

가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안

An Enhanced Institutional Operating System for
Street Housing-led Housing Renewal

서수정 Seo, Soo Jeong
임강륜 Lim, Kang Ryoon

(a u r i

AURI-기본-2012-1

가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안 연구

An Enhanced Institutional Operating System for Street Housing-led Housing Renewal

지은이: 서수정, 임강륜

펴낸이: 제해성

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2012년 8월 31일, 발행: 2012년 8월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 8,000원, ISBN: 978-89-97468-18-8

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임	서수정 연구위원
Ⅰ 연구진	임강륜 연구원
Ⅰ 시뮬레이션 지원	정성훈 소장, 김재하 팀장, 김국화 (도시건축집단 아름)
Ⅰ 연구 지원	김신성, 노승철, 박희영

Ⅰ 외부연구심의위원	박승기 과장(국토해양부 주택정비과) 김기호 교수(서울시립대학교 도시공학과) 신중진 교수(성균관대학교 건축학과) 임희지 연구위원(서울시정개발연구원) 이창호 박사(국회입법조사처)
Ⅰ 연구자문위원	강인호 교수(한남대학교 건축학과) 박인석 교수(명지대학교 건축학과) 김승배 사장(피데스 개발) 정우일 실장(해안건축 주택재생사업부)

연구요약

1. 연구배경 및 목적

본 연구는 그동안 시장경제에 의존해 왔던 주거지정비방식이 개발이익의 사유화를 불러왔고, 결과적으로 기존 거주자가 지불할 수 있는 부담 가능한 주택재고의 감소와 골목경제 해체, 주거지의 역사·문화적 흔적을 지워버려 지속가능한 주거지를 조성하지 못하였다는 문제인식에서 출발하였다. 이에 대응하여 2011년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 의해 가로주택정비사업과 주거환경관리사업 등 다양한 정비수단이 도입되었다. 특히 가로주택정비사업은 대규모 정비방식에서 소규모 정비방식으로, 자본중심에서 주민 주도의 정비사업으로 주거지 정비정책을 전환하기 위한 수단이다. 이는 그동안 가구형 정비사업, 블록형 정비사업 등으로 제안되었던 방식으로 기존의 단독주택재건축사업 대상지였던 구획정리사업지역이나 다가구다세대 밀집지역에 적용할 수 있는 방안이다. 가로주택정비사업은 이미 고밀화된 단독주택지에서 개발밀도를 확보하면서도 기존 도시공간조직에 대응할 수 있는 수단으로써 그 잠재력이 부각되고 있다. 한편에서는 기존 정비사업과 달리 추진위원회 설립과 정비계획수립 절차가 생략된 간소화된 절차로 시행되는 가로주택정비사업이 과거 나홀로 아파트와 같은 도시문제의 원인이 될 수 있다는 문제를 제기하기도 하며, 사업성 확보 측면에서 다양한 인센티브를 부여하지 않으면 시장에서 작동하지 않을 것이라는 부정적인 예측도 나오고 있다.

이에 본 연구는 가로주택정비사업을 둘러싼 다양한 문제제기를 인식하고, 가로주택정비사업을 추진하는 과정에서 예상할 수 있는 문제에 대응하여 구체적이고 실천적인 운영방안을 마련하는데 목적이 있다. 특히 가로주택정비사업의 정착을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 시행령(안)을 제시하는데 주목하고자 한다.

2. 가로주택정비사업 관련제도 및 추진과제

1) 가로주택정비사업의 관련제도 및 개념

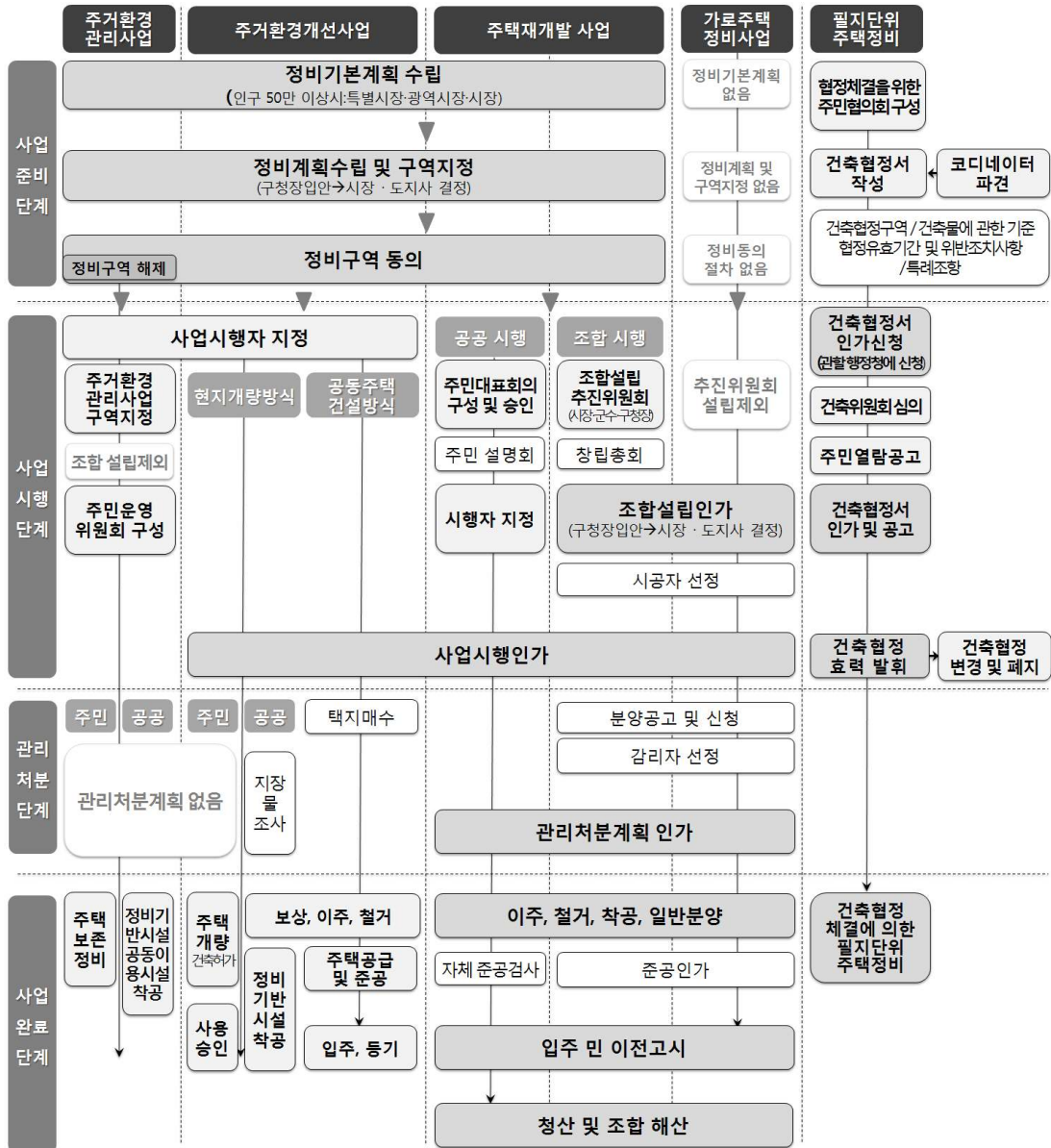
「도시 및 주거환경정비법」 개정에 의해 단독주택재건축사업을 폐지하면서 도입된 가로주택정비사업의 적용대상 및 사업계획승인요건 등 관련 제도의 내용은 다음과 같다.

〈가로주택정비사업 관련 사업 비교〉

구분	단독주택재건축 사업(폐지)	가로주택정비사업
시행자	조합	조합과 등록사업자 공동
사업방식	사업시행인가	사업시행인가
조합설립요건	토지 등 소유자 3/4이상 및 토지면적의 2/3이상	토지 등 소유자 90%이상 및 토지면적의 2/3이상
조합원 자격	토지등 소유자 및 토지소유자	토지등 소유자 및 토지소유자
수용가능여부	수용불가, 매도청구 가능	수용불가, 매도청구가능
입지지역	정비예정구역 노후불량 건축물 2/3	일반주거지역 중 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역
주택공급조건	85㎡이하 80%, 임대주택 17%	기존 호수 및 세대수 이상으로 공급
사업계획승인	추진위 구성, 구역지정, 조합설립, 사업인가, 관리처분 등 도시계획절차	주민동의90% 조합구성, 정비계획, 추진위 구성 등 절차 생략
사업계획규모	대지면적 1만㎡ 이상, 단독주택 300가구 이상 당해 지역안 도로율 20% 이상 확보	대지면적 1만㎡ 미만 기존 주택호수 20호 이상
주택건설규모	용도지역상 허용밀도와 층수	용도지역상 허용밀도와 시행령에서 정한 층수 이하
주택유형	일반 공동주택	일반 공동주택
공급규칙	1가구 1주택 분양	조합원 1인 3주택 이하로 분양*
주차기준	공동주택 기준 동일	공동주택 기준 동일(단, 건축면적 완화)

관련제도의 내용에 따르면 가로주택정비사업은 기존 정비방식이 종전의 용도지역 결정에도 불구하고 정비구역으로 지정되면 용도지역이 상향조정되었던 반면, 구역지정 절차가 없어 기존 용도지역체계를 유지하면서 주택을 정비한다는 점에서 지역적응형 주거지 정비수단의 하나로 볼 수 있다. 또한 소단위이지만 공동개발을 전제로 하는 가로주택정비사업은 가구단위로 정비할 경우, 도로에 면하여 주거동을 배치하고 가구 내측은 공공공간으로 조성하여 단독주택 밀집지역에서 부족한 오픈스페이스를 확보할 수 있으며, 저층부에는 부대복리시설을 설치하여 가로공간 활성화에도 기여할 수 있다는 점에서 소단위의 집약적 토지이용의 주거지 정비방식이라고 할 수 있다. 가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비예정구역으로 지정되지 않더라도 주민의 자발적 정비의지만 결합되면 사업을 추진할 수 있다는 점에서 주민주도의 주거지정비방식이자 소단위의 연쇄적이고 점진적인 주거지 정비 수단의 하나로 볼 수 있다. 특히 기존 거주자의 커뮤니티를 유지하기 위해서 조합원 1가구당 1주택을 분양하던 기존 공급방식에서 벗어나 조합원 1인당 3주택까지 분양받을 수 있다는 점에서 기존 정비방식과 차이가 있다.

이러한 가로주택정비사업은 주택재개발 사업, 주거환경개선사업·관리사업, 필지 단위 주택정비와 같은 정비사업과 달리 사업준비단계와 사업시행단계에서 주민회의·추진위원회 구성 등의 절차까지 생략되어 있어서 사업시행부터 완료까지 간소한 절차로 추진할 수 있다. 이러한 가로주택정비사업과 다른 정비사업과 비교한 사업시행절차는 다음과 같다.



〈가로주택정비사업과 관련 정비수단의 사업시행절차 비교〉

2) 가로주택정비사업의 제도적 추진과제

기존 도시공간조직을 유지하면서 적정밀도로 주거지를 정비하기 위해 도입된 가로주택 정비사업은 ‘기반시설이 비교적 양호한 단독주택 밀집지역에 적용하기 위한 제도이다. 특히 정비사업이 필요하지만 사업추진이 지연되고 있는 노후 단독주택 밀집지역에 적용하기 위한 수단이다. 이러한 가로주택정비사업이 정착되기 위해서는 다음과 같이 몇 가지 해결해야 할 과제가 있으며, 본 연구에서는 이 과제를 해결하기 위한 방안을 제시하고자 한다.

우선 가로주택정비사업을 통한 도시관리수단을 어떻게 확보할 것인가에 대한 문제이다. 이 사업은 정비계획을 수립하지 않기 때문에 사업추진에 따른 주변 도시조직과의 관계, 기반시설용량 검토 등 도시적 차원에서 종합적으로 검토하는데 한계가 있다. 따라서 기반 시설부담이 예상되는 단독주택밀집지역에 대해서는 지자체 차원의 종합적인 관리계획을 수립한 이후에 가로주택정비사업이 추진될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다.

둘째로 사업성을 어떻게 담보할 것인가이다. 부동산 경기가 침체된 상황에서 가로주택정비사업이 규모의 경제성을 극복하기란 쉽지 않다. 따라서 용적률을 담보로 사업성을 확보하는 방식이 한계에 다다른 상황에서는 건설단가를 낮출 수 있는 방안이 필요하다.

셋째로 가로주택정비사업은 소규모 단위로 사업이 추진되기 때문에 주택법상 부대 복리시설 기준에 의한 생활서비스 시설 설치가 제한되어 있다. 따라서 가로주택정비사업을 통해 점진적인 주거지 정비를 유도하고 기존 거주자의 생활서비스 수준을 향상시키기 위해서는 거주자를 위한 생활복지시설 설치방안에 대한 고려가 필요하다.

넷째로 일반 재개발사업과 달리 가로주택정비사업은 영세가옥주나 세입자 대책 마련에 대한 의무조항이 없다. 이 때문에 사업시행과정에서 세입자와 가옥주, 영세가옥주 등 이해관계자들간의 갈등이 예상되고 있다. 가로주택정비사업을 통해 기존 거주자의 주거 안정을 실현하기 위해서는 지자체 차원에서 임대주택정책이 병행되어야 한다.

다섯째로 가로주택정비사업은 추진위원회 설립절차가 없고 공공관리자 제도가 적용되지 않는 사업인 만큼 공공성을 담보하기 쉽지 않을 뿐 아니라 사업시행자와 조합이 직접 이해관계에 직면하는 과정에서 갈등이 예상된다. 따라서 공공성 측면에서 다양한 이해관계자 간들의 갈등을 조정할 수 있는 방안을 마련하는 것이 전제되어야 한다.

3. 일본 오사카 밀집시가지 정비사례 및 시사점

오사카는 1960년대 이후 급속한 도시화로 시가지에 불법건축물이 난립하였으나 지방자치단체 차원에서 도시관리 기능을 갖추지 못하였고 건축행위에 대한 합리적 조정기능이 없어 밀집시가지가 확산되었다. 이에 1980년대부터 ‘전국시가지재개발협회’라는 전문가 그룹과 함께 밀집시가지 정비를 위한 다양한 수단을 개발하여 적용해 왔다. 이 과정에서 일본의 밀집시가지에 적용되는 제도인 주택시가지종합정비사업을 오사카 지역특성에 맞는 수단으로 변용하여 적용해 오고 있다.

〈주택시가지종합정비사업 개요〉

구분	항목	세부내용						
사업 특성	사업주체	지방자치단체/도시재생기구/지역주택공급공사/민간사업자(NPO법인 포함)						
	관련제도	주택시가지종합정비사업제도로강						
	사업목적	기성시가지 쾌적한 거주환경 창출, 도시 활력증진, 아름다운 도시경관 형성, 밀집시가지 정비 등, 주택 및 공공시설의 정비를 종합적으로 실시						
	사업 유형	거점개발형, 연도등 정비형, 밀집주택지정비형, 내진개수축진형 구분						
사업 대상 요건	정비지구 요건	<ul style="list-style-type: none"> · 중점정비지구를 하나이상 포함할 것(1ha 이상) · 정비지구 면적이 약 5ha이상 · 호수밀도가 30호/ha이상의 지구(연담하여 토지이용전환이 예상되는 지구 제외) 						
	유형 별 요건	중점 지구	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권정비법의 기성시가지, 근교 정비지대 또는 도시개발구역 · 시가지종합재생계획구역, 중심시가지 등 · 인구가 감소하는 도심지역, 대도시법 시행규칙 제1조에 규정하는 구역으로 중점정비 지구내에 약 1ha이며, 중점정비지구 면적의 20%이상 					
		연도 형	특정공공시설정비에정구역, 간선도로 연도정비에 예정 구역 중 다음요건의 하나에 충족		연도정비도로 및 도시공원에 접한지구		좌측이외의 지구	
					1	2	3	4
			지구내 폭 6m이상 도로연장이 해당지구내 25%미만, 또는 도로면적 합계 해당지구 면적 15%미만		○	-	○	-
			공원, 녹지등 면적 합계가 지구면적 3%미만		○		○	
			주택호수밀도 30호/ha		○	○	-	○
			4m미만 도로접도필지 호수밀도의 70%이상			○	-	○
		내진 개수	· 대규모 지진에 의해 위험성이 높은 지역					
		밀집 주택	노후주택 50호 이상	주택호수밀도	30~40	40~50	50~60	60~70
				노후주택 비율	70%	60%	50%	40%
사업 내용	보조내용	정비계획책정, 시가지주택정비, 도시재생주택정비비 등						
	추진 절차	사업주체가 정비계획 승인신청→국토교통대신 정비계획승인→사업주체 사업계획책정 및 사업계획 동의 협의→국토교통성대신사업계획협의→국토교통대신 승인						

소위 카도마방식으로 불리는 정비방식은 오사카에만 적용되는 수단으로 주택시가지 종합정비 사업을 중심으로 구획정리사업을 병행하여 기반시설정비와 주택정비를 동시에 추진한 대표적인 사례이다. 이는 정비과정에서 복잡한 권리관계에 따른 이해관계 조정과 협의과정이 장기간에 걸쳐 진행되며, 이는 사업의 지연요인이 되고 있다는 한계가 있으나 민관협력을 전제로 장기적인 안목으로 점진적인 사업을 추진해 간다는 점에서 시사하는 바가 크다.

오사카 밀집시가지 정비사례의 시사점으로는 첫째, 정비사업을 지원하는 전담 코디네이터 조직을 운영하면서 민관협력형 사업을 추진한다는 점이다. 오사카부는 지속가능한 주거지재생을 위해 밀집시가지 정비대상이 많이 밀집해 있는 6개 시로부터 출자를 받아 도시정비사업을 전담하는 오사카부 도시정비추진센터를 설립하였다. 이 조직은 정비계획 수립을 비롯하여 민간사업에 대한 컨설팅, 기반시설정비사업에 대한 지원 등의 역할 수행하며, 협력원제도를 도입하여 주택정비를 원하는 주민을 대상으로 전문가 파견제도를 운영하고 있다.

둘째, 광역단위의 전략적인 정비계획수립에 의한 기반시설정비와 소단위 정비를 병행한다는 점에서 주택정비만 시행하는 가로주택정비사업과 다르다. 주택시가지정비종합지원제도에 의한 정비계획은 정비사업을 전제로 하지 않고 있으며, 밀집시가지의 문제가 심각하게 나타나고 있는 노후주거지에 대해 생활권단위의 광역적인 정비구역을 정하고 필요한 기반시설이나 공공용지 위치를 정하는 유연하고 가변적인 전략계획수준으로 수립되고 있다. 이에 정비계획은 행정과 전문가, 주민이 함께 협의하는 과정에서 계속 수정할 수 있으며, 정비계획안을 수정하는 피드백과정을 통해 다양한 개별 정비프로그램을 발굴하고 시도할 수 있는 유연성을 담보하고 있다.

셋째, 단일 사업지구내 2개 이상의 사업수법을 병행하는 종합적인 사업제도를 운영하고 있다는 점이다. 대표적인 사례가 카도마 방식이다. 일본의 밀집시가지는 우리나라 단독주택 밀집지역과 마찬가지로 영세필지나 4m이상 접도하지 않는 필지가 많으며, 도로 폭도 좁아 방재에 안전하지 않은 경우가 많다. 이 때문에 주택시가지종합정비사업만으로는 부족한 공공시설정비나 방재성능을 확보할 수 있는 주거환경을 정비하는데 한계가 있다. 이에 카도마시에서는 권리자의 사업부담은 줄이면서도 주택시가지종합정비사업제도의 최대 결점인 토지의 교환과 분·합필에 수반되는 번거롭고 방대한 비용이 발생하는 작업을

최소화하기 위해 도시재생구획정리사업을 병행함으로써 토지의 합리적인 이용을 도모하였다. 2가지 이상의 제도적 수단을 하나의 사업단위에 적용한다는 것은 공공재원을 장소단위로 집중하여 활용할 수 있다는 것을 의미하며, 이는 권리관계자들을 정비사업에 적극적으로 참여하게 유도하는 원동력이 되었다.

넷째, 하나의 정비사업을 위해 다양한 공공지원 수단이 병행, 운영되고 있다는 점이다. 정비과정에서 추진되는 주민조직의 구성과 정비활동에 소요되는 비용은 지방공공단체와 국가가 지원하고 있으며, 주민 스스로 소단위 공동재건축을 시행하고자 할 때에는 1%대의 저리 건설자금융자와 토지교환분합에 의한 세제감면, 협력원제도에 의한 전문가 파견제도 지원, 설계비와 주택철거비 등 다양한 공공보조를 지원받을 수 있다.

또한 주택정비방식에 따라 토지와 건물을 구분 소유하는 이중벽방식, 공동재건축에 의한 협조건축, 주택성능개선을 목적으로 우량임대주택건설에 따른 용적률 인센티브 등 다양한 제도적 지원수단을 병행하여 적용함으로써 토지나 권리관계자들이 자신의 경제 부담 능력에 따라 적절한 정비수단을 선택하여 조합할 수 있다. 이러한 제도적 다양성은 장소특성에 따라 소단위의 정비사업이 점진적으로 진행될 수 있는 근간이 되고 있다.











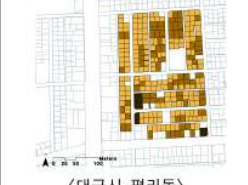





마지막으로 정비사업 추진과정에서 일체화된 가로경관형성을 위해 사례지구에서 수립된 정비계획은 우리나라의 정비계획과 달리, 평면적이고 개략적인 기반시설정비계획 방향만 반영되어 있고 중점정비지구나 거점개발구역 등이 제시되어 있다. 3차원적인 공간 계획이 마련되어 있지 않은 상황에서 개별적인 재건축의 진행은 난개발의 원인이 될 수 있다. 이에 오사카의 각 지자체에서는 지역별로 '경관디자인 룰 북'이나 마을만들기협정, 재건축조합협정 등을 통해 지구 전체의 경관형성을 위한 관리를 병행하고 있다. 이외에 경관협정이나 건축협정을 통해 개별적 재건축에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위한 행정 지도 또한 이루어지고 있다.













일본 오사카 사례를 통해서 알 수 있듯이 노후주거지는 하나의 수법과 제도만으로는 정비대상지구의 다양한 물리적, 사회·경제적 여건에 대응하기 어려우며, 지속적이고 장기적인 사업추진과정이 요구된다. 소규모의 점진적인 정비사업이 추진되기 위해서는 하나의 지구에 여러 제도와 정비수단을 결합할 수 있도록 종합적인 시각에서 운영할 수 있는 제도적 수단이 필요하며, 단순한 주택정비가 아니라 마을만들기로서 정비사업이 추진될 수 있도록 다양한 이해관계자들 간의 협력과 소통이 전제되어야 한다.

4. 가로주택정비사업 적용대상지 특성 파악 및 추진방향

가로주택정비사업은 비교적 기반시설이 양호한 구획정리사업구역, 노후 택지개발 지구의 단독주택지, 뉴타운사업지구의 준치 및 보존관리구역 등에 적용할 수 있는 수단이다. 이에 정비대상 주거지의 물리적 특성을 파악하는 것은 실현가능한 가로주택정비사업 관련 기준을 정하기 위한 전제조건이다. 본 연구에서는 기존 연구에서 수행한 물리적 실태조사 결과를 활용하여 가로주택정비사업을 위한 과제를 도출하였다. 또한 정비대상 규모 설정과 건축법 특례조항을 정하기 위해서 3개 사례지구를 추가로 조사하였으며, 대상지의 특성은 다음과 같다.

〈단독주택밀집지역의 물리적 특성 분석〉

구분	접도현황	주택용도	필지규모	건축물 1층용도
서울 중곡동	 〈서울시 중곡동〉	 〈서울시 중곡동〉	 〈서울시 중곡동〉	 〈서울시 중곡동〉
전주 인후 2동	 〈전주 인후2동〉	 〈전주 인후2동〉	 〈전주 인후2동〉	 〈전주 인후2동〉
대구 평리동	 〈대구시 평리동〉	 〈대구시 평리동〉	 〈대구시 평리동〉	 〈대구시 평리동〉
안양시 덕천	 〈안양시 덕천지구〉	 〈안양시 덕천지구〉	 〈안양시 덕천지구〉	 〈안양시 덕천지구〉

구분	접도현황	주택용도	필지규모	건축물 1층용도
청주 사직동	 〈청주 사직1동〉	 〈청주 사직1동〉	 〈청주 사직1동〉	 〈청주 사직1동〉
금포 금정동	 〈군포시 금정동〉	 〈군포시 금정동〉	 〈군포시 금정동〉	 〈군포시 금정동〉
영주시	 〈영주시〉	 〈영주시〉	 〈영주시〉	 〈영주시〉

물리적 실태조사와 함께 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 단독주택밀집지역의 주거실태 및 거주자의 사회경제적 계층 특성을 파악하기 위해 2년 단위로 실시하는 국토해양부의 주거실태조사결과를 활용하여 분석하였다. 조사대상자는 정비대상지역 거주자에 한해서 이루어지지 않는으나 조사대상가구의 주택건축연한을 조사한 결과, 다세대·다가구 주택을 포함한 단독주택의 경우 1985년 이전에 건설한 주택비율이 57.2%수준으로 나타나고 있다. 이는 단독주택거주자의 응답을 정비대상가구의 특성을 파악하기 위한 참조자료로 활용하는 것이 가능하다는 것을 입증하는 결과이다.

조사결과에 따른 가로주택정비사업의 추진방향은 다음과 같다. 우선 용도지역과 주택수요 사이의 정합성을 확보하는 것이 필요하다. 서울과 지방도시 모두 노후 단독주택 밀집지역은 대부분이 2종 일반주거지역으로 용도지역분류가 되어 있다. 서울시를 제외한 대부분의 지방자치단체는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법’에서 정한 2종 일반주거지역의 허용용도를 그대로 적용받도록 되어 있어 가로주택정비사업이 시행될 경우 지역에 따라 기존 토지이용상황과 정합성을 이루지 못하는 경우가 발생할 것으로 예상된다.

따라서 각 지방자치단체는 가로주택정비사업을 시행하기 이전에 정비대상이 되는 단독주택지의 물리적 실태와 현행 용도지역 현황을 파악하여 기존 토지상황과 정비 후 주택 수요를 예측하여 합리적인 도시관리가 이루어질 수 있도록 유도할 수 있는 제도적 장치를 마련해야 한다.

둘째, 기존 도시공간조직을 고려한 다양한 규모의 가로주택정비사업을 유도해야 한다. 단독주택 밀집지역의 실태조사결과, 가구규모는 지역별로 차이가 있으나 10,000㎡이하의 다양한 규모로 이루어져 있으며, 6,000㎡~8,000㎡ 규모 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 가구형태는 3열~4열까지 다가구열로 이루어진 경우가 많아 도로 이면에 위치한 필지는 사도(私道)나 4m미만 골목길로 진입하도록 구성되어 있거나 골목길형태의 통과도로가 설치되어 있어 가로주택정비사업을 추진하는 과정에서 도로에 대한 권리관계 조정이 필요한 상황이다. 또한 노후화가 진행되는 과정에서 일부 가로에 면한 필지는 점포병용주택으로 신축된 경우도 많으며, 일부 필지는 합필되어 소규모 연립주택이 건설될 경우도 많다. 따라서 기존 도시공간조직에서 구성되어 있는 가구형태와 토지상황을 고려하여 가구 내에서 다양한 규모와 권리관계조정방식에 의한 가로주택정비사업을 유도할 수 있는 제도적 지원방안 마련이 검토되어야 한다.

셋째, 주거지의 생활서비스 시설 확보를 고려한 정비사업을 추진해야 한다. 물리적 실태조사와 주거실태조사결과 단독주택밀집지역은 공공시설이나 주차시설, 소공원 등 생활서비스 시설이 부족한 것으로 나타났다. 특히 행정동 통폐합과 지구대 통폐합 등으로 주민들의 기초생활에 필요한 주민자치센터나 지구대 등은 아파트단지 중심으로 배치되어 있어 일단 단독주택지에서의 접근성이 불리한 상황이다. 이에 주거실태조사결과에서도 공공시설과 교육시설, 슈퍼 등 일상생활에 필요한 근린생활시설까지의 접근성에 대한 만족도가 단독주택지는 아파트 거주자들에 비해 낮은 것으로 조사되었다.

가로주택정비사업은 소규모 정비사업으로 대규모 아파트단지 건설방식과 달리 주택법상 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 부대복리시설을 설치하지 않아도 되는 규모로 건설될 것으로 예상된다. 더욱이 가로주택정비사업은 고밀개발에 따른 기부채납 방식을 적용할 수 없다는 한계가 있으므로 주거환경개선을 위한 공공성 확보 측면에서 기반시설과 생활서비스 시설 확보를 고려한 정비사업 추진방안을 마련하는 것이 필요하다.

넷째, 거주자의 부담능력을 고려한 지역 적응형 정비수단을 확보해야 한다. 주거실태조사결과, 단독주택 거주자의 가구소득 수준은 아파트단지에 비해 낮은 것으로 나타났다. 이주 희망가구도 저리 용자를 희망하는 것으로 조사되었다. 특히, 장기상환 프로그램을 활용하여 1억원 이내의 용자를 희망하는 것으로 나타나고 있으나 지방중소도시의 경우는 주택가격 상승에 대한 기대가 높지 않아 용자 희망 금액도 서울이나 수도권에 비해 적은 것으로 나타났다. 따라서 거주자 부담능력을 고려하여 거주자 스스로 주택정비 주체로 참여할 수 있도록 다양한 정책지원 프로그램이 마련되어야 한다.

마지막으로 고령화 및 저소득 계층을 고려한 정비사업을 추진해야 한다는 점이다. 주거실태조사결과, 단독주택거주자들의 사회·경제적 계층특성은 아파트거주자들에 비해 저소득층이 집단 거주하는 비율이 높고, 고령가구와 1인 가구 비율이 높은 것으로 조사되었다. 이는 일반가구 유형의 아파트단지로 건설되었던 지금까지 정비사업이 기존 거주자의 주거 안정에 부정적 영향을 미칠 수 있다는 근거라고 할 수 있다.

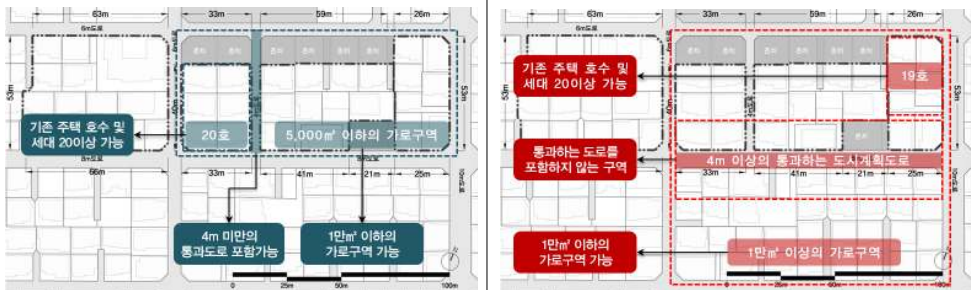
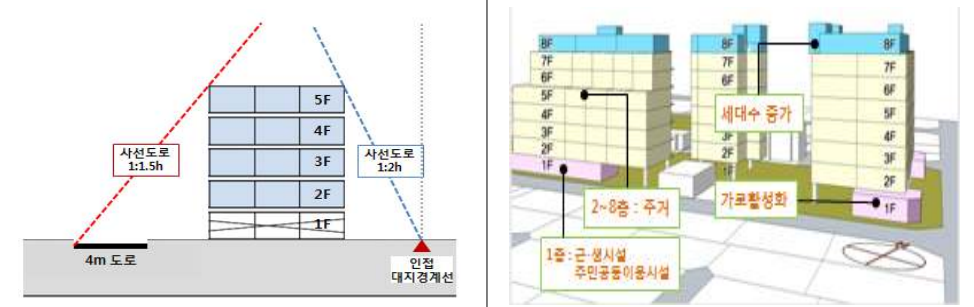
특히 단독주택 밀집지역의 경우 기초생활수급자와 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주하는 가구비율이 상대적으로 높은 것으로 조사¹⁾되었다. 따라서 가로주택정비사업이 또 다른 고급화현상의 원인이 되는 사업방식이 되지 않도록 기존 거주자의 사회경제적 계층 특성을 고려할 수 있는 제도적 지원 장치 마련이 병행되어야 한다.

1) 서수정외, 2011, 서민저층주거지 통합적 근린재생방안, 국가건축정책위원회, p29

5. 가로주택정비사업 적용을 위한 기준설정 및 운영방안

1) 가로주택정비사업 적용대상 기준

적용 가능한 가로주택정비사업의 적용기준을 도출하기 위해 실제 주거지를 대상으로 시뮬레이션을 추진한 결과, 가로주택정비사업의 적용대상 기준 및 개발규모 설정기준은 다음과 같이 제안할 수 있다.

관련 규정	적용기준
가로 구역 범위	<p>면적기준 : 주택재개발사업 대상 이하인 1ha미만 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 구역 - 해당지역의 일부가 광장, 공원 등에 접한 경우 예외 인정 - 최소 6m도로에 한 번 이상 4m이상 접한 지역 (통과도로 포함하지 아니할 것, 4m미만도로 제외)</p>  <p>실태조사결과 주거지 가구면적은 평균 5,760㎡, 4m미만·미접도 필지 32%수준</p>
개발 규모	<p>2층 일반주거지역 7층 이하</p>  <p>4m 미만도로에 대해서는 도로사선 완화 1층 부대복리시설 설치 시 층수산정 완화 규정 필요</p>

2) 건축법 특례기준 적용 검토

건폐율 산정기준 개선필요 (제55조)	대지안의 공지 완화필요 (제58조)	건축물 높이제한 기준 완화필요 (제60조)	층수 산정기준 완화필요 (제84조)
건폐율 산정 시 주차장 건축면적 제외	도로조건과 필지규모가 협소한 구역 공지확보 어려움	6m미만의 도로에 접한 가로구역 정비 어려움	용적률·사업성에 영향을 주기 때문에 주택만 계획함

1층 필로티에 주차장만 계획하여 가로활성화에 제한적임

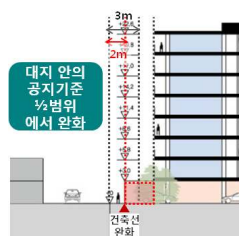
개발수요가 떨어지기 때문에 효율적인 공지활용 어려움

도로 사선이 영향을 받아 개발규모에 영향을 줌

부대복리시설 및 주차장 층수 산정 시 세대수가 감소함

부대복리시설 건축면적 건폐율 산정 제외	효율적인 공지활용을 위해 공지기준 완화필요	6m미만도로에 접한 구역 도로사선 완화 필요	1층에 부대복리시설 계획 시 층수 산정 제외 필요
-주차장 외 가로활성화시설 계획(가로대응 및 활성화 O)	-건축선·인접대지경계선 → 2배로 완화 시 적정 계획 가능	-도로사선 수평거리 1.5배 → 2배로 완화 시 적정 계획 가능	-1층에 부대복리시설을 계획 하여 가로활성화를 유도함

“가로구역에 대응하고 가로활성화 계획을 유도함”

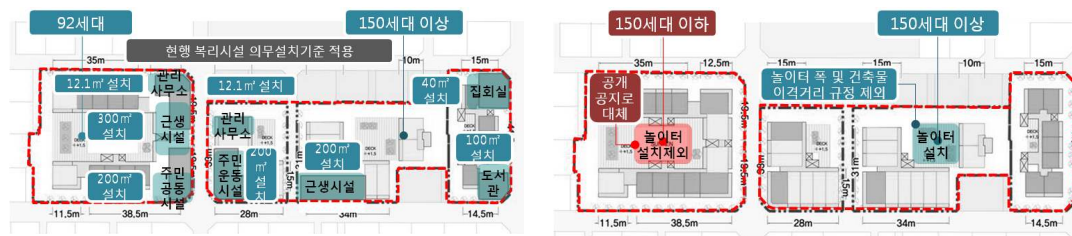


근거 조항	현행기준		단기 적용기준	증장기 적용기준	적용효과
	현행법령	지자체 조례			
건폐율산정기준 제84조 시행령 제119조	●건축면적 산정기준	-	주차장적용 완화	부대복리시설 적용완 화	주 차 · 조 경 계획 다양화
대지안의 공지 제58조	●건축선 : 2~6m ●인접 대지경계선 : 2~6m	●건축선 : 3m 이상 ●인접대지경 계 : 3m 이상	2분의1 이내에서 완화	2분의 1이내에서 완 화	가 로 구 역 · 도로대응 용적률 상승, 가로활성화
도로사선 제60조3항	●도로 수평거리의 1.5배 이하	현행기준	2분의1 이내에서 완화	2분의 1이내에서 완 화	도 로 조 건 이 협소한 가로 구역에서 시행 평 면 계 획 의 다양성 확보
일조사선제한 제61조 시행령 제86조	●인접대지 경계선 : 건축물 높이 1/2 이상 ●인접대지경계선 수평거리 2배 이하 ●건축물간 건축물 높이의 0.5배 이상	●건축물 높이 -건물 간 건축물 높이의 1.0배 이상	현행기준	건축조례 혹은 건축 심의를 거쳐 층벽간의 거리, 인동간격, 주동 호수조합, 주동길이 완화 필요	
층수산정기준 제84조 시행령 제119조	●1층 전체 필로티 설치시 다세대 주택 1층의 바닥면적 1/2 이상 주차장 사용 시 층수산정 제외	-	현행기준	기준층 비주거시설 (주차장, 주민공동 시설 등) 산정 완화	-

가로주택정비사업은 주택법상 공동주택으로 건설됨에 따라 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 설치 대상이며, 주택건설기준 등에 관한 규정에 의하면 가로주택정비사업에 적용해야 하는 부대복리시설은 주차장, 관리사무소, 조정시설, 어린이 놀이터, 근린생활시설, 경로당 등이 해당된다. 그러나 소규모 공동주택건설로 인해 일부 시설만 확보하고 거주자를 위한 생활서비스시설 확보가 어려운 것이 현실이다. 이에 가로주택정비사업에서는 부대복리시설 설치규정을 세대수에 따른 의무시설 기준을 적용하지 않고 의무 설치해야 하는 시설의 면적에 해당하는 만큼 공간을 확보하여 조합원이 필요로 하는 시설을 설치하도록 유도하는 것이 바람직하다.

〈가로주택정비사업의 주택법 주택거설기준 등에 관한 규정 완화에 관한 특례〉

조항	구 분	설치기준	세대수	현행법	가로주택	기대효과
제46조	어린이 놀이터	100 미만 : 세대당 3㎡, 100이상 : 300㎡+1㎡*세대	50세대 이상	300㎡ 설치의무	150세대 미만 설치제외 설치 시 놀이터 폭 및 건축물 이격거리 규정 제외	다양한 주동배치 외부공간 계획 가능
제50조	근린 생활시설	세대당 6㎡의 비율 면적 초과금지	-	500㎡ 설치가능	500㎡+40㎡ =540㎡ 면적범 위의 필요한 복리시설 설치가능	총량면적기준 제제로 기존 가로와 도시조직에 대응하는 복리시설 설치
제55조	경로당	40㎡ +150세대 초과시 세대당 0.1㎡	100세대 이상	40㎡ 설치의무	Ex) 120㎡ 주민공동시설 *2+ 300 ㎡근린생활시설	



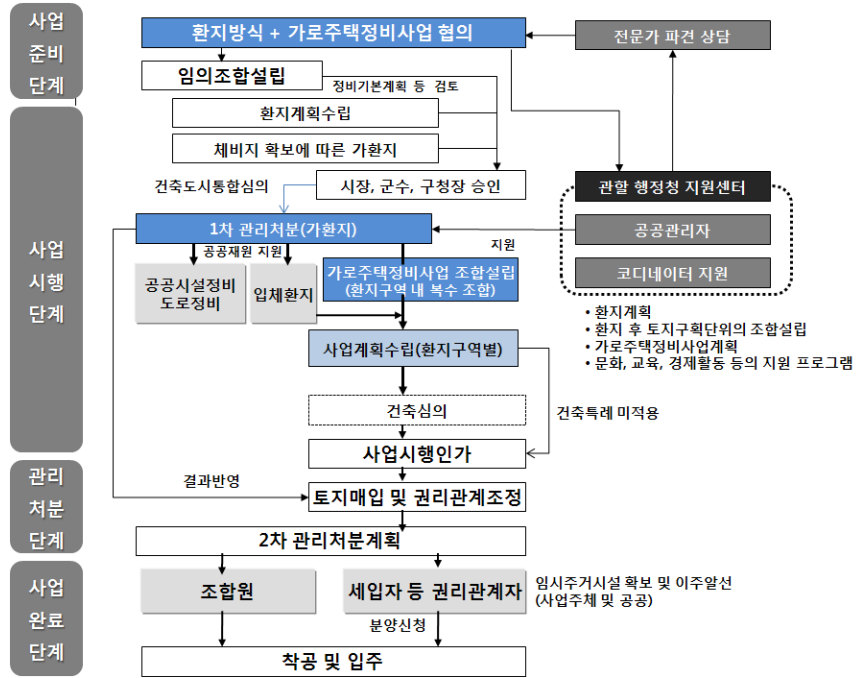
4) 가로주택정비사업의 계획적 관리 및 운영방안

가로주택정비사업의 계획적 관리와 공공지원의 근거를 마련하기 위해 지방자치단체에서는 가로주택정비사업과 같은 점진적인 주거지 정비가 필요한 일단의 구역에 대해 소필지 밀집형 주거환경관리구역을 지정하고 이 지역에 대한 소규모 공원, 놀이터, 보행로 정비 등의 공공지원을 할 수 있도록 한다. 또한 지속가능한 주거지 재생 수단으로 가로주택정비사업이 활용될 수 있도록 다음과 같은 운영방안을 제안하였다.

기준	관련내용	
도시 관리 수단과 병행	<p>소필지 밀집형 주거환경관리구역 지정</p>	<p>간이지구단위계획 수립</p> <p>-도시계획도로 폐도나 공공용지 활용, 공개공지 설치에 따른 층수 인센티브를 받고자 할 때 간소화된 지구단위계획을 수립하여 사업승인 신청시 의제 처리</p>
건축법 연계	<p>특별건축구역 및 특별가로구역 활용</p> <p>-조합설립시 필요한 서류를 첨부하여 승인신청 -대지안의 공지, 건폐율, 높이제한 적용배제 등의 특례 적용이 필요한 구역</p>	<p>건축협정제도 운영</p> <p>-가로를 중심으로 인접한 블록에 가로주택정비사업이 동시에 추진되거나 연속적으로 추진될 필요가 있는 경우, 조합단위의 협정체결로 건축선지성 등 건축법 관련 내용과 정비후 주거지 관련 내용에 대한 협정 체결</p>
다양한 주택 공급 방식	<p>공공참여에 의한 민관 공동사업추진</p>	<p>도시형 생활주택 활용</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="478 1308 798 1512"> <p>(1) 공동소유 방식</p> </div> <div data-bbox="877 1308 1197 1512"> <p>(2) 토지부분매수 방식</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="478 1533 798 1737"> <p>(3) 민간토지 임대방식</p> </div> <div data-bbox="877 1533 1197 1737"> </div> </div>

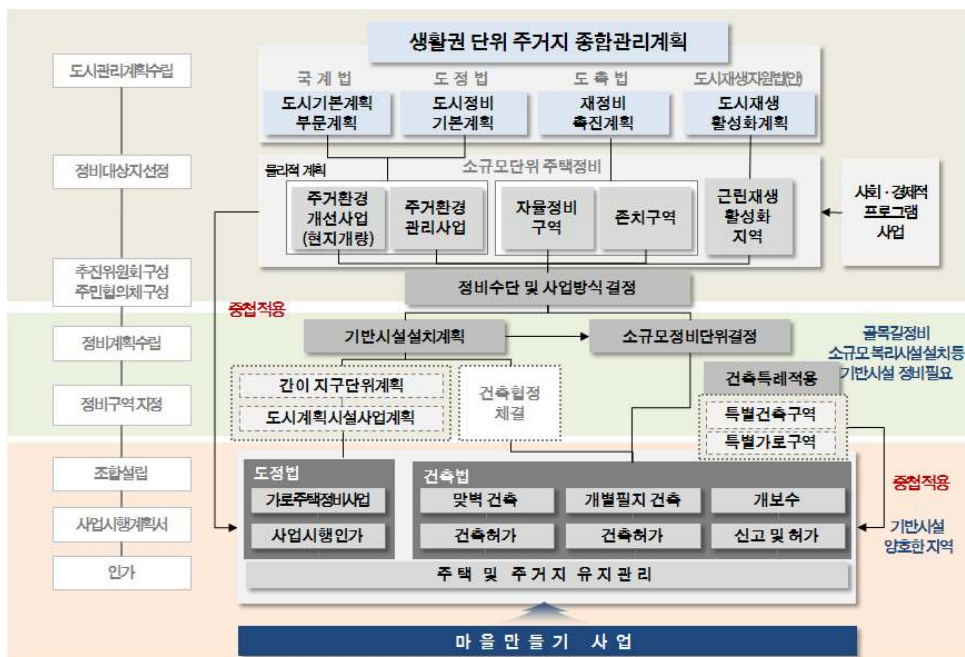
도정법에 의한 공공관리자 제도의 활용으로 가로주택정비사업을 추진하는 주민들을 대상으로 컨설팅 수행, 그 결과에 따라 주민조합을 결성하여 사업을 추진

공공
관리자
제도의
활용과
절차



도정법의 주거환경개선사업의 현지개량사업, 주거환경관리사업 및 도시개발사업의 환지방식 등 다양한 방식과 결합하여 사업을 추진

관련
정비수
단의
연계와
복합



6. 가로주택정비사업 정착을 위한 시행령 제정 및 관련법 개정 방안

1) 가로주택정비사업을 위한 도시 및 주거환경정비법 시행령 제정안

도시 및 주거환경정비법 시행령 제정안

	법	시행령(안)	중장기적 시행방안
사업의 범위	(제2조 2호 바목) 가로주택정비사업 정의 가로구역 :정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역	제2조의2(가로구역의 범위 등) ①가로구역 1.1만 제곱미터 이하 2.너비 4미터 이하인 도로는 제외한 도로가 설치되어 있지 아니할 것 ②가로주택정비사업 시행요건 1.노후·불량건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역 2.기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상인 지역	제2조의2(가로구역의 범위 등) ① 가로구역 1.1만 제곱미터 이하 2.너비 4미터 이하인 도로는 제외한 도로가 설치되어 있지 아니할 것 단, 4m이상 6미터 이하의 도로를 가로구역에 포함할 경우 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따라 적용 〈운영규정 예시〉 다음의 각 호에 사항을 모두 충족해야함 1.사업승인계획서에 해당 도로에 대한 환치 계획 작성 2.사업시행계획서에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항의 제3호의 내용을 포함하여 작성 3.사업시행계획은 시도 도시계획 위원회의 심의를 거쳐 승인 ②가로주택정비사업 시행요건 「건축법」 시행령 제28조제2항에 따른 대지와 도로의 관계를 충족하는 구역에 대하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우
개발 규모의 범위	(제4조의2 3항) 주택의 규모 및 건설비율 ③건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.	제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) 3항 ③7층 이하. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지역별 건축물의 층수를 7층 이하의 범위에서 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.	제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) 3항 ③7층 이하. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지역별 건축물의 층수를 7층 이하의 범위에서 정하고 있는 경우에는 그에 따른다. 또한 층수 산정방법은 시·도 조례로 정한다.
건폐율 산정 및 대지 안의 공지 기준 완화의 범위	(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례 1. 「건폐율 산정기준」 2.대지 안의 공지 기준	제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 1.건폐율 산정시 주차장 부분의 면적은 제외할 수 있음 2.대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화	제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 1.건폐율 산정 시 1층에 부대시설 및 복리시설로 사용하는 경우에는 건축면적에서 제외할 수 있다. 2. 「대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다. 단, 건축선은 도로의 중심에서 최소 4m를 이격한다. 또한 인접대지경계선은 지구단위계획구역 및 건축협정구역으로 설정된 지역에 한하여 적용한다.
건축물의 높이 제한 완화 범위	(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례 3.건축물의 높이 제한	제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 3.건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.	제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 3.건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다. 단, 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도 도시계획위원회와 통합심의를 거쳐야 한다. 4. 「건축법」 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 1층 전부를 부대·복리시설 건축면적으로 계획하고 해당 지방자치단체에 무상으로 귀속할 경우에는 층수 산정에서 제외한다. 단, 이 경우 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따라 적용하여야 한다.

	법	시행령(안)	중장기적 시행방안
부대 시설 및 복리 시설의 설치 기준 완화 범위 설정	4.부대시설 및 복리시설의 설치기준 5.대통령령으로 정하는 사항	3.부대시설 및 복리시설의 설치기준 완화 범위 가.어린이놀이터를 설치하지 않을 수 있다. 다만, 가로주택정비사업으로 공급되는 주택이 150세대 이상인 경우 제외 나.가목에도 불구하고 어린이 놀이터를 설치하는 경우 주택건설기준 제46조제3항 및 제4항을 적용하지 아니할 수 있다. 다.복리시설을 설치하는 경우 설치대상 복리시설(어린이 놀이터 제외)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.	3.부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위 이내에서 완화할 수 있다. 단, 완화 적용 시 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따른다. 가~다항 생략 4.가로주택정비사업을 시행하는 구역은 지방자치단체의 주택건설기준 조례에 대하여 별도기준을 정하여 적용할 수 있다. 〈운영규정〉 예시 150세대 이상 주택을 공급하는 경우 허가권자가 어린이 놀이터 설치보다 공개공지 확보가 필요하다고 인정되는 경우, 해당면적만큼 공개공지로 설치가 가능하다. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제6조제3항 별표3의 유치거리에 따라 어린이공원이 설치되어 있지 않은 가로구역에서는 어린이 놀이터를 설치하여야 한다. 단, 어린이 놀이터 설치비용은 지방자치단체에서 보조할 수 있다.

2) 가로주택정비사업을 위한 관련법 개정안

관련법 개정안

관련법	개정안
	<p>제2조의2(적용의 제외) 가로주택정비사업에 대하여는 제3조와 제4조를 적용하지 아니한다. 단, 사업시행자는 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항의 제3호의 내용을 포함하여 작성한다.</p>
	<p>제6조(정비사업의 시행방법) ⑥ 가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 한다. 또한 사업시행자는 제2조 제2호가목 내지 마목의 정비사업과 동시에 시행할 수 있으며, 「건축법」 제69조에 따른 특별건축 구역으로 지정된 구역에서도 시행가능하다.</p>
도시 및 주거환경 정비법	<p>제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성) ② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 제4조에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토해양부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다. 이 경우 제77조의4에 따른 공공관리를 시행할 수 있으며, 조합 설립에 필요한 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.</p>
	<p>제35조(순환정비방식의 정비사업) ①사업시행자는 제2조제2호가목 내지 라목·바목의 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자에 한한다. 이하 이 항 및 제36조제1항에서 같다)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.</p>

	<p>(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례 사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 <u>가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항</u>에 대하여 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있다.</p>
주택건설 기준 등에 관한 규정	<p>제7조(적용의 특례) ⑫ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 건설하는 경우 다음 각 호의 사항을 적용할 수 있다. 1. 세대 수가 150세대 미만인 경우 제46조를 적용하지 아니하며, 공급세대 수에 관계없이 제46조제3항 및 제4항은 적용하지 아니한다. 2. 「주택법」 제21조제1항제3호에 따른 복리시설 설치기준에도 불구하고 주택조례로 별도로 규정할 수 있다. 3. 「주택법」 제21조제2항에 따른 지방자치단체의 주택건설기준에 대하여 별도기준을 정하여 적용할 수 있다.</p>
	<p>제2조(정의) 6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 건설하는 경우 각 목의 시설로 분리된 토지라도 대통령령으로 정하는 범위에서 주택단지로 인정할 수 있다.) 가~라목 생략</p>
주택법	<p>제16조 (사업계획의 승인) ② 주택건설사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 해당하는 경우 주택단지를 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 대상이 되는 주택단지의 주택호수, 대지규모 등에 관한 기준은 대통령령으로 정한다. 1. 대규모 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급하는 경우 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 주택을 건설·공급하는 경우</p>
	<p>제16조의2(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)할 수 있다. 1. 「건축법」에 따른 건축심의 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 2의 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 관련 계획 및 특례적용 관련 사항 3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 5. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항</p>
	<p>시행령 제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 11. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업인 경우 : 법 제55조, 제58조 및 제60조</p>
건축법	<p>제60조(건축물의 높이 제한) ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.(가로주택정비사업의 경우에는 2분의 1범위에서 완화할 수 있다.) 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.</p>

	시행령 제105조(특별건축구역의 지정) ① 법 제69조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사업구역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다. 8. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진구역 8의2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 가로구역	
건축법 시행령 제119조(면 적 등의 산정방법)	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다. 다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다. 8) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 공급되는 주택의 주차장 부분 면적	
건축법 시행령 제80조의 2 별표 2	1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리	마. 공동주택(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1범위로 완화하여 적용한다.) ·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
	2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리	마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1범위로 완화하여 적용한다.) ·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. 1. 제37조에 따라 지정된 용도지구 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역 3의 2 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호에 따른 대통령령으로 정하는 가로구역	
	제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적에 이르기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업인 경우 제3호의 사항)이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.	

3) 정책지원방안

가로주택정비사업의 원활한 사업추진을 위해서는 다양한 정책지원방안이 병행되어야 하며, 주요 내용은 다음과 같다.

〈정책지원방안〉

관련 규정	지원내용	
재 정 지 원	사업준비 및 시행단계 용자지원 : 도시정비기금 용자(3%이내에서 지자체 조례로 정함)	
	<p>가로주택정비사업</p> <p>업무기간: 정비계획수립후 ~ 시공사 선정/계약 업무주체: 구청장이 직접수행(구청장이 공공관리자 지정가능) 비용부담: 구청장</p> <p>업무기간: 시공사 선정/계약후~사업완료(공사자원) 업무주체: 조합 구청장이 공공관리자 지정시 공공관리자 업무지속에 대해 조합이 결정 비용부담: 조합</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - 보육시설, 문고, 노인정 등 커뮤니티 시설 설치시 건설자금 일부 국고와 지자체 보조 - 국민주택기금 건설자금 용자 : 도시형생활주택 기금용자 이자비율로 지원 	
	전세자금용자	세제지원
	임대주택 우선 입주 알선 전세자금 신용대출(은평구 두꺼비론)	다주택 분양자 취득세 감면 재산세와 종합소득세, 양도소득세 일부 감면
전문가 지 원	<p>상담요청</p> <p>가로주택정비사업 대상 거주자</p> <p>지역의 과제와 문제점</p> <p>재건축, 토지활용, 토지매각, 공동건축 등에 대한 상담</p> <p>주민간 협의에 의한 주거지 공간관리</p> <p>사업시행지원</p> <p>집단상담</p> <p>개별상담</p> <p>전문 상담원</p> <p>지역의 과제, 문제점 검토</p> <p>가로주택정비사업 주택정비 등에 대한 상담</p> <p>재정, 관련제도 정보 제공</p> <p>지방 자치 단체</p> <p>행정 재정 지원</p> <p>주거건설, 관리 등</p> <p>-사회적 기업 -NPO</p> <p>민간전문가 등록</p> <p>-정비관리업체</p> <p>-건축설계사무소</p> <p>-도시계획사무소</p> <p>협력조직</p> <p>자격기준 제시 및 관리</p>	
	가로형 주택유도	보행공간 개선
가로형 주택 유도 및 보행 공간 개선	<ul style="list-style-type: none"> - 1층에 설치하는 노인정, 보육시설, 문고 등 공동생활시설 지자체가 매입하여 위탁운영하거나 임대 - 가로주택정비사업을 통해 조성된 소공원이나 중정을 공개공지로 활용하도록 조성비용의 일부에 대해 지자체가 재정 지원 - 도시개발특별회계 및 기반시설특별회계, 도시정비기금을 활용하여 보조사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체장은 가로주택정비사업 대상지역에 관하여 구역 조합의 동의에 따라 지자체 조례로 주차환경개선지구를 지정(주차장법 제4조, 주차환경개선지구의 지정) - 가로주택정비사업 등에 따른 노외주차장 설치 : 주차장 특별회계로 처리 용자

7. 연구의 성과 및 향후 과제

가로주택정비사업은 대규모 전면철거방식의 대안으로 오랫동안 학계와 연구기관에서 제안한 성과이다. 그러나 부동산 시장상황이나 거주자의 사회경제적 특성에 따라 거주자의 주거안정성을 실현하면서 주거지 재생을 유도할 수 있는 수단으로 정착하기 위해서는 다양한 계획적 관리수단과 수법들을 선택적으로 결합하는 것이 무엇보다 중요하다. 본 연구는 가로주택정비사업이 단독주택밀집지역의 주거지 재생을 위한 다양한 수단의 하나로 정착할 수 있도록 합리적이고 보편적인 제도를 마련하는데 주목하였다.

연구결과 가로주택정비사업 추진을 위한 적용대상 기준과 건축법 및 주택법 특례조항을 검토하여 합리적으로 운영할 수 있는 시행령(안)을 제안하였고, 실제 대상지에서 적용가능한지에 대한 3차원 시뮬레이션을 통해 제안된 시행령(안)에 의한 기준의 타당성을 검증하였다. 또한 계획적 관리방안과 지속적이고 점진적인 사업추진을 위한 다양한 제도적 수단을 병행하여 적용하는 방안을 제안하였고, 정책적인 지원방안으로 재정지원과 세제지원 등과 함께 전문가 파견제도, 공공관리자 제도 등 코디네이터 기능을 활용하여 주민 참여에 의한 주거지 재생수단으로 정착할 수 있는 대안을 제안하였다. 본 연구는 기간의 한계와 실제 가로주택정비사업이 적용되기 이전에 검토한 사안으로 연구결과를 도출하는데 많은 한계가 있었다.

향후 가로주택정비사업이 지자체 차원에서 도시관리와 함께 점진적인 정비수단으로 자리 잡기 위해서는 행정과 사업주체, 주민이 함께 공유할 수 있는 가로주택정비사업 매뉴얼 개발과 보급이 필요하다. 무엇보다도 가로주택정비사업이 주거지재생에서 또 하나의 수단으로 그 역할을 담보하기 위해서는 참조할 수 있는 선례 만들기가 필요하다. 이를 위해서 중앙정부와 지자체가 시범사업을 추진하여 보급할 수 있도록 해야 한다. 시범사업 추진과정에서 「도시 및 주거환경정비법」 상 환지방식과 가로주택정비사업을 복합하는 방식, 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 복합하는 방식 등 다양한 수단을 ‘선택하여 조합하는’ 방식에 대한 선례를 찾고 추진과정에서 한계와 문제점을 도출하여 제도개선에 반영하는 것도 필요하다. 가로주택정비사업은 다양성에 기반을 둔 주거지 재생의 일환으로 지역특성과 거주자 상황에 따라 선택적으로 사용되어야 하는 정비기법 중 하나이다. 따라서 정착하는 과정에서 시행착오를 최소화할 수 있도록 다양한 시각에서 종합적으로 검토하는 과정을 거쳐야 할 것이다.

차 례

제1장 서론	1
1. 연구배경 및 목적	1
1) 연구배경	1
2) 연구목적	4
2. 연구범위 및 방법	5
1) 연구범위	5
2) 연구방법	8
3. 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성	10
4. 연구수행과정	13
제2장 가로주택정비사업 관련제도와 개념	15
1. 가로주택정비사업 관련 정책 및 제도	15
1) 가로주택정비사업 법제화 과정 및 주요내용	15
2) 소규모 점진적 주택정비 관련제도와 가로주택정비사업	22
3) 공동주택사업 방식으로 가로주택정비사업	26
2. 가로주택정비사업의 개념 및 적용의미	30
1) 기존 도시공간조직에 대응하는 지역 적응형 주거지 정비	30
2) 소단위의 집약적 토지이용에 의한 정비방식	30
3) 주민주도의 자생적인 주거지 정비	32

4) 소단위의 연쇄적인 정비사업에 의한 점진적 주거지 정비방식	32
5) 기존 거주자의 커뮤니티 유지형 주거지 정비방식	34
3. 가로주택정비사업의 제도화에 따른 추진과제	34

제3장 일본 오사카 밀집시가지 정비사례 및 시사점37

1. 밀집시가지 조성배경 및 특성	37
2. 밀집시가지 정비방식 및 제도	38
1) 적용제도 - 주택시가지종합정비사업	38
2) 보조사업과 지원제도	46
3) 사업방식 - 구획정리사업과 권리관계조정에 의한 조합방식 병행	48
4) 정비사업을 위한 중간지원조직	50
3. 밀집시가지 정비추진 사례	54
4. 시사점 및 가로주택정비사업의 추진과제	66
1) 한계 및 시사점	66
2) 가로주택정비사업 추진과제	69

제4장 가로주택정비사업 적용 대상지 특성과악73

1. 단독주택밀집지역의 물리적 특성 파악	73
1) 조사개요 및 대상	73
2) 물리적 환경 특성분석	77
3) 가로주택정비사업 적용대상지의 물리적 환경 특성	93
2. 정비대상 거주자의 계층특성 및 주거실태조사	95
1) 조사개요	95
2) 지역별 거주자의 사회·경제적 계층특성 비교	97
3) 지역별 주택점유 및 시설사용 현황	100
4) 지역별 주택상태 및 성능수준 비교	104
5) 지역별 주거환경 및 생활서비스 수준 비교	108
6) 지역별 거주자의 향후 이주의향에 따른 정비수요 파악	111
3. 분석결과의 종합에 의한 가로주택정비사업 추진방향	115
1) 용도지역과 주택수요간의 정합성 확보를 위한 정비사업 추진	115
2) 기존 도시공간조직을 고려한 다양한 규모의 가로주택정비사업 유도	115

3) 주거지의 생활서비스시설 확보를 고려한 정비사업 추진	116
4) 거주자의 경제적 부담능력을 고려한 지역적응형 정비수단 확보	116
5) 고령화 및 저소득 계층을 고려한 정비사업 추진	116

제5장 가로주택정비사업 적용을 위한 기준설정 및 시뮬레이션119

1. 가로주택정비사업의 기준설정	119
1) 가로구역 범위설정 기준 검토	119
2) 가로주택정비사업의 개발규모 기준 검토	123
3) 가로주택정비사업의 건축법 특례기준 검토	125
4) 주택법 특례기준 검토	131
2. 가로주택정비사업 적용 가능성 검증을 위한 시뮬레이션	135
1) 시뮬레이션 적용대상 및 방법	135
2) 가로주택정비사업 계획방향 및 관련기준	137
3) 가로주택정비사업 적용 가능성 검토	140
4) 가로주택정비사업과 타법에 의한 공동주택사업 적용 대안 비교검토	143
5) 최적 계획안 도출	146
6) 사업성 검토	150
7) 시뮬레이션 결과 및 한계	151
3. 가로주택정비사업의 계획적 관리 및 추진방안	153
1) 가로주택정비사업의 계획적 관리방안	153
2) 가로주택정비사업의 적용기준과 추진절차	160
3) 관련 정비수단의 연계와 결합을 통한 점진적 주거지정비 추진	163
4) 주택과 토지소유 관계에 따른 주택공급방식의 다양화	167

제6장 가로주택정비사업 제도개선 및 정책지원방안169

1. 가로주택정비사업을 위한 도정법 시행령 제정안	169
1) 가로구역의 범위 및 개발규모 설정을 위한 조문	169
2) 건축규제의 완화 특례에 관한 조문	171
2. 가로주택정비사업을 위한 관련법 개정안	176
1) 도시 및 주거환경정비법 개정안	176
2) 주택법 개정안	178

3) 건축법 개정안	181
4) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안	183
5) 지역에 적합한 단지계획 유도를 위한 관련조례 개정	184
3. 정책지원방안	185
1) 가로주택정비 정착을 위한 재정지원방안	185
2) 가로주택정비사업의 세제 및 전세자금 융자 지원방안	187
3) 가로주택정비를 위한 전문가 지원방안	189
4) 가로형 주택유도 및 보행공간 개선을 위한 지원방안	190
제7장 결론	191
참고문헌	195
SUMMARY	197
부록 1. 가로주택정비사업 적용 시뮬레이션	203

표차례

[표 1-1] 관련 선행연구 유형분석	12
[표 2-1] 건축법 개정에 의한 건축협정제도 도입에 따른 필지단위 주택정비 모델	18
[표 2-2] 도시 및 주거환경정비법 상 가로주택정비사업의 시행을 위한 규정과 관련한 내용 ...	20
[표 2-3] 도시 및 주거환경정비법 상 가로주택정비사업 시행방법 및 절차와 관련한 주요내용	21
[표 2-4] 소규모 점진적 주택정비사업과 관련된 제도	23
[표 2-5] 가로주택정비사업 관련 사업 비교	26
[표 2-6] 소규모 점진적 주택정비사업과 관련된 제도	27
[표 2-7] 도시형 생활주택과 가로주택정비사업 비교	29
[표 3-1] 주택시가지종합정비사업 개요	39
[표 3-2] 사업추진과정에서 합의형성시스템과 방법	45
[표 3-3] 사업추진과정에서 주체별 역할분담	45
[표 3-4] 주택시가지종합정비사업에 의한 보조사업 개요	46
[표 3-5] 오사카부 밀집시가지 정비사업 지원내용	47
[표 3-6] 오사카부 주택개량 지원(2007년 오사카부 기준)	48
[표 3-7] 카도마방식의 공동정비사업조합에 의한 사업추진 장점	49
[표 3-8] 도시정비추진센터 운영방안	50
[표 3-9] 도시정비추진센터 운영방안	51
[표 4-1] 조사내용 및 항목	75
[표 4-2] 가로주택정비사업의 물리적 환경특성 검토를 위한 조사대상지 선정 지역	76

[표 4-3] 대상지 용도지역 현황	77
[표 4-4] 대상지 가구면적 현황	79
[표 4-5] 대상지 세장비 현황	79
[표 4-6] 대상지 면적·접근 현황	80
[표 4-7] 대상지 면적·접도 현황	81
[표 4-8] 건축년도·용도지역 비교	83
[표 4-9] 가로와 건축물 진출입 현황 및 4m 미만 도로 접도현황	84
[표 4-10] 필지규모별 필지 수 현황	84
[표 4-11] 허용 건폐율/ 현 건폐율	85
[표 4-12] 용도지역별 허용 및 현 지역의 건폐율·용적률과 2000년 기점 건축년도와 평균층수 관계 ..	87
[표 4-13] 대상지역별 건폐율 현황	87
[표 4-14] 대상지역별 용적률 현황	87
[표 4-15] 대상지역의 용도지역별 허용 및 현재 건물층수와 2000년 기점 건축년도·주택유형과 관계 ..	91
[표 4-16] 대상지역별 건물층수 현황	91
[표 4-17] 대상지역별 주택건축년도 현황	91
[표 4-18] 대상지역별 주요 건물구조·주택유형과 1990년 기점 건축년도와 평균층수	92
[표 4-19] 대상지역별 건물구조 현황	92
[표 4-20] 주택유형별, 지역별 가구특성 비교	98
[표 4-21] 지역별, 주택유형별 가구 소득수준 및 주거비용	99
[표 4-22] 지역별, 주택유형별 가구 소득분포	100
[표 4-23] 지역별, 주택유형별 주택점유형태	101
[표 4-24] 주택건축연한	101
[표 4-25] 주택사용면적	102
[표 4-26] 주택내부시설 사용형태	103
[표 4-27] 소방차진입여부	104
[표 4-28] 주차위치	104
[표 4-29] 주택안정성	106
[표 4-30] 난방방식	106
[표 4-31] 생활기반시설 확보수준	108

[표 4-32] 시설만족도	109
[표 4-33] 주거환경만족도	110
[표 4-34] 희망주택유형	111
[표 4-35] 희망주택 방수	112
[표 4-36] 융자희망	112
[표 4-37] 융자금액	113
[표 4-38] 융자 희망기간	113
[표 4-39] 융자 월 상환금액	113
[표 4-40] 융자상환방법	114
[표 5-1] 가로주택정비사업의 총수산정방법에 따른 특례적용의 대안검토사항	124
[표 5-2] 건폐율 산정기준 완화 적용기준	126
[표 5-3] 대지 안의 공지 완화 적용기준	127
[표 5-4] 건축물의 높이제한 완화 적용기준	128
[표 5-5] 건축물의 총수사전 완화 적용기준	129
[표 5-6] 가로주택정비사업의 건축법 완화 적용의 계획효과	130
[표 5-7] 주택건설기준 부대시설 및 복리시설 세대 기준별 설치기준	131
[표 5-8] 시뮬레이션 대상지 현황	135
[표 5-9] 시뮬레이션 대상지의 현행기준과 가로주택 정비사업 비교	138
[표 5-10] 전주시 시뮬레이션 기준 설정 및 기준 적용 결과 검토	140
[표 5-11] 특례기준 적용에 따른 시뮬레이션 결과	141
[표 5-12] 시뮬레이션 대상지의 도로사선 완화 적용 검토	142
[표 5-13] 시뮬레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토	143
[표 5-14] 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토 시뮬레이션	144
[표 5-15] 가로주택정비사업과 기존 개발방식과의 비교 검토 시뮬레이션	145
[표 5-16] 가로주택정비사업 특례기준을 적용한 최적 계획안 도출	146
[표 5-17] 특례기준 적용에 따른 단계별 시뮬레이션 검토 결과	149
[표 5-18] 대상지역별 사업타당성 검토	150
[표 5-19] 다양한 방식의 주택정비를 위한 계획적 관리의 위계	155
[표 6-1] 가로구역 및 가로주택정비사업의 범위설정	170

[표 6-2] 가로주택정비사업의 개발규모의 범위설정	171
[표 6-3] 건폐율 산정 및 대지 안의 공지 기준 완화의 범위설정	173
[표 6-4] 건축물의 높이 제한 완화 범위설정	174
[표 6-5] 부대시설 및 복리시설의 설치기준 완화 범위설정	175
[표 6-6] 도시 및 주거환경정비법 개정안	176
[표 6-7] 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조(적용의 특례) 개정안	178
[표 6-8] 주택법 제2조 (정의) 6. 주택단지개정안	179
[표 6-9] 주택법 제16조 (사업계획의 승인), 제16조의2(사업계획의 통합심의 등) 개정안	180
[표 6-10] 건축법 시행령 개정안	181
[표 6-11] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안	183
[표 6-12] 공동주택 계획 시 제한적인 사항을 두고 있는 지역	184
[표 6-13] 도시정비기금에 따른 융자개요	186
[표 6-14] 도시정비기금 및 주택사업특별회계 운영	186
[표 6-15] 국민주택기금 융자조건(국민주택기금운용계획 2012)	187
[표 6-16] 세제감면 혜택내용	188
[표 6-17] 두꺼비 하우스 론(가칭) 세부내용	188
[표 부록 1-1] 전주시 시물레이션 기준 설정	210
[표 부록 1-2] 군포시 시물레이션 기준 설정	211
[표 부록 1-3] 시물레이션 대상지의 현행기준(법령, 전주시 조례)과 가로주택 정비사업 비교	212
[표 부록 1-4] 시물레이션 대상지의 현행기준(주택건설기준 등)과 가로주택 정비사업 비교	212
[표 부록 1-5] 시물레이션 대상지의 총수관련 기준	214
[표 부록 1-6] 총수기준 완화 계획(안)의 시물레이션 기준	214
[표 부록 1-7] 시물레이션 대상지의 대지 안의 공지 관련 기준	215
[표 부록 1-8] 대지 안의 공지기준 완화 계획(안)의 시물레이션 기준	215
[표 부록 1-9] 시물레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토	218
[표 부록 1-10] 시물레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토	218
[표 부록 1-11] 시물레이션 대상지의 주차장 계획기준	219
[표 부록 1-12] 시물레이션 대상지의 주차장 검토 시물레이션	219
[표 부록 1-13] 전주시 및 군포시 순차적 개발 시물레이션의 기준 완화 내용	225

[표 부록 1-14] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 주차장 계획기준과 계획	229
[표 부록 1-15] 군포시 순차적 개발 시뮬레이션의 주차장 계획기준과 계획	229
[표 부록 1-16] 순차적 개발 시뮬레이션의 조경시설 계획 기준	229
[표 부록 1-17] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 근린생활시설 설치기준	230
[표 부록 1-18] 군포시 순차적 개발 시뮬레이션 근린생활시설 설치기준	230
[표 부록 1-19] 군포시 시뮬레이션 대상지의 주거계획 개요	232

그림차례

[그림 2-1] 주거지정비와 관련된 정책 및 제도 변화과정	16
[그림 2-2] 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비사업의 변화	19
[그림 2-3] 가로주택정비사업 법제도 추진과정	19
[그림 2-4] 가로주택정비사업과 관련 정비수단의 사업시행절차 비교	25
[그림 2-5] 도시형생활주택과 가로주택정비사업의 사업시행절차 비교	28
[그림 3-1] 면적정비구역의 다양한 주택정비수단	41
[그림 3-2] 필지여건에 따른 다양한 주택정비 유도수단	42
[그림 3-3] 주택시가지 종합정비사업의 사업추진절차	43
[그림 3-4] 사업조합의 의한 사업추진체계	49
[그림 3-5] 협력원제도의 추진체계	52
[그림 3-6] 협력원제도에 의한 컨설팅 체계	53
[그림 3-7] 지역내 정비사업에 따른 자본흐름과 전문가 활용과정	53
[그림 4-1] 용도지역 현황	77
[그림 4-2] 가구구조 현황	78
[그림 4-3] 가로와 건축물 진출입관계 현황	80
[그림 4-4] 점도현황	81
[그림 4-5] 필지규모	82
[그림 4-6] 주택유형	83
[그림 4-7] 건폐율	85

[그림 4-8] 용적률	86
[그림 4-9] 건물층수	88
[그림 4-10] 건축물 용도	89
[그림 4-11] 건축년도	90
[그림 5-1] 단독주택밀집지역의 가구면적 분석결과	120
[그림 5-2] 정비사업 전·후의 세대수 및 비율	123
[그림 5-3] 제2종 일반주거지역에서 국민주택규모 공동주택의 층수	123
[그림 5-4] 가로주택정비사업의 시뮬레이션 대상 및 특례적용에 따른 대안검토	124
[그림 5-5] 접도조건과 도로사선의 수평거리에 따른 건축물의 높이에 대한 영향	128
[그림 5-6] 가로주택정비사업의 적용가능성 및 특례규정 적용 검토	136
[그림 5-7] 가로주택정비사업의 대안·사업성 검토 및 최적 계획안 도출	136
[그림 5-8] 가로주택정비사업의 연속성 있는 단지 및 건축계획을 위한 계획방향 및 기준	137
[그림 5-9] 쾌적한 가로환경을 위한 주차장 및 식재계획	138
[그림 5-10] 가로주택정비사업을 통한 층수산정 및 대지안의 공지기준 완화 적용 검토	141
[그림 5-11] 서울시 생활권계획에 의한 주거지종합관리계획 적용방안	155
[그림 5-12] 복합정비형 가로주택정비사업 추진을 위한 관련법 관계	164
[그림 5-13] 로주택정비사업 구역 설정 시 도로를 포함할 시 필요한 운영규정	165
[그림 6-1] 전문가 지원과 공공관리자 제도에 의한 가로주택정비사업 추진	189
[그림 부록 1-1] 시뮬레이션 대상지의 주변지역 현황	204
[그림 부록 1-2] 전주시 시뮬레이션 대상지의 현황 종합	207
[그림 부록 1-3] 시뮬레이션 계획(안)	213
[그림 부록 1-4] 도로사선 및 일조사선제한 적용 검토	216
[그림 부록 1-5] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 단계별 계획	228
[그림 부록 1-6] 전주시 쾌적한 가로환경을 위한 주차장 및 식재계획	229
[그림 부록 1-7] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 근린생활시설 계획	230
[그림 부록 1-8] 전주시 시뮬레이션 대상지의 층별 계획	231
[그림 부록 1-9] 군포시 시뮬레이션 대상지의 층별 계획	232

제1장 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
3. 기존연구 성과 분석 및 차별성
4. 연구수행과정

1. 연구배경 및 목적

1) 연구배경

□ 도시공간조직에 대응하는 소단위 정비방식 필요성에 대한 인식 확산

기성주거지 정비수단으로 소단위 정비방식이 필요하다는 주장은 2000년 이후 단독주택재건축사업이 도입 되고 양호한 단독주택지역이 전면철거정비방식에 의해 사라져가면서부터 시작되었다. 단독주택재건축사업은 비교적 기반시설이 양호하나 주택노후도가 심한 저층주거지에 적용할 수 있는 사업으로 주택의 고급화 경향(Gentrification)을 보였고 그 결과 도심지내에 소규모의 저렴주택 재고는 점차 감소하였다. 이러한 경향은 기존 주민의 커뮤니티 해체와 골목경제를 침체시키는 원인으로 작용하였다. 또한 기존 도시공간조직이 대규모 슈퍼블록으로 대체되어 사회·경제적 변화에 대응할 수 있는 소필지 자원을 감소시키는 배경이 되었다. 이처럼 단독주택재건축사업을 비롯한 대규모 전면철거정비사업이 초래하는 사회·경제적 문제를 해결하기 위해 기존 도시조직과 커뮤니티에 적용할 수 있는 가구단위의 소규모 정비방식이 제안되었다²⁾.

2) 이와 관련한 제안으로는 2002년 중·저층 고밀형 노후주거지 정비수법 및 모델개발 연구(박철수외, 2002), 지역적응형 가구단위 주거지 정비방안연구(임희지외, 2003), 저층밀집주택지의 소규모 택지개발 연구(신중진외, 2004)을 비롯하여 노후 토지구획정리사업구역에 적용 가능한 가구형 주택정비모델이 제시 되었다.

그러나 소규모 정비방식은 대규모 전면철거방식에 비해 주택공급정책과 기반시설 확보 측면에서 사업성을 확보하는데 불리할 뿐 아니라 규모의 경제 측면에서 개발과정에 소요되는 자본투입이 대규모 정비방식에 비해 크다는 점 때문에 일반적인 정비수단으로 정착하지 못하고 강남 일대의 특수 수요계층을 겨냥한 고급빌라 건설에만 적용되었다³⁾.

□ 대규모 전면철거방식에 대응하는 다양한 정비수단의 도입과 제도화

주택시장에서 순항하던 대규모 전면철거방식은 2008년 이후 부동산 경기침체와 함께 퇴조하기 시작하였고, 과도한 정비사업 추진으로 인한 사회·경제적 문제가 재조명되면서 ‘주거지 정비방식의 패러다임 전환’이 필요하다는 사회적 합의가 급속히 진행되었다. 특히 서울시를 비롯하여 수도권에서는 뉴타운사업지역 및 재개발 예정구역에 대한 전면 재검토를 실시하여 미시행 지구에 대해서는 선별적으로 사업을 시행하도록 유도하고, 예정구역 해제를 요구하는 지역에 대해서는 소단위 주거지 정비를 적용하는 방안을 검토하기 시작하였다.

많은 지방자치단체에서는 대규모 물리적인 환경개선을 목적으로 하는 정비방식에서 벗어나 사람중심, 커뮤니티 중심으로 주거지 정비를 전환하겠다는 정책의지를 표명하였다. 최근에는 부산시의 산복도로 르네상스, 수원시의 마을만들기 르네상스 등이 대표적인 사례로 등장하였다. 이와 함께 성북구 장수마을, 부산 물만골 마을, 대전 무지개 프로젝트, 대구 삼덕동 마을만들기 사업 등 비영리단체나 주민주도로 추진하였던 마을만들기 사업들이 재조명되기 시작하였다.

이러한 사회적 분위기에 대응하여 국토해양부에서는 그동안 논의되었던 다양한 정비수단을 2011년 「도시 및 주거환경정비법」과 「건축법」을 개정안에 반영하기에 이르렀다. 건축법 개정을 통해서는 ‘건축협정’을 통한 ‘맞벽건축 활성화’와 건축규제 완화 조치를 적용한 필지단위 정비수법을 도입하였고, 「도시 및 주거환경정비법」에는 마을만들기 사업을 주거지재생과 결합시킨 ‘주거환경관리사업’과 소규모 주택정비사업인 ‘가로주택 정비사업’을 반영하였다. 이러한 법 개정은 지역여건에 따라 주택소유자가 선택할 수 있는 정비수단이 다양하게 마련되었다는데 의미가 있다.

3) 당시 방배동, 논현동 등 토지구획정리사업으로 조성된 단독주택밀집지역에 건축법상 주택사업을 적용한 19세대 이하의 고급빌라와 가구단위의 연립주택 재건축으로 중대형 평형 이상의 고급주택이 공급되었다.

□ 가로주택정비사업의 시장 적응성을 높이기 위한 실행수단 마련 필요

새롭게 도입된 정비수법 중 가로주택정비사업은 그동안 가구형 정비사업, 블록형 정비사업 등으로 제안되었던 정비방식으로 기존의 단독주택재건축사업 대상지였던 구획 정리사업지역이나 다가구다세대 밀집지역에 적용할 수 있는 방안이다. 가로주택정비사업은 이미 고밀화된 단독주택지에서 개발밀도를 확보하면서도 기존 도시공간조직에 대응할 수 있는 수단으로써 그 잠재력이 부각되고 있다.

그러나 사업추진을 촉진하기 위해서 「도시 및 주거환경정비법」에서는 기존 전면 철거재개발방식과 달리, 추진위원회 설립을 생략하고 정비계획수립 절차를 생략하고 있으며, 별도의 기반시설설치 의무기준을 두고 있지 않아 사업성이 보장되는 대도시 일부 지역에만 적용할 수 있을 것이라는 비판도 제기되고 있다.

또한 소규모로 진행되는 가로주택정비사업은 별도의 기반시설을 확보하지 않고 정비 사업을 추진할 수 있다는 점에서 임대료 등의 수익성 제고를 위해 단독주택지에 100세대 미만의 다세대주택 혹은 원룸형의 도시형 생활주택이 건축될 수 있어 생활환경 개선효과는 기대하기 어려울 것이라는 우려도 제기되고 있다. 이러한 부정적 시각은 조합구성방안이나 사업시행방식, 주택건설규모, 구역지정 기준 등에 대한 구체적인 기준이 마련되지 않았을 뿐 아니라 법에 명시하고 있는 건축법 특례적용기준에 대한 운영기준 또한 마련되지 않았기 때문에 제기되는 것이다.

따라서 가로주택정비사업이 주민주도의 정비수법으로 정착하기 위해서는 시장에서 작동할 수 있는 실천적이고 구체적인 제도적 수단이 마련되어야 한다. 특히 가로주택정비사업이 현장에서 적용되기 위해서는 구역기준, 건축행위제한에 따른 「건축법」과 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 등 관련법과의 관계설정 등을 통한 운영수단 마련이 필요한 시점이다. 본 연구는 가로주택정비사업이 지속가능한 주거지재생을 실현하기 위한 점진적인 정비수단의 하나로써 서울이나 수도권 뿐 아니라 지방도시에도 적용할 수 있는 보편 타당한 제도로 정착할 수 있도록 구체적인 실천방안을 마련하기 위한 것이다.

2) 연구목적

가로주택정비사업은 기반시설정비와 용도지역 상향조정을 통한 밀도상승을 전제로 하지 않을 뿐 아니라 기존 도시조직을 유지하면서 소규모로 정비되는 수법으로 규모의 경제 측면에서도 대규모 재개발방식에 비해 시장경쟁력을 확보하기 어렵다. 그러나 부족한 인프라, 산업시설, 가용토지와 주택을 단기간에 신속하게 공급할 수 있는 대규모 전면철거방식은 고도성장기에 최적화된 수법으로 저성장시대에는 오히려 부담이 된다는 주장도 있다⁴⁾. 특히 가로주택정비사업은 신자유주의 경향에 따라 장소중심의 개발논리가 일반화 되고, 주민참여를 전제로 한 아래로부터의 정비방식이 요구되는 상황에서 주거지재생의 패러다임 전환을 이끌어 갈 수 있는 선도적인 정책수단으로 인식되고 있다. 또한 뉴타운 사업 반대와 정비예정구역 취소 움직임이 전국적으로 확산되는 상황에서 도입된 가로주택 정비사업은 구체적인 제도와 운영기준이 부재한 가운데 일부 지자체에서는 기존 정비사업에 대한 출구전략으로 활용하려는 경향도 나타나고 있다.

한편에서는 기존 정비사업과 달리 간소화된 절차로 시행되는 가로주택정비사업이 과거 나홀로 아파트와 같은 도시문제의 원인이 될 수 있다는 비판을 제기하고 있으며, 사업성 확보 측면에서 다양한 인센티브를 부여하지 않으면 시장에서 작동하지 않을 것이라는 예측도 하고 있다. 본 연구는 가로주택정비사업을 둘러싼 다양한 문제제기를 인식하고, 가로주택정비사업을 추진하는 과정에서 발생할 수 있는 문제에 대응하여 구체적이고 실천적인 운영방안을 마련하는데 목적이 있으며, 구체적으로는 다음과 같은 목표에 따라 연구를 수행하고자 한다.

첫째, 대규모 전면철거방식의 대응수단으로서 가로주택정비사업의 적용과 확산 가능성을 검증하여 제도적 문제와 한계를 도출하는데 목적이 있다. 둘째, 가로주택정비사업 정착을 위한 합리적인 제도 운영방안을 마련하는데 목적이 있다. 특히, 가로주택정비사업의 정착을 위한 구역기준설정, 건축법 특례 적용기준 및 주택법상 주택건설기준 등에 관한 특례규정 검토를 통한 「도시 및 주거환경정비법」 시행령(안)을 제시하는데 주목하고자 한다. 또한 가로주택정비사업이 난개발의 원인이 되지 않도록 커뮤니티 주도의 자율적 정비에 의한 계획적 관리 수단을 검토하여 정책추진 방안으로 제시하고자 한다.

4) 변창흠, 2012, “사람중심의 도시개발이 가능하다”, 『저성장시대의 도시정책』, 한울 아카데미, p235

2. 연구범위 및 방법

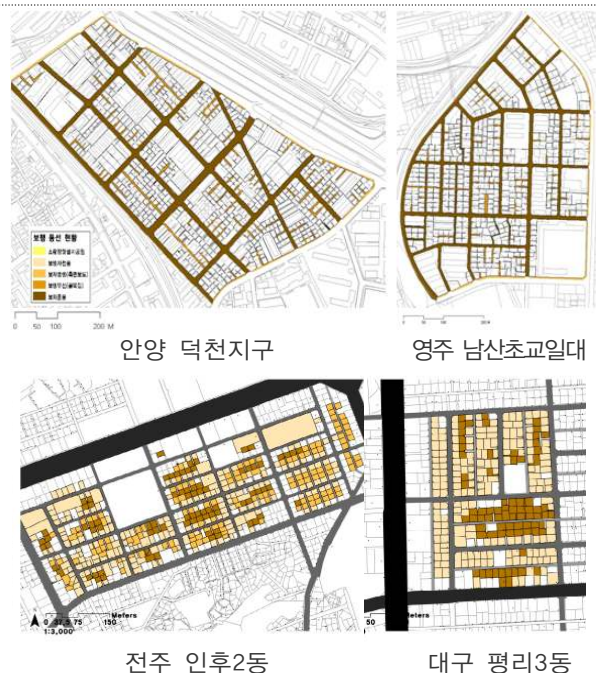
1) 연구범위

□ 가로주택정비사업 적용을 위한 공간적 범위

2011년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 이전까지 양호한 단독주택 재고와 소형주택 멸실의 원인이 되었던 단독주택재건축사업은 기반시설이 양호한 지역에 적용되었으나 사업성 확보를 위한 고밀개발로 기반시설 추가확보가 필요한 상황이다. 특히 정비대상 지구는 도로망이 비교적 양호하나 주차장이나 공원, 놀이터 등의 부대시설이 부족할 뿐 아니라 도로 폭이 좁아 대규모 개발에 따른 도로확폭이나 부대시설 설치에 필연적으로 발생할 수밖에 없었다. 이는 용도지역 상향조정에 따라 토지활용도가 기존보다 높아져 기반 시설용량이 부족하기 때문에 나타나는 현상이다. 본 연구에서 제안하는 가로주택정비사업은 기존 용도지역체계를 유지하는 범위에서 적용하는 방식으로 기반시설설치에 따른 주택 정비조합의 사업비부담을 최소화하면서 주거환경개선효과를 기대할 수 있는 정비수단이다.

따라서 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 대상지역은 첫째, 구획정리사업에 의해 조성된 노후 단독주택 밀집지역으로 도로여건이 양호한 지역을 대상으로 한다.

- 구획정리사업으로 조성된 단독주택 필지
 - 정형화된 도로구조를 형성하고 있어 도로 확폭에 의한 추가적인 기반 시설 정비 없이 가구단위의 소규모 정비사업 가능



둘째, 도시계획도로를 추가로 정비하지 않고 기존 도시공간구조에서 주택정비행위가 이루어질 수 있는 4m 이상 도로로 둘러싸이고 단지계획상 진입도로 확보가 가능한 지역을 대상으로 한다. 가로주택정비사업은 일단의 정비예정구역을 지정하고 주택정비사업을 시행하는 기존 방식과 달리 주민동의에 의해 조합이 설립되면 주택정비행위가 가능한 사업 방식으로 위의 두 가지 기준은 가로주택정비사업이 적용될 수 있는 물리적 환경여건을 의미한다.

셋째, 대규모 정비사업은 정비기간의 장기화와 고층고밀개발에 따른 고도의 장비 투입, 대규모 토목사업의 필요에 따라 대규모 자본투입이 요구된다. 이에 사업성이 낮은 지방도시에서는 예정구역 지정 후 사업추진이 지연되고 있는 상황이므로, 예정구역 지정 후 구역해제를 요구하는 정비대상지구에 적용할 수 있다. 또한 가로주택정비사업은 소규모 사업으로 사업기간이 짧고 지역여건에 따라 주민협약이 용이할 수 있으므로 대규모 정비사업 추진이 어려운 주거지에 적용할 수 있다. 마지막으로 뉴타운사업지구 중 자율정비구역의 일부 구역과 정비예정구역 지정해제 지역이나 단독주택재건축 예정구역이 해제된 구역에 적용할 수 있다.

□ 연구의 내용적 범위

그동안 도시정비사업이 낳은 과도한 개발이익의 사유화, 지역여건과 문화적 연속성을 고려하지 않고 기존 거주자의 생활경제 활동을 무시한 부동산 상품생산 중심의 정비사업이 초래하는 사회·경제적 문제는 이미 많은 연구에서 지적되었다. 그러나 '황금알을 낳는 거위'였던 주택정비지구가 장기적인 부동산 경기침체로 더 이상 자산증식의 수단이 되지 못하고, 그 결과 정비사업이 지연되거나 주민들 사이에서 사업 중단을 요구하는 분위기가 확산되고 있다⁵⁾. 주거지정비를 둘러싼 이러한 사회적 요구는 정부정책의 변화를 견인하였고, 최근에는 종합적 시각의 주거지재생을 정부정책의 목표로 설정하기에 이르렀다⁶⁾. 종합적 시각의 주거지재생을 실현하기 위해서는 물리적, 사회·경제적 측면이 결합된 다각적 측면의 연구가 병행되어야 한다.

5) 서울시에서 재정비촉진지구 지정된 26개 지구 중 착공에 들어간 곳은 시범지구 3곳과 마포 아현, 동대문, 전농답십리, 동작 노량진, 동작 흑석, 강북 미아, 서대문 가재울 등 6곳 등 총 9곳에 불과하다. 또한 뉴타운 사업지구 중 준공된 지구는 전체 사업지구의 7.4%인 19개에 불과하고 조합이 설립된 곳도 121개 지역뿐이다. 변창흠, 2012, "사람중심의 도시개발이 가능하다", 『저성장 시대의 도시정책』, 한울아카데미, p219

6) 2011년 발표된 국토해양부 도시 및 주거환경정비법 개정안에도 이러한 정책의지가 담겨 있으며, 종합적 시각의 도시재생을 표방하는 '도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법' 제정을 준비 중에 있다.

물리적 측면에서는 ‘철거형 정비방식 vs 수복형 정비방식’, ‘도시공간조직 재편 vs 보존’등과 같은 개념을 토대로 개발수법을 제안하거나, 정비방식 다변화 측면의 연구가 이루어질 수 있다. 사회·경제적 측면에서는 주민들의 생활재생을 위한 이웃관계, 주거복지와 연계한 생활지원 시스템, 주민참여에 의한 마을만들기 수법을 비롯하여 커뮤니티 비즈니스 등 시스템 만들기과 관련한 내용을 포함할 수 있다. 여기서 경제 활성화 전략은 공공의 재정투입, 인력·기술력 지원을 전제로 사회·경제학적 측면의 연구가 병행되어야 하며, 정비사업 자체의 활성화 전략이 시장경제 활성화로 이어질 수 있으므로 사업화 방안 등에 관한 연구도 진행되어야 한다.

이처럼 주거지재생은 다양한 측면에서 검토한 결과가 서로 연관관계를 갖고 하나 하나의 재료와 조각을 찾아가는 ‘조각보 만들기’방식에 의해 실현될 수 있는 것으로 일시에 모든 대안을 찾기에는 한계가 있다. 가로주택정비사업 또한 사회·경제적 재생측면이 결합된 종합적 시각에서 검토가 필요하다. 그러나 새롭게 도입된 사업방식이라는 점에서 물리적 측면의 적용 가능성을 검증하는 일이 전제되어야 한다. 즉 사업가능성, 주거환경 개선효과, 주민의 생활재생 측면의 확산 가능성 등을 고려한 실질적인 운영방안이 마련되어야 가로주택정비사업이 주거지재생수단으로 정착할 수 있기 때문이다.

따라서 본 연구는 종합적 시각에서 추진되는 기존 연구와 기본방향을 공유하면서 가로주택정비사업과 직접적인 관련이 있는 「도시 및 주거환경정비법」을 중심으로 물리적 측면에서 가로주택정비사업을 정착시킬 수 있는 방안을 마련하는데 연구범위를 한정하고자 한다. 특히 가로주택정비사업이 주거지정비수단의 하나로 정착할 수 있도록 사업시행과정에서 발생할 수 있는 문제를 예상하여 일반해를 제시하는데 주목하고자 한다.

특히 가로주택정비사업은 새롭게 제안된 정비수단이 아니라 오랫동안 관련연구를 통해서 검토된 것으로 본 연구에서는 기존 연구성과를 바탕으로 실현가능성을 높일 수 있는 방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 서울 및 수도권에서 뿐 아니라 지방도시에도 적용 가능한 수단으로 정착할 수 있는 제도적 수단을 검토하고 대규모 정비사업의 대안으로 정착할 수 있는지에 대한 가능성을 검증하고자 한다.

2) 연구방법

가로주택정비사업은 대규모 전면철거정비방식의 대응 전략으로 제시된 정비수단으로 본 연구에서는 시장에서의 적용가능성과 제도적 지원방안 및 정책방안을 제시하는데 주목하고자 한다. 이를 위해서 다음과 같은 연구방법을 적용하고자 한다.

□ 가로주택정비사업 적용을 위한 관련 정책동향 및 법제도 분석

- 가로주택정비사업 관련제도 검토와 의미고찰을 위한 문헌분석 및 신규정책 동향에 대한 정성적 분석
 - 소규모 주택정비와 관련한 기존 연구성과 분석을 통한 정비기법 및 제도개선 방안 검토와 소규모 주택정비를 위한 국토해양부 정책보고자료, 서울시를 비롯한 자치단체 정책 및 제도 동향 분석
- 가로주택정비사업 적용을 위한 건축법·주택법 등 관련 기준 검토 및 분석
 - 가로주택정비사업에 적용되는 현행 법령기준을 비롯하여 해당 지자체의 건축 및 도시계획 조례를 검토하고 도시형 생활주택 완화기준, 기타 건축법 완화기준을 비교하여 분석

□ 해외 소규모 주택정비 지원정책 및 사례분석 조사

- 일본의 소단위 주택정비방식인 ‘구획정리사업+조합방식’인 카도마시의 주거지정비방안 심층 분석

□ 가로주택정비사업 적용대상지인 단독주택지의 물리적 환경특성 분석

- 가로주택정비사업 적용대상지인 단독주택 밀집지역을 대상으로 한 기존 연구의 조사결과와 신규 대상지 3곳을 선정하여 실태조사 및 통계자료 분석 시행
 - 2009~2010년도에 시행한 단독주택 밀집지역 중 토지구획정리사업이 시행된 4개 구역 조사결과와 신규 대상지 조사를 통하여 가로주택 정비여건을 도출하기 위한 도로와 필지와와의 관계, 접도조건, 필지면적 등에 대한 분석⁷⁾

7) 09년 연구 조사대상지(영주, 안양), 10년 연구 조사대상지(대구, 전주), 신규 연구 조사대상지(군포, 청주)를 대상지역으로 선정하여 수도권, 지방대도시, 중소도시 물리적 현황을 분석

□ 가로주택정비사업 대상지인 단독주택 거주자의 사회·경제적 계층 특성 분석

- 가로주택정비사업 적용대상지인 단독주택지 거주자의 사회·경제적 특성 파악을 위한 주거실태조사 결과 분석
 - 국토해양부에서 2년마다 실시하는 주거실태조사를 기반으로 SAS 통계기법을 활용한 단독주택거주자와 아파트단지 거주자의 소득수준, 연령, 주택점유형태 등 비교분석을 통해 사회경제적 계층 측 특성 분석
 - 주거실태조사를 바탕으로 단독주택거주자가 향후 희망하는 주거유형 및 주택 정비 시 주거비 부담 능력 파악

□ 가로주택정비사업 적용기준 및 제도화 방안 검토를 위한 3차원 시뮬레이션

- 구획정리사업구역, 일반주거지역 중 각각 1개 구역을 선정하여 가로주택정비사업 적용가능성을 검토하되 지역의 차이에 따른 적용가능성을 검토하기 위해 시뮬레이션 대상지는 수도권과 지방 대도시로 구분하여 선정
 - 정비수법으로서 적용가능성 검토를 위한 입지특성 검토(면적, 필지현황, 용도, 현황사진, 교통체계, 가로체계, 블록구조, 용도지역, 필지구도, 건폐율/용적률)를 통한 가로주택정비사업 대상구역 기준 제시
 - 인문환경(인구 및 주택 수, 가구 수 증가율, 인구비율 등), 소유현황(소유자수 및 필지 수, 소유자 연령분포, 현 거주평형 및 거주평형) 검토를 통한 사업가능성 검토
- 가로주택정비사업 적용을 위한 정비모델 및 건축법 특례적용의 효용성 검토를 위한 시뮬레이션 검토
 - 건축 및 주택기준 완화(층수산정, 건축면적, 도로 및 일조사선, 인동간격, 공동주택 배치기준, 주차대수, 부대복리시설 설치기준)에 따른 주거환경개선 측면의 효과 검증 및 사업가능성 검토
 - 가로활성화를 위한 저층부 계획 검토(근린생활시설, 관리실, 주민공동시설 배치 대안)를 통한 가로환경개선 측면의 제도지원 방안 도출
- 가로주택정비사업 적용을 위한 시뮬레이션 결과에 대한 경제성 검토
 - 다양한 대안 설정을 통한 가로주택정비사업 계획 시 보상비(건축물·토지), 사업비(공사비·금융·사업관리), 분양가, 공사기간 등 사업타당성 및 관리처분 방식 검토를 통해 시장 대응력 검토

3. 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성

2000년대 이후, 학계에서는 기성시까지 도시조직에 대응할 수 있는 가구단위의 점진적인 정비방식이 제기되면서 소단위 정비수법 개발에 대한 연구가 지속되어 왔다. 대표적으로는 새로운 건축모델로서 가구형 주택정비방식에 대한 적용방안과 모델개발에 대한 연구가 진행되었다⁸⁾. 특히 가구단위 정비방식은 기존 도시조직에서 소규모 혹은 가구단위로 주거지 정비가 연쇄적으로 진행될 수 있도록 개발규모를 정하고 가로에 대응하는 건축계획을 적용하는 방식으로 정비수법의 다양화 측면에서 제안되었으며, 가로주택정비사업의 제도화를 견인하는데 큰 역할을 하였다.

특히 서울시정개발연구원에서 진행된 일련의 연구성과들은 다가구다세대 주택 밀집지역에 적용할 수 있는 대안의 하나로 가구단위의 적정규모, 사업추진방식, 중층 고밀 개발의 가능성을 보여주었다는데 의미가 있다. 그러나 서울시 일반주택지역 중심으로 적용가능성을 검토한 것으로 전국적으로 적용 가능한 보편해를 제시하는 데는 한계가 있다.

한편 지난 10년 동안 소규모 점진적 정비사업과 관련하여 해외 선도적 사례를 분석하여 국내 시사점을 제시하는 연구가 진행되었고 이 연구성과들은 지역적응형 가구단위 주거모델을 제시하는데 참조 선례로 활용되었다. 해외사례에서는 주로 우리나라와 단독주택지 밀집양상이 유사하며, 오랫동안 점진적 정비사업을 추진하면서 다양한 기법과 제도를 적용해 왔던 일본사례에 대한 연구가 가장 많이 진행되었다. 특히 마을만들기 기법이 발달한 동경 세타가야구와 네리마구, 오사카 네야가와시 등에서 추진했던 소단위 정비방식과 재정지원방안, 건축법 특례조항에 대한 분석은 2011년 「도시 및 주거환경정비법」에 가로주택정비사업과 주거환경관리사업으로 반영되었다⁹⁾.

본 연구에서는 ‘가로주택정비사업’이 실제 현장에서 적용 가능한 수단으로 정착될 수

8) 이와 관련한 연구로는 임희지(2006), 『서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구』, 서울시정개발연구원, 김혜정, 이세영, 양우현(2006), 『소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향』, 한국도시설계학회지 『도시설계』 v.7, n.2, 이주일(2008), 『주민자율형 소규모 시가지정비수법 도입방안』, 서울시정개발연구원, 장재일(2009), 『단독주택 재건축사업의 수복형 정비방식 도입에 관한 연구』, 대한건축학회 제25권 제8호, 전병권(2011), 『도시단독주택지 저층고밀형 집합주택 모델의 적용에 관한 연구』, 『한국주거학회논문집』 v.22 n.3 등의 연구가 있다.

9) 일본사례에 대한 연구성과는 가구단위 정비모델 개발 관련한 연구에서 대부분 다루고 있으며, 대표적으로는 신종진, 임희지, 김태엽(2005), 『소규모 재개발에 의한 노후부량주거지의 점진적 정비수법에 관한 연구』, 대한건축학회논문집, V.21 n.1와 서수정외(2006), 현지개량사업의 활성화 방안연구, 주택도시연구원, 임희지외(2003), 지역적응형 가구단위 주거지 정비방안연구, 시정개발연구원 등이 있다.

있도록 기존 해외연구사례에서 시사점으로 도출된 제도적 지원방안과 절차, 재정확보와 지원 등 각종 법제도적 지원기준을 비교 검토하여 정책대안을 제시하는데 반영하고자 한다.

특히 기존 연구에서 제안된 정비모델을 토대로 「도시 및 주거환경정비법」, 「건축법」, 「주택법」, 자치단체 건축도시주택 조례를 검토하여「가로주택정비사업」의 실현가능성을 높일 수 있는 제도적 장치를 찾는데 주목하고자 한다.

기존 연구들이 대부분 서울을 중심으로 적용가능성을 모색했다면, 본 연구에서는 지방도시에서의 적용가능성을 검증하여 가로주택정비사업이 실제 주택정비현장에서 정착할 수 있는 보편적인 해법으로 작용할 수 있을지에 대한 가능성을 확인하고자 한다. 특히 기존 가구단위 주거모델 개발과 관련한 연구들이 용적률 상승이나 개발밀도 상향을 통해 개발이익 측면에서 적용가능성을 검토하였다면, 본 연구에서는 개발밀도 보상을 전제하지 않고도 가로주택정비사업이 추진될 수 있도록 사업비를 절감할 수 있는 요인이 무엇인지를 찾는데 주목하고자 한다. 이는 지방도시의 경우 과도한 주택보급율과 장기 부동산 침체로 개발밀도 상향조정이 정비사업을 유인하는 수단으로 작용하지 못하고 있어 개발과정에서 사업비를 줄이는 것이 정비사업을 촉진하는데 기여할 것이라는 판단 때문이다.

또한 정비대상지역에 대한 물리적 환경특성을 파악하는 것은 가로주택정비사업의 적용가능성을 검증하기 위한 전제조건이다. 이와 관련하여 건축도시공간연구소에서는 2009년부터 단독주택밀집지역 재생을 위한 일련의 연구를 추진하면서 대표적인 단독주택 밀집지역에 대한 실태조사를 연차별로 수행하였다. 이 과정에서 장기적으로 단독주택밀집지역에 대한 현황과 실태파악을 통한 DB구축을 목적으로 조사항목과 방법을 동일하게 정하여 실태조사를 수행하였다¹⁰⁾. 따라서 본 연구에서도 기존 연구성과를 토대로 단독주택 밀집지역의 물리적 실태에 대한 DB구축을 위해 추가조사를 수행하고자 한다.

가로주택정비사업이 실효성을 확보하기 위해서는 거주자의 사회·경제적 특성에 따른 주거비부담능력과 정비의지를 고려한 대안을 제시하는 것이 무엇보다 중요하다. 이를 위해서는 거주자의 사회·경제적 특성을 파악하는 것이 필요하다. 건축도시공간연구소의 2009년도 연구에서는 지속가능한 주거지 정비를 위해 사회·경제적 현황을 반영하는 이론 및 사례를 검토하였고, 2010년 연구에서는 단독주택지역의 실제 거주자 의식조사를

10) 서수정, 임유경(2009), 『기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안』, 건축도시공간연구소, 서수정, 임강륜(2010), 『단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원 방안』, 건축도시공간연구소, 서수정, 성은영(2011), 『필지단위 주택정비사업 활성화 방안』, 건축도시공간연구소와 같은 일련의 연구를 통해 단독주택밀집지역의 실태조사를 지속적으로 추진하였다.

통하여 실질적인 사회·경제적 특성을 도출하였다. 기존 연구성과를 토대로 가로주택정비 사업 대상지에 거주하는 주민의 사회·경제적 특성을 예측할 수 있으나 보다 보편적인 특성을 파악하기에는 조사대상지의 표본수가 적다. 이에 본 연구에서는 연구기간을 감안하여 국토해양부에서 2년 단위로 시행하는 주거실태조사를 활용하여 단독주택거주자의 사회경제적 특성을 파악하고자 한다.

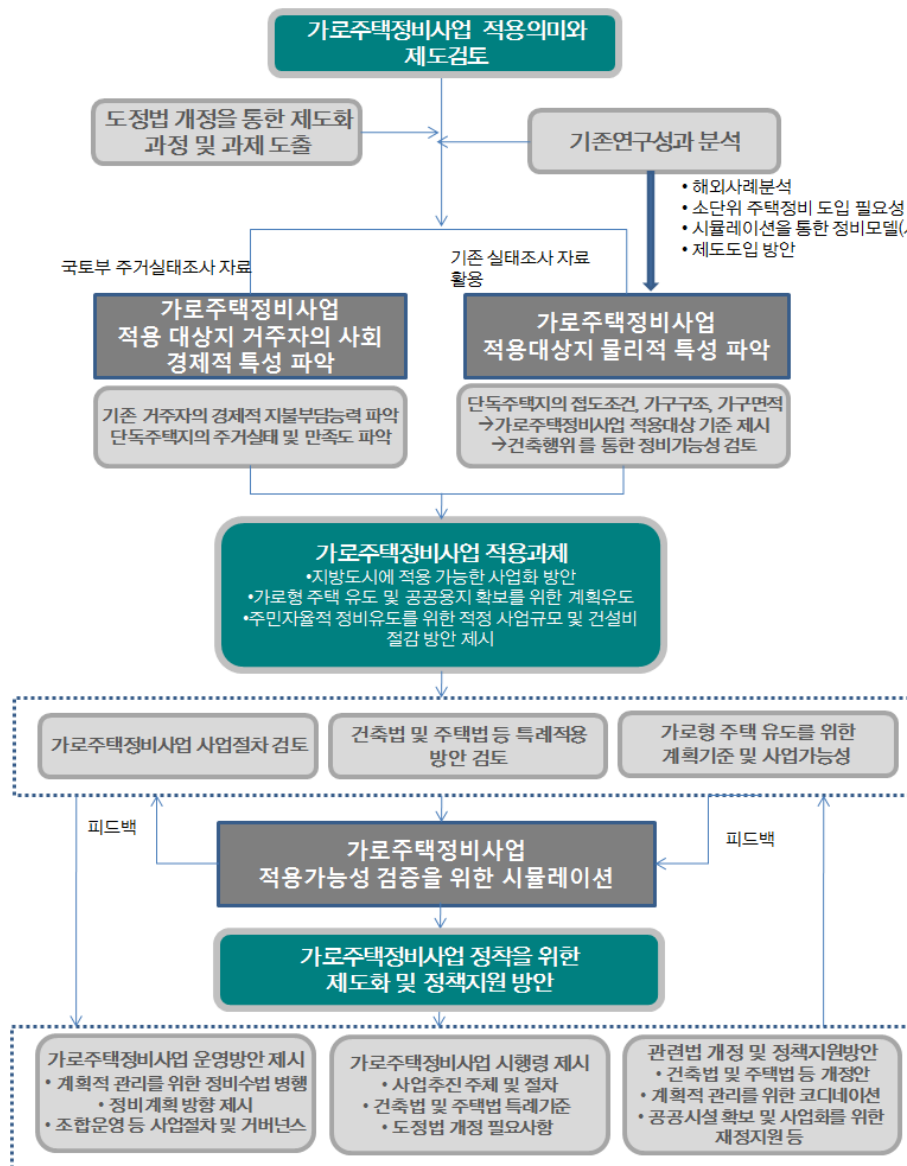
[표 1-1] 관련 선행연구 유형분석

연구명	연구목적				연구방법				주요연구결과					
	문제점 분석	개발 규모 검토	정비 모델 개발	정비 수법 다양화	대상 지 설정	법규 검토	사례 조사	시물 레이션	경제성 검토	정비 방안 제안	모델 적용 결과	사업 성 검토	개발 규모 검토	제도 개선
소규모 재개발에 의한 노후불량 주거지의 점진적 정비수법에 관 한 연구(신중진 외,2009)	■			■		■	■				■			
서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구(임희지 외, 2006)		■			■			■			■	■		
소규모 집합주택의 적정 개발규 모 검토와 건축물 계획방향(김해 정, 2006)		■		■	■								■	
주민자율형 소규모 시가지 정비 수법 도입 방안(이주일 외, 2009)				■	■									
단독주택 재건축사업의 수복형 정비방식 도입에 관한 연구(장재 일 외, 2009)				■	■									
도시단독주택지 저층고밀형 집합 주택 모델의 적용에 관한 연구(전 병권, 2011)		■			■		■				■			
기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안 (서수정 외, 2009)		■		■	■									
단독주택지 재생을 위한 주택관 리 및 정비 지원 방안(서수정 외, 2010)		■		■	■									
필지단위 주택정비사업 활성화 방안(서수정 외, 2011)		■			■									

또한 소단위 주택정비방식과 관련한 기존 연구는 건축모델을 제시하기 위해 실제 대상지를 분석하고 서울과 수도권을 중심으로 시물레이션을 통해 정비 방식의 타당성을 검토하였다. 2009년 건축도시공간연구소에서는 소필지 밀집형 주거지 정비방안 적용에 의한 공간관리의 가능성을 검토하기 위해 지방중소도시와 문화역사보존 구역, 고밀개발이 요구되는 지역을 대상으로 시물레이션을 수행하였고, 2010년에는 가로단위 정비를 통한 공공지원의 관리계획과 필지 단위의 정비를 통한 점진적 주거환경관리계획을 위해 시물레이션을 수행하였다. 본 연구에서는 기존 연구성과에서 제시한 시물레이션 결과를 토대로 「도시 및 주거환경정비법」 개정안에 반영되어야 할 건축법 및 주택법 특례적용과 가로주택정비사업 구역설정을 위한 기준제시에 초점을 두고 시물레이션을 수행하고자 한다.

4. 연구수행과정

가로주택정비사업은 새롭게 도입된 제도적 수단이지만, 개념과 적용수단에 대한 검토사항은 이미 몇 년 전부터 다양한 규모의 시뮬레이션을 통해 검증되었던 정비수단이다. 따라서 본 연구에서는 기존 연구 성과 분석을 토대로 정비대상지의 물리적, 사회경제적 특성을 파악하여 상호 검증 및 피드백 고정을 거쳐 최적의 대안을 제시하고자 한다.



제2장 가로주택정비사업 관련제도와 개념

1. 가로주택정비사업 관련 정책 및 제도
2. 가로주택정비사업의 개념 및 적용의미
3. 가로주택정비사업의 제도화에 따른 과제

1. 가로주택정비사업 관련 정책 및 제도

1) 가로주택정비사업 법제화 과정 및 주요내용

① 가로주택정비사업 관련 정책추진 동향

1983년 합동재개발 방식이 도입된 이후, 대규모 전면철거재개발방식은 2003년 「도시 및 주거환경정비법」 제정에 따른 단독주택재건축 도입, 「도시 및 재정비 촉진에 관한 특별법」 제정으로 급속하게 확산되었다. 합동재개발방식이 도입되기 이전, 「도시 재개발법」에 의해 추진되었던 주거지정비는 공공이 기반시설을 정비하고 주민이 자력으로 주택정비를 시행하는 소위 수복형 재개발방식이 일반적이었다. 그러나 정비효과가 미흡하다는 이유로 지속되지 못하였고 관련제도나 정책은 단기간에 대규모로 주거환경을 개선하는 전면철거방식에 맞추어져 제정 또는 개정되어 왔다.

대규모 전면철거재개발이 확산되면서 학계에서는 무분별하게 시행되는 정비사업이 기존 도시공간질서를 해체시킬 뿐 아니라 기존 거주자의 커뮤니티 해체와 주거안정을 침해 한다는 문제를 끊임없이 제기했다¹¹⁾. 특히 세입자를 배려하지 못한 전면철거과정과

11) 이와 관련하여 김윤이(2004), “주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구”, 『도시연구』, 제9호, 한국도시연구소, pp122~139, 박철수외(2002), 「중저층 고밀형 노후주거지 정비수법 및 사례연구」, 대한주택공사, 양윤재(1999), 「소단위 적응형 재개발 수법 연구」, 서울시정개발 연구원, 정석외(1995), 「구릉지 재개발 아파트의 대안적 형태개발」, 서울시정개발 연구원, 서수정외(2006), 「현지개량사업의 활성화를 위한 정비

사업성 확보를 위한 주택의 고급화 현상은 사회경제적 약자를 위한 경제적으로 부담 가능한 주택(affordable housing)재고의 멸실에 따른 기존 거주자의 주거안정권을 침해한다는 점에서 정책적인 대안 마련을 주장해 왔다¹²⁾. 또한 대규모 전면철거재개발은 장래 도시환경 변화에 유기적으로 대응할 수 있는 토지자원 감소와 도심지내 균형적인 주택자산 확보를 어렵게 하여 주민의 자발적 의지에 의한 점진적인 정비를 불가능하게 한다.

그러나 자산주도형 정비사업에 의한 기반시설정비, 노후불량주택의 일시 정비, 개발 이익에 따른 부동산 경기 활황 등의 효과는 주거지정비에 대한 패러다임 전환을 사회적으로 견인하지 못하였다. 2008년 세계 외환위기의 영향으로 부동산 건설경기가 침체되자 뉴타운 사업에 대한 반대움직임이 확산되었고, 재개발예정구역 취소를 요청하는 주민들의 민원도 늘어나고 있어 주거지정비와 관련한 정책은 새로운 국면을 맞이하게 되었다¹³⁾.



[그림 2-1] 주거지정비와 관련된 정책 및 제도 변화과정

수법 및 모델개발 연구」, 주택도시연구원 등 다수 연구에서 제기하였다.

12) 특히 서울시는 재개발, 재건축사업 확산이 2010년부터 전세값 상승으로 이어져, 사회적 갈등이 심화되었으며, 이에 대한 대책 마련을 위한 관련연구와 정책방안을 모색하기 시작하였다. 관련연구로는 장남중외(2011), 「정비구역내 소형저렴주택 확보방안」, 서울시정개발연구원, 이주일(2009), 「주민자율형 소규모 시가지 정비 수법 연구」, 서울시정개발연구원 등이 있다.

13) 2000년 이후 전국적으로 주택재개발 사업예정구역은 지속적으로 증가하여 2010년 기준으로 839개 구역이 지정되었으나, 이중 234개 구역만 사업시행인가를 받아 사업이 지연되고 있다. 매년 1~2건에 그치던 예정구역 해제신청도 2010년에는 8건으로 증가되는 등 구역지정 해제 요구가 늘어나고 있다. 국민일보, 2010.2.27일자, 「지지부진 재개발, 재건축 취소된다.」

대규모 정비사업의 각축장이었던 서울시가 먼저 다양한 정비정책을 제안하고 시범사업을 운영하기 시작하였다. 서울시는 대규모 정비사업이 추진되기 어려운 양호한 단독주택 밀집지역을 대상으로 휴먼타운, 마을만들기형 지구단위계획 등 시범사업을 추진하면서 소규모 쌈지공원, 골목길 정비 등을 비롯한 가로환경정비사업과 주거지정비사업을 결합하는 시도를 추진하였다¹⁴⁾. 부산시는 저층주거지의 점진적 정비를 위해 커뮤니티 뉴딜사업과 산복도로 사업을 추진하고 있으며, 수원시는 행정조직 내에 마을만들기 추진단을 설치하여 주거지의 마을환경개선사업을 지원하고 있다. 국토해양부가 2007년 기존 대규모 정비사업의 대안으로 추진한 ‘거점확산형 주거환경개선 시점사업’은 물리적 환경개선 중심의 주거환경개선방식에서 벗어나 지역주민을 위한 사회·경제적인 재생을 도모한다는 측면에서 처음으로 정부주도의 종합적 재생전략을 추진한 사례라고 할 수 있다. 이러한 지자체나 정부의 시범사업은 기존 제도의 틀 안에서 시도된 것으로 주민주도의 점진적인 정비사업을 이끌어내는 데는 한계가 있었다.

거점확산형 주거환경개선사업은 정비구역내 순환용 임대주택건설과 커뮤니티 시설확보를 위한 거점개발면적이 기존 정비구역 면적에 비해 소규모라는 점에서 사업성을 확보하기 어렵다는 이유로 LH공사 등이 참여하기를 주저하고 있다. 한편, 주민 자력의 필지단위 정비구역은 기존 건축법을 적용하는 것만으로는 불리한 토지여건을 개선하기 어렵다는 점이 부각되었다. 서울시나 지자체 중심의 점진적 정비방식은 기반시설 선투자에 대한 재원 확보의 어려움과 계획수립의 법적 근거를 찾기 어렵다는 한계가 제기되었다. 또한 시민단체 주도로 추진하고 있는 마을만들기 사업은 주민참여와 커뮤니티 형성기반을 마련하고는 있으나 주민주도의 물리적 환경개선효과는 미흡한 실정이다. 이러한 사회적 움직임에 대응하여 2011년부터 국토해양부에서는 쇠퇴한 주거지의 물리적 여건, 거주자의 계층특성을 고려한 사회·경제적 재생을 실현하면서 지역역량 주도로 물리적 재생이 이루어질 수 있는 다양한 실천수단 개발과 장소단위의 통합적 재생정책을 마련하기에 이르렀다¹⁵⁾.

14) 서울시는 2011년 신주거정비 5대 추진방향을 발표하면서 기존 도시구조를 유지시키면서 저층주거지의 특성을 유지하기 위해 전면철거 후 획일적인 아파트로 건설하는 방식을 중단하고 보존과 개발의 균형을 이룰 수 있는 권역별 주거지종합관리계획체계를 도입한다는 취지를 발표하였다. 이를 통해 정비예정구역 지정을 장기적으로 폐지하고 휴먼타운사업 등 다양한 정비사업을 병행하며, 노후불량 건축물 밀집지역이나 저층주거지에 적용가능한 미래형 소규모 주거지정비모형을 개발, 도시조직과 지역의 고유성, 커뮤니티 등을 유지하는 소규모 정비사업 방식을 도입하겠다고 발표하였다.

15) 이와 관련하여 2011년 국가건축정책위원회에서는 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구를 수행하였고, 국토해양부에서는 도시재생사업단을 중심으로 ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법’제정을 준비하고 있다. 서수정외(2011), 「서민저층주거지 통합적 근린재생정책방안연구」, 국가건축정책위원회

소규모 주거지 정비수단의 하나로 제시된 대표적인 제도는 건축법 개정을 통한 필지 단위 주택정비 활성화 정책을 들 수 있다.

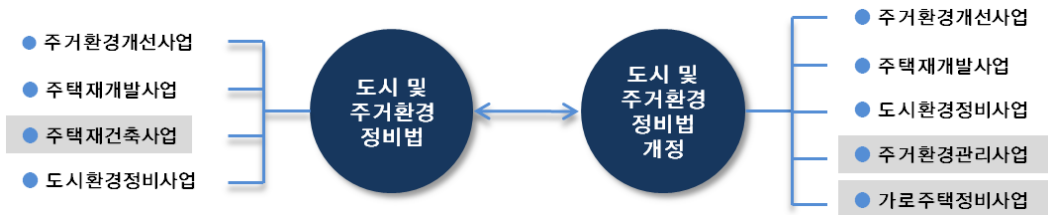
[표 2-1] 건축법 개정에 의한 건축협정제도 도입에 따른 필지단위 주택정비 모델

구분	주요내용		
협정체결주체	연속한 2필지 이상 토지소유자와 건축물 소유주		
협정체결에 의한 건축법 예외적용 조항	목적	건축법 관련조항	필요성
	가로와 필지여건 개선	·대지안의 공지(건축법 제58조) ·맞벽개발(건축법제59조) ·건축물의 높이제한(제60조) ·건축물의 높이 제한(건축법 제61조)	·토지이용의 효율적 활용을 통한 필지 단위 공지확보 ·건축물 유효면적 확보를 통한 허용밀도 달성
	영세필지 건축행위 활성화	· 면적· 높이· 층수 산정(건축법 제82조, 시행령 119조) · 건폐율(건축물의 건폐율)	영세필지 합필 및 협동개발 유도
	기존 주택 증개축	· 건축선 지정(건축법 제46조)	성능확보를 위한 주택 증개축 유도
	공유공간 사용	· 지하공동개발권, 공유공간 사용방안 등	주차장 공동 확보, 공공공간 확보
협정관련 공공지원	기반시설정비의 일부 비용 지원 설계비와 철거비의 1/2 범위내에서 지원		
건축협정체결 절차	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">지역주민</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">관할 행정청에 협정체결을 위한 지원요청</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">코디네이터 파견지원</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">협정체결을 위한 주민협의회 구성</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축협정서 작성</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축협정서 인가신청</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축위원회 심의</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축협정 인가 및 공고</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축협정 효력 발휘</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">건축협정 변경 및 폐지</div> <div style="margin-left: 10px;">↓</div> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> · 토지소유자, 주택소유자 전원 합의원칙 1. 건축협정구역 2. 건축물에 관한 기준 3. 협정의 유효기간 및 협정 위반 시 조치사항 4. 특례조항 선택 </div>		
건축법 특례적용에 의한 필지단위 정비모델			

* 서수정 외, 필지단위 주택정비 활성화 방안, 건축도시공간연구소 연구 요약 viii, xi

2012년 3월에 입법예고된 건축법 개정안에는 건축협정제도를 도입하고, 협정구역 내에서는 맞벽건축 활성화와 주민의 자율적인 계획적 관리를 전제로 대지안의 공지, 건축물 높이제한, 대지의 분할제한 등의 일부기준을 완화하는 조치가 담겨 있다. 이는 필지단위 주택정비를 위해 불합리한 기준을 완화해 줌으로써 개별 건축 활성화를 유도한다는 취지가 담겨 있다.

한편 2011년에는 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여 그동안 서울시를 중심으로 지속적으로 제기되었던 가로주택정비사업과 주거환경관리사업을 도입하였다. 이는 소규모 주거지정비와 주택의 보존관리를 통한 점진적인 주거환경개선에 목적을 둔 것으로 그동안 아파트단지 건설위주의 획일적인 정비방식에서 벗어나 다양한 주택정비수단을 확보하였다는데 의미가 있다.



[그림 2-2] 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비사업의 변화

② 가로주택정비사업 법제도 추진과정

2011년 「도시 및 주거환경정비법」 개정은 기존에 정비예정구역으로 지정된 지구에서 사업지연으로 인한 주택노후화와 원거주자의 이탈에 의한 커뮤니티 해체 등의 문제에 대응하기 위한 것으로 정비예정구역의 해제를 유도하면서 주민들이 대안으로 선택할 수 있는 정비수단을 제시하기 위한 것이다.



[그림 2-3] 가로주택정비사업 법제도 추진과정

특히 정비사업의 다양화와 관련 계획의 체계화를 통해 점진적이고 지속가능한 주거지 재생을 도모한다는 취지를 개정안에 반영하였다. 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 도입된 가로주택정비사업은 단독주택재건축사업을 폐지하면서 그 대안으로 제시된 제도이다. 현재, 가로주택정비사업 시행에 필요한 시행령 및 시행규칙이 마련되어 2012년 4월 20일 입법예고 되었고, 8월말부터 시행할 예정이다.

③ 가로주택정비사업의 주요 내용

가로주택정비사업은 기존 가로를 유지하면서 소규모 주거환경개선을 목적으로 시행하는 사업으로, 도시·주거환경정비기본계획에 의한 정비예정구역을 지정하지 않고도 주민 동의만으로 대통령령이 정하는 가로구역안에서 사업을 추진할 수 있는 정비수단이다.

[표 2-2] 도시 및 주거환경정비법 상 가로주택정비사업의 시행을 위한 규정과 관련한 내용

관련 조항	가로주택정비사업의 시행과 관련된 내용
제2조(정의) 2항 바목, 9항 다목	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(가로구역 : 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역), 가로주택정비사업의 토지소유자는 가로구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자
제2조의2(적용의 제외) 2항 바목	가로주택정비사업에 대하여는 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)와 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)를 적용하지 아니한다
제4조의2(주택의 규모 및 건설비율) 3항	가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.
제8조(주택재개발 사업 등의 시행자) 7항	가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있다.
제42조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 4항	사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조 제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. 1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다) 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 3. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 4. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5. 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

또한 구역지정 절차가 없기 때문에 정비계획을 수립하지 않아도 되므로 정비사업기간을 단축시킬 수 있다는 장점이 있다. 이에 자연발생적인 주거지보다는 토지구획정리사업으로 조성되어 비교적 정형화된 가구단위와 가로구조를 갖추고 있는 주거지에 보다 적응

성이 높은 정비수단이다.

가로주택정비사업에 의한 주택건설은 기존 호수 및 세대수 이상을 공급하여야 하며, 시행령에서 건축물의 층수, 사업시행자, 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 규정하도록 정하고 있다. 건축법 특례규정의 주요내용은 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준 등이 포함되어 있다.

[표 2-3] 도시 및 주거환경정비법 상 가로주택정비사업 시행방법 및 절차와 관련한 주요내용

관련 조항	가로주택정비사업의 시행과 관련된 내용
제6조(정비사업의 시행방법) 6항	가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 한다.
제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성) 2항	가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.
제16조(조합의 설립인가 등) 1항	가로주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가
제19조(조합원의 자격 등) 1항	조합원은 토지등소유자(주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에는 주택재건축사업과 가로주택정비사업에 각각 동의한 자만 해당한다)
제38조(토지 등의 수용 또는 사용)	사업시행을 위해 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 그러하지 아니하다.
제39조(매도청구)	사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.
제48조(관리처분계획의 인가 등) 2항 7호 라목, 6항	가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제1항제4호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다. 주택재건축사업 및 가로주택정비사업에서 사업시행자가 제1항제3호 및 제4호에 따른 재산에 대하여 감정평가업자의 평가를 받으려는 경우에는 제5항 각 호의 방법을 준용하여 할 수 있다
제63조(보조용자) 2항	시장·군수는 사업시행자가 주택공사등인 주거환경개선사업·주거환경관리사업 및 가로주택정비사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 임시수용시설(주거환경관리사업의 경우 공동이용시설을 포함한다)을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사등에게 보조하여야 한다.

또한 가로주택정비사업은 추진위원회를 구성하지 않고 바로 조합을 설립하여 정비 계획 수립절차 없이 사업승인 절차만으로 사업을 진행할 수 있다(도정법 제2조의 2, 제13조). 사업추진은 토지 등 소유자의 90%이상과 토지면적의 3분의 2이상 토지소유자의 동의를 얻어야 한다(도정법 제16조). 기존의 정비사업과 달리 이 사업은 기존의 주택임대수익으로 생활을 했던 다가구 소유자에게는 관리처분계획에 의해 3주택까지 공급할 수 있도록 하였다(도정법 제48조). 토지수용은 아니하며 매도청구방식을 따르도록 하되 이에 따른 관리 처분계획과 사업시행에 필요한 보조 및 용자를 받을 수 있도록 규정하고 있다.

2) 소규모 점진적 주택정비 관련제도와 가로주택정비사업

가로주택정비사업이 도입되면서 소규모 점진적인 주택정비 관련수법은 건축법상 건축협정에 의한 필지단위 주택정비와 「도시 및 주거환경정비법」상 주거환경개선사업 중 현지개량방식, 주거환경관리사업이 해당되며, 지역여건과 정비대상 주거지에 거주하는 주민의 의사에 따라 선택적으로 사업을 추진할 수 있는 여건이 마련되었다.

가로주택정비사업은 예정구역지정과 추진위원회설립이 없이 사업을 추진한다는 점에서 건축법의 건축협정제도에 의한 필지단위 주택정비와 유사한 절차로 진행될 수 있다. 다만, 건축협정제도는 맞벽건축과 건축물특례기준을 적용받기 위해 인접필지 소유주들 간의 협정을 체결하여 정비사업을 추진하도록 명시하고 있으나 토지소유권은 기존과 같이 필지단위의 개별소유를 인정하는 것이다. 반면 가로주택정비사업은 조합설립에 의해 토지는 공동으로 소유하고 주택은 개별 소유한다는 점에서 기존 아파트단지 건설과 유사하다.

주거환경개선사업과 주거환경관리사업은 정비예정구역을 정하고 공공이 사업시행주체로 참여하여 기반시설 및 공동이용시설을 설치한다는 점에서 주택사업 위주로 추진되는 가로주택정비사업과 차이가 있다. 물론 가로주택정비사업도 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 정비기반시설 및 임시수용시설 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자해 줄 수 있지만 정비사업 대상 자체가 기반시설이 양호한 지역에 적용한다는 점을 명시하고 있어 실질적인 기반시설정비와 공공시설 설치에 대한 지원근거는 미흡한 상황이다.

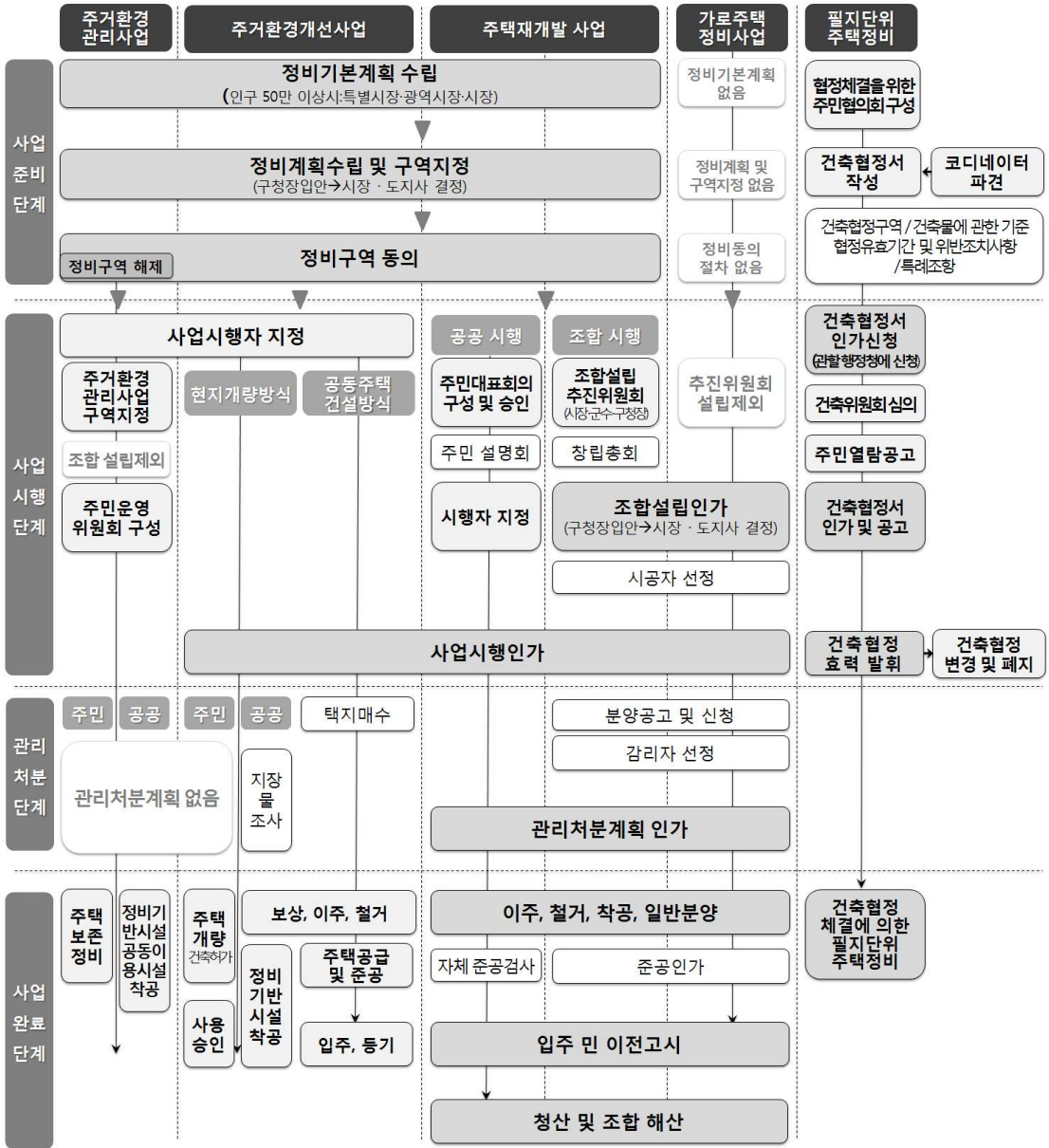
또한 이 두 가지 사업유형은 계획적 관리단위에 의한 사업수단이며, 주택정비수단은 정비계획에 의해 필지단위 주택정비, 소규모 합필에 의한 주택정비, 소규모 공동주택건설 사업 등 다양한 수단을 적용할 수 있다는 점에서 가로주택정비사업과 차이가 있다. 소규모 주거지 정비수단으로 제시된 관련수법을 비교하면 다음과 같다.

[표 2-4] 소규모 점진적 주택정비사업과 관련된 제도

구 분	필지단위 주택정비	주거환경개선사업	주거환경관리사업	가로주택정비사업
근거	건축법 제8조의 2, 제11조제3항 제77조의4~11	도시 및 주거환경정비법 제2조 가항	도시 및 주거환경정비법 제2조 마항	도시 및 주거환경정비법 제2조 바항
목적	도시 및 주택정비 효율적 추진	주거환경을 개선	주거환경을 보전·정비·개량	소규모로 주거환경 개선
특성	건축협정을 통한 주택정비 및 주차장·조경·지하층 통합설치가능	불량주택 및 공동시설 정비	정비기반시설과 공동이용시설의 확충	종전의 가로를 유지
지정대상요건	<ul style="list-style-type: none"> · 도시의 기능 및 환경 회복이 필요한 지역 · 도시의 미관 및 기능 증진이 필요한 지역 · 국계법 지구단위계획구역, 상업지역, 3층 일반 주거지역을 제외한 주거지역 · 도정법 정비구역 중 주거환경개선사업구역 한 지구역 · 도축법 존치정비구역 	<ul style="list-style-type: none"> · 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역 · 정비기반시설이 극히 열악한 지역 · 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역 	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역 · 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정 	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역
시행주체	<ul style="list-style-type: none"> · 건축협정운영위원회 : 토지소유자 및 인접토지소유자 협정체결 	<ul style="list-style-type: none"> · 시장·군수 : 기반시설, 공동주택 건설 · 토지·건물소유자 : 현지 개량 사업 · 주택공사 : 공동주택 건설 및 긴급사업 시행시 	<ul style="list-style-type: none"> · 시장·군수 : 정비기반시설과 공동이용시설 건설 · 토지·건물소유자 : 주택 보전·정비 · 주택공사 : 토지소유자 과반수 동의 	<ul style="list-style-type: none"> · 시장·군수·주택공사 및 공동시행자 : 조합 과반수 동의 받아 공동시행 · 토지·건물소유자 : 조합구성하여 주택건설
시행방법	<ul style="list-style-type: none"> · 건축협정체결 -대상지역, 건축예외조항, 제재사항으로 결정 	<ul style="list-style-type: none"> · 정비기반시설 설치 · 정비구역 일부 주택건설 후 토지등 소유자 우선공급 / 환지 · 관리처분계획에 따라 주택·부대·복리시설 설치공급 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 : 시장·군수가 직접 시행, 주택공사는 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치 · 토지·건물소유자 : 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량 	관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량
시행절차	<ul style="list-style-type: none"> · 건축협정서 작성→시장·군수구청장 인가→건축위원회 심의→주민열람공고 	<ul style="list-style-type: none"> · 조합설립, 관리처분계획 절차에서 제외 	<ul style="list-style-type: none"> · 조합설립, 관리처분 : 계획 절차에서 제외 · 전문가 등으로 구성된 사업협의회 구성·운영, 원활한 추진을 위해 주민운영위원회 	<ul style="list-style-type: none"> · 기본·정비계획 및 추진위원회 구성안함→조합설립→사업시행인가→착공·공사→관리처분계획→분양·처분

사업 규모	2~20필지 내외	- 제한없음	- 제한없음	-1만㎡이하 -도로로 둘러싸인 구역
주택 규모	-없음	- 국토부 고시 수도권과밀억제권역내 ·85㎡이하:90%이상 ·임대주택 : 30% 이상	-없음	-기존 호수·세대수 합 한 수 이상 공급 -7층 이하
공급 대상	-없음	- 토자·건물 소유자 - 세입자 : 임대주택	-없음	-조합원(3주택 이하) -잔여분 : 일반분양
세입자 대책	-없음	- 세입자용 임대주택 건설·공급 - 주거이전비 지급	-없음	-기존 호수·세대수 합 한 수 이상 공급
공공 지원	-건축협정서 작성 등의 자문, 기술·재정상의 지원 -기반시설정비의 일부비 용 지원 -동시에 주택정비 시 설 계비와 철거비의 1/2 범 위내에서 조례로 지원	정비기반시설 및 임시수 용시설의 건설에 소요되 는 비용의 일부를 보조하 거나 융자	정비기반시설 및 임시수 용시설의 건설에 소요되 는 비용의 일부를 우선 보조하거나 융자, 공동이 용시설 포함	정비기반시설 및 임시수 용시설의 건설에 소요되 는 비용의 일부를 보조하 거나 융자
주민 동의	-건축협정 체결 토지소 유자 전원 합의(2필지 이상) -폐지시 과반수 합의	-시행자지정 : 토지등 소유자의 2/3이상, 세 입자세대수의 1/2이상	-해제구역에서 50%이상 동의시 -토지등소유자 및 토지 소유자 3/4이상	토지소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3 분의 2 이상 동의
세제 지원	-없음	- 대체 부동산 취득시 취 득세·등록세 면제	-없음	-없음
토지 수용	-불가능	-가능	-가능	-불가능(매도 청구가능)
건축 특례 사항	(81조)맞벌건축허용 : 1·2종 일반주거지역 및 건축협정구역 (86조)9미터 이하인 부분 별도로 정함 공동 지하층 설치(주차 장), 공동조경설치 휴게 공간 마련	소방활동에 지장이 없는 경우 : 「건축법」 제 44조의 규정에 의한 대 지와 도로의 관계 공동주택을 건설·공급하 는 경우 : 「건축법」 제60조 및 제61조의 규 정에 의한 건축물의 높 이제한	- 없음	「건축법」 제55조에 따 른 건폐율 산정기준, 제58조에 따른 대지 안 의 공지 기준, 제60조 및 제61조에 따른 건축 물의 높이 제한 「주택법」 제21조제1항 제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설 의 설치기준 대통령령으로 정하는 사 항

가로주택정비사업은 주택재개발 사업, 주거환경개선사업·관리사업, 필지단위 주택정비와 같은 정비사업과 다르게 사업준비단계와 사업시행단계에서 주민회의·추진위원회 구성 등의 절차가 생략되어 있어서 사업시행부터 완료까지 절차를 간소하게 추진할 수 있다. 가로주택정비사업과 다른 정비사업과 비교한 사업시행절차는 다음과 같다.



[그림 2-4] 가로주택정비사업과 관련 정비수단의 사업시행절차 비교

3) 공동주택사업 방식으로 가로주택정비사업

가로주택정비사업은 정비계획 수립절차가 없어 조합설립 이후부터는 지역주택조합 사업이나 단독주택재개발사업, 도시형생활주택과 같은 공동주택사업방식과 유사하게 진행된다. 그러나 가로주택정비사업은 조합설립 동의요건, 주택건설규모, 주택공급기준 등에서 다른 공동주택사업과 차이¹⁶⁾가 있으며, 일반 재개발사업이나 도시형생활주택과 달리 주택 규모의 제한을 두지 않는다. 또한 개발밀도에 따른 인센티브 조항이 없기 때문에 기반시설 설치 의무사항이나 임대주택건설 의무비율을 적용받지 않는다. 일반 재개발사업은 용도지역상 재개발구역으로 지정되면 용도지역상 종상향 조치가 병행되지만 가로주택정비사업은 기존 용도지역체계 내에서 사업을 추진해야 한다는 점에서 주택법상 지역주택조합사업과 유사하다. 이처럼 가로주택정비사업의 제도화는 대규모 전면철거방식에서 탈피하여 주민 주도의 소규모 점진적 정비에 의해 단독주택지를 정비한다는 점에서 주거지재생의 패러다임 전환에 대한 사회적 합의를 정책의지에 반영한 것으로 이해할 수 있다. 하지만 인센티브 조항이나 재정지원에 대한 구체적인 사항이 제시되지 않고 있어 실제 시장에서 작동하기 위해서는 구체적인 지원방안 마련이 병행되어야 한다.

[표 2-5] 가로주택정비사업 관련 사업 비교

구분	단독주택재건축 사업(폐지)	가로주택정비사업
시행자	조합	조합과 등록사업자 공동
사업방식	사업시행인가	사업시행인가
조합설립요건	토지 등 소유자 3/4이상 및 토지면적의 2/3이상	토지 등 소유자 90%이상 및 토지면적의 2/3이상
조합원 자격	토지등 소유자 및 지소유자	토지등 소유자 및 토지소유자
수용가능여부	수용불가, 매도청구 가능	수용불가, 매도청구가능
입지지역	정비예정구역 노후불량 건축물 2/3	일반주거지역 중 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역
주택공급조건	85㎡이하 80%, 임대주택 17%	기존 호수 및 세대수 이상으로 공급
사업계획승인	추진위 구성, 구역지정, 조합설립, 사업인가, 관리처분 등 도시계획절차	주민동의90% 조합구성, 정비계획, 추진위 구성 등 절차 생략
사업계획규모	대지면적 1만㎡ 이상, 단독주택 300가구 이상 당해 지역안 도로율 20% 이상 확보	대지면적 1만㎡ 미만 기존 주택호수 20호 이상
주택건설규모	용도지역상 허용밀도와 총수	용도지역상 허용밀도와 시행령에서 정한 총수 이하
주택유형	일반 공동주택	일반 공동주택
공급규칙	1가구 1주택 분양	조합원 1인 3주택 이하로 분양*
주차기준	공동주택 기준 동일	공동주택 기준 동일(단, 건축면적 완화)

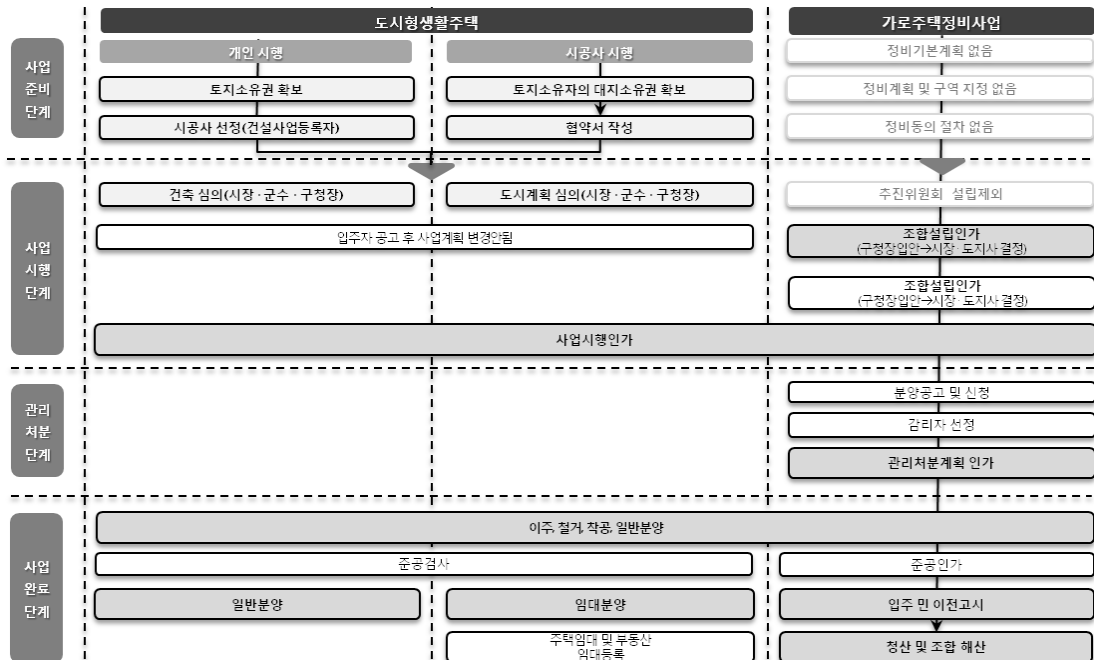
16) 가로주택정비사업이 다른 공동주택사업 방식과 다른 점은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하의 가로구역에서 가능하다는 것이다. 또한 7층 이하로 제한하고 있으며 따로 주택규모를 제한하고 있지 않다. 기존 호수·세대수를 합한 수 이상으로 공급해야 되는 점과 조합원이 3주택까지 분양받을 수 있는 점이 특징이다. 특히 기존의 재개발·재건축사업에서 없었던 건축특례사항을 완화 받을 수 있는 점이 가장 큰 특징이다.

[표 2-6] 소규모 점진적 주택정비사업과 관련된 제도

구 분	지역주택조합사업	단독주택 재개발	가로주택정비사업
근거	주택법 제38조 주택의 공급	도시 및 주거환경정비법 제2조 나항	도시 및 주거환경정비법 제2조 바항
목적	주거생활에 필요한 주택의 건설	불량주택 및 공동시설 정비	소규모로 주거환경을 개선
특성	- 지역주택조합 - 등록사업자에 의한 공급	- 도시계획차원 강조	종전의 가로를 유지하며 재건축
용도 지역	3종 일반주거지역까지	3종 일반주거지역 까지	2종 일반주거지역 까지
지정 대상 요건	도시·비도시지역 중 허용지역	- 노후·불량주택이 밀집된 지역 - 순환용 주택건설이 필요한 지역 - 공공시설 정비로 과소토지가 되어 있는 지역	노후·불량건축물이 밀집한 가로 구역
시행 주체	-주택조합 (등록사업자와 공동으로 사업)	- 조합 - 지자체·주택공사 등	- 지자체·주택공사 등 공동시행자 : 조합 과반수 동의 받아 공동시행 - 토지·건물소유자 : 조합구성하여 주택건설
시행 방법	20세대 이상 공동주택 주택법 사 업계획승인	-철거, 수복, 보전	관리처분계획에 따라 주택 등을 건설·공급하거나 보전 또는 개량
시행 절차	사업승인계획 절차	- 기본계획 수립→구역지정(정비 계획 수립)→추진위원회→조합설 립→사업시행인가→착공·공사→관 리처분계획→분양·처분	기본·정비계획 및 추진위원회 구 성안함→조합설립→사업시행인가 →착공·공사→관리처분계획→분양· 처분
사업 규모	아파트 20세대 이상 연립·다세대주택 30세대 이상	-1만㎡이상 -도로율 20% 이상	-1만㎡이하 -도로로 둘러싸인 구역
주택 규모	297㎡이하	- 국토부 고시(수도권 50% 완화) ·85㎡이하:80%이상 ·임대주택 : 17% 이상	-기존 호수·세대수 합한 수 이상 공급 -7층 이하
공급 대상	주택조합원 및 일반 분양	- 토지·건물 소유자 - 세입자 : 임대주택 - 잔여분 : 일반분양	-조합원(3주택 이하) -잔여분 : 일반분양
세입자 대책	-없음	- 세입자용 임대주택 건설·공급 - 주거이전비 지급	-기존 호수·세대수 합한 수 이상 공급
공공 지원	-없음	- 국가·지자체 보조	정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자
주민 동의	주택건설세대 수 1/2이상, 20명이상 주택건설대지의 소유자 전원 확보	- 조합설립:토지등소유자의 3/4이상 - 시행인가 : 정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의	토지소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상 동의
세제 지원	-없음	- 토지·주택 취득시 취득세·등록세 비과세	-없음
토지 수용	-가능	-가능	-불가능(매도 청구가능)
건설 기준	분양가상한제 : 적용 주택건설기준 : 적용 감리 : 주택법	분양가상한제 : 적용 주택건설기준 : 적용 감리 : 주택법	
건축 특례 사항	- 없음	- 없음	「건축법」 제55조에 따른 건폐 율 산정기준, 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준, 제60조 및 제61 조에 따른 건축물의 높이 제한 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리 시설의 설치기준 대통령령으로 정하는 사항

□ 도시형생활주택과 가로주택정비사업의 차이점

최근 주택법에 도입된 도시형생활주택이 가로주택정비사업과 개발규모면에서 유사하지만 대상지역, 시행방법·절차, 주택유형·규모, 건설기준 및 건축 특례사항에서 차이가 있다. 도시형생활주택은 정비수단이 아니기 때문에 허용용도 지역 내에서 개인이나 사업자 모두 토지소유권을 확보하여 동시에 시행할 수 있다. 또한 30세대 미만일 경우 건축허가로 지을 수 있으며, 별도의 관리처분단계가 없고, 준공검사를 통해서 사업을 완료할 수 있어 상대적으로 간소한 절차로 사업을 진행할 수 있다. 도시형생활주택은 단지형 연립·다세대를 85㎡이하, 5층 이하로 주택유형과 규모를 제한하고 있지만 가로주택정비사업은 7층 이하로 기존 호수·세대수 이상으로 공급하는 것 외에 별도로 규제하는 사항은 없다. 공공·세제 지원에서는 도시형생활주택이 주택기금지원과 각종 세제 지원을, 가로주택정비사업은 정비기반시설 등의 비용을 일부 보조하거나 용자를 지원해 준다. 건축특례사항에서는 도시형생활주택이 각종 건설기준과 부대복리시설 설치기준, 인동간격 등 공동주택 규제사항을 완화해주는 반면, 가로주택정비사업은 건폐율 산정, 대지 안의 공지, 건축물의 높이 제한 등 건축물 형태규제사항을 주로 완화해준다.



[그림 2-5] 도시형생활주택과 가로주택정비사업의 사업시행절차 비교

[표 2-7] 도시형 생활주택과 가로주택정비사업 비교

구 분	도시형생활주택	가로주택정비사업
근거	주택법 시행령 제3조제1항	도시 및 주거환경정비법 제2조 바항
목적	1~2인 가구의 주거 안정을 위한 소형주택 공급	노후주택 가로구역단위로 주거환경을 개선
용도지역	도시지역 중 허용용도지역	1, 2종 일반주거지역
지정대상 요건	도시지역 중 허용지역	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역
시행주체	-주택건설사업자 -토지소유자 공동시행가능	-시장·군수·주택공사 및 공동시행자 : 조합 과반수 동의 받아 공동시행 -토지건물소유자 : 조합구성하여 주택건설
시행 방법	30세대 이상 주택법 사업계획승인 30세대 미만 건축법 건축허가	관리처분계획에 따라 주택사업계획승인
시행 절차	토지소유권 확보→설계·시공자선정→건축· 도시계획심의→사업승인인가→임대·분양공고 →준공검사→완료	기본·정비계획 및 추진위원회 구성안함→ 조합설립→사업시행인가→착공·공사→관리 처분계획→분양·처분→준공인가→완료
사업 규모	-20세대 이상 300세대 미만	-1만㎡이하, 도로로 둘러싸인 구역
주택유형	단지형 연립·다세대, 원룸형	없음
주택규모	-단지형 연립·다세대 : 85㎡이하, 4층 이하 -원룸형 : 12~50㎡	-기존 호수·세대수 합한 수 이상 공급 -7층 이하(국토의 이용 및 계획에 관한 법 률상 정해진 층수이하)
공급 대상	일반 분양	-조합원(3주택 이하) -잔여분 : 일반분양
세입자 대책	-없음	-기존 호수·세대수 합한 수 이상 공급
공공 지원	-없음	정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소 요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자
주민 동의	주택건설대지의 소유자 전원 확보	토지소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상 동의
세제 지원	-주택기금지원 60㎡이하 5천만, 50㎡이하 4천만	-없음
토지 수용	- 개인·사업자 모두 가능	-불가능(매도 청구가능)
건설 기준	분양가상한제 : 미적용 주택건설기준 : 일부 적용제외 감리 : 건축법 감리	-주택재개발사업 및 주택건설사업기준 따름
건축 특례 사항	-건설기준(소음·배치·기준척도) 제외 -부대복리시설 등 설치기준 일부 적용제외 -근린생활시설 면적제한규정 적용 배제 -건축위 심의로 완화 단지형 연립·다세대 : 1종 일반주거 1개 층 추가, 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한, 인동간격 완화	「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준, 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준, 제60 조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 대통령령으로 정하는 사항

2. 가로주택정비사업의 개념 및 적용의미

1) 기존 도시공간조직에 대응하는 지역 적응형 주거지 정비

가로주택정비사업은 도시공간조직을 유지하면서 적정밀도로 주거지를 정비하기 위해 도입된 수단으로 지역적응형 가구단위 주택정비¹⁷⁾나 블록형 주거지 정비, 소단위 주거지 정비방식¹⁸⁾으로 제안되었던 방식이 제도에 반영된 것이다.

그동안 대규모 정비방식은 잉여생산에 의한 개발이익을 토대로 부족한 기반시설을 정비하고 건설비용을 조달하기 위해 과밀개발에 의한 우발이익을 발생시켰고, 그 우발이익이 공익성을 담보하지 못하고 사유화되어 토지의 잠재가치와 무관하게 부동산 자산 가치만을 상승시켜왔다는 문제가 지적되었다. 이에 대응하여 가로주택정비사업은 적정 개발밀도를 유지하면서 노후주거지를 정비한다는 취지가 담겨있다. 기존 정비방식이 종전의 용도지역 결정에도 불구하고 정비구역으로 지정되면 용도지역이 상향조정되었던 반면, 가로주택정비사업은 구역지정절차가 없어 기존 용도지역체계를 유지하는 것을 전제로 한다는 점이 이러한 취지를 반영한 것이다. 용도지역체계를 유지한다는 것은 주변지역의 물리적 상황에 대응한다는 것을 의미하므로 정비사업에 따른 기반시설 과부하나 도시경관의 부조화 등의 외부 불경제효과를 최소화할 수 있다. 이러한 가로주택정비사업의 개념은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2항에 정의한 바와 같이 ‘노후 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업’이다. 종전의 가로를 유지한다는 것은 기존 도시공간조직체계 내에서 정비사업을 유도하겠다는 정책의지를 반영한 것으로 비교적 양호한 도로조건을 갖추고 있는 노후 단독주택 밀집지역에 적용할 수 있는 ‘지역적응형 주거지 정비방식’을 실현하는 과정이라고 할 수 있다.

2) 소단위의 집약적 토지이용에 의한 정비방식

가로주택정비사업은 토지이용 측면에서 보면 맞벽건축에 의한 필지단위 주택정비와 유사한 방식으로 진행될 수 있다. 그러나 필지단위 주택정비는 필지 소유가 주택정비이후에도 필지별로 유지되는 반면, 가로주택정비사업은 공동소유방식으로 전환되는 소단위 전면

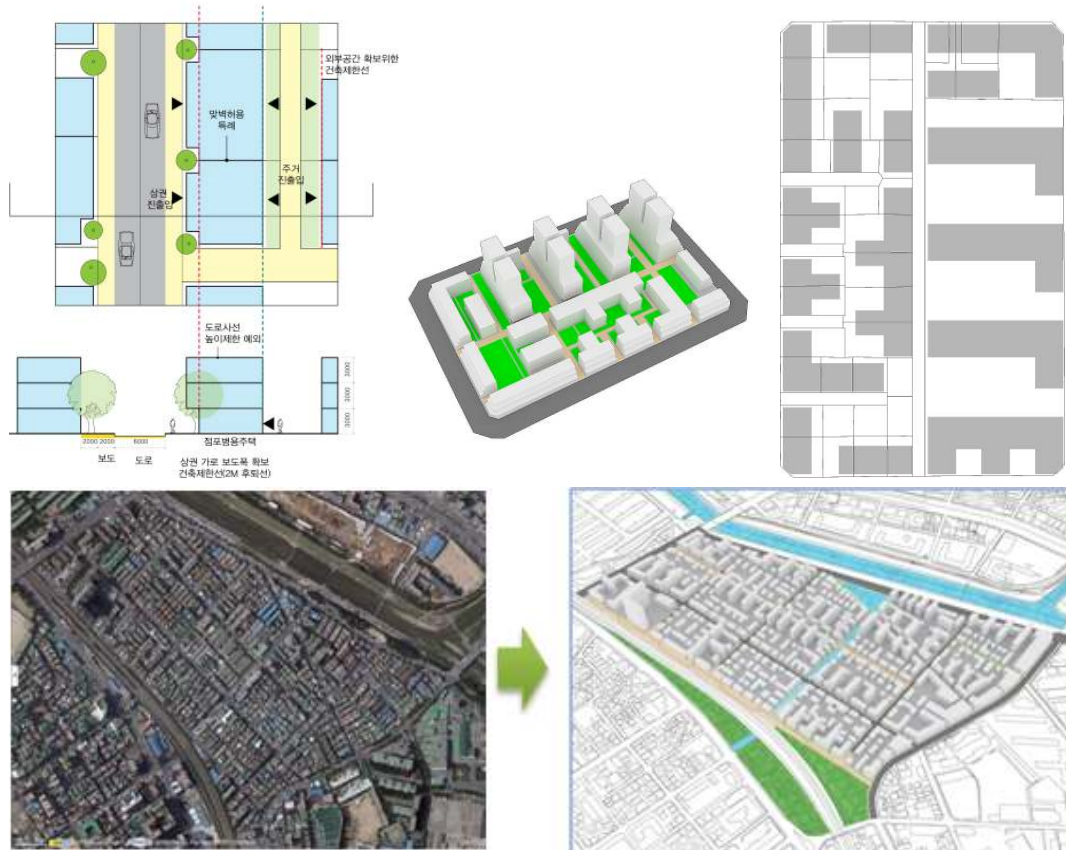
17) 임희지, 신종진, 2003, 지역적응형 가구단위 주거지 정비방안, 서울시정개발연구원

18) 서수정, 임유경, 2009, 기성주거지 공간수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소

철거방식이라고 할 수 있다. 필지단위 주택정비방식은 개별 필지소유를 유지하기 때문에 지하공간을 가구단위로 사용하는데 제약이 따른다. 그러나 가로주택정비사업은 소단위이지만 공동개발을 전제로 하기 때문에 지하공간을 활용하여 주차장을 설치할 수 있다. 또한 가구단위로 주택을 배치할 때 도로에 면하여 주거동을 배치하고 가구 내측은 공공공간으로 조성하여 단독주택 밀집지역에서 부족한 오픈스페이스를 확보할 수 있으며, 저층부에는 부대복리시설을 설치하여 가로공간 활성화에도 기여할 수 있는 여지가 있다. 이러한 점에서 가로주택정비사업은 소단위의 집약적 토지이용에 의한 주거지 정비방식으로 계획적인 유연성을 확보할 수 있다는데 의미가 있다.

〈가로주택정비사업의 개념〉

(도정법 제2조 2항 바목) 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업



참고 : 서수정의, 2009, 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소, p228~258

3) 주민주도의 자생적인 주거지 정비

가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비예정구역으로 지정되지 않더라도 주민 스스로 정비의지만 결합되면 사업을 추진할 수 있다는 점에서 주민주도의 자생적인 주거지 정비방식이라고 할 수 있다. 그동안 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립과정에서 정비예정구역을 지정하는 방식은 주택노후도를 기준으로 물리적인 환경여건에 의존하였고, 지역주민을 대상으로 하는 의견조사는 공청회나 설문조사 수준에 국한되어 왔다. 지역 주민대표들이 구역지정을 요구하는 경우 이를 받아 들여 정비예정구역으로 지정하기도 했다. 이 과정에서 많은 거주자들의 의견이 반영되지 못하고 사업추진의 가능성 보다는 잠재적인 개발이익에 편승하는 경우가 많아 사업지연과 거주자들 사이에 갈등을 유발하는 원인이 되었다.

가로주택정비사업은 이러한 정비예정구역 지정과정에서 거주자와 이해당사자들의 참여배제로 인한 갈등을 최소화하면서 주민 스스로 정비사업에 대한 의사결정을 행사할 수 있다는 점에서 기존 정비방식의 한계를 극복할 수 있는 수단이라고 할 수 있다. 특히 종전 가로체계를 유지하면서 소규모로 정비한다는 것은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주민동의 조건에도 불구하고 정비대상지에 관계하는 모든 이해당사자들과의 합의가 전제되어야 한다는 것을 의미한다. 대규모 정비사업구역에서는 다수의 의견에 따라 소수의 의견이 침해될 수 있으며, 동의하지 않더라도 다수의견에 불가피하게 따라야 하지만 소규모로 사업이 진행 될수록 조합원간의 대면접촉기회가 많고 의사결정에 참여하는 비율이 높아 질 수 있어 전원 합의가 이루어지지 않으면 사업추진이 어려울 것으로 예상된다.

따라서 가로주택정비사업은 토지 및 가옥소유자 등 이해관계자들 스스로 정비의욕이 있어야 시작할 수 있는 사업으로 주민자력에 의한 의사결정을 진행할 수 있다는 점에서 주민자생적인 주거지정비방식의 개념을 갖는다.

4) 소단위의 연쇄적인 정비사업에 의한 점진적 주거지 정비방식

가로주택정비사업은 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 법에서 명시하고 있는 가로구역의 의미는 사업구역 자체가 기존 도시 계획도로로 구획된 것을 의미한다. 이는 정비구역을 대규모로 지정하고 기존 가로형태를 유지하면서 단지배치계획을 하고 정비방식은 동시에 철거형으로 진행하는 기존 전면철거

방식과는 다르다. 기존 가로를 유지하면서 소규모로 정비방식을 진행하기 때문에 주택이나 토지소유자의 경제부담 능력, 주택의 물리적 상황에 따라 점진적으로 사업을 추진할 수 있다.

다가구열로 조성된 가구에서는 폭이 넓은 도로에 면한 필지만 개별단위로 정비가 이루어지고 그 이면에 접한 필지들은 법 적용상 허용밀도를 달성하기 어려워 건축물 정비가 지연되고 있는 경우가 많다. 이런 경우 가로주택정비사업을 적용하여 가구내에서 양호한 건축물이나 정비사업에 동의하지 않는 필지는 제외하고 부분적, 점진적으로 정비사업을 추진할 수 있다. 따라서 가로주택정비사업은 기존 도시공간조직을 유지하면서 소단위의 연쇄적인 주거지정비를 실현할 수 있는 정비수법으로 개념화할 수 있다.

가로주택정비사업은 이면가로에 면한주택정비를 유도할 수 있으며, 주거지 상황에 따라 점진적인 사업추진이 가능한 소단위 연쇄적 주거지 정비수법



참고 : 네이버 위성지도(경기도 안양시 동안구 관양동)

5) 기존 거주자의 커뮤니티 유지형 주거지 정비방식

가로주택정비사업은 다가구주택을 소유한 자에 대해서는 관리처분계획에서 3주택까지 주택을 분양받을 수 있는 자격을 부여하고 있다. 이는 주택을 임대하여 생활비를 조달하는 가구가 정비사업 이후에도 주택에 의한 경제활동을 유지할 수 있다는 것을 의미한다.

가로주택정비사업은 소규모로 진행되기 때문에 이해관계자들 간의 권리관계조정이나 설계기간 및 건설기간이 대규모 정비사업에 비해 단기간에 진행될 수 있으므로 기존 거주자의 재입주 비율이 높을 것으로 예측할 수 있다. 또한 소규모의 점진적인 정비사업이 추진됨에 따라 사업기간 동안 기존 거주자들이 인근 주택으로 이주할 수 있어 근린생활권을 벗어나지 않아도 된다는 장점이 있다. 이러한 측면에서 가로주택정비사업은 기존 거주자의 커뮤니티를 유지할 수 있는 정비방식이라고 할 수 있다.

3. 가로주택정비사업의 제도화에 따른 추진과제

가로주택정비사업은 소규모 정비수단으로 제안되었으나 도시형생활주택보다 인센티브도 적고, 기존 단독주택재건축사업과 달리 규모의 경제성을 확보하기도 쉽지 않다는 점에서 시장에서 작동하기 이전에 실제 적용가능성을 두고 회의적으로 바라보는 시각도 많은 것이 사실이다. 따라서 가로주택정비사업이 기존 전면철거방식으로 추진되었던 단독주택재건축사업을 대신하고, 정비사업이 필요하지만 사업추진이 지연되고 있는 노후 단독주택밀집지역에서 정비수단으로 정착하기 위해서는 다음과 같은 과제가 해결되어야 한다.

우선 가로주택정비사업을 통한 도시관리수단을 어떻게 확보할 것인가에 대한 문제이다. 가로주택정비사업은 정비계획을 수립하지 않기 때문에 사업추진에 따른 주변 도시조직과의 관계, 기반시설용량 검토 등 도시적 차원에서 종합적으로 검토하는데 한계가 있다. 따라서 기반시설부담이 예상되는 단독주택밀집지역에 대해서는 지자체 차원의 종합적인 관리계획을 수립한 이후에 가로주택정비사업이 추진될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다.

이를 위해 「도시 및 주거환경정비법」 상 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 병행하거나, 도로를 비롯한 도시계획시설확보가 필요한 구역에 대해서는 먼저 지구단위계획을 수립하고 가로주택정비사업을 추진하는 방안 등 다양한 측면에서 제도적 검토가 필요하다. 또한 기존 도시관리수단과 결합하는 것을 전제로 4m미만 도로와 진입도로에 대해서는 효율적인 토지이용계획을 위해 폐도를 선택적으로 허용하는 것도 가능하다.

둘째로 사업성을 어떻게 담보할 것인가이다. 부동산 경기가 침체된 상황에서 가로주택정비사업이 규모의 경제성을 극복하기란 쉽지 않다. 따라서 용적률을 담보로 사업성을 확보하는 방식이 한계에 다다른 상황에서는 건설단가를 낮출 수 있는 다양한 방안을 마련하는 것이 필요하다. 특히 가로주택정비사업은 기존 정비방식과 달리 용적률을 상향 조정하지 않고 사업을 추진해야 한다는 점에서 별도의 인센티브를 받을 수 없는 상황이다. 지방도시의 경우 용적률 상승효과가 있다 하더라도 주택공급률이 수요를 넘어 선 상황이기 때문에 사업이후 초기 분양이 어려워 건설단가가 사업성에 미치는 영향이 크다고 할 수 있다.

셋째로 가로주택정비사업은 소규모 단위로 사업이 추진되기 때문에 주차장 확보를 위한 합리적인 계획이 어려우며, 300세대 미만의 소규모로 공동주택이 건설되기 때문에 주택법상 부대복리시설 기준에서 적용받는 시설이 관리사무소와 놀이터, 노인정 등으로 제한되어 있다. 따라서 가로주택정비사업을 통해 점진적인 주거지 정비를 유도하고 기존 거주자의 생활서비스 수준을 향상시키기 위해서는 주차장 건설에 따른 공적지원과 지역 주민을 위한 생활복지시설에 대한 건설비와 운영관리비용 지원 등 다양한 공공지원방안이 전제되어야 한다.

넷째로 일반 재개발사업과 달리 가로주택정비사업은 영세가옥주나 세입자 대책 마련에 대한 의무조항이 없다. 이 때문에 사업시행과정에서 세입자와 가옥주, 영세가옥주 등 이해관계자들간의 갈등이 예상되고 있다. 가로주택정비사업 또한 일반 재개발사업과 마찬가지로 임시수용시설 설치에 따른 공공지원이 규정되어 있으나 이 또한 공공기관이 사업을 추진하지 않으면 확보하기 어려운 시설이며, 임시수용시설로 기존 거주자의 세입자 대책으로 활용하는데 한계가 있다. 따라서 가로주택정비사업을 통해 기존 거주자의 주거안정을 실현하기 위해서는 지자체 차원에서 임대주택 재고를 확보하기 위한 주택정책이 병행되어야 한다.

다섯째로 가로주택정비사업은 추진위원회 설립절차가 없고 공공관리자 제도가 적용되지 않는 사업인 만큼 공공성을 담보하기 쉽지 않을 뿐 아니라 사업시행자와 조합이 직접 이해관계에 직면하는 과정에서 갈등이 예상된다. 따라서 공공성 측면에서 다양한 이해관계자간들 간의 갈등을 조정할 수 있는 전문역량을 갖춘 코디네이터 주체와 조직이 필요하며, 이를 위한 정책지원방안을 마련해야 한다.

제3장 일본 오사카 밀집시가지 정비사례 및 시사점

1. 밀집시가지 조성배경 및 특성
2. 밀집시가지 정비방식 및 제도
3. 밀집시가지 정비 추진사례
4. 시사점 및 가로주택정비사업의 추진과제

1. 밀집시가지 조성배경 및 특성

일본 오사카부는 1960년대 급속한 도시화로 시가지에 불법건축물이 난립하였으나 지방자치단체 차원에서 도시관리 기능을 갖추지 못하였고 건축행위에 대한 합리적 조정 기능이 없어 밀집시가지가 확산되었다¹⁹⁾. 오사카시 중심시가지로부터 5~15km권역까지 확장되어 있는 밀집시가지는 문화주택이나 목조 아파트, 민간소유의 목조임대주택이 다수 입지해 있다. 이러한 밀집시가지는 일반 시가지에 비해 재건축이나 주거환경개선 속도가 늦고 도로나 공원 등 공공시설정비도 일체적으로 이루어지지 않고 있었다.

이에 1980년대부터 오사카부에서는 ‘전국시가지재개발협회’와 같은 전문가 그룹과 함께 오사카시를 중심으로 밀집시가지에 대한 물리적 현황조사를 시작하였고, 밀집시가지 주거환경개선을 위한 다양한 정비수단을 적용해 왔다. 특히 밀집시가지 정비사업은 방재 시 피난동선 확보와 피난거점으로 활용할 수 있는 공원 및 소공원 정비, 불연화 주택정비를 위한 주민공동의 주택개량 사업을 지원하는 방향으로 추진되고 있다.

19) 일본은 목조임대주택과 문화주택, 단독주택 등이 영세필지로 집합해 있고 4m미만의 협소한 도로로 이루어진 주거지를 법적으로 밀집시가지로 부르고 있다. 오사카부 마을만들기추진기구, 2000, 密集市街地の再生おめざして, 오사카부마을만들기추진기구,p2

1989년에는 제3섹터인 밀집시가지 마을만들기 추진기구를 설립하여 밀집시가지 정비 사업을 본격적으로 추진하였고 이후, 마을만들기 추진기구는 오사카 도시정비추진센터로 변경되어 운영되고 있다. 오사카부의 밀집시가지 정비사업은 지역특성에 따라 다양한 제도적 수단을 선택적으로 조합하고 병행하면서, 가장 효율적으로 주거환경을 개선할 수 있는 방안을 실천하는 대표적인 지역으로 알려져 있다. 특히 카도마시의 ‘주택시가지종합정비사업’과 ‘구획정리사업’을 결합한 ‘카도마 방식’은 복잡한 권리관계로 정비사업 추진이 어려웠던 밀집시가지에서 합리적인 방식으로 권리관계를 조정하면서도 공공시설 정비를 동시에 병행할 수 있는 유용한 수단으로 인식되고 있다.

한편 2007년에는 ‘오사카부 내부시가지 재생지침’을 책정하여 체계적인 주거지재생을 시도하고 있다. 또한 카도마방식을 비롯하여 소규모 점진적 정비사업의 대표적 사례인 히가시오토시(東大和), 아사히지구(朝日地區) 등은 ‘도시 및 주거환경정비법’에서 논의되고 있는 가로주택정비사업의 참조선례로서 의미가 있다. 이에 본 연구에서는 가로주택정비사업의 참조선례로 오사카부의 대표적 밀집시가지 정비사례에 대한 운영방안, 주거지 정비수단 등에 대한 구체적인 실천수단에 대한 조사를 실시하여 시사점을 도출하였다.

2. 밀집시가지 정비방식 및 제도

1) 적용제도 - 주택시가지종합정비사업

오사카부를 비롯하여 일본의 밀집시가지에 적용되는 대표적인 제도적 수단인 주택시가지종합정비사업은 2004년에 책정된 ‘주택시가지종합정비사업제도요강’에 근거하고 있다. 이는 1994년까지 시행되었던 밀집주택시가지정비촉진사업과 주택시가지정비종합지원사업이 통합된 것이며, 정비계획책정을 비롯한 공공시설정비, 주택개량정비와 관련한 다양한 공공재원 및 인적자원 보조가 병행되는 공공주도형 정비사업이다.

대상지 현황에 따라 거점개발형, 밀집주택지정비형, 연도정비형, 내진개수촉진형의 4가지 사업유형으로 시행되고 있으며 주요내용은 다음과 같다.

[표 3-1] 주택시가지종합정비사업 개요

구분	항목		세부내용							
사업 특성	사업주체		지방자치단체/도시재생기구/지역주택공급공사/민간사업자(NPO법인 포함)							
	관련제도		주택시가지종합정비사업제도요강							
	사업목적		기성시가지 쾌적한 거주환경 창출, 도시 활력증진, 아름다운 도시경관 형성, 밀집시가지 정비 등 주택 및 공공시설의 정비를 종합적으로 실시							
	사업 유형		거점개발형, 연도등 정비형, 밀집주택지정비형, 내진개수촉진형 구분							
사업 대상 요건	정비지구 요건		· 중점정비지구를 하나이상 포함할 것(1ha 이상) · 정비지구 면적이 약 5ha이상 · 호수밀도가 30호/ha이상의 지구(연담하여 토지이용전환이 예상되는 지구 제외)							
	유형 별 요건	중점 지구	· 수도권정비법의 기성시가지, 근교 정비지대 또는 도시개발구역 · 시가지종합재생계획구역, 중심시가지 등 · 인구가 감소하는 도심지역, 대도시법 시행규칙 제1조에 규정하는 구역으로 중점정비 지구내에 약 1ha이며, 중점정비지구 면적의 20%이상							
		연도 형	특정공공시설정비예정구역, 간선도로 연도정비에 예정 구역 중 다음요건의 하나에 충족				연도정비도로 및 도시공원에 접한지구		좌측이외의 지구	
							1	2	3	4
			지구내 폭 6m이상 도로연장이 해당지구내 25%미만, 또는 도로면적 합계 해당지구 면 적 15%미만				○	-	○	-
			공원, 녹지등 면적 합계가 지구면적 3%미만				○		○	
			주택호수밀도 30호/ha				○	○	-	○
			4m미만 도로접도필지 호수밀도의 70%이상					○	-	○
		내진 개수	· 대규모 지진에 의해 위험성이 높은 지역							
		밀집 주택	노후주택 50호 이상	주택호수밀도	30~40	40~50	50~60	60~70	70~	
			노후주택 비율	70%	60%	50%	40%	30%		
사업 내용	보조내용		정비계획책정, 시가지주택정비, 도시재생주택정비비 등							
	추진 절차		사업주체가 정비계획 승인신청→국토교통대신 정비계획승인→사업주체 사업계획책정 및 사업계획 동 의 협의→국토교통성대신사업계획협의→국토교통대신 승인							

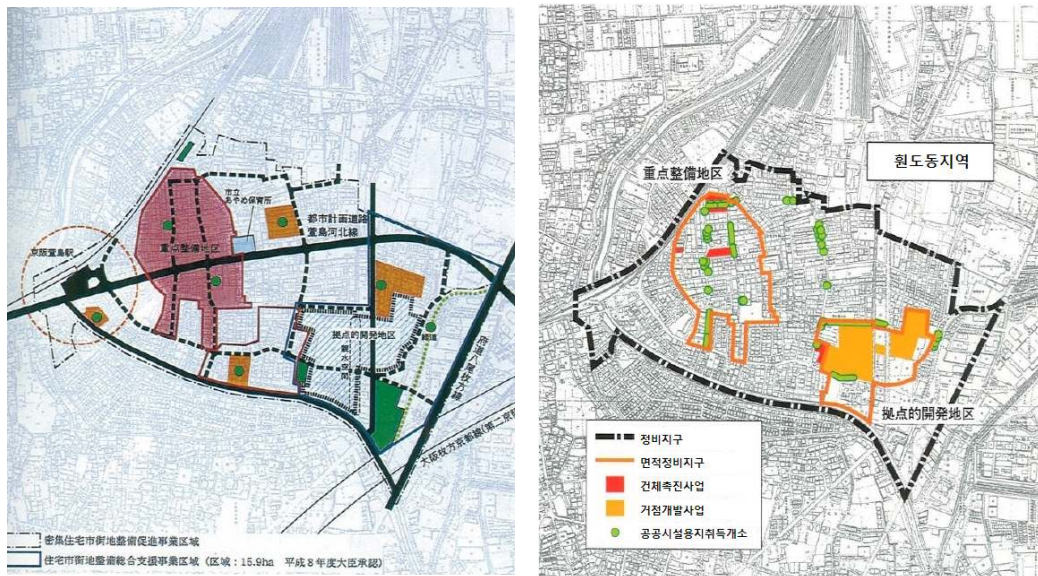
□ 정비계획내용

주택시가지종합정비사업은 우리나라의 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비기본 계획과 유사한 성격이며, 면적규모로는 5ha이상의 광역적인 지구를 포함하고 있으므로 「도시재정비촉진을 위한 특별법」의 재정비촉진계획과 유사하다. 그러나 3차원의 상세한 마스터플랜을 수립하고 있는 재정비촉진계획과 달리, 주택시가지종합정비사업의 정비계획은 광역단위의 기반시설계획과 중점정비지구 등을 정하는 기본적인 간단한 평면계획인

전략계획이라는 점에서 차이가 있다. 이 계획에서 중요한 것은 생활권단위에서 장기적으로 정비해야 할 도로, 공원 및 쌈지공원 정비위치, 보행네트워크 체계 등에 대한 위치를 개략적으로 정하는데 있다.

정비계획승인과 동시에 기반시설에 대해서는 도시계획시설로 확정되는 우리나라와 달리, 위치만 정하고 토지 등 소유자와 협의를 진행하면서 용지취득에 따라 위치가 조정될 수 있다. 또한 중점정비지구와 주택개량 촉진사업구역, 집단정비구역 등을 표시하고 거점개발사업, 커뮤니티 주택사업, 공공시설 정비 구역 등도 반영된다. 3차원적인 정비계획은 주민협의를 도출해 내기 위해 민간컨설팅 회사에서 다양한 방법으로 제시하고 있으나, 이는 개별 사업이 진행되면서 구체화 되며, 3차원적인 정비사업 추진을 위한 디자인가이드라인은 별도로 작성하지 않고 있다.

□ 주택시기지종합정비사업에 의한 정비계획수립 예시(네야가와시 카야시마 히가시 지구)

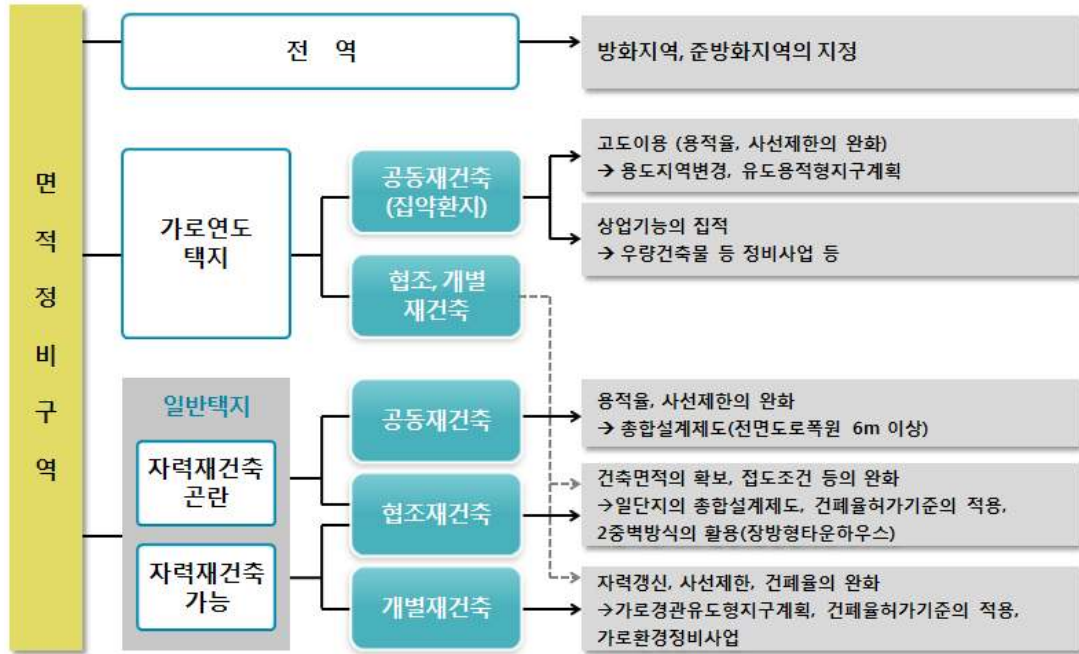


〈密集市街地の再生をめざして, (財) 大阪府まちづくり推進機構 10年のあゆみ p.33〉

□ 주택정비 유도수법

오사카부에서는 주택시기지정비사업을 추진하면서 지역의 상황, 지구특성, 사업가능성 등을 검토하여 소단위로 사업구역을 정하되, 장기적으로 소규모 사업이 연쇄적으로 이루어질 수 있도록 다양한 주택정비 유도수법을 병행하고 있다. 특히 정비계획수립당시에 오사카 밀집시가지는 물리적 특성상 불연주택이 많아 대지진이나 화재 발생 시 피난동선

확보가 시급할 뿐 아니라 피난처로 활용할 공공용지 확보가 필요하다는 중요성이 부각되었다. 이에 오사카부는 정비계획에서 중점정비지구 설정과 함께 방화도로 정비계획의 방향을 우선적으로 제시하고, 면적(面的)인 정비구역 내에서 필지와 주택상황에 따라 주택과 가로정비가 일체적으로 진행될 수 있도록 다음과 같은 다양한 주택정비유도와 관리수법을 적용하도록 제시하고 있다²⁰⁾.



[그림 3-1] 면적정비구역의 다양한 주택정비수단

주택정비수단은 자력건축이 곤란한 필지와 자력건축이 가능한 필지에 따라 주민 스스로 선택할 수 있도록 전문가의 조언을 받을 수 있도록 지원하고 있으며, 집단개발이 필요한 구역에 대해서는 집단환지 방식에 의한 정비사업을 추진하도록 한다.

이 과정에서 지역주민을 위한 임대주택 확보가 필요할 경우 오사카주택공급공사 등 공공기관이 직접 사업시행자로 나서서 임대주택을 공급함으로써 세입자의 주거안정과 주택정비를 병행하고 있다. 주택정비는 가로경관유도형 지구계획, 연담건축물설계제도, 우량주택건설촉진사업 등 주택성능확보와 가로경관형성을 목적으로 하는 다양한 제도 중 사업에 유리한 수단을 적용하여 인센티브와 재정지원 등을 받아 진행할 수 있다.

20) 차세대형 주택시가지 재생연구회, 2007, 차세대형 주택시가지의 창생을 위하여, 오사카부

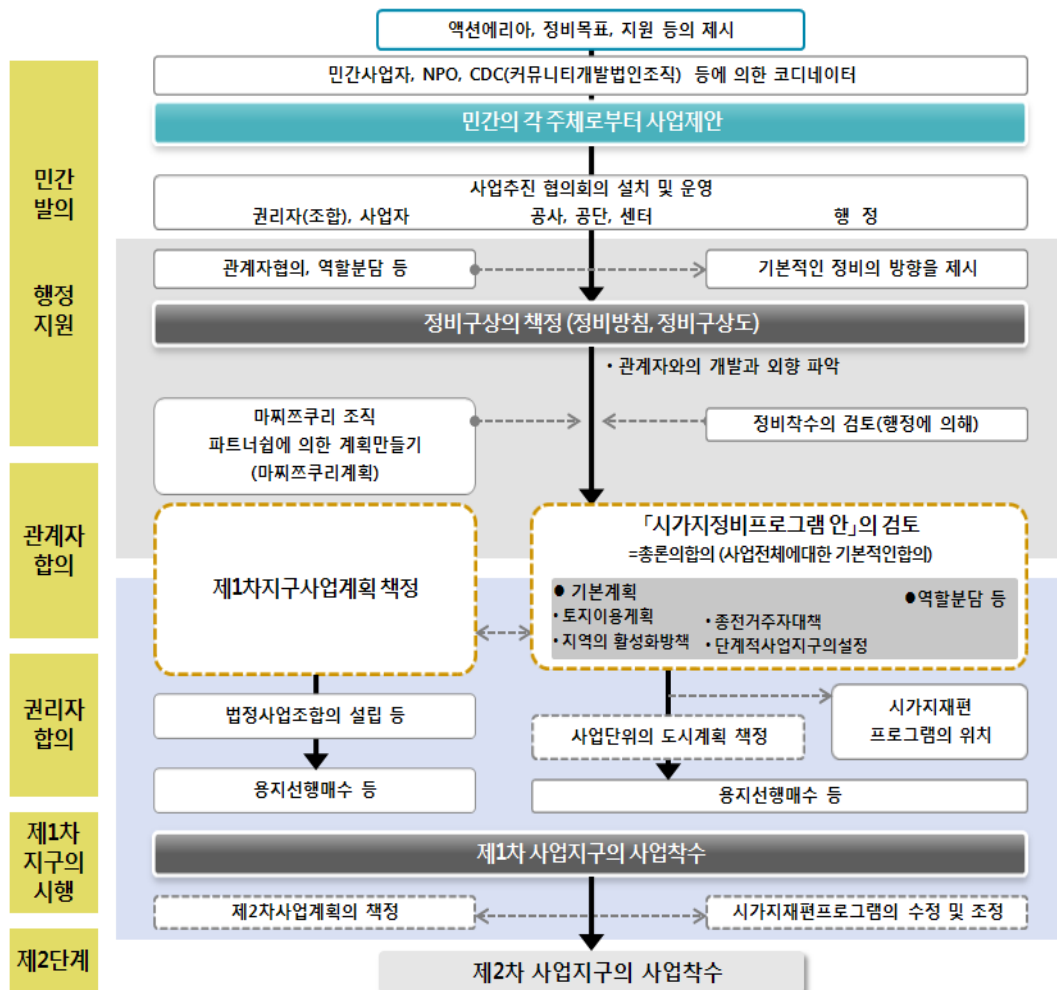


[그림 3-2] 필지여건에 따른 다양한 주택정비 유도수단
〈출처: 차세대형 주택시가지의 창생을 위하여, 차세대형 주택시가지로의 재생 연구회,
2007〉

□ 사업추진절차

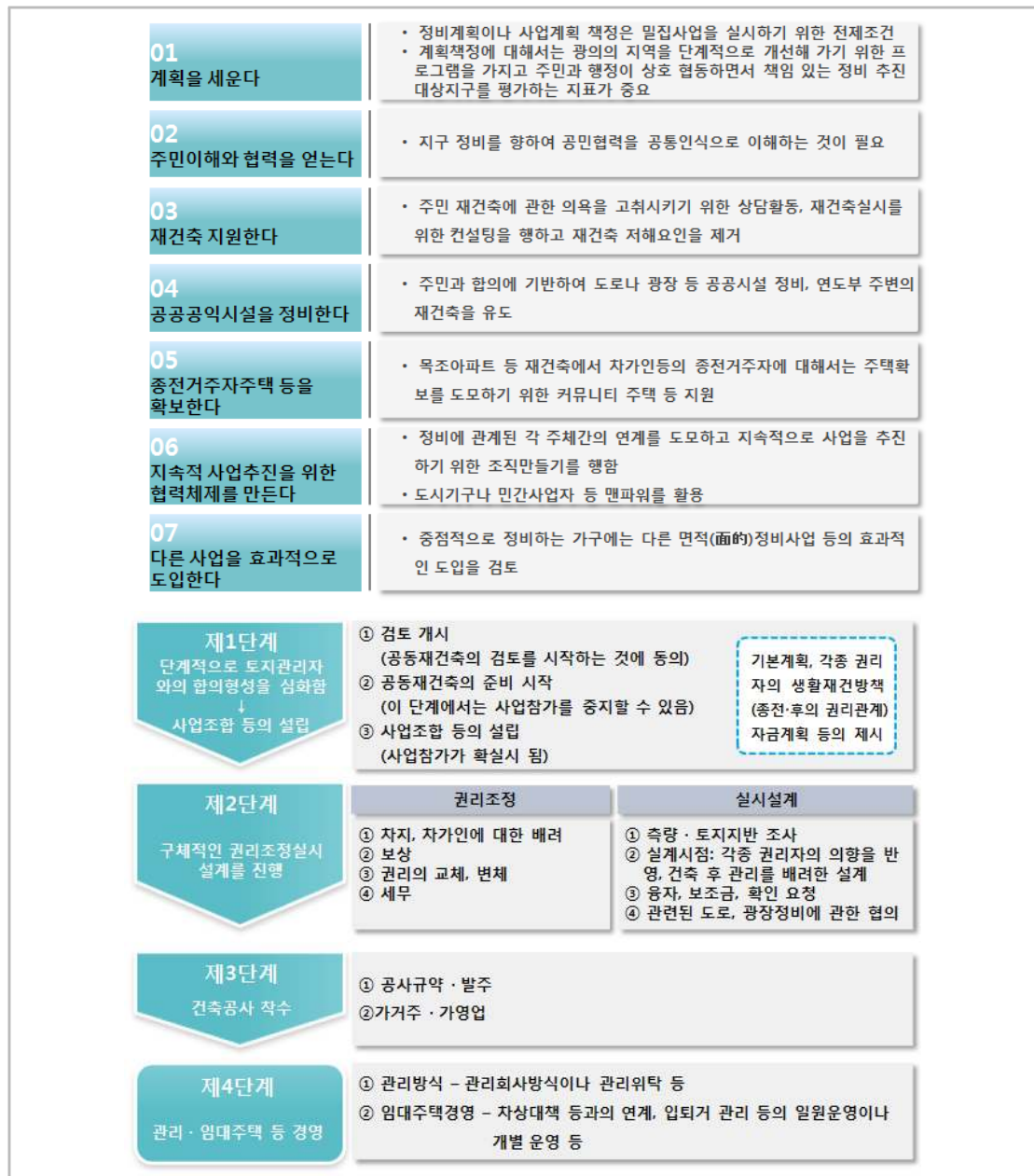
오사카에서는 주택시가지종합정비사업의 대상이 되는 밀집시가지 정비를 체계적으로 추진하기 위해 다양한 주체의 파트너십을 전제로 한 ‘협의형 도시만들기’를 정책적으로 추진하고 있다. 이를 위해서 재생지침에서는 시가지정비의 목표나 미래상을 명확히 설정하고, 공공과 민간 등 마을만들기와 관계된 각 주체가 문제의식을 공유하면서 상호 협조하는 관계를 중시하고 있다. 밀집시가지 정비과정은 지역주민이나 민간사업자가 생활이나

경제활동에 있어서 다양한 선택 안을 확보하면서 지역의 실정을 반영하여 점진적으로 사업을 추진할 수 있도록 소규모 연쇄형 정비계획을 관할 행정청에 제안하는 아래로부터의 정비 사업을 원칙으로 하고 있다.



[그림 3-3] 주택시가지 종합정비사업의 사업추진절차

주민참여를 전제로 한 상향식 정비계획 수립에 의한 사업추진의 세부 추진내용과 절차는 다음과 같다.



사업추진과정에서 가장 중요한 것은 다양한 이해관계자들 간의 합의형성 과정이며, 오사카부는 마을만들기조직을 중심으로 지역주민과 지방자치단체가 우선적으로 사업계획 수립과정에서 파트너십을 형성하여 지속적으로 사업을 추진할 수 있도록 유도하고 있다. 오사카부에서 제시한 합의형성조직과 방법, 각 주체의 역할은 다음과 같다.

[표 3-2] 사업추진과정에서 합의형성시스템과 방법

구분	합의형성단계	합의형성조직과 활동내용	조직형성의 방법
민간 행정 발의 지원	마을만들기 발의	코디네이터(발의지원조직) · 정보제공, 전문가파견, 기술지원, 계획제안 등	센터, 공단 등에 의한 파견
	전체정비구상작성	사업추진협의회 : 전체정비구상의 작성 ※행정은 정비의 목표나 지원책을 제시	오사카부가 지원 (행정과 관계단체 협의)
관계자 합의	특별사업지구내의 마을만들기 계획작성	<ul style="list-style-type: none"> - 발기인회: 주민의식의 강화 - 마을만들기 조직 · 주민, 권리자 등의 의향파악 · 관계된 지구정비 이미지의 검토 · 마을만들기조직을 중심으로 한 관계자 협의에 의한 계획의 작성 	관계자간의 발의 (워크샵, 코디네이터에 의한 지원)
	시가지재편프로그램 의 작성	사업추진협의회(권리자, 민간사업자 등 참가) · 정비계획안의 작성 및 관계권리자간의 의견조정	사업추진협의회의 운영
권리자 합의	특별사업계획의 책정	<ul style="list-style-type: none"> - 마을만들기조직(→사업조합 등) · 사업계획의 검토, 작성 - 파트너(사업협력자가 되는 민간업자 등) · 관계된 건설플랜의 제안 및 이해관계 등 조정 	· 마을만들기 조직이 권리자등 참가자를 선정

[표 3-3] 사업추진과정에서 주체별 역할분담

대응주체	추진내용	정비항목	추진내용	대응주체
[민] 민간	· 사업제안	1) 관민의 협력에 의한 사업제안과 체제 정비	· 정비대상지구, 정비목표, 지원책의 제시 및 사업제안 · 사업추진협의회설치 등	[공] 행정
	· 관계기간협의 및 조정 · 토지이용계획의 제안 · 지역주민등의 총론합의	2) 정비구상의 책정	· 정비방침의 책정 · 관계기관협의, 조정	
	· 사업추진협의회에 의한 조정 · 시가지재편방책의 검토	3) 시가지재편프로그램 작성	· 사업추진협의회에 의한 조정 · 시가지재편프로그램의 위치부여	
	· 토지의 집약화, 토지이용, 가구계획의 작성 · 합의형성 및 건물계획 제시	4) 사업계획 안의 작성	· 행정, 지역주민과 민간사업자간의 조정 · 사업계획책정비의 부담	
	· 사업용지의 확보 등	5) 초기 용지 확보 등	· 공공시설 총당 용지의 확보	
	· 마을만들기조직에 의한 교섭과 주택의 알선 · 민간주택과 주택임대료보조제도를 활용한 주택의 확보	6) 종전거주자의 거주안정	· 공영주택에의 입주알선 · 민간주택과 주택임대료 보조제도를 활용한 주택의 확보	
	· 구획가로등의 정비 등 택지이용촉진 및 주택, 상업 등건설 · 공익시설의 유치 · 밀집, 구획정리사업등의 활용	7) 사업의 실시	· 간선가로등 선도적 도시기반의 정비 · 공익시설의 유치 · 밀집, 구획정리사업등의 활용	
	· 마을만들기 협정 등에 의한 디자인 관리	8) 마을의 성장관리	· 시가지재편 프로그램과의 정합, 조정, 수정	

2) 보조사업과 지원제도

□ 주택시가지종합정비사업의 보조사업

주택시가지종합정비사업에 의한 보조사업은 계획수립에서 마을만들기추진협의회 운영비용, 기반시설정비, 주택정비사업시 건축물 철거비용에 이르기까지 다양하며, 지방 공공단체나 도시재생기구, 지방주택공사 등 공적기관에 대해서는 직접보조를 시행하지만 민간사업자에 대해서는 간접보조를 추진하고 있으며, 보조사업의 주요내용은 다음과 같다.

[표 3-4] 주택시가지종합정비사업에 의한 보조사업 개요

구분	항목	세부내용	보조비율
정비 계획 책정 사업	정비계획작성	정비계획작성을 위한 현황조사, 기본구상 작성 등	1/3
	사업계획작성	사업계획작성을 위한 현황측량, 권리관계조사, 사업계획작성등	1/3~1/2
	추진사업	· 블록단위 실시계획작성 · 방재가구경과구정비조합, 지원협의회 등 사업보급활동촉진 · 시행자등이 행하는 관계자와 조정업무 및 현지사무소 설치 · 재건축촉진사업계획작성 및 재평가등사업평가	1/3~1/2
	개발추진계획작성	주택시가지종합정비사업추진에 필요한 시행자간의 사업 조정	1/3
	마을만들기활동 지원	마을만들기 협의회 등 활동지원	1/3
	도시거주환경 정비기본계획작성	도시거주환경정비기본계획, 사업추진 코디네이터 지원	1/2
시가 지 주택 정비 사업	공동시설 정비 등	조사설계계획, 종전건축물, 공작물 등의 철거 및 이전을 위한 가설점포 등 설치등 토지정비, 주택등과 관련된 도로, 주차시설, 아동공원, 녹지 및 광장, 급배수시설, 공용통행 등	1/3
	공공공간 등 정비	주택건설과 병행하는 시가지주택정비사업자가 시행하는 도로, 공원, 급배수시설 등 공공공간 정비, 공개공지정비, 역 정비	1/3
	거주환경시설 정비사업	밀집시가지 노후건축물 철거	1/3~1/2
	지구공공시설등 정비	· 전선지중화, 지역생활기반시설 및 지구공공시설에 따른 식재, · 녹화시설 실개천 등 시가지경관형성을 위한 시설정비 · 환경공생시설, 보행지원시설 및 장애자시설, 교통시스템과 일체적으로 정비되는 광장, 공원, 아트리움, 홀, 라운지, 화장실 등 공개된 공간, · 입체보행로, 다목적광장 및 커뮤니티 시설 등 지역생활기반시설 · 밀집시가지정비관련시설 : 점포, 고령자 생활지원시설 등	1/3~1/2
	가설주택설치	밀집시가지의 가설주택 등 설치	1/3
도시 재생 주택 정비	민간건설형 도시재생주택 등	민간건설도시재생주택정비(주택공공자를 위한 주택포함), 세입자대책보조	1/2
	공공건설형도시 재생주택등	공공단체 등이 건설하는 도시재생주택등 정비, 공공이 건설하는 세입자 대책보조	1/3~1/2
	관련 공공시설정비, 가로환경정비사업 보조, 공공주택정비사업 등, 주택지구개량사업, 소규모 주택지구 개량사업, 개량주택개선사업 등		각 사업의 보조율

참고 : <http://www.mlit.go.jp/jtakukentiku/house/seido/39sougouseibi.html>

□ 오사카 지원제도

오사카부에서는 주민공동사업과 민관협동에 의한 공동주택 개량축진을 정비기본방향으로 정하고 있어, 주택시가지종합정비사업 이외에 오사카부 차원에서 공동사업 추진에 필요한 재정을 지원하고 있다. 이는 "선계획, 후지원 방식"이라는 오사카부 정책에 따른 것으로 주택시가지종합정비사업에 의해 자치단체가 정비보조비용을 충당한 후 중앙정부에 사업계획을 제출하면, 정부에서 평가하여 지원해 주는 방식으로 운영되고 있다. 커뮤니티 주택건설은 재정보조 여부에 따라 실시하고 있으며, 주민협동으로 임대공동주택을 건설할 때에도 지원이 이루어지고 있다. 특히 오사카부에서는 오사카부 마을만들기추진기구에서 노후주택개량을 위한 전문가 파견제도를 통하여 주택개량에 관한 컨설팅 업무를 지원하고 있다. 지원대상은 정비지구 내 사업계획(계획면적 150㎡ 이상)으로 당 센터의 지구정비 방침에 적합하며, 복수 권리자에 의한 재건축사업이 해당된다. 1인의 권리자에 의해 재건축 사업을 추진하는 것은 지역의 방재성이나 주거환경 측면에서 공헌할 수 있다고 인정되거나 응급성이 있는 경우에 한한다.

[표 3-5] 오사카부 밀집시가지 정비사업 지원내용

보조항목				국가	부	시	주민	비고
계획책정등	A.조사비(광역조사, 현황조사, 정비계획등)			1/2	1/4	1/4	-	시가 계획책정
	B.조사비(사업계획, 유도정비계획등)			1/2	1/4	1/4	-	
	추진사업비	블록단위 실시계획 사업추진을 위한 비용		1/3	1/3	1/3	-	
		재건축촉진사업계획, 재평가등 사업평가를 위한 비용		1/2	1/4	1/4	-	
재건축 촉진				1/3	1/6	1/6	1/3	민간보조
	보조매뉴		개별재건축	유도재건축	공동협조			
	철거비(이전비포함)		○	○	○			
	건축설계비		○	○	○			
	공지등정비비		-	○	○			
	공동시설정비비		-	-	○			
지구정비	노후주택철거	이전적지공공이용		1/2	1/4	1/4	-	시가매수철거
		이전적지공공이용외		1/3	1/6	1/2	-	
	토지정비(도로, 공원등)			1/2	1/4	1/4	-	시가용지매수, 정비
커뮤니티주택관련	건설형	용지취득조성		1/2	-	1/2	-	시가용지매수, 정비
		건설공사비		2/3	-	1/3	-	시가건설
	차상형	공동시설정비		1/3	-	1/3	1/3	민간에 간접보조
		차가대책보조		1/2	-	1/2	-	시영주택으로 관리
		가설주택설치		1/3	-	2/3	-	시가 설치

[표 3-6] 오사카부 주택개량 지원(2007년 오사카부 기준)

구분	항목	내용	상당비용
전문가상담	전문가	건설컨설턴트, 1급 건축사, 부동산감정사, 세무사 등	1회에 한해 지원, 2만 오천엔/건
	상담내용	노후주택 개량, 상속이나 세금대책, 차가인의 대응, 차지권리관계, 철거비용, 임대료상황 등	
노후주택개량검토	컨설턴트	당 기구가 선정한 일급 건축사	30만엔/건당
	업무	개략적인 계획안 작성 및 제안(현황조사, 건축계획, 재산성 계획 등)	
어드바이저파견	어드바이저	당 센터가 선정한 일급건축사 등	1년에 5회까지 지원, 3만엔/건
	업무	권리자간의 합의형성, 주택개량상담, 정보제공 등	
주택개량 컨설턴트 파견	컨설턴트	당 센터가 선정한 일급건축사	10만엔/건
	업무	건축계획(기본계획, 사업계획)의 작성 및 제안 - 컨설턴트와 건축주가 계획한 액수 내에서 일정금액까지 보조 - 지자체와 부의 보조를 병행하여 받는 것이 가능함. 지원조건에 대해서는 센터에서 상담	

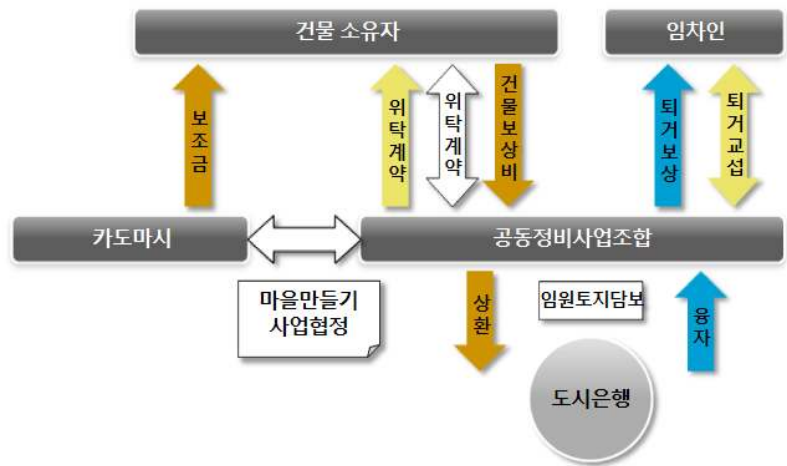
3) 사업방식 - 구획정리사업과 권리관계조정에 의한 조합방식 병행²¹⁾

주택시가지종합정비사업은 지역의 물리적 환경특성과 거주계층의 여건에 따라 다양한 사업을 선택적으로 사용할 수 있으며, 오사카에서는 주택시가지종합정비사업 이외에 구획정리사업을 기반으로 하는 도시재생구획정리방식을 결합하여 권리관계를 조정하는 정비사업을 추진하고 있다.

이는 카도마시에서 처음으로 시작한 방식으로 소위 ‘카도마방식’으로 불리고 있다. 카도마방식은 소규모 집단정비사업에 적용하는 것으로 기본적인 원칙은 첫째, 단독 정비수법의 경우도 합병 시행의 경우에도 임의의 조합을 설립한다. 둘째, 시와 조합 간에 「마을만들기 사업협정」을 체결하고, 비용분담, 역할분담 등을 명확하게 하여 사업의 추진을 도모한다. 셋째, 지구 내에서 자산을 활용하고 있는 권리자(목조임대주택 경영자)에게는 기존 건축물이 모두 철거될 때까지의 비용(임차인의 퇴거에 수반하는 비용+ 철거비용)을 보

21) 카도마방식은 서수정, 임유경, 2009, ‘기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’, 건축도시공간연구소, pp167~176 및 이창호, 임정민, 서수정, 배웅규, 2008, ‘거점확산형 주거환경개선 시범사업을 위한 운영방안’, 주택도시연구원, pp66~77, 오사카부마을만들기추진기구, 2000, 密集市街地の再生おめざして, 오사카부마을만들기추진기구, p82~97 등의 자료를 참조하여 재작성

조한다. 카도마방식에 의한 사업조합의 추진방식은 다음과 같이 이루어지며, 공동정비사업조합은 임의조합방식이지만 건물소유자 등 이해관계자 뿐 아니라 임차인에게도 협의창구가 일원화되어 있다는 점에서 의미가 있다. 사업추진과정에서 재원조달은 조합 내 임원토지를 담보로 하여 도시은행으로부터 보조금이 집행되는 시점까지 사업초기 운영자금을 용자받아 추진한다. 이는 조합임원 입장에서 부담스러운 절차이지만, 사업을 추진하는 원동력으로 자금부담이 있는 소유자들도 안심하고 사업에 참여할 수 있게 된다.



[그림 3-4] 사업조합의 의한 사업추진체계

사업조합으로서 임의조합을 설립하는 것은 사업에 대한 전문적 지식이 부족한 권리가 공동으로 전문가의 의견을 받아 사업을 진행함으로써 퇴거교섭이나 철거, 설계, 시공 전반에 걸쳐 일관되게 추진할 수 있다는 장점이 있다. 임의조합인 공동정비사업조합의 참여에 의한 사업추진과정과 장점은 다음과 같다.

[표 3-7] 카도마방식의 공동정비사업조합에 의한 사업추진 장점

절차	주요내용 및 조합설립의 장점
시와의 역할분담 협의	사업추진과정에서 시와 역할분담 등의 협력이 가능한 조합을 설립하고 권리자 간 조정은 조합 실시
일체적인 사업계획 작성	조합을 설립하고, 조합임원과 협의에 의해 일괄적인 정비계획작성이 용이
입주자 대응 일원화	입주자 대응의 일원화로 임차인 교섭 등 조합이 일괄적으로 실시함에 따라 퇴거비용 등 평등성 확보
철거 및 건설공사의 일체적 시행	노후주택의 철거나 건설공사의 발주를 일체적으로 실시할 수 있어, 근린주민에 피해를 끼치는 기간이 단축되고 일체적으로 발주하므로 제 경비 등이 감소
개축후의 입주자 모집 등	재건축 후의 입주자 모집에서 모집단위를 1동씩 실시하는 것보다 사업구역에서 일체적으로 실시

카도마 방식은 주택시가지정비사업을 기반으로 도시재생구획정리사업²²⁾을 적용하는 것으로 필지여건이 불리한 지역에 우선적으로 구획정리사업을 통해 공공용지를 확보한 후 감보된 땅에 대한 관리처분을 서류상으로 행하고, 임의조합에 의해 그룹단위로 정비사업을 추진하는 방식이다. 이 때 공공시설 확보를 위해 입체환지방식을 결합하고 시와 조합은 마을만들기사업협정을 체결하여 보조금을 지원하고 있다. 도시재생구획정리사업을 병행하면 사업추진과정에서 조사설계비, 택지정비비, 공공시설 공사비 등 도시계획시설정비에 소요되는 재원을 지원받을 수 있다는 점에서 유효한 정비수단으로 활용되고 있다.

4) 정비사업을 위한 중간지원조직

① 오사카부 도시정비추진센터

1989년 9월 7일에 설립된 도시정비추진센터는 도시계획의 촉진과 발전, 정주성 향상을 목적으로 오사카부와 밀집시가지정비사업이 추진되고 있는 6개의 자치단체²³⁾가 공동출자(오사카부 10억엔, 5개 지자체 각 1억엔 씩 출자)로 설립한 공공섹터이다. 2000년 4월 오사카부 마을만들기추진기구와 합병하여 토지구획정리사업, 시가지재개발사업, 그 외 도시기반정비사업에 관한 사업과 주택밀집시가지 등과 관련한 정비사업을 총합적으로 추진하고 있으며 운영방식과 역할은 다음과 같다.

[표 3-8] 도시정비추진센터 운영방안

구분	내용
조직구성원	공무원, 공사, 공단 등에서 2년마다 파견자를 받아 구성, 구성원에 대한 임금은 각 기관에서 지급
운영방안	각 사업에 대한 컨설팅 및 연구조사, 기본계획 수립 등을 수탁 받아 운영, 정부에서 일부 지원을 받음
전문가 운영	주택 및 마을만들기 협력원 제도를 통해 전문가 풀 확보

22) 공동화가 진행되고 있는 중심시가지나 방재상 위험한 밀집시가지 등 도시기반이 미비하여 정비가 필요한 기성시가지 등에 있어서 도시기반 정비와 더불어 가구의 재편을 실시하는 토지구획정리사업에 대해서 보조를 실시하는 사업이다. 이는 토지의 유효이용을 촉진하는 것과 동시에 안전·안심하며 쾌적하게 거주하며 활력 있는 경제활동의 기반이 되는 시가지로의 재생·재구축을 지원하는 제도로, 조사설계비, 택지정비비, 이전이설비, 공공시설 공사비, 공급처리 시설정비비, 전선류 지하매설시설 정비비, 감가보상비 또는 공공시설 총당용지취득비, 공개공지 정비비, 입체환지건축물 공사비, 영선비, 기계기구비, 사무비 등을 보조해 준다.

23) 6개 자치단체는 카도마시(門真市), 네야가와시(寝屋川市), 히가시오사카시(東大阪市), 토요나카시(豊中市), 사카이시(堺市), 모리구찌시(守口市)

[표 3-9] 도시정비추진센터 운영방안

구분		내용
역할		<ul style="list-style-type: none"> - 토지구획정리사업과 마을만들기사업과 연계하여 사업추진 - 정비사업과 관련하여 주택소유자를 대상으로 코디네이터 역할 - 주택시가지정비사업제도 요강에 근거하여 다양한 지원사업 추진, 특히, 토지 및 주택소유자가 주택을 개량하거나, 법적 문제나 주민간 협조, 권리관계조정 등을 비롯하여 집단적 정비가 필요할 때 UR과의 협력을 통해 사업을 추진 할 수 있도록 지원 - 정비계획수립 및 마을만들기 협력원제도 등을 운영하여 주민을 대상으로 정비사업지구의 주택개량사업 지원(정비계획수립 비용은 건당 천만엔~2천만엔 수준)
조직	관리부	<ul style="list-style-type: none"> - 이사회운영 및 예산결산, 경리, 인사, 계약, 자산관리 - 도시정비 추진기금 운영 : 민간으로 받은 공익신탁에 의한 기금포함 - 주차장 정비 및 관리, 운영 - 기관지 발생
	마을만들기사업부	<ul style="list-style-type: none"> - 밀집시가지 정비사업의 사업화 촉진, 조정, 지원 - 주택만들기, 마을만들기 협력원을 활용한 사업 추진 - 마을만들기 전문가 육성 및 활용 - 지역만들기 활용 지원 - 밀집시가지 정비, 개선에 관한 조사연구 실시 - 마을만들기 의식의 개발, 홍보활동
	도시정비사업부	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생에 기반한 토지구획정리사업, 시가지재개발사업과 그 외 도시기반 정비사업이나 가로 재생, 도시활성화 등의 조사연구, 제안 및 각종 수탁업무(조사, 설계, 측량 및 공사관리 등) - 토지 및 물건에 관한 조사, 평가 등 등기 - 총합토지구획 정리사업의 운영
	사카미나미(阪南)사업부	<ul style="list-style-type: none"> - 사카미나미 2지구에서 발생하는 건설 토질의 수입, 매립, 정지 실시 - 사카미나미 2지구의 마을만들기 업무 실시(마을만들기 계획, 공공시설정비 계획 및 부지이용계획의 입안, 경관형성 및 녹화의 추진, 환경부하저감방책의 입안 및 실시, 내륙부 이전 공장적지에 대한 정비계획 입안 등)

② 협력원제도

□ 협력원제도 운영의 목적

도시정비추진센터는 민간주택정비사업을 지원하기 위해 전문가 파견제도와 함께 협력원제도를 운영하고 있다. 이는 밀집시가지정비에 관한 법제도, 각종 정비사업 조성제도, 지방공공단체의 정비방침에 대해 충분한 지식을 갖춘 민간사업자가 센터에 전문가로 등록하여, 노후목조건물소유자를 대상으로 개량상담에 대응하도록 함으로써 재건축 추진을 도모하기 위한 것이다. 또한 밀집시가지의 방재성능 향상과 주거환경 개선에 기여하는 것을 목적으로 한다.

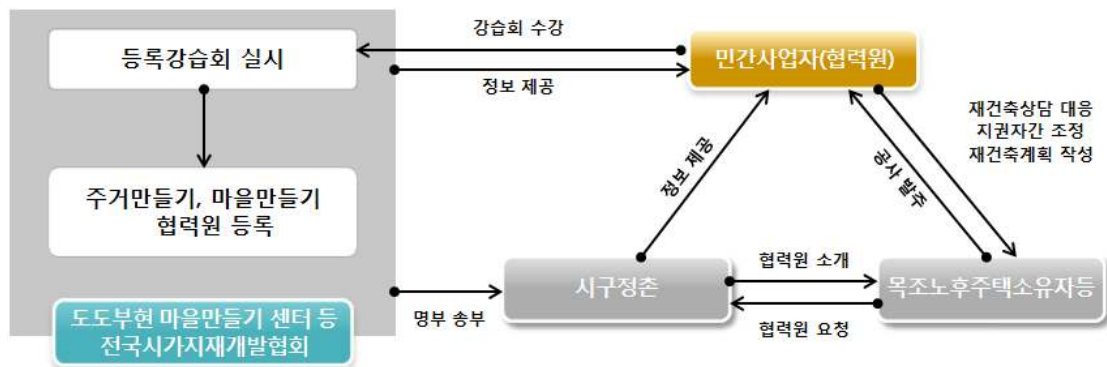
□ 운영방안

민간 컨설턴트는 도시정비추진센터에 1만엔의 등록비를 내고 등록한 후 6개 자치 단체에 컨설팅 및 코디네이터 역할을 수행한다. 2007년 기준으로 40개 업체가 등록하였고 84명의 협력원이 등록되어 있으며, 3년에 한번 정비하고 있다. 협력원은 민간에 대해 독립적인 활동을 할 수 없으며, 도시정비추진센터를 통해서만 활동을 할 수 있다. 협력원으로 등록 가능한 민간사업자는 협력원활동이 가능한 법인 또는 개인으로 당 센터의 개인 찬조 회원 또는 등록신청을 받을 때 찬조회원으로 신청을 한 사람에 한한다.

협력원제도에 의해 앞에서 설명한 주택정비사업에 따른 전문가 파견 활동이 진행되고 있다. 협력원제도는 주민자력에 의한 주택개량을 지원하고 민간활력을 촉진하기 위해 운영하고 있으나 컨설팅 과정에서 협력원이 소속되어 있는 회사와 주민간의 이견이 발생하여 사업추진상에 문제가 발생하기도 한다. 이를 해결하기 위해 이해관계자 간의 협정서를 체결하여 운영하고 있다.

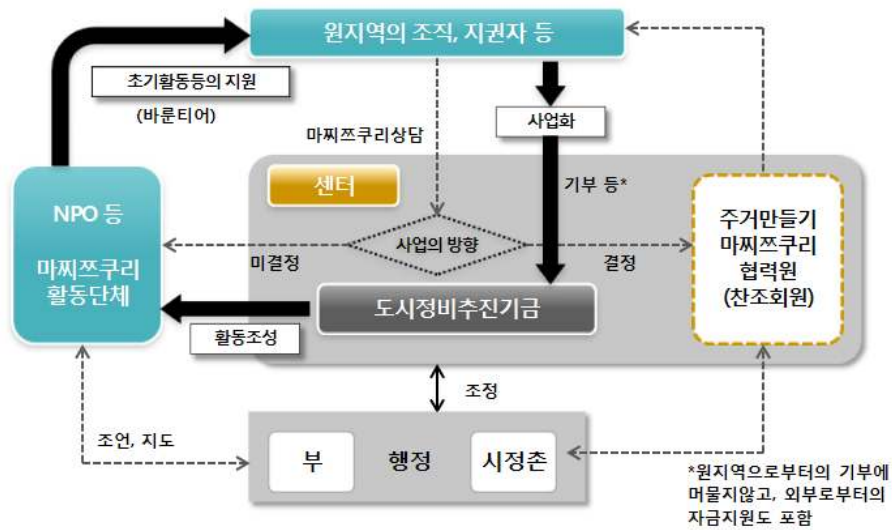
□ 협력원제도의 추진체계

협력원제도에 의해 민간사업자 또는 정비를 희망하는 토지 및 주택소유자는 해당 지자체에 상담을 위한 협력원을 요청할 수 있으며, 시정촌은 협력원을 대상으로 교육과 정보를 제공하고 신청대상자에게 협력원을 파견할 수 있다.

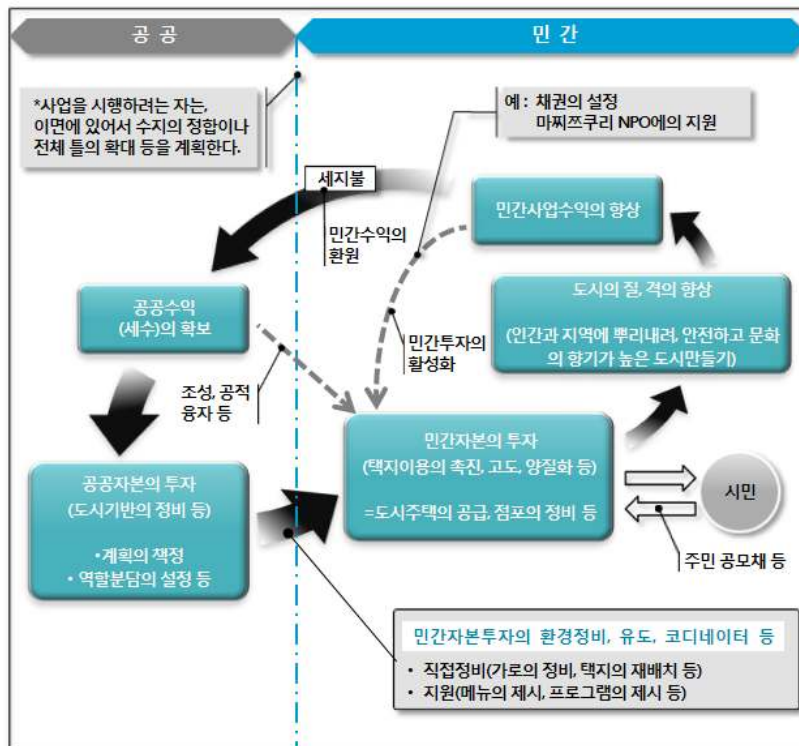


[그림 3-5] 협력원제도의 추진체계

정비사업에서는 도시정비추진기금을 활용할 수 있으며, 협력원의 상담과정을 통해 사업방향을 설정하고 추진기금 활용방안과 자금계획의 작성에 필요한 자문을 수행한다. 실질적인 주택정비요구가 있을 경우, 협력원은 공사를 수주할 수 있다.



[그림 3-6] 협력원제도에 의한 컨설팅 체계



[그림 3-7] 지역내 정비사업에 따른 자본흐름과 전문가 활용과정(차세대형 주택시가지 재생연구회, 2007. 차세대형 주택시가지의 창생을 위하여)

3. 밀집시까지 정비추진 사례

CASE STUDIES : 일본 밀집시까지 정비사례

스에히로미나미(末廣南) 지구, 일본

게이한(京阪)전철 후루카와바시(古川橋)역 남동쪽 약400m에 위치한 스에히로미나미지구는 오사카 도심까지 전철을 이용하여 약 30분정도로 교통이 편리한 위치에 입지하고 있다.

사업대상지 주변은 후루카와바시역 남측으로 특정토지구획정리사업, 역 북측은 연도구획정리형 가로사업에 의해 역 주변의 도시기반정비가 잘 이루어져 토지이용증진이 도모되고 있는 지역이다.

□ 추진배경

사업대상지는 단독주택과 문화주택, 나가야 주택이 병존하는 노후주거지로 권리관계도 가옥주와 차지권자, 차가권자, 토지소유자 등 복잡하여 토지구획정리사업만으로는 토지효율을 높이는데 한계가 있었다. 또한 기존 도로등의 기반정비와 함께 토지이용의 증진과 양호한 가로경관 형성을 위해 토지의 정형화가 필요하였으나 주택시까지종합정비사업만으로는 토지의 정형화가 어려운 상황이었다. 이에 정비사업을 추진협의회에서 주택시까지종합정비사업과 구획정리방식이 양 제도를 병행하여 사업을 추진하기로 결정하였다.

구분		주택시까지 종합정비사업	토지구획정리사업		시 단독비
			가구고도이용 토지구획정리사업	조합사업	
조 사	계획서 등 작성	○	○		
	환지비용		○	○	
측량 설계	공공시설설계		○		○
	측량·건물조사	○	○	○	○
중전 건물	노후건축물 등 철거	○			
	건물이동보상		○	○	
공 공 시 설 정 비	도로정비	노반	○		
		포장	○		
	하배수 정비		○		
	공원정비		○		
	녹지정비				
	수로개수				
	공공시설 부대공사			○	○
재건축 촉진	건축설계	실시설계	○		
		공사감리	○		
	공동시설정비		○		
사업비합계(천엔)		1,171,978	539,979		28,500

□ 정비방식 : 도시재생구획정리사업 + 주택시까지정비종합지원사업

- 도시재생구획정리사업에 의해 토지의 분할과 합병 등 환지방식에 의해 가구정비, 세제상 우선 혜택
- 주택시까지정비종합지원사업에 의해 공동정비사업조합에 의한 기반시설정비 및 노후건축물 철거와 주택정비 수행

□ 사업주체 및 시행방식 : 스에히로미나미 공동정비사업조합

- 스에히로미나미 마을만들기 협정을 체결하여 카도마시와 조합간의 협력형 사업 추진

사업추진과정	사업추진절차
<ul style="list-style-type: none"> - 1988년 : 주민요망에 의한 공동재건축 검토 시작 - 1990년 : 공동정비사업준비연구회 발족 - 1991년 : 밀집사업과 구획정리 동시시행 검토 - 1992년 : 공동정비사업준비조합 설립 - 1993년 : 스에히로미나미지구 공동정비사업조합 설립, 관민역할분담에 의한 마을만들기사업협정 체결 - 1994년 : 토지구획정비사업조합설립 - 1995년 : 가환지 지정 - 1998년 : 환지처분 - 1999년 : 건축공사개시, 일부 준공 - 2000년 : 입주개시 - 2001년 : 토지구획정리조합 해산 - 2005년 : 마을만들기 사업협정 체결, 노후건축물 등 철거착수 및 공사 - 2006년 : 건축공사 및 도로확폭 공사 완공 	<p>□ 추진과정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 토지권리자는 지대를 동결 - 건물소유자 : 건물 현재가치 매수액의 상당분이 보조금으로 지급, 보조금은 모두 조합과 위탁계약에 근거하여 조합에 전액 납부 - 조합 : 사전에 임원 토지 담보로 은행융자 받아 임차인과의 퇴거교섭 완료 후 퇴거보상금 지불 - 권리자에게 보조금이 들어오는 단계에서 은행에 상환하여 담보 말소 <p>□ 관민역할 분담</p> <ul style="list-style-type: none"> - 종전거주자 이전등에 관한 대응은 조합시행 - 노후건축물등 철거는 시가 건물가치상당액 보상 - 공공시설 정비는 시가 보조하여 시행 - 사업조합은 양질의 임대주택건설에 관한 계획과 권리자간의 조정을 행하고 시는 임대주택 건설에 참여
정비전 토지 및 주택현황	정비후 토지 및 주택 현황



용 도 구 분	동수	호수
문화주택	7	60
장옥주택	21	83
복층주택	2	16
점포 장옥주택	4	8
단독주택	7	7
점포 주택	2	2
점포·창고	3	7
차고	5	0
기타	2	1
합 계	53	184



용 도 구 분	동수	호수
공동주택 (분양주택 2동 63호)	7	118
점포 공동주택	5	65
업무빌딩	1	1
점포 주택	4	7
단독주택	1	1
합 계	18	192

〈출처 : www.city.kadoma.osaka.jp, 門真市 北部地区 末広南地区〉

공공시설정비	보조사업
<ul style="list-style-type: none"> - 구획정리에 의해 3개의 가구로 정비후 건물계획이 가능하도록 도로, 공원 배치 : 기존 어린이 공원에 토지구획정리사업에 의해 관리자가 부담한 3%의 공원 추가하여 286㎡를 510.72㎡로 확대 - 공공하수도관의 부설, 수로의 개수 실시 - 계획도로 : 시도 2개 노선 확폭과 지구 남북 중단하는 신설도로 3개 노선 계획 - 구획정리사업으로 도로정비 + 주택시기종합정비사업으로 포장 실시 - 신설도로는 6m 보행자 우선 도로 계획, 부지내에서 1m 건축선 후퇴 의해 시에서 정비하는 보도형 태 확폭 	<ul style="list-style-type: none"> □ 구획정리사업 <ul style="list-style-type: none"> - 개량주택이나 거주에 필요하지 않는 점포 및 아고 이전 보상비 - 공원정비, 도로정비(노반까지), 환지제비용 투입 □ 주택시기종합정비사업 <ul style="list-style-type: none"> - 도로정비(포장), 공공하수도 정비, 녹지정비, 노후 건축물 매수 철거비 - 신규건축물에 대한 조사설계계획비(실시설계비), 공동시설정비(복도, 계단 등의 공동시설) 보조금 □ 중전거주자 임대주택 알선 <ul style="list-style-type: none"> - 시가 퇴거자에게 공영주택 일부기준에 적합한 희망자에게 시영주택 및 부영 주택 알선, 공단주택 알선 - 시영주택 4호, 부영주택 12호, 공단주택 1호, 고령자 노인홈 18호 알선

구획정리에 의한 가구 정비	건축경관에 의한 주택시기종합정비사업																					
 <p>권리관계</p>  <p><www.city.kadoma.osaka.jp></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1997년 경관디자인 가이드라인 북 작성하고 이에 따라 주택개량 및 공공시설 정비 <table border="1"> <tr> <td>구조</td><td>철근콘크리트조가 바람직하다.</td></tr> <tr> <td>외벽</td><td> <div>색채, 소재</div> <div>T-22-50F~T19-60F 이초가게 벽돌풍 타일을 사용하는 것이 바람직하다.</div> <div>형상</div> <div>마을가로의 건축물군의 하나가 되어 쉽게 인식되도록 설계하는 것이 바람직하다.</div> <div>장식</div> <div>예시그림에 준한다</div> </td></tr> <tr> <td>창</td><td rowspan="4">외벽과 함께, 구체적인 색, 형상, 소재에 관한 설정을 기술하고 있음.</td></tr> <tr> <td>출입구</td></tr> <tr> <td>지붕</td></tr> <tr> <td>빗물홈통</td></tr> <tr> <td>발코니, 테라스</td><td rowspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> · 외관을 손상하지 않게 되도록이면 보기쉬운 장소에 설치한다. · 외관을 손상하지 않게 하는 패널, 격자 등으로 덮는 것이 바람직하다. </td></tr> <tr> <td>외부설비 기구</td></tr> <tr> <td>사인 「건축내 사인」</td><td>마을전체의 사인계획에 포함하여 계획하는 것이 바람직하다.</td></tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>유보도</td><td rowspan="4">색채, 형상, 소재에 관해서 구체적인 지정이나 생각 등을 기술하고 있다.</td></tr> <tr> <td>광장</td></tr> <tr> <td>사인</td></tr> <tr> <td>스트리트퍼니처</td></tr> <tr> <td>식재</td><td></td></tr> </table>	구조	철근콘크리트조가 바람직하다.	외벽	<div>색채, 소재</div> <div>T-22-50F~T19-60F 이초가게 벽돌풍 타일을 사용하는 것이 바람직하다.</div> <div>형상</div> <div>마을가로의 건축물군의 하나가 되어 쉽게 인식되도록 설계하는 것이 바람직하다.</div> <div>장식</div> <div>예시그림에 준한다</div>	창	외벽과 함께, 구체적인 색, 형상, 소재에 관한 설정을 기술하고 있음.	출입구	지붕	빗물홈통	발코니, 테라스	<ul style="list-style-type: none"> · 외관을 손상하지 않게 되도록이면 보기쉬운 장소에 설치한다. · 외관을 손상하지 않게 하는 패널, 격자 등으로 덮는 것이 바람직하다. 	외부설비 기구	사인 「건축내 사인」	마을전체의 사인계획에 포함하여 계획하는 것이 바람직하다.	유보도	색채, 형상, 소재에 관해서 구체적인 지정이나 생각 등을 기술하고 있다.	광장	사인	스트리트퍼니처	식재	
구조	철근콘크리트조가 바람직하다.																					
외벽	<div>색채, 소재</div> <div>T-22-50F~T19-60F 이초가게 벽돌풍 타일을 사용하는 것이 바람직하다.</div> <div>형상</div> <div>마을가로의 건축물군의 하나가 되어 쉽게 인식되도록 설계하는 것이 바람직하다.</div> <div>장식</div> <div>예시그림에 준한다</div>																					
창	외벽과 함께, 구체적인 색, 형상, 소재에 관한 설정을 기술하고 있음.																					
출입구																						
지붕																						
빗물홈통																						
발코니, 테라스	<ul style="list-style-type: none"> · 외관을 손상하지 않게 되도록이면 보기쉬운 장소에 설치한다. · 외관을 손상하지 않게 하는 패널, 격자 등으로 덮는 것이 바람직하다. 																					
외부설비 기구																						
사인 「건축내 사인」	마을전체의 사인계획에 포함하여 계획하는 것이 바람직하다.																					
유보도	색채, 형상, 소재에 관해서 구체적인 지정이나 생각 등을 기술하고 있다.																					
광장																						
사인																						
스트리트퍼니처																						
식재																						

□ 전체 정비 현황



RC조 - 3F 점포 공동주택(3점포, 6호)



RC조 - 3F 점포 독신용주택(1점포, 13호)



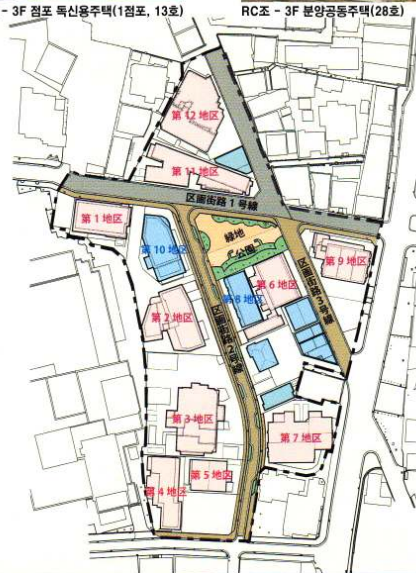
RC조 - 3F 분양공동주택(28호)



녹지·공원(면적 513.05㎡)



RC조 - 7F 공동주택(23호)



RC조 - 6F 점포 공동주택(1점포, 12호)



RC조 - 10F 분양공동주택(35호)



RC조 - 6F 점포 공동주택(1점포, 19호)



커뮤니티도로(폭원 약8m)



RC조 - 3F 공동주택(8호)



RC조 - 3F 공동주택(6호)



RC조 - 3F 공동주택(12호)

〈출처 : www.city.kadoma.osaka.jp, 門真市 北部地区 末広南地区〉



지구의 전경



지구내 다양한 형태의 주택정비

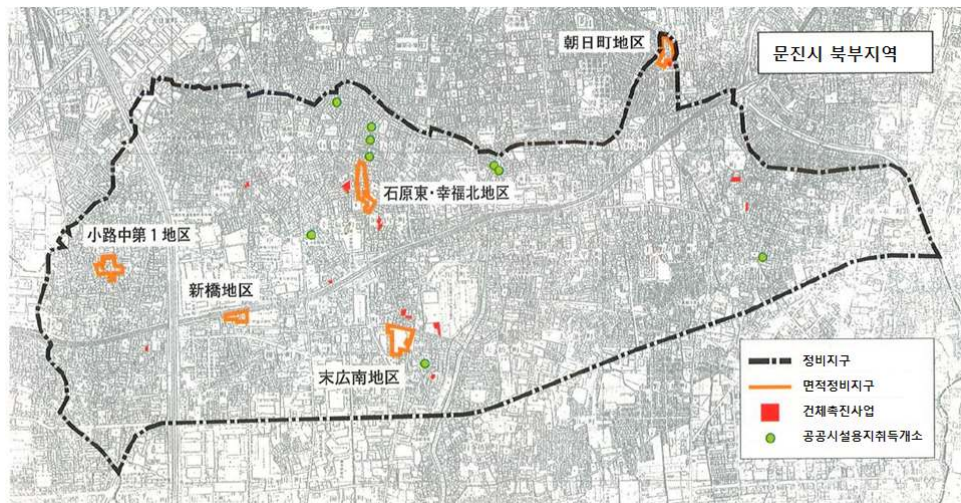
아사히지구는 카도마시 북부지구 주택시기종합정비계획에 의해 중점정비지구로 지정된 지구이다. 오사가 북동 약 10km에 위치한 아사히지구는 공장, 주택밀집지역에 송하전기와 이와 관련된 회사의 임대주택지로 개발된 소규모 목조임대주택지구이다. 주거지가 조성된 지 20년~30년이 경과하면서 목조임대주택이 무질서하게 난립되면서 주거환경이 나빠지고 주택도 노후화되어 주거지정비가 시급하게 요구되었다

□ 추진배경

아사히 지구는 건설당시 지방출신 젊은이들이 모여드는 활기 있는 지역이었으나 주택규모가 협소하고 성능이 낮았을 뿐 아니라, 도로, 공원, 하수도 등 도시기반정비가 열악하여 좀 더 양호한 주거지로 이주하는 계층이 늘어나 적절한 유지관리가 이루어지지 않아 주거환경의 질을 더 저하시키는 부정적 순환구조가 반복되었다.

이에 카도마시는 1984년 북부지역 약 461ha를 1982년도에 발족한 목조임대주택종합정비사업제도에 의해 지구지정을 하고 구역내 약 29,000호의 목조임대주택 재건축을 시행하기에 이르렀으며, 아사히 지구는 중점정비지구로 우선정비가 시행되었다.

초기에 아사히지구는 권리관계가 복잡하여 개별로 재건축을 시행하기 곤란한 상황이었기 때문에 사업추진에서 입주자 모집과 유지관리를 일체적으로 수행할 수 있는 조합방식을 적용하였다.



〈密集市街地の 再生をめざして, (財) 大阪府まちづくワ推進機構 10年のあゆみ p.41〉

□ 정비방식 : 목조임대주택종합정비사업방식(주택시기종합정비사업)

- 1985년 카도마시가 밀집사업기초조사를 실시함과 동시에 토지소유자 8인이 '공동재건축추진협의회'를 결성하여 사업 추진

□ 사업주체 및 시행방식 : 민관협력형 아사히지구 재건축사업조합

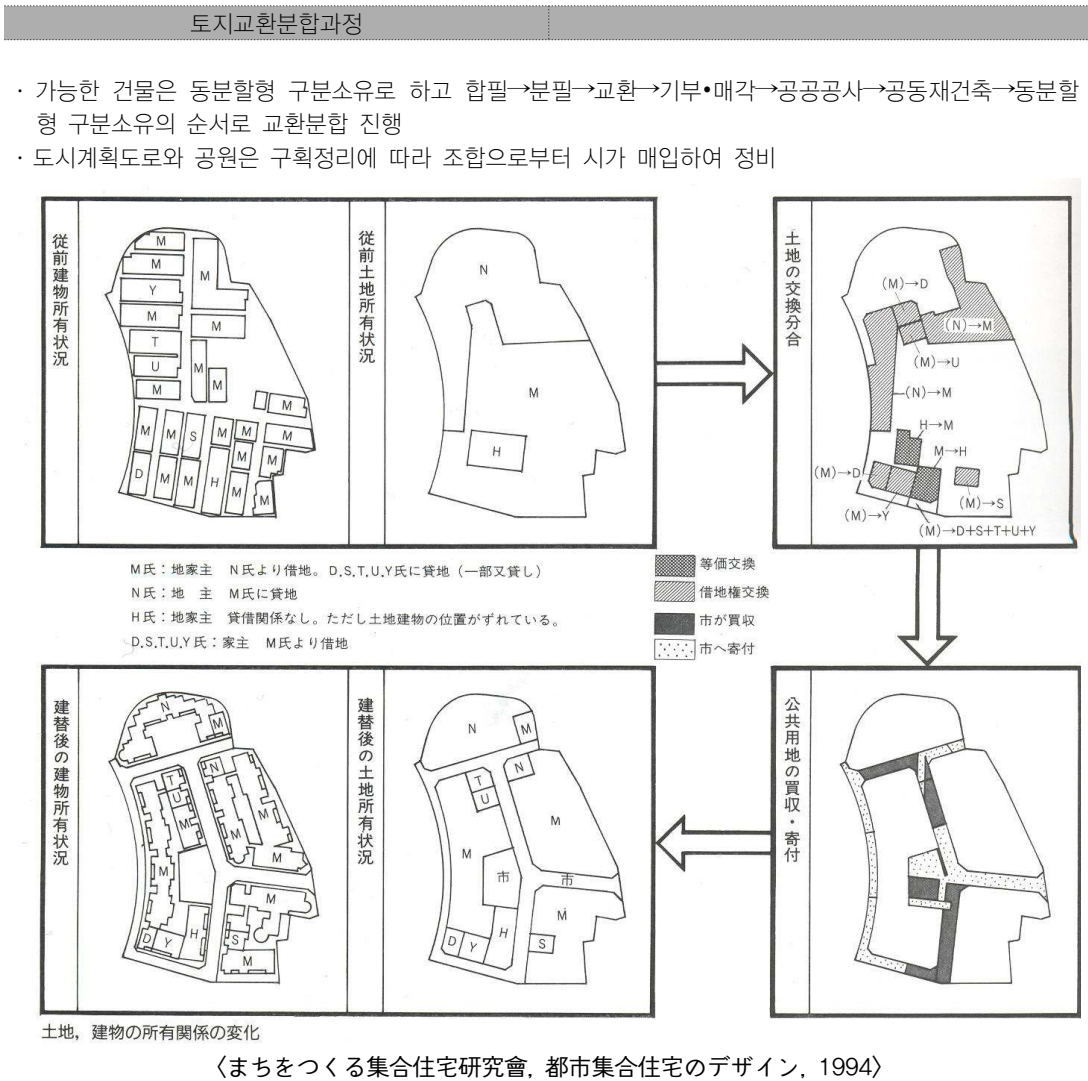
- 조합이 사업시행부터 입주자모집, 관리운영까지 일괄로 수행하는 방식으로 진행, 초기에는 조합구성원이 이해관계자간의 갈등으로 어려움이 많았으나 공공과 민간의 역할분담을 위한 '재건축기본협정'을 체결
- 토지 권리관계에 따라 토지를 교환, 분합하여 4개의 블록으로 토지를 구획한 후 블록단위로 공동재건축을 실시

사업추진과정	사업추진체계
<ul style="list-style-type: none"> - 1982년 : 카도마 목조임대주택종합정비사업제도에 의한 지구지정 - 1985년 : 카도마시 밀집시가지지구조조사 실시 - 1987년 : 아사히지구재건축사업조합 결성 및 재건축기본협정체결 - 1990년 : 카르체다무르 준공 	<ul style="list-style-type: none"> □ 관민협동사업 <ul style="list-style-type: none"> - 지권자와 도시기반정비공단(현재 UR) 협의방식에 의한 사업추진 - 도시기반정비공단이 사업대행, 토지관계 조정 □ 아사히지구재건축기본협정 <ul style="list-style-type: none"> - 일체적인 사업계획 책정 및 입주자 등 대응 일원화 - 토지의 교환분합과 공동재건축 권리조정 - 불량주택철거와 건설공간의 일체시공 - 입주자모집, 관리운영의공동화

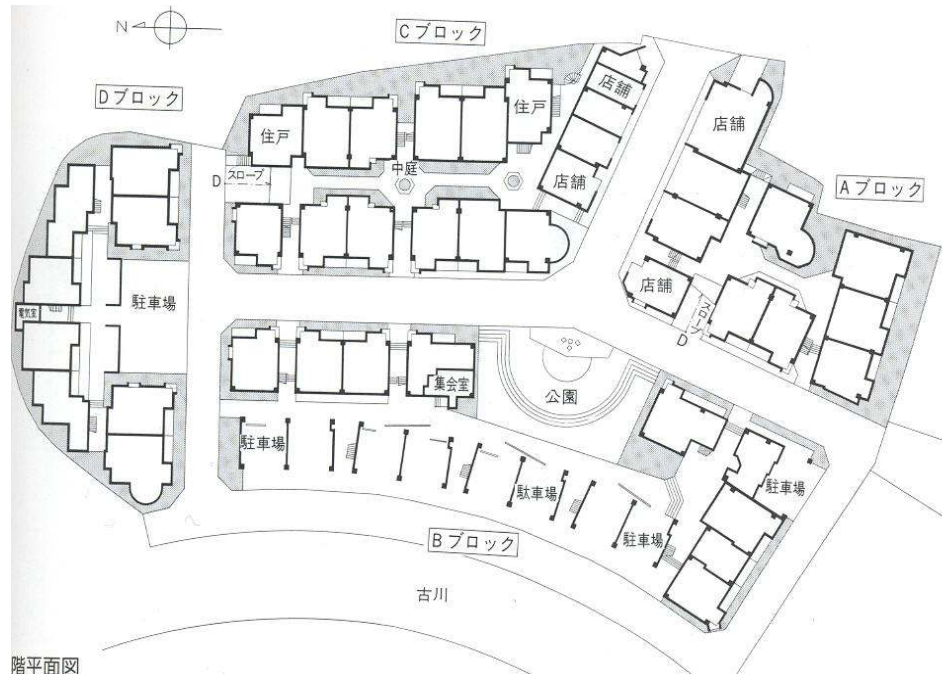
아사히 지구 정비목표	아사히 공동재건축방식의 원칙														
정비목표 <table border="1"> <thead> <tr> <th>과제</th><th>내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 빈곤으로부터의 탈피</td><td>주택면적, 일조, 통풍, 설비, 마감, 안전성, 편리성, 주변환경 등 주택의 질 제고</td></tr> <tr> <td>2. 재투자로의 체제 만들기</td><td>시대의 변화에 대응하여 폐허화된 지역을 재생하기 위해 권리자 공동사업에 의한 방법 채택 → 사업의 공동화와 토지의 교환분합에 의한 권리관계 정리로 실현</td></tr> <tr> <td>3. 프로형에서 스톡형으로</td><td>도시기능을 적극적으로 유지해 갈 수 있는 스톡형으로서 마을만들기 목표로 설정</td></tr> <tr> <td>4. 변화에의 대응</td><td>공정부분과 변화가능부분의 명확한 위계를 설정하여 건축적구성과 제도적 정비를 추진</td></tr> <tr> <td>5. 공동의 이미지 만들기</td><td>주민참가에 의한 마을의 공동된 이미지 조성</td></tr> <tr> <td>6. 지역에의 애착심 회복</td><td>마스터 이미지를 통해 지역에 대한 이미지를 사람들이 애착심을 가질 수 있는 디자인으로 승화</td></tr> </tbody> </table> <p>* 출처: 서수정외, 2006, 현지개량활성화 방안 및 모델개발 연구. 주택도시연구원, p.103</p>	과제	내용	1. 빈곤으로부터의 탈피	주택면적, 일조, 통풍, 설비, 마감, 안전성, 편리성, 주변환경 등 주택의 질 제고	2. 재투자로의 체제 만들기	시대의 변화에 대응하여 폐허화된 지역을 재생하기 위해 권리자 공동사업에 의한 방법 채택 → 사업의 공동화와 토지의 교환분합에 의한 권리관계 정리로 실현	3. 프로형에서 스톡형으로	도시기능을 적극적으로 유지해 갈 수 있는 스톡형으로서 마을만들기 목표로 설정	4. 변화에의 대응	공정부분과 변화가능부분의 명확한 위계를 설정하여 건축적구성과 제도적 정비를 추진	5. 공동의 이미지 만들기	주민참가에 의한 마을의 공동된 이미지 조성	6. 지역에의 애착심 회복	마스터 이미지를 통해 지역에 대한 이미지를 사람들이 애착심을 가질 수 있는 디자인으로 승화	<ul style="list-style-type: none"> · 노후화된 목조 임대 주택밀집지가 일거에 생생하게 변화 · 하나의 부지가 아니라 도로와 공원이 있는 마을을 조성하면서 2중 주거전용지역으로 용적률 200%달성 · 다양한 타입의 권리자 8인이 공동으로 사업 행함 · 복잡하게 얽혀있는 권리관계의 재정리 · 구획정리사업과 재개발사업을 혼합하여 권리와 공간의 타협을 이룸 · 민간유도에 의한 주택시가지재생사업 시스템 도출 · 주거환경정비에서 「공공」과 「민간」(특히 지권자)의 공동사업시스템 구축 · 사업을 성립시키기 위한 기존의 법제도 및 수법을 다면적으로 활용 · 저층고밀로 둘러싸인 형태라는 공동주택 이론의 구체화와 주변지역과의 조화를 위해 3층 건설 · 디자인, 설계, 설비에서 새로운 도시주민을 향한 주택제시 · 전선의 지중화, 포장재, 소공원 등 새로운 커뮤니티 인프라를 제시 · 정비사업 완료 후에도 8인이 공동으로 마을을 관리하는 관리시스템 구축
과제	내용														
1. 빈곤으로부터의 탈피	주택면적, 일조, 통풍, 설비, 마감, 안전성, 편리성, 주변환경 등 주택의 질 제고														
2. 재투자로의 체제 만들기	시대의 변화에 대응하여 폐허화된 지역을 재생하기 위해 권리자 공동사업에 의한 방법 채택 → 사업의 공동화와 토지의 교환분합에 의한 권리관계 정리로 실현														
3. 프로형에서 스톡형으로	도시기능을 적극적으로 유지해 갈 수 있는 스톡형으로서 마을만들기 목표로 설정														
4. 변화에의 대응	공정부분과 변화가능부분의 명확한 위계를 설정하여 건축적구성과 제도적 정비를 추진														
5. 공동의 이미지 만들기	주민참가에 의한 마을의 공동된 이미지 조성														
6. 지역에의 애착심 회복	마스터 이미지를 통해 지역에 대한 이미지를 사람들이 애착심을 가질 수 있는 디자인으로 승화														

아사히지구 정비전후 비교					
단지명	카르체다무르	공급방식	임대	사업방식	재건축
소재지	오사카부 門眞市 朝日町 1번지 및 2번지	용적률	개발후: 163%	건폐율	개발후: 41.5%
사업주체	조일지구 재건축 조합 주택도시정비공단	연면적	개발후: 10,162㎡		
지역지구	제 2중 주거전용지역 (건폐율 60%, 용적률 200%)	주차대수	개발후: 65대		
건축면적	개발후 : 3,076㎡	토지소유	조합공유		
부지면적	개발전 : 6,230㎡ 개발후 : 5,282㎡(개발면적7,416㎡)	공지면적	개발전: 4m미만의 사도 및 통로		
세대수	개발전 : 252호(24동)/ 개발후 : 136호		택지: 5,282㎡ 도로: 1,620㎡(4.7-6도로 390신설) 공원: 514㎡(녹지 180㎡)		
주택규모	개발전 : 25㎡(1-2K) 개발후 : 55㎡(1LDK-3LDK)	층수	개발전: 2층 개발후: 3층		
사업비	총사업비: 22.4억엔 카마도시:4.6억엔(20.5%)		재건축조합: 17.8억엔		

토지교환분합의 합의 사항	보조사업 및 공공지원
<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 토지는 전체를 동일한 가치로 본다. · 차지권 비율은 50%로 하고 차지권을 면적으로 분하여 低地權과 교환한다. · 도로공원을 위한 시에의 토지매각율, 기부율은 전원이 동일하게 한다. · 교환후 부지는 전부 건축기준법의 접도조건을 만족시킨다. · 공동으로 임대주택 재건축을 행한다. · 각각의 소유의 부지상에 각 소유건물이 연립주택 식으로 건설될 수 있도록 재건축 	<ul style="list-style-type: none"> · 기초조사를 행하여 재건축의 조건정리 · 컨설턴트 파견, 설계비조성에 의한 전문가 지원 · 불량주택 매수에 의한 거주자 퇴거 지원 · 도로공원용지로서 현재 도로부분과 차이나는 부분을 매수하여 공공사업으로서 도로 및 공원, 하수도 정비 · 건축할 때에는 공용부분의 공사조성을 행함과 동시에 특정임대제도에 의해 융자 및 이자지원



□ 정비사업에 따른 블록별 주택건설현황



〈まちをつくる集合住宅研究会，都市集合住宅のデザイン，1994〉



오사카 도심으로부터 북동쪽으로 약 15km떨어진 게이한 네야가와역 서쪽에 위치한 히가시오토시지구는 과밀주택지구로 주택노후화와 공동화 증가에 따른 지역 쇠퇴가 진행되는 네야가와시의 대표적인 노후주거지였다. 대부분 건축된 지 20년이 경과한 노후 목조임대주택이 밀집해 있었고 네야가와 역에서 히가시오토시 지구까지는 선형의 재래시장이 형성되어 있었다.

또한 도로폭은 3m 이내로 좁고 부정형 필지가 다수 밀집해 있고 막다른 골목도 있어서 통행에도 불편한 지구였다. 지구내 소방도로인 6m도로폭을 확보하기 위해 네야가와시가 정비사업을 추진하였으나 도로확보에 따른 매수 및 주택개량이 진행되지 않아 정비가 지연되고 있는 상황에서 밀집시가지 정비사업이 추진되었던 사례이다.

□ 추진배경

히가시오토시지구의 주거환경정비는 네야가와시의 중요한 현안 과제였고, 1976년에 전국에서 처음으로 시작한 ‘목조임대주택밀집지구정비사업’을 적용하였고, 사업의 원활한 추진을 위해 주택도시정비공단(현 UR)의 참여를 공식적으로 요구하여 소규모 점진적인 정비사업을 추진하기에 이르렀다.



〈密集市街地の 再生をめざして, (財) 大阪府まちづくワ推進機構 10年のあゆみ p.35〉

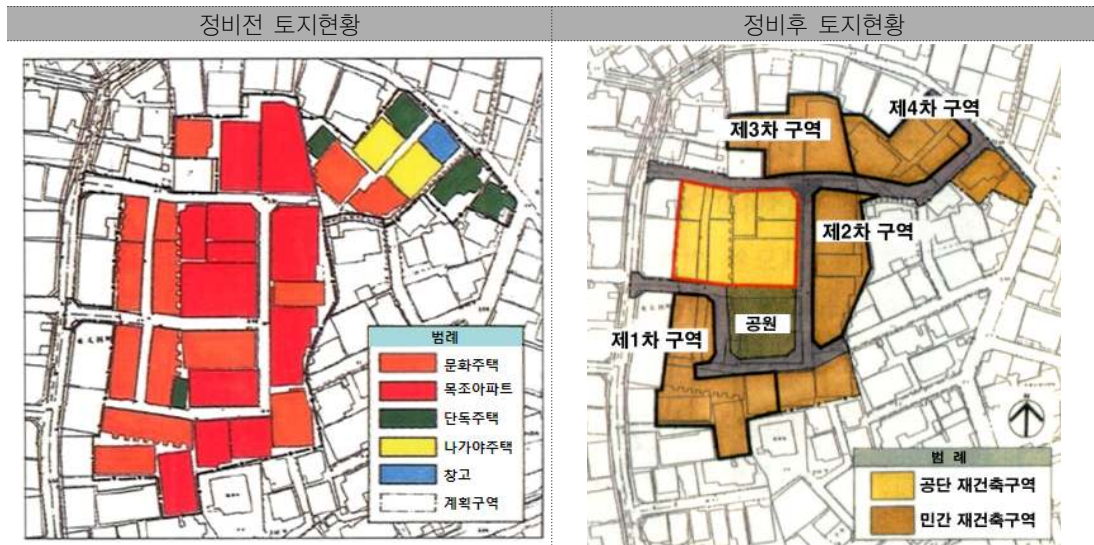
□ 정비방식 : 목조임대주택종합정비사업방식(주택시가지종합정비사업)

목조임대주택종합정비사업을 추진하면서 노후주택 재건축 뿐 아니라 도로, 공원등의 부족한 기반시설 확보

□ 사업주체 및 시행방식 : 민관협력형 이중벽방식 공동재건축

주택도시정비공단을 중심으로 주택경영자, 네야가와시가 공동으로 재건축사업을 추진하면서 우선적으로 주택도시정비공단이 1명의 지주와 공동으로 거점개발을 추진하고, 민간의 공동개발이 점진적으로 진행

추진절차	사업추진체계
<ul style="list-style-type: none"> - 1981년 : 토지 및 건물소유자들에 대한 인터뷰 조사 - 1982년 : 히가시오토시지구 주민협의회 결성 - 1983년 : 히가시오토시지구공동재건축촉진협의회 결성 - 1985년 : 이케다, 히가시오토시지구 정비지구 지정 - 1986년 : 네야가와시와 주택정비공단 협정체결 - 1986년 : 공단 용지취득 - 1987년 : 공단주택 착공 - 1989년 : 공단주택 준공 - 1993년~2000년 : 민간공동재건축 1차~4차 준공 - 1997년 : 히가시오토시 아베리아공원 준공 	<p>□ 관민협동사업</p> <ul style="list-style-type: none"> - 시가지정비사업의 전문가로서 주택도시정비공단이 협력하여 민간토지소유주, 공단, 시가 삼자가 협력하여 재건축계획 검토 개시한 결과 다음을 합의 <ul style="list-style-type: none"> · 민간가구주는 적극적으로 공동재건축 진행 · 공단은 매각의향이 있는 토지를 취득하고 인접 민간토지소유주와 공동재건축을 시행, 공단임대주택 건설을 공동으로 시행 · 시는 도로, 공원등의 공공시설정비를 행하고 노후건축물 철거나 양호한 재건축을 유도 - 도시기반정비공단이 사업대행, 토지관계 조정 <p>□ 오사카부도시정비추진기구지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 일체적인 사업계획 책정 및 입주자 등 대응 일원화 - 토지의 교환분합과 공동재건축 권리조정 - 불량주택철거와 건설공간의 일체시공 - 입주자모집, 관리운영의공동화



〈寝屋川市, 東大和地区 木造賃貸住宅等密集地区の整備, 1994〉

공공시설정비	보조사업 및 공공지원
<ul style="list-style-type: none"> · 주택도시정비공단의 거점개발과 함께 피난광장으로서 아베리아공원 준공 · 공단의 거점개발은 임대주택건설과 부지외부 도로 정비 · 민간공동재건축 추진과정에서 도로확폭 	<ul style="list-style-type: none"> · 오사카부 공동재건축 특임제도에 의한 5년간 1%저리 건설비 지원 · 오사카부마을만들기추진기구에 의한 전문가 파견 및 컨설팅 · 주택도시정비공단에 의한 마스터플랜 수립 · 주택도시정비공단 주택건설계획을 토대로 민간공동재건축 사업에 설계지원 및 철거비 지원 · 기반시설 및 공원용지 건설지원 · 기존 거주자의 임대주택 알선(15호)

이중벽방식에 의한 공동화방식의 특징	경관형성
<ul style="list-style-type: none"> · 토지건물의 개별 등기 · 1개의 건축확인에 의한 공동화 담보 · 전면도로확폭 등이 필요한 3층 건축물 건축 가능 · 토지소유주의 요구인 자산독립과 가로경관형성을 위한 공간일체형 공동재건축 건설 	<ul style="list-style-type: none"> · 경관협정을 통해 통일된 가로경관형성 · 토지구획정리단계에서 건축선후퇴에 의해 가구주의 협력을 통한 보도확보 및 가로경관형성 · 경관형성을 위해 벽면위치, 층수, 건축소재, 색채 등을 조율하여 전체 지구가 통일된 경관을 형성할 수 있도록 유도 · 주변지역을 고려하여 각 정비단위는 1,000㎡의 3층 내외로 정비

2중벽방식 공동재건축에 의한 장점(예:제2차준)

재건축구분 (부지면적 m ²)		C씨	B씨	A씨	특임개별재건축용자의 부지면적200㎡이상
		279	127	334	
개별 재건축	특임용자 (개별재건축통상금리)	○	×	○	①B씨는 특임용자 그자체를 받을 수 없다
	재건축보조 (제거비 등)	○	○	○	②A씨, C씨도 유리한 용자와 보조를 받을 수 없다
2중벽방 식 공동화	특임용자 (공동재건축1%금리)	◎	◎	◎	③3명 모두 개별재건축보다도 유리한 용자 구분 (1%금리)과, 재건축보조금(공동시설 정비비등)을 받을 수 있다
	재건축보조 (공동시설정비비등)	◎	◎	◎	

주 : ① 토지와 건물 개별등기, ② 용자 취급(1신청:용자실행개별), ③ 건축확인상 1동 취급

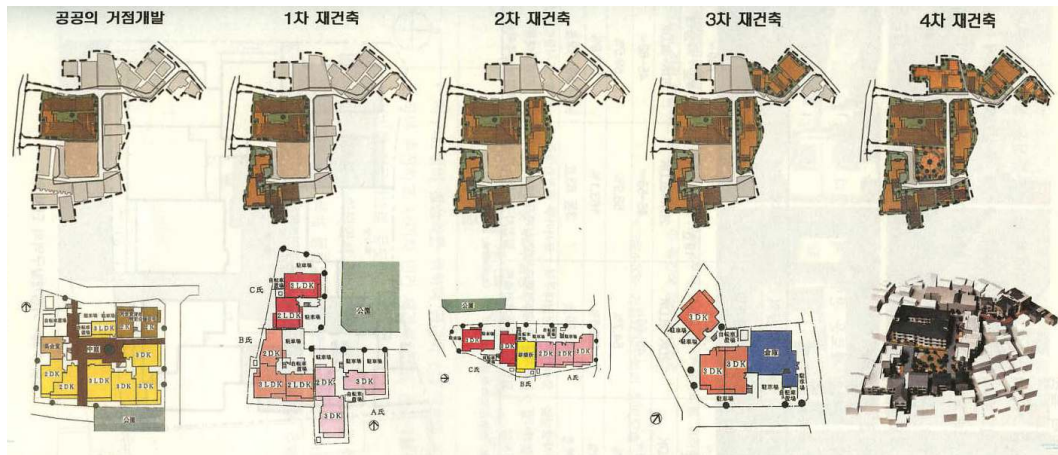
* 출처: 전국시정촌재개발연합회의 홈페이지(<http://www.saikaihatsu.gr.jp/juku15.html>)참조

- 네야가와와 정비목표는 막다른 도로와 도로·공원·하수도 등 부족한 도시기반시설을 정비하고, 노후목조 건축물의 재건축을 유도하여 주거환경을 향상시키며 주변지역과 연계한 새로운 저층·고밀 주거유형을 제안
- 도시재생시구의 거점개발은 중정을 중심으로 가구형 주택을 계획하고 각 가구는 가로에 면해 보행루트가 연계될 수 있도록 계획하고 있으며, 공공의 거점개발은 주거환경정비사업, 시가지주택밀집지구 재생사업, 오사카 밀집시가지정비사업, 가로정비사업과 연계하여 중층적으로 시행

정비사업에 의한 건축현황			네야가와 정비개요	
구분	거점개발	제1차구역	제2차구역	제4차구역
주체	주택도시정비공단+1명의 지주	3명의 공동개발	3명의 공동개발	1명의 단일개발
부지면적	1,198㎡	1,072㎡	740㎡	749㎡
주택호수	30호	26호	19호, 시설1(진료소)	14호, 시설19
주택유형	2K~3LDK	2DK~3LDK	2DK~3LDK	2DK~3LDK
전용면적	50~59㎡	45~66㎡	45~58㎡	45~68㎡
건폐율	54.0%	54.7%	58.9%	59.5%
용적률	154.3%	155.8%	163.1%	142.6%
기존호수	8동 106호	6동 89호	3동 63호	6동 19호
보조	주택밀집지구재생사업 밀집시가지정비사업 가로정비사업	오사카부 특정임대주택 건설자금 융자알선제도 밀집지구 공동주택 재건축	오사카부 특정임대주택 건설자금 융자알선제도 밀집지구공동재건축분	주택도시정비공단 민영임대용 특정분양 주택제도

* 출처: 서수정 외, 2006, 현지개량사업 활성화 방안 및 모델개발 연구. 주택도시연구원, p.97

□ 정비사업에 따른 블록별 주택건설현황



〈출처: 日本建築学会・建築設計資料集成-〔地域・都市〕プロジェクト編〉, 丸善(2009.9) pp.122~125)



2중벽 개발에 의한 1차 개발



협조건축에 의한 중정형성(3차개발)



2중벽 개발에 의한 민간공동재건축(4차개발)



인접한 밀집시가지와 조화를 이루는
저층공동개발

4. 시사점 및 가로주택정비사업의 추진과제

1) 한계 및 시사점

□ 복잡한 권리관계에 의한 사업추진 지연

일본의 대표적인 밀집시가인 정비지구인 오사카부의 정비사업은 지자체의 노력만으로는 추진할 수 없을 뿐 아니라 토지 및 건축물 소유자 등 권리자 스스로 정비의욕만으로 도 진행할 수 없는 사업이다. 특히 목조임대주택밀집지역은 토지와 건축물 소유관계가 복잡하고, 기존 임대거주자들에 대한 이주대책이 마련되지 않을 경우 강제철거가 불가능하기 때문에 이해관계자들간의 합의형성과정이 어렵고 장기적인 시간이 소요된다. 또한 밀집시까지 거주자들의 상당수는 고령자와 저소득층이므로 지자체의 강력한 공공지원이 전제되어야 사업이 추진될 수 있다. 이는 공공재원에 대한 부담에 따른 사업의 지연요인이 되고 있다.

이러한 한계를 극복하기 위해 오사카부에서는 전문 컨설팅 조직인 오사카부 도시정비추진센터를 설립하여 민간 주택정비사업을 지원하고 공공과 민간협력에 의한 합의형성을 중재, 조정하면서 장기적이고 점진적인 사업을 추진하고 있다.

□ 정비사업을 지원하는 전담 코디네이터 조직 운영에 의한 관민협력 사업추진

오사카부는 방재에 안전하고 주민의 삶의 질을 제고시킬 수 있는 도시조성을 실현하기 위해 6개 시로부터 출자를 받아 공동으로 도시정비사업을 지원하는 전담기구인 오사카부 도시정비추진센터를 설립하여 운영하고 있다. 이 조직은 일본에서 최초로 관민일체의 제3섹터로 설립한 오사카부 마을만들기 추진기구와 합병한 이후 공공의 정비계획수립을 지원하고 민간사업에 대한 컨설팅, 기반시설정비사업을 지원하는 등 코디네이터조직이자 중간지원조직으로서 역할을 수행하고 있다.

오사카부에서 밀집시가정비사업이 일본에서도 선도적 사례로 인정되고 있는 배경에는 사업추진과정에서 초기부터 민관협력으로 사업을 진행한다는데 있으며, 중간조직인 도시정비추진센터의 역할에도 큰 영향이 있다. 특히 사업추진이 어려운 지구에 대해서는 지자체가 도시기구(UR)와 협정을 맺어 도시기구가 직접 복잡한 권리관계의 조정을 수행함으로써 선도적으로 거점지구를 정비하고, 이후 민간이 공동으로 사업을 추진할 때 공동사업자로 참여하거나 기반시설을 지원함으로써 주민들의 정비의욕을 유도함으로써 원활한

사업추진을 도모하고 있다는 점에서도 선도적인 사례로 인식되고 있다.

또한 사업추진과정에서 공공이 일방적으로 주도하는 것이 아니라 마을만들기 협회, 정비사업조합 등 주민조직과 함께 정비사업 전반에 걸친 내용과 방향을 정해가는 과정을 통해 주민이 사업의 주체라는 인식을 갖도록 유도하고 있다. 이러한 관민협력형 사업은 주민과 행정간의 신뢰관계 구축을 바탕으로 정비사업을 추진함으로써 정비 이후에도 주거지의 운영·관리면에서 주민의 자율적인 참여가 가능하다는 것을 의미하며, 지속가능한 주거지 재생의 전제조건이라 할 수 있다.

□ 광역단위의 전략적인 정비계획수립에 의한 기반시설정비와 소단위 정비 병행

주택시가지정비종합지원제도에 의한 정비계획은 정비사업을 전제로 하지 않고 있으며, 밀집시가지의 문제가 심각하게 나타나고 있는 노후주거지에 대해 생활권단위의 광역적인 정비구역을 정하고 필요한 기반시설이나 공공용지 위치를 정하는 유연하고 가변적인 전략계획수준으로 수립되고 있다. 이에 정비계획은 행정과 전문가, 주민이 함께 협의하는 과정에서 계속 수정할 수 있으며, 정비계획안을 수정하는 피드백과정을 통해 다양한 개별 정비프로그램을 발굴하고 시도할 수 있는 유연성을 담보하고 있다.

히가시오토시지구나 스에히로미나미지구 사례에서 볼 수 있듯이 전략적인 성격을 갖는 광역단위의 면적(面的)인 관리계획은 큰 틀에서 정비방향과 도시계획의 골격을 주민이 공유할 수 있도록 하며, 이를 토대로 부족한 도로나 공원, 생활서비스 시설 정비와 함께 주민자력에 의한 소단위 공동재건축이 병행되고 있다.

□ 단일 사업지구에서 2개 이상의 사업수법을 병행하는 종합적인 사업제도 확립

사례조사 대상지구에서 보는 바와 같이 일본의 밀집시가지는 영세필지나 4m이상 접도하지 않는 필지가 많으며, 도로폭도 좁아 방재에 안전하지 않은 경우가 많다. 이 때문에 주택시가지종합정비사업만으로는 부족한 공공시설정비나 방재성능을 확보할 수 있는 주거환경을 정비하는데 한계가 있다. 이에 카도마시에서는 권리자의 사업부담은 줄이면서도 주택시가지종합정비사업제도의 최대결점인 토지의 교환과 분·합필에 수반되는 번거롭고 방대한 비용이 발생하는 작업을 최소화하기 위해 도시재생구획정리사업(구 고도이용형 토지구획정리사업)을 병행함으로써 토지의 합리적인 이용을 도모하였다. 2가지 이상의 제도적 수단을 하나의 사업단위에 적용한다는 것은 공공재원을 장소단위로 집중하여 활용할

수 있다는 것을 의미하며, 이는 권리관계자들을 정비사업에 적극적으로 참여하게 유도하는 원동력이 되었다.

□ 다양한 공공지원사업의 선택과 병행

오사카부 사례에서 볼 수 있듯이 정비과정에서 추진되는 주민조직의 구성과 정비활동에 소요되는 비용은 지방공공단체와 국가가 지원하고 있으며, 주민 스스로 소단위 공동재건축을 시행하고자 할 때에는 1%대의 저리 건설자금융자와 토지교환분합에 의한 세제감면, 협력원제도에 의한 전문가 파견제도 지원, 설계비와 주택철거비 등 다양한 공공보조를 지원받을 수 있다.

또한 주택정비방식에 따라 토지와 건물을 구분소유하는 이중벽방식, 공동재건축에 의한 협조건축, 주택성능개선을 목적으로 우량임대주택건설에 따른 용적률 인센티브 등 다양한 제도적 지원수단을 병행하여 적용함으로써 토지나 권리관계자들이 자신의 경제부담 능력에 따라 적절한 정비수단을 선택하여 조합할 수 있다. 이러한 제도적 다양성은 장소특성에 따라 소단위의 정비사업이 점진적으로 진행될 수 있는 근간이 되고 있다.

□ 경관디자인의 룰 북의 작성과 합의에 의한 일체화된 가로경관형성

사례지구에서 수립된 정비계획은 우리나라의 정비계획과 달리, 평면적이고 개략적인 기반시설정비계획방향만 반영되어 있고 중점정비지구나 거점개발구역 등이 제시되어 있다. 3차원적인 공간계획이 마련되어 있지 않은 상황에서 개별적인 재건축의 진행은 난개발의 원인이 될 수 있다. 이에 오사카의 각 지자체에서는 스에히로미나미지구와 같이 ‘경관디자인 룰 북’이나 마을만들기협정, 재건축조합협정 등을 통해 지구 전체의 경관형성을 위한 관리를 병행하고 있다. 이외에 경관협정이나 건축협정을 통해 개별적 재건축에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위한 행정지도 또한 이루어지고 있다.

이처럼 일본 오사카 사례를 통해서 알 수 있듯이 노후주거지는 하나의 수법과 제도만으로는 정비대상지구의 다양한 물리적, 사회·경제적 여건에 대응하기 어려우며, 지속적이고 장기적인 사업추진과정이 요구된다. 소규모의 점진적인 정비사업이 추진되기 위해서는 하나의 지구에 여러 제도와 정비수단을 결합할 수 있도록 종합적인 시각에서 운영할 수 있는 제도적 수단이 필요하며, 단순한 주택정비가 아니라 마을만들기로서 정비사업이 추진될 수 있도록 다양한 이해관계자들간의 협력과 소통이 전제되어야 한다.

2) 가로주택정비사업 추진과제

□ 소단위 점진적 정비를 위한 정비계획수립 방식의 전환

가로주택정비사업은 소단위 정비사업이 점진적으로 확산될 수 있도록 정비계획수립 절차와 추진위원회 설립 없이도 사업추진이 가능한 사업추진절차의 간소화를 표방하고 있다. 그러나 도시관리차원에서 수행하는 정비계획수립 없이 주택사업계획을 작성함으로써 주변지역에 미치는 도시기반시설이나 경관적 측면의 검토가 미흡하여 과거 나홀로 아파트와 같은 난개발을 초래할 우려가 있다는 지적도 있다. 최근 몇 년 사이에 추진된 강남 일부지역의 소단위 주택사업은 토지일괄매수에 의한 건축사업이나 공동주택사업으로 건설됨에 따라 주거지에 필요한 공용공간이나 커뮤니티시설 없이 개별 사업단위로 주거지가 정비되고 있어 지구차원의 종합적인 정비계획수립의 필요성을 보여주고 있다. 반면, 일본 오사카 주택시가지총합정비사업은 생활권에 기반한 광역단위의 정비계획을 수립하여 부족한 기반시설과 공공용지 확보를 전제로 소단위 점진적인 주거지 정비를 추진하고 있다는 점에서 차이가 있다.

소규모 주택정비를 목적으로 시행하는 가로주택정비사업이 전체 단독주택 밀집지역의 주거환경개선에 기여하면서 노후주택의 성능을 개선할 수 있는 수단으로 정착하기 위해서는 소단위 주거지 정비사업을 포함하는 좀 더 전략적이고 포괄적인 정비계획수립이 전제되어야 한다. 그러나 현행 도시 및 주거환경정비법상 정비계획수립은 계획내용이 많고 정비계획수립기간이 길며, 한번 승인된 계획은 변경과 새로운 내용을 반영하기 어렵다. 정비기본계획 또한 정비예정구역 지정을 골자로 하고 있어 쉽게 변경하거나 예정구역 지정을 해제하는 것도 쉽지 않고, 신규 정비구역을 포함시키는 것도 어렵다.

따라서 가로주택정비사업과 같이 소규모 정비사업을 추진하기 위해서는 도시관리차원에서 필요한 계획내용을 포함할 수 있도록 도시 및 주거환경정비법상 ‘정비기본계획-정비계획’수립 체계를 생활권단위 계획으로 전환하고 계획수립 내용이 변화하는 사회경제적 상황에 보다 유연하게 대응할 수 있도록 계획내용과 성격의 재검토가 필요하다.

□ 다양한 주체의 협력에 의한 사업추진 체계 구축

가로주택정비사업은 추진위원회설립 없이 바로 조합설립에 의한 사업추진 절차를 거치도록 되어 있다. 일본 사례는 추진위원회는 설립하지 않았지만 불합리한 토지조건을 개

선하기 위한 환지계획과정에서 임의조합을 설립하여 운영하고 있다. 또한 복잡한 권리관계를 조정할 수 있는 제3의 주체로서 도시기구와 같은 공공기관이 사업에 참여하여 기반시설정비와 공공용지 취득 등의 역할을 담보하고 있다. 토지소유자들이 협의 하에 공동재건축을 추진하고자 할 때에도 공공기관이 조정자로서 참여하거나 도시정비를 지원하는 중간조직인 오사카부도시정비추진센터가 참여하여 전문적인 지식이나 기술적인 컨설팅, 이해관계자간의 대립을 중재하기도 한다. 이러한 다수주체의 참여는 정비사업에 참여의지가 없던 권리관계자들의 관심을 유도할 뿐 아니라 사업추진을 원활하게 하는 원동력이 되고 있다.

가로주택정비사업은 소규모 정비사업으로 이해관계자가 적다는 점에서 사업추진이 대규모 전면철거방식에 비해 유리할 수 있지만, 오히려 소규모사업이기 때문에 한사람이라도 이견이 발생하면 사업추진 자체가 진행되지 못할 수 있다. 또한 기반시설정비를 수반하지 않는 주택개량중심의 사업이라는 점에서 건축법에 의해 수행된 강남지역의 소단위 사업과 유사하게 진행될 수 있어 공익성을 담보하는 정비사업으로 추진되기 어렵다는 한계가 있다.

따라서 가로주택정비사업을 통한 점진적인 주거환경정비를 실현하기 위해서는 직접적인 권리관계자 뿐 아니라 공공성 측면에서 정비기반을 조성하고, 이해관계자들간의 갈등을 조정할 수 있는 제3자로서 중간지원조직의 참여가 전제되어야 한다. 또한 정비사업을 추진하면서 골목길이나 쌈지공원, 주민 커뮤니티시설이 함께 정비되고 확보하기 위해서는 지자체의 관리와 참여 또한 필요하다.

□ 단일 사업지구 내 다수 정비수단이 결합된 종합적인 사업제도 확립

가로주택정비사업은 도로 등 기반시설 정비가 필요하지 않은 양호한 지역에만 적용할 수 있는 정비수단이다. 그러나 대규모 전면철거에 의한 재개발사업이 추진될 수 없는 지역 중 부정형필지가 밀집해 있고 도로나 소규모 공원 등 기반시설 정비가 필요한 지역이 다수 남아 있다. 일본의 카도마 방식은 하나의 사업구역안에서 구획정리사업방식과 조합에 의한 주택건설사업방식이라는 2개 이상의 제도를 결합하여 소규모로 정비기반시설을 마련한 사례이다.

지금까지 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거지 정비는 대규모 전면철거방식에 의한 공동주택건설방식 아니면 도로 등의 정비를 한 이후 필지단위로 다세대·다가구로 건설

하는 양자 택일에 의한 획일적인 방식으로 진행되어 왔다. 이는 정비대상지구마다 토지현황이나 주택노후도, 토지나 건물소유자의 권리관계 등이 다양하고 복잡하게 얽혀있어도 이를 고려하지 못하고 일방적인 정비사업을 추진할 수 밖에 없는 제도적 경직성 때문이다. 가로주택정비사업이 부동산시장에서 유연하게 작동하기 위해서는 정비대상지역의 물리적 환경, 거주자의 사회·경제적 계층 특성을 고려하여 하나의 사업구역이라도 필요에 따라 카도마 방식과 같이 다양한 정비수단을 결합하여 추진할 수 있는 종합적인 정비제도 마련이 필요하다.

□ 주민주도의 사업참여를 위한 다양한 공공지원책 마련

그동안 주거지정비는 시장상황에 대응하여 부동산 시장이 호황기에는 정비사업도 활황을 거두었고, 부동산경기가 침체되면 정비사업 진행도 둔화되는 경향을 보여 왔다. 이는 주민 스스로 주거환경을 개선하고 관리, 유지해야 한다는 거주성 측면보다는 민간 개발업자가 참여하는 사업성 측면의 경제적 논리가 더 강하게 작용했기 때문이다. 이러한 경향은 부동산경기가 침체한 지금은 정비사업에 참여하려는 민간건설업체가 적어 토지 등 소유자 스스로 주택정비를 수행하기 어려운 상황이다. 따라서 주거지 정비의 주체인 토지 등 소유자가 스스로 주택정비과정에서 주도적인 역할을 담당하고, 주민 스스로 주거환경을 정비해야 한다는 의지를 발현시키기 위해서는 일본에서와 같이 계획수립비용이나 컨설팅을 위한 전문가 지원, 정비사업에 따른 부족한 기반시설과 공공공지 정비지원을 비롯하여 설계비, 철거비, 공공시설정비 지원 등 다양한 공공지원방안이 마련되어야 한다.

□ 소규모 주택정비사업에 적합한 유연한 건축규제 예외규정 필요

가로주택정비사업을 적용할 수 있는 정비대상구역은 지역에 따라 진입도로 폭이 좁거나 인접한 대지와 이격거리가 좁아 일반 건축법에 의한 도로사선제한이나 이격거리 기준을 적용할 경우 허용 용적률을 달성하지 못하는 경우가 많다. 이는 주민들이 대규모 정비사업을 선호하는 원인이 되기도 했다. 따라서 대규모 정비사업과 달리 소단위 주택정비사업으로서 가로주택정비사업이 시장에서 작동하기 위해서는 도로 폭이 좁거나 영세 필지가 밀집된 정비대상구역에서도 사업추진이 가능하도록 건축법이나 주택법에 의한 불합리한 기준을 찾아내는 것이 필요하다. 가로주택정비사업을 추진하는 과정에서 불합리한 법적기준은 주변 주거환경에 미치는 영향을 최소화하면서도 민간사업을 유인할 수 있는 예외규정 적용방안을 마련하는 것이 필요하다.

제4장 가로주택정비사업 적용 대상지 특성파악

1. 단독주택밀집지역의 물리적 특성 파악
2. 정비대상 거주자의 계층특성 및 주거실태조사
3. 분석결과에 의한 가로주택정비사업 추진방향

1. 단독주택밀집지역의 물리적 특성 파악

1) 조사개요 및 대상

① 조사배경 및 목적

가로주택정비사업은 일반주거지역의 노후 단독주택밀집지역에서 단독주택과 공동주택을 대상으로 정비하는 사업이다. 또한 가로주택정비사업은 기존 도로를 유지하면서 접도조건, 대상지역의 면적, 용도지역에 따른 층수, 공급 세대 수, 건축법 및 주택법 특례적용 등 물리적인 조건을 별도로 정하고 있기 때문에, 해당 단독주택밀집지역의 물리적 특성을 파악하는 것이 가장 중요하다. 특히 가로주택정비사업은 재건축·재개발·뉴타운 사업 지구 등이 이루어지지 않는 지역에 적용할 수 있는 대안으로 제안되었기 때문에 해당 지역의 택지조성현황을 파악하는 것 역시 중요하다.

이에 본 연구에서는 2009년, 2010년에 건축도시공간연구소에서 수행했던 단독주택밀집지역의 물리적 특성조사에 이어 정비수요가 예상되는 서울, 수도권 지역과 지방도시의 주거지 일부에 대한 물리적 특성을 추가적으로 조사하여 가로주택정비사업의 시행령 제정에 필요한 가로구역의 범위, 각 특례기준 설정에 필요한 실질적인 지원방안을 마련하는데 참고자료로 활용하고자 한다.

② 조사대상

지금까지 주거지정비와 관련된 정비수법은 서울 및 수도권과 광역·대도시를 중심으로 적용방안을 검토하고 법제화됨에 따라 지방중소도시의 특성에는 적용하기가 어려울 뿐 아니라 일부 지역에서는 뉴타운사업과 같이 왜곡된 사업이 진행되는 원인이 되었다. 가로주택정비 사업은 이러한 주거지정비 관련제도의 한계를 극복하고 대규모 전면철거정비방식을 적용하지 못하는 주거지에 적용하기 위한 수단으로 서울이나 수도권 뿐 아니라 전국에 적용 가능한 보편타당한 제도로 정착되어야 한다. 이에 가로주택정비사업 적용대상지의 물리적 특성을 파악하기 위한 조사대상지는 서울과 수도권을 비롯하여 지방대도시, 지방중소도시로 구분하여 선정하였다. 특히 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 주거지의 물리적 현황을 살펴보기 위하여 구획정리사업지구, 택지개발지구의 단독주택지, 뉴타운 해제지역, 재개발지구, 자연 발생적 주거지에 대해 조사를 수행하였다. 또한 개발수요 현황, 지리적 특성, 주 용도현황 및 주택유형을 고려하여 조사대상을 선정하였다.

③ 조사방법

단독주택밀집지역의 물리적 특성 조사방법은 이전에 2년 동안 수행하였던 조사의 연속선상에서 동일한 방법을 적용하였다. 이를 위해 우선 기존 연구에서 조사한 대상지구 중 본 연구에 적합한 대상지를 선택하였으며²⁴⁾, 서울의 구획정리사업구역과 지방도시, 뉴타운 사업해제지구에 대해서는 추가적으로 사례대상지를 선정하여 분석하였다. 추가 조사 대상지는 서울 중곡동과 군포 사직동, 청주 사직동 3곳이다. 조사결과에 대한 분석은 단독 주택밀집지역의 물리적 특성 분석을 위해 KLIS새주소, 건축행정정보 등의 자료를 기반으로 GIS 프로그램에 활용하였으며, 이 분석자료를 기반으로 각 요소별·지역별 평균값, 최대값, 최소값, 상관관계 등을 분석하여 결과를 도출하였다.

④ 조사내용과 항목

적용대상 지역의 물리적 환경특성을 비교·분석하기 위한 조사항목은 가로구역의 규모를 파악할 수 있는 가구규모·구조, 필지규모, 가구별 필지 및 주택 수를 조사하였고, 가로구역의 접도조건을 분석하기 위해 가로와 건축물 진출입관계, 4m미만 도로 등의 여

24) 서수정, 임강륜, 2010, 『단독주택지재생을 위한 주택관리 및 정비지원방안』, 건축도시공간연구소
서수정, 임유경, 2009, 『기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안』, 건축도시공간연구소
'2009년 연구에서는 수도권 도시인 안양시 덕천지구와 노후 단독주택 상대적으로 더욱 밀집한 지방 중소도시인 영주시를 선정하였으며, 2010년 연구에서는 광역·지방대도시인 대구시 평리동 일대와 전주 인후2동을 선정하였다.'

건을 파악하였다. 또한 가로주택정비사업의 적정 개발규모, 건축·주택 특례기준 설정을 위해 용도지역 현황, 주택유형, 건폐율, 용적률, 건물층수, 건축물 용도, 건축년도, 건물구조와 같은 건축물 현황을 파악하여 이를 가로주택정비사업 기준 제시에 필요한 참고자료 활용하였다.

[표 4-1] 조사내용 및 항목

조사배경 및 목적	<ul style="list-style-type: none"> ·가로주택정비사업은 기존 도로를 유지하면서 접도조건, 대상지역의 면적, 용도지역에 따른 층수, 공급 세대 수, 건축법 및 주택법 특례적용 등 물리적인 조건을 별도로 정하고 있기 때문에, 해당 단독주택밀집지역의 물리적 특성을 파악하는 것이 가장 중요 ·재건축·재개발·뉴타운 사업 지구 등이 이루어지지 않는 지역에 적용할 수 있는 대안으로 제안되었기 때문에 해당 지역의 택지조성현황을 파악하는 것 역시 중요
조사대상	<ul style="list-style-type: none"> ·전국에 적용가능한 보편타당한 제도 정착을 위해 조사대상지는 서울과 수도권권을 비롯하여 지방대도시, 지방중소도시로 구분하여 선정함 ·가로주택정비사업을 적용할 수 있는 주거지의 물리적 현황을 살펴보기 위하여 구획정리사업지구, 택지개발지구의 단독주택지, 뉴타운 해제지역, 재개발지구, 자연발생적 주거지에 대해 조사를 수행 ·개발수요 현황, 지리적 특성, 주 용도현황 및 주택유형을 고려하여 조사대상 선정
조사방법	<ul style="list-style-type: none"> ·KLIS새주소, 건축행정정보 등의 자료를 기반으로 GIS 프로그램에 활용하였으며, 이 분석자료를 기반으로 각 요소별·지역별 평균값, 최대값, 최소값, 상관관계 등을 분석하여 결과를 도출하였음
조사내용과 항목	<ul style="list-style-type: none"> ·규모검토 <ul style="list-style-type: none"> -가구규모·구조, 가구세장비, 필지규모, 가구별 필지 및 주택 수 ·접도조건 <ul style="list-style-type: none"> -가로와 건축물 진출입관계, 4m미만 도로 등 도로여건 ·가로주택정비사업 기준 제시에 필요한 참고자료 <ul style="list-style-type: none"> -용도지역 현황, 주택유형, 건폐율, 용적률, 건물층수, 건축물 용도·1층용도, 건축년도, 건물구조와 같은 건축물 현황

[표 4-2] 가로주택정비사업의 물리적 환경특성 검토를 위한 조사대상지 선정 지역

지역	위치도	주택유형 및 가구특성	택지조성 현황	지리적 특성
경기도 안양시 덕천 지구		단독주택: 434동 공동주택:11동 주 용도지역: 3종일반주거	택지조성: 구획정리사업 현재 현황: 주택재개발 정비사업지구	<ul style="list-style-type: none"> 경부선과 안양천이 남북으로 관통함에 따라, 동서간(동안구, 만안구) 생활수준의 격차가 큼 대상지 공공시설 현황을 살펴보면, 기초생활시설은 안양7동 주민센터, 파출소가 있으며, 생활복지시설은 어린이집, 병원, 약국, 경로당이 입지하고 있음 대상지 동쪽으로 안양천이 흐르고 있음
서울시 중곡 4동		단독주택: 521동 공동주택:9동 주 용도지역: 1·2종일반주거	택지조성: 택지개발지구 현재 현황: 노후 단독주택 밀집지역	<ul style="list-style-type: none"> 동쪽은 용마산과 아차산 능선을 경계로 경기도 구리시와 접하고, 북쪽은 중랑구 면목동과 접한다. 지하철 7,5호선이 지나며 7호선 중곡역, 5호선 아차산역과 인접함 남쪽으로 어린이 대공원이 입지해 있으며 서쪽으로 중랑천, 동쪽으로 한강이 흐름
경기도 군포시 금정동		단독주택: 770동 공동주택:56동 주 용도지역: 2종일반주거	택지조성: 구획정리사업 현재 현황: 주거개선지구	<ul style="list-style-type: none"> 인근지역에 산본신도시 입지 대상지 서쪽으로 한얼공원, 군포시청 위치하며 동쪽으로 안양 IT단지, 국제 유통단지 입지 지하철 1,4호선이 지나며 금정역과 근접 대상지 남동쪽에 39번국도와 47번 국도의 IC 위치, 북쪽으로는 서울외곽순환고속도로가 지남
경북 영주시 남산 초교 일대		단독주택: 434동 공동주택:11동 주 용도지역: 1·2종일반주거	택지조성: 구획정리사업 현재 현황: 노후 단독주택 밀집지역	<ul style="list-style-type: none"> 1km 반경 서쪽 경계 부분으로 서천이 남북으로 관통 대상지 내 공공시설을 살펴보면, 기초생활시설은 휴천동 주민센터, 도서관, 한국농어촌공사 등이 입지하고, 생활복지시설은 어린이집, 병원, 노인회관 등이 입지
대구시 평리3동		단독주택: 267동 공동주택:1동 주 용도지역: 2종일반주거	택지조성: 택지개발지구 현재 현황: 주택재건축 정비사업조합 구성 추진중	<ul style="list-style-type: none"> 비교적 양호한 단독주택지로 과거에는 대구시의 중심 주거지 역할을 담보하였으나 주변지역 신규 택지개발사업으로 인해 최근 쇠퇴현상 심화된 지역 대상지 인근에 대규모 재래시장 입지
전주 인후동		단독주택: 5,577동 공동주택: 998동 주 용도지역: 1·2종일반주거	택지조성: 택지개발지구 현재 현황: 노후 단독주택 밀집지역	<ul style="list-style-type: none"> 조사대상지 북측은 1980년대 전주시 육지구 개발로 공공업무지구로 밀집되어 있는 중심지역 모래내시장 및 건지산 인접 전주생명과학고등학교 등 7개 학교가 위치한 교육환경중심지 업무지구와 인접해 있어 대중교통 이용 편리
청주 사직1동		단독주택: 533동 공동주택:16동 주 용도지역: 2종일반주거	택지조성: 구획정리사업 현재 현황: 주택재개발 정비사업 취소 해제중	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 동쪽으로 무심천이 흐르고 있으며 무심천 변으로 체육공원 입지 서쪽으로 종합운동장, 예술의 전당 등 문화체육시설 입지 북쪽으로 운천 택지개발지구가 위치하고 있으며 남쪽으로 36번국도가 지남

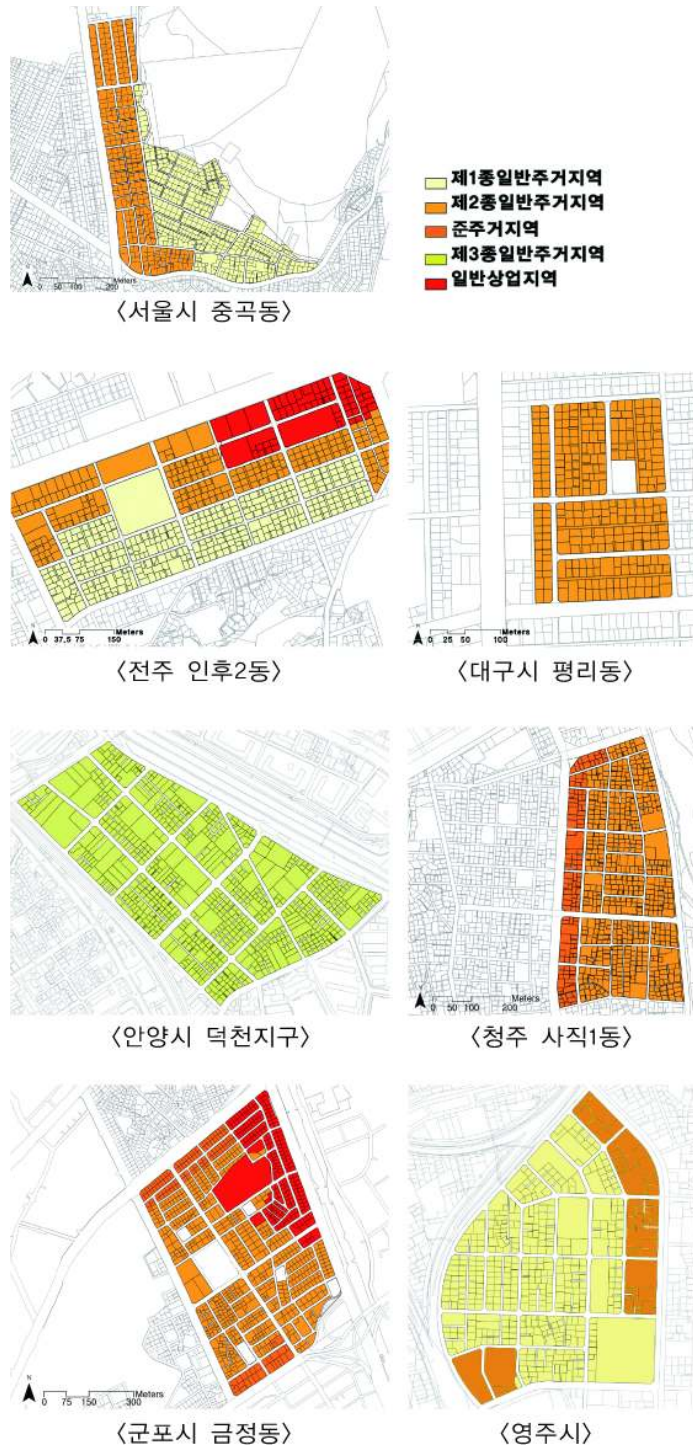
2) 물리적 환경 특성분석

① 용도지역

조사대상지는 현재 재개발 지역으로 지정되어 있는 안양시 덕천지구를 제외하고 대부분 제1종·제2종 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 주요 간선도로에 면하는 부분은 일반상업지역이나 준주거지역으로 지정되어 있다. 지역적으로 평리동과 사직동처럼 재개발 수요가 있는 지방 도시들은 대부분 1~3층의 단독주택 밀집지역임에도 불구하고, 대부분 제2종 일반주거지역으로 지정되어있으며, 일반 노후단독주택 밀집지역인 서울시 중곡동, 전주 인후2동, 영주시 같은 경우에는 제1종 일반주거지역비율이 다른 지역에 비해 높다.

[표 4-3] 대상지 용도지역 현황

지역	1종	2종	3종	그외
서울시 중곡동	58%	42%	-	-
대구시 평리동	-	100%	-	-
안양시	-	-	100%	-
군포시 금정동	-	63%	-	37%
청주시 사직동	-	83%	-	17%
전주 인후동	54%	33%	-	13%
영주시	77%	23%	-	-



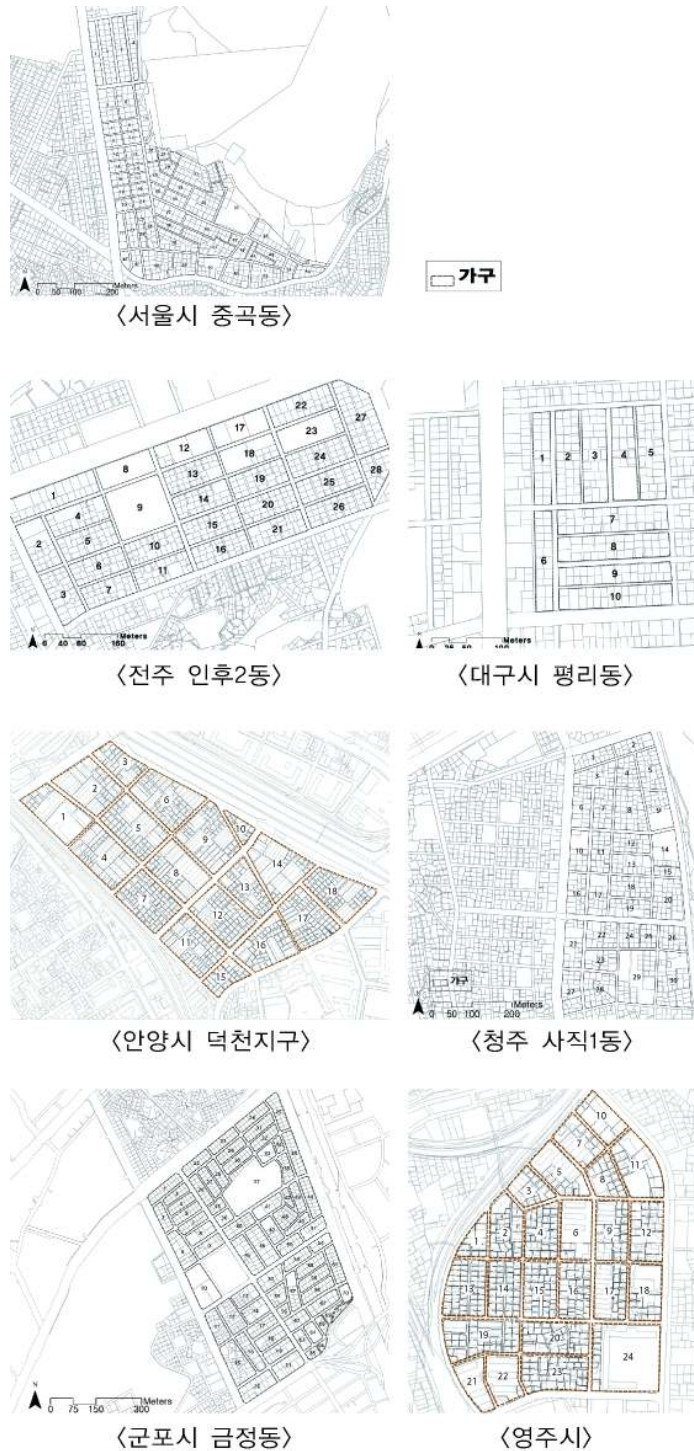
[그림 4-1] 용도지역 현황

② 가구구조

□ 가구면적

가구면적은 가로구역기준을 정하는데 중요한 요소로, 단독주택 밀집지역의 평균가구면적을 분석하여 가로구역의 면적기준을 파악하는데 활용할 수 있다.

각 지역별 가구단위면적은 평균 5,760㎡로 최대 10,727㎡(안양) 최소 2,733㎡(서울 중곡동)으로 용도지역에 관계없이 가구면적은 1만㎡이하인 것으로 조사되었다. 지역적으로는 서울·수도권·광역시 도시의 경우 가구면적이 5,000㎡ 이하이며, 청주·전주·영주시와 같은 지방도시는 5,000㎡ 이상인 가구가 많았다. 지리적으로 능선을 경계로 위치하고 있는 서울시 중곡동의 경우 일부 부정형 필지로 구성되어 있으나 대부분의 지역이 정형화된 2열 내지 4열로 구성되어 있다. 안양시와 영주시, 전주시는 4열 이상의 가구가 많으며, 특히 대구와 같은 경우, 2열 단위로 수직·수평방향으로 긴 가구를 형성하고 있는 것이 특징이다.



[그림 4-2] 가구구조 현황

□ 가구 세장비

주택법에 의한 기준에 따르면 공동주택은 해당가구에 면하는 긴 도로변에 접한 곳에 진입도로를 계획하도록 되어 있다. 이 때문에 가구 세장비는 진입도로 규정을 검토하는데 중요한 요소로 가구별 접도조건과 함께 검토해야 한다. 또한 세장비는 토지이용의 효율성, 일조권의 확보, 건축물의 높이제한 요소와 밀접한 관계가 있다. 각 지역별 가구별 평균 세장비는 1.35로 전주와(2.3) 대구(2.7)가 상대적으로 높았으며, 지역 내에서도 서울(6.49)과 대구(5.5)와 같은 지역은 최대·최소 세장비 차이가 높았다. 이러한 지역은 가구 세장비가 어떠한 방향으로 이루어졌느냐에 따라 진입도로까지의 거리가 길어지고, 주택배치 등에 미치는 영향이 크므로 가로주택정비사업구역을 설정하는데도 영향을 미칠 수 있다.

[표 4-4] 대상지 가구면적 현황

단위:가구수

가구면적	서울 중곡	대구 평리	안양 덕천	군포 금정	청주 사직	전주 인후	영주
3천이하	35	—	1	21	2	—	1
3천이상 5천이하	14	8	1	39	17	1	5
5천이상 7천이하	4	2	1	8	7	20	14
7천이상 1만이하	1	—	1	2	2	4	3
1만이상	1	—	14	1	2	3	1
총합(㎡)	150,337	45,071	193,085	281,505	152,863	196,849	150,464
최대(㎡)	11,157	5,445	16,942	23,032	12,191	13,865	15,959
최소(㎡)	737	3,252	4,753	793	1,516	4,446	2,806
평균(㎡)	2,733	4,507	10,727	3,965	5,095	7,030	6,269

[표 4-5] 대상지 세장비 현황

단위:가구수

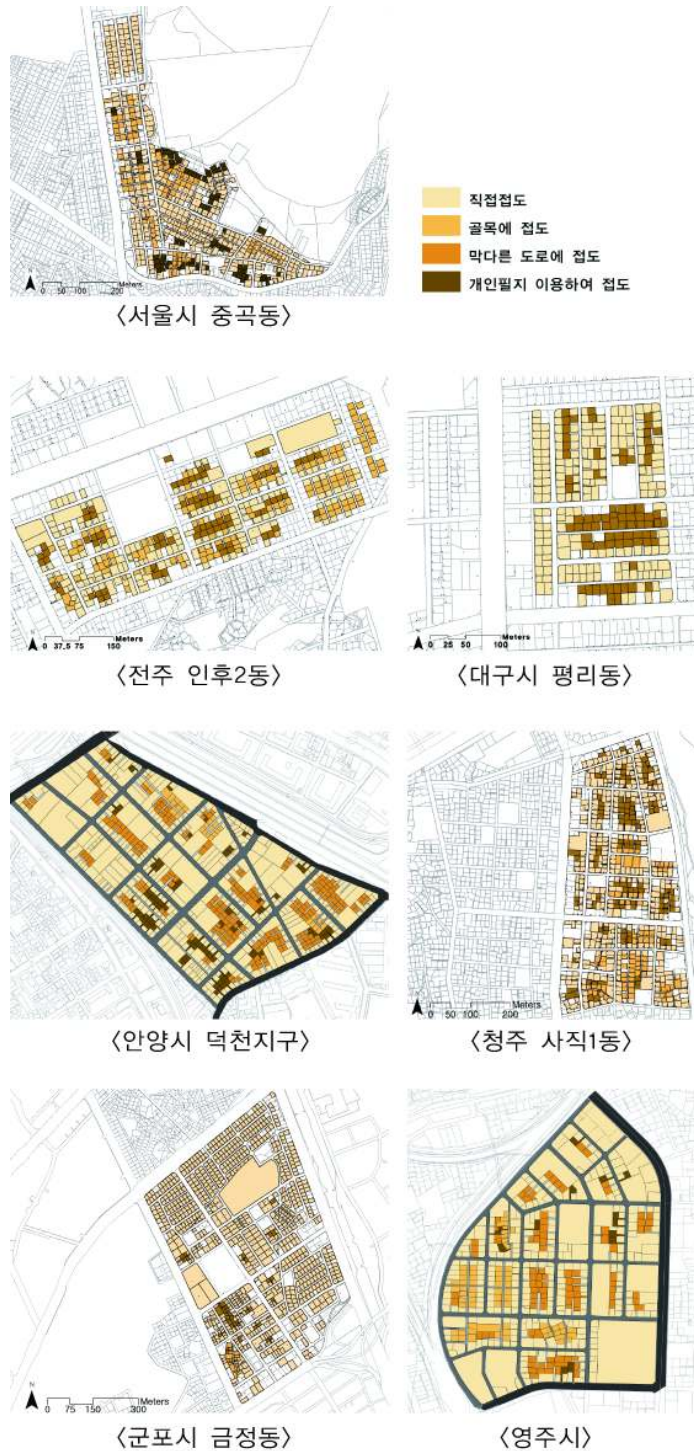
가구 세장비	서울 중곡	대구 평리	안양 덕천	군포 금정	청주 사직	전주 인후	영주
0.5이하	24	4	—	34	12	2	1
0.5이상 1이하	12	—	2	21	12	1	2
1이상 1.5이하	13	—	6	—	1	1	4
1.5이상 2이하	2	—	7	2	4	—	17
2이상	4	6	3	14	1	24	—
총합	—	—	—	—	—	—	—
최대	6.61	5.7	2.0	3.59	1.92	4.0	1.9
최소	0.12	0.2	0.6	0.1	0.32	0.4	0.4
평균	0.47	2.7	1.6	0.44	0.58	2.3	1.40

③ 가로와 건축물 진출입관계

지역별로 필지와 도로접근관계는 직접접근이 68%, 골목접근이 12%이며, 막다른 도로나 개인필지를 이용하는 비율이 20%나 되었다. 이는 용도지역이나 건축물 특성과는 관계없었으며, 대부분 과다열 가구이거나 가구면적이 큰 가구, 4m 미만도로에 접한 가구일수록 막다른 도로나 개인 필지를 이용하는 경우가 많았다. 이러한 경우는 필지단위 정비가 어려워 가구단위의 사업시행이 필요하며, 부분적으로 사업을 시행 할 때에는 4m 미만의 도로나, 막다른 도로 및 개인 필지의 접도조건을 우선적으로 해결하여야 한다는 사실을 보여주고 있다.

[표 4-6] 대상지 면적·접근 현황

지역	평균면적	직접접근
서울시 중곡동	2,733m ²	약 69%
대구시 평리동	4,507m ²	약 90%
안양시	10,727m ²	약 56%
군포시 금정동	3,965m ²	약 93%
청주 사직동	5,095m ²	약 66%
전주 인후동	7,030m ²	약 49%
영주시	6,269m ²	약 56%



[그림 4-3] 가로와 건축물 진출입관계 현황

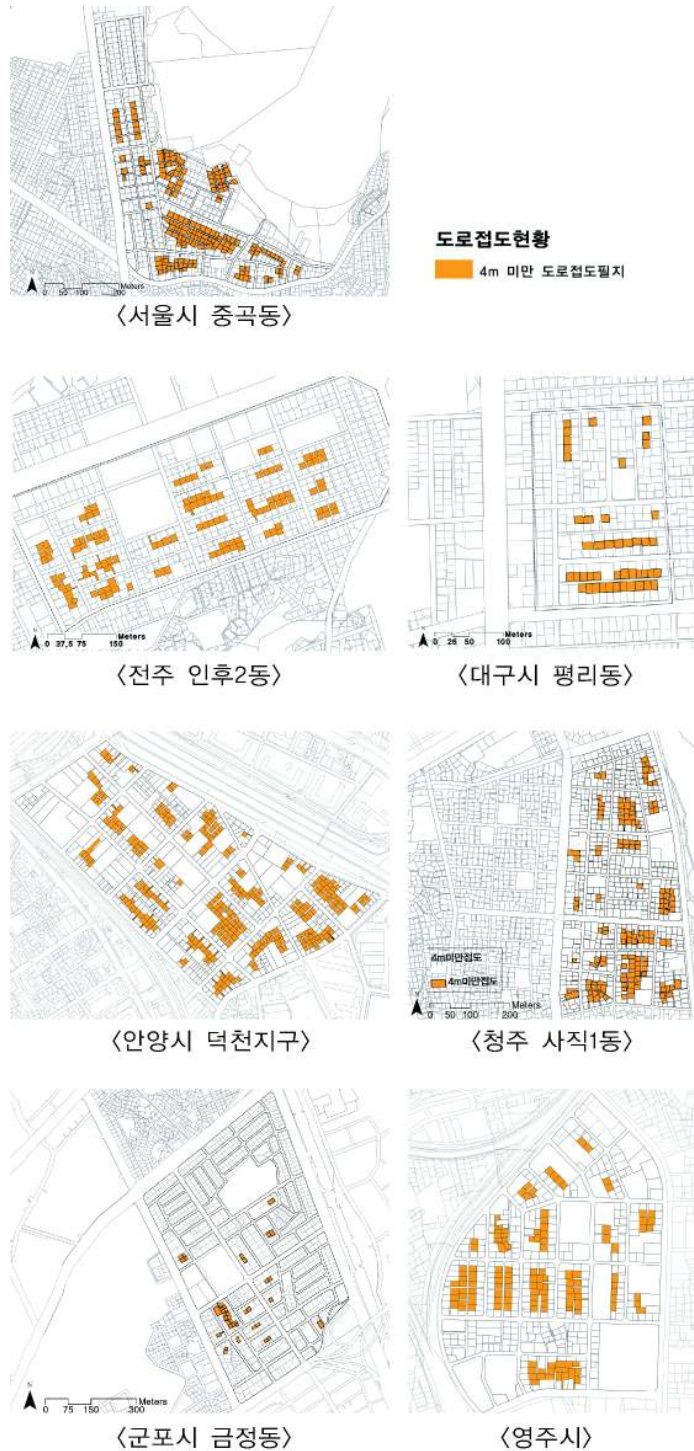
④ 접도현황

지역별 필지 도로접도현황은 평균 4m미만 도로에 접한 필지가 32%, 4m이상 도로에 접한 필지가 67%이고, 청주(79.6%)가 4m미만 도로에 가장 많이 접해있으며, 군포(95.3%)가 4m이상 도로에 접한 필지 비율이 높았다.

이 또한 진출입 관계와 같이 과다열 가구이거나 가구면적이 큰 가구, 막다른 도로나 개인 필지를 이용하여 진출입하는 경우가 많은 가구일수록 4m미만 도로에 접하는 비율이 높았다. 4m미만의 도로에 접한 필지는 도로 사선에 따른 높이 제한, 대지 내 공지 등의 기준으로 인해 단지배치에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

[표 4-7] 대상지 면적 · 접도 현황

지역	평균면적	4m이상
서울시 중곡동	2,733㎡	68%
대구시 평리동	4,507㎡	83%
안양시	10,727㎡	62%
군포시 금정동	3,965㎡	95%
청주 사직동	5,095㎡	80%
전주 인후동	7,030㎡	68%
영주시	6,269㎡	73%



[그림 4-4] 접도현황

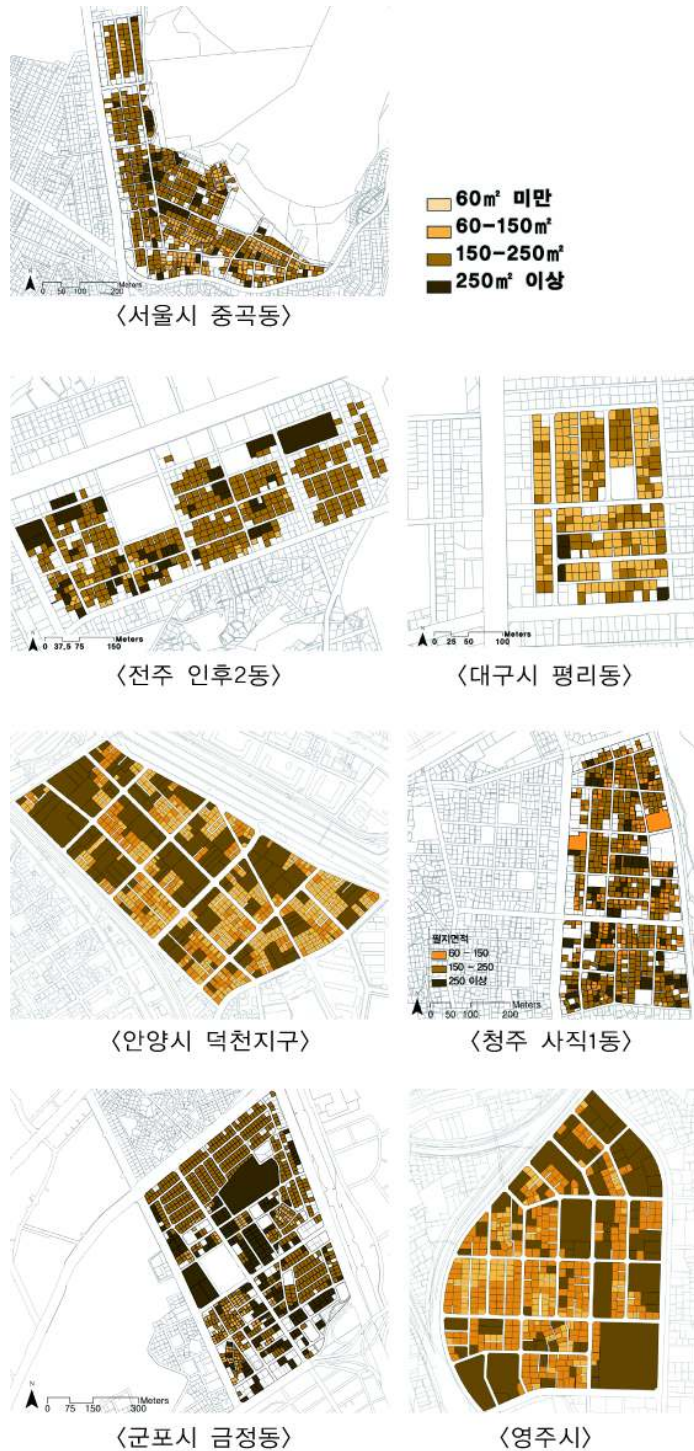
⑤ 필지규모

조사대상지의 필지면적은 60~150㎡의 규모가 가장 많은 것으로 나타났다. 대구(69.7%)와 안양(58.8%)을 제외하면 대부분의 필지면적이 150~250㎡ 사이이며, 특히 전주는 약 83%가 이에 해당한다.

250㎡ 이상인 필지규모 비율이 높은 지역은 군포(19.13%), 영주(17%)로 영주의 경우 공공시설을 많이 포함하고 있으며, 군포의 경우 대부분 연립이나 아파트, 공공시설이 이에 해당한다.

용도지역상 준주거, 3종 주거 및 상업지역에서 있는 필지규모가 컸으며, 가구면적이 크거나, 공동주택단지가 많은 지역도 규모가 큰 필지가 상대적으로 많았다.

필지규모는 가로주택정비사업 시행을 위한 조합구성 동의비율, 기존 세대수 이상 공급해야하는 조건 등에 영향을 미칠 수 있으며, 필지규모가 클수록 사업 참여 유도가 어려울 것으로 예상된다.



[그림 4-5] 필지규모

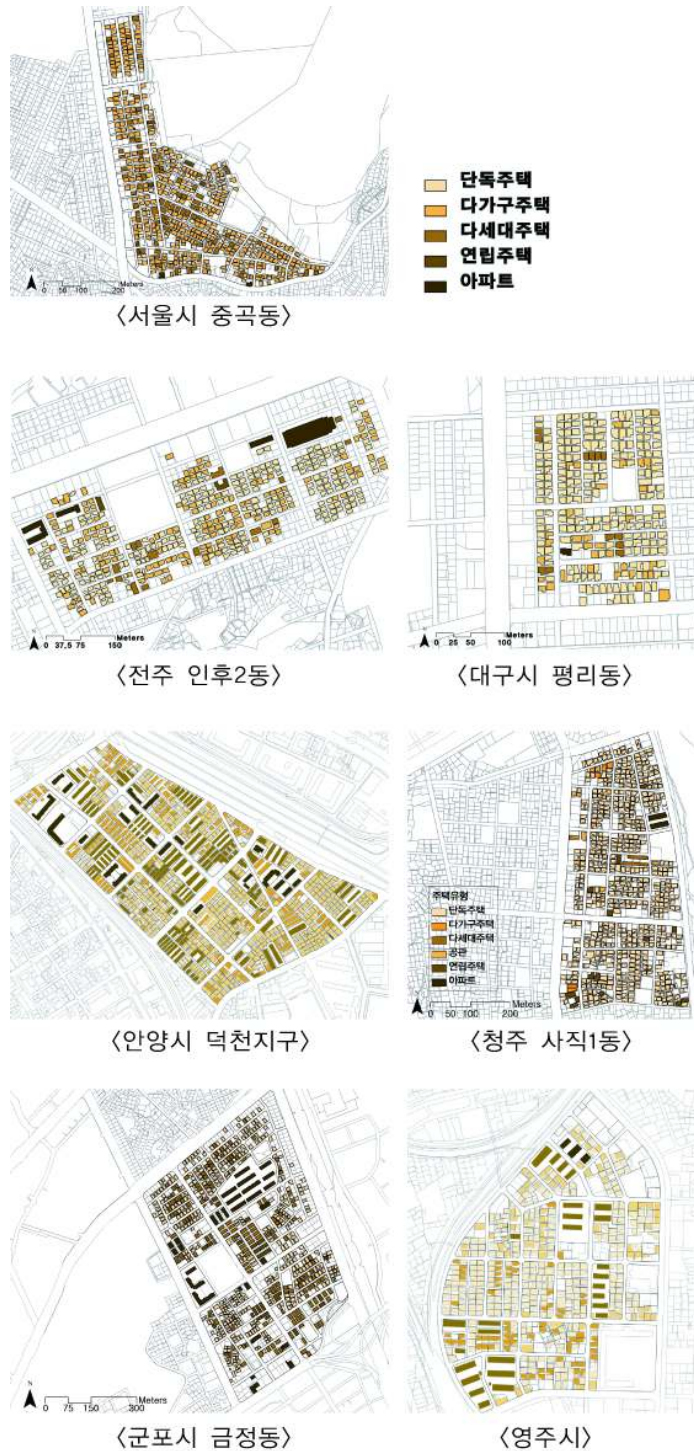
⑥ 주택유형

조사대상 지역의 주택유형은 단독·다가구인 필지(87.5%)가 대부분이다. 단독·다가구 비율이 가장 높은 지역은 지방 대도시인 대구(95%), 청주(94%), 전주(94.9%)로 이 지역들은 2000년 이전에 건축된 주택들이 많은 지역이다.

또한 용도지역이 제3종 일반주거지역인 안양시와 일부 준주거지역을 포함하고 있는 군포시 금정동에서 연립 및 아파트 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

[표 4-8] 건축년도 · 용도지역 비교

지역	단독/다가구	2000년 이전	주요 용도
서울시 중곡동	84.5	49%	제1종 (58%)
대구시 평리동	95.0	97%	제2종 (100%)
안양시	60.0	93%	제3종 (100%)
군포시 금정동	74.7	89%	제2종 (64%)
청주 사직동	94.0	93%	제2종 (83%)
전주 인후동	94.9	98%	제1종 (54%)
영주시	82.0	98%	제1종 (82%)



[그림 4-6] 주택유형

[표 4-9] 가로와 건축물 진출입 현황 및 4m 미만 도로 접도현황

구분		직접 접근	골목 접근	막다른 도로	개도필지 이용	진출입계	4m미만 도로	4m이상 도로	4m미만 도로접도계	도로율 (%)
서울	필지수	362	87	77	—	526	166	360	526	20.3
	비율(%)	68.8	16.5	14.6	—	100	31.6	68.4	100	
대구	필지수	237	—	24	—	261	45	216	261	18.5
	비율(%)	90.0	—	9.2	—	100	17.2	82.8	100.0	
안양	필지수	413	33	221	71	738	280	458	738	—
	비율(%)	56.0	4.5	29.9	9.6	100	37.9	62.1	100.0	
군포	필지수	772	16	38	—	826	39	787	826	22.1
	비율(%)	93.5	1.9	4.6	—	100	4.7	95.3	100	
청주	필지수	365	75	110	—	550	269	69	338	20.0
	비율(%)	66.4	13.6	20.0	—	100	79.6	20.4	100	
전주	필지수	213	135	84	—	432	139	293	432	20.0
	비율(%)	49.3	31.3	19.4	—	100	32.2	67.8	100.0	
영주	필지수	257	77	103	14	462	132	362	494	—
	비율(%)	57.0	17.1	22.8	3	100	26.7	73.3	100.0	
평균	비율	68.8	14.2	17.2	6.3	—	25.1	67.2	—	20.18

[표 4-10] 필지규모별 필지 수 현황

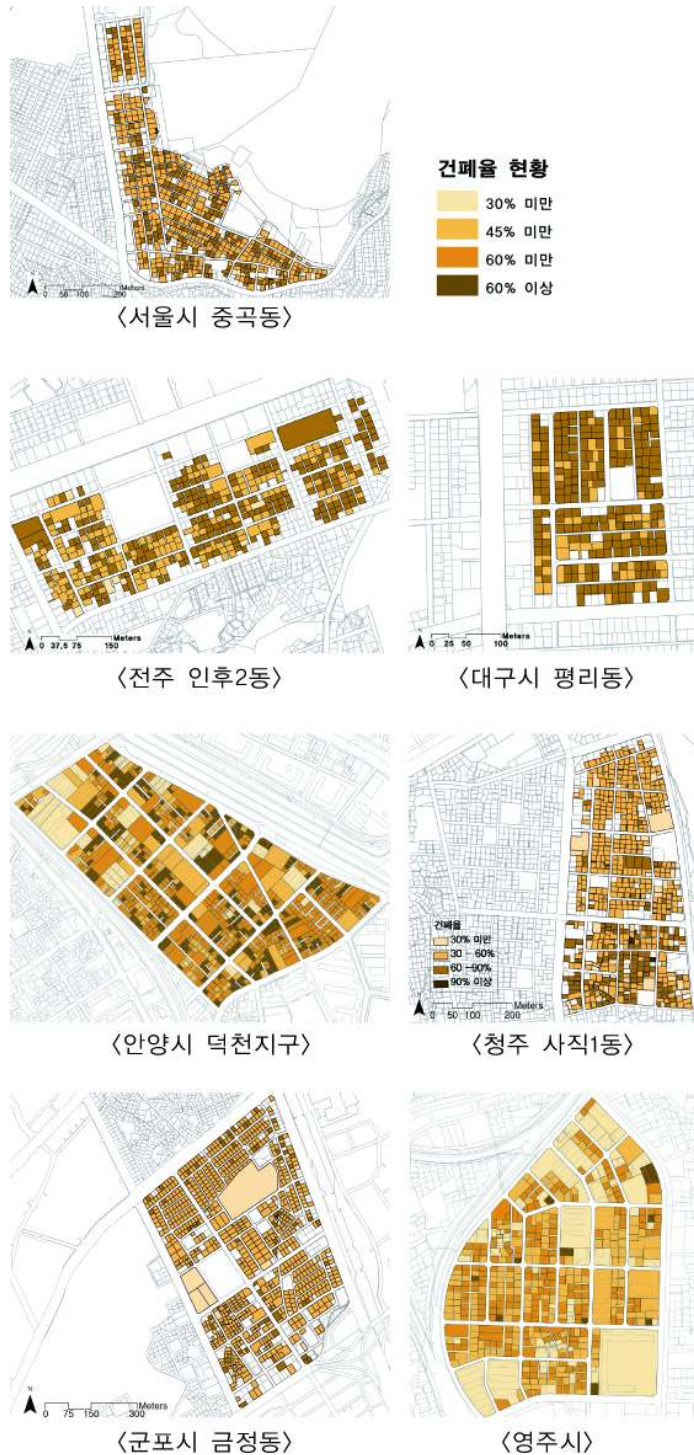
구분		60㎡ 미만	60~150㎡	150~250㎡	250㎡ 이상	계	단독/다가구	다세대	공관	연립	아파트	계
서울	필지수	2	162	323	39	526	448	73	0	7	2	530
	비율(%)	0.4	30.8	61.4	7.4	100	84.5	13.8	—	1.3	0.4	100
대구	필지수	—	182	75	4	296	248	12	0	1	0	261
	비율(%)	—	69.7	28.7	1.5	100.0	95.0	4.6	—	0.4	0.0	100
안양	필지수	1	434	182	121	738						
	비율(%)	0.1	58.8	24.7	16.4	100.0						
군포	필지수	2	132	534	158	826	617	153	0	26	30	826
	비율(%)	0.2	16.0	64.6	19.1	100	74.7	18.5	—	3.1	3.6	100
청주	필지수	—	90	217	31	338	516	2	15	14	2	549
	비율(%)	—	26.6	64.2	9.2	100	94.0	0.4	2.7	2.6	0.4	100
전주	필지수	—	34	358	40	432	410	16	0	2	4	432
	비율(%)	—	7.9	82.9	9.3	100.0	94.9	3.7	—	0.5	0.9	100
영주	필지수	1	125	284	84	494	365	69	0	10	1	445
	비율(%)	0.2	25.3	57.5	17.0	100.0	82.0	15.5	—	2.2	0.2	100
평균	비율(%)	0.2	33.6	54.9	11.4	—	87.5	9.4	2.7	1.7	0.9	—

⑦ 건폐율

지역별 평균 건폐율은 60% 이하가 52%, 60% 이상 48%, 건폐율 30%~90% 사이에 있는 건축물이 94%로 건폐율 60%를 중심으로 비율이 정해져 있다. 이는 조사 대상지역 대부분의 용도지역이 1·2종 일반주거지역으로 허용 건폐율이 60%에 해당하기 때문이다. 건폐율 60%이하의 비율이 높은 도시는 서울(69%), 군포(92%), 청주(77%)이며 60%이상의 비율이 높은 도시는 안양(84%), 대구(80.5%), 전주(57%), 영주(52%)이다. 특히 안양시의 경우 90% 이상의 비율이 26.4%로 다른 도시에 비해 높았다.

[표 4-11] 허용 건폐율/ 현 건폐율

지역	허용 건폐율	60% 이하	60% 이상
서울시 종곡동	60%	69%	31%
대구시 평리동	60%	19.5%	80.5%
안양시	50%	16%	84%
군포시 금정동	60%	92%	8%
청주 사직동	60%	77%	23%
전주 인후동	60%	43%	57%
영주시	60%	48%	52%

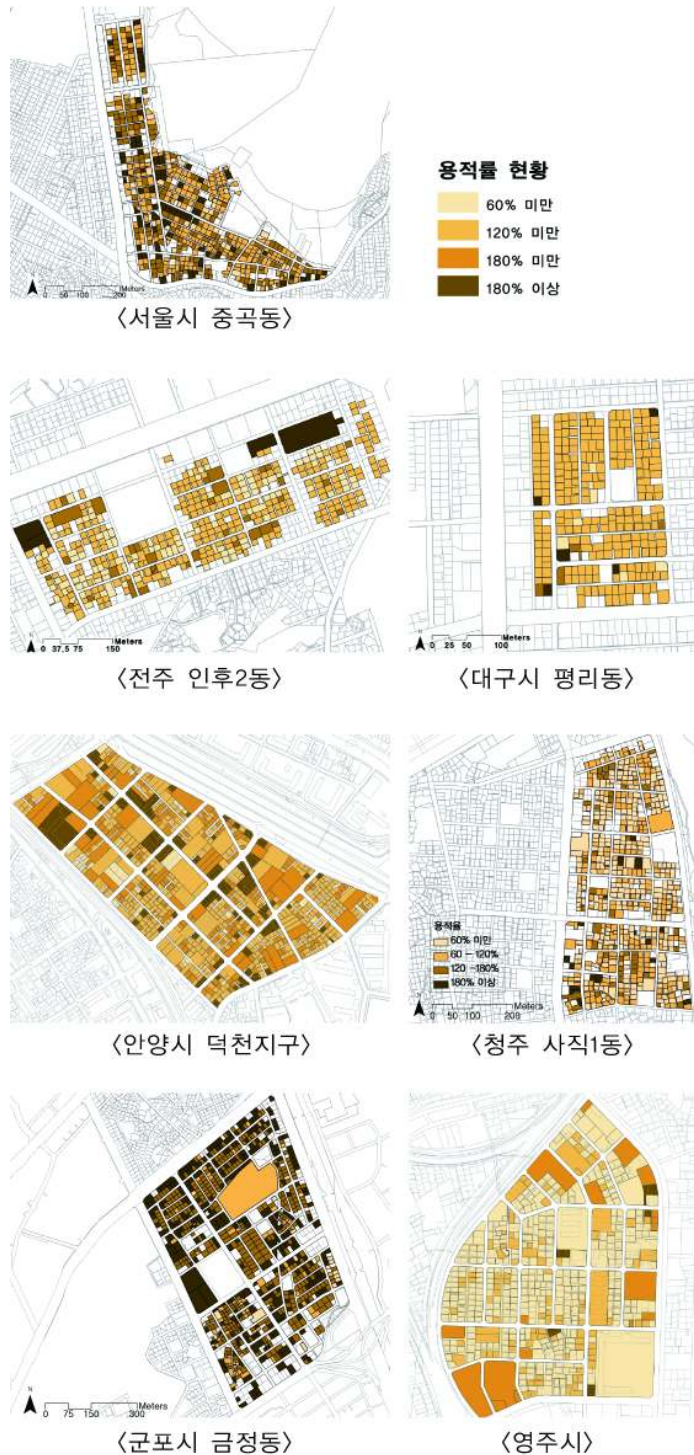


[그림 4-7] 건폐율

⑧ 용적률

지역별 평균 용적률은 60~120%(46.6%) 범위가 가장 많았으며, 180% 이상인 경우는 10.3%로, 조사대상 필지의 70.6%가 120% 이하의 용적률을 나타내고 있다.

조사대상지역들의 건폐율이 평균 60%인 것을 감안할 때 대부분 2~3층 정도의 건축물이 다수 형성되어 있다는 것을 의미한다. 조사대상도시의 용적률 분포를 보면 60% 미만의 용적률 비율이 높은 도시는 청주(52.7%), 영주(74%)이며 60~120%의 범위는 서울(46.58%), 안양(55.1%), 대구(93.9%), 전주(65.2%)이다. 군포시의 경우 120% 이상 용적률인 필지비율이 88.14%로 다른 도시에 비해 높았으며, 안양 역시 120% 이상 필지가 약 41%로 다음으로 높았다. 대부분 대상도시의 용도지역별 법정 허용 용적률은 최소 200%이상으로 서울·수도권을 제외한 지방 도시들의 주거지 밀도는 허용 용적률에 1/3수준이라는 것을 의미한다.



[그림 4-8] 용적률

[표 4-12] 용도지역별 허용 및 현 지역의 건폐율·용적률과 2000년 기점 건축년도와 평균층수 관계

지역	허용 건폐율	해당지역의 건폐율		허용 용적률	해당지역의 용적률 120% 기준		2000년 기점 건축년도		건축물 층수 평균 3층 이하
		이하	이상		이하	이상	2000년이전	2000년이후	
서울	60%	69%	31%	200~250	53.4%	46.4%	49%	51%	71%
대구	60%	19.5%	80.5%	250	96.6%	3.4%	97%	3%	98%
안양	50%	16%	84%	300	58.8%	41.2%	93%	7%	92%
군포	60%	92%	8%	250, 500~1300	11.1%	88.9%	89%	11%	31%
청주	60%	77%	23%	250, 500	88.6%	11.4%	93%	7%	93%
전주	60%	43%	57%	200~250, 1300	90.7%	9.3%	98%	2%	97%
영주	60%	48%	52%	200~250	95%	5%	98%	2%	98%

[표 4-13] 대상지역별 건폐율 현황

구분		30%미만	30~60%	60~90%	90%이상	계
서울	필지수	2	360	162	2	526
	비율(%)	0.38	68.44	30.8	0.38	100
대구	필지수	—	51	210	—	261
	비율(%)	—	19.5	80.5	—	100
안양	필지수	22	98	423	195	738
	비율(%)	3.0	13.3	57.3	26.4	100
군포	필지수	26	731	68	1	826
	비율(%)	3.15	88.5	8.23	0.12	100
청주	필지수	30	395	122	3	550
	비율(%)	5.45	71.82	22.18	0.55	100
전주	필지수	8	178	245	1	432
	비율(%)	1.9	41.2	56.7	0.2	100
영주	필지수	33	188	227	10	458
	비율(%)	7.2	41.0	49.6	2.2	100
평균	비율	3.51	49.11	43.62	4.98	—

[표 4-14] 대상지역별 용적률 현황

구분		60%미만	60~120%	120~180%	180%이상	계
서울	필지수	36	245	169	76	526
	비율(%)	6.84	46.58	32.13	14.45	100
대구	필지수	7	245	4	5	261
	비율(%)	2.7	93.9	1.5	1.9	100
안양	필지수	27	407	234	70	738
	비율(%)	3.7	55.1	31.7	9.5	100
군포	필지수	22	70	397	337	826
	비율(%)	2.66	8.47	48.06	40.8	100
청주	필지수	290	197	46	17	550
	비율(%)	52.73	35.82	8.36	3.09	100
전주	필지수	110	282	32	6	430
	비율(%)	25.5	65.2	7.4	1.4	100
영주	필지수	339	96	18	5	458
	비율(%)	74.0	21.0	3.9	1.1	100
평균 비율		24.02	46.58	19.01	10.32	—

⑨ 건물층수

대상지역의 건폐율과 용적률을 분석한 결과와 같이 대부분의 지역에서 평균 2~3층인 주택이 50.5%로 가장 많았으며, 5층 이상의 주택은 6.2%로, 대부분이 3층 이하(80.5%)인 것을 알 수 있다. 이는 필지단위의 주택건축 이후에 용도지역이 세분화 되어, 2종 용도지역이라도 대부분 단독/다가구의 비율이 높기 때문이다.

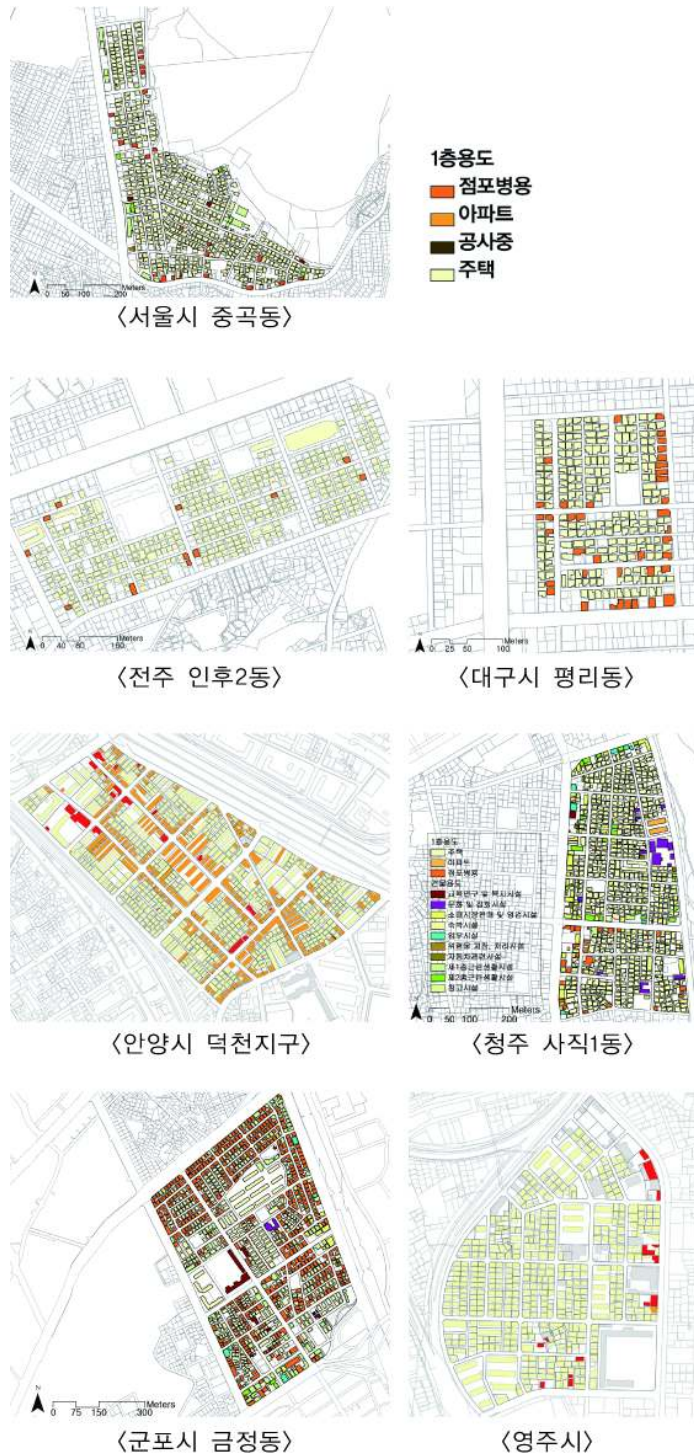
2~3층인 주택이 형성되어 있는 지역은 서울(53.4%), 안양(85.8%), 대구(91.2%)이며, 1층 주택으로 이루어진 주거지는 대부분 지방 도시로 청주(49.5%), 전주(55.1%), 영주(72.3%)였다. 반면 군포의 경우 4층 이 건축된 주택비율이 69.5%로 다른 도시에 비해 높은 것으로 나타났다. 이와 같이 대부분의 지역들은 용도지역에서 허용하는 층수와 관계없는 제1종 일반주거지역의 현황을 유지하고 있었으며, 이는 노후화된 3층 주택이 다수 형성되어 있는 것으로 정비대상 주택이 많다는 것을 의미한다.



[그림 4-9] 건물층수

⑩ 건축물 1층용도

서울 중곡동은 주요 간선 도로에 면한 일부 주택들이 근린생활시설과 점포 주택으로 형성되어있다. 대구 평리동은 남북방향에 면한 주요 가로에 점포병용주택이, 동서방향의 간선 도로에 면해 있는 지역은 제1·2종 근린생활시설이 형성되어 있다. 전주 인후2동의 경우, 대로에 면한 지역은 상업지역으로 업무시설과 제2종 근린생활시설이 형성되어 있으며, 주요 생활 가로에는 소매점과 근린생활시설이 일부 형성되어 있다. 영주는 대부분 제1종 일반주거지역으로 주로 제2종 지역에 공공시설이 위치해 있다. 제3종 주거지역인 안양은 등록시장이 대상지역에 존재하여 다양한 건축물 용도가 간선가로변을 중심으로 형성되어 있다. 청주는 준주거지역을 중심으로 소매업 점포병용, 업무, 제2종 근린생활시설 등이, 생활가로에는 대부분 주택으로 형성되어 있다. 군포는 50% 이상이 점포병용주택이 건설되어 있어 제1종 근린생활시설이 형성되어 있다.



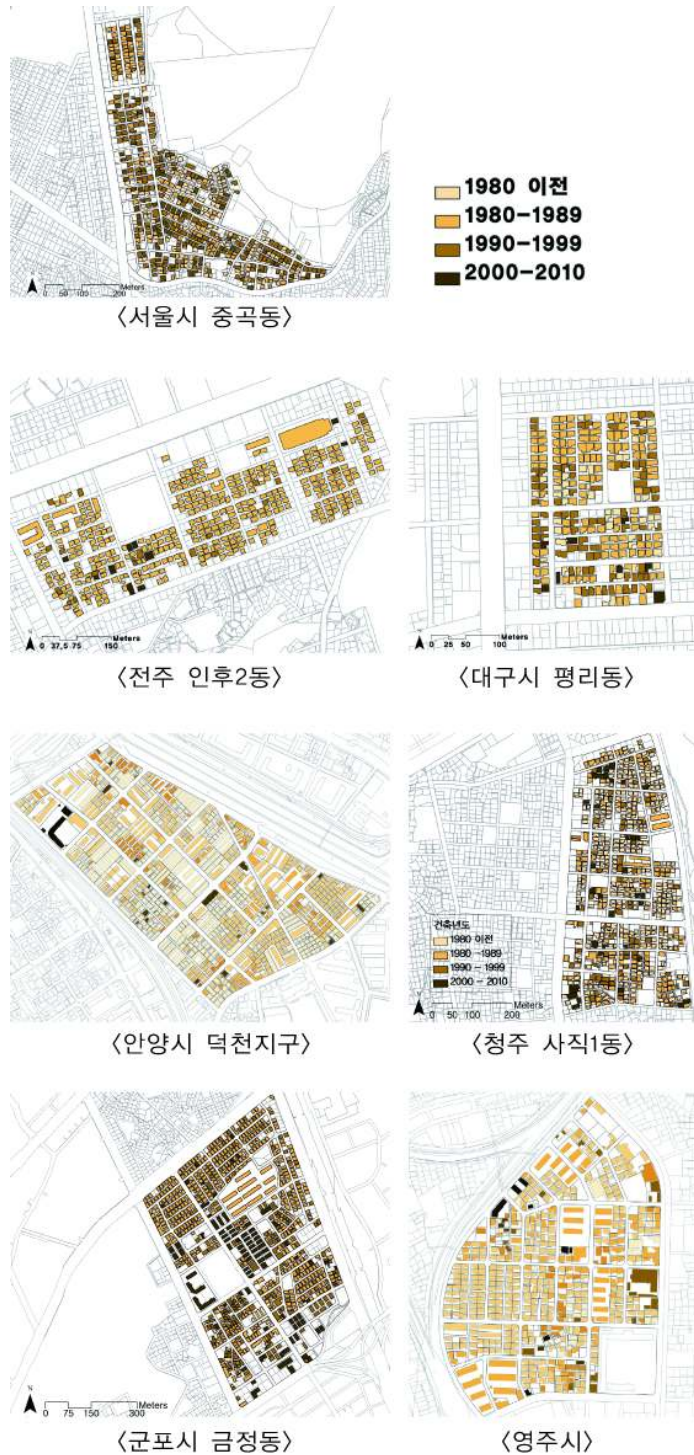
[그림 4-10] 건축물 용도

⑪ 건축년도

조사대상지역의 건축물은 1990년 이전에 건축된 비율이 75%로 가장 많았으며, 1980~1989년에 지어진 건축물이 56%로 대부분을 차지하고 있었다. 서울을 제외한 조사대상지역은 2000년 이전에 건축된 비율이 90% 이상인 것으로 조사되었다.

서울(50.8%)은 2000년 이후에, 대구(81%)와 군포(88%), 전주(97.7%)는 주로 1980~1999년 사이에, 안양(84.2%)과 청주(83%), 영주(93%)는 1989년 이전에 건축된 비율이 높았다.

조사대상지역별로 구획정리사업 시기인 1980년대 전후로 건축된 건축물이 많으며, 서울을 제외한 모든 지역은 최소 10년 이상 된 주택이 많아 정비수요가 높은 지역으로 판단할 수 있다. 특히 지방도시일수록 1990년 이전에 건축된 비율이 높아 주택 정비에 대한 필요성이 더욱 높을 것으로 판단된다.



[그림 4-11] 건축년도

[표 4-15] 대상지역의 용도지역별 허용 및 현재 건물층수와 2000년 기점 건축년도 · 주택유형과 관계

지역	용도지역 허용 건물층수		건물층수		1990년 기점 건축년도		단독/ 다가구
	제1종 일반	제2종 일반	3층이하	4층이상	이전	이후	
서울	4층 이하	조례층수: 12층, 7층	71.3	28.7	29%	71%	84.5%
대구	4층 이하	조례층수: 12층	97.7	2.3	67%	33%	95.0%
안양	제3종일반주거지역 층수제한 없음		91.8	8.2	84%	16%	(조사중)
군포	4층 이하	조례 17층 이상 심의	30.6	69.5	67%	33%	74.7%
청주	4층 이하	조례층수: 18층	92.9	7.1	83%	17%	94.0%
전주	4층 이하	—	97.2	2.8	93%	7%	94.9%
영주	4층 이하	조례층수: 18층	97.6	2.4	93%	7%	82.0%

[표 4-16] 대상지역별 건물층수 현황

구분		1층	2,3층	4층	5층이상	계
서울	주택수	91	272	88	58	509
	비율(%)	17.9	53.4	17.3	11.4	100
대구	주택수	17	238	5	1	261
	비율(%)	6.5	91.2	1.9	0.4	100
안양	주택수	44	633	35	26	738
	비율(%)	6.0	85.8	4.7	3.5	100
군포	주택수	21	209	320	203	753
	비율(%)	2.8	27.8	42.5	27.0	100
청주	주택수	272	238	28	11	549
	비율(%)	49.5	43.4	5.1	2.0	100
전주	주택수	238	182	9	3	432
	비율(%)	55.1	42.1	2.1	0.7	100
영주	주택수	331	116	5	6	458
	비율(%)	72.3	25.3	1.1	1.3	100
평균 비율		30.0	52.7	10.7	6.6	—

[표 4-17] 대상지역별 주택건축년도 현황

구분		1980 이전	1980-1989	1990-1999	2000-2010	계
서울	주택수	19	134	108	269	530
	비율(%)	3.6	25.3	20.4	50.8	100
대구	주택수	42	133	78	8	261
	비율(%)	16.1	51.0	29.9	3.1	100
안양	주택수	298	304	64	49	715
	비율(%)	41.7	42.5	9.0	6.9	100
군포	주택수	10	544	182	90	826
	비율(%)	1.2	65.9	22.0	10.9	100
청주	주택수	330	125	58	36	549
	비율(%)	60.1	22.8	10.6	6.6	100
전주	주택수	—	402	20	10	432
	비율(%)	—	93.1	4.6	2.3	100
영주	주택수	37	573	36	10	656
	비율(%)	5.6	87.3	5.5	1.5	100
평균 비율		21.4	55.4	14.6	11.7	—

⑫ 건물구조 현황

대상지역들은 대부분 조적조 주택이 78.1%로 가장 많았으며, 철근콘크리트가 19.4%로 그 다음으로 많았다. 군포(철근콘크리트 66.3%)를 제외한 서울(70.8%), 안양(92.3%), 대구(92.3%), 청주(88.2%), 전주(91.2%)에서 대부분 조적조로 건축된 주택비율이 높았다. 특히 단독·다가구 비율이 높은 도시이거나 1990년 이전에 건축된 주택이 많을수록 조적조 건물 비율이 높아지는 것을 알 수 있었다. 또한 이러한 도시들은 3층 이하의 주택 비율이 높았다. 지역적으로는 대구, 청주, 대구와 같은 지방도시일수록 조적조 비율이 높았으며, 단독·다가구비율, 1990년 이전 건축된 주택 비율, 3층 이하의 주택비율이 높은 것으로 조사되었다.

[표 4-18] 대상지역별 주요 건물구조 · 주택유형과 1990년 기점 건축년도와 평균층수

지역	주요건물구조	주요 주택유형		1990년 기점 건축년도		평균 층수
		유형	비율(%)	1990년이전	1990년이후	3층 이하
서울	조적조(70.8%)	단독/다가구	84.5	29	71	71%
대구	조적조(92.3%)	단독/다가구	95.0	67	33	98%
안양	—	단독/다가구	60.98	84	16	92%
군포	철근콘크리트 (66.3%)	단독/다가구	74.7	67	33	31%
청주	조적조(88.2%)	단독/다가구	94.0	83	17	93%
전주	조적조(91.2%)	단독/다가구	94.9	93	7	97%
영주	—	단독/다가구	82.0	93	7	98%

[표 4-19] 대상지역별 건물구조 현황

구분		조적조	철골조	철근콘크리트	일반목구조	계
서울	필지수	375	—	155	—	530
	비율(%)	70.8	—	29.2	—	100
대구	필지수	241	8	12	—	261
	비율(%)	92.3	3.1	4.6	—	100
안양	필지수	241	8	12	—	261
	비율(%)	92.3	3.1	4.6	—	100
군포	필지수	278	—	548	—	826
	비율(%)	33.7	—	66.3	—	100
청주	필지수	484	6	42	17	549
	비율(%)	88.2	1.1	7.7	3.1	100
전주	필지수	394	22	16	—	432
	비율(%)	91.2	5.1	3.7	—	100
영주	필지수	—	—	—	—	—
	비율(%)	—	—	—	—	—
평균 비율		78.1	2.1	19.4	1.0	—

3) 가로주택정비사업 적용대상지의 물리적 환경 특성

□ 단독주택밀집지역의 물리적 특성과 해당 용도지역의 개발규모 고려 필요

대상지역의 물리적 환경 특성 분석 결과 대부분 제1종·제2종 일반주거지역으로 지정되어 있지만 물리적인 현황은 2000년대 도시계획법 상 시행하였던 중세분화 이전의 상태를 유지하고 있었다. 특히 2009년 법 개정이후 제2종 일반주거지역에서 층수를 제한하고 있지 않고 있으며, 대부분의 지자체에서도 18층 이하로 지정해 두었다. 하지만 물리적 특성 분석 결과 대부분 3층 이하의 노후 단독주택으로 구성되어 있어서 가로주택정비사업이 추진되어 고층으로 개발될 경우 인접지역의 가구에 대한 프라이버시와 일조 침해 등의 문제를 유발할 가능성도 있다. 따라서 인접필지에 대한 부정적 영향을 최소화하고 주변지역의 경관과 조화를 이룰 수 있도록 가로주택정비사업의 계획기준을 설정하는 것이 필요하다.

□ 지역현황을 고려하여 가로구역 범위 설정 필요

조사결과 가구면적은 대부분 1만㎡이하로 지방 도시로 갈수록 가구면적은 크고 서울은 이보다 작은 5,000㎡이하의 규모가 가장 비율이 높았다. 이러한 분석결과는 가로주택정비사업의 사업면적을 정하는데 근거자료로 활용할 수 있다. 한편 가구의 세장비는 긴 변에 면한 도로의 폭에 따라 가로주택정비사업에 따른 단지배치에 영향을 미칠 수 있다. 물리적 환경 특성 분석 결과 서울·수도권과 지방 대도시·중소도시의 가구 세장비의 차이는 없었다. 그러나 대상지역에 따라서 세장비율이 크고 6m 이하 도로에 면한 단독주택 밀집지역이 다수 형성되어 있으므로 가로주택정비사업을 적용할 때 사업성을 판단하여 사업대상지 규모를 정하는 것이 필요하다.

□ 4m 미만의 도로나 막다른 도로가 포함된 가로구역의 운영규정 마련 필요

물리적 실태분석결과 4m 미만도로에 접한 가구일수록 과다열 이거나 가구면적이 컸으며, 골목 및 막다른 도로에 이용하는 경우가 많았다. 따라서 4m 미만의 도로나 막다른 도로가 포함된 가로구역의 전부에 대하여 사업구역으로 정할 것인지 가로구역의 일부만을 정하여 사업을 시행할지에 대한 판단이 필요하다.

□ 가로주택정비사업 시행 시 단독·다가구에 거주하는 사회적인 계층에 대한 고려 필요

가로주택정비사업은 주택분양을 위한 공급기준 설정시 기존 주택의 호수나 세대만 인정하고 있다. 실태조사결과 조사대상지역들은 대부분 단독·다가구 주택이 건설된 필지(87.5%)

로 구성되어 있어서, 정비사업을 시행할 때 각 1호로 산정된다. 그러나 실제 거주상황은 1인 가구 비율이 높은 만큼 주택공급 대상 호수로 산정하지 못하는 세입자도 많은 것이 현실이다. 특히 다가구 주택소유자는 주택 임대료를 받아 생활비를 조달하는 경우도 많다. 따라서 가로주택정비사업의 사업계획을 수립할 때 다가구에 거주하고 있는 거주자의 사회경제적인 계층특성을 고려하여 세대수를 산정하고, 이를 반영하여 계획수립 시 다양한 규모의 주택평면 계획이 반영되어야 할 것으로 생각된다.

□ 주택 정비가 필요한 노후한 단독·다가구 주택의 정비수요를 유도 할 수 있는 계획 필요

조사대상지의 대부분은 2000년 이후에 건축된 주택의 비율이 10% 미만으로 주택정비에 대한 주민의지가 높을 것으로 예상할 수 있다. 또한 지방도시의 경우 3층 이하의 주택이 많고 용적률 120% 미만인 건축물 비율이 높아 가로주택정비사업 시행 시 기존 주택 호수 및 세대 수 이상 주택을 공급하는 것은 어렵지 않을 것으로 예상된다. 따라서 주택 정비에 대한 필요성을 느끼는 수요가 많을 것으로 예상되므로 이들 스스로 주택정비 주체로 나설 수 있도록 유도장치를 마련하는 것이 필요하다.

□ 가로활성화를 위해 기존 1층 용도의 현황을 고려한 배치계획 필요

단독주택밀집지역의 1층 용도는 가로의 활성화를 형성하는 주요한 요소로 작동한다. 대부분의 도시에서 주요 간선도로변에는 점포주택이나 근린생활시설이 건설되어 생활가로 분위기가 형성되어 있지만 이면도로에는 일부 사회복지시설이나 소매점을 제외하고는 가로활성화를 유도할 수 있는 시설배치가 미비한 것이 현실이다. 따라서 가로주택정비사업을 시행할 때 가로활성화를 위해서 생활가로를 형성할 수 있도록 고려할 필요가 있다.

2. 정비대상 거주자의 계층특성 및 주거실태조사

1) 조사개요

① 조사배경 및 목적

가로주택정비사업은 물리적 환경특성 분석결과에서도 알 수 있듯이 비교적 도로여건이 양호한 지역에 적용할 수 있는 정비수단이다. 그러나 제도적으로 가로주택정비사업으로 주거지가 점진적으로 정비된다 하더라도 부족한 공원이나 놀이터, 보육시설, 주민 커뮤니티 시설 등 생활기반시설은 충족되기 어렵다. 우리나라 대부분의 단독주택지는 생활서비스 시설이나 옥외생활공간이 아파트단지에 비해 열악한 것이 현실이다. 이 때문에 거주자들은 경제적 이익보상과 함께 물리적 생활환경의 불편함을 해소하는 가장 최선의 방법으로 대규모 전면철거방식을 선호해 왔다.

따라서 주택시장에서 거주자들이 선택할 수 있는 새로운 정비수단으로 가로주택정비사업이 정착하려면 정비사업을 통해 단독주택밀집지역의 주거환경수준이 아파트단지 수준으로 개선될 수 있다는 가능성을 보여 주어야 한다. 가로주택정비사업을 통해 주거환경수준을 개선하기 위한 대안을 제시하기 위해서는 단독주택밀집지역의 주거실태를 정확하게 파악하는 것이 전제되어야 한다.

또한 지금까지 대규모 전면철거재개발 방식은 기존 거주자의 주거권 박탈과 주택의 고급화 현상(Gentrification)으로 인해 거주자가 경제적으로 부담 가능한 주택(affordable housing) 재고의 감소 등의 문제를 동반하였다. 따라서 가로주택정비사업이 정비사업에 따른 사회적 문제를 최소화할 수 있는 수단으로 적용되기 위해서는 기존 거주자의 사회·경제적 계층 특성을 고려할 수 있는 방안이 마련되어야 한다. 이를 위해서는 정비대상이 되는 단독주택 밀집지역 거주자들의 사회·경제적 계층 특성과 잠재적인 정비여건을 파악하는 것이 무엇보다 중요하다.

따라서 가로주택정비사업이 주거환경개선과 지속가능한 정주환경을 조성할 수 있는 정비수단의 하나로 정착할 수 있도록 합리적인 제도적 기반을 마련하는 것이 필요하다. 이를 위해 가로주택정비사업이 추진될 수 있는 단독주택 밀집지역의 주거실태조사와 거주자의 사회·경제적 계층 특성을 파악하여 가로주택정비사업의 제도화 방안을 마련하는데 참조자료로 활용하고자 한다.

② 조사대상

가로주택정비사업의 대상이 되는 단독주택밀집지역의 주거실태와 거주자의 사회경제적 계층특성을 파악하기 위해 주택법에 의해 2년 단위로 조사하는 주거실태조사를 활용하고자 한다. 주거실태조사는 주택유형별 주거실태와 만족도, 거주자의 사회·경제적 계층특성을 파악할 수 있는 유일한 기초통계 데이터로서 장소단위의 특성을 파악하는 데 한계가 있으나 주택유형별 물리적 특성과 거주자의 계층특성에 대한 경향을 파악할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 2010년도에 국토해양부에서 전국 3만 3천 가구를 대상으로 조사한 주거실태 조사결과를 활용하고자 한다.

③ 분석방법

주거실태조사는 전국단위로 주거유형별 주거만족도 조사와 계층특성을 파악할 수 있으므로 SPSS 분석도구를 활용하여 지역별 차이를 파악하였다. 서울과 수도권, 지방도시의 주거실태 차이와 광역도시와 특별시, 시지역과 군단위 지역의 주거실태와 거주자 계층특성 차이를 파악하였다. 또한 대도시나 수도권도시에 비해 주거지 노후수준이 낮고 저소득층 거주자가 많은 지방중소도시의 주거실태와 거주자 사회경제적 계층 특성을 별도로 구분하여 분석하고자 한다. 여기서 지방중소도시는 인구 5만 이상 50만 이하 시군구를 말한다.

④ 분석내용

단독주택밀집지역 거주자의 사회·경제적 계층특성은 지역별, 주택유형별 가구주 평균연령, 가구주 소득 수준, 거주비 등에 대해 비교분석하고자 한다. 단독주택 밀집지역의 주거환경 및 생활서비스 수준은 대중교통, 문화시설, 의료기관 등의 만족도 조사결과를 통해 비교분석하고자 한다.

주택유형별 주거실태는 거주자의 주택점유형태, 거주면적, 주택건축연한 등을 비교 분석하여 거주자의 경제적 특성과 주택의 물리적 상황에 대한 상호 비교분석을 한다. 주택성능수준은 누전차단기설치, 부엌, 상하수도 설치수준 등을 통해 비교할 수 있다.

주택정비의 잠재수요 파악은 거주자의 이주희망 주택, 이주 시 이사비용 및 이사비 마련 방법, 용자방법 및 상환시기, 상환 부담능력 등의 비교조사를 통해 파악할 수 있다. 이러한 조사분석결과를 바탕으로 단독주택거주자의 향후 정비수요를 파악하고자 한다.

2) 지역별 거주자의 사회경제적 계층특성 비교

① 소형주택에 대한 잠재수요가 많은 단독주택 밀집지역의 거주자 가구특성

조사결과 거주자의 평균 가구주 연령과 가구원수, 1인 가구비율, 고령가구비율에서 주택유형별 차이를 보여주고 있다. 단독주택의 거주자 평균연령은 62.1세인데 반해 아파트 거주자의 평균가구주 연령은 48.8세, 1인 가구 비율도 아파트거주자의 약 3배 수준인 25%이며, 65세 이상 고령가구 비율 또한 아파트의 약 4배 수준인 47.3%에 달한다.

이러한 인구구조의 불균형은 군 단위 도시와 지방중소도시로 갈수록 심화현상을 보여 주고 있어 고령가구 비율의 경우, 서울은 단독주택 거주자 20.4%에 비해 아파트거주자가 32.6%로 높은 반면, 지방중소도시는 단독주택 거주자의 67.3%가 단독주택거주자이고 아파트거주자의 고령가구 비율은 20%수준인 것으로 나타났다. 이러한 경향은 일반 단독주택 뿐 아니라 다가구다세대, 연립주택에서도 나타나고 있으나, 고령가구 비율은 일반 단독주택이나 아파트단지에 비해 낮은 것으로 나타났다. 이는 최근 독신가구 증가와 자녀 세대의 분리에 따라 1인 가구가 증가하였고, 이들이 주로 원룸 다가구나 다세대 주택에 거주하고 있기 때문인 것으로 파악할 수 있다. 평균가구원수는 전국 평균 2.86명이고 이는 지역별 차이보다는 주택유형별 차이를 보여주고 있다. 아파트거주자의 경우 지역별로 모두 가구원수가 평균 3명 이상인 반면, 단독주택거주자는 2.5명 내외 수준을 나타내고 있다.

이러한 단독주택밀집지역의 가구특성은 지난 몇 년 동안 발생했던 대규모 재개발사업 추진에 따른 소규모 주택 멸실이 기존 거주자의 주거안정에 부정적인 영향을 미칠 수밖에 없다는 사실을 보여주는 결과이다. 특히 고령가구와 1인 가구 비율이 높은 단독주택과 다세대, 다가구 주택이 아파트단지로 재개발 되는 과정에서 일반가구를 대상으로 주택규모와 평형, 부대복리시설 기준 등이 적용되기 때문에 기존 거주자의 주거환경개선을 목적으로 시행하는 재개발, 단독주택 재건축사업이 결국 구조적으로 기존 거주자의 주거이동을 유발하는 원인이 될 수밖에 없다. 이는 평균이사회수를 보면, 우리나라 거주자의 주거이동이 평균 4회 내외로 이루어지는 것을 보아도 알 수 있다. 대규모 재개발이 활발하게 전개되었던 서울이나 수도권에 비해 정비사업이 진행되지 않은 지방중소도시들은 평균 1.5회 내외여서 대도시나 수도권에 비해 커뮤니티가 지속될 수 있다는 사실을 보여주고 있다.

[표 4-20] 주택유형별, 지역별 가구특성 비교

구분	비교그룹구분	일반단독	다가구/다세대	연립	아파트	기타	평균
평균 가구주 연령 (세)	서울	54.5	48.6	53.4	51.3	43.1	50.2
	수도권	60.1	48.0	52.5	48.4	49.2	51.6
	지방도시	61.6	47.2	51.6	48.8	49.4	51.7
	지방중소도시	62.8	47.4	51.3	47.7	53.5	53.6
	광/특별시	58.3	48.6	52.2	49.9	45.6	50.9
	시지역	62.0	46.6	52.3	47.9	50.1	52.1
	군지역	65.9	50.2	55.3	46.0	53.1	60.1
	평균	62.1	48.1	52.6	48.8	47.8	52.4
1인 가구 비율 (%)	서울	25.2%	23.6%	11.9%	5.5%	49.5%	23.1%
	수도권	19.9%	24.3%	13.3%	7.4%	43.8%	21.7%
	지방도시	23.4%	34.4%	16.9%	9.4%	38.4%	24.5%
	지방중소도시	25.7%	31.2%	16.2%	11.8%	23.0%	19.6%
	광/특별시	22.1%	27.6%	14.7%	7.3%	46.8%	16.5%
	시지역	23.6%	28.1%	14.7%	9.1%	36.1%	16.7%
	군지역	29.5%	39.2%	13.5%	10.4%	44.0%	24.5%
	평균	25.0%	28.0%	14.6%	8.3%	42.8%	17.5%
고령 가구 비율 (%)	서울	30.5%	18.1%	26.2%	16.4%	17.6%	21.7%
	수도권	40.4%	13.8%	19.5%	12.4%	19.1%	21.0%
	지방도시	45.4%	16.0%	16.8%	12.3%	15.7%	21.2%
	지방중소도시	49.1%	14.6%	16.7%	12.0%	19.7%	26.2%
	광/특별시	36.7%	17.6%	20.4%	13.7%	18.3%	18.9%
	시지역	47.0%	13.1%	18.1%	11.9%	17.6%	22.5%
	군지역	57.7%	23.3%	25.5%	10.0%	14.0%	43.1%
	평균	47.3%	16.5%	20.1%	12.7%	17.7%	23.2%
평균 가구 원수 (인)	서울	2.63	2.67	3.01	3.33	2.30	2.93
	수도권	2.69	2.69	2.94	3.28	2.63	3.01
	지방도시	2.55	2.35	2.87	3.19	2.67	2.85
	지방중소도시	2.48	2.53	2.91	3.12	2.66	2.80
	광/특별시	2.69	2.55	2.91	3.27	2.56	2.93
	시지역	2.52	2.57	2.94	3.21	2.68	2.89
	군지역	2.24	2.16	2.62	3.11	2.61	2.46
	평균	2.48	2.55	2.90	3.23	2.61	2.86
평균 이사 회수 (회)	서울	4.8회	5.2	5.6	4.2	4.1	4.8
	수도권	3.8회	4.6	4.3	3.7	4.1	4.1
	지방도시	3.5회	4.3	3.9	3.4	3.5	3.7
	지방중소도시	1.7	2.9	3.1	2.8	2.7	2.4
	광/특별시	4.5	4.9	4.7	3.8	4.3	4.2
	시지역	3.3	4.3	4.0	3.5	3.6	3.6
	군지역	2.8	2.9	3.5	3.2	4.3	3.0
	평균	3.5	4.7	4.3	3.6	4.0	3.8

② 경제적으로 부담 가능한(affordable) 주택수요가 필요한 단독주택 거주자의 소득수준

거주자의 경제적 특성을 살펴볼 수 있는 가구주 평균소득은 아파트거주자가 단독주택거주자에 비해 약 1.5배 소득이 많은 것으로 나타났으며, 군 단위 지역은 2배 수준의 소득격차를 보이고 있어 주택유형별 소득격차가 두드러진다는 사실을 보여주고 있다. 또한 평균가구소득은 지역별로도 큰 편차가 있어 서울과 수도권이 단독주택 평균 200만원이 넘는 반면 지방중소도시시는 180만원 내외 인 것으로 나타나고 있다. 가구평균 100만원 미만의 저소득층 비율도 지역별로 단독주택 거주자가 아파트 거주자에 비해 높은 비율을 보이고 있다. 특히 지방도시시는 100만원 미만 소득가구가 단독주택의 경우 47.2%인 반면 아파트는 25.5%이며, 서울은 단독주택의 경우 19.6%, 아파트가 17.9%로 큰 차이를 보이지 않고 있으나 다가구다세대 거주자의 47.1%가 가구소득 100만원 미만으로 저소득층이 단독주택과 다가구다세대에 집중 거주하고 있는 것으로 나타났다. 가구평균소득의 격차에도 불구하고 월평균 주거비용은 주택유형별 차이는 크지 않은 것으로 나타났다.

이러한 결과는 결국 우리나라는 주택유형에 따른 소거계층이 형성되고 있다는 사실을 단적으로 보여주는 것이며, 단독주택밀집 지역일수록 거주자의 경제적인 부담가능성을 고려하여 주택공급 정책을 추진해야 한다는 사실을 단적으로 보여주는 통계 결과이다.

[표 4-21] 지역별, 주택유형별 가구 소득수준 및 주거비용

구분	비교그룹구분	일반단독	다가구/다세대	연립	아파트	기타	평균
평균 가구 소득 수준 (만원)	서울	236	263	265	452	353	339
	수도권	214	233	227	347	259	289
	지방도시	181	200	248	322	271	260
	지방중소도시	180	222	254	306	267	248
	광/특별시	205	231	249	368	294	296
	시지역	187	231	245	330	281	270
	군지역	157	205	240	303	293	201
	평균	183	230	246	348	289	274
월평균 주거 비용 (만원)	서울	26.1	25.5	26.5	35.9	27.4	28.3
	수도권	25.1	23.3	25.1	26.9	25.5	25.2
	지방도시	19.0	16.9	22.6	24.1	21.7	20.9
	지방중소도시	20.6	22.1	22.9	25.2	26.2	23.2
	광/특별시	21.2	21.5	23.9	27.8	24.5	24.7
	시지역	20.7	21.6	24.2	25.6	25.4	23.6
	군지역	19.8	22.6	33.8	26.9	23.8	22.6
	평균	20.5	21.6	25.2	26.8	24.8	24.0

[표 4-22] 지역별, 주택유형별 가구 소득분포

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전 체	100만원 미만	40.7%	3,515	22.6%	1,411	20.2%	316	10.3%	1,523	18.7%	340	21.5%	7,105
	100~200만원	27.9%	2,408	33.4%	2,087	30.6%	478	19.8%	2,922	28.7%	522	25.5%	8,417
	200~300만원	16.4%	1,419	23.7%	1,481	25.1%	393	25.1%	3,699	22.8%	416	22.4%	7,408
	300~400만원	8.1%	702	10.4%	652	12.5%	195	17.8%	2,618	11.9%	217	13.3%	4,384
	400~500만원	3.9%	335	5.6%	353	7.0%	109	12.5%	1,848	8.8%	161	8.5%	2,806
	500만원 초과	2.9%	254	4.3%	266	4.7%	73	14.4%	2,122	9.1%	165	8.7%	2,880
	소 계	100%	8,633	100%	6,250	100%	1,564	100%	14,732	100%	1,821	100%	33,000
지방 중소 도시	100만원 미만	41.7%	1,255	22.1%	188	20.5%	80	12.3%	450	17.6%	81	24.5%	2,054
	100~200만원	27.3%	823	34.7%	295	28.2%	110	23.1%	843	30.2%	139	26.4%	2,210
	200~300만원	16.1%	484	26.0%	221	25.1%	98	27.2%	996	23.6%	109	22.8%	1,908
	300~400만원	8.3%	251	9.2%	78	11.3%	44	17.6%	642	9.8%	45	12.7%	1,060
	400~500만원	4.0%	121	4.1%	35	10.3%	40	10.3%	378	10.4%	48	7.4%	622
	500만원 초과	2.6%	78	3.9%	33	4.6%	18	9.5%	348	8.5%	39	6.2%	516
	소 계	100%	3,012	100%	850	100%	390	100%	3,657	100%	461	100%	8,370

3) 지역별 주택점유 및 시설사용 현황

① 세입자 주거대책 마련이 필요한 단독주택 밀집지역의 주택점유형태

주택점유형태는 전반적으로 아파트 거주자들에 비해 단독주택과 다가구다세대 거주자들이 월세나 사글세로 거주하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 특히 서울시는 월세 거주자들의 50%이상이 다세대·다가구에 거주하고 있으며, 자가 소유자들의 50%이상이 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타나 주택유형에 따른 점유형태의 차이가 극명한 것으로 나타나고 있다. 지방중소도시의 경우는 자가 소유자의 경우 아파트와 단독주택 거주비율이 약 40% 수준으로 비슷하지만 무보증월세나 사글세 거주자들의 50%정도가 단독주택에 거주하고 있는 것으로 나타나 저소득층 거주비율이 높은 것으로 예측할 수 있다.

[표 4-23] 지역별, 주택유형별 주택점유형태

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전 체	자가	70.3%	6,069	29.7%	1,858	58.8%	919	63.2%	9,307	41.3%	752	57.3%	18,905
	전세	8.5%	734	27.8%	1,738	24.2%	379	20.5%	3,015	17.6%	320	18.7%	6,186
	보증금월세	7.8%	672	33.2%	2,073	9.3%	146	12.2%	1,796	29.2%	531	15.8%	5,218
	무보증월세	2.2%	192	4.0%	247	1.0%	16	0.3%	39	3.2%	59	1.7%	553
	사글세	1.8%	153	1.6%	102	0.4%	7	0.1%	15	1.4%	25	0.9%	302
	무상	9.4%	813	3.7%	230	6.2%	97	3.8%	560	7.3%	133	5.6%	1,833
	전체	100%	8,633	100%	6,250	100%	1,564	100%	14,732	100%	1,821	100%	33,000
지 방 중 소 도 시	자가	73.1%	2,203	27.8%	236	55.1%	215	57.4%	2,100	47.1%	217	59.4%	4,971
	전세	4.2%	125	21.2%	180	22.1%	86	20.1%	735	13.2%	61	14.2%	1,187
	보증금월세	4.8%	145	31.3%	266	10.0%	39	15.6%	572	21.0%	97	13.4%	1,119
	무보증월세	2.5%	74	7.4%	63	2.3%	9	0.4%	14	4.1%	19	2.1%	179
	사글세	3.3%	100	5.4%	46	1.8%	7	0.4%	13	2.4%	11	2.1%	177
	무상	12.1%	365	6.8%	58	8.7%	34	6.1%	223	12.1%	56	8.8%	736
	전체	100%	3,012	100%	850	100%	390	100%	3,657	100%	461	100%	8,370

② 주택정비가 시급한 단독주택의 주택건축연한 및 주택사용면적

주택건축연한은 단독주택의 경우 1985년에 지어진 주택이 전체 44.4%이며, 아파트는 전체의 61.9%가 1995년 이후에 건설되었다. 다가구·다세대 주택의 경우 1986년~1994년에 건설된 비율이 34.1%, 1995~2004년에 건설된 주택이 39.4%로 나타나 단독주택 노후화 경향이 가장 심한 것으로 나타났다. 이러한 경향은 지방도시와 지방중소도시의 경우 아파트와 단독주택의 노후도 격차가 더 큰 것으로 나타나며, 이는 지방도시일수록 정비대상 단독주택재고가 많다는 것을 의미한다.

[표 4-24] 주택건축연한

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전 체	1985년이전	44.4%	3,829	11.8%	736	14.8%	232	6.3%	921	20.2%	368	18.4%	6,086
	1986~1994	20.1%	1,735	33.7%	2,108	43.8%	685	30.5%	4,493	25.6%	467	28.8%	9,488
	1995~2004	17.4%	1,502	39.6%	2,476	34.2%	535	44.6%	6,576	34.0%	619	35.5%	11,708
	2005년이후	4.2%	366	5.4%	338	2.6%	40	18.5%	2,723	8.2%	149	11.0%	3,616
	모르겠음	13.9%	1,201	9.5%	592	4.6%	72	0.1%	19	12.0%	218	6.4%	2,102
	소 계	100%	8,633	100%	6,250	100%	1,564	100%	14,732	100%	1,821	100%	33,000
지 방 중 소 도 시	1985년이전	43.7%	1,316	14.5%	123	13.3%	52	2.9%	105	23.9%	110	20.4%	1,706
	1986~1994	17.9%	538	32.4%	275	42.6%	166	30.2%	1,105	23.0%	106	26.2%	2,190
	1995~2004	20.6%	621	39.9%	339	34.1%	133	49.1%	1,795	34.9%	161	36.4%	3,049
	2005년이후	4.1%	123	3.8%	32	4.6%	18	17.7%	649	4.6%	21	10.1%	843
	모르겠음	13.7%	414	9.5%	81	5.4%	21	0.1%	3	13.7%	63	7.0%	582
	소 계	100%	3,012	100%	850	100%	390	100%	3,657	100%	461	100%	8,370

평균 주택사용면적은 단독주택과 아파트가 75㎡로 유사하나 서울의 경우, 단독주택이 60.8㎡로 아파트 거주자의 평균 사용면적(82.7㎡) 보다 작다. 반면 지방중소도시는 단독주택이 77.3㎡로 아파트의 평균사용면적(69.1㎡)보다 크다. 지역별로는 수도권의 단독주택 면적이 서울이나 지방도시보다 큰 81.3㎡이며, 이는 지방중소도시의 주택사용면적보다 큰 것으로 나타나고 있다.

주택유형별로는 단독주택과 아파트 모두 60~85㎡ 규모가 가장 많은 호수를 차지하고 있다. 지역별로는 서울과 수도권은 단독주택이 40㎡이하의 소규모 주택 비율이 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타나 대규모 전면철거재개발로 인한 소형주택 멸실 문제가 지방도시에 비해 심각하다는 것을 알 수 있다.

[표 4-25] 주택사용면적

비교그룹 구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전체	40이하	12.8%	1,105	37.2%	2,328	16.5%	258	8.0%	1,182	28.5%	519	16.3%	5,392
	40~50이하	10.9%	944	16.6%	1,037	17.1%	267	8.4%	1,241	9.8%	179	11.1%	3,668
	50~60이하	11.1%	957	13.8%	862	23.0%	360	22.9%	3,371	8.9%	162	17.3%	5,712
	60~85이하	36.3%	3,137	21.5%	1,342	34.5%	539	39.0%	5,746	22.5%	410	33.9%	11,174
	85~1020이하	18.1%	1,563	7.0%	435	5.2%	81	9.9%	1,459	11.1%	202	11.3%	3,740
	102~1350이하	7.1%	612	2.7%	169	2.4%	38	8.8%	1,294	11.7%	213	7.0%	2,326
	135초과	3.6%	315	1.2%	77	1.3%	21	3.0%	439	7.5%	136	3.0%	988
	소 계	100%	8,633	100%	6,250	100%	1,564	100%	14,732	100%	1,821	100%	33,000
지방중소도시	40이하	9.4%	282	36.7%	312	14.6%	57	9.5%	348	25.2%	116	13.3%	1,115
	40~50이하	10.8%	326	13.3%	113	15.9%	62	12.8%	467	10.4%	48	12.1%	1,016
	50~60이하	10.6%	318	17.4%	148	18.5%	72	25.7%	939	6.7%	31	18.0%	1,508
	60~85이하	38.0%	1,144	20.6%	175	35.4%	138	38.6%	1,412	26.2%	121	35.7%	2,990
	85~1020이하	20.0%	602	7.2%	61	7.2%	28	8.1%	295	11.7%	54	12.4%	1,040
	102~1350이하	8.0%	241	2.6%	22	5.6%	22	4.5%	166	13.0%	60	6.1%	511
	135초과	3.3%	99	2.2%	19	2.8%	11	0.8%	30	6.7%	31	2.3%	190
	소 계	100%	3,012	100%	850	100%	390	100%	3,657	100%	461	100%	8,370

③ 주택편의시설 개선이 필요한 지방도시의 단독주택 내부시설 사용형태

주택내부시설 중 부엌이나 화장실, 목욕시설의 경우, 아파트나 연립주택은 대부분이 가구별로 사용하고 있으나, 단독주택이나 다가구다세대 주택의 경우 공동으로 사용하는 가구도 아직 남아 있는 것으로 조사되었다. 특히 지방도시의 경우 화장실과 목욕시설, 부엌시설이 없는 주택도 남아 있는 것으로 조사되었다.

[표 4-26] 주택내부시설 사용형태

구분			일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
부 엿 사 용 형 태	전체	단독사용	99.4%	8582	99.3%	6207	99.7%	1558	99.9%	14717	96.9%	1765	99.5%	32829
		공동사용	0.4%	32	0.5%	30	0.3%	4	0.1%	12	1.5%	27	0.3%	105
		없음	0.2%	16	0.2%	11	0.1%	1	0.0%	0	1.6%	29	0.2%	57
		소계	100%	8630	100%	6248	100%	1563	100%	14729	100%	1821	100%	32991
	지방 중소 도시	단독사용	99.7%	3001	98.7%	838	100%	390	99.8%	3651	97.4%	449	99.5%	8329
		공동사용	0.2%	5	1.1%	9	0.0%	0	0.2%	6	1.1%	5	0.3%	25
		없음	0.2%	5	0.2%	2	0.0%	0	0.0%	0	1.5%	7	0.2%	14
		소계	100%	3011	100%	849	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8368
	화 장 실 사 용 형 태	단독사용	97.5%	8418	97.1%	6066	99.6%	1557	99.8%	14705	94.8%	1726	98.4%	32472
		공동사용	2.3%	200	2.9%	181	0.4%	7	0.2%	27	3.7%	67	1.5%	482
		없음	0.2%	14	0.0%	3	0.0%	0	0.0%	0	1.5%	28	0.1%	45
		소계	100%	8632	100%	6250	100%	1564	100%	14732	100%	1821	100%	32999
	지 방 중 소 도 시	단독사용	97.3%	2932	94.6%	804	100%	390	99.8%	3651	91.1%	420	97.9%	8197
		공동사용	2.5%	74	5.4%	46	0.0%	0	0.2%	6	4.6%	21	1.8%	147
		없음	0.2%	6	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	4.3%	20	0.3%	26
		소계	100%	3012	100%	850	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8370
목 욕 시 설 사 용 형 태	전체	단독사용	92.2%	7955	95.8%	5988	99.4%	1554	99.9%	14717	92.5%	1685	96.7%	31899
		공동사용	0.6%	49	0.8%	53	0.3%	5	0.1%	13	1.4%	26	0.4%	146
		없음	7.3%	627	3.3%	208	0.3%	4	0.0%	0	6.0%	110	2.9%	949
		소계	100%	8631	100%	6249	100%	1563	100%	14730	100%	1821	100%	32994
	지 방 중 소 도 시	단독사용	91.5%	2754	93.5%	794	100%	390	99.8%	3651	89.6%	413	95.6%	8002
		공동사용	0.6%	17	1.5%	13	0.0%	0	0.2%	6	0.7%	3	0.5%	39
		없음	8.0%	240	4.9%	42	0.0%	0	0.0%	0	9.8%	45	3.9%	327
		소계	100%	3011	100%	849	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8368

4) 지역별 주택상태 및 성능수준 비교

① 안전성 확보를 위한 단독주택 밀집지역의 기반시설 수요 : 소방차진입여부 및 주차위치

주거지의 방재안전성을 파악할 수 있는 소방차진입여부에 대한 조사결과, 아파트는 대부분의 주택이 소방차진입이 가능하지만 단독주택이나 다가구다세대 주택의 경우 20% 내외의 주택이 소방차 진입이 어려운 것으로 나타났다. 이는 서울이나 수도권, 지방도시 모두 비슷한 결과를 보여주고 있다. 주차장 또한 단독주택지의 경우 50%수준만 주차시설을 확보하고 있는 것으로 조사되었으며, 수도권지역만 다른 지역에 비해 단독주택지의 개별 주차확보 비율이 비교적 높은 것으로 조사되었다. 이는 단독주택지의 경우 주차난이 심각하다는 사실을 객관적으로 보여주는 조사결과이며, 가로주택정비사업을 통해 공동주차장 확보와 재난에 대응할 수 있는 도로확보가 필요하다는 것을 보여주는 것이다.

[표 4-27] 소방차진입여부

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전체	예	81.2%	7014	87.4%	5464	93.9%	1469	99.6%	14674	94.5%	1720	91.9%	30341
	아니오	18.8%	1619	12.6%	786	6.1%	95	0.4%	58	5.5%	101	8.1%	2659
	소계	100%	8633	100%	6250	100%	1564	100%	14732	100%	1821	100%	33000
지방 중소 도시	예	81.3%	2448	91.6%	779	96.4%	376	99.8%	3649	92.6%	427	91.7%	7679
	아니오	18.7%	564	8.4%	71	3.6%	14	0.2%	8	7.4%	34	8.3%	691
	소계	100%	3012	100%	850	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8370

[표 4-28] 주차위치

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전체	자가주차장	51.6%	2027	43.6%	1301	65.2%	611	98.3%	11595	39.1%	434	76.9%	15968
	영업용또는 부설주차장	1.4%	57	3.2%	95	1.5%	14	0.3%	38	9.3%	103	1.5%	307
	거주자우선 주차구역	5.3%	209	10.7%	318	8.0%	75	0.6%	65	8.6%	95	3.7%	762
	주차선이 그려진 도로,골목,천변	6.7%	263	10.2%	305	8.4%	79	0.2%	29	11.0%	122	3.8%	798
	주차선이 없는 도로,골목,천변	29.0%	1141	29.0%	864	15.7%	147	0.5%	59	27.4%	304	12.1%	2515
	공휴지	5.2%	206	2.6%	79	0.6%	6	0.0%	2	3.4%	38	1.6%	331
	기타	0.7%	29	0.7%	22	0.5%	5	0.1%	6	1.2%	13	0.4%	75
	소계	100%	3932	100%	2984	100%	937	100%	11794	100%	1109	100%	20756

구분		일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
지방 중소 도시	자가주차장	51.9%	778	41.9%	194	62.9%	154	97.5%	2817	31.5%	99	74.7%	4042
	영업용 또는 부설주차장	0.9%	13	2.2%	10	0.0%	0	0.3%	9	11.5%	36	1.3%	68
	거주자우선주 차구역	4.9%	73	6.9%	32	7.8%	19	0.8%	23	4.5%	14	3.0%	161
	주차선이 그려진 도로, 골목, 천변	6.7%	101	11.2%	52	8.2%	20	0.4%	13	16.2%	51	4.4%	237
	주차선이 없는 도로, 골목, 천변	29.5%	442	34.6%	160	20.8%	51	0.9%	25	29.3%	92	14.2%	770
	공휴지	5.9%	89	3.0%	14	0.0%	0	0.0%	1	4.5%	14	2.2%	118
	기타	0.3%	4	0.2%	1	0.4%	1	0.1%	2	2.5%	8	0.3%	16
소계		100%	1500	100%	463	100%	245	100%	2890	100%	314	100%	5412

② 에너지효율화 및 주거안전성을 위한 정비수요를 파악할 수 있는 난방방식 실태

거주 성능을 나타내는 지표 중 주택의 안전성 확보를 가늠할 수 있는 조사결과로는 누전차단기와 화재감시기 설치비율을 보면 예측할 수 있다. 누전차단기는 모든 주택유형에서 설치되어 있는 것으로 나타났으며, 일반 단독주택만 5%내외로 미설치된 가구가 있는 것으로 조사되었다. 반면, 화재감시기는 아파트는 거의 설치되어 있으나 단독주택이나 다가구다세대 주택, 연립주택 모두 설치비율이 낮은 것으로 조사되었다. 이는 지방도시와 지방중소도시일수록 설치 비율이 낮아 단독주택과, 다가구다세대 주택의 80%~90% 수준이 화재감시가 설치가 안 되어 있는 것으로 조사되었다. 이는 단독주택밀집지역의 경우 화재 발생시 화재확산이나 예방을 막을 수 있는 최소한의 조치가 시급하게 마련되어야 한다는 점을 보여주는 사례이다.

난방시설은 대다수 주택유형에서 가스보일러 사용비율이 가장 높으며, 단독주택의 경우 연료비가 높은 기름보일러 설치비율도 높은 것으로 조사되었다. 특히 지방도시나 지방중소도시의 경우 도시가스설치비율이 서울이나 수도권에 비해 낮아 기름보일러 설치비율이 비교적 높은 것으로 나타났다. 이러한 조사결과를 소득수준이 낮은 단독주택거주자들이 연료비에 대한 부담이 높은 기름보일러 설치 비율이 높아 주택유형에 따른 불평등 구조를 보여주는 사례이다. 이는 단독주택밀집지역의 에너지 효율화를 위한 정비수요가 필요하다는 사실을 입증하는 통계자료이다.

[표 4-29] 주택안정성

구분			일반단독		다가구단독/다세대		연립		아파트		기타		전체	
누전차단기 사용형태	전체	있음	91.6%	7906	94.6%	5911	98.6%	1541	100%	14731	96.3%	1753	96.5%	31842
		없음	8.4%	725	5.4%	339	1.4%	22	0.0%	0	3.7%	68	3.5%	1154
		소계	100%	8631	100%	6250	100%	1563	100%	14731	100%	1821	100%	32996
	지방중소도시	있음	94.4%	2841	93.8%	797	97.7%	381	100%	3657	97.0%	447	97.1%	8123
		없음	5.6%	170	6.2%	53	2.3%	9	0.0%	0	3.0%	14	2.9%	246
		소계	100%	3011	100%	850	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8369
화재감지기 사용형태	전체	있음	9.3%	805	25.9%	1616	33.8%	529	90.3%	13305	36.5%	664	51.3%	16919
		없음	90.7%	7825	74.1%	4633	66.2%	1034	9.7%	1425	63.5%	1157	48.7%	16074
		소계	100%	8630	100%	6249	100%	1563	100%	14730	100%	1821	100%	32993
	지방중소도시	있음	7.0%	212	29.6%	251	30.0%	117	89.7%	3279	27.8%	128	47.6%	3987
		없음	93.0%	2799	70.4%	598	70.0%	273	10.3%	378	72.2%	333	52.4%	4381
		소계	100%	3011	100%	849	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8368

[표 4-30] 난방방식

구분		일반단독		다가구단독/다세대		연립		아파트		기타		전체	
전체	중앙난방	0.3%	27	1.0%	63	1.3%	20	10.6%	1,556	0.9%	16	5.1%	1,682
	지역난방	0.2%	21	0.4%	22	0.4%	7	17.8%	2,616	0.8%	15	8.1%	2,681
	도시가스보일러	18.7%	1,613	78.8%	4,927	75.3%	1,177	63.9%	9,407	50.9%	926	54.7%	18,050
	기름보일러	56.0%	4,836	13.8%	862	16.6%	259	2.2%	320	28.1%	512	20.6%	6,789
	LPG보일러	1.0%	87	2.0%	122	3.8%	60	5.5%	804	3.7%	67	3.5%	1,140
	전기보일러	13.5%	1,163	3.2%	199	1.2%	18	0.0%	5	11.9%	216	4.9%	1,601
	연탄보일러	5.5%	477	0.3%	19	1.2%	18	0.1%	20	1.2%	22	1.7%	556
	연탄아궁이	0.5%	41	0.1%	5	0.0%		0.0%	1	0.0%		0.1%	47
	재래식아궁이	1.3%	109	0.0%	1	0.0%		0.0%		0.1%	2	0.3%	112
	기타	2.1%	183	0.2%	10	0.1%	2	0.0%	2	1.3%	23	0.7%	220
	없음	0.9%	74	0.3%	20	0.1%	2	0.0%		1.2%	22	0.4%	118
	무응답	0.0%	2	0.0%		0.1%	1	0.0%	1	0.0%		0.0%	4
	소계	100%	8,633	100%	6,250	100%	1,564	100%	14,732	100%	1,821	100%	33,000

구분		일반단독		다가구단독/ 다세대		연립		아파트		기타		전체	
지방중소도시	중앙난방	0.1%	4	2.0%	4	3.6%	14	8.3%	305	0.0%		3.1%	327
	지역난방	0.2%	7	0.1%	7	0.0%		3.9%	142	0.0%		1.5%	156
	도시가스 보일러	6.8%	206	58.1%	206	57.2%	223	71.5%	2,615	27.3%	126	32.1%	3,376
	기름보일러	63.4%	1,909	25.4%	1,909	28.5%	111	4.6%	167	43.8%	202	40.8%	4,298
	LPG보일러	0.9%	27	6.4%	27	9.5%	37	11.1%	406	6.1%	28	5.0%	525
	전기보일러	14.9%	449	6.4%	449	0.0%		0.1%	3	18.0%	83	9.3%	984
	연탄보일러	8.0%	241	1.1%	241	1.0%	4	0.5%	19	2.0%	9	4.9%	514
	연탄아궁이	0.5%	16	0.0%	16	0.0%		0.0%		0.0%		0.3%	32
	채래식 아궁이	1.3%	38	0.1%	38	0.0%		0.0%		0.0%		0.7%	76
	기타	2.7%	80	0.1%	80	0.3%	1	0.0%		0.9%	4	1.6%	165
	없음	1.1%	34	0.4%	34	0.0%		0.0%		2.0%	9	0.7%	77
무응답	0.0%	1	0.0%	1	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	2	
소계	100%	3,012	100%	3,012	100%	390	100%	3,657	100%	461	100%	10,532	

③ 주택성능향상을 위한 정비수요 파악을 위한 주택상태 및 성능수준 실태

단독주택은 아파트에 비해 지역별로 석면슬레이트 지붕이 설치된 주택도 10%수준이며, 지방중소도시의 경우 20%가 넘는 단독주택이 석면슬레이트 지붕이 설치된 것으로 조사되었다. 방수설비의 경우도 단독주택 거주자의 약 50%수준이 불량하다고 응답하였으며, 구조안정성에도 위험하다는 응답비율이 단독주택은 약 50%수준에 달하고 있어 단독주택의 주택성능수준이 아파트에 비해 낮다는 사실을 입증하고 있다. 침실외기에 면한 창이나 환기 등의 수준은 주택유형별로 큰 차이를 보이지 않고 있다.

그러나 기본적인 주택성능수준을 파악할 수 있는 방수나 방풍 등의 항목에서는 단독주택 성능수준이 낮으며, 지방중소도시일수록 열악한 것으로 나타나고 있다. 결국 이러한 성능수준의 차이는 거주자들 스스로 아파트단지를 선호하는 원인으로 작용하고 있다. 이러한 결과는 단독주택의 주거성능수준 향상을 위해서 단독주택 밀집지역의 주택정비는 필요하며, 지방중소도시일수록 단독주택밀집지역일수록 잠재적인 정비수요가 많다는 것을 보여주는 것이다.

5) 지역별 주거환경 및 생활서비스 수준 비교

① 생활기반시설 확보수준

가장 기본적인 생활기반시설인 상·하수도는 대부분의 주거지에 설치되어 있는 것으로 조사되어 기초적인 생활수준의 차이는 주거유형별, 지역별 차이는 없는 것으로 나타났다. 이는 과거와 달리 상·하수도 설치나 대규모 도로정비를 요구하는 정비수요보다는 주택자체의 성능수준 확보가 필요한 지역이 많다는 사실을 단적으로 보여주는 조사결과로 대규모 기반시설 정비를 수반하는 대규모 전면철거방식보다는 기반시설 부담이 적은 소단위 정비사업의 적용가능성이 높다는 것을 입증하는 예이다.

[표 4-31] 생활기반시설 확보수준

구분			일반단독		다가구/다세대		연립		아파트		기타		전체	
상수 도시 설사 용형 태	전체	있음	88.9%	7673	99.5%	6220	100%	1564	100%	14732	96.9%	1764	96.8%	31953
		없음	11.1%	959	0.5%	30	0.0%	0	0.0%	0	3.1%	57	3.2%	1046
		소계	100%	8632	100%	6250	100%	1564	100%	14732	100%	1821	100%	32999
	지방 중소 도시	있음	88.5%	2665	98.5%	837	100%	390	100%	3657	94.4%	435	95.4%	7984
		없음	11.5%	347	1.5%	13	0.0%	0	0.0%	0	5.6%	26	4.6%	386
		소계	100%	3012	100%	850	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8370
하수 도시 설사 용형 태	전체	있음	86.7%	7482	98.4%	6152	99.8%	1560	100%	14729	95.3%	1736	96.0%	31659
		없음	13.3%	1148	1.6%	97	0.2%	3	0.0%	0	4.7%	85	4.0%	1333
		소계	100%	8630	100%	6249	100%	1563	100%	14729	100%	1821	100%	32992
	지방 중소 도시	있음	85.3%	2567	96.6%	820	99.7%	389	100%	3657	91.1%	420	93.8%	7853
		없음	14.7%	444	3.4%	29	0.3%	1	0.0%	0	8.9%	41	6.2%	515
		소계	100%	3011	100%	849	100%	390	100%	3657	100%	461	100%	8368

② 생활서비스시설 접근 만족도

일상생활에 편리성을 제고해 주는 쇼핑시설까지의 거리, 병원의료시설의 접근성, 공공문화시설, 대중교통시설, 주차시설 등 생활서비스 시설의 접근성에 대한 거주자의 만족도 수준은 아파트가 단독주택에 비해 높은 것으로 나타났다. 특히 공공기관에 대한 접근성은 대부분의 시설이 인구규모에 따라 입지가 결정되므로 인구밀도가 높은 아파트 단지 근처에 설치되는 경우가 많기 때문에 3점 이상의 높은 만족도 수준을 보이고 있다.

주민자치센터나 지구대 등의 공공시설은 행정동 통합으로 인해 인구가 많은 아파트 단지 중심으로 집중해서 배치하는 경향이 많다. 수도권과 지방도시, 지방중소도시 모두

단독주택거주자들이 아파트단지에 비해 만족도 수준이 낮은 것으로 나타났다. 문화시설이나 병원, 쇼핑시설 등은 서울의 경우 시설접근의 만족도가 보통 이상으로 만족도 수준이 높으나, 서울을 제외한 지역에서는 모두 만족도 수준이 보통이하인 것으로 조사되었다.

[표 4-32] 시설만족도

구분		일반단독	다가구단독/ 다세대	연립	아파트	기타	전체 평균
시장 대형마트 백화점 접근성	전체	2.36	2.80	2.76	2.82	2.84	2.69
	지방중소도시	2.29	2.72	2.75	2.69	2.75	2.56
병원의료 접근성	전체	2.32	2.78	2.71	2.74	2.82	2.64
	지방중소도시	2.23	2.68	2.69	2.58	2.71	2.48
공공기관	전체	2.47	2.84	2.79	2.80	2.87	2.72
	지방중소도시	2.39	2.80	2.74	2.70	2.79	2.60
문화시설	전체	2.24	2.58	2.51	2.66	2.54	2.52
	지방중소도시	2.19	2.52	2.55	2.51	2.46	2.40
대중교통	전체	2.36	2.76	2.71	2.66	2.73	2.61
	지방중소도시	2.32	2.62	2.61	2.50	2.62	2.46
주차시설	전체	2.66	2.34	2.45	2.73	2.48	2.61
	지방중소도시	2.75	2.44	2.52	2.67	2.58	2.66
출퇴근	전체	2.72	2.82	2.78	2.84	2.92	2.81
	지방중소도시	2.72	2.82	2.73	2.79	3.00	2.78

③ 주거환경만족도

주거환경만족도를 조사하는 항목 중 교육환경에 대한 만족도는 전국적으로는 단독주택이 아파트단지에 비해 낮은 것으로 분석되었으나, 서울의 경우 주택유형별 만족도 수준의 차이는 나타나지 않았다. 수도권과 지방도시는 아파트거주자의 만족도가 보통이상으로 단독주택이나 다가구다세대 거주자들의 만족도 수준에 비해 높은 것으로 나타났다.

치안, 소음, 청소상태, 대기오염에 대한 만족도 수준 또한 대부분이 단독주택보다는 아파트단지 거주자들의 만족도 수준이 높은 것으로 나타났다. 그러나 청소상태나 소음, 대기오염 수준에 대한 만족도 수준은 지방도시나 중소도시의 경우 단독주택거주자들의 만족도 수준이 아파트거주자들의 만족도 수준보다 높은 것으로 나타났다.

이웃과의 관계는 단독주택 거주자들이 아파트 거주자들에 비해 만족도 수준이 높은 것으로 나타났으며, 지방도시나 중소도시 거주자들의 만족도 수준이 서울이나 수도권

거주자들에 비해 높은 것으로 조사되었다. 이는 지방도시 거주자들의 이사 회수에 영향이 있는 것으로 지방도시 단독주택 거주자들의 커뮤니티 형성 의식이 다른 주택유형 거주자들보다 높다는 것을 암시하는 것이다. 이는 조합설립에 의한 가로주택정비사업의 가능성을 높일 수 있는 조건으로 작용할 수 있다. 자연환경에 대한 만족도는 주택유형보다는 지리적 위치에 미치는 영향이 큰 것으로 서울이나 수도권지역 거주자들보다는 지방도시 거주자들의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

조사결과, 전반적인 주거환경 만족도는 서울이나 수도권의 경우 아파트거주자들이 단독주택 거주자들보다 만족도 수준이 높지만 지방도시나 중소도시의 경우 단독주택이나 아파트 거주자들의 만족도 수준은 비슷한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 단독주택지 정비사업과 함께 공공이 설치해야 할 최소한의 생활서비스 시설에 대한 확충이 병행되어야 한다는 사실을 보여주고 있다.

[표 4-33] 주거환경만족도

구분		일반단독	다가구/ 다세대	연립	아파트	기타	전체 평균
교육환경	전체	2.53	2.74	2.66	2.78	2.68	2.70
	지방중소도시	2.53	2.75	2.64	2.73	2.74	2.66
치안	전체	2.77	2.49	2.48	2.77	2.57	2.69
	지방중소도시	2.83	2.55	2.50	2.73	2.63	2.73
소음	전체	2.81	2.46	2.46	2.53	2.29	2.58
	지방중소도시	2.87	2.48	2.54	2.55	2.35	2.65
청소상태	전체	2.85	2.57	2.54	2.91	2.61	2.80
	지방중소도시	2.91	2.63	2.55	2.89	2.73	2.85
대기오염	전체	3.01	2.68	2.73	2.82	2.63	2.83
	지방중소도시	3.09	2.75	2.79	2.90	2.76	2.94
이웃과의 관계	전체	3.15	2.83	2.93	2.95	2.93	2.98
	지방중소도시	3.18	2.81	2.91	2.94	3.02	3.02
자연환경	전체	3.08	2.75	2.85	2.94	2.76	2.93
	지방중소도시	3.12	2.78	2.93	2.99	2.85	3.01
전반적 주거환경	전체	2.91	2.76	2.76	2.94	2.79	2.88
	지방중소도시	2.94	2.76	2.75	2.91	2.82	2.90
전반적 주택	전체	2.85	2.74	2.72	2.93	2.77	2.86
	지방중소도시	2.85	2.73	2.70	2.89	2.74	2.84

6) 지역별 거주자의 향후 이주의향에 따른 정비수요 파악

① 이주시 희망주택 유형

□ 희망주택유형

이주 시 희망 주택유형은 단독주택거주자의 경우 일반단독주택과 아파트로 이주하겠다는 비율이 30%대로 비슷하게 나타났으며 아파트 거주자들의 대부분은 다시 아파트로 이주하겠다는 의사를 보이고 있다. 이주 희망주택유형 중 다가구다세대로 이주하겠다는 의사가 가장 낮았으며, 연립주택으로 이사하겠다는 의사가 그 다음 순으로 낮은 응답결과를 보이고 있다. 이는 주택성능수준 비교에서도 나타났듯이 안전성이나 난방수준 등에서 아파트가 일반 단독주택에 비해 높으며, 생활서비스시설 접근성 만족도에서 보여주듯이 생활편리성도 아파트가 단독주택에 비해 우수하기 때문인 것으로 이해할 수 있다.

이러한 조사결과는 거주자들을 위해서는 가로주택정비사업을 추진하더라도 아파트 수준의 주택성능과 생활서비스 시설 확보가 필요하다는 사실을 입증하는 것이다.

[표 4-34] 희망주택유형

구분		일반단독		다가구단독/ 다세대		연립		아파트		기타		전체	
전 체	일반단독주택	40.2%	241	14.9%	233	14.6%	43	9.9%	308	15.1%	53	14.8%	878
	다가구단독주택	4.3%	26	18.4%	287	5.1%	15	1.2%	37	6.9%	24	6.6%	389
	영업겸용단독주택	1.8%	11	0.4%	6	0.7%	2	0.7%	22	4.6%	16	1.0%	57
	아파트	42.2%	253	45.5%	712	62.6%	184	85.0%	2,649	51.4%	180	67.2%	3,978
	연립 및 다세대주택	8.0%	48	16.1%	252	14.3%	42	2.3%	73	9.1%	32	7.5%	447
	비거주용건물내 주택	0.3%	2	0.3%	4	0.7%	2	0.3%	9	1.4%	5	0.4%	22
	오피스텔	2.2%	13	3.7%	58	1.4%	4	0.4%	11	9.7%	34	2.0%	120
	기타	1.0%	6	0.8%	12	0.7%	2	0.2%	7	1.7%	6	0.6%	33
	합계	100%	600	100%	1,564	100%	294	100%	3,116	100%	350	100%	5,924
지 방 중 소 도 시	일반단독주택	42.2%	70	20.9%	41	16.7%	12	11.8%	84	19.7%	12	18.1%	219
	다가구단독주택	2.4%	4	14.3%	28	5.6%	4	0.7%	5	3.3%	2	3.6%	43
	영업겸용단독주택	0.6%	1	0.0%		0.0%		0.7%	5	3.3%	2	0.7%	8
	아파트	48.2%	80	45.9%	90	61.1%	44	82.9%	592	59.0%	36	69.6%	842
	연립 및 다세대주택	6.0%	10	13.8%	27	13.9%	10	2.2%	16	9.8%	6	5.7%	69
	비거주용건물내 주택	0.6%	1	0.0%		1.4%	1	0.7%	5	0.0%		0.6%	7
	오피스텔	0.0%		3.6%	7	1.4%	1	0.6%	4	4.9%	3	1.2%	15
	기타	0.0%		1.5%	3	0.0%		0.4%	3	0.0%		0.5%	6
	합계	100%	166	100%	196	100%	72	100%	714	100%	61	100%	1,209

□ 희망주택방수

희망주택방수는 단독주택 거주자들의 경우 평균 2.8개를 원하고 있지만 아파트 거주자들은 평균 3.1개를 원하는 것으로 나타났다. 단독주택의 경우 서울보다는 수도권이나 지방도시 거주자들이 희망주택방수가 다소 많은 것으로 나타났다.

이는 가로주택정비사업을 추진할 경우 기존 단독주택 거주자들의 잠재수요를 반영한다면 중대형 주택보다는 중소형 주택비율이 높은 주택계획을 고려할 필요가 있으며, 기존 권리관계에 따라 3주택까지 분양이 가능한 가로주택정비사업의 특성을 살려 다양한 주택규모를 계획하는 것이 필요하다는 것을 보여주는 근거라고 할 수 있다.

[표 4-35] 희망주택 방수

현주택유형	일반단독	다가구단독/다세대	연립	아파트	기타	전체
지방중소도시	2.7	2.7	2.8	3.1	2.6	2.9
전체	2.8	2.6	2.8	3.1	2.4	2.9

② 주택구입능력 및 재정계획

□ 용자희망

향후 주택구입시 용자를 희망하는 가구가 50%이상으로 나타나고 있으며, 주택유형별로는 아파트나 연립주택 거주자들이 용자희망 비율이 단독주택거주자들에 비해 높은 것으로 나타났다. 이는 담보비율이 아파트나 연립주택이 단독주택에 비해 높아 담보대출이 용이하다는 점도 영향을 미친 것으로 보인다.

[표 4-36] 용자희망

구분		일반단독		다가구단독/ 다세대		연립		아파트		기타		전체	
전 체	용자받음	50.8%	132	59.2%	282	54.8%	85	56.2%	1086	52.1%	63	55.9%	1648
	용자받지않음	49.2%	128	40.8%	194	45.2%	70	43.8%	848	47.9%	58	44.1%	1298
	소계	100%	260	100%	476	100%	155	100%	1934	100%	121	100%	2946
중 소 도 시	용자받음	53.0%	44	62.3%	38	56.8%	21	62.0%	258	39.1%	9	59.7%	370
	용자받지않음	47.0%	39	37.7%	23	43.2%	16	38.0%	158	60.9%	14	40.3%	250
	소계	100%	83	100%	61	100%	37	100%	416	100%	23	100%	620

□ 융자금액

향후 이주 시 희망하는 융자금액은 전체 평균 9,676만원 수준으로 조사되었으며, 서울은 1억 이상 희망하는 것으로 나타났으나 지방중소도시는 1억 미만으로 융자받기를 원하는 것으로 나타났다. 지방중소도시의 단독주택 거주자의 융자희망 금액이 7,886만원 수준으로 아파트단지에 비해 희망금액이 낮은 것으로 나타났다. 이는 가로주택정비사업을 추진할 경우 거주자의 재정비용 부담을 고려해야 하며, 저리용자가 필요하다는 사실을 보여주는 결과이다.

[표 4-37] 융자금액

구분	일반단독	다가구단독/ 다세대	연립	아파트	기타	전체
지방중소도시	7,886	9,313	6,762	9,163	9,111	8,889
전체	8,305	9,118	8,623	10,078	11,929	9,676

□ 융자희망기간 및 월 상환금액

융자희망기간은 지역별 주택유형별 큰 차이는 보이지 않고 대부분 10년 이상 장기용자를 희망하는 것으로 나타났다. 이러한 조사결과와는 향후 단독주택 거주자들이 정비사업에 참여할 경우 장기저리의 융자지원이 필요하다는 것을 보여주는 조사결과이다.

[표 4-38] 융자 희망기간

현주택유형	일반단독	다가구단독/ 다세대	연립	아파트	기타	전체
지방중소도시	9.5	12.7	11.2	12.2	7.6	11.8
전체	11.9	11.3	12.0	12.2	10.9	12.0

융자 월 상환금액은 가구주 평균소득수준에서 영향을 받는 것으로 서울이나 수도권의 경우 아파트거주자들의 월 상환금액 수준이 단독주택거주자들의 상환금액보다 높은 것으로 조사되었다.

[표 4-39] 융자 월 상환금액

현주택유형	일반단독	다가구단독/ 다세대	연립	아파트	기타	전체
지방중소도시	96.2	66.0	81.0	67.6	83.3	72.0
전체	68.4	72.5	79.5	77.1	97.9	76.0

□ 용자상환방법

용자상환방법은 지역별, 주택유형별 차이는 크지 않으며, 대다수가 본인이 분할 상환 하겠다는 의견이 많은 것으로 조사되었다. 이는 희망하는 기간이 10년 이상 장기적으로 상환하겠다는 의견과도 연계되는 분석결과이다.

이러한 조사결과는 가로주택정비사업이 시장에서 정착되기 위해서는 용자조건이 좋은 은행상품개발과 함께 국민주택기금 등을 활용하여 장기간 저리로 용자해 줄 수 있는 프로그램 마련이 필요하다는 것을 보여주는 결과이다.

[표 4-40] 용자상환방법

현주택유형		일반단독		다가구단독/ 다세대		연립		아파트		기타		전체	
지방 중소 도시	본인이 일시상환	4.5%	2	0.0%	0	9.5%	2	3.1%	8	0.0%	0	3.2%	12
	본인이 분할상환	88.6%	39	94.7%	36	85.7%	18	95.0%	245	100%	9	93.8%	347
	부모친지 도움으로 일시상환	2.3%	1	0.0%	0	0.0%	0	1.2%	3	0.0%	0	1.1%	4
	부모친지 도움으로 분할상환	4.5%	2	5.3%	2	4.8%	1	0.8%	2	0.0%	0	1.9%	7
	소계	100%	44	100%	38	100%	21	100%	258	100%	9	100%	370
전체	본인이 일시상환	3.8%	5	2.8%	8	5.9%	5	4.2%	46	1.6%	1	3.9%	65
	본인이 분할상환	90.2%	119	91.1%	257	90.6%	77	93.8%	1019	95.2%	60	93.0%	1532
	부모친지 도움으로 일시상환	3.8%	5	1.8%	5	2.4%	2	1.2%	13	1.6%	1	1.6%	26
	부모친지 도움으로 분할상환	2.3%	3	4.3%	12	1.2%	1	0.7%	8	1.6%	1	1.5%	25
	소계	100%	132	100%	282	100%	85	100%	1086	100%	63	100%	1648

3. 분석결과와 종합에 의한 가로주택정비사업 추진방향

1) 용도지역과 주택수요간의 정합성 확보를 위한 정비사업 추진

실태조사결과, 서울과 지방도시 모두 노후 단독주택밀집지역은 대부분이 2종 일반주거지역으로 용도지역분류가 되어 있다. 서울시는 조례로 2종 일반주거지역이라 하더라도 저층 단독주택 밀집지역은 평균층수 7층, 200%이하로 규정하고 있어 기존 토지이용상황을 고려하여 개발이 이루어질 수 있도록 도시관리를 시행하고 있다. 그러나 대부분의 지방자치단체는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」에서 정한 2종 일반주거지역의 허용용도를 그대로 적용하고 있어 가로주택정비사업이 시행될 경우 지역에 따라 기존 토지이용상황과 정합성을 이루지 못하는 경우가 발생할 것으로 예상된다. 특히, 실태조사결과에서 알 수 있듯이 전주나 대구, 청주와 같이 2종 일반주거지역이지만 현재 1층 노후 단독주택으로 구성되어 있는 주거지는 「도시 및 주거환경정비법」이나 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에서 정해진 허용밀도를 달성한다 하더라도 지역 내 주택수요를 넘어서는 과도한 개발이 될 우려가 있다. 따라서 각 지방자치단체는 가로주택정비사업을 시행하기 이전에 정비대상이 되는 단독주택지의 물리적 실태와 현행 용도지역 현황을 파악하여 기존 토지상황과 정비 후 주택수요를 예측하여 합리적인 도시관리가 이루어질 수 있도록 제도적 장치를 마련해야 한다.

2) 기존 도시공간조직을 고려한 다양한 규모의 가로주택정비사업 유도

단독주택 밀집지역의 실태조사결과, 가구규모는 지역별로 차이가 있으나 10,000㎡ 이하의 다양한 규모로 이루어져 있으며, 6,000㎡~8,000㎡ 규모 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 가구형태는 3열~4열까지 다가구열로 이루어진 경우가 많아 도로 이면에 위치한 필지는 사도(私道)나 4m미만 골목길로 진입하도록 구성되어 있거나 골목길 형태의 통과도로가 설치되어 있어 가로주택정비사업을 추진하는 과정에서 도로에 대한 권리관계 조정이 필요한 상황이다. 또한 노후화가 진행되는 과정에서 일부 가로에 면한 필지는 점포 병용주택으로 신축된 경우도 많으며, 일부 필지는 합필되어 소규모 연립주택이 건설될 경우도 많다. 따라서 기존 도시공간조직에서 구성되어 있는 가구형태와 토지상황을 고려하여 가구내에서도 다양한 규모와 권리관계조정방식에 의한 가로주택정비사업을 유도할 수 있는 제도적 지원방안 마련이 검토되어야 한다.

3) 주거지의 생활서비스시설 확보를 고려한 정비사업 추진

물리적 실태조사와 주거실태조사결과 단독주택밀집지역은 공공시설이나 주차시설, 소공원 등 생활서비스 시설이 부족한 것으로 나타났다. 특히 행정동 통·폐합과 지구대 통·폐합 등으로 주민들의 기초생활에 필요한 주민자치센터나 지구대 등은 아파트단지 중심으로 배치되어 있어 일단 단독주택지역에서의 접근성이 불리한 상황이다. 이에 주거실태조사 결과에서도 공공시설과 교육시설, 슈퍼 등 일상생활에 필요한 근린생활시설까지의 접근성은 아파트 거주자들에 비해 단독주택 거주자들의 만족도가 낮은 것으로 조사되었다.

가로주택정비사업은 소규모 정비사업으로 대규모 아파트단지 건설방식과 달리 주택법상 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 부대복리시설을 설치하지 않아도 되는 규모로 건설될 것으로 예상된다. 특히 그동안 주거지의 도시기반시설과 생활서비스 시설은 정비사업 과정에서 용적률과 맞바꾸는 형태로 확보해 왔기 때문에 소규모 정비사업에서는 지금까지와 같은 방법으로 주거지의 부족한 생활서비스시설을 확보하는데 한계가 있다. 더욱이 가로주택정비사업은 고밀개발에 따른 기부채납 방식을 적용할 수 없다는 한계가 있으므로 주거환경개선을 위한 공공성 확보 측면에서 기반시설과 생활서비스시설 확보를 고려한 정비사업을 추진할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다.

4) 거주자의 경제적 부담능력을 고려한 지역적응형 정비수단 확보

주거실태조사결과, 단독주택 거주자의 가구소득 수준은 아파트단지에 비해 낮은 것으로 나타났으며, 이주 희망가구도 저리 용자를 희망하는 것으로 조사되었다. 특히, 장기상환 프로그램을 활용하여 1억원 이내의 용자를 희망하는 것으로 나타나고 있으나 지방중소도시의 경우는 주택가격 상승에 대한 기대가 높지 않아 용자 희망 금액도 서울이나 수도권에 비해 적은 것으로 나타났다. 따라서 거주자 부담능력을 고려하여 거주자 스스로 주택정비 주체로 참여할 수 있도록 다양한 정책지원 프로그램이 마련되어야 한다.

5) 고령화 및 저소득 계층을 고려한 정비사업 추진

주거실태조사결과, 단독주택거주자들의 사회경제적 계층특성은 아파트거주자들에 비해 저소득층이 집단 거주하는 비율이 높고, 고령가구와 1인 가구 비율이 높은 것으로

조사되었다. 이는 일반가구 유형의 아파트단지로 건설되었던 지금까지 정비사업이 기존 거주자의 주거안정에 부정적 영향을 미칠 수 있다는 근거라고 할 수 있다.

특히 단독주택 밀집지역의 경우 기초생활수급자와 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주하는 가구비율이 상대적으로 높은 것으로 조사²⁵⁾되었다. 따라서 가로주택정비사업이 또 다른 고급화현상의 원인이 되는 사업방식이 되지 않도록 기존 거주자의 사회경제적 계층 특성을 고려할 수 있는 제도적 지원장치 마련이 병행되어야 한다.

25) 서수정외, 2011, 서민저층주거지 통합적 근린재생방안, 국가건축정책위원회, p29

제5장 가로주택정비사업 적용을 위한 기준설정 및 시뮬레이션

1. 가로주택정비사업의 기준설정
2. 가로주택정비사업 적용 가능성 검증을 위한 시뮬레이션
3. 가로주택정비사업 운영방안

1. 가로주택정비사업의 기준설정

1) 가로구역 범위설정 기준 검토

① 정비사업 구역의 지정

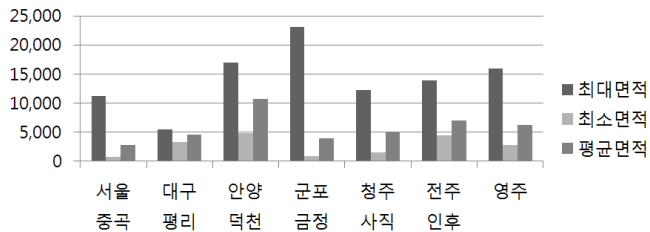
물리적 특성 조사결과, 가로주택정비사업 적용대상지역의 주택은 1990년 이전에 건축된 비율이 평균 75%로 약 3/4이상이 노후·불량건축물인 것으로 나타났다. 또한 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비사업 지구지정 기준은 노후·불량건축물이 정비구역의 2/3 이상이기 때문에 「도시 및 주거환경정비법」의 취지에 따라 가로주택정비사업 또한 해당 지역의 노후·불량건축물의 수가 최소 2/3이상인 지역을 대상으로 하는 것이 바람직하다. 주택법 상 사업승인에 필요한 최소 기준은 단독주택의 경우 20호, 공동주택 20세대이기 때문에 가로주택정비사업 또한 공동주택사업과 유사하게 진행되므로 건설기준은 주택법 상 최소 건설기준을 따르는 것이 필요하다.

기존 주택재개발사업이나 재건축사업이 사업구역 내에 양호한 주택이 다수 있더라도 사업추진과정에서 철거됨에 따라 자원낭비를 초래했다는 문제가 있었다. 그러나 가로주택정비사업은 가로구역의 일부에서도 시행이 가능하기 때문에 양호한 건축물은 사업구역에 포함하지 않고 존치하도록 유도하는 것이 바람직하다.

② 가로구역 범위 지정

□ 면적기준

물리적 실태조사결과, 조사대상지역별로 용도지역과 관계없이 평균 가구면적은 약 5천㎡이며 대부분 1만㎡ 이하의 가구면적을 유지하고 있었다. 지방도시의 경우 5천㎡ 이상의 가로구역 비율이 높은 것으로 나타났다. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발 사업은 현재 1만㎡ 이상의 대지에서만 정비구역 지정이 가능하며, 가로주택정비사업은 단독주택재건축사업의 대안이자 기존 가구구조를 유지하면서 주거지를 정비하기 위한 수단으로 제안된 제도이므로 정비사업추진을 위한 가로구역은 물리적 특성을 반영하여 1만㎡ 이하인 지역으로 가로구역의 범위를 적용하는 것이 타당하다.



[그림 5-1] 단독주택밀집지역의 가구면적 분석결과

□ 접도기준

가로주택정비사업은 기존 도시조직에 대응하기 위해 도시계획도로의 재편이나 추가 확보 없이 점진적인 사업을 추진하기 위한 취지로 도입된 정비 사업이기 때문에 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 바목에서 명시한 가로구역이란 도로를 포함하지 않는 구역을 대상으로 정하는 것이 바람직하다. 또한 정비사업 구역 지정 시 해당 가로구역의 전부 또는 일부에 대해 시행이 가능하도록 하기 위해서는 주택공급을 위한 진입도로 기준과 주차장 진출입을 위한 기준을 만족시켜야 한다. 특히 진입도로 확보와 소방차 등 비상차량 진입이 가능한 최소범위를 충족하여야 한다. 「주택법」상 주택건설기준에 따르면 진입도로는 최소 6M이상의 도로에 접하도록 규정되어 있으며, 건축법에서는 연면적 2천㎡ 이상은 6m도로에 4m이상 접하도록 규정되어 있다.²⁶⁾

단독주택밀집지역의 도로접근방법과 접도현황을 분석한 결과, 조사대상지역에 따른 차이가 있었지만 대부분 도로에서 직접접근이 가능하고 4m 이상도로에 접하는 것으로 조사되었다. 그러나 골목이나 막다른 도로, 4m미만의 도로에 접하는 비율도 약 30% 내

26) 주택건설기준 제25조 진입도로, 건축법 제44조제2항, 시행령 제28조제2항

외에 달하고 있어 가로구역으로 지정하지 않으면 필지단위 주택정비가 어려운 필지가 상당수 존재하고 있었다. 또한 녹지나 공원 등에 면한 가로구역도 있어 도로로 둘러싸이지 않더라도 가로구역으로 인정할 수 있는 기준이 필요하다.

따라서 관련기준에 대한 검토결과, 가로주택정비사업을 시행하기 위한 가로구역 지정 시 접도기준은 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역에서 공원이나 녹지에 면한 부분은 예외로 인정하고 최소 6m도로에 1면 이상이 4m 이상 접한 지역을 가로구역으로 지정하는 것이 필요하다. 또한 접도조건이 불충분하여 가로주택정비사업 시행이 불가능한 구역은 지방자치단체에서 건축법에 의한 필지단위 정비로 유도하는 것이 바람직하다.

□ 폐도기준

4m 이하의 통과도로와 막다른 도로는 기존 도로의 확장을 고려하여 도시계획예정도로 예정되어 있는 경우도 있지만, 소방차량 진입 등의 이유로 확장이 필요하거나 주택사업 승인을 위해서 6m이상 진입도로를 확보해야 하는 경우도 있다. 이처럼 가로주택정비사업을 시행하기 위해서는 가로구역의 현황에 따라서 도시계획도로 폐도가 필요한 지역이 발생할 수 있다. 그러나 가로주택정비사업 구역을 정할 때 4m 이하의 통과도로와 막다른 도로를 포함할 때 차이점이 존재한다. 통과도로는 해당 가로구역 주민만을 위한 도로가 아니지만, 막다른 도로는 해당 가로구역 내에 주민을 위한 도로로 볼 수 있다.

따라서 불가피할 경우 4m 이하의 도로를 가로구역에 포함할 수 있도록 하되, 기존 가로를 유지해야 한다는 가로주택정비사업의 취지를 고려하여 지방도일 경우 허가권자가 이를 승인하는 과정에서 대체도로 용지 위치를 정하는 역할을 수행하는 것이 중요하다. 또한 4m이하의 도로는 주로 공공의 보행을 위한 도로 역할을 하기 때문에 폐도를 허용 하더라도 정비사업 승인과정에서 기존 보행도로의 기능을 최대한 유지하도록 사업자를 유도하는 것이 필요하다. 우선 통과도로를 가로구역에 포함할 때에는 주민공람과 의견제시 과정을 거쳐야 하며 막다른 도로는 해당 도로에 대한 소유권자와 사용자간의 협의과정을 거쳐 사업승인 과정을 거치는 운영규정 절차가 필요하다.

또한 마지막으로 정비사업에서 폐도가 허용되는 면적이 공공의 소유일 경우 그 면적 만큼 공공에 기여하도록 가로구역과 면하여 있는 도로를 확장하거나 공공시설로 기부채납 하는 등의 환지계획을 병행하는 것이 필요하다.

가로구역범위 지정

사업대상가능구역

- ① 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 이하인 지역
- ② 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 구역
(단, 해당 지역의 일부가 광장, 공원 등에 접한 경우도 도로로 인정)

정비사업구역 지정

가로구역 전부 또는 일부

- ① 통과하는 도로가 설치되어 있지 아니한 지역
(단, 너비 4미터 이하인 도로는 제외가능, 별도 운영규정 필요)
- ② 해당지역의 노후·불량건축물의 수가 2/3 이상인 지역
- ③ 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수가 20이상인 지역

접도기준 기준

허가권자의 허가에
필요한 절차

가로구역 일부를 정비사업구역으로 지정할 시 접도조건

- ① 가로구역의 일부인 경우 최소 2면 이상의 도로에 접하는 구역 지정
- ② 가로구역의 일부인 경우 최소 6m도로에 4m이상 접하는 구역 지정
- ③ 접도조건과 가로구역 범위가 충족하지 못하는 경우 필지단위로 유도

폐도기준 기준

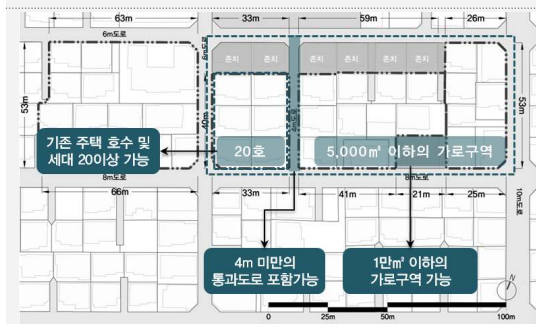
허가권자의 운영에
필요한 절차

4m 이하의 도로를 가로구역에 포함할 시 폐도조건

- ① 사업승인계획서에 해당 도로에 대한 환지계획 및 간이 지구단위계획 작성
- ② 도로의 성격(통과도로/막다른 도로)에 따라 필요한 주민협의 및 공람
- ③ 시·도 도시계획위원회 심의를 반영하여 승인

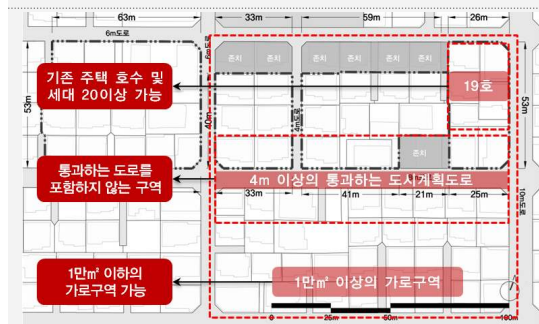
가로구역 지정 가능구역

- 기존 주택호수 및 세대 수 20이상인 지역
- 통과하는 도로를 포함하지 않는 구역(4m 제외)
- 1만㎡ 이하의 가로구역



가로구역 지정 불가 구역

- 기존 주택호수 및 세대 수 20 미만인 지역
- 통과하는 도로를 포함하는 구역
- 1만㎡ 이상의 가로구역



2) 가로주택정비사업의 개발규모 기준 검토

① 공급 세대수

단독주택밀집지역의 물리적 환경 특성 분석 결과 다양한 필지규모(150~250㎡)와 주택유형(단독·다가구·다세대)이 혼재되어 있으며, 또한 다가구에 거주하는 주민들은 고령가구와 독인가구 거주비율이 높으며, 소득수준도 낮은 것으로 조사되었다. 이러한 조사결과 기존 거주자의 재정착 비율을 높이기 위해서는 기존 정비사업 이후에도 기존 세대수 이상 공급하고 주택규모 또한 다양한 규모가 혼합될 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

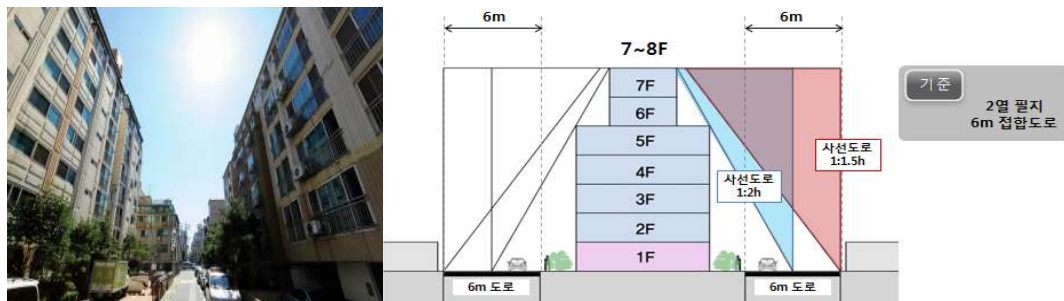


[그림 5-2] 정비사업 전·후의 세대수 및 비율

② 건축물의 층수

단독주택밀집지역은 대부분 제1종·제2종 일반주거지역으로 제1종 일반주거지역의 경우 4층 이하로 결정되어 있으며, 제2종 일반주거지역은 시·도 조례로 운영하도록 되어 있다.

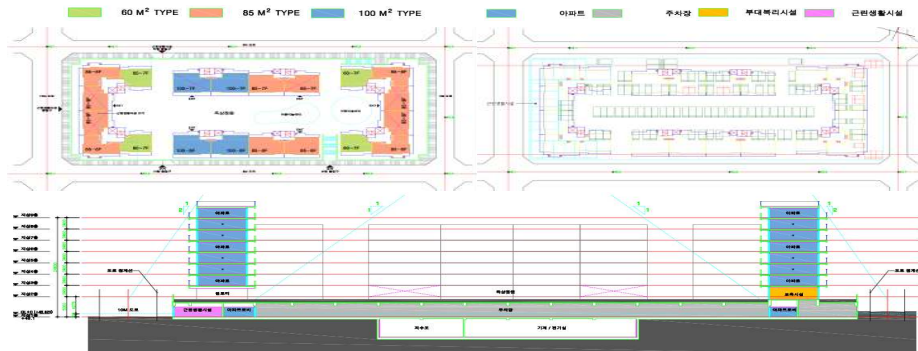
서울시에서는 제2종 일반주거지역 중세분화를 통해 7층 이하로 규제하고 있었으며, 가로주택정비사업과 유사한 형태인 서울의 중·저층 공동주택 역시 대부분 5층~8층 사이에서 건설된 것을 사례조사를 통하여 알 수 있었다.²⁷⁾ 시뮬레이션 결과에서도 제2종 일반주거지역에서 남북방향의 6m도로에 접한 2열 필지에서 국민주택규모인 85㎡으로 기존 세대수 이상을 공급하면서 최대 용적률로 만들어 낼 수 있는 층수는 7~8층인 것으로 나타났다.



[그림 5-3] 제2종 일반주거지역에서 국민주택규모 공동주택의 층수

27) 청담동·반포동·방배동·삼성동 서울시 도시형 타운하우스 정비사례 특성 조사결과 평균 층수가 6층으로 나타남

가로주택정비사업에서 층수기준은 개발규모와 가로구역의 높이를 결정할 수 있는 중요한 요건이다. 또한 시뮬레이션 결과 건축법 도로사선 제한 및 일조사선 기준을 적용할 경우 가로구역이 접한 도로의 폭과 가로구역 필지의 다열수, 건축물의 배치에 따라 개발규모가 달라지는 것을 알 수 있었다. 가로주택정비사업은 중·저층의 가로경관을 형성하기 위한 사업으로 층수 산정 방법은 평균층수, 최고층수, 최고높이 적용 등이 가능하다. 평균 층수로 했을 경우 다양한 공동주택의 층수를 계획할 수 있으나 고층의 건축물이 가로구역내에 발생할 수 있다. 최고 층수와 최고높이를 적용 했을 경우에는 최대 개발규모 확보해야하기 때문에 동일 층수로 건설되어 층수변화에 따른 다양한 가로경관을 확보하지 못하게 된다. 그러나 층수 산정방법에 따른 시뮬레이션 결과 평균층수를 적용하는 것보다는 최고층수 기준을 적용하는 것이 개발밀도를 확보하는데 유리하며, 저층 단독주택으로 남아 있는 주변지역에의 일조권, 프라이버시 침해 등의 부정적 요인도 최소화할 수 있는 것으로 판단된다.



[그림 5-4] 가로주택정비사업의 시뮬레이션 대상 및 특례적용에 따른 대안검토

[표 5-1] 가로주택정비사업의 층수산정방법에 따른 특례적용의 대안검토사항

구 분	평균층수 7층 이하		최고층수 7층 이하	
	현행기준	도로사선·층수산정 완화	현행기준	도로사선·층수산정 완화
건축면적	2,995㎡	2,995㎡	2,995㎡	2,995㎡
건폐율	45.8%(법정50%)	45.8%(법정50%)	45.8%(법정50%)	45.8%(법정50%)
연면적	지상	15,072㎡	16,037㎡	16,234㎡
	지하	400㎡	400㎡	400㎡
	합계	15,472㎡	16,437㎡	16,634㎡
용적률	179%(법정230%)	189%(법정230%)	192%(법정230%)	190%(법정230%)
세대수	99세대	106세대	107세대	112세대
동수/층수	4개동/5~7층(평균6.99)	4개동/5~7층(평균6.90)	4개동/7.41층	4개동/6.83층
주차대수	110대(법정108대)	118대(법정115대)	118대(법정116대)	127대(법정124대)
분양 면적	59㎡	19세대(19%)	21세대(20%)	44세대(39%)
	84㎡	61세대(61%)	63세대(59%)	46세대(41%)
	100㎡	19세대(20%)	20세대(18%)	22세대(20%)
놀이터	300㎡	300㎡	300㎡	300㎡
관리사무소	40㎡	40㎡	40㎡	40㎡
주민공동시설	60㎡	60㎡	60㎡	60㎡

3) 가로주택정비사업의 건축법 특례기준 검토

□ 가로주택정비사업의 건축법 완화 조항 기준검토

「도시 및 주거환경정비법」에서 가로주택정비사업에 대해 건축법 완화규정을 적용하는 기준은 건축법 제55조 건폐율 산정기준, 제58조 대지 안의 공지기준, 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 기준이다. 건폐율은 공동주택 이외의 시설의 수평투영면적을 포함 시킬지 아니할지 규정해야하며, 대지 안의 공지기준은 건축선과 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리를 어느 정도의 범위에서 완화 시킬 것인지 규정해야한다. 건축물의 높이 제한 기준은 크게 도로사선, 일조사선, 인동간격으로 어떠한 사항을 어느 범위에서 완하시킬 것인지 검토를 통하여 규정하여야 한다.

① 건폐율 산정기준

□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계

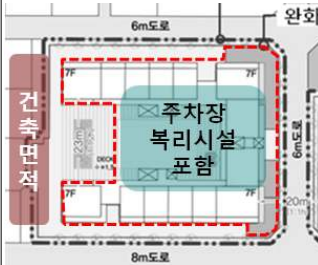

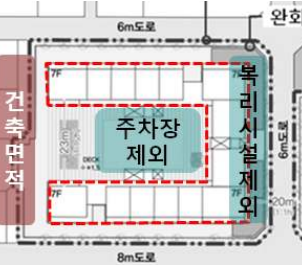
건축물의 건폐율은 대지면적에 대한 건축면적의 비율로 정하며, 건축면적은 건축물의 외벽 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정한다. 현재 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분이거나 1.5m 이하의 차고와 같은 경우에는 건축면적에 산입하지 않고 있다. 현행기준 적용 시 가로주택정비사업에서 주차장 확보하기 위해선 지하주차장이나 필로티를 통해서 계획하여야 하며, 경사지의 경우 통과도로가 없을 시 데크형 주차장을 확보하는 것도 불가능해진다.

□ 검토내용

가로주택정비사업 계획시 지상주차장이나 선크 주차장, 데크형 주차등의 계획을 통해 지상공간을 활용하여 주차공간 구획이 가능해지면 지하주차장 건설비용 절감될 수 있으며, 그 상부를 조경시설로 확보하거나 단지의 오픈 스페이스로 계획하는 등 가로구역의 현황에 따라 선택적으로 계획의 유연성을 확보할 수 있다. 단, 최고층수 7층을 적용하는 개발기준 조건 하에서는 개발밀도 및 필요한 공급세대수를 확보하기 위해 지하주차장이나 선크 주차장을 설치할 가능성 높다. 그렇기 때문에 단기적으로는 사업의 활성화를 유도하기 위해 건축면적에서 주차장 면적 부분 제외하는 것이 필요하다. 하지만 주차장 부분만 제외할 경우 가로에 면하여 주차장만 배치할 가능성 높기 때문에, 중장기적으로는 가로활성화를 위해 도로사선으로 이격된 공동주택의 저층부분에 관리실, 근린생활시설, 주민공동시설 등 부대복리시설을 설치할 경우 이 부분도 건축면적에서 제외하는 것이 필요하다.

□ 적용기준

[표 5-2] 건폐율 산정기준 완화 적용기준

구 분	현행기준	단기적 적용기준	중장기적 적용기준
건축법 제55조 시행령 119조 건폐율 산정기준	대지면적에 대한 건축물 외벽중심선 수평투영면적	주차장 건축면적 산정 제외	주차장 및 복리시설 건축면적 산정 제외
	 <p>완화</p>	 <p>완화</p>	 <p>완화</p>

② 대지 안의 공지기준 완화

□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계

대지안의 공지기준은 현행 건축법에서 용도지역·지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 지방자치단체가 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6m이내의 범위에서 일정 거리 이상을 띄우도록 조례로 규정하고 있다. 공동주택은 건축선 및 인접대지경계선 모두 대부분 2m이상 6m 이하로 규정하고 있으며 대부분의 지자체의 경우 건축법의 최소기준을 넘는 기준인 3m를 이격하도록 되어 있다. 이에 가로구역의 범위가 클 경우에는 도로사선이나 주택 배치에 의해 대지안의 공지가 확보되지만 가로구역의 범위가 작아질수록 대지안의 공지 기준을 적용할 경우 단지배치계획에 제한적일 수밖에 없다.

□ 검토내용

이처럼 도로가 협소하여 건축여건이 어려운 가로구역에서 가로주택정비사업을 적용하기 위해서는 가로구역 내 효율적인 공지활용을 도모하는 것이 필요하다. 시뮬레이션 결과 대지 안의 공지기준을 완화할 경우 대부분 연면적 확대효과에 따른 용적률 상승효과가 있으며 소형 주택 공급을 주로 계획할 때 일부 세대수가 증가하는 것으로 나타났다. 따라서 건축법 및 지자체 조례에서 허용하는 건축선·인접대지경계선 규정의 1/2 범위에서 완화할 경우 가로에 면하여 단지배치가 가능하여 가로활성화에도 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

□ 적용기준

[표 5-3] 대지 안의 공지 완화 적용기준

구 분	현행기준	적용기준
건축법 제 58조 대지 안의 공지	<p>건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 조례로 정하는 거리 이상 공동주택의 경우 2m~6m</p> <p><현행법 적용 계획(안)></p>	<p>대지 안의 공지 기준은 2분의 1범위에서 완화</p> <p><대지 안의 공지 완화 계획(안)></p>
	<p>- 대지 안의 공지기준은 도시 및 주거환경 향상을 위해 이격하여 확보하는 거리이며, 통풍, 개방감확보, 피난통로 확보 등의 이유로 반드시 필요한 기준으로 4m도로에서 최소 2m를 확보하는 것이 건축법 취지이며, 민법상에도 인접대지경계선의 경우 소유자와 합의할 것을 정의함</p> <p>- 따라서 장기적으로는 현재 지방건축위원회에서 승인하면 가능하지만 주민협의절차를 유도하도록 함</p>	

③ 건축물의 높이제한

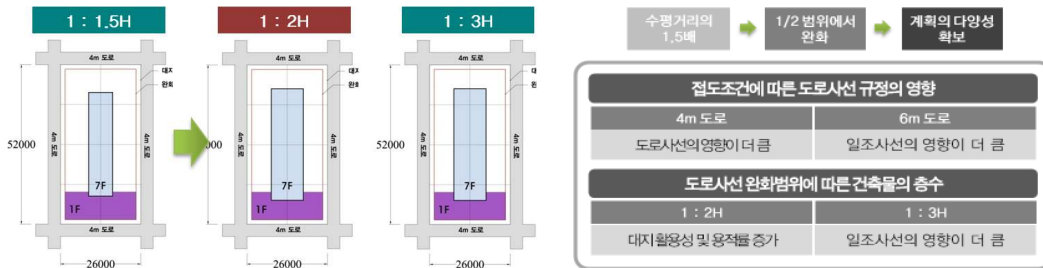
□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계

건축물의 높이제한은 현행 건축법에서 건축물의 각 부분의 높이를 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리 1.5배를 넘을 수 없도록 규정하고 있으며, 일조 확보를 위해 정북 방향의 인접대지경계선으로부터 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 공동주택의 경우, 채광창문이 있는 벽면에서 수평거리의 2배 이상을, 두 동 이상의 건축물 사이의 거리도 0.5배 이상 확보하여야 한다. 하지만 도로여건이 협소한 가로구역의 경우 현행 건축물 높이제한 기준에 영향을 받아 기준 용적률과 층수에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있기 때문에 정비사업 시행을 위해서는 이에 대한 기준이 마련되어야 한다.

□ 검토내용

이와 같이 도로에 접한 협소한 가로구역에 도로사선의 제한이 클 경우 밀도확보를 위해서 계단식 건축물로 계획함에 따라 상층부로 갈수록 주택평면배치가 기형적으로 나올 수밖에 없으며, 기존 세대 수 이상 주택을 공급하거나 사업성을 담보할 수 없다. 따라서 효율적인 주택평면계획을 유도하고 밀도확보에 따른 정비사업의 촉진을 위해 가로주택정비사업 추진 시 도로사선 제한의 완화가 필요하다. 가로주택정비사업의 최고 층수가 7층으로 제한되어 있으므로 도로사선제한의 완화로 인한 가로에서의 폐쇄감이나 인접 필지에 대한 부정적인 영향을 최소화할 수 있을 것으로 판단된다.

시뮬레이션에서는 우선 어떠한 도로조건과 가로구역에서 완화가 필요할지 검토해본 결과, 6m 미만의 도로에 접한 가로구역은 도로사선의 영향을 많이 받지만 6m 이상의 도로에서 공동주택의 경우 채광방향을 위한 일조사선의 영향을 우선적으로 받는 것을 알 수 있었다. 이에 따라서 6m미만 도로의 가로구역에서는 어느 정도 범위에서 완화가 필요할지 검토하였으며, 6m미만 도로에서 수평거리의 2배정도로 완화하게 되면 약 1층 정도의 용적률 확보가 가능한 것으로 나타났다.



[그림 5-5] 접도조건과 도로사선의 수평거리에 따른 건축물의 높이에 대한 영향

□ 적용기준

[표 5-4] 건축물의 높이제한 완화 적용기준

구 분	현행기준	적용기준
건축법 제60조 제61조 건축물의 높이제한	전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리 1.5배 기존 1:1.5배 6m 미만 도로 인접 대지경계선 검토기준 2열 필지 가로구역 6m 미만 도로 접도 도로사선 : 1.5 배 일조사선 : 2배 국민주택규모이상 건설 가능 6층 까지 가능	전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리 2배 완화 1:2배 6m 미만 도로 인접 대지경계선 검토기준 2열 필지 가로구역 6m 미만 도로 접도 도로사선 : 2.25 배 일조사선 : 2배 85 m² 공급기준 7층 까지 가능

④ 건축물의 층수산정

□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계



건축물의 층수산정은 지표면으로부터 건축물 상단까지의 높이로 1층 전체에 필로티, 경비실, 계단실, 승강기실 등을 설치하는 경우 층고를 제외하고 있다. 예외적으로 건축물 용도에 따른 다가구·다세대 주택의 경우 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하고 있다. 가로주택정비사업은 1층에 부대복리시설이나 생활시설을 설치하여 가로활성화를 유도하기 위한 정비사업이다. 그러나 필로티에 주차장만 설치할 경우, 오히려 안전한 보행공간을 확보할 수 없을 뿐 아니라 가로활성화에도 기여하지 못하는 결과를 초래할 수 있다. 따라서 가로활성화를 유도하기 위한 건축물 층수산정 규정을 별도로 정하는 것이 필요하다.

□ 검토내용

최고 층수 7층을 유지하면서 1층에 부대복리시설을 설치하는 시뮬레이션 결과, 공급할 수 있는 세대수는 150세대이하로 계획되어 복리시설은 40㎡ 정도만 확보가 가능하였다. 또한 층수 기준완화 적용 시 기준층인 1층에 주차통로, 비상주차, 경비실 동선상이나 계획상 불가피하게 1층에 위치해야 하는 공간이 발생한다. 반면, 8층으로 계획 시 용적률 및 일부 계획 세대수가 증가하는 것으로 나타났다. 따라서 해당 지방자치단체장이 주민공동시설, 보육시설 등 부족한 커뮤니티 시설 확보하여 가로활성화를 할 수 있도록 1층 전부를 부대·복리시설 건축면적으로 계획하고 해당 지방자치단체에 무상으로 기부 채납하는 경우 층수산정에서 제외하는 기준 마련이 필요하다.

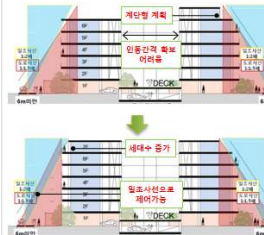
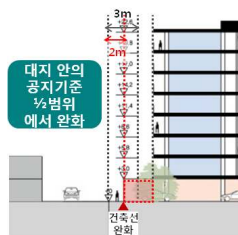
□ 적용기준

[표 5-5] 건축물의 층수산정 완화 적용기준

구 분	현행기준	적용기준
건축법 제84조 시행령 제119조 별표 1 면적·높이 및 층수의 산정	<p>-건축물의 높이 : 1층에 필로티, 경비실, 계단실, 승강기실 등 층고를 제외한 높이로 함</p> <p>-다가구·다세대의 경우 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조인 경우 주택의 층수에서 제외함</p> 	<p>-1층 전부를 부대·복리시설 건축면적으로 계획하고 해당 지방자치단체에 무상으로 기부 채납하는 경우 층수산정에서 제외</p> 

건폐율 산정기준 개선필요 (제55조)	대지안의 공지 완화필요 (제58조)	건축물 높이제한 기준 완화필요 (제60조)	층수 산정기준 완화필요 (제84조)
건폐율 산정 시 주차장 건축면적 제외	도로조건과 필지규모가 협소한 구역 공지확보 어려움	6m미만의 도로에 접한 가로구역 정비 어려움	용적률·사업성에 영향을 주기 때문에 주택만 계획함
1층 필로티에 주차장만 계획 하여 가로활성화에 제한적임	개발수요가 떨어지기 때문에 효율적인 공지활용 어려움	도로 사선이 영향을 받아 개발규모에 영향을 줌	부대복리시설 및 주차장 층수 산정 시 세대수가 감소함
부대복리시설 건축면적 건폐율 산정 제외	효율적인 공지활용을 위해 공지기준 완화필요 - 건축선·인접대지경계선 → 2배로 완화 시 적정 계획 가능	6m미만도로에 접한 구역 도로사선 완화 필요 - 도로사선 수평거리 1.5배 → 2배로 완화 시 적정 계획 가능	1층에 부대복리시설 계획 시 층수 산정 제외 필요 - 1층에 부대복리시설을 계획 하여 가로활성화를 유도함

“가로구역에 대응하고 가로활성화 계획을 유도함”



[표 5-6] 가로주택정비사업의 건축법 완화 적용의 계획효과

근거 조항	현행기준		단기 적용기준	중장기 적용기준	적용효과
	현행법령	지자체 조례			
건폐율산정기준 제84조 시행령 제19조	●건축면적 산정기준	-	주차장적용 완화	부대복리시설 적용완화	주차·조경계 획 다양화
대지안의 공지 제58조	●건축선 : 2~6m ●인접 대지경계선 : 2~6m	●건축선 : 3m 이상 ●인접대지경계 : 3m 이상	2분의1 이내에서 완화	2분의 1이내에서 완화	가로구역·도 로대응 용적률 상승, 가로활성화
도로사선 제60조3항	●도로 수평거리의 1.5배 이하	현행기준	2분의1 이내에서 완화	2분의 1이내에서 완화	도로조건이 협소한
일조사선제한 제61조 시행령 제86조	●인접대지 경계선 : 건축물 높이 1/2 이상 ●인접대지경계선 수평거리 2배 이하 ●건축물간 건축물 높이의 0.5배 이상	●건축물 높이 - 건물간 건 축물 높이의 1.0배 이상	현행기준	건축조례 혹은 건축심의를 거쳐 축벽간의 거리, 인동간격, 주동호수조합, 주동길이 완화 필요	가로구역에 서 시행, 평면계획의 다양성 확보
층수산정기준 제84조 시행령 제19조	●1층 전체 필로티 설치시 다세대 주 택 1층의 바닥면적1/20이상 주차장 사용시 층수산정 제외	-	현행기준	기준층 비주거시설(주 차장, 주민공동시설 등) 산정 완화	

4) 주택법 특례기준 검토

① 복리시설 설치기준 총량면적기준으로 완화

□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계

현행 주택법 주택건설기준 등에 관한 규정 중 부대복리시설 관련 기준을 적용할 경우, 소규모로 건설되는 가로주택정비사업의 경우 노인정만 있는 주거지가 조성될 우려가 있으므로 거주자에게 필요한 시설을 공급할 수 있는 기준이 마련되어야 한다. 또한 부대·복리시설 설치기준은 소규모 세대를 공급하는 사업에 대해 적용할 수 있는 기준이 마련되어 있지 않으며, 면적기준역시 1990년대 기준으로 규정되어 있다. 또한 거주자의 수요와 관계없이 각 각의 시설을 법률 조항으로 제정하여 의무시설로 설치를 하도록 규정되어 있기 때문에 거주자계층의 사회·경제적 변화에 따른 수요에 대응하기 어렵다는 문제가 제기되어 왔다.

[표 5-7] 주택건설기준 부대시설 및 복리시설 세대 기준별 설치기준

분류	근거조항	시설	설치기준	적용여부	세대기준					
					50	100	300	500	1천	2천
부대시설	제25조	진입도로	-300세대 미만 6m, 500세대 미만 8m -1천세대 미만 12m, 2천세대 미만 15m, 이상 20m	■			□	◇	◇	◇
	제27조	주차장	-85㎡ 초과 : 1대/75㎡(세대당 1대 이상) -85㎡ 이하 : 1대/95㎡(세대당 1대 이상) -60㎡ 이하 : 0.7대/1세대(세대당 1대 이상)	■						
	제28조	관리사무소	-10㎡+(세대수-50)*0.05㎡, 100㎡ 초과 설치면적 100㎡	■	□					
	제29조	조경시설	-단지면적의 30%(단지면적 5%범위 내 피로티 1/2면적 공제) -300세대 이상 휴게시설 설치(500세대당 1개소)	■			□	◇		
	제29조	휴게시설	-500세대 이상 1개소, 500세대 마다 1개소 더한 수 이상				□	◇		
	제30조	안내표시판	-300세대 이상 안내표지판 설치				□			
	제35조	비상급수시설	-비상급수시설 및 지하저수조시설 설치	■						
복리시설	제46조	어린이놀이터	-50~100세대 미만 : 2㎡/1세대 -100세대 이상 : 200㎡+(세대수-100)*0.7㎡ -건축물 외벽 5m, 인접대지경계선 3m, 도로·주차장 2m	■	□	◇				
	제50조	근린생활시설 등	-6㎡/1세대 이하(500㎡ 미만의 경우 500㎡ 가능) -1000㎡ 면적이상 물품하역 공터 및 차단조경식재	■						
	제52조	유치원	-2천세대 이상, 유치원설치 or 대지확보							□
	제53조	주민운동시설	-300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적 이상의 운동장, 실외체육시설 1개소 이상 설치				□	◇		
	제55조	경로당	-40㎡+(세대수-150)*0.1㎡, 합산면적 300㎡ 초과 경우 300㎡ 가능	■		□				
	제55조	주민공동시설	-50㎡+(세대수-300)*0.1㎡, 합산면적 300㎡ 초과 경우 300㎡ 가능				□			
	제55조	어린이집	-300세대 21명 이상, 500세대 40명 이상(4,29㎡*1인)				□	◇		
	제55조	작은도서관	-「도서관법 시행령」 별표1에 따른 면적 33㎡이상 열람석 6석이상, 도서관자료 1,000권 이상 규모				□			

■ 가로주택정비사업 적용 □ 세대수별 설치기준 ◇ 설치기준 변경

□ 검토내용

가로주택정비사업은 가로활성화와 거주자의 커뮤니티 형성을 유지·증진시키기 위한 사업으로, 기존 도시조직 및 거주자의 수요에 맞는 복리시설을 설치할 수 있는 유연성을 확보하여야 한다. 이에 해당지역에서 필요한 면적 범위 내에서 다양한 복리시설을 설치할 수 있도록 총량으로 규제하는 방안을 검토하였다. 부대·복리시설 설치기준은 대부분 300세대 이상 설치기준을 가지고 있기 때문에 의무 설치면적이 적을 것으로 예상된다. 따라서 복리시설 설치에 필요한 공사비 지원 등 가로활성화를 유도할 수 있는 인센티브 방안이 필요하다. 공사비를 지원할 시에는 권리 및 소유, 관리·운영 주체 등의 관계 정립을 위한 운영규정 역시 마련되어야 하며, 필요할 경우 주민협의절차를 통해 지자체 입장에서 필요한 시설과 거주자 측면에서 필요한 시설을 협의하여 필요한 복리시설을 설치할 수 있는 행정절차를 마련하는 것이 필요하다. 이렇게 되면 계획적으로 가로활성화에 필요한 시설은 가로에 면한 저층부에 계획하고, 안전하게 보호되어야 할 복리시설의 경우 단지 내부로 계획하는 등 계획의 유연성도 확보할 수 있다.

② 어린이놀이터 설치기준 완화

□ 관련기준 및 현행기준 적용 시 한계

현행 주택건설기준에서 어린이놀이터는 50세대 이상 의무적으로 설치하게 되어 있다. 설치면적은 100세대 미만인 경우 세대 당 3m^2 을 확보하여야 한다. 또한 영유아보육법과 관련하여 최소 9m 폭을 확보하는 기준과 건축물 및 인접대지경계선과의 이격거리 기준이 적용되며, 채광이 잘 되는 곳에 설치해야하는 기준이 적용되고 있다.

이러한 규정은 대규모의 공동주택 공급 시에는 대지 안에 적정하게 계획할 수 있으나 가로구역과 같은 상대적으로 소규모 사업구역에서 계획상 불합리한 계획이 이뤄진다. 특히 거주자의 수요와 관계없는 의무적인 사항으로 불필요하게 계획되는 경우가 많으며, 이러한 구역에서는 공동주택 뒤쪽에 위치할 수밖에 없기 때문에 이러한 어린이놀이터 설치규정을 모두 적용 받을 시 공동주택이 도로로부터 더욱 셋백 되어 계획될 수밖에 없는 한계가 발생하여 계획 면에는 불합리한 여건으로 작용한다.

□ 검토내용

1만㎡이하의 가로구역에서는 소규모 평형으로만 계획하지 않을 경우 실질적으로 150세대 이상을 공급하기 힘들뿐 아니라, 기존 도시조직에 필요한 시설 공급하기 위해서는 외부공간을 거주자의 수요에 맞게 운동시설이나 확보해야할 조경면적으로 대체 가능하도록 하는 것이 필요하다. 또한 가로구역과 같은 소규모 구역에서는 다양한 주동배치와 외부공간계획의 선택가능성을 높이기 위해 어린이 놀이터를 설치하는 경우에도 놀이터의 폭 및 건축물과의 이격거리 규정²⁸⁾에 의한 설치기준에 적용받지 않도록 해야 한다.

한편, 단독주택밀집지역은 기반시설 확보가 필요한 지역이다. 물리적 실태조사결과, 대부분은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서는 어린이공원의 유치거리를 250m 이하로 확보하도록 규정되어 있어 어린이 공원이나 근린공원 주변에 위치하여 있었지만 어린이놀이터가 부족한 지역에는 이를 확보할 수 있어야 한다.

따라서 반경 250m 내에 어린이공원이 설치되어 있지 않을 경우 설치제외 규정에서 제외하는 방안이 마련되어야 한다.²⁹⁾ 단, 이러한 지역은 공공의 지원이 필요하다. 어린이 놀이터 공사비용 및 유지관리비용 등의 지원이 필요하며, 놀이터는 공공에 개방이 가능한 위치에 계획하고 운영될 수 있도록 허가권자가 규정할 필요가 있다. 그 외 어린이놀이터 설치가 제외된 가로구역에서 지역의 공공공간 확보와 거주민의 휴게공간 확보를 위해 건축법상 공개공지를 확보할 수 있도록 유도하는 운영규정 역시 필요하다.

또한 어린이 놀이터 설치 시 건축물 이격거리 등의 적용에 따른 운영규정 역시 필요하다. 현재 측벽으로부터 3m, 건축물로부터 6m 기준은 소음의 영향, 낙하물 사고 방지 등 여러 여건이 반영된 기준이다. 따라서 어린이 놀이터 배치에 따른 이격거리 기준은 적용하지 않더라도 소음 및 안전 기준은 별도로 확보할 수 있도록 사업승인계획도서와 함께 소음 및 안전기준에 대한 대안을 제출하도록 허가권자가 운영하여야 한다.

28) 주택건설기준 제46조제3항 및 제4항

29) 주택건설기준 제46조에서도 도시공원법 상의 어린이공원이 해당 법령에서 규정하고 있는 사항을 만족하고 사업구역과 접해 있으면서 사업승인 전까지 해당 공원이 설치되어있는 경우 배제된다.


〈부대복리시설 설치기준 완화 적용기준〉


현행기준		적용기준	
-관련규정 : 주택법 제21조, 주택건설기준 제50조~제55조			
-적용효과 : 총량면적기준 제시로 기존 가로도시조직 및 거주자 수요에 대응하는 복리시설 설치			
근린생활시설	세대당 6㎡의 비율면적 초과금지	복리시설	의무 복리시설 설치면적만큼 필요한
경로당	40㎡ +150세대 초과시 세대당 0.1㎡	총량기준적용	복리시설 설치
경로당 40㎡ 의무설치, 근린생활시설 500㎡ 선택설치		540㎡ 면적범위의 필요한 복리시설 설치가능 Ex) 120㎡ 주민공동시설 *2+ 300㎡근린생활시설	
A(92세대)		A(92세대)	
관리사무소	12.1㎡ 설치	관리사무소	12.1㎡ 설치
근린생활시설	500㎡까지	복리시설	500㎡까지
경로당	-		
B(150세대)		B(150세대)	
관리사무소	15㎡ 설치	관리사무소	15㎡ 설치
근린생활시설	500㎡까지	복리시설	540㎡까지
경로당	40㎡		

92세대		150세대 이상	
현행 복리시설 의무설치기준 적용		현행 복리시설 의무설치기준 적용	
관리사무소 12.1㎡ 설치	관리사무소 12.1㎡ 설치	관리사무소 12.1㎡ 설치	관리사무소 12.1㎡ 설치
최대 500㎡ 설치	근생시설 200㎡ 설치	근생시설 300㎡ 설치	근생시설 200㎡ 설치
경로당 40㎡ 설치	경로당 40㎡ 설치	주민공동시설 200㎡ 설치	주민공동시설 200㎡ 설치
근생시설 100㎡ 설치	근생시설 100㎡ 설치	도서관 100㎡ 설치	도서관 100㎡ 설치

〈어린이놀이시설 설치기준 완화 적용기준〉

현행기준		적용기준	
-관련규정 : 주택법 제21조, 주택건설기준 제46조			
-적용효과 : 다양한 주동배치 및 외부공간 계획의 선택가능성 높임			
-50세대 이상 의무설치(100㎡ 확보)		-어린이공원 유치거리에 포함되지 않는 구역을 제외하고 150세대 미만 설치제외	
-50~100세대 미만 : 2㎡/1세대		-공개공지로 대체하는 운영규정 필요	
-100세대 이상 : 200㎡+(세대수-100)*0.7㎡		-어린이 놀이터 설치 시 놀이터 폭 및 건축물 이격거리 규정 제외	
-어린이 놀이터 설치 시 건축물 이격거리, 채광 규정 적용 시 놀이터 계획 불가한 구역 발생 (건축물 외벽 5m, 인접대지경계선 3m, 도로·주차장 2m)		-설치적용배제 시 소음·안전대책 마련	
A(92세대)	B(150세대)	A(92세대)	B(150세대)
184㎡ 설치의무	235㎡ 설치의무	설치제외	235㎡ 설치의무

92세대		150세대 이상	
놀이터 폭 및 건축물 이격거리 채광규정 적용			
			

150세대 이하		150세대 이상	
놀이터 폭 및 건축물 이격거리 규정 제외			
			

2. 가로주택정비사업 적용 가능성 검증을 위한 시물레이션

1) 시물레이션 적용대상 및 방법

① 적용대상 및 현황

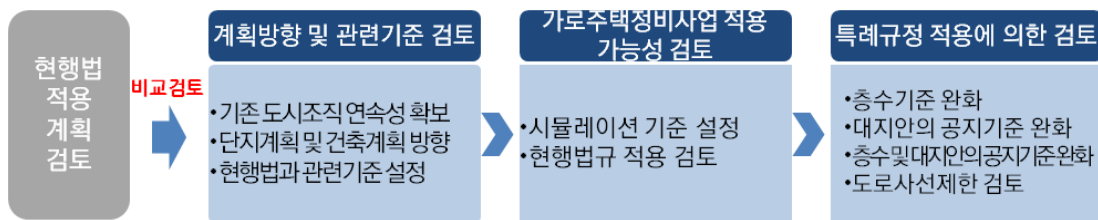
가로주택정비사업은 전국적으로 적용되는 사업이며 노후단독주택밀집지역과 정비해제 구역 등에 적용 가능한 사업이다. 따라서 시물레이션에서는 수도권 도시와 지방도시를 대상으로 각기 적용 가능성을 검증하여 비교분석 하였다. 전주시는 1980년대 구획정리사업으로 조성된 곳으로 노후단독주택이 밀집해있으며, 다양한 넓이의 격자형 가로체계와 양호한 필지환경을 갖추고 있어 소규모 블록형 주거지 정비를 적용할 수 있는 지역이다. 현재 전주시는 구획 정리된 이후로 주택정비가 이뤄지지 않아 주거환경 개선이 필요한 지역이다. 군포시는 구획정리사업으로 조성된 필지와 구획정리가 안 된 자연발생적 필지가 격자형의 가로로 혼합되어 있다. 현재 노후단독주택이 밀집하여 금정역세권 재정비촉진지역으로 지정되었으나 주민반대로 인해 현재 사업이 무산된 상태이다.

[표 5-8] 시물레이션 대상지 현황

전주시		군포시	
위치 : 전주시 덕진구 인후2동 일대 지역/지구 : 제2종 일반 / 상대정화구역(금평초교)		위치 : 경기도 군포시 금정동 727 일대 지역/지구 : 일반상업, 준주거, 제2종일반지역	
			
용도지역	필지규모	용도지역	필지규모
대상지역 : 제2종 일반 100%	대상지역 : 150㎡~200㎡ 85.7%	대상지역 : 제2종 일반 100%	대상지역 : 60㎡~150㎡ 60%
건폐율	용적률	건폐율	용적률
대상지역 : 40~70% (93%)	대상지역 : 60~120% (71%)	대상지역 : 50~60% (92%)	대상지역 : 200~300% (89%)
건축물 주 용도	건축물 1층 용도	건축물 주 용도	건축물 1층 용도
대상지역 : 단독주택 85.7%	대상지역 : 주거 92.9%	대상지역 : 단독주택 58.3%	대상지역 : 주거 92.9%
건축물 층수	건축연도	건축물 층수	건축연도
대상지역 : 1층 64.3% 2층 28.6%	대상지역 : 80년대 100%	대상지역 : 2층 63.9% 3층 25%	대상지역 : 90~00년 90.7%
대상지 평균지가 <KB아파트시세 2012.3 기준, 개별공시지가 : 2011.01월 기준>			
-대상지 평균지가 : 287,749 원/㎡		-금정동 매매평균가 : 2,620,000 원/㎡	
-인후동 매매평균가 : 1,710,000 원/㎡		-대상지 지가평균가 : 1,554,713 원/㎡	

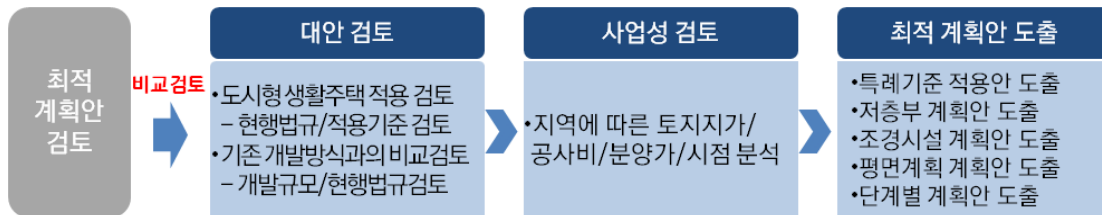
② 시뮬레이션 검토과정

시뮬레이션 검토과정은 우선 가로주택정비사업의 기본 취지를 살려 도시조직의 연속성을 확보할 수 있는 단지 및 건축 계획의 방향을 설정하였다. 계획방향과 관련기준을 검토하고, 시행령에 제시할 가로주택정비사업의 규모와 적용가능성, 특례규정 적용 부분을 단계적으로 검토하였다. 우선 기존 시뮬레이션 기준을 설정한 후 현행법규를 적용하였다. 특히 층수기준, 대지안의 공지 기준, 도로사선 제한 등 가로주택정비사업의 건축법 특례기준을 검토하기 위해 여러 가지 가능성을 적용하여 시뮬레이션을 실시하였다.



[그림 5-6] 가로주택정비사업의 적용가능성 및 특례규정 적용 검토

시뮬레이션에서는 시행령에 제시할 사항 외에 가로주택정비사업으로 공급되는 주택건설과 도시형생활주택이나 기존 개발방식이 개발밀도 측면에서 차이점을 검토하였다. 특히 도시형생활주택의 경우, 현행법규에서 주택건설기준 등에 관한 특례규정을 적용하고 있기 때문에 가로주택정비사업으로 조합을 설립한 후 도시형생활주택을 건설하는 시뮬레이션을 검토하였으며, 주택법에 의한 일반 공동주택사업으로 건설할 때의 층수, 용적률, 세대수 등 개발규모에 대해 비교검토 하였다. 또한 가로주택정비사업의 사업가능성을 검토하기 위해 개발규모 검토와 함께 지역에 따른 토지지가, 공사비, 분양가, 보상비, 분양시점 등 분석하여 사업에 영향을 주는 요소를 도출하였다. 마지막으로 앞서 검토한 특례기준을 적용하고 가로주택정비사업의 도입 취지에 대응하여 저층부, 조경시설, 평면계획안에 대한 최적 계획안을 도출하였으며, 점진적 개발을 위한 단계별 계획안을 검토하였다.



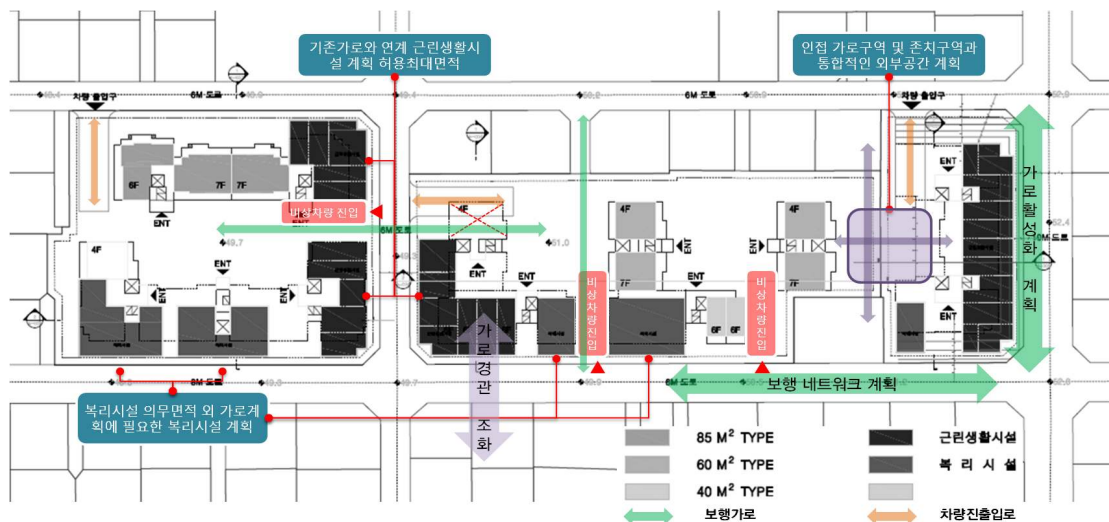
[그림 5-7] 가로주택정비사업의 대안 · 사업성 검토 및 최적 계획안 도출

2) 가로주택정비사업 계획방향 및 관련기준

① 계획방향

□ 기존 도시조직의 연속성 확보를 위한 계획방향

기존 도시조직의 연속성을 확보하기 위하여 가로주택정비사업 추진 시 다음과 같은 물리적 계획방향에 따를 필요가 있다. 첫째, 가로주택정비사업구역과 기존 도로의 네트워크 계획이 필요하다. 가로주택정비사업구역이 기존 도로를 포함하거나 접하는 경우, 인접대지로 정비사업이 확장할 가능성이 있는 경우를 대비하여 층수계획, 보행계획, 배치계획 등을 고려하여야 한다. 둘째, 가로주택정비사업 시행 후에도 기존 도시 기능의 유지가 필요하다. 가로주택정비사업으로 계획되는 공급 평형은 사업 이전의 기존 가구가 거주하는 평형을 유지하여야 한다. 또한 가로에 면하는 기준층은 가로활성화를 위해 해당 주변 지역의 물리적 현황과 건축물 용도와 기능을 고려하여 다양한 시설을 배치하여야 한다. 셋째, 가로주택정비사업 계획 시 주변지역의 가로경관과 조화가 필요하다. 가로주택정비사업으로 공급되는 주택은 7층 이하로 규정되어 있지만 주변지역의 현황을 고려하여 시각적으로 조화를 이루도록 계획되어야 한다. 또한 가로에 면한 가로는 충분한 보행공간을 확보하여야 하며 단독주택밀집지역의 사회적 현황을 고려하여 사회적 약자로 하여금 접근에 문제가 없도록 계획되어야 한다. 마지막으로 1층에 필로티 주차장 계획 시 식재 등을 통하여 가로경관을 저해하지 않도록 하여야 한다.

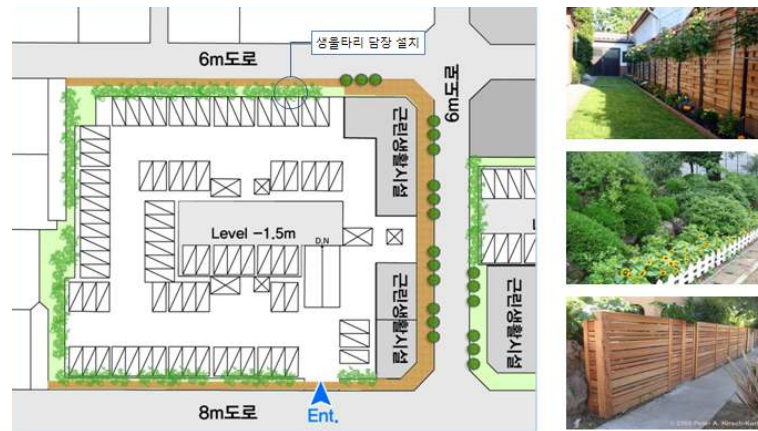


[그림 5-8] 가로주택정비사업의 연속성 있는 단지 및 건축계획을 위한 계획방향 및 기준

□ 단지계획 및 건축계획 방향

가로구역별로 정비사업을 개별로 진행하여도 통합적·점진적 계획을 염두에 둔 외부 공간구성으로 도시조직의 연속성을 확보하는 것이 필요하다. 필로티 계획 시 단지 내부보행 도로의 연속성을 확보하거나 가로에 면한 보행이 연속적으로 이어지도록 계획하여야 한다.

또한 보행친화적인 단지계획을 위해 단지 내 주차출입구와 보행출입구를 분리하도록 계획하여야 한다. 주차출입구는 건축법 상 정북방향 제한에 의해 발생하는 북측 공지를 활용하여 계획하는 것이 필요하며, 단지 내 옥외공간은 주변 현황을 고려하여 주동배치를 계획하는 것이 필요하다.



[그림 5-9] 쾌적한 가로환경을 위한 주차장 및 식재계획

가로주택정비사업으로 2개 이상의 주동으로 계획할 경우 소방차, 응급차, 이사차량 등 서비스 및 비상차량 접근이 불가한 세대를 최소화해야 하며, 공급되는 각 각의 공동주택은 충분한 일조와 프라이버시를 확보할 수 있도록 인동거리와 채광방향이 계획되어야 한다.

② 관련기준 및 적용기준

가로주택정비사업 시뮬레이션 적용을 위해 현행법령기준과 지자체 조례, 시행령 제정에 필요한 건축법 및 주택법 특례기준은 [표5-]와 같다. 가로주택정비사업과 관련된 조항은 건축물의 층수, 도로사선에 의한 건축물 높이, 대지안의 공지, 층수 및 건폐율 산정기준, 어린이 놀이터 등 복리시설이다.

[표 5-9] 시물레이션 대상지의 현행기준과 가로주택 정비사업 비교

구 분		현행기준		가로주택정비사업
		법 령	전주시 조례	
용적률		●제2종일반주거 150~250%	●제2종일반주거 : 230% (정비사업의 경우 250%)	●제2종일반주거 : 230%
층 수		●제1종일반주거 :4층이하 ●제2종일반주거 : 조례에 따름	●제1종일반주거 :4층이하 ●제2종일반주거 : -	●최고 7층 이하
주택규모 비율		●기존 단독주택 호수와 공동주택 세대수 합한 수 이상 공급	-	
건설 기준	도로사 선제한	●도로 수평거리의 1.5배 이하	-	●도로 수평거리의 2배 이하
	일조사 선제한	●인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 ●건축물 높이 -인접대지경계선 2배 이하 -건축물간 높이의 0.5배 이상	●인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 ●건축물 높이 -건축물간 높이의 1.0배 이상	좌 동
	대지안 의 공지	●건축선-건축물 : 2~6m ●인접 대지경계선-건축물 : 2~6m	●건축선-건축물 : 3m 이상 ●인접 대지경계선-건축물 : 3m 이상	1/2범위 내에서 완화
	층수산 정기준	●1층 전체 필로티 설치시 층수산정 제외 (다세대 주택 1층의 바닥면적 1/20이상 주차장 사용시 층수 제외)	-	● 주택 외의 용도로 쓰는 경 우에는 해당 층을 주택의 층 수에서 제외
	건폐율 산정	-	-	주차장, 복리시설 설치에 따른 건축면적은 산정하지 않음
부 대 시설 설 치 기준	주차장	-85㎡ 초과 : 1대/75㎡(세대당 1대 이상) -85㎡ 이하 : 1대/95㎡(세대당 1대 이상) -60㎡ 이하 : 0.7대/1세대(세대당 1대 이상)		좌 동
	공동주 택 배치	도로 및 주차장의 경계선으로부터 외벽까지의 거리 2m		좌 동
	관리사 무소	50세대 이상 : 10㎡+(세대수-50)*0.05㎡		좌 동
	조경시설	단지면적의 30% 이상		좌 동
	진입도로	-300세대 미만 : 6m이상, 500세대 미만 : 8m이상		좌 동
	안내표 지판 등	300세대 이상 설치		좌 동
	비상급수 시설	지하양수시설 또는 저수조 설치		좌 동
복 리 시설 설 치 기준	어린이 놀이터	-50~100세대 미만 : 2㎡/1세대 -100세대 이상 : 200㎡+(세대수-100)*0.7㎡		제외, 단, 150세대 이상인 경우 설치
	경로당	100세대 이상 40㎡+(세대수-150)*0.1㎡ 합산면적 300㎡ 초과와 경우 300㎡가능		면적합계 범위 내에서 필요한 시설 설치가능
	근린생 활시설	6㎡/1세대 이하(500㎡ 미만의 경우 500㎡ 가능)		

3) 가로주택정비사업 적용 가능성 검토

① 시뮬레이션 기준 설정

전주시의 경우 B, C블록 주변에는 양호한 단독주택과 상가주택 등이 위치하여 블록 전체를 통합적으로 개발하기 어려운 곳으로 주변 필지를 존치하여 계획하였다. 대상 지역은 4열의 과다열 가구로 대부분 8m도로에 접해있는 가로구역으로, 가로구역은 4m 도로와 막다른 도로를 포함하지 않도록 설정하여 시뮬레이션 하였다.

② 현행법규 적용 검토

시뮬레이션 기준에 따라 현행법규를 적용한 결과 A, D 필지가 B, C블록보다 세대수 확보나 용적률 확보에 유리한 것으로 나타났다. 특히 B, C블록은 북측 존치블록과 관계에서 정북방향을 확보해야 하고, 4m 통과도로에 의한 사선제한도 받는 조건 때문에 세대규모 역시 소규모이며 목표 용적률 230%에도 미치지 못하는 것으로 나타났다.

[표 5-10] 전주시 시뮬레이션 기준 설정 및 기준 적용 결과 검토

전주시 시뮬레이션 기준 설정

- 최소 정비단위 기준 설정 : 기존가구 20세대 이상 대상, 필지당 세대 3세대 → 최소정비단위 : 필지 수 6~7개
- 기존 도시계획도로 존치
정비블록내부를 통과하는 도시계획도로는 존치
B~C블록 사이를 지나가는 4m도로는 존치하여 계획

전주시 시뮬레이션 기준 적용 결과 검토

- 도로사선, 일조사선 외 북측 존치블록에 의한 정북방향으로 북측 공지가 발생할
- B, C블록 허용 용적률 230%에 미치지 못함
상대적으로 부정형의 가로구역보다 정형의 가로구역에서 계획의 유연성이 있음

구분	A블록	B블록	C블록	D블록	구분	존치사유
필지수	14	6	10	7	①~⑤	양호한 단독주택
세대수	42	20	30	21	⑥~⑦	상가주택

층수	도로사선	일조사선	대지안 공지	층수산정
최고7층	1.5배	1/2	3m	필로티

구분	내용
A: 일반형 블록	면적 : 3,412.7㎡ 필지수 : 14개 / 세대수 : 42세대 특성 : 4열 블록의 8m도로에 접해 있음
B: 소규모의 블록 기존 세대 존치 블록	면적 : 1,285.4㎡ 필지수 : 6개 / 세대수 : 20세대 특성 : 8m도로에 접해 있으며 북측에 기존 세대 존치
C: 중·소규모의 기존 세대 존치 블록	면적 : 2,155.8㎡ 필지수 : 10개 / 세대수 : 30세대 특성 : 8m도로에 접해 있으며 남·북측에 기존 세대 존치
D: 소규모의 생활가로인접 블록	면적 : 1,338.1㎡ 필지수 : 7개, 세대수 : 21세대 특성 : 10m도로에 접해 남북방향으로 긴 형태의 블록

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	7층	7층	7층	7층
건폐율	40.7%	44.3%	41.4%	41.7%
용적률	229.8%	205.7%	201.2%	226.8%
현재 세대수	42	20	30	21
계획 세대수	84	36	58	42
증감	+42	+16	+28	+21

③ 가로주택정비사업 특례기준 적용 검토

□ 가로주택정비사업을 통한 층수산정 및 대지안의 공지기준 완화 적용 검토

가로주택정비사업의 특례기준 적용을 위해 층수기준과 대지안의 공지기준을 검토해 본 결과 층수기준을 완화할 경우 용적률 및 계획세대수가 증가하였지만, 대지안의 공지 기준 완화 시에는 일부 세대수가 증가하였고, 용적률이 증가하였다. 이 두 기준을 완화하여 적용할 경우에는 모든 블록에서 층수·용적률·세대수가 증가하는 것으로 나타났다.

[표 5-11] 특례기준 적용에 따른 시뮬레이션 결과

구분	특례기준 적용에 따른 건축물 배치계획				적용 결과				
층수 기준 완화					층수 기준완화 적용 시 용적률 및 계획 세대수가 증가함				
					구분	A블록	B블록	C블록	D블록
					층수	8층	8층	8층	8층
					용적률	257.5%	225.1%	217.0%	255.5%
대지안의 공지 기준 완화					대지안의 공지기준 완화적용 시 용적률 및 일부 세대수가 증가함				
					구분	A블록	B블록	C블록	D블록
					층수	7층	7층	7층	7층
					용적률	231.5%	214.6%	205.7%	231.4%
층수 및 대지안의 공지 기준 완화					모든 기준 완화 적용 시 모든 블록에서 층수·용적률·세대수가 증가함				
					구분	A블록	B블록	C블록	D블록
					층수	8층	8층	8층	8층
					용적률	259.2%	235.6%	221.5%	260.1%
					구분	A블록	B블록	C블록	D블록
					층수	8층	8층	8층	8층
					용적률	259.2%	235.6%	221.5%	260.1%
					세대수	96	45	65	46
					증감	+54	+25	+35	+25

[그림 5-10] 가로주택정비사업을 통한 층수산정 및 대지안의 공지기준 완화 적용 검토

□ 가로주택정비사업을 통한 도로사선 완화 적용 검토

4m에 접도한 블록의 경우, 5층 이상에서 일조사선제한보다 도로사선에 의한 제한을 우선적용 받게 된다. 도로사선 제한을 1:2h 완화 적용 시 대지 활용성 및 용적이 증가하지만, 1:3h 완화 적용 시는 채광창이 아닌 부분에 대해서 일부 계획의 유연성을 확보할 수 있으나 1:2h완화 적용 시와 큰 차이를 나타내지 않는다. 6m에 접도한 블록의 경우, 도로사선제한보다 일조사선제한에 의한 영향을 받는다. 따라서 도로사선에 대한 완화는 6m이하에 접하는 가로에 유리한 것으로 나타나고 있다.

[표 5-12] 시뮬레이션 대상지의 도로사선 완화 적용 검토

구분	도로사선 완화 적용 시뮬레이션			적용 결과
	2열필지	3열필지	4열필지	
4m 도로 1.5h 현행 기준				5층 이상에서는 일조사선 제한보다 도로사선 제한을 우선 적용 받음
4m 도로 2h 조건				용적률과 계획활용도가 높아졌음. 3h 적용 시 2h와 큰 차이 발생하지 않음
6m 도로 1.5h 현행 기준				6m도로에선 7층 높이에서 도로사선보다 일조사선의 영향을 더 많이 받음
6m 도로 2h 조건				계획의 활용도가 높아졌으나, 용적률 상승 효과는 없음

4) 가로주택정비사업과 타법에 의한 공동주택사업 적용 대안 비교검토

① 가로주택정비사업을 통한 도시형 생활주택 적용 검토

가로주택정비사업은 정비사업이기 때문에 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 사업절차만 따르면 주택법에 의한 도시형생활주택으로 건설할 수 있다. 도시형생활주택을 적용 할 경우 진입도로 규정을 제외한 모든 부대·복리시설 의무설치대상에서 제외된다. 동시에 가로주택정비사업의 특례기준인 건축물의 높이제한 완화 및 대지안의 공지기준 완화, 도로사선제한 등의 기준을 완화 적용받을 수 있다. 시뮬레이션에는 도시형생활주택 중 단지형 다세대·다가구의 경우 4층 이하로 제한하고 있어 원룸형 도시형생활주택이 적용될 가능성이 높기 때문에 주로 원룸형 도시형 생활주택을 검토하였다.

[표 5-13] 시뮬레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토

구 분	가로주택정비사업		현행 도시형생활주택 (원룸형)
	기준	도시형생활주택(원룸형)	
도로 사선제한	•도로 수평거리의 1.5배 이하 •6m이하인 경우 수평거리 2배 범위 내에서 완화 가능		•도로 수평거리의 1.5배 이하 •건축 심의를 거쳐 완화 가능
일조 사선 제한	•인접대지 경계선 : 건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 : 인접대지경계선으로부터 수평거리 2배 이하 -전주시 조례 건축물 높이 0.8h -건축물간 0.5배 이상		가로주택정비사업의 도시형생활주택 조건과 같음
대지 안의 공지	•건축선-건축물 : 2~6m이상 •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m 이상 •법위 내에서 완화 가능		•건축선-건축물 : 2~6m이상 •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m 이상
건폐율산정 기준	•주차장 면적 제외 •주민공동시설, 경로당 등 건축면적은 산정하지 않음		-
층수산정 기준완화	•최고 7층	•최고 7층 •단지형 다세대·다가구인 경우 최대 5층까지	•단지형 다세대·다가구 4층이하 (건축심의를 거쳐 5층까지)
주택규모	-	•원룸형: 12~50㎡	•원룸형: 12~50㎡
주차기준	•세대당 1대이상(60㎡이하 0.7대 이상) •주차장 건축면적 제외	•원룸형: 60㎡당 1대 •주차장완화구역 내 200㎡당 1대 •주차장 건축면적 제외	•원룸형: 60㎡당 1대 •주차장완화구역 내 200㎡당 1대
부대 시설	진입도로	•세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상) •세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상), 원룸형 주택 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	•원룸형 주택 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m
	관리 사무소	•〈50세대 이상 설치대상〉50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠	•제외
	조경시설	•단지면적의 30%이상 설치	•제외
	안내 표지판	•동번호, 도로표지판, 게시판 등	•제외
	비상 급수시설	•지하양수시설 또는 저수조 설치	•제외
복리 시설	놀이터	•150세대이하 설치 제외	•제외
	근생 시설	•세대당 6제곱미터 비율로 산정 •해당면적만큼 필요시설 설치	•제외
	경로당	•해당면적만큼 필요시설 설치	•제외

□ 가로주택정비사업을 통한 도시형 생활주택 적용 검토결과

동일 대지에 가로주택정비사업과 도시형생활주택을 적용할 경우, 가로주택정비사업으로 도시형생활주택을 적용할 경우를 시뮬레이션 하여 비교 검토해본 결과, 건축물의 층수는 층수산정기준을 완화 받으면 최대 8층으로 계획할 수 있었으며, 도시형생활주택의 경우 최대 9층까지 계획할 수 있었다. 세대수는 도시형생활주택이 다소 많았으나 용적률의 경우 각종 특례기준을 받는 가로주택정비사업의 용적률이 비교적 높았다. 주차장 기준의 경우는 도시형생활주택 계획 시 전용면적 42㎡이하로 했을 경우, 주차대수 적용에 유리한 것으로 검토되었다. 결과적으로 가로주택정비사업을 통하여 도시형생활주택을 공급하려는 경우 소형 규모의 세대수를 늘릴 수 있으며, 용적률 역시 확보할 수 있고, 30㎡ 이상 면적의 세대 확보가 가능하다. 하지만 국민주택규모의 건축물을 공급하기 위해선 가로주택정비사업으로 공급되는 공동주택이 더 유리하기 때문에 가로구역 내에서 도시형생활주택을 공급하는 경우는 주변의 원룸형의 소규모 거주지가 필요한 경우에서만 유효하다.

[표 5-14] 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토 시뮬레이션

1안 - 가로주택정비사업

건축물 용도 : 주거 및 근린생활시설
 건축물 수 : 1동 / 층수 : 8층
 세대수 : 39세대(중19)/용적률 : 235.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	60㎡이하	60~85㎡	85㎡이상
세대수	18	18	3
비율	46%	46%	8%

2안 - 가로구역 내 도시형생활주택

건축물 용도 : 주거 및 근린생활시설
 건축물 수 : 1동 / 층수 : 8층
 세대수 : 58세대(중28) / 용적률 : 235.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	30㎡이하	30~50㎡미만
세대수	4	54
비율	7%	93%

3안 - 도시형생활주택(원룸형)




건축물 용도 : 주거
 건축물 수 : 1동 / 층수 : 9층
 세대수 : 64세대(중42) / 용적률 : 227.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	30㎡이하	30~50㎡미만
세대수	24	40
비율	37.5%	62.5%

② 기존 개발방식과의 비교 적용 검토

동일 대지에서 일반주택사업과 도시형생활주택, 가로주택정비사업을 비교 검토해본 결과, 일반주택사업이 층수의 제한이 없기 때문에 용적률과 다소 주택규모가 큰 세대를 확보하는데 유리하였으며, 배치와 채광, 설비 등 계획적 측면에서도 유용하였다. 가로주택정비사업도 기존 용적률에 충족하는 것으로 나타났다. 따라서 가로주택정비사업이 가로경관이나 가로활성화 측면에서 기존 도시조직을 유지하는데 유리할 수 있으므로 지방자치단체 차원에서 가로주택정비사업의 수요가 확산될 수 있도록 지원책을 마련하는 것이 필요하다.

[표 5-15] 가로주택정비사업과 기존 개발방식과의 비교 검토 시뮬레이션

일반주택사업				도시형 생활주택				가로주택정비사업			
											
건축물 수 : 2동				건축물 수 : 2동				건축물 수 : 2동			
건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설				건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설				건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설			
건폐율/용적률 : 21.8%/237.9%				건폐율/용적률 : 40.6%/220.1%				건폐율/용적률 : 42.9%/230%			
층수 : 18층 / 세대수 144세대				층수 : 8층 / 세대수 237세대				층수 : 8층 / 세대수 186세대			
구 분	60㎡ 이하	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상	구 분	35㎡ 이하	35~45㎡ 미만	45~50㎡ 미만	구 분	60㎡ 이하	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
세대수	26	86	29	세대수	26	189	22	세대수	140	25	21
비율	20%	60%	20%	비율	11%	80%	9%	비율	75.3%	13.4%	11.3%
용적률·세대수 증가 / 주택면적·층수제한없음				용적률·세대 수 감소 / 부대복리시설 설치 완화				용적률 감소 / 건축법·주택법 완화			
계획 기준	내 용	설치 기준	내 용	계획 기준	내 용	설치 기준	내 용	계획 기준	내 용	설치 기준	내 용
입지 지역	구분 업음	진입 도로	6m이상	입지 지역	도시 지역	진입 도로	6m이상	입지 지역	일반 주거	진입 도로	6m이상
주거 면적	297㎡ 이하	주차장	세대당 1대	주거 면적	85㎡ 이하	주차장	세대당 1대	주거 면적	297㎡ 이하	주차장	세대당 1대
층수 제한	없음	경비실	50세대 이상	층수 제한	4층 (5층)	경비실	설치 제외	층수 제한	없음	경비실	50세대 이상
사업 승인	20세대 이상	조경 시설	30%이상	사업 승인	30세대 이상	조경 시설	설치 제외	사업 승인	20세대 이상	조경 시설	30%이상
용적률	-	비상 급수	저수조 설치	용적률	-	비상 급수	설치 제외	용적률	-	비상 급수	저수조 설치
공지 기준	2~6m	놀이터	50세대 이상	공지 기준	2~6m	놀이터	설치 제외	공지 기준	½완화	놀이터	설치 완화
건폐율	건축 면적	근린 생활	6㎡/세대	건폐율	건축 면적	근린 생활	설치 제외	건폐율	주차장 제외	근린 생활	기준 완화
인동 간격	0.5배 이상	경로당	100세대 이상	인동 간격	½완화	경로당	설치 제외	인동 간격	0.5배 이상	경로당	면적 합계

5) 최적 계획안 도출

① 특례기준 및 저층부 계획방향 적용결과

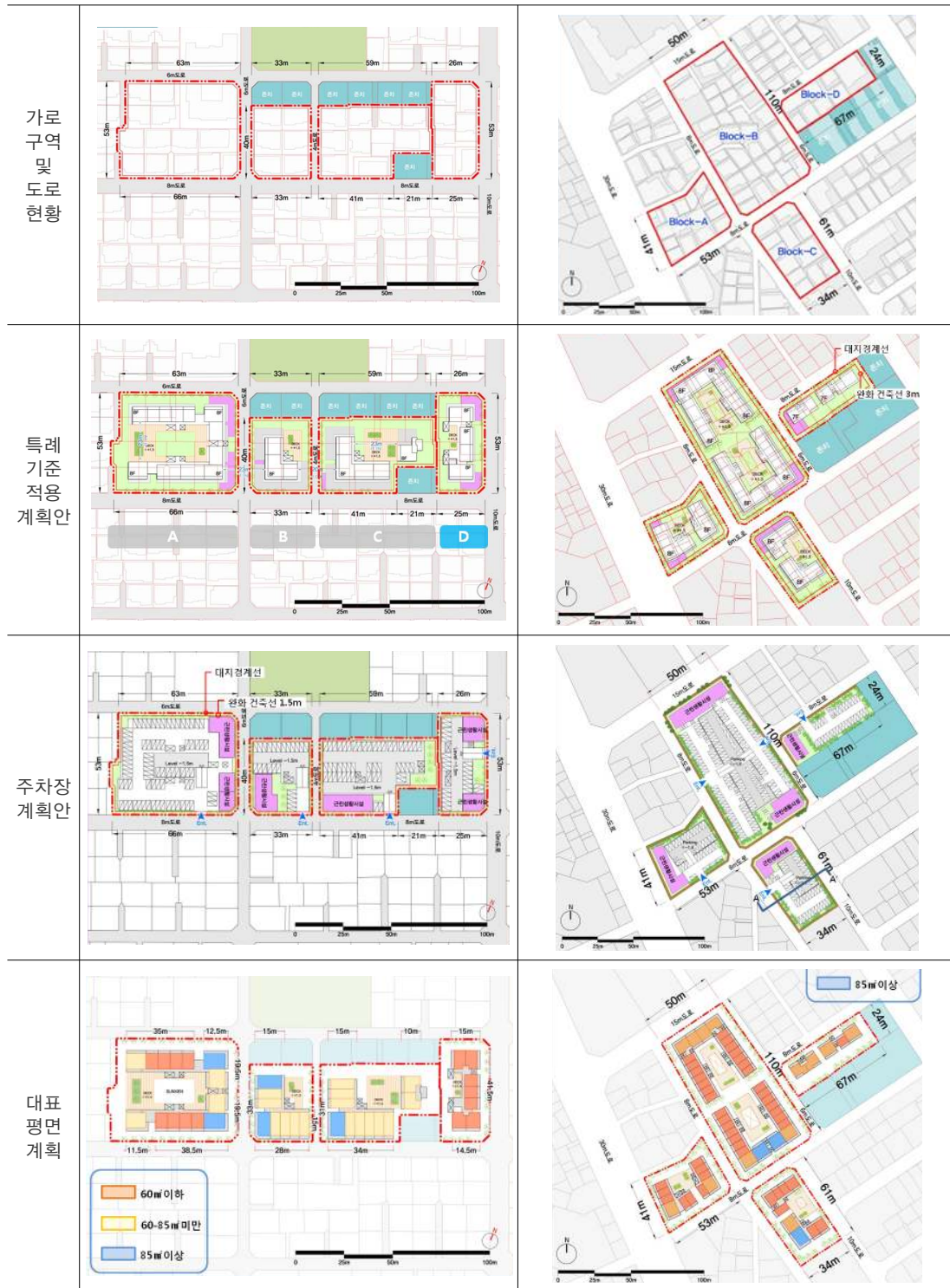
특례기준을 적용하여 가로주택정비사업의 최적 계획안을 도출하였다. 이를 위해 층수산정기준과 대지안의 공지를 완화하였으며, 도로사선제한은 8m도로 접하는 구역이기 때문에 완화적용의 의미가 없어 제외하였다. 층수산정 완화를 적용하기 위해 1층을 필로티 구조로 하여 주차장과 근린생활시설, 복리시설로 계획하였으며, 주차장의 경우 스킵플로어 방식을 적용하여 지하 토굴량을 최소화하였다.

또한 정비사업의 기본방향을 반영하여 기존 세대구성 비율을 유지하도록 계획하였으며, 주요가로변에 근린생활시설 등을 배치하여 가로활성화 및 커뮤니티 증진에 기여할 수 있도록 계획하였다. 또한 1층 주차장 계획 시 주차장 이면부에 조경식재를 적용하여 통일되고 연속적인 가로공간을 형성하였다.

적용 결과 대부분의 블록에서 기존 세대수 이상을 공급할 수 있었으며 군포시 D블록을 제외하곤 기준 용적률에 충족하여 계획할 수 있었다. 하지만 세대수와 용적률을 충족하기 위해서는 대부분의 세대들이 복도형의 공용공간 계획을 할 수 밖에 없었으며, 채광이 불리한 세대도 계획상 발생하였다. 특히 앞서 제시되었던 주차계획 조건으론 법정 주차대수를 충족할 수 없었다.

[표 5-16] 가로주택정비사업 특례기준을 적용한 최적 계획안 도출

구 분	전주시 인후동	군포시 금정동
층수	●1층을 필로티 구조의 주차장 및 주택 외 용도 계획 시, 최고 7층 → 최고 8층	
대지안 공지	전주시 조례 3m → 1.5m	군포시 조례 6m → 3m
도로 사선 제한	<ul style="list-style-type: none"> ●8m도로 접도구역으로 도로사선 완화 없음 ●가로구역 접도 너비가 6m이하인 경우 수평거리 2배 범위 내에서 완화 	
주차장 기준	●85㎡ 초과: 1대/75㎡(세대당 1대 이상) / 85㎡ 이하: 1대/95㎡(세대당 1대 이상)/ 60㎡ 이하 : 0.7대/1세대	
근린 생활 기준	<ul style="list-style-type: none"> ●세대 당 6제곱미터 비율로 산정한 면적이하 ●다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는500㎡로 할 수 있음 	



11평형(38㎡)

23평형(77㎡)

30평형(103㎡)

대표
세대
계획

대표
단면
계획

필지
및
세대
현황

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
면적(㎡)	3,412.7	1,285.4	2,155.8	1,338.1
필지수(개)	14	6	10	7
세대수(개)	42	20	30	21

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
면적(㎡)	1,943.2	6,042.0	2,093.0	1,628.0
필지수(개)	15	37	12	8
세대수(개)	45	111	36	24

계획
세대수
및
주차
계획
현황


구분	A블록	B블록	C블록	D블록
용적률(%)	231.0	235.5	221.5	235.3
층수	8층	8층	8층	8층
계획세대수	92	39	65	38
세대 구성				
60㎡이하	50	18	11	36
60~85㎡	34	18	49	2
85㎡이상	8	3	5	0
합계	92	39	65	38
주차수(법정)	77	33.6	61.7	27.2
주차수(계획)	78	23	48	23
조경면적(㎡)	1,034.8	488	820	461
조경면적비율	30%	38%	38%	34%
근리생활시설	365㎡	202㎡	234㎡	245㎡

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
용적률	232.5%	230%	224.1%	152.9%
층수	8층	8층	8층	7층
계획세대수	69	186	60	30
세대 구성				
60㎡이하	51	140	43	6
60~85㎡미만	14	25	11	24
85㎡이상	4	21	6	0
합계	69	186	60	30
주차수(법정)	53.7	144	47.1	28.2
주차수(계획)	32	141	41	29
조경면적(㎡)	583.0	1,812.6	627.9	488.4
조경면적비율	30%	30%	30%	30%
근리생활시설	318㎡	790㎡	271㎡	180㎡

② 점진적 개발을 위한 구역설정

가로주택정비사업은 가로구역별로 조합을 구성하여 사업을 진행할 수 있기 때문에 다양한 가로구역의 규모와 조건을 고려하고 점진적 개발방식을 고려하여 시뮬레이션 하였다. 각 구역별 개발방향은 생활가로를 고려하여 가로변 근린생활시설 및 주민공동이용 시설을 배치하도록 유도하고 옥외공간이 가로로부터 개방된 공간이 되도록 계획하였다.

[표 5-17] 특례기준 적용에 따른 단계별 시뮬레이션 검토 결과

구분	평면계획	조감도
현황	<p>현황</p> 	<p>현황</p> 
1단계	<p>1단계</p> <p>대지경계선 완화 건축선 1.5m</p> 	<p>1단계</p> 
2단계	<p>2단계</p> 	<p>2단계</p> 
3단계	<p>3단계</p> 	<p>3단계</p> 

6) 사업성 검토

가로주택정비사업은 분양 완료후 관리처분방식에 따라 보상비·사업비를 산정할 수 있다. 대부분의 노후단독주택밀집지역에서 가로주택정비사업을 시행할 경우 기존 세대수 이상을 확보할 수 있기 때문에 결국 지역적으로 토지 및 건물에 대한 보상비에 따라 사업성이 평가될 것이다. 검토결과, 전주시의 경우 토지 가격이 낮아 보상비가 낮아 추가부담금이 높아지기 때문에 사업성이 낮은 것으로 검토되었다. 군포시의 경우 상대적으로 토지 가격이 높아 권리가액이 분양가액 보다 높아 사업성이 높은 것으로 검토되었다. 전주시의 경우, 85㎡ 기준으로 조합원이 추가 부담해야 하는 비용이 1억에 다르지만 군포시의 경우 추가 부담금 없이 사업을 추진할 수 있는 것으로 검토되었다. 사업 민감성 검토결과에서는 공사비 10만원을 감액시키는 것이 분양가 10만원 증액시키는 것보다 사업성이 개선되는 효과가 있었다. 따라서 사업비 감소와 사업성 개선을 위해 공사비를 절감하는 방안이 고려되어야 한다.

[표 5-18] 대상지역별 사업타당성 검토

검토기준		군포시		전주시	
대상지 현황		●세대수: 98세대 ●조합원 수 : 50세대(토지 등 소유자) ●조합원 평균 주택소유면적 : 187.6㎡(평균 필지 면적 : 120.8㎡, 평균 용적률 : 155.2%)		●세대수: 37세대 ●조합원 수 : 35세대(토지 등 소유자) ●조합원 평균 주택소유면적 : 77.3㎡(평균 필지 면적 : 100.8㎡, 평균 용적률 : 76.6%)	
계획		●계획 세대수: 128세대 (74㎡ : 35세대, 105㎡ : 73세대, 131㎡ : 20세대) ●계획 연면적 : 12,843㎡ ●세대당 주택면적 : 100.3㎡		●계획 세대수: 77세대 (74㎡ : 21세대, 105㎡ : 44세대, 131㎡ : 12세대) ●계획 연면적 : 7,658㎡ ●세대당 주택면적 : 99.4㎡	
보상비		●토지보상비 : 공시지가의 1.5배 / ●건축물보상비 : 건축물 보상 평균가액 기준 500천원/㎡ 13,111,804(천원)		2,740,810(천원)	
사업비	건축 공사비	●주택공사비(기본형건축비 가중평균): 1,358.8천원/㎡ , 419.2천원/평 ●근생 및 주민공동시설 공사비 : 3,000천원/평 ●주차장, 데크 외 공사비 : 대지면적의 40%,주택 공사비의 30% 적용			
		주택	17,797,899 (천원)	주택	10,611,902(천원)
		근생 및 주민공동시설	955,675 (천원)	근생 및 주민공동시설	414,544(천원)
		주차장 외	1,004,727 (천원)	주차장 외	586,692(천원)
	금융 비용	●금융비용 : 건축공사비의 40%를 연리 8%로 12개월 차입 ●전세비 이자비용 : 연리 8%로 12개월 차입 (※ 전세비=기준연면적×인근지역 ㎡당 전세가)) ●이사비용 : 조합원 1세대당 2,000천원			
		금융비용	632,266 (천원)	금융비용	371,620(천원)
		전세비 이자비용	125,904 (천원)	전세비 이자비용	82,089(천원)
		이사비용	100,000 (천원)	이사비용	70,000(천원)
	사업 관리비	●매출액의 2%(조합추진비, 판매관리비, 일반관리비, 용역비 등) 847,641(천원)			
		306,304(천원)			
분양가		●3,300천원/㎡(KB부동산 시세 참고) - 금정동, 산본동일대 매매가 시세 적용(신규단지 시세 우선고려), 조합원 분양가 산정시 시세의 95%적용			
공사기간		●이주 ~준공 : 12개월			
분양수입		42,382,065(천원) 비례율 113.4%			
총전재산가		368,775.8(천원)			
분양가액		(1주택) 314,554.4 (다주택) 588,029.5			
추가부담금		-103,804.7(천원) 169,670.4(천원)			
일반분양가		㎡당 3,405.8(천원) ㎡당 3,746.6(천원)			

7) 시뮬레이션 결과 및 한계

시뮬레이션 결과, 대상지 블록의 크기가 소규모이거나 인접지에 존치건물이 있는 경우, 제약사항이 발생하여 목표용적률(230%) 달성이 어려웠다. 특히 북측에 존치구역이 있을 시에나 협소한 도로에 접하는 경우 더욱 그러하였다. 여러 가지 특례기준 중 층수완화 규정 적용 시 용적률 및 세대수 증가효과가 가장 뛰어난 것으로 판단되었다.

현행 다가구 다세대 층수완화규정에서도 1층 바닥면적 1/2이상을 주차장 및 주택 이외용도로 설치할 경우 층수산정에서 제외하기 때문에 이를 준용하여, 1층에 근린생활시설 또는 주민공동이용시설을 설치하는 경우 1층 층수를 제외하는 것이 밀도 확보나 상층부 평면계획의 유연성을 확보하는 측면에서도 유리하므로 사업성 개선을 위해 반드시 적용할 필요가 있다.

둘 째, 대지 안의 공지 기준을 완화할 시 8m이상의 도로에서는 계획적 효과는 없었으나 도로가 협소한 구역에서는 세대수를 증가시키는데 영향을 못 미쳤지만 일부 용적률이 상승하였으며, 가로활성화 및 계획의 다양성을 확보할 수 있었다. 반대로 이러한 구역에서 예상되는 문제점은 저층부 이상은 도로사선제한, 일조사선제한 등에 의해 제어가 가능하지만 저층부의 경우 도로와 건축물 이격거리가 1.5m 이하에 불과해 가로변에 위요감 발생하여 주거환경 질을 저하시킬 수 있다는 점이다. 따라서 대지 안의 공지 기준완화는 가로주택정비사업에 적용하는 것이 필요하나 주거환경 질을 고려하여 필요시 각 지자체 조례를 통하여 완화규정 적용하는 방안을 고려하여야 한다.

셋 째, 건축물의 높이와 관련 있는 도로사선 완화 시 6m 이상의 도로에서는 도로사선보다 채광방향의 일조사선의 영향을 받아 완화 효과가 미비하였으며, 4m 도로에서는 약 5층 이상에서 부터는 도로사선의 제한을 적용받는 것으로 나타났다. 현행 수평거리에서 1.5배 이상을 받는 기준에서 2배, 3배를 검토해본 결과 수평거리를 2배로 적용하면 약 1개층 정도의 용적률과 세대수를 확보할 수 있는 것으로 검토되었으며 3배로 적용하면 역시 채광방향의 일조사선의 영향을 받아 완화 효과가 미비하였다.

넷 째, 가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 사업절차를 적용받으며, 주택건설계획은 주택법을 따르도록 되어 있다. 가로주택정비사업과 도시형생활주택을 비교 검토한 결과 같은 구역에서 원룸형 도시형생활주택이 소형평형을 공급했을 경우 가로주택정비사업보다 용적률·세대수가 높았지만 단지형 다세대·다가구의 경우 층수가 4층

이하로 규제하고 있기 때문에 가로주택정비사업이 유리하였다. 또한 기본취지를 고려하면 기존 세대 비율을 유지해야 하기 때문에 50m²의 세대로만 계획될 가능성은 낮은 것으로 검토되었다. 하지만 소규모 주택의 수요가 있어 조합원이 사업성 확보나 경제적 이익을 위해 원룸형의 도시형생활주택을 건설할 가능성도 있다. 따라서 정책적으로 기존 세대 비율을 유지하도록 하는 방안을 고려하여야 한다.

마지막으로 최적계획안 도출을 위한 기존개발방식과 비교 검토한 결과, 일반주택 사업이 층수, 세대수, 용적률 확보 등 여러 면에서 가로주택정비사업보다 유용한 것으로 검토되었다. 사업방식 역시 지역주택조합방식으로 진행될 경우 다른 차이가 없기 때문에 실질적인 정비사업의 수요를 창출하기 위해서는 이에 대응할 수 있는 정책지원방안과 인센티브가 마련되어야 할 것이다. 또한 점진적 정비사업에 대한 시뮬레이션 결과에서도 볼 수 있듯이 가로의 연속성 확보를 위해서 사업단위가 구분되어 있다 하더라도 계획은 하나의 단위로 추진하는 것이 바람직하다. 위와 같은 시뮬레이션 결과와 한계를 고려하여 가로주택정비사업에 대한 계획적 관리와 이를 위한 정책지원방안을 마련하는 것이 필요하다.

3. 가로주택정비사업의 계획적 관리 및 추진방안

1) 가로주택정비사업의 계획적 관리방안

□ 생활권단위 소필지 밀집형 주거지 관리구역 지정에 의한 가로주택정비사업의 계획적 관리

가로주택정비사업은 사업의 간소화와 활성화를 위해 정비예정구역 지정절차와 조합 설립위원회 추진 결성, 정비구역지정 절차 없이도 사업추진이 가능하도록 법제화 되었다. 주택재개발이나 주거환경개선사업 등 일반 정비사업은 종상향이나 용도지역변경 등 도시관리계획변경을 수반할 수 있기 때문에 정비계획수립과정을 통해 주변지역에 대한 영향을 분석하고 개발규모와 임대주택건설에 대한 주택공급방안, 기반시설설치 및 공동이용시설 계획 등 도시관리계획에 해당하는 내용을 포함하고 있다. 또한 정비계획수립과 구역지정 과정에서 지자체 도시계획심의를 받도록 규정되어 있어 최소한의 도시관리절차는 이루어져 왔다. 그러나 가로주택정비사업은 조합설립인가 이후에는 일반 주택사업승인절차만을 거치도록 되어 있어 정비사업에 따른 계획적 관리방안이 미흡한 상황이다.

지방도시의 경우 1~2층 단독주택지가 2종 일반주거지역으로 지정된 지역이 많은데 이러한 지역에 소단위 가로주택정비사업이 추진될 경우, 주변 단독주택지에 미치는 일조권, 프라이버시 침해와 함께 도시기반시설 과부하 현상 등의 문제를 유발시킬 수 있다. 따라서 단기적으로는 폐도나 별도의 기반시설 설치가 필요 없는 가로주택정비사업은 현행법상 사업추진 절차만으로 사업을 추진하더라도 주변환경에 미치는 부정적 영향을 최소화 하면서 소규모 점진적 정비사업의 활성화를 유도하기 위해서는 지방자치단체 차원의 계획적인 관리방안을 마련하고 주민주도의 자발적인 사업이 추진될 수 있도록 지원제도를 마련하는 것이 필요하다.

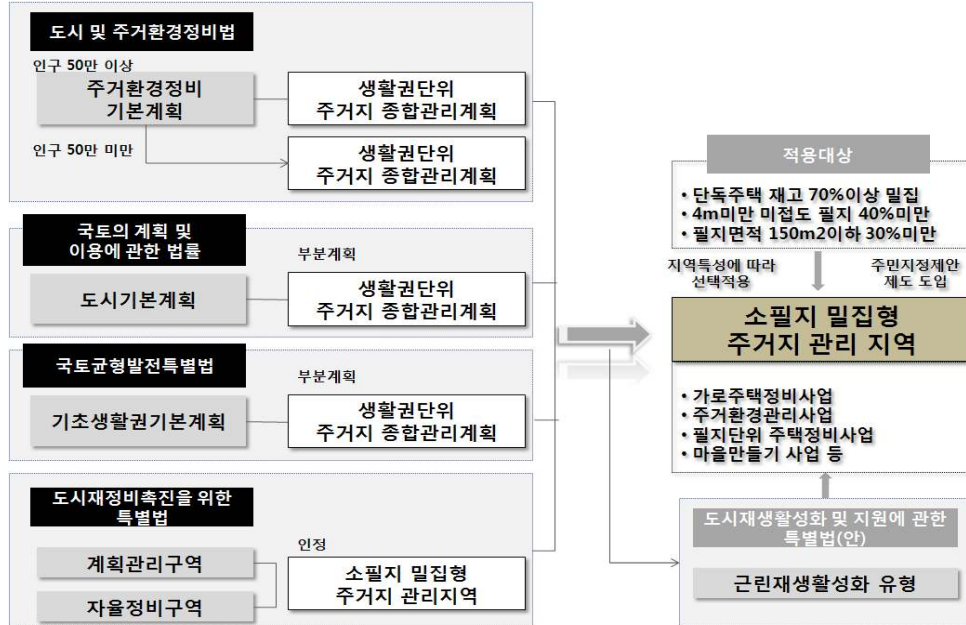
정비계획을 수립하지 않더라도 계획적 관리를 통해 가로주택정비사업을 포함한 다양한 유형의 소규모 점진적 정비사업을 추진할 수 있도록 생활권단위에서 사업방식에 의한 정비예정구역을 지정하는 방식과 달리 대규모 전면철거방식에 의한 정비사업을 적용하지 않더라도 주민자력의 주거지 정비가 가능한 지역을 대상으로 ‘소필지 밀집형 주거지 관리구역’을 지정하고 여기에 공공시설에 대한 우선지원, 전문가 지원 등의 지원제도를 마련할 필요가 있다³⁰⁾.

30) 이와 관련하여, 서수정외, 2009, ‘기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’, 건축

- 소필지 밀집형 주거지 관리구역은 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 필지단위 주택정비사업 등 기존 도시조직을 유지하면서 소단위로 주택정비사업을 추진할 수 있는 지역을 대상으로 관리구역을 지정한다.
- 소필지 밀집형 주거지 관리구역은 일반 단독주택, 다가구·다세대, 소규모 연립주택이 전체 지역의 70%이상 밀집해 있고, 4m미만 미접도 필지가 40%미만, 필지면적 150㎡이하 30%미만인 지역을 대상으로 한다.

- 소필지 밀집형 주거지 관리구역 지정은 공공지원의 근거와 계획적 관리라는 행정관리수단 확보를 전제로 '도시 및 주거환경정비 기본계획'에 의한 법정계획안에 반영할 수 있다.
- 기본계획수립 의무수립대상에서 벗어난 지자체는 도시기본계획의 부문계획으로 생활권단위 주거지 관리계획을 수립하도록 유도하고, 여기에 소필지 밀집형 주거지 관리구역을 포함 한다³¹⁾.
- '도시재정비 촉진'을 위한 특별법'에 의한 재정비촉진계획을 수립한 지역은 계획관리구역과 자율정비구역을 소필지 밀집형 주거지 관리구역으로 인정한다.
- 법정 기본계획을 수립하기 어려운 지방자치단체는 '국가균형발전 특별법'에 의한 기초생활권발전 기본계획수립에 반영할 수 있도록 한다.

소필지 밀집형 주거지 관리지역 지정을 위한 관련법 및 기본계획 활용방안



도시공간연구소, pp261~262와 서수정의, 2010, '단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원방안', 건축도시공간연구소, pp258~259에서는 소필지 밀집형 주거지 관리구역이나 단독주택지관리구역을 지정하여 소단위 주택정비를 지원할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있다고 제안하였다. 이 때 관리구역대상은 단독주택 재고가 70%이상, 4m미만 미접도 필지 40%미만, 필지면적 150㎡ 이하 30%미만인 지역을 대상으로 제안하였다.

31) 이와 관련하여 서울시에서는 생활권단위 주거지 종합관리계획 수립을 통해 기존 정비기본계획과 달리, 생활권단위에서 필요한 기반시설이나 마을만들기사업, 소규모 점진적 정비사업 등을 유도하기 위한 방안을 마련하고 있다.

계획적 관리의 위계

- 소필지 밀집형 주거지 관리지역 설정을 위한 계획적 관리의 위계는 ‘생활권단위 주거지 종합관리계획 - 소필지 밀집형 주거지 관리지역 설정 - 가로주택정비사업’으로 이루어 질 수 있도록 한다.
- 계획적 관리의 위계에 따른 각 위계별 계획에 반영해야 할 내용은 주거환경관리계획, 생활기반시설계획, 정비방향, 사회경제적 프로그램 등이며, 지자체에 따라 지역별 높이관리계획과 한옥밀집지역 등 보전지역에 대한 특성적인 관리계획을 반영할 수 있다.
- 가로주택정비사업은 이러한 계획적 관리방안에 따라 수행하며, 필요한 경우 정비사업 추진을 위한 지구단위계획수립을 병행하도록 한다.



[그림 5-11] 서울시 생활권계획에 의한 주거지종합관리계획 적응방안

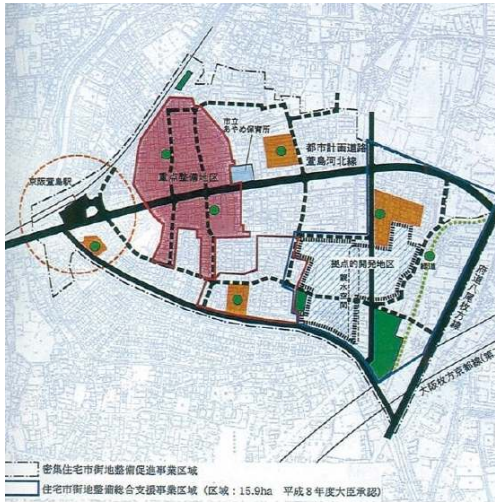
[표 5-19] 다양한 방식의 주택정비를 위한 계획적 관리의 위계

위계	자치구단위	생활권단위	근린생활권	단위생활권	사업단위
경계					
범위	행정구	5~7개 근린생활권	반경 1km~1.5km		10,000㎡ 이내
관리계획	주거지종합관리계획 (도시재정비 및 주거환경정비법)		· 소필지 밀집형 주거지 관리지역 · 지구단위계획 수립지역		가로주택정비 사업
		근린재생활성화계획 (도시재생지원법(안))		사업구역지정에 따른 협정	

* 서수정의, 2011, 필지단위 주택정비 활성화 방안, 건축도시공간연구소, p113 참조

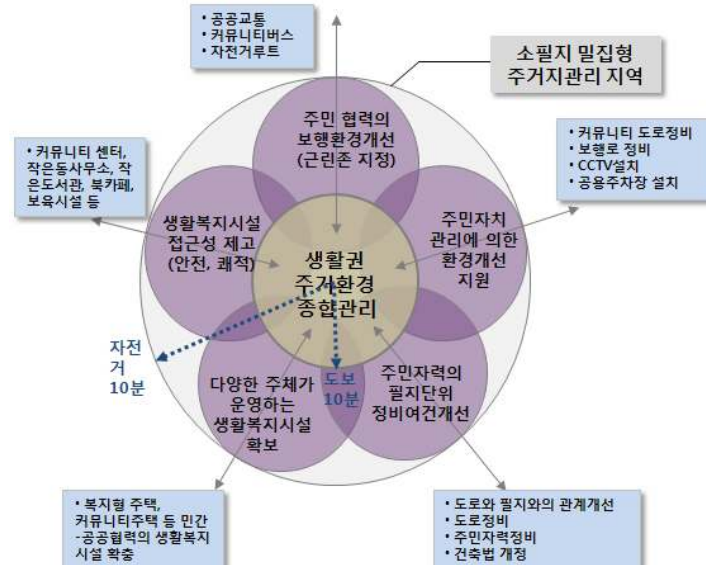
소필지 밀집형 주거지 관리지역 지정 방안

- 소필지 밀집형 주거지 관리 지역은 구체적인 사업구역을 지정하는 것이 아니라 소규모 점진적 주거지 정비사업이 가능한 보전 및 관리대상 지역을 정하는 것으로 정확한 경계를 정하기 보다는 유연한 경계설정에 의한 면적인 관리단위를 지정한다.
- 관리지역에서 도시관리차원에서 공원, 녹지, 커뮤니티시설 등 공공시설 설치나 도로확장이 필요한 구간에 대해서는 향후 부지매입 등의 절차를 거쳐서 도시계획시설사업으로 추진할 수 있도록 개략적인 위치 표시한다.



공공시설 설치 지원방안

- 생활권 주거환경 종합관리계획에 의거 소필지 밀집형 주거관리 지역으로 지정한 장소에 대해서는 주민자력의 주거정비 활성화를 위한 생활기반시설 등 공공시설을 우선 정비하고, 가로주택정비사업, 주거환경관리사업 등을 통해 민간과 협력하여 생활기반시설을 확보한다.



□ 간이 지구단위계획 수립에 의한 주거지 관리수단 확보

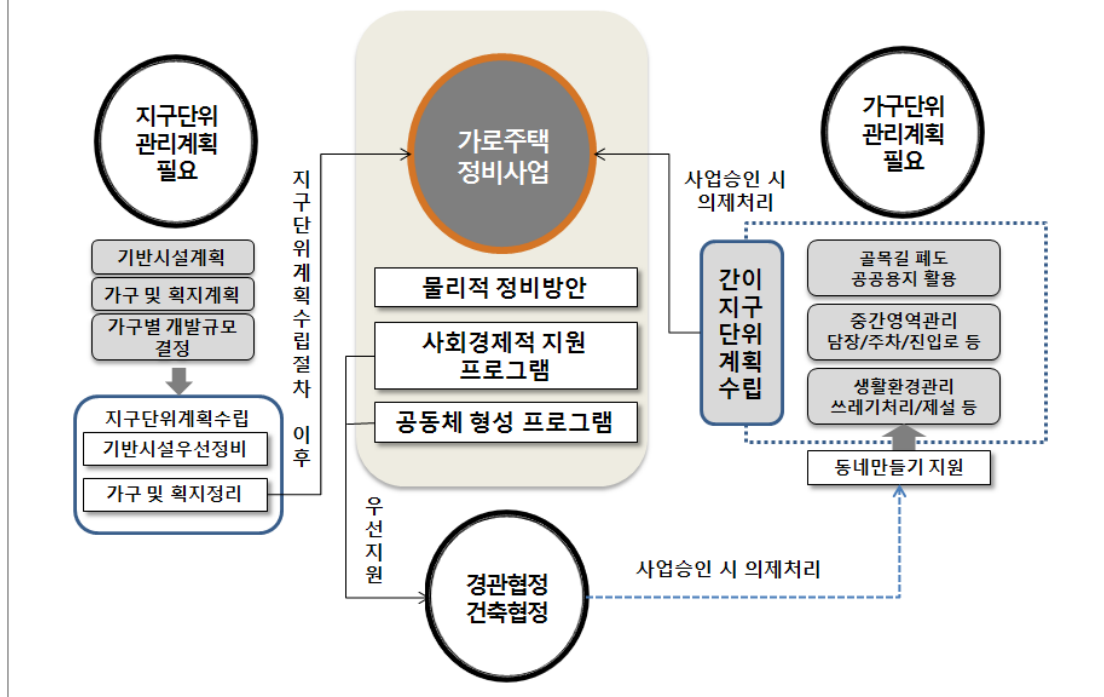
05

가로주택정비사업의 계획적 관리 방안

간이 지구단위계획 수립에 의한 주거지 관리수단 확보

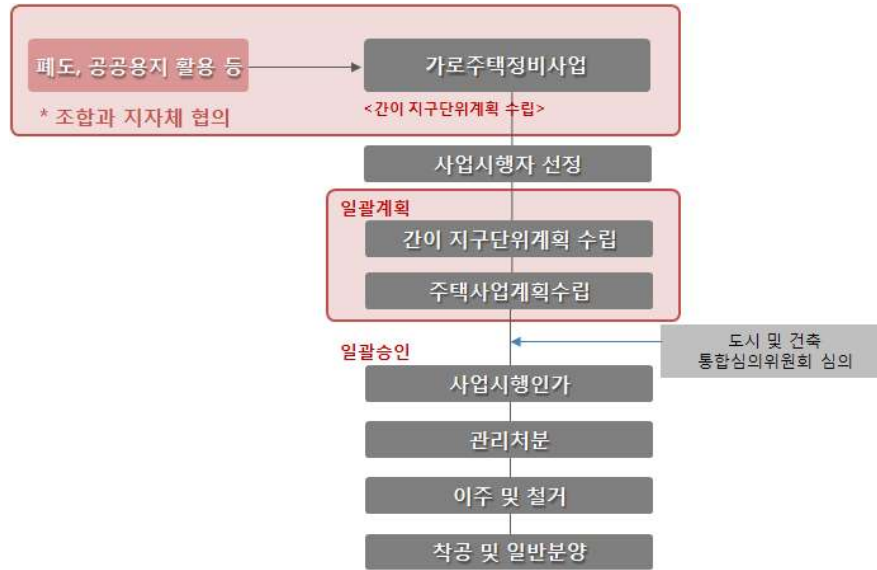
- 소필지 밀집형 주거지 관리지역으로 지정되지 않은 지역에서 가로주택정비사업을 시행하거나 가구 내 일부 도시계획도로의 폐도나 필지의 교환과 분·합이 필요한 사업에 대해서는 지구단위계획을 활용하는 방안이 필요하다. 하여 사업을 추진할 수 있도록 지방자치단체가 지원하는 방안이 필요하다.

- 정비계획수립을 수행하지 않는 대신에 지구차원에서 획지정리, 필지 교환과 분필, 합필, 골목길 등 도시계획시설 일부 폐도 등이 필요한 사업구역에 대해서 지구단위계획을 수립한 이후에 가로구역정비사업을 시행하도록 한다.
- 가로주택정비사업 단위로 일부 골목길 폐도와 공공시설에 대한 설치와 관련하여 공공과 협력하여 사업을 추진할 필요한 있는 구역에 대해서는 간이 지구단위계획을 수립하여 사업승인시 의제 처리할 수 있는 제도개선 방안이 필요하다.
- 지방자치단체는 소필지 밀집형 주거지 관리 지역 또는 그 외 지역에서 가로주택정비사업 유도를 위해 기반시설 정비나 가구 및 획지 계획이 필요하다고 판단되는 지구에 대해 지구단위계획구역으로 지정하고 정비사업 수행을 위한 지구단위계획 수립이후 기반시설을 우선설치한다.
- 가로주택정비사업을 추진하는 조합은 사업구역내 골목길 폐도나 공공용지 활용, 공개공지 설치에 따른 층수 인센티브를 받고자 할 경우, 간소화된 지구단위계획을 수립하여 도시계획위원회 심의절차를 거쳐 사업승인 신청을 하도록 한다.



가로주택정비사업을 위한 지구단위계획 수립내용 및 반영사항

- 가로주택정비사업을 위한 간이 지구단위계획 수립절차



- 가로주택정비사업을 위한 간이 지구단위계획 수립내용

정비계획수립내용		지구단위계획 수립내용	가로주택정비사업을 위한 지구단위계획 수립내용
도시 및 주거환경정비법 제4조	1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 3. 도시군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 6의3. 세입자 주거대책 7. 정비사업시행 예정시기	국 제 법 제 52 조 1.용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 용도지구 폐지 및 건축물 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2.기반시설의 배치와 규모 3.지역 또는 토지의 규모와 조성계획 4.건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5.건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6.환경관리계획 또는 경관계획 7.교통처리계획	3.지역 또는 토지의 규모와 조성계획 4.건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5.건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6.환경관리계획 또는 경관계획 7.교통처리계획
도시 및 주거환경정비법 제13조	1. 정비사업의 시행방법 3.기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 4. 정비기반시설의 설치계획 5.정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 6. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 8의2. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항	국 제 법 제 52 조 1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획	1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
지자체 조례(서울)	1. 가구 또는 회지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 4. 환경성 검토결과 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획	조례 -	-

□ 건축특례조항 적용을 위한 건축법 활용방안

06

가로주택정비사업의 계획적 관리 방안

건축특례조항 적용을 위한 건축법 활용방안

가로주택정비사업은 건축법에 의한 대지내 공지, 건폐율 산정기준, 건축물의 높이제한, 주택법에 의한 부대시설 및 복리시설 설치에 관한 특례를 적용 받는다. 그러나 가구구조와 규모, 도시계획 도로 상황 등에 따라 도정법에서 제시한 특례조항만으로는 가로주택정비사업을 추진하기 어려운 지역도 있다. 또한 도로폭에 따라 건축물의 높이규정을 정해야 할 필요가 있다. 이를 위해 지역 특성에 따라 가로주택정비사업을 보다 유연하게 적용할 수 있는 건축법상 특별건축구역과 특별 가로구역(예정)을 병행할 수 있도록 한다.

- 건축법상 특별건축구역과 특별가로구역(예정)을 지정하고, 대지내 공지, 건폐율, 건축물의 높이제한 등의 적용배제를 통해 좁은 도로에 면한 가로구역에 대해서 유연한 건축계획을 수립할 수 있도록 유도한다.
- 특별건축구역의 지정은 조합설립인가 시 필요한 서류를 첨부하고 특별건축구역지정절차와 동시에 이루어지도록 한다.
- 특별가로구역에서 가로주택정비사업을 추진하고자 할 때에는 특별가로구역에서 정한 건축기준에 준하도록 인정한다.
- 특별건축구역과 특별가로구역 지정에 따른 가로주택정비사업 병행적용을 위해서는 특별건축구역 적용대상의 공동주택 300세대 이상으로 정해진 규정을 개정하여 가로주택정비사업도 포함할 수 있도록 한다.

구분	특별건축구역	특별가로구역	가로주택정비사업
지정권자	국토해양부장관 및 시도지사	허가권자 (특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)	시장, 군수, 구청장
적용대상	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설 : 2,000㎡ 이상 · 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설 : 3,000㎡ 이상 · 노유자시설 : 500㎡ 이상 · 공동주택(아파트 및 연립주택만 해당한다) : 300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우에는 200세대 이상) · 그 밖의 용도 : 1,000㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> · 다음 도로에 접한 대지 · 너비 20미터 이상의 도로 · 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학 및 기술대학의 출입구와 접한 도로 · 한옥의 보존, 문화환경보전 및 도시경관 보호를 위해 필요하다고 인정하는 도로 · 허가권자가 건축문화 진흥을 위하여 건축물과 광고물·가로시설물의 형태계획·관리가 필요하다고 해당 지방자치단체의 조례로 정한 도로 	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 이하일 것. · 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것.
특례항목	배제	건축법 : 대지안의 공지, 건폐율, 높이제한 적용배제	주택건설기준등에 관한 규정 : 어린이놀이터, 경로당
	완화		건축법 : 건폐율 산정기준(주차장, 주민공동시설, 관리사무소), 대지안의 공지, 건축물의 높이 주택건설기준등에 관한 규정 : 관리사무소 설치기준, 근린생활시설

2) 가로주택정비사업의 적용기준과 추진절차

□ 가로주택정비사업 적용기준 설정

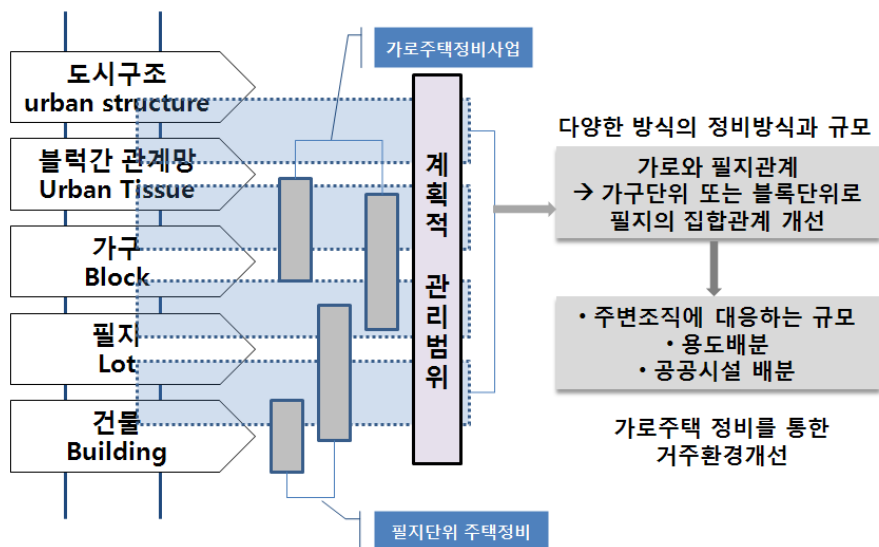
07

가로주택정비사업의 적용기준과 추진절차

가로주택정비사업 적용기준

- 법에서 정하고 있는 가로주택정비사업은 양호한 기반시설을 갖추고 있는 단독주택 밀집지역에 한정하고 있어 구획정리로 조성된 주택지나 기반시설 정비가 일부 이루어진 지역에서 사업을 시행할 수 있다.
- 가로주택정비사업이 필요하다고 판단되는 지역에 대해서는 주민이 지자체에 지구단위계획수립을 요청하면, 지구단위계획 수립을 통해 기반시설 정비와 가구와 획지 정리를 한 이후에 가로주택정비사업을 추진할 수 있다.

- 소규모 주거지 정비방안은 가로와 필지관계의 개선을 통해 주민 스스로 주거지 정비를 시행할 수 있는 여건을 만들어 주는 것이다.
- 도시관리차원의 계획적 범위 내에서 가로주택정비사업은 도로로 둘러싸인 가구와 몇 개의 필지가 집합하여 또 다른 가구형태를 구성할 수 있을 때 적용할 수 있다.
- 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 주거지는 격자형 도로구조와 도로폭원과 필지구모가 비교적 양호한 지역으로 주민협약과 물리적 환경여건, 주민의 사회경제적 특성을 고려하여 적용 가능성을 판단하는 것이 필요하다.
- 가로주택정비사업은 가로와 필지관계를 개별적으로 조정하지 않아도 되는 가구단위의 집합된 장소에 적용하는 사업이다.
- 또한 가구 내측에 부정형 필지나 막다른 골목에 접한 필지가 많은 다가구열로 조성된 가구형태에 적용함으로써 토지이용의 효율성을 제고할 수 있다.



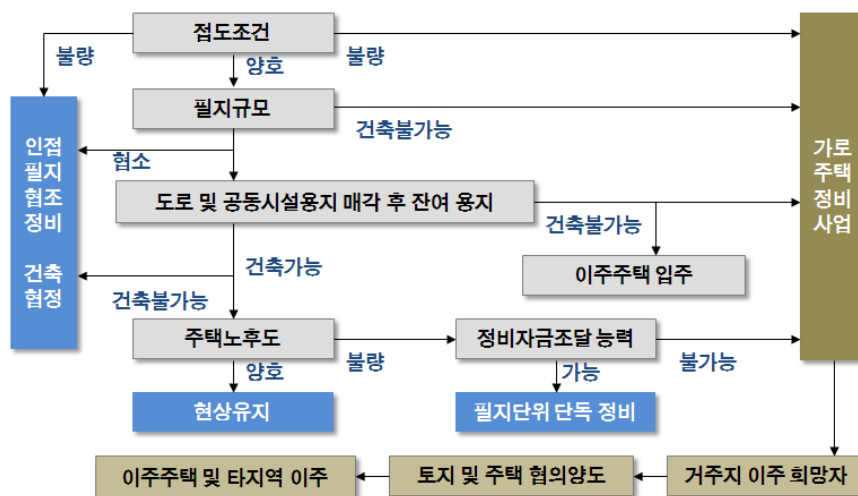
가로주택정비사업 적용대상

- 가구단위로 격자형 도로구조라 할지라도 영세필지가 많고 다가구열로 구성된 블록은 가구 전체를 하나의 사업단위로 설정하는 것이 토지이용의 효율성을 제고할 있고, 가구로 둘러싸인 도로 폭원이 비교적 넓고, 규모가 큰 필지가 집적되어 있는 가구는 가구내에서 소규모 조합을 형성하여 점진적으로 사업을 추진할 수 있다.

도로여건 주택상황	•부정형도로구조 •소규모 부정형필지 비율 높음 •4m미만도로 접도 비율 높음	•부정형도로구조 •낮은 도로율 •필지형태 양호	•격자형 도로구조 •소규모 필지 밀집	•격자형 도로구조 •도록폭원 및 필지구 모양호
기준성능이하 주택비율	대규모 공동주택 단지 개발	대규모 공동주택 단지개발	가로주택정비사업 (확장형)	가로주택정비사업 (확장형)
↑	대규모 공동주택 단지 개발	대규모 공동주택 단지개발	가로주택정비사업	가로주택정비사업
↓	대규모 공동주택 단지개발	소규모 블록단위 정비(확장형)	가로주택정비사업	필지단위 주택정비
설비구조 노후도 비율	소규모 블록단위 정비(확장형)	소규모 블록단위 정비(확장형)	필지단위 주택정비	필지단위 주택정비
주민협의와 환경여건에 따른 정비수단 선택				
지자체 차원의 생활권 단위 종합적인 관리전략 수립(생활권정비기본계획수립)				

가로주택정비사업 추진을 위한 판단과정

- 지방자치단체는 실태조사를 통해 주민들에게 필지규모와 접도조건, 가로환경을 고려하여 인접필지와 협조하여 필지단위 주택정비를 하는 방법과 가로주택정비사업으로 조합을 결성하는 방식을 선택할 수 있는 판단기준을 제시하는 것이 필요하다.



□ 공공관리자 제도의 활용과 가로주택정비사업 추진절차

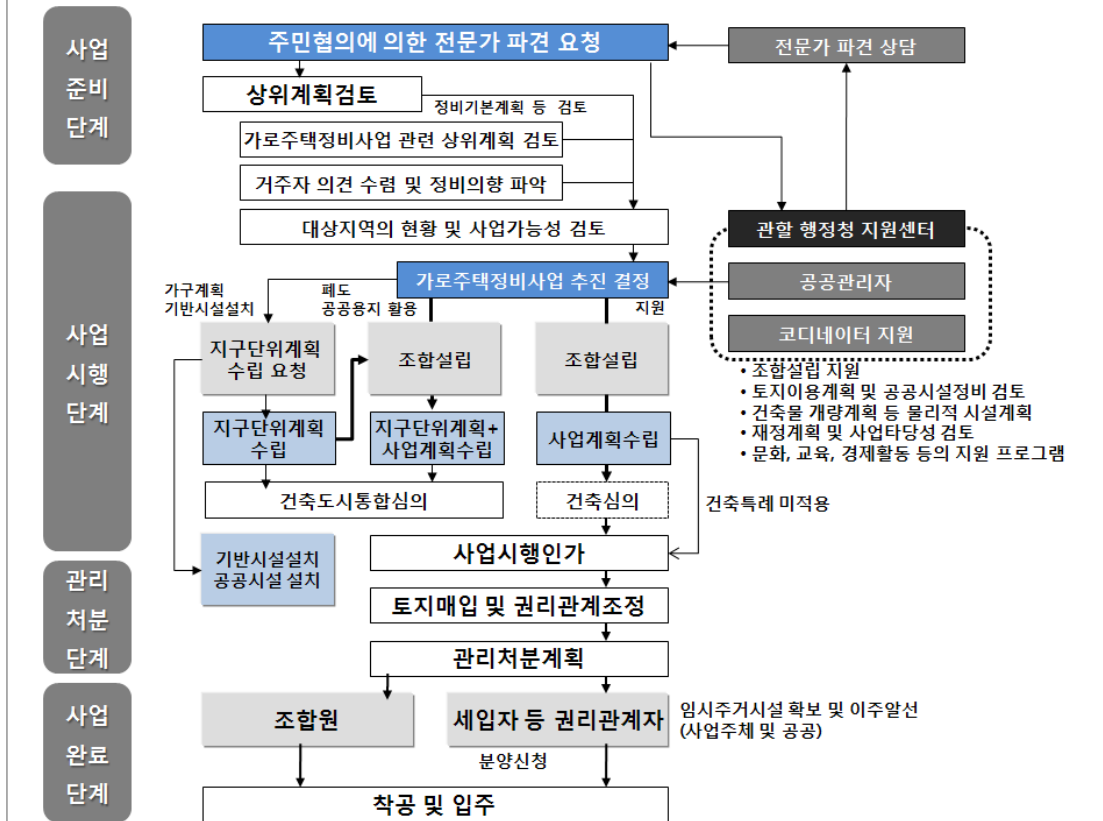
08

가로주택정비사업의 적응기준과 추진절차

공공관리자 제도의 활용과 추진절차

- 가로주택정비사업은 기부채납에 의한 기반시설 확보나 용도지역 변경 행위가 없다는 점에서는 일반 조합주택에 의한 주택사업승인과 유사한 절차로 진행될 수 있다. 가로주택정비사업을 통한 공공성 확보와 정비사업 추진과정에서 투명성을 확보하기 위해서는 공공관리자제도의 활용을 통한 컨설팅업무를 지원하는 것이 필요하다.

- 가로주택정비사업은 추진위원회 설립과 정비업체 참여가 배제되어 있어 주민 스스로 합의과정을 이끌어 하고 시행자를 선정하여 사업을 추진해야 한다는 어려운 점이 있다.
- 따라서 초기에 사업추진의 가능성을 판단하기에는 전문가의 도움이 필요하며, 객관적인 상황 판단을 통해 사업추진 가능성을 주민들이 결정할 수 있도록 정보를 제공하는 것이 필요하다.
- 지방자치단체에서는 사업준비단계에서 공공관리자제도를 활용하여 가로주택정비사업을 추진하고자 하는 주민들이 컨설팅을 요청할 때, 전문가를 파견하고 컨설팅을 수행한 이후 결과에 따라서 주민조합을 결성하여 사업을 진행할 수 있도록 지원하도록 한다.
- 공공관리자는 재개발사업에서 지방자치단체나 공공기관이 추진위원회의 업무를 공공성 측면에서 관리하고 도와주는 역할을 담보하는 것으로 조합설립 전까지 정비업체 선정을 통한 주민협의, 정비계획 수립 등의 업무를 담당한다.



3) 관련 정비수단의 연계와 결합을 통한 점진적 주거지정비 추진

가로주택정비사업은 조합설립이후는 소규모 주택건설사업으로 진행되기 때문에 주거환경관리가 요구되는 지역에서 다양한 사업과 결합한다면 도시관리차원의 주거환경정비와 주택정비가 병행될 수 있다.

가로주택정비와 함께 결합할 수 있는 사업방식으로는 도시관리성격과 개발성격으로 구분할 수 있다. 도시관리성격은 기존 계획적 관리를 목적으로 추진하는 도축법에 의한 정비사업과 도정법에 의한 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 국계법의 지구단위계획에 의한 기반시설사업 등이 해당된다. 특히 주거환경관리사업이나 주거환경개선사업에 의한 현지개량사업은 기반시설정비 이외에 주민 자력의 주택정비사업에 대한 구체적인 수단이 미흡한 실정이다. 2007년 국토해양부가 시범적으로 적용한 ‘거점확산형 주거환경개선 시범사업’의 경우, 임대주택과 커뮤니티시설 확보를 위한 거점구역을 공공이 정비하면서 주변지역의 주민 자력에 의한 주택정비를 유도한다는 취지로 시행하였으나 거점개발에 대한 정비수단이 미흡한 실정이었다. 가로주택정비사업은 기존에 정비계획이 수립되어 도시관리가 진행되고 있는 지역에 적용할 수 있는 소단위 정비사업수단으로 활용할 수 있다.

또한 부정형 필지와 영세필지가 밀집해 있어서 필지단위 정비도 어렵고, 사업성이 낮아 대규모 정비사업 추진이 어려운 지역의 경우 도시개발법에 의한 환지방식과 가로주택정비사업을 결합하는 방안도 고려할 수 있다. 환지방식의 경우 기반시설이 부족하고 필지여건이 불리할수록 체비지 확보에 따른 감보율이 높아 환지 이후에도 토지주 스스로 자력으로 주택정비를 수행하기 어려운 경우가 많으며, 세입자나 영세가옥주, 토지임대 주택소유자들에 대한 재정착 대안이 미흡하여 주거지 정비에는 거의 적용되지 않고 있다.

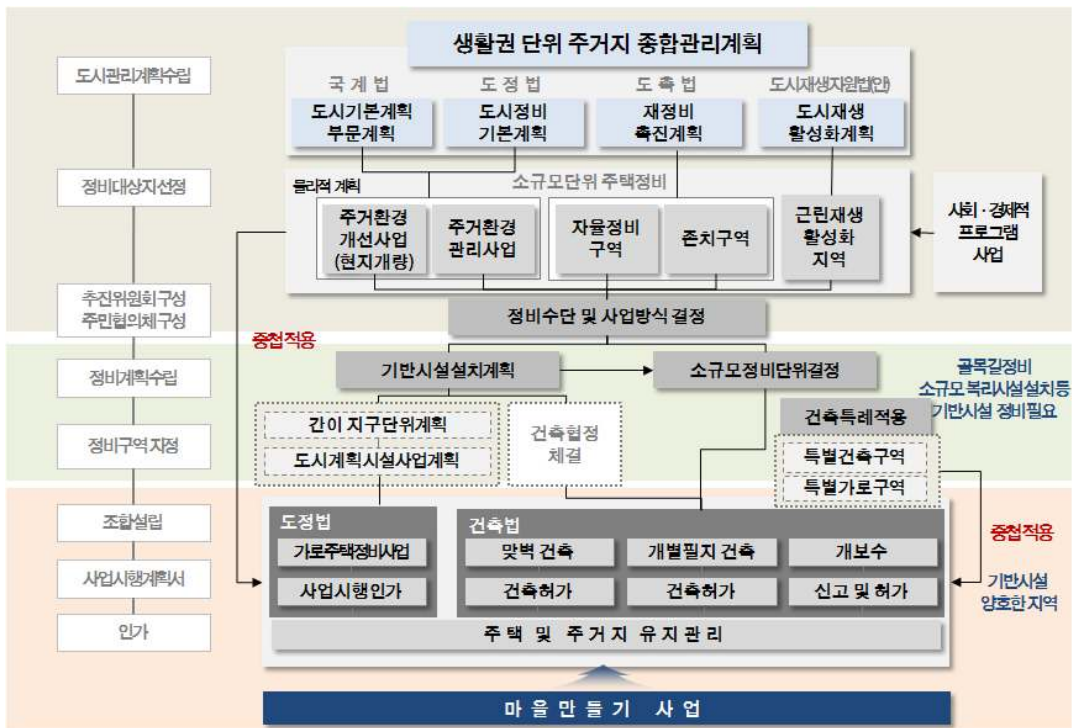
따라서 일본의 카도마시에서 적용하고 있는 복합정비방식과 같이 ‘구획정리사업+가로주택정비사업’을 복합적용하여 복잡한 토지관계를 정형화한 이후, 주택건설사업으로 가로주택정비사업을 적용하는 방안을 도입할 필요가 있다.

이 때, 복합정비방식에 의한 절차는 가로주택정비사업에 의한 절차를 준용하고 타법에 의해 받을 수 있는 공공지원은 장소단위 집중 지원방식으로 중첩 지원이 가능하도록 운영하는 것이 필요하다.

- 가로주택정비사업은 조합설립에 의한 주택건설사업으로 도시차원의 관리수단이 미흡하므로 타 법에서 운영되는 계획적 관리수단을 결합한 복합정비형으로 유도하여 종합적인 주거지 정비를 실현할 수 있도록 한다.

- 도정법 내에서 가로주택정비사업과 결합할 수 있는 사업은 주거환경개선사업의 현지개량사업과 주거환경관리사업이며, 도촉법에서는 자율정비구역과 존치구역 등이 해당될 수 있다.
- 도정법과 도촉법에 의한 사업을 추진하면서 가로주택정비사업을 병행할 경우 전체 사업의 시행자가 가로주택정비사업의 공공관리자 역할을 담당하도록 한다.

구분	도정법		도촉법	가로주택정비사업
사업방식	주거환경관리사업	현지개량사업	존치/계획관리/자율정비	근린재생활성화
기반시설	시장,군수,구청장	국고지원+지자체	국고지원 + 지자체 + 사업시행자	별도 설치기준 없음
커뮤니티시설	국고지원+지자체	국고지원+지자체	국고지원+사업시행자	지원없음
세입자 대책	없음	없음	도촉지구내 임대주택	없음
계획수립	공공재원지원	공공재원지원	공공재원 지원	없음
건축법 등 특례	없음	없음	없음	대지내공지 건폐율, 높이제한 부대복리시설 설치



[그림 5-12] 복합정비형 가로주택정비사업 추진을 위한 관련법 관계

- 부정형 필지가 밀집해 있고 다가구열로 이루어진 가구에서 소규모 가로주택정비사업을 추진하기 위해서 환지계획에 의해 토지구획을 한 후, 구획된 토지단위로 주민조합을 결성하여 가로주택정비사업을 추진함으로써 소규모 점진적인 정비사업 추진을 유도할 수 있다.

- 도정법에 의한 환지방식을 적용하는 과정에서 가로주택정비사업을 목적으로 할 경우, 체비지 확보는 도로정비에 필요한 정도로 제한하고 평면환지 이후 도로정비가 진행되지 않더라도 조합을 설립할 수 있도록 한다.
- 환지계획이 승인되면 바로 가로주택정비사업과 공공시설 정비사업을 동시에 추진할 수 있도록 공공재원을 지원한다.
- 환지계획에 의해 구획된 가구단위로 조합을 설립하고 주택사업계획은 환지구역 전체를 대상으로 하고, 사업승인도 일괄로 받되 주택건설은 점진적으로 추진할 수 있도록 계획단위와 사업단위를 구분하여 시행하도록 한다.

□ 4m이하 도로 폐도 시 환지계획 운영

- 앞서 논의했듯이 4m 미만의 통과도로 및 막다른 도로를 포함할 때 환지계획 작성이 필요하다. 우선적으로 해당 도로가 국가의 재산인지와 지자체의 공유재산인지 확인한다. 허가권자는 사업승인계획 도서에 기반시설 환지계획을 작성하도록 요구하여야 하며 그 내용은 공공건물 채납, 도로 확폭, 공개공지 확보, 입체환지 등으로 계획하여 작성한다.
- 또한 통과도로를 포함하는 경우라도 가로구역 외 주민들의 보행권에 저촉되지 않게 한다. 이를 위해 사업승인계획에 대한 주민열람절차를 걸쳐야 하며, 보행기능을 유지할 필요가 있을 시 차량 진입이 불가한 입체도로구역(보행기능)으로 지정하는 절차가 필요하다.
- 해당 도로의 상하부를 활용하는 경우 입주민의 프라이버시 확보와 범죄예방 및 안전한 보행가로 계획 역시 사업승인계획서에 반영한다.



[그림 5-13] 로주택정비사업 구역 설정 시 도로를 포함할 시 필요한 운영규정

- 주택정비의 수요가 있는 조합이 사업승인절차 간소화를 위해 통합적·점진적 계획에 의해 정비할 수 있도록 일괄사업승인 및 분할건설입주할 수 있는 정비방식이 필요하다. 또한 지역현황을 고려하여 순차적 분양과 입주를 할 수 있도록 임시사용승인이나 분할건설공급이 필요하다.

- 가로주택정비사업의 경우 사업승인대상은 가로구역 설정 지역 안에서만 가능하기 때문에 현행 주택법에서 규정하고 있는 주택단지로 사업승인을 받는다. 기존 정비방식은 개발수요가 있는 조합이 대규모 이기 때문에 몇 개의 블록이 한 번에 사업승인을 받지만 가로주택정비사업은 블록내에도 복수 조합이 있을 경우, 사업승인을 따로 받아야 하므로 블록단위의 통합적이고 점진적인 계획이 어렵다.
- 따라서 이에 주택정비의 수요가 있는 복수의 조합이 계획을 하나로 하여 일괄로 사업승인을 받을 수 있는 절차마련이 필요하다. 이와 같은 경우 여러 대상지의 사업을 통합적으로 계획할 수 있으며, 사업승인절차 간소화로 사업기간을 단축할 수 있다.
- 일괄사업승인을 받게 되면, 해당 가로구역별로 점진적으로 정비가 가능해져야 한다. 도시 및 주거환경정비법에서는 순환정비방식의 정비사업을 통해 점진적인 정비를 할 수 있는 여건이 마련되어 있으나 주거환경개선사업과 도시환경정비사업에만 해당된다. 이에 가로주택정비사업도 순환형 정비사업으로 추진할 수 있도록 여건을 마련하는 것이 필요하다.
- 순환형 정비사업은 임시수용시설의 설치와 같은 해당 지역에 세입자들을 배려한 방식으로 대부분 이주비를 지원하는 방식을 취하고 있다. 특히 순환정비방식의 정비사업을 시행할 경우에는 국가 또는 지방자치단체로부터 우선적으로 해당 건설비와 공사관리비의 일부를 보조 또는 융자 받을 수 있으므로 가로주택정비사업에도 확대 적용하는 것이 필요하다.³²⁾
- 또한 지역 건설업체 현황과 정비에 필요한 비용을 고려하면 순차적 분양과 입주를 할 수 있는 여건이 마련되어 있어야 한다. 해당 가로구역별로 임시사용승인이나 분할건설 공급하여 순차적으로 분양하여 입주가 가능하여야 한다.

현재 가로구역별 사업승인계획 및 일괄건설입주

- 개별 사업단위 개발 시 통합적이고 점진적인 계획 어려움
- 재건축 조합일괄승인 / 가로주택정비사업 가로구역 승인 가능

조합별 일괄사업승인 및 분할건설 입주

- 통합적 계획·사업승인으로 절차간소화 및 점진적 정비 가능
- 지역현황을 고려한 순차적 분양 및 입주 가능

“통합적·점진적 계획 가능”

계획기준	사업계획	건설계획	분양방법
현 주택법 기준	개별사업 계획(4건)	일괄건설 및 입주	가로구역별 분양
일괄승인 및 분할방식	종합사업 계획(1건)	분할건설 및 입주	지역현황고려 순차적분양



32) 도시 및 주거환경정비법 제35조(순환정비방식의 정비사업), 제36조(임시수용시설의 설치 등), 제63조(보조 및 융자)

4) 주택과 토지소유 관계에 따른 주택공급방식의 다양화

가로주택정비사업은 소단위로 추진되는 만큼 기존 거주자의 주거안정실현을 도모하는 것이 필요하다. 가로주택정비사업의 사업성 분석 시뮬레이션을 통해서 알 수 있듯이 토지가격이 높은 지역을 제외하고는 사업타당성 측면에서 사업추진이 어려울 것으로 예상된다. 따라서 지역주민의 사회경제적 여건을 반영하여 다양한 방식의 관리처분계획을 수립하고 공공이 참여하여 주택공급에 대한 프로그램을 병행하는 것이 필요하다.

특히 저소득층의 고령가구는 경제적 부담능력이 낮으며 정부가 용자를 알선해 주더라도 조합원으로 사업에 참여하는 것이 쉽지 않다. 따라서 가로주택정비사업을 추진하고자 하는 조합이 공공참여를 요구할 경우 현지주민의 경제적 자산을 활용하여 공공 지원을 통해 민간 부담을 줄이면서 가로주택정비사업을 추진할 수 있는 방안을 고려하는 것이 필요하다. 공공의 참여는 공공관리자의 역할과 함께 주택건설주체로 공동사업시행자로 참여할 수 있으며, 토지매각을 희망하는 토지에 대한 매입을 통해 조합원의 자격을 얻은 후 사업에 참여하는 방안도 있다.

가로주택정비사업을 통해 토지소유방식과 주택소유방식을 다원화하여 관리처분과정에서 다양한 소유형태의 주택을 공급받을 수 있도록 조합설립 이후 사업계획과정에서 거주자 스스로 경제적 여건을 고려한 사업방식을 선택할 수 있는 시스템을 구축하는 것이 필요하다.

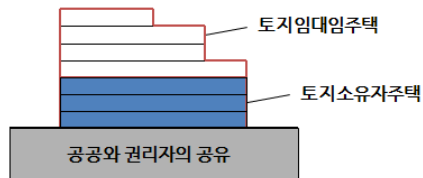
특히 토지에 대한 보유의지는 있으나 주택정비에 소요되는 경제력이 낮은 토지소유자의 자산을 활용하여 '민간토지 임대후 공공임대주택 건설'방식을 고려할 수 있다. 이를 통해 저렴한 임대주택을 사업지구내 확보함으로써 지역내 세입자의 이주를 방지하고 토지주에게는 토지임대료에 대한 수입을 보장함으로써 경제활동을 지속하도록 지원할 수 있다. 가로주택정비사업의 경우 관리처분과정에서 3주택까지 분양이 가능하므로 분양이후, 2주택에 대해서는 토지지분을 보유하면서 주택지분에 대해서 공공이 임대주택으로 다시 임대하는 방식도 채택할 수 있다.

이러한 다양한 형태의 주택공급방식 적용은 정비지구내 거주자들의 경제여건과 부담능력에 따른 점진적인 가로주택정비사업을 유도할 수 있으며, 다양한 경제계층의 지역내 혼합을 통한 사회통합을 실현할 수 있다. 더욱이 노후주거지내 부족한 임대주택 재고를 확보할 수 있다는 장점이 있다.

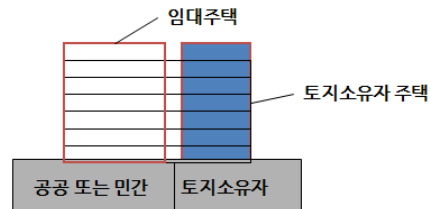
- 토지매각을 희망하는 주민의 토지를 매수하여 조합원의 자격으로 공공이 참여하여 다가구 매입 임대 방식을 가로주택정비사업에 적용함으로써 정비지구내 양질의 임대주택 재고 확보와 기존 거주자의 주거안정을 실현할 수 있다.

- 공공의 참여방식은 공공관리자의 자격으로 참여하는 방식과 조합원의 자격으로 참여하는 방식이 있으나 사업성과 다양한 주택공급을 위해서는 조합원으로 참여하는 방법이 바람직하다.
- 공공이 참여하여 민관 공동사업을 추진하고, 가로주택정비사업구역내에서 토지소유방식을 다변화하면 조합원의 재정 부담을 완화할 수 있다.

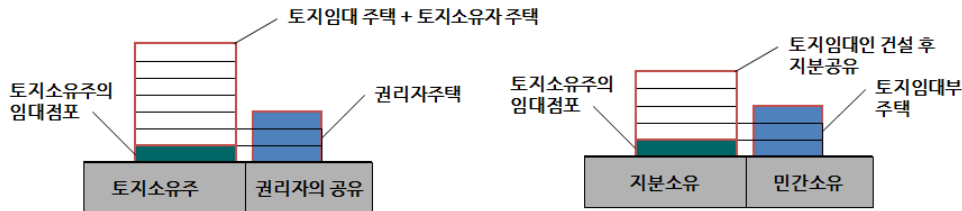
(1) 공동소유 방식



(2) 토지부분매수 방식



(3) 민간토지 임대방식



〈주택과 토지소유형태에 따른 주택공급방식의 다양화〉

주택 \ 토지	공공	민간(개인소유주 포함)	공공 + 민간
공공	유형 1 토지임대부 주택공급 (임대주택)	유형 2 민간토지 임대부 주택 공급(임대주택)	유형 3 민간토지 임대부 주택 공급 + 공유지분
민간	유형 4 토지임대부 주택공급 (분양주택)	유형 5 민간 주택 공급	유형 6 민간이 주택개발 후 일 부 토지에 대한 임대료 를 공공에게 지불
공공 + 민간	유형 7 민간사업자에게 토지임 대부 주택 일부 공급	유형 8 공공이 민간토지에 주 택을 개량, 지분 분할 에 의한 주택공유 후 공급	유형 9 공동개발에 의한 지분 분할 소유 후 주택공급

제6장 가로주택정비사업 제도개선 및 정책지원방안

1. 가로주택정비사업을 위한 도정법 시행령 제정안
2. 가로주택정비사업을 위한 관련법 개정안
3. 정책지원방안

1. 가로주택정비사업을 위한 도정법 시행령 제정안

1) 가로구역의 범위 및 개발규모 설정을 위한 조문

① 가로구역 및 가로주택정비사업의 범위

가로주택정비사업을 추진하기 위해서는 가로구역 및 가로주택정비사업이 가능한 물리적 대상의 범위설정을 시행령에 반영하는 것이 필요하다. 가로주택정비사업은 도로로 구획되어진 블록단위 전체에 대해서만 사업시행이 가능한 것이 아니라, 도로에 면한 블록의 일부에 대해서도 사업시행이 가능하다. 이러한 가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」 취지에 따라 일반 주택재개발사업 기준에 준하여 노후·불량건축물의 비율을 준용하는 것이 바람직하다. 단기적으로는 가로주택정비사업의 활성화를 위해 4m미만의 도로에 접한 필지는 개별 주택정비가 쉽지 않으며, 소방도로 확보 또한 어렵다는 점에서 허가권자가 결정하여 가로구역에 포함하는 방안을 제안하였다. 장기적으로는 토지의 효율적 활용을 위해 4m이상 6m미만인 통과 도로나 막다른 도로에 대해서도 가로구역에 포함할 수 있는 운영기준을 마련하여 보다 유연한 정비사업을 유도하는 것이 필요하다.

가로주택정비사업의 도입취지는 기존 도시계획도로를 유지하면서 별도의 기반시설 설치에 대한 부담을 조합이 갖지 않도록 함으로써 소단위의 점진적인 주택정비를 유도한

다는데 있다. 그러나 일부 주거지의 경우 도시계획도로가 체계적으로 구성되어 있지 않고 도로를 유지하는 것 자체가 주거환경 개선에 기여하지 못하는 경우 도시계획도로의 재편이 필요할 수 있다. 이러한 지역에서 가로주택정비사업을 추진할 경우 환지개념을 도입하여 도시관리계획 및 기반시설 확보차원에서 정비사업구역에 포함된 면적만큼 공공용지로 환원하는 환지계획을 병행하여 토지사용이 용이하도록 정비한 이후에 가로주택정비사업을 추진하는 것이 바람직하다. 환지방법은 도로 용지로 다시 환지하거나 공개공지, 공원 등으로 평면환지 개념을 적용하는 방안과 입체환지계획을 활용하여 보육시설 등으로 환지하는 방안도 적용할 수 있다. 그러나 교통흐름개선이 필요한 가로구역은 반드시 도로로 확충하도록 해야 한다. 가로주택정비사업을 위한 가로구역 및 가로주택정비사업의 시행령(안)은 다음 [표6-1]과 같다.

[표 6-1] 가로구역 및 가로주택정비사업의 범위설정

도시 및 주거환경정비법	시행령(안)	중장기적 시행방안
(제2조 2호 바목) 가로주택정비사업 정의 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(가로구역 : 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역)	제2조의2(가로구역의 범위 등) ① 법 제2조제2호에 따른 가로구역이란 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시계획시설로 설치된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)로 둘러싸인 일단의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 등에 접한 경우 해당 시설을 도로로 본다)으로서 다음 각 호에 모두 해당하는 구역을 말한다. 1. 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 이하일 것. 2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것 ② 제1항에 따른 가로구역의 전부 또는 일부에 대하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 법제2조제2호바목의 가로주택정비사업(이하 “가로주택정비사업”이라 한다)을 시행할 수 있다. 1. 법 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물(이하 “노후·불량건축물”이라 한다)의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역 2. 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상인 지역	제2조의2(가로구역의 범위 등) ① 법 제2조제2호에 따른 가로구역이란 (이하 생략) 1. 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 이하일 것. 2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것. 단, 4m이상 6미터 이하의 도로를 가로구역에 포함할 경우 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따라 적용하여야 한다. 〈운영규정 예시〉 법령 제2조의2 제1항 2호에 의해 국토해양부 장관이 정하는 사항은 다음의 각 호에 사항을 모두 충족하여야 한다. 1. 사업승인계획서에 「도시개발법」 제29조 규정에 의한 해당 도로에 대한 환지 계획을 작성한다. 2. 사업시행계획서에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항의 제3호의 내용을 포함하여 작성한다. 3. 해당 사업시행계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 승인한다. ② 제1항에 따른 가로구역의 전부 또는 일부(「건축법」 시행령 제28조제2항에 따른 대지와 도로의 관계를 충족하는 구역)에 대하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 법제2조제2호바목의 가로주택정비사업(이하 “가로주택정비사업”이라 한다)을 시행할 수 있다.

② 가로주택정비사업의 개발규모

가로주택정비사업의 개발규모에 영향을 미치는 것은 층수와 용적률 기준이다. 가로주택정비사업은 주택재개발이나 주거환경개선사업과 달리, 구역지정에 따른 용도지역체계상 종상향을 전제로 하지 않기 때문에 기존 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도지역체계에 준용하는 것이 원칙이다. 그러나 실태조사 결과에서도 나타났듯이 가로주택정비사업 적용대상 주거지인 2종 일반주거지역은 지방도시의 경우 1~2층, 서울 및 수도권외의 경우도 5층 이내의 주거지가 대부분이다. 따라서 소규모로 주택정비가 이루어질 경우 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 층수제한이 없을 경우, 허용용적률인 250%를 달성하기 위해 고층 아파트 건설도 가능하다. 이에 주변지역의 가로경관 형성과 인접한 필지에 일조 및 프라이버시 침해를 최소화하기 위해 가로주택정비사업의 층수 규정이 필요하다. 장기적으로는 지역특성에 따라 가로구역별 높이제한 등의 도시관리수단과 병행할 수 있도록 층수제한 규정과 산정방법은 시·도 조례로 규정하는 방안을 적용하는 것이 바람직하다. 이를 위한 시행령(안)과 중장기적인 시행방안은 다음과 같다.

[표 6-2] 가로주택정비사업의 개발규모의 범위설정

도시 및 주거환경정비법	시행령(안)	중장기적 시행방안
(제4조의2 3항) 주택의 규모 및 건설비율 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.	제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) 3항 법 제4조의2제3항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 7층 이하 로 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지역별 건축물의 층수를 7층 이하의 범위에서 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.	제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) 3항 법 제4조의2제3항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지역별 건축물의 층수를 7층 이하의 범위에서 정하고 있는 경우에는 그에 따른다. 또한 층수 산정방법은 시·도 조례 로 정한다.

2) 건축규제의 완화 특례에 관한 조문

① 건폐율 산정 및 대지 안의 공지 기준의 완화 범위

가로주택정비사업은 법 도입취지에도 설명하였듯이 소단위 주택정비를 도모하면서 소단위 공동주택 블록 내에서 공지를 효율적으로 활용하기 위한 방안이다. 이를 위해 가로에 가급적 건축물을 접하여 배치하고 내측은 공공용지로 활용하는 소위 블록형 주

택이나 가로형 주택을 유도하는 것이 바람직하다. 가로형 주택을 유도하기 위해서는 가로에 면한 주거동 배치가 가능하도록 대지안의 공지기준을 완화시키는 것이 필요하다.³³⁾

또한 가로주택정비사업의 건설비용을 최소화하고 경사지에서도 사업추진이 가능하도록 건폐율 산정기준의 완화규정을 적용하는 것이 요구되고 있다. 특히 경사지에 데크형 주차장을 설치할 때 건폐율 산정을 위한 건축면적 산정에서 제외할 경우 지하주차장 건설비용을 줄임으로써 전체 건설비용에 영향을 미칠 수 있어 조합원들의 부담을 줄일 수 있다. 장기적으로는 가로활성화를 위해 1층에 관리실, 근린생활시설, 주민공동시설 등을 건설할 경우에도 건폐율 산정에서 제외해 주는 방안도 고려할 수 있다. 건축면적 산정에서 주차장 부분만 제외할 경우 대부분의 가로는 필로티 주차장으로 조성될 가능성이 높기 때문이다. 또한 대지안의 공지 기준을 완화할 경우 주거지의 계획적 관리를 위해 지구단위계획으로 최소이격거리를 설정하고 건축협정을 통한 인접대지 소유자 등과 협의를 통해 적정한 대지안의 공지기준 완화를 적용하는 것이 필요하다. 이와 관련한 시행령(안)과 중장기 시행방안은 다음과 같다.

33) 건축법 상 공동주택 최소 2m이상 6m 이하에서 조례로 정하고 있으며 대부분 3m로 규정하고 있다. 따라서 실질적으로 1.5m를 확보하도록 하는 것이다.

[표 6-3] 건폐율 산정 및 대지 안의 공지 기준 완화의 범위설정

도시 및 주거환경정비법	시행령(안)	중장기적 시행방안
<p>(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례</p> <p>사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)</p> <p>2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준</p>	<p>제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>법 제42조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.</p> <p>1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정시 주차장 부분의 면적은 제외할 수 있다.</p> <p>2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.</p>	<p>제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>법 제42조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.</p> <p>1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정시 1층에 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설로 사용하는 경우에는 건축면적에서 제외할 수 있다.</p> <p>2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다. 단, 건축선은 도로의 중심에서 최소 4m를 이격한다. 또한 인접대지경계선은 지구단위계획구역 및 건축협정구역으로 설정된 지역에 한하여 적용한다.</p>

② 건축물의 높이제한 완화 범위

실제 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 대상지에 대한 시뮬레이션 결과 층수규정을 적용하지 않더라도 도로 폭에 따라 7층을 확보하기 힘든 구역도 다수 발생할 것으로 예상된다. 특히 1980년대 이전에 조성된 구획정리사업에 의한 주거지는 도로폭이 6m이하에 접한 가구도 많기 때문에 계획적 관리가 가능한 가로구역에 대하여 높이제한 기준을 완화하여 가구내 토지이용을 합리적으로 이용하고 유연한 건축계획을 유도할 필요가 있다.

그러나 도로사선에 관한 규정은 “전면도로의 반대 쪽”이란 정의에도 나타나듯이 도로에서 건축물로 인한 폐쇄적 환경을 방지하기 위한 조치이다. 그렇기 때문에 법률 취지 상 전면도로에 건축물이 있는 가로구역에 대하여 지구단위계획이 설정되지 않은 경우, 지방건축위원회 및 시·도 도시계획위원회를 통한 통합심의를 필요하다. 또한 현재 예상되는 세대 수 기준에는 가로활성화를 위한 상가 및 부대복리시설 등 생활시설 설치를 유도할 수 있는 방안이 없는 실정이다. 따라서 가로에 면한 1층 전부를 부대복리시설로 설치하고 일부 공공시설에 대해서는 지자체에 기부 채납하는 경우, 1층을 층수 산정에서 제외해주는 인센티브 조항을 운영하는 방안도 가로활성화를 위한 조치로 활용할 수 있다. 이를 위해서는 도시관리차원에서 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정을 마련하여 선별적으로 적

용할 수 있어야 한다. 건축물의 높이제한과 관련한 시행령(안)과 중장기적 적용방안은 다음과 같다.

[표 6-4] 건축물의 높이 제한 완화 범위설정

도시 및 주거환경정비법	시행령(안)	중장기적 시행방안
<p>(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례</p> <p>3. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한</p>	<p>제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.</p>	<p>제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다. 단, 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도 도시계획위원회와 통합 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>4. 「건축법」 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 1층 전부를 부대·복리시설 건축면적으로 계획하고 해당 지방자치단체에 무상으로 귀속할 경우에는 층수 산정에서 제외한다. 단, 이 경우 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따라 적용하여야 한다.</p>

③ 부대시설 및 복리시설의 설치기준 완화 범위

가로주택정비사업은 1만 제곱미터 이하의 소규모 단위로 공동주택이 건설됨에 따라 주택법상 주택건설기준에 의한 부대·복리시설 설치기준을 적용할 경우, 가로주택정비사업에 의해 정비되는 주거지는 관리사무소와 노인정만 있는 주거지로 변화될 가능성이 높다. 따라서 가로주택정비사업을 추진할 경우, 이에 대응할 수 있는 부대복리시설 설치기준 마련이 필요하다. 단지 가로주택정비사업을 적용할 경우가 아니라도 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 설치 기준은 대규모 단지도 세대수기준에 따라 설치된 부대복리시설 등이 현재 입주자들의 사회·경제적 특성을 반영하지 못한다는 문제가 지속적으로 제기되어 왔다. 이에 부대복리시설의 경우 설치해야 하는 면적만 충족시키면 조합원이 요구하는 필요시설을 설치할 수 있도록 예외 규정을 적용하는 것이 필요하다. 또한 어린이놀이터의 경우 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’상 설치기준을 준용할 경우 놀이터 폭 규정과 이격거리 기준에 의해 건축물 배치가 곤란한 경우도 발생할 수 있다. 이에 놀이터 설치규정에 대한 예외규정도 필요하다. 장기적으로 부대복리시설 설치기준은 주거지 여건과 지역특성에 따라 요구되는 시설이 다를 수 있으므로 기존 도시계획시설설치와 관련하여 지방자치단체에서 별도의 기준으로 정하는 것이 바람직 할 것으로 판단된다.

[표 6-5] 부대시설 및 복리시설의 설치기준 완화 범위설정

도시 및 주거환경정비법	시행령(안)	중장기적 시행방안
4. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5. 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	3. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위 이내에서 완화할 수 있다. 가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 이 조에서 “주택건설기준”이라 한다) 제46조에 따른 어린이놀이터를 설치하지 않을 수 있다. 다만, 가로주택정비사업으로 공급되는 주택이 150세대 이상인 경우에는 그러하지 아니하다. 나. 가목에도 불구하고 주택건설기준 제46조에 따른 어린이놀이터를 설치하는 경우 주택건설기준 제46조제3항 및 제4항을 적용하지 아니할 수 있다. 다. 「주택법」 제2조제9호에 따른 복리시설을 설치하는 경우 「주택법」 제21조제1항제3호에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(주택건설기준 제46조에 따른 어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.	3. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위 이내에서 완화할 수 있다. 단, 완화 적용 시 국토해양부 장관이 고시하는 운영규정에 따른다. 가~다항 생략 4. 가로주택정비사업을 시행하는 구역은 「주택법」 제21조제2항에 따른 지방자치단체의 주택건설기준 조례에 대하여 별도기준을 정하여 적용할 수 있다. 〈운영규정〉 예시 150세대 이상 주택을 공급하는 경우 허가권자가 어린이 놀이터 설치보다 공개공지 확보가 필요하다고 인정되는 경우, 해당면적만큼 공개공지로 설치가 가능하다. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제6조제3항 별표3의 유치거리에 따라 어린이공원이 설치되어 있지 않은 가로구역에서는 어린이 놀이터를 설치하여야 한다. 단, 어린이 놀이터 설치비용은 지방자치단체에서 보조할 수 있다.

2. 가로주택정비사업을 위한 관련법 개정안

1) 도시 및 주거환경정비법 개정안

가로주택정비사업이 지속가능한 주거지 재생수단으로 정착하기 위해서는 현행 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 시행령 제정과 함께 계획적 관리수단 확보를 위해 다음과 같은 관련법 개정이 필요하다.

□ 도시 및 주거환경정비법의 “건축규제의 완화 등에 관한 특례” 법령 개정

현행 가로주택정비사업은 건축규제의 완화 등에 대한 사항이 구체적인 조항으로 반영되어 있어 지역별로 특화된 기준으로 적용해야 하는 도로사선제한 완화나 대지안의 공지 완화규정 등이 경직된 규정으로 운영될 수 밖에 없는 한계가 있다. 따라서 가로주택정비사업이 지역특성에 따라 유연한 제도적 수단으로 정착할 수 있도록 건축규제 완화 조치와 관련된 사항은 지자체 조례로 선별적으로 운영할 수 있도록 개정하는 것이 필요하다. 또한 가로주택정비사업의 계획적 관리나 공공성 측면의 사업추진을 위해서 도입해야 하는 공공관리제도의 의무화 방안도 법개정을 통해 반영해야 할 사항이다. 또한 소단위 정비방식이기 때문에 주거지 전체에서 보면 가로주택정비사업을 활용하여 순환정비방식을 시행하는 방안도 고려할 수 있다. 이를 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정안은 다음과 같다.

[표 6-6] 도시 및 주거환경정비법 개정안

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 개정안
제2조의2(적용의 제외) 가로주택정비사업에 대하여는 제3조와 제4조를 적용하지 아니한다.	제2조의2(적용의 제외) 가로주택정비사업에 대하여는 제3조와 제4조를 적용하지 아니한다. 단, 사업시행자는 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항의 제3호의 내용을 포함하여 작성한다.
제6조(정비사업의 시행방법) ①~⑤ 생략 ⑥ 가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 한다.	제6조(정비사업의 시행방법) ①~⑤ 생략 ⑥ 가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 한다. 또한 사업시행자는 제2조제2호가목 내지 마목의 정비사업과 동시에 시행할 수 있으며, 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 지정된 구역에서도 시행가능하다.

<p>제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성)</p> <p>① 생략</p> <p>② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 제4조에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토해양부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, <u>가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.</u></p> <p>③~⑤ 생략</p> <p>⑥ 정비사업에 대하여 제77조의4에 따른 공공관리를 시행하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 및 제2항 단서의 경우 조합 설립에 필요한 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성)</p> <p>① 생략</p> <p>② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 제4조에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토해양부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, <u>가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다. 이 경우 제77조의4에 따른 공공관리를 시행할 수 있으며, 조합 설립에 필요한 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>③~⑥ 생략</p>
<p>제35조(순환정비방식의 정비사업)</p> <p>① 사업시행자는 제2조제2호가목 내지 라목의 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자에 한한다. 이하 이 항 및 제36조제1항에서 같다)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.</p> <p>②, ③ 항 생략</p>	<p>제35조(순환정비방식의 정비사업)</p> <p>① 사업시행자는 <u>제2조제2호가목 내지 라목·바목의 정비사업</u>을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자에 한한다. 이하 이 항 및 제36조제1항에서 같다)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.</p> <p>②, ③ 항 생략</p>
<p>(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례</p> <p>사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다) 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 3. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 4. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5. 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 	<p>(제42조 4항) 건축규제의 완화 등에 관한 특례</p> <p>사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 <u>가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항</u>에 대하여 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있다.</p>

2) 주택법 개정안

□ 주택건설기준 등에 관한 규정 적용의 특례 개정안

가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 시행되지만 주택건설사업 승인과 관련해서는 주택법을 준용해야 한다. 그러나 현재 가로주택정비사업에서 적용되는 건축법 예외규정이나 주택법 예외규정에 대해서는 관련법에 반영되어 있지 않은 상황이다. 따라서 주택법에 의한 사업승인을 받아야 하는 가로주택정비사업의 경우, 도시형생활주택이나 보금자리 주택과 마찬가지로 「도시 및 주거환경정비법」에서 적용되는 주택법 완화 절차에 대한 내용을 주택법에 반영하는 것이 필요하다.

[표 6-7] 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조(적용의 특례) 개정안

주택건설기준 등에 관한 규정	주택건설기준 등에 관한 규정 개정안
제7조(적용의 특례) ①~⑨ 생략 ⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조·제13조·제28조·제29조·제31조·제35조·제46조·제50조제1항 및 제55조를 적용하지 아니한다. 다만, 150세대 이상으로서 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호·제1호의2에 따른 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제46조 및 제55조제1항·제2항을 적용하고, 「주택법 시행령」 제48조제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하는 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제28조를 적용한다. ⑪ 항 생략	제7조(적용의 특례) ①~⑪항 생략 ⑫ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 건설하는 경우 다음 각 호의 사항을 적용할 수 있다. 1. 세대 수가 150세대 미만인 경우 제46조를 적용하지 아니하며, 공급세대 수에 관계없이 제46조제3항 및 제4항은 적용하지 아니한다. 2. 「주택법」 제21조제1항제3호에 따른 복리시설 설치기준에도 불구하고 주택조례로 별도로 규정할 수 있다. 3. 「주택법」 제21조제2항에 따른 지방자치단체의 주택건설기준에 대하여 별도기준을 정하여 적용할 수 있다.

□ 통합적 계획 수립을 위한 일괄 사업승인제도 도입

가로주택정비사업이 활성화 될 경우, 인접한 가로에 대해서 소단위 공동주택이 산발적으로 건설되면서 인접한 주택과 정합성을 확보하기 못하거나 가로환경개선측면에서 통일된 환경을 조성하지 못하는 경우도 발생할 수 있다. 현행 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 조합이 설립되면, 사업승인절차도 조합단위로 받아야 한다. 따라서 주거지의 통합적 관리를 위해서는 가로를 중심으로 인접한 블록에서 조합이 설립되거나 하나의 블록이라도 2~3개의 조합이 설립될 경우 관리처분은 조합단위로 시행하되, 계획은 인접한 가로구역이나 블록단위로 통합적으로 수립하여 일괄적으로 사업승인을 받을 수 있는 절차가 필요하다. 일괄 사업승인제도는 계획단위는 통합하되, 사업단위는 구분하는 방식으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」상 재정비촉진계획이 소단위로 이루어지는 방식과 유사하지만, 실제 주택건설계획을 수립한다는 측면에서 차이가 있다. 일괄 사업승인

제도는 효율적인 도시관리를 유도하기 위한 방안으로 적용할 수 있으며, 이를 위한 관련 법 개정안은 다음과 같다.

[표 6-8] 주택법 제2조 (정의) 6. 주택단지개정안

주택법 제2조 (정의) 6. 주택단지	주택법 제2조 (정의) 6. 주택단지 개정안
제2조(정의) 6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업 계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다. 가. 철도·고속도로·자동차전용도로 나. 폭 20미터 이상인 일반도로 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설	제2조(정의) 6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업 계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 건설하는 경우 각 목의 시설로 분리된 토지라도 대통령령으로 정하는 범위에서 주택단지로 인정할 수 있다.) 가~라목 생략

□ 점진적 사업시행을 위한 분할 건설·공급 규정 도입

가로주택정비사업의 계획적 관리와 점진적 사업시행 유도를 위해 일괄 사업승인제도를 도입할 경우, 조합단위로 주택건설은 분할하여 진행할 수 있도록 관련규정을 개정하는 것이 병행되어야 한다. 현재 주택법에 의한 건설규정은 대규모 단지 주택건설사업의 경우 미분양 등에 따른 위험부담을 경감시키기 위해 분할 건설규정을 도입하고 있다.³⁴⁾ 가로주택정비사업의 경우, 일괄 승인절차를 거친다 하더라도 각 조합의 여건에 따라 건설행위가 동시에 진행되는 것은 한계가 있다. 이에 기존 규정에 일괄 승인을 받은 가로주택정비사업의 경우에도 분할건설이 가능하도록 관련법을 개정할 필요가 있다. 또한 가로주택정비사업에 의한 계획 및 특례 기준에 대한 통합심의 절차를 반영하는 것이 필요하며, 이와 관련한 관련법 개정안은 다음과 같다.

34) 단지 규모 1000세대 이상, 대지면적 5만㎡이상, 지자체 조례로 10% 범위 내에서 완화 적용하고 있으며, 한 공구 당 300세대 이상으로 하고 있다.

[표 6-9] 주택법 제16조 (사업계획의 승인), 제16조의2(사업계획의 통합심의 등) 개정안

주택법 제16조 (사업계획의 승인)	주택법 제16조 (사업계획의 승인) 개정안
<p>①항 생략</p> <p>② 주택건설사업을 시행하려는 자는 해당 주택 단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 대상이 되는 주택단지의 주택호수, 대지규모 등에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 주택건설사업을 분할하여 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 제1항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.</p> <p>1. 공구별 공사계획서</p> <p>2. 입주자모집계획서</p> <p>3. 사용검사계획서</p>	<p>①항 생략</p> <p>② 주택건설사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 해당하는 경우 주택단지를 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 대상이 되는 주택단지의 주택호수, 대지규모 등에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>1. 대규모 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급하는 경우</p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 주택을 건설·공급하는 경우</p> <p>③ 생략</p>
주택법 제16조의2(사업계획의 통합심의 등)	주택법 제16조의2(사업계획의 통합심의 등) 개정안
<p>① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)할 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」에 따른 건축심의</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항</p> <p>3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책</p> <p>4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향 분석·개선대책</p> <p>5. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항</p> <p>②~⑤항 생략</p>	<p>① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)할 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」에 따른 건축심의</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항</p> <p>2의 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 관련 계획 및 특례적용 관련 사항</p> <p>3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책</p> <p>4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향 분석·개선대책</p> <p>5. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항</p> <p>②~⑤항 생략</p>

3) 건축법 개정안

가로주택정비사업에 의한 건축법 특례조항을 적용받기 위해서는 건축법 시행령 제6조(적용의 완화)에 관련 규정을 적용하는 것이 필요하다. 또한 주거지의 계획적 관리를 위해 가로주택정비사업과 특별건축구역, 가로구역별 높이 제한 등과 병행하여 적용할 수 있는 방안을 제안하였다. 이를 위한 관련규정 개정안은 다음과 같다.

[표 6-10] 건축법 시행령 개정안

건축법 시행령 제6조(적용의 완화)	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 개정안
<p>① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 1~8호 생략 9. 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출한다고 허가권자가 인정하는 건축물과 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택(아파트는 제외한다)인 경우: 법 제60조 및 제61조에 따른 기준 10. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 보금자리주택인 경우: 법 제61조제2항에 따른 기준</p>	<p>제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 1~10 생략 11. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업인 경우 : 법 제55조, 제58조 및 제60조</p>
건축법 제60조(건축물의 높이 제한)	건축법 제60조(건축물의 높이 제한) 개정안
<p>①~②항 생략 ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1. 5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.</p>	<p>①~②항 생략 ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1. 5배를 넘을 수 없다.(가로주택정비사업의 경우에는 2분의 1범위에서 완화할 수 있다.) 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.</p>
건축법 시행령 제105조(특별건축구역의 지정)	건축법 시행령 제105조(특별건축구역의 지정) 개정안
<p>① 법 제69조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사업구역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다. 1~7호 생략 8. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진구역 9~12호 및 ②항 생략</p>	<p>① 법 제69조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사업구역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다. 1~7호 생략 8. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진구역 8의2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 가로구역 9~12호 및 ②항 생략</p>

건축법 시행령 제119조(면적·높이 등의 산정방법)		건축법 시행령 제119조(면적·높이 등의 산정방법) 개정안	
<p>① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.</p> <p>1호 생략</p> <p>2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.</p> <p>가~나목 생략</p> <p>다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.</p> <p>1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)</p> <p>2)~7) 생략, 3~10호 생략, ②~③항 생략</p>		<p>① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.</p> <p>1호 생략</p> <p>2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.</p> <p>가~나목 생략</p> <p>다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.</p> <p>1)~7) 경우 생략</p> <p>8) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업으로 공급되는 주택의 주차장 부분 면적</p> <p>3~10호 생략, ②~③항 생략</p>	
건축법 시행령 제80조의 2 별표 2		건축법 시행령 제80조의 2 별표 2 개정안	
1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리			
가~라 생략 마. 공동주택 바. 생략	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하	가~라 생략 마. 공동주택(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1범위로 완화하여 적용한다.) 바. 생략	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리			
가~라 생략 마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외한다) 바. 생략	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하	가~라 생략 마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1범위로 완화하여 적용한다.) 바. 생략	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하

4) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안

가로주택정비사업의 계획적 관리를 위해 지구단위계획을 선행하거나, 지구단위계획을 간소하게 적용하는 방안을 제안하였다. 이를 위한 관련규정 개정안은 다음과 같다.

[표 6-11] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안
제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. 1. 제37조에 따라 지정된 용도지구 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역 4~10호 생략 ②~③항 생략	제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. 1. 제37조에 따라 지정된 용도지구 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역 3의 2 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호에 따른 대통령령으로 정하는 가로구역 4~10호 생략, ②~③항 생략
제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ②~③항 생략	제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2호 바목에 따른 가로주택정비사업인 경우 제3호의 사항)이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. 1~8호 생략 ②~③항 생략

5) 지역에 적합한 단지계획 유도를 위한 관련조례 개정

현행 주택건설기준은 주택법 제21조제2항에 의해 주택건설에 필요한 사항에 대해 시·도 조례로 제정하고 있다. 이에 지방자치단체는 지역 특성, 주택규모를 고려하여 지자체 주택 조례로 구체적 기준 정하였다. 공동주택 계획 시 제한적인 사항을 두고 있는 지역의 조례를 분석한 결과 주동형태, 주동조합세대 수, 주동길이 등 주동계획에 관한 형태를 규제하고 있었으며, 지하주차장 건설 의무비율 규정하거나, 다양한 외부공간의 설치계획 및 기준이 포함되어 있었다.

[표 6-12] 공동주택 계획 시 제한적인 사항을 두고 있는 지역

	용도지역	도시계획조례		층수제한	건축조례				주택조례			주차장 주차장정 방법
		건폐율	용적률		건축 선	인접 대지	일조 확보	인동 거리	공동주택	부대복리시설	지하주차 장설치	
경 기 도	제1종	-	-		-	-	-	-	4호조합이하 50m이하	녹지공간	-	60㎡이하 0.8대
	제2종											
부 천	제1종	60%	150%	4층이하	3m	5m	1/2	1배	4호조합이하 50m이하	소공원	-	세대당 1대
	제2종	60%	200%									
수 원	제1종	60%	200%		6m	6m	1/2	1배	-	테마공원 /근린생활시설 /주민운동시설 /보육시설	100%	60㎡이하 0.93대
	제2종	60%	250% (공동주택 230%)	18층이하								
평 택	제1종	60%	180%		4m	4m	1/2	0.8 배	4호조합이하 50m이하	소공원 /근린생활시설	87%	60㎡이하 0.7대
	제2종	60%	230%									
전 주	제1종	60%	180%		3m	3m	1/2 배	1배	6호조합이하 60m 이내	친수공간설 치	85㎡이 하 60%	60㎡이하 0.7대
	제2종	60%	230%									

위와 같은 공동주택과 관련한 지자체 조례는 대규모 세대 수 이상을 공급하는 경우를 대상으로 제정된 것으로 가로주택정비사업과 같은 소규모 공동주택에 대한 별도의 규정을 마련하도록 하여야 한다. 특히 소규모 공공용지 확보하고 중저층의 가로경관형성 유도를 위한 건축조례 역시 필요하다. 특히 물리적 환경 특성분석 결과, 지방으로 갈수록 1~2층의 주택들이 대다수를 차지하고 있었기 때문에, 필요한 지역에 따라서 7층 이하 층수제한 및 가로구역 규모 운영과 관련한 시·도 조례 운영 역시 필요하다.

주택유형 결과에서도 전 지역에 단독/다가구 비율이 90% 이상으로 비율이 높았기 때문에 이러한 사회적 여건을 반영한 적정 형태 및 평형 규제할 수 있는 조례 역시 제정이 필요할 것이다. 또한 앞서 강조했듯이 가로주택정비사업 활성화를 위해 가로대응을 위한 계획, 공기·공사비 절감 계획, 점진적 계획 유도 등 공공지원에 대한 운영계획 역시 조례로 제정하여야 한다.

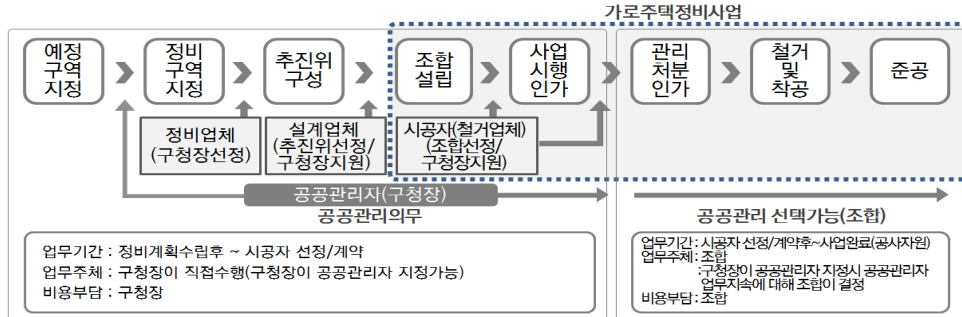
3. 정책지원방안

1) 가로주택정비 정착을 위한 재정지원방안

가로주택정비사업이 주민주도의 정비사업으로 정착하기 위해서는 ‘초기 자금을 어떻게 조달할 것인가’에 대한 대안 마련이 필요하다. 일반 재개발사업의 경우 추진위원회 설립단계부터 대한주택보증이 지자체의 위탁을 받아 정비사업추진자금을 융자해 주고 있다. 또한 공공관리자제도 운영에 따라 투명하고 합리적인 사업관리에 대한 지원을 받을 수 있다. 가로주택정비사업의 경우 개발행위에 따른 용적률 인센티브나 종상향에 따른 개발밀도에 대한 상승효과도 없기 때문에 사업추진을 위한 공공의 재정지원이 전제되어야 사업추진이 원활하게 진행될 수 있다. 주거실태조사 결과에서도 향후 주택이주나 개량을 희망하는 가구의 경우 장기저리의 주택담보융자를 희망하는 것으로 조사되었다. 그러나 현재 가로주택정비사업은 사업추진을 위한 조합설립과정, 사업계획승인을 위한 초기 자금조달에 대한 구체적인 방안이 미흡한 상황이다. 따라서 가로주택정비사업의 원활한 추진을 위해서는 초기 조합설립단계와 사업계획수립단계에 필요한 자금융자와 건설단계에서 건설비용자원이 필요하다.

사업계획수립단계까지는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비기금 규모를 확대하여 융자해 주는 방안이 바람직하다. 또한 가로주택정비사업은 일반 정비사업에 비해 추진기간이 단축될 수 있으므로 융자기간은 줄이되, 이자율을 낮추는 방안을 제안할 수 있다. 또한 가로주택정비사업은 정비계획수립을 하지 않고 사업계획을 작성하게 되어 있으므로 정비계획수립비용 대신에 설계비의 일부와 철거비의 일부를 보조하며, 공공관리자를 지정할 경우 공공관리자 운영비용의 일부를 지원할 수 있도록 한다. 이와 함께 가로주택정비사업에서 보육시설이나 문고, 노인정 등 커뮤니티 시설을 설치할 경우, 건설자금의 일부를 매칭펀드로 국고와 지자체가 분담하여 보조할 수 있도록 한다. 가로주택정비사업을 위한 보조금을 지원하기 위해서는 지자체 주택사업특별회계나 주택사업특별회계나 도시정비기금을 활용하는 것이 가장 합리적이다. 또한 현재 주거환경개선사업에만 지원하고 있는 국고지원 대상을 확대하여 가로주택정비사업에도 일부 지원할 수 있도록 한다. 건설자금 융자는 가로주택정비사업의 정착과 점진적인 주거지 정비사업의 활성화를 위해 국민주택기금의 이자율을 도시형 생활주택 기금융자에 준하는 이자율을 적용하도록 한다.

- 사업준비 및 시행단계 용자 지원과 가로주택정비사업 이자율 조정
 - 공공관리자 참여를 전제로 조합설립단계에서 가로주택정비사업에 대한 기금용자
 - 대상 : 가로주택정비사업 조합
 - 이자율 : 3%이내에서 지자체 조례에서 정함



[표 6-13] 도시정비기금에 따른 용자개요

용자대상	「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 15조에 의한 정비사업 조합 (등 사업시행자) 및 추진위원회	
용자방법	·신용용자 (용자한도) 추진위 : 6억이내 조 합 : 5억이내 (취급조건) 조합장/추진위원장 연대보증 (용자조건) 공공관리대상 정비구역	·담보부용자 (용자한도) 담보가액 이내 (취급조건) 담보제공 ※ 재정비촉진구역의 건축공사비 용자는 담보부용자로서만 취급
용자금액	서울시가 통보한 용자대상자별 용자가능금액 이내	
용자금리	신용용자 : 연 5.8%	담보부용자 : 연 4.3%
용자기간	서울시에서 매년 공고하는 용자계획서상의 용자금리에 따름 추진위원회 : 용자일로부터 3년 (서울시로부터 승인을 얻을 경우 1년 연장가능) 조 합 : 용자일로부터 5년 (서울시로부터 승인을 얻을 경우 1년 연장가능)	
용자원리금상환	용자기간 만료일에 원리금 전액 일시상환 ※ 재정비촉진구역의 건축공사비 용자의 경우 용자원금은 3년 거치후 2년간 연4회 균등분할상환, 용자이자 는 매분기 상환	

- 주택사업특별회계 및 도시정비기금 활용에 의한 보조사업
 - 대상 : 가로주택정비사업 조합
 - 지원내용 : 설계비 및 철거비, 공공관리자 운영비의 1/3범위에서 국고와 매칭펀드로 조례로 정함

[표 6-14] 도시정비기금 및 주택사업특별회계 운영

구분	서울시		전주시	
회계	주택사업특별회계		주택사업특별회계	도시정비기금
관련법	·주택법 ·도시및주거환경 정비법 ·도시재정비 촉진을 위한 특별법		·주택법	·도시및주거환경 정비법
재원근거	·국민주택사업계정 : 용자금회수 수입, 재산(상가)매각수입 ·도시주거환경정비사업계정 : 공공유지 매각 수입, 국고보조금, 재산임대수입, 재산세과세특례분 70%전입금, 국민주택기금차입금 및 용자금 회수수입 ·재정비촉진사업계정 : 과밀부담금 시구속분 50%, 재산세과세특례분 10% 전입금, 일반회계 전입금, 정부보조금, 재정투융자 회수금 및 이자수입		타회계의 전입금,보조금,상환금,이자, 정부의 대부금, 보조금, 시의 자체부담금, 은행으로부터의 차입금, 외국으로부터의 차입금, 입주자로부터 상환받은 할부금 및 입주금, 주택관리수입금, 공채소화수입금 및 기타 이 회계에 소속하는 재산의 사용수입, 매각대금	시의 출연금, 재산세 징수액의 10%, 개발부담금의 50%, 국유지매각대금의 20%, 공유지 매각대금의 30%, 정비기반시설비용 부담금, 정비사업관련 국·도비 보조금 및 용자금, 정비사업관련 용자 회수금및이자
사용내용	·국민주택사업계정 : 기존주택 매입, 공공임대주택건설출자 ·도시주거환경정비사업계정 : 현지개발지구 공공시설 설치 및 정비, 재개발구역 정비 기반시설 설치, 재개발 구역 임대아파트 매입건설 및 관리 등 ·재정비촉진사업계정 : 기반시설 설치비용의 보조 및 용자, 재정비 촉진지구의 지정 및 계획 수립 등		·농어촌주택사업 : 보조,용자 및 농업협동조합 등 금융기관에 대여 ·국민주택건설사업 : 국민주택건설, 정부의 대부금 주택은행 차입금 상환, 국민주택및부대목리시설관리, 기자재 구입및비축, 국민주택매입, 주택관련 조사연구, 운용및관리비	정비사업의 보조 및 용자 / 정비기반시설 설치 / 임시수용시설 설치 / 국고융자금 상환 / 정비사업관련 국·도비 용자 상환 / 정비사업 계획수립, 조사, 측량, 설계, 감정 및 행정관리 / 임대보증금 반환 / 정비사업구역의 토지및건물매입
규모 (2012)	국민주택사업	324,000 백만원	80,000천원	예산 미확보
	도시환경정비사업	702,800 백만원		
	재정비촉진사업	141,900 백만원		

- 국민주택기금 융자지원 확대 및 융자신청 절차개선
- 가로주택정비사업의 융자 금액 및 이자율을 도시형생활주택수준으로 조정

[표 6-15] 국민주택기금 융자조건(국민주택기금운용계획 2012)

금액단위 : 만원, %

구분		융자금액		융자이율(대환이율)		융자기간				
		일반	도시형생활주택	일반	도시형생활주택	일반	도시형생활주택			
다가구	주거환경 개선	12,000 (가구당1,500)		3.0		1년이내				
	주택자금	28,000 (가구당3,500)	㎡당 80(원룸형) 최저: 960 최고: 4,000	5.0	거치기간: 4 상환기간: 5	1년이내	3년거치 17년상환			
단독/다세대	주거환경 개선	단독: 4000 다세대 :2,000		3.0		1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환				
	주택자금	3,500		5.0		·사업자: 2년이내 ·임주자: 1년거치 19년상환 또 는 3년거치 17년상환				
아파트/조립(주거환경개선, 주택자금(보증))	FH0FH000	≤전용 60㎡	5,500	5,000 (단지형 연립·다세대)	5.0	5.0	·사업자: 3년이내 (보증자리 4년이내) ·임주자: 1년 거치 19년 상환 또는 3년 거치 17년 상환	3년이내		
		60㎡〈전용 ≤85㎡	7,500	5,000 (60㎡〈전용≤75㎡ 공공기관, 단지형 연립·다세대)	6.0	6.0				
	FH0FH000	≤전용 60㎡	5,500	5,000 (단지형 연립·다세대)	3.0	3.0			10년이내에서 임대기간동안 거치후 20년상환	10년거치 20년상환
		60㎡〈전용 ≤85㎡	7,500	5,000 (단지형 연립·다세대)	4.0	4.0				
국민임대	≤전용 35㎡	2,888		3.0		20년거치 20년상환				
	35㎡〈전용 ≤45㎡	3,981								
	45㎡〈전용 ≤60㎡	5,548								

2) 가로주택정비사업의 세제 및 전세자금 융자 지원방안

가로주택정비사업은 최대 3세대까지 주택을 분양받을 수 있다는 점에서 관리처분계획에 의해 1주택만 분양받을 수 있는 일반 정비사업에 비해 장점이 있다. 주민들이 가로주택정비사업에 참여의지를 갖도록 유도하기 위해서는 재원보조와 융자이외에도 일정기간 지방세법 제7조에 의한 세제감면 혜택을 부여하는 방안을 제안할 수 있다. 다주택 분양자에 대해서는 2주택에 대해서 취득세를 감면해 주고, 재산세와 종합소득세, 양도소득세의 일부를 감면해 주도록 조례에 반영하도록 한다.

[표 6-16] 세제감면 혜택내용

항목	감면대상	감면비율
취득세	·전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 취득하는 경우	전액 면제
	·전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 임대주택을 20호 이상 취득 ·20호 이상의 장기 임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기 임대주택을 취득	취득세의 25% 감면
재산세	전용면적 40㎡ 이하 임대목적 공동주택을 2세대 이상 건축·매입	재산세 및 지역자원시설세 면제
	전용면적 60㎡ 이하 임대목적 공동주택 2세대 이상 건축·매입	재산세 50% 감면, 지역자원시설세 면제
	전용면적 85㎡ 이하 임대목적 공동주택 2세대 이상 건축·매입	재산세 25% 감면
종합소득세	임대사업 관련 대출	이자비용 공제
양도소득세	임대사업자가 5년 이상 임대 (전국 1호 이상 임대사업자 등록 가능)	일반세율 적용
	임대주택 외 거주용 자가 주택 1주택 소유자	1세대1주택 양도소득세 비과세 적용

주택정비사업을 통해 퇴거할 수 밖에 없는 세입자에 대해서는 세입자가 희망할 경우 정비사업 완료 이후에 민간임대주택이나 공공과 공동사업 시행으로 건설되는 임대주택에 우선 입주할 수 있도록 하며, 입주 시 전세자금을 신용대출로 융자 지원하는 방안을 금융기관과 협의하여 마련하여 거주자의 주거안정 실현에 기여해야 할 필요가 있다.

은평구는 신용대출로 우리은행과 협의하여 주택 개보수 자금 융자 상품을 출시, 이와 유사한 전세자금 신용융자 대출을 가로주택정비사업을 위해서 금융기관과 협조하여 상품개발

[표 6-17] 두꺼비 하우스 론(가칭) 세부내용

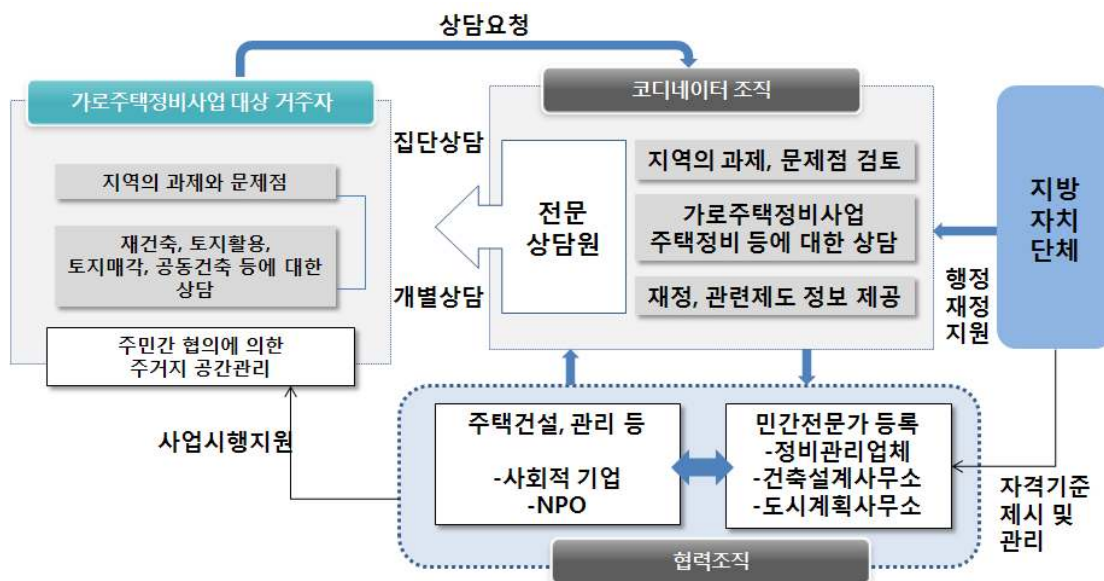
구분	세부내용				
융자대상	-건축물대장상 단독·다가구·다세대 등 주택 소유자로 주택 수선 및 증·개축을 위해 은평구가 추천한 주택개량 사업자와 공사계약을 체결한 은평구 거주자 중 은평구청장이 추천한 자				
대출한도	-공사비의 80%(최저 500만원, 최고 2,000만원)				
대출관련 세부내용	대출상품	대출금리	담보	보증수수료	융자대상
	보증부신용대출	5.0~6.0%	×	연 0.5%	신용도, 소득, 용도(주택개량자금)
	주택담보대출	5.0~6.0%	○	×	신용도, 소득, 용도(제한 없음)
	신용대출	7.0~10%	×	×	신용도, 소득, 용도(제한 없음)
대출기한	-일시상환(3년), 기간 연장 가능 ※ 10% 이내 수수료 없이 상환 가능(실질적 분할상환), 단, 해당 주택 매도시 즉시 전액 상환				
채권보전	-한국주택금융공사(90%), 우리은행(10%)				

자료 : 은평구 주택과 (2011), 주택개량자금 융자시행 보고서 참고

3) 가로주택정비를 위한 전문가 지원방안

가로주택정비사업을 통한 점진적인 주거지재생이 정착되기 위해서는 주거지 정비와 관련된 컨설팅 업무를 지원할 수 있는 지자체 차원의 주거지재생 관련 전담기구와 코디네이터 조직을 설치하는 것이 전제되어야 한다. 관련 전담기구와 코디네이터는 지역주민의 자발적인 정비의지를 고취시키기 위한 방안으로 전문성이 부족한 주민들에게 정확한 정보를 전달해 주고, 정비의지를 갖고 있는 토지소유주나 가구주에 대해서는 관련제도나 사업성 측면에서 컨설팅을 해주면서 공공성 측면에서 지역재생에 기여할 수 있는 방안을 제시해 주는 역할을 수행할 수 있다. 이를 위해서는 전문성을 담보하는 다분야의 주택정비 관련 전문가의 네트워크 구축이 필요하다.

가로주택정비사업이 공공성을 담보하면서 점진적인 주거지 재생을 유도하는 촉매역할을 하기 위해서는 초기 사업준비단계에서 사업취지와 방향에 대해 주민들간에 공감대를 형성하는 것이 필요하다. 이를 위해 주민이 지자체가 설치한 코디네이터 조직에 상담을 요청하면 전문상담원을 파견하여 해당 주거지의 문제와 과제를 검토하고 정비사업의 가능성을 판단하면, 공식적인 절차를 거쳐 조합설립을 준비하고 공공관리자 지정에 따라 사업을 추진할 수 있도록 지원한다.



[그림 6-1] 전문가 지원과 공공관리자 제도에 의한 가로주택정비사업 추진

4) 가로형 주택유도 및 보행공간 개선을 위한 지원방안

가구단위에서 수행되는 가로주택정비사업은 지역순응형 주거지 재생을 도모하면서 점진적인 정비사업 추진을 통해 가로환경개선을 유도하기 위한 제도이다. 가로환경개선을 위해서는 그동안 대규모 정비사업이 초래하였던 폐쇄적인 아파트단지 환경에서 벗어나 가로주택정비사업을 통해 개방적이고 활력있는 가로형성을 도모해야 한다.

이는 가로형 주택의 확산과 보행공간 개선을 통해 실현될 수 있다. 그러나 가로주택 정비사업은 건설비 상승요인이 되는 지하주차장 건설을 기피하면서 1층 필로티에 주차장을 설치해 가로환경을 훼손할 수 있다. 따라서 가로형 주택을 유도하고 보행공간을 개선하기 위해서는 가로에 면한 주거동에는 주차장을 제외한 부대복리시설을 설치할 수 있도록 유도하는 것이 필요하다. 저층주거지에서 부족한 커뮤니티 시설이나 공용시설을 확보하면서 가로환경을 개선하기 위해서는 공공재원으로 1층에 설치하는 공공공간을 조성하는 방안도 제안할 수 있다.

■ 가로형주택 유도 및 공공시설 확보를 위한 재정지원

- 1층에 설치하는 부대복리시설 중 노인정, 보육시설, 문고 등 공동생활시설을 지자체가 매입하여 위탁운영하거나 임대
- 가로주택정비사업을 통해 조성된 소공원이나 중정을 공개공지로 활용하도록 조성비용의 일부에 대해 지자체가 재정 지원
- 도시개발특별회계 및 기반시설특별회계, 도시정비기금을 활용하여 보조사업 추진

■ 가로주택정비사업 대상지의 주차환경개선지구 지정

- 지자체장은 가로주택정비사업 대상지역에 관하여 구역 조합의 동의에 따라 지자체 조례로 주차환경개선지구를 지정(주차장법 제4조, 주차환경개선지구의 지정)
- 지하주차장은 노외주차장에 속함
 - 주차장법 제2조(정의) 1항 나항 노외주차장 : 도로의 노면 또는 교통과장 외의 장소에 설치된 주차장
- 가로주택정비사업 등에 따른 노외주차장 설치 항목 개정
 - 주차장법 제12조의3(단지조성사업등에 따른 노외주차장) 택지개발사업, 산업단지개발사업, 도시재개발사업, 도시철도건설사업, 그 밖에 단지 조성 등을 목적으로 하는 사업 시행 시 일정 규모 이상 노외주차장 설치
 - 제13조(노외주차장의 관리) 1항 설치한 자가 관리, 2항 위탁허용, 3항 조례로 자격부여
- 가로주택정비사업 등에 따른 노외주차장 설치에 따른 보조 또는 융자
 - 주차장법 제21조(보조 또는 융자) 제1항, 노외주차장의 설치 촉진을 위해 대통령령으로 설치비용의 전부 또는 일부 보조할 수 있다.
 - 자치단체 설치의 경우 전부 또는 일부, 2천제곱미터 이상 1/2, 국공유지 점용허가 1/3, 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 이하 1/3, 국공유지 1/5
 - 주차장법 제21조(보조 또는 융자) 제2항 국가 또는 지방자치단체는 노외주차장 또는 부설주차장의 설치를 위하여 필요한 경우에는 노외주차장 또는 부설주차장의 설치에 필요한 자금의 융자를 앞선할 수 있다.
- 제21조의2(주차장특별회계의 설치 등) 자치단체장 주차장 설치·운영·관리 위해 주차장특별회계 설치(주차장법 제21조(보조 또는 융자) 제1항)

제7장 결론

저성장시대에 진입한 지금, 고도성장시대에 구축되었던 대규모 전면철거정비방식 시스템은 정부나 지방자치단체의 정책적인 부담으로 인식되고 있다. 이와 함께 사회 각계에서는 그동안 물리적 환경개선 중심의 정비방식에서 벗어나 사람중심의 주거지 재생으로 정책이 전환되어야 한다는 요구를 하고 있다.

본 연구는 그동안 시장경제에 의존해 왔던 주거지정비방식이 개발이익의 사유화를 불러왔고, 결과적으로 기존 거주자가 지불할 수 있는 부담 가능한 주택재고의 감소와 골목경제 해체, 주거지의 역사·문화적 흔적을 지워버려 지속가능한 주거지를 조성하지 못하였다는 문제인식에서 출발하였다. 이러한 문제에 대응하기 위하여 국토해양부에서는 2011년 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여 가로주택정비사업과 주거환경관리사업 등 다양한 정비수단을 도입하였다. 특히 가로주택정비사업은 대규모 정비방식에서 소규모 정비방식으로, 자본중심에서 주민주도의 정비사업으로 주거지 정비정책을 전환하기 위한 수단으로 제시되었다. 그러나 가로주택정비사업은 소단위 정비수단이기 때문에 규모의 경제 측면에서 기존 정비수단을 극복하지 못할 수 있으며, 기반시설이 양호한 지역에만 적용할 수 있는 수단이기 때문에 실제 사업대상지를 찾기 어렵다는 현실적인 문제도 제기되고 있다.

이러한 상황에 대응하여 본 연구는 가로주택정비사업이 단독주택밀집지역의 주거지 재생을 위한 다양한 수단의 하나로 정착할 수 있도록 합리적이고 보편적인 제도를 마련하는데 주목하였다.

연구결과, 가로주택정비사업은 기존 도시공간조직을 유지하면서 점진적인 주거지 정비를 도모하기 위해 1ha 미만의 대상지에 20세대 이상 주민조합을 결성하여 추진하는 소단위 정비사업으로 7층 이하로 건설하는 것이 바람직하다는 결과를 도출하였다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정에 따라 2종 일반주거지역에서 층수규제 제한이 폐지되었음에도 불구하고 층수제한을 두는 것은 기존 단독주택밀집지역이 저층주거지로 남아 있어, 고층 고밀개발에 따른 주변지역에 대한 부정적 영향을 최소화하기 위한 것이다. 특히 지방도시의 경우 정비대상 단독주택지는 2종 일반주거지역이라도 1층 단독주택으로 남아 있어 고층개발에 대한 일조권, 프라이버시 침해 문제가 예상되기 때문이다.

한편 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 건축법 특례조항을 검토한 결과, 가로형 주택과 가구내 공지를 주민 공용공간으로 활용할 수 있는 계획안을 유도하기 위해서는 대지내 공지 조항을 현행법에서 1/2수준으로 완화하고, 도로변의 건축물의 높이제한을 1/2범위에서 완화하는 것이 필요하다는 결론을 도출하였다. 이는 도로가 협소한 가로구역에서 대지활용성과 용적률 상승 효과를 기대할 수 있어 주민의 정비의욕을 촉구하기 위한 방안이다. 또한 건폐율 산정기준을 완화할 경우, 경사지에 주차장을 설치하거나 데크형 주차장을 설치하고, 상층부를 옥외공간으로 활용하도록 유도할 수 있다. 가로형 주택을 유도하기 위해서는 1층에 필로티로 주차장을 설치하는 것을 지양하도록 하며, 부대복리시설을 설치하여 가로의 활력을 부여하도록 1층에 부대복리시설을 설치할 경우 층수에서 제외하는 방안도 제안하였다.

제안된 건축법 특례기준에 따라 실제 가로주택정비사업을 적용할 수 있는 수도권과 지방도시 2군데 대상지에 시뮬레이션을 수행한 결과, 두 지구 모두 용적률 및 계획세대수가 특례기준을 적용하기 전보다 상승하며 가로환경개선에 효과 있는 것으로 나타났다. 그러나 사업성 분석결과, 지가에 영향을 많이 받는 정비사업의 특성상 토지가 높은 수도권은 사업타당성이 있는 것으로 나타났지만, 지방도시는 낮은 토지가격으로 인해 조합원의 재정부담이 높은 것으로 나타났다. 이러한 시뮬레이션 결과는 가로주택정비사업이 점진적인 주거지정비 수단으로 정착하기 위해서는 사업성을 확보할 수 있는 방안이 마련되어야 한다는 사실을 보여 주는 것이다. 특히 밀도증가를 통한 사업성 확보는 주택공급이 수요를 초과하는 지방도시에는 불가능한 일이다. 따라서 가로주택정비사업이 지방도시에도 정착하기 위해서는 건설단가를 조정하여 정비사업에 따른 거주자의 추가 재정부담 비율을 낮출 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다는 사실을 확인할 수 있었다.

가로주택정비사업은 정비구역 지정과 정비계획수립절차 없이 사업을 추진할 수 있다는 점에서 소규모 난개발에 따른 가로환경 악화나 도시경관 훼손 등을 유발할 수 있으므로 별도의 계획적 관리 정치가 필요하다. 이에 본 연구에서는 가로주택정비사업을 추진하기 위한 계획적 관리방안을 제안하였다.

그 일환으로 생활권단위 주거지 종합관리계획을 지자체 차원에서 수립하여 소밀지 밀집형 주거지 관리지역을 지정하고, 관리지역에서는 정비사업단위의 가로주택정비사업 계획을 점진적으로 추진하는 위계적인 절차를 제안하였다. 특히 도시계획도로를 폐도하거나 공공용지 사용이 필요한 가로주택정비사업구역에 대해서는 지구단위계획 중 획지계획을 수립하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 사업을 추진하도록 하는 간이 지구단위계획 운영 방안을 제안하였다.

계획적 관리방안의 두 번째 방안으로는 가로주택정비사업과 타법에 의한 관리수단을 결합하는 방식이다. 대안의 하나로 건축법상 특별건축구역과 특별가로구역을 지정하여 가로주택정비사업과 병행하도록 유도함으로써 계획적 관리에 의한 소단위 정비사업 활성화를 유도할 수 있을 것으로 판단하였다. 또한 주거환경관리사업과 도시재정비촉진계획에서 정한 존치구역과 자율정비구역에서 가로주택정비사업을 추진할 수 있는 절차를 제시하였다. 부정형 획지가 밀집해 있는 단독주택지역에서는 구획정리사업과 가로주택사업을 병행하는 방안 또한 제안하였다.

이와 함께 사업추진 결과에 대한 실행력을 확보하기 위하여 다음과 같은 정책지원 방안을 제안하였다. 우선 「도시 및 주거환경정비법」 시행령(안)과 주택법상의 부대복리 시설기준 개선방안, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획수립 절차와 관련한 개정안을 제시하였다. 또한 가로주택정비사업 정착을 위해 정비의욕이 있는 주민들을 대상으로 컨설팅 업무를 수행하는 전문가 파견제도 도입방안과 함께 정비사업 추진 과정에서는 설계비와 철거비의 일부를 지자체가 지원하는 방안을 제안하였다.

이를 위해서 지자체차원의 도시정비기금과 주택사업특별회계 등 재정지원 근거를 마련하는 방안과 국민주택기금 용자범위 상향조정과 세제 혜택 방안을 검토하였다. 이와 함께 가로형 주택을 유도하고 보행공간을 개선하기 위해서 주차장 설치를 위한 다양한 재원을 지원하는 방안을 제시하였고, 전문가 파견제도와 컨설팅 업무를 일상 업무로 수행하기 위해서는 지자체 차원의 코디네이터 조직설립이 필요하다는 점을 제시하였다.

가로주택정비사업은 대규모 전면철거방식의 대안으로 오랫동안 학계와 연구기관에서 제안한 성과이다. 그러나 부동산 시장상황이나 거주자의 사회경제적 특성에 따라 거주자의 주거안정성을 실현하면서 주거지 재생을 유도할 수 있는 수단으로 정착하기 위해서는 다양한 계획적 관리수단과 수법들을 선택적으로 결합하는 것이 무엇보다 중요하다. 본 연구는 기간의 한계와 실제 가로주택정비사업이 적용되기 이전에 검토한 사안으로 연구 결과를 도출하는데 많은 한계가 있었다.

향후 가로주택정비사업이 지자체 차원에서 도시관리와 함께 점진적인 정비수단으로 자리잡기 위해서는 행정과 사업주체, 주민이 함께 공유할 수 있는 가로주택정비사업 매뉴얼 개발과 보급이 필요하다. 무엇보다도 가로주택정비사업이 주거지재생에서 또 하나의 수단으로 그 역할을 담보하기 위해서는 참조할 수 있는 선례만들기가 필요하다. 이를 위해서 중앙정부와 지자체가 시범사업을 추진하여 보급할 수 있도록 해야 한다. 시범사업 추진 과정에서 「도시 및 주거환경정비법」 상 환지방식과 가로주택정비사업을 복합하는 방식, 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 복합하는 방식 등 다양한 수단을 ‘선택하여 조합하는’방식에 대한 선례를 찾고 추진과정에서 한계와 문제점을 도출하여 제도개선에 반영하는 것도 필요하다.

가로주택정비사업은 다양성에 기반한 주거지 재생의 일환으로 지역특성과 거주자 상황에 따라 선택적으로 사용되어야 하는 정비기법 중 하나이다. 따라서 정착하는 과정에서 시행착오를 최소화할 수 있도록 다양한 시각에서 종합적으로 검토하는 과정을 거쳐야 할 것이다.

참고문헌

- 권영덕(2011), 『재개발·재건축에 의한 일반주거지역 세분화 관리방안』, 서울시정개발연구원
- 기윤환, 한용석(2010), 『주민참여형 도시정비기법 연구』, 인천발전연구원
- 김윤이(2004), “주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구”, 『도시연구』, 제9호, 한국도시연구소
- 김태섭, 이재형(2011), 『저층주거지 거주자의 주택수용 특성 분석』, 주택산업연구원
- 김혜정, 이세영, 양우현(2006), ‘소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향’, 한국도시설계학회지 『도시설계』 v.7, n.2
- 목정훈(2005), 『주거지역 공동주택 높이관리방안 연구』, 서울시정개발연구원
- 박철수(2002), ‘중·저층 고밀형 노후주거지 정비수법에 관한 사례조사 및 모델개발 연구’, 주택도시연구원
- 박청호(2008), ‘블록형 주거 유형을 통한 노후 주거지 재생 기법 연구’, 건국대학교 산업대학원 건축공학과 석사학위 논문
- 변창흠, 2012, “사람중심의 도시개발이 가능하다”, 『저성장시대의 도시정책』, 한울 아카데미
- 서수정, 이창호, 배웅규(2006), 「현지개발사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발 연구」, 주택도시연구원
- 서수정, 임유경(2009), ‘기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’, 건축도시공간연구소
- 서수정, 임강륜(2010), ‘단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안’, 건축도시공간연구소
- 서수정, 성은영(2011), ‘필지단위 주택정비사업 활성화 방안’, 건축도시공간연구소
- 서수정, 정우영(2011), 「서민저층주거지 통합적 근린재생정책방안 연구」, 국가건축정책위원회

- 송승호(2009), 『가로공간 활성화를 위한 가로대응형 집합주택 계획요소에 관한 연구』, 명지대학교 대학원 석사학위 논문
- 신중진, 윤인석, 김태엽 (2003), ‘소규모 공동주택에 의한 주거환경정비에 관한 연구’, 『대한건축학회 논문집(계획계)』 v.19 n.5
- 신중진, 임희지, 김태엽 (2005), ‘소규모 재개발에 의한 노후불량주거지의 점진적 정비수법에 관한 연구’, 『대한건축학회 논문집(계획계)』 v.21 n.1
- 양윤재·양승호·배웅규(2000), 「소단위 적응형 재개발수법 연구 : 소단위, 적응성, 노후지역, 도심부, 도심재개발」, 한국도시설계학회지 『도시설계』 v.1
- 이중현·박봉철(2010), 『주택재개발 정비구역의 협의대상지 실태분석 및 개선방안』, 인천발전연구원
- 이주일(2008), 『주민자율형 소규모 시가지정비수법 도입방안』, 서울시정개발연구원
- 이주원(2011), 『도시저층주거지 주거환경개선의 대안모형 : 거점확산개발과 유지관리의 결합』, 세명대학교 부동산학과 석사학위 논문
- 이진경(2010), ‘정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구’, 『한국주거학회논문집』 v.22 n.3
- 임희지(2006), 『서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구』, 서울시정개발연구원
- 임희지, 신중진(2003), 『지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구』, 서울시정개발연구원
- 장남종(2011), 『정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구』, 서울시정개발연구원
- 장재일(2009), 『단독주택 재건축사업의 수복형 정비방식 도입에 관한 연구』, 대한건축학회 제25권 제8호
- 장재일, 안건혁(2009), 『단독주택 재건축사업의 수복형 정비방식 도입에 관한 연구』, 대한국토·도시계획학회 v.45 n.4
- 장몽현(2011), 『필지단위 공동개발을 통한 주거지정비방안에 관한 연구』, 계명대학교 도시계획 및 교통공학과 석사학위 논문
- 전병권(2011), ‘도시단독주택지 저층고밀형 집합주택 모델의 적용에 관한 연구’, 『한국주거학회논문집』 v.22 n.3
- 정석·이인재·한기정·전유경(1995), 「구릉지 재개발 아파트의 대안적 형태개발」, 서울시정개발 연구원,
- 한경훈·임창복(2011), ‘가구형 집합주택의 개발규모 산정 및 변화특성에 관한 연구’, 대한건축학회 논문집(계획계)』 v.22 n.2
- 허상우(2012), ‘소필지 밀집형 도시공간 구조에서 합필 공동개발에 의한 도시형 생활주택 계획에 대한 연구’, 건국대학교 건축전문대학원 건축설계학과 석사학위 논문

An Enhanced Institutional Operating System for Street Housing-led Housing Renewal

Seo, Soo Jeong
Lim, Kang Ryoan

The Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents was revised in 2011 in response to the problems of market driven large scale housing renewal methods. This revision was in support of a resident-led small scale housing renewal approach whilst retaining the existing urban tissue, and resulted in the proposition of the Street Housing-led Housing Renewal program.

This research recognizes the various problems regarding such small scale housing renewal method, and predicts the possible hindrances in its implementation process to present a practical and feasible approach to the enforcement of Street Housing-led Housing Renewal.

Street Housing-led Housing Renewal was introduced due to the discontinuance of single housing re-building projects, and differentiates from its predecessors that it disregards the establishment of an operational committee, rigid renewal plan and the designation of a prearranged renewal area. Street Housing-led Housing Renewal is a paradigmatic shift in that it is in favor of a gradual and serial development which places the voluntary participation of residents at its core. Additionally, it is a way of providing the much needed public space in densely populated single housing areas, and also a means of providing ground floor service facilities to revitalize streets and prompt intensive urban land use. This study focuses on the number of issues that needs consideration in order for Street Housing-led

Housing Renewal to be fully established and integrated in the planning system.

First, in areas of dense single housing units where there is inadequate support of infrastructure, a comprehensive management plan should be prepared by the local government as a prerequisite. Second, financial models which can reduce overall construction costs need to be revised. Third, in order to induce a gradual renewal process whilst improving the standard of living of existing residents, the provision for welfare facilities should be taken into account. Fourth, in order to realize a stable living environment for existing residents, social housing policy on a local scale needs to be implemented simultaneously. Fifth, methods of mediating conflicts amongst stakeholder groups need to be provided to secure and promote the public aspect of the projects.

Following such principles, this study analyzed the Osaka the Rehabilitation of Dense and Obsolete Inner City Housing Sections as it is known to be a renewal method which successfully adjusted to local conditions and context. The summary of its implication are as follows: first, the operation of an exclusive support organization reliant on public-private partnership is essential; second, the improvement of public infrastructure on a strategic regional scale needs to be simultaneously implemented with smaller scale interventions; third, the operation of a comprehensive system where more than two projects are allowed to run in a single designated area is advantageous; fourth, the use of multiple public support systems for a single project is advisable; and lastly, the appropriate renewal method should be autonomously chosen by an association consisting of land owners and various interested persons according to their financial capabilities.

Through the analysis the study reached the conclusion that housing renewal cannot be achieved through a single method, but rather needs to be a multifaceted approach to ensure its sustainability and longevity, and efficiency to deal with the ever changing physical and socio-economical conditions of the designated areas.

This study investigated the physical implications of Street Housing-led Housing Renewal method, and determined the following directions for effective implementation. First, a rational management mechanism needs to be introduced by predicting the relation between housing demand before and after the renewal in

relation to existing land use. Second, support systems which manage Street Housing-led Housing Renewal on multiple scales by acknowledging the existing urban tissue and understanding the intricacy of controlling legal relationships is required. Third, a means of securing public infrastructure and service facilities needs to be pursued. Fourth, there needs to be diverse support systems of locally adaptive renewal models which takes into account the financial capabilities of existing residents and encourage a resident-led housing renewal approach. Lastly, Street Housing-led Housing Renewal should be accommodating towards senior and lower-income members of our society. In conclusion, the above-mentioned directions are presented to acknowledge that the newly introduced Street Housing-led Housing Renewal should not lead into yet another process of gentrification, and should carefully consider the differing socio-economic status of existing residents.

Through a 3D simulation, this research deduced the physical applicable limits of Street Housing-led Housing Renewal as an area less than 10,000 square meters encompassed by main town planning roads not exceeding 4m, whilst not divided by a through streets. In order to effectively adjust to the streetscape and instigate street revitalization the building height limit should not exceed 7 storeys. However, for areas bordering roads that are less than 6m in width, and where renewal is generally constrained, building height regulations can be relaxed. In calculating the building-to-land ratio parking spaces should be excluded, and in the long term service facilities should also be excluded. Additionally, regulations concerning open space and height calculation is suggested to be further eased within the Street Housing-led Housing Renewal area.

Moreover, since in small scale social housing areas the retaining of service facilities are demanding, welfare facilities regulations should be applied to secure space according to the needed facilities' floor area rather than being implemented according to the number of households. The final decision of the required welfare facilities should be made by the respective residents' association.

For the successful implementation of Street Housing-led Housing Renewal the local government needs to recognize the responsibility of identifying small areas of high density as housing environment management districts and support the renovation of local parks, play areas, and pedestrian streets. To further the successful outcome of

Street Housing-led Housing Renewal as a method of sustainable housing renewal, the following operational directions are suggested. First, designate small densely populated areas as housing environment management districts and establish an elementary District Unit Plan. This needs to be managed in conjunction with the Building Act through the designation of Special Architectural Districts, Special Street Housing-led Districts and the use of Building Agreement.

Second, pursue joint enterprise between public bodies and residents and utilize the public management system to provide consulting for residents pursuing Street Housing-led Housing Renewal projects. As a result of the consulting process establishing a residents' association is recommended to become the driving force of the project.

To integrate Street Housing-led Housing Renewal into the existing planning system, relevant laws and ordinances need to be revised. There are short and long-term approaches to such changes. In terms of designating project areas there needs to be a swifter progress in the project's approval by limiting cumbersome procedures such as land substitution plan. It should be noted that easement of building height regulations should also be approached by different stages. First of all the easement of building height regulations should be applied in the elementary District Unit Planning areas and Special Architectural Districts concerning the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, whilst ensuring that the project is implemented in continuous cycles to allow for the public management system. This means that relevant legislations such as the Housing Act, the Building Act, and the National Land Planning and Utilization Act need revision.

Lastly, there needs to be a varied approach to support the successful implementation of Street Housing-led Housing Renewal. First, there needs to be a provision of low-interest loans by utilizing the Urban Renewal Fund and National Housing Fund during the preparation and trial stages of implementation. Financially, aid in construction costs is necessary to build community facilities such as childcare services and local libraries through the exemption from taxation regarding acquisition tax, property tax, and income tax etc. Second, local governments need to set up co-operative organizations consisting of social enterprises and relevant experts in order

to provide the required consulting, project enforcement and administrative support. Last, the quality of Street Housing-led housing and pedestrian streets need to be of high standards, by which the research suggests the use of the Urban Renewal Fund to support the building of public projects such as childcare facilities, libraries and local parks, and the enforcement of the Parking Environment Improvement Districts to improve pedestrian environments.

In conclusion, despite the inherent limitations that Street Housing-led Housing Renewal is yet to be administered and that the research was conducted under a brief timescale, as an achievement of the research the application standards of Street Housing-led Housing Renewal was proposed, as well as the revision of the exception clause of the Building Act and Housing Act to provide an outline of the enforcement ordinance. The content and the validity of the outline were derived from the results of the 3D simulations conducted during this research. Additionally, various support systems were proposed, and policy support measures regarding financial and tax support were presented. This was presented in conjunction with providing relevant expertise and public management systems to allow for a convincing resident-led housing renewal method.

Street Housing-led Housing Renewal can be concluded as a housing regeneration method which relies on the diversity of existing housing environment and as a means to be appropriated by the individual needs of residents and local conditions. In future, for the development and propagation of Street Housing-led Housing Renewal, a comprehensive manual will be required, and above all the efficiency of the program needs to be confirmed through running a series of pilot projects. The intricacy of successful implementation needs to be proven through trial and error, and an extensive review process of such pilot projects is required to establish Street Housing-led Housing Renewal as a feasible program.

부록 1. 가로주택정비사업 적용 시뮬레이션

1. 시뮬레이션 적용대상 및 방법
2. 시뮬레이션 대상지 개요
3. 가로주택정비사업의 적용가능성 검토
4. 가로주택정비사업 시뮬레이션 적용기준 결과

1. 시뮬레이션 적용대상 및 방법

① 대상도시의 주요특성

전주시 시뮬레이션 대상지는 1980년대 전주시 육지구 개발이 일어난 곳으로 북측에 완주군청이 위치하는 등 공공업무시설이 밀집해있는 지역이다. 교육환경이 우수하며 대형 마트, 공공기관 등이 위치하여 있으며, 생활편의시설 역시 인접해있다. 교통현황으로는 주요간선도로와 철도역이 인접해있어 대중교통 이용 및 광역 교통접근성 등이 우수한 광역 교통체계를 갖추고 있다. 노후주택이 밀집해있으며, 주차공간이 부족하므로 주거환경 개선이 필요하다. 격자형 가로체계와 양호한 필지환경을 갖추고 있어 소규모 블록형 주거의 적용 가능성이 있다. 군포시의 시뮬레이션 대상지는 금정역세권 재정비촉진지역이었으나 주민반대로 인해 현재 사업이 무산된 상태이다. 대상지 주요 교통현황으로는 가로 및 블록체계가 비교적 양호하며, 산본IC, 금정IC를 통한 광역교통 접근성이 우수하며 1, 4호선 금정역과 인접해 있어 대중교통의 접근성이 우수하다.

□ 전주시 가로 및 블록현황

전주시 인후동의 가로체계는 격자형으로 구성되어 있으며 가로환경이 비교적 양호한 것으로 나타났다. 내부 블록을 구성하는 주요 격자 가로는 6~8m 도로로 구성되어 있으며, 내부 필지는 4m미만의 소로를 통해 접근 가능하다. 블록구조 역시 격자형 가로체계에 의해 장방형 블록형태를 띠고 있다. 블록크기는 약 124m x 52m의 규모를 가지고 있으며 평균 평균면적은 약 7,030㎡이다. 시뮬레이션 대상지는 대표 블록유형에 속해있으며 규모는 69mx53m, 면적은 약 3,412㎡이다.

□ 군포시 가로 및 블록현황

군포시 금정동의 가로체계는 내부 중심가로의 경우 남북방향의 당산로(16m)와 동서방향의 금정로(15m)가 중심골격을 형성하고 있다. 시물레이션 대상지는 6~15m이상의 가로와 접해있어 가로환경이 비교적 양호한 편에 속하며, 블록 내부지역은 자연발생적 필지형성으로 인해 3m이하의 막다른 골목길이 위치한 곳도 있어서 비교적 불량하다.

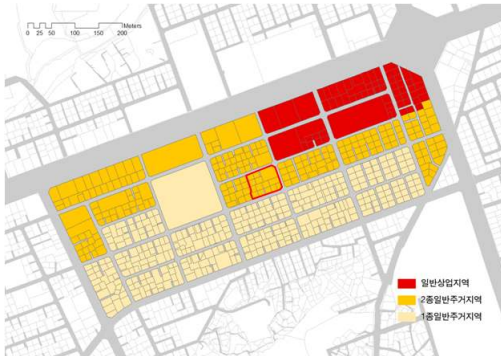
조사 대상지의 블록구조는 2~4천㎡이하의 블록이 47.3%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 간선도로와 접한 지역 및 내부 일부지역에서 8천㎡ 이상의 대규모 블록이 나타나기도 한다. 블록 대부분은 남북 또는 동서방향의 장방형 블록으로 형성되어 있다. 시물레이션 대상 블록은 조사 대상지의 대표블록 중 하나이며 남북방향의 장방형블록으로 규모는 약 6천㎡이다.



[그림 부록 1-1] 시물레이션 대상지의 주변지역 현황

전주시 필지현황

용도지역



구분		1종일 반주거	2종일 반주거	3종일 반주거	일반 상업	계
조사대상 블록	필지수	426	266	0	104	796
	비율(%)	53.5	33.4	—	13.0	100.0
시뮬레이 션대상지	필지수	0	14	0	0	14
	비율(%)	—	100	—	—	100

필지구분



구분		60㎡ 미만	60~150㎡	150~250㎡	250㎡ 이상	계
조사대상 블록	필지수	140	40	497	119	796
	비율(%)	17.6	5.0	62.4	15.0	100.0
시뮬레이 션대상지	필지수	—	—	12	2	14
	비율(%)	—	—	85.7	14.3	100.0

건폐율



구분		40% 미만	40~ 60%	60~ 70%	70~ 80%	80% 초과	계
조사대상 블록	필지수	17	170	208	33	4	432
	비율(%)	4.0	39.4	48.1	7.6	1.0	100.0
시뮬레이 션대상지	필지수	—	4	9	1	—	14
	비율(%)	—	28.6	64.3	7.1	—	100.0

용적률



구분		60% 미만	60~ 120%	120~ 180%	180% 이상	계
조사대상 블록	필지수	110	282	32	6	432
	비율(%)	25.5	65.2	7.4	1.4	100.0
시뮬레이 션대상지	필지수	2	10	2	—	14
	비율(%)	14.3	71.4	14.3	—	100.0

지가



대상지 평균지가



구분	지번	공시지가 (원/㎡)	구분	지번	공시지가 (원/㎡)
1	1553-3	310,000	8	1553-34	291,000
2	1553-2	293,000	9	1553-30	291,000
3	1553-15	293,000	10	1553-27	260,000
4	1553-16	252,000	11	1553-4	305,000
5	1553-22	252,000	12	1553-11	291,000
6	1553-31	260,000	13	1553-41	301,000
7	1553-5	260,000	14	1553-28	291,000

-대상지 평균지가 : 287,749 원/㎡
 -인후동 매매평균가 : 1,710,000 원/㎡

※ KB아파트시세 2012.3 기준

※ 개별공시지가 : 2011.01월 기준

전주시 건축물 현황

용도

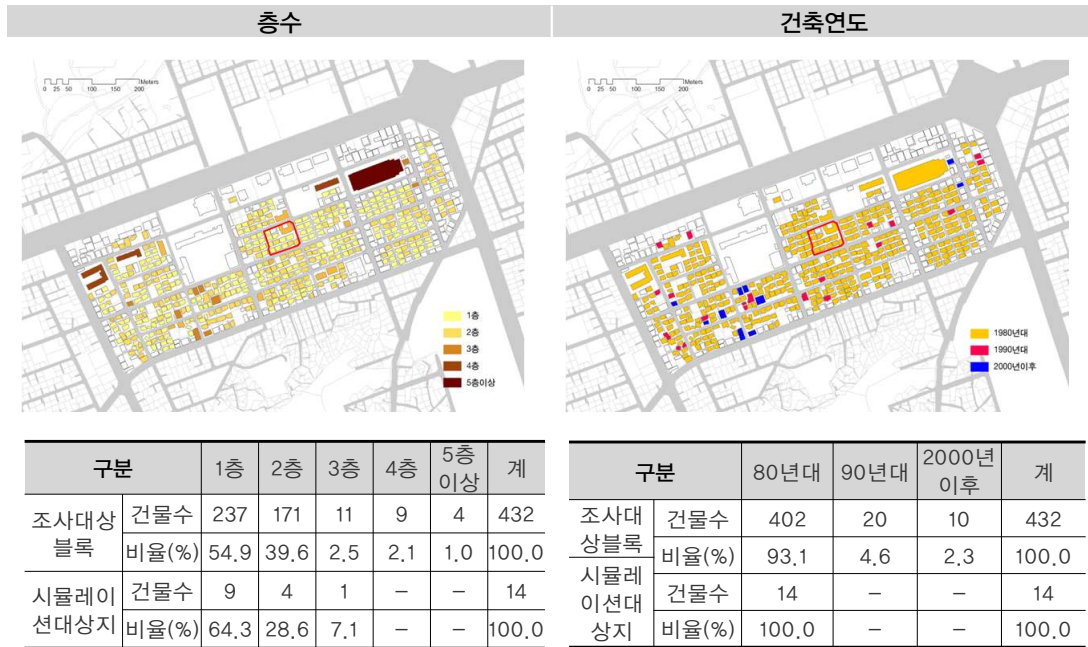


구분		단독 주택	공동 주택	근린 상업	업무	기타
조사대상	건물수	410	22	142	31	15
블록	비율(%)	66.1	3.5	23.0	5	2.4
시물레이	건물수	12	1	1	—	—
선대상지	비율(%)	85.7	7.1	7.1	—	—

1층 용도



구분		주거	상업	계
조사대상	건물수	420	12	432
블록	비율(%)	97.2	2.8	100.0
시물레이	건물수	13	1	14
선대상지	비율(%)	92.9	7.1	100.0



□ 전주시 시물레이션 대상지 현황 종합

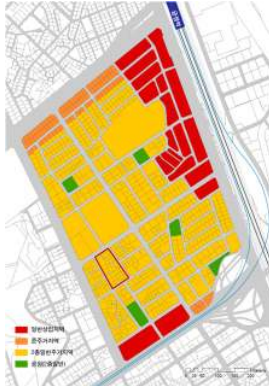
전주시는 공공업무시설 밀집지 주변지역으로 생활편의시설 이용이 편리하여 업무시설 배후주거지로 기능한다. 노후주택이 밀집해있으며, 주차공간이 부족하므로 주거환경 개선이 필요하다. 격자형 가로체계와 양호한 필지환경을 갖추고 있어 소규모 블록형 주거의 적용 가능성이 있다.



[그림 부록 1-2] 전주시 시물레이션 대상지의 현황 종합

군포시 필지현황

용도지역



필지규모



전체	2종 일반주거	준주거	일반상업	계
필지수	705	88	204	997
비율(%)	70.7	8.8	20.5	100.0
대상지	37	—	—	37
비율(%)	100.0	—	—	100.0

구분	60m² 미만	60~ 150m²	150~ 250m²	250m² 이상	계
필지수	10	150	593	244	997
비율(%)	1.0	15.0	59.5	24.5	100.0
대상지	—	22	14	1	37
비율(%)	—	59.5	37.8	2.7	100.0

건폐율



용적률



구분	40% 미만	~50	~60	~70	~80	80% 초과	계
건물수	90	126	624	85	33	6	964
비율(%)	9.3	13.1	64.7	8.8	3.4	0.6	100.0
대상지	2	7	26	1	—	—	36
비율(%)	5.6	19.4	72.2	2.8	—	—	100.0

구분	100% 미만	~200	~300	~400	400% 초과	계
건물수	109	506	282	48	19	964
비율(%)	11.3	52.5	29.3	5.0	2.0	100.0
대상지	4	27	5	—	—	36
비율(%)	11.1	75.0	13.9	—	—	100.0

지가

대상지 평균지가



-금정동 매매평균가 : 2,620,000 원/m²
 ※ KB아파트시세 2012.3 기준
 -대상지 지가평균가 : 1,554,713 원/m²
 ※ 개별공시지가 : 2011.01월 기준



군포시 건축물 현황

건축물 용도 및 1층 용도



구분	단독 주택	공동 주택	근생 (단독)	근생 (공동)	근생 시설
건물수	184	198	432	11	86
비율(%)	19.1	20.5	44.8	1.1	8.9
대상지	21	2	13	—	—
비율(%)	58.3	5.6	36.1	—	—
구분	교육 시설	업무 시설	노유자 시설	기타 시설	계
건물수	4	5	3	41	964
비율(%)	0.4	0.5	0.3	4.3	100.0
대상지	—	—	—	—	36
비율(%)	—	—	—	—	100.0

층수

노후도



구분	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	계
건물수	52	235	337	222	63	55	964
비율(%)	5.4	24.4	35.0	23.0	6.5	5.7	100.0
대상지	—	23	9	2	2	—	36
비율(%)	—	63.9	25.0	5.6	5.6	—	100.0

구분	5년 이하	~10	~15	~20	~30	30년 초과	계
건물수	24	103	104	267	462	4	964
비율(%)	2.5	10.7	10.8	27.7	47.9	0.4	100.0
대상지	—	1	2	20	13	—	36
비율(%)	—	2.8	5.6	55.6	36.1	—	100.0


2. 시물레이션 대상지 개요

□ 전주시 시물레이션 기준 설정

전주시의 경우 B, C블록 주변에는 양호한 단독주택과 상가주택 등이 위치하여 블록 전체를 대상으로 한 통합개발이 어려운 곳으로 주변 필지를 존치하여 계획하였다. 대상 지역은 4열의 과다열 가구로 대부분 8m도로에 접해있는 가로구역이었으며, 4m 도로와 막다른 도로를 가로구역에 포함하지 않은 가로구역으로 설정하여 시물레이션 하였다.

[표 부록 1-1] 전주시 시물레이션 기준 설정

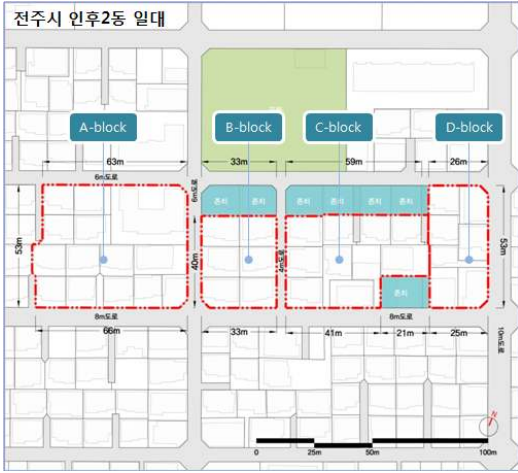
최소 정비단위 기준 설정		기존 도시계획도로 존치			
-기준 : 기존가구 20세대 이상 대상 -필지당 평균 세대 수 설정 : 3세대 → 최소정비단위: 필지 수 6~7개		정비블록내부를 통과하는 도시계획도로는 존치 B~C블록 사이를 지나가는 4m도로는 존치하여 계획			



전주시 인후2동 일대

4m도로 존치

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
필지수	14	6	10	7
세대수	42	20	30	21



전주시 인후2동 일대

A-block, B-block, C-block, D-block

구분	내용
A 블록 : 일반형 블록	면 적 : 3,412.7㎡ 필지수 : 14개 / 세대수 : 42세대 특 성 : 4열 블록의 8m도로에 접해 있음
B 블록 : 소규모의 블록	면 적 : 1,285.4㎡ 필지수 : 6개 / 세대수 : 20세대 특 성 : 8m도로에 접해 있으며 북측에 기존 세대 존치
C 블록 : 중·소 규모 의 기존 세대 존치 블록	면 적 : 2,155.8㎡ 필지수 : 10개 / 세대수 : 30세대 특 성 : 8m도로에 접해 있으며 남·북측에 기존 세대 존치
D 블록 : 소규모의 생활 가로인접 블록	면 적 : 1,338.1㎡ 필지수 : 7개, 세대수 : 21세대 특 성 : 10m도로에 접해 남북방향으로 긴 형태의 블록

□ 군포시 시물레이션 기준 설정

군포시 역시 지역주민 요구에 따라 사업참여를 원하지 않는 가구는 존치하여 계획하였으며, D블록의 남측 필지에는 기존의 공동주택이 위치하여 있기 때문에 존치블록을 설정하여 계획하였다. 군포시 역시 4열 이상의 과다열 가구로 4m~12m까지 다양한 가로에 접한 가로구역이다. 4m미만의 통과도로는 포함하지 않았으며, 막다른 도로의 경우 포함하여 시물레이션 하였다.

[표 부록 1-2] 군포시 시물레이션 기준 설정

최소 정비단위 기준 설정		기존 도시계획도로 존치			
-기준 : 기존가구 20세대 이상 대상 -필지당 평균 세대수 : 3세대 → 최소정비단위 : 필지 수 6~7개		정비블록내부를 통과하는 도시계획도로는 존치 A블록 북측의 4m도로는 존치하여 계획함			
구분	A블록	B블록	C블록	D블록	
필지수	15	37	12	8	
세대수	45	111	36	24	

구분	존치사유
A	4m도로 존치
B	공동주택 존치

구분	내용
A 블록 : 간선가로 인접블록	면 적 : 1,943.2㎡ 필지수 : 15개, 세대수 : 25세대 특 성 : 대상지 서측이 간선가로와 접해 있음
B 블록 : 중규모 장방형 블록	면 적 : 6,042㎡ 필지수 : 37개, 세대수 : 111세대 특 성 : 15m, 8m, 6m 도로와 접해있음
C 블록 : 소규모의 3열가구 블록	면 적 : 2,093㎡ 필지수 : 12개, 세대수 : 36세대 특 성 : 8m, 10m도로에 접해 있으며 남측 기존 필지 존치
D 블록 : 소규모의 기존 세대 존치 블록	면 적 : 1,628㎡ 필지수 : 8개, 세대수 : 24세대 특 성 : 2열가구 블록으로 남측 기존 필지 존치

□ 시뮬레이션 대상지 건축계획모델 기준 검토

[표 부록 1-3] 시뮬레이션 대상지의 현행기준(법령, 전주시 조례)과 가로주택 정비사업 비교

구 분	현행기준		가로주택 정비사업	비 고
	법 령	전주시 조례		
용적률	• 제 2 종 일 반 주 거 150~250%	•제2종일반주거 : 230% (정비사업의 경우 250%)	•제2종일반주거 : 230%	-
층 수	•제1종일반주거 : 4층이하 •제2종일반주거 : 조례에 따름	•제1종일반주거 : 4층이하 •제2종일반주거 : -	•최고 7층 이하	-
주택규모 비율	•기존 단독주택 호수와 공동 주택 세대수 합한 수 이상 공급	-		-
건설 기준	도로사 선제한	•도로 수평거리의 1.5배 이하	•도로 수평거리의 1.5배 이하	-
	일조사 선제한	•인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 -인접대지경계선 수평거리 2배 이하 -건축물간 건축물 높이의 0.5배 이상	•인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 -건물간 건축물 높이의 1.0 배 이상	좌 동
	대지안 의 공지	•건축선-건축물 : 2~6m •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m	•건축선-건축물 : 3m 이상 •인접 대지경계선-건축물 : 3m 이상	•건축선-건축물 : 2~6m •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m(50%범위 내에서 완화)
	층수산 정기준	•1층 전체 필로티 설치시 층 수산정 제외 (다세대 주택 1 층의 바닥면적 /2이상 주차 장 사용시 층수 제외)	-	• 주택 외의 용도로 쓰는 경 우에는 해당 층을 주택의 층 수에서 제외
	건폐율 산정 기준	-	-	주차장, 주민공동시설, 경로 당 등 공용시설 설치에 따른 건축면적은 산정하지 않음

[표 부록 1-4] 시뮬레이션 대상지의 현행기준(주택건설기준 등)과 가로주택 정비사업 비교

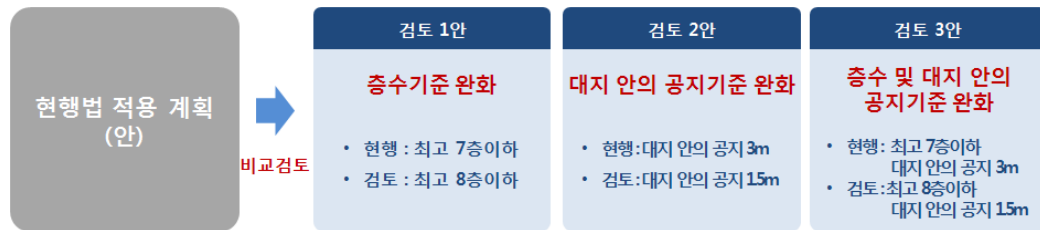
구 분	현행기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	가로주택 정비사업	비 고
부 대 시설	주차장 -85㎡ 초과 : 1대/75㎡(세대당 1대 이상) -85㎡ 이하 : 1대/95㎡(세대당 1대 이상) -60㎡ 이하 : 0.7대/1세대(세대당 1대 이상)	좌 동	-
	공동주택 배치 도로 및 주차장의 경계선으로부터 외벽까지의 거리 2m	좌 동	-
	관리사무소 50세대 이상 : 10㎡+(세대수-50)*0.05㎡	좌 동	-
	조경시설 단지면적의 30% 이상	좌 동	-
	진입도로 -300세대 미만 : 6m이상, 500세대 미만 : 8m이상 -300~500세대 미만 : 폭4m이상 진입도로중 2개의 진입도로 폭 합계 12m이상	좌 동	-
	안내표지판 등 300세대 이상 설치	좌 동	-
	비상급수 시설 지하양수시설 또는 저수조 설치	좌 동	-
복 리 시설	어린이 놀이터 -50~100세대 미만 : 2㎡/1세대 -100세대 이상 : 200㎡+(세대수-100)*0.7㎡	제외. 단, 150세대 이상인 경 우 설치	-
	경로당 100세대 이상 40㎡+(세대수-150)*0.1㎡ 합산면적 300㎡ 초과와 경우 300㎡가능	좌 동	-
	근린생활시설 6㎡/1세대 이하(500㎡ 미만의 경우 500㎡ 가능)	좌 동	-

3. 가로주택정비사업의 적용가능성 검토

① 적용가능성 검토를 위한 완화 적용 시뮬레이션 개요

□ 시뮬레이션 검토의 개요

우선 현행법을 적용한 계획(안)을 대상으로 1안에서는 층수기준 완화를 최고 7층에서 8층으로, 2안에선 대지안의 공지기준을 1/2 범위에서, 마지막으로 3안에서는 이 두 기준을 모두 적용한 결과를 도출하여 해당 기준 완화가 결과적으로 어떠한 영향을 미치는지 밝혔다.

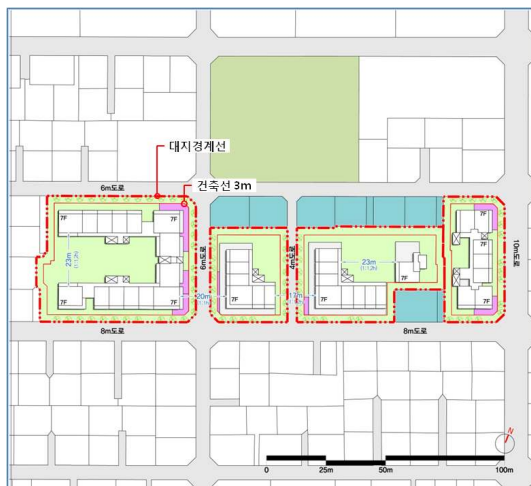


[그림 부록 1-3] 시뮬레이션 계획(안)

② 층수 및 대지 안의 공지 기준 완화 적용 검토

현행법 적용결과 4m~6m도로에 접하고 존치 블록에 인접해 있는 B, C블록은 목표 용적률 230%에 미치지 못하는 것으로 나타났다.

현행법 적용 계획(안)



구 분	기 준
층 수	최고 7층
도로사 선제한	도로 수평거리의 1.5배 이하
일조사 선제한	인접대지 경계선 : 건축물 높이 1/2 이상 이격
대지안 의공지	건축선-건축물 : 3m 이상 인접 대지경계선-건축물 : 3m 이상
층수산 정기준	1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외 (아파트, 연립주택 적용)

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	7층	7층	7층	7층
건폐율	40.7%	44.3%	41.4%	41.7%
용적률	229.8%	205.7%	201.2%	226.8%
현재 세대수	42	20	30	2
계획 세대수	84	36	58	42
증감	+42	+16	+28	+21

1안

층수 기준완화 적용 시 용적률 및 계획 세대수가 증가함

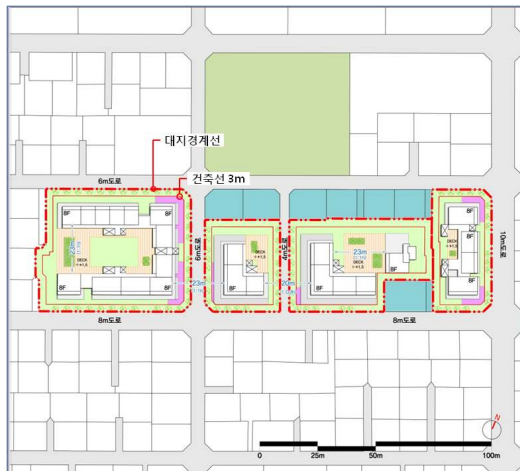
[표 부록 1-5] 시물레이션 대상지의 층수관련 기준

구 분	현행법 기준	가로주택정비사업 (안)	비 고
용적률	제2종일반주거지역 : 230%	제2종일반주거지역 : 230%이하	-
층 수	층수 제한 없음	최고 층수 7층 이하	-
층수 완화 기준	1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외 (아파트, 연립주택 적용)*	1층의 바닥면적 ½이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외	* 건축법시행령 별표1

[표 부록 1-6] 층수기준 완화 계획(안)의 시물레이션 기준

구 분	기 준	현행법 적용 계획(안)	가로주택정비사업 계획(안) : 검토 1안
층수	최고 7층	7층	8층
	기준 완화	X	○
대지 안의공지	3m	3m	3m
	기준 완화	X	X
도로 사선제한	1:1h	X	X
	기준 완화	X	X
일조 사선제한	1:2h	X	X
	기준 완화	X	X

검토 1안 : 층수 기준 완화 계획(안)



〈층수 기준 완화 계획(안)〉

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	8층	8층	8층	8층
건폐율	40.7%	44.3%	41.4%	41.7%
용적률	257.5%	225.1%	217.0%	255.5%
현재세대수	96	39	63	46
계획세대수	+54	+19	+33	+25

2안

대지 안의 공지기준 완화적용 시 용적률 및 일부 세대수가 증가함

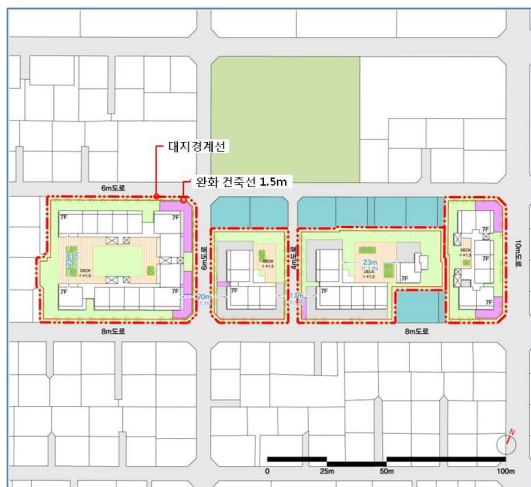
[표 부록 1-7] 시물레이션 대상지의 대지 안의 공지 관련 기준

구 분	현행법 기준	가로주택정비사업 (안)	비 고
용적률	●제2종일반주거지역 : 230%	●제2종일반주거지역 : 230%이하	—
대지 안의 공지*	●건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다	●대지 안의 공지 기준은 2분의 1범위에서 완화 할 수 있다.	*건축법 제 58조

[표 부록 1-8] 대지 안의 공지기준 완화 계획(안)의 시물레이션 기준

구 분	기준	현행법 적용 계획(안)	가로주택정비사업 계획(안) : 검토 2안	비 고
층수	최고 7층	7층	7층	
	기준 완화	X	X	
대지 안의 공지	3m	3m*	3m → 1.5m	*전주시조례기준: 3m
	기준 완화	X	○	
도로 사선 제한	1:1h	X	X	
	기준 완화	X	X	
일조 사선 제한	1:2h	X	X	
	기준 완화	X	X	

검토 2안 : 「대지 안의 공지기준」 완화 계획(안)



구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	7층	7층	7층	7층
건폐율	40.7%	54.8%	46.1%	41.7%
용적률	231.5%	214.6%	205.7%	231.4%
계획세대수	84	42	60	42
기존세대수 대비	42	42	60	42

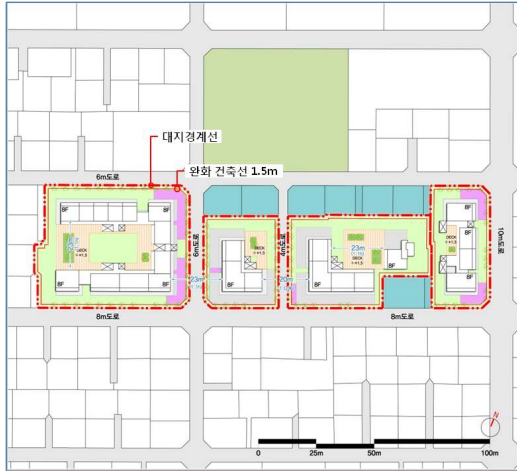
3안

모든 기준 완화 적용시 모든 블록에서 층수 · 용적률 · 세대수가 증가함

계획의 개요

- ☑ 층수 산정 완화: 최고 8층
- ☑ 대지 안의 공지 기준 완화: 1.5m
- ☑ 1층 근린생활시설 및 주민공동시설 계획

검토 3안 : 층수 및 대지 안의 공지기준 완화 계획(안)



※ 완화 된 건축선(1.5m)에 맞추어 4층까지 계획가능하며 5~8층 부분은 set-back하여 계획함

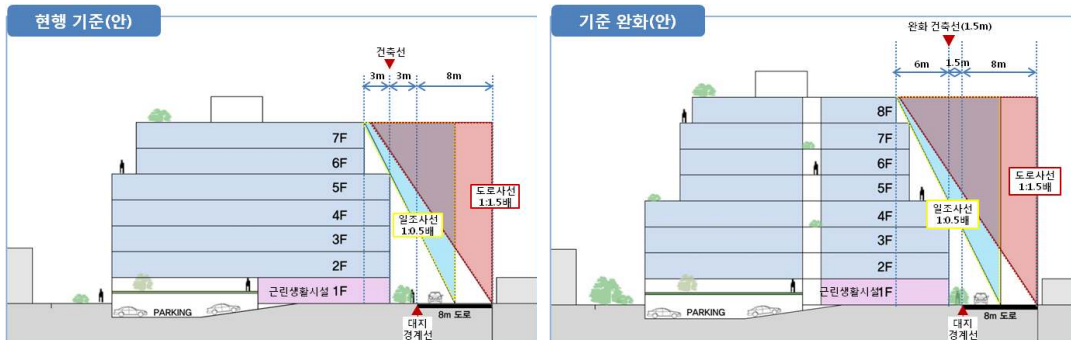
구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	8층	8층	8층	8층
건폐율	40.7%	54.8%	46.1%	41.7%
용적률	259.2%	235.6%	221.5%	260.1%
현재 세대수	54	20	30	21
계획 세대수	96	45	65	46
증감	+54	+25	+35	+25

그 외

도로사선 및 일조사선제한 적용 완화는 6m이상 도로에서 효과 있음

시뮬레이션 결과

- ☑ 가로구역 접도 너비가 8m이상인 경우, 일조사선 제한 규정을 우선 적용 받아 도로사선 제한 완화 적용에 따른 영향은 미미한 것으로 나타남



[그림 부록 1-4] 도로사선 및 일조사선제한 적용 검토

③ 건축계획 대안 검토 및 인동간격 완화 검토

검토

코어형 위주의 주동배치 및 동서향 주동배치 배제 시

계획의 개요

- ☒ 층수 산정 완화: 최고 8층 ☒ 대지 안의 공지 기준 완화: 1.5m ☒ 인동간격 기준 1:1H
- ☒ 채광과 주동배치를 고려한 코어형 주동배치 ☒ D블록은 코어형 주동계획이 불가하여 제외함

- B, C 블록과 같이 소규모의 블록의 경우 인동간격, 높이사선제한 등에 의해 5층 이상은 계획이 불가함
- A블록을 코어형으로 계획시 목표 용적률(230%) 달성이 불가함

코어형 위주의 주동배치 및 동서향 주동배치 배제시



구분	A블록	B블록	C블록
면적(m ²)	3,412.7	1,285.4	2,155.8
연면적	6,770.6	1,690.7	2,565.5
용적률	192%	132%	119%
층수	7층	4층	4층
기존세대수	54	20	30
계획세대수	72	18	30
증감	+18	-2	0

검토

인동간격 완화 검토

계획의 개요

- ☒ 층수 산정 완화: 최고 8층 ☒ 대지 안의 공지 기준 완화: 1.5m
- ☒ 1층 근린생활시설 및 주민공동시설 계획

- 인동간격 완화 적용 시 용적률, 층수, 세대수 증가가 가능함
- 그러나 일조, 프라이버시 등에 대한 주거환경문제가 예상됨

인동간격 완화 검토



구분	B블록	C블록
면적(m ²)	1,285.4	2,155.8
연면적	1,690.7	2,565.5
용적률	132%	119%
층수	4층	4층
기존세대수	20	30
계획세대수	18(-2)	30(0)



구분	B블록	C블록
면적(m ²)	1,285.4	2,155.8
연면적	2,147.6	3,286.5
용적률	167.1%	152.4%
층수	5층	5층
기존세대수	20	30
계획세대수	24(+4)	40(+10)



구분	B블록	C블록
면적(m ²)	1,285.4	2,155.8
연면적	2,604.5	4,007.5
용적률	202.6%	185.9%
층수	6층	6층
기존세대수	20	30
계획세대수	30(+10)	50(+20)

④ 가로주택정비사업을 통한 도시형 생활주택 적용 검토

가로주택정비사업에서 도시형 생활주택(원룸형) 적용 시, 부대·복리시설 의무설치대상 제외된다. 또한 가로주택정비사업 적용을 통한 건축물의 높이 제한 완화 및 대지 안의 공지기준 완화 등 도로사선제한 및 대지 안의 공지 기준 완화 적용받을 수 있다.

[표 부록 1-9] 시물레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토

구 분	가로주택정비사업		현행 도시형생활주택 (원룸형)
	층수	도시형생활주택(원룸형)	
층수산정 기준완화	•최고 7층	•최고 7층	•원룸형: 12~50㎡
주거전용면적	• 주차장 면적 제외	• 주차장 면적 제외	-
주차기준	•297㎡이하	•원룸형: 12~50㎡	•원룸형: 60㎡당 1대 •주차장완화구역 내 200㎡당 1대
부대 시설	진입도로	•세대당 1대이상(60㎡이하 0.7대 이상) •원룸형: 60㎡당 1대 •주차장완화구역 내 200㎡당 1대	•원룸형 주택 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m
	관리 사무소	•세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	•제외
	조경시설	•<50세대 이상 설치대상>50세대당 10㎡ + 매세대당500㎠	•제외
	안내 표지판	•단지면적의 30%이상 설치	•제외
	비상 급수시설	•동번호, 도로표지판, 게시판 등	•제외
	놀이터	•지하양수시설 또는 저수조 설치	•제외
복리 시설	근생 시설	•150세대이하 설치 제외	•제외
	경로당	•세대당 6제곱미터 비율로 산정한 면적이하	•제외

[표 부록 1-10] 시물레이션 대상지의 가로주택정비사업을 통한 도시형생활주택 적용 검토

구 분	가로주택정비사업		현행 도시형생활주택 (원룸형)	비 고
	기준	도시형생활주택(원룸형)		
도로 사선 제한	•도로 수평거리의 1.5배 이하 •6m이하인 경우 수평거리 2배 범위 내에서 완화 가능	•도로 수평거리의 1.5배 이하 •6m이하인 경우 수평거리 2배 범위 내에서 완화 가능	•도로 수평거리의 1.5배 이하 •건축 심의를 거쳐 완화 가능	-
일조 사선 제한	•인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 -인접대지경계선 2배 이하 -건축물간 0.5배 이상	•인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 -인접대지경계선 2배 이하 -건축물간 0.25배 이상*	•인접대지 경계선 -건축물 높이 1/2 이상 이격 •건축물 높이 -인접대지경계선 2배 이하 -건축물간 0.25배 이상*	*전주시 조례 :도시형 생활주택 건축물간 건축물 높이 0.8h
대지 안의 공지	•건축선-건축물 :2~6m이상 •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m 이상 •▶▶▶범위 내에서 완화 가능	•건축선-건축물 :2~6m이상 •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m 이상 •▶▶▶범위 내에서 완화 가능	•건축선-건축물 :2~6m이상 •인접 대지경계선-건축물 : 2~6m 이상	
건폐율 산정 기준	•주차장 면적 제외 •주민공동시설, 경로당 등 건축면적은 산정하지 않음	•주차장 면적 제외 •주민공동시설, 경로당 등 건축면적은 산정하지 않음	-	

검토

도시형 생활주택 적용 시 주차장 계획기준 적용 검토

계획의 개요

[표 부록 1-11] 시뮬레이션 대상지의 주차장 계획기준

구 분	도시형생활주택(원룸형)	가로주택정비사업
주차기준	<ul style="list-style-type: none"> •원룸형: 60㎡당 1대 ※주차장완화구역 내 200㎡당 1대 	<ul style="list-style-type: none"> •85㎡ 초과 : 1/75㎡(세대당 1대이상) •85㎡ 이하 : 1/95㎡(세대당 1대이상) •60㎡ 이하 : 세대당 0.7대 이상

☒ 시뮬레이션 기준 : 대지면적 1,000㎡, 계획 용적률 230%, 전용 면적율 80%

- 도시형 생활주택 계획 시 전용면적 42㎡이하로 했을 경우, 주차대수 적용에 유리함

[표 부록 1-12] 시뮬레이션 대상지의 주차장 검토 시뮬레이션

구 분	도시형생활주택(원룸형)	가로주택정비사업	비고
	전용 42㎡이하	전용42㎡	전용 면적 다양화 (60㎡이하:85㎡이하:85㎡이상 = 2:6:2)
대지면적	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡
용적률	230%	230%	230%
계획세대수	44세대	44세대	25세대
법정 주차대수	31대	31대	24대

□ 가로주택정비사업을 통한 도시형 생활주택 적용 검토의 소결

시뮬레이션 결과 단지형 연립·다세대의 도시형 생활주택은 해당 층수가 4층 이하로 정해져 있어 비교검토가 가능한 항목이 아니었다. 따라서 주로 원룸형 도시형 생활주택을 검토하였다. 원룸형 수요가 많은 지역에서 가로주택정비사업구역 내 도시형생활주택을 계획할 경우, 주차대수 완화로 인하여 주차문제가 발생할 것으로 예상된다. 그러나 원룸형 수요가 적고 전용 면적 다양화가 필요한 지역에서는 도시형생활주택의 주차대수 완화기준이 불리하게 적용된다. 또한, 지자체가 조례로 주차장 기준을 2분의 1 범위 내에서 강화할 수 있다. 따라서 가로주택정비사업으로 도시형 생활주택 적용 시 다음과 같은 결과를 얻을 수 있다.

가로주택 정비사업 및 도시형생활주택의 면제·완화사항의 동시 적용이 가능함

- 도시형 생활주택 적용을 통한 부대·복리시설의무 설치 대상 제외
- 가로주택정비사업 적용을 통한 건축물의 높이 제한 완화 및 대지 안의 공지기준 완화 등

가로주택 정비사업의 층수제한 (최고8층)에 따른 제한적 적용

- 기존의 도시형 생활주택 중 단지형 다세대, 연립에만 층수 제한 규정 적용 (주거층 4층이하) - 원룸형은 층수 제한 없음
- 따라서 가로주택 정비사업의 층수제한 규정이 제약사항으로 작용하는 지역은 가로주택 정비사업 내 도시형 생활주택이 아닌 현행 도시형 생활주택사업으로 진행될 것으로 판단됨

⑤ 가로주택 정비사업 내 도시형 생활주택 적용 검토

대상지 현황

대상지면적 : 1,285.4㎡
 용도지역 : 제2종일반주거지역
 세대 수 : 약20세대
 6개 필지 합필
 8m, 6m, 4m 도로에 접함

1안 - 가로주택정비사업

건축물 용도 : 주거 및 근린생활시설
 건축물 수 : 1동 / 건축물 층수 : 8층
 세대수 : 39세대(증19) / 용적률 : 235.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	60㎡이하	60~85㎡	85㎡이상
세대수	18	18	3
비율	46%	46%	8%

2안 - 가로주택 정비사업 내 도시형 생활주택 (원룸형)

건축물 용도 : 주거 및 근린생활시설
 건축물 수 : 1동 / 건축물 층수 : 8층
 세대수 : 58세대(증28) / 용적률 : 235.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	30㎡이하	30~50㎡미만
세대수	4	54
비율	7%	93%

3안 - 현행 도시형생활주택(원룸형)

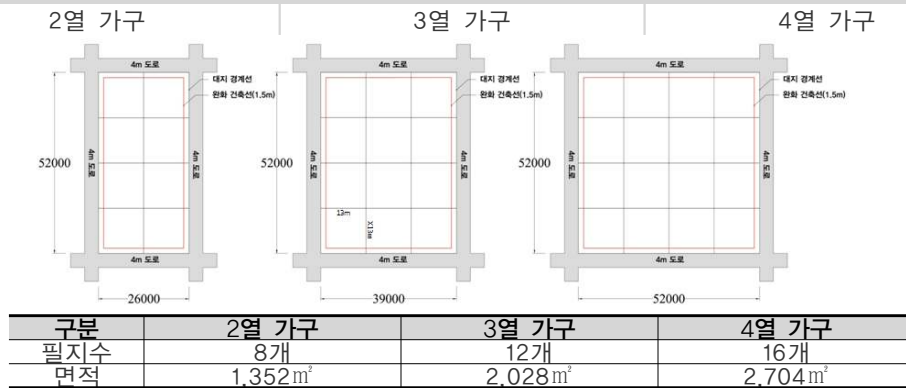
건축물 용도 : 주거
 건축물 수 : 1동 / 건축물 층수 : 9층
 세대수 : 64세대(증42) / 용적률 : 227.5%
 주택규모 (전용면적 기준)

구 분	30㎡이하	30~50㎡미만
세대수	24	40
비율	37.5%	62.5%

⑥ 가로주택정비사업을 통한 도로사선 완화 적용 검토

4m에 접도한 블록의 경우, 5층 이상에서 일조사선제한보다 도로사선에 의한 제한을 우선적용 받게 된다. 도로사선 제한을 1:2h 완화 적용 시 대지 활용성 및 용적이 증가하지만, 1:3h 완화 적용 시는 채광창이 아닌 부분에 대해서 일부 계획 활용성이 증대하나 1:2h완화 적용 시와 큰 차이를 나타내지 않는다. 6m에 접도한 블록의 경우, 도로사선제한보다 일조사선제한에 의한 영향을 받는다. 따라서 도로사선에 대한 완화는 4m이하에 접하는 가로를 대상으로 실시하는 것이 타당한 것으로 보인다.

기준대지



5층 이상에서는 일조사선 제한보다 도로사선제한을 우선 적용 받음

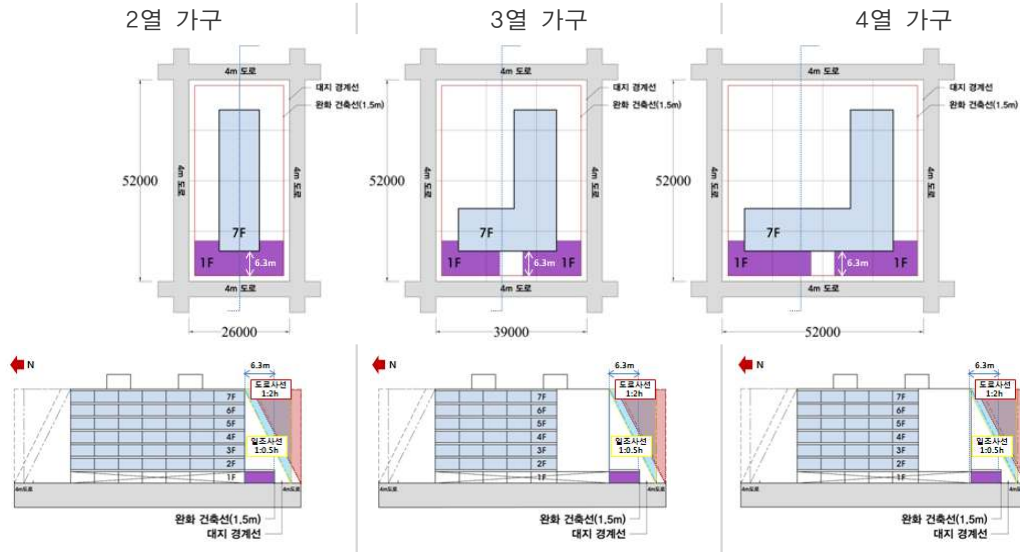
현행기준 4m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:1.5h



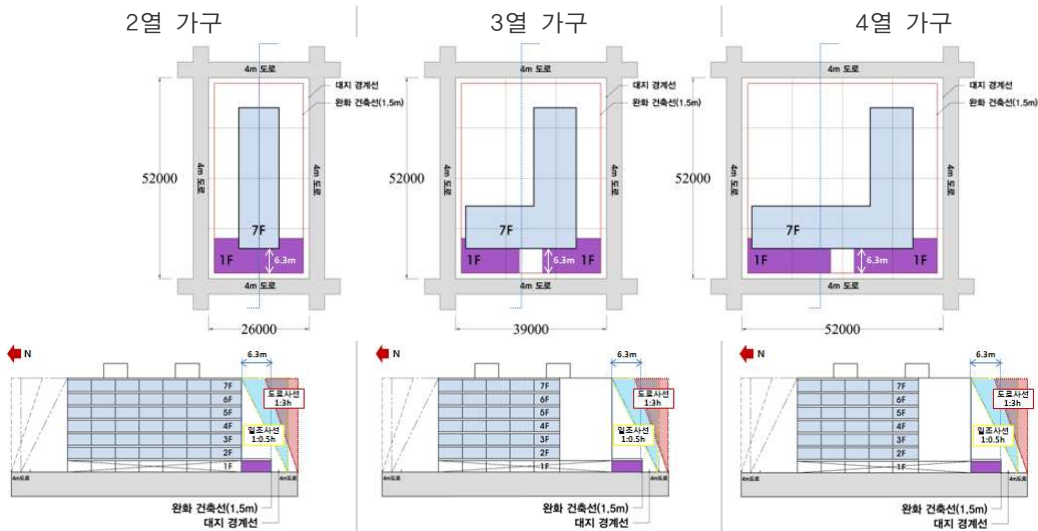
도로사선제한 완화시 (1:2h) 도로전면부분으로 용적 증가가 가능함

- 조건 II : 4m도로 접도, 도로 사선제한 기준 1:2h - 3,4열가구의 경우 측벽이 마주한 서측부분의 계획 활용도가 높아지게 됨
- 조건 III : 4m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:3h - 일조사선 제한에 의해 1:2h 완화(안)과 비교해 큰 차이는 발생하지 않음

조건 II : 4m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:2h



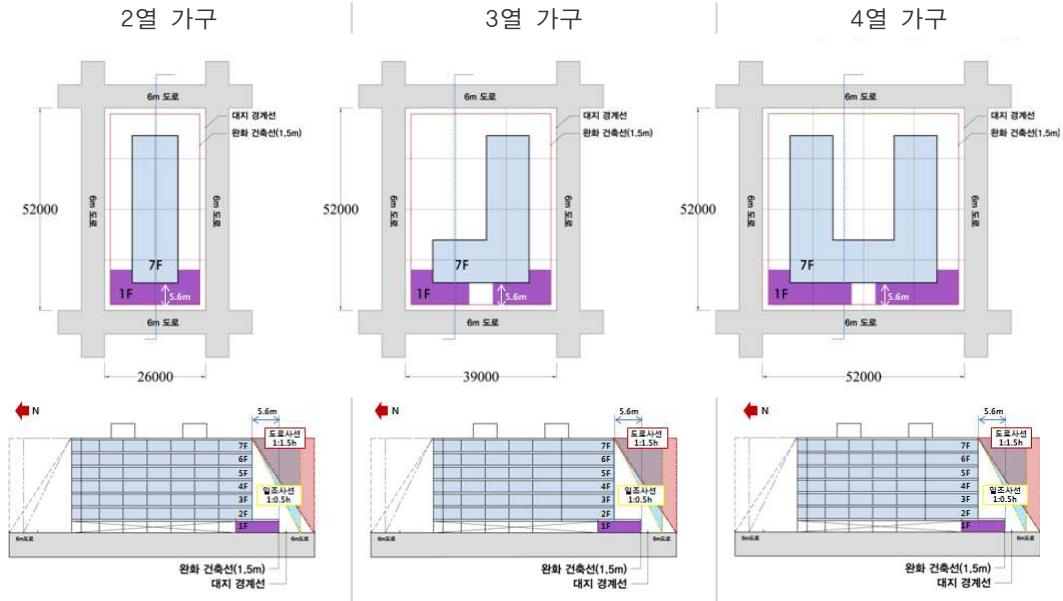
조건 III : 4m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:3h



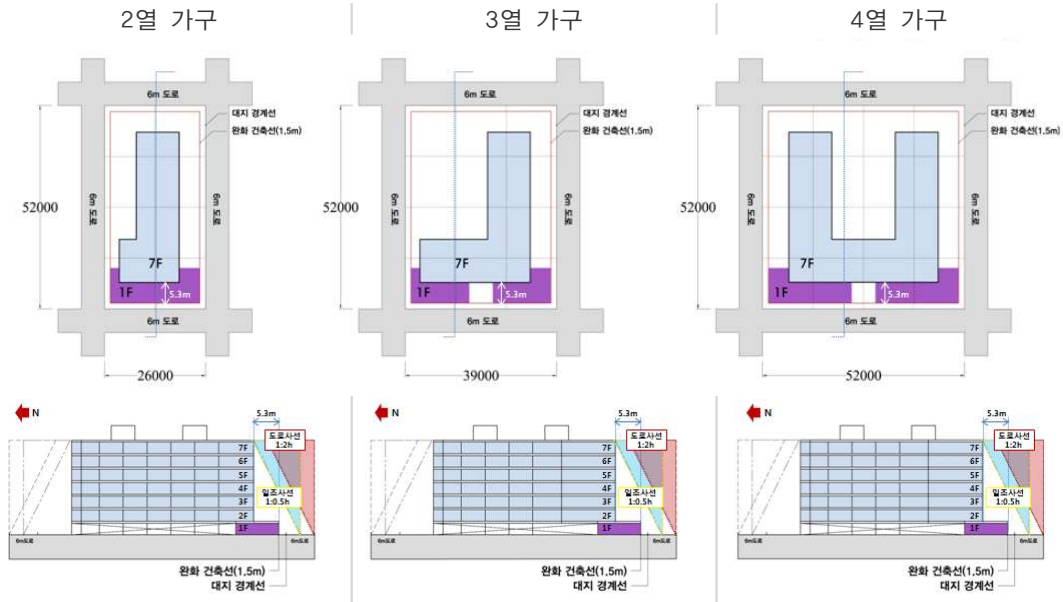
도로사선제한 완화시 (1:2h) 도로전면부분으로 용적 증가가 가능함

- 조건 I : 6m도로 접도, 도로 사선제한 기준 1:1.5h
- 조건 II : 6m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:2h - 완화효과 없음

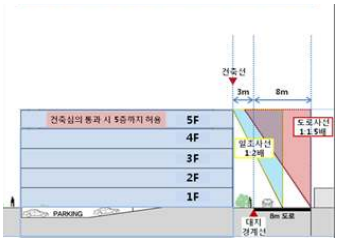
조건 I : 6m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:1.5h



조건 II : 6m도로 접도, 도로사선제한 기준 1:2h



⑦ 기존 개발방식과의 비교 적용 검토

일반주택사업				도시형 생활주택				가로주택정비사업			
											
건축물 수 : 2동 건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설 건폐율 : 21.8% 용적률 : 237.9% 층수 : 18층 세대수 144세대				건축물 수 : 2동 건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설 건폐율 : 40.6% 용적률 : 229.1% 층수 : 8층 세대수 237세대				건축물 수 : 2동 건축물 용도 : 주거, 근생시설, 주민공동이용시설 건폐율 : 42.9% 용적률 : 230% 층수 : 8층 세대수 186세대			
구 분	60㎡ 이하	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상	구 분	35㎡ 이하	35~45㎡ 미만	45~50㎡ 미만	구 분	60㎡ 이하	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
세대수	26	86	29	세대수	26	189	22	세대수	140	25	21
비율	20%	60%	20%	비율	11%	80%	9%	비율	75.3%	13.4%	11.3%
용적률·세대수 증가 / 주택면적·층수제한없음				용적률·세대 수 감소 / 부대복리시설 설치 완화				용적률 감소 / 건축법·주택법 완화			
계획 기준	내 용	설치 기준	내 용	계획 기준	내 용	설치 기준	내 용	계획 기준	내 용	설치 기준	내 용
입지 지역	구분 업	진입 도로	6m이상	입지 지역	도시 지역	진입 도로	6m이상	입지 지역	일반 주거	진입 도로	6m이상
주거 면적	297㎡ 이하	주차장	세대당 1대	주거 면적	85㎡ 이하	주차장	세대당 1대	주거 면적	297㎡ 이하	주차장	세대당 1대
층수 제한	없음	경비실	50세대 이상	층수 제한	4층 (5층)	경비실	설치 제외	층수 제한	없음	경비실	50세대 이상
사업 승인	20세대 이상	조경 시설	30%이상	사업 승인	30세대 이상	조경 시설	설치 제외	사업 승인	20세대 이상	조경 시설	30%이상
용적률	-	비상 급수	저수조 설치	용적률	-	비상 급수	설치 제외	용적률	-	비상 급수	저수조 설치
공지 기준	2~6m	놀이터	50세대 이상	공지 기준	2~6m	놀이터	설치 제외	공지 기준	½완화	놀이터	설치 제외
건폐율	건축 면적	근린 생활	6㎡/세대	건폐율	건축 면적	근린 생활	설치 제외	건폐율	주차장 제외	근린 생활	면적 합계
인동 간격	0.5배 이상	경로당	100세대 이상	인동 간격	½완화	경로당	설치 제외	인동 간격	0.5배 이상	경로당	면적 합계
											

4. 가로주택정비사업 시뮬레이션 적용기준 결과

1) 시뮬레이션 적용기준 개요

① 시뮬레이션 기준 완화내용 및 대상지 현황

□ 기준 완화 내용

[표 부록 1-13] 전주시 및 군포시 순차적 개발 시뮬레이션의 기준 완화 내용

전주시			군포시		
구 분	완화 내용	비 고	구 분	완화 내용	비 고
층수 산정	최고 7층 → 최고 8층	1층을 필로티 구조의 주 차장 및 주택외 용도 계 획시	층수 산정	최고 7층 → 최고 8층	1층을 필로티 구조의 주차장 및 주택외 용도 계획시
대지 안 공지	3m → 1.5m	전주시 조례 : 대지 안의 공지 3m이상	대지 안 공지	6m → 3m	군포시 조례 : 대지 안 의 공지 6m이상
도로 사선 제한	8m도로 접 도구역으로 완 화 없음	가로구역 접도 너비가 6m이하인 경우 수평거리 2배 범위 내에서 완화	도로 사선 제한	8m이상 도로 접도구역으로 완 화 없음	가로구역 접도 너비가 6m이하인 경우 수평거 리 2배 범위 내에서 완화

□ 대상지 현황

전주시

현황

The map shows a grid of blocks with dimensions. The top row has blocks of 63m, 33m, 59m, and 26m. The bottom row has blocks of 66m, 33m, 41m, 21m, and 25m. The left side has a block of 53m. The right side has a block of 50m. A scale bar indicates 0 to 100m.

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
면적(㎡)	3,412.7	1,285.4	2,155.8	1,338.1
필지수(개)	14	6	10	7
세대수(개)	42	20	30	21

군포시

The map shows a grid of blocks with dimensions. The top row has blocks of 50m, 10m, and 24m. The bottom row has blocks of 67m, 61m, and 34m. The left side has a block of 41m. The right side has a block of 53m. A scale bar indicates 0 to 100m.

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
면적(㎡)	1,943.2	6,042.0	2,093.0	1,628.0
필지수(개)	15	37	12	8
세대수(개)	45	111	36	24

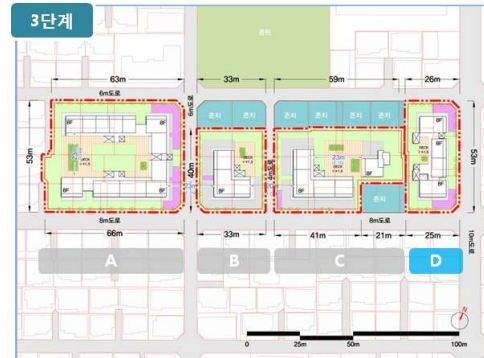
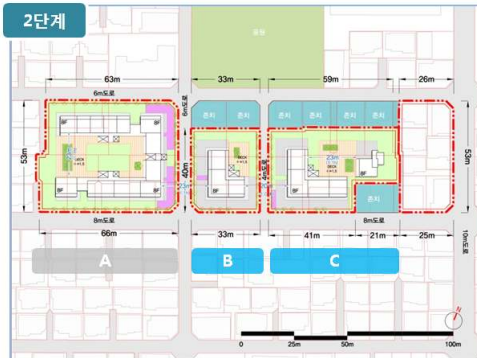
② 시물레이션 적용기준 개발규모 검토

전주시 시물레이션 적용기준 개발규모 검토



구분	A블록	B블록	C블록	D블록
면적(㎡)	3,412.7	1,285.4	2,155.8	1,338.1
필지수(개)	14	6	10	7
세대수(개)	42	20	30	21

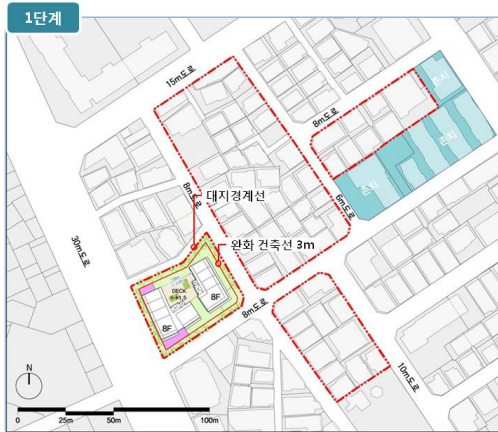
- 개발방향 : 가로변 근생시설 및 주민공동이용 시설 배치 블록형 주거계획
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층 수 : 8층
- 용적률 : B블록 235.5% C블록 221.5%
- 세대수 : B블록 39세대(증19)
C블록 65세대(증35)



- 개발방향 : 가로변 근생시설 및 주민공동이용 시설 배치 블록형 주거계획
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층수 : 8층
- 용적률 : B블록 235.5% C블록 221.5%
- 세대수 : B블록 39세대(증19)
C블록 65세대(증35)

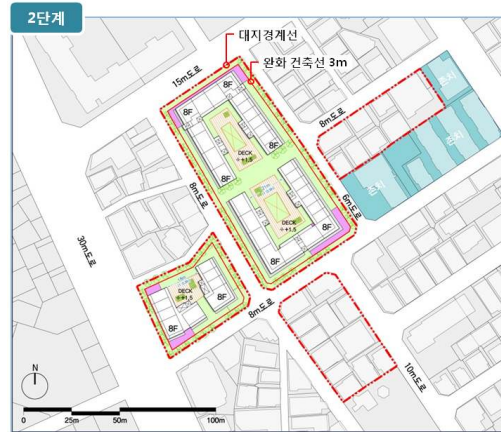
- 개발방향 : 생활가로를 고려한 연도형 건축계획 가로변 근생시설 및 주민공동이용시설 배치
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층 수 : 8층
- 용적률 : 235.3%
- 세대수 : 38세대(증17)

구분	A블록	B블록	C블록	D블록
층수	8층	8층	8층	8층
용적률	231.0%	235.5%	221.5%	235.3%
현재세대수	42	20	30	21
계획세대수	92	39	65	38
증감	+50	+19	+35	+17



A 블록

- 개발방향 : 간선가로에 대응하는 연도형 주거 배치, 가로변 근생시설 및 주민공동이용시설 배치
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층수 : 8층 - 용적률 : 232.5%
- 세대수 : 69세대(증24)



B 블록

- 개발방향 : 블록형의 주거동 계획, 가로변 근생시설 및 주민공동이용시설 배치
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층수 : 8층 - 용적률 : 230%
- 세대수 : 186세대(증75)



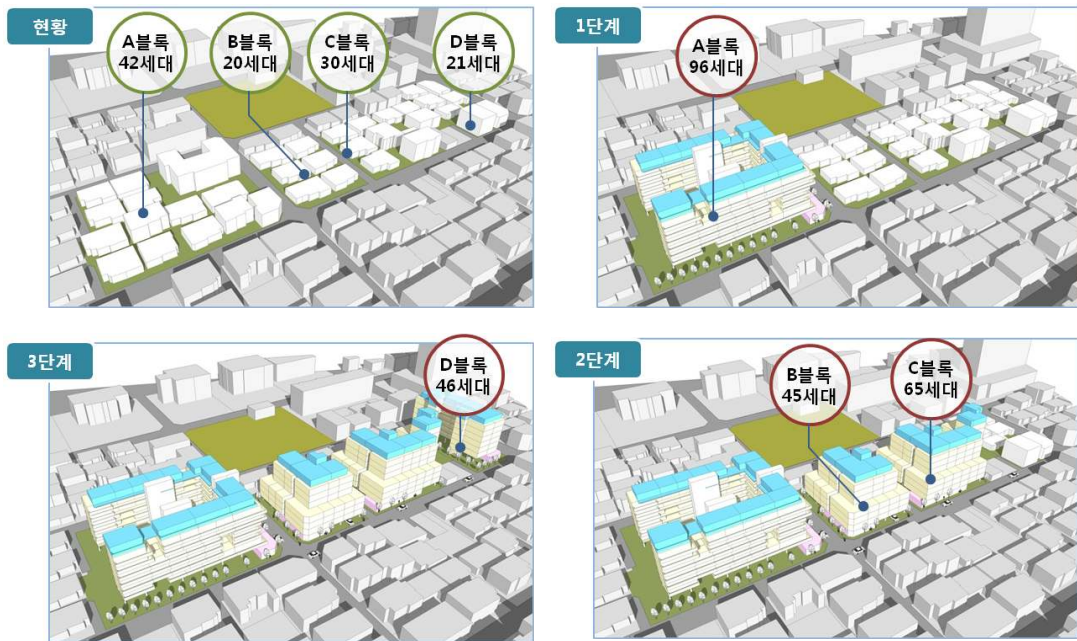
C 블록

- 개발방향 : 소규모 블록으로 ㄷ자형 중정형 주거 계획, 가로변 근생시설 및 주민공동이용시설 배치
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층수 : 8층 - 용적률 : 224.1%
- 세대수 : 60세대(증24)



D 블록

- 개발방향 : 장방형의 소규모 블록으로 일자형 주동배치, 가로변 근생시설 및 주민공동이용시설 배치
- 용도: 주거, 근린생활시설, 주민공동이용시설
- 층수 : 7층 - 용적률 : 152.9%
- 세대수 : 30세대(증6)



[그림 부록 1-5] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 단계별 계획

③ 부대복리시설 시뮬레이션 적용결과

주차장 계획

[표 부록 1-14] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 주차장 계획기준과 계획

구분	현행기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	구분	A블록	B블록	C블록	D블록
주 차 장	<ul style="list-style-type: none"> •85㎡ 초과: 1대/75㎡(세대당 1대 이상) •85㎡ 이하: 1대/95㎡(세대당 1대 이상) •60㎡ 이하 : 0.7대/1세대 	면적(㎡)	3,412.7	1,285.4	2,155.8	1,338.1
		계획 세대수	92	39	65	38
		주차대수(법정)	77	33.6	61.7	27.2
		주차대수(계획)	78	23	48	23

[표 부록 1-15] 군포시 순차적 개발 시뮬레이션의 주차장 계획기준과 계획

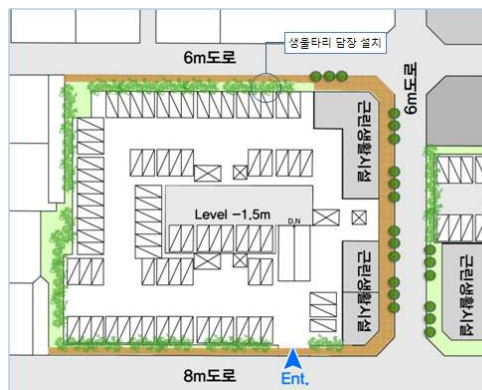
구분	현행기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	구분	A블록	B블록	C블록	D블록
주 차 장	<ul style="list-style-type: none"> •85㎡ 초과: 1대/75㎡(세대당 1대 이상) •85㎡ 이하: 1대/95㎡(세대당 1대 이상) •60㎡ 이하 : 0.7대/1세대 	면적(㎡)	1,943.2	6,042.0	2,093.0	1,628.0
		계획 세대수	69	186	60	30
		주차대수(법정)	53.7	144	47.1	28.2
		주차대수(계획)	32	141	41	29

조경시설 계획

[표 부록 1-16] 순차적 개발 시뮬레이션의 조경시설 계획 기준

전주시					군포시				
구분	A블록	B블록	C블록	D블록	구분	A블록	B블록	C블록	D블록
조경면적(㎡)	1,034.8	488	820	461	조경면적(㎡)	583.0	1,812.6	627.9	488.4
면적비율	30%	38%	38%	34%	면적비율	30%	30%	30%	30%

※ 계획기준 : 대지면적의 30%



- 1층 주차장 계획시 주차장 이면부 조경식재
- 친환경 담장 설치 : 투시형 낮은 담장, 생울타리 담장 설치
- 통일되고 연속적인 가로 공간 형성

[그림 부록 1-6] 전주시 쾌적한 가로환경을 위한 주차장 및 식재계획

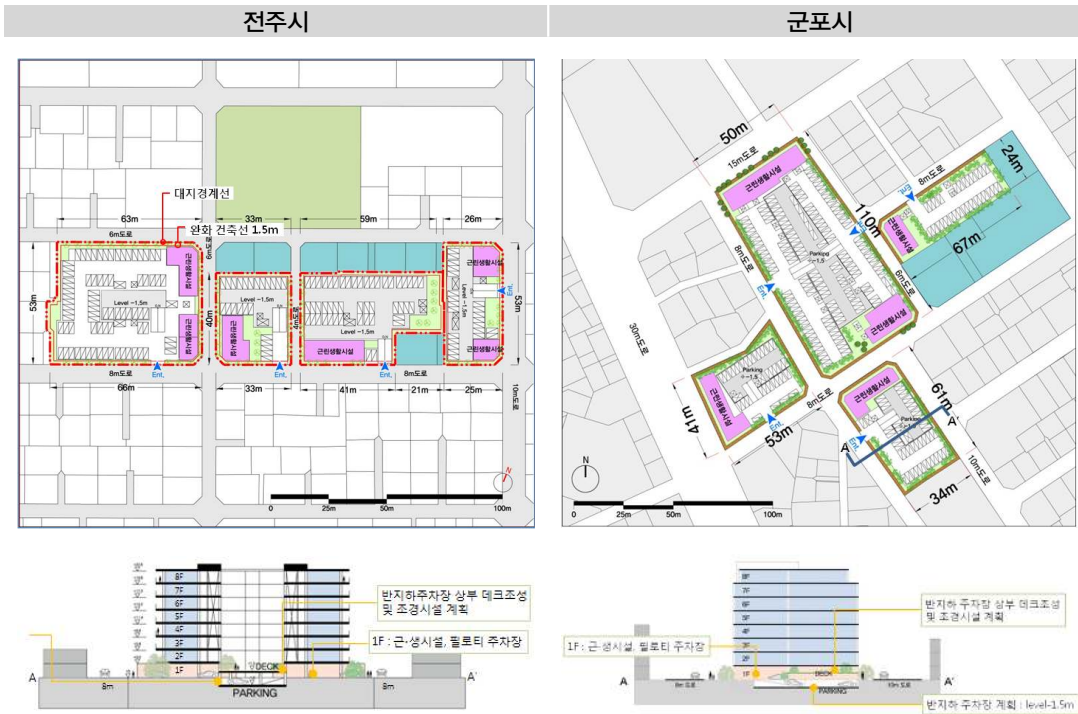
근린생활시설 계획

[표 부록 1-17] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 근린생활시설 설치기준

구분	현행기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	구분	A블록	B블록	C블록	D블록
		면적(㎡)	3,412.7	1,285.4	2,155.8	1,338.1
근린생활 시설 등	<ul style="list-style-type: none"> •세대 당 6제곱미터 비율로 산정한 면적이 하 •다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 500㎡로 할 수 있음 	계획 세대수	92	39	65	21
		근린생활시설 등 설치기준(최대)	552㎡	234㎡ (500㎡)	372㎡ (500㎡)	228㎡ (500㎡)
		근린생활시설 등 계획면적	365㎡	202㎡	234㎡	245㎡

[표 부록 1-18] 군포시 순차적 개발 시뮬레이션 근린생활시설 설치기준

구분	현행기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	구분	A블록	B블록	C블록	D블록
		면적(㎡)	1,943.2	6,042.0	2,093.0	1,628.0
근린생활 시설 등	<ul style="list-style-type: none"> •세대 당 6제곱미터 비율로 산정한 면적이 하 •다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 500㎡로 할 수 있음 	계획 세대수	69	186	60	30
		근린생활시설 등 설치기준(최대)	414㎡ (500㎡)	1,116㎡	360㎡ (500㎡)	180㎡ (500㎡)
		근린생활시설 등 계획면적	318㎡	790㎡	271㎡	180㎡

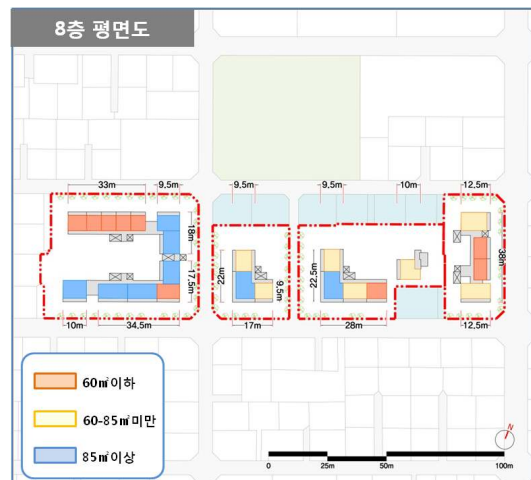
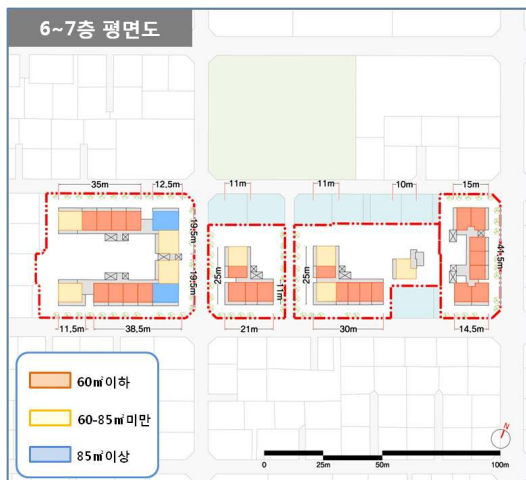


[그림 부록 1-7] 전주시 순차적 개발 시뮬레이션의 근린생활시설 계획

④ 층별 계획 및 대표 평면계획

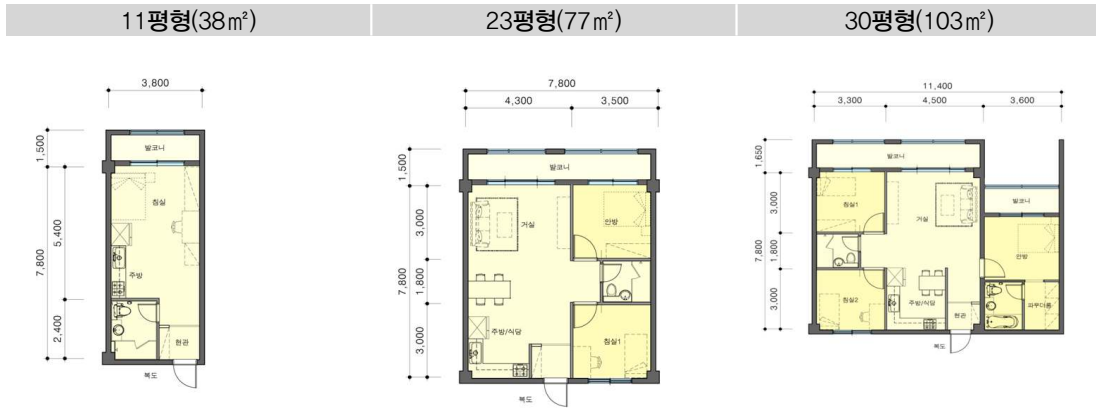
전주시 층별 평면 계획

구분		A블록	B블록	C블록	D블록
용적률(%)		231.0	235.5	221.5	235.3
층수		8층	8층	8층	8층
세대 구성	60㎡이하	50	18	11	36
	60~85㎡	34	18	49	2
	85㎡이상	8	3	5	0
	합계	92	39	65	38



[그림 부록 1-8] 전주시 시물레이션 대상지의 층별 계획

전주시 세대별 대표 평면 계획



[그림 부록 1-9] 전주시 시물레이션 대상지의 대표 평면계획

군포시 층별 평면 계획

[표 부록 1-19] 군포시 시물레이션 대상지의 주거계획 개요

구분		A블록	B블록	C블록	D블록
용적률		232.5%	23%	224.1%	152.9%
층수		8층	8층	8층	7층
세대 구성	60㎡이하	51	140	43	6
	60~85㎡미만	14	25	11	24
	85㎡이상	4	21	6	0
	합계	69	186	60	30



[그림 부록 1-9] 군포시 시물레이션 대상지의 층별 계획

2) 계획 중심의 가로주택정비사업 시뮬레이션

① 용적률 중심의 시뮬레이션 적용기준 결과 개선안

전주시 A블록 시뮬레이션_설계개요

건 축 개 요 _ 2012.06.17_최고층수 7층 이하					■ 부대복리시설 개요				
구 분	내 용				구 분	지 침		계 획	비 고
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (A필지)				부 대 복 리 시 설	관리 사무소	1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미	10.75 이상	0.00 M2
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)					경로당	1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미	31.50 이상	0.00 M2 100세대이상
건축대지면적	3,411.73	m ²	(1,032.05 평)			주민공동시설	경로당 설치면적에 해당하는 규모	31.50 이상	80.00 M2
건축 면적	1,523.16	m ²	(460.76 평)			기타	경비실	2개소	9.00 M2
건 폐 율	44.64%	m ²		법 정 50.00%					
연 지상 면 적	6,148.80	m ²	(1,860.01 평)	용적률 산정용 연면적					
지하 면 적	2,687.03	m ²	(0,812.83 평)						
합 계	8,835.83	m ²	(2,672.84 평)			소 계			89.00 M2
용적률	189.46%			법 정 230.00%	근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,390.00 미		395.00 M2
세대수	65 세대			규 모 지상 7층, 지하1층	주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상	-26.25 이상		0.00 M2
동 수	아파트 : 2개동			평균층수 6.76 층	어린이놀이터	200+(세대수-100)X0.7 이상	175.50 이상	175.50 이상	M2 지상2층 옥상정원
주차대수	****		세대당 1 대	****	TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라			설치함
	아	****	84.50 X 25	/95= ****	휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상	1 이상		1개소
	파	****	99.50 X 0	/75= 0.00	지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상	097.50 이상		97.50 ton
	트				기계 전기실				181.79 M2 지하1층
	합 계			법정 62.24 대	주 차 장	주차장중 아파트 계단면적 포함			2,505.24 M2 상1층 필로티 주
	근린생활시설	395.00 /	150m ²	= 법정 2.6대 계획 6 대					

■ 단위세대별 분량면적표											
구 분	세 대 수	전용 면적	주거 공유 면적			공급 면적	기타 공유면적 (부대시설/주민공동시설)	주차장	계약 면적	세대비율	전용율
			백채공유면적	계단/복도/전실	소계						
24 평	40 세대	59.50 (18.00 평)	5.69	16.50	22.19	81.69 (24.71 평)	3.59 (1.08 평)	33.18 (10.04 평)	118.46 (35.83 평)	61.54%	72.84%
33 평	25 세대	84.50 (25.56 평)	7.99	19.20	27.19	111.69 (33.79 평)	5.09 (1.54 평)	47.12 (14.25 평)	163.90 (49.58 평)	38.46%	75.66%
합계	65 세대	4,492.50 (1,358.98 평)	427.30	1,140.00	1,567.30	***** (1,833.09 평)	270.79 (81.92 평)	2,505.24 (0,757.83 평)	***** (2,672.84 평)	100%	

전주시 B블록 시뮬레이션_설계개요

건 축 개 요 _ 2012.06.17_최고층수 7층 이하					■ 부대복리시설 개요				
구 분		내 용			구 분	지 침		계 획	비 고
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (8필지)				부 대 복 리 시 설	관리 사무소	1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미	10.05 이상	40.00 M2
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)					경로당	1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미	30.10 이상	60.00 M2 100세대이상
건축대지면적	1,285.40	m ²	(0,388.83 평)			주민공동시설	경로당 설치면적에 해당하는 규모	30.10 이상	60.00 M2
건축 면적	540.00	m ²	(163.35 평)			기타	경비실	2개소	9.00 M2
건 폐 율	42.01%	m ²		법 정 50.00%					
연 지상 면 적	2,939.35	m ²	(0,889.15 평)	용적률 산정용 연면적					
지하 면 적	2,423.28	m ²	(0,733.04 평)						
합 계	5,362.63	m ²	(1,622.20 평)			소 계			169.00 M2
용적률	229.45%			법 정 230.00%	근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,306.00 미		170.00 M2
세대수	51 세대			규 모 지상 8층, 지하1층	주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상	-36.75 이상		50.00 M2
동 수	아파트 : 4개동			평균층수 8.00 층	어린이놀이터	200+(세대수-100)X0.7 이상	165.70 이상		300.00 M2 지상2층 옥상정원
주차대수	****	세대당 1 대		****	TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라			설치함
	아	****	59.50 X 3	/95= 1.88	휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상		1 이상	1개소
	파	****	99.50 X 0	/75= 0.00	지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상		076.50 이상	180.00 ton
	트				기계 전기실				400.00 M2 지하1층
	합 계			법정 49.88 대	주 차 장	주차장중 아파트 계단면적 포함			2,023.28 M2 상1층 필로티 주
	근린생활시설	170.00	/	150m ²	= 법정 1.1대 계획 6 대				

■ 단위세대별 분량면적표											
구 분	세 대 수	전용 면적	주거 공유 면적			공급 면적	기타 공유면적 (부대시설/주민공동시설)	주차장	계약 면적	세대비율	전용율
			백채공유면적	계단/복도/전실	소계						
15 평	48 세대	39.75 (12.02 평)	3.54	9.32	12.86	52.61 (15.91 평)	10.84 (3.28 평)	38.55 (11.66 평)	102.00 (30.85 평)	94.12%	75.56%
24 평	3 세대	59.50 (18.00 평)	5.69	16.50	22.19	81.69 (24.71 평)	16.23 (4.91 평)	57.70 (17.45 평)	155.61 (47.07 평)	5.88%	72.84%
합계	51 세대	2,086.50 (0.63117 평)	186.99	496.86	683.85	***** (0.83803 평)	569.00 (172.12 평)	2,023.28 (0.61204 평)	***** (1.62220 평)	100%	

전주시 C블록 시뮬레이션_설계개요

■ 건축 개요 _ 2012.06.17. 최고층수 7층 이하

구분	내용	법정	50.00%
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (C필지)		
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)		
건축대지면적	2,155.80 m ² (0.65213 평)		
건축면적	875.00 m ² (264.69 평)		
건폐율	40.59% m ²		
면적	지상 4,268.73 m ² (1,291.29 평)	용적률 산정용 연면적	4,446.73
면적	지하 2,638.81 m ² (0,798.24 평)		
면적	합계 6,907.54 m ² (2,089.53 평)		
용적률	206.27%	법정	230.00%
세대수	64 세대	규모	지상 8층, 지하1층
동 수	아파트 : 4개동	평균층수	8.00 층
주차대수	세대당 1 대	****	
	아파트	59.50 X 23 /95= ****	계획 57 대
	아파트	99.50 X 0 /75= 0.00	
	합계	법정 55.41 대	
	근린생활시설	338.00 / 150m ² = 법정 2.3대	계획 6 대

■ 부대복리시설 개요

구분	지침	계획	비고
부대복리시설	관리 사무소	1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미 10.70 이상	40.00 M2
	경로당	1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미 31.40 이상	60.00 M2 100세대이상
	주민공동시설	경로당 설치면적에 해당하는 규모 31.40 이상	60.00 M2
	기타	경비실 2개소	20.00 M2
	소계		180.00 M2
근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,384.00 미	338.00 M2
주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상 -27.00 이상	50.00	M2
어린이놀이시설	200+(세대수-100)X0.7 이상	174.80 이상	300.00 M2 지상2층 옥상정원
TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라		설치함
휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상 1 이상	1개소	
지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상	096.00 이상	180.00 ton
기계 전기실		400.00 M2	지하1층
주차장	주차장용 아파트 계단면적 포함	2,238.81 M2	지상1층 필로티 주차장

■ 단위세대별 분양면적표

구분	세대수	전용면적	주거공유면적			공급면적	기타공유면적 (부대시설/주민공동시설)	주차장	계약면적	세대비율	전용율
			벽채공유면적	계단/복도/전실	소계						
15 평	41 세대	39.75 (12.02 평)	3.54	9.32	12.86	52.61 (15.91 평)	7.69 (2.33 평)	29.68 (8.98 평)	89.98 (27.22 평)	64.06%	75.56%
25 평	23 세대	59.50 (18.00 평)	7.99	16.50	24.49	83.99 (25.41 평)	11.51 (3.48 평)	44.43 (13.44 평)	139.93 (42.33 평)	35.94%	70.84%
합계	64 세대	2,998.25 (0.906.97)	328.86	761.62	1,090.48	**** (1,236.84 평)	580.00 (175.45 평)	2,238.81 (0.677.24 평)	**** (2,089.53 평)	100%	

전주시 D블록 시뮬레이션_설계개요

■ 건축 개요 _ 2012.06.17. 최고층수 7층 이하

구분	내용	법정	50.00%
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (D필지)		
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)		
건축대지면적	1,338.10 m ² (0.40478 평)		
건축면적	545.00 m ² (164.86 평)		
건폐율	40.73% m ²		
면적	지상 3,007.12 m ² (0.909.65 평)	용적률 산정용 연면적	3,067.12
면적	지하 2,014.39 m ² (0.609.35 평)		
면적	합계 5,021.51 m ² (1,519.01 평)		
용적률	229.21%	법정	230.00%
세대수	45 세대	규모	지상 8층, 지하1층
동 수	아파트 : 4개동	평균층수	8.00 층
주차대수	세대당 1 대	****	
	아파트	59.50 X 15 /95= 9.39	계획 41 대
	아파트	99.50 X 0 /75= 0.00	
	합계	법정 39.39 대	
	근린생활시설	220.00 / 150m ² = 법정 1.5대	계획 6 대

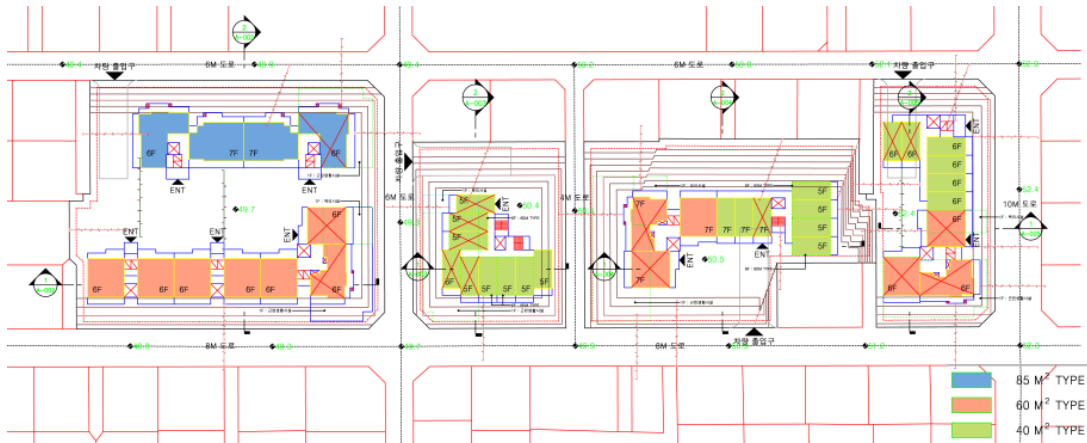
■ 부대복리시설 개요

구분	지침	계획	비고
부대복리시설	관리 사무소	1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미 9.75 이상	40.00 M2
	경로당	1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미 29.50 이상	60.00 M2 100세대이상
	주민공동시설	경로당 설치면적에 해당하는 규모 29.50 이상	60.00 M2
	기타	경비실 2개소	9.00 M2
	소계		169.00 M2
근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,270.00 미	220.00 M2
주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상 -41.25 이상	50.00	M2
어린이놀이시설	200+(세대수-100)X0.7 이상	161.50 이상	300.00 M2 지상2층 옥상정원
TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라		설치함
휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상 1 이상	1개소	
지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상	067.50 이상	180.00 ton
기계 전기실		400.00 M2	지하1층
주차장	주차장용 아파트 계단면적 포함	1,614.39 M2	지상1층 필로티 주차장

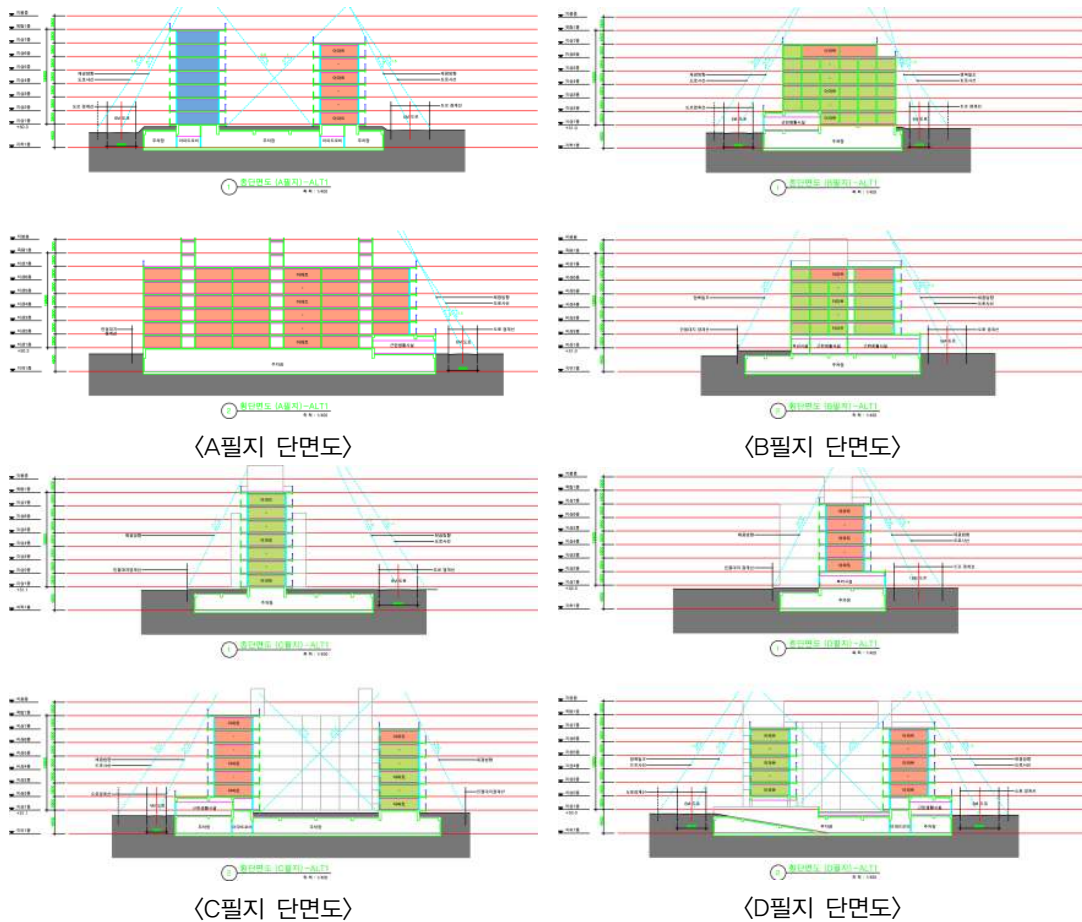
■ 단위세대별 분양면적표

구분	세대수	전용면적	주거공유면적			공급면적	기타공유면적 (부대시설/주민공동시설)	주차장	계약면적	세대비율	전용율
			벽채공유면적	계단/복도/전실	소계						
15 평	30 세대	39.75 (12.02 평)	3.54	9.32	12.86	52.61 (15.91 평)	10.85 (3.28 평)	30.78 (9.31 평)	94.24 (28.51 평)	66.67%	75.56%
25 평	15 세대	59.50 (18.00 평)	7.99	16.50	24.49	83.99 (25.41 평)	16.24 (4.91 평)	46.07 (13.94 평)	146.30 (44.25 평)	33.33%	70.84%
합계	45 세대	2,085.00 (0.630.71)	226.02	527.10	753.12	**** (0.858.53 평)	569.00 (172.12 평)	1,614.39 (0.488.35 평)	**** (1,519.01 평)	100%	

전주시 A~D블록 시뮬레이션 적용기준 결과_배치도



전주시 A~D블록 시뮬레이션 적용기준 결과_단면도



전주시 A~D블록 시뮬레이션 적용기준 결과_조감도



〈A블록 전면 가로〉



〈C블록 전면 가로〉



〈A~B블록 사이 가로〉



〈A~D블록 가로 경관〉

② 기존 도시조직 연속성 확보계획 방향을 고려한 시뮬레이션 결과

전주시 A블록 계획중심의 시뮬레이션_설계개요

■ 건축 개요 _ 2012.08.12.최고층수 7층 이하

구분	내 용	법 정	비고
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (A필지)		
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)		
건축대지면적	3,411.73 m ² (1,032.05 평)		
건축 면적	1,523.16 m ² (460.76 평)		
건 폐 율	44.64% m ²	50.00%	
면 적	지상 5,681.82 m ² (1,718.75 평)	용적률 산정용 연면적	5,855.22
	지하 2,470.72 m ² (0,747.39 평)		
적 합계	8,152.54 m ² (2,466.14 평)		
용적률	171.62%	법 정	230.00%
세대수	58 세대	규 모	지상 7층, 지하1층
동 수	아파트 : 2개동	평균층수	6.83 층
주차대수	****	세대당 0.7 대	****
	****	세대당 1 대	****
			계획 60 대
	합 계	법정 48.10 대	
	근린생활시설	457.94 / 150m ²	= 법정 3.1C 계획 4 대

■ 부대복리시설 개요

구분	지 집	계 획	비 고
부대복리시설	관리 사무소 1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미	10.40 이상	35.00 M2
	경로당 1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미	30.80 이상	70.00 M2 100세대이상
	주민공동시설 경로당 설치면적에 해당하는 규모	30.80 이상	179.54 M2
	기타	경비실 2개소	3.00 M2
	소 계		287.54 M2
근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,348.00 미	457.94 M2
주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상	-31.50 이상	0.00 M2
어린이놀이터	200+(세대수-100)X0.7 이상	170.60 이상	170.60 이상 M2
TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라		설치함
휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상	1 이상	1개소
지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상	087.00 이상	87.00 ton
기계 천기실			171.57 M2 지하1층
주차장	주차장중 아파트 계단면적 포함	2,299.15 M2	지하1층

■ 단위세대별 분량면적표

구분	세대수	전용 면적	벽채공유면적	주거 공유 면적	공급 면적	기타 공유면적	주차장	계약 면적	세대비율	전용률
				계단/복도/천실	소계	(부대시설/주민공동시설)				
24 평	33 세대	59.50 (18.00 평)	5.69	16.50	22.19	6.70 (2.03 평)	33.56 (10.15 평)	121.95 (36.89 평)	56.90%	72.84%
32 평	25 세대	84.50 (25.56 평)	6.19	17.25	23.44	9.52 (2.88 평)	47.66 (14.42 평)	165.12 (49.95 평)	43.10%	78.28%
합계	58 세대	4,076.00 (1,232.99 평)	342.52	975.76	1,318.28	1631.77 평	2,299.15 (0.695.49 평)	2,466.14 평	100%	

전주시 B블록 계획중심의 시뮬레이션_설계개요

■ 건축 개요 _ 2012.08.12.최고층수 7층 이하

구분	내 용	법 정	비고
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (B필지)		
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금평초교)		
건축대지면적	3,550.78 m ² (1,074.11 평)		
건축 면적	1,540.00 m ² (465.85 평)		
건 폐 율	43.37% m ²	50.00%	
면 적	지상 5,926.46 m ² (1,792.75 평)	용적률 산정용 연면적	6,126.84
	지하 2,468.89 m ² (0,746.84 평)		
적 합계	8,395.35 m ² (2,539.59 평)		
용적률	172.55%	법 정	230.00%
세대수	99 세대	규 모	지상 8층, 지하1층
동 수	아파트 : 4개동	평균층수	6.95 층
주차대수	****	세대당 0.7 대	****
	****	세대당 0.7 대	****
			계획 72 대
	합 계	법정 69.30 대	
	근린생활시설	394.39 / 150m ²	= 법정 2.6C 계획 3 대

■ 부대복리시설 개요

구분	지 집	계 획	비 고
부대복리시설	관리 사무소 1+(세대수-50)X0.05 이상 100M2 미	12.45 이상	30.00 M2
	경로당 1+(세대수-150)X0.1 이상 300M2 미	34.90 이상	60.00 M2 100세대이상
	주민공동시설 경로당 설치면적에 해당하는 규모	34.90 이상	104.01 M2
	기타	경비실 2개소	3.00 M2
	소 계		197.01 M2
근린생활시설	세대수 X 6M2 이하	1,594.00 미	394.39 M2
주민운동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상	-00.75 이상	50.00 M2
어린이놀이터	200+(세대수-100)X0.7 이상	199.30 이상	300.00 M2 지상2층 옥상정원
TV 공시청 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라		설치함
휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상	1 이상	1개소
지하저수조	세대수 X 1.5TON 이상	148.50 이상	180.00 ton
기계 천기실			180.84 M2 지하1층
주차장	주차장중 아파트 계단면적 포함	2,288.05 M2	지하1층 필로티 주차장

■ 단위세대별 분량면적표

구분	세대수	전용 면적	벽채공유면적	주거 공유 면적	공급 면적	기타 공유면적	주차장	계약 면적	세대비율	전용률
				계단/복도/천실	소계	(부대시설/주민공동시설)				
13 평	62 세대	30.80 (9.32 평)	3.54	9.32	12.86	2.83 (0.86 평)	17.14 (5.19 평)	63.63 (19.25 평)	62.63%	70.55%
24 평	37 세대	59.50 (18.00 평)	5.69	16.50	22.19	5.47 (1.65 평)	33.11 (10.02 평)	120.27 (36.38 평)	37.37%	72.84%
합계	99 세대	4,111.10 (1,243.61 평)	430.01	1,188.34	1,618.35	1,733.16 평	2,288.05 (0.692.14 평)	2,539.59 평	100%	

전주시 C블록 계획중심의 시뮬레이션_설계개요

■ 건축 개요 _ 2012.08.12. 최고층수 7층 이하

구분	내 용	법 정	계 획
대지 위치	전주시 덕진구 인후2동 1553-3번지 일원 (D필지)		
지역 지구	제 2종 일반주거지역 / 상대정화구역(금정초고)		
건축대지면적	1,504.10 m ² (0,454.99 평)		
건축 면적	645.00 m ² (195.11 평)		
건 폐 율	42.88%	50.00%	
면 적	지상 3,010.44 m ² (0,910.66 평)	용적율 산정용 연면적	3,386.10
	지하 1,186.58 m ² (0,358.94 평)		
	합계 4,197.02 m ² (1,269.60 평)		
용적율	225.12%	법 정	230.00%
세대수	36 세대	규 모	지상 8층, 지하1층
동 수	아파트 : 4개동	평균층수	8.00 층
주차대수	#####	세대당 0.7 대	0.00
	#####	세대당 0.7 대	#####
	합 계	법정 25.20 대	계획 28 대
	근린생활시설	442.26 / 150m ²	= 법정 2.9C 계획 3 대

■ 부대복리시설 개요

구분	지 점	계 획	비 고
부 대 복 리 시 설	관리 사무소 1+(세대수-50)X0.05 이상 100M ² 미 9.30 이상	15.00 M ²	
	경로당 1+(세대수-150)X0.1 이상 300M ² 미 28.60 이상	0.00 M ²	100세대이상
	주민공동시설 경로당 설치면적에 해당하는 규모 28.60 이상	51.60 M ²	
	기타 경비실 2개소	3.00 M ²	
소 계		69.60 M ²	
근린생활시설	세대수 X 6M ² 이하	1,216.00 미	442.26 M ²
주민공동시설	300+(세대수-500)/200X150 이상 -48.00 이상	50.00 M ²	
어린이놀이시설	200+(세대수-100)X0.7 이상 155.20 이상	300.00 M ²	지상2층 옥상정원
TV 공시정 안테나	정보통신부령이 정하는 바에 따라		설치할
휴게시설	1+(세대수-500)/500 이상 1 이상	1개소	
지하차수조	세대수 X 1.5TON 이상 054.00 이상	180.00 ton	
기계 전기실		120.50 M ²	지하1층
주차장	주차장용 아파트 계단면적 포함	1,066.08 M ²	지상1층 필로티 주차

■ 단위세대별 분량면적표

구분	세대수	전용 면적	주거 공유 면적	공급 면적	기타 공유면적	주차장	계약 면적	세대바율	전용율
			벽체공유면적 계단/복도/전실 소계		(부대시설/주민공동시설)				
24 평	36 세대	59.50 (18.00 평)	5.69 16.50 22.19	81.69 (24.71 평)	5.28 (1.60 평)	29.61 (8.96 평)	116.58 (35.27 평)	#####	72.84%
합계	36 세대	2,142.00 (0,647.96)	204.84 594.00 798.84	##### (0,889.60 평)	190.10 (57.51 평)	1,066.08 (0,322.49 평)	##### (1,269.60 평)	100%	

전주시 A~C블록 계획중심의 시뮬레이션 적용기준 결과_배치도

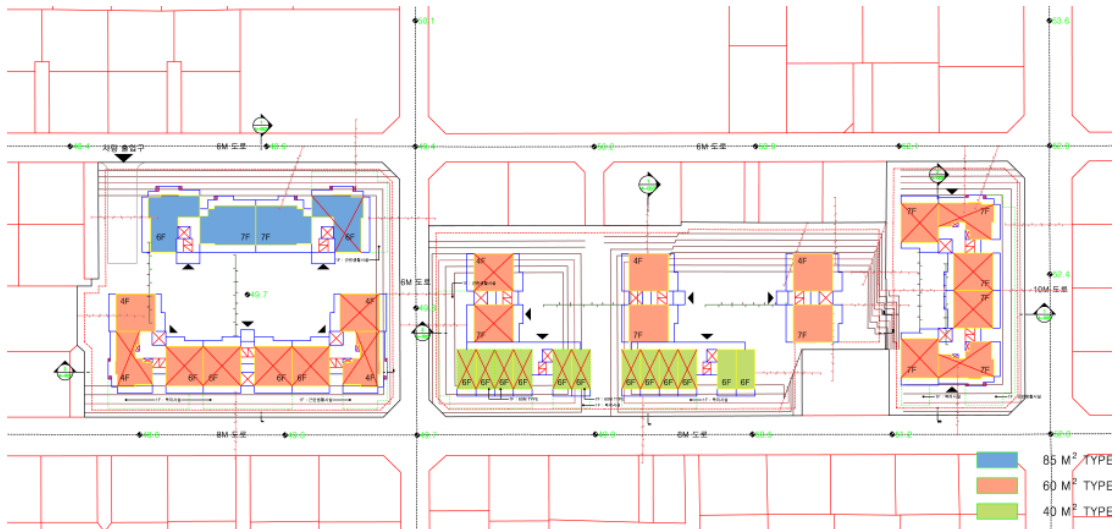


Figure 2 is a detailed floor plan of the proposed building. The plan shows a large rectangular building with multiple wings and internal courtyards. It is divided into several colored zones: blue (85 M² TYPE), orange (60 M² TYPE), green (40 M² TYPE), and dark red (Surrounding Living Facility). The plan includes numerous rooms, corridors, and service areas, with labels for 'ENT' (Entrance) and 'ENTT' (Entrance/Terrace). The building is situated within a grid of streets, with street names and addresses visible along the boundaries. A legend at the bottom right identifies the color-coded zones and their corresponding floor area types.

The figure displays architectural drawings for the Gyeongju National Museum, organized into three main sections: A-block, B-block, and C-block.

- A-block (A블록):**
 - 1. A-block Floor Plan (A블록 단면도):** Shows a cross-section of the building with multiple levels. The plan includes labels for various rooms and structural elements, with a scale of 1:1000.
 - 2. A-block Elevation (A블록 단면도):** Shows a side elevation of the building, highlighting the roof structure and facade details. The scale is 1:1000.
- B-block (B블록):**
 - 1. B-block Floor Plan (B블록 단면도):** Shows a cross-section of the building, detailing the internal layout and structural components. The scale is 1:1000.
 - 2. B-block Elevation (B블록 단면도):** Shows a side elevation of the building, illustrating the roof and facade. The scale is 1:1000.
- C-block (C블록):**
 - 1. C-block Floor Plan (C블록 단면도):** Shows a cross-section of the building, detailing the internal layout and structural components. The scale is 1:1000.
 - 2. C-block Elevation (C블록 단면도):** Shows a side elevation of the building, illustrating the roof and facade. The scale is 1:1000.

A legend is provided for the C-block drawings, indicating the color coding for different materials and structural elements:

- Blue: A-frame (B5M)
- Orange: A-frame (B6M)
- Green: A-frame (B4M)
- Light Green: Main Structure
- Dark Green: Foundation/Support Structure
- Dark Green: Foundation/Support Structure
- Dark Green: Foundation/Support Structure

전주시 A~C블록 계획중심의 시뮬레이션 적용기준 결과_조감도(해당블록)



〈A블록 전면 가로〉



〈C블록 전면 가로〉



〈A~B블록 사이 가로〉



〈A~C블록 가로 경관〉

전주시 A~C블록 계획중심의 시뮬레이션 적용기준 결과_조감도(점진적 개발 시)



〈A블록 전면 가로〉



〈C블록 전면 가로〉

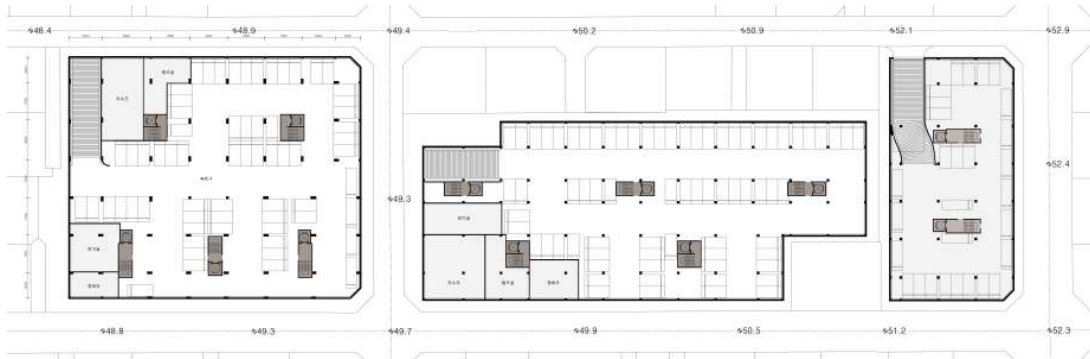


〈A~B블록 사이 가로〉



〈A~D블록 가로 경관〉

전주시 A~C 블록 계획중심의 시물레이션 적용기준 결과_평면도(해당블록)



〈A~C블록 지하1층 평면도〉



〈A~C블록 지상1층 평면도〉



〈A~C블록 기준층 평면도〉