

2015년 업무현황



택지조성사업

10. 추진실적(총괄) (★사업부서전체)

□ 완료사업 — 40개 지구(총 17,810천㎡)

(2015.12.31기준)

연도	지구	위 치	개발면적 (㎡)	개발계획 승	준공		
					단지조성공사		사업준공
					착공	준공	
		계	17,810,046				
'92	대치	강남구 대치, 개포동 일원	239,684	'89.10.23	'89.12.18	'92.05.31	'96.07.03
'93	수서	강남구 수서, 일원동 일원	1,335,246	'90.01.23	'89.12.27	'93.04.30	'96.08.02
	가양	강서구 가양, 염창동 일원	977,264	'90.05.26	'90.08.17	'93.06.30	'96.07.11
'94	방화2	강서구 방화동 538 일원	88,691	'91.01.18	'91.12.23	'94.04.30	'96.07.04
'95	공릉1	노원구 공릉, 하계동 일원	172,887	'91.03.27	'91.12.31	'95.05.30	'01.07.04
	월계3	노원구 월계동 250 일원	203,207	'91.03.25	'91.12.31	'95.05.30	'97.07.16
	방화1	강서구 방화동 443 일원	638,357	'90.12.29	'91.09.06	'95.09.30	'98.10.15
'97	거여	송파구 거여동 322 일원	184,275	'92.12.28	'94.10.14	'97.09.30	'98.08.25
	신트리	양천구 신정동 700 일원	179,726	'92.12.28	'94.12.28	'97.12.30	'00.09.04
'98	월계6	노원구 월계,창동 일원	36,452	'92.12.28	'94.05.28	'98.06.30	'00.10.16
	창동2	도봉구 창동 449 일원	22,061	'92.12.28	'94.05.23	'98.06.30	'00.10.17
	월계5	노원구 월계동 772 일원	135,665	'91.09.03	'95.06.01	'98.07.31	'00.04.17
	신내	중랑구 신내,목 상봉동 일원	1,031,846	'92.12.28	'91.12.31	'98.08.31	'01.11.27
	화곡	강서구 화곡동 270 일원	28,833	'92.12.28	'95.12.30	'98.11.02	'00.04.27
	상계2	노원구 상계동 1150 일원	282,779	'92.12.28	'94.15.20	'98.12.30	'01.09.12
'00	공릉2	노원구 공릉동	380,856	'95.12.30	'96.12.14	'00.04.30	'03.06.17
	봉천	관악구 봉천동	24,889	'94.12.23	'96.12.20	'00.08.30	'01.09.08
'01	상계3	노원구 상계동 95일원	54,378	'92.12.28	'97.06.23	'01.05.16	'03.07.16
	신정	양천구 신정동 736-1일원	121,594	'97.03.18	'98.05.09	'01.12.31	'03.01.07
	신정2	양천구 신정동 763-1일원	139,855	'97.03.18	'98.05.09	'01.12.31	'03.04.08
'02	상암1공구	마포구 상암동 일원	240,359	'98.06.11	'99.09.20	'02.07.31	'12.06.30
	상암7공구		247,822	'98.06.11	'99.09.20	'02.07.31	'16.12.31
	도봉	도봉구 도봉동 일원	70,247	'98.08.12	'00.03.15	'02.11.09	'04.04.02
'05	상암2공구	마포구 상암동 일원	140,107	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'06.12.28
	상암3공구		286,932	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'10.02.04
	상암4공구		553,264	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'11.12.15
	상암5공구		54,295	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'12.06.30
	상암6공구		175,095	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'16.12.31
'06	장월	성북구 장위동 일원	51,899	'01.07.03	'03.05.14	'06.05.18	'07.01.11
'08	발산	강서구 내발산동 일원	600,323	'03.10.06	'04.05.08	'08.06.23	'10.01.07
'09	장지1공구	송파구 장지동 일원	632,018	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'11.02.10
	장지2공구	송파구 장지동 일원	3,913	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'14.10.16
	장지3공구	송파구 장지동 일원	12,101	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'15.12.31

연도	지구	위 치	개발면적 (m)	개발계획 인	준공		
					단지조성공사		사업준공
					착공	준공	
	상계.잠양	노원구 상계동.의정부 잠양동 일원	267,455	'04.09.18	'06.11.10	'09.12.31	'16.12.31
	신내2 1공구	중랑구 신내동 일원	205,048	'05.12.29	'07.04.05	'09.12.31	'12.12.31
	신내2 2,3공구	중랑구 신내동 일원	5,039	'05.12.29	'07.04.05	'09.12.31	'16.12.31
'10	강일	강동구 하일동 360번지 일원	895,637	'03.11.10	'05.09.12	'10.04.20	'16.12.31
	은평2	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	726,276	'04.02.25	'06.02.06	'10.04.30	'16.12.31
	은평3 0공구	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	402,981	'04.02.25	'07.05.15	'10.05.15	'16.12.31
	상암2 1공구	마포구 상암동 일원	259,322	'05.09.05	'07.11.07	'10.10.30	'12.12.31
	상암2 2공구	마포구 상암동 일원	82,490	'05.09.05	'07.11.07	'10.10.30	'16.12.31
	은평1	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	705,727	'04.02.25	'04.12.14	'10.12.31	'16.12.31
	은평3 0공구	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	311,030	'04.02.25	'07.05.15	'10.12.31	'16.12.31
'11	마천 1공구	송파구 마천동 일원	130,830	'05.05.07	'08.03.31	'11.06.30	'13.07.25
	마천 2공구	송파구 마천동 일원	86,920	'05.05.07	'08.03.31	'11.06.30	'16.12.31
	은평3 0공구	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	527,978	'04.02.25	'07.05.15	'11.08.31	'16.12.31
	강일2 1공구	강동구 강일동, 상일동 일원	46,131	'05.09.05	'07.12.30	'11.12.30	'14.2.28
	강일2 2공구	강동구 강일동, 상일동 일원	543,439	'05.09.05	'07.12.30	'11.12.30	'15.09.30
	천왕	구로구 천왕동 27번지 일원	484,992	'04.11.20	'07.04.13	'11.12.15	'16.12.31
	신정3	양천구 신정동, 신월동 일원	482,255	'05.07.06	'07.12.02	'11.12.31	'12.12.31
'12	세곡 1공구	강남구 세곡동 일원	251,747	'05.06.10	'07.12.21	'12.04.30	'13.01.17
	세곡 2공구	강남구 세곡동 일원	12,067	'05.06.10	'07.12.21	'12.04.30	'16.06.31
	우면2 1공구	서초구 우면동 일원	493,235	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'13.12.31
	우면2 2공구	서초구 우면동 일원	3,487	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'16.12.31
	우면2 3공구	서초구 우면동 일원	7,821	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'18.12.31
'13	은평3 0공구	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	668,259	'04.02.25	'07.05.15	'13.06.30	'14.12.31
'14	천왕2	구로구 천왕동, 오류동 일원	278,852	'07.12.24	'10.02.18	'14.09.30	'16.12.31
	신내3	중랑구 신내동 일원	584,108	'07.12.28	'10.09.17	'14.08.15	'16.12.31

11. 주요개발사업 비교 (택지계획처)

구 분	택지개발사업 (택지개발촉진법)	도시개발사업 (도시개발법)	국민임대주택단지조성사업 (국민임대주택건설등에관한 특별조치법)	공공주택지구조성사업 (공공주택특별법)	
사업의 정의	도시지역과 그 주변지역에서 택지수급계획이 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 시행하는 사업	도시개발구역내에서 주거·상업·산업·정보통신·생태·문화·보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지 또는 시가지 조성하기 위하여 시행하는 사업	국민임대주택을 개발 공급하기 위하여 전체주택 중 국민임대주택이 50%이상인 주택단지 조성사업	주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50이상인 주택지구 조성사업	
법의 목적	도시지역의 시급한 택지난을 해소하기 위해 주택건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여	도시개발에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 기여	국민임대주택의 건설촉진 등을 위하여 필요한 사항을 규정하여 국민임대주택사업에 효율적으로 추진하여 저소득층의 주거안정에 기여하고 국민의 주거수준 향상에 이바지	공공주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고, 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지	
구역 지정	지정권자	○원칙 : 시·도지사 ○예외 : 국토교통부장관(330만㎡이상)	○원칙 : 시·도지사 ○예외 : 국토교통부장관	○국토교통부장관	○원칙 : 국토교통부장관 ○예외 : 시·도지사(30만㎡미만)
	지정요건	○예정지구지정요건은 없음 ○예정지구지정제한의 경우에는 10만㎡이상	○ 도시지역 안 - 주거, 상업, 자연녹지지역 : 1만㎡이상 - 공업지역 : 3만㎡이상 ○ 도시지역외의 지역 : 30만㎡이상	○ 전체주택 중 국민임대주택이 50%이상 - 주거지역안 10만㎡이하는 60%이상 ○ 면적 200만㎡미만	○ 전체주택 중 공공주택이 50%이상
	지정의 제한	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사 ○위 공공시행자와 주택건설사업자가 공동으로 설립한 법인	○정부투자기관 ○지방공사 ○토지소유자 ○대통령령이 정하는 요건에 해당하는 법인	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사 ○공공기관 - 한국농어촌공사의 5개사 ○공공시행출자(50%이상)법인 및 공동법인(공공시행자·주택건설등사업자)
사업 시행	시행방식	○사용·수용방식 ○환지방식 ○혼용방식	○사용·수용방식 ○환지방식 ○혼용방식	○사용·수용방식	○사용·수용방식
	시행자	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사 ○위 공공시행자와 주택건설사업자가 공동으로 개발사업을 시행하는 자	○국가·지방자치단체 ○정부투자기관, 지방공사 ○토지소유자 조합 ○대통령령이 정하는 요건에 해당하는 법인	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사	○국가·지방자치단체 ○LH공사 ○지방공사 ○공공기관 - 한국농어촌공사의 5개사 ○공공시행출자(50%이상)법인 및 공동법인(공공시행자·주택건설등사업자)

※ 2014.1.14시행 보금자리주택건설 등에 관한 특별법이 공공주택건설등에 관한 특별법으로 개정, 2015.12.29.시행 공공주택건설등에 관한 특별법이 공공주택 특별법으로 개정.

1. 택지개발사업

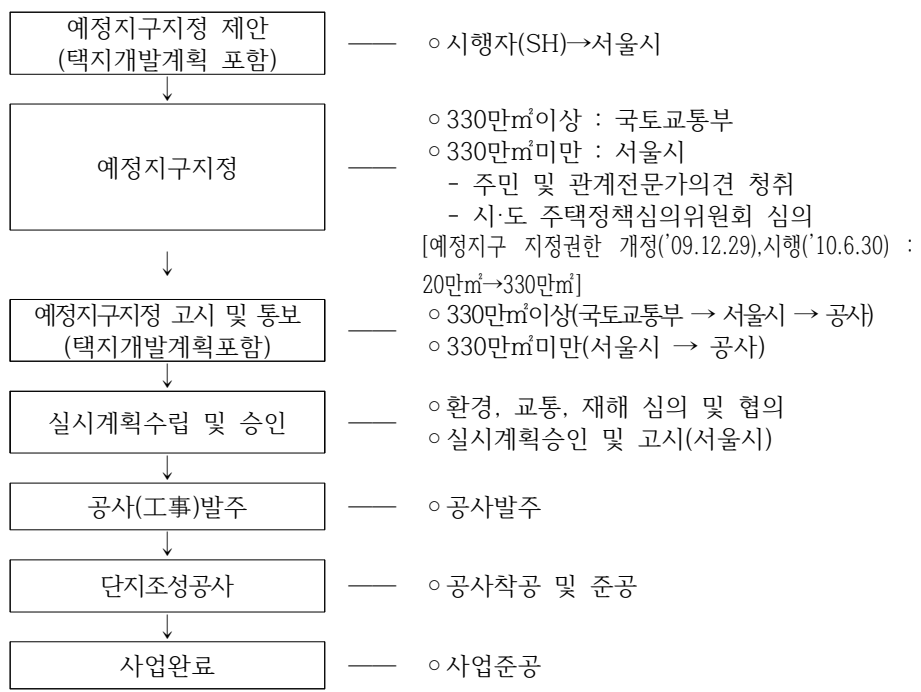
12. 추진실적 (★사업부서 전체)

□ 완료사업 ----- 28개 지구(총 10,488천㎡)

(2015.12.31 기준)

연도	지구	위 치	개발면적 (㎡)	개발계획 승 인	준공		
					단지조성공사		사업준공
					착공	준공	
		계	10,488,389				
'92	대치	강남구 대치, 개포동 일원	239,684	'89.10.23	'89.12.18	'92.05.31	'96.07.03
'93	수서	강남구 수서, 일원동 일원	1,335,246	'90.01.23	'89.12.27	'93.04.30	'96.08.02
	가양	강서구 가양, 염창동 일원	977,264	'90.05.26	'90.08.17	'93.06.30	'96.07.11
'94	방화2	강서구 방화동 538 일원	88,691	'91.01.18	'91.12.23	'94.04.30	'96.07.04
'95	공릉1	노원구 공릉, 하계동 일원	172,887	'91.03.27	'91.12.31	'95.05.30	'01.07.04
	월계3	노원구 월계동 250 일원	203,207	'91.03.25	'91.12.31	'95.05.30	'97.07.16
	방화1	강서구 방화동 443 일원	638,357	'90.12.29	'91.09.06	'95.09.30	'98.10.15
'97	거여	송파구 거여동 322 일원	184,275	'92.12.28	'94.10.14	'97.09.30	'98.08.25
	신탄리	양천구 신탄동 700 일원	179,726	'92.12.28	'94.12.28	'97.12.30	'00.09.04
'98	월계6	노원구 월계창동 일원	36,452	'92.12.28	'94.05.28	'98.06.30	'00.10.16
	창동2	도봉구 창동 449 일원	22,061	'92.12.28	'94.05.23	'98.06.30	'00.10.17
	월계5	노원구 월계동 772 일원	135,665	'91.09.03	'95.06.01	'98.07.31	'00.04.17
	신내	중랑구 신내,목상봉동 일원	1,031,846	'92.12.28	'91.12.31	'98.08.31	'01.11.27
	화곡	강서구 화곡동 270 일원	28,833	'92.12.28	'95.12.30	'98.11.02	'00.04.27
	상계2	노원구 상계동 1150 일원	282,779	'92.12.28	'94.15.20	'98.12.30	'01.09.12
'00	공릉2	노원구 공릉동	380,856	'95.12.30	'96.12.14	'00.04.30	'03.06.17
	봉천	관악구 봉천동	24,889	'94.12.23	'96.12.20	'00.08.30	'01.09.08
'01	상계3	노원구 상계동 95일원	54,378	'92.15.20	'97.06.23	'01.05.16	'03.07.16
	신정	양천구 신정동 736-1일원	121,594	'97.03.18	'98.05.09	'01.12.31	'03.01.07
	신정2	양천구 신정동 763-1일원	139,855	'97.03.18	'98.05.09	'01.12.31	'03.04.08
'02	상암1공구	마포구 상암동 일원	240,359	'98.06.11	'99.09.20	'02.07.31	'12.06.30
	상암7공구		247,822	'98.06.11	'99.09.20	'02.07.31	'16.12.31
	도봉		도봉구 도봉동 일원	70,247	'98.08.12	'00.03.15	'02.11.09
'05	상암2공구	마포구 상암동 일원	140,107	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'06.12.28
	상암3공구		286,932	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'10.02.04
	상암4공구		553,264	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'11.12.15
	상암5공구		54,295	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'12.06.30
	상암6공구		175,095	'98.06.11	'00.01.05	'05.08.31	'16.12.31
'06	장월	성북구 장위동 일원	51,899	'01.07.03	'03.05.14	'06.05.18	'07.01.11
'08	발산	강서구 내발산동 일원	600,323	'03.10.06	'04.05.08	'08.06.23	'10.01.07
'09	장지1공구	송파구 장지동 일원	632,018	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'11.02.10
	장지2공구		3,913	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'14.10.16
	장지3공구		12,101	'03.10.06	'04.04.29	'09.12.31	'15.12.31
	신내2 1공구	중랑구 신내동 일원	205,048	'05.12.29	'07.04.05	'09.12.31	'12.12.31
	신내2 23공구	중랑구 신내동 일원	5,039	'05.12.29	'07.04.05	'09.12.31	'16.12.31
'10	상암2 1공구	마포구 상암동 일원	259,322	'05.09.05	'07.11.07	'10.10.30	'12.12.31
	상암2 2공구	마포구 상암동 일원	82,490	'05.09.05	'07.11.07	'10.10.30	'16.12.31
'11	강일2 1공구	강동구 강일동, 상일동 일원	46,131	'05.09.05	'07.12.30	'11.12.30	'14.2.28
	강일2 2공구	강동구 강일동, 상일동 일원	543,439	'05.09.05	'07.12.30	'11.12.30	'15.09.30

13. 택지개발사업 시행절차(택지개발촉진법 등) (택지계획처)



14. 택지개발지구의 지정 (택지개발촉진법 제3조) (택지계획처)

- 법적 근거
 - 특별시장·광역시장·도지사는 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 **택지개발지구**로 지정할 수 있다.
- 법적 효과
 - 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제20조 제1항 및 제22조규정에 의한 사업인정 및 사업인정 고시와 동일한 효과(택촉법 제12조 2항)
 - ※ 예정지구내 행위제한(택촉법 제6조)----지구지정 주민의견청취 공람공고일
 - 토지의 형질변경, 토석, 사력의 채취 또는 굴착
 - 축목의 벌채 및 식재
 - 건축물의 신축, 개축, 증축 또는 공작물의 설치

15. 택지개발계획의 수립(택지개발촉진법 제8조) (택지계획처)

- 법적 근거

- 지정권자는 **택지개발지구**를 지정하고자 하는 때에는 택지개발계획을 수립하여야 함

16. 택지개발실시계획의 승인(택지개발촉진법 제9조)(**택지계획처**)

- 법적 근거
 - 사업시행자는 택지개발사업 실시계획을 작성하여 **지정권자의 승인을 받아야 한다.**
- 법적 효과
 - 실시계획승인을 얻은 때에는 도시관리계획변경, 개발행위허가 등 관련 22개 법률에 의한 인허가 의제 처리(택촉법 제11조 1항)
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제23조 제1항 및 제28조 제1항의 규정에도 불구하고 실시계획에서 정하는 사업시행기간내에 재결신청(택촉법 제12조 제2항)

- ② 20년임대(장기전세),10년임대, 분납임대 주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설 호수의 10%이상을 건설할 수 있는 면적
- ③ 위 ①, ②의 임대주택 건설용지의 합이 공동주택건설호수의 40% 이상을 건설할 수 있는 면적

17. 택지개발사업관련 각종 영향평가 및 협의대상(**택지계획처**)

구 분	심의규모	주 관 부 처	위 원 회 명
환경영향평가	30만㎡이상	환경부	관련부서(KEI) 협의
	9만~30만㎡미만	서울시	서울시 환경영향평가심의위원회
교통영향분석 개선대책	10만㎡이상	사업승인기관	교통영향분석·개선대책심의위원회
	5만~10만㎡미만	서울시	서울특별시교통영향평가심의위원회
사전재해영향성검토	5,000㎡ 이상	소방방재청 재난안전대책본부	사전재해영향성검토위원회
광역교통개선대책	100만㎡ 이상 또는 수용인구 2만명 이상	국토교통부	광역교통개선대책심의위원회
에너지사용계획	30만㎡이상	지식경제부	관련부서(에너지관리공단) 협의
문화재지표조사	3만㎡이상	문화재청	주관부서 협의

18. 주택규모별 공동주택용지 배분기준(택지개발업무처리지침 제14조 제2항)

(**택지계획처**)

- ① 60㎡ 이하 주택건설용지 : 30%이상
- ② 85㎡ 이하 주택건설용지 : **70%이상(① 포함)**
- ③ 85㎡ 초과 주택건설용지 : **30%미만**

19. 임대주택건설용지 확보기준(택지개발업무처리지침 제21조 제2항)(**택지계획처**)

(**택지계획처**)

- ① 30년임대,영구임대 주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설 호수의 25%이상을 건설할 수 있는 면적

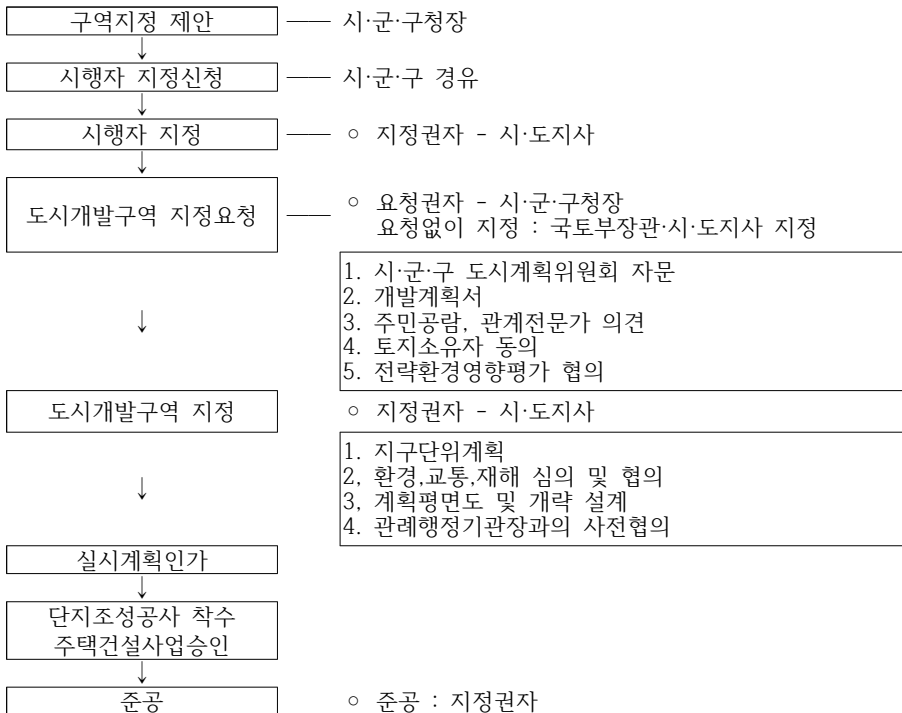
II. 도시개발사업

20. 추진실적 (★사업부서 전체)

□ 완료사업 ----- 6개 지구(총 4,990천㎡) (2015.12.31 기준)

연도	지구	위 치	개발면적 (㎡)	개발계획 승 인	준 공		
					단지조성공사		사업준공
					착공	준공	
		계	4,989,821				
'09	상계.장암	노원구 상계동.의정부 장암동 일원	267,455	'04.09.18	'06.11.10	'09.12.31	'16.12.31
'10	강일	강동구 하일동 360번지 일원	895,638	'03.11.10	'05.09.12	'10.04.20	'16.12.31
	은평2	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	726,276	'04.02.25	'06.02.06	'10.04.30	'16.12.31
	은평3(0공)	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	402,981	'04.02.25	'07.05.15	'10.05.15	'16.12.31
	은평1	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	705,727	'04.02.25	'04.12.14	'10.12.31	'16.12.31
	은평3(0공)	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	311,030	'04.02.25	'07.05.15	'10.12.31	'16.12.31
'11	은평3(0공)	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	527,978	'04.02.25	'07.05.15	'11.08.31	'16.12.31
	천왕	구로구 천왕동 27번지 일원	484,477	'04.11'20	'07.04.16	'11.12.15	'16.12.31
'13	은평3(0공)	은평구 진관내외동, 구파발동 일원	668,259	'04.02.25	'07.05.15	'13.06.30	'16.12.31

21. 사업시행절차 (도시개발법) (택지계획처)



22. 도시개발구역 지정 (도시개발법 제3조) (택지계획처)

- 법적 근거
특별시장, 광역시장, 시·도지사는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- 법적 효과
도시개발구역으로 지정 고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정, 고시된 것으로 본다.
(도시개발법 제9조2항)
구역지정시 개발계획의 내용에 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지세목을 고시한 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조 제1항 및 제22조 규정에 의한 사업인정 및 사업인정 고시와 동일한 효과(도시개발법 제22조 제3항)
※ 도시개발구역내 행위제한(도시개발법 제9조5항)----도시개발구역지정
- 토지의 형질변경, 토석, 사력의 채취 또는 굴착
- 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재
- 건축물의 신축, 개축, 증축 또는 공작물의 설치

23. 개발계획의 수립 (도시개발법 제4조 1항) (택지계획처)

- 법적 근거
도시개발구역 지정권자는 도시개발구역을 지정하고자 할 때에 도시개발사업의 개발계획을 수립하여야 한다.
※ 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역 지정 후 개발계획을 수립할 수 있다.

24. 실시계획 작성 및 인가 (도시개발법 제17조 제1항 및 제2항)(택지계획처)

- 법적 근거
시행자는 도시개발사업에 관한 실시계획을 작성하여야 하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- 법적 효과
실시계획을 고시 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획 결정·고시된 것으로 본다.(도시개발법 제18조 제2항)
수도법에 의한 수도사업인가 등 31개 법률에 의한 인허가 의제 처리(도시개발법 제19조 제1항)

25. 도시개발사업 시행방식 (택지계획처)

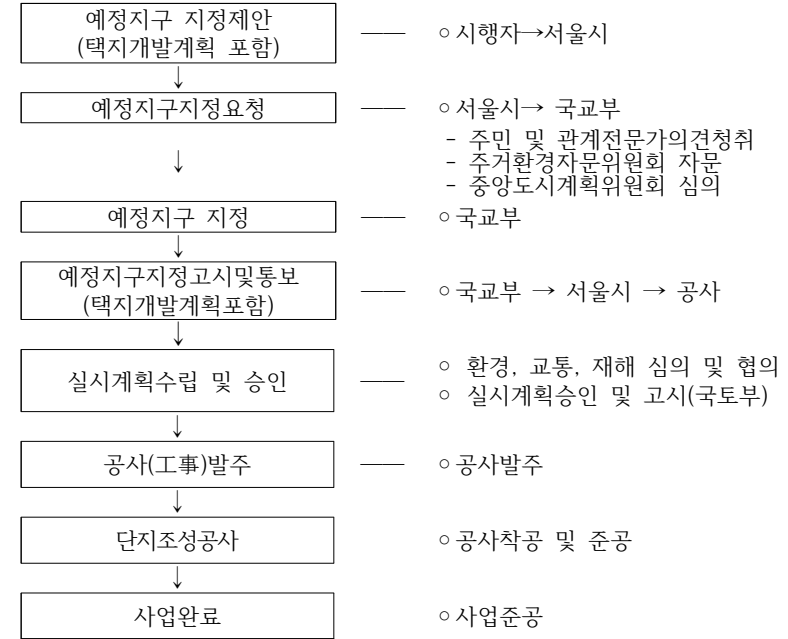
도시개발사업은 시행자가 도시개발구역 안의 토지 등을 수용 사용방식이나, 한지방식 또는 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다(도시개발법 제21조 제1항)

26. 각종 영향평가 및 협의대상 (택지계획처)

구 분	심의규모	주 관 부 처	위 원 회 명
환경영향평가	25만㎡이상	환경부	관련부서(KEI) 협의
	7.5만 ~ 25만㎡미만	서울시	서울시 환경영향평가심의회
교통영향분석 개선대책	10만㎡이상	사업승인기관	교통영향분석개선대책심의회
	5만~10만㎡미만	서울시	서울특별시교통영향평가심의회
사전재해영향성검토	5,000㎡ 이상	소방방재청 재난안전대책본부	사전재해영향성검토위원회
광역교통개선대책	100만㎡ 이상 또는 수용인구 2만명 이상	국토교통부	광역교통개선대책심의회
에너지사용계획	30만㎡이상	지식경제부	관련부서(에너지관리공단) 협의
문화재지표조사	3만㎡이상	문화재청	주관부서 협의

28. 사업시행절차 (국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법)(택지계획부)

※'09.3.20일자로 "보금자리주택건설 등에 관한 특별법", '14.1.14일자로 "공공주택건설 등에 관한 특별법"으로 명칭 변경



III. 국민임대주택 단지조성사업

27. 추진실적 (★사업부서전체)

□ 완료사업 ----- 6개 지구(총 2,331천㎡)

(2015.12.31 기준)

연도	지구	위 치	개발면적 (㎡)	개발계획 승 인	준 공		
					단지조성공사		사업준공
					착공	준공	
		계	2,331,322				
'11	마천 1공구	송파구 마천동 일원	130,830	'05.05.07	'08.03.31	'11.06.30	'13.07.25
	마천 2공구	송파구 마천동 일원	86,920	'05.05.07	'08.03.31	'11.06.30	'16.12.31
	신정3	양천구 신정동, 신월동 일원	482,255	'05.07.06	'07.12.05	'11.12.31	'12.12.31
'12	세곡(1공구)	강남구 세곡동 일원	251,747	'05.06.10	'07.12.21	'12.04.30	'13.01.17
	세곡(2공구)		12,067	'05.06.10	'07.12.21	'12.04.30	'16.06.31
	우면2 1공구	서초구 우면동 일원	493,235	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'13.12.31
	우면2 2공구	서초구 우면동 일원	3,487	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'16.12.31
	우면2 3공구	서초구 우면동 일원	7,821	'05.12.30	'08.11.03	'12.12.31	'18.12.31
'14	천왕2	구로구 천왕동,오류동 일원	278,852	'07.12.24	'10.02.18	'14.09.30	'16.12.31
	신내3	중랑구 신내동 일원	584,108	'07.12.28	'10.09.17	'14.08.15	'16.12.31

29. 국민임대주택단지 예정지구 지정(국민임대특별법 제5조)(택지계획처)

- 법적 근거
국토교통부장관은 단지조성사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 국민임대주택단지예정지구로 지정할 수 있다
 - 법적 효과
예정지구 지정 고시한 때에는 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획결정이 있는 것으로 본다(특별법 제13조 제4항)
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조 제1항 및 제22조 규정에 의한 사업인정 및 사업인정 고시와 동일한 효과(특별법 제17조 제2항)
- ※ 예정지구내 행위제한(특별법 제9조)----지구지정 주민의견청취 공람공고일
- 토지의 형질변경, 토석, 사력의 채취 또는 굴착

- 죽목의 벌채 및 식재
- 건축물의 신축, 개축, 증축 또는 공작물의 설치

30. 국민임대주택단지 개발계획 수립 (특별법 제5조 3항)(택지계획처)

- 법적 근거
 - 국토교통부장관은 예정지구를 지정하고자 할 경우 국민임대주택단지 개발 계획을 수립하여 주거환경자문위원회 자문 및 중앙도시계획위원회 심의를 받아야 한다.

31. 단지조성사업 실시계획 승인 (특별법 제11조) (택지계획처)

- 법적 근거
 - 단지조성사업자는 사업규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 단지조성 사업 실시계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
 - ※ 실시계획승인 권한을 시장에 위임(시행령 제35조 제1항 2호)
- 법적 효과
 - 실시계획승인을 얻은 때에는 도시관리계획변경, 개발행위허가 등 관련 24개 법률에 의한 인허가 의제 처리(특별법 제12조 1항)

32. 각종 영향평가 및 협의대상 (택지계획처)

구 분	심의규모	주 관 부 처	위 원 회 명
환경영향평가	30만㎡이상	환경부	관련부서(KEI) 협의
	9만~30만㎡미만	서울시	서울시 환경영향평가심의위원회
교통영향분석 개선대책	10만㎡이상	사업승인기관	교통영향분석·개선대책심의위원회
	5만~10만㎡미만	서울시	서울특별시교통영향평가심의위원회
사전재해영향성검토	5,000㎡ 이상	소방방재청 재난안전대책본부	사전재해영향성검토위원회
광역교통개선대책	100만㎡ 이상 또는 수용인구 2만명 이상	국토교통부	광역교통개선대책심의위원회
에너지사용계획	30만㎡이상	지식경제부	관련부서(에너지관리공단) 협의
문화재지표조사	3만㎡이상	문화재청	주관부서 협의

33. 임대주택건설 기준 (특별법 제2조)(택지계획처)

- 임대무기기간이 30년인 임대주택을 전체주택 중 100분의 50 이상 확보
 - * 주거지역안 10만㎡이하는 100분의 60 이상

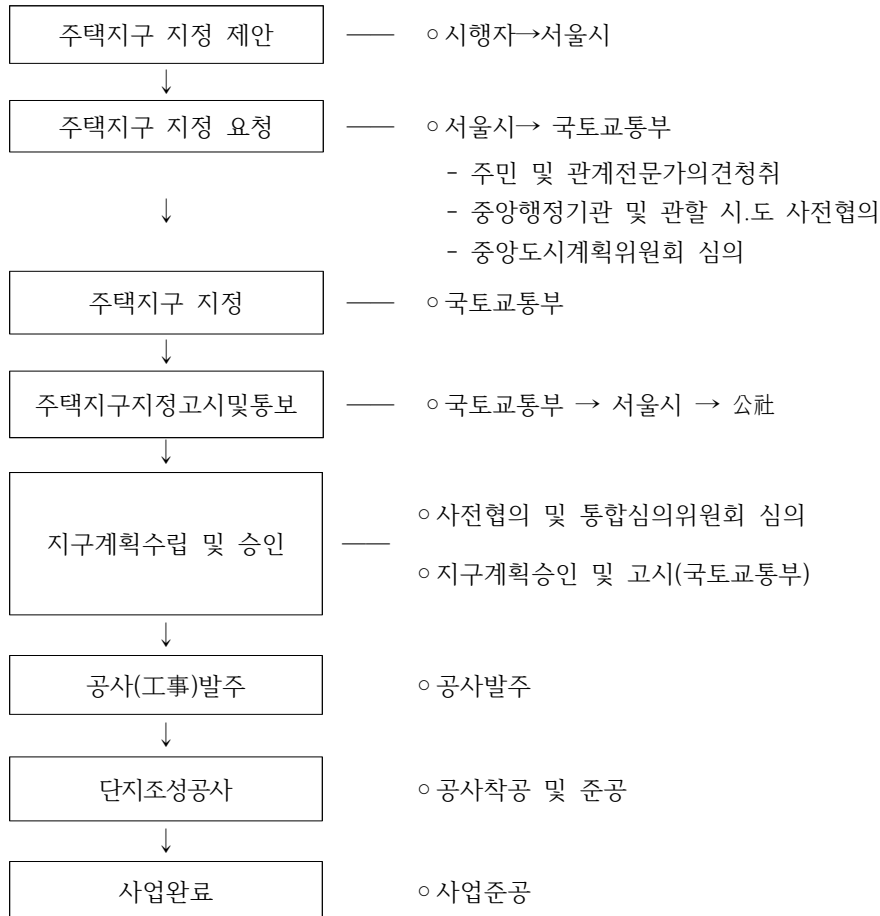
34. 개발제한구역내 개발기준 (택지계획처)

- 용적율 : 200%이하
- 건축물높이 : 평균 15층 이하
- 공원녹지율 : 20%이상

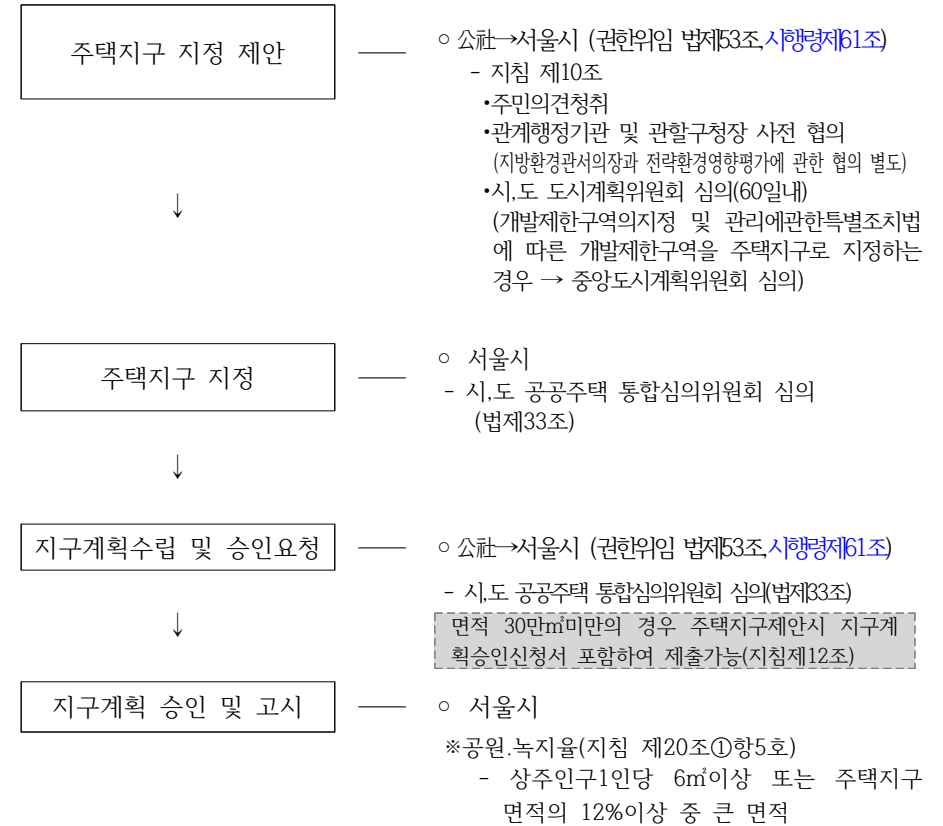
IV. 공공주택지구 조성사업

35. 사업시행절차 (택지계획처)

가. 공공주택 특별법 : 면적 30만m² 이상 경우



나. 공공주택 특별법 : 면적30만m² 미만 경우



36. 공공주택지구 지정(특별법 제6조)(택지계획처)

- 법적 근거
국토교통부장관은 공공주택지구조성사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구로 지정할 수 있다.
- 법적 효과
주택지구를 지정하여 고시한 때에는 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조 제1항 및 제22조 규정에 의한 사업인정 및 사업인정 고시와 동일한 효과(특별법 제27조 제2항)
※ 주택지구내 행위제한(특별법 제11조) -- 주택지구지정·주민의견청취·공람공고일
- 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할·합병

- 죽목의 벌채 및 식재, 물건을 쌓아 놓는 행위
- 건축물의 건축, 공작물의 설치 등

37. 공공주택사업 지구계획의 승인(특별법 제17조)(택지계획처)

- 법적 근거
시행자는 지구계획의 개요, 토지이용계획, 인구·주택수용계획, 교통·공공·문화 체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획, 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 등의 사항을 포함한 지구계획을 수립하여 국토교통부 장관의 승인을 얻어야 한다.
- 법적 효과
지구계획을 승인하여 고시한 때에는 개발제한구역의 해제를 위한 도시관리 계획 결정이 있는 것으로 본다(특별법 제22조 4항)
지구계획승인을 얻은 때에는 도시관리계획변경, 개발행위허가 등 관련 36개 법률에 의한 인허가의 의제 처리(특별법 제18조 1항)
※ 30만㎡미만시 지구지정승인 권한을 시장에게 위임(시행령 제61조 제1항)

38. 각종 영향평가 및 협의대상 (택지계획처)

구 분	심의규모	주 관 부 처	위 원 회 명
환경영향평가	30만㎡이상	환경부	관련부서(KEI) 협의
	9만~30만㎡미만	서울시	서울시 환경영향평가심의위원회
교통영향분석 개선대책	10만㎡이상	사업승인기관	교통영향분석·개선대책심의위원회
	5만~10만㎡미만	서울시	서울특별시교통영향평가심의위원회
사전재해영향성검토	5,000㎡ 이상	소방방재청 재난안전대책본부	사전재해영향성검토위원회
광역교통개선대책	100만㎡ 이상 또는 수용인구 2만명 이상	국토교통부	광역교통개선대책심의위원회
에너지사용계획	30만㎡이상	지식경제부	관련부서(에너지관리공단) 협의
문화재지표조사	3만㎡이상	문화재청	주관부서 협의

39. 공공주택건설 기준 (특별법 제2조)(택지계획처)

- 공공주택지구내에는 공공주택이 전체주택 중 100분의 50이상 확보

40. 공공주택 건설 비율 (특별법 시행령 제3조)(택지계획처)

- 임대주택 : 주택지구 전체 주택호수의 35% 이상 확보
 - 영구임대주택, 국민임대주택, 5년임대주택, 10년임대주택, 분납임대주택, 장기전세주택
- 분양주택(전용60㎡이하) : 주택지구 전체 주택호수의 15% 이하 확보

41. 주택지구 계획기준(지침 제20조) (택지계획처)

- 개발제한구역에서 주택지구 지정의 경우도 동일
- 개발밀도 : 중저밀도 개발(200인/ha 미만)
- 용적률(공동주택건설용지 전체 평균)
 - 개발제한구역 해제하여 주택지구로 조성 : 220%이하
 - 주거지역 등 그 이외의 경우 : 220% 초과 계획 가능
- 공원·녹지율 : 20% 이상