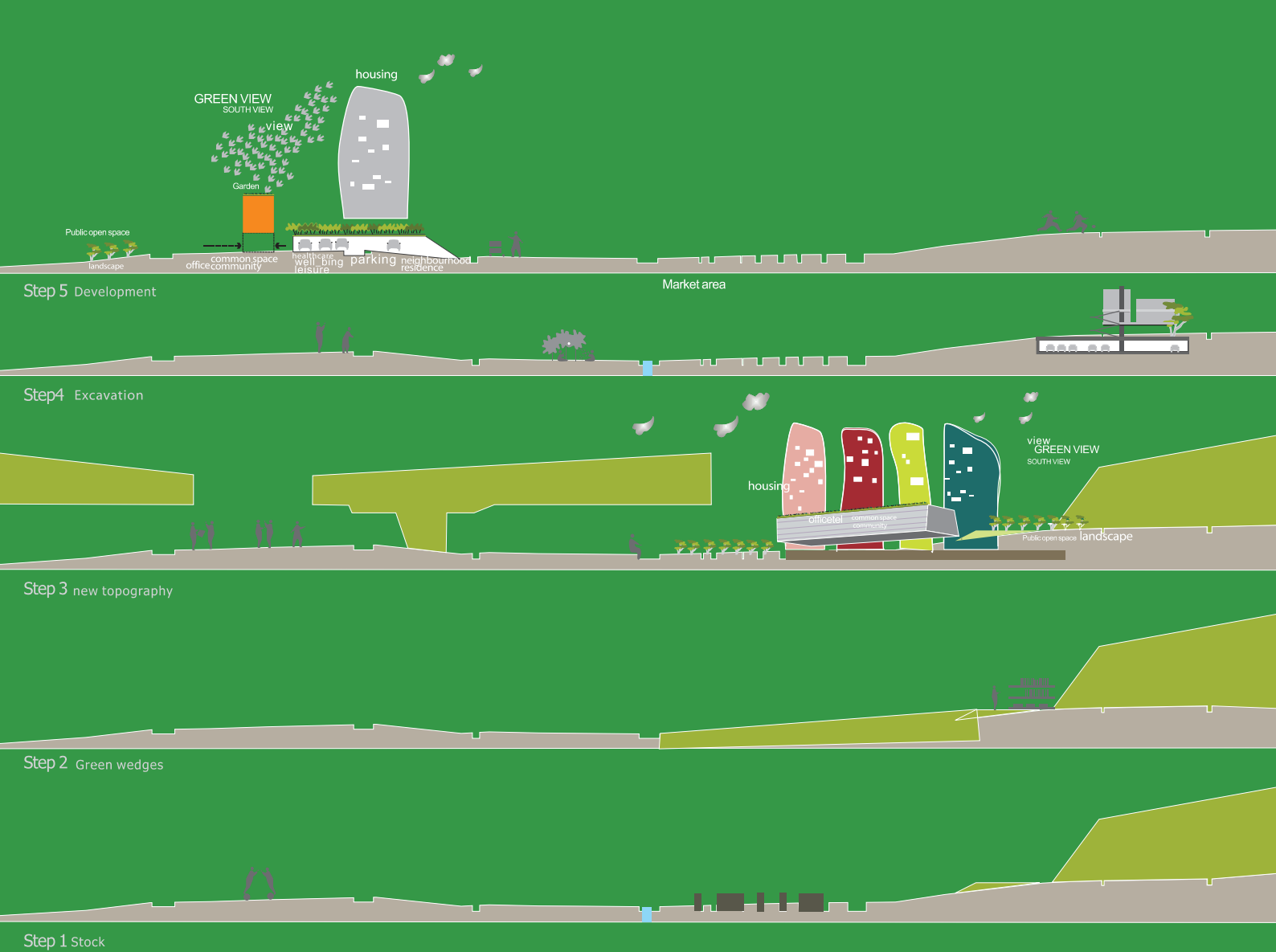


HAUD

HANDKEBOKI





HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2015. 04. HAUD REPORT no.41

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Real estate development
by block unit and the change
of architectural regulation

블록단위 부동산 개발과 건축제도의 변화

■ 서론 / 03

- 부동산 정책과 제도 변화
- 규제 완화와 블록단위 개발

■ 블록단위 개발 유형 / 07

- 블록단위 개발의 이해
- 신규 개발사업
- 도시재생사업

■ 블록단위 개발을 위한 부동산 공법의 변화 / 15

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
 - 입지규제최소구역
- 건축법
 - 특별건축구역
 - 리모델링활성화구역
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
- 도시 및 주거환경정비법

■ 블록단위 개발 및 도시정비 사례 / 27

- 특별건축구역
- 리모델링활성화구역
- 도시재생활성화계획
- 가로주택정비사업
- 주거환경관리사업

■ 新 도시재생수법으로서의 건축협정과 협동조합주택사업 / 47

- 건축협정제도
- 협동조합주택

■ 맺음말 / 63

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 준공 PJ / 69

- 선박안전기술공단 본부사옥건립 설계용역
- 위례신도시 A1-7BL 공동주택 신축사업



Main Theme
Introduction

서론

- 부동산 정책과 제도 변화
- 규제 완화와 블록단위 개발

Main Theme :

서론 1)

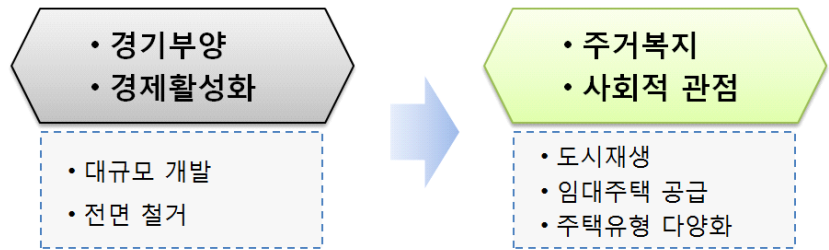
부동산 정책 및 제도 변화

2000년 이후 우리나라의 부동산 정책은 시장 상황을 반영하면서 수시로 변화해 왔다. 정부는 한 해에도 몇 번씩의 부동산 종합대책을 발표하면서 시장 활성화를 유도하거나 과열을 조절하기 위한 각종 정책과 수단을 내놓았으며 그동안 실질적인 효과 없이 사라진 정책도 많았다. 하지만 최근 몇 년간 정부의 부동산 정책의 일관성은 뚜렷하다.

> 부동산 정책변화

이제는 정부가 주도하는 대규모 개발 사업은 한동안 없을 것으로 보인다. 정부의 부동산 정책과 주택공급 정책의 본질이 자본 논리에 의한 경기부양 또는 경제 활성화 수단이 아닌 '주거복지'와 '사회적 관점'에서의 부동산 정책으로 변화하고 있다. 시대적 흐름과 요구가 그렇다. 개발에 의한 경기부양이 아닌 주거복지, 사회적 관점에서 도시재생 실현과 임대주택 등 다양한 유형의 주택공급을 목적으로 부동산 정책 방향이 변화하고 있다.

[부동산 정책 방향]



> 블록단위 개발로의 제도변화

지난해 9.1 부동산 대책의 일환으로 정부는 2017년까지 신규 공공택지 지정을 유보하기로 하였으며, 대규모 신도시 공급의 근간이 됐던 「택지개발촉진법」이 폐지된다. 아마도 2017년 이후에도 정부의 신규 택지 지정과 공급은 선택적으로 신중하게 진행될 것이다. 신규 택지공급 형태도 그 동안의 100만㎡ 이상의 대규모 개발보다는 단위 사업부지의 개발밀도를 높이는 방식으로 「도시개발법」과 임대주택 공급 관련 법령에 의한 블록단위(혹은 몇 개의 블록을 하나의 단위로 하는) 개발사업이 주를 이룰 것으로 보인다.

노후 불량주거지를 포함한 기존 시가지의 정비사업은 아래와 같이 크게 세 가지 형태로 진행될 것으로 전망할 수 있다.

[정비사업 진행 전망]



1) 본고에서 언급하는 부동산 정책변화와 시장의 움직임은 당사의 시각으로 일반화한 내용이며, 지역 여건이나 사회적 여건 변화에 따라 그 내용이 달라질 수 있음

규제 완화와 블록단위 개발

> 부동산 규제 완화

지난해부터 이어져온 정부의 부동산 규제 완화책은 실물거래와 신규공급으로 나누어 설명할 수 있다. 실물 거래 활성화 차원에서의 규제 완화는 부동산 가격의 안정적 상승과 거래량 증가에 초점을 두고 있다. 저금리 시대가 장기간 지속되면서 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)의 완화와 양도세, 취득세 등 각종 세 제 혜택은 부동산 자본의 순환을 유도하고 거래량의 절대적 증가에 따른 세수 확대도 기대할 수 있다. 전년 도와 금년도 초반의 주택 등 부동산 거래량의 증가는 가계부채 증가와 소비 감소에 따른 내수시장 악화를 우려하는 시각도 많지만 실물 거래만 두고 보면 모범적인 장세가 이어지고 있는 것은 사실이다.

신규 공급 측면에서는 지난해 통과된 부동산 3법을 통해 △민간택지의 분양가상한제 탄력조정 △재건축 초과이익 환수제 3년간 유예 △재건축 조합원 주택분양 3채까지 허용 등 재건축, 재개발 등 정비사업 활성화에 초점이 맞춰져 있다. 도시를 재생하는 수단으로서 재건축, 재개발사업은 대규모 단위의 도시정비 수법으로서 물리적 환경개선이나 자본논리에 있어서도 매우 효과적인 사업 수단임은 분명하다.

> 도시재생 제도 변화

그러나 재건축, 재개발사업의 추진동력은 '물리적 환경개선'을 통한 주거환경 개선보다는 '수익성'을 기반으로 하는 사업성에 방점을 두고 있다. 따라서 재건축, 재개발사업은 사업성이 확보되는 일부 지역에 국한되어 추진될 수밖에 없다는 것이다. 이로 인해 대규모 정비사업 추진이 어려운 지역의 대안 사업으로서 블록단위 정비사업인 '가로주택정비사업'과 '도시재생활성화사업' 등 각종 도시재생 관련 제도의 변화가 최근 이어지고 있다.

도시재생 분야에 있어서 실질적인 문제는 사업성 미확보로 재개발, 재건축 등 대규모 정비사업에서 제외되고 블록단위의 가로주택정비사업 조차도 불가한 지역에서의 대책마련이다. 필지 단위의 신축과 리모델링 외에는 대안이 없는 낙후지역의 도시재생을 위해 각종 제도와 도시 기반시설 확보를 위한 시범사업 추진이 지자체 별로 활발하다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 '도시재생활성화사업', 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 '주거환경관리사업', 「건축법」 개정에 의한 '건축협정제도'와 '리모델링활성화구역' 도입 등이 대표적이다. 블록단위 이상의 개발사업은 조합방식으로 사업 추진이 가능하지만 그 이하의 개발수법은 토지소유자 간의 합의 또는 지역 공동체의 자발적 참여에 의해 사업추진이 이루어지는 '건축협정제도'나 '협동조합주택사업' 등은 新 도시재생수법으로서 그 적용의 폭이 넓다.

> 관련법령의 개폐

신규 개발지와 대규모 개발사업을 대상으로 하는 관련 법령의 개폐 중 가장 눈여겨 볼만한 내용은 「택지개발촉진법」(이하 택촉법)의 폐지다. 택촉법의 대안 법령은 「도시개발법」으로, 두 법의 가장 큰 차이점은 건설사 등 민간주도의 사업진행 가능여부이다. 택촉법은 정부 등 공공기관으로 사업자를 제한하고 있는 반면에 도시개발법은 정부, 지자체, 공공기관, 민간 모두가 사업시행자 지정이 가능하다. 앞으로 민간 주도의 도시개발사업은 사업비 조달과 분양 리스크를 감안하면 전체 부지규모가 30만㎡ 미만의 구역을 대상으로 1~2개 공동주택용지 확보를 위한 블록단위 공급형태의 도시개발사업이 현실적인 대안일 것이다. 공공에서도 마찬가지다. 대신에 단위블록 당 개발밀도를 극대화하고 다양한 주택유형의 공급을 위한 '입지규제최소구역'의 도입과 「건축법」에 의한 '특별건축구역'의 도입이 활발해질 것으로 보인다.

패러다임이 변화하고 있다. 부동산과 도시재생에 대한 사회적 인식변화와 제도 개편으로 인해 지금의 시기는 마치 2000년대 초반 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개시와 지구단위계획제도의 최초 도입 시기처럼 모든 것이 혼란스럽고 새로운 시기이다. 최근의 제도 개편을 활용한 부동산 개발의 성공사례도 아직은 없다. 신규 개발사업, 도시재생사업에 참여하는 모든 이에게는 새로운 제도의 응용과 도입은 그 자체가 도전이다. 새로운 길을 찾기 위한 작은 정보와 아이디어 제공이 본고의 목적이다. 단편적이고 파편적일 수 있지만 본고를 통해 당시의 지식 정보를 공유하고자 한다.

2) 블록단위라 함은 6m 이상의 도로로 구분된 1만㎡ 미만의 가구(개별 필지 조합)를 말함



Main Theme
Types of
block unit development

블록단위 개발유형

- 블록단위 개발의 이해
- 신규 개발사업
- 도시재생사업

Main Theme :

블록단위 개발유형

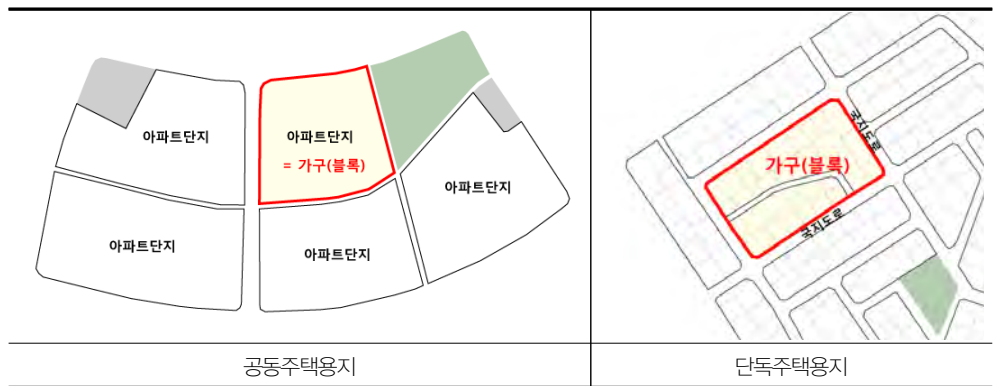
블록단위 개발의 이해

> 블록단위의 개념

- 기존 시가지 : 토지구획정리사업에 의해 국지도로로 구획된 하나의 가구(개별 필지 조합) 단위
- 신도시 : 1개 공동주택용지(1개 필지 = 가구), 단독주택용지는 10~20획지(필지) 규모

블록단위를 도시관리계획 측면에서 정의하면 ‘블록은 곧 하나의 가구(街區)’를 의미한다. 공동주택용지의 경우에는 대지 규모와 관계없이 아파트 1개 단지가 하나의 가구(블록)이며, 단독주택용지의 경우에는 국지도로로 구획된 개별 필지의 조합을 가구(블록)으로 정의할 수 있다.

[가구(街區)의 정의]



70~80년대 토지구획정리사업에 의해 조성된 주거용지의 경우에는 폭 6m의 국지도로로 구획된 주거블록이 하나의 가구(블록)이며, 그 규모는 지역별로 차이는 있으나 일반적으로 120×40m 내외로 약 5,000㎡ 내외의 규모가 일반적이다. 신도시의 경우에는 20필지 이내의 필지 조합을 하나의 가구로 구성하는 것이 일반적이며 가급적 10,000㎡를 초과하지 않도록 계획한다.³⁾

> 블록단위 개발사업

- 신규 개발지 : 대규모 택지공급의 중단에 따른 중소규모 블록단위 개발 증가
- 시가지 정비 : 재개발, 재건축 사업의 대안 사업으로 블록단위 도시 정비방식 등장

택촉법 폐지와 대규모 택지공급의 중단에 따라 신규 부동산 개발은 산업단지개발을 제외하고는 블록단위의 중소규모 신규 개발로 급속도로 전환될 것으로 보인다. 특히 공동주택과 상업, 업무시설의 개발에 있어서는 블록단위의 신규 개발지를 발굴하기 위한 부동산 업계의 경쟁이 가속화될 것으로 보인다. 기존 시가지에서의 블록단위 개발은 공공시설이나 공장 등의 이전지지를 대상으로 지구단위계획 등을 통한 신규 개발사업과 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등 정비계획수립을 통한 정비사업으로 양분된다. 개발의 형태로만 보면 기존의 대지를 그대로 유지한 채 재건축하는 아파트 재건축도 블록단위 개발로 볼 수 있다. 그러나 재개발의 경우에는 십여 개, 많게는 수십 개의 낙후된 단독주택 블록(가구)을 하나의 아파트 블록으로 통합하여 개발하는 형태이므로 블록단위 개발사업으로 정의할 수 없다. 기존 시가지 정비사업에 있어서는 재개발사업의 대안으로 언급되고 있는 ‘가주주택정비사업’이 순수한 의미에서 블록단위 정비사업이다.

3) 도시관리계획수립지침(국토해양부, 2014.12)에 의하면 단독주택용지의 경우 개별 획지(필지)로 구성된 소가구는 10~24획지 내외로 구성되며, 장변이 120m를 초과할 경우에는 장변 중간에 보행자도로를 삽입하도록 유도하고 있다. 대가구(super block)의 경우에는 일반적으로 어린이공원 하나를 유지하는 거리로 반경 100~150m를 기준으로 한다.

신규 개발사업

> 도시개발사업의 재조명

「도시개발법」에 의해 자연녹지지역을 주거지역, 상업지역으로 변경하여 대규모로 공동주택을 공급하는 도시개발사업이 2000년대 초반부터 금융위기 전까지는 활발하게 추진되었다. 당시에는 민간, 공공(특히 지자체 또는 지방공사) 모두 도시개발사업을 적극적으로 추진하였으며 개발지 여건에 맞추어 수용방식과 환지방식을 고루 활용하였다.

지난해 하반기부터 신규 택지 지정 유보와 택촉법 폐지로 인해 공공택지 분야에 과열현상이 일어났으며 잔여 분량의 공공택지 공급이 완료된 이후에는 민간 건설사 등이 미개발지에서 공동주택용지를 수급할 수 있는 유일한 수단이 「도시개발법」에 의한 도시개발사업이다. 정부와 공사에서 택지를 더 이상 공급하지 않는 한 건설사 등 민간 스스로가 택지를 직접 개발할 수밖에 없는 노릇이다.

앞으로 민간이나 공공에서 추진할 도시개발사업지구의 단위 사업 규모는 종전에 비해 상당부분 축소될 것이다. 개발에 필요한 자원 확보도 문제이지만 대규모 물량 분야에 따른 리스크를 감안하여 개발 규모를 조절할 수밖에 없다. 이러한 여건 변화로 인해 앞으로는 공동주택용지 확보와 복합용도(주거+상업+업무) 개발을 위한 중소규모 블록단위 도시개발사업 추진이 종전보다 많아질 것으로 예상된다.

[도시개발사업의 규모변화]



> 지구단위계획과 특별계획구역

신규 개발사업에 있어서 주거, 상업, 공업지역 등 시가화용지에서 블록단위 개발사업을 진행하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획 수립(또는 변경)을 통해서 진행되는 경우가 대부분이다. 특히 대규모 시설 이전지의 경우에는 지구단위계획상 ‘특별계획구역’으로 지정되었거나 신규로 지정하여 사업을 진행하는 경우가 많다. 한동안 부동산 경기 침체로 인해 지구단위계획구역 내 특별계획구역에서의 사업진행이 주춤하였으나 적합한 개발용지 확보가 어려운 시장 상황에서는 이러한 특별계획구역에서의 사업진행도 종전보다 많아질 것으로 보인다. <관련기사 참고>

기존 시가지에서 지구단위계획에 의한 복합개발사업의 추진은 전형적인 블록단위 개발이다. 최근 도시지역에서의 복합개발은 대규모 할인매장과 쇼핑몰, 백화점 등을 복합화 하는 형태가 주를 이루고 있으며 오피스텔 등의 업무시설과 숙박시설을 복합화는 등 복합개발의 형태도 부동산 시장 상황과 지역 여건에 따라 많이 변화하고 있다. 이러한 도시지역 내 복합개발을 위한 대지규모는 1만㎡를 기준으로 복합화의 범위와 규모에 따라 사업규모를 달리하고 있다.

> 입지규제최소구역과 특별건축구역

종전의 도시계획에 의한 용도지역제(zoning)에서는 지역 및 블록단위마다 정해져 있는 용적률, 건폐율, 건축물 허용용도 등의 일률적인 입지규제로 인하여 다양한 형태의 건축물 계획이 제한되고 도시개발의 경직성이 있다는 문제점이 지적되어 왔다. 최근 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개정에 의한 ‘입지규제최소구역’의 도입을 통해 다양한 유형의 건축물 계획이 가능하게 되었고 창의적인 도시 공간을 조성할 수 있는 기회가 마련되었다. 관계 법령에 의하면 입지규제최소구역으로 지정되면 「건축법」에 의한 ‘특별건축구역’으로 지정된 것으로 본다.

[특별계획구역 및 입지규제 최소구역 관련기사]4)

[개발/분양] 분양시장 흥행보증수표 '특별계획구역' 눈길

기사입력 2015.01.07 18:58 | 최종수정 2015.01.07 18:58

합스튜디오, 특선롯데캐슬골드파크 등 단지 분양
마곡지구 투가 열풍을 특별계획지구 개발 시동



아시아경제

마곡지구 10~12단지 특선롯데캐슬골드파크 분양시동

[아시아경제 조갑경 기자] 정부가 별도의 개발안을 만들어 일괄적으로 관리하는 '특별계획구역'과 아파트 단지를 허가할 수 있다. 최근에는 서울 강서구 마곡지구의 특별계획구역 개발에도 시동이 걸리면서 관심은 더욱 높아지고 있다.

뛰어난 입지를 바탕으로 지역의 중추적인 대규모 핵심 시설들이 조성되기 때문에 높은 경쟁률을 기록하며 분양 열풍을 이어가는 중이다. 최근에는 서울 강서구 마곡지구의 특별계획구역 개발에도 시동이 걸리면서 관심은 더욱 높아지고 있다.

hankook.com **서울경제**

공공기관 중전 부동산 '입지규제 최소구역' 지정에 술렁

"개발 가능성 보았다" 세라 찾기 일 뜻
대부분 주거·자연 녹지에 속해 골목을 등 환하던 환경도 지켜
한국고용개발원·서울연구원 등 도시·기밀고 입지 뛰어나 주목

작성기자 junpark@sed.co.kr

일본 도쿄 지요다구의 오테마치지구는 지난 2006년 도시재생특별지구로 지정되면서 개발이 속도가 붙었다. 특별지구로 지정되면서 오테마치지구는 전체 개발지역의 평균 용적률 1,200%, 1·2차 재개발지역은 각각 1,590%와 1,470%의 인센티브 혜택이 적용되며 민간 자본이 관심을 끌 만한 지역으로 변모했기 때문이다. 각종 인허가 절차를 간소화한 것도 사업이 활기를 띌 수 있었던 배경이다. 순환(연쇄) 개발방식을 채택해 아직도 개발 중인 상태지만 이미 오테마치지구는 넷케이빌딩과 JA본사 빌딩, 게이단련 빌딩 등이 들어서면서 태도시 도교에서도 가장 세련된 지역으로 자리매김했다.

정부가 지방이전 대상 공공기관의 옛 사옥 등 중전 부동산을 입지규제최소구역으로 지정하기로 하면서 중전 부동산 매각이 활기를 띌 것으로 전망된다. 입지규제최소구역으로 지정되면 목적용과 건폐율 등 기존 도시계획의 각종 규제를 적용 받지 않아 개발사업성이 크게 개선될 가능성이 크기 때문이다.

입지규제최소구역은 대규모 시설 이전지와 역세권, 구도심 활성화를 위한 블록단위 개발사업을 대상으로 적용이 활발해질 것으로 보인다. 최근 서울시에서는 용산미군기지 이전사업의 일환으로 캠프킴 부지를 입지규제최소구역으로 지정하였으며 경기도에서도 부천, 안양 등에서 구역지정을 추진하고 있다. 도시 지역 내 신규 개발사업에 있어서 입지규제최소구역을 통한 사업적 효과는 상당할 것으로 보인다. <관련기사 참고>

특별건축구역은 「건축법」 상의 각종 규제를 완화하여 다양한 유형의 건축물을 공급하고 공급 밀도를 높일 수 있는 수단으로 활용되고 있다. 과거 서울 강남 보금자리주택에서 임대주택 공급을 위해 시범적으로 진행된 바 있으며 최근 들어 세종시 상업용지와 부산 북항 재개발지역, 서울 반포 아파트 재건축 단지에서 특별건축구역을 지정하여 사업을 진행하고 있다.

도시재생사업

> **가로주택정비사업의 등장**

가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법)에서 정하고 있는 6가지 사업방식⁵⁾ 중 하나로 뉴타운 등 재개발사업구역에서 해제된 지역에서의 대안사업으로 가로구역 단위로 정비사업을 시행할 수 있도록 마련된 사업방식이다. 가로주택정비사업은 기존의 가로를 유지한 채 블록단위로 시행하는 일종의 단독주택(다가구, 다세대 포함) 재건축사업이다. 2012년 도정법 개정에 따른 가로주택정비사업 도입 이후 여러 차례 건축 규제 완화에도 불구하고 그동안 실질적인 사업추진 움직임이 없었으나 최근 서울 면목동에서 1호 사업 시행을 계기로 활발한 추진 움직임이 보인다.

블록단위 정비사업인 가로주택정비사업이 활성화되기에는 아직 사업적인 측면과 주거환경 측면에서의 검증이 필요하다. 그럼에도 불구하고 가로주택정비사업은 재건축, 재개발사업의 대안사업으로서의 가치 외에도 새로운 타입의 주거유형 공급과 중견 건설업체의 사업 참여기회 확대라는 측면에서 그 의미를 찾을 수 있다. 또 다른 면에서는 낙후지역의 물리적 환경개선 효과 외에도 지자체와 지방공사의 공동사업 참여를 통한 임대주택 공급을 확대할 수 있는 측면에서도 의미가 있을 수 있다. 최근 서울시는 가로주택정비사업에서의 미분양 주택에 대한 매입과 사업비 지원 방안을 마련하여 시행하고 있어 공공지원에 의한 사업 활성화가 기대된다.

4) 특별건축구역 (<http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2015030701010327902>)
 입지규제최소구역 (<http://economy.hankooki.com/lpage/estate/201501/e20150119171405117840.htm>)
 5) 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업

> 주거환경관리사업과
블록단위 재생

주거환경관리사업은 전면 철거 방식에 의한 대규모 정비사업의 대안으로서 기존 도시구조를 유지하며 이주 수요를 최소화하려는 목적으로 추진하는 정비사업이다. 기존 정비구역 해제지역을 대상으로 단독주택 및 다세대주택 밀집지역에 도로, 공원 등 정비가반시설과 공동이용시설의 확충을 통한 주거환경의 보전, 정비, 개량을 목적으로 한다. 즉, 필지(筆地) 단위의 주택개량과 신축을 통한 주거지역의 점진적인 재생을 목적으로 하고 있어 가장 소극적인 블록단위 정비수법으로 분류할 수 있다.

> 리모델링활성화구역과
건축협정제도

그러나 최근 「건축법」 개정을 통해 주거환경관리사업 시행지역에서는 건축협정제도의 도입과 1인 협정의 허용을 통해 수 개 필지 또는 블록단위 신축사업이 가능하도록 하였다.⁶⁾ 복수의 토지 소유자 간의 자발적 합의를 통해 건축물 신축이 가능하고 합필을 통한 공동개발 대신에 1인이 보유한 수 개 필지(소유자)를 대상으로 건축협정이 가능하여 각종 건축 규제 완화도 적용 받을 수 있다. 건축협정을 통해 각 필지의 토지 소유권은 그대로 유지한 채 연결한 수 개 필지를 대상으로 공동 사업을 진행할 경우에는 지하주차장의 공동이용과 지상층의 맞벽건축이 가능하여 다양한 유형의 건축물 신축가능하고 개발 용량 확보 측면에서 여러 가지로 유리하다.

블록단위 개발수법 중 신축에 의한 방법 외에 주목할 만한 도시 재생수법은 노후 건축물의 리모델링을 통한 점진적인 주거지 개선사업의 실현이다. 「건축법」에서 완화하고 있는 각종 리모델링 관련 인센티브의 적용은 앞에서 언급한 주거환경관리사업에서도 오버랩이 가능하며 도시재생수법에 있어서 신축과 증축 두 가지 방법을 모두 적용하여 블록단위 도시재생이 가능하도록 하였다.

「건축법」상 건축물 리모델링 시 견폐율, 용적률 등의 규제완화를 적용 받기 위해서는 준공 후 15년 이상 경과된 건축물이 가능하다. 서울시에서는 노후 건축물 밀집지역을 대상으로 리모델링을 통한 블록단위의 도시정비가 가능하도록 구체적인 제도를 마련하고 있다. 「리모델링활성화구역」지정을 통해 기존 건축물의 연면적 합계의 상심 퍼센트 범위 내에서 건축물 증축이 가능하도록 건축기준을 완화하였으며 활성화구역 내에서의 별도 건축 가이드라인을 마련하거나 지구단위계획구역 내에서 용적률을 완화 받을 수 있도록 실행계획을 구체화하고 있다.

기존 시가지에서는 노후 건축물을 멸실하여 필지나 블록단위로 건축물을 신축하고자 하는 경우 현행 법령에 의해 주차장 확보와 각종 일조제한 등을 적용하면 멸실 전 건축물에 비해 연면적 확보가 어려운 경우가 많다. 특히 임대를 목적으로 하는 수익형 부동산의 경우에는 신축 시 건축물 연면적 감소로 인해 오히려 부동산 운영 수익이 저하되는 경우도 발생한다. 건축물 소유자 입장에서는 전면 철거에 의한 재개발사업의 시행 전까지는 수익성 측면에서 손해이기 때문에 굳이 리모델링이나 신축을 진행할 이유가 없다.

이러한 사유로 인해 기존 시가지의 건축물 노후도는 더욱 심화되고 해당 지역은 점점 쇠퇴하게 되는 악순환이 발생하게 된다. 이러한 재산권 측면에서의 손실로 인한 건축물 신축 회피 현상을 해결하기 위하여 리모델링활성화구역이나 건축협정제도를 도입하게 된 것이다. 증축을 포함한 건축물 리모델링을 시행하거나 건축협정에 의해 인접 토지와 공동으로 건축물을 신축할 경우 수익성이 증가될 수 있도록 제도적 개선책을 마련한 것이다. 더 이상 전면 재개발을 기대하기 어려운 뉴타운 등 정비구역 해제지역의 경우에는 이 두 가지 제도를 통한 블록단위 정비를 기대할 수 있는 시점이 도래했다.

> 「도시재생특별법」에 의한
도시재생활성화계획
및 도시재생사업

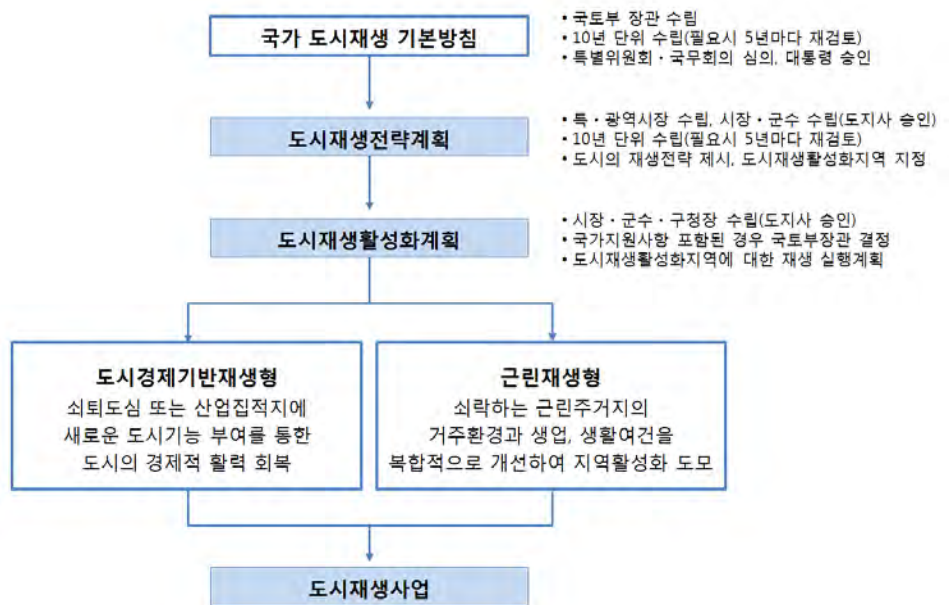
전면 재개발, 재건축을 제외한 주민 참여에 의한 순수한 의미의 도시재생수법인 ‘마을만들기’ 형태의 도시재생활동은 그동안 공공의 관심이 취약한 소규모 마을 단위로 사업이 추진되어왔다. 또한 공공의 주도한 재생사업의 경우에도 시범사업의 형태로 특수하게 추진되었기 때문에 예산 확보 등의 한계와 물리적 재생에 국한되어 지속성을 갖기 어려웠다. 하지만 2013년 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(도시재생특별법)에 의한 도시재생사업은 지금까지 기존의 철거 위주의 도시재정비 방식과 물리적 재생 및 환경개선에서 벗어나 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 기능 회복을 도모하는 방식이다.

6) 지구단위계획구역, 도정법에 의한 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업, 재정비 촉진지구 내 존치지역에 한해 건축협정 체결이 가능하다.

또한 국가적 차원에서 도시재생의 전략을 수립하고 주민·지자체·전문가 등이 함께 계획을 수립함으로써 생활권 규모보다는 마을과 주거공동체의 최소 단위인 블록단위로부터 도시재생이 진행하게 되며 이는 물리적 재생사업에 한계를 극복하고 한발 더 나가 지속가능한 재생이 되도록 추진하고 있다. 어찌 보면 이러한 형태의 도시재생사업은 도시재생을 위한 사회적 운동이자 시민활동으로 그 의미가 확대되고 있는 면이 있다.

이러한 도시재생사업은 도시재생특별법을 근간으로 하여 ‘도시재생 기본방침 → 전략계획 → 활성화계획’에 의하여 국가차원의 기준설정과 지자체에 의한 계획 그리고 생활권과 블록단위의 생활환경개선, 기초생활 인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등의 수립된 계획에 따라 진행된다.⁷⁾

[도시재생사업의 진행절차]



도시재생사업은 도시 공간구조를 유지하고 장소 및 블록, 마을 단위 등 유연성 있게 사업이 진행될 수 있으며 건축협정제도와 협동조합주택 등의 新 도시재생 수법과의 오버랩을 통해 물리적 공간 환경개선과 더불어 지역문화 형성 및 활성화, 복지공간 확보 및 개선 등을 포함한 블록단위사업이 가능하다. 사업의 시행에 있어서도 공기업은 물론 사업시행의 적합성이 인정될 경우 도시재생 활성화 지역 내의 토지소유자, 마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등도 지정이 가능하다.

이는 현 정부가 추진하는 핵심 사업으로서 현재 국토교통부에서는 2014년 13곳의 도시재생 선도지역을 선정하였으며 2015년에도 35곳을 선정하여 마중물 성격의 예산지원 뿐 아니라 각 부처의 관련 사업을 도시재생특위의 일괄심의를 통해 함께 지원 받을 수 있도록 하고 있다. 14년도의 선정된 선도지역의 경우 도시재생 활성화 계획이 진행되고 있으며 얼마만큼의 효과를 낼 수 있을지는 지켜봐야 할 것이다.

7) 건축도시공간연구소(2013), 「도시재생 활성화를 위한 지원체계 구축 및 운용 사례 연구」



Main Theme
Changes in the real estate policy
for development by
block unit

블록단위 개발을 위한 부동산 공법의 변화

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 입지규제최소구역

■ 건축법

- 특별건축구역
- 리모델링활성화구역

■ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

■ 도시 및 주거환경정비법

Main Theme :

블록단위 개발을 위한 부동산 공법의 변화

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

· 광역적인 국토계획을 위한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 내 상위계획의 개발방향 달성을 위해 특정 공간을 별도로 관리할 필요가 있는 지역에 대해 지정하는 '입지규제최소구역' 신설

입지규제최소구역

'입지규제최소구역'은 도시지역의 복합적인 공간이용 및 도시정비 촉진에 따른 지역 거점을 육성하기 위하여 지정하는 용도구역이다. 구역지정 시 규모의 제한을 통해 과도한 대규모 개발을 방지하고 관련법에 따른 규제를 최소화하여 개발 효과를 극대화 한다. 이를 통해 특정 공간에 대해 공간 맞춤형 도시계획을 허용함으로써 개성 있고 창의적인 도시 공간 조성을 유도 할 수 있다.

> 도입목적

구분	내용
창조적 도시공간 조성	· 일률적인 기준을 특정 공간에 대해 유연하게 적용할 수 있도록 하여 공간 맞춤형 도시계획을 허용함으로써 개성 있고 창의적인 도시 공간 조성을 유도
압축적인 토지이용을 증진	· 도시지역 내 주거·상업·산업·문화 등 다양한 기능을 집적시켜 복합적이고 압축적인 토지이용을 증진시켜 도시 활력을 되살리고 지역 경제를 활성화하기 위한 거점을 육성
다양한 도시개발 및 정비를 지원	· 기성시가지의 침체되고 낙후된 주거환경, 경제활동, 사회·문화기능 등을 제고하고, 기존 도시 기능을 전환하거나 낙후된 도시 환경을 개선하는 등 다양한 도시개발 및 정비를 지원

> 정책변화

2015년 '입지규제최소구역'을 포함한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정을 통해 일정규모 제한이 있는 구역의 복합적인 토지이용 개발을 유도하고 있다.

2015년	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정	· 법 제2조, 29조, 40조의2, 80조의3, 83조의2 등 관련 조항에서 '입지규제최소구역' 관련 항목 신설 · 구역지정과 구역 내 행위제한, 다른 법률의 적용 특례 등 명시
-------	---------------------------	---

> 주요내용

'입지규제최소구역'의 구역지정대상 및 규모제한, 구역계획 수립의 일반원칙, 건축규제 특례사항 등에 대한 구체적인 내용은 다음과 같다.

구분	내용								
구역지정 대상	· 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역								
	· 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>거점시설 유형</th> <th>해당되는 시설의 종류</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>교통거점형</td> <td>철도역사, 여객자동차터미널, 물류터미널, 복합환승센터, 항만, 공항</td> </tr> <tr> <td>생활문화거점형</td> <td>학교, 공공청사, 문화체육시설, 사회복지시설, 도서관</td> </tr> <tr> <td>경제거점형</td> <td>유통업무설비, 연구시설, 종합의료시설</td> </tr> </tbody> </table>	거점시설 유형	해당되는 시설의 종류	교통거점형	철도역사, 여객자동차터미널, 물류터미널, 복합환승센터, 항만, 공항	생활문화거점형	학교, 공공청사, 문화체육시설, 사회복지시설, 도서관	경제거점형	유통업무설비, 연구시설, 종합의료시설
	거점시설 유형	해당되는 시설의 종류							
	교통거점형	철도역사, 여객자동차터미널, 물류터미널, 복합환승센터, 항만, 공항							
생활문화거점형	학교, 공공청사, 문화체육시설, 사회복지시설, 도서관								
경제거점형	유통업무설비, 연구시설, 종합의료시설								
· 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역									
· 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 주거지역									

	<ul style="list-style-type: none"> 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 중 같은 법 제2조제1항제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역 다른 법률에 따라 지정된 개발구역(「도시개발법」에 따른 도시개발구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업구역 등)의 전부 또는 일부에 대해 중첩 지정 및 여러 사업구역을 통합 지정 거점시설 부지 등의 단일 부지, 특화된 기능을 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역(관광특구, 경관사업지역 등) 대상 지정 																
구역지정 규모제한	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역에 지정, 녹지지역은 전체 구역 면적의 10% 이내(거점시설 부지 또는 다른 법률에 따라 이미 지정된 개발구역 내 녹지지역은 면적 비율 산정 제외) 최소 1만㎡ 이상으로 지정 총 구역 면적은 관할 구역 내 주거·상업·공업지역으로 지정된 면적을 기준으로 특별시·광역시 1% 이내, 시·군 및 특별자치시는 0.5% 이내(단, 관할 구역 내 주거·상업·공업지역 면적의 0.5%가 1만㎡ 미만인 경우에는 1만㎡으로 함) 																
구역계획 수립 일반원칙	<ul style="list-style-type: none"> 복합적 토지이용 증진을 위해 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등의 기능 중에서 3개 이상의 중심기능 복합계획 주거기능을 계획할 경우 구역 내 가용 총 연면적(총면적에서 기반시설을 제외) 중 주거기능의 연면적은 20% 이하(임대주택의 연면적은 전체주택 총 연면적의 30% 이상), 과도한 주거 위주 계획 지양 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">중심기능</th> <th>해당 건축물 용도(「건축법」 시행령 별표1 기준)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주 거</td> <td>단독주택, 공동주택</td> </tr> <tr> <td>업 무 · 판 매</td> <td>업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)</td> </tr> <tr> <td>산 업</td> <td>공장, 자동차 관련시설, 창고</td> </tr> <tr> <td>사 회 문 화</td> <td>문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설</td> </tr> <tr> <td>관 광</td> <td>관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설</td> </tr> </tbody> </table>	중심기능	해당 건축물 용도(「건축법」 시행령 별표1 기준)	주 거	단독주택, 공동주택	업 무 · 판 매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)	산 업	공장, 자동차 관련시설, 창고	사 회 문 화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설	관 광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설				
중심기능	해당 건축물 용도(「건축법」 시행령 별표1 기준)																
주 거	단독주택, 공동주택																
업 무 · 판 매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)																
산 업	공장, 자동차 관련시설, 창고																
사 회 문 화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설																
관 광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설																
건축규제 특례사항	<ul style="list-style-type: none"> 건축규제 적용 완화 : 도시계획위원회, 학교환경위생정화위원회, 문화재위원회 공동 심의를 통해 완화 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구분</th> <th style="width: 60%;">항 목</th> <th style="width: 30%;">관련법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">적용 배제</td> <td>1. 주택의 배치, 부대·복리시설 설치기준 및 대지조성기준</td> <td>주택법 제21조</td> </tr> <tr> <td>2. 부설주차장의 설치</td> <td>주차장법 제19조</td> </tr> <tr> <td>3. 건축물에 대한 미술작품의 설치</td> <td>문화예술진흥법 제9조</td> </tr> <tr> <td>적용 완화 주)</td> <td>1. 학교환경위생 정화구역에서의 행위제한 2. 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한</td> <td>학교보건법 제6조 문화재보호법 제13조</td> </tr> <tr> <td>공통</td> <td>1. 입지규제최소구역은 특별건축구역으로 간주</td> <td>특별건축구역 건축규제 특례사항 적용</td> </tr> </tbody> </table>	구분	항 목	관련법	적용 배제	1. 주택의 배치, 부대·복리시설 설치기준 및 대지조성기준	주택법 제21조	2. 부설주차장의 설치	주차장법 제19조	3. 건축물에 대한 미술작품의 설치	문화예술진흥법 제9조	적용 완화 주)	1. 학교환경위생 정화구역에서의 행위제한 2. 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한	학교보건법 제6조 문화재보호법 제13조	공통	1. 입지규제최소구역은 특별건축구역으로 간주	특별건축구역 건축규제 특례사항 적용
구분	항 목	관련법															
적용 배제	1. 주택의 배치, 부대·복리시설 설치기준 및 대지조성기준	주택법 제21조															
	2. 부설주차장의 설치	주차장법 제19조															
	3. 건축물에 대한 미술작품의 설치	문화예술진흥법 제9조															
적용 완화 주)	1. 학교환경위생 정화구역에서의 행위제한 2. 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한	학교보건법 제6조 문화재보호법 제13조															
공통	1. 입지규제최소구역은 특별건축구역으로 간주	특별건축구역 건축규제 특례사항 적용															

> 도입 효과

구분	내 용
다양한 주택유형 제시	<ul style="list-style-type: none"> 신규개발, 도시재생 정비사업 등 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 단위블록 당 개발밀도를 극대화하고 다양한 주택유형 공급 제시
유연한 블록단위 개발 유도	<ul style="list-style-type: none"> 타 법률에 따라 기 지정된 개발구역의 전부 또는 일부를 중첩 지정하거나 여러 사업구역을 통합 지정하는 등 유연한 구역 지정 유도 구역지정 시 규모를 제한하여 대규모 개발을 지양하고 소규모의 블록단위 개발 유도 용도지역제, 건축법, 주택법, 주차장법 등 관련법에 따른 규제 적용을 완화 및 배제하여 현행법에 따른 일률적인 도시의 한계 극복 열악한 주변 환경 및 소규모 대상지의 개발 가능성 증대

건축법

- 일반적인 건축물 계획을 위한 「건축법」 내 다양하고 창의적인 건축물 유도를 위한 '특별건축구역' 신설 및 노후 시가지의 리모델링 활성화를 위한 '리모델링활성화구역' 지정에 관한 근거조항 신설

특별건축구역

'특별건축구역'은 도시경관의 경직성을 개선하기 위하여 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 유도하고 도시경관을 창출한다. 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 관계 법령에 따른 일부 규정을 배제 및 완화 또는 통합하여 특별히 지정하는 구역을 말한다.

> 도입 목적

구분	내용
도시경관 다양화	· 건축법상 일률적인 규정항목과 내용으로 인해 획일적인 도시경관을 다양한 도시경관으로 변화 유도
유연한 법제도 활용방안	· 건축물의 디자인 다양화를 통한 지역의 장소적 가치 향상과 창조적인 도시경관의 형성을 위한 유연한 법제도

> 정책 변화

2006년 대통령자문지구인 건설기술·건축문화혁신위원회 특별건축구역 도입 제안을 기점으로 2007년 '특별건축구역' 지정 내용을 포함하여 「건축법」이 개정되었다. 2014년 '특별가로구역' 도입을 통하여 건축물과 광고물, 시설물이 통합적이고 입체적인 관리가 되도록 제도를 확대 도입하였다. 2015년 '입지규제 최소구역'과의 연계를 통하여 제도의 적용 범위가 확대되었다.

2006년	· 대통령자문기구 특별건축구역 도입 제안	▶	· 창의성 극대화를 통한 도시미관 향상 · 새로운 도시개념의 효과적 반영을 위해 도입 제안
2007년	· 「건축법」 개정	▶	· 건축법 제60조부터 제67조까지 '제8장 특별건축구역' 별도의 장 구성 · 구역지정과 운영에 관한 제반사항 등 명시
2014년	· 「건축법」 개정	▶	· 건축법 제 69조부터 제77조까지 '제8장 특별건축구역' 내 제77조의 2부터 제77조 3까지 '특별가로구역' 지정 항목 신설
2015년	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정	▶	· 법 제83조의 2 제3항에 따라 '입지규제 최소구역'은 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다는 항목 신설

> 주요내용

'특별건축구역'은 개발제한이 필요한 지역 이외에 개발 가능한 지역을 대상으로 건축규제 특례사항을 적용할 수 있으며 특례적용 대상 건축물도 명시하고 있다. 이를 통해 구역 내 건축규제의 적용완화 및 배제를 통해 다양한 밀도 설정이 가능하며 주변 지역과의 조화를 유도하고 있다.

구분	내용
구역지정 대상	· 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시의 사업구역 · 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시의 사업구역 · 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역 · 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업구역 · 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구 · 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 · 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 · 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진구역

	<ul style="list-style-type: none"> · 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시의 사업구역 · 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」에 따른 국립아시아문화전당 건설사업구역 · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역 중 현상설계 등에 따른 창의적 개발을 위한 특별계획구역 · 「관광진흥법」 제52조 및 제70조에 따른 관광지, 관광단지 또는 관광특구 · 「지역문화진흥법」 제8조에 따른 문화지구 · 건축문화 진흥을 위하여 국토교통부령으로 정하는 건축물 또는 공간환경을 조성하는 지역 · 그 밖에 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 특별건축구역으로 지정할 필요가 있다고 시·도지사가 인정하는 도시 또는 지역 																																																
건축규제 특례사항	<ul style="list-style-type: none"> · 건축규제 적용 완화 및 배제 : 건축위원회 심의 및 지방소방기술심의위원회 심의 또는 소방본부장(서장)협의를 통해 가능 																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>항 목</th> <th>관련법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="11">적용 배제</td> <td>1. 대지 안의 조경</td> <td>건축법 제42조</td> </tr> <tr> <td>2. 건폐율</td> <td>건축법 제55조</td> </tr> <tr> <td>3. 대지 안의 공지</td> <td>건축법 제58조</td> </tr> <tr> <td>4. 건축물의 높이제한</td> <td>건축법 제60조</td> </tr> <tr> <td>5. 일조 등의 확보를 위한 높이제한</td> <td>건축법 제61조</td> </tr> <tr> <td>6. 공동주택의 배치</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제10조</td> </tr> <tr> <td>7. 기준척도</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제13조</td> </tr> <tr> <td>8. 비상급수시설</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제35조</td> </tr> <tr> <td>9. 난방설비</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제37조</td> </tr> <tr> <td>10. 근린생활시설 등</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제50조</td> </tr> <tr> <td>11. 유치원</td> <td>주택건설기준 등에 관한 규정 제52조</td> </tr> <tr> <td rowspan="11">적용 전부 또는 일부 완화</td> <td>1. 건축물의 피난시설 및 용도제한 등</td> <td>건축법 제49조</td> </tr> <tr> <td>2. 건축물의 내화구조와 방화벽</td> <td>건축법 제50조</td> </tr> <tr> <td>3. 고층건축물의 피난 및 안전관리</td> <td>건축법 제50조의2</td> </tr> <tr> <td>4. 방화지구 안의 건축물</td> <td>건축법 제51조</td> </tr> <tr> <td>5. 건축물의 마감재료</td> <td>건축법 제52조</td> </tr> <tr> <td>6. 지하층</td> <td>건축법 제53조</td> </tr> <tr> <td>7. 건축설비기준 등</td> <td>건축법 제62조</td> </tr> <tr> <td>8. 승강기</td> <td>건축법 제64조</td> </tr> <tr> <td>9. 에너지 관리와 녹색건축물 조성 활성화</td> <td>녹색건축물 조성 지원법 제15조</td> </tr> <tr> <td>10. 소방시설의 유지·관리 등</td> <td>소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제9조</td> </tr> <tr> <td>11. 소방시설기준 적용의 특례</td> <td>소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제11조</td> </tr> </tbody> </table>	구분	항 목	관련법	적용 배제	1. 대지 안의 조경	건축법 제42조	2. 건폐율	건축법 제55조	3. 대지 안의 공지	건축법 제58조	4. 건축물의 높이제한	건축법 제60조	5. 일조 등의 확보를 위한 높이제한	건축법 제61조	6. 공동주택의 배치	주택건설기준 등에 관한 규정 제10조	7. 기준척도	주택건설기준 등에 관한 규정 제13조	8. 비상급수시설	주택건설기준 등에 관한 규정 제35조	9. 난방설비	주택건설기준 등에 관한 규정 제37조	10. 근린생활시설 등	주택건설기준 등에 관한 규정 제50조	11. 유치원	주택건설기준 등에 관한 규정 제52조	적용 전부 또는 일부 완화	1. 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	건축법 제49조	2. 건축물의 내화구조와 방화벽	건축법 제50조	3. 고층건축물의 피난 및 안전관리	건축법 제50조의2	4. 방화지구 안의 건축물	건축법 제51조	5. 건축물의 마감재료	건축법 제52조	6. 지하층	건축법 제53조	7. 건축설비기준 등	건축법 제62조	8. 승강기	건축법 제64조	9. 에너지 관리와 녹색건축물 조성 활성화	녹색건축물 조성 지원법 제15조	10. 소방시설의 유지·관리 등	소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제9조	11. 소방시설기준 적용의 특례
구분	항 목	관련법																																															
적용 배제	1. 대지 안의 조경	건축법 제42조																																															
	2. 건폐율	건축법 제55조																																															
	3. 대지 안의 공지	건축법 제58조																																															
	4. 건축물의 높이제한	건축법 제60조																																															
	5. 일조 등의 확보를 위한 높이제한	건축법 제61조																																															
	6. 공동주택의 배치	주택건설기준 등에 관한 규정 제10조																																															
	7. 기준척도	주택건설기준 등에 관한 규정 제13조																																															
	8. 비상급수시설	주택건설기준 등에 관한 규정 제35조																																															
	9. 난방설비	주택건설기준 등에 관한 규정 제37조																																															
	10. 근린생활시설 등	주택건설기준 등에 관한 규정 제50조																																															
	11. 유치원	주택건설기준 등에 관한 규정 제52조																																															
적용 전부 또는 일부 완화	1. 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	건축법 제49조																																															
	2. 건축물의 내화구조와 방화벽	건축법 제50조																																															
	3. 고층건축물의 피난 및 안전관리	건축법 제50조의2																																															
	4. 방화지구 안의 건축물	건축법 제51조																																															
	5. 건축물의 마감재료	건축법 제52조																																															
	6. 지하층	건축법 제53조																																															
	7. 건축설비기준 등	건축법 제62조																																															
	8. 승강기	건축법 제64조																																															
	9. 에너지 관리와 녹색건축물 조성 활성화	녹색건축물 조성 지원법 제15조																																															
	10. 소방시설의 유지·관리 등	소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제9조																																															
	11. 소방시설기준 적용의 특례	소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제11조																																															
특례적용 대상 건축물	<ul style="list-style-type: none"> · 특별건축구역의 특례사항 적용 대상 건축물은 다음과 같음 																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>용 도</th> <th>규모(연면적, 세대 또는 동)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설</td> <td>2천㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설</td> <td>3천㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>종교시설</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>노유자시설</td> <td>5백㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>공동주택 (아파트 및 연립주택만 해당)</td> <td>300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우 200세대 이상)</td> </tr> <tr> <td>단독주택 (한옥 밀집지역의 건축물 한정, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물 포함)</td> <td>50동 이상</td> </tr> <tr> <td>그 밖의 용도</td> <td>1천㎡ 이상</td> </tr> </tbody> </table>	용 도	규모(연면적, 세대 또는 동)	문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천㎡ 이상	운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천㎡ 이상	종교시설	-	노유자시설	5백㎡ 이상	공동주택 (아파트 및 연립주택만 해당)	300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우 200세대 이상)	단독주택 (한옥 밀집지역의 건축물 한정, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물 포함)	50동 이상	그 밖의 용도	1천㎡ 이상																																
용 도	규모(연면적, 세대 또는 동)																																																
문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천㎡ 이상																																																
운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천㎡ 이상																																																
종교시설	-																																																
노유자시설	5백㎡ 이상																																																
공동주택 (아파트 및 연립주택만 해당)	300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우 200세대 이상)																																																
단독주택 (한옥 밀집지역의 건축물 한정, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물 포함)	50동 이상																																																
그 밖의 용도	1천㎡ 이상																																																

> 도입 효과

구분	내 용
새로운 건축유형 제시	· 택지개발(한옥건축, 보금자리주택), 도시재생 정비사업, 상업용지 등에서 건축물의 디자인과 도시경관 및 주거유형의 새로운 모델 제시
소규모 개발 유도	· 법제도의 완화 적용이 가능해지면서 소규모 대상지 및 지역 여건상 제약사항이 많은 대상지에서도 사업이 가능한 여건 조성

리모델링활성화구역

‘리모델링활성화구역’은 「건축법」 제5조에 근거하여 2010년부터 서울시에서 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하는 특정 지역에 지정한다. 구역 내 건축규제 특례사항을 적용하여 기존의 틀을 유지하면서 재개발, 재건축 사업의 대안으로 블록단위 개발과 블록(가구) 내 개별 건축물의 리모델링 활성화를 유도할 수 있다.

> 도입 목적

구분	내용
노후 도심사가지 활성화	· 노후 건축물은 현행 법규에 의해 신축 시 건축면적 및 연면적 확보가 어려움에 따라 대수선·개보수 등 제한적 건축에 의존하는 한계
건설경기침체 및 노후 건축물 개선대책	· 유례없는 건설경기 침체를 극복하기 위한 과감하고 적극적인 부양대책 마련 · 노후 건축물의 에너지이용량, 온실가스(서울시 에너지이용량의 60%, 온실가스 배출량의 43% 차지)를 획기적으로 줄이기 위한 제도적 장치 마련
대규모개발에 대한 억제	· 20년 이상의 노후 건축물 분포 지역이 확산(전체 건축물의 50%, 특히 주거용 건축물의 약 71%가 해당)됨에 따라 개발이 진행되는 시점 도래 · 기성 시가지의 활성화 및 가치가 있는 건축물, 골목길 등을 보전·개선하기 위해 블록단위 개발을 유도하고 대단위 개발 및 정비사업을 억제

> 정책 변화

2003년 「주택법」, 「건축법」에 리모델링 용어가 등장하였으며 2009~2010년 법 개정 이후 2011년에 서울시는 자체 지침을 마련하여 리모델링활성화구역을 지정하였고, 도시 쇠퇴지역의 건축물 증개축을 통한 도시정비를 유도하였다.



> 주요내용 '리모델링활성화구역'의 구역지정대상 및 요건, 건축규제 특례사항에 관한 사항은 다음과 같다.

구분	내용																												
구역지정 대상	<ul style="list-style-type: none"> · 기성시가지지를 활성화할 필요가 있는 지역 · 시대적 가치가 남아있는 건축물의 보존이 필요한 지역 · 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역 · 주거환경관리사업 구역(서울 휴먼타운) · 전용면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급확대가 필요한 지역 																												
구역지정 요건	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 제5조, 시행규칙 제2조의5 (적용의 완화) 제1호 가목에 의하여 허가권자(허가권자가 자치구청장인 경우 특별시장이나 광역시장)가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역 · 「건축법」 제22조에 따라 사용승인 받은 이후 15년 이상 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60%이상인 지역 																												
건축규제 특례사항	<ul style="list-style-type: none"> · 구역 내 리모델링 시 연면적 증가는 기존 건축물 연면적 합계의 30% 범위 내에서 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내로 완화 가능 · 건축법 적용완화 항목 : 건축위원회 심의를 통해 완화 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">완화항목</th> <th style="background-color: #cccccc;">관련법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 대지 안의 조경</td> <td>건축법 제42조</td> </tr> <tr> <td>2. 공개공지 등의 확보</td> <td>건축법 제43조</td> </tr> <tr> <td>3. 건축선의 지정</td> <td>건축법 제46조</td> </tr> <tr> <td>4. 건폐율</td> <td>건축법 제55조</td> </tr> <tr> <td>5. 용적률</td> <td>건축법 제56조</td> </tr> <tr> <td>6. 대지 안의 공지</td> <td>건축법 제58조</td> </tr> <tr> <td>7. 건축물의 높이제한</td> <td>건축법 제60조</td> </tr> <tr> <td>8. 일조 등의 확보를 위한 높이제한</td> <td>건축법 제61조</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제1항</p> · 리모델링에 따른 연면적 인센티브 항목 (30% 범위 내에서 적용) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">완화항목</th> <th style="background-color: #cccccc;">인센티브 내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건축물 외관보전 (옥상경관개선 및 간판정비 포함)</td> <td>15% 이하로 하되 건축디자인계획 기준 준용</td> </tr> <tr> <td>건축물에 대한 내진성능 보강</td> <td>10% 이하</td> </tr> <tr> <td>건축물 에너지 절감(단열시공)</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>자치구에서 별도로 수립하는 골목길 조성 등 리모델링 정책과 관련 사항</td> <td>10% 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 「서울시 리모델링활성화구역 건축위원회 심의지침」</p> 	완화항목	관련법	1. 대지 안의 조경	건축법 제42조	2. 공개공지 등의 확보	건축법 제43조	3. 건축선의 지정	건축법 제46조	4. 건폐율	건축법 제55조	5. 용적률	건축법 제56조	6. 대지 안의 공지	건축법 제58조	7. 건축물의 높이제한	건축법 제60조	8. 일조 등의 확보를 위한 높이제한	건축법 제61조	완화항목	인센티브 내용	건축물 외관보전 (옥상경관개선 및 간판정비 포함)	15% 이하로 하되 건축디자인계획 기준 준용	건축물에 대한 내진성능 보강	10% 이하	건축물 에너지 절감(단열시공)	5%	자치구에서 별도로 수립하는 골목길 조성 등 리모델링 정책과 관련 사항	10% 이하
완화항목	관련법																												
1. 대지 안의 조경	건축법 제42조																												
2. 공개공지 등의 확보	건축법 제43조																												
3. 건축선의 지정	건축법 제46조																												
4. 건폐율	건축법 제55조																												
5. 용적률	건축법 제56조																												
6. 대지 안의 공지	건축법 제58조																												
7. 건축물의 높이제한	건축법 제60조																												
8. 일조 등의 확보를 위한 높이제한	건축법 제61조																												
완화항목	인센티브 내용																												
건축물 외관보전 (옥상경관개선 및 간판정비 포함)	15% 이하로 하되 건축디자인계획 기준 준용																												
건축물에 대한 내진성능 보강	10% 이하																												
건축물 에너지 절감(단열시공)	5%																												
자치구에서 별도로 수립하는 골목길 조성 등 리모델링 정책과 관련 사항	10% 이하																												

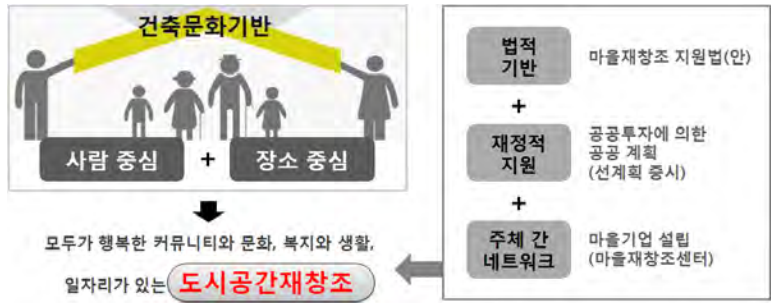
> 도입 효과

구분	내용
기존 건축물 활용방안 제시	<ul style="list-style-type: none"> · 기성 시가지의 정비사업을 위하여 연면적 증가(30% 범위 내)에 대한 기준이 있는 합리적인 건축물의 보전 및 리모델링 방안 제시
블록 내 개별 건축물 보전 및 블록단위 개발 유도	<ul style="list-style-type: none"> · 노후한 기성 시가지 내 시대적 가치가 있는 건축물 및 스토리가 있는 골목길 등의 개량 및 보전 · 구역 내 건축규제를 완화 적용하여 신규 택지개발이 아닌 리모델링을 활용한 블록 단위 개발 및 블록 내 개별 건축물을 포함한 개발 유도

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 8)

- 기존의 물리적 도시정비방식에서 벗어나 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 기능 회복을 도모하기 위하여 제정
- 공공 역할 및 지원 강화를 통하여 경제기반의 확충 및 근린생활권 단위의 공동체 활성화 등 제도적 지원 기반 마련

> 도입목적

구분	내용
물리적 환경 및 사회·경제의 종합 해결방안	<p>· 사람과 장소 중심의 물리적 공간환경 개선은 물론이고 지역문화 형성 및 활성화, 복지 공간 확보 및 개선, 기타 생활지원 등의 도시 공간 재창조</p> <div style="text-align: center;">  </div>
유연한 계획 필요	<p>· 소규모 지역단위에서 지역의 특성을 반영한 상향식 접근 필요</p> <p>· 간단한 생활지원에서부터 물리적 공간 재정비 필요</p> <p>· 마을, 가로, 상권, 생활권 등 공간적 범위와 규모의 다양성 필요</p>

> 정책 변화

2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 최초 제정 이후 2014년부터 국토교통부 주관으로 전국적으로 13개소 선도사업지역을 선정하여 시범적으로 추진하였으며 도시재생 관련 자금지원 내용을 포함한 일부 법 개정 이후 지자체 별로 본격적인 도시재생 관련 전략계획수립 및 활성화계획수립을 활발히 추진하고 있다.

2013년	· 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정	<ul style="list-style-type: none"> · 주민과 지자체 중심의 계획수립 (도시재생전략계획(구상), 도시재생활성화 계획(실행)) · 중앙과 지방의 조직구성 (도시재생지원기구, 도시재생지원센터) · 도시재생사업의 지원 (직접지원(예산), 간접지원(특례)) · 선도사업
2014년	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정 · 2014년 '도시재생선도지역' 13개소 지정 	<ul style="list-style-type: none"> · 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 지원

8) 이상민 외(2013), '도시재생 활성화를 위한 지원체계 구축 및 운영 사례 연구', 「AUR 정책 보고서」

> 주요내용

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 도시재생선도지역 지정대상 및 기준, 절차, 건축규제 특례사항, 지원체계, 주민참여 활성화를 위한 제도에 관한 내용은 다음과 같다.

구분	내용										
도시재생 선도지역 지정 대상	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생의 긴급하고 효과적인 실시가 필요한 지역 · 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역 · 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역 										
도시재생 선도지역 지정 기준 및 절차	<ul style="list-style-type: none"> · 지정기준 <ul style="list-style-type: none"> - 도시쇠퇴의 정도 - 지정의 기대효과 - 지방자치단체와 주민의 역량 등을 고려하여 국가도시재생기본방침으로 정함 · 도시재생선도지역 지정 절차 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div> 										
건축규제 특례사항	<ul style="list-style-type: none"> · 건축규제 적용완화 항목 : 전략계획수립권자 또는 구청장을 통해 완화 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #A9A9A9;">완화항목</th> <th style="background-color: #A9A9A9;">관련법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 건폐율</td> <td>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따른 조례</td> </tr> <tr> <td>2. 용적률^{주)}</td> <td>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조에 따른 조례</td> </tr> <tr> <td>3. 주차장 설치기준</td> <td>주택법, 주차장법</td> </tr> <tr> <td>4. 건축물의 높이제한</td> <td>건축법 제60조에 따른 조례</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없음</p>	완화항목	관련법	1. 건폐율	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따른 조례	2. 용적률 ^{주)}	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조에 따른 조례	3. 주차장 설치기준	주택법, 주차장법	4. 건축물의 높이제한	건축법 제60조에 따른 조례
완화항목	관련법										
1. 건폐율	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따른 조례										
2. 용적률 ^{주)}	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조에 따른 조례										
3. 주차장 설치기준	주택법, 주차장법										
4. 건축물의 높이제한	건축법 제60조에 따른 조례										
지원체계	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 주체들의 자발적 추진을 원칙으로 하는 상향식 공공지원 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 추진 기반 마련을 위한 제도적 지원 - 도시재생 추진을 위한 예산 지원 - 도시재생 추진 조직 및 주체, 즉 사람과 관련된 지원 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>										
주민참여 활성화 제도	<ul style="list-style-type: none"> · 주민제안 <ul style="list-style-type: none"> - 주민은 전략계획 수립권자에게 도시재생사업 대상지역(도시재생활성화지역)의 지정 또는 변경을 제안할 수 있음 · 계획수립 시 주민참여 <ul style="list-style-type: none"> - 전략계획(기본구상), 활성화계획(실행계획) 수립전 공청회를 통한 주민, 전문가 의견 수렴, 지방의회 의견청취 · 도시재생지원센터 <ul style="list-style-type: none"> - 주민 주도 재생계획수립 지원, 주민교육, 전문가 파견, 마을기업 창업 컨설팅 등 지원 										

> 도입 효과

구분	내용
새로운 공공의 역할 및 지원 제시	<ul style="list-style-type: none"> · 도시의 경제·사회·문화적 활력 회복을 위하여 공공 역할 및 지원 강화를 통해 도시의 자생적 성장기반 확충, 도시경쟁력 제고, 지역공동체 회복, 삶의 질 향상, 일자리 창출, 사회서비스 제공, 사회 통합 등의 다양한 가치 실현
소규모 지역단위 개발 유도	<ul style="list-style-type: none"> · 대규모 정비사업 추진이 어려운 지역의 대안 사업으로서 기존 도시구조를 유지하는 도시기반시설 정비 및 필지단위 개발 등 주민의 자발적 참여 유도 · 소규모 근린생활권 단위의 공동체 활성화를 위한 주택도시기금 등 제도적 지원 기반 마련

도시 및 주거환경 정비법

- 도시기능을 회복하고 불량한 주거환경의 계획적 정비 및 노후·불량건축물의 효율적 개량을 위하여 재개발, 재건축 등의 전면 철거방식에 의한 단일·통합된 제도적 기반 마련
- 전면 철거방식에 의한 대단위 정비사업 문제점의 대안으로서 주거지 유지·관리를 위한 주거환경 관리사업, 기존 도시조직과 가로망을 유지하는 소규모 정비를 위한 가로주택정비사업 등 블록단위 개발사업 도입

> 도입목적

구분	내용
정비·보전·관리 조화	· 지역여건을 무시한 정비사업의 대책으로서 정비·보전·관리가 조화되는 주거지 관리
도시 정체성 유지	· 단지형 전면철거에 대응하는 소규모·점진적 정비를 위해 도시의 정체성을 유지할 수 있는 점진적인 사업 추진

> 정책 변화

2002년 「도시 및 주거환경 정비법」 제정 이후 2012년 전면 개정을 통하여 블록단위의 정비사업을 법제화 하였다. 또한 「주택법」에 의한 사업계획 승인 완화대상에 도정법에 의한 소규모 단위의 정비사업을 포함하여 소규모 단위의 정비사업의 활성화를 유도하고 있다.



> **주요내용** 「도시 및 주거환경 정비법」의 구역지정대상 및 요건, 건축규제 특례사항에 관한 내용은 다음과 같다.

구분	내용			
구역지정 대상 및 요건	구분	주거환경개선사업	주거환경관리사업	가로주택정비사업
	목적	도시기능회복(기반시설정비), 주거환경개선	주거환경 보전·정비·개량	소규모 주거환경개선
	계획분류	주거환경개선		민간주택사업
	대상지역	비계획적도시 (자연발생 도시)	단독·다세대주택 밀집지역	도로로 구획된 지역
	기반시설 현황	극히 열악	불량	양호
	건축물 현황	과밀/노후(50%이상)	과밀	과밀/노후(2/30이상)
	비고	· 저소득주민 · 국가재정필요 · 정비구역지정을 통한 사업진행	· 해제된 정비(예정)구역 · 재정비촉진지구 · 토지등소유자 50% 이상 전환동의 · 정비구역지정을 통한 사업진행	· 1만㎡ 미만, 20세대 이상 · 정비구역 지정 배제
건축규제 특례사항	· 건축법 적용완화 항목 : 건축위원회 심의를 통해 완화			
	구분	완화항목	내용	
	가로주택 정비사업	· 대지의 조경기준	-	
		· 건폐율(경사지 가로구역)	· 주차장 면적은 건폐율 산정 시 제외	
		· 대지 안의 공지	· 대지 안의 공지기준 1/2 완화	
		· 건축물의 높이제한	· 도로사선 및 채광창 높이제한 기준 1/2 완화	
· 부대시설 및 복리시설		· 150세대 이하, 어린이놀이터 설치의무 면제		

> **도입효과**

구분	내용
다양한 주택유형 제시	· 지역여건을 고려한 정비·보전·관리가 조화되는 주거지 관리 및 건축규제 완화적용을 통한 다양한 주택유형 제시
소규모 블록단위 개발 유도	· 전면철거 방식에 대응하여 단위 사업부지의 규모를 축소하고 규제완화를 통해 개발 밀도를 높여 개발효과를 극대화 · 사업계획 승인 완화대상에 도정법에 의한 소규모 단위의 정비사업 포함 · 기존 도시구조를 유지하여 소규모 필지단위의 주택개량과 신축을 통해 주거지역의 점진적 정비 유도



Main Theme
Urban regeneration and
block unit development

블록단위 개발 및 도시정비 사례

- 특별건축구역
- 리모델링활성화구역
- 도시재생활성화계획
- 가로주택정비사업
- 주거환경관리사업

Main Theme :

블록단위 개발 및 도시정비 사례

특별건축구역

강남지구 보금자리주택 9)

- 서울 강남 디자인 시범지구의 보금자리주택 단지, 블록별로 건축규제를 완화 받아 블록마다의 창의적인 디자인 적용 및 특색 있는 단지 구성
- 고품격 디자인 및 특색 있는 단지 요소를 도입하여 임대주택에 대한 부정적인 인식과 획일적인 아파트 디자인을 개선할 수 있는 계기 마련
- A3블록 : 미니멀한 디자인의 외부에 비해 독거노인, 1~2인가구 등 거주자의 사회적 접촉과 교류를 위해 우리나라 전통 주택에서 볼 수 있는 사랑방 구조와 공동마당 개념을 건물 내·외부에 도입
- A4블록 : 반복되는 ㄱ·ㄴ 형태의 주동을 서로 연결하여 단지 내 다채로운 주거공간 및 외부공간을 형성

[블록별 건축 개요]

구분	A3 블록	A4 블록
대지면적	34,400㎡	24,180㎡
세대수	1,078호	413호
건축면적	12,491㎡	6,177㎡
연면적	64,517㎡	67,732㎡
건폐율	36.31%	25.55%
용적률	187.55%	187.72%
조감도		



9) 국토교통부(2010), '보금자리주택, 국내 최초 특별건축구역 지정으로 공동주택 디자인의 새로운 모델 제시', 보도자료, 11월 4일

세종시 특별건축구역 10)

> 3-2생활권 M5 블록

- 특례사항으로 높이제한을 완화 받아 3-2생활권 주변 스카이라인을 고려하고 전 세대 남향 배치 가능
- 동·서 방향의 주요 가로축에 대한 통경 및 외부 공간 확보

[특례 사항]

구분	내용
건축법규	· 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 인동거리 완화
지구단위계획 지침	· 입면적 기준 완화 · 주거동 호수 제한 완화 · 부대복리시설 집적구간의 통합계획 및 층수규제 완화 · 부대복리시설 집적구간의 건축물 외관 형태규제 완화 · 개방지수 확보구간 내 개방지수 산입방식 완화 · 중저층 배치구간 내 층수규제 완화 · 교통영향분석·개선대책 평가과정에서 발생하는 기부채납면적은 대지면적에 포함하여 용적률, 건폐율 산정

[건축 개요]

구분	내용	조감도
대지면적	46,609.90㎡	
세대수	776호	
건축면적	8,760.89㎡	
연면적	122,569.61㎡	
건폐율	18.80%	
용적률	181.71%	

> 3-3생활권 M3 블록


- 특례사항을 통해 단지 내 고층 주거동이 가능하며 이를 통해 개방감 극대화 및 남향 배치 가능
- 다양한 입면 및 스카이라인 형성

[특례 사항]

구분	내용
건축법규	· 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 인동거리 및 정북일조 완화
지구단위계획 지침	· 입면적 기준 완화 · 부대복리시설 집적구간의 통합계획 및 층수규제 완화 · 부대복리시설 집적구간의 건축물 외관 형태규제 완화 · 개방지수 확보구간 내 개방지수 산입방식 완화 · 탑상형 배치구간의 층수규제 완화

10) 행정중심복합도시건설청(2013), '행정중심복합도시 3-2생활권 M5BL 특별건축구역 지정 신청서' / 웹사이트(macc.go.kr)


[건축 개요]

구분	내용	조감도
대지면적	83,196.00㎡	
세대수	1,209호	
건축면적	14,238.97㎡	
연면적	203,460.25㎡	
건폐율	17.11%	
용적률	181.75%	

신반포 1차아파트 주택재건축 정비사업 ㄱ

- 공동주택 주거성능의 혁신을 도모하고 공유 커뮤니티 시설을 통해 열린 도시주거의 기틀을 마련하면서 한강변 주거지로서의 공공성을 살리는 건축 유도
- 특별건축구역 지정을 통해 대상 블록 내부로는 수변경관을 고려한 스카이라인을 형성하고 블록 외부의 규제는 준수하여 단지 주변에 미치는 영향 최소화

[사업 개요]

구분	내용	조감도
위치	서울특별시 서초구 반포2동 2-1번지 일원	
구역면적	77,961㎡	
최고층수	38층	
세대수	1,612세대	
특례사항	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) - 대상지 내부 인동거리 배제	




11) 서울시 주택정책실(2014), '신반포1차아파트 주택재건축정비사업 특별건축구역 변경지정', 6월

리모델링활성화구역

중구 충무로 리모델링활성화구역 12)

서울시 중구 충무로 구역은 2011년 리모델링활성화구역으로 지정되어 영화 관련 산업 및 한류문화 활성화 등 지역특성에 적합한 건축디자인계획이 수립되었다. 대규모 정비를 탈피하여 지역 특성에 맞는 소규모 블록형 개발을 통해 현행에 적용하기 어려운 현행 건축규정을 완화 받아 적은 예산으로도 정비가 가능해 진다. 정체성 유지 및 문화 활성화에 관련된 외관에 관한 사항 외에도 내진성능 보강 및 에너지 절감사항으로 인센티브를 부여한다.

[대상지 현황]

구분	용두동 리모델링활성화구역	위치도
위치	종로구 저동 2가 24-1번지 일원	
면적	93,236㎡	
완화사항	건폐율, 용적률, 높이, 대지 안의 조경, 대지 안의 공지	
인센티브 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> · 중구정책 관련사항 10% · 건축물 외관 보잔정비사항 15% · 건축물 내진 성능 보강 10% · 건축물 에너지절감사항 5% = 40% < 30% (최대 적용범위)	

[주요 가로별 테마]


	<p>① 자연가로축 : 친환경을 테마로 하여 신선한 먹거리 골목의 정체성 확립</p>	
	<p>② 문화가로축 : 영상 및 사진을 통한 미디어아트거리로 지역적 독창성 확립</p>	
	<p>③ 도시산업축(한류스타거리) : 창의산업이 주변 인프라와 함께 발전하는 거리</p>	
	<p>④ 보행가로축 : 아날로그 감성이 있는 아기자기한 골목길 형성</p>	

12) 서울시 중구(2013), 「충무로 리모델링활성화구역 건축디자인계획」

동대문구 용두동 리모델링활성화구역 13)

2012년 5월 리모델링활성화구역으로 지정되어 지역특성에 맞는 건축디자인계획이 수립되었다. 오래 머물고 싶은 안전한 마을 조성, 가로 및 골목의 활성화, 한옥의 보존 이라는 목표 아래 자율적이고 체계적인 경관 개선을 유도하도록 기준을 제시하고 있다. 이 또한 대규모 정비에서 벗어나 지역 특성에 맞는 건축디자인 계획을 통해 구역의 정체성을 유지하는 소규모 블록형 개발형태라 할 수 있으며 건축법 완화를 통해 기존 건축물 특히 이 구역의 한옥을 보존 할 수 있다. 외관에 관한 사항 외에도 내진성능 보강 및 에너지 절감사항으로 용적을 인센티브를 부여하고 있다.

[대상지 현황]

구분	용두동 리모델링활성화구역	위치도
위치	동대문구 용두동 102-1번지 일원	
면적	52,591m ²	
인센티브	최대 30%	
인센티브 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> · 외관보존(일반건축물, 한옥건축물) 15% · 내진 성능 보강 10% · 에너지절감사항 5% ⇒ 최대 30% 적용 	

[주요 가로별 테마]

	<ol style="list-style-type: none"> ① 선농가로축 : 선농단과 청계천을 잇는 용두동 리모델링 활성화 지역 내 주 생활 가로 ② 쭈꾸미 가로축 : 기존 쭈꾸미 거리와 정릉천을 잇는 동서 가로축 ③ 생활가로축 : 주 생활 가로인 천호대로 17길과 정릉천을 잇는 지구 내 주요 보행가로 ④ 한옥가로축 : 용두동 리모델링 활성화지역 내 형성된 한옥 밀집골목 	
---	--	---

13) 서울시 동대문구(2013), 「용두동 리모델링활성화구역 건축디자인계획 수립」

도시재생활성화계획 14)

> 도시재생활성화계획의 현황

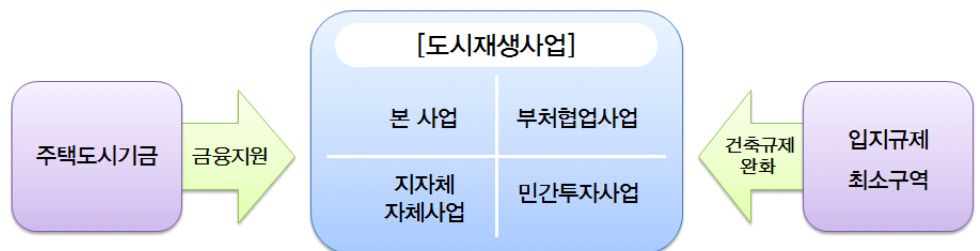
국토교통부에서 2014년 5월 전국적으로 13곳의 도시재생선도지역을 선정하고 같은 해 11월과 12월에 각각 1차로 4곳, 2차로 8곳의 사업계획을 승인했다. 2013년 6월 제정된 도시재생특별법에 따라 쇠퇴가 심각하고 주변 파급효과가 높은 지역이 선도지역으로 선정되었으며 현재 사업계획 승인을 받은 선도지역들의 예산 규모는 1차 4곳 5,529억원, 2차 8곳은 약 6,500억원이다.

각 지역별로 본 사업, 부처협업사업, 지자체 자체사업, 민간투자사업 으로 분류되어 진행될 예정이며 2014년 12월 신설된 주택도시기금을 통한 정책금융의 활용과 입지규제최소구역을 통한 건축규제완화 등 다양한 방식으로 도시재생사업을 지원할 예정이다.

[도시재생선도지역 승인 현황]

차 수	유 형	지자체	사업규모 (억원)	대상지역
1차 (2014.11.12)	도시경제 기반형	부산 동구	2,952	초량 1,2,3,6동 (부산역 일대)
	근린재생형 -일반규모	서울 종로구	459	송인·창신 1,2,3동
		경북 영주시	1,765	영주 1,2동
		경남 창원시	353	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동
	합계			5,529
2차 (2014.12.15)	근린재생형 -일반규모	광주 동구	506	충장동, 동명동, 산수1동, 지산1동
		전북 군산시	727	월명동, 해신동, 중앙동
		전남 목포시	339	목원동
	근린재생형 -소규모	대구 남구	240	대명 2,3,5동
		강원 태백시	103	통동
		충남 천안시	2,080	동남구 중앙동, 문성동
		충남 공주시	1,036	웅진동, 충학동, 옥룡동
	전남 순천시	1,480	향동, 중앙동	
합계			6,511	

[도시재생사업의 구성]



14) 국토교통부(2014), '부산, 서울, 창원, 영주 도시재생사업 본격 착수', 보도자료, 11월 12일
 국토교통부(2014), '대구·광주·공주·태백 등 8곳 도시재생사업 본격 착수', 12월 15일

서울 종로구 송인·창신동 일대 15)

송인, 창신동 일대는 2007년 뉴타운지구로 지정된 후 6년 동안 개발이 진행되지 않고 주민 갈등과 낙후된 주거환경만 남긴 채로 구역 해제된 상태이다. 70년대 성황 했던 봉제산업을 특화하고 주민 커뮤니티 중심으로 회복시키는 사업이 추진될 계획이다.

기존 봉제산업을 특화하기 위해 인근의 동대문 패션상가 등과 연계하여 폐·공가를 청년 디자이너들의 작업 공간으로 제공하고, 동대문의 패션상가와외의 유통 플랫폼을 조성하여 안정적인 판로를 구축한다. 유네스코 등 록 추진 중에 있는 한양 성곽을 활용하여 마을의 관광자원 개발, 낙후된 주거환경 개선, 주민공동체 활성화 사업 등을 추진할 계획이다.

- 뉴타운 사업 해제지역의 주거지 재생사업, 봉제공장 특성화
- 4가지 테마로 각 지역별 특성을 살린 소규모 개발 방식

[대상지 현황]

구분	내용	위치도
위치	서울시 종로구 송인1동, 창신 1~3동 일원	
구역면적	830,130㎡	
사업방식	근린재생형 - 일반규모	

[활성화계획 구상(안)]



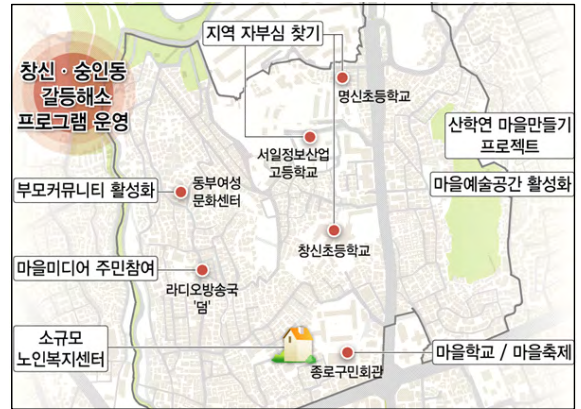
15) 국토교통부(2014), '부산, 서울, 창원, 영주 도시재생사업 본격 착수', 보도자료, 11월 12일
 서울시(2014), 「도시재생선도지역 근린재생형 사업구상(안)」

다기능복합의 통합재생모델을 목표로 사회재생, 역사재생, 경제재생, 주거재생 총 4가지의 테마별로 도시재생 사업이 구상되어 있으며 2014년부터 2017년까지 4년에 걸쳐 단계별 목표에 따라 진행된다. 구역의 각 부분의 특성을 살리고 적합한 개발방식을 통해 구역 전체의 재생을 꾀한다.

> 사회재생

사람 중심의 마을 만들기를 통해 지역역량을 강화한다는 목표 아래 주민갈등해소 프로그램을 도입하고 차후 지역의 유대감 회복과 마을 공동체를 활성화하기 위한 각종 교육 및 프로그램을 진행한다. 구민회관에서 진행될 마을학교/마을축제, 초등학교에서 진행될 지역 자부심 찾기 프로그램, 동부여성문화센터에서의 부모 커뮤니티 활성화 프로그램 등 지역 내 각종 공공시설을 활용하여 프로그램이 진행되며 총 9개 사업에 53억원이 지원된다.

[사회재생 테마의 세부사업 계획]



> 역사재생

지역자산을 활용한 역사·문화를 재생한다는 목표로 지역의 자산인 한양 도성 및 자연 암반과 특화산업이었던 봉제산업을 이용하여 지역특성에 참여할 수 있는 체험 프로그램을 구성하였다. 역사, 관광, 봉제 체험루트를 개발하고 암반공원 조성 및 봉제축제 개최 등 3개 사업에 54억원이 지원된다.

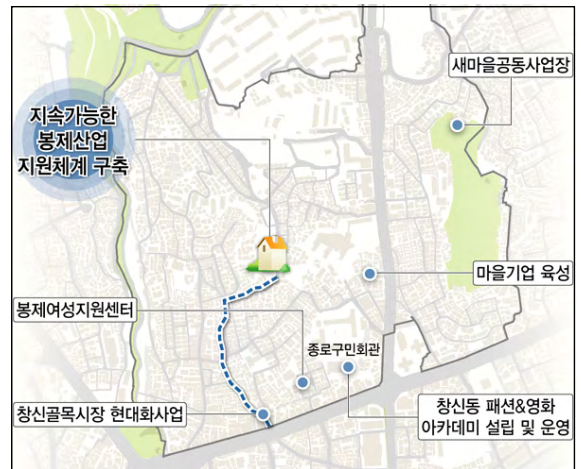
[역사재생 테마의 세부사업 계획]



> 경제재생

창조경제로 일자리를 창출한다는 목표로 지속적인 경제활동 육성 및 활성화를 위한 사업들을 구상하였다. 새마을 공동사업장, 마을기업, 패션 아카데미 설립, 골목시장 현대화 사업, 봉제여성지원센터 설립 등 총 6개 사업에 43억원이 지원된다.

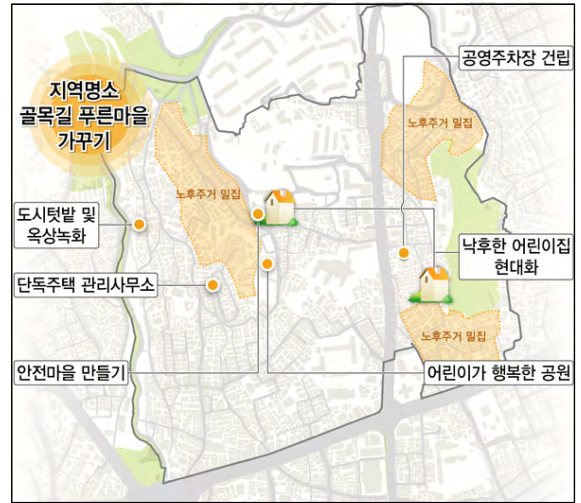
[경제재생 테마의 세부사업 계획]



> 주거재생

쾌적하고 안전하게 지역에 순응하도록 주거를 재생한다는 목표로 마을 환경 조성, 마을 기업을 활용한 자발적 집수리 및 쾌적한 주거공간을 조성한다. 도시텃밭 및 옥상녹화, 단독주택관리사무소 설치, 어린이공원, 어린이집 현대화, 공영주차장 건립 등 7개 사업을 50억원이 지원된다.

[주거재생 테마의 세부사업 계획]



경북 영주시 영주동 일대 16)

중앙선과 영동선 철도가 교차하는 교통의 요지였던 영주시는 1973년 영주역이 이전되면서 원도심의 공동화 등 쇠퇴의 길을 걸어 왔다. 그러나 일제 강점기 및 50년대의 근대 한옥건물 등 유산이 남아있는 근대시장(후생시장, 중앙시장)의 경관을 개선하여 관광지로 유치하고 생활 공예를 중심으로 하는 마을기업과 협동조합을 육성하여 고령화된 주민의 소득창출을 꾀하는 등의 사업이 추진된다.

크게 3개 권역으로 구성되었는데, 후생시장의 근대한옥 상가 복원을 통한 역사경관형성, 옛 점포 역량강화를 통한 경쟁력 확보, 문화 공간 지원을 통한 문화컨텐츠 확보 등이 진행되며 중앙시장은 청년시대를 위한 창작 활동 및 창업지원, 주차 공간 확보를 통한 상권 활성화 계획이 있다. 구성공원(구호동 어울림마을) 일대는 마을작업 공간을 통한 마을기업 지원, U-프로그램을 통한 안전한 마을 만들기, 공동 공간 프로그램을 통한 커뮤니티 활성화 등의 사업으로 구성되어 있다.

- 40-50년대 형성된 근대시장과 구 철도역사 주변의 재생
- 3개의 거점을 중심으로 거점별 특화된 재생사업 실행 및 거점 연계를 통한 주변으로의 파급 효과 기대

[대상지 현황]

구분	내용	위치도
위치	경북 영주시 영주1,2동 일원	
구역면적	1.5km ²	
사업방식	근린재생형 - 일반규모	

16) 국토교통부(2014), '부산, 서울, 창원, 영주 도시재생사업 본격 착수', 보도자료, 11월 12일
 경상북도 영주시(2014), 「영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)」

[활성화계획 구상(안)]



> **후생시장** 후생시장은 '홍보'의 거점으로서 주민의 현 생업을 강화하는 주민생활형 시장 재생모델 개발을 목표로 삼는다. 문화컨텐츠 발굴을 통해 새로운 놀이문화 시장을 조성하고, 발굴된 문화컨텐츠에 기반한 마케팅기법을 활용하여 다른 2개의 권역의 홍보를 총괄하여 전담한다. 후생시장에는 마중물사업단 4건(세부사업 18건)이 진행된다.

[후생시장 사업구상(안)]

<p>고추전 근대경관사업 근대한옥상가 외관 복원 및 개선 (재 소백여관)</p> <p>소백여관(게스트하우스) 97.66㎡ 다이상 설계유지가 어려운 기존 프로그램을 리모델링하여 현 집주인에게 위락운영</p> <p>2012 경상북도 공관디자인 시범사업 도시재생지원센터 조성사업 (연)</p> <p>(재 박곡)</p> <p>고향사진관 69.01㎡ 소설 '고향사진관' 복원 및 고향사진관 장소자원을 활용한 U-마을사진관 [국토교통부] 2012 U-CITY 시범사업 후생사랑방 조성사업 (연)</p> <p>(재 주현덕)</p> <p>골목오락실 54.70㎡ 방과후 놀이프로그램 개발 후위의 오락실</p> <p>(재 도시재생지원센터)</p> <p>들꽃방승국 63.40㎡ 후생사랑방 시장방승국 명승시설 설치 명승태마개발 및 시장소식 알림, 광고</p> <p>백세재(건강후생마을) 후생사랑방 운영프로그램 운영 운동기구 및 재활치료 보조기 제공</p> <p>흥미진진 후생이야기 마을이야기 센터를 후생사랑방 내 AR시스템 및 마을 TV 설치 [국토교통부] 2012 U-CITY 시범사업 후생사랑방 조성사업 (연)</p>	<p>거점권역#1 : 후생시장 사업구상(안) 총사업(4) : 마중물사업 4건 (세부사업 18건, 소규모사업 2건 포함) 주민발굴 소규모사업 : ① 마을주차장 정복대 만들기, ② 마을안내 지도만 만들기</p> <p>역전 타임머신 4개 권역의 문화관광과 시장홍보, 콘텐츠 개발 연계권역의 공평여영사의 협업 (재 경성대학교수를 포함한 2개 팀지) 후생시장 주차장 조성사업 340.7㎡ 토지 매입을 통한 주차장 조성 (재 후생상회) 응급하차 1955(후생상회 문화아지트) 126.57㎡ ▲ 후생상회 리모델링을 통한 세대공감문화공간 재. 후생상회 1층을 밀로티로 허부구조 OPEN [국립부] 한국연구재단 연 "인문학도시" 축제 (재 대성상회 등 관계 정보를 포함한 세가로) 군것질거리 마을 정보 창업을 위한 먹거리 개발 프로그램 (재 성광상회) 고추꽃피는 가게 34㎡ 고추밭고 및 작업장을 활용한 마을기업 견고추 및 고추가루 소포장 판매 (재 안동상회) 고추전 빨강인형극장 23.14㎡ 장기위대 리모델링을 통한 문화공연공간 (영주로에 면한 상업용 점포 대상) 옛날가게 노년일회창과 여형의상실 등 옛날가게 재생프로그램 시장 코디네이터 후생 신가게 사업 업종별경주, 신규창업주를 위한 장터지원센터 운영비 지원 및 창업 아이템 개발</p>
---	--

> **중앙시장** 중앙시장은 '집수리'의 거점으로서 문화와 먹거리가 융합된 시장재생모델 개발 및 청장년세대가 주축으로 세대의 융합이 이루어지는 초고령화 지역재생모델 개발을 목표로 삼는다. 기존의 점포주들의 협동조합과 새로 입점하는 창작자들이 협업하여 집수리를 위한 체계를 구축하고 후생시장과 구성마을의 재생사업 관련 집수리까지 전담한다. 마중물사업 4건(세부사업 14건), 부처협력사업 1건, 지자체사업 1건, 민간투자사업 1건 총 7건의 사업이 진행된다.

[중앙시장 사업구상(안)]



> 구성마을

구성마을은 다른 거점권역(후생시장, 중앙시장)을 연계하는 '노인복지'의 거점으로 타 권역의 청년공동체 지원을 기반으로 한 노령화마을의 마을공동체 운동을 통한 주거지 재생모델 개발을 목표로 한다. 도시재생사업으로 마련되는 시설 및 프로그램을 통해 사업이 진행되는 동안 커뮤니티를 강화하고 이를 토대로 지역 커뮤니티에 기반한 자생적인 노인복지네트워크를 구축한다. 역사문화가로 북측의 주거환경개선사업 실행 완료된 주거지와 삼각지 시민공원에 조성 예정인 어르신복지회관과 연계하여 단계별로 네트워크를 확장하고 그에 따른 파급효과를 기대한다. 세부적으로 마중물사업 4건(세부사업 20건), 부처협력사업 1건, 민간투자사업 1건 총 6건의 사업이 진행된다.

[구성마을 사업구상(안)]



가로주택정비사업

서울시의 대표적인 가로주택정비사업 구역으로는 시범사업구역으로 선정된 반포동 577번지, 장안동 326-7번지, 그 외로 주민 자발적으로 추진한 면목동 173-2번지 일대를 들 수 있다. 이곳들은 주민들의 동의율 및 사업 추진 의지가 상대적으로 높은 지역들로, 주민들의 합의 및 공공지원을 통해 사업이 추진되고 있다. 시범사업구역으로 선정된 구역에는 서울시가 기존 공공관리제도를 준용하여 예산을 지원할 방침으로, 추정분담금 산정 등 관련 용역을 대신 발주하고 공사비 2% 저금리 용자 지원, SH공사가 미분양분을 매입하여 임대주택으로 활용하는 방안 등 공공에서도 적극적인 지원에 나서고 있다.

중랑구 면목동 173-2 인근 우성주택 외 3필지

면목동의 경우는 2014년 10월 조합이 설립되었고, 12월 사업자를 선정, 2015년 1월에는 설계사 선정 등 가로주택정비사업 중 가장 빠르게 사업이 진행되고 있다. 사업이 가능한 최소규모로 진행되는 구역으로 기준인 20세대보다 1세대 많은 21세대로 구성되며, 면적이 협소하여 사업성에는 불리한 면이 있으나 반대로 조합원의 수가 적어 상대적으로 의견충돌이 적고 사업 추진속도가 빠른 장점이 있다. 조합원은 현재 거주면적과 비슷한 수준으로 분양받게 되며 분담금은 최고 800만원 정도로 추정된다. 서울시는 이 구역에 공사비의 최대 40%범위에서 2%의 저금리로 최대 30억까지 지원할 예정이다.

- 중랑구 면목동 173-2 일대 가로구역 중 일부인 우성주택 외 3필지 가로주택정비사업 실행
- 최초의 주민 중심의 소규모 블록단위 정비 사업 추진

[건축 개요]

구분	내용	위치도
대상지 면적	1,364㎡	
동의율	85.7%	
세대수	21세대 (다세대 18, 단독 3)	
용적률	200%이하	
건폐율	60%이하	
층수	7층 이하	

[건축 세부 계획]

구분	내용	비고
대지 면적	1,364㎡	
용적률 / 건폐율	195.65% / 42.16%	
연면적	2,688.76㎡	필로티 포함
세대수	40	
층수	7	아파트 1동
형태	중정형	
건축규제 완화사항	대지 안의 공치 1/2 완화 (3m → 1.5m)	북측 공원으로 정북일조 유리

동대문구 장안동 326-7번지 일대

동대문구 장안동 가로주택정비사업지는 종량천 서측에 가까이 위치한 지역으로 단독, 연립주택으로 구성되어 있고 북서측 코너에 근린생활시설이 위치하고 있다. 도시기반시설은 양호한 편이나 건축물이 노후화 되어 지속적으로 아파트 재건축이 추진되었지만 주민의견수렴 등 과정상의 어려움으로 진행되지 못하였다. 2014년 서울시 가로주택정비구역 시범사업지로 선정되어 서울시에서 공공관리 예산으로 사업성 분석 용역을 지원하였고 2014년 12월 현재 주민에게 추정분담금 통보가 완료된 상태이다. 서울시 연구 용역을 통해 중정형의 건축계획이 수립되어 있으며 대지 안의 공지, 도로사선, 일조에 대한 사항에 건축규제 완화를 적용하였다. 사업이 추진될 경우 SH공사가 미분양분을 구매하여 임대주택으로 활용할 예정이다.

- 서울시 가로주택정비구역 시범사업지 선정 및 주민의 주도에 공공의 지원으로 추진
- 연립주택단지를 중심으로 가로구역을 유지하는 소규모 블록단위 정비사업

[건축 개요]

구분	내용	위치도
대상지 면적	4,257.3m ²	
동의율	81.7%	
세대수	56세대	
용도지역	제2종일반주거지역	
용적률	99.22%	
노후도	88.89%	

[건축 세부 계획]¹⁷⁾

구분	내용	조감도		
대지면적	4,257.3m ²			
용적률	219.97%			
연면적	지상 - 9,364.69m ² 지하 - 2,723.15m ²			
세대수 (전용면적)	면적		조합원분양	일반분양
	49.5/50.4m ²		24	54
	59.4m ² (18평)		28	
	64.8m ² (20평)		4	
	소계		56	54
합계	110세대			
층수	7			

17) 서울연구원(2013). 「뉴타운 재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획 보고서」

주거환경관리사업

주거환경관리사업은 공공의 지원과 함께 주민 자발적으로 마을을 정비하는 방법으로 대규모 전면철거방식을 탈피하여 저층주거지를 보존하고 정비사업으로 인한 이주 수요를 최소화 하는 소규모·거주자 중심의 새로운 정비사업 방식이다. 2012년 도시 및 주거환경정비법(이하 도정법) 전면 개정에 의해 도입되었으며 그 전까지 지자체 별로 진행 해오던 전면철거방식을 탈피한 정비사업의 제도적 근거를 마련하게 되었다. 2012년부터 매년 정비구역이 새로 지정되고 있으나 대부분은 아직 계획 수립중인 구역이 많고 서울시의 완료된 초기 사업 중 주거환경관리사업의 전신인 휴먼타운으로 시작하여 도정법 개정 이후 주거환경관리사업으로 전환된 몇 개의 사례가 있다. 서울시는 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 ‘주민참여형 재생사업’이라는 명명 하에 활발하게 사업을 진행해 오고 있다.

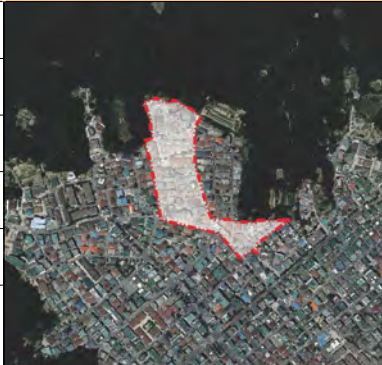
방학동 방아골 주거환경관리사업 18)

방학동 방아골 지역은 공공사업을 통하여 마을 생활환경을 개선하고 마을 공동체의 활동 공간을 확보하는 한편, 경쟁력 있는 마을 환경을 기반으로 공동체 활동을 촉진하여 마을의 물리적인 재생을 넘어 사회적, 경제적 재생을 목표로 삼고 추진되었다.

주민을 중심으로 한 지속적인 주민 간담회 및 면담을 통한 참여를 유도하고 전문가 및 공공의 지원이 뒷받침이 된 주민워크숍을 통해 마을 재생에 대한 전반적인 계획이 수립되었다. 주민의 의지를 기반으로 대지의 규모, 건축물의 배치 및 형태에 대한 방향을 제시한 디자인가이드라인을 수립하고 마을회관 리모델링, CCTV 설치, 마을 주요길 개선, 그린 존 조성 등 공공부문에 대한 사업을 완료하기에 이르렀다.

- 저층의 주거 밀집지역으로 건축여건이 불리하여 신축되지 못하고 노후화 되어 주택 개량이 시급한 지역
- 8차에 걸친 주민 워크숍을 통해 공동체활성화, 가로환경개선, 안전강화, 에너지효율 향상 등 대상지 각 지점에 맞는 특화된 계획 수립

[대상지 현황]

구 분	내 용	위치도
위치	서울시 도봉구 방학동 396-1번지 일대	
면적	25,229.6㎡	
세대수	426세대	
거주인구	1,063명	
용도지역	제1종일반주거지역	
지구	최고고도지구 5층 20m이하 (원화 시 28m 이하)	

18) 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<http://citybuild.seoul.go.kr>)
서울시(2013), 「서울시 주민참여형 재생사업 매뉴얼」

[마스터플랜 및 세부 계획]



- C-1 마을입구 조성사업
- C-2 그린 존(Green Zone) 조성 지원사업
- C-3 마을 주요길 환경개선사업
- D-1 에너지효율시설 설치지원사업
- D-2 에너지절약 교육 및 실천운동
- B-1 CCTV설치사업
- B-2 가로등 추가설치 및 조도 개선사업
- E-1 쓰레기 공동집하장 설치사업
- A-1 마을회관 + 마을텃밭 조성사업
- C-4 마을입구 조성사업

1. 마을공동체 거점 조성사업
 - 마을 텃밭 조성
 - 마을회관 조성 (기존 건축물 리모델링)
2. 안전한 마을만들기 사업
 - 통합형CCTV 추가설치
 - 가로등 추가설치
3. 쾌적한 마을만들기 사업
 - 마을 주요길 환경개선사업
 - 마을입구 조성사업
4. 편리한 마을만들기 디자인가이드라인
 - 쓰레기 공동집하장(구유지)
 - 소규모 공동집하장(사유지)


<p>1. 마을공동체 거점 조성사업</p>		
	텃밭	마을회관
<p>2. 안전한 마을 만들기 사업</p>		
	통합형 CCTV 설치 예시	가로등 설치 예시
<p>3. 쾌적한 마을 만들기 사업</p>		
	통합형 CCTV 설치 예시	마을입구 조성사업 (식재 조성, 안내판 등)
<p>4. 편리한 마을 만들기 디자인 가이드라인</p>		
	쓰레기 공동집하장 조성	소규모 쓰레기 집하장 설치

흑석동 숲마을 주민참여형 재생사업 20)

흑석동 숲마을은 재정비촉진지구 내에 포함된 지역으로 구릉지라는 지형적 특성을 살려 자연환경과 조화된 살기 좋은 마을 환경 조성 및 공동체 활동이 활발한 화합된 마을을 만들고자 주민참여형 재생사업으로 추진되었다. 가로환경 개선, 커뮤니티 조성, 안전방법 강화와 더불어 리모델링할성화구역을 계획하였으며 2013년 말 소공원 및 가로환경개선 공사 등 공공부문의 사업을 완료하였다.

- 총 12회의 주민 워크숍을 통해 구릉지, 경사지에 순응한 지역별 특화 사업 추진
- 30년 이상 거주해 온 주민들의 커뮤니티 존재

[대상지 현황]

구분	내용	위치도
위치	서울시 동작구 흑석동 186-19번지 일대	
면적	26,840.8㎡	
세대수	165세대	
거주민구	540명	
용도지역	제1종일반주거지역	
지구	자연경관지구	

[마스터플랜]



20) 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<http://citybuild.seoul.go.kr>)

서울시(2013), 「서울시 주민참여형 재생사업 매뉴얼」



Main Theme
Architecture agreement
and Cooperative housing
as New Urban regeneration

新 도시재생수법으로서의 건축협정과 협동조합주택사업

- 건축협정제도
- 협동조합주택

Main Theme :

新 도시재생 수법으로서의 건축협정과 협동조합주택사업

건축협정제도

건축협정제도는 쇠퇴한 주거지 및 열악한 주거환경을 갖는 주거지를 재생하기 위하여 주민협약을 통하여 건축행위를 유도하는 수법으로서 기존의 소규모 주거지 정비 및 주민 주도의 주거지 관리 제도의 복합적 특성을 가지고 있다. 건축협정에 의한 필지 및 건축물의 정형화와 공공재정을 투입하여 기반시설을 정비할 경우 정비 효과를 높일 수 있다. 또한 건축법 적용의 특례사항이 마련되어 건축행위가 어려운 필지에 대하여 맞벽 건축 등의 건축행위를 유도할 수 있으며 다양한 건축유형의 제안이 가능하다.

제도활용 주체 및 관리 2)

- > **체결주체** 건축협정제도는 주민 간 협약을 통하여 진행되며 건축협정이 체결된 건축물과 토지를 기준으로 재산권을 행사할 수 있기 때문에 구역 전체의 토지 및 건축물 소유자 전원이 실질적인 주체이다. 최소 2개 이상의 대지에 협정이 가능하며, 여러 대지에 대한 소유자가 1인일 경우 1인 협정도 가능하다.
- > **관리 및 변경** 건축협정의 변경 및 관리 시 협정 체결 절차와 동일하며 건축협정서의 인가, 변경 등의 사항들은 별도의 건축협정관리대장을 통해 관리한다. 협정 폐지 절차 또한 체결 절차와 동일하며 협정체결자의 과반수 동의를 얻어 건축허가권자의 인가를 받는다.
- > **준수 및 승계** 건축협정구역 내 건축물의 건축·개량·보수 및 위치·용도·형태·의장 등의 변경 행위는 인가된 건축협정의 내용에 준하는 범위 내에서 실시할 수 있다. 건축협정 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유자 등으로부터 권리를 이전 또는 설정을 받은 자는 건축협정 체결자로서의 지위를 승계하지만 건축협정에서 이에 대한 별도의 사항을 정한 경우에 건축협정 사항에 따른다.

건축법 적용의 특례사항 2)

건축법 적용의 특례사항은 건축협정제도 활성화의 주요 원동력이다. 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축행위 및 행정에 관한 일부 조항에 대하여 특례를 적용할 수 있다. 건축협정구역 내 협정 필지 간에는 대지의 분할제한, 건축물의 사선제한 규정을 적용하지 않으며 건축물의 기준을 통합 적용할 수 있다. 일부 지역·지구와 용도에 한해 허용하던 맞벽건축을 건축협정구역 내에서 허용하도록 함으로써 건축물의 용적률 상승과 정형화가 가능하다.

21) 건축도시공간연구소(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정제도 연구」
 22) 건축도시공간연구소(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정제도 연구」

[건축협정 수립 시 건축법 적용 특례]

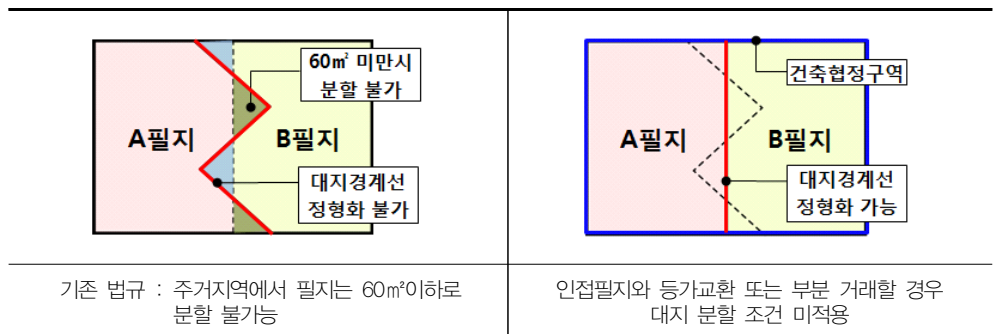
적용대상	특례사항	관련 법 조항 내용
건축협정 구역전체	대지의 분할제한 미적용	· 제57조(대지의 분할): 건축물이 있는 대지에서 60㎡(주거지역: 영 제80조 1) 이하로 분할 할 수 없고, 제44조(대지와 도로와의 관계), 제55조(건축물의 견폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 기준에 못 미치게 분할할 수 없다는 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않음
	건축물의 사선제한 미적용	· 제60조(건축물의 높이제한) : 가로구역단위로 허가권자가 높이를 지정하지 않은 경우, 건축물의 각 부분의 높이는 전면 도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리 1.5배를 넘을 수 없다는 도로에 의한 사선제한 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않음 · 조례가 정하는 바에 따라 별도의 높이 정할 수 있음
	건축물의 건축 기준 통합 적용	· 제42조 (대지의 조경) · 제44조 (대지와 도로와의 관계) · 제53조 (지하층의 설치) · 「주차장법」 제19조(부설주차장의 설치)
	맞벽 건축	· 제11조 (건축허가) · 제17조 (건축허가 등의 수수료) · 제21조 (착공신고 등) · 제22조 (건축물의 사용승인) · 제25조 (건축물의 공사감리)

> 대지의 분할제한 미적용

자연발생적으로 형성된 주거지역의 부정형 대지 또는 지적·소유관계가 일치하지 않는 필지에 대지의 분할 제한을 적용할 경우 필지단위의 정비가 어려워질 수 있다. 이러한 정비환경의 어려움을 해소하기 위하여 건축협정구역은 건축물이 있는 대지의 60㎡ 이하 분할제한, 건축법 기준 미달 시 분할제한 등을 적용하지 않을 수 있다.

건축협정이 체결된 대지의 범위 조정이 필요할 경우 건축협정 내용에 따라 대지의 범위를 합리적으로 협의 조정할 수 있으므로 효율적인 주택의 정비를 유도할 수 있다.

[대지의 분할제한 예외 조치]



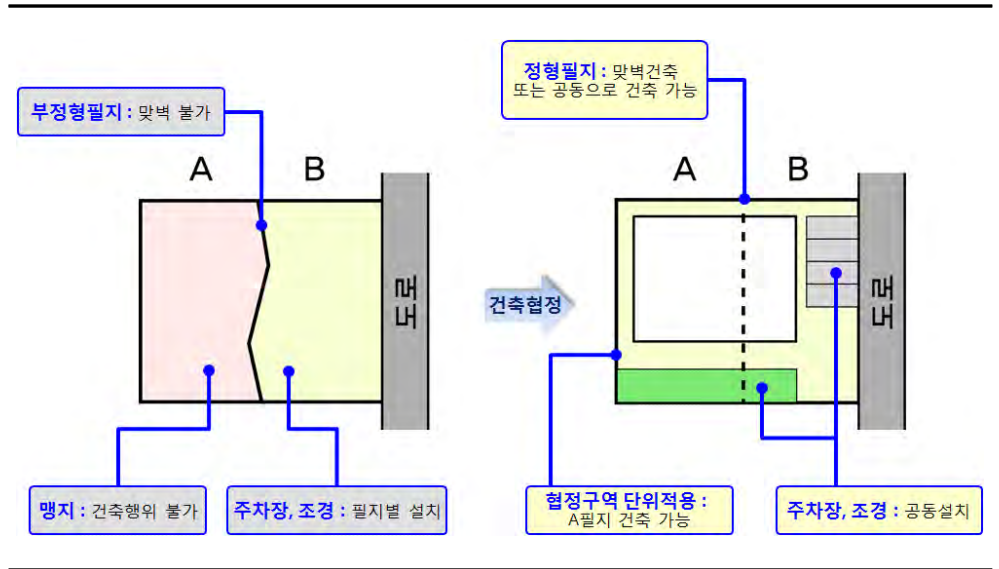
- > 건축물의 사선제한 미적용** 노후 단독주택 밀집지역은 재건축 시 도로 폭원이 좁고 도로에 면한 필지 규모가 협소하여 전면도로의 사선 제한을 적용할 경우 허용 용적률의 확보가 어려워질 수 있다. 이에 따라 준공 이후 불법 건축물이 양산되거나 일부 필지는 건축행위 자체가 불가능한 경우도 발생하게 된다. 하지만 건축협정구역은 건축물의 사선제한을 적용하지 않으므로 완화된 높이 적용이 가능하다.
- > 건축물의 건축기준 통합 적용** 건축협정구역에서는 대지의 조경, 대지와 관계, 지하층의 설치, 부설주차장의 설치 등의 조항에 대하여 개별 건축물마다 적용하지 않고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. 이에 따라 건축협정을 통해 협정구역을 일단의 토지로 보고 주차장, 조경, 도로, 지하층 설치 기준을 통합 적용할 수 있으므로 저층주거지의 주차장 확보 등의 어려움을 완화할 수 있다. 특히 맹지와 접도 기준 등에 의해서 필지단위의 건축행위가 어려웠던 단독주택 밀집지역의 제도적 한계를 극복할 수 있다.
- > 맞벽건축 시 건축행정 절차의 간소화** 건축협정구역 내 맞벽건축 시 건축물 간 이격거리를 적용하지 않으므로 하나의 건축물로 간주할 수 있으며 건축허가를 공동으로 신청할 수 있다. 이에 따라 건축허가 등의 수수료, 착공신고, 건축물의 사용승인, 건축물의 공사감리 등 번거로운 건축행정절차들에 대해서도 건축물 전부 또는 일부를 통합적용이 가능하다. 이를 통해 기반시설 여건이 열악하고 노후한 단독주택 밀집지역에서 현행법에 의한 허용밀도를 달성하고 생활환경을 개선할 수 있도록 맞벽건축을 유도할 수 있다.

건축협정에 의한 건축기능 행위 변화 23)

계획된 주거지가 아닌 자연발생적인 주거지에는 부정형의 필지이거나 접도 상황이 좋지 않아서 재건축이 어려운 경우가 많다. 이 때 건축협정을 체결할 경우 대지 분할 제한을 적용하지 않을 수 있으므로 필지 교환이 가능해진다. 또한 맹지의 경우 협정을 체결한 필지들은 모두 하나의 대지로 간주할 수 있으므로 협정 대상 필지 중 하나 이상이 맹지가 아닌 경우 건축기준을 하나의 필지로 통합 적용하여 건축행위가 가능해진다. 이 때 필지별로 적용되는 주차장, 조경 등도 통합적으로 적용할 수 있으므로 공동의 텃밭이나 쌈지공원 등 여유로운 공공공간의 활용도 가능하다. 건축물의 높이도 도로의 사선제한을 적용하지 않을 수 있으며 특정 높이를 지역의 건축조례로 정할 수 있으므로 지역의 도시계획 목적에 부합한 주변과의 조화를 고려하여 조례가 정하는 범위 내 높이로 건축이 가능하다. 이밖에 건축협정 체결 후 맞벽건축을 할 경우에는 구역 내에서 행해지는 모든 건축행위에 대하여 하나의 필지에 대한 행위로 간주하여 한건으로 통합하여 인허가, 신고 등 행정절차를 처리할 수 있다.

23) 건축도시공간연구소(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정제도 연구」

[건축협정 적용 예시]



건축협정 시범사례 24)

> 서울 양천구 목동

SH공사 소유의 다가구 주택 중 2필지를 건축협정구역 단위로 묶어 주택 정비를 추진하는 구역이다. 맞벽건축, 주차장 및 조경의 공동설치를 통해 효율적인 전용면적, 쾌적한 주거환경 제공하며 1인 협정의 형태로 재정비 후 다가구 임대주택으로 활용할 예정이다.

[사업 개요]

구분	내용		
위치	서울 양천구 목3동 635-8, 635-11번지		
필지수	2필지	해당구역	정비구역
대지면적	294㎡ (149㎡, 145㎡)	용도지역	제2종일반주거지역

[사업 위치도 및 현황]



24) 국토교통부(2015), '2필지만으로도 재건축-소규모 도시정비 추진', 보도자료, 1월 8일

> 경북 영주시 영주2동

영주시 도시재생선도지역 내에 위치하며 도시재생선도지역 내 영세한 토지소유자의 건축비 부담을 완화하기 위해 건축협정구역으로 지정되었다. 도로에 접하지 않은 단독주택이 포함되어 건축협정을 통해 건축행위가 가능하게 되었다.

[사업 개요]

구분	내용		
위치	경북 영주시 영주2동 440-2, 3, 442-5 번지		
필지수	3필지	해당구역	도시재생선도지역
대지면적	462㎡ (145㎡, 131㎡, 186㎡)	용도지역	제1종일반주거지역

[사업 위치도 및 현황]



> 부산시 중구 보수동1가

도시 저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법에 의한 주거환경개선지구에 포함되어 있는 구역으로 급경사지 지형으로 이루어져 있으며 50㎡ 이하의 소규모 필지들로 개별적 재건축 어려운 상황이다. 단 차이로 인해 도로가 없는 대지가 있으며 건축협정을 통해 지하주차장 및 4층 공동주택이 건설될 예정이다.

[사업 개요]

구분	내용		
위치	부산시 중구 보수동 41-524일대		
필지수	5필지	해당구역	주거환경개선지구
대지면적	222㎡	용도지역	제3종일반주거지역

[사업 위치도 및 현황]



건축협정 시뮬레이션

일반적인 건축법을 적용 시 신축의 효과가 미비하여 건축물의 정비가 일어나지 않으며 건축협정의 활용도를 고려할 때 비슷한 조건의 필지가 여러 개의 블록을 이루는 형상이 필요하다. 따라서 대상지는 소규모 필지로서 정형화된 가로로 둘러싸인 블록으로 가정하여 시뮬레이션을 검토한다.

> 분석대상지 현황 전제

건축협정을 통한 효율성 분석을 위한 가상의 시뮬레이션 대상지는 6m 이하의 도시계획시설(도로)로 구획된 블록 구조로 블록 내에는 2~4m 도로로 가구가 구획되어 있으며 가구 내 필지의 규모는 20평 내외(60~70㎡)의 소규모 필지로 구성되어 있다. 용도지역은 주거지의 일반적인 용도지역인 제2종일반주거지역으로 설정하고 그에 따른 건폐율은 60%이하, 용적률은 200%이하로 가정하였다.

시뮬레이션 검토 시 1층부는 공통적으로 주차장을 설치하며 건축법상 이격거리를 기준으로 최대 용적률을 확보한 건축계획과 주차장 확보 기준으로 세대수를 맞춘 건축계획을 비교·분석 하였다. 전자의 경우 부족한 주차대수는 주변의 공용주차장을 통해 확보한다는 전제하에 시뮬레이션 하였으며 후자의 경우 필지 내 확보 가능한 주차장 규모에 따른 주차대수를 기준으로 세대수를 설정하여 검토 하였다.

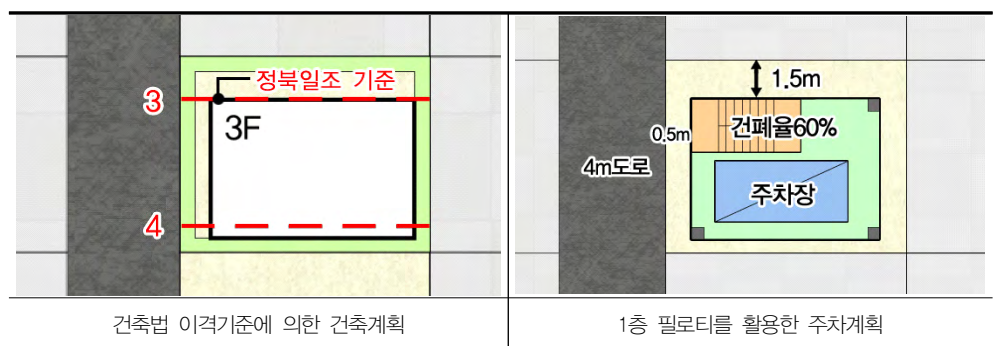
[분석대상지 현황]

> 건축법 적용(특례적용 없음)에 의한 건축계획



현 건축법에 의해 필지별 개별신축이 이루어질 경우, 건축법상 이격거리 기준 또는 주차장 확보 기준(세대당 1대)에 의하여 양쪽 모두 기본 용적률 확보는 불가능하다. 또한 기존 건축물의 연면적이 이미 신축 계획의 연면적 이상이고 공사비 투자가 어려운 재정 상황이라면 건축물의 신축이 이루어지기는 어렵다.

[일반 건축기준에 따른 건축계획]



[건축법 적용에 의한 건축개요]

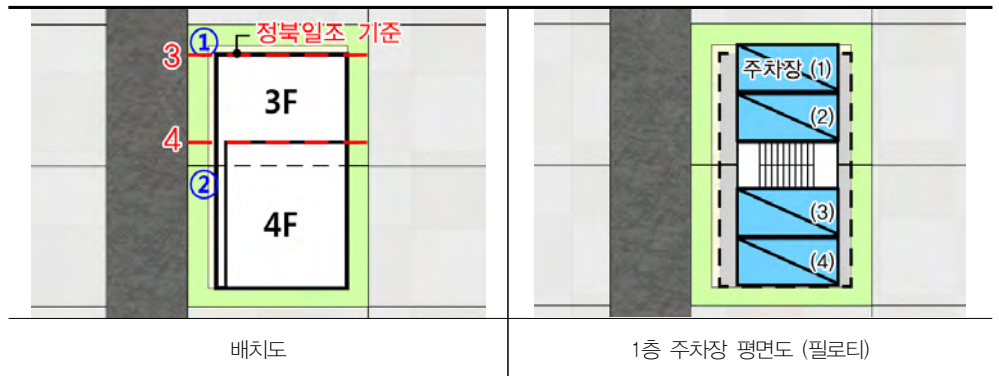
구분	건축개요	비고
건축 이격거리 기준에 의한 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 102% · 연면적 : 64.2㎡ · 층수 : 3층 (필로티 포함) · 세대수 : 2세대 (1층당 1세대 기준) · 주차대수 : 1대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1개 층 바닥면적 중 15%는 발코니 면적으로 함
확보 가능한 주차장 규모에 따른 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 51% · 연면적 : 32.1㎡ · 층수 : 2층 (필로티 포함) · 세대수 : 1세대 (1층당 1세대 기준) · 주차대수 : 1대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1층을 필로티 주차장으로 사용 · 세대 당 1대 이상의 주차장 확보

> 건축협정에 따른 건축계획

건축협정에 따라 구역 내 건축 기준을 통합 적용할 경우 협정에 참여하는 필지가 많을수록 용적률의 상승효과도 높아지며 1층 필로티의 주차장 확보도 용이하다. 정복일조 이격 제한에 의하여 필지별로 동일한 용적을 확보는 불가능하여 최 북측 필지의 경우 타 필지에 비해 용적률이 저하되는 필지 간 형평성의 문제가 발생된다. 이는 건축물 소유주 간에 협정 체결의 내용에 따라 극복할 수도 있지만 현실적인 제도적 보완이 필요하다.

[건축협정에 따른 2필지 맞벽 건축계획]

> 건축협정에 따른 2필지 맞벽 건축계획

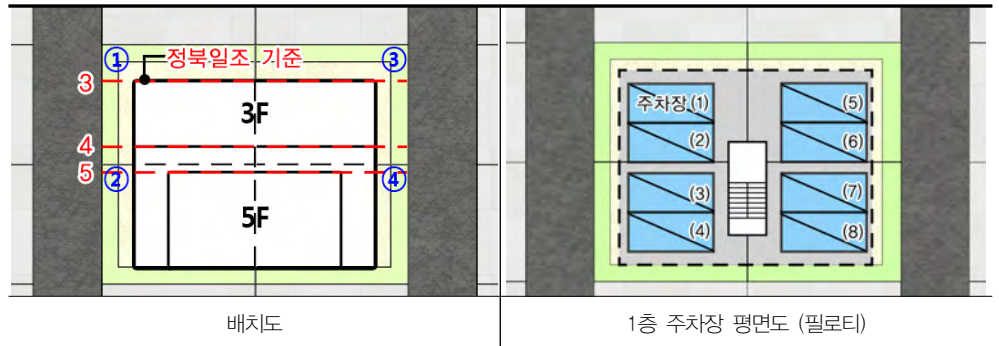


[건축협정에 따른 2필지 맞벽 건축개요]

구분	건축개요	비고
건축 이격거리 기준에 의한 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 144.7% (① : 120.1% ② : 169.4%) · 연면적 : 182.4㎡ (① : 75.7㎡ ② : 106.7㎡) · 층수 및 세대수 : 4층 / 5세대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1개 층 바닥면적 중 15%는 발코니 면적으로 함
확보 가능한 주차장 규모에 따른 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 102.2% (① : 51.1% ② : 51.1%) · 연면적 : 128.8㎡ (① : 64.4㎡ ② : 64.4㎡) · 층수 및 세대수 : 3층 / 4세대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1층을 필로티 주차장으로 사용 · 세대 당 1대 이상의 주차장 확보

> 건축협정에 따른 4필지 맞벽 건축계획

[배치도 및 1층 평면도]



[법적 기준에 따른 건축개요]

구분	건축개요	비고
건축 이격거리 기준에 의한 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 153.6% (① : 100.1%, ② : 207.1%, ③ : 100.1%, ④ : 207.1%) · 연면적 : 387.0㎡ (① : 63.0㎡, ② : 130.5㎡, ③ : 63.0㎡, ④ : 130.5㎡) · 층수 및 세대수 : 5층 / 12세대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1개 층 바닥면적 중 15%는 발코니 면적으로 함
확보 가능한 주차장 규모에 따른 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 : 60% · 용적률 : 102.0% (① : 90.7%, ② : 113.3%, ③ : 90.7%, ④ : 113.3%) · 연면적 : 257.0㎡ (① : 57.1㎡, ② : 71.4㎡, ③ : 57.1㎡, ④ : 71.4㎡) · 층수 및 세대수 : 3층 / 8세대 	<ul style="list-style-type: none"> · 1층을 필로티 주차장으로 사용 · 세대 당 1대 이상의 주차장 확보

> 소규모 건축방식에 대한 비교

건축협정에 의한 맞벽건축은 일반적인 합필개발과는 다르게 대지경계선을 기준으로 필지별 건축물 소유권을 각각 분리 적용할 수 있다. 여러 필지가 함께 건축하는 것은 합필 개발과 같지만 소유관계에 있어서는 필지별 건축방식과 같다. 건축방식에 따라 용적률을 비교한 결과, 개별신축 < 일반 공동건축 ≤ 건축협정 순으로 증가하며 6필지 이상의 필지에 건축협정을 체결하여 공동개발을 추진 할 경우 다른 건축방식에 비하여 용적률 확보가 유리한 것으로 나타난다.

[건축 방식에 따른 용적률 비교]

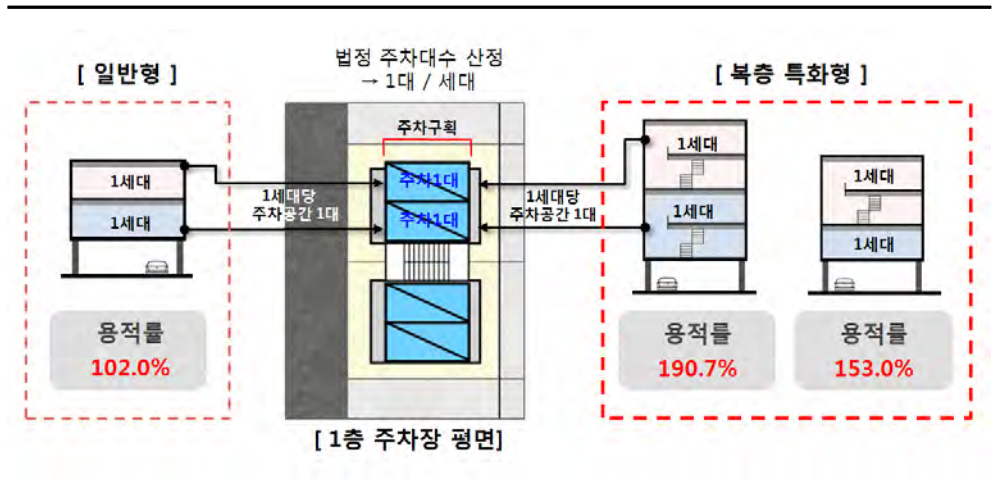
구분	개별신축	건축법에 의한 일반 공동주택건축(합필)	건축협정에 의한 맞벽건축
2필지	102.0%	144.7% (다세대)	144.7% (다세대)
4필지		153.6% (다세대)	153.6% (다세대)
6필지		174.1% (다세대)	174.1% (다세대)
8필지		164.8% (연립)	184.4% (다세대)
10필지		173.9% (연립)	188.7% (다세대)

건축협정 특화 시뮬레이션

> 복층형 맞벽건축 제안 (주거형)

노후 주거지의 경우 기반시설이 열악하여 과도한 주차장 확보는 불가능하며 주차장 확보가 가능하더라도 주거환경의 저해요소로 작용한다. 하지만 주차장 확보가 어려운 경우에는 신축 시 부족한 주차대수 만큼의 세대수 확보가 불가능하여 용적률이 낮아지므로 사업성 미달로 개발이 이루어지기 힘들다. 이런 문제점을 해결하는 방안으로 타운하우스 형태의 복층형 세대로 계획할 수 있다. 복층형 맞벽건축의 형태는 법적인 주차대수에 따른 세대수 계획은 동일하나 세대 당 복층부분 만큼 용적을 상승효과가 발생하여 사업성 확보가 용이해지므로 소유자가 신축사업 시 사업비 부담을 줄일 수 있다. 또한 블록단위로 복층형 맞벽건축 방식이 활성화 될 경우 주거 유형이 다양해지고 그에 따라 새로운 외부 인구의 유입으로 연결되어 주거지 재생 효과를 기대할 수 있다.

[복층 특화형 개념도]



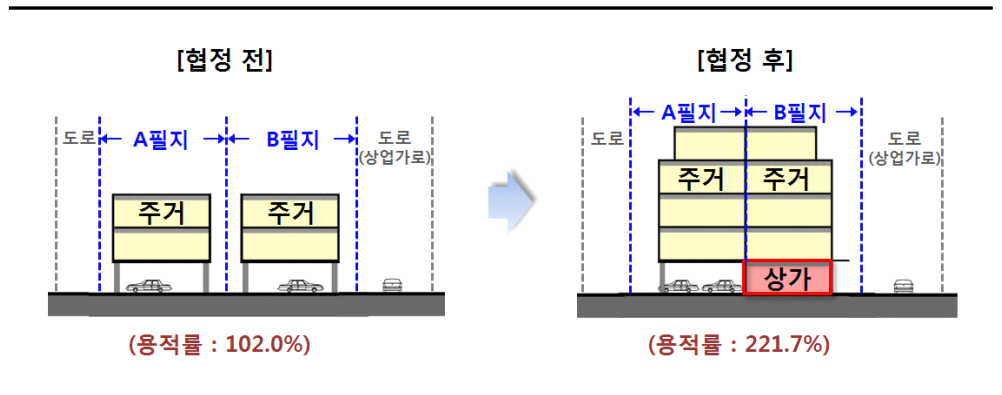
[맞벽 형태의 복층형 주거 예시]



> 1층 시설 공유형 제안 (주거상업 복합형)

상업가로변에는 건축물 1층에 상업시설의 배치가 필요하지만 협소한 필지의 경우 법적 주차대수 확보가 어려워 노후 건축물을 유지하거나 신축 시 상업시설을 도입하지 못하고 주차장으로 사용하는 사례가 발생하고 있다. 이러한 문제점을 해결하는 방안으로 전·후면 양쪽 도로변에 접한 2개 이상의 필지에서 1층을 상업시설 및 주차장으로 공유 하는 형태의 건축협정 방안을 추진할 수 있다. 이 방안은 전면도로변에 상업시설을 계획하여 용적률 상승 효과가 발생하고 후면도로에 접한 공지는 주차장으로 활용성을 높일 수 있다. 또한 건축협정에 따른 맞벽건축을 통해 연도형 건축물 조성이 가능하게 되어 상업가로의 활성화도 유도할 수 있다.

[주거·근생 복합형 개념도]



[주거·근린생활시설 복합형 주거 예시] 25)



25) 웹사이트 (<http://wellnesspark.co.th>, <http://www.ws-pt.com>, <http://www.sansiri.com>)

협동조합주택

협동조합주택은 주택의 공동 소유, 민주적 운영, 공동체 생활주택을 필요로 하는 사람들이 자발적으로 결성한 협동조합에 의하여 조합원이 공동으로 건축하는 신개념 공동체 주택이다. 「협동조합 기본법」이 발효되기 이전부터 코하우징(co housing) 개념으로 건설된 사례들이 있었으며 근거법이 발효된 이후부터는 협동조합 설립을 통한 공동체주택 건립에 대한 관심이 높아지고 있다.

주요 내용

- > **협동조합 기본법** 「협동조합 기본법」에서는 5인 이상 조합원을 모으면 누구나 금융·보험업을 제외한 모든 분야에서 협동조합을 만들 수 있도록 규정하고 있다. 2012년 12월1일부터 시행되었으며 3억원 이상이던 출자금 제한을 없애고 200명 이상이던 설립 동의자를 5명으로 줄이는 등 설립 요건을 대폭 완화하여 협동조합의 설립 및 절차를 간소화 하였다.
- > **협동조합주택²⁶⁾** 협동조합주택은 협동조합의 조합원이 공동출자를 통해 직접 토지 매입부터 주택설계, 건설까지 참여해서 집을 짓고 거주하는 방식이다. 주택건축 관련 협동조합의 사례는 시공자, 설계자 등의 생산자로 이루어진 조합, 소비자인 건축주로 이루어진 조합으로 구분할 수 있다. 생산자(건축전문가)와 소비자(건축주)가 함께 협동조합을 구성할 수도 있으나 설립 허가절차의 어려움 등으로 아직은 그 사례가 많지 않다. 장점으로는 관심사 및 삶을 공유하는 공동체 생활을 원하는 사람들이 모여 살 수 있으며 공동주택 건설에 있어서도 직접 분석·선정한 자재와 시공업체 내역을 바탕으로 비용을 상세하고 투명하게 따져볼 수 있기 때문에 불필요하게 지출되는 추가 비용을 줄일 수 있다. 또한 시공자, 설계자 등이 모여 결성한 협동조합은 건축주에게 설계-시공-감리를 한 번에 제공하는 편리함과 신뢰를 통해 안정적인 수익체계를 구축하게 된다.

사 례

- > **서울시 강서구 ‘이음채’ 27 (SH 협동조합형 공공임대주택)** 강서구 가양동 시 소유의 주차장 부지에 들어선 국내1호 협동조합형 공공임대주택으로 2014년 8월 완공되었다. 완공 후 입주자를 선정하는 기존 임대주택과는 달리 뜻이 맞는 입주자들이 협동조합을 구성하여 계획, 시공 및 이음, 디자인 선정에 주도적으로 참여했다. ‘육아’ 라는 공통점을 중심으로 3세 미만의 자녀를 둔 무주택자가 조합원으로 선정되었으며 지난해 12월 입주가 완료되었다.

[‘이음채’ 의 특징]

구 분	내 용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · SH주도의 협동조합형 공공임대주택 – 주차장으로 사용되던 사유지에 SH공사에서 공공임대주택 건축 · 공공임대주택에 협동조합 방식을 적용한 것으로 입주자들은 공동의 목적에 맞는 협동조합을 설립하고, 조합원이 주체가 되어 설계 등 건설 계획부터 참여함 · 조합의 특성에 맞는 커뮤니티시설을 설치해 비영리로 직접 관리·운영하는 방식
건축계획의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 마당을 구심점으로 마당을 바라보는 중정형 복도 배치가 이루어짐 · 건축과정에 이웃과 함께 참여하면서 이웃에 대해 알게 되므로 내부 방법창 미설치 및 거주자들의 자발적인 주택관리로 관리비 감소 · 세대 당 49㎡의 면적 배치, 커뮤니티실 및 공동육아시설 설치

26) 박경욱(2013), ‘중산층을 위한 협동조합주택’, 『한국주거학회지』
 27) 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<http://citybuild.seoul.go.kr>)

> **만리동 예술인 협동조합주택 28)**
(SH 협동조합형 공공임대주택)

중구 만리동2가에 육아를 매개로 한 '이음채'에 이어 두 번째 협동조합형 공공임대주택이 들어선다. '예술인 마을'의 컨셉으로 예술인들이 자유로운 창작활동에 집중할 수 있도록 하는 취지로 만리동2가의 만리배수지 관리 자용 관사부지에 29세대 규모로 건설 중이다.

[만리동 예술인 협동조합주택의 특징]

구분	내용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · SH주도의 협동조합형 공공임대주택 - 만리 배수지 관리자용 관사부지에 조성 · 기타 임대주택 입주자 모집과는 달리 1개의 예술을 통한 제안을 받아 메인 그룹을 선정하며 잔여 세대는 그 제안 내용에 부합하는 예술인들을 대상으로 공급함
건축계획의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 지상5층, 지하1층 전용면적 60㎡미만, 29세대 · 조합의 특성에 맞도록 예술 작업 및 전시 공간 등의 공용 공간 설치

> **홍은동 청년 협동조합주택 29)**
(SH 협동조합형 공공임대주택)

서울시가 조성한 세 번째 협동조합형 공공임대주택은 만19세 이상 35세 미만인 청년 1인 가구를 대상으로 한다. 앞서 조성한 두 개의 협동조합주택은 기존 시유지를 활용한 반면에 청년 협동조합주택은 원룸형 주택 2동을 매입하여 공공임대주택으로 활용한다. 자립기반이 약한 청년들을 대상으로 하기 때문에 주변시세의 40% 수준으로 주거비 수준을 낮추었다.

[SH협동조합형 공공임대주택 '이웃가웃'의 특징]

구분	내용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 원룸형 주택을 매입한 협동조합형 공공임대주택 · 조합원들이 건물 관리·운영·수리를 직접 맡아 관리비 절감
주택의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 맞벽건축으로 구성된 원룸형 도시형생활주택 2동 · 26~29㎡ 규모의 31가구 공급 (1인1실 20가구, 2인1실 11가구) · 1가구는 보증금 및 임대료를 1/n으로 분담하여 커뮤니티실로 사용

> **서울시 마포구 '소행주' 30)**

일련의 다세대 주택 '소행주'는 마을기업으로 코디네이터회사를 설립하고 주민참여, 단위세대의 자유설계, 커뮤니티 형성 등을 위한 코디네이터회사 주도형으로 건설되었다. 코디네이터회사가 주도한 이유는 사업비 조달을 위해 은행 대출시 다수의 조합원을 대상으로는 대출실행에 어려움이 있다. 따라서 토지구입 등 사업초기에는 코디네이터회사를 통해 진행하고 조합은 '주택관리협동조합' 형태로 운영되고 있다.

['소행주'의 특징]

구분	내용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 코디네이터 회사를 설립하여 사업 진행 - 회사가 토지 구입 등 모든 초기 경제적 부담을 책임지는 형식을 취함 · 인터넷 카페에 광고를 게재하여 입주자 모집 · 주민 참여방식으로 커뮤니티 형성을 시도할 수 있었던 것은 외부조직으로 건축가, 주거학자, 마을 전문가 등 전문가 그룹이 모든 커뮤니티 형성과정 참여
건축계획의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 건축계획 융적률을 높이기 위하여 2층 근린생활시설 및 다세대 주택 계획 - 마을 공방, 방과 후 교실 등 근린생활시설 병행 계획 · 건축과정에 거주자 참여, 단위세대 설계, 공동생활공간 설치(1가구당 3.3㎡) 원칙 · 주변 다세대주택에 비해 주택가격이 높음 - 생활기반시설이 잘 되어 있는 곳 입지(최소한의 마케팅 비용으로 분양 목적) - 입주자의 주거요구 반영, 독창적 외관디자인, 에너지절약 설비 등 질 높은 주택건설 - 진행과정에서 입주자 대상 교육, 워크숍, 가족모임, 건축의례 등의 비용 지불

28) 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<http://citybuild.seoul.go.kr>)

29) 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<http://citybuild.seoul.go.kr>)

30) 박경욱(2013), '중산층을 위한 협동조합주택', 「한국주거학회지」

> 부산 대연동 '일오집' 31)

대안학교 학부모 14세대가 건축주가 되어 주택협동조합 형태로 사업을 진행하였다. 진행과정 중간에 7가구가 조합을 탈퇴하였고 추가로 3가구를 모집했지만 4가구를 결정하지 못한 채 진행되었다. 제도의 미비, 협동조합 방식에 대한 은행의 인식부족으로 대출 또한 어려웠다. '일오집'은 주택협동조합으로 시작하였으나 조합원의 중도 탈퇴로 입주자가 모두 정해진 후 조합이 결성되어 주택을 건설하는 본래의 주택협동조합 방식으로 진행할 수 없었으며 입주자 주도형 진행이 어려웠다.

['일오집' 의 특징]

구 분	내 용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 입주자가 건축주가 되어 주택협동조합 형태로 출자금을 모아 토지 구입 · 각 세대 셀프설계 후 건축학 교수의 재능기부로 설계를 했고 구조와 시공업체 선정 등을 조합원의 투표와 회의로 결정 · 개인별 주택소유, 협동조합이 집을 시공·분양하는 코디네이터 역할 · 제도의 미비, 협동조합 방식에 대한 은행의 인식부족으로 건설비용에 대한 용자는 시공사 명의로 대출 받고 조합원이 연대보증 · 조합원의 중도탈퇴로 입주자 확정 후 조합결성, 본래의 주택협동조합 방식 진행 불가
건축계획의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 마당을 사이에 두고 지하1층, 지상4층의 연립주택 2동 배치 · 14가구는 단위세대 46㎡ ~ 106㎡의 모두 다른 평면 구성 · 공유공간으로 1층에 70㎡ 커뮤니티룸 계획 및 창고 설치

> 은평구 불광동 '구름정원' 32)

은퇴시기가 가까워진 8가구의 조합원들이 함께 은퇴를 대비하며 지은 실버형 공유주택이다. 주택협동조합 '하우징쿠폰'이 건설 코디네이터로서 건설자금 출자에서 설계까지 조합원들과 함께 참여하여 세대별로 각기 다른 구조 형태부터 세대 배치까지 각자의 개성, 상황에 따라 맞춤형 설계로 건축되었다. 준공 때까지 조합원들이 직접 참여하여 시행사, 마케팅 비용 등을 생략한 착한 건설을 추구하였고 에너지 절약형 건물이면서도 가구당 크게 비용을 절감하여 건축을 마칠 수 있었다. 다른 협동조합주택처럼 소통의 공간을 마련한 조합원들은 이 공간을 가계로 활용하여 함께 운영하는 공동의 소득을 거둘 수 있도록 구상 하였다.

['구름정원' 의 특징]

구 분	내 용
사업진행의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 입주자가 건축주가 되어 주택협동조합 형태로 출자금을 모아 토지 구입 · 코디네이터 회사의 주도로 조합원들과 함께 건설 전 과정에 적극적인 참여 · 착한건설을 추구하여 에너지 효율적이면서도 비용을 절감한 시공 · 노후를 대비하는 공통점을 지닌 입주자들이 모인 조합
건축계획의 특징	<ul style="list-style-type: none"> · 복층구조, 다락방 구조 등 세대별 상황에 맞는 구조 및 배치 · 공유공간으로 1층, 지하층에 가게 3곳을 마련하여 공동의 노후 소득원 마련

> 시사점

코디네이터회사를 설립하고 코디네이터회사 주도형으로 건설된 '소행주'의 경우 성공한 협동조합주택 사례이다. 반면에 코디네이터회사 없이 민간 협동조합주택으로 시작하였지만 조합원의 중도 탈퇴로 협동조합주택이 무산된 '일오집' 사례를 통해 코디네이터회사의 중요성을 알 수 있다. 하지만 코디네이터 회사를 통한 협동조합 주택이 확산될 경우 코디네이터 회사는 시행사의 형태로 변형 될 수 있다. 그럴 경우 '공유주택'의 의미는 퇴색되고 선분양을 추구하는 일반분양주택으로 변질 될 가능성이 높다. 따라서 입주자의 사업주체 여부와 전문가 집단

31) 박경욱(2013), '중산층을 위한 협동조합주택', 『한국주거학회지』
 32) 남은주(2014), '사회적 가족공동체를 꿈꾸며 조합 만들어 짓기', 한겨레 매거진esc, 12월 11일

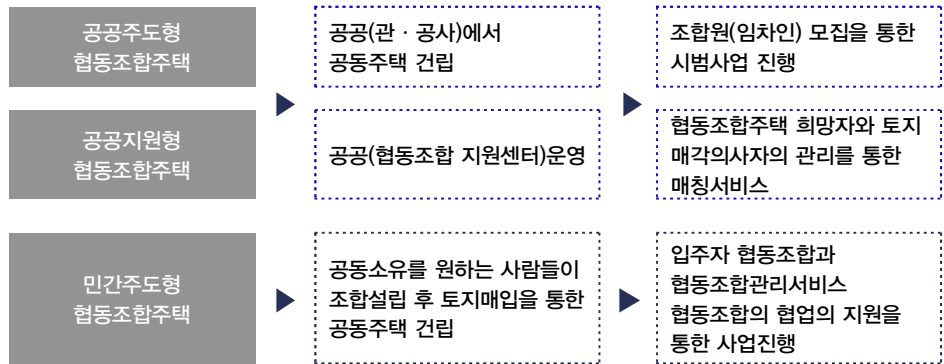
의 코디네이팅 협업이 사업의 성공에 중요한 요인이다. ‘구름정원’의 경우 시공, 설계, 세금, 행정절차, 교육 등의 전문가들로 구성된 협동조합을 통해 코디네이팅을 받으며 입주자가 주체가 되어 지주 공동사업으로 진행된 좋은 사례이다.

발전적 제안 및 가능성

> 공공주도형 · 민간주도형
협동조합주택

협동조합주택 추진체계는 크게 추진 주체별로 공공주도형 협동조합주택, 공공지원형 협동조합주택, 민간주도형 협동조합주택으로 구분할 수 있다. 공공주도형 협동조합주택은 서울시, SH공사 등 공공에서 공동주택을 건립 후 희망자 매칭서비스 방식으로 조합원(임차인) 모집을 통해 시범사업을 진행하며, 공공지원형 협동조합주택은 공공에서 협동조합주택 건립의사와 대지매각 의사를 지역 상황에 맞게 매칭 및 지원하는 방식이다. 민간주도형 협동조합주택은 공동으로 소유하기를 원하는 사람들이 모여 조합을 설립하고 토지를 매입하여 공동주택을 건립하는 방식으로 협동조합주택 추진 중 전문성이 필요한 상황이 될 경우 전문가 집단의 관리 및 지원이 이루어진다.

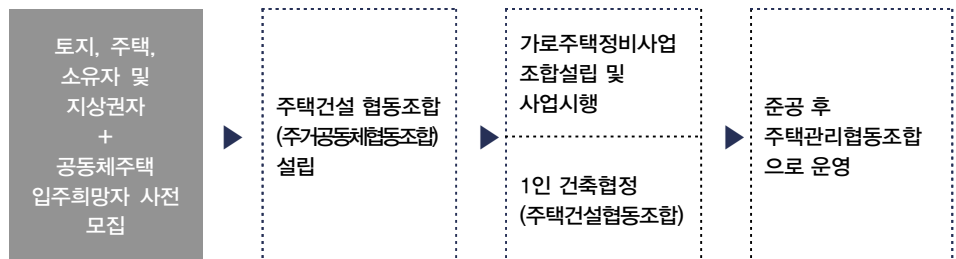
[추진 주체별 협동조합주택 추진 체계]



> 도시재생사업 결합형
협동조합주택

협동조합주택은 다른 도시재생사업과 결합하여 추진 할 수 있다. 블록단위 정비사업인 ‘가로주택정비사업’ 또는 소규모 건축정비 수법인 ‘건축협정제도’와 결합할 경우 열악한 주거환경 개선 효과 및 주거단위 마을 공동체 형성 효과를 만들어 낼 수 있다. 또한 건축 특례적용을 통하여 일반 공동주택사업보다 건축 밀도를 높여 협동조합주택의 사업비 절감이 가능하다.

[타 사업과의 결합 추진 체계]



2015. 04. HAUDREPORT no.41



Main Theme
Closing

맺음말

Main Theme :

맺음말

그동안 정부와 지자체가 주도하였던 대규모 택지공급과 뉴타운 형태의 전면 재개발은 성장세의 부동산 시장에서는 매우 효과적인 개발정책이었으나 지금의 상황은 그렇지 않다. 부동산 시장에서의 부작용과 사회적 관점에서의 모순은 이미 증명되었다고 볼 수 있다. 신도시 위주의 주택공급 정책은 기존 시가지의 낙후와 재개발, 재건축 등의 정비사업의 당위성을 상실하게 하였으며 정부와 내공사의 재정 악화를 초래하게 되었다. 이제는 주택시장과 부동산에 대한 사회적인 인식의 변화로 인해 집권 정부의 정치적 성향과는 관계없이 사회현상에 따라 일관된 정책들이 진행되고 있으며 앞서 그 내용들을 살펴보았다.

가로주택정비사업은 도시의 가로구조를 변화시키고 대규모 아파트 단지 위주로 사업이 진행되어 획일화된 도시 공간구조를 양산하게 만든 전면 철거에 의한 재개발사업의 대안일 수 있다. 또한 기존의 도시조직을 그대로 유지하면서 타운하우스 형태의 블록단위 개발을 통한 다양한 유형의 주거공급이 가능하다는 장점이 있다. 물론 금번 층수 완화를 주요 골자로 하는 제도 개편에 따라 가로주택정비사업의 사업성 확보 측면에서는 긍정적인 효과가 기대되지만 또 다른 형태의 '나 홀로 아파트'를 양산하는 난개발 수법이라는 우려도 있다.

입지규제최소구역은 대규모시설 이전적지와 역세권, 구도심 활성화를 위한 블록단위 개발사업을 대상으로 적용이 활발해질 것으로 보인다. 최근 서울시에서는 용산미군기지 이전사업의 일환으로 캠프킴 부지를 입지규제최소구역으로 지정하였으며 경기도에서도 부천, 안양 등에서 구역지정을 추진하고 있다. 도시지역 내 신규 개발사업에 있어 입지규제최소구역을 통한 사업적 효과는 상당할 것으로 보인다.

도시재생활성화계획과 주거환경관리사업, 리모델링활성화구역 등은 실제적으로 사업성 미확보로 재개발, 재건축 등 대규모 정비사업에서 제외되었던 노후 주거지의 기반시설 정비, 마을 형태 및 블록의 유지, 사회·경제·문화의 활성화 등 종합적이고 지속적인 관리가 이루어지는 재생 방안이 될 수 있을 것이다. 물론 제도가 정립되고 있는 과정이며 평가가 나오기까지는 많은 시간이 소요될 것으로 보인다.

건축협정제도는 금년 1월부터 정부에서 시범사업을 추진하고 있으며 협동조합주택사업은 수 년 전부터 서울시와 민간 협동조합에서 시범적인 추진을 하고 있다. 두 제도가 활성화될 경우 블록단위 개발의 새로운 수법으로 자리매김할 수 있을 것으로 보인다. 건축협정을 통한 협동조합주택사업은 사업성 확보 측면과 도시재생 수법으로서 그 적용의 폭이 넓다고 할 수 있다. 관건은 재산권의 공동 소유와 분배에 따른 사업 참여자 간의 갈등과 합의점 도출이다. 그러나 이 또한 부동산의 공유를 통한 사적 이익의 확대와 주거 공동체의 이점을 고려할 경우 충분히 대안사업으로서 가치가 있을 수 있다.

지금까지 본고에서 살펴본 바와 같이 정부의 정책과 사회적 흐름이 도시의 고유한 물리적 특성과 관계를 유지하는 도시재생과 개발이라는 키워드를 중심으로 진행되고 있다. 이것은 곧 블록단위의 개발과 정비를 유도하는 것이며 실질적인 사업으로 진행을 감안할 때 개발밀도가 높아지는 방향으로 진행될 것이다. 이러한 정책은 시장 활성화와 도시구조를 유지하는 측면에서 아직은 검증이 미비한 상태이지만 시행착오를 통한 제도적 보완으로 새로운 도시정비 대안이 될 수 있을 것이다.



2015. 04. **HAUDREPORT** no.41



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

- 준공 PJ
- 선박안전기술공단 본부사옥건립 설계용역
- 위례신도시 A1-7BL 공동주택 신축사업



준공 PJ

선박안전기술공단 본부사옥건립 설계용역



발주처 : 선박안전기술공단
세종시 아름동 서이름길 27
대지면적 : 6,600.00 m²
연면적 : 10,212.94 m²

준공 PJ

위례신도시 A1-7BL 공동주택 신축사업



발주처 : (주)대우건설
서울 송파구 위례지구 택지개발사업 내 A1-7BL
대지 면적 : 37,158.00 m²
연면적 : 125,603.35 m²

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. 도장법 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 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시기지개발의 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. 기성시기지 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
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사에의 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지 개발 방향
- No. 38. 관광숙박시설 건립에 따른 특례 (서울시 기준)
- No. 39. 주거트렌드에 따른 커뮤니티 특화 방안
- No. 40. 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석

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 중대로25길 3-16 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
3-16 Jungdae-ro 25-gil, 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: 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 겸비하고 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 도시건축연구소Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드 내의 전문연구그룹입니다.



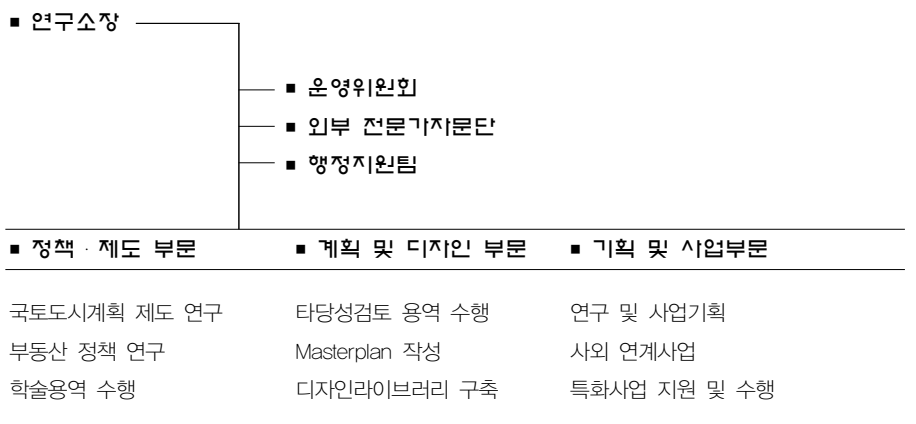
Our Role 역할

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

- 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)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)
- 성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)

Team Organization 조직구성



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr