

목 차

제1장 서론	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구 배경	3
2. 연구 목적	4
제2절 연구의 주요내용 및 범위	4
1. 연구 방법 및 범위	4
2. 연구의 주요내용	6
3. 기존 연구와의 차별성	8
제2장 일반주거지역 중 세분 및 변경실태	13
제1절 중 세분과 중 변경 현황	13
1. 중 세분 도입배경과 중 세분 방법	13
2. 용도지역 현황	15
3. 일반주거지역의 중 변경 현황	16
4. 중 변경을 주도한 정비수법	18
제2절 중 세분 후 주거지 관리 여건변화	19
1. 주거지 관리에 영향을 주는 여건변화	19
제3절 향후 대응방향	22
1. 자연환경 및 도시경관 보호가 필요한 지역에 대한 관리강화	22
2. 제1종 및 제2종 일반주거지역에 입지한 저층 주택지 관리강화	23
3. 개발가능지의 고갈과 한정된 토지자원의 활용	26
4. 2030 서울 도시기본계획(안)상에서의 도시관리 방향	28
제4절 소결	29
1. 중 세분 후 일반주거지역 중 변경 : 주로 재개발·재건축에 의함	29

2. 여건변화에 대응해 주거지역 중 세분에 보완이 필요한 사항	29
제3장 도시·주거환경정비기본계획상 밀도관리	33
제1절 중 세분 취지와 본 기본계획상 밀도계획	34
1. 본 기본계획(재개발, 재건축)상에서의 중 세분 취지 및 원칙 반영	34
2. 도시·주거환경정비기본계획상 계획밀도 설정	41
제2절 정비구역 계획밀도 설정과 운용 실태	45
1. 본 기본계획상 계획밀도의 운용과정 파악	45
제3절 실제 개발밀도와 중 관리 실태	50
1. 주택 재개발 사업	50
2. 주택 재건축 사업	53
제4절 소결	56
1. 본 기본계획에 중 세분의 취지와 원칙이 반영되었는지 여부 평가	56
2. 본 기본계획의 계획밀도 설정과 운용과정에서의 중 변경 요인	57
제4장 자치구 사례로 본 밀도관리 실태와 보완과제	61
제1절 사례 자치구 선정 및 분석방법	61
1. 분석의 관점과 방법	61
2. 사례 자치구 중 세분 현황 분석	63
3. 사례 자치구 입지특성 분석	65
제2절 사례 자치구 중 세분 전후 개발밀도 비교·분석	73
1. 중 세분 전후의 아파트 단지 용도지역 현황과 개발용적률 비교	73
2. 중 세분 전후의 아파트 개발용적률과 법적 상한치의 부합도 비교	75
3. 중 세분 전후의 용도지역 현황과 최고층수 비교	77

4. 중 세분 전후의 아파트 단지 개발밀도(용적률 및 층수) 변화 비교	79
제3절 미시행 재개발·재건축 정비예정구역 검토	83
1. 제1종 입지특성 분석	83
2. 역세권 범위로 본 제3종 입지특성 분석	84
3. 도시·주거환경정비기본계획상 계획밀도와 입지특성 비교	87
4. 제1종 입지특성과 제3종 입지특성의 중복성 검토	91
제4절 소결	94
1. 입지특성으로 본 중 세분 전후 개발밀도 비교	94
2. 도시관리 차원에서 중 세분의 관리 강화	95
제5장 개선방안	99
제1절 중 세분 관리실태 평가	99
1. 중 세분 후 도시·주거환경정비기본계획상 밀도관리	99
제2절 개선방안	101
1. 여건변화에 대응한 중 세분 관리 방향	101
2. 도시관리의 관점에서 3단계로 중 세분 밀도 체계적 관리	103
3. 제2종 일반주거지역에 대한 관리 정교화	104
4. 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역(미시행) 대응 방안	106
참고문헌	111
부 록	117
영문요약	127