
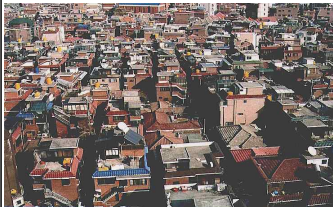



1. 종별 일반주거지역 대상지

가. 일반주거지역 세분의 기본원칙

- 첫째, 도시차원 및 지역차원에서의 교통여건과 도시기반시설, 그리고 주변의 자연환경 및 도시경관 등과의 상호 관련성을 종합적으로 고려하여 도시의 건전한 발전을 유도하면서 장래 바람직한 주거지를 조성해 나아가는 데에 적합하도록 지정함
- 둘째, 지구차원에서 현재의 토지이용, 즉 건축물의 개발밀도 및 층수, 용도 등을 고려하여 쾌적한 주거환경의 유지에 역점을 두고 지정함. 이때 해당 지구뿐만 아니라 인접지구와의 관련성을 검토하여 지구내 일조권 확보와 주변환경과의 조화가 유지되도록 지정함
- 셋째, 이미 결정된 도시계획 지정현황과 추진중인 도시계획사업 등과의 일관성과 정합성을 유지하여 하며, 세분화로 인해 장래 영향이 예상되는 토지이용 변화까지 검토하여 지정함

나. 종별 일반주거지역의 입지특성 및 이미지

<p>제1종 일반 주거지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 곳 · 저층의 양호한 주거환경 유지가 요구되는 주택지 · 도시계획적 규제와 관리가 요구되는 지역 	
<p>제2종 일반 주거지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 평지, 중저층 주택 밀집지역으로 주거환경 확보가 필요한 곳 · 역세권내 교통환경이 열악한 지역 · 제1종과 제3종 입지특성 외의 일반 주택지 	
<p>제3종 일반 주거지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 교통환경이 양호한 주택지 · 주거환경의 보호를 위한 타 용도지역과의 완충지대 · 도시계획사업 등으로 토지이용의 변화가 예상되는 곳 	

2. 제1종 일반주거지역

가. 제1종 입지특성요소

- 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 곳
 - 구릉지 및 급경사지의 주택지
 - 개발제한구역, 공원, 녹지 인접지
 - 역사문화 및 자연환경의 보호가 필요한 곳
- 저층의 양호한 주거환경 유지가 요구되는 주택지
 - 전용주거지역, 자연녹지지역에 인접한 저층 중심의 주택지
 - 주민들로부터 주거환경 보호를 위한 요구가 있는 곳
- 도시계획적 규제와 관리가 요구되는 지역
 - 최고고도지구 : 층수(4층이하) 및 높이(15m이하) 규제지역
 - 자연경관지구, 문화재보호구역 등

나. 제1종 일반주거지역 세분화 계획기준

- 도시경관 및 자연환경보호와 양호한 주거환경 유지를 위해 다음과 같은 제1종 입지특성을 보이는 지역
 - 자연경관지구, 최고고도지구(4층, 15m이하), 집단역사문화미관지구, 문화재보호구역, 공원, 경관녹지 등의 내부 지역
 - 전용주거지역, 자연녹지지역, 자연경관지구, 최고고도지구(4층, 15m이하), 집단역사문화미관지구, 문화재보호구역, 개발제한구역, 공원, 경관녹지 등의 인접 지역
 - 표고 40m · 경사도 10도 이상인 구릉지 지역
- 블록내 제1종 입지특성과 제3종 입지특성을 모두 가지고 있으나, 비주거비율이 20%미만인면서, 역세권에 포함 안되고 간선도로에도 인접하지 않은 지역
- 용적률 150% 이하인 건물 동수가 블록내 총 건물의 90% 이상 차지하는 지역
- 4층 이하인 건물 동수가 블록내 총 건물의 90% 이상 차지하는 지역

다. 제1종 입지특성에 대한 설명

- 구릉지 경사도 기준 : 경사도 10도
 - 경사도 개념의 도입은 자연지형의 변경을 최소화하여 과도한 개발을 억제함으로써 자연환경을 보호하기 위함임
 - 급경사지에서 무분별한 재개발 아파트 건설은 대폭적인 자연지형의 절개를 수반하여 자연환경의 훼손을 야기시키고 있음. 이러한 무분별한 개발을 억제하기 위해 경사도 10도의 개념을 도입하여 구릉지의 특성을 살린 주거형태 개발을 유도하고자 함
 - 또한 경사도 10도는 일반적으로 도로의 경사가 급해져서 자동차의 등판 한계에 해당되며, 구릉지 특성을 살린 주거형태 개발이 요구되는 기울기라고 정의하고 있음
- 구릉지 표고 기준 : 해발 40m
 - 해발 40m는 구릉지로 인식하기 시작하는 표고로서 기존 문헌들에서 언급하고 있으며, 서울시의 경우 구릉지 성격을 나타내는 녹지공간과 급경사가 폭넓게 분포하기 시작하는 높이에 해당됨(서울시정개발연구원, 1996)
 - 또한 도시경관측면에서도 구릉지 경관 범위(해발 40~200m)의 시점에 해당됨 (서울시정개발연구원, 1994)
- 문화재 보호구역
 - 문화재 보호구역중 고층개발로 도시경관상 문제가 우려되는 곳에 대해 제1종 일반주거지역으로 지정함.
 - 문화재 보호조례(문화재주변 건축행위 처리지침)상의 양각규정에 의거하여, 건축물 높이가 15m 이하로 제한을 받는 지역을 제1종 일반주거지역으로 지정함
 - 또한 문화재 보호구역은 아널지라도 집단한옥지구와 같이 역사문화보존이 필요한 지역에 대해서는 제1종 일반주거지역으로 지정함
- 고도지구
 - 제1종 일반주거지역의 지정취지와 계획밀도에 부합되는 최고고도지구는 높이 15m 또는 4층 이하의 최고고도지구가 해당됨

3. 제2종 일반주거지역

가. 제2종 입지특성요소

- 평지, 중저층 주택 밀집지역으로 주거환경 확보가 필요한 곳
 - 다세대·다가구 주택 밀집지
 - 중저층 공동주택 밀집지
- 역세권내 교통환경이 열악한 지역
 - 역세권내에 속할지라도 교통환경이 불량하거나 도시기반시설 정비가 미흡한 주택지
 - 역세권내 중저층 주택 밀집 지역
- 제1종과 제3종 입지특성 외의 일반 주택지

나. 제2종 일반주거지역 세분화 계획기준

- 평지의 중·저층 주택 밀집지역
- 역세권 인접지역
- 역세권내 지역일지라도 도시기반시설 정비가 미흡하거나 일정수준 이상의 주거환경 유지가 필요한 곳
- 제1종, 제3종의 입지특성이 나타나지 않는 지역
- 블록내 제1종 입지특성과 제3종 입지특성을 모두 가지고 있으면서 다음에 해당되는 지역
 - 비주거비율이 20% 미만이면서 역세권에 포함되거나 간선도로에 인접한 지역
 - 비주거비율이 20% 이상 40% 미만인 지역
 - 비주거비율이 40% 이상 60% 미만이면서, 역세권에 포함 안되고 간선도로에도 인접하지 않은 지역
- 용적률 200% 이하인 건물 동수가 블록내 총 건물의 90% 이상 차지하는 지역

1) 제2종(7층) 일반주거지역 세분화 계획기준

- 제1종 입지특성이나 제2종 입지특성을 보이면서 블록내 총건물의 90% 이

상이 7층 이하의 건물로 이루어진 지역

- 제3종 입지특성을 보이면서 블록내 총건물의 90% 이상이 4층 이하의 건물로 이루어진 지역

2) 제2종(12층) 일반주거지역 세분화 계획기준

- 제1종 입지특성이나 제2종 입지특성을 보이면서 블록내 총건물의 90% 이상이 12층 이하의 건물로 이루어진 지역
- 제1종 입지특성을 보이면서 블록내 총건물의 10% 이상이 13층 이상의 건물로 이루어진 지역
- 제3종 입지특성을 보이면서 블록내 총건물의 90% 이상이 7층 이하의 건물로 이루어진 지역

다. 제2종 입지특성에 대한 설명

- 평지의 중·저층 주택 밀집지
 - 구릉지와 같은 자연환경이나 자연지형 보존의 필요성이 요구되지 않는 지역이면서 주거용도가 우세한 지역이므로, 일정수준 이상의 주거환경을 확보하되 중·저층 정도로 최소한의 건축활동은 보장되어야 함

※ 서울시 도시계획조례상 제2종일반주거지역 안에서의 건축물 층수는 12층 이하로 하고 있음. 다만, 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시하는 구역 안에서의 건축물의 층수는 7층이하로 하고 있음 (서울시 도시계획조례 제29조 1항)

- 역세권 인접지
 - 역세권에 포함된 지역들은 타용도지역이거나 제3종 일반주거지역의 성격이 강하므로, 주거지내 고밀개발 및 타용도의 확산을 방지하기 위해서 역세권 인접지에 한해 제2종 일반주거지역으로 지정하는 것이 타당함

4. 제3종 일반주거지역

가. 제3종 입지특성요소

- 교통환경이 양호한 주택지
 - 간선도로변 또는 역세권 등으로 도시기반시설 정비가 완료된 고층·고밀화 지역
 - 토지이용의 효율적 증진이 필요한 지역
- 주거환경의 보호를 위한 타 용도지역과의 완충지대
 - 상업지역 / 준주거지역 인접지역
- 도시계획사업 등으로 토지이용의 변화가 예상되는 곳
 - 도시기반시설 개선과 연계한 계획적 개발 지역

나. 제3종 일반주거지역 세분화 계획기준

- 토지이용의 효율적 증진이 필요한 지역과 비주거계 용도로의 전환이 활발한 지역으로서 다음과 같은 제3종 입지특성을 보이는 지역
 - 상업지역, 준주거지역에 인접한 지역
 - 도심재개발구역, 지구단위계획구역(구도시설계지구 및 구상세계획구역) 내부 또는 인접
 - 역세권에 포함
 - 간선도로에 인접
 - 시장 내부
- 블록내 제1종 입지특성과 제3종 입지특성을 모두 가지고 있으면서 다음에 해당되는 지역
 - 비주거비율이 60% 이상인 지역
 - 비주거비율이 40% 이상 60% 미만이면서, 역세권내 포함되거나 간선도로에 인접한 지역
- 블록내 총건물의 10%를 초과하는 건물들이 용적률 200%를 초과하는 지역
- 블록내 총건물의 10% 이상이 13층 이상의 건물로 이루어진 지역

다. 제3종 입지특성에 대한 설명

○ 역세권의 정의

- 여기서 말하는 "역세권"이란 일반적으로 사용하고 있는 역까지의 접근성을 고려한 반경개념이 아니라 역을 중심으로 한 "토지이용"의 관점에서 설정하는 것임.
- 따라서 "역세권의 범위"는 역을 중심으로 토지의 고도이용이 이루어졌거나 앞으로도 일어날 가능성이 높은 간선도로변과 상업기능이 발달된 곳, 그리고 도시기반정비가 완료되어 토지의 고도이용이 바람직한 곳까지를 포함하게 됨. 즉 역세권의 범위설정은 획일적인 반경개념의 적용이 아니라 각 역의 특성에 따라서 달라지게 됨을 상기할 필요가 있음

○ 범위설정 방법

- 서울시 공간구조 및 토지이용은 역 중심으로 재편되고 있음. 이러한 점을 인지하면서 제3종 일반주거지역 설정을 위한 역세권 지역의 검토는 다음과 같은 분석 과정을 통해서 이루어짐.
- 역세권의 범위는 앞에서 말한 바와 같이 토지이용의 관점에서 설정하는데 그 순서는 다음과 같음.
- 우선 역을 중심으로 정비된 간선도로의 교통망과 역주변 지역을 검토분석함. 이때 역주변의 검토범위는 지역중심이상인 경우 역으로부터 반경 500미터 이내, 그 외 역의 경우에는 반경 250미터 이내로 정함. 이와 함께 토지이용의 실태(용적률, 층수, 용도 등)와 발전 저해요소(지형·지물, 녹지 등)를 함께 고려하여 역세권의 분석검토 범위를 최종적으로 정함. 따라서 역세권의 검토분석범위는 종전의 반경개념과는 전혀 다름.