

2024년 춘계학술발표대회 : 일반부문

서울시 지구단위계획 운영실태 모니터링 현황 분석을 통한 모니터링 시스템 개선연구

Research on the Improving the Monitoring System through Analysis of the Operational Status Monitoring of Seoul's District Unit Plans

○서 윤 재* 최 원 준** 김 수 영***
Seo, Yun-Jae Choi, Won-Jun Kim, Su-Young

Abstract

In this study, we analyzed the domestic trends in monitoring district unit plans, focusing on both the monitoring of district unit plans in Seoul and previous domestic academic journals and theses that conducted monitoring of district unit plans. In previous studies, the changes in zones according to the district unit planning guidelines were examined, and in the monitoring of Seoul's operational status, compliance with the district unit planning guidelines was the main focus. This research aims to extract key considerations for enhancing monitoring and efficient implementation, anticipating a contribution to the advancement of local area plan monitoring systems by domestic municipalities.

키워드 : 지구단위계획, 지구단위계획구역 모니터링, 운영실태 모니터링

Keywords : District unit plan, Monitoring of district unit plan areas, Operational Status Monitoring

석해 향후 지구단위계획 모니터링 체계 구축 시 고려사항을 도출하였다.

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

지구단위계획은 토지이용계획과 건축계획의 중간 단계 계획으로서 평면적 토지이용계획과 입체적 건축계획이 서로 조화를 이루는데 중점을 두고 용도지역·지구, 기반시설계획, 가구 및 획지계획, 건축물 용도계획, 건축물 밀도계획 등의 내용을 담아 결정조서 및 결정도, 시행지침(민간부문, 공공부문)이 고시되고 있다. 지구단위계획은 필요에 따라 신규 수립되고 기정 지구단위계획의 당초 목적과 실효성에 대한 검증을 통해 재정비된다. 이러한 판단을 위해 지구단위계획구역 현황과 변화를 체계적으로 진단하고 성과를 지속적으로 모니터링하는 것은 필수적이며 지구단위계획의 항목에 따라 다양한 방식으로의 모니터링이 필요하다. 그러나 현재 서울특별시를 제외한 국내 지자체에는 별도의 지구단위계획 모니터링 체계가 마련되어 있지 않다. 본 연구에서는 현재 지구단위계획구역 모니터링이 어떠한 방식으로 이루어지고 있는지 모니터링을 시행한 선행연구와 서울시 지구단위계획구역 모니터링 결과를 분

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 지구단위계획 모니터링에 대한 국내 제도와 정책을 우선 분석하였다. 이를 위해 2장에서는 국내 도시계획모니터링 현황과 서울시 지구단위계획 모니터링 관련 기준들을 살펴보았으며 3장에서는 국내 학술지 게재 선행연구를 대상으로 지구단위계획 모니터링 방법 및 항목을 분석하였다. 선행연구 분석을 위해 주요 학술 데이터베이스를 활용하여 ‘지구단위계획’을 주제로 현재 지구단위계획 제도로의 개편이 이루어진 2012년¹⁾부터 2023년까지의 연구를 전수 조사하여 총 142편의 연구를 대상으로 연구 수행 방식과 항목을 분석하였다. 연구 방식의 경우 현장조사 실시 여부 및 방법을 확인하였고 연구 항목은 지구단위계획 수립지침(국토교통부훈령 제1639호)에서 언급하고 있는 지구단위계획 수립기준에 따라 토지이용 및 시설에 관한 계획, 획지 및 건축물 등에 관한 계획, 기타 계획요소, 인센티브, 특별계획구역으로 분류하였다. 이후 지구단위계획구역에 대한 모니터링을 구체적으로 실시했다고 판단한 46편의 연구를 대상으로 모니터링 현황을 확인하였다. 이후 4장에서는 정보공개청구를 통해 확인한 2021년, 2022년 서울시 지구단위계획 운영실태 모니터링 결과를 검토하여 향후 지구단위계획 모니터링 시스

* 경북대학교 건축학과 석사과정

** 경북대학교 건축학부 학사과정

*** 경북대학교 건축학부 조교수, 공학박사

(Corresponding author : Department of Architecture,

Kyungpook National University, suyoung@knu.ac.kr)

이 논문은 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임. (No. 2022R1C1C1006219)

1) 국토교통부 훈령 지구단위계획 수립지침이 2012년 4월 15일자로 제정되면서 종전의 제1종지구단위계획수립지침 및 제2종지구단위계획수립지침이 폐지됨

템 개선을 위한 주안점을 도출하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 도시계획 모니터링

도시계획에서 모니터링은 계획의 실현 정도 및 집행 상황을 평가하는 것으로 정책 수립에 필요한, 정보제공과 정책집행 과정을 정기적으로 점검하고 환류(feedback) 과정을 통해 발전적이고 지속 가능한 정책을 제시하는 역할을 한다(이주일, 2006). 현재 우리나라에서는 서울시와 부산시에서 도시기본계획 모니터링을 시행하고 있다. 서울시는 2015년부터 도시계획조례에 근거를 두고 도시기본계획 모니터링을 시행하였으며 2020년까지 4차례의 시험 운영과 환류 과정을 통해 도시기본계획 모니터링 체계를 정립하였다(서울연구원, 2021). 부산시 또한 2017년 부산광역시 도시계획 조례 개정을 통해 2018년, 2020년 2차례의 도시기본계획 모니터링을 수행하였다(부산시, 2023).

도시관리 계획인 지구단위계획 모니터링 관련, 국토연구원(2021)은 지구단위계획이 효과적인 도시관리 지침으로 작용하기 위해서 주기적인 재검토를 통해 계획이 실효성을 갖도록 점검하는 것이 요구되며 계획의 수립 이후 목적에 부합하게 관리·운영될 수 있는 체계 마련을 위해 법·제도적 개선이 필요하다고 보았다. 우리나라에서는 현재 서울시에서만 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2022)에 따른 모니터링 체계를 구축하였으며 2030 서울특별시 지구단위계획 관리기본계획(이하 관리기본계획²⁾)에서 보다 구체적인 모니터링 지표 및 방법을 제시하고 있다.

2.2 서울시 지구단위계획 모니터링 관리운영기준

서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2022)에서는 지구단위계획구역 내·외의 여건 변화, 정책적 목적 및 방향의 전환 등으로 모니터링이 필요하다고 판단될 경우 구청장은 필요한 시점과 기간을 정하여 해당 구역의 모니터링을 시행하도록 하고 있다. 모니터링은 지구단위계획 결정내용이 원활히 작동하고 운영·관리되고 있는지 판단하기 위해 계획기준의 적정성과 개발 후 지속 관리 측면에서 시행된다.

각 항목은 기초자료 구축과 조사결과 분석 단계로 수행되며 기초자료 구축 단계에서는 구역별 담당 직원 의견 정취, 건축물대장 등의 문헌 조사, 현장조사를 통한 주민 의견 청취와 운영 현황 및 주변 여건 변화 파악 등으로 진행된다(서울시, 2022).

2.3 2030 서울시 지구단위계획 관리기본계획 상 모니터링 기준

2) 관리기본계획은 서울시 전체 지구단위계획구역을 통합적·체계적으로 관리 및 운영함으로써, 지구단위계획이 서울시 전체 도시를 관리하는 지속 가능한 수단으로 역할을 강화하고 통합적인 도시공간을 구현하기 위해 2020년 서울시에서 수립한 행정계획이다.

서울시는 지구단위계획구역의 변화 동향과 계획의 성과를 진단하고 재정비 과제 도출을 위해 관리기본계획을 통해 지구단위계획 모니터링 체계를 보다 구체적으로 제시하였다.

서울시는 관리기본계획을 통해 지구단위계획구역을 1년 주기로 모니터링하는 운영실태 모니터링과 5년 주기의 종합 모니터링 체계를 제안하였다. 운영실태 모니터링(1년)은 자치구에서 실시하는 모니터링으로, 지구단위계획 추진성과 진단지표에 따라 매년 12월 말 기준으로 모니터링하고, 익년 1월 말까지 모니터링 결과를 서울시에 제출하도록 하고 있다. 종합 모니터링(5년)은 서울시에서 실시하는 모니터링으로 여건 변화 진단지표와 관리기본계획 추진성과 진단지표에 따라 5년을 주기로 모니터링하며 자치구 운영실태 모니터링 결과와 함께 분석하여 지구단위계획 관리 기본계획 모니터링 최종 성과 보고서를 작성하게 된다(서울시, 2020). 모니터링 결과는 관리기본계획, 개별 지구단위계획의 목표달성 정도를 진단해 재정비 과제 도출과 모니터링 주요 지표 진단 및 개선을 위해 활용된다.

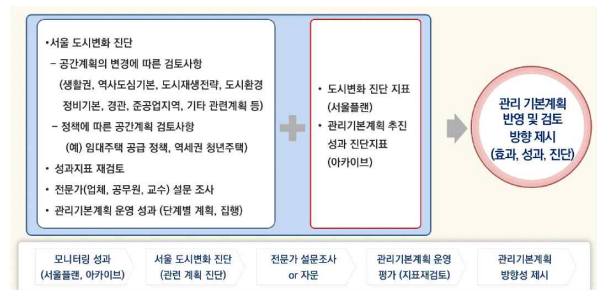


그림 1 지구단위계획 관리 기본계획 모니터링 결과 활용 및 지표 진단(서울시, 2020)

3. 선행연구에서의 지구단위계획 모니터링 현황

3.1 선행연구 개요

지구단위계획 모니터링 관련 46편의 선행연구를 확인한 결과, 연구지역은 서울시가 23편(50.0%)으로 가장 많았으며, 경기도 11편(23.9%), 대구시 3편(6.5%) 순으로 나타났다.

자료수집방법은 관찰조사, 인터뷰, 설문조사 등을 포함한 현장조사를 실시한 논문이 25편(54.3%), 그 외 21편(45.6%)의 경우 현장조사를 실시하지 않은 것으로 확인되었다. 데스크 리서치 시 활용한 데이터는 지구단위계획 관련 도서가 42회로 가장 많이 활용되었고 그다음으로 한국토지정보시스템, 통계자료, UPIS 등 공공데이터가 17회, 건축물대장이 13회, 전문가 인터뷰 및 설문자료가 4회 활용되었다. 현장조사를 실시한 25편의 연구대상 논문 중 관찰조사만 실시한 연구가 20건, 현장 인터뷰 및 설문만 실시한 연구가 4건, 관찰조사와 현장 인터뷰 및 설문 모두 실시한 연구가 1건으로 나타났다. 홍경구(2013)는 지구단위계획지침이 거주자만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 지구단위계획 지침서를 활용하였고 거주자 설문조사를 실시하였다. 허성민(2019)은 지구단위계획구역의 건축적

변화분석을 위해 지구단위계획 결정도서, 건축행정시스템(세움터), 서울시 도시계획정보시스템(UPLIS)을 활용하였고 현장답사를 병행하였다.

3.2 지구단위계획 모니터링 항목

지구단위계획 모니터링 항목의 분류는 용도지역·용도지구, 기반시설, 획지계획, 용도계획, 건축물 밀도, 건축물 배치 및 형태, 대지내 공지, 대지내 통로, 차량동선 및 주차계획, 경관계획, 친환경계획, 특별계획구역, 인센티브로 총 13개의 항목으로 지구단위계획 수립지침에서 언급하고 있는 지구단위계획 수립기준을 따랐다. 연구대상 논문의 모니터링 항목과 현장조사 실시 여부는 표 1과 같다.

표1. 선행연구의 모니터링 항목과 현장조사 실시 여부

대분류	소분류	건수(%)	현장조사	
			실시	미실시
토지이용 및 시설에 관한 계획	용도지역·용도지구	12 (26.0)	3	9
	기반시설	15 (32.6)	8	7
획지 및 건축물 등에 관한 계획	획지계획	20 (43.4)	11	9
	용도계획	21 (45.6)	10	11
	건축물 밀도	29 (63.0)	13	16
	건축물 배치 및 형태	25 (54.3)	16	9
기타사항	대지내 공지	19 (41.3)	16	3
	대지내 통로	14 (30.4)	10	4
	차량동선 및 주차계획	10 (21.7)	7	3
	경관계획	14 (30.4)	11	3
	친환경계획	2 (4.3)	2	0
인센티브	용적률 완화	14 (30.4)	5	9
	그 외	7 (15.2)	3	4
특별계획구역		5 (10.8)	2	3

연구대상 논문을 분석해본 결과, ‘획지 및 건축물 등에 관한 계획’에 대해 모니터링을 실시한 연구가 타 항목 모니터링 연구보다 많았고, 그 중, 용적률, 건폐율, 건축물의 높이 등 건축물 밀도에 대해 모니터링을 실시한 연구가 29건(63.0%)으로 과반의 연구들이 해당 항목에 대해 모니터링을 수행하였다. 김선균(2013)은 지구단위계획구역 내 필지별 건축선 후퇴에 의한 인센티브의 효용성을 분석하기 위해 건축물 밀도와 건축한계선, 전면공지에 대한 모니터링을 시행했고, 최석용(2016)은 지구단위계획이 공동주택 단지환경에 미치는 영향을 분석하기 위해 지구단위계획을 수립하여 조성한 공동주택단지와 그렇지 않은 공동주택단지의 건축물 밀도, 건축한계선, 생태면적률을 모니터링하였다.

건축물대장, 공공데이터 등을 활용한 데스크 리서치로는 현황을 파악하기 어려운 건축물 배치 및 형태, 대지내 공지, 대지내 통로, 차량동선 및 주차계획, 경관계획, 친환경계획 항목의 경우 관련 항목 연구의 70% 이상이 현장조사를 실시한 것으로 확인되었다. 이에 반해, 데스크 리서치로 확인 가능한 정량적 데이터가 기반이 되는 용도지역·용도지구, 기반시설, 획지계획, 용도계획, 건축물 밀도, 인센티브, 특별계획구역 항목에 대한 모니터링의 경

우, 현장조사를 실시하지 않은 연구가 현장조사를 실시한 연구보다 많거나 비슷하였다. 선행연구들에서는 지구단위계획지침에 따른 구역의 변화 전·후를 중점적으로 살펴 보았고 이를 통해 지구단위계획지침의 효용성 및 개선과제를 도출하고 있었다.

4. 서울시 지구단위계획 운영실태 모니터링

4.1 운영실태 모니터링 기본개요

서울시는 관리기본계획을 수립한 2020년 6월 이후 매년 자치구에서 지구단위계획 운영실태 모니터링을 실시하도록 하고 있다. 운영실태 모니터링은 건축인허가 현황, 각종 인센티브 이행 현황, 공공기여 유형 등 개별 지구단위계획의 목표달성 정도를 평가하는 지구단위계획 추진성과 진단지표에 따라 작성된 체크리스트를 바탕으로 지구단위계획구역 총괄표, 자치구 지구단위계획 재정비 및 신규수립 추진 현황, 지구단위계획구역 내 건축행위 현황 및 지침 준수 사항, 도시계획시설 집행 현황, 지구단위계획 관련 민원에 대해 작성된다. 2021~2023년까지의 모니터링 결과를 정보공개청구를 통해 요청하였고 2021년과 2022년에 수행된 모니터링 결과를 확인하였다.³⁾

4.2 2021년, 2022년 서울시 운영실태 모니터링

2021년 운영실태 모니터링에서는 총 238건의 건축행위와 9건의 도시계획시설 집행현황, 11건의 민원이 기술되었으며 2022년의 경우, 총 570건의 건축행위, 321건의 도시계획시설 집행현황, 11건의 민원이 기술되었다.

첫 번째로 지구단위계획구역 총괄표에는 자치구 내 결정된 전체 지구단위계획 현황을 기재하며 구역별 구역구분, 유형, 중심지 명칭, 최초구역 결정일 및 고시번호, 가장 최근의 재정비고시일 및 고시번호, 단계별 집행 계획을 기재하였다. 두 번째로 지구단위계획구역 내 건축행위(건축허가/사업승인 등)에는 구역 내 신축, 재축 등 지구단위계획지침을 준수하는 건축행위가 발생한 건축물에 대하여 건축물의 용도, 건축물의 밀도(건폐율, 용적률, 높이), 지침에서 제시한 허용용적률 인센티브 준수 항목 및 적용 비율, 공공기여 내역을 기재하였다.(그림 2) 세 번째로 지구단위계획 구역 내 도시계획시설 집행 현황에는 구역별 기반시설 항목, 시설번호, 위치, 규모, 집행 상황을 기재하였고, 마지막으로 민원의 경우, 민원내용과 해당하는 유형(구역, 가구 및 획지, 용도 등)만을 기재하여 구체적인 구역이 아닌 전반적인 지구단위계획구역에 해당하는 민원을 확인할 수 있었다. 현재의 운영실태 모니터링은 지구 단위계획구역 내 건축행위의 인센티브 수혜 항목과 그 비율, 구역별 도시계획시설 집행 현황 등의 정보를 취합하는 방식으로 진행되고 있었다.

5. 결론

3) 정보공개청구 회신 결과, 2023년에는 모니터링을 자치구별 시행하였으나 2024년 3월 6일 기준 모니터링 결과를 서울시에서 미 취합한 상태로 확인되었음

연번	구역명	위치 (면적/이연)	면적 (㎡)	용도	부문별계획																공공기여내역		
					인센티브에 관한 사항(%)											건축물 밀도							
					위치계획	인센티브 비율	대지내 공지	인센티브 비율	건축물 용도	인센티브 비율	건축물 형태 및 색채	인센티브 비율	보통 또는 가로 경관 개선	인센티브 비율	주차계획	인센티브 비율	건축물 개방	인센티브 비율	건축률(%) (지장)	유적률			높이 (m/층) (지장)
1	공평로 지구단위계획	강서구 용흥동 274-2 외 4가 (이연)	639.50	업무시설(업무소방시설) 공공주택(다세대 근린생활시설)	공용개발(권장)	9%	인연공지(방지할공지)	6.32%/30%										45.32(60)	(300)	359.38(360)		43.8(45)	
2	공평로 지구단위계획	강서구 용흥동 649-13 (이연)	495.20	도시형생활주택 업무시설(업무소방시설) 근린생활시설			건축합계선/방지할공지	8%/39.01%										59.84(60)	(300)	359.88(360)		43.7(45)	
3	화곡역지구 중심 지구단위계획	화곡동 1065-9,16,13 (전면)	1,170.10	제1종 근린생활시설	인센티브 적용 없음													58.3(60)	171.8(365)	565.9(600)		15(38.8)	
4	화곡역지구 중심 지구단위계획	화곡동 1068-11 (전면)	148.10	제1종 근린생활시설	인센티브 적용 없음													49.73(60)	194.32(400)			13(840)	
5	화곡역지구 중심 지구단위계획	화곡동 105-359 (이연)	184.00	제1종 근린생활시설 업무시설 단독주택			건축합계선	10.51%	지장/용적률	15.20%	건축물 형태	25%						59.57(60)	(250)	357.34(450)		33.45(35)	
6	화곡역지구 중심 지구단위계획	화곡동 1051-22,23,27 (전면)	12,299.90	원로시설,업무시설,근린생활시설	희지단위개발	35.50%		건축합계선	6.56%	지장/용적률	56.89%	건축물 형태	36%					59.75(60)	(355.6)	540.57(553.64)		39.55(40)	
7	화곡역지구 중심 지구단위계획	화곡동 1052-9,10(전면)	461.40	근린생활시설	희지단위개발	40.00%		건축합계선	37.75%									59.96(60)	(400)	396.81(600)		30.7(57.86)	
8	공평지구 중심 지구단위계획	방화동 613-2 외 1필지(이연)	359.00	오피스빌,다세대,근린생활시설	공용개발(지정/권장)	30%		건축합계선	12.00%									57.72(60)	(300)	360(서울시 도시계획 조례 제53조 제4항)		50.1(57.86)	공공일대주택
9	공평지구 중심 지구단위계획	방화동 612-197 외 1필지	275.00	근린생활시설,업무시설,다세대주택 (복합지구주)	차별적공용개발(특정지구주)	15%		건축합계선	35.66%					특수성 보장	11.63%			55.14(60)	(300)	359.7(360)		32(57.86)	
10	공평지구 중심 지구단위계획	방화동 51-71 (이연)	235.15	근린생활시설				건축합계선/공공개발률(주차용공용률)	8.04%/17.21%									54.31(60)	299.38(300)	360(360)		28.6(57.86)	
11	공평지구 중심 지구단위계획	방화동 612-147 외 4필지	764.59	오피스빌, 다세대주택				건축합계선/공공개발률(주차용공용률)	8.04%/17.21%					인정상에 내지	24%			56.1(60)	(300)	359.8(360)		43.5(57.86)	
12	공평지구 중심 지구단위계획	방화동 612-138 외 2필지 (이연)	73.00	근린생활시설	인센티브 적용 없음													53.95(60)	161.84(300)	(300)		13(57.86)	
13	가지상역지구 중심	화곡동 923-14 외 1필지	393	업무시설	공용개발(권장)	30		건축합계선	58.69									52.34(60)	(300)	448.51(450)		39.5m(35m)	시계외곽 제55호
14	가지상역지구 중심	화곡동 916-2 외 2필지	316.28	업무시설	공용개발(지정)	60												42.86(60)	(300)	448.87(450)		34.8(35m)	시계외곽 제55호

그림 2 2021 서울시 지구단위계획 모니터링 결과 중 건축행위. 일부 발췌

본 연구에서는 현재 서울시에서 시행 중인 지구단위계획 모니터링 관련 기준을 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2022)과 2030 서울시 관리기본계획을 통해 살펴보고 이를 바탕으로 실시한 2021년과 2022년 운영실태 모니터링 결과를 확인하였다.

먼저 향후 모니터링 시스템 개선을 위해 확인한 선행연구의 결과는 다음과 같다. 지구단위계획 모니터링을 실시한 선행연구에서는 용도지역·지구, 기반시설, 건축물 밀도 등 정량적 데이터 기반의 항목과 현장조사를 통한 대지 내 공지 및 통로, 경관계획, 친환경계획 등 정성적 데이터 기반의 항목에 대해서 구역의 변화 여부에 초점을 둔 모니터링이 이루어졌다. 즉, 해당 계획지침 적용으로 인해 구역 내 건축행위 및 환경이 어떻게 영향을 받았는지를 분석하기 위해 지침 적용 전후의 구역환경을 비교·분석하거나 해당 지침이 적용되지 않은 비교군을 설정하여 분석하는 등의 방법을 사용하였다.

반면, 서울시의 운영실태 모니터링에서는 구역 내 건축행위 건별로 인센티브를 적용받은 지침을 기록하고 이로 인한 건폐율, 용적률, 높이 완화 비율을 기록하였는데 이는 인센티브로 활용한 계획항목이 다른 항목보다 실효성이 있는 지침이라는 판단을 하기 위한 조사 차원에 진행된 것으로 예상된다. 즉, 계획지침의 실효성 판단이 개별 건축행위에서 인센티브 항목으로 활용되었는지 여부에 따라 결정되는 것으로 1년 단위의 모니터링에서는 계획지침의 실효성까지 분석하고 있지는 않은 것으로 확인되었다. 다만, 현재의 모니터링 결과는 자치구별로 실시한 모니터링을 서울시에서 전체 취합하여 정리한 것으로 각 지구단위계획에서 실제 어떠한 부문별 계획을 수립하고 있는지, 구역 관리 특성상 어떠한 계획항목을 보다 강조하고 있는지 등 구역별 특성은 확인할 수 없는 한계를 가지고 있다.

또한, 선행연구에서 확인한 바와 같이 대지내 공지나 대지내 통로, 경관계획 등은 현장조사 실시 비율이 매우 높은 반면 건축물 밀도나 용도계획 등은 데스크 리서치로

정보를 취득하고 있는바, 계획항목에 따라 현장조사와 데스크 리서치를 적절히 구분하여 데이터 수집 방법을 효율적으로 구축하는 것이 효과적인 모니터링 시스템을 구축하는 데 필수적이라고 판단된다.

향후 보다 명확한 개선점을 도출하기 위해서는 2025년 시행되는 5년 단위의 종합 모니터링과 2022년 이후 시행된 운영실태 모니터링을 추가로 검토할 필요가 있으며 후속연구를 통해 구체적인 지구단위계획 모니터링 시스템 개선방안을 제안하고자 한다.

참고문헌

1. 국토연구원, 지구단위계획 제도 운영실태와 개선과제, 2021
2. 부산광역시, 2040 부산 도시기본계획, 2023
3. 서울특별시, 2030 서울특별시 지구단위계획 관리 기본계획 본보고서, 2020
4. 서울특별시, 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼, 2022
5. 서울연구원, 서울도시기본계획 모니터링 리포트, 2021
6. 김선균, & 김찬호. (2013). 지구단위계획에서 건축선택에 의한 인센티브제도의 합리적 운영방안에 관한 연구. 한국지역개발학회지, 25(4), 183-197.
7. 이주일, & 정미연. (2006). 서울도시모니터링 리포트 작성을 위한 기초연구. 서울연구원 정책과제연구보고서, 1-215.
8. 최석용. (2016). 지구단위계획이 공동주택 단지환경에 미치는 영향, 부산대학교 석사학위논문
9. 허성민. (2019). 테헤란로제2지구 지구단위계획구역의 건축적 변화분석 및 개선방안 연구, 서울시립대학교 석사학위논문
10. 홍경구. (2013). 택지개발사업에서의 지구단위계획지침이 거주자만족도에 미치는 영향. Journal of the Korean Housing Association, 24(2), 89-96.