

///. 계획의 기본방향

- 1. 관련법제 및 정비여건변화**
- 2. 기정 기본계획의 평가**
- 3. 도시정비의 목표 및 기본방향**



계획의 기본방향

1 관련법제 및 정비여건 변화

가. 관련법제의 변화

- 재개발·재건축 등 정비사업은 제도가 지나치게 복잡하고 잦은 분쟁으로 인하여 신속한 사업의 추진이 어렵고, 특히 재개발사업은 낮은 사업성으로 상당수의 사업이 정체 중임
- 이러한 현황을 타개하기 위해 기존의 6개 정비사업 유형을 3가지로 통·폐합하여 복잡한 정비사업유형을 단순화하고 불명확한 규정은 명확하게 전면 개정된 「도시 및 주거환경 정비법」(2018.02.09. 시행)이 발표되었으며, 이를 감안한 정비기본계획의 수립이 필요

나. 정비여건변화

1) 사회적 여건변화

- 가구구조의 변화에 따른 주거형태, 주택면적 등 주거유형의 다양화 필요
- 부동산 경기침체 및 경제 저성장에 따른 새로운 형태의 주택공급 필요

2) 패러다임의 변화

- 사업성 위주의 물리적 주거환경 개선에서 사람과 장소 중심의 사회, 문화, 경제, 환경, 재생으로 변화
- 대규모 재건축/재개발을 지양하고 소규모정비, 점진적 정비, 거주민 중심, 사회적 약자배려 강조

3) 지역의 정체성 및 장소성 유지

- 전면철거방식 보다는 지역의 정체성을 유지할 수 있는 단지형, 중소규모 정비, 환경의 관리와 보전을 중시하는 주거환경 개선 선호

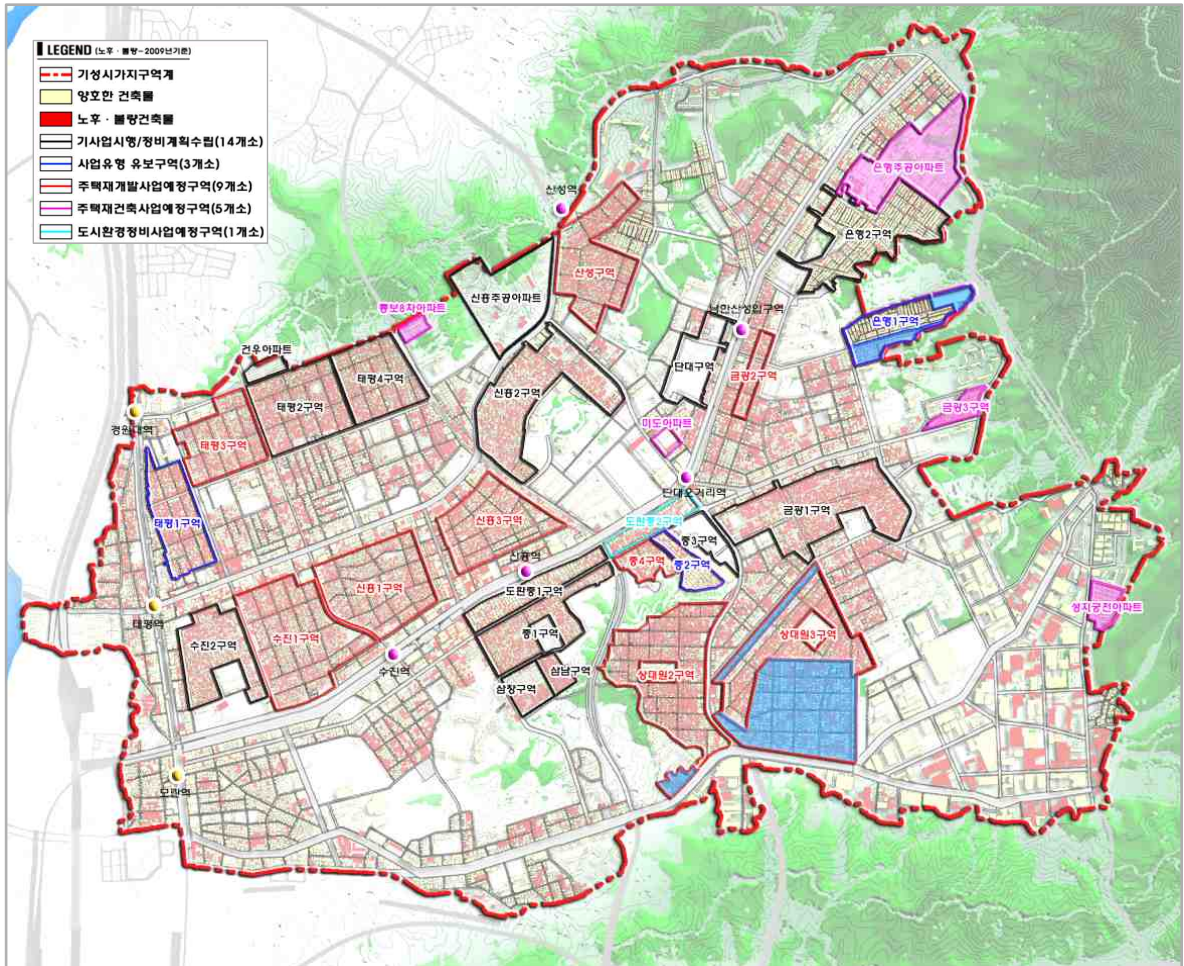
2 기정 기본계획의 평가

가. 2020 성남시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비예정구역 지정 현황

- ‘2020 성남시 도시·주거환경정비기본계획(2012.02)’ 수립시 18개소가 정비예정구역으로 지정됨

번호	정비예정구역	면적(㎡)	위치	사업유형	정비계획 수립시기	비고
합계		2,124,213	18개 구역			
소계		1,911,769	14개 구역			
1	산성구역	158,023	수정구 산성동 1336번지 일원	주택재개발	2011년	2010 정비 기본 계획 반영
	미도아파트	10,913	수정구 단대동 182번지	주택재건축		
	상대원2구역(확장)	253,557	중원구 상대원동 3910번지 일원	주택재개발		
	상대원3구역(확장)	427,629	중원구 상대원동 2780번지 일원	주택재개발		
	도환중2구역	39,563	중원구 중앙동 196번지 일원	도시환경정비		
2	태평1구역	112,560	수정구 태평동 5864번지 일원	사업유형유보	2013년	
	태평3구역	120,698	수정구 태평동 4580번지 일원	주택재개발		
3	수진1구역	242,481	수정구 수진동 963번지 일원	주택재개발	2015년	
	신흥1구역	193,975	수정구 신흥동 4900번지 일원	주택재개발		
	중4구역	35,766	중원구 중앙동 2191번지 일원	주택재개발		
	중2구역	35,752	중원구 중앙동 1964번지 일원	사업유형유보		
4	신흥3구역	152,263	수정구 신흥동 2890번지 일원	주택재개발	2017년	
	금광2구역	29,745	중원구 금광동 4110번지 일원	주택재개발		
	은행1구역(확장)	98,844	중원구 은행동 2192번지 일원	사업유형유보		
소계		212,444	4개 구역			
1	통보8차아파트(신규)	10,000	수정구 신흥동 89-1번지 일원	주택재건축	2011년	2020 정비 기본 계획 신규 지정
	금광3구역(신규)	20,369	중원구 금광동 2640번지 일원	주택재건축		
2	은행주공아파트(신규)	155,226	중원구 은행동 550번지 일원	주택재건축	2015년	
	성지·궁전아파트(신규)	26,849	중원구 상대원동 195-5번지 일원	주택재건축		

▣ 2020 정비예정구역 총괄도



2) 정비사업별 추진현황

- 2018년 9월 정비예정구역 18개소 중 정비사업이 추진되고 있는 구역은 7개소이며, 사업이 정체되어있는 구역이 11개소 임

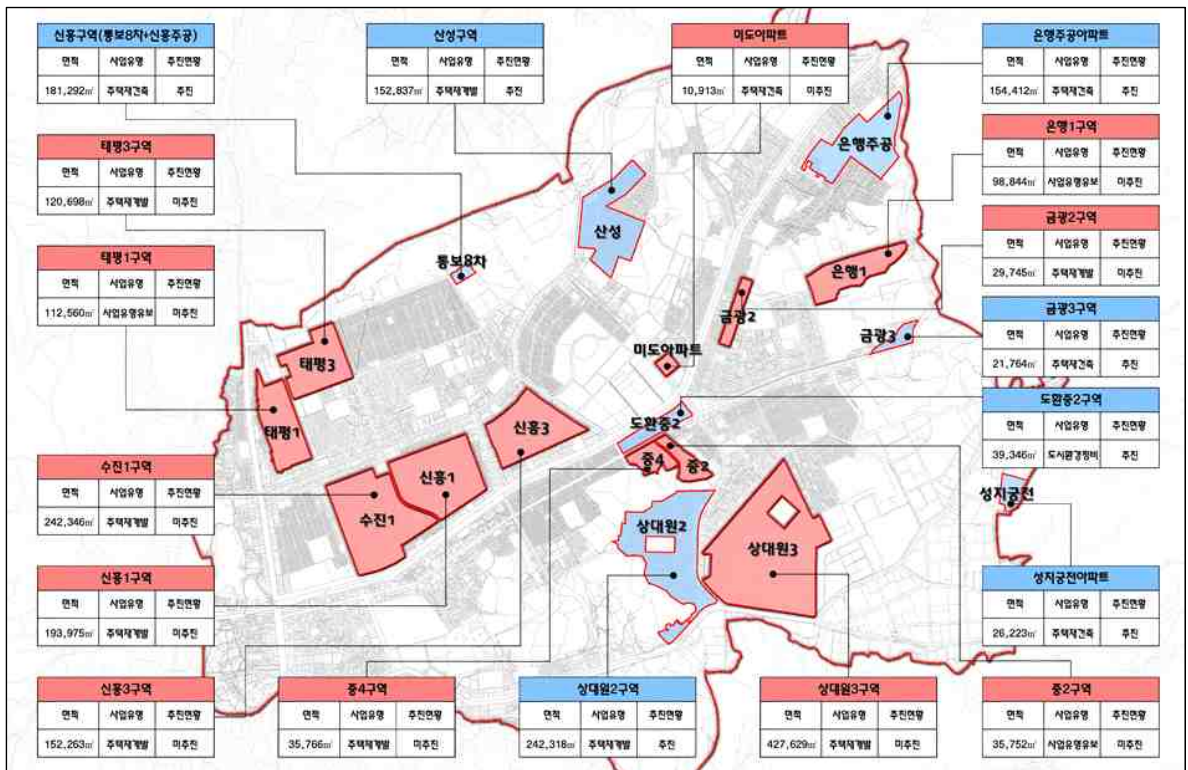
▣ 정비사업 추진현황 총괄표

구 분	합 계	추진구역							
		구역지정	추진위 승인	조합 설립인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	미추진
합 계	18	-	3	2	-	1	1	-	11
재개발	9	-	-	2	-	-	-	-	7
재건축	5	-	2	-	-	1	1	-	1
도시환경정비	1	-	1	-	-	-	-	-	-
사업유형유보	3	-	-	-	-	-	-	-	3

▣ 정비사업 세부 추진현황(2018. 09)

연번	추진현황		구역명	면적(m ²)	사업방식
총 18개소				2,277,804.1	
1	추진위 승인	추진위 승인 (2017.11.01.)	은행주공	154,411.7	주택재건축
2		추진위 승인 (2017.01.26.)	성지궁전	26,849	
3		추진위 승인 (2016.06.29.)	도환중2	39,346.4	
4	조합설립인가	조합설립인가 (2016.05.17.)	산성	152,797.1	주택재개발
5		조합설립인가 (2015.04.20.)	상대원2	242,112.7	
6	관리처분 계획인가	관리처분계획인가 (2016.12.29.)	금광3	20,369	주택재건축
7	착공	착공 (2017.08.18.)	신흥 (통보8차+신흥주공)	181,292.2	주택재건축
8	미추진	미추진	태평3	120,698	주택재개발
9		미추진	수진1	242,481	
10		미추진	상대원3	427,629	
11		미추진	신흥1	193,975	
12		미추진	신흥3	152,263	
13		미추진	중4	35,766	
14		미추진	금광2	29,745	
15		미추진	미도아파트	10,913	주택재건축
16		미추진	은행1	98,844	사업유형유보
17		미추진	태평1	112,560	
18		미추진	중2	35,752	

▣ 정비예정구역 사업추진 현황도



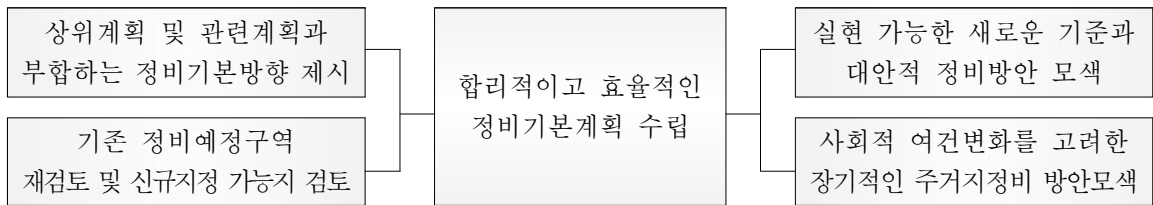
나. 주요 문제점 및 개선방안

구분	2020 정비기본계획 운영 상 문제점	2030 정비기본계획 개선방안
정비예정 구역 선정	<ul style="list-style-type: none"> 부동산시장 변화, 사업성 등 복합적인 문제로 인한 장기 미추진 정비예정구역의 대량 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 신규 정비예정구역은 지양하고 장기 미추진 정비예정구역에 대한 해제 및 관리방안 검토
세입자 주거안정 대책	<ul style="list-style-type: none"> 소득계층별·주거유형별 주택수요 반영에 따른 임대주택의 다양화를 제시하고 있으나, 공공실버 주택, 행복주택 등 사회적 약자를 위한 주택유형의 제시 부족 세입자 주거안정을 위한 임대주택 수요 검토 등 미비 	<ul style="list-style-type: none"> 공공실버주택, 행복주택 등 사회적 약자를 위한 주택유형의 제시를 통한 세입자 주거안정 대책 방안 마련 순환정비방식 도입 등을 고려한 세입자 주거안정대책 수립
정비사업 방식/유형	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 개정(2018.2.9.)에 따른 정비사업방식 / 유형 미검토 	<ul style="list-style-type: none"> 개정된 관련법령에 따른 정비사업의 유형 재검토
용적률 계획	<ul style="list-style-type: none"> 1인 가구 증가 등 사회·경제여건 변화 및 구역별 특성에 맞는 용적률 계획 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 결합개발제도, 우수디자인건축물 등 기정계획에서 제시하였던 지나치게 많은 인센티브 항목을 현실화하고, 지역별 특화방안을 고려하여 현실적인 용적률 계획 수립
주거지 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> 주거정비 패러다임, 다양한 주거형태의 변화 등 정비여건 변화 대응 미흡 기 수립된 성남시 도시재생전략 및 활성화계획과 연계 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 주거정비와 관련한 패러다임 변화를 고려하여 소규모주택정비사업, 도시재생전략 및 활성화계획을 고려한 주거지관리계획 수립
광역적 재정비 방향	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역에 대한 개발 이후의 세대규모와 인구유입 등의 총량에 대한 검토부족 정비예정구역에 대한 구체적인 광역적 재정비 계획 수립 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역별 총량검토를 통하여 인접 정비예정구역의 공동이용시설, 공공편익시설 등이 구역별로 적절히 분담·배치될 수 있도록 합리적인 계획 수립
단계별 추진계획	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 시행시 필요한 순환용주택 총량 등 검토 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 현황, 도시기능개선, 순환용주택 공급계획 등을 고려하여 단계별 추진계획 수립
도시기능 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 도시기능 활성화를 위한 구체적인 추진계획 미비 	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역별 특화를 통한 도시기능 활성화 방안 검토 도시재생전략계획 등과 연계 검토

3 도시정비의 목표 및 기본방향

가. 도시정비의 목표

- 상위계획 및 관련계획과 부합하는 도시환경정비의 기본방향 제시
- 사회적 여건 변화를 고려한 장기적인 주거지 정비방안 모색
- 합리적인 기준의 기존 정비예정구역 재검토 및 주민민원 최소화
- 실현 가능한 새로운 기준과 대안적 정비방안 등 모색
- 기존 도시 및 주거환경정비기본계획의 문제점 분석을 통한 합리적인 계획 작성



나. 기본방향

1) 사회적 여건변화를 고려한 정비계획 검토

- 변화하는 패러다임을 고려하여 정비예정구역의 신규지정은 가급적 지양, 면밀한 검토 통한 실현 가능한 최소한의 정비예정구역을 지정하여 사업지연 등 부작용 미연에 방지
- 전면 철거형 정비사업 지양, 지역 커뮤니티를 고려한 계획으로 원주민 재정착률 상승 유도

2) 미추진 정비사업의 합리적인 관리방안 마련

- 기존의 정비예정구역 중 사업추진이 미진하여 관련법상 해제기준연도에 도달한 정비예정구역의 합리적인 관리방안 도출을 통한 주민불편 최소화 및 주민 또는 지역공동체 형성을 통한 주민들의 자발적인 정비사업 추진 유도
- 사업성 중심의 정비사업을 탈피한 정비사업의 공공성 확보로 지역상생을 통한 쾌적한 주거환경 조성 및 원활한 사업추진 유도

3) 합리적인 관리체계 확립

- 상위 및 관련계획과의 정합성 유지
- 전면 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 기존 정비사업유형의 재검토
- 단계별 정비계획의 재검토를 통한 개별 정비사업의 소규모·산발적 난개발 방지
- 주민의견 수렴을 통한 합리적 계획 수립으로 주민민원 최소화 및 주민편의 증진

4) 시민이 행복하고 만족하는 시가지 조성

- 주민참여를 통한 시민과 공공의 소통과 화합 유도
- 노후 불량한 원도심 및 기능이 쇠퇴한 도심의 체계적 정비로 과밀해소 및 기반시설 확충, 도시기능의 활성화를 도모하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경 조성
- 지속가능한 발전 및 효율적이고 합리적인 시가지 관리를 위하여 필요한 최소한의 가이드라인을 제시하여 체계적인 시가지 조성 유도
- 시민의 삶의 질 개선을 위한 스마트도시 기반시설 설치
- 방법·방재, 교통, 복지, 환경 등 스마트도시 서비스 구현



사회적 여건변화 고려한 정비사업검토	미추진 정비사업 관리방안	합리적인 관리체계 확립	시민이 행복하고 만족하는 시가지조성
<ul style="list-style-type: none"> • 변화하는 패러다임을 고려하여 정비예정구역 존치 및 신규지정 검토 • 미추진 정비예정구역 최소화를 위한 기정 기준 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 일몰제 적용 대상 정비예정 구역의 합리적인 추진방안 제시 통한 주민불편 최소화 • 주민설명회 등의 정보제공을 통한 자발적 정비사업 추진 유도 • 사업성 중심의 정비사업 탈피, 지역 현안을 고려한 합리적 주거환경 조성 유도 	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 및 관련계획과 정합성 유지 • 개정된 도시정비법에 따른 정비사업유형 등 재검토 • 단계별 추진계획 재검토를 통한 난개발 방지 • 주민의견수렴을 통한 합리적 계획수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민참여를 통한 시민과 공공의 소통과 화합유도 • 원도심의 체계적 정비로 과밀해소 및 기반시설 확충 등 쾌적한 도시환경 조성 • 지속 가능한 발전 및 효율적, 합리적 시가지 관리를 위한 가이드라인 제시 • 시민의 삶의 질 개선을 위한 스마트도시 기반시설 설치 • 방법·방재, 교통, 복지, 환경 등 스마트도시 서비스 구현

