

CONTENTS

2009. 07. H A U D R E P O R T no.19

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

The direction of government's
housing policy and introduction
new housing concepts

정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들

- 보금자리주택, 도시형생활주택, 장기전세주택 등 -

■ 정부 주택정책 변화의 배경 / 03

- 우리사회에 나타나는 인구의 변화
- 정부의 주택정책방향

■ 새로이 도입되는 주택 개념들 / 09

- 정부에서 추진하는 주택 유형
보금자리주택
도시형생활주택
- 서울시에서 추진하는 주택유형
장기전세주택이란?
Shift (역세권 장기전세주택)

■ 도심지내 고밀 복합개발 / 37

- 국내·외 고밀복합개발 사례
- 고밀 복합개발의 필요성
- 역세권 고밀개발에 따른 파급효과

■ 부록 1. 임대주택의 유형 및 분류 / 47

■ 부록 2. 도시형생활주택 관련기사 / 58

- 1~2인 가구용 미니아파트 "인기는 빅"
- 1~2인용 미니아파트 개발 붐

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

- 현상공모 참여 PJ / 61
- 부산신항 배후 국제산업물류도시 조성 도시개념 현상공모



Main Theme :
Background of changing
Government housing policy

■ 정부의 주택정책 변화의 배경

- 우리사회에 나타나는 인구의 변화
- 정부의 주택정책방향

Main Theme :

우리사회에 나타나는 인구의 변화

2009년 1월 20일 통계청 발표 자료에 의하면 우리나라는 인구가 2018년에 4,934만 명을 정점으로 감소세로 돌아설 것으로 예측된다.

서론

최근 들어 정부에서 발표되는 통계를 보면 인구의 감소에 대해 깊은 우려를 표하고 있다. 이러한 차원에서 시·군·구 등에서는 인구출산 증가를 위해 각종 장려금등을 제공하고 있는 것이 현실이다.

이러한 사항에 대해 통계를 보면 우리나라의 출산율은 1983년에 인구대체 최저선인 2.1명 이하로 하락한 이래 저출산 현상이 지속되고 있다. 그 결과 총인구는 10년 후인 2018년을 정점으로 감소할 전망이다. 15~64세의 생산가능인구 역시 2016년부터 감소할 전망이다. 노동력의 주축인 30~40대 인구는 이미 2006년부터 감소하기 시작했다.

하지만, 이러한 급격한 인구감소에도 불구하고 가구 수는 계속 증가하고 있다. 이는 급속한 고령화 진행속도, 독신자와 이혼율의 증가, 출산자녀수의 감소 등으로 1인가구수 및 부부가구수가 증가한데 따른다고 볼 수 있다.

이에 정부에서는 인구변화에 따라 주택정책의 변화가 필요함을 느껴 기존 주택 수급계획 (매년 50만호 건설)을 재검토하고 도심재개발, 재건축 등을 통해 1인가구를 위한 소형주택위주의 공급으로 정책을 전환하게 된다.

인구변화가 우리사회에 미칠 영향

이러한 인구변화가 우리사회에 미칠 영향에 대해 분석해 보면 다음과 같다

베이비 붐 세대 은퇴의 영향

- 1) 총인구의 감소 ⇒ 내수 위축
- 2) 생산가능인구 감소 ⇒ 질 좋은 노동력 부족, 저성장
- 3) 베이비 붐 세대 은퇴 ⇒ 소비, 주택수요의 둔화
- 4) 학령인구 감소 ⇒ 각 급 학교 구조조정
- 5) 군입대자원 감소 ⇒ 군인력 축소
- 6) 1인 가구 등 증가 ⇒ 주택수요가 대형에서 중소형으로 변화

고령화의 영향

- 1) 노인부양을 위한 사회적 부담이 급격히 증가
- 2) 독거노인이 늘고 노후 경제적 부담 등이 자살률 증가로 작용
(10년 전에 비해 2배 이상 증가, 80세 이상은 3배 증가)
- 3) 90년대 중반 이후 대학진학률이 높아지면서 사교육비 비중도 상승. 이에 따라 저축 감소로 노인 빈곤화 초래
- 4) 고학력 수준에 맞는 일자리를 찾지 못해 대졸 청년층 비경제활동인구가 확대 추세

인구변화와 정책적 시사점

이러한 인구변화의 우려로 인해 정부에서는 주택정책에 대해서도 새로운 변화가 일어나고 있으며, 그 주요내용을 보면 다음과 같아

주택정책의 재검토 내용

- 1) 주택가격은 중장기적으로 하향안정세 예상
- 2) 주택수급계획(매년 50만호 건설)을 재검토하고 도심재개발, 재건축 등을 통해 1인가구를 위한 소형 주택 위주의 공급이 바람직
- 3) 종합부동산세 등 부동산투기를 전제로 만든 세제나 제도 등을 재검토
- 4) 주택담보대출 적정수준 유지. 장기적으로 주택가격 하락 시 부실화 가능성 및 단기적으로는 부동산 투기 가능성 발생

향후 10년 이내 다가올 인구감소, 고령화 등 변화는 과거에 겪지 못했던 새로운 변화로서 현행 경제적·사회적 운영시스템을 유지할 경우 내수위축, 노동력 부족 등으로 구조적 침체가 우려된다. 이러한 문제점을 타파하기 위해서는 새로운 패러다임이 절실히 요구된다.

정부의 주택 정책 방향

> **정부의 임대주택 정책 방향** 현재 정부의 정책 추진현황을 보면 서민 주거비 부담경감 및 주택시장 정상화에 주력하고 있으며, 근본적인 집값안정을 위한 공급기반 확충에 중점을 두고 있다

먼저 서민 주거비 부담 경감 및 주택시장 정상화 관련해서는 선제적 정책대응을 통해 주택시장 연착륙을 유도하고 있으며 도심 내 주택건설 촉진 및 서민을 위한 보금자리 주택 건설을 추진하고 있다

이와 더불어 수요가 많은 도심 내 주택공급을 확대 추진하는 사항으로서 다음 3가지로 구분하여 볼 수 있다

도시재정비 촉진사업

‘08. 1~’ 09. 2월간 수도권에서 신규 지구 12곳(경기 10, 인천 2) 확보

⇒ 약 13.7만호 공급 가능

‘08~’ 11년간 총 25개 지구(약 25만호 공급) 추가 확보 추진 중

재정비 요건 완화, 용적률 상향 등을 통한 고밀복합개발방안 마련(‘09.1.7)

⇒ 도시재정비촉진특별법개정안 발의(‘09.2)

⇒ 재정비촉진지구 지정요건(주거지형 50만, 중심지형 20만㎡ 이상)을 중소도시(1/2까지), 결합개발(1/4까지) 등의 경우 완화(‘08.6, 12월)

역세권 개발

정부는 부족한 주택을 공급하기 위하여 도심재생사업 중 역세권개발을 통해 준주거지역에 용적률 상향조정 인센티브를 주어 민간에서의 주택공급을 확대하고, 증가 용적률 중 60%를 지자체에서 원가에 매입해서 서민에게 임대주택으로 공급할 예정이다. 또한 도시형 생활주택(단지형다세대, 원룸형, 기숙사형)을 5월4일부터 시행하여 층수완화, 주차대수 완화, 부대시설 설치완화 등을 통해 공급을 확대할 예정이다.



Main Theme :
Introduction new housing concepts

■ 새로이 도입되는 주택 개념들

- 정부에서 추진하는 주택 유형
보금자리주택
도시형생활주택
- 서울시에서 추진하는 주택유형
장기전세주택이란?
Shift (역세권 장기전세주택)

정부에서 추진하는 주택 유형

보금자리주택이란?

> 브랜드 **뉴플러스(NEW+)**

'다양한 주택유형, 도심과의 접근성 등 다양한 가치가 플러스 된 새로운 주택정책'

> 개념

공공이 짓는 중소형 분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념의 주택

단순한 대량공급 보다는 저렴한 비용으로 도심인근에 공공이 직접 신속하게 공급하는 수요자 중심의 맞춤형 종합주택정책

> 정의

국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택, 분양주택.

구분	정의	비고
보금자리주택지구	주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 하여 보급자리주택이 전체주택 중 100분의 50이상 되도록 지정·고시하는 지구를 말함	
보금자리주택사업	보금자리주택지구 조성과 보급자리주택 건설사업을 일괄하여 수행하는 사업 또는 주택을 매입하거나 인수하여 보급자리주택으로 공급하는 사업을 말함 - 보급자리주택지구조성사업 - 보급자리주택건설사업	분리시행가능
보금자리주택사업 시행자	국가 또는 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지공사, 지방공사 ※ 한국토지공사 : 분리시행시 보급자리주택지구조성사업에 한함	

[국민임대주택건설 특별법 → 보급자리주택건설 등에 관한 특별법 09.3.20공포, 09.4.21시행]

> 추진배경

■ 저소득층의 주거불안 해소 및 무주택 서민의 내집 마련 촉진

- 우리나라 1960~1970년대 고도경제성장기, 농촌인구의 도시집중, 가구분화 등 도시 내 주택부족에 따른 심각한 사회문제 경험
- 공공이 직접 도심인근에 다양한 유형의 임대주택과 분양주택을 저렴한 가격으로 신속하게 공급

■ 경제위기로 서민의 주거비 부담이 상승하고 주택경기도 침체

- 대규모 신도시개발 등 공급확대 정책을 통해 주택가격 안정을 도모
- 보급자리주택건설은 통해 민간의 주택건설 감소를 보완하고 서민의 주거비 부담을 획기적으로 완화

> 개발방향

- 도시확산 보다는 도시 내 충전식 개발을 지향
- 대규모 투자보다는 기존 기반시설을 적극 활용과 개발비용을 적정화
- 훼손지역은 복원하고 에너지 절약형, 그린홈 등으로 이루어진 저탄소 녹색도시 건설

보금자리주택 개요

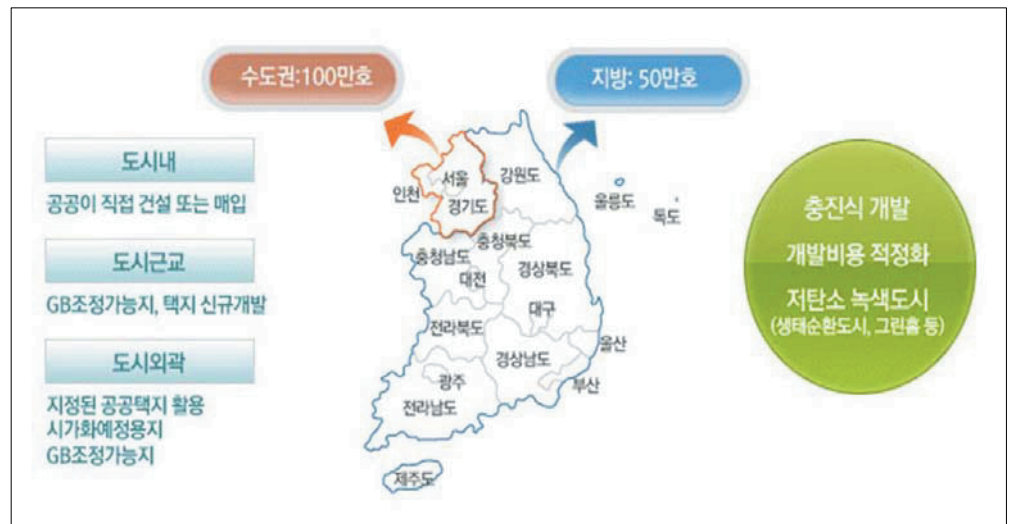
- 공공이 짓는 85㎡이하의 분양주택과 임대주택을 통합한 개념
 - 분양주택(70만호) : 기존 분양가보다 15% 저렴한 중소형 주택공급
 - 임대주택(80만호) : 영구임대, 전세형, 지분형 등 다양한 유형공급

보금자리주택 공급계획

> 지역·유형별



> 공간별

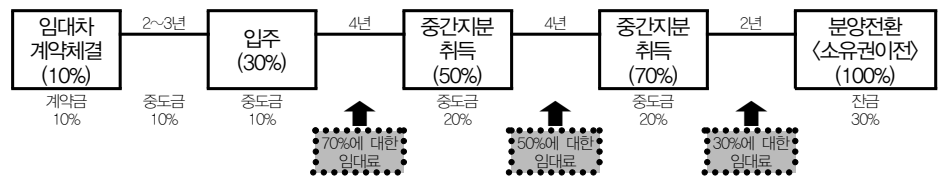


■ 유형별 공급계획

유형	공급 계획	프로그램 내용
분양주택(70만호)	70만호	• 중 소형 저가주택 공급
임대주택 (80만호)	공공임대 (10년 임대)	20만호 • 10년간 임대 후 분양전환(지분형 임대주택*) • 초기에 소액으로 지분취득 후 단계적 상향
	장기전세 (10~20년)	10만호 • '장기전세형으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여 (도심위주로 공급)
	장기임대 (30년 이상)	50만호 • 국민임대 40만호 : 시중가의 60~70%로 공급 • 영구임대 10만호 : 최저소득층 지원(시중가의 30%)
총 계	150만호	2018년 까지

* 지분형 임대주택

- 개념 : 초기에 집값의 일정부분만 내고 장기간에 걸쳐 소유권을 이전받는 임대주택방식
- 방식 : 임대사업자가 임대보증금 없이 임대하되, 임차인으로부터 지분금을 받고 미납 지분금에 대해서는 임대료를 부과하는 주택
- 운영 : 토지 및 건물을 10년간 임대 후 소유하는 방식
- 흐름도



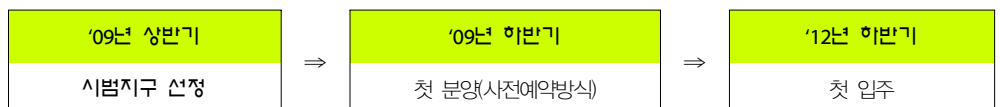
■ 수도권 100만호 공급계획

유형	공급 계획	프로그램 내용
도시 내	20만호	• 추진중인 재건축, 재개발, 역세권 고밀개발 등 도시 내 공급을 활성화하여 공공이 매입하거나 직접 건설
도시근교	30만호	• 도심 접근성이 우수한 개발제한구역 조정가능지, 산자구릉지 등을 활용하여 '보금자리주택지구'를 신규 조성
도시외곽	50만호	• 진행중인 2기 신도시 지역의 공공택지에서 서민들이 거주하기 편리한 지역에 공급

※ '09년에 보금자리주택으로 13만호 건설(인허가) 추진

- 수도권 9만호, 지방4만호 건설(수도권 GB내 지구지정을 통해 3만호 공급)

> 추진계획



보금자리주택 정책특징

구 분	내 용
입 지	<ul style="list-style-type: none"> •도심이나 개발제한구역 등 도시인근 선호지역에 건설
사업절차	<ul style="list-style-type: none"> •공공기관이 직접 건설하여 공급 <ul style="list-style-type: none"> - 택지 실시계획 및 건설 인허가도 정부가 직접수행 - 지구지정 전 사전협의를 강화하여 사업기간의 실제적 단축 유도 - 지구지정 시 도시기본계획 의제처리 - 개발계획과 실시계획을 통합하여 지구계획을 수립 - "통합심의위원회" 를 두어 협의 및 심의절차를 일원화
투기대책	<ul style="list-style-type: none"> •엄격한 투기방지 대책 <ul style="list-style-type: none"> - 개발제한구역은 토지거래허가구역으로 지정하여 실수요 목적 외 거래방지 - 일체의 개발행위허가를 제한 - 주택거래신고지역으로 지정하여 보상금을 노린 투자를 원칙적 차단
공급가격	<ul style="list-style-type: none"> •서민들이 부담 가능한 가격 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입자금의 세대 당 지원규모 상향 - 장기대출제도 도입 - 주택구입 부담을 자기소득의 30~40% 수준으로 하향조정 - 개발의 적정이익은 보장하지만 분양가 상승을 억제하고 과도한 개발이익은 배제될 수 있도록 보상이 산정시점을 조기화(지구지정일~ 주민공람일)
공급방식	<ul style="list-style-type: none"> •수요자 선호에 따른 공급(사전예약제 방식의 청약제도 시행) <ul style="list-style-type: none"> - 사전예약은 인터넷 사전예약시스템을 통해 전체 청약물량의 80% 정도에 대해 예비 당첨자를 선정하는 방식

보금자리주택 정책의 기대효과

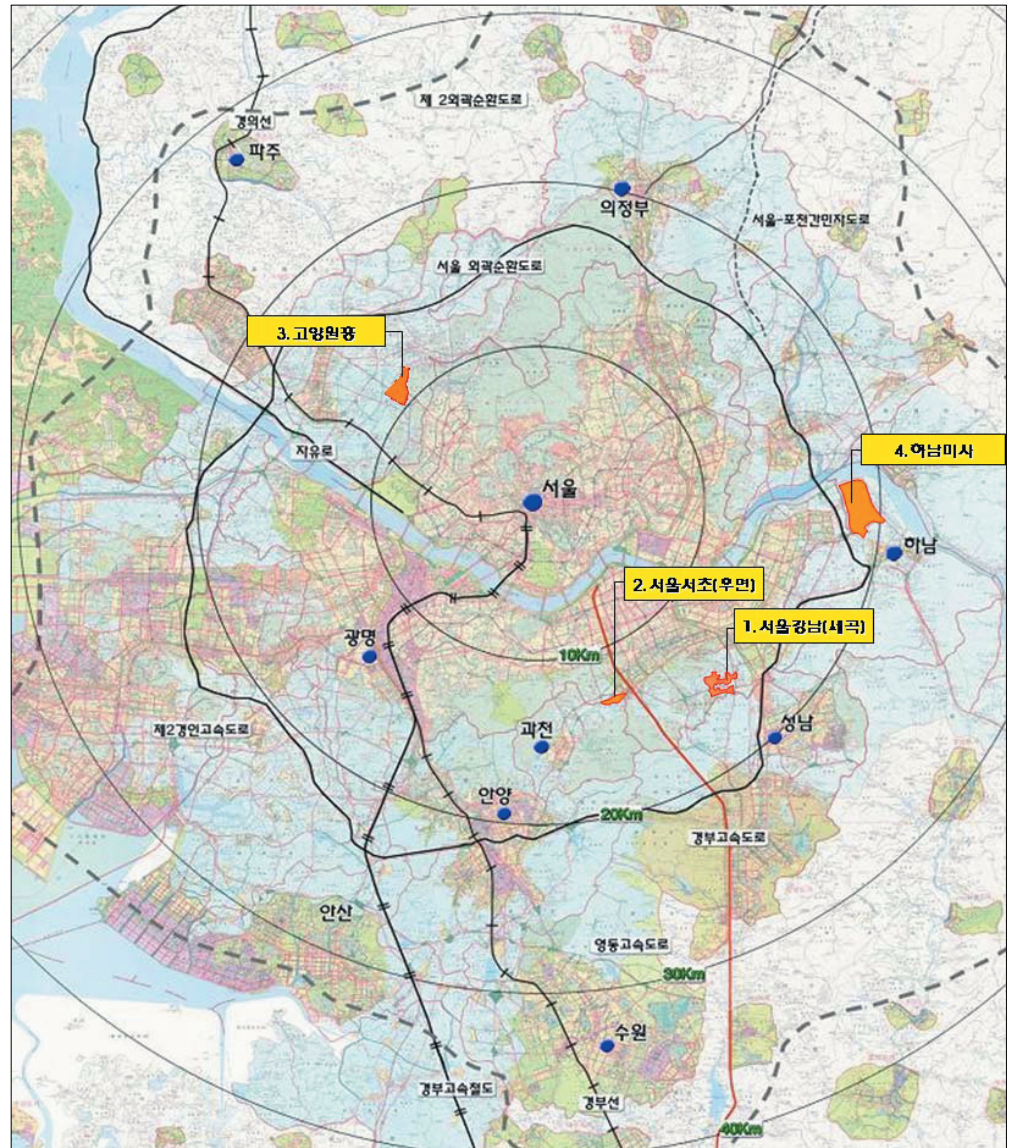
- > **경제·사회** 세계적인 금융위기로 경기침체가 심화되고 있는 상황에서 취약계층과 서민층이 주거불안과 민간부문의 주택 건설 위축에 따른 중장기 수급불안 해소에 기여

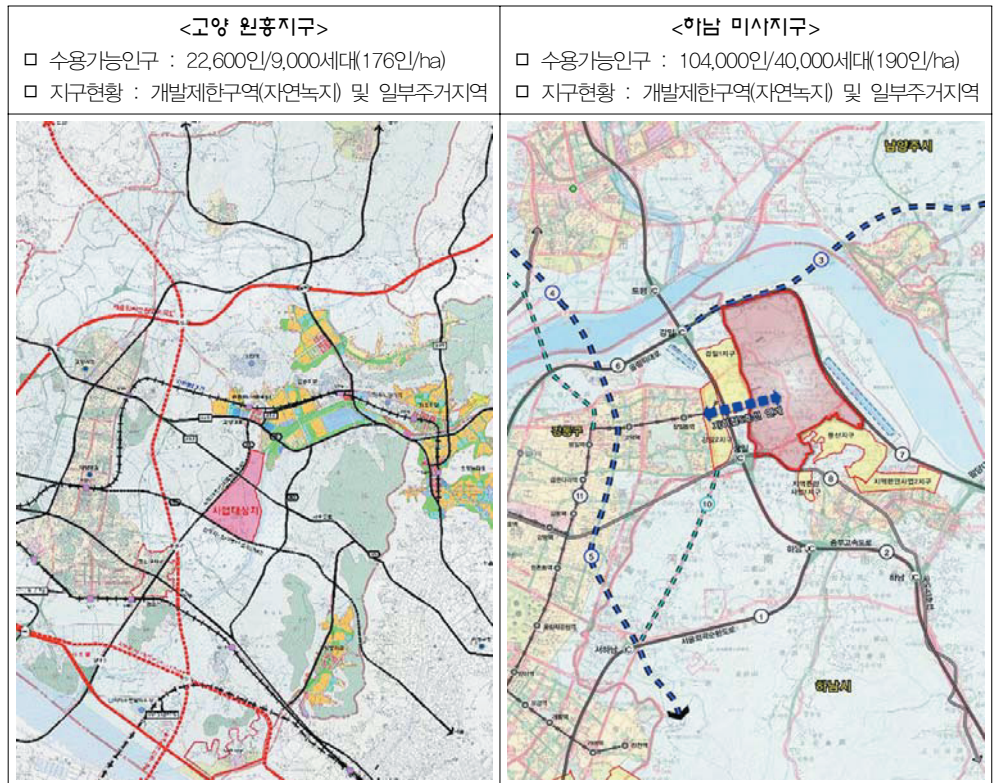
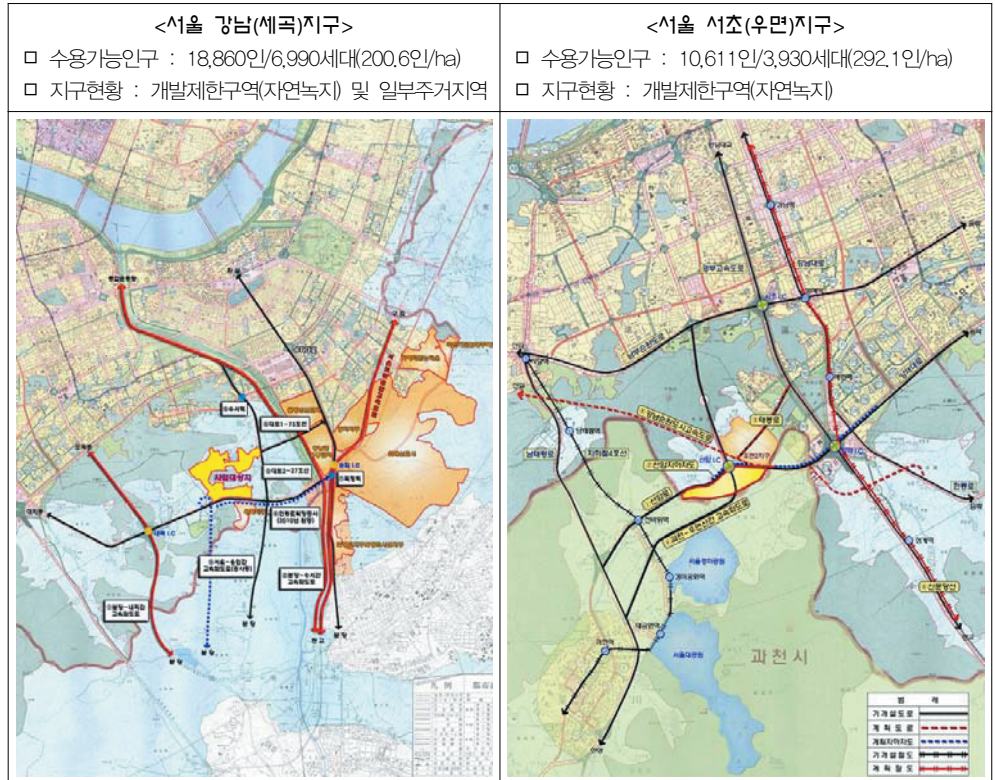
- > **경기활성화** 공공주택 건설을 통한 일자리 창출 및 내수 진작 도모

- > **주택 보급** 사업기간 종료시점인 2018년 주택보급을 107.1%, 자가보유율 65%, 임대주택 재고비율 12%, 인구 1천 명당 주택수 406.1호로 선진국인 미국, 일본 등과도 비슷한 수준으로 주거여건이 향상될 것으로 기대

보금자리주택 시범지구

지구명	건설호수(보금자리)	입지 및 규모	개발구상
① 서울강남(세곡)	7천호(5천호)	•서울 강남구 자곡동, 세곡동 일원 - 약 940천㎡	도심 속 생태전원마을
② 서울서초(우면)	4천호(3천호)	•서울 서초구 우면동 일원 - 약 363천㎡	녹색성장 시범·Green 지구
③ 고양원흥	9천호(6천호)	•경기 고양시 원흥동, 도내동 일원 - 약 1,287천㎡	컨텐츠·미디어 파크
④ 이남미사	40천호(30천호)	•경기 하남시 망월동, 풍산동 일원 - 약 5,466천㎡	국제 관광·위락·레저 복합단지
4개 지구	60천호(44천호)	총 8,056천㎡	-





보금자리주택 법규 내용 정리

구분		주요 내용	비고	
중 적	목적 (제1조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보급자리주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정 ▶ 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모 ▶ 무주택자의 주택마련을 촉진 		
	정의 (제2조)	보급자리주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국가 또는 지방자치단체의 재정 또는 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택 <ul style="list-style-type: none"> - 임대를 목적으로 공급하는 주택으로 대통령령으로 정하는 주택 - 분양을 목적으로 공급하는 국민주택규모 이하의 주택 	분양과 임대를 혼합 공급 ↓ Social Mix 유도
		보급자리주택지구	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주거산업교육문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 이 법에 의해 지정·지정된 지구로 보급자리주택이 50% 이상인 지구 	
		보급자리주택사업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보급자리주택지구 조성·주택건설 사업을 일괄하여 수행하는 사업 	
시행자 (제4조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국가·지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지공사, 지방공사 시행 	공공기관이 일괄 사업시행		
보 통	지구지정을 위한 사전협의 (제6조~제8조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지구지정안에 대해 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농수산식품부 등과 관할 시·도지사·사전협의를 하여야 함 ⇒ 협의기간은 20일 이내로 하되, 필요시 1회에 한하여 10일 이내 추가협의하고, 이 기간 내에 협의완료 안될시 협의를 거친 것으로 봄 ▶ 사전협의를 하는 경우 사전환경성 및 사전재해영향성검토 협의를 하며 협의기간은 30일 이내로 함 ▶ 대통령령이 정하는 면적(10km²)으로 국토부장관이 필요하다고 인정한 경우는 국무회의의 심의를 거칠 수 있음 	사전협의를 통해 사업기간의 실제적 단축 도모	
	보급자리주택지구의 지정 (제10조~제12조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국토부장관은 주택지구를 지정변경·해제하며, 시행자는 주택지구의 지정변경해제를 제안할 수 있음 ⇒ 제안 시 주택수요 및 지역여건을 종합적으로 검토하여야 함 ▶ 주택지구를 지정변경하고자 할 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거치고 이 경우 국토계획법상 지구 지정 제한 규정(지정 시 중도위 심의 의무화, 8조 및 9조) 적용되지 않음 ⇒ 중도위심이는 60일 이내 완료하여야 하며 동 기간 미완료 시 심의완료 간주 ▶ 주거지역안에서 시행령이 규정하는 규모(10만m²) 이하인 경우 중앙도시계획위원회 심의 생략 하여 지구지정 가능 		

구분	주요 내용	비고				
시행자의 우선 지정 (제15조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택지구 지정을 제한한 자를 시행자로 우선 지정할 수 있음 ▶ 지구계획의 승인을 얻은 후 2년 이내에 지구조성사업에 착수하지 아니하거나 기간 내에 완료하지 못할 것으로 판단되는 경우에는 다른 시행자에게 지구조성사업을 시행하게 할 수 있음 					
지구계획 승인 등 (제16조, 제17조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개발계획 및 실시계획을 통합한 지구계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 지구계획안에는 토지이용, 인구수용, 기반시설, 환경보전, 탄소저감, 자원조달계획 등을 포함 ▶ 시행자는 지구지정일부터 1년 내 지구계획 승인 신청, 국토부장관 승인 <ul style="list-style-type: none"> - 1년 이내 승인신청을 하지 않을 경우 다른 시행자로 대체 수행 <table border="1" data-bbox="719 703 1347 826"> <thead> <tr> <th data-bbox="719 703 1011 741">기 존</th> <th data-bbox="1011 703 1347 741">변 경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="719 741 1011 826">개발계획 포함한 예정지구지정 → 실시계획승인 → 주택사업승인</td> <td data-bbox="1011 741 1347 826">주택지구 지정 → 주택지구계획승인 (개발계획+실시계획) → 주택사업승인</td> </tr> </tbody> </table>	기 존	변 경	개발계획 포함한 예정지구지정 → 실시계획승인 → 주택사업승인	주택지구 지정 → 주택지구계획승인 (개발계획+실시계획) → 주택사업승인	<p>개발계획과 실시계획을 통합한 지구계획을 수립하여 사업기간을 2년 정도 단축</p>
기 존	변 경					
개발계획 포함한 예정지구지정 → 실시계획승인 → 주택사업승인	주택지구 지정 → 주택지구계획승인 (개발계획+실시계획) → 주택사업승인					
기타 안허가 의제 등 (제18조~제21조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지구계획이 승인시 총 41개의 관련 인·허가 의제 <ul style="list-style-type: none"> - 국민임대법에서의 의제사항(24개)보다 17개를 추가 의제 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 「항만법」, 「초지법」, 「농어촌정비법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「에너지이용 합리화법」, 「지적법」, 「골재채취법」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「집단에너지사업법」, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」, 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」, 「자연재해대책법」이 추가 ▶ 산지법, 수도법, 하수도법에 대한 특례 규정 	<p>관계기관 협의의 시 일괄협의 ↓ 절차간소화</p>				
개발제한구역의 지정및관리에관한 특별조치법 적용 특례 (제22조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택수급 등 지역여건을 감안하여 불가피한 경우에 한해 보전가치가 낮은 지역 중 대통령령이 정하는 개발제한구역에 주택지구를 지정 ▶ 용적률 및 건축물 높이 등 세부적 기준을 환경부장관과 협의하여 별도로 정하도록 함 ▶ 지구계획을 승인시 개발제한구역해제를 위한 도시관리계획결정이 있는 것으로 봄 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ GB내 국민임대개발기준 : 용적률 180%이하, 평균층수 15층 이하, 공원녹지율 20%이하 					
환경영향평가법 적용 특례 (제23조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 환경영향평가서의 협의를 요청받은 행정기관의 장은 접수한 날부터 45일 이내에 협의의견을 통보 1회에 한하여 보완을 요청 ▶ 환경영향평가를 실시하는 경우 당해 주택지구 등에 대한 환경영향을 협의기관의 장과 협의하여 연 2회 이하로 조사할 수 있음 					
광역교통개선대책 수립에 관한 특례 (제24조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 광역교통개선대책은 지자체가 아닌 국토부장관이 시행자의 의견을 제출 받아 직접 수립 	<p>부담최적화 ↓ 분양가인하 유도</p>				
간선시설의 설치 및 지원 등 (제25조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택지구 조성과 관련하여, 간선시설의 설치 및 비용에 관하여는 「주택법」 제23조를 준용 (주택법 23조 : 100호 이상의 주택을 건설하거나 1.65만㎡ 대지조성 사업시행시 지자체는 도로 및 상하수도 시설 설치, 전기·통신·가스·지역난방 공급자가 이를 설치, 국가는 우체통 설치) ▶ 국가·지자체는 주택지구의 원활한 조성을 위하여 도로·철도·공원 등에 대하여 우선적으로 설치하거나 설치비용을 보조할 수 있음 	<p>국가 및 지자체의 우선 설치를 명확히 규정</p>				
부담금의 감면 (제30조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 관련법령이 정하는 바에 따라 부담금을 감면하거나 부과하지 않을 수 있도록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 광역교통시설부담금, 개발부담금 + 대체초지조성비, 교통유발부담금 					

보림자리주택지구인조성

구분	주요내용	비고
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">통합심의위원회 의 설치 등 (제33조,제34조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 교통, 도시계획, 재해, 에너지, 교육환경, 산지전용, 건축 등 관련된 각종 검토·심의를 국토부에 설치하는 통합심의위원회에서 일괄 심의 ⇒ 지구계획 승인 전에 시행, 지구계획의 변경·사업시행자의 요청이 있는 경우 등 대통령령이 정하는 경우 분리 심의 가능 ▶ 위원은 민간 전문가, 각종 검토·심의를 위한 개별법상의 위원회위원으로 구성, 위원장은 민간전문가 중에서 호선 ※ 환경영양평가는 현행처럼 수행하되 기간(45일), 서류보완횟수(1회), 환경조사횟수(2회)제한 	<p>효율성 확보</p>
<p>주택건설사업계획 승인 등 (제35조,제36조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국토부장관이 보금자리주택건설사업계획을 승인 ▶ 주택지구내에 건설되는 민간분양주택 등이 보금자리주택과 동시건설이 불가피한 경우 민간분양주택 등도 국토부장관이 사업승인 ▶ 주택건설사업계획을 지구계획 신청에 포함하여 통합심의위원회에서 심의한 경우 건축교통영향등의 별도 심의 없이 사업승인 ▶ 필요시 보금자리주택에 대한 건설기준 등을 별도로 정할 수 있도록 하고 이 법에서 정하지 아니한 사항은 주택법 규정을 적용 	<p>국토부장관이 직접 건설사업 계획 승인</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">보금자리주택의 건설 시행자의 직접 시공 및 분할계약 등 (제38조,제39조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보금자리주택건설사업에 한해 주공·지방공사는 건설산업기본법에도 불구하고 시공할 수 있도록 함 ⇒ 건설법 제41조 : 연면적 661㎡ 초과하는 주거용 건축물 등은 건설업자로 등록된 자만이 시공 가능 ▶ 보금자리주택건설사업에 한해 공사의 분할시공함이 효율적인 경우에는 분할계약이 가능 ⇒ 국가계약법시행령 제68조 : 다른 법률에 근거가 있거나 분할시공이 효율적인 경우 등에는 시기나 공사량을 분할하여 계약 가능 ▶ 보금자리주택건설사업의 경쟁 입찰시 낙찰자 결정은 국가계약법을 우선 따르되, 분양가 인하 등을 위해 대통령령으로 달리 계약체결 가능 ⇒ 국가계약법 제10조 : 세입의 원인이 되는 경우 최고가격입찰제, 국고의 부담이 되는 경우에는 최저가격입찰제 등을 적용(公社 등은 국가계약법 준용) ⇒ 국가계약법시행령 제42조 : 최저가격 입찰자 중 계약이행능력을 심사·결정, 300억 이상 공사는 최저가격 입찰자 중 입찰금액적정성을 심사·결정 ▶ 이 법에 따라 매년도 주택건설사업을 승인받는 전체 주택호수의 5%이내에만 적용 ▶ 관련 규정은 이 법 시행 시행일부부터 3년간 효력을 가짐 	<p>건설원가 절감을 통한 분양가 인하를 위해 도급구조 개선 (3년 후 실효)</p>

도시형 생활주택

> 정 의 「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 도시지역내 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 얻어, 국민주택규모(1세대 당 주거전용면적 85㎡이하)에 해당하는 주택을 20세대 이상 150세대 미만의 규모로 건설하는 공동주택

- > 추진배경**
- 소규모가구 꾸준히 증가, 소형주택은 감소추세
 - 1~2인 가구 : 1,836천 가구('85) → 3,827천 가구('95) → 6,692천 가구('05)
 - 65㎡이하 주택재고비율 : 53%('85) → 42%('95) → 40%('05)
 - 소형주택의 경우라도 20세대이상은 주택법 사업승인절차와 건설기준 적용(규제완화 필요)
 - 19세대이하 단지로 분할·연접 개발함에 따라 주거환경열악 및 안전성 저하
 - 좁은 대지 내 주차공간 확보의 어려움
 - 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 다양한 주택유형의 보급필요
 - '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모주택 공급확대 필요

- > 추진경위**
- '08. 7.28 : “단지형 다세대주택” 도입방안 방침 결정
 - '08.12.23 : “원룸형·기숙사형 주택” 도입방안 방침 결정
 - '09. 1.29 : “도시형 생활주택” 제도 도입을 위한 주택법 하위법령 개정 방침 결정
 - '09. 2. 3 : “도시형 생활주택” 도입을 위한 주택법 개정
 - '09. 2~4 : 「주택법시행령」 및 「주택선설기준등에관한규정」 개정안 위건조회 및 입법예고 실시
 - '09. 4.21 : 「주택법시행령」 및 「주택선설기준등에관한규정」 개정·공포
 - '09. 5. 4 : “도시형 생활주택” 제도 시행
 - '09. 5.15 : 국토부 - 수도권 지자체 정책협의회 개최
 - '09. 5 : 「건축법시행령」 및 「국토의계획및이용에관한법률시행령」 개정·공포


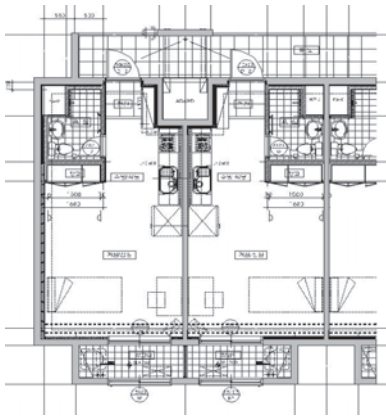

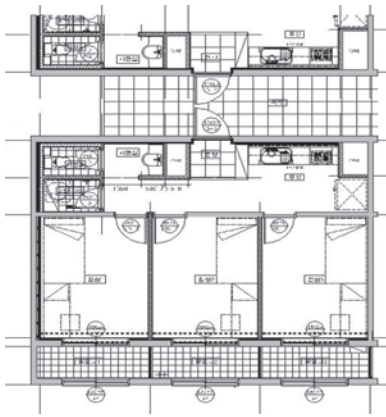
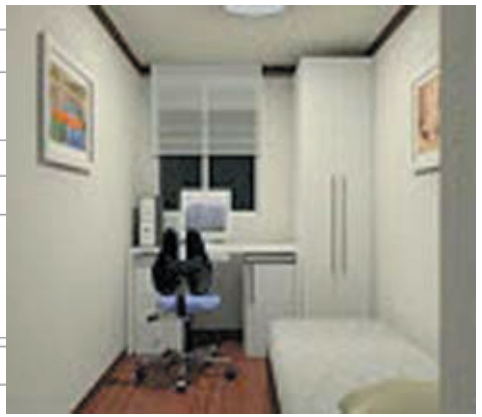
> 주요 특징

입 지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역		
규 모	20세대 이상 ~ 150세대 미만		
인 허가	주택법 제16조에 따라 사업계획승인 대상		
전용면적	단지형다세대 : 85㎡이하	원룸형 : 12~30㎡이하	기숙사형 : 7~20㎡이하

> 주택의 분류

구분	단지형 다세대	인룸형 주택	기숙사형 주택
건축물의 용도	다세대주택 (주거4층, 연면적660m ² 이하)	아파트, 연립주택, 다세대주택	아파트, 연립주택, 다세대주택
전용면적	85m ² 이하	12~30m ² 이하	7~20m ² 이하 (욕실, 화장실 설치가능)
거실구성	2Room 이상	1Room (욕실제외)	1Room (취사, 세탁, 휴게실 공동사용)
주차장(완화)	1대 이상/세대 (전용60m ² 이하 0.7대 이상)	0.2~0.5대/세대 (조례 결정)	0.1~0.3대/세대 (조례 결정)
기타	건축심의 시 층수완화 : 1층	지하층 설치불가	지하층 설치불가

> 예 시 도

단지형 다세대		
인룸형 주택		
기숙사형 주택		

> 혼합 및 복합건축

구분	유형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	×
	단지형 다세대주택 + 원룸형, 기숙사형주택	×
	원룸형 주택 + 기숙사형 주택	○
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	○(별동 건축시)
	단지형 다세대주택 + 원룸형, 기숙사형주택	○(별동 건축시)

> 주거복합 입지

입지	상업지역 또는 준주거지역
유형	원룸형, 기숙사형
복합시설	근린생활시설, 업무시설 등
인화적용	건축법 감리적용, 상업지역내 근생면적제한 미적용, 시설별 주차장 산정

> 입지에 따른 규정

동일 단지 내 일반공동주택 + 도시형 생활주택	기존 건축물 내 도시형 생활주택
전체 주택법 감리	상가, 판매건축물은 용도변경허가(신고)와 사업계획승인시 도시형으로 용도변경 가능
분양가상한제 미적용(도시형만)	기존숙박, 위락시설, 공연장, 공장등과 복합건축 불가
입주자저축, 주택청약자격, 재당첨 제한 미적용	기존건축물의 주택용도 변경 시 변경되는 부분만 주택법령 적용
단지형 다세대주택만 부대·복리시설 산정 시 세대수 포함	기존 상가(7층) 일부 도시형 변경 시 사업계획승인 특한 경우 가능(다른 법령의 적합할 경우)
다른 법령에 따라 수립된 경우 기수립 계획내용대로 적용(ex:지던높이3층이면 단지형다세대도 3층 계획)	

> 임대주택 및 타 법령 개정

임대주택 (세부규정 마련 중)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택 건설로 용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 완화된 용적률의 60%이하 범위에서 대통령이 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급 - 대통령이 정하는 비율 : 30%~60% 범위 내에서 시도의 조례로 정하는 비율
개정추진 내용	<ul style="list-style-type: none"> ■ “도시형 생활주택”의 경우(아파트, 연립주택 제외) 건축법 제60조 및 제61조의 도로일조에 따른 높이제한 규정을 심의를 거쳐 완화 적용. (건축법시행령 개정안 제6조) ■ “도시형 생활주택”의 경우(아파트, 연립주택 제외) 하나의 대지에 두 개동 이상의 건물을 건설할 경우 적용되는 이격거리를 0.5H 이상의 범위 내에서 지자체가 정하는 거리만큼 이격(건축법시행령 개정안 제82조제2항 가목) ■ 2개동 이상의 다세대주택을 하나의 대지에 건설하고, 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 보아 연면적(600㎡)을 각각 산정함. (건축법시행령 개정안 별표1) ■ 단지형 다세대주택을 제1종 일반주거지역에 건설할 경우 6층까지(현행 4층) 건설 가능함. (국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 개정안 별표4)

> 일반공동주택 비교

구분		일반 공동주택	도시형 생활주택
입지지역		도사비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거전용면적		297㎡ 이하	단지형 다세대 : 85㎡이하 원룸형 주택 : 12~30㎡이하 기숙사형 주택 : 7~20㎡이하
건설 기준	소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB이하	제외
	배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외
	기준적도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외
부대 시설	관리사무소	50세대 이상 설치대상	제외
	조경시설	단지면적의 30%이상 설치	제외 <건축법 적용> 연면적에 따라 5~25% 이상 설치
	비상 급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외
복리 시설	어린이 놀이터	<50세대 이상 설치대상> 100세대 미만 세대 당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대 당 1㎡	제외
	경로당	<100세대 이상 설치대상> 40㎡+150세대 초과 시 세대 당 0.1㎡	제외
감리		사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원 의무배치하여 감리	제외 <건축법 적용 > 건축감리원 1인 이상 상주
분양가상한제		공동주택 분양 시 분양가 상한제 적용	제외
공급방법		청약통장을 이용한 입주자 선정 재당첨제한	제외 (분양보증, 공개모집 일부적용)

> 도시형생활주택 사례검토

구 분		일반주택	도시형소형주택				
대지위치		서울시 00구 00동					
지역지구		제3종일반주거지역					
대지면적		2,890.27㎡ (874평)					
용 도		공동주택(아파트)					
도로현황		12m, 15m 도로					
규 모		지상 14층 / 지하 2층					
건축면적		1,011.59㎡ (306평)					
건폐율		35 %					
연면적	지상	7,297.40㎡ (2,207평)	7,222.40㎡ (2,184평)				
	지하	5,395.82㎡ (1,632평)	2,691.47㎡ (814평)				
	소 계	12,693.22㎡ (3,839평)	9,913.87㎡ (2,998평)				
용적률		249 %	249 %				
세대수		149세대					
주차대수	설치기준	세대 당 1대 이상	세대 당 0.5대 이상				
	법 정	155 대 (근린생활시설포함)	81 대 (근린생활시설포함)				
	계획대수	164 대	82 대				
부대복리	관리사무소	10㎡+(세대수-50)*0.05㎡= 14.95㎡ 30㎡ 설치					
	경로당	20㎡+(세대수-100)*0.1㎡= 24.90㎡ 25㎡ 설치					
	주민 공동시설	50㎡ 이상 50㎡ 설치					
세대별면적개요		전용면적	주거공유	공급면적	기타공유	주차장	계약면적
일반주택		29.9㎡	12.7㎡	42.6㎡	0.6㎡	34.65㎡	77.85㎡
도시형소형주택		29.9㎡	12.7㎡	42.6㎡	0.1㎡	16.50㎡	59.20㎡
시사점		- 약 150세대의 같은 조건에서는 지하주차장이 혜택임					

서울시에서 추진하는 주택 유형

장기전세주택이란?

> 브랜드 Shift

‘서울시와 SH(Seoul Housing)공사가 중산층·실수요자를 위해 준비한 신개념 주택’

> 개요

- 서울시(SH공사)가 건설 또는 매입한 주택을 주택청약저축 가입자 등 실수요자에게 주변 전세가격의 80%이하의 입주금으로 최장 20년간 장기거주를 보장하는 새로운 공공임대주택의 공급제도
- 중/대형 임대주택(59/84/114㎡)을 중산층 및 실수요 무주택자를 대상으로 보증부 월세가 아닌 장기간 전세로 임대
- “소유중심”에서 “거주중심”으로 주택의 패러다임을 전환하여 주택의 수요경쟁 완화, 무주택 시민의 주거안정으로 삶의 질을 향상

> 개념

국가, 지방자치단체, 대한주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설한 주택 또는 민간사업주체가 건설한 주택을 매입한 주택으로서 20년의 범위 안에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택

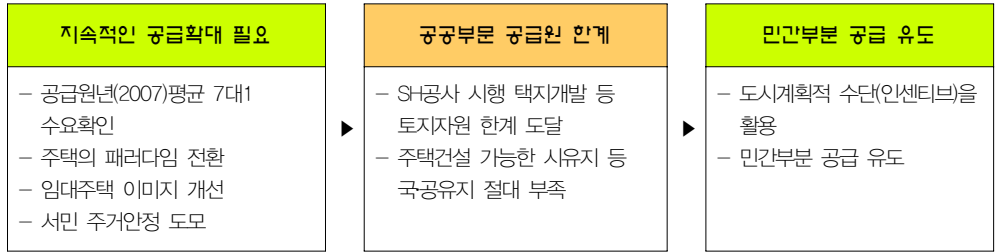
> 공급원

대상주택	공급 유형별 임대주택 규모
<ul style="list-style-type: none"> - 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인을 득하여 SH공사가 건립하는 59㎡이상의 임대주택 - 도정법에 의한 주택재건축으로 건설되어 서울시가 매입한 주택 - 민간부분에서 건설한 임대주택을 매입한 주택 	<ul style="list-style-type: none"> - SH공사 공공/국민임대주택 전환분 : 전용59㎡, 84㎡ - 재건축매입 임대주택 : 전용59㎡이하, 60~84㎡이하, 85㎡이상 - SH공사 분양 전환주택 : 전용114㎡ - 역세권 민간부분 건설 매입주택 : 전용60㎡, 85㎡, 115㎡등

> 공급기준

국민임대주택(59㎡)	공공임대주택(85㎡)	재건축 매입 임대주택(전용 59~119㎡)
<ul style="list-style-type: none"> - 일반공급 : 무주택세대주로서 청약저축 가입자 및 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%이하인자 - 우선공급 : 노부모 부양자, 다자녀 가정외 7개 항목의 해당자 	<ul style="list-style-type: none"> - 일반공급 : 무주택세대주로서 청약저축가입자 - 우선공급 : 65세 이상의 직계존속을 3년 이상 부양하고 있는 무주택세대주 - 특별공급 : 미성년자인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대주(건설량의 3%) 	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자격 : 무주택기간과 서울시에 거주한 기간이 각각1년 이상인자(오래된 순)

> 추진배경



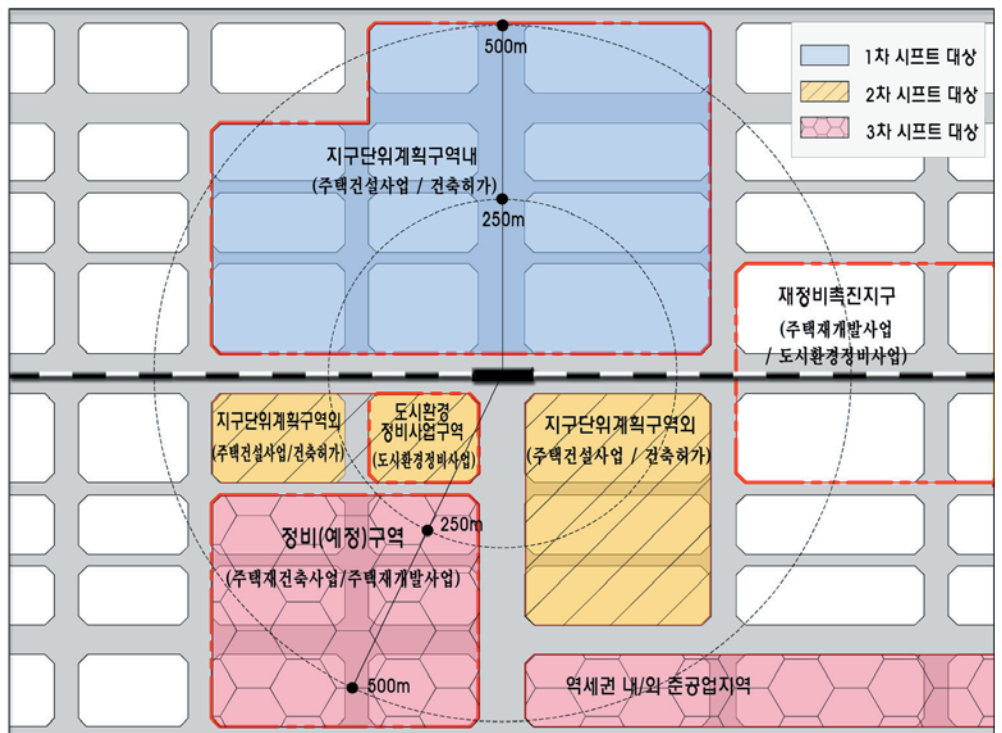
> 추진배경

구분	대상	시행목표	면적	사업대상지	비고
1차	역세권 지구단위계획구역	2008	23km ²	10km ²	2008.3.18 시행
2차	역세권 지구단위계획구역 외	2009	180km ²	20km ²	2009.6.1 시행
3차	준공업지역 / 정비사업	2010	27km ² / 22km ²	10km ²	2009 연구예정

> 기대효과

- 주택공급량 증대(4만호)
- 역세권 개발 활성화로 환경정비 및 생활지원시설 등 확충
- 직주근접형 주택공급으로 교통수요 저감
- 기반시설이 양호한 역세권의 토지이용 극대화으로 정부 주택정책에 호응

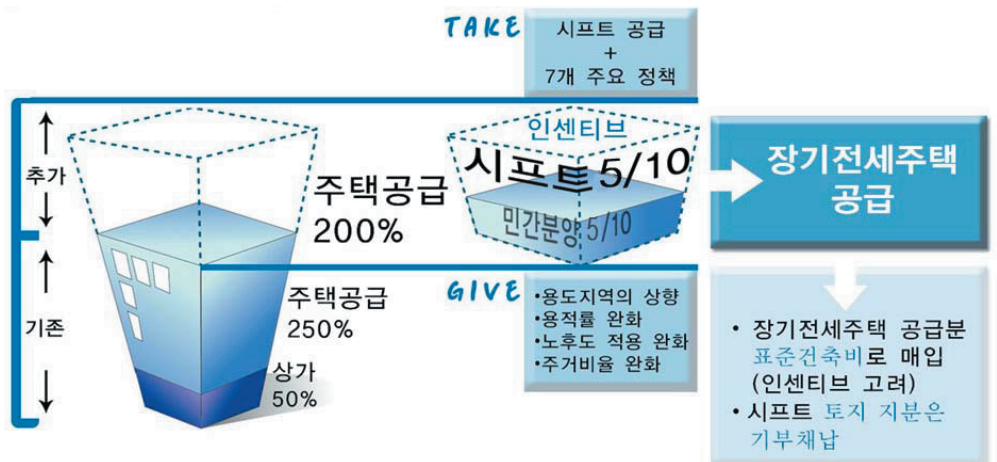
> 적용대상지



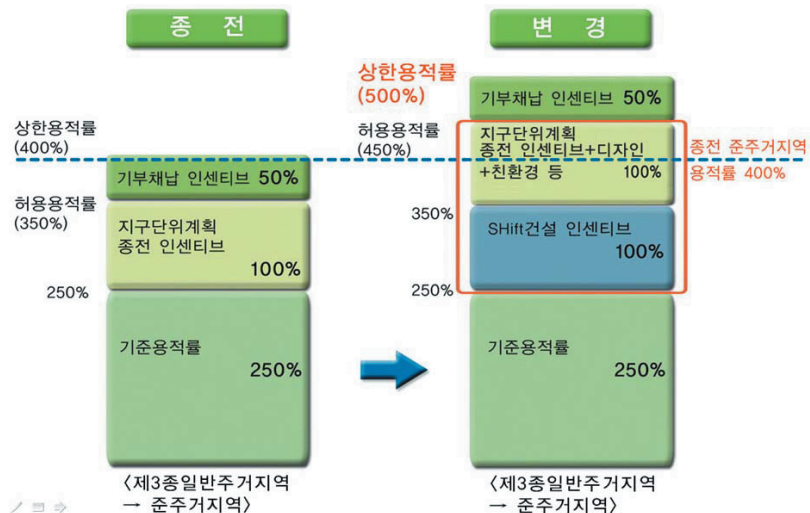
> give & take

Give	Take
<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상황 <ul style="list-style-type: none"> - 최대 준주거지역까지 용도지역 상황 - 저층부 연접지는 주변여건 고려하여 공동위원회에서 적정 수준 결정 • 용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 조례(400%)와 법령(500%)간 용적률 차이를 인센티브로 활용 - 시프트건설 + 7대 주요정책(디자인, 친환경 등) 반영 • 건축물 노후도 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 건립의 필요조건인 기존 건축물 노후도 조건 완화 : 20년 이상 건축물의 수 2/3→1/20이상 • 기타 <ul style="list-style-type: none"> - 높이제한 완화 : 도로사선 →가로구역별 높이 - 주거부분의 용적률 완화 : 250%→450% 상향 - 지구단위계획 결정(변경) 간소화 : 의제처리 	<ul style="list-style-type: none"> • 의무 <ul style="list-style-type: none"> - Shift 건설 : 인센티브 용적률의 5/10 • 선택(7가지 중 총 4가지 이상 의무적용) <ul style="list-style-type: none"> - 창조적 도시디자인(필수) - 커뮤니티 지원시설(필수) - 친환경 건축물(선택) - 신재생에너지 사용(선택) - 에너지효율 건축물(선택) - 공공기여 방안(선택) - 역사문화보존(선택)

> 인센티브 활용 개념도



> 용적률 완화개념도



역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획(정비계획) 수립 및 운영기준

제정 2008.11.18 서울특별시 행정2부시장 방침 제542호

전문개정 2009.6.1 서울특별시 행정2부시장 방침 제289호

- > 목적** 기반시설과 경관 용량의 부담이 상대적으로 적은 역세권에서 장기전세주택의 건축계획을 포함하는 지구단위 계획(도시환경정비계획)을 수립(변경)하고자 하는 경우 수립 및 운영에 필요한 사항을 정하여 지구단위계획(도시환경정비계획)의 합목적성 유지와 장기전세주택의 공급 촉진을 조화시키는 것을 목적으로 함

> 용어정의

“장기전세주택”	임대주택법 제2조 제3호의2에 의한 임대주택
“역세권”	보행접근이 가능하고 대중교통 이용이 편리한 지하철 국철 및 경전철 등의 모든 개통된 역(사용승인시점에 개통예정인 역 포함)의 중심(각각의 승강장의 중심점)으로부터 반경 500m이내의 일단의 지역
“지구단위계획”	장기전세주택 건립계획을 포함한 지구단위계획 및 특별계획구역의 세부개발계획이 주 적용 대상
“정비계획”	도시및주거환경정비법 제4조에 의한 정비계획을 말하며, 본 기준에서는 도시환경정비사업의 정비계획을 말함
“사업대상지”	역세권에 해당하는 지역으로서 국계법시행령 제30조제1호의 규정에 의한 주거지역을 말한다. 다만, 전용주거지역과 제1종일반주거지역은 원칙적 제외.
“권장기준”	의무기준 이외의 항목으로 장기전세주택 건설비용 등에 대한 합리적인 계획방향을 제시하기 위한 기준을 말하며, 특별한 사유가 없는 한 사업주체는 이를 이행할 의무를 가짐
“순부담”	사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여 된 경우는 제외)를 공공시설 부지로 기부채납하는 것을 의미함
“21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책”	서울시에서 추진중인 우수디자인, 커뮤니티 지원시설 설치계획, 친환경 건축물, 신재생에너지사용, 에너지 효율 건축물, 공공기여 방안 및 역사문화 보전 등을 말함
“(패키지)허용용적률”	기준용적률에 장기전세주택의 공급과 ‘21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책’을 준수하는 경우 일괄적으로 주어지는 용적률을 추가하여 적용하는 허용용적률을 말함 (필수와 기본 항목을 모두 이행해야 받으며, 하나의 기준이라도 미적용시 허용용적률 전체를 받지 못함)

> 수립 및 운영기준

구분	역세권 장기전세주택 지구단위계획 수립기준																																					
개요	•역세권 주거지역(과반이상) → 준주거지역 전체 ※ 단, 전용주거지역은 제외, 1종일반 및 다른 용도지역은 주변여건 및 토지의 효율적 이용 및 획지의 정형화 등 위원회에서 인정하는 경우 포함가능																																					
미적용	•주택재건축정비구역, 주택재개발정비구역, 주거환경정비구역 및 재정비촉진지구																																					
규모	•면적 : 5,000㎡이상(지구단위구역내 3,000㎡이상) •세대수: 100세대이상(장기전세주택 포함) 주거복합건물 •주거비율 및 규정 : 주택법 또는 건축법 등의 관련 규정 적용																																					
용도지역 세분변경	•역중심 반경 250m이내 대상지는 준주거지역까지 세분(변경) : 도시환경정비사업 적용(이후 위원회결정) •역중심 반경 250m~500m까지 지형, 기반시설, 건축물 등 주변여건 감안하여 선택적으로 준주거지역까지 세분(변경)																																					
용적률 체계	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">현재용도지역</th> <th colspan="2">제2종일반주거지역</th> <th>제3종일반주거지역</th> <th rowspan="2">준주거 지역 (1991.5.11 이전)</th> </tr> <tr> <th>7층 이하</th> <th>12층 이하</th> <th>일반주거지역 (91.5.11이후 준주거 포함)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세분 변경 후 용도지역</td> <td>준주거 지역</td> <td>준주거 지역</td> <td>준주거 지역</td> <td>준주거 지역</td> </tr> <tr> <td>기준용적률</td> <td>200%</td> <td>200%</td> <td>250%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등</td> <td>430%</td> <td>430%</td> <td>450%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>장기전세주택 건립 용적률</td> <td>115%</td> <td>115%</td> <td>100%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>상한용적률</td> <td>500%</td> <td>500%</td> <td>500%</td> <td>500% 이상</td> </tr> </tbody> </table>	현재용도지역	제2종일반주거지역		제3종일반주거지역	준주거 지역 (1991.5.11 이전)	7층 이하	12층 이하	일반주거지역 (91.5.11이후 준주거 포함)	세분 변경 후 용도지역	준주거 지역	준주거 지역	준주거 지역	준주거 지역	기준용적률	200%	200%	250%	400%	(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430%	430%	450%	500%	장기전세주택 건립 용적률	115%	115%	100%	50%	상한용적률	500%	500%	500%	500% 이상	<p>* 기존 용도지역이 혼재 되어있는 경우 가중 평균한 용적률 체계 적용</p> <p>* 제3종일반주거+노선상업지역 : 원칙적 노선상업 제외, 단, 노선상업 별도계획, 3종일반주거 분기준 적용으로 하나의 사업계획승인이나 건축허가 또는 도시환경정비사업 시행인가가 가능하다고 위원회에서 인정하는 경우 가능</p>			
	현재용도지역		제2종일반주거지역		제3종일반주거지역		준주거 지역 (1991.5.11 이전)																															
		7층 이하	12층 이하	일반주거지역 (91.5.11이후 준주거 포함)																																		
	세분 변경 후 용도지역	준주거 지역	준주거 지역	준주거 지역	준주거 지역																																	
	기준용적률	200%	200%	250%	400%																																	
	(패키지) 허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430%	430%	450%	500%																																	
	장기전세주택 건립 용적률	115%	115%	100%	50%																																	
상한용적률	500%	500%	500%	500% 이상																																		
건축물 노후도 기준	•사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 1/2이상(도시환경정비사업의 경우 포함)																																					
공공시설 부담기준	•1단계 : 15%이상 / 2단계 : 20%이상 / 3단계 : 25%이상 •장기전세주택 부속토지 면적의 1/2를 부담률로 같음할 수 있음(지구단위계획구역안의 경우 모두 인정)																																					
건축물의 높이계획	•지구단위계획의 의한 건축물의 최고높이를 계획하여 적용(사선적용 배제) ※ 위원회에서 높이 결정 •최고높이 산출기준 : 기준높이(H) = [평균도로폭원(W) + 1/2*평균대지길이(L)] × 1.5																																					
건축계획 적용기준	필수 (2)	•우수디자인 : 위원회(or건축위원회)에서 디자인이 우수하다고 인정하는 경우 •커뮤니티 지원시설 : 300세대 ↓ : 2%(최소300㎡)이상 / 300세대 ↑ : 3%(최소450㎡)이상																																				
	선택 (5중2)	•친환경 건축물, 신재생에너지 사용, 에너지 효율건축물, 공공시설물 설치, 역사문화 보전계획																																				



> Shift 건립계획

규모별 건설비율	•전용 60㎡이하 과반이상 계획 (의무사항) •평형별 세대수 : 60㎡ : 60~85㎡ : 85㎡ = 60:30:10 (권장사항)
사회 혼합(Social mix)	•장기전세 주택만을 별도 및 차별화된 구조와 동선체계 계획 금지

<별지 서식>

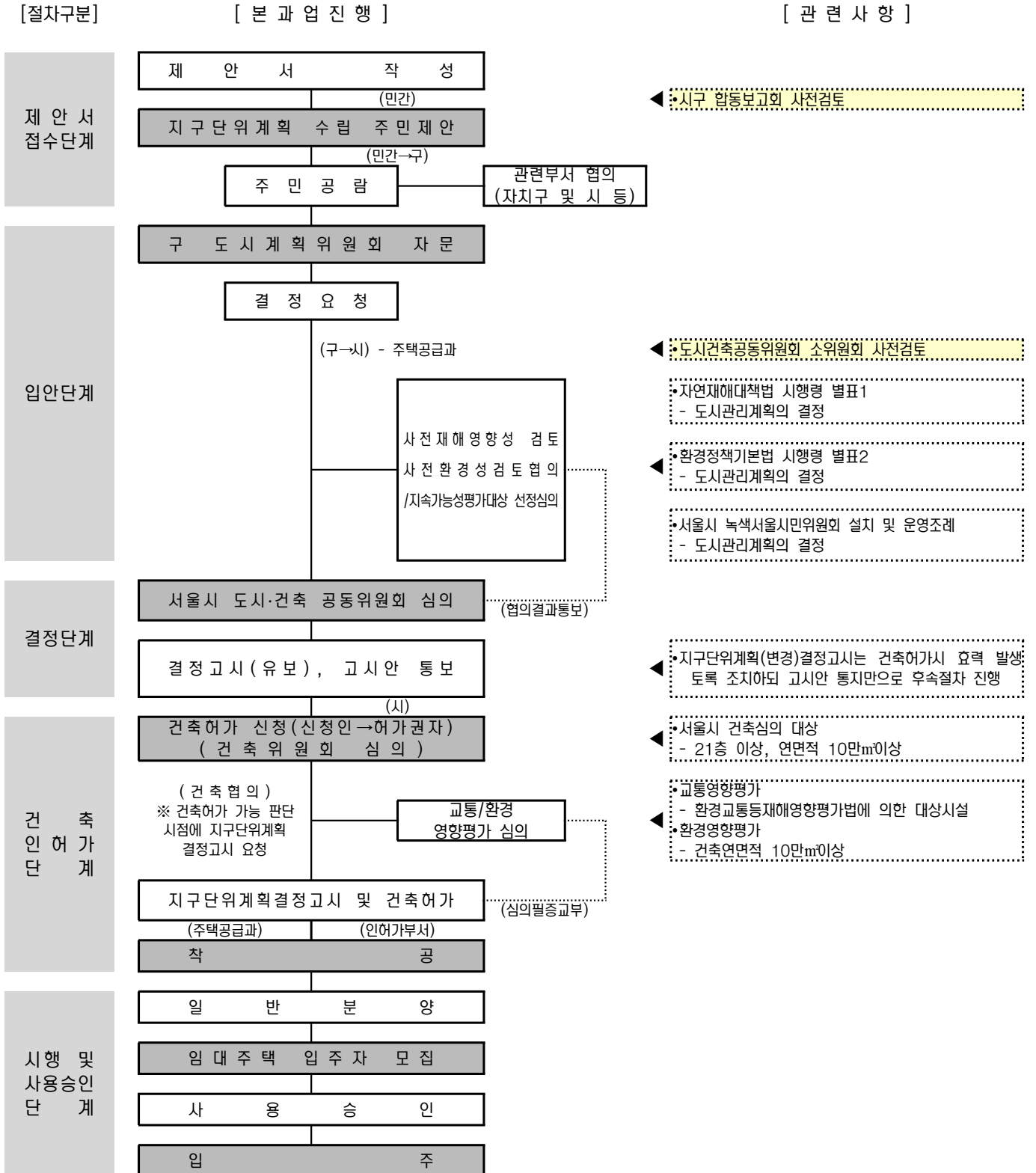
지구단위계획 수립기준 검토서						
□ 의무 및 선택 기준						
구	분	적 합 여 부 검 토		적용내용	적합여부	
지구단위계획 수립기준	1. 사업대상지 적합여부	사업대상지 면적 5,000㎡이상 ※기준 지구단위계획구역내3,000㎡이상 건설주택수(장기전세주택 포함) 100세대이상의 주거복합건물				
	2. 장기전세주택 건설비율	완화된 용적률의 50/100				
	3. 용적률 체계 적합여부	기준용적률				
		허용용적률				
		상한용적률				
	4. 준주거지역 세분변경기준	역중심 반경 250m				
		역중심 반경 250m에서 500m까지				
5. 노후도 기준 완화 적용	20년 이상 건축물이 전체 건축물수의 1/2 이상					
6. 공공시설 부담률	용도지역 1단계 상향시 15% 이상					
	용도지역 2단계 상향시 20% 이상					
	용도지역 3단계 상향시 25% 이상					
7. 높이완화	건축물의 높이계획 적용					
21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	8. 필수항목 2개	우수디자인				
		커뮤니티 지원시설	300세대 미만 2%(최소 300㎡)이상			
	300세대 이상 3%(최소 450㎡)이상					
	9. 선택항목 5개중 2개 선택	친환경건축물		우수 등급 75점 이상		
		신재생에너지 사용		표준건축공사비의 1% 이상		
		에너지효율 건축물		건물 에너지 사용량의 1% 이상		
에너지효율 건축물		건물에너지효율 2등급이상 인증				
공공기여방안		지하광장, 지하보행통로 등				
역사문화 보전		역사문화 보전 등을 위한 지구지정 여부				
장기전세주택 건설비율	10. 전용면적 비율	전용 60㎡ 이하 : 60% 내외				
		전용 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 30% 내외				
		전용 85㎡ 초과 : 10% 내외				
□ 수립기준에 검토에 대한 종합적 입안권자(자치구청장 등)의 검토의견						

※ 작성기준

- 본 검토서는 입안권자가 작성한다.
- 적용내용은 지구단위계획 수립 및 운영기준 본 내용을 확인 후 적합여부 검토내용에 대해 실제 적용한 지구단위계획(또는 건축계획) 내용 및 증빙서류를 확인 후 작성한다.
- 적합여부는 본 수립 및 운영기준에 적합할 경우 '적합' 으로 부적합할 경우 '부적합' 으로 표시한다.
- 소수점 이하는 표시하지 않는 것으로 하되 필요시 소수점 첫째자리까지 표시한다.
- 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 중 필수항목 2개는 반드시 이행하여야 하며 선택항목은 2개 이상을 사업주체가 선택하여 이행하면 적합한 것으로 본다.

< 사업추진 절차 예시도 >

■ 선 지구단위계획수립(특별계획구역 및 세부개발계획):300세대 미만 건립 시



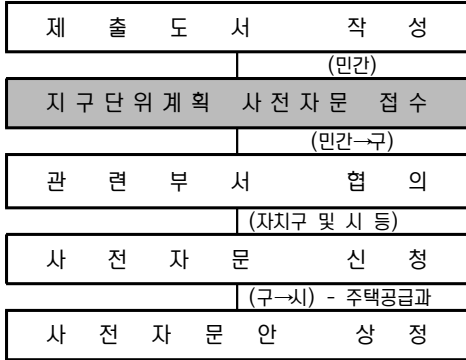
■ 지구단위계획 의제처리 : 300세대 이상 건립시

[절차구분]

[본 과 업 진 행]

[관련 사항]

사전자문 단계



◀ 시·구 합동보고회 사전검토

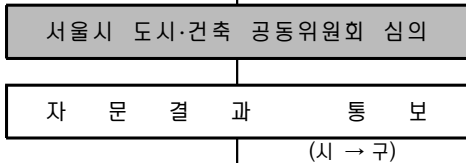
◀ 도시건축공동위원회 소위원회 사전검토

• 자연재해대책법 시행령 별표1
 - 도시관리계획의 결정

◀ 환경정책기본법 시행령 별표2
 - 도시관리계획의 결정

• 서울시 녹색서울시민위원회 설치 및 운영조례
 - 도시관리계획의 결정

사전재해영향성 검토
 사전환경성검토 협의
 / 지속가능성평가대상 선정심의

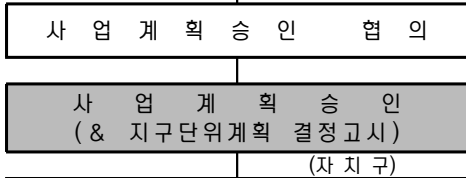


◀ 서울시 공동주택 심의대상
 - 16층 이상, 300세대 이상

◀ 교통영향평가
 - 환경교통등재해영향평가법에 의한 대상시설
 • 환경영향평가
 - 건축면적 10만㎡ 이상

교통/환경
 영향평가 심의

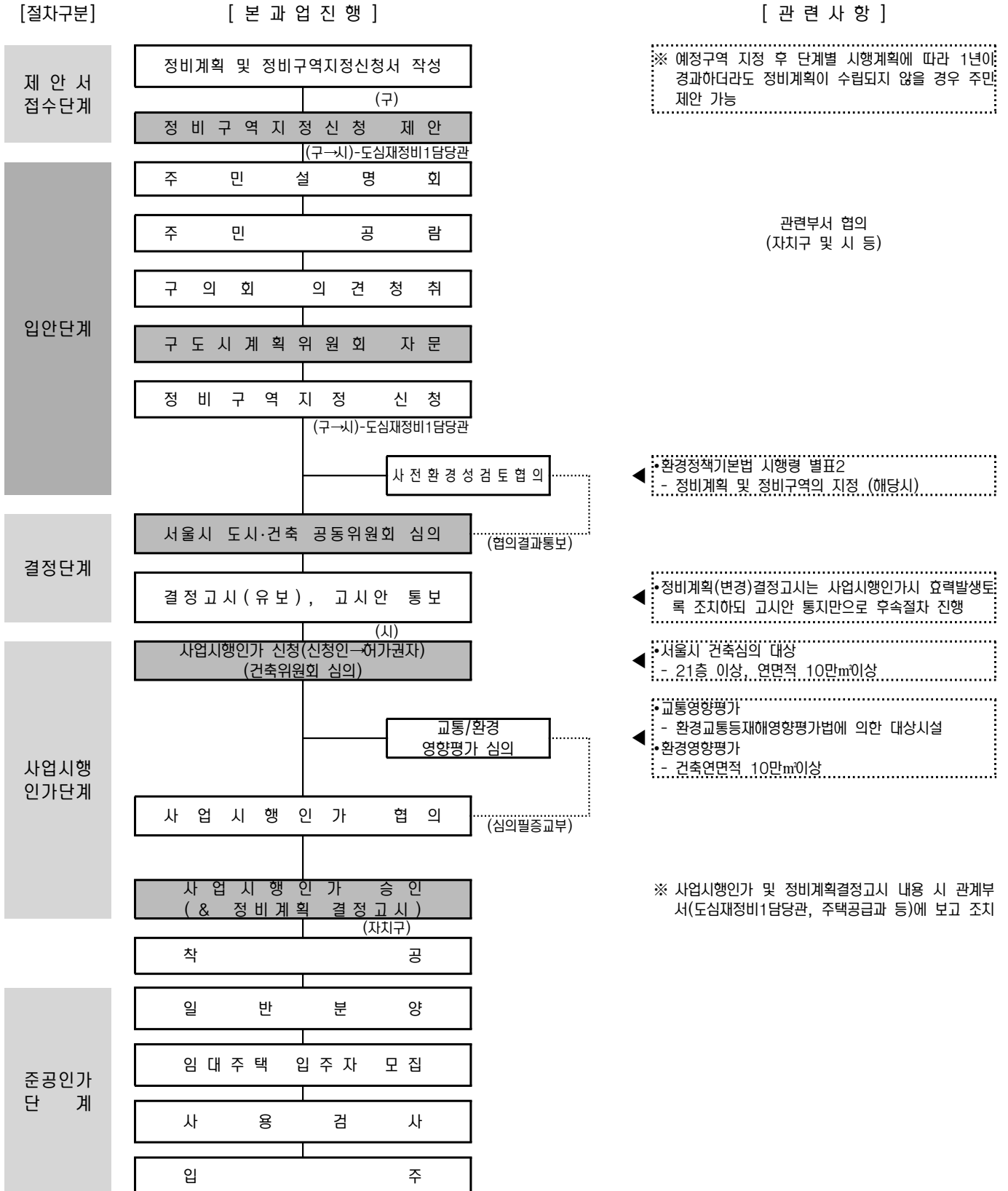
사업계획 승인단계



※ 사업계획승인 및 지구단위계획결정고시 내용 시 관계부서(도시관리과, 주택공급과 등)에 보고 조치

시행 및 사용승인 단계

■ 도시환경정비사업에 의한 Shift 업무처리 절차

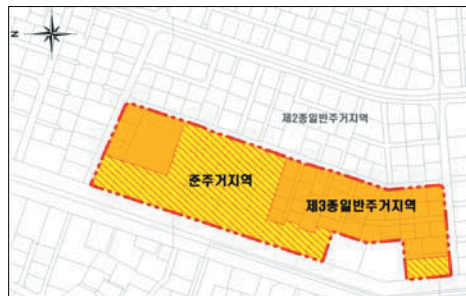


Shift적용 사례검토

> 대상지개요

위치 및 면적	• 광진구 구의동 00번지 일원 (16,387.4㎡)
도시계획현황	• 용도지역: 제3종일반주거지역, 준주거지역 • 용도지구: 중심지미관지구 • 기타사항: 대공협조방어구역(위탁고도 53m~236m), 학교환경위생정화구역
건축물 노후도	• 노후도(기준-사용검사 후 20년 이상 경과 건축물 1/2이상) : 52.7%(2009.07.31기준)

> 토지이용현황



구 분	합 계	제3종 일반주거지역	준주거지역
면적 (㎡)	16,387.4	8,149.0	8,238.4
비율 (%)	100.0	49.7	50.3

> 용도지역 상황

- 용도지역 상황에 따른 공공시설 부담기준(순부담)
 - 대상지는 용도지역 혼재지역으로 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 1단계 상향하여야 함

구 분	부담기준	대상지 적용
용도지역 1단계 상향 시 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	15% 이상	• 공공시설부담 : 1,447.9㎡ - 대지 내 국공유지 : 323.0㎡ (대체부지조성) - 순부담 : 1,124.9㎡ (제3종일반주거지역의 15.7%)

- ※ 임대사업자에게 장기전세주택의 부속 토지를 무상으로 양여하는 경우 양여하는 비율 중 위 부담기준비율 중 1/2를 공공시설 부담률로 같음할 수 있음
- ※ 상지면적은 추후(건축계획, 측량성과등) 변경될 수 있음

> 공공시설 부담계획

부담기준	대상지 적용
15% 이상	• 장기전세주택 토지분 무상양여 7.5% + 순부담 7.5%(661.16㎡) 이상 - 순부담 15.7%(1,124.9㎡) 계획 [진입도로 및 이면도로 확폭] ⇒ 상향용적률 산정 • 공공시설부담 : 1,447.9㎡ - 대지 내 국공유지(323.0㎡ 대체부지조성) 포함

> 용적률 계획

구 분	제3종일반주거	준주거지역	대상지 적용(가중평균)	비 고
기준용적률	250%	400%	328%	• 주거가능용도: 450.0% - 분양용도: 376.0% - 장기전세주택 : 74% • 비주거용도: 50%
허용용적률 (SHIFT건립용적률)	450% (100%)	500% (50%)	476% (74%)	
상한용적률	500%	500%이상	500%이하	

- ※ 허용용적률 : 장기전세주택 건립, 우수디자인, 커뮤니티 지원시설, 친환경건축물인증등을 이행시 적용
- ※ SHIFT 권장비율 - 60㎡ 이하: 60%, 60~85㎡: 30%, 85㎡ 초과: 10%
- ※ 용적률적용은 서울시 도시건축공동위원회 심의에 의해 결정됨

> 높이 계획

높이산정기준	최고높이 산정
<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획의 의한 건축물의 최고높이를 계획하여 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 사선적용 배제 건축물의 높이계획시 세부적인 고려사항을 종합적으로 검토하여 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역(동측: 제2종일반주거지역) 등 일조건 침해를 고려하여 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 최고높이 78m이하 계획 수립

※ 서울시 도시건축공동위원회 심의에서 높이 결정

> 건축계획(안)

구 분	계 획 내 용				
토지이용면적	16,387.40㎡	대지면적	14,939.50㎡		
		기반시설면적	1,447.90㎡		
연 면 적	102,478.32㎡	지상	74,686.68㎡		
		지하	27,791.64㎡		
용 적 륜	499.93% (법정 500%이하)				
규 모	높이 78m이하(지상24층, 지하3층)				
용 도	주거복합				
	공동주택	커뮤니티시설	판매시설		
	89,852.28㎡	1,970㎡	10,656.04㎡		
공동주택	세대규모		85㎡	117㎡	164㎡
	일반분양	431	60	255	116
	Shift	108	65	33	10
	계	539	125	288	126

> 배치(안)



주택법과 Shift에 따른 임대주택 비교

> 정의 주택법 제 38조의 6(주택건설사업 등에 의한 임대주택 건설 등)에서 임대주택을 공급할 경우 용적률을 완화하여 적용

임대주택 건설 등을 통해 용적률을 완화받는 경우 부속토지는 반드시 기부채납

> 주택법과 Shift 비교

구 분	주택법 제38조의 6 (주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등)	Shift(장기전세주택)								
적용 대상	사업계획승인대상인 주거복합 건축물에 대하여 임대주택 계획을 포함하는 경우	역세권안의 주거지역에서 장기전세주택 건립계획이 포함된 지구단위계획 입안 시								
수립기준	-	역세권 지구단위계획 중 준주거지역으로 종상향 가능한 일반주거지역 건축물 노후도 : 사용검사 후 20년 이상 경과 건축물이 1/2 이상								
사업규모	사업계획승인대상 (20세대 이상 또는 1만㎡ 이상)	면적 : 5,000㎡ 이상 (지구단위계획구역내 3,000㎡) 주택수 : 100세대 이상 (장기전세주택을 포함)								
용적률 적용체계	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 용도지역별 용적률 범위 안에서 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용 ※국토의계획및이용에관한법률 제78조 (용도지역안에서의 용적률) - 준주거지역 : 200%이상 500%이하	제3종일반주거지역→준주거지역 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="border-top: 2px solid black; border-bottom: 2px solid black;"> <th style="border: 1px solid black;">구분</th> <th style="border: 1px solid black;">용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid black;">기준용적률</td> <td style="border: 1px solid black;">250%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">허용용적률</td> <td style="border: 1px solid black;">450% (100%)</td> </tr> <tr style="border-bottom: 2px solid black;"> <td style="border: 1px solid black;">상한용적률</td> <td style="border: 1px solid black;">500%</td> </tr> </tbody> </table> 주거용도 용적률 : 350% Shift 용적률 : 100% 비주거용도용적률 : 50%(판매시설 등)	구분	용적률	기준용적률	250%	허용용적률	450% (100%)	상한용적률	500%
구분	용적률									
기준용적률	250%									
허용용적률	450% (100%)									
상한용적률	500%									
임대주택비율	완화된 용적률의 6/10이하의 범위에서 대통령령이 정하는 비율(3/10~6/10) 이상	장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 5/10								
임대주택 평명별 비율	-	60㎡ 이하 : 60% 60㎡~85㎡ : 30% 85㎡ 초과 : 10%								
공공시설 부담	임대주택의 매각 시 그 부속토지는 인수자에게 기부채납	용도지역 1단계 상향시 : 15%이상 2단계 상향시 : 20%이상 3단계 상향시 : 25%이상 ※임대사업자에게 장기전세주택의 부속토지를 무상으로 양여하며, 공공시설 부담률로 같음 (지구단위계획구역 내 : 전체 같음가능, 지구단위계획구역 외 : 1/2 같음가능)								

※ shift의 경우 제3종일반주거→준주거지역으로 용도지역 상향하는 것을 가정으로 작성하였음



Main Theme :
Large-scale complex development
in downtown area

■ 도심지내 고밀 복합개발

- 국내·외 고밀복합개발 사례
- 고밀 복합개발의 필요성
- 역세권 고밀개발에 따른 파급효과

국내·외 도심지 복합개발관련 제도

과거 신도시 중심의 수도권 개발을 통한 도시의 개발로 인하여 여러 가지 문제점 등이 발생하고 되었고, 이에 대한 대안으로서 도심지내 고밀 개발을 통해 주거 문제 등을 해결하고자 하는 경향이 두드러지게 나타나고 있으며, 이러한 현상에 맞추어 서울시에서 시행하고 있는 뉴타운 및 역세권 shift 등이 대표적인 도심지내 고밀 개발의 사례라고 볼 수 있다

본 장에서는 최근 연구 용역이 완료된 “도심지내 인프라와 연계된 밀도조정 및 활용방안(2008년4월, (사)한국도시설계학회)” 에서 인용하고 있는 고밀복합지구에 대한 내용 중 일부를 발췌하여 정리하였다

> 해외 고밀개발 관련제도

배경 및 시사점

해외 제도	배경 및 목적	시사점
일본 동경	도시재생 특별지구 <ul style="list-style-type: none"> 2002년 도시재생특별조치법 제정 민간자본을 유치하여 새로운 수요 창출 및 경제재생으로 연결 낙후된 대도시 도심부의 도시환경 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 특별지구에 건축규제완화 및 사업지원 유도용도 지정, 민간의 사업 참여 유도
	고도이용 지구 <ul style="list-style-type: none"> 1969년 도입 토지의 합리적이고 건전한 이용, 도시기능의 재생 및 주거기능의 회복을 목적으로 함 	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설의 확보 및 정비수준 감안 도심주변과 역세권의 고도이용 지구의 경계는 일정 규모 이상의 도로로 명확히 구분 개발단위의 최소 규모 지정 인센티브 제공 규정
	고층주거 유도지구 <ul style="list-style-type: none"> 1997년 도입 주택과 비주택의 혼합을 전제로 고층주택의 건설을 유도하여 직주근접 도시구조 형성 	
미국 뉴욕	고밀주거 지구 <ul style="list-style-type: none"> 대지 안의 공지와 건축밀도를 각 지역별로 적합한 기준에 맞춰 다양한 형태의 주택을 건축하기 위함 	<ul style="list-style-type: none"> Inclusionary housing Bonus와 같은 사회통합 및 임대주택 확보에 따른 용적률 인센티브
홍콩	초고층 복합주거 <ul style="list-style-type: none"> 좁은 토지에 인구의 과밀로 인한 주택부족 문제 대두 공동주택의 고층화를 통해 용지부족 및 주택공급의 문제 해결을 목적으로 함 	<ul style="list-style-type: none"> 대중교통 결절점으로부터의 거리에 따라 차등적인 용적률 적용

밀도관리 사례

뉴욕, 홍콩의 경우 최대용적률이 1,000%에 달하는 등 특정 지역의 밀도수준이 높은 편이다. 세계 주요도시의 고밀복합밀도를 보며 다음과 같다

서울		동경		뉴욕		홍콩	
전용주거	120%	저층주거	200%	R6~7	480%	R3	300%
일반주거	250%	중고층주거	500%	R8	650%	R2	500%
준주거	400%	주거지역	500%	R9~10	1,000%	R1	1,000%

> 국내 고밀개발 관련 사례

도시재정비 촉진을 위한 특별법

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적(생활권 단위)으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업을 추진하는 것을 목적으로 하여 2005년 12월 30일 제정됨

재정비촉진지구 내에서는 특별법이 다른 법률에 우선하며, 특별법 규정 외의 사항은 당해 사업과 관계된 법률을 적용함

뉴타운사업과 도시재정비촉진사업의 특징

구분	뉴타운사업	도시재정비촉진사업
법적 근거	서울시 지역균형 발전지원에 관한 조례	도시재정비촉진을 위한 특별법
지구 유형	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운지구 : 신시가지형/주거중심형/도심형 균형발전촉진지구 	<ul style="list-style-type: none"> 주거지형 / 중심지형
사업 종류	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운사업 : 주거환경개선, 주택재개발, 재건축, 도시개발사업, 시장정비사업 균형발전촉진사업 : 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 	<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진사업- 사업방식은 동일
구역 구분	<ul style="list-style-type: none"> 계획정비구역, 계획관리구역, 자율정비구역 	<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진구역 존치지역 : 존치정비구역, 존치관리구역
절차	<ul style="list-style-type: none"> 지구지정→계획수립→구역지정 	<ul style="list-style-type: none"> 지구지정→계획수립(구역지정 의제)
구역 지정 요건 완화	-	<ul style="list-style-type: none"> 주택재개발사업 - 구역지정 요건 20% 완화(노후도 제외) - 떨어진 구역을 1개 구역으로 지정 가능 - 부지의 정형화를 위해 10% 범위 내에서 구역 확장 가능
건축 특례	-	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 상향, 건폐율 용적률, 건축물 높이 제한 등 완화 학교 및 주차장 시설기준 완화(중심지형)
개발이익 환수	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 설치 증가용적률의 50~75% 임대주택 건설
위원회	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획위원회, 도시건축공동위원회(심의) 지역균형발전위원회(자문) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재정비위원회(심의, 자문)
사업 지원	<ul style="list-style-type: none"> 사업지원센터(10인 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> 사업협의회(20인 이내)
사업 관리	-	<ul style="list-style-type: none"> 총괄사업관리자(주택공사, 토지공사, 지방공사)
민간 투자	-	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 등 민간투자 가능

지구단위계획의 인센티브 제도

인센티브는 도시설계를 실현시키기 위한 유도수단으로 도시환경의 향상이라는 공공의 이익을 만족시키면서 개인이나 민간사업자가 사적인 이익을 얻을 수 있도록 개발과정에 혜택을 부여하여 개발을 촉진시키는 제도임

용도용적제(서울시)

도심공동화의 문제를 해결하기 위한 목적으로 상업지역과 준주거지역에 주상복합건축물의 건축을 허용. 그러나 당초의 목적과 달리 도심부의 주상복합건축물의 신축은 저조한 반면, 도심 외부의 상업지역, 준주거지역에 주거용이 90%에 이르는 주상복합건축물이 건축되면서 상업지역과 준주거지역으로서의 기능을 상실함

이에 서울시는 상업지역에 건축하는 주상복합건축물의 경우, 주거면적 비율에 따라 용적률을 차등하여 적용하는 '용도용적제'를 2005년 도입함

주택연면적의 비율이 증가할수록 최대용적률의 값이 감소하는 용도용적제를 적용함

상업지역 내 주거복합건축물의 최대용적률(서울시)

주택연면적 비율(%)	중심상업지역		일반상업지역		근린상업지역	
	4대문안	4대문안 외	4대문안	4대문안 외	4대문안	4대문안 외
80~90 미만	600%	-	480%	-	420%	-
70~80 미만	650%	-	510%	-	450%	-
60~70 미만	700%	720%	540%	600%	480%	480%
50~60 미만	750%	790%	570%	650%	510%	510%
40~50 미만	800%	860%	600%	700%	540%	540%
30~40 미만	800%	930%	600%	750%	570%	570%
20~30 미만	800%	1,000%	600%	800%	600%	600%
20 미만	800%	1,000%	600%	800%	600%	600%

밀도관리 관련 국내 제도의 시사점 및 적용방안

국내 제도	배경 및 목적	시사점 및 적용방안
재정비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> 2005년 도시재정비촉진을 위한 특별법 제정 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적(생활권 단위)으로 계획하여 체계적이고 효율적인 사업 추진 목적 	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설의 수준을 감안한 개발계획 수립 민간의 사업 참여 장려 개발이익 환수 고려 사업의 원활한 추진을 위한 사업절차
지구단위계획의 인센티브 제도	<ul style="list-style-type: none"> 도시환경 향상과 공공의 이익을 위해 민간 사업자의 개발과정에 혜택을 부여하여 개발 촉진 	<ul style="list-style-type: none"> 민간의 사업 참여와 원활한 사업 추진을 위한 각종 인센티브의 항목과 기준, 범위 등을 설정
용도용적제 (서울시 도시계획조례)	<ul style="list-style-type: none"> 2005년 상업지역의 기능 유지를 위해 상업 지역에 건축하는 주상복합건축물의 경우 주거면적비율이 높을수록 낮은 용적률을 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 대중교통결절점에 주택공급 활성화를 위해 용도용적제의 적용배치 혹은 주택의 비율에 따라 용적률을 할증

고밀도 복합지구의 도입 필요성

> 고밀복합지구 도입 필요성

대도시 및 도심지역의 주거기능 저하에 따른 도시환경의 악화

대도시 및 도심지역의 주거기능 저하에 따라 도심 공동화 현상이 일어나고 있으며, 직장원격화에 따른 대도시로의 진입차량 증가로 교통 혼잡이 발생하고 있음.

또한, 공공시설의 유희화에 따른 비효율성이 발생하고 있는 것이 실정임

기성시까지 내충적 개발(Infilled Development:도시내부우선개발)

무분별한 교외화로 인해 토지손실과 공동체의식의 상실이 지적되고 있음

압축도시(Compact City) 개발을 통한 도시 에너지 소비량 저감 효과를 기대함

대중교통중심개발(TOD)에 대한 필요성 증가

대중교통과 연계한 토지이용의 효율성을 높이고 대중교통이용을 활성화 필요가 있음

토지이용의 복합화를 통한 활동의 집중 및 직주근접의 도시구조를 실현하고, 녹색교통지향을 통한 보행자중심의 도시공간 형성 등이 대두되고 있음

입체복합의 고밀개발에 대한 수요 증가

평면적인 건조환경의 확산을 억제하고, 고밀복합용도개발과 보행지향적 개발에 대한 수요가 증가하고 있으며, 고밀개발을 통해 공공공간과 오픈스페이스를 확보가 필요함

역세권 개발 및 관리 시스템의 개선 필요

지구단위계획을 통한 관리는 역세권 주변의 소필지의 개발에 한계가 있으며, 개발사업과의 연계성 부족으로 실질적인 정비수준이 미약함

> 고밀복합지구 기본 모형

토지이용

중심기능/고밀복합지구 지원시설 (중심상업+대중교통 환승센터)

고밀의 복합주거단지 (주거:비주거=7:3, 개발용적률 550~600%)

중밀의 토지이용계획 (주거:비주거=9:1, 개발용적률 350~400%)

교통 계획

지역간선도로 활용

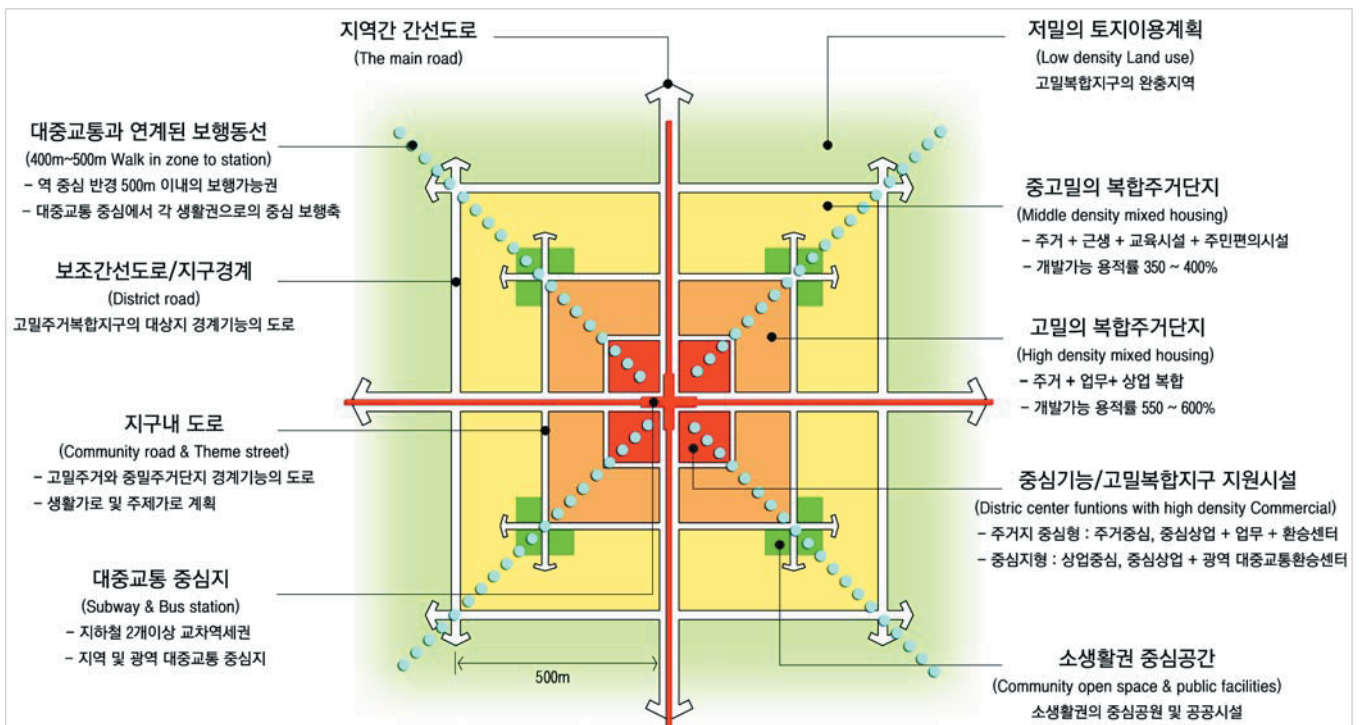
보조간선도로/지구경계도로 신설

지구 내 도로 (단지 내 차량 서비스, 쾌적한 보행환경 제공)

대중교통과 연계된 보행동선 축 설정

공원/복지 및 편의시설

대중교통과 연계된 보행동선, 소생활권 중심공원 및 공공시설



[고밀복합지구의 기본모형]

역세권 고밀개발에 따른 파급효과

역세권 중심 고밀복합의 토지이용 효율성 강화 및 도심공동화 방지

기반시설이 양호하고 환경부하가 적은 역세권 지역을 집약·효율적으로 사용함으로써 신도시 조성에 비해서 인프라 비용을 줄이고 (제2동탄신도시의 경우 광역 기반시설 조성비 4조, 용지보상 및 단지조성비 4조 예상됨) 토지이용의 효율성 강화할 수 있음.

중심지 위계의 역세권 개발 활성화로 환경을 정비하고 생활지원시설을 확충하여, 교통결절점에 주거공급을 늘리면 기성시까지 도심공동화 방지에 효과가 큼

직주근접에 따른 통근시간 감축

신도시 주민보다 뉴타운 주민의 평균통행거리가 16km 감소하고, 통행시간 31분이 짧아지는 것을 고려하면, 역세권 고밀복합지구에 의한 주택 공급으로 역세권 거주민의 평균 통행 거리 및 통행 시간의 감소 효과를 예상할 수 있음

주택가격 안정 및 역세권 지역의 임대주택 공급 강화

국공유지와 택지자원이 고갈된 서울에 주택 10만~13만 호를 공급하여, 장기적으로 주택가격 안정에 기여함
대중교통결절지에 대하여 임대주택 2만 5천 ~ 3만 3천호 공급 효과가 기대되어(서울시의 shift 정책은 1만 호 공급) 장기적인 파급효과가 크다고 판단됨

자동차 원격이용 감소에 따른 환경문제 해소

직주근접형 주택공급으로 교통수요를 억제하고 이에 따른 에너지 소비 감소, 환경오염물질 배출 저감 효과를 기대할 수 있음

대중교통결절점이 주택공급으로 인하여 자전거 등 다양한 이동수단이 활성화되고 저소득층 등 사회적 약자의 이동성이 확대되며, 보행자 중심의 통행 환경을 조성할 수 있음



Main Theme :
Type/classification of lease housing

Article of urban living housing

부록 1. 임대 주택의 유형 및 분류

부록 2. 도시형생활주택 관련기사

- 1~2인 가구용 미니아파트 "인기는 빅"
- 1~2인용 미니아파트 개발 붐

부록 1. 임대주택의 유형 및 분류

임대주택 유형

> 임대주택의 유형 임대주택은 등록유무에 따라 제도권 임대주택과 비제도권 임대주택으로 구분.

제도권 임대주택

임대를 목적으로 일정한 제도 즉 '임대주택법' 상 사업자로 등록된 임대주택사업자가 영리를 목적으로 임대하거나, 공공의 지원이 투입되어 국민의 주거안정을 위해 공급하는 임대주택

비제도권 임대주택

자가소유자가 사회·경제적 이유로 주택을 임대하는 사적 임대주택

> 제도권 임대주택의 유형 제도권 임대주택은 공급방식에 따라 건설임대주택, 매입임대주택 및 차입임대주택으로 구분.

건설임대주택

임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택으로 정부로부터 재정 또는 국민주택기금을 지원받거나 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 공공건설임대주택과 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 **민간건설임대주택**으로 분류됨

공공건설임대주택 : 영구임대주택, 5년/10년/50년 공공임대주택, 국민임대주택(보금자리주택), 사원임대주택, 주거환경임대주택, 전월세형임대주택과 재무적 투자임대주택

매입임대주택

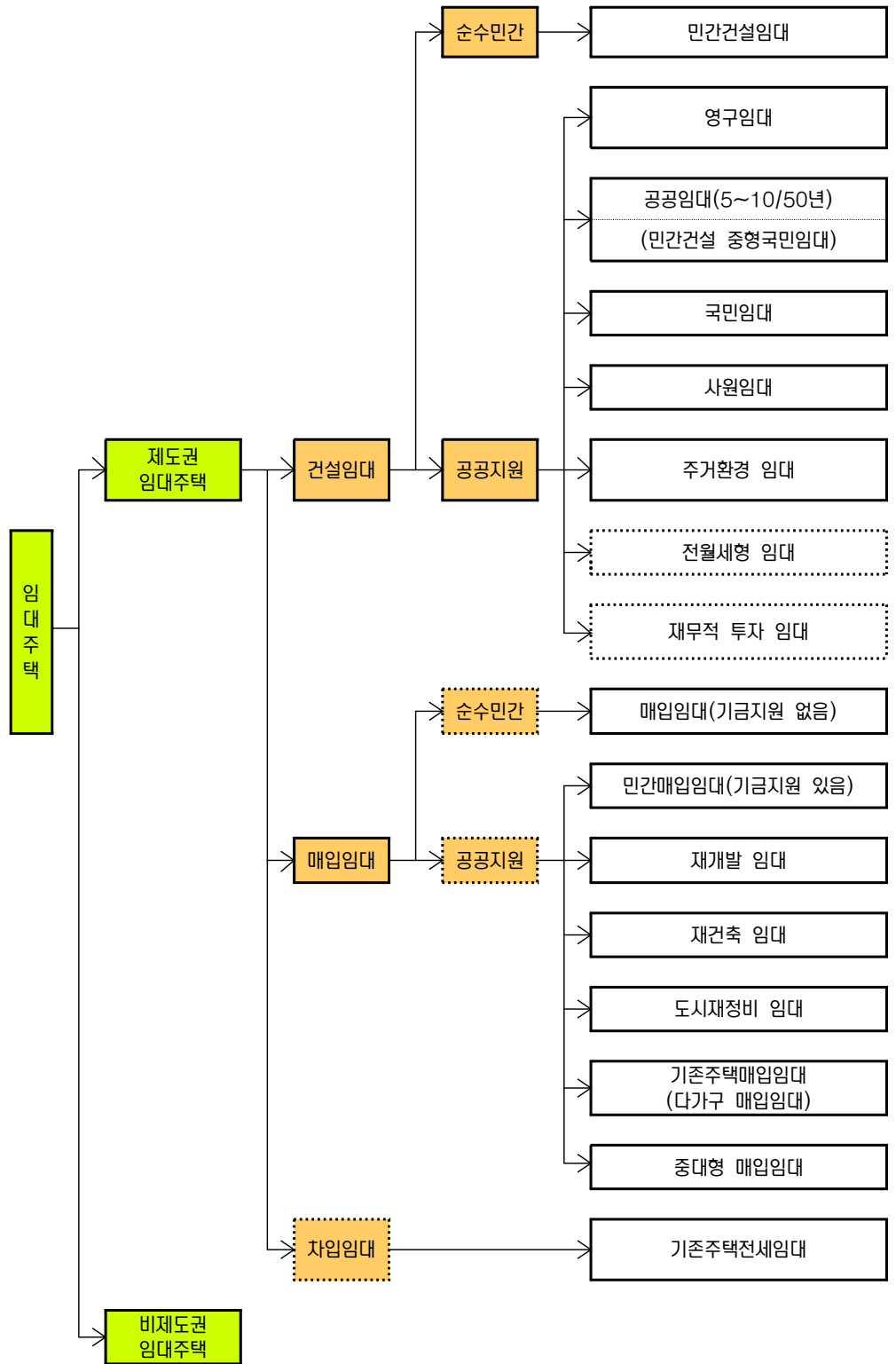
임대사업자가 매매 등에 의해 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 공공의 지원이 투입된 매입임대주택과 민간임대사업자가 순수한 자기자금으로 소유권을 취득하여 공급하는 매입임대로 구분

공공의 지원이 투입된 매입임대주택 : 민간매입임대(국민주택기금지원), 재개발임대주택, 재건축임대주택, 도시재정비임대주택, 기존주택매입임대(다가구매입임대), 중대형매입임대

차입임대주택

공공인 사업시행자가 기존주택에 대해 임대차계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 주택으로 기존주택전세임대가 여기에 포함됨

〈현행 임대주택의 유형〉



> 임대주택 유형별 개요

구분	사업주체	입주대상자	사업비 부담	㎡ (전용)	임대료 수준	재고('07 기준)	
국 제 임 대	국민임대	주공, 지방공사, 지자체	소득4분위 이하 가구, 청약저축 가입자	재정 10~40% 기금 40~50% 시행자 10% 입주민 10~30%	60 이하	시중시세의 55~80% 수준	155,637호 (다가구, 부도 매입포함)
	10년 임대	민간업체, 주공, 연기금	청약저축 가입자, 청약예금 가입자	기금융자 (전용 85㎡ 이하)	149 이하	시중시세의 90% 수준	32,419호 (사업승인)
	5년 임대	주공, 지방공사, 민간업체	청약저축 가입자	기금융자 (전용 85㎡ 이하)	85 이하	시중시세의 90% 수준	394,203호
	영구임대	국가, 지자체, 주공	수급자, 한부모가족, 국가유공자 등	국가지자체 재정 85% 입주민 15%	40 이하	시중시세의 30%이하 (보증금 : 250~310만원 월임대료 : 5~6만원)	190,077호
	50년 임대	국가, 지자체, 주공	청약저축 가입자, 국가유공자, 철거민 등	- '92~'93: 재정 50% 기금 20% 입주민 30% - '94 이후: 기금 70% 입주민 30%	50 이하	보증금 : 700~2,500만원 월임대료 : 8.5~26.5만원	100,007호
매 입 임 대	다가구등 매입임대	주공, 지방공사	수급자, 차상위계층	재정 45% 기금 40% 시행자 10% 입주민 5%	85 이하	시중시세의 30% 수준	17,907호
	부도 매입임대	국가, 지자체, 주공	부도주택 거주임차인 등	재정 10~40% 기금 40~50% 시행자 10% 입주민 10~30% (60㎡ 이하의 경우)	85 이하	시중시세의 55~80% 수준	15,478호 (지정고시)
	미분양 매입임대	주공	무주택세대주	재정 10~40% 기금 40~50% 시행자 10% 입주민 10~30% (60㎡ 이하의 경우)	제한 없음	시중시세의 80~90% 수준	-
	재건축 매입임대	지자체, 주공	당해지역 거주 무주택세대주	자체기금 100%	제한 없음	시중시세의 90% 수준	133호 (주공)
전 세 임 대	기존주택 전세임대	주공, 지방공사	수급자, 차상위계층	기금 95% 입주민 5%	85 이하	보증금 : 350만원 월임대료 : 11만원 (서울·수도권의 경우)	12,423호 (공급)
	소년소녀 가정 등 전세지원	주공	소년소녀가정 대리양육가정 등	기금 100%	85 이하	만 20세까지 무료 (만 20세 이후 2% 이자 부담)	3,568호 (공급)

임대주택 분류

> 건설임대 분류 **국민임대(30년 임대, 보증자리주택)**

저소득층의 주거안정을 위해 재정 및 주택기금 지원으로 대한주택공사 등이 건설하여 30년 이상 임대하는 주택(분양전환 되지 않음)으로 1998년 도입됨.

1998년부터 2002년까지 사업계획 승인기준으로 12만호가 공급되었고, 2002년에 국민임대주택 100만호 건설계획(2003년~2012년)이 수립되었으며 임대기간이 30년으로 연장되었음.

2003년에는 택지확보, 건설재원, 사업승인, 국민임대주택건설기획단 설치 등의 내용을 규정한 '국민임대주택건설등에 관한 특별 조치법' 을 제정하여 건설을 촉진하였고, 2009년 3월 20일 '보증자리주택건설등에 관한 특별법' 으로 전면 개정됨

현재 국민임대주택은 3가지 유형(유형 I 는 전용면적 50㎡미만, 유형 II 는 전용면적 50~60㎡이하, 유형 III 은 60㎡초과)으로 건설되고 있으며, 유형별로 재정 국민주택기금 등의 소요재원의 부담비율이 달라지며 기존주택, 부도임대주택 등을 매입하여 국민임대주택으로 공급할 수도 있음.

5년 임대주택

5년 임대 후 분양전환하는 주택으로 1994년부터 건설을 시작하여 2007년까지 1,018,391호가 건설되었음

분양전환가격은 건설원가와 감정평가 금액을 산술 평균한 금액으로 산정

(분양전환 당시 산정한 당해 주택가격에서 임대기간 중의 감가상각비를 차감한 금액을 초과할 수 없음)

10년 임대주택

10년 임대 후 분양전환하는 주택으로 2004년부터 건설을 시작하여 2007년까지 32,419호가 건설되었음

임대조건은 시중시세의 90%수준이며, 분양전환가격은 전용85㎡이하의 감정평가금액을 초과할 수 없으나, 전용 85㎡초과는 임대사업자가 자율 결정할 수 있음.

50년 임대주택

1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 대한주택공사 또는 지방자치단체에서 건설 공급하는 주택으로서 분양전환되지 않음

영구 임대주택

기초생활수급자, 국가유공자, 일군위안부 피해자 등 사회보호계층의 주거안정을 위해 건설된 임대주택으로 분양전환되지 않음

1989년부터 1992년까지 도시영세민들의 주거안정을 위해 정부에서 사업비의 85%를 재정 지원하여 건설한 임대주택으로 전용면적 7~13평의 소형평수 위주의 총 19만호가 건설됨

민간건설 중형 국민(임대)주택

‘주택공급에 관한 규칙’ 제2조에 의거한 민간건설중형국민주택 중 임대주택을 의미하며, 이는 5년/10년 공공 임대주택의 범주에 포함됨.

(민간건설 중형 국민주택 : 국민주택기금의 지원을 받아 건설 혹은 개량되는 85㎡이하의 국민주택 중 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사외의 사업주체가 건설하는 60㎡초과 85㎡이하의 주택)

정부의 지원을 받는 공공건설임대주택이므로 임대보증금 및 임대료상정, 임차인 자격 및 선정 등에서 제한을 받음

사원 임대주택

근로자 주거안정을 위하여 1990년 정부시책으로 마련된 프로그램, 법령으로 건설교통부 훈령인 ‘근로자주택 공급 및 관리규정(1999.1.11)’에 근거하며, 국민주택기금의 지원을 받는 공공임대주택에 속하므로 정부가 별도로 고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료 이상을 받을 수 없음.

사원임대주택은 5인 이상 상시 종업원을 고용하는 기업체에 근무하는 무주택세대주인 근로자에게 공급되고 있으나, 2002년 이후 건설실적은 전무함.

사원임대주택의 의무기간은 도입당시 50년이었으나, 그 이후에는 ‘임대주택법’ 상의 임대 의무기간(5년, 10년, 50년 등)으로 신고하는 바에 따라 결정되므로 장기임대용 성격 혹은 분양전환용 성격을 모두 지닌 임대주택이라 할 수 있음.

주거환경 임대주택

현행 ‘도시 및 주거 환경 정비법’에 의거한 정비사업으로 건설하는 주택의 경우 주거환경개선사업은 전체 주택의 30% 이하를 임대주택으로 공급해야 함

이렇게 건설된 임대주택은 해당지역에 거주하고 있는 세입자에게 우선적으로 공급됨

> 매입임대 분류

재개발 임대주택

현행 ‘도시 및 주거 환경 정비법’에 의거한 정비사업으로 건설하는 주택의 경우 재개발사업은 전체 주택의 17% 이하를 임대주택으로 공급해야 함

이렇게 건설된 임대주택은 해당지역에 거주하고 있는 세입자에게 우선적으로 공급됨

도시재정비 임대주택

사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75% 범위안에서 임대주택으로 공급해야 함

건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택의 비율은 40%이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율에 의함.

임대보증금과 임대료는 각각 재정비촉진지구 인근시세의 90% 이하로 함

다가구 매입 임대주택

도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 다가구주택 등 기존 주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 주택

사업시행자는 대한주택공사와 지방공사이며, 대상주택은 다가구주택, 다세대, 다중주택 및 연립주택(단 다세대, 연립 주택의 경우 평균 전용면적 60㎡이하)이고 일반가구용임대, 공동생활가정용임대, 단신계층용임대로 구분하여 공급하고 있음

재건축 임대주택

주택재건축 사업으로 인해 발생하는 임대주택을 대한주택공사 등이 매입하여 임대주택으로 공급함

분양전환되지 않는 임대주택으로 2년 단위로 갱신계약 체결함

부도 매입 임대주택

민간업체의 부도 임대아파트를 매입하여 국민임대주택 등으로 공급

('부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법' -2007년 1월 19일 제정)

국토해양부의 매입대상주택 지정·고시에 따라 경매절차를 통해 매입

미분양 매입 임대주택

민간건설업체의 미분양 주택을 매입하여 국민임대주택 또는 10년 임대주택(10년 임대 후 일반분양)으로 공급

임대기간은 30년(전용면적 60㎡이하) 또는 10년(전용면적 60㎡ 초과)이며 2년 단위로 갱신계약 체결함

> 전세임대주택

영세민 전세 임대주택

도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 사업시행자가 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 책임대하는 사업

신혼부부 전세임대주택

도심 내 최저소득층 신혼부부가 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 입주자로 선종된 신혼부부가 입주를 원하는 주택을 물색하면 사업시행자가 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 신혼부부에게 저렴하게 재임대 하는 주택

<임대주택 유형별 건설비용 분담>

구 분		비용부담	사업주체
공공 건설임대	영구임대	- 국가·지자체 재정 85% - 입주자 15%	국가 주택공사 지자체
	50년 공공임대	• '92~'93년 사업분 - 재정 50% - 국민주택기금 20% - 입주자 30% • '94년 이후 사업분 - 규모별로 기금지원	국가 주택공사 지자체
	국민임대	- 재정지원 10~40% - 국민주택기금 40~50% - 사업자 10% - 임차인 10~30%	주택공사 지자체
	5년,10년 임대	- 규모별로 국민주택기금 지원(85㎡이하) (소형은 호당 최고 5,500만원 중형은 7,500만원) - 택지는 149㎡까지 공급	주택공사 지방공사 민간업체
	사원임대	- 상동	주택공사 지방공사 민간업체 고용자
민간건설임대		- 자체자금 및 임대보증금	민간업체
매입임대		- 자체자금 및 임대보증금 (호당 6,000만원까지 기금지원)	개인 및 법인 주택공사 지방공사

자료 : 건설교통부 . 2005. 8. 「주택업무편람」 . p.168.

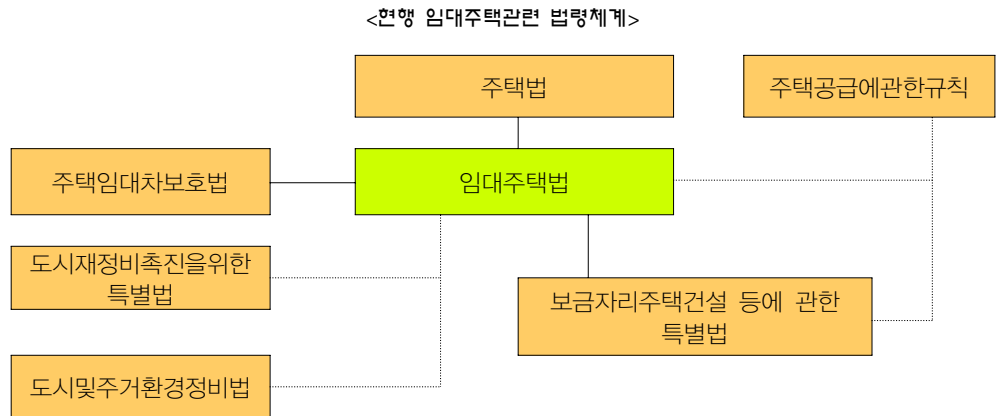
임대주택관련법 개요

> 법령체계의 현황

현행 임대주택관련 법령체계 상 가장 중심이 되는 법령은 '임대주택법'임

임대주택의 건설·공급 및 관리에 관한 사항 중 '임대주택법'에서 정하지 아니한 사항은 '주택법'과 '주택 임대차 보호법'에 따르도록 하고 있으며 임대주택과 관련된 법령에는 주택법, 임대주택법, 국민임대주택건설에 관한특별조치법, 도시및주거환경정비법, 도시재정비촉진을위한특별법, 주택공급에관한규칙 등이 있음

이들 법령에 의해 임대주택의 공급, 배분 및 관리에 관한 사항이 규정됨



> 주택법 제정 목적

이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금조달·운영 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거 수준의 향상에 이바지함을 목적으로 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 '주택건설촉진법'을 전면개정하여 2003년 5월 29일 제정되었음.

임대주택관련 주요내용

저소득자·무주택자 등을 우선 배려하여 국민주택규모의 주택을 우선공급하고, 국가 및 지방자치단체의 의무를 법률로 명시하고 있으며, 최저주거기준미달가구가 밀집한 지역에 우선적으로 임대주택을 공급하거나 주거환경정비사업을 시행하도록 하고 있다.

국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위해 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항을 포함한 10년 단위의 주택종합계획을 수립하도록 하고 있음.

> 임대주택법 **제정 목적**

이 법은 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모할 목적으로 1993년 12월 27일 제정되었음.

임대주택관련 주요내용

임대주택과 임대주택사업자에 대한 개념 정립, 임대주택관리에 관한 사항, 임차가구 보호 등의 내용이 '임대주택건설촉진법'의 임대주택 건설·공급 확대 사항에 추가됨.

지방자치단체 및 대한주택공사가 주택건설시 임대주택을 우선 건설하고 임대주택 건설시 재원마련, 택지우선 공급, 간선시설의 우선 설치 등을 규정하고 있음.

민간에 의한 임대주택 건설을 촉진하기 위해 토지수용과 관련하여 특례조항을 두었고, 임대무기기간 내 임대주택의 매각을 제한하고 임차인의 권리 보호를 위해 임대보증금에 대한 보증가입, 임대조건 신고, 저당권 설정 제한 등의 조항을 포함하고 있음.

> 보금자리주택건설 등에 관한
특별법 **제정 목적**

이 법은 2008.09.19. '국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안(9.19 대책)'을 발표하고 저소득 서민층을 위한 '서민 보금자리주택 건설계획'을 확정하여 「국민임대주택건설 특별법」을 2009년 3월 20일 전면 개정됨.

임대주택관련 주요내용

보금자리주택은 공공이 짓는 중소형 분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념의 주택임.

국민임대주택을 비롯해 전세형, 분납형 등 소득·선호도에 따른 다양한 임대주택과 무주택 서민을 위한 저렴한 중소형 분양주택을 도심 인근의 보전 가치가 낮은 개발제한구역 등을 활용, 직주근접이 가능한 지역에 보금자리주택으로 혼합·공급할 수 있게 되었으며, 저소득층의 주거불안 해소를 위해 임대료가 시세의 30% 수준인 영구임대주택건설도 16년 만에 재개되었음.

개발계획과 실시계획 통합, 통합심의위원회 설치 등을 통해 후속절차를 간소화하여 택지개발부터 입주까지 통상 6년의 사업기간을 4년 정도로 단축할 수 있게 하였으며, 분양에 앞서 사전예약방식으로 공급할 수 있는 근거를 마련, 사전에 수요자가 입주시기, 분양가, 입지 등을 따져보고 선택할 수 있도록 하였음.

> 도시 및 주거환경 정비법 **제정 목적**

도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 2002년 12월 30일 제정됨.

임대주택관련 주요내용

정비사업에는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업이 있으며, 특별시장·광역시장 또는 시장은 정비사업의 기본방향, 계획기간, 세입자에 대한 주거안정대책 등이 포함된 도시 및 주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립해야 함.

건설교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 정비사업으로 건설하는 주택 중 임대주택의 규모 및 규모별 건설비율을 정하여 고시할 수 있음.

<정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율>

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업 (「수도권정비계획법」 제6조 제1항 제1호에 따른 간밀역제권역에 한함)
임대주택 건설비율 (주택재건축사업은 재건축 소형주택 기준임)	전체세대수의 20%이상	전체세대수의 17%이상	법적상한용적률에서 정비계획상 용적률을 뺀 용적률의 30% 이 상 50%이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적
임대 주택 규모	40㎡이하규모	40㎡이하규모	재건축 소형주택 전체를 60㎡ 이하 규모로 건설
	임대주택의 40% 이상 전체 세대수의 8% 이상	임대주택의 30% 이상 전체 세대수의 5% 이상	
한입 조건	수도권을 제외한 시·도의 경 우 상기 기준의 50% 범위 내 에서 완화	정비구역내에서 학교용지를 확보하 여야 하는 경우 상기 기준의 50% 범위 내에서 완화	
예외조건	주택건설을 위한 대지면적 10,000㎡ 이하	1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우 2. 도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이 하의 층수제한을 받게 되는 경 우 3. 일반주거지역 안에서 자연경관 역사문화경관 보호 및 한옥 보 존 등을 위하여 7층 이하로 개 발계획을 수립한 경우 4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군 사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받 게 되는 경우	
비 고			1. 재건축소형주택을 국토해양 부장관, 시·도지사, 시장· 군수 또는 주택공사 등(인수 자)에 공급하여야 하며 재건 축소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3 항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택 의 표준건축비로 함 2. 부속토지는 인수자에게 기부 채납한 것으로 봄 3. 인수된 재건축소형주택은 시 ·도조례로 정하는 바에 따 라 임대주택 또는 전세주택 으로 활용

> 도시재정비 촉진을 위한 촉진법

제정 목적

이 법은 2도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 관역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 2005년 12월 30일 제정.

임대주택관련 주요내용

시장·군수·구청장 혹은 시·도지사는 토지이용에 관한 계획, 인구·주택수용계획, 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책 등이 포함된 재정비촉진계획을 수립할 수 있음.

재정비촉진계획 수립권자는 세입자등의 재정착을 유도하기 위하여 주택규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망수요, 인근지역 이주 희망수요 등을 포함한 주택수요를 조사하여 재정비 촉진계획에 포함하여야 하고 사업시행자는 당해 계획에 따라 임대주택을 건설·공급하여야 함.

사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75% 범위안에서 사업별 정해진 비율을 임대주택으로 공급해야 함.

지분형(분납) 임대주택

> 지분형 임대주택의 개념

초기에 집값의 일정부분만 내고 장기간에 걸쳐 소유권을 이전받는 임대주택방식

주공 등 공공기관이 건설·임대(임대기간 10년)하는 주택에 대해 임대사업자가 임대보증금 없이 임대하되, 임차인으로부터 지분금을 받고 미납 지분금에 대해서는 임대료를 부과하는 주택

> 도입배경

현 정권에서 주택정책으로 내놓은 “9.19 대책(2008.9.19)” 중 『국민 주거안정을 위한 보금자리주택 건설 방안』의 일환으로서, 무주택 서민들의 자가 보유를 촉진하기 위해 주택의 지분금을 단계적으로 납부하여 주택을 구입토록 하는 제도

> 특징 및 기대효과

분납임대주택은 집값의 일부만을 초기분납금으로 납부하고, 입주후 단계적으로 잔여분납금을 납부하여 10년후 소유권을 취득하게 되는 임대주택으로 분양주택이나 10년 임대주택과 비교할 때 일시적인 자금마련 부담이 적고, 임대기간동안 미납부 분납금에 대해 부과되는 임대료도 국민주택기금 대출금리가 적용되어 일반은행의 주택담보대출 이자보다 저렴하며, 분납금 납부에 따라 임대료가 점차 줄어드는 장점이 있음.

따라서, 일정한 초기자산은 있으나 주택을 구입하기 곤란한 무주택 저소득층에게 주거상향의 징검다리 역할을 할 수 있을 것으로 기대됨.

> 분납금 납부시기 및 산정기준

납부시기	납부비율	분납금 산정기준
입주시까지 (계약시/중도금/입주시)	30%(각 10%)	최초주택가격 (택지비+건축비)
입주후 4/8년차	40%(각 20%)	'최초주택가격+기간이자'와 '감정가' 중 적은 금액
분양전환시	30%	분양전환시 감정가

※ 표준임대료 : (최초주택가격+기간이자)×미납분납금비율×임대료율

* 기간이자 : 금융기관의 1년만기 정기예금 평균금리로 복리적용

* 임대료율 : 국민주택기금 공공임대주택자금 입주자 대출이율

부록 2. 도시형 생활주택 관련기사

1~2인 가구용 미니아파트 “인기는 빅”

대형건설사 도심 역세권에 소형주택 집중공급

[머니투데이 2009/06/19 원정호 기자]



1~2인가구 주택시장 조사를 위해 최근 서울 삼성동 '힐스테이트' 단지를 방문한 현대건설 이모 상무는 46㎡(14평) 시세를 보고 눈을 의심했다. 2006년 2억3000만~2억5000만원에 분양했는데 가격이 3억원을 훌쩍 넘어 3억4000만~3억7000만원에 형성된 것이다. 주변 중개업소들은 요즘 소형주택을 찾는 수요층이 워낙 많아 매물이 귀하다고 귀띔했다. 이 상무는 "1~2인용 고급 주택을 개발해 공급해도 수요가 충분할 것이란 확신을 갖게 됐다"고 말했다.

현대건설 등 대형 건설사들이 1~2인 가구 수요 증가에 맞춰 도심지 역세권에 소형 주택을 집중 공급한다. 이에 따라 국내에도 직장인·신혼부부 등을 위한 고급 소형 주택시장이 본격적으로 열릴 전망이다. 19일 건설업계에 따르면 현대건설은 내년부터 66㎡ 이하 소형주택 200~300가구로 이뤄진 '힐스테이트판 미니 단

지'를 역세권에 선보인다. 방1개에다 거실·화장실을 갖춘 원룸형태의 고급 주택으로 설계하되 수납공간을 최대한 많이 만들어 공간 활용도를 높일 계획이다. 예를 들어 여객기내 화장실과 같은 촘촘한 수납구조를 벤치마킹하고 있다. 오는 9월 이 단지 브랜드를 런칭하고 10월 상품설명회를 열기로 했다. 분양가는 3.3㎡당 1500만~2000만원에 가구당 2억~3억원을 예상한다. 현대건설 관계자는 "교통이 편리한 철도역 지하철역 등 역세권 주변 자투리 땅을 개발해 실수요자나 임대사업 투자자를 타깃으로 분양하겠다"고 전했다.

대우건설도 조만간 소형 공동주택 브랜드를 출시하고 역세권 시장 공략에 나선다. 이를 위해 대학생을 대상으로 1~2인 가구를 위한 참신한 설계 아이디어를 공모하고 있다.

롯데건설은 최근 고급 소형아파트 '캐슬 루미니'를 개발했다. 재택근무 공간을 보강한 직장인용 주택과 휴식 공간을 강조한 신혼부부용 주택이 대표적 상품이다. 단지내 회의실 와인바 전망대 등을 갖추는 등 젊은 세대 취향에 맞출 계획이다.

동부건설 역시 연말쯤 역세권에 1~2인 소형 센트레빌 주택단지를 내놓기로 했다. 이를 위해 한국주거학회와의 연구협약을 맺고 소형 주거 문화 트렌드에 대한 연구 결과를 진행중이다.

건설업계는 그 동안 공사비에 비해 이윤이 높은 중대형 아파트 판매에 치중해왔다. 그러나 경기 침체 등으로 중대형 미분양이 늘고 1~2인가구는 증가함에 따라 앞다퉈 소형주택 시장을 개척하고 있다. 전국 미분양 물량 중 85㎡ 초과 대형평형 비중이 50~70%로 대부분을 차지한다. 동부건설 김경철 상무는 "최근 1~2인 가구의 주거 트렌드에 맞게 평면을 고급화하고 물량을 충분히 확보하면 소형주택 시장이 새롭게 창출될 것"이라고 예상했다.

정부와 서울시가 도심 역세권 고밀 개발을 독려하는 점도 업계가 시장을 확대하는 데 방향타 역할을 했다. 국토해양부는 2018년까지 도심 역세권에 소형주택 약 12만가구를 공급하기 위해 △지구지정 요건 완화 △용도지역 상향 △용적률 완화 등의 인센티브를 부여할 계획이다.

대우건설도 조만간 소형 공동주택 브랜드를 출시하고 역세권 시장 공략에 나선다. 이를 위해 대학생을 대상으로 1~2인 가구를 위한 참신한 설계 아이디어를 공모하고 있다.

롯데건설은 최근 고급 소형아파트 '캐슬 루미니'를 개발했다. 재택근무 공간을 보강한 직장인용 주택과 휴식 공간을 강조한 신혼부부용 주택이 대표적 상품이다. 단지내 회의실 와인바 전망대 등을 갖추는 등 젊은 세대 취향에 맞출 계획이다.

동부건설 역시 연말쯤 역세권에 1~2인 소형 센트레빌 주택단지를 내놓기로 했다. 이를 위해 한국주거학회와의 연구협약을 맺고 소형 주거 문화 트렌드에 대한 연구 결과를 진행중이다.

건설업계는 그 동안 공사비에 비해 이윤이 높은 중대형 아파트 판매에 치중해왔다. 그러나 경기 침체 등으로 중대형 미분양이 늘고 1~2인가구는 증가함에 따라 앞다퉈 소형주택 시장을 개척하고 있다. 전국 미분양 물량 중 85㎡ 초과 대형평형 비중이 50~70%로 대부분을 차지한다. 동부건설 김경철 상무는 "최근 1~2인 가구의 주거 트렌드에 맞게 평면을 고급화하고 물량을 충분히 확보하면 소형주택 시장이 새롭게 창출될 것"이라고 예상했다.

정부와 서울시가 도심 역세권 고밀 개발을 독려하는 점도 업계가 시장을 확대하는 데 방향타 역할을 했다. 국토해양부는 2018년까지 도심 역세권에 소형주택 약 12만가구를 공급하기 위해 △지구지정 요건 완화 △용도지역 상향 △용적률 완화 등의 인센티브를 부여할 계획이다.

1~2인용 미니아파트 개발 붐

[한국경제 2009/07/17 이견호 기자]

대형 건설사들이 1~2인용 미니 주택 사업에 잇따라 뛰어 들고 있다. 독신세대와 신혼부부를 중심으로 1~2인 가구가 늘어나고 있어 새로운 수익 모델로 떠올랐기 때문이다.

16일 업계에 따르면 삼성물산 건설부문(삼성건설)은 래미안의 소형 아파트인 '미니 래미안' (가칭)을 올 하반기 시장에 선보일 계획이다. 개발사업부 안에 1~2인용 아파트 개발을 전담할 직원을 배치하고, 일본 등지에서 해외 사례를 모았다. 삼성건설 관계자는 "최대한 이른 시일내에 1~2인용 미니 아파트를 상품화할 계획" 이라고 말했다.

다른 업체들도 발빠른 움직임을 보이고 있다. 롯데건설은 1~2명이 거주할 수 있는 소형주택으로만 이뤄진 아파트단지인 '캐슬 루미니' 를 개발, 하반기에 공급키로 했다. 캐슬 루미니는 30㎡형(9~10평)의 작은 공간을 2배 이상으로 활용할 수 있도록 설계됐다. 롯데건설 관계자는 "도심 직장인을 위한 재택근무용과 신혼부부용, 미혼 여성용 등 고객의 특성에 따라 내부를 바꿀 수 있는 '트랜스포머형' 주택을 선보일 방침" 이라고 말했다.

대우건설은 소형 주거상품 디자인과 브랜드 개발을 위해 공모전을 펼치고 있다. 주택사업본부 내 주택상품설계팀을 중심으로 소형 공동주택의 주요 고객 그룹에 대한 분석을 마치고 평면 등 주거상품 개발에 들어갔다. 보다 다양한 아이디어를 모으기 위해 건축 및 디자인 전공 대학(원)생을 대상으로 오는 22일부터 사흘간 소형 공동주택 아이디어 공모전을 연다. 이 회사 관계자는 "작년말 통계청 발표에 따르면 홀로 사는 1인 가구가 335만7000가구로 전체 가구의 20.1%를 차지하고 있다" 며 "경제와 문화 수준이 높아질수록 1인 가구 비율은 점차 늘어날 것으로 예상돼 소형 주택 개발을 서두르고 있다" 고 설명했다.

동부건설도 이르면 연말께 역세권에 1~2인용 소형 센트레빌 주택단지를 선보이기 위해 상품을 개발 중이다. 금호건설도 소형 주택 브랜드인 '뿌띠 메종' 의 개발작업을 진행하고 있다. 다만 수익성 문제로 인해 아직까지 소극적인 곳도 있다. SK건설 관계자는 "소형 주택사업을 검토해왔지만 사업성이나 수익성이 검증되지 않아 결정을 내리지 못했다" 고 말했다. 업계에서는 그동안 높은 이윤이 보장되는 중대형 아파트 건설에 치중해왔던 건설사들이 소형주택 수요 증가 추세에 맞춰 1~2인용 미니 아파트 사업에 적극 뛰어 들 것으로 내다보고 있다.



Focus- On :
HAUD Works

HAUD Works

- 현상공모 참여 PJ
 - 부산신항 배후 국제산업물류도시 조성 도시개념 현상공모 - 가작

현상공모 PJ

부산신항 배후 국제산업물류도시 조성 도시개념 현상공모 -기차



부산신항 배후 국제산업물류도시 조성
도시개념 현상공모
부산광역시 강서구 일원
대지면적/33km²



H A U D R E P O R T no. 19

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변환의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름

내용 및 배포문의 :Tel. 02.2140.4797
전략사업본부 조재호 상무

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_

HAUD co. Ltd.

PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_

서울시 강남구 대치동 890-12 다동타워 14~15층

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

Dabong Tower 14~15F 890-12 Daechi-dong,

Gangnam-gu, Seoul, 135-839, Korea

Home page_

www.haud.co.kr

E-mail_

haudeng@haud.co.kr.

등록사항

엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,

엔지니어링 진흥협회

건축사 사무소: 강남2279

CM: 중합관리 등록번호 제5간258,

서울지방 국토 관리청

부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회

제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 견비하고 있으며, 특히 관련 Project진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



신사옥역도

저희 (주)하우드는 지난 2007년 8월, 테헤란로로 이전하였습니다. 앞으로 더욱 더 큰 관심과 지도 부탁드립니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



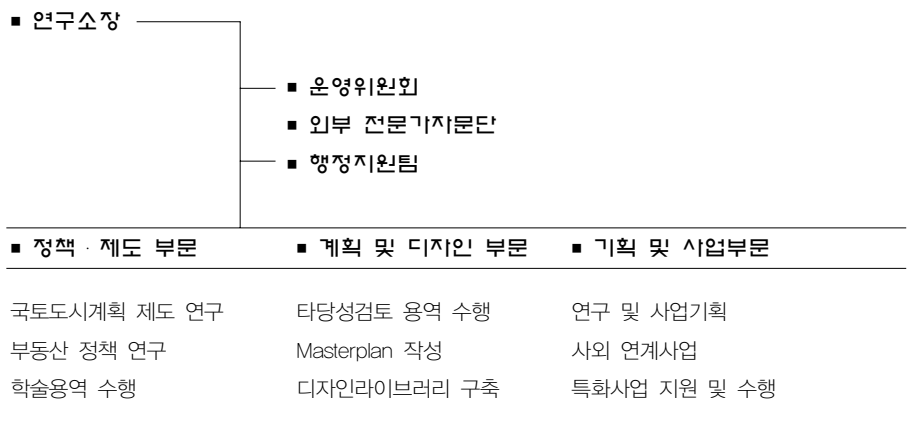
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 서울시 지구단위계획 재정비지침 수립 연구용역 (2003)
- 뉴타운형 도시개발사업모델 개발 학술용역 (2004)
- 부산 문현금융단지 기본구상 및 타당성 검토 (2006)
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 미래강남 발전전략계획 연구 (2008)

Team Organization 조직구성



Contact 문인처

전략사업본부 상무 조재호 Tel. 02.2140.4797 H.P 010-3535-5022
Fax. 02.3452.6610