

# 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안

장남종 이현정 백세나

Improvement of the Remodeling Activation Area System for the Regeneration  
of Low-rise Residential Area



서울연구원  
The Seoul Institute

서울시 저층주거지  
리모델링활성화구역  
개선방안

## 연구책임

장남종 도시공간연구실 연구위원

## 연구진

이현정 도시공간연구실 초빙부연구위원

백세나 도시공간연구실 연구원

## 연구지원

박수빈 연세대학교 도시공학과 학부생

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

## 요약

# 저층주거지 재생의 실질적 수단 되도록 리모델링활성화구역 역할 재정립 필요

## 리모델링활성화구역, ‘노후주거지 재생수단 활용’ 개선방안 마련할 시점

서울시 전체 저층주택 약 46만 동 중 약 72%는 건축연한이 20년 이상, 35%는 30년 이상<sup>1)</sup>으로, 서울시 저층주택의 노후화가 심각하다. 기반시설이 열악하거나 지역특성 보전이 필요한 경우와 이미 고밀 개발된 필지의 경우 주택을 개량하려면 신축으로는 어렵기 때문에 집수리 또는 리모델링사업을 통해서만 가능하다.

건축법에 근거를 둔 리모델링활성화구역은 건축규제 완화 특례를 부여하여 리모델링사업을 촉진·유도하기 위한 제도이다. 건축연한이 15년 이상인 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상인 지역에 지정된다. 구역 내 15년 이상 건축물에 대해 건축규제 완화가 적용되어 기존 건축물의 연면적 합계의 30% 범위 내에서 증축하거나 대수선할 수 있다.

서울시는 2011년부터 기성시가지를 활성화하거나 골목길 등을 보전할 필요가 있는 지역, 주거환경관리사업구역 등을 대상으로 리모델링활성화구역을 지정하고 있다. 2018년 3월 말까지 11개 자치구에 24개소가 지정되었는데, 이 중 14개소가 저층주거지인 주거환경관리사업구역이다. 서울시는 앞으로도 주거환경관리사업구역과 근린재생형 도시재생활성화지역 등에 리모델링활성화구역을 확대 지정해 나갈 예정이다.

주거지 재생에 리모델링활성화구역 제도를 활용하려는 서울시 정책이 무색하게도 2011년에 구역 지정을 시작한 이후 현재까지 실제 리모델링사업이 추진된 실적은 2014년 일반상업지역인 충무로에 위치한 건축물 2건에 불과하다. 리모델링활성화구역 중 저층주거지에서는 건축규제 완화를 적용받아 증축한 사례가 없다. 따라서 리모델링활성화구역 제도가 건축규제 완화 적용을 통해서 저층주거지 내에 기존 주택의 개량·관·보전을 위한 유용한 면적 정비수단으로 활용 가능성을 높일 수 있도록 개선해 나갈 필요가 있다.

1) 서울시 내부자료

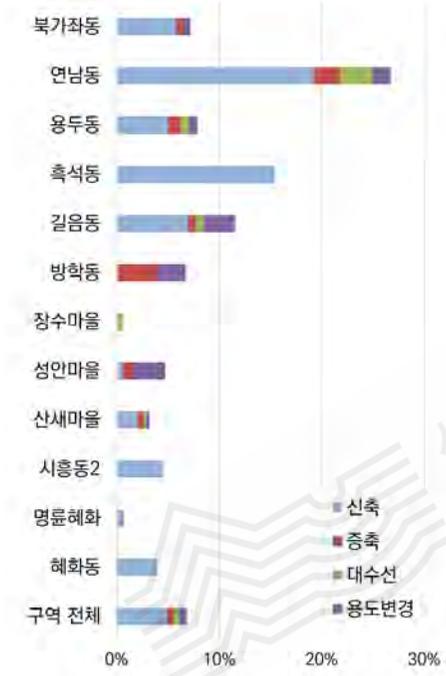
이 연구는 리모델링활성화구역 중 저층주거지에 지정된 구역(이하 ‘저층주거지 리모델링활성화 구역’)을 대상으로 물리적·사회적 현황과 리모델링사업 실태를 분석하여, 리모델링활성화구역 운영 및 공공지원 정책의 주요 이슈를 도출한다. 나아가 리모델링활성화구역을 실질적인 노후 주거지 재생수단으로 활용할 수 있도록 리모델링활성화구역의 새로운 방향과 제도 개선방안을 제시한다.



## 저층주거지, 집수리 활발·증축 부진 ‘건축규제 완화규정 적용 힘든 탓’

리모델링활성화구역 내 건축규제 완화는 증축이나 위법증축 양성화를 동반한 대수선 시 적용될 수 있다. 실제로 저층주거지 리모델링활성화구역에서 증축은 저조하다. 구역 지정 이후 2017년 12월 말까지 발생한 증축 건수는 19건으로 전체 건물 대비 0.7%이다. 반면에 건축허가가 필요하지 않은 집수리는 구역 내에서 상대적으로 활발하다. 집수리한 건축물의 비율은 약 16%로 조사되었다.

증축이 저조한 것은 증축 시 증가된 연면적에 해당하는 부설주차장을 추가 설치해야 하는데, 일반적으로 소규모 대지에 건폐율이 높은 저층주택에서는 추가 주차면적을 확보하기 어렵기 때문이다. 저층주거지 리모델링활성화구역의 평균 대지면적은 187㎡이고 대지의 59%가 150㎡ 미만이며, 평균 건폐율은 60.2%이다. 리모델링활성화구역의 건축특례는 건축법으로 한정되어 있고 주차장법에 의한 부설주차장 완화 규정을 적용받지 못하므로, 결국 저층주거지 리모델링 활성화구역에서는 건축규정 완화에 의한 증축이 활성화되기 어렵다.



[그림 2] 구역 지정 후 허가신고 대상 건축행위 비율



[그림 3] 집수리 및 2년간 건축행위 비율

리모델링활성화구역에서 적용되는 8가지 완화규정은 저층주거지에서 활용하기에는 제한적이다. 공개공지 등의 확보는 연면적 5,000㎡ 이상인 대규모시설에서 적용되며, 대지안의 높이제한 완화도 저층주택에서 활용될 여지가 거의 없다. 지분 변동 등에 대한 협의의 어려움으로 인해 공동주택에서 증축이 일어나기 어려운 상황을 고려해 볼 때, 공동주택에만 해당하는 대지안의 공지나 일조사선제한에 대한 완화도 효용성이 낮다. 다가구주택은 건축법에 따라 3개 층으로 제한되어 있어, 이미 3개 층으로 개발된 다가구주택은 수직증축을 위한 용적률 완화 적용이 어렵다. 건축물 외관계획, 구조 보강 계획, 에너지 절약 계획 등 준수해야 하는 연면적 증가 기준도 저층주택에서는 적용하기 어려운 사항이다.

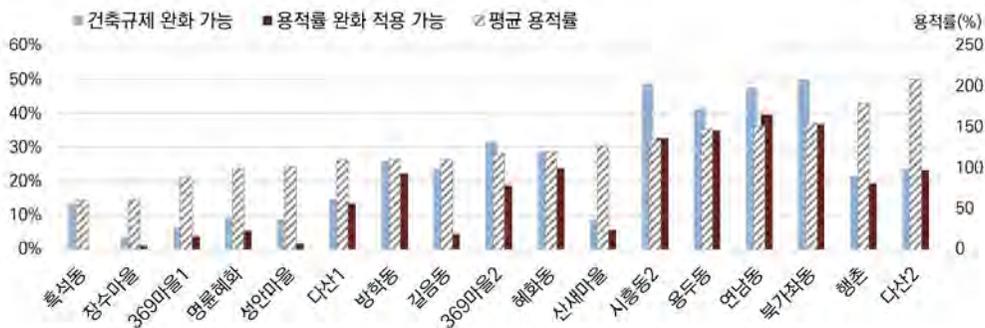
추가 주차면적을 확보하지 않는 것을 전제로 할 때도 건축규제 완화는 상당수 건축물에 적용하기 어렵다. 이미 고밀 개발된 용적률, 열악한 접도조건과 협소한 대지면적, 취약한 건축물 구조, 현실적으로 증축 리모델링이 어려운 건축물 용도 등의 요인으로 저층주거지 리모델링활성화구역 내에서 건축규제를 완화 받을 수 있는 주택 비율은 최대 54%, 최소 14% 정도이다.

**[표 1] 주택개량방식 및 건축규제 완화 적용 가능성 검토 종합**

(단위: %)

단계별	주택개량방식	신축	건축규제 완화 적용 가능 대상					집수리	
			증축	용적률 완화 증축			계		
				1	2	3			
1단계: 기존 용적률만 반영		34.0	27.7	10.4	11.0	4.8	26.2	53.9	12.1
2단계: 1단계+물리적 여건		30.3	25.7	10.0	10.7	4.5	25.2	50.9	18.8
3단계: 2단계+건축물 구조		30.3	5.8	5.4	9.2	4.3	18.9	24.7	45.1
4단계: 3단계+건축물 용도		30.3	4.6	3.8	4.6	0.9	9.2	13.8	55.9

건축규제 완화에 의한 밀도증가로 오히려 주거환경의 악화가 우려된다. 연면적 증가는 기존 연면적을 기준으로 하여 적용되기에, 기존 용적률이 높은 건축물에 대해서 인센티브로 역할을 하게 된다. 추가 주차면적 확보 완화가 전제되었을 때 건축규제 완화는 고밀 개발지역에서 효용성이 있고, 용적률은 낮지만 건폐율이 높은 저밀 개발지역에서는 실효성이 없다. 구역별로 건축규제 완화 및 용적률 완화 대상 비율을 검토하였을 때 연남동, 북가좌동, 용두동, 혜화동 등 고밀 개발지역에서는 높고 저밀 개발지역인 장수마을, 369마을1, 명륜혜화, 성안마을 등에서 낮다. 일반상업지역과 달리 주거지역에서는 고밀 개발된 주택에 대해 용적률을 완화한 증축이 활성화된다면 주거환경이 악화될 우려가 있다.



**[그림 4] 구역별 건축규제 완화 대상 및 용적률 완화 대상 비율**

## 리모델링활성화구역, 자치구 관리·운영 부실...증축은 심의절차까지 요구

리모델링활성화구역에 대한 자치구 차원의 관리·운영이 부실하다. 공무원의 순환보직 특성상 구역 지정 후 상당한 시간이 지난 경우에는 자치구의 건축허가 담당 공무원 대부분이 관할 지역 내에 리모델링활성화구역의 지정 자체를 잘 몰랐다. 주거환경관리사업구역에 지정된 리모델링활성화구역의 경우, 주거재생부서가 주거환경관리사업과 리모델링활성화구역 지정을 담당하기 때문에 리모델링활성화구역 담당공무원이 불분명한 경우도 있었다.

주거환경관리사업의 공공부문사업이 완료되면 주거재생부서는 건축법에 의한 리모델링활성화구역을 관리할 의무가 없다. 주거재생부서와 건축부서 간 협의체계가 잘 되어 있지 않거나 업무분장이 명확하지 않으면 공공부문사업 이후에는 리모델링활성화구역의 관리주체가 없다. 리모델링활성화구역 내 건축허가를 신청했던 건축주는 인터뷰 시 담당 공무원이 구역 지정과 건축규제 완화에 대한 정보를 제공하지 않는 것에 문제를 제기하였다.

건축규제 완화에 의한 리모델링사업은 건축위원회 심의절차를 요하므로, 일반적인 건축허가보다 까다로운 절차로 인해 저층주거지에서 보편적으로 활용되기에는 한계가 있다. 주민 인터뷰에 의하면 증축 비율이 낮은 것은 건축규제에 의한 제한보다 비용과 행정절차 이행에 대한 부담감으로 증축형 리모델링사업에 대한 접근이 어렵기 때문이다. 건축규제 완화로 용적률이 크게 높아지거나 수익이 크지 않는 한, 자발적으로 건축위원회 심의까지 이행하려는 저층주택 소유자는 많지 않다.

## 집수리 등 다른 사업·관련 제도와 연계 쉽지 않아 사업추진 동력 부족

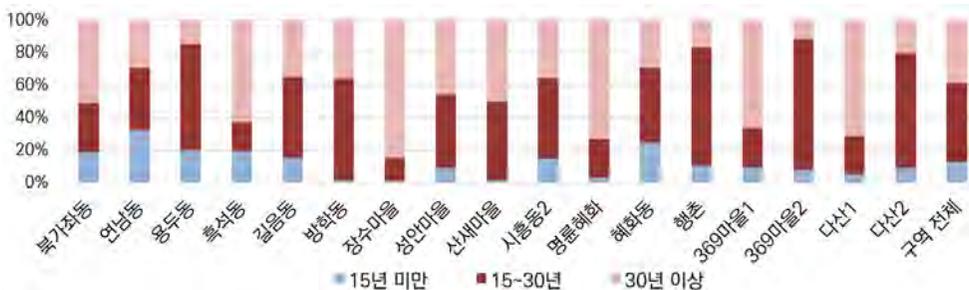
건축법에 근거를 두고 있는 리모델링활성화구역은 다른 사업과 연계가 쉽지 않아 사업 추진 동력이 없다. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도정법’)에 의한 주거환경관리사업과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 ‘도시재생법’)에 의한 근린재생형 도시재생활성화지역을 대상으로 리모델링활성화구역을 지정하도록 하나, 구역 지정 대상지 요건만 제시하였을 뿐 해당 사업과 연계하여 추진하는 구체적인 내용은 없다.

리모델링활성화구역과 적용 대상지가 일치하는 다른 사업, 예를 들어 경관법에 의한 경관협정 및 경관사업이나 그린파킹사업, 에너지효율화사업, 집수리사업 등과도 연계해서 추진하는 시도가 없다. 건축규제 완화 적용은 건축법 이외의 다른 관련 제도와 연계하지 못해 실효성이 없다. 앞서 제기하였듯이 주차장법에 의한 주차규정 완화가 연계되지 못한 것이 대표적인 사례다. 민간의 자발적인 리모델링사업 추진 의사에만 의존하여 운영되는 리모델링활성화구역 제도는 리모델링사업을 활성화하기 어려운 태생적 한계가 있다.

## 저층주거지 대상구역 상당수 자력 주거환경개선 어려워 공공지원 시급

저층주거지 리모델링활성화구역 중에서는 자력에 의한 주거환경개선이 어려운 구역이 상당수이다. 저층주거지 리모델링활성화구역 내 건축물의 평균 건축연한은 28.3년이며, 14개 구역 중 7개 구역은 30년 이상 건축물이 과반수로 노후화가 심각한 구역이 많다. 노후화가 심각한 구역들에서는 접도조건이 열악하고 대지도 부정형에 소규모이며 건물 구조체도 취약하여 개별적인 증축·집수리 유도로는 주거환경개선에 한계가 있다.

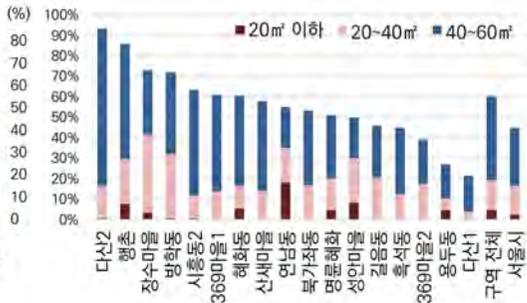
저층주거지 리모델링활성화구역은 노령인구, 1인 가구, 소형주택 비율이 서울시 전체 평균보다 높은 지역이다. 주택소유자의 고령화·저소득으로 인해 주택개량사업 추진에 어려움이 있다. 반면 리모델링에 따른 임대료 상승으로 저소득층 거주민의 주거안정성이 저하될 우려도 있다. 저층주거지 리모델링활성화구역의 물리적·사회경제적 특성을 고려할 때 리모델링 활성화는 단순히 민간의 개별적인 주거환경개선을 유도하는 차원이 아닌 지금까지 미흡했던 저층주거지의 기초생활인프라 정비 등의 공공사업부문과 주거복지 측면에서 공공지원이 필요하다.



[그림 5] 저층주거지 리모델링활성화구역의 노후도



[그림 6] 노령화지수 및 1:2인 가구 비율



[그림 7] 소형주택 비율

## 저층주거지 맞춤형 건축규제 완화기준 마련 등 역할 재정립방안 필요

저층주거지 재생을 위한 실질적인 수단이 될 수 있도록 서울형 리모델링활성화구역 제도의 역할을 재정립할 필요가 있다. 증축형 리모델링사업을 중심으로 건축규제 완화를 적용하였던 방식에서 확대하여 서울형 저층주거지 리모델링활성화구역에서는 집수리·대수선 리모델링사업도 활성화할 수 있도록 지원하며, 필요시 소규모주택정비사업도 유도하는 방안까지 적용할 수 있다.

이를 위해 첫째, 저층주거지 맞춤형 건축규제 완화기준을 마련한다. 건축법의 건축규제 완화기준과 적용 범위는 저층주거지에 적합한 항목으로 정비한다. “서울특별시 리모델링활성화구역의 건축위원회 심의지침”에 의한 연면적 완화 적용 기준도 저층주거지에 필요한 기준으로 정비하여 적용을 현실화하고 정책목표도 실현할 수 있도록 한다.

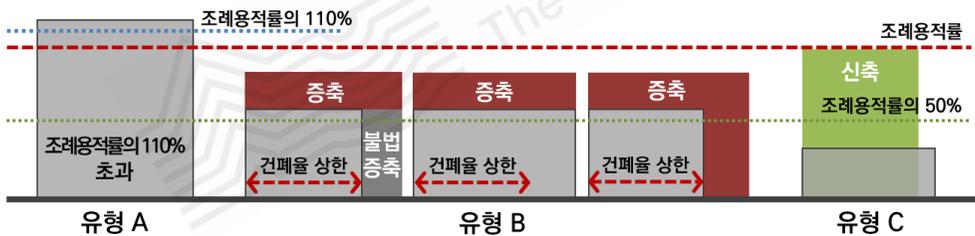
저층주거지 리모델링활성화구역에서 건축규제 완화에 의한 위법건축물의 양성화는 선별적으로 적용하여 개인적 수익증대를 위한 위법사항은 불허하고 생활개선형 위법사항에 대해서는 허용하도록 기준을 마련한다. 주차장설치 면제·완화 대상에 저층주거지 리모델링활성화구역이 포함되도록 하되, 면제·완화가 적용되는 범위를 한정하여 주거환경 악화를 최소화한다.

둘째, 대수선·집수리 리모델링에 대한 지원시스템을 결합한다. “서울특별시 집수리지원기본계획”에 리모델링활성화구역을 시범사업·지원 대상 우선순위로 명시하고 사업을 이행하도록 한다. 리모델링의 품질을 향상하기 위해 사업성 검토, 설계 지원, 시공감리 지원 등 각종 지원방안과 건축법 제35조의2에 의거하여 건축조례에 지원 근거를 마련한다.

저층주거지 리모델링이 원활히 추진될 수 있도록 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘소정법’)의 자율주택정비사업을 활용하여 외부공용공간, 공동배관·설비공사 시 주민협의체 구성과 사업 추진을 지원한다. 주택성능에 대한 정기점검관리시스템과 주택이력관리시스템을 마련·적용하고 운영사항을 보완하여 저층주거지 전체로 확대할 수 있도록 그 기반을 마련한다.

셋째, 저층주거지 리모델링활성화구역 내 공공지원을 받는 주택개방방식을 확대한다. 서울형 리모델링활성화구역은 리모델링 활성화로 한정하지 않고 효과적으로 주거환경을 개선하기 위해 신축, 건축협정, 소규모주택정비사업 등의 추진을 유도하고 지원한다. 이를 위해서는 소정법의 소규모주택정비사업 대상지역에 리모델링활성화구역이 포함되어야 한다.

리모델링 시 밀도 증가로 주거환경이 악화하는 것을 최소화하기 위해 기존 밀도에 따라 건축규제 완화 적용과 리모델링 지원을 차별화한다. 이를 위해 리모델링 대상 건축물의 유형을 3가지로 구분한다. 기존 용적률이 조례 법정상한 용적률의 110%를 초과하는 경우(유형 A)는 건축규제 완화 적용을 불허하되 대수선·집수리 리모델링을 유도하기 위한 지원을 적용한다. 기존 용적률이 조례용적률 이하인 경우(유형 B)는 조례용적률의 110% 이하 범위에서 건축규제 완화를 적용하도록 한다. 저밀로 개발된 경우(유형 C)는 신축이나 건축규제 완화가 적용되지 않는 증축 등으로 건축주의 의사에 따라 주택을 개량할 수 있도록 유도한다.



[그림 8] 건축규제 완화 적용 대상 유형 구분

대상구역 주거환경개선 시급성 등 기준으로 유형별 공공지원방안 마련

지역특성에 따라 적절한 건축규제 완화 및 지원방안을 적용하여 저층주거지 리모델링활성화구역 지정 효과를 제고하기 위해 저층주거지 리모델링활성화구역 유형을 구분한다. 주거환경개선의 시급성, 정책적 필요성과 지역관리특성을 기준으로 유형화하고 유형별 맞춤형 공공지원 방안을 마련한다.

저층주거지 리모델링활성화구역은 기초생활인프라 취약지역, 정책적 우선관리지역에 우선 지정한다. 저층주거지 리모델링활성화구역 유형은 밀도관리지역, 특성보전·관리지역, 일반지역으로 구분하여 제도화하고 특성별 완화기준 적용을 차별화한다.

밀도관리지역은 고밀 개발 지역으로 주로 공동주택 밀집지역이 해당한다. 특성보전·관리지역은 경관지구, 최고고도지구, 문화재주변지역, 2025 도정기본계획의 특성보전지역, 서울시기본경관계획의 특성관리지역 등을 포함한다. 대체적으로 기반시설이 열악하다는 특성을 가진다. 일반지역은 개별밀도가 상대적으로 낮은 지역, 기반시설이 양호한 지역 등으로 구분될 수 있다.

기반시설이 양호한 지역에 대해서는 리모델링사업에 한정하여 지원하는 리모델링활성화구역으로 지정하고, 기반시설이 열악한 지역은 소규모 정비사업에 의한 신축 지원형이 결합된 리모델링활성화구역으로 운영한다.

## 구역 지정 시 관련 사업·지원정책 패키지로 묶어 제도의 실행력 강화

리모델링을 활성화하기 위해 구역을 지정하고 건축특례만 규정하는 기존의 소극적인 방식에서 탈피하여 재생사업의 성격을 강화한다. 제도적 한계를 극복하기 위해 구역 지정 시 다른 실행력 있는 사업과 지원 정책을 패키지로 추진한다. 리모델링활성화계획 수립 시 관련 행정부서와 협조 아래 사업 추진수단과의 연계성을 의무화한다. 허가권자는 사업 추진수단과 연계방안이 제시된 경우에만 구역 지정을 추진한다. 주거복지서비스와 연계하여 주민에게 보다 실질적인 주거환경 개선 서비스를 제공한다. 저소득층이 소유한 주택의 리모델링사업과 주거취약계층의 주거안정성, 고령자의 편의 등이 고려된 지원방안을 마련한다.

리모델링사업의 효과를 극대화하여 주거환경 개선에 대한 주민체감도를 제고하기 위해 기초생활인프라 정비 등 공공사업을 포함한 집단사업을 추진한다. 리모델링활성화구역에서는 집단사업과 개별사업을 투트랙으로 시행하되 집단사업을 우선으로 한다. 개별 주택이 필요시 리모델링 사업을 추진하는 기존 방식과 달리, 서울형 저층주거지 리모델링활성화사업은 기초생활인프라 정비와 동시에 집단적으로 주택 리모델링사업을 추진하고 리모델링 건축허가 및 심의도 일괄 처리한다. 특히 1990년대에 추진된 주거환경개선사업구역 등 다세대주택 밀집지역에 대한 리모델링활성화 집단사업을 추진한다.

## 사업 추진단계별로 행정지원·현장지원체계, 사후 관리체계 구축 바람직

---

사업 추진 시 행정지원과 현장지원체계를 구축하여 공공부문사업을 추진하고 민간의 주택개량 사업 추진을 지원하며 사업 이후 관리체계기반을 마련한다. 사업 추진단계별로 행정과 현장지원구조를 명확히 하고 협의체계를 구축한다.

행정지원체계는, 자치구 내 리모델링활성화구역의 주택개량 관련 전담공무원을 배치하고 주거재생 관련부서 간 협의·공조체계를 구축한다. 리모델링활성화구역 지정 담당부서와 리모델링사업에 대한 건축허가 및 지원 담당부서, 집단사업의 공공영역 담당부서 간 협의체계를 구축하고 역할을 분담한다.

현장지원센터와 마을재생회사(Community Regeneration Corporation, 이하 ‘CRC’)로 구성된 현장지원체계를 구축하여 현장밀착형으로 지원하고 지속적인 마을 및 주택관리를 위한 기반을 마련한다. 현장지원센터는 계획수립 시 주민협의 과정을 지원하고 사업시행을 감리하며 사후 관리단계에서도 모니터링과 CRC의 자립을 지원한다. CRC는 리모델링활성화계획 수립에 참여하고 주민의 주택개량사업을 지원하거나 위탁받아 추진하며 사업 이후 주택의 유지·관리 주체로 역할을 한다.

## 도정법 등 관련 사업법에 제도적 근거 확보 등 장단기별로 제도 개선

---

리모델링활성화구역이 건축법에 근거를 두고 있어 지정 성과가 저조한 한계를 극복하고 실효성을 갖기 위해 관련 사업법에 제도적 근거를 확보한다. 단기적으로 리모델링활성화구역 지정은 건축법으로 유지하고 건축특례 적용을 받되, 사업법에서 리모델링활성화구역을 대상지로 포함하여 행정재정적 지원 근거를 마련한다. 주거환경관리사업에서 리모델링활성화구역을 지정하고 주택개량사업과 주택 유지·관리에 관한 계획을 수립할 수 있다는 근거를 도정조례에 제시한다.

장기적으로는 리모델링활성화사업을 도정법 또는 소정법으로 이관한다. 도정법, 소정법에 리모델링활성화사업을 담으며 절차상으로 사업시행자, 건축특례, 주택개량 용자·보조금, 공공관리 지원 등에 관한 사항을 마련한다.

# 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



# 01

---

## 연구개요

- 1\_연구배경 및 목적
- 2\_연구범위 및 내용

# 01 | 연구개요

## 1\_연구배경 및 목적

### 1) 서울시 노후저층주거지에서 주택개량을 위한 '신축'은 제한적

- 서울시 전체 저층주택 약 46만 동 중 약 72%는 건축연한이 20년 이상, 35%는 30년 이상<sup>2)</sup>으로 노후화가 심각
- 접도조건이 열악한 필지는 건축법상 개별 '신축'에 의한 주택개량이 제한적이므로 '집수리' 또는 '리모델링사업' 활성화가 불가피
  - 서울시 저층주거지(용도지역상 주거지역 중 제2종일반주거지역 이하) 내 건축연한이 15년 이상인 저층주택 중 약 28%는 폭 4m 미만 도로에 접도
- 기반시설이 열악하거나 지역특성 보전이 필요하거나 이미 고밀 개발되어 추가적인 용적률 상향 개발이 어려운 필지는 신축에 의한 주택개량이 어려움
  - 서울시 저층주거지 내 건축연한이 15년 이상인 5층 이하 저층주택 중에서 59%, 30년 이상 저층주택 중에서는 약 28%가 개별필지단위로 신축<sup>3)</sup>이 어렵고 증축이나 대수선, 집수리 등으로 주택개량이 가능

**[표 1-1] 서울시 저층주거지 노후저층주택의 용적률과 물리적 여건 비율**

(단위: %)

접도조건 & 대지면적	건축연한 15년 이상 저층주택					건축연한 30년 이상 저층주택				
	상한용적률				계	상한용적률				계
	50% 이하	50~90%	90~100%	초과		50% 이하	50~90%	90~100%	초과	
3m 미만 & 90㎡ 미만	2.9	1.0	0.2	0.1	4.2	6.6	0.4	0.1	0.1	7.1
3m 이상 또는 90㎡ 이상	<b>41.4</b>	27.3	16.2	10.9	95.8	<b>72.0</b>	16.7	3.3	0.9	92.9
계	44.3	28.2	16.4	11.0	100.0	78.6	17.0	3.4	1.0	100.0

2) 서울시 내부자료

3) 기존 용적률이 서울시 도시계획조례에서 규정한 용적률 상한의 50% 이하이고 접도조건이 3m 이상이거나 대지면적이 90㎡ 이상인 조건을 만족하는 경우는 신축이 가능하다고 전제

## 2) 중앙정부와 서울시 차원에서 저층주거지 재생을 위한 지속적인 노력

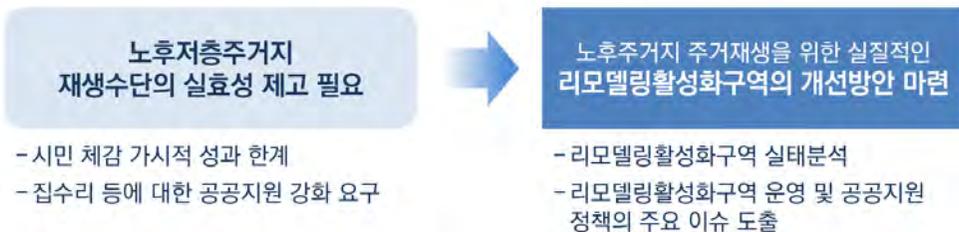
- 중앙정부 차원에서 2010년 이후 주거지 재생을 위한 제도적 근거 마련
  - 2010년 「건축법」에 ‘리모델링활성화구역’ 조항 신설, 2012년 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도정법’)에 ‘주거환경관리사업’ 제도 도입, 2015년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 ‘도시재생법’)에 의한 근린재생형 활성화계획 등
  - 최근에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘소정법’)이 제정되어 ‘소규모주택정비사업’에 의해 신축이 어려운 필지에서라도 합필에 의한 주택 개량이 가능
  - 2017년 도시재생뉴딜정책을 시행하면서 대규모 예산을 확보하고 주거지 재생을 위한 실행력 있는 사업 추진을 준비 중
- 서울시는 전면철거 방식의 정비사업 중심에서 저층주거지 보전·관리를 위한 정책으로 전환하고 노후한 저층주거지 재생을 위한 기틀을 지속해서 마련
  - 2010년 ‘리모델링활성화구역’ 법제화 이후 서울시는 ‘리모델링활성화구역 지정지침’과 ‘건축위원회 심의지침’을 마련
  - 서울시는 저층주거지 재생을 위하여 2008년 ‘휴먼타운사업’을 시작으로 2012년 ‘주거환경관리사업’과 ‘도시재생활성화사업’에 이르기까지 지속 추진
  - 그간 개별적으로 시행해온 저층주거지 재생사업들을 통합적으로 추진하기 위하여 2014년 ‘저층주거지 종합계획’을 수립하고 집수리 지원을 확대



[그림 1-1] 주거재생을 위한 주요 정책 흐름그림

### 3) 체감가능한 저층주거지 재생을 위한 ‘리모델링활성화구역’ 활용방안 필요

- 노후저층주거지의 주택개량을 위한 실효성 있는 재생수법 마련 필요
  - 중앙정부 및 서울시는 저층주거지 주거환경개선을 위해 보전·관리 중심의 다양한 정책을 추진하고 있지만 주민이 체감할 만큼 가시적 성과가 없는 한계
  - 그동안 주거지 재생사업은 대부분 골목길 정비·개선사업 등 공공영역에 한정되어 주택개량 등 사적 영역에 대한 공공지원은 다소 미흡
  - 주택의 에너지 절감, 지역특성 보전, 취약계층의 주거복지 강화 등을 위하여, 주택개량 공공지원 확대의 당위성에 대한 사회적 공감대 형성 필요
  - 주거지재생사업의 실효성을 높이고 실질적인 주택개량을 추진하기 위하여 집수리 등 리모델링사업의 공공지원 강화가 필요
- 연구목적은 노후주거지 재생을 위한 실질적인 ‘리모델링활성화구역’ 개선방안 마련
  - 서울시는 2011년부터 골목길 등을 보전하여 기성시가지를 활성화하는 측면과 함께 주거지재생을 목적으로 ‘리모델링활성화구역’을 지정·운영
  - ‘리모델링활성화구역’은 건축규제 완화로 기존 건축물을 보전·개량할 수 있도록 하고 있어 저층주거지 보전·관리를 위한 유용한 수단으로 역할 가능
  - 저층주거지에 지정된 ‘리모델링활성화구역’의 실태분석을 통해 ‘리모델링활성화구역’ 운영 및 공공지원 정책의 주요 이슈를 도출
  - ‘리모델링활성화구역’을 실질적인 노후주거지 재생수단으로 활용할 수 있도록 제도 및 정책의 개선방안을 도출



[그림 1-2] 연구의 목적

## 2\_연구범위 및 내용

### 1) 연구범위

#### (1) 공간적 범위는 서울시 저층주거지에 지정된 ‘리모델링활성화구역’으로 한정

- 서울시는 2011년부터 ‘리모델링활성화구역’을 지정하여 2018년 3월 말까지 총 24 개소를 지정하였고, 최근 2개소에 대한 추가 지정을 검토 중
- 서울시는 주로 주거환경관리사업을 추진하는 저층주거지의 주택개량, 골목길 특성 보전, 기성시가지 활성화 등을 목적으로 ‘리모델링활성화구역’을 지정
- 이 연구에서는 서울시 ‘리모델링활성화구역’ 26개소<sup>4)</sup> 중 저층주거지에 지정된 ‘리 모델링활성화구역’ 14개소를 대상으로 실태분석 검토
  - 이 연구에서 ‘저층주거지’는 용도지역상 주거지역 위주로 지정되어 있고 주택 이 전체 건축물 용도의 50% 이상인 지역으로 한정
  - 12개 구역은 구역 지정 고시가 완료되었고 2개 구역은 구역 지정을 준비 중
  - 지정 면적이 크고 구역 내 여건이 상이한 혜화명륜, 369마을, 다산 등 3개 소는 각각 2개 지구로 나누었기에 실제 실태분석 대상지는 총 17개소

**[표 1-2] 서울시 전체 리모델링활성화구역 지정 현황**

지정 사유	지정연도	구역명	구역 수
기성시가지 ·골목길 등 보존 및 활성화	2011	충무로, 불광역, 영등포3가, 돈의	14개소
	2012	용두동	
	2013	경희대 앞 지구, 목정공원 일대, 성안마을, 남소영길, 서애길 류성룡터, 신당동 떡볶이골목, 인사동	
	2014	항학동, 가산동	
주거환경관리 사업구역 (휴먼타운)	2011	연남동, 북가좌동	9개소
	2012	흑석, 길음	
	2013	방학동, 장수마을, 산새마을	
	2014	시흥동2	
	2017	혜화명륜동	1개소
2018	369마을		

주: 2018년 3월 말 기준

4) 리모델링활성화구역으로 지정·고시된 24개소에 리모델링활성화구역 지정을 추진 중인 행촌, 다산 2개소를 포함

[표 1-3] 저층주거지 리모델링활성화구역의 분석대상지 선정 기준

용도지역	지정목적	주거시설 비율(동수 기준)		유형 구분
		50% 미만	50% 이상	
일반상업지역	기성시가지 활성화, 골목길 보전 등	돈의, 충무로, 영등포3가, 인사동, 목정공원 일대, 황학동 일대		비주거지
준공업지역		가산동		
일반상업지역 + 준주거지역 + 주거지역		불광역, 경희대 앞 지구, 신당동 떡볶이골목		혼재지
일반상업지역 + 주거지역		서애길 류성룡터, 남소영길	성안마을, 용두동	저층 주거지
주거지역	주거환경 관리사업		북가좌동, 연남동, 흑석동, 길음동, 방학동, 장수마을, 산새마을, 시흥동2, 혜화명륜동, 행촌, 369마을, 다산	



[그림 1-3] 서울시 리모델링활성화구역 분포

주: 2018년 3월 말 기준



[그림 1-4] 연구 대상지: 저층주거지 리모델링활성화구역

(2) '리모델링'의 범위는 대수선, 증축과 함께 개보수 등 단순 집수리까지 포괄

- 건축법 제2조는 '리모델링'을 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위로 정의
  - 건축법상 '리모델링' 범위인 대수선과 일부 증축은 건축허가·신고대상에 해당

- 이 연구에서 저층주거지의 '리모델링' 범위에는 대수선 및 증축을 비롯하여 건축허가·신고대상이 아닌 집수리도 포함
  - 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례에서는 노후된 주택의 일부 또는 전체에 대하여 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위로 집수리 정의

## 2) 연구내용과 방법

### (1) '리모델링활성화구역'의 관련 제도 및 정책 검토

- 문헌연구로 '리모델링활성화구역' 관련 법·제도를 검토하고 제도적 한계를 도출
- 서울시의 '리모델링활성화구역' 지정 및 운영과 관련한 정책을 살펴보고 공무원 및 관련 계획가 인터뷰를 통해 '리모델링활성화구역'의 운영·관리 현황 파악

### (2) '리모델링활성화구역'의 개발 실태와 주민특성 검토

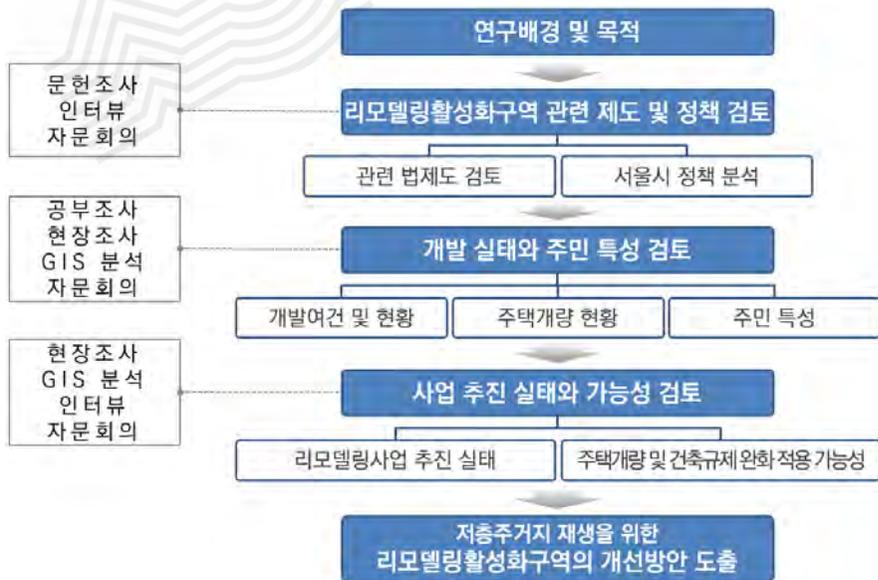
- 노후저층주거지에 지정된 '리모델링활성화구역'을 대상으로 하여 개발여건과 개발 현황, 주택개량 현황 등 개발 실태 검토
  - 건축물대장, 건축허가대장, 도로면형 등에 대한 공부조사와 현장조사, GIS 프로그램을 활용한 공간 분석을 병행
  - 대지면적, 접도조건 등 구역의 개발여건과 건축밀도 및 규모, 건축물 용도 등 15년 이상 건축물의 개발현황을 검토 및 분석
  - 주택개량 추진현황은 구역 내에서 증축, 대수선을 비롯하여 신축까지 포함한 허가·신고대상 건축행위와 집수리 추진 현황을 검토
- 분석대상지의 인구밀도, 연령별 인구, 가구구성, 주택유형 및 규모 등의 자료를 바탕으로 구역 내 주민특성을 검토
  - 2015년 인구주택총조사 기준 집계구 자료를 이용
  - 항목별 통계 값의 특성에 따라 평균을 적용하거나 집계구 면적을 기준으로 통계값을 재산정하여 항목별로 구역에 해당하는 통계값을 산출
- 주민특성과 연계된 저층주거지 '리모델링활성화구역'의 지정 및 운영 이슈 도출

## (3) '리모델링활성화구역'의 사업 추진 실태와 가능성 검토

- 리모델링사업 추진과정, 공공정책 인지 및 희망사항 등 저층주거지 '리모델링활성화구역' 내 리모델링사업 추진 실태를 검토
  - 조사 대상지 중 성안마을, 산새마을, 다산 등 3개 구역에서 리모델링사업을 추진한 주민을 대상으로 인터뷰 진행
- 개발현황과 개발여건 분석을 바탕으로 저층주거지 '리모델링활성화구역'에서 건축 규제 완화와 주택개량방식의 적용 가능성을 단계별로 검토
- 저층주거지 '리모델링활성화구역'의 사업 추진 경험과 사업가능성에 대한 검토를 바탕으로 사업 추진 이슈 도출

## (4) 저층주거지 재생을 위한 '리모델링활성화구역'의 개선방안

- 도출된 주요 이슈를 바탕으로 저층주거지 '리모델링활성화구역'을 개선하기 위한 기본방향을 설정하고 개선방안 제시
- 저층주거지 '리모델링활성화구역'의 개선방안에 따라 필요한 제도 개선방안도 도출



[그림 1-5] 연구의 흐름

# 02

---

## 리모델링활성화구역 관련 제도 및 정책 검토

- 1\_관련 법·제도 검토
- 2\_서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 정책
- 3\_리모델링활성화구역 관련 제도·정책의 특징과 이슈

## 02 리모델링활성화구역 관련 제도 및 정책 검토

### 1\_관련 법·제도 검토

#### 1) 저층주거지 주택개량 관련 제도 및 정책 변화

- 서울시는 2012년 뉴타운-재개발 출구전략을 기점으로 전면철거에 의한 정비중심의 개발이 아닌 필지단위별 소단위 정비에 의한 저층주거지 관리로 패러다임을 전환
  - 과거 재개발-재건축 등 전면철거 개발우주의 주택공급정책은 서울을 아파트 공화국이라는 이미지로 고착화
  - 아파트로 개발되지 않은 저층주거지는 주거환경과 기반시설에 대해 꾸준하게 정비와 관심을 이행하지 않아 노후불량 주거지역으로 남아있음
  - 2000년대 들어와 이들 노후불량 저층주거지에 대한 정비와 관리를 위한 많은 제도와 정책들이 도입·추진되어오고 있음



[그림 2-1] 저층주거지 주택개량 관련 제도 및 정책 변화

- 2000년대 후반 이후에는 저층주거지 주택개량 지원에 관한 제도 마련과 정책 추진이 활발하게 이루어졌으며, 주거지의 다양한 특성부여에 대한 노력들이 이루어짐
  - 2010년 건축법 시행령 개정을 통한 리모델링활성화구역 근거조항 신설을 시작으로 리모델링활성화구역 지정 및 시행, 집수리지원기본계획 등을 통해 저층주거지 주택개량을 적극 지원하고 있음
  - 특히 2018년 소정법 시행 등을 통해 소규모정비의 다양한 사업방식과 중요성이 부각되고 있는 실정

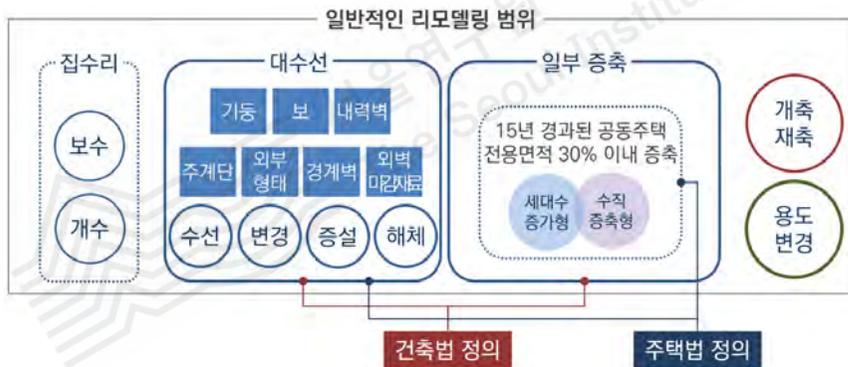
## 2) 저층주거지 주택개량 관련 지원 법·제도

- 저층주거지 주택개량과 관련된 법·제도는 크게 사업 추진에 관한 정비 관련 제도와 건축물의 규모·형태·용도 등에 영향을 주는 도시관리 관련 제도로 구분
  - 주택개량을 위한 정비 관련 제도: 건축법을 비롯하여 소정법, 도정법, 도시재생법 등
  - 도시관리 관련제도: 「주차장법」, 「경관법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 등
- 저층주거지 주택개량을 지원하기 위하여 건축법을 비롯한 각종 제도를 통해 저층주거지의 신축, 집수리 등 주택개량사업 추진을 위한 지원책을 마련하여 시행 중
  - 건축법에 근간한 리모델링활성화구역, 결합건축, 건축협정과 도정법에 의한 주거환경관리사업, 소정법의 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업에 이르기까지 주택개량을 위한 다양한 수단을 제공
  - 특히 서울시는 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 제정하여 집수리지원기본계획 수립 및 각종 지원 방안 마련
- 주택개량 관련 사업과 제도는 국토계획법에 의한 용도지역·지구구를 비롯하여 주차장법에 의한 부설주차장 설치기준에 대한 사항이나 지구단위계획, 경관법의 경관계획 등 도시관리계획을 준수해야 하며, 도시관리계획 역시 사업법에 영향을 받음

### 3) 리모델링활성화구역의 지정 및 활용

#### (1) 리모델링의 정의

- 리모델링이란 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위”로 건축법 제2조 제10호, 주택법 제2조 제15호에 규정
  - 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 골격을 유지하면서 건축물의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적·사회적 수명을 연장하는 일체의 행위<sup>5)</sup>임
- 리모델링이 추구하는 목표는 기존재하는 건축물의 기능 유지 또는 향상
  - 리모델링은 기존 건축물을 대상으로 전개되는 건설 활동으로, 유지·보수·관리 단계에서 이루어지는 모든 건설 관련 활동을 포괄하는 개념<sup>6)</sup>이며, 유지 관리와 개보수를 통해 경제적·효과적으로 사용하는 것을 목적



[그림 2-2] 리모델링사업의 범위

#### (2) 리모델링활성화구역의 개념 및 특징

- 기존 도시조직의 특성을 유지·향상하고자 하는 목적으로 건축법에 의한 “리모델링 활성화구역”을 지정 관리

5) 문찬정, 2015, “리모델링활성화구역의 유형별 인센티브 운용에 관한 연구 - 서울시 중구를 중심으로”, 가천대학교 산업환경대학원 석사학위 논문, p.11

6) 윤영선, 2001, “[특별기고]건축물 리모델링 시장의 특성과 성장전망”, 『대우건설기술』, 통권 제23호, p.6, 대우건설 기술연구소

- 리모델링활성화구역이란 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(건축법 시행령 제6조 제1항 제6호 가목)
- 건축법 제5조 제1항 및 동법 시행령 제6조 제1항 제6호에 의한 완화기준 적용
  - 완화의 항목은 대지안의 조경, 공개공지 등의 확보, 건축선의 지정, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 대지안의 높이제한 및 일조사선제한 등 총 8가지
- 건축규제 완화로 증축 시 리모델링활성화구역에서 연면적 증가는 기존 건축물 연면적 합계의 최대 30% 이내
  - 건축법 시행규칙 제2의5에서 증축의 규모와 증축할 수 있는 범위 규정
  - 일반건축물은 기존 건축물 연면적 한계의 10% 이내인 반면 리모델링활성화 구역에서는 연면적 증가를 완화
  - 연면적 증가 이외에 건축물의 층수 및 높이도 증가할 수 있으며 증축의 범위는 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내로 적용

**[표 2-1] 건축법에 의한 리모델링활성화구역 관련 항목**

구분	관련 제도	내용
리모델링 활성화구역 지정	건축법 시행령 제1항 제6호 가목	허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역
건축 규제 적용의 완화	해당 항목 건축법 제5조 건축법 시행령 제1항 제6호	대지안의 조경(제42조) 공개공지 등의 확보(제43조) 건축선의 지정(제46조) 건폐율(제55조) 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조) 대지안의 높이제한(제60조) 일조사선제한(제61조)
	증축 규모와 범위 건축법 시행령 제2항 건축법 시행규칙 제2조의5	1. 증축의 규모 · 연면적의 증가: 기존 건축물의 연면적 합계의 30% 범위에서 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내 · 건축물의 층수 및 높이의 증가: 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내 2. 증축할 수 있는 범위 · 승강기·계단 및 주차시설, 노인·장애인 등을 위한 편의시설, 외부벽체, 통신시설·기계설비·화장실·정화조·오수처리시설, 기존 건축물의 높이 및 층수, 거실

## 2\_서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 정책

### 1) 리모델링활성화구역의 지정 현황

- 2011년부터 2018년 3월까지 11개 자치구 24개소를 리모델링활성화구역으로 지정하였고 사업초기 이후에는 구역 지정이 다소 저조한 편
  - 2011년 3월 돈의·충무로·불광역·영등포3가 등 기성시가지 활성화를 목적으로 지정 시작
  - 저층주거지에 대해서는 2011년 10월 주거환경관리사업구역인 북가좌동과 연남동을 대상으로 리모델링활성화구역 최초 지정
  - 2011년~2013년 19개 지정 후 2014년 3개소, 2017년과 2018년에 각각 1개소 지정
  - 2016년도 이후 주거환경관리사업계획이 수립된 한양도성마을을 중심으로 리모델링활성화구역을 지정했으며 도시재생활성화지역을 대상으로도 지정 예정

### 2) 리모델링활성화구역 지정 및 건축위원회 심의지침 마련 운영

- 서울시는 2010년도에 “리모델링활성화구역 지정지침”과 “리모델링활성화구역 건축위원회 심의지침”을 마련하여 리모델링활성화구역을 운영
  - 리모델링활성화구역 지정지침은 대상지와 지정 절차를 제시
  - 리모델링활성화구역 건축위원회 심의지침은 리모델링활성화구역 내 리모델링 건축물의 연면적 증가에 대한 심의기준을 제시
- 리모델링활성화구역은 기성시가지뿐만 아니라 주거환경관리사업, 도시재생활성화지역을 대상으로 지정 관리
- 서울시에서는 사용승인을 받은 후 15년 이상 경과한 건축물 동수가 전체 구역의 60% 이상이 되어야 구역 지정 가능
- 연면적 증가 시, 연면적 합계 30% 이내 범위 내에서 건축물의 외관계획, 구조보강 계획, 에너지절약계획, 시 및 자치구 정책에 관한 계획 등을 수립·이행

[표 2-2] 리모델링활성화구역 관련 서울시 지침

구분	관련 제도		내용
리모델링 활성화구역 대상지	리모델링 활성화	제2조 제1항	1. 기성 시가지를 활성화할 필요가 있는 지역 2. 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역 3. 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역 4. 주거환경관리사업구역(서울 휴먼타운), 도시재생활성화지역 5. 전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역
구역 지정 기준	구역 지정지침	제2조 제2항	사용승인 후 15년 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상
구역 지정 절차		제3조	· (구청장) 구 건축위원회 자문 → 구역 지정안 작성 → 시장과 사전협의 → (시장) 서울시 건축위원회 자문 → 구청장에게 의견 통보 → (구청장) 구역 지정안 열람공고(14일) → 구역 지정 결정공고
리모델링에 따른 연면적 증가 기준	리모델링 활성화구역 건축위원회 심의지침		1. 건축물 외관 계획: 기존건축물 보전, 옥상 경관개선, 간판정비, 건축물 재료 및 색채 준수, 외부 공간 디자인 준수(담장, 문패, 우체통), 창문·발코니 외관 및 형태 준수 등 - 20% 이하로 하되 건축디자인계획의 기준 준수 2. 구조보강 계획: 구조 및 내진보강 등 - 10% 이하로 하되 구조기술사 확인 3. 에너지절약계획: 건축물 단열기준 준수, 건축물 에너지 절감(단열시공), 신재생에너지 생산 등 - 10% 이하 4. 골목길 조성 등 시와 자치구 정책에 관한 계획 - 20% 이하

### 3) 서울시는 도시재생활성화지역 중심으로 리모델링활성화 추진계획

- 서울시는 저층주거지 리모델링활성화를 통한 주거지 환경개선을 위하여 다양한 지원 방안을 마련하고 정책을 추진
- 가장 대표적인 사항으로는 도시재생활성화지역에서 리모델링활성화구역 지정 및 운영 확대를 위한 지원 방안 마련
  - 저층주거지 리모델링 시범사업 등을 통해 사업부진에 대한 평가를 진행하고 이를 확대 적용하고자 하는 정책적 시도들이 진행
- 서울시 저층주거지 리모델링활성화 추진계획(안)의 주요내용은 다음과 같음
  - 주거재생사업지역 리모델링활성화구역 지정 확대
  - 리모델링 디자인 표준지침 마련
  - 리모델링 시 주차장 설치기준 완화를 위한 시 조례 개정

- 리모델링활성화구역 지정 의제 추진
- 비용 보조 및 설계지원 등 리모델링사업 지원 등

4) 주택개량을 위한 건축행위 제도 및 정책적 지원 방안 마련

- 주택개량을 위한 각 지원제도 등은 행위 유형에 따라 차등적으로 적용
  - 건축규제 완화는 위법증축 양성화를 포함한 증축 시에 적용
  - 보조금은 대수선 이하의 건축행위에 적용
  - 용자지원이 가장 폭넓게 적용되어 주택개량 전 행위에 지원 가능
- 제도상 리모델링 대상인 증축에 의한 주택개량 행위에 대해서는 연면적 등 건축규제 완화 이외에도 저층주거지 주택개량 용자, 주택에너지 효율화사업 및 한옥 개보수 비용지원 등 용자제도가 적용
  - 이와 함께 한옥 개보수 비용지원(용자 및 보조금 지원), 그린파크 지원사업, 각종 에너지 관련 설치지원 보조금, 도정조례에 의한 도시계획 규제지역 등을 대상으로 하는 보조금 등으로 주택개량이 가능

[표 2-3] 2017년~2018년 서울시 저층주거지 리모델링활성화 추진계획(안) 주요 내용

구분	내용
주거재생사업지역 리모델링활성화구역 지정 확대	· 지정 추진 중인 1단계 도시재생활성화지역 3개소 이외에 5개소도 지정 추진 · 활성화계획 수립 중인 2단계 6개소도 리모델링활성화구역 지정 병행 · 계획 수립이 완료되었거나 진행 중인 주거환경관리사업구역 대상으로 지정 검토
리모델링 디자인 표준 지침 마련	· 도시재생활성화지역(주거환경관리사업구역)에서 건축디자인표준지침을 수립하면 건축디자인계획을 수립한 것으로 간주 - 저층주택 리모델링 지침(대상건축물 발굴, 건축기준 완화, 지침 작성방법 등) - 골목길 보전·개량 또는 조성계획(거점골목 선정, 주택개량 및 골목환경개선 구상) - 공공지원계획(BRP, 그린홈 등 연계사업 활용, 자치구 지원사항 등)
주차장 설치기준 완화를 위한 시 조례 개정	· 도시재생활성화지역 내 준공 후 15년 이상 경과된 단독주택, 다가구주택의 증축 리모델링에 대한 추가 주차장 설치기준 완화
리모델링활성화구역 지정 의제 추진	· 효율적인 업무수행 및 간소화를 위해 도시재생활성화계획(주거환경관리사업계획) 수립 시 리모델링활성화구역 지정을 의제처리할 수 있도록 관련 법령 개정 추진
비용 보조 및 설계 지원 등 리모델링사업 지원	· 리모델링 비용 보조금을 도시재생활성화지역 및 주거환경관리사업구역 이외에 리모델링활성화구역까지 확대 · 마을건축사 제도 활성화 · 리모델링 공사비 부가세 면제 추진 · 리모델링 제도 및 정책 홍보강화: 찾아가는 리모델링 컨설팅단 운영

### 3\_리모델링활성화구역 관련 제도·정책의 특징과 이슈

#### 1) 리모델링활성화구역과 타 제도 간 연계성 미약

- 리모델링활성화구역은 다른 법률과 연계하여 운영될 필요가 있지만 현재는 건축법  
으로만 규정·운영되고 있어 제도 운영에 있어 여러 가지 문제점이 도출
  - 주로 주거환경관리사업과 함께 지정되었지만 리모델링활성화구역과 연관된  
사업 추진 등은 아직 부족한 실정
  - 주차장법에 의한 주차장 설치 완화와 연동되지 않아 증축에 어려움이 있으  
며, 소규모 필지인 저층주택은 건폐율이 높아 대지 내 공지 면적이 작으  
므로 증축에 따른 추가 부설주차장 확보가 어려운 실정
- 개별 건축에 대한 완화만 제시하고 기반시설 개선은 곤란한 상황
  - 기반시설 개선이 배제된 리모델링은 주거환경을 개선하는 효과가 미흡하므  
로 주민들 관심을 유도하는 데 어려움을 겪게 됨

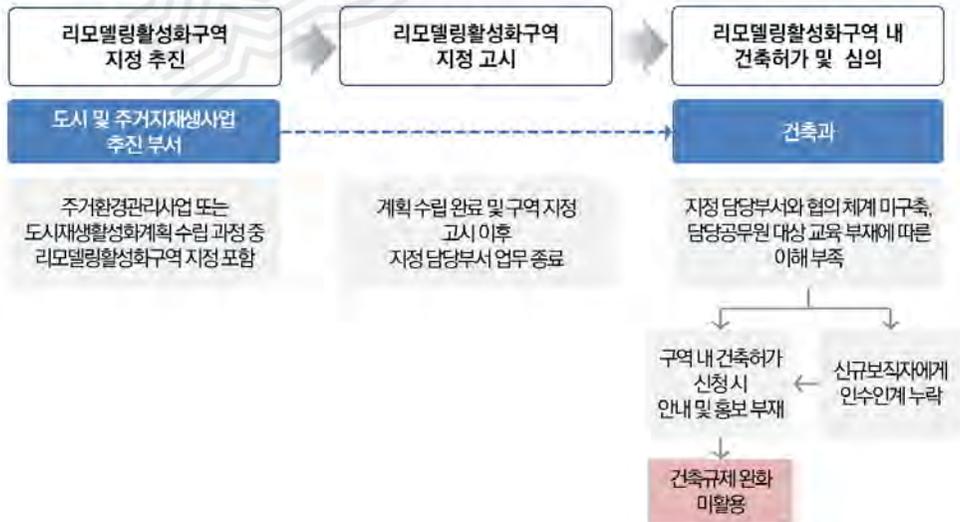
#### 2) 저층주거지에서 실질적으로 적용 가능한 인센티브는 미흡

- 리모델링활성화구역 지정에 따른 건축규제 적용의 완화는 증축에만 적용될 수 있  
고 저층주택에 필요한 대수선, 집수리에 대한 인센티브는 부재
- 완화되는 건축규제 항목은 저층주거지에서의 활용에는 제한적
  - 주거환경관리사업의 리모델링활성화계획에서는 일반적으로 4~6개 건축기준  
완화 제시
  - 공개공지 등의 확보는 바닥면적 합계가 5,000m<sup>2</sup> 이상인 대규모 시설인 경우  
에 적용되므로 소규모필지로 구성된 저층주거지에서 적용되기 어려움
  - 대지안의 조경은 면적 200m<sup>2</sup> 이상 대지에 적용되는 사항으로 저층주거지 리  
모델링활성화구역 내 필지 중 25% 정도는 당해 항목을 적용 가능
  - 대지안의 공지, 일조사선제한은 공동주택에 적용되는 사항인데, 소규모 공동  
주택에서 증축이 추진될 가능성이 낮으므로 효용성도 낮음



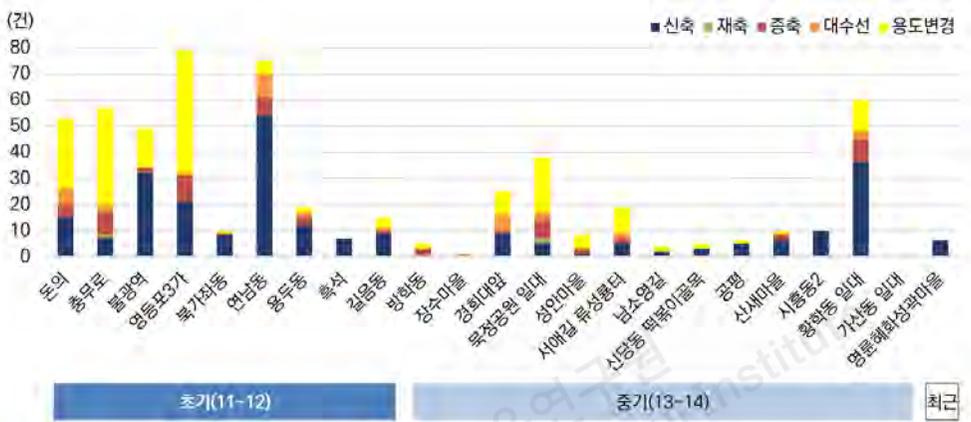
3) 리모델링활성화구역에 대한 자치구 차원의 관리·운영 부실 문제 발생

- 리모델링활성화구역 담당부서에 대한 혼란
  - 리모델링활성화구역 내 건축행위 시 건축허가신고가 필요한 사항이므로 건축과 업무에 해당
  - 서울시의 기존 저층주거지 리모델링활성화구역 지정은 주거환경관리사업과 연동해서 지정·운영되고 있음
  - 구역 지정과 관리 담당부서가 분리되어 있고 협의 체계가 구축되지 않음
  - 공무원 순환보직으로 업무 인수인계가 잘 되지 않아 건축과 담당자는 리모델링 활성화구역의 지정 사실 여부를 잘 모름
  - 주거재생부서에서 주거환경관리사업과 리모델링활성화구역 지정을 담당하고 있기에 리모델링활성화구역은 주거재생부서 담당이라고 생각하는 건축허가 담당 공무원도 있음
- 주거환경관리사업도 공공부문사업 완료 후 관리체계가 없는 한계로 주거환경관리사업이 완료된 리모델링활성화구역 내에서 주거환경관리사업 담당부서의 리모델링 활성화 추진 유지·지속이 어려움



[그림 2-3] 서울시 리모델링활성화구역의 행정 운영체계

- 리모델링활성화구역 지정에 따른 효과 측면에서 살펴보면, 건축법만을 근거로 하고 운영상 공공관리의 어려움으로 인하여 실행력에 한계 발생
  - 2011년 최초 지정 이후 2017년까지 리모델링활성화구역 중 건축규제 완화가 적용된 사례는 일반상업지역에 해당하는 총무로에서만 2건(2014년)
  - 주거지역에서는 성과가 전혀 나타나지 않음



[그림 2-4] 시기별 서울시 리모델링활성화구역 건축행위 현황

[표 2-5] 리모델링활성화구역 내 증축 사례(상업지역)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

대지위치	대지면적	완화사항	구분	건축면적	연면적	건폐율	용적률	층수	건축물 용도
중구 총무로3가 58-8 외	502.5	건폐율, 용적률, 조경, 공개공지, 높이, 대지 내 공지	종전	352.5	3,879.1	70.1	623.1	지하 3층, 지상 10층	근린생활시설
			완화 후	357.0	5,163.7	71.0	857.2	지하 3층, 지상 13층	관광호텔 (174실)
			증·감	4.5	1,184.6 (약 30% 증)	0.9	234.2	3개 층	-
중구 저동2가 24-1 외	2,334.9	용적률, 조경, 공개공지, 대지 내 공지	종전	2,121.6	34,451.5	90.9	1,336.4	지하 2층, 지상 18층	업무시설
			완화 후	2,055.2	37,266.4	88.0	1,484.9	좌동	좌동
			증·감	-66.4	2,814.9 (약 8% 증)	-2.8	148.5	-	-

자료: 서울시 내부자료

# 03

---

## 저층주거지 리모델링활성화구역 실태

- 1\_개발여건 및 현황
- 2\_주택개량 현황
- 3\_주민 특성
- 4\_개발여건과 주민특성에 관한 이슈

## 03 저층주거지 리모델링활성화구역 실태

### 1\_개발여건 및 현황

#### 1) 저층주거지 리모델링활성화구역 개황

- 서울시 리모델링활성화구역 중 저층주거지 14개소를 대상으로 분석
- 서울시는 리모델링활성화구역 지정 초기인 2011년에서 2014년 초까지 활발하게 구역을 지정하였으나 이후 2016년까지 지정하지 않았고 2017년부터 다시 지정
  - 2011년부터 2014년까지 10개소, 2017년에서 2018년에 2개소 지정
- 구역은 10개 자치구에 분포하며 8개 자치구의 12개 구역이 강북에 위치
- 평균 구역면적은 74,932㎡로 규모가 2만~5만㎡인 구역이 가장 많음
- 구역 대부분이 주거환경관리사업(휴먼타운)으로 지정되었고, 용두동, 성안마을 2개소는 골목길·한옥 보전 및 기성시까지 활성화를 목적으로 지정

**[표 3-1] 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 개황**

(단위: ㎡)

구역명	구역 지정일	자치구	위치	면적	지정사유
북가좌동	2011.10.20	서대문구	북가좌동 330-6 일대	43,560	휴먼타운(주거환경관리사업구역)
연남동	2011.10.20	마포구	연남동 239-1 일대	82,900	휴먼타운(주거환경관리사업구역)
용두동	2012.5.17	동대문구	용두동 102-1 일대	53,000	한옥 및 골목길 보전
흑석동	2012.5.24	동작구	흑석동 186-19 일대	26,841	주거환경관리사업구역
길음동	2012.7.26	성북구	길음동 1170 일대	26,566	주거환경관리사업구역
방학동	2013.3.7	도봉구	방학동 396-1 일대	25,229	주거환경관리사업구역
장수마을	2013.6.20	성북구	삼선동1가 300번지 일대	18,414	주거환경관리사업구역
성안마을	2013.10.31	중구	광희동2가 160 일대	16,745	골목길 보전 및 기성시까지 활성화 (주거환경관리사업구역 지정 예정)
산새마을	2013.12.5	은평구	신사동 237번지 일대	45,756	주거환경관리사업구역
시흥동2	2014.1.29	금천구	시흥동 950번지 일대	96,870	주거환경관리사업구역
혜화명륜동	2017.3.30	종로구	명륜3가 1-1061번지 일대	287,743	주거환경관리사업구역
행촌	추진 중 (2017.8.3)	종로구	행촌동 210-678 일대	141,323	주거환경관리사업구역
369마을	2018.3.8 (2017.11.30)	성북구	삼선동1가 11-53 일대	57,357	주거환경관리사업구역
다산	추진 중	중구	다산동 831 일대	126,747	주거환경관리사업구역

주: 구역 지정일 0는 환경관리사업구역 지정일

## (1) 도시관리계획 현황

- 용도지역상 제2종일반주거지역(7층)의 비율이 가장 높음
  - 흑석동, 방학동, 장수마을을 비롯하여 혜화·명륜동, 다산은 제1종일반주거지역 위주로 지정
  - 북가좌동, 연남동, 용두동, 산새마을, 시흥동2, 369마을은 제2종일반주거지역(7층)이 중심
  - 성안마을, 길음동의 대부분은 제3종일반주거지역으로 지정
  - 용두동, 성안마을과 혜화·명륜동은 구역 일부에 일반상업지역을 포함
- 11개 구역에 미관지구, 최고고도지구, 경관지구 등 용도지구 지정
  - 장수마을, 성안마을, 혜화·명륜동, 행촌, 369마을, 다산 등 6개소는 한양도성 역사문화환경보전지역(이하 '한양도성지역')으로 지정

[표 3-2] 리모델링활성화구역별 도시관리계획 현황

(단위: %)

구분	용도지역 면적 비율						용도지구	기타
	1종일반	2종일(7)	2종일반	3종일반	일반상업	자연녹지		
북가좌동	-	65.5	24.3	10.2	-	-	일반미관지구	
연남동	-	100	-	-	-	-		
용두동	-	71.3	24.5	-	4.3	-	중심지미관지구	
흑석동	100	-	-	-	-	-	경관지구	
길음동	-	-	-	100	-	-	일반미관지구	
방학동	94.6	5.4	-	-	-	-	최고고도지구	
장수마을	100	-	-	-	-	-		문화재보호구역 한양도성지역
성안마을	-	4.8	-	75.5	19.7	-	중심지미관지구	한양도성지역
산새마을	43.7	56.3	-	-	-	-		
시흥동2	1.3	98.7	-	-	-	-		
혜화· 명륜동	61.1	31.8	0.6	5.1	1.3	0.1	자연경관지구 중심지미관지구	한양도성지역
행촌	34.2	3.4	54.5	5.4	-	2.6	자연경관지구, 역사문화미관지구	한양도성지역
369마을	15.9	84.1	-	-	-	-	중심지미관지구	한양도성지역
다산	79.0	21.0	-	-	-	-	최고고도지구, 일반미관지구	한양도성지역

(2) 입지현황

- 14개 구역 중 8개 지역이 구릉지<sup>가)</sup>이며 이 중 7개 지역은 좁고 가파르거나 계단형인 골목길이 형성되어 도로여건이 양호하지 못함
  - 구릉지에 해당하는 지역 대부분 제1종일반주거지역을 포함
- 14개 구역 중 13개 구역이 역세권 반경 500m 이내에 입지하며, 7개 구역은 역세권 반경 500m 이내로 대부분 구역은 대중교통 여건이 양호
  - 북가좌동, 성안마을, 369마을, 용두동, 다산, 행촌, 혜화·명륜동이 역세권 반경 250m 이내
  - 흑석동, 길음동, 장수마을, 시흥동2, 연남동은 역세권 반경 500m 이내
  - 산새마을만 역세권 반경 500m 범위에 포함되지 않음

[표 3-3] 리모델링활성화구역별 입지 현황

(단위: %)

구분	구릉지 여부	역세권 포함 면적 비율		
		반경 250m 이내	반경 500m 이내	반경 500m 초과
북가좌동		72.7	27.3	-
연남동		-	0.5	99.5
용두동		46.4	53.6	-
흑석동	○	-	100.0	-
길음동		-	22.9	77.1
방학동	○	-	-	-
장수마을	○	-	13.9	86.1
성안마을		100.0	-	-
산새마을	○	-	-	100.0
시흥동2		-	20.4	79.6
혜화·명륜동	○	6.0	37.5	56.5
행촌	○	11.9	69.2	18.9
369마을	○	68.1	31.9	-
다산	○	25.1	74.9	-

가) 표고 40m 및 경사도 10도 이상을 구릉지로 간주

## 2) 개발여건

### (1) 건축물 노후도

- 저층주거지 리모델링활성화구역 내에서 건축연한이 15년 이상인 건축물 비율의 구역 평균은 88%로, 구역 내 건축물 대부분이 건축규제 완화 대상
  - 15년 이상 건축물 비율이 방학동, 장수마을, 산새마을, 명륜-혜화, 다산1 등은 95% 이상인 반면, 연남동에서는 신축 개발이 활발하여 64%에 불과
- 건축물 평균 건축연한은 28.3년으로 노후화 심각
  - 대체적으로 구릉지 또는 한양도성지역에서 평균 건축연한이 30년을 초과하여 다른 구역들보다 노후도가 높음

**[표 3-4] 리모델링활성화구역별 건축연한 분포**

(단위: 년, %)

구역	평균 건축연한	5년 미만	5~10 년	10~15 년	15~20 년	20~30 년	30~40 년	40년 이상	15년 이상	30년 이상
구역 전체	28.3	4.5	3.1	5.2	14.1	34.5	16.3	22.3	87.2	38.6
북가좌동	27.7	4.8	5.6	8.7	4.0	26.2	31.0	19.8	81.0	50.8
연남동	23.5	13.5	11.0	8.2	14.6	23.5	1.4	27.8	67.3	29.2
용두동	24.0	4.6	9.3	6.3	7.2	57.8	3.0	11.8	79.7	14.8
흑석동	34.6	15.2	0.0	4.3	0.0	17.4	17.4	45.7	80.4	63.0
길음동	29.2	8.7	3.8	2.9	1.0	49.0	6.7	27.9	84.6	34.6
방학동	27.7	0.0	0.0	1.4	11.1	51.4	34.7	1.4	98.6	36.1
장수마을	33.4	1.0	0.0	0.0	3.8	10.6	82.7	1.9	99.0	84.6
성안마을	37.7	4.1	1.0	4.1	7.1	37.8	5.1	40.8	90.8	45.9
산새마을	31.4	1.3	0.0	0.3	1.3	47.2	25.3	24.7	98.4	50.0
시흥동2	23.8	4.5	3.5	7.0	20.0	29.5	32.0	3.5	85.0	35.5
명륜-혜화	35.9	1.6	0.0	1.6	3.1	21.0	11.3	61.5	96.9	72.8
혜화동	25.3	9.7	5.2	10.0	10.7	34.9	9.3	20.1	75.1	29.4
행촌	26.5	2.6	1.3	6.9	27.5	44.7	3.9	13.0	89.2	16.9
369마을1	39.8	5.1	1.7	2.5	1.7	22.9	17.8	48.3	90.7	66.1
369마을2	25.6	1.8	2.7	3.6	3.6	76.6	5.4	6.3	91.9	11.7
다산1	35.0	1.6	0.0	3.6	4.7	18.7	48.2	23.3	94.8	71.5
다산2	21.5	1.1	1.1	6.8	58.3	12.5	5.7	14.4	90.9	20.1

주: 혜화명륜동에서 나누어진 명륜-혜화, 혜화동은 서울시가 구분하는 경계 및 구역명을 적용

- 리모델링활성화구역에서 30년 이상 건축물 비율은 39%로 서울 저층주택 전체 30년 이상 건축물 비율 35%<sup>8)</sup>보다 높은 노후도
  - 북가좌동, 흑석동, 장수마을, 산새마을, 명륜-혜화, 369마을1, 다산1은 30년 이상 건축물이 과반수로 북가좌동을 제외하고 모두 구릉지 특성을 지님

(2) 기반시설 여건

- 격자형 도로를 갖춘 구역은 전체 17개소 중 7개소로 과반수는 도로여건이 양호하지 못함
  - 북가좌동, 연남동, 길음동, 용두동, 산새마을, 시흥동2, 369마을2 등이 해당하며 길음동을 제외하고 토지구획정리사업 등 도시계획사업이 추진된 지역<sup>9)</sup>
  - 자연발생형 도로체계를 나타내는 10개 구역은 구릉지 또는 한양도성지역에 해당



[그림 3-1] 기반시설(도로) 현황: 장수마을(좌), 산새마을(우)

8) 서울시 내부자료(저층주거지)

9) 북가좌동, 연남동, 용두동, 시흥동2, 369마을은 토지구획정리사업이, 산새마을은 일단의 주택지 조성사업이 추진

**저층주거지 리모델링활성화구역 중 도시계획사업 추진 구역**

구역명	사업명	지구명	고시일자
북가좌동	토지구획정리사업	역촌토지구획정리사업지구	1979.12.27
연남동	토지구획정리사업	연희토지구획정리사업지구	1971.4.12
용두동	토지구획정리사업	용두토지구획정리사업지구	1964.9.30
시흥동2	토지구획정리사업	시흥토지구획정리사업지구	1980.10.13
산새마을	일단의 주택지 조성사업	신사단지(철거민정착단지)	1974.6.11
369마을	토지구획정리사업	돈암토지구획정리사업지구	1949.5.13

- 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역의 4m 이상 접도 건축물 평균 비율은 66%로 구역에 따라 차이가 큼
  - 장수마을, 명륜·혜화, 성안마을, 369마을1 등은 4m 이상 접도 건축물 비율이 50% 미만인 반면 방학동, 369마을2 등은 90% 이상
  - 구릉지의 구역들은 계단형 도로가 반영되지 않아 건축물별 실제적인 접도조건은 통계치보다 열악
  - 대체적으로 도로형태가 자연발생형인 구역에서 4m 이상 접도 비율이 낮은 편이지만, 4m 미만의 격자형 도로나 4m 이상의 자연발생형 도로로 구성된 구역도 있음
- 한양도성지역의 상당수가 접도조건 열악
  - 대부분 구역에서는 3m 미만 접도 필지가 10% 이내
  - 장수마을, 성안마을, 명륜·혜화, 행촌, 369마을1 등 5개 구역은 3m 미만 도로에 접하는 건축물 비율이 20% 이상, 다산도 20%에 근접

**[표 3-5] 리모델링활성화구역별 접도조건 분포**

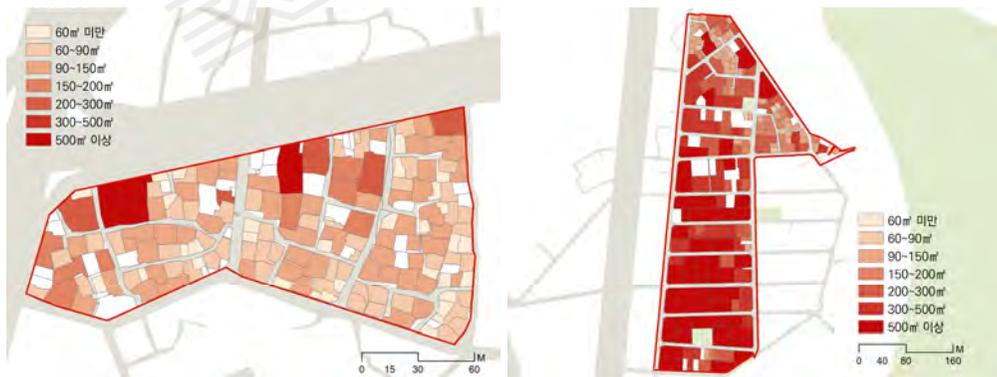
(단위: %)

구역	4m 이상	4~3m	3~2m	2m 미만
북기좌동	88.1	7.1	3.2	1.6
연남동	84.0	15.2	0.7	0.0
용두동	75.1	20.3	3.8	0.8
흑석동	88.0	0.0	4.0	8.0
길음동	87.5	9.8	2.7	0.0
방학동	95.8	0.0	0.0	4.2
장수마을	28.3	6.6	47.2	17.9
성안마을	45.8	28.8	17.0	8.5
산새마을	50.9	45.6	1.6	1.9
시흥동2	72.1	22.4	2.0	3.5
명륜·혜화	34.9	11.4	47.4	6.3
혜화동	77.4	14.7	7.4	0.5
행촌	63.6	13.0	18.6	4.7
369마을1	48.0	22.0	18.1	11.8
369마을2	92.1	7.1	0.0	0.8
다산1	67.0	13.3	8.7	11.0
다산2	64.7	17.6	9.0	8.7
구역 전체	66.1	17.4	11.9	4.6

- 지역별 차이가 있지만 대체적으로 건축연한이 15년 이상인 건축물이 15년 미만 건축물보다 4m 이상 접도 비율이 낮음

### (3) 필지여건

- 격자형 도로체계를 갖춘 7개 구역을 비롯한 방학동, 혜화동, 행촌 등 10개 구역은 정형의 대지로 구성되어 개발여건이 양호한 편
- 구역 전체의 대지면적 평균<sup>10)</sup>은 187㎡로 성안마을의 평균 대지면적이 99㎡로 가장 작고 흑석동의 평균 대지면적이 414㎡로 가장 크게 나타남
  - 흑석동은 제1종일반주거지역에 구릉지 조건임에도 불구하고 대지규모가 큰 조건으로 인해 다른 지역보다 신축이 활발
- 리모델링활성화구역 전체적으로 면적이 90~150㎡인 대지가 35%로 가장 높은 비율을 차지하며 규모 60㎡~300㎡ 이내에 대지의 81%가 분포
  - 성안마을, 산새마을, 장수마을, 행촌 등은 150㎡ 미만 대지가 80% 이상 차지하는 소규모 필지로 구성된 구역
  - 반면에 흑석동, 시흥동2, 혜화동 등은 비교적 대지규모가 큰 구역으로 200㎡ 이상 대지가 과반수를 차지



[그림 3-2] 대지면적 여건 비교: 성안마을(좌), 시흥동2(우)

10) 건축물대장에 대지면적이 누락된 경우 GIS 필지 도형의 면적으로 산출하여 정확한 평균값은 아님

[표 3-6] 리모델링활성화구역별 대지여건

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구역	대지형태	평균 대지규모	60m <sup>2</sup> 미만	60~ 90m <sup>2</sup>	90~ 150m <sup>2</sup>	150~ 200m <sup>2</sup>	200~ 300m <sup>2</sup>	300~ 500m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup> 이상
북가좌동	정형	272.4	0.0	1.6	23.8	33.3	31.0	4.8	5.6
연남동	정형	224.0	0.0	0.7	18.4	36.2	26.2	16.0	2.5
용두동	정형	172.9	0.0	8.0	65.0	10.1	8.9	5.5	2.5
흑석동	비정형	413.9	4.0	2.0	6.0	16.0	24.0	28.0	20.0
길음동	정형	185.3	0.0	8.9	30.4	30.4	17.9	11.6	0.9
방학동	정형	255.2	0.0	1.4	20.8	40.3	23.6	4.2	9.7
장수마을	비정형	120.1	8.5	18.9	51.9	14.2	4.7	1.9	0.0
성안마을	비정형	99.0	20.9	34.6	34.0	5.9	3.3	0.0	1.3
산새마을	정형	104.5	0.0	43.1	49.1	4.4	2.5	0.9	0.0
시흥동2	정형	353.8	0.5	3.5	20.4	10.4	22.4	23.9	18.9
명륜-혜화	비정형	137.7	5.5	11.4	49.6	20.6	11.0	1.8	0.0
혜화동	정형	300.6	2.2	7.6	22.3	15.3	24.3	17.2	11.2
행촌	정형	127.7	26.9	28.7	25.9	7.5	6.1	2.8	2.2
369마을1	비정형	151.2	7.1	20.5	42.5	13.4	11.0	3.9	1.6
369마을2	정형	152.2	4.7	26.8	31.5	20.5	7.9	6.3	2.4
다산1	비정형	175.3	8.3	13.3	45.9	12.8	9.6	4.1	6.0
다산2	비정형	164.3	5.9	15.9	39.4	17.3	12.5	7.6	1.4
구역 전체	-	187.2	7.1	16.6	35.0	16.0	13.4	7.7	4.3

## (4) 기반시설과 대지여건에 의한 개발여건 비교 검토

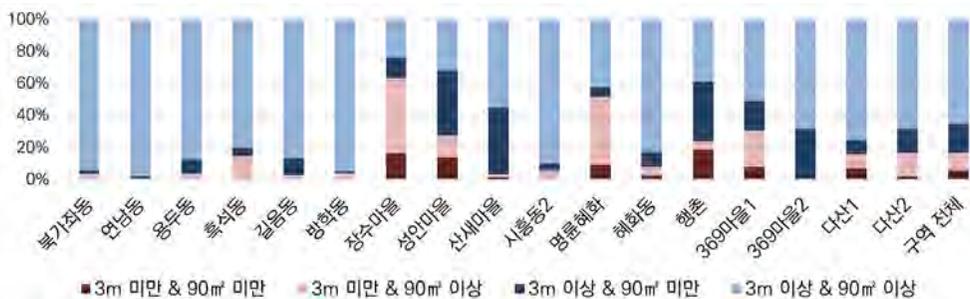
- 대체적으로 구릉지의 자연발생형 도로체계 구역들에서 4m 미만 접도 비율이나 규모 90m<sup>2</sup> 미만 대지 비율이 높아 개발여건이 양호하지 않음
  - 한양도성지역인 성안마을, 장수마을, 명륜-혜화, 행촌, 369마을1, 다산 등
  - 구릉지인 산새마을은 격자형 도로체계 및 정형의 대지로 구성되어 있으나 대지의 4m 이상 접도 비율은 낮고 90m<sup>2</sup> 미만 면적 비율은 높음
  - 반면에 구릉지인 흑석동과 방학동, 혜화동 등은 4m 이상 접도 비율이 비교적 높고 대지규모도 큰 특징
- 폭 4m 이상 격자형 도로체계 및 정형의 대지로 형성된 평지로 개발여건이 양호한 지역은 북가좌동, 연남동, 길음동, 용두동, 시흥동2 등이 해당

[표 3-7] 기반시설 및 대지여건에 의한 구분

(단위: m<sup>2</sup>, %)

		150m <sup>2</sup> 미만 대지 과반수	150m <sup>2</sup> 이상 대지 과반수
자연발생형 도로체계	4m 미만	성안마을, 장수마을, 명륜-혜화, 행촌, 369마을1, 다산1, 다산2	-
	4m 이상	-	흑석동, 방학동, 혜화동
격자형 도로체계	4m 미만	산새마을	-
	4m 이상	용두동, 369마을2	북가좌동, 연남동, 길음동, 시흥동2

- 접도조건과 대지면적을 동시에 고려하여 개발여건을 비교 분석 시 연남동이 개발 여건이 가장 양호하고 장수마을이 가장 열악
  - 서울시 건축조례에서 정의한 주거용도 최소분할 면적인 90m<sup>2</sup> 이상 대지는 폭 3m 미만 도로에 면하더라도, 또는 폭 3m 이상 도로에 면하면 90m<sup>2</sup> 미만이라도 신축이 가능하다고 가정
  - 폭 3m 이상 도로에 접하고 규모가 90m<sup>2</sup> 이상(이하 '3m 이상 & 90m<sup>2</sup> 이상')인 대지 비율이 높을수록 개발여건이 양호한 것으로 판단
  - 3m 이상 & 90m<sup>2</sup> 이상인 대지비율이 장수마을은 22%로 17개 구역 중에서 가장 낮고 연남동은 99%로 가장 높음
  - 성안마을, 명륜-혜화, 행촌 등도 40% 이하로 개발여건이 양호한 대지 비율이 가장 낮은 지역에 해당
  - 연남동을 비롯하여 북가좌동, 방학동, 시흥동2는 3m 이상 & 90m<sup>2</sup> 이상인 대지 비율이 90% 이상으로 대지여건상 개발이 어려운 필지는 거의 없음

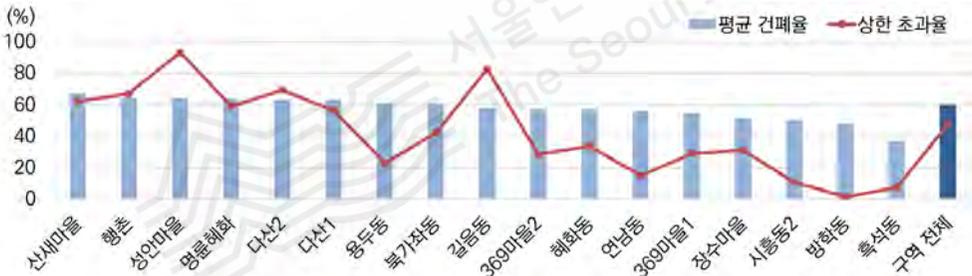


[그림 3-3] 리모델링활성화구역별 접도조건 & 대지면적 분포

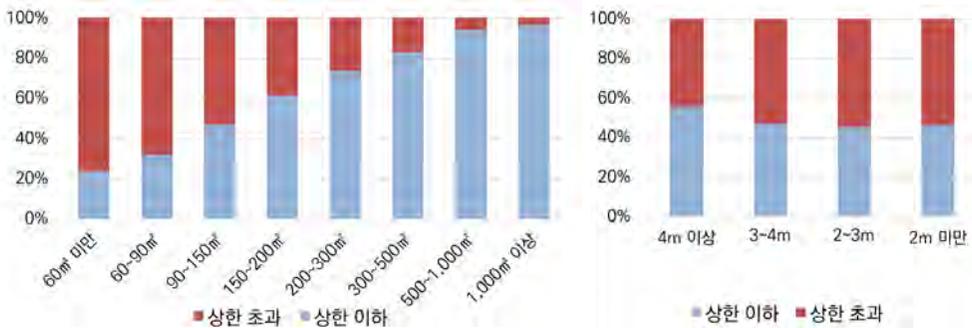
### 3) 개발 현황

#### (1) 건폐율

- 대지규모가 작고 접도조건이 열악할수록 서울시 도시계획조례에서 정한 상한건폐율(이하 ‘조례건폐율’) 초과 비율이 높아, 물리적 여건이 열악한 지역에서는 건축규제 완화 시 건폐율 완화 적용에 어려움 예상
  - 구역 전체의 15년 이상 건축물 평균 건폐율은 60.2%, 15년 이상 건축물이 조례건폐율을 초과한 비율은 48%
  - 성안마을, 산새마을, 행촌, 명륜-혜화, 다산 등 대지규모가 작은 구역에서 평균 건폐율이 높고 조례건폐율을 초과하는 비율도 높은데, 특히 성안마을은 조례건폐율 초과 비율이 93%에 달함
  - 재정비촉진지구 존치지역인 길음동은 저층주거지이지만 건폐율 50%를 적용 받는 제3종일반주거지역으로 지정되어 조례건폐율을 초과하는 비율이 높음



[그림 3-4] 15년 이상 건축물의 평균 건폐율과 조례건폐율 초과 비율



[그림 3-5] 접도조건(좌)과 대지면적(우)별 조례건폐율 초과 비율

(2) 용적률

- 구역 내 건축규제 완화 대상 건축물의 과반수는 밀도 상승의 여지가 있음
  - 구역 전체적으로 15년 이상 건축물 중 도시계획조례에 정한 상한용적률(이하 '조례용적률') 이하로 개발된 비율은 76%
  - 조례용적률의 75% 이하인 건물 비율은 60%이며, 조례용적률의 50% 이하로 개발되어 향후 신축 가능성이 높은 건축물 비율은 34%
- 구역 전체적으로 15년 이상 건축물이 조례용적률을 초과한 비율은 평균 23.6%이나 구역별 상한용적률 초과한 비율의 중간값은 10.6% 정도
- 구릉지에 입지한 구역들의 개발용적률은 구역에 따라 매우 상이
  - 구역 전체의 15년 이상 건축물 평균 용적률은 137%
  - 주거환경개선사업구역 평균 용적률은 다산2 209%, 행촌 180%인 반면, 제1종일반주거지역인 흑석동과 장수마을의 평균 용적률은 61%에 불과

[표 3-8] 15년 이상 건축물의 평균 용적률과 조례용적률 도달률 분포

(단위: %)

구역	평균 용적률	상한 50% 이하	상한 50~75%	상한 75~100%	상한 초과
북기좌동	155.4	18.4	28.9	26.3	26.3
연남동	150.8	28.0	22.0	25.6	24.4
용두동	147.3	17.2	37.3	27.2	18.3
흑석동	60.7	70.3	24.3	5.4	0.0
길음동	110.2	70.5	23.9	5.7	0.0
방학동	109.9	10.3	56.9	12.1	20.7
장수마을	61.0	75.0	17.9	3.6	3.6
성안마을	102.3	73.6	23.2	3.2	0.0
산새마을	127.5	17.3	41.3	30.8	10.6
시흥동2	134.1	21.8	37.8	37.8	2.5
명륜-혜화	99.4	33.6	39.9	16.8	9.8
혜화동	119.9	45.1	20.1	14.7	20.1
행촌	179.8	21.7	20.4	11.8	46.1
369마을1	87.8	66.7	20.0	8.6	4.8
369마을2	118.1	37.1	36.2	20.7	6.0
다산1	108.9	23.8	42.5	16.3	17.5
다산2	208.9	14.3	5.4	7.6	72.6
구역 전체	136.9	34.0	26.4	16.0	23.6

## (3) 지상·지하층수

- 구역 전체의 15년 이상 건축물은 평균 지상층수가 2.4층, 4층 이하가 96%를 차지
  - 한양도성지역으로 높이제한이 있는 장수마을, 369마을1, 성안마을과 1종일반인 산새마을은 평균 지상층수가 2층 미만
  - 다산2의 평균 지상층수는 3.3층으로 가장 높고 시흥동2, 연남동, 용두동, 행촌의 순으로 평균 지상층수가 높음
- 지하층이 있는 건축물 비율은 68%로, 지하층이 있는 경우 신축에 의한 연면적 증가가 크지 않기에 지하층 비율이 높은 지역은 신축 발생이 낮을 것으로 예상
  - 지상 2~4층의 평균 80%는 지하층이 있고, 지하층 대부분이 주거시설로 사용되고 있어 실제 주거 밀도는 용적률 현황보다 더 높음

[표 3-9] 15년 이상 건축물의 평균 지상층수와 층수별 분포

(단위: %)

구역	평균 지상층수	지상층수			지하층수		
		1~2층	3~4층	5~7층	지하층 없음	1개 층	2개 층 이상
북가좌동	2.5	63.7	31.4	4.9	7.8	92.2	0.0
연남동	2.9	50.3	33.3	16.4	26.5	73.0	0.5
용두동	2.8	48.9	40.4	10.6	20.7	79.3	0.0
흑석동	2.0	77.5	22.5	0.0	30.0	67.5	2.5
길음동	2.2	72.0	24.7	3.2	23.7	74.2	2.2
방학동	2.4	70.4	29.6	0.0	7.0	91.5	1.4
장수마을	1.3	98.9	1.1	0.0	90.1	9.9	0.0
성안마을	1.8	80.7	17.8	1.5	65.2	34.8	0.0
산새마을	1.8	84.1	14.9	1.0	32.5	65.3	2.2
시흥동2	2.9	44.1	45.3	10.6	22.9	77.1	0.0
명륜-혜화	2.1	76.3	23.3	0.4	44.3	55.7	0.0
혜화동	2.4	61.0	35.9	3.1	27.8	70.1	2.1
행촌	2.8	45.0	52.8	2.2	33.3	65.4	1.3
369마을1	1.8	82.7	15.5	1.8	56.4	43.6	0.0
369마을2	2.3	63.8	34.5	1.7	23.3	75.9	0.9
다산1	2.1	85.2	13.7	1.1	18.0	79.2	2.7
다산2	3.3	28.2	60.1	11.8	23.9	63.4	12.6
구역 전체	2.4	62.6	32.9	4.5	31.9	66.1	2.0

## (4) 건축물 용도

- 노후건축물 중 건축물 용도상으로 주택이 평균 90%를 차지하며 단독주택 비율이 가장 높음
  - 단독주택은 41%를 차지하며, 다가구주택과 다세대주택은 각각 26%, 19%를 점유
  - 다세대주택 등 공동주택은 토지등소유자가 다수인 특성상 단독주택에 비해 신축이나 증축, 대수선 등 허가신고 대상 건축행위가 어려우므로, 공동주택 비율이 높은 지역은 이러한 건축행위가 상대적으로 저조할 것으로 예측
  - 주거환경개선사업구역인 다산2와 행촌, 물리적 여건이 양호한 방학동, 북가좌동, 명륜-혜화, 시흥동2 등은 다세대주택 비율이 높음
- 다세대주택 등의 공동주택 비율이 높은 구역은 용적률이 높게 나타남
  - 공동주택은 단독주택보다 용적률이 약 2배 높고 용적률 상한을 초과한 비율이 약 60%

[표 3-10] 15년 이상 건축물의 건축물 용도별 비율

(단위: %)

구역	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	기타시설
북가좌동	45.1	13.7	24.5	2.9	0.0	13.7
연남동	36.5	22.2	16.9	3.2	1.6	19.6
용두동	26.1	47.3	2.1	0.0	0.0	24.5
흑석동	72.5	5.0	2.5	10.0	0.0	10.0
길음동	41.9	36.6	1.1	0.0	0.0	20.4
방학동	25.4	28.2	35.2	2.8	0.0	8.5
장수마을	93.4	2.2	1.1	0.0	0.0	3.3
성안마을	54.8	25.2	0.7	0.0	0.0	19.3
산새마을	55.6	35.9	8.3	0.0	0.0	0.3
시흥동2	4.1	48.2	24.1	12.9	2.9	7.6
명륜-혜화	55.3	14.6	24.5	0.0	0.0	5.5
혜화동	45.8	28.1	5.9	3.5	0.0	16.7
행촌	27.3	23.3	41.7	1.6	0.0	6.2
369마을1	65.5	20.0	0.9	0.0	0.0	13.6
369마을2	28.4	56.0	5.2	1.7	0.0	8.6
다산1	59.6	15.3	14.8	3.3	0.0	7.1
다산2	23.1	5.9	55.9	5.9	8.0	1.3
구역 전체	41.4	25.8	19.5	2.5	0.9	9.9

(5) 건축물구조<sup>11)</sup>

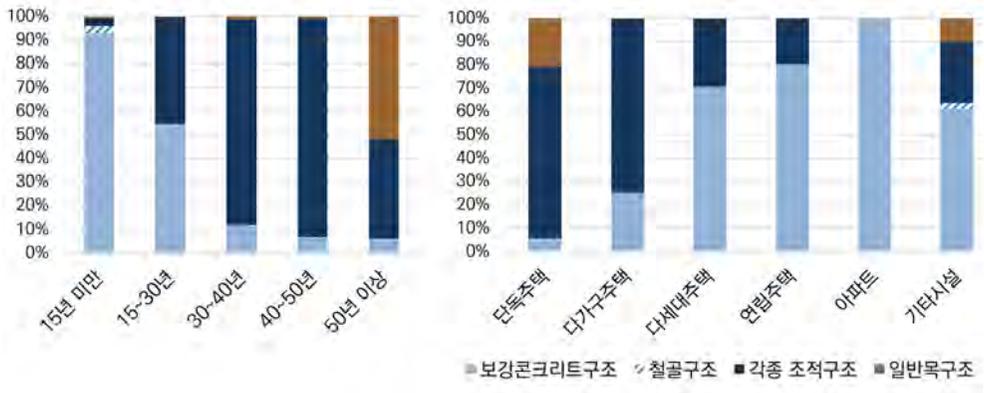
- 노후도가 높은 건축물일수록 구조적으로 취약한 각종 조적구조와 일반목구조 비율이 높으며, 이는 증축리모델링 활성화에 제약요건으로 작용
  - 15년 이상 건축물 중 각종 조적구조는 59%로 가장 높은 비율을 차지하고 보강콘크리트구조 비율은 31%, 일반목구조는 10%로 나타남
  - 장수마을, 산새마을, 명륜-혜화는 노후건축물 90% 이상이 각종 조적구조
  - 일반목구조 비율이 높은 곳은 성안마을, 369마을1로 각각 44%, 22%로 나타남
- 15년 이상 건축물 중 단독주택 및 다가구주택은 각종 조적구조 비율이 가장 높고 다세대주택, 연립주택 등 공동주택은 보강콘크리트구조 비율이 높음

[표 3-11] 15년 이상 건축물의 건축물 구조 분포

(단위: %)

구역	보강콘크리트구조	철골구조	각종 조적구조	일반목구조
북기좌동	28.4	1.0	70.6	0.0
연남동	46.0	0.5	53.4	0.0
용두동	44.1	1.1	43.6	11.2
흑석동	20.0	2.5	62.5	15.0
길음동	28.0	0.0	71.0	1.1
방학동	28.2	0.0	70.4	1.4
장수마을	3.3	0.0	95.6	1.1
성안마을	11.9	0.7	43.7	43.7
산새마을	4.8	0.3	94.9	0.0
시흥동2	44.7	0.6	54.7	0.0
명륜-혜화	8.7	0.4	90.1	0.8
혜화동	32.6	0.0	45.5	21.9
행촌	49.7	0.0	34.1	16.2
369마을1	14.5	0.0	56.4	29.1
369마을2	34.8	0.9	47.8	16.5
다산1	12.6	0.0	82.5	4.9
다산2	70.6	0.4	26.1	2.9
구역 전체	31.3	0.4	58.6	9.7

11) 벽돌구조, 블록구조, 석구조, 기타조적구조를 각종 조적구조로 분류하고 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조, 철골콘크리트구조는 보강콘크리트구조로, 결량철골구조, 일반철골구조는 철골구조로 분류



[그림 3-6] 15년 이상 건축물의 건축연한별(좌) 및 건축물 용도별(우) 건축물 구조 분포



벽돌구조(북가좌동)



블록구조(다산)



일반목구조(명륜-혜화)



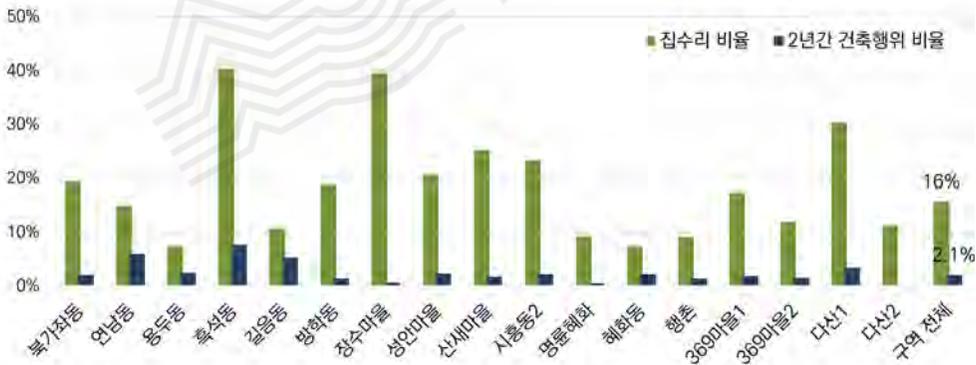
철근콘크리트구조(행촌)

[그림 3-7] 건축물 구조 사례

## 2\_주택개량 현황

### 1) 저층주거지 리모델링활성화구역에서 주택개량은 집수리 위주로 추진<sup>12)</sup>

- 저층주거지 리모델링활성화구역에서 집수리한 건축물의 비율은 약 16%로 허가신고대상 건축행위보다 상대적으로 활발
  - 흑석동, 장수마을, 다산1, 산새마을, 성인마을 등은 접도조건이 상대적으로 열악한 구릉지로 집수리 비율이 20%를 상회<sup>13)</sup>
  - 장수마을은 주택개량 보조금이 지원되었으며, 산새마을은 두꺼비하우징 시범 사업이 시행된 지역이라 집수리 활성화가 물리적 여건에 영향을 받는다고 할 수 없음
- 반면에 최근 2년간 신축, 증축, 대수선, 용도변경 등 허가신고대상 건축행위(이하 '건축행위')가 발생한 비율은 전체 건물의 2% 정도로 저조
  - 흑석동, 연남동, 길음동은 건축행위가 가장 활발한 구역으로 건축행위 비율이 5% 이상으로 나타나지만 구역 대부분에서는 3% 미만



[그림 3-8] 리모델링활성화구역별 집수리 현황

12) 집수리 현황조사는 건물동수를 기준으로 산정하여 공동주택에서 1세대만 집수리가 시행되더라도 1개 동으로 산정되며, 육안으로 조사하여 집수리 시기를 명확하게 파악하기 어려운 한계가 있음

13) 시흥동2는 공동주택의 비율이 전체 건물의 47%를 차지하고 특히 연립주택 비율이 높은 지역으로, 세대수가 아닌 동수 기준으로 집수리 비율을 산출함에 따라 집수리 건물이 전체에서 23%로 높게 나타남



연남동



방학동



장수마을



명륜-혜화



성안마을



행촌



369마을



다산

[그림 3-9] 리모델링사업 사례

## 2) 허가신고대상 건축행위도 신축 위주이며 증축은 미미

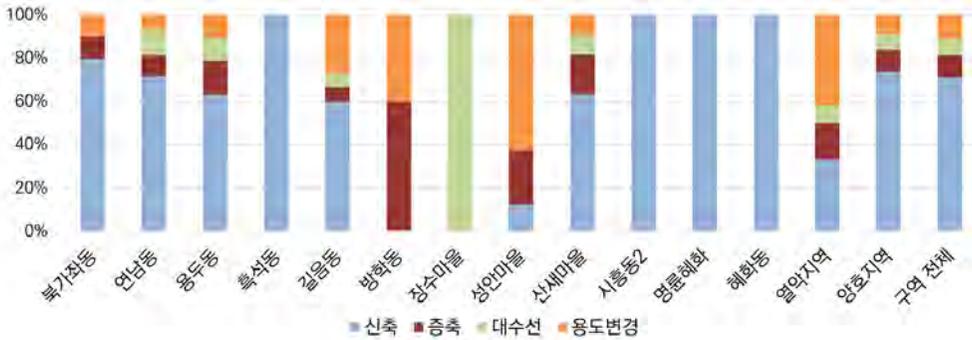
- 구역 지정 후 발생한 건축행위에서 신축은 71%를 차지하는 것에 비해 증축은 10%, 대수선은 8%로 대부분이 신축
  - 2017년 12월 말까지 발생한 증축 건수는 19건으로 전체 건물 대비 0.7%인 반면 신축은 131건, 전체 건물 대비 4.8%로 신축 발생이 증축의 7배
  - 구역 지정 후 증축된 건축물 중 리모델링활성화구역 지정에 의한 건축규제 완화 적용을 받은 사례는 없음
  - 저층주거지 리모델링활성화구역에서 구역 지정 이후 발생한 건축행위는 전체 건물의 6.8% 정도로, 비주거지에 해당하는 리모델링활성화구역 내 건축행위 비율 9.7%에 비해 낮음
- 일반적으로 대지면적이 소규모인 저층주택에서는 일조권 확보, 내진구조로 변경, 세대수 증가 시 추가 주차장 확보 등을 준수하기 어려워 증축이 저조

**[표 3-12] 구역 지정 후 허가신고대상 건축행위 발생 건수 및 전체 건물 대비 비율**

(단위: 건, %)

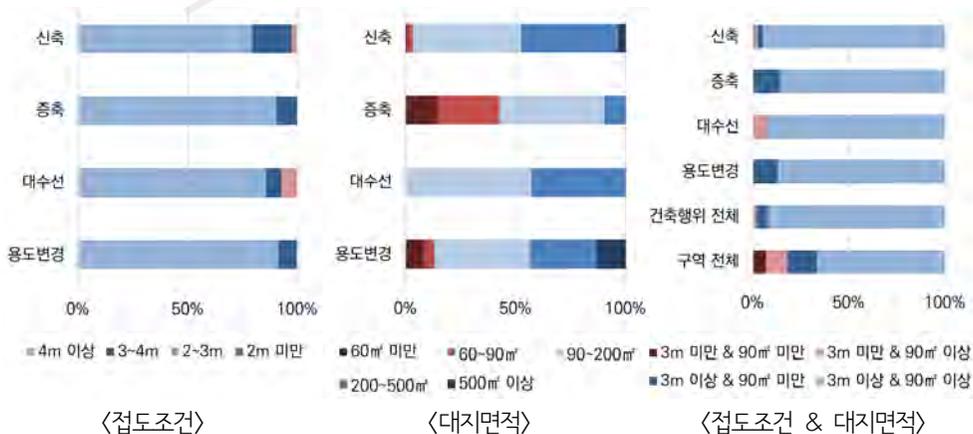
구분	구역 지정연도	신축		증축		대수선		용도변경		건축행위 전체	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
북가좌동	2011	8	5.8	1	0.7		0.0	1	0.7	10	7.2
연남동		54	19.2	7	2.5	9	3.2	5	1.8	75	26.7
용두동	2012	12	5.0	3	1.2	2	0.8	2	0.8	19	7.9
흑석동		8	15.4		0.0		0.0		0.0	8	15.4
길음동		9	6.9	1	0.8	1	0.8	4	3.1	15	11.5
방학동	2013		0.0	3	4.1		0.0	2	2.7	5	6.8
장수마을			0.0		0.0	1	0.6		0.0	1	0.6
성안마을		1	0.6	2	1.2		0.0	5	3.0	8	4.7
산새마을		7	2.0	2	0.6	1	0.3	1	0.3	11	3.2
시흥동2	2014	10	4.5		0.0		0.0		0.0	10	4.5
명륜-혜화	2017	3	0.7		0.0		0.0		0.0	3	0.7
혜화동		19	3.9		0.0		0.0		0.0	19	3.9
구역 전체		131	4.8	19	0.7	14	0.5	20	0.7	184	6.8

주: 비율은 구역 내 전체 건물 대비



[그림 3-10] 리모델링활성화구역별 건축행위 비율

- 신축을 비롯하여 증축·대수선 등도 물리적 여건이 양호한 대지에서 주로 발생
  - 구역 전체의 접도조건 및 대지면적 비율과 비교했을 때 신축은 접도조건과 대지면적이 양호한 필지에 주로 발생
  - 연남동, 북기좌동, 용두동, 길음동, 시흥동2 등 기반시설이 양호하거나 흑석동, 혜화동 등 대지면적이 큰 구역에서 신축이 활발
  - 증축이나 용도변경은 접도조건이 양호한 필지에서, 대수선은 접도조건에 좌우되기보다 대지면적이 90m<sup>2</sup> 이상인 필지 중심으로 발생
  - 접도조건 및 대지면적이 열악한 지역에서는 허가·신고대상 증축·대수선이 거의 일어나지 않음



[그림 3-11] 건축행위별 물리적 여건 현황



신축(흑석동)



증축(연남동)



용도변경(성안마을)



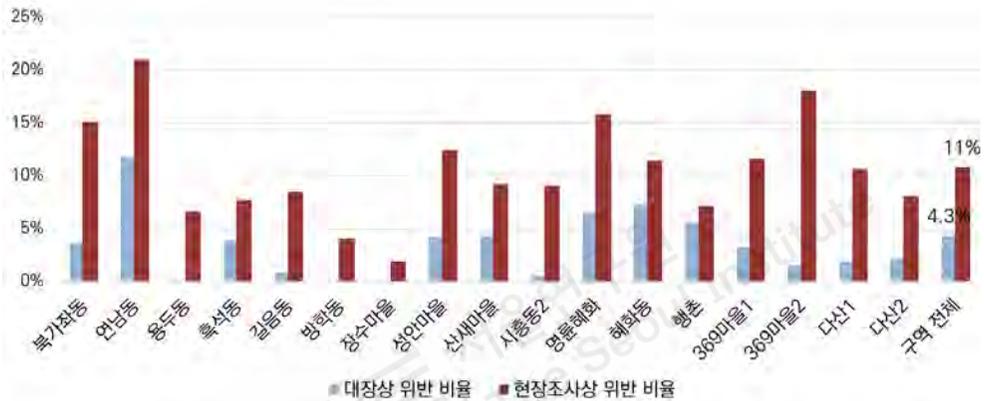
대수선(다산)

[그림 3-12] 허가신고 대상 건축행위 사례

### 3) 신고·허가 절차를 밟지 않고 증개축·대수선 등을 추진하는 사례 상당수

- 저층주거지 리모델링활성화구역에서 대장상 위반건축물은 전체 대비 4%로 나타나지만, 현장조사에서 발견한 위법 증축은 11%로 대장보다 실제 위법사례가 많음
  - 위법사항은 발코니에 새시, 패널 등을 설치하여 증축한 사례가 가장 많으며, 1층 주차장을 타 용도로 변경하거나 옥탑부 증축, 세대 쪼개기, 계단설치, 건축선·인접대지 침범, 일조권 저축 등이 나타남
  - 위반건축물 발생은 접도조건이 열악하거나 대지면적이 작은 물리적 여건에 좌우되기보다 연남동, 북가좌동, 369마을2, 명륜·혜화, 성안마을 등 역세권이나 대학가 등 임대수요가 높은 지역에서 많음
- 주민인터뷰에 따르면 저층주택의 위법행위는 수익 추구 이외에도 행정절차 진행에 대한 부담, 행정에 대한 불신 등에 기인

- 기존 위반사항으로 리모델링 추진이 어렵고 집수리 지원 혜택에서 제외
  - 허가신고에 의한 증축, 대수선 시 위반사항에 대해 이전상태로 복구해야 하며, 건축규제 완화를 적용하여 위법증축부분을 추진할 때도 이행강제금 납부가 선행되어야 하기에 허가신고에 의한 증축·대수선을 포기하는 사례 발생
  - 집수리 보조금을 지원받을 때 위반사항이 없어야하기 때문에 집수리가 필요한 노후저층주택이 지원에서 제외되는 사례도 다수 발생



[그림 3-13] 리모델링활성화구역별 위반 건축물 비율



<불법 증축 및 주거시설 사용>

<외부 계단부 내부화>

<베란다 패널 설치 및 외부 계단부 내부화>

[그림 3-14] 위반 건축물 사례



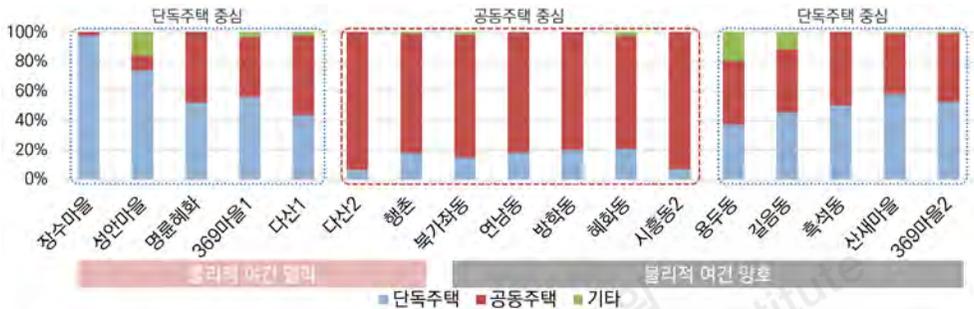
- 가구 구성에서 1인 가구 비율은 리모델링활성화구역이 36.5%, 서울시가 29.7%
  - 명륜·혜화, 369마을1, 흑석동 등은 1인 가구 비율이 50% 이상을 나타내고, 연남동, 성안마을, 용두동 등에서도 높게 나타나는데 이들 구역은 대학 및 상업지역의 인근이라는 위치적 특성이 있음
  - 1인 가구 비율이 높아 평균가구원수는 리모델링활성화구역이 2.3명으로 서울시 2.6명보다 낮게 나타남
- 주택규모 60m<sup>2</sup> 이하 소형주택비율은 리모델링활성화구역이 60.4%로 서울시 44.9%보다 15.5%p 높음
  - 특히 규모 40~60m<sup>2</sup> 주택 비율에서 리모델링활성화구역(40.8%)과 서울시(28.3%) 간 차이가 큼
  - 소형주택비율이 높은 지역은 행촌, 다산2 등 주거환경개선사업구역과 방학동, 시흥동2, 혜화동 등 기반시설이 양호한 다세대주택 밀집지역, 369마을1, 산재마을 등 소규모 대지로 구성된 단독주택밀집지역으로 특성이 구분

## 2) 물리적 여건과 밀집하고 있는 주택유형에 따라 인구 및 가구특성에 차이

- 물리적 여건이 양호하고 공동주택 거주비율<sup>14)</sup>이 높은 지역(이하 ‘밀집지역’), 물리적 여건이 양호한 단독주택밀집지역, 물리적 여건이 열악한 공동주택밀집지역(주거환경개선사업구역), 물리적 여건이 열악한 단독주택밀집지역 간 차이가 있음
- 물리적 여건이 열악한 지역이나 단독주택밀집지역이 노령화지수가 상대적으로 높음
  - 65세 이상 인구비율이 물리적 여건과 연관성이 없는 것을 함께 고려할 때 해당 지역에서는 유소년층이 있는 세대의 거주비율이 낮음을 알 수 있음
- 대체적으로 단독주택밀집지역이 1.2인 가구 비율도 높음
  - 이는 다가구형 단독주택에 고령층 가옥주와 1.2인 세입자 거주비율이 높은 것을 나타냄

14) 1절 개발 실태와 2절 주택개량 현황에서 건축물대장, 건축허가대장 등을 이용한 동수 기준으로 검토한 것과 달리 이 절에서 주택유형별 비율은 2015년 인구주택총조사에 의한 통계자료를 근거로 하며 거주 수 기준

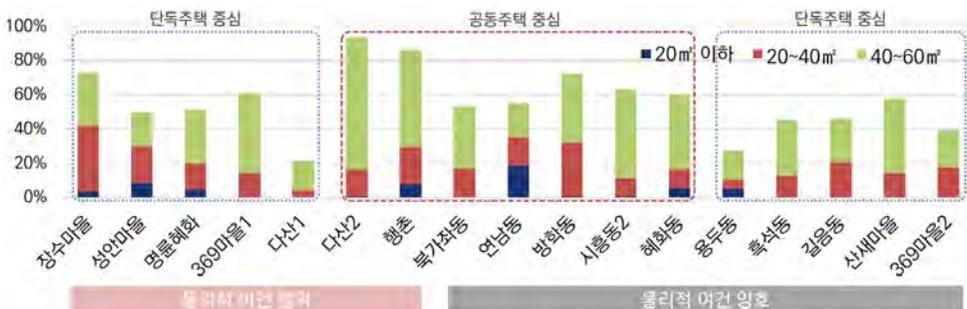
- 60㎡ 이하 소형주택 비율은 대체적으로 공동주택 비율이 높거나 물리적 여건이 열악한 지역에서 높으며, 특히 주거환경개선사업구역의 소형주택 비율은 80% 이상
  - 1인 가구 비율과 소형주택 비율은 비례하지 않으며 가구유형별 비율과 소형주택 비율을 동시에 고려하였을 때 1인당 거주면적 여건을 파악할 수 있음
  - 주거환경개선사업구역은 1인 가구 비율이 낮지만 소형주택 비율이 높으므로 1인당 거주면적이 다른 지역보다 상대적으로 협소



[그림 3-17] 구역별 주택유형 비율(거처 수 기준)



[그림 3-18] 구역별 노령화지수 및 1·2인 가구 비율



[그림 3-19] 구역별 주거면적 비율

## 4\_개발여건과 주민특성에 관한 이슈

### 1) 대수선·집수리에 대한 지원 방안 필요

- 저층주택의 실질적인 리모델링은 일반적인 증축보다 집수리 위주로 추진되지만 리모델링활성화구역에서 대수선·집수리에 대한 지원 사항은 부재

### 2) 지역특성에 따라 적용할 수 있는 다양한 주택개량수단 및 지원 확대 필요

- 저층주거지 리모델링활성화구역 내 상당수 주택은 노후화가 심각하지만, 접도조건 열악, 구조체 부실 등에 따라 개별적인 신축·증축이 어려울 뿐만 아니라 집수리만으로는 주거환경 개선에 한계
  - 기반시설이 열악하고 부정형필지가 밀집한 지역에서 상당수 주택이 지적불부합으로 리모델링 불가능
- 저층공동주택은 증축뿐만 아니라 집수리에 해당하는 리모델링도 다수 토지등소유자 간 합의 도출이 어려워 사업 추진 곤란
  - 특히 기존 주거환경개선사업구역 내 고밀 개발된 다세대주택은 20년 이상 되어 노후화에 따른 슬럼화 우려



[그림 3-20] 주거환경개선사업구역 행촌, 다산2 건축물 용도 현황

### 3) 건축규제 완화 적용의 어려움 해소 필요

- 건축허가신청 이후 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부와 적용범위가 결정되는 방식의 까다로운 절차는 일반 저층주택에서 추진되기 어려운 구조
  - 저층주택에서 건축규제 완화를 받기 위해 구조보강계획, 에너지절약계획 등 서울시 완화기준을 이행하기는 어려움
  - 건축규제 완화를 통해 위법 증축분을 철거하지 않고 추가 증축 및 대수선이 가능하나, 절차적으로 복잡하여 실현하기는 어려움
  - 외단열, 외부계단 내부화 및 발코니부분 새시 설치와 같은 경미한 생활개선형 증축도 건폐율 및 용적률완화에 해당하면 심의절차까지 이행

### 4) 가옥주와 세입자 모두의 사회·경제적 특성이 고려된 리모델링 지원 방안 필요

- 소득이 없는 노년층 가옥주의 주택 노후화에 대한 지원 방안 고려
  - 취약계층 대상 집수리 지원 대상에서도 배제됨에 따라 개·보수가 원활히 진행되지 못하고 노후화
- 저소득 1인 가구 세입자 거주비율이 높으므로 주거복지차원에서 지원도 함께 고려
  - 공공지원을 받는 리모델링으로 임대료가 상승하여 저소득주민의 주거안정성이 저하되는 것에 대한 대응방안 등 필요
  - 임대료 인상 제한 이외에 주거취약계층의 주거안정성 확보를 위한 다양한 방안 필요

### 5) 물리적 현황과 주민 특성을 동시에 고려한 복지서비스 연계 지원 방안 필요

- 고령자 친화적인 노인복지서비스 제공 필요
  - 구릉지의 기반시설이 열악한 지역에 노인층 거주비율이 높지만 경사도가 큰 골목길, 계단 등의 환경으로 인하여 보행이 어렵고 안전사고 위험 노출
  - 노인 활동특성과 건강관리를 고려한 주택개량과 주거지 및 시설 조성 필요

# 04

---

## 리모델링사업 추진 실태와 가능성

- 1\_사업 추진 실태
- 2\_사업 추진 가능성 검토
- 3\_사업 추진 이슈

## 04 리모델링사업 추진 실태와 가능성

### 1\_사업 추진 실태

#### 1) 조사개요

- 리모델링활성화구역 내에서 추진되고 있는 저층주택 리모델링사업의 양상과 공공 지원에 대한 주민 인식을 살펴보고 주택개량에 대한 공공 지원의 개선방향 도출
- 성안마을, 산새마을, 다산 3개 구역에서 저층주택 리모델링사업 추진 경험이 있는 건축주 20명을 대상으로 일대일 면접조사 실시
  - 2018년 2월 3일부터 2월 14일까지 12일 동안 진행
  - 리모델링활성화구역에서는 건축규제 완화 적용을 받은 사례가 없어 대수선, 집수리 등 리모델링사업이 활발한 구역 내 건축주를 대상으로 하였고 구역 지정 시기는 고려하지 않음
  - 성안마을은 2013년 10월에 지정되었고, 산새마을은 2013년 12월에 지정되어 약 4년간 유지
  - 다산성곽마을은 리모델링활성화구역 지정을 추진할 예정으로, 2015년부터 주거환경관리사업계획을 수립하면서 주민워크숍을 진행했고 주거환경관리사업구역 지정을 앞두고 있음
  - 성안마을 4명, 산새마을 10명, 다산 6명으로 구성
- 집수리 유형을 대수선, 전면 리모델링, 대보수, 중보수, 경보수로 구분<sup>15)</sup>하여 면접조사 시 집수리 유형별로 인배
- 응답자의 연령분포는 70대 이상이 8명으로 가장 큰 비율을 차지하고, 60대는 5명, 50대는 5명, 40대는 2명이 면접조사에 응함
- 조사내용은 크게 리모델링사업 추진 과정과 공공정책에 대한 주민 의식으로 구성

<sup>15)</sup> 대보수, 중보수, 경보수 구분은 서울특별시 집수리지원기본계획(안) 참조

- 리모델링사업 추진 과정은 리모델링 추진 계기, 리모델링 세부내용, 비용 범위 및 조달 방법, 전문가 진단 여부, 공사업체 선정, 집수리 만족도 등에 대해 조사
- 공공정책에 대한 주민 의식은 리모델링활성화구역 제도 및 주택개량 시 용자지원 인지 여부와 건축규제 완화 희망 여부, 희망하는 다른 공공지원 사항 등으로 구성

**[표 4-1] 집수리 유형 기준**

구분	사업내용
대수선	허가사항, 건물의 전체적인 개보수
전면 리모델링	비허가사항, 구조체 변경 없는 건물 전체 개보수
대보수	욕실·주방개량, 방수, 지붕교체, 외벽·담장
중보수	벽면 단열, 전기시설 교체(조명 포함), 보일러 교체, 난방상수도배관 교체
경보수	도배·장판 등 마감재 개선, 싱크대 교체, 세면대·변기 교체, 창호 교체 등(도배·장판 정도의 개선인 경우는 인터뷰 제외)

**[표 4-2] 집수리 유형별 응답자(건축주) 연령**

(단위: 명)

응답자 연령 \ 집수리 유형	집수리 유형					계
	대수선	전면 리모델링	대보수	중보수	경보수	
70대 이상			1	5	2	8
60대		4			1	5
50대	1	1	3			5
40대	2					2
계	3	5	4	5	3	20

## 2) 리모델링사업 추진 과정

### (1) 리모델링 계기

- 임대사업 유지를 위한 리모델링이 가장 높음
  - 응답자의 해당 주택은 대부분 30년 이상 노후주택으로 집수리가 필요한 상태이기 때문에 주택성능 저하 문제 이외에 실질적인 사업 추진 계기를 조사

- '임차인 유치에 경쟁력을 확보하기 위해', '임대료를 인상하고자', '임차인의 요구' 등 임대사업 유지 목적이 가장 많은 응답을 차지
- '누수·추위 등으로 인해 집수리가 불가피했기 때문'이라는 응답이나 '다른 용도로 변경하면서 수리하거나 매입 후 입주를 위해서', '형제·자녀 등이 비용을 마련해줘서 집수리를 하게 되었다'는 답변도 나타남
- 임대사업이 목적인 경우 중보수가 가장 많았고 다른 용도로 변경하는 경우는 대수선, 전면 리모델링, 대보수 등으로 추진하는 특징이 나타남

(2) 리모델링 세부내용

- 주로 난방·단열과 생활편의를 위해 집수리 추진
  - 대수선 및 전면 리모델링 이외에 대보수 이하로 진행된 12개소의 집수리 세부내용을 검토
  - 내·외단열, 창호·문 교체, 보일러 교체 등 난방과 에너지절감 관련 사항이 높은 비율을 차지하고 화장실·주방 개조, 수도관 보수·교체 등 생활편의에 관한 사항 등이 리모델링사업의 주요 내용



[그림 4-1] 리모델링사업 추진 계기



[그림 4-2] 리모델링사업 세부내용

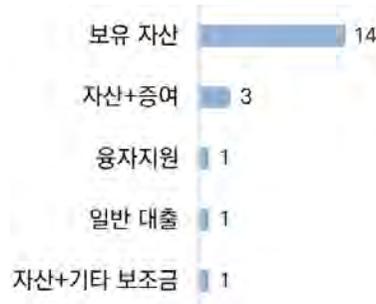
(3) 비용 범위 및 조달 방법

- 리모델링 비용으로 대부분 1,000만 원 이상 소요
  - 비용은 집수리 유형보다는 집의 규모에 따라 차이를 보이는데, 응답자 중 절반은 4천만 원 이상을 지출했고 최대 2억 원까지 지출했다는 응답도 있음

- 비용 조달은 대부분이 보유자산으로
  - 응답자 90%가 보유하고 있는 자산으로 리모델링 비용을 충당하였고, 융자를 이용한 경우는 2건(10%)



[그림 4-3] 리모델링 비용 범위



[그림 4-4] 리모델링 비용 조달 방법

#### (4) 전문가 진단 여부

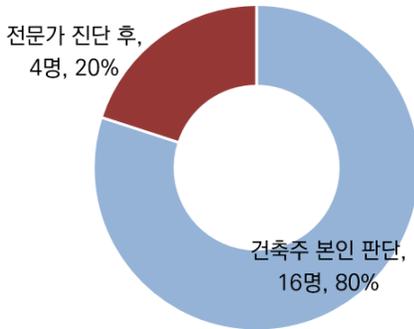
- 허가신고 대상이 아닌 리모델링사업은 대부분 전문가 진단 없이 추진
  - 집수리 범위 결정 시 전문가의 진단을 받고 결정한 경우는 4개소(20%)<sup>16)</sup>로 이 중 3개소는 대수선, 1개소는 중보수

#### (5) 공사업체 선정

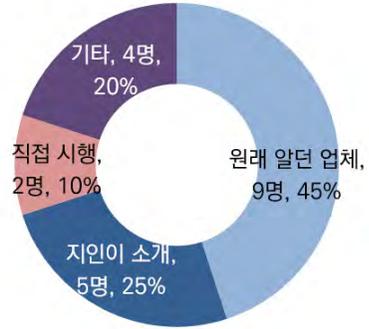
- 집수리 시공은 공사비가 저렴하고 A/S나 긴급수리가 필요할 때 즉각 대응할 수 있다는 이점 때문에 동네 업체에 맡기는 경우가 가장 많은 것으로 나타남
  - ‘기존에 알지 못하는 업체에게 맡겼다’는 응답자들도 업체 정보를 취득할 때 인터넷 등을 이용하기보다, 전단지를 참고하거나 지인에게 부탁해 알아보도록 하거나 (주)두꺼비하우징에 문의하는 등 아날로그 방식으로 진행
  - 노후저층주택 소유자가 노인층 비율이 높다는 것을 감안할 때 집수리 홈페이지 활용이 활성화되지 못한 것은 단지 운영 미흡 등 시스템 문제뿐만 아니라 중심 수요자의 특성도 주요 원인으로 꼽을 수 있음

<sup>16)</sup> 1개소는 건축주가 건축가

- 업체를 알아보고 비교해서 선정해야 하는데 그 과정이 복잡하고, 선정할 업체도 신뢰할 수 없다는 점에서 공사업체 선정이 어렵다는 의견도 제시



[그림 4-5] 전문가 진단 여부



[그림 4-6] 공사업체 선정 방법

### (6) 집수리 만족도

- 저급한 공사 품질, A/S 미비 등에 불만
  - 노인층이 동네에서 저렴하게 집수리하는 경우 기대치가 낮기 때문에 불만을 크게 토로하지 않았음
  - ‘공사에 불만족한다’는 응답자들은 투입한 비용에 비해 공사품질이 낮거나 부실공사에 대한 A/S가 제대로 진행되지 않는 것을 문제점으로 제기

### 3) 공공지원 정책에 대한 의식

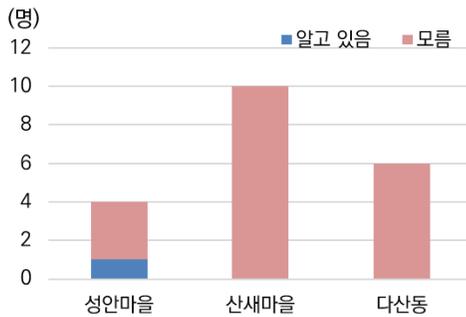
#### (1) 리모델링활성화구역 인지와 건축규제 완화 희망

- 당해 지역이 리모델링활성화구역으로 지정되어 있는 것, 또는 리모델링활성화구역에 대해 알고 있다는 응답자는 전체 20명 중 성인마을 1명에 불과
  - 자치구의 리모델링활성화구역에 대한 홍보는 거의 되어 있지 않음
  - ‘모른다’는 응답자 중에서는 구청에 허가받으러 갔을 때 리모델링활성화구역에 대해 소개받지 못한 것을 문제점으로 제기

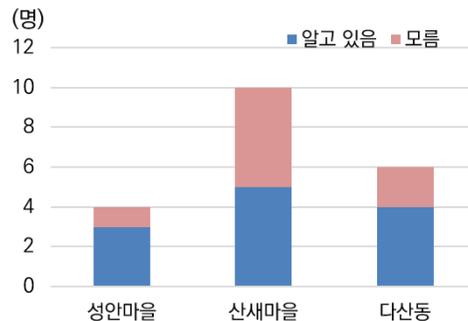
- 리모델링활성화구역에 대해 들어본 응답자는 제한사항이나 절차 등이 복잡할 것으로 우려되어 시도할 생각을 하지 못했다고 대답
- 응답자 20명 중 8명(40%)은 건축규제 완화에 의한 증축 희망 피력
  - 이 중 6명은 규제 완화가 적용되어 증축이 가능하게 된다면 실제 증축할 의향이 있지만, 2명은 희망과 달리 비용부담이나 건물 노후도로 인해 현실적으로 불가능하다고 판단
  - 12명은 나이, 비용, 사업 추진의 복잡성을 이유로 증축에 대한 관심이 없음
- 건축주가 증축을 진행하지 않는 것은 규제 완화 여부보다는 비용과 제반사항 처리 문제가 이유
  - 비용의 문제, 집구조체의 취약, 이웃집과의 분쟁 등의 문제로 증축은 어렵다고 인식

## (2) 용자지원 인지 여부

- 용자지원에 대해 알고 있다는 응답은 12명(60%)으로 모른다는 응답보다 높음
  - 용자지원에 대해 들어본 응답자 중에서도 과반수는 용자 지원은 빚이라는 인식을 가지고 있으며 이용할 생각이 없다고 응답
  - 용자 지원은 주민에게 실질적인 지원으로 인식되지 못함
- 용자 지원에 대한 정보는 대부분 활동가로부터나 주민위크숍 등 면대면 방식으로 취득



[그림 4-7] 리모델링활성화구역 인지 여부



[그림 4-8] 용자지원 인지 여부

(3) 리모델링사업에 대한 주민의 공공지원 희망사항

- 희망하는 공공지원으로 용자지원제도 개선, 기초생활인프라 개선·확충, 상담제도 개선, 공사과정 지원, 보조금, 기타 등이 제시
  - 용자지원제도 개선: 지원 자격이나 조건 개선, 대출비용 확대, 공사비 지급 대상을 공사업체에서 건축주로 변경 등
  - 기초생활인프라 개선·확충: 집 자체에 대한 지원뿐만 아니라 도로 확장 등의 주변 환경 개선도 필요
  - 상담제도 개선: 업체 소개나 용자지원 여부 같은 단순한 정보 이상의 자세한 상담 필요, 공공지원이 필요할 때 활용할 수 있도록 홍보 강화, 누구나 쉽게 상담 받을 수 있도록 개선, 공공에서 보증할 수 있는 업체를 건축주 맞춤형으로 선정해 주고 상담 받도록 지원 등
  - 공사과정 지원: 공사진행일정 안내문·안내판, 폐기물처리 및 분진·소음발생에 대한 민원대응, 도로점유 시 이에 대한 안내, 필요 시설 등에 대해 지원
  - 기타: 지적불부합에 대한 통보 및 정리, 설계지원, 리모델링 시 세입자 거처 마련, 이웃의 주거환경을 악화시키는 불법증축에 대한 철저한 규제 등
- '바라는 것이 없다'는 의견의 응답자는 5명으로 모두 70대 이상에 해당하는데 사업 의지와 정부지원에 대한 기대나 관심이 없기 때문



[그림 4-9] 리모델링사업에 대한 주민의 공공지원 희망사항

## 2\_사업 추진 가능성 검토

### 1) 건축규제 완화 적용 대상 및 주택개량방식별 물량 산출

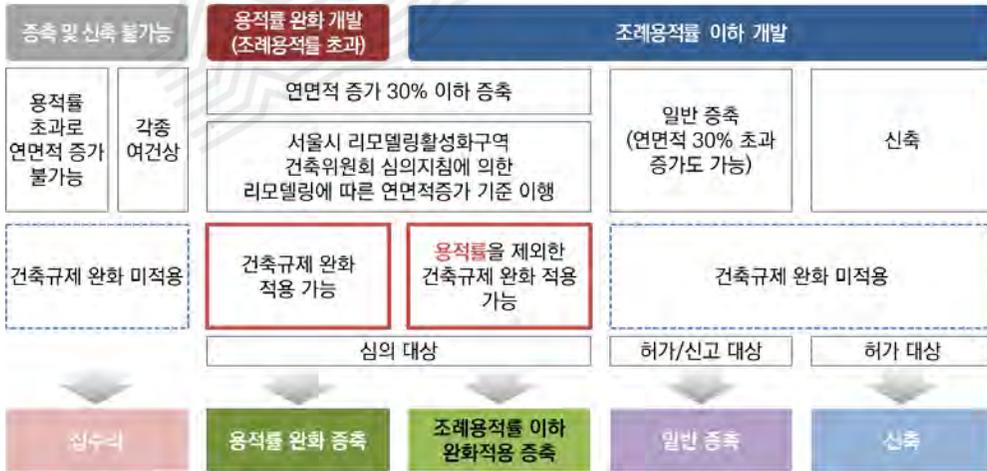
- 리모델링활성화구역에서 개발현황·여건과 건축규제 완화를 고려할 때 적용할 수 있는 주택개량방식을 도출하고 주택개량방식별 물량을 산출
- 주택개량방식 중 증축 시 건축규제 완화가 가능한 건축물의 물량을 산출하여 현재 저층주거지 리모델링활성화구역 건축규제 완화의 효용성을 검토
- 실현가능한 주택개량방식 도출 시 물리적 여건을 단계적으로 반영
  - 기존 건축물이 신축, 증축, 집수리 등으로 주택개량이 될 때 사업성과 제도적 제한, 접도조건 및 대지면적, 건축물 구조와 사업시행주체 등이 영향을 주기 때문에 이를 반영
  - 1단계로 현재 실현된 용적률만을 고려하였을 때 리모델링활성화구역에서 적용할 수 있는 주택개량방식을 구분하고 개량방식별 물량 산출
  - 2단계는 기존 용적률과 함께 접도조건 및 대지면적을 고려
  - 3단계는 2단계에서 추가적으로 건축물 구조를 고려
  - 4단계는 건축물 용도까지 고려하여 실현가능한 주택개량방식별 물량을 산출
  - 증축 시 증가된 연면적에 따른 추가 주차면적은 확보하지 않는 것을 전제
- 저층주거지 리모델링활성화구역에서 가능한 주택개량방식은 건축규제 완화를 고려하여 5가지로 구분
  - 주택개량방식 중 하나인 증축은 건축규제 완화를 적용받지 않는 증축(이하 '일반증축'), 건축규제 완화를 적용 받지만 조례용적률 이하로 개발하는 증축(이하 '조례증축'), 용적률 완화를 적용받아 조례용적률을 초과하여 개발하는 증축(이하 '용적률완화증축')으로 세분화
  - 현재 실현된 용적률(이하 '기존 용적률')이 과도하여 용적률 완화를 적용받지 못하거나 물리적 여건 등에 의해 증축과 신축을 하지 못하는 경우는 대수선을 포함하여 집수리에 해당

- 위법증축을 추진하여 증축하거나 대수선하는 경우는 증축으로 간주
- 따라서 주택개량방식은 신축, 일반증축, 조례증축, 용적률완화증축, 집수리로 구분하여 검토

2) 1단계: 기존 용적률만 고려

(1) 전제사항 및 산출방법

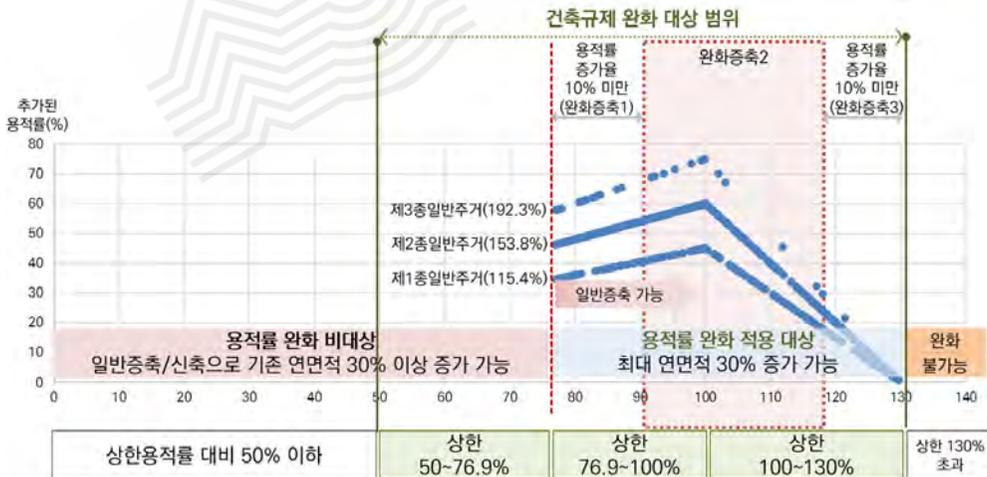
- 조례용적률 상한(이하 ‘상한용적률’) 도달률로 신축 및 증축, 집수리 등의 여부를 결정하며 용적률완화증축은 조례용적률의 130%까지 개발 가능한 것으로 전제
  - 건폐율의 완화범위는 고려하지 않음
- 상한용적률의 50% 이하인 건물은 신축으로 주택개량방식 분류
  - 2010년대 서울에서 신축된 저층주택의 개발밀도를 조사했을 때 기존 용적률보다 평균 2배 증가한 것으로 나타나 이를 근거로 함(맹비 외, 2016)
- 상한용적률의 50%부터 77% 이하인 건축물은 용적률 완화를 적용받지 않아도 조례용적률까지 기존 연면적<sup>17)</sup>으로부터 30% 이상의 증축이 가능



[그림 4-10] 저층주거지 리모델링활성화구역에서 가능한 개발방식

17) 용적률 산정용 연면적으로 산출

- 용적률 이외의 다른 건축규제를 완화 받아 증축하거나 건축규제 완화 없이 증축하는 방식이 모두 가능
- 용적률을 완화 받는 증축은 기존 연면적에서 30% 증가하는 것을 전제로 하였을 때 기존 용적률이 상한용적률의 77% 이상부터 130% 이하까지가 대상<sup>18)</sup>
  - 기존 용적률이 1종일반 115.4%, 2종일반 153.8%, 3종일반 192.3% 초과인 주택에 한해 용적률 완화가 효용이 있음
  - 상한용적률까지 개발된 건물일수록 추가되는 용적률이 증가하고 조례용적률을 초과하면 추가되는 용적률이 감소
  - 용적률 완화로 추가되는 용적률이 미미하여 용적률 완화를 받지 않을 가능성을 고려하여 용적률 증가율이 10% 미만인 경우를 다시 구분
  - 용적률 증가율이 10% 미만인 상한용적률의 77~91%에 해당하는 경우를 완화증축1, 상한용적률의 118~130%에 있는 경우를 완화증축3으로, 용적률 증가율이 10% 이상인 상한용적률 91~118%를 완화증축2로 세분화
- 상한용적률 130%를 초과하는 경우는 연면적 증가가 불가능하며 집수리로 분류



[그림 4-11] 조례용적률 130% 이내에서 용적률 완화가 가능한 기존 용적률 범위

<sup>18)</sup> 이론상 상한용적률 100% 미만인 건축물도 일반증축방식으로 주택개량을 할 수 있지만 이 가능성은 배제

## (2) 결과

- 용적률완화증축 대상 건물은 26%, 건축규제 완화 적용 대상 건물은 최대 54%
  - 구역 전체 건축물 중 신축으로 개발할 수 있는 비율은 34%
  - 용적률 완화 없이 연면적 30% 이상 건축규제 완화를 받는 증축 또는 일반 증축을 할 수 있는 비율은 27.7%
  - 기존 용적률만 고려하여 개발가능성을 보았을 때 리모델링활성화구역 내 건축물의 62%는 리모델링활성화구역 지정과 상관없이 증축이나 신축을 통해 30% 이상 연면적 증가 가능
  - 용적률완화증축이 가능한 건물로 용적률 증가율이 10% 이상인 비율은 11%
  - 연면적 증가 없이 집수리만 가능한 비율은 12.1%

## 3) 2단계: 기존 용적률+물리적 여건 고려

## (1) 전제사항

- 물리적 여건은 접도조건과 대지면적을 동시에 고려
- 접도조건은 도로폭 3m 이상, 대지면적은 서울시 건축조례의 주거용도 최소분할 면적인 90㎡를 기준으로 하여 이 두 가지 조건을 모두 충족하지 못하는 경우 어떤 개발방식도 어렵다고 전제

[표 4-3] 기존 용적률만 고려 시 주택개량방식별 건축물 비율

(단위: %)

기존 용적률	상한용적률의 50% 이하	상한용적률의 50~77%	상한용적률의 77~100%		상한용적률의 100~130%	상한용적률의 130% 초과
			77~91%	91~118%	118~130%	
주택개량 방식	신축	일반·조례 증축	건축규제 완화 적용 대상			집수리
			용적률완화증축			
			1	2	3	
건축물 비율	34.0	27.7	10.4	11.0	4.8	12.1
			26.2			



[그림 4-12] 2단계 기존 용적률과 물리적 여건 고려 시 건축규제 완화 적용 대상

(2) 결과

- 용적률 완화 대상 건물은 25%, 건축규제 완화 적용 대상은 최대 51%
  - 용적률 완화 적용 대상은 대부분 접도조건 또는 대지면적이 양호하여 기존 용적률만 고려할 때의 비율(26%)과 큰 차이를 보이지 않음
- 물리적 여건과 기존 용적률을 고려하여 신축 및 증축 개발가능성을 살펴보면 리모델링활성화구역에서는 81% 정도가 연면적 증가를 통한 개발 가능
  - 30% 정도는 신축으로 개발 가능
- 기존 용적률과 물리적 여건에 따라 신축·증축이 어려워 집수리가 주택개량방식으로 가장 현실성 있는 건축물 비율은 19%

[표 4-4] 기존 용적률과 물리적 요건의 건축물 비율

(단위: %)

기존 용적률 물리적 요건	상한 용적률의 50% 이하	상한 용적률의 50~77%	상한용적률의 77~100%		상한용적률의 100~130%		상한 용적률의 130% 초과
			77~91%	91~118%	118~130%		
계	34.0	27.7	10.4	11.0	4.8	12.1	
3m 이상 또는 90㎡ 이상	30.3	25.7	10	10.7	4.5	11.2	
3m 미만 & 90㎡ 미만 ⇒ 개발 어려움	3.7	1.9	0.4	0.3	0.4	0.9	

[표 4-5] 기존 용적률과 물리적 요건 고려 시 주택개량방식별 건축물 비율

(단위: %)

주택개량방식	신축	일반· 조례 증축	용적률완화증축				집수리				
			1	2	3	계	용적률 초과	물리적 여건에 의한 신축 증축	완화증축	계	
건축물 비율	30.3	25.7	10.0	10.7	4.5	25.2	12.1	3.7	1.9	1.1	18.8

## 4) 3단계: 2단계+구조체 고려

## (1) 전제사항

- 각종 조적구조와 일반 목구조인 건축물은 증축하기 어렵다고 전제
  - 각종 조적구조와 일반 목구조가 구조적으로 취약하므로 구조보강을 하지 않는다면 현실적으로 수직증축하기 어려운 상황을 반영
  - 특히 일반 목구조는 구조보강을 하더라도 수직증축은 불가능하며 대다수 목구조 건축물의 건폐율은 조례용적률을 초과하여 수평증축도 어려운 상황

## (2) 결과

- 용적률 완화 대상 건물은 19%, 건축규제 완화 적용 대상은 25%
  - 기존 용적률과 물리적 여건상에서 증축에 해당되었던 각종 조적구조는 25.6%, 일반 목구조는 0.7%
- 각종 조적구조와 일반 목구조 증축의 어려움을 반영하였을 때 집수리로 주택개량 이 필요한 건축물 비율은 45%

[표 4-6] 3단계 주택개량방식별 건축물 비율: 2단계에 건축물 구조 반영 시

(단위: %)

건축물구조	주택개량방식	신축	일반·조례 증축	용적률완화증축				집수리	
				1	2	3	계	2단계	구조 반영
계(2단계)		30.3	25.7	10	10.7	4.5	25.2	18.8	
보강콘크리트구조			5.7	5.3	9.1	4.3	18.7		
철골구조			0.1	0.0	0.1	0.0	0.1		
각종 조적구조	⇒ 증축 어려움		19.5	4.5	1.4	0.2	6.1		
일반목구조			0.5	0.1	0.0	0.0	0.2		
건축물 구조 반영 시		30.3	5.8	5.4	9.2	4.3	18.9	18.8	26.2

## 5) 4단계: 3단계+건축물 용도 고려

## (1) 전제사항

- 건축물 용도에서 다세대주택, 연립주택, 아파트 등 공동주택은 증축하기 어렵다고 전제
  - 토지등소유자가 다수인 공동주택에서 증축 시 대지사용권 및 지분의 변동을 동반하므로 이를 위한 토지등소유자의 협이가 쉽지 않아 사업 추진이 어려운 현실적인 여건을 반영
- 건축법에서 3개 층 이하로 규정하고 있는 다가구주택의 층수 제한을 반영

## (2) 결과

- 용적률 완화 대상 건물은 10%, 건축규제 완화 적용 대상은 15%
  - 3단계에서 증축에 해당되었던 공동주택은 10.8%
- 공동주택 증축의 어려움을 반영하였을 때 집수리 비율은 56%
- 이미 3개 층까지 개발되어 수직증축이 어려운 다가구주택을 반영하면 연면적 증가가 가능한 15% 중 6%는 수평증축만 가능

[표 4-7] 4단계 주택개발방식별 건축물 비율: 3단계에 건축물 용도 반영 시

(단위: %)

주택개발방식 건축물 용도	신축	일반·조례 증축	용적률완화증축				집수리	
			1	2	3	계	3단계	용도 반영
3단계	30.3	5.8	5.4	9.2	4.3	18.9	45.1	
공동주택		1.2	1.6	4.7	3.4	9.6		
건축물 용도 반영 시	30.3	4.6 (1.6)	3.8 (2.5)	4.6 (1.7)	0.9	9.2 (4.2)	45.1	<b>10.8</b>

주: ( )는 다가구주택 층수 제한으로 수평증축만 가능한 비율

## 6) 주택개량방식 및 건축규제 완화 적용 가능성 검토 종합

- 리모델링활성화구역 내 건축물의 최대 54%, 최소 14%가 건축규제 완화 대상
  - 용적률 완화 적용 가능 대상은 최대 26%, 최소 10%
  - 문화재보호구역, 경관지구, 최고고도지구 등이 지정되어 높이제한이 있는 지역은 수직증축하기 어려운 것을 감안하면 건축규제 완화대상은 더 적음
- 밀도 제한 및 사업성, 물리적 여건, 건축물 구조 등의 이유로 집수리 이외의 주택개량수단이 없는 건축물 비율은 최대 56%
- 신축할 수 있는 건축물 비율은 30%

[표 4-8] 주택개량방식 및 건축규제 완화 적용 가능성 검토 종합

(단위: %)

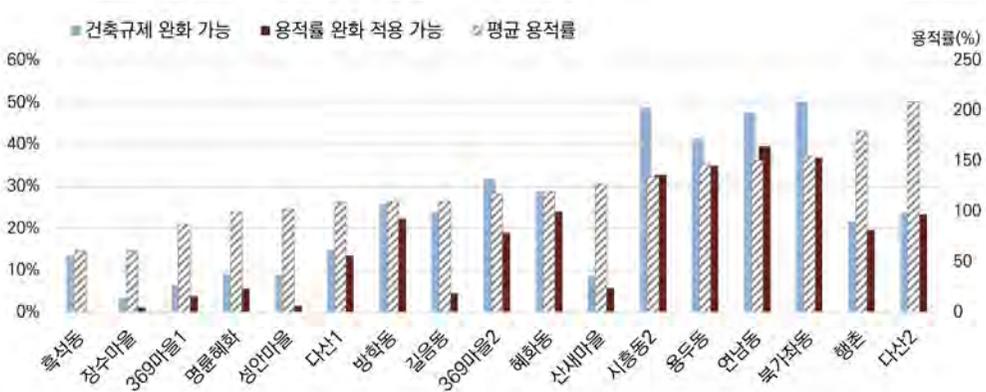
단계별	주택개량방식	신축	건축규제 완화 적용 가능 대상					계	집수리
			일반·조례 증축	용적률안화증축			계		
				1	2	3			
1단계: 기존 용적률만 반영		34.0	27.7	10.4	11.0	4.8	26.2	53.9	12.1
2단계: 1단계+물리적 여건		30.3	25.7	10.0	10.7	4.5	25.2	50.9	18.8
3단계: 2단계+건축물 구조		30.3	5.8	5.4	9.2	4.3	18.9	24.7	45.1
4단계: 3단계+건축물 용도		30.3	4.6	3.8	4.6	0.9	9.2	13.8	55.9

## 3\_사업 추진 이슈

### 1) 개발여건을 고려한 지역맞춤형 리모델링활성화구역 운영기준 필요

- 건축규제 완화는 고밀 개발지역에서 효용성이 높고, 용적률은 낮지만 대지면적이 작아 건폐율이 높은 저밀 개발지역에서는 실효성이 없음
  - 연면적 증가는 기존 연면적이 기준이 되므로 기존 용적률이 높은 건축물에 대해서 인센티브로 역할
  - 조례용적률을 초과하는 건축물 비율이 높은 주거환경개선사업구역인 행촌과 다산2를 제외한 연남동, 북가좌동, 용두동, 혜화동 등 고밀 개발지역에서 건축규제 완화 및 용적률 완화 대상 비율이 높음

- 저밀 개발지역인 장수마을, 369마을1, 명륜·혜화 등은 완화 대상 비율이 낮음
- 일반상업지역과 달리 주거지역에서는 고밀 개발된 주택에 대해 용적률을 완화한 증축이 활성화된다면 주거환경이 악화될 우려



[그림 4-13] 3단계에서 구역별 건축규제 완화 대상 및 용적률 완화 대상 비율

## 2) 주민에게 실질적인 리모델링사업 지원 방안 필요

- 주민에게 증축에 의한 리모델링 방식 접근에 있어 건축규제보다는 비용, 취약한 건축물 구조체 등이 주된 제한 요소
  - 현행 건축법 강화에 따라 구조진단과 구조보강에 대한 부담이 가중
- 허가 및 신고 절차를 이행하는 리모델링에 대한 부담감으로 신고 및 허가가 필요하지 않는 범위 내에서 리모델링사업 추진
  - 주민들은 허가·신고 절차를 이행하는 리모델링에 대해 부담감 토로
- 저층주거지 집수리에 적용되는 공사비 용자지원은 향후 갇아야 하는 성격상 주민에게는 지원으로 인식되지 못함
- 저층주거지에서 집수리는 전문가 진단 없이 시공품질에 대한 보증이 없는 동네 업체에 의해 저품질로 추진되는 사례가 빈번
  - 건물의 신축 및 집수리 이력에 대한 정보 부재로 주택성능진단의 어려움과 높은 비용 발생

### 3) 고령층 맞춤형 지원 방안 강화 필요

- 저층주거지 리모델링활성화구역은 노년층 가옥주 비율이 높고 리모델링사업 추진 주체도 노년층 위주
- 소득기반이 없는 노년층 가옥주는 리모델링사업 시작과 진행에 어려움이 큼
  - 사업 추진을 동생, 자녀 등이 주도하거나 타인에게 맡기는 사례 다수
  - 70대 이상 노년층은 대수선, 전면 리모델링 등 고난이도 리모델링을 시행하지 않고, 쉽게 공사업체를 선정하고 저렴하게 공사하기 위해 동네 업체 이용
- 건축주의 노령화에 따라 공공지원에 대한 정보 취득과 활용에 어려움 있음
  - 정보 취득이나 공사업체 선정도 면대면, 전단지 등 아날로그 방식으로 이뤄지며 온라인 이용은 극히 저조

### 4) 공공지원체계의 지속적인 유지 필요

- 인적지원 지원을 종료한 이후에도 상시적·지속적인 면대면 전달 방식 마련 필요
  - 용자지원 등 공공지원에 대한 정보 취득은 계획 수립 기간 중에 개최되는 주민워크숍이나 당해 기간에 파견되는 활동가의 정보 전달, 일대일 대면설문 조사 등 주로 면대면 방식에 의함
- 자치구 차원에서 리모델링활성화구역에 대한 홍보·안내 부족
  - 홍보는 대체로 계획 수립 기간 내로 한정되어 있고 계획 입안이나 구역 지정 시 진행되는 주민 열람 등도 형식적으로 진행되어 홍보효과가 실질적으로 나타나지 않음
  - 리모델링활성화구역을 모른다고 응답한 주민 중에서는 허가신청 시 담당 공무원 등으로부터 리모델링활성화구역에 대한 정보를 듣지 못한 것에 대해 문제점으로 제기

# 05

---

## 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안

- 1\_ 개선과제
- 2\_ 저층주거지 리모델링활성화구역의 역할 재정립
- 3\_ 지역특성별 맞춤형 리모델링사업 추진
- 4\_ 제도의 실행력 강화를 위한 연계 및 집단적 추진
- 5\_ 사업 추진 및 관리 지원체계 구축
- 6\_ 근거법·제도 개선

## 05 | 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안

### 1\_개선과제

#### 1) 저층주거지 리모델링활성화구역의 역할 재정립

- 서울형 저층주거지 리모델링활성화구역은 ‘증축형’ 리모델링사업을 비롯하여 ‘집수리·대수선’ 리모델링사업도 활성화할 수 있도록 지원을 확대
- 실행수단은 건축규제 완화와 함께 대수선·집수리를 촉진하는 제도·정책적 지원시스템을 결합하며, 필요시 소규모 정비도 유도하는 방안까지 확대 적용
  - 저층주거지 리모델링활성화구역에 적합한 건축규제 완화 내용과 범위가 적용될 수 있도록 현행 건축규제 완화사항 재정비

#### 2) 저층주거지 리모델링활성화구역의 지역특성별 맞춤형 추진

- 지역특성에 따라 적절한 지원 방안을 적용하여 저층주거지 리모델링활성화구역의 효과를 제고하기 위해 유형 구분
- 주거환경 개선의 시급성, 정책적 필요성과 지역관리특성을 기준으로 유형화하고 유형별 맞춤형 공공지원 방안 마련

#### 3) 제도 실행력을 강화하기 위한 재생사업 연계 및 집단적 리모델링 추진

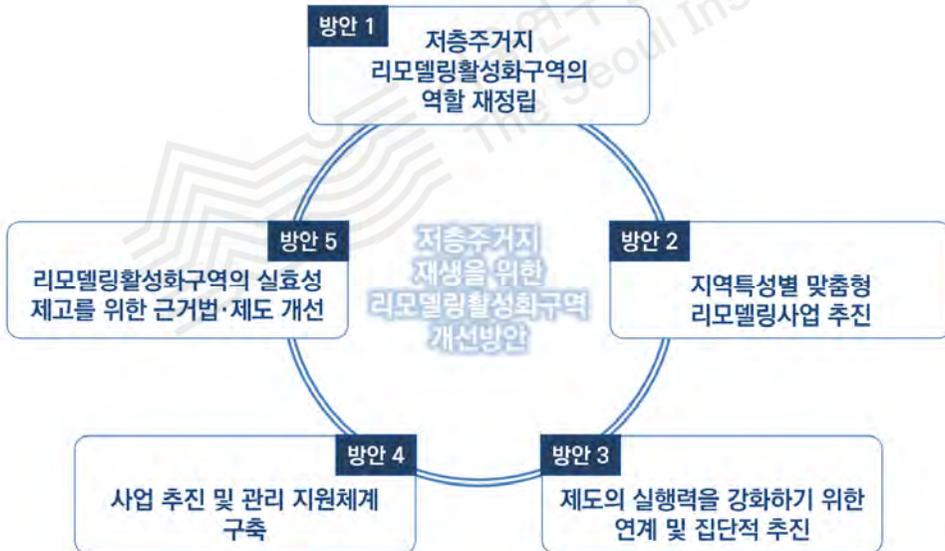
- 리모델링을 활성화하기 위해 구역을 지정하고 건축특례만 규정하는 기존의 소극적인 방식에서 탈피하여 사업적 성격을 강화
- 제도적 한계를 극복하기 위해 다른 실행력 있는 재생사업과 지원 정책을 패키지로
- 주민체감을 제고하기 위해 저층주거지 골목길정비 등 공공영역사업과 주택개량사업을 연계하여 리모델링활성화구역 내 집단사업 추진을 우선 지원

#### 4) 사업 추진 및 관리 지원체계 구축

- 리모델링활성화사업을 추진·운영하고 사후 관리할 수 있는 행정 및 현장지원체계를 마련하여 리모델링활성화구역 관리·운영에 대한 행정의 책임을 강화
- 사업 추진단계별로 행정과 현장지원구조를 명확히 하고 협의체계를 구축

#### 5) 리모델링활성화구역의 실효성 제고를 위한 근거법·제도 개선

- 저층주거지 재생을 위한 리모델링활성화구역의 실효성 제고를 위해 현재 근거법인 건축법뿐만 아니라 주거재생 관련 사업법에도 제도적 근거 마련
- 저층주거지 재생을 위한 리모델링 활성화에 필요한 제도 개선사항은 소요되는 시간과 적용 가능성을 고려하여 단기적, 장기적 방안으로 구분 대응



[그림 5-1] 저층주거지 재생을 위한 리모델링활성화구역 개선과제

## 2\_저층주거지 리모델링활성화구역의 역할 재정립

- 서울형 저층주거지 리모델링활성화구역은 단순히 리모델링사업을 활성화하는 것에 목적을 두는 것이 아니라 궁극적으로는 주민이 체감할 수 있도록 주거환경을 개선하기 위해 운영
- ‘증축형’ 리모델링을 비롯하여 ‘집수리·대수선’ 리모델링사업도 지원하며 필요시 소규모 정비도 유도하는 방안까지 확대 적용할 수 있도록 기반을 마련
- 이를 위해 첫째, 저층주거지 맞춤형 건축규제 완화기준을 정비하고, 둘째, 대수선과 집수리 리모델링사업에 대한 지원 시스템을 결합하며, 셋째, 저층주거지 리모델링활성화구역 내 지원 가능한 주택개량 수단을 확대하고, 넷째, 건축규제 완화 적용 대상 유형을 구분하고 주택개량 지원방식을 차별화하는 방안을 제시

### 1) 저층주거지 맞춤형 건축규제 완화기준 정비

#### (1) 건축법의 건축규제 완화 기준은 저층주거지에 적합한 항목으로 재정비

- 건축법에서 제시하는 8가지 건축규제 완화사항 중 실제로 저층주거지에서 적용되기 어려운 ‘공개공지 등의 확보’, ‘대지안의 높이제한’ 등은 완화규정에서 제외
  - 대지안의 조경, 건축선의 지정, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 일조확보를 위한 높이제한 등 6가지로 한정
- 건축규제 완화에 의한 리모델링 활성화를 도모하고 주거환경 악화를 최소화하기 위해 용적률 완화 범위 제한 필요
  - 현행 리모델링활성화구역에서 기존 연면적의 30% 완화 시 개발 가능한 용적률의 상한을 정하며, 용적률 완화 상한은 서울시 도시계획조례상 용적률의 110% 이하로 규정
- 저층주거지 리모델링활성화구역에 적용되는 건축규제 완화사항은 건축조례나 서울시 리모델링활성화구역 지정지침에서 제시

## (2) 연면적 증가 완화 적용기준의 정책목표 실현 및 현실화

- 건축물 외관계획, 구조보강계획, 에너지절약계획, 시·자치구 정책에 관한 계획 중 저층주거지에 필요한 기준으로 정비
- 서울시 리모델링활성화구역 건축위원회 심의 지침으로 저층주거지 리모델링활성화 구역 내 건축물에 대한 적용 기준 제시
  - 구조보강 및 에너지절약계획을 필수로 하되 구조진단 및 에너지사업 연계를 지원
  - 구조보강 및 에너지절약계획만으로 연면적 30%를 확보하도록 배점 조정
  - 저층주거지에서는 일회성, 가변성이 있는 항목(색채, 씬터조성 등)에 대한 완화 범위 축소 및 제외
- 리모델링활성화구역 내 리모델링사업 건축심의를 건축위원회 전체회의가 아닌 전문성을 갖춘 소위원회에서 담당하여 심의하도록 개선
  - 서울시 건축위원회 운영 기준 개정 필요

## (3) 위법건축물에 대한 예외인정범위(양성화)의 선별적 적용

- 세대수 증가 등 수익증대를 위한 위법건축물에 대해서는 건축규제 완화를 불허
- 외단열, 외부계단의 내부화, 단열을 위한 베란다 새시 설치 등 생활개선형 위법사항에 대해서 건축규제 완화 적용
- 생활개선형 불법증축에 대한 건축규제 완화 적용을 위해서는 건축법 제61조 제1항이 완화사항으로 포함되어야 하므로 건축법 개정 필요
  - 건축법 시행령 제6조 제1항 제6호에서 시·도의 건축조례로 정하는 기준을 추가
  - 건축조례로 제61조 제1항 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 항목은 완화기준으로 추가하고, 위법건축물에 대한 예외인정(양성화)이 가능한 사례에 한해 적용하기 위해 '생활개선형' 증축(위법사항)에 대한 추인에 한정한다는 단서조항 제시

(4) 주차장 설치 면제·완화 대상에 저층주거지 리모델링활성화구역 포함

- 연면적 증가에 따른 추가 부설주차장 설치를 면제할 수 있도록 하되, 면제가 적용되는 범위를 한정하여 주거환경 악화 방지

2) 대수선·집수리 리모델링에 대한 지원시스템 결합

- 집수리지원기본계획에 리모델링활성화구역을 시범사업·지원 대상 우선순위로 명시하고 사업 이행
  - 자치구 집수리지원센터에서는 자치구 내 리모델링활성화구역을 특별관리
- 리모델링활성화구역 전담 전문가의 면대면 컨설팅서비스 시스템 구축
  - 리모델링활성화구역에서 상시 상담·방문 가능한 전담전문가 배치 및 지원
- 리모델링 품질 향상을 위한 각종 지원 방안 마련
  - 사업성 검토, 설계지원, 시공감리 지원
  - 리모델링활성화구역 내 저층주택 유지·관리를 위한 사업성 검토, 구조진단, 설계지원, 시공감리 지원, 용자·보조금 지원 사항을 건축법 제35조의2에 의거하여 건축조례에 근거 마련
  - 리모델링사업 시행으로 인한 이웃 간 분쟁 발생을 사전에 방지하기 위해 지적 불부합지 정리를 위한 행정력 지원
- 저층공동주택 대상 리모델링사업 추진을 지원
  - 리모델링활성화구역 내 공동주택(다세대·연립주택)은 소정법의 자율주택정비사업으로 공용공간 및 외부, 공동배관·설비 공사 시 주민협의체 구성과 사업을 추진하도록 지원
  - 소정법에서 자율주택정비사업 대상에 다세대주택 외에도 연립주택을 포함
  - 필로티 주차장을 공공시설로 활용 시 필로티 주차장의 용도변경에 의한 용적률 증가는 용적률 산정 연면적에 포함하지 않도록 함
  - 이를 위해 소정법 제48조 제2항 및 제3항에서 ‘소규모주택정비사업으로 시행하는 건설’로 한정하고 있는 건축특례를 ‘개량까지 확대

- 주택성능정기점검관리시스템 및 주택이력관리시스템 마련·적용
  - 리모델링활성화구역에서 운용·보완하여 저층주거지 전체로 확대할 수 있는 기반 마련
  - 건축조례에 저층주거지 리모델링활성화구역 내 정기점검과 이력관리 항목을 도입하여 주택관리시스템 구축을 위한 제도적 근거 마련
- 리모델링활성화구역에 대한 리모델링 지원은 단기적으로는 건축조례 또는 집수리 조례에 근거를 마련하고, 장기적으로는 이관되는 사업법으로 근거를 마련

### 3) 저층주거지 리모델링활성화구역 내 지원 가능한 주택개량 수단 확대

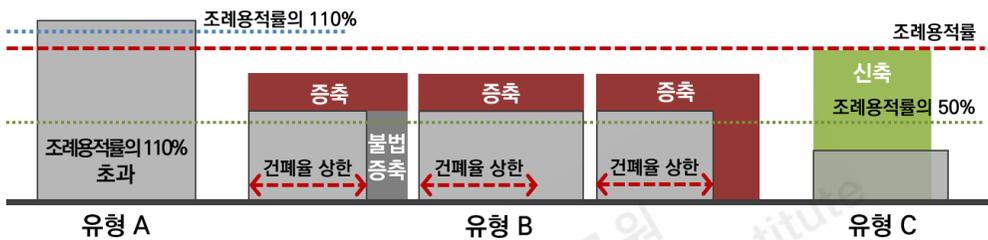
- 서울형 리모델링활성화구역은 리모델링 활성화로 한정하지 않고 효과적인 주거환경개선을 위해 신축, 건축협정, 소규모주택정비사업 등의 추진을 유도·지원
  - 물리적 여건이 열악한 구역에는 집수리를 위한 진단과 함께 소규모정비사업, 이담주택사업을 위한 설명회, 사업성분석서비스 및 컨설팅도 지원
  - 리모델링활성화구역 내에서 공공지원으로 추진되는 소규모주택정비사업은 주거환경을 개선하는 동시에 주택개발로 인한 주변 피해를 최소화하고 공익성을 확보하는 방향으로 진행 유도
  - 소규모주택정비사업을 유도하도록 기반시설을 확보하는 주거환경개선사업<sup>19)</sup> 추진 시 저층주거지 리모델링활성화구역에서 우선 추진
- 소정법의 소규모주택정비사업 대상지역에 리모델링활성화구역 포함
  - 저층주거지 리모델링활성화구역에서 리모델링사업으로 주거환경 개선에 한계가 있는 필지 내 건축물의 소규모주택정비사업 추진을 위한 지원 근거 마련

### 4) 건축규제 완화 적용 대상 유형 구분과 주택개량 지원방식 차별화

- 기존 용적률에 따라 건축규제 완화 적용 여부를 결정

<sup>19)</sup> 2017년 2월 개정된 도정법은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역에서 추진되는 주거환경개선사업과 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경을 보전·정비·개량하기 위해 시행하는 주거환경관리사업을 주거환경개선사업으로 통합함

- 기존 용적률이 조례용적률의 110%를 초과하는 경우(유형 A)는 건축규제 완화 적용 불허
  - 대수선, 집수리 등 연면적이 증가하지 않는 범위의 리모델링 시 지원은 가능
- 기존 용적률이 조례용적률 이하인 경우(유형 B)는 조례용적률 이하 범위에서 건축규제 완화 적용
- 저밀로 개발된 경우(유형 C) 신축이나 건축규제 완화를 적용받지 않는 증축 등으로 자발적인 개발을 유도



[그림 5-2] 건축규제 완화 적용 대상 유형 구분

### 3\_지역특성별 맞춤형 리모델링사업 추진

#### 1) 주거환경 개선의 시급성, 정책적 시급성, 지역관리특성에 따른 기준으로 유형화

- 주거환경 개선의 시급성
  - 접도조건 및 필지조건으로 인해 개별신축이 어려워 증축이나 집수리로 주택개량이 어려운 지역
  - [기준] 접도조건 & 대지면적: 3m 이상(계단 제외) & 90m<sup>2</sup> 이상 필지 50% 미만, 4m 이상 도로 비율이 50% 미만
- 정책적 시급성
  - 최근 정책적 관리 필요지역을 대상으로 우선 지정하고 사업 추진
  - 재생지역: 도시재생활성화사업, 주거환경관리사업 등 시행 지역
  - 해제지역: 뉴타운·정비사업 해제지역

○ 지역특성관리의 필요성

- 도시계획적 관리 및 지역특성 맞춤형 관리의 필요에 따라 구분
- 특성보전·관리지역: 경관지구, 최고고도지구, 문화재주변지역 등 규제지역, 2025 도정기본계획의 특성보전지역, 서울시기본경관계획상 특성관리지역
- 밀도관리지역: 이미 고밀 개발되어 증축으로 주거환경 악화가 우려되는 지역  
[기준] 용적률: 조례상 용적률 상한 90% 이상 도달 건축물이 50% 이상

	정책적 시급성		지역특성관리 필요성		
	재생지역	해제지역	특성보전/관리지역	밀도관리지역	일반지역
기반시설 열악지역 A	a-1 <small>청신송인, 경위동, 희망지사업구역 등</small>	a-2 <small>재개발 해제지역</small>	A-1 <small>성곽마을 장수마을, 성안마을, 명륜혜화, 369, 단산1</small>	A-2 <small>주거환경개선사업구역 행촌, 단산2(신당2-1)</small>	A-3 <small>자연발생지역</small>
기반시설 양호지역 B	a-1 <small>독산동 등</small>	a-2 <small>재건축 해제지역</small>	B-1 <small>한옥밀집지역 용두동</small>	B-2 <small>다가구/다세대밀집지역 북가좌동</small>	B-3 <small>연남동, 흑석동, 길음동, 방학동, 신세마을, 시흥동2, 예화동</small>

[그림 5-3] 저층주거지 리모델링활성화구역 유형화

2) 유형별 리모델링활성화사업 추진 방향

- 저층주거지 리모델링활성화구역은 기반시설 열악지역, 정책적 우선관리지역에 우선 지정
  - 기반시설 열악지역은 공공지원을 우선하고 집단사업 중심으로 추진
  - 저층주거지 리모델링활성화구역 시범사업으로 재생지역 및 해제지역에서 우선 추진
  - 재생지역에서 주택개량 및 주거환경개선에 대한 정책 지원은 리모델링활성화 구역을 우선하도록 지원 원칙 마련
- 제도상으로 세분화하고 특성별 완화기준 적용 차별화
  - 저층주거지 리모델링활성화구역 유형에 따라 완화 적용 및 지원사항을 차별화하고 유형구분에 대한 제도적 근거를 마련

- 유형별 지역맞춤형 기준 완화 적용의 이해를 증진하고 합리적인 방안을 유도하기 위해 리모델링활성화계획 가이드라인 제시
- 또는 서울시 도시재생본부의 “주거재생 리모델링활성화구역 지정 건축디자인 표준지침(안)”에서 제시

### (1) 밀도관리지역

- 고밀로 개발되어 있는 공동주택 밀집지역
  - 건축특례 중 용적률 완화는 제외, 대수선·집수리에 의한 리모델링 유도, 자율주택정비사업에 의한 주택개량 지원

### (2) 특성보전·관리지역

- 기반시설 열악 & 용적률이 비교적 높은 지역
  - 용적률 완화 10% 허용, 조례용적률 이내에서 건축특례를 적용할 경우 연면적 30%까지 증가 가능, 대수선·집수리 유도
- 기반시설 열악 & 층수 제한 등으로 용적률은 낮지만 건폐율이 높은 지역
  - 용적률 완화 10% 허용, 조례용적률 이내에서 건축특례를 적용할 경우 연면적 30%까지 증가 가능, 벽면선에서 요철이 발생된 경우에 한하여 건축선 완화 적용 등, 대수선·집수리 유도

### (3) 일반지역<sup>20)</sup>

- 기반시설 열악 & 용적률이 낮은 지역
  - 재개발 해제지역, 건축물의 노후화로 대수선·집수리에 의한 주택개량에 한계
  - 리모델링활성화구역 지정보다는 주거환경개선사업에 의한 기반시설 정비+자율주택정비사업에 의한 합필 개발 유도

20) 기반시설이 열악한 지역은 특성보전지역이 아니라면 이미 정비구역으로 지정되어 아파트단지로 변했거나 노후한 상태로 남아 있었기 때문에 용적률이 높아질 여지는 없으므로, 일반지역에서 '기반시설 열악 & 용적률이 비교적 높은 지역' 유형이 나올 가능성이 없음

- 기반시설 양호 & 용적률이 낮은 지역
  - 양호한 저층주거지 또는 재건축 해제지역 등이 해당
  - 자력으로 신축·증축이 일어날 지역으로 리모델링활성화구역 지정의 후순위
- 기반시설 양호 & 용적률이 비교적 높은 지역
  - 용적률 완화 10% 허용, 조례용적률 이내에서 건축특례를 적용할 경우 연면적 30%까지 증가 가능, 대수선·집수리 유도
- 기반시설이 양호한 지역에 대해서는 리모델링사업에 한하여 지원하는 리모델링활성화구역으로 지정하고, 기반시설이 열악한 지역은 소규모정비사업에 의한 신축 지원형이 결합된 리모델링활성화구역으로 운영

### 3) 제도화

- 리모델링활성화구역은 비주거지와 저층주거지로 구분
  - 비주거지 리모델링활성화구역은 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역 등에서 운용되며 기존 건축규제 완화 규정 및 연면적 증가기준을 유지
  - 저층주거지 리모델링활성화구역은 주거지역을 중심으로 단독주택, 다세대주택, 연립주택 등 저층주택 밀집지역을 대상으로 지정
- 저층주거지 리모델링활성화구역의 지역특성에 따라 3종으로 세분화하고 유형별 적용 가능한 완화 규정 및 범위를 차별화
- 건축조례 제3조 적용의 완화 또는 「서울시 리모델링활성화구역 지정지침」에서 리모델링활성화구역의 유형 제시



[그림 5-4] 리모델링활성화구역 유형 구분 및 세분화

## 4\_제도의 실행력 강화를 위한 연계 및 집단적 추진

### 1) 다른 실행력 있는 사업과 지원 정책을 패키지로 추진

- 리모델링활성화계획 수립 시 사업 추진수단과 연계 의무화
  - 리모델링활성화구역 지정 시 도시재생활성화사업 및 주거환경개선사업 연계 추진 검토, 또는 재생사업 추진지역을 대상으로 구역 지정
  - 구역 지정이 필요하지만 재생사업과 연계가 어려운 지역에 대해서는 중앙정부 및 지방자치단체, 지방공사 등이 추진하는 각종 관련 사업을 연계 추진
  - 리모델링활성화구역의 허가권자(현재 자치구청장)는 사업 추진수단과 연계 제시된 경우에만 구역 지정
  - 주거환경관리사업, 도시재생활성화사업 등 연계사업과 리모델링활성화구역을 동시에 지정하여 행정절차를 간소화하도록 구청장이 아닌 시장 지정
- 저층주거지 내 주거취약계층의 주택개량 시 주거복지서비스와 연계
  - 주거취약계층 대상 매입형 임대주택 확충, 주거 바우처와 연계 등 검토
  - 저소득 소유자 주택을 대상으로 공공에서 리모델링사업 전체를 추진하고 그 비용만큼 주택 일부를 공공임대주택으로 매입
  - 구릉지 저층주거지에 거주하는 이동약자들을 위한 골목길, 계단 등에 안전 시설 설치, 주거편의를 위한 무장애설계 등에 대한 지원
  - 고령화에 따라 저층주거지 내 증가하는 고령자들의 건강 프로그램을 위한 지역 보건서비스와의 연계, 데이케어서비스를 위한 시설 확충

### 2) 주택개량 실효성을 제고하기 위한 집단적 리모델링사업 우선 지원 추진

- 사업의 추진동력을 강화하고 주택개량의 효과를 제고하기 위해 집단사업을 우선 추진
  - 개별사업보다 골목형·마을사업에 대한 지원 강화로 차등화
  - 집단사업은 노후주택이 밀집되어 있고 기반시설이 열악한 곳을 우선 추진

- 서울형 저층주거지 리모델링활성화구역은 개별 주택이 필요시 추진하였던 기존 방식과 달리 기반시설 정비와 동시에 집단적으로 리모델링사업 추진
  - 리모델링사업의 건축허가 및 심의도 일괄 처리
- 주거환경개선사업구역, 다세대주택밀집지역에 대한 리모델링활성화 집단사업 추진
  - 골목길 정비와 자율주택정비사업에 의한 주택개량 추진을 동시 지원
  - 다세대주택 1층부 필로티 공공시설 활용(공공매입) 시 해당 주차면은 공용 주차장으로 교환 또는 비용으로 정산 방안 마련

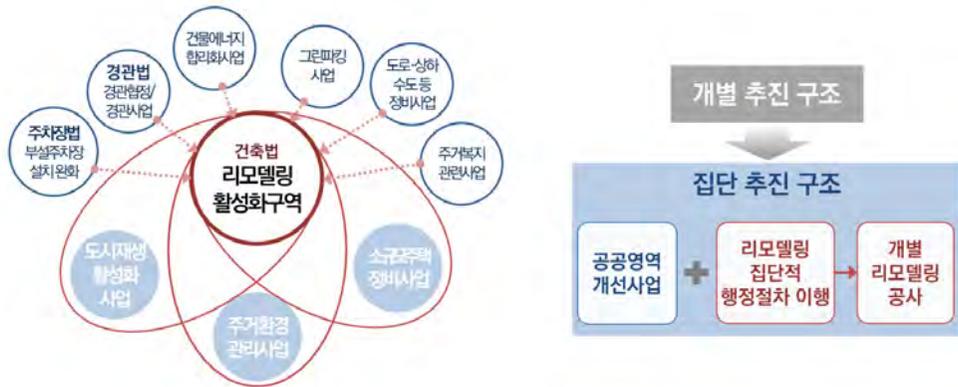
### 사례 검토: 골목형 서울가꿈주택사업(가꿈주택 단체신청사업)

- 주거환경 개선 효과를 극대화하고 주민체감도를 제고하기 위해 골목단위로 개별 집수리와 공공영역 정비를 동시에 진행
- 가꿈주택사업 신청자가 3인 이상일 경우 집을 비롯하여 집 앞 도로포장, CCTV·보안등 설치, 담장 개선, 공중선 정비 등 주변부 공공사업도 함께 시행하여 주택개량효과 극대화
- 서울가꿈주택사업은 도시재생활성화지역 내 건축연한이 20년 이상인 단독·다가구주택을 대상으로 집수리 공사비의 50%, 최대 1천만 원을 보조하는 사업
  - 공사범위는 대수선, 수선, 건축물 성능 개선공사에 한정
  - 2016년까지 시범사업을 시행
  - 2017년부터 단체사업과 개인사업을 동시에 추진



장위동 골목형 가꿈주택사업 계획안

자료: 장위도시재생지원센터 내부자료



[그림 5-5] 제도의 실행력 강화를 위한 연계 및 집단적 추진

## 5\_사업 추진 및 관리 지원체계 구축

- 사업 추진 시 행정지원과 현장지원체계를 구축하여 공공부문사업을 추진하고 민간의 주택개량사업 추진을 지원하며 사업 이후 관리체계기반을 마련
- 자치구 내 리모델링활성화구역의 주택개량 관련 전담공무원을 배치하고 주거재생 관련부서 간의 협의·공조체계 구축
  - 리모델링활성화구역 지정 담당부서와 리모델링에 대한 건축허가 및 지원 담당부서, 집단사업의 공공영역 담당부서 간 협의체계 구축과 역할 분담
  - 계획 수립 및 구역 지정은 주거재생 담당부서가 주도하며 기반시설 정비와 주택개량과 관련된 사업 담당부서와 연계사업 발굴
  - 사업시행단계에서 재생부서의 총괄하에 건축과는 집단적 허가·심의 등 행정절차 이행 시 행정지원 등으로 주택개량사업 과정을 담당하고, 공공부문사업은 해당 부서가 추진
  - 사업시행 완료 후 행정지원체계는 리모델링활성화구역을 모니터링하고 마을재생회사(Community Regeneration Corporation, 이하 ‘CRC’)를 지원
- 현장지원센터와 CRC로 구성된 현장지원체계를 구축하여 현장밀착형으로 지원하고 지속적인 마을 및 주택관리를 위한 기반 마련

- 주택 관리·운영을 위해, 리모델링활성화구역 내 민간관리주체인 마을재생회사에 대한 공공지원 근거를 건축조례에 마련
- 현장지원센터는 계획 수립 시 주민협의 도출을 지원하고 사업시행을 감리하며 사후 관리단계에서도 모니터링과 CRC 자립을 지원
- CRC는 리모델링활성화계획 수립에 참여하고 주민의 주택개량사업을 지원하거나 위탁받아 추진하며 사업 이후 주택의 유지·관리 주체로 역할을 수행
- CRC 등 민간관리주체에 대한 지원 근거 마련
  - 리모델링활성화구역 내 마을 및 주택 관리·운영을 담당하는 CRC에 대한 지원 근거제도 마련



[그림 5-6] 사업 추진 및 관리 지원체계 구축

## 6\_근거법·제도 개선

### 1) 단기적 제도 개선방안

- 단기적으로 리모델링활성화구역 지정은 건축법으로 유지하고 건축특례 적용을 받되 사업법에 포함하여 행·재정적 지원 근거 마련
  - 도정조례에 주거환경관리사업 추진 시 리모델링활성화구역을 지정하고 주택개량사업과 주택 유지·관리에 관한 계획을 수립할 수 있다는 근거 제시

- 정비계획 내용에 도정법 제23조 제1항 제1호에 의한 방법(구 주거환경관리 사업)으로 주거환경개선사업 시행 시 리모델링활성화구역을 별도로 지정할 경우에는 주택개량사업과 주택 유지·관리 계획을 추가

## 2) 장기적 제도 개선방안

- 장기적으로는 리모델링활성화구역제도를 도정법 또는 소정법으로 이관 추진
  - 절차상으로 주택개량 건축특례, 유지·관리 항목 필요
- 도정법을 근거로 공공부문사업과 주택개량을 집단사업으로 추진하는 구역을 리모델링활성화구역으로 지정 추진
  - 도정법으로 리모델링활성화사업을 추진하고 주택개량 및 관리에 관한 사항이 추가하게 되면 도정법은 저층주거지를 지속적으로 관리하기 위한 제도로서 위상 확립이 가능
  - 도정법 제23조 제1항 1호에 의한 방법에서 공공부문사업과 공공지원에 의한 민간부문 주택개량사업 추진 시 리모델링활성화구역을 지정할 것을 제시
  - 정비계획 내용에 기존 건축물의 유지·관리계획 도입
  - 사업시행자, 건축특례, 주택개량 용자·보조금, 공공관리지원 등에 관한 사항을 도정법에 포함
- 소정법에 의한 리모델링활성화사업은 주거환경개선사업과 연계되지 않으면 공공부문 사업 없이 개별사업으로 추진할 수밖에 없음
  - 주거환경개선사업과 연계되면 합필개발 및 공동주택 리모델링 모두 추진 가능
  - 주거환경개선사업과 연계되지 않으면 기반시설이 양호한 지역에서 공동주택을 자율주택정비사업으로 개량하는 공동주택 리모델링진흥구역 역할로 가능
  - 다만 소정법으로는 현실적으로 단독주택 리모델링이 실현되기 어렵기 때문에 소정법 단독으로 리모델링활성화사업을 추진하게 되면 단독주택 리모델링은 또 다른 수단이 필요한 한계 발생
  - 소정법으로 리모델링활성화구역을 정의하고, 유지·관리 계획 내용 도입

[표 5-1] 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안의 제도 개선사항 종합

구분	세부내용	관련제도/지침	개선사항
리모델링 활성화 구역의 세분과 완화 규정 개선	리모델링활성화구역은 비주거지와 저층주거지로 세분	건축조례 제3조 적용의 완화 또는 「서울시 리모델링활성화구역 지정지침」	리모델링활성화구역의 유형 제시
	저층주거지 리모델링활성화구역의 건축규제 완화사항 규정	건축조례 또는 서울시 리모델링활성화구역 지정지침	대지안의 조건, 건축선의 지정, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 일조확보를 위한 높이제한 등 6가지로 한정
	생활개선형 불법증축에 대한 건축규제 완화 적용	건축법 제61조 제1항 제6호	시·도의 건축조례로 정하는 기준을 추가
		건축조례	제61조 제1항을 완화기준으로 추가 생활개선형 불법 증축에 대한 추인에 한정하여 적용
연면적 증가 완화 적용 기준의 정책목표 실현 및 현실화	서울시 리모델링활성화구역 건축위원회 심의 지침	저층주거지 리모델링활성화구역 내 건축물에 대한 적용 기준 제시	
저층 주거지 리모델링 활성화 구역의 주택개량 지원	집수리·대수선 지원	건축조례	리모델링활성화구역 내 저층주택 유지관리를 위한 사업성 검토, 구조진단, 설계 지원, 시공 감리 지원, 용자보조금 지원 사항 근거 마련
			민간관리주체인 마을재생회사에 대한 공공지 원 근거 마련
	소규모주택정비사업 추진 유도·지원	소정법 시행령 제3조 제1호	소규모주택정비사업 대상지역에 리모델링활성 화구역 포함
		소정법 제2조 제3호 가목	자율주택정비사업 대상에 다세대주택 외에도 연립주택을 포함
	소정법 제48조 제2항, 제3항	소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건 축물에 적용하는 건축특례를 개량하는 건축물 까지 확대	
근거법 관련 제도 개선	건축법 유지 및 사업법 연계	도정조례 제8조 제2항	리모델링활성화구역을 별도로 지정할 경우에 는 주택개량사업과 주택 유지·관리 계획(주거 환경개선사업에 한한다)을 추가
	사업법으로 이관	도정법	주거환경개선사업에서 필요할 경우 리모델링 활성화구역을 지정할 것을 제시 정비계획 내용에 기존 건축물의 유지·관리계획 도입 사업시행자, 건축특례, 주택개량 용자·보조금, 공공관리지원 등에 관한 사항을 포함
		소정법	리모델링활성화구역을 정의 유지·관리 계획 내용 도입

## 참고문헌

- 동대문구청, 2013, 「용두동 리모델링 활성화구역 건축디자인계획 수립」.
- 맹다미·장남종·백세나, 2016, 「서울시 저층주거지 실태와 개선방안」, 서울연구원.
- 문찬정, 2015, 「리모델링 활성화 구역의 유형별 인센티브 운용에 관한 연구 - 서울시 중구를 중심으로」, 기천대학교 산업·환경대학원 석사학위 논문.
- 서울특별시, 2011a, 「길음 소리마을」 지구단위계획 디자인가이드라인.
- 서울특별시, 2011b, 「서대문구 북가좌동 서울 휴먼타운 제1종지구단위계획 및 디자인가이드라인」.
- 서울특별시, 2011c, 「서울 휴먼타운 연남동 디자인가이드라인」.
- 서울특별시, 2012, 「혹석 '숲마을' 지구단위계획 디자인가이드라인」.
- 서울특별시, 2013a, 「장수마을 주거환경관리사업 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획」.
- 서울특별시, 2013b, 「주거환경관리사업 '산새마을' 디자인가이드라인 : 산새마을 주거환경관리사업(지구단위계획) 구역 및 계획 결정」.
- 서울특별시, 2013c, 「주민참여형 재생사업 방아골 디자인가이드라인」.
- 서울특별시, 2014, 「시흥 박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드 라인」.
- 서울특별시, 2016, 「성곽마을 행촌권 보전·관리 실행계획 수립」.
- 서울특별시 도시재생본부, 2016, “저층주거지 도시재생을 위한 「리모델링활성화구역」 지정 추진계획”.
- 서울특별시, 2017a, 「성북구 삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업 정비계획 수립용역」.
- 서울특별시, 2017b, 「혜화·명륜동 지구단위계획(주거환경관리사업) 구역 및 계획」.
- 중구청, 2014, 「명소화와 연계한 리모델링 활성화 구역 내 건축디자인 계획」.
- 윤영선, 2001, “[특별기고]건축물 리모델링 시장의 특성과 성장전망”, 「대우건설기술」, 통권 제23호, 대우건설 기술연구소.

<http://kosis.kr/>(국가통계포털)

<http://www.law.go.kr/>(국가법령정보센터)

<http://www.seoul.go.kr/>(서울특별시 홈페이지)

## 부록

[부록 표 1] 서울시 전체 리모델링활성화구역 지정 현황

(단위: m<sup>2</sup>)

구역명	자치구	위치	면적	구역 지정일	지정사유
돈의	종로구	돈의동 59 일대	60,885	2011.3.24	골목길·옛 시가지 보전 기성시까지 활성화
충무로	중구	저동2가 24-1 일대	93,236		
불광역	은평구	불광동 281 일대	32,799		
영등포3가	영등포구	영등포동3가 일대	93,000		
북가좌동	서대문구	북가좌동 330-6 일대	43,560	2011.10.20	휴먼타운
연남동	마포구	연남동 239-1 일대	82,900		
용두동	동대문구	용두동 102-1 일대	53,000	2012.5.17	한옥 및 골목길 보존
흑석동	동작구	흑석동 186-19 일대	26,841	2012.5.24	주거환경관리사업구역
길음동	성북구	길음동 1170 일대	26,566	2012.7.26	
방학동	도봉구	방학동 396-1 일대	25,229	2013.3.7	
장수마을	성북구	삼선동1가 300 일대	18,414	2013.6.20	
경희대 앞 지구	동대문구	회기동 60-39 일대	148,900	2013.10.17	
묵정공원 일대	중구	충무로5가 90-4 일대	129,796	2013.10.31	골목길 보전 및 기성시까지 활성화
성안마을	중구	광희동2가 160 일대	16,745		
서애길 류성룡터	중구	필동2가 51-1 일대	61,994		
남소영길	중구	장충동1가 59-2 일대	30,587		
신당동 떡볶이골목	중구	신당동 302-4 일대	24,377		
인사동	종로구	인사동 161 일대	33,072	2013.11.21	기성시까지 활성화
신새마을	은평구	신사동 237 일대	45,756	2013.12.5	주거환경관리사업구역
시흥동2	금천구	시흥동 950 일대	96,870	2014.1.29	
황학동 일대	중구	황학동 267 일대	199,300	2014.12.4	도로환경 개선 및 명소보존 활성화
가산동 일대	금천구	가산동 458 일대	4,520	2014.12.26	골목길 보전 및 기성시까지 활성화
혜화명륜동	종로구	명륜3가동 1-1061 일대	287,743	2017.3.30	주거환경관리사업구역
369마을	성북구	삼선동1가 11-53 일대	57,357	2018.3.8	

주: 2018년 3월 말 기준

[부록 표 2] 서울시 리모델링활성화구역 용도지역별 면적과 비율

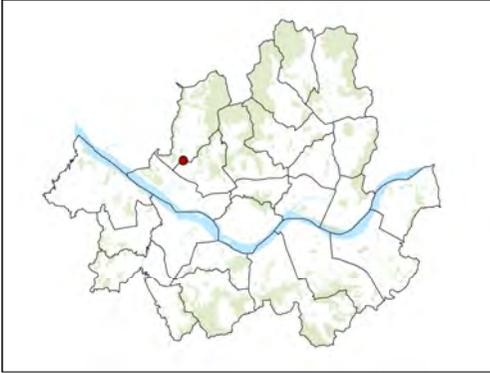
(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	제1종일반 주거지역		제2종일반 (7층)		제2종일반 주거지역		제3종일반 주거지역		준주거 지역		일반상업 지역		준공업 지역		자연녹지 지역		계
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	
돈의											60,885	100					60,885
충무로											93,236	100					93,236
불광역									18,862	57.5	13,937	42.5					32,799
영등포3가											93,000	100					93,000
북좌동			28,524	65.5	10,573	24.3	4,463	10.2									43,560
연남동			82,900	100													82,900
용두동			37,471	71.3	12,871	24.5					2,249	4.3					52,591
흑석동	26,841	100															26,841
길음동							26,566	100									26,566
방학동	23,860	94.6	1,370	5.4													25,230
장수마을	18,414	100															18,414
경희대 앞 지구			2,154	1.4	2,795	1.9	123,281	82.8	15,261	10.2	5,409	3.6					148,900
묵정공원											129,796	100					129,796
상인마을			804	4.8			12,650	75.5			3,291	19.7					16,745
서애길 류성룡터			50,781	81.9			8,785	14.2			2,429	3.9					61,994
남소영길			505	1.7			28,748	94.0			1,333	4.4					30,587
신당동 떡볶이골목			5,909	24.2	5,865	24.1	7,394	30.3	3,948	16.2	1,262	5.2					24,377
인사동											33,072	100					33,072
산차마을	20,000	43.7	25,756	56.3													45,756
시흥동2	1,249	1.3	96,348	98.7													97,596
황학동											199,300	100					199,300
가산동													4,520	100			4,520
혜화 명륜동	175,716	61.1	91,642	31.8	1,703	0.6	14,685	5.1			3,613	1.3			385	0.1	287,743
행촌	48,264	34.2	4,874	3.4	76,970	54.5	7,599	5.4							3,617	2.6	141,324
369마을	8,249	15.9	43,713	84.1													51,962
다산	100,080	79.0	26,667	21.0													126,747

주: 2018년 3월말 현재 리모델링활성화구역 지정을 준비 중인 행촌, 다산 포함

# 1. 북가좌동

■ 위치도



■ 용도지역·지구



■ 도로현황



■ 대지면적



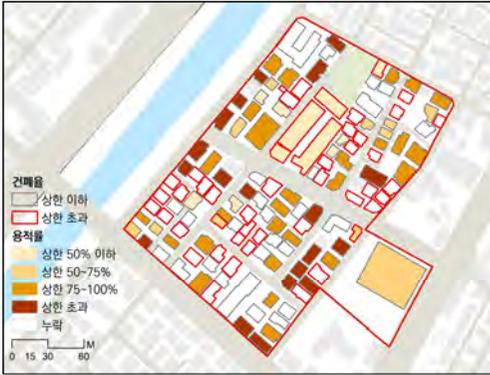
■ 점도조건 & 대지면적



■ 건축연한



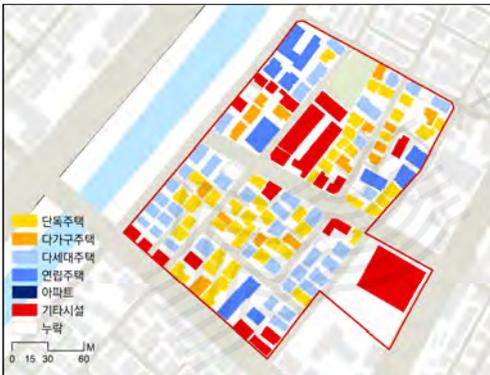
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

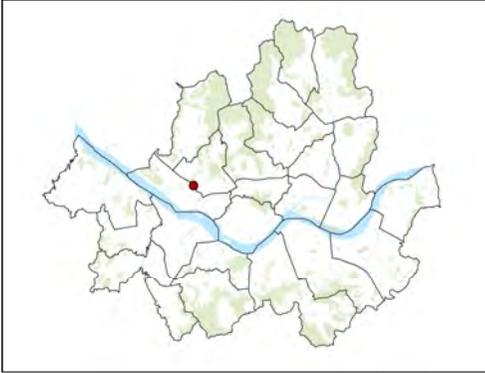


■ 위법 현황

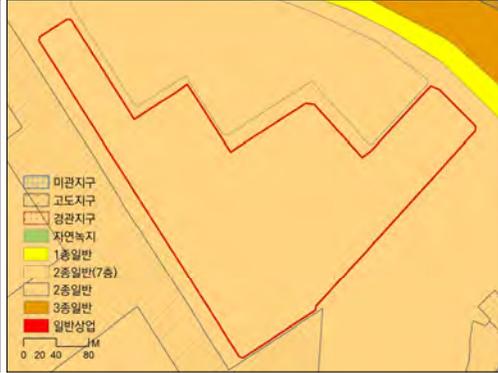


## 2. 연남동

### ■ 위치도



### ■ 용도지역·지구



### ■ 도로현황



### ■ 대지면적



### ■ 점도조건 & 대지면적



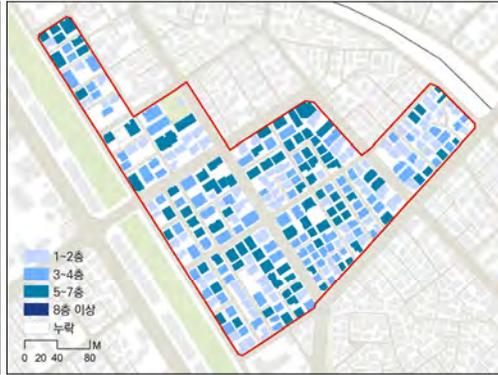
### ■ 건축연한



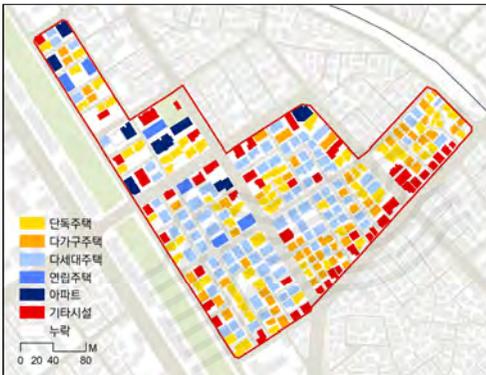
■ 건폐율·용적률



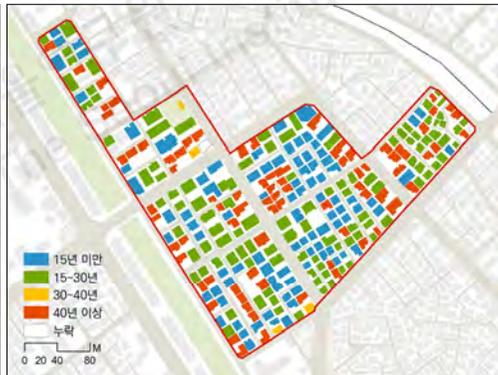
■ 지상층수



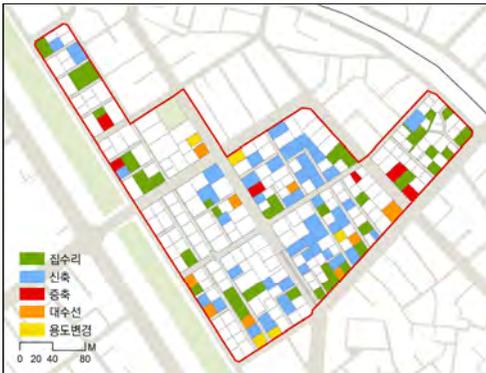
■ 건축물 용도



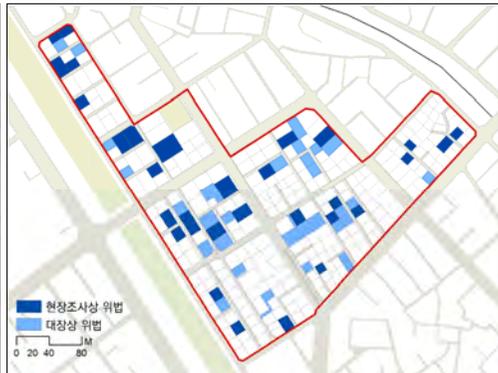
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

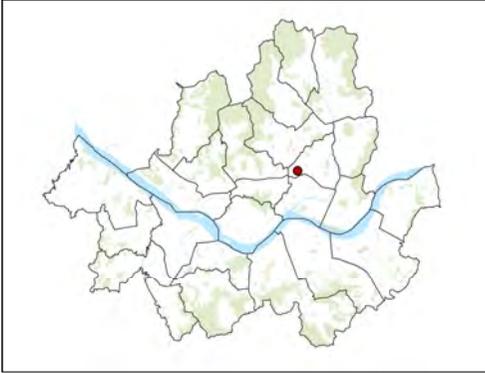


■ 위법 현황

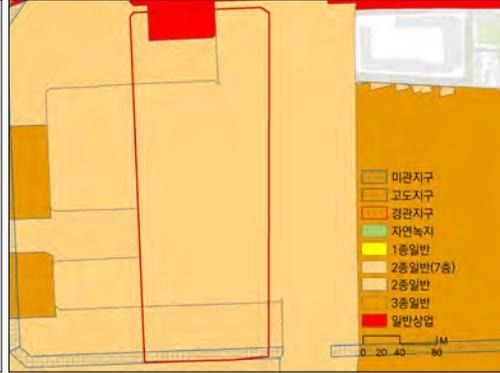


### 3. 용두동

■ 위치도



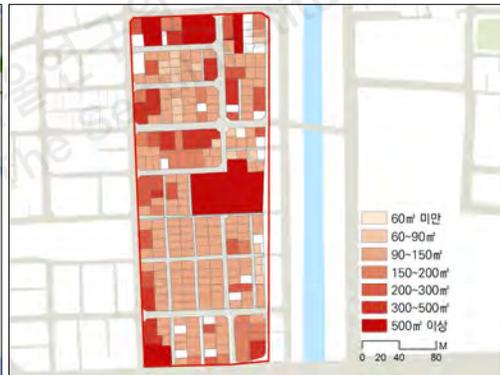
■ 용도지역·지구



■ 도로현황



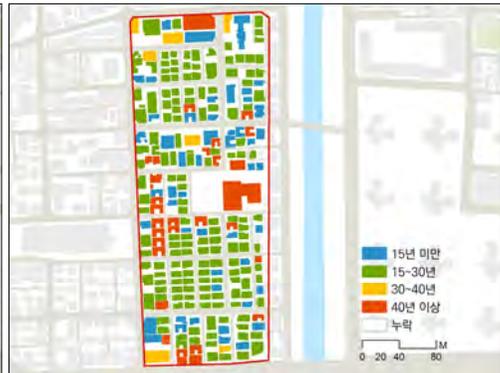
■ 대지면적



■ 접도조건 & 대지면적



■ 건축연한



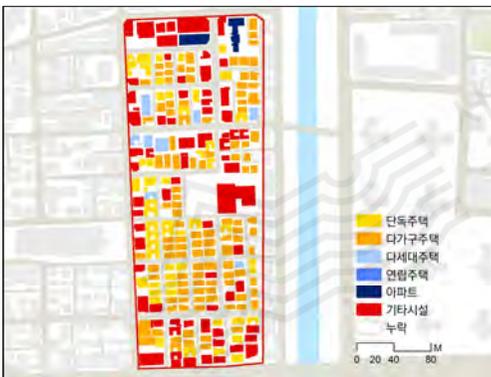
■ 건폐율·용적률



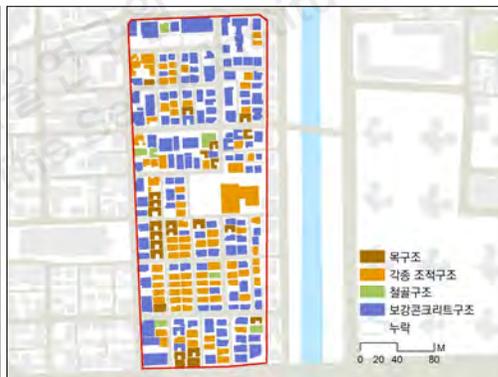
■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

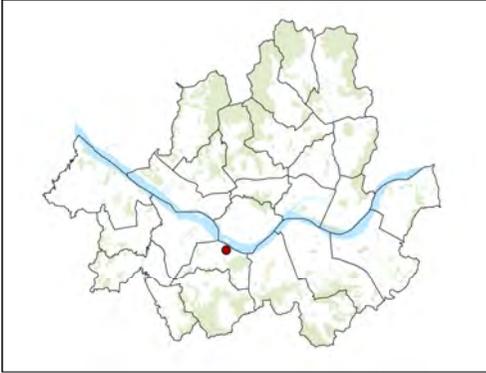


■ 위법 현황



## 4. 흑석동

### ■ 위치도



### ■ 용도지역·지구



### ■ 도로현황



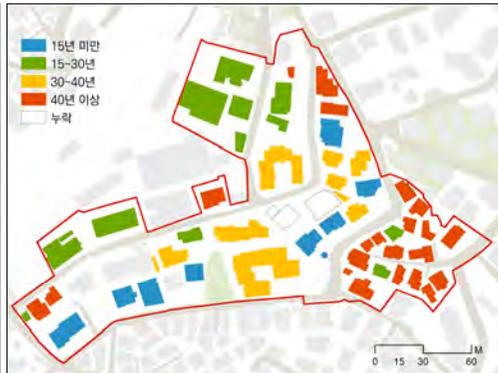
### ■ 대지면적



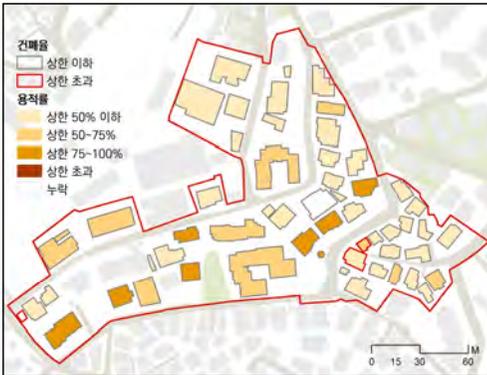
### ■ 점도조건 & 대지면적



### ■ 건축연한



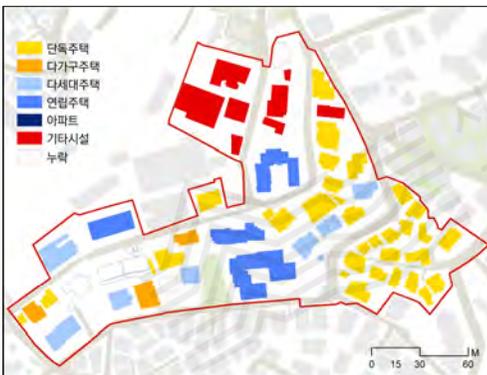
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

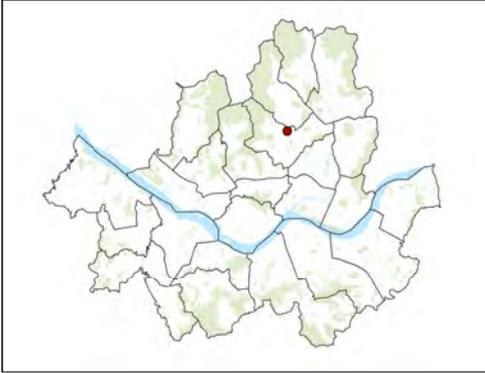


■ 위법 현황

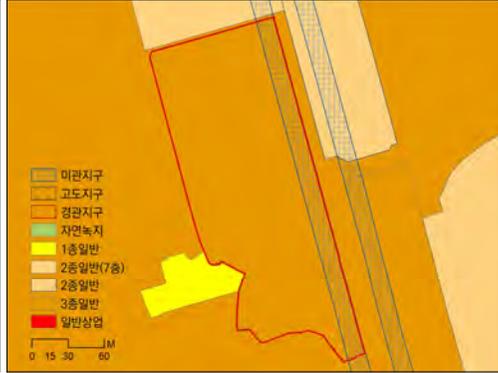


## 5. 길음동

### ■ 위치도



### ■ 용도지역·지구



### ■ 도로현황



### ■ 대지면적



### ■ 점도조건 & 대지면적



### ■ 건축연한



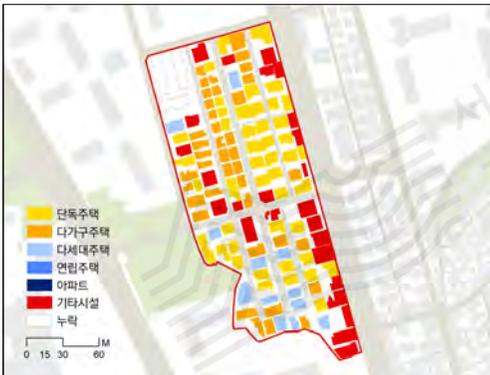
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



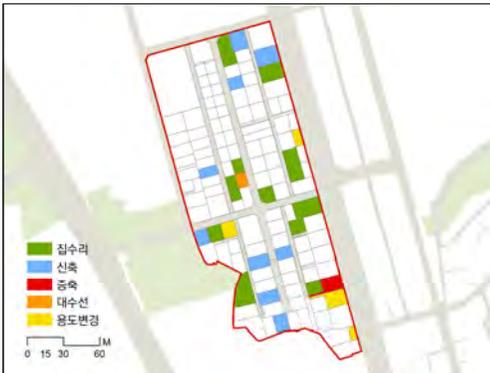
■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

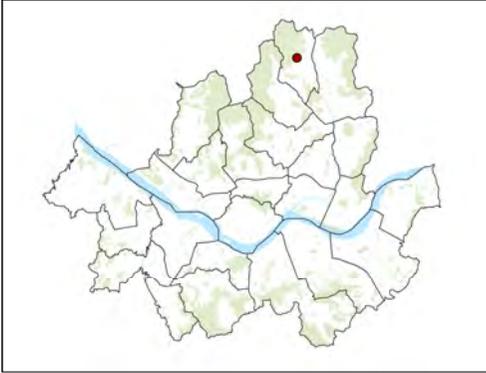


■ 위법 현황

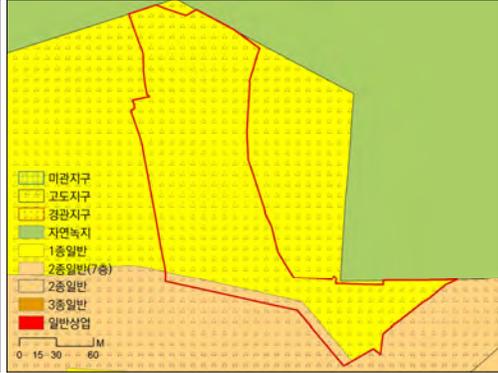


## 6. 방학동

### ■ 위치도



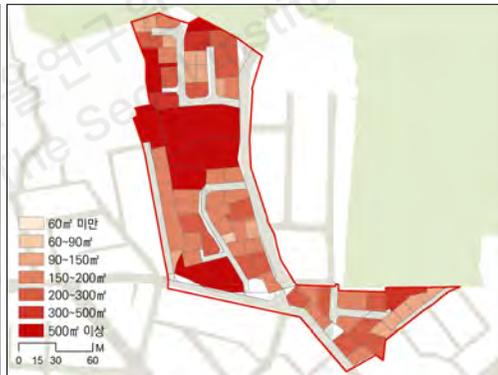
### ■ 용도지역·지구



### ■ 도로현황



### ■ 대지면적



### ■ 접도조건 & 대지면적



### ■ 건축연한



■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

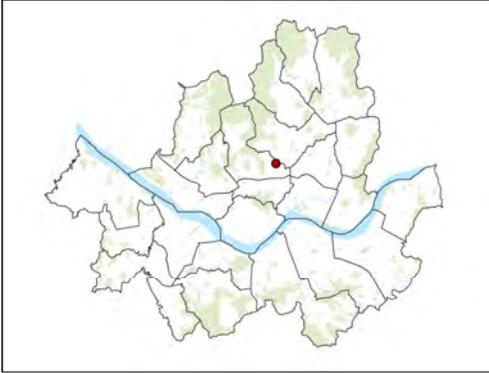


■ 위법 현황



## 7. 장수마을

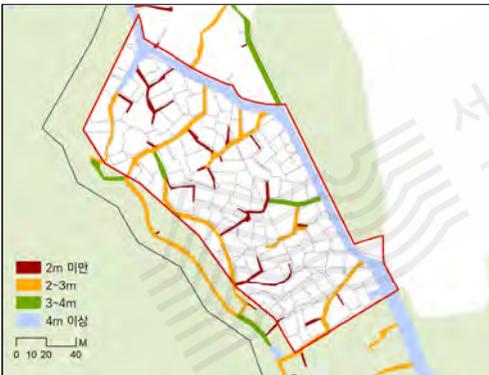
■ 위치도



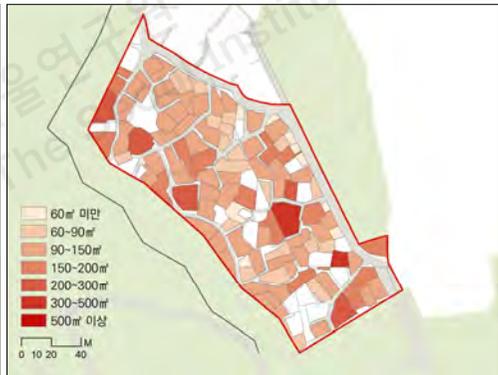
■ 용도지역·지구



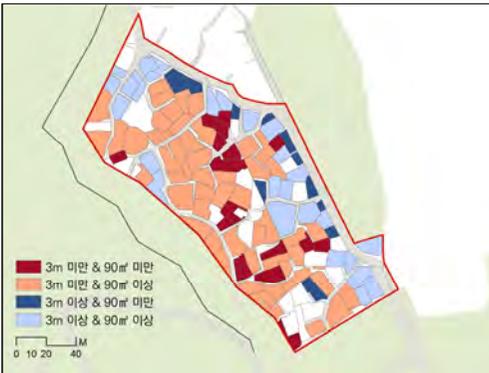
■ 도로현황



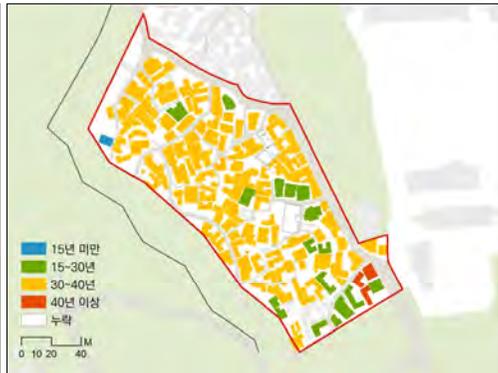
■ 대지면적



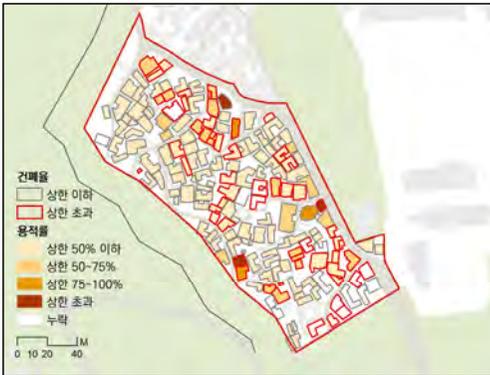
■ 점도조건 & 대지면적



■ 건축연한



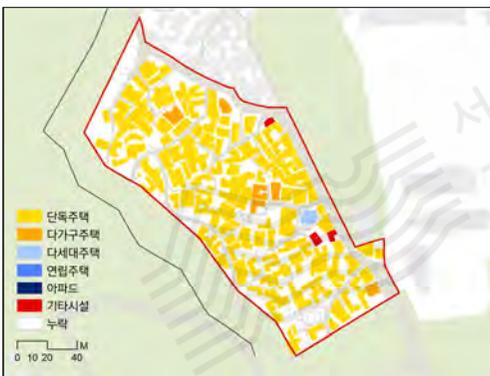
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



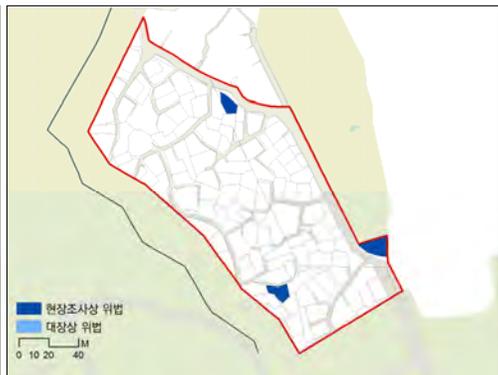
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

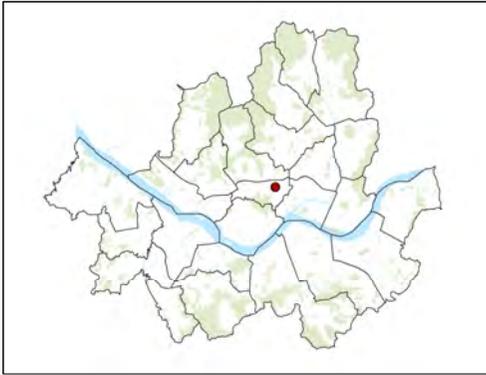


■ 위법 현황

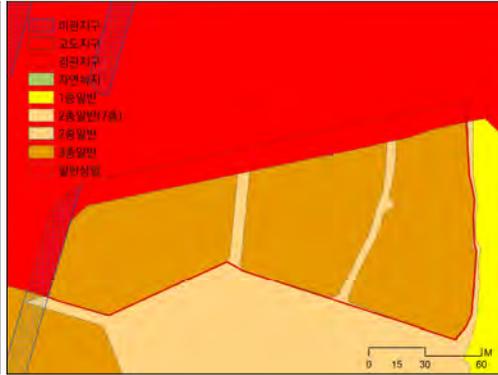


## 8. 성안마을

### ■ 위치도



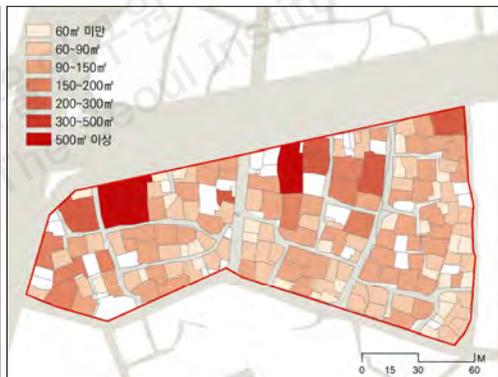
### ■ 용도지역·지구



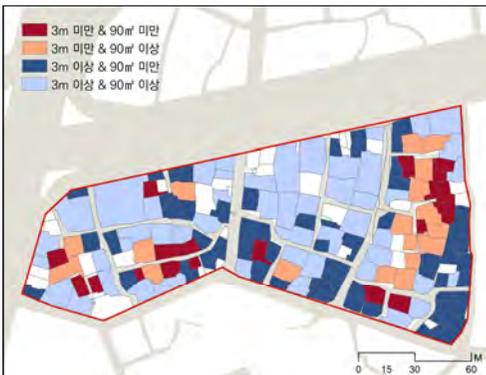
### ■ 도로현황



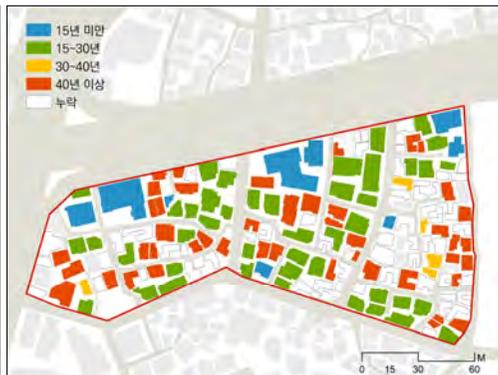
### ■ 대지면적



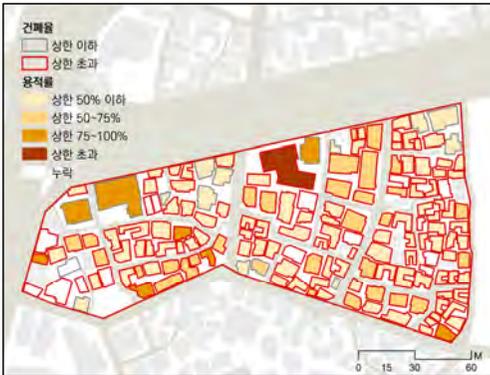
### ■ 접도조건 & 대지면적



### ■ 건축연한



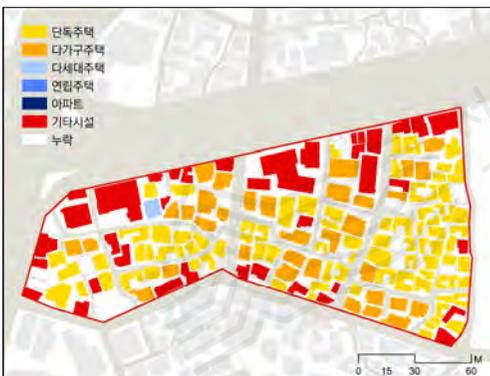
■ 건폐율·용적률



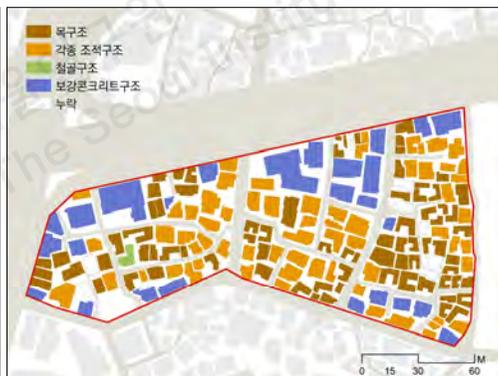
■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황



■ 위법 현황

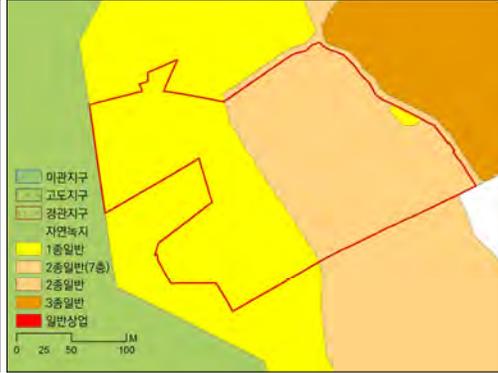


## 9. 산새마을

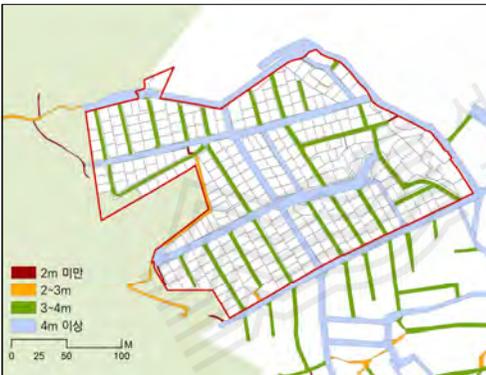
■ 위치도



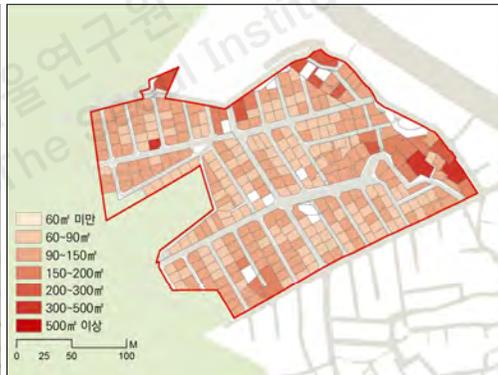
■ 용도지역·지구



■ 도로현황



■ 대지면적



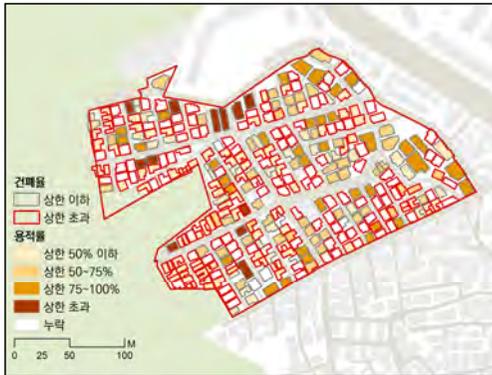
■ 점도조건 & 대지면적



■ 건축연한



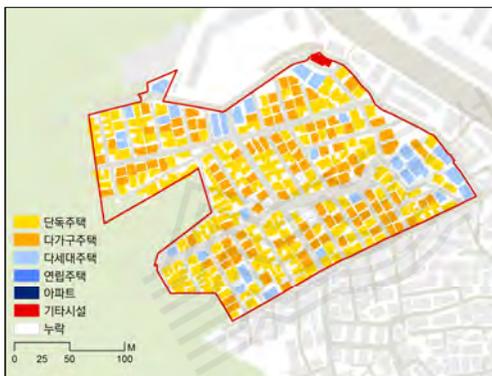
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



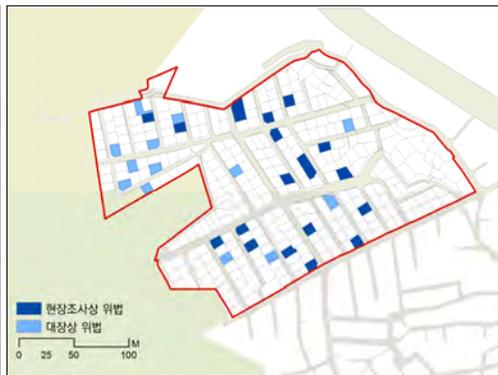
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

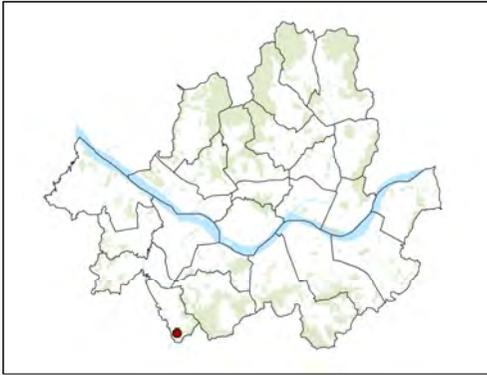


■ 위법 현황



## 10. 시흥동2

■ 위치도



■ 용도지역·지구



■ 도로현황



■ 대지면적



■ 접도조건 & 대지면적



■ 건축연한



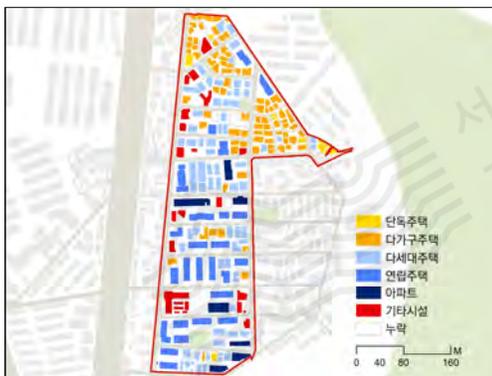
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



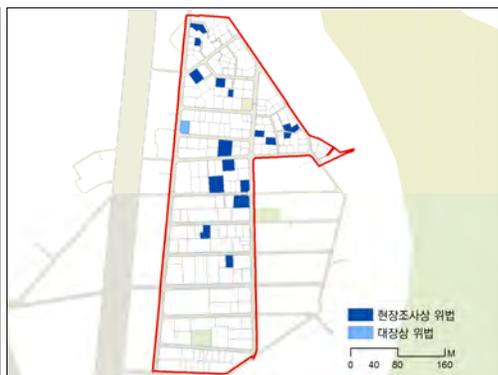
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

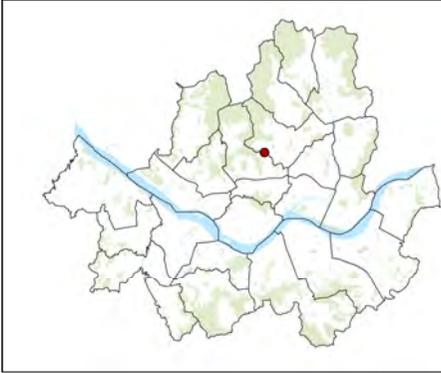


■ 위법 현황

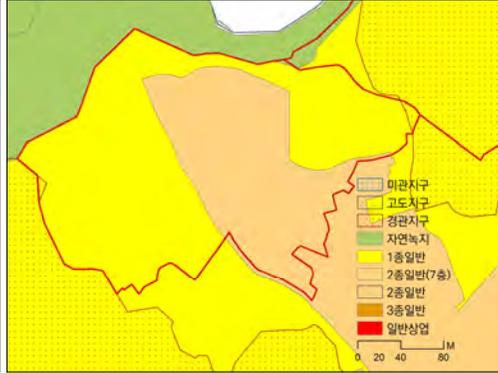


## 11. 명륜·혜화

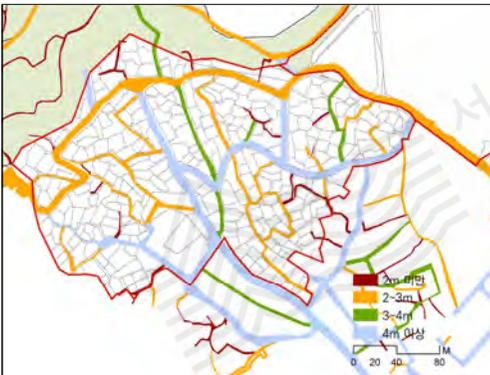
■ 위치도



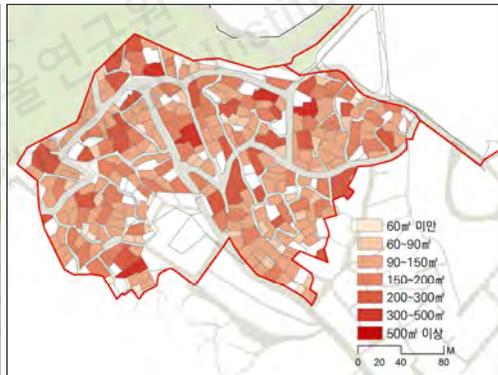
■ 용도지역·지구



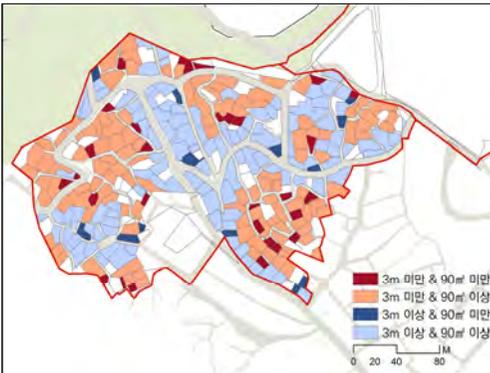
■ 도로현황



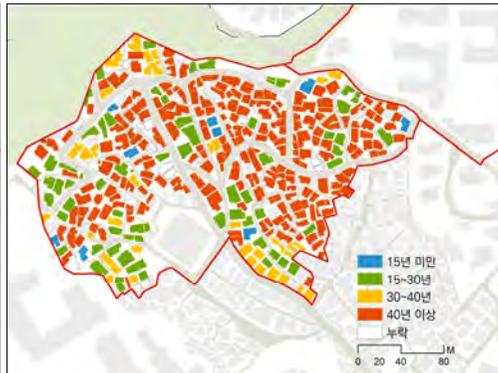
■ 대지면적



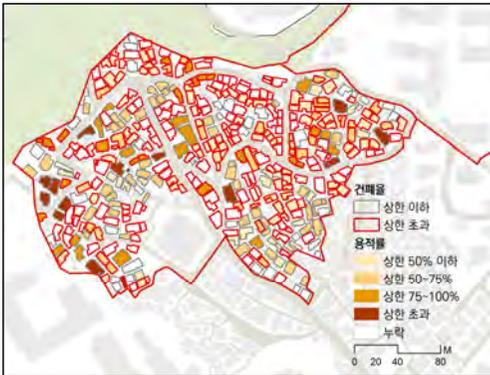
■ 접도조건 & 대지면적



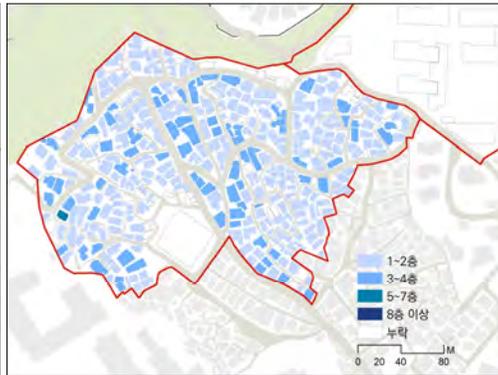
■ 건축연한



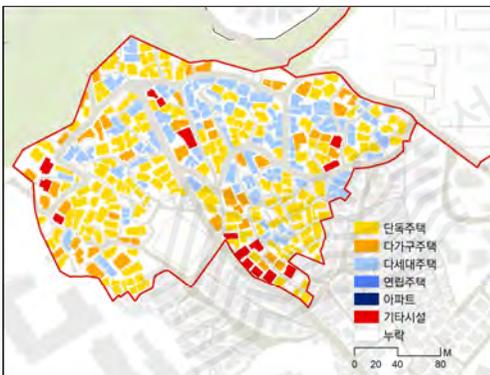
■ 건폐율·용적률



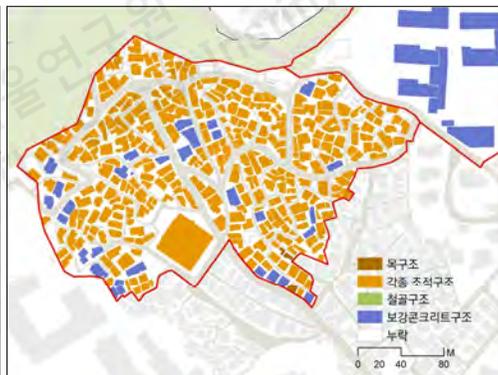
■ 지상층수



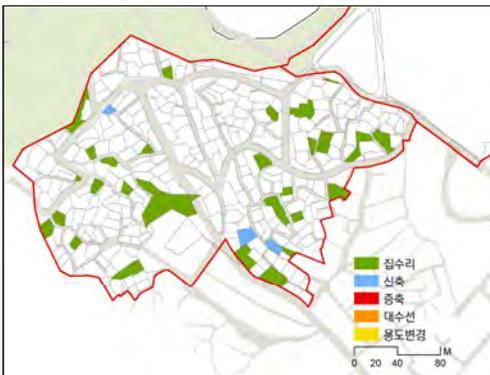
■ 건축물 용도



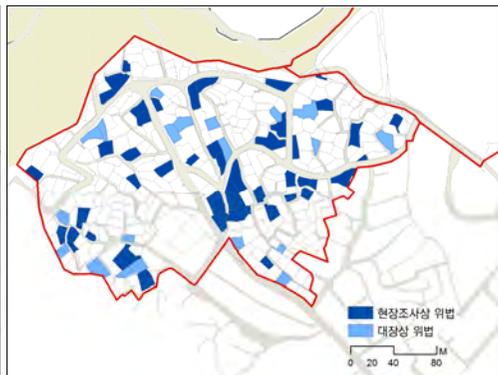
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

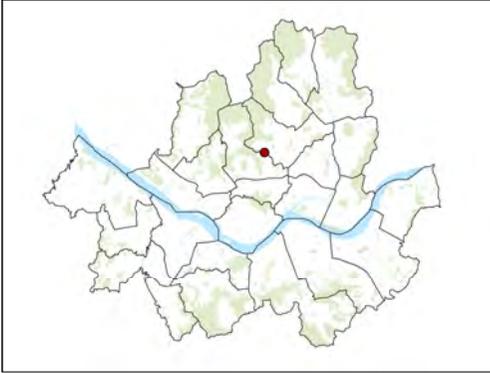


■ 위법 현황

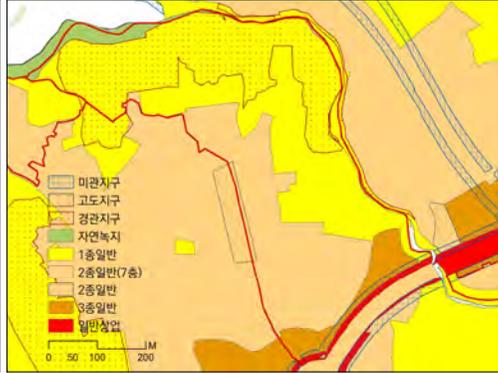


## 12. 혜화동

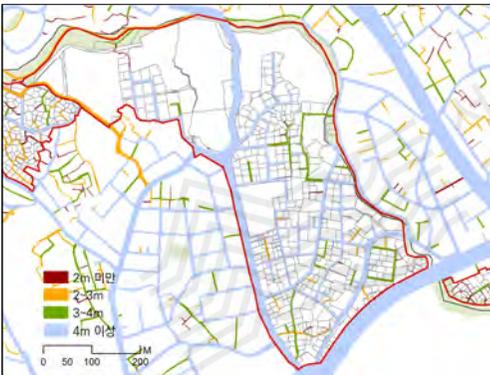
### ■ 위치도



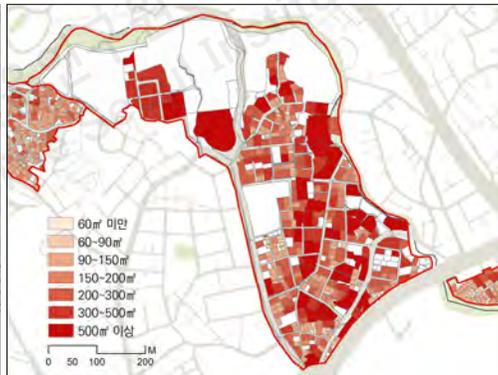
### ■ 용도지역·지구



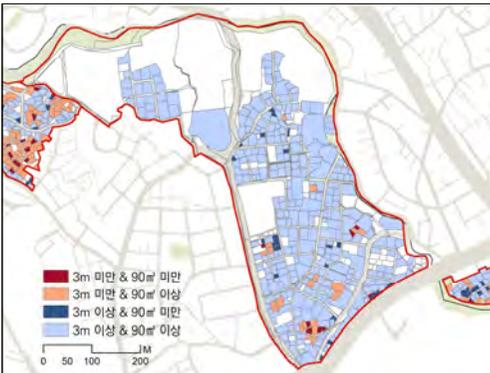
### ■ 도로현황



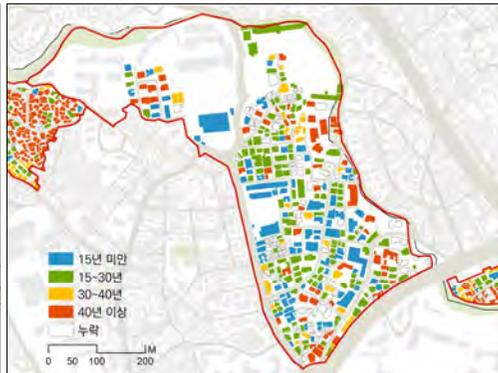
### ■ 대지면적



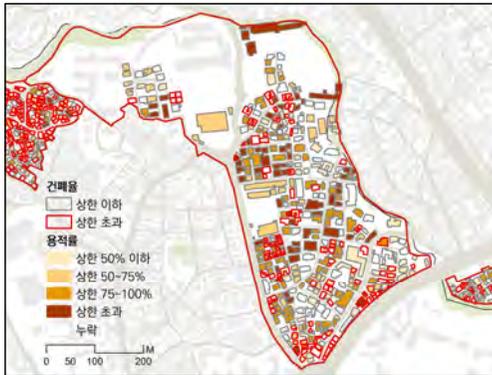
### ■ 점도조건 & 대지면적



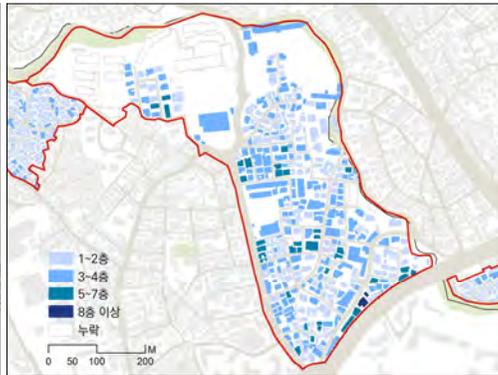
### ■ 건축연한



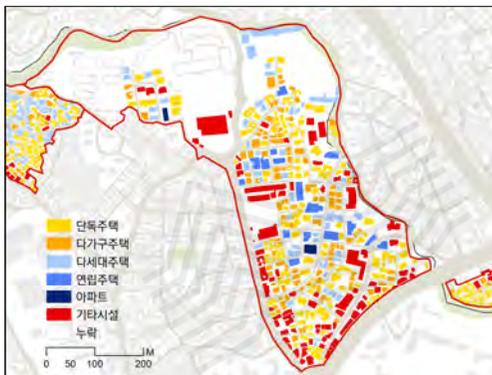
■ 건폐율·용적률



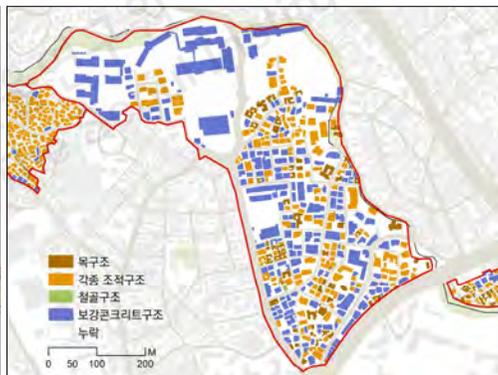
■ 지상층수



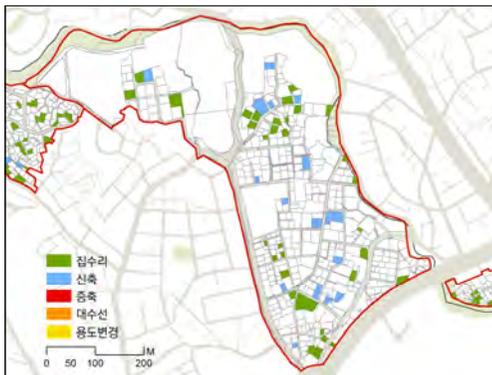
■ 건축물 용도



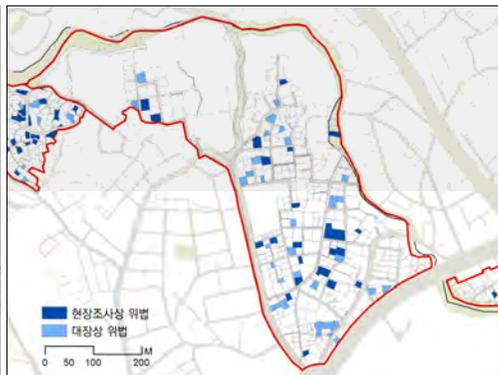
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

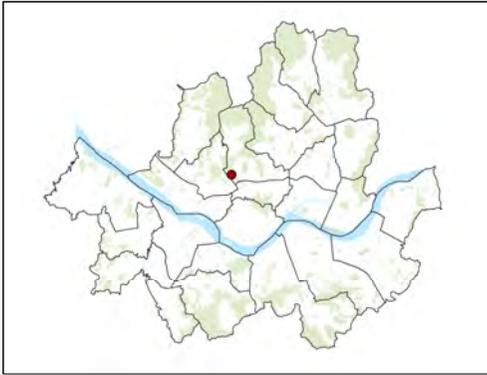


■ 위법 현황

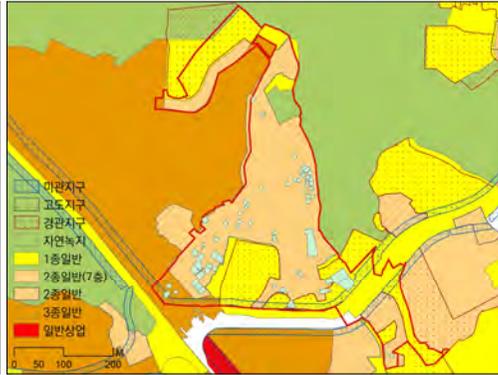


### 13. 행촌

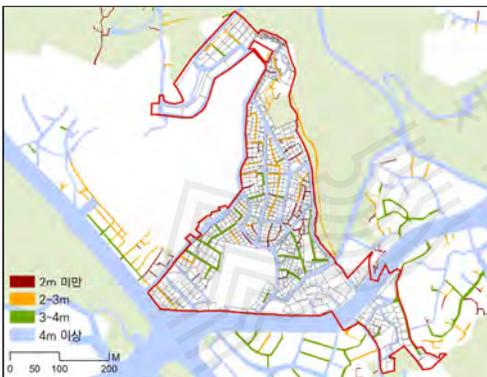
■ 위치도



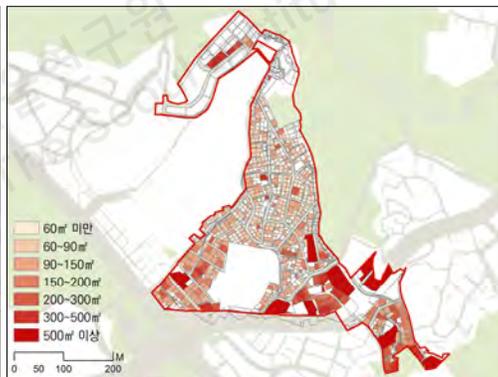
■ 용도지역·지구



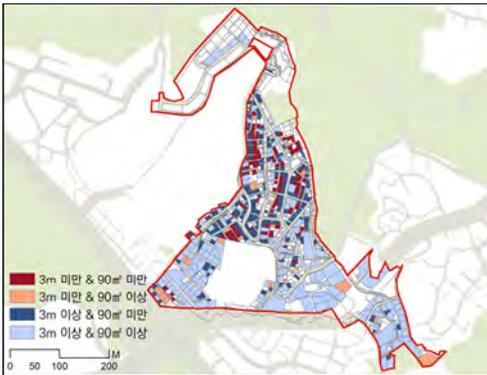
■ 도로현황



■ 대지면적



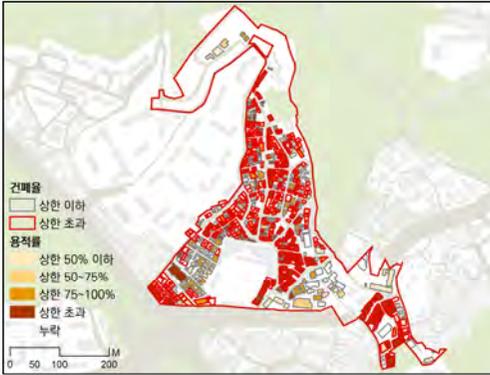
■ 점도조건 & 대지면적



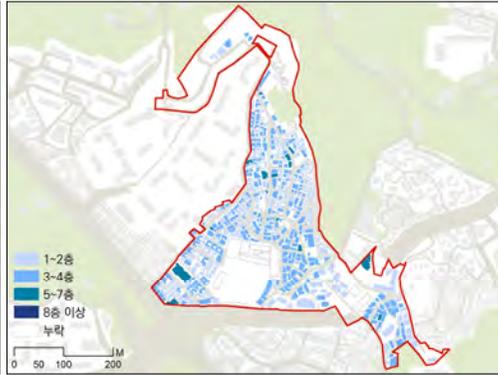
■ 건축연한



■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

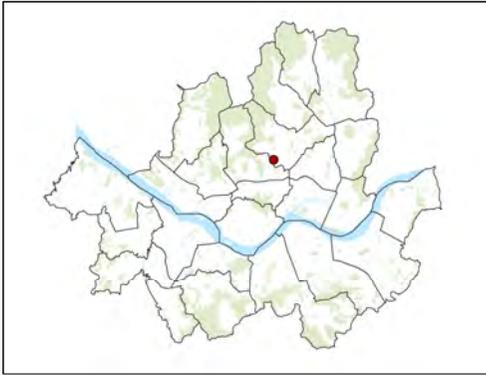


■ 위법 현황



## 14. 369마을1

■ 위치도



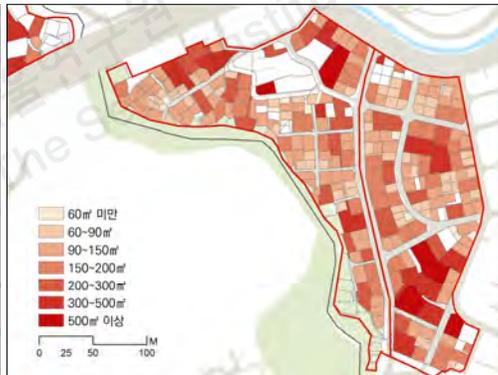
■ 용도지역·지구



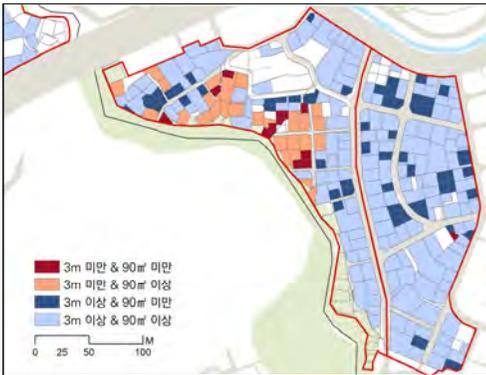
■ 도로현황



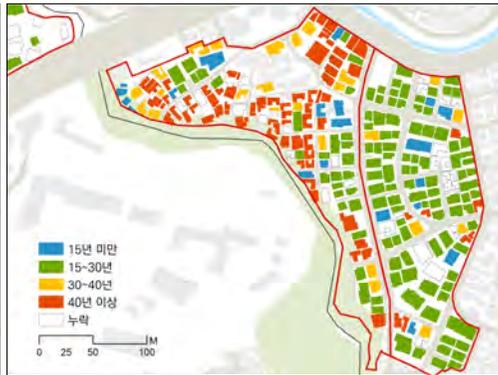
■ 대지면적



■ 점도조건 & 대지면적



■ 건축연한



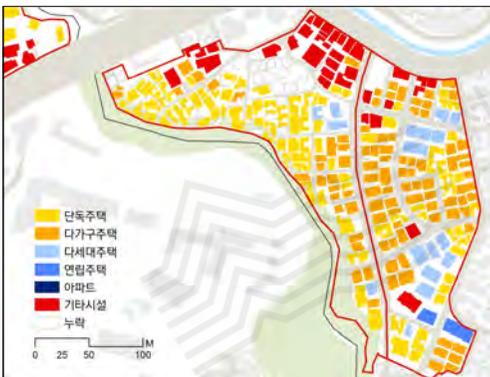
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

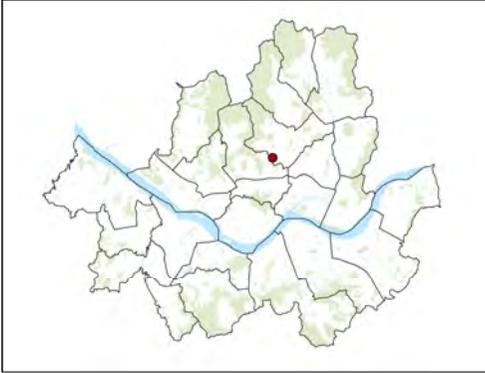


■ 위법 현황

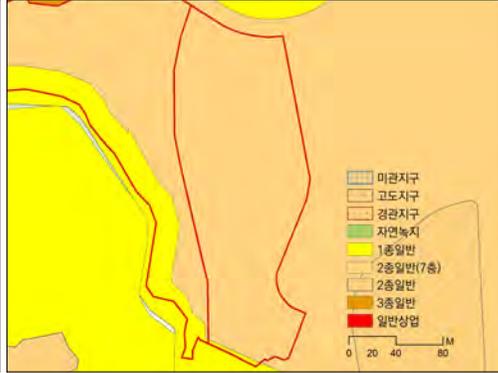


## 15. 369마을2

■ 위치도



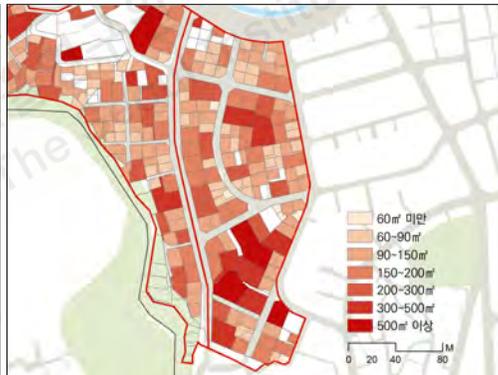
■ 용도지역·지구



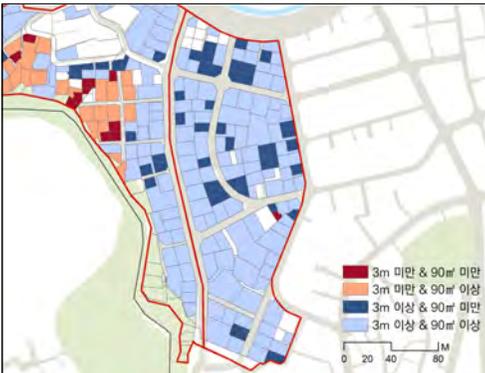
■ 도로현황



■ 대지면적



■ 접도조건 & 대지면적



■ 건축연한



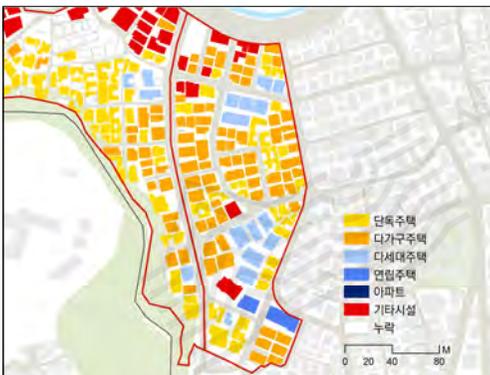
■ 건폐율·용적률



■ 지상층수



■ 건축물 용도



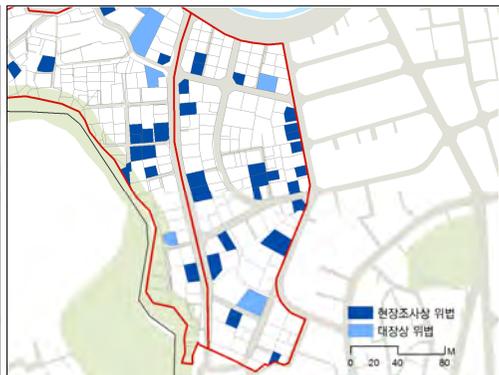
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황

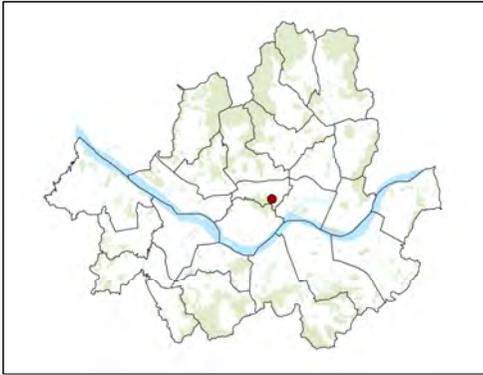


■ 위법 현황

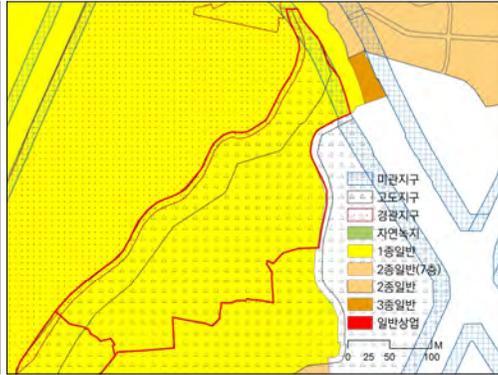


## 16. 다산1

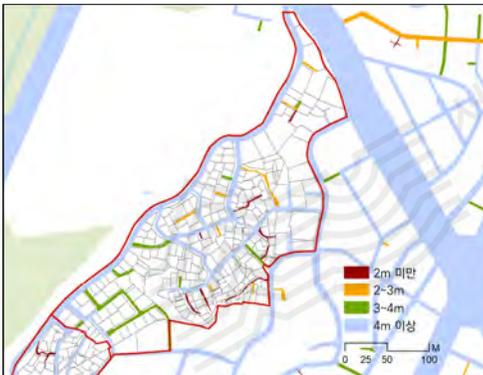
■ 위치도



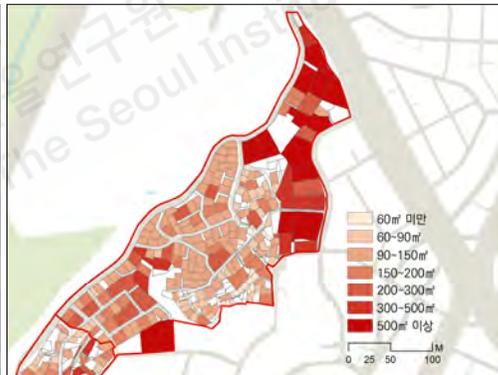
■ 용도지역·지구



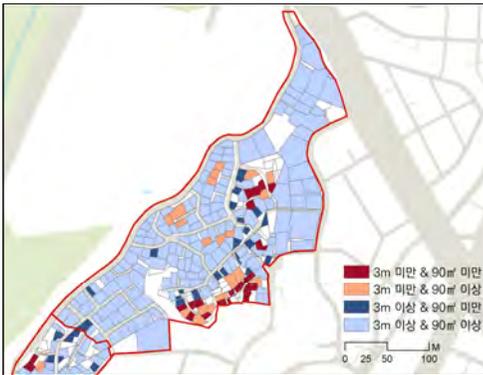
■ 도로현황



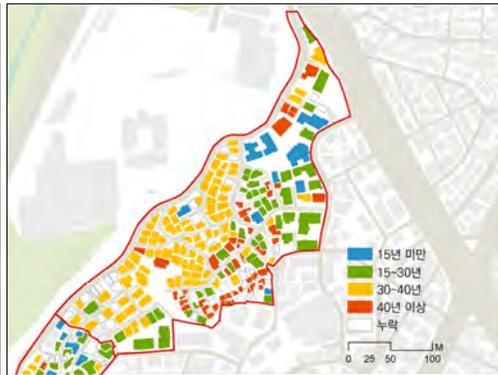
■ 대지면적



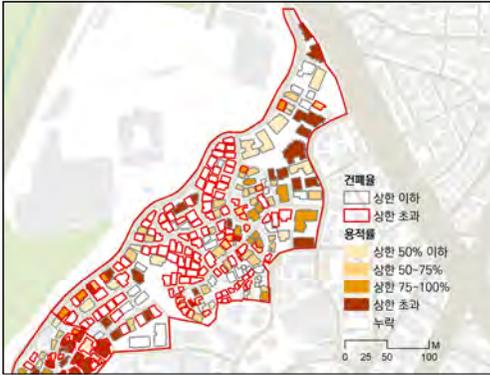
■ 접도조건 & 대지면적



■ 건축연한



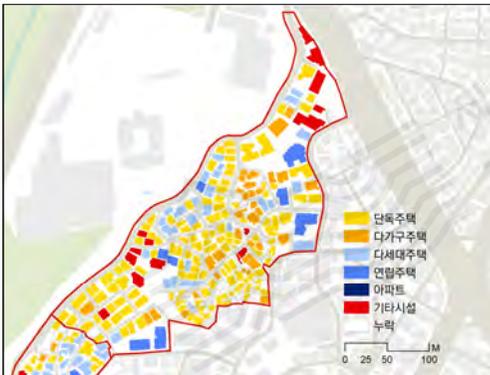
■ 건폐율·용적률



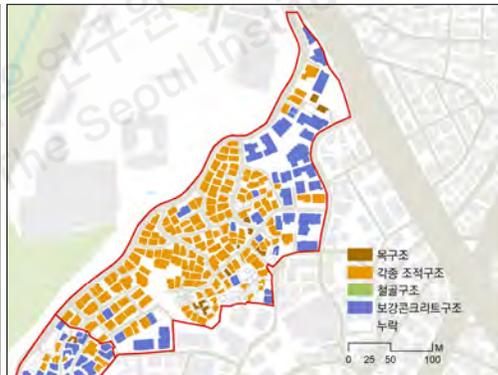
■ 지상층수



■ 건축물 용도



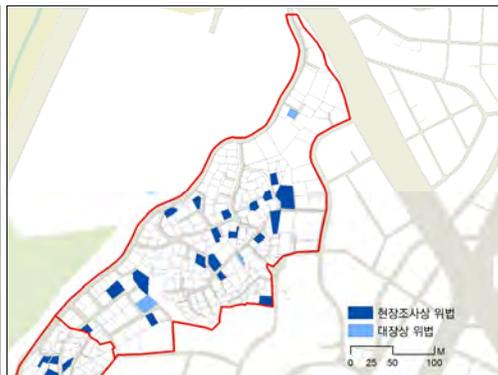
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황



■ 위법 현황

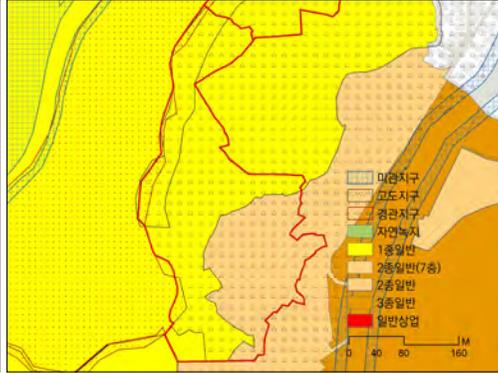


## 17. 다산2

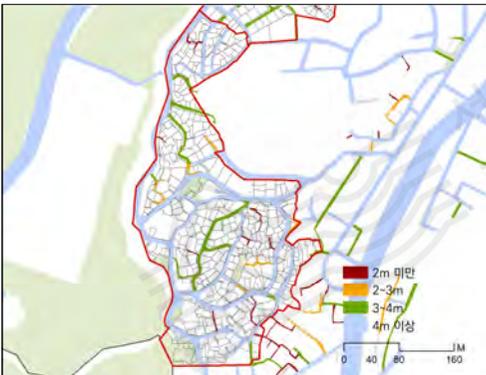
■ 위치도



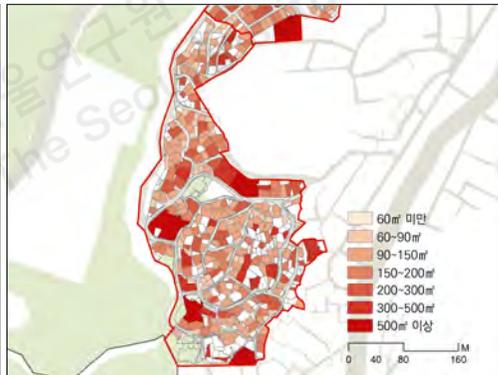
■ 용도지역·지구



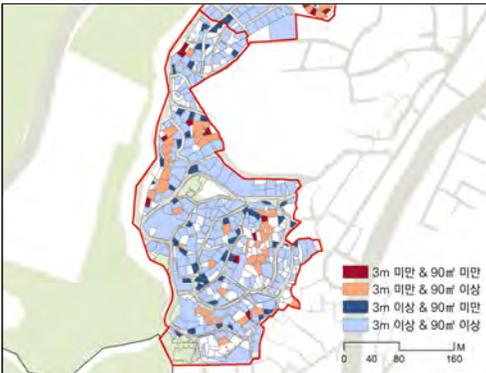
■ 도로현황



■ 대지면적



■ 접도조건 & 대지면적



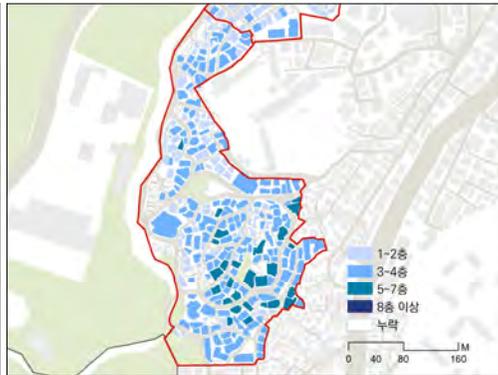
■ 건축연한



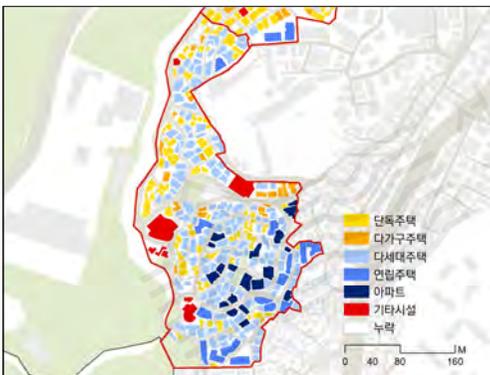
■ 건폐율·용적률



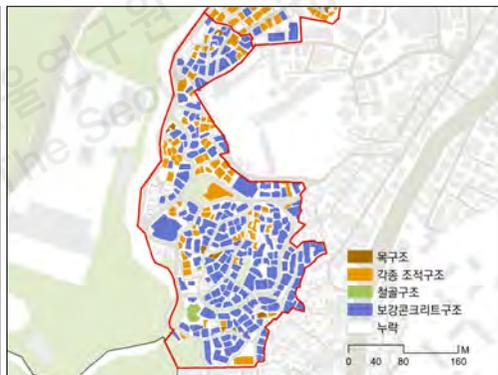
■ 지상층수



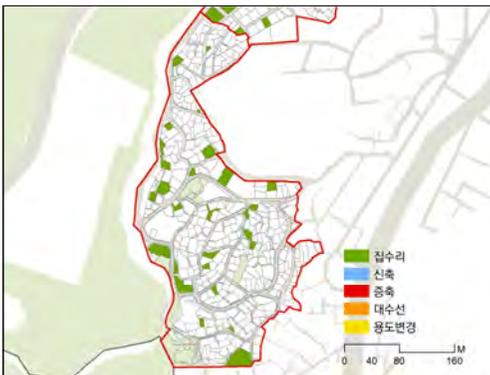
■ 건축물 용도



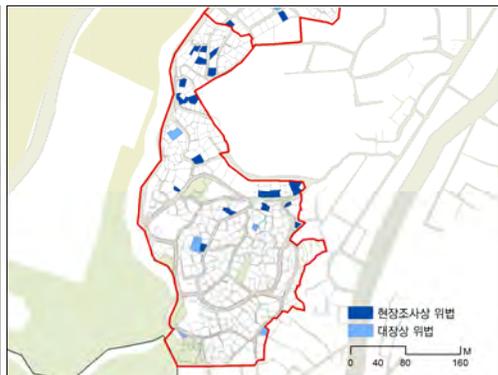
■ 건축물 구조



■ 신축·집수리 현황



■ 위법 현황



## Abstract

---

### Improvement of the Remodeling Activation Area System for the Regeneration of Low-rise Residential Area

Nam-Jong Jang · Hyun-Jung Lee · Ce-Na Baik

The Remodeling Activation Area system based on the Building Act is designed to promote and induce remodeling by identifying special cases for the mitigation of building regulations. Since 2011, the Seoul Metropolitan Government has designated the Remodeling Activation Area system at Residential Environment Management Project Areas or Urban Regeneration Project Areas for the purpose of promoting existing urban areas and preserving alleys. There are 24 Remodeling Activation Areas as of the end of March, 2018. This study presents a new direction for policies and the systemic improvement of plans so that the Remodeling Activation Area system can be utilized as a practical means of regeneration in old low-rise residential areas.

There are some issues with the Remodeling Activation Area system in low-rise residential areas in Seoul. First, the mitigation of building regulations in the Remodeling Activation Area does not allow for remodeling the physical status and other real conditions of home improvement. The criteria for mitigation and support of building regulations applicable to low-rise residential areas is restricted to the extension of buildings. In reality, the extension of buildings is low due to the physical and economic conditions while home repairs are active. The mitigation of Floor Area Ratio is applicable only to some buildings. There is concern that excessive extension may ruin the residential environment.

Second, it is a matter of the management and operation of the

Remodeling Activation Area system. The mitigation of building regulation cannot be universally used, because the procedure of permission and deliberation for remodeling is more difficult than that for a general construction permit. In addition, the municipal government is managing and operating the Remodeling Activation Area poorly.

Third, it lacks the driving force for promoting projects and the necessary associated business systems such as urban regeneration because this system is managed only by the Building Act.

Finally, public support is urgently needed to improve residential environments with the Remodeling Activation Area system for low-rise residential areas. The deterioration of housing is a serious matter, but it is limited to improving the residential environment in such way as to induce individual extension and repairs. It is difficult to push ahead with the housing improvement project because the homeowners are aging and have low incomes. Additionally, it is feared that the rising housing rental costs could reduce the residence stability of low-income tenants.

The plan for improvement of the Remodeling Activation Area system for low-rise residential areas are as follows: First, it redefines the role of the Remodeling Activation Area system for low-rise residential areas. The system for institutional and policy support should be established to activate housing repair, substantial repair and remodeling rather than extension. Second, it should enhance the power of execution of the Remodeling Activation Area system, so it is easier to package with other viable projects and supporting policies and to centrally aid the group project. Third, it makes institutional basis under the Business Act by improving the applicable Act for the Remodeling Activation Area system to be effective. In addition, administrative and field support systems must be prepared to promote and operate the Remodeling Activation Area system and follow-up management. Finally, it is necessary to classify districts for promoting customized plans according to the characteristics of Remodeling Activation Areas and the public support plan will be prepared and customized by these types.

# Contents

---

## 01 Introduction

- 1\_Background and Purpose
- 2\_Research Methods

## 02 Review of Related Laws and Policies

- 1\_Review of Related Laws
- 2\_Policy Direction of Remodeling Activation Area System in Seoul
- 3\_Characteristics and Issues of Remodeling Activation Area System

## 03 Current Condition of Remodeling Activation Areas in Low-rise Residential Areas

- 1\_Development Condition and Actual State
- 2\_Housing Improvement Condition
- 3\_Resident Characteristics
- 4\_Issues of Development Condition and Resident Characteristics

## 04 Actual Condition and Possibility of Remodeling Projects

- 1\_Actual Condition of Remodeling Projects
- 2\_Examination of the Possibility of Remodeling Projects
- 3\_Issues of Remodeling Projects

## 05 Improvement of the Remodeling Activation Area System for Low-rise Residential Areas

1\_Improvement Tasks

2\_Role Establishment of Remodeling Activation Area System for Low-rise Residential Areas

3\_Implementation of Projects Customized to Characteristics of Areas

4\_Connection with Other Projects and Collective Remodeling Projects for Enhancing the Power of Execution of Remodeling Activation Area System

5\_Construction of Support System

6\_Improvement of Applicable Law



---

서울연 2017-OR-23

서울시 저층주거지  
리모델링활성화구역  
개선방안

**발행인** \_ 서양진

**발행일** \_ 2018년 4월 30일

**발행처** \_ 서울연구원

**ISBN** 979-11-5700-299-3 93350 8,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

---

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.