목차

01 들어가며 2

1_연구 배경과 목적 2

2_연구 범위와 방법 5

02 개발제한구역 정책 변화와 조정과정 10

1_개발제한구역의 지정과 조정 10

2_개발제한구역 정책의 이슈와 갈등 사례 20

3_개발제한구역 관련 주체들의 논의 31

4_소결 및 향후 과제 38

03 수도권 개발제한구역의 시기별 정책 변화 42

1_수도권 개발제한구역 정책의 시기 구분 42

2_제도도입기(1971~1979): 개발제한구역 제도 도입과 엄격한 행위 규제 52

3_행위규제완화기(1980~1997): 개발제한구역 유지, 행위 규제 일부 완화 64

4_조정방향마련기(1998~2002): 우선 해제 및 국책사업 기준 마련 73

5_구역조정기(2003~2012): 집단취락 해제 및 국책사업 추진 82

6_구역관리강화기(2013~): 정부의 추가 해제 요구, 서울시는 유지 입장 94

04 서울시 개발제한구역 해제지역 개발사례 98

1_취락구조개선사업으로 정비된 단독주택지 98

2_공영개발사업에 의해 조성된 신시가지: 은평뉴타운 108

3_지구단위계획에 의한 점진적 변화 지역: 도봉구 무수골 116

4_국책사업 추진 지역: 강남보금자리주택지구 124

서울연구원 The Seoul Institute

05 서울시 개발제한구역 관리방향 132
1_개발제한구역, 도입 취지에 부합하는 관리방향 설정 필요 132
2_서울시 개발제한구역의 추가적인 해제 지양 134
3_개발제한구역의 친환경적 관리·활용 135

참고문헌 137

Abstract 141

서울연구원
The Seoul Institute

표 목차

[표 2-1] 개발제한구역 대상지역과 지정 규모(1971~1977) 12
[표 2-2] 서울대도시권 내 개발제한구역 최초 지정 현황(1971~1976) 15
[표 2-3] 수도권 개발제한구역 지정 및 해제면적(2012) 16
[표 2-4] 서울시 해제가능총량(허용총량)과 해제 현황 17
[표 2-5] 정권 변화에 따른 서울시 개발제한구역 유형별 해제 현황 18
[표 2-6] 환경평가항목 및 참여기관 26
[표 2-7] 중소도시권의 개발제한구역 해제 경과 27
[표 2-8] 개발제한구역제도 개선방안(1999) 28
[표 2-9] 개발제한구역 제도개선 방안에 대한 관련주체와 논리 비교 35
[표 3-1] 개발제한구역 관련 주요 법제도 및 서울시 도시계획 변화 49
[표 3-2] 수도권 및 서울시 개발제한구역 지정(1971~1976) 57
[표 3-3] 서울시 개발제한구역 내 건축물의 이용형태별 분포(1998) 58
[표 3-4] 1980년대 택지개발사업지구 권역별 현황 66
[표 3-5] 수도권 제1기 신도시 개발 개요 67
[표 3-6] 서울시 취락구조개선사업 추진실적 72
[표 3-7] 우선해제지역 통합 해제 대상 기준 78
[표 3-8] 개발제한구역 내 취락지구 지정 현황 80
[표 3-9] 서울시 개발제한구역 지정 현황면적 83
[표 3-10] 집단취락 개발제한구역 해제 종합 84
[표 3-11] 지역현안사업 및 기타(단절토지·경계선 관통대지) 해제 종합 85
[표 3-12] 수도권 제2기 신도시 개발계획 87
[표 3-13] 보금자리주택 유형별 정의 90
[표 3-14] 서울시 보금자리주택지구 유형별 주택공급 계획(안) 91

서울연구원 Seoul Institute

[표 3-15] 국책사업 유형별 개발제한구역 해제 종합 93
[표 4-1] 서울시 개발제한구역 중 취락구조개선사업지구의 해제 당시 현황 100
[표 4-2] 개발제한구역 해제지역 지구단위계획 수립 현황 106
[표 4-3] 아랫반고개마을 지구단위계획 주요 내용 107
[표 4-4] 은평뉴타운의 개발제한구역 해제 당시 주요 현황 110
[표 4-5] 은평뉴타운 사업 추진경과 113
[표 4-6] 도봉1동 개발제한구역 해제 당시 주요 현황 117
[표 4-7] 도봉1동 개발제한구역 해제 당시 용도별 건축물 분포 118
[표 4-8] 무수골 주거환경정비 중 도시경관, 환경보전, 재난방지에 관한 계획 120
[표 4-9] 무수골 지구단위계획 변경 사항 121
[표 4-10] 도봉구 무수골 연도별 주민지원사업 추진 현황 123
[표 4-11] 서울강남 보금자리주택지구 토지이용계획 125
[표 4-12] 서울강남 보금자리주택지구 주택공급계획 127

서울연구원
The Seoul Institute

그림 목차

[그림 1-1] 수도권 개발제한구역 지정 및 해제 현황 4
[그림 1-2] 연구의 공간적 범위 5
[그림 1-3] 연구의 주요 내용과 흐름 7
[그림 2-1] 개발제한구역 최초 지정(1978) 및 조정 이후(2006) 지정현황 비교 13
[그림 2-2] 수도권 개발제한구역 현황도 16
[그림 2-3] 개발제한구역 제도개선 발표에 따른 시민단체의 반발 21
[그림 2-4] 개발제한구역 헌법불합치 판결 23
[그림 3-1] 선행연구의 개발제한구역 정책 시기 구분 종합 43
[그림 3-2] 서울 대도시지역구분도(국토계획학회안) 54
[그림 3-3] 광역 차원의 개발제한구역과 위성도시 63
[그림 3-4] 1980년대 서울시 내 주요 택지개발사업 추진 현황 65
[그림 3-5] 수도권 인구 증감 추이 67
[그림 3-6] 1990년대 개발제한구역 규제 완환 관련 언론보도 69
[그림 3-7] 서울시 취락구조개선사업 대상지 현황 71
[그림 3-8] 서울시 개발제한구역 유형별 해제 현황 74
[그림 3-9] 건설교통부의 개발제한구역 조정 방향(2001.9.) 76
[그림 3-10] 개발제한구역 우선해제지역 선정 과정 77
[그림 3-11] 개발제한구역 우선해제지역 및 취락지구 선정기준 설정 78
[그림 3-12] 수도권 신도시 건설 현황 87
[그림 3-13] 서울시 보금자리주택지구 주택유형별 비율 92
[그림 3-14] 제3기 신도시 발표 및 광역교통망 확충 계획 95
[그림 4-1] 취락구조개선사업 시행 취락 전경 98
[그림 4-2] 우선해제지역 중 취락구조개선사업 대상지 해제 당시 지목 현황 99

서울연구원 The Seoul Institute

[그림 4-3] 우선해제지역 중 취락구조개선사업 대상지 해제 당시 필지 규모 현황 99
[그림 4-4] 청룡마을 주변 상업시설 입지와 주차 문제 101
[그림 4-5] 기존 도시조직 및 경관과의 부조화 개발 사례 102
[그림 4-6] 내곡지구 주변 우선해제지역 현황 104
[그림 4-7] GB해제 집단취락지역 계획 수립 현황 106
[그림 4-8] 강남구 아랫반고개마을 주변 여건 변화 및 용도지역 변경에 따른 개발 현황 107
[그림 4-9] 개발제한구역 해제 경계와 은평뉴타운 입지 현황 109
[그림 4-10] 은평뉴타운의 개발제한구역 해제 당시 지목 분포와 필지 규모 110
[그림 4-11] 은평뉴타운 개발제한구역 해제 당시 용도별 및 건축연도별 분포 111
[그림 4-12] 은평뉴타운의 위치 112
[그림 4-13] 은평뉴타운 토지이용계획도 112
[그림 4-14] 은평뉴타운 내 선형공원 및 생태교량, 실개천 114
[그림 4-15] 은평뉴타운 전경 115
[그림 4-16] 도봉구 무수골 입지 현황 116
[그림 4-17] 도봉구 무수골 지목별 분포 현황도 117
[그림 4-18] 도봉구 무수골 개발제한구역 해제 당시 지목 분포 118
[그림 4-19] 도봉구 무수골 개발제한구역 해제 당시 필지규모 분포 118
[그림 4-20] 도시관리계획 결정도: 제1종지구단위계획구역 지정(2008) 119
[그림 4-21] 최근 도봉구 무수골 내 추진사업 현황 121
[그림 4-22] 무수골 벽화마을 사업(2013) 122
[그림 4-23] 무수골 생태치유공원 힐링정원 조성(2020) 123
[그림 4-24] 서울 강남 공공주택지구 위치도 124
[그림 4-25] 강남보금자리주택지구 일대 개발 전후 비교 125
[그림 4-26] 보금자리주택 강남지구 블록별 위치 및 토지이용계획도 126
[그림 4-27] 강남 보금자리주택지구 내 공공임대 단지와 민간분양 단지 전경(2018) 128
[그림 4-28] 보금자리주택 공급지역과 주변 지역의 ㎡당 매매가 변화 129
[그림 4-29] 보금자리주택 공급에 따른 '로또 분양' 이슈 129
[그림 5-1] 시 경계부 연담화 개발 사례 133

서울연구원 Seoul Institute