

HAUD REPORT NO. 28

# HAUD

## HAUDBEOKI

# CONTENTS

2012. 01. HAUD REPORT no.28

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

2012 Amendment of Public law  
on Real Estate

## 2012 부동산 공법의 개정과 변화

### ■ 국내 부동산 시장의 변화 / 03

- 05 ■ 서론
- 06 ■ 부동산 개발의 트렌드 변화
- 08 ■ 정부정책과 부동산공법의 변화
- 09 ■ 한미 FTA 발효와 부동산 정책

### ■ 국토 및 도시계획분야 / 11

- 13 ■ 도시관리계획 제도의 변화
- 17 ■ 지구단위계획 제도의 변화
- 20 ■ 도시개발사업 제도의 변화
- 29 ■ 서울시 관련 제도의 변화

### ■ 주택 및 건축분야 / 35

- 37 ■ 소형주택 활성화 정책에 따른 제도의 변화
- 42 ■ 관광 활성화 정책에 따른 제도의 변화
- 46 ■ 도시 및 주거 환경정비법제의 변화
- 48 ■ 기타 건축 활성화를 위한 제도의 변화

Focus - On

HAUD Works

## HAUD Works

### ■ 당선 PJ / 53

- 위례신도시 A1-7BL 대우푸르지오 지명현상설계

### ■ 참여작 / 54

- 판교 업무 3BL 오피스텔 신축공사 지명현상설계



Main Theme :  
2012 Amendment of Public law  
on Real estate

## 국내 부동산 시장의 변화

- 서 론
- 부동산 개발의 트렌드 변화
- 정부정책과 부동산공법의 변화
- 한미 FTA 발효와 부동산 정책

Main Theme :

## 국내 부동산 시장의 변화

### 서론

2008년 금융위기 이후부터 침체를 겪고 있는 국내 부동산시장이 최근 유럽발 경제위기로 인해 또 다른 난관에 직면해 있다. 2010년 이후 국내 전반적인 경제지표의 회복세와는 반하게 건설경기 지표와 투자는 여전히 부진하다. 2000년 이후 우리나라 부동산 시장은 지속적으로 성장하였으나 글로벌 금융위기 이후 정체된 상태이며 이를 계기로 국내 부동산 시장이 '성장형'에서 선진국 형태의 '순환형'으로 체질이 바뀌어 가고 있다. 그동안 부동산 시장의 성장과 거품 역할을 했던 인구, 소득 등의 상승세가 이미 약화되면서 향후에도 부동산 시장은 성장과 쇠퇴를 반복할 것으로 보인다.

지난 2011년에는 국내 저축은행의 부실대출로 인한 영업정지 사태 등이 사회적 문제로 대두되면서 제2금융권에서의 프로젝트파이낸싱(PF)이 사실상 중단되면서 개발사업의 신규 진입과 부동산 투자 심리가 급격히 냉각되었다. 작금의 상황을 단순히 국내외 금융시장의 위기로 인한 연쇄효과로 볼 수만은 없다. 그 시작은 금융위기에서 발현되었으나 최근 부동산 시장의 전반적인 트렌드 변화에서 그 원인을 동시에 찾을 수 있다. 금융위기를 겪으면서 우리나라 경제사회적 구조가 너무나 빠르게 변화하고 있다. 낮은 경제성장률과 금리 상승 압박, 대출 규제 강화, 물가 상승과 가구의 실질소득 감소 등 주택 부동산 시장에 직접적인 영향을 미치는 경제적 요소의 변화 외에도 베이비붐 세대의 은퇴와 고령사회로의 진입, 세대분화에 따른 1~2인 가족의 증가 등 사회적 변화가 최근 부동산 시장의 변화를 이끌고 있다.

국내의 경제사회적 변화는 곧 국내 부동산 정책의 변화로 이어진다. 정부는 지난해 주택 부동산 시장의 장기 침체와 건설경기 부진으로 인한 국민경제 전반에 심각한 악영향을 우려하여 각종 활성화 방안을 발표하였다. 이때마다 어김없이 관련 부동산 공법의 재개정이 이루어졌다. 토지이용 규제를 완화하여 주택 공급여건을 개선하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 개정하고 주택수요 변화에 부응하기 위하여 「주택법」과 관련 규정을 개정하였다. 단기 쇼크에서 벗어나기 위한 임시적 방안으로도 볼 수 있으나 분명 최근의 부동산 시장의 트렌드와 수요변화가 반영된 제도의 변화이다.

지난해에는 이러한 부동산 시장의 단기 쇼크를 극복하기 위한 제도 개선도 있었으나 중장기적 관점에서 관련 제도의 순기능을 회복하기 위한 부동산 공법 개정도 찾아 볼 수 있다. 2000년 이후 각종 부동산 개발사업의 주요 수단으로 활용되었던 지구단위계획제도와 도시개발사업 관련 제도의 변화가 진행되고 있다. 2002년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 제정되면서 도입된 지구단위계획제도는 민간 제안에 의해 토지이용을 합리화하고 국토를 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 시행된 제도였으나 각종 부동산 개발 사업을 위한 수단으로 활용되면서 그 의미가 변질된 면이 있다. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업도 그렇다. 공공 주도가 아닌 민간에 의하여 대규모 택지 공급이 가능하도록 시행된 제도이나 그 거품이 지나쳐 현시점에서는 대규모 부실 부동산 PF를 야기 시킨 주범이기도 하다. 개발 사업을 위한 제도적 수단이 아닌 본디 기능과 위상을 회복하기 위한 제도 변화를 본고에서 살펴보고자 한다.

지난해에는 한미 FTA가 통과됨에 따라 국내 부동산 시장과 부동산 공법의 변화도 조심스럽게 예측되고 있다. 국내 부동산 시장에 영향을 미칠 수 있는 한미 FTA의 주요 내용과 현행 부동산 공법과의 정합성을 살펴보고 향후 어떠한 분쟁이 예상되는지 간단히 언급하고자 한다.

## 부동산 개발의 트렌드 변화

### 소유에서 임대로 인식 전환

한 때 한 지방자치단체에서 임대주택 홍보를 하면서 “집은 사는 것이 아닌 사는 곳”이라고 광고를 한 적이 있다. 우리나라 주택시장이 본격적인 임대시대로 접어들고 있다. 최근 들어 중장기적으로 주택 가격이 안정되면서 전월세의 임대시장이 성장하고 있다. 이러한 임대시장의 성장과 수익형 부동산에 대한 선호는 금융위기라는 전 세계적인 충격도 있었지만 여러 가지 내재적인 요인에서 그 원인을 찾아 볼 수 있다.

첫째, 부동산 시장의 변화는 소유자의 인식전환에서 시작되었다고 볼 수 있다. 금융위기 이전의 부동산 시장 성장을 주도하던 주택분야에 대한 인식이 변화하고 있다. 소유에 집착하지 않는 의식의 변화이다. 신규 유효 수요층에 진입하는 젊은 세대들은 삶의 질과 여유 등을 추구하기 때문에 내 집 마련에 집착하지 않는다. 수요가 감소하게 된 것이다.

둘째, 주택보급율의 증가와 안정세에서 임대시장의 성장 원인을 찾을 수 있다. 그 동안 주택보급률이 증가하면서 주택부족 현상이 상당 부분 해소되었고 일부 지역에서는 이미 공급이 수요를 초과하는 지역도 있다. 이에 더불어 한동안 주택의 투자 수요자였던 베이비붐 세대들이 은퇴를 하면서 여유 주택을 처분함에 따라 수급에 영향을 주고 있다. 이러한 여유 주택의 증가가 주택가격의 안정과 임대시장의 성장으로 이어지고 있다.

셋째, 우리나라의 고령사회 진입과 급속한 세대문화 현상이다. 출산을 저하와 고령사회의 진입은 경제인구의 감소로 이어지며 경제와 소비의 주체인 청년 세대가 1~2인 가구로 분화되는 현상이 최근 두드러지고 있다. 1~2인 가구의 증가는 소형주택 수요 증가로 이어지고 있으며 이에 따른 소형 주택과 오피스텔 등의 준주택 임대시장이 성장하고 있다.

넷째, 주택 부동산 실수요자의 경제력이 감소하였다. 신규 주택의 수요자인 젊은 경제인구의 고용 불안과 실질 소득 감소로 인하여 구매력이 점점 줄어들고 있다. 감소하는 청년세대의 경제력은 현재의 주택가격을 따라 갈 수 없고, 베이비붐 세대들은 은퇴 이후의 안정적인 수익을 위해 수익형 부동산에 관심을 갖게 되는 것이다.

### 주택 수요의 다운 사이징화

최근 국내 주택 수요가 중대형에서 소형 위주로 변화하고 있다. 최근 공급하는 분양 주택의 실수요자는 도시 2~3인 가구이며 이들이 주로 선호하는 주택의 규모는 국민주택 규모인 전용면적 85㎡ 이하의 소형 주택이다. 이에 따라 최근 건설사들이 신규 분양하는 대부분의 주택은 국민주택 규모 이하인 전용면적 60㎡ ~ 85㎡의 주택이 주를 이루고 있다. 기존에 중대형 주택 위주로 승인 받은 주택건설사업계획도 중소형으로 사업계획을 변경하여 분양을 추진하고 있다. 정부도 최근 택지개발지구내 공동주택용지 중 85㎡이하의 주택건설용지 배분비율을 상향 조정하였다. 서민주거 안정을 위해 중소형 주택의 공급을 확대하겠다는 정책적 의지도 있으나 최근의 주택 수요 변화에 대응하여 토지를 공급하겠다는 의지로 해석할 수 있다.

2~3인 가구를 대상으로 하는 일반 분양 주택의 다운 사이징화는 물론 1~2인 가구를 위한 전용면적 30㎡ 이하의 소형 오피스텔이나 도시형 생활주택의 공급이 확대되고 있다. 최근 도시형 생활주택 공급에 따른 주차장 확보 문제와 주거 기능의 질적 저하에 대한 우려가 있으나 한 동안 대체할 만한 부동산 상품이 마땅치 않은 상황에서 투자와 임대 목적의 소형 주택의 인기는 한동안 유지될 것이라는 시각이 지배적이다.

## 부동산 운영사업의 확대

글로벌 금융 위기 이전까지 국내 부동산 시장은 지속적으로 성장하였으나 최근 인구, 소득 등 부동산 시장 성장 동력이 약화되면서 쇠퇴와 성장이 반복될 것으로 보는 시각이 많다. 과거의 국내 부동산 업계의 전형적인 사업 모델은 프로젝트 파이낸싱(PF)을 통한 주택개발사업이었다. 시행사 중심으로 제2금융권 등에서 자금을 조달하여 토지를 확보한 후 인허가가 안정되는 시점에서 제1금융권으로 자금을 갈아 탄 후 주택, 오피스, 상가, 공장 등을 개발하여 일반인에게 매각하는 방식이었다.

부동산 시장이 성장기일 때는 수요에 대한 부담이 없기 때문에 가능한 방식이지만 요즘 같이 구매 심리가 위축된 상황에서는 위험요소가 많은 뿐더러 금융조달 자체도 어려운 형편이다. 이에 따라 부동산 개발 주체들이 기존의 PF사업처럼 부동산을 개발하여 처분하는 사업방식에서 관리운영하는 사업으로 방향을 전환하고 있다. 이러한 부동산 관리운영사업은 대형 복합건축물에서 많이 나타나고 있다. 일본과 미국 같은 해외의 사례에서도 종합부동산회사에서 부동산 개발과 임대 운영, 시설 관리 등을 모두 영위하고 있으며 부동산 사업은 자산의 개발, 보유, 운영, 처분 등을 아우르는 경우가 일반적이다.

우리나라에서는 일본의 롯본기 힐스와 같이 도심재생사업으로 개발되고 있는 복합단지들에서 이와 같은 부동산 운영방식이 점차 도입되고 있으며, 최근 각광을 받고 있는 준주택과 도시형 생활주택의 경우에도 상품 기획에서 개발과 임대운영까지 이어지는 토털 서비스 시스템이 점점 자리를 잡아 가고 있다. 부동산 개발의 수익 창출 모델이 일시적인 판매에서 임대 후 운영을 통한 지속적인 수익창출 형태로 바뀌어 가고 있는 것이다.

## 관광숙박시설의 수요 증가

최근 들어 서울 도심과 수도권 지역에 호텔 건립이 활발하다. 우리나라를 방문하는 외국인 관광객의 수가 급증하면서 부동산 시장에서 호텔이 새로운 상품으로 각광을 받고 있는 것이다. 최근에는 수익형 부동산 형태로 일반인들도 분양을 받을 수 있는 호텔 상품이 개발되고 있으며 최근 합법화가 추진되고 있는 '서비스드 레지던스'와 같이 외국인을 상대로 하는 부동산 상품개발이 더욱 활발해 질 것으로 전망되고 있다.

그동안 호텔 등의 관광숙박시설의 개발은 도심 상업지역 등의 가용 토지 부족과 높은 지가로 인하여 토지 확보가 어려운 반면 개발 후 투자금 회수의 장기화와 불확실성으로 위축된 면이 있었으나 최근 수익형 부동산에 대한 관심 확대와 한류 열풍으로 인한 일본, 중국 및 아시아 관광객들이 꾸준히 증가하면서 안정적인 수익기반이 확보되어 가고 있다.

관광숙박시설의 공급도 다양화되고 있는 추세이다. 5성급 고급 호텔 외에도 중저가의 비즈니스호텔 건립 움직임이 활발해지고 있고 정부의 제도적 개선도 뒤따르고 있다. 지난해 「주택법」 하위 규정이 개정되면서 상업지역 내 공동주택과 호텔의 복합건축을 허용하고 있으며 관광호텔 건립 시 용적률을 완화할 수 있도록 관련 규정을 개정하였다. 주택 분야의 부동산 시장이 침체된 상황에서 관광숙박시설이 포함된 복합시설 개발과 서비스드 레지던스 등의 관련 상품 개발이 한동안 대안상품으로 각광을 받을 것으로 보인다.

## 정부 정책과 부동산 공법의 변화

### 부동산 시장의 변화에 의한 정책 변화

최근의 부동산 시장의 변화에서 살펴본 바와 같이 주택시장이 임대시대로 접어들면서 각종 수익형 부동산의 확대와 주택 수요의 다운사이징화가 가속화되고 있다. 이러한 변화를 반영한 지난해 주택부문의 대표적인 부동산 공법과 정책 변화를 살펴보면 우선 도시지역 내 소규모 주택공급 활성화를 위해 도시형 생활주택에 대한 공급규정을 완화하였고 소형 임대주택 공급 확대를 위하여 부분임대형 아파트의 설치기준을 완화하였다. 물론 주거형 오피스텔 등 준주택에 대한 규제완화도 함께 이루어지고 있다.

최근에는 주택의 다운 사이징화 추세와 임대시장의 성장에 발맞추어 소형임대주택 부분에서 '강소주택' 개념의 가변형 주택이 계획되면서 공급의 다양화로 이어지고 있다. 또한 정부는 지난해 중소형 주택 공급 활성화를 위하여 기 승인받은 주택건설사업의 대형 평형을 수요가 많은 중소형으로 변경시 세대수 증가를 허용하고 신규 택지개발지구내 공동주택용지 국민주택 규모 이하의 주택건설용지 배분비율을 상향조정하는 등 한 동안 정부의 중소형 위주의 주택공급 기조가 유지될 것으로 보인다.

지난해 상업지역내 공동주택과 호텔의 복합건축 허용과 관광호텔 건립시 용적률 완화는 관광숙박시설의 수요 증가에 따른 대표적인 부동산 공법의 개정이며 서비스드 레지던스의 합법화 추진 또한 이와 맥락을 같이 한다.

### 제도의 순기능 회복을 위한 정책 변화

지난해 부동산 공법의 개정과 정책변화 중 관련 제도의 순기능 회복을 위한 변화는 국토 및 도시계획분야가 주를 이루고 있다. 지구단위계획 제도변화가 가장 주목할 부분이며 제1종지구단위계획과 제2종지구단위계획이 하나로 통합되어 2012년 4월부터 하나의 지구단위계획제도로 운영될 예정이다. 그동안 개발사업을 전제로 민간이 제안하여 수립하는 지구단위계획은 '사업형 지구단위계획'으로 분류되고 도시 관리 측면에서 운영하는 지구단위계획은 '관리형 지구단위계획'으로 분류되어 각각의 목적에 맞는 제도로 운영 발전될 것으로 보인다.

지구단위계획 제도의 변화 중 또 하나 주목할 만한 부분은 도로, 공원, 녹지 등의 평면적 기반시설 외에 건축물을 포함한 시설물을 기부채납시 용적률 완화를 허용하는 것이다. 그 동안 서울시 등의 일부 지자체에서 지구단위계획 지침을 통해 건축물의 일부를 기부채납 할 경우 허용용적률을 완화해 주는 조건으로 운영하던 방식을 상한용적률을 완화 받을 수 있도록 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 개정하여 이를 적극적으로 활용할 수 있는 계기가 마련되었다.

개발사업 분야에서는 '결합개발 방식'을 도시개발사업에 도입할 수 있도록 제도를 개선하여 앞으로 민관에서 시행하는 도시개발사업에서는 사업 여건이 열악한 부지와 양호한 부지를 하나의 구역으로 묶어 개발할 수 있게 되었다. 또한 도시개발사업에서 '입체환지'에 대한 규정을 구체화하여 재개발사업과 같이 기존의 토지 또는 건축물 소유자가 공동주택 등의 건축물로 환지받을 수 있도록 하였다. 즉 환지방식이 가능한 도시개발사업의 최대 장점을 제도 개선을 통하여 낙후지역 개발이나 도시재생사업 등에 활용할 수 있도록 한 것이다.

기타 서울시에서 운영하던 각종 도시관리계획 제도와 지구단위계획 지침 중 도시의 체계적 관리와 기능 회복을 위한 제도 개선 내용을 본고에서 살펴보고자 한다.

## 한미 FTA 발효와 부동산 정책

### 한미 FTA와 투자자국가제소제(ISD)<sup>1)</sup>

올해부터 한미 FTA가 발효되면서 부동산 시장과 부동산 공법의 변화가 예상된다. 한미 FTA 내용 중 부동산 분야에서 최대 쟁점은 간접수용에 따른 투자자국가제소제(ISD)이다. 간접수용이란 정부가 투자자 소유권에 대해 직접적인 규제를 가하지 않더라도 정부 정책이 간접적으로 효력을 미쳤다면 이를 직접수용과 동일한 효과를 가진 것으로 간주한다는 것이며 이에 대한 피해를 국가를 상대로 제소할 수 있다는 것이다.

한미 FTA 협정문 부속서<sup>2)</sup>를 구체적으로 살펴보면 투자자에 대한 유형, 무형의 재산권 침해가 간접수용에 해당하는가의 기준으로 i) 정부행위의 경제적 영향 ii) 정부행위가 투자자의 합리적인 기대이익을 침해하는 정도 iii) 정부행위가 특별희생(정부행위가 투자자에게 공익을 위하여 수인해야 할 범위를 초과하는 특별한 희생을 강요하는가의 문제점)을 발생시키는지 여부의 3가지를 제시하고 있다. 이러한 간접수용의 성립요건을 갖추었다 하더라도 간접수용의 예외가 되는 경우에는 정당한 공공복지 목적을 위하여 고안된 비차별적인 규제를 들고 그 예시로 '공중보건, 안전, 환경, 부동산가격안정화'를 들고 있다.

그러나 이러한 정책 등에 해당하여 간접수용의 예외가 되더라도 정부조치가 그 목적 또는 효과에 비추어 극히 심하거나 불균형적인 경우에는 간접수용에 해당한다고 규정하고 있다. 즉, ISD에 투자손실에 대한 책임을 묻는 '간접수용' 조항은 정부 규제에 의해 자산 가치가 하락할 경우 투자자가 해당 정부를 상대로 제소권을 행사할 수 있는 제도이며 이 조항은 양도소득세와 종합부동산세 등 우리나라 조세제도도 문제 제기 대상이 될 수 있으며 개발 사업에 따른 초과이익 환수나 부담금 납부 등 준조세에 있어서도 이의제기가 가능한 것이다.

### 한미 FTA와 국내 부동산 공법

앞에서 언급한 투자자국가소송제(ISD)의 도입으로 인하여 우리나라 정부나 자치단체의 부동산 관련 각종 규제가 완화될 것으로 조심스럽게 전망할 수 있다. 우리나라 조세제도와 부동산 공법의 적용은 내외국인을 구분하여 적용할 수 없으므로 부동산 개발 및 거래에 따른 조세와 준조세 제도에 변화가 불가피할 것으로 보인다. 국내 부동산 시장 안정을 위해 그동안 유지했던 분양가 상한제나 총 부채상환비율(DTI) 규제 등도 간접수용의 범위에 포함 될 수 있으므로 이에 대한 정책 변화와 대책마련이 있을 것으로 보인다.

부동산 공법 변화에서는 개발제한구역의 지정이나 도시계획시설의 지정에 따른 재산권의 침해와 보상에 관한 부분이 간접수용에 해당될 수 있어 이에 대한 대책 마련이 필요하며 단위 개발사업에 있어서도 도로, 공원 등의 각종 기반시설의 확보와 기부채납이 투자자 입장에서 수인한도를 초과하여 간접수용으로 판단할 경우 제소대상이 될 수 있다. 간접수용은 국내법에서는 인정하고 있지 않는 부분이자 조화될 수 없는 제도이다. 결론적으로 한미 FTA 발효에 따라 토지를 대상으로 투자하여 수익을 창출하는 모든 행위와 관련된 규제와 제도는 상당 부분 완화하거나 재검토가 필요한 시점이 된 것이다.

그동안 '토지공개념' 관점에서의 공공성 확보와 투기억제를 위한 각종 규제와 허가권자의 요구는 한미 FTA 발효를 계기로 하여 근본적인 고민이 시작되었다고 볼 수 있다.

1) 자료 : 한미FTA와 부동산 정책 토론회, 2011.11.18, 경실련 외

2) 한미FTA협정문 부속서 제11-나 '수용'부문





Main Theme :  
2012 Amendment of Public law  
on Real Estate

## 국토 및 도시계획 분야

- 도시관리계획 제도의 변화
- 지구단위계획 제도의 변화
- 도시개발사업 제도의 변화
- 서울시 관련 제도의 변화

Main Theme :

## 국토 및 도시계획분야

본 장에서는 지난해 재개정된 국토 및 도시계획분야의 부동산 공법과 이에 따른 영향을 살펴보고자 한다.

### 도시관리계획 제도의 변화

#### 보육시설, 문화시설 등의 시설을 기부채납을 통해 용적을 인센티브 인정

> 개정 배경

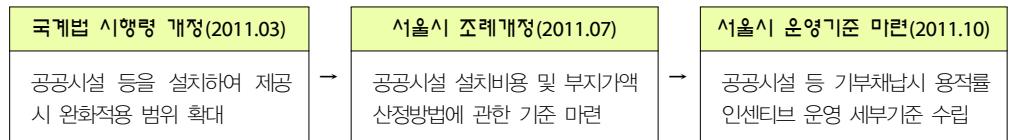
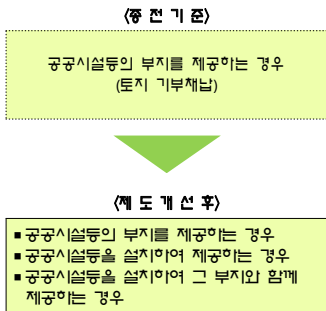
지구단위계획구역에서 건축을 하려는 자가 공공시설이나 기반시설을 무상으로 설치·제공하는 경우에는 부지만을 제공하는 경우와 달리 인센티브를 부여하지 않아 부지 제공자와의 형평성이 결여되고 공공시설 확보에 어려움이 발생하여 문제점 보완의 필요성이 제기되었다. 또한 그동안의 지구단위계획에서는 도로, 공원, 녹지 등의 평면적인 기반시설 위주로 기부채납이 이루어지면서 단위 사업구역내 거주자 또는 이용자 위주로 공공성을 확보하면서 보편적 대중을 대상으로 하는 공공성은 약화되는 문제점이 있었다. 이에 따라 보육시설, 문화시설 등의 지역사회를 대상으로 제공되는 공공시설의 제공과 용적을 완화의 필요성이 대두되었다.

지난해 개정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 지구단위계획구역에서 공공시설이나 기반시설 등을 건축물 설치 등을 허용하여 다양한 방식의 합리적인 공공기여를 실현하고 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있도록 제도개선을 하였다.

> 제도개선 경위

① 제도개선 일정

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정을 통한 다양한 방식의 합리적인 공공기여를 실현할 수 있도록 하였으며, 서울시의 경우 별도의 운영기준을 마련하여 시행중에 있다. 본 장에서는 서울시의 기본적인 운영기준과 기준마련의 공법적 과정을 언급하고 구체적인 내용은 별도로 기술하고자 한다.



② 공공시설 등의 기부채납에 따른 인센티브 운영기준 (2011.10.12, 서울특별시)

적용대상 : 공공시설의 필요성 및 설치주체와 방법이 명확해야하며, 공공시설을 사용하는데 지장이 없어야 함

- 1) 공공이 필요하다고 인정하는 경우
- 2) 설치주체와 방법이 명확한 경우
- 3) 공공의 온전한 사용이 가능한 경우

적용방법 : 공공시설(건축물) 등 설치비용을 부지면적으로 환산하여 상한용적률 인센티브 적용

$$\text{환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화하고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

기부채납 시설의 성능 기준 및 품질관리 : 공공시설(건축물) 등을 기부채납시 건축물 성능기준을 마련하여 공공시설의 질적 관리도모

> 기대효과

기부채납 비율에 따라 불필요한 도로·공원·녹지 등의 시설이 설치되어 왔으나, 제도개선으로 공공에서 필요한 다양한 시설의 수요를 충족시킬 수 있으며, 서울시와 같이 지가가 비싼 지역 및 도심지의 한정된 토지를 효율적 활용이 가능하도록 하였다.

## 제2종 일반주거지역의 층수 규제 폐지

### ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 주요 내용

종전에 제2종일반주거지역의 밀도관리를 위하여 용적률 외에 층수를 제한(18층 이하)하던 것을 층수제한 규정을 폐지하여 지역 여건에 맞는 건축행위와 경관관리를 할 수 있도록 하였다.

### ② 서울시 도시계획조례 개정추진<sup>3)</sup>

서울시에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정으로 제2종일반주거지역 안에서의 건축물 층수 제한이 폐지되었으나, 경관관리 등을 위하여 필요한 경우 도시계획조례로 건축물의 층수제한을 할 수 있도록 위임함에 따라 이를 반영하여 도시계획조례를 일부 개정을 추진하고 있다.

### ③ 서울시 도시계획조례 주요 개정 내용

제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수에 있어 현행 12층 이하로 제한하는 규정을 폐지하되 도시경관 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역 안에서의 층수기준(7층 이하)은 현행을 유지하고, 그 이외의 지역에서 아파트를 건축하는 경우, 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있도록 개정안을 마련하였다.

표 2-1 서울시 도시계획조례 개정(안)

현 행	개 정 안
<p>제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 12층 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시하는 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다.</p> <p>2. 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장(이하 '시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장'이라 한다)은 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 15층 이하로 할 수 있다.</p> <p>3. 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제26조제1항제5호에 따른 특정관리대상 시설중 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다)는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 15층 이하로, 제1호에 해당하는 구역 안에서는 10층 이하로 할 수 있다.</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표1제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수 12층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역안에서는 평균층수 7층 이하로 할 수 있다. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수 18층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역에서는 평균층수를 13층 이하로 할 수 있다.</p> <p>②~③ (생략)</p>	<p>제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.</p> <p>가. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장 : 15층 이하</p> <p>나. 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제26조제1항제5호에 따른 특정관리대상 시설중 「건축법 시행령」 별표1의 제2호 가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다) : 10층 이하</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표1제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하</p> <p>2. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표1제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.</p> <p>②~③ (현행과 같음)</p>

3) 서울시, 도시계획조례 일부개정(안), 2011.12.08

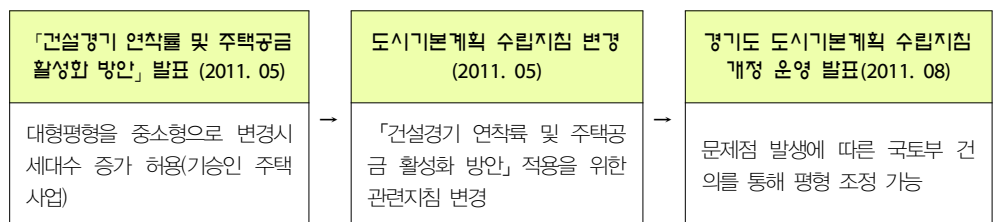
**중소형 주택 건립시 도시기본계획의 탄력적 운용<sup>4)</sup>**

> **개정 배경** 지난해 5월 발표된 「건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안」에 따라 기승인 받은 주택건설사업에 한하여 대형평형을 중소형으로 변경을 허용하였으나, 중소형으로 평형 변경시 세대수 증가로 계획인구가 늘어나 도시기본계획상 목표인구를 초과하는 일부 시·군에서는 평형변경이 불가능해 실효성이 없는 대책이라는 지적이 나오에 따라 중·소형 주택을 선호하는 주택수요 변화에 대응하고 건설경기 활성화를 위해 일선 지자체에서 국토해양부에 관련 지침의 문제점 개선을 건의하여 도시기본계획상 인구계획을 탄력적 운용하게 되었다.

표 2-2 도시기본계획수립지침 변경

연 행	개 정
5-3-2. 생활권 설정 및 인구배분계획 (1) (생략) (2) 인구배분계획 ① 생활권별 인구·가구분포현황 및 인구밀도 변화요인을 분석하여 목표년도의 계획인구(상주인구, 주간인구, 인구구조 등)를 생활권별로 추정하고 단계별 인구배분계획을 수립한다. 다만, 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유가 있으면 인구배분계획 총량을 유지하면서 시도 도시계획위원회 심의를 거쳐 생활권별(서울특별시광역시시의 경우 대생활권을 기준으로 한다) 단계별 인구배분계획을 조정할 수 있으며, 아래의 경우에는 시도 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② ~ ⑥ (생략)	5-3-2. 생활권 설정 및 인구배분계획 (1) (현행과 같음) (2) 인구배분계획 ① _____ _____ _____ _____ 불가피한 사유(기 승인된 주택건설사업의 변경이 인구계획 변경을 불가피하게 수반하는 경우를 포함한다) _____ _____ _____ ② ~ ⑥ (현행과 같음)

상기 표와 같이 지난해 5월에 개정 발표한 「건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안」에서는 따라 기승인 받은 주택건설사업계획을 대형평형에서 중소형평형으로 변경 시에 일부 시·군의 경우 도시기본계획상 목표인구를 초과하게 되어 평형변경이 사실상 불가능한 문제점이 발생하여 이에 대한 운영기준을 새롭게 마련하게 된 것이다.



즉, 도시기본계획 수립 시 인구물량이 포함되어 사업계획승인을 득한 공동주택건설 사업에 대해서는 평형조정을 통한 세대수 증가가 가능하게 된 것이다.

> **기대 효과** 금번의 탄력적 운용은 최근의 건설·부동산경기침체 문제 및 주택수요 변화에 대한 대응이며, 그 대상은 도시기본계획 수립 시 계획인구가 반영된 사업(지구단위계획, 도시개발사업, 택지개발사업 등)에 한정하고 있으므로 매우 파격적인 운용으로 볼 수는 없지만, 앞으로 이러한 도시기본계획상 인구계획에 문제가 발생할 시에 도시기본계획을 탄력적으로 운용될 수 있다는 한 사례가 된 것에 그 의미를 둘 수 있다.

4) 도시기본계획수립지침 일부개정, 국토해양부, 2011.05



## 지구단위계획 제도의 변화

### 제1종 지구단위계획과 제2종 지구단위계획의 통합(안)

- > **개정 배경** 지구단위계획제도의 개편은 지구단위계획을 제1종과 제2종으로 구분함에 따라 도시지역과 계획관리지역의 개발 수단으로만 인식하는 한계를 극복하고, 압축도시(Compact City) 개발, 용도지역상의 제한을 넘는 복합용도개발, 유휴 토지 등을 활용한 도심재개발 등 새로운 도시개발방식을 수용하기 위한 제도적 근거를 마련하기 위한 조치로서 기존의 제도적 측면과 운영적 측면의 문제점을 해결하고자 하기 위함이다.

- > **주요 내용**

현 행		개 정 안
구분	제1종(주로 도시지역) 제2종(비도시지역 중 계획관리 지역, 개발진흥지구에만 가능)	지구단위계획으로 통합하여 구역의 지정 목적 및 중심기능, 용도지역의 특성 등에 따라 구분 단, 비도시지역의 경우 구역면적의 50% 이상이 계획관리지역인 경우 구역 지정 가능
지정 대상	도시개발구역, 정비구역, 택지 개발예정지구, 대지조성사업지구, 산업단지, 관광특구 등	<구역 지정대상 추가> ① 준산업단지 ② 관광단지 ③ 복합적인 토지이용을 증진시키기 위해 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 ④ 유휴토지의 효율적 개발 및 교정시설, 군사시설 등의 이전·재배치가 필요한 지역 ⑤ 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역
계획 내용	기반시설의 배치와 규모, 건축물의 용도제한, 교통처리계획 등 40이상의 사항을 필수적으로 포함	지정목적에 이르기 위하여 필요한 기반시설의 설치, 건축물의 용도제한 등 둘 이상을 포함하도록 하여 계획내용에 대한 제한 완화

표 2-4 통합 지구단위계획수립지침(안) (통합 지구단위계획수립지침 주요 조정 방향)

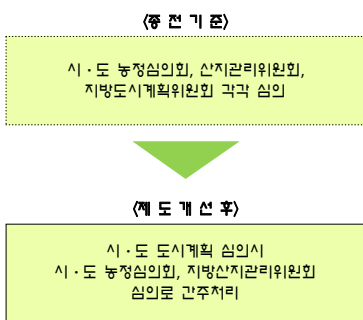
구분	주요 내용	
총 칙	의의	•제1종, 제2종 → 관리형, 사업형 지구단위계획으로 구분하여 지구단위계획지침 통합
	성격	•관리형, 사업형 유형에 대한 정의 및 성격 명시
	다른 계획과의 관계	•계획수립지침의 조정 내용과의 관계 및 실현범위 등의 관계 정립 제시 •개별 사업법 등에서 의제되는 지구단위계획의 경우 유형 및 성격에 대한 관계 정립 필요 •구역 기능 유형별(주거, 산업, 관광 등) 계획 수립기준에 대한 지구단위계획지침에서 자체 기준 제시(기존 2종 지구단위계획지침)인지, 관련 개발사업법을 참조할지 미결정
	법적근거	•현 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 변경시 대치되는 부분에 대한 법 개정 필요

7) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제49조 ~ 제53조, 2012.04.15 시행 / 자료 : 도시정보 2011.02

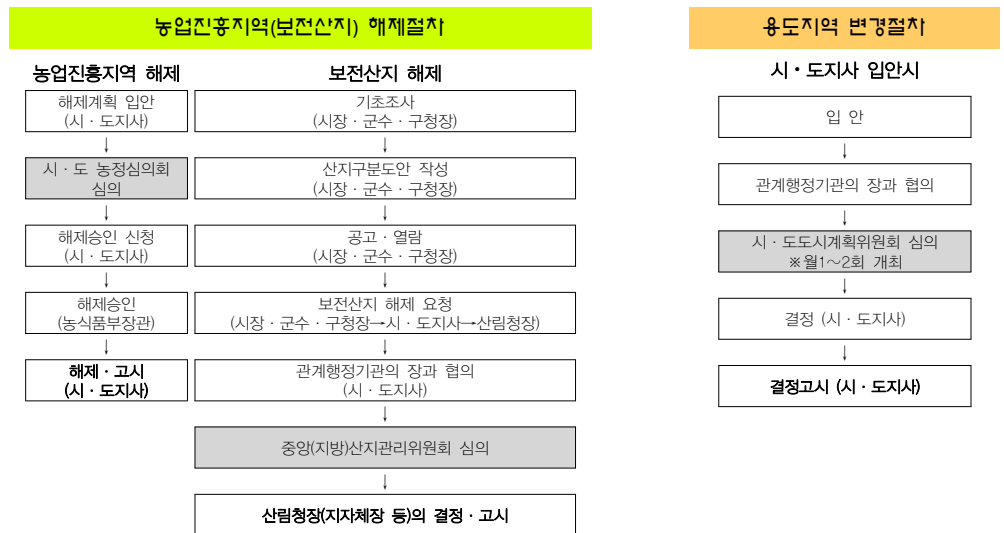
구 분		주 요 내 용
지구단위 계획 구역의 지정 및 지구단위 계획의 수립	구역 지정의 일반원칙	•구역지정시 관리형, 사업형으로 유형 구분 제시(기존 2종에서 구분한 6유형에 대한 조정 방안 미결정)
	구역의 입안 및 지정	•입안 기준은 관리형, 사업형 구분 없이 통일된 기준을 적용하고, 구역 지정 절차는 계획수립지침 및 현재 법률에 의거하여 작성 (기존 2종에서 제시한 6유형별 입안기준에 대한 조정 방안 미결정)
	계획수립의 일반원칙	•유형별 구분 없이 통일된 하나의 수립기준 제시
	계획 입안 및 결정절차	•계획수립지침 및 현재 법률에 의거하여 작성
	기초조사	•계획수립지침의 기초조사내용을 반영
	주민제안	•사업형에 해당하는 부분이므로 사업형 지구단위계획구역 지정시 필요조건으로 정리 •제2종 지구단위계획의 경우 대부분 개발사업성이 강하므로 사업자, 자원 조달계획, 사업시기, 사업시행방법 등 사업시행관련 내용 추가 필요
부문별 계획수립 기준	일반원칙	•용도, 성격 및 입지 특성별 부문별 계획 항목에 필요한 내용을 융통성 있게 처리토록 세부기준 제시는 지양
	행위제한의 완화	•지역여건/특성에 맞는 토지기부체납(공공시설 부지 제공)에 따른 인센티브 중심에서 공공시설 설치 제공, 임대주택확보 등의 다양한 기부체납, 공공기여요소 개발하여 다양성 지향
부문별 계획수립 기준	용도지역지구	•지구단위계획에서 변경할 수 있는 용도지역의 범위에 대한 계획수립지침과의 관계를 감안한 기준 제시 •비도시지역에 대한 용도지역 변경 범위와 지구단위계획에서 변경가능여부에 대한 논의 필요
	환경관리	•계획수립지침의 환경, 에너지 및 자원 등에 관련 내용과 기초조사시 작성하는 환경성검토, 환경정책기본법상의 사전환경성검토 등이 중첩되어 형식적이므로 타 법규 및 기준과 중첩되는 분야는 통합하여 제안
	기반시설/공원 및 녹지	•계획수립지침의 기반시설관련 내용과 유사한 내용으로 참조토록 제시 •기반시설이 부족한 비도시지역에 대한 기반시설확보 비율에 대한 논의 필요
	교통처리	•계획수립지침의 교통성 검토와 유사한 내용으로 지구단위계획제외요소 이외의 일반적 지침은 지양
	가구 및 획지 건축물의 용도 건폐율용적률높이 등 건축물의규모 건축물의 배치와 건축선 건축물의 형태와 색채 공동개발 및 합벽건축 공개공지 등 대지내 공지	•계획기준에 대한 필요한 사항을 제시하고, 세부적인 사항은 지역여건/특성을 감안하여 융통성 있게 계획하도록 제안 •밀도관련은 방향과 기준을 제시하고 지역여건/특성을 무시한 과도한 개발은 지양 •비도시지역의 밀도등에 대해 획일적인 기준제시보다는 지역특성 및 계획용도에 따른 총괄밀도는 정하되 지구단위계획구역 내부에서 가구 및 획지별 탄력적으로 운영이 되는 방안 검토 •급변하는 도시환경, 개발환경에 대응할 수 있도록 계획지침 제안
	특별계획구역	
	경관	•계획수립지침과 경관수립지침과 중복되는 부분에 대한 역할과 관계정립 등 통합적 관리
	제2종 지구단위계획의 6 유형별 계획	•비도시지역의 입지가능별 계획수립기준에 대한 내용은 타 개별 개발사업법과 유사성을 감안하여 통합적 관리 검토 - 각 유형별 기준은 개별 연관 사업법을 준용하여 처리토록 방안 검토

### 농업진흥지역·보전산지 등의 해제에 따른 용도지역 변경시 절차 간소화<sup>8)</sup>

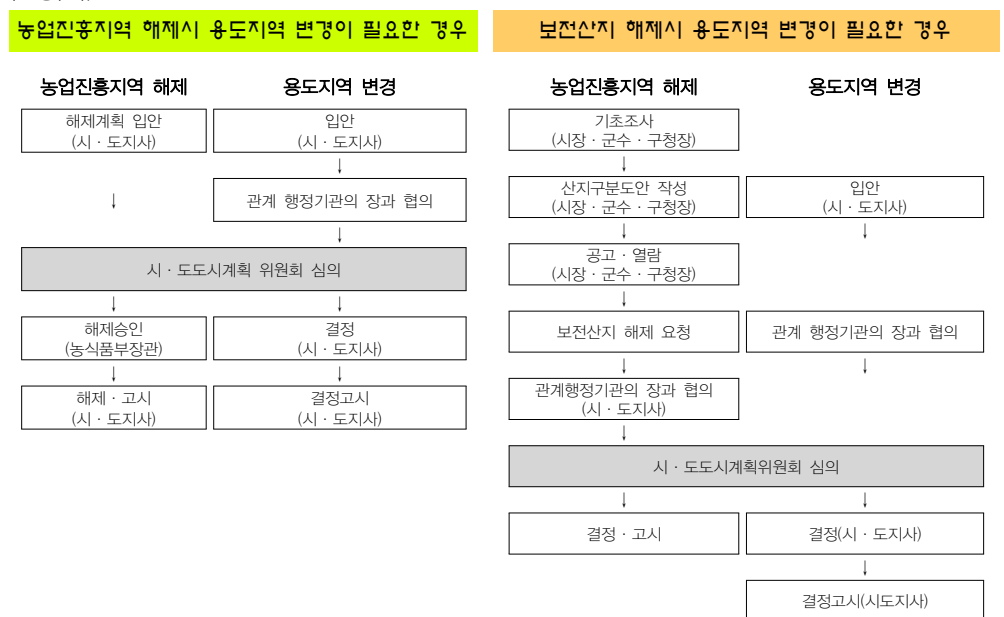
- > **개정 배경** 농업진흥지역·보전산지의 해제와 용도지역의 변경을 하나의 절차에서 심의함으로써 절차를 간소화 하고 토지이용에 관한 혼선을 방지하자는 취지에서 관련 규정을 개선 하고자 추진하고 있다.
- > **주요 내용** 현행 용도지역 변경 주체와 절차는 농업진흥지역의 해제는 「시·도 농정심의회(농지법)에서 보전산지의 해제는 「산지관리위원회(산지관리법)에서, 용도지역의 변경은 「지방도시계획위원회(국토계획법)에서 각각 심의하였으나 개정된 내용에서는 국토이용체계 통합추진단 의결을 통하여 농업진흥지역·보전산지를 해제하면서 용도지역을 변경할 필요가 있는 경우 「시·도 도시계획위원회」의 심의를 「시·도 농정심의회」·「지방산지관리위원회」 심의로 간주한다.



**〈현행〉**



**〈개정(안)〉**



8) 국토부 보도자료, 토지이용규제 개선 과제, 2011.07.24



## 도시개발사업 제도의 변화

### 결합개발 제도의 도입

> **개정 배경** 그동안 도시개발사업은 “사업성이 높은 지역만 골라서 개발”하는 수익성 위주의 주택단지 조성 중심으로 편중되어 도시가 단편적이고 획일적 방향으로 개발되었다는 문제와 개발에 따른 지역 공동체(커뮤니티) 붕괴 문제 등이 지속적으로 제기되어 왔다. 이러한 문제를 해소하기 위하여 기존의 官주도, 시행자 중심의 경직된 도시개발들을 수요자 중심으로 대폭 바꾸고 수익성이 없는 낙후 지역의 개발 유도과 보다 창의적이고 개성 있는 고품격 도시가 조성될 수 있도록 다양한 제도적 장치를 도입할 수 있는 여건 마련이 필요했다.

앞으로 도시개발구역에서 토지 외에도 건축물 등으로 한지를 받을 수 있게 되는 입제한지제도의 확대 및 사업성이 낮아 정비가 어려운 낙후지역과 양호한 사업지역을 하나로 통합하여 개발할 수 있는 결합개발제도를 도입하여 다양한 도시모델 발전을 유도하며 실수요자 중심의 맞춤형 개발이 가능하도록 원형지 개발제도와 친환경 녹색도시 기준 도입에 따른 다양한 인센티브 부여를 통해 개발사업의 제도적 개선을 도모하였다.

> **주요 내용** 기존의 도시개발사업은 일부 구역에서 열악한 사업여건을 가진 지역에서 사업성이 저하되어 개발이 제한되는 등 단일 개발의 어려움이 발생하여 도시개발사업이 수익사업 위주로 추진되어 지역적, 공간적 편중 현상이 심화되는 문제점 등이 발생하였다.

이에 따라 도시의 균형적 발전을 유도하기 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 개발사업지를 열악한 지역과 수익성이 높은 지역 등을 하나의 구역으로 묶어 도시개발구역으로 지정하여 개발할 수 있는 결합제도를 도입하였다.

이러한 결합개발방식은 이미 2005.12.30 제정된 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 도입된 이후 2009.2. 6 「도시 및 주거환경정비법」을 개정을 통해 정비사업에도 확대 도입한 바 있다.

■ 정비사업상 결합개발제도\_ 「도시 및 주거환경 정비법」(2009.2.6. 개정, 법률 제9444호)

제34조(정비구역의 분할 및 결합)

- ① 시장·군수는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제4조의 규정에 의한 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하거나, 서로 떨어진 2 이상의 구역(제4조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 한한다) 또는 정비구역을 제4조제1항에 따라 하나의 정비구역으로 지정 신청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 정비구역을 분할하거나 서로 떨어진 지역을 하나의 정비구역으로 지정하여 정비사업을 시행하고자 하는 경우 시행 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도 조례로 정한다.

> **기대 효과** 결합개발방식은 사업여건이 열악하여 사업성이 낮은 사업지구(구릉지, 문화재 포함 등)와 사업성이 양호한 구역의 결합을 통하여 하나의 단지로 개발할 수 있는 방향을 제시함으로써 개발사업의 촉진과 열악한 지역에 대한 민간 투자 활성화 및 지역 특성에 맞는 다양한 도시공간 창출과 주민의 재산권 증진이 기대된다.

또한, 양호한 사업지에 과도한 부담을 전가하는 문제를 보완하여 결합제도 실효성이 유지되도록 인센티브 부여에 관한 사항도 구체적으로 검토되어야 금번에 개정된 제도의 효율적인 운영이 가능해 질 것으로 예상된다.

■ 서울시 동대문구 이문 3-1, 3-2 구역 주택재개발 지구(역세권-구릉지)

- 역세권은 고밀개발을 유도하고, 구릉지는 저밀중심의 친환경단지 조성
- 위치 : 서울시 동대문구 이문동 149-8, 412-1번지 일대(동대문구 이문·회경 재정비촉진지구)



위치도



이문3-1구역:고밀 주상복합



이문3-2구역:저밀 친환경 저층주거

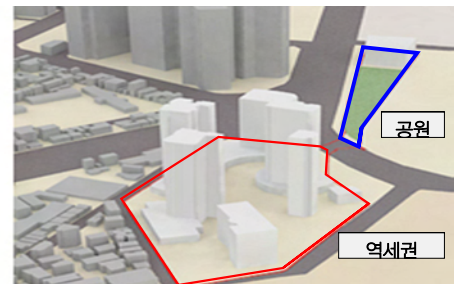
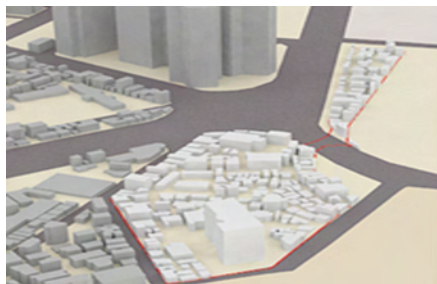
■ 성남시 공동주택간 결합개발 추진

- 공동주택간 결합개발제도 도입(통보 8차 아파트, 신흥주공아파트)
- 신흥주공 부지내 통보 8차 아파트 주민 입주권 부여(통보 8차 아파트 : 공원, 보육시설, 공원 설치)

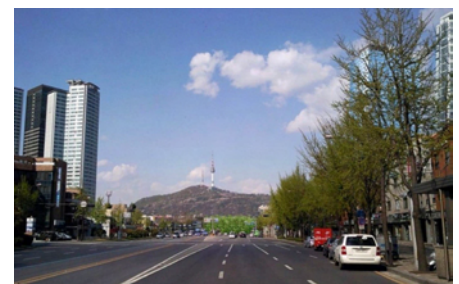


■ 용산구 한강로 1가 도시환경정비사업(역세권-공원)

- 2개의 구역을 통합하여 정비하는 소극적 결합개발 사례(노후 불량지는 공원으로 역세권은 고밀개발)
- 위치 : 서울시 용산구 한강로 1가 158번지 일대(한강로 도시환경정비구역)



기존정비계획안(2007년)



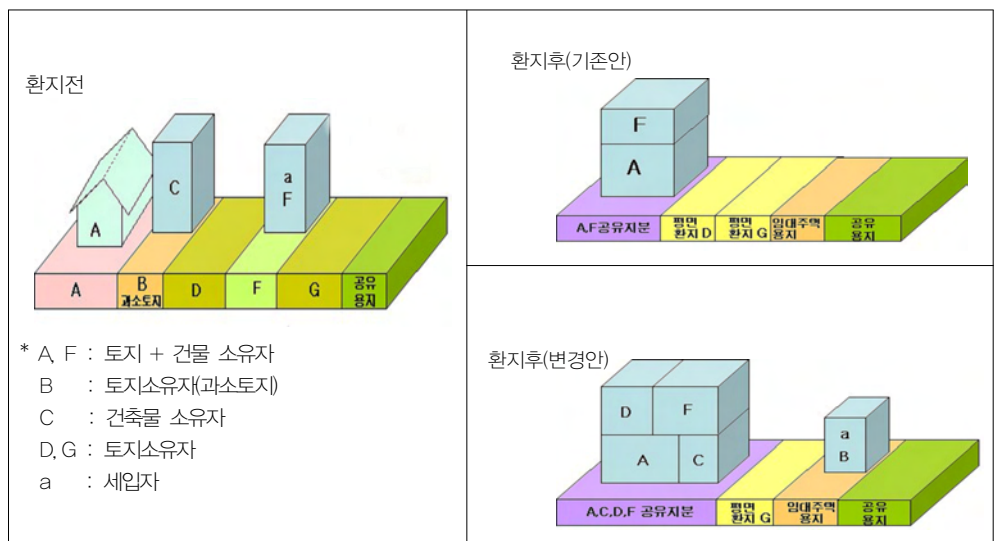
기존정비계획안(2007년)

### 입체환지가 가능하도록 제도적 개선

> **개정 배경** 그동안 환지방식의 도시개발사업은 주로 토지중심의 환지방식으로 추진됨에 따라, 건축물과 그 건축물이 있는 토지에 공유지분을 부여하는 입체환지 방식에 대해서는 구체적인 기준 및 절차 등이 미비하여 입체환지가 가능토록 개정하였다.

또한, 현행 「도시개발법」 상 조합원의 지위는 토지소유자로 한정되어 있기 때문에 건축물 소유자는 조합원이 아님으로 의결권을 행사할 수 없는 문제에 대한 보완이 가능토록 입체환지에 대한 법적 제도를 구체화하였다.

> **주요 내용** 입체환지의 대상을 토지와 건축물을 동시에 소유한 자에서 토지소유자 뿐만 아니라 건축물만 소유한 자도 신청할 수 있도록 대상 및 여건을 확대하고 환지의 신청, 방법 및 절차에 관한 사항을 대통령령으로 정하여 입체환지제도의 활성화를 유도하였다.



> **기대 효과** 이에 따라 기존 토지 중심의 환지제도를 입체환지방식으로 확대, 활성화함으로써 다양한 지역에서 도시개발사업의 수행이 가능토록 하며, 도심지내에서 고밀·복합개발 수요를 충족하고 거주민의 재정착률을 제고하는 등 기여 효과가 클 것으로 기대된다.

### 원형지 공급 규정 마련

> **개정 배경 및 내용** 실수요자에게 토지를 신속하게 공급하여 토지와 건축물을 일체적으로 개발할 수 있도록 하기 위한 원형지 개발 제도를 마련하여 그동안 기존의 경직된 사업방식에서 탈피하고 토지 조성과 건축물의 설치 계획, 주변 지형을 종합적으로 연계하여 창의적인 아이디어가 반영된 복합적입체적 개발이 가능토록 하였으며 원형지 공급제도가 난개발이나 투기로 이어지지 않도록 원형지 공급 대상을 지자체나 공기업, 학교 등 직접 사용자로 한정하고, 개발 후 10년 이내에 매각할 수 없도록 하였다.

또한 공급할 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 면적의 3분의 1 이내로 한정하여 공사비 절감을 위한 무분별한 원형지 공급을 제한하고 있다.

### 순환개발제도 및 세입자에 대한 임대주택 공급

- > **개정 배경**     현행 도시개발사업의 경우 수용방식의 경우에만 이주대책을 수립하도록 하고 있고, 임대주택은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 건축물 소유자만 공급받을 수 있도록 하고 있어 세입자에 대한 실질적인 지원책이 미비하여 세입자에 대한 구체적인 임대주택 적용과 공급의 근거를 마련하여 저소득계층의 주거권을 보장하고 재정착률을 보호할 수 있는 방안으로 원주민의 주거안정을 위해 순차적으로 지역을 개발하는 순환개발 방식을 도입토록 하였다.
- > **주요 내용**     도시개발사업을 원활히 시행하기 위해 도시개발구역 내외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 순차적 사업을 추진하여 기존 원주민의 재정착을 유도하고 세입자 권리보호를 위한 임대주택을 공급할 수 있는 규정을 마련하였다.  
 이러한 순환개발제도는 이미 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업에서는 기 도입되어 최근 서울 신림재개발사업구역 및 NH가 성남시 구시가지 재개발 사업 추진시 인근의 판교택지개발지구와 도촌택지개발지구에 임대주택을 확보하여 적용시킨 사례가 있다.

**■ 정비사업상 순환개발방식\_ 「도시 및 주거환경정비법」**

제35조(순환정비방식의 정비사업)

- ① 사업시행자는 제2조제2호가목 내지 라목의 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역안에서 실제 거주하는 자에 한한다. 이하 제36조제1항에서 같다)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비할 수 있다.
- ② 사업시행자는 제1항의 규정에 의한 방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 그 임시로 거주하는 주택(이하 "순환용주택"이라 한다)을 주택법 제38조의 규정에 불구하고 제36조의 규정에 의한 임시사용시설로 사용하거나 임대할 수 있다. 다만, 임시로 거주하는 자가 정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 이를 분양하거나 계속 임대할 수 있으며, 이 경우 순환용주택은 제48조의 규정에 따라 인가받은 관리처분계획에 의하여 토지등소유자에게 처분된 것으로 본다.
- ③ 순환용주택에 거주하는 자가 정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 분양하거나 계속 임대할 수 있다. 이 경우 사업시행자가 소유하는 순환용주택은 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 처분된 것으로 본다.

- > **기대 효과**     대부분 도시개발사업의 경우 주민 재정착률이 상당히 낮은 상태로 개발이 진행되어 왔으며 순환개발제도 및 세입자 임대주택 공급 시 주거안정을 도모하고 원주민 재정착 제고에 기여할 것으로 기대된다.



서울시 신림·난곡지구 순환형 주택재정비사업



성남시 중곡 3구역 순환형 주택재정비사업



### 도시개발사업분쟁조정위원회 설치

- > **개정 배경** 도시개발사업 시행과정에서 그 동안 문제가 되어왔던 토지소유자, 지상권자, 세입자 등 다수의 이해관계인들로 인한 이견 및 분쟁을 심의조정하기 위한 별도의 위원회를 설치운영토록 제도를 개선하게 되었다.
- > **주요 내용** 도시개발사업으로 인하여 발생된 분쟁의 조정을 위하여 도시개발사업구역이 지정된 특별자치도 또는 시군구에 도시개발사업분쟁조정위원회를 설치하도록 하고, 분쟁조정위원회의 구성, 운영, 분쟁조정절차 등에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁위원회에 관한 규정(제77조의2 및 제77조의3)을 준용하도록 하였다. 또한, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시분쟁위원회가 이미 설치된 지자체의 경우 대체가 가능하여 하나의 위원회에서 정비사업과 도시개발사업의 분쟁을 조정할 수 있도록 하였다.

「도시 및 주거환경정비법」 제77조의2(도시분쟁조정위원회의 구성 등)

- ① 정비사업의 시행으로 인하여 발생된 분쟁의 조정을 위하여 정비구역이 지정된 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.
- ② 조정위원회는 부시장·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10인 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장·군수가 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제3호의 어느 하나에 해당하는 자가 각 2인 이상이 포함되어야 한다.
  1. 해당 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
  2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 자
  3. 변호사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사
  4. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 자로서 시·도조례로 정하는 자
- ③ 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련한 분쟁 사항을 심사·조정하되, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.
- ④ 조정위원회에는 위원 3인으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제2항제1호 및 제3호의 어느 하나에 해당하는 자가 각 1인 이상 포함되어야 한다.

- > **기대 효과** 도시개발사업으로 인한 분쟁을 조정하는 역할의 필요성이 강조되어 이해 관계자들 간의 갈등을 완화할 수 있는 조정장치를 마련함으로써 원활한 사업을 추진될 수 있을 것으로 기대된다.

### 통합형 녹색도시개발 기준의 마련

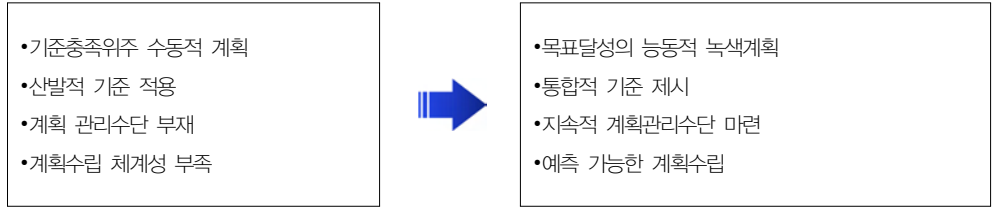
- > **개정 배경** 개발사업 시 여러 분야에 걸쳐 환경 녹색기준이 마련되어 있었으나 실효성 있는 인센티브 제도가 없어 녹색도시 조성에 한계가 있었다.
- > **주요 내용** 10만㎡ 이상 도시개발사업을 할 때 일정 기준 이상 생태면적을 반영해야 하는 등 건축교통자원 등 각 분야를 통합한 녹색 도시개발 기준이 의무적으로 적용되며 도시개발구역을 지정하는 시도지사는 도시개발계획을 평가하여 녹색도시 등급을 정하고 우수 등급 사업에 대하여 건축 규제 완화 등 다양한 인센티브를 부여하여 녹색도시 개발을 촉진하도록 유도하였다.

- 녹색계획 기준 제시
  - 공원녹지 부문(생태면적률 등 6개 지표)
  - 도시공간교통 부문(녹색대중교통 등 9개 지표)
  - 자원에너지 이용 부문(빗물관리시설 등 6개 지표)
- 탄소흡수 저감분야 11개 지표 설정
  - 종합평가를 실시하여 평가점수에 따라 1등급부터 5등급까지 녹색도시 등급부여
  - 종합평가는 사업의 성격 및 여건에 따라 지자체장이 자율적으로 실시하며 3등급 이상의 녹색등급 사업은 토지용도 결정기준 완화 등 각종 인센티브 차등제공

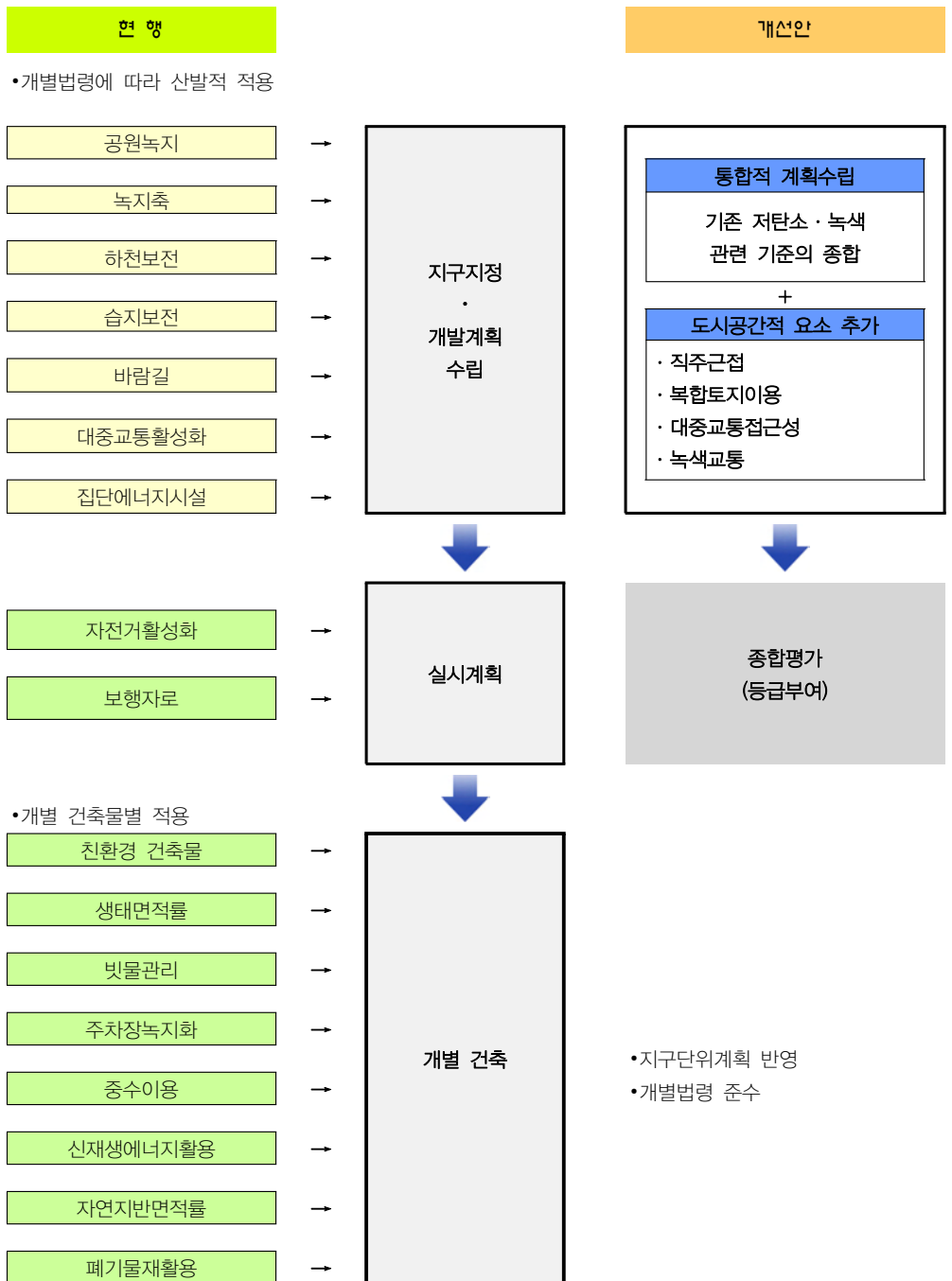
표 2-5 녹색 평가항목 및 기준표

평가항목	평가내용	비고	기준치
공원녹지 확보비	•공원·녹지법상 확보기준 대비 실제 확보면적	1⇒1점 1.5⇒5점	4
생태면적률	•개발구역면적 대비 토지용도별 생태면적 합계	20%⇒1점 40%⇒5점	4
자연지반 녹지율	•개발구역면적 대비 자연지반면적 합계	10%⇒1점 20%⇒5점	2
직주근접	•개발구역 중심지와 인근 중핵도시 중심지간의 통근시간(거리)	60분(50km)⇒1점 20분(10km)⇒5점	3
대중교통 활성화	•대중교통 결절지에 대한 집중도[대중교통영향권의 개발밀도 비(比)] 및 복합도[주거의 용도시설의 개발밀도 비(比)]	집중도0.1 복합도0.1⇒1점 집중도0.7 복합도0.5⇒5점	2
자전거 활성화	•개발구역 전체도로(집산도로 기능이상)길이 대비 자전거도로 길이 비(比)	0.4⇒1점 0.8⇒5점	1
녹색교통(BRT, 전기자동차 등)	•BRT, 전기자동차 등 녹색교통체계 도입 개수	1가자⇒3점 3가자⇒5점	0.5
친환경건축물	•공공건축물, 공동주택, 기타 건축물에 대한 친환경건축물 인증도	공공건축물 인증⇒1점 모두인증⇒5점	2
산재생에너지 이용	•개발구역 에너지 총사용량 대비 신·재생에너지 이용 비(比)	0.02⇒1점 0.1⇒5점	0.5
우수이용	•개발구역 대지면적 대비 빗물 저류(계획)용량	0.005m³/m²⇒1점 0.02m³/m²⇒5점	0.5
중수이용	•개발구역 전체 물 사용량 대비 중수 이용비(比)	0.1⇒1점 0.2⇒5점	0.5

> 기대 효과    녹색도시개발 기준의 시행으로 앞으로 양적 공급 위주의 도시개발보다는 사람, 문화, 디자인, 가치 중심적이고 환경 친화적인 녹색도시 공간을 조성하는 데에 크게 기여를 할 것으로 전망된다.



■ 녹색기반요소 반영 절차도



도시개발법 개정내용

■ 도시개발법

재·개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
결합개발제도 도입	법 제33조의 2	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업의 효율적인 추진과 도시의 경관 보호 등을 위하여 필요하다고 인정 시</li> <li>- 둘 이상의 사업시행지구로 분할</li> <li>- 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)
	법 제71조의 2	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•결합개발 시 완화규정 일부 적용</li> <li>- 도시개발구역의 지정 대상 및 규모</li> <li>- 개발계획의 내용</li> <li>- 시행자를 지정하는 요건</li> <li>- 도시개발채권의 매입에 관한 기준</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)
입체환지제도 확대	법 제32조	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>토지 소유자의 동의를 받아</b> 환지의 목적인 토지를 갈음하여 시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아</b> 환지의 목적인 토지를 갈음하여 시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여</li> <li>•일정면적 이하의 토지 및 건축물은 신청 대상에서 제외</li> </ul>	2012. 4. 1
순환개발제도 도입	법 제21조의2	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시개발구역의 내외에 새로 건설하는 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 도시개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자 또는 소유자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 순차적으로 개발할 수 있음</li> <li>- 주민공람일 또는 공청회의 개최에 관한 사항을 공고한 날 이전부터 도시개발구역의 주택에 실제로 거주하는 자에 한정</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)
세입자 임대주택 공급	법 제21조의3	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•시행자는 세입자 등의 주거안정 등을 위하여 주거 및 생활실태 조사와 주택수요 조사 결과를 고려하여 임대주택 건설용지를 조성·공급하거나 임대주택을 건설·공급하여야 함</li> <li>- 시행자가 요청하는 경우 국가·지자체나 공공기관 등은 임대주택 건설용지 및 임대주택을 인수하여야 함</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)



■ 도시개발법

재·개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
도시개발사업 분쟁조정위원회 설치	법 제21조의4	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발사업으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 도시개발구역이 지정된 지자체에 도시개발사업분쟁조정위원회(이하 "분쟁조정위원회"라 한다)를 둘 수 있음</li> <li>도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회가 이미 설치 시 대체 가능</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)
원형지 도시개발제도 도입	법 제25조의2	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있음</li> <li>공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정함</li> </ul>	2012. 4. 1 (본조신설)

■ 도시개발업무지침

재·개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
통합형 녹색도시개발 기준 마련	도시개발업무 지침 제2절 2-9-2-1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정권자는 저탄소의 환경친화적인 도시개발사업을 유도하기 위하여 별표 1의2 제4장에서 정한 기준에 따라 녹색도시개발계획에 대한 평가를 실시할 수 있음</li> </ul>	2011. 8. 25 (본조신설)

■ 도시개발법 입법예고

구분	입법예고일	내용	비고
구역지정 요건 완화	2011. 11. 23 ~2011. 12. 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>비도시지역에서 인근에 학생을 수용할 학교가 있는 경우 학교부지를 확보한 것으로 인정하여 구역지정 최소면적 요건 완화 - 30만㎡→20만㎡</li> <li>나지비율 산정(나지비율 50% 이상인 경우 구역지정 가능) 시 이전하는 공공기관의 종전부동산 등도 나지로 간주</li> </ul>	
경미한 변경 범위 확대	2011. 9. 26 ~2011. 10. 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 일일이 열거된 개발계획의 경미한 변경사항을 경미한 변경에 해당하지 않는 경우로 나열하여 경미한 변경의 범위를 확대함</li> </ul>	

## 서울시 관련 제도의 변화

### 상업지역 및 준주거지역내 용도 비율 적용<sup>9)</sup>

- > 개정 배경
 

기존 상업지역이나 준주거지역에서 건립되는 주거복합건축물의 경우 오피스텔 제한기준이 별도로 없어, 거의 100%에 가깝게 공동주택과 오피스텔을 지어 주거이용 비율이 과도하게 되어 상업지역에 맞는 상업 및 업무기능이 위축되는 문제를 해결하기 위해 용도비율을 개선하게 되었다.

이에 따라 상업지역에서 주거복합을 건립할 경우 상업지역 본래의 기능과 가로의 연속성을 확보하기 위하여 지상면적 기준으로 최소한의 비주거 비율을 기준을 마련하여 주거 위주의 복합건축물 건립을 제한하게 되었다.
- > 주요 내용
 

서울시는 이러한 불합리한 문제를 해결하기 위해 지구단위계획구역 내 기존 상업지역이나 준주거지역에서 ‘주거복합건축물’을 건축하는 경우 주거 및 오피스텔 등을 제외한 상가, 사무실 등 비주거 비율을 지상부에 용적률 10% 이상 확보하도록 하였다.

다만, 철도 등으로 지역이 단절돼 상업기능의 활성화가 어려운 지역과 부지여건상 도로공원 등 많은 공공시설을 10%이상 기부채납하는 경우엔 도시건축공동위원회 심의를 통해 허용용적률의 10% 이상으로 계획할 수 있도록 해 지역여건을 반영한 계획수립이 가능하도록 하였다.

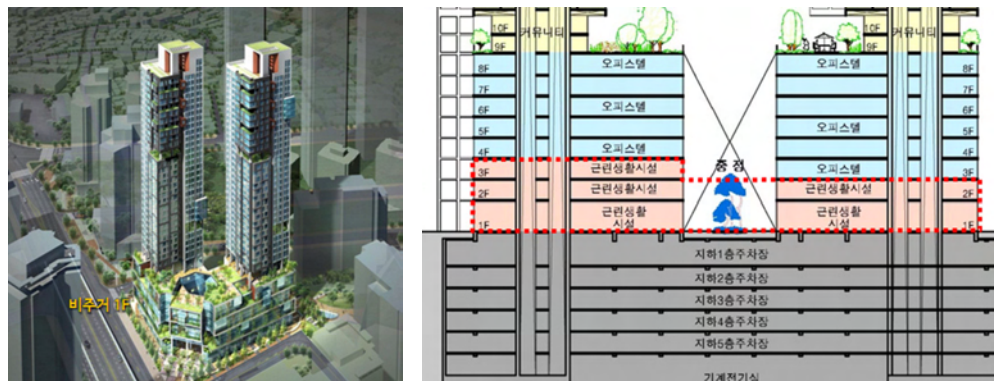
#### 서울시 지구단위계획 수립기준

4-4-4. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준 <신설>

상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획  
 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능

- ※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용
- ※ 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미
- ※ 동 수립기준(4-4-4)은 4-4-2, 4-4-3 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함

#### ■ 용산 제1종지구단위계획구역 문배업무지구 특별계획구역(3구역) 세부개발계획



9) 서울특별시 지구단위계획 수립기준 [2011. 1. 1, 일부개정]

- > **기대 효과** 비주거용도 계획 기준 마련은 무분별한 주거 기능의 과다한 침투로 인해 상업지역과 준주거지역의 저하된 순기능회복 및 도심지원서비스 확충이 기대되어 지역경제 활성화의 효과도 예상된다. 이러한 용도지역의 순기능 강화는 기반시설 및 커뮤니티 공간의 재배치로 도심 이미지 또한 향상될 수 있는 효과도 기대된다.

**관광호텔 건립시 용적률 완화 규정과 절차 마련<sup>10)</sup>**

- > **개정 배경** 서울시는 문화체육관광부보다 앞선 2009.9 도시계획조례를 개정(서울특별시 도시계획조례 2011.7.28)하여 관광숙박시설을 건축할 경우 용적률을 완화토록 운영하였으나, 당초 취지와 달리 사실상 일반숙박시설의 리모델링 사업에 일부 오용되고, 숙박시설의 일반주거지역 침투에 따른 주거환경 악화 등 문제가 발생하였다. 관광 인프라를 갖춘 관광숙박시설의 신설과 용도지역에 적합한 기능 회복을 위한 업무지침 변경이 필요하게 되었다.
- > **주요 내용** 일반주거지역을 제외한 준주거지역과 상업지역에 한하여 관광숙박시설을 계획할 경우 시도시계획위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20% 이하의 범위 안에서 용적률을 완화할 수 있도록 하였으며, 세부기준은 건축물 신축시 최대 완화범위에서 용적률 적용, 건축물 증축 시에는 증축 면적 중 객실 연면적 비율에 따라 용적률 차등 적용과 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률을 완화 적용하도록 하였다. 또 지구단위계획구역에서는 개별 사업단위로 지구단위계획 수립(변경) 절차를 이행하고 조례상 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률에 반영할 수 있도록 하고, 도시환경정비구역에서는 사업단위별로 용적률을 완화토록 하였다.

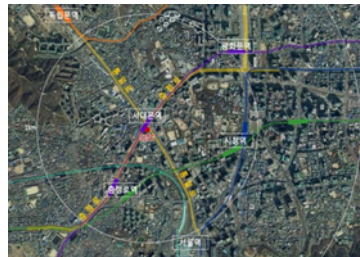
표 2-6 관광숙박시설 설치에 따른 용적률

용도지역		용적률	
		현행조례	최대완화범위
주거 지역	1종일반주거	150%	-
	2종일반주거	200%	-
	3종일반주거	250%	-
	준주거	400%이하	480%이하
상업 지역	중심상업	1,000%이하(단,4대문안:800%)	1,200%이하(단,4대문안:960%)
	일반상업	800%이하(단,4대문안:600%)	960%이하(단,4대문안:720%)
	근린상업	600%이하(단,4대문안:500%)	720%이하(단,4대문안:600%)
	유통상업	600%이하(단,4대문안:500%)	720%이하(단,4대문안:500%)

- > **기대 효과** 이러한 서울시 정책은 준주거지역과 상업지역에서 도심 업무기능을 지원할 수 있는 업무지원 기능 강화와 일반 주거지역의 주거환경을 동시에 보호하는 긍정적 기대를 만들 것으로 예상된다. 관광호텔의 기능은 단순한 숙박 시설이 아닌 음식, 운동, 오락, 휴양, 공연, 연수 등 각종 편의시설을 함께 입지시킴으로써 지역경제 및 문화생활에도 기여할 것으로 보인다. 관광숙박시설 등 관광 인프라의 지속적인 확충은 관광경쟁력은 물론 국제도시로서의 이미지 제고와 일자리 창출 등 파급 효과도 기대된다.

10) 관광숙박시설 용적률 적용 업무처리지침 [2011. 8. 1, 일부개정]

■ 마포로 4구역 제9-2지구



위치 : 서울시 서대문구 미군동 163번지  
 용도지역 : 일반상업지역  
 건축규모 : 지하4층, 지상25층  
 용적률: 1,084.77%  
 용도 : 숙박시설(관광호텔)1개동 345객실



**공공시설 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준<sup>11)</sup>**

> 개정 배경 공공시설을 민간으로부터 기부채납 받을 수 있는 법적 근거(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ([2010.11.2, 타법개정][2011. 3. 9, 일부개정])이 마련됨에 따라 서울시는 공공시설을 기부채납 받을 수 있도록 하는 도시계획조례(2011. 7 .8)를 개정하였다. 또 지구단위계획수립지침 중 공공시설의 설치제공용적률완화 등 계획 기준을 마련하여 운영에 대한 혼란을 방지하고 다양하고 합리적인 공공기여를 실현하면서 민간개발을 활성화하고자 하였다.

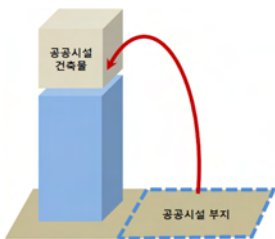
> 주요 내용 토지를 제공하는 대신 공공시설 등의 설치비용을 부지면적으로 환산하여 상한용적률 인센티브에 적용하고 설치비용 및 부지가액의 기준은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정하도록 하였다. 또 용적률 인센티브 산정에 있어서 공공시설 등의 설치 위치, 방식, 형태와 관계없이 동일한 용적률 인센티브 산식을 적용하며 공공시설의 입지는 시설별로 효율성이 최대화 될 수 있는 위치에 설치하는 것을 원칙으로 하였다. 다만 사전협상과 같이 구체적 개발(안)을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시건축공동위원회 심의를 통해 가액을 미리 결정하여 계획 수립이 가능하도록 하였다. (도시계획조례 제7조 제4항 제1호)

용적률 인센티브 산정식

$$\text{환산 부지면적} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/m²)}}$$

표 2-7 상한용적률 산정 기준

구 분		산정식
상한용적률 산정		허용 α 기준용적률 × ( 1 + 1.3 × 가중치 × α )
공공시설 등 설치비용 산정	건축물 시설	표준건축비 × 건축연면적
	입체적 구조물 시설	설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비
용적률을 완화받고자 하는 부지의 가액산정	개별공시지가 기준 부지가액	건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가 × 부지가액 가중치
	감정평가 부지가액	건축허가 시점을 기준으로 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균 값



11) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 [2011. 10, 신설]

- > **기대 효과** 건축물시설 기부채납이 본격적으로 운영되면 추가 공공재원 부담 없이 문화시설이나 복지시설 등 다양한 필요 기반시설이 민간사업을 통해 합리적이고 효율적으로 확보될 수 있을 전망이다. 현재 추진 중인 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등 정비사업에서 공공과 주민이 필요로 하는 상당량의 시설이 설치 가능할 것으로 예상된다. 민간사업자는 토지 이외에도 건축물 시설이 공공기여로 인정됨에 따라 실제로 사업할 수 있는 추가적인 연면적이 확보되는 등 인센티브를 통한 사업도 보다 원활히 추진할 수 있을 전망이다. 더불어 신(新)도시계획 협상 대상지의 경우 건축물시설 기부채납의 협의가 진행될 경우 사업진행이 원활하게 진행될 수 있는 여건 마련이 기대된다.

**역세권 장기전세주택 관련 운영기준 개정<sup>12)</sup>**

- > **개정 배경** 역세권 민간시프트 공급의 활력을 위해 기존 운영기준을 완화해 개정하였다. 이번 개정은 역세권 재개발·재건축 정비구역에서의 장기전세주택 공급과 역세권 장기전세주택의 활성화를 위한 방안을 마련하기 위함이다.
- > **주요 내용** 지구단위계획구역 내의 경우 사업부지 면적이 최소 3,000㎡ 이상으로 지구단위계획구역 외는 5,000㎡ 이상일 경우에만 사업이 가능한 여건에서 이번 개정을 통해 지구단위구역에 상관없이 단위 면적 3,000㎡ 이상이면 역세권 시프트로 적용돼 용적을 완화를 받게 되었다. 또, 임대주택과의 구분도 명확히 했다. 시프트와는 별도로 기존 세입자 재정착을 위한 임대주택을 건설하되, 임대주택의 가구 수는 시프트 건립으로 완화 받은 용적률을 제외한 전체 가구 수에서 일정 비율로 확보토록 했다. 이밖에 시 건축위원회 심의기준 등 관련 규정 개정에 따라 지속가능한 건축구조를 리모델링이 쉬운 구조 기준으로 개정하고 신재생에너지 설치기준도 일반건축물의 경우 표준건축공사비의 1%이상에서 3%이상으로 변경 적용했다.

표 2-8 역세권 시프트 수립지침 주요 개정

구 분	당 초	개정 및 신설
최소 사업단위 규모	지구단위계획구역 내 : 3,000㎡ 이상 (특별계획구역 세부개발계획 수립 시) 지구단위계획구역 외 : 5,000㎡ 이상 (신규 지구단위계획 수립 시)	지구단위계획구역 내/외 : 3,000㎡ 이상
역세권 시프트추진절차	사구합동보고회 및 도시건축공동위원회 소위원회 사전자문 절차 이행	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·구 합동보고회 및 소위원회 절차 생략</li> <li>- 도시건축공동위원회 자문/심의 상정</li> </ul>
시프트 동호수 선정기준	명확한 기준이 없어 조합주택과 시프트 사회혼합(Social Mix)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합원에게 공급하고 남은 주택을 대상으로 공개추첨</li> <li>• 일반분양분과 시프트 만을 사회혼합(Social Mix)</li> </ul>
도시환경정비사업 세입자 재정착을 위한 임대주택 건설 기준	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시 및 주거환경 정비조례 기준</li> <li>- 해당 구역에 건설하는 주택 전체 세대수의 17%</li> <li>- 또는 주거용 건축물연면적의 10%</li> <li>• 역세권 시프트 적용으로 용적률 완화시 적용기준</li> <li>- 별도로 기존 세입자를 위한 임대주택 추가 건설</li> <li>- 완화 받은 용적률을 제외한 전체 세대수로 함</li> </ul>
건축물 구조 기준으로 변경 적용	일체화된 라멘구조/무량판 구조 등 지속가능형 건축구조	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 (설비부문 포함)
신재생에너지 사용 기준 개정	표준건축공사비의 1% 이상 또는 건물 에너지 사용량의 1% 이상	공동주택은 표준건축공사비의 1%, 일반건축물은 3% 이상 설치

12) 역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획수립 및 운영기준 [2011. 5. 3 일부개정]

- > **기대 효과** 추진절차 간소화와 사업단위 규모 축소, 임대주택적용 등 기준안화 및 기준정립으로 인해 역세권 장기전세주택의 민간사업 활성화가 예상되며 이로 인한 소형주택 시장이 활발해 질 것으로 기대된다.

■ 이문휘경뉴타운 휘경2구역 시프트



※ 출처 : 파이낸셜뉴스, 네이트. (2011.07.13)

구역면적	43,722㎡
총세대수	896세대
임대주택 / 시프트공급세대수	27세대 / 25세대

■ 오목교 역세권 시프트



※ 출처 : 머니투데이, 네이트. (2011.07.27)

구역면적	6,770㎡
총세대수	248세대
시프트 공급세대수	67세대

**지구단위계획 민간부분 시행지침 마련**

- > **개정 배경** 지구단위계획 민간부분 시행지침은 각양각색으로 작성돼 운용됨으로 인해 각종 민원이 발생하고 있는 실정이다. 또한 반드시 지켜야 하는 규제사항과 권장하는 내용이 명확하게 구분되지 않고, 일부 지침의 경우 누락 및 오기로 인해 건축 인허가 과정에서의 민원 및 분쟁 발생의 원인이 되기도 했다. 이런 배경에 시행지침의 정비를 통해 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'이 합리적으로 시행될 수 있는 여건 마련이 필요했다.

- > **주요 내용** 서울시는 「제1종지구단위계획 수립지침(국토해양부)」의 부문별 계획수립 기준의 목차를 준용해 민간부분 시행지침의 목차를 설정하고, 유사항목은 통합하여 지침 운용의 편의성을 제고했고, 각 계획요소 또는 내용별로 규제와 권장사항을 명확히 구분하여 지구단위계획 운용토록 하였다. 지구단위계획의 목표 달성을 위해 필요한 최대/최소개발규모, 획지, 공동개발 지정, 불허/지정/허용용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선, 전면공지 등은 반드시 지켜야 할 내용으로 규제사항으로 분류하였고, 도시미관 향상 등을 위해 필요한 공동개발 권장, 건축물의 방향성/외관, 자율적 공동개발, 대지의 분할 및 교환, 쌈지형/침상형 공지 등은 권장사항으로 분류하고 이를 지침에 구분해 명기했다.

아울러, 지구단위계획 변경의 처리 주체와 기준을 시행지침에 명시해 행정의 효율성을 제고했으며, 지침 해석에 따른 건축 인허가 장기화와 행정 신뢰도 저하 등의 문제점을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정한 경미한 변경사항과 「서울특별시 도시계획조례」에서 규정한 권한위임 사항은 구 도시계획위원회 심의를 통해 처리하고, 그 밖에 문화시설 등의 사용권 제공, 공공시설의 종류, 연면적의 50% 이내의 500㎡이내인 기존 건축물의 증축 등의 완화 여부 등을 구 도시계획위원회 자문으로 처리가능토록 했다.

- > **기대 효과** 그동안 애매하고 불합리하게 운영되던 기준들을 정리하여 민원발생·유권해석 등 행정낭비 등의 문제를 해소하고 친환경과 무장애 등 도시계획 기본 기초가 실현가능토록 하는 효과가 기대된다.



Main Theme :  
2012 Amendment of Public law  
on Real Estate

## 주택 및 건축분야

- 소형주택 활성화 정책에 따른 제도의 변화
- 관광 활성화 정책에 따른 제도의 변화
- 도시 및 주거환경정비법제의 변화
- 기타 건축 활성화를 위한 제도의 변화



Main Theme :

## 주택 및 건축분야

### 소형주택 활성화 정책에 따른 제도의 변화

#### 도시형 생활 주택 완화

- > 개정 배경
 

정부의 소형주택 공급확대정책의 일환으로 도시형생활주택에 대하여 각종 지원을 하였으나, 소규모 건설에 국한되는 제약으로 중대형 건설사들의 참여에 있어 저조한 실적을 보여 왔다. 이에 정부는 하나의 건축물 내 원룸형과 일반주택 1세대를 혼합하여 건설할 수 있도록 법규를 개정<sup>13)</sup>하고 150세대에 한정되던 규모를 2011년 7월1일부터 300세대로 완화하여 건설할 수 있도록 주택법의 개정<sup>14)</sup>을 통해 소형주택의 활성화에 있어 재도약의 체비를 갖추었으며 추가로 30㎡이상의 원룸형에 한해 욕실을 제외한 침실 등의 용도로 사용가능한 실을 구획할 수 있도록 허용<sup>15)</sup>하였다.

#### > 도시형 생활주택의 유형

구 분	단지형 연립주택	단지형 다세대주택	원룸형 주택	
주거전용면 적	85㎡이하	85㎡이하	12㎡~30㎡미만	30㎡이상 ~50㎡이하
거실구성	2 Room 이상	2 Room 이상	1 Room	2 Room
특 징	· 주거층 4층이하, 연면적 660㎡이상 · 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능	· 주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하 · 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능	· 욕실 제외한 1~2개의 공간구성 · 세대별 독립된 주거가 가능토록 욕실 부엌 설치	
용도구분	다세대	다세대	아파트, 연립, 다세대	

#### > 혼합건설 허용 여부

구 분	혼 합 유 형	기 능 여 부
동 일 건축 물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능(예외:준주거·상업지역 원룸형+일반원룸형+일반1세대)
	단지형 다세대 + 원룸형	불가능
동 일 단 지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 다세대 + 원룸형 또는 기숙사형	별개 건축물로 건설시 가능

#### > 주차장 설치 기준의 적용

국토해양부는 주차장 설치에 있어 원룸형 주택의 경우 전용면적 60㎡당 1대, 준주거 및 상업지역은 120㎡당 1대를 설치(완화구역은 200㎡당 1대)하도록 완화하였으나, 지자체별로 다른 기준을 적용함에 따라 사업승인대상에 대하여 위 사항을 적용토록하고 건축허가 대상인 경우 자치단체의 조례도 준수하도록 방침<sup>16)</sup>을 정하여 각 지자체에 하달하였다.

#### > 향후 원룸형 도시형 생활주택의 최소면적 상향 검토

국토해양부의 최저주거기준 상향개정(1인 가구 12㎡ → 14㎡)<sup>17)</sup>에 따라 현재 최소12㎡인 원룸형의 주거 면적 기준 14㎡로 상향조정이 예상된다. 현재 최소면적은 발코니 확장 시 15~17㎡정도로 늘어나 최저주거기준을 충족한다고는 하지만 확장을 원치 않을 경우 최저주거기준을 충족하지 못함에 따라 원룸형의 최소주거면적기준을 상향하는 방향으로 법규의 개정을 예상할 수 있다.

13) 주택법 개정 [2011.04.06]

14) 주택법 개정 [2011.05.30]

15) 주택법 개정 [2011.06.29]

16) 국토해양부 공문 “주택건설공급과-1930” [시행 2011.03.31]

17) 국토해양부 공고 제2011-490호 최저주거기준 [2011.05.27]



> 도시형 생활주택 브랜드 분양 사례

■ 판교역 푸르지오 시티



■ 송파 한화 오벨리스크



■ 서대문 대현 자이



■ 대림동 플래티넘S 1상용건설



부분임대형아파트 제도의 활성화

> 개정 배경

부분임대형 아파트란 동일 세대 내에서 2가구 이상이 독립적 생활을 할 수 있도록, 소유자가 분리된 현관·화장 실등이 구비된 공간 일부를 타인에게 임대할 수 있는 구조로 설계한 아파트로서, 최근 재개발·재건축 사업지역의 원주민 재정착 지원과 함께 소형주택 공급 확대 등을 위하여 정책적으로 추진 중이며, 구조변경, 부대·복리시설 및 오·폐수시설 등의 부족 등에 의한 주거환경 악화를 방지하기 위하여 개정을 추진하였다.

> 과거의 부분임대형 아파트

과거에는 경기불황, 세대구성원의 출가, 출산 등의 대비 등으로 25~35평형에 부분임대아파트를 도입하였다.

■ 1996년 동부건설<sup>18)</sup>



○동부건설이 개발한 24평형 임대가능형면.

■ 1997년 대한주택공사<sup>19)</sup>



세입자를 출입구가 별도로 설치된 방·침실 1이 앞편 주공 외 '부분 임대형' 여객선. 결경도.

18) 1996.01.29 매일경제 지면 참조


19) 1996.05.15 동아일보 지면 참조

> 서울시내 부분임대형 주택제도 운용 방향

서울시 및 경기도 등지에서 정비사업으로 인한 원주민 재정착을 유도하고 대학생들의 주거안정을 꾀하기 위해 대학가 주변 주택재개발 정비구역에 부분임대아파트 공급을 추진하고 있으며, 추진사항으로는 1~2인 세대 증가에 대응토록 하며, 분리된 현관, 화장실 등 구비된 공간 일부를 전월세로 임대 가능토록 하며, 기존 주민 재정착 및 대학가 주변 학생들의 주거문제 해소에 기여하고자 향후 서울시내 대학교 주변과 역세권 주택정비사업에도 도입을 추진하고 있다. 다만, 과거 소형평형에 적용된 것과 달리 전용 85㎡초과 신축주택에 적용하여 주거환경의 열악화를 방지하고자 하는 방향으로 운용하고 있다. 현재 북아현 및 흑석뉴타운지역 등의 촉진계획결정시와 마포구 대흥제2·현석제2 주택재개발정비구역 등에 도입하였다.<sup>20)</sup>


> 부분임대형 주택 사업승인지침

국토해양부에서는 다음과 같은 사업계획승인관련 지침<sup>21)</sup>을 마련하여 각 지자체에 하달하였다.


<p>공간이 연속되어 있고 소유권 측면에서도 1세대이나, 2가구 거주가 가능한 일부 공동주택의 부대·복리시설 설치 기준을 마련함</p> <p>→ 주요내용 : 85㎡ 초과(전용면적) 공동주택으로서 일부 공간을 30㎡이하 규모로 분할하여 사용·임대할 수 있는 구조인 경우 주차장 등 부대·복리시설을 산정할 때 1세대로 적용하여, 사업계획승인<sup>22)</sup>이 가능함.</p> <p>*30㎡ 이하의 분할 가능한 규모란 수도, 전기, 난방 등이 별도로 공급·계량되는 부분의 주거전용면적을 의미하며, 기 준공된 공동주택의 경우 내력벽 철거 등에 따른 안전 문제 및 현관문·욕실·주방 등 추가설치 문제로 구조변경은 곤란하며, 부대·복리시설 및 오·폐수 시설 등의 부족으로 주거환경 악화가 우려되므로 신규로 사업계획승인을 받는 공동주택에 허용하기로 하였다.</p>	<p>부분임대형 주택 예시</p> 
---	---

> 부분임대형 주택 사례

■ 국내 사례 - 용인동백 S건설사 분양

<p><b>전용면적 85㎡ 미만 공동주택</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간의 일부를 전월세로 공급할 수 있는 가구 분리형주택</li> <li>- 분리된 현관, 주방, 욕실을 갖춘</li> <li>- 세대 주인의 통합사용도 가능</li> <li>- 1~2인 세대를 수용하는 평면</li> </ul>	
--	---

■ 국내 사례 - 흑석뉴타운 6구역

<p><b>전용면적 85㎡ 초과 공동주택</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간의 일부를 전월세로 공급할 수 있는 가구 분리형주택</li> <li>- 분리된 현관, 주방, 욕실을 갖춘</li> <li>- 세대 주인의 통합사용도 가능</li> <li>- 1~2인 세대를 수용하는 평면</li> </ul>	<p><b>부분임대형</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공간의 일부를 전월세로 공급할 수 있는 가구분리형 주택</li> <li>• 분리된 현관, 주방, 욕실을 갖춘</li> <li>• 세대 주인의 통합사용도 가능</li> <li>• 1~2인 세대를 수용하는 평면</li> </ul> 
--	---

20) 서울시 주택건설공급과 보도자료 [2011.05.31]

21) 국토해양부 사업계획 업무처리지침 [2011.05.31]

22) '11.06.01. 사업계획승인을 신청하는 분부터 적용하되, 이 지침 시행이전에 사업계획승인을 신청한 주택도 이 기준에 적합한 경우 적용할 수 있다.

## 강소주택개념의 도입

**> 도입 배경** 강소주택은 1~2인 가구를 위한 소형주택에 공간 활용을 극대화한 주택으로 단순크기의 개념을 벗어나 주거서비스와 공간기능, 프로그램, 경제적 측면에서 진보된 신개념의 소형주택으로 서울시에서 처음 선보인 개념으로, 기존 소형주택의 양적 공급확대에서 질적 공급에 초점을 맞춘 대안적 개념으로서 무빙월, 슬라이딩 책장 등을 통한 공간 활용의 극대화 및 채광 및 조망 극대화 또는 소형주택에서 복층 구조의 도입 등을 통하여 소형주택에 있어 동일평형에 대비해 질 높고 주거비부담이 적은 주택을 실현화하도록 하여 민간에 보급하고자 하였다.

**> 강소주택 적용 사례** 현재 서울시에서는 내곡, 세곡2, 향동 보금자리 지구 235호에 시범적으로 공급할 예정이며, 전용면적 49㎡형 소형주택에 가변형 타입, 3-Bay형 타입, 다락방형 타입 등 3개 유형을 적용하기로 하였다. 첫째 유형으로 Type-1(가변형 타입)은 무빙월, 슬라이딩 도어, 책장 등을 통해 가족 수, 생활패턴에 따라 공간을 넓게 활용할 수 있는 방식이며, 둘째 유형으로 3-Bay 타입은 49㎡형에서 최초로 3-Bay가 적용된 형식이며, 채광 및 조망을 극대화한 형태로서 채광이 좋은 방향으로 방과 거실을 배치해 기존 배치보다 채광 및 조망 1.5배 확대된 효과가 있다. 마지막으로 다락방 타입은 복층구조로서, 서비스 면적을 최대화 한 형태로 지상1층과 최상층에 적용하기로 하였다.<sup>23)</sup>

**> 학생아이디어 공모개최** 서울시는 '2011 강소주택 모델 개발을 위한 학생 아이디어 공모전을 개최하여 참신하고 다양한 유형의 안을 실험 중에 있다.



**> 해외 사례** ■ 해외 사례 - 일본의 소규모 메조네트 맨션<sup>24)</sup>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개인공간과 공용공간의 분리</li> <li>- 높은 층고에 의한 개방감</li> <li>- 채광, 통풍 효율의 증대</li> <li>- 층간소음의 감소</li> <li>- 전용계단, 화장실중복등에 의한 유효면적 축소</li> </ul>	
--	--

**> 기대 효과** 서울시에서는 다양한 유형 개발을 통해 '2012년 이후 민간에 보급할 예정으로서, 벽체/가구 일체, 수납, 층고, 형태, 시각적 효과, 기능의 압축 등 다양한 계획요소의 개발과 함께 주택유형(다가구, 다세대, 연립, 아파트 등), 수요자특성(신혼부부, 실버, 독신자, 학생 등), 지역특성(역세권, 주택가)등 다양한 특성이 조합되고 결합된 적용 모델을 개발할 예정이다. 따라서 도시형생활주택, 오피스텔 등 최근의 트렌드에 맞는 도심지내 소형주거에의 적용 시 분양성이 한층 강화될 수 있을 것이다.

23) 서울시 주택공급과 보도자료 [2011.06.20]

24) 자료: (주)소우켄 코퍼레이션

### 토지임대부 임대주택 도입

**> 도입 배경** 토지임대부 주택에는 기존 토지임대부 분양주택과 함께 ‘12.07 주택시장 정상화 및 서민 주거 안정 지원 방안’에서 새로이 제시된 토지임대부 임대주택의 2종류가 있으며, 토지임대부 분양주택이 토지를 공공이 소유 또는 임대하고 지상의 건물은 일반인에 분양하는 방식의 주택으로서 주택가격 상승요인 중 지가상승에 의한 요인을 분리해 주택공급을 늘리려는 개념(반값아파트, 보금자리주택 등)에서 출발한 반면에, **토지임대부 임대주택은 임대사업자가 토지를 기관이나 타인 등으로부터 장기 임차하여 임대주택을 건설·공급하는 방식으로 택지소유권의 확보 없이 임대주택 공급을 가능토록 하려는 것이다.**

이러한 토지임대부 임대주택은 택지를 확보함에 따른 부담을 완화(현재의 제도 하에서 임대사업을 위해서는 택지소유권의 확보가 의무화 되어 있으며, 토지임대부 임대주택의 도입을 위해서는 임대주택법의 개정이 선행되어야 함)하여 임대사업자가 토지를 장기 임차하여 임대주택 건설·공급이 원활하도록 하여 임대주택사업의 활성화를 유도하고자 도입하였다. 이에 더하여 정부는 2012년 업무보고<sup>25)</sup>를 통하여 임대주택 건설시 BTL 등 다양한 민간자본 활용 방안을 적극 강구할 예정이며, 또한 도시 내 부분임대형 아파트 공급 활성화를 꾀할 것으로 보인다.

**> 제도 개선 경위** 국토해양부에서 2012년 임대주택법 개정 등을 통해 토지임대부 임대주택을 도입하고자 계획하고 있으며, 2012년 LH 및 지방자치단체의 국공유지를 민간 사업자에게 장기 대여하는 형식으로 시범사업을 실시할 예정이다.

**> 기대 효과** 우리와 인구구조 및 주택시장이 유사한 일본의 사례를 분석해보면 매매수요보다 임차수요가 점차 증가하고, 선호평형에 있어서도 대형보다는 중소형 평형이 점차 인기를 더해가고 있는 것을 볼 수 있다. 이에 따라 우리의 주택시장의 변화도 부분적으로 다양한 소형주택의 증가 및 임대위주의 시장형성 등의 방향성을 충분히 예상할 수 있으며, 향후 주택분야 사업의 방향도 단기분양에서 중·장기 임대시장으로의 전환도 고려해야 할 것이다. 이러한 시각으로 볼 때, 1~2인 가구 세대의 수요에 대응한 임대주택사업에 있어 택지비의 초기투자를 줄임으로서 적은 투자로 수익성을 창출할 수 있을 것으로 전망되는 토지임대부 임대주택이 부동산침체에 민간에 새로운 사업모델로 성장할 수 있을 전망이다.

**> 소형임대주택 사례** ■ 해외사례 - 레오팔레스 21

<p>레오팔레스 21의 특징</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 초기비용 부담이 적음</li> <li>- 생활에 필요한 가구, 전자기기를 구비되어 있음</li> <li>- 단기간의 임대 가능</li> <li>- 현재 일본 내 57만 여실의 임대주택 보유</li> <li>- 타인의 토지를 40년 이상 장기 임차하여 임대주택 건설후 임대주택인 사례</li> </ul>	
---	---

25) 2012년 국토해양부 업무보고회 [2011.12.27]

## 관광활성화 정책에 따른 제도의 변화

### 주거 - 호텔의 복합건축 허용

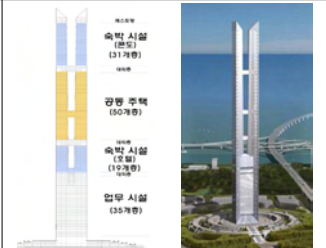
- > 도입 배경
 

도심 내 초기투자비의 과다 및 학교주변 입지어려움 등으로 인해 입지의 제약성이 강한 반면 중국·일본 등 외래 관광객의 증가하는 현실에 힘입어 관광을 활성화하고 편의를 증진하고자 상업지역내 공동주택과 호텔의 복합건축을 허용토록 주택법을 개정하였다.
- > 법규 개정(기개정)<sup>26)</sup>


경제자유구역 등의 초고층 건축물에 있어서의 주택과 숙박시설·위락시설·공연장의 복합건축에 있어 경제자유구역, 재정비촉진지구, 관광특구, 행정중심복합도시 및 특별건축구역의 초고층 건축물에 있어 주택과 호텔 등 복합용도의 건축을 허용하였으며 도시환경정비사업의 경우 그 이전에 이미 허용된 사항이며, 이에 더하여 초고층건축물에 있어 숙박시설 및 공연장의 복합 시 구조분리 규정에 대한 예외를 인정하였다. 초고층 건축물이란 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 건축물로서 300세대 이상인 주택과 주택외의 복합용도로 지어지는 동일 건축물을 일컫는다.
- > 법규 개정(최근)<sup>27)</sup>

상업지역에 건설되는 관광호텔<sup>28)</sup>을 공동주택과 동일 건축물 내 건축이 가능토록 관련 법규를 개정함으로써 중국 인등 급증하는 외국인 관광객 숙박수요 증가에 대응이 용이하도록 하고 대외국인 관광산업이 활성화되도록 하는 토대를 마련하였다.
- > 기대 효과
 

관광객의 수요대비 부족한 관광숙박시설 공급현황, 주택분야 부동산 시장의 침체기, 초기투자자가 과다한 관광호텔 사업이 공동주택과의 복합건축이라는 제도보완을 통해 초기투자비의 축소와 적정수익 확보를 통해 활성화될 것으로 보인다.
- > 주거-호텔 복합 사례
  - 국내사례 - 인천(송도)경제자유구역안의 151층 “인천타워”

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모 : 지상 151층(지하 5층)</li> <li>- 건축연면적 : 66만㎡</li> <li>- 높이 : 600m(예정)</li> <li>- 용도 : 주택(아파트), 호텔, 콘도, 업무시설 등</li> </ul>	
--	---

#### ■ 국내사례 - DMC 랜드마크 빌딩

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 : 37,280㎡</li> <li>- 규모 : 지상 133층(지하 9층), 640m</li> <li>- 건축연면적 : 724,675㎡</li> <li>- 높이 : 640m(예정)</li> <li>- 용도 : 호텔/가족호텔, 공동주택, 오피스, 백화점등</li> </ul>	
---	---

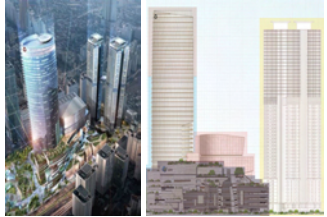
26) 주택건설기준등에 관한 기준 개정 [2008.06.05]

27) 주택건설기준등에 관한 기준 개정 [2011.03.15]


28) 관광호텔이란 관광진흥법 상 사업계획승인 및 등록 대상인 관광숙박업의 유형으로, 공중위생관리법 상 신고대상인 숙박업과는 구분되며 음식, 오락 등 부대시설이 없는 경우에 한함




■ 국내사례 - 신도림 디큐브시티

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 : 25,651 m<sup>2</sup></li> <li>- 규모 : 지상 51층</li> <li>- 용적률 : 749.67% ( 주거:303.76%, 비주거:445.91% )</li> <li>- 높이 : 189.7m</li> <li>- 용도 : 호텔, 공동주택, 백화점, 오피스, 공연장등</li> </ul>	
---	---

■ 해외사례 - L.A. Live

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 미국 캘리포니아주 L.A</li> <li>- 주요시설</li> <li>1동 : 영화관, 쇼핑센터</li> <li>2동 : ESPN방송국, 레스토랑, 박물관, 볼링센터, 클럽, 상가단지 등</li> <li>3동 : 1층 ~ 26층 리츠칼튼호텔, JW메리어트 호텔 123실</li> <li>27층 ~ 52층 주거시설 224세대</li> </ul>	
---	---

■ 해외사례 - 브루즈 칼리파

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 아랍에미리트 두바이</li> <li>- 부지면적 : 25,651 m<sup>2</sup></li> <li>- 규모 : 지상 162층 828m</li> <li>- 연면적 : 495,876 m<sup>2</sup></li> <li>- 주요시설 : 호텔, 사무실, 주거등</li> </ul>	
---	---

서비스드 레지던스의 합법화 추진

> 도입배경

호텔의 서비스와 주거공간이 결합된 주거형태로 장기 투숙객을 위한 공간으로서, 싱가포르, 런던 등과 같이 외국인의 왕래가 잦은 도시에서 발달했으며, 경제적인 부담은 최소화하면서 호텔과 같은 서비스를 제공하는 시설을 일컫는 것으로, G20 정상회의 및 관광활성화에 의한 관광객 증가로 수도권지역에 외국관광객을 위한 숙박시설 확충이 시급하며 이에 따른 관광숙박시설 건립을 위한 획기적 규제완화 요구가 증대되고 있으나, 대도시지역은 높은 토지매입비로 인해 투자비용 대비 수익이 낮아 민간투자가 기피되고 있으며 제도적 미비로 공급이 매우 부족한 실정이다.

이에 일부 업무시설인 오피스텔로 인허가를 진행하여, 호텔식 영업을 하던 서비스드 레지던스는 전국 15,000실(서울 5,000실)이 있으나 대법원은 업무시설로 허가를 받고 숙박업을 한다는 이유로 불법영업으로 판시<sup>29)</sup>하였으며, 보건복지부와 이해관계자(서비스드 레지던스 협회)간 논의에 따르면 서비스드 레지던스 협회 측은 체류숙박업 신설에 적극 지지하고 있다고 한다. 그러나 상대적으로 호텔 측의 레지던스식 영입에 대한 법적 해석기준이 모호한 상태로 영업 중에 있다.

29) 대법원(사건번호 2009도6431)에서 건축법,공중위생관리법 위반의 유죄 확정판결 [2010.04.15]

**> 개정 취지** 장기 투숙, 외국인/국내외 관광객의 편의 제공을 위한 시설로 경제적 부담이 적은 형태의 숙박업이 생겨남에 따라 숙박업을 ‘일반숙박업’과 ‘체류숙박업’으로 세분하고, ‘체류숙박업’에 대한 시설기준 및 위생관리 기준 등을 법령으로 규정함으로써 이용자의 건강 및 공중위생수준을 향상시키기 위해 법적 기준을 마련코자 함이다.

**> 개정 방향** 개정 추진방향은 기존시설을 숙박시설로 활용하기 위한 법적 근거를 마련하는 것으로 주요 내용은 다음과 같다.

- 도시민박(홈스테이), 서비스드 레지던스 등 숙박시설로 즉시 활용가능한 시설과 관련한 법령 개정 조속추진
- ‘도시민박업’ 신설을 위한 관광진흥법 시행령 및 시행규칙 개정
- 서비스드 레지던스의 법적 근거 마련을 위해 공중위생관리법 시행령 및 시행규칙 개정
- 숙박업을 일반 숙박업과 체류 숙박업으로 구분
- 수익성 악화, 노후화 등으로 경쟁력을 상실한 기존 건물의 숙박시설 전환 지원(\*12년)
- 서울지역의 오피스텔, 쇼핑몰 등 기존 건축물을 비즈니스호텔로 전환 시 용적율 완화 및 관광진흥개발기금 지원

**> 법규 개정 사항<sup>30)</sup> ■ 시행령 개정안**

가. 숙박업을 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업인 일반 숙박업과 손님이 일정기간 체류할 수 있도록 숙박, 취사 시설 및 청소 등 생활편의 서비스를 제공하는 영업인 체류 숙박업으로 구분함 (안 제4조)

**■ 시행규칙 개정안**

가. 체류 숙박업은 객실별로 취사시설 및 욕실 또는 샤워실을 설치하여야 함(안 제2조 별표1)  
 나. 체류 숙박업은 충분한 환기를 시킬 수 있는 시설이나 창문을 설치하여야 함(안 제2조 별표1)  
 다. 숙박업의 시설 및 설비기준을 위한 한 때 행정처분 기준을 신설함(안 제19조 별표7)

**> 기대 효과** 관광객의 수요대비 부족한 관광숙박시설 공급현황, 주택분야 부동산 시장의 침체기, 초기투자자 과다한 관광호텔 사업에 있어 다양한 투자기반을 통해 관광호텔을 보완하고 일정 부분 대체할 것으로 전망된다.

**기타 관광활성화를 위한 안화 추진사항**

**> 개정 배경** 세계 관광시장 확대 및 2018 평창 올림픽 유치, 한류문화의 세계화 등에 의한 관광객 증가로 수도권지역에 외국관광객을 위한 숙박시설 확충이 시급하며 이에 따른 관광숙박시설 건립을 위한 획기적 규제완화 요구가 증대되는 상황이나, 건축법 등 일부 법령에는 관광산업의 핵심 인프라인 호텔을 주거 및 교육환경 저해시설로 규정함에 따라, 숙박시설 투자에 장애가 되고 있으며, 민간투자 촉진을 위해서는 저렴한 토지공급이 필요하며, 대도시지역은 높은 토지매입비로 인해 투자비용 대비 수익이 낮아 민간투자가 저조한 상황으로 관광호텔의 수요대비 공급은 다음 표와 같이 매우 열악한 상황임에 따라, 정부는 관광인프라 및 콘텐츠 확충의 일환으로 다양한 지원책을 추진 중에 있다.

30) 보건복지부 공고 제2011-242호 [2011.05.12]

> 관광호텔 수요분석<sup>31)</sup>

연도별	객실수급		객실 수급 분석방법				
	공급가능 객실	과부족	이용인원	이용율	숙박 일수	투숙 인원	적정기동율 (70%)
2009년	전국	73,175실 + 4,113실	7,818,000	74%	6.1일	2명	69,062실
	서울	23,864실 △10,667실	3,909,000	74%	6.1일	2명	34,531실
2010년	전국	76,907실 + 1,821실	8,500,000	74%	6.1일	2명	75,086실
	서울	25,081실 △12,462실	4,250,000	74%	6.1일	2명	37,543실
2011년	전국	80,829실 △ 1,321실	9,300,000	74%	6.1일	2명	82,153실
	서울	26,360실 △14,716실	4,650,000	74%	6.1일	2명	41,076실
2012년	전국	84,951실 △ 3,386실	10,000,000	74%	6.1일	2명	88,337실
	서울	27,705실 △16,463실	5,000,000	74%	6.1일	2명	44,168실

> 개정 방향

관광진흥법에 의한 관광호텔이 주거, 교육 등 주변 환경에 부적합한 시설에서 제외되도록 “건축법” 관련법령을 개정토록 하고 관광호텔 건립에 따른 용적률 인센티브 등을 부여하여 관광호텔 건립의 활성화를 유도하고 도심부 도시환경정비사업 시 호텔시설 비율(20~80%)에 따라 50~200% 추가 용적률 부여<sup>33)</sup>하여 사업이 이루어지도록 개선하고자 하고 있으며, 또한 외국인 관광객이 많이 이용하는 관광호텔의 주차수요 감소를 반영하여 호텔 건립 시 부설주차장 설치기준을 134㎡당 1대를 200㎡당 1대로 완화하고, 고양관광문화단지 및 보금자리지구를 활용해 호텔 부지를 공급하는 등 사업실현을 촉진하고 있다.

> 호텔 복합비율에 따른 추가용적률 적용 예시<sup>32)</sup>

호텔복합비율	20%미만	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%이상
기준 용적률 600% 지역	0%	50%	75%	100%	125%	150%	175%	200%
기준 용적률 300% 지역	0%	50%	75%	100%	100%	100%	100%	100%

> 수도권 호텔부지 공급예정지구<sup>34)</sup>

구분	공급대상위치	공급 실수
고양관광문화단지	한류월드 내	특급호텔 960실 중저가 비즈니스호텔 (3,050실)
	하남미사지구	1,400실규모
보금자리지구	위례신도시	300실 규모
	서울내곡지구	300실 규모

> 기대 효과

관광객의 수요대비 도심 내 공급이 부족한 관광숙박시설의 현황과 학교주변 입지 제약의 완화 및 부설주차장설치기준의 완화등과 맞물려 초기투자비의 축소와 적정수익 확보를 통해 사업성의 확보와 함께 향후 더 다양한 호텔부지의 공급과 맞물려 활성화될 것으로 전망된다.

31) 보도자료: 관광숙박시설 확충 특별대책 관계부처 합동 보도 자료 [2010. 11. 02]  
 32) 국토해양부 관광숙박시설 확충 특별대책 [2010.11.12]  
 33) 근거: 도시 및 주거환경정비법, 2020 서울시 도시환경정비 기본계획 [2010. 3. 18]  
 34) 관광숙박시설 확충 및 중국 관광객 유치 확대 방안 [2011.7.13]



## 도시 및 주거환경정비 법제의 변화

### 도시 및 주거환경정비법 개정(안)

- > 개정 배경** 이전의 수익성과 철거 위주의 물리적 정비에 치중하던 각종 정비사업이 최근 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 공공의 역할을 확대하고 규제를 완화하며 조합운영의 투명성을 제고함으로써 정비사업의 원활한 추진지원하거나 일부 추진이 어려운 지역의 구역해제와 더불어 철거에서 정비·보전·관리의 방식으로 전환하는 등의 새로운 사업방식을 도입하는 등의 도시 재정비 기능을 강화하려는 것이다. 이에 기존에 정부가 정부입법으로 추진하던 “도시 및 주거환경재생법”<sup>35)</sup>과 “도시재정비 및 주거환경 정비법안”<sup>36)</sup>(일명 통합법)에서 다양하게 논의되던 내용들을 대체적으로 포함하여 다양한 규제완화 및 다양한 지원방안등과 함께 일몰제의 도입 등으로 필요시 사업을 취소할 수 있는 방안의 도입 등을 포함하며 법제체계를 정비하고 정비사업방식을 다양화하였다.
- > 주요 내용(신설)** 이주수요 최소화를 위한 주거환경관리사업<sup>37)</sup>과 가로주택정비사업<sup>38)</sup>방식 등을 신설토록 하고, 주거환경개선사업의 시행방법에 관리처분방식을 새로이 도입하고, 주택재개발사업의 용적률을 법적상한까지 완화토록 하며, 조합원이 소유한 기존 주택의 감정평가액 범위 내에서 2주택 분양도 허용토록 하는 등 일부 규제를 완화하고, 일몰제<sup>39)</sup>도입 및 사·도지사 또는 대도시의 시장이나 토지 등 소유자 100분의 30이상이 정비구역 등의 해제 요청 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비(예정)구역 지정을 해제할 수 있도록 하였으며, 현지개량방식의 주거환경개선사업구역은 지정·고시 후 15년 경과시 토지등소유자의 2/3 동의 등을 통해 해제가 가능토록 하여 사업의 추진 및 취소가 쉽도록 하였다. 또한 지분형 주택<sup>40)</sup>의 공급이 가능하도록 하였다.
- > 주요 내용(법제 정비)** 인구 50만 이상 대도시 시장이 정비사업 관련조례 제정·개정권한을 갖도록 하고, 국토해양부장관은 10년마다 도시 및 주거환경정비 기본방침을 수립하고 5년마다 개선토록 하며 기본계획 수립시 생활권별 주거지의 정비·보전·관리에 관한 계획을 포함하도록 법제체계를 정비하였다.
- > 주요 내용(조합투명성 강화)** 조합 운영의 투명성을 강화하고자 시공사, 설계사 등 협력업체나 추진위 및 조합 임원 선출과정의 불공정행위에 대해 제제를 명문화하고 공공관리 시행 시 추진위원회의 구성제외가 가능토록 하였으며, 창립총회나 사업시행계획서 및 관리처분계획의 수립 및 변경 등의 총회 시 조합원의 직접참석비율을 10%→20%로 강화토록 함으로서 조합 운영의 투명성을 강화하고 주민참여율을 높일 수 있도록 조정하였다.
- > 기대 효과** 기존의 뉴타운 사업 등의 지지부진한 정비사업구역의 해제 등으로 개발제한의 해제등과 함께 용적률 등의 규제 완화를 통한 사업성 강화 및 사업방식의 다양화를 통해 사업성 확보가 가능한 일부 정비사업구역에 있어 빠르게 사업이 진행될 수 있을 것으로 전망된다.

35) 도시·주거재생 법제 개편 공청회[국토해양부 2011.05.12]에서 정비사업관련 법제를 모두 통합하는 것으로 논의됨  
 36) 국회 본회의 상정[2011.11.25]되었으나, 도시 및 주거환경정비법 개정(안)이 통과[2011.12.30]되어 대안폐기됨  
 37) 지방자치단체가 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 토지등 소유자가 저층 주거지의 건축물을 스스로 개량·정비·관리하는 방식의 정비사업  
 38) 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 정비사업  
 39) 사업단계별 일정기간 이후 사업미진행시 정비(예정)구역 지정을 해제함  
 40) 분양대상자와 한국토지주택공사등 공공이 공동소유하는 방식으로 공급하는 주택

### 5,000㎡미만 소규모 정비사업의 개발·도입

- > **개정 배경** 서울시는 휴먼타운<sup>41)</sup>을 도입한데 이어 도로, 공원 등 양호한 기반시설을 갖춘 소규모의 사업지에 대해 그대로 두는 등 저층주거지의 도시골격은 그대로 유지하면서 노후한 주택만을 공동으로 묶어 주거정비를 하는 신개념의 소규모 정비사업 방식을 도입하기로 하였다.
- > **주요 내용** 1000~5000㎡미만의 소규모 사업지에서 기존의 구획을 유지하면서 블록단위 내에서 정비사업을 벌이는 소규모 주택정비사업<sup>42)</sup>을 개발·도입하기로 하였으며 '11.12.30의 도시 및 주거환경정비법 개정(안)에서도 이를 법제화한 것으로, 휴먼타운과 차별화하여 도로, 공원 등 양호한 기반시설은 존치하고 노후한 주택만 정비하는 방식이다. 이는 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 기반시설 양호하고 폭 6m이상 도로에 접한 1천~5천㎡미만의 저층주거지를 대상으로 하며, 구역지정을 위한 정비계획수립 및 주민공람, 도시계획위원회 심의 등의 도시계획 절차를 간소화하여 사업소요기간을 평균 2~3년으로 대폭 단축할 수 있도록 하였다. 또한 7층 이하(1종 지역은 4층 이하)로 층수를 제한하고 저층부에 거주민 커뮤니티를 위한 시설을 배치해 기존 정비사업에서의 지역 내 커뮤니티 상실 등의 불합리한 사업방향을 지향하고 지역고유성과 공동체 활성화를 개선하도록 다양한 방안을 검토·도입하였다. 이에 필로티, 스킵플로어 주차 등을 통해 주민부담금은 최소화 하고 원주민의 재정착률을 높이며 '1가구 다주택 분양'을 허용하는 등의 방안이 검토되고 있다. 또한 안정적인 제도 정착을 위한 취득세 면제 등 세제 및 금융지원 검토되고 있다.

> **법규 개정(안)**

**도정법 개정(안)<sup>43)</sup>**

제2조의 제목 “(용어의 정의)”를 “(정의)”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “정역은”을 “뜻은”으로 하며, 같은 조 제1호 중 ““정비구역”이라 함은”을 ““정비구역”이란”으로 하고, 같은 조 제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고”를 “정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나”로 하며, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

- 마. 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- 바. **가로주택정비사업** : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- > **기대 효과** 향후 기존의 뉴타운 등의 정비사업이 대체로 대기업의 참여에 의지한 반면에 지역기반 중소기업의 참여를 이끌어 지역경제의 활성화 및 일자리 창출에 기여할 수 있을 것이며 또한 짧은 기간에 사업 진행이 마무리되어 새로운 사업분야로 자리 잡을 수 있을 것으로 전망된다.

41) 5만~10만㎡내외의 노후한 저층주거지에 기반시설을 공공에서 정비하고 개별단위 집들은 개인이 정비하는 방식의 정비사업  
 42) 보도자료 : 서울시 주택본부 주거재생과 (2011.08.03)  
 43) 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 [2011.12.30]

## 기타 건축 활성화를 위한 제도의 변화

### 노인복지주택 완화 정책

- > 개정배경 노인복지주택은 만 60세 이상 노인이 분양을 받거나 임대를 통해 주거편의와 일상생활의 편의제공을 목적으로 하는 노인복지시설로 보통 실버주택이라고도 하며 건축법상의 노인주거복지시설로서 주택법상의 공동주택과는 차이가 있다. 이는 1989년에 도입된 제도로써, 1993년 임대형, 1997년에는 분양도 허용되어 민간기업체나 개인도 설치·운영이 가능하나, 2008년 8월부터 나이지제한이 시행됨에 따라 입소자격이 제한되면서 공급이 줄어들었다.

#### > 노인복지주택과 공동주택 비교

구 분	노 인 복 지 주 택	공 동 주 택
수요층	연령제한 등으로 수요층이 한정적임	수요층이 넓음
전용률	개략 50% 내외이나 최근 높아지는 추세임	약 70~76%수준
부대시설	여가나 치료, 휴양 등 건강 관련시설	관리사무소, 문고, 경로당 등 법적시설에서 최근 커뮤니티 관련시설로 폭이 넓어짐
세금부과	주택으로 간주되어 주택과 동일하게 세금부과	주택으로 세금부과
부대비용	생활비 + 입주보증금 (大)	관리비 + 유지보수비 (小)

- > 법규 개정 방향 현행법은 60세 이상인 자를 대상으로 한정하여 입소자격을 부여하고, 그에 따른 유자격자에게만 분양·임대·사용할 수 있도록 하고 있으며, 소득세 및 취득세 등의 세제감면과 함께 녹지지역의 건립가능성 등 다양한 혜택이 제공됨에 따라, 민간건설업체의 경쟁적 개발을 통한 입소부적격자들에게 분양·임대되는 등의 일부 선의의 피해자가 발생됨에 따라 노인복지주택에 60세 미만인 사람도 입주·양도 및 임대가 가능토록 노인복지법 개정<sup>44)</sup>을 추진 중이다.

#### > 법규 개정(안)

노인복지법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
 제33조의2제1항 단서 중 “배우자는”을 “배우자나 부양을 책임지고 있는 직계비속은”으로 한다.  
 제55조제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.  
 다만, 제43조제1항제1호에 따라 사업 폐지된 노인복지주택의 용도는 「건축법」에 따른 공동주택으로 본다.

#### > 노인복지주택 사례

##### ■ 사례 - 건국대 스타시티내 더클래식 500

도심형 실버타운  
 - 위치 : 광진구 자양동 227-34  
 - 운영방식: 분양방식이 아닌 입주형식의 회원제 운영  
 - 입주자격: 60세 이상 (부부 중 1인 60세 이상이면 입주가능)  
 - 2009년 준공한 고급형 시니어레지던스 442세대  
 - 와인바, 골프, 스파 등 다양한 고급형 부대시설 갖춰 주거민들의 동호회 모임을 활성화함.



44) 노인복지법 개정(안) [2011.03 보건복지위원회 통과 / 국회본회의 회부]

> 노인복지주택 국내 사례 ■ 사례 - 삼성노블카운티

- 위치 : 경기도 용인시 기흥구 하갈동 490번지
- 운영방식: 분양방식이 아닌 입주형식의 회원제 운영  
도심과 떨어진 요양위주의 실버주택개념
- 입주자격: 60세 이상 (부부 중 1인 60세 이상이면 입주가능)
- 2001년 개원한 고급형 시니어레지던스 540세대
- 리빙프라자, 스포츠센터, 의료센터, 어린이센터 등 부대시설



> 2009년 국내 노인복지주택 현황<sup>45)</sup>

지역	시설명	입소정원(명)	공급형태	비용
서울	골든팰리스	110	분양	
	그레이스힐	273	혼합	
	노블레스타워	410	분양	
	시니어스 가양타워	600	혼합	
	시니어스 강서타워	336	혼합	
	시니어캐슬클라시온	150	혼합	
	정동 상림원	196	분양	
	중앙하이츠 아쿠아	438	분양	
	평창아너스밸리	328	임대	
경기도	명지 엘펜하임	336	혼합	
	시니어스 분당	681	혼합	
	수동 시니어 타운	296	임대	
	정원속 궁전	322	혼합	
인천	보미골드리존빌	216	혼합	
강원도	아름다운 은빛농장	30	임대	
전북	김제노인주택	450	임대	
경북	월명 성모의 집	40	임대	
부산	낙원대실버타운	83	분양	
	현돌실버타운	350	임대	
	상트패밀리타운	129	혼합	

> 기대효과 소득세 및 취득세 등의 세제감면, 녹지지역 등 다양한 입지의 건립가능성이나 공동주택과 대비해 일부 법적 기준의 완화 등의 다양한 혜택에 반해 기존 입소 유자격자의 한정성에 의해 투자자금의 회수기간이 장기화 될 수 밖에 없어 입주자들의 부담을 가중시켰던 부분이 다소 완화됨과 함께 노인주거의 증가 등에 따른 영향이 산업전반에 미치는 영향으로 볼 때, 향후 다양한 개발이 시도될 것으로 보인다.

45) 참조: 노인복지주택 제도 개선을 위한 정책 간담회 자료 [2010.11.09]



2012. 01. HAUDREPORT no.28



Focus - On :  
HAUD Works

## HAUD Works

- 당선 PJ
  - 위례신도시 A1-7BL 대우푸르지오 지명현상설계
- 참여작
  - 판교 업무 3BL 오피스텔 신축공사 지명현상설계





Focus - On :

## 당선 PJ

위례신도시 A1-7BL 대우푸르지오 지명현상설계



발주처 : 대우건설  
서울시 송파구 거여동, 장지동 일원  
대지면적 : 37,158㎡  
연면적 : 111,767㎡

## 참여작

판교 업무 3BL 오피스텔 신축공사 지명현상설계



발주처 : SK건설  
경기도 성남시 분당구 백현동 529  
대지면적 : 10,906㎡  
연면적 : 91,914㎡



H A U D R E P O R T no. 28  
**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
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해·재난에 대비한 도시건축적 대응방안

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

\* 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 송파구 오금동 50-7 토목원관  
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610  
50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul,  
138-857, Korea

Home page\_  
www.haud.co.kr  
E-mail\_  
haud@haud.co.kr.

등록사항  
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,  
엔지니어링 진흥협회  
건축사 사무소: 송파624  
CM: 종합관리 등록번호 제52258,  
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 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



**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.



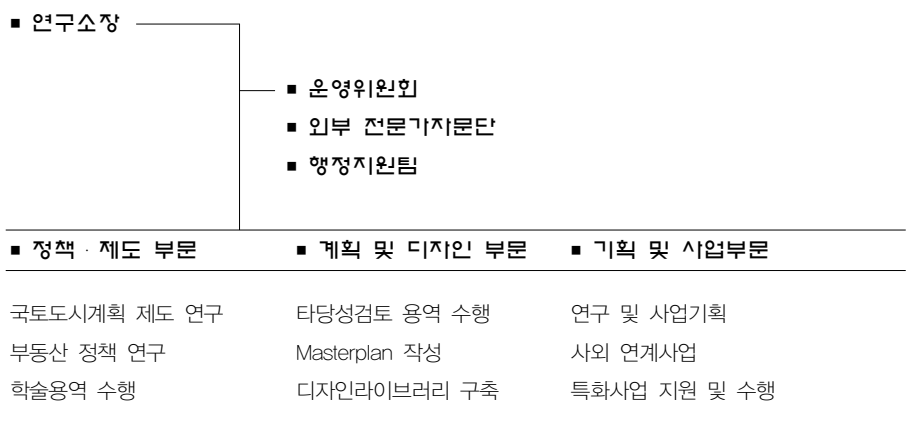
**Our Role 역할**

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**

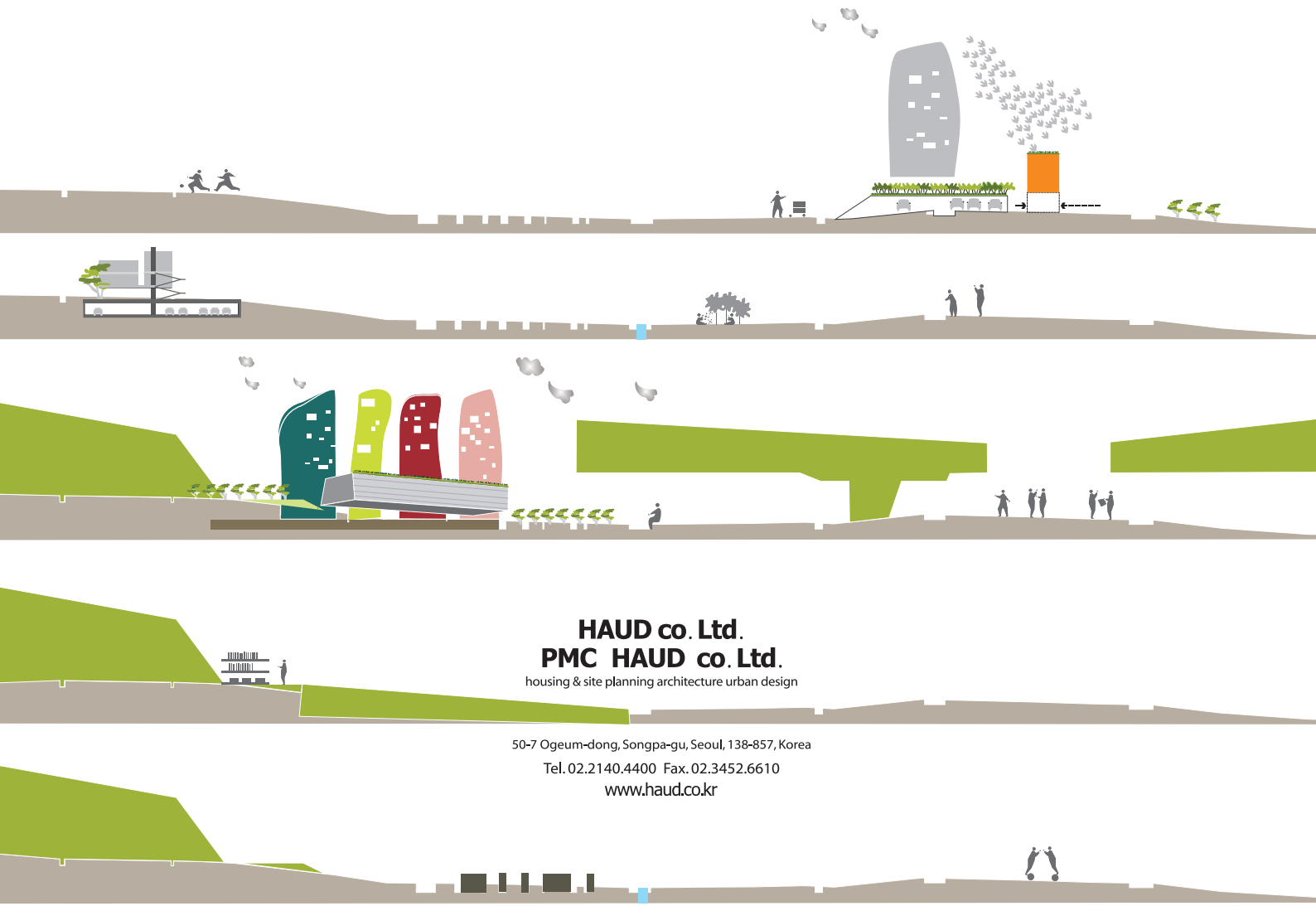
- 서울시 지구단위계획 재정비지침 수립 연구용역 (2003)
- 뉴타운형 도시개발사업모델 개발 학술용역 (2004)
- 부산 문현금융단지 기본구상 및 타당성 검토 (2006)
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 인천 도시정비 활성화 방안 연구(2010)
- 단독주택의 정비유형 모델개발(2011)

**Team Organization 조직구성**



**Contact 문의처**

Tel. 02.2140.4486



**HAUD co. Ltd.**  
**PMC HAUD co. Ltd.**

housing & site planning architecture urban design

50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

[www.haud.co.kr](http://www.haud.co.kr)