

# 목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구범위 및 내용	5
02 리모델링활성화구역 관련 제도 및 정책 검토	12
1_관련 법·제도 검토	12
2_서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 정책	16
3_리모델링활성화구역 관련 제도·정책의 특징과 이슈	19
03 저층주거지 리모델링활성화구역 실태	24
1_개발여건 및 현황	24
2_주택개량 현황	39
3_주민 특성	45
4_개발여건과 주민특성에 관한 이슈	48
04 리모델링사업 추진 실태와 가능성	52
1_사업 추진 실태	52
2_사업 추진 가능성 검토	59
3_사업 추진 이슈	66

05 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안	70
1_개선과제	70
2_저층주거지 리모델링활성화구역의 역할 재정립	72
3_지역특성별 맞춤형 리모델링사업 추진	76
4_제도의 실행력 강화를 위한 연계 및 집단적 추진	80
5_사업 추진 및 관리 지원체계 구축	82
6_근거법·제도 개선	83
참고문헌	87
부록	88
Abstract	125



**표**

[표 1-1] 서울시 저층주거지 노후저층주택의 용적률과 물리적 여건 비율	2
[표 1-2] 서울시 전체 리모델링활성화구역 지정 현황	5
[표 1-3] 저층주거지 리모델링활성화구역의 분석대상지 선정 기준	6
[표 2-1] 건축법에 의한 리모델링활성화구역 관련 항목	15
[표 2-2] 리모델링활성화구역 관련 서울시 지침	17
[표 2-3] 2017년~2018년 서울시 저층주거지 리모델링활성화 추진계획(안) 주요 내용	18
[표 2-4] 리모델링활성화계획의 건축기준 완화 항목 적용 현황	20
[표 2-5] 리모델링활성화구역 내 증축 사례(상업지역)	22
[표 3-1] 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 개황	24
[표 3-2] 리모델링활성화구역별 도시관리계획 현황	25
[표 3-3] 리모델링활성화구역별 입지 현황	26
[표 3-4] 리모델링활성화구역별 건축연한 분포	27
[표 3-5] 리모델링활성화구역별 접도조건 분포	29
[표 3-6] 리모델링활성화구역별 대지여건	31
[표 3-7] 기반시설 및 대지여건에 의한 구분	32
[표 3-8] 15년 이상 건축물의 평균 용적률과 조례용적률 도달률 분포	34
[표 3-9] 15년 이상 건축물의 평균 지상층수와 층수별 분포	35
[표 3-10] 15년 이상 건축물의 건축물 용도별 비율	36
[표 3-11] 15년 이상 건축물의 건축물 구조 분포	37
[표 3-12] 구역 지정 후 허가신고대상 건축행위 발생 건수 및 전체 건물 대비 비율	41

[표 4-1] 집수리 유형 기준	53
[표 4-2] 집수리 유형별 응답자(건축주) 연령	53
[표 4-3] 기존 용적률만 고려 시 주택개량방식별 건축물 비율	62
[표 4-4] 기존 용적률과 물리적 요건의 건축물 비율	63
[표 4-5] 기존 용적률과 물리적 요건 고려 시 주택개량방식별 건축물 비율	63
[표 4-6] 3단계 주택개량방식별 건축물 비율: 2단계에 건축물 구조 반영 시	64
[표 4-7] 4단계 주택개량방식별 건축물 비율: 3단계에 건축물 용도 반영 시	65
[표 4-8] 주택개량방식 및 건축규제 완화 적용 가능성 검토 종합	66
[표 5-1] 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안의 제도 개선사항 종합	85



## 그림

[그림 1-1] 주거재생을 위한 주요 정책 흐름	3
[그림 1-2] 연구의 목적	4
[그림 1-3] 서울시 리모델링활성화구역 분포	6
[그림 1-4] 연구 대상지: 저층주거지 리모델링활성화구역	7
[그림 1-5] 연구의 흐름	9
[그림 2-1] 저층주거지 주택개량 관련 제도 및 정책 변화	12
[그림 2-2] 리모델링사업의 범위	14
[그림 2-3] 서울시 리모델링활성화구역의 행정 운영체계	21
[그림 2-4] 시기별 서울시 리모델링활성화구역 건축행위 현황	22
[그림 3-1] 기반시설(도로) 현황: 장수마을(좌), 산새마을(우)	28
[그림 3-2] 대지면적 여건 비교: 성안마을(좌), 시흥동2(우)	30
[그림 3-3] 리모델링활성화구역별 접도조건 & 대지면적 분포	32
[그림 3-4] 15년 이상 건축물의 평균 건폐율과 조례건폐율 초과 비율	33
[그림 3-5] 접도조건(좌)과 대지면적(우)별 조례건폐율 초과 비율	33
[그림 3-6] 15년 이상 건축물의 건축연한별(좌) 및 건축물 용도별(우) 건축물 구조 분포	38
[그림 3-7] 건축물 구조 사례	38
[그림 3-8] 리모델링활성화구역별 집수리 현황	39
[그림 3-9] 리모델링사업 사례	40
[그림 3-10] 리모델링활성화구역별 건축행위 비율	42
[그림 3-11] 건축행위별 물리적 여건 현황	42

[그림 3-12] 허가신고 대상 건축행위 사례	43
[그림 3-13] 리모델링활성화구역별 위반 건축물 비율	44
[그림 3-14] 위반 건축물 사례	44
[그림 3-15] 구역별 인구밀도	45
[그림 3-16] 구역별 노령화지수 및 고령인구비율	45
[그림 3-17] 구역별 주택유형 비율(거처 수 기준)	47
[그림 3-18] 구역별 노령화지수 및 1·2인 가구 비율	47
[그림 3-19] 구역별 주거면적 비율	47
[그림 3-20] 주거환경개선사업구역 행촌, 다산2 건축물 용도 현황	48
[그림 4-1] 리모델링사업 추진 계기	54
[그림 4-2] 리모델링사업 세부내용	54
[그림 4-3] 리모델링 비용 범위	55
[그림 4-4] 리모델링 비용 조달 방법	55
[그림 4-5] 전문가 진단 여부	56
[그림 4-6] 공사업체 선정 방법	56
[그림 4-7] 리모델링활성화구역 인지 여부	57
[그림 4-8] 용자지원 인지 여부	57
[그림 4-9] 리모델링사업에 대한 주민의 공공지원 희망사항	58
[그림 4-10] 저층주거지 리모델링활성화구역에서 가능한 개발방식	60
[그림 4-11] 조례용적률 130% 이내에서 용적률 완화가 가능한 기존 용적률 범위	61
[그림 4-12] 2단계 기준 용적률과 물리적 여건 고려 시 건축규제 완화 적용 대상	63
[그림 4-13] 3단계에서 구역별 건축규제 완화 대상 및 용적률 완화 대상 비율	67
[그림 5-1] 저층주거지 재생을 위한 리모델링활성화구역 개선과제	71
[그림 5-2] 건축규제 완화 적용 대상 유형 구분	76
[그림 5-3] 저층주거지 리모델링활성화구역 유형화	77

[그림 5-4] 리모델링활성화구역 유형 구분 및 세분화	79
[그림 5-5] 제도의 실행력 강화를 위한 연계 및 집단적 추진	82
[그림 5-6] 사업 추진 및 관리 지원체계 구축	83

