2030 인천
도시 · 주거환경정비기본계획

정비사업 실무매뉴얼

2020.03.02.

인천광역시

CONTENTS

제1장 개요 및 일반원칙

제1절 개요 ····· 1

1 매뉴얼의 개요 ····· 1

2 매뉴얼의 성격 및 범위 ····· 3

제2절 일반원칙 ····· 4

1 매뉴얼의 일반원칙 및 절차 ····· 4

2 정비구역의 지정방법 ····· 10

3 기초조사 및 정비계획의 내용 ····· 11

제2장 정비사업 실행지침

제1절 개요 및 기본방향 ····· 15

1 지침의 개요 ····· 15

2 지침의 기본방향 ····· 15

제2절 정비사업의 실행 ····· 18

1 주거환경개선사업의 실행 ····· 18

2 재개발사업의 실행 ····· 34

3 재건축사업의 실행 ····· 56

제3장 정비기본계획 주요내용

제1절 정비기본계획의 주요내용 ····· 65

1 계획의 개요 ····· 65

2 2020 정비기본계획의 평가 ····· 76

3 기본방향 ····· 82

4 정비기본계획의 주요 변경 사항 ····· 83

5 주거지 관리계획의 역할 및 구성 ····· 85

6 주거생활권 계획 ····· 86
7 주거환경관리지표 계획 ····· 89

제2절 부문별 가이드라인 ····· 93
1 토지이용계획 ····· 93
2 건축물의 밀도계획 ····· 94
3 교통계획 ····· 98
4 생활기반시설계획 ····· 99
5 환경계획 ····· 100
6 특성주거지 관리계획 ····· 101
7 주거안정계획 ····· 103

▣ 부 록
▢ 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 관련 서식

CONTENTS

-표목차-

[표 1-1-1] 주거지 정비·보전·관리지침의 적용대상 사업 ····· 3
[표 1-2-1] 정비계획수립 및 정비구역지정 절차 ····· 6
[표 1-2-2] 기초조사의 내용 ····· 12
[표 1-2-3] 정비계획의 내용 ····· 13
[표 2-1-1] 정비계획 입안대상지역 관련 용어 ····· 16
[표 2-2-1] 현지개량방법 주거환경개선사업의 ····· 19
[표 2-2-2] 수용 후 주택건설방법 ····· 19
[표 2-2-3] 주거환경개선구역 입안대상지역 ····· 20
[표 2-2-4] 주거환경개선구역 지정요건 ····· 21
[표 2-2-5] 주거관리지수 구성 ····· 22
[표 2-2-6] 주거관리지수 배점 구성 ····· 23
[표 2-2-7] 주거관리지수를 통한 주거환경개선사업(현지개량방법) 우선순위결정 예시 ···· 24
[표 2-2-8] 주거환경개선 정비계획수립 및 정비구역지정 절차 ····· 26
[표 2-2-9] 주거환경개선사업 시행자 ····· 27
[표 2-2-10] 주거환경개선사업의 시행방법, 시행자 및 동의요건 ····· 28
[표 2-2-11] 주거환경개선사업의 시행방법 ····· 29
[표 2-2-12] 주거환경개선사업 중 수복개발형의 시행형태 ····· 29
[표 2-2-13] 주거환경개선사업의 시행방법 및 적용가능지역 ····· 30
[표 2-2-14] 구릉지의 개념 ····· 31
[표 2-2-15] 주거환경개선사업의 시행방법 및 주요내용 ····· 32
[표 2-2-16] 현지개량방법의 주거환경개선사업 추진 과정 ····· 33
[표 2-2-17] 재개발사업의 추진절차 ····· 35
[표 2-2-18] 재개발 정비구역 입안대상지역 ····· 35
[표 2-2-19] 재개발 정비구역 지정요건 ····· 36
[표 2-2-20] 재개발구역 경계 설정 기준 ····· 37
[표 2-2-21] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 시 제출자료 ····· 39
[표 2-2-22] 재개발 정비구역 지정 요건 ····· 40
[표 2-2-23] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준 : 사전검토 요청 시 물리적요건 배점기준 ····· 41
[표 2-2-24] 사전검토 절차 ····· 43
[표 2-2-25] 정비(예정)구역 해제지역 포함 시 동의율 예시 ····· 44

[표 2-2-26] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 ····· 44
[표 2-2-27] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점부여 방법 ····· 45
[표 2-2-28] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준 ····· 46
[표 2-2-29] 사전검토 요청 및 사전검토 절차 ····· 47
[표 2-2-30] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차 ····· 49
[표 2-2-31] 재개발사업 시행자 ····· 50
[표 2-2-32] 재개발사업의 시행방법 ····· 50
[표 2-2-33] 재개발사업의 개발유형 ····· 51
[표 2-2-34] 재개발사업의 시행방법 및 적용가능지역 ····· 51
[표 2-2-35] 재개발사업의 시행방법 ····· 52
[표 2-2-36] 재개발사업 추진 과정 ····· 53
[표 2-2-37] 재개발사업의 시행단계별 주요내용 ····· 54
[표 2-2-38] 재건축사업의 추진절차 ····· 56
[표 2-2-39] 재건축 정비구역 입안대상지역 ····· 56
[표 2-2-40] 재건축 정비구역 지정요건 ····· 57
[표 2-2-41] 주택단지의 정의 ····· 58
[표 2-2-42] 재건축사업의 정비계획 입안을 위한 안전진단 ····· 59
[표 2-2-43] 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 절차 ····· 61
[표 2-2-44] 재건축사업 시행자 ····· 62
[표 2-2-45] 재건축사업의 시행방법 ····· 62
[표 2-2-46] 재건축사업 추진 과정 ····· 63
[표 2-2-47] 재건축사업의 시행단계별 주요내용 ····· 64
[표 3-1-1] 정비기본계획의 주요내용 ····· 73
[표 3-1-2] 단독주택 건설 및 멸실 추이 ····· 78
[표 3-1-3] 재개발 정비구역지정 요건 변화 ····· 79
[표 3-2-1] 토지이용계획 주요 가이드라인 ····· 93
[표 3-2-2] 주거지역 및 준공업지역 용적률 체계 ····· 94
[표 3-2-3] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 준주거지역 용적률 계획 체계 94
[표 3-2-4] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 일반상업지역 용적률 체계 ··· 95
[표 3-2-5] 용적률 완화기준 ····· 95
[표 3-2-6] 건폐율 계획 체계 ····· 97
[표 3-2-7] 교통계획 주요 가이드라인 ····· 98

[표 3-2-8] 생활기반시설계획 주요 가이드라인 ····· 99
[표 3-2-9] 환경계획 주요 가이드라인 ····· 100
[표 3-2-10] 특성주거지 주요 가이드라인 ····· 101
[표 3-2-11] 특성주거지 유형별 현황 ····· 102
[표 3-2-12] 주거안정계획 주요 가이드라인 ····· 103

CONTENTS
-그림목차-

[그림 3-1-1] 도시정비법 제정 이전 주거지 정책의 변화 ····· 67
[그림 3-1-2] 도시정비법 제정 이후 주거지 정책의 변화 ····· 68
[그림 3-1-3] 계획의 배경 및 목적 ····· 69
[그림 3-1-4] 정비기본계획의 법적 위상 ····· 70
[그림 3-1-5] 정비기본계획의 범위 ····· 74
[그림 3-1-6] 계획수립 과정 ····· 75
[그림 3-1-7] 2020 정비기본계획 평가 ····· 81
[그림 3-1-8] 비전, 목표, 전략 ····· 83
[그림 3-1-9] 정비기본계획의 주요 변경 사항1 ····· 84
[그림 3-1-10] 정비기본계획의 주요 변경 사항2 ····· 84
[그림 3-1-11] 생활권 특성분석 및 관리방향 수립 과정 ····· 87
[그림 3-1-12] 생활권계획 및 정비계획 수립의 흐름 ····· 87
[그림 3-1-13] 생활권 구분도 ····· 88
[그림 3-1-14] 주거환경지표 도입 및 분석과정 ····· 89
[그림 3-1-15] 주거관리지수 ····· 90
[그림 3-1-15] 주거정비지수 항목 및 배점기준 ····· 91
[그림 3-1-16] 시가지 유형 ····· 92
[그림 3-2-1] 생활가로계획 예시 ····· 98

제1장 개요 및 일반원칙

제1절 개요

제2절 일반원칙

제1절 개 요

1 정비사업 실무매뉴얼의 개요

1. 개요

- 본 「정비사업의 실무매뉴얼」(이하"매뉴얼"이라 한다)은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다) 제4조에 의거 2030년 인천도시기본계획의 생활권계획을 수용하여「2030 인천 도시·주거환경정비기본계획」(이하"정비기본계획"이라 한다)에 대한 이해와 정비사업의 실행을 돕기 위한 가이드라인으로 구성됨
- 정비기본계획의 기본방향을 이해하고 주거지 정비·보전·관리 측면에서 정비사업이 실행될 수 있도록 정비사업에 대한 안내서와 지침서의 역할을 수행하고자 본 매뉴얼을 작성함
- 따라서 본 매뉴얼에서는 정비사업의 실행지침 및 절차에 필요한 사항, 사업계획 작성시 필요한 사항 등에 대해 자료의 활용 내용에 따라 2018년 이후 또는 이전 자료를 기준으로 작성함
- 활용대상은 행정, 주민, 비영리민간단체, 전문가 등 정비사업을 추진하고자 하는 자가 주체가 되며, 행정에는 정비사업의 절차에 대한 업무 편람의 역할과 사업을 추진하고자 하는 주민 등에게는 정비사업 추진과 방법에 대한 쉬운 이해, 전문가에게는 사업의 원활한 추진을 위한 지침서로 활용하고자 함

2. 목적

- 생활권계획을 반영한 정비기본계획 수립 시 주거지내 정비사업의 실행 및 운영을 위한 기준에 관한 필요한 사항을 정하는데 목적이 있음
- 2030 정비기본계획에서는 정비사업 중심의 주택공급에서 탈피하여 주거지의 정비·보전·관리 방향을 종합적으로 계획하여 사람과 장소 중심의 주거지 관리로 전환을 도모함
- 주거지가 가지는 공간환경을 체계화하고 기존의 공동체를 유지하여 관계성을 제고시켜 점진적인 주거환경의 정비와 서민 주거안정에 이바지할 수 있는 기반을 마련하는데 의의를 두고 있음

- 주거생활권 계획과 연계되는 정비사업의 실행지침을 제시하여 계획의 실현가능성을 높이고 주민의 이해를 도움
- 사회적, 제도적, 정책적 변화에 주거지 정비·보전·관리의 다양한 방법으로 대응하고, 양적 측면의 대규모 주택공급 위주의 정비사업에서 벗어나 사회적, 경제적, 문화적 여건을 고려한 수요자 중심의 주거지 기능회복으로의 변화를 실천하는 것을 목적으로 함
- 정비기본계획을 실제 주거지에 적용하기 위한 실행지침으로서의 성격을 가지고 있으며, 정비예정구역 지정 방식을 생활권계획으로 전환하여 주거생활권별 정비·보전·관리의 방향을 제시하는 바, 정비예정구역을 지정하지 아니하는데서 오는 혼란을 방지하고 주거생활권 계획의 실행력을 확보하기 위하여 정비사업의 실행지침을 제시함

3. 의의

- 정비기본계획 속에서 주거지의 지속가능한 주거 기능회복을 위하여 전면철거 위주의 정비사업에서 주거생활권 단위 관리체계로 전환하고, 사회적 변화를 예측하여 주거지의 가치 창출과 지역의 특성에 부합하는 생활기반시설, 지역자원을 체계적으로 정비하는 주거지에 대한 관리의 통합 지침임
- 정비예정구역 지정 없이 추진되는 향후 정비사업에 대하여 효율적인 실천을 위한 지침 제시로 주변지역과의 조화로운 정비사업을 실현하는데 의의가 있음
- 무질서한 정비사업을 사전에 방지하고 주거생활권 단위별로 주변지역과 정비구역 간의 조화를 이룰 수 있는 개발을 유도하여 합리적인 정비계획수립과 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 함
- 정비사업이 주거지내 사회적, 경제적, 문화적 활동, 물리적 환경현황, 지역 특성 및 공동체 형성 등 주거지가 가지는 다양한 측면을 고려하여 점진적으로 정비사업이 추진될 수 있도록 하여 장래의 주택수요 및 서민 주거안정에 효과적으로 대처하도록 함

2 매뉴얼의 성격 및 범위

1. 매뉴얼의 성격

- 주거생활권 내에서 정비(예정)구역과 일반주거지가 조화롭게 주거지 기능회복이 실현되도록 하는 정비사업의 실행방안 등에 관한 방향을 구체화하는 정비사업의 실행지침을 제시하고, 각종 정비사업이 상호 유기적이고 효율적인 정비가 될 수 있도록 체계를 확립
- 2030 정비기본계획 내 주거생활권 계획을 설정하고, 주거생활권별 정비·보전·관리를 실현하기 위하여 정비사업 유형별로 지침을 정리
- 자치구 및 민간에서 정비사업 추진 시 정비사업 실행지침에서 제시하는 원칙 및 계획방향을 준수하여 정비계획을 수립하여야 하며, 일반주거지의 유사 정비사업(주택법 규정에 따른 주택건설사업 등)과 개별 신축, 증축, 개축 등의 행위 시에도 해당되는 사항은 권장적으로 적용하여 일반주거지의 관리를 유도

2. 적용범위

- 정비사업의 유형인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에 대하여 실행지침을 제시하며, 인천시 전체 주거지에 대하여 적용함을 원칙으로 함

[표 1-1-1] 주거지 정비·보전·관리지침의 적용대상 사업

구분	적용대상
정비사업 유형	◦ 주거환경개선사업 ◦ 재개발사업 ◦ 재건축사업

제2절 일반원칙

1 매뉴얼의 일반원칙 및 절차

1. 기본원칙

- 정비사업 추진에 의지가 높은 지역과 거주자 및 지역특성을 고려하여 정비가 필요한 지역의 경우 정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 하는 것을 원칙으로 함
- 주거지 정비사업의 실행을 위한 기본방향 및 목표, 부문별 실행지침 등의 진행 과정에서 합리적이고 체계적인 근거가 될 수 있도록 지침 수립
- 정비사업 실행을 위하여 정비계획 및 기초생활권 계획 수립 시 2030년 인천도시기본계획 등 상위·관련계획 내용을 수용하고, 용도지역·지구 등의 도시관리계획과 연계될 수 있도록 실행지침 수립
- 정비기본계획의 내용을 반영하고, 주거생활권 계획의 기준 및 내용을 준수함을 기본원칙으로 하나 주거지 특성상 유연한 적용이 필요한 경우 최대한 정비기본계획과의 정합성을 유지하는 것을 원칙으로 함

2. 목표

- 전면철거형 정비사업이 필요한 지역의 경우 정비사업의 실행이 가능하며, 전면철거형 정비사업이 결정된 구역에 대하여는 자치구별로 정비사업의 속도조절을 통하여 주거지 내에서 점진적이고 단계적인 주택공급과 정비사업이 추진될 수 있도록 공공의 역할 수행
- 주거생활권 내에서 정비사업이 주변지역과 연계되어 효율적·체계적인 주거지 관리와 기능회복을 할 수 있는 정비사업 추진의 실행지침 작성을 목표로 함

3. 기본방향

주변지역과의 조화로운 주거지 정비 유도

- 저층주거지 특성을 살리고 주변지역과의 조화로운 주거환경 개선을 위하여 정비기본계획의 부문별 계획, 주거생활권 계획과의 정합성 유지
- 관련법령 상의 기준을 준수하고, 지역이 가지고 있는 특성, 관계 등을 고려하여 공동체 활성화를 위한 다양한 커뮤니티시설, 오픈스페이스, 가로 등의 시설을 정비사업으로 확보될 수 있도록 유도

주거지 특성을 고려한 정비방식의 적용

- 동일 공동체를 형성하는 주거생활권을 설정하여 주거생활권 단위의 주거지 관리계획, 생활기반시설계획, 생활가로계획, 특성관리계획을 고려하여 다양한 정비사업이 추진될 수 있도록 함
- 정비사업을 통한 기반시설 설치 시 주거환경지표 분석에 따른 부족시설의 설치를 권장하며, 지역공동체를 기반으로 하는 주거생활권 단위 내에서 정비사업이 연계하여 시행될 수 있도록 관리
- 기존 전면철거 방식 위주의 정비사업을 통한 개발을 지양하고, 주민의 의사, 주거지의 물리적 특성 및 사회·경제·문화적 특성 등 다각적인 검토로 주거지의 유·무형 자산이 고르게 개선될 수 있도록 정비계획 수립
- 지역특성에 부합하는 정비사업의 시행과 다양한 정비사업 유형의 도입으로 아파트 위주의 획일적인 주거환경 조성을 지양, 특성보전이 필요한 주요문화재, 자연자원 등 주거지의 고유특성이 고려된 다채로운 주거환경 조성을 우선시함

노후주거지 우선 정비유도 및 기 결정 지구단위계획을 고려한 정비사업 추진

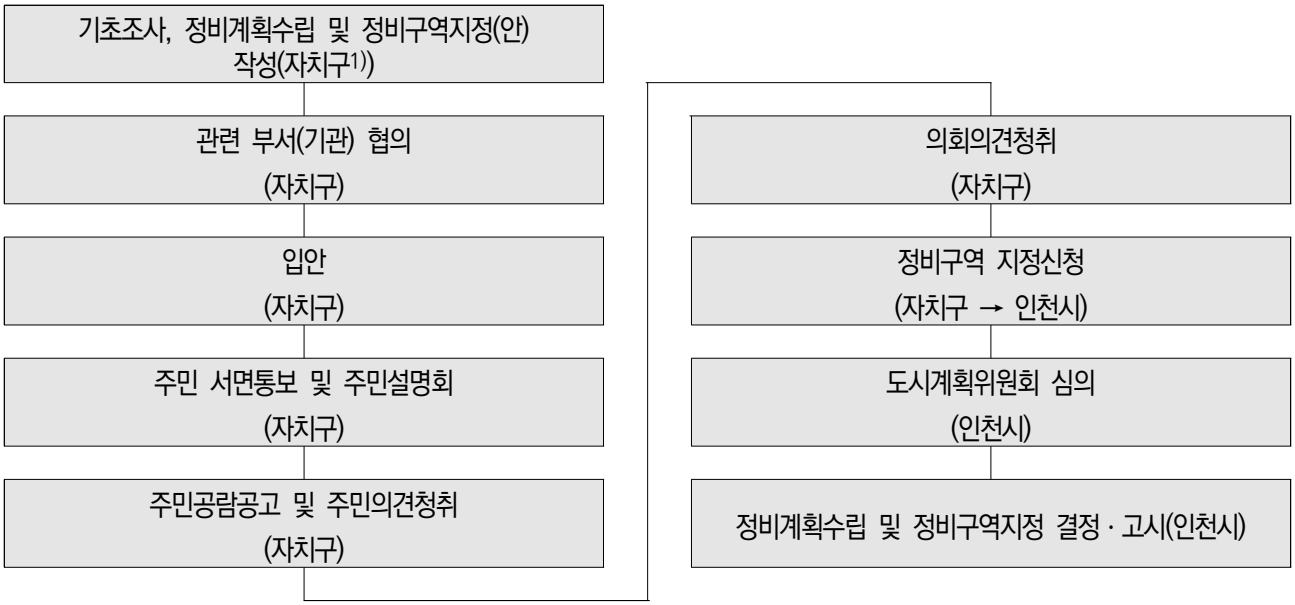
- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지는 노후주거지 정비가 우선적으로 진행될 수 있도록 함
- 지구단위계획구역 내 정비사업 추진 시에는 지구단위계획 수립 내용을 적용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 기반시설 현황, 밀도계획 등을 고려하여 정비계획을 수립함

4. 운영방안 및 절차

가. 추진절차

- 정비사업의 시행을 위한 정비계획수립 및 정비구역지정 절차는 도시정비법 규정에 따르며, 인천시 도시 및 주거환경 정비 조례(이하 조례라 함) 및 내부방침에 의하여 결정되거나 운영되고 있는 관리방안이나 지침 등의 사항은 필요에 따라 반영하여 그 절차를 따를 수 있음
- 정비계획의 수립절차는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 정비구역지정 요건에 해당하는 자역을 대상으로 해당 구역의 구체적인 정비계획과 내용을 결정하는 계획 또는 절차를 의미함
- 정비계획수립 및 정비구역지정의 입안권자는 인천시장, 구청장, 군수이며 결정권자는 인천시장으로 구청장·군수는 인천광역시장에게 정비계획의 결정을 신청할 수 있고, 도시정비법에서 정한 정비계획을 수립하여 제출하여야 함

[표 1-2-1] 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



1) 자치구 : 구청장 또는 군수(이하 같음)

- 주거환경개선사업(현지개량방법)은 대상지가 다수일 경우 주거관리지수를 적용하여 우선순위 판단 후 정비구역지정 절차를 지정할 수 있음
- 재개발사업은 정비구역지정 대상지역에 대하여 사전검토 요청(주민 → 자치구), 사전검토(자치구 : 주거정비지수 검토 등) 절차 이행 후 정비구역지정 절차를 이행함
  - 신규 재개발구역의 정비구역 대상지 선정기준은 주민동의율, 구역면적, 노후도 등의 법적인 요건을 충족하면 정비구역 대상지로 선정이 가능하며, 주거정비지수 배점기준에 따라 주민동의율, 노후도, 접도율, 과소필지등, 호수밀도 등을 각각의 항목별 점수평가를 거쳐 기준점수(60점) 이상을 충족하는 경우 정비구역지정 절차 이행 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역으로 지정 가능
  - 노후도 비율, 접도율, 과소필지등 비율, 호수밀도 등 물리적요건은 최저점수를 25점으로 운영하여 정비구역지정 요건을 강화하며, 물리적요건이 25점 이상일 경우 사전검토 요청 가능
  - 주거정비지수 점수평가 시 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지는 가점을 부여하여 재개발 정비구역지정이 원활하게 함으로써 노후주거지를 우선적으로 정비할 수 있도록 유도함
- 재건축사업은 안전진단 요청(주민 → 자치구), 안전진단 실시여부 판단(자치구), 안전진단(안전진단기관) 절차 이행 후 정비구역 절차를 이행함

정비구역의 확장

- 정비구역의 지정권자는 정비구역지정을 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음(도시정비법 제8조)
- 또한 도시계획위원회의 심의를 통해 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음(조례 제5조)

나. 기초생활권 계획의 수립대상 및 계획내용

- 정비사업 추진이 결정되면 자치구에서는 정비계획(안)의 수립 이전 또는 동시에 기초생활권 계획의 수립 여부를 판단
- 기초생활권의 주요한 수립대상으로는 하나의 기초생활권 내에 정비사업(3개소 이상)이 동시에 발생하는 경우, 기반시설이 극히 열악하여 체계적인 관리가 필요하다고 판단되는 경우, 정비(예정)구역에서 해제되어 주민들이 기초생활권 계획을 수립을 요청하는 지역, 그 밖에 자치구청장이 기초생활권 계획이 필요하다고 판단하는 지역을 대상으로 수립
- 기초생활권 계획 수립시기는 정비구역지정 요청 시 수립하거나 또는 해당 자치구의 필요에 따라 사전에 주거지를 체계적으로 관리가 필요하다고 판단되는 경우 자치구청장이 기초생활권 계획을 미리 수립할 수 있음
- 기초생활권 계획의 법적효력은 정비구역 내에서는 정비계획으로 인정되고 주변지역은 비법적 행정지침으로 운영되도록 함
- 기초생활권의 경계는 1개 행정동을 기준으로 설정하는 것을 원칙으로 하고 필요에 따라 2개동 이상 설정이 가능
- 기초생활권 계획 수립 시 주요 검토내용으로는 생활기반시설, 커뮤니티, 주차장 및 도로현황, 도시공간구조 및 가로현황 등을 조사하도록 하고 종합계획도에는 기초생활권의 관리방향, 행정동별 정비기반시설 설치에 관한 사항, 도시공간구조 및 생활가로의 계획방향, 정비사업 추진지역의 관리방향 등을 고려하여 계획을 수립
- 다만 기초생활권 계획의 경우 기초생활권 계획 내용을 자치구에서 필요에 따라 자유롭게 표현할 수 있도록 함

다. 운영방안

기본원칙

- 정비기본계획에서는 기존의 정비예정구역 지정 방식에 따른 문제점을 해결하기 위하여 생활권계획 체계로 전환함에 따라, 정비예정구역 지정 방식을 폐지하고 주민의 의견을 최대한 반영하여 주민과의 협력을 통하여 정비사업을 추진하고자 함
- 과거 전면철거 위주의 정비사업 중심에서 주거지의 정비·보전·관리가 필요한 지역은 현지 개량방법 주거환경개선사업을 추진하는 것을 원칙으로 함

- 주거지 내 열악한 주거환경과 노후화 등으로 전면철거형 정비사업이 필요한 지역에서는 정비기본계획에 따라 운영되는 주거정비지수를 통하여 재개발 정비구역 지정절차를 이행하여 주거지의 기능회복을 도모함
- 도시정비법 규정에 따라 정비(예정)구역 해제 요건에 해당되어 구청장이 해제를 요청한 경우 해제가 가능하며, 해제된 정비(예정)구역은 상위·관련계획과의 정합성을 유지하면서 일반주거지로 관리하거나 주민동의에 따라 주거환경개선사업으로 전환하여 사업추진 가능

재개발사업 추진 여부 판단을 위한 주거정비지수의 적용

- 정비예정구역 지정 방식이 없어지는 2030 정비기본계획의 운영체계에서 신규 재개발사업의 정비구역 지정을 위해서는 정비계획수립 시 주거정비지수에 따라 지정여부를 판단하여 정비계획 수립
- 주거정비지수는 정비예정구역을 대체하는 재개발 정비구역지정을 위한 새로운 기준으로 주거정비지수를 통하여 전면철거형 재개발사업이 필요한 지역을 선정하여 정비사업 추진
- 신규 정비구역지정 입안 시 정비기본계획의 기준 및 내용을 반영하고, 주거생활권 계획과의 정합성을 유지하며, 필요에 따라 정비구역 이전 또는 동시에 기초생활권 계획을 수립하여 주변지역과의 연계성을 고려함

사전검토 절차 이행

- 신규 정비구역지정을 추진하는 재개발사업의 검토지역은 사전검토 과정을 이행하도록 하며, 자치구에서는 사전검토 시 정비구역지정 기준 충족여부를 검토
- 정비구역지정 이전 자치구는 주거정비지수에 따라 해당구역의 정비사업의 추진 가능성을 사전에 판단하여 정비사업이 추진될 수 있도록 함
- 자치구 및 인천시는 주거생활권 계획 내용 및 주거정비지수 결과를 검토하고, 검토결과에 따라 정비구역지정 절차 이행 및 도시계획위원회 심의 시 관련자료를 첨부하여 심의를 진행
- 신규 정비구역의 지정은 신중하게 진행하나, 정비구역 선정 이후 사업추진은 신속하게 이루어지도록 공공에서는 적극적인 지원을 하도록 함

2 정비구역의 지정방법

1. 기본원칙

- 정비예정구역 지정 방식을 생활권계획으로 대체함에 따라 정비구역의 경계를 설정하는 경우에는 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침에서 규정하고 있는 정비예정구역의 지정 방법을 준용하여 정비구역의 경계를 검토하고, 정비사업의 유형별 특성을 고려하여 정비구역의 경계를 결정

2. 정비구역지정의 일반원칙

- 정비구역지정 대상은 노후 또는 불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조·설비에 의한 불량의 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안정성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단
- 정비구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니되며, 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있음
- 정비구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 경계 결정
- 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 정비구역을 결정
- 지정하고자 하는 정비구역 경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 하며 다만, 개설된 도로는 가급적 정비구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 정비구역에 포함시킬 수 있음
- 정비구역의 형태는 정비사업 시행시 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 결정
- 정비구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 아니하도록 함
- 토지의 지적경계선등을 경계선으로 하여, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 아니하도록 함

- 정비구역을 구획할 때에는 해당 구역의 생활권 등을 함께 고려함
- 재개발구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 획정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함
- 재건축사업은 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획함을 원칙으로 함
- 2010 정비기본계획에서 계획한 협의대상지는 2020 정비기본계획에서 협의대상지 구분을 삭제하였으나, 정비구역에 포함하기 위해서는 협의대상지 뿐만 아니라 포함대상지 토지등소유자의 동의가 필요한 사항으로, 기 결정된 정비구역 변경 시에는 기존 협의대상지 및 정비구역 포함 대상지 토지등소유자의 동의가 있을 경우에만 정비구역에 포함함을 원칙으로 함

3 기초조사 및 정비계획의 내용

1. 기본원칙

- 기초조사는 정비계획 수립의 기본이 되는 자료로 상세하고 정확하게 조사하여야 하며, 필요한 경우 전수조사와 측량을 실시
- 기초조사는 기준연도를 중심으로 조사하되, 기준연도의 자료를 취득하기 어려운 항목은 가능한 최근연도의 자료나 외국의 사례로부터 추정하여 활용하여, 모든 기초조사 자료는 자료출처 및 출처연도를 명기
- 정비계획의 내용은 관련법령에서 규정하고 있는 사항을 준수하고, 지역특성 및 주변지역과의 연계성 등을 고려하여 수립

2. 기초조사 내용

- 기초조사는 도시정비법과 같은 법 시행령에서 규정하고 있는 기초조사 사항과 각각의 사업별 관련 법령에 따라 해당 법령에서 요구하는 조사를 실시
- 같은 법 시행령과 인천시 도시 및 주거환경 정비 조례에 의거하여 조사하되, 물리적 기준과 사회·경제·문화적 요건을 고려하여 조사항목을 추가 할 수 있음

[표 1-2-2] 기초조사의 내용

구분	조사내용
도시정비법 시행령 제7조제②항	◦ 주민 또는 산업의 현황 ◦ 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ◦ 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ◦ 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ◦ 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ◦ 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 ◦ 그 밖에 시조례로 정하는 사항
인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제6조	◦ 거주가구 및 세입자 현황 ◦ 도시관리계획에 따른 토지이용계획 ◦ 토지의 용도·규모별 현황 ◦ 건축물의 허가 유무, 준공연도, 용도·구조·규모 등 일반현황 및 노후·불량 건축물 현황 ◦ 정비구역 안에서 유형·무형 문화유적, 건축자산, 보호수목 현황 및 지역 유래 ◦ 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의 현황 ◦ 토지등소유자의 분양을 희망하는 주택규모 등 자금부담 의사 ◦ 국민기초생활 보장법에 따른 수급자 현황 ◦ 국민기초생활 보장법에 따른 수급자의 임대주택 입주희망 여부 및 희망 임대주택 규모 ◦ 세입자의 임대주택 입주희망 여부 및 희망 임대주택 규모 ◦ 노후·불량건축물의 구조적 결함에 대한 현장 확인 평가 ◦ 사업성 예측자료 ◦ 그 밖에 정비계획수립에 필요한 사항

3. 기초조사 방법

- 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료의 수집, 현장답사 등의 조사방법을 활용하여 실시하며, 문헌이나 각종 통계자료를 조사, 현지답사, 주민의견조사 등을 통하여 현지 확인과 검증 작업을 거쳐 조사항목의 신뢰도를 높이도록 함
- 다른 법령의 규정 또는 공공기관에 의하여 이미 조사된 공식적인 자료가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있으며, 자료 수집이 어려울 경우 가장 최근의 자료를 사용
- 기초조사는 상위계획인 정비기본계획 내 생활권계획의 내용과 정합성을 유지
- 정비사업 대상지역과 주변 주거지의 연계성을 고려하여 개발에 따른 주변지역에 긍정적인 파급효과를 높이기 위하여 대상지 주변지역의 현황에 대한 조사가 필요하며, 정비기본계획

내 주거생활권 계획 수립 시 조사한 조사항목을 활용하여 제시할 수 있음

- 조사내용에 따라 조사방법은 문헌조사, 현장조사, 전수조사, 설문조사, 표본조사 등을 선택적으로 적용가능하며, 정비기본계획 내 주거생활권 계획 수립 시 조사항목과 중복되는 내용은 주거생활권 계획의 조사항목으로 대체 가능하도록 함
- 기초조사 결과는 이용하고자 하는 자에게 정보공개와 관련된 법령에 저촉되지 아니하는 범위 내에서 관련 자료를 제공할 수 있음

4. 정비계획의 내용

- 정비계획의 내용은 도시정비법, 같은 법 시행령, 시행규칙, 조례에서 규정하고 있는 사항을 준수하고, 지역특성 및 주변지역과의 연계성을 고려하여 수립
- 정비기본계획의 부문별 내용을 수용하고, 특히 주거생활권 계획에서 제시하고 있는 주거생활권별 특성분석과, 관리방향을 고려하여 정비계획에 반영될 수 있도록 정비계획 수립

[표 1-2-3] 정비계획의 내용

구분	정비계획의 내용
도시정비법 제9조제①항	◦ 정비사업의 명칭 ◦ 정비구역 및 그 면적 ◦ 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 ◦ 공동이용시설 설치계획 ◦ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 ◦ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ◦ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ◦ 세입자 주거대책 ◦ 정비사업시행 예정시기

구분	정비계획의 내용
도시정비법 제9조제①항	◦ 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음의 사항 **– 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획** **– 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획** **– 국토계획법 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항** **– 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항** ◦ 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정) ◦ 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
시행령 제8조제③항	◦ 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 ◦ 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 ◦ 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 ◦ 정비사업의 시행방법 ◦ 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ◦ 정비기반시설의 설치계획 ◦ 건축물의 건축선에 관한 계획 ◦ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 ◦ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ◦ 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ◦ 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제7조	◦ 가구 또는 획지에 관한 계획 ◦ 임대주택의 건설에 관한 계획(재건축사업 및 기존건축물에 주택이 포함되지 아니한 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니함) ◦ 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정) ◦ 무상 양여된 국·공유지의 사용·처분에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정) ◦ 기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례 제30조에 따라 수립한 나무은행 운영계획 ◦ 지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복을 위한 주민공동체 활성화 방안(법 제23조제1항 제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업에 한정)

제2장 정비사업 실행지침

제1절 개요 및 기본방향

제2절 정비사업의 실행

제1절 개요 및 기본방향

1 지침의 개요

1. 개요

- 정비사업 실행지침에서는 도시정비법에서 제시하는 정비사업의 유형인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업을 대상으로 함
- 도시정비법의 부문별 계획, 주거생활권 계획의 기준 내용을 준수하고, 연관성·정합성을 유지하면서, 각 사업별 원활한 시행을 위하여 운영 관리방향 및 수단 등에 대한 세부사항을 제시
- 각각 정비사업의 추진 절차의 이해를 돕기 위하여 주요 사업단계별 처리 업무를 간결하게 정리하는데 목적이 있으며, 사업추진에 필요한 세부사항은 "정비사업 실무 매뉴얼"에 따름

2 지침의 기본방향

1. 기본방향

주변지역과의 조화로운 주거지 정비 유도

- 지역특성을 고려한 적정 개발밀도 계획으로 양호한 저층주거지에 미치는 영향을 최소화하고 주변지역과 조화로운 주거지 정비를 위한 정비기본계획 상 부문별 계획 및 주거생활권 계획과의 정합성과 일관성 유지

주거생활권 단위의 종합적인 주거환경관리

- 개별 정비구역 단위의 개발에 따른 정비기반시설의 확보 문제점을 해소하며, 지역공동체 활성화 주거지 관리에 기여하는 정비사업을 지향
- 같은 공동체를 형성하는 주거생활권 및 기초생활권을 설정하여, 주거지 관리계획, 정비기반시설 계획 등의 기본 단위로 활용
- 정비기반시설을 구역내 필요시설을 확보하되 공동체를 기반으로 하는 주거생활권 단위와 연계·활용할 수 있도록 하여 지역 공동체 활성화를 도모

주거지 특성을 고려한 정비방식 적용

- 기존의 전면철거 방식의 정비를 지양하고 주민의 의지, 주거지의 물리적 특성 및 사회·경제·문화적인 다각적인 특성을 고려하여 유·무형의 자산이 고르게 보전 및 개선될 수 있도록 정비계획 수립
- 정비구역의 특성에 맞도록 정비유형 및 개발방식을 다양화하여 획일적인 주거지 조성을 지양하고 필요한 부분만 정비할 수 있도록 하여 자원의 낭비를 최소화

2. 용어의 정의

정비계획의 입안대상지역 관련 용어의 정의

- 정비구역계획의 입안대상지역과 관련하여 조례 제2조에서 접도율, 과소필지, 호수밀도에 대하여 정의하고 있으며, 제3조에서 노후·불량건축물을 규정

[표 2-1-1] 정비계획 입안대상지역 관련 용어

구분	법령	내 용
노후 · 불량 건축물	도시정비법 제2조제3호다목 조례 제3조제①항	1. 건축조례 제28조제1항에 따른 분할제한면적에 미치지 못하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물 3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
노후 · 불량 건축물	도시정비법 제2조제3호라목 조례 제3조제②항	1. 공동주택 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택은 30년 나. 가목 이외의 공동주택은 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물은 30년 (「건축법 시령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택은 제외한다) 나. 가목 이외의 건축물은 20년

구분	법령	내 용
접도율	조례 제2조제7호	◦ 도시정비법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 정비기반시설의 부족 여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 함
과소필지	조례 제2조제5호	◦ 인천광역시 건축 조례 제28조제1항에 따른 분할제한면적 미만인 토지
호수밀도	조례 제2조 제6호	◦ 정비구역 면적 1만제곱미터당 건축되어 있는 건축물의 동수 가. 공동주택은 세대수가 가장 많은 층을 기준으로 소유권이 구분된 1세대의 주택을 1동으로 봄 나. 신발생 무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외 다. 단독 또는 다가구주택을 건축물 사용승인 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분 소유등기에도 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 따라 산정

※ 부정형 또는 세장형 필지에 대하여는 별도로 규정하고 있지 아니하며, 토지의 형상이 부정형 또는 세장형으로 인하여 사실상 건축대지로 사용이 부적합하여 정비계획 수립권자가 인정한 필지를 부정형 또는 세장형 필지로 봄(예 : 세장형 필지는 토지폭이 5m 미만인 경우, 부정형 필지는 지적상 토지내 최대의 정방향, 장방형 면적이 60㎡ 미만 필지로 장방형은 한변의 길이가 5m 이상인 경우로 한함)

제2절 정비사업의 실행

1 주거환경개선사업의 실행

1. 총칙

지침의 목적

- 이 지침은 도시정비법 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업의 시행에 필요한 세부 사항을 정하는데 목적이 있음

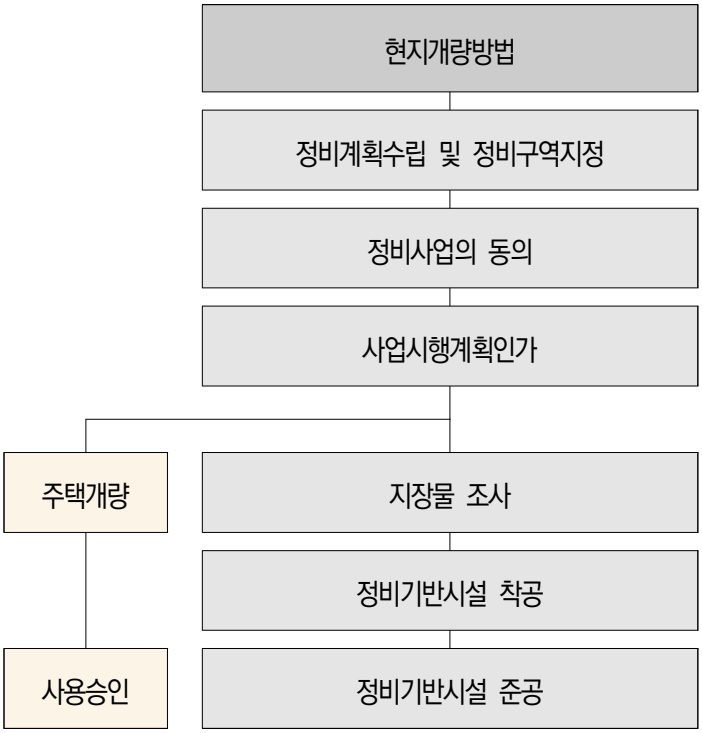
주거환경개선사업의 의의

- 주거환경개선사업은 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업임
- 주거환경개선사업은 도시정비법 및 같은법 시행령 및 시행규칙에서 정한 기준 및 규정을 적용하는 것을 원칙으로 함

2. 추진절차

- 주거환경개선사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름
- 인천광역시장, 구청장, 군수는 주거환경개선사업이 필요한 지역에 대하여 주거환경개선구역으로 지정하여 정비계획을 수립할 수 있음

[표 2-2-1] 현지개량방법 주거환경개선사업의 추진절차



[표 2-2-2] 수용 후 주택건설방법 주거환경개선사업의 추진절차

3. 정비계획수립 및 정비구역지정

주거환경개선사업 대상지 선정기준

- 주거환경개선사업의 대상지는 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역으로 주거환경개선구역의 입안대상지역은 다음과 같음

[표 2-2-3] 주거환경개선구역 입안대상지역

도시정비법 시행령 [별표1] 정비계획의 입안대상지역(제7조제①항 관련)
1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리에관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후 · 불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후 · 불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역 다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역 아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전 · 정비 · 개량이 필요한 지역 자. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역 차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역 카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 무허가건축물 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 주거환경개선구역 입안대상지역 정비구역지정 요건을 노후도 70% 이상인 지역으로서 접도율 30% 이하이거나, 과소필지 등 50% 이상, 호수밀도 70호/ha 이상인 지역으로 규정
- 정비구역 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음

[표 2-2-4] 주거환경개선구역 지정요건

조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)
1. 주거환경개선구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 70퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 경우에는 제외한다. 가. 접도율이 30퍼센트 이하인 지역 나. 구역의 전체 필지 중 과소필지·부정형 또는 세장형 필지가 50퍼센트 이상인 지역 다. 호수밀도가 70 이상인 지역

주거환경개선사업(현지개량방법)의 주거관리지수 적용

- 주거관리지수는 주민의 추진의지, 주거환경개선의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성의 5가지 항목에 대한 평가를 진행하여 주거환경개선사업(현지개량방법)의 공공지원 우선순위를 판단
- 다수의 주거환경개선사업(현지개량방법) 추진지역이 있을 경우 인천시에서 정량적 평가를 통하여 우선순위 결정 후 자치구에서 정비구역지정 절차 이행 및 사업시행
- 주거관리지수는 주민의 추진의지, 사업의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성을 고려하여 12개 세부평가항목으로 구성

[표 2-2-5] 주거관리지수 구성

항목	세부평가항목	평가항목 내용
주민의 추진의지	주민동의율	◦ 토지등소유자, 세입자 동의 현황 → 거주자 중심의 추진의지
	주민자치조직	◦ 추진주체 유무 여부 → 사업의 지속성 고려
주거환경개선의 시급성	건축물 노후도	◦ 노후 건축물의 비율
	접도율	◦ 4m 이상 도로에 4m 이상 접한 대지의 건축물 수 비율
	과소필지등	◦ 과소, 세장형, 부정형 필지 수 비율
	호수밀도	◦ 1만㎡ 당 건축물의 동수
주민특성	거주형태	◦ 세입자 비율 → 사회적 약자 배려
	고령인구비율	◦ 65세 이상 인구 비율
	기초생활수급자	◦ 기초생활수급자 비율
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	◦ 정비(예정)구역에서 해제된 지역에서 주거환경 개선사업을 시행하거나 전환하는 경우
	규제현황	◦ 용도지역 · 지구 및 각종 규제 사항
지역특성		◦ 대상지 내 국가시지정문화재, 우수건축자산, 건축자산진흥구역

◦ 주거관리지수는 항목별로 점수화하여 정략적 평가를 진행

[표 2-2-6] 주거관리지수 배점 구성

항목	세부평가항목	세부배점기준	배점
주민의 추진의지	주민동의율	◦ 50% 이상 : 10점 ◦ 60% 이상 : 15점 ◦ 70% 이상 : 20점	25점
	주민자치조직	◦ 주민자치조직이 있을 경우 : 5점	
주거환경개선의 시급성	건축물 노후도	◦ 70% 이상 : 2점 ◦ 75% 이상 : 3점 ◦ 80% 이상 : 4점 ◦ 90% 이상 : 5점	20점
	접도율	◦ 40% 이하 : 2점 ◦ 35% 이하 : 3점 ◦ 30% 이하 : 4점 ◦ 25% 이하 : 5점	
	과소필지등	◦ 40% 이상 : 2점 ◦ 45% 이상 : 3점 ◦ 50% 이상 : 4점 ◦ 55% 이상 : 5점	
	호수밀도	◦ 70호 이상 : 2점 ◦ 75호 이상 : 3점 ◦ 80호 이상 : 4점 ◦ 85호 이상 : 5점	
주민특성	거주형태 (세입자비율)	◦ 45% 미만 : 2점 ◦ 50% 미만 : 3점 ◦ 55% 미만 : 4점 ◦ 60% 미만 : 5점	15점
	고령인구비율	◦ 5% 이상 : 2점 ◦ 10% 이상 : 3점 ◦ 15% 이상 : 4점 ◦ 20% 이상 : 5점	
	기초생활수급자	◦ 3.0% 이상 : 2점 ◦ 3.5% 이상 : 3점 ◦ 4.0% 이상 : 4점 ◦ 4.5% 이상 : 5점	
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	◦ 해당 시 : 5점	25점
	규제현황	◦ 제1종일반주거지역 : 10점 ◦ 최고고도지구 : 10점 ◦ 문화재보호구역 : 10점 ◦ 중점경관관리권역 : 10점 ◦ 2개 이상 중첩 시 : 20점	
지역특성		◦ 국가·시지정문화재, 우수건축자산 : 1개 포함시 5점, 최대 15점 ◦ 건축자산진흥구역 : 5점	15점

- 주거환경개선사업(현지개량방법) 대상지에 대한 점수 평가를 진행하여, 점수가 가장 높은 지역을 우선적으로 사업을 추진
- 대상지가 5개 구역일 경우 12개 세부항목에 대하여 점수 평가한 결과(예시 참조) 구역3이 74점으로 가장 높게 나타나므로 가장 먼저 사업을 시행함

[표 2-2-7] 주거관리지수를 통한 주거환경개선사업(현지개량방법) 우선순위결정 예시

항목	세부평가항목	평가점수				
		구역1	구역2	구역3	구역4	구역5
주민의 추진의지	주민동의율	10	10	15	15	20
	주민자치조직	5	-	5	5	-
주거환경개선의 시급성	건축물 노후도	5	4	4	2	3
	접도율	3	4	-	2	2
	과소필지등	3	5	-	4	2
	호수밀도	-	5	2	3	4
주민특성	거주형태 (세입자비율)	2	2	5	4	3
	고령인구비율	2	2	3	4	5
	기초생활수급자	2	-	5	3	4
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	-	5	-	5	-
	규제현황	10	15	20	-	10
지역특성		5	-	15	10	-
평가결과	평가점수 합계	47	52	74	57	53
	우선순위	5	4	1	2	3

주거환경개선 정비구역지정

- 주거환경개선구역의 정비구역지정은 도시정비법 규정에 따라 지정
- 정비계획수립 및 정비구역지정의 수립권자는 인천광역시장, 자치구청장(군수)이며, 결정권자는 인천광역시장임
- 주거환경개선사업의 추진을 위한 정비계획의 수립은 도시정비법 규정에 따르고 정비기본계획의 기준 및 내용을 준수하며, 적합한 범위 안에서 구체적인 주거지 관리 및 기타 정비계획의 내용을 결정하는 계획을 수립
- 정비계획 수립 시 조사내용과 계획내용은 도시정비법, 같은법 시행령, 조례의 내용을 준수

[표 2-2-8] 주거환경개선 정비계획수립 및 정비구역지정 절차

주거환경개선사업(현지개량방법) 우선순위 결정	◦ 현지개량방법 주거환경개선사업 대상지가 다수일 경우 주거관리지수를 적용하여 사업의 우선순위 결정(인천시)
기초조사, 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 작성 (자치구)	◦ 기초조사 - 주민 또는 산업의 현황 - 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 - 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 - 정비구역 및 주변지역의 교통상황 - 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 - 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 - 그 밖에 시조례로 정하는 사항 ◦ 정비계획의 내용 - 정비사업의 명칭 / 정비구역 및 그 면적 - 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 / 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 / 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우 다음의 사항 : 획지별 토지이용계획, 건축물용도계획, 주거지역 세분 · 변경과 용적률 계획, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 - 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정) - 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
관련 부서(기관) 협의 (자치구)	
입안 (자치구)	
주민 서면통보 및 주민설명회 (자치구)	
주민공람공고 및 주민의견청취 (자치구)	◦ 30일 이상
의회의견청취 (자치구)	◦ 정비계획 통지한 날부터 60일 이내 의견 제시
정비구역 지정신청 (자치구 → 인천광역시)	
도시계획위원회 심의 (인천광역시)	◦ 관련자료 제출 - 주거생활권 계획(주거환경지표, 종합현황도, 종합계획도) : 기초생활권 계획 수립 시 기초생활권 계획 - 주거관리지수 평가 결과
정비계획수립 및 정비구역지정 결정 · 고시 (인천광역시)	◦ 공보 고시 ◦ 일반열람
국토교통부 장관 보고 (인천광역시)	

4. 사업의 시행

시행자

- 주거환경개선사업은 시행방법에 따라 시장·군수등(인천광역시장, 구청장, 군수)이 직접시행하거나 토지주택공사등(한국토지주택공사 또는 지방공사)을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있으며, 건설업자, 등록사업자를 공동시행자로 지정할 수 있음

[표 2-2-9] 주거환경개선사업 시행자

도시정비법 제24조(주거환경개선사업의 시행자)
① 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하되, 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 제15조제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 한다. ② 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하거나 다음 각 호에서 정한 자에게 시행하게 할 수 있다. 1. 시장·군수등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하는 경우 가. 토지주택공사등 나. 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인 2. 시장·군수등이 제1호에 해당하는 자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우 가. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자(이하 "건설업자"라 한다) 나. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 "등록사업자"라 한다) ③ 제2항에 따라 시행하려는 경우에는 제15조제1항에 따른 공람공고일 현재 해당 정비예정구역의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제15조제1항에 따른 공람공고일 3개월 전부터 해당 정비예정구역에 3개월 이상 거주하고 있는 자를 말한다) 세대수의 과반수의 동의를 각각 받아야 한다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 2분의 1 이하인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 시장·군수등은 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 제1항 및 제3항에도 불구하고 토지등소유자 및 세입자의 동의 없이 자신이 직접 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 지체 없이 토지등소유자에게 긴급한 정비사업의 시행 사유·방법 및 시기 등을 통보하여야 한다.

- 주거환경개선사업의 시행방법은 현지개량방법, 수용 후 주택건설방법, 환지방법, 관리처분방법과 혼용방법으로 구분되며, 시행방법에 따라 시행자 및 동의요건을 규정하고 있음
- 도시정비법 규정에 따라 현지개량방법으로 시행하는 경우 시장·구청장·군수가 직접 시행하되, 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 함
- 수용 후 주택건설방법, 환지방법, 관리처분방법으로 시행하는 경우에는 시장·구청장·군수가 직접시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하는 경우에는 토지 또는 건축물 소유자, 또는 지상권자 2/3 이상 동의와 세입자 세대수의 과반수의 동의를 각각 받아야 함
- 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 1/2 이하인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자 동의절차 생략 가능

[표 2-2-10] 주거환경개선사업의 시행방법, 시행자 및 동의요건

<table>
<tr><th>시행방법</th><th>도시
정비법</th><th>시행자</th><th>동의</th></tr>
<tr><td rowspan="2">현지개량방법</td><td rowspan="2">제23조
제①항
제1호</td><td>◦ 시장 · 군수등 직접시행</td><td>-</td></tr>
<tr><td>◦ 사업시행자 지정 : 토지주택공사등</td><td>◦ 토지등소유자 과반수 동의</td></tr>
<tr><td>수용 후
주택건설방법</td><td>제23조
제①항
제2호</td><td rowspan="4">◦ 시장 · 군수등 직접시행
◦ 사업시행자 지정
- 토지주택공사등
- 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등, 공공기관 출자로 설립한 법인
◦ 토지주택공사등 또는 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등, 공공기관 출자로 설립한 법인과 공동시행자 지정
- 건설업자
- 등록사업자</td><td rowspan="4">◦ 토지 또는 건축물 소유자 또는 지상권자의 2/3 이상 동의와 세입자 세대수의 과반수 동의</td></tr>
<tr><td>환지방법</td><td>제23조
제①항
제3호</td></tr>
<tr><td>관리처분방법</td><td>제23조
제①항
제4호</td></tr>
</table>

시행방법

- 도시정비법에서 정하는 사업시행방법에 따라 현지개량방법, 수용 후 주택건설방법, 환지방법, 관리처분방법으로 구분되며, 해당 방법 또는 혼용하는 방법에 따름

[표 2-2-11] 주거환경개선사업의 시행방법

시행방법	내용(도시정비법 제23조)
현지개량방법	◦ 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
수용 후 주택건설방법	◦ 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
환지방법	◦ 사업시행자가 환지로 공급하는 방법
관리처분방법	◦ 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법
혼용방법	◦ 현지개량방법, 수용 후 주택건설방법, 환지방법, 관리처분방법을 혼용하는 방법

- 개발형태에 따른 정비유형은 수복개발형, 전면철거형으로 구분
- 수복개발형은 정비구역의 양호한 부분은 존치하고, 불량한 부분에 한하여 정비를 시행하는 개발유형으로 정비대상의 규모 등에 따라 소가구단위 정비, 점진적 정비, 정비기반시설 중심 정비 등 다양한 형태의 적용이 가능

[표 2-2-12] 주거환경개선사업 중 수복개발형의 시행형태

시행형태	내 용
소가구단위 정비	◦ 노후·불량건축물이 밀집한 소가구의 일부만 철거 후 정비, 양호부분 존치
점진적 정비	◦ 협소한 도로를 따라 밀집하여 있는 노후·불량건축물인 경우, 개별필지 및 몇개 필지의 합필단위로 건축물을 갱신하면서 전면도로의 확폭 및 소규모 공원설치 등을 병행
정비기반시설 중심 정비	◦ 정비대상이 정비구역 전반에 결친 도로, 공원 등 정비기반시설인 경우, 기반시설은 도시계획시설사업을 통하여 공공에서 정비, 정비기반시설이 아닌 토지 및 건축물 소유자에 대해서는 환지 및 이전지 제공

- 전면철거형은 정비구역 전체의 기존 건축물을 철거하여 새로운 건축물과 공공용지를 확보하는 개발유형으로 주거지 내 유·무형 환경이 모두 파괴되므로 신중히 적용
- 주거환경정비사업의 시행방법, 시행유형과 대상지의 특성에 따라 주거환경개선구역 지정에 다음과 같이 적용할 수 있음

[표 2-2-13] 주거환경개선사업의 시행방법 및 적용가능지역

시행방법	시행유형	적용가능 지역
현지개량방법	수복개발형	◦ 구릉지에 속하는 정비구역 ◦ 경관지구, 최고고도지구에 속하거나 인접한 정비구역 ◦ 문화재보존지구에 속하거나 인접하는 정비구역 ◦ 개발제한구역에 인접한 정비구역
수용 후 주택건설방법	전면철거형	◦ 현지개량방법 대상이 아닌 정비구역 중 정비구역의 물리적 현황이 극히 불량하여 자율적인 갱신이 불가능한 정비구역 ◦ 현지개량방법의 대상구역이지만 물리적 현황이 극히 불량한 정비구역
환지방법	-	◦ 물리적 현황이 양호한 지역과 불량한 지역이 혼재되어 있는 정비구역
관리처분방법	전면철거형	◦ 물리적 현황이 극히 불량하여 전면철거가 필요요한 정비구역
	수복개발형	◦ 구릉지에 속하는 정비구역 ◦ 경관지구, 최고고도지구에 속하거나 인접한 정비구역 ◦ 문화재보존지구에 속하거나 인접하는 정비구역 ◦ 개발제한구역에 인접한 정비구역

※ 구릉지의 개념(구릉지 주거의 특성 및 가치에 관한 연구, 한국도시설계학회 2010년 춘계 학술대회 발표 논문)

- 구릉지의 개념은 여러 연구에서 나왔지만 각각 차이가 있음
- 일반적으로 구릉지는 평지보다 우뚝하게 솟아있는 당을 의미하며, 해발 300m 이하의 산지의 능선이 침식, 삭마(削磨)됨에 따라서 산지의 면적이 축소되어 경사가 완만하고, 기복이 낮아진 산지로 정의됨
  사전적으로는 해발고도 200~600m의 완만한 기복을 이루고 있는 지형을 말하며, 평지와 산지의 중간적 성격을 지님
- 1988년 건설교통부의 2000년대의 공영개발을 위한 구릉지 개발적지조사에 따르면 기복량(땅의 높낮이의 차, 2×2㎞) 100m 이하이고, 경사고 5~10도로서 표고 200m 이내의 지역이라 정의하고 있으며, 1995년 서울시정개발연구원의 구릉지 재개발아파트의 대안적 형태개발을 보게되면 해발 40m~200m에 해당하는 지역으로 정의하고 있음

[표 2-2-14] 구릉지의 개념

구분	정의
일반사전	◦ 언덕으로서 해발 300m 이하로 비교적 경사면으로 되있는 저산성 산지
지리학 지학사전	◦ 산지보다는 규모가 작고 단순하며 대지보다는 침식으로 인하여 더 많이 개척된 지형
건설교통부	◦ 기복량(2×2㎞) 100m 이하이고, 경사가 5~10도로서 표고 200m 이내인 지역
서울시정개발연구원	◦ 해발 40~200m에 해당하는 지역

- 일반적으로 구릉지에 대한 명확한 정의가 없고, 인천시 관련계획에서도 구릉지에 대하여 명확히 규정되어 있지 아니한 바, 본 정비기본계획에서는 구릉지에 대하여 구체적으로 정의하지 아니하나, 일반적인 구릉지의 정의를 참고하여 경사도 5도 이상의 주거지가 형성되어 있는 지역을 구릉지로 봄

◦ 주거환경개선사업의 시행방법별 주요내용은 다음과 같음

[표 2-2-15] 주거환경개선사업의 시행방법 및 주요내용

구분	현지개량방법	수용 후 주택건설방법	환지방법	관리처분방법
대상지역	◦ 물리적 환경이 비교적 양호하여 자력 갱신이 가능한 정비구역	◦ 정비구역 전체 또는 일부의 물리적 현황이 극히 열악한 정비구역	◦ 양호한 부분과 지역과 불량한 지역이 혼재되어 있는 정비구역	◦ 정비구역 전체 또는 일부의 물리적 현황이 극히 열악한 정비구역
사업시행 방식	◦ 시장·구청장 또는 토지주택공사등이 정비기반시설을 설치·확대하고 주민 스스로 주택개량	◦ 사업시행자가 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급	◦ 사업시행자가 환지로 공급	◦ 관리처분계획에 의하여 주택 및 부대시설·복리시설을 공급
정비유형 및 형태	◦ 수복 ◦ 단독·저층공동주택	◦ 전면, 수복(전면), 전면(수복) ◦ 공동주택	◦ 수복, 수복(전면), 전면(수복)	◦ 전면, 수복(전면), 전면(수복) ◦ 공동주택(아파트)
장·단점	◦ 정비 후 지역공동체 등의 변화 최소화 ◦ 사업의 장기화 우려	◦ 다량의 주택공급 가능 ◦ 나홀로 아파트 등 형성 우려	◦ 토지 소유에 대한 권리를 수용없이 개발 ◦ 사업과정에서 개발 지연 우려	◦ 고밀개발 우려

사업시행과정

- 주거환경개선사업의 경우 도시정비법에서 규정하는 시행방법 중 대부분이 현지개량방법 및 수용 후 주택건설방법을 시행하고 있으며, 현재개량방법 주거환경개선사업의 사업시행과정은 다음과 같음

[표 2-2-16] 현지개량방법의 주거환경개선사업 추진 과정

시행자 선정 (시장 · 구청장 · 군수, 토지주택공사등)	◦ 현지개량 방법 : 토지등소유자의 과반수 동의 ◦ 수용 후 주택건설방법 : 토지등소유자의 2/3 이상 동의 및 세입자 세대수 과반수 동의
사업시행계획인가	◦ 사업시행계획서 작성 - 토지이용계획(건축물배치계획을 포함) - 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 - 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 - 세입자의 주거 및 이주 대책 - 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 - 임대주택의 건설계획 - 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정) - 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 - 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 - 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정) - 정비사업비 - 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도 조례로 정하는 사항
사업시행	◦ 비용부담 - 원칙 : 사업시행자 부담 - 주요기반시설 : 전부 또는 일부 구청장 · 군수가 부담 - 중앙정부 및 인천시에서 주요 정비기반시설의 설치비용 전부 또는 일부를 구청장 · 군수에게 지원 가능 ※ 주요 정비기반시설 : 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 등
	◦ 사업시행을 위한 조치 - 임시수용시설의 설치 등의 조치 - 손실보상(공익사업을 위한 토지 등 취득 및 보상에 관한 법령)
준공인가	◦ 공보고시

2 재개발사업의 실행

1. 총칙

지침의 목적

- 이 지침은 도시정비법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업의 시행에 필요한 세부사항을 정하는데 목적이 있음

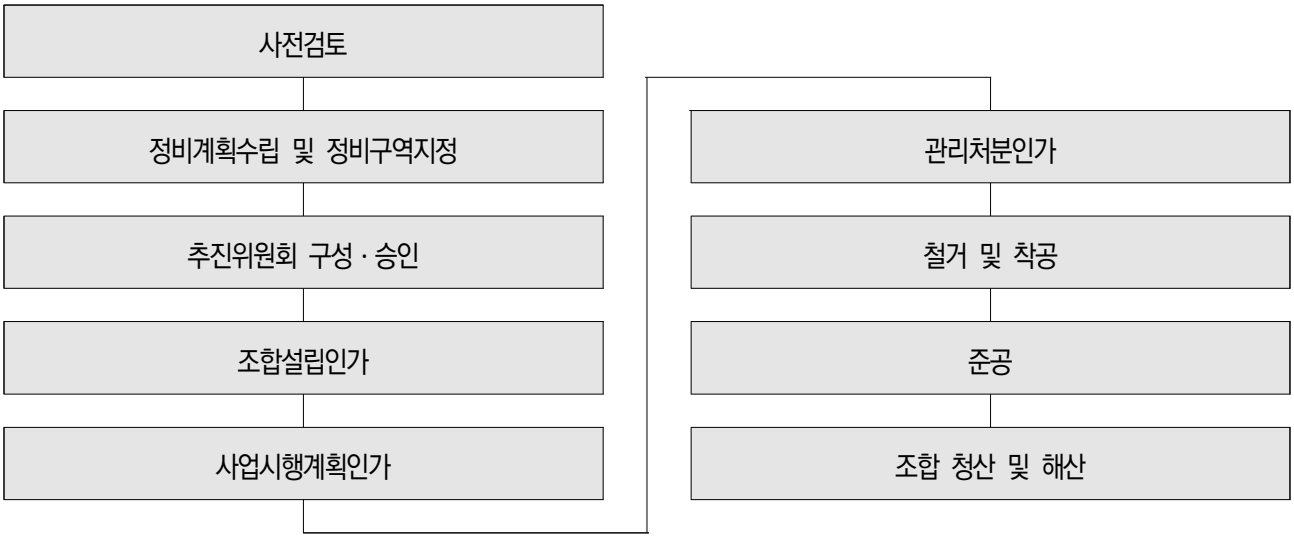
재개발사업의 의의

- 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업임
- 재개발사업은 도시정비법 및 같은법 시행령 및 시행규칙에서 정한 기준 및 규정을 적용하는 것을 원칙으로 함

2. 추진절차

- 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체함에 따라 정비구역을 지정하기 위해서 사전검토를 실시하며, 정비계획의 시행주체의 의견을 고려하여 사업을 추진
- 재개발사업에 대한 정비계획(안) 수립 이전 또는 동시에 자치구청장의 판단에 따라 필요시 기초생활권 계획을 수립하는 단계 시행
- 정비기본계획을 고려하여 재개발사업이 필요한 지역에 대하여 기초생활권 계획(자치구 필요시) 및 정비계획수립 용역을 동시에 시행할 수 있음
- 재개발사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름

[표 2-2-17] 재개발사업의 추진절차



3. 정비계획수립 및 정비구역지정

재개발사업 대상지 선정기준

- 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경개선 등을 위하여 시행하는 사업으로 재개발 정비구역의 입안대상지역은 다음과 같음

[표 2-2-18] 재개발 정비구역 입안대상지역

도시정비법 시행령 [별표1] 정비계획의 입안대상지역(제7조제①항 관련)
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시 · 도조례로 비율의 10퍼센트 포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다. 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시 · 도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

도시정비법 시행령 [별표1] 정비계획의 입안대상지역(제7조제①항 관련)
다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 사. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 무허가건축물 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 재개발 정비구역 입안대상지역 정비구역지정 요건을 노후도 70% 이상인 지역으로서 접도율 40% 이하이거나, 과소필지등 40% 이상, 호수밀도 70호/ha 이상인 지역으로 규정

[표 2-2-19] 재개발 정비구역 지정요건

조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)
2. 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 70퍼센트 이상인 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 접도율이 40퍼센트 이하인 지역 나. 구역의 전체 필지 중 과소필지·부정형 또는 세장형 필지가 40퍼센트 이상인 지역 다. 호수밀도가 70 이상인 지역

재개발 정비구역 경계 설정 기준

- 재개발 정비구역지정을 위한 경계 설정은 사전검토 요청을 하는 단계부터 고려되어야 하며, 자치구에서는 사전검토 요청 시 구역 경계 설정의 적정성을 가장 먼저 검토하여야 함
- 재개발 정비구역 경계는 정형화를 원칙으로 법적기준을 준수하고 가로로 둘러싸인 가구단위로 경계를 설정하며, 생활가로와 연계한 정비구역의 경계가 설정되도록 함

[표 2-2-20] 재개발구역 경계 설정 기준

구분	재개발 정비구역 경계 설정 기준
정비구역 면적	◦ 1만㎡ 이상
가구단위 경계 설정	◦ 도로를 경계로 정비구역을 설정함을 원칙으로 하여 가구단위 경계 설정
생활가로 연계	◦ 주거생활권 계획에서 제시하는 생활가로 등 가로의 연속성 확보를 고려한 경계 설정

- 정비구역 경계는 도로로 둘러싸인 가구단위로 정형화를 원칙으로 하나, 부득이하게 제척되는 경우에는 타당한 사유가 있어야 하며, 주민동의율, 정비구역지정 요건 충족을 위한 제척은 불가함
- 정비구역 경계 설정 시 부득이하게 제척되는 경우는 건축물의 위치, 용도, 사용승인일 등에 따라 제척여부를 검토
  - 간선도로(보조간선도로) 변에 위치한 비주거용 건축물 중 조례에서 정한 노후·불량건축물에 해당하지 아니하는 경우 제척을 검토할 수 있음
- 제척되는 지역은 가급적 정비구역에 포함하여 존치지역으로 구분함으로서 정비계획으로 관리하도록 하며, 제척이 불가피할 경우에는 도로를 경계로 하는 가구단위로 제척하여 정비구역이 정형화 되도록 함
- 정비구역 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음

주거정비지수 운영에 따른 정비구역지정 절차

- 주거정비지수 운영에 따라 사전검토요청(주민 → 자치구), 사전검토(자치구) 절차 진행 이후 재개발 정비구역지정 절차이행(자치구, 인천시)
- 사전검토를 통하여 대상지를 선정기준을 검토하고 주거정비지수제의 평가항목을 적용하여 기준점수 이상 시 정비구역지정 절차 이행
- 주민설명회, 주민공람, 의회의견청취, 지정신청 이후 도시계획위원회 심의 시 정비구역지정 요건, 주거정비지수 평가점수, 정성적 요인을 종합적으로 검토하여 정비구역지정 여부에 대한 최종 결정

가. 사전검토 요청 및 사전검토

1) 사전검토 요청

- 사전검토 요청은 주민이 추진하고자 하는 정비구역지정 대상지를 설정하고 정비구역지정 법적요건을 조사하여 적합한 경우, 토지등소유자의 동의를 득하여 자치구에 요청
- 사전검토는 주민이 요청한 대상지에 대하여 정비구역 경계설정의 적정성과 정비구역지정 법적 기준 충족여부, 주민동의율 등을 검토하여 다음단계 절차 이행여부를 판단함

사전검토 요청

- 주민이 재개발 정비구역지정을 위한 사전검토 요청 시에는 자치구에서 정비구역지정에 대한 사전검토를 할 수 있는 관련자료를 제출하여야 함
- 제출하여야 하는 관련자료는 정비계획수립 및 정비구역지정 사전검토 요청서와 대상지 선정기준 검토자료, 주거정비지수 배점표로 구성됨
- 정비구역지정 사전검토 요청서는 정비사업 실무매뉴얼의 서식에 따르며 대상지 선정기준 검토자료는 주민동의, 구역면적, 노후도 등 물리적요건으로 구성됨
  - 주민동의 : 사전검토 요청 시 주민동의율은 토지등소유자의 10% 이상 동의(재건축 안전진단 요청 기준 준용)
  - 물리적요건 : 노후도, 접도율, 과소필지등, 호수밀도는 주거정비지수 배점표를 기준으로 최저점수가 25점 이상일 경우 사전검토 요청 가능
- 주거정비지수 배점표는 주민동의율 점수와 가점을 제외한 물리적요건에 대한 배점표를 제출하여 자치구에서 법적요건 검토가 가능하도록 함

[표 2-2-21] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 시 제출자료

구분		주요내용	제출자료
대상지 선정기준 검토자료	주민동의	◦ 주민동의 증빙 서류 ※ 사전검토 요청 시 동의율은 토지등소유자의 10% 이상	◦ 토지등소유자 동의총괄표[2] 및 동의서[3] ◦ 토지등소유자 명부[4] ◦ 토지 및 건축물 등기사항전부증명서
	구역면적	◦ 정비구역의 범위 및 구역면적 증빙 도서	◦ 대상지 선정기준 검토서[5] - 정비구역지정도 - 정비구역지정 요건 조서 - 정비구역지정 요건을 증명하는 내역서 및 도면 - 토지대장 및 건축물대장 - 기초조사 내역서 ◦ 토지 및 건축물조서[6]
	노후도	◦ 건축물 노후여건을 증빙할 수 있는 도서	
	접도율	◦ 건축물 접도 현황을 증빙할 수 있는 도서	
	과소필지등	◦ 과소필지등 현황을 증빙할 수 있는 도서	
	호수밀도	◦ 호수밀도를 증빙할 수 있는 도서	
주거정비지수 배점표		◦ 배점기준에 따른 점수 부여	◦ 배점표(물리적요건 항목에 대한 배점표)[7]
기타		◦ 정비계획수립 및 정비구역지정 사전검토 요청 서식	◦ 정비계획수립 및 정비구역지정 사전검토 요청서[8]

※ 관련서식은 정비사업 실무매뉴얼 부록 “재개발 정비구역지정 사전검토 요청 관련 서식”에 따름

2) 조례 시행규칙 [별지 제7호서식] 동의총괄표 참고
3) [정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제2호서식] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 동의서 참고
4) 조례 시행규칙 [별지 제9호서식] 토지등소유자 명부 참고
5) [정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제3호서식] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서 참고
6) 조례 시행규칙 [별지 제4호서식] 토지 및 건축물 조서 참고
7) [정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제4호서식] 주거정비지수 물리적요건 배점표 참고
8) [정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제1호서식] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청서 참고

- 사전검토를 요청하는 주민은 정비사업의 경계 설정 기준에 적합하게 정비사업 범위를 설정하여야 하며, 대상지 선정기준과 재개발 정비구역지정 기준에 부합하여야 함

[표 2-2-22] 재개발 정비구역 지정 요건

<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>정비구역지정 기준</th><th>지정요건</th></tr>
<tr><td rowspan="5">대상지 선정기준</td><td rowspan="4">필수 항목</td><td rowspan="2">주민동의</td><td>사전검토 요청 단계 (주민)</td><td>◦ 토지등소유자의 10% 이상 동의</td><td rowspan="4">◦ 필수충족</td></tr>
<tr><td>사전검토 단계 (자치구)</td><td>◦ 토지등소유자의 2/3 이상 동의 및 토지면적의 1/2 이상 동의
※ 정비(예정)구역 해제지역 포함 시 해당지역의 동의율은 3/4 이상 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">구역면적</td><td>◦ 면적 10,000㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">노후도</td><td>◦ 70% 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">선택 항목</td><td colspan="2">접도율</td><td>◦ 40% 이하</td><td rowspan="3">◦ 필수항목 이외에 선택 항목 1개 이상 충족</td></tr>
<tr><td colspan="2">과소필지등</td><td>◦ 40% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">호수밀도</td><td>◦ 70호 이상</td></tr>
</table>

주거정비지수 배점표

- 주거정비지수는 정량적 지표를 적용하여 점수화 하고, 기준점수를 충족할 경우 정비구역지정 절차를 이행하여 정비사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 하기 위한 정비구역지정 요건임
- 사전검토 요청 시 주민이 재개발 정비구역지정에 관한 정량적 지표 중 물리적요건 부분을 검토하여 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준에 따른 배점표 제출
  - 물리적요건인 노후도 비율, 접도율, 과소필지등 비율, 호수밀도에 대한 점수 제출
  - 물리적요건의 최저점수는 25점으로 25점 이상일 경우에만 사전검토 요청 가능

물리적 요건 항목의 합계점수를 25점 이상일 경우 정비사업 추진 검토

- 주거정비지수 평가 항목 중 물리적 요건을 충족한 경우 기본점수가 20점(노후도 비율 + 선택항목1 이상)이나 물리적 요건에 대한 최소점수를 25점으로 운영하여, 반드시 필요한 지역에 재개발사업이 추진되도록 함

[표 2-2-23] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준 : 사전검토 요청 시 물리적요건 배점기준

구분		배점기준			
물리적요건 (60점)	노후도 비율 (30점)	70% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상 ~ 85% 미만	85% 이상
		15	20	25	30
	접도율 (10점)	35% 초과 ~ 40% 이하	30% 초과 ~ 35% 이하	25% 초과 ~ 30% 이하	25% 이하
		5	6	8	10
	과소필지등 (과소, 부정형, 세장형 필지) 비율(10점)	40% 이상 ~ 45% 미만	45% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상 ~ 55% 미만	55% 이상
		5	6	8	10
	호수밀도 (10점)	70 이상 ~ 75 미만	75 이상 ~ 80 미만	80 이상 ~ 85 미만	85 이상
		5	6	8	10
물리적요건 최저점수 : 25점					

2) 사전검토

사전검토

- 자치구에서는 주민이 제출한 사전검토 요청 관련자료를 기초로 주민동의율과 정비구역지정 요건을 검토하고 주거정비지수 물리적요건에 대한 배점표의 적정성을 검토
- 주민이 제출한 사전검토 요청 관련자료와 함께 정비기본계획 수립 내용과 주거생활권 계획 내용을 고려하여 정비구역지정의 적정성을 검토하여야 하며, 특히 정비구역 설정의 적합성 및 생활가로의 연계성 등을 함께 고려하여야 함
  - 주민이 요청한 정비구역 경계가 가구단위 설정이 아니거나 불합리한 경우 사전검토 요청자에게 경계조정 가능(필요시 동의서 재징구)

- 사전검토 요청 주민동의율, 정비구역 경계설정, 정비구역지정 요건 및 주거정비지수 중 물리적요건의 최저점수가 25점 이상이고 정비구역지정이 적정할 경우 물리적 요건 점수와 가점을 고려하여 주거정비지수 점수를 산정하고 자치구에서 주민동의서 징구
- 주민동의서 징구 전 자치구에서는 토지이용계획, 건축계획 등 개략적인 정비계획(안)을 수립하여 개략적인 분담금을 산출하여야 하며, 정비계획(안)과 분담금 산출 내용을 기초로 동의서를 징구하여야 함
  - 개략적인 정비계획(안) 수립과 분담금 산출은 별도 용역을 통하여 객관성과 전문성을 확보

3) 동의서 징구 및 주거정비지수 점수 검토

동의서 징구

- 사전검토 결과 사전검토 요청 동의율, 정비구역지정 법적 요건, 주거정비지수 물리적 요건 최저점수를 충족할 경우 자치구에서는 정비구역지정 절차 이행을 위한 동의서 징구
  - 동의서 징구시 동의율은 법적요건인 토지등소유자의 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상을 충족하여야 하며, 가점을 고려한 주거정비지수 점수가 60점 이상일 경우 정비구역지정 절차 이행 가능
- 동의서 징구 전 개략적인 정비계획(안)과 분담금 산출 결과를 포함하여 주민동의서를 징구
  - 자치구에서는 개략적인 정비계획(안)과 분담금 산출을 위한 별도 용역 진행 가능
  - 주민동의서 양식은 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 시행규칙 [별지 제8호서식] “정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서” 양식에 따름
  - 정비구역지정 절차 이행 이전 사전검토 단계에서 동의서를 징구함에 따라 사전검토 이후 정비구역지정 단계에서는 별도의 동의서 징구를 생략함
- 동의서의 징구기간은 60일 이내, 1회에 한하여 30일 연장이 가능함을 기본원칙으로 하며, 현장 특성에 따라 자치구에서 동의서 징구기간 변경이 가능하도록 함

사전검토 요청 시 법적요건 이상의 동의서를 징구하여 제출할 경우 절차

- 주민이 사전검토 요청 단계에서 사전검토 요청 동의서(토지등소유자 1/10 이상)와 정비계획의 입안제안에 관한 동의서(토지등소유자의 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상)를 법적요건 이상 징구하여 제출할 경우 자치구에서는 개략적인 정비계획(안)과 분담금

산출 결과 및 별도의 동의서 징구를 생략하고, 사전검토 결과 정비구역지정이 적정할 경우 정비구역지정 절차 이행 가능

- 주민이 정비계획 입안제안에 관한 동의서 징구 시 해제지역에 대하여는 정비(예정구역) 해제지역 동의율을 충족하여야 함

[표 2-2-24] 사전검토 절차

사전검토 요청 - 사전검토 요청 1/10 이상 동의	사전검토 요청 - 사전검토 요청 1/10 이상 동의 - 정비계획 입안제안 동의 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상 동의
사전검토	사전검토
개략적인 정비계획(안) 및 분담금 산출	
동의서 징구 - 정비계획 입안제안 동의 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상	
주거정비지수 검토 (60점 이상)	주거정비지수 검토 (60점 이상)
정비구역지정 절차 이행	정비구역지정 절차 이행

정비(예정)구역 해제지역 동의율

- 정비(예정)구역에서 해제된 지역은 주민의 추진의지를 반영하는 동의율을 고려하여 신규 정비사업 추진을 여부를 판단함
- 신규 정비사업 추진 시 일부 또는 전부가 정비(예정)구역에서 해제된 지역일 경우, 정비구역지정을 위한 동의율을 강화하여 주거정비지수 배점기준을 적용함으로서 원활한 정비사업 추진을 도모함
- 이에, 정비구역지정 요건 중 동의율은 토지등소유자의 2/3 이상이나, 정비(예정)구역

해제지역은 해당지역에 대하여 동의요건을 토지등소유자의 3/4 이상을 적용하여 동의서를 징구하여야 함

[표 2-2-25] 정비(예정)구역 해제지역 포함 시 동의율 예시

구분		합계	해제지역	신규지역
토지등소유자		250명	100명	150명
동의요건		2/3 이상	3/4 이상	2/3 이상
최소 동의 요건	동의자수	175명	75명	100명
	동의율	70%	75%	66.7%

※ 주 : 신규 정비구역지정 토지등소유자 동의요건은 해제지역 3/4 이상, 신규지역 2/3 이상을 각각 적용하며, 전체 동의율은 해제지역 포함정도, 토지등소유자에 따라 달라질 수 있음

시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 적용

- 시가지 유형은 자연발생적 시가지, 계획적 시가지, 아파트 조성지의 3가지 유형으로 구분되며, 주거환경이 열악한 자연발생적 시가지, 계획적 시가지 중 지구단위계획 비관리지역에 대하여 주거정비지수 가점 적용

[표 2-2-26] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점

시가지 유형	계획적 관리	주거정비지수 가점
자연발생적 시가지	지구단위계획 관리	10점
	지구단위계획 비관리	
계획적 시가지	지구단위계획 관리	-
	지구단위계획 비관리	5점
아파트 조성지	지구단위계획 관리	-
	지구단위계획 비관리	-

◦ 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 적용은 대상지역이 50% 이상일 경우 적용하며, 적용되는 가점이 다를 경우 대상지역 포함정도를 고려하여 가점 부여

- 가점 대상지역의 가점이 다르고 가점 대상지역의 총합이 50%를 상회할 경우 낮은 가점 부여

[표 2-2-27] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점부여 방법

구분	정비구역지정 대상지 현황	주거정비지수 가점 적용
유형1	◦ 가점 10점 지역 50% 이상	◦ 10점
유형2	◦ 가점 5점 지역 50% 이상	◦ 5점
유형3	◦ 가점 10점 30% 이상 ◦ 가점 5점 30% 이상 ◦ 총 50% 이상	◦ 5점

주거정비지수 검토

- 물리적요건 항목의 합계점수가 25점 이상이고, 가점 검토 및 주민동의서 징구 결과 주거정비지수 배점표에 의한 총 점수가 60점 이상일 경우 정비구역지정 절차 이행

[표 2-2-28] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준

구분		배점기준			
주민동의율 (40점)	토지등소유자 (25점)	-	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		-	15	20	25
	토지면적 (15점)	1/2 이상 ~ 2/3 미만	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		8	10	12	15
물리적요건 (60점) - 최저점수 25점	노후도 비율 (30점)	70% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상 ~ 85% 미만	85% 이상
		15	20	25	30
	접도율 (10점)	35% 초과 ~ 40% 이하	30% 초과 ~ 35% 이하	25% 초과 ~ 30% 이하	25% 이하
		5	6	8	10
	과소필지등 (과소, 부정형, 세장형 필지) 비율(10점)	40% 이상 ~ 45% 미만	45% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상 ~ 55% 미만	55% 이상
		5	6	8	10
	호수밀도 (10점)	70 이상 ~ 75 미만	75 이상 ~ 80 미만	80 이상 ~ 85 미만	85 이상
		5	6	8	10
가점		계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지		자연발생적 시가지	
		5		10	
100점 기준					

※ 주 : 신규 정비사업 대상지에 정비(예정)구역 해제지역이 포함될 경우에는 해당지역 토지등소유자의 동의율이 3/4 이상일 경우에만 정비구역지정 여부 검토 및 주거정비지수 배점기준 적용

사전검토 결과 통보 및 정비구역지정 절차 이행

- 사전검토 결과 정비구역지정이 적합한 경우 자치구에서는 사전검토 요청 주민에게 결과를 통보하고 정비사업 추진을 위한 정비구역지정 절차를 이행
- 정비구역지정 절차 이행이 결정되며, 기초생활권 계획 수립 여부를 판단하여야 하며, 기초생활권 계획 수립이 필요한 경우 정비구역지정 절차 이전 또는 정비구역지정 절차 이행과 동시에 기초생활권 계획을 수립함

[표 2-2-29] 사전검토 요청 및 사전검토 절차

사전검토 요청 (주민 → 자치구)		◦ 사전검토 요청서 - 정비구역경계 설정도(가구단위 구역계 설정) - 주거정비지수(물리적요건) 배점표 : 최저점수 25점 이상 - 토지등소유자 명부, 동의서, 동의총괄표 ※ 동의요건 : 토지등소유자의 1/10 이상
사전검토 (자치구)	사전검토	◦ 정비구역 경계 설정의 타당성, 정비구역지정 요건 충족여부, 주민동의율 적정성 검토 - 가구단위 경계설정이 아닌 경우 경계조정 및 주민동의서 징구 요청 가능 - 주거정비지수(물리적요건) 배점표 검토 : 정비구역지정 요건 및 물리적 점수 25점 충족여부 ◦ 정비기본계획과의 정합성 검토(생활가로 계획 등) ◦ 관련 부서(기관) 협의 ※ 검토 결과 적정성 판단 : 부적합 시 반려 통보
	개략적인 정비계획(안) 수립 및 분담금 산출	◦ 개략적인 정비계획(안) 작성 - 토지이용계획, 건축계획 ◦ 분담금 산출 ◦ 정비구역지정 적정성 판단 ※ 검토 결과 적정성 판단 : 부적합 시 반려 통보
	동의서 징구	◦ 기초생활권 계획 수립 여부 판단 ◦ 주거정비지수 검토 : 기준점수 60점 - 물리적요건 점수, 가점 검토 - 기준점수 충족 동의율 산정 및 동의서 징구 ※ 검토 결과 적정성 판단 : 부적합 시 반려 통보
정비계획수립 및 정비구역지정 절차 이행		◦ 관련 부서(기관) 협의, 서면통보, 주민설명회, 주민설명회, 주민공람, 의회의견청취, 지정신청, 도시계획위원회 심의, 결정고시

나. 재개발 정비구역지정

- 재개발 정비구역의 정비구역지정은 도시정비법 규정에 따라 지정
- 정비계획수립 및 정비구역지정의 수립권자는 인천광역시장, 자치구청장(군수)이며, 결정권자는 인천광역시장임
- 재개발사업의 추진을 위한 정비계획의 수립은 도시정비법 규정에 따르고 정비기본계획의 기준 및 내용을 준수하며, 적합한 범위 안에서 구체적인 주거지 관리 및 기타 정비계획의 내용을 결정하는 계획을 수립

[표 2-2-30] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차

사전검토 요청 (주민 → 자치구)	◦ 사전검토 요청서 - 정비구역경계 설정도(가구단위 구역계 설정) - 주거정비지수(물리적요건) 배점표 : 최저점수 25점 이상 - 토지등소유자 명부, 동의서, 동의총괄표 ※ 동의요건 : 토지등소유자의 1/10 이상
사전검토 (자치구)	◦ 정비구역 경계 설정의 타당성, 정비구역지정 요건 충족여부, 주민 동의율 적정성 검토 - 가구단위 경계설정이 아닌 경우 경계조정 및 주민동의서 징구 요청 가능 - 주거정비지수(물리적요건) 배점표 검토 : 정비구역지정 요건 및 물리적 점수 25점 충족여부 ◦ 정비기본계획과의 정합성 검토(생활가로 계획 등) ◦ 기초생활권 계획 수립 여부 판단 ◦ 주거정비지수 검토 : 기준점수 60점 - 물리적요건 점수, 가점 검토 - 기준점수 충족 동의율 산정 및 동의서 징구 ◦ 사전검토 결과 통보
기초조사, 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 작성(자치구)	◦ 기초조사(도시정비법 시행령 제7조, 조례 제6조) ◦ 정비계획의 내용(도시정비법 제9조, 시행령 제8조, 조례 제7조)
관련 부서(기관) 협의(자치구)	
입안(자치구)	
주민 서면통보 및 주민설명회 (자치구)	
주민공람공고 및 주민의견청취 (자치구)	◦ 30일 이상
의회의견청취(자치구)	◦ 정비계획 통지한 날부터 60일 이내 의견 제시
정비구역 지정신청 (자치구 → 인천광역시)	
도시계획위원회 심의 (인천광역시)	◦ 관련자료 제출 - 주거생활권 계획(주거환경지표, 종합현황도, 종합계획도) - 기초생활권 계획 수립 시 기초생활권 계획 - 주거정비지수 평가 결과, 사전검토 결과
정비계획수립 및 정비구역지정 결정 · 고시 (인천광역시)	◦ 공보 고시 ◦ 일반열람
국토교통부 장관 보고(인천광역시)	

4. 사업의 시행

시행자

- 도시정비법 규정에 따라 사업시행자는 조합이 시행하거나, 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·구청장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 등과 공동으로 시행 가능
- 또는 도시정비법 제26조, 제27조에 따라 공공시행자, 지정개발자가 시행할 수 있음

[표 2-2-31] 재개발사업 시행자

도시정비법 제25조(재개발사업 · 재건축사업의 시행자)
① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다. 1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법 2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

시행방법

- 도시정비법에서 정하는 사업시행방법에 따라 관리처분방법, 환지방법으로 구분

[표 2-2-32] 재개발사업의 시행방법

시행방법	내 용
관리처분방법	◦ 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설하여 공급하는 방법
환지방법	◦ 사업시행자가 환지로 공급하는 방법 ◦ 도시개발사업에 의거한 환지에 관한 규정 준용

◦ 개발형태에 따른 정비유형은 전면철거, 수복개발로 구분

[표 2-2-33] 재개발사업의 개발유형

개발유형	내 용
전면철거	◦ 정비구역 전체의 기존 건축물을 철거하여 새로운 건축물과 공공용지를 확보하는 개발유형 ◦ 기존 재개발사업 대부분의 개발형태로 전면철거방식 위조로의 진행으로 정비구역이 지니고 있던 유·무형의 환경이 정비 후 파괴되므로 신중히 적용하여야 함
수복개발	◦ 정비구역의 양호한 부분은 존치하고 불량한 부분에 한하여 정비하는 개발유형 ◦ 정비대상의 규모 등에 따라 소가구단위의 정비, 점진적 정비, 정비기반시설 중심 정비 등 다양한 형태의 적용 가능

◦ 재개발사업의 시행방법, 시행유형과 대상지의 특성에 따라 재개발 정비구역 지정에 다음과 같이 적용할 수 있음

[표 2-2-34] 재개발사업의 시행방법 및 적용가능지역

시행방법	시행유형	적용가능 지역
관리처분방법	전면철거형	◦ 물리적 현황이 극히 불량하여 전면철거가 필요요한 정비구역
	수복개발형 또는 환지방법 병행 고려	◦ 구릉지에 속하는 정비구역 ◦ 경관지구, 최고고도지구에 속하거나 인접한 정비구역 ◦ 문화재보존지구에 속하거나 인접하는 정비구역 ◦ 개발제한구역에 인접한 정비구역
환지방법	전면철거형 수복개발형 전면철거·수복개발 병행	◦ 물리적 현황이 양호한 지역과 불량한 지역이 혼재되어 있는 정비구역

◦ 재개발사업의 시행방법에 따라 다음과 같은 특성이 있음

[표 2-2-35] 재개발사업의 시행방법

구분	관리처분방법	환지방법
대상지역	◦ 정비구역 전체 또는 일부의 물리적 현황이 극히 열악한 정비구역	◦ 양호한 부분과 불량한 부분이 혼재되어 있는 정비구역
사업시행방식	◦ 관리처분계획에 의하여 주택 및 부대 · 복리시설 공급	◦ 환지로 공급
정비유형 및 형태	◦ 전면, 수복(전면), 전면(수복) ◦ 공동주택(아파트)	◦ 수복, 수복(전면), 전면(수복) ◦ 단독, 공동주택
장 · 단점	◦ 대부분 재개발사업 형태로 충분한 경험 축적 ◦ 고밀개발 우려	◦ 사업추진 시 ◦ 필지규모가 적은 구역에 적용 어려움

사업추진과정

◦ 재개발사업을 시행하는 조합은 추진위원회 구성 및 운영, 조합설립인가 및 법인등기, 시공자 선정, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가, 분양공고 및 신청, 이주 및 기존 건축물의 철거, 감리자 선정, 공사착공, 일반분양 등의 업무가 진행되며, 공공시행자는 조합을 설립하지 아니하는 등 특징이 있어 사업절차 및 사업기간의 단축이 가능

◦ 재개발사업 시행은 향후 주택수급(멸실과 공급관리)계획과 연계하여 멸실이 과다한 지역에서는 시기를 조정하거나, 공급이 부족한 지역에서는 사업을 촉진시켜 주택시장의 변화와 연계·운영

◦ 정비구역지정 이후의 사업 추진 과정은 다음과 같음

[표 2-2-36] 재개발사업 추진 과정

조합설립추진위원회 승인	◦ 추진위원회 구성 ◦ 동의서징구 : 토지등소유자 과반수 동의
조합설립인가	◦ 창립총회 ◦ 동의서징구 : 토지등소유자 3/4, 토지면적 1/2 이상
시공자선정	◦ 경쟁입찰방법 ◦ 시공자선정 조합총회
사업시행계획인가	◦ 사업시행계획서 작성 - 토지이용계획(건축물배치계획을 포함) - 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 - 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 - 세입자의 주거 및 이주 대책 - 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄 예방대책 - 임대주택의 건설계획 / - 소형주택 건설계획 - 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정) - 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 - 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 - 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우) - 정비사업비 - 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항
관리처분계획인가	◦ 분양신청
이주·철거	
착공 및 분양	
준공인가	
등기촉탁	
조합 청산 및 해산	

◦ 재개발사업의 시행단계별 주요내용은 다음과 같음

[표 2-2-37] 재개발사업의 시행단계별 주요내용

단계	관련주체	주요내용
추진위원회 구성 및 운영	토지등소유자 → 자치구청장	◦ 정비구역지정 고시 후 추진위원회 구성 ◦ 토지등소유자 과반수 동의 ◦ 정비사업전문관리업자 선정, 조합설립인가 준비 등
조합설립인가	토지등소유자 → 자치구청장	◦ 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적 1/2 이상 동의 ◦ 조합설립인가 후 30일 이내 등기
시공자 선정	조합	◦ 조합설립인가 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 ◦ 시공자는 경쟁입찰방식으로 선정 ◦ 시공자는 시공보증서를 조합에 제출
사업시행계획인가	조합 → 자치구청장	◦ 토지이용계획, 건축물 배치계획 ◦ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 ◦ 주민이주대책, 세입자의 주거 및 이주대책 ◦ 범죄예방대책, 건축계획, 폐기물처리계획 ◦ 정비사업비 등
분양공고 및 신청	조합	◦ 사업시행계획인가 고시일로부터 120일 이내 토지등소유자에게 종전 토지 또는 건축물의 가격, 분담금 추산액. 분양신청기간 등을 통보하고 일간신문에 공고 ◦ 분양신청기간 : 30일 이상 60일 이내
관리처분계획인가	조합 → 자치구청장	◦ 분양신청을 기초로 관리처분계획 수립 · 인가 ◦ 관리처분인가 · 고시일로부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 손실보상 협의
이주 · 철거 · 착공 · 분양	조합	◦ 관리처분계획에 의거하여 이주 ◦ 철거 및 착공 ◦ 주택공급에 관한 규칙 등에 따라 일반분양

3 재건축사업의 실행

1. 총칙

지침의 목적

- 이 지침은 도시정비법 제2조제2호다목에 따른 재건축사업의 시행에 필요한 세부사항을 정하는데 목적이 있음

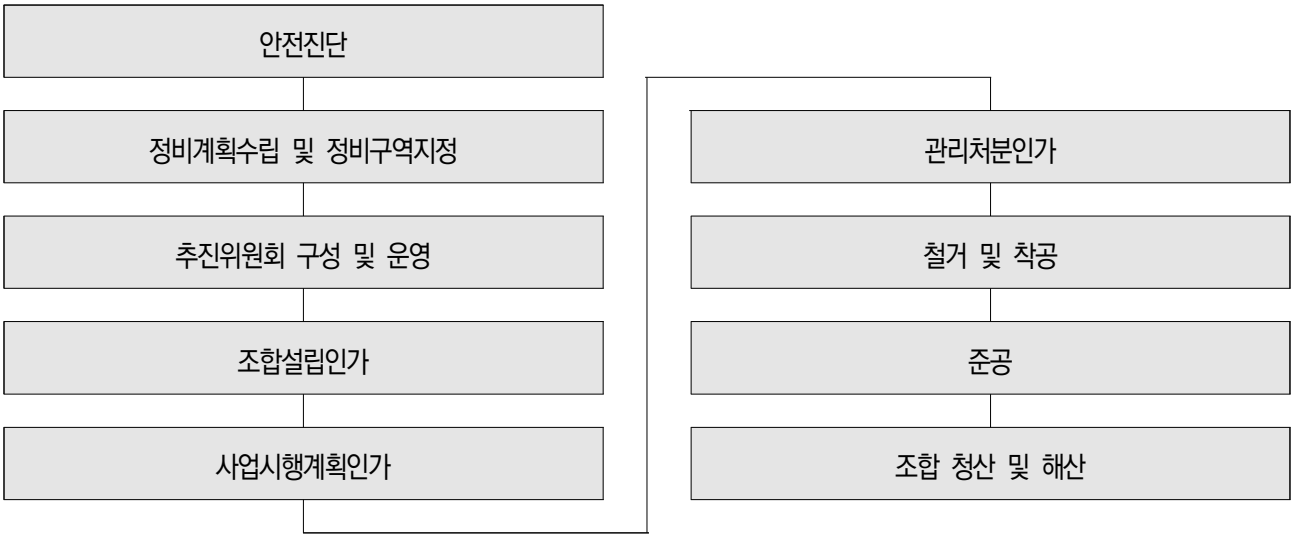
재건축사업의 의의

- 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업임
- 재건축사업은 도시정비법 및 같은법 시행령 및 시행규칙에서 정한 기준 및 규정을 적용하는 것을 원칙으로 함

2. 추진절차

- 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체함에 따라 정비구역을 설정하지 위해서 안전진단 요청 절차 이행 및 정비계획의 시행주체의 의견을 고려하여 사업을 추진
- 재건축사업에 대한 정비계획(안) 수립 이전 또는 동시에 자치구청장의 판단에 따라 필요시 기초생활권 계획을 수립하는 단계 시행
- 정비기본계획을 고려하여 재건축사업이 필요한 지역에 대하여 기초생활권 계획(자치구 필요시) 및 정비계획수립 용역을 동시에 시행할 수 있음
- 재건축사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름

[표 2-2-38] 재건축사업의 추진절차



3. 정비계획수립 및 정비구역지정

재건축사업 대상지 선정기준

- 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 재건축 정비구역의 입안대상지역은 다음과 같음

[표 2-2-39] 재건축 정비구역 입안대상지역

도시정비법 시행령 [별표1] 정비계획의 입안대상지역(제7조제①항 관련)
3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 재건축 정비구역 입안대상지역 정비구역 면적을 1만㎡ 이상으로 지역으로 규정

[표 2-2-40] 재건축 정비구역 지정요건

조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)
② 영 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적 이상"이란 1만제곱미터 이상을 말한다.

재건축사업 선정 기준

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역
- 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 「도시 및 주거환경 정비 조례」제5조제2항에 따라 면적 1만 제곱미터 이상인 지역
- 다만, 다음의 경우에는 예외로 하여 재건축 정비구역 경계를 설정할 수 있음
  - 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상구역으로 구분
  - 별개의 단지로 사업계획승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업대상구역으로 구분
  - 도시정비법 제67조 규정에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

[표 2-2-41] 주택단지의 정의

도시정비법 제2조(재건축사업의 범위에 관한 특례)
7. "주택단지"란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지 나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 (이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지 다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지 라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지 마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

- 정비구역 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음

안전진단

- 준공 후 일정기간 사용하여 노후화된 공동주택은 재건축 여부를 판정해야 하며, 재건축 여부를 판정하기 위해서는 도시정비법 규정에 따라 안전진단을 실시하여야 함
- 안전진단은 재건축사업의 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지 소유자 1/10 이상의 동의를 받아 자치구에 안전진단 실시를 요청할 수 있음
- 자치구에서는 안전진단 결과와 도시계획, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정
- 자치구에서 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 인천시에 결정내용과 안전진단 결과 보고서를 제출하여야 하며, 인천시에서는 필요한 경우 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원에 안전진단 결과 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있음

[표 2-2-42] 재건축사업의 정비계획 입안을 위한 안전진단

도시정비법 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)
① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.
② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. 1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.
④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.
⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.
⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.
⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상 · 기준 · 실시기관 · 지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

재건축 정비구역 지정

- 재건축 정비구역의 정비구역지정은 도시정비법 규정에 따라 지정
- 정비계획수립 및 정비구역지정의 수립권자는 인천광역시장, 자치구청장(군수)이며, 결정권자는 인천광역시장임
- 재건축사업의 추진을 위한 정비계획의 수립은 도시정비법 규정에 따르고 안전진단결과, 정비기본계획의 기준 및 내용을 준수하며, 적합한 범위 안에서 구체적인 주거지 관리 및 기타 정비계획의 내용을 결정하는 계획을 수립

[표 2-2-43] 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 절차

안전진단 실시 요청 (주민 → 자치구)	◦ 안전진단 요청서 - 동의 1/10 이상 - 비용부담 : 요청자
현지조사 (자치구)	◦ 안전진단 실시여부 결정(30일 이내) ◦ 안전진단기관에 의뢰 가능(20일 이내 현지조사 결과 통보) ◦ 기초생활권 계획 수립여부 판단
안전진단 (안전진단기관)	◦ 안전진단 의뢰 : 안전진단기관 ◦ 안전진단 결과보고서 제출(안전진단기관 → 자치구, 요청자) - 종합판정 : 유지보수, 조건부 재건축, 재건축
기초조사, 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 작성(자치구)	◦ 기초조사(도시정비법 시행령 제7조, 조례 제6조) ◦ 정비계획의 내용(도시정비법 제9조, 시행령 제8조, 조례 제7조)
관련 부서(기관) 협의(자치구)	
입안(자치구)	
주민 서면통보 및 주민설명회 (자치구)	
주민공람공고 및 주민의견청취 (자치구)	◦ 30일 이상
의회의견청취(자치구)	◦ 정비계획 통지한 날부터 60일 이내 의견 제시
정비구역 지정신청 (자치구 → 인천광역시)	
도시계획위원회 심의 (인천광역시)	◦ 관련자료 제출 - 주거생활권 계획(주거환경지표, 종합현황도, 종합계획도) - 기초생활권 계획 수립 시 기초생활권 계획 - 안전진단 결과
정비계획수립 및 정비구역지정 결정 · 고시 (인천광역시)	◦ 공보 고시 ◦ 일반열람
국토교통부 장관 보고(인천광역시)	

4. 사업의 시행

시행자

- 사업시행자는 토지등소유자가 설립한 조합이 시행하거나 조합원 과반수 동의를 받아 시장·구청장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자와 공동으로 시행

[표 2-2-44] 재건축사업 시행자

도시정비법 제25조(재개발사업 · 재건축사업의 시행자)
② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

시행방법

- 도시정비법에서 정하는 사업시행방법에 따라 관리처분방법에 의함

[표 2-2-45] 재건축사업의 시행방법

시행방법	내 용
관리처분방법	◦ 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법 ◦ 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정 ◦ 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있으며, 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 함

사업추진과정

- 재건축사업을 시행하는 조합은 추진위원회 구성 및 운영, 조합설립인가 및 법인등기, 시공자 선정, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가, 분양공고 및 신청, 이주 및 기존 건축물의 철거, 감리자 선정, 공사착공, 일반분양 등의 업무가 진행되며, 공공시행자는 조합을 설립하지 아니하는 등 특징이 있어 사업절차 및 사업기간의 단축이 가능
- 재건축사업 시행은 향후 주택수급(멸실과 공급관리)계획과 연계하여 멸실이 과다한 지역에서는 시기를 조정하거나, 공급이 부족한 지역에서는 사업을 촉진시켜 주택시장의 변화와 연계·운영

◦ 정비구역지정 이후의 사업 추진 과정은 다음과 같음

[표 2-2-46] 재건축사업 추진 과정

조합설립추진위원회 승인	◦ 추진위원회 구성 ◦ 동의서징구 : 토지등소유자 과반수 동의
조합설립인가	◦ 창립총회 ◦ 동의서징구 : 공동주택 각동별 구분소유자의 과반수, 전체 구분수유자의 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상 토지소유자 동의
사업시행계획인가	◦ 사업시행계획서 작성 - 토지이용계획(건축물배치계획을 포함) - 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 - 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 - 세입자의 주거 및 이주 대책 - 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 - 소형주택 건설계획 - 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정) - 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 - 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 - 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우) - 정비사업비 - 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항
관리처분계획인가	◦ 공보고시
이주·철거	
착공 및 분양	
준공인가	
등기촉탁	
조합 청산 및 해산	

◦ 재건축사업의 시행단계별 주요내용은 다음과 같음

[표 2-2-47] 재건축사업의 시행단계별 주요내용

단계	관련주체	주요내용
추진위원회 구성 및 운영	토지등소유자 → 자치구청장	◦ 정비구역지정 고시 후 추진위원회 구성 ◦ 토지등소유자 과반수 동의 ◦ 정비사업전문관리업자 선정, 조합설립인가 준비 등
조합설립인가	토지등소유자 → 자치구청장	◦ 각 동별 구분소유자 과반수 동의 ◦ 전체구분소유자 3/4 이상, 토지면적 3/4 이상 동의 ◦ 조합설립인가 후 30일 이내 등기
시공자 선정	조합	◦ 조합설립인가 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 ◦ 시공자는 경쟁입찰방식으로 선정
사업시행계획인가	조합 → 자치구청장	◦ 토지이용계획, 건축물 배치계획 ◦ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 ◦ 주민이주대책, 세입자의 주거 및 이주대책 ◦ 범죄예방대책, 건축계획, 폐기물처리계획 ◦ 정비사업비 등
분양공고 및 신청	조합	◦ 사업시행계획인가 고시일로부터 120일 이내 토지등소유자에게 종전 토지 또는 건축물의 가격, 분담금 추산액. 분양신청기간 등을 통보하고 일간신문에 공고 ◦ 분양신청기간 : 30일 이상 60일 이내
관리처분계획인가	조합 → 자치구청장	◦ 분양신청을 기초로 관리처분계획 수립 · 인가 ◦ 관리처분인가 · 고시일로부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 손실보상 협의
이주 · 철거 · 착공 · 분양	조합	◦ 관리처분계획에 의거하여 이주 ◦ 철거 및 착공 ◦ 주택공급에 관한 규칙 등에 따라 일반분양

제3장 정비기본계획 주요내용

제1절 정비기본계획의 주요내용

제2절 부문별 가이드라인

제1절 정비기본계획 주요내용

1 계획의 개요

1. 계획의 배경

주거지 정비사업 추진 과정

- 주거환경의 개선을 위한 주거지 정비는 경제성장과 급속히 증가하는 인구와 도시화로 인한 주택부족 등 도시문제에 대응하기 위하여 시기별로 기조가 변화되어 왔으며, 주로 주택공급위주의 전면철거 정비방식을 시행
- 전면철거 정비방식으로 인하여 양적 측면의 시급한 주택문제를 해결하는 성과를 거두었으나, 물리적인 환경에 치중한 개선방식으로, 마을단위의 공동체가 멸실되고 지역 특성이 상실되는 등의 문제가 발생
- 기존 정비예정구역 지정 방식의 문제점을 보완하고 도시재정비 기능을 강화하기 위하여 2012년 2월 도시정비법 개정으로 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 정비방식을 도입
- 새로운 정비방식은 정비기본계획에서 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향 등을 포함하는 경우, 정비예정구역의 범위 등에 관한 사항을 생략할 수 있도록 하였으며, 2030 정비기본계획에서는 기존의 정비예정구역 지정을 통한 전면철거 중심의 정비방식을 주거생활권 계획 체계로 전환하여 주거지 정비에 대한 패러다임 전환에 부합하는 새로운 주거지 정비·보전·관리 체계를 도입

주거환경정비 관련 여건변화

- 고령화로 인한 인구구조의 변화, 핵가족화, 결혼관의 변화로 인한 1인가구, 2인가구의 증가는 대형주택을 선호하던 기존 주택수요를 소형주택을 선호하도록 변화시켰음
- 사회적 여건 변화로 인하여 인구수는 정체 또는 소폭 증가하나, 가구수는 지속적으로 증가할 것으로 보이며, 이러한 추세는 향후에도 지속될 것으로 예상되어, 단순히 주택수요를 해결하기 위한 주택공급에서 탈피하고 다양한 유형과 규모를 고려한 주택의 공급 및 수요관리 체계로의 전환이 요구됨
- 주택이 단순히 거주를 위한 공간에서 벗어나, 보다 나은 삶의 질을 추구하는 사회적

환경 변화는 다양한 주거유형에 대한 수요로 이어지고 있으며, 주거지 관리방향 전환의 필요성을 부각

주거환경정비 관련 제도변화

- 주택정책의 변화로 1990년대까지 수도권 비롯한 대도시에서는 인구수용에 대한 대응이 가장 큰 쟁점이었으나, 최근에는 인구가 감소하는 지역의 노후주거지에 대한 문제가 현안으로 다루어지고 있음
- 광복 이후 1980년~1990년대까지는 도시의 확장과 함께 주택의 양적확대가 지속
- 2000년대 들어서면서 주택정책은 점차 기조가 변화되었으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정, 도시 및 주거환경정비법 제정, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정, 경관법 제정, 특별건축구역 도입 등 계획적 관리와 주거환경의 질적 측면이 강조되기 시작
- 2010년대 이후 최근까지는 도시정비법 전면 개정, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 제정 추진 등을 통하여 기성시가지의 노후주택지 정비와 기존 주택의 질적 제고를 위한 다양하고 구체적인 정책수단을 제공하고 있음
- 주택정책의 패러다임은 주택의 양적공급에서 질적공급으로 변화되었으며, 전면철거위주의 획일적 아파트 공급에서 벗어나 지역특성의 보전·관리를 통한 주거지 재생 개념으로 변화되었음

도시 및 주거환경정비법 제정 이후 제도 변화

- 재개발과 재건축 등 개별법령으로 운용되던 사업들을 2002년 통합하여 새롭게 도시 및 주거환경정비법 제정
- 전면철거형 정비방식에서 탈피하여 다양한 재정비 수요에 대응하기 위하여 2012년 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 도입하였으며, 주거환경관리사업은(現 주거환경개선사업) 공공에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 주민스스로 주택을 개량하는 것으로 정비(예정)구역 해제지역 등에서 시행되고 있음
- 특히 2012년 2월 도시정비법이 개정됨에 따라 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 함에 따라 주거지의 종합적인 관리차원에서 주거생활권을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립할 수 있도록 제도적 기반이 마련됨
- 생활권계획 수립 시 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진계획을 대체할 수 있게

되었으며, 생활권계획의 내용은 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급계획, 생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함되도록 하여 기존 정비예정구역 지정 방식에 의한 정비사업 관리에서 벗어나, 주거지 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

도시정비법 및 관련제도 변화

- 2003년 도시정비법 제정으로 기존 도시재개발법, 주택건설촉진법 등 법령에 근거를 두고 추진되어 온 주거정비 관련 사업 통합

[그림 3-1-1] 도시정비법 제정 이전 주거지 정책의 변화

- 2005년에는 보다 광역적 차원에서 기반시설을 공급하고 체계적인 정비를 위한 도시재정비 촉진을 위한 특별법이 제정되어, 재정비촉진지구 지정을 통하여 도시정비법에 따른 정비사업, 도시개발사업, 시장정비사업, 도시계획시설사업 등 재정비촉진지구 내 시행되는 사업을 통합적으로 추진하도록 함
- 2012년에는 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등으로 정비사업 추진이 지연·중단됨에 따라, 기존 주택을 보전·개량하는 방식의 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 새로이 도입
- 2018년에는 도시정비법이 개정되어 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 소규

모주택정비법이라 함)을 제정하여 소규모주택정비 관련 사업이 이관되었고, 기존 정비사업 유형 중 유사한 사업을 통합하여 단순화하고 규정을 개선

[그림 3-1-2] 도시정비법 제정 이후 주거지 정책의 변화

2. 계획의 목적

- 2030 정비기본계획에서는 도시정비법 개정에 따라 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운영상의 문제점을 보완하며, 전면철거 중심의 정비방식에서 탈피하여 주거지의 다양한 정비·보전·관리의 방향을 제시하고, 주거생활권 계획을 통하여 체계적이고 종합적인 정비기본계획의 수립을 목적으로 함
- 사회적 여건을 고려하여 정비사업과 주거생활권의 정비·보전·관리가 조화된 주거지 관리를 유도하는 정비기본계획을 수립하도록 함
- 정비예정구역을 중심으로 운영된 기존 정비기본계획의 평가와 보완을 통한 주거생활권 계획을 수립으로, 주거지의 특성 및 주민공동체의 중요성을 고려하여 지속적으로 유지되고 관리할 수 있도록 하는 정비기본계획 수립
- 주민이 거주하고 생활하는 주거지를 중심으로 현실적이고 종합적인 2030 정비기본계획 수립을 통하여 주민이 자율적으로 지역 특성에 부합하는 정비사업을 추진 및 실현할 수 있도록 정비기본계획 수립

[그림 3-1-3] 계획의 배경 및 목적

3. 정비기본계획의 성격 및 법적 위상

2030년 인천도시기본계획의 하위계획

- 도시계획체계 상 정비기본계획은 2030년 인천도시기본계획의 하위계획이며, 정비사업과 관련된 도시관리계획, 정비계획 등의 상위계획에 해당

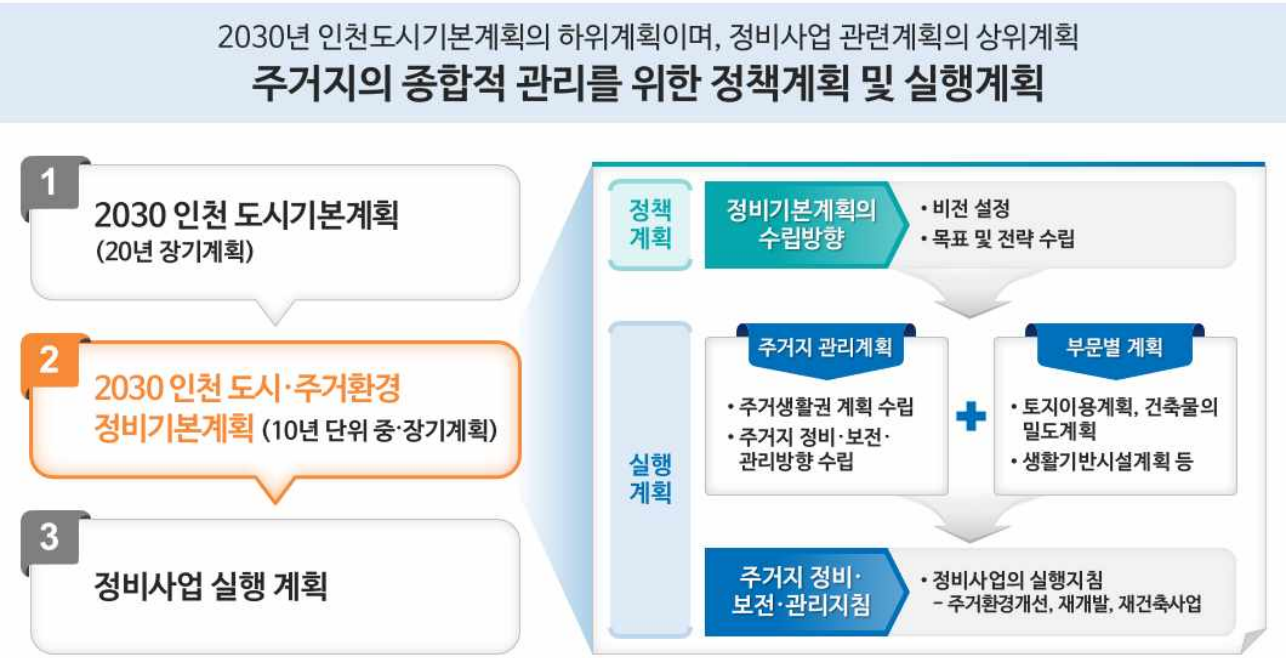
도시 및 주거환경정비법 상 법정계획

- 정비기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의해 수립되는 계획으로 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획
- 정비기본계획은 10년 단위의 중장기계획으로 5년 마다 타당성을 검토하여 결과를 반영

정비사업 관련계획의 상위계획

- 하위계획인 정비사업의 기본방향, 토지이용계획, 정비기반시설, 건축물계획 등에 대한 지침을 제시하는 역할 수행

[그림 3-1-4] 정비기본계획의 법적 위상



4. 정비기본계획의 적용범위

정비사업 적용범위

- 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 구분되며 정비기본계획은 정비사업의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하며, 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행할 경우 구속력을 가짐

생활권계획 수립

- 생활권계획을 수립하는 경우 정비예정구역 지정을 생략할 수 있으며, 2030 정비기본계획에서는 2030년 인천도시기본계획의 생활권계획을 수용하여 주거지의 종합적인 관리를 위한 생활권계획 수립
- 정비구역별로 정비사업을 시행할 경우 건축물의 밀도, 정비기반시설 설치 등의 기준은 정비기본계획에서 정한 내용과 정합성을 유지하여야 하며 생활권계획에서 제시한 주거생활권별 계획방향과 부합하여야 함

법적구속력 및 기타사업 활용

- 정비사업인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에 대하여 법적인 구속력을 가지며, 개별법령에 따른 유사 정비사업(지구단위계획, 주택사업계획 등)에 대하여 관련 위원회 심의 시 권장기준으로 활용할 수 있음
- 2030 정비기본계획에서는 주거지의 종합적인 관리를 목표로 정비예정구역의 신규 지정은 없으나, 기 지정된 정비예정구역은 수용함을 원칙으로 함
- 정비기본계획을 적용함에 있어 2020 정비기본계획 상 정비예정구역은 종전 정비기본계획에서 적용하는 기준에 따름
- 다만, 금회 정비기본계획에 따라 완화 또는 강화되는 기준을 적용하여 정비사업을 추진하는 경우 그 수용여부는 생활권계획 내용과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 도시계획위원회 심의를 통하여 결정함

가이드라인 활용

- 정비사업 대상지가 아닌 개별 필지별 건축행위에 대해서는 건축법 등 개별법령을 적용하되, 주거지 관리차원의 상위계획으로서 가이드라인으로 활용할 수 있음

정비기본계획의 범위

- 정비기본계획의 시간적 범위로 목표연도는 도시정비법, 도시·주거환경정비기본계획수립지침 규정에 따라 2030년으로 정하며, 필요시 5년 단위의 재정비를 통하여 여건변화 내용을 반영
- 정비기본계획의 공간적 범위는 8개 자치구(중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구)와 강화군 도시지역 중 4개소(강화읍, 교동면, 내가면, 길상면 중 도시지역)로 설정
- 내용적 범위인 주거지 관리계획에서는 정비기본계획의 계획방향을 반영하기 위한 주거지 관리 사항을 규정하고 주거환경관리지표, 주택수급 등 주거지의 종합적 관리를 위한 기준을 제시
- 부문별계획에서는 토지이용계획, 건축물의 밀도계획, 교통계획, 생활기반시설계획, 환경계획, 특성주거지 관리계획, 주거안정계획, 공공 및 민간부문의 역할계획, 재원조달계획 등 전체 주거지의 관리를 위한 부문별 방향을 설정하고, 주거생활권의 세부 계획방향을 구체화하고 실현할 수 있는 지침을 제시
- 주거지 정비·보전·관리·지침에서는 주거생활권 계획과 연계되는 정비사업인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업의 실행 지침을 제시

[표 3-1-1] 정비기본계획의 주요내용

구분	주요내용
정비기본계획의 수립방향	◦ 주거지 정책의 변화 ◦ 정비기본계획의 기본방향 ◦ 정비기본계획의 주요 변경 사항
주거지 관리계획	◦ 주거지 관리계획의 개요 ◦ 주거생활권 계획 ◦ 주거환경관리지표계획 ◦ 주택수급(멸실과 공급관리) 계획
부문별 계획	◦ 부문별 계획의 개요 ◦ 토지이용계획 ◦ 건축물의 밀도계획 ◦ 교통계획 ◦ 생활기반시설계획 ◦ 환경계획 ◦ 특성주거지 관리계획 ◦ 주거안정계획 ◦ 공공 및 민간부문의 역할계획 ◦ 정비예정구역 ◦ 재원조달계획
주거지 정비 · 보전 · 관리지침	◦ 주거지 정비 · 보전 · 관리지침의 개요 ◦ 정비사업의 실행지침 - 주거환경개선사업 - 재개발사업 - 재건축사업
주거생활권별 계획	◦ 주거생활권 계획도면 : 현황분석도, 종합계획도 ◦ 주거생활권 계획 : 설명자료

[그림 3-1-5] 정비기본계획의 범위

☑ 정비기본계획 수립 대상면적은 행정구역 면적 기준으로 8개 자치구 478.78㎢, 강화군 도시지역 4개소 16.99㎢로 설정
☑ 주거지역과 주거지가 분포한 상업지역,공업지역을 위주로 정비기본계획 수립
※ 경제자유구역은 계획 범위에는 포함하나 계획적 시가지로 주거생활권 계획 생략)

시간적 범위

기준 년도 **2018년** 목표 년도 **2030년**

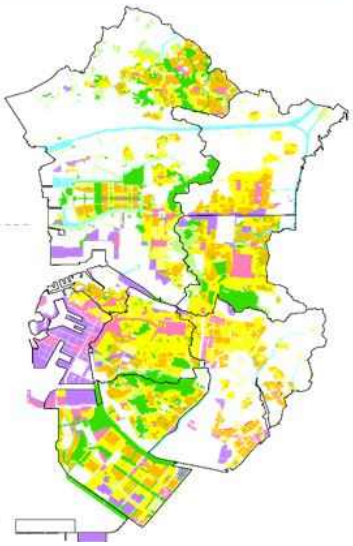
공간적 범위

인천광역시

- 인천시 8개 자치구
- 인천시 강화군(4개 도시지역)

내용적 범위

- 2020 정비기본계획 평가
- 주거지 관리계획
  - 주거생활권 계획 수립
  - 주거환경지표
  - 주거관리지수, 주거정비지수
- 부문별 계획
  - 토지이용계획, 건축물의 밀도계획, 생활기반시설계획 등
- 주거지 정비·보전·관리지침
  - 정비사업의 실행지침 : 주거환경개선·재개발·재건축사업



5. 정비기본계획수립 과정

계획수립의 흐름

- 정비기본계획은 2020 정비기본계획의 평가, 기초현황분석을 통하여 계획수립의 방향을 설정하고 주거지 관리계획, 부문별 계획 수립 및 주거지 정비·보전·관리의 실행지침 제시

[그림 3-1-6] 계획수립 과정

2 2020 정비기본계획의 평가

1. 평가의 목적 및 대상

- 정비기본계획에서는 사회적 여건변화와 주택정책 방향의 변화를 고려하여 도시정비법의 개정 등에 따라 법적, 제도적 기반을 토대로 기존 정비예정구역의 범위 설정 및 단계별 정비사업 추진계획을 생활권계획으로 대체하는 등 인천시의 주거지 관리방향의 전환을 목적으로 하고 있음
- 평가의 대상은 기존 정비기본계획을 통하여 추진한 정비사업을 대상으로 하며, 정비기본계획의 평가를 통하여 평가결과를 보완하는 정비기본계획을 수립

2. 정비기본계획의 평가

부정형한 정비예정구역 설정

- 기존 정비기본계획에서의 정비예정구역 선정 과정에서 물리적 구역지정 요건을 충족시키기 위한 경계조정이 수반되었으며, 노후도 충족을 위한 신축건축물 제척 등으로 부정형한 정비예정구역이 지정되었고, 정비예정구역 범위에서 정비구역을 지정함에 따라 주변지역과 연계되지 못하는 요인으로 작용하였음
- 부정형한 정비구역 지정에 따라 주변지역 기반시설 현황과 관계없이 효용성이 떨어지는 부지에 공원·녹지 등을 설치하는 문제점이 발생하였으며, 도로변 제척지에 의하여 도로용량 확보를 위한 도로 확폭 등이 불가능하여지는 교통상 문제를 야기하였음
- 따라서, 정비구역지정 시 구역경계 설정에 대한 가이드라인 제시로 양호한 기반시설을 확보할 수 있는 제어방안이 요구됨

정비사업 시행으로 인한 주변지역과의 단절

- 정비예정구역 지정 범위에서 정비구역 지정 시 공동주택용지 위주의 대규모 단지 계획으로, 주민들의 생활과 밀접한 주거지 내 가로망의 단절이 빈번히 발생하여 정비구역 주변의 주민에게 불편을 초래
- 정비사업 이전에 주민들이 이용하던 공원 접근로, 공공시설 등 주요시설의 접근로, 학생들의

통학로 등이 단절되는 경우가 발생하였으며, 공동주택 건설에 따라 집산기능을 수행하는 도로도 단절되는 경우가 있어 정비예정구역 단위의 사업추진이 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보임

효용성이 부족한 정비기반시설 설치

- 기존 정비기본계획에서는 정비예정구역 단위로 정비기반시설에 대하여 도로 폭원, 공원권장위치, 공공문화체육시설 수요 등에 관한 계획을 제시하였으나, 정비계획 수립 시 기반시설 설치는 대부분 도로와 공원에 편중되는 현상을 보였음
- 이는 교통처리계획 상의 도로확폭과 공원·녹지에 대한 법적의무 면적 확보 차원에서 도로, 공원은 필수적인 시설인데 비하여, 공공문화체육시설은 민간에서 설치·운영하기 어렵고 관리청에서 시설 관리 의지가 있어야 시설설치가 가능하다는 점에서 그 요인을 찾을 수 있음
- 정비기반시설 설치가 도로, 공원에 편중되고, 용도지역 상향에 따른 순부담 확보, 용적률 완화를 위한 기반시설 면적 확보 등에 따라 면적 위주로 설치함에 따라 공간적 수요나 대상지 특성이 고려되지 못하는 문제가 나타났으며, 사업성 우선의 정비계획 수립으로 효용성이 떨어지는 위치나 자투리땅에 불필요한 정비기반시설이 설치되는 경우가 발생함
- 따라서, 주민 삶의 질 향상 차원에서 공공문화체육시설 확보에 대한 행정청의 적극적인 의지가 요구되며, 단순히 면적 기반시설 확보가 아닌 효용성을 고려한 위치에 적정 규모의 기반시설 확보가 필요함

기존 정비기본계획 상 협의대상지와 정비구역 외 토지등소유자 동의

- 2010 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정 시 도로경계부에 위치한 교회, 업무빌딩, 상가 등 비주거용 건축물은 정비사업에서 제외하는 것을 원칙으로 하여, 협의대상지로 구분
- 협의대상지는 정비계획수립 시 사업시행자와 토지등소유자 당사자간 협의하여 정비사업에 포함여부를 결정할 수 있도록 하였음
- 그러나, 2020 정비기본계획에서는 협의대상지 구분을 삭제하였으며, 이에 따라 해당 토지등소유자의 의사와 상관없이도 주민동의 요건을 충족하면 정비구역에 포함될 수 있어 사유재산 침해, 주민갈등 요인 등 문제가 있으므로 기 결정된 정비구역 외 토지의 포함에 대한 원칙 수립 필요

주택유형의 획일화 및 단독주택의 감소

- 기존 정비기본계획에 따라 재개발·재건축사업이 주를 이루었으며, 전면철거에 따른 획일적인 아파트 건설로 지역의 정체성이 파괴되는 결과를 낳았음
- 대부분의 단독주택, 다가구주택, 다세대주택은 주차공간의 부족, 좁은 골목길 등 계획적인 정비기반시설의 부족으로 인하여 주거문제가 발생하고 있지만, 저렴주택으로의 기능을 수행하고 있으며, 저소득층의 거주공간을 제공해 주고 있음
- 열악한 환경으로 주거지 정비가 요구되는 소형 저렴주택이 아파트로 획일화되면서, 서민들의 지불가능주택 범위를 넘어서게 되었고, 저층주거지는 단독주택이 다세대 주택위주로 변모하는 결과를 보이고 있음

[표 3-1-2] 단독주택 건설 및 멸실 추이

구분	계	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
건설 주택수(호)	10,738	1,105	1,008	850	968	939	1,546	1,983	2,339
멸실 주택수(호)	12,360	1,148	1,682	1,312	1,617	1,628	2,184	1,550	1,239

※ 자료 : 통계청(주택유형별 건설실적, 주택 멸실 현황)

주거지 관리체계로의 전환 기반 마련 - 정비구역지정 요건 강화

- 2010 정비기본계획에서는 대폭 완화된 정비구역 지정 요건으로 비교적 양호한 주거지도 정비예정구역 지정이 가능하였으며, 주민들의 정비사업 추진 요구로 212개에 달하는 정비예정구역이 지정되었음
- 212개에 달하는 정비예정구역은 경기침체 등으로 정비사업이 정체, 지연되었으며, 이에 대하여 2020 정비기본계획에서는 사업이 미진하거나, 양호한 정비예정구역을 재검토하여 167개로 축소하여 정비사업의 효율성을 제고하고 주거지 관리체계로의 전환의 필요성을 제기하였음
- 또한, 도시 및 주거환경 정비 조례(이하 조례라 함) 개정을 통하여 재개발 정비구역지정 요건을 노후도 40% 이상에서 70% 이상까지로 강화하였으며, 노후도 요건을 필수요건으로 하고 추가적으로 1개 이상의 요건 충족 시 정비구역을 지정할 수 있도록 하여 과도한 정비구역지정을 제어하고 주거지 관리체계로 전환하는 기반을 마련하는 성과를 보였음

[표 3-1-3] 재개발 정비구역지정 요건 변화

구 분		법적기준			
		조례 제4007호 (2007.05.14. 개정)	조례 제4904호 (2011.02.21. 개정)	조례 제5226호 (2013.04.08. 개정)	조례 제6030호 (2018.11.05. 개정)
①	노후 · 불량 건축물 비율(%)	40% 이상	60% 이상	건축물 수 및 건축연면적의 70% 이상	70% 이상
②	4m미만 도로율(%)	30% 이상	-	-	-
	주택접도율(%)	40% 이하	40% 이하	40% 이하	40% 이하
③	과소필지 등의 비율(%)	40% 이상	40% 이상	40% 이상	40% 이상
④	호수밀도(호/ha)	70호/ha 이상	70호/ha 이상	70호/ha 이상	70호/ha 이상
⑤	순환용주택	법 제35조 제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역	-	-	-

주 : 2007년 당시 재개발 정비구역지정 요건은 5개 항목 중 1개 요건만 충족하면 정비구역지정이 가능

주 : 2011년 개정 이후에는 노후 · 불량 건축물비율을 충족하고 나머지 항목 중 1개 항목을 추가적으로 충족하여야 정비구역지정이 가능

해제지역 주거환경개선

- 노후주거지의 정비·개량에 상대적으로 소외되었던, 정비(예정)구역 해제지역에 대하여 공공자금이 투입되는 현지개량방법 주거환경개선사업을 추진
- 주거환경이 극히 열악한 지역에 주거지 정비 및 기반시설 확보 등을 통하여 주거환경을 개선하고 주민들이 스스로 주택을 정비·개량할 수 있는 기반 마련에 기여

선계획·후개발 주거지 정비도모

- 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 추진 범위를 먼저 정하고 구체적인 계획을 수립 후 정비사업을 추진하는 방식으로 체계적인 주거지 정비를 위한 기반을 마련하였으며, 부족한 주택공급에 기여

정비사업 예측가능성

- 기존 정비기본계획은 정비사업이 필요한 지역의 정비구역 지정 요건을 검토하여 정비예정구역을 지정하여 난개발 방지
- 건축물의 밀도계획을 통하여 정비예정구역 단위의 공급 주택 물량 추정이 가능하게 되었으며, 멸실되는 부분에 대하여 예측이 가능
- 이에 따라 향후 주택의 멸실과 공급에 대한 추정이 가능하며, 주택수급을 조절할 수 있는 기초자료로 활용 가능

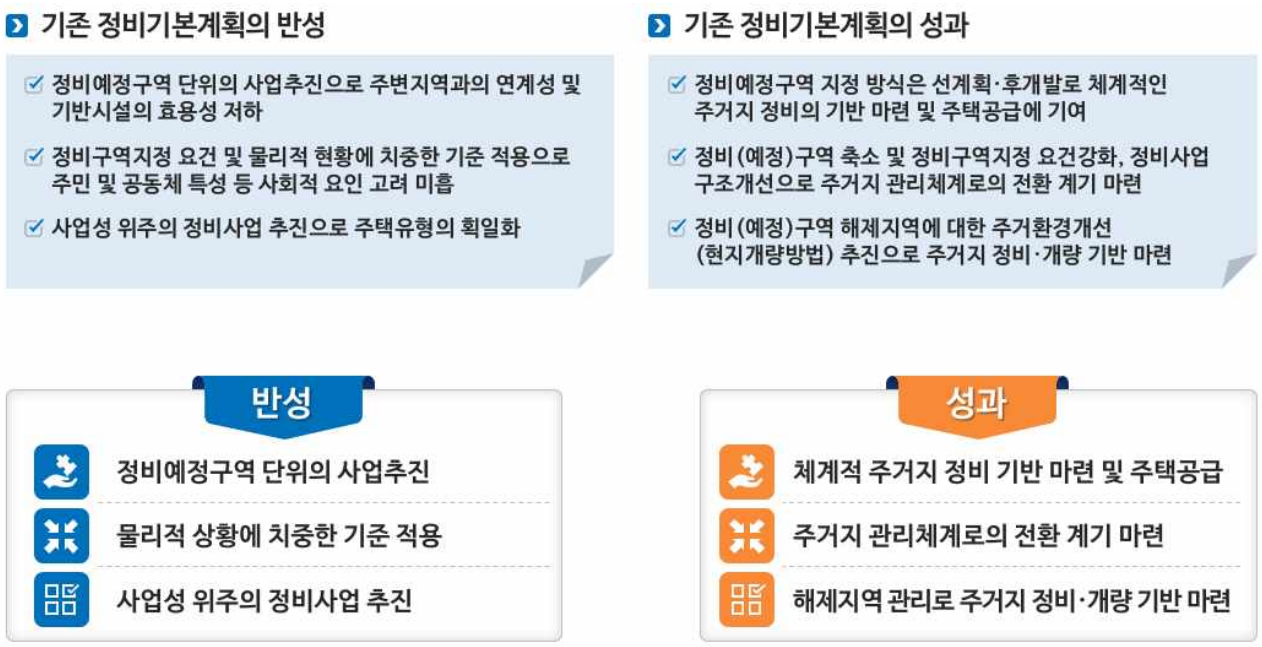
3. 정비기본계획의 평가결과

- 2010 정비기본계획은 정비사업이 필요하고, 정비사업이 추진 될 가능성이 있는 지역을 정비예정구역으로 지정하여 선계획·후개발을 함으로써 난개발을 방지하고 단계별로 사업을 실행시키고자 하였음
- 2010 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정 시 완화된 정비구역지정 요건을 적용하여 212개에 달하는 정비예정구역이 지정되었음
- 이후 경기침체 등으로 인하여 사업이 지연 또는 중단되는 결과를 낳았으며, 이에 2020 정비기본계획에서는 효율적인 정비사업의 추진을 위하여 정비예정구역을 167개소로 조정하였으며, 정비예정구역 지정 방식의 한계를 진단하고 주거지 관리체계로의 전환을 제기하였음
- 2020 정비기본계획 수립 이후에도 지속적으로 정비사업 구조개선 등을 추진하였으며, 이는 주거지 관리체계로 전환하는 기반을 마련하는 성과를 보였음
- 정비예정구역 지정 시 정비구역지정 요건 충족을 위한 경계조정 등이 수반되었으며, 이에 따라 부정형한 정비구역이 지정됨에 따라 효율성이 떨어지는 기반시설 설치의 요인이 되었음
- 또한 정비예정구역 단위 기반시설 설치로 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보였으며,

용도지역 상향, 용적률 완화를 위한 기반시설의 양적 확보에만 치중한 계획으로 실효성 문제가 대두되었음

- 기반시설 설치 또한 도로, 공원 등에 편중되어 삶의 질 향상을 위한 공공문화체육시설 설치는 부족하였으며, 이에 대한 공공의 적극적 의지가 요구됨
- 정비사업의 시행에 따라 아파트 위주의 획일적인 주거유형으로 변모하였으며, 단독주택은 다세대주택으로 변모하는 결과를 보이고 있어 다양한 주거유형 확보를 위한 주거지 관리의 필요성이 제기되고 있음
- 기존 정비기본계획의 문제점을 해결·보완하기 위하여 2030 정비기본계획에서는 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 정비·보전·관리의 방향을 제시할 수 있도록 정비예정구역 지정을 지양하고, 생활권계획 수립을 통하여 종합적이고 체계적인 주거지의 관리를 위한 정비기본계획을 수립함

[그림 3-1-7] 2020 정비기본계획 평가



3 기본방향

1. 비전 및 목표설정의 방향

- 국가기본방침, 2030 인천도시기본계획 등 상위·관련계획과의 연계성 고려
- 선진 해외도시의 주거지 정책의 패러다임 변화 반영
- 사회적·경제적 여건 변화에 따른 수요 변화에 대응

2. 비전, 목표

- 국가재생전략 기본방침, 2030 인천도시기본계획, 선진 해외 도시 주거지 정책 등의 시사점을 반영하여 비전을 설정하고, 이를 실현하기 위한 목표 및 추진 전략 설정

비전

- 모든 행위의 중심은 사람이고, 목적도 사람을 위한 것이어야 하며, 인천시에서도 휴먼도시를 지향하며 사람 중심의 가치를 강조하고 있음
- 사람은 살면서 다양한 행태를 보이며, 모든 행태는 살고 있는 집을 중심으로 하고 있어, 주거지는 사람의 삶을 담아낼 수 있는 공간으로 조성되어 삶의 질을 개선할 수 있는 기본적인 단위가 되어야함
- 이에 사람이 중심이 되고 사람이 살아가는 행태를 고려한 지역특색이 살아있는 삶터 조성의 의미를 가질 수 있도록 정비기본계획의 비전은 “사람, 삶, 삶터의 가치 재창출로 편안한 주거지 조성”으로 설정

3대 목표

- 사람, 삶, 삶터의 가치 재창출을 위한 편안한 주거지 조성을 위하여 사람, 삶, 사람을 중심으로 한 3대 목표 설정
- 3대 목표로는 첫째, 사람을 위한 양호한 주거환경조성으로 주거기능 회복, 둘째, 삶을 담아내는 편안한 주거지 조성으로 삶의 질 향상, 셋째, 삶터의 가치 재창조을 통한 장소성 제고로 설정하고 세부적인 추진전략 수립

3. 추진전략

- 비전과 목표의 실현을 위하여 9개의 추진전략 수립

[그림 3-1-8] 비전, 목표, 전략

4 정비기본계획의 주요 변경 사항

- 정비예정구역을 생활권계획으로 대체하고 생활권의 설정, 생활권별 정비기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향 수립
- 체계적이고 합리적인 주거환경관리지표 도입으로 주거환경을 진단하고 정비사업의 추진 방안 제시
  - 주거환경지표 : 물리적 환경지표와 사회적 환경지표 분석을 통한 주거환경진단
  - 주거정비지수 : 주민동의, 물리적 요건을 점수화하여 재개발사업의 추진여부 판단
  - 주거관리지수 : 현지개량방법 주거환경개선사업의 우선순위 결정
- 사업성 위주의 전면철거형 정비사업 추진을 지양하고 물리적 현황뿐만 아니라, 사회적 현황을 고려한 다양한 유형의 정비사업 추진방안 제시

[그림 3-1-9] 정비기본계획의 주요 변경 사항1

[그림 3-1-10] 정비기본계획의 주요 변경 사항2

5 주거지 관리계획의 역할 및 구성

정비기본계획의 계획방향을 반영하고 실행 기준 제시

- 주거지 관리계획은 2030 정비기본계획의 기본방향을 반영하여 주거지 관리를 위한 세부사항을 규정하고, 이를 실행하기 위한 기준을 제시하기 위한 계획을 의미함
- 주거지 관리계획은 주거생활권 계획, 주거환경관리지표계획, 주택수급계획을 포함함
- 주거생활권 계획은 주거생활권 내의 주거환경을 관리하기 위하여 생활기반시설, 생활가로, 특성관리 등에 관한 사항을 규정하고, 자치구 내의 주거생활권이라는 공간적 범위에서 주거생활권별로 종합현황 분석과 종합계획을 수립함
- 주거환경관리지표 계획은 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수의 3가지로 구성
  - 주거환경지표 : 주거환경을 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성의 6가지 측면의 물리적 환경지표와 사회적 환경지표를 주거생활권별로 객관화하여 평가해 주거생활권의 주거환경을 진단하고 계획방향 설정
  - 주거정비지수 : 정비사업을 추진함에 있어 기존의 법적 요건과 함께 대상지의 특성과 주민의 의견을 종합적으로 평가하여 재개발 정비구역을 지정하는 기준으로 활용되는 새로운 정비구역 지정방식
  - 주거관리지수 : 주민의 추진의지, 주거환경개선의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성의 5가지 항목에 대한 평가를 통하여 주거환경개선사업의 공공지원 우선순위를 판단을 위한 객관적 기준
- 주택수급계획은 정비사업을 통한 주택의 멸실량과 주택공급량을 검토하여 향후 정비사업 추진 및 시기 조정 여부를 검토하는데 활용되며, 정비예정구역의 단계별 추진계획을 대체함

6 주거생활권 계획

1. 생활권계획 수립

- 생활권계획은 권역생활권, 주거생활권별로 해당 지역의 주거환경에 영향을 미치는 다양한 물리적 여건 및 사회·경제적 여건 등을 객관적으로 진단하는 주거환경지표 분석, 주거지 특성분석 등을 통하여 주민들이 생활하는 주거지의 환경을 종합적이고 체계적으로 관리할 수 있도록 하는 관리방향 수립

2. 생활권계획 수립 과정

기초자료 구축

- 주거생활권의 현황 및 여건 분석
- 주거환경지표 분석을 위한 27개 세부항목 기초자료 구축

특성분석

- 주거환경지표 분석을 통한 주거환경의 정량적 분석
- 주거생활권의 특성 분석 : 자연환경, 주거지형성, 주거환경, 기반시설, 인문·지역, 정비구역 등 6개 항목

관리방향 수립

- 주거생활권 별 주거지 관리방향 및 행정동 별 주거지 관리 방향 수립 : 주거생활권 관리방향 및 주거지관리, 생활기반 시설, 생활가로, 특성관리 등 4개 항목
- 주거지 관리방향 및 생활가로 계획을 포함한 종합계획도 작성

[그림 3-1-11] 생활권 특성분석 및 관리방향 수립 과정

생활권계획을 통한 주거지 관리

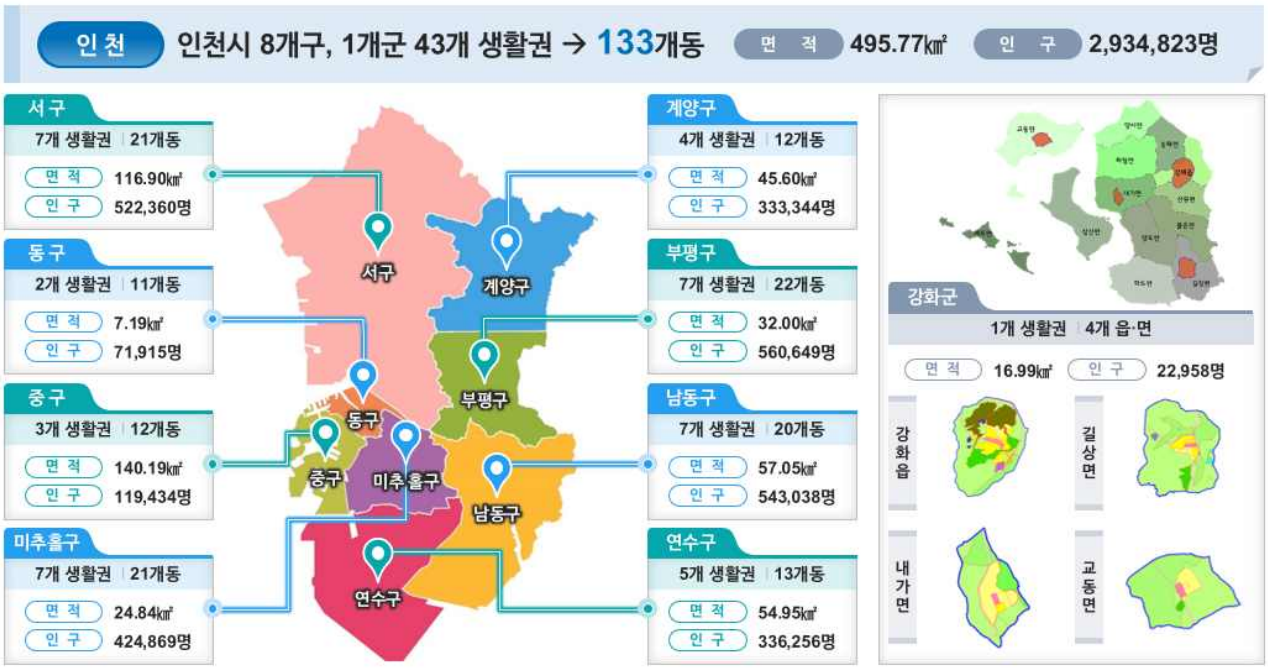
- 생활권의 구분 및 생활권 단위 주거환경지표 분석 종합적인 여건 진단
- 주거환경지표 분석결과를 기초로 주거생활권의 특성을 분석하고 관리방향 도출하여 주거생활권 계획 수립
- 주거생활권 계획 내용 수용, 주거관리지수, 주거정비지수 적용하여 정비사업 추진여부를 결정하고 주거환경지표 분석결과 활용하여 정비계획 수립

[그림 3-1-12] 생활권계획 및 정비계획 수립의 흐름

3. 생활권 구분

- 주거지의 종합적 관리를 위한 생활권 단위의 정비·보전·관리방향 제시
- 생활권은 8개 자치구 권역생활권으로 설정하고 주거생활권은 행정단위와 일치하게 설정하여 향후 주거생활권 계획의 통계관리 및 주거환경지표 분석 보완 등 지속적인 주거지 관리가 가능하도록 자치구별로 2~7개 행정단위로 나누어 총 43개 주거생활권으로 구분
- 주거생활권은 자치구 내에서 주요 기반시설, 도시계획시설, 지형 등을 중심으로 구분하며, 자치구별 2~7개로 구분되는 주거생활권 계획을 통하여 관리방향을 제시하며 자치구에서는 필요시 주거생활권 관리방향 등 계획 수립 내용을 기반으로 기초생활권 단위의 계획을 수립할 수 있음

[그림 3-1-13] 생활권 구분도



※ 8개 자치구, 42개 주거생활권, 133개 기초생활권으로 구분

※ 강화 주거생활권은 도시지역 중 주거지역이 분포하는 4개 지역에 대하여 1개 주거생활권 계획 수립(강화 주거생활권 포함 시 43개 주거생활권)

7 주거환경관리지표 계획

1. 주거환경지표

- 생활권계획 단위 주거지의 체계적이고 객관적인 현황진단 및 관리방향 도출을 위해 주거환경 지표를 도입
- 생활권계획 수립 시 주거생활권의 주거현황을 진단하여 관리방향을 도출하기 위한 평가기준으로 주거환경에 미치는 물리적 및 사회 경제적 여건 등을 종합적으로 진단하는 값이며, 이를 통해 주거 생활권의 관리방향 수립
- 주거환경지표 항목은 물리적환경지표로 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성의 6개 항목 21개 지표, 사회적환경지표는 청장년인구비율, 고령인구 비율, 미취학인구 비율, 사업체 종사자 비율, 외국인인구 비율, 국민기초생활 보호대상 비율의 6개 지표로 계획

[그림 3-1-14] 주거환경지표 도입 및 분석과정

2. 주거관리지수

- 주민의 추진의지, 사업의 시급성, 주민특성, 지역특성 등을 고려하여 주거환경개선사업의 공공예산지원 우선순위를 판단하기 위해 주거관리지수를 도입
- 주거관리지수 항목은 주민의 추진의지, 사업의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성의 5가지 항목, 5가지 항목을 고려한 12가지 세부평가항목 계획
- 항목 특성과 세부평가항목 수에 따라 배분하며, 주민의 추진의지와 규제강도 부문에 상대적으로 높은 배점을 부여하여 주민이 주도하는 원활한 사업추진 유도

[그림 3-1-15] 주거관리지수

항목	세부평가항목	세부배점기준	배점
주민의 추진의지	주민동의율	50% 이상 : 10점 | 60% 이상 : 15점 | 70% 이상 : 20점	25점
	주민자치조직	주민자치조직이 있을 경우 : 5점	
주거환경개선의 시급성	건축물 노후도	70% 이상 : 2점 | 75% 이상 : 3점 | 80% 이상 : 4점 | 90% 이상 : 5점	20점
	접도율	40% 이하 : 2점 | 35% 이하 : 3점 | 30% 이하 : 4점 | 25% 이하 : 5점	
	과소필지 등	40% 이상 : 2점 | 45% 이상 : 3점 | 50% 이상 : 4점 | 55% 이상 : 5점	
	호수밀도	70호 이상 : 2점 | 75호 이상 : 3점 | 80호 이상 : 4점 | 85호 이상 : 5점	
주민특성	거주형태(세입자비율)	45% 미만 : 2점 | 50% 미만 : 3점 | 55% 미만 : 4점 | 60% 미만 : 5점	15점
	고령인구비율	5% 이상 : 2점 | 10% 이상 : 3점 | 15% 이상 : 4점 | 15% 이상 : 5점	
	기초생활수급자	3.0% 이상 : 2점 | 3.5% 이상 : 3점 | 4.0% 이상 : 4점 | 4.5% 이상 : 5점	
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	해당 시 : 5점	25점
	규제현황	제1종일반주거지역 : 10점 | 최고고도지구 : 10점 | 문화재보호구역 : 10점 | 중점경관관리권역 : 10점 | 2개 이상 중첩 시 : 20점	
지역특성	국가·시지정문화재, 우수건축자산 : 1개 포함시 5점, 최대 15점 | 건축자산진흥구역 : 5점		15점

※ 2018년 고령인구 비율 : 11.7%(총인구 : 3,018,506명, 고령인구 : 354,333명 / 통계청), ※ 2018년 기초생활수급자 : 3.7%(110,257명, 통계청)

3. 주거정비지수

- 재개발사업의 정비구역지정 여부를 판단하기 위하여 물리적 요인뿐만 아니라 사회적 요인, 주민의지 등을 종합적으로 고려한 주거정비지수 도입
- 주거정비지수는 법적요건 충족 시 주민동의율을 고려하여 정비사업의 추진여부 판단
- 법적요건은 노후도 70% 이상을 충족하고 추가적으로 접도율, 과소·부정형·세장형 필지비율·호수밀도 요건을 1개 이상 충족할 경우 정비구역지정 검토 가능
- 정량적지표 적용 및 점수화하여, 기준점수를 충족 할 경우 재개발 정비구역지정 절차 진행

[그림 3-1-15] 주거정비지수 항목 및 배점기준

☑ 주거정비지수 배점은 주민의 사업추진의지를 나타내는 주민동의율에 40점을 배분하고 물리적 요건에 60점 배분
☑ 정비사업 대상지 현황여건에 상대적으로 높은 배점 부여하며, 필수요건에 30점을 배분하고 선택항목에 10점씩 배분

구 분		배점 기준			
주민동의율 (40점)	토지등소유자	-	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		-	15	20	25
	토지면적	1/2 이상 ~ 2/3 미만	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		8	10	12	15
물리적 요건 (60점)	노후도 비율(30점)	70% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상 ~ 85% 미만	85% 이상
		15	20	25	30
	접도율(10점)	35% 초과 ~ 40% 이하	30% 초과 ~ 35% 이하	25% 초과 ~ 30% 이하	25% 이하
		5	6	8	10
	과소, 부정형, 세장형 필지 비율(10점)	40% 이상 ~ 45% 미만	45% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상 ~ 55% 미만	55% 이상
		5	6	8	10
*최저점수 25점	호수밀도(10점)	70 이상 ~ 75 미만	75 이상 ~ 80 미만	80 이상 ~ 85 미만	85 이상
		5	6	8	10
가점		계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지		자연발생적 시가지	
		5		10	
100점 기준					

※ 신규 정비사업 대상지에 정비(예정)구역 해제지역이 포함될 경우에는 해당지역 토지등소유자의 동의율이 3/4 이상일 경우에만 정비구역지정 여부 검토 및 주거정비지수 배점기준 적용

※ 물리적 요건 항목의 합계점수가 25점 이상일 경우 주민동의율, 가점을 고려하여 총 점수가 주거정비지수 기준점수인 60이상일 경우 정비구역지정 절차 이행

주거정비지수 가점

- 자연발생적으로 형성된 시가지는 가점 10점 부여
- 계획적시가지 중 지구단위계획구역 미지정지는 가점 5점 부여
- 가점은 정비구역지정 대상지 중 가점대상 면적이 50% 이상 포함될 경우 적용

시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 적용

- 인천시의 시가지 형성과정 분석을 통하여 자연발생적 시가지, 계획적 시가지, 아파트 조성지 3가지 유형의 시가지로 구분
- 3가지 유형은 도시관리차원에서 지구단위계획구역으로 지정되어 계획적으로 관리하고 있는 지역과 지구단위계획구역 미지정지로 구분됨
- 정비사업 진입을 원활히 하여 주거지 정비를 유도할 수 있도록 가점을 부여하며, 가점은 주거지 정비의 시급성을 고려하여 차등 적용함

[그림 3-1-16] 시가지 유형

☑ 시가지 유형 분석 결과 주거환경은 자연발생적 시가지가 가장 열악하며 계획적 시가지 중 지구단위계획 비관리 지역이 열악한 것으로 분석

시가지 유형	정의	계획적 관리	
자연발생적 시가지	자연발생적으로 형성된 시가지	☑ 지구단위계획 관리지역	☑ 지구단위계획 비관리지역
계획적 시가지	개발사업을 통하여 계획적으로 형성된 시가지	☑ 지구단위계획 관리지역	☑ 지구단위계획 비관리지역
아파트조성지	계획적 시가지 또는 자연발생적 시가지에 조성된 아파트 단지	☑ 지구단위계획 관리지역	☑ 지구단위계획 비관리지역

시가지 유형별 주거지 관리방향

자연발생적 시가지		**주거환경 정비 우선 추진 유도** | 주거환경개선사업, 재개발사업(주거정비지수 가점 10점 부여)
계획적 시가지	지구단위계획 관리지역	**지속적 주거지 관리**
	지구단위계획 비관리지역	**주거환경 정비 우선 추진 유도** | 주거환경개선사업, 재개발사업(주거정비지수 가점 5점 부여)
아파트 조성지	지구단위계획 관리지역	지속적 주거지 관리 및 재건축사업 추진 시 **지구단위계획 내용 고려**
	지구단위계획 비관리지역	아파트 노후연한에 따른 **재건축사업 관리**

제2절 부문별 가이드라인

1 토지이용계획

1. 주요 가이드라인

◦ 장기적이고, 종합적인 주거지 관리방향 제시

[표 3-2-1] 토지이용계획 주요 가이드라인

구 분		계획방향
주거지 특성별 토지이용계획 방향	정비사업 대상지	◦ 대상 : 기존 정비예정구역이거나 정비(예정)구역에서 해제되는 지역, 주민제안에 의해 정비사업 추진이 이루어지는 지역
		◦ 개발방향 : 지역여건을 고려한 적정규모의 정비계획에 따른 토지이용 효율성 제고 ◦ 주거환경개선사업 : 전면철거 방식은 지역여건과 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계를 고려하고 현지개량 방식은 도로, 공원 등 정비기반시설과 공동체활성화를 위한 공동이용시설 확충 ◦ 재개발사업, 재건축사업 : 지역여건과 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계 ◦ 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 계획내용을 전반적으로 고려하여 정비계획 수립
	특성관리 지역	◦ 대상 : 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구, 경관지구, 중점경관관리구역, 문화지구, 문화재보호구역
		◦ 특성관리대상의 보전과 활용을 위한 현지개량방법 주거환경개선사업을 권장하고 전면철거형 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업은 해당 지역의 행위제한 범위내에서 주거지 특성을 고려하여 제한적 허용
	일반주거지	◦ 대상 : 정비사업 대상지, 특성관리지역 이외의 일반 주거지
		◦ 개발방향 : 주거생활권 계획에서 수립한 생활가로와 인접합 주거지에서는 생활가로의 기능을 저해하지 아니하고, 생활가로의 연속성을 해치지 아니하는 방향으로 개별건축 권장
주거지 기능별 토지이용계획 방향	도시기능 혼재 주거지	◦ 산업기능이 혼재된 주거지에서 정비사업을 시행할 경우, 기능 활성화를 위해 지원기능 등 지원시설 확보 및 기능의 연속성을 유지할 수 있도록 계획 권장 ◦ 주거지 내 혼재 기능을 고려하여 특성에 부합하는 기능 도입 유도
	상업기능 인접 주거지내 상업기능 침투 주거지	◦ 상업기능 가로와 인접한 주거지내 과도한 기능 침투로 인한 본래기능 훼손 방지 ◦ 주거지 내 완충공간 확보, 영역성 표현 등을 통해 가로간의 성격 구분, 사업기능의 침투를 적정 수준에서 제어
	준공업지역 등 산업기능 인접 주거지	◦ 준공업지역과 인접한 주거지는 과도한 주·공혼재를 방지하기 위해 완충공간 확보 및 주거공간 성격 명확히 구분하여 발생할 수 있는 위험으로부터 주거지 보호

2 건축물의 밀도계획

1. 주요 가이드라인

- 정비사업 대상지를 포함한 주거지 전반에 대한 체계적인 밀도 관리를 위하여, 정비예정 구역별 밀도관리체계를 주거생활권 계획 단위 용도지역별 밀도관리체계로 전환

[표 3-2-2] 주거지역 및 준공업지역 용적률 체계

구 분	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률(%)	180	210	230	230	230
허용용적률(%)	200	230	250	250	250
상한용적률(%)	200	250	275	300	300
법적상한용적률(%)	200	250	300	500	-

※ 상한용적률 완화 대상 공공시설등 부지 제공 면적 = 정비계획수립 후 도시계획시설 면적 - 정비계획수립 전 도시계획시설 면적

[표 3-2-3] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 준주거지역 용적률 계획 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)	비고
10 미만	400	420	500	
10 이상 ~ 20 미만	380	400	480	
20 이상 ~ 30 미만	370	390	460	
30 이상 ~ 40 미만	350	370	440	
40 이상 ~ 50 미만	340	360	420	
50 이상 ~ 60 미만	320	340	400	
60 이상 ~ 70 미만	300	320	380	
70 이상 ~ 80 미만	260	280	330	
80 이상 ~ 90 미만	240	260	300	

[표 3-2-4] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 일반상업지역 용적률 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)	비고
10 미만	800	820	1,000	
10 이상 ~ 20 미만	760	780	950	
20 이상 ~ 30 미만	720	740	900	
30 이상 ~ 40 미만	680	700	850	
40 이상 ~ 50 미만	640	660	800	
50 이상 ~ 60 미만	600	620	750	
60 이상 ~ 70 미만	560	580	700	
70 이상 ~ 80 미만	410	430	510	
80 이상 ~ 90 미만	350	370	440	

◦ 용적률 완화항목은 실효성이 없는 2020 정비기본계획의 완화항목을 합리적으로 조정하고, 기반시설 확충, 양질의 주태공급, 지역경제 활성화 등을 위한 용적률 완화 계획을 수립

[표 3-2-5] 용적률 완화기준

구분		항목	용적률 완화기준		
허용 용적률	기반시설 확충	기반시설 부지 확보	◦ 완화범위 : [0.5 × (기반시설부지확보 면적 / 공공시설등 제공·확보 후 부지 면적) × 기준용적률] ※ 기반시설부지확보 : 기반시설부지를 확보하여 공공에 매각하는 부지 ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비 기반시설(주차장, 학교, 공공청사, 문화 시설, 사회복지시설 등)		최 대 20% 이내
	자원 절약 · 자연 친화적 주택 건설	녹색 건축물·에너지 효율 등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	10%	
			건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%	
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	6%	
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 우수 등급	3%	

구분		항목	용적률 완화기준		
허용 용적률	자원 절약 · 자연 친화적 주택 건설	제로에너지 건축물	제로에너지건축물 인증 ZEB 1 등급	10%	최대 20% 이내
			제로에너지건축물 인증 ZEB 2 등급	9%	
			제로에너지건축물 인증 ZEB 3 등급	8%	
			제로에너지건축물 인증 ZEB 4 등급	7%	
			제로에너지건축물 인증 ZEB 5 등급	6%	
	주택성능 개선	장수명 주택	장수명 주택 인증 최우스 등급	10%	
			장수명 주택 인증 우수 등급	5%	
		지능형 건축물	지능형건축물 인증 1 등급	10%	
			지능형건축물 인증 2 등급	8%	
			지능형건축물 인증 3 등급	6%	
			지능형건축물 인증 4 등급	4%	
	지역경제 활성화	지역업체 참여 (원도급 및 주계약자 공동도급방식)	지역업체 참여비율 40% 이상	10%	
			지역업체 참여비율 20% 이상~40% 미만	5%	
			지역업체 참여비율 10% 이상~20% 미만	3%	
상한용적률		공공시설등 설치 · 조성 하여 부지제공	◦ 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 • 확보 후 면적) × 기준용적률] ※ 대상시설 : 공공시설등(공공시설, 기반시설, 정비 기반시설) - 도로, 공원, 녹지, 광장, 공공공지, 하천 등 공공시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설		
		공공시설등 부지 제공	◦ 허용용적률 + [1.0 × (공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 • 확보 후 면적) × 기준용적률] ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비 기반시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설		

※ 부지제공 : 무상귀속(기부채납) / 부지확보 : 부지조성 후 공공에 매각

※ 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화 배제

[표 3-2-6] 건폐율 계획 체계

구 분	계획방향
건폐율 계획 기본원칙	◦ 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역은 건폐율 60% 이하로 계획, 제3종일반주거지역은 50% 이하, 준주거지역은 60% 이하로 계획 ◦ 정비계획 수립 시 쾌적한 주거환경 조성 위하여 도시계획위원회 심의 통하여 강화할 수 있음
높이계획 기본원칙	◦ 관련법령 및 관련계획과의 정합성을 유지하여 높이계획 기준 설정 ◦ 최고고도지구, 문화재보호구역, 경관지구, 최고고도지구 등은 관련법상 별도의 높이 기준을 적용함 ◦ 지구단위계획구역 내에서 별도의 높이계획이 수립된 경우 지구단위계획에 따르며, 정비계획 수립 시 높이계획의 조정이 필요한 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 결정하는 것을 원칙으로 함

3 교통계획

1. 주요 가이드라인

◦ 대규모 공동주택단지 조성 정비사업으로 교통혼잡 가중됨에 따라 합리적인 교통계획 수립 및 주거생활권 단위의 제어방안 필요

[표 3-2-7] 교통계획 주요 가이드라인

구 분	계획방향
주변지역 교통체계와 교통량을 고려한 계획	◦ 정비계획 수립 시 진입도로는 주택건설 등에 관한 규정을 준수, 교통영향평가 대상인 경우 관련규정을 준수 ◦ 도로는 주변도로의 도로용량 및 도로폭권, 교통체계, 공동주택 단지 규모와 세대수, 차량출입구 위치를 고려하여 계획 수립
주거생활권 내 여건을 고려한 교통계획	◦ 생활권 위계(대생활권, 자치구 권역생활권, 주거생활권)를 고려한 교통연계체계 구축 유도, 교통환경 개선 및 지역특성을 고려한 계획 수립 ◦ 정비계획 수립 시 정비구역 내 주차수요 고려하여 충분한 주차장 확보
녹색교통계획	◦ 생활가로 변에는 보행자의 편의를 증진시킬 수 있는 소공원, 공공공지, 전면공지 등을 확보하여 안전하고 편리한 도로환경 조성
생활가로계획	◦ 주요 생활가로와의 교통 연계체계 확보 및 생활가로별 특성에 따라 보전·활성화·개선 유도 ◦ 보행생활가로 : 일상생활과 밀접하고 통행목적을 가지는 학교 통학로, 대중교통, 공원 및 공공시설 등 주요시설과 연계되는 가로 중 선정 ◦ 근린생활가로 : 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로, 상업지역의 상업기능 중심도로 등에 선정 ◦ 중심생활가로 : 주거지에서 보행·차량교통을 간선 및 보조간선도로와 연결하여 주거 생활권의 골격을 형성하는 도로로 주거생활권, 행정동 간을 연결하는 등 주요 통행로로 이용되는 가구 내부도로로 선정

[그림 3-2-1] 생활가로계획 예시

4 생활기반시설계획

1. 주요 가이드라인

◦ 주거생활권 특성을 종합적으로 고려하여 공동체 활성화 및 주민의 실질적인 삶의 질 향상을 도모하는 생활기반시설계획이 수립되도록 유도

[표 3-2-8] 생활기반시설계획 주요 가이드라인

구 분	계획방향
도로계획	◦ 기본방향 : 도로계획 시 향수 교통량을 추정하여 계획 수립하며, 주거생활권간 도로의 기능을 고려하여 사업시행 후 주변지역과 연계가 가능하도록 계획 ◦ 계획기준 : 보행자 중심의 동선체계 확보로 쾌적성, 편리성 증진 ◦ 시설계획 : 도로의 설치와 확폭은 정비구역 및 주거생활권의 장래 교통수요 예측, 주변가로망의 교통분석 통하여 적정 폭원과 차로수 산정, 도로폭원계획에는 보도 및 자전거도로 함께 검토
공원 · 녹지계획	◦ 기본방향 : 충분한 공원 확보 유도 및 주민의 이용편의 고려하여 주변지역과의 연계 등 효율적인 공원 · 녹지체계가 형성되도록 계획 ◦ 계획기준 : 공원 · 녹지 확보기준은 관련법령에서 정한 기준 이상으로 설치하며, 정비구역 지정 시 기조성된 공원 · 녹지는 제척함을 원칙으로 하고 지역여건상 부득이하게 포함할 경우에는 법정면적 산정에서 기조성된 면적 제외 ◦ 시설계획 : 정비구역 내 기조성된 공원 · 녹지가 포함된 경우에는 공원의 존치를 원칙으로 하며 주거생활권 내 공원 · 녹지와 연계성 확보
문화 및 복지시설계획	◦ 기본방향 : 주민의 다양한 요구에 부응하는 문화 및 복지시설의 설치 유도 ◦ 계획기준 : 다양한 시설의 필요성이 있을 경우 주거환경지표 결과 부족한 시설을 우선하여 설치하며 주거생활권에서는 시설 이용의 효율성을 고려하여 적정위치 선정 ◦ 시설계획 : 주민공동체 활성화 및 시설간 연계성 강화를 위한 관리 · 지원하며, 일부지역에 시설이 집중하지 아니하도록 적정위치 선정
공급처리 시설계획	◦ 기본방향 : 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 관련기관과 협의를 통한 공급처리시설 확보 ◦ 계획기준 : 하수도는 우 · 오수 분리계획을 수립하고 자연유하가 가능하도록 관망계획 수립 유도, 전기공급 선로는 지중화를 통하여 주거공간의 미관 고려 ◦ 시설계획 : 시설계획 수립 시에는 에너지 절감효과, 빗물 저수조 설치, 홍수 시 방재기능 등을 고려, 사후 관리를 통해 지속가능한 환경관리 및 공급처리 효율성 도모하고 개발밀도를 고려한 공급처리시설계획 수립
학교계획	◦ 기본방향 : 기존 학교시설의 활용성 제고하는 방향으로 학교계획수립 유도 및 OECD 기준의 학생 수 적용 ◦ 계획기준 : 주거생활권 계획과 주변 여건 고려하여 통학권 설정, 주거생활권 단위 기준으로 검토 ◦ 시설계획 : 관할 교육청과 협의 통해 학교시설 효율적 확보 및 정비구역 면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 함

5 환경계획

1. 주요 가이드라인

◦ 도시공원 및 녹지체계의 연계 및 친환경 정비사업 유도로 시민이 중심 되는 자원 순환형 녹색도시 조성

[표 3-2-9] 환경계획 주요 가이드라인

구 분	계획방향
주거지 환경의 질적 개선	◦ 보행약자가 이용하는데 불편이 없는 생활환경 조성 위하여 장애물 없는 생활환경 인증제도 활용 ◦ 편의시설 증대로 쾌적하고 안전한 공간계획 수립 ◦ 주거생활공간의 범죄예방 위해 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관한 계획 수립하여, 삶의 질 향상 도모
녹지 및 조경	◦ 도시생태계의 보존 및 회복 유도, 도시 전체의 광역적 녹지체계와 근린생활권 녹지체계가 서로 연계되도록 녹지·조경 공간 확충
에너지공급, 폐기물처리	◦ 자원낭비 및 폐기물 처리부담 저감하기 위해 정비사업 시행 시 폐기 처리되는 기존 수목 보존하고 활용할 수 있는 방안을 고려하며, 나무은행의 활용을 권장
친환경 정비사업	◦ 정비사업 시행 시 생태면적률 기준 적용하여 토양의 자원순환기능을 유지·개선 ◦ 생태면적률 관련사항은 환경부 적용 지침을 준용하도록 하며, 공간유형에 따라 일반주택은 20% 이상, 공동주택은 30% 이상을 확보

6 특성주거지 관리계획

1. 주요 가이드라인

◦ 특성관리 대상지역의 특성을 고려하여 특성관리 대상지의 보존 및 활용방안이 포함된 정비계획을 수립하여 지역특성이 유지될 수 있도록 유도

[표 3-2-10] 특성주거지 주요 가이드라인

구 분	계획방향
저층주거지의 체계적 관리	◦ 주민의 자발적인 주택 개량 유도, 공동체 활성화, 기반시설의 개선 등 주거환경 개선을 위하여 공공의 지원이 필요한 경우에는 주거관리지수와 연계하여 주거환경개선사업 추지에 공공의 재원이 우선적으로 투입
고도지구 내 주거지 관리	◦ 최고고도지구에서는 최고높이의 범위 내에서 정비사업을 허용하는 것을 원칙으로 하며, 높이 완화가 필요한 경우에는 관련 위원회 심의 시 높이 완화의 범위를 결정
경관지구 내 주거지 관리	◦ 경관지구 중 자연경관지구, 특화경관지구 내 주거지는 자연경관의 보호, 특별한 경관 보호 또는 유지할 수 있도록 주거지의 정비 · 보전 · 관리방향 수립
중점경관관리구역 경관계획을 고려한 주거지 관리	◦ 중점경관관리구역에서 정비사업 추진 시에는 중점경관관리구역별 경관계획 내용 수용하여 정비계획 수립내용에 반영
역사문화자원의 보전 · 관리	◦ 문화지구, 문화재보호구역 등 역사문화자원의 분포 현황을 고려, 주거생활권 계획 수립을 통하여 역사문화자원에 대한 관리방향 제시로 지속가능한 보전 및 활용이 가능하도록 함
기타지역에 대한 관리계획	◦ 개발제한구역에서 해제되어 지구단위계획으로 관리되고 있는 지역은 지구단위계획 수립 내용의 범위 내에서 관리 ◦ 고속도로 및 철도 주변은 소음, 대기질 등의 환경적 요인을 고려하여 주거환경을 보호할 수 있는 방안을 강구하며 정비사업 추진 시에는 녹지 등 완충공간을 확보하여 주거환경 보호

[표 3-2-11] 특성주거지 유형별 현황

특성주거지	결정 · 지정 현황	분포현황
제1종전용주거지역	13개 지역	◦ 남동구 5개 지역, 서구 8개 지역
제2종전용주거지역	1개 지역	◦ 구월 공공주택지구
제1종일반주거지역	-	◦ 중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 분포
고도지구	9개 지구	◦ 최고고도지구
경관지구	9개 지구	◦ 자연경관지구 8개 지구 ◦ 특화경관지구 1개 지구(중구)
중점경관관리구역	4개 구역 (육지부)	◦ 인천항, 문학산, 소래포구, 계양산
문화지구	1개 지구	◦ 중구
문화재보호구역	31개 구역	◦ 중구 1개 구역, 동구 3개 구역, 미추홀구 3개 구역, 연수구 2개 구역, 남동구 8개 구역, 계양구 4개 구역, 서구 10개 구역

7 주거안정계획

1. 주요 가이드라인

◦ 주거지 정비 시 소형주택 공급 확대, 임대주택 공급 등을 통하여 세입자 주거안정계획을 수립하여 사회·경제적 약자계층에 대한 배려 도모

[표 3-2-12] 주거안정계획 주요 가이드라인

구 분	계획방향
임대주택확보 기준	◦ 관련규정에 따른 임대주택 확보 및 재개발사업의 임대주택 확보 권장 ◦ 주거환경개선사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 30퍼센트 이하의 범위에서 정하고, 재개발사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 15퍼센트 이하의 범위에서 결정 ◦ 재개발사업의 경우 임대주택은 건설하는 전체 세대수의 5% 이상이 확보되도록 권장하여 서민주거안정에 기여
주택공급 기준	◦ 주거환경개선사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하고, 재개발사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상, 재건축사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 서민주거안정을 위하여 소형주택 건설 유도

▣ 부 록

▢ 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 관련 서식

재개발 정비구역지정 사전검토 요청 관련 서식

- 재개발 정비구역지정 사전검토 요청서
- 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 동의서
- 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서
- 토지등소유자 명부
- 동의총괄표
- 주거정비지수 물리적요건 배점표
- 토지 및 건축물 조서
- 정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의서

[정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제1호서식]

재개발 정비구역지정 사전검토 요청서

<table>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td rowspan="2">대표자</td><td>성 명</td><td></td><td>생년월일</td><td></td></tr>
<tr><td>주민등록상 주 소</td><td></td><td>전화번호</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">사 전
검 토
요 청
내 역</td><td colspan="2">요청목적</td><td colspan="3">재개발사업 추진을 위한 정비구역 지정요건 사전검토</td></tr>
<tr><td rowspan="4">신청지역</td><td>위치</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>구역면적</td><td colspan="3">(㎡)</td></tr>
<tr><td>토지등소유자 수</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>사전검토 동의자수</td><td>명</td><td>동의율</td><td>%</td></tr>
<tr><td rowspan="7">기 본
요 건
검 토</td><td colspan="2">상위계획</td><td>○○구 ○○주거생활권계획과의 정합성</td><td rowspan="2">검토결과</td><td>예시 : “부적합”, “적합”</td></tr>
<tr><td colspan="2">구역면적</td><td>정비구역면적의 적합성</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">물리적요건</td></tr>
<tr><td>필수</td><td>노후도</td><td>노후도 비율의 적합성</td><td rowspan="4">검토결과</td><td rowspan="4">예시 : “부적합”, “적합”</td></tr>
<tr><td rowspan="3">추가 1개 요건</td><td>접도율</td><td>접도율의 적합성</td></tr>
<tr><td>과소필지등</td><td>과소필지등 비율의 적합성</td></tr>
<tr><td>호수밀도</td><td>호수밀도의 적합성</td></tr>
</table>

「도시 및 주거환경정비법」제4조 제1항에 의한 2030 인천광역시 도시・주거환경정비기본계획에 따라 위와 같이 재개발 정비구역지정 사전검토를 요청합니다.

년 월 일

신청인대표 (서명 또는 인)

○ ○ 구청장 귀하

※ 첨부서류
1. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 동의서(정비사업 실무매뉴얼 별지 제2호서식)
2. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서(정비사업 실무매뉴얼 별지 제3호서식)
3. 토지등소유자 명부(인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 별지 제9호서식)
4. 사전검토 요청 동의총괄표(인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 별지 제7호서식)
5. 주거정비지수 물리적요건 배점표(정비사업 실무매뉴얼 별지 제4호서식)
6. 토지 및 건축물 조서(인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 별지 제4호서식)
   ※ 별지 제4호서식 관련 토지대장, 건축물대장, 토지등기사항전부증명서, 건축물등기사항전부증명서 첨부
7. 구역범위 현황도면(지적도)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제2호서식]

재개발 정비구역지정 사전검토 요청 동의서

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	-
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

※ 소유권 현황

권리 내역	토지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	

년 월 일

동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

※ 주의사항 : 동의를 하는 자는 기재사항이 누락되었거나 사실과 다른 경우 동의를 받는 자에게 동의서를 재작성하도록 하거나 자필로 수정하고 날인하여야 합니다.

2. 동 의 : 아래사항에 대하여 동의함

3. 동의사항

사전검토 예정지역	위치	00동 00번지 일대	구역면적	(㎡)
	토지등소유자수			

위 예정지역에 대하여 재개발 정비구역지정 사전검토 요청에 동의합니다.

○○ 구청장 귀하

첨부 : 신분을 증명하는 문서사본 1부

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제3호서식]

재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서

1. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지

가. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 조서

지 정 구 분	사 업 의 구 분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재개발사업			

나. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 사유

(법령 및 조례에 근거한 지정요건 및 범위 결정 사유 기재)

다. 요청도면

1) 위치도

(정비구역 주변의 지형지물이 표시된 축척 1/50,000 이상의 도면)

2) 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 도면

(정비구역지정을 요청하려는 대상지의 범위와 도시관리계획 사항 및 지적·지형지물이 표시된 축척 1/5,000 이상의 도면<도시계획현황도>에 작성)

2. 재개발 정비구역 지정요건 조서

가. 재개발 정비구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국유지·공유지(관리청별)					비 고
				소 계					
	면적 (㎡)								
	필지수								

<table>
<tr><td rowspan="5">건축물
현 황
(빈집현황)</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수
(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td rowspan="2">호수는
공동주택
이 포함
된 경우
작성</td></tr>
<tr><td>호수
(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td><td>(　)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="4">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>건축물
소유자</td><td>세입자</td><td>계</td><td>건축물
소유자</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

나. 재개발 정비구역지정 요건을 증명하는 내역서

(다음의 내역서 중 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 및 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조제1항 각 호를 적용하는 데에 해당되는 내역을 작성한다)

1) 호수밀도 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">호수밀도
(동/ha)</td><td rowspan="2">구 역
면 적
(㎡)</td><td colspan="4">건축물 호수</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>단독주택</td><td>공동주택</td><td>그 밖의 건축물</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

2) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	4미터 이상 도로에 접한 건축물 총수	비 고

3) 과소필지 등 현황

구 분	구역의 총토지		적합하지 아니한 토지					
			계		건축대지 효용 미달 토지		부정형·세장형 토지	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
합 계								
일반토지								
정비기반 시설토지								

4) 재해(상습침수・재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요 여부

5) 건축물의 노후・불량 등의 현황

구 분		노후・불량 비율 (노후・불량 동수 / 총 동수)	노후・불량 등의 유형			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계					
	철근・철골콘크리트조 또는 강구조 연와 및 석조 목조 (그 밖의 구조 명시)					
존치기간별	합 계					
	20년 미만 20～29년 30～39년 40년 이상 '85. 6. 30. 이전 (주거환경개선사업) 개발제한구역 으로 지정 이전 (주거환경개선사업)					

허가별	합 계					
	유허가 무허가					

다. 현황전경사진

라. 관계도면

지적, 지형지물 등이 표시된 축척 1/5,000 이상의 지형도에 나목의 각 내역서 별 구역지정 요건을 판단할 수 있도록 작성한다.(필요한 경우에 한정한다)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제9호서식]

토 지 등 소 유 자 명 부

(정비사업 명칭 :)

연번	토지등소유자				권 리 내 역								세대주 성 명	동의여부	비고
	성 명	생년 월일	주 소	전화 번호	소재지	토 지			건 축 물			지상권			
						소유 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	공유 여부	동수	허가 유무	공유 여부				

※ 공동주택의 경우 소재지에 호수를 기재

제출서류	1. 토지등소유자별 권리내역 증빙서류(지적공부, 부동산등기부, 건축물대장, 무허가건축물확인원 등) 각 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제7호서식]

(　　) 동의총괄표

1. 동의총괄내역(정비사업 명칭 :　　)

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계							
사유지							
국공유지							
기 타							

나. 토지등소유자

구 분	전 체 토지등 소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
권리유형			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연번	조합원 번 호	동의대상자		권 리 내 역 별 동 의 여 부							비고
				권리의 소재지	토 지				건 축 물		
					지상권 미설정		지상권 설정		동의	미동의	
					토지소유자		토지소유자 및 지상권자				
		성 명	주 소		동의	미동의	동의	미동의			

※ 동의총괄표는 안전진단 요청에 위한 주민동의, 정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의, 신탁업자 사업시행자 지정동의, 정비사업 조합설립추진위원회 구성동의, 정비사업 조합설립 동의 등 제출 시 첨부하고 총괄표 작성은 해당하는 사항만 작성

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[정비사업 실무매뉴얼 - 별지 제4호서식]

주거정비지수 물리적요건 배점표

구분		재개발 정비구역 지정 요건	사전검토 요청 대상지 현황	주거정비지수 물리적요건 점수	비고
필수항목	노후도 비율 (30점)	70% 이상			
선택항목	접도율 (10점)	40% 이하			
	과소필지등 (10점)	40% 이상			
	호수밀도 (10점)	70호 이상			
합계					
※ 주거정비지수 물리적요건 점수의 최저점수는 25점으로 최저점수 이상일 경우 사전검토 요청 가능					

주거정비지수 물리적요건 배점기준

구분		배점기준			
물리적요건 (60점)	노후도 비율 (30점)	70% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상 ~ 85% 미만	85% 이상
		15	20	25	30
	접도율 (10점)	35% 초과 ~ 40% 이하	30% 초과 ~ 35% 이하	25% 초과 ~ 30% 이하	25% 이하
		5	6	8	10
	과소필지등 (과소, 부정형, 세장형 필지) 비율(10점)	40% 이상 ~ 45% 미만	45% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상 ~ 55% 미만	55% 이상
		5	6	8	10
	호수밀도 (10점)	70 이상 ~ 75 미만	75 이상 ~ 80 미만	80 이상 ~ 85 미만	85 이상
		5	6	8	10
물리적요건 최저점수 : 25점					

[별지 제4호서식]

토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적 (㎡)	용도 지역	용도 지구	도시계획 시설	소유주	용도
계								
1								
2								

※ 단독주택 용지 : ㎡, 공동주택 용지 : ㎡

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	세대수	준공 연도	규 모			비 고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
계											
1											
2											
3											

주) 1. 호수 산정은 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따름
2. 비고란에 빈집(공가·폐가) 현황 등 기재

※ 단독주택 수 : 호, 공동주택 수 : 개동, 세대

작성자 : 직 성명 (서명 또는 날인)
확인자 : 직 성명 (서명 또는 날인)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제8호서식]

정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서

<table>
<tr><td rowspan="2">동의자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5">(전화)</td></tr>
<tr><td rowspan="13">소유권
현황
※ 재개
발 사업
인 경우</td><td rowspan="5">토 지</td><td colspan="4">소 재 지(공유여부)</td><td>면 적(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="4">(계 필지)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물</td><td colspan="4">소 재 지(허가유무)</td><td>동 수</td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">( )</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지상권
(건축물
외의 수목
또는
공작물의
소유목적)</td><td colspan="4">설정토지</td><td>지상권의 내용</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">소유권
현황
※ 재건
축 사업
인 경우</td><td>소유권 위치
(주소)</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>등기상
건축물지분
(면적)</td><td colspan="2">㎡</td><td>등기상
대지지분
(면적)</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
</table>

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항에 따른 정비계획(변경)의 입안제안에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

( )구청장 귀하

제출서류	1. 동의자 신분증명서 사본 1부.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]