

도시관리위원회
2004. 2. 10(화)

지역균형발전을 위한

2004 주요업무계획



뉴타운사업본부



목 차

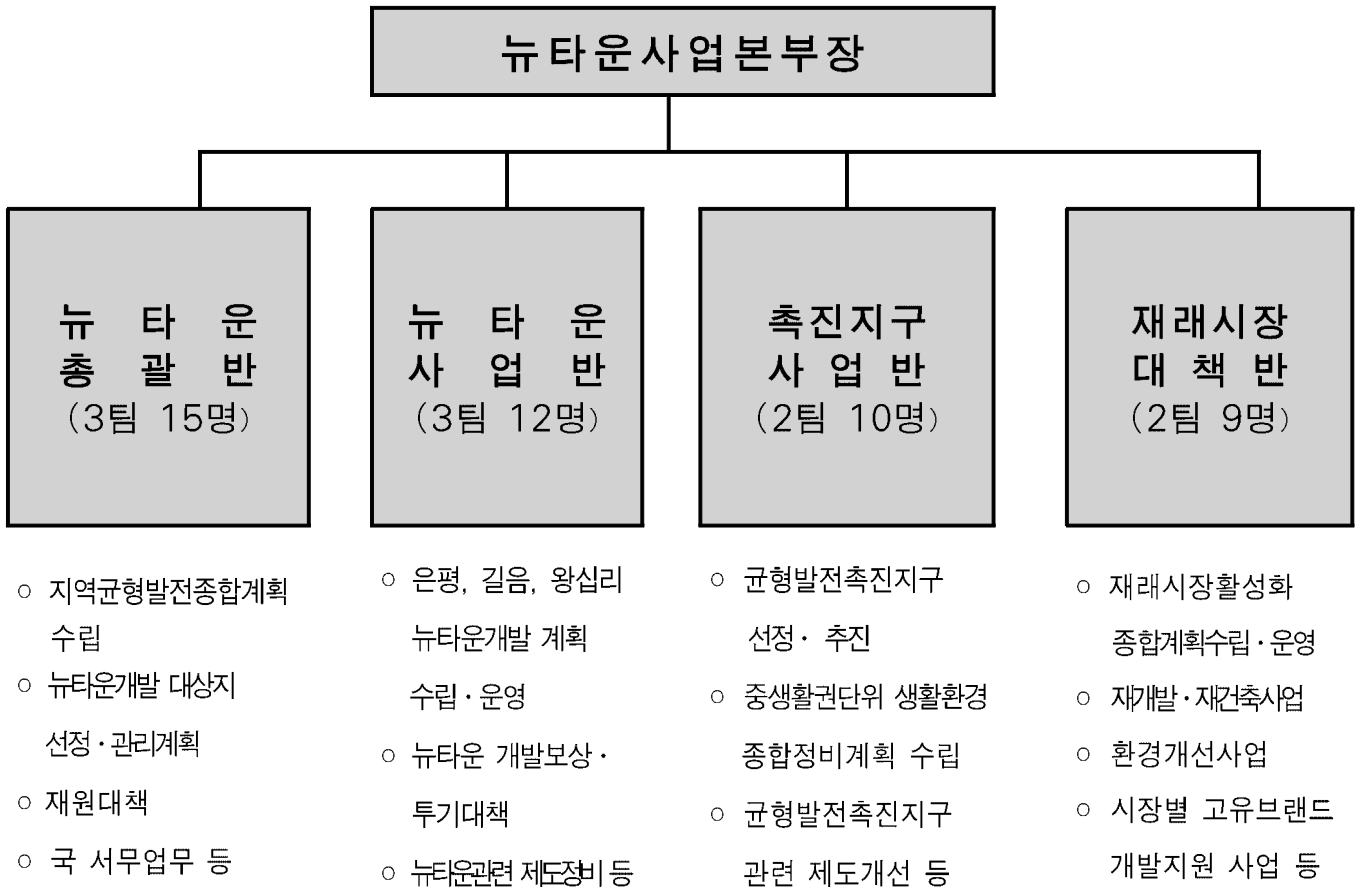
<input type="checkbox"/>	일반현황	1
<input type="checkbox"/>	뉴타운 개발계획	3
	1. 시범뉴타운 추진계획	3
	2. 2차 뉴타운 지정지구 개발기본계획 수립	5
	3. 2004 뉴타운지구 추가지정 계획	7
<input type="checkbox"/>	균형발전촉진지구 시범사업 추진계획	8
<input type="checkbox"/>	중생활권단위 생활환경종합정비계획 수립	9
<input type="checkbox"/>	재래시장 활성화	10
	1. 환경개선사업 추진계획	10
	2. 재개발·재건축 사업	11
	3. 재래시장 활성화방안 연구사업비 지원	12
	4. 시장별 고유브랜드 개발지원 사업	12



일반 현황

□ 조직 : 1본부 4반 10팀

※ 명칭변경 : 시장방침 62호(2004.2.5)



□ 인력 : 현원 47명

구분	계	2급	4급	5급	6급이하	기능
현원	47	1	4	7	29	6

□ 예 산

(단위:백만원)

구 분	2003예산	2004예산	증 감(비율)
계	38,859	109,949	71,090(183%)
기본경비	125	195.4	70.4(56%)
균형발전촉진지구 개발기본계획 수립지원	1,200	4,500	3,300(275%)
국비지원 재래시장 환경개선사업	6,504	7,476	972(15%)
시비지원 재래시장 환경개선사업	10,000	10,165	165(1.6%)
재래시장 활성화 연구용역사업	202	119	△83(41%)
재래시장 고유브랜드등 개발지원사업	24	35.5	11.5(48%)
재래시장 활성화 관련 지원	-	57.8	57.8
재래시장 통합콜센터 구축	1,004	-	△1,004
균형발전촉진지구 시범사업 추진	15,000	85,000	70,000(467%)
뉴타운지구 개발기본계획 수립지원	4,800	2,400	△2,400(50%)

※ 시범뉴타운사업 예산

(단위:백만원)

구 분	2003예산	2004예산	추진부서
계	23,808	456,700	
은 평 뉴 타 운	2,508	415,700	도시개발공사
길 음 뉴 타 운	5,300	41,000	주 택 국
왕 십 리 뉴 타 운	16,000	-	도 시 계 획 국



뉴타운 개발계획

1. 시범 뉴타운 추진계획

기본방향

- 시민신뢰도 제고 및 강북개발 청사진 가시화를 위해 조기 착공추진
- 뉴타운별 개발테마에 부합하는 개발
 - 은 평 : 리조트형 생태전원도시
 - 길 음 : 보행중심의 녹색타운
 - 왕십리 : 직·주 근접의 도심커뮤니티

은평뉴타운

사업개요

- 위 치 : 은평구 진관내·외동, 구파발동 일대(108만여평)
- 건립규모 : 14,000가구, 39,200명

현장사무소 및 홍보관 개관

- 시 기 : 2004. 3월중
- 장 소 : 구파발삼거리 환승주차장
- 건립규모 : 철골구조 200평, 부지 300평
- 홍보내용 : 개발모형, 은평역사문화 등 뉴타운관련 홍보자료

향후 추진계획

- 2004. 2 : 그린벨트 해제 및 도시개발구역 지정
- 2004. 3 ~ 7 : 실시계획인가 및 각종 영향평가 시행
- 2004. 9 : 건물철거 등 공사 착공

※ 2003 주요추진실적

- 2003. 7. 11 : 개발기본계획 주민공청회
- 2003. 12. 30 : 도시개발구역 지정승인(건교부)

왕십리뉴타운

□ 사업개요

- 위 치 : 성동구 하왕십리동 일대 (10만여평)
- 건립규모 : 5,000가구, 14,000명

□ 착공계획

- 시 기 : 2004 상반기
- 내 용 : 청계천변 주상복합건물 착공 (부지면적 535평)

□ 향후 추진계획

- 2004. 2~3 : 도시관리계획 결정
- 2004. 3~ : 도심형 주상복합건물(임대주택 75가구) 건설

※ 2003 주요추진실적

- 2003. 8~9 : 개발계획(안) 주민설명회
- 2003. 10. 23 : 개발기본계획 확정

길음뉴타운

□ 사업개요

- 위 치 : 성북구 길음동 624번지 일대(28만평)
- 건립규모 : 14,100가구, 39,500명

□ 착공계획

- 시 기 : 2004. 3월중
- 내 용 : - 서경대 도로 확장공사 착공
- 길음 5구역 재개발아파트 착공(650가구)
- 행정센터(동사무소, 파출소, 주민자치센터 등)착공

□ 향후 추진계획

- 2004. 2 ~ : 도시계획시설 보상협의 및 건물철거
- 2004. 3. : 서경대로 공사 시공자 선정

※ 2003 주요추진실적

- 2003. 8.26 : 개발계획(안) 주민설명회
- 2003.10.21 : 개발기본계획 확정

2. 2차 뉴타운지정지구 개발기본계획 수립

□ 추진방향

- 민간전문가(도시설계, 건축, 조경 등)가 중심이 되어 도시설계과정을 총괄·조정하여 시행착오 방지 및 새로운 21C형 주거 및 도시공간 조성
- 자치구와 당해 지역주민이 사업추진의 중심주체로 참여, 개발계획 수립 및 개발·정비 시행

□ 기본계획수립 대상 : 12개소

자 치 구	위 치	비 고
종 로 구	평동 164 일대	도 심 형
용 산 구	이태원·한남·보광동	주거중심형
동대문구	전농동400, 답십리동 일대	"
중 랑 구	중화동 312 일대	"
강 북 구	미아동1268 일대	"
서대문구	남가좌동 248 일대	"
마 포 구	아현2·3동, 염리·공덕동 일대	"
양 천 구	신정3동 1162 일대	"
강 서 구	방화동 609 일대	"
영등포구	영등포동 5·7가 일대	도 심 형
동 작 구	노량진동 270 일대	주거중심형
강 동 구	천호동 362 일대	"

□ 추진일정

- 2004. 2 : 기본계획용역착공 및 MA·지원평가자문단 구성
- 2004. 4~6 : 개발기본구상 발표 및 의견수렴
- 2004. 9~12 : 개발기본계획 확정 및 개발계획 승인
- 2004. 12 : 우선사업시행지구 선정 및 실시설계 추진

□ M.A(Master Architect) 구성 · 운영

- 구 성 : 24명(뉴타운 12개소 12명, 촉진지구 4개소 12명)
- 위 축 : '04. 2. 5 (목)
- 기 능
 - ▷ 개발기본계획용역업체 지도 등 계획총괄조정 및 자문
 - 지구전체에 대한 개발방향 및 개념설정
 - 기본구상 및 기본계획설계에 대한 주도적 자문 및 지도
 - ▷ 개발기본계획 전반에 대한 다양한 의견수렴 및 조정
 - 주민의견 수렴
 - 개발과정에서 발생하는 이해관계 조정

□ 개발계획수립 「지원 · 평가 자문단」 구성 · 운영

- 구 성 : 29명(외부위원 21명, 내부공무원 8명)
- 위 축 : '04. 2. 5 (목)
- 기 능
 - ▷ 뉴타운 · 촉진지구 개발계획 수립관련 기술지원 · 평가 · 자문조정
 - ▷ 단계별로 자치구계획수립과정 관리 및 관계부서 의견 조정
- 운영계획
 - ▷ 개발계획 수립의 각 단계마다 「지원 · 평가 자문단」 회의 개최
 - ▷ 자치구 수립계획(안)에 대한 평가 · 조정 및 문제해결 방안 지원 등

3. 2004 뉴타운지구 추가지정 계획

지정계획 : 10개소 내외

지정기준

- 개발의 시급성(방치시 난개발 예상지역)
- 자치구와 주민의 추진의지
- 개발계획의 적정성
- 권역별, 지역간 형평성 등

대상지역

- 노후·불량주택 밀집지역으로 재개발사업이 추진되고 있거나, 추진 예정인 지역으로서 동일생활권 전체를 대상으로 체계적 개발이 필요한 곳
- 미(저)개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지 개발이 필요한 지역
- 도심 및 그 인근 지역의 기성 시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역 등

추진일정

- 2004. 3~5 : 뉴타운신청 지침시달 및 뉴타운 신청지 접수
- 2004. 6~9 : 신청대상지 현장실사 및 대상지역 심의·선정



균형발전촉진지구 시범사업 추진

□ 추진방향

- 자치구별 거점지역을 집중 육성하여 자치구 자력성장 기반구축
- 민간이 개발의 중심주체가 될 수 있도록 여건마련
- 자치구가 중심이 되어 사업추진하되 MA 주도하에 개발기본계획 수립

□ 개발계획수립 대상 : 5개소(미아,청량리,홍제,합정,가리봉)

□ 추진일정

- 2004. 6. : 개발기본구상 발표
- 2004. 8. : 의견수렴 공청회
- 2004. 10. : 개발기본계획 확정
- 2004. 12. : 도시계획절차 이행 및 사업추진

※ 균형발전촉진지구 추가 지정

- 시범사업 추진경험 및 성과를 토대로 하반기 이후 검토예정

개발이익 환원·재투자 제도 도입

- 순환투자방식 도입(2004. 1. 20)
 - ▷ 균형발전사업의 기반시설 先투자 후 투자금을 환원·재투자하는 『순환투자방식』 도입 (국토계획법시행령 제46조 개정)
- 『기반시설부담구역제』 도입 추진
 - ▷ 균형발전촉진지구 내 용도지역 조정지역에 대하여는 『기반시설부담구역』 으로 지정, 개발이익 환원·재투자하는 방안 마련중(도시계획국)



중생활권 단위 「생활환경 종합정비계획」 수립

□ 추진방향

- 생활권내에서 주거와 상업, 업무, 생활편의시설, 교육, 문화 등 도시기능이 복합화된 자족형 복합도시로 개발·정비
 - ▷ 상업, 업무기능 개선을 위한 「균형발전촉진지구」와 연계정비
- 서울 도시 공간구조를 양극화 ⇒ 다극화로 전환

□ 추진계획

- 미아지역을 포함한 동북2 중생활권에 대한 「생활환경 종합정비계획」을 모델적 사업으로 우선 수립

동북 2권 중생활권 개요

- 면적 및 인구 : 104.44km²(전체의 17.2%), 180만명
- 해당구 : 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구

- 시범사업을 토대로 2005~2012년까지 강북 전지역에 대한 「생활환경 종합정비계획」을 수립하여 강북 리노베이션 추진
 - 복합도시의 모델로서 동북2권중생활권내 중심지역인 「미아 지역중심 생활권정비시행계획」 동시 수립(380만평)
- ※ 나머지 4개 촉진지구 시범지역도 동일한 개념에서 정비계획 수립예정

□ 추진일정

- 2004. 6. : 동북 2권 종합정비계획 발표
- 2005. 4. : 미아생활권 정비계획 확정



재래시장 활성화

1. 환경개선사업 추진계획

추진방향

- 재래시장을 편리하게 이용할 수 있는 지역의 쇼핑센터로 육성
- 시장 내·외부 환경 및 기반시설 종합적으로 정비

연차별 추진목표(10년 계획)

구 분	계	2003년까지	2004년	2005년	2006년	2006년이후
국비지원	60개 시장	16	10	6	6	22
시비지원	100개 시장	26	15	10	6	43
계	160개 시장	42	25	16	12	65

※ 2003년 추진실적 : 편목시장 등 13개시장 사업완료

사업비 지원계획 : 350억원(국비 55억, 시비 121억, 구비 105억, 민자 69억)

- 시 비 : 시장당 20억 이내(시·구비 80%, 민자 20%)
- 국 비 : 시장당 60억 이내(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)

추진일정

- 2004. 2. : 재래시장환경개선사업추진계획 수립
- 2004. 3. : 대상시장 선정
- 2004. 3~12 : 환경개선사업 시행

2. 재개발·재건축사업

□ 추진방향

- 건물의 노후정도가 심하고 붕괴 등 안전상의 위험이 큰 재래시장에 대해 행·재정적 지원으로 시설 현대화 및 도시환경 수준 향상

□ 사업계획

- 사업시행구역 선정 : 5개시장(상반기 3, 하반기 2)
 - ※ 2003년 추진실적 : 58개시장(완료 6, 공사중 11, 건축허가준비 41)
- 지원내용
 - ▷ 행정적 지원
 - 용적률 상향조정 및 층수 제한규정 완화('03.7.25 조례개정)
 - . 일반주거지역 : 150~250→400%이하(도시계획위 심의시 500% 이하)
 - . 준주거지역 : 400→450%이하(도시계획위 심의시 600% 이하)
 - . 제2종 일반주거지역 층수제한 완화 (7~12층 → 15층이하)
 - ▷ 재정적 지원
 - 시장 재개발·재건축자금 융자
 - . 지원한도 : 총 사업비의 75% 범위내에서 최대 100억원까지
 - . 융자조건 : 연리 5%, 5년거치 10년 분할상환
 - 양도소득세·취득세·등록세 면제
 - 재산세·종합토지세 5년간 50% 감면, 과밀부담금 50% 감면

남대문시장 재개발 추진계획

- 2004. 2 : 남대문시장 재개발 기본구상(안) 마련
- 2004. 6 : 상인·지주·관리회사·지역주민 등 의견수렴
- 2005. 2 : 개발기본계획 수립·확정
- 2005. 6 : 재개발사업 착수

3. 재래시장 활성화방안 연구사업비 지원

추진방향

- 새로운 유통환경 변화에 대응하여 재래시장의 지역특성 및 시장여건에 부합하는 활성화 모델을 개발하여 재래시장 활성화 촉진

추진계획

- 추진대상 : 7개 시장('03실적 : 8개시장)
- 사업내용 : 해당시장에 대한 용역을 통하여 활성화 추진방안 강구
- 지원내용 : 시장당 25백만원 이내(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)

추진일정

- 2004. 2. : 연구용역사업추진계획 수립
- 2004. 3. : 대상시장 선정
- 2004. 3~12 : 연구용역사업 시행

4. 시장별 고유브랜드 개발 지원사업

추진방향

- 재래시장 고유브랜드, 캐릭터 등 개발·활용으로 시장이미지 개선 및 시장 활성화 추진

추진계획

- 추진대상 : 2개 시장('03실적 : 1개시장)
- 사업내용 : 각시장별 고유브랜드, 캐릭터, 로고 등 개발 지원
- 지원내용 : 시장당 25백만원(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)

추진일정

- 2004. 2. : 계획수립
- 2004. 3. : 대상시장 선정
- 2004. 4. : 용역추진 등 사업시행