

2003. 2. 13 (木)
第139回 市議會臨時會
都市管理委員會



「서울, 세계 일류도시」
2003 주요업무계획



서울특별시
(주 택 국)

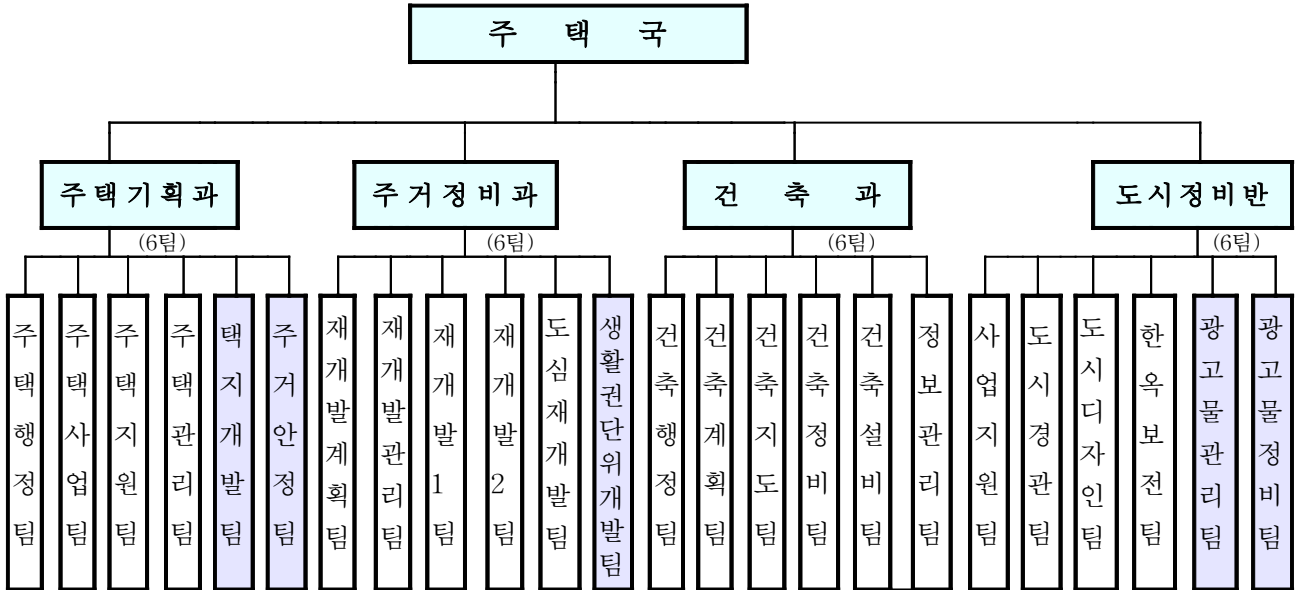
順 序

□ 一般現況	1
□ 住宅現況	3
□ 住宅政策의 體系圖	4
□ 主要事業 推進計劃	6
○ 低所得市民 住居福祉 向上	7
○ 살고싶은 先進 都市環境 造成	14
○ 再開發·再建築의 安定的 推進	20
○ 安全하고 快適한 都市空間 造成	28

일 반 현 황

□ 組織 및 人力 (2003. 1. 15 조직개편)

○ 3課 1班 19팀 106名 ⇒ 3課 1班 24팀 126名



○ 人 力 : 126名 / 128名

구 분	계	일 반							별정	기능
		소계	2·3급	3·4급	4급	4·5급	5급	6~9급		
정 원	126	109	1	1	2	2	22	81	9	8
현 원	128	110	1	1	2	1	20	85	8	10

○ 主要 調整 內譯

구 분	주 요 조 정 내 역
주 택 기 획 과 (4팀 → 6팀)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택 10만호 건설 적극 추진 위한 전담팀 신설(주거안정팀) ○ 주택·택지개발업무 연계를 위해 도시계획국에서 택지개발업무 이관(택지개발팀) ※ 저밀도아파트지구기본계획업무는 도시계획국으로 이관
주 거 정 비 과 (5팀 → 6팀)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관계법령 변경에 따라 과명칭 변경(재개발과 → 주거정비과) ○ 뉴타운건설의 원활한 추진을 위한 전담팀 신설(생활권단위개발팀)
건 축 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시민이해 증진을 위해 과명칭 간소화 변경(건축지도과 → 건축과)
도 시 정 비 반 (4팀 → 6팀)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시환경개선반(4팀)과 광고물대책반(행정관리국 2팀) 통합

□ 2003 歲入 · 歲出豫算

<歲 入> — 특별회계 667,600백만원

(단위 : 백만원)

계 정 별	2003예산	2002예산	증 (△) 감	
총 계	667,600	545,000	122,600	22.5%
국 민 주 택 사 업	150,160	45,300	104,860	231.4%
주거환경개선사업	44,179	70,100	△ 25,921	△ 37.0%
주택재개발사업	376,775	339,300	37,475	11.0%
도심지재개발사업	96,486	90,300	6,186	6.9%

<歲 出> — 903,127백만원(일반 230,527, 특별 672,600)

(단위 : 백만원)

회 계 별	2003예산	2002예산	증 (△) 감	
계	903,127	639,473	263,654	41.2%
일 반 회 계	230,527	94,473	136,054	144.0%
주 택 사 업 특 별 회 계	667,600	545,000	122,600	22.5%
국 민 주 택 사 업 계 정	150,160	45,300	104,860	231.4%
주거환경개선사업계정	44,179	70,100	△ 25,921	△37.0%
주택개량재개발사업계정	376,775	339,300	37,475	11.0%
도심지재개발사업계정	96,486	90,300	6,186	6.9%
도 시 개 발 특 별 회 계	5,000	0	5,000	100%

○ 조직개편에 따른 실행예산 : 978,787백만원(增 75,660백만원)

- ▷ 사업예산 63,028백만원(목동중심축 개발 1,300, 택지개발사업 61,135, 광고물 573)
- ▷ 비사업예산 12,632백만원(반환금기타 2,698, 하수특별전출금 8,856, 지방채등 1,078)

주택 현황

주택보급률

■ 2003년 실질 주택보급률 100% 달성 전망

- 2001년 실질 주택보급률 : 96.9%
 - ▷ UN이나 일본의 『독립된 거주공간』 기준시 서울의 총주택수는 2,847천호
 - ▷ 다가구주택 564,410, 상가주택 59,371, 오피스텔 31,983실, 기존무허가건물 50,187동('81이전 건립) * 단독주택 복합가구(115천호) 미산정
- 2001년 공식 주택보급률 : 72.9%
 - ▷ 소유개념에 의한 서울의 총주택수는 2,140천호

(단위 : 천호)

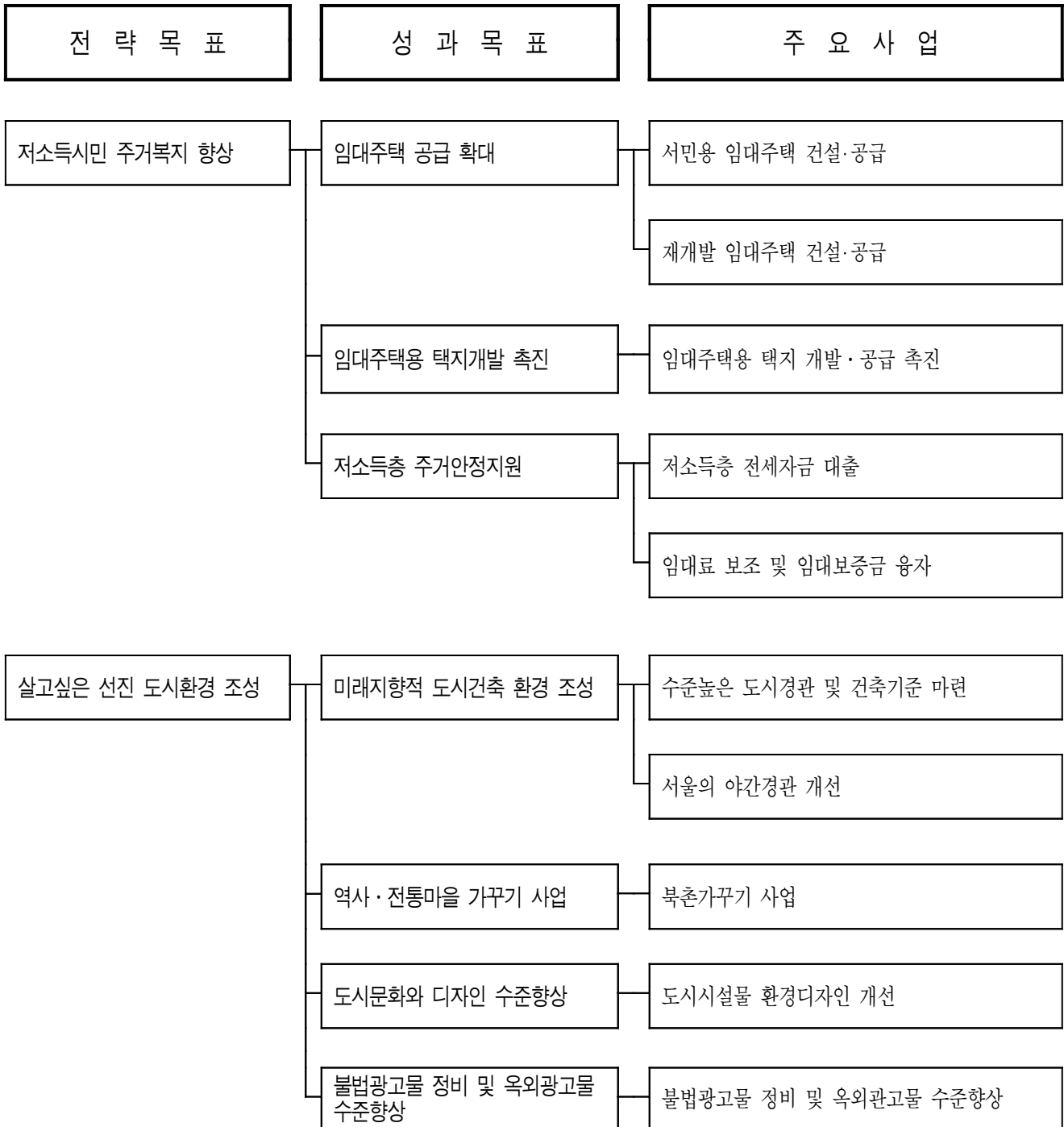
구 분	'80	'85	'90	'95	2000	2001	
소 요 가 구	1,631	2,066	2,492	2,717	2,872	2,937	
주 택 수	계	1,006	1,204	1,542	1,863	2,068	2,140
	단독(%)	728(72)	742(62)	810(53)	781(42)	723(35)	712(33)
	공동(%)	278(28)	462(38)	732(47)	1,082(58)	1,344(65)	1,427(67)
보 급 률(%)	61.7	58.3	61.9	68.6	72.0	72.9	

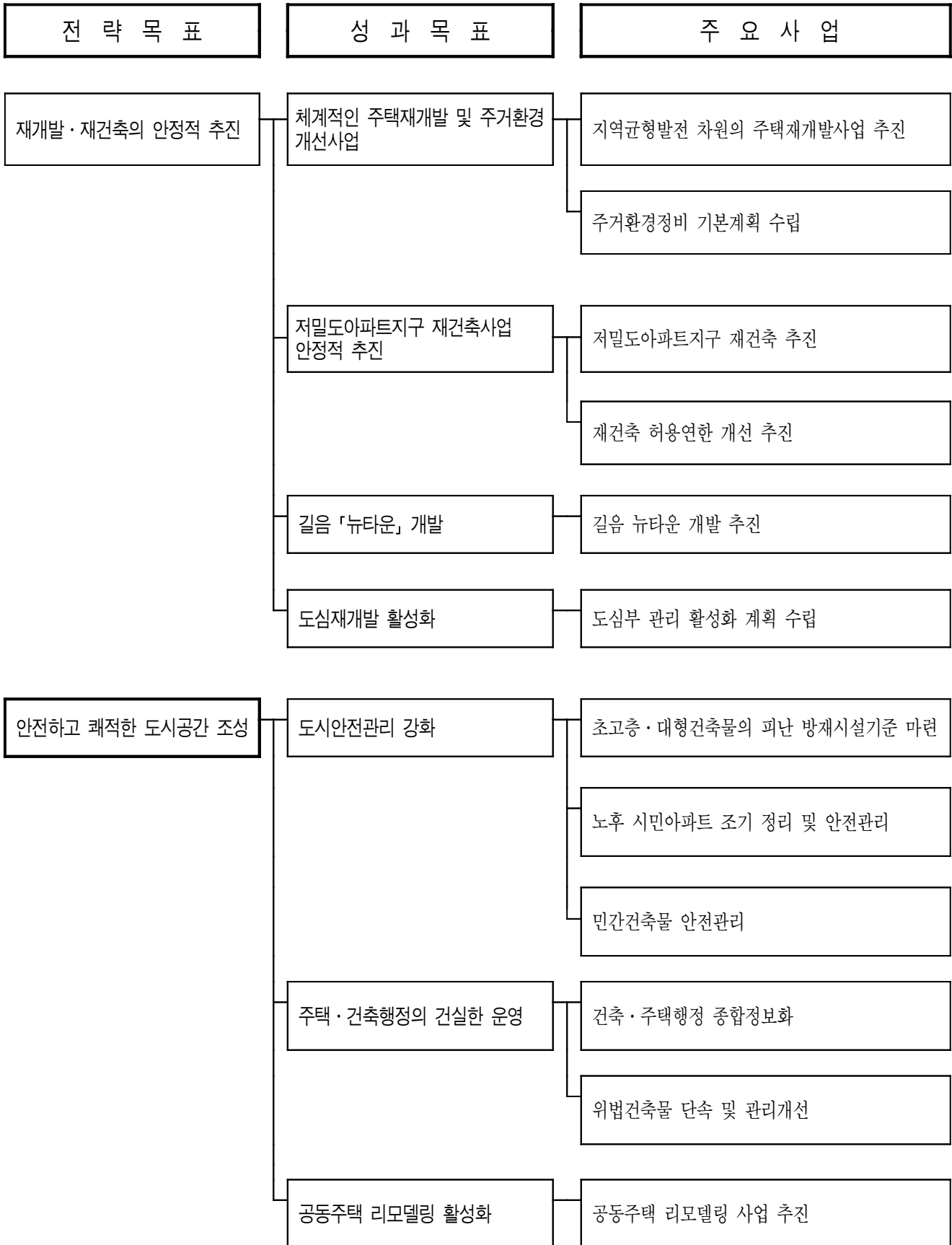
☞ 매년 6만호 내외의 주택 지속적 공급추세 감안시 2003년에 서울의 실질 주택 보급률 100%달성, 1가구 1주택의 시대를 맞이하게 됨

※ 2002.12월말 현재 주거용 건축허가 현황 159,767호

주택정책의 체계도

- 4개 전략목표 · 14개 성과목표 · 22개 사업 -





주요사업 추진계획

□ 低所得市民 住居福祉 向上

1. 서민용 임대주택 건설·공급
2. 재개발 임대주택 건설·공급
3. 임대주택용 택지 개발·공급 촉진
4. 저소득층 전세자금 대출
5. 임대료 보조 및 임대보증금 용자

□ 살고싶은 先進 都市環境 造成

1. 수준높은 도시경관 및 건축기준 마련
2. 서울의 야간경관 개선
3. 북촌가꾸기 사업
4. 도시시설물 환경디자인 개선
5. 불법광고물 정비 및 옥외광고물 수준향상

□ 再開發·再建築의 安定的 推進

1. 지역균형발전 차원의 주택재개발사업 추진
2. 주거환경정비 기본계획 수립
3. 저밀도아파트지구 재건축 추진
4. 재건축 허용연한 개선 추진
5. 길음 뉴타운 개발 추진
6. 도심부 관리 활성화 계획 수립

□ 安全하고 快適한 都市空間 造成

1. 초고층·대형건축물의 피난 방재시설기준 마련
2. 노후 시민아파트 조기 정리 및 안전관리
3. 민간건축물 안전관리
4. 건축·주택행정 종합정보화
5. 위법건축물 단속 및 관리개선
6. 공동주택 리모델링 사업 추진

低所得市民 住居福祉 向上

1. 서민용 賃貸住宅 建設・供給

- ◆ 서민용 임대주택 10만호 건설·공급
 - 1단계(2003년까지) 4만호, 2단계(2006년까지) 6만호
- ◆ 임대주택 수요충족 및 주거안정 조절기능 확보
 - 주택의 소유개념 ⇒ 거주개념으로 전환
- ◆ 건설교통부 등 중앙정부 및 지자체와 협조하여 효율적 추진

□ 추진방향

- 임대주택 건설지역을 다양화하여 지역간·계층간 위화감 제거
- 임대주택 품질제고 및 평형 확대, 단지를 고급화하여 임대주택 단지에 대한 호감도 증진

□ 공급계획

- 1단계 건설계획 : 42,286호 (2001 ~ 2003)
 - ▷ 2001년 : 상암1단지 (820호), 당산재건축 (200호), 재개발 등 (7,491호)
 - ▷ 2002년 : 상암 3-9단지 (910호), 장월 (254호), 재개발 등 (4,586호)
 - ▷ 2003년 : 발산장지, GB 5개소 등 28,025호
- 2단계 건설계획 : 64,170호 (2004 ~ 2006)
 - ▷ 택지개발 1개소, GB 10개소, 체비지 등 소택지 26개소

□ 임대주택 공급 제도개선

- 임대주택 공급 평형 확대 : 전용 25.7평까지 확대
 - ▷ 현행 전용 7평~15평 ⇒ 개선 전용 7평~25.7평
- 임대주택 및 단지의 고급화 추진
 - ▷ 수준있는 내장미감재 사용, 지붕형 아파트 옥상, 민간아파트 수준의 단지 경관 조성
- 단지내 공공이용시설, 청소년문화시설, 사회복지시설 확충 배치
- 임대주택과 분양주택의 건설비율 조정 추진
 - ▷ 임대주택을 현재 60%이상으로 계획하고 있으나 자치구 의견 (30%이하) 수렴하여 50%수준으로 조정 검토
- 임대주택 공급 물량중 일정비율 건립지역에 공급
 - ▷ 공급물량의 20%수준을 건립지역의 대상자에게 우선 공급(자치구 요구 50% 우선 공급)

□ 추진실적

- 집단취락해제 GB지역에 중밀도 개발 가능토록 건교부 지침 개정 완료 (2003. 2. 3일)
- 장지·발산지구 택지개발계획 용역계약 발주 완료
- 상암2-1단지, 3-9단지, 장월지구 주택건설 사업계획 승인

2002년말 현재 임대주택 건설 추진현황

- 임대주택 건설·공급 - 14,086호
 - 국민임대주택 건설·공급 : 2,184호
 - 재개발 임대주택 매입 : 10,677호
 - 다가구 주택 매입 : 1,225호
- 택지개발 예정지구 지정 : 장지·발산지구 (2002.12.6)
 - 임대주택 건설 : 7,649호

2. 再開發 賃貸住宅 建設・供給

□ 추진목표

- 저렴한 재개발임대주택의 지속적 건설·공급으로 저소득층 주거안정 도모
- 임대주택의 유동성 제고를 통한 저소득층의 입주기회 확대

□ 사업개요

- 저소득층을 위한 임대주택 지속적인 건설·공급
 - ▷ 1단계(2001~2003년) : 14,078호
 - ▷ 2단계(2004~2006년) : 15,000호
 - ※ 재개발임대주택 : 99개구역 44,063호 건설, 88개구역 40,451호 공급
- 임대주택 건립규모 다양화의 추진
 - ▷ 전용면적 30㎡(방 1칸) → 전용면적 40㎡이하(방 2칸)의 임대주택 건립
 - 도시개발공사에서 직접 설계 및 사업추진
 - ▷ 국공유지를 임대주택 부지로 활용
- 수급권자·청약저축가입자 등에게 일반공급 지속 실시
 - ▷ 재개발구역내 세입자 입주후 잔여물량 활용
 - ▷ 수급권자, 청약저축가입자외에 65세이상 부양가족과 장애인 가족 등에 공급확대
- 부적격자 색출 퇴거조치 및 임대기간 제한 검토(10년)
 - ▷ 임대주택 유동성확보와 기회균등 - 서울시재개발사업조례 개정

□ 추진계획

- 2003. 2 ~ 4 : 서울시 재개발사업조례 개정
- 2003. 2 ~ 12 : 임대주택 입주 부적격자 지속 색출 퇴거 조치
- 2003. 2 ~ 12 : 임대주택 부지매입 및 조합건설 임대주택 지속 매입

3. 賃貸住宅用 宅地 開發・供給 促進

□ 추진목표

- 상암 새천년 신도시 조성계획에 부응하는 환경친화적인 주거단지 조성
 - ▷ 2공구 택지조성공사 : 당초 2003년 12월 → 2003년 8월 조기완료
 - ▷ 3공구(6개 단지) 건설 촉진
 - 4개 단지 : 2006년 12월 완료 → 2006년 6월 완료
 - 면허시험장 단지 : 2004년 착공, 2008년 완료(면허시험장 이전완료 후 착공)
 - ※ DMC 부지는 DMC계획에 의한 별도의 개발사업 추진
- 추진 중인 택지개발사업의 조기완료로 임대주택용지 공급촉진
 - ▷ 장월지구 : 단지조성 공정촉진
 - ▷ 장지/발산지구 : 개발계획·실시계획 수립 및 설계 완료
 - ▷ 공사완료 지구(도봉·신정·신정2·공릉2·상계3) : 2003. 6 사업완료

□ 사업개요

- 사업기간 : 1998년 ~ 2008년
- 택지개발사업지구별 개요
 - ▷ 개발계획 수립 중인 택지개발사업지구 현황 (2개 지구)

지구명	면적 (천 m ²)	주택건설 (호)	수용인구	사업기간	추진현황	비고 (시행자)
계	1,146	12,161	27,634			
장지	614	6,161	17,313	2002. 4 ~ 2008. 12	개발계획 수립 중 (도시개발공사)	도시개발공사
발산	532	6,000	10,321	2002. 4 ~ 2008. 12	개발계획 수립 중 (도시개발공사)	도시개발공사

▷ 현재 시행 중인 택지개발사업 지구별 현황(7개 지구)

지구명	면적 (천㎡)	주택건설 (호)	수용인구	사업기간	추진현황	비고 (시행사)
계	2,567	18,296	52,984			
2개 지구	1,795	8,213	23,054	계속 사업 추진 중		
상암	1,744	7,586	21,241	'98. 8 ~ 2006.12	단지조성 87%, 주택건설 26%	서울시
장월	51	627	1,813	'01. 1 ~ 2005.12	2002.12 : 설계완료	도시개발공사
5개 지구	772	10,083	29,930	2002년 공사 완료		
도봉	70	603	1,729	'98. 8 ~ 2002.12	단지조성 완료, 주택건설 100%	서울시
신정	122	1,302	3,737	'97. 3 ~ 2002. 12	단지조성 완료, 주택건설 100%	"
공릉2	386	5,362	16,139	'92. 12 ~ 2002. 12	단지조성 완료, 주택건설 100%	"
상계3	54	1,016	3,159	'92. 12 ~ 2002. 12	단지조성 완료, 주택건설 95%	"
신정2	140	1,800	5,166	'97. 3 ~ 2003. 03	단지조성 완료, 주택건설 100%	"

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 6 : 신정 · 신정2 · 공릉2 · 상계3지구 사업완료
- 2003. 1 ~ 2003.12 : 상암2 · 3공구 택지조성 공사 추진
 - ▷ 2003. 1 ~ 10 : 2공구 공사 완료
 - ▷ 2003. 1 ~ 12 : 3공구 공사시행 (공정 20% 완료)
- 2003. 1 ~ 12 : 장월지구 택지조성공사 촉진 (공정 30%)
- 2003. 1 ~ 12 : 장지 · 발산지구 개발계획 수립
 - ▷ 개발계획·실시계획 수립 및 설계완료
 - ▷ 보상 및 이주대책 수립·시행

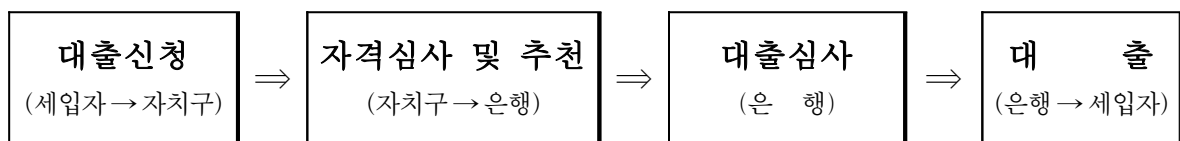
4. 低所得層 傳貰資金 貸出

□ 추진목표

- 저리의 전세보증금 융자지원으로 저소득시민의 주거안정 도모
- 저소득시민이 필요한 시기에 대출 받을 수 있도록 지원체계 구축·운영

□ 사업개요

- 전세자금 융자 지원 대상
 - ▷ 서울시에 계속해서 1년이상 주민등록이 등록된 무주택 세대주
 - ▷ 전세보증금 5,000만원 이하의 주택을 임차하는 세입자
 - ▷ 전용면적 60㎡이하의 주택 세입자(자치구 여건에 따라 85㎡이하 주택도 포함)
- 융자지원 기준
 - ▷ 세대당 최고 3,500만원(보증금의 70% 범위내)까지 지원
 - ▷ 연리 3%, 2년내 일시상환 (재계약시 2회까지 연장가능)
- 대출추천 절차



□ 추진계획

- 2003. 1 : 융자지원계획
- 2003. 2 : 전세자금 배정 (건설교통부 → 시 → 자치구)
- 2003. 1 ~ 12 : 융자대상 선정 및 지원

5. 賃貸料 補助 및 賃貸保證金 融資

□ 추진목표

- 저소득 세입자의 주거안정 및 자립기반 조성 (2006년까지 350억원 조성)

□ 사업개요

- 임대료 보조대상 및 기준

- ▷ 차상위 계층으로서 일반주택에 월세(또는 보증부 월세)로 거주하는 세대 중
 - 소년·소녀가장 세대
 - 장애인(4급 이상) 세대
 - 65세 이상 부모를 부양하는 세대
 - 모·부자 세대 등

- ▷ 임대료 보조기준 (2003년 기준)

구 분	2인 이하 세대	3~4인 세대	5인이상 세대
세대당 월보조액	32,000원	41,000원	54,000원

※ 2002년 임대료 보조실적 : 1,032세대 311,974천원(2002.12월 현재)

- 임대보증금 용자지원 대상 및 기준

- ▷ 영구임대주택을 제외한 공공부문 임대주택에 입주한 세대 중
 - 수급권자 및 차상위계층, 재해 철거 세입자
 - 저소득 국가유공자(보훈처 인정), 저소득 모·부자 세대 등

- ▷ 임대보증금 용자지원 기준

보증금 총액	세대당 용자액	이 율	상 환조건
900만원 미만	300만원	연 3%	7년 균등
900만원~1,100만원 미만	400만원	연 3%	7년 균등
1,100만원 이상	500만원	연 3%	7년 균등

※ 2002년 임대 보증금 용자실적 : 353세대, 1,494,000천원 (2002.12 현재)

□ 추진계획

- 2003. 2. : 임대료·임대보증금 지원계획 수립 및 자금배정
- 2003. 2 ~ 12 : 임대료 보조 대상자 선정 및 보조 (자치구)
- 2003. 2 ~ 12 : 임대보증금 용자 지원 (도개공)

살고싶은 先進都市環境 造成

1. 수준높은 都市景觀 및 建築基準 마련

□ 추진목표

- 가로여건에 따른 입체적인 도시공간조성을 위하여 개별 필지별 건축계획시 공통으로 적용하여야 할 집단적인 건축계획기준 마련
 - ▷ 도심, 주택가 등 시가지별 가로환경계획 기준
 - ▷ 건축물의 형태(대지의 형상 및 주변환경에 따른 건물의 배치, 매스, 조화 등) 및 높이계획 기준
- 도시경관 및 가로환경 건축계획 기준 마련

□ 사업개요

- 상업지역 및 중심미관지구(33개 구역 113.08km)에 대한 최고높이 지정 용역실시
 - ▷ 「가로구역별 건축물 최고높이 지정을 위한 연구」 결과 높이기준 수립건의
- 최고높이 지정 대상 ⇒ 강남대로 등 33개 구역 113.08km
 - ▷ 1단계 지정 (2002년) : 강남대로 등 10개 구역 (32.73km)
 - 2002년. 6월 용역시행 : 시정개발연구원
 - ▷ 2단계 지정 (2003년) : 청계로 등 13개 구역 (39.95km)
 - ▷ 3단계 지정 (2004년) : 보문로 등 10개 구역 (40.40km)

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 3 : 2단계 구역 용역계획수립 및 1단계구역 건축심의
- 2003. 4 ~ 6 : 2단계 구역 연구용역 계약 및 발주
- 2003. 6 : 1단계 구역 용역 완료
- 2003. 8 ~12 : 2단계 구역 건축심의 및 연구용역 시행

2. 서울의 夜間景觀 改善

□ 추진목표

- 서울야경을 세계수준으로 조성하여 이미지 제고 및 관광효과 극대화
- 쾌적한 야간생활 문화공간 조성으로 시민 삶의 질 향상
- 에너지 절약을 위한 절전형 등기구 채용 및 점등시간의 탄력 운영

□ 사업개요

- 한강교량 등 주요시설물에 경관조명 설치
 - ▷ 반포대교 등 공공시설물 7개소
- 실현가능성 및 효과성 큰 공공시설물부터 단계별 실시
- 민간 건축물의 야간경관조명 설치 참여 유도
 - ▷ 우수한 경관조명시설물에 대한 포상 시행
- 국제유가 상승 대비 에너지절약형 관리추진
 - ▷ 경관조명계획시 고효율 절전형 등기구 채용 유도
 - ▷ 국제유가 및 국내 에너지 수급상황에 따라 점등시간 조정

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 6 : 공공시설 4개소 설치
 - ▷ 반포대교, 잠실대교, 한강대교, 선유도
 - 소요예산 : 3,700백만원
- 2003. 7 ~ 12 : 공공시설 3개소 설치
 - ▷ 양화대교, 당산철교, 광진교
 - 소요예산 : 2,700백만원

3. 北村가꾸기 事業

□ 추진목표

- 한옥의 무분별한 철거 및 개발억제로 전통 문화유산의 보존
- 등록한옥지원 및 생활 환경개선으로 한옥 보존분위기 조성
- 전통 문화시설 유치와 역사문화 자원 육성으로 지역문화가치 증대
 - ▷ 북촌가꾸기 전통장인과 한옥체험관, 전통공방, 소규모 박물관 등 활용
 - ▷ 역사탐방로 조성 및 북촌에 산재한 역사문화자원 발굴

□ 사업개요

- 사업기간 : 2002년 ~ 2006년
- 위 치 : 종로구 가회동, 삼청동, 원서동, 계동 일대
- 사업대상 : 한옥 924동 ('85년 이후 594동 감소)
 - ▷ 소요예산 : 84,400백만원 (2003년 11,750백만원)
 - ▷ 면 적 : 645,000㎡ (약 195,000평)

<연차별 추진계획>

(단위 : 백만원)

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
추진내용	○ 한옥 개·보수비용 보조	물량:114동 예산:3,420	물량:110 예산:3,300	물량:100 예산:3,000	물량:80 예산:2,400	물량:60 예산:1,800
	○ 한옥 개·보수비용 용자	물량:44동 예산:880	물량:77동 예산:1,540	물량:77동 예산:1,540	물량:60동 예산:1,200	물량:45동 예산:900
	○ 환경정비 등	실시설계 예산:3,500	물량:700m 예산:2,300	물량:830m 예산:3,500	물량:420m 예산:2,500	물량:400m 예산:2,300
	○ 건물 매입 및 활용	매입:2동 활용:2동 예산:659	매입:7동 활용:7동 예산:4,610	매입:11동 활용: 7동 예산:8,645	매입:10동 활용: 7동 예산:8,495	매입: 6동 활용: 6동 예산:5,370
총사업비 : 61,859백만원		8,459	11,750	16,685	14,595	10,370

- 한옥보존을 위한 개·보수 비용 지원
 - ▷ 한옥 개·보수 비용 보조 : 총 464건, 13,920백만원
 - ▷ 한옥 개·보수 비용 용자 : 총 303건, 6,060백만원
- 한옥보존과 환경개선을 위한 한옥 등 매입
 - ▷ 매입한옥을 활용하여 전통공방, 전시관, 소규모 박물관 등 조성
 - ▷ 쌈지공원, 주차장, 공동정화조 등 조성
 - ▷ 건물매입 및 활용 : 총 36동, 27,779백만원
- 한옥마을 생활환경 개선
 - ▷ 환경정비 등 (골목길 및 탐방로 조성) : 총 2,350m, 14,100백만원
- 한옥 개·보수비 지원 및 용자
 - ▷ 외관보수시 : 3,000만원 범위내 비용의 2/3지원
 - ▷ 내부보수시 : 최대 2,000만원까지 용자 (3년 거치 10년 상환, 연 1%)
- 한옥 등록시 인센티브 제공 → 거주자 우선 주차배정 등

< 2002년 추진실적 >

- ▷ 한옥매입 7개동 (총대상 : 49개동)
- ▷ 한옥 개·보수비용 보조 및 용자지원 : 4,051백만원

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 12 : 한옥 개·보수비용 보조 (110동 3,300백만원)
- 2003. 1 ~ 12 : 한옥 개·보수비용 용자 (77동 1,540백만원)
- 2003. 1 ~ 12 : 한옥매입 및 활용 (7동 4,610백만원)
- 2003. 1 ~ 12 : 한옥마을 환경개선사업 시행 (700m, 2,300백만원)

4. 都市施設物 環境디자인 改善

□ 추진목표

- 도시시설물의 체계화된 관리방안 및 표준디자인 기준 마련
 - ▷ 도시시설물 환경디자인기본계획 연구용역 실시
 - ▷ 토털디자인을 통한 가로환경 조성방안 강구
- 포토아일랜드 조성사업 대상 추가발굴 및 조성
 - ▷ 관광명소 주변에 국내외 관광객의 사진촬영 편의제공
- 도시환경의 체계적 관리를 위한 관련 제도개선

□ 사업개요

- 사업기간 : 2002년 ~ 2006년
- 디자인 개선대상 도시시설물 - 14개 분류 97개종
 - ▷ 도로부속시설, 가로녹지시설, 교통관련시설, 문화·관광시설, 광고시설, 지하철 시설, 전기통신시설 등
- 가로시설물 표준디자인 마련 및 시범가로 조성사업 추진
- 관광명소 주변 포토아일랜드 조성사업 추진
- 도시시설물 환경디자인 기본계획 연구용역 실시(학술연구용역)
 - ▷ 가로환경디자인 개선 기본계획 연구용역(2002. 12) - 기본원칙 설정
 - ▷ 시범가로 및 표준디자인 실시설계 연구용역(2003. 9) - 세부실행계획 수립
- 도시환경디자인 심의위원회 심의 연중시행 → 토털디자인 적용

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 8 : 가로환경디자인개선 기본계획 연구용역 실시
- 2003. 9 ~ 12 : 실시설계 연구용역 발주 및 시행 (공정 20%)
- 2003. 1 ~ 12 : 포토아일랜드 조성사업 실시

5. 不法廣告物 整備 및 屋外廣告物 水準向上

□ 추진목표

- 불법광고물 정비사업 확대(이면도로까지) - 504만개 정비
- 옥외광고물 수준향상에 대한 시민들의 의식전환 추진
- 지역실정에 적합한 옥외광고물 관리제도의 효율적인 개선(법령개정 추진)

□ 사업개요

- 불법광고물 정비사업 확대
 - ▷ 불법광고물 정비대상지역의 이면도로까지 확대 정비
 - 정비목표 : 504만개 정비(고정 4만개, 유동 500만개)
 - ▷ 불법 유동광고물에 대한 사전 방지대책의 강력한 추진
 - 침지류 등 불법광고물 부착방지시설 추가 설치 : 전신주, 가로등주
 - 음란성 전단, 불법 현수막 등 유관기관과 단속업무 협조체제 강화
- 시민과 함께 하는 옥외광고물 수준향상 방안 추진
 - ▷ 좋은간판 선정·시상 및 보급확대 : 시상 1회, 전시회 10회
 - ▷ 시민단체 참여활동 강화: Best 5 & Worst 5 거리 선정 발표
- 옥외광고물 관리제도의 개선방안 추진(법령개정)
 - ▷ 주요개선내용
 - 대통령령 중심체제에서 조례체제로 전환 : 지역실정에 맞는 광고물관리
 - 효율적인 옥외광고물 관리방안
 - ▷ 추진기간(법령개정) : 2004년까지
 - ※ 법령개정 후 서울형 광고물 제작 매뉴얼 개발 보급(2004년)
 - ▷ 추진방안 : 중앙정부(국무조정실, 행정자치부)와 협의추진

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 3 : 불법광고물 정비 참여 시민단체 선정
- 2003. 1 ~12 : 불법광고물 지속 정비(고정 : 4만개, 유동 : 500만개)
- 2003. 4 ~12 : 시민단체 참여 활동(3회)
- 2003. 1 ~12 : 우수광고물 시상 · 보급(시상 1회, 전시회 26회)

再開發 · 再建築의 安定的 推進

1. 地域均衡發展 차원의 住宅再開發事業 推進

□ 추진목표

- 주거환경정비기본계획을 통한 종합적이고 체계적인 주거수준 향상
- 재개발사업에 대한 공공부문 역할 증대
 - ▷ 도시기반시설 설치비용 지원범위 확대 및 공공부담 우선 설치
 - ▷ 주택공사 등 공공의 참여유도
- 지역별·입지별 재개발모델 개발

□ 사업개요

- 주민의 경제능력에 걸맞는 사업계획 수립
 - ▷ 주택유형 다양화 및 원주민 정착을 제고
- 국·공유지를 장기임대하여 싼값으로 다량의 공공임대주택 공급
- 공공시설을 생활권 단위 구역으로 계획
- 사업성이 낮은 구역은 주거환경개선사업으로 전환
- 주택공사, 도시개발공사 등 공공의 참여유도
- 주택재개발방식 의존을 탈피하여 다양한 도시개발 방식 혼용

□ 추진계획

- **2003. 1 ~ 6** : 국·공유지 장기임대 관련 법령 개정 건의
- **2003. 1 ~ 12**
 - ▷ 재개발구역내 임대주택 부지 매입 및 건설
 - ▷ 지역별, 입지별 재개발모델 개발 및 뉴타운개발 연계 생활권 단위 재개발 시행
- **2003. 12** : 주택재개발 기본계획 재정비

2. 住居環境整備 基本計劃 樹立

□ 추진목표

- 노후불량주택지의 종합적이고 체계적인 계획과 개발을 통한 주거의 질 향상
 - ▷ 도시전체 및 주변지역과 조화되는 재개발·주거환경개선 추진
- 도시기반시설 등에 대한 투자 확대를 통한 공공의 역할 증대

□ 사업개요

- 1998년 수립된 주택재개발 기본계획을 도시및주거환경정비법에 맞춰 재정비
 - ▷ 5년 검토 주기에 맞추어 그 동안의 여건변동과 시대상황 반영하여 계획범위 확대

< 주택재개발 기본계획(1998년 수립) >

구 분	계	1 단계	2 단계	3 단계
구 역 수	352	116	115	121
면적 (ha)	1,055	287	425	343

※ 1단계는 2001년까지, 2단계는 2006년까지, 3단계는 2011년까지 구역지정 대상임

- 도시및주거환경정비법 제정에 따른 주거환경개선사업 기본계획 수립
- 지역균형발전 차원에서 시행하는 주거중심형 뉴타운 개발구역 기준 설정
 - ▷ 단지 및 건축계획기준 설정, 근린주구시설기준 마련

□ 추진계획

- **2003. 1 ~ 6** : 주택재개발 기본계획 기초조사
- **2003. 7 ~ 9** : 주택재개발 기본계획안 작성
- **2003. 7 ~ 12** : 주택재개발 기본계획 수립 및 고시
- **2004. 1 ~ 6** : 주거환경개선 기본계획 수립 및 고시

3. 低密度아파트地區 再建築 推進

□ 추진목표

- 주택시장에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 시기조정위원회에서 재건축 승인 시기조정
- 사업계획승인 시기조정을 통한 전세난 및 폐기물처리 등 도시문제 발생을 최소화

< 저밀도 아파트지구 현황 > - 43개 단지 50,152세대

구 분	단지수	동 수	세대수	세대밀도 (세대/ha)	용적률 (%)	건축년도	비 고
계	43	1,180	50,152	132.2	93.1	'73 ~ '84	
잠 실	5	497	21,250	154.0	84.6	'75 ~ '76	2000. 9.25고시
반 포	8	243	9,020	80.3	85.5	'73 ~ '84	2002. 11.11고시
청담·도곡	13	200	9,342	150.9	117.0	'74 ~ '78	2000. 9.25고시
화 곡	13	144	5,620	152.7	104.2	'78 ~ '81	2000. 2.25고시
암사·명일	4	96	4,920	162.4	97.2	'79 ~ '82	2000. 12.25고시

※ 아파트지구 지정 : '76 ~ '79 (건교부)

□ 추진현황

- 재건축 사업계획승인 현황 - 11개 단지 12,754호
 - ▷ 구청장이 직접 사업계획 승인 : 7개 단지 6,884호
 - 2001. 9.28 : 암사·명일지구 동서울아파트 (470 → 568호)
 - 2002. 1.14 : 청담·도곡지구 도곡주공1차 (2,450 → 2,968호)
 - 2002. 3.25 : 잠실지구 주공4단지 (2,130 → 2,678호)
 - 2002. 5. 6 : 화곡지구 1주구 (4개단지) (1,834 → 2,198호)
 - ▷ 시기조정위원회를 거쳐 구청장이 사업계획승인 : 4개단지 5,870호
 - 2002. 8. 1 : 청담·도곡지구 영동 1,2,3단지 (2,590 → 2,632호)
 - 2002.11.29 : 잠실지구 주공3단지 (3,280 → 3,696호)

□ 1/4분기 시기조정심의위원회 개최결과 (2003. 2. 7)

- 잠실 주공2단지(4,450호)와 청담·도곡지구 5개 단지(2,984호)에 대하여 사업승인토록 시기조정 (총 7,434호)
- 잠실 시영단지(6,000호)와 청담·도곡지구 2개 단지(910호)는 2/4분기에 시기조정하여 승인 (총 6,910호)

심의 단지		호 수	계획호수	준공일	신청일	심의결과
잠실지구	주공2단지	4,450	5,563	1976. 4. 1	2001. 7.31	1/4분기 승인
	시영단지	6,000	6,864	1975.10.30	2001. 7.31	2/4분기 시기조정
청담도곡지구	영동AID차관	1,654	2,070	1974.12.23	2001. 9. 5	1/4분기 승인
	해청 1단지	230	275	1974.11.15	2001. 7.31	
	해청 2단지	580	715	1974 ~ 76	2001. 7.14	
	개나리 1차	290	438	1976.12.31	2001. 7.25	
	개나리 3차	230	333	1978. 6.13	2001. 7.25	
	개나리 2차	300	541	1978. 6.13	2001.12.21	2/4분기 시기조정
	도곡 2차	610	773	1977. 6. 4	2001.12.24	

- ⇒ 1/4분기 사업계획승인 대상(7,434호)에서 잠실 주공2단지와 청담·도곡 5개 단지의 공가 1,133호(잠실주공 600호, 청담·도곡 533호)를 제외하면 순 시기조정 대상은 6,301호
- ⇒ 「전·월세 가격변화 예측모델」상 1/4분기 사업계획승인 허용물량인 6,210호와 거의 근접하게 시기조정되어 주택시장에 영향을 미치지 않을 것으로 추정

4. 再建築 許容年限 改善 推進

2002.12.20. 제정 공포된 도시및주거환경정비법 (2003.7.1 시행예정)의 시행령 제정시 재건축 허용연한 연장을 추진함

□ 건교부(안) - 재건축 허용 노후·불량건축물

- 건축물이 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 건축물(법 제2조 제3호 가목)
- 건축물이 준공된 후 시·도의 조례로 정하는 기간(20년 이상에 한한다)을 지났고, 당해 건축물을 다음 각목의 기간까지 사용하기 위하여 수선·유지하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물 (시행령 제2조 제1항 제4호)

◆ 철골, 철근콘크리트 또는 철골·철근콘크리트 건축물 : 60년

◆ 위 이외의 건축물 : 40년

※ 현 행 : “건축물이 준공된 후 20년이 경과하고”

□ 건교부(안) 검토

- 법령에 재건축 허용연한을 20년 이상으로 규정하면서 조례로 그 보다 더욱 강화하여 30년 또는 40년으로 규정하기는 현실적으로 어려운 실정
- 개정의 실효성이 미흡하여 무분별한 재건축을 방지하려는 입법 취지를 살리기 어려움

□ 우리시 대안

- ① 재건축 경과 연수 40년을 시행령에 규정토록 재건의
- ② 시행령에 40년 규정이 불가한 경우 “시·도의 조례로 정하는 기한 (30년 이상에 한한다)”로 규정토록 대안 건의

5. 길음 뉴타운 開發 推進

□ 추진목표

- 재개발구역 밀집지역을 생활권 단위로 묶어 쾌적한 「뉴타운」 개념의 사업추진(부족한 근린주구시설에 대한 도시계획적 보완)
- 미시행구역의 재개발사업 촉진 : 현행 8 ~ 11년 → 뉴타운내 6년 이내
- 원주민 재정착율 제고를 위한 다양한 주택 건설·공급
 - ▷ 임대주택 건립 평형 확대 (60㎡ → 85㎡)
- 시범지구의 성과를 확대 적용하여 10년 내에 24개 「뉴타운」 개발

□ 사업개요

- 뉴타운 개발 추진 : 2002년 ~ 2009년
 - ▷ 2002. 10 ~ 2003. 6 : 생활권 개발계획 수립
 - ▷ 2002. 7 ~ 12 : 도시계획시설 결정 및 미시행 재개발 구역 지정
 - ▷ 2003. 10 ~ 2006.12 : 이주대책 및 공공시설 건설공사 시행
 - ▷ 2009. 12 : 구역내 재개발사업 완료
- ※ 연도별 사업완료 구역수 (총 8개 구역)
 - 2002.12 (1), 2004. 12 (2), 2007. 3 (1), 2009.12(4)
- 용역을 통하여 필요한 도시계획시설 지정
- 일반지역은 도시개발사업 또는 도시계획시설사업으로 공공시설 확보
- 철거건물소유자에게 권역내 재개발아파트를 우선 분양할 수 있도록 제도개선 (근거 : 도시및주거환경정비법 제64조 제2항)

○ 원주민 재정착율 제고

- ▷ 원주민 경제능력에 걸맞는 주택 건설 유도
 - 현재 전용면적 60㎡이하를 40%이상 건설
- ▷ 세입자에게는 권역내 재개발임대아파트 우선 공급
- ▷ 국공유지를 장기 임대하여 저렴한 임대주택 공급

○ 위장전입과 투기방지대책 수립 시행

- ▷ 건축허가 제한 (2002. 11. 5. 성북구)
- ▷ 토지거래허가구역 지정 (2002. 11. 20부터 시행)
- ▷ 전입자에 대한 합동실태조사 지속실시 : 위장전입자 주민등록 말소 및 과태료 부과

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 6 : 생활권 개발계획 수립 및 용역수행
- 2003. 7 ~ 9 : 도시계획시설 결정
- 2003. 7 ~ 12 : 미시행 재개발구역 지정
- 2003.10 ~ 2006.12 : 이주대책 및 공공시설 건설공사 시행

6. 都心部 管理 活性化 計劃 樹立

□ 추진목표

- 청계천변 새로운 도심주거기능 생활권단위 도심재개발사업 단계별 추진
- 도심부의 주거복합, 공공시설 우선 시행으로 재개발사업 추진 유도
- 도심부내 도심환경시설 확충
 - ▷ 문화시설(공연장, 전시장, 미술관, 도서관 등)과 공공기여시설(지하광장, 지하공공보행통로) 설치

□ 사업개요

- 도심재개발사업 활성화를 위한 지속적인 제도개선
 - ▷ 도로사선제한 배제(도심재개발기본계획상 건축물의 최고높이 적용)
 - ▷ 용적률, 건폐율, 인센티브 조항 등은 도심재개발사업조례에서 따로 정할 수 있도록 도시계획조례 개정
- 청계천 복원과 유기적으로 조화된 사업계획 추진
 - ▷ 청계천변 친수공간내 도심주거기능 생활권 단위 개발
 - ▷ 청계천 주변 보행 녹지축 연속성 확보
- 도심재개발 사업계획 기법 발상 전환
 - ▷ 지구별 평면적 → 블록별, 입체적으로 공간구조 개선
(예, 주차장 부지 → 지상조경, 지하주차장 조성)

□ 추진계획

- **2003. 1 ~ 6** : 청계천 주변 생활권 개발사업계획 용역 발주
- **2003. 1 ~ 12** : 도심공동화 방지와 도심기능회복을 위한 제도개선
- **2003. 1 ~ 12** : 도심부 도심환경시설 확충(문화시설, 공공기여시설 등)
개발유도

안전하고快適한 都市空間 造成

1. 초고층·대형建築物의 避難 防災施設基準 마련

□ 추진목표

- 화재 등 재난발생에 따른 피해예방
- 새로운 초고층·대형 다중이용 건축물의 피난방재기준 마련
- 인간생명을 중시하는 초대형 건축물 건축 시설기준 마련

□ 사업개요

- 배연설비시설 기준 마련
 - ▷ 자연환기방식에서 강제배기방식으로 전환
- 비상용 엘리베이터 시설기준 개선 (수치기준→성능기준)
- 스프링쿨러 등 소방시설 설치 기준 정립
 - ▷ 다양한 건축용도에 따라 소방취약 대상을 발굴 설치대상 재정립
- 피난계단의 시설기준 및 구조 등 설정
- 피난방재기준의 미비점 발굴 및 개선안 마련
 - ▷ 실무추진반 구성 운영 → 소방방재본부와 공동구성

□ 추진계획

- **2003. 1 ~ 6** : 현행 피난방재기준의 미비점 또는 불합리한 사항 발굴
- **2003. 7 ~ 9** : 피난방재기준에 대한 개선방안 마련
- **2003.10 ~12** : 개선방안에 대한 관계 전문가로부터 자문 및 용역시행 필요여부 검토

2. 老朽 市民아파트 조기 整理 및 安全管理

□ 추진목표

- 노후 시민아파트 정리 대상 : 48개동
 - ▷ 시민아파트 정리대상 148개동 → 100개동 정리 완료
 - ▷ 30년 이상 경과 및 구조안전 기준 미달 시설물의 정리로 재난예방
- 노후시민아파트에 대한 지속적인 안전관리로 사고 예방

□ 사업개요

- 시민아파트 지역 여건에 맞는 정리 추진
 - ▷ 보상협의 완료 시민아파트 철거 : 청운지구 등 21개동
 - ▷ 주민자체개발(재개발) : 창신지구 등 17개동
 - ▷ 시민아파트 매입 후 공원 등 조성 : 영흥지구 등 10개동
- 노후시민아파트 정리사업의 당위성 적극 홍보
 - ▷ 안전상 취약한 재난위험시설로 조속히 정리 필요성 설득
- 시민아파트 정리지역을 공원조성·공공시설 건설 등 주민생활공간으로 개선
- 지속적인 안전점검 병행실시로 안전관리에 만전
 - ▷ 매월계측(안전)점검 실시 : 35개동(청운, 삼일, 회현, 남현지구)
 - ▷ 계기별 특별점검 실시 : 13개동(청운, 청파, 이촌, 영흥, 도봉지구)

□ 추진계획

- 2003. 4 ~ 6 : 송인지구 6개동 보상
- 2003. 9 ~12 : 영흥, 남현지구 3개동 보상
- 2003. 1 ~12 : 보상협의 완료 아파트단지 이주 및 철거

3. 民間建築物 安全管理

□ 추진목표

- 노후불량 주택에 대하여 안전점검을 통해 보수·보강 등 안전관리 강화
 - ▷ 공동주택 안전점검 실시 : 연 2회
 - ▷ 민간건축물 기획안전점검 실시 : 연 3회
- 효과적인 관리체제를 구축하여 건축물에 대한 재난발생요인 사전예방

□ 사업개요

- 안전점검실시
 - ▷ 기획(해빙기, 동절기 등) 안전점검 실시
 - 공무원 및 서울시 건축물 구조안전진단 위원 합동점검
 - ▷ 소규모 민간건축물 전문가 안전점검 실시 - 7,000동
 - 준공 후 20년이 도래되는 건축물
 - 자치구 공무원 및 안전전문가 합동 점검
- 안전교육 실시 → 안전진단 전문기관
 - ▷ 시·자치구 재난관리 공무원 교육 : 연 1회 이상
- 취약건축물(D급 이상)에 대하여는 매월 정기점검 실시

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 3 : 해빙기 대비 안전점검 실시
- 2003. 3 ~ 4 : 재난관리공무원 안전교육 실시
- 2003. 6 ~ 7 : 장마철대비 안전점검 실시
- 2003. 7 ~ 9 : 소규모 민간건축물 합동점검 실시
- 2003. 10 ~ 12 : 동절기 대비 전문가 합동점검 실시

4. 建築・住宅行政 綜合 情報化

□ 추진목표

- 비정형적인 정보를 종합적으로 분석 가능한 시스템으로 구축
 - ▷ 실시간 응용통계 자료 생성으로 건축·주택 정책수립에 활용
 - ▷ 재난·재해 등에 대비한 예방관리 체계 구축
- 건축물대장 전국온라인망 구축

□ 사업개요

- 건축·주택 통계분석시스템 구축
 - ▷ 건축행정정보시스템과 정책정보시스템을 기반으로 의사결정 지원 정보제공 및 인트라넷 구축
 - ▷ 개발대상업무 분석과 전산화 타당성 연구용역 실시 후 연구결과에 따라 단계별 전산화계획 시행
- 건축물대장의 전국 온라인망 구축
 - ▷ 건축물대장 전산자료의 변환사업 추진(PC → 서버)
 - ▷ 초고속국가망을 이용한 건축물대장의 조회·발급 시스템 구축

□ 추진계획

- **2003. 1~6** : 건축·주택 통계분석 시스템사업 준비
 - ▷ 통계분석 시스템 업무분석 및 과업지시서 작성
- **2003. 4~5** : 건축물대장 변환사업 완료 (10개구)
 - ▷ 동대문, 도봉, 노원, 양천, 금천, 영등포, 동작, 관악, 서초, 송파
- **2003. 7~9** : 건축·주택 통계분석 시스템 용역발주 (개발용역)
- **2003. 10~계속** : 개발연구용역 실시

5. 違法建築物 團束 및 管理改善

□ 추진목표

- 다중이용 건축물 무단 용도변경 단속으로 대형사고 사전예방
 - ▷ 대형빌딩, 백화점, 호텔, 대형판매시설 등
- 위반시공 건축물 및 신발생 무허가 건축물 예방단속
 - ▷ 무단 증·개축, 대수선, 옥상 가설물 등
- 소규모공사 시공자의 책임 강화로 선진 건축문화 정착
 - ▷ 건축주·시공자·감리자간 불법 묵인 부조리 차단

□ 사업개요

- 위반 건축물 유형별 단속실시 ⇒ 4개 분야로 구분 단속

구 분	점 검 대 상	점검시기	점검방법
기존건축물 점검	연면적 10,000㎡ 이상의 대형건축물	매년 상반기 1회 점검	전수조사
	연면적 2,000㎡~10,000㎡ 미만의 중형 건축물	매년 하반기 1회 점검	전수조사
	다가구·다세대주택 (사용검사 2년이내 건축물)	분기별 교차점검	전수조사
신축건축물 점검	2,000㎡ 이하 소형건축물	분기별 교차점검	전수조사
신고건축물 점검	신고대상 건축물	자치구 계획에 의해 점검	전수조사
무허가건축물단속 정비	기존 및 신발생 무허가건축물	수시 정비·단속	향측판독실사

- 위반건축물 관리개선

- ▷ 무허가 건물 관리제도 개선방향 검토
- ▷ 소형건축물 상설점검 및 특별검사원제 개선·지속시행
- ▷ 소규모공사 시공자의 책임강화

- 특별검사원제 개선 및 지속시행
 - ▷ 2000㎡이하 건축물에 대한 사용승인신청시 특별검사원에 의한 사용검사 실시 후 승인
 - ▷ 특별검사원을 전면 재선발하여 검사원 및 순번노출 등의 문제점 보완

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 3 : 위반 건축물 관리개선
 - ▷ 소규모 공사 시공자의 책임강화 법개정 추진
 - ▷ 무허가건물 관리제도 개선방향 검토
- 2003. 3 ~ 10 : 위반 건축물 단속
 - ▷ 2,000㎡이하 소형 건축물 자치구간 교차점검
 - ▷ 2,000㎡초과 중대형 건축물 점검
- 사용 승인된(2001년) 다가구, 다세대주택 교차점검
 - ▷ 세대수 증가에 따른 주차대수, 정화조용량 등 불법여부 등

6. 共同住宅 리모델링 事業 推進

□ 추진목표

- 기존 공동주택의 무분별한 재건축을 억제하고 리모델링을 통한 공동주택의 장수명화 유도
- 합리적인 리모델링 관련법령 정비 및 지원방안 마련
 - ▷ 주택법 개정(주택건설촉진법) - 2003년 시행
- 리모델링 시범사업 추진으로 제도검증 및 모델제시
- 효율적인 기준 마련으로 공동주택 리모델링의 활성화 유도

□ 사업개요

- 리모델링 관계법령 개정 및 보완
 - ▷ 주택법 개정 → 리모델링 추진시 입주인 동의율(현행 100%) 하향조정 등
- 리모델링 참여자에게 이주대책 마련
 - ▷ 리모델링 사업 완료시까지 임시 이주용 주택 제공(도시개발공사)
- 리모델링사업 지원방안 마련
 - ▷ 국민주택기금 융자(현행 세대당 3천만원 융자) 확대지원 - 건교부 연계
- 리모델링제도 정착 및 활성화

□ 추진계획

- 2003. 1 ~ 6 : 주택법 개정 및 보완
- 2003. 7 ~ 12 : 리모델링 사업 정착을 위한 지침 마련 시행