

차례

I	서론	30
1	연구의 배경 및 목적	30
2	연구의 방법 및 흐름	33
3	연구의 차별성	36
II	서울시 주거지정비사업의 공공성 및 제도 분석	40
1	주거지정비사업의 공공성	40
2	관련 제도 및 설치기준 분석	46
3	공공의 역할 강화를 위한 일본 사례분석	72
III	서울시 주거지정비사업의 공공성 확보실태 분석	88
1	공공시설의 확보실태 분석	88
2	순부담률 실태분석	105
3	재개발임대주택의 확보실태 분석	124
4	주거지정비사업에서 공공성 확보의 불합리성	129
IV	합리적인 공공성 확보를 위한 실현가능성 검토	132
1	공공성 확보 원칙 및 방안	132
2	모의실험 1 : 정비기반시설 설치비용의 공공지원	139
3	모의실험 2 : 공공참여조합원	144
4	모의실험 3 : 재개발임대주택 부지의 공공기여 인정	150
5	소결	161

V	결론 및 정책제언	164
1	결론	164
2	정책제언	168
	참고문헌	180
	Abstract	188

표차례

표 1-1	선행연구	36
표 2-1	주거지정비사업의 인센티브 기준	49
표 2-2	제도상의 시설 정의	49
표 2-3	인센티브 적용 대상에 따른 완화내용	50
표 2-4	공공시설 부담률 기준	52
표 2-5	제도별 상한용적률 기준	52
표 2-6	공공시설등 설치비용과 부지가액 산정 기준	54
표 2-7	공공시설별 설치기준 관련제도	55
표 2-8	기부채납 주요 공공시설 확보 및 설치기준	57
표 2-9	국토계획법 및 서울시 도시계획조례의 용적률 완화 범위 확장	60
표 2-10	도정법상 정비기반시설 및 공동이용시설의 세부 종류	60
표 2-11	도정법에 의한 재개발임대주택 확보 기준	62
표 2-12	재개발임대주택 건설 의무 예외 및 건설기준 완화 사항	63
표 2-13	용적률 증가에 따른 소형주택 건설	63
표 2-14	뉴타운사업지구의 용적률 증가에 따른 임대주택 건설	64
표 2-15	사업별 임대주택의 주요 사항 비교	65
표 2-16	재개발임대주택 인수 방법 및 절차	66
표 2-17	재개발·재건축 소형주택과 뉴타운 임대주택 인수 방법 및 절차	67
표 2-18	복리시설의 세부종류	69
표 2-19	복리시설의 설치기준	70
표 2-20	일본 시가지재개발사업의 종류	73
표 2-21	일본 시가지재개발사업의 시행자	74
표 2-22	보조금의 내용	75

표 2-23	분양리스크 안정화를 위한 체비시설 처분제도	78
표 2-24	노다 시가지재개발사업지구 사업개요	79
표 2-25	권리자 유형에 따른 주택재건축방식	80
표 2-26	노다지구 사업추진 경과	82
표 2-27	모토마치 북지구 시가지재개발사업 개요	83
표 3-1	분석대상지 자치구별 분포	89
표 3-2	정비사업구역 지정연도	90
표 3-3	사업추진단계 현황	91
표 3-4	공공시설의 확보 현황	92
표 3-5	공공시설의 면적 비율	92
표 3-6	도로 확보 현황	93
표 3-7	공원 확보 현황	96
표 3-8	공원·녹지 확보기준 준수 현황	97
표 3-9	정비기본계획 기준의 의무면적 초과 현황	98
표 3-10	기타시설 설치 현황	102
표 3-11	기타시설의 세부 현황	102
표 3-12	공공청사 및 사회복지시설의 면적비율 현황	103
표 3-13	공공시설 중 도로 및 공원 비율 현황(면적 기준)	104
표 3-14	순부담률 현황	105
표 3-15	분석대상구역의 사업추진단계	106
표 3-16	분석대상구역의 용도지역 상향 현황	107
표 3-17	순부담률 적용 대상 기준 준수 현황	108
표 3-18	순부담률 기준 적용 여부별 순부담률 현황	109
표 3-19	상한용적률 대비 건축계획용적률의 비율 분포 현황	110
표 3-20	분석대상지의 정비계획내용	112
표 3-21	순부담률 증가에 따른 용적률 및 연면적 변화 분석 결과	112

표 3-22	분석대상지 정비계획 개요	114
표 3-23	순부담률에 따른 토지이용계획	115
표 3-24	주택공급계획 및 건축계획	115
표 3-25	수입·지출 산정 및 추정비례율	116
표 3-26	사례구역의 순부담률에 따른 추정비례율 증감	117
표 3-27	공공시설부지제공(순부담)면적 산정 시 공공시설등 제외 사례	120
표 3-28	공공시설등 부지 및 시설 제공 시 인센티브 유형 및 적용법	121
표 3-29	재개발임대주택의 인수가격 비교	127
표 4-1	사례구역의 추정비례율 분석 결과	140
표 4-2	마포구 연남동 주거환경관리사업구역 공공부문 사업비용	140
표 4-3	공공의 설치비용 지원 시 사업성 변화	141
표 4-4	공공참여조합원 모의실험 사례대상지 개요	144
표 4-5	공공참여조합원 확보 가능한 분양세대수 산정	145
표 4-6	공공참여조합원 제도 적용 시 추정비례율 변화	146
표 4-7	사례구역의 추정비례율 비교	147
표 4-8	공공부문의 수입 비교	148
표 4-9	기존 방식과 공공참여조합원 방식 간 비교	148
표 4-10	대상구역 정비계획의 주요 내용	152
표 4-11	공원의 임대주택 부지 전환에 따른 계획 변경사항	153
표 4-12	용적률산정 연면적의 산출내역	154
표 4-13	대상구역 유형별 주택공급계획 비교 : 기존과 변경(안)	155
표 4-14	대상구역 토지이용계획 및 건축계획 비교 : 기존과 변경(안)	156
표 4-15	재개발임대주택 부지 공공기여 인정에 따른 수입·지출 개산액 변화	157
표 4-16	대상구역 추정비례율 변화	158
표 4-17	재개발임대주택 부지 공공기여 인정 시 사업성 변화 비교	159

표 4-18	재개발임대주택 부지 공공기여 인정 시 공공의 편익 비교	160
표 4-19	합리적인 공공성 확보방안별 비교	162
표 5-1	정비기반시설 설치비용 부담 관련 제도	169
표 5-2	정비기금 관련 제도 및 조항	170
표 5-3	정비기금 확보 내역 및 사용처	172
표 5-4	공공참여조합원 신설 시 개정 대상 제도 및 조항	173
표 5-5	제도개선사항	175

그림차례

그림 1-1	연구의 배경	31
그림 1-2	연구의 목적	32
그림 1-3	연구의 방법 및 흐름	35
그림 1-4	서울시 신주거재생정책과의 연속성	38
그림 2-1	주거지정비사업의 공공성 확장	44
그림 2-2	일본 시가지재개발사업 개념도	72
그림 2-3	노다 토지구획정리사업구역 경계(좌) 및 토지이용계획도(우)	80
그림 2-4	노다지구 주택형식별 건축조합에 의한 주택재건축	81
그림 2-5	노다 시가지재개발사업지구 사업 완료 후 모습	81
그림 2-6	노다지구 변화 과정	81
그림 2-7	모토마치 북지구 시가지재개발사업 계획	84
그림 3-1	분석대상구역의 현황	88
그림 3-2	분석대상구역의 면적 분포	90
그림 3-3	주변 지역과 어울리지 않는 과도한 도로 사례	94
그림 3-4	가감속차로 설치(좌) 및 막다른 도로(우) 계획 사례	95
그림 3-5	활용도 낮은 공원 사례	99
그림 3-6	주민 접근성과 인지도가 낮은 공원 사례	99
그림 3-7	기타 공공성이 낮은 공원 확보 사례	100
그림 3-8	공원 연계 사례	100
그림 3-9	아파트단지 밀집지역의 소공원 및 어린이공원 설치 사례	101
그림 3-10	사례구역의 순부담률 증가에 따른 비례율 변화	117
그림 3-11	서울시 공급 임대주택 재고량 추이(위) 및 연도별 공급량 추이(아래)	125

그림 4-1	합리적인 공공성 확보 원칙	132
그림 4-2	재개발임대주택 부지의 공공기여 인정방안 모의실험 방법	138
그림 4-3	공공참여조합원 제도 실현가능성 검토를 위한 분석과정	146
그림 4-4	대상구역의 (계획)공원 현황	152
그림 4-5	재개발임대주택 부지 공공기여 인정방안의 실현가능성 검토를 위한 분석과정	158
그림 5-1	주거지정비사업의 합리적인 공공성 확보를 위한 기본방향	165
그림 5-2	공공기여 범위 확대 사항	174
그림 5-3	공공기여시설의 설치기준 개선(안)	175