼각맨션부지 특별계획구역	한강로1가 231-22 일대	20,860.0	제2종 제3종 준주거 일상	준주거 일상	세부개발계획 수립시	600 상업 260 준주거 250 한전	800 상업 350 준주거 350 한전	1000 상업 400 준주거 400 한전	100m (우수120m)	2010.12.02	사업방식 미결정
도심-36	용산우체국주변 특별계획구역	한강로2가 144-2 일대	6,497.0	제2종	제2종	변경없음	190	200	250	12층 (완화가능)	2010.12.02	개발계획 미정
도심-37	용산극제업무지구 특별계획구역	한강로3가 40-1 일대	442,575.0	일반 주거	준주거 일상	세부개발계획 수립시	250	250~ 800		150m (350m)	2001.07.10	개발계획 미정
도심-38	용산역사지구 특별계획구역	한강로3가 40-999 일대	117,290.0	제3종 일상	일상	세부개발계획 수립시	250	250		150m	2001.07.10	세부개발계획 수립없이 민자역사 준공
도심-39	용산역전면 제1-2구역	한강로3가 40-950 일대	14,577.87	일상	일상	변경없음	700	800	957	150m	2001.07.10	사업추진 시기 조장중
도심-40	정비장전면 특별계획구역①	한강로3가 40-641 일대	68,666.0	일상 제2종-제 3종	일상 준주거	정비계획수립시	350 상업 200 준주거	660 상업 330 준주거	860 상업 400 준주거	100m (우수120m)	2010.12.02	정비구역지정 절차진행중
도심-41	정비장전면 특별계획구역②	한강로3가 40-13 일대	6,458.0	일상 제3종	일상	정비계획수립시	520	760	950	100m (우수120m)	2010.12.02	정비구역지정 절차진행 중
도심-42	아세아아파트 특별계획구역	한강로3가 65-584	51,915.0	제3종	제3종	변경없음	200	250	300	20층	2001.07.10	국방부 이전 계획 선행되어야함
도심-43	빛동굴표장주변 특별계획구역	한강로3가 40-881 일대	24,493.0	제2종	준주거	정비계획수립시	200	330	400	100m (우수120m)	2010.12.02	정비계획수립 중
도심-44	정류장부지 특별계획구역	한강로3가 65-325 일대	6,203.3	제3종 일상	제3종 일상	도시계획 시설 해제시 (2006.05.18)	250 3종 600 상업	610 3종 800 상업	800 3종 800 상업	100m (우수120m)	2001.07.10	세부개발계획 결정절차진행 중
도심-45	정류장부지 동측 특별계획구역	한강로3가 65-179 일대	5,631.0	제2종	제2종	변경없음	190	200	250	12층 (완화가능)	2010.12.02	개발계획 미정
도심-46	65-100일대 특별계획구역	한강로3가 65-584	17,932.6	제2종	제3종	세부개발계획 수립시	200		250	80m (25층 )	2006.05.18	소유자간 의견 불 일치
도심-47	구민회관이적지 특별계획구역	한강로3가 63-379	4,963.7	준주거	준주거	특별계획구역 지정당시	200	330		100m	2008.01.17	개발계획 미정
도심-48	용산세무서주변 특별계획구역	한강로3가 65-500 일대	21,126.0	제2종 제3종	제2종 제3종	변경없음	190 2종 210 3종	200 2종 230 3종	250 2종 250 3종	12층 (완화가능) 80m(3종)	2010.12.02	개발계획 미정
도심-49	특별계획구역①	한남동 632-5	20,714.0	제3종 일상	준주거 일상	세부개발계획 수립시	300 준주거 320 상업	360 준주거 630 상업	400 준주거 800 상업	55m (준주거) 65m(상업)	2011.09.08	개발계획 미정
도심-50	특별계획구역③	한남동 101-1	5,577.0	준주거	준주거	변경없음	300	360	400	48m	2011.09.08	개발계획 미정
도심-51	특별계획구역⑤	한남동 257-10	2,842.0	준주거	준주거	변경없음	300	400	500	36m	2011.09.08	개발계획 미정
도심-52	특별계획구역⑥	한남동 318-1	6,303.0	준주거 제3종	준주거 제3종	변경없음	210	230	250	30m,36m	2011.09.08	개발계획 미정
도심-53	특별계획구역④	한남동 490	15,170.0	제3종 준주거	제3종 준주거	변경없음	210	230	조례 준용	30m,36m,48m	2011.09.08	개발계획 미정

서울시 특별계획구역 미시행구역(서북권)

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
서북-1	연서시장	불광동 310-130일대	2,987.0	일상	일상		600	800	별도 산식	80m	2002.07.02	소유자간 의견불일치 등
서북-2	홍창물산부지	불광동 310-4 일대	9,070.0	일상	일상		300	630	별도 산식	70m	2002.07.02	소유자간 의견불일치 등
서북-3	연지시장	대조동 185-43 일대	1,474.0	일상	일상		600	800	별도 산식	80m	2002.07.02	소유자간 의견불일치 등
서북-4	운동장 시설용지	불광동 322-3 일대	7,992.0	준주거 제2종	준주거 제2종		300	360	별도 산식	50m	2002.07.02	소유자간 의견불일치 등
서북-5	연서로	갈현동 460-8 일대	2,959.5	제3종	제3종		250	350	400	50m	2011.10.27	소유자간 의견불일치 등
서북-6	역촌중앙시장	갈현동 467-1 일대	5,693.5	준주거	준주거		300	360	별도 산식	60m	2006.08.17	소유자간 의견불일치 등
서북-7	2001 아울렛	대조동 240 일대	8,297.0	일상	일상		286	571	별도 산식	78m (최고)	2001.06.21	소유자간 의견불일치 등
서북-8	신사동 19-193일대	신사동 19-193 일대	5,703.0	준주거	준주거		300	360	별도 산식	70m (최고)	2011.03.24	소유자간 의견불일치 등
서북-9	응암동 601-74일대	응암동 601-74 일대	7,020.5	근상	근상		300	500	별도 산식	100m	2008.10.09	소유자간 의견불일치 등
서북-10	2구역 삼천리	수색동 72-1 일대	4,764.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	수색역 개발과 연계하여 사업진행 예정
서북-11	3구역 명한운수	수색동 72-2 일대	6,798.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	소유자간 의견불일치 등
서북-12	11구역 신흥자동차	중산동 2 23-2 일대	2,119.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	경매 중 (2회 유찰)
서북-13	12구역 대왕보링	중산동 223-6 일대	2,061.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	주변개발사항 등 관향 중
서북-14	13구역	중산동 223-18 일대	1,599.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	개발필요성 못느낌
서북-15	6구역 강원산업	중산동 223-15 일대	9,219.0	일반주거	준주거		300	360	400	60m	2002.07.02	수색역 개발과 연계하여 사업진행 예정
서북-16	영천동특별계획구역	영천동 69-20 일대	9,190.0			2006.02.23	300	360	384.63	60m	2001.11.06	부동산 경기침체
서북-17	특별계획구역①	미근동 20와 3필지	2,393.5			2002.05.10	300	360		65m	2002.05.10	부동산 경기침체
서북-18	특별계획구역③	미근동 20-1와 103필지	7,522.8			2002.05.10	220	250		55m	2002.05.10	부동산 경기침체
서북-19	특별계획구역 2	창천동 18-36, 30-8 일대	4,597.9				600	800		100m	2013.09.26	부동산 경기침체
서북-20	아현지구 중심 특별계획구역	아현동 326,291 일대	6,050.0	제2종 제3종 준주거 근상	제2종 제3종 준주거 근상	지정당시 (제2종→준주거 4,200m <sup>2</sup> )	240	340		60m	2007.08.09	사업시행자 없음
서북-21	서교1 특별계획구역	서교동 395-43 일대	6,735.9	제2종 제3종	제2종 제3종		250/ 200	350/ 200		60m/30m	2013.11.14	사업시행자 없음
서북-22	특별계획5구역	합정동 383-14 일대	4,093.0	일상	일상		300	630		120m	2008.12.04	사업시행자 없음
서북-23	특별계획9구역	합정동 414-3 일대	5,239.0	일상	일상		300	630		120m	2008.12.04	사업시행자 없음
서북-24	특별계획6구역	합정동 380-23 일대	4,842.0	일상	일상		300	630		120m	2008.12.04	사업시행자 없음
서북-25	특별계획7구역	합정동 381-49 일대	2,904.0	일상	일상		300	630		120m	2008.12.04	사업시행자 없음
서북-26	특별계획8구역	합정동 373-15 일대	4,538.0	일상	일상		300	630		120m	2008.12.04	사업시행자 없음
서북-27	특별계획구역 -A블럭	대흥동 216 일대	6,600.0	제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	220	240		60m (장기전세주택 도입 80m)	2008.12.11	사업시행자 없음
서북-28	특별계획구역 -B블럭	대흥동 214 일대	7,660.0	제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	220	240		60m (장기전세주택 도입 80m)	2008.12.11	사업시행자 없음
서북-29	특별계획구역 -C블럭	염리동 155-6 일대	9,310.0	제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	220	240		60m (장기전세주택 도입 80m)	2008.12.11	사업시행자 없음
서북-30	특별계획구역 -D블럭	염리동 156-1 일대	5,360.0	제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	220	240		60m (장기전세주택 도입 80m)	2008.12.11	사업시행자 없음

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

서울시 특별계획구역 미시행구역(서남권)

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
서남-1	가양동 CJ 공장부지 지구단위계획구역 (특별계획구역)	가양동 92-1 일대	105,672	준공업	좌동	변경없음	210~ 300	230~ 400	250	58m	2012.10.25	토지주제안 추진중
서남-2	등촌삼거리1	목동 603-1 일대	2,128.1	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-3	등촌삼거리2	목동 603-2 일대	1,829.4	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-4	등촌삼거리3	목동 603-4 일대	2,864.2	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-5	양동1	목동 513 일대	2,043.3	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-6	양동2	목동 513-4 일대	2,649.8	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-7	양동3	목동 513-10 일대	2,507.0	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-8	양동4	목동 514 일대	3,267.9	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-9	양동5	목동 514-18 일대	2,635.7	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350		60m	2008.02.21	토지주 간 의견상이
서남-10	목동오거리	신정동 895-1호 일대	29,685.2	제2종 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	180 220	220 250		30m	2007.05.25	지구단위계획 재정비 중
서남-11	신정	신월동 535-3호 일대	2,920.5	준주거	준주거		300	360	400	50m	2009.07.23	타용도 개발 불가
서남-12	특별계획구역1	신정동 1029-29 일대	7,558.0	근상	근상		300	500	600	80m	2001.08.03	토지주 간 의견상이
서남-13	특별계획구역2	신정동 1049-1호 일대	25,407.0	제2종 제2종(7 준주거)	준주거	세부개발계획 수립시	196	428	500	80m	2010.09.2	토지주 간 의견상이
서남-14	문래동3가 45번지	문래동3가 45 일대	6,682.0	준공업	준공업		300	400		60m	2004.09.20	주민의지 부족
서남-15	1	당산동1가 200-1 일대	2,174.7	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-16	2	당산동1가 191-10 일대	2,412.6	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-17	3	당산동1가 188-6 일대	4,063.3	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-18	4	당산동1가 169 일대	2,698.6	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-19	5	당산동1가 158-15 일대	2,684.1	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-20	6	당산동1가 91-3 일대	2,774.3	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-21	7	당산동1가 85 일대	2,856.9	준공업	준공업		300	400		50 m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-22	II	문래동3가 9 일대 (대선재분)	19,570.0	준공업	준공업		300	400		80m	2002.06.22	주민의지 부족
서남-23	III-2	문래동3가 16-32 일대 (영일시장)	4,590.0	준공업	준주거	지정당시 (준공업지역 → 준주거지역, 면적 4,590㎡)	250	400		80m	2002.06.22	주민의지 부족
서남-24	III-3	문래동3가 10 일대 (영일시장)	4,530.0	준공업	준주거	지정당시 (준공업지역 → 준주거지역, 면적 4,530㎡)	250	400		80m	2002.06.22	주민의지 부족
서남-25	IV	영등포동4가 434-5 일대 (신세계백화점)	4,450.0	준공업 일상	일상	지정당시 (준공업지역 → 일반상업지역, 면적 3,407㎡)	300	400		60m	2002.06.22	주민의지 부족
서남-26	VI	당산동1가 12-12-1 일대 (서영유희센터)	14,050.9	준공업	준공업		300	400		60m	2002.06.22	주민의지 부족
서남-27	VII-1	문래동3가 8-7	2,985.0	일상	일상		470	620		80m	2012.01.26	주민의지 부족
서남-28	VII-2	문래동3가 3-1	4,319.0	일상	일상		450	600		80m	2012.01.26	주민의지 부족
서남-29	VII-3	문래동1가 20-4	8,144.0	일상 준공업	일상 준공업		435	580		80m	2012.01.26	주민의지 부족
서남-30	VII-4	문래동3가 10-6	6,667.0	일상 준공업	일상 준공업		450	600		80m	2012.01.26	주민의지 부족

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
서남-31	8	영등포동6가 135-1 일대	8,658.7	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-32	VII-5	문래동3가 7-2	6,251.0	일상 준공업	일상 준공업		430	575		80m	2012.01.26	주민의지 부족
서남-33	블럭 C-1,2획지 특별계획구역	문래동3가 55-5	8,472.2	준공업	준공업		200	330	400	120m	1998.12.31	사업시행 의지 부족
서남-34	9	영등포동6가 133-1 일대	4,336.5	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-35	11	영등포동6가100일대	4,215.4	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-36	12	영등포동6가81일대	4,205.1	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-37	10	영등포동6가 121-3 일대	4,204.9	준공업	준공업		300	400		50m	2002.06.28	주민의지 부족
서남-38	온수산업단지	온수동 100-27일대	104,872.0	준공업 제2종 (7)			300 180	400 200		20m(30) 40m	2008.05.29	건설경기 악화로 추진시기 불투명
서남-39	럭비구장	오류동 111-1일대	69,308.0	제2종 (7)							2008.05.29	대체부지 확보 어려움
서남-40	가든아파트	오류동 97-4일대	25,130.0	제2종 (7)			170		240	80m	2008.05.29	2020 도시, 주거환경정비 기본계획 수립후 추진
서남-41	화창기공	오류동 94-11일대	9,632.0	준공업			300	400		80m	2008.05.29	경기 악화로 추진 시기 불투명
서남-42	동부제강	오류동 123일대	97,184.0	제2종 (7) 준공업							2008.05.29	경기 악화로 추진 시기 불투명
서남-43	고척동 서울남부교정 시설이전지 특별계획구역②	고척동 102-1 일대	4,950.0	준공업			400			40 m	2014.01.16	소유자토지매각 중
서남-44	고척동 서울남부교정 시설이전지 특별계획구역①	고척동 100 일대	45,887.0	준공업			210	360	380	150m	2014.01.16	소유자토지매각 중
서남-45	개봉역 특별계획구역 A	개봉동 170-35 일대	5008	제3종	준주거		250	450	500	70m	2012.09.27	소유자 의견 불일치
서남-46	구로역 앞사거리 특별계획구역 (VI블럭)	구로동 598-14 일대	19,073.0	준공업			300	400		120 m	2008.12.04	소유자가 의견 불일치
서남-47	특별계획구역①	구로동 636-1	26,291.0	준공업	준공업	변경없음	210 320	380 400	400	140m (40층)	2014.10.02	구일초등학교 증축 및 연결도로 협의 후 추진예정
서남-48	대신시장	신길동 116-15 일대	4,593.0	준주거	준주거		300	360		80m	2006.08.31	시장정비사업 추진 중
서남-49	사라가시장	신길동 235-9 일대	8,708.9	근상	근상		250~ 300	450~ 500		60~80m	2011.09.08	주민의지 부족
서남-50	대성화원 특별계획구역	노량진동 46-6 일대	4,933.0	일상		지정당시					2001.08.06	토지주 간 의견상이
서남-51	상도1(영도시장일대) 특별계획구역	상도동 176-1일대	12,122.0	준주거		지정당시					2002.02.15	토지주 간 의견상이
서남-52	영진시장	신길동 2365 일대	4,403.0	일반주거	준주거	지정당시 (일반주거지역→ 준주거지역, 면적 4,403㎡)	300	360		80m	2002.04.22	주민의지 부족
서남-53	성대시장 특별계획구역	상도3동 324-1 일대	4,995.0	준주거		지정당시					2009.01.02	토지주 간 의견상이
서남-54	I	대림동 711	7,969.0	일반주거	준주거		300	360		60m	2002.04.27	남부도로사업소 이 전 지연
서남-55	II	대림동 1056-72일대	15,688.6	일반주거 제2종 근상	준주거	세부개발계획 수립시 (제2종→ 준주거지역 면적 9,890㎡)	216	437	500	80m	2002.04.27	역세권 장기전세 주택건설 주민반대
서남-56	특별계획4구역 (21세기주유소)	신대방동 686-44 일대	2,483.0	제3종 일상		지정당시					2002.02.21	개발계획 부족
서남-57	대림지구 중심 특별계획구역	대림동 1104-1 일대	15,730.0	제2종 (7층) 준주거 일상	제2종 (7층) 준주거 일상	지정당시 (준주거-일상, 면적 1,970㎡)	300	600		88m	2000.11.06	공공기여 방안 미제시
서남-58	동일산자일대	구로동 1124-49 일대	8,468.6	준주거			350	400		60m	2009.06.11	소유자 의견 불일치
서남-59	A	봉천동 948-1 일대	4,956.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-60	B	봉천동 944-1 일대	7,552.5	제3종	준주거		250	450	500	90m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
서남-61	C	봉천동 931-1 일대	6,554.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-62	D	봉천동 926-1 일대	6,782.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-63	L	봉천동 884-35 일대	2,000.0			세부개발계획 수립시	300	400		60m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-64	E	봉천동 923-1 일대	6,759.2	제3종	준주거		250	450	500	80m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-65	F	봉천동 947-1 일대	5,276.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-66	G	봉천동 945-1 일대	6,836.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-67	H	봉천동 930-1 일대	7,151.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-68	J	봉천동 922-1 일대	6,115.0	제3종	준주거			283		68m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-69	K	봉천동 913-1 일대	5,982.0	제3종	준주거						2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-70	I	봉천동 927-1 일대	6,484.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2008.02.28	소유자간 의견 불일치
서남-71	이수2	사당동 147-110 일대	5,250.0	일상		지정당시					2008.05.29	토지주 간 의견상이
서남-72		봉천동 1641 일대	5,096.6			세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2011.12.29	소유자간 의견 불일치
서남-73	독산3 특별계획구역	독산동 159-1 일대	6,833.0	제3종	세부개발 수립시 준주거 변경	세부개발계획 수립시	250	350	별도 산식	80m	2008.05.29	소유자 미착수
서남-74	독산4 특별계획구역	독산동 287-1 일대	5,243.0	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	별도 산식	80m	2008.05.29	소유자 미착수
서남-75	독산5 특별계획구역	독산동 286-2 일대	4,336.0	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	별도 산식	80m	2008.05.29	소유자 미착수
서남-76	독산1 특별계획구역	독산동 292-5 일대	14,153.0	근상	근상		400	530	별도 산식	120m	2008.05.29	다수의 소유자가 특별계획구역 해제희망
서남-77	롯데알미늄 부지 특별계획구역	독산동 1005 일대	45,144.0	준공업	준공업		300 산업 210 주거	400 230	별도 산식 250	100m	2015.02.26	신규 지정 (2015.2.26)
서남-78	독산2-2 특별계획구역	독산동 1008-3 일대	5,463.1	근상	근상		400	530	별도 산식	120m	2008.05.29	소유자 미착수
서남-79	공군부대 부지 특별계획구역	독산동 484-2 일대	14,153.0	준공업	준공업				별도 산식		2015.02.26	신규 지정 (2015.2.26)
서남-80	대명시장 일대 특별계획구역	시흥동 884 일대	7,593.0	일상	일상		300	630	별도 산식		2006.06.08	별도 시장 건축 움직임 없음
서남-81	A	신림동 1522-2 일대	2,171.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-82	B	신림동 1522-2 일대	1,944.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-83	C	신림동 1515 일대	6,093.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-84	F	신림동 241-22 일대	2,995.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-85	G	신림동 241-4 일대	3,065.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-86	H	신림동 237-9 일대	6,986.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-87	D	신림동 1516 일대	3,334.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치
서남-88	E	신림동 240-4 일대	4,473.0			세부개발계획 수립시	250	350	400	50m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치



서울시 특별계획구역 미시행구역(동북권)

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동북-1	특별계획구역1	상계동 1146-26일대	4,470.0	자연녹지	제1종		50	110	150	4층	2013.03.14	주민움직임 없음
동북-2	특별계획구역2	상계동 1138-5외 7필지	3,229.0	자연녹지	제1종		50	110	150	4층	2013.03.14	주민움직임 없음
동북-3	특별계획구역4	상계동 1131-4외 11필지	2,546.0	자연녹지	제1종		50	110	150	4층	2013.03.14	의견불일치
동북-4	특별계획구역5	상계동 산 44-90외 4필지	1,871.0	자연녹지	제1종		50	110	150	4층	2013.03.14	주민움직임 없음
동북-5	특별계획구역3	상계동 1132-114외 3필지	1,499.0	자연녹지	제1종		50	110	150	4층	2013.03.14	주민움직임 없음
동북-6	변동2 특별계획구역	변동 445 일대	7,260.0	일반주거	준주거	도시설계 지구지정시	250	350	조례	80m	2009.06.18	경기침체
동북-7	변동1 특별계획구역	변동 447 일대	11,375.0	일반주거	준주거	도시설계 지구지정시	250	350	조례	80m	2009.06.18	경기침체
동북-8	정릉특별계획구역	정릉동 757 일대	203,965	제1종	제1종		110		150	평균 4층, 최고 5층	2012.08.02	추진위원회 구성중
동북-9	삼양1 특별계획구역	미아동 698-1 일대	14,133.0	일반주거	준주거	지정당시	300	360		90m	2006.04.06	경기침체
동북-10	삼양2 특별계획구역	미아동 688-5 일대	5,499.0	일반주거	준주거	지정당시	300	360		90m	2006.04.06	경기침체
동북-11	삼양3 특별계획구역	미아동 703-17 일대	10,914.0	일반주거	준주거	지정당시	300	360	조례	90m	2006.04.06	경기침체
동북-12	월곡2 특별계획구역	하월곡동 47-38 일대	11,673.0	준주거	준주거		300	360	400	75m	2012.05.24	소유자간 의견 불일치
동북-13	신길음1구역	길음동 31-1 일대	8390	일상	일상		350	500	667.2	100m	2010.04.15	사업시행인가 준비중
동북-14	특별계획구역1	장위동 64-121 일대	4,753.0	근상	근상		300	500	조례	100m	2014.06.26	제안 없음
동북-15	특별계획구역2	장위동 63-112 일대	6,778.0	근상	근상		300	500	조례	100m	2014.06.26	제안 없음
동북-16	특별계획구역3	석관동 242-1 일대	4,546.0	준주거	준주거		300	360		70m	2014.06.26	제안 없음
동북-17	신길음구역	길음동 524-87 일대	28,178.0	준주거	준주거		300	360	400	100m	2007.06.07	관리처분인가 준비중
동북-18	신월곡1구역	하월곡동 88-142 일대	55,196.0	일상	일상		350	500	600	120m	2009.01.02	성북2재개발구역과 결합개발관련 정비구역 지정 결정 요청
동북-19	정릉1 특별계획구역	정릉동 161-5 일대	6,097.0	준주거	준주거		300	360	400	75m	2006.10.09	소유자간 의견 불일치
동북-20	정릉2 특별계획구역	정릉동 150-27 일대	11,195.0	준주거	준주거		300	360	474	75m	2006.10.09	조합설립인가 준비중
동북-21	월곡2 특별계획구역	하월곡동 47-38 일대	11,673.0	준주거	준주거		300	360	400	75m	2012.05.24	소유자간 의견 불일치
동북-22	특별계획구역2	이문동 220-124일대	8,450.0	일반주거	준주거		300	360		100m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-23	특별계획구역4	이문동 220-230일대	4,063.0	일거	일반주거					100m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-24	특별계획구역1	이문동 220-226일대	5,753.0	일반주거	준주거		300	360		100m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-25	특별계획구역3	이문동 237-137일대	4,390.0	일반주거	준주거		300	360		100m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-26	낙원연립	성북동 300-5, 300-8 일대	3,508.0	제1종	제1종		90	120		3층 12m	2010.10.21	제안 없음
동북-27	간송미술관 일대	성북동 97-1 일대	19,723.2	제1종	제1종		150			3층 12m	2013.11.28	제안 없음
동북-28	성북초등학교 일대	성북동 66-1 일대	14,259.0	제1종	제1종		120			3층 완화하여 20m까지 5층 가능	2013.11.28	소유자간 의견 불일치
동북-29	곰의 집 일대	성북동 145-117일대	23,336.0	제1종	제1종						2013.11.28	제안 없음
동북-30	중화준치관리구역 특별계획구역1	중화동 306-6 일대	10,945.0	제2종 제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	270	350	400	80m	2009.06.04	개발움직임 부재
동북-31	중화준치관리구역 특별계획구역2	중화동 304-2 일대	10,966.0	제2종 제3종 준주거	준주거	세부개발계획 수립시	270	350	400	80.0	2009.06.04	개발움직임 부재

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동북-32	특별계획구역6	동소문동1가 107 일대	759.7	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-33	특별계획구역7	동소문동1가 106 일대	600.8	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-34	특별계획구역8	동소문동1가 101 일대	1,100.9	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-35	특별계획구역9	동소문동1가 121 일대	896.7	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-36	특별계획구역1	동소문동1가 20 일대	850.7	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-37	특별계획구역2	동소문동1가 42 일대	887.5	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-38	특별계획구역3	동소문동1가 26 일대	879.5	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-39	특별계획구역4	동소문동1가 30 일대	708.6	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-40	특별계획구역5	동소문동1가 32-3 일대	891.9	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-41	특별계획구역14	동소문동2가 213 일대	589.0	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-42	특별계획구역15	동소문동2가 216 일대	687.1	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-43	특별계획구역16	동소문동2가 222 일대	587.4	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-44	특별계획구역17	동소문동2가 249 일대	670.4	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-45	특별계획구역18	동소문동2가 229 일대	652.1	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-46	특별계획구역10	동소문동2가 3 일대	875.5	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-47	특별계획구역11	동소문동2가 12 일대	672.0	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-48	특별계획구역12	동소문동2가 16 일대	488.0	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-49	특별계획구역13	동소문동2가 18 일대	741.0	일상 제3종	준주거	세부개발계획 수립시	250	350	400	70m	2010.07.08	소유자간 의견 불일치
동북-50	특별계획구역19	동소문동2가 33 일대	20,657.3	제3종	준주거	세부개발계획 수립시	230	245	343	100m	2010.07.08	조합설립변경인가 준비 중
동북-51	특별계획구역	보문동1가 196-11 일대	10,798.5	준주거	준주거		234	254	293	84.9m	2009.02.26	건축심의중
동북-52	특별계획구역1	이문동 77-16 일대	7,950.0	일반주거	준주거		300	360		100m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-53	특별계획구역	회기동 60-39 일대	2,012.0	제3종	변경없음		200	250		50m	2000.08.30	주민 움직임 없음
동북-54	특별계획구역5	휘경동 335-18 일대	5,921.0	일반주거	변경없음		190	230		60m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-55	특별계획구역4	휘경동 345-2,312-17 일대	5,991.0	일반주거 준주거	변경없음		300	360		120m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-56	특별계획구역2	휘경동 244 일대	3,352.0	일반주거	준주거		300	360		80m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-57	특별계획구역3	휘경동 258 일대	4,574.0	일반주거	준주거		300	360		80m	2008.01.07	주민 움직임 없음
동북-58	특별계획구역2 (한일써너스빌리젠시)	상봉동 479 일대	8,223.0	일상	일상		600	800		90m	2009.08.13	소유자간 의견 불일치
동북-59	특별계획구역3 (성원상페르시엘)	상봉동 79-1 일대	8,759.0	일상	일상		600	800		134m	2009.08.13	소유자간 의견 불일치
동북-60	특별계획구역5 (코스트코부지)	상봉동 81-1 일대	11,677.0	일상	일상		600	800		90m	2009.08.13	소유자간 의견 불일치
동북-61	특별계획구역4 (한일써너스빌)	상봉동 81-5 일대	10,920.0	일상	일상		600	800		90m	2009.08.13	소유자간 의견 불일치
동북-62	특별계획구역7 (한남프라자)	상봉동 107-6 일대	3,974.6	준주거	준주거		300	360	400	80m	2009.08.13	소유자간 의견 불일치
동북-63	특별계획구역1	면목동 102-20 일대	3,106.7	준주거	준주거	1996.10.08	300	360	400	70m	2008.08.28	개발움직임 부재
동북-64	특별계획구역3	면목동 115-1 일대	2,650.5	준주거	준주거	1996.10.08	300	360	400	70m	2008.08.28	개발움직임 부재

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유	
							기준	허용	상한				
동북-65	특별계획구역2	면목동 120-22 일대	3,858.5	준주거	준주거	1996.10.08	250	450	500	80m	2008.08.28	소유자간 의견 불일치	
동북-66	특별계획구역2	면목동 604-7 일대	4,789.6	근상	근상	1996.11.13	300	500	600	70m	2008.08.28	해제민원있음	
동북-67	특별계획구역1	면목동 473-8 일대	2,686.6	근상	근상	1996.11.13	300	500	600	80m	2008.08.28	개발목적임 부재	
동북-68	특별계획구역3	면목동 532-8 일대	6,234.5	준주거	준주거	1996.11.13	300	360	400	60m	2008.08.28	해제민원있음	
동북-69	동북-64	특별계획구역1	전농동 295-421 일대	22,325.0	제2중 근상			200	300	460 450~ 500	조례	100m	2007.07.05
동북-70	특별계획구역3	전농동 26-11 일대	5,909.0	제2중 준주거	제3중 준주거	2007.07.05	200 300	230 400		조례	80m	2007.07.05	주민 움직임 없음
동북-71	특별계획구역2	전농동 295-29 일대	21,665.0	근상	제2중 준주거 → 구역 편입 근상	2007.07.05	200 400 300	460 530 500		조례	100m	2007.07.05	재정비 촉진계획 변경 수립 준비 중
동북-72	특별계획구역1	답십리동 482-76 일대	10,771.8	제2중	제3중		200	230		조례	60m	2010.04.22	주민 움직임 없음
동북-73	특별계획구역2	답십리동 483-39 일대	13,397.2	제2중	제3중		상가 200 주택 190	상가 230 주택 200		상가 40m 주택 60m	2010.04.22	주민 움직임 없음	
동북-74	특별계획구역3	답십리동 484-18 일대	13,245.9	제2중	제3중		상가 200 주택 190	상가 230 주택 200		상가 40m 주택 60m	2010.04.22	주민 움직임 없음	
동북-75	특별계획구역4	답십리동 485-24 일대	12,201.3	제2중	제3중		상가 200 주택 190	상가 230 주택 200		상가 40m 주택 60m	2010.04.22	주민 움직임 없음	
동북-76	특별계획구역5	답십리동 489-83 일대	13,170.0	제2중	제3중		상가 200 주택 190	상가 230 주택 200	조례	상가 40m 주택 60m	2010.04.22	주민 움직임 없음	
동북-77	특별계획구역6	답십리동 490-99 일대	20,278.9	제2중	제3중		상가 210 주택 200	상가 250 주택 220	조례	상가 80m 주택 40m	2010.04.22	주민 움직임 없음	
동북-78	왕십리1 특별계획구역	홍익동 120-7 일대	5,190.4	준주거	준주거		300	360		조례 동일	60m	2009.07.09	소유자간 의견 불일치
동북-79	왕십리2 특별계획구역	홍익동 129-1 일대	3,540.0	준주거	준주거		310	370		조례 동일	80m	2009.07.09	소유자간 의견 불일치
동북-80	왕십리3 특별계획구역	행당동 266-37 일대	15,018.0	준주거 일상			300	410		조례 동일	100m	2009.07.09	소유자간 의견 불일치
동북-81	왕십리4 특별계획구역	행당동 292-4 일대	7,573.0	제3중	제3중		200	250		조례 동일	80m	2009.07.09	소유자간 의견 불일치
동북-82	왕십리5 특별계획구역	행당동 293-11 일대	4,166.0	제2,제3중	준주거		249	350	400	80m	2009.07.09	공사준비 중	
동북-83	왕십리6 특별계획구역	행당동 295 일대	4,632.0	제3중	제3중		200	250		조례 동일	80m	2009.07.09	계획수립 중
동북-84	왕십리7 특별계획구역	행당동 267-9 일대	11,436.0	제3중	제3중		280	330		조례 동일	100m	2009.07.09	소유자간 의견 불일치
동북-85	특별계획구역1	행당동 158-59 일대	2,706.0	제3중	준주거		200	330	400	70m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-86	특별계획구역2	행당동 19-109 일대	3,469.0	제3중	준주거		200	330	400	70m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-87	특별계획구역3	행당동 19-46 일대	877.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-88	특별계획구역4	행당동 19-51 일대	968.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	45m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-89	특별계획구역5	행당동 4-30 일대	852.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-90	특별계획구역6	행당동 4-36 일대	1,108.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	45m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-91	특별계획구역7	행당동 3-21 일대	1,535.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	45m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-92	특별계획구역8	행당동 3-18 일대	1,459.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-93	특별계획구역9	행당동 4-6 일대	960.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	
동북-94	특별계획구역10	행당동 3-9 일대	1,132.0	제2중 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치	

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동북-95	특별계획구역11	행당동 3-5 일대	1,071.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-96	특별계획구역12	행당동 1-15 일대	907.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-97	특별계획구역13	행당동 1-32 일대	1,091.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-98	특별계획구역14	행당동 1-32 일대	1,124.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-99	특별계획구역15	행당동 1-84 일대	2,018.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	35m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-100	특별계획구역16	행당동 3-20 일대	1,627.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	45m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-101	특별계획구역17	행당동 3-20 일대	1,627.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	45m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-102	한양시장	행당동 19-54 일대	2,790.0	제2종 (12층)	준주거		200	330	400	70m	2010.03.04	소유자간 의견 불일치
동북-103	특별계획구역1	금호동3가332 금호동4가 541 일대	2,862.1	근상	근상		300	500	600	80m	2001.11.30	소유자의 개발의지부족
동북-104	특별계획구역2	금호동3가332 금호동4가 542 일대	3,962.1	준주거	준주거		300	360	600	80m	2001.11.30	소유자의 개발의지부족
동북-105	독섬2지구	성수동1가 685-696 일대	6,809.0	자연녹지	일상		300	600	해당 없음	80m	2005.06.02	사업계획 검토중
동북-106	독섬4지구	성수동1가 685-696 일대	19,033.0	자연녹지	일상		300	600	해당 없음	250m	2005.06.02	사업계획 검토중
동북-107	특별계획구역3	성수1가동 685-295 일대	7,214.0	준주거	준주거		300	320	400	90m	2011.07.07	소유자의 개발의지부족
동북-108	특별계획구역4	성수1가동 685-427 일대	24,083.0	제1종 제2종	제1종 제2종		160	180	250	90m	2011.07.07	소유자의 개발의지부족
동북-109	특별계획구역5	성수1가동 668-56 일대	38,199.0	제1종 제2종	제1종 제2종		170	190	250	90m	2011.07.07	소유자의 개발의지 부족
동북-110	특별계획구역1	성수1가동 671-178 일대	17,329.0	준주거	준주거		300	320	400	90m	2011.07.07	소유자의 개발의지부족
동북-111	특별계획구역 1지구	성수1가1동 72-10번지 일대	194,398.0	제2종(7 층,12층)	제3종		170	190	279	150m	2009.04.23	조합설립준비 중
동북-112	특별계획구역2	성수1가동 670-27 일대	27,341.0	준주거	준주거		300	320	400	90m	2011.07.07	소유자의 개발의지부족
동북-113	특별계획구역 2지구	성수2가1동 506번지 일대	131,980.0	제2종(7 층,12층)	제3종		172	191	287	150m	2009.04.23	조합설립준비 중
동북-114	특별계획구역 3지구	성수2가1동 572-7번지 일대	114,193.0	제2종(7 층,12층)	제3종		179	195	287	150m	2009.04.23	조합설립준비 중
동북-115	특별계획구역 4지구	성수2가1동 219-4번지 일대	89,828.0	제2종(7 층,12층)	제3종		181	199	286	150m	2009.04.23	조합설립준비 중
동북-116	4-1지구	자양동 7-24 일대	838.7	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.11	소유자 사업 미진행
동북-117	4-2지구	자양동 7-17 일대	638.0	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.12	소유자 사업 미진행
동북-118	4-3지구	자양동 7-6 일대	1,334.5	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.13	소유자 사업 미진행
동북-119	4-4지구	자양동 7-38 일대	1,017.1	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.14	소유자 사업 미진행
동북-120	4-5지구	자양동 7-1 일대	912.8	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.15	소유자 사업 미진행
동북-121	4-6지구	자양동 7-1 일대	1,026.4	일반주거	일상		300	630		40m	2011.12.16	소유자 사업 미진행
동북-122	4-9지구	자양동 7-2 일대	666.0	일반주거	일상		300	630		40m	2011.12.19	소유자 사업 미진행
동북-123	3-1지구	자양동 1-1 일대	2,690.3	일반주거	일상		300	630		100m	2011.12.08	소유자간 의견불일치
동북-124	3-2지구	자양동 2-1 일대	3,967.8	일반주거	일상		300	630		120m	2011.12.09	소유자 사업 미진행
동북-125	4-7지구	자양동 7-14 일대	683.0	일반주거	일상		300	630		40m	2011.12.17	소유자 사업 미진행
동북-126	4-8지구	자양동 7-3 일대	709.1	일반주거	일상		300	630		40m	2011.12.18	소유자 사업 미진행

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동북-127	자양8특계	자양동 550-1 일대	4,284.0	일반주거	준주거		300	360	400	90m	2002.06.24	소유자 사업 미진행
동북-128	3-3지구	자양동 2-6 일대	5,833.5	일반주거	일상		300	630		120m	2011.12.10	소유자 사업 미진행
동북-129	자양6특계	자양동 48-2 일대	9,374.0	일반주거	준주거		200	300	387	90m	2002.06.24	소유자간 의견 불일치
동북-130	자양7특계	자양동 553-2 일대	9,534.0	일반주거	준주거		300	360	400	90m	2002.06.24	소유자 사업 미진행
동북-131	자양11특계	자양동 72-1 일대	1,045.0	일반주거	준주거		300	360	400	90m	2002.06.24	소유자 사업 미진행
동북-132	화양8특계	화양동 131 일대	10,135.0	일반주거	제3종		200	250		50m	2002.05.08	
동북-133	화양6특계	능동 18-43 일대	15,937.0	일반주거	준주거		100	250	400	40m	2002.05.08	소유자 사업 미진행
동북-134	화양7특계	능동 18-41 일대	3,966.0	일반주거	제2종		200	200		12m	2002.05.08	
동북-135	화양3특계	화양동 111-72 일대	2,611.0	일반주거	일상		300	630	800	90m	2002.05.08	소유자간 의견 불일치
동북-136	화양4특계	화양동 111-85 일대	2,526.0	일반주거	일상		300	630	800	90m	2002.05.08	소유자간 의견 불일치
동북-137	화양10특계 B블럭	화양동 4-17 일대	7,955.0	일반주거	준주거		200	250	300	30m	2002.06.24	소유자 사업 미진행
동북-138	화양10특계 C블럭	화양동 4-17 일대	7,525.0	일반주거	준주거		200	250	300	30m	2002.06.24	소유자 사업 미진행
동북-139	아차산특계	중곡동 115-8 일대	9,554.1	일반주거	제3종 일반주거		200	330	400	60m	2007.11.22	소유자간 의견 불일치

About actual conditions of Special Planning area in established urban district planning area and problems of that area

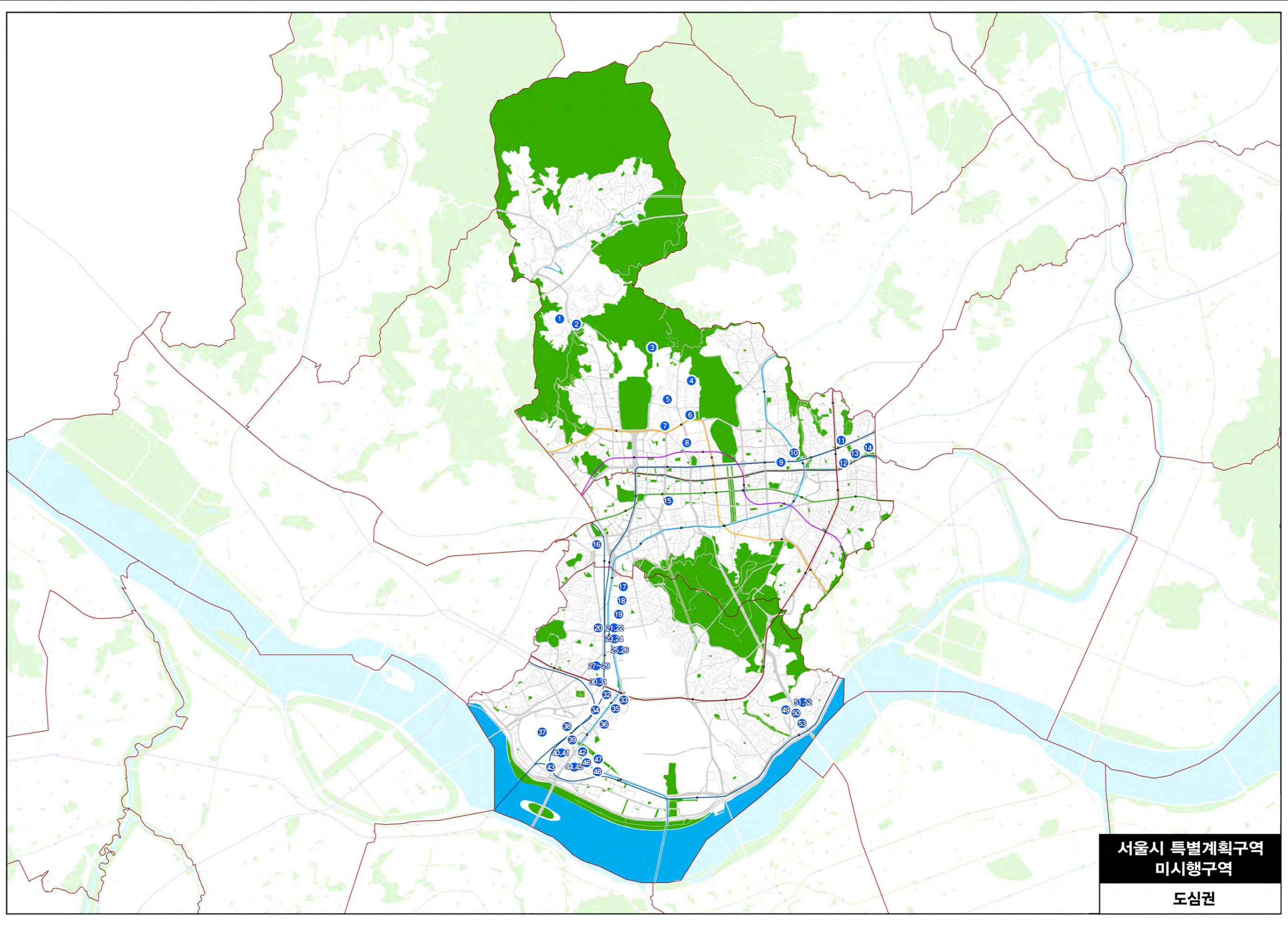
서울시 특별계획구역 미시행구역(동남권)

연번	구역명	위치	면적	지정년	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동남-1	이수지구중심 특별계획구역II	방배동 425-2 일대	2,617.2	일상	일상	구역결정시	300	500	800	40m	2010.06.03	소유자의 개발계획 변경 검토
동남-2	서초로 특별계획구역	서초동 1322 일대	43,438.00	제3종	일상	세부개발계획 수립시					2011.07.17	사전협상중 (가이드라인 수립 중)
동남-3	역삼동676번지 (르네상스호텔)	역삼동 676	18,489.7	일상			600	800		100~120m 120~252m	2009.07.02	세부개발계획 수립 중
동남-4	롯데백화점	대치동 937, 937-2	9,695.4	준주거			300	360		40m/50m	2006.08.10	기존 건축물 사용중
동남-5	한국전력 부지일대	삼성동 167 일대	79,342.0	일상 제3종								현대차그룹에서 토지매입하여 사전협상 진행 중
동남-6	서울의료원부지	삼성동 171-1외 1	34,543.9	제2종 (7층)	준주거	2015.05.21	200	330			2009.07.02	2015년 매각예정
동남-7	구한국 감정원부지	삼성동 171-2	10,988.5	제3종	제3종		220	250			2009.07.02	2011년 삼성 매각
동남-8	특별계획구역17 -개포역키	도곡동 462	6,198.0	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		세부개발계획 수립 중
동남-9	특별계획구역18 -우성5차	도곡동 463-1	8,527.0	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		세부개발계획 수립 중
동남-10	특별계획구역19 -도곡한신	도곡동 464	36,473.0	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		세부개발계획 수립 중
동남-11	특별계획구역20 -우성4차	도곡동 465	46,064.9	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-12	특별계획구역27 -개포경남	개포동 649	55,053.1	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-13	특별계획구역30 -우성9차	개포동 651-1	8,779.5	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-14	특별계획구역24,25,26 -현대2차,현대200동, 현대220동	개포동 654,655-1,655-2	61,879.1	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-15	특별계획구역28 -현대1차	개포동 653	35,682.4	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-16	특별계획구역29 -우성3차	개포동 652	32,106.9	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-17	특별계획구역2 -우성6차	개포동 658-1	20,810.0	제2종	제2종		190	200	230	평균18층 최고35층		노후도 부족
동남-18	특별계획구역2 1-우성1,2차	대치동 503	88,760.6	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-19	특별계획구역22 -선경	대치동 506	78,636.2	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-20	특별계획구역23- 한보미도	대치동 511	195,080.4	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-21	특별계획구역 31,32-현대3차,우성8차	개포동 177,179	32,424.7	제2종	제2종		190	200	230	최고35층		노후도 부족
동남-22	특별계획구역6,7,8 -우성5,6,7단지	개포동 185,187	172,510.0	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		정비계획 수립 중
동남-23	특별계획구역10 -공무원8단지	일대동 611-1	73,447.4	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		공무원 연금관리공단
동남-24	특별계획구역12,13 -우성7차, 현대4차	일대동 614,615	55,717.6	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		노후도 부족
동남-25	특별계획구역14 -개포한신	일대동 615-1	20,876.0	제3종	제3종		210	230	250	최고35층		정비계획 수립 중
동남-26	특별계획구역11 -공무원9단지	일대동 688	55,153.2	제2종	제2종		190	200	230	평균18층 최고35층		공무원 연금관리공단
동남-27	특별계획구역15 -일대대우	일대동 689-1	10,440.4	제2종	제2종		190	200	230	평균18층 최고35층		정비계획 수립 중
동남-28	특별계획구역1 -C1(제1롯데)	잠실동 40	128,246.2	일상	일상	변경없음	600	800		1.5D	1996.08.01	개발계획 부재
동남-29	특별계획구역2 -C2(제2롯데)	신천동 29, 29-8	88,170.4	일상 제2종	일상 제2종	변경없음	400	600		1.5D	1996.08.01	공사 중
동남-30	A1	천호동 460 일대	55,448.5	제3종	제3종	해당없음	200	250			2009.06.25	소유자간 의견 불일치
동남-31	C3	성내동 19 일대	28,742.7	제3종 근상	준주거	세부개발 계획 수립시	260	360		기준 100/ 최고 120	2009.06.25	소유자간 의견 불일치

연번	구역명	위치	면적	지정전	지정후	용도지역 변경시점	용적률			높이	특계 지정일	미시행 사유
							기준	허용	상한			
동남-32	특별계획 가능구역 B	성내동539 일대	6,666.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	60m/80m	2014.08.21	소유자간 의견 불일치
동남-33	특별계획 가능구역 C	성내동 552-6 일대	5,683.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	60m/80m	2014.08.21	소유자간 의견 불일치
동남-34	풍납 사거리	성내동 45 일대	10,122.0	제3종	제3종	해당없음	230	250		80m	2006.06.29	소유자간 의견 불일치
동남-35	특별계획 가능구역 A	성내동553 일대	7,055.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	60m/80m	2014.08.21	소유자간 의견 불일치
동남-36	특별계획구역 C-1	성내동 415-8 일대	2,895.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	50m/60m	2014.08.14	소유자간 의견 불일치
동남-37	특별계획구역 C-2	성내동 415-2 일대	1,904.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	50m/60m	2014.08.14	소유자간 의견 불일치
동남-38	특별계획구역 B	성내동 416-4 일대	4,921.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	50m/60m	2014.08.14	소유자간 의견 불일치
동남-39	특별계획구역 A-1	성내동 428-6 일대	2,736.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	50m/60m	2014.08.14	소유자간 의견 불일치
동남-40	특별계획구역 A-2	성내동 428-5 일대	3,362.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	50m/60m	2014.08.14	소유자간 의견 불일치
동남-41	둔촌 사거리	성내동 449-13 일대	6,800	제3종	제3종	해당없음	230	250		80m	2006.06.29	소유자간 의견 불일치
동남-42	특별계획 가능구역 C	성내동 552-6 일대	5,683.0	제3종	준주거	세부개발계획 수 립시	250	350	400	60m/80m	2014.08.21	소유자간 의견 불일치
동남-43	특별계획구역11	고덕동 486	25,530.0	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-44	특별계획구역12	고덕동312 일대	10,273.7	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-45	특별계획구역9	고덕동 307 일대	60,677.9	제2종	제2종	해당없음	190				2006.01.17	시기 미도래
동남-46	특별계획구역 31,32-현대3차,우성8차	개포동 177,179	32,424.7	제2종	제2종		190	200	230	최고35층		노후도 부족
동남-47	특별계획구역14	명일동 44	39,558.8	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-48	특별계획구역15	명일동 38	9,388.6	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-49	특별계획구역16	명일동 42 일대	41,579.0	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-50	특별계획구역19	명일동 41	7,389.3	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-51	특별계획구역17	명일동 56	37,658.5	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-52	특별계획구역18	명일동 54	39,676.7	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-53	특별계획구역20	명일동257 일대	76,090.5	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래
동남-54	특별계획구역23	고덕동501 일대	125,632.5	제2종	제2종	해당없음	180		250	평균 21.6층	2006.01.17	소유자간 의견 불일치
동남-55	특별계획구역21	상일동 476	15,204.3	제2종	제2종	해당없음	190				2006.01.17	시기 미도래
동남-56	특별계획구역24	고덕동225 일대	87,511.7	제2종	제2종	해당없음	180		230	평균 21.6층	2006.01.17	소유자간 의견 불일치
동남-57	특별계획구역25	고덕동142 일대	79,676.8	제2종	제2종	해당없음	180		250	평균 21.6층	2006.01.17	소유자간 의견 불일치
동남-58	특별계획구역22	상일동473 일대	4,132.7	제3종	제3종	해당없음	230				2006.01.17	시기 미도래

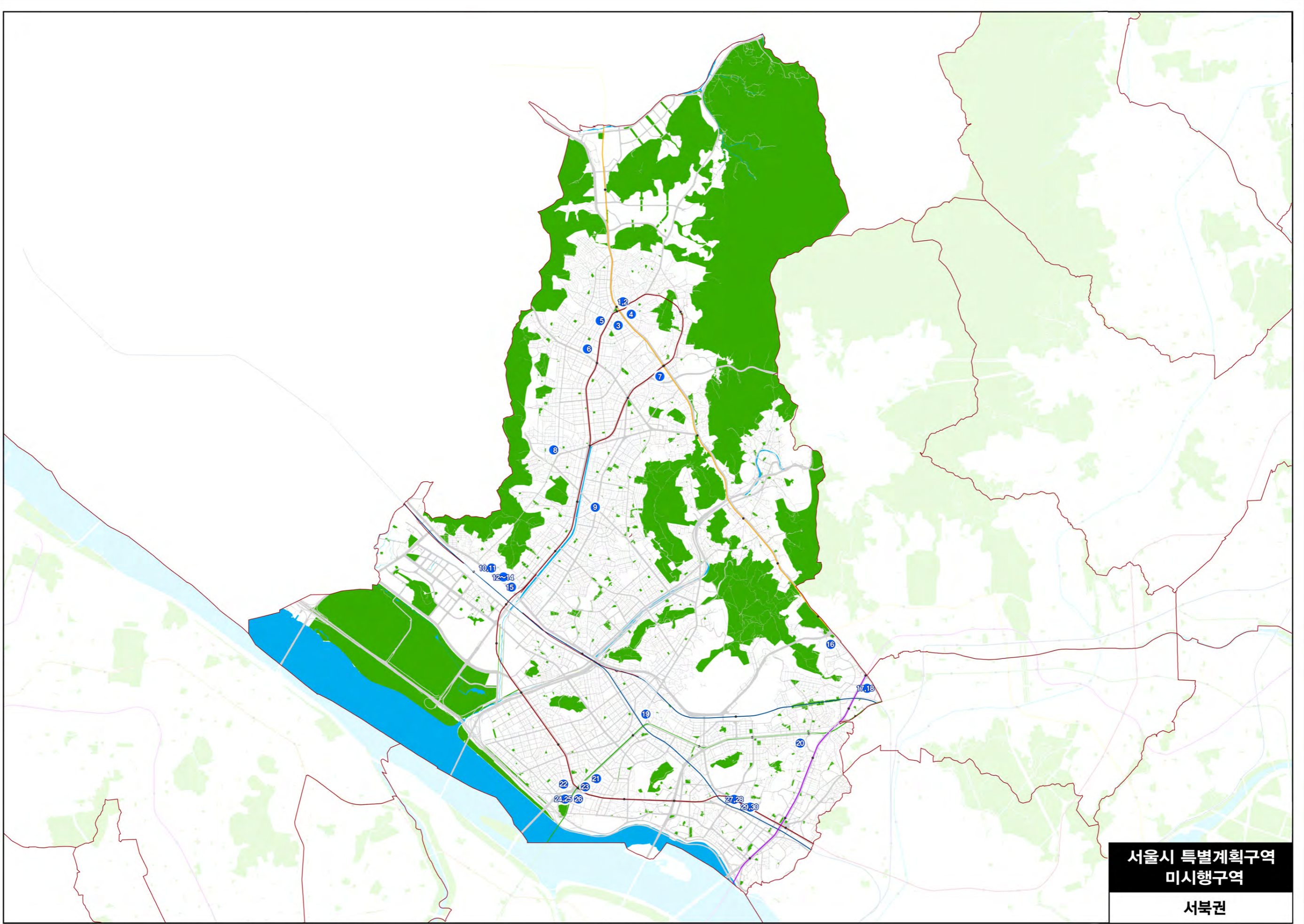






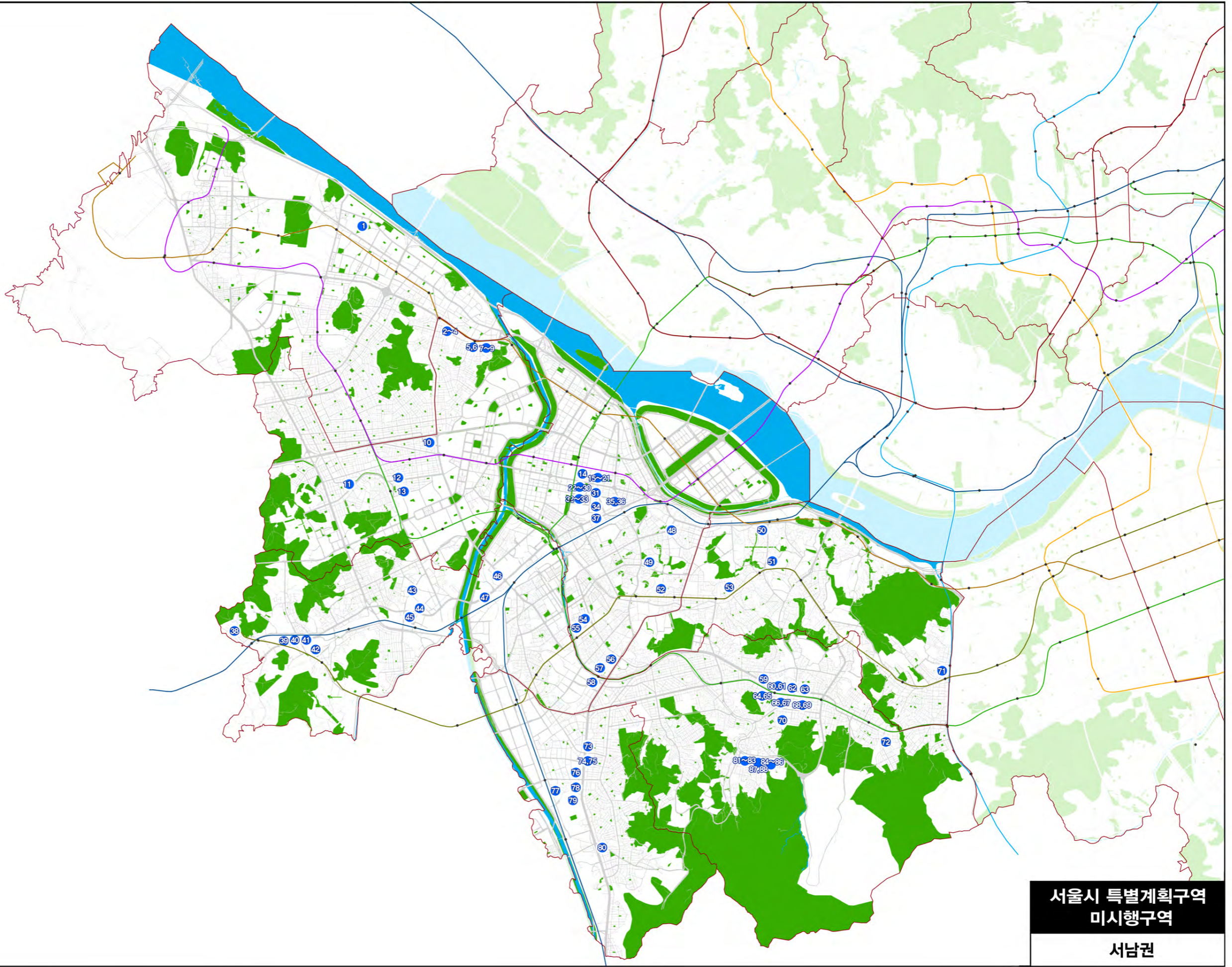
서울시 특별계획구역  
미시행구역  
도심권





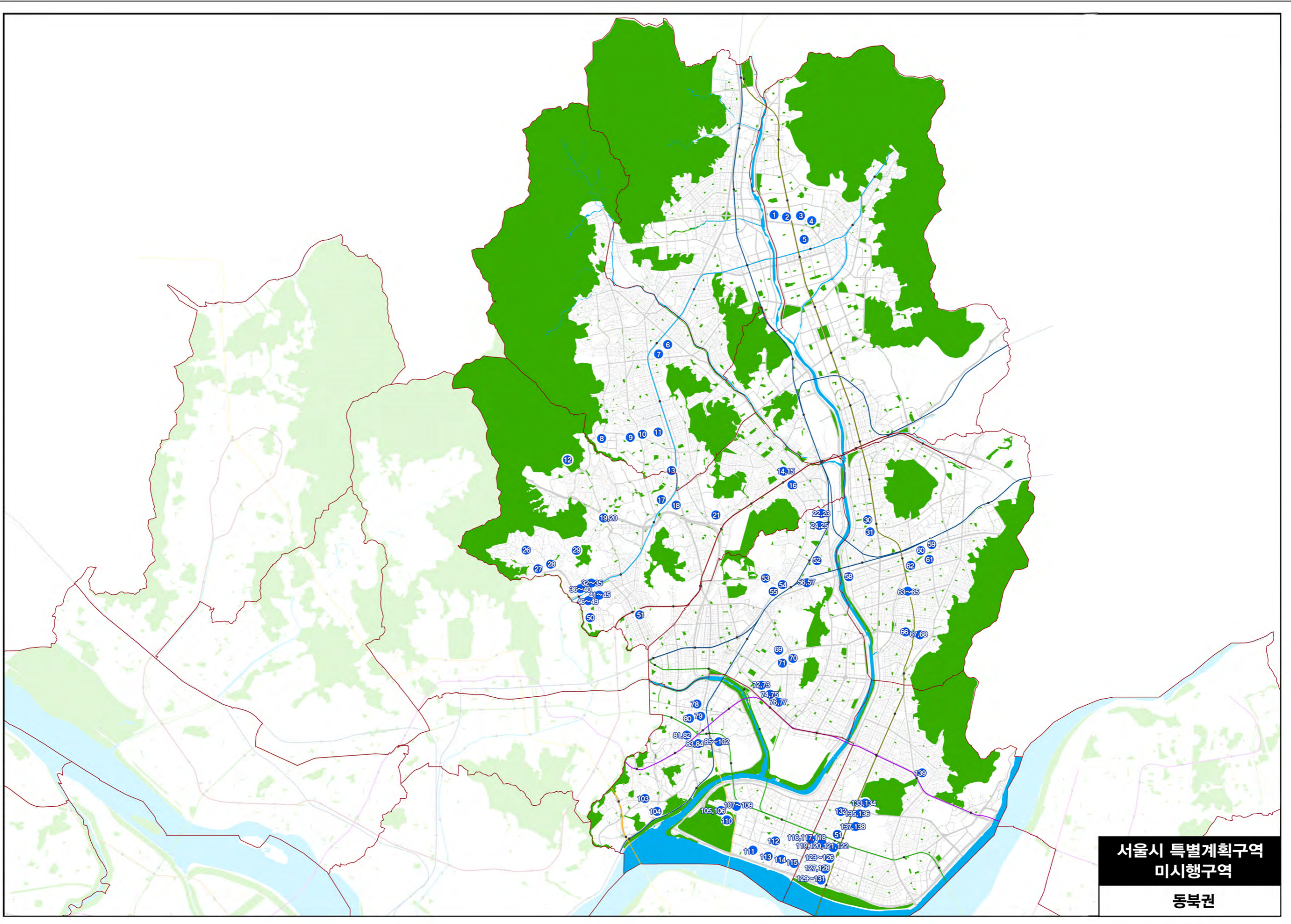
서울시 특별계획구역  
미시행구역  
서북권





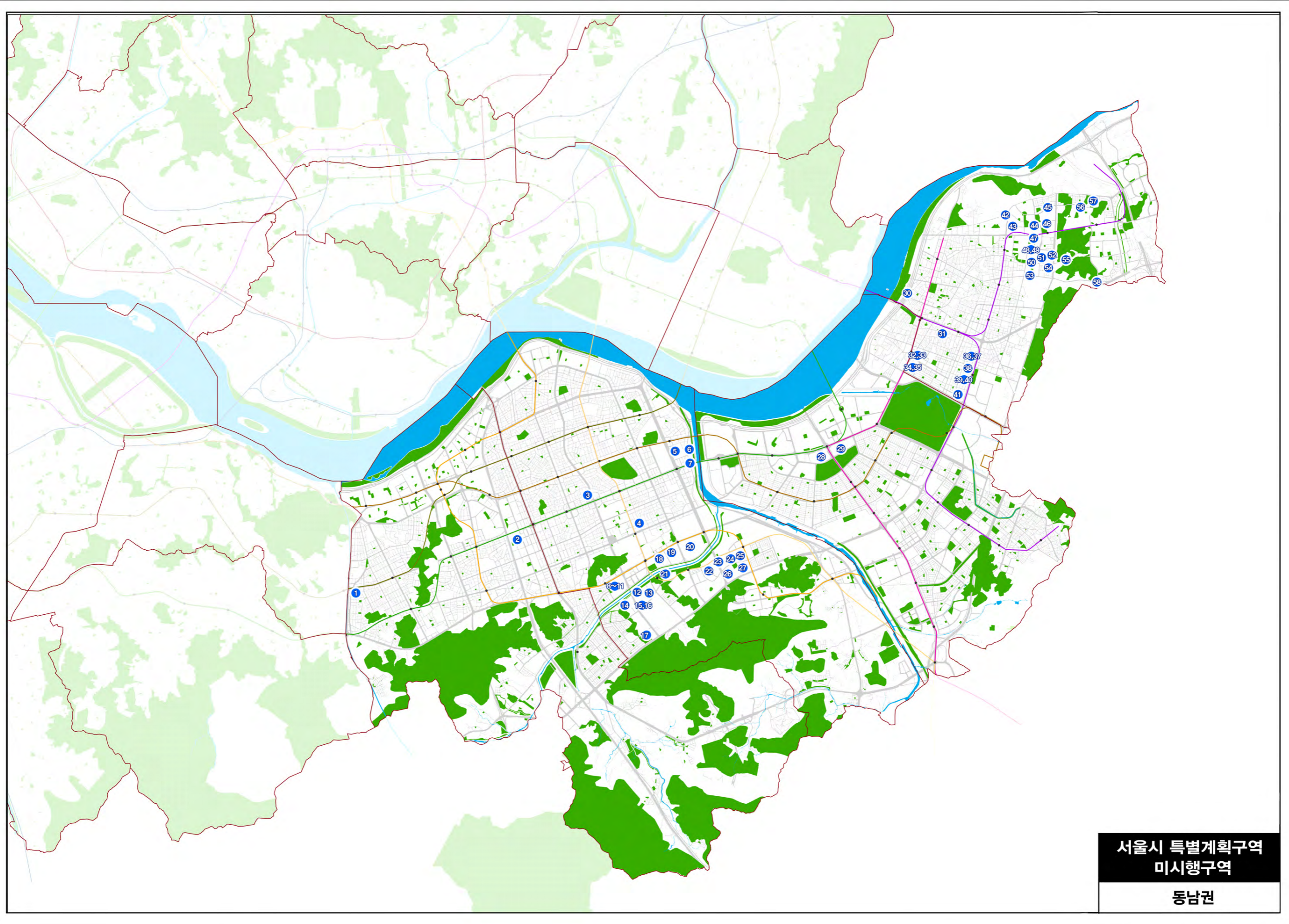
서울시 특별계획구역  
미시행구역  
서남권





서울시 특별계획구역  
 미사행구역  
 동북권





서울시 특별계획구역  
미시행구역  
동남권



## 참고자료

- 서울시 지구단위계획 수립기준(2015)
- 지구단위계획수립지침(국토교통부, 2016)
- 서울시 특별계획구역 개발실태 및 제도개선방안에 관한 연구(주수현, 2004)
- 지구단위계획지구 '특별계획구역' 계획과정의 개방성에 관한 연구(박소영, 2005)
- 지구단위계획지구내 특별계획구역의 공간적 위상과 기능적 역할(김명자, 2006)
- 특별계획구역의 구역지정 및 지침특성에 관한 고찰(신태형, 2012)
- 특별계획구역의 운영특성 규명을 통한 도시설계적 실현성과에 관한 연구(신태형, 2013)
- 서울시 지구단위계획 특별계획구역제도의 유형별 공공성 증진방안 연구(서울시정개발연구원, 2004)
- 상가뉴스레이다 홈페이지 (<http://www.sangganews.com/>)



Focus - On :  
HAUD Works

## HAUD Works

### G

#### ■ 당선 PJ

- 전주만성 B-2BL 공공임대 아파트 기본설계 기술제안

#### ■ 수주 PJ

- 의왕장안지구 도시개발사업구역 A3BL 공동주택 신축공사
- 부평테크시티 신축공사
- 하남시 미사강변도시 중심상업지구 7BL 오피스텔 신축공사
- 인천마전동 오피스텔 신축공사

#### ■ 진행 PJ

- 한강로2가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신축공사





# 당선 PJ

전주만성 B-2BL 공공임대 아파트 기본설계 기술제안



발주처 : 전북개발공사  
전주 만성 도시개발사업지구 내 B-2BL  
대지면적 : 52,288.00 m<sup>2</sup>  
연면적 : 115,120.018 m<sup>2</sup>

## 수주 PJ

의왕장안지구 도시개발사업구역 A3BL 공동주택 신축공사



발주처 : (주)원영  
경기도 의왕시 삼동49번지 일원  
대지면적 : 59,913 m<sup>2</sup>  
연면적 : 157,213.92 m<sup>2</sup>



# 수주 PJ

부평테크시티 신축공사



발주처 : 주식회사부평테크시티  
인천시 부평구 청천동 425-4 일원  
대지면적 : 4,700.00 m<sup>2</sup>  
연면적 : 37,034.40 m<sup>2</sup>

## 수주 PJ

하남시 미사강변도시 중심상업지구 7BL 오피스텔 신축공사



발주처 : 주식회사 지숏플러스

하남시 미사지구 중심상업지구 7BL

대지면적 : 1,270.00㎡

연면적 : 17,183.20 ㎡

# 수주 PJ

인천마전동 오피스텔 신축공사



발주처 : 베이투스  
인천시 서구 마전동 980-8, 9 일원  
대지면적 : 2,955.70 m<sup>2</sup>  
연면적 : 32,707.99m<sup>2</sup>



## 진행 PJ

한강로2가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신속공사



발주처 : 주식회사 용산피에프브이

서울시 용산구 한강로2가 2-350 일원

대지면적 : 7,037.20 m<sup>2</sup>

연면적 : 99,979.37 m<sup>2</sup>

# 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 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 회담(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 집계기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해·재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향
- No. 38. 관광숙박시설 건립에 따른 특례 (서울시 기준)
- No. 39. 주거트랜드에 따른 커뮤니티 특화 방안
- No. 40. 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석
- No. 41. 블록단위 부동산 개발과 건축제도의 변화
- No. 42. 개발 사업으로서의 임대주택 (개발에서 관리까지)
- No. 43. 도시재생 유형 분석과 시사점 (국외사례를 중심으로)
- No. 44. BIM 확산에 따른 건축시장의 변화

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 송파구 중대로25길 3-16 토목회관  
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610  
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,  
05661, Korea

Home page\_  
www.haud.co.kr  
E-mail\_  
haud@haud.co.kr

등록사항  
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,  
엔지니어링 진흥협회  
건축사 사무소: 송파624  
CM: 중합관리 등록번호 제5간258,  
서울지방 국토 관리청  
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 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

**하우드 도시건축연구소**  
Institute of Urban Architecture

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



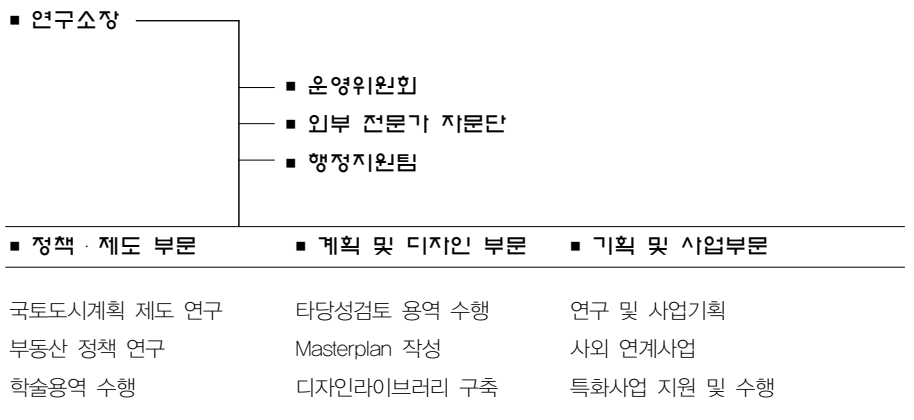
**Our Role 역할**

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**

도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)  
도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)  
서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)  
강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토 (2009)  
단독주택의 정비유형 모델 개발 용역 (2009)  
일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)  
민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역 (2012)  
주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립 (2012)  
성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)  
천안도심 철도시설 재배치를 통한 발전방안 수립 연구 (2016)

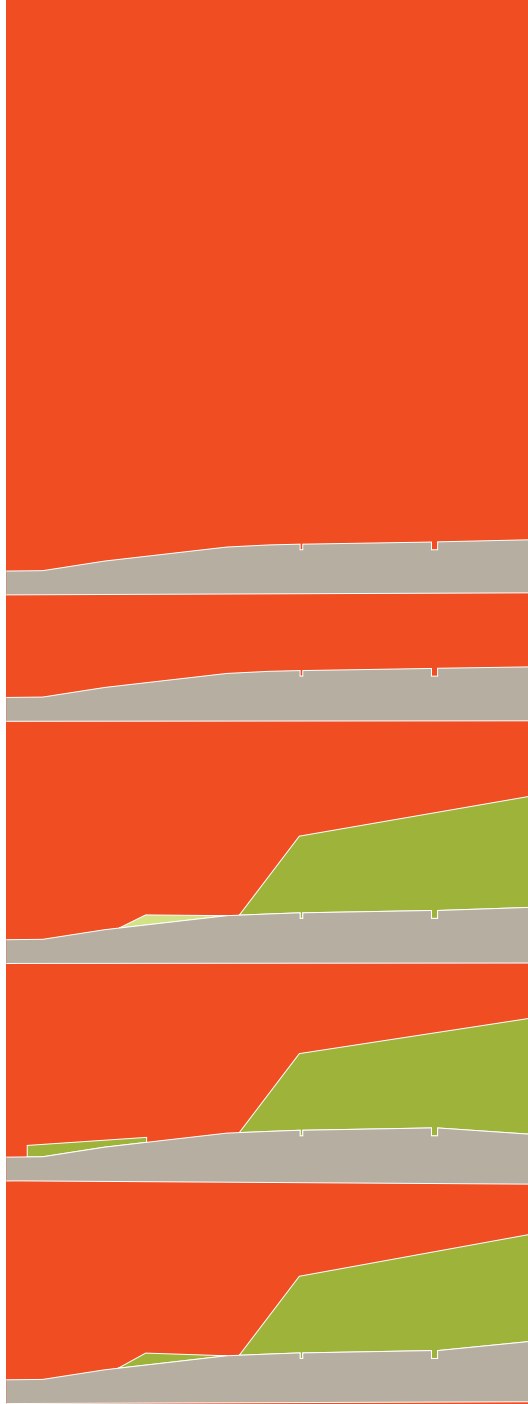
**Team Organization 조직구성**



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486







**HAUD co. Ltd.**  
**PMC HAUD co. Ltd.**

housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

[www.haud.co.kr](http://www.haud.co.kr)