

# 목차

<b>01 연구개요</b>	<b>2</b>
1_연구의 배경 및 목적	2
2_“보존 연계형” 정비수법의 개념과 개발 과정	6
<b>02 서울도심 도시정비형 재개발 정책 변화</b>	<b>8</b>
1_정비예정구역 지정 및 정비수법 적용	8
2_토지이용계획 및 주용도	9
3_용적률 체계	10
4_허용용적률 인센티브 요율 기준	11
5_높이계획 변화와 녹지생태도심 정책의 도입 연계	12
<b>03 정비수법별 추진상 문제점과 과제</b>	<b>16</b>
1_일반 정비형 추진실태와 과제	16
2_소단위 정비형 추진실태와 과제	19
3_보전 정비형 추진실태와 과제	21
4_혼합형 추진실태와 과제	24
<b>04 최근 해외 도심복합개발 사례의 계획특성</b>	<b>28</b>
1_배치 측면: 입체적·통합적 배치	28
2_용도구성 측면: 직주연계 복합개발	29
3_공공공간 측면: 오픈스페이스 중심 개발	30
4_지역특성 반영 측면: 보존과 개발의 공존	31

<b>05 ‘보존연계 통합형’ 정비수법 개발 방향</b>	<b>34</b>
1_새로운 정비수법 개발의 전제	34
2_개발방향: 보존·정비 연계 및 기반시설 통합구성 개념 도입	35
3_관리 유형을 고려하여 정비수법 적용 검토	36
<b>06 유형별 ‘보존연계 통합형’ 정비수법 개발</b>	<b>38</b>
1_특성보존지구의 정비수법 개발	38
2_종합관리지구의 정비수법 개발	56
<b>07 “보존연계 통합형 정비수법” 도입방안</b>	<b>76</b>
1_“보존연계 통합형 정비수법” 적용 근거 및 기준 마련	76
2_관리유형별 “보존연계 통합형 정비수법” 적용	79
<b>참고문헌</b>	<b>81</b>



## 표 목차

[표 2-1] 서울도심 도심부 정비사업 허용용적률 인센티브 변화	11
[표 3-1] 일반 정비지구 계획 기준	17
[표 3-2] 소단위 정비지구 및 관리지구 계획 기준	19
[표 3-3] 2016년 기준 보전 정비형지구의 보존대상 건축물 목록	22
[표 6-1] 현행 정비기준 적용시, 개발규모 산정	48
[표 6-2] 정비관련 기준 적용 및 개발규모 산정	66



# 그림 목차

[그림 1-1] 도시정비형 재개발사업의 취지와 목적	2
[그림 1-2] 2023년 기준 서울도심 도시정비형 재개발사업 지정현황	3
[그림 1-3] 기본계획상 도시정비형 재개발의 정비수법	4
[그림 1-4] 최근 도심 정책의 주요 변화	5
[그림 1-5] 혼합형 정비수법의 개선모델로서 “보존 연계형 정비수법”의 개발 과정	6
[그림 2-1] 서울도심 도심부 정비수법 변화	8
[그림 2-2] 서울도심 도심부 토지이용계획과 주용도 변화	9
[그림 2-3] 서울도심 도심부 정비사업 용적률 체계 변화	10
[그림 2-4] 서울도심 도심부 높이계획 변경 및 개방형 녹지 높이 인센티브 도입	12
[그림 2-5] 개방형 녹지 면적에 따른 높이 체계	13
[그림 3-1] 일반 정비형 추진 현황(2023년 기준)	16
[그림 3-2] 일반 정비형 대표 사례 “청진구역” 현황과 정비계획	18
[그림 3-3] 소단위 정비형 추진 현황(2023년 기준)	19
[그림 3-4] 소단위 정비형 대표사례 “관수동” 현황과 정비계획	20
[그림 3-5] 보존형 추진 현황(2023년 기준)	21
[그림 3-6] 보존 정비형 대표사례 “을지로2가 2지구(광통관)” 현황과 정비계획	23
[그림 3-7] 혼합형 지정 현황(2023년 기준)	24
[그림 3-8] 혼합 정비형 대표사례 “공평구역” 현황과 정비계획	25
[그림 4-1] 해외 대도시 도심의 입체적·통합적 개발 사례	28
[그림 4-2] 해외 대도시 도심의 복합화 사례	29
[그림 4-3] 해외 대도시 도심의 오픈스페이스 중심 개발 사례	30
[그림 4-4] 도쿄의 보존형 개발 사례	31
[그림 4-5] 기타 도시의 보존형 개발 사례	32

[그림 5-1] 보존 연계형 통합 정비수법 개발의 전제	34
[그림 5-2] 혼합형 정비수법 발전 모델로서 “보존연계 통합형 정비수법” 개발 개념	35
[그림 5-3] 지역별 공간관리유형(좌)과 정비구역별 정비수법 유형(우)	36
[그림 6-1] 특성관리지구 적용 대상지	38
[그림 6-2] 관철동(좌)과 광장시장(우)의 역사문화자산 및 지역특성자산	39
[그림 6-3] 관철동(좌)과 광장시장(우)의 도시조직 특성과 주요 도로	40
[그림 6-4] 관철동(좌)과 광장시장(우)의 필지 형상과 1층 용도구성	41
[그림 6-5] 관철동(좌)과 광장시장(우)의 노후도와 층수	42
[그림 6-6] 관철동(좌)과 광장시장(우)의 최근 신축 및 개보수 추세	43
[그림 6-7] 관철동(상)과 광장시장(하)의 지구단위계획 지침	44
[그림 6-8] 특성관리지구 보존연계 통합형 정비수법 개발방향	45
[그림 6-9] 특성관리지구 보존 개념도	46
[그림 6-10] 특성관리지구 보존 연계 개발단위 설정	46
[그림 6-11] 특성관리지구 가로·보행·오픈스페이스의 통합적 구성	47
[그림 6-12] 특성관리지구 복합적 용도구성과 지역 활성화시설 확보	47
[그림 6-13] 관철동 가구 현황도	49
[그림 6-14] 관철동 개발구역(안)	49
[그림 6-15] 관철동 현황 배치도	50
[그림 6-16] 관철동 정비구상 배치도	50
[그림 6-17] 관철동 현황 조감도	51
[그림 6-18] 관철동 정비구상 조감도	51
[그림 6-19] 광장시장 가구 현황도	52
[그림 6-20] 광장시장 개발구역(안)	52
[그림 6-21] 광장시장 현황 배치도	53
[그림 6-22] 광장시장 정비구상 배치도	53
[그림 6-23] 광장시장 현황 조감도	54
[그림 6-24] 광장시장 정비구상 조감도	54
[그림 6-25] 종합관리지구의 적용 대상지	56
[그림 6-26] 관수동(좌)과 동대문종합시장(우)의 역사문화자산 및 지역특성자산	57
[그림 6-27] 관수동(좌)과 동대문종합시장(우)의 도시조직 특성과 주요 도로	58

[그림 6-28] 관수동(좌)과 동대문종합시장(우)의 필지 형상과 1층 용도구성	59
[그림 6-29] 관수동(좌)과 동대문종합시장(우)의 노후도와 층수	60
[그림 6-30] 관수동(좌)과 동대문종합시장(우)의 최근 신축 및 개보수 추세	61
[그림 6-31] 관수동(상)과 동대문종합시장(하)의 지구단위계획 지침	62
[그림 6-32] 종합관리지구 보존연계 통합형 정비수법 개발방향	63
[그림 6-33] 종합관리지구 보존 개념도	64
[그림 6-34] 종합관리지구 보존연계 개발단위 설정	64
[그림 6-35] 종합관리지구 가로·보행·오픈스페이스의 통합적 구성	65
[그림 6-36] 종합관리지구 복합적 용도구성과 지역 활성화시설 확보	65
[그림 6-37] 관수동 가구 현황도	67
[그림 6-38] 관수동 개발구역(안)	67
[그림 6-39] 관수동 현황 배치도	68
[그림 6-40] 관수동 정비구상 배치도	68
[그림 6-41] 관수동 현황 조감도	69
[그림 6-42] 관수동 정비구상 조감도	69
[그림 6-43] 동대문시장 가구 현황도	70
[그림 6-44] 동대문시장 개발구역(안)	70
[그림 6-45] 동대문종합시장 현황 배치도	71
[그림 6-46] 동대문종합시장 현황 조감도	71
[그림 6-47] 동대문종합시장 정비구상 배치도	72
[그림 6-48] 동대문종합시장 정비구상 조감도	72
[그림 7-1] 특성관리지구와 종합관리지구의 적용 차별화	80