

CONTENTS

2017. 03. HAUDREPORT no.46

housing & site planning architecture urban design

Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

한시법(限時法)에 의한 부동산 개발

(민간공원조성 특례사업 및 역세권 2030청년 주택 개발계획 중심으로)

머리말 / 03

A 민간공원조성 특례사업

A-1 민간공원조성 특례사업의 이해 / 07

A-2 민간공원조성 특례사업의 방식 및 진행절차 / 15

A-3 민간공원조성 특례사업의 시행 및 결정 / 27

A-4 민간공원조성 특례사업의 사례 / 35

B 역세권 2030 청년주택

B-1 역세권 2030 청년주택의 이해 / 47

B-2 역세권 2030 청년주택의 사업유형 및 진행절차 / 53

B-3 역세권 2030 청년주택의 사업계획 및 시행 / 57

B-4 역세권 2030 청년주택의 사례 / 69

맺음말 / 77

HAUD Works

당선 PJ / 83

부산 유림 노르웨이숲 주상복합 지명현상설계

수주 PJ / 84

서울 신촌 2030 청년주택 신축공사

군산 디오션시티 A3BL 공동주택 신축공사

Focus - On

2017. 03. HAUDREPORT no.46



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation



머리말

Main Theme

한시법(限時法)에 의한 부동산 개발동향에 대하여

민간공원조성 특례사업 및 역세권 2030 청년주택 개발계획 중심으로

머리말

우리도시의 물리적 모습은 신시가지 위주의 양적확대로 급속히 이루어져, 상대적으로 기존 도심 중 일부 개발이 어려운 지역과 장기미집행 도시계획시설의 기능저하에 따른 쇠퇴현상이 장기화 되고 있어, 이에 한시적으로 국토교통부 및 서울시는 '민간공원조성 특례사업과 역세권 2030 청년주택' 기준을 마련하여 기존 개발이 어려운 지역의 재활성화를 위하여 사업추진을 도모하고 있다.

하우드는 상반기에 '민간공원 특례 공모사업'지 2개 구역을 사업제한 예정에 있으며, '2030 청년주택' 서울시 시범사업 1호와, 추가 사업들을 제안 준비하고 있다.

따라서 그에 따른 노하우로 법령 개정에 따른 지침 등 세부내용을 '민간공원조성 특례사업과 역세권 2030 청년주택'을 각항목별 분리하여 세부내용을 분석하고자 한다.

▶ **공원조성 특례사업**

도시계획시설로 결정된 후 장기미집행 도시·군계획시설은 오는 2020년 까지 진행되지 않는 경우 자동으로 해지되는 '장기미집행 도시계획시설 일몰제'를 앞두고 각 지자체의 민간공원특례사업이 활발하게 추진되고 있다.

도로·공원 등 도시계획시설로 결정된 후 10년이 지나도록 집행이 되지 않고 있는 장기미집행 도시·군 계획시설에 대해, 헌법재판소(1999년 10월)는 도시계획시설을 지정해놓고 장기간 집행하지 않으면 위헌이라는 판결을 내렸다. 여기서 장기기간이란 20년을 뜻하나 도시공원은 10년이며, 2015년 10월 1일 실효가 시작되었다. 공원조성계획을 수립하면 실효시기를 연장해주나, 2020년 7월 1일이면 계획여부에 상관없이 자동 일몰된다.

장기미집행 시설의 대규모 실효로 인한 사회적 혼란을 막고 도시의 기능을 유지하기 위한 선제적인 대비차원에서, 정부는 장기미집행 공원을 해소하기 위한 대책 중 하나로 2009년 '민간공원조성 특례제도'를 도입하였다. 이후 다수의 지자체에서 추진을 검토하고 있었으나 실제로 추진하는 지자체는 극소수에 불과하였다.



국토교통부에서 민간공원 조성사업의 활성화를 위해 '도시공원 부지에서 개발행위 특례에 관한 지침'을 개정하였다. 민간공원 특례사업은 도시공원에 70%를 공원으로 조성해 자치단체에 기부채납하고 나머지 30%는 주거시설 또는 상업시설 등으로 개발하는 방식으로 진행 되고 있다.

▶ 역세권 2030 청년주택

서울시 역세권 2030 청년주택 사업은 일정조건에 의거 용도지역상향으로 임대주택사업을 하는 사업으로 기존 개발이 어려운 역세권 일반주거지역이나 준주거 지역이 대상이며, 대중교통중심 지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층(대학생, 사회초년생, 신혼부부 등)의 주거안정을 도모한다.



민간사업자를 위해 각종 규제를 완화하고 행정, 재정적으로 적극지원하며, 역세권의 고밀개발을 통해 민간에는 개발이익 제공, 공공에는 임대주택 확산을 통해 전월세 시장을 안정시키고 청년들의 주거수요가 풍부한 대중교통중심 역세권에 양질의 주거공간을 제공하여 청년들의 주거난 해소에 도움을 주고자 서울시가 한시적으로 추진한다.

위 내용과 같이 개발사업의 새로운 방향에 맞물려 주거의 새로운 개념이 적용되고 있는 두가지(민간 공원조성 특례사업, 역세권 2030 청년주택)사업 방식에 대해 세부적 내용 분석에 따른 사업의 이해를 돕고자 한다.

※ 본고에서 언급하는 부동산 정책변화와 시장의 움직임은 당사의 시각으로 일반화한 내용이며, 지역 여건이나 사회적여건 변화에 따라 그 내용이 달라질 수 있음.



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

A-1 민간공원조성 특례사업의 이해

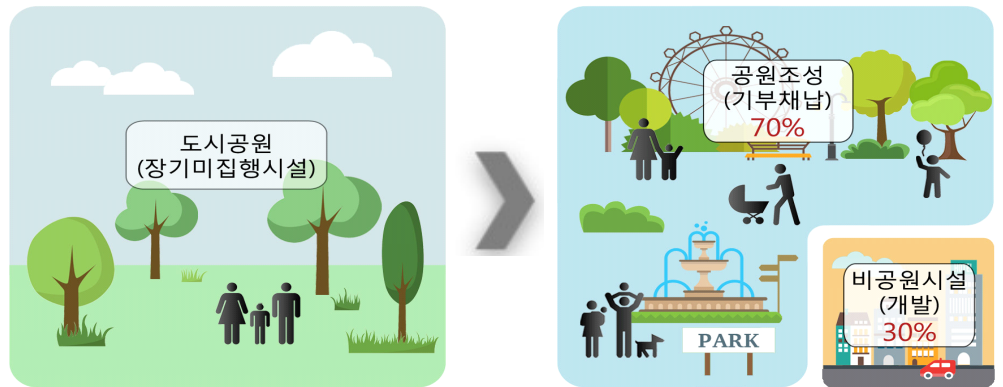
- 01 민간공원조성 특례사업이란
- 02 장기미집행 도시공원 현황
- 03 행위특례의 적용기준
- 04 비공원시설의 종류 및 규모

A-1. 민간공원조성 특례사업의 이해

01. 민간공원조성 특례사업이란

▶ **공원조성 특례사업의 정의**

정부와 지방자치단체가 도로, 공원, 녹지 등 공공시설을 건설하기 위해 고시한 도시계획시설 중 10년 이상 사업을 추진하지 못한 장기미집행(일몰제 적용 대상) 도시계획시설 중 공원용지(도시공원)를 민간공원조성 특례사업으로 도시공원에 70%를 공원으로 조성해 자치단체에 기부채납하고 나머지 30%는 비공원시설(주거시설 또는 상업시설 등)로 개발하는 방식이다.



구 분	내 용	비 고
근 거	• 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제21조2 (도시공원부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)	
대 상	• 도시공원 전체 면적 5만㎡ 이상	
비 율	• 공원면적 70% 이상 기부채납 • 나머지 30%는 비공원 시설 설치	
사업시행자	• 이행보증금 : 사업비의 10% 현금 또는 지급보증서	

▶ **공원조성 특례사업 목적**

장기간 토지소유자의 재산권 행사 제한 및 각종 민원의 원인을 제공하였던 장기미집행 도시계획시설 해소를 위해 민간사업자가 공원부지의 매입, 공원시설의 설치 및 기부채납을 통해 도시공원을 조성하여 지자체의 재정문제 해결과 지역주민들의 휴양 및 건강증진 등 쾌적한 도시환경 조성을 도모하는데 그 목적이 있다.

▶ **적용근거 및 기간**

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)와 「도시공원 부지에서의 개발행위 특례에 관한 지침」(국토교통부 훈령 제764호)에 따라 공원시설 및 비공원 시설을 설치하고자 하는 경우에 적용한다.

민간공원조성 특례사업 가이드라인은 민간사업자가 사업을 시행하는 때에 중점적으로 고려할 사항 등을 정한 것으로 지역실정 및 여건 등에 따라 다르게 적용할 수 있다.

이 지침은 한시적으로 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 12월 31일이다.

시·군별 미집행 면적은 고양시가 15.82km²로 가장 넓은 반면, 여주시가 0.25km²로 가장 적은 것으로 시·군별 도시공원 미집행 현황 격차가 매우 크게 나타났다.

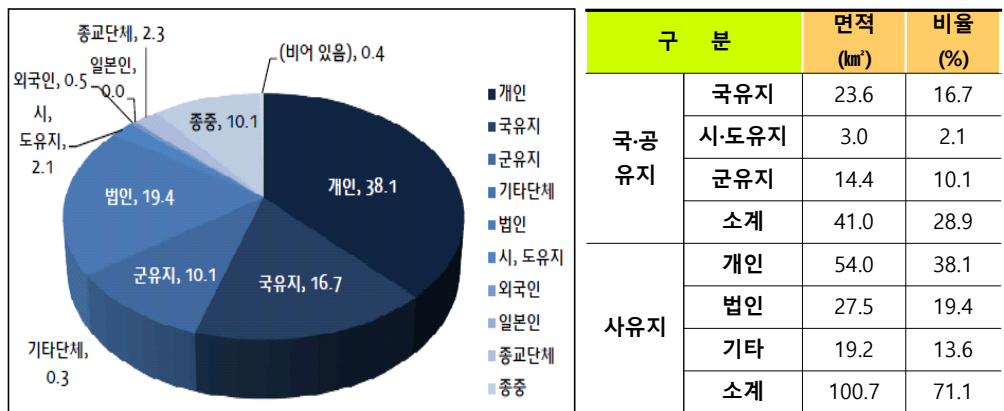
시·군별 미집행률은 안성시가 91.4%로 가장 높은 반면, 과천시 6.5%에 불과하여 격차가 큰 편이다.

▶ 미집행 도시공원 소유권현황

미집행 도시공원 내 토지의 소유권 현황은 국·공유지 28.9%, 사유지 71.1%로 구성 되어 있다.

- 국·공유지 : 국유지 16.7%, 시·도유지 2.1%, 군유지 10.1%
- 사유지 : 개인 38.1%, 법인 19.4%, 기타 13.6

[경기도 미집행 도시공원 소유권 분석]



주 : GIS DB 분석 면적이므로 실제 면적과 상이할 수 있음.

자료 : 경기도(2015) '2030 경기도 공원녹지 비전과 전략 수립'

03. 행위특례의 적용기준

▶ 용어의 정의

특례사업 해설에서 사용하는 용어는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하"법"이라 한다)」,

「국토의계획 및 이용에 관한 법률(이하"국토계획법"이라 한다)」.

「도시공원 부지에서 개발행위 특례에 관한 지침(이하"지침"이라 한다)」

▶ 적용기준

행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 법 제2조제3호가목에 따른 도시공원이므로, 종전의 「도시공원법」 제3조제3항에 따른 도시자연공원은 행위특례를 적용할 수 있으나, 법 제2조 제3호 나목에 따른 도시자연공원 구역은 행위특례를 적용할 수 없다.

행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 전체 면적이 5만m² 이상이고, 도시 공원을 5만m² (국공유지 제외) 이상으로 분할하여 행위특례를 적용하는 경우에도 분할 후 잔여면적이 5만m² 이상이어야 하므

로, 5만㎡ 미만인 둘 이상의 도시공원 면적을 합산하여 행위특례를 적용하거나, 5만㎡ 미만인 일부 조성된 도시공원 부지 또는 다른 도시·군계획시설이 중복 결정된 도시공원 부지를 분할하여 행위특례를 적용할 수 없다.

<법 제14조제2항>

다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
5. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획
6. 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획
7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획
8. 다른 법률에 따라 제1호부터 제7호까지의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

<법 제21조의2제1항제1호>

민간공원 추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납 (공원면적의 70%이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지·주거·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

1. 도시공원 전체 면적이 5만㎡ 이상일 것

<지침 2-2-2>

행위특례는 도시공원 전체를 조성할 때 적용하는 것을 원칙으로 한다.

다만, 시장군수는 필요한 경우에는 도시공원을 5만㎡(국공유지제외) 이상으로 분할하여 행위특례를 적용하여 조성할 수 있다.

이 경우 분할 후 잔여면적이 5만㎡ 미만인 때에는 행위특례를 적용할 수 없다.

<국토계획법 제65조제2항>

개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

<국토계획법 제99조>

도시·군 계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 제65조를 준용한다.

04. 비공원시설의 종류 및 규모

▶ 비공원시설

비공원시설은 녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설로서 해당 지방 도시계획 위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물)에 한정 한다.

국토계획법 시행령 제71조, 제84조 및 제85조에서 정하는 용도지역 안에서의 건축제한·건폐율·용적률에 따른다.

<법 제21조의2제1항제3호>

민간공원 추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납 (공원면적의 70%이상 기부채납하는 경우를 말한다) 하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지·주거·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물 (도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것.

<국토계획법 시행령 제71조제1항>

법 제76조제1항에 따른 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 법 내용과 같다.

<국토계획법 시행령 제84조제1항>

법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각 호의 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니 된다.

<국토계획법 시행령 제85조제1항>

법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각 호의 범위 안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니 된다.

▶ 비공원시설 사업유형

비공원시설 사업유형은 아파트, 타운하우스, 복합상업시설, 복합업무시설 등 녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설은 다양하게 적용될 수 있다.

			
아파트	타운하우스	복합상업시설	복합업무시설

▶ 비공원시설 사업추진 조건

비공원시설 부지 용도지역 변경

- 비공원시설의 사업추진 전 용도가 대부분 녹지지역으로, 민간공원 조성사업의 원활한 사업추진을 위해서는 비공원시설 부지에 적합한 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 변경이 수반되어야 한다.

비공원시설 진입도로

- 비공원시설에 사업추진을 위해서는 부지 여건에 따라 진입도로의 신설 또는 확폭이 필요하다. 도로개설 및 확장할 지역이 비도시계획시설 부지로 되어 있을 경우 토지매입 등이 어렵기 때문에 각 행정관청은 도로확장 등에 관한 도시관리계획을 변경 할 경우를 고려하여 사업추진 해야 한다.

행정절차의 간소화

- 사업대상지는 대부분 녹지지역 등 임야가 많기 때문에 환경관련 부서 및 산림청등 협의가 조속히 진행 될 수 있는 행정적 지원이 필요하기 때문에 사업추진 전 충분한 사전 협의 및 업무조율이 필요하다.



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

A-2 민간공원조성 특례사업의 방식 및 진행절차

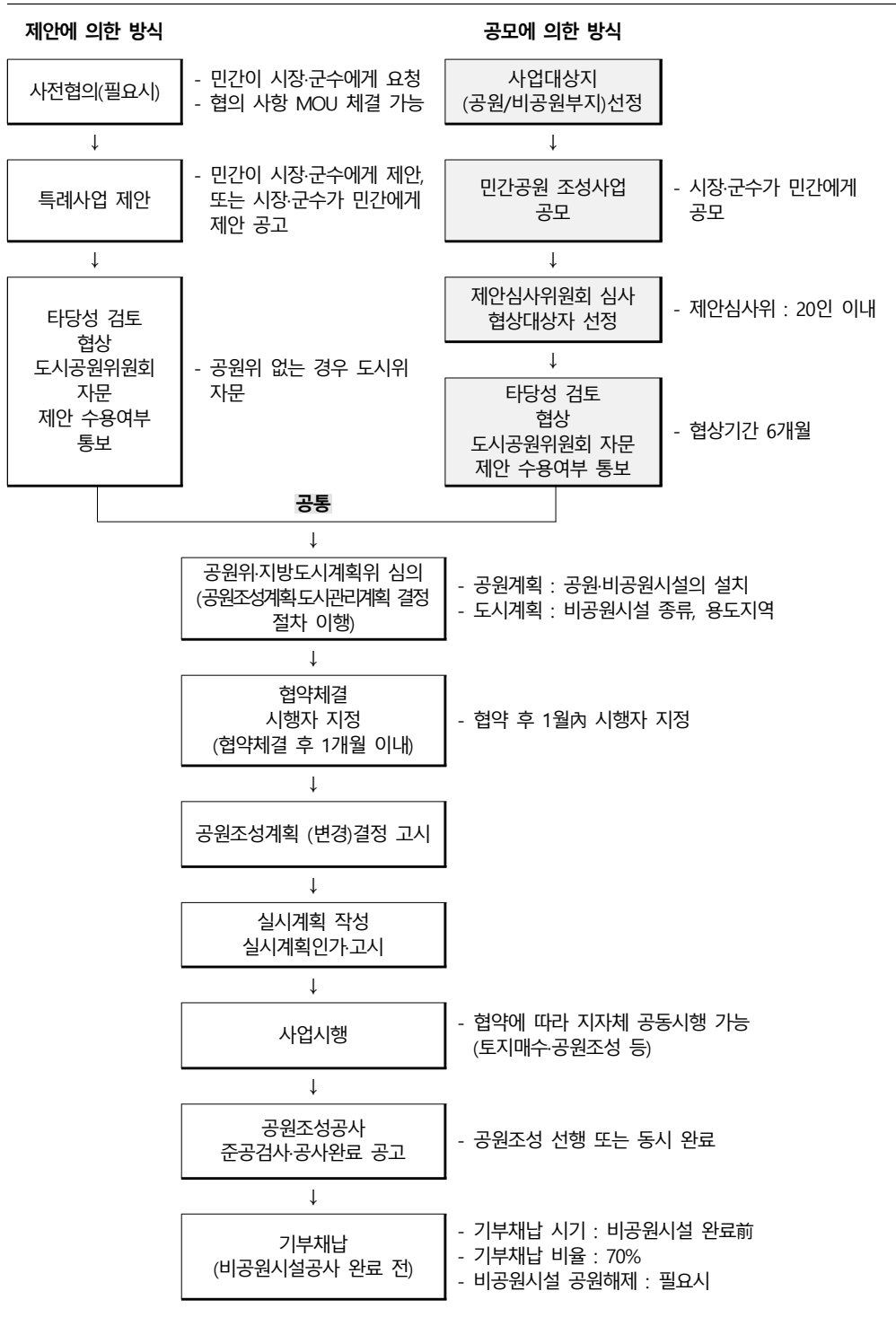
- 01 사업의 방식
- 02 사업제안서 작성
- 03 사업제안의 수용

A-2. 민간공원조성 특례사업의 방식 및 진행절차

01. 사업의 방식

특례사업은 제안에 의한 방식과 공모에 의한 방식이 있으며, 그 절차는 다음과 같다.

▶ 특례사업의 시행절차



▶ 제안에 의한 방식

제안에 의한 방식 : 법 제21조의2에 따라 민간공원을 조성하고자 하는 자(이하 “민간공원 추진예정자”라 한다)가 시장·군수에게 제안서를 제출하는 방식으로 세부적인 방식은 다음과 같다.

가. 민간공원추진예정자가 시장·군수에게 제안서를 제출하는 방식

나. 민간공원추진예정자가 시장·군수에게 제안서를 제출하였을 때, 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 자 외의 제3자에게 제안서를 제출받는 방식

다. 시장·군수가 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등을 정하지 아니하고, 법제21조의2에 따라 조성하고자 하는 대상 공원을 선정·공고하여 다수의 민간공원추진예정자로부터 제안서를 제출받는 방식

▶ 공모에 의한 방식

공모에 의한 방식 : 시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발 행위 등에 관한 특례로 조성하고자 하는 대상 공원을 선정하고, 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등 최소한의 조건(용도지역 변경 필요시에 한정한다)을 정하여 공모를 통해 제안서를 제출받는 방식

제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하고자 하는 경우, 민간공원추진예정자는 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등 특례사업을 위하여 필요한 사항에 대하여 시장·군수에게 사전 협의를 요청할 수 있고, 시장·군수는 민간공원 추진예정자와 사전협의를 한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있다.

공모에 의한 방식으로 특례사업을 시행하고자 하는 경우, 시장·군수는 다음 각 호의 사항을 공모내용에 포함하여 관보 및 공보, 지자체 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

- (1) 대상 공원의 명칭 및 소재지
- (2) 공원부지의 토지현황(국공유지/사유지, 지목별 면적)
- (3) 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등 최소한의 조건(용도지역 변경 필요시에 한정한다)

<지침 3-2-1>

법 제21조의2에 따라 민간공원을 조성하고자 하는 자(이하 “민간공원추진예정자”라 한다)는 특례사업의 원활한 추진을 위하여 시장·군수에게 사전 협의를 요청할 수 있다.

<지침 3-2-2>

시장·군수와 민간공원추진예정자간의 사전협의 내용은 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등 특례사업을 위하여 필요한 사항으로 한다.

<지침 3-2-3>

시장·군수는 민간공원추진예정자와 사전협의를 한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있다.

<지침 3-3-1>

민간공원추진예정자는 행위특례에 따라 특례사업을 하고자 하는 경우에는 시장·군수에게 제안서를 제출하여야 한다.

이 경우 시장·군수는 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 민간공원추진예정자 외의 제3자에게 제안서를 제출받을 수 있다.

<지침 3-3-3>

3-3-3. 시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례로 공원을 조성하고자 하는 경우에는 대상 공원을 선정하여 제안서를 제출받을 수 있다. 이 경우 아래 각 호의 사항을 포함하여 관보 및 공보, 지자체 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

- (1) 대상 공원의 명칭 및 소재지
- (2) 공원부지의 토지현황(국공유지/사유지, 지목별 면적)

<지침 4-2-1>

시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례로 공원을 조성하고자 하는 경우 대상 공원을 선정하여 공모를 통해 제안서를 제출받을 수 있다.

이 경우 아래 각 호의 사항을 공모내용에 포함하여 관보 및 공보, 지자체 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

- (1) 대상 공원의 명칭 및 소재지
- (2) 공원부지의 토지현황(국공유지/사유지, 지목별 면적)
- (3) 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등 최소한의 조건(용도지역 변경 필요시에 한정한다)

<지침 4-2-2>

시장·군수는 공모 안에 대하여 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회 등에 자문을 요청할 수 있다.

시장·군수는 공모방식으로 추진 할 경우 공모지침에 사업의 목적, 기간, 개발기본방향, 도입시설 등 계획 시 고려사항을 공모지침에서 정한다.

또한, 민간사업의 신청 자격조건 및 비용부담 등, 민간공원 추진예정자 제안서 평가 방법 등을 지침에서 기준을 제시한다.

공모 방식에 의한 제안서 평가는 “민간사업자 평가”, “공원시설 평가”, “비공원시설 평가”, “사업성평가” 등으로 구분하여 평가한다.

02. 사업제안서 작성

▶ 제안서 작성내용

제안서에 포함되어야 할 사항은 아래와 같다.

제안에 의한 방식	공모에 의한 방식
사업의 종류 및 명칭	생략 가능
사업지행자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)	사업지행자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소	생략 가능
사업의 착수예정일 및 준공예정일	생략 가능
사업의 총비용, 사업의 총수익, 자금 조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)	사업의 총비용, 사업의 총수익, 자금 조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)
전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성 계획 <ul style="list-style-type: none"> • 공원조성의 개발목표 및 개발방향 • 자연·인문·관광환경에 대한 조사 및 분석 자료 • 공원 조성에 따른 토지의 이용, 동선, 공원 시설의 배치, 상수도·하수도·쓰레기처리장·주차장 등의 기반시설, 조경 및 식재 등에 대한 부문별 계획 • 공원조성에 따른 영향 및 효과 	전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성 계획 <ul style="list-style-type: none"> • 공원조성의 개발목표 및 개발방향 • 자연·인문·관광환경에 대한 조사 및 분석 자료 • 공원 조성에 따른 토지의 이용, 동선, 공원 시설의 배치, 상수도·하수도·쓰레기처리장·주차장 등의 기반시설, 조경 및 식재 등에 대한 부문별 계획 • 공원조성에 따른 영향 및 효과
도시공원, 도시계획, 회계 등을 전문으로 하는 기관이나 기업에서 타당성조사 등을 감안하여 작성한 공원시설과 비공원시설의 규모, 배치, 형태, 공사기간, 개략 공사비, 토지매수 비용, 기본구상도 등 비용평가와 비공원시설의 분양(매각) 등 수익평가에 필요한 자료	생략 가능
기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항	

03. 사업 제안서의 수용

▶ 제안 방식

제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하는 경우, 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안서를 제출 하였을 때, 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 민간공원 추진예정자 외의 제3자에게 제안서를 제출받을 수 있다.

제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하는 경우, 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 6개월간 협상할 수 있으며, 협상기간동안 제안의 적정성 검토를 위한 전문기관의 검증을 의뢰할 수 있다.

[예 시] 전문기관 검증 사례
다수의 지자체에서 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 계약을 체결한 지방자치단체출연 연구원 또는 엔지니어링 업체에 제안의 적정성 검토를 의뢰한 사례가 있음
「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 특례사업을 추진하는 경우라면 같은 법 시행령 제7조 제3항에 따라 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진할 것인지를 확정하기 전에 법 제23조 제1항에 따른 공공투자관리센터의 장에게 해당 제안서 내용의 검토를 의뢰하여야 함

시장·군수는 민간공원추진예정자와 효율적인 사업 추진을 위해 협약에 필요한 사항에 대하여 협상할 수 있다.

시장·군수는 협상대상자 선정 후 공원조성계획 입안 제안의 수용 여부에 대한 해당 지방자치단체에 설치된 도시공원위원회의 자문을 실시하여, 협상대상자와 협상 종료 후 지체 없이 제안의 수용여부를 민간공원추진예정자에게 통보하여야 한다.

▶ 공모 방식

시장·군수는 공모로 접수된 제안에 대하여 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회의 위원과 건축회계법률 등 관련 전문가들로 구성(20인 이내)한 제안심사위원회의 심사를 거쳐 협상대상자를 선정할 수 있다.

시장·군수는 제안의 적정성을 [민간공원조성특례사업 가이드라인] 제안서 평가(심사)표를 참조하여 검토할 수 있다.

[제안서 평가(심사)표 / 예시안]

평가요소		배점	평가요소	평가방법
1	재무구조·경영상태	10	· 자산, 자본, 부채비율 등(국토계획법 제86조제7항에 따른 공공기관, 지방공사·공단의 경우 10점 부여)	계량평가
2	사업시행의 안정성	10	· 사업시행자 지정 요건 충족도 (국토계획법 제86조 제7항에 따른 공공기관, 지방공사·공단의 경우 10점 부여)	"

3	사업-조직-관리기술	10	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 5년간 해당 사업과 동일한 사업실적 • 최근 5년간 해당 사업과 유사한 사업실적 	“
		5	<ul style="list-style-type: none"> • 참여 전문 인력 보유현황 • 참여 전문 인력의 전문성 및 경력 	“
		5	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰 참가자격 제한 등 징계(최근 3년간 관계법령에 의하여 관계기간으로부터 입찰 참가제한 등 징계를 받은 횟수에 따라 적용) 	“
4	비공원시설의 규모	10	<ul style="list-style-type: none"> • 비공원시설의 건폐율 및 용적률 	“
5	공원조성 계획	20	<ul style="list-style-type: none"> • 공원시설의 설치비용 및 면적 	“
		10	<ul style="list-style-type: none"> • 사업목표 및 계획방향의 적절성, 계획의 충실성 및 기대효과 	비계량평가
6	사업시행 계획	20	<ul style="list-style-type: none"> • 재원조달계획, 사업시행계획의 현실성, 구체성, 신뢰성 및 타당성 	계량평가
합 계		100		

<사회기반시설에 대한 민간투자법 제9조제3항>

주무관청은 제1항에 따라 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진하기로 결정한 경우에는 이를 제안자에게 통지하고, 제안자 외의 제3자에 의한 제안이 가능하도록 제안 내용의 개요를 공고하여야 한다.

<제16조제4항>

제3항에 따라 공원조성계획의 입안을 제안 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 제안의 수용 여부를 해당 지방자치단체에 설치된 도시공원위원회의 자문을 거쳐 대통령령으로 정하는 기간 내에 제안자에게 통보하여야 하며, 그 제안 내용을 수용하기로 한 경우에는 이를 공원조성계획의 입안에 반영하여야 한다.

<영 제12조의2>

법 제16조제4항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 60일(법 제16조제3항에 따른 제안이 법 제21조의2에 따른 특례를 내용으로 하는 경우에는 180일)을 말한다.

<지침 3-4-1>

시장군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 협상할 수 있다.

<지침 3-4-2>

협상기간은 6개월로 하며 협상이 종료된 때에는 지체 없이 제안의 수용여부를 민간공원추진예정자에게 통보하여야 한다.

<지침 3-4-3>

시장군수는 제안의 적정성 검토를 위하여 전문기관에 검증을 의뢰할 수 있다.

<지침 3-4-4>

시장군수는 제안에 대한 수용 여부를 해당 도시공원위원회의 자문을 거쳐 민간공원추진예정자에게 통보하여야 한다.

<지침 4-3-2>

시장군수는 공모로 접수된 제안에 대하여 제안심사위원회의 심사를 거쳐 사업대상자를 선정할 수 있다.

<지침 4-3-3>

제안심사위원회는 20인 이내로 하고 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회의 위원과 건축회계법률 등 관련 전문가들로 구성하여 운영할 수 있다.

<지침 4-3-4>

시장군수는 사업대상자와 효율적인 사업 추진을 위해 협약에 필요한 사항에 대하여 협상할 수 있다.

공모로 접수된 민간사업자 세부 평가분야 및 요소는 아래와 같다.

[평가분야 및 배점기준 등 / 예시인]

▶ 공모방식 평가분야

구분	평가항목	평가요소	비 고
민간 사업자 평가	사업수행능력	재무건전성	정량 평가
		사업수행실적	
	자원조달계획	자원조달 실현가능성	
		자원조달 우수성	
공원 시설 평가	개발구상	개발컨셉 및 테마의 창의성·우수성·실현가능성	제 안 서 평 가
		주변지역과 조화된 개발컨셉의 적합성	
	공원시설 및 녹지	공원시설 배치의 우수성	
		도입시설의 적정성	
		평면계획 및 동선계획의 합리성	
		조경 및 식재계획의 우수성, 수종 선택 적정성	
	도시경관	공원의 이미지 제고를 위한 디자인의 상징성	
		인근 도시경관과 조화되는 도시공원 조성 적정성	
	친환경계획	친환경적 개발계획의 우수성	
		재해대책의 우수성	
비공원 시설 평가	개발구상	비공원시설 적용부지의 입지적합성	
		비공원시설 개발컨셉 및 테마	

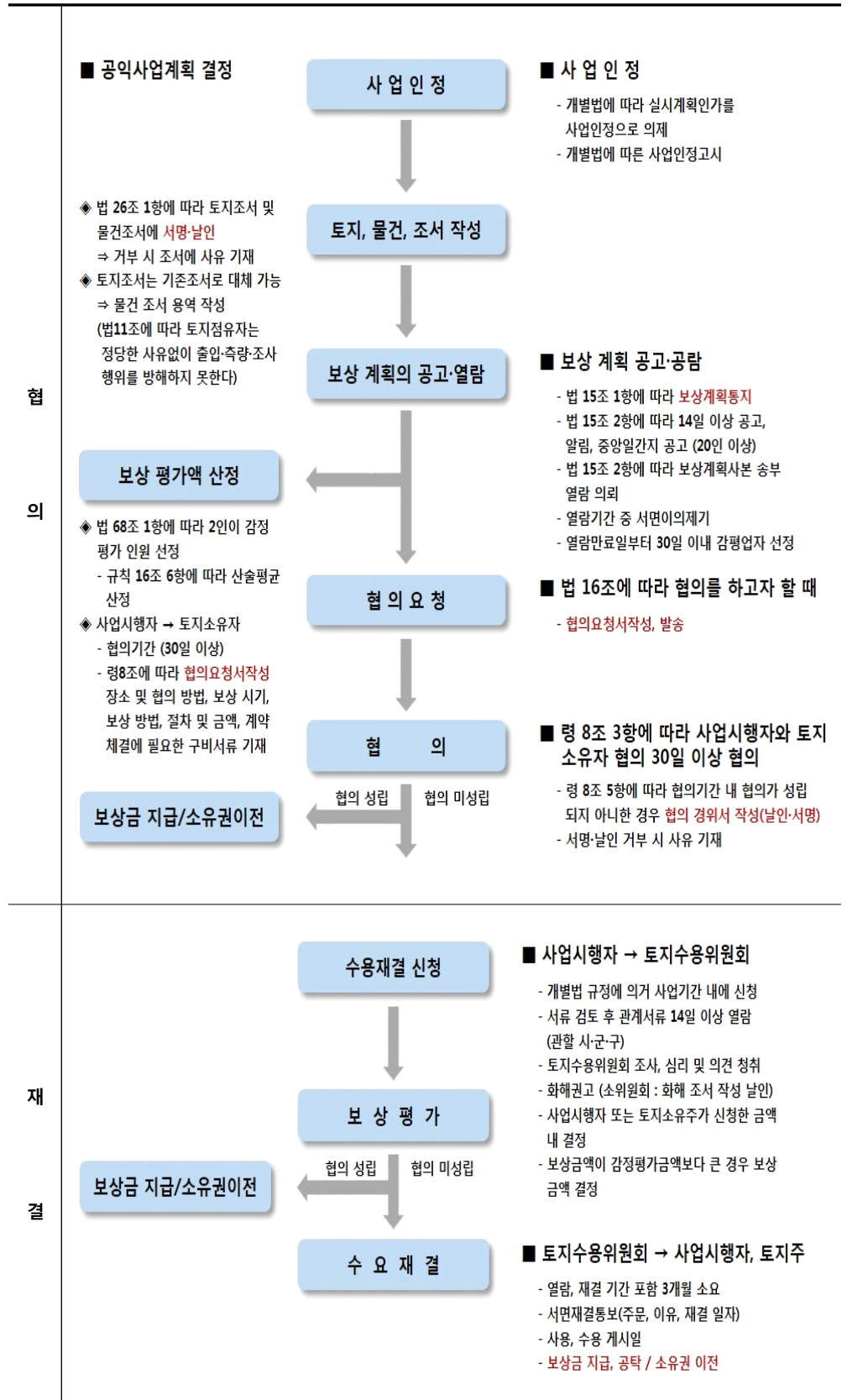
비공원 시설 평가	배치계획	비공원시설 토지이용 및 건축물 배치계획	제 안 서 평 가
		비공원시설 교통 및 동선처리계획	
	조경 및 경관계획	비공원시설 경관계획	
		비공원시설 조경계획	
		친환경계획	
	건축계획	비공원시설 건축계획	
비공원시설 건축물의 안정성 및 시공관리계획			
사업성 평가	사업성	개발수위 적정성	
		공원시설 사업비용 산출 적정성	
		비공원시설 사업비용 산출 적정성	
		사업수익 산출 적정성	
	공공기여	개발이익 환원계획	
		지역 민원 최소화 방안	
		지역경제 활성화 기여	

▶ 공모방식 사업수행절차



[토지 등의 취득 및 보상절차]

▶ 토지의 취득, 보상절차



[통상적 토지 등의 협의보상 세부절차 및 내용 (평균 12개월)]

구분	세부절차	내 용
1단계	보상물건 사전준비	<ul style="list-style-type: none"> • 보상대상 공부확인 및 사업인정 검토 • 토지 및 물건 등 현장 조사 등
2단계	조서작성	<ul style="list-style-type: none"> • 토지조사 및 물건조서 • 소유자 및 관계인의 서명·날인
3단계	보상계획공고	<ul style="list-style-type: none"> • 보상계획(열람)공고 등 (15일 이상) <ul style="list-style-type: none"> - 토지소유자 및 이해관계인 • 보상계획공고 열람 의뢰 해당 시 통보 • 보상계획에 소유자 의견 제출 • 열람기간 만료일로부터 30일 이내 소유자의 감정평가업자 추천 ※ 보상협의회구성 운영(1~2개월)
4단계	보상액 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 보상금 산정을 위한 감정평가 의뢰 통보 • 감정평가 및 보상금 산정
5단계	보상협의 요청	<ul style="list-style-type: none"> • 보상협의요청서 작성 • 보상협의요청서 통지
	보상협의계약 등	<ul style="list-style-type: none"> • 협의기간은 30일 이상, 3회 이상
	협의경위서 작성	<ul style="list-style-type: none"> • 미협의 토지 등 협의경위서 작성 및 통지
6단계	토지수용 재결신청	<ul style="list-style-type: none"> • 재결신청에 따른 신청서류 작성 • 재결신청
7단계	토지수용위원회 심의 재결	<ul style="list-style-type: none"> • 재결신청서 서류 검토 • 수용재결 열람공고 의뢰 및 공고 • 열람공고 의견 제출자 의견 회신(사업시행자) • 수용재결 감정평가 및 심의 재결 • 수용재결서 송달 및 공탁
	공탁	<ul style="list-style-type: none"> • 수용 개시일 전까지 보상금 공탁



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

A-3 민간공원조성 특례사업의 시행 및 결정

- 01 계획의 결정
- 02 협약 체결 및 시행자 지정
- 03 공원조성계획 및 실시계획의 고시
- 04 사업이행의 보증 및 지정취소 등
- 05 사업의 준공 등

A-3. 민간공원조성 특례사업의 시행 및 결정

01. 계획의 결정

시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다. 이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시 계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원 시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장·군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

<법 제16조의2제1항>

공원조성계획은 도시·군 관리계획으로 결정하여야 한다.

이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항에 따른 지방의회의 의견청취와 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의를 생략할 수 있으며, 같은 법 제30조제3항에 따른 시·도 도시계획위원회의 심의는 제50조 제1항에 따른 시·도 도시공원위원회가 설치된 경우 시·도 도시공원위원회의 심의로 갈음한다.

<법 제21조의2제1항제3호>

민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업 지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물 (도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것

<법 제21조의2제9항>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조제1항에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치 시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 도시공원 중 비공원시설의 부지에 대하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 도시공원의 해제, 용도지역의 변경 등 도시·군 관리계획을 변경·결정할 수 있다.

<지침 4-3-5>

특례사업의 시행을 위한 협상 이후의 절차는 「도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침」제3장 제5절부터 제8절까지의 규정을 준용한다.

<지침 3-5-1>

시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다.

이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비 공원 시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장·군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

02. 협약 체결 및 시행자 지정

시장군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 법 제21조의 2제12항에 따른 협약(이하 "협약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

특례사업을 민간공원추진자와 시장·군수가 공동으로 시행하고자 하는 경우, 시장·군수는 사업의 불확실성 해소를 위해 민간공원추진자와 협약 체결 전에 도시·군 계획시설사업에 관한 실시계획의 인가 및 비공원시설의 설치에 관한 허가·승인 등에 필요한 환경영향평가 및 각종 협의·심의를 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 민간공원추진자와 협상을 통해 각종 평가·협의·심의 결과에 대한 수용 및 비용 부담 등에 대하여 정한다.

▶ 협약체결 및 시행자지정

특례사업의 효율적인 추진을 위하여 시장·군수와 민간공원추진예정자는 협약을 체결하고 1개월 이내에 법 제21조제1항에 따른 시행자 지정을 하여야 한다.

협약사항은 다음 각 호와 같으며, 특례사업 가이드라인을 참조하여 협약서를 작성할 수 있다.

- (1) 사업의 개요
- (2) 사업의 종류 및 규모
- (3) 협약당사자의 권리의무
- (4) 기부채납에 관한 사항
- (5) 사업의 관리에 관한 사항
- (6) 시장·군수의 지원에 관한 사항
- (7) 협약당사자의 귀책사유 및 처리에 관한 사항
- (8) 협약의 종료에 관한 사항
- (9) 권리의 처분에 관한 사항
- (10) 분쟁의 해결에 관한 사항
- (11) 협약의 변경, 협약의 효력
- (12) 기타 행위특례 시행을 위하여 필요한 사항

시장·군수는 민간공원추진자에게 도시공원 조성과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니 된다.

시장·군수는 민간공원추진자와 협의하여 기부채납하는 도시공원 부지 면적의 10퍼센트에 해당하는 가액(개별공시지가로 산정한 가액을 말한다)의 범위에서 해당 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련 되는 진입도로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치하게 할 수 있다.

이 경우 그 설치비용에 해당하는 도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부지 면적에서 조정하여야 하며, 비공원시설 부지 면적을 확대할 수는 없다.

시장·군수와 민간공원추진예정자는 협의에 의하여 협약사항의 항목을 조정할 수 있다.

<법 제21조의2제2항>

공원관리청은 도시공원의 조성사업과 관련하여 필요한 경우에는 민간공원추진자와 협의하여 기부채납하는 도시공원 부지 면적의 10퍼센트에 해당하는 가액(개별공시지가로 산정한 가액을 말한다)의 범위에서 해당 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련되는 진입도로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치하게 할 수 있다. <신설15.1.20.>

<법 제21조의2제3항>

제2항에 따라 민간공원추진자가 시설을 설치하는 경우에는 공원관리청은 그 설치비용에 해당하는 도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부지 면적에서 조정하여야 한다.

<법 제21조의2제4항>

공원관리청은 민간공원추진자에게 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니 된다.

<법 제21조의2제12항>

민간공원추진자가 제1항에 따른 도시공원을 설치할 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 다음 각 호 등의 사항에 대하여 협약을 체결하여야 한다. <개정 15.1.20.>

1. 기부채납의 시기
2. 제6항에 따라 공동으로 시행하는 경우 인·허가, 토지매수 등 업무분담을 포함한 시행방법
3. 비공원시설의 세부 종류 및 규모
4. 비공원시설을 설치할 부지의 위치

<지침 3-5-1>

시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다.

이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장·군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

<지침 3-6-1>

시장·군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 법 제21조의2 제12항에 따른 협약(이하 "협약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

03. 공원조성계획 및 실시계획의 고시

시장·군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완료한 때에는 도시공원위원회와 지방 도시계획위원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을 고시하고, 민간공원추진자는 국토계획법 제88조제1항에 따라 도시·군 계획시설사업에 관한 실시 계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성 한다.

국토계획법에 따라 실시계획을 인가하려면 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

<지침 3-7-1>

시장·군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완료한 때에는 도시공원위원회와 지방도시계획 위원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을 지체 없이 고시하여야 한다.

<지침 3-8-1>

민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제1항에 따라 도시·군계획 시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 한다.

<지침 3-8-2>

시장·군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하려면 같은 법 제90조에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

<지침 3-8-3>

시장·군수는 공고 및 공람 등의 절차가 완료된 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하여야 한다.

<지침 3-8-4>

시장·군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 실시계획을 인가한 경우에는 그 내용을 고시하여야 한다.

<지침 3-8-5>

민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항에 따라 도시·군 계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.

<지침 3-8-6>

시장·군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.

<지침 3-8-7>

시장·군수는 준공검사를 한 결과 실시계획대로 완료되었다고 인정되는 경우에는 민간공원 추진자에게 준공검사증명서를 발급하고 공사완료 공고를 하여야 한다.

04. 사업이행의 보증 및 지정취소 등

▶ 사업이행의 보증

시장·군수는 특례사업의 적기 시공을 도모하고 민간공원추진자가 시공 중에 사업을 포기하는 사례를 방지하기 위해 민간공원추진자가 아닌 제3자에게 연대보증을 하게 하거나 민간공원 추진자로부터 일 정액의 계약보증금 납부 또는 공사이행보증서 제출 등의 방법으로 사업이행 보증을 받아야 한다. 다 만, 국토계획법 제89조제1항 제2호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그러하지 아니하다.

※ 예) 국토계획법 제89조제1항 제2호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 「한국토지주택공사법」 에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단 등은 사업이행보증을 받 지 아니할 수 있다.

시장·군수는 수년에 걸쳐 단계별로 구분하여 시행하는 대규모 사업 등의 경우에는 각 단계에 따라 사 업이행보증을 분리하여 받을 수 있다.

▶ 사업시행자의 지정 취소

시장·군수는 협약에서 정한 사유가 발생한 때에는 민간공원추진자에 대하여 사업시행자 지정의 취소 및 협약의 해지 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

법 제21조제1항에 따라 시행자로 지정 받은 민간공원추진자는 지정받은 날부터 1년 이내에 실시계획 의 인가를 신청(협약서에 실시계획의 인가 신청기간에 대하여 별도로 규정한 경우에는 그에 따른다) 하여야 하며, 이 기간 내에 실시계획의 인가를 신청하지 아니한 때에는 시장·군수는 시행자 지정을 취소할 수 있다. 다만, 시장·군수가 불가피하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 1회에 한하 여 그 기간을 연장할 수 있다.

▶ 협약의 변경

협약당사자인 시장·군수와 민간공원추진자는 협약 체결 후 제반 사정의 변경으로 인하여 다음 각 호 의 사유로 협약을 변경할 필요가 있는 경우 상대방에게 협약의 변경을 제안할 수 있고, 이 경우 협약 당사자는 협약의 변경여부에 관하여 협의하여야 한다.

- (1) 사업기간의 변경
- (2) 공원시설, 비공원시설의 종류 및 규모의 변경
- (3) 시장·군수 또는 민간공원추진자가 협약의 변경이 필요하다고 인정하는 경우

협약당사자인 시장·군수와 민간공원추진자는 특례에 관한지침에 따라 협약을 변경하는 경우에는 도시 공원위원회, 지방도시계획위원회 중에 그 변경되는 내용과 관련되는 위원회의 심의를 거쳐 협약을 변 경할 수 있다.

05. 사업의 준공 등

- ▶ **사업의 완료**

민간공원추진자는 국토계획법 제98조제1항에 따라 도시·군 계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사 완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.

시장·군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.

민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항에 따라 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.

- ▶ **기부채납**

민간공원추진자는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련법규에 따라 특례사업으로 조성된 공원시설을 시장·군수에 기부채납 하여야 한다.

기부채납 시기 등은 협약에서 정한 바에 따른다. 이 경우 비공원시설의 완료(사용검사, 사용승인 또는 준공) 전에 기부채납을 하여야 한다.

- ▶ **도시·군 관리계획의 변경**

시장·군수는 비공원시설의 부지에 대하여 협약에서 정한 바에 따라 해당 도시공원에서 해제하는 등 도시·군 관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

A-4 민간공원조성 특례사업의 사례

사례01 수원 영흥공원

사례02 의정부 직동공원

사례03 원주 중앙공원

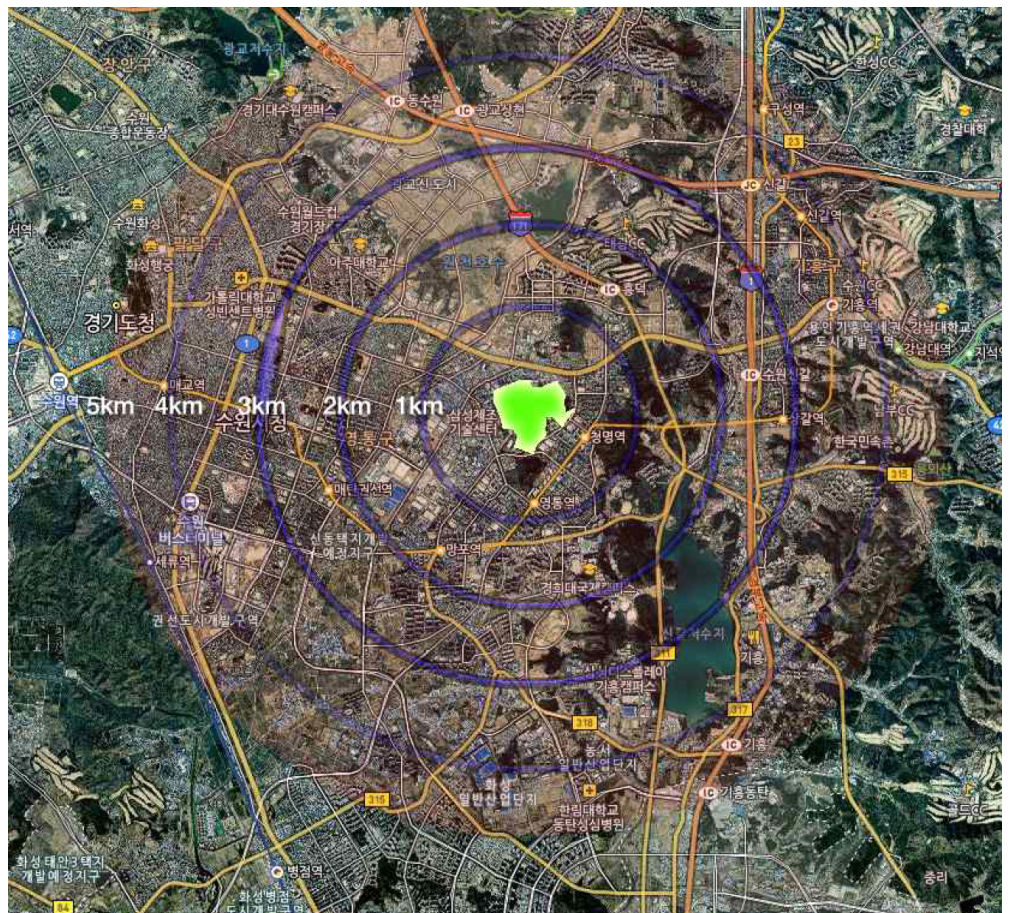
A-4. 민간공원조성 특례사업의 사례

사례 01 : 수원 영흥공원

(1) 입지여건

▶ 사업대상지 현황

- 사업대상지 5km 내에 경기도청과 수원시청이 위치하며, 경기대학교와 아주대학교, 경희대학교 국제 캠퍼스가 위치함
- 서울에서 접근시 171번 용인서울고속도로와 1번 경부고속도로가 이어져서 인근 42번 국도를 통하여 접근가능함
- 대상지 인근으로는 42번 국도 및 봉영로, 매영로가 연결되어 동서남북 모두 접근이 가능함
- 대상지 내부로는 매영로가 연결되어 자원회수시설 전면으로 이어져서 기 조성되어 있는 주차장을 통해 내부로 접근이 가능함
- 지하철은 동측에 분당선 청명역이 위치함



(2) 사업개요

사업명	수원 영흥공원 민간조성사업		
사업위치	수원시 영통구 원천동 303번지 일원 (영흥근린공원 일원)		
사업면적	공원시설	비공원시설	전체
	487,311m ²	106,000m ²	593,311m ²
시설(용도)	-기공원시설 유지정비 -수목원형 공원등	-용적률 및 기타:215% -평균층수 28층이하	-
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획현황 : 자연녹지지역 주변지역은 공업지역, 일반주거지역, 자연녹지지역, 중심상업지역이 분포 • 공원내 시설 : 체육관, 축구장, 장애인축구장, 주차장 등 		

▶ 사업지 공간구성 수목원

생태적, 사회적 지속가능성을 확보한 수목원 조성

집중 유지관리가 필요한 수목원 구역 설정

공원

사회적 자원으로써 누구에게나 열린 공원

부지의 외곽부를公園으로 설정, 주변과 네트워크

비공원시설

공공성을 강조한 비공원 시설 계획

영통지구와 공원 연결을 위한 위치 이동, 통로 확보

수목원구역 (150,000m²)

중부온대림의 전시 "자람숲"

향기숲, 단풍숲, 새노래원, 일출루, 월로
우키즈가든, 동의보감숲 등

"꽃과 들꽃 식물원"

아이리스원, 그래스원, 수국원, 모란작약
원, 숲창의센터, 빛채운실 등

기후 변화에 대응 "참숲"

환경생태숲, 일몰루, 양묘장 등 재배시설, 다
람쥬사파리, 우듬지길 등

공원구역 (347,000m²)

지역밀착형 여가문화공간

커뮤니티가든, 가족캠핑장,
환경정화숲, 청소년체험숲, 시민참여숲 등

문화컨텐츠를 담은 복합문화체육센터

가든센터, 미래뜰, 모델가든

비공원시설 (106,000m²)

공공보행로 그린워크



(3) 비공원시설(기본구상안)

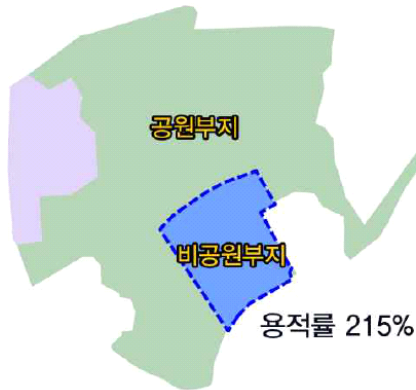
- 비공원부지는 충분한 완충녹지를 확보하고 단지 내 쾌적한 생활공간을 조성하여 수준 높은 주거 생활공간 조성
- 자원회수시설간의 완충보존지역설정과 녹지지역간의 필수공원지역 설정으로 무분별한 개발방지
- 하부 훼손지 절토 및 자원회수시설간 완충녹지 확보
- 공원이용지 최대화 및 공원연계 용이, 삼림훼손 및 비오톱 훼손 최소화
- 기존 시가지와 인접하여 보도접근 편리

구분	공원면적	비공원면적	최종공원 면적	총가용 시설면적 (40%)	기조성 면적 (12.9%)	조성가능한 시설면적 (27.1%)
면적(m ²)	593,311	106,000	487,311	194,924	62,826	132,098

▶ 면적 및 용적률 결정

- 비공원부지의 사업은 도시공원법 제21조 2항의 특례조항에 의거 녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설 가능

● 비공원부지 25% : 106,000m²



비공원면적	25% (106,000m ²)			
	용적률	평균층수	FNPV(원)	세대수
	200%	28층	-421억	1,638실
	210%	"	-108억	1,785실
	215%	"	35억	1,858실
	217%	"	88억	1,889실
	218%	"	112억	1,904실
	220%	"	157억	1,932실
	230%	"	400억	2,080실

▶ 사업유형 검토

- 도입사업의 유형은 아파트, 타운하우스, 복합상업시설, 복합업무시설로 구분하여 검토하고 복합물류 시설은 입지 및 분양성을 고려하여 제외함
- 도입사업의 유형을 검토한 결과 복합상업시설과 복합업무시설은 주변지역에 이미 수요와 공급이 이루어지고 있는 사항으로 사업성 떨어짐
- 타운하우스의 경우는 입지적으로는 적합하나 부지면적대비 용적률이 작아서 분양시 수익률 저하로 사업성이 떨어짐
- 아파트의 경우 주변지역의 수요가 충분하고 입지성 등이 적합하여 분양시 높은 사업성이 기대되는 사업임

- 공원면적을 최대화(비공원부지 최소화) 하는 25%안 중에서 FNPV가 0에 근접하여 상회하는 안으로 결정

▶ Master Plan

- 비공원부지 최종대안 면적은 사유지의 25%(106,000m²)에 용적률 215%로 제안



▶ 영흥공원개발 조감도(안)



사례 02 : 의정부 직동공원

(1) 입지여건

- 대상지의 서측은 북한산국립공원이 입지하며, 동측은 시가지로 형성되어 서측이 높고 동측이 낮은 서고동저형 지형임 .최고 표고는 사패산 터널부근 표고인 127m이며, 최저 표고는 미도아파트 경계 부 표고가 42m로 86m표고차이를 보임
- 공원과 접한도로는시청앞 도로 인의정로와 시외곽도로(서부로)시청IC와연결되는경의로, 범골로가있 으며, 외곽순환고속도로 호원나들목 공원 접근성은 양호
- 공원 보행이용은 지역주민과 버스 및 자가용을 이용한 도봉산 국립공원 탐방객과 연계되어 비교적 활발하게 이용되고 있으며, 자전거 도로는 의정로에 설치 운영중임 특히, 직동근린공원을 통과하여 북한산 둘레길 15구간(안골계곡↔회룡탐방지원센터)이 연결되어 있어 공원주변 보행활동이 상시적 으로 일어나고 있음.



(2) 사업개요

사업명	의정부 직동근린공원 민간조성사업		
사업위치	의정부시 호원 가능동 일원(직동근린공원 일원)		
사업면적	공원시설	비공원시설	전체
	127,059m ²	84,000m ²	211,059m ²
시설(용도)	-개발 가능지 중 공원 시설은 5개소로 계획	-용적률 및 기타:200% -층수 20층이하	-
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획현황 : 서측은 자연녹지지역(북한산국립공원)과 개발제한구역, 동측은 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 • 인접지역에 최고고도지구,일반미관지구가지정 		

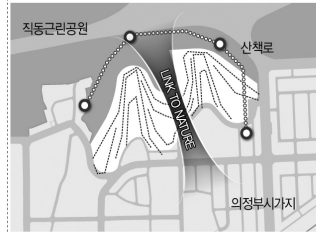
▶ 사업지 공간구성

- 표고, 경사, 녹지자연도 등의 개별주제도를 작성하여 GIS 중첩기법을 활용하여 개발가능지 분석
- 가용지 조건 : 경사 18°미만, 표고 100m이하, 산정부 5부능선 이하, 녹지자연도 6등급 이하, 생태 자연도 3등급지가 넓은 지역을 가용지로 선정
- 기 조성된 공원시설과 군사시설은 개발 가능지에서 제외
- 2020 도시기본계획 및 공원녹지기본계획에 반영된 사항을 적용



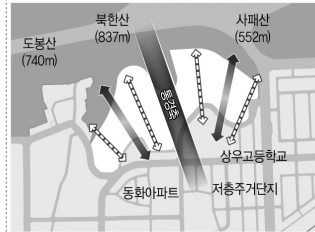
(3) 비공원시설(기본구상안)

Nature Network



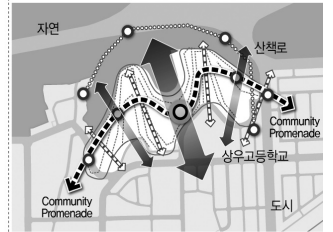
- 직동 근린공원과 기존 산책로와의 연계를 고려한 단지 구성
- 경사지 지형을 고려한 단지구성

Urban Network



- 주변 택지개발지구 및 저층 주거단지와 상우 고등학교를 고려한 단지 구성
- 도봉산,북한산,서패산을 고려한 열린단지 구성

Human Network



- Community Promenade를 중심으로한 단지 구성
- Context를 반영한 3개의 Corridor 도입을 통한 Community 계획

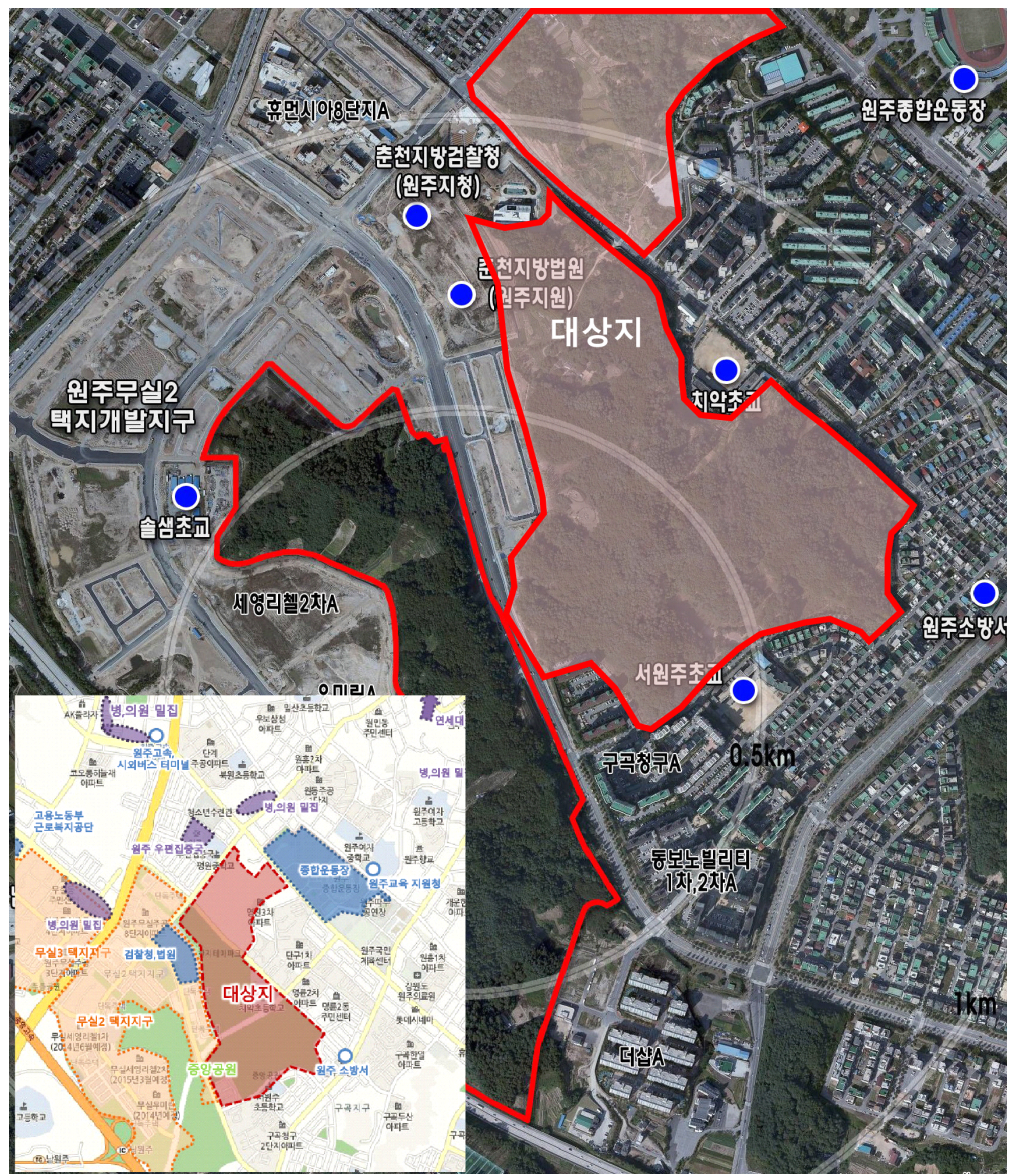
▶ 직동공원개발 조감도(안)



사례 03 : 원주 중앙공원

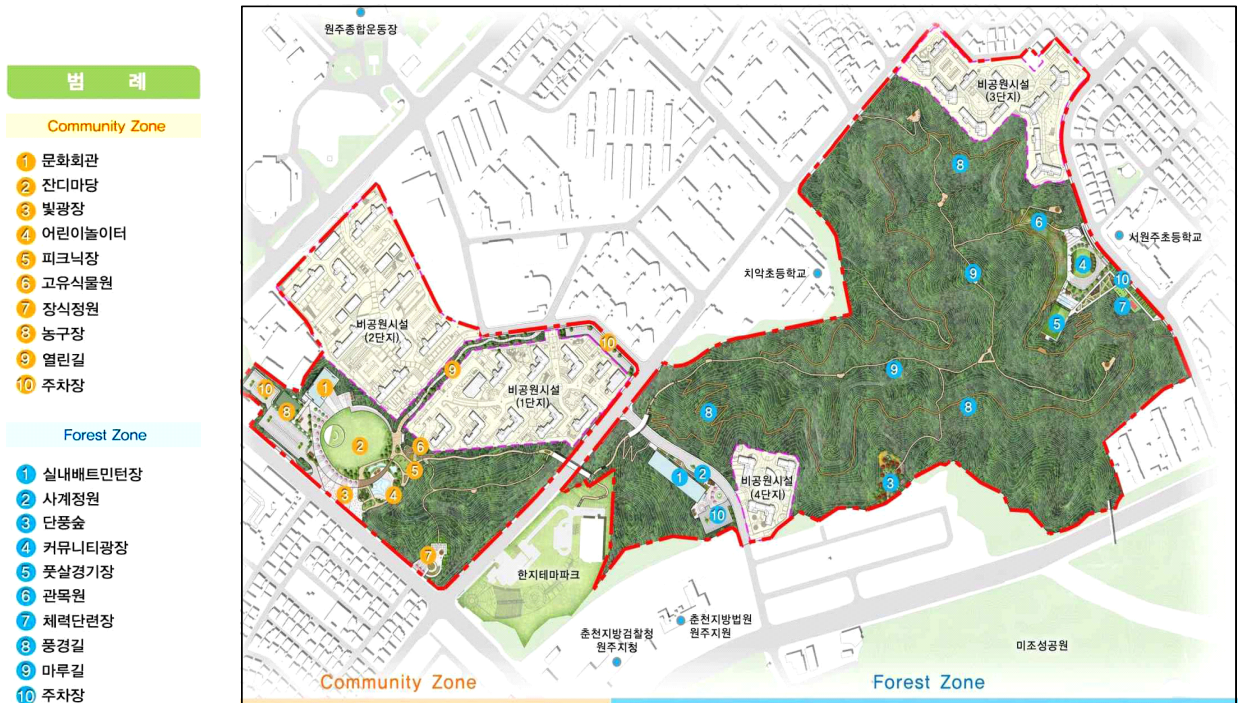
(1) 사업개념

- 원주시 무실동 중앙공원(799,599m²)내 개발행위 특례에 의한 민간공원 조성



(2) 사업개요

사업명	원주 중앙공원 민간조성사업		
사업위치	원주시 무실동 산45-16번지 일원(중앙일원)		
사업면적	공원시설	비공원시설	전체
	349,781m ²	112,636m ²	462,417m ²
시설(용도)	-도로, 광장, 주차장, 휴게쉼터, 체력단련장 등	-주거용지(4개 단지)조성	-



▶ 사업지 공간구성

- 1구역은 비공원시설 부지 공동주택 4개 단지와 공원시설 부지에 문화회관, 생태연못, 실내배트민턴장, 휴게소, 농구장, 어린이 놀이터 등, 공원시설 부지 349,781(약11만 평)+빈 공원시설 부지 112,636m²(약 3만 평) 총 전체 면적 462,417m²(약 14만 평)으로 계획
- 특례 사업부지(비공원 시설)에는 공동주택 4개 단지가 지하 3층 - 지상 29층의 건축규모로 계획되어 있으며 단지마다 규모는 상이함. 4개 단지 총 2,790세대의 규모

▶ 공원조성 조감도(안)



▶ 사업지 규모

• 면적 : 462,471m² (공원시설 : 349,781m² | 비공원시설 : 112,636m²)

• 규모

- 공원시설

구 분	기반 시설	조경 시설	교양 시설	휴양 시설	운동 시설	유희 시설	편의 시설	녹지
면적(m ²)	44,667	5,232	2,050	9,043	5,960	1,019	515	281,295

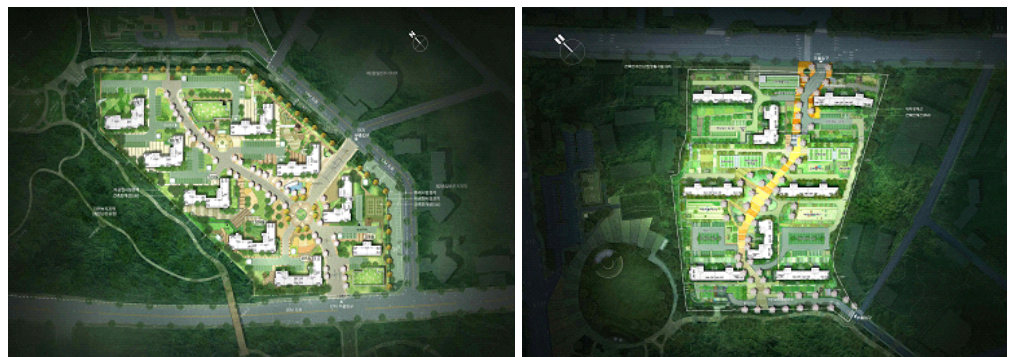
- 비공원시설

구 분	1단지	2단지	3단지	4단지
면적(m ²)	34,490	43,588	25,765	8,793

▶ 비공원시설 조감도(안)



▶ 비공원시설 배치도(안)



1단지배치(안)

2단지배치(안)

2017. 03. HAUDREPORT no.46



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

B-1 역세권 2030 청년주택의 이해

- 01 역세권 2030 청년주택이란
- 02 사업의 대상지

B-1. 역세권 2030 청년주택의 이해

01. 역세권 2030 청년주택이란

▶ 역세권 청년주택 정의

대중교통중심 지역의 효율적인 개발을 통해 공공과 민간이 협력하여 임대주택공급을 촉진하고 청년층의 주거안정을 도모하는 것으로, “역세권 2030 청년주택”(이하 “청년주택”이라 한다)이란 역세권에 위치하는 임대주택 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 서울특별시 또는 SH공사가 조례에 정하는 기준에 따라 공급하는 공공임대주택

나. 서울시와 SH공사 외의 민간사업시행자가 조례에 정하는 기준에 따라 공급하는 민간임대주택

공공과 민간이 함께 힘을 합쳐 청년들에게 임대주택을 공급하는

최초의 사업



▶ 적용 근거 및 기간

‘서울특별시 역세권 청년주택 공급에 관한 조례’(서울시 조례 제6268호)를 공포(2016년 7월14일) 하고, 즉시 시행하였다. 한시적으로 운영되는 이 조례는 시행일로부터 3년 이내에 사업승인 인허가를 받은 사업에 대해 그 효력을 가진다.

‘서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준’은 조례에서 위임하는 사항 및 임대주택 건립을 위한 사업계획 수립·운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

▶ 역세권 청년주택인 이유

청년들의 주거 수요가 풍부한 대중교통중심 역세권에 양질의 주거공간 제공이 가능하고, 역세권의 고밀개발을 통해 민간에는 개발이익 제공, 공공에는 임대주택 확산을 통해 전월세 시장 안정, 청년들의 주거난 해소에 도움을 줄 수 있는 지리적 요건을 갖추고 있기 때문이다.

가. 공급되는 주택은 전용면적 45제곱미터 이하로 청년세대 가구에 적합

나. 민간사업을 위해 각종 규제를 완화하고 행.재정적으로 적극 지원

공공과 민간이 협력하여 소형중심의 임대주택을 공급하는 방식이며, 용도지역 상향, 절차의간소화, 건설자금의 지원 및 재정적 지원, 법적규제의 완화 등 기존 역세권 사업보다 안정적으로 추진 할 수 있는 ‘역세권 청년주택’만의 사업방식이다.

[역세권 2030 청년주택 사업방식]



02. 사업의 대상지

청년주택 사업대상지(이하 '사업대상지'라 한다)는 조례 제2조제1호 각 목에 해당하는 지역으로서 「국토계획법 시행령」제30조의 규정에 의한 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.

가. 주거지역 중 전용주거지역, 제1종일반주거지역을 제외한 지역

나. 준공업지역

다. 일반상업지역

▶ 대상지역 예시도



일반상업지역으로 상향조건을 충족한 2종일반주거지역
▶ 준주거지역으로 용도지역 상향 가능



준공업지역 ▶ 용도지역 변경없이 준주거, 일반상업, 준공업지역 사업추진 가능



교차역세권이 아닌 경우 ▶ 버스전용차로가 있는 역세권, 30m 이상 도로에 위치한 역세권 사업추진 가능

기타 대학가 등 청년주택공급이 필요하다고 인정되는 경우 통합심의위원회 심의를 거쳐 별도로 사업 대상지를 지정할 수 있다.

사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반 이상이 역세권 안에 포함되어야 한다. 다만, 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요에 따라 통합심의위원회 등에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

사업대상지 규모의 10% 범위 내에서의 변경에 대한 사항은 관련 위원회의 심의를 거치지 않고 시장이 변경, 지정 할 수 있다.

도심부의 역사적 경관과 지역적 특성보존을 위하여 「도시계획 조례」에 의한 한양도성으로 둘러싸인 도심부는 사업대상지에서 제외한다.

역세권 2030 청년주택 사업대상지	
<ul style="list-style-type: none"> • 대중교통 중심 역세권 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 철도, 도시철도(예정지 포함) 2개 이상 교차역세권 - 버스전용차로가 있는 역세권 - 30m 이상 도로에 위치한 역세권 • 보행자 활동 중심 역세권 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 역세권 승강장 경계로부터 250m 이내 	
<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획적으로는 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 중 전용주거지역, 제1종일반주거지역을 제외한 지역 - 준공업지역, 일반상업지역, 기타 시장이 임대주택공급이 필요하다고 인정하는 지역 ※ 도시계획조례에 의한 사대문과 한양도성으로 둘러싸인 도심부는 제외 ※ 도시계획시설 중 공원 및 개발제한구역 제외 	
<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지의 규모 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 변경 없을 시 : 제한 없음 - 용도지역 상향 시 : 일반상업지역 1,000㎡ 이상, 준주거지역 500㎡ 이상 	



▶ 건축물의 노후도 기준

청년주택 사업대상지의 노후건축물 기준은 계획 부지 내 건축물 중 사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1이상으로 하며, 기타 사항은 「도시계획 조례 시행규칙」제4조 별표 1에 따른다.

[별표 1] <개정 2016.1.14.>

지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준【제4조 관련】

1. 원칙

계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상 이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.

가. 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제3조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.

나. 2004.9.6 이전 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 영 제48조제4호에 따른 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 않는다.

다. 사업부지의 정형화 또는 합리적인 공공시설의 확보를 위하여 불가피하다고 시도시계획위원회 심의에서 인정한 부분은 노후도를 적용하지 않는다.

라. 준주거지역 안에서 지구단위계획수립을 통한 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 노후건축물 기준을 시장이 별도로 정할 수 있다.

마. 주거지역 안에서「임대주택법」제6조의2에 따른 준공공임대주택(전체 세대를 준공공임대주택으로 공급하는 경우에 한한다.)을 공급하는 경우로서 부지면적 대비 부지 내 건축물의 건축면적 합계가 100분의 20 이하인 경우에는 노후도를 적용하지 않는다.

바. 그밖에 시장이 노후도 적용 완화가 필요하다고 인정하는 경우.

2. 건축물의 동수 및 경과연수 산정 기준

가. 건축물의 동수 및 경과연수 산정은 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 기존 무허가건축물의 경우에는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조제1호의 규정을 적용한다.

나. 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 넣어 계산한다.

다. 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인한다. 다만, 재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 넣어 계산하지 않는다.

다만, 「건축법」에 따른 건축허가 대상으로서 30세대 미만의 경우는 노후도 기준을 적용하지 아니한다.

2017. 03. HAUDREPORT no.46



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

B-2 역세권 2030 청년주택의 사업유형 및 진행절차

- 01 사업의 유형
- 02 사업의 추진절차

B-2. 역세권 2030 청년주택의 사업유형 및 진행절차

01. 사업의 유형

청년주택은 「건축법」제11조에 따른 건축허가, 「주택법」제16조에 따른 사업계획승인, 「도시정비법」제28조에 따른 사업시행인가(도시환경정비사업을 말한다.)에 의한 사업방식에 따라 건설 공급한다.

구분	용도지역 변경이 있는 지역	용도지역 변경이 없는 지역
용도지역	제2종·3종일반주거지역 ▶ 준주거지역 제3종일반·준주거지역 ▶ 일반상업지역	기존 용도지역 (준주거지역, 준공업지역, 일반상업지역)
사업방식	건축법상 건축허가	건축법상 건축허가
	주택법상 사업계획승인	주택법상 사업계획승인
	도시정비법상 사업시행인가 (도시환경정비사업)	도시정비법상 사업시행인가 (도시환경정비사업)

▶ 사업시행자 및 사업방식

역세권 2030 청년주택 사업시행자 및 사업방식

• 역세권 2030 청년주택 사업시행자

- 「민간임대주택에 관한 특별법」제23조에 따른 시행자와 민간임대주택으로 등록할 주택 건설을 목적으로 사업계획 승인이나 건축허가를 받은 자

• 역세권 2030 청년주택 사업방식

- 「건축법」에 의한 건축허가
- 「주택법」에 의한 주택사업계획승인
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업 시행인가

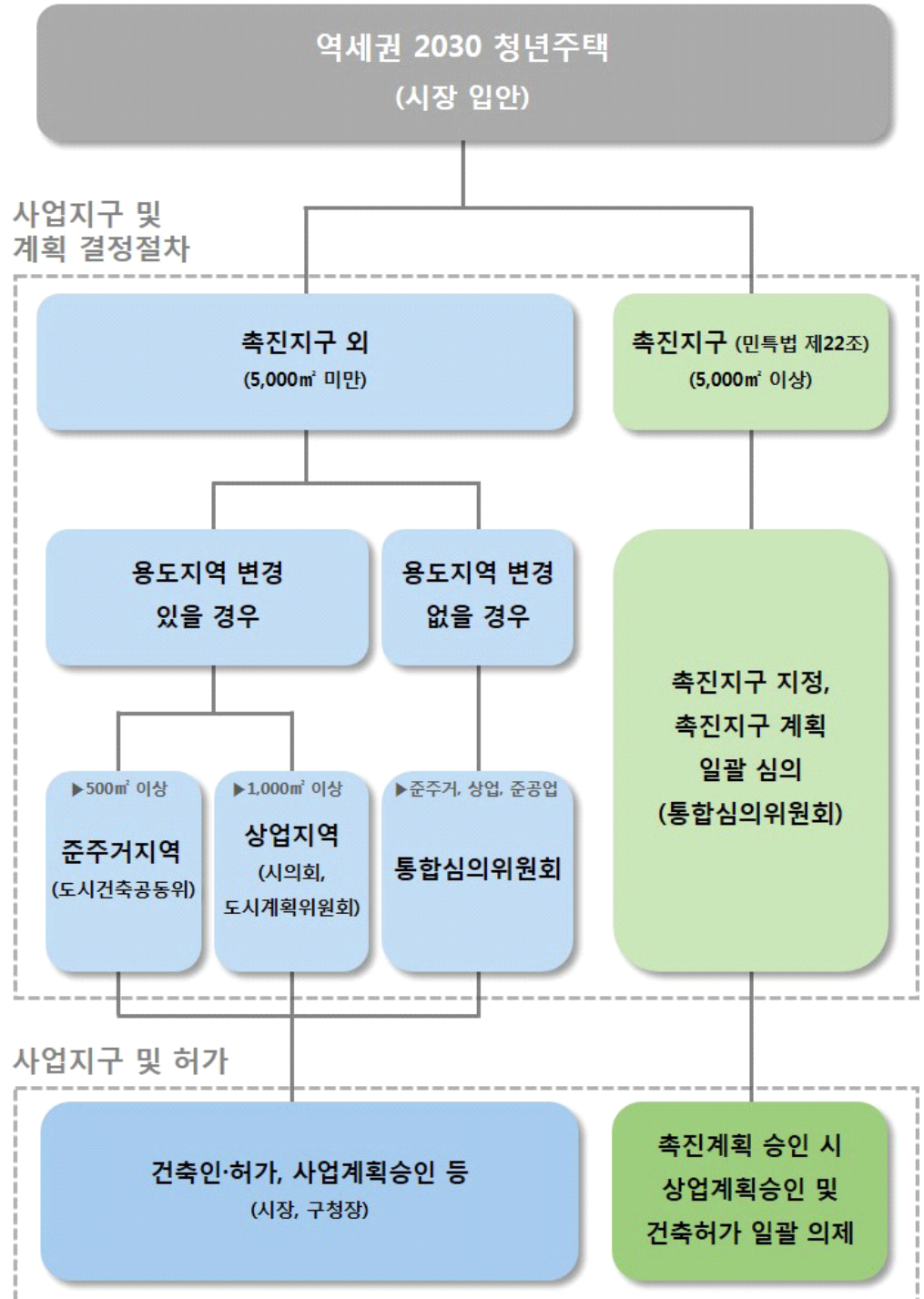
「공특법」 및 「민특법」에서 규정하는 주택지구 및 촉진지구의 경우는 해당 법률에 정하는 계획수립 기준을 적용한다.

• 기업형임대 공급촉진지구 (부지면적 5,000㎡ 이상)



▶ 통합 승인·허가 가능

02. 사업의 추진절차





Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

B-3 역세권 2030 청년주택의 사업계획 및 시행

- 01 역세권 청년주택 사업계획 수립기준
- 02 역세권 청년주택의 공급 등

B-3. 역세권 2030 청년주택의 사업계획 및 시행

01. 역세권 청년주택 사업계획 수립 기준

▶ 용도지역 변경기준

청년주택 사업계획에 대하여 관련 위원회에서 필요하다고 인정할 경우에 다음 각 기준에 따라 용도지역을 변경할 수 있다.

가. 역세권 기준

- 1) 일반상업지역으로의 변경 : 역세권 요건 중 2가지 이상 충족
- 2) 준주거지역으로의 변경 : 역세권 요건 중 1가지 이상 충족

나. 현재 용도지역 기준

- 1) 일반상업지역으로의 변경 : 제3종일반주거지역, 준주거지역
- 2) 준주거지역으로의 변경 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

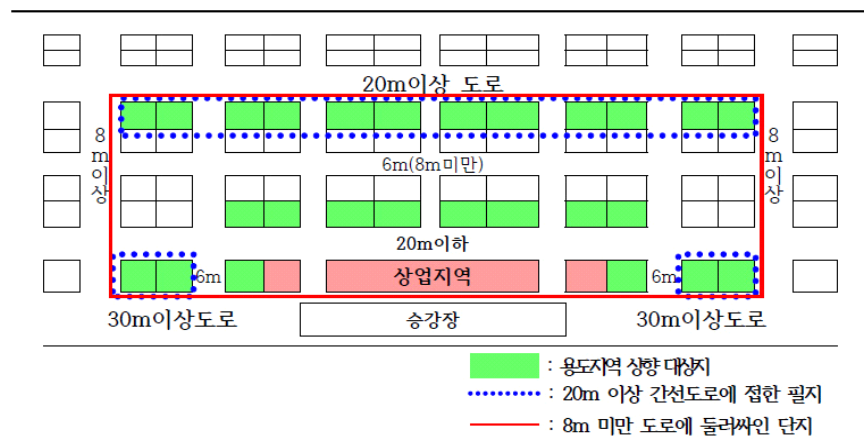
다. 면적 기준

- 1) 일반상업지역으로의 변경 : 사업부지 면적 1,000㎡ 이상
- 2) 준주거지역으로의 변경 : 사업부지 면적 500㎡ 이상

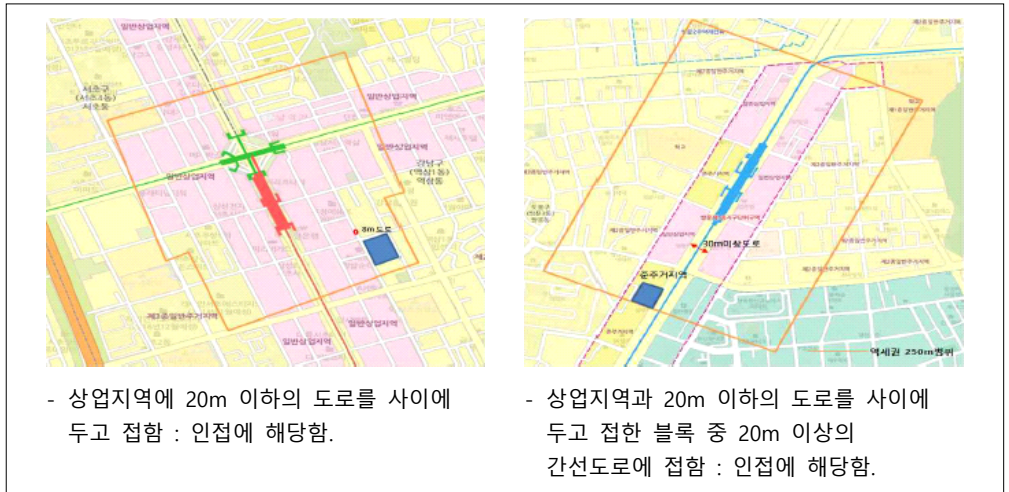
라. 인접 기준

- 1) 일반상업지역이나 준주거지역에 바로 접하고 있어야 한다.
- 2) 일반상업지역이나 준주거지역과 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접하고 있어야 한다.
- 3) 일반상업지역이나 준주거지역에 바로 접하거나 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 블록(8m 미만의 도로에 둘러싸인 단지)내 필지 중 20m 이상의 간선도로에 접하고 있어야 한다.

[인접 범위]



[인접 사례]



마. 사례별 기준

1) 일반상업지역으로의 변경

- 가) 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 제3종일반 주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이고 일반상업지역에 인접하는 경우에는 일반상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.
- 나) 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 노선상업지역을 포함하는 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 노선상업지역을 포함한 부지면적이 1,000㎡ 이상이고 전체 사업면적 중 노선상업지역이 20% 이상인 경우에 일반상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 단, 촉진지구 지정 대상인 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 준주거지역으로의 변경

- 가) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 준주거지역에 인접하는 경우에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.
- 나) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 상업지역에 인접하는 경우에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.
- 다) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종 일반주거지역 또는 제3종 일반주거지역으로 규모 5,000㎡ 이상 토지가 준주거지역 또는 상업지역에 인접하지 않는 경우에는 준주거지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.

[용도지역 변경 기준표]

구분	역세권 기준	기존 용도지역 기준	면적 기준	인접 기준
상업지역 상향	2가지 이상 충족	3종일반주거, 준주거	1,000㎡ 이상	사업지역과 인접
				노선상업지역 20% 이상 포함
준주거지역 상향	1가지 이상 충족	2종·3종일반주거	500㎡ 이상	준주거지역, 상업지역과 인접
			5,000㎡ 이상	촉진지구 기준에 따름

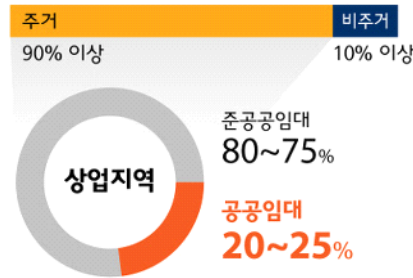


▶ 용적률 적용기준

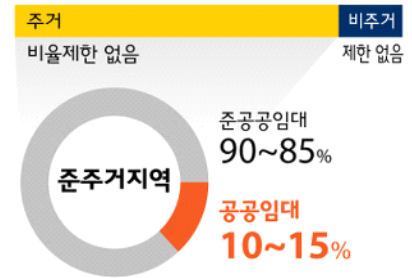
용도지역 변경이 있는 경우에 기존 지구단위계획수립기준에 따른 용적률 체계에도 불구하고 청년주택 사업대상지에 대해 적용하는 용적률 적용체계는 다음과 같다.

현재 용도지역		제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	
변경용도지역		준주거지역		상업지역		
공공기여율		15%	10%	25%	20%	
건축물 용도 구분	비주거비율	제한 없음 (지상1층 비주거 설치 의무)		10% 이상, 20% 미만 (지상1층 비주거 설치 의무)		
	주거	주거비율	제한 없음		80% 초과 90% 이하	
		공공임대 : 민간임대	15 : 85	10 : 90	25 : 75	20 : 80
기본 용적률		400%	400%	680%	680%	

상업지역 상향



준주거지역 상향



- 공공기여율은 부지면적을 기준으로 한다.
- 비주거 비율은 건축물의 연면적 기준으로 하되 주차장 면적은 제외한다.
- 공공임대주택은 건축물의 주거용 연면적을 기준으로 한다.

용도지역 변경이 없는 경우에 청년주택 사업대상지에 대해 적용하는 용적률 적용체계는 다음과 같다.

용도지역	기본 용적률	공공기여율	공공임대주택비율	비고
준주거지역	500%	-	6%	-
준공업지역	400%	10~15%	-	-
일반상업지역	800%	-	10%	-

- 용도지역 변경이 없는 경우 사업시행자는 지구단위계획 변경절차를 이행한 후 통합심의위원회의 심의를 거쳐 관련 인허가 절차를 진행하여야 한다.
- 「주택법」상 사업계획승인 및 「도시정비법」상 도시환경정비사업의 사업시행 인가가 있는 경우에 자치구청장은 시보에 고시하고, 이 경우 지구단위계획의 변경이 있는 것으로 본다.
- 준공업지역의 경우에 「도시계획 조례」 제55조제4항제2호에도 불구하고 청년주택을 건립할 경우 기본용적률은 400퍼센트를 적용한다. 또한 「도시계획 조례」 별표2에도 불구하고 사업구역의 면적 대비 산업부지 확보비율은 통합심의위원회의 심의를 통해 그 기준을 1/2까지 완화하여 설치할 수 있다.
- 준공업지역에서 청년주택 건립 시 사업대상지 기준 공장비율이나 규모는 제한이 없으며, 다만 공장비율에 따른 기부채납 건축물의 용도는 아래와 같이 한다.

기본용적률 산정을 위한 공공기여율 외에 추가적으로 기부채납을 할 경우에 관련 법률에 정한 법정용적률까지 부여할 수 있다.

도시환경정비사업의 경우에도 본 용적률 체계를 따른다.

▶ 공공기여율 부담기준

용도지역 변경 시 부지면적을 기준으로 다음 기준에 의한 비율만큼 공공시설 등으로 설치·제공하여야 한다.

변경전 변경후	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역
준주거지역	15%	10%	-
일반상업지역	-	25%	20%

공공기여율을 산정함에 있어 시장에게 기부채납하는 공공임대주택 부속토지 면적은 공공기여율에 포함할 수 있지만, 상한용적률에는 적용할 수 없다.

위 규정에도 불구하고 지역 특성 등을 감안하여 도시계획적으로 필요한 공공시설은 반드시 설치하여야 하며, 입안권자가 필요하다고 인정한 공공시설 또는 관련 위원회에서 필요하다고 판단한 공공시설은 별도로 확보하게 할 수 있다.

기능이 상실되거나 장래 확장 가능성이 없는 도시계획시설 부지를 해제 또는 복합화하여 추진하는 경우에 공공기여율은 별도기준을 통해 결정 한다.

[상한용적률 산정기준]

구분	산정기준
상한용적률 산정식	<ul style="list-style-type: none"> · 상한용적률 산정식 : 기본용적률 × (1+1.3×α×가중치) - α : 순부담 공공시설부지 면적/공공시설부지 제공 후의 대지면적 ※ 순부담 공공시설부지 면적 : 공공기여 의무비율을 초과하여 설치하는 공공시설부지 면적 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률 ※ 2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률
공공기여 면적산출	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대상지 중 용도지역이 상향되는 부지를 기준으로 공공기여면적 산출 ※ 사업부지 내 도로 등 공공시설을 설치할 경우 공공시설 부지는 용도지역 상향 제외
상한용적률 인센티브적용	<ul style="list-style-type: none"> · 공공시설부지 면적 중 공공기여율을 초과하는 부분만 상한용적률 인센티브로 적용 ex) 사업구역면적 4,000㎡ 3종→상업 용도상향 시 : 공공기여율 25%(1,000㎡) <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> ① 공공임대 토지지분 800㎡ ▶ 공공기여율 800㎡로 같음 </div> <div style="margin-right: 10px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 공공기여율 25%(1,000㎡) 중족 </div> <div style="margin-right: 10px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 상한용적률 인센티브로 적용 </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> ② 공공시설부지 제공면적 500㎡ </div> <div style="margin-right: 10px;">▶</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 60px; text-align: center;">200㎡</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 60px; text-align: center;">300㎡</div> </div> <div style="margin-right: 10px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 상한용적률 인센티브로 적용 </div> </div>

[상한용적률 산정예시]

구분	기반시설 설치계획이 없는 경우	기반시설 설치계획이 있는 경우
대지현황	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 : 4,000㎡ • 용도지역(변경전): 제3종일반주거지역 • 용도지역(변경후): 일반상업지역 • 필수공공시설: 없음. <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 30px; margin: 10px auto; text-align: center;">대지 (4,000㎡)</div>	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 : 4,000㎡ • 용도지역(변경전): 제3종일반주거지역 • 용도지역(변경후): 일반상업지역 • 필수공공시설: 도로 500㎡ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin: 10px auto;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; text-align: center;">기반시설 (500㎡)</div> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; text-align: center;">대지 (3,500㎡)</div> </div>
공공기여면적	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여율: 25% • 공공기여 기준면적: 4,000㎡ × 25% = 1,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여율: 25% • 공공기여 기준면적: 3,500㎡ × 25% = 875㎡
공공임대주택 부속토지면적	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 비율: 주거면적 25% • 부속토지 면적: 4,000㎡ × (100% - 10%) × 25% = 900㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 비율: 주거면적 25% • 부속토지 면적: 3,500㎡ × (100% - 10%) × 25% = 787.5㎡
총 공공기여 제공면적	<ul style="list-style-type: none"> • 총 공공기여: 900㎡ + 100㎡ = 1,000㎡ ※ 100㎡는 커뮤니티 등 건물 내 공공시설로 제공(환산부지면적) 하거나, 공공임대주택을 추가 건설 하여 증축 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 공공기여: 500㎡ + 787.5㎡ = 1,287.5㎡
상한용적률 인센티브 적용면적	<ul style="list-style-type: none"> ex) 건축물 등 시설로 토지면적 500㎡를 기부채납 시 • 적용면적: 500㎡ - 100㎡ = 400㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 적용면적: 1,287.5㎡ - 875㎡ = 412.5㎡
α 및 가중치	<ul style="list-style-type: none"> • α: 400㎡ / (4,000 - 400)㎡ = 0.1111 • 가중치: 1.0 	<ul style="list-style-type: none"> • α: 412.5㎡ / (4,000 - 500)㎡ = 0.1178 • 가중치: 250%(3종)/680%(일반상업) = 0.3676
상한용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기본용적률 × (1 + 1.3 × α × 가중치) = 680% × (1 + 1.3 × 0.1111 × 1) = 778.2% 	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기본용적률 × (1 + 1.3 × α × 가중치) = 680% × (1 + 1.3 × 0.1178 × 0.3676) = 718.3%

※ 기반시설 설치계획이 있는 경우에는 α값 산정 시 분모 값은 전체 부지면적에서 기반시설 설치면적 전부를 제외함.

▶ 건축계획 수립기준

청년주택의 건축물의 용도계획은 용도지역의 변경 정도에 따라 다음과 같이 구분된다.

가. 용도지역이 상업지역으로 변경되는 경우 「도시계획 조례」 제55조제 3항에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

나. 용도지역이 준주거지역으로 변경되는 경우 '지구단위계획 수립 기준' 1-4-4.의 비주거 비율을 적용하지 아니한다.

상업지역 및 준주거지역인 경우에 가로활성화를 위하여 지상 1층 가로변에는 비주거 용도를 설치하여야 한다.

청년주택 사업대상지에서 사업 추진 시 지구단위계획과 관련된 다음의 사항은 관련 위원회의 심의를 받아 완화할 수 있다.

가. 가로구역별 최고높이나 지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이 사항

나. 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항

▶ 건축계획 기본방향

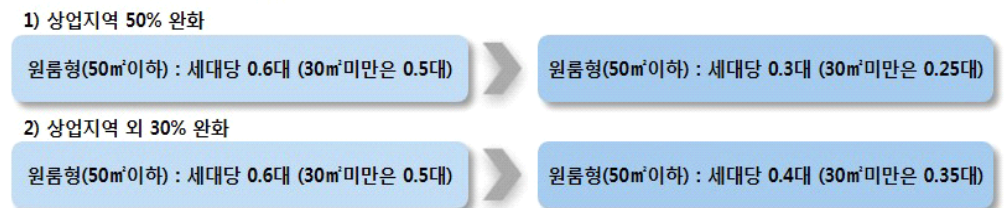
• 상업지역 용도용적제 [조례 제12조1항]



• 비주거 비율 [조례 제12조3항]



• 주차장 설치기준 [조례 제13조]



• 준공업지역 기준 완화 [조례 제12조2항]



▶ **경관계획**

청년주택의 경관계획 시 고려하여야 하는 사항은 다음과 같다.

가. 주변지역을 포함하여 스카이라인을 형성하도록 권장한다.

나. 상업지역, 준주거지역으로 변경 시 사업대상지 이면부에 제3종일반주거지역 이하의 저층 주거지가 있는 경우에는 일조, 경관 등 부영향 저감방안 대책을 마련하여야 한다.

원활한 경관계획 수립을 위해 「국토계획법」 제77조에 따라 「도시계획 조례」에 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화할 수 있다.

사업시행자가 이 기준을 적용받기 위해서는 “역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립 및 운영기준” 제3장 건축계획 수립기준에서 규정하는 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책을 이행하여야 한다. 이 중 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행하여야 한다.

▶ **주차장설치 계획**

진·출입도로 최소폭원 관련사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제25조에 따른다. 3-4-8. 청년주택 건립과 관련하여 300세대 이상의 경우 50% 이상 자주식 주차장으로 설치하여야 한다.

주차장 설치기준 완화에 따른 거주민의 자동차 이용 수요를 위하여 아래 기준에 의거 나눔카 이용을 위한 시설을 설치·제공하여야 한다.

가. 설치하여야 하는 주차장 면수(기계식 포함)의 10% 범위에서 나눔카 사업자에게 제공하여야 한다. 이 때 1대 이하로 산정될 경우 1대로 산정 한다.

나. 나눔카 사용을 위한 주차면 제공 위치는 다수의 사용자가 이용 가능한 위치에 선정, 제공하여야 한다.

다. 나눔카 사업자는 거주민의 쾌적한 주거환경을 위하여 나눔카 주차면의 청결을 위해 노력하여야 한다.

라. 나눔카의 시설 운영비 및 설치비는 나눔카 사업주가 부담한다.

마. 공공 및 민간임대주택 공급자는 입주자 모집 시 공고내용에 나눔카 사용계획과 주차장 제공계획을 포함하여 공고하여야 한다.

주민공동이용시설 설치대상(100세대 미만)이 아닌 규모인 경우 주민 공동체 활성화를 위하여 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설을 설치하여야 한다. 이 시설은 입주자 모집공고 후 공동체 운영을 통해 운영방안을 결정하고 사업자는 이를 지원하여야 한다. 사업자는 임대무기기간 이후에 기업형 또는 준공공 임대주택을 분양·매매 할 경우에 분양받은 자들이 운영에 대한 지원을 계속하도록 사전에 고지하여야 한다.

▶ **사회혼합(Social mix)**

청년주택 사업자는 동일 단지.건축물 안에 공공임대주택과 민간임대주택을 함께 계획하는 경우에 서로 간에 차별화된 구조와 동선 체계로 하거나 공동이용시설 사용상의 불리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 고려한 건축계획을 수립하도록 권장한다.

공공임대주택만을 별도로 계획하는 것을 지양한다. 다만, 추진지구 내에서 공공임대주택과 민간임대주택의 건설 규모의 차이로 인하여 통합심의위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 공공임대주택을 별도로 건축할 수 있다.

02. 역세권 청년주택의 공급 등

▶ **임대주택 건설비용**

청년주택 사업에서 공급하는 임대주택의 건설규모는 다음의 기준을 따른다.

가. 공공임대주택은 전용면적 45제곱미터 이하로 계획하여야 한다.

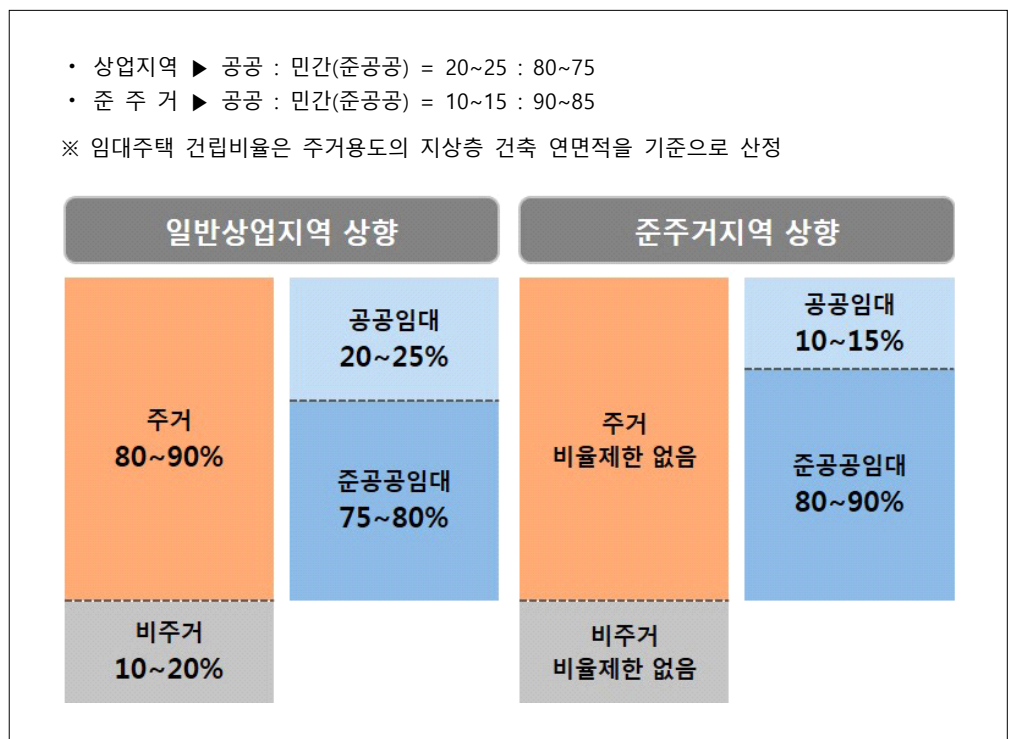
나. 민간임대주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 계획하여야 한다.

민간임대주택 입주대상자는 청년층을 대상으로 우선 공급하여야 한다.

▶ **임대주택의 매입 및 공급**

공공임대주택의 지분에 해당하는 토지는 공공임대주택의 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함하여야 한다.

[임대주택 건립 비율]



공공임대주택의 부속토지와 건축물의 양도에 대하여는 관련 법률에 따른다.

공공임대주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 중 차량 미운행자(차량 미소유자 포함)에 한하여 공급할 수 있으며, 입주 후에도 차량구매에 대한 제한을 둘 수 있다. 이에 대한 세부적인 사항은 별도로 정할 수 있다.

▶ 운영자문위원회 구성

청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 다음 각 사항에 대한 자문을 위한 “청년주택 운영자문위원회”를 구성한다.

- 가. 공공임대주택의 임대료 산정에 대한 자문
- 나. 민간임대주택의 최초 임대료 산정 및 임대료 인상비율에 대한 자문
- 다. 민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법에 대한 자문
- 라. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책에 대한 자문
- 마. 주차장 설치기준 완화에 따른 부영향 저감계획에 대한 자문
- 바. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항에 대한 자문

위의 각 사항에 대한 청년주택 운영자문위원회의 자문 결과를 표준협약서에 반영하여 건축허가, 사업계획승인 및 사업시행인가 전에 사업시행자와 협약을 체결한다.

청년주택 운영자문위원회에서 결정된 표준협약서 내용을 미 이행시 시정조치 요청 등 최고 후 사업인허가 취소 등 조치할 수 있다.

[예 시]

공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법 시행규칙」 제54조제5항 [별표7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 표준건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation

B-4 역세권 2030 청년주택의 사례

사례01 용산구 한강로2가 2030 청년주택 (하우드 수행 PJ)

사례02 충청로3가 2030 청년주택

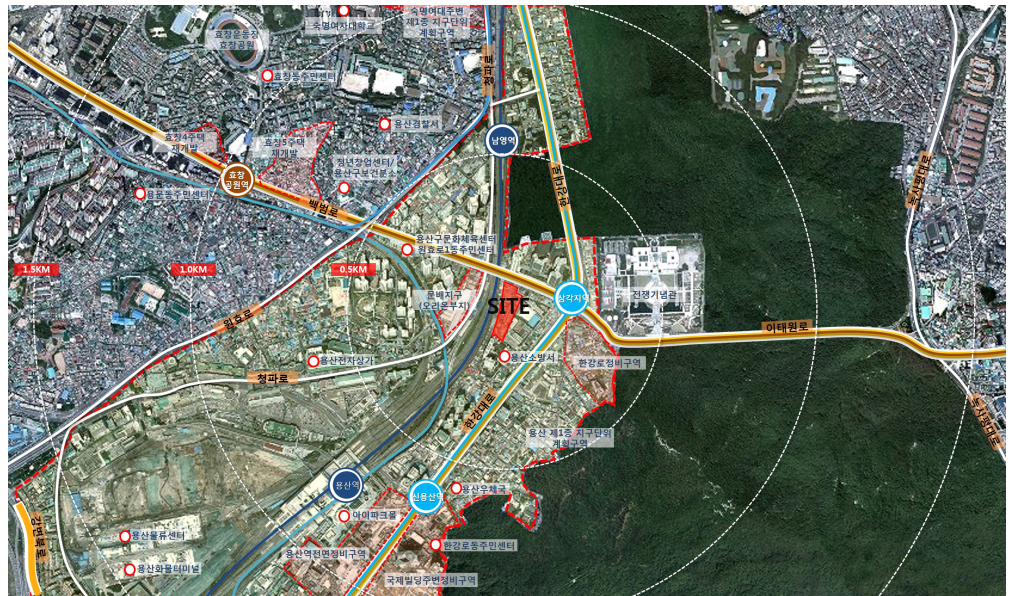
B-4. 역세권 2030 청년주택의 사례분석

사례 01 : 용산구 한강로2가 2030 청년주택 (하우드 수행 PJ)

(1) 사업지 위치

- 대상지 동측으로 지하철 4호선·6호선 위치, 대상지 1km 이내에 1호선·경의중앙선 위치하여 교통이 편리함. (교차역세권)
- 대상지 동측으로 녹지공간이 위치해 자연경관이 우세함.

▶ 사업지 위치도



▶ 사업지 전경사진

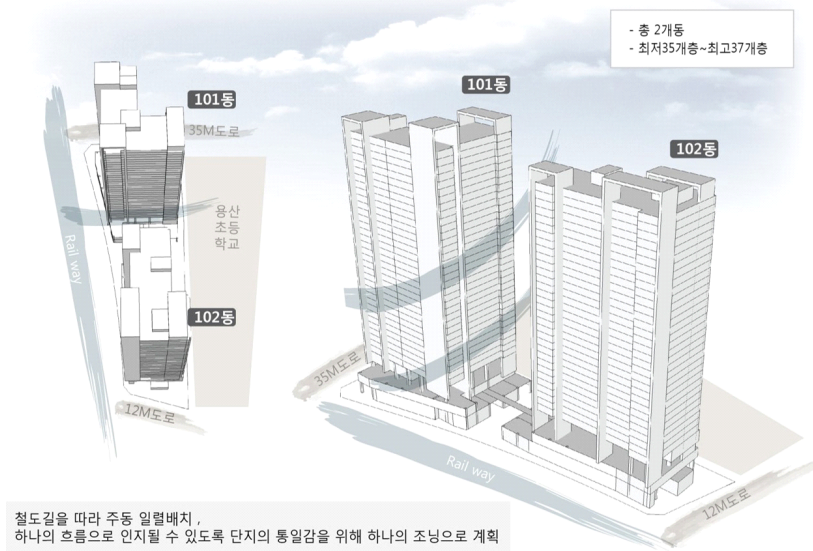


(2) 경관분석

▶ 기본경관계획



▶ 조닝계획



▶ 스카이라인분석



(3) 사업개요(안)

사업명	한강로2가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신축공사				
대지위치	서울시 용산구 한강로2가 2-350 일원				
구역면적	8,671.10㎡	용도	공동주택, 근린생활시설, 커뮤니티시설		
대지면적	7,037.20㎡	건축면적	4,008.28㎡		
높이	119.50m (법정 120m 이하)		규모	지하7층, 지상37층	
밀도	건폐율	59.96% (법정 80.00%)	연면적	지상	69,136.57㎡
				지하	30,848.31㎡
	합계	99,984.88㎡			
	용적률 산정용	67,969.22㎡			
용도지역	일반상업지역, 특별계획구역, 기업형 임대주택 공급촉진지구		구조	철골철근콘크리트구조	
주차대수	700대		세대수	1,088세대	

(4) 투시도(안)



사례 02 : 충정로3가 2030 청년주택

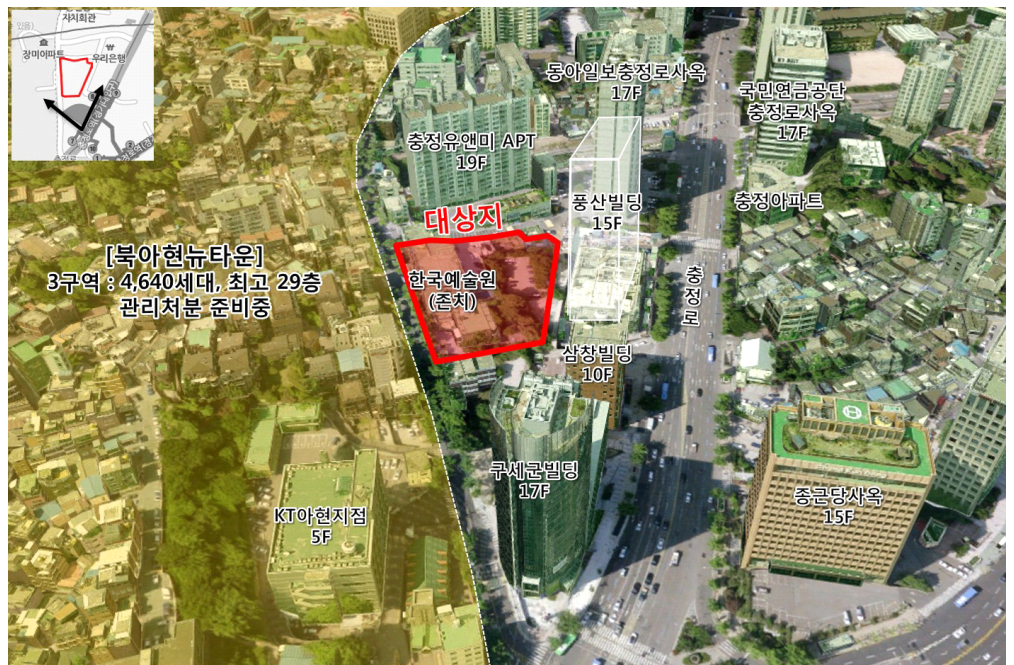
(1) 사업지 위치

- 대상지 500m 이내에 지하철 2호선·5호선 위치하여 교통이 편리함. (교차역세권)
- 대상지 서측으로 대규모 공동주택(북아현뉴타운) 개발, 동측으로 도시환경정비사업구역 입지로 주거·업무 지구에 연결함.

▶ 사업지 위치도

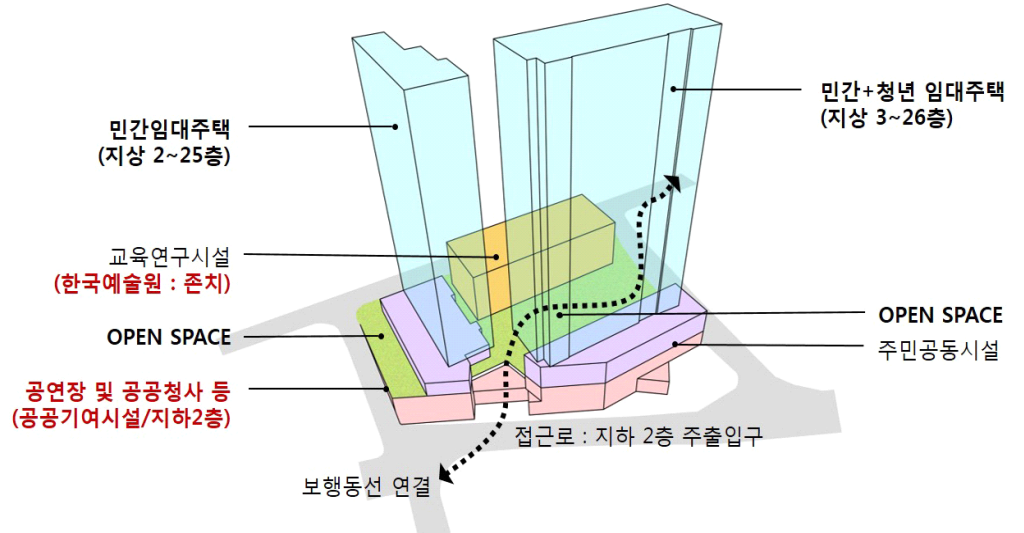


▶ 사업지 전경사진



(2) 사업계획구상

▶ 조닝계획



- 증축 부분 : (저층부) 공공기여 문화집회시설 + 주민공동시설 + 근린생활시설로 복합된 **청년마당** 계획 (고층부) 민간임대주택 + 청년임대주택으로 **청년주거** 제공
- 존치 부분 : 한국예술원 존치에 따른 **문화예술 교육연구 특화시설** 지속적 운영 및 연계

▶ 공공기여계획

[공공기여계획]

- 청년임대 : 49세대 토지 7.4%
- 건축물 : 1,890㎡(572평)
- 토지 및 건축물 : 14.3%
- 용도 : 공연장, 교육공간, 주민문화시설



(3) 사업개요(안)

사업명		충정로3가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신축공사			
대지위치	서울시 서대문구 충정로3가 72-1 일대				
구역면적	5,412.30m ²	용도	공동주택, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 공공업무시설		
대지면적	5,412.30m ²	건축면적	3,112.00m ²		
높이	88m	규모	지하6층, 지상26층		
밀도	건폐율	57.50%	연면적	지상	24,915.97m ²
		(법정 60.00%)		지하	15,963.08m ²
	용적률	460.36%		합계	40,879.05m ²
		(법정 500.00%)		용적률 산정용	24,915.97m ²
용도지역	3종 일반주거지역		구조	철근콘크리트구조	
주차대수	284대	세대수	1,094세대		

(4) 조감도(안)



2017. 03. HAUDREPORT no.46



Main Theme

Development followed by
Limited Period Regulation



맺음말

맺음말

본고에서 살펴본 바와 같이 정부의 개발정책과 사회적 관심 등, 정책의 흐름이 도시의 고유한 물리적 특성과 관계를 유지하는 주거유형의 변화와 개발이라는 방향으로 진행되고 있다.

이것은 도시의 블록단위 개발과 도심공동화 및 주거문제 해결 방향으로 유도하는 것이며 실질적인 사업으로 진행될 때는 개발밀도가 높아지는 방향으로 진행 될 것이다. 이러한 '민간공원조성 특례사업'과 '역세권2030 청년주택'에 대한 사항은 당분간 계속해서 이슈화 될 전망이다.

특히 '민간공원조성 특례사업'은 각 자치단체의 지역 현안을 풀기위한 열쇠로 개발 추진이나, 개발의 미시행으로 인한 해제 추진이나에 대한 문제에 직면해 있다. 여러 찬반의 논리로 진행되고 있는 '민간공원조성 특례사업'의 추진은 결국 시행자(자치단체, 민간)와 주민(소유자)과의 관계 속에서 진행 될 것이다. 상호 협의를 통해 개발이 가능하도록 제도적 장치가 마련된 만큼 이해 당사자 간의 이해와 소통만이 개발의 가능성을 내포하고 있다.

도심일수록 쾌적한 자연환경 속에서 살고 싶은 욕구가 크다. 도시공원 민간개발을 통해 열악한 도시 공간을 자연 친화적인 공간으로 변화시켜 도심 속에서 문화, 여가 체험 등을 할 수 있는 인프라를 구축하며, 높은 녹지율이 아파트를 선택할 때 중요한 기준이 되고 있는 주거시장에서 '민간공원조성 특례사업'은 하나의 주거 트렌드(Trend)이다.

서울시는 역세권 청년 주택사업 발표 후 지난 1년간 사업을 지속적으로 추진하고 있으며, 2016년 추진현황을 보면 청년주택 공급 3,500호로 구체화(공공 798호, 민간 2,702호)하고, 이에 따른 토지구 사업검토 신청분은 112건 29,000호(공공 5,000호, 민간 24,000호)로 지속추진중이다.

기존 역세권 사업방식으로는 추진하기 어려워 낙후된 지역으로, 지역경제 침체 및 슬럼화의 악순환에서 벗어나고자 한다.

노후역세권 재생사업과 청년주택의 대량공급에 따른 지역경제 활성화와 사회초년생의 주거안정을 도모하는 공공과 민간공동으로 추진하는 공적인 성격이면서, 민간에게 개발이익이 돌아가는 사업방식으로 운영된다. 민간사업자가 적극적으로 추진 할 수 있도록 행·재정적으로 지원을 하고 있기 때문에 서울시 미개발 역세권지역에서 다각적인 검토들이 이루어지고 있다.

주거는 소유의 개념에서 공유의 개념으로 인식의 변화와 1인가구 증가에 따라, 대형주택 중심에서 소형주택으로, 분양주택 중심에서 임대(공유)주택으로 경제적 상황 및 필요에 따라 거주 유형을 쉽게 변화를 줄 수 있는 것 등이, 또 다른 20대·30대의 주거 트렌드(Trend)이다.

최근 택지지구 축소 등 개발가능지 감소에 따른 개발 사업의 동향중 지역적 현안을 해소하면서 한시법을 통한 개발이슈 프로젝트에 대해 본고를 통해 정보를 공유하고 향후 이러한 유사 개발 이슈에 대해 대비 하고자 한다.

참고자료

- ▶ **민간공원조성 특례사업**
 - 도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침 (국토교통부 훈령 제764호, 2016)
 - 장기 미집행 도시공원 문제, 해법있다 (이양주 경기연구원 경영기획본부장, 김한수 생태환경연구실 초빙연구위원, 2015)
 - 국토교통부 홈페이지 (<http://www.molit.go.kr/>) 정보마당
 - 장기미집행 도시계획시설
 - 장기미집행 시설 해제 가이드라인

- ▶ **역세권 청년주택사업**
 - 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 (서울시 조례 제6268호, 2016)
 - 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 (서울시, 2016)
 - ‘앞으로10년, 미래주거 트렌드’는 수요자는 에코세대를 중심으로, 주거특성은 실속형과 사용가치 중심형으로 변화 (김지은, 김미경 주택산업연구원 정책연구실, 2016)
 - 서울특별시청 홈페이지 (<http://www.seoul.go.kr/>) 청년주택 자료실



2017. 03. HAUDREPORT no.46



Focus - On :
HAUD Works

■ HAUD Works

■ 당선 PJ

부산 유림 노르웨이숲 주상복합 지명현상설계

■ 수주 PJ

서울 신촌 2030 청년주택 신축공사

군산 디오션시티 A3BL 공동주택 신축공사

당선 PJ

부산 유림 노르웨이숲 주상복합 지명현상설계



발주처 : 주식회사 태준아이엔디

부산시 부산진구 부전동 443-16 일원

대지면적 : 7,151.13 m²

연면적 : 90,867.80 m²

수주 PJ

서울 신촌 2030 청년주택 신축공사



발주처 : (주)이랜드건설
서울시 마포구 창전동 19-8 외 1필지
대지면적 : 4,218.00 m²
연면적 : 35,604.60 m²

수주 PJ

군산 디오션시티 A3BL 공동주택 신축공사



발주처 : 주식회사 디오션시티스리

군산시 조촌동 41-20번지 일원

대지면적 : 21,112.00 m²

연면적 : 69,871.57 m²

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 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기상시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 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 실태조사인 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향
- No. 38. 관광숙박시설 건립에 따른 특례 (서울시 기준)
- No. 39. 주거트렌드에 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
- No. 45. 기상시가지 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 운영실태와 문제점에 대하여

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

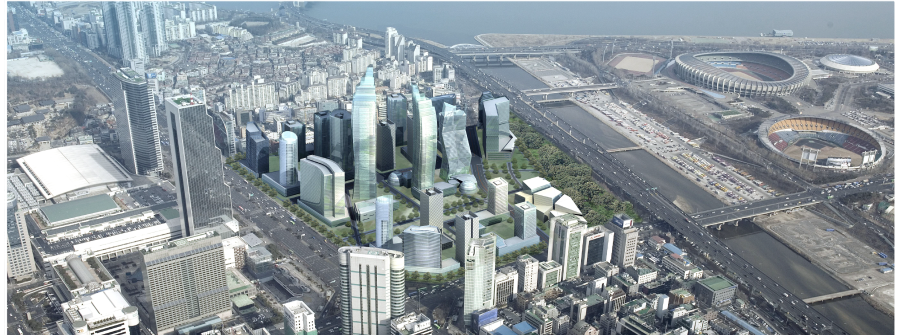
Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체:제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파1624
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 도시건축연구소Institute 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

■ 연구소장

- 운영위원회
- 외부 전문가 지문단
- 행정지원팀

■ 정책·제도 부문

국토도시계획 제도 연구
부동산 정책 연구
학술용역 수행

■ 계획 및 디자인 부문

타당성검토 용역 수행
Masterplan 작성
디자인라이브러리 구축

■ 기획 및 사업부문

연구 및 사업기획
사외 연계사업
특화사업 지원 및 수행

Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486