

2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취(안)
(주거환경정비부문)

심 사 보 고 서

의안 번호	79
----------	----

2014. 12. 17
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견 청취(안)
(주거환경정비부문)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
79	2014.09.04	2014.09.11	제257회 정례회 제8차 도시계획관리위원회(2014.12.17)	원안 동의

3. 제안설명의 요지(진희선 주택정책실장)

□ 제안이유

○ 법정계획인 ‘2020년도 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’ 수립 추진

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의거 우리시 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 전반적으로 재검토하여 법정계획인 본 기본계획(안)을 수립하여 결정고시를 위해 도시계획위원회 자문, 공청회, 자치구 및 관계부서 협의, 주민공람 등을 하였음.

- 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

□ 주요 내용

- 철거형 정비사업 위주의 정책에서 사람과 장소, 과정 중심의 주거지 종합관리 실현을 위해 새로운 계획체계(생활권계획 등)를 도입
 - 기존 2010 정비기본계획의 문제점을 해소하고 주거재생정책 패러다임의 변화를 수용하는 기본계획
- 기본 정비예정구역을 대체하는 새로운 ‘생활권계획’을 도입
 - 기존의 정비예정구역제도의 운영상의 문제점을 해소하고 글로벌 수준의 미래 주거환경 조성을 위한 새로운 계획기법이 도입
 - 정비사업은 주거생활권계획으로 종합적으로 관리
 - 주거지의 객관적 진단 및 계획방향의 설정을 위한 주거환경지표 도입 등
- 앞으로의 정비사업은 정비구역의 지정은 신중하게, 추진은 신속하게 될 수 있도록 계획체계 마련
 - 물리적 요건, 사회경제적 요건, 주민의지 등을 종합적으로 검토하는 정비지수제의 도입으로 신중하게 정비구역 지정
- 서울다운 특성이 있는 주거지(문화재주변, 성곽마을 등)와 저층주거지 등 보전이 필요한 특성주거지의 관리체계 마련
 - 역사흔적을 남기고 활용하는 정비사업
 - 제1종전용/일반주거지역의 관리방안 등

4. 의견 수렴 및 조치결과에 관한 사항

- 도시계획위원회 사전 자문 : ‘14.7.16.

- 공청회 : '14.7.21.
- 자치구 설명회 : '14.7.22.~8.8.
- 공람공고 : '14.8.14.~8.28.(15일간)
 - 공고번호 : 서울특별시 공고 제2014-1370호(2014.8.14.)
 - 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 주거재생과 및 각 구청 담당부서
- 관련부서(기관) 협의 : '14.8.14.~8.28.(15일간)

5. 향후 추진일정

- '14.9.4. : '시의회 도시계획·주택정책 현안 설명회'에서 설명
- '14.9.16.~9.30 : 시의회 의견청취
- '14.10.~11. : 도시계획위원회 심의
- '14.12. : 결정고시

6. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

□ 2020 도시·주거환경정비기본계획의 제출 경위 및 의의

- 서울특별시 2020 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)은 도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함) 제3조에 따라 10년 단위로 의무적으로 수립해야 하는 법정 계획으로서 서울특별시장이 2014년 9월 4일 제출하고 2014년 9월 11일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 2020 기본계획은 상위계획인 2030 도시기본계획과 2020 주택종합계획의 내용을 토대로 하여 도정법상의 주거지의 종합적인 관리를 위한 정책계획으로 정비사업을 관리하는 실행지침적 계획성격

을 가지며 정비계획을 수립할 경우 구속력을 가짐¹⁾).

- 본 기본계획안의 목표연도는 2020년이며, 계획의 범위는 원칙적으로는 용도지역상 주거지역 전체를 대상으로 함. 상업지역과 공업지역에 적용되는 도시환경정비사업의 기본계획은 별도로 수립하는 도시환경정비기본계획임.

□ 2020 기본계획안의 특징

- 2020 기본계획은 주거지역을 대상으로 주거지의 종합적 관리를 위한 정책 및 정비사업 관리를 위한 실행지침 등의 내용을 담고 있으며, 물리적인 주거지정비(재개발, 재건축 등) 위주의 2010 기본계획과는 달리 그 정책목표를 사회·경제를 포함하는 주거지 재생으로 전환하여 정비예정구역 지정 및 단계별 시행계획을 생활권 계획으로 대체하고 생활권별 주거지의 정비·보전·관리에 중점을 두고 있음. 2010 기본계획상 정비예정구역은 종전 기본계획에서 적용하는 기준에 따르도록 하고 있음.



1) 도정법상의 정비사업 중 가로주택정비사업의 경우에는 도정법 제2조의2에 따라 정비기본계획을 적용하지 않으나, 주거지정비·보전·관리지침에 대해서는 적용을 권장하고 있음.

□ 2020 기본계획안의 주요내용

- 2020 기본계획안은 계획의 개요, 2010 기본계획의 평가, 기초 현황조사, 기본계획의 수립방향, 주거지관리계획, 부문별 계획(토지이용계획, 자원조달계획)등 부문별 계획, 주거지 정비/보전/관리지침으로 구성되어 있으며, 서울 전역을 5개의 권역으로 구분하여 권역별 자치구별 현황 분석 및 관리방향을 제시하고 있음.

가. 기본계획의 비전 및 목표

- 기본계획은 “더불어 함께 사는, 쾌적하고 안전한 삶터로서의 주거지 통합재생”을 비전으로 설정하고 그 정책목표를 “미래가치를 증진하는 지속가능한 주거지 재생”, “배려와 공존을 통한 사람과 장소중심 주거지 재생”, “소통과 지속을 통한 더불어 함께 만들어가는 주거지 재생”으로 표방하고 “정비/보전/관리가 융합된 관리체계 적용” 등 9가지의 추진전략을 제시하고 있음.

나. 주거지 관리계획

- 주거지 관리계획은 2020 기본계획의 패러다임과 계획의 방향을 반영하여 이를 실행하기 위한 기준을 제시하기 위한 계획으로서, 서울 전역을 5개의 권역으로 구분하고 정비사업을 권역별 자치구내 주거생활권계획으로 종합적으로 관리하고, 주거지의 객관적 진단 및 계획방향의 설정을 위해 주거환경지표를 도입하고 있음.
- 주거환경지표는 물리적, 사회적, 경제적 여건 전반에 걸쳐 주거환경을 객관적으로 평가하고 평가결과에 따른 관리방향을 제시하

기 위한 계획으로서, 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수로 구성되어 있음. 이 중 주거정비지수는 정비구역의 지정을 위한 지표로서, 정비구역 지정은 세 단계의 과정을 거쳐서 결정됨.

다. 부문별 계획 및 수립지침

- 부문별 계획 및 수립지침에서는 서울 전체의 주거지 관리를 위해 토지이용계획, 용적률 체계 등 생활권계획의 세부 항목별 계획을 실현시킬 수 있는 주거지의 관리방향을 제시하고, 사업유형별 구역계 설정기준, 특성주거지관리계획, 공공과 민간의 역할계획, 그리고 자원조달계획 등 계획 수립 지침을 제시하고 있음.

□ 검토사항

가. 생활권 계획

- 생활권은 5대권역-주거생활권-기초생활권으로 구분되며,
 - 주거생활권계획은 생활권의 구분 및 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 제시하기 위한 것으로, 자치구별로 행정동 3~5개(인구 7~12만명 내외) 내외가 하나의 주거생활권으로 구분하여 서울시 전체를 108개의 주거생활권으로 획정하였음.
 - 기초생활권은 행정동 1개를 원칙으로 하되, 기본계획상 기초생활권 구분은 제시하지 않으며, 정비계획 수립시 자치구에서 필요에 따라 별도로 설정하도록 하였음. 자치구청장이 정비계획 입안시에는 생활권계획의 내용을 준수함을 원칙으로 하고 있음.
- 생활권의 규모를 설정함에 있어 2020기본계획안의 '주거생활권'은 2030 서울플랜에 의한 '지역소생활권'과 동일한 규모임. 서울

플랜에서는 지역소생활권을 140여개로 구분하고 있으나 본 기본 계획에서 주거생활권을 108개로 설정하고 있어 상위계획과의 정합성이 맞지 않음. 이는 도정법상의 생활권계획은 주거지역만을 대상으로 하는데 반해, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 서울플랜은 도시전체를 대상으로 생활권계획을 수립하기 때문인 것으로 풀이되나 유사한 단위의 생활권에 대한 명칭과 범위 설정에서 혼란을 초래할 우려가 있음.

〈생활권 구분 비교표〉

구분	기준		생활권 계획	
	인구	중심지	2030 도시기본계획(서울플랜)	2020 도시·주거환경 정비기본계획
권역	300만 이내	부도심	권역(5개) (대생활권)	권역(5개)
2~3개 자치구	(100만 내외)	지역 중심	중생활권	
자치구	50만 이내	-	자치구	
2~3개 행정동	10만 이내	지구 중심	지 역 (소생활권)	주거생활권
행정동 (그 이하)	2~3만 내외	역세권	(가칭)기초생활권	기초생활권

- 주거생활권은 행정단위의 동(洞)으로 나눈 것에 불과하므로, 생활권을 특성별, 즉 역사와 문화중심, 역세권 중심 등으로 다양하게 구분할 필요가 있으며, 두 개 이상의 주거생활권과 자치구를 초월하여 실질적인 생활권이 형성된 경우(사당사거리 일대 등)에 대한 보완 조치가 필요하다고 판단됨.
- 또한, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화 지역과 도시재생 선도지역 등에 대해서는 금번 기본

계획에 포함되어 있지 않아 추후 이에 대한 방향정립이 필요함.

나. 주거환경지표계획

- 이 계획에서는 물리적, 사회적, 경제적 여건 전반에 걸쳐 주거환경을 객관적으로 평가하고 평가결과에 따른 관리방향을 제시하기 위한 것으로, 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수로 구분하였음.
- 주거환경지표는 주거생활권내 주거환경에 영향을 줄 수 있는 물리적, 사회경제적 지표 35개를 평가하여 그 결과에 따라 정비사업시 생활권별로 자치구 평균에 미달되는 기반시설을 확보하고자 하는데 그 목적이 있으며, 정비계획수립 단계에서는 위원회 심의에 활용하게 됨.
 - 그러나 세입자와 기초생활수급자 비율을 지표로 선정한 것은 이들에 대한 거주공간 및 주거환경의 질 제공을 목적으로 한 것으로 이해되는 바, 공공임대주택 비율도 사회경제적 지표에 포함하여 평가하는 것이 당초 위 두 비율을 지표로 선정한 목적에 부합할 것으로 판단됨. 또한 출생률과 범죄율 등은 주거생활권 단위로 관리할 사항이 아니며 이를 자치구 평균과 비교하여 얻고자 하는 실익이 불분명함. 또한 지표 선정 및 평가는 정비사업시 부족한 시설을 확보하기 위한 것이긴 하나, 본 기본계획안에서 학교시설의 경우, 구역별로 분담시에는 건립세대수에 비례하여 각 정비구역별로 부담하는 것을 원칙으로 한다고 제시하고 있지만, 금번 계획에서 정비예정구역을 새로이 지정하지 않아 정비사업이 어느 지역에서 어느 정도, 언제 시행 가능한지 예측할 수가 없

어, 부족한 기반시설을 주거생활권별로 어떤 정비사업구역에 어느 정도 부담시킬 것인지에 대해 실행력을 담보하기 어려운 것으로 판단됨.

- 주거정비지수의 도입 목적은 기존의 정비예정구역 지정방식을 대체하기 위한 것으로 노후도 등의 법적 정비구역 지정요건 외에 주민동의율, 노후도, 도로연장률²⁾, 세대밀도 등의 평가항목을 점수화하여 매년 도시계획위원회에서 조정되는 점수를 넘는 구역에 한해 도시계획위원회 심의를 받을 수 있도록 하기 위한 것이나, 도시계획위원회에서 매년 정하는 점수 설정 기준과 방법 등에 대한 제시가 필요한 것으로 사료됨. 또한 정비사업의 실행가능성을 높이기 위해서는 주민소득수준에 대한 항목을 포함하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

다. 용적률 계획

- 금번 기본계획에서 용적률 체계의 기본방향은 2010 기본계획의 틀에 기초해 필수적인 사항을 제한적으로 조정하는 것을 원칙으로 하되, 기존 계획에서 정비예정구역별로 제시하였던 용적률계획 체계 방식을 따르지 않고 용도지역에 따른 용적률계획 기준을 제시하였음.

2) 6m 이상 도로연장률을 말함.

〈용적률 조정방향 (2010 정비기본계획과 비교)〉

2010 기본계획		2020 기본계획	
구분기준	특성지별 (1, 2, 3종) 구분+ 준주거	용도지역별 용적률관리체계 [제1종/제2종(7층)/제2종/제3종/준주거]	
용적률 용어	계획용적률/허용용적률 개발가능용적률/법적상한용적률	기준용적률/허용용적률 /상한용적률/법적상한용적률	
기준용적률	기준: 170/190/210/300%	기존 용적률 기준 준용(170/190/210/300%) + 제1종일반주거지역만 추가(150%)	
허용용적률	20% 선택적 적용 (우수디자인 등 3가지 항목중 선택)	20% 선택적 적용[6개 항목(총 25%) 중 선택]	
상한용적률	250%이하 적용(제3종일반주거지역 기준)	250%이하 적용(제3종일반주거지역 기준)	
법적상한 용적률	300%이하 적용(제3종일반주거지역 기준)	300%이하 적용(제3종일반주거지역 기준)	

- 이에 따라, 용적률 체계를 주거지역과 기타 용도지역으로 구분하여 다음과 같이 제시하고 있음.

〈주거지역 용적률 체계〉

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	비고
제1종일반주거지역		조례상 용적률(150%) 이하			4층 이하 정비사업 가능
제2종일반주거지역	170%	190%	250%	250%	
제2종일반주거지역	190%	200%	250%	250%	
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%	
준주거지역	300%	320%	400%	500%	

〈기타지역 용적률 체계〉

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준공업지역	210%	230%	250%	제3종일반주거지역과 동일기준 적용
상업지역	400%	420%	800%	
용도지역 혼재지역	용도지역 면적에 따른 가중평균치	기준용적률+20%	300%	
노선형 상업지역 혼재지역 블록단위 상업지역 혼재지역	용도지역 면적에 따른 가중평균치	기준용적률+20%	용도지역 면적에 따른 가중평균치	

※ 기타지역 용적률은 공동주택재건축시에만 제한적으로 적용하며, 상업지역의 상한 용적률은 용도용적제(도시계획조례 제55조제3항 별표3) 적용

- 상업지역의 경우 도시계획조례상 최대 800%까지 허용하고 있으나, 주거용도의 재건축일 경우 기준용적률을 400%로 설정하고, 최대 800%를 넘지 않도록 하였음. 이는 주거환경보호를 위한 조치로 이해되나, 현재 도시계획조례에서 상업지역내에는 공동주택을 불허하고 있는 기조에 따라 용도지역을 변경하거나 도시환경정비사업으로 전환하여 사업을 시행하는 방안도 함께 검토되어야 할 것으로 사료됨.

〈상업지역이 주용도인 공동주택 현황〉

단지명 (세대수)	년도	주 소
순복음(초원) (153)	1971	영등포구 여의도동 11-1
서울아파트 (192)	1976	영등포구 여의도동 21-1
공작아파트 (373)	1976	영등포구 여의도동 21-2
수정아파트 (329)	1976	영등포구 여의도동 32
면목두산아파트 (555)	2000	중랑구 사기정로42길 70 (면목7동 1522 외1)
가야씨니빌아파트 (66)	2002	중랑구 상봉로26길 29 (망우본동 576)
등촌동 연립주택 (39)	-	강서구 등촌동 656-35
진양아파트 (287)	1970	중구 퇴계로 217
명일삼환 (306)	1992	강동구 고덕로62길29(명일동 47)
한빛골드빌 (131)	-	강동구 성안로176(길동 384-1)
다성이즈빌 (49)	2004	강동구 천중로44길74(길동 388-4)

라. 공공의 역할: 정비계획의 실행을 위한 사전검토 제도 도입 등

- 정비예정구역의 미지정이라는 기본계획체계의 전환에 따라 공공은 민간이 제안한 정비계획안에 대해 정비사업의 가부를 결정하기 위해 사전검토 제도를 도입하였으며, 주민이 사전검토 요청시

정비구역계 설정 및 조서, 정비계획안 및 개략적인 건축계획안 등을 제출하도록 하고 있음.

- 그러나, 주민제안시 정비계획안 마련을 위해서는 정비업체의 도움이 필수적인 바, 공공관리제가 적용되지 않는 단계에서 정비업체 선정부터 정비계획안 마련까지 발생할 수 있는 여러 문제점에 대한 안전 장치가 필요한 것으로 판단됨.
- 또한, 공공역할로서 정비사업시 기반시설 설치비용의 공공지원 방안에 대해서도 언급이 필요한 것으로 사료됨.

마. 자원조달계획

- 2020년까지 정비사업에 소요되는 공공 재원의 추정액은 총 4조 7,394억원이며, 연간 특별회계 추정액이 990억원임. 정비사업시 도시·주거환경정비사업계정과 도시재생특별회계 자금을 이용하도록 하고 있음. 도정법에 따른 정비사업이 도시재생특별회계 자금을 사용하기 위해서는 시장이 매 10년마다 수립해야 하는 도시재생전략계획에서 도시재생활성화지역으로 지정이 되어야 가능함.
- 그러나, 본 기본계획에서는 기 지정된 정비예정구역외에 추가로 예정구역을 지정하지 않아 정비구역을 예측할 수 없는 상황에서, 도시재생활성화 지역 지정시 정비사업구역 포함 여부가 불분명함. 또한 현재 도시재생특별회계 관련 조례가 제정되어 있지 않은 만큼 서둘러 제도적 장치를 마련해야 할 것으로 사료됨.

7. 질의 및 답변 요지 : 생략

8. 토론요지 : 없음

9. 심사결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

○ 동의 조건

- 첫째, 생활권계획의 명칭이 도시기본계획과 상충되므로 이에 대한 용어(주거생활권계획 등)를 조정하고, 추후 이 기본계획에서의 주거생활권계획 방향에 대해서는 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획을 포함하여 운영하는 방안, 도시기본계획상 생활권계획을 준용하는 방안 등 다각도로 검토할 것
- 둘째, “도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법”에 따른 도시재생 선도지역 관리방안 등 도시재생활성화 지역 관리 기준과 상충하지 않도록 관리방향을 제시할 것
- 셋째, 상업지역에 적용되는 공동주택 재건축시 적용되는 주거복합건축물의 주거비율에 대해서는 별도로 이 기본계획에서 정하는 방안을 검토할 것

10. 소수의견의 요지 : 없음

2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취(안) (주거환경정비부문)

의안 번호	79
----------	----

제출년월일 : 2014년 9월 4일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견 청취(안) (주거환경정비부문)

2. 제안이유

- 법정계획인 ‘2020년도 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’ 수립 추진
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의거 우리시 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 전반적으로 재검토하여 법정계획인 본 기본계획(안)을 수립하여 결정고시를 위해 도시계획위원회 자문, 공청회, 자치구 및 관계부서 협의, 주민공람 등을 하였음.
- 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

3. 주요내용

- 철거형 정비사업 위주의 정책에서 사람과 장소, 과정 중심의 주거지 종합관리 실현을 위해 새로운 계획체계(생활권계획 등)를 도입했다는 차원에서 의의가 있음
 - 기존 2010 정비기본계획의 문제점을 해소하고 주거재생정책 패러다임의 변화를 수용하는 기본계획

- 기본 정비예정구역을 대체하는 새로운 ‘생활권계획’을 도입
 - 기존의 정비예정구역제도의 운영상의 문제점을 해소하고 글로벌 수준의 미래 주거환경 조성을 위한 새로운 계획기법이 도입
 - 정비사업은 주거생활권계획으로 종합적으로 관리
 - 주거지의 객관적 진단 및 계획방향의 설정을 위한 주거환경지표 도입 등
- 앞으로의 정비사업은 정비구역의 지정은 신중하게, 추진은 신속하게 될 수 있도록 계획체계 마련
 - 물리적 요건, 사회경제적 요건, 주민의지 등을 종합적으로 검토하는 정비지수제의 도입으로 신중하게 정비구역 지정
- 서울다운 특성이 있는 주거지(문화재주변, 성곽마을 등)와 저층주거지 등 보전이 필요한 특성주거지의 관리체계 마련
 - 역사흔적을 남기고 활용하는 정비사업
 - 제1종전용/일반주거지역의 관리방안 등

※ 기타 자세한 사항은 [별첨1] 요약 내용 및 [별첨3] PPT 참조

4. 의견 수렴 및 조치결과에 관한 사항 : [별첨2] 참조

- 도시계획위원회 사전 자문 : ‘14.7.16.
- 공청회 : ‘14.7.21.
- 자치구 설명회 : ‘14.7.22.~8.8.
- 공람공고 : ‘14.8.14.~8.28.(15일간)
 - 공고번호 : 서울특별시 공고 제2014-1370호(2014.8.14.)
 - 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 주거재생과 및 각 구청 담당부서
- 관련부서(기관) 협의 : ‘14.8.14.~8.28.(15일간)

5. 향후 추진일정

- '14.9.4. : '시의회 도시계획·주택정책 현안 설명회'에서 설명
- '14.9.16.~9.30 : 시의회 의견청취
- '14.10.~11. : 도시계획위원회 심의
- '14.12. : 결정고시

- 별첨 1) 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 요약내용 1부.
2) 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 의견 및 조치결과 1부.
3) 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) PPT 1부(별도송부). 끝.

작성자	주거재생과장 : 안재혁(☎2133-7155) 재생정책팀장 : 임우진(☎7164) 담당 : 김장성(☎7165)
-----	--

[별첨 1]

2020 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비부문) 요약내용

□ 주거지 재생정책의 수립방향

가. 서울시 주거지재생정책의 변화

○ 주거지 정비(재개발, 재건축)에서 주거지 재생으로 정책목표 전환



나. 주거지의 종합적 관리를 위한 정비기본계획 수립방향

○ 2010 정비기본계획의 문제점을 해소하는 2020 정비기본계획

- 정비예정구역 단위에서 생활권 단위로 전환
- 획일적인 물리적 환경정비에서 주거지의 통합재생 등



다. 사람과 장소, 과정중심의 기본계획 수립

○ 주거재생정책 전환(뉴타운 수습대책)을 수용하는 사람과 장소, 과정중심의 정비기본계획 수립



라. 주거지 재생정책 비전

○ 인구 구조변화, 주택시장의 변화 등 사회적 이슈와 서울시 주거재생 패러다임 변화를 고려한 주거재생정책의 비전의 수립

1. 미래의 삶의 가치가 증대되는 주거지
2. 사람과 장소중심의 배려가 있는 주거지
3. 과정과 참여중심의 함께 만들어가는 주거지



□ 2020 도시·주거환경정비기본계획(안)

가. 앞으로 주거지는 생활권계획으로 종합적 관리

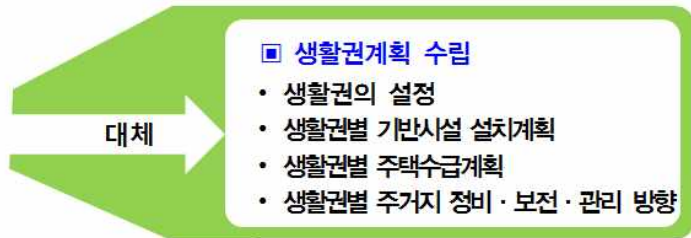
○ 정비예정구역을 생활권계획으로 대체

- 도정법 제3조9항 신설에 따라 생활권계획 수립시, 정비예정구역 및 단계별 추진계획 대체가능

[도정법 제3조] **2020 도시·주거환경정비기본계획**

- 정비사업의 기본방향 및 계획기간
- 기초현황
- 주거지관리계획
- 토지이용 등 기반시설계획
- 녹지 등 환경계획
- 주민문화시설 등 설치계획
- 정비예정구역의 범위
- 단계별 정비사업 추진계획
- 건축물의 밀도계획
- 세입자 등 주거안정대책 등

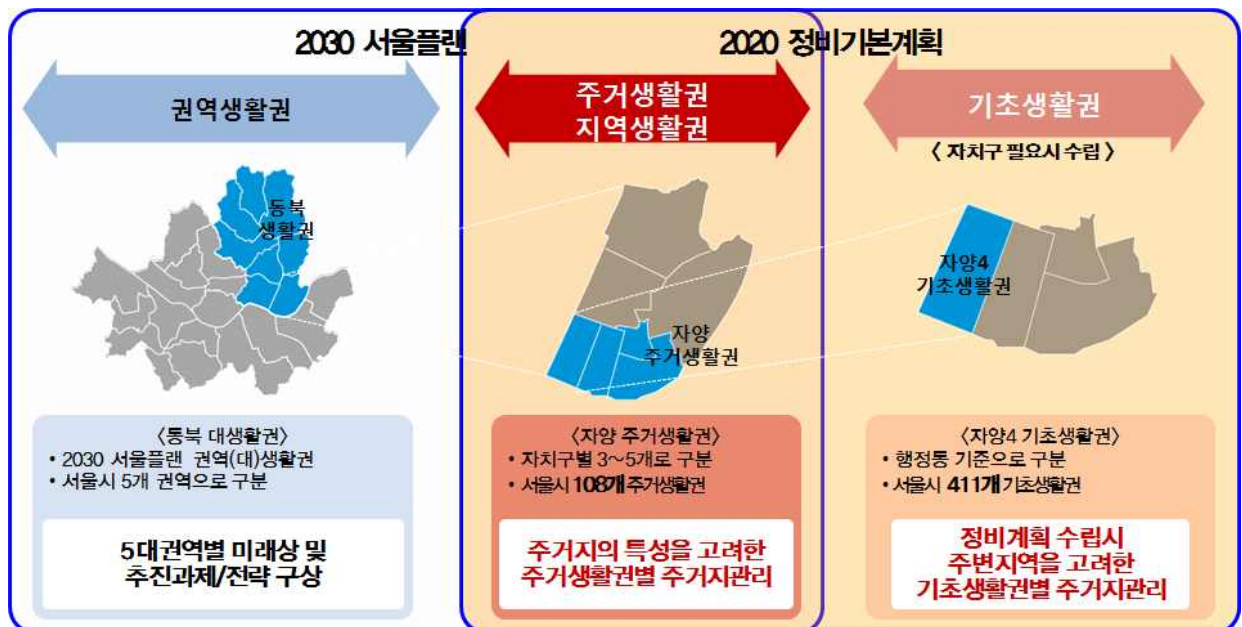
도정법 제3조 9항 신설(2012. 2)
생활권계획수립시,
 정비예정구역의 범위 등 대체가능



나. 상위계획에 부합하는 정비기본계획 수립

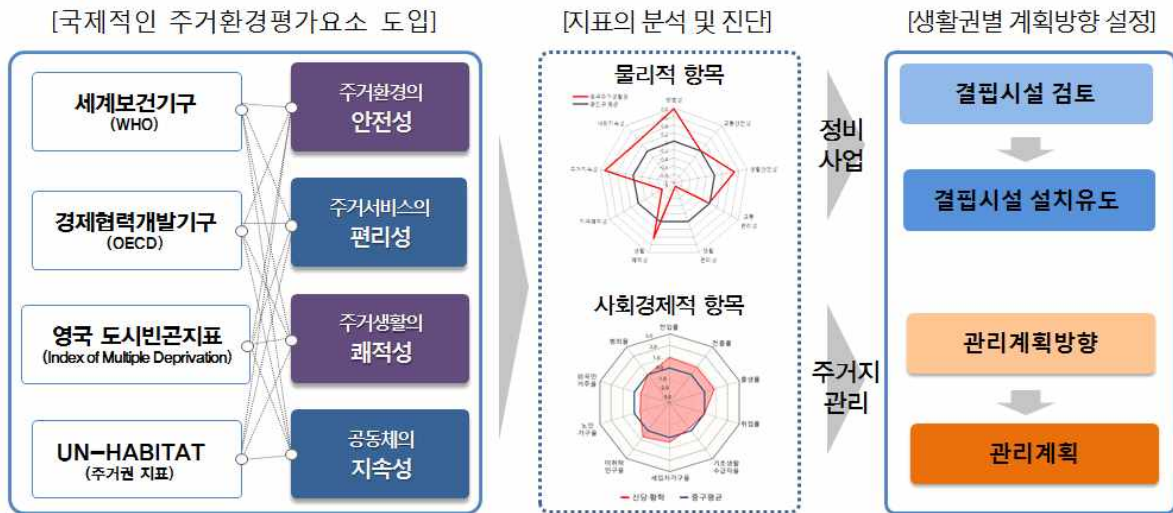
○ 2030 서울플랜과 정합성이 확보된 생활권계획의 수립

- 2030 서울플랜, 지역생활권계획과 정합성을 유지하는 기본계획의 수립



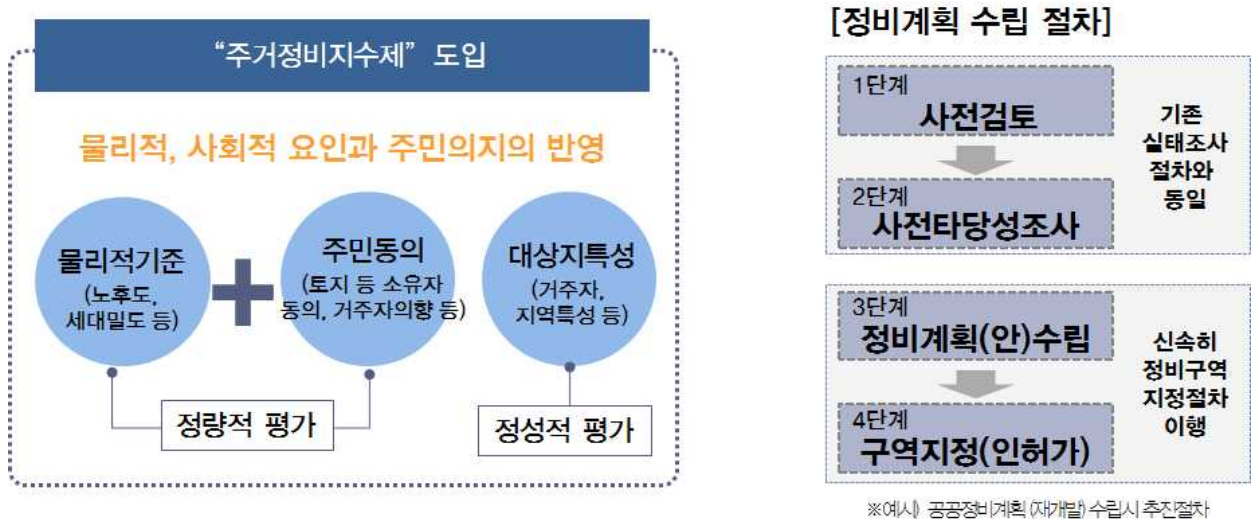
다. 글로벌 수준의 미래주거환경 조성

- 주거환경지표의 도입 : 생활권별 주거환경의 진단 및 계획방향의 설정
 - 물리적 지표(25개) + 사회경제적 지표(10개) 총 35개 항목분석



라. 정비구역은 지정은 신중하게, 추진은 신속하게

- 주거정비지수제 도입 : 정비예정구역을 대체하는 새로운 지정기준
 - 정비구역 지정을 위한 지정조건으로 물리적 요건 외 사회경제적 요건, 주민 의지가 종합적으로 고려된 주거정비지수제 도입
 - 종전 물리적 요건 3개 항목 충족 ⇒ 변경 총 11개 항목 종합평가
[대상지 선정항목(3개) + 평가항목(4개) + 심의활용 항목(4개)]



마. 정비사업은 생활권계획으로 종합적 관리

○ 정비사업은 주변 생활권과 조화롭게 추진

- 1 주거지관리계획**
- 생활권 특성을 반영한 주거지 관리방향 제시
- 2 생활기반시설계획**
- 주거환경지표 분석에 따른 부족시설 분석
- 3 생활가로계획**
- 근린/보행생활가로 등 주요 생활가로 계획
- 도시골격 유지를 위한 가로계획
- 4 특성관리계획**
- 문화재, 주요 산, 하천주변 등 특성보전이 필요한 주거지의 보전/관리를 위한 계획



바. 주거지 보전·관리를 위한 주거환경관리사업의 활성화

○ 주거환경관리사업의 유형화 및 공공재원 지원의 판단기준 도입

- 뉴타운 해제지역 등 적용대상 증가 ⇒ 사업유형화를 통한 적용범위 확대
- 한정된 공공재원의 공공지원 우선순위 판단기준 필요 ⇒ 주거관리지수 도입
(단, 신규 사업구역에 대해서 적용, 기 추진중인 사업에 대해서는 적용 제외)

[사업유형의 다양화]

통합재생형 (정비 + 관리)	기반시설확충형 (관리)	보전관리형 (보전+관리)
<p>가로주택 정비사업, 맞벌이/합벌 건축, 주택개량비 지원</p>	<p>도로, 공원, 걷고싶은 마을길 만들기, 녹음이 푸르른 마을공원 만들기</p>	<p>마을지원센터 거점만들기, 주민공동체 거점만들기, 안전망 CCTV, 안전한마을 만들기, 담정허물기 그린파킹</p>

[주거관리지수의 도입]

평가항목(총 14개 항목)

- ✓ **규제수준** (용도지역지구, 정비예정구역해제 등)
- ✓ **주민추진의지** (주민동의를, 주민공동체 형성 등)
- ✓ **주민특성** (세입자비율, 소득, 노령화 정도 등)
- ✓ **쇠퇴정도** (건축물의 노후도, 기반시설 현황 등)
- ✓ **사회경제** (실업률, 범죄율)
- ✓ **특성보전** (한옥밀집, 집성촌, 구역내 문화재 포함 등)

사. 저층주거지 등 보전이 필요한 특성주거지 관리

- 제1종전용주거지역 : 주거환경관리사업 허용
- 제1종일반주거지역 : 4층이하의 정비사업 허용

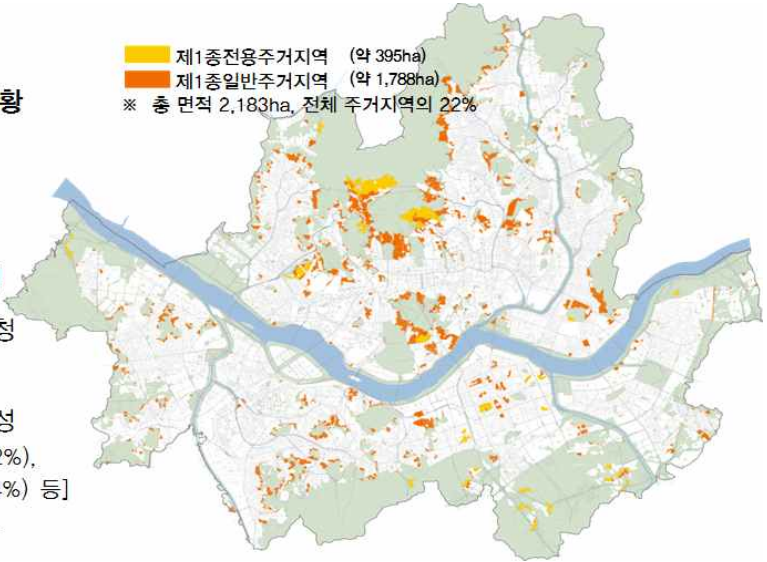
※ 제1종주거지내 정비예정구역 지정현황

- 구역수 : 120개구역
- 면적 : 약 124ha

고질적인 민원의 발생

용도지역상향 및 용도지구의 해제요청
 공공지원을 통한 기반시설 확충요구
 사업성 부족으로 사업추진의 불투명성
 [비례을 예시 : 강북구 수유 4, 5구역 (32%),
 용산구 이태원동 260 (44%) 등]
 사업추진여부에 대한 주민간 갈등 등

■ 제1종전용주거지역 (약 395ha)
■ 제1종일반주거지역 (약 1,788ha)
 ※ 총 면적 2,183ha, 전체 주거지역의 22%



아. 역사문화유산(흔적)을 남기고 활용하는 정비사업 추진

- 역사문화유산(흔적)남기기의 정비기본계획에 반영
 - 흔적남기기 주요 대상의 선정 및 Mapping, 정비계획 수립절차에 반영



현황분석도 Mapping 예시_ 도심권(청운·효자·사직생활권)

[별첨 2]

2020 도시·주거환경정비기본계획(안) 의견 및 조치결과

1. 도시계획위원회 자문의견 및 조치결과

연번	의견	조치내용	반영 여부
1	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획국에서 수립하는 권역별 생활권 계획과의 정합성을 고려하여 계획의 목표 및 비전을 설정 	<ul style="list-style-type: none"> 생활권구분 협의 완료 (도시계획국 및 자치구_2013.06~07) 2030서울플랜과의 정합성 있게 계획 목표 및 비전을 설정하였음 	반영
2	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활권계획의 수립 필요성 및 실행력 확보를 위한 방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활권계획은 도정법 제3조에 의한 법정 계획으로서 기본계획 수준의 계획내용을 담고 있음. 장소단위 주거지 종합 관리를 위한 세부적인 계획 수립이 필요한 곳은 도정법 제4조에 의한 기초생활권계획의 수립이 가능 기초생활권계획의 수립이 반드시 필요한 곳은 자치구 및 주민과 협의시 기초생활권계획의 필요성을 협의하고 계획수립을 유도하겠음 	반영
3	<ul style="list-style-type: none"> 정비지수제 평가 항목에 대해 충분히 검토하고, 지표항목을 신중히 선정하여 부작용 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 정비예정구역에 대하여 정비지수제 시뮬레이션 실시 완료 주거환경지표는 항목별 값을 종합적으로 분석하여 지역현황을 가장 잘 분석/도출할 수 있는 항목으로 구성하였음 	반영
4	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전성, 교통편리성 등의 지표항목은 분석의 단위를 법정동으로 변경하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 생활단위 주거지 특성 도출 신뢰도 향상 및 정확한 기초자료의 구축 용이를 위해 행정동 단위로 분석을 원칙으로 함 	미반영
5	<ul style="list-style-type: none"> 지표항목에 대한 지속적인 모니터링 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 기본계획 재정비(5년단위)마다 지표항목 모니터링 실시 	반영
6	<ul style="list-style-type: none"> 정책적 측면에서 기존의 정비사업과 도시재생사업과의 관계를 명확화하고, 공공의 지원에 대한 논의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생특별법에 따른 재생사업과 기존 정비사업의 연계와 역할에 대해 논의하겠음 	반영
7	<ul style="list-style-type: none"> 기정 정비예정구역에 대한 경과조치 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 2010정비기본계획상 정비예정구역은 금회 기본계획에서 그대로 수용함 	반영

연번	의견	조치내용	반영 여부
8	<ul style="list-style-type: none"> ●기존의 정비계획 지침(용적률, 층수, 학교 등 정비기반시설 확보)의 신규 정비사업 적용여부 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●기존 부문별계획 내용의 큰틀은 유지하되 사회/경제적 여건변화로 인해 일부 조정이 필요한 부문에 대해서는 필수적인 요소만 제한적으로 조정(용적률 계획 등)하였음 ●기 결정된 정비계획들은 2010기본계획과 관련규정에 따라 사업을 진행하면 될 것임 	반영
9	<ul style="list-style-type: none"> ●종합적이고 치밀한 시뮬레이션을 통해 시행과정에서의 부작용을 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비사업 실행 절차 등 기본계획(안)에 대하여 관련부서/자치구와 충분한 사전협의 실시 ●실제 사업을 추진하는 대상지를 대상으로 정비사업 시뮬레이션 실시하여 본 기본계획(안)을 수립하였음 	반영
10	<ul style="list-style-type: none"> ●공원확보 의무기준의 일률적 적용 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●생활권내 생활권공원(소공원, 어린이공원, 근린공원)이 충분히 조성 되어 있다고 인정되는 경우 위원회 심의를 통해 주거환경지표 분석을 통해 해당 생활권의 부족한 기반시설을 설치할 수 있도록 하였음 (도시공원법상 필수 면적은 확보) 	반영
11	<ul style="list-style-type: none"> ●주거지역 외의 용도지역에 있는 공동주택에 대한 재건축 기준도 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●상업지역 및 준공업지역의 아파트재건축에 대한 용적률 등 기준을 포함하여 본 기본계획(안)을 수립하였음 	반영
12	<ul style="list-style-type: none"> ●앞으로 결정과정에서 자치구와의 공감대 형성 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●25개 자치구를 대상으로 방문 설명회 실시(7월4주~8월2주)하여 본 기본계획(안)을 수립하였음 	반영

2. 공청회 의견 및 조치결과

▶ 토론자 의견

연번	의견	조치내용	반영 여부
1	●주거환경지표에 출생률을 15세이하 학령기 인구로 변경	●주거환경지표항목중 미취학인구항목이 포함되어 있으며, 출생률 항목을 변경시 유사한 항목이 중복되므로, 미취학인구항목을 15세이하 학령기 인구로 조정하여 반영하였음	부분 반영
2	●주거환경관리사업의 우선순위 판단을 위한 주거관리지수에 재해안전과 관련된 지수항목추가 검토	●주거환경부분에 재해안전에 관련된 항목을 추가하여 반영하였음	반영
3	●주거지에 중요한 문제점으로 인식되는 주차장 비율을 주거정비지수 항목에 추가하는 것은 어떤지?	●정비지수의 주요항목들은 도정법과 조례의 정비구역을 지정하기 위한 구역지정 기준 항목과 이에 준하는 항목들을 선정하였음 ●주차장 등 기타 주거지 질적평가 항목은 법령개정 등 중장기적으로 검토가 필요	미반영
4	●주거지의 종합적 관리를 위한 기본계획의 비전 수립이 필요	●사회경제적 환경변화와 다양한 주거환경의 수요에 대응하는 기본계획이 될 수 있도록 기본계획의 비전을 설정하였음	반영
5	●행정동 단위보다 실제 생활권 단위로 생활권 경계 조정이 필요하지 않은지?	●주거환경지표분석의 지속적 관리와 모니터링 등을 고려하여 생활권 경계는 행정동단위 설정	미반영
6	●도시계획국에서 수립중인 지역생활권계획과의 정합성 확보	●본 2020 정비기본계획이 지역생활권계획보다 계획의 시기상 우선 수립되므로 향후 계획의 정합성 확보가 용이하도록 생활권경계를 맞추고 계획내용에 대한 사전 협의를 실시하였음	반영
7	●주거환경지표에 임대주택 확보현황에 대한 항목 추가 검토	●임대주택은 자치구 대비 주거생활권 내에 부족하다 하더라도 거주자의 연령, 소득수준 등에 따라 추가 확보 필요성이 다르므로 ●심의시 거주자 현황자료 등을 위원회에서 임대주택 확보현황 및 필요성 등을 종합적으로 검토하는 것이 적합할 것임	미반영
8	●사전에 주민들이 부담 가능한 개발 여부를 확인 할 수 있으면 좋을 것임	●정비사업 실행절차에 사전타당성 검토를 추가하여 주민들이 정비사업 여부를 판단할 수 있도록 하였음	반영
9	●자치구에서 기초생활권 계획내용을 과도하게 수립하지 않도록 가이드 필요	●기초생활권계획의 예시를 기본계획 고시시 제공할 예정이며, 기초생활권계획 수립시 자치구와 사전협의를 통해 실현가능한 계획이 수립될 수 있도록 유도하겠음	반영

▶ 주민 의견

연번	의견	조치내용	반영 여부
1	<ul style="list-style-type: none"> ●주택재건축시 법적상한에 따른 소형임대주택 의무비율(조례결정사항) 완화 ●제3종일반주거지역의 기준용적률 및 상한용적률 조정 - 기준:210%▶230%, 상한:250%▶270% <p>(경동미주아파트, 안상봉)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●임대주택 8만호 확보는 서울시 서민주거안정을 위해 중요한 정책이므로 개별 단지의 사업성의 확보를 위해 임대주택 의무비율을 낮추는 것은 바람직하지 않음 ●아파트 단지의 양호한 정주환경 확보와 과도한 세대의 밀집으로 기반시설의 과부하를 방지하기 위해 기준용적률과 상한용적률을 운영하고 있는 것으로 사업성 향상을 위해 용적률 기준을 상향시키는 것은 불가함 	<p>미반영</p> <p>미반영</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ●상업지역 내 순수 공동주택 단지의 재건축이 가능하도록 기본계획을 보완 (용적률 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 주거지(준주거지역 포함)를 대상으로 수립하는 계획으로서 상업지역은 계획대상에 포함되지 않음 ●다만, 2010 정비기본계획에서 상업지역 등 기타용도지역에 대한 용적률 체계를 제시하였으므로 본 기본계획에서도 기존 아파트의 재건축에 한하여 2010 정비기본계획과 동일한 기준을 적용하였음 ●또한 상업지역에서 아파트 재건축시 서울시 도시계획조례에 별표3 규정에 따라 용도용적률을 적용을 원칙으로 함 	반영
3	<ul style="list-style-type: none"> ●재개발의 여건 중 노후도, 점도율, 호수 밀도, 과소필지 네 가지 중에 더 추가된다는 주민 동의서는 몇 퍼센트야 되는지 	<ul style="list-style-type: none"> ●주택재개발사업의 가부를 결정하는 정비지수제의 주민동의률은 정비구역을 지정하기 위한 주민제안 최소기준(소유자2/3+면적1/2이상)을 적용하였음 	반영
4	<ul style="list-style-type: none"> ●기반시설 확충형(관리)의 경우 도로, 공원, 주차장 등을 만들어 주신다고 했는데, 그러한 부지의 확보는 어떤 방식으로 하는 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ●주거환경관리사업을 통해 기반시설의 확보가 필요한 경우 관계 법령 및 관리사업 실행가이드라인 등에 따라 사업이 운영될 예정이며, ●각 구역별도 제반여건이 상이하므로 정비계획수립시 검토하여 반영될 사항임. 	반영
5	<ul style="list-style-type: none"> ●단독주택재건축 제도의 폐지로 단독주택 재건축 추진단지가 재개발단지로 전환시 노후도 요건 등의 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ●단독주택재건축 제도의 폐지 전 2년간의 유예기간이 있었고, ●주택재개발은 도정법과 조례에 따라 구역을 지정하므로 전환지역에 대해 별도의 완화기준을 적용하는 것은 바람직하지 않음 	미반영

연번	의견	조치내용	반영 여부
6	<ul style="list-style-type: none"> 2010 정비기본계획에서 계획된 정비예정 구역의 계획내용 변경(은마아파트) 	<ul style="list-style-type: none"> 본 정비기본계획에서는 2010 정비기본의 정비 예정구역에 대한 사항은 중전계획을 수용하는 것을 원칙으로 하며, 기존 정비예정구역의 계획내용 변경에 관한 사항은 해당구역의 정비계획수립시 주변 제반여건 등을 종합적으로 검토해 관련실과협의, 도시계획위원회 심의 등을 통해 필요한 경우에 한해서 변경가능함. 	미반영
7	<ul style="list-style-type: none"> 최근 부결된 신규 단독주택재건축 정비 예정구역 지정여부 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 2020 정비기본계획에서는 신규 정비예정구역의 신규 지정은 하지 않는 것을 원칙이므로 정비예정구역으로 지정은 불가하며, 단독주택재건축 관련제도의 폐지에 따라 주택재건축사업은 불가하나, 2020 정비기본계획에 따른 관련 기준(생활권계획, 주거정비지수 등)에 충족될 경우 주택재개발사업으로 추진이 가능함 	미반영

3. 자치구설명회 의견 및 조치결과

구분	협의의견	조치내용	반영 여부
은평구	<ul style="list-style-type: none"> ●현재 사업이 진행되고 있는 정비구역에 대한 지원방안 검토 필요 (응암12구역 조합장) ●정비사업 추진 시 구역 내 거주하는 소형평형 소유자 또는 세입자의 경우 임대주택 분양시 분양권 우선배정 등 저소득층을 위한 직접적·실질적 지원이 필요함 (응암10구역 조합장) ●사업추진에 있어 행정절차에 소요되는 기간이 지나치게 길어 지출이 많아지고 주민들의 부담이 커지는 등의 문제점이 있으므로 행정절차 간소화 및 비용 지원에 대한 검토가 필요함 (역촌2-45 추진위원장) 	<ul style="list-style-type: none"> ●개별 정비구역에 대한 비용지원 등에 관한 사항은 본 기본계획의 법적위상 및 계획내용을 고려시 포함되기 어려운 사항이며, ●정비사업유형별로 그 특성에 따라 정비계획 수립시 제반여건에 따라 지원에 관한 사항이 검토되어야할 사항임 ●임대주택 분양 및 분양권에 대한 우선 배정은 도정법 등 관련법령 기반한 사항이므로 ●법령 개정 필요시 중장기적으로 중앙부처에 검토를 건의하겠음 ●또한 본 기본계획에서 세입자 등 기존 거주민의 주거안정확보를 위해 부문별계획(세입자 주거안정계획)에 종전 세대수이상 주택공급기준을 포함하여 수립하였음 ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역에 대해서는 신속한 사업의 추진될 수 있도록 지원할 예정임 ●정비사업유형별로 그 특성에 따라 정비계획 수립시 제반여건에 따라 지원에 관한 사항이 검토되어야할 사항임 	<p>미반영</p> <p>부분 반영</p> <p>부분 반영</p>
서대문구	<ul style="list-style-type: none"> ●정비계획 수립시 기초생활권 계획의 수립여부에 대한 명확한 판단 기준 마련 필요 ●주민 제안에 의한 정비계획 수립시 부정형의 구역계를 제안했을 경우 어떠한 기준에 의해 구역계의 합리성을 판단할 것인가 불명확하며, 구역계 조정이 있을 경우 주민 동의 요건을 바뀐 구역계에 맞춰 재산정해야 하는지 등 명확한 사전검토기준의 마련이 필요함 ●주민제안이 들어왔을 경우 자치구 예산이 확보되지 않아 사전타당성 조사를 시행하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 사전타당성 조사비용의 서울시 예산 지원이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ●기초생활권 수립필요 대상지에 대한 가이드라인이 제시될 예정임(수립여부는 자치구청장의 최대한 자율권 부여) ●정비사업 실행절차에 구역계 설정기준 등 정비계획을 수립하기 위한 기준이 포함되어 있으며, ●생활권계획도면, 정비·보전·지침에 따라 사전 검토시 합리적 구역계가 설정될 수 있도록 유도하여함 ●정비예정구역제도가 생활권계획으로 대체됨에 따라 무분별한 정비계획의 수립요청을 방지 하고, 주민에게 사전에 투명한 정보를 제공하여 실행가능한 정비사업을 추진하기 위해 사전타당성 조사를 실시하는 것임 ●사전타당성 조사는 비용은 추후 관련예산범위내에서 지원여부를 판단할 예정임 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>부분 반영</p>

구분	협회의견	조치내용	반영 여부
마포구	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립시 기초생활권 계획의 수립여부에 대한 명확한 판단 기준 마련 필요 주민제안시 사전타당성 조사를 시행하기 위해서는 자치구예산이 선 집행되어야 하나 이에 대한 실현이 어려움 따라서, 주민제안시 사전타당성조사 단계를 없애거나 서울시 예산지원이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활권 수립필요 대상지에 대한 가이드 라인이 제시될 예정임(수립여부는 자치구청장의 최대한 자율권 부여) 정비에정구역제도가 생활권계획으로 대체됨에 따라 무분별한 정비계획의 수립요청을 방지 하고, 주민에게 사전에 투명한 정보를 제공하여 실행가능한 정비사업을 추진하기 위해 사전타당성 조사를 실시하는 것임 사전타당성 조사는 비용은 추후 관련예산범 위내에서 지원여부를 판단할 예정임 	반영 부분 반영
강남구	<ul style="list-style-type: none"> 생활가로 지정 후 변경이나 폐지가 매우 어려울 것으로 예상되므로 선정에 대한 객관적 지표 및 공감할 수 있는 사유 필요 (재협의 요청) 일원 1,2동은 실질적 생활환경이 개포생활권에 포함되므로 일원생활권에서 개포생활권으로 변경이 타당함 지역생활권과 주거생활권의 정합성 필요 지구단위계획 및 타계획과의 연계성 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 2020 기본계획에서 생활가로 선정기준을 마련 하였고 현장 답사, MP회의 등을 통하여 생활가로의 성격 유지가 필요한 가로에 대하여 선정하였으며, 계획수립과정(2013.12월) 생활권계획에 대한 자치 구 협의를 통해 생활가로 등에 대한 의견을 1차 반영하여 계획을 수립하였음 주거생활권은 자치구별 3~5개소, 인구 7~12만명을 기준으로 동간연계성(통행량, 법정동 등)을 종합적 으로 검토하여 설정하였으며, 일원1,2동은 생활권 구분의 원칙인 '법정동 미분리 원칙'에 따라 일원주거생활권으로 구분하였음 본 2020 정비기본계획이 지역생활권계획보다 계획의 시기상 우선 수립되므로 향후 계획의 정합성 확보가 용이하도록 생활권경계를 맞추 고 계획내용에 대한 사전 협의를 실시하였음 본 기본계획은 정비사업 시행시에만 규제적으로 작용하는 계획으로서 기 수립된 법정계획이 있는 지역에 대해서는 기존계획 적용이 원칙임 	반영 미반영 반영 반영

구분	협의의견	조치내용	비고
송파구	<ul style="list-style-type: none"> ●자치구 판단에 의하여 기초생활권계획을 수립하지 않고 정비계획 수립 중 서울시에서 기초생활권 필요의견 제시할 경우 시 정비계획 중단으로 인한 주민 민원 발생 우려되니 수립 여부에 대한 명확한 기준 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●기초생활권 수립필요 대상지에 대한 가이드 라인이 제시될 예정임(수립여부는 자치구청장의 최대한 자율권 부여) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●범죄율은 지역적 위화감 조성 및 주민민원 우려가 있으며, 경찰행정력은 자치구에서 해결할 수 있는 사항이 아니므로 공개하는 것은 불합리함 	<ul style="list-style-type: none"> ●주거환경지표의 항목은 종합적으로 검토된 Z-score 결과치로 제공되며, 항목별 세부 수치는 공개되지 아니하는 방식으로 운영됨 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●용도지역 변경이 필요한 지역에 대한 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 도정법상 법정 기본계획이므로 주거지전반에 대한 용도지역변경검토에 관한 사항은 포함되지 아니하는 것이 바람직함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●공동주택 재건축에 대한 가이드라인 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●생활권계획, 부분별 계획, 정비·보전·관리지침 등을 통해 공동주택재건축을 위한 기본계획차원의 가이드라인은 제시하였으며 ●각 정비(예정)구역별로 정비계획수립시 세부 사항은제반 절차에 따라 구체화되어야할 사항임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●문정동 136번지 일대 주택재건축 정비예정구역의 구역계가 잘못되어 있어 수정 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ●2010도시·주거환경정비기본계획에서 결정된 구역경계를 확인하여 수정·반영 하였음 	반영
강동구	<ul style="list-style-type: none"> ●주거생활권계획과 지역생활권 계획을 일치·상호 연계가능토록 적극 반영조치 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 2020 정비기본계획이 지역생활권계획보다 계획의 시기상 우선 수립되므로 향후 계획의 정합성 확보가 용이하도록 생활권경계를 맞추고 계획내용에 대한 사전 협의를 실시하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●신규 정비사업(주택재개발)이 진행되고 있는 구역에 대한 경과조치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●기존 정비예정구역과 정비구역에 대하여 2010 정비기본계획에서 정한 사항은 본 기본계획에서 모두 수용함 ●다만, 본 기본계획에서 완화된 사항은 관련 제반 절차(심의 등)를 통해 주변여건상 합리적이라고 판단되는 경우 완화된 기준의 적용 가능함 	반영

구분	협의의견	조치내용	비고
강동구	<ul style="list-style-type: none"> ● 기초생활권 계획 수립 비용은 자치구의 열악한 재정상황을 감안하여 市 예산을 지원 바람 ● 실태조사(사전타당성 조사)의 비용 지원 필요 ● 주민제안 사전검토 요청 시 동의율은 50%이상이므로 공공 정비계획수립 시에도 동일하게 적용 요청 ● 2020기본계획에서 정비구역지정에 필요한 주민동의율을 2/3 이상으로 정하고 있으나, 추후 서울시 내부방침 등으로 동의율을 더 높여서 운영하지 않도록 당부 요망 ● 주민동의 산정 시 세입자 동의는 제외 하였으면 하며, 지역의 특성이 반영된 계획 수립 필요(지역 주민) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 자치구청장이 선택적으로 수립하는 계획으로 자치구 부담을 원칙으로 함 ● 정비예정구역제도가 생활권계획으로 대체됨에 따라 무분별한 정비계획의 수립요청을 방지 하고, 주민에게 사전에 투명한 정보를 제공하여 실행가능한 정비사업을 추진하기 위해 사전타당성 조사를 실시하는 것임 ● 사전타당성 조사는 비용은 추후 관련예산범 위내에서 지원여부를 판단할 예정임 ● 공공정비계획 수립에도 사전검토시 주민찬성 50% 충족할 경우 계획 수립 가능함 ● 본 기본계획 확정시 가이드라인을 제시하여 임의적인 지침변경이 없도록 하겠음 (변경 필요시 위원회 심의를 거쳐 사전에 지침 변경사항에 대해 알리는 방안 검토하겠음) ● 심의시 거주자(세입자포함)의견을 참고자료로 활용할 예정이며, ● 주거정비지수점수 산정시에는 토지 등 소유자의 동의율을 기준으로 산정함을 원칙으로 함 	<p>미반영</p> <p>부분 반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
서초구	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 이후 안전진단은 서울시와 자치구 중 부담 주체 결정 필요 ● 사전검토요청에 대한 필요서류와 정비계획 수립절차 등 정리 자료 필요 ● 가로주택정비사업을 추진 대상지역 또는 선도 지역 등에 대한 지정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ● 안전진단 비용은 도시 및 주거환경정비법 시행령 제21조에 따라 부담하는 것이 원칙으로 하며, 비용의 부담은 기존 운영되던 방식과 동일하게 운영함 ● 별도의 서식 및 사전검토요청 예시 등 정비사업 실행에 관련된 지침(정바보잔관리지침)을 작성하였으며, 필요한 경우 관련 실행메뉴얼을 작성할 예정임 ● 도법법 제2조에 따라 가로주택정비사업은 기본계획과 정비계획관련 사항이 미적용되는 사업이므로, 해당법적 요건을 만족하면 추진이 가능하며, 별도의 대상지역 표기는 아니함 	<p>부분 반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>

구분	협회의견	조치내용	비고
서초구	<ul style="list-style-type: none"> ●서초구는 대부분의 아파트가 아파트지구 개발 기본계획으로 관리되고 있으며, 아파트지구 개발기본계획은 정비계획으로 인정됨. 신규 수립되는 정비기본계획에서도 기 수립된 아파트지구 개발기본계획의 반영이 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●기준에 계획된 아파트지구 개발기본계획은 정비 구역으로서의 법적효력은 유지되며, ●주거생활권계획 수립시 기 수립된 아파트 지구개발기본계획을 고려하여 수립하였음 ●아파트지구내에서 정비사업 시행시 기 수립된 아파트지구 개발기본계획과 주거생활권계획 내용에 따라 추진함을 원칙으로 함 	반영
동작구	<ul style="list-style-type: none"> ●정비사업추진에 있어 행정절차에 소요되는 기간이 지나치게 길어질 가능성이 있어 행정절차의 간소화 필요 ●사전타당성 조사 및 기초생활권계획 등 자치구에서는 현실적으로 주민이 원하면 실행할 수밖에 없음. 현실적인 예산지원 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●구역의 지정을 신중하게 하여 주민갈등을 최소화하고 정비사업이 반드시 필요한 지역에 정비사업이 실행될 수 있도록 하기 위하여 마련된 최소한의 절차임 ●구역지정 이후에는 조속한 사업추진을 최대한 지원할 예정임 ●사전타당성조사 및 기초생활권계획은 주민갈등을 최소화하고 정비사업이 반드시 필요한 지역에 정비사업이 실행될 수 있도록 하기 위하여 마련된 절차이며, ●추진여부를 자치구에서 판단토록 하며 자율권을 부여한 사항이므로 무분별한 추진은 지양하여야 하고, 필요한 지역에 대한 예산지원은 추후 관련예산범위내에서 지원여부를 판단할 예정임 	부분 반영 부분 반영
양천구	<ul style="list-style-type: none"> ●목1생활권 관련하여 목3동 지역의 관리 방향에 공공임대주택 공급에 관한 내용이 서술되어 있음. 주민민원이 예상됨에 따라 계획보완이 필요함. ●목3동 324번지 일대는 정비예정구역 지정 무산에 따른 건축물 신축이 예상됨에 따라 건축물 노후도 불만족으로 철거형 정비는 불가능함에 따른 대책 마련 필요 ●목동아파트 1,2단지에 대한 용도지역 상향에 대한 검토 필요 ●목1생활권은 초등학교가 2개소로 타생활권 보다 부족한 지역으로 교육환경개선에 대한 주거생활권계획 차원에서 계획보완이 필요함. ●목2생활권 목동신시가 내 노인인구가 많은 지역으로 노인을 위한 공공기반시설 확충 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●현황에서 세입자 비율이 자치구 평균을 상회하여 공공임대주택에 대한 계획을 하였으며, 주민민원을 고려하여 계획내용의 보완하였음. ●단독주택재건축 폐지에 따라 신규 재건축정비구역 지정은 불가능하므로 주민의 의견에 따른 개별건축물 정비, 주거환경관리사업 등 정비사업추진 등 선택적 적용이 가능함 ●본 기본계획에서는 용도지역 상향을 원칙적으로 지양함 ●다만, 도시관리상 용도지역의 상향이 필요한 지역은 선별적으로 관련 법령 및 기준에 따라 조정 ●주거환경지표 분석을 통해 주거생활권 관리방향에 관련 내용을 보완하였음. ●노인인구 특성을 고려하여 주거생활권 관리방향을 보완하였음 	반영 반영 미반영 반영 반영

구분	협의의견	조치내용	비고
영등포구	<ul style="list-style-type: none"> • 사전검토, 사전타당성 조사가 절차가 복잡하고 기간이 길 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 지정을 신중하게 하여 주민갈등을 최소화하고 정비사업이 반드시 필요한 지역에 정비사업이 실행될 수 있도록 하기 위하여 마련된 최소한의 절차임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 2030 도시기본계획에 따른 지역생활권 계획을 고려한 계획 필요, 주거생활권과 지역생활권의 경계 부정합에 대책 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 2020 정비기본계획이 지역생활권계획보다 계획의 시기상 우선 수립되므로 향후 계획의 정합성 확보가 용이하도록 생활권경계를 맞추고 계획내용에 대한 사전 협의를 실시하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 계획범위외의 준공업지역, 상업지역 등을 고려한 생활권 구분이 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 기본계획은 주거지를 대상으로 한 계획임 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 계획이 현재 수립되어 있는 지구단위계획의 내용을 변경가능 여부와 주거생활권 계획의 법적 위계 정립 필요 (지구단위계획내용을 토대로 하는지, 현황으로 반영하는지?) 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 수립된 법정계획이 있는 지역에 대해서는 기존계획 적용이 원칙이므로 본 기본계획에서 다루지 않음. 다만 추후 각 계획의 재정비시 상호 보완하여 연계성을 갖도록 하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역과 인근 주거지역이 포함된 지구단위 계획이 있을 경우 기반시설의 실행 우선순위가 달라질 수 있으므로 기반시설 설치에 대한 관리 필요 (별도로 움직이는 것은 문제가 있음) 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 기본계획은 정비사업 시행시에만 규제적으로 작용하는 계획으로서 기 수립된 법정계획이 있는 지역에 대해서는 기존계획 적용이 원칙임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경관리사업이 현재 결정된 부분이 있고, 후보지로 추진하는 지역이 있음. 기존 추진중인 사업과 새로 추진예정인 주거환경관리사업에 대한 적용기준 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 추진중인 주거환경관리사업에 대해서는 주거관리지수 미적용 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경관리사업의 사업특성상 흔적남기기는 부적합한 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 남겨야 할 역사문화유산의 흔적들은 주거환경관리사업의 틀 내에서 관리 및 보전해야 함 	미반영
<ul style="list-style-type: none"> • 안전진단결과 D등급을 받은 여의도동 32번지 수정아파트에 대한 정비구역 지정 여부 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 기본계획은 주거지(준주거지역 포함)를 대상으로 수립하는 계획으로서 상업지역은 계획 대상에 포함되지 않음 	부분 반영	
		<ul style="list-style-type: none"> • 다만, 2010 정비기본계획에서 상업지역 등 기타용도지역에 대한 용적률 체계를 제시하였으므로 본 기본계획에서도 기존 아파트의 재건축에 한하여 2010 정비기본계획과 동일한 기준을 적용하였음 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 등 구역지정을 위한 세부 사항은 관련 부서와 검토하겠음 	

구분	협의의견	조치내용	비고
강서구	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 추진중 심의 의견에 따라 무산된 365번지 지원방안 검토 2030 도시기본계획에 따른 지역생활권 계획을 고려한 계획 필요, 주거생활권과 지역생활권의 경계 부정합에 대책 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 기본계획에서 개별 정비사업 구역의 지원에 대한 사항은 다루지 않음 2030 도시기본계획의 지역생활권 설정 기준과 주거생활권의 설정기준이 동일하며, 상이한 부분은 향후 기본계획 재정비시 정합성을 확보하겠음. 	<p>미반영</p> <p>반영</p>
금천구	<ul style="list-style-type: none"> 정비기본계획에 금천구 여건반영 필요 <ul style="list-style-type: none"> 시계지역, 준공업지역, 광역기반시설(서부간선, 서해안고속도로, 경부선철도, 시흥대로, 강남순환고속도로 등) 등 열악한 환경 개선 및 지역여건 반영 계획범위를 주거지역으로 한정하였으나 현실적으로 준공업지역 내 주거용도로 전이된 지역이 상당한 지역으로 준공업지역 관리방향 제시가 필요 계획 위계상 용도지역 변경에 대한 구체적 언급은 어렵더라도 방향성 제시 필요 자치구행정의 효율성을 고려하여 기초생활권 계획의 필요성에 대한 방향성 제시 필요 금천구가 구획정리사업으로 조성된 시가지인 만큼 물리적 기준을 동일하게 적용하게 된다면 철거형 정비사업이든 주거환경관리사업이든 우리구로서는 불리한 기준이므로 지역특성을 배려하여 우선순위 정도를 설정하는 등 균형이 맞는 기준안 마련 필요(주거환경지표 분석결과에 따른 가중치 등) 자치구의 재정여건에 따른 기초생활권 계획 수립 예산의 차등지원 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 금천구의 시계지역 특성을 현황도면 서술 및 계획 내용을 보완 하였음 준공업지역은 도시환경정비사업으로 추진되는 지역으로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비 사업부문)에서 다루어야 할 부분이며, 준공업지역과 접한 주거지역에 관한 주거지 관리방향을 제시하였음. 또한, 준공업지역의 관리방향은 도시기본계획(지역생활권) 및 준공업지역 종합발전계획으로 관리되어야 할 사안임 본 기본계획은 도정법상 법정 기본계획이므로 주거지전반에 대한 용도지역 변경검토에 관한 사항은 포함되지 아니하는 것이 바람직함 정비사업추진사에도 용도지역 사항은 원칙적으로 지양함 다만, 도시관리상 용도지역의 상향이 필요한 지역은 선별적으로 관련 법령 및 기준에 따라 조정가능함 기초생활권 수립여부는 정비계획수립시 자치구청장 판단에 따라 수립되는 것으로, 수립대상지역에 대한 기본적 원칙은 본 기본계획에 포함되나, 구체적인 대상지역은 자치구별 여건에 따라 자율적으로 판단/수립하는 것을 원칙으로 함 정비구역은 정비가 필요한 지역에 대해 법령에 따라 정비구역을 지정하는 조건으로서 자치구별 별도의 기준 제시는 바람직하지 않으며, 주거관리지수는 주거환경관리사업의 우선순위를 판단하는 지표로서 공공의 예산 투입이 우선적으로 필요한 지역에 대해 사업이 우선적으로 지원될 수 있도록 하였음 기초생활권은 자치구청장의 판단에 따라 수립하는 계획하는 계획으로 자치구의 비용으로 수립하는 것을 원칙으로 함 	<p>반영</p> <p>부분 반영</p> <p>미반영</p> <p>부분 반영</p> <p>미반영</p>

구분	협의의견	조치내용	비고
금천구	<ul style="list-style-type: none"> ●시계지역으로 지하철1호선, 철도, 강남순환고속국도, 안양천, 국가산업단지 등 매연, 소음, 교통체증 등 주민불편사항에 대한 보상으로 용적률 등의 혜택 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●시계지역 특성에 따른 주민불편사항을 고려한 용적률 혜택 등에 관한 사항은 본 기본계획의 법적 위상 및 성격상 포함하기는 부적합함 	미반영
구로구	<ul style="list-style-type: none"> ●주민민원을 상대하는 입장에서 정비사업 추진을 원하는 주민에 대한 가이드라인(용도지역, 밀도, 높이 등) 제시가 필요하며, 사전타당성 조사의 성격 규정이 필요함(도시관리 or 사업성을 고려, 서울시 협의, 심의 등에 따라 건축계획이 자주 변경) ●공동주택 재건축 절차가 누락, 공동주택 재건축시 정비구역 정형화를 위한 인접 단독주택의 포함에 대한 가이드라인 및 타당성에 대한 언급 필요 ●실태조사를 통한 정비구역 해제가 예상되는 지역은 2020기본계획 고시 후 재추진이 가능할 것으로 판단됨. 해제지역에 대한 관리방향 및 관리가이드라인 제시 필요 ●해제가 예상되는 가리봉재정비촉진 지구에 대한 주거생활권 표기 변경 	<ul style="list-style-type: none"> ●기본계획 부문별 계획에 용도지역, 밀도, 높이 등의 관리방향이 제시되어 있으며, ●사전타당성 조사의 방법 및 시행시기에 대한 세부사항은 정비사업 유형별 메뉴얼을 통해 제시 ●기본계획 보고서에 정비사업별 기본방향 및 원칙과 구역계 설정기준을 제시하였으며, 공동주택 정비구역 정형화 관련 사항은 관련법률에 따라 2010 정비기본계획과 동일하게 적용 ●실태조사를 통한 해제구역은 일반주거지역으로 관리하며, ●해제지역의 관리방안은 본 기본계획의 생활권 계획에 따라 기본적 관리방향을 제시하고, 각 해당구역별 세부 관리가이드라인은 대안정비사업 계획수립시 검토해야할 사항임. ●가리봉재정비촉진지구에 대해 고시사항을 확인하여 주거생활권 도면을 변경하였음 	반영 반영 부분 반영 반영
관악구	<ul style="list-style-type: none"> ●현재 생활권계획으로는 재개발구역 불가능 할 것 같으므로 조건 완화 필요 ●공동주택과 접한 소규모 필지의 구역 편입을 당초 자치구에 위임된 사항이었음. 이 기조가 유지되는지의 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●주거지 종합관리 차원에서 신중히 정비구역을 지정하고자 하는 사항으로 주거정비지수 항목 완화는 바람직하지 않으며, 기준에 충족되지 아니하는 지역은 주거환경관리사업, 가로주택 정비 사업 등의 방법을 통하여 주거환경을 정비하는 것이 바람직함 ●기존 2010 기본계획의 기조를 유지함을 원칙으로 함 	미반영 반영

구분	협의의견	조치내용	비고
성동구	<ul style="list-style-type: none"> •용도지역 상향을 원칙적으로 불가하게끔 해 놓았는데 이는 무리가 있다고 생각함 	<ul style="list-style-type: none"> •본 기본계획에서는 용도지역 상향을 원칙적으로 지양함 •다만, 도시관리상 용도지역의 상향이 필요한 지역은 선별적으로 관련 법령 및 기준에 따라 조정 	부분 반영
광진구	<ul style="list-style-type: none"> •자치구별 특수성이 있는데 그것은 반영이 되지 않은 것 같음. 특히 광진구 내 중곡동 지역은 단독주택밀집 베드타운으로 형성시켜 놓고 아무것도 할 수 없게 하는 것은 형평성에 어긋남. 만약 단독주택 밀집지역을 개발할 수 없다면 이번 기본계획에 대한 수용 불가 •도시개발전략차원에서 사회 및 경제적인 여건을 반영하는 것은 불합리하다고 생각함 	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택밀집지역은 단독주택재건축제도 폐지에 따라 주택재건축사업은 불가하나, •주거정비비수제 등 관련 기준 충족시 주택재개발사업은 가능하므로 단독주택 밀집지의 정비를 불허하는 것은 아님 •사람과 장소중심의 주거지 종합관리를 위해 사회·경제적인 사항을 포함한 종합적 주거환경분석과 이에 따른 관리방향설정은 필요한 사항임 	반영 미반영
도봉구	<ul style="list-style-type: none"> •쌍문11구역의 경우 1종일반주거지역인데 4층이하 정비사업만 허용한다는 것은 사업을 하지말라는 것임. 종상향은? •쌍문12구역은 구역지정을 올렸다가 반려되었음. 시장님이 바뀌면 사업이 가능한가 다른 시장님이 와도 똑같은것인가? 	<ul style="list-style-type: none"> •저층의 특성주거지를 보전·관리하기 위하여 제1종일반주거지역에 대해서는 4층이하 정비사업을 적용하는 것을 원칙으로 하며, 이는 신규 정비사업에 한해서 적용하는 것으로 기존 정비(예정)구역의 경우 기 결정사항에 따라 수업추진이 가능함 •또한 본 기본계획에서는 기존 정비(예정)구역을 제외한 신규 정비구역에 대해서는 용도지역 상향을 원칙적으로 지양하며, •다만, 도시관리상 용도지역의 상향이 필요한 지역은 선별적으로 관련 법령 및 기준에 따라 조정함 •정비구역 지정에 관한 사항은 위원회 심의에 따르는 사항이므로, 시장님의 의견에 따라 결정되는 것이 아님 	부분 반영 미반영

구분	협의의견	조치내용	비고
강북구	<ul style="list-style-type: none"> • 지금까지 정비사업이 진행되온 지역은 어떻게 되는지, 2020 기본계획이 결정 되면 시행시기는? 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 정비구역 추진구역은 변함없이 그대로 진행되며, 2014년 연말에 결정고시가 될 수 있도록 추진할 예정임(2015. 1월부터 시행될 예정임) 	반영
성북구	<ul style="list-style-type: none"> • 성북구 계획만 수립하는데도 몇 년에 걸쳐 계획을 세워야 하는데 2020 정비기본계획을 너무 성급하게 수립한거 아닌지? • 지역주민은 2020기본계획 수립 이후 내 가 가진 재산의 가치가 떨어지고 몇층 까지 건물을 지을 수 있는지 등이 궁금한 사항임 한옥보전지구, 역사문화미관지구 등 모르고 있다가 지정되어서 건물 못짓는 경우도 있었음. 달라지는 부분에 대해 자료를 달라고 요청 • 이전 계획에서는 호수밀도, 노후도만 충족하면 정비사업이 진행되었는데, 주민 동의를 추가되어서 그 조건을 다 충족해서 정비사업을 진행하는게 가능하다고 생각되는지? • 주민동의라는 것이 구청장, 서울시장이 바뀌면 또 바뀔. 2010 기본계획은 몇 번이나 바뀌었는지 아는가? 어디에 맞춰서 사업을 진행 할 수 없음. 일관성 있는 정책유지 필요 • 권역별, 지역별 생활권 계획을 발표하고, 2010처럼 예정구역은 발표 안한다는 것인가? • 2020 기본계획은 앞으로 주민제안형으로만 정비사업 구역지정이 되는 것인지? 주민동의를, 법적요건 맞으면 정비구역으로 지정이 가능하다고 하는 것인지? • 주거환경관리사업의 지원을 확대해도 25개구 한 구에 1~2개 밖에 못하는거 아닌지? 	<ul style="list-style-type: none"> • 2011년도 서남권 시범생활권계획 수립 이후 2012년 12월부터 현재까지 40여차례 이상의 회의와 논의를 거쳐 기본계획을 수립하였음 • 본 기본계획에서 별도의 지역규제사항은 포함 되지 아니하며, • 정비사업추진시에 규제적으로 적용되는 사항으로 개별필지별로 주민의 사유재산을 제약하지는 아니함 • 재개발, 뉴타운 사업이 주민동의를 안되어 사업이 안된게 굉장히 많음. 여러 이유가 있겠지만 이번 계획에서는 정비사업 초기부터 주민 동의가 일정정도 이상되면 그때부터 사업을 검토해주겠다는 의미가 있음 • 이 계획은 10년단위 중장기계획으로 2020년까지 적용되는 계획임. 중간에 변경이 필요한 경우 재정비 될 수 있으나, 시장님, 구청장님이 바뀐다고 계획이 바뀌는 것은 아님 • 정бия예정구역 제도는 생활권계획으로 대체되는 것임 • 공공수립형과 주민제안형 모두 가능함 • 주민동의, 노후도, 구역면적 등 법적요건에 충족하면 정비구역 지정이 가능함 • 주거환경관리사업의 경우 25개구에 2개씩 50개 사업만 해도 막대한 재원이 필요함. 이에 주거관리지수의 기준에 따라 우선 정비가 시급한 지역부터 지원될 예정이며, 지속적으로 사업을 확대 추진할 예정임 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 반영 반영 반영 반영

4. 공람공고에 따른 자치구/주민 의견 및 조치결과

구분	협의의견	조치내용	비고
종로구	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 경계를 구분할 시 구, 동간 구분없이 실 생활권을 고려하여 구분해야함 (종로1,2,3,4가동 분리) • 주거생활권경계 조정 필요 (무악동과 교남동은 별도 생활권으로 분리) • 주거생활권 명칭을 洞(동) 고유건재 순에 의거해서 변경해야함 • 공람도서 검토 결과 일부 오류사항이 있으므로 정정이 요구됨 	<ul style="list-style-type: none"> •주거환경지표분석의 지속적 관리와 모니터링 등을 고려하여 생활권 경계는 행정동단위로 설정하는 것이 바람직함 •무악동과 교남동을 별도의 생활권으로 분리하여 반영하였음(무악·교남주거생활권) •각 주거생활권의 명칭은 행정동 인구 규모를 기준으로 정한 것으로 서울시 전체 주거생활권계획에 동일한 기준을 적용한 것임 •현황이 변경되어 수정이 필요한 사항(①~⑦)은 수정하였음 	<p>미반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ① 서울성곽 → 한양도성, ② 체부, 누하, 필운 주택재개발구역 → 체부, 누하, 필운 주택재개발예정구역, ③ 무악연립제2재건축정비사업 구역 표기 (추가, 현재 공사 중), ④ 이화동 특정관리에서 백련산 및 불광천 → 대학로 및 한양도성(종로구에는 백련산 및 불광천이라는 지명이 없음), ⑤ 창덕궁 → 창경궁(창덕궁은 종로1,2,3,4가동입), ⑥ 승인3주택재개발구역은 2013년도에 정비구역 해제되었으므로 도면표기 삭제 ⑦ 도면상 승인1동 61일대 재건축예정구역 → 승인2동 61일대 재개발예정구역으로, 승인동 10일대 재건축예정구역 → 승인동 10일대 재개발예정구역으로 수정 바람 		반영
용산구	<ul style="list-style-type: none"> • 청과·원효 주거생활권 내 서계2주거환경 개선지구에 관한 사항 삭제가 요구됨 • 이촌·한강 주거생활권 내 보행생활가로 계획(이촌로65가길)에 관한 사항 삭제가 요구됨 	<ul style="list-style-type: none"> •주거생활권 도면을 변경하였음 •주거생활권 도면을 변경하였음 	<p>반영</p> <p>반영</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 대상지 선정시 “노후도(연면적) 비율”은 1단계 대상지 선정기준에서는 제외하고 2단계 평가항목에만 반영하도록 해야함 • 서계동을 관통하는 보행생활가로계획 삭제 또는 조건부 결정 재요청이 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 선정기준상 과소필지, 접도율 등은 해당지역의 정비필요성을 판단하는 기준으로 변별력이 상대적으로 저하되고 있고, 해당지역의 실질적 노후여부를 판단할 수 있는 노후도(동수와 연면적 동시적용)기준의 적용이 필요함 •주거생활권 도면을 변경하였음 	<p>미반영</p> <p>반영</p>

구분	공람의견	조치내용	비고
은평구	<ul style="list-style-type: none"> ●은평구 대조동 172-85번지 일대는 지하철 6호선 구산역에 인접한 주거지역으로 노후한 다가구, 빌라가 밀집하여 있고 도로, 주차장이 부족한 주거환경이 열악한 곳입니다. ●이곳은 도로가 매우 협소하여 불법주차로 인하여 소방차나 구급차가 진입하기 어려워 화재 및 응급상황에 대응하기 어렵습니다. 만일 소방차가 진입하지 못하는 주택에 화재가 발생되면 주택들이 밀집되어 있는 지역이라 대형 화재가 발생할 우려가 많습니다. ●요즘 여러 사고에 대한 이슈가 많아지고 있으나, 저희는 방재에 대한 근본적인 해결을 못하고 있는 상황입니다. 그리고 주차공간이 부족하여 주차문제로 인한 지역 주민들간 마찰이 심각해지고 있습니다. ●우리 지역은 다가구와 빌라가 밀집되어 있어 많은 차량이 주차되고 있습니다. 따라서 퇴근시간에는 진입 도로변까지 주차장으로 변하는 상황이 되어서 이웃 주민들간에도 싸움이 일어나는 경우도 발생되고 있습니다. ●또 다른 문제는 노후한 주택이 많고 거리 환경도 열악하여 아이를 키우는 부모 입장에서는 사고나 범죄에 대한 노출이 매우 걱정됩니다. 저희 지역은 대조초등학교가 위치해 있는 학생들의 통학로입니다. 그러나 슬럼화 되는 거리환경을 보면 매우 안타깝고 특히 밤시간에는 학생들의 귀가가 더욱 걱정됩니다. ●이러한 문제는 재개발, 재건축을 통해 근본적으로 해결 하여야 한다고 생각합니다. 우리 주민들은 빠른 시일 내에 정비사업이 추진되기를 원하고 적극적으로 동참하고 있습니다. 하루빨리 정비사업이 시행되어 쾌적한 환경에서 거주하기를 바라고 있습니다. ●따라서, 은평구 대조동 172-85번지 외 230필지에 정비사업(재개발,재건축등)을 할 수 있도록 적극 고려해 주시기 바랍니다. (주민대표 임서현 외 400명) 	<ul style="list-style-type: none"> ●금회 기본계획에서 생활권계획을 수립함에 따라 개별단위의 정비에서 벗어나 생활권 단위의 정비·보전·관리계획을 수립하여 주거지의 종합적 관리를 위한 방향을 마련하였음 ●장소 특성과 주민 추진의지에 따라 기존의 철거형 정비사업(재개발 등) 뿐만 아니라 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 다양한 정비사업이 실행될 수 있도록 하였으므로, ●향후 정비사업 시행시 정비구역지정을 위한 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역에 대해서는 관련 절차 및 기준에 따라 정비사업을 진행할 수 있음 	부분 반영

구분	공람의견	조치내용	비고
은평구	<ul style="list-style-type: none"> ●지역주거시설이 노후 되어, 보수 및 재건축이 필요한 실정입니다. 지역주민들이 마음을 모아 살기 좋은 아파트로 재건축 될 수 있기를 소망합니다. 이를 위해 은평구청 구청장님 이하 관련 공무원들이 적극 협력해 주시기를 바랍니다. (대조동 49-2번지 최태성) 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역지정을 제안할 수 있음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●대조동 빌라를 소유한지 18년이 되었습니다. 외관, 배관이 너무 노후되어 수리를 해도 미관상 흉하고, 도시미관을 해치고 있습니다. 특히 외관상 노후가 심해서 세를 놓기도 힘들며, 하루 빨리 은평구를 위해서 개발이 되어 깨끗한 도심에서 살고 싶습니다. ●개발은 개인의 개발이 아니라 은평구 자체를 위해 꼭 개발이 되어야 된다고 봅니다. 적극 찬성합니다. 이를 위해 은평구청 구청장님 이하 관련 공무원들이 적극 협조해 주시기를 바랍니다. (대조동 49-53번지 임서현) 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역지정을 제안할 수 있음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●대조동 빌라 소유한지 7년이 되었습니다. 외관, 내관이 너무 노후 되어 수리를 해도 미관상 도시미관을 해치고 있습니다. 특히, 외관상 노후가 심해서 세를 놓기도 힘듭니다. 하루 빨리 은평구를 위해서 개발이 되어 깨끗한 도심에서 살고 싶습니다. 개발은 개인의 개발이 아니라 은평구 자체를 위해 꼭 개발이 되어야 한다고 봅니다. 적극 찬성합니다. (대조동 49-8번지 고수정) 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역지정을 제안할 수 있음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●은평구 대조동 172-40에 거주하면서, 주차시설 및 공원시설 등이 안되어 있어서 생활의 불편이 많습니다. 집이 갈수록 노후 되어 관리가 너무 힘듭니다. ●빠른 시일 내에 우리 지역이 개발이 되어서 쾌적한 환경에서 오래오래 살고 싶습니다. 적극적으로 개발되어 지기를 축원합니다. (대조동 172-40번지 박인숙) 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역지정을 제안할 수 있음 	반영

구분	공람의견	조치내용	비고
은평구	<ul style="list-style-type: none"> ●대조동에 거주하고 있으며 5년 전에 일천만원을 들여 수리하여 세를 놓았으나, 이제는 세를 놓기도 힘듭니다. 집이 갈수록 노후 되어 하루 빨리 은평구를 위해서라도 개발이 되어 깨끗한 도심에서 살고 싶어 적극 찬성합니다. (대조동 49-53번지 전호재) 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역지정을 제안할 수 있음 	반영
양천구	<ul style="list-style-type: none"> ●주거생활권 구분기준이 3~5개 행정동 단위로 구분하도록 되어 있어, 동일 생활권내 주거 환경의 차이가 크게 발생하고, 기초생활권계획 수립시 행정동별로 수립하도록 되어 있으므로, 주거생활권별 주거환경지표 뿐만 아니라 행정동별 주거환경지표 제시 필요 ●신정주거생활권에 속해있는 신정1동 중 목동 택지개발지구단위계획구역(목동아파트 910단지)은 목2주거생활권에 포함되는 것이 타당함 ●주거환경지표 평가항목별 산출근거 및 부족 사항(물리적항목 및 사회적항목) 해결방안에 대한 보완방법(주거환경지표 활용 예시 등) 제시 필요 ●기초생활권계획 수립 세부 지침 마련 필요 ●기초생활권계획 수립은 자치구 비용 부담 토록 되어있으나, 서울시에서 수립중인 기본 계획(생활권계획)에 따라 자치구에서 수립 하는 계획이며, 어려운 자치구의 재정여건을 고려하여 시비지원 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●행정동별 주거환경지표는 정비기본계획 고시시 별도 제공되는 현황자료집에 제시할 예정임 ●주거환경지표분석의 지속적 관리와 모니터링 등을 고려하여 생활권 경계는 행정동단위로 설정함 ●주거환경지표는 주거생활권을 객관적으로 진단하여 주거지의 관리방향을 제시하기 위한 평가자료로서, 정비계획 수립시 생활기반시설 확보를 위한 기초자료로 활용할 수 있음 ●기초생활권 수립여부는 자치구청장 판단에 따라 자율적인 사항이며, ●기초생활권계획 수립을 위한 예시(안)을 제시할 예정임 ●기초생활권은 자치구청장의 판단에 따라 수립함에 따라 자치구의 비용으로 수립하는 것을 원칙으로 함 	반영 미반영 반영 반영 미반영
강서구	<ul style="list-style-type: none"> ●등촌동 365번지 일대는 가로주택 정비사업 시행시 5구역으로 쪼개서 진행해야 하며, 가로주택정비사업으로 시행시 일부 요건이 맞는 지역만 하게 되면 난개발이 되며, 가로주택 정비사업은 7층 이하로 분담금 문제로 사업성이 없음 (강서구 등촌동 365-201 송은경) 	<ul style="list-style-type: none"> ●2020정비기본계획에서는 생활권단위로 장소특성과 주민추진의지, 관련법령에 따라 다양한 정비사업의 유형을 선택하여 시행할 수 있도록 하였음 	미반영

구분	공람의견	조치내용	비고
강서구	<ul style="list-style-type: none"> •등촌동 365번지 일대는 단독주택재건축을 추진하도록 해야하며, 2020 도시 주거환경 정비기본계획(안)을 모든지역에 일괄추진하기 보다 한두개지역을 시범적으로 추진해보고 시민들의 의견수렴하여 문제점 보완 후 다른 지역에 적용 필요 (강서구 등촌동 365-201 송은경) 	<ul style="list-style-type: none"> •도정법의 개정에 따라 단독주택재건축제도가 폐지 되었으므로 신규로 단독주택재건축사업의 추진은 불가능함 •또한 개별 정비예정구역단위 관리에서 주거지의 종합적 관리를 위해서는 서울시 전체주거지역에 대한 생활권계획 수립이 요구되며, 정비기본계획의 계획위상고려시 일부지역에 제한적 적용은 어려움 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •2020 도시·주거환경정비 기본계획(안)에 강서구의 경우 6개 지역을 어떠한 기준으로 구분했는지 향후 어떻게 달라지는지 알 수 없음 (강서구 등촌동 365-22 김영재) 	<ul style="list-style-type: none"> •주거생활권은 자치구별 3~5개소, 인구 7~12만명을 기준으로 동간연계성(통행량, 법정동 등)을 종합적으로 검토하여 주거생활권 경계를 설정 •생활권경계 변경 필요시 정비기본계획 변경을 통해 변경 가능 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> •자치구 차원의 기초생활권 수립시 구체적 설명이 없으며, 기초생활권 수립할 경우 어떤 방식으로 하겠다는 자료를 시각화 자료(3D)로 첨부 필요 (강서구 등촌동 365-22 김영재) 	<ul style="list-style-type: none"> •기초생활권 수립필요 대상지기준 및 수립예시(안)이 제공될 예정임 (기초생활권의 수립여부는 자치구청장의 최대한 자율권 부여) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> •서울 전역의 재개발, 재건축을 해제하면서 대안으로 가로주택정비사업, 주거환경정비 사업을 추진하는데 재개발, 재건축을 해제 지역을 만족시킬 수 있는 사업이 되는지 가로주택정비사업, 주거환경정비사업 신청 지역에 대한 예산확보가 되어 있는지 (강서구 등촌동 365-22 김영재) 	<ul style="list-style-type: none"> •가로주택정비사업은 구역지정을 위한 법적요건을 만족하는 지역에 대하여 사업을 추진할 수 있음 •또한 해제지역에 대하여 주거환경관리사업 등 대안 정비사업 추진을 지속적으로 지원할 예정(주거관리 지수의 기준에 따라 우선 정비가 시급한 지역부터 지원)임 	부분 반영
금천구	<ul style="list-style-type: none"> •주거관리지수 평가항목에 “교육환경”, “의료 기반시설” 추가요망 - 현대사회에서 “교육환경”과 “의료기반시설”은 지역의 주거환경과 주택가격을 결정하는 매우 중요한 요인들로 주거관리지수 평가항목에 추가 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •주거관리지수는 주거환경관리사업의 우선순위를 판단하는 지표로서 공공의 예산 투입이 우선적으로 필요한 지역을 선별하기 위해 활용하는 지표로서, •규제강도, 쇠퇴정도 등 공공예산 투입이 시급한 지역에 예산의 우선지원을 판단할 수 있는 지표항목으로 구성하는 것이 바람직함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •독산주거생활권을 가산독산주거생활권으로 분할 - 독산주거생활권은 시흥대로를 기준으로 서측 준공업지역과 동측 주거지역의 특성이 뚜렷하게 다르고, 생활권이 단절되어 있으므로 2개의 주거생활권(가산,독산)으로 분할 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •본 기본계획은 주거지(준주거지역 포함)를 대상으로 수립하는 계획으로 준공업지역으로 구성된 가산동과 독산동 지역을 별도의 생활권으로 구분하는 것은 바람직하지 않음. 	미반영

구분	공람의견	조치내용	비고
금천구	<ul style="list-style-type: none"> ●주거환경 지표분석 기준에 자치구 평균뿐 아니라 서울시 평균도 추가하여 서울시가 정비 또는 관리 대상지 선정 및 지원시 서울시 차원에서 해당 생활권의 주거환경이 열악한 지역이 우선 고려될 수 있도록 보완요망 <ul style="list-style-type: none"> - 지역별 범죄율 등이 비교되는 등의 문제는 해당분야별로 대부분 언론과 논문등을 통해 공개되어 있어 서울시 평균과 비교된 자료가 공개되어도 별문제 없으며, 문제의 심각성을 보다 잘 알 수 있어 보다 적극적인 대책 마련이 가능함 - 예를 들면, 자치구 내에서는 평균수준의 주거환경지표가 서울시 차원에서는 최하 수준일 경우 자치구 평균기준에 의한 계획 방향 설정은 적정성을 확보하기 어려움 - 또한, 생활권계획의 핵심인 주거환경지표 분석결과를 정비사업 대상지 선정기준과 연계하여 서울시 평균보다 주거환경수준이 열악한 주거생활권에서는 주거정비·관리 지수 산정 시 가중치를 부여하는 방안을 적극 보완요망 ●주거환경지표는 정비사업대상지 선정과 아무런 연계성이 없이 사업대상지 선정 후 계획수립시에만 활용되어 많은 비용과 노력을 들여 분석 및 유지관리할 필요성을 느끼기 어려우며, 지수만으로 운영하고 지표는 지수제에 의한 사업대상지 확정후 계획수립과정에서 필요시 분석토록 하는 것이 타당하며, 이로 인해 생활권계획 전체의 효용성에 대해 공감하기 어려움 ●또한, 생활권별 주거환경 수준을 고려하지 않는 획일적 지수제 적용은 주거환경개선의 필요성보다 사업성여부(주민동의여부)가 사업대상지 선정에 좌우할 것으로 예상되는 바, 이러한 결과가 서울시의 정책목표에 부합하는지 여부에 대해서도 재검토가 필요함 ●아울러, 서울시의 지표와 서울시의 사업대상지 선정기준인 지수를 연계하면 생활권계획의 태생적 한계인 예측가능성도 보완할 수 있고, 현재 기본계획으로서 완성도와 효용성을 보다 높일 수 있을 것으로 기대됨 	<ul style="list-style-type: none"> ●주거환경지표는 주거지를 객관적으로 평가하여 주거지의 관리방향을 제시하기 위하여 도입된 분석 기준으로서 ●주거환경지표 분석결과로 정비사업 대상지 선정이나 서울시 지원의 우선순위를 주는 것은 주거환경 지표도입 취지와 맞지 않음 ●또한 주거환경지표는 지속적인 모니터링을 통해 중장기적으로 주거환경의 질적향상을 도모하기 위해 반드시 필요한 계획 요소임 ●정비구역의 지정은 정비가 필요한 지역에 대해 법령에 따라 정비구역을 지정하는 것으로서 자치구 별 별도의 기준을 운영하는 것은 바람직하지 않음 	부분 반영

구분	공람의견	조치내용	비고
금천구	<ul style="list-style-type: none"> ●저층 단독주택지의 주차난 해결방안 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 낙후된 저층주거지의 가장 큰 문제점은 주차문제와 소방도로 미확보로, 전면철거가 아닌 보존개념의 주거재생 방식으로는 해결하기 어려운 실정임 - 본 계획에서 이에 대한 해결방안을 검토·제시해주어야 함 ●기초생활권계획 수립 필요지역에 대한 방향 제시 및 지원 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기초생활권계획의 수립 여부 및 내용을 자치구청장 재량으로 하고 수립비용도 해당 자치구에서 부담하는 것을 원칙으로 하고 있으나, - 자치구 여건 상 의지를 갖고 기초생활권계획을 수립하는 데는 한계가 있으므로 보다 구체적인 기초생활권계획 수립 필요 지역 선정기준 제시 및 지원이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 정비기본계획은 도정법에 의한 생활권계획으로 장소특성과 주민들의 사업추진의지에 따라 다양한 정비사업의 시행이 가능하도록 하였으며, ●정비사업을 통해 단번에 주거지의 모든 문제를 해결하기가 어려우므로 주차공간 및 소방도로 등의 문제는 주거환경지표분석 결과 등을 기초로 다양한 정비사업과 연계하여 점진적 개선이 필요함 ●기초생활권 수립필요 대상지기준 및 수립예시(안이 제공될 예정임 (기초생활권의 수립여부는 자치구청장의 최대한 자율권 부여) ●또한 기초생활권은 자치구청장의 판단에 따라 수립함에 따라 자치구의 비용으로 수립하는 것을 원칙으로 함 	<p style="text-align: center;">부분 반영</p> <p style="text-align: center;">부분 반영</p>
구로구	<ul style="list-style-type: none"> ●구로구 주거생활권 중 “수궁오류생활권”을 “오류수궁주거생활권”으로 명칭 변경 (“오류”가 서울도시기본계획상 지구중심으로서 지역을 대표하는 대표성을 가짐) ●고척·개봉 주거생활권 중 고척동 148번지 일대 재개발정비예정구역은 서고시 제2014-87 (2014.03.13.)호로 구역경계를 정형화하여 기본계획 변경되고 구역지정 고시되었으므로 구역경계를 수정하고 고척재주택재개발정비구역으로 변경 ●주거환경개선사업 완료지구에 대한 정비방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 1989년 도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법으로 시행된 주거환경개선사업 완료지구는 현재 고밀도 슬럼화되고 노후화가 상당히 진행되고 있는데 현재로서는 사업성이 현저히 떨어져 전면철거형 개발사업도 할 수 없고 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업 등 대안사업도 효과를 거둘 수 없으므로 이에 대한 공공투자지원 등 정비방안이 필요. ●구로디지털단지 주거생활권 중 가리봉동 균형발전촉진지구는 시행자인 LH공사의 사업포기와 지구 전체 토지등소유자 30%이상의 사업추진 반대로 2014.06.30일자로 서울시에 지구해제를 요청하였으며, 관련부서 협의, 행정예고 및 재정비위원회 심의 과정을 거쳐 10월 중에 해제고시 될 예정이므로 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> ●생활권 명칭을 변경하였음 ●정비구역이 지정된 고척 제4주택재개발구역을 반영 하였음 ●주거환경개선사업 완료지구는 이미 공공예산지원을 통해 기 정비가 이루어진 지역으로서, ●추가적인 정비가 필요한 경우 주거관리지수 등으로 우선순위를 평가하여 주거환경관리사업 추진이 필요한 지역에 대해서는 주거지의 정비가 될 수 있도록 하겠음 ●해제된 가리봉균형발전촉진지구를 반영하겠음 	<p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p>

구분	공람의견	조치내용	비고
구로구	<ul style="list-style-type: none"> ●정비(예정)구역 해제된 지역의 주거환경관리 사업 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 정비(예정)구역 해제된 지역은 정비기반 시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집하여 주거환경의 개선이 시급한 지역으로서 주거환경관리사업으로 전환 시 도로, 공원, 녹지 등 새로운 기반시설을 신설·확충할 수 있도록 전폭적인 지원이 필요하며 주택 개량이 활성화 되도록 무이자융자 등 주민의 피부에 와 닿는 현실적인 혜택이 필요한데 현재 여건으로는 대안사업으로서 추진을 유도하기에는 지원이 너무 부족한 수준임. 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비(예정)구역 해제된 지역의 주거환경관리사업 지원 강화를 위해 주거관리지수에 해제된 지역에 대한 가점을 부여하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●기존 정비(예정)구역 해제된 지역에 정비 계획 수립 제한 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 2010 도시·주거환경정비기본계획상 정비(예정)구역이 실태조사로 해제된 지역 중 주민다수가 사업추진을 원했으나 해제동의율 충족으로 해제된 지역은 정비예정구역제가 생활권계획으로 대체됨에 따라 또다시 정비계획을 수립할 수 있는 여지를 남겨 놓아 집단민원(사전검토 및 사전타당성조사 요청 등)과 주민혼란을 초래할 수 있으므로 주택행정의 일관성을 위해서라도 일정기간 동안 정비계획수립을 제한할 필요가 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> ●실태조사를 통한 해제구역은 일반주거지역과 동일하게 관리하는 것이 원칙이며, ●해제된 구역은 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업, 개별주택개량 등 주민의 의사에 따라 다양한 정비개량이 필요하므로, ●정비계획수립을 규제하는 방식보다는 주민이 자율적으로 정비개량방식을 선택가능한 형태로 운영하는 것이 바람직함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●사전검토 및 사전타당성조사, 기초생활권 계획 수립을 위한 제반비용 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 2020 도시·주거환경정비기본계획(안)에 따르면 정비예정구역제를 폐지하고 생활권계획으로 대체하면서 정비계획 수립 시 사전검토 및 사전타당성조사를 시행하고 기초생활권계획을 수립할 때 제반비용을 전부 자치구가 부담하도록 되어있는데 자치구 재정여건을 감안할 때 실현가능성이 없으므로 전액 시비 지원(매칭사업의 경우 시비 80%이상 지원) 	<ul style="list-style-type: none"> ●사전타당성조사는 주민갈등을 최소화하고 정비사업이 반드시 필요한 지역에 정비사업이 실행될 수 있도록 하기 위하여 마련된 절차이며, ●신중한 정비구역지정의 추진하도록 하기 위하여 타당성조사 추진여부를 자치구에서 판단토록 하고 비용의 일부를 부담하도록 하였음 ●예산지원의 범위는 추후 관련예산 범위내에서 지원 여부를 판단할 예정임 ●기초생활권은 자치구청장의 판단에 따라 수립함에 따라 자치구의 비용으로 수립하는 것을 원칙으로 함 	미반영

구분	공람의견	조치내용	비고
구로구	<ul style="list-style-type: none"> ●공동주택재건축 사업이 불가피한 경우 사업을 추진할 수 있는 방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 안전진단결과 철거 후 재건축을 시행하도록 판정된 노후불량건축물의 경우 사전타당성 조사결과 정비계획 수립이 불가능하다면 그에 대한 대책이 필요함. 사업타당성을 단순히 사업성 분석과 주민의견조사로만 판단한다는 것은 정비사업의 본래 취지에 위배되고 재건축을 할 수 밖에 없는 공동주택은 사업을 추진할 수 있는 기반시설 공공부담, 세제혜택 등 적극적인 방안을 마련해야 함. ●준공업지역 내 공동주택재건축 정비방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 2020 도시·주거환경정비기본계획은 주거지역을 대상으로 하는 계획인데 준공업지역 내 기 주거화된 공동주택에 대한 재건축이 필요한 경우 적용할 수 있는 세부적인 정비방안 마련이 필요하며, 특히 상한용적률이 250%로 한정되어 조례상 400%이하 용적률 체계에서 건축되었던 기존 아파트는 1:1 재건축조차 불가능 실정임을 감안하여 현실적인 대책이 필요함. ●정비계획 수립 시 기초생활권계획 수립 여부를 명확히 해야 함. <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획 수립 시 필요한 경우 자치구에서 기초생활권계획을 수립할 수 있도록 되어 있는데 비구속적인 계획이라면 자치구에서 굳이 예산을 들여 기초생활권계획을 수립할지 의문이고, 기초생활권계획 수립이 필요하다면 반드시 수립하도록 규정하거나 주거생활권계획에 구체적인 범위 또는 수립요건 등을 설정하여 정비계획 수립 시 기초생활권계획을 수립하도록 하여 구속력을 가지는 것이 효율적이라고 사료됨. ●구로디지털단지 주거생활권과 구로·신도림 주거생활권에 걸치는 가리봉동 2-92 재개발예정구역은 서고시 제2013-394(2013.10.31.)호로 정비예정구역이 해제되었으므로 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> ●향후 정비구역지정 조건을 만족하고 주민이 정비사업의 추진을 원하는 지역의 경우 주민제안 또는 공공(자치구)이 정비구역 지정을 추진할 수 있으며 신속한 사업추진될 수 있도록 지원할 예정이며, ●또한 그간의 주민의사를 고려하지 못한 정비사업 추진에 따른 다양한 주민간 갈등과 사회적 비용 낭비 등을 고려할 때 주민의견조사는 정비사업 추진여부에 대한 필수적 요소라 할 수 있음 ●준공업지역 내 산업(공장)부지가 없는 공동주택 단지 재건축은 2010 정비기본계획과 동일하게 운영하는 것을 원칙으로 함 ●상한용적률 서울시 도시계획조례 제55조 제4항에 따라 운영함이 원칙이므로 용적률 완화를 통한 재건축은 현재 규정성 불가능하며, 해당지역의 여건에 따라 리모델링 등 대안적 사업추진이 필요하다고 판단됨 ●기초생활권계획은 도정법 제4조에 따라 정비계획 수립시 필요에 따라 선택적으로 수립함을 원칙으로 하므로 의무화하는 것은 바람직하지는 않음 ●기초생활권 수립에 대한 판단은 필요대상지기준 및 수립예시(안)이 제공될 예정이므로 이를 기초로 자치구의 자율적 판단에 따라 수립하는 것이 적합함(기초생활권의 수립여부는 자치구청장의 최대 자율권 부여) ●해제된 가리봉동 2-92 재개발예정구역을 반영하겠음 	<p>부분 반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p> <p>반영</p>

구분	공람의견	조치내용	비고
구로구	<ul style="list-style-type: none"> ●공공시설부지 기부채납 시 용적률 상향 및 층수 완화 적극 허용 - 공공시설부지 기부채납 시 서울시 기준에 따라 용적률 상향이나 층수 완화를 적극적으로 허용해야 함. 정비사업으로 기반시설을 확충하는 것은 공공이익에 기여하는 취지이나, 사업시행자에게 과도한 부담만 주고 그에 따른 인센티브를 제대로 제공하지 않는 실정임. 또한, 사전타당성 조사 시 기부채납에 따른 완화기준을 적용하여 사업성을 분석하고 주민의견조사를 실시한 후 도시계획심의회에서 완화하지 않는다면 그에 따른 주민들의 반발로 사업진행이 지연되고 사업추진이 장기간 보류될 수 있음. 아울러 주민들이 사전에 사업성 정도를 파악할 수 있도록 쉽고 예측 가능한 계획이나 구체적인 가이드라인 설정을 위해서라도 사전타당성 조사 시 설정한 조건이 도시계획심의회에서 변동되지 않도록 제도적으로 보완되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ●2020 정비기본계획에서는 과도한 기부채납을 지양하는 것을 원칙으로 하며 ●정비사업을 통해 주택이 과도하게 밀집되어 기반시설에 부영향을 미치거나 정주환경이 저하되는 것을 방지하기 위하여 용적률 및 높이 등의 관련 기준을 마련하였음 ●사전타당성 조사는 주민이 정비사업 추진여부를 결정하는데 공공이 도움을 주기 위하여 마련된 절차임(필요시 사전타당성 조사시 도시계획위원회 소위원회 사전자문 여부를 검토하겠음) 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●사전타당성 조사 재검토 및 주민이 부담 가능한 정비계획 가이드라인 제시 - 관리처분계획 단계가 아닌 정비계획 수립 전 기초조사 단계에서 실시하는 사업성분석이 신뢰할 수 있는 데이터가 도출되기 힘들고 이를 바탕으로 사업진행여부를 주민들에게 판단하게 한다는 것은 불합리하며, 또한 사전 타당성 검토 당시의 정비계획(안)이 도시계획위원회심의 통과 시까지 변화될 여지가 많다면 정비계획 수립을 위한 선행 조건으로서 사전타당성조사의 필요성과 절차의 합리성에 대한 재검토가 필요하고, 반드시 필요하다면 문제점들에 대한 제도적 보완장치가 마련되어야 하고 지역주민이 부담 가능한 정비계획은 어떻게 수립되어야 하는 지에 대한 객관적인 가이드라인이 구체적으로 제시되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ●별도의 서식 및 사전검토요청 예시 등 정비사업 실행에 관련된 지침(정비·보전관리지침)을 작성하였으며, 필요한 경우 관련 실행메뉴얼을 작성할 예정임 	부분 반영

구분	공람의견	조치내용	비고
구로구	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 신속한 추진을 위한 방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> 2020 도시주거환경정비기본계획(안)의 “정비구역은 지정은 신중하게, 추진은 신속하게”라는 정책방향에 걸 맞는 정비사업을 신속하게 추진하기 위한 기존 절차의 개선이나 새로운 방안이 마련되어야 함. 특히 정비구역 지정 시 사전검토 및 사전타당성조사, 주거환경정비지수 도입, 기초생활권 계획 수립 등 정비구역 지정을 신중하게 하는 기법이 도입된 반면 구역 지정 후 사업을 신속하게 추진할 수 있는 방안이 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 개별 정비구역별 사업추진은 주택시장 여건변화, 주택수요와 공급 등 여러 가지 변수에 의해 추진상황이 변하는 특성이 있으나, 구역지정 후 사업의 신속한 추진을 위해 지원할 예정임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자 입안제안 관련 도정법 개정 <ul style="list-style-type: none"> 정비계획의 수립시기가 1년이 경과하였음에도 정비계획이 수립되지 아니한 경우에 토지등소유자의 정비계획 입안제안이 가능하나 정비예정구역제를 생활권계획으로 대체할 시 단계별 정비사업추진계획(예정구역별 정비계획의 수립시기 포함)이 생략되므로 토지등소유자의 정비계획 입안제안과 관련하여 도정법 개정이 필요할 것으로 사료됨. 	<ul style="list-style-type: none"> 도정법 제3조제9항 신설에 따라 생활권계획 수립시 정비예정구역의 범위 및 단계별 정비사업추진계획은 생략이 가능하므로 기본계획 고시후 주민이 정비계획수립을 요청할 수 있음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주민제안 정비계획 수립 시 실행절차 개선 <ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자가 직접 정비계획의 입안을 제안하는 경우 사전타당성조사 및 주민의견조사를 생략해야 함. 주민제안 전부터 공공이 개입하여 타당성을 검토하고 주민 동의를 전제로 하는 주민제안에 주민의견 조사를 실시한다는 것이 모순이며 비용 부담을 민간에서 하는 것 외에 공공에서 정비계획을 입안을 제안하는 것과 차이가 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 사전타당성 조사는 주민이 정비사업 추진여부를 결정하는데 공공이 도움을 주기 위하여 마련된 절차임 (주민이 부담가능한 정비계획을 수립하여 무분별한 정비구역 지정을 방지하고자 하는 절차로 사전타당성 조사 절차의 생략은 불가능 함) 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주거정비지수와 주거관리지수의 평가지표 재검토 <ul style="list-style-type: none"> 주거정비지수가 주택재개발 신규지정의 평가기준으로서 객관성을 확보할 수 있는지, 각 항목이 사업추진의 필요성을 판단할 수 있는 근거로 적합한지, 또한 주거환경관리지수 중 결핍지수가 사업추진의 우선순위 판단기준으로써 적합한지에 대하여 재검토가 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 주거정비지수(기존 정비예정구역, 신규 정비구역 추진 가능지역) 와 주거관리지수(사업신청지역) 평가지표 설정을 위해 시뮬레이션 실시하여 항목을 설정하였으며, 주거관리지수는 한정된 공공의 재원을 투입하기 위한 우선순위를 정하기 위한 지수로서 주거지가 노후화 되어 있고 결핍이 심한 지역에 공공의 예산지원이 우선적으로 필요하다 인정하여 결정한 사항임 	반영

구분	공람의견	조치내용	비고
영등포구	<ul style="list-style-type: none"> ●여의도의 주거환경에 맞는 주상복합아파트로 재건축을 하기 위하여 상업시설 부분의 용적률을 최소 200% 이상이 되도록 규정해 주셔야 합니다. [이유] ① 만약 그 이하가 된다면, 서울시 도시계획 조례에 규정된 용적률 체계와도 맞지 않으며, 여의도에 건축된 기존 상업지역 내의 주상복합아파트인 GS자이, 롯데캐슬 엠파이어, 롯데캐슬 아이비, 대우트럼프월드 I, 대우트럼프월드 II, 금호리첸시아, 신한리버타워 등 과의 형평성도 맞지 않음. (기존의 상업지역의 주상복합아파트는 서울시 도시계획조례에 규정하는 비에 따라 용적률 600% ~ 800%로 지어져 있음) ② 여의도에서 새로 신축되는 건물은 대부분 40층 ~ 70층의 초고층 건물들인데 만약 용적률 400%의 아파트를 짓는 경우 도시 미관상도 어울리지 않을 것임. (연접한 MBC도 싱가포르 회사에 매각예정 으로 70층 내외의 초고층 건물을 신축할 예정이라 하며, 인접한 국제금융센터 및 여의도 파크원도 70층 규모임) ③ 400% 내에서 주상복합아파트를 지을 경우에는 아파트 부분의 용적률이 280% 밖에 되지 않아 준주거지역의 용적률 300%와의 균형도 맞지 않음. ④ 동 공람내용 중 173페이지 “표 6-7 높이 기준 종합”에 의하면 일반주거지역과 준주거지역에서 “지역/지구중심 : 복합50층 / 주거 35층이하, 그 외지역 : 복합40층/주거35층이하”로 되어 있으므로, 상업지역에 대하여도 분명한 높이 계획이 누락된것 같습니다. ※ 의견제시 : 상업지역에 위치한 아파트 재건축에 대한 높이기준을 준주거지역에 준하는 50층 이하로 하여 주실것을 의견서를 제출합니다. (여의도 수정아파트 재건축추진위원장 대행 김남수) 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 주거지(준주거지역 포함)를 대상으로 수립하는 계획으로서 상업지역은 원칙적으로 계획대상에 포함되지 아니하나, ●다만, 2010 정비기본계획에서 상업지역 등 기타용도지역에 대한 용적률 체계를 제시하였으므로 본 기본계획에서도 기존 아파트의 재건축에 한하여 2010 정비기본계획과 동일한 기준을 적용하였음 ●또한 상업지역에서 아파트 재건축시 서울시 도시계획조례에 별표3 규정에 따라 용도용적률을 적용을 원칙으로 함 ●상업지역에 대한 높이기준은 2030서울플랜(서울시 스카이라인 관리원칙) 및 지구단위계획 수립지침 등 관련계획에서 정한 높이기준을 준용함을 원칙으로 하고 있으므로, 관련 높이 기준에 따라 주변지역여건을 종합적으로 고려하여 설정가능함 	부분 반영

구분	협의의견	조치내용	비고
강남구	<ul style="list-style-type: none"> ●2010 기본계획 이후 2020 기본계획에도 예정되어 있는 은마아파트 단지 내 15m 도시계획도로에 대하여 통과교통의 단지유입, 단지의 안전성 및 쾌적성저하, 단지관리등 문제로 주민대다수가 단지내 15m 계획도로의 폐지를 요구함. 단지내 통과도로 폐지 또는 다른 방안을 강구하여 조속히 재건축이 이루어질 수 있도록 요청 (은마아파트재건축 추진위원장 외 다수) 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 정비기본계획은 2010 정비기본의 정비예정구역에 대한 사항은 중전계획을 수용하는 것을 원칙으로 하고, ●각각의 기존 정비예정구역의 계획내용 변경에 관한 사항은 해당구역의 정비계획수립시 주변 제반여건 등을 종합적으로 검토해 관련 실과협의, 도시계획위원회 심의 등을 통하여 필요한 경우 변경함을 가능함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●주거생활권 경계구분은 2030서울 도시기본계획의 지역생활권과 부합되어야하므로 수립추진부서(시 생활권계획추진반)과 협의 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ●2030 도시기본계획의 지역생활권 설정 기준과 주거생활권의 설정기준이 동일하며, 상이한 부분은 향후 기본계획 재정비시 정합성을 확보하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●관리방향에 대하여 구체적으로 세분화하여 표현필요하며, 생활가로의 유형특성 및 선정근거에 대한 검토자료(용역성과물)을 통보요망 	<ul style="list-style-type: none"> ●관리방향의 지침 세분 정도는 기본계획 위상에 적합한 수준으로 주거지관리를 위한 방향성을 제시하였음 ●생활가로는 가로선정에 대한 개략적 기준을 마련하고 현장 답사, MP회의 등을 통하여 생활가로의 성격 유지가 필요 곳에 대하여 생활가로로 선정하였음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●대치동 등 “전용주거지역의 보전 및 관리”는 지역생활권계획을 통해 조정될 수 있는 사항이므로 “보전” 표기 삭제 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 용도지역 변경 등에 관한 사항은 포함하지 아니하며, 현재 추진중인 지역생활권계획의 내용에 따라 변경이 필요한 사항에 대해서는 2030 기본계획수립시 정합성이 확보될 수 있도록 추진할 예정이며, ●전용주거지역에 대한 유지관리측면의 계획방향으로 계획내용을 조정반영 하겠음 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●일원 주거생활권 현황분석 자료 중 집단취락지구는 현황에 맞게 정정(궁마을·쟁골마을·교수마을)하여 주시고, 아랫반마을은 지구단위계획을 통해 용도지역이 기 변경(제1종전용주거→제1종일반주거)된 지역이므로 반영 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ●궁마을, 쟁골마을, 교수마을에 대하여 현황 명칭을 병기하겠으며, 아랫반 마을의 용도지역을 제1종 일반주거지역으로 반영토록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●현재 공사가 진행 중인 추진 중인 수서~평택간 수도권고속철도건설사업의 KTX 수서역세권개발사업 부지 386,390㎡(복합환승센터 및 주변 역세권개발사업)는 지역생활권 전체에 미치는 파급효과 등을 고려하여 당해 생활권 현황 및 관리방향에 반영요망. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 도정법에 의한 10년단위 중·장기계획으로서 추진중이 대규모 사업으로 인해 생활권 현황이 변경될 경우 재정비시(5년단위) 반영할 수 있도록 검토하겠음 	부분 반영

구분	협의의견	조치내용	비고
강동구	<ul style="list-style-type: none"> •둔촌동 70번지 일대는 2014.07.17. 해제 고시된 지역으로 공람도서 반영 요망 	<ul style="list-style-type: none"> •둔촌동 70번지 일대는 해제된 구역으로 반영 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> •명일동 249번지 일대 단독주택지역은 2006.01.17. 고덕택지 제1종지구단위계획 결정고시되어 2008.01.17. 재건축조합설립 추진위원회가 승인됐으므로 지역으로 공람 도서상 재건축정비예정구역으로 반영 요망 	<ul style="list-style-type: none"> •명일동 249번지에 대해서 재건축정비예정구역 으로 반영하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> •암사동 514번지 일대 재건축정비예정구역은 현재 역세권 시프트사업을 추진 중이며, 이에 대한 검토 필요 (주택재건축과) 	<ul style="list-style-type: none"> •본 기본계획에서 역세권시프트 사업에 대한 지침 을 제시하지는 않으며, 역세권 시프트는 기존에 운영되던 관련 기준에 따라 추진하는 것이 적절함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •2020 도시주거환경정비기본계획상 주거 생활권계획이 지역생활권 계획과 상호 연계 가능토록 적극 반영조치 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •본 2020 정비기본계획이 지역생활권계획보다 계획의 시기상 우선 수립되므로 향후 계획의 정합 성 확보가 용이하도록 생활권경계를 맞추고 계획 내용에 대한 사전 협의를 실시하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> •기초생활권 계획 수립 비용은 서울시 예산 지원 없이 계획수립은 현실적으로 불가하므로 시 예산을 지원 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •기초생활권은 자치구청장의 판단에 따라 수립함에 따라 자치구의 비용으로 수립하는 것을 원칙으로 함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •「서울시 주택정책실장 방침(2013.5.29.) “정비구역 신규지정 처리방안” 의 내용과 같이 “토지등소유자 50%이상 찬성 및 25% 미만 반대시 공공정비계획 수립(시비지원) 및 도시계획위원회 심의 상정” 처리방안을 제시하였는바, 정비지수제의 주민동의율 최소기준 또한 50%이상 적용하는 것으로 완화 요망. 	<ul style="list-style-type: none"> •사전타당성 조사시 주민 동의율은 50%로 현행과 동일하게 유지함 •정비지수제는 정비구역 지정여부를 판단하는 기준으로서 주민동의율은 법령에서 정한 최소한의 기준(2/3)이상을 확보해야 함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •주거정비지수 적용기준의 노후도 산정시 노후도 연면적 비율(60%이상)을 필수항목 이 아닌, 현행 기준과 같이 선택사항으로 적용 요망 	<ul style="list-style-type: none"> •과소필지, 접도율 등은 해당지역의 정비필요성 을 판단하는 기준으로 변별력이 상대적으로 저하되고 있고, 해당지역의 실질적 노후여부를 판단할 수 있는 노후도(동수와 연면적 동시적용)기준의 적용이 필요함 	미반영
<ul style="list-style-type: none"> •사전타당성검토 결과 해제되는 지역은 검토 비용을 모두 자치구 부담으로 처리하도록 되어 있는데, 사전타당성검토는 서울시의 정비구역 적정성 검토 통보를 근거로 추진 되는 사항이며, 실태조사에 준하는 개략적 정비계획 및 추정분담금을 산정하여 주민 동의율을 조사하는 것으로서 상당한 비용이 소요되는 바, 이에 대한 비용은 해제여부와 관계없이 시에서 지원바람 (도시계획과) 	<ul style="list-style-type: none"> •정비예정구역제도가 생활권계획으로 대체됨에 따라 무분별한 정비계획의 수립요청을 방지하고, 주민에게 사전에 투명한 정보를 제공하여 실행가능한 정비사업을 추진하기 위해 사전타당성 조사를 실시하는 것임 •사전타당성 조사는 비용은 추후 관련예산범위 내에서 지원여부를 판단할 예정임 	부분 반영	

구분	협의의견	조치내용	비고
장동구	<ul style="list-style-type: none"> ●2013년 실태조사 시 서울시에서 “토지등 소유자의 50%이상 찬성 및 25%미만 반대시 정비계획수립비용 지원과 도계위 심의 상정 하겠다 하여 현재 추가 동의서를 징구하는 바 행정의 일관성을 위하여 정비지수 적용기준 에도 동의율을 50%이상으로 기준을 낮추어 주기 바람 ●2013.6.11. 현장시장실 운영 시 건의사항에 대하여 회신 받은 “주민동의요건 충족시 2020기본계획 적용하여 지정검토”사항에 대하여 이행요망 (양점모 외 132명) 	<ul style="list-style-type: none"> ●사전타당성 조사시 주민 동의율은 50%로 현행과 동일하게 유지함 ●정비지수제는 정비구역 지정여부를 판단하는 기준으로서 주민동의율은 법령에서 정한 최소한의 기준(2/3)이상을 확보해야 함 ●도정법의 개정으로 단독주택재건축사업이 폐지되어 신규 단독주택재건축 정비예정구역 지정은 불가함 ●다만, 생활권계획 도입에 따라 정비예정구역 지정 단계 없이 주거정비지수 및 관련법령 기준 을 충족할 경우 주택재개발정비구역 지정 가능함 	미반영
동대문구	<ul style="list-style-type: none"> ●이문취경주거생활권도면(현황분석도, 종합계획도)에 취경1주택재개발정비구역이 미표기 되어 있음에 따른 표기 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ●이문취경주거생활권도면(현황분석도, 종합계획도) 에 취경1주택재개발정비구역 추가 표기 완료 	반영
중랑구	<ul style="list-style-type: none"> ●중화·목주거생활권내 근린생활가로계획 4개(동일로163길,공릉로2길,동일로130길,중랑역로)과 신내·망우주거생활권내 근린생활가로계획 1개(용마산로116길) 삭제 요망 ●재개발 재건축정비(예정)구역으로 지정된 구역 내 계획된 내용(녹지) 삭제 요망 (‘중화재정비촉진지구’내 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> ●중화·목주거생활권내 공릉로2길과 중랑역로, 신내 망우생활권내 용마산로116길은 근린생활 시설 밀집도가 다소 낮아 자치구 의견을 수렴 하여 삭제가 가능하나 중화·목주거생활권의 동 일로163길과 동일로130길은 근린생활시설이 다수 밀집되어 있고 그 기능이 현재까지 유지 되고 있어 삭제가 불가함 ●구역내 계획내용중 현황과 다른 정비계획(안) 의 공원 및 녹지계획은 삭제 	부분 반영 반영
광진구	<ul style="list-style-type: none"> ●성동구는 위치나 역할이 부도심의 범위를 넘었으나, 도심권에 속하게 하고, 광진구를 부도심의 중심 역할을 할 수 있는 계획을 제안함 ●다른 자치구에 비해 개발이 안된 특수한 상황을 고려하지 않고 동일한 기준을 적용하여 저층주거지역의 특성을 보전하면서 주거환경을 개선하는 주거생활권 주거환경관리 내용은 비전이 없는 기본계획으로 초기 구획정리사업지 특성을 고려하여 기본계획에 정비(개발)을 유도할 수 있도록 하고, 노후 저층 주거지의 정비사업 활성화 방안의 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 기본계획은 도정법에 의한 주거지역만을 계획대상으로 하는 생활권계획으로서 공간구조의 설정, 상업시설 활성화 등에 대한 사항은 2030 서울플랜과 지역생활권계획 등에서 다루는 것이 적합함 ●2020 정비기본계획에서는 사람과 장소, 과정 중심의 주거지종합관리를 위해 장소특성과 주민추진의지에 따라 주거지의 정비·보전관리를 위한 다양한 정비사업의 선택적 시행이 가능하도록 하였음 ●장소단위로 정비가 필요한 지역은 정비기본계획과 관련법령에서 정하는 기준에 적합하도록 정비사업을 추진할 수 있음 	미반영

구분	협의의견	조치내용	비고
광진구	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활권의 주거환경관리방향에 ‘가로주택정비사업 활성화’라고 명시되어 있으면 가로주택정비사업 이외 정비사업은 할 수 없는 것으로 인식될 수 있어 이에 대한 수정이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 장소단위 특성에 따라 다양한 정비사업이 선택적으로 시행될 수 있도록 주거환경관리방향의 내용 중 특정사업(가로주택정비사업, 주거환경관리사업 등)을 구체적으로 명시하는 문구는 제외함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 중곡주거생활권과 자양주거생활권의 추가적인 지침이 필요함 <ul style="list-style-type: none"> 주거지 배후 지원산업 및 상업 활성화 시설 설치 검토 중곡지구중심의 위상을 고려한 실질적 용도지역 관리 한강일대 기 건축된 아파트 높이를 검토하여 저층 주거지의 정비사업 시행시 높이를 유사하게 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 본 기본계획은 도정법에 의한 주거지역만을 계획대상으로 하는 생활권계획으로서 공간구조의 설정, 상업시설 활성화 등에 대한 사항은 2030 서울플랜과 지역생활권계획 등에서 다루는 것이 적합함 또한 본 기본계획에서의 높이계획은 별도로 정하지 않고, 2030서울플랜과 지구단위계획 등 관련계획의 기준을 수용하고 있음 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활권에 대하여 자치구의 주거생활권 수립시 기초생활권의 절대적 기준을 정하면 바람직 하지 않기 때문에 개선 방향에 대한 자율성 부여가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활권계획은 자치구에서 필요한 경우 생활권계획의 세부계획으로서 수립할 수 있으며, 자치구청장의 판단에 따라 수립여부를 결정할 수 있도록 하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역과 관련하여 용도지역 조정 기준, 용도지역 상향 기준, 용도지역 변경 기준 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 2020 정비기본계획에서 용도지역의 변경 및 조정에 대한 기준은 별도로 제시하지 않고 있으며, 용도지역에 관한 사항은 관련법령 및 계획에 따라 변경해야 할 것임 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> 권역생활권에 광진구 4개 생활권 명칭이 동일함 	<ul style="list-style-type: none"> 권역생활권 도면 수정을 통한 오류를 수정함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 공람도서에 기본색인과 용어에 대한 정의도 없어 공람하시는 시민의 불만이 많음. 2010 기본계획에 없던 생소한 용어와 의미는 기본 색인을 만들고, 용어에 대한 정의를 명확히 표기 및 오타를 수정하여 시민이 알 수 있는 내용으로 재공람 요구하는 시민이 많음 	<ul style="list-style-type: none"> 생소한 용어와 의미는 기본 색인 및 용어에 대한 정의를 명확하게 표기하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지표 분석 결과가 그림과 간단한 내용으로만 기재되어 있고, 분석과 정과 상세한 결과가 없음. 주거환경지표 분석은 자치구 또는 주민이 참여하여 작성함이 타당함. 	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지표 분석은 자치구 통계자료를 바탕으로 나온 데이터의 평균을 표준편차와 비교하여 분석하게 되며, 향후 정비계획이나 기초생활권 수립시 주거환경지표의 활용에 대해 주민참여를 유도할 수 있음 	미반영

구분	협의의견	조치내용	비고
광진구	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 명칭 조정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - (건대입구 → 건대주변)주거생활권 - (구의 → 구의·광장)주거생활권 • ‘기초생활권’이라는 명칭이 ‘기초생활수급자’가 연상됨에 따라 ‘기반생활권’으로 변경을 제안함 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 명칭 조정 반영 <ul style="list-style-type: none"> - ‘건대입구’주거생활권은 건대입구지역에 중점을 두는 것으로 인식됨에 따라 ‘건대주변’이라는 명칭으로 변경하였으며, ‘구의’주거생활권은 행정동이 구의동 중심으로 이루어지고 있으나 광장동의 규모에 따른 영향을 배제할 수 없기 때문에 ‘구의·자양’주거생활권으로 명칭을 변경하는 것으로 반영함 • ‘기초생활권’이라는 명칭은 MP회의 및 전문가들과의 논의를 통하여 결정한 사항임 	반영 미반영
중구	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 대상지 선정기준의 노후도 비율 기준은 건축물 수나 연면적에 따른 노후율중 한가지만 적용되면 대상지로 선정 되도록 요청 함 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발은 노후되고 기반시설이 열악한 지역에 시행되는 정비사업으로 그 지역에 살고 있는 주민들은 대부분이 저소득의 서민들로 노후된 건축물 수가 많아도 동 당 연면적은 소규모가 많아 연면적 기준까지 충족되기 힘듦 <ul style="list-style-type: none"> - 실질적 정비구역 지정을 위해서는 주거정비지수에 따른 평가 점수가 일정 점수 이상이어야 하고, 주거정비지수 항목에도 노후도 평가를 건축물 수에 따른 평가와 연면적에 따른 평가를 따로 하여 합산하고 있으므로 기초적인 대상지 선정 기준에 연면적 노후율과 건축물 수에 따른 노후율 모두 만족 되어야 하는 것은 과한 기준 설정임. 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 선정기준상 과소필지, 점도율 등은 해당지역의 정비필요성을 판단하는 기준으로 변별력이 상대적으로 저하되고 있고, 해당지역의 실질적 노후여부를 판단할 수 있는 노후도(동수와 연면적 동시적용)기준의 적용이 필요함 	미반영

5. 관련부서(기관) 협의의견 및 조치결과

구분	협의의견	조치내용	비고
도시 계획국 상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> 2010 정비기본계획상 정비예정구역의 정비구역 지정시 정비지수제 적용을 배제하는 등의 별도절차를 가지는 것에는 동의하나, 일정수준의 유예기간(정비기본계획 재정비기간 5년)을 두고 운영하되 향후에는 동일한 구역지정 조건으로 통합할 수 있는 방안 제시가 필요할 것임 	<ul style="list-style-type: none"> 2010 정비기본계획으로 기지정 정비예정구역은 단기적으로 실태조사, 일몰제 등을 통해 주민의 자율적 의사에 따라 해제 및 추진여부를 결정하는 것이 바람직하여, 정비예정구역제도의 생활권계획으로 점진적 대체를 위해 향후 정비기본계획 재정비(2030 정비기본계획 수립)시에 제반여건을 고려하여 구역지정여건 통합을 검토하는 것이 타당함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 『도시 및 주거환경정비법』 제34조에 규정된 서로 떨어진 2 이상의 구역간 결합개발방식과 연계한 계획내용이 부재되어 있는 바, 규제지역내 정비사업을 효과적으로 추진할 수 있는 하나의 선택수단이 되도록 열어둘 필요가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 『도시 및 주거환경정비법』 제34조에 따른 결합개발방식과 관련된 내용을 2020 정비기본계획에 반영하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 추진시 새롭게 도입될 ‘역사문화유산의 흔적남기기’는 서울시 및 자치구 차원에서 요청하는 자원뿐만 아니라 당해 정비구역내 현 거주민들의 삶과 정취를 담을 수 있는 자원까지 포함될 수 있도록 세부가이드라인이 수립되어야 할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 추진시 다양한 지역 역사문화자원의 보전과 활용을 위해 2013 서울시 정비사업 역사유산흔적남기기 가이드라인에 따라 정비사업을 시행하도록 하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 실행절차 이행시 2단계의 주민의견조사에서 반대비율이 높을 경우 기 투입된 시·구의 자체예산이 그대로 소멸될 수 있는 바, 예산낭비의 위험성을 최소화할 수 있는 조치방안 마련이 필요함 주택재건축사업은 『도시 및 주거환경정비법』 제6조 규정에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 사업으로서 일반상업지역내 재건축사업 추진시 주거복합건축물의 비주거부분은 주거를 지원하는 수준의 시설만을 확보하게 되는 바, 상업지역 관리와 연계한 적정 대응방안 검토가 필요할 것임 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 정비예정구역 제도가 생활권계획으로 대체됨에 따라 무분별한 정비사업의 추진이 우려되므로, 사전검토/사전타당성조사 등을 통해 사전에 주민의 뜻을 충분히 검토한 후 신중한 정비구역 지정을 추진할 수 있도록 절차를 마련하였음 상업지역에서 주택재건축사업 시행시 상업지역 지정취지에 적합하도록 서울시 도시계획 조례(조례 제55조 제3항 별표3)에 따라 용도용적제를 적용함을 원칙으로 함 	반영

구분	협의의견	조치내용	비고
공동주택과	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률에서 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 250%를 제시하였으나, 제3종일반주거지역의 경우 기부채납 등 공공기여를 하여도 250%를 초과할 수 없는 불합리한 점이 있으므로, 상한용적률을 300% 이하로 조정 검토 필요(재개발은 별도 검토 필요) • 공동주택재건축사업은 주택재개발사업과 다르게 사전검토 및 사전타당성조사 단계를 간소화할 필요성이 있음 • 공공 정비계획 절차도와 주민제안 정비계획 입안 절차도를 재건축과 별도로 명시 필요 • 도정법에 근거하여 기본계획상 단계별 추진계획에서 1년이상 경과하여도 정비계획을 수립하지 않을 경우 주민제안을 하도록 되어 있는 바, 생활권계획으로 정비예정구역이 대체되면 2010의 단계별 추진계획 또한 없어지므로 주민제안으로 정비계획 수립할 수 있도록 기본계획에 명시 필요 • 리모델링 쉬운 구조 항목에 대한 인센티브 배점 하향(라멘 10%→5%, 무량관 7%→3%)에 대해서는 기존 배점 유지 또는 최소화(라멘:7%, 무량관:5%)검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •공공임대주택의 확보 등을 위해 도정법 제3조의 3 규정에 따라 법적상한용적률을 운영하고 있고, 그 주 적용대상이 제3종일반주거지역이므로, •정책적 목표(공공임대주택 확보)실현 측면을 고려하면 상한용적률은 250%이하로 유지하는 것이 바람직함 •사전검토와 사전타당성 조사는 정비사업추진을 위한 주민의견을 수렴하는 절차로서, •공동주택재건축사업의 특성을 고려하여 사전검토와 사전타당성 조사절차를 간소화하여 운영하겠음 •공공 정비계획 절차도와 주민제안 정비계획 입안 절차도를 재건축과 별도로 명시하겠음 •도정법 개정으로 정비예정구역과 단계별추진계획이 생활권계획으로 대체되었으므로 •생활권계획 수립 완료시 주민이 정비계획 수립을 추진할 수 있음을 명시하겠음 •허용항목으로 신규 도입되는 녹색건축물 등의 항목이 리모델링이 쉬운구조 항목과 유사하여 동일행위에 중복된 인센티브를 부여할 우려가 있어 기존 항목 배점을 하향조정할 사항이며, •녹색건축물조성지원법 등에 따라 녹색건축물 인증의 적용대상이 지속적으로 확대될 예정이므로 이러한 정책방향성을 고려할 때 기존 리모델링 쉬운 구조항목에 대한 배점하향조정은 필요하다고 판단되나, •리모델링 쉬운 구조 항목적용에 따른 비용부담 등을 고려하여 하향조정범위를(라멘:7%, 무량관:5%) 최소화 하겠음 	<p>미반영</p> <p>부분 반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

구분	협의의견	조치내용	비고
공동 주택과	<ul style="list-style-type: none"> 주민공동시설 설치 총량제 운영(서울시 주택조례 제8조의4) 전면 수정 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주택조례 제8조의4와 주택조례 별표 1에 따라 관련내용을 수정하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 보고서와 도면에 오타 및 구역지정 표기 오류 등 다수 발견되어 전면 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 정비(예정)구역 등 지속적 실태조사를 통한 해제추진으로 인해 보고서 및 도면 표현에 대한 오류가 발생하였으나, 자치구 의견 등을 종합해서 관련 오타 및 표기오류를 세밀하게 재검토하여 수정하겠음 	반영

구분	협의의견	조치내용	비고
공동 주택과	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설 설치 총량제 운영(서울시 주택조례 제8조의4) 전면 수정 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 주택조례 제8조의4와 주택조례 별표 1에 따라 관련내용을 수정하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 보고서와 도면에 오타 및 구역지정 표기 오류 등 다수 발견되어 전면 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비(예정)구역 등 지속적 실태조사를 통한 해제추진으로 인해 보고서 및 도면 표현에 대한 오류가 발생하였으나, • 자치구 의견 등을 종합해서 관련 오타 및 표기오류를 세밀하게 재검토하여 수정하겠음 	반영