

국토교통부훈령 제 1583호

도시·주거환경 정비계획 수립 지침 일부개정고시

「도시·주거환경 정비계획 수립 지침」(국토교통부훈령 제977호, 2018.2.9.) 중 일부를 다음과 같이 개정 고시합니다.

2023. 1. 5.

국 토 교 통 부 장 관

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

도시·주거환경 정비계획 수립 지침

제1장 총칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제4항에 따라 도시·주거환경 정비계획의 수립에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2절 정비계획의 의의

1-2-1. 도시·주거환경 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제8조 및 제9조에 따라 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 별표 1의 요건에 해당하는 구역(이하 “정비구역”이라 한다)을 계획적이고 체계적으로 정비하기 위하여 수립하는 것으로 노후·불량한 지역의 주거환경개선과 기반시설 확충 등 도시기능의 회복을 통해 주민의 삶의 질을 높이고자 하는데 그 의의가 있다.

1-2-2. 정비계획은 도시기능의 회복과 정비, 보존을 위한 실행계획 지침을 정하는 공공계획으로서 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성으로 건전한 도시기능의 확충·보완 및 도시관리의 효율성을 제고하기 위한 계획이다.

1-2-3. 정비계획은 토지·건축물, 기반시설 등 물리적 현황 및 사회·경제·문화 등 비물리적 현황을 분석하여 장래의 개발수요에 효과적으로 대응하고 정비사업이 합리성과 효율성에 기반하여 구체적으로 집행될 수 있도록 물적으로 표현하는 계획이다.

제3절 정비계획의 지위와 성격

1-3-1. 정비계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획(이하 “도시·군기본계획”이라 한다) 및 도시·주거환경정비 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다) 등 상위계획의 범위 안에서 해당 구역과 주변지역이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계를 확립하고, 정비구역의 토지이용 및 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 사항을 구체화하는 법정계획이다.

1-3-2. 정비계획은 미래지향적이고 친환경적으로 수립하여 도시의 지속가능한 발전에 기여할 수 있도록 하기 위한 실천계획이다.

1-3-3. 정비계획 및 정비구역은 법 제17조제1항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다)에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 갖는다.

제2장 정비계획수립 일반원칙

제1절 기본원칙

2-1-1. 정비계획은 도시·군기본계획과 기본계획의 범위 안에서 수립되어야 하고, 국토계획법 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 “도시·군관리계획”이라 한다)과 서로 연계되도록 수립되어야 한다.

2-1-2. 정비계획은 정비사업을 시행하기 위한 법정계획으로 정비사업 유형별 목적을 분명히 하여야 하며 종합적으로 수립되어야 한다.

2-1-3. 정비계획은 장래 토지이용에 관한 계획 위주로 수립되어야 하며 법 제9조제1항제11호에 따라 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(지구단위계획)을 포함할 경우에는 제5호 중 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획, 제6호 중 경관계획과 제8호에 관한 사항은 포함되지 않아야 한다.

2-1-4. 정비계획은 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역 현황을 조사하고 도시의 용량을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 하는 등 환경친화적으로 수립되어야 한다.

2-1-5. 정비계획은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 수립하며 계획수립 시 주민설명회·주민공람을 통해 다양한 형태의 주민참여 및 관계기관 협의를 실시하여야 한다.

2-1-6. 시장·군수등은 정비기반시설 및 국·공유지의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리

해당 관리청과 사전 협의하고 그 결과에 따라 해당 정비기반시설 및 국·공유지를 정비구역에 포함하여야 할 지 여부를 결정하여야 하며, 사업시행계획인가 시점에서 관리청과 협의하여 사업의 지연 등 사업추진에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.

제2절 정비계획 수립내용

2-2-1. 정비계획은 정비계획서, 관련도면 및 부속서류 등으로 구성한다.

2-2-2. 정비계획서는 법 제9조제1항 각 호의 사항을 바탕으로 다음과 같이 작성한다. 다만, 규정된 내용에 대하여 해당사항이 없을 경우에는 해당 없다는 내용을 표기하여야 한다.

(1) 계획의 개요

계획의 배경 및 목적, 계획의 범위, 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

(2) 현황 분석

주변지역현황, 정비사업 구역 현황, 상위 및 관련계획 검토, 관련법규 검토, 잠재력 및 개발전망 분석, 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 정비기반시설 설치현황, 정비구역 및 주변지역의 교통상황, 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견

(3) 계획의 기본구상

기본방향, 주요 계획지표(인구지표 등) 설정, 개발 기본구상

(4) 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

- 정비사업의 명칭, 정비구역 위치 및 면적, 정비사업의 사업시행 예정자(주거환경개선사업에 한한다) 및 시행방법, 정비사업시행 예정시기

다. 토지이용에 관한 계획

라. 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다) 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

마. 공동이용시설 설치계획

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

사. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

아. 건축물에 관한 계획

- 주택의 규모 및 건설비율
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 건축선에 관한 계획
- 자. 교통 및 동선처리계획
- 차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과 포함

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

타. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합
에 관한 계획

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

하. 세입자 주거대책

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

너. 영 제8조제3항제11호에 따른 시·도 조례로 정하는 사항

(5) 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우에 한한다)

가. 소요 사업비 추정

나. 재원조달계획

다. 단계별 집행계획

2-2-3. 정비계획의 관련도면에는 다음 도면을 첨부하여야 한다.

(1) 정비구역 위치도(주변지역을 파악할 수 있는 축척)

(2) 정비구역내 토지이용현황도(축척 임의)

(3) 토지 현황도(축척 임의) : 지목별, 소유별, 규모별

(4) 건축물 현황도(축척 임의)

- 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 집도유무

(5) 현황종합분석도(축척 임의)

(6) 도시·군관리계획 현황도(축척 임의)

(7) 정비계획 기본구상도(축척 임의) : 교통 및 동선처리계획
포함

(8) 정비계획 결정(변경)도(축척 1/5,000 이상의 지형도)

가. 정비구역의 범위

나. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의
변경에 관한 결정·변경 사항

다. 정비기반시설 및 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

바. 건축물의 건축선에 관한 계획

2-2-4. 정비계획 부속서류는 2-2-2 및 2-2-3에 따른 정비계획서
및 관련도면에 수록되지 아니한 기타 도면과 정비계획의 내용에
대한 근거나 이를 설명하는 자료 및 기초조사 결과를 포함한다.

제3장 기초조사의 내용과 방법

제1절 기본원칙

3-1-1. 기초조사는 정비계획 수립에 기본이 되는 자료로써
조사내용의 충실도에 따라 정비계획 수립에 많은 영향을 줄 수 있으므로
상세하고 정확하게 조사하여야 한다.

3-1-2. 기초조사는 조사를 시작하는 시점을 기준년도로 하여
조사하되 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 가장
최근의 공식적인 자료를 활용한다.

3-1-3. 모든 기초조사 자료는 자료의 출처 및 연도를 명기한다.

제2절 조사내용

3-2-1. 기초조사는 법, 영 또는 조례에서 규정하고 있는 정비사업 유형별 구역지정 요건에 해당하는 항목을 조사하여야 한다.

3-2-2. 기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」 별표를 참고하여 영 제7조제2항에 따라 다음의 내용을 조사하여야 하며 정비계획의 수립 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 한다.

- (1) 주민(세입자를 포함한다) 또는 산업(행정구역내 업종 일체를 말한다)의 현황
- (2) 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
- (3) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
- (4) 정비구역 및 주변지역의 교통상황
- (5) 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
- (6) 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
- (7) 그 밖에 시·도지사가 정하는 사항

제3절 방법 및 관리

3-3-1. 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료의 수집, 현장답사 등의 방법을 활용하되 문헌이나 각종 통계자료를 조사한 후 현장답사 등을 통하여 현지 확인 및 검증함으로써 신뢰도를 높이도록 한다.

3-3-2. 기본계획이 수립되어 정비예정구역이 지정되어 있는

지역에 대하여 정비계획을 수립하고자 하는 경우에는 기본계획의 기초조사를 정비계획의 기초조사 자료로 활용할 수 있다.

3-3-3. 기초조사 결과는 과거부터 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 종합적으로 분석하여 책자 또는 전자문서(CD 등)의 형태로 보관·관리하도록 한다.

3-3-4. 기초조사 결과를 이용하고자 하는 자에게는 정보공개와 관련된 법령에 저촉되지 않는 범위 내에서 이를 제공할 수 있다.

제4장 부문별 수립기준

제1절 기본원칙

4-1-1. 기초조사에 따른 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 정비계획을 수립하되 정비사업 시행기간에 유념하여 작성한다.

4-1-2. 각 부문별 계획은 정비사업의 목표, 기본방향, 부문별 계획간 위계 및 연관성을 가지면서, 상호 환류속에서 유기적으로 연관되게 작성되어야 한다.

4-1-3. 정비사업의 명칭, 정비구역 위치·면적, 사업시행 예정자(주거환경개선사업에 한한다), 시행방법 및 정비사업시행 예정시기 및 사업기간을 제시하여 주민들의 이해를 돕고 경제활동에 지장이 없도록 한다.

제2절 계획의 수립방향

4-2-1. 도시공간구조 개편 및 토지이용의 효율성 제고 등 부문별 정비계획 수립을 위한 기본방향을 제시한다.

제3절 정비사업의 시행에 관한 계획

4-3-1. 정비사업의 명칭 등

- (1) 정비사업의 명칭은 해당 정비구역이 위치한 시·군·구 단위 이하의 행정구역명을 중심으로 해당 정비구역의 특성, 현재의 단지명 등을 고려하여 다른 정비구역과 구별이 될 수 있도록 정하여야 한다.
- (2) 정비사업의 명칭에는 사업유형을 알 수 있도록 주거환경 개선사업, 재개발사업 및 재건축사업을 함께 표기하여야 한다.
- (3) 정비구역의 위치는 구역을 대표할 수 있는 소재지를 기재 하되 시·도, 시·군·구, 읍·면·동, 리 및 대표번지를 기재한다.
- (4) 정비구역의 면적은 제곱미터로 표시한다.

4-3-2. 사업시행 예정자

- (1) 주거환경개선사업의 경우 시장·군수·구청장 또는 한국토지주택공사, 지방공사를 구분해서 명기한다.

4-3-3. 사업시행방법

- (1) 주거환경개선사업은 법 제23조제1항 각 호의 방법으로 구

분하여 표기한다.

- (2) 재개발사업 및 재건축사업은 각각 법 제23조제2항 및 제3항에서 정하는 방법으로 표기한다.

4-3-4. 정비사업시행 예정시기

- (1) 정비사업시행 예정시기는 사업시행계획인가 고시일 시점을 의미하며 다음과 같이 표기한다. (예 : 구역지정 고시가 있는 날로부터 5년 이내)

제4절 토지이용에 관한 계획

4-4-1. 정비계획은 장래 토지이용계획을 고려한 용도지역·용도지구 계획을 포함하여 수립한다.

4-4-2. 토지이용계획은 토지이용의 효율성을 증대하고 도시별·지역별 특성 그리고 현재의 토지이용 상황, 기반시설의 용량과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 고려하여 계획하여야 하며 주변 및 연접한 지역의 개발계획이 있을 경우에는 반드시 연계할 수 있도록 계획한다.

4-4-3. 정비구역 내 문화재 등 역사적 유물 또는 주요 시설물로 보존가치가 큰 지역이 있을 경우 우선적으로 보존되도록 하고, 문화적·전통적 가치가 높은 한옥 등과 생태적 가치가 높은 지역에 대하여는 보존 또는 활용될 수 있도록 계획한다.

제5절 도시·군계획시설, 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

4-5-1. 정비기반시설이란 법 제2조4호 및 영 제3조에 따른 시설을 말하며, 공동이용시설이란 법 제2조제5호 및 영 제4조에 따른 시설을 말한다.

4-5-2. 각 시설의 설치계획 작성기준은 다음과 같다.

- (1) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획은 도시·군관리계획으로 결정하기 위한 도시·군계획시설 결정(변경)조서 및 시설별 설치계획을 작성한다.
- (2) 정비기반시설의 설치계획은 전체적인 정비기반시설 종류에 대한 현황을 총괄로 작성하고 상·하수도, 전력·통신·가스 등의 공급처리시설계획 위주로 작성한다.
- (3) 공동이용시설 설치계획은 「주택법」 및 「건축법」에서 정한 시설별 건축물의 설치면적 기준(상·하한치)을 제시한다.

제6절 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

4-6-1. 정비구역 내 해당 건축물의 철거·개량·보존 또는 존치 여부를 정비계획에 명시하고 향후 사업시행계획서 작성 시 정비 또는 개량하여야 할 범위와 방향을 제시한다

4-6-2. 정비구역 및 인근의 한옥 등 역사적 유물과 전통적 건축물에 대해서는 보존 및 정비사업과 관련한 문화재보호법 등

관련법에 적합하게 계획하여야 한다.

제7절 지구단위계획의 내용에 관한 계획

4-7-1. 법 제9조제1항제11호에 따라 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(지구단위계획)을 포함하여 정비계획을 수립할 경우 작성방법은 2-1-3에 따른다.

제8절 건축물에 관한 계획

4-8-1. 주택의 규모 및 건설비용

(1) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용은 영 제9조에서 정하는 정비사업 유형별 범위와 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따라 계획한다.

4-8-2. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도

가. 시장 · 군수등은 해당 정비구역 내 건축물의 허용용도를 구체적으로 제시하여 사업시행자가 건축물의 주용도를 선택할 수 있도록 한다.

나. 정비구역의 용도지역 · 지구 등의 특성을 고려하여 적절한 용도를 지정할 수 있으며, 법상 허용되는 용도라 하더라도 입지특성상 계획 목표에 맞지 않는 경우에는 용도를 제한할 수 있다.

(2) 건축물의 건폐율, 용적률 및 높이

가. 시장·군수등은 용도지역, 용도지구 등과 해당 정비사업의 유형에 따라 허용할 수 있는 최대치의 건폐율과 용적률의 상한을 제시하여 사업시행자가 허용범위 내에서 건축계획을 수립할 수 있도록 한다. 이 때 정비기반시설의 설치 등으로 국토계획법 제52조제1항 및 제3항에 따른 건폐율 및 용적률의 완화가 가능한 경우 이를 고려하여야 한다.

나. 법 제54조에 따라 소형주택 건설비율을 확정하기 위하여 법적상한용적률을 정하여야 한다.

다. 시장·군수등은 법 제18조제1항에 따라 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하는 경우 각각의 구역단위로 계획을 수립할 수 있으며 그 계획에 따라 허용 건폐율 및 용적률을 따로 정할 수 있다.

라. 시장·군수등은 관계법령에 따른 높이의 제한을 제시하여 사업시행자가 허용범위 내에서 건축계획을 수립할 수 있도록 한다.

4-8-3. 건축선에 관한 계획

(1) 시장·군수등은 관계법령에 따라 허용되는 건축선 등을 제시하여 사업시행자가 허용범위 안에서 건축계획을 수립할 수 있도록 한다.

제9절 교통 및 동선처리계획

4-9-1. 정비구역의 교통처리계획은 도시·군기본계획 및 기본계획

등의 상위계획, 도시·군관리계획, 광역교통계획 등의 교통체계 개선과 관련한 계획을 종합적으로 고려하여야 한다.

4-9-2. 정비구역의 도로망계획은 정비사업 시행에 따라 증가되는 교통량과 향후 토지이용변화를 수용하고, 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변 간선교통체계와 연계될 수 있도록 수립하여야 한다.

4-9-3. 정비구역을 포함한 인접지역에 대하여는 교통현황을 분석하고 교통상황이 취약한 경우에는 향후 개선방안을 제시한다.

4-9-4. 이동과 휴식, 놀이 등의 보행환경을 체계화하고 보행자안전과 쾌적한 이용을 도모할 수 있는 동선체계가 구축되도록 계획한다.

4-9-5. 공동주차장 설치의 활성화가 필요한 경우 인근 주차장 부지나 공원의 지하주차장 부지 등을 검토하여 사업화방안을 제안할 수 있다.

제10절 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

4-10-1. 환경보전계획

(1) 정비구역에 대한 환경보전계획을 수립함으로써 자원 절약적인 에너지 및 폐기물 처리계획 등이 구축될 수 있도록 한다.

(2) 정비구역의 사업시행으로 인해 환경에 미치는 영향을 예측하여 자연환경과 생활환경으로 구분하여 검토하고 이에

대한 대책을 수립한다.

4-10-2. 재난방지계획

- (1) 수해·지진 등 기존에 발생한 재해의 재난유형 등을 조사하여 방재대책을 수립하기 위한 기초자료로 활용하고, 이를 토대로 수해·지진 등 위기상황에 대처하기 위한 재난방지계획을 수립한다.
- (2) 저지대는 가급적 자연배수가 되도록 계획하고, 불가피한 경우에는 공원·녹지 지하에 우수지를 확보하고 우수지의 기능이 최대한 발휘되도록 계획하여야 한다.

제11절 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

4-11-1. 관할 교육청과 협의하여 건전한 교육목적을 달성할 수 있도록 학교시설 설치 및 교육환경 보호 등과 관련한 계획을 수립한다.

4-11-2. 정비구역 주변에 교육시설이 인접하여 설치되어 있는 경우(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다) 정비사업 시행으로 인한 일조장애, 통학로 단절 등에 대한 대책을 수립하여 교육환경이 보호되도록 하여야 한다.

제12절 정비구역의 분할 또는 결합 시행계획

4-12-1. 시장·군수등은 법 제18조에 따라 다음 각 호의 경우에는 정비구역을 2개 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어진 2 이상의 구역

또는 정비구역을 법 제8조제1항에 따라 하나의 정비구역으로 통합하여 지정할 수 있으며, 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우에는 법 제8조제1항에 따라 정비구역을 변경지정하여야 한다.

- (1) 정비구역의 면적이 대규모 이거나 효율적인 추진을 위해 단계적으로 개발하는 것이 바람직한 경우
- (2) 정비사업을 순차적으로 시행할 필요가 있는 경우
- (3) 도시의 경관보호를 위하여 하나의 정비구역으로 결합하여 시행하는 것이 효율적인 경우

4-12-2. 서로 떨어진 2 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 지정 신청하고자 할 경우에는 각각의 구역은 법 제8조제1항 및 영 제7조에 따라 별표 1의 정비계획 수립대상구역 요건에 해당되어야 한다.

4-12-3. 정비구역을 분할 또는 결합하여 시행하는 경우에는 정비계획에 다음 내용이 포함되어야 한다.

- (1) 정비구역 분할 또는 결합의 사유
- (2) 면적
- (3) 위치 및 구역 경계의 설정 사유(분할시행의 경우)
- (4) 사업시행방법
- (5) 정비사업시행 예정시기
- (6) 법 제18조제2항에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

제13절 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

4-13-1. 시장·군수등은 정비구역 주변의 각종 개발현황 및 주택공급계획을 조사하고 해당 정비사업 시행으로 인한 주택수요 등을 검토하여 주택수급에 관한 종합적인 계획을 수립한다.

4-13-2. 주택수급에 관한 검토결과 해당 정비사업 시행으로 인해 주변지역의 전·월세난이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비계획 수립시기나 정비사업시행 예정시기를 조정하여야 한다. 이 경우 법 제12조에 따른 안전진단 결과 조건부재건축으로 판정받은 경우에 대하여 우선 조정대상으로 검토할 수 있으며, 해당 시기 조정은 1년을 단위로 한다.

제14절 세입자 주거대책

4-14-1. 시장·군수등은 정비구역 내 세입자에 대한 주거실태조사를 실시하여야 하며 세입자의 재정착 유도를 위해 주택수요 조사를 실시하여 정비계획에 반영하여야 한다. 조사항목은 「재정비촉진계획 수립지침」 3-2-3.을 참조한다.

4-14-2. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 시행 시 이주하게 되는 세입자를 고려하고, 정비사업 구역 내 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지를 판단한다.

4-14-3. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 대상구역에 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을

검토하여 해당 주거환경개선사업이나 재개발사업과 연계하여 추진하는 방안을 고려한다.

4-14-4. 세입자용 임대주택을 건설할 경우에는 세입자의 소득수준을 감안하고, 세입자의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행을 고려한다.

4-14-5. 대규모 정비사업이 시행될 경우에는 해당 지역 거주 세입자는 물론 인근지역 임대시장에 미치는 영향이 크므로 주변지역 임대시장 동향 등을 파악하여 정비계획에 반영한다.

제15절 안전 및 범죄예방에 관한 사항

4-15-1. 정비계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 주민의 공동체 의식을 고양하여 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획하여야 한다.

4-15-2. 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가공간을 충분히 확보한다.

4-15-3. 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘 되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려한다.

4-15-4. 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 공공시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록

계획한다.

4-15-5. 주민통행로는 각종 시설의 입지, 버스나 전철이용의 편의성 등을 면밀히 검토하여 계획을 수립하여 인적이 드문 노선이 생기지 않도록 하고, 불가피한 경우에는 방법초소 등을 설치할 수 있는 공지를 마련하고 충분한 조도가 확보되도록 하여야 한다.

제5장 정비구역의 지정

제1절 정비구역의 지정 신청

5-1-1. 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수가 특별시장·광역시장에게 정비구역지정 신청 시에는 다음 각 호의 서류와 도면을 첨부한다.

- (1) 정비계획 수립 및 정비구역지정 신청서 (공문)
- (2) 정비구역 지정도서(2-2-1에 따른 정비계획서, 관련도면 및 부속서류)
- (3) 주민설명회 및 주민공람 의견청취 서류
- (4) 지방의회 의견서
- (5) 관련부서(기관) 협의내용

제6장 행정사항

6-1. (재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로

매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.