

경실련 도시대학 강의

서울시 주거재생 대안모델 개발과 추진현황

장남종

(서울연구원 도시공간연구실장)

2014. 2. 19

서울연구원
The Seoul Institute

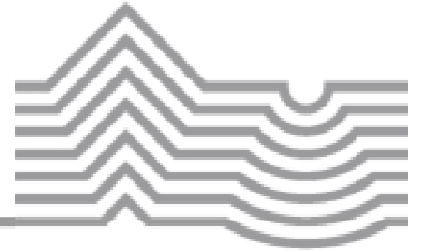


목차

1. 서울시 기존 주택 · 정비정책의 현주소
2. 서울시 新주거재생 정책방향 및 추진전략
3. 서울시 新주거재생 정책의 추진내용
4. 향후과제

1

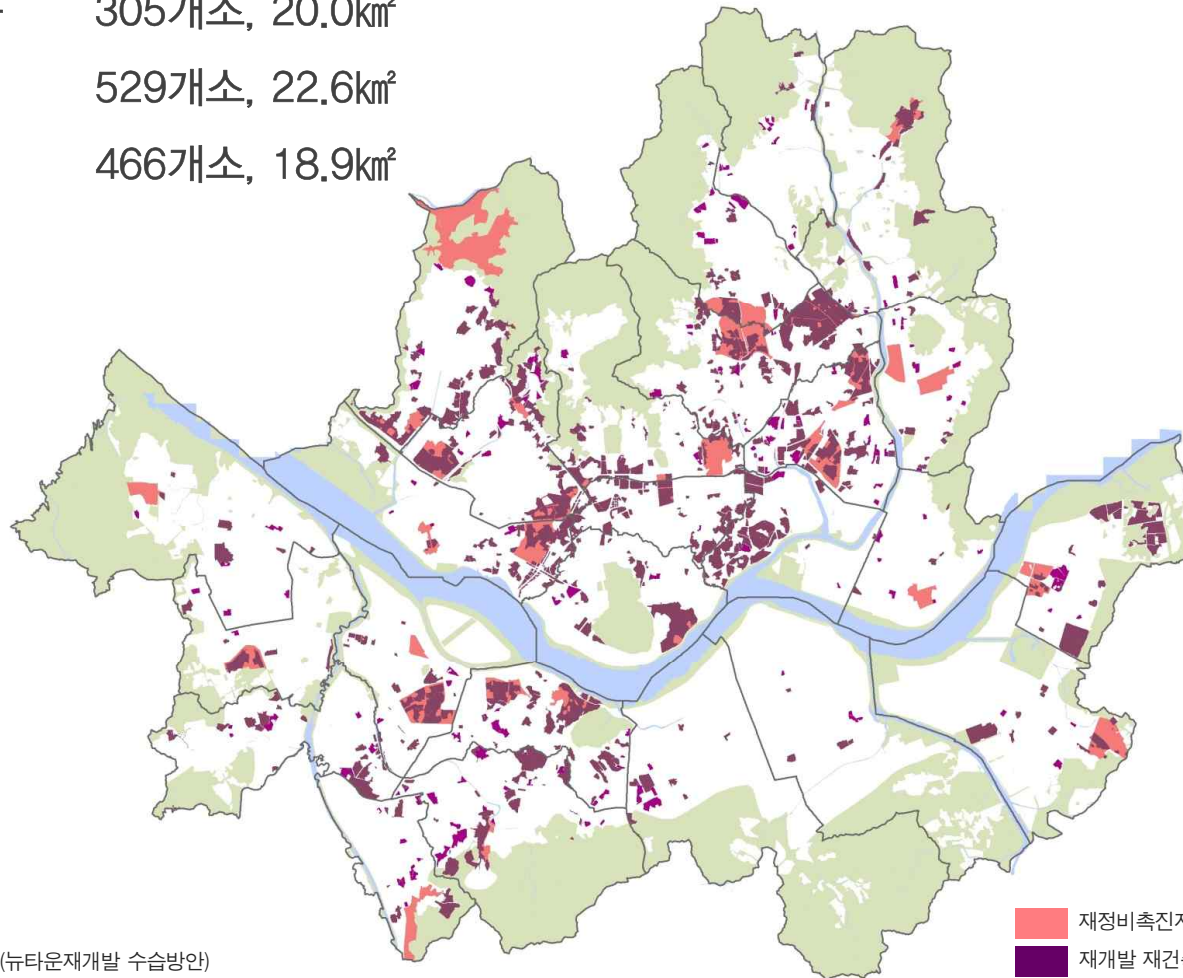
서울시 기존 주택 · 정비정책의 현주소



서울시 주거지 정비 현황

서울시 정비(예정)구역 총 1300개소, 61.6 km²

- 재정비촉진지구 305개소, 20.0km²
- 재개발사업구역 529개소, 22.6km²
- 재건축사업구역 466개소, 18.9km²



출처: 2012.1.30 서울시 발표자료(뉴타운재개발 수습방안)

재정비촉진지구
재개발 재건축정비(예정)구역

서울시 주거지 정비 현황

정비구역 지정현황 및 실태조사 대상

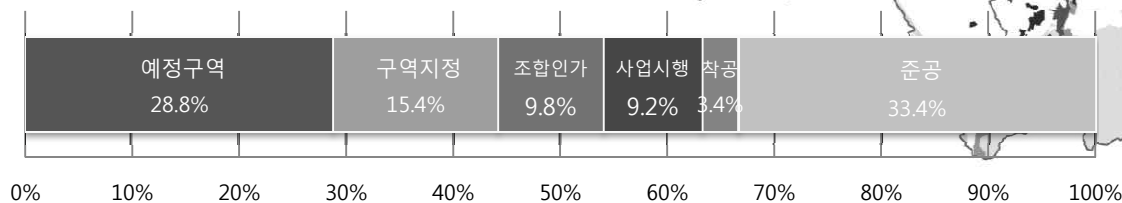
서울시 정비구역 지정현황

구분	계	예정구역		정비(촉진)구역						준공
		추진위 미구성	추진위 구성	소계	구역지정		조합인가	시행인가	착공	
					추진위×	추진위○				
계	1,300 (61.6km ²)	276 (8.3)	98 (4.4)	492 (26.3)	83 (2.7)	117 (7.7)	128 (7.1)	120 (6.6)	44 (2.2)	434 (22.6)
재정비촉진 지구	305 (20.0km ²)	57 (존치정비)	-	226	72	49	61	32	12	22
재개발	529 (22.6km ²)	37	23	127	27	28	28	48	15	342
단독 재건축	276 (8.9km ²)	140	46	88	3	36	22	20	7	2
아파트 재건축	190 (10.0km ²)	42	29	51	0	4	17	20	10	68

실태조사 대상
610구역

출처: 2012.1.30. 서울시보도자료

서울시 정비(예정)구역 총 1,300개소, 61.6km²



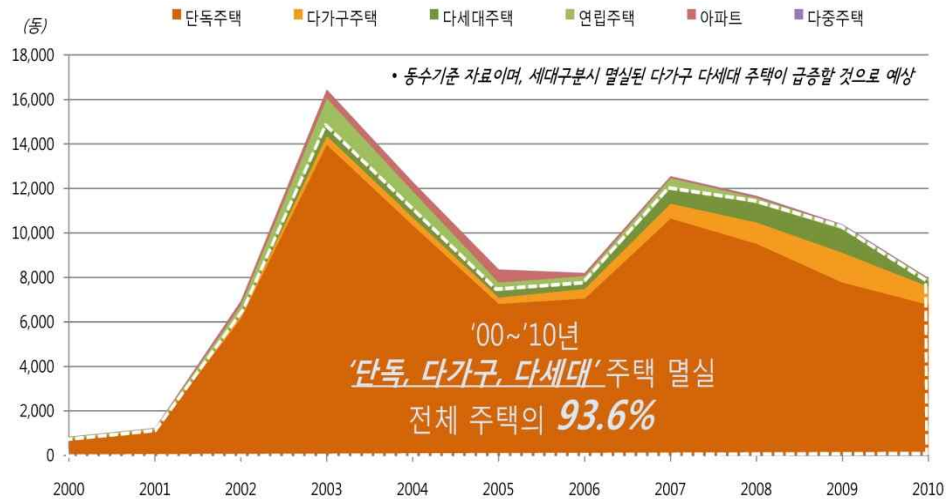
아파트 위주의 주택공급정책

전면철거 위주의 주거지 정비정책

▶ 아파트 위주의 획일적 주택공급

‘단독 · 다가구 · 다세대’ 주택 멸실(동수기준)
93.6%
 멸실되는 주택이 아파트로 전환되어 공급

서울시 주택멸실추이



※ 정비구역내 소형 · 저립주택 공급확대방안연구, 서울시정개발연구원 2011 참조



중산층 위주의 주택공급정책

소유자 위주의 주거지 정비 정책

▶ 저조한 원주민 재정착률

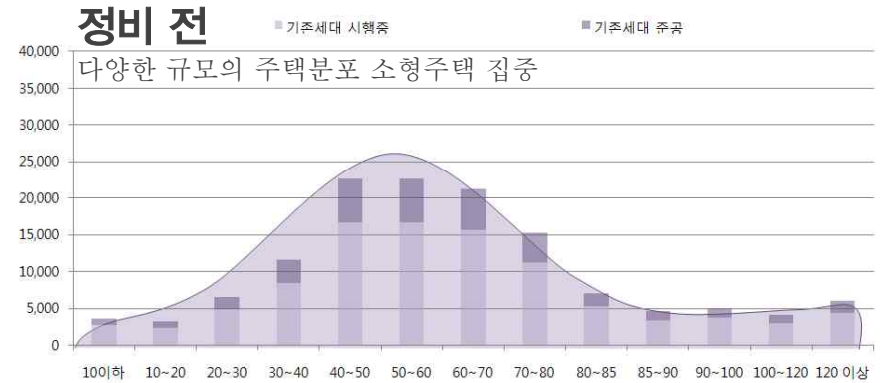
뉴타운 사업 및 재개발사업의 원주민 재정착률
12.5% ~ 44.7%로 저조함

뉴타운 사업과 주택재개발사업의 원주민 재정착률 비교

구분	뉴타운사업			주택재개발사업		
	미아 6구역	가재울 2구역	노량진 1재개발 구역	신길 5구역	불광 6구역	월곡 1구역
재정착률	26.8%	41.7%	23.3%	44.7%	31.9%	12.5%

재정착률=조합원중심 재정착률 : 현지거주 조합원만을 대상으로 재정착률을 산정
※ 뉴타운사업의 원주민 재정착률 문제점과 개선방안에 관한 연구, 서울시정개발연구원 2011 참조

▶ 주택규모의 대형화



※ 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대방안연구, 서울시정개발연구원 2011 참조

서울시 주택정책의 현주소 4

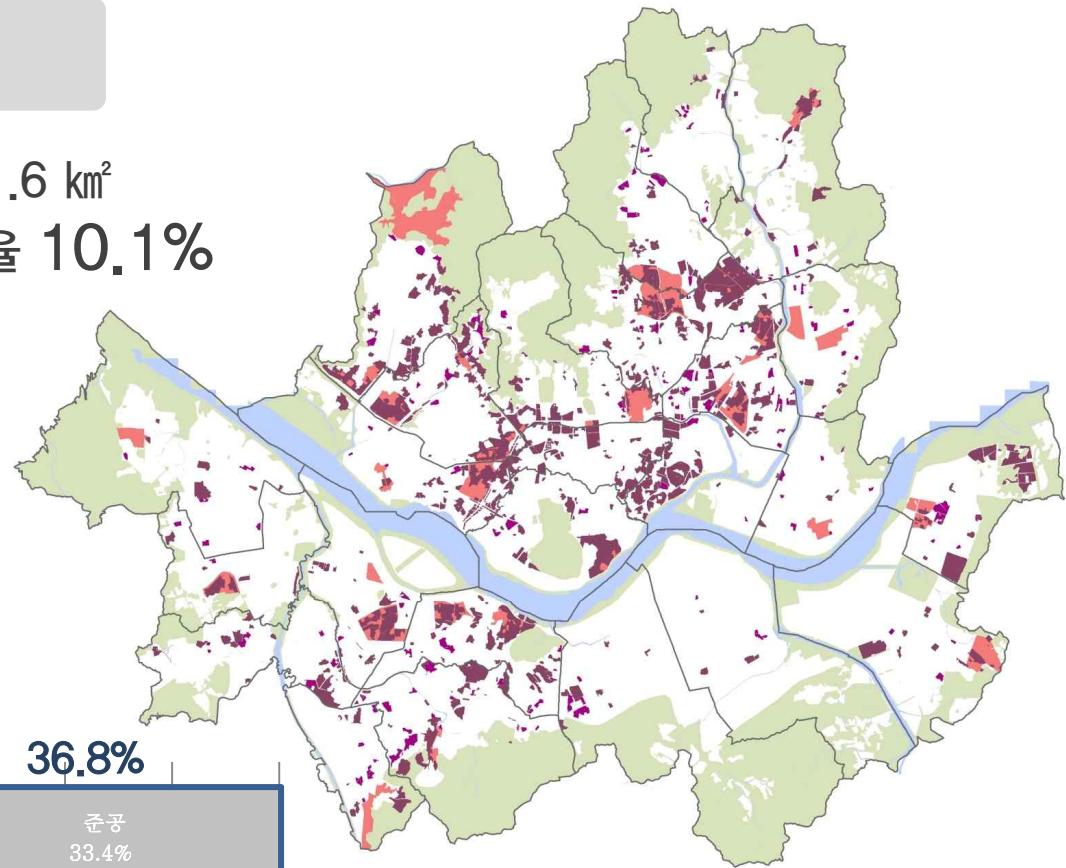
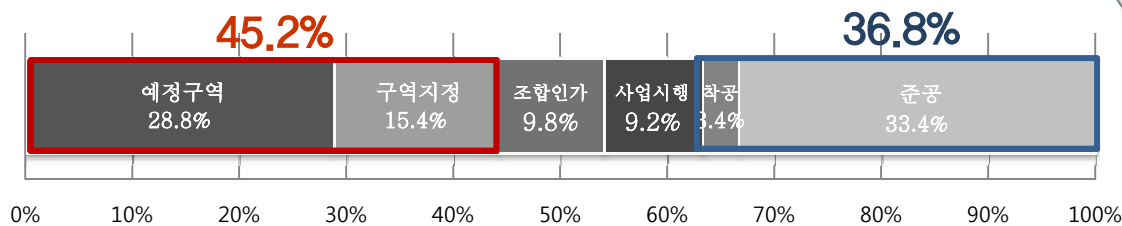
민간개발 위주의 주택공급정책

계획 위주의 주거지 정비 정책

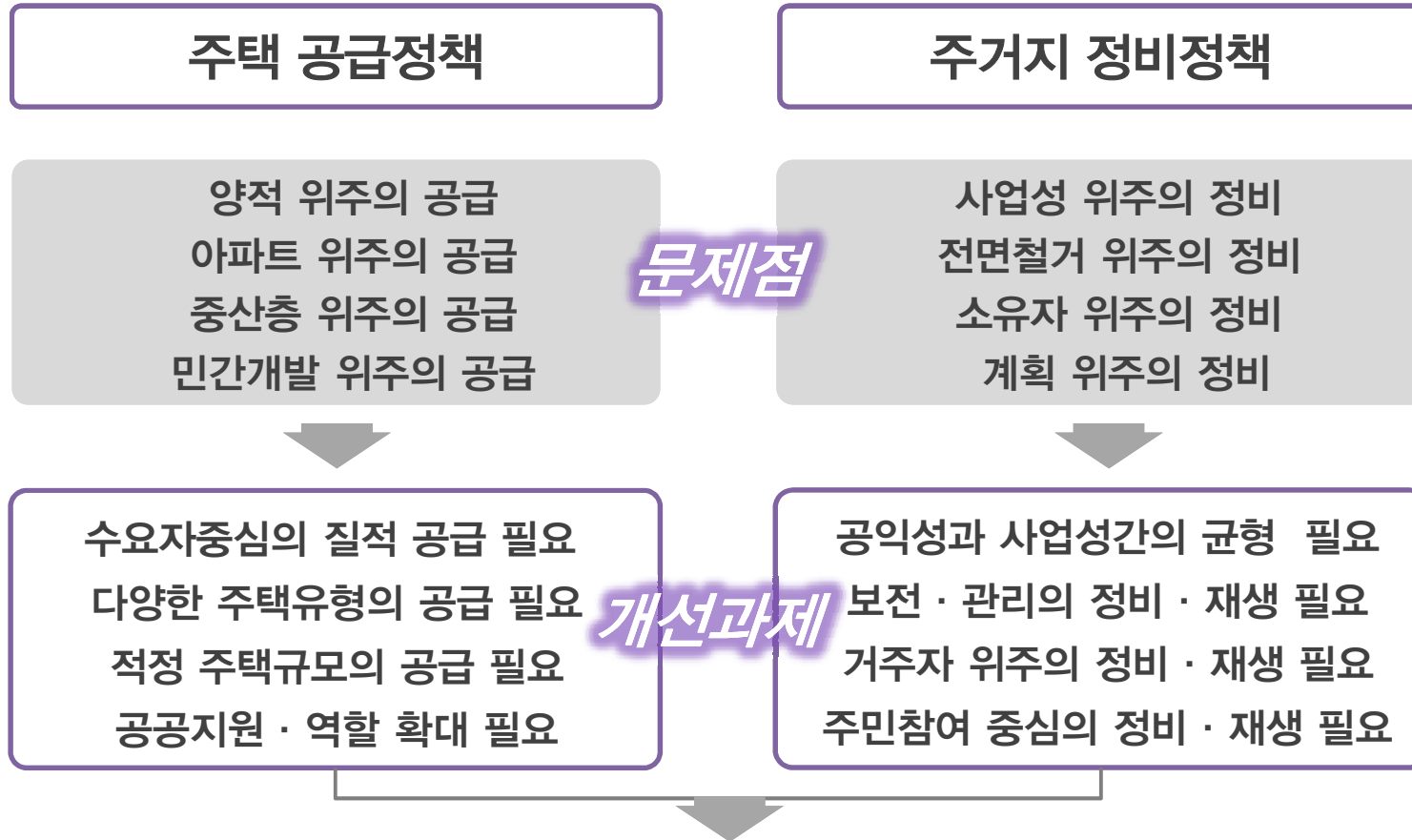
정비구역의 과다지정

서울시 정비(예정)구역 총 1300개소, 61.6 km²
서울시 전체면적 대비 정비구역 지정비율 10.1%

사업 미시행 구역 45.2%



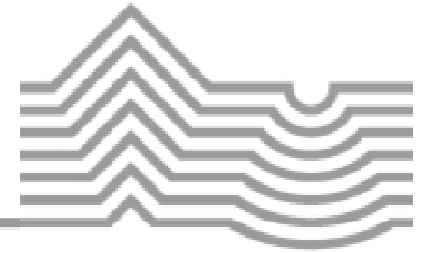
재정비촉진지구
재개발 재건축정비(예정)구역

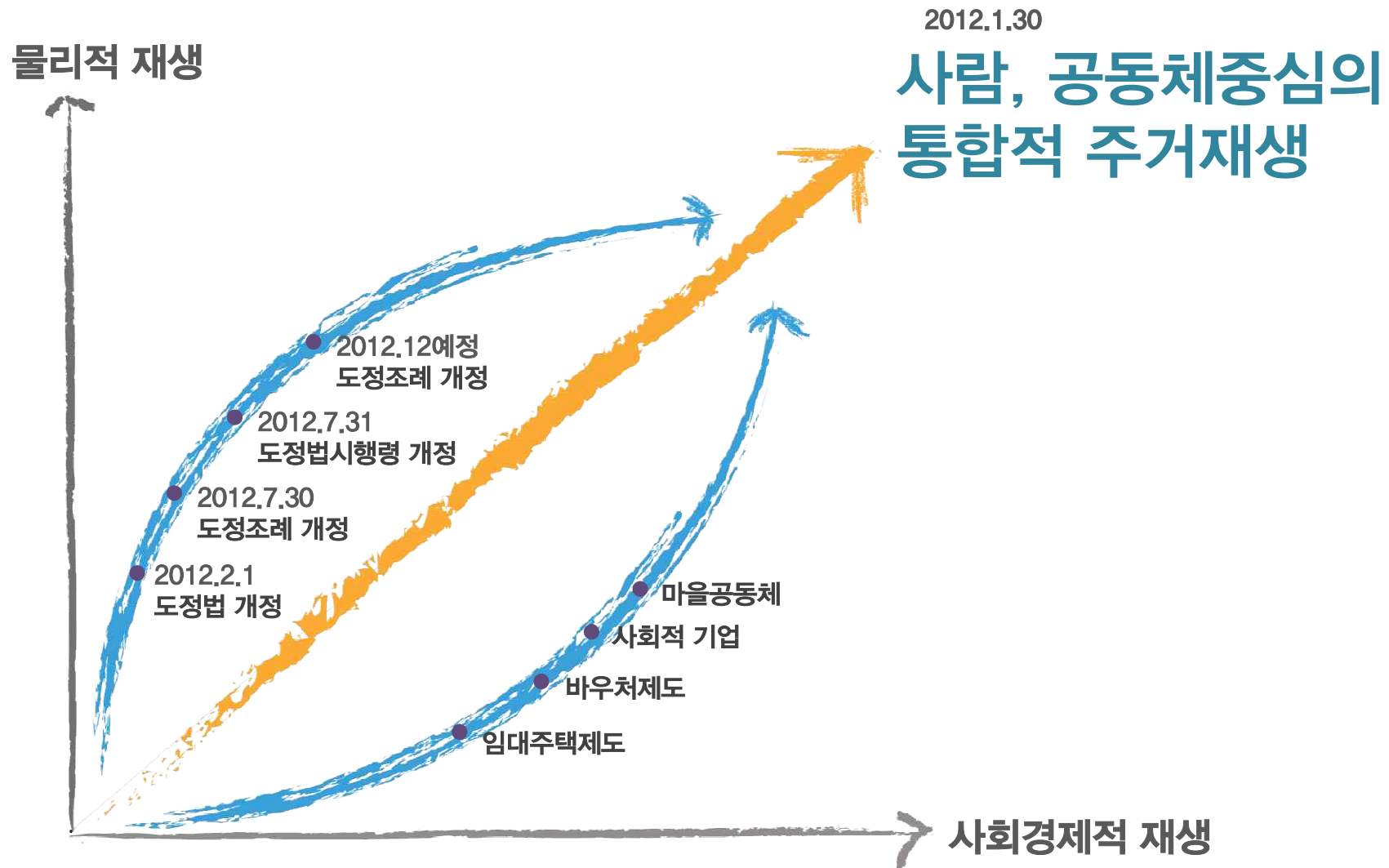


“사람과 공동체 중심”
신주거재생 원칙의 설정필요

2

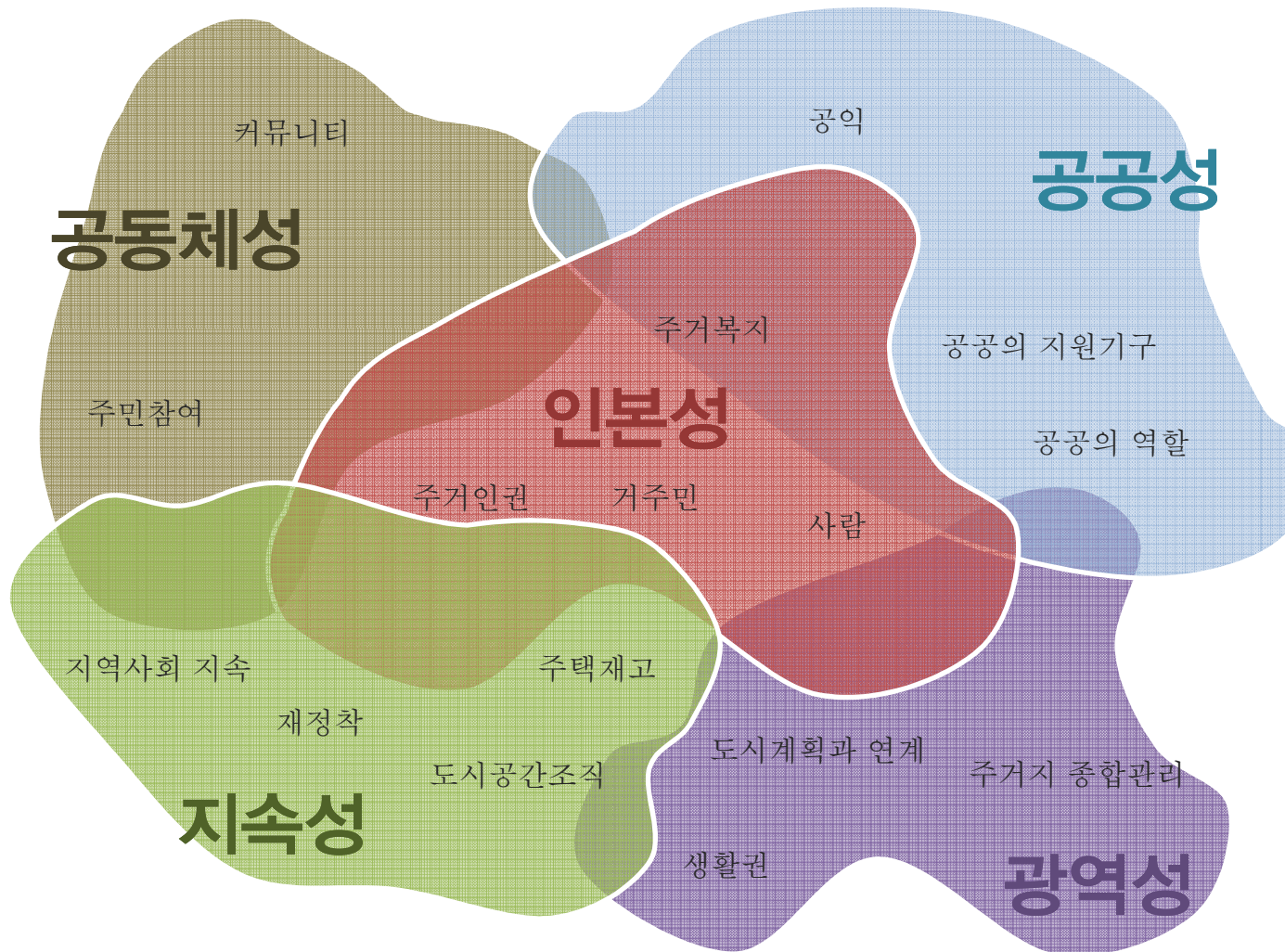
서울시 新주거재생 정책방향과 추진전략





사람과 공동체중심 신주거재생의 원칙

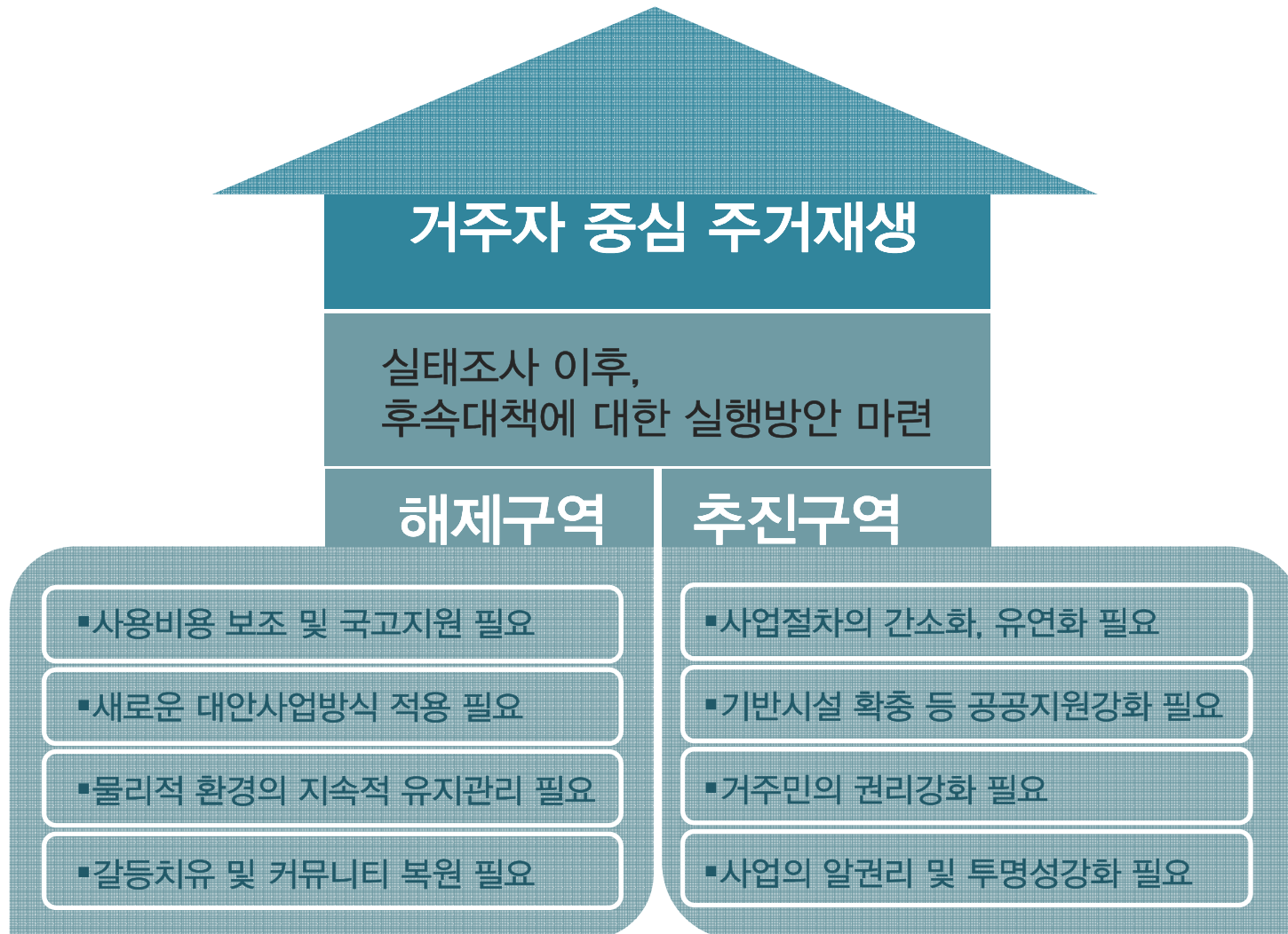
기존 정책의 개선과제를 통한 신주거재생 원칙 선정



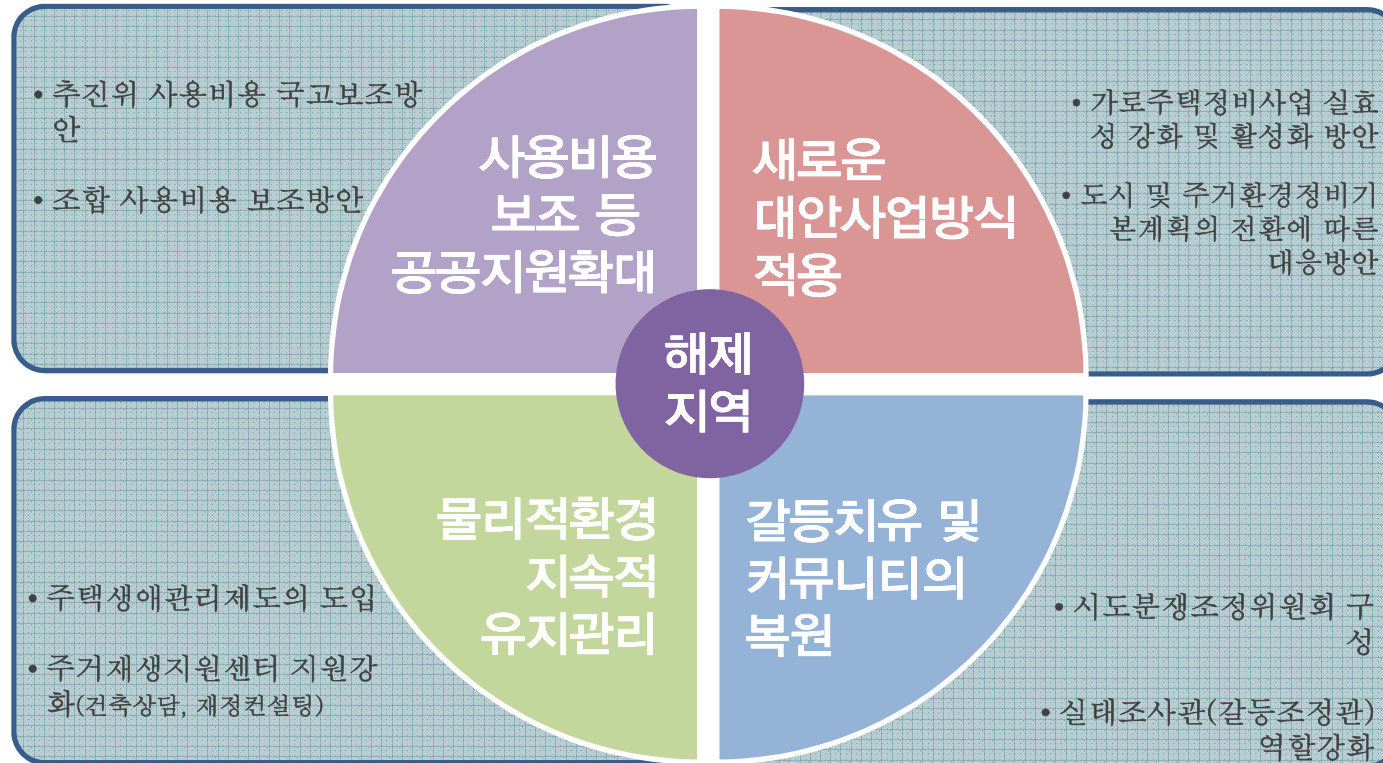
사람이 우선하는 도시



사람이 우선하는 도시



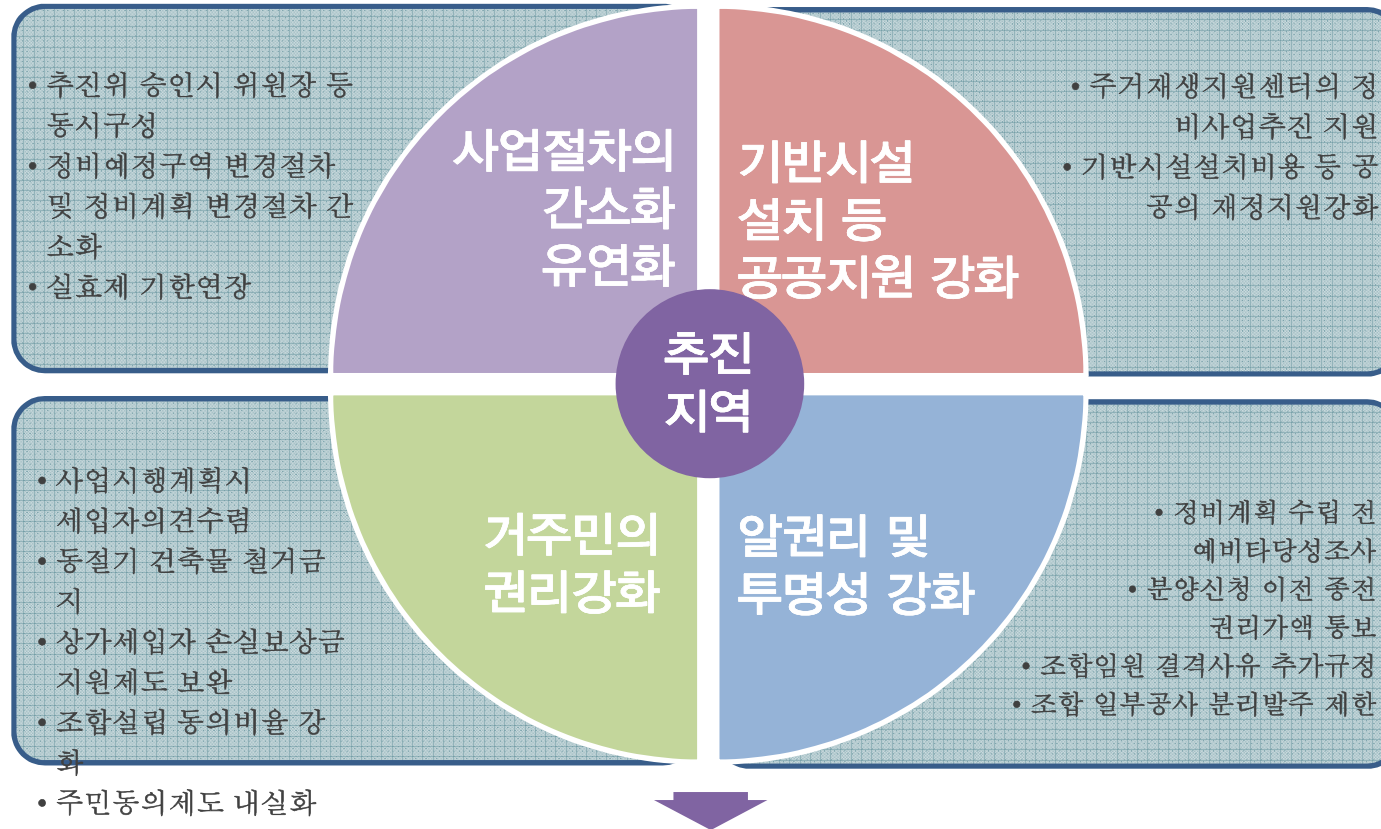
1. 실행방안: 해제지역의 수습방안



성공적인 해제지역 수습방안 안착

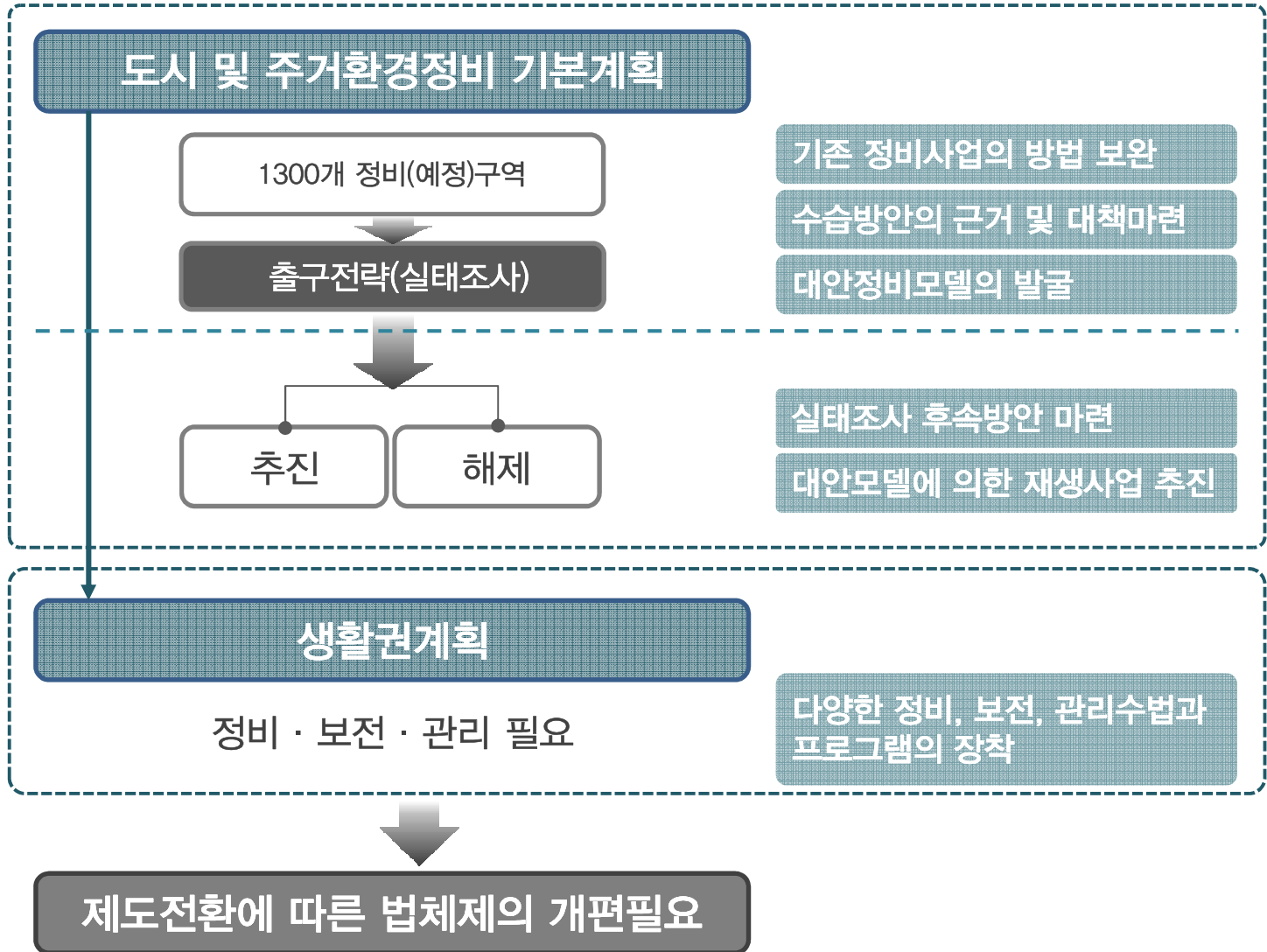
2. 실행방안: 추진지역의 활성화 및 내실화 방안

17



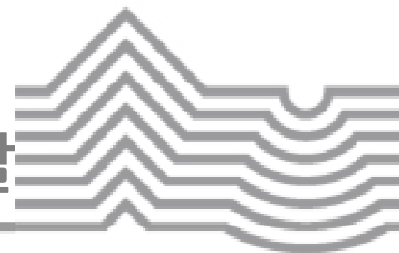
정비사업의 활성화 및 내실화를 통한
원활한 정비사업의 추진

신주거재생정책 실현을 위한 추진전략



3

서울시 新주거재생정책 추진내용 및 대안모델개발



서울시 뉴타운·재개발 정비(예정)구역 실태조사 실시

정비구역 지정현황 및 실태조사 대상

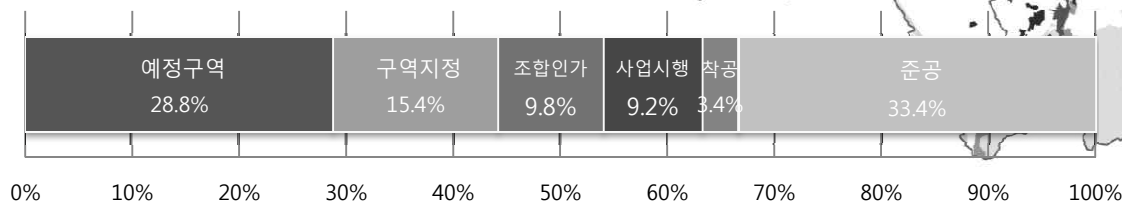
서울시 정비구역 지정현황

구분	계	예정구역		정비(촉진)구역						준공
		추진위 미구성	추진위 구성	소계	구역지정		조합인가	시행인가	착공	
					추진위×	추진위○				
계	1,300 (61.6km ²)	276 (8.3)	98 (4.4)	492 (26.3)	83 (2.7)	117 (7.7)	128 (7.1)	120 (6.6)	44 (2.2)	434 (22.6)
재정비촉진 지구	305 (20.0km ²)	57 (존치정비)	-	226	72	49	61	32	12	22
재개발	529 (22.6km ²)	37	23	127	27	28	28	48	15	342
단독 재건축	276 (8.9km ²)	140	46	88	3	36	22	20	7	2
아파트 재건축	190 (10.0km ²)	42	29	51	0	4	17	20	10	68

실태조사 대상
610구역

출처: 2012.1.30. 서울시보도자료

서울시 정비(예정)구역 총 1,300개소, 61.6km²



❖ 정비(예정)구역 해제 추진현황

해제연도	총 계	2011	2012	2013
건 수	150	31	26	93

※ 예정구역 303개소 중 121개소 해제, 정비구역 307개소 중 29개소 해제

❖ 사업해제 요구 주민 여론

- 개별 주택개량 지원 48.6%, 지원불필요 28.4%, 기반시설 지원 등 23%

❖ 대안사업 추진 내용

- 앵커시설 확충 : 주민공동이용시설, 범죄예방시설, 가로환경 개선 등
- 주택개량 지원 : 주택자금 저리 융자, 상담창구 운영, 마을관리센터 설치
- 공동체 활성화 지원 : 전문가파견, 교육프로그램 및 자립구조 형성 지원 등

❖ 계획적 건축 유도 및 주택개량 지원

- 건축가이드라인 제시 : 주거환경 보호, 난개발 방지
- 주택개량 상담창구 운영 등 주택개량 지원
 - 주택개량 상담 : 566건 (리모델링 및 관련지원사항, 공사비) 등)
 - 주택개량 저리 용자 : 12건 / 463백만원



❖ 대안사업 추진 및 홍보

- 주민들이 원하는 경우 대안사업 추진
 - 7월 현재 해제구역 10개소 주거환경관리사업 추진 중 → 지속 확대
- 찾아가는 주민설명회 및 우수사례 견학
 - 정릉동, 역촌동, 신월동 등 해제지역 설명회 15회(1,050명)
 - 연남동, 성미산, 소금길 등 선진사례 견학을 통한 실질적 홍보



1. 주거재생사업 대안모델 패키지 개발



주거대안 패키지 | 주민맞춤형 프로그램

선택가능한 건축 모델에 따라 주민특성 및 사회경제적 요소를 고려한 다양한 프로그램 개발



사회경제적 프로그램

		행정지원	건축규제완화	세제지원	금융지원	보조금지급
		I	II	III	IV	V
건축모델	집수리	A - I 집수리 시 행정지원 주택개량상담실 운용	해당사항 없음.	해당사항 없음.	A - IV 금융지원을 통한 집수리 집수리 비용 저리용자 월세/전세 보증금 용자	A - V 보조금 지급을 통한 집수리 집수리 보조금 지급 임대수익 보조 주택바우처, 장기안심주택, 휴업보상금 보조 등
	리모델링	B - I 리모델링 시 행정지원 주택개량상담실	B - II 건축규제 완화를 통한 리모델링 용적률 30% 상향	해당사항 없음.	B - IV 금융지원을 통한 리모델링 리모델링 비용 저리용자 월세/전세 보증금 용자	B - V 보조금 지급을 통한 리모델링 리모델링 보조금 지급 (에너지 절감형) 임대수익 보조 주택바우처, 장기안심주택, 휴업보상금 보조 등
	개별신축	C - I 개별신축 시 행정지원 주택개량상담실	C - II 건축규제 완화를 통한 개별신축 도시형 생활주택 건축 시 완화규제 적용	C - III 세제지원을 통한 개별신축 임대주택사업자, 재정착 유도 사업주 재산세 등 감면	C - IV 금융지원을 통한 개별신축 역모기지론, 국민주택기금 등을 통한 건축비 장기저리 용자 월세/전세 보증금 용자	C - V 보조금 지급을 통한 개별신축 개별신축 건축비 보조, 임대수익보조, 공동투자 소유주택 등 주택바우처, 장기안심주택, 휴업보상금 보조 등
	합필/맞벽	D - I 합필/맞벽 시 행정지원 주택개량상담실 운용 일괄허가, 감리, 사용승인 등 행정절차 간소화	D - II 건축규제 완화를 통한 합필/맞벽 합필/맞벽 건축 시 대지 분할제한, 높이 제한 등 건축규제 완화	D - III 세제지원을 통한 합필/맞벽 임대주택사업자, 재정착 유도 사업주 재산세 등 감면	D - IV 금융지원을 통한 합필/맞벽 역모기지론, 국민주택기금 등을 통한 건축비 장기저리 용자 월세/전세 보증금 용자	D - V 보조금 지급을 통한 합필/맞벽 개별신축 건축비 보조, 임대수익보조, 공동투자 소유주택 등 주택바우처, 장기안심주택, 휴업보상금 보조 등
	공동개발	E - I 공동개발 시 행정지원 주택개량상담실 운용 사업절차 간소화	E - II 건축규제 완화를 통한 공동개발 인동간격, 층수제한, 사선제한 완화, 1가구 다주택 허용, 부분형 임대주택 허용	E - III 세제지원을 통한 공동개발 임대주택사업자, 재정착 유도 사업주 재산세 등 감면	E - IV 금융지원을 통한 공동개발 공동개발비 장기저리용자 월세/전세 보증금 용자	E - V 보조금 지급을 통한 공동개발 공동개발 기반시설 건축비 보조, 임대수익 보조 주택바우처, 장기안심주택, 휴업보상금 보조 등

2. 뉴타운 대안 상담 및 홍보

홍보관 운영을 통한 통합적인 상담 및
홍보 서비스 제공

대안모델별
모형 전시

주거 유형별
모델하우스

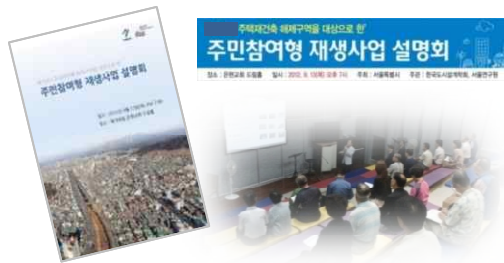
사업방식별
설명자료

주택개량
상담






주민 설명회 개최를 통한 대안 설명 및
홍보자료(자문집, 팸플릿 등) 배포



주민이 선택 가능한 옵션에 대해 다양한
매체를 통한 설명 및 홍보



학생공모전 등을 통한 공감대
형성 및 사업 확대



미디어를 활용한 지속적인 대안 홍보 방안

살고 싶은 집 만들어주기 프로그램 제작 및 방영을
통한 대안 모델 홍보



3. 뉴타운 해제지역의 관리 방안 제시

집단적 관리
구역차원의 관리



기반시설 등이 열악한 지역으로
공공지원이 필요한 지역 지정 검토



계획적 관리가 필요한 지역 지정 검토
* 주민이 원할 경우 지정 (동의율 50% 이상)

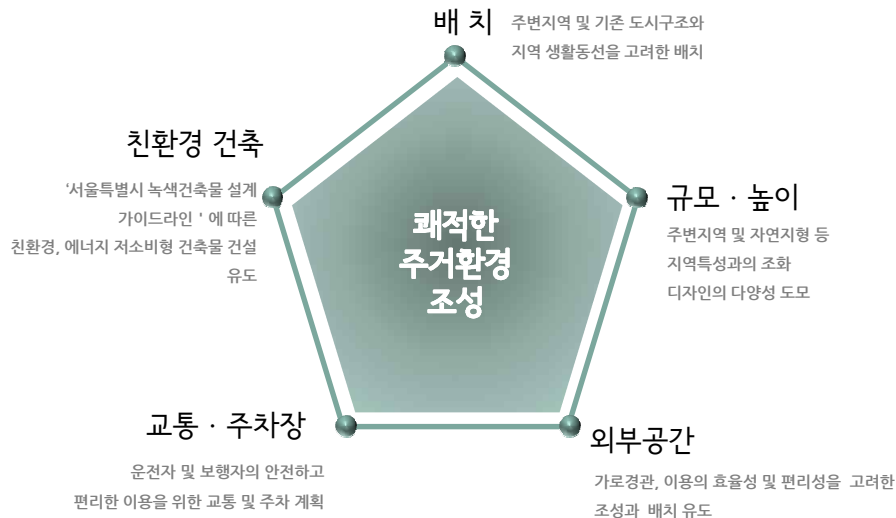
개별적 관리
필지별 관리



유형별 건축물 가이드라인 제시
특히, 도시형 생활주택에 대한 모델 제시



건축물가이드라인 원칙 및 예시 자치구 시행방침 전달(12년 9월)

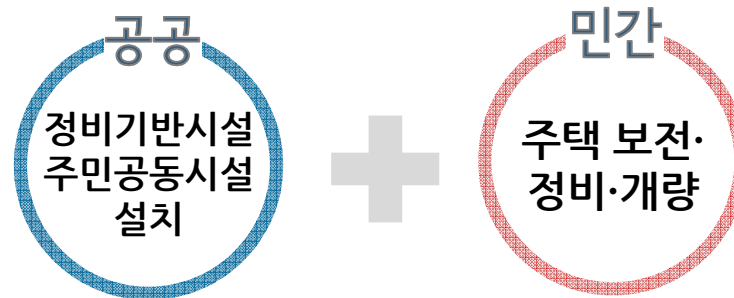


1 배치

건축물이 배치되는 계획 도시 내 건축물 및 공간의 위치를 결정하는 것으로 주변 도시조직과의 관계를 설정하는 중요한 요소이므로 주변지역 및 기존 도시구조, 지역 생활동선 등을 고려하여 가로지 연속성을 유지하고 기존 도시조직과 조화를 이루어 주민들의 생활동선을 방해하지 않도록 계획한다.

부분	쾌적한 주거환경 조성을 위해 검토해야 할 항목	평가
건축물 배치	건축물의 방향과 정면 도로 및 주변 건축물의 방향과 일치하도록 배치한다. 연속적인 보행로 배치에 따른 배치 (A) 연속적인 보행로 배치에 따른 배치 (B)	○
가용연속성을 가질 수 있도록 건축성을 밀집하여 건축을 배치한다.	건축성을 배치하지 않은 배치 (A) 밀집한 건축성을 배치한 배치 (B)	◎
인접 미입도 및 지포의 진입도로가 위치하는 경우 진입도로를 유지하도록 한다.	기존 진입도로를 배치한 배치 (A) 기존 진입도로를 유지한 배치 (B)	◎
지역 주민의 보행자 동선, 차량동선, 지역 생활동선을 고려하는 건축물 배치를 지양한다.	동선을 고려한 배치 (A) 동선을 고려한 배치 (B)	○
공간 배치	가로지 연속성 유지를 위해 블록의 형태와 지층부 위치를 조성을 지양하고, 건물외 현면, 수중단면, 카운터나 시설 등을 가로면에 접하도록 배치한다. 가로지 연속성 유지를 위한 배치 (A) 가로지 연속성 유지를 위한 배치 (B)	○
공동 개발 유도	인접도로간 블록 및지가 밀집한 지역의 경우, 공공적 가로주택개발사업 또는 토벌주택 개발 등 인접필지의 공동개발을 유도한다. 개발 및 공동 개발 (A) 공동 개발 및 공동 개발 (B)	×

저층주거지역에서 지자체장이 마을에 필요한 정비기반시설 및 주민공동시설을 설치하고, 주민은 스스로 주택을 보전·정비·개량 하여 주거환경을 개선하는 사업



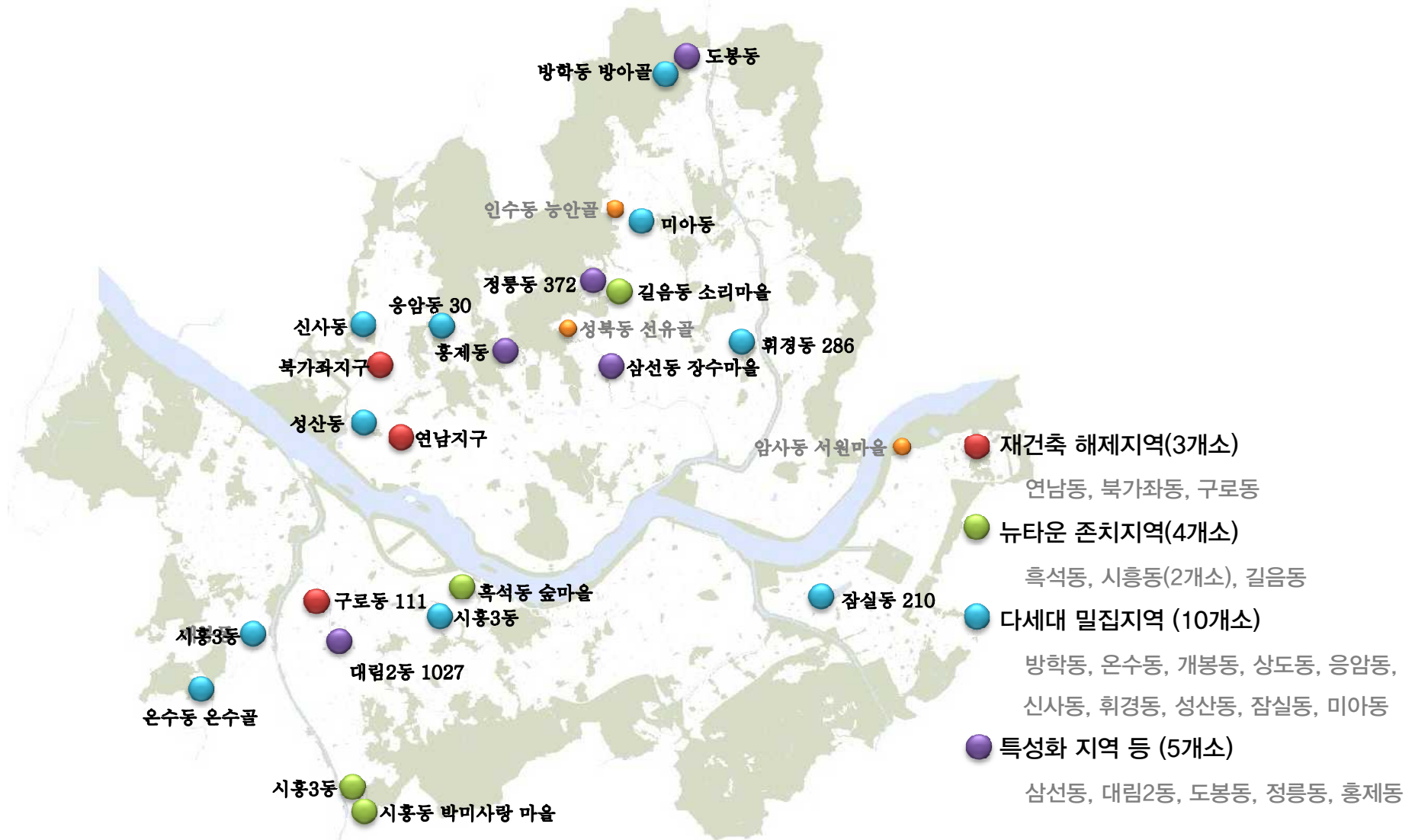
주거환경관리사업의 도입 배경

- 저층주거지 환경 개선을 위한 살기좋은 마을만들기 및 서울시 휴먼타운사업 시행
- 서울휴먼타운사업의 조속한 진행을 위해 정비사업방식으로 추진하고자 「도정법」에 주거환경관리 사업 신설 건의
- 2012. 2. 21 개정, 8. 2 시행 「도시 및 주거환경 정비법」에 주거환경관리사업 도입

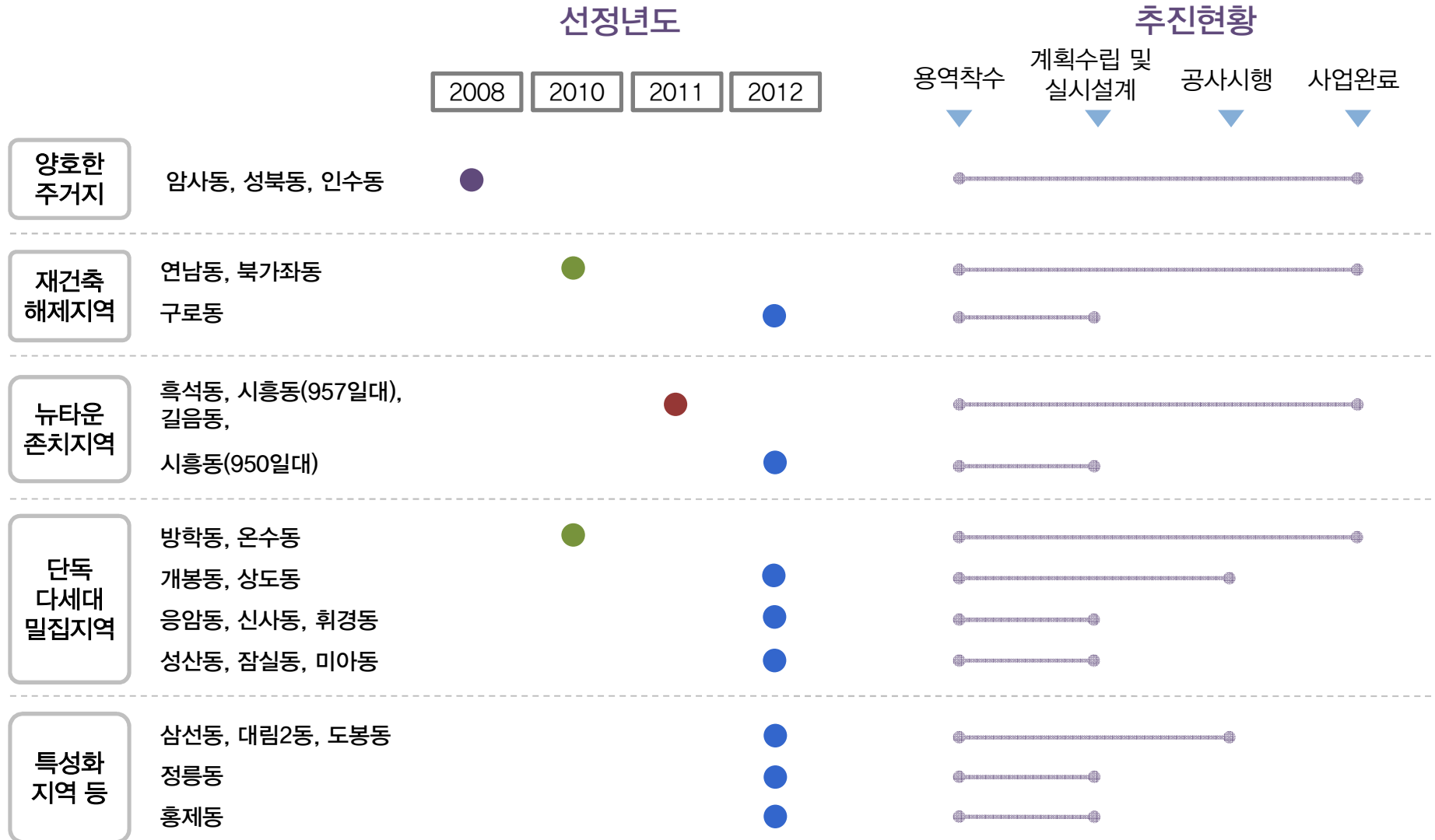


서울시 주거환경관리사업 추진 현황

2013년 37개소 추진 계획 (기추진 22개소, 신규 15개소)

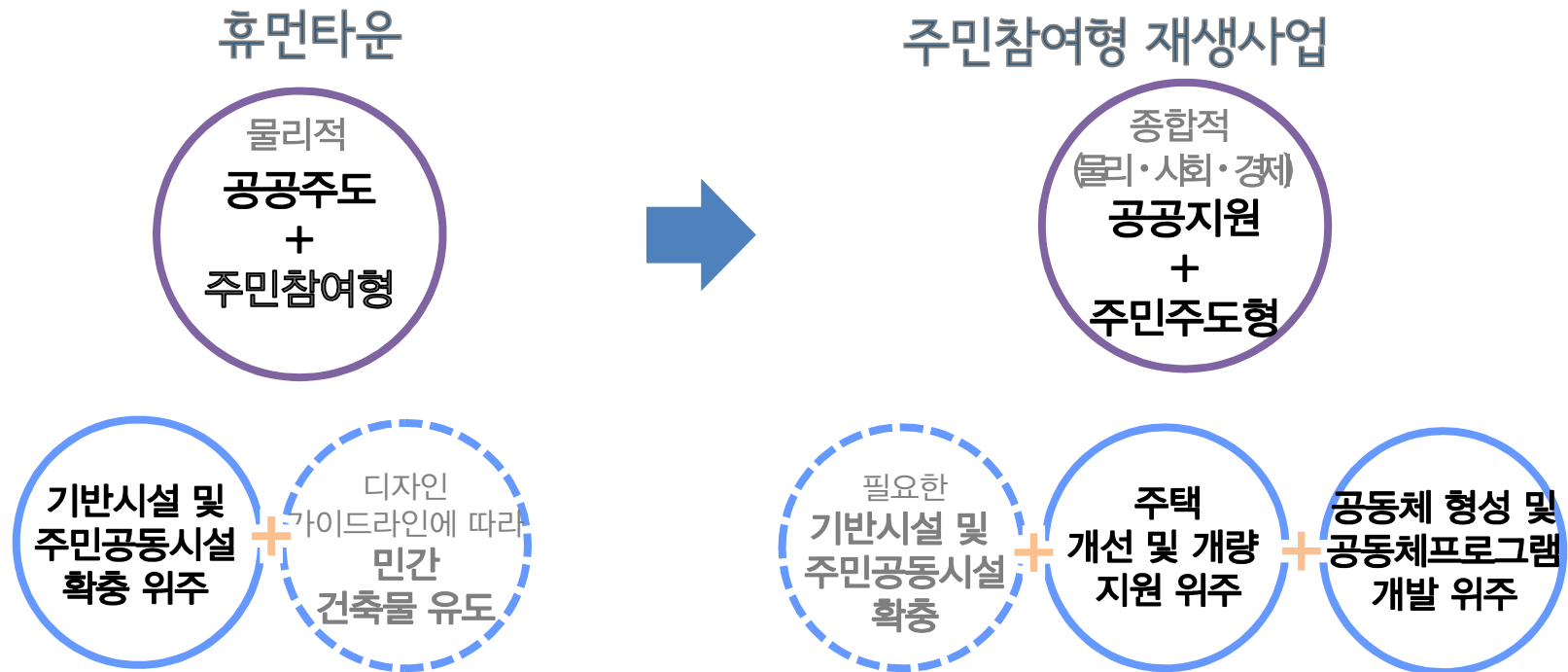


구역유형별 추진 현황



주민참여형 재생사업

관주도에서 탈피한 주민 중심의 마을 단위 계획과 사업



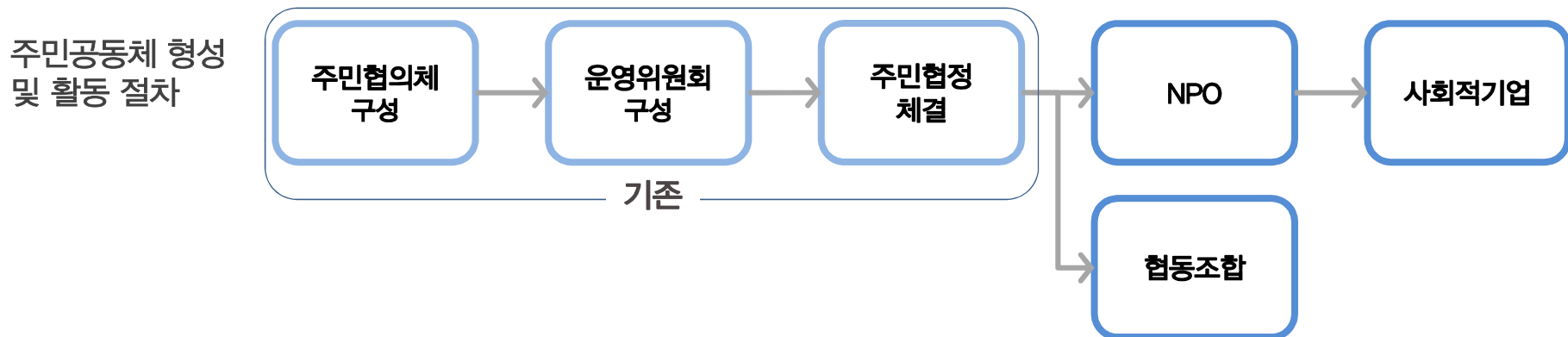
서울시 주거환경관리사업 추진 절차

주민참여에서 주민중심 사업 추진

사전기획, 조직화, 공동체 구성 선행, 사업 후 공동체 활성화 유도



기존에는 주민협정으로 진행, 현재는 사회적기업으로까지 공동체 활동 확대

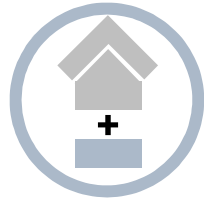


서울시 주거환경관리사업의 주택개량 방식 예시



집수리

도배, 지붕수리,
단열 성능 개선,
텃밭 조성, 그린파킹 조성
등



리모델링

대수선 및 증축 등



신축

필지 단위의 건축



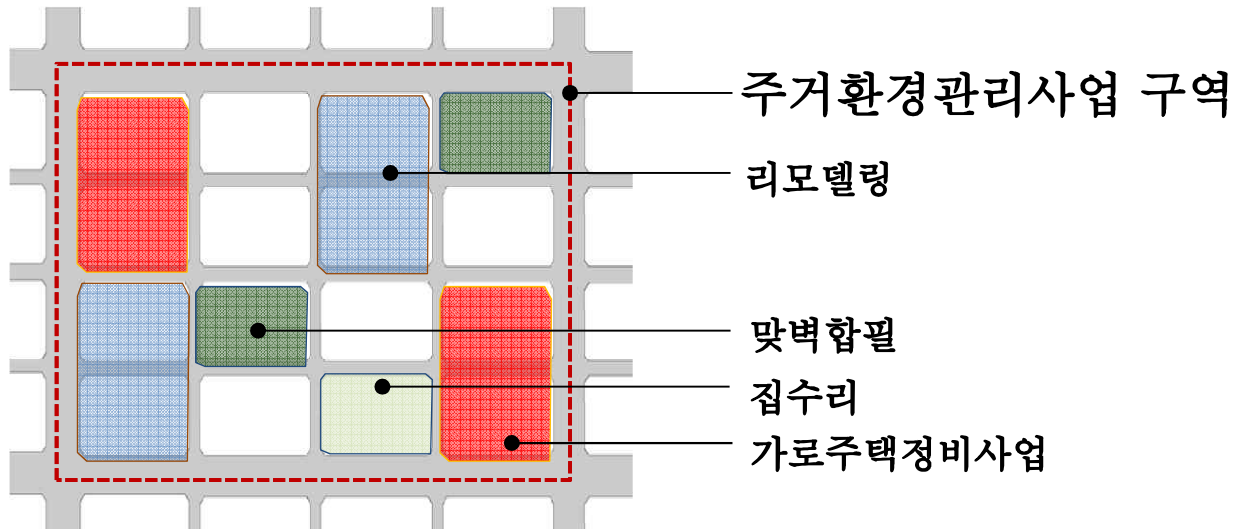
합필/맞벽

2이상의 필지를 합하거나
벽을 맞대어 건축



가로주택정비사업

소규모 공동개발
(20세대 이상)



주민이 의사에 따른
사업방식 결정

마을 및 주거환경 개선과 마을공동체 활성화를 위한 지원 프로그램 운용



- 기본시설 정비
- 주민공동이용시설
- 보안방범시설 보완
- 환경개선



- 주택개량상담창구 운영
- 주택개량자금 융자
- 순환용 주택 확보
- 마을관리센터 운영



- 주민공동체 형성
- 주민공동체 활성화
- 공감대 형성 및 확산

기반시설 및 주민공동이용시설, 안전한 주거환경 조성

기반시설 정비 · 확충

공원, 어린이 놀이터, 주차장 등 정비 · 확충
특화 가로 환경 정비



주민공동이용 시설 지원

주민 커뮤니티 센터(마을회관) 확충
체력단련실, 북카페, 공동육아방 등 지원

주민커뮤니티센터



CPTED (범죄예방환경 설계) 적용

통합 CCTV 및 보안등 설치
사각지대 해소

CCTV · 보안등 설치



주거안정 및 마을관리 지원

주택개량
상담

구역별 상담반 구성
(총4인, 전문가2, 공무원2)



맞춤형 상담
주택개량 범위 진단, 개략비용 제

각종제도 안내
융자제도, 지원제도, 수급자 무상지원

서울시
주택개량
상담창구

전화, 방문 및 인터넷 등 온/오프라인상담
필요 시 자치구 상담창구 연계



온라인
신청

서울시 홈페이지
(<http://citybuild.seoul.go.kr>)
주거재생 ▶ 주민참여형 재생사업 ▶ 주택개량상담
신청



방문 및 전화

서울시 및 자치구 담당부서

주택개량
융자지원

12년 5억, 13년 12억
융자대상 : 주거환경관리사업구역 내
토지 및 주택소유자

구분	주택개량비용		주택신축비용		가로주택정비사업 (2013년 시행)
	단독	다세대(세대당)	단독	다세대(세대당)	
융자금액	최대40,000	최대17,500	최대80,000	최대35,000	최대45,000
적용금리	1.5% (수탁기관1%이내, 서울시 0.5%내외) ※ 융자기간 중 2년간(1회) 임대료 동 결조건		2% (수탁기관1%이내, 서울시1%내외)		
융자기간	3년 거치 10년 균등분할상환(연4회)				3년 거치 2년 균등 분할상환(연4회)

참조 : 서울시 자료, 주민중심의 주민참여형 재생사업의 추진과정과 방향

주거안정 및 마을관리 지원

**저소득층 등
지원제도**

기초수급자 무상지원
희망의 집수리사업(공공), 해비타트 집수리사업(민간단체) 등
기관별, 보수내용별 지원제도
민간 그린 홈 보급지원, 건물에너지 합리화 사업 등

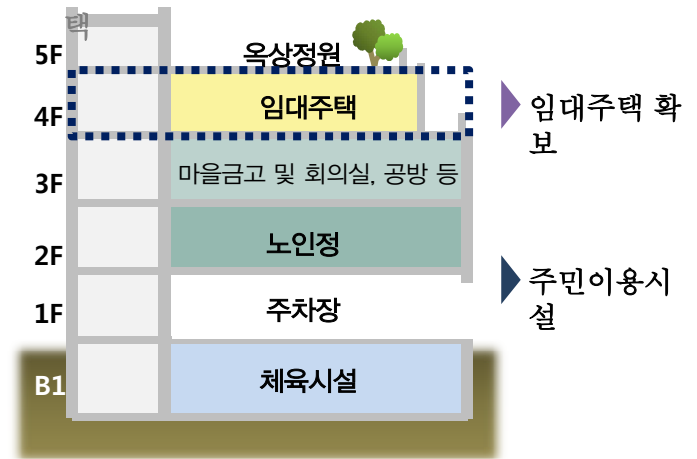
**순환용
(임대)주택**

주택개량, 신축 시 순환용 주택 활용
커뮤니티센터와 복합화 추진

**마을관리센터
운영 지원**

커뮤니티 센터 내 주택 및 마을관리 기능 도입
(공동주택단지의 관리사무소 기능)
택배보관, 집수리 등 개별주택관리 지원,
마을청소, 방범대 운영 등 마을운영 전반 관리

[길음동] 주민이용시설 + 임대주



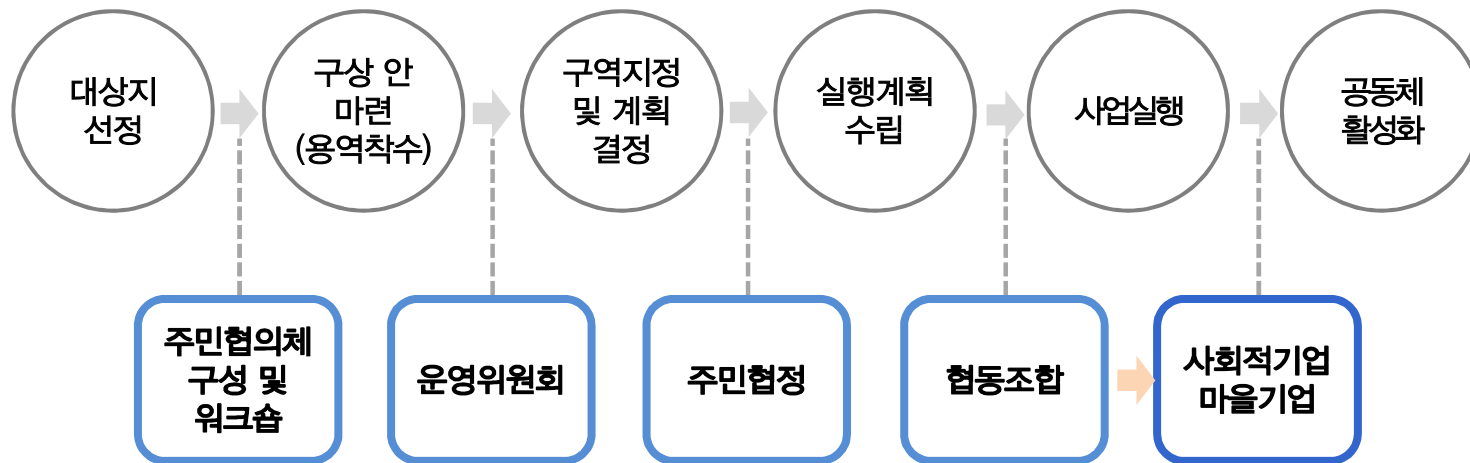
참조 : 서울시 자료, 주민중심의 주민참여형 재생사업의 추진과정과 방향

주민공동체 형성 및 활성화 지원



계획수립과정에서 공동체 활성화
계획 수립(마을기업 등 설립 지원)

사업완료 후 자립구도 확보토록
하여 공동체 활성화



주민공동체 형성 및 활성화 지원

우리동네 '두레주택' 도입

주방, 거실 등을 여러 세대가 함께 사용하면서
각 세대별 전용공간을 최소화한 임대주택(share housing형)
도봉구 방학동에 2개 동 6가구 공급예정(7월)



코하우징 (co-housing) 건립지원 추진

독립적인 단위주택 + 함께 사용할 수 있는 공간과 시설이 갖추어진 주택(소행주 형)
제도개선 및 사업지원방안 마련, 주민(입주자)대상 전문교육 및 상담, 두레주택과 연계추진

재건축 예정구역 해제지역 | 연남동

A 가로조성사업

- A-1 : 길공원길
- A-2 : 하늬길
- A-3 : 보안방법

B 주민지원사업

- B-1 : 전선지중화
- B-2 : 주민커뮤니티센터
- B-3 : 담장허물기 및 그린파킹

C 가로시설물사업

- C-1 : 버스베이(1개소)
- C-2 : 버스표지판(5개소)



재건축 예정구역 해제지역 | 북가좌동

A 가로조성사업

- A-1 : 신가좌길(중앙가로수길)
- A-2 : 불광천길
- A-3 : 보안방범

B 주민지원사업

- B-1 : 전선지중화
- B-2 : 주민커뮤니티센터
- B-3 : 담장허물기 및 그린파킹

C 주민편의사업

- C-1 : 풍원시장
- C-2 : KT부지



특성화지역 | 삼선동 장수마을

01. 우리동네에서 집 고쳐살기

A 기존 건축물의 정비 지원 주민협정

A-1: 주택 개보수 지원 보조

A-2: 공가 정비 및 활용 방안

B 주거안정대책 마련 주민협정

B-1: 우리 동네 두레주택 조성사업

02. 살기 좋은 마을 만들기

C 주민공동시설 조성

C-1: 마을 박물관 조성사업

C-2: 성곽마당 주민사랑방 조성사업

D 기반시설 설치 및 가로정비

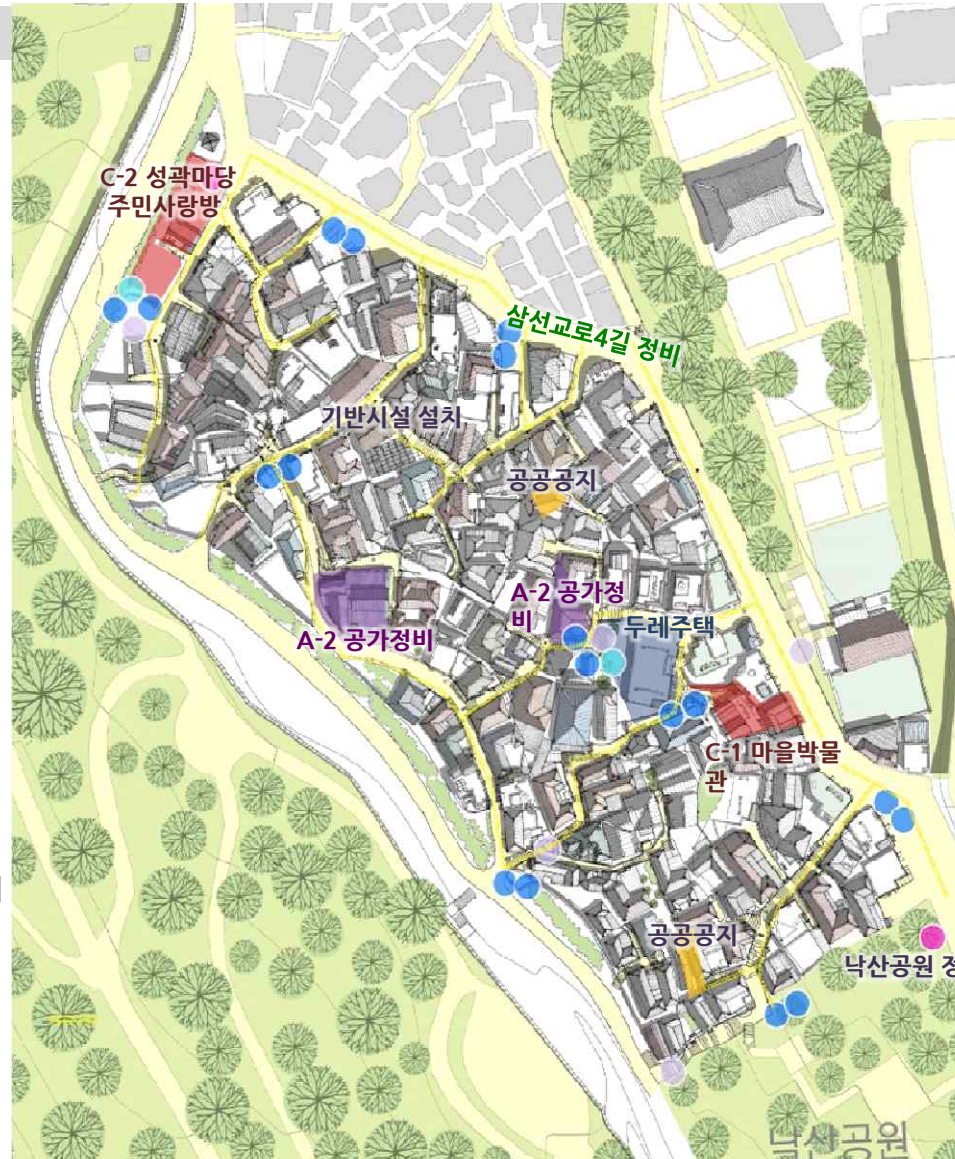
D-1: 도시가스 공급 및 하수관거 정비

D-2: 공공공지 조성사업

D-3: 낙산공원 정비사업

D-4: 삼선교4로 정비사업

D-5: 골목길 보행환경 정비사업



E 안전 및 방재환경 조성

E-1 CCTV 설치사업

E-2 보안등설치 및 조도개선사업

E-3 제설함/ 소화전 설치사업

E-4 쓰레기공동집하장 설치사업

03. 마을경제 살리기

F 사회경제 재생 지원

F-1: 마을공동체 활성화사업

F-2: 비즈니스 센터 조성사업

F-3: 마을기업 육성사업

04. 더불어 사는 마을 가꾸기

G 주민협정 만들기

05. 마을다움 지키기

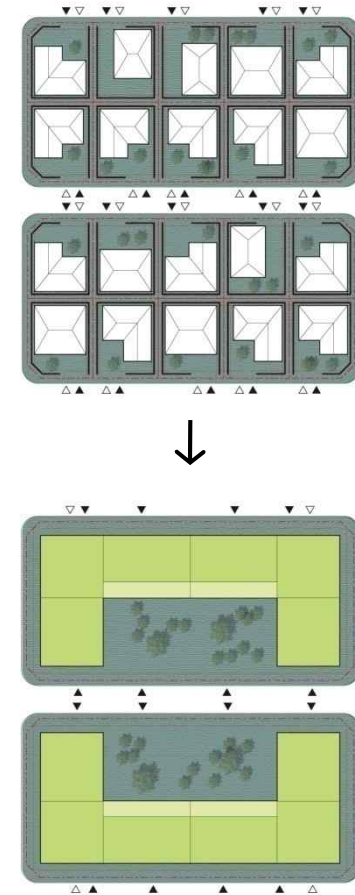
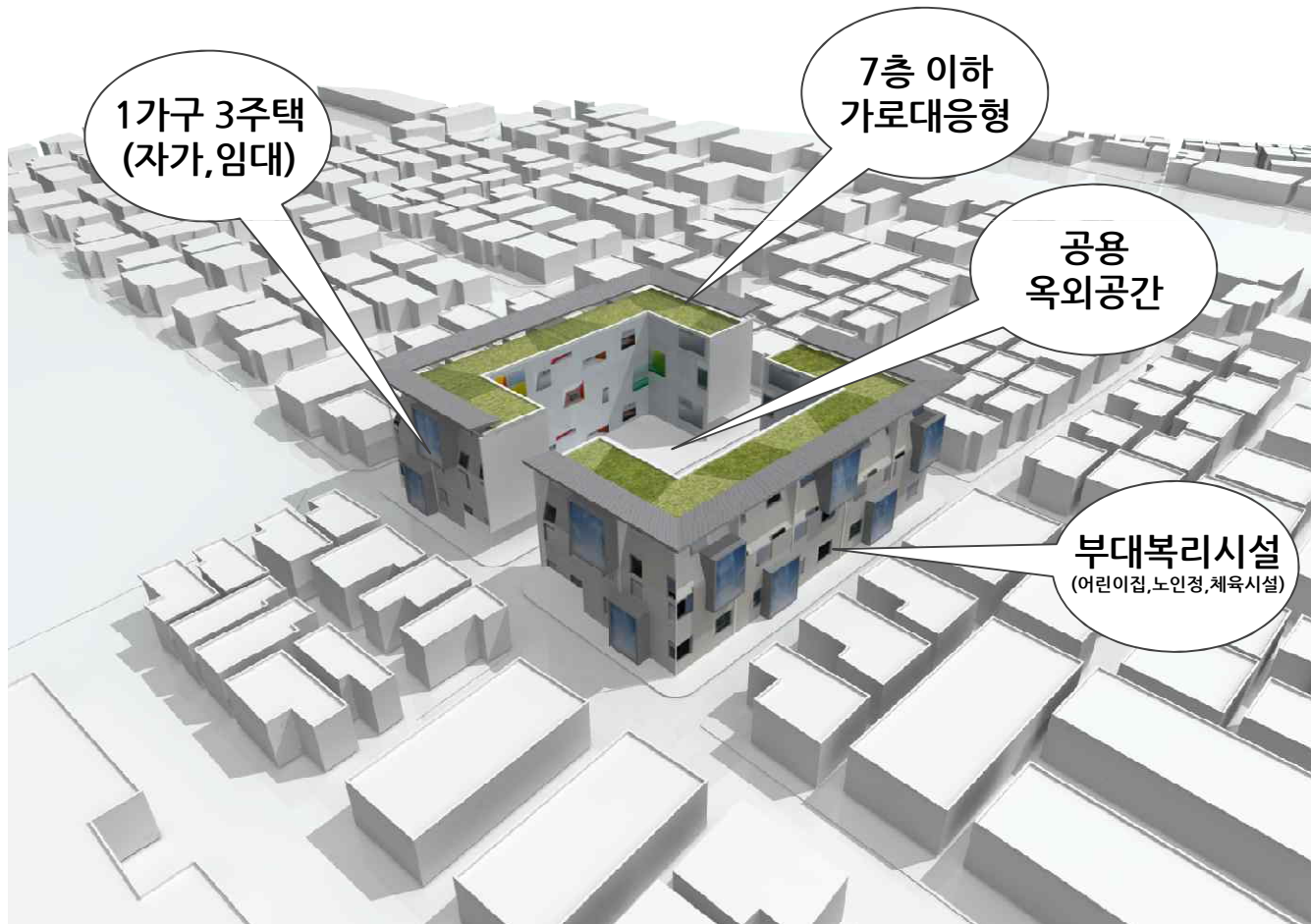
H 마을 풍경 만들기

- 성곽과 어울리는 건축지침
- 디자인 가이드라인 제안



가로주택정비사업

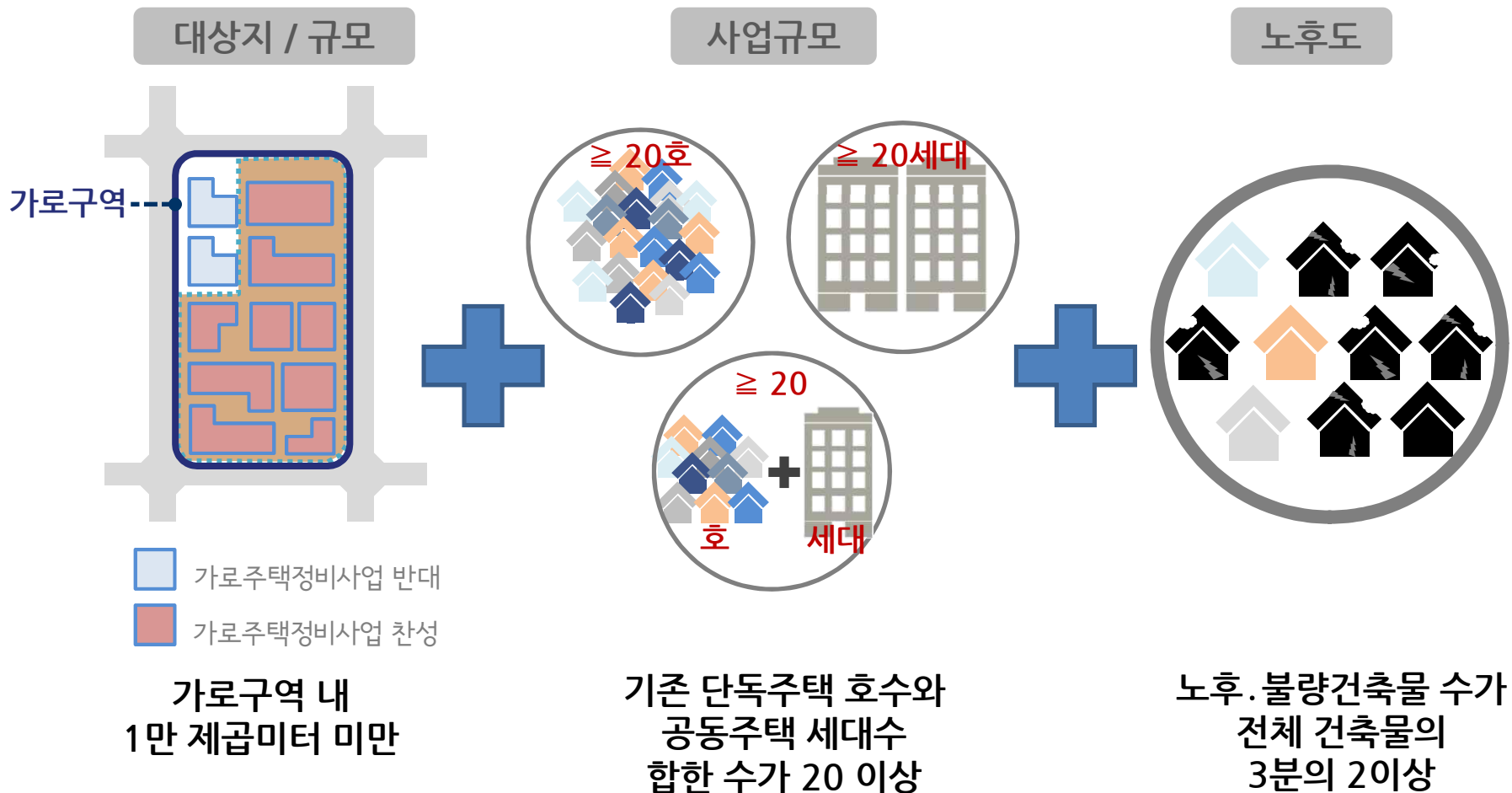
노후·불량주택 소유주가 모여 함께 하는 소규모 공동개발
(1만 제곱미터 미만 가로구역 내, 호수 또는 세대수 20 이상)



가로주택정비사업이란?

1만㎡ 미만 소규모(미니) 정비사업

주거환경은 좋아지고, 신속한 의사결정으로 사업비용 최소화



가로주택정비사업의 예시



커뮤니티 중정

- 중정 조성을 통한 주거환경 개선
- 거주민과 지역민의 커뮤니티 공간 확보

보행로 확보

- 대지안의 공지를 통해 협소한 도로에 보행로 확보
- 인접블록과 건물 간격 확보

가각부 디자인

- 블록 코너의 주동 디자인 특화

커뮤니티 시설 확보

- 주민공동시설 및 커뮤니티 시설 확보
- 가로 돌출형 저층부 디자인

소형평형 공급

1가구 3주택 : 임대수의 유지

- 가로주택사업의 1가구3주택 허용을 통한 임대수의 유지

옥탑 및 상층부 디자인 개선

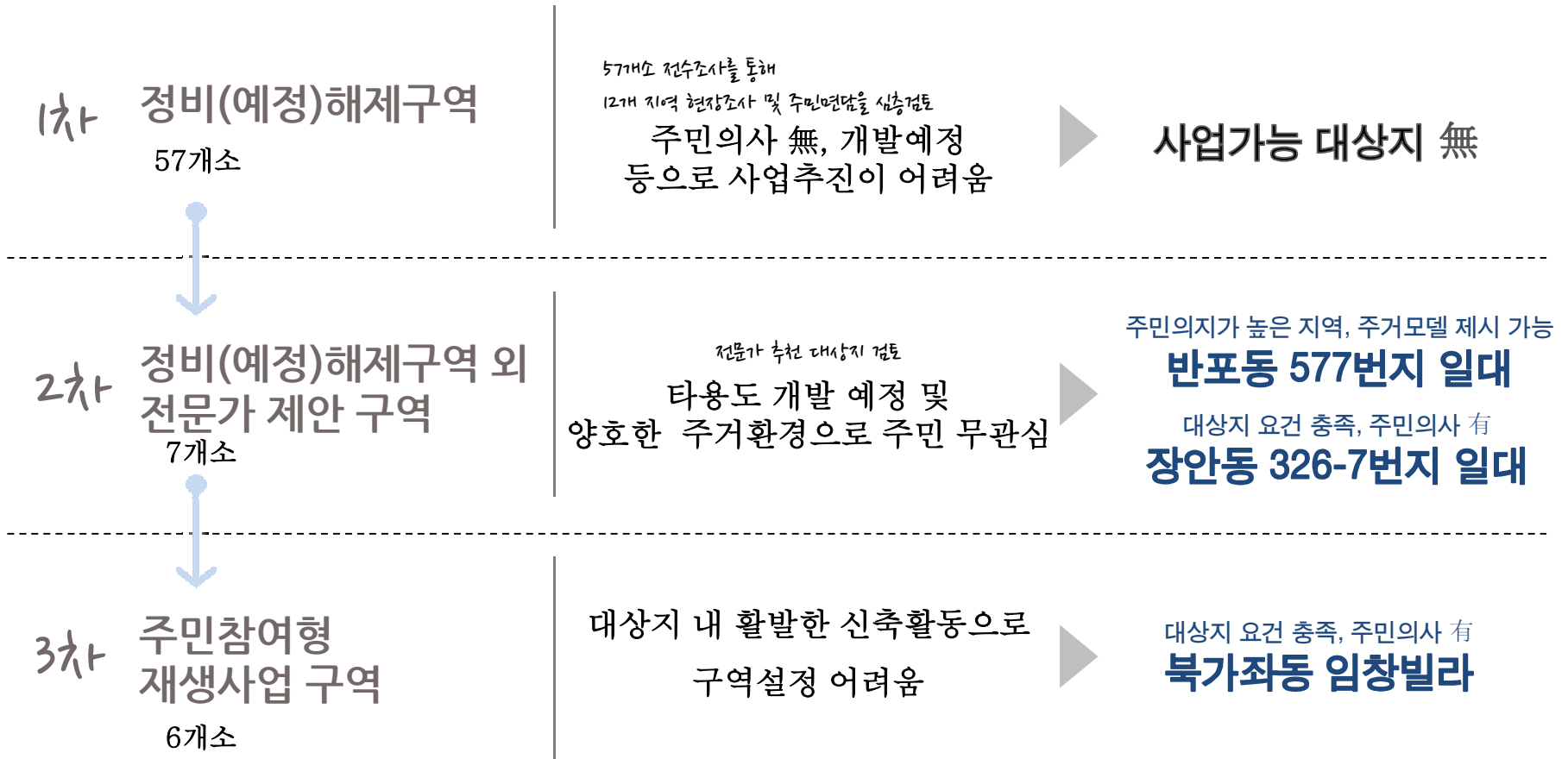
- 옥탑, 최상층 세대의 디자인 특화를 통한 주동 디자인 개선

지하 주차장 확보

- 블록 내 지하 통합개발로 주차장환경 개선

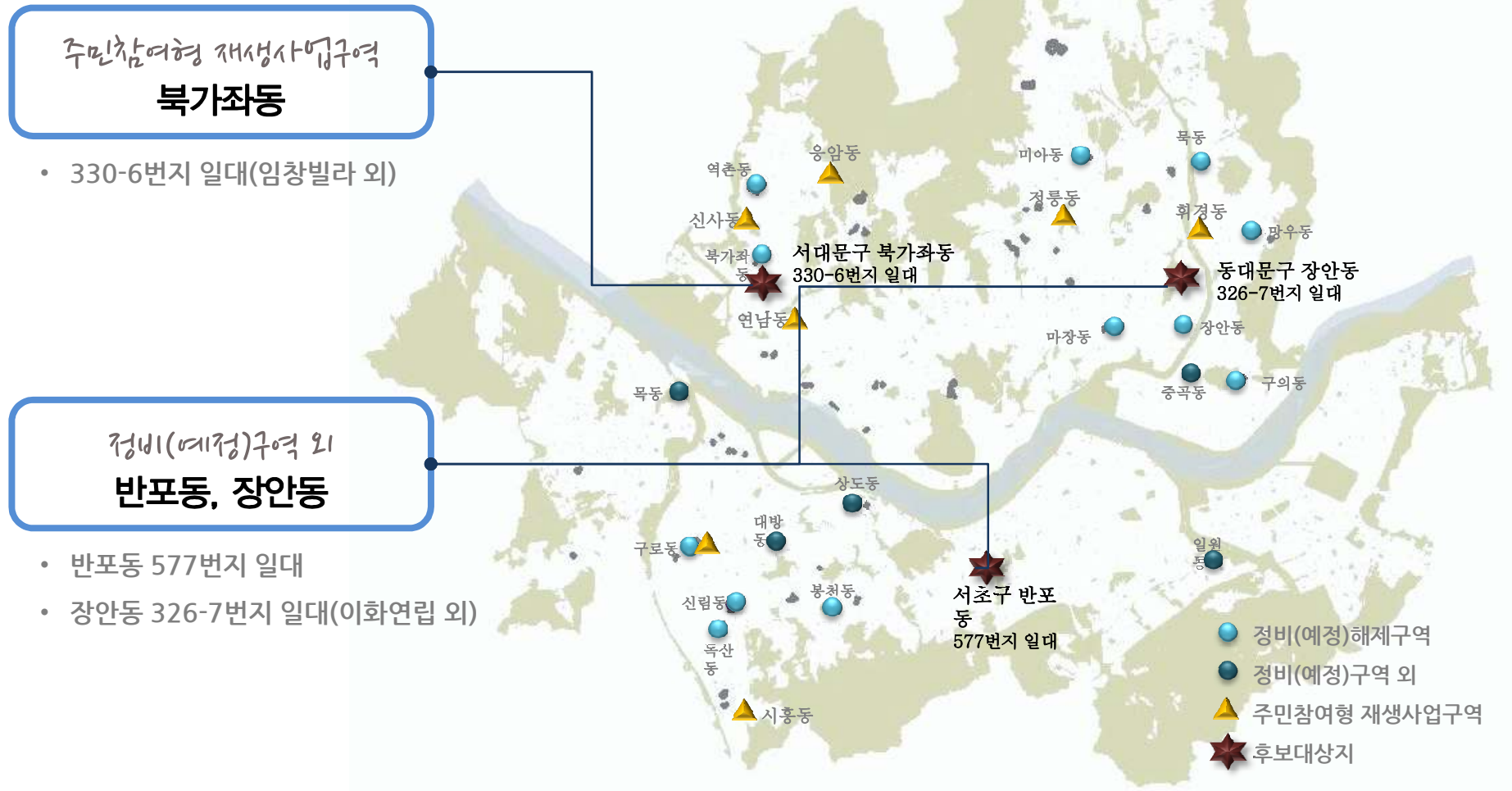
가로주택정비사업 시범사업 대상지 선정

정비(예정)해제구역, 전문가 제안 구역, 주민참여형 재생사업구역 등 총 70개 구역 검토



가로주택정비사업 시범사업 대상지

3개 시범사업 후보대상지



북가좌동 임창빌라 | 대상지 개요

- ✓위치 : 서대문구 북가좌동 330-20번지 일대
- ✓용도지역 : 제2종일반주거지역 (7층, 200%)
- ✓면적 : 2,654.2㎡
- ✓세대수 : 23세대

- ✓건축물 용도 : 연립주택2, 단독주택4, 근생시설2
- ✓노후도 : 7동/8동=87.5%(대부분 1980년대 초 준공)
- ✓용적률 : 107%



북가좌동 임창빌라 | 건축계획안

주거환경개선 >>> 주민 공동시설, 중정 확보, 주차장 확보

Affordable Housing 공급 >>> 다양한 평면 유형 도입 (59,64,74,83,91,119㎡,임대,자가)

재정착 유도 >>> 임창빌라 1:1, 단독주택 및 상가 1:3 분양 계획

세대수 : 50세대

건축면적 : 871.72 ㎡

건폐율 : 38.17%

용적률 : 199.27%

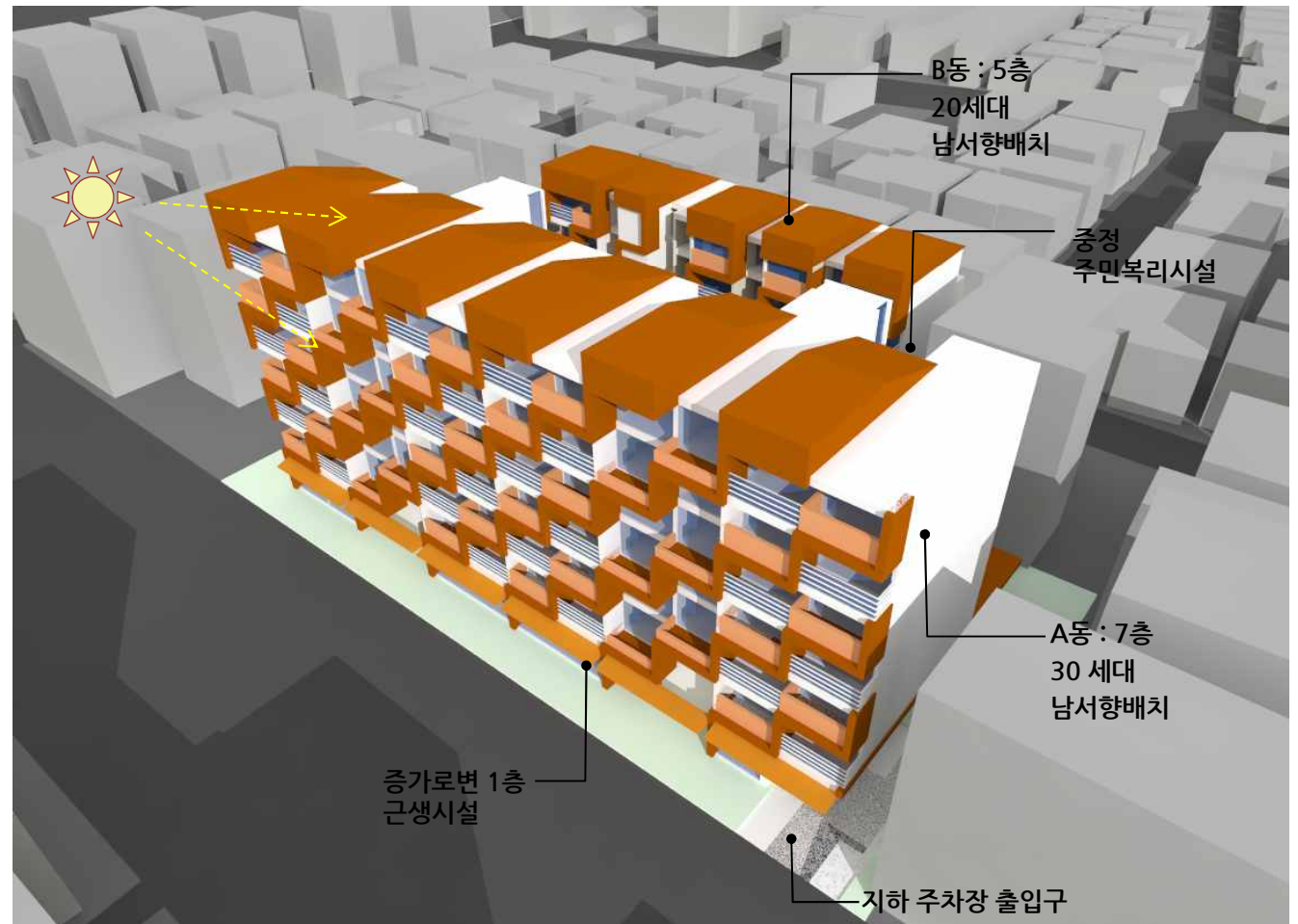
총연면적 : 6,679.53 ㎡

- 지상연면적 : 4,550.68 ㎡

- 지하연면적 : 2,218.86 ㎡

층수 : 지상7층, 지하층

주차대수 : 54대



반포동 577번지 일대 | 대상지 개요

- ✓위치 : 서초구 반포동 577번지 일대
- ✓용도지역 : 제1종일반주거지역 (4층, 150%)
- ✓면적 : 3,508.13 m²
- ✓세대수 : 55세대

- ✓건축물 용도 : 연립주택, 다세대주택, 단독주택1
- ✓노후도 : 12동/12동=100% (대부분 1980년대 말 준공)
- ✓용적률 : 96.5%
- ✓기타사항: 남사면에 위치한 경사도 평균 약17도인 급경사지역



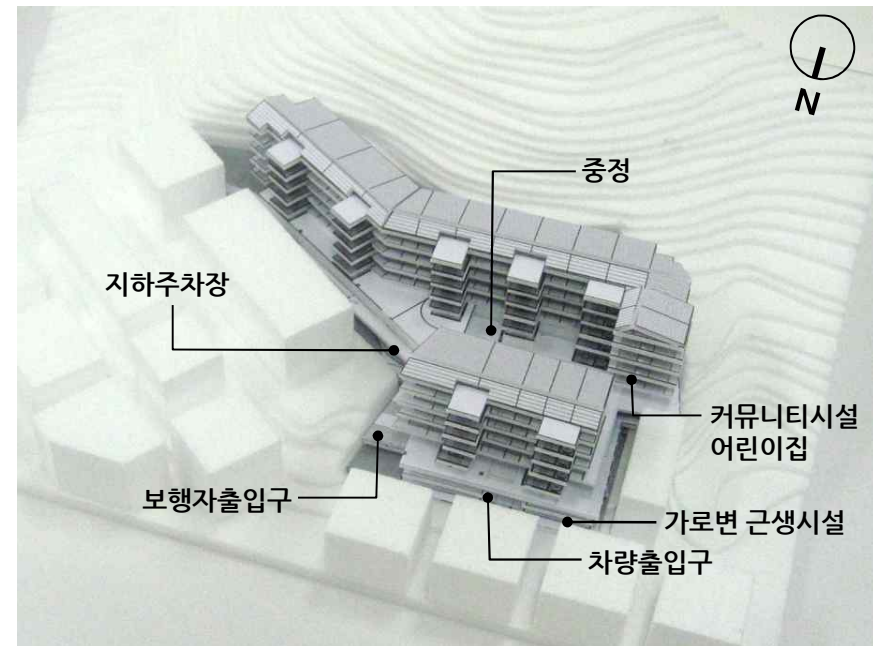
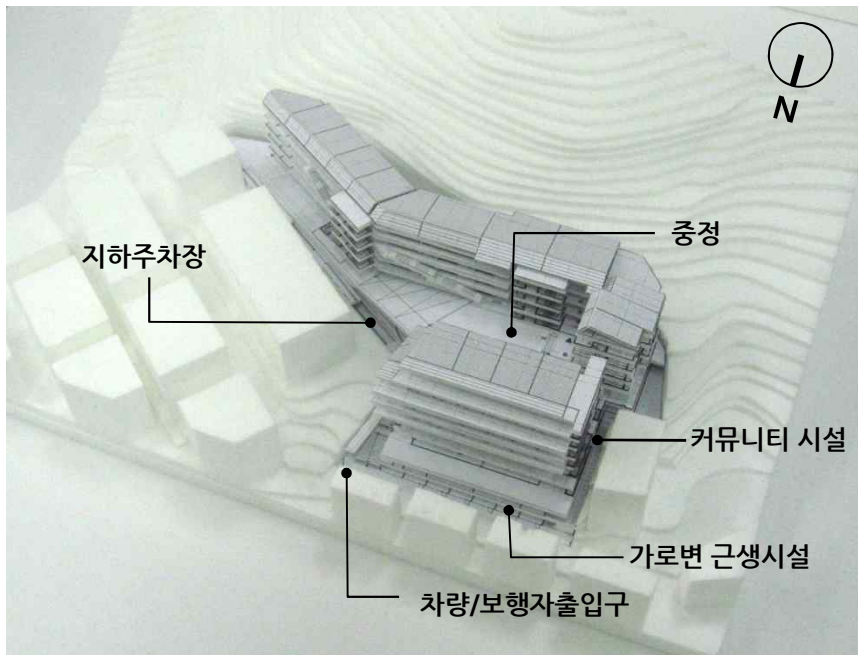
반포동 577번지 일대 | 건축계획안

대안1(기존안)

세대수 : 80세대, 복도형
 건폐율 : 37.34%(1,574.26㎡)
 용적률 : 148.39%(5,294.59㎡)
 연면적 : 9,874.59 ㎡
 층수 : 지상4층, 지하4층
 주차대수 : 90대

대안2(주민의견반영)

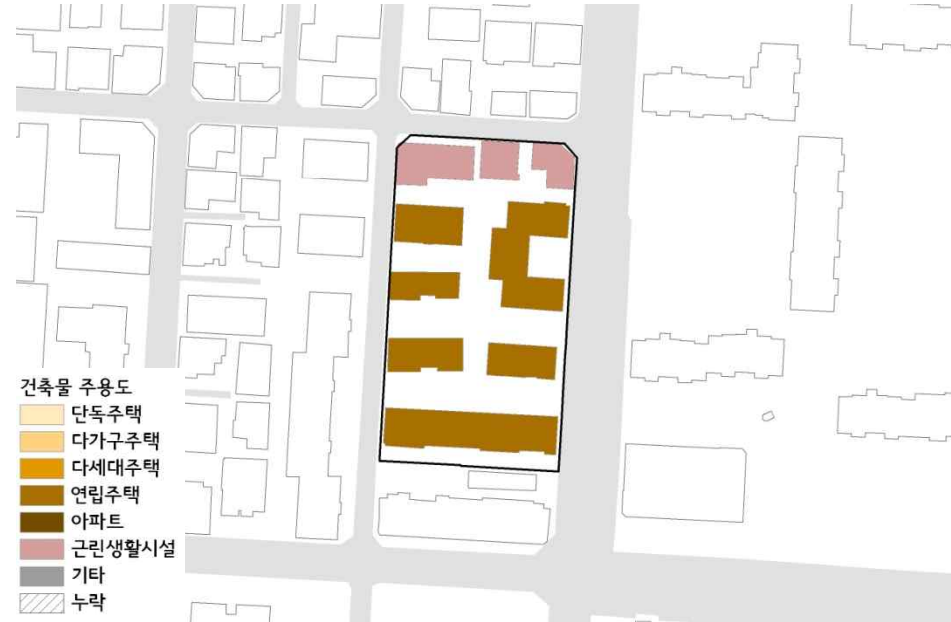
세대수 : 72세대, 계단형
 건폐율 : 37.34%(1,574.26㎡)
 용적률 : 149.75%(5,343.12㎡)
 연면적 : 10,825.55㎡
 층수 : 지상4층, 지하4층
 주차대수 : 108대



장안동 326-7번지 일대 | 대상지 개요

- ✓위치 : 동대문구 장안동 326-7번지 일대
- ✓용도지역 : 제2종일반주거지역 (7층, 200%)
- ✓정비사업: 재건축정비예정구역 내 포함
- ✓면적 : 4,257.3 m²

- ✓세대수 : 56세대
- ✓건축물 용도 : 연립주택5, 근생+주택3
- ✓노후도 : 8동/9동=88.9%(대부분 1980년대 초 준공)
- ✓용적률 : 99.22%



장안동 326-7번지 일대 | 건축계획안

주거환경개선 >>> 주민 공동시설, 커뮤니티코트 확보, 에너지절약형 건물로 관리비 감소

Affordable Housing 공급 >>> 다양한 평면 유형 도입 (55, 68, 77, 82, 85, 91, 96, 110, 114㎡ 등 임대, 자가)

재정착 유도 >>> 연립주택 1:1, 단독주택 및 상가 1:3 분양 계획

계획세대수 : 110세대

건축면적 : 2,240.16 ㎡

건폐율 : 52.62%

용적률 : 216.93%

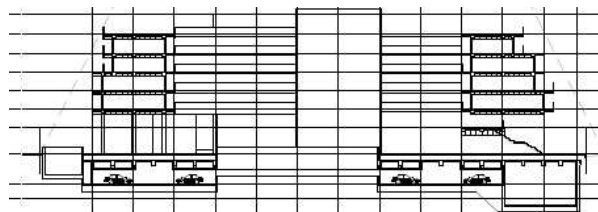
연면적 : 12,655.89 ㎡

- 지상연면적 : 9,235.42 ㎡

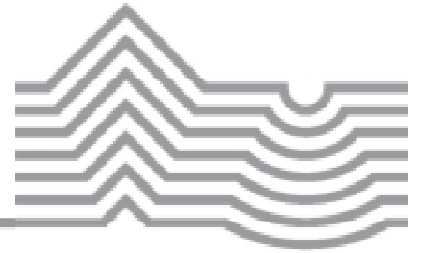
- 지하연면적 : 3,420.47 ㎡

층수 : 지상7층, 지하층

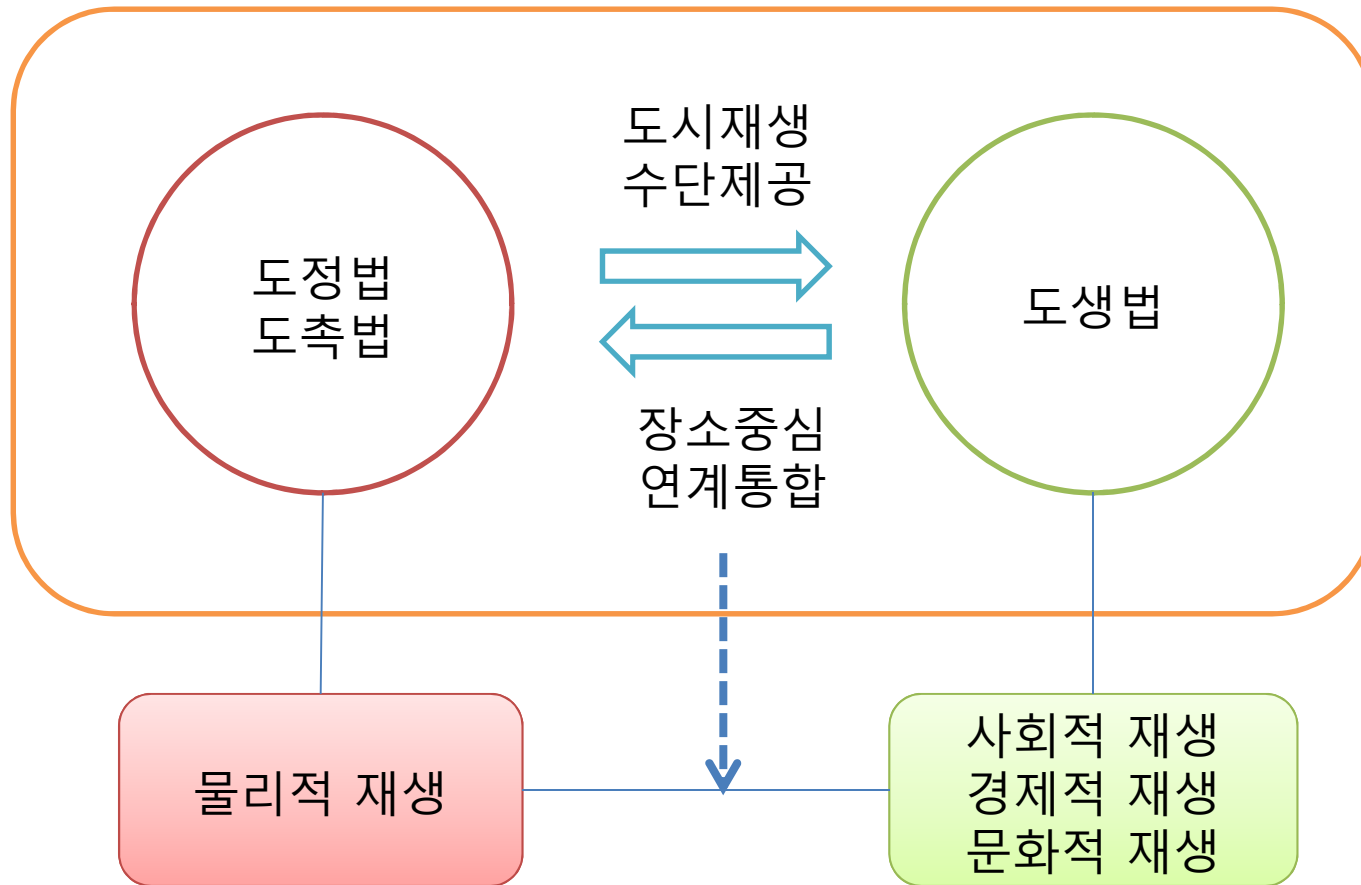
주차대수 : 69대



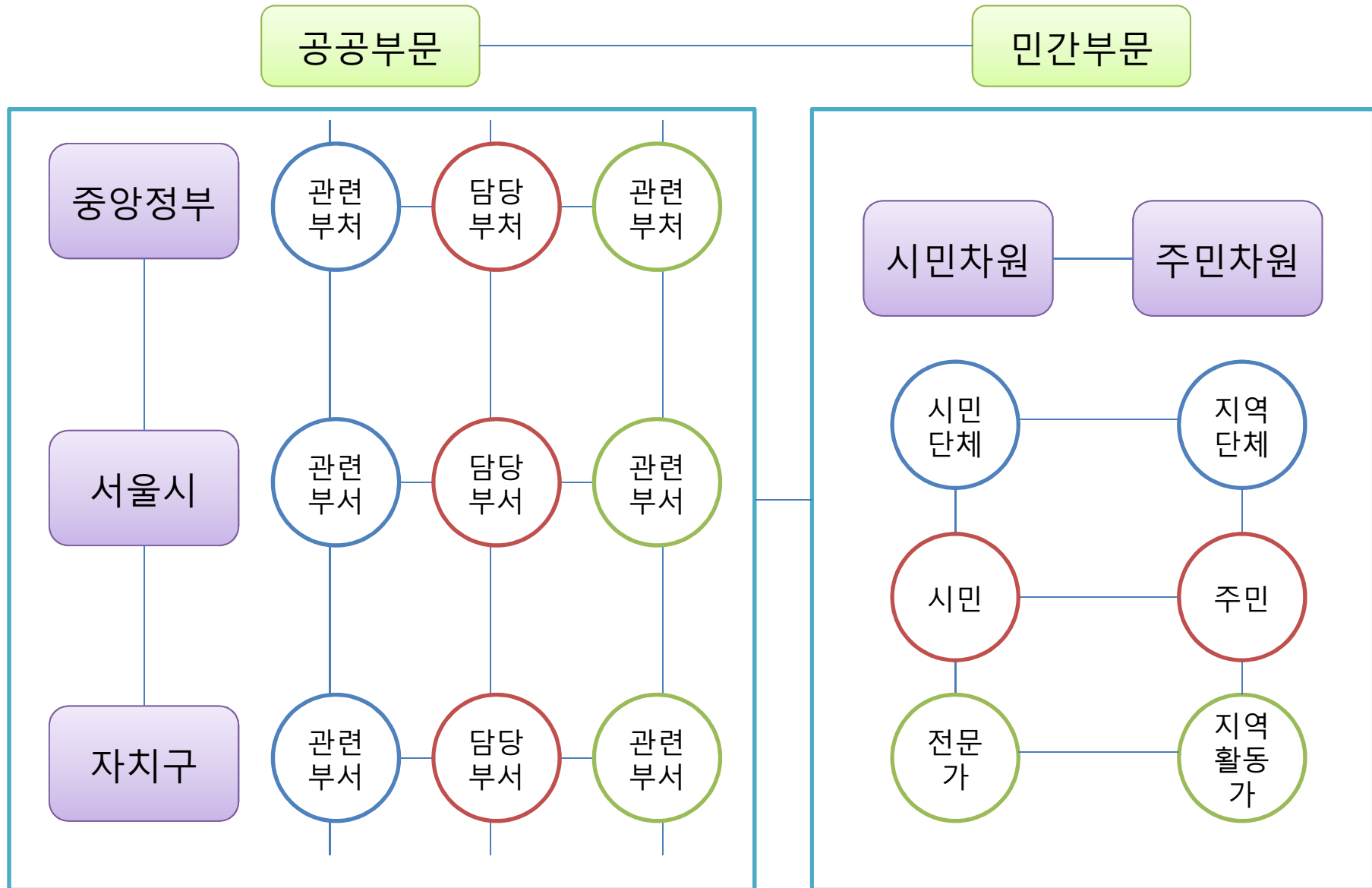
4 지속가능한 주거재생을 위한 과제



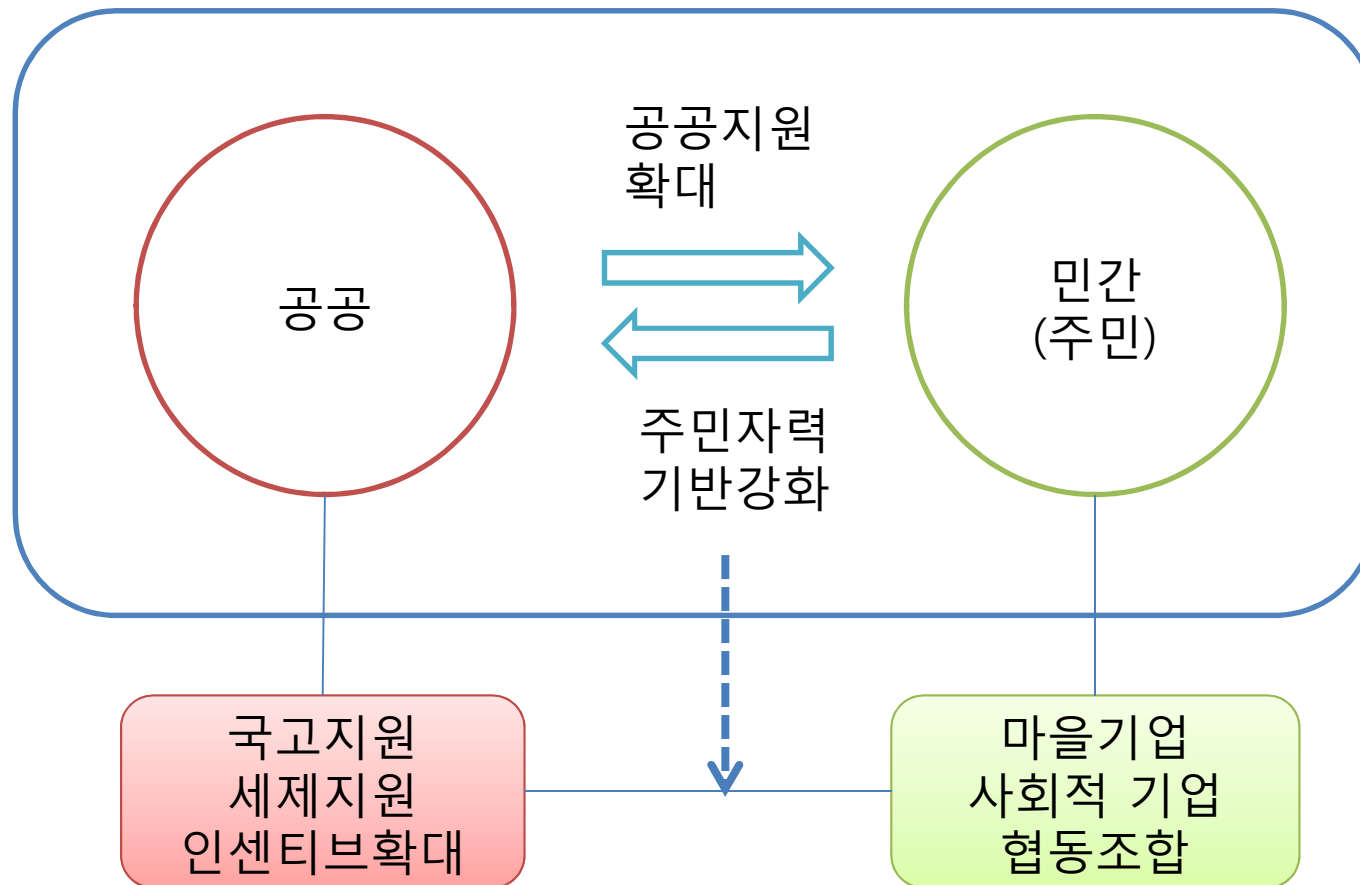
❖ 도정법/도촉법과 도생법 간의 역할 분담과 유기적 연계



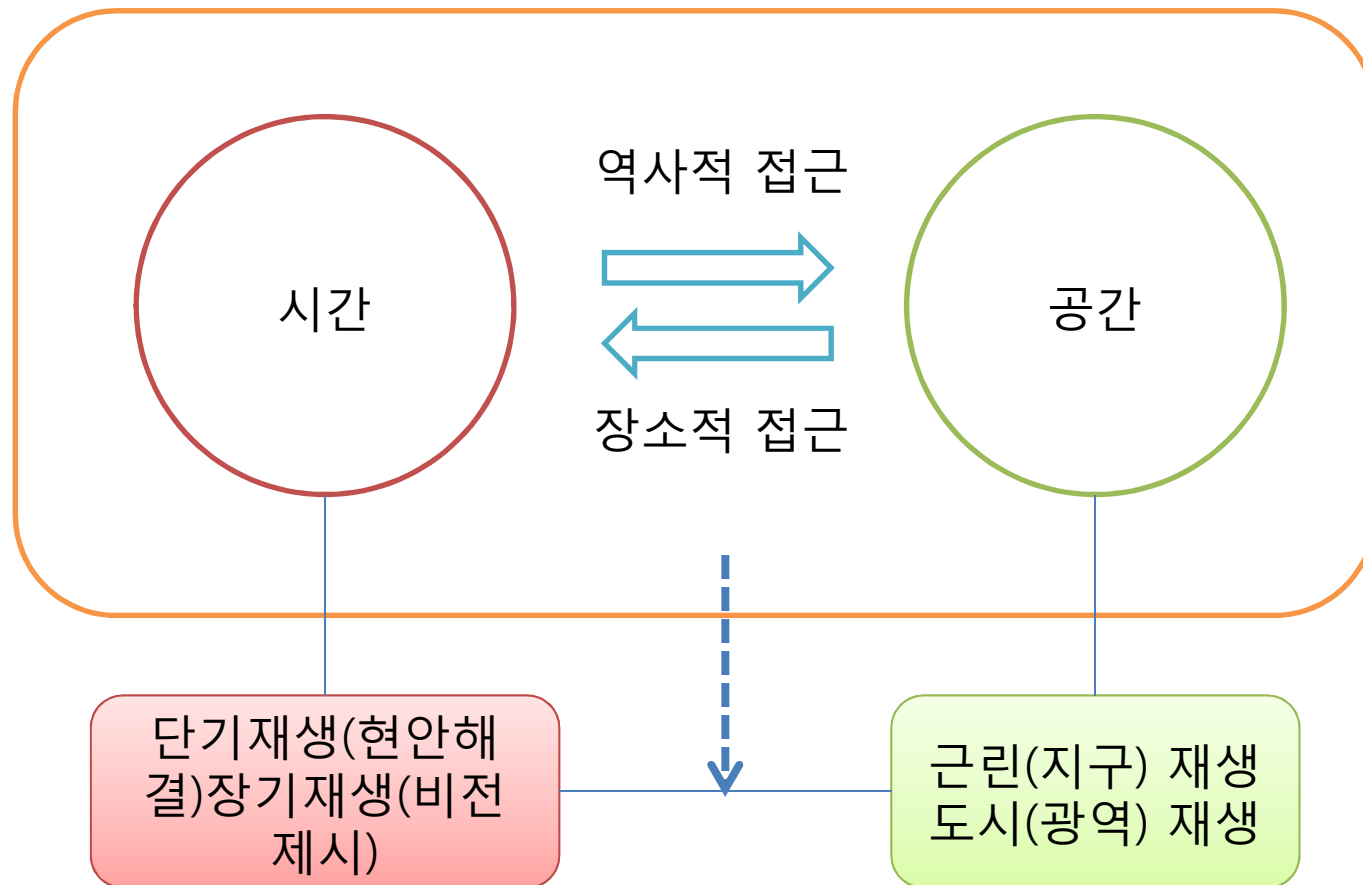
조직 측면 : '뭉치면 살고 흩어지면 죽는다'



- ❖ 공공/민간의 재정확보 다각화 및 역할분담
- ❖ 저비용 고효율 구조의 재생 / 선택과 집중의 전략적 접근



- ❖ 시간/공간의 통합적 접근
- ❖ 선형/일회성 재생 보다 순환형/연계형 재생 추진



감사합니다

