

저층 주거지 정비 제도

2023.01

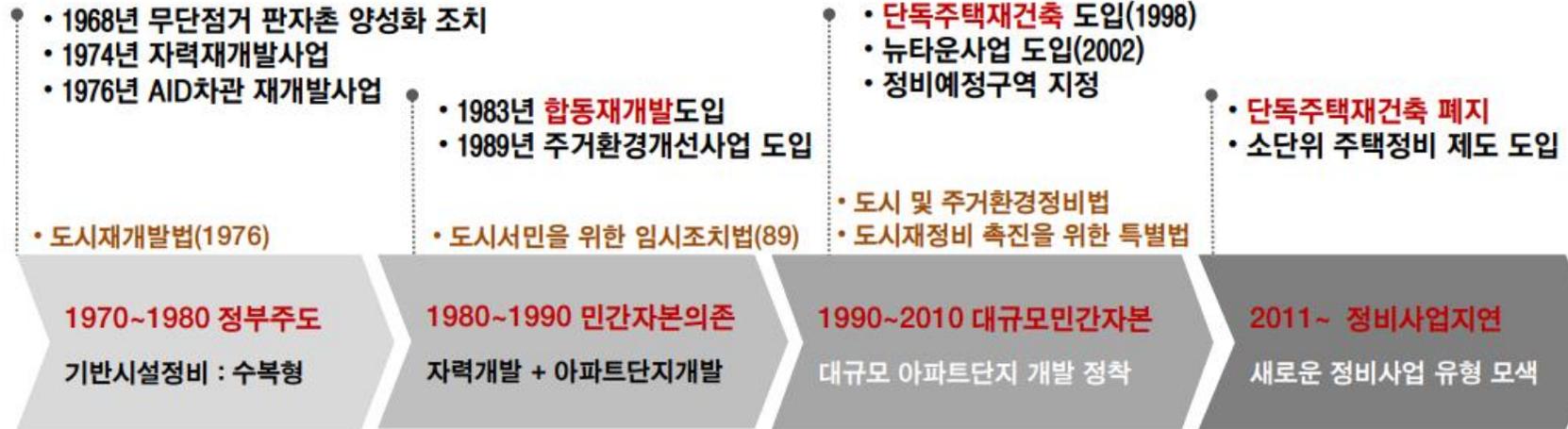
김선아

SPACING

(주) 스페이싱 엔지니어링.건축사사무소
SPACING architecture & urban planning inc.



주거지정비사업의 경과 1970년대 - 현재



단독주택 불량주거지 정비



다가구/다세대 + 아파트단지



양호한 주택지 정비

- 소형저렴주택감소
- 주거유형 획일화
- 기존 커뮤니티 해체
- 골목경제해체

저층주거지 정비 관련 법·사업·제도

근거 법령	빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 (2017)		건축법 (1962)	도시 및 주거환경 정비법 (2003)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (2013)	공공주택 특별법 (2014)
사업 · 제도	소규모주택 정비사업	자율주택정비사업(2017)	건축 협정 (2014)	생활권계획(2012)	근린재생형 활성화사업 (2014)	도심공공주택 복합사업 (2021)
		가로주택정비사업(2012)		주거환경개선사업(2003)		
소규모재건축사업(2012)		도시경관사업 (경관법, 2007)				
소규모재개발사업(2012)				서울시 신속통합기획(2021) (2025 도시주거환경정비 기본계획 _2021.9.개정)		
	서울시 모아타운 · 모아주택사업 (2022)	자율주택정비사업 + 가로주택정비사업 + 소규모재건축사업 + 소규모재개발사업	결합 건축 (2016)			

※ 해당 법의 사업 종류 중 저층주거지 정비와 관련된 사항 발췌

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 (약칭 : 소규모주택정비법)

■ 개요

제정 2017년 도정법에서 이전

내용

- 빈집 정비 [빈집정비사업 / 빈집정비계획]
- 소규모 주택 정비 [소규모주택정비사업 / 소규모주택정비 관리계획]

[소규모주택정비사업의 종류]

	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
연혁	2017년 소규모주택정비법에서 시작	2012년 도정법에서 시작		
정의	단독주택, 다세대주택, 연립주택을 스스로 개량, 건설	가로구역의 종전 가로를 유지 하면서 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경 개선
	정비사업 중 가장 작은 단위 사업	자율주택정비사업보다 상위 개념	주택단지 (아파트, 연립주택)	역세권, 준공업지역 제한적 시행
대상	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 18호 미만 • 다세대, 연립 합산 : 36세대 미만 • 단독, 다세대, 연립 합산 : 36채미만 ※ 아파트 미포함 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 10호 이상 • 공동주택 : 20세대 이상 • 단독, 공동주택 합산: 20채이상 ※ 합산 20채 미만인 경우라도, 단독 10호이상인 경우 20채로 인정 	기존주택 세대수 200세대 미만	
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 1만3천㎡ 미만(서울시 조례) • 공공성요건 포함시 2만㎡ 미만까지 확대 가능 	• 1만㎡ 미만	• 5천㎡ 미만
시행 방식	<ul style="list-style-type: none"> • 단독시행 - 주민합의체 (2명 이상 토지 소유자) - 공공임대주택비율 50%이상의 경우 토지소유자 1명 시행 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독시행 - 조합 또는 주민합의체 (주민합의체 : 토지등소유자 20인 미만) - 공공시행자(시장·군수 등 직접시행, 토지주택공사 등) - 지정개발자(신탁업자) 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 공동시행 (조합/합의체 + 공동시행자) : 시장·군수 등, 토지주택공사 등 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 			

2022~ : 서울시 모아타운·모아주택 사업

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017) 가로주택정비사업(2012) 소규모재건축(2012) 소규모재개발(2012) 모아타운모아주택(2022)

사업요건

대상지역	노후·불량건축물의 수	기존 주택의 수	주민합의체
<p>가능 지역</p> <ul style="list-style-type: none"> 빈집밀집구역 소규모주택정비 관리지역 도시활력증진 개발사업구역 지구단위계획구역 정비(예정)구역이 해제된 지역 현지개발형 주거환경개선사업구역 도시재생활성화지역 시·도 조례로 정하는 지역 	<p>사업구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상</p>	<p>단독주택의 경우 10호 미만</p> <p>단독, 다세대, 연립주택의 경우 20세대 미만</p> <p>※세대수 기준은 지자체 조례에 따라 18배까지 완화 가능</p>	<p>2명이상의 토지등소유자 전원합의로 결성하는 협의체</p> <ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 50%이상 건설시 1인 사업가능 소규모주택정비 관리지역내에서 사업시 토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3이상 동의하면 주민합의체 구성 가능 단, 주민합의체 구성에 동의하지 않은 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함해야 함.(매도청구 가능)

출처:한국부동산원, 2022, <https://www.reb.or.kr>

사업방식

	건축협정형	자율형	합필형
개요	<ul style="list-style-type: none"> 합필하지 않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하여 건축을 추진하는 방식 즉, 맞벽 또는 합벽 등으로 건축하되 토지소유권은 필지별로 유지 	<ul style="list-style-type: none"> 필요시 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 각 필지별로 사업을 진행하는 방식 	<ul style="list-style-type: none"> 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업을 진행하는 방식 준공 후 관리처분에 따라 청산
건축물 배치			

출처:한국부동산원, 2022, <https://www.reb.or.kr> / 국토교통부, 자율주택정비사업 가이드라인(2018)

빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법	건축법	도시 및 주거환경정비법	도시재생활성화및지원에 관한 특별법	공공주택특별법	신속통합기획
----------------------	-----	--------------	--------------------	---------	--------

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	--------------	--------------	----------------

인센티브

건축규제 완화		공공참여 (공적임대주택공급)	소규모주택정비 관리지역	용자	
소규모 주택정비사업 공통	자율주택 특례				
건폐율 건축면적에서 주차장면적 제외	조경면적, 접도규정, 지하층, 건폐율, 용적률, 부설주차장, 하수처리시설 통합 적용	사전매입약정 50~100% 가능	도시재생활성화지역 등 대상지역 제한없음	초기사업비 (총사업비의5%)	
조경기준 50% 완화	대지분할 제외 완화 및 맞벽/합벽 건축 가능			1,2종 일반주거지역 용도지역 상향 가능	본사업비 (총사업비의 50%)
대지안의 공지 기준 50% 완화	용적률상한까지 완화 연면적 20%이상 임대주택 공급시			주민합의체 구성 가능 (토지등소유자의 8/10이상, 토지면적의 2/3이상 동의)	금리 연 1.5% (변동금리)
건축물의 높이제한 50% 완화	임대주택 주차대수 완화 0.5~0.6대/1대				
용적률 공동이용시설 등 설치 용적률 완화					

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

추진현황

- 서울시, 2022년 10월 기준
- 사업완료 25개소
 - 2019년도 준공건수 3건에서, 2020년도 4건, 2021년 6건, 2022년(10월) 12건으로 점차 증가하는 추세
 - 13개구 참여
 - 도봉구(5개소), 은평구(3개소), 강동구(3개소), 구로구(2개소), 동대문구(2개소) 외 강서구, 금천구, 서대문구, 양천구, 강북구, 동작구, 영등포구는 1개소씩 완료
- 사업진행중 24개소
 - 8개구 참여
 - 강북구(6개소), 강동구(5개소), 금천구(3개소), 중랑구(3개소), 성북구(2개소), 은평구(2개소), 관악구(2개소), 중구(1개소)

■ 사업 완료

연번	자치구	대표지번	사업시행면적(㎡)	준공일
1	강서구	개화동 353-10	267	2020-03-17
2	금천구	시흥동 210-3	277	2021-09-13
3	도봉구	암학동 399-6	362	2022-02-25
4		쌍문동 460-194	555	2022-05-30
5	도봉구	쌍문동 460-281	683	2022-08-16
6		쌍문동 460-296	1,000	2022-07-15
7	도봉구	쌍문동 460-48	383	2022-10-18
8	동대문구	제기동 135-100	856	2022-04-04
9		제기동 135-304	149	2021-10-22
10	서대문구	남카차동 395	285	2020-12-17
11	양천구	산발동 1083	202	2022-02-25
12	은평구	불광동 442-33	519	2021-06-25
13		불광동 480-303	427	2022-01-25
14	은평구	불광동 480-206	284	2021-01-07
15		중화동 314-14	295	2020-10-06
16	중랑구	중화동 314-32	354	2021-02-02
17		중화동 327-87	267	2022-07-20
18	강동구	고덕2동 276-2	366	2019-12-18
19		선내동 23-3	271	2019-12-26
20	천호동 330-25	174	2022-02-23	
21	강북구	수유동 482-41	172	2022-04-12
22		가리봉동 136-2	263	2022-09-08
23	구로구	가리봉동 133-45	254	2021-09-16
24	동작구	상도동 244-266	1,351	2020-06-03
25	영등포구	당산동1가 158-10	429	2019-04-23

■ 사업 진행 중

연번	자치구	대표지번	사업시행(예정)면적(㎡)	사업추진단계	비고
1	금천구	독산동 900-2	289	주인합의체구성	
2		시흥동 210-4	489	사업시행계획인가	
3		시흥동 210-1	390	주인합의체구성	
4	성북구	성북동 223-8	920	사업시행계획인가	
5		석곡동 332-444	1,045	주인합의체구성	
6	은평구	구산동 191-11	346	착공	
7		구산동 177-24	311	사업시행계획인가	
8	중랑구	중화동 328-45	778	사업시행계획인가	
9		면목동 297-28	1,556	착공	소규모주택정비법 제정 전
10	강동구	목동 250-35	324	주인합의체구성	
11		고덕동 167-3	856	착공	
12	관악구	천호동 362-15	549	착공	
13		희내동 464-13	916	주인합의체구성	
14		고덕동 258	358	주인합의체구성	
15	중구	천호동 559	659	주인합의체구성	
16		매마동 791-2891	1,812	착공	
17	강북구	미아동 760-38	1,684	주인합의체구성	
18		수유동 451-74	676	주인합의체구성	
19		수유동 441-17	604	주인합의체구성	
20	관악구	수유동 516-58	1,519	주인합의체구성	
21		매마동 791-1323	1,336	주인합의체구성	
22	관악구	봉천동 1536-7	1,017	주인합의체구성	
23		문천동 634-86	1,359	주인합의체구성	
24		남산동2가 10-1	1,203	착공	

추진사례



- 고덕2동 276-2
- 사업시행면적 : 366㎡
- 준공일 : 2019년 12월 18일

변경후



변경전



1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

사업요건

사업구역 면적

면적(사업시행)이 아래와 같을 것

10,000㎡ 미만

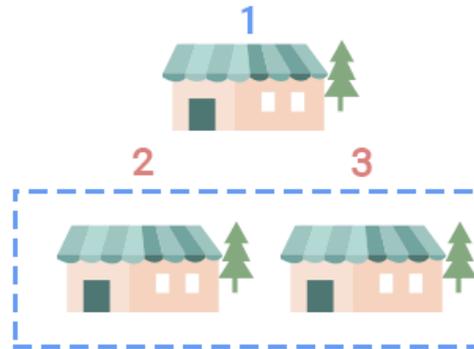
13,000㎡ 미만[지자체 조례]

20,000㎡ 미만[소규모주택정비 관리지역, 도시계획위원회 심의]



노후 · 불량건축물의 수

사업구역 전체 건축물 수의 3분의 2이상



기존 주택의 수

단독주택의 경우 10호 이상



다세대, 연립주택의 경우 20세대 이상



단독, 다세대, 연립주택 혼합 경우 20세대 이상



* 가로구역이란? 아래 요건을 모두 충족해야함

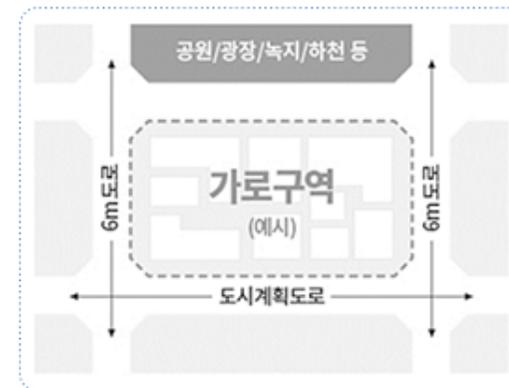
① 가로구역 면적이 1만㎡미만

(단, 지자체 조례에 따라 1만3천㎡미만, 공공성 요건 충족시 2만㎡미만)

② 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지, 철도, 학교도 도로로 간주)

③ 가로구역을 통과하는 너비 4m 초과 도시계획도로가 없을 것

(지형도면 고시된 예정도로를 포함)



1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

인센티브

건축규제 완화	공공참여 (공적임대주택공급)	소규모주택정비 관리지역	용자
건폐율 건축면적에서 주차장면적 제외	법적 상한 용적률까지 가능	사업면적 2만㎡미만 가능	초기사업비 (총사업비의 5%)
조경기준 50% 완화	사업면적 2만㎡미만 가능 (임대비율 10%이상)	6m도로가 아니더라도 심의 가능	본사업비 (총사업비의 50%)
대지안의 공지 기준 50% 완화	2종 일반 최대 15층 가능	1,2종 일반주거지역 용도지역 상향 가능	금리 연 1.5% (변동금리)
건축물의 높이제한 50% 완화	분양가상한제 제외		
용적률 공동이용시설 등 설치 용적률 완화			

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

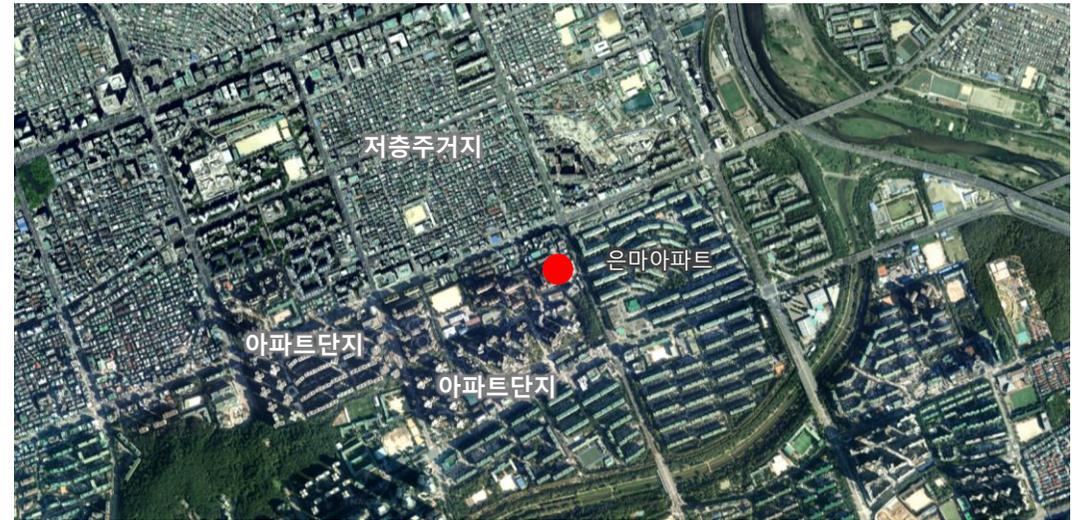
소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

추진현황

- 서울시, 2022년 11월 기준
- 사업완료 18개소
 - 10개 자치구 참여
- 사업진행중 165개소
 - 2022년 착수(조합인가, 개발자지정 포함) : 55개소
 - 서울시 모아타운 공모지 내 위치 : 22개소
 - 23개 자치구 참여(중구, 동대문구 제외한 서울시 모든 자치구 참여)

추진사례



- 현대타운 가로주택정비사업
- 대치동 1019-3
- 사업시행면적 : 1,560㎡
- 준공일 : 2022년 9월 2일

변경후



변경전



《2022년 11월 기준 서울시 가로주택정비사업 추진현황》

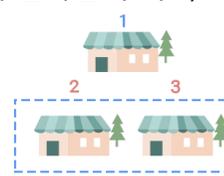
■ 사업 완료

연번	자치구	대표지번	사업명	사업시행면적
1	강남구	대치동 1019-3	현대타운 가로주택정비사업	
2	성남시	성내동 443-1	삼천리연립 가로주택정비사업	
3	강동구	성내동 123-6	코끼리연립 가로주택정비사업	
4	관악구	천호동 320	동도연립 가로주택정비사업	
5	강원도	상일동 182	백산빌라 가로주택정비사업	
6	동촌동 722	동촌상인1 가로주택정비사업		
7	강사구	동촌동 723	동촌상인2 가로주택정비사업	
8	내달산동 782	발산이주 가로주택정비사업		
9	관악구	봉천동 1535-10	관악효신연립 가로주택정비사업	
10	구로구	구로동 685-280	철성아파트 가로주택정비사업	
11	관악구	독산동 234-72	동관빌라 가로주택정비사업	
12	시흥시	시흥동 973-6	중앙빌라 가로주택정비사업	
13	도봉구	방학동 687-41	청호빌라 가로주택정비사업	
14	서초구	서초동 1611-1	남양연립 가로주택정비사업	
15	서초구	방배동 853-5	한국삼육연립 가로주택정비사업	
16	서초구	서초동 1451-67	낙원, 청광연립 가로주택정비사업	
17	중랑구	면목동 173-2	연복우성 가로주택정비사업	
18	송파구	방이동 138-4	방이동 청안빌라 가로주택정비사업	

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	---------------------	--------------	----------------

사업요건

주택단지	사업구역 면적	노후 · 불량건축물의 수	기존 주택의 수
<ul style="list-style-type: none"> 주택단지의 정의 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설한 일단의 토지 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지 등 	<ul style="list-style-type: none"> 1만㎡ 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 사업 전체 건축물 수의 2/3 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 200세대 미만

출처:한국부동산원, 2022, <https://www.reb.or.kr>

인센티브

건축규제 완화	건폐율 건축면적에서 주차장면적 제외	조경기준 50% 완화	대지안의 공지 기준 50% 완화	건축물의 높이제한 50% 완화	용적률 공동이용시설 등 설치 용적률 완화
	공공참여 (공적임대주택공급)	법적 상한 용적률의 120% 가능	사업면적 20% 확대 (1만2천㎡미만)	분양가상한제 제외	
용자	조합과 금융기관 대출계약 HUG상환 책임보증	조합원 이주비/부담금/ 사업비 대출보증			

출처:서울시 도시재생지원센터, 소규모주택정비사업 비교표(2022)

추진현황

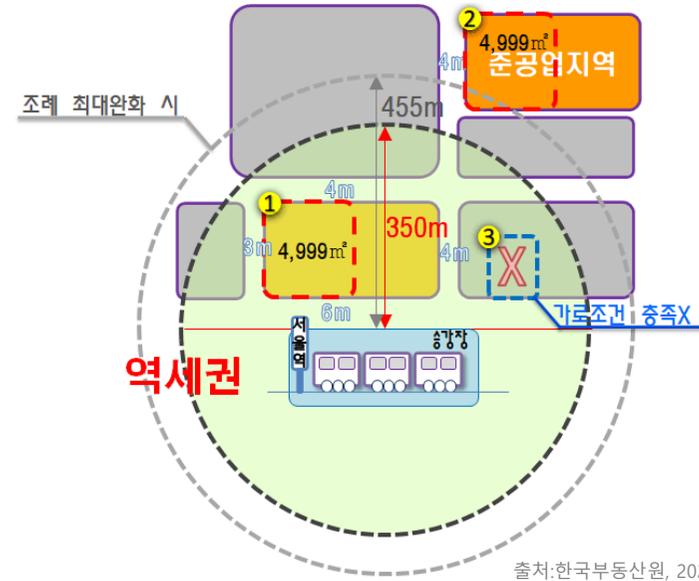
- 서울시, 2022년 12월 기준
- 사업진행중 21개소, 15개 구 참여 : 구로구(4개소), 금천구(2개소), 강북구(2개소), 성북구(2개소) 등

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	--------------	---------------------	----------------

사업요건

대상지역
<ul style="list-style-type: none"> 역세권 또는 준공업지역 토지등소유자의 1/4 이상 동의
세부요건
<ul style="list-style-type: none"> 역세권 350m 이내 (30/100 범위에서 시·도 조례로 증감 가능) 둘 이상의 도로(또는 예정도로)를 접한 지역 [폭: 각 4m 이상 + 하나 이상 6m 이상]



인센티브

건축규제 완화	소규모주택 정비사업 공통	건폐율 건축면적에서 주차장면적 제외	조경기준 50% 완화	대지안의 공지 기준 50% 완화	건축물의 높이제한 50% 완화	용적률 공동이용시설 등 설치 용적률 완화
	소규모 재개발사업 특례	법적상한 용적률까지 가능 통합심의 통과시				
공공참여 (공적임대주택공급)	소규모재개발 공공참여형 관련 내용은 없음					

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

배경

서울시의 저층주거지는 131km² 중 재개발이 어려운 다세대·다가구주택이 밀집되어 있는 저층주거지는 전체 87%

다세대·다가구주택은 현재 서울시 저층주거지의 대부분의 주거형태로 자리잡고 있으나, 심각한 주차난, 녹지·휴게공간 부족 등 열악한 주거환경

2012년 처음 도입된 가로주택정비사업은 층수제한 등 사업여건의 한계로 활성화되지 못하고 있는 실정

2018년 소규모주택정비법 제정으로 자율주택정비, 가로주택정비, 소규모재건축 등 다양한 소규모주택정비사업 방식이 마련되었음

정부 2021년 2.4 대책 발표, 선도사업 후보지 등을 선정 추진하였으나, 구체적인 기준이나 공공지원 등 세부 실행방안 부재로 제대로 추진되지 못했음

서울시 노후 저층주거지 정비방식인 '모아타운'과 '모아주택' 추진계획발표('21. 1. 13)

목적

기존 제도의 한계극복 및 주민참여 확대

- 서울지역에 맞는 서울형 소규모주택정비 관리지역인 '모아타운'과 서울형 소규모주택정비사업인 '모아주택' 개념을 마련

계획적 공동개발 유도

- 슈퍼블록 단위 검토범위, 사업간 건축협정을 통한 지하통합주차장 설치, 정비기반시설 확보, 용적률 및 층수 완화, 설계지원과 모아타운 주민제안 방식 등을 마련

빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법	건축법	도시 및 주거환경정비법	도시재생활성화및지원에 관한 특별법	공공주택특별법	신속통합기획
----------------------	-----	--------------	--------------------	---------	--------

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	--------------	--------------	-----------------------

모아타운

공원, 지하주차장 등 생활시설 확충을 통하여 모아주택을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 관리계획

- 대상지역 : 신축·노후주택이 혼재되어 재개발 등이 곤란한 지역
- 세부요건 : 10만㎡ 미만, 전체 노후도 50% 이상

[핵심지원 사항]



[계획의 주안점]



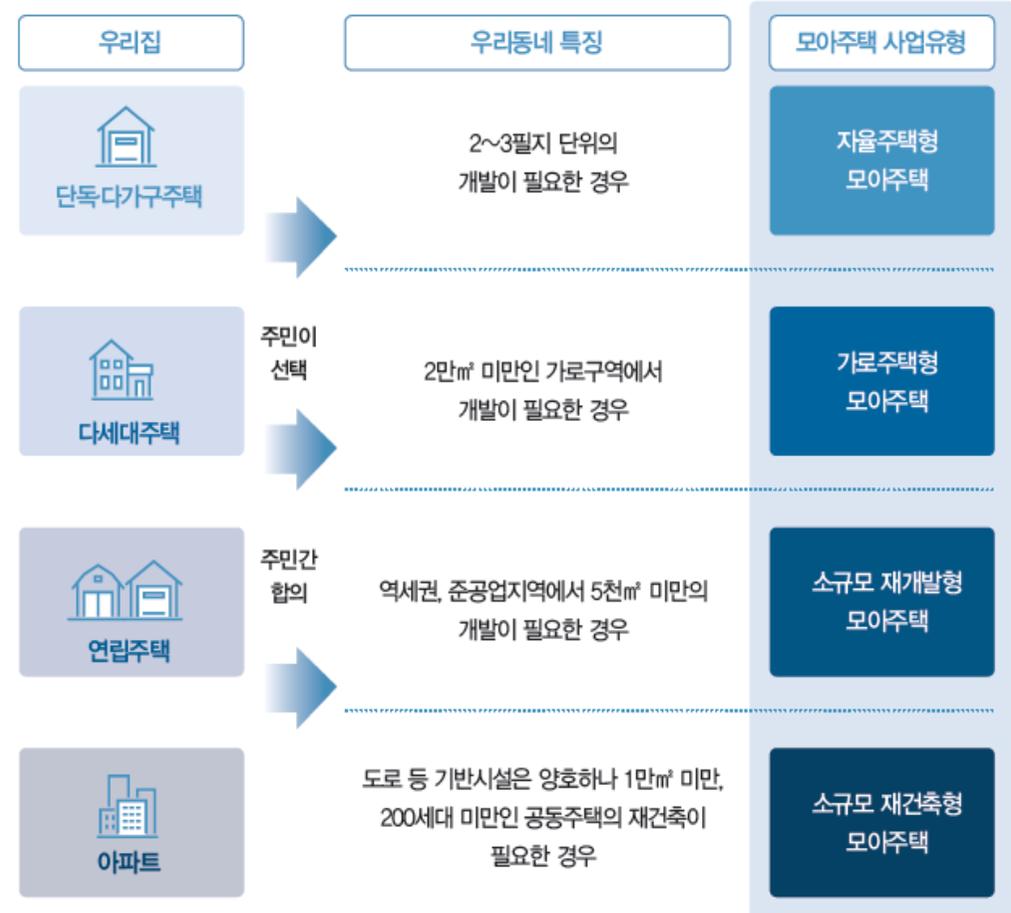
1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	--------------	--------------	-----------------------

모아주택

모아타운 내에서 주택 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록단위로 양질의 주택을 공동으로 개발하는 정비사업

- 요건 : 1,500㎡ 이상~ (사업유형별로 상이)
- 사업기준 : 지하주차장, 지상 녹지, 저층부 커뮤니티시설



빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법	건축법	도시 및 주거환경정비법	도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법	공공주택특별법	신속통합기획
----------------------	-----	--------------	----------------------	---------	--------

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)	가로주택정비사업(2012)	소규모재건축(2012)	소규모재개발(2012)	모아타운모아주택(2022)
----------------	----------------	--------------	--------------	-----------------------

사업유형

자율주택형

단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
대상 토지 등 소유자가 합의하여 정비사업 중 가장 작은 단위 사업

가로주택형

가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모 주거환경을 개선하기 위한 사업
종전의 가로를 유지하며 자율주택정비사업보다 큰 규모의 사업

소규모재건축형

정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
소규모 공동주택 재건축으로 안전진단 생략 가능

소규모재개발형

역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
역세권, 준공업지역에서 제한적 시행하여 정비구역 지정 등 절차 생략

대상지역	제한없음	2만㎡미만의 가로구역 (기존 20세대 이상)	사업면적 1만㎡ 미만 노후 연립, 아파트 (기존 200세대 미만)	사업면적 5천㎡ 미만, 역세권 250m 이내 또는 준공업지역
				
시행방식	주민합의체 (토지등소유자 2명 이상) /공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) /공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) /공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) /공동시행 가능
사업요건	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57% 이상 (경과년수 기준 20년)	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57% 이상 (경과년수 기준 20년)	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 2/3 이상	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 2/3 이상
동의요건	토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3이상	조합설립시 토지등소유자의 8/10 및 토지면적 2/3이상 (주민합의체의 경우 토지등소유자 100%)	조합설립시 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 (주민합의체의 경우 토지등소유자 100%)	토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3이상
사업기간	평균 1~2년	평균 2~4년	평균 2~4년	평균 2~4년

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 (약칭 : 소규모주택정비법)

자율주택정비사업(2017)

가로주택정비사업(2012)

소규모재건축(2012)

소규모재개발(2012)

모아타운모아주택(2022)

추진사례

[모아타운 시범사업 (강북구 번동)]



2. 건축법

건축협정(2014)

결합건축(2016)

정의

- 주민 간 건축협정 필지를 하나의 대지로 간주하고 주차장, 조경 등을 통합적으로 설치

대상지역

- 지구단위계획구역, 주거환경관리사업 및 주거환경개선사업구역, 준치지역
- 서울시: 정비(예정)구역 해제지역, 도시재생활성화지역 포함

세부요건

- 토지면적 60㎡미만, 4m도로에 접하지 않은 토지, 단독개발 어려운 부정형 토지에 해당시 심의통해 대상지역 추가 가능
- 대지분할 제한, 건축기준, 건축규제, 건축허가 등에 대한 특례 적용

기대효과

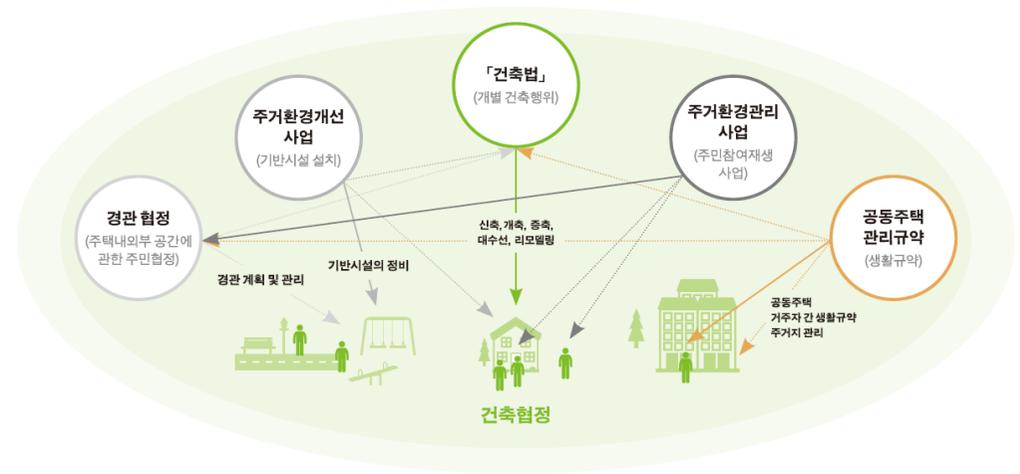
- 낮은 사업성, 접도조건 등으로 인하여 자력으로 개발이 불가능한 필지에 대해 주거환경 개선 기회 제공

- 연접한 2개 이상의 토지와 건물을 가진 소유자들이 '건축행위와 건축물에 대한 세부사항'을 정하는 협정을 맺을 시 건축법상의 특례 및 완화 적용



기존 철거식 정비를 통해 확보하였던 기반시설의 정비와 함께 개별 필지의 주택개량을 유도하는 한편, 공동주택에서 관리규약을 통해서 주민의 공동생활을 관리하던 것을, 모두 개별 법률인 「건축법」에 근거하여 추진할 수 있음

정비사업(기반시설) + 건축행위(주택) + 생활규약(주민) = 건축협정



건축협정의 제도적 특징

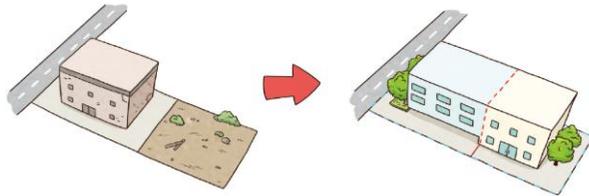
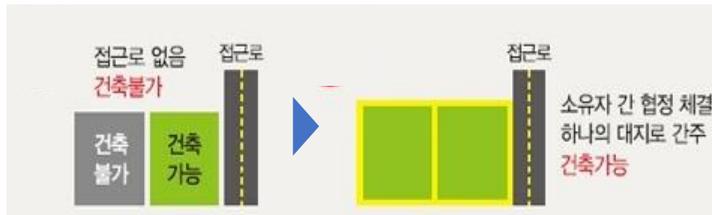
2. 건축법

건축협정(2014)

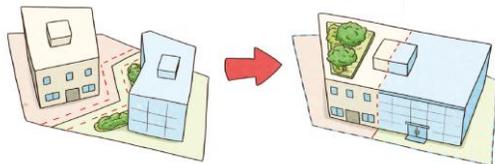
결합건축(2016)

[건축협정제도 특례]

1 맹지에 건축물을 지을 수 있습니다.



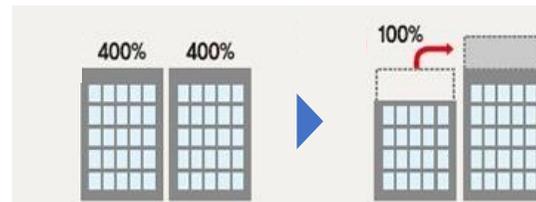
2 토지 분할을 자유롭게 할 수 있습니다.



3 맞벽건축을 할 수 있습니다.

4 북측 토지에 대한 일조권 사전제한을 적용받지 않습니다.

5 건폐율과 용적률을 통합하여 산정할 수 있습니다.



6 함께 공유할 수 있는 시설이 있습니다.

7 맞벽건축을 하면 건축 행정절차가 간소화됩니다.

8 건축협정과 경관협정을 함께 체결할 수 있습니다

출처:맹다미, 서울시 저층주거지 실태와 개선방향, 서울연구원(2017) / 국토교통부, 7가지 키워드로 알아보는 건축협정(2015)

서울 제기동 _ 옐로우트레인
맞벽건축으로 연접형 주택 8개 동 재건축



2. 건축법

건축협정(2014)

결합건축(2016)

정의

- 노후·불량건축물이 밀집된 일정 지역 내 복수의 대지를 하나의 대지로 간주하여 대지 간 용적률 조정 허용

대상지역

- 상업지역, 역세권개발구역
- 주거환경관리사업구역, 건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 도시재생활성화지역, 건축자산진흥구역

세부요건

- 대지 간 최단거리 100m 이내
- 2개 대지 모두가 12m 이상 도로로 둘러싸인 하나의 구역 안에 위치
- 유지기간 최소 30년
- ※ 공공기관과 결합건축 하는 경우, 빈집 등을 공원, 광장으로 설치하는 경우 500m 이내, 3개 이상의 대지 결합 가능(2020.4.7 개정)

기대효과

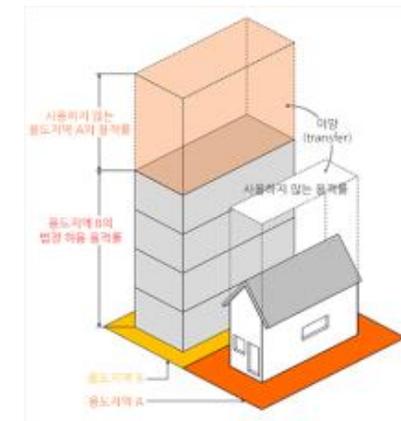
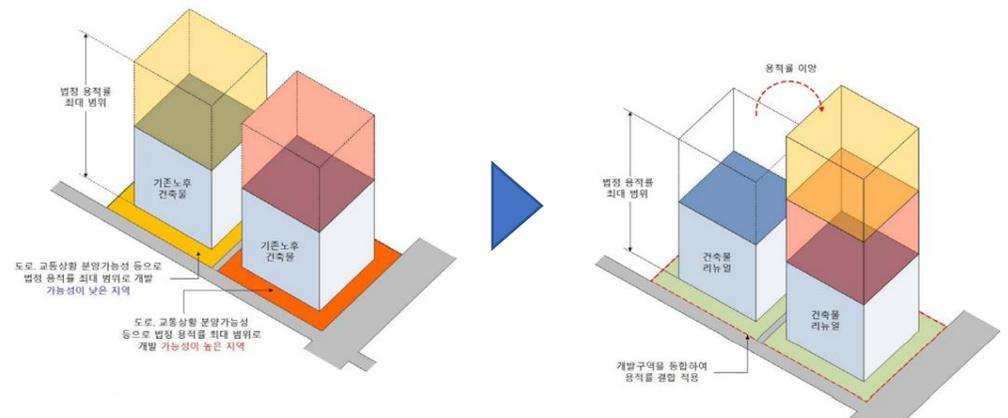
- 인접대지 개발로 건축협정 개발 불가 필지의 주거환경 개선방안으로 활용
- 고밀 개발이 필요한 필지와 결합하여 용적률을 이양하는 필지의 집수리·대수선·개축·신축 유도 가능

출처:맹다미, 서울시 저층주거지 실태와 개선방향, 서울연구원(2017)

추진현황

- 2020년 3월 기준 전국 10개건 이내

출처:권해석, "결합건축제도" 활용도 높아질까", 대한경제, 2020



출처:이해인, 그림으로 이해하는 건축법, 서울시(2020)

양옆 대지의 공중권을 활용한 고층 건축물(미국 뉴욕)
출처: CC BY-SA) B137 @Wikimedia Commons>

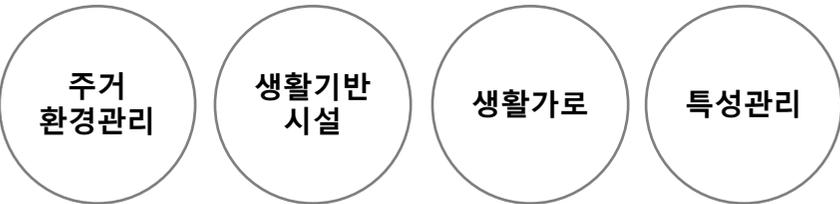
3. 도시 및 주거환경정비법



목적

- 주거지에 대한 장기적인 관리방향 제시
- 향후 주거지 관리시 종합적이고 체계적인 접근을 통해 주거지의 정비·보전·관리 실현

주요계획내용



[2025서울시 도시주거환경정비 기본계획의 주거지 관리방향]

구분	대상지	관리방향
정비사업 대상지	기존 정비예정구역, 해제구역, 주민제안으로 정비사업 추진지역	지역 여건을 고려한 적정규모 정비로 토지이용의 효율성 제고
특성 관리지역	지역특성의 보전이 필요한 지역 서울시 기본경관계획상 특성관리 지역, 문화재 주변지역, 특성보전 주거지	특성관리 대상의 보전과 활용을 위해 주거환경관리사업 적용 권장 기타 정비사업은 해당 지역의 행위제한 범위 내에서 지역특성을 고려하여 제한적으로 허용 특성주거지 관리계획으로 유형별 세부 관리방향 제시
일반 주거지	정비사업 대상지와 특성관리지역 이외 지역	주거생활권계획을 존용하고 생활 가로의 기능 및 연속성을 해치지 않는 범위 내에서 개별건축 권장 - 해제된 정비(예정)구역은 일반주거지로 관리 가능 - 주거정비지수에 의해 신규 정비구역 지정 가능

출처:맹다미, 서울시 저층주거지 실태와 개선방향, 서울연구원(2017)

[도시주거환경정비 기본계획과 생활권계획의 관계]

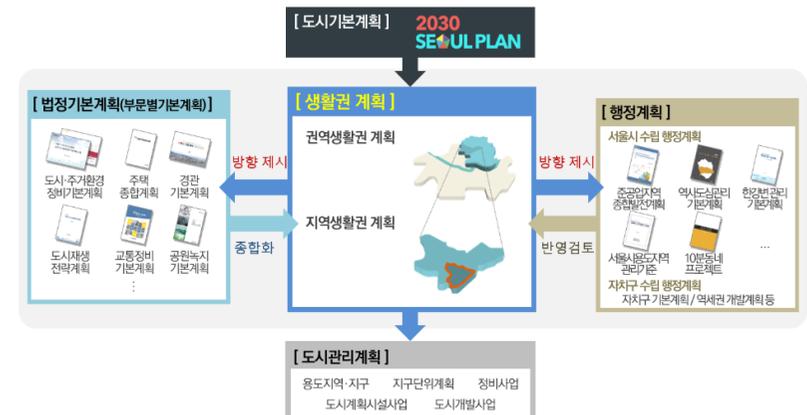
도시주거환경정비 기본계획의 내용에 생활권계획 내용 포함시, 정비예정구역의 범위, 단계별 정비사업 추진계획 생략 (2012.2개정)



출처:2025서울시 도시주거환경정비 기본계획

[생활권계획의 위상]

서울시에서 수립되는 모든 법정기본계획, 행정계획, 도시관리계획 등 수립시, 생활권계획과 정합성 유지 필요 및 각종 위원회 심의시 관련내용 고려



출처:서울생활권계획, 2022, <https://planning.seoul.go.kr>

3. 도시 및 주거환경정비법

생활권계획(2012)

주거환경개선사업(2003)

도시경관사업(2007)

목적

- 단독주택 · 다세대주택 등이 밀집한 지역과 정비(예정)구역 해제지역, 재정비촉진지구 존치지역 등 저층주거지를 대상
- 정비기반시설과 공동이용시설을 확충하여 주거환경을 보전 · 정비 · 개량

사업방식 및 사업시행자

	사업방식	사업시행자
주거환경 관리	정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량	시장·구청장 직접 시행, 토지등소유자의 과반수 동의로 토지주택공사등을 사업시행자로 지정
수용	정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급	시장·구청장 직접 시행, 시장·구청장이 사업시행자 지정 - 토지주택공사등 - 공공기관이 총지분의 50%를 초과하는 출자로 설립한 법인 - 위의 기관과 건설업자, 등록사업자의 공동시행
환지	환지로 공급	
관리처분	인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급	

2003

도정법 제정 (주거환경관리사업)

2008

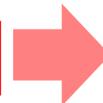
서울시 살기좋은 마을만들기 시범사업

2010

서울시 휴먼타운 조성사업

2012

도정법 개정 (주거환경개선사업)



3. 도시 및 주거환경정비법

생활권계획(2012)

주거환경개선사업(2003)

도시경관사업(2007)

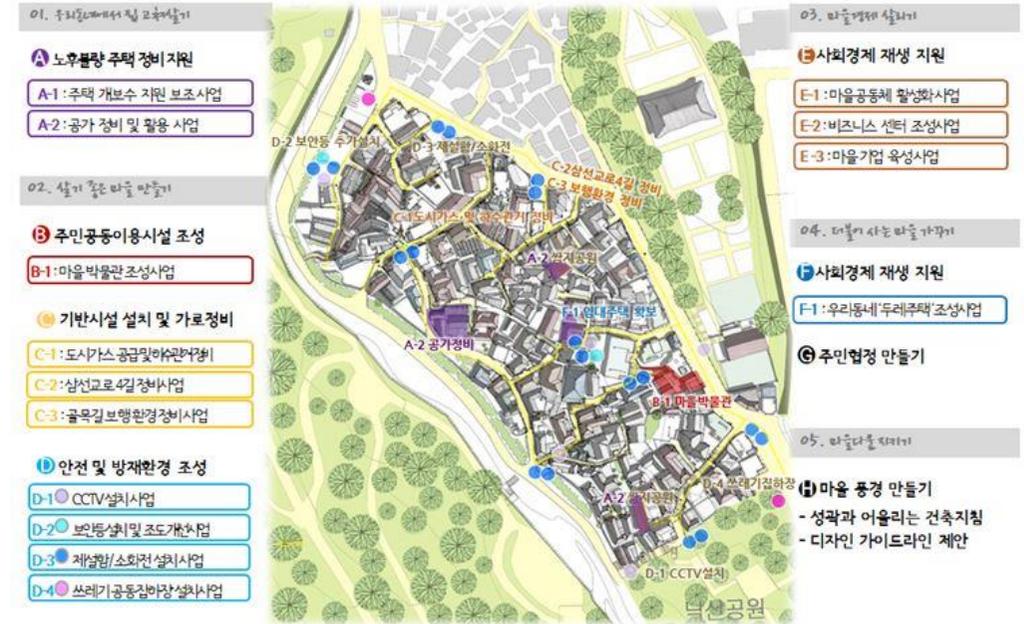
추진현황

- 서울시, 2018년 8월 기준
- 77개 구역 4,175천㎡ (일반마을 58, 성곽마을 19)

공공 부분 완료	설계/ 공사	정비계획수립			후보지
		공람/심의	용역중	용역발주	
22	21		22		13
		10	11	1	

출처: 서울시, 2022, <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/2997>

[성북구 성곽(삼선권) 장수마을]



[관악구 돌샘행복마을]

<주민주의 28회를 통해 주민이 만든 마을 계획도>



돌샘행복마을 복합시설 신축



주민 협동조합 사업



마을박물관/주민사랑방



골목길 환경개선



도시가스 공급



가로환경개선

출처: 변완영, "관악구 삼성동 '돌샘 행복마을' 을 찾아서", 국토매일, 2017 / 관악구, 해피매거진(2018)

출처: 서울정책아카이브, 2017, <https://www.seoulsolution.kr/ko/node/2077>

3. 도시 및 주거환경정비법

생활권계획(2012)

주거환경개선사업(2003)

도시경관사업(2007)

도시 및 주거환경정비법과 경관사업 연관

- 정비구역 지정시 도시의 경관 보호 등 고려
- 도시주거정비기본계획시 경관지구 등 지정
- ※ 경관계획 관련 세부내용은 경관법에서 담당

정의

- 지역의 경관을 향상시키고 경관의식을 높이기 위하여 경관계획이 수립된 지역 안에서 시행하는 사업
- 지역 및 도시의 자연적, 문화적, 역사적 개성을 살리기 위한 사업으로, 경관지구, 경관협정과 함께 경관계획을 실천하는 대표적인 수단

목적

- 양호한 자연을 보호하고, 불량한 경관을 개선하며, 지역성 및 문화성을 살림
- 개개의 요소들이 통합적이고 유기적인 조율로 종합적인 계획을 수립
- 규제적 성격에서 주민 참여를 통해 지속적이고 개성적인 경관 창출
- 도시의 특색을 반영한 경관사업 발굴로 도시이미지 향상과 도시경쟁력 강화 도모

대상(경관법)

가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업

지역의 녹화와 관련된 사업

야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업

지역의 역사·문화적 특성의 경관을 살리는 사업

농산어촌의 자연경관, 생활환경을 개선하는 사업

그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 사업으로서 당해 지방자치단체 조례로 정하는 사업

추진현황

- 서울시 2009년부터 「도시경관사업」 추진
 - 2021년까지 총 61개 지역 진행 (완료 44, 추진 중 17)
 - 주요지역 : 도봉구 창동역사 하부, 양재 R&D 특구와 인접한 서초구 동산로 등



인제군 평화지역 시가지 경관개선사업 11월 준공, 이뉴스투데이, 2021

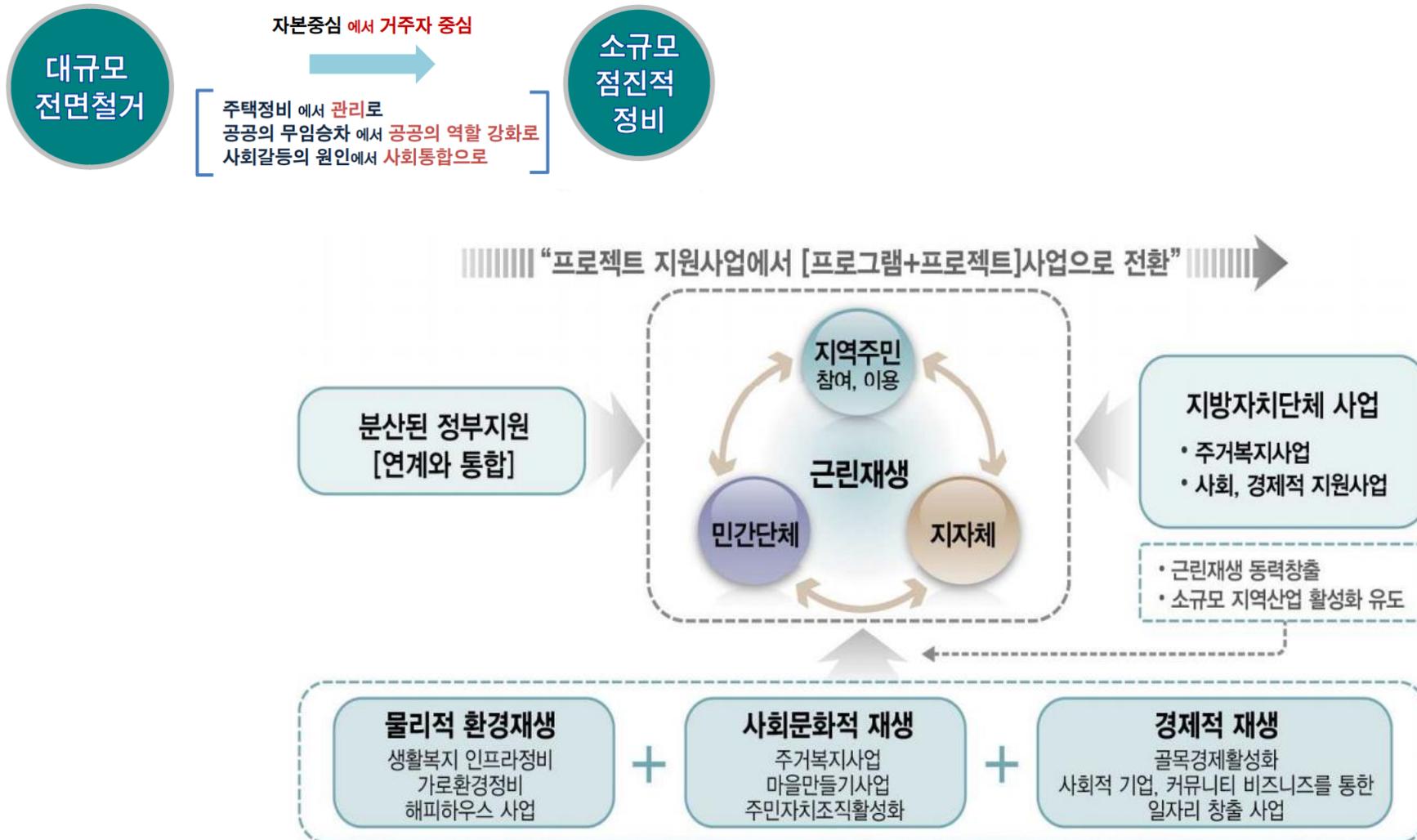


도봉구 창동역사 하부 경관개선사업

출처:서울시, 2016, <https://news.seoul.go.kr/culture/archives/13969>

4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

주거지정비, 패러다임 전환 정비에서 재생으로, 근린재생 추구



4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

■ 개요

사업유형

우리동네 살리기 (소규모 주거)	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복
주거지지원형 (주거)	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선
일반근린형 (준주거)	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
중심시가지형 (상업)	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업
경제기반형 (산업)	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

사업유형별 특징

* 2023년 현재 5개 유형은 폐지한 상태임

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네 살리기	주거지원형			
법정유형	-	근린 재생형			경제기반형
기존 사업 유형	(신규) (2017)	일반	근린형	중심시가지형	경제기반형
사업추진 지원근거	(국가균형발전 특별법)		도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법		
활성화 계획 수립	필요시 수립		수립필요		
사업규모 (권장면적)	소규모주거 (5만㎡이하)	주거 (5만~10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡내외)	산업, 지역경제 (50만㎡내외)
대상지역	소규모 저층 주거밀집 지역	저층 주거밀집 지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비지원 한도/집행 기간	60억원/3년	100억원/4년	100억원/4년	150억원/5년	250억원/6년
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 생활편의 시설	골목길 정비, 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의 시설	소규모 공공·복지·편의 시설	중규모 공공·복지·편의 시설	중규모이상 공공·복지·편의시설

※'우리동네살리기'는 향후 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 포함, 법정화 할 계획임

4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

근린재생형 활성화계획(2013)

목적

- 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 목적으로 함

활성화계획 내용

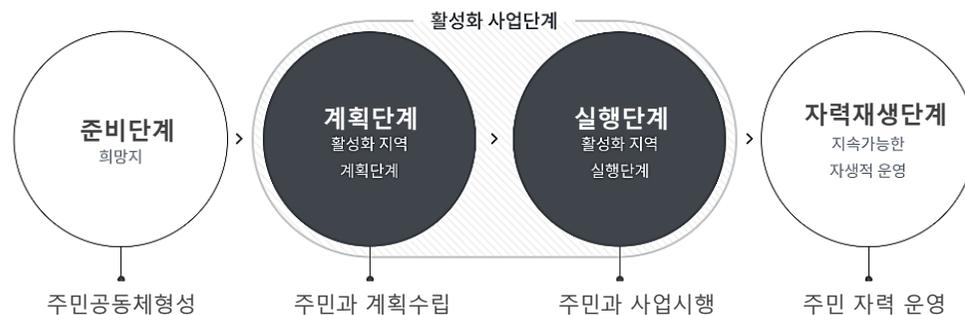
- 활성화계획은 지역의 쇠퇴 양상 및 특성을 고려하되, 전략계획 등 상위계획을 반영하여 주변지역 및 다른 활성화지역과의 연계 등을 검토

사업내용

- ✓ 도시재생(근린재생일반형) 추진을 위한 거버넌스 구축
- ✓ 도시재생현장지원센터 구축·운영
- ✓ 거점공간 운영
- ✓ 주민역량강화 사업(주민공모사업, 주민대학 등)
- ✓ 물리적 환경개선사업(앵커시설, 주차장, 공원, 골목길 정비 등 지역에 필요한 기반시설 구축)
- ✓ 앵커시설(주민공동이용시설) 조성 등을 위한 부지 및 건물 매입·운영·관리방안 마련 등 지역상황에 맞춤형 사업 진행



추진프로세스



4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

근린재생형 활성화계획(2013)

추진현황

서울특별시 도시재생 사업지역

경제기반형, 중심시가지형, 근린재생일반형(2021.02 기준)

도시재생활성화지역 총 58개소

도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 지역 52개소
국가균형발전특별법 지역 6개소

- ◆ 경제기반형 5개소
- ◆ 중심시가지형 15개소
- 근린재생일반형 32개소
- ▲ 우리동네살리기 6개소

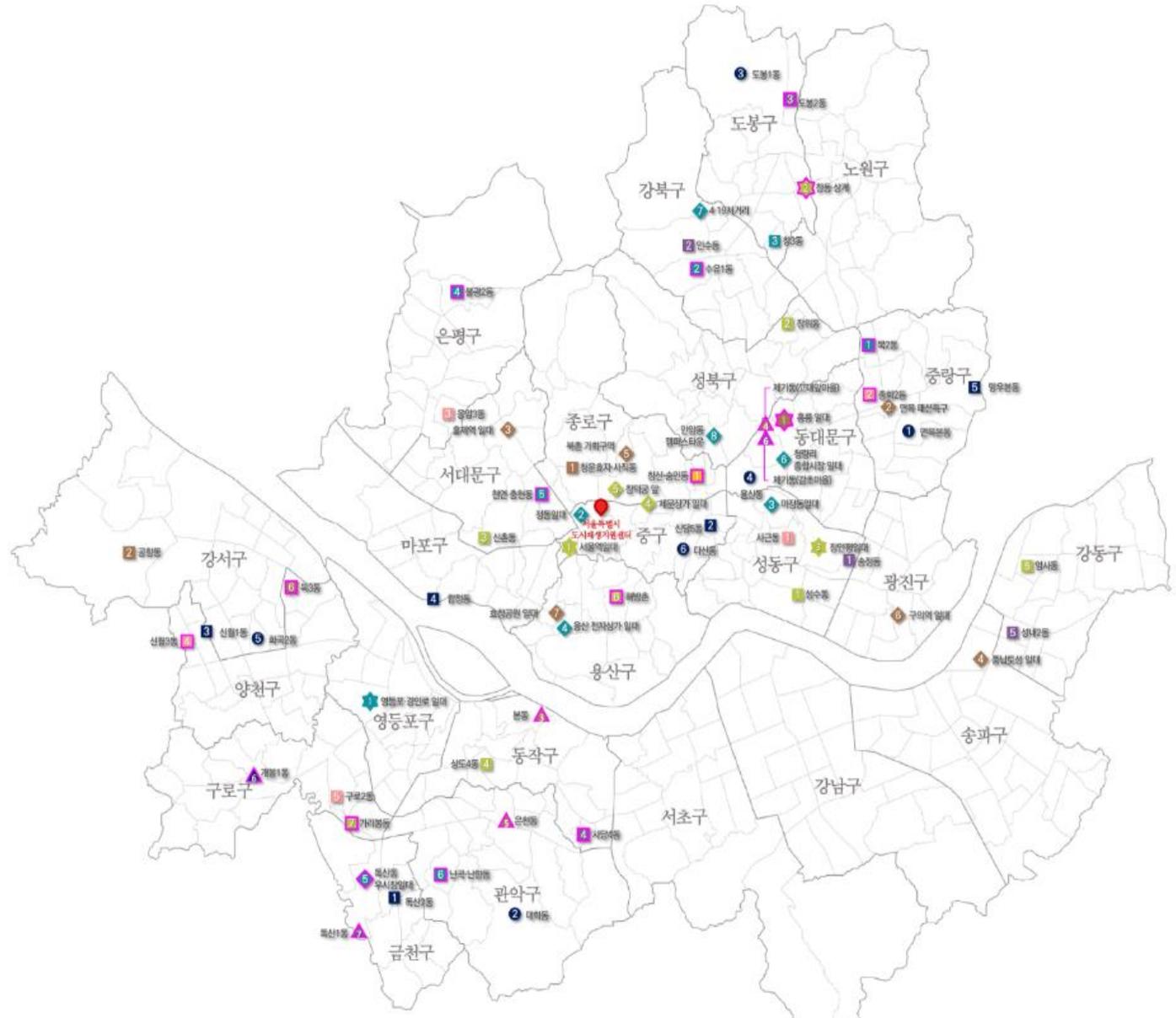
2014년 지정	1개소	(※국토교통부 도시재생 선도지역 1개소 포함)
2015년 지정	12개소	(※국토교통부 도시재생 일반지역 3개소 포함)
2017년 지정	14개소	(※국토교통부 도시재생 뉴딜지역 6개소 포함)
2018년 지정	7개소	(※국토교통부 도시재생 뉴딜지역 4개소 포함)
2019년(상) 지정	5개소	(※국토교통부 도시재생 뉴딜지역 2개소 포함)
2019년(하) 지정	13개소	(※국토교통부 도시재생 뉴딜지역 4개소 포함)
2020년 지정	6개소	(※국토교통부 도시재생 뉴딜지역 1개소 포함)

□ 국토교통부 도시재생 사업(선도, 일반, 뉴딜) 18개소

희망지사업 총 82개소

● 2020년 선정 희망지사업 6개소

2016년 선정	19개소	
2017년 선정	32개소	(※해제지역 맞춤형 희망지사업 20개소 포함)
2018년 선정	15개소	
2019년(상) 선정	5개소	
2019년(하) 선정	5개소	
2020년 선정	6개소	(※진행중)



4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

근린재생형 활성화계획(2013)

추진현황

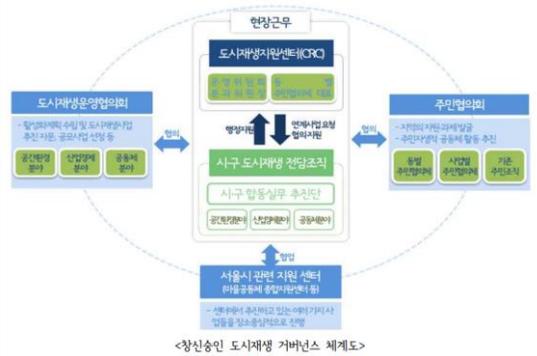
서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획

'낙산을 품고 흐르는 행복마을' **창신승인**



• 재정비촉진지구 지정해제 과정에서 관리가 소홀했던 주거환경과 지역특화산업인 봉제산업이 함께 쇠퇴하고 있어, 주거환경과 봉제산업을 재생하고 더불어 지역이 가지고 있는 낙산, 한양도성 등 풍부한 자원들을 활용한 관광 자원화로 지역의 활기를 불어넣고자 함

1.1. 도시재생 조직의 운영 및 활성화 방안



재생사업 구상도(안)

1-1 안전안심 골목길 조성

1-2 푸른마을 가꾸기

1-3 주민공동이용시설

1-4 어린이공원 정비

2-1 봉제지원센터(봉제박물관) 건립

2-2 봉제지원센터(봉제박물관) 채석장 관광화

2-3 봉제 일자리 지원

2-4 봉제플랫폼 구축

3-1 성곽봉제마을 관광화

3-2 채석장 관광화

3-3 소외, 낙후지역 도시경관 개선

3-4 주민/주체공동사업

3-5 도시재생마을학교 (마을배움터)

범례

- 채석장관광화
- 안전안심골목길
- 봉제지원센터 및 거리조성
- 성곽봉제관광화
- 소외낙후도시경관
- 공동이용시설/공동작업장
- 어린이공원

5. 공공주택특별법_도심공공주택 복합사업(2021)

도심공공주택 복합사업(2021)

개요

기존 민간사업으로는 개발이 어려워 저이용·노후화되고 있는 지역을 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하고 양질의 주택과 함께 도시기능 재구조화를 위한 거점 조성을 동시에 추진하는 사업

- 2021년 정부가 발표한 3080+ 대도시권 주택공급대책(2021.2.4)을 통해 새로 도입된 주택공급 모델



사업유형

주택공급 활성화지구

저층 노후

- 1만㎡ 이상의 노후·저층주거지
- 양질의 생활SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성

생활SOC
복합화

규제완화

도시공간
구조재편

주거상업 고밀지구

역세권

- 역세권 반경 350m 이내 5천㎡ 이상의 지역
- 업무 상업시설 등 다양한 기능을 결합한 복합 고밀개발을 통한 주거상업공간 조성

고밀개발

녹색건축
지원

대중교통
이용성 제고

주거산업 융합지구

준공업

- 5천㎡ 이상의 저밀개발 준공업지역
- 맞춤형 산업·주거 공간을 갖춘 4차산업 육성의 전진기지로 조성

4차산업

기업육성네트
트위크

주거·
산업융합

세부유형		저층노후	역세권	준공업	
대상 지역 (서울시)	주요 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 노후도 - 20년이상 경과 건축물 60%이상 - 과소토지 30%이상 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 - 승강장 경계 350m이내 • 노후도 - 20년이상 경과 건축물 60%이상 - 과소토지 30%이상 등 • 2면이상 접도 - 폭 8m, 4m이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후도 - 20년이상 경과 건축물 60%이상 - 과소토지 30%이상 등 • 「2030 준공업지역 종합발전계획」상 사업기준 적용(면적, 산업시설비율 등) • 사업면적 1만㎡이상 	
	용도 지역	1종·2종·3종 일반주거, 준주거	2종·3종 일반주거, 준주거, 일반·근린상업지역	준공업지역	
용도지역 상향		목적 달성 위하여 상향계획 가능	준주거지역 또는 상업지역으로 상향	준공업지역 유지 원칙	
상한 용적률	용도지역상향, 준주거	용도지역 유지	준주거지역	상업지역	법적상한
	법적상한	법적상한의 120%	법적상한의 140%	법적상한	
주요 건축규제 완화		<ul style="list-style-type: none"> • 비주거비율 5%이상(준주거) • 건폐율 법적상한 적용 가능 • 용적률 완화 • 도시공원 또는 녹지확보 기준 완화 • 주차장 설치기준 완화 			

5. 공공주택특별법_도심공공주택 복합사업(2021)

도심공공주택복합사업(2021)

재개발사업과 비교

[주요내용]

구분	재개발사업	도심공공주택복합사업
근거법	도시 및 주거환경 정비법	공공주택 특별법
사업 시행주체	주민(조합)	공공기관(LH등)
사업방식	관리처분방식	헌물선납 및 수용방식
동의요건	(추진위원회 구성시) 토지등소유자의 50%이상 (조합구성시) 토지등소유자 ¾ 이상	(지구지정시) 토지등소유자 2/3이상
의사결정	조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분 등 사업단계 마다 법적 동의요건 준수 필요	지구지정 외 법적 동의요건 없음 (신속한 사업추진 가능)
기부채납 및 임대주택 비율	1. 기부채납 - 기반시설 : 10~20% - 법적상한 증가용적률의 50% 적용 2. 임대주택 : 15%	1. 기부채납 - 기반시설 : 15% 이내 - 법적상한 증가용적률의 50% 기부채납 미적용 2. 임대주택 : 10%
인가권자	시도지사	(지구지정) 국토교통부 (복합계획) 시도지사

[수익률 등]

구분	재개발사업	도심공공주택복합사업
개요	<p>공공임대 15% 일반분양 우선분양</p>	<p>공공임대+공공자가 20~30% ↑ 용적률 증가 일반분양 우선분양</p>
주민수익	<p>시세차익 분담금 종전자산가치</p>	<p>시세 시세차익 분담금 종전자산가치</p> <p>용적률 증가에 따른 일반분양 물량 증가로 토지등소유자의 분담금 부담 완화</p>

출처: LH 주민설명회 자료(2021)

추진현황

- 8차례에 걸쳐 76곳 후보지 지정했으나, 2022년 10월까지 8곳만 본지구 지정
- 2022년 12월 “9차 후보지” 선정 및 주민호응이 낮아(주민동의율 30% 미만) 사업 진행이 어려운 곳 21곳 2만7000가구를 후보지에서 철회

출처: 국토교통부, “도심공공복합사업 9차 후보지 목4동 등 3곳 선정”, 보도자료(2022)

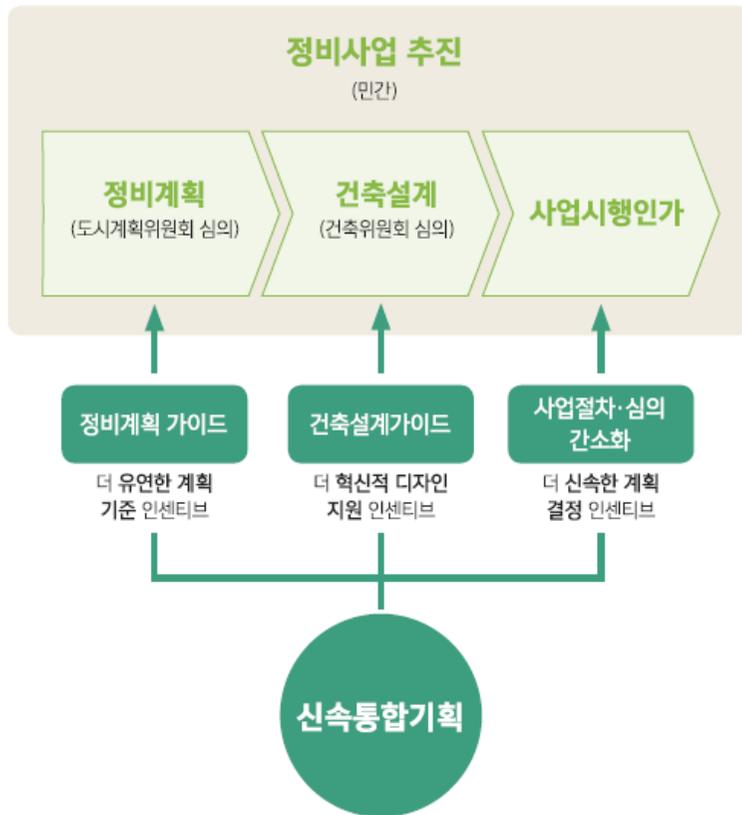
6. 서울시 신속통합 기획(2021)

개요

정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획

- 신속통합기획 근거 : 「2025 도시주거환경정비 기본계획 (2021.9.개정)」

공공에서 민간의
계획과 절차를 지원하는 제도



하나의
통합된 기획



6. 서울시 신속통합 기획(2021)

핵심지원사항



【역세권 고밀도 주택개발 허용】

저밀, 저이용 역세권

서울시 내 역세권 개발가능 용적률 ~300%
역세권 주거단지 저밀 주거개발 300%



역세권 상업, 업무, 주거 고밀복합개발

역세권 활성화 및 주거공급 확대 ~700%
역세권 주거단지 고밀 복합개발 300~700%



【개발 소외지역의 정비대안 마련】

규제지역 슬럼화

전용주거지역, 경관지구 등 정비대안 부재

예) 자연경관지구, 건폐율 30%, 4층

규제지역 정비

전용주거지역, 경관지구 등 정비대안 제시
모아주택 등 소규모정비활성화 지원

예) 자연경관지구, 신속통합기획 적용시 건폐율 50%, 5층

【아파트 최고높이 35층과 한강변 첫주동 15층 규제를 지역에 따라 운영】

정량적 높이기준

획일적 높이기준
7부능선, 최고35층, 한강변 첫주동 15층

정성적 높이기준

지역별 특성에 따른 감성적 높이기준
주변여건에 순응한 스카이라인, 35층±a, 한강변 첫주동 15층±a

【정비사업 추진시 2종 7층지역에서의 층수규제 유연하게 적용】

정비를 가로막는 계획규제

2층 주거지역의 61% 7층규제적용
7층, 기준용적률 170%
층수완화시 공공시설 10% 이상

주변여건을 고려한 규제합리화

정비사업 추진시 지역여건 고려하여 2종일반주거지역 조정
7~25층, 기준용적률 190%, 층수완화시 공공시설 부담 없음

【공공시설 부지를 공공과 민간이 입체적으로 활용】

저이용 공공시설

공공시설 입체적 활용 불가
공공시설 부지에는 공공시설로만 활용



공공시설 활용성 증대

공공시설 입체적 활용 가능
공공시설 상하부 효율적 활용



【지역주민의 수요를 반영하여 예측가능한 공공시설 계획】

개별 사업단위

공공시설
도로, 공원 중심의 기반시설

지역에 필요한 공공시설

기부채납 수요-공급 통합관리
시스템운영 예측가능한 공공기여

6. 서울시 신속통합 기획(2021)

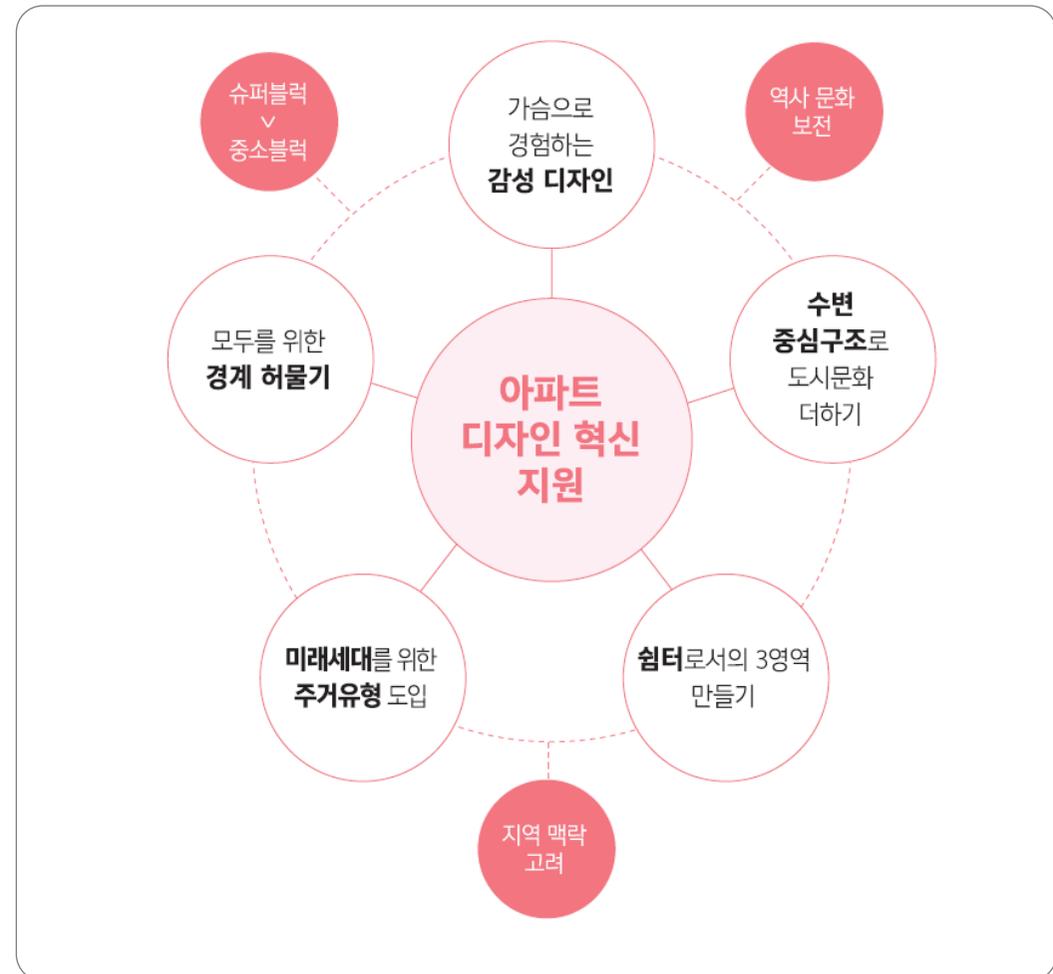
핵심지원사항



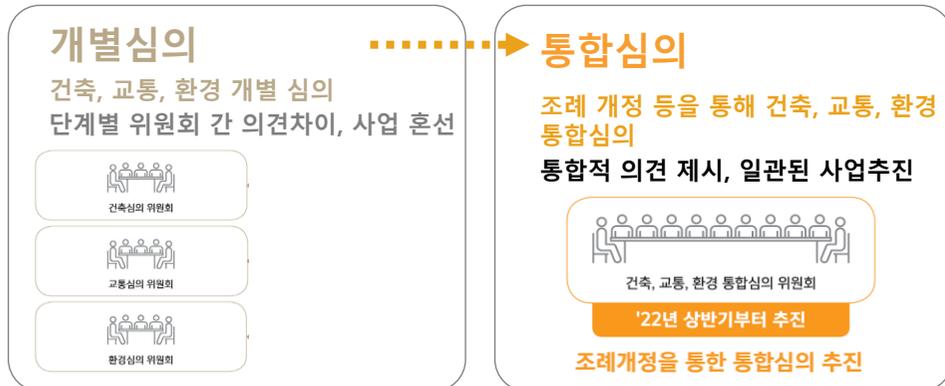
【개별 심의 절차를 통합하여 심의기간 대폭 단축】



【다섯 가지의 '도시·건축·디자인 혁신 방안'을 적용해 서울의 디자인을 혁신적으로 향상】



【도시, 건축, 교통, 환경 관련 각 위원회를 하나로 통합하여 운영】



6. 서울시 신속통합 기획(2021)

사례



신속통합기획 지역
신림1 재정비촉진사업

현황 관악산도시자연공원구역 및 도림천과 연결하여 위치, 서울 서남권의 대표적인 "저소득층 밀집한 노후 주거지"

대상지 주요 현황

구역면적	718,783㎡
용도지역	제1·2·3종 일반주거, 자연녹지, 준주거지역
거주자 현황	4,410세대
현황	현행층수 : 1~8층 현행용적률 : 120%

추진경위

- 2008.04.10. 신림 재정비촉진계획 결정 고시
- 2018.05.23. 신림 재정비촉진계획 변경 신청 (주신위 > 관악구)
- 2019.11.21. 조합설립인가
- 2020.05.04. 신속통합기획 대상지 선정
- 2021.07. 신속통합기획 완료

통합 기획 산(관악산), 하천(도림천), 공동체가 보행가로 중심으로 연계되어, 입주민과 지역주민이 소통하는 자연과 도시로 열린마을 조성

자연하천 복원을 통해 도시로 열린 수변공원 조성

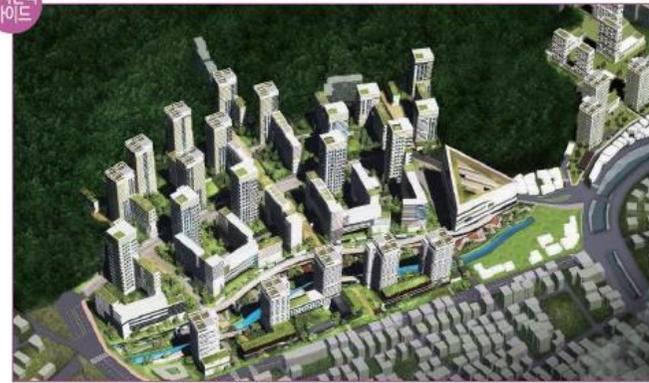
- 관악산 녹지 흐름 연계
- 수변공원 조성
- 도림천 2지류 노선을 따라 조성하여 녹지의 흐름-수변 공간의 흐름 연계

입주민-지역주민이 소통하는 가로중심의 마을

- 차량통행 최소화
- 순환형 보행도로 조성
- 모든 보행도로가 유기적으로 연결되는 보행중심으로

다양한 삶의 방식을 담은 공동체를 위한 마을

도시건축 가이드



전후 비교

구분	구역면적	용적률	기반시설	면면적	높이계획	세대수
기정계획 (2020.6.)	226,280.3㎡	252%	도로, 공원, 녹지 등	360,315.3㎡	최고 25층	3,700세대 내외
신속통합기획 (2021.8.)	218,786.0㎡	259%	도로, 공원, 녹지, 공공임대상가 등	440,000.0㎡ 내외	최고 29층	약 4,000세대 내외

6. 서울시 신속통합 기획(2021)

사례



신항빌라 재건축사업

현황 용마산, 아차산, 종량천 등 수려한 자연환경과 쾌적한 주거지가 있는 "저층의 노후화된 연립주택 단지"

대상지 주요 현황

구역면적	15,757.8㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층)
거주자 현황	156세대
현황	현행층수 : 3층 현행용적률 : 177.5%

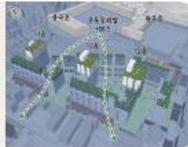
추진경위

- 1986.12.13. 신항빌라 사용승인(33년 경과)
- 2012.09.27. 종곡역지구 지구단위계획 결정
- 2017.04.12. 정밀안전진단 완료(D등급)
- 2018.03. 서울시 도시계획위원회 심의상정 요청 (구 > 시)
- 2020.04.01. 서울시 도시계획위원회 심의(보류)
- 2020.11.09. 신속통합기획 대상지 선정
- 2021.04. 신속통합기획 완료

통합 기획 테라스하우스, 판상형, 탑상형 등 다양한 주거유형 계획으로 **입체적 공유경관 창출**

(원칙1)

주요산(용마산), 인접 학교, 구릉지 등 자연지형과 조화로운 스카이라인



스카이라인은 동쪽에서 서쪽으로 낮아지게 계획, 테라스하우스 등 지형순응형 배치계획

(원칙2)

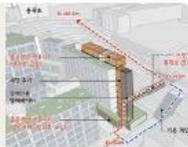
학교 통학로 및 용마산 산책로 개선 등 지역자원의 보행환경 개선



장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획하여 안전한 통학로 조성

(원칙3)

학교와 연계한 공공개발 커뮤니티 시설 설치 등 공공성 확보



학교변 주거동 진입레벨과 최상층에 공공개발 커뮤니티 시설 설치, 개방하여 공공성 확보

(원칙4)

테라스하우스, 판상형, 탑상형 등 다양한 주거유형 계획으로 입체적 공유경관 창출



지형 순응형 테라스하우스, 판상형과 탑상형이 조화된 중정형 주거 등

도시건축 가이드



전후 비교

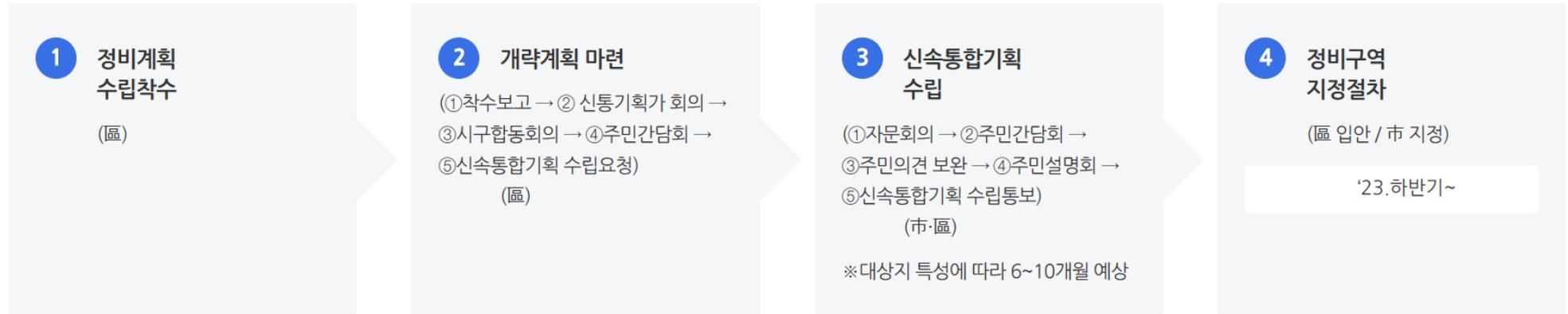
구분	구역면적	용적률	기반시설	연면적	높이계획	세대수
기정계획 (2020.4.)	14,779.4㎡	192%	노인복지시설	27,732.0㎡	최고 13층	250세대
신속통합기획 (2021.4.)	15,757.8㎡	200%	도로	29,503.5㎡	최고 12층	300세대 내외

6. 서울시 신속통합 기획(2021)

추진현황

- 2021년 발표한 후보지 21곳 모두 2022년 10월 기준 개략계획(안) 마련중

신속통합기획 재개발 진행사항 (2022.10.04.기준)



번호	위치	면적(m ²)	번호	위치	면적(m ²)
1	종로구 창신동 23 / 송인동 56	84,354	12	마포 공덕동 A	82,320
2	용산 청파 2구역	83,788	13	양천 신월7동 1구역	115,699
3	성동 마장동 382 일대	18,749	14	강서 방화2구역	34,906
4	동대문 청량리동 19 일대	27,981	15	구로 가리봉2구역	37,672
5	중랑 면목동 69-14 일대	58,540	16	금천 시흥동 810 일대	38,859
6	성북 하월곡동 70-1 일대	79,756	17	영등포 당산동6가	31,299
7	강북 수유동 170 일대	12,124	18	동작 상도14구역	50,142
8	도봉 쌍문동 724 일대	10,619	19	관악 신림7구역	75,600
9	노원 상계5동 일대	192,670	20	송파 마천5구역	105,101
10	은평 불광동 600 일대	13,004	21	강동 천호A1-2구역	30,154
11	서대문 홍은동 8-400 일대	71,860			

서울 도심_2023



질문

1. 저층주거지, 형성 및 그 결과, 도시역사에 어떤 의미가 있나?
2. 저층주거지, 무엇이 보존되고, 무엇이 개선되어야 하나?
3. 저층주거지, 지금의 도시에 필요한가?
4. 저층주거지, 를 위한 법과 제도는 충분한가?
5. 도시의 주거 공간, 어떻게 만들어져야 할까?

감 사 합 니 다.

2023.01

김선아 / 김유선

SPACING

(주) 스페이싱 엔지니어링, 건축사사무소
SPACING architecture & urban planning inc.