

[주거관리지수의 배점기준]

주거관리지수

		항목	세부 평가항목	배점기준	최고점수	
정책 기준	규제수준	용도지역·지구	• 대상지 용도지역, 지구 현황 및 각종 규제현황	5~20	25점	
		정비(예정)구역 또는 해제되는 지역	• 주거환경관리사업으로 전환하는 경우	5		
	주민추진의지	주민동의율	• 대상지 주민 동의 (토지 등 소유자 + 세입자) 비율	10~20	25점	
		추진주체 유무	• 주민 공동체 조직 유무 (주민 자치조직)	5		
결핍 지수	주민특성	거주형태	• 자가를 제외한 세입자 비율	5~10	20점	
		저소득층 비율	• 인구 대비 소득 1,2분위 (또는 기초생활수급자) 비율	2~5		
		노인인구 비율	• 인구 대비 65세 이상 인구 비율	2~5		
	주거환경 (쇠퇴정도)	건축물 노후도	• 대상지 건축물 중 노후건축물수의 비율	5~10	20점	
		과소필지	• 90㎡ 미만 과소필지의 비율	2~5		
		기반시설	• 4m 이상 도로연장율	2~5		
	사회경제	일자리	• 주민 실업률	2~5	10점*	
		주민안전	• 범죄율 (5대 범죄)	2~5		
	특성 관리	특성보전	장소 특성	• 한옥밀집, 집성촌, 문화재 등 특성보전 필요지역	5~15	20점 (가산점)
			지형 특성	• 구릉지 포함 여부	2~5	

주) * 사회경제항목은 평가항목으로는 포함하되, 자료구득여부, 제반여건 등에 따라 단계적으로 확대적용 추진(주거환경과 협의완료)

※ 동일점수인 경우, 자치구의 재정자립도가 낮은 순서로 우선순위 결정

[주거관리지수 평가항목별 점수 산출방식]

규제강도

규제 강도	용도지역 등	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 제1종 전용/일반주거지역 : 15점 ✓ 제2종 일반주거지역 (7층) : 10점 ✓ 제2종 일반주거지역 : 5점 ✓ 상기 용도지역과 고도지구, 문화재 보호구역 등 2개 이상의 규제가 중첩 : 가산점 5점 	<ul style="list-style-type: none"> • 규제 정도에 따른 점수 차등 부여 • 서울시 정책과의 정합성에 따른 가점 (해제지역 우선 추진)
		<ul style="list-style-type: none"> ✓정비(예정)구역 또는 해제지역 ⇒ 주거환경관리사업으로 전환 : 5점 	

점수산정방식

- 기준자료 : 서울시 도시관리계획 (GIS자료 활용)
- 산정방식
 - 용도지역 : 용도지역별 점수 배점 기준
(여러 개의 용도지역이 걸치는 경우 사업경계 내부 면적대비 가중평균값으로 산정)
예시)제1종전용 50%, 제2종일반(7층) 30%, 제2종일반 20%인 경우
 $7.5\text{점} + 3\text{점} + 1\text{점} = 11.5\text{점}$
 - 용도지구, 구역 : 사업경계 50%이상 걸쳐진 경우 인정

주민추진의지

주민 추진의지	주민동의율	✓최소기준 : 50% (10점)	✓최대기준 : 60% 이상 (20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 1% 초과시 가점 1점 • 주민자치조직이 있는 경우 5점 부여

점수산정방식

- 기준자료 : 주민동의률-토지등소유자, 세입자(전입신고세대주)
주민자치조직-서울시 또는 자치구에서 인정하는 마을공동체 조직
- 산정방식
 - 주민동의율 : 토지등소유자 50%이상, 세입자 포함 50%이상(기준)
 - 주민자치조직 : 마을공동체 사업 중 대상지에 관련된 주거환경개선을 목적으로 하는 일련의 사업에 참여한 마을공동체가 있는 경우 가점

[주거관리지수 평가항목별 점수 산출방식]

주인특성

주인 특성	거주형태 (세입자 비율)	✓최소기준 : 45% 미만 (5점) - 55%를 기준으로 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 비율 약58.9%)	✓최대기준 : 65% 이상 (10점) - 55%를 기준으로 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 비율 약58.9%)	• 5% 구간마다 1점씩 부여
	저소득층 비율 (기초생활수급자 비율)	✓최소기준 : 1.0% 미만 (2점) - 2.0~2.5%를 기준으로 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 평균 2.2%)	✓최대기준 : 3.5% 이상 (5점) - 2.0~2.5%를 기준으로 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 평균 2.2%)	• 0.5% 구간마다 0.5점씩 부여
	노인인구 비율 (65세 이상 인구 비율)	✓최소기준 : 5% 미만 (2점) - 9~11%를 기준 3.5점 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 평균 10.83%)	✓최대기준 : 15% 이상 (5점) - 9~11%를 기준 3.5점 구간별 점수 배분 (2010년 기준 서울시 평균 10.83%)	• 2% 구간마다 가점 0.5점

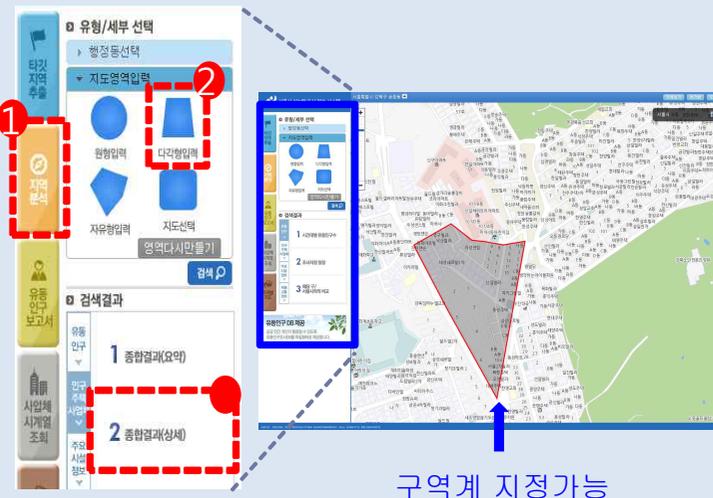
점수산정방식

- 기준자료 : 1단계-서울시 지능형도시정보 시스템(<http://stat.seoul.go.kr/initinfo/>)
2단계-실제 현장조사 결과값(신청대상지 경계내 현황)
- 산정방식 : 1단계는 필요시 이용(생략가능), 최종 결과는 반드시 현장조사 결과 반영

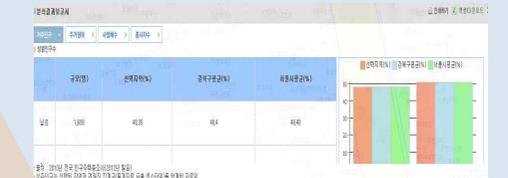
1단계

개략분석
(생략가능)
사업가능성이 높은
대상지 선정

- 1) 메뉴에서 지역분석 선택
- 2) 세부선택에서 지도영역선택 후 다각형입력을 통해 구역 설정
- 3) 검색 후 검색결과 인구주택사업체 부분 선택 - 종합결과(상세) 출력



1) 웹상 바로보기 가능 (그래프지원)



2) Exel Sheet 형식으로 다운가능

구분	인구	주택	사	업체
1	1,100	450	100	400
2	1,200	500	110	450
3	1,300	550	120	500
4	1,400	600	130	550
5	1,500	650	140	600
6	1,600	700	150	650
7	1,700	750	160	700
8	1,800	800	170	750
9	1,900	850	180	800
10	2,000	900	190	850
11	2,100	950	200	900
12	2,200	1,000	210	950
13	2,300	1,050	220	1,000
14	2,400	1,100	230	1,050

2단계

실제현황
분석

- 1) 구역계내 현황 분석

[주거관리지수 평가항목별 점수 산출방식]

주거환경

주거 환경 (쇠퇴정도)	건축물 노후도	✓최소기준 : 2/3 미만 (5점)	✓최대기준 : 3/4 이상 (10점)	• 2/3이상 ~ 3/4 미만 (7.5점) ※ 정비지수제 점수배분방식 준용
	과소필지	✓최소기준 : 20% 미만 (2점)	✓최대기준 : 40% 이상 (5점)	• 10% 구간마다 1점씩 부여 ※ 정비지수제 점수배분방식 준용
	기반시설 (4m 이상 도로연장 율)	✓최소기준 : 75% 이상 (2점)	✓최대기준 : 25% 미만 (5점)	• 25% 구간마다 1점씩 부여 ※ 정비지수제 점수배분방식 준용

점수산정방식

- ✓ 건축물 노후도 판단 기준
 - 기준자료 : 건축물 대장
 - 산정기준 : 대상지내 서울시 도정조례 [별표1]에 따라 노후건축물로 인정되는 건축물의 비율
- ✓ 과소필지 판단 기준
 - 기준자료 : 토지대장
 - 산정기준 : 사업신청 대상지내 과소필지(90㎡)의 비율
- ✓ 기반시설(도로연장율) 판단 기준
 - 기준자료 : 수치지형도
 - 산정기준 : 사업신청 대상지 내부 4m이상 도로의 연장율(구역경계에 있는 도로 제외)

특성보전

✓ 한옥밀집지역 / 집성촌 / 역사적 주거유산 / 구역내 문화재 포함 등 : 1개 포함시 5점, 최대

특성 보전

15점

✓ 지형특성 : 서울시 구릉지 기준 (경사도, 표고기준) 모두 충족시 5점, 경사도 조건만 충족시 2점

• 대상을 포함하는 경우 가산점 부여

점수산정방식

- ✓ 지형특성
 - 기준자료 : GIS자료 기준 (Cad 자료 제공)
 - 산정기준
구릉지 : 사업지 경계내부에 구릉지가 과반이 넘는 경우 인정
(경사지도 사업대상지 내부에 과반이 넘는 경우 인정)



경사도 15°이상지역



표고40m 이상지역

[주거관리지수 평가항목별 점수 산출방식]

특성보전

특성
보전

✓ 한옥밀집지역 / 집성촌 / 역사적 주거유산 / 구역내 문화재 포함 등 : 1개 포함시 5점, **최대**

15점

✓ 지형특성 : 서울시 구릉지 기준 (경사도, 표고기준) **모두 충족시 5점**, 경사도 조건만 충족시 2점

• 대상을 포함하는 경우 **가산점 부여**

점수산정방식

- ✓ **한옥밀집지역**
 - 기준자료 : 한옥밀집지역 Cad 파일 제공(서울시 GIS 자료 기준임)
 - 산정기준 : 사업신청 대상지내 한옥 밀집지역이 있는 경우 인정 (기타 제공자료에는 없더라도 자치구에서 요청하는 지역으로서 서울시에서 인정하는 경우 한옥밀집지역으로 인정)
- ✓ **구역내 문화재**
 - 기준자료 : 서울시, 자치구 등에 등록되어 있는 문화재
 - 산정기준 : 국가지정 문화재, 시지정문화재, 등록문화재, 문화재자료, 보호수 등이 신청 대상지내 구역내 문화재가 있는 경우
- ✓ **역사적 문화유산**
 - 기준자료 : 서울시역사문화도시관리기본계획(2013)
 - 산정기준 : 중점관리 대상 문화재, 생활문화유산, 생활유산 및 기타문화재 등이 신청 대상지내 있는 경우
- ✓ **집성촌**
 - 산정기준 : 역사적으로 집성촌으로 인식되었고, 현재도 집성촌의 성격을 띄고 있는 지역으로서 서울시에서 인정하는 경우 가점