

**필지단위 주택정비 활성화 방안 연구**

Strategy for revitalization of housing renewal  
through adjustment of the existing urban fabric

서수정 Seo, Soo Jeong  
성은영 Seong, Eun Young

( a u r i

AURI-정책-2011-5

필지단위 주택정비 활성화 방안 연구

Strategy for revitalization of housing renewal  
through adjustment of the existing urban fabric

지은이: 서수정, 성은영

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-0005호

인쇄: 2011년 10월 26일, 발행: 2011년 10월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 7,000원, ISBN: 978-89-93216-77-6

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

## 연구진

---

Ⅰ 연구책임	서수정 연구위원
Ⅰ 연구진	성은영 연구원
Ⅰ 외부연구진	김신성 조사원 박종현 와세다대학교 건축학과 박사과정
Ⅰ 시뮬레이션	박인수 (주)파크이즈건축사사무소 대표

---

Ⅰ 연구심의위원	김철중 국토해양부 건축기획과 사무관 신중진 성균관대학교 건축학과 교수 양우현 중앙대학교 건축학부 교수 김상호 건축도시공간연구소 연구위원 유광흠 건축도시공간연구소 연구위원
Ⅰ 연구자문위원	강인호 한남대학교 건축학부 교수 박인석 명지대학교 건축학과 교수





## 연구요약

### 1. 연구배경 및 목적

본 연구는 자본주도적인 주거지정비방식이 초래하는 문제에 대응하여 주거지의 물리적 특성과 주민의 사회·경제적 부담능력에 따라 선택가능한 정비수단이 필요하다는 인식에서 출발하였다. 특히 필지단위의 도시공간조직을 유지하는 것이 미래 변화하는 사회·경제적 상황에 능동적으로 대응할 뿐 아니라 지속가능한 주거지재생을 실현할 수 있다는 당위성에서 시작하였다.

노후 단독주택 밀집지역은 거주자의 고령화와 낮은 경제력과 함께 4m 미만 미접도 필지비율이나 소규모 필지비율이 높아 법정 건축기준을 적용할 경우 기준 용적률을 맞추기 어려워 필지단위 주택정비가 지역 내에서 확산되기 어려운 상황이다. 본 연구는 이러한 배경에 따라 단독주택밀집지역에서 개별 필지단위 건축행위가 가능하도록 건축행위 관련 환경여건을 개선하여 주민 스스로 주거환경을 개선해 갈 수 있는 필지단위 주택정비 방안을 제시하는데 목적이 있다.

이를 위해 기존 단독주택지의 잠재력을 살리면서도 다양한 방식의 건축행위가 활성화 될 수 있도록 불합리한 건축행위 규정을 검토하여 필지단위 정비시 예외 적용할 수 있는 방안을 마련하고자 한다. 또한 개별 필지단위 건축행위가 난개발의 원인이 되지 않도록 주민이 주도하는 집단관리방안을 마련하여 합리적으로 주택정비가 이루어질 있도록 정책지원 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 필지단위 주택정비의 정책전환 필요성 및 개념

지금까지 단독주택밀집지역에서는 필지단위의 주택개량이 효과적으로 추진되도록 지원하는 정책과 제도가 부족하여 주민자력의 주택정비사업이 활발하게 전개되지 못하였다. 단독주택밀집지역은 신규 택지개발지구와 달리 부지의 향, 접도조건, 주택규모, 도로와 필지와와의 관계, 복잡한 주택과 필지 소유관계 등으로 인해 기존 건축법만으로는 현행 용도지역체계상 허용하는 밀도를 확보하는데 한계가 있다. 그러나 필지단위 주택정비방식인 현지개량방식 등은 정비구역단위의 도로정비나 상하수도 정비 등 일부 기반시설 정비에 국한되어 왔다. 반면 필지단위 주택정비를 위한 수단은 국민주택기금에서 주택개량자금을 융자해 주는 것 이외에는 주민자력의 주택정비를 유도할 수 있는 지원책은 부족한 실정이다. 따라서 필지단위 주택정비 유도를 위해서는 지금까지의 구역단위 정비방식으로 추진되었던 정책에서 벗어나 개별 필지에 대한 잠재력과 문제에 따라 다양한 정비방식이 적용될 수 있는 유연한 정책방향으로 전환되어야 한다. 이는 공공재로서 개별필지의 가치를 중시하는 것으로 개별 건축행위를 통한 점진적인 주거지 재생, 필지를 둘러싼 이해관계자들간의 합의에 의한 주민주도형 재생정책으로의 전환을 의미한다.

주민주도형 재생정책이란 단독주택 밀집지역의 개별필지 여건, 주민의 경제수준을 고려한 다양한 수단의 맞춤형 주택정비를 말한다. 여기서 필지단위 주택정비란 주민의 의사와 경제적인 부담능력에 따라 개별 필지별로 진행되는 주택 개·보수, 증축, 신축 등의 행위를 말하며, 도로와 필지접도관계를 개선하여 필지별로 건축행위가 자유롭게 이루어질 수 있는 방식이다. 필지여건을 개선한다는 것은 단독주택지의 공간적 특성인 위계적인 가로공간구조를 유지하면서 소유관계를 변화시키지 않고 필지별로 분산되어 있는 공지를 유효하게 활용할 수 있는 여건을 마련해 준다는 것을 의미한다. 즉, 가로와 필지와와의 관계, 필지간 집합관계를 개선하면서 점진적인 정비를 수행하는 방식이라 할 수 있다.

### 3. 필지단위 주택정비 대상 및 과제

2010년 말 현재, 전국에는 주택 1,468만 동 중 36.8%인 540만 동이 단독 및 다세대 유형의 주택 재고가 있으며 현존하는 전국 단독주택의 약 48.9%에 해당하는 211만 동의 단독주택이 1985년 이전에 건축된 주택들이다. 이러한 주택이 밀집된 주거지는 도로율이 20%내외 이며, 골목길로 이루어진 다가구 열로 형성된 주택지가 많고 소필지의 비율이 높다. 이러한 단독주택지에서 필지단위 주택정비 활성화를 위해서는 다음과 같은 과제가 선결되어야 한다.

첫째, 필지단위 주택정비에 불리한 대지와 도로와의 관계를 개선해야 한다. 특히 4m이상 접도조건을 만족하지 못하는 필지에 대한 해결방안을 모색하는 것이 시급하다.

둘째, 필지단위 주택정비를 유도하기 위해서는 현행 밀도조건을 충족시킬 수 있는 방안을 마련해야 한다. 대부분의 도심지 단독주택지는 2종 일반주거지역으로 지정되어 있어 현행 건축법을 적용할 경우 허용밀도를 달성하기 어렵다. 이는 필지단위 주택정비가 이루어지지 않는 근본적인 원인 이므로 현행 건축법과 밀도조건사이의 관계를 개선할 수 있는 방안마련이 필요하다.

셋째, 필지단위 주택정비는 주민 주도의 점진적인 주거환경관리를 달성하기 위한 기본 전제로서 개별 필지의 건축행위만으로는 쾌적한 주거환경조성을 기대하기 어렵다. 따라서 거주자 스스로 주택을 관리하고 개선한다는 집단 관리 개념을 필지단위 주택정비와 어떻게 연계할 것인가에 대한 방안 마련이 필요하다.

넷째, 정비대상 노후 단독주택이 밀집한 지역은 필지규모가 작고 도로 폭도 좁아 주민들을 위한 공공공간을 마련할 수 있는 토지확보가 어렵다. 따라서 유효공지를 확보하여 생활환경을 개선할 수 있는 합리적인 필지활용 방안에 대한 고민이 필요하다.

#### 4. 일본의 필지단위 주택정비 활성화 관련제도의 시사점

일본의 필지단위 주택정비를 유도하기 위한 관련제도는 다음과 같다.

〈필지단위 주택정비를 위한 관련제도〉

수법	행위대상	법률의 적용요건	완화내용	관련법령
지구단위 마치나미유도형지구계획	부지가 좁고 2향도로 및 무점도지가 많은 지역에서 가로변 재건축행위 	·벽면위치의 제한 ·공작물설치의 제한 ·건축물높이의 최고, 최저한도 ·용적률의 최고, 최저한도 ·부지면적의 최저한도 ·건폐율의 최고한도 ·건축면적의 최저한도 ·교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	·전면도로폭원에 의한 용적률 제한의 적용제외 ·사선제도의 적용제외 ·일조제한의 완화	·도시계획법제12조의 10 (마치나미 유도형 지구계획) ·건축기준법 제68조의 5의4 (마치나미 유도형 지구계획의 구역 내에 있어 제한 특례)
건폐율 특례 허가	과소필지에서 노후건물의 재건축 	·인접경계선으로부터 후퇴하여 벽면선을 지정, 또는 조례로 벽면의 위치 제한 ·안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	건폐율의 완화	건축기준법 제53조 제4항(건폐율 특례 허가)
가구단위 3향도로	2향도로(4m미만 도로) 지역에서 노후건물의 재건축 	·2향도로일 것 ·토지의 상황에 의해 사실상 확폭이 곤란한 경우	·도로폭원을 2.7m이상 4m미만 설정 가능 ·전면도로 폭원에 의한 용적률 제한의 완화 ·건폐율의 완화	건축기준법 제42조 제3항(수평거리의 지정)
연담건축물 설계제도	무점도지를 포함한 복수 부지의 재건축(구역내 도로를 포함 할 수 없음) 	·일정의 토지구획 내에서 기존 건축물의 위치, 구조, 안전, 방화, 위생상 필요한 기준에 따라 종합적으로 설계할 것 ·안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	복수의 건물이 하나의 부지에 있는 것으로 간주하여 점도의 무, 용적률제한, 건폐율제한, 사선제한, 일조제한 등의 제한을 완화 내지 적용제외	건축기준법 제36조 제2항(연담건축물 설계제도)
43조 단서 허가	무점도지의 재건축 	·부지의 주위에 넓은 공지를 가질 것 등의 기준에 적합한 것 ·교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	점도의무	건축기준법 제43조 (점도의무)

일본의 필지단위 주택정비 관련 지원제도들은 주민과 행정의 협력에 의한 건축협정제도와 병행되어 운용되고 있으며, 대표적인 사례는 다음과 같다.

〈건축협정체결 사례〉

	네리마구 무사시세키	네리마구 코스모아베뉴 카스가쵸	후쿠오카시하카다구 오오하마지구
목적	건축물의 부지, 위치, 용도 및 형태에 관한 기준을 정하고, 양호한 거주지로서의 주택환경을 유지, 추진	건축물의 부지, 용도 및 형태에 관한 기준을 정하여 녹지가 풍부하고 양호한 주택환경의 육성 및 보전을 도모	건축물의 위치, 형태에 관한 기준에 대해 협정체결로 여유 있는 공간창출 및 양호한 경관형성 등 도시거주지 환경개선
협정 구역	네리마구 세키마치키타 3정목 215번, 동219번, 동223번, 동224번, 동225번 및 동513번 (총면적 21,196.95m2)	네리마구 카스가쵸5정목3020번13~50, 59, 60 (총면적 4,291.18m2)	·후쿠오카시 하카다구 216호 외 109필지 (49구획, 총면적 약16,511m2)
지역 구분	·제1종저층주거전용지역 (건폐율40%, 용적률80%) ·제1종고도지구, ·준방화지구	·제1종저층주거전용지역 (건폐율50%,용적률100%) ·준방화지구	·상업지역 (건폐율80%, 용적률400%, 500%, 600%)
협정 자수	161인 (토지소유자 148인, 지상권자13인)	26인 (40동)	
유효 기한	인가공고일 이후 10년간 (2012년1월31일까지) (변경·폐지의 의사가 없어 2022년1월31일까지 연장됨)	인가공고일이후 20년간 (2024년1월20일까지)	인가공고일 이후 10년간 (2012년3월27일까지)
협정 사항	1.건축물의 용도 2.성토 여부 3.층수 4.건축물의 각 부분의 높이의 최고한도 5.지반면 높이 6.건축물, 부지 등을 현저하게 변경하는 경우의 절차	1.건물의 용도 2.층수 3.성토여부 4.건축물 및 울타리 등의 형태	1.도로면으로부터의 건축선 및 도로경계선 2.건축물 등의 외관 색채, 옥외광고물 등
위반 자 조치	강제이행 또는 해당 소유자들의 비용으로 제3자가 이행하도록 재판소에 청구	강제이행 또는 해당 소유자들의 비용으로 제3자가 이행하도록 재판소에 청구	강제이행 또는 해당 소유자들의 비용으로 제3자가 이행하도록 재판소에 청구
운영 위원 회조 직	·협정서의 호선에 의해 선출된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1명	·협정서의 호선에 의해 선출된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1명	·협정서의 호선에 의해 선출된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1명
인가 시기	인가 2002년2월1일 (네리마구 건축협정 제7호) 공고 2002년2월1일	인가 2004년1월19일 (네리마구 건축협정 제8호) 공고 2004년1월21일	인가 2002년3월28일

일본의 필지단위 주택정비 관련제도와 사례의 시사점으로는 첫째, 주거 환경의 확보를 위한 엄격한 기준과 이에 대한 명확한 보상제도(마치나미 유도형 지구계획, 건폐율 특례허가 등)를 병행하고 있다는 점이다.

〈주택갱신을 위한 관련제도의 사례들의 비교〉

사례지구 및 관련제도	행위대상	규제내용	완화내용
오사카시 건폐율특례허가	밀집시까지 노 후목조주택 등 의 재건축	·벽면선 지정 ·도로폭원, 건축물의 용도, 구 조, 층수, 높이, 외벽후퇴의 허가기준	·건폐율 현행제도에 +10%(60%를 70%) ·방재성향상 중점지구의 경우 +20% (60%를 80%) 까지 가능
동경도 추오구 츠키시마지구 (3항도로, 마치나미유도형지 구계획)	골목을 중심으 로 주거와 상 업, 지방특색산 업이 혼재한 거 리의 도로 확폭 및 노후건물의 재건축	·벽면의 위치제한 ·높이의 최고한도 ·용적률의 최고한도 ·용도제한 ·부지면적의 최저한도 등	·전면도로폭원에 의한 용적률제한의 적용제외 ·도로에 면한 사선제한 적용 제외 ·도로폭원을 2.7m이상 4m미만 설정 가능
오사카시 추오구 호젠키요코초(연담 건축물설계제도, 건축협정, 도로의 폐지)	호젠지요코초의 복흥을 위한 재 건축	[연담건축물설계] ·도로폭, 구조, 용적률, 높이, 파난 기구, 개구부, 제한 [건축협정] ·2.7m통로 20상 확보 ·외벽 후퇴 및 개구부설치 제한 등	접도임무, 용적률제한, 건 폐율제한, 사선제한, 일조 제한 등에 의해 복수의 건 물이 동일의 부지에 있는 것으로 적용해 이들의 제 한을 완화 내지 적용 제외
오사카부 네야가와시 히가시오토시 지구 민간건설사례 (이중벽방식 공동재건축)	과밀, 노후주택 지구인 히가시 오토시지구의 공동재건축	-	·인접지경계선으로부터의 벽면50cm setbacks 규정 제외 ·개별등기 ·용자주택 및 재건축보조 금

둘째로는 지역여건에 따른 필지단위 주택정비 관련제도들을 연계하여 실효성을 확보하고 있다는 점이다. 필지여건과 지역상황에 따라 가구단위, 필지단위의 물리적 대상과 건축행위, 주민에 관한 지원제도 등이 공간 또는 행정단위에 따라 위계별로 분화되어 있으나 장소단위에서 다양한 제도를 선택하여 종합적으로 운용함으로써 제도 상호간에 시너지효과를 발휘하고 있다.

세 번째로는 맞벽건축을 통해 토지소유관계는 유지하면서 공지를 효율적으로 활용하여 공공의 이익을 추구하면서도 개인재산을 보호하고 있다는 점이다. 넷째로 향후 필지단위 주택정비가 지속적으로 확산 가능하도록 제도를 운영하고 있다는 점이다. 일단지 인정제도 및 연담건축물 제도 등은 기반시설


설치와 과소필지의 필지단위 주택정비 활성화를 유도하면서도 향후 필지단위 주택정비의 지속적인 확산을 위한 제도라고 할 수 있다.

## 5. 필지단위 주택정비 활성화 방안 및 관련제도 개선

### 1) 기본방향

필지단위 주택정비 활성화를 위한 기본방향으로는 첫째, 주거지 종합관리를 전제로 정비방식의 선택가능성을 높일 수 있는 대안마련이 마련이 필요하다. 이를 위해 종합적인 주거환경관리를 통해 단독주택 밀집지역에서 건축행위를 어렵게 하는 일부 건축법 관련 규정의 적용배제 또는 완화규정을 적용하여 개별 필지단위 주택정비를 유도한다. 둘째, 건축협정제도를 도입하여 주민의 자발적 참여에 의한 주거환경관리를 도모하도록 한다. 건축법 특례적용은 인접 필지에 미치는 영향을 고려하지 않을 수 없다. 따라서 필지단위 주택정비를 희망하는 주민들이 협의하여 일부 건축법 특례적용을 선택적으로 적용할 수 있도록 유도해야 한다. 셋째, 종합적인 주거환경관리 측면에서 주민 스스로 주거환경관리에 참여할 수 있도록 건축협정구역에 대해서는 골목길 정비나 공공주차장 설치 등 생활기반시설 설치 조정을 우선적으로 지원하는 것을 전제로 한다.

〈다양한 방식의 주택정비를 위한 계획적 관리의 위계〉

위계	자치구단위	생활권단위	근린생활권	단위생활권	건축협정
구역					
범위	행정구	5~7개 근린생활권	반경 1km	0.5~ 1km	가구단위 또는 필지연합
관리계획	주거지종합관리계획 (도시재정비 및 거환경정비법)		정비계획 지구단위계획(국계법)		건축협정 (건축법)
		근린재생활성화계획 (도시재생지원법(안))		경관협정 (경관법)	

## 2) 건축협정제도 도입방안

건축협정은 필지단위 주택정비를 위한 건축법 특례적용에 동의하는 주민들간의 약속을 정하고, 지속가능한 주거지 재생을 위해 행정이 필지단위 정비를 위해 제도적인 지원을 하는 것으로 자주적인 도시관리수단이라고 할 수 있다. 건축협정의 제도화를 위한 주요내용은 다음과 같다.

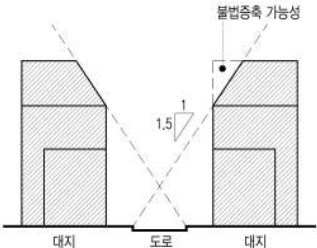
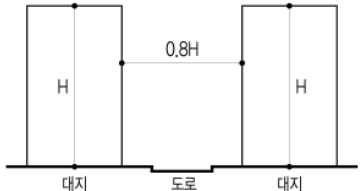
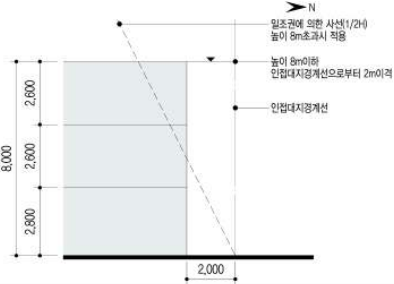
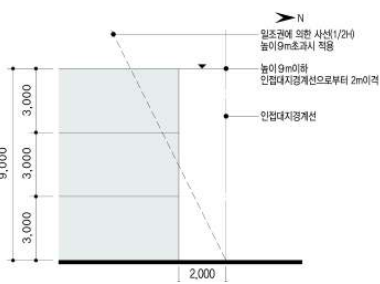
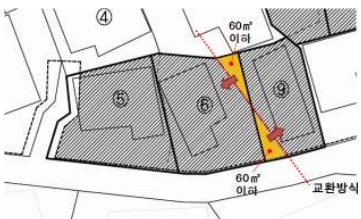
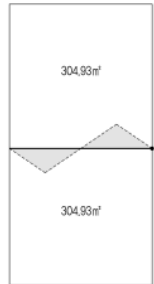
### 〈건축협정제도 주요내용〉

구분	주요내용		
협정체결주체	연속한 2필지 이상 토지소유주와 건축물 소유주		
협정체결에 의한 건축법 예외적용 조항	목적	건축법 관련조항	필요성
	가로와 필지여건 개선	·대지안의 공지(건축법 제58조) ·맞벽개발(건축법제59조) ·건축물의 높이제한(제60조) ·일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 제61조)	·토지이용의 효율적 활용을 통한 필지단위 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 활성화	· 건축선 지정(건축법 제46조)	성능확보를 위한 주택증개축 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> <div>지역주민</div> <div>↓</div> <div>협정체결을 위한 주민협의회 구성</div> <div>↓</div> <div>건축협정서 작성</div> <div>↓</div> <div>건축협정서 인가신청</div> <div>↓</div> <div>건축위원회 심의</div> <div>↓</div> <div>건축협정 인가 및 공고</div> <div>↓</div> <div>건축협정 효력 발휘</div> <div>↓</div> <div>건축협정 변경 및 폐지</div> </div> <div> <div>관할 행정청에 협정체결을 위한 지원요청</div> <div>→</div> <div>코디네이터 파견지원</div> </div> <div> <div>토지소유자, 주택소유자 전원 합의원칙</div> <div>·</div> <div>1. 건축협정구역</div> <div>2. 건축물에 관한 기준</div> <div>3. 협정의 유효기간 및 협정 위반 시 조치사항</div> <div>4. 특례조항 선택</div> </div> <div> <div>관할 행정청에 신청</div> <div>협정 안 타당성 검토</div> <div>건축법 특례조항 적용 타당성 검토</div> <div>인가즉시 공고</div> <div>필지단위 주택정비 행위 시 준수</div> <div>변경은 협정절차와 동의</div> <div>폐지는 협정체결자 과반수 동의</div> </div>		

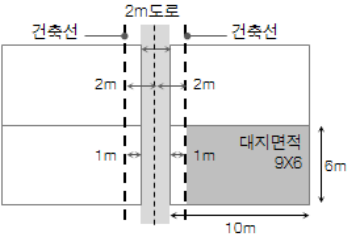
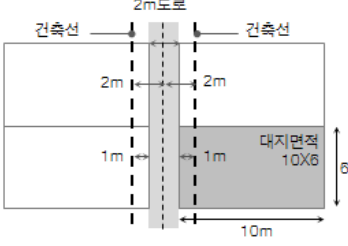


### 3) 필지단위 주택정비를 위한 건축법 특례적용방안

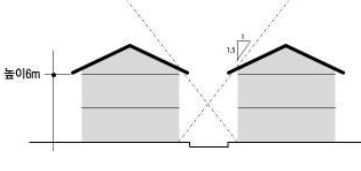
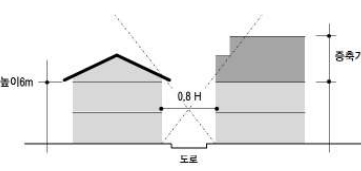
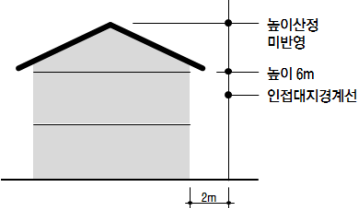
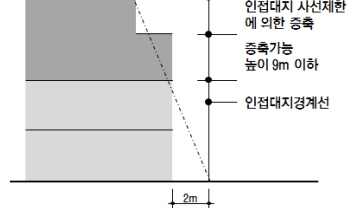
〈건축법 예외조치 내용〉

관련 규정	기존 법령	예외 조치
60조 건축물의 높이 제한	<p>전면도로 반대쪽 경계선까지 수평거리 1.5배</p> 	<p>가로폭과 건축물의 층수에 따라 0.8H 이격</p> 
	건축물간 간격과 높이를 지정하여 내부 공간의 균질성 확보	
시행령 제 86조 일조에 의한 높이제한	<p>높이 8M이하인 부분 인접대지 경계선으로부터 2M이상</p> 	<p>높이 9M이하인 부분 인접대지 경계선으로부터 2M이상</p> 
	유효 건축면적 확보를 위해 3층규모의 높이까지 인접대지 경계선을 예외 적용	
시행령 제80조 대지의 분할제한	<p>주거지역 60㎡이상, 2m도로에 접해야 함</p> 	<p>인접필지와 등가교환 또는 부분 거래할 경우 대지분할 조건 미적용</p> 
	주택개량에 유리하도록 필지조건을 개선함으로써 합리적인 건축행위 유도	

〈계속〉

관련규정	기존법령	예외 조치
건축법 제46조 건축법 시행령 제119조	4m 미만 미접도 필지의 경우 도로 중심선에서 2m 셋백하여 건축선 지정 후 대지면적 산정	4m미만 미접도 필지의 경우 건축선 지정 후 이전 대지경계선으로 대지면적 산정
		
	세가로에 면한 필지에 대한 주택정비 활성화 유도	
시행령 제3조 대지의 범위	맞벽건축시 개별 건축허가 행위	맞벽건축일 경우 하나의 대지로 인 정하여 건축허가 행위 일괄처리
	동일시기에 건설하는 맞벽건축의 행정절차 간소화로 주민 자력의 주택정비 활성화 유도	

〈기존 주택 증개축 활성화 방안〉

관련규정	기존 건축	증개축
도로 사선제한 에 의한 건축물 이격거리 기준 완화		
도로에 면한 건축물의 수직증축 가능		
북측 인접대지 경계선 이격거리 확보기준 완화		
수직증축을 위한 인접대지 이격거리 기준 완화		

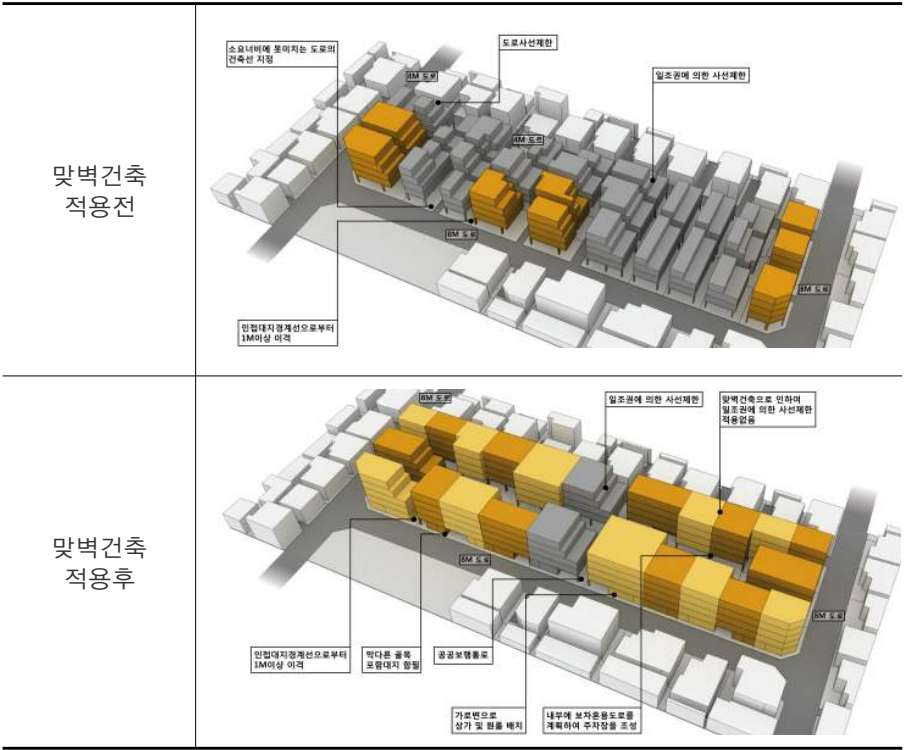
4) 맞벽건축 활성화

소규모 필지가 반복적으로 형성되어 있는 단독주택밀집지역에서 맞벽건축 적용은 공지의 효율적 활용을 도모하면서도 허용용적률을 달성할 수 있는 효과를 얻을 수 있다. 이에 필지단위 정비를 위해 맞벽건축 활성화를 유도할 필요가 있으며 그 적용의미와 필요성은 다음과 같다.

〈맞벽건축 활성화 적용의미와 필요성〉

구분	의미
토지의 효율적 사용	대지내 공지를 집합적 공지로 활용 가능
건축물의 에너지효율 증대	외기에 맞닿는 면을 최소화하여 에너지효율 증대
지구단위계획의 획지계획 및 공동건축의 한계 대응	소유주 개별 건축 가능하므로 건축행위 용이
다양한 주택유형 유도	도심지 타운하우스, 연립형 다세대 주택 건축 가능

〈맞벽건축 적용 효과〉



## 6. 연구성과 및 향후과제

본 연구에서 제시한 필지단위 주택정비 활성화 방안은 건축법 체계 내에서 거주자의 자발적인 정비의지에 따라 점진적인 주택갱신 행위를 유도하기 위한 것으로 모자이크 방식의 주거지재생을 위한 또 하나의 모자이크 조각이라고 할 수 있다.

건축협정을 전제로 한 건축법 예외적용과 맞벽건축 활성화 방안은 물리적 정비를 수반하지 못하는 마을만들기 사업의 한계를 보완할 수 있는 수단이라는 점에서 의미가 있다. 특히 소규모 필지와 협소한 도로에 면한 필지가 많은 노후주거지의 경우 기존 건축법을 적용할 경우 법상 기준 용적률을 달성할 수 없다는 현실적인 문제가 있다. 이에 대응하여 맞벽건축, 건축물의 높이제한이나 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 등 예외적용방안을 제시하여 소규모 필지단위 주택정비의 가능성을 열어 두었다는데 의의가 있다.

필지단위 주택정비 활성화를 위해서는 개별필지 조건과 도로와의 관계, 주변환경에 미치는 영향 등을 고려한 구체적인 검토가 필요하다. 특히 건축협정 체결을 통해 예외적용 대상이 되는 건축물의 높이제한, 인접대지경계선으로부터의 높이제한, 도로사선제한, 건폐면적 완화 등의 조치는 필지조합관계, 필지형태, 필지 향에 따라 적용수준이 달라질 수 있다.

따라서 건축협정체결과 함께 필지단위 건축행위를 예측할 수 있는 3차원 시뮬레이션을 통한 기준마련이 필요하다. 이를 위해 건축협정의 제도화 방안과 함께 건축협정운영을 위한 세부지침과 필지단위 주택정비를 위한 장소단위 계획기준 마련을 위한 후속 연구가 진행되어야 한다.

주제어 : 필지단위 주택정비, 건축협정, 맞벽건축

## 차 례

제1장 서론 .....	1
1. 연구의 배경 및 필요성 .....	1
2. 연구의 목적 .....	4
3. 연구범위 및 방법 .....	6
제2장 필지단위 주택정비 현황 및 정책전환 필요성 .....	13
1. 기존 필지단위 주택정비 현황 및 한계 .....	13
1) 필지단위 건축행위를 고려한 정비기법 및 제도 미흡 .....	13
2) 건축법 특례로 인한 환경악화와 특례적용 배제로 인한 필지단위 정비 지연 .....	20
3) 용도지역 세분화에 따른 개발밀도와 건축법 적용상 불일치 .....	23
4) 도로정비위주의 현지개량방식과 단독주택지 생활서비스시설 확충 미흡 .....	24
2. 필지단위 주택정비 정책전환 필요성 .....	27
1) 공공재로서 개별필지 가치 중시형 주거지 정비 필요 .....	27
2) 개별 건축행위를 통한 점진적 주거지 정비 필요 .....	29
3) 필지를 둘러싼 이해관계자들간의 합의에 의한 주민주도형 주거지 정비 필요 .....	30
3. 필지단위 주택정비의 개념 .....	31
1) 도시공간조직을 구성하는 필지와 도로의 관계를 개선하는 방식 .....	31
2) 필지여건 개선을 통한 토지의 효율적 활용 .....	32
3) 기존 소유관계를 유지하는 개별정비 .....	32

**제3장 필지단위 주택정비 대상 및 과제 .....33**

1. 필지단위 주택정비 대상 .....	33
1) 단독주택 재고 현황 .....	33
2) 단독주택 재고의 공간적 분포 .....	39
2. 필지단위 주택정비 대상의 물리적 특성 .....	47
1) 분석의 개요 .....	47
2) 필지단위 주택정비 대상의 물리적 특성 .....	47
3. 필지단위 주택정비 대상 과제 .....	61

**제4장 일본의 필지단위 주택정비 활성화 지원 관련 제도 및 사례 분석 .....63**

1. 필지단위 주택정비 유도 관련제도 및 적용사례 .....	63
1) 관련 제도 .....	63
2) 관련 제도 적용 사례 .....	81
2. 건축협정을 통한 필지단위 주택정비 사례 .....	98
1) 건축협정제도 .....	98
2) 건축협정 체결 사례 .....	100
3. 시사점 .....	106

**제5장 필지단위 주택정비 활성화 방안 .....111**

1. 기본방향 .....	111
1) 주거지 종합관리를 전제로 정비방식의 선택 가능성 제고 .....	111
2) 건축협정제도에 의한 주민간 합의형성 방식 도입 .....	112
3) 주민주도의 주택정비 활성화 지원 .....	113
2. 건축협정제도 도입방안 .....	114
1) 건축협정의 필요성 및 목적 .....	114
2) 건축협정의 주체 및 주요내용 .....	115
3) 건축협정을 위한 절차 및 승계 .....	116
4) 건축협정과 타법에 의한 계획적 관리수단과의 관계 .....	117

3. 필지단위 주택정비를 위한 건축법 예외적용 방안 .....	119
1) 가로와 필지여건 개선방안 .....	119
2) 영세필지 건축행위 활성화 방안 .....	122
3) 기존 주택 증·개축 활성화 방안 .....	124
4) 건축행정절차 간소화를 통한 주민 공동정비 활성화 .....	125
4. 맞벽건축 활성화를 통한 토지의 효율적 활용 .....	126
1) 맞벽건축의 정의 및 관련 규정 .....	126
2) 맞벽건축의 의미와 적용상 한계 .....	128
3) 맞벽건축 적용을 통한 필지단위 정비 가능성 .....	129
4) 맞벽건축 활성화를 위한 조치사항 .....	131
5. 필지단위 주택정비 적용가능성 검증 .....	134
1) 검증분석의 개요 .....	134
2) 필지단위 주택정비 시뮬레이션 .....	138
3) 시뮬레이션 결과 및 한계 .....	164
4) 필지단위 주택정비의 실효성 확보방안 .....	165

## 제6장 정책지원 및 관련법 개정방안 .....167

1. 건축법 및 관련법 개정사항 .....	167
1) 건축협정제도 도입을 위한 조문 .....	167
2) 필지단위 건축 활성화를 법개정 사항 .....	172
3) 관련법 개정 사항 .....	174
2. 건축협정 활성화를 위한 정책지원 .....	175
1) 생활기반시설 우선정비 .....	175
2) 주차시설 확보 지원 .....	177
3) 복합주거지원센터 설치 및 사전검토제도 도입 .....	179
3. 필지단위 정비활성화를 위한 재정 및 세제 지원 .....	183
1) 국민주택기금 지원 확대 .....	183
2) 주민 공동정비 활성화를 위한 설계비 및 철거비 일부 지원 .....	184
3) 건축협정 구역 내 건축인허가 비용 및 등록세 일부 감면 .....	184
4) 필지분할시 양도세, 취득세 등 완화 .....	184

제7장 결론 .....	185
참고문헌 .....	189
SUMMARY .....	191
부록 1. 영국의 「공유벽 등의 법률(The Party Wall etc. ACT 1996)」 .....	195
부록 2. 대상지별 시뮬레이션 관련 도면 및 설명 .....	211
부록 3. 단독주택 재고 현황표 .....	253



## 표차례

[표 1-1] 전국 927개 동의 단독주택지 비율분포 .....	7
[표 2-1] 관련법에 의한 필지단위 정비 수법 .....	14
[표 2-2] 주거환경개선사업지구 중 1,2단계 현지개량사업 국고지원현황 .....	15
[표 2-3] 현지개량방식 정비계획에 의한 필지단위 건축물개량계획 .....	17
[표 2-4] 현지개량사업시행 이후 필지단위 건축행위 현황 .....	19
[표 2-5] 단독주택 건축관련 법규완화 추이 .....	20
[표 2-6] 현지개량사업 건축관련 기준 특례조항 폐지내용(서울시 사례) .....	22
[표 2-7] 단독주택, 다가구 주택의 주차장 설치기준 변화 .....	23
[표 2-8] 제2종 일반주거지역에서 필지단위 주택정비시 법규 검토 예시 .....	24
[표 2-9] 주거환경정비사업의 정비기반시설 보조 및 용자 지원기준 .....	25
[표 2-10] 현지개량 1,2 단계 국고지원 중 기반시설 정비 지원내용 .....	26
[표 3-1] 주택 유형의 변화(2005~2010) .....	33
[표 3-2] 건축년도별 단독주택 재고량 .....	35
[표 3-3] 규모별 단독주택 재고량 .....	36
[표 3-4] 층수별 단독주택 재고량 .....	38
[표 3-5] 단독주택 재고의 공간적 분포 .....	40
[표 3-6] 단독주택의 공간적 집중도가 높은 20개 도시 .....	41
[표 3-7] 단독주택의 공간적 집중도가 높은 10개 도시의 단독주택 재고 현황 .....	42
[표 3-8] 용도지역 현황 .....	47
[표 3-9] 가구 현황 .....	49
[표 3-10] 가로와 건축물 진출입 현황 .....	50
[표 3-11] 4m 미만도로 접도필지 현황 .....	51

[표 3-12] 주차 현황	52
[표 3-13] 필지규모 현황	53
[표 3-14] 주택 유형별 필지 규모 현황	54
[표 3-15] 건폐율 현황	55
[표 3-16] 용적률 현황	56
[표 3-17] 건물층수 현황	57
[표 3-18] 건축물 1층용도 현황	58
[표 3-19] 주택의 건축년도 현황	59
[표 3-20] 건물구조 현황	60
[표 3-21] 기타 건물구조 현황	60
[표 4-1] 필지단위 주택정비를 위한 관련제도	65
[표 4-2] 관련제도의 특징비교	66
[표 4-3] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차	68
[표 4-4] 인정기준의 예(시나가와구 토고에 일정목)	69
[표 4-5] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(건폐율 특례허가)	71
[표 4-6] 허가기준의 예(오사카시)	72
[표 4-7] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(3항도로)	73
[표 4-8] 지정기준의 예(동경도췌오구츠키시마 지구)	74
[표 4-9] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(연담건축물설계제도)	76
[표 4-10] 인정기준의 예(교토시)	77
[표 4-11] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차	78
[표 4-12] 허가기준의 예(고베시)	79
[표 4-13] 고베시 적용 사례	80
[표 4-14] 시나가와구 토고에일정목의 지구정비계획 인정기준과 적용	82
[표 4-15] 츠키시마일정목 지구계획 및 인정기준	86
[표 4-16] 오사카시 건폐율허가제도	89
[표 4-17] 호젠지요코초의 연담건축물설계제도 인정기준	92
[표 4-18] 호젠지요코초 건축협정의 주요내용	92
[표 4-19] 사업전후의 개요 비교	96
[표 4-20] 2중벽방식 공동재건축에 의한 장점	96

[표 4-21] 일본 건축협정의 주요내용	99
[표 4-22] 건축협정내용	101
[표 4-23] 건축협정 개요(2010년 11월 6일 현재)	102
[표 4-24] 건축협정 개요(2005년 4월 1일 현재)	104
[표 4-25] 건축협정체결 사례 비교	107
[표 4-26] 주택강신을 위한 관련제도의 적용사례 비교	109
[표 5-1] 다양한 방식의 주택정비를 위한 계획적 관리의 위계	113
[표 5-2] 건축협정 체결에 의한 건축법 예외적용 항목	115
[표 5-3] 건축협정과 관련 도시관리수단의 특성비교	118
[표 5-4] 건축물의 높이제한 예외조치	119
[표 5-5] 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 예외조치	120
[표 5-6] 대지의 분할제한 예외조치	121
[표 5-7] 합필에 의한 건폐율 사전공제제도에 의한 완화조치 효과 예시	122
[표 5-8] 건축선 관련 예외조치	123
[표 5-9] 기존 주택 증개축 활성화 방안	124
[표 5-10] 건축행정절차의 예외조치	125
[표 5-11] 맞벽건축의 개념	126
[표 5-12] 맞벽건축 관련 규정	127
[표 5-13] 맞벽건축 적용의미와 필요성	128
[표 5-14] 맞벽건축 활성화를 위한 조치사항	133
[표 5-15] 시뮬레이션 검토 항목	136
[표 5-16] 건축물 현황 및 건축가능 범위 검토	138
[표 5-17] 현행 법규상 최대 건축가능 범위	139
[표 5-18] 배치계획	140
[표 5-19] 필지별 건축 개요	143
[표 5-20] 건축물 현황 및 건축가능 범위 검토	144
[표 5-21] 건축 개요(현행 법률 최대한도)	146
[표 5-22] 건축 개요(합필 전)	147
[표 5-23] 높이별 건축가능 범위 검토(합필 전)	148
[표 5-24] 높이별 건축가능 범위 검토(합필 후)	150

[표 5-25] 건축 개요(합필 후) .....	152
[표 5-26] 건축 현황 .....	155
[표 5-27] 높이별 건축가능 범위(필지선 변경 전) .....	156
[표 5-28] 건축 개요(필지선 변경 전) .....	158
[표 5-29] 높이별 건축가능 범위(필지선 변경 후) .....	161
[표 5-30] 건축개요(필지선 변경 후) .....	162
[표 6-1] 건축협정제도 도입을 위한 조문 .....	172
[표 6-2] 건축협정구역내 건축법 예외조항 적용을 위한 법 개정안 .....	172
[표 6-3] 관련 법률 개정안 .....	174

## 그림차례

[그림 1-1] 전국 동단위 단독주택재고비율 .....	7
[그림 1-2] 전국 노후단독주택 재고현황 .....	7
[그림 1-3] 주거지관리방안에 의한 필지단위 정비방안 연구범위 .....	10
[그림 1-4] 연구추진 흐름도 .....	12
[그림 2-1] 건축물개량계획 .....	16
[그림 2-2] 합필개발 예시 .....	16
[그림 2-3] 토지이용계획 (서울시 관악구 8동 1지구) .....	17
[그림 2-4] 현지개량사업구역의 복잡한 필지와 건축물 현황 .....	18
[그림 2-5] 도시공간의 위계 .....	28
[그림 2-6] 필지단지 정비를 위한 필지와 가로와 관계 개선과제 .....	31
[그림 2-7] 필지단위 주택정비의 효율적인 토지이용 방안 .....	32
[그림 3-1] 단독주택 재고의 지역별 특성 .....	34
[그림 3-2] 지역별 단독주택의 노후도 .....	35
[그림 3-3] 시도별 단독주택의 노후도 .....	35
[그림 3-4] 규모별 단독주택의 지역 분포 .....	36
[그림 3-5] 시도별 단독주택 규모 현황 .....	37
[그림 3-6] 층수별 단독주택의 지역 분포 .....	38
[그림 3-7] 시도별 단독주택 층수 현황 .....	38
[그림 3-8] 전국 시군구별 단독주택 재고 비율 .....	39
[그림 3-9] 특별시와 광역시내 단독주택 재고의 양태 .....	44
[그림 3-10] 비수도권 지역의 단독주택 재고의 양태(1) .....	45
[그림 3-11] 비수도권 지역의 단독주택 재고의 양태(2) .....	46

[그림 3-12] 용도지역 현황 .....	48
[그림 3-13] 가구구조 .....	48
[그림 3-14] 가로와 건축물 진출입관계 .....	50
[그림 3-15] 접도현황 .....	51
[그림 3-16] 주차현황 .....	52
[그림 3-17] 필지규모 현황 .....	53
[그림 3-18] 주택유형 .....	54
[그림 3-19] 건폐율 .....	55
[그림 3-20] 용적률 .....	56
[그림 3-21] 건물 층수 .....	57
[그림 3-22] 건물 1층 용도 .....	58
[그림 3-23] 건축년도 .....	59
[그림 4-1] 지구계획구역 위치도 .....	83
[그림 4-2] 지구계획도 .....	83
[그림 4-3] 토고시일정목지구 지구계획 계획도 .....	83
[그림 4-4] 주거지구(1)내 부지분할에 의한 재건축한 건물들 .....	84
[그림 4-5] 재건축의 의한 구획도로의 확폭(지구시설) .....	84
[그림 4-6] 기존 유아놀이터(지구시설) .....	84
[그림 4-7] 초키시마일정목지구 위치도 .....	87
[그림 4-8] 초키시마일정목지구 지구계획도 .....	87
[그림 4-9] 2향도로가 폐지된 가로 .....	87
[그림 4-10] 도로셋백에 의한 주택정비 .....	87
[그림 4-11] 골목에 접해있는 건물 .....	87
[그림 4-12] 건폐율특례허가에 의한 공간과 성능확보 .....	90
[그림 4-13] 벽면선지정기준 .....	90
[그림 4-14] 주요절차의 흐름 .....	90
[그림 4-15] 허가기준 .....	90
[그림 4-16] 적용한 제도들의 추진 절차 .....	93
[그림 4-17] 연담건축물설계제도의 적용구역 및 인정기준 .....	93
[그림 4-18] 연차별 정비계획 및 배치평면도 .....	97

[그림 4-19] 2중벽 개발에 의한 1차 개발	97
[그림 4-20] 2중벽 개발에 의한 민간공동재건축(4차개발)	97
[그림 4-21] 협조건축에 의한 중정형성(3차개발)	97
[그림 4-22] 인접한 밀집시가지와 조화를 이루는 저층공동개발	97
[그림 4-23] 각 제도 절차의 흐름	98
[그림 4-24] 오오하마지구의 밀집사업과 건축협정 구역	101
[그림 4-25] 비교적 협정가입자가 많은 곳	101
[그림 4-26] 건축협정구역인접지가 비교적 많은 곳	101
[그림 4-27] 건축협정 안내	103
[그림 4-28] 건축협정구역 안내	103
[그림 4-29] 건축협정내 건물(1)	103
[그림 4-30] 건축협정내 건물(2)	103
[그림 4-31] 건축협정내 재건축 건물(1)	103
[그림 4-32] 건축협정내 재건축 건물(2)	103
[그림 4-33] 건축협정구역 안내	105
[그림 4-34] 녹지협정에 근거해 설치한	105
[그림 4-35] 도로변 주택지경관	105
[그림 4-36] 구역내 도로 및 주택지경관	105
[그림 4-37] 개인주택 모습	105
[그림 4-38] 주변과 조화되는 울타리	105
[그림 4-39] 공원과의 연결통로(1)	105
[그림 4-40] 공원과의 연결통로(2)	105
[그림 5-1] 건축협정체결 절차	116
[그림 5-2] 건축협정과 관련 규정간의 관계	118
[그림 5-3] 필지조합에 따른 맞벽건축 적용에 의한 공지확보	129
[그림 5-4] 맞벽건축 적용 전의 용적률	130
[그림 5-5] 맞벽건축 적용 후의 용적률	130
[그림 5-6] 맞벽건축 적용 전 공지활용	130
[그림 5-7] 맞벽건축 적용 후 공지활용	130
[그림 5-8] 시뮬레이션 흐름도	135

[그림 5-9] 법규 검토 .....	140
[그림 5-10] 공간구성 시스템 .....	141
[그림 5-11] 공간구성 시스템 .....	142
[그림 5-12] 1층 상가와 5층 테라스 적용한 계획안 .....	143
[그림 5-13] 현행 법규를 최대 적용시 조감도 .....	145
[그림 5-14] 법규 검토(합필 전) .....	146
[그림 5-15] 배치도(합필 전) .....	148
[그림 5-16] 주차계획 및 조감도(합필 전) .....	149
[그림 5-17] 합필 전후의 대지 패턴 .....	151
[그림 5-18] 배치도(합필 후) .....	152
[그림 5-19] 주차대안(1) 거주민 옥외공간 활용 .....	153
[그림 5-20] 주차대안(2) 보차혼용도로 계획 .....	154
[그림 5-21] 부정형 필지 가구의 정비 가능성 검토 .....	157
[그림 5-22] 구획 변경 가능 필지 검토 .....	159
[그림 5-23] 필지선 정리 예시 .....	159
[그림 5-24] 단계별 필지선 변경 .....	160
[그림 5-25] 배치 검토(필지선 변경 후) .....	162
[그림 5-26] 주차계획(필지선 변경 후) .....	163
[그림 5-27] 조감도(필지선 변경 후) .....	163
[그림 6-1] 필지단위 주택정비와 함께 조성되는 전면공지와 쌈지공원 .....	177
[그림 6-2] 복합주거지원센터 역할 및 운영체계 .....	180
[그림 6-3] 사전검토제도에 의한 건축허가 절차 .....	182



## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구범위 및 방법

### 1. 연구의 배경 및 필요성

2009년 1월 용산사태는 대규모 전면철거방식의 한계를 사회 전면에 드러낸 사건으로 기존의 주거지 정비방식과 정책을 재고하는 계기로 작용하였다. 저소득 가구의 주거안정권 침해, 커뮤니티 단위의 생활경제권 해체 등으로 인한 사회적 갈등은 대규모 전면철거방식이 정착되면서 사회적 이슈로 부각되었지만 도심지내 부족한 신규 주택확보와 노후주택의 효율적인 정비라는 측면에서 최선의 대안으로 여겨져 왔다.

그러나 부동산 경기의 장기침체로 인해 지역주민들 스스로 전면철거방식에 대한 회의를 갖기 시작하였고 이는 정비사업 지연이라는 결과로 나타났다<sup>1)</sup>. 서울시가 2010년 6~8월 1만 가구를 대상으로 실시한 설문에서 55.6%가 뉴타운

---

1) 전국적으로 2000년 이후 주택재개발사업 예정구역지정은 지속적으로 증가하여 2010년 기준 839개 구역이 지정되었으나, 이중 234개 구역만 사업시행 인가를 받았다. 또한 전국 뉴타운사업 지구 75개 지구 중 촉진계획 미수립 지구도 16개 지구나 되며, 지구별 정비사업 추진구역 총 446개 중 사업시행인가가 진행되고 있는 구역은 20개 구역에 머무르고 있다.

정비방식에 대해 부정적인 응답을 하였고<sup>2)</sup> 경기도 또한 뉴타운 사업지역 23개 중 5개 지역이 주민반대 의결로 사업지역 지정취소 절차가 이루어졌다<sup>3)</sup>. 뉴타운 사업 뿐 아니라 서울시에서는 재개발·재건축 사업의 취소 소송도 증가하고 있는 실정이다<sup>4)</sup>.

대규모 정비사업에 대한 퇴조로 인해 용도혼합에 의한 자연발생적으로 형성된 골목경제와 커뮤니티 가로, 다양한 소득계층이 거주할 수 있는 주택재고가 남아 있는 기존 단독주택 밀집지역이 재조명되기 시작하였다. 각 계에서는 단독주택지의 잠재력을 살리면서 주거지를 정비할 수 있는 정책대안이 필요하다는 주장이 제기되었다. 특히 최근 2~3년 사이에 땅콩주택, 외콩주택 등 새로운 다가구형 모델이 제시되면서 주택시장에서도 단독주택에 대한 관심이 고조되고 있어 아파트단지 일변도의 정비방식에서 벗어나야 한다는 인식이 확산되었다.

국토해양부에서는 지난 9월 대규모 전면철거방식에서 벗어나 단독주택지의 공간구조를 유지하면서 점진적이고 지속가능한 주거지 재생으로 정책을 전환하겠다는 의지를 밝혔다. 구체적으로는 100세대 미만의 ‘소규모 주택정비사업<sup>5)</sup>’과 양호한 단독주택지의 보전·관리·정비를 병행할 수 있는 ‘주거지재생사업’을 ‘도시재정비 및 주거환경정비법(안)(도시재정비촉진을 위한 특별법과 도시 및 주거환경정비법의 통합법안)’에 반영하겠다고 발표하였다. 이는 지역 여건에 따라 주민 스스로 사업방식을 선택할 수 있도록 자율성과 선택성을 제도적으로 보장하면서 점진적인 주거지 정비를 유도하겠다는 정책의지를 표명한 것이다. 이와 함께 주택법을 개정하여 도시형생활주택의 사업승인 요건

---

2) ‘아파트 공화국에 주택의 봄은 오는가’, 『한계레21』 기획연재, 제863호, 2011. 6. 6.

3) 경기도는 뉴타운사업지구 중 5개 지구가 실패와 해제(오산, 양곡, 만안, 금정, 안정지구)과정을 거치고 있다. (‘오산뉴타운 이달말 지구지정 해제…경기지역 5번째’, [서울경제], 2011. 7. 15, 447자)

4) 서울시에서는 주민들이 재개발사업 취소와 관련한 행정소송을 제기한 건수가 160여건에 달하며, 매년 1~2건에 그치던 정비예정구역 해제신청이 2011년 들어 8건으로 증가하였다. 이러한 변화 상황에 대해 언론에서는 ‘뉴타운 개발의 종언’, ‘아파트 인기 하락’ 등의 선정적 문구를 사용하면서 전면철거방식의 한계를 지적하고 있다. (‘지지부진, 재개발·재건축 취소된다’, [국민일보], 2010.12.27)

5) 소단위 정비사업은 지자체가 기반시설을 설치하고 주민이 소규모 조합을 설립하여 30호~100세대 이하 또는 면적 1천~5천㎡ 규모의 소단위 주택을 정비하는 방식을 말한다. (국토해양부 보도자료, 2011.9)

을 300세대이하로 완화함으로써 도심지에 소규모 정비활동을 통한 주택공급을 촉진시키겠다는 방안을 제시하였다. 이와 관련하여 서울시에서는 휴먼타운 사업으로 시작한 마을만들기형 지구단위계획 시범사업을 추진하고 있으며, 부산시에서는 구릉지 단독주택 생활환경개선을 위한 산복도로 르네상스, 커뮤니티 뉴딜 사업 등을 추진하고 있어 단독주택지 정비방식의 새로운 전환기를 맞이하고 있다.

그러나 신규 정책은 단독주택지에서 점진적 정비를 유도할 수 있다는 긍정적인 평가에도 불구하고 기성시가지내 주택건설을 촉진하기 위한 주택법 완화, 과도한 건축기준 완화가 예상되어 주거환경 개선효과를 기대하기 어렵다는 비판도 제기되고 있다. 특히 소규모 주택정비는 기반시설을 확충하지 않고 임대료 등의 수익성 제고를 위해 단독주택지에 100세대 미만의 다세대, 다가구 주택을 일시에 건설함으로써 주거지역의 과밀화를 유발시킬 수 있다. 300세대 이하 ‘도시형 생활주택’은 주택건설 촉진을 위해 건설기준의 일부를 완화하거나 배제하고 있어 기존 나홀로 아파트가 초래한 주거지역의 생활 기반시설 부족 문제가 재발될 수 있다. 반면 지방자치단체가 추진하는 마을만들기 시범사업 등은 소규모 쌈지공원, 공동주차, 가로미화사업 등 공공영역의 마을환경개선사업 위주의 공동체 활성화 지원에 중점을 두고 있어 노후주택의 개보수나 재건축 행위 활성화를 통한 물리적 환경개선관련 정책지원은 부족한 실정이다.

주거지재생은 사회·경제적 재생과 함께 노후주택의 개보수, 신축행위가 활성화되어야 궁극적으로 실현될 수 있다. 그러나 노후 단독주택지는 고령가구와 저소득층 거주비율이 높아 주민자력의 정비사업 추진이 어렵다. 물리적으로는 4m미만 미접도 필지비율이나 소규모 필지비율이 높아 법정 건축기준을 적용할 경우 기준 용적률을 확보하기 어려운 상황이다<sup>6)</sup>. 그러나 주택정비관련

---

6) 2009~2011년 건축도시공간연구소에서 수행한 단독주택지 8개 지구 조사결과, 자연발생적 주거지의 경우 4m미만 미접도 필지는 약 40%에 달하며, 구획정리사업에 의해 조성된 지구도 25~50%수준으로 나타났다(서수정의(2009), pp. 91~109; 서수정의(2010), pp.180~201).

제도는 대규모 재개발 방식에 유리하도록 규정되어 있다. 반면 필지단위 주택정비를 위한 제도적 근거가 미흡하여 아파트단지에 비해 주거성능수준이 낮고 기반시설설치 수준도 열악한 노후 단독주택지 정비는 지연되고 있는 실정이다.

지속가능한 주거지 재생을 위해서는 단독주택지의 물리적 환경여건에 따라 거주자 스스로 주택정비사업의 주체가 되어 주거환경 개선에 주도적으로 참여할 수 있도록 지원방안을 마련할 필요가 있다.

이러한 배경에 따라 본 연구는 기존 단독주택지의 잠재력을 살리면서도 다양한 방식의 건축행위가 활성화 될 수 있는 방안을 마련하는데 주목하고자 한다. 특히 필지단위 건축행위에 불합리하게 작용하는 건축법 관련 일부 기준에 대한 검토를 통해 필지단위 주택정비시 건축법 일부 규정을 예외로 적용할 수 있는 방안을 찾고자 한다. 그러나 개별 필지단위 건축행위가 난개발의 원인이 되지 않도록 주민이 주도하는 집단관리방안을 마련하여 합리적으로 주택정비가 이루어질 있는 정책지원 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 목적

그동안 단독주택지는 아파트단지로 재정비 되거나 기반시설 정비가 미흡한 상황에서 다세대다가구 주택으로 재건축되는 방식으로 진행되어 왔다. 이로 인해 아파트단지는 중산층 이상이 거주하는 주거지로, 단독주택지는 저소득층이 집단 거주하는 주거지로 인식되면서 거주유형에 따른 주거계층을 형성하였다. 주거계층 형성은 주택으로 인한 사회적 배제현상을 야기하여 일부 지역에서는 단독주택밀집지역에 대한 기피현상도 나타나고 있다. 실제로 단독주택지의 주거환경수준은 생활의 편리성, 쾌적성, 안전성 측면에서 아파트 단지에 비해 낮은 것으로 나타나고 있다<sup>7)</sup>.

---

7) 2010년 국토해양부 조사결과 주거에 대한 불만족 비율이 아파트는 13.76%인 반면, 단독주택은 23.49%인 것으로 나타남(국토해양부(2011), 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」)

또한 화재발생, 주차공간부족으로 인한 주민들 사이의 갈등, 공가로 인한 범죄발생을 증가 등 사회적 병리현상도 증가하는 것으로 나타났다<sup>8)</sup>. 이러한 현상은 단독주택지역의 자산가치 하락과 함께 거주자가 대규모 정비사업을 선호하는 요인으로 작동하였다.

반면 경기침체 등으로 단독주택지 정비가 지연되고 대규모 정비사업으로 인한 부정적 효과가 사회적으로 부각됨에 따라 단독주택지를 보전·관리하면서 주택을 정비할 수 있는 다양한 정책대안이 시민사회로부터 요구되기 시작하였다. 그러나 2005년 까지 적용되었던 다세대다가구 건축을 위한 건축법 특례조치가 주거환경을 훼손한다는 이유로 인해 폐지된 이후에는 필지단위 주택정비방안에 대해서 진전된 정책대안을 제시하지 못하였다.

현재 우리나라에 남아 있는 정비대상 단독주택지는 영세필지가 많고, 4m미만 접도필지가 다수 남아 있어 필지단위 주택정비 조건은 불리하다. 하지만 가로와 필지가 만나는 대면접촉공간이 많아 시간의 켄가 남아 있으며, 골목길을 중심으로 건강한 커뮤니티 형성이 가능하다는 장점이 있다.

또한 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 소규모 필지자산을 보유하고 있어 유기적인 도시환경을 조성할 수 있으며, 거주자의 경제능력과 가구규모에 따라 선택할 수 있는 다양한 가격과 규모의 주택재고를 보유하고 있어 지속가능한 커뮤니티를 형성할 수 있다는 잠재력이 있다. 따라서 단독주택 밀집지역의 잠재력을 살리면서 필지단위 주택정비를 유도한다는 것은 미래 세대를 위한 환경자산을 남길 수 있다는 것을 의미한다.

이에 본 연구는 단독주택 밀집지역의 필지여건을 개선하면서 주민 스스로 주거환경을 개선해 갈 수 있는 필지단위 주택정비 방안을 제시하는데 목적이 있으며 구체적으로는 다음과 같은 목표가 있다.

---

8) ‘주택 35%가 화재 사각지대’, [국민일보 쿠키뉴스], 2006.10.18 ; ‘아파트에 밀려 슬럼가 되는 단독 주택지’, [오마이뉴스], 2009.08.15; ‘다 좋은데 주차장 없네, 어떡하지’, [한국주택신문], 2011.06.03

□ 필지단위 주택정비 활성화를 위한 건축법 및 관련법 개선방안 제시

- 건축법 체계 내에서 토지소유주 또는 건축주가 합의에 의한 필지단위 주택정비 활성화 방안 제시
  - ‘도시 및 주거환경정비법’ 체계 내에서 작동하는 대규모 자본투입에 의한 ‘민간+조합주도’의 사업방식에서 벗어나 지주협의를 통해 필지단위 정비 또는 합벽개발 등이 가능한 주택정비방안 제시
- 기존 필지소유관계 유지를 전제로 한 지주협약에 의한 필지단위 주택정비 사업을 유도할 수 있는 건축법 특례조항 및 관련법 개정사항 제시

□ 마을단위의 주거환경개선을 위한 주민주도의 집단관리 방안 제시

- 필지단위 주택정비에 의한 개별 건축행위가 전체 주거환경 개선에 기여할 수 있도록 주민합의에 의한 마을단위의 집단관리 수단 마련
  - 건축협정제도 도입 검토를 통해 가로구역별 혹은 소규모 면(面)단위의 자율관리구역을 주민합의로 제안, 결정할 수 있는 실천적인 작동 수단 제시

□ 필지단위 주택정비 활성화를 위한 정책지원방안 제시

- 다양한 방식의 개별 건축행위 활성화로 점진적인 주거지 재생이 가능하도록 주택개량자금지원, 전문가 컨설팅, 생활기반시설 우선설치 등 정책적인 지원 방안 제시

### 3. 연구범위 및 방법

#### 1) 연구범위

□ 정책지원 대상 범위

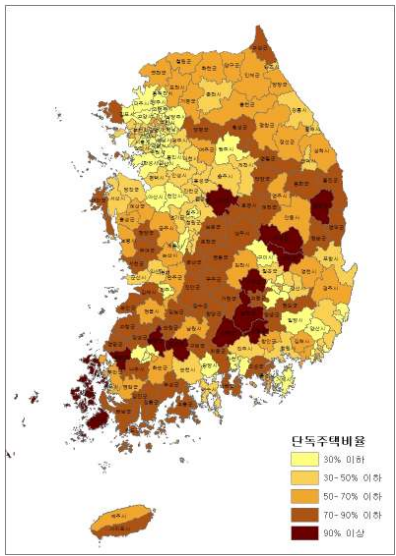
2010년 인구주택 총 조사결과 전국 아파트 재고율은 59%로 우리나라 거주자의 대부분이 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 관리해야 할

단독주택 밀집지역은 전국적으로 여전히 50%이상 남아 있는 것으로 조사되었다. 전국 927개 동단위 조사결과 단독주택 재고비율이 70%이상인 동수는 553개 동인 59.7%에 달하고 있으며, 90%이상 남아 있는 동수도 전체의 27.6%에 이르고 있어 면적으로는 상당히 많은 양의 단독주택지가 남아 있음을 알 수 있다.

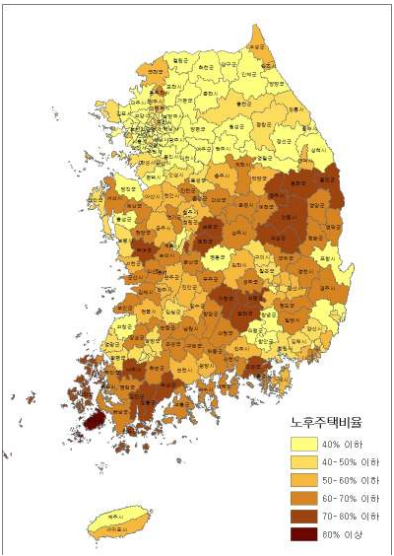
[표 1-1] 전국 927개 동의 단독주택지 비율분포

단독주택비율	50%	60%	70%	80%	90%
해당 동 개수 / 전체 동 개수	801 / 927	667 / 927	553 / 927	415 / 927	256 / 927
전체 동 개수에 대한 비율(%)	86.4	72.0	59.7	44.8	27.6

이러한 단독주택 밀집지역은 도심지의 경우 도시관리계획상 1980년 초반 까지 형성된 구획정리사업구역과 시가화에 따라 형성된 일반주거지역이 해당된다. 도시 및 주거환경정비법에 의한 현지개량사업구역, 뉴타운 사업 대상지 중 자율관리구역에 해당하는 지역이다. 또한 새롭게 개정되는‘도시재정비 및 주거환경정비법’에 의한 주거지재생사업구역이 해당된다.



[그림 1-1] 전국 동단위 단독주택재고비율



[그림 1-2] 전국 노후단독주택 재고현황

미정비된 단독주택지는 대부분 건축법 완화규정이 적용된 1980년 전후에 건설된 주택이 대부분으로 단열이나 방수, 일조, 환기 등 주택성능이 낮고 프리이버시 침해 등 주거안정에 취약한 것으로 조사되었다<sup>9)</sup>. 단독주택 거주자들은 주택의 성능개선이나 필지단위 정비를 지원하기 위한 정책지원이 미흡한 상황에서 일시적인 대응책으로 주택 개보수를 시행하고 있다. 그러나 기술수준을 담보하지 못하는 영세 보수업체에 의존하고 있어 근본적인 주거 성능 개선효과 기대하기 어렵다.

단독주택 밀집지역은 주차장이나 공원, 놀이터 등의 부대시설은 부족하지만 도로망이 비교적 양호하고 구획정리사업에 의해 형성된 주거지역은 영세필지 비율도 낮은 편이다. 이러한 지역은 일부 4m도로 미접도 필지에 대한 건축가능성을 고려하여 인접필지간 협조와 일부 필지소유주간 공동개발이 진행된다면 점진적인 주택정비가 가능하다. 본 연구에서 제안하는 필지단위 주택정비를 위한 지원정책은 주민 스스로 점진적인 정비사업의 주체로 참여할 수 있는 단독주택 밀집지역을 대상으로 한다.

단독주택 밀집지역 주거환경을 조사한 2009~2010<sup>10)</sup> 연구결과, 필지단위 주택정비가 가능한 주거지는 4m미만 미접도 필지 비율이 40%이하, 필지규모가 150㎡이하인 비율이 30%미만인 밀집주거지로 조사되었다. 본 연구에서는 일단의 정비예정구역을 지정하고 주택정비사업을 시행하는 기존 방식과 달리 지주협의 또는 자력에 의해 필지단위 건축행위를 유도할 수 있는 정비방안을 제안하는 것으로 이 같은 기준은 필지단위 주택정비사업이 활성화 될 수 있는 물리적 환경여건을 의미하는 것이다.

---

9) 2010년 단독주택 밀집지역 6개 주거지에 대한 조사결과 옥상, 바닥 등 누수현상이 심하고 단열성능 저하 심각, 안전성이 낮은 외부 옥외계단 활용비율이 높아 고령자의 안전한 주거생활 위협하고 있다. 또한 단독주택은 에너지 소모량이 많은 기름보일러 사용 가구비율이 45.1%로 에너지성능수준도 낮은 것으로 조사되었다(서수정외(2010), pp. 215~234).

10) 서수정 외(2009)와 서수정 외(2010)



## □ 연구의 내용적 범위

최근 주거지 재생과 관련한 논의는 지속가능한 물리적 환경개선 중심의 프로젝트 주도형 사업에서 벗어나 사회·경제적 재생이 결합된 통합적 전략이 필요하다는 제안이 확산되고 있다. 특히 지역의 자생역량 강화를 통한 아래로부터의 재생방안과 경제활력을 도모하기 위한 커뮤니티 비즈니스 육성이 중요한 정책으로 부각되고 있다.

이와 관련하여 국토해양부 도시재생사업단에서는 지역자력형 도시재생을 위해 TEST BED를 추진하면서 지역공동체의 역량강화, 공동체 조직의 기업화, 주민의 경제적 부담능력을 고려한 정비방식 제안을 목표로 하고 있다. 또한 통합적인 주거지 재생을 실현하기 위해 지역에 기반을 둔 중간지원조직의 설립 필요성이 제기되고 있다. 이는 도시재생지원센터, 지역거버넌스 조직 등 근린재생의 주체로서 지역주민의 자생역량을 지원하고 중앙정부나 지방자치단체 등 공공과 민간사이의 가교역할을 담당할 수 있는 전문조직 운영에 대한 논의로 심화되고 있다.

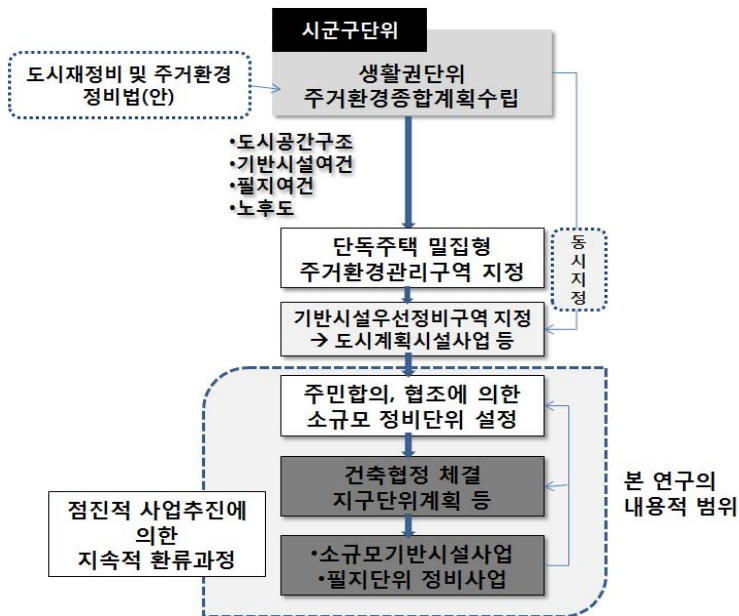
이처럼 종합적 시각의 주거지재생을 위해서는 물리적, 사회경제적 측면의 종합적 시각에 의한 연구와 이를 지원할 수 있는 지원조직 및 거버넌스체계 구축 등 다각적 측면에서 연구가 병행되어야 한다. 이와 관련하여 국가건축정책위원회에서는 종합적인 주거지 재생을 도모하기 위해 중앙정부에서 지원하는 사업들을 연계하고 통합할 수 있는 방안으로 ‘서민 저층주거지 통합적 근린재생방안’연구를 수행(2011.7~11)하고 있다. 한편 도시재생사업단에서는 지역의 사회자본(social capital)을 활용한 도시재생모델 개발을 위해 ‘한국형 도시재생모델 추진 방안’연구를 수행(2011.9~2012.4)하고 있다.

이러한 연구들은 사회·경제적 측면이 강조된 정책지원방안을 제시하는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「국가균형발전을 위한 특별법」 등 다양한 이해관계와 관련된 체계를 정리하는데 주목하고 있어 필지단위의 물리적 정비방안을 제안하지는 못하고 있다.

본 연구에서는 종합적 시각에서 추진되는 관련 연구와 기본방향을 공유하고 필지단위 건축행위에 직접적인 관련이 있는 건축법을 중심으로 필지단위 주택정비를 유도할 수 있는 방안을 제안하는데 주목하고자 한다.

필지단위 주택정비가 활성화되기 위해서 지역차원에서는 생활권단위의 종합적인 주거지 관리계획이 수립되어야 한다. 또한 부족한 생활복지 등 서비스 시설은 근린단위로 정비하고 일단의 구역에 대해서는 주민 스스로 주거환경을 개선하려는 공동체 활동에 참여할 수 있도록 소프트한 프로그램 개발r함께 다양한 정비수단이 병행되어야 한다.

따라서 본 연구에서는 단독주택 밀집지역 재생을 위한 기존 연구성과인 ‘전체 주거지 관리방안 마련-근린단위의 재생방안 마련-개별 필지단위 정비수법 적용’<sup>11)</sup>이라는 위계를 따르고자 한다.



[그림 1-3] 주거지관리방안에 의한 필지단위 정비방안 연구범위

11) 서수정 외(2009)와 서수정 외(2010)

## 2) 연구방법

본 연구에서 주택정비는 개별 주택의 건축행위를 의미하는 것으로 기존 주택을 철거하고 신축하는 행위, 개·보수 행위를 포함하는 물리적 행위를 말하는 것이다. 이러한 주택정비방안 모색을 위한 연구방법은 다음과 같다.

### □ 단독주택 재고 현황 및 물리적 공간특성 파악을 위한 기존 실태조사 및 통계자료 분석

- 단독주택 재고현황 파악을 위한 전국 세움터 건축물대장 통계자료 분석
  - 2009년 도시통계와 국토해양부 세움터의 건축물대장을 활용하여 전국 단독주택 재고 현황 파악 및 노후도, 면적, 층수현황 분석
- 단독주택 밀집지역의 공간특성 분석을 위해 기존 연구에서 수행한 조사결과를 활용하여 2차 분석 시행
  - 2009~2010년도에 시행한 대표적인 5개 단독주택지역 조사결과를 활용하여 필지단위 정비여건을 도출하기 위한 도로와 필지와의 관계, 점도조건, 필지면적 등에 대한 분석 시행

### □ 일본의 필지단위 주택정비 지원정책 조사를 위한 행정주체 면담 조사

- 해외조사원을 활용하여 기성주거지 건축협정, 필지단위 주택갱신을 위한 제도 및 공공지원 사항 등에 관한 운영실태 파악
  - 마치나미유도형지구계획, 건폐율 특례허가, 3항 도로규정, 연담 건축물 설계제도, 43조 단서허가 등 밀집시까지 주택갱신 관련 제도 분석
  - 일본의 건축협정제도 및 네리마구 건축협정 관련 심층면담을 통한 운영사례 및 시사점 도출

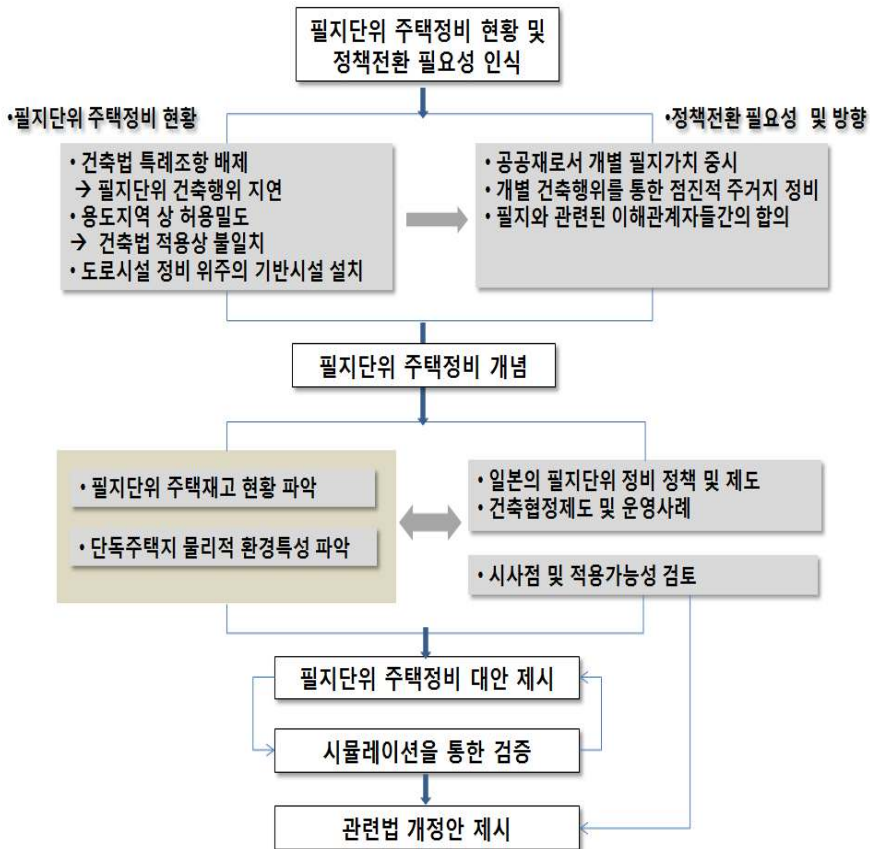
### □ 필지단위 주택정비 활성화 방안의 적용가능성 검증을 위한 시뮬레이션 수행

- 필지단위 주택정비를 위한 맞벽건축허용, 건축선, 사선제한 등의 건축법 특례 적용 가능성 검증을 위한 3차원 시뮬레이션
  - 복수의 토지소유주 협의에 의한 건축 가능성 등을 검증하고 법규 완화 적용 시 인접필지에 대한 주거환경 영향 등을 검토

- 필지단위 주택정비 활성화를 위한 시뮬레이션 결과에 대한 개발밀도 검토
  - 다양한 방식의 필지단위 주택정비(필지단독정비, 복수 필지 조합에 의한 맞벽건축개발, 필지주간 협의에 의한 소규모 구획정리사업 등)시 용적률 비교검토를 통한 개발가능성 검증

### 3) 연구추진과정

본 연구는 필지단위 주택정비를 위한 실천가능한 제도개선방안을 도출하는 것으로 현황파악과 시뮬레이션 과정을 거치는 환류체계를 통해 보다 실증적인 연구결과를 도출하고자 한다.



[그림 1-4] 연구추진 흐름도

## 제2장 필지단위 주택정비 현황 및 정책전환 필요성

1. 기존 필지단위 주택정비 현황 및 한계
2. 필지단위 주택정비 정책전환 필요성
3. 필지단위 주택정비의 개념

### 1. 기존 필지단위 주택정비 현황 및 한계

#### 1) 필지단위 건축행위를 고려한 정비기법 및 제도 미흡

□ 구역지정 대상 이외의 필지단위 정비를 위한 기반마련 미흡

현재 노후주거지에 적용할 수 있는 필지단위 주택정비수법은 「도시 및 주거환경정비법」 상 현지개량방식과 환지방식, 혼합방식이 있으며 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 상 자율정비구역, 「도시개발법」에 의한 구획정리사업 등이 있다. 노후주거지에 적용하는 「도시개발법」 상 구획정리사업은 노후 단독주택지 정비사업에는 거의 적용되지 않고 있으며, 「도시 및 주거환경 정비법」 상 주거환경개선사업의 일환으로 운영되고 있다. 혼합방식은 현지개량 방식과 공동주택방식, 환지방식 등을 혼합하는 방식으로 2007년 거점확산형 주거환경개선사업을 적용하기 위해 도입되었다.

관련법에 의한 정비사업구역은 점도조건이 불리한 필지가 많을 뿐 아니라 필지규모가 작아 주택 증개축이나 신축만으로는 주거환경 개선효과가 미흡한

지역이 대부분이다. 도정법에 의한 현지개량방식이나 환지방직 적용대상은 구역지정 기준에 따라 주택접도율이 비교적 양호하고 노후불량주택이 50%이상, 과소필지 비율이 50%이상인 단독주택 밀집지역으로 정하고 있기 때문이다. 반면 도축법에 의해 적용되는 자율정비구역은 도시재정비 촉진지구 내에서도 노후도가 낮고 기반시설여건이 양호하여 주민 스스로 주택개량이 가능한 지역을 대상으로 하고 있다.

[표 2-1] 관련법에 의한 필지단위 정비 수법

구 분	주거환경개선사업		자율정비구역
	현지개량방식	복합정비방식	
근거법	도시 및 주거환경정비법		도시재정비촉진을 위한 특별법
시행주체	시장·군수·구청장, LH 등 공사		시장·군수·구청장 구역단위 사업은 조합
사업방식	공공이 기반시설 설치 후 주민 주택개량	공공이 기반시설 설치 또는 환지, 주민이 주택개량	자율적 주택정비
구역지정요건	주거환경개선사업구역 지정기준 적용하되 주민 동의에 따라 현지개량, 공동주택, 복합정비방식 결정		MP 주도하에 정비계획 수립과정에서 결정
	노후불량주택비율 50% 무허가주택비율 20%이상 4m미만 도로율 40%이상 주택 접도율 40%이상 과소, 부정형, 세장형 필지 40%이상		도로조건양호 주택노후도 양호
공공지원	국고 보조	국고 보조	없음
기반시설정비	도로, 상하수도, 주민공동시설 등		없음
주택정비지원	국민주택기금융자	국민주택기금융자	국민주택기금융자
필지단위 주택정비	단독, 다가구, 다세대	단독, 다가구, 다세대, 소규모 연립	자율
건축법 특례조항	대지와 도로와의 관계	대지와 도로와의 관계	일반 건축법 적용
세제지원	대체 부동산 취득시 취득세, 등록세 면제		없음

따라서 자율정비구역은 도시재정비촉진지구 전체에 적용되는 기반시설 정비이외에는 별도의 기반시설 정비가 병행되지 않는다는 점에서 예정구역으로 지정되지 않은 일반 단독주택지역이나 현지개량사업구역과 마찬가지로 조건을 갖는다. 촉진지구의 자율정비구역은 향후 주변구역과 마찬가지로 노후도 요건만 충족되면 아파트단지로 정비할 수 있는 여지는 남겨두고 있다는 점에서 필지단위 정비 활성화를 유도하기 어렵다는 점이 있다.

이처럼 기반시설 여건이 부족한 단독주택지 정비는 도정법이나 도촉법에 의해 정비예정구역으로 지정되고 정비계획이 수립되어야 국고지원에 의한 기반시설 정비사업이 가능하다는 한계가 있다. 이와 관련하여 중앙정부에서는 다음과 같이 2000년부터 2012년까지 1, 2단계 국고지원사업으로 주거환경정비사업에 대한 국고지원사업을 추진하고 있다(표 2-2).

[표 2-2] 주거환경개선사업지구 중 1,2단계 현지개량사업 국고지원현황(국토해양부)

구분	지구수	면적(㎡)	지구 평균면적	주택수 (호)	가구수 (세대)	인구(인)
1단계 국고지원대상	664	27,014,337	40,684.24	165,135	75,519	956,247
2단계 국고지원대상	361	22,164,163	51,544.57	87,224	128,270	357,060

그러나 현행법상 정비사업은 예정구역 지정절차와 정비계획 완료시기까지 장기간 소요되어야 필지단위 정비가 가능하다는 점에서 거주자들의 자력정비를 지연시키는 원인이 되고 있다. 더욱이 노후도 조건이 갖추어지지 않으면 예정구역 지정이 어려워 기반시설정비를 병행하는 필지단위의 점진적 정비가 불가능하다는 점에서 개별 필지 소유주는 재개발예정구역 지정을 위한 노후도 조건이 충족될 때까지 주택을 방치하는 경우가 많다. 이러한 상황은 단독주택지의 대규모 전면철거방식을 촉진하는 배경이 되고 있다.

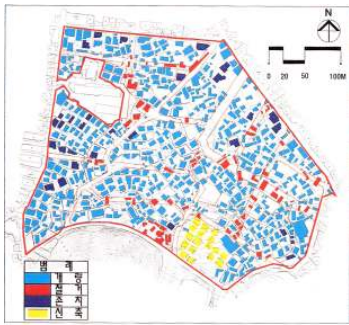
#### □ 필지여건에 따라 주민이 선택할 수 있는 다양한 주택정비수단 미흡

관련법에 의해 ‘정비예정구역지정과 정비계획 수립, 기반시설 정비 후 필지단위 정비’과정을 거치는 기존 정비방식은 정비계획 수립단계에서 환지방식,

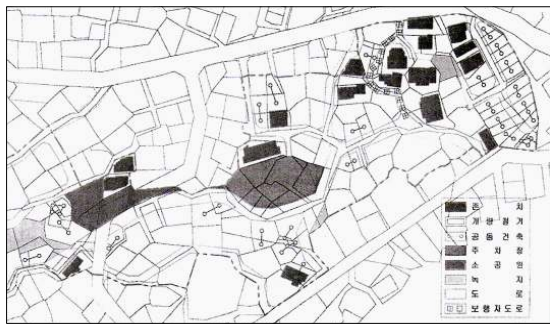
현지개량방식, 구획정리방식 등 구체적인 사업방식을 정하고 있다. 또한 사업시행자인 시장, 군수, 구청장은 정비계획에 필지와 도로여건을 조사하여 구체적인 주택개량방식을 제시하여야 한다.

필지단위 정비방식 중 대표적인 현지개량방식은 1974~1982년까지 ‘주택개량 촉진에 관한 임시조치법’에 의한 자력개발방식<sup>12)</sup>이 이어져 온 것으로 사업시행주체가 도로 등 기반시설을 정비하고 주민은 주택을 개량하는 방식이다. 정비대상구역은 도로나 상하수도, 도시가스 등 기반시설 여건이 열악할 뿐 아니라 [표 2-1]의 구역지정 요건에서도 볼 수 있듯이 부정형필지나 과소필지가 많은 단독주택지역으로 필지단위 주택정비가 어려운 필지들이 많다.

그러나 대부분 정비계획에는 노후도와 주택구조에 따라 개량, 철거, 존치, 신축 등으로만 구분하고 있다(그림 2-1). 영세필지에 대해서는 주민들의 합의나 동의절차 없이 합필조건만 명시하고 있다(그림 2-2).



[그림 2-1] 건축물개량계획  
(대전시 문화지구)



[그림 2-2] 합필개발 예시  
(서울시 강북구 미아 제 3지구)

12) 자력개발 방식은 ‘시가 공공시설을 설치하고 주민은 주택을 개량하는’ 공공과 주민의 공동 노력에 의한 정비방식이다. 이 방식은 철거재개발과는 달리 기존의 도로 및 필지분할 여건을 존중하면서 도로 등 부족한 공공시설을 확충하고, 영세한 필지의 정비 및 주택개량을 목적으로 추진되었다. 또한, 이는 1)시행자인 지자체장이 정비지구 내 대지를 새로이 구획정리하여 대지와 도로·공원 등의 공공시설용지로 나누는 계획을 수립한 후, 2)도로, 상하수도, 공원 등의 공공시설을 설치하고, 3) 토지 등의 소유자는 새로 구획된 대지(환지)에서 건축자금을 융자받아 주택을 정비하는 방식이다(서수정 외(2006), 「현지개량방식의 활성화 방안연구」, 대한주택공사, pp.25~27).



합필에 의한 주택정비는 대부분 다가구·다세대 주택 계획안을 제시하고 있으나 강제성이 없는 권장사항으로 되어 있다. 일부 환지방식이나 구획정리 방식은 필지규모를 상회하는 대지계획과 도로정비계획을 수립함으로써 전면 철거방식과 유사하게 진행되고 있어 토지소유주의 권리가 존중되지 못하는 경우가 빈번하다(그림 2-3). 이처럼 기존 정비방식만으로는 도로와 필지관계를 개선하면서 대지조건에 적응하는 건축행위를 유도하는데 한계가 있다.



[그림 2-3] 토지이용계획 (서울시 관악구 8동 1지구)

[표 2-3] 현지개량방식 정비계획에 의한 필지단위 건축물개량계획

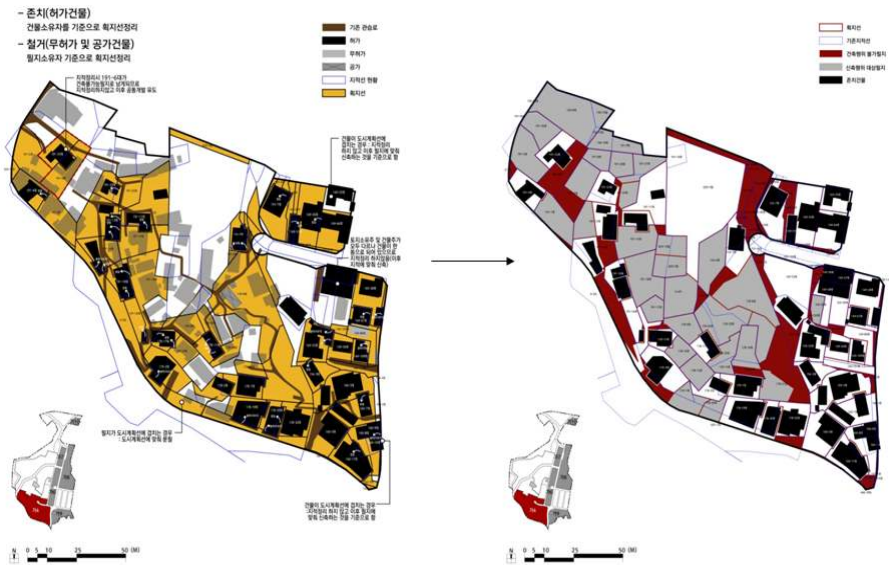
구분	지역		지구명	건축물개량계획					
				기존 동수	개량 대상 건축물	개량후 동수	층수	용도	
1	서울시	영등포구	신길2-1지구	106	98	82	4층이하	다세대주택	
2			신길2동 2지구	137	119	35	4층이하	주거 및 근생	
3			신길 6-1지구	57	54	17	5층이하		
4		종로구	창신3지구	29	29	10	5층이하	단독 및 연립	
5			관악구	봉천8동 1지구	98	98	36	4층이하	다세대주택
6				봉천10동 3지구	42	40	8	5층이하	다세대주택
7		노원구	상계 4-1지구	238	238	179	4층이하	다세대주택	
8		서대문구	창천지구	68	61	14	5층이하	단독 및 연립	
9	지방	대전	선화 1지구	312	268	40	10층 이하	주거	
10			천안시	문성지구	62	22	42	제한없음	주거
11				남산지구	155	73	103	제한없음	주거
12		여주시	국동2지구	154	63	98	제한없음	주거	
13			덕충 2지구	439	284	304	제한없음	주거	
14			진주시	평거 3지구	120	62	95	제한없음	주거
15		제주시	화북 연대지구	101	81	117	제한없음	주거	

\* 참고 : 현지개량사업의 정비계획 분석(1단계 국고지원사업 15구역 분석)

## □ 토지를 둘러싼 복잡한 이해관계 해결 수단 미흡

지금까지 자율정비구역이나 현지개량방식은 정비구역에 대한 기반시설과 필지여건, 주민의 경제여건을 조사·분석하여 부족한 도로확보나 복지시설 확보, 상·하수도 개선 등 기반시설을 정비함으로써 필지단위 정비여건을 마련한다는 점에서 긍정적으로 인식되어 왔다. 그러나 기반시설정비 이후 개별 필지에 대한 권리관계, 필지와 건축물의 관계, 지적부합여부 등 필지단위 정비여건이 다양하여 일반적이고 표준화된 정비대안을 제시하기 어렵다는 한계가 있다.

특히 부정형 필지, 주택건축 후 필지 분할로 인한 지적불부합, 건축선 불일치 등으로 인해 이해관계자인 주민들간의 협의와 조정과정을 거쳐야만 주택개량이 가능한 실정이다. 그러나 지금까지 정비계획은 개별 필지여건에 대한 고려보다는 소방도로 확보나 미접도 필지여건을 일부 개선하고 있으며, 4M미만 도로나 관습로에 면한 필지여건 개선계획은 미흡하였다.



[그림 2-4] 현지개량사업구역의 복잡한 필지와 건축물 현황  
(출처:영주시(2009), 거점확산형 주거환경개선사업 정비계획도서)

그 결과 기반시설정비 이후 새로이 개설된 도로변 일부 필지를 제외하고는 주택개량실적이 저조한 것이 현실이다(표2-4). 이는 복잡한 필지여건과 다수 이해관계자들간의 조정과정을 거쳐야 필지단위 주택정비가 가능하지만 이를 중재하고 조정할 수 있는 수단이 미흡하기 때문이다.

[표 2-4] 현지개량사업시행 이후 필지단위 건축행위 현황(1단계 국고지원 대상지구)

구분	지구수	수선	증축	개축	철거	신축
		지구당 평균	지구당 평균	지구당 평균	지구당 평균	지구당 평균
전국	357	2278	836	742	8361	17049
		6.4	2.3	2.1	23.4	47.8
서울	23	21	0	8.0	69	1216
		0.9	—	—	3.0	52.9
부산	39	3	0	6	55	1460
		0.1	—	0.2	1.4	37.4
대구	23	0	0	0	124	5594
		—	—	—	5.4	234.2
인천	28	113	144	29	2272	4628
		4.0	4.1	1.0	81.1	165.3
광주	23	130	1	83	268	148
		5.7	0.1	3.6	11.7	6.4
대전	17	12	0	0	270	10
		0.7	—	—	15.9	0.6
경기	27	0	25	10	640	256
		—	0.9	0.4	23.7	9.5
강원	20	62	53	2	304	268
		3.1	2.7	0.1	15.2	13.4
충북	11	16	13	11	327	595
		1.5	1.2	1	29.7	54.1
충남	13	31	4	32	71	56
		2.4	0.3	2.5	5.5	4.3
전북	36	470	145	61	885	859
		13.1	4.0	1.7	24.6	23.9
전남	41	445	17	0	1,476	968
		10.9	0.4	—	36.0	23.6
경북	18	305	55	11	542	197
		16.9	3.1	0.6	30.1	10.9
경남	20	643	379	489	818	757
		30.2	18.9	24.5	40.9	37.9
제주	18	27	0	0	240	37
		1.5	—	—	13.3	2.1

\* 참고:국토해양부(2006), 1단계 주거환경개선사업 성과평가를 위한 지자체 기초자료 입력현황 분석

## 2) 건축법 특례로 인한 환경악화와 특례적용 배제로 인한 필지단위 정비 지연

1980년 이후부터 단독주택 밀집지역의 주택개량을 촉진하기 위해 지하실 규정, 대지내 공지를 비롯한 건축법일부 규정의 완화 조치가 이루어졌고, 1989년‘도시 저소득층을 위한 임시조치법’에서는 지방자치단체 조례에 따라 건폐율, 용적률 완화를 최대한으로 허용함으로써 필지단위의 주택개량을 촉진 하였다.

[표 2-5] 단독주택 건축관련 법규완화 추이

구분	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
건폐율	60 %			
건축면적 산정	건축물의 외벽의 중심선(처마 · 차양 · 부연 기타 이와 유사한 것으로서 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한선)으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적		다 세 대 주 택 및 단독주택의 옥외계단을 산정예외 기준에 포함 (85~92년)	옥외계단 제외
용적률	400%	300 % (73년~90년)	400%	세분화
연면적	각 층 바닥면적의 합계( ~78년)	지하 주차장, 지하층 거실의 용도(78년) 지하층 바닥면적 제외 (81년~)		
		-	지상층 주차용 면적 제외(90년~)	
바닥면적 산정	노대 등: 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면의 면적의 2분의 1미만일 경우 제외(1973~1985년)	노대 등 : 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥 면적에 산입(1986년~ )	간이화단을 노 대 등의 면적 의 15/100 이 상 설치한 경우에는 2m 곱한 값 공제 (2000년~)	
	필로티: 공중통행에 전용될 경우 바닥면적에서 제외 (1973년~1989년)		필로티: 차량주차, 공동주택의 경우 바닥면적에서 제외 (1991년~)	

구분	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
일조관련 높이제한 (진북 방향)	$h \leq 1.5d + 8m$ 이 하 (71~75년)	8m 초과: $h \leq 2d$ (준주 거지역의 경우 $h \leq$ $1.5d + 8m$ 이하) 8m 이하: $h \leq 4d$ (76 년~92년)	1층 4m이하:1m 이상 2층 8m이하:2m 이상 3층 이하 : $h \leq 2d$ (93년~)	
경사지 지표산정	건축물 높이 산정 : 전면도로 중심선으로부터의 높이. 단, 전면도로의 노 면에 고저차가 있을 경우 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 전면도로로 산정			
사선제한	－	$h \leq 1.5d$	지구단위높이(1999년)	
층수	－	다세대 :2층 이하 (85-89년)	다가구 : 3층 이하 다세대 : 4층 이하	
필로티	－			높이산정에서 제외
지하층	천장까지 높이 2/3		천장까지 높이의 1/2(85년-)	
	층수에서 제외 (73년~)			
대지내 공지	처마끝:0.3m 이상 외 벽:0.5m 이상	처마끝: 0.5m 이상 외 벽: 0.5m 이상		
	－		다세대주택 (85년 신설) 처마끝:0.5m 이상, 외벽:1.0m 이상 〈88년 세분화〉 2층이하, 3세대이하 / 3층 or 4세대이상 개구부 無: 1.0m 이상 개구부 有 : 2.0m 이상, 1.0m 이상	

\* 출처 : 서수정의(2009), p.44 인용

그러나 건축면적 산정방식, 일조를 위한 높이제한, 지하층 규정 등 건축법 특례적용은 단독주택지의 과밀개발을 부추기는 원인이 되었다. 필지의 대부분이 다세대, 다가구 건축 등 공동주택으로 건축됨에도 불구하고 주차장 설치 기준을 적용받아 단독주택 밀집지역의 주차난을 유발시켰다.

단독주택지내 주차장 부족현상으로 인한 불법 노상주차는 보행자의 안전을 위협할 뿐 아니라 소방차나 응급차량의 소통을 차단하여 이웃간에 분쟁의 원인이 되었다. 또한 건축법 특례적용은 인접필지에 대한 일조권 훼손, 프라이버시 침해, 공용공간 부족 등 주거성능을 저하시키는 원인이 되었을 뿐 아니라 화재 발생시 피난경로를 확보하기 어려워 주거 안전성을 위협하는 경우도

발생하였다. 특례적용을 받아 건설된 단독주택 밀집지역의 문제가 사회적으로 확산되자 ‘도시 및 주거환경정비법’제정과 함께 2005년 7월부터는 대지와 도로와의 관계와 건축물의 높이제한을 제외하고 건축물의 높이제한, 대지와 도로와의 관계, 대지의 분할제한, 건축선 지정, 거실의 채광 및 환기 등의 특례조항은 폐지되어 오늘에 이르고 있다.

[표 2-6] 현지개량사업 건축관련기준 특례조항 폐지내용(서울시 사례)

구분	건축관련기준	건축완화기준	
		2005.6.30까지	2005.7.1부터
건축선 지정 (조례 제17조)	통과도로의 경우 : 폭 4m이상 확보 막다른 도로의 경우 · 길이 10m미만:폭 2m이상 확보 · 길이10m~35m미만:폭 3m이상 확보	도로폭 2m미만인 경우 폭 2m이상 확보. 다만 신축 및 특례제한 건축물은 제외	건축법
건 폐 울 (조례 제18조)	· 제1종주거지역:60%이하 · 제2종주거지역:60%이하 · 제3종주거지역:50%이하	·전용면적 60㎡이하:80% ·전용면적 60~85㎡이하:70% ·전용면적 85㎡초과:60%	-현지개량:제2종주거지역 60% -공동주택건립방식: 제3종주거지역 50%
대지분할 제한 (조례 제19조)	일반주거지역 : 90㎡이상	60㎡ 이상	건축법
용적률 (조례 제20조)	·제1종주거지역:150%, 4층이하 ·제2종주거지역:200%, 7층~12층 ·제3종주거지역:250%	400%	-현지개량:200%, 7층~12층 -공동주택건립방식:250%
도로에 의한 높이제한 (조례 제21조)	도로폭의 1.5배 이하	적용제외. 다만 신축 및 특례 제한 건축물인 경우에는 도로폭의 2.5배 이하	건축법
일조에 의한 높이제한 (조례 제21조의2)	·높이4m이하:대지경계선에서 1m이상 ·높이4m~8m이하:대지경계선에서 2m이상 ·높이8m이상:대지경계선에서 높이의 1/2이상	적용제외. 다만, 신축 및 특례제한 건축물인 경우에는 건축기준의 1/2적용	건축법
부설주차장 (조례 제25조)	·세대당 1대(대당 전용면적이 60㎡이하는 0.7대) ·전용면적 85㎡이하:1대/75㎡ ·전용면적 85㎡초과:1대/65㎡	연면적 300㎡미만인 경우 적용제외. 다만, 신축 및 특례제한 건축물인 경우에는 설치기준의 1/2이상	건축법

\* 출처 : 서수정외(2006), p38 인용

[표 2-7] 단독주택, 다가구 주택의 주차장 설치기준 변화(2005. 5월기준)

구분		기준 변경 내용
단독주택	이전 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치대상-130㎡(39평)이상</li> <li>• 설치기준-130~200㎡ 1대, 130㎡추가 시 1대</li> </ul>
	새로운 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치대상-50㎡(15평)이상으로 조정</li> <li>• 설치기준</li> <li>• 건축연면적 50(15평)~150㎡(45평)인 주택은 1대 의무설치</li> <li>• 건축연면적 150㎡초과시 100㎡(30평)당 1대의 공간 추가 확보</li> </ul>
다가구주택	이전 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기 준 : 단독주택 설치기준</li> <li>• 설치기준 : 각각 시설면적 130㎡(39평)</li> <li>• 120㎡(36평)당 1대의 주차시설 확보</li> </ul>
	새로운 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기 준 : 공동주택 설치기준으로 강화</li> <li>• 설치기준 : 주거전용면적 기준으로 서울지역은 65㎡당 1대, 사도지역은 110㎡당 1대의 주차시설 확보</li> </ul>

\* 서수정의(2009), 앞 보고서, p55 인용, 정재용외(2006), '서울단독주택지의 주거환경문제와 개선방안에 관한 연구', 대한건축학회 재인용

건축법 특례조항은 주거환경을 악화시키는 원인으로 작용하였지만 그동안 주택시장에서 저소득주민의 소득수준에 적합한 주택개량을 촉진시킨 원동력이 었다. 근본적인 문제는 특례조항을 과도하게 운영하면서 단독주택 밀집지역의 도로여건, 부대복리시설 등의 생활서비스 시설에 대한 정비와 함께 구역단위의 계획적인 주거환경관리가 병행되지 못하였다는데 있다.

건축법 특례조항 폐지와 주차장 설치기준이 강화되었으나 별도의 주거 환경정비를 위한 공공의 조치가 없는 상황에서 필지단위 정비를 주도해 왔던 다가구, 다세대 건축시장이 위축되어 필지단위 주택정비 실적은 둔화되었다.

### 3) 용도지역 세분화에 따른 개발밀도와 건축법 적용상 불일치

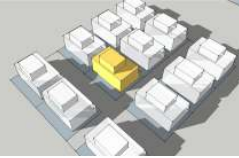
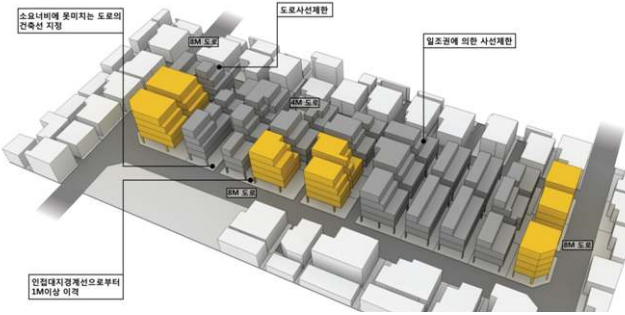
현재 수도권의 경우 정비대상 단독주택 필지는 1980년대 초반까지 조성된 구획정리사업지역이나 자력재개발로 다세대, 다가구로 정비된 단독주택 밀집 주택지역이 대부분이다<sup>13)</sup>. 지방의 경우 일부 불량 노후주거지가 남아 있지만

13) 자연발생적인 불량 노후주거지는 대규모 전면철거재개발로 정비가 거의 완료된 상황이다.

필지단위 정비대상 지역은 대부분 구획정리사업지역으로 부정형필지보다는 정형화된 필지비율이 높고 격자형의 도로망에 의한 가구구조를 띠는 경향이 많다. 이러한 단독주택 밀집지역은 2000년도 도시계획법 개정에 따라 용도지역이 세분화되면서 대부분이 2종 일반주거지역으로 결정된 지역이 많다. 또한 도정법에 의해 현지개량사업구역으로 지정되면 2종 일반주거지역으로 상향 조정됨에 따라 평균층수 15층, 용적률 200%의 허용밀도 조건을 갖게 된다.

그 결과 소규모 필지가 밀집한 2층 이하의 단독주택지역에 현행 건축법을 적용하여 주택을 신축할 경우 가로변에 면한 필지를 제외하고는 법적으로 허용하는 용적률을 확보하기 어려운 필지들이 많다. 이러한 현황은 개별 필지단위 주택정비를 유도하지 못하는 원인이다.

[표 2-8] 제2종 일반주거지역에서 필지단위 주택정비시 법규 검토 예시

용적률 130%		현행 건축법 적용	
			
설계 개요			
대지면적 : 195㎡	용적률 : 130%		
연면적 : 253.5㎡	층수 : 3층		
건폐율 : 60%	최고높이 : 9m		

#### 4) 도로정비위주의 현지개량방식과 단독주택지 생활서비스시설 확충 미흡

필지단위 주택정비가 활성화되기 위해서는 단독주택 밀집지역의 미접도 필지 여건을 개선하고 도로확폭, 생활복지시설 설치 등의 생활기반여건을 개선하는 것이 전제되어야 한다. 그동안 단독주택 밀집지역에서는 별도의 기반시설 정비는 미흡하였고 도정법에 의한 정비사업을 통해서 기반시설 정비가 이루어지는 것이 대부분이다. 도정법 제 63조에는 주거환경개선 구역내



기반시설 및 공동이용시설 설치에 대한 국가 및 지자체의 재정지원을 의무화하고 있으며, 정부에서는 도시저소득주민의 주거생활의 질 향상을 위하여 SOC사업의 일환으로 주거환경개선사업계획 수립에 의거, 정비구역 내 도로, 상하수도, 공원 등 정비기반시설 설치비용을 지원하고 있다.

정비대상이 되는 기반시설은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 가스공급시설, 녹지, 하천, 공공용지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설(법 제 1조 제4호, 시행령 제3호)이며 공동이용시설은 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등(법 제2조 제5호, 시행령 제4조)이 해당된다. 또한 정비사업에 관한 기초조사비용도 보조해 주도록 명시하고 있다.

[표 2-9] 주거환경정비사업의 정비기반시설 보조 및 용자 지원기준

지원자	대상사업자	지원대상	지원형식	기준
국가 및 시도	시장군수구청장, 주택공사 등	·기초조사비 ·정비기반시설 설치비	·보조 ·용자	80%이내
시장·군수	주택공사 등이 시행하는 주거환경개선사업	·정비기반시설 설치 및 임시수용시설 사업비	보조	전부 또는 일부
국·지방 자치단체	시장·군수가 아닌 사업시행자	·기초조사비 ·정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비	보조	50%이내
			용자 또는 용자알선	80%이내

\* 서수정외(2009), 앞 보고서, p62 인용

그러나 대부분의 사업은 도로정비위주로 기반시설설치가 이루어지고 있으며, 현지개량사업의 경우도 1, 2단계 국고지원사업으로 기반시설정비를 우선적으로 추진하였으나 대부분 도로정비와 상하수도 정비에 집중하였다.

일부 지역에서 보육시설과 노인정, 공용주차장과 공원 등을 조성하였지만 아파트단지 수준의 체육시설이나 문고, 유치원, 주민커뮤니티센터 등 지역주민을 위한 생활서비스 시설 확충은 미흡한 상황이다. 또한 소규모 휴게공간

이나 안전한 공공보행통로 확보를 위한 조치 또한 부족하다. 그 결과, 도로정비 이후 주거환경을 유지하고 개선하려는 주민의 자발적 참여를 유도하지 못하고 필지단위 정비효과도 기대하기 어려운 것이 현실이다.

[표 2-10] 현지개량 1,2 단계 국고지원 중 기반시설 정비 지원내용 (단위 : 백만원, %)

구분	전체		도로정비		상하수도		주차장	
	면적(㎡)	비용	면적(㎡)	비용/비율	면적(㎡)	비용/비율	면적(㎡)	비용/비율
1단계	2,716,865	1,600,000 (100%)	2,312,479	582,516 (80.1%)	582,516	132,173 (8.3%)	149,271	81,593 (5.1%)
2단계	3,181,409	2,000,000 (100%)	2,482,812	1,506,80 (75.3%)	589,278	162,226 (8.1%)	229,446	108,604 (5.4%)
구분	공원		어린이놀이터		보육시설		노인정	
	면적(㎡)	비용/비율	면적(㎡)	비용/비율	면적(㎡)	비용/비율	면적(㎡)	비용/비율
1단계	203,519	63,940 (4.0%)	25,401	13,816 (0.9%)	4,407	7,000 (0.4%)	21,725	20,412 (1.2%)
2단계	344,295	155,898 (7.8%)	66,035	25,193 (1.3%)	8,168	5,473 (0.4%)	22,522	21,041 (1.1%)

이러한 상황으로 인해 일부 지역에서는 국고지원에 의해 기반시설정비가 완료된 이후 주택개량이 진행되지 않아 재개발사업구역 지정을 요청하는 사례도 나타나고 있다. 이는 주민자력에 의한 필지단위 주택정비가 병행되지 않으면 주거지 재생이 지속적으로 진행되기 어렵다는 사실을 입증하고 있다.

## 2. 필지단위 주택정비 정책전환 필요성

지금까지 단독주택밀집지역에서는 필지단위로 주택개량을 효과적으로 추진할 수 있는 정책과 지원제도가 부족하여 주민자력의 주택정비사업이 활성화되지 못하는 것으로 파악되었다. 이는 2005년 7월부터 건축법특례조항이 폐지되면서 주택정비에 따른 경제적 편익을 기대하기 어렵다는 점이 작용하였지만 무엇보다도 단독주택 밀집지역의 특성에 적합한 제도적 지원이 미흡했기 때문이다.

단독주택 밀집지역은 신규 택지개발지구와 달리 부지의 향, 접도조건, 주택규모, 도로와 필지와 관계, 주택과 필지에 대한 복잡한 소유관계 등으로 인해 기존 건축법만으로는 현행 용도지역체계상 허용하는 밀도를 확보하기 어렵다는 한계가 있다. 그러나 필지단위 주택정비를 유도했던 관련법은 구역단위에서 개선효과를 기대할 수 있는 도로정비나 상하수도 정비 등 일부 기반시설 정비에 국한되어 있다.

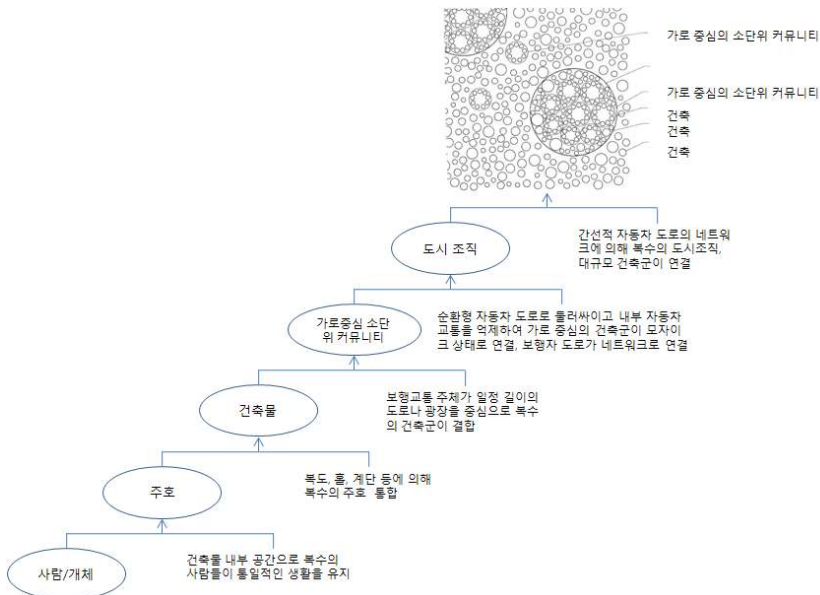
필지단위 주택정비를 위한 수단은 국민주택기금에서 주택개량자금을 융자해 주는 것 이외에는 주민자력의 주택정비를 유도할 수 있는 지원책은 부족한 실정이다. 따라서 필지단위 주택정비 유도를 위해서는 지금까지의 구역단위 정비방식으로 추진되었던 정책에서 벗어나 다음과 같은 방향으로 전환되어야 한다.

### 1) 공공재로서 개별필지 가치 중시형 주거지 정비 필요

단독주택 밀집지역은 도시생태학 측면에서 커뮤니티 형성에 유리한 대면적인 관계(face to face), 주민간의 상호작용(interaction), 주민간의 개인적인 인상이나 정체성을 공유할 수 있는 위계적 공간구조를 갖추고 있다(박광재, 1997; 민병호, 2002; 佐藤滋, 1978). 위계적 공간구조란 ‘개별건축물-필지-가로-블럭-도시조직’을 형성하는 것으로 개별영역인 필지와 공공영역인 가로가 접하는 면이 많을수록 커뮤니티 단위의 방법, 재해발생시 상부

상조를 비롯한 정보교환이 유리하여 주민주도의 적극적인 자치관리가 가능하다(岡秀降, 2006). 여기서 필지는 다양성을 유지할 수 있는 좋은 도시형태(good urban form)를 구성하는 기본적인 세포단위로 인식되어 왔다(Emily, 2008).

도시공간에서 가장 기본적인 세포단위인 필지는 생물체와 같이 변화하는 도시환경에 능동적으로 대응할 수 있어야만 건강한 도시를 유지하고 지속 가능한 주거지 조성을 가능하게 한다. 즉 인구가구 구조 변화에 따라 다양하게 요구되는 기능을 담아야 하며, 사회환경 변화, 새로운 직업발생, 근린쇠퇴 현상에 대응하여 새로운 용도가 요구될 때 적응할 수 있어야 한다는 것을 의미한다. 그러나 대규모 정비사업은 싹틔줄 같은 가로망과 소규모 필지구조를 일시에 단일용도의 대규모 부지로 전환함으로써 외부 환경변화에 쉽게 대응하지 못할 뿐 아니라 주거지의 활력을 불어넣을 수 있는 다양성을 상실하게 된다.



[그림 2-5] 도시공간의 위계  
(출처 : 岡秀降(2006), 서수정의(2009), 앞 보고서, p.22 재인용)

이처럼 필지규모와 조직은 전체 도시환경의 변화에 미치는 영향이 크기 때문에 사적소유라 할지라도 많은 사람들이 미래세대까지 공유하고 함께 지켜 나가야 하는 공유재로서 그 가치를 인정해야 한다. 따라서 주택정비를 위한 정책과 제도 또한 공유재로서의 필지에 대한 가치를 중시하면서 이를 지키고 활용할 수 있는 방향으로 전환할 필요가 있다.

## 2) 개별 건축행위를 통한 점진적 주거지 정비 필요

공유재로서 필지가치를 존중하는 것은 필지여건과 소유자의 경제여건에 따라 개별적으로 주택개량이나 증·개축, 재건축이 가능하다는 것을 의미한다. 단독주택 밀집지역의 주거환경 개선은 기반시설 정비 뿐 아니라 개별 건축물의 성능개선과 정비가 병행되어야 하지만 그동안 단독주택 밀집지역은 필지여건, 거주자의 낮은 경제수준 등으로 인해 건축물 자체의 정비가 원활하게 이루어지지 못하였다. 단독주택지역의 물리적 쇠퇴는 사회·경제적인 쇠퇴를 유발하고 지속가능한 커뮤니티 형성을 저해하는 원인이 되므로 주거지 재생을 위해서는 물리적인 환경개선이 전제되어야 한다.

기존 주택재고에 대한 유지관리와 함께 필지단위의 건축행위가 점진적으로 이루어진다는 것은 근린레벨에서 오래된 주택과 신규주택, 다양한 규모와 가격의 주택이 혼합되어 있어 거주자들이 경제상황과 가구구성원에 따라 선택할 수 있는 주택재고가 많다는 것을 의미한다. 이는 거주자들의 생애주기에 따라 지역 내에서 주거선택과 이동의 자유를 보장받게 되어 지속가능한 지역 커뮤니티를 형성할 수 있는 토대가 될 수 있다.

따라서 주거지 재생을 위해서는 개별 필지단위의 건축행위가 점진적으로 이루어질 수 있도록 주택정비 관련 정책이 전환되어야 할 필요가 있다. 필지단위 주택정비는 대규모 정비방식과 달리 개인 의사에 따라 정비시기와 규모를 결정할 수 있어 계획과정이 단순하며, 이해당사자가 필지소유주 자신이므로 점진적인 주거지 정비를 위한 필요조건이라고 할 수 있다.

### 3) 필지를 둘러싼 이해관계자들간의 합의에 의한 주민주도형 주거지 정비 필요

건축법 특례규정이 적용되었던 시기에 건축된 다가구·다세대주택은 개별 건축물 성능향상에는 기여하였지만 인접필지에 대한 프라이버시 침해, 일조권 악화, 공지부족 등으로 인한 주거지 전체 환경개선에는 기여하지 못하였다. 2005년 이후 주거환경개선을 위해 특례규정이 폐지되고 주차장 규정이 강화되면서 대부분의 단독주택지는 주차확보를 위해 1층은 필로티를 설치하는 건축하는 행위가 증가하여 보행환경을 열악하게 만드는 원인이 되기도 하였다. 이러한 현상은 개별 필지단위 건축행위가 주변필지와 가로환경에 미치는 영향이 크다는 사실에도 불구하고 인접필지에 대한 배려 없이 필지단위 건축행위가 이루어졌기 때문이다.

단독주택지의 장점은 가로를 매개로 결합되어 있는 필지들의 집합체인 공간구조가 개방적이고 협조적인 가로환경을 유지함으로써 필지단위의 자율적인 주택정비가 가능하다는 점에 있다. 이러한 측면에서 필지단위 주택정비는 개별 필지만의 문제가 아니라 필지와 필지, 필지와 가로, 필지와 가구간의 관계를 고려해야 한다. 결과적으로 점진적인 주택정비를 통한 주거환경개선 효과를 도모하기 위해서는 주거지 자체에 대한 집단관리가 필요하다는 것을 의미한다.

이를 위해서는 필지를 둘러싼 다양한 이해관계자들간의 협조와 합의에 의한 자주적인 관리가 전제되어야 하며, 주택정비 또한 주민주도형으로 이루어질 수 있도록 주민 상호간의 협약과 약속을 중시하는 방향으로 전환되어야 한다.

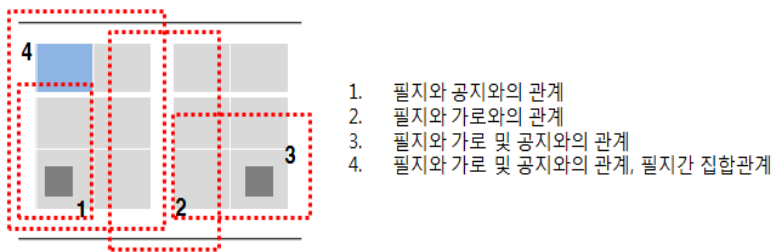
### 3. 필지단위 주택정비의 개념

지속가능한 주거지 조성을 위해서는 주택정비정책이 공공재로서 필지의 가치를 중시한 주택정비, 개별 건축행위를 통한 점진적인 주택정비, 필지를 둘러싼 이해관계자들의 합의에 의한 주민주도형 주택정비로 전환되어야 한다.

이는 단독주택 밀집지역의 개별필지 여건, 주민의 경제수준 등을 고려한 다양한 수단의 맞춤형 주택정비로 전환해야 한다는 것을 의미한다. 또한 다양성이 남아 있는 주거지를 만들기 위해서 기존 단독주택지의 위계적 공간특성을 살리는 것이 필요하다. 이러한 단독주택지의 공간특성과 잠재력, 필지단위 주택정비의 당위성을 고려해 볼 때 필지단위 주택정비의 개념은 다음과 같다.

#### 1) 도시공간조직을 구성하는 필지와 도로의 관계를 개선하는 방식

필지단위 주택정비는 주민의 의사와 경제여건에 따라 개별 필지별로 진행되는 주택 개보수, 증축, 신축 등의 행위를 말한다. 그러나 단독주택 밀집지역은 물리적 상황에 따라 필지단위 주택정비가 가능한 필지와 불가능한 필지가 공존하는 것이 현실이다. 또한 필지여건에 따라 건축법상 건축행위가 어려운 경우도 많으며, 미접도 필지나 영세필지에 대해서는 근본적으로 개별 건축행위가 불가능한 경우도 있다. 따라서 필지단위 주택을 정비한다는 것은 도시공간조직을 이루는 필지와 도로와의 관계를 개선하여 필지별로 건축행위가 자유롭게 이루어질 수 있도록 필지 주변 여건을 개선해 가는 것을 의미한다.

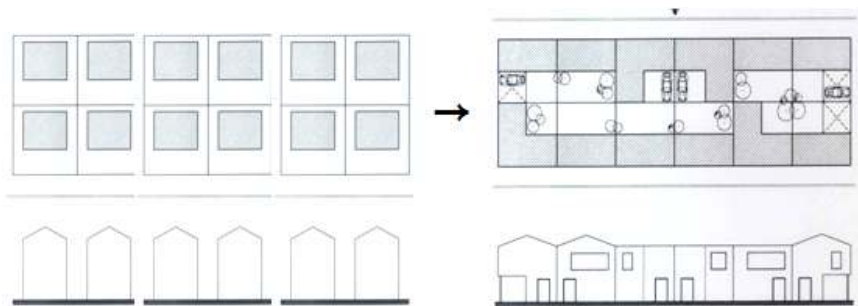


[그림 2-6] 필지단지 정비를 위한 필지와 가로와 관계 개선과제

## 2) 필지여건 개선을 통한 토지의 효율적 활용

단독주택 밀집지역은 개별 필지마다 개발여건과 상황이 다른 조건의 필지가 공존한다. 여기서 필지단위 주택정비란 도시공간조직을 구성하는 도로와 필지와의 다양한 관계를 조정하는 방식이다. 이러한 개념은 대규모 주택정비방식과 달리 기존도로를 가급적 폐도하지 않고 가로공간구조와 필지 관계를 개선하여 필지단위 건축행위가 가능하도록 유도하는 것을 의미한다.

여기서 필지여건을 개선한다는 것은 필지별로 분산되어 있는 공지를 유효하게 활용할 수 있는 방안을 제시함으로써 토지의 효율적 활용이 가능하다는 것을 뜻한다. 따라서 필지단위 주택정비란 필지별 정비여건을 개선하여 가로와 필지와의 관계, 필지와 집합관계를 개선하면서 점진적인 정비를 수행하는 방식이라고 할 수 있다.



[그림 2-7] 필지단위 주택정비의 효율적인 토지이용 방안

## 3) 기존 소유관계를 유지하는 개별정비

필지단위 주택정비는 조합형성에 의해 개별 토지소유권을 공동으로 소유하는 방식이 아니라 기존 토지소유관계를 유지하면서 인접필지간 협력에 의한 맞벽개발과 공동개발을 통해 토지의 효율적 이용을 도모하는 방식이다.

이는 토지소유권의 선택성과 자율성을 제약하지 않으면서도 상호 협력에 의한 공동개발을 가능하게 함으로써 주민의 재산권을 존중하는 방식이라고 할 수 있다.



## 제3장 필지단위 주택정비 대상 및 과제

1. 필지단위 주택정비 대상
2. 필지단위 주택정비 대상의 물리적 특성
3. 필지단위 주택정비 대상의 특성 및 과제

### 1. 필지단위 주택정비 대상

#### 1) 단독주택 재고 현황

##### ① 단독주택 재고 현황

본 연구에서 단독주택은 개별 필지단위로 입지 가능한 주택유형인 단독주택, 다가구 및 다세대 주택을 말하며<sup>14)</sup>, 2010년 말 현재, 전국에는 주택 1,468만 동 중 36.8%인 540만 동의 단독주택 재고가 존재한다.

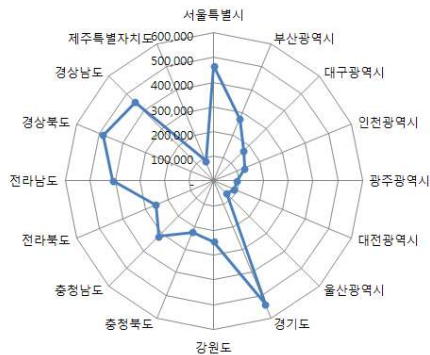
[표 3-1] 주택 유형의 변화(2005~2010)

년도	합계	단독주택	아파트	기타
2005	13,222,641 (100%)	5,492,749 (41.5%)	6,962,689 (52.7%)	767,203 (5.8%)
2010	14,677,419 (100%)	5,403,943 (36.8%)	8,576,013 (58.4%)	697,463 (4.8%)

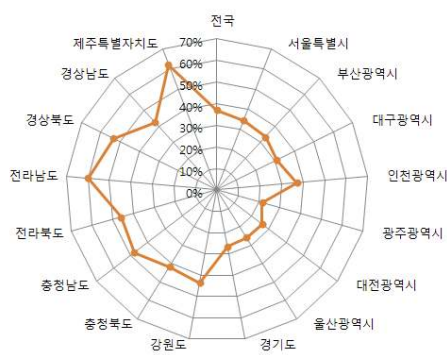
주) 단독주택의 유형에는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 영업겸용 단독주택을 포함

\* 자료 : 인구주택총조사(2005, 2010)

14) 본 연구에서는 건축법 시행령에 의한 건축물의 용도상 단독주택 유형인 단독주택과 다가구 주택, 공동주택인 다세대 주택 유형인, 일반적으로 필지단위 입지가 가능한 주택군을 단독주택으로 통칭하고자 한다.



〈지역별 단독주택 재고량〉



〈지역별 주택중 단독주택 유형의 비중〉

[그림 3-1] 단독주택 재고의 지역별 특성

5년 전인 2005년에 비하여 단독주택의 비율은 약 5%이상 감소한 대신 아파트가 약 5% 증가하였으며 이는 2000년대 중후반 이후 활발하게 전개된 재건축 및 재개발 사업의 증가에 기인한 것으로 판단된다.

단독주택의 재고량을 살펴보면 전국 단독주택 재고량의 약 26.4%가 밀도가 높은 수도권 지역에 분포하고 있다. 그러나 각 지역별로 단독주택 비중을 살펴보면, 수도권 지역은 다른 대도시권들과 마찬가지로 40%이하이지만, 제주도, 전라남도, 경상북도 등에서는 지역내 단독주택 비중이 50%이상을 차지하고 있어 지역별로 단독주택 재고 여건의 차이가 매우 큰 것을 알 수 있다.

## ② 단독주택 재고의 물리적 현황

### □ 노후도

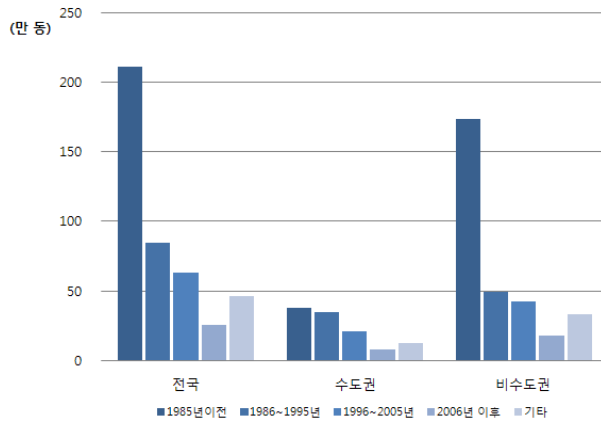
전국 단독주택의 약 48.9%에 해당하는 211만 동의 단독주택이 1985년 이전에 건축되었으며, 이들은 건축 후 25년 이상 경과한 노후한 주택으로 간주할 수 있다. 지역별로는 수도권에 비해 개발압력이 낮은 비수도권 지역이 노후 단독주택 비중이 월등하게 높다. 특히 부산광역시, 전라남도, 경상남·북도의 단독주택들은 60%이상이 1985년 이전에 지어졌으며 2006년 이후 건설된 단독주택의 비율은 약5% 내외로 매우 낮다.

[표 3-2] 건축년도별 단독주택 재고량

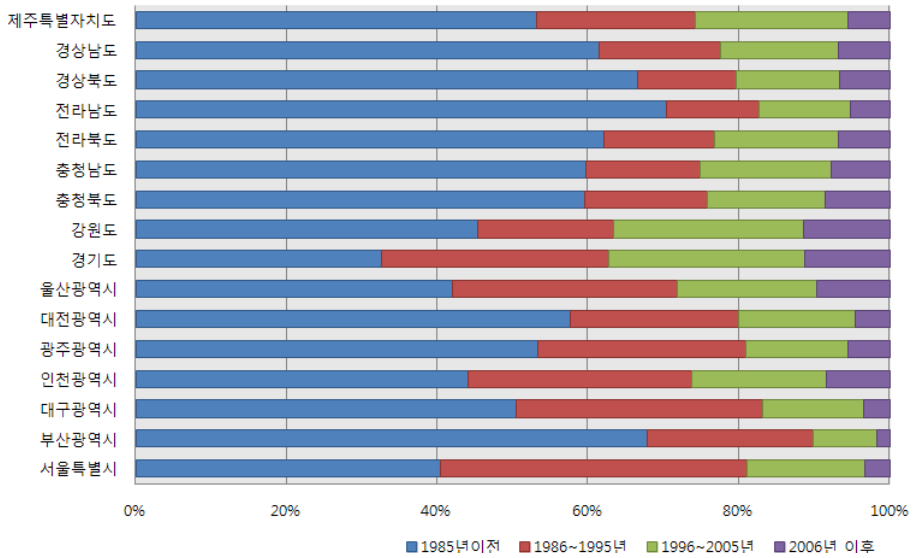
년도	1985년이전	1986~1995년	1996~2005년	2006년 이후	기타	합계
주택 수(동)	2,110,201	845,299	635,033	257,775	463,042	4,311,350
	48.9%	19.6%	14.7%	6.0%	10.7%	100%

주) 기타는 건축물대장에 건축물 사용승인 년도에서 누락

\* 자료 : 세움터 제공, 건축물 대장 자료(2010)



[그림 3-2] 지역별 단독주택의 노후도



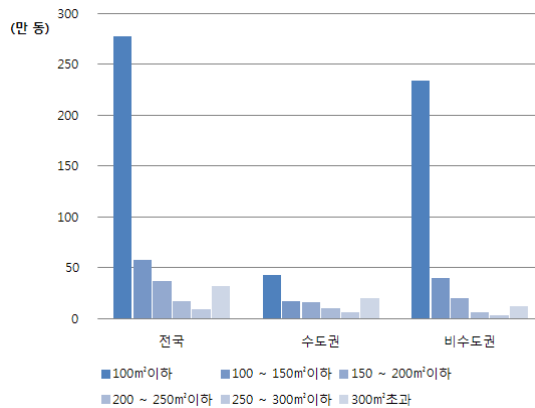
[그림 3-3] 시도별 단독주택의 노후도

## □ 규모

전체 단독주택 재고량의 64.4%에 해당하는 278만 동의 주택이 100㎡ 이하의 소형 주택이며 연면적 300㎡를 초과하는 단독주택은 7.5%에 불과하다. 단독주택 중에서도 비교적 용적이 큰 다가구 및 다세대 주택의 비중을 고려하여도 단독주택 재고량에서 소형 주택이 차지하는 비중이 매우 높다.

단독주택 규모 역시 지역별로 큰 차이를 보이고 있다. 비수도권의 중소도시일수록 소형 단독주택의 재고량이 많고, 수도권 지역은 소규모와 대규모의 단독주택 비중의 격차가 비교적 적다.

시·도별 단독주택의 규모 역시, 수도권과 비수도권의 차이가 두드러지는데 수도권에서는 소형과 대형의 차이가 비교적 적지만, 경상남·북도 및 전라남·도 등의 남부 지방도시의 경우 100㎡ 이하의 소형 단독주택의 비중이 매우 높다. 반면 서울의 단독주택 재고의 규모는 비교적 다양하게 분포되어 있다.

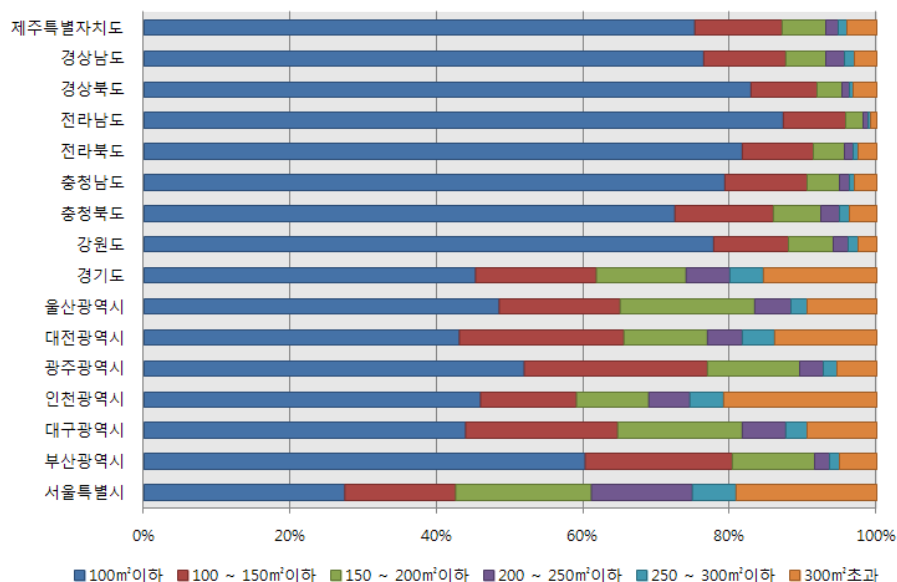


[그림 3-4] 규모별 단독주택의 지역 분포

[표 3-3] 규모별 단독주택 재고량

규모	100㎡이하	~150㎡이하	~200㎡이하	~250㎡이하	~300㎡이하	~300㎡초과	합계
개수	2,778,126	575,656	371,337	168,330	96,401	324,205	4,314,055
	64.4%	13.3%	8.6%	3.9%	2.2%	7.5%	100%

\* 자료 : 세움터(<http://www.eais.go.kr>), 건축물 대장 자료(2010)



[그림 3-5] 시도별 단독주택 규모 현황

## □ 층수

전국 단독주택의 66.8%인 287만동이 1층 이하이고, 2층의 단독주택이 21%로서 단독주택 재고의 대부분인 약 90%가량이 2층 이하의 건물이다.

지역별 단독주택의 층수 차이는, 지가와 주택 수요에 따라 대도시와 중소도시, 수도권과 비수도권의 개발 밀도의 차이가 매우 크게 나타나므로 단독주택의 비중과 층수에 따른 개발 밀도의 영향관계로 파악할 수 있다.

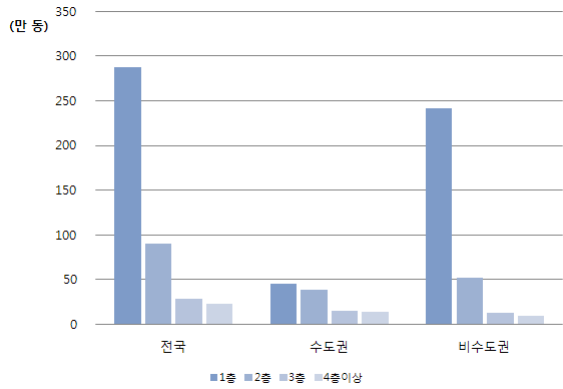
비수도권의 중소도시일수록 단층 단독주택의 비중이 높은 반면, 수도권과 광역시의 경우 3층 이상의 단독주택이 25%를 상회하는 수준이다. 경상북도와 전라남·북도내 단독주택의 층수는 95% 이상이 1층 이하의 단독주택이며 비수도권의 사·도에 있는 단독주택의 95% 이상이 2층 이하인 것으로 나타났다. 반면 서울과 경기도의 단독주택은 70% 내외가 2층 이하이고, 인천광역시와 서울특별시의 단독주택의 약 30%는 3층 이상인 것으로 나타났다.

[표 3-4] 층수별 단독주택 재고량

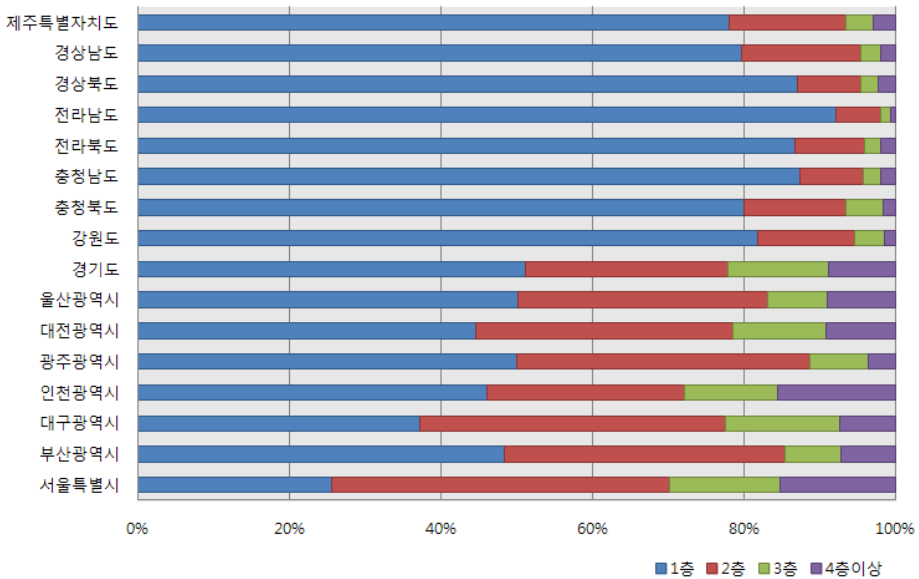
층수	1층	2층	3층	4층 이상	합계
개수	2,874,953	904,813	290,332	230,750	4,300,848
(동)	66.8%	21.0%	6.8%	5.4%	100.0%

건축물대장의 기입 현황에 따라 합계 차이가 있음

\* 자료 : 세움터(<http://www.eais.go.kr>), 건축물대장 자료(2010)



[그림 3-6] 층수별 단독주택의 지역 분포

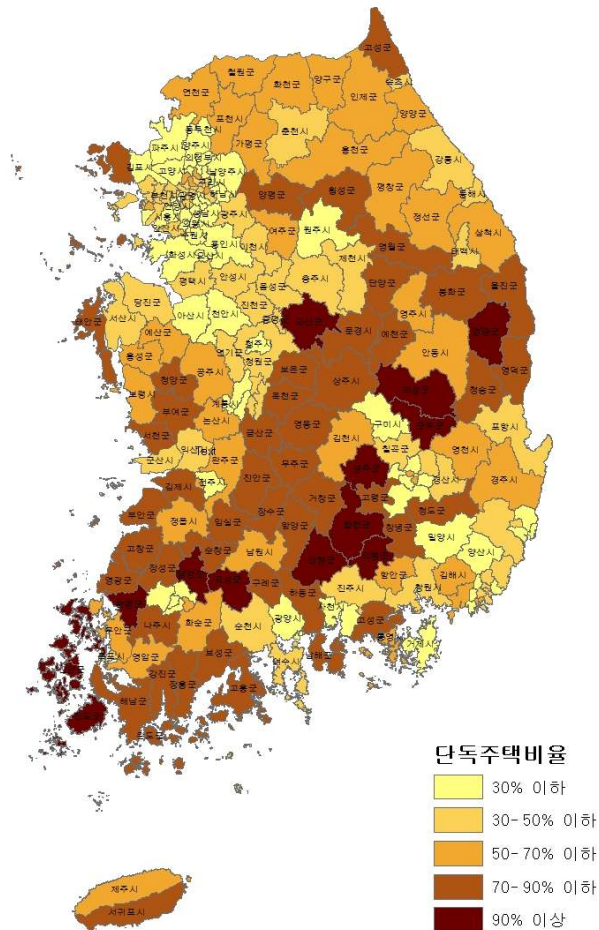


[그림 3-7] 시도별 단독주택 층수 현황

## 2) 단독주택 재고의 공간적 분포

### ① 단독주택 재고 분포

지역별 단독주택 재고의 분포를 살펴보면 [그림 3-8]과 같이 산맥과 강줄기의 분포에 따라 발달한 도시들에 단독주택 재고량이 많다. 의성군, 합천군, 담양군 등 산간지역의 경우 단독주택의 비중이 90%이상에 달하고 있고 주요 광역시를 비롯한 대도시의 경우 단독주택의 비중이 30% 이하로 매우 낮다.



[그림 3-8] 전국 시군구별 단독주택 재고 비율

또한 전국 단독주택 재고의 지역별 분포는 1985년 이전 건축된 노후 단독주택 재고의 분포와 유사하게 나타나고 있다. 이를 종합할 때 역사가 긴 도시들의 쇠퇴한 도심에는 단독주택의 재고가 많으며 단독주택 밀집지역의 경우 노후한 주택의 비율이 높은 것으로 간주할 수 있다.

## ② 단독주택 재고의 공간적 집중도

단독주택 재고의 공간적 집중도를 보다 상세하게 분석해 보면<sup>15)</sup>, 전국의 읍면동 3,482개 중 57%에 해당하는 1,988개의 읍면동내 단독주택 비중이 50%이상이며, 29%에서 해당하는 1,017개의 읍면동에서 단독주택비중이 90% 이상인 것으로 나타났다. 지역적으로는 남부지방에서 단독주택의 비중이 높은 읍면동이 많고 수도권에서도 경기도의 경우에는 단독주택 비중이 높은 읍면동이 많았다. 요컨대 단독주택 유형은 공간상에서 산재 분포하지 않고 연속적이고 집중적으로 분포하므로, 국지적은 물론 광역적으로도 단독주택 밀집지역은 유사한 공간적 특성이 나타나고 있다.

[표 3-5] 단독주택 재고의 공간적 분포

구분	주택재고(동)	읍면동수	단독주택 비율별 읍면동 개수*				
			50%	60%	70%	80%	90%
<b>전국</b>	<b>5,403,943</b>	<b>3,482</b>	<b>1988</b> 57%	<b>1732</b> 50%	<b>1502</b> 43%	<b>1253</b> 35%	<b>1017</b> 29%
서울특별시	868,992	424	162	117	80	41	10
부산광역시	341,878	215	86	62	43	24	11
대구광역시	213,406	143	60	47	37	25	9
인천광역시	306,272	142	68	56	43	34	23
광주광역시	96,144	93	30	24	21	15	11
대전광역시	110,290	77	23	15	10	5	2
울산광역시	80,809	56	14	7	5	4	3
<b>경기도</b>	<b>855,959</b>	<b>538</b>	<b>214</b>	<b>176</b>	<b>144</b>	<b>100</b>	<b>62</b>
강원도	233,644	188	126	103	90	70	56
충청북도	212,086	154	103	95	84	72	67
충청남도	342,843	211	153	141	129	118	98
<b>전라북도</b>	<b>292,442</b>	<b>241</b>	<b>178</b>	<b>166</b>	<b>152</b>	<b>142</b>	<b>128</b>
<b>전라남도</b>	<b>414,502</b>	<b>295</b>	<b>251</b>	<b>241</b>	<b>230</b>	<b>214</b>	<b>199</b>
<b>경상북도</b>	<b>497,932</b>	<b>341</b>	<b>267</b>	<b>254</b>	<b>231</b>	<b>211</b>	<b>186</b>
<b>경상남도</b>	<b>438,032</b>	<b>321</b>	<b>218</b>	<b>199</b>	<b>176</b>	<b>162</b>	<b>141</b>
제주특별자치도	98,712	43	35	29	27	16	11

주 : 각 시군구의 전체 주택유형에 대한 단독주택의 재고비율을 집계하여 시도내 읍면동 수를 집계함

\* 자료 : 세움터(<http://www.eais.go.kr>), 건축물 대장 자료(2010)

15) 전국 읍면동의 주택재고 유형 중 단독주택의 비중이 50%, 60%, 70%, 80%, 90%이상인 읍면동의 개수를 각각 시군구 단위로 집계한 후 다시 시도별로 집계하였다.



### ③ 3단독주택 재고의 공간적 양태

단독주택 재고의 공간적 집중도를 보다 구체적으로 분석하기 위하여 단독주택 재고의 공간적 집중도가 높은 도시를 추출하여 단독주택 재고의 공간적, 물리적 양태를 파악하였다. 분석 대상지를 선정하기 위하여 인구주택총조사(2010)자료를 기반으로, 단독주택 비중이 각각 50%, 60%, 70%, 80%, 90%인 읍면동의 개수를 시군구별로 집계하였다. 이중 1) 주택유형 중 단독주택 비중이 높고, 2) 단독주택 유형의 개체수가 많으며, 3) 읍면동 개수가 많고, 4) 주택 유형 중 단독주택의 비율이 90%이상 읍면동 개수가 많은 시군의 순서대로 20개의 후보 도시를 추출하였다. 이는 단독주택의 공간적 집중도와 단독주택의 재고량을 기반으로 도시를 추출하기 위함이다. 이를 통해 단독주택의 개체수가 많고 이들이 공간적으로 집중 분포된 도시를 도출하였다.

[표 3-6] 단독주택의 공간적 집중도가 높은 20개 도시

시군구	노후단독주택 비율	단독주택 비율	단독주택 재고(동)	읍면동 수	50% 개수	60% 개수	70% 개수	80% 개수	90% 개수
상주시	69.9%	77.4%	31,247	24	21	20	20	18	18
나주시	71.8%	73.1%	25,311	19	16	15	14	12	12
서귀포시	59.3%	72.9%	32,330	17	16	13	12	8	6
문경시	69.2%	72.3%	20,134	14	12	12	12	10	8
김제시	60.5%	72.3%	25,876	19	16	16	16	14	13
남원시	66.9%	67.5%	21,112	23	19	17	16	16	14
논산시	63.5%	67.3%	29,986	15	13	12	11	11	10
밀양시	67.8%	66.3%	27,622	16	12	12	12	9	9
부산동구	65.2%	66.1%	18,996	14	11	8	6	3	1
대구서구	46.8%	66.1%	33,621	17	13	12	12	9	5
대구남구	53.1%	64.6%	27,346	13	9	8	7	5	0
부산서구	70.8%	63.8%	22,323	13	9	9	6	3	1
영천시	68.5%	63.1%	24,803	16	14	12	12	11	10
공주시	52.3%	61.7%	26,290	16	12	11	11	11	9
정읍시	59.1%	61.1%	27,848	23	19	17	15	15	12
서울강서구	59.1%	60.3%	9,623	7	6	5	5	5	5
부산중구	25.5%	59.8%	8,884	9	5	5	4	0	0
보령시	42.1%	59.5%	23,180	16	12	12	11	11	9
김천시	54.3%	58.7%	28,312	21	18	18	14	14	13
제주시	38.7%	57.9%	66,382	26	19	16	15	8	5

\* 자료 : 세움터(<http://www.eais.go.kr>), 건축물 대장 자료(2010)와 인구주택총조사(2010)

추출된 20개 후보도시 중 노후 단독주택의 비율을 기준으로 다시 정렬하여 1) 단독주택의 공간적 집중도가 높고 2) 노후 단독주택의 비율이 높은 지역을 필지단위 주택정비가 필요한 대상 도시로 보고 공간적 집중과 단독주택군의 양태를 파악하였다. 다양한 지역적 특성을 반영하기 위하여 지역적 안배를 고려하여 10개의 시군구를 선정하였다. 다만 주택의 양태가 다른 제주도는 제외하였다. 인접해 있는 상주시와 문경시, 부산 동구와 서구는 공간적으로 같은 시군구로 보고 분석하였으며 수도권의 경향을 보기 위하여 추가적으로 서울특별시 강북구와 인천광역시 남구를 분석하였다.

[표 3-7] 단독주택의 공간적 집중도가 높은 10개 도시의 단독주택 재고 현황

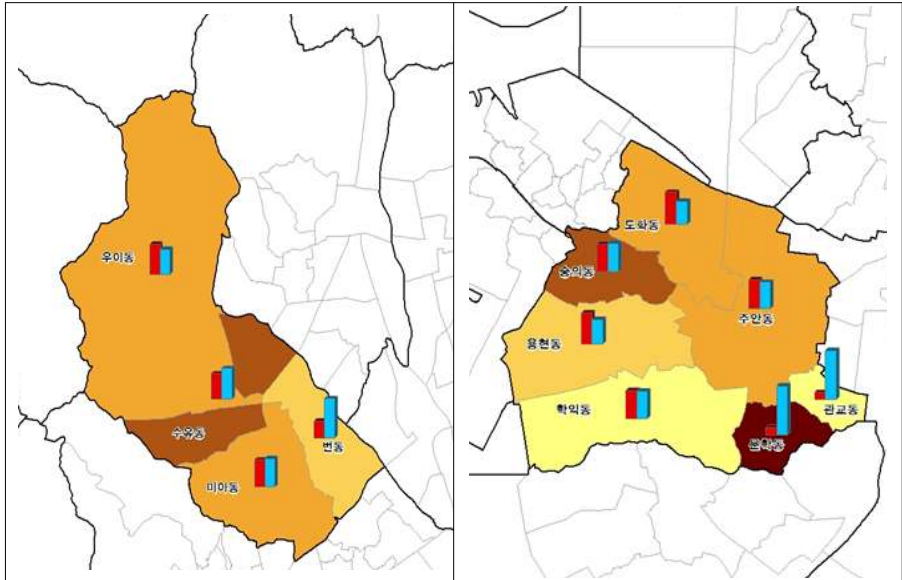
시군구	노후단독주택 비율	단독주택 비율	단독주택 재고(동)	읍면동수	50% 개수	60% 개수	70% 개수	80% 개수	90% 개수
상주시	69.90%	<b>77.40%</b>	31,247	24	21 87.50%	20 83.30%	20 83.30%	18 75.00%	<b>18 75.00%</b>
나주시	71.80%	<b>73.10%</b>	25,311	19	16 84.20%	15 78.90%	14 73.70%	12 63.20%	<b>12 63.20%</b>
문경시	69.20%	<b>72.30%</b>	20,134	14	12 85.70%	12 85.70%	12 85.70%	10 71.40%	<b>8 57.10%</b>
김제시	60.50%	<b>72.30%</b>	25,876	19	16 84.20%	16 84.20%	16 84.20%	14 73.70%	<b>13 68.40%</b>
남원시	66.90%	67.50%	21,112	23	19 82.60%	17 73.90%	16 69.60%	16 69.60%	<b>14 60.90%</b>
논산시	63.50%	67.30%	29,986	15	13 86.70%	12 80.00%	11 73.30%	11 73.30%	<b>10 66.70%</b>
밀양시	67.80%	66.30%	27,622	16	12 75.00%	12 75.00%	12 75.00%	9 56.30%	<b>9 56.30%</b>
부산 동구	65.20%	66.10%	18,996	14	11 78.60%	8 57.10%	6 42.90%	3 21.40%	1 7.10%
대구 남구	53.10%	64.60%	27,346	13	9 69.20%	8 61.50%	7 53.80%	5 38.50%	0 0.00%
부산 서구	70.80%	63.80%	22,323	13	9 69.20%	9 69.20%	6 46.20%	3 23.10%	1 7.70%
서울 강북구	45.60%	55.90%	46,807	13	11 84.60%	8 61.50%	6 46.20%	2 15.40%	0 0.00%
인천 남구	51.60%	53.10%	66,365	21	13 61.90%	11 52.40%	7 33.30%	6 28.60%	3 14.30%

\* 자료 : 세움터(<http://www.eais.go.kr>), 건축물 대장 자료(2010)와 인구주택총조사(2010)

단독주택의 공간적 집중도가 높은 시군구의 단독주택 재고 양태를 살펴 보면, 지역적으로는 단독주택 집중도가 높은 수도권 지역은 단독주택 재고 비중도 비수도권에 비하여 상대적으로 낮고, 비수도권 광역시의 경우도 주변 도시의 단독주택 재고 비중 보다 낮은 것으로 나타났다. 이러한 단독주택 재고의 공간적 집중 및 노후도의 양태는 다음과 같은 3가지 유형으로 나누어 볼 수 있다. 즉 수도권과 비수도권 대도시, 그리고 비수도권의 중소도시 등에 따라 공간적 집중 및 노후도 양상이 다르다.

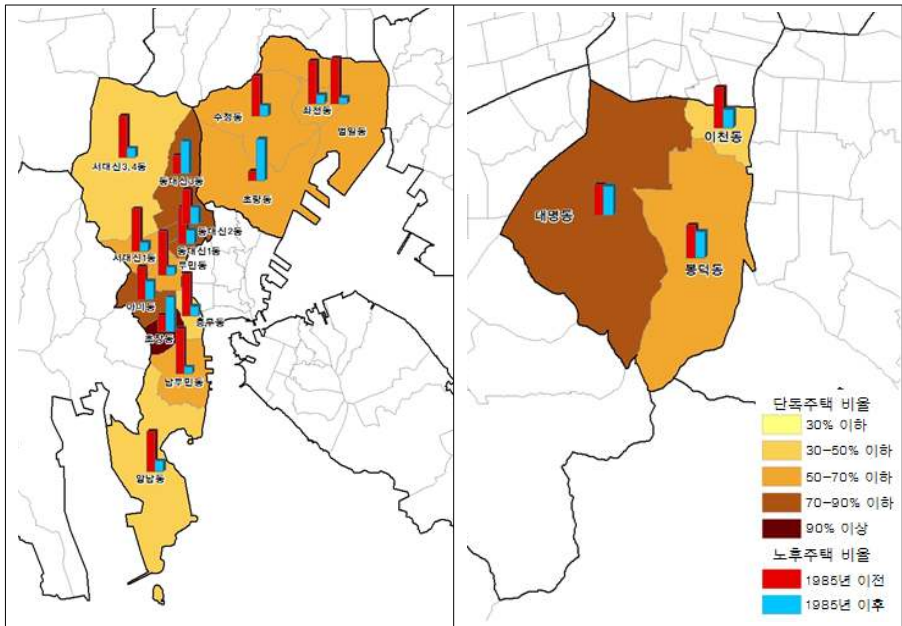
첫째, 수도권인 서울 강북구와 인천 남구의 단독주택 재고를 살펴보면 일부의 읍면동에 단독주택 재고가 집중되어 있으며 이 경우에도 1985년 이후에 지어진 단독주택 재고 비율이 높은 것으로 나타났다. 이는 주거지 발생 시기와 함께 이후 주변지역의 개발 압력으로 인한 아파트 수요의 증가와 단독주택 재고의 소실로 파악할 수 있다. 둘째, 비수도권 대도시인 부산과 대구 등의 광역시의 경우 비수도권이지만 주변 지역에 비하여 단독주택 재고의 집중도가 상대적으로 낮고 수도권에 비하여 노후 단독주택의 비율은 매우 높은 것으로 나타났다. 셋째, 비수도권의 중소도시중 남부지방의 단독주택 재고의 공간집중도가 확연하게 높은 것으로 나타났다. 경남 밀양의 경우 도시 전체의 주택 유형 중 단독주택의 비율은 66.3%이고 경북 상주와 문경의 경우 각각 77.4%와 72.3%로 매우 높으며, 단독주택의 노후도 역시 전체 단독주택의 65% 이상이 1985년 이전에 건축되었다.

전반적으로는 단독주택의 공간적 집중도가 높은 도시일수록 단독주택의 노후도도 높다. 이는 공간적으로 단독주택이 집중된 곳일수록 지역적으로 쇠퇴 경향이 강하고 주택의 노후도가 높다는 것을 의미한다. 즉 도시경제 및 지역의 활력이 개발 압력을 반영한다는 점에서 신도시 개발로 인한 아파트 유형의 비중이 높아지면 단독주택 재고가 줄어들며 이로 인해 노후주거지의 주택재고가 신규 아파트로 대체된 것으로 사료된다. 또한 이러한 결과는 단독주택 재고의 공간적 집중도가 쇠퇴지역의 지표와도 연계될 수 있으며, 필지단위 주택 정비의 활성화를 위해서는 쇠퇴 및 노후 주거지의 재생과 연계하여 고려해야 함을 의미한다.



〈서울 강북구〉

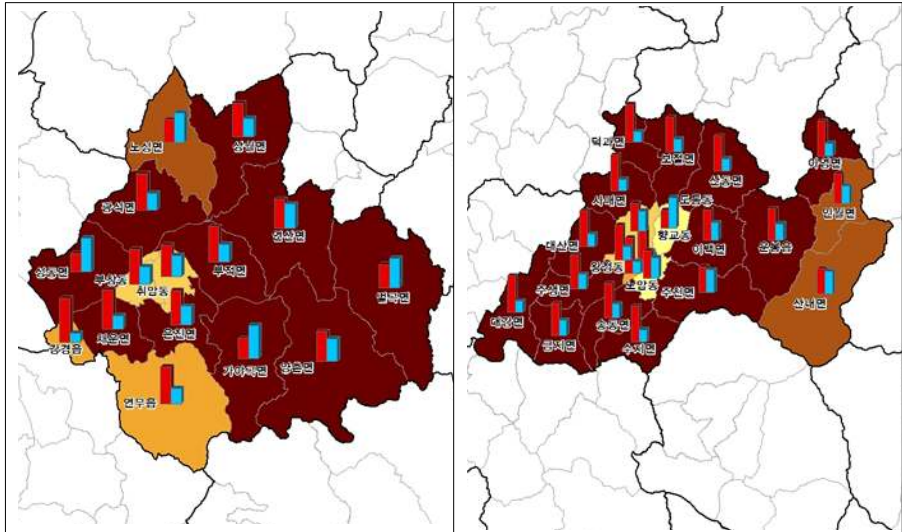
〈인천 남구〉



〈부산 동구 및 서구〉

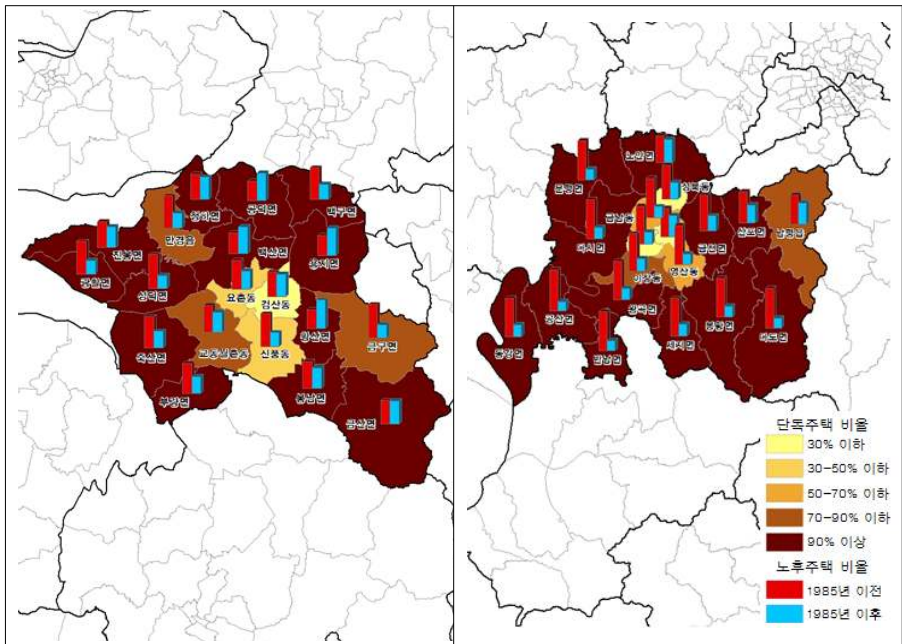
〈대구 남구〉

[그림 3-9] 특별시와 광역시내 단독주택 재고의 양태



〈충남 논산〉

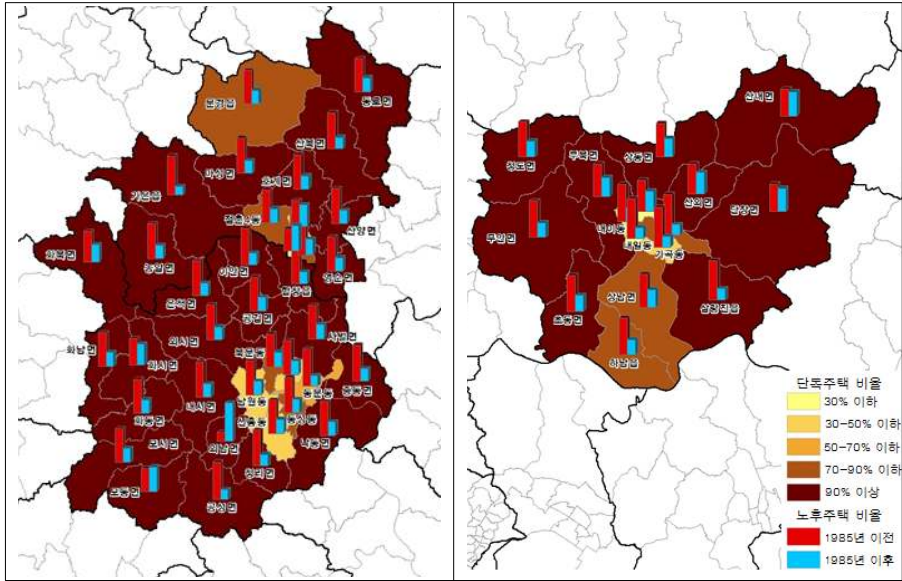
〈전북 남원〉



〈전북 김제〉

〈전남 나주〉

[그림 3-10] 비수도권 지역의 단독주택 재고의 양태 1



〈경북 상주, 문경〉

〈경남 밀양〉

[그림 3-11] 비수도권 지역의 단독주택 재고의 양태 2

## 2. 필지단위 주택정비 대상의 물리적 특성

### 1) 분석의 개요

#### ① 대상지 선정

단독주택지의 물리적 환경 특성을 파악하고 문제를 도출하고 이에 적합한 대안을 마련하는 것은 필지단위 주택정비를 위한 기본전제이다. 이를 위하여 단독주택지 재생관련 선행연구(서수정 외, 2009; 2010)에서 수행하였던 성산동(서울), 평리동(대구), 인후동(전주), 장안동(수원), 문원동(과천)의 5개 지역을 대상으로 물리적 현황을 파악하였다.

#### ② 분석 요소 및 방법

단독주택지의 물리적 특성 및 현황을 파악하기 위한 분석요소는 주거지와 주택, 기반시설과의 관계 측면에서 가구구조와 집도주차필지 현황, 주택현황 등 양적 및 질적 현황을 살펴보았다. 각 대상지에 대한 KLIS와 AIS의 지도에 의한 자료를 기반으로 GIS 분석을 통해 물리적 현황 데이터를 작성하고 도면화 하였다.

### 2) 필지단위 주택정비 대상의 물리적 특성

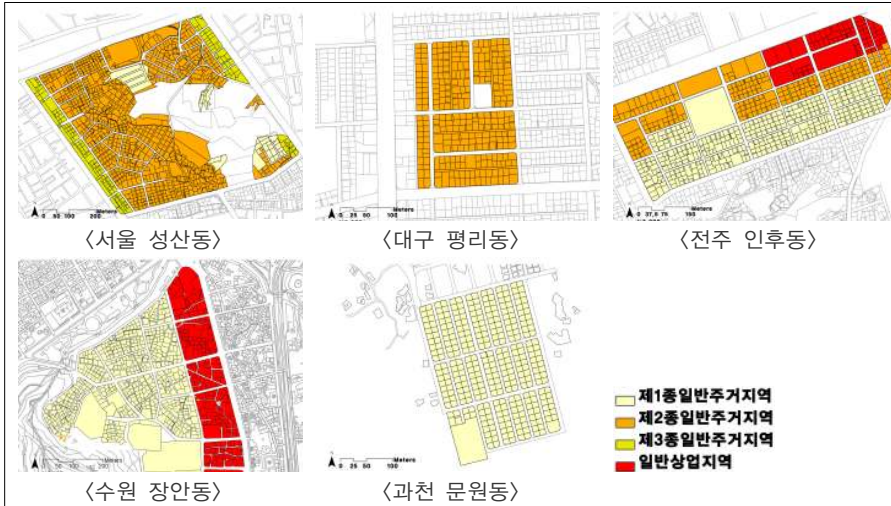
#### ① 용도지역

조사대상지는 단독주택이 밀집한 지역을 대상으로 선정하였기 때문에, 대부분 현행 용도지역 구분상 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역에 속해 있다. 주변 간선도로의 이면에 입지해 있는 성산1동과 전주 인후2동 대상지의 경우 일부 제3종 일반주거지역과 일반상업지역이 포함되어 있다.

[표 3-8] 용도지역 현황

지역	용도지역
서울 성산1동	제1종 전용주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역
대구 평리3동	제1종 일반주거지역,
전주 인후2동	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 일반상업지역
과천 문원2동	제1종 일반주거지역
수원 팔달구	제1종 일반주거지역

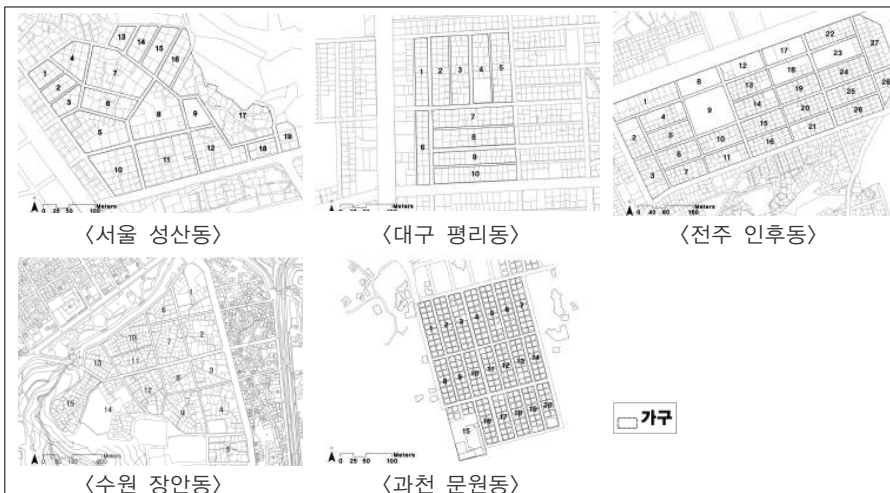




[그림 3-12] 용도지역 현황

## ② 가구 구조

가구(街區)의 구성은 도로와의 관계를 통해 형성되므로 가구의 구성 현황을 통해서 도로를 포함한 기반시설의 여건 및 접근성을 파악할 수 있다. 각 대상지는 가구내 필지의 수 및 규모, 도로의 폭원 등에서 매우 다른 양상을 보이고 있다.



[그림 3-13] 가구구조



성산동(서울), 장안동(수원)과 같이 자연발생적인 주거지에서는 토지구획정리를 통해 도로 등 기반시설은 정비하였지만, 부정형의 필지로 구성되어 있으며 각 필지별로 접도 및 기반시설 현황은 매우 다르다. 인후동(전주), 평리동(대구), 문원동(과천)의 경우와 같이 택지개발사업으로 생성된 주거지에서는 정형화된 2열 혹은 3열의 획지로 구성된 가구가 대부분이며 주변 도로의 위계가 명확하고 각 필지별 접도 조건이 균일하다. 그러나 택지개발지인 평리동(대구)의 경우, 한 가구에 너무 많은 필지로 이루어진 과다열 가구이며 이로 인해 도로에서 주거지로의 진입 거리가 길어지고 주거지 주변 공지가 부족하다.

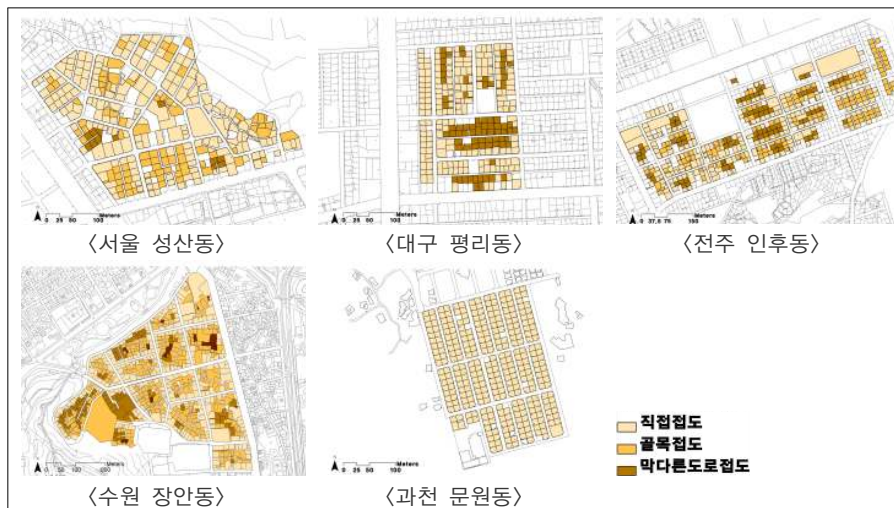
[표 3-9] 가구현황

가구 번호	가구 현황									
	가구면적(㎡)					가구세장비				
	서울 성산1	전주 인후2	대구 평리3	과천 문원2	수원 장안	서울 성산1	전주 인후2	대구 평리3	과천 문원2	수원 장안
1	2,057	10,286	3,252	2,727	1,709	1.4	4.0	5.2	0.2	0.6
2	1,846	6,674	4,548	2,741	1,523	2.5	0.5	3.9	0.2	1.1
3	1,818	6,986	4,631	2,655	1,167	2.0	2.0	3.7	0.2	0.8
4	3,398	6,816	4,437	2,685	1,982	0.5	2.5	3.9	0.2	1.3
5	6,897	6,745	4,840	2,704	1,212	1.7	2.3	3.6	0.2	2.7
6	4,050	6,102	3,516	2,671	7,281	2.5	2.4	5.7	0.2	1.0
7	8,142	5,603	5,445	2,638	1,370	1.4	2.4	0.2	0.2	1.3
8	7,854	6,286	5,376	2,210	9,606	1.3	2.3	0.2	0.3	0.9
9	2,092	13,865	4,225	2,138	1,627	0.5	1.0	0.2	0.3	1.5
10	6,213	6,400	4,801	2,106	1,309	1.7	2.4	0.2	0.3	0.7
11	8,914	6,146	—	2,147	9,482	1.3	2.5	—	0.3	0.5
12	6,015	6,313	—	2,159	1,407	2.5	2.4	—	0.3	1.3
13	1,484	6,571	—	2,134	8,448	0.5	2.3	—	0.3	2.0
14	2,272	6,428	—	2,136	2,876	0.4	2.4	—	0.3	1.0
15	3,057	6,387	—	5,737	1,612	0.3	2.4	—	0.5	2.9
16	3,147	6,130	—	2,138	—	0.3	2.5	—	0.3	—
17	12,031	6,185	—	2,126	—	0.2	2.5	—	0.3	—
18	1,769	6,577	—	2,214	—	1.7	2.3	—	0.3	—
19	1,832	6,531	—	2,135	—	0.8	2.4	—	0.3	—
20	—	6,463	—	2,136	—	—	2.4	—	0.3	—
21	—	6,076	—	—	—	—	2.5	—	—	—
22	—	7,346	—	—	—	—	2.7	—	—	—
23	—	7,522	—	—	—	—	2.7	—	—	—
24	—	7,464	—	—	—	—	2.7	—	—	—
25	—	7,127	—	—	—	—	2.8	—	—	—
26	—	6,870	—	—	—	—	2.9	—	—	—
27	—	10,504	—	—	—	—	0.4	—	—	—
28	—	4,446	—	—	—	—	0.4	—	—	—
평균	4,468	7,030	4,507	2,517	3,507	1.2	2.3	2.7	0.3	1.3

### ③ 가로와 건축물 진출입관계

장안동(수원)은 부정형 필지로서 도로에서 직접 접근가능한 필지가 39.2%로 매우 낮으며, 좁고 굽은 골목을 통해 접근해야 하는 필지도 40.8%나 되는 것으로 나타났다. 문원동(과천)은 정형의 필지로 구성되어 필지별로 균 일한 접도 현황을 보이고 있지만, 정형의 필지이지만 과다열가구인 평리동(대구)은 도로에서 직접접근율은 높지만 막다른 도로에 접한 필지도 많은 편이다.

[그림 3-14] 가로와 건축물 진출입관계



[표 3-10] 가로와 건축물 진출입 현황

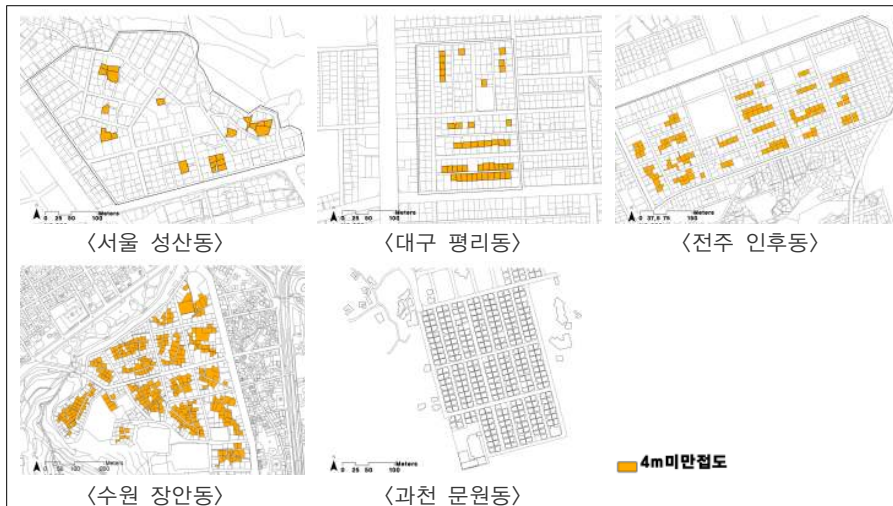
구분		직접 접근	골목 접근	막다른도로접 근	개인필지 이용하여 접도	계
서울	필지수	219	63	14	-	296
	비율(%)	74.0	21.3	4.7	-	100.0
전주	필지수	213	135	84	-	432
	비율(%)	49.3	32.3	19.4	-	100.0
대구	필지수	237	-	24	-	261
	비율(%)	90.0	-	9.2	-	100.0
과천	필지수	328	-	-	-	328
	비율(%)	100.0	-	-	-	100.0
수원 *	필지 수	214	223	97	12	546
	비율(%)	39.2	40.8	17.8	2.2	100.0

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

#### ④ 접도 현황

대상지의 도로율은 전반적으로 20%내외이지만, 가구내 필지수가 적은 문원동(과천)의 경우 도로율이 높은 반면, 부정형 필지인 장안동(수원)의 경우 도로율이 18%로 매우 낮다. 또한 부정형의 필지인 장안동(수원)의 4m미만도로 비율이 가장 높으며, 문원동(과천)을 제외한 대상지의 대부분에서 4m미만의 도로에 접한 필지가 많은 것으로 나타났다.

[그림 3-15] 접도현황



[표 3-11] 4m 미만도로 접도필지 현황

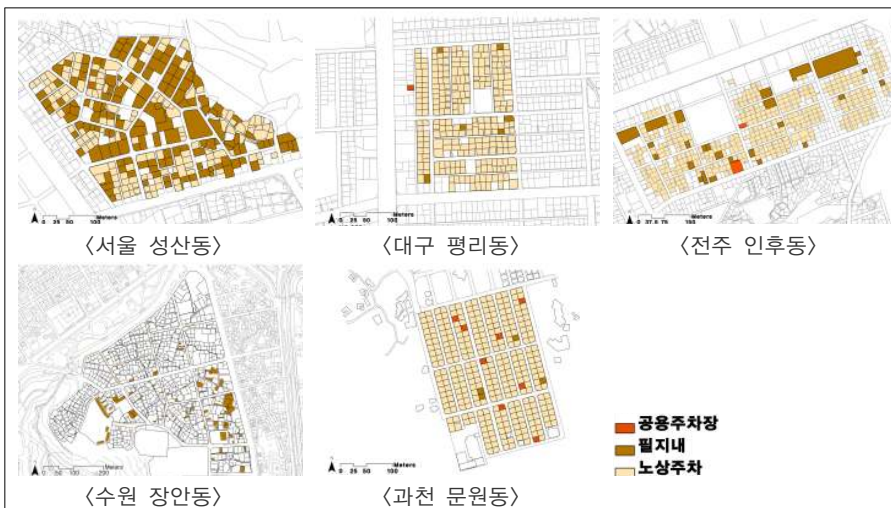
구분		4m미만도로접근	4m이상도로접근	계	도로율(%)
서울	필지수	21	275	296	20.3
	비율(%)	7.1	92.9	100.0	
전주	필지수	139	293	432	20.0
	비율(%)	32.2	67.8	100.0	
대구	필지수	45	216	261	18.5
	비율(%)	17.3	82.7	100.0	
과천	필지수	-	328	328	22.1
	비율(%)	-	100.0	100.0	
수원*	필지수	317	229	546	20.0
	비율(%)	58.0	42.0	100.0	

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑤ 주차 현황

단독주택지는 일반적으로 필지내 주차장이 확보되지 못하고 노상주차의 비율이 높은 편이다. 문원동(과천)과 인후동(전주)의 경우 공용주차장이 설치되어 있으나 주차장이 미확보 된 수백 필지의 주차 수요를 모두 충족하기에는 부족한 실정이다. 성산동(서울)의 경우 필지내 주차장의 확보 비율이 높은 편이며 이는 주거지의 구성 보다는 지차제의 정책과 주차장 조례 등의 차이로 볼 수 있다.

[그림 3-16] 주차현황



[표 3-12] 주차 현황

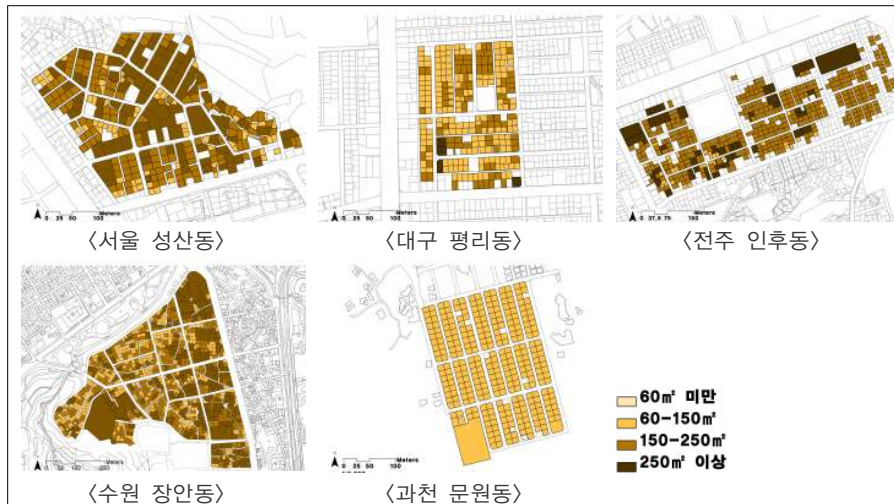
구분		주차장 미확보	필지 내 주차	계
서울	필지수	146	150	296
	비율(%)	49.3	51.7	100.0
전주	필지수	406	26	432
	비율(%)	94.0	6.0	100.0
대구	필지수	255	6	261
	비율(%)	97.7	2.3	100.0
과천	필지수	324	4	328
	비율(%)	98.8	1.2	100.0
수원 *	필지수	492	54	546
	비율(%)	90.0	10.0	100.0

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑥ 필지 규모

신도시인 문원동(과천)의 경우 60~150㎡의 유사한 규모의 필지로 구획되어 있는 반면, 성산동(서울)과 장안동(수원)과 같은 부정형 가구의 경우 다양한 규모와 형태의 필지로 구성되어 있다. 대부분지역이 150~250㎡의 규모이며 평리동(대구)과 인후동(전주)의 일부에는 250㎡이상의 대규모 필지도 포함되어 있다.

[그림 3-17] 필지구모 현황



[표 3-13] 필지구모 현황

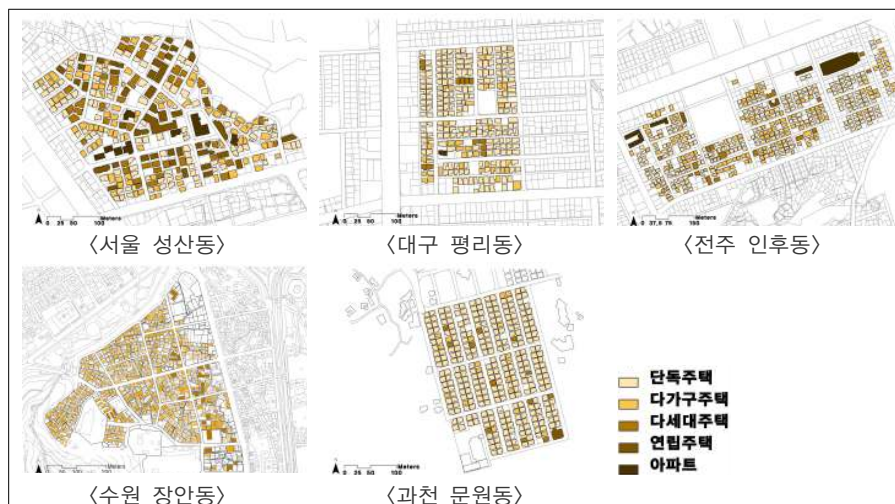
구분		60㎡ 미만	60~150㎡	150~250㎡	250㎡ 이상	계
서울	필지수	1	63	137	95	296
	비율(%)	0.3	21.5	46.1	32.0	100.0
전주	필지수	-	34	358	40	432
	비율(%)	-	7.8	82.9	9.3	100.0
대구	필지수	-	182	75	4	296
	비율(%)	-	69.7	28.7	1.5	100.0
과천	필지수	-	328	-	-	328
	비율(%)	-	100.0	-	-	100.0
수원 *	필지수	11	232	218	85	546
	비율(%)	2.0	42.5	39.9	15.6	100.0

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑦ 주택유형

각각의 대상지별로 필지의 규모와 용도지역의 허용 용도에 따라 단독주택 뿐 만 아니라 다가구, 다세대 주택, 연립주택 등 다양한 주택 유형과 규모로 구성되어 있다.

[그림 3-18] 주택유형



[표 3-14] 주택 유형별 필지 규모 현황

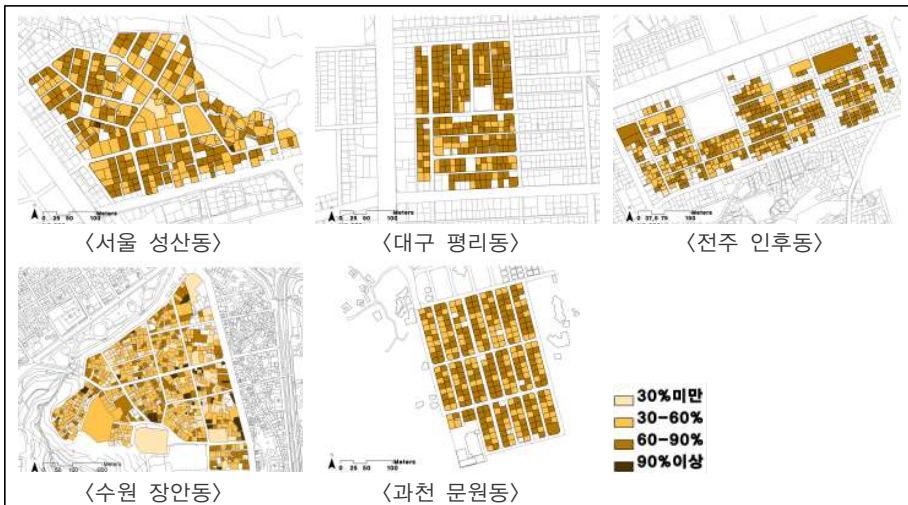
	구분	단독/다가구	다세대	연립	아파트	계
서울	평균면적(㎡)	111	154	210	337	138
	필지수	198	46	45	7	296
	최대값	214	274	1,068	864	1,068
	최소값	58	99	104	463	58
	최빈값	-	-	-	-	162
전주	평균면적(㎡)	193	365	840	2,981	228
	필지수	410	16	2	4	432
	최대값	533	847	847	6,547	6,547
	최소값	99	192	833	1,695	99
	최빈값	-	-	-	-	210
대구	평균면적(㎡)	143	141	318	-	143
	필지수	248	12	1	-	261
	최대값	323	177	318	-	514
	최소값	90	116	318	-	90
	최빈값	-	-	-	-	117
과천	평균면적(㎡)	133	129	514	-	134
	필지수	315	12	1	-	328
	최대값	201	141	514	-	514
	최소값	117	121	514	-	117
	최빈값	-	-	-	-	133



## ⑧ 건폐율

대부분의 단독주택지는 일반주거지역으로서 건폐율 최대한도는 60%이 내지만, 용도지역 중세분화 이전에 건축된 단독주택의 경우 60%이상의 건폐율을 보이고 있는 경우도 많다. 또한 정형의 필지로 구획된 택지개발지의 경우 허용 건폐율을 최대한도로 이용하는 경향이 나타나고 있으며 부정형 필지의 경우, 필지간 개발시의 차이가 나타나며 건폐율의 차이도 다양하다.

[그림 3-19] 건폐율



[표 3-15] 건폐율 현황

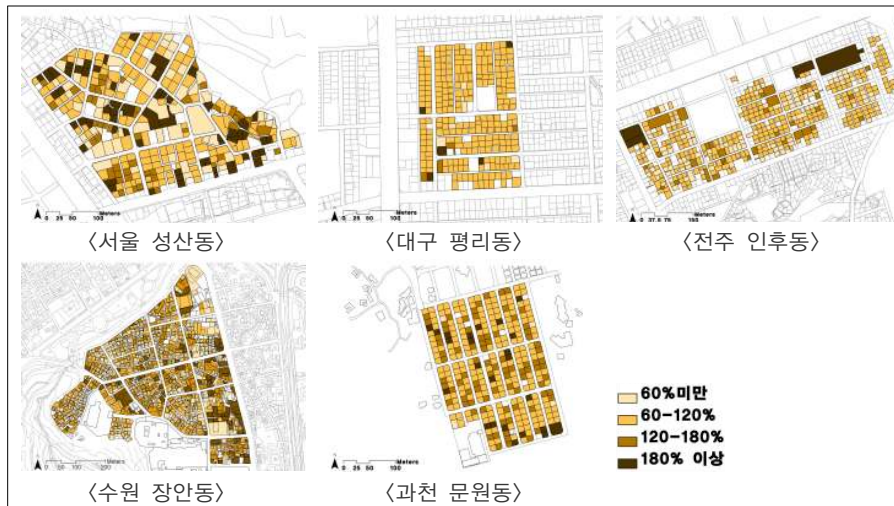
구분		30%미만	30-60%	60-90%	90%이상	계
서울	필지수	5	129	160	2	296
	비율(%)	1.7	43.6	54.1	0.7	100.0
전주	필지수	8	178	245	1	432
	비율(%)	1.9	41.2	56.7	0.2	100.0
대구	필지수	-	51	210	-	261
	비율(%)	-	19.5	80.5	-	100.0
과천	필지수	-	140	188	-	328
	비율(%)	-	42.6	57.4	-	100
수원*	필지수	73	334	123	16	546
	비율(%)	13.4	61.2	22.5	2.9	100.0

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑨ 용적률

용적률 역시 지역별로 차이가 있어 오래된 주거지의 경우와 신생 택지개발지역의 경우가 다르다. 용적률은 개발압력과 경제 가치를 드러내는 지표로서 수도권 외의 단독주택지의 경우 180%이상의 용적률을 보이는 반면, 평리동(대구)과 인후동(전주)의 경우 120%이하의 용적률인 필지가 다수 포함되어 있다.

[그림 3-20] 용적률



[표 3-16] 용적률 현황

구분		60%미만	60-120%	120-180%	180%이상	계
서울	필지수	53	133	48	62	296
	비율(%)	17.9	44.9	16.2	20.9	100.0
전주	필지수	110	282	32	6	432
	비율(%)	25.5	65.2	7.4	1.4	100.0
대구	필지수	7	245	4	5	261
	비율(%)	2.7	93.9	1.5	1.9	100.0
과천	필지수	4	215	85	24	328
	비율(%)	1.2	65.5	25.9	7.3	100.0
영주	필지수	339	96	18	5	458
	비율(%)	74.0	21.0	3.9	1.1	100.0
수원	필지수	236	244	161	84	725
	비율(%)	32.6	33.7	22.2	11.5	100.0
수원*	필지수	182	212	120	32	546
	비율(%)	33.3	38.8	22.0	5.9	100.0

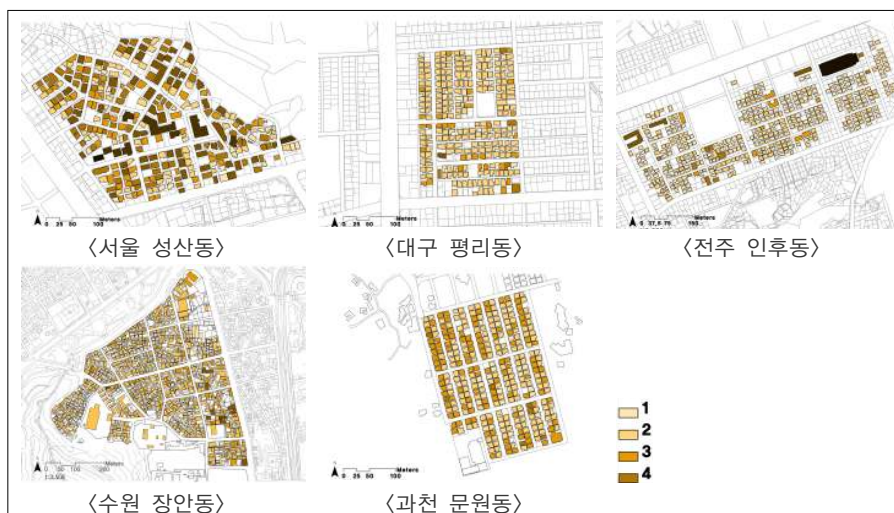
\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외



## ⑩ 건물층수

개발 밀도와 관련이 있는 주택의 층수 역시 용적률의 분포와 유사한 특성이 나타난다. 성산동(서울)은 4층 이상의 주택이 대부분인 반면, 인후동(전주)과 장안동(수원)은 1,2 층의 저층 주택이 많고 평리동(대구)과 문원동(과천)은 다양한 층수의 주택으로 구성되어 있다. 5개 대상지에서 전반적으로 2, 3층의 주택이 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

[그림 3-21] 건물층수



[표 3-17] 건물층수 현황

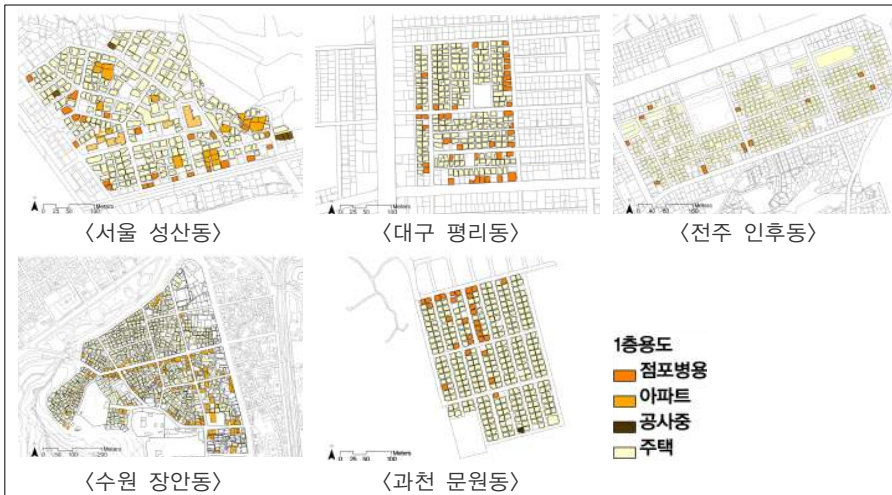
구분		1층	2,3층	4층	5층이상	계
서울	주택수	31	126	132	7	296
	비율(%)	10.5	42.6	44.6	2.4	100.0
전주	주택수	238	182	9	3	432
	비율(%)	55.1	42.1	2.1	0.7	100.0
대구	주택수	17	238	5	1	261
	비율(%)	5.7	80.4	1.7	0.3	100.0
과천	주택수	32	289	7	-	328
	비율(%)	9.8	88.1	2.1	-	100.0
수원 *	주택수	174	356	14	1	546
	비율(%)	31.9	65.2	2.6	0.2	100.0

\* 수원은 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑪ 건축물 용도

단독주택의 1층 용도는 주거지의 전반적인 용도 혼합현황으로 볼 수 있다. 인후동(전주)은 주택이 가장 많은 비중을 차지하고 있는 반면, 나머지 대상지역에서 주요 보행로가 되는 생활가로 주변에 점포병용주택이 밀집해 있다.

[그림 3-22] 건물 1층 용도



[표 3-18] 건물 1층 용도 현황

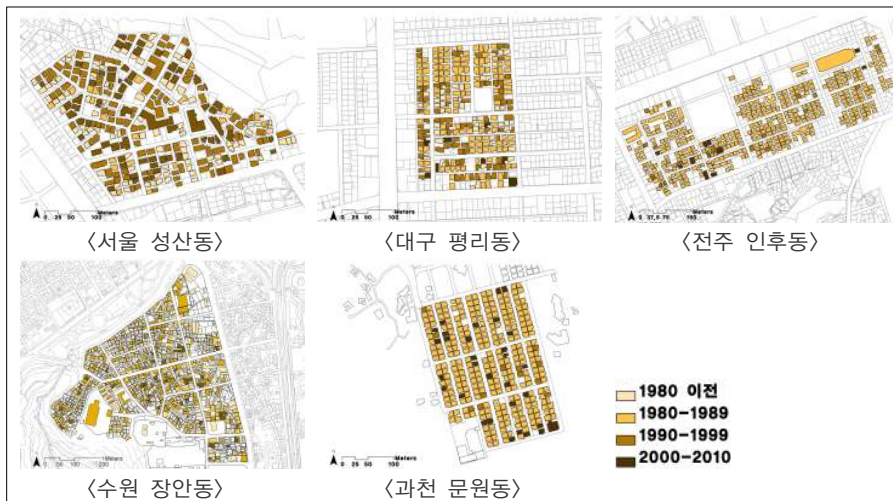
구분	주택	점포병용	계	비고
서울	273	23	296	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설, 근린공공시설, 업무시설, 자동차관련시설, 위험물저장, 리시설(주유소), 일반공장
	92.2%	7.8%	100%	
전주	420	12	432	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설, 의료시설, 업무시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 소매시장 판매 및 영업시설, 자동차관련 시설
	97.2%	2.8%	100%	
대구	222	39	261	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설, 창고시설
	85.1%	14.9%	100%	
과천	299	29	328	문화 및 집회시설, 교육(연수)원, 영육 아보육시설
	91.2%	8.8%	100%	
수원 *	473	70	546	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설, 근린공공시설, 업무시설, 의료시설, 소매시장 판매 및 영업시설, 체육시설
	86.6%	12.8%	100%	

\* 수원 = 전체 필지 중 일반상업지역 내 필지 제외

## ⑫ 건축년도

주거지의 개발시기가 비슷한 인후동(전주)과 문원동(과천)의 경우 1980년대에 지어진 건물이 대부분이다. 성산동(서울)의 경우 주택별로 건축년도가 매우 다양했으며 이는 주거지의 개발시기와 상관없이 지속적인 재건축 움직임과 주거지 정비가 이루어졌음을 의미한다. 반면 필지의 규모가 크고 비교적 저밀 개발된 문원동(과천)은 2000년대 이후에 지어진 주택의 비율이 9.5%로 상대적으로 높게 나타났다.

[그림 3-23] 건축년도



[표 3-19] 주택의 건축년도 현황

구분		1980 이전	1980-1989	1990-1999	200-2010	계
서울	주택수	90	22	116	68	296
	비율(%)	34.4	23.0	39.2	7.4	100.0
전주	주택수	-	402	20	10	432
	비율(%)	-	93.1	4.6	2.3	100.0
대구	주택수	42	133	78	8	261
	비율(%)	16.1	51.0	29.9	3.1	100.0
과천	주택수	-	285	12	31	328
	비율(%)	-	86.9	3.6	9.5	100.0
수원*	주택수	217	97	153	31	498
	비율(%)	39.6	17.8	28.0	5.7	100.0

\* 수원은 전체 546개 필지에 대한 주택현황 중 건축년도를 파악할 수 없는 48개동을 제외하였음

### ⑬ 건물구조 현황

건축물의 구조나 재료 현황을 통해 그 건물의 건축시기의 파악이 가능하다. 주거지 개발시기가 비슷한 인후동(전주)과 평리동(대구), 문원동(과천)의 주택은 대부분 벽돌조이고, 주택의 건축년도가 다양한 성산동(서울)의 경우 벽돌조와 철근콘크리트조의 건물이 비슷한 비율로 구성되었다.

단독주택의 지붕은 대부분 슬라브 형태의 평지붕이 대부분이지만, 문원동(과천)은 경사지붕으로 건축된 주택의 비율이 36%로 상대적으로 높았다. 비수도권 도시인 전주와 대구의 대상지에서는 주택의 대부분에 옥외계단이 설치되어 있었으며, 창호가 2중창인 주택의 비율도 높게 나타났다. 성산동(서울)의 경우 단순 방법창이 많은 것으로 조사되었다.

[표 3-20] 건물구조 현황

구분		벽돌	블록	철근콘크리트	일반목구조	계
서울	필지수	149	4	140	3	296
	비율(%)	50.3	1.4	47.3	1.0	100.0
전주	필지수	394	22	16	-	432
	비율(%)	91.2	5.1	3.7	-	100.0
대구	필지수	241	8	12	-	261
	비율(%)	92.3	3.1	4.6	-	100.0
과천	필지수	252	2	74	-	328
	비율(%)	76.8	0.6	22.6	-	100.0

[표 3-21] 기타 건물구조 현황

구분		지붕형태		옥외계단	창호	
		평지붕	경사지붕		2중창	방법창
서울	필지수	211	851	39	135	178
	비율(%)	71.3	28.7	13.1	45.6	60.1
전주	필지수	410	22	385	324	109
	비율(%)	94.9	5.1	89.1	75.0	25.2
대구	필지수	215	46	239	233	148
	비율(%)	82.4	17.6	91.6	89.3	18.4
과천	필지수	210	118	135	170	74
	비율(%)	64.0	36.0	41.2	51.8	22.6

### 3. 필지단위 주택정비 대상 과제

2010년 말 현재, 전국에는 주택 1,468만 동 중 36.8%인 540만 동이 단독 및 다세대 유형의 주택 재고가 있으며 현존하는 전국 단독주택의 약 48.9%에 해당하는 211만 동의 단독주택이 1985년 이전에 건축된 노후한 주택이다. 재건축 및 재개발 열기가 식어가고 있는 현실을 감안할 때, 우리나라 주택의 40% 가량을 부담하는 단독주택에 관한 관리와 주거지의 정비 문제는 더욱 큰 부담이 될 것이다. 또한 단독주택이 공간적으로 집중된 도시일수록 단독주택의 노후도도 높은 경향을 나타내고 있다. 이는 단독주택의 공간적 집중된 곳일수록 지역적으로 쇠퇴경향이 강하고 그런 곳일수록 주택의 노후도가 높다는 것을 의미한다. 또한 단독주택 재고 비율이 높은 주거지의 정비는 주택의 재건축 및 재개발시의 기반시설 설치비용 부담이 따르므로 이를 감수하면서 필지단위 주택정비를 시도할 수 있는 사회, 경제, 생활환경에의 장점이 없다면 활성화되기 어렵다.

필지단위 주택정비 대상인 단독주택지의 물리적 특성을 분석한 결과, 단독주택밀집지역의 가구에서 도로율은 20%내외이며 4m 미만의 도로에 접도 하거나 골목길을 통해 진입해야 하는 차량 통과가 어려운 주거지가 대부분인 것으로 조사되었다. 또한 3열 또는 4열 이상으로 이루어진 가구 배열의 경우 필지내 접도 조건의 개선을 위해 도시계획도로가 아닌 사유지를 도로로 이용하기도 한다. 도로문제 뿐 만 아니라 필지내 주차공간이 마련되어 있지 않고, 주거지 가로공간에 임의 주차를 하게 됨에 따라 공공공간 및 공개공지들이 주차공간으로 잠식되고 있다.

그러나 필지단위 주택정비 시 도로의 확장이나 주차공간의 마련 등은 개별 필지가 온전히 부담하기에는 비용이 크고 공간 할애가 어렵다. 이에 따라 현행 법률에서 허용하는 최대한도의 용적개발을 지향하게 되는 개별 필지단위로 주택을 정비할 경우 소규모 필지가 밀집한 단독주택지에 적용가능한 기반시설 및 주거환경의 정비 기준의 마련과 이를 유도할 정책지원 방안이 필요하다.

반면 단독주택밀집지역은 다양한 규모의 주택재고가 남아 있고 가로를 중심으로 용도혼합에 의한 가로활성화의 가능성이 있다는 점에서 좋은 주거지를 형성할 수 있는 잠재력이 있다. 또한 접도조건만 개선이 된다면 점진적으로 정비가 가능한 가로와 필지관계를 유지하고 있어 장래 변화하는 경제사회환경에 능동적으로 대응할 수 있는 토지자산을 확보하고 있다.

이처럼 단독주택 밀집지역의 물리적 환경현황 조사결과 파악된 문제를 극복하고 단독주택지의 잠재력을 살리면서 필지단위 주택정비활성화를 위해서는 다음과 같은 과제가 해결되어야 한다. 이는 필지단위 주택정비방안을 마련하는데 기본 원칙이 되어야 한다.

첫째, 필지단위 주택정비에 불리한 대지와 도로와의 관계를 개선할 필요가 있다. 특히 4m이상 접도조건을 만족하지 못하는 필지에 대한 해결방안을 모색하는 것이 시급하다.

둘째, 필지단위 주택정비를 유도하기 위해서는 현행 밀도조건을 충족시키기 위한 방안을 마련해야 한다. 대부분의 도심지 단독주택지는 2종 일반주거지역으로 지정되어 있어 현행 건축법을 적용할 경우 허용밀도를 달성하기 어렵다. 이는 필지단위 주택정비가 이루어지지 않는 근본적인 원인이므로 현행 건축법과 밀도조건사이의 관계를 개선할 수 있는 방안마련이 필요하다.

셋째, 주민의 정비의지에 따른 필지단위 주택정비는 점진적으로 주거환경관리를 달성하기 위한 기본 전제로서 개별 필지의 건축행위만으로는 쾌적한 주거환경조성을 기대하기 어렵다. 따라서 거주자 스스로 주택을 관리하고 개선한다는 집단관리 개념을 필지단위 주택정비와 어떻게 연계할 것인가에 대한 방안 마련이 필요하다.

넷째, 정비대상 노후 단독주택이 밀집한 지역은 필지규모가 작고 도로 폭도 좁아 주민들을 위한 공공공간을 마련할 수 있는 토지확보가 어렵다. 따라서 유효공지를 확보하여 생활환경을 개선할 수 있는 합리적인 필지활용방안에 대한 고민이 필요하다.

## 제4장 일본의 필지단위 주택정비 활성화 지원 관련 제도 및 사례 분석

1. 필지단위 주택정비 유도 관련제도 및 적용사례
2. 건축협정을 통한 필지단위 주택정비 사례
3. 시사점

### 1. 필지단위 주택정비 유도 관련제도 및 적용사례

#### 1) 관련제도

도심지내 협소한 도로와 소규모 필지가 많은 일본에서는, 일찍부터 필지단위 주택정비를 위한 다양한 제도를 운용해 왔으며 지방자치단체 특성에 따라 지역성을 반영한 다양한 정비수단이 활용되고 있다. 소위 밀집시가지 정비수법으로 알려져 있는 대부분의 제도는 구역내 주민들이 합의형성을 통해 규칙을 정하고 이를 정부나 지방자치단체가 지원하는 형태로 운용되고 있다. 이러한 점에서 일본의 밀집시가지 정비수법을 마을만들기 유도수법이라고 일컫는다. 밀집시가지 정비수법은 「도시계획법」과 「건축기준법」에 근거한 다양한 수법을 활용한 “마치나미유도형지구계획”, “건폐율특례허가”, “3향도로”, “연담건축물설계제도”, “43조단서허가” 등이 대표적이다. 이 중 마치나미유도형지구계획은 지구단위 정비수법으로, 건폐율 특례허가나 3향도로 등은 가구단위에 적용되는 정비수법으로 구분할 수 있다.

마치나미유도형지구계획은 영세필지, 2향도로<sup>16)</sup>가 많은 지역에서 벽면

의 위치제한, 높이의 최고한도, 부지면적의 최저한도 등을 정함으로써 도로사선 등의 적용제외로 건축규모를 확보하고 협소한 도로의 네트워크를 구축하여 정비가 가능하도록 유도하는 제도이다. 도로 사선 등의 적용제외를 활용하면 밀집시가지에서 협소한 도로를 확폭하고, 건축가능한 부지면적은 줄더라도 기존 용적률을 확보하면서 주택재건축이 가능하다.

건폐율 특례허가는 협소부지에 인접 필지측에 벽면선을 지정하거나 지구계획으로 벽면의 위치를 정해서 건폐율을 완화하는 효과를 유발함으로써 노후한 건물의 갱신을 유도하는 제도이다. 개별 부지의 건폐율 조건을 만족하면서도 일체적이고 연속된 공지를 형성할 수 있어 채광 및 통풍 등 주거 환경개선과 밀집시가지에서 피난통로를 창출할 수 있다는 점에서 방재마을 만들기 수법으로도 활용되고 있다.

3항도로는 4m미만인 2항도로 중 경사지 및 밀집시가지 등에서 지형 및 부지에 제약이 있는 경우와 역사적 시가지 공간에서 2항도로 폭원에 의해 재산가치가 손해를 보게 되는 경우 등에 한하여 협소부지에도 건축 행위가 가능하도록 완화조항을 인정하는 제도이다. 조건을 충족하는 부지에 한하여 특정행정청이 건축심의회의 동의를 얻어 2.7m이상 4m미만의 도로를 3항도로로 인정함으로써 협소한 도로에 접한 부지의 건축행위가 가능하도록 유도하는 수법이다.

연담건축물 설계제도는 가구내부의 미접도필지와 가구 외측에 접도하는 다수의 필지를 「건축기준법」상 하나의 부지로 간주하여 안전, 방화, 위생상 필요한 기준에 따라 종합적으로 설계하는 제도이다. 즉 건축협정을 통해 미접도 필지에서도 상황에 따라 개개의 건물이 순차적으로 재건축이 가능하도록 유도하는 수법이다. 이 제도를 통해 막다른 골목, 사도에 접한 필지에 대한 건축행위를 유도함으로써 점진적인 주거환경개선효과를 도모하고 있다.

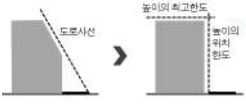
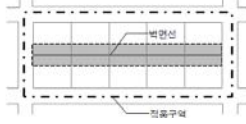
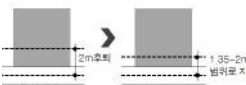
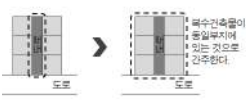
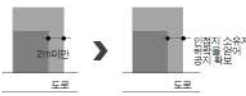
---

16) 2항도로는 건축기준법 제정이전인 건축물법 당시에 설정된 기준으로 관할 행정청이 2.7m이상 4m 미만 도로에 대해 '인정도로'로 간주하고 건축물 허가를 해 준 필지이지만 현행 「건축기준법」에 의거하면 건축물 증개축이 불가능한 필지이므로, 건축기준법 제42조 2항에 이 도로에 대해서는 기존법률에 근거한 도로로 인정하여 건축주나 필지소유주의 재산권 행사를 유지하도록 허용해 준 것이다. 柳沢 厚・山島哲夫編著 (2005), 「建築基準法 集團規定の運用と解釋」, 學藝出版社, p103



43조 단서허가제도는 미접도 필지라도 필지주위에 넓은 공지를 갖거나 교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없을 경우 특정행정청이 건축심의회의 동의 또는 허가를 얻어 필지단위 건축행위를 인정하는 제도이다.

[표 4-1] 필지단위 주택정비를 위한 관련제도

수법	행위대상	법률의 적용요건	완화내용	관련법령
지구단위	마치나미유도형 지구계획 	·벽면위치의 제한 ·공작물설치의 제한 ·건축물높이의 최고, 최저 한도 ·용적률의 최고, 최저한도 ·부지면적의 최저한도 ·간폐율의 최고한도 ·건축면적의 최저한도 ·교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	·전면도로폭원에 의한 용적률 제한의 적용제외 ·사선제한의 적용제외 ·일조제한의 완화	·도시계획법제12조의 10 (마치나미 유도형 지구계획) ·건축기준법 제68조의 5의4 (마치나미 유도형 지구계획의 구역 내에 있어 제한 특례)
	건폐율 특례 허가 	·인접경계선으로부터 후퇴하여 벽면선을 지정, 또는 조례로 벽면의 위치 제한 ·안전, 방화, 위생상 지장이 없는 부지	간폐율의 완화	건축기준법 제53조 제4항(건폐율 특례 허가)
가구단위	3항도로 	·2항도로일 것 ·토지의 상황에 의해 사실상 도로 확폭이 곤란한 경우	·도로폭원을 2.7m이상 4m미만 설정 가능 ·전면도로 폭원에 의한 용적률 제한의 완화 ·간폐율의 완화	건축기준법 제42조 제3항(수평거리의 지정)
	연담건축물 설계제도 	·주민협약에 의해 일정 구역내 안전, 방화, 위생상 필요한 기준에 따라 복수 필지를 종합적으로 설계	복수의 건물이 하나의 부지에 있는 것으로 적용해 접도의무, 용적률제한, 간폐율 제한, 사선제한, 일조제한 등의 제한을 완화 내지 적용 제외	건축기준법 제86조 제2항(연담건축물 설계제도)
	43조 단서허가 	·부지의 주위에 넓은 공지를 가질 것 등의 기준에 적합한 것 ·교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것	접도의무 지정 -4m0상 도로공간 확보를 위해 건축물 후퇴 -2층이하 전용주택 -가인필지를 도로로 활용	건축기준법 제43조 (접도의무)

\* 출처: 密集市街地住宅整備研究会 (2008), 「安心まちづくりガイドブック-密集市街地を再生する」, (株)創樹社, p.91의 관련 내용 정리

[표 4-2] 관련제도의 특징비교

	마치나미유도형 지구계획	건폐율특례허가	3항도로	연담건축물 설계제도	43조단서허가
적용 구역	·지구계획으로서 적절한 규모가 요구되지만, 마치나미 유도형의 적용은 특정 도로와 양측 부지를 단위로 하는 지구계획구역의 일부라도 적용 가능	【벽면선 지정】 일반적으로 배후도로선에 접하는 모든 부지이지만, 인접한 복수부지의 적용도 가능 【벽면의 위치제한】 지구계획으로서 적절한 규모가 요구되지만, 적용은 지구계획구역의 일부라도 적용 가능	·특정 노선의 구간	·일단의 토지구역(구역내 도로를 포함할 수 없음)	·특정 도로에 접한 부지전체, 또는 골목길에 면한 부지와 전면측 부지
대성거점내외의 도로조건차이	중간	·건축기준법상 도로에 접도	·2항도로에 접도하지만, 4m 도로확폭 곤란 ·주변도로가 양호할 것	·일단의 토지구역 가운데 미접도가 있음	·미접도
	주후	·건축기준법상의 도로에 접도	·도로폭원을 2.7m까지 완화가능	·각 건축물은 피난, 동행의 안전상 충분한 폭원으로, 도로를 관통하는 통로에 접한다. ·도로폭원은 4m미만도 가능	·부지는 피난, 동행의 안전상 충분한 폭원으로, 도로를 관통하는 도로에 접한다. ·부지전면의 공지(통로)를 도로로 간주한다
재건축 후 불륨의 차이	·보통의 재건축과 비교하여 연면적 확보 가능	·보통의 재건축과 비교하여 연면적 확보 가능 ·연면적의 대폭적인 증가는 예상되지 않음	·연면적은 그다지 보할 수 없다	·일반 건축제한을 적용한 경우와 비교하여, 연면적 증가가 가능	·일반 건축제한을 적용한 경우와 비교하여, 대부분 연면적이 감소
결정 절차와 주민 합의의 차이	·지구계획의 도시계획결정과 필요사항은 조례로 의결 ·지구계획전체에 대해 전원합의에 가까운 형태로 합의를 얻는 것이 요구됨 ·마치나미유도형에 대한 합의는 실질적으로는 가로에 면한 선형단위	【벽면선 지정의 경우】 특정행정청이 건축심사회의 동의를 얻어 지정 【벽면의 위치제한의 경우】 지구계획의 도시계획결정과 필요사항은 조례로 의결 ·어느 쪽이든 전원합의에 가까운 형태로 합의를 얻는 것이 바람직	·건축심사회의 동의를 얻어, 행정청으로 지정	·일단의 토지구역내에 소유권 또는 차지권을 갖는 자의 전원합의	·건축심사회의 동의를 얻어 지정 ·도로에 접하는 모든 부지를 포함한 구역으로, 전원합의의 운용에 따름)

\* 출처: 国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック〜まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.2-21의 관련 내용 정리

## ① 마치나미유도형지구계획

### □ 도입배경

마치나미유도형지구계획이 도입된 1995년 당시는 지가상승은 안정화 되었지만 여전히 대도시 주택 부족 및 도심부의 공동화가 한층 심각해진 상황이었다. 특히 동경부, 오사카부 등 대도시의 도심 주거개선 유도를 위한 형태규제와 관련한 제도정비의 필요성이 대두되었고 밀집시가지가 많은 도시에서는 방재성능 향상이라는 과제도 중요시되었다.

이에 기성시가지를 대상으로 지방자치단체가 창의적인 행정력을 발휘하고 지역주민의 참여를 전제로 시가지 환경정비를 도모하기 위한 형태규제 완화로서 마치나미유도형지구계획이 도입되었다.

### □ 적용대상 및 조건

마치나미유도형지구계획은 「도시계획법」 상 지구계획제도의 일종으로 「도시계획법」에서 정한 도로에 면한 벽면의 위치제한, 벽면 후퇴구역의 공작물의 설치제한, 높이의 최고한도, 용적률의 최고한도, 부지면적의 최저한도에 대하여 건축조례에서 전면 도로폭원에 의한 용적률제한과 사선제한의 적용을 제외하는 것이 가능하다<sup>17)</sup>.

### □ 적용효과

밀집시가지에서 도로에 면한 협소한 부지에 대해 「건축기준법」 상 건축행위를 불가능하게 하는 일부 규정을 완화하고 새로운 제한규정을 적용함으로써 구획도로 및 생활도로를 확폭하면서도 가로변건물의 재건축을 일체적으로 실시하는 것이 가능하다는 점이 부각되고 있다.

이와 더불어 높이 및 벽면 위치 규정을 적용함으로써 정돈된 가로경관의 형성을 기대할 수 있다.

---

17) 후자의 경우, 조례에서 공작물의 설치제한도 정할 필요가 있다.

[표 4-3] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차

완화내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>·전면도로폭원에 의한 용적률제한의 적용제외</li> <li>·사선제한의 적용제외</li> </ul>
인정절차	결정절차, 결정권자	<ul style="list-style-type: none"> <li>·지방자치단체가 지구계획의 도시계획결정을 이행하고, 필요사항을 조례로 의결</li> <li>·특정행정청이 인정</li> </ul>
	권리자 등의 합의	<ul style="list-style-type: none"> <li>·지구계획의 도시계획결정절차(공청회, 공고·종람)</li> <li>·통상은 전원합의에 가까운 형태로 관계권리자의 합의가 요구됨</li> </ul>
	심사회 등의 관여	·지구계획에 대해 도시계획심의회 의결
	의회의 관여	·필요사항을 조례로 의결
	도도부현과 시정촌의 관계	·지구계획에 대해 도도부현지사의 동의
근거법		<ul style="list-style-type: none"> <li>·도시계획법제12조의 10(마치나미유도형지구계획)</li> <li>·건축기준법 제68조의 5의4(마치나미유도형지구계획의 구역내 제한 특례)</li> </ul>
완화 인정 절차		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>[재건축 발의자]</b></p> <p>재건축의 발의</p> <p>↓</p> <p>건축계획의 작성</p> <p>↓</p> <p>신고</p> <p>↓</p> <p>인정 신청</p> <p>↓</p> <p>건축확인신청절차로</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>[행 정]</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 150px;">             • 지구정비계획 • 인정기준           </div> <p>↔</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 150px;">             특정행정청의 인정           </div> </div> </div>

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック~まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-8의 관련 내용 정리

[표 4-4] 인정기준의 예(시나가와구 토고에 일정목)

구성		지구정비계획 · 인정기준설정의 방법, 근거	지구정비계획 · 인정기준의 구체예
지 정 비 계 획 · 인 정 기 준	구역	·지구정비계획의 단계적인 결정도 가능 ·전체 도로네트워크가 비교적 양호한 경우는 좁은 범위에서 적용도 검토가능	·합의가 된 곳부터 지구정비계획을 순차 결정
	지구시설 도로	·소방활동이 곤란한 구역의 해소 등을 목표로 6m이상의 도로정비, 일상생활서비스 등을 고려하여 4m도로 정비를 각각 배치 ·네트워크상 중요하지 않고 물리적으로 확폭이 곤란한 도로는 4m미만으로도 가능(3향도로 등의 활용)	·지구시설도로는 규정하지 않음
	부지면적의 최저한도	·부지의 세분화에 의한 방화성 및 주환경의 악화를 방지하기 위해 설정 필요	·60㎡
	용도의 제한	·교통혼잡의 원인 및 재해시의 피난, 소방활동지장의 가능성이 있는 경우, 사람들이 많이 모이는 용도 및 차량 집중발생 용도를 제한	·주택지구에서 운동시설, 호텔 등을 금지 ·근린상업지구에서 유흥업 관련시설 금지 ·인정기준에서 주차 ·자전거보관소에 일정제한
	용적률의 제한	·환경개선, 교통혼잡의 방지 등을 위해 용적률의 상한(지정용적률 이하)을 설정(사선제한만의 완화 경우, 필수조건 아님)	·주택지구(1), 근린상업지구는 지정용적률 그대로 적용(200%, 300%)
	높이의 최고한도	·환경개선, 가로경관의 형성 등의 목적으로 높이의 최고한도 설정 ※고도이용의 필요성에 따라 고도지구의 사선제도 및 일조제한의 변경이 필요할 경우가 있지만, 환경유지의 균형을 고려할 필요가 있음	·주택지구는 10m, 근린상업지구는 12m
	벽면의 위치제한 ·공작물 설치의 제한	·보행자공간 및 피난 ·소방활동의 경로확보, 가로경관의 형성 등을 위한 설정 필요 ·막힌 도로의 경우, 인접부지측의 벽면후퇴로 2방향 피난을 확보하는 방법 가능 ·환경개선, 보행자공간의 확보 등을 위해 저층부 후퇴 등 입체적인 벽면후퇴의 설정도 가능	·도로경계선으로부터 0.5m이상 후퇴 ·정복의 인접지경계선으로부터 0.5m이상 후퇴 ·높이2.5m이상에 있는 돌출된 창은 후퇴 불필요 ·인정기준에서 후퇴부분의 보도상 정비와 유지관리의 서약서 등을 요구
	형태 ·의장, 담 ·울타리 제한	·양호한 가로경관 형성을 위해 설정 필요	·생울타리 또는 펜스, 녹화
	구조의 제한	·화재시 연소확산을 방지하기 위해, 준방화지역의 지정 및 방재기구정비지구계획과의 병용 검토 외에 인정기준으로 설정 제한도 가능	·인정기준에서 준내화건축물이상으로 하고 건축물 내장의 제한을 요구
	그외 설비 등	·소방기구로 부터의 거리 및 소방기구의 설치 등을 설정 가능	·인정기준에서 교통상 지장의 우려가 있는 경우, 화물차 주차장의 설치 요구

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック〜まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-15의 관련 내용 정리

## ② 건폐율 특례허가(建ぺい率特例許可)

### □ 도입배경

건폐율 특례허가는 2차 대전 이전에 건설된 오사카 도심주변부의 나가야<sup>18)</sup> 등 협소한 노후목조주택의 밀집시가지의 정비를 위해 도입된 제도이다. 기존 건축기준법에 의해 건폐율을 적용할 경우 나가야가 밀집한 지역은 각 부지별로 바닥면적이 협소하여 재건축이 곤란한 상황이 발생한다. 이에 오사카부와 오사카시가 국가에 제도개선을 요청한 것이 발단이 되어 2000년 5월에 건축기준법을 개정하여 반영되었다.

건폐율 특례허가의 경우 인접한 필지에 미치는 영향으로 인해 이웃하는 필지소유주 등 권리관계자가 전원합의해야만 적용대상지가 인정되고 있어 건축협정제도와 병행하여 사용되는 대표적인 수단이다.

### □ 적용대상 및 조건

건폐율 특례허가는 특정행정청이 부지의 인접지측에 벽면선을 지정하거나, 혹은 지구계획으로 벽면의 위치제한을 정하여 이를 지구계획건축조례로 정한 경우 특정행정청의 허가로 건폐율 제한을 완화할 수 있다.

### □ 적용효과

이 제도는 인접대지 경계측에 채광, 통풍 등의 확보로 주거환경을 개선하면서도 일체적이고 연속적인 공지를 창출할 수 있다는 장점이 있다. 또한 건폐면적 완화로 건축가능한 면적을 최대한 확보함으로써 과소필지의 노후건물 갱신을 촉진할 수 있다.

---

18) 좁고 긴 일본전형적인 주택형식

[표 4-5] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(건폐율 특례허가)

완화내용		·건폐율의 완화
법률에 규정되고 있는 적용요건		·인접경계선으로부터 후퇴하여 벽면선 지정, 또는 조례로 벽면의 위치 제한 ·안전, 방화, 위생상 지장이 없을 것
인정절차	결정절차, 결정권자	【벽면선 지정의 경우】 ·특정행정청이 지정 【벽면의 위치제한의 경우】 ·시구정촌이 지구계획의 도시계획결정을 이행하고, 조례로 제정 ·특정행정청이 허가
	권리자 등의 합의	【벽면선 지정의 경우】 ·이해관계자에게 공개하여 의견청취 【벽면의 위치제한의 경우】 ·지구계획의 도시계획결정절차(공청회, 공고·종람) ·통상은 전원합의에 가까운 형태로 관계권리자의 합의가 요구됨
	심사회 등의 관여	【벽면선 지정의 경우】·건축심의회 동의가 필요 【벽면의 위치제한의 경우】·지구계획에 대해 도시계획심의회 논의
	의회의 관여	【벽면의 위치제한의 경우】 ·조례로 제정
	도도부현과 시정촌의 관계	【벽면의 위치제한의 경우】 ·지구계획에 대해 도도부현지사의 동의
근거법		·건축기준법 제53조 제4항
허가 절차		<pre> graph TD     A[재건축권 등의 발생 주민의요망 등] --&gt; B[도로기반정비 등 지구전체에서의 대응 필요성]     B -- "[벽면선의 지정]" --&gt; C[벽면선 지정에 관한 관계권리자의 동의 특정행정청에 의한 의견청취 등]     B -- "[벽면의 위치제한]" --&gt; D[벽면의 위치 제한 등에 관한 관계권리자와의 합의 형성]     C --&gt; E[건축심사회의 동의]     E --&gt; F[특정행정청에 의한 지정]     D --&gt; G[지구계획의 결정과 벽면의 위치 제한의 조례화]     F --&gt; H[재건축 발의]     G --&gt; H     H --&gt; I[건축계획 작성]     I --&gt; J[허가신청]     J --&gt; K[건축심사회의 동의]     K --&gt; L[특정행정청의 허가]     M[벽면선 등의 지정기준] &lt;--&gt; C     N[건폐율특례의 허가기준] &lt;--&gt; J </pre>

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック~まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-31의 관련 내용 정리

[표 4-6] 허가기준의 예(오사카시)

구성		허가기준의 설정방법, 근거	허가기준의 구체예
대상지역 구역		·건폐율완화에 의한 폐해를 고려하면, 한도적용의 필요성이 높은 밀집시가지에 한정하는 것이 바람직함 ·건폐율완화의 여지가 있는 건폐율 제한 지역	·지정건폐율60%의 제2종 중 고주거전용지역, 준공업지역의 일부, 공업
	적용 구역	·채광, 통풍 등의 확보를 위해, 인접지경계선으로부터 후퇴하여 벽면선 지정 또는 벽면의 위치제한이 필요 ·채광, 통풍 등의 확보에 유효하고 일체적이면서 연속적인 공지를 확보하기 위해서는 건축기준법상의 도로로 둘러싸인 가구전체에 대한 지정이 요구됨 ·실현가능성을 고려하여 배후도로선의 한쪽측 또는 복수부지의 지정 등도 가능 ·구역이 소방활동이 가능한 위치를 조건으로 하는 것도 검토	·원칙상 하나의 가구 ·기존건축물의 재건축 등의 경우, 약120㎡ 이상(복수 부지)으로 정형한 범위라면 가능
벽면선의 지정	벽면 선등 의 위치, 형상	·채광, 통풍 등의 확보를 위해서는 가능한 길게 연속하는 것이 요구됨 ·피난 및 소방의 이용을 상정하는 경우 주변도로에 접하는 것이 요구됨 ·채광, 통풍, 방화 등의 측면으로부터 배후선을 긴 인동간격 확보 ·상기의 인동간격을 가능한 한 확보하기 위해, 양쪽 건물과의 사이에 Zero lot(건물의 벽을 접하여 건축)을 유도하는 것도 고려	·원칙상 연속하고 있고, 전면도로와 반대측의 인접지경계선으로부터 0.5m이상 후퇴한 위치에 정해져 있는 것
	부지	·부지의 세분화로 세로로 길게 건축하는 것을 방지하기 위해, 부지면적의 최저한도를 정하는 것이 바람직	·원칙상 60m2이상 ·단, 기존건축물 등의 재건축의 경우는 제외
건축물 등	용도		·주택(병용주택 포함)
	외벽 등의 후퇴	·채광, 통풍, 방화 등의 확보를 위해 벽면선 등에 면한 외벽에 대해서 상층부분을 후퇴시키는 것이 바람직	·전면도로와 반대 인접지경계선으로부터 0.5m이상 후퇴한 위치에 정해져 있는 것 ·3층부분을 1.5m이상 후퇴
	높이 ·층수	·상동	·3층이하(지층 제외) ·높이 10m이하
	구조 ·개 구부	·특히 양측의 건물과의 연소를 방지하기 위해, 방화상의 구조 강화 및 양측 외벽의 개구부에 대한 조치를 수행하는 것이 바람직	·준내화 또는 내화건축물 ·인접지경계선(벽면선 등에 면한 부분을 제외)에 면한 개구면적의 합계는 0.5m2이내
	벽면 후퇴 부분 의이 용	·피난 및 소방의 이용을 상정하는 경우, 지장물의 설치를 금지하는 것이 바람직 ·채광·통풍 등에 지장이 되지 않도록 하는 것이 바람직	
건폐율의 할증의한 도		·방화, 채광, 통풍 등에서의 특별한 배려를 조건으로, 20%까지의 완화를 인정하는 것도 가능	·다음의 어느 쪽인 경우 -내화건축물 -2층건물 -2층이상을 1.5m이상 후퇴 -개구부를 양측에 설계하지 않음

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック~まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-32의 관련 내용 정리



### ③ 3항도로(三項道路)

#### □ 도입배경

3항도로는 1959년 「건축기준법」 개정시에 설치된 2항 도로에 대하여 별도 인정기준을 적용하는 제도이다. 폭원 2.7m의 2항 도로·통로가 많은 된 밀집시가지와 새로운 도시계획구역에 편입되었지만 도로정비가 이루어지지 않은 농어촌 등의 기존 취락지를 대상으로 「건축기준법」 상 도로에 접한 필지의 건축허가 규정을 완화하는 조치이다. 밀집시가지에서 「방화가구 정비의 촉진에 관한 법률」 등의 일부를 개정한 법률(2003년 법률 제101호)에 의해 2항도로에 면한 건축물에 대해서는 지방자치단체가 조례로 그 부지, 구조, 건축설비 또한 용도에 관해 필요한 제한을 부가할 수 있도록 규정하였다.

#### □ 적용대상 및 조건

3항도로(수평거리의 지정)규정은 폭원 4m미만의 2항도로에 대해 토지의 상황에 따라 도로 확폭이 곤란한 경우, 특정행정청이 건축심사회의 동의를 얻어 폭원 2.7m이상 4m미만의 도로로 인정하여 여기에 면한 필지에 대한 건축허가 행위를 가능하게 하는 유도조치이다.

[표 4-7] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(3항도로)

완화내용		·도로폭원을 2.7m이상 4m미만 설정 가능
법률에 규정되고 있는 적용요건		·2항도로일 것 ·토지의 상황에 의해 사실상 확폭이 곤란한 경우
인정절차	결정절차, 결정권자	·특정행정청이 지정
	심사회 등의 관여	·건축심사회의 동의 필요
	의회의 관여	·건축기준법제43조의2의 조례를 정하는 경우는 의결
근거법		·건축기준법 제42조 제3항
제도활용 절차		제도적용의 효과 검증 → 지정기준 검토(대상지 검토, 도로폭원 검토, 비상시 피난이 가능하거나 건물 방재성능이 높고, 화재시 소방활동이 가능한가 등을 검토) → 주민합의형성(용적률 부적합 체크) → 결정 및 지정

[표 4-8] 지정기준의 예(동경도츠후구츠키시마 지구)

구성		지정기준의 설정방법, 근거	지정기준의 구체예
대상지역 구역		·3항도로의 지정이 지나치게 확대되지 않도록 지정 가능한 지역을 한정할 필요가 있음	·밀집시까지 개선을 요하는 지구 ·주택시가지종합정비사업의 실시지구 ·상위계획등에서 3항도로가 접속하는 주요한 도로의 정비가 되어져 있는 지구 등
	연도공간의 상황	·2항도로의 확폭이 불가능한 상황인 경우	·지형 및 부지 등의 제약으로 폭원이 사실상 곤란 ·돌담 등 지켜야할 지역자산이 있음 ·가로경관에 문화재적인 가치가 있음
도로	종별	·2항도로에 한정. 단, 미판정 도로로 2항도로가 되는 조건의 만족시 대상이 됨	·2항도로인 것
	위치	·소방활동의 확보를 위해 도로연도의 소방시설로부터 일정 거리이내에 있는 경우	·주요구획도로변에 있는 소방시설로부터 140m이내에 있는 것
	배치	·피난 확보를 위해 2방향 피난 확보 ·피난 및 소방활동에 유효한 도로에 접해 있고, 복잡하지 않게 도달 가능 할 것	·막힌 도로이지 않은 것 ·폭원6m이상의 도로 또는 건축기준법 제42조1항 도로에 접하고 있는 것 ·해당도로에 별도의 도로가 접해 있지 않은 것
	연장	·해당 도로에 접한 부지로부터 피난 및 소방활동에 유효한 도로까지 비교적 짧은 거리로 도달가능 할 것	·약60m미만
	정비 후의 폭원	·2.7m이상 4.0m미만의 범위 ·현황 폭원과 도로변의 부지규정을 고려한 확폭 가능한 폭원 ·도로의 연장 및 도로변 건물의 용도·구조 등을 감안해, 벽면후퇴에 의해 도로상 공간을 확보하는 것도 고려할 수 있음	·3.0m등 ·단, 도로길이가 일정기준을 넘는 경우는 도로경계선으로부터 0.5m의 벽면후퇴에 의해 4.0m의 도로상 공간을 확보
부지		·부지 세분화에 의한 밀집으로 지구의 방화성능 저하를 방지하는 것이 필요	·부지면적의 최저한도, 또는 부지분할의 금지(건축기준법 제43조의 2조례)
건축물	용도	·교통량의 증대억제 및 피난확보를 위해 불특정 다수에 제공하는 용도 배제 ·도로 폭원에 따라 자동차 차고의 금지 등	·전용주택으로 함(건축기준법 제43조2조례) ·원칙으로 자동차 차고의 설치 금지(건축기준법 제43조의 2조례)
	외벽 등의 후퇴	·도로 길이가 긴 경우 등에는 피난 및 소방활동을 위해 벽면의 위치제한 및 후퇴부분의 공작물의 설치제한 검토	·도로 길이가 일정기준을 넘는 경우, 도로경계선으로부터 0.5m벽면후퇴(건축기준법 제43조2조례 또는 지구계획) ·후퇴부분의 공작물의 설치제한(상동)
건축물	높이 ·층 수	·마치나미유도형지구계획 등을 활용하는 경우는 제한 필요	·높이 10m이하 또는 3층이하 (마치나미유도형지구계획 등)
	구조	·협소부지가 연담해 있는 경우, 준내화건축물 이상의 구조제한을 부가하는 것이 바람직	·건축물의 구조는 내화건축물 또는 준내화건축물로 한다(건축기준법 제43조의 2조례 또는 방화지구정비지구계획)
	기타	·개구부 제한	·인접지경계선에 면한 개구부는 마주보지 않도록 하는 등(건축기준법 제43조의 2조례)
설비		·건물의 구조제한 및 밀집상황 등을 고려하여 화재 통보 및 초기 소화를 위한 설비 준비	·화기사용실에 화재통지기, 스프링클러, 소화기 등을 설치(건축기준법 제43조의 2조례)
기타		·주민에 의한 방화활동을 조건으로 하는 것도 고려할 수 있음	·지구내에 주민에 의한 소방활동이 수행되어지고 있을 것

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック~まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3~46의 관련 내용 정리

#### □ 적용효과

「건축기준법」 개정 전에는 도로가 매우 협소한 사면지 등에 한정하여 사용되어 왔다. 하지만 2003년의 「건축기준법」 개정에 따라 조례로 3항도로에 면한 건물에 대해 부지, 구조, 건축설비, 용도에 관한 필요한 제한사항을 규정할 수 있게 되었다. 이와 동시에 2004년에 국토교통성에서 제시한 ‘3항도로의 운용에 관한 지침’에서 밀집시가지내의 노후화한 목조건축물의 재건축의 촉진을 도모하는 경우에 3항 도로를 지정하는 것이 지장이 없다고 판단함에 따라 밀집시가지에서 3항도로의 활용 가능성이 확대되었다.

#### ④ 연담건축물설계제도(連担建築物設計制度)

##### □ 도입배경

연담건축물제도는 1998년 건축기준법 개정에 의해 도입된 제도이다. 건축기준법은 개개 건축물을 단위로 적용되는 건축규제의 운용을 기본으로 하고 있지만 기반이 정비되지 않은 밀집시가지에는 공개공지가 부족하고 부지규모가 다양하며 협소한 부지도 상당수 존재한다. 이 때문에 부지마다 독립적으로 건축규제를 적용하는 방식만으로는 토지의 유효이용이 불가능하다. 이는 기반이 정비되지 않은 밀집시가지의 부지에서 건축물의 갱신이 지연되는 원인으로 작용한다. 연담건축물설계제도는 이 같은 상황에 대응하는 방안의 하나로 운용되고 있다.

##### □ 적용대상 및 조건

연담건축물설계제도는 기존의 건물을 포함한 복수의 부지 또는 건축물을 일체적이고 합리적으로 설계하기 위해 특정행정청이 해당 부지군을 하나의 부지로 인정하는 제도이다. 이 제도를 적용할 경우 점도의무, 용적률제한, 건폐율제한, 사선제한, 일조제한 등의 완화 내지 적용을 제외할 수 있다.

이와 유사한 제도로 일단지 종합설계제도가 있다. 그러나 일단지 종합설계제도는 기본적으로 공지에 복수의 건물을 동시에 건축하는 경우에 적용

하는 것이지만 연담건축물설계제도는 기존 건물을 인정하고 이들과의 관계를 조정하여 통합적인 설계를 수행한 후에, 새롭게 세우는 건물을 순차적으로 연담시켜가는 것이다. 따라서 구역내 건물을 동시에 갱신할 필요가 없고 개별 건물은 순차적으로 건축주 상황에 따라 재건축하거나 증개축하는 것이 가능하다. 이는 우리나라 맞벽건축과 유사한 방식의 건축행위이다.

#### □ 적용효과

밀집시가지내 미점도부지 및 협소부지에서도 주위의 건축물과 더불어 환경을 개선하면서 어느 정도의 규모를 확보한 재건축이 가능하게 되기 때문에 밀집시가지의 노후건축물의 재건축 촉진 및 주거환경의 개선, 방재성 향상이 가능하다.

[표 4-9] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차(연담건축물설계제도)

완화내용		·접도의무, 용적률제한, 건폐율제한, 사선제한, 일조제한 등에 의해 복수의 건물이 동일부지에 있는 것으로 적용하는 것이 가능. 즉, 적용구역 내에서 이들의 제한을 완화 내지 적용 제외할 수 있는 경우가 있음
법률에 규정되고 있는 적용요건		·일단의 가구안에서 기존건축물의 위치·구조를 인정하고 안전, 방화, 위생상 필요한 기준에 따라 종합적으로 설계할 것 ·안전, 방화, 위생상지장이 없을 것
인정 절차	결정절차, 결정권자	·특정행정청이 지정
	권리자 등의 합의	·소유권 또는 차지권을 갖는 자의 전원 합의
근거법		·건축기준법 제86조 제2항
제도적용절차		<p>출처: 須原靖博(2002), 「連担建築物設計制度の適用時刻に関する研究」, 東京大学大学院都市工学専攻修士論文, p.1</p>

[표 4-10] 인정기준의 예(교토시)

구성	지정기준의 설정방법, 근거	지정기준의 구체예
대상 지역	·밀집시가지형의 기준을 적용 하기 위해 밀집시가지를 정의하여 그에 필요한 기준에만 적용	·「현재 존재하는 통로」를 「건축물이 나란히 세워져 있는 것」이라 하고, 도심부(도심4구)에 한정
정기·간접	범위 <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축기준법상의 도로가 아닌 통로 또는 폐도에 접한 모든 부지를 포함하는 것이 기본</li> <li>·가구내에 도로 미포함</li> <li>·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없다고 판단되는 경우, 부지를 구역에서 제외하는 것 고려</li> </ul>	·현재 존재하는 통로를 포함하여 그것에 면하는 연속한 일단의 토지
	면적 <ul style="list-style-type: none"> <li>·설계의 자유도 확보를 위해 면적 하한 설정방법</li> <li>·개발허가와 분리 및 합입형성과 사후 구역관리의 용이성 등을 고려해 면적 상한 설정방법</li> </ul>	(특별한 규정없음)
	구역의 설정 <ul style="list-style-type: none"> <li>·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없도록 구역 및 통로는 건축기준법상의 도로에 접해야 함</li> <li>·일정 이상의 성능을 갖는 도로에 접도</li> <li>·주요 부지가 구역에 포함되도록 접도길이 규정</li> </ul>	(특별한 규정없음)
비배치	폭원 연장 <ul style="list-style-type: none"> <li>·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없도록 건축물의 용도, 규모, 위치, 구조, 각 건축물로부터 전면 도로까지의 거리에 대하여 충분한 폭원을 확보</li> </ul>	·폭원은 전 길이가 2m이상일 것
	배치 <ul style="list-style-type: none"> <li>·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없도록 구역내 동선을 원활하게 처리</li> <li>·2방향피난 확보, 막힌 도로의 경우 길이 등을 제한하는 것 고려</li> </ul>	·각 건축물의 출입구에서 구역이 접하는 도로까지 지 연결되어 있는 것
	이용 <ul style="list-style-type: none"> <li>·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없으면서 일정한 위생환경 확보를 위해 통로공간의 이용 제한</li> </ul>	·동선형태가 복잡하지 않을 것
부지	·각 부지는 위 통로에 2m이상 접할 것	·부지의 수는 종전보다 증가하지 않을 것
	·부지의 수는 종전보다 증가하지 않을 것	
	·부지의 수는 종전보다 증가하지 않을 것	
건축규제	용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>·통행, 피난에 지장이 없도록 집중 교통량 증대 및 불특정 다수 이용의 용도 제한 고려</li> </ul>	·원칙으로 전용주택일 것
	층수 높이 <ul style="list-style-type: none"> <li>·채광·통풍 등의 위생환경을 확보하기 위해 높이 제한 및 사선제한을 수행</li> <li>·거주용 건축물의 일조 확보, 구역외 일조제한 적용을 위해 복합 일조를 고려한 건축계획이 필요</li> </ul>	·층수는 3층이하일 것
	외벽 후퇴 <ul style="list-style-type: none"> <li>·통행·피난의 확보 및 연소 방지, 채광·통풍의 확보를 위해 건축물 각 부분의 높이에 대응하여 건축물간의 적정거리 확보</li> </ul>	·건축물 각 부분의 높이는 통로의 반대측 건축물의 외벽면으로부터 수평거리에 1.5를 곱하여 얻어진 수치 이하일 것
	구조 <ul style="list-style-type: none"> <li>·통행·피난의 확보 및 연소 방지, 채광·통풍의 확보를 위해 건축물 각 부분의 높이에 대응하여 건축물간의 적정거리 확보</li> </ul>	·1층 또는 2층인 경우, 통로에 면하는 건축물의 외벽 또는 기둥의 상호거리는 3m, 3층 이상의 건축물이 있는 경우는 4m확보
	개구 부 <ul style="list-style-type: none"> <li>·연소방지를 위해 인접지 건축물간 개구부를 대면 시키지 않는 등의 건축계획 필요</li> </ul>	·3층 이하의 건축물은 3층 외벽면이 2층 외벽면보다 후퇴하고 있을 것
	건폐율 <ul style="list-style-type: none"> <li>·통상의 재건축보다도 연면적을 증가하기 쉽게 하기 위해 통로부분의 부지면적 산입 및 용적 이전 등의 인정을 고려</li> </ul>	·외벽면으로부터 구역경계선까지의 거리는 50cm이상
	설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>·피난확보 및 연소방지를 위해 설비 보강</li> </ul>	·내화건축물 또는 준내화건축물
	기타 <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축물의 출입구는 통로에 면하여 설정할 것</li> </ul>	
기타	·토지소유자 간의 약속에 대하여 건축합정 민사상의 계약, 등기를 적극적으로 실시	·건축물의 출입구는 통로에 면하여 설정할 것
	·인정 받고 있는 내용은 택지개발촉진법의 중요사항 설명대상	·제도적용에 앞서 구역내 토지에 소유권 또는 차차권을 갖는 모든 자들이 건축계획 등에 관한 합정을 체결하여 시장에 제출

주:협소도로 전반, 역사적 경관보전 등에 관한 방책을 검토하는 중에, 당 기준에 대해서도 개정 예정

\* 출처: 国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集計規定の運営ガイドブック」まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-65, 66 일부발췌

## ⑤ 43조단서허가(43条ただし書許可)

### □ 도입배경

현재 건축허가는 특정행정청의 권한이지만 1998년도의 「건축기준법」 개정 이전에는 건축담당 공무원의 재량에 의해 행해졌다. 그러나 건축확인 및 검사업무가 민간에게 개방되면서 공무원 재량에 의한 판단을 요하는 처분에 대해서 단서가 가능한 부분을 정함으로써 공정성과 객관성을 담보하는 것이 필요하였고 이를 위해 단서허가제도를 도입하였다.

### □ 적용대상 및 조건

42조단서허가는 미접도 부지에 대해 어느 일정 조건을 만족하는 경우에 특정행정청이 건축심의회회의 동의를 얻어 예외적으로 건축허가를 인정하는 제도이다. 허가기준은 특정행정청에 의해 세부적인 차이가 있지만 전국적으로 건축기준법상 도로로 인정하기 어려운 도로에 대해 재건축시 도로 공간이 4m 이상이 되도록 건물을 후퇴시킬 것, 2층 이하의 전용주택으로 할 것, 통로에 접하는 모든 권리자의 동의를 얻을 것 등이 공통된 기준으로 적용되고 있다.

[표 4-11] 건축기준 완화의 적용 요건 및 절차

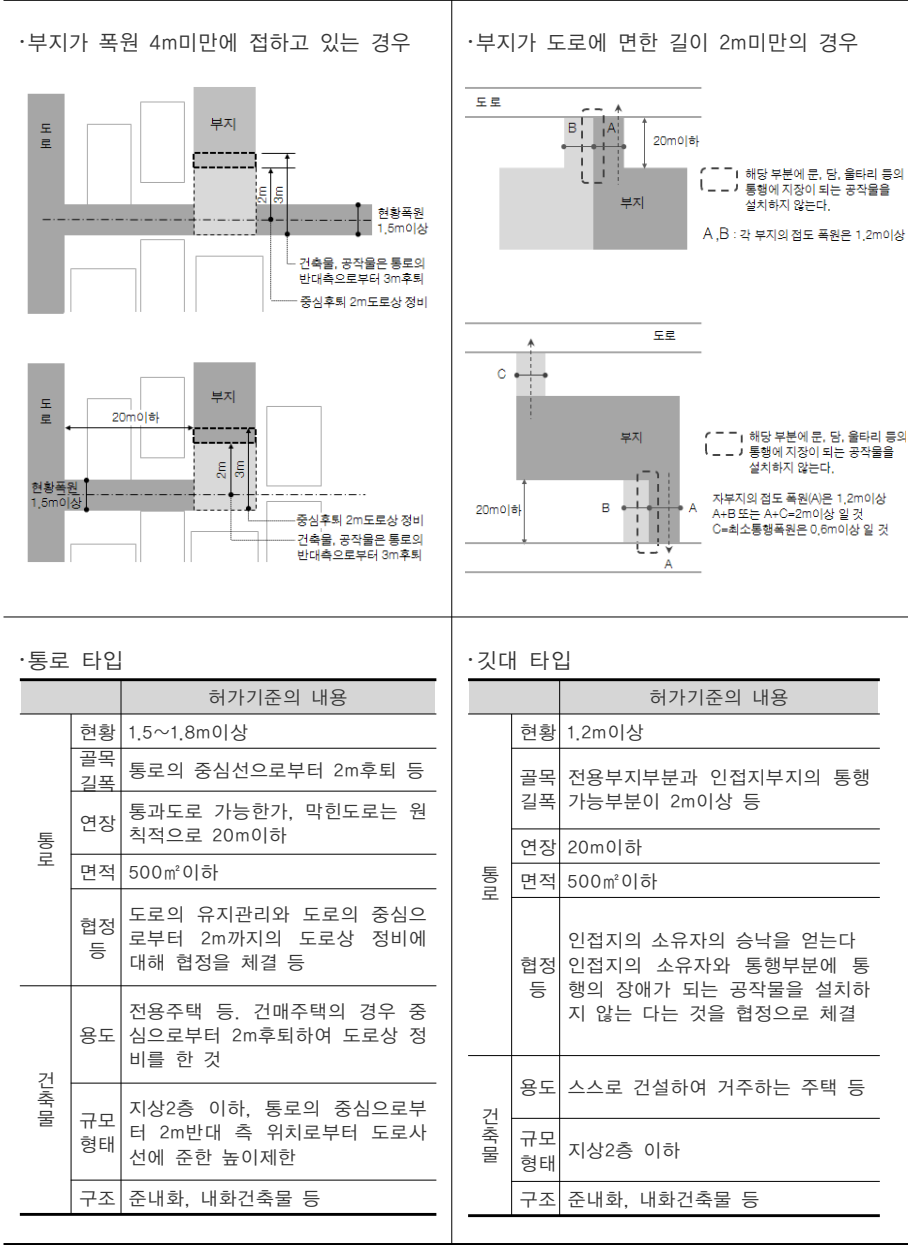
완화내용	·접도의무
법률에 규정되고 있는 적용요건	·부지 주위에 넓은 공지를 갖는 등의 기준에 적합할 것 ·교통, 안전, 방화, 위생상지장이 없을 것
인정 절차	·특정행정청이 허가 ·건축심의회회의 동의를 필요
근거법	·건축기준법 제43조
허가절차	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[ 발의자 구역내 관계관리자 ]</p> <p>재건축관리발생과 권리자 수법 활동 발의의 발의</p> <p>↓</p> <p>부지조건과 허가기준의 파악</p> <p>↓</p> <p>관계관리자의 동의와 공지의 담보조치</p> <p>↓</p> <p>허가신고</p> <p>↓</p> <p>인정신청</p> <p>↓</p> <p>건축확인신청 절차</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>[ 행 정 ]</p> <p>행정 및 전문가의 조언, 정보제공</p> <p>↔</p> <p>포괄동의기준등의 제시</p> <p>↔</p> <p>건축심사회와 포괄동의 또는 개별심사</p> <p>↓</p> <p>특정행정청에 의한 허가</p> </div> </div>

[표 4-12] 허가기준의 예(고베시)

구성		허가기준의 설정방법 및 근거	허가기준의 구체예
부지	현황	·도로확폭까지는 시간이 걸리기 때문에 과소폭원은 대상에서 제외	·폭원 1.8m이상 (별도, 1.5~1.8m의 기준도 있음)
	폭원	·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없도록 건축물의 용도, 규모, 위치, 구조에 대응하여 충분한 공지 확보 필요 ·일반 교통이용이 상정되지 않고, 안전 및 방화상 지장이 없으면 폭원이 협소해 질 가능성도 있음	·통로의 중심으로부터 2m후퇴한 위치가 부지경계선 (폭원1.5~1.8m의 경우, 통로중심으로부터 2m후퇴하면서 통로의 상대측으로부터 건물의 벽면을 3m후퇴)
	배치	·건축기준법상의 도로에 유효하게 접하는 것이 바람직	
	연장	·피난 및 소방활동을 확보하기 위해 막힌 도로의 경우에는 길이를 제한하는 것이 바람직	폭원1.5~1.8m의 경우, 통과가능 또는 연장 20m이하의 막힌 도로일 것
	협정등	·이해관계자의 합의 등에 의해 통로의 확폭, 유지·관리, 통행의 권리 등을 담보하는 것이 바람직	·통로의 유지관리, 중심으로부터 2m 후퇴, 후퇴부분의 도로정비 등에 대해 협정을 체결
부지		·피난, 통행, 소방활동 등에 지장이 없도록 통로에 유효하게 접할 필요 있음 ·교통, 방화, 환경의 악화방지를 위해 부지면적의 상한 및 하한의 설정에 의한 건물 바닥면적의 제어 및 밀집방지	·부지면적 500㎡이하
건축물	용도	·피난, 통행, 소방도로 등에 지장이 없도록 교통량의 증대 및 불특정 다수의 이용을 야기시키는 용도 제한을 고려	·1호주택, 판매주택의 경우 후퇴부분을 도로상 정비 후 허가
	규모 형태	·교통혼잡 방지 및 피난의 확보, 환경의 악화방지 등을 위해 건물규모를 억제하는 것이 바람직 ·도로위치 지정시의 기존 부적격 발생을 방지하기 위해 형태제한 도입 고려	·지상 2층이하 ·도로중심선으로부터 반대측에 2m의 선을 기준으로 도로사선에 준한 높이제한을 적용
	구조	·연소제어를 위해 통로 폭원 및 건물의 규모 등에 대응하여 방화상 필요한 제한을 추가하는 것이 바람직	·내화구조, 준내화구조, 건축기준법시행령 제136조의 2의 기준에 적합 ·단, 방화·준방화지역을 지정하지 않을 경우, 외벽이 인접지 경계선으로부터 1m 이상 떨어져 있는 것은 제외
기타		·합의형성을 추진하기 위해 안쪽(접도) 부지에 대해 매력을 제시하는 것이 고려될 수 있다 ·연소의 제어를 보다 확실하게 하기 위해 설비면에서 보강 고려	

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック~まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省, pp.3-82의 관련 내용 정리

[표 4-13] 고베시 적용 사례



\* 출처: 密集市街地住宅整備研究会 (2008), 「安心まちづくりガイドブック-密集市街地を再生する」、(株)創樹社, p.98



## 2) 관련 제도 적용 사례

### ① 동경도시나가와구 토고시(戸越)1정목지구

- 활용하고 있는 제도: 마치나미유도형지구계획, 주택시가지종합정비사업
- 지구면적: 약23.0ha
- 결정년도: 2002년 6월(변경2003년/2005년10월)

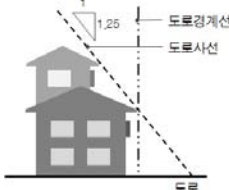
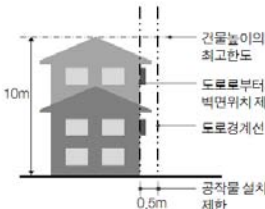

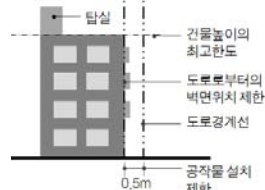
대상지는 2003년 주택시가지종합정비사업을 실시한 이후, 도시재생주택, 공원, 광장, 도로확폭정비 등을 진행해 왔으나 여전히 4m미만의 세가로와 협소부지가 많다. 4m미만의 세가로에 면한 협소부지는 2향도로 확폭, 도로사선 제한, 전면도로폭원에 근거한 용적률제한 등에 의해 종전 바닥면적의 확보가 어려운 상황이었어서 필지단위 주택 재건축이 정체되어 있었다. 또한 1998년에 기존 마치즈쿠리간담회 멤버가 교체되고 도시재생기구와 사업협력을 시작한 이후 마치즈쿠리에 대한 관심과 주민참가가 활발해지면서 재건축 촉진책이 검토되었다. 이에 따라 방재기구정비지구계획과 비교검토를 거쳐 “마치나미유도형지구계획”이 제안되었다.

계획 내용의 검토를 위해 관계부서(건축과, 도시계획과 등)회의를 개최하여 정보교환과 협의, 조정을 수행하였으며 지역주민을 대상으로 마치즈쿠리간담회도 개최하였다.(17명, 약 월1회 개최) 또한 주택시가지종합정비사업의 추진 사업비로 8년간 124,828천엔의 컨설턴트 위탁비를 보조받아 사업이 추진되었다.

마치즈쿠리간담회에서는 재건축 및 세가로 확폭 정비에 장애가 되는 현행 건축규제의 문제를 제기하였다. 구체적으로는 도로사선제한, 고도지구의 북측사선제한, 전면도로확폭에 의한 용적률 제한 등이 거론되었다. 이에 대해 마치나미유도형지구계획에서 도로사선제한과 전면도로확폭 용적률제한을 적용하지 않고 고도지구의 북측사선제한을 제외하여 절대높이 제한만을 적용한 고도지구로 변경하였다. 또한 북측의 부지를 고려하여 지구정비계획의 정북 인접지경계로부터 0.5m이상의 벽면후퇴거리를 정하였다. 사례지구에서

는 4년 이상 재건축수가 하나도 없었으나 지구계획결정 및 시행 후 2년간 4건의 재건축이 있었으며 연간 재건축 비율이 증가하였다. 이후 지역내 권리자의 의지에 따라 순차적으로 지구계획구역 및 정비계획구역의 확대가 진행되고 있다.

[표 4-14] 시나가와구 토고에일정목의 지구정비계획 인정기준과 적용

면적		지구면적:15.0ha 지구정비계획구역:4.1ha		
지구 정비 계획 · 인 정 기 준	구분	규제내용		검토내용, 규제치의 근거
	용도	·미풍양속법관련, 호텔 여관 등의 금지		·위락시설로 인한 악화를 방지
	용적률의 최고한도	·200%, 300%, 500%		·도시계획의 지정용적률로 한다
	부지면적의 최저한도	·60㎡		·구 개발환경지침요강의 기준을 인용 ·협소부지의 분포실태 약3%로 결정
	벽면의 위치제한	·도로경계선으로부터 0.5m(높이2.5m이상)에 있는 간단한 차양, 문덮개 등은 가능) ·정복의 인접지경계선으로부터0.5m		·기정 건폐율, 지구 실정을 감안 ·지구에 정복제한을 설정
	·공작물 설치의 제한	·가로경관의 미화에 이바지하는 플란트박스 등 용이하게 이동할 수 있는 물건은 가능		
	높이의 최고한도	·주택지구:10m, 근린상업지구:12m		·기정 규제에서의 용적률 제한의 확보 및 모형을 사용한 사례조사로부터 산정
	형태·의장, 담·울타리 제한	·생울타리 또는 투시가능한 펜스		·녹화와 지역에 개방성을 요구함
규제 완화내용	주거 지구	현행법규제		지구계획도입
				
	근린 상업 지구			
				* 출처: 国土技術政策総合研究所(2007), 전계서, pp.3-6
비고	·구역 설정은 지역의 열의, 의향을 바탕으로 동의를 얻은 곳부터 순차적으로 확대하여 가는 방침으로 진행함. 현재까지 2회의 구역확대를 하고 있음 ·지구계획의 신고심사, 건축제한조례, 인정기준의 심사에 있어서는 각 담당부서와 심사상 통일, 조정에 노력, 시간을 소비함			

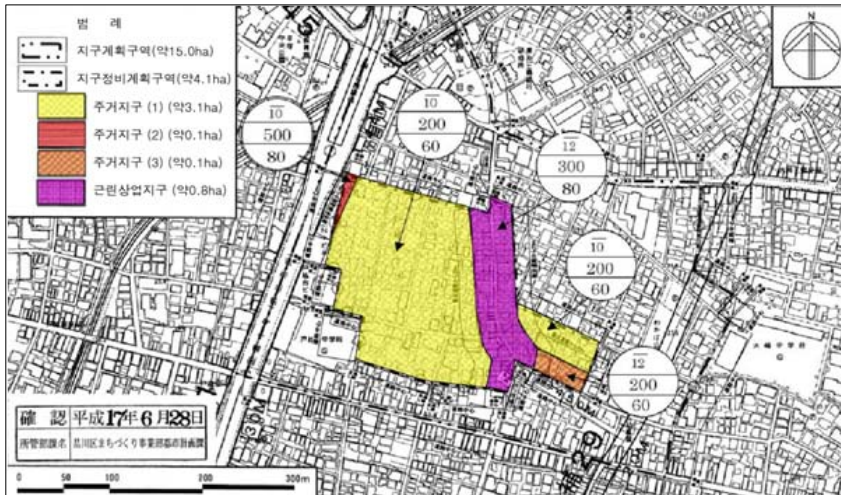


[그림 4-1] 지구계획구역 위치도



[그림 4-2] 지구계획도

\* 출처: 동경도 도시계획지구계획의 변경(시나가와구 결정), 2005.10.20 시나가와구 고시365호, p.4, 6



[그림 4-3] 토고시일정목지구 지구계획 계획도

\* 출처: 国土技術政策総合研究所(2007), 전계서, p.5



[그림 4-4] 주거지구(1)내 부지분할에 의한 재건축한 건물들 (사진:박종현)



〈미정비 구획도로〉



〈정비된 구획도로〉



[그림 4-5] 재건축의 의한 구획도로의 확폭(지구시설)



[그림 4-6] 기존 유아놀이터(지구시설) (사진:박종현)

## ② 동경도 츠오구 츠키시마(月島)지구

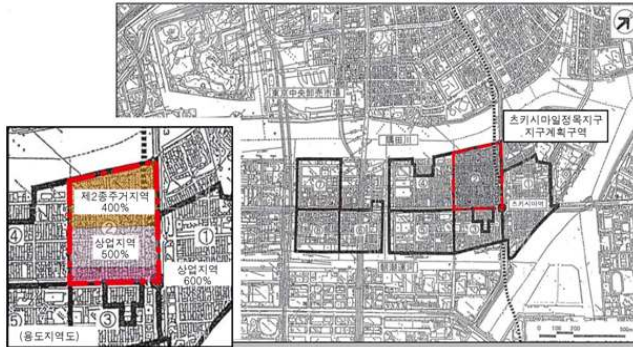
- 활용 제도: 마치나미유도형지구계획/ 용도별용적형지구계획,(당초)공구구분형 일단지인정/ (현재)3항도로
- 지구면적: 약70.8ha
- 결정년도: 1997년 마치나미유도형지구계획/ 2004년 3항도로

츠키시마 지구는 메이지 후기부터 다이쇼기에 걸쳐 형성된 매립지(동경도 시행)로 계획적인 도시이다. 그러나 좁은 골목길(2항도로)변에 협소한 나가야가 빼곡이 입지해 있어 재건축이 어렵고 불법 증축 사례가 많아 3층 건물로의 합법적인 재건축이 가능하도록 유도할 필요성이 제기되었다. 당초 츠오구는 3항도로 지정을 고려하였지만 국가·동경도와의 협의과정에서 마치나미유도형지구계획과 공구 구분형 일단지 인정제도를 병용하는 것으로 결정하였다. 이에 행정주체인 츠오구가 주도하여 내용을 검토하고 마치즈쿠리협의회를 통한 주민참여로 사업을 추진하였다. 2항도로를 3항도로로 전환하는 과정에서 통로부분의 최소폭원 및 건축물의 제한내용에 대해서는 변경이 없었다. 츠키시마는 동일한 규격(52m×110m)의 가구와 도로가 격자형으로 계획된 지구이기 때문에 츠오구청은 가구 내에 있는 골목길을 「통로」로 정하여도 교통·안전·방화·위생의 면에서 큰 지장이 없다고 판단했다. 또한 2항도로를 3항도로로 전환하면 도로부분을 부지에 산입할 수 없기 때문에 지정건폐율을 60%에서 80%로 완화하였다.

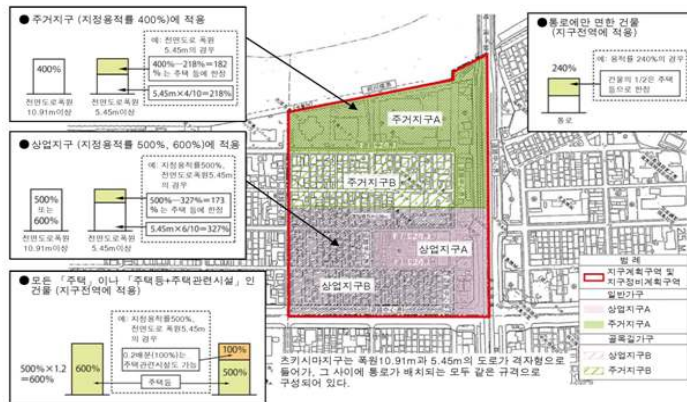
2항도로를 폐지한 도로는 일단지인정제도를 병행하여 1997~2004년에 19개 도로(전 도로수 150 도로선의 약13%), 재건축수는 합계 27건, 구에 신청된 상담자체는 실적의 약3배 정도였다. 그러나 일단지인정제도는 주민간 합의형성이 어려워 실적이 늘지 않자 2004년 「건축기준법」 43조의 2항 도입을 기점으로 일단지인정에 의해 폐지되었던 2항 도로를 제외하고 모든 가로를 3항도로로 지정하였다. 일단지인정제도가 활발하게 적용되지 못했던







[그림 4-7] 초키시마일정목지구 위치도



[그림 4-8] 초키시마일정목지구 지구계획도

(출처: 국토교통성 자료 <http://www.mlit.go.jp/common/000127142.pdf>)



[그림 4-9] 2향도로가 폐지된 가로



[그림 4-10] 도로셋백에 의한 주택정비



[그림 4-11] 골목에 접해있는 건물

### ③ 오사카시 건폐율허가제도

- 활용하고 있는 제도: 건폐율허가
- 지구면적: 약3,354 ha
  - 제2종중고층주거전용지역: 1,863ha
  - 준공업지역의 일부: 587ha
  - 공업지역: 904ha
- 결정년도: 2001년5월

오사카의 밀집시가지는 도로가 좁고 협소한 부지에 노후한 목조주택 등이 많이 입지하고 있어 화재시 안전성 확보와 주거환경개선을 도모하기 위한 새로운 제도가 필요하였다. 그러나 도로폭원이 좁고 부지가 협소한 부지에 현행 건폐율 등의 규정을 적용할 경우 건축물의 규모는 물론 거주환경 측면에서도 바닥면적을 충분히 확보할 수 없어 필지단위 정비가 지연되는 원인이 되었다. 이에 오사카시는 국토교통성에 건폐율의 완화 등에 관한 건축기준법 개정을 요청하였고 2000년 건축기준법의 개정에 의해 건폐율의 완화에 관한 허가제도가 도입됨으로서 2002년5월에 오사카시 건폐율 허가제도를 적용하였다.

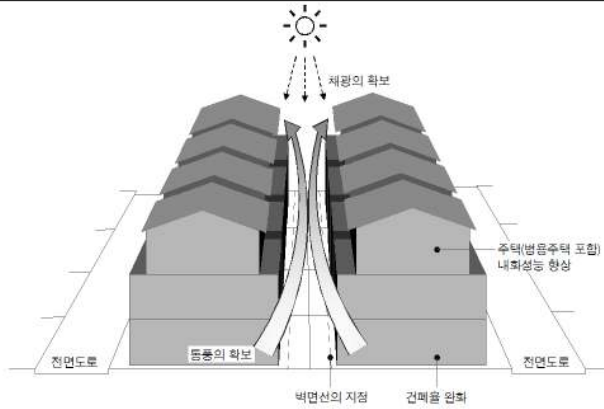
오사카시에서는 건폐율 완화에 관한 건축기준법 개정을 국토교통성에 요청하기 위해 도시계획과를 중심으로 관계부국과의 조정회의를 실시하였으며 법시행과 동시에 허가제도를 추진하기 위해 법개정 요청시점에 협의결과 등의 절차를 거쳐 허가기준의 방법 등에 대해서도 논의하였다. 제도 도입 후 6건의 허가 실적이 있었다.



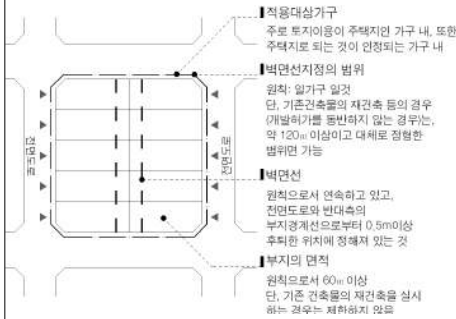
[표 4-16] 오사카시 건폐율허가제도

		규제내용	검토내용, 규제치의 근거
대상구역		·제1종 중고층주거전용지역, 공업전용지역이외의 건폐율60%의 지구, 임항지구, 풍치지구는 제외	·시내 전역에 있는 노후목조주택의 재건축촉진이 목적 ·단, 2004년4월에, 제1·2종주거지역, 준주거지역의 전역 및 준공업지역의 일부에 대해 지정건폐율을 60%에서 80%로 도시계획 변경
벽면선지정기준	대상가구	·주된 토지이용이 주택지	·건폐율허가의 대상이 주택인 경우 ·또한 벽면선의 지정에 의한 연속성을 확보하기 위함
	지정범위	·원칙상 일가구 ·기존의 재건축 등의 경우, 약120m 이상으로 대략 정형한 범위	·개개 부지단위가 아닌 연담에 의한 주거환경 확보 목적
	부지면적	·원칙상 60㎡이상, 기존 재건축은 적용하지 않음	·협소한 부지 재생산을 방지
	벽면선	·원칙상 연속해 있고, 전면도로와 반대측의 인접지경계선으로부터 0.5m 후퇴한 위치로 정한다	·현황의 부지규모 등으로부터 설정
허가기준	부지요건	·벽면선의 지정 또는 벽면의 위치제한이 되어 있는 경우	·건축기준법 제53조제4항에 규정에 의함
		·개발허가의 경우는 5m이상의 도로에 접한 부지일 것	·개발허가기준과의 정합성을 도모하기 위해
	건축물의요건	용도	·노후목조주택의 재건축을 주요 목적으로 정함
		구조	·밀집에 의한 방재면·안전면의 악영향을 회피하기 위해 적용
		층수	·주거환경, 안전성 및 방재성의 확보를 도모하기 위해 적용
		높이	·상동
		외벽후퇴	·주거환경의 확보
	비고	·밀집주택시기에서 노후목조주택 등의 재건축을 촉진하고, 재해에 강하며, 안전·안심하는 마치즈쿠리 진행을 목적으로 기존 정하고 있다. ·건폐율허가의 범위는 현행제도에 +10%(60%를 70%)로 하고, 일정의 구역(방재성향상 중점지구)내에 있어서는 상기 허가기준 및 별도로 정한 기준에 적합할 경우 +20%(60%를 80%)로 하고 있다	

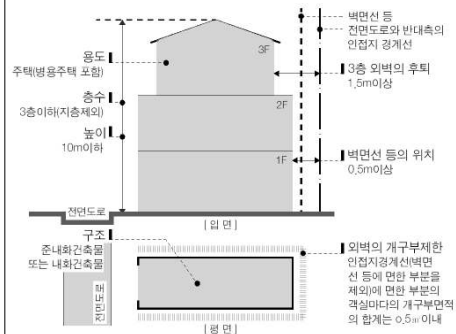
\* 출처: 国土技術政策総合研究所(2007)、p.5



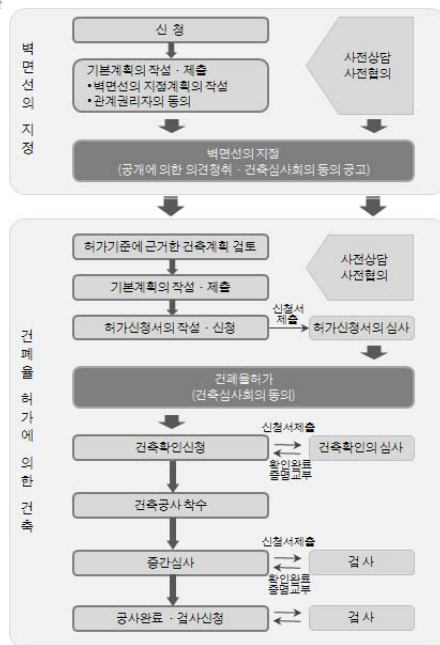
[그림 4-12] 건폐율특례허가에 의한 공간과 성능확보의 이미지



[그림 4-13] 벽면선지정기준



[그림 4-15] 허가기준



[그림 4-14] 주요절차의 흐름

\* 출처: 密集市街地住宅整備研究会 (2008), 「安心まちづくりガイドブック-密集市街地を再生する」, (株)創樹社, p.95

#### ④ 오사카시 추오구 호젠키요코초(法善寺横丁)

- 활용하고 있는 제도: 연담건축물설계제도/ 기준법에 근거한 도로의 폐도/ 건축협정
- 지구면적: 약1.89ha
- 인정년도: 2004년6월(당시2002년12월)

옛 료칸<sup>19)</sup>이 많이 남아 있는 추오구 호젠키요코초는 2002년9월에 일어난 화재로 인해 북부지역의 일부 음식점가가 유실된 후 요코초 재생의 필요성이 제기되었다. 재난복구와 함께 지역재생을 도모하기 위해 추오구에서는 연담건축물설계제도와 건축협정제도를 병행하여 도시 정비를 추진하였다. 이 사례는 지역상황에 적합한 수단을 종합적으로 운영한 대표적 사례로 볼 수 있다.

##### □ 연담건축물설계제도

요코초의 재생을 위해서는 동서로 통하는 폭원 약 2.6m 도로(건축기준법 제42조제2항의 도로)의 확보가 필요하였다. 이를 해결하기 위해 「건축기준법」에 근거한 도로를 적용하지 않고, 이 통로에 면한 부지를 하나의 부지로 인정하는 「연담건축물설계제도」를 적용함으로써 안전성과 방재성을 도모하는 재생전략을 실현하고자 했다. 추오구는 연담건축물제도를 적용하는 과정에서 관계되는 각 과를 중심으로 프로젝트팀을 편성하여 제도 적용방향을 검토하였으며, 「호젠키요코초」재난복구위원회를 설치를 통하여 지역 주민의 협력을 도모하였다. 추오구에서 주민설명회를 개최하고 재난복구위원회에서 정비 내용을 검토하는 과정을 통해 주민이 제도를 이해하고 동의하여 원활하게 추진할 수 있었다. 2003년 4월에는 추오구 북측에 입지한 공사 중인 점포에 화재가 발생하면서 인접한 점포까지 피해를 보게 되어 연담건축물설계제도의 적용구역을 일부 변경하였다. 지금은 모든 점포에서 영업이 재개되었고 화재 이전의 요코초의 분위기가 재현되고 있다.

19) 일본의 전통 숙박시설

[표 4-17] 호젠지요코초의 연담건축물설계제도 인정기준

면적	1,89ha	
인 정 기 준	규제내용	검토내용, 규제치의 근거
	·도로폭원은 2.7m를 확보	·현황에 가까운 폭원으로 한다
	·구조는 내화건축물	·안전성·방화성을 확보한다
	·부지마다의 용적률은 240%이내	·중전의 건축물의 규모확보, 통로폭원등을 감안한 안전성을 확보하기 위해
	·높이는 10m이내	
	·3층부분에는 통로에 면해 피난을 위한 발코니 및 피난기구를 설치	·피난경로를 확보
	·인접지경계선에 면한 개구부는 제한	·안전성·방화성을 확보한다
	·비상용조명의 설치	·안전성·방화성을 확보한다
	·건축협정의 체결	·지역풍경의 유지보전

\* 출처:国土技術政策総合研究所(2007), pp.5-13

## □ 건축협정

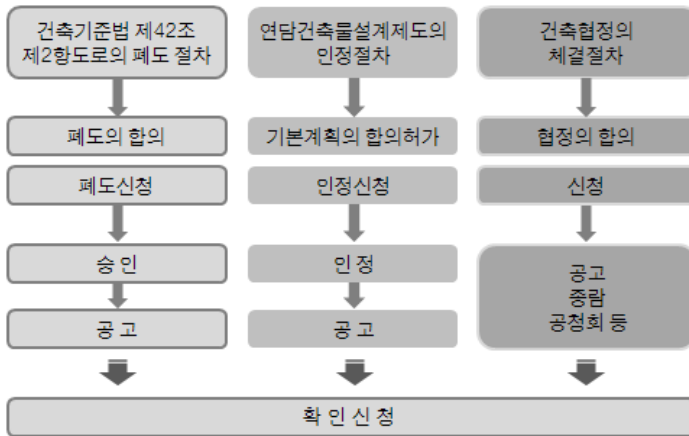
오래된 여관밀집지역인 호젠지요코초는 가로경관을 재현함과 더불어 이를 유지·보전하기 위해 지역주민이 참여하는 건축협정을 체결하였다. 협정체결에는 건축물 용도, 외장 등에 관한 기준과 구역내 안전성 및 방화성을 확보하기 위한 유지관리 의무 등을 정하고 있으며 주요내용은 다음과 같다.

[표 4-18] 호젠지요코초 건축협정의 주요내용

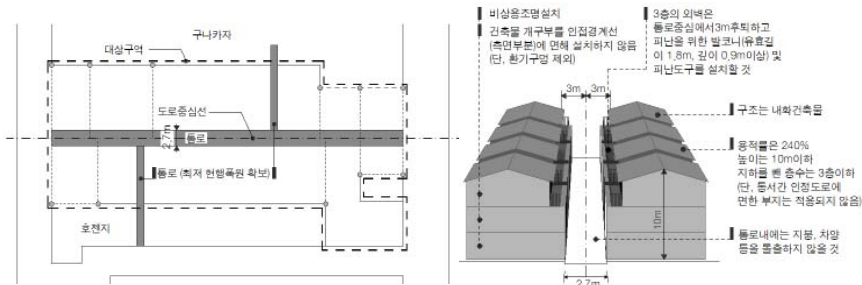
명칭	호젠지요코초 건축협정	
위치	오사카시 도톤보리1초메 1번27외 12필지	
구역면적	1,897㎡	
목적	주변과 조화된 고풍스러운 요코초를 유지하면서 호젠지요코초만의 특징을 갖는 가로경관 창출과 안심하고 즐길 수 있는 가로정비의 촉진을 목적으로 함	
건 축 물 등 의 기 준 개 요	부지	·폭원2.7m의 통로를 2이상 포함한다.
	위치	·건축물의 3층의 외벽면은 통로 중심으로부터 3m이상 후퇴 ·후퇴한 부분에 통로에 면한 폭1.8m이상, 깊이0.9m이상의 발코니 및 피난기구 설치
	구조·형태	·통로 및 피난도로에 면한 외벽이외의 인접한 설정부지에 면한 외벽에 개구부 미설치
	용도	·풍속영업 등의 용도금지
	외장	·외벽 및 지붕의 외장은 호젠지요코초다운 경관을 고려하도록 함
기 타	기타	·통로 폭원은 2.7m
		·안전성을 확보하기 위해 피난통로 설정, 피난통로내 및 상공에 건축물 미설치
		·건축물내에 비상용조명을 설치
		·간판의 설치의 자기건축물의 벽면을 이용하고 외장은 호젠지요코초 다운 경관 고려
		·입간판, 각종 메타 및 외벽장식 등을 설치하는 경우 통로에 돌출되지 않게 함
인 가 년 도	유 효 기 간	·방화기능 확보, 방재훈련 실시에 의해 이 지역에서 방재활동 추진
인가년도	2003년 9월 30일 (갱신일)	
유효기간	10년	
용도지역	상업	

\* 출처 : 오사카 추오구 내부자료

쥬오구에서 적용한 ‘2항 도로의 폐지’, ‘연담건축물설계제도의 인정’ 및 ‘건축협정’등의 제도를 적용하기 위해서는 요코쥬에 면해 있는 모든 토지 소유자, 차지권자의 동의가 필요하였다. 또한 토지 및 건물은 ‘연담건축물 설계제도의 인정기준’의 내용에 적합하도록 유지관리 해야 하며 재건축이나 증·개축을 실시하려는 경우 매년 연담건축물설계제도의 추가인정도 필요하다. 이에 따라 쥬오구에서는 주민의 참여와 동의를 거쳐 요코쥬 토지소유자, 차지권자가 제3자에게 전매, 양도, 임대 등을 하게 되는 경우, ‘연담건축물설계제도의 인정’ 및 ‘건축협정’의 내용을 승계하도록 행정지도를 병행하고 있다.



[그림 4-16] 적용한 제도들의 추진 절차



[그림 4-17] 연담건축물설계제도의 적용구역 및 인정기준

(출처 : 오사카 쥬오구 내부자료 참조)

## ⑤ 오사카부 네아가와시 히가시오오토시지구(이중벽방식 공동재건축)

협소한 필지와 목조주택이 밀집한 히가시오오토시지구는 주택노후화 및 주택공동화 증가에 따른 지역쇠퇴가 심화되고 있어 네아가와시 주거환경정비 계획의 중요한 대상지로 대두되었다. 네아가와시는 히가시오오토시지구의 현안문제를 해결하기 위해 당시 일본 주택도시정비공단이 사업시행자로 참여할 것을 요구하여 주택사업자, 공단, 네아가와시가 공동으로 사업을 추진하기에 이르렀다.

히가시오오토시지구의 재생사업은 1981년의 토지 및 건물소유자들에 대한 인터뷰 조사와 그 이듬해의 가구주(家主)협의회 설립, 1986년 「히가시오오토시지구 목조임대주택 등 밀집지구정비사업」에 대한 승인을 거쳐 실시되었다. 1989년도에 주택도시정비공단(현 UR도시기구)이 시행한 공단 재건축구역의 준공을 시작으로 2000년도에는 재단법인 오사카부 마치즈쿠리 추진기구의 지원을 받아 민간주도의 제3차 구역이 준공되어 지구전체 정비가 마무리되었다. 1990년에 설립된 (재)오사카부마치즈쿠리추진기구<sup>20)</sup>는 네아가와시, 컨설턴트가 함께 재건축협의를 진행하였으며 이시기에 「오사카부 특정임대주택 건설자금 융자알선제도 밀집지구공동재건축분」<sup>21)</sup>이 제도화되어 이를 활용한 주민협의를 진행하였다. 컨설턴트파견제도 등을 활용한 결과, 민간 1차 구역은 3인이 공동재건축으로 진행하게 되었고 건축계획에 맞추어 토지교환을 진행하는 맞벽방식의 공동재건축이 진행되었다. 이 사업은 초수퍼특임제도를 적용한 제1호사업이 되었다.

### □ 이중벽방식

오사카시는 목조아파트(우리나라의 다세대, 다가구주택에 해당)지구에 적용할 수 있는 공동재건축방식으로 「2중벽방식」을 개발하였는데, 이는 건폐율의 강화 및 부지내 버려진 땅을 유효하게 활용하는 방법으로서 제로랏

---

20) 현재의 (재)오사카부도시정비추진센터

21) 일명 초수퍼특임제로서 특임제도와 오사카부의 이자제도를 조합한 5년간 1%의 융자제도

라인(Zero lot line)방식이라고도 하며 우리나라의 맞벽개발방식으로 볼 수 있다. 이 방식은 주택가격이 급등한 1970년대 미국에서 토지·건물의 고밀화에 따른 비용절감을 위해 시작된 제도로써, 젊은 부부나 고령자세대를 위한 개인주택 공급을 목적으로 등장한 설계수법이다. 개구부가 좁은 부지에서 부지경계선상에 창이 없는 외벽을 배치(Zero set back)함으로서 방화성능, 프라이버시, 일조를 확보하면서 공지의 유효성을 높일 수 있다는 점에서 협소한 부지에 적합한 설계방식이다. 또한 토지소유자간에 지역권(地役權)라는 인접지 공간이용에 관한 협정을 맺을 수 있다. 일본에서 제로랏라인(Zero lot line)방식을 적용하는 경우, 우리나라 맞벽과 마찬가지로 민법 제234조의 인접지경계선으로부터 벽면 50cm셋백 규정을 제외한다. 맞벽으로 건축하면 창을 통한 연소위험성이 해소될 수 있으나 부지경계선상에 설치한 외벽의 유지관리 문제가 발생할 수 있다.

사례지 주변에는 공단에서 건축한 1기 히가시오토시 임대주택이 저층 고밀형으로 건설되어 주변의 밀집시가지와 경관적으로 조화를 이뤄가고 있었다. 이러한 주변여건에 대응하여 목조아파트지구에 적합한 2중벽 방식을 적용하였다. 사례지구의 재건축을 수행하는 과정에서 토지소유권자들은 자산보전·상속세 등이 관심사였기 때문에, 최대 용적률 확보 보다는 건물과 토지의 구분소유가 더 문제가 되었다. 이에 목조아파트 1동의 부지라도 계단실 1개의 유닛은 계획할 수 있게 해 「자산독립」(지권자요구)과 「공간일체」(가로경관 형성)를 동시에 만족시키고 있다. 본 지구의 공동재건축은 3명의 지권자가 참여하여 2건의 공동재건축이 시행되었고(부지면적 1,072㎡, 740㎡), 공단과 1명의 지권자가 공동으로 2중벽방식을 적용해 공동재건축을 시행하였다.

2중벽 방식에 의한 공동재건축의 건축물은 토지와 건물의 개별등기, 용자의 개별취급, 건축확인상의 한 동 취급 등으로 인해 권리자의 합의를 얻기 쉬운 「공동화형태」이다. 특히 건축확인 과정에서는 한 동으로 취급하여 행정편의를 도모하였다. 2중벽 방식의 경우 1인의 지주가 옥외주차장을 많이 설계한 경우, 거기에 남겨진 용적 및 건폐율을 다른 지주부분에서 사용하는 것이 가능하지만 오오토시지구에서는 소유단위로 완결하는 것을 전제로 하였다.

[표 4-19] 사업전후의 개요 비교

항 목	사 업 전	계 획
도 로(㎡)	900	1350
공 원(㎡)	0	500
택 지(㎡)	6200	5250
계 (사업계획)	약7100	약7100
공공용지율(%) 택지율(%)	12.7 87.3	26.1 73.9
호 수(호)	399호	공공재건축 존 30
		민간재건축 존(1차) 26
		(2차)19
		(4차)14
		(그외)28
		합계 117
호수밀도(호/ha)	526호/ha	165호/ha

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

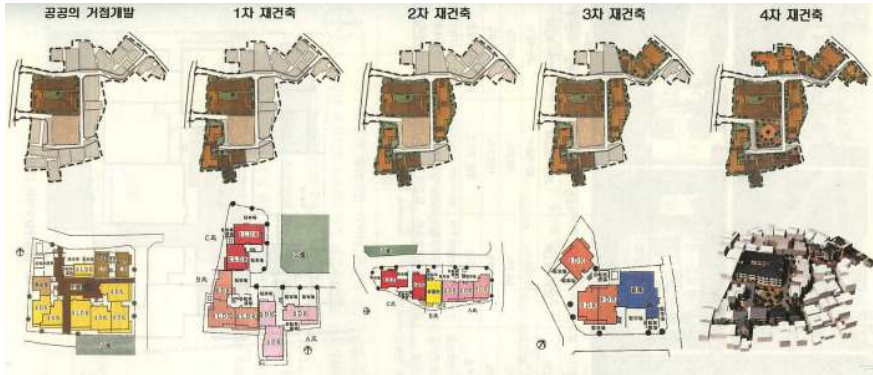
[표 4-20] 2중벽방식 공동재건축에 의한 장점(예:제2차존)

재건축구분 (부지면적 ㎡)		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 용자구분 (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





[그림 4-18] 연차별 정비계획 및 배치평면도

(출처: 日本建築学会・建築設計資料集成- [地域・都市] - 프로젝트編, 丸善(2009.9) pp.122~125)



[그림 4-19] 2중벽 개발에 의한 1차 개발



[그림 4-21] 협조건축에 의한 중정형성(3차개발)



[그림 4-20] 2중벽 개발에 의한  
민간공동재건축(4차개발)

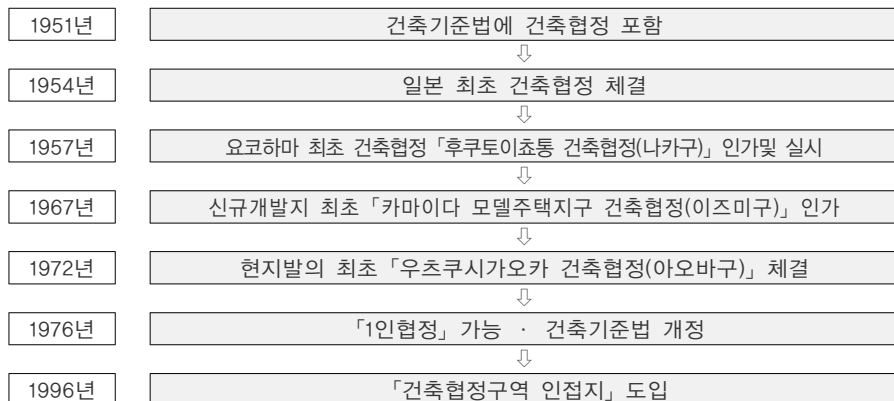


[그림 4-22] 인접한 밀집시가지와 조화를  
이루는 저층공동개발

## 2. 건축협정을 통한 필지단위 주택정비 사례

### 1) 건축협정제도

일본에서 「건축기준법」 제정 이전에는 가구규제와 관련하여 「시가지 건축물법」에서 철도사업과 연계한 신규주택지의 개발분양시 건축물 이용의 제한과 상점가의 외관유지를 위한 토지소유권자 협의이행규정을 적용하였다. 이것이 오늘날 건축협정제도의 원형이 되었으며 건축협정은 이러한 건축물의 이용제한 및 지역고유의 협의를 제도화한 것이다. 건축협정은 건축기준법상에서 규정하고 있는 최소한도의 일률적 적용이 지역특성을 충분히 반영할 수 없다는 한계를 보완하기 위해 적용된 제도이다. 당시 전원도시 등에서 건축을 위한 토지분양규약이 실시되어 양호한 주거환경 보전이 성공을 거두면서 민간협정의 법적근거를 강화하기 위해 1951년 건축협정제도가 도입되었으며 현재까지 널리 사용되고 있다. 1954년 최초의 건축협정이 체결되었고 1961년에는 건축협정에 건축물 용도를 제한 할 수 있도록 개정 되었다. 1976년에는 「1인협정」 조항이 신설되어 신규개발지의 건축협정 체결방식을 보완하였으며 1996년에는 건축협정구역 인접지 개념이 도입되어 협정체결의 동의율 조정이 용이하도록 개선되었다.



[그림 4-23] 각 제도 절차의 흐름

(출처: 서울특별시(2006), 「서울시 주민협정제도 활용 및 운영지침 수립연구」, p.22)

건축협정은 토지소유권자와 차지권자 전원의 동의를 얻어야 체결할 수 있으며, 법적으로는 협정인가신청, 공고, 의견청취 등의 과정을 거쳐 시행하도록 하고 있다. 또한 다수 토지나 건축물을 소유한 1인 협정도 가능하다. 건축협정은 주로 지구계획이나 연담건축물제도 등과 병행하여 적용되고 있으며 주요내용은 다음과 같다.

[표 4-21] 일본 건축협정의 주요내용(건축기준법 제4장)

항목	주요내용
목적	주택지의 환경 또는 상점가의 편의를 고도로 유지, 증진하는 등 건축물의 이용을 증진하면서 토지환경 개선을 위해 필요하다고 인정되는 경우
협정 내용	구역내 이해관계자들이 협의하여 일정 구역내에서 건축물의 부지, 위치, 구조, 용도, 의장 또는 건축설비에 관한 기준에 대해 협정을 체결
협정체결 주체	토지소유자, 차지권자, 가환지 지정된 토지는 종전 토지소유자 및 차지권자
인가신청 내용	협정대상 토지구역, 건축물에 관한 기준, 협정 유효기간, 협정위반시 조치를 정한 건축협정서 작성하여 대표자가 행정청에 제출
인가신청 요건	협정구역내 이해관계자 전원 합의
인가절차	건축협정서 작성→해당건축협정구역의 건축주사가 있는 시정촌장 경우 → 20일 이상 공고 및 관계인 공람→ 의견청취 인가
협정서 인가	인가후 사본을 협정구역 및 협정구역인접지 소재지 시정촌 장에게 송부하고 사무소에 비치
협정 변경	인가절차에 준하여 협정변경
협정의 승계	협정구역내 토지, 건축물 등의 매매시 협정내용 승계
협정의 추가절차	협정체결 이후라도 특정행정청에 서면으로 협정 가입 의사를 표시하면 해당 건축협정에 포함
협정의 폐지	협정구역내 토지소유자등의 과반수 합의에 의해 폐지신청하고 인가를 받은 후 폐지
건축물 임대자의 지위	건축협정의 목적이 되는 건축물에 관한 기준이 임대자의 권한과 관계되는 경우 당해 건축협정에 대해서는 임대자 또한 토지의 소유자 등 협정체결 주체가 됨

\* 출처: 일본 「건축기준법」 제4장 제69조~77조

## 2) 건축협정 체결 사례

### ① 후쿠오카시 하카다구 오오하마(大浜)지구

오오하마지구는 후쿠오카시 도심에 위치하는 주거와 상업지역이 혼재되어 있고 전후 복구를 위한 토지구획정리사업으로부터 제외된 구역이다. 후쿠오카시 도심부의 장기적인 인구유출의 영향으로 오오하마지구도 인구감소와 고령화 진행, 지역의 활력저하가 문제되었다. 버블경제 붕괴 후, 지구내에서는 지하 하락의 영향으로 원룸맨션이 증가하고 인구구성의 불균형이 다시 진행되어 지역주민 스스로 위기감을 가지고, 1992년에 오오하마 마치즈쿠리협의회를 결성하였다.

협의회는 마을만들기의 목표를 「3세대가 안심하고 살 수 있는 지역」으로 설정하고, 워크숍을 통해 주거환경을 개선하기 위한 지구정비구상을 검토하였다. 1995년에는 마을만들기 규정으로서 「도로경계선으로부터 셋백」, 「형태, 의장면에서 지역을 배려」 등의 내용을 정하고 재건축할 경우 주민약속으로 「마치즈쿠리 계획서」를 작성하였. 이것이 이후 건축협정의 기본이 되었다.

1998년에는 긴급과제였던 “거주기능의 정비를 통한 지역의 커뮤니티 재생”을 해결하기 위해 「도심거주·하카다부(博多部)진흥계획」을 수립하고 지역주민과 후쿠오카시가 협동으로 마을만들기를 추진하기 시작했다. 2000년 2월에는 간선도로로 둘러싸인 지구의 도로기반 개선과 노후화한 협소주택 개량을 위해 밀집주택시가지정비촉진사업을 승인받아 현재까지 노후주택의 제거, 종전 거주자용 주택의 건설, 공원 및 우선정비도로 등의 정비를 추진했다. 또한 협소부지가 많은 생활도로변은 건축협정을 통해 주택개량과 함께 수복형으로 도로공간을 확폭하기 위해 2000~2003년도의 2년간에 걸쳐 건축협정안을 후쿠오카시와 협의회가 협동으로 검토하고 2002년3월에 인가를 얻었다.

초기 체결된 건축협정의 합의율은 40%로 높지 않지만 후쿠오카시는 협정에 따른 공동주택의 재건축에 대해 밀집시가지정비사업에 의한 조성을 실시함으로써 인접지의 토지소유자 등이 서서히 협정에 참여하면서 “단계적인 건축협정”이 이루어지고 있다.

[표 4-22] 건축협정내용

목적	건축물의 위치, 형태에 관한 기준을 마련하여 여유있는 공간창출 및 양호한 경관형성 등에 의한 도시주거환경개선 도모
대상	용도지역 : 상업지역(건폐율 90%, 용적률 400%) 1946년 건축된 목조주택(2층건물255㎡)을 공동주택(RC조, 6층건물, 661㎡, 6호)으로 개축
협정구역	후쿠오카시 하카다구 216호외 109필 (49구획, 총면적 약16,511㎡) 인접지 후쿠오카시 하카다구 9번22호외 221필(128구획, 총면적 약25,427㎡)
지역구분	상업지역 건폐율80%, 용적률400%, 500%, 600%
유효기한	인가 공고일 이후 10년간(2012년3월27일까지) 만기 종료 전에 토지소유자의 과반으로부터 변경·폐지의 의사가 없는 경우, 다시 10년간 연장되는 것으로 한다.
협정사항	·부지의 지반면으로부터의 높이는 2.5m이하의 부분에 있어 건축물 등은, 해당 도로의 경계선으로부터 수평거리 1m이상 이격해 설치해야한다. 해당 도로가 폭원 4m미만으로 법42조제2항의 규정에 의해 특정행정청이 지정한 도로(이하 2항도로라 함)인 경우, 본 협정에서 해당도로의 경계선은, 동항 규정에 관계없이, 현황의 도로경계를 해당도로의 경계선으로 한다. ·건축물등의 외관 색채, 옥외광고물 등은 주변의 환경과 조화하도록 한다.
위반자 조치	·운영위원회의 위원장은 해당 협정자에 대해 문서를 가지고, 공사정지를 요청하고, 상당의 유예기간을 두고 해당 행위를 시정하기 위한 필요한 조치를 요청할 수 있다. ·저항의 요구가 있는 경우 해당 위반자는 이에 따라야 한다. ·위반자의 조치에 관해서는 유효기간 만료 후에도 효력을 갖는 것으로 한다. ·청구에 따르지 않을 경우, 위원장은 위원회의 결정하에, 강제이행 또는 해당 소유자 등의 비용으로 제3자에 이를 이행시키도록 재판소에 제소할 수 있다.
운영위원회조직	협정서의 호선에 의해 선출된 위원 약간명으로 조직, 위원장 1명, 부위원장 약간명, 회계 각 1명을 둔다.
인가년월일	인가 2002년3월28일



[그림 4-24] 오오하마지구의 밀집사업과 건축협정 구역



[그림 4-25] 비교적 협정가입자가 많은 곳 (일부는 재건축 후 외벽후퇴)



[그림 4-26] 건축협정구역인접지가 비교적 많은 곳

\* 출처:有限責任中間法人  
すまいづくりまちづくりセンター連合会(2009), 「住民主体のまちづくりガイド~建築協定事例集」, p.46

## ② 동경도 네리마구 무사시세키(武蔵関) 건축협정

[표 4-23] 건축협정 개요(2010년 11월 6일 현재)

목적	건축물의 부지, 위치, 용도 및 형태에 관한 기준을 정하고, 양호한 주거환경 유지와 조성
협정구역	네리마구 세키마치키타 3정목 215번, 동219번, 동223번, 동224번, 동225번 및 동513번 (총면적 21,196.95m <sup>2</sup> )
협정구역 인접지	네리마구 세키마치키타 3정목 219번, 동223번 (총면적447.42m <sup>2</sup> )
지역구분	제1종저층주거전용지역 건폐율 40%, 용적률 80%, 제1종고도지구, 준방화지구
협정자수	161인(토지소유자 148인, 지상권자13인)
유효기한	인가공고일 이후 10년간(2012년1월31일까지) 만기종료전에 토지소유자의 과반으로부터 변경·폐지의 의사가 없는 경우 10년간 1회에 한하여 연장된다.(소요절차의 결과, 토지소유자의 과반으로부터 변경·폐지의 의사가 없 었기 때문에 2022년1월31일까지 연장되었다)
협정사항	·건축물은 1호~3호 재건축의 전용주택으로 한다. ·성토는 원칙으로 수행하지 않는다. ·지층을 제외한 층수는 2층 이하로 한다. ·건축물의 각 부분의 높이(협정체결시의 지반면으로부터의 높이)의 최고한도는, 그 각 부분에서 정북방향으로 측정한 부지경계선(부지북측에 도로가 있는 경우 그 중심선)까 지의 수평거리의 0.6배에 5m를 더한 것, 동시에 8m이하로 한다. ·협정체결시 부지 지반면이 북측접지의 지반면보다 높은 경우는 고저차의 1/4만 낮은 위치에 있는 것으로 한다. ·건축물, 부지 등을 현저하게 변경하는 경우는 확인신청서 제출전에 설계도를 첨부하 고, 개요를 협정운영위원회에 제출한다. 단 위원회가 특히 필요로 인정하는 경우, 공사 에 관해 조사를 수행할 수 있다. ※천재지변, 부지의 위치 등에 의해 부득이한 사정이 발생한 경우 위원회의 2/3이상의 동의하에 협정의 취지에 반하지 않는 범위에서 조치한다.
위반자 조치	·위원회의 결정에 따라 공사정비를 요청하고 동시에 해당행위의 시정조치를 요청한다. ·청구에 따르지 않을 경우, 강제이행 또는 해당 소유자 등의 비용으로 제3자에 이를 이 행시키도록 재판소에 청구한다.
운영위원회 조직	협정서의 호선에 의해 선출된 위원 약간명으로 조직. 위원장, 부위원장, 회계 각 1명
인가년월일	인가 2002년2월1일(네리마구 건축협정 제7호) 공고 2002년2월1일
비고	경위 · 제1회인가 「세키마치5정목 건축협정」 1972년2월5일 도지사인가 제4호 (97명 총면적 26,025.00m <sup>2</sup> ) · 제2회인가 「무사시세키건축협정」 1982년1월28일 도지사인가 제104호 (96명 총면적 19,298.00m <sup>2</sup> ) · 제3회인가 「무사시세키건축협정」 1992년2월1일 네리마구청장인가 제5호 (145명 총면적 20,280.58m <sup>2</sup> ) · 제4회인가 「세키마치5정목 건축협정」 2002년2월1일 네리마구청장인가 제7호 (156명 총면적 20,455.13m <sup>2</sup> 인접지 1,219.24m <sup>2</sup> ) · 인접지 가입 2002년5월1일 (159명 총면적20,666.69m <sup>2</sup> 인접지 1,007.68m <sup>2</sup> ) · 인접지 가입 2005년3월16일 (160명 총면적20,966.95m <sup>2</sup> 인접지 707.42m <sup>2</sup> ) · 인접지 가입 2010년11월6일 (161명 총면적21,196.95m <sup>2</sup> 인접지 477.42m <sup>2</sup> )

\* 출처:동경도 네리마구 무사시세키(武蔵関) 건축협정 내부자료



[그림 4-27] 건축협정 안내



[그림 4-28] 건축협정구역 안내



[그림 4-29] 건축협정내 건물(1)



[그림 4-30] 건축협정내 건물(2)



[그림 4-31] 건축협정내 재건축 건물(1)



[그림 4-32] 건축협정내 재건축 건물(2)

(사진: 박중현)



### ③ 동경도 네리마구 코스모아베뉴 카스가쵸(コスモアベニュー練馬春日町) 건축협정

[표 4-24] 건축협정 개요(2005년 4월 1일 현재)

목적	건축물의 부지, 용도 및 형태에 관한 기준을 정하여녹지가 풍부하고 양호한 주택지 환경의 육성 및 보전을 도모한다.
협정구역	네리마구 카스가쵸5정목3020번13~50, 59, 60(총면적 4,291.18m <sup>2</sup> )
지역구분	제1종저층주거전용지역 건폐율 50%, 용적률 100%, 준방화지구
협정자수	26인(40동)
유효기한	인가공고일이후 20년간(2024년1월20일까지) 만기종료전에 토지소유자의 과반으로부터 변경·폐지의 의사가 없는 경우 10년간 1회에 한하여 연장된다.
협정사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>·건축물은 1호~3호 재건축의 전용주택으로 한다. 단 주택으로, 진료소, 사무소, 학습학원, 아트리에 등 이들에 준하는 용도를 겸하는 경우에 대해서는 제한하지 않는다.</li> <li>·지층을 제외한 층수는 2이하로 한다.</li> <li>·성토는 원칙으로 수행하지 않는다.</li> <li>·건축물 및 울타리 등의 형태는 지구전체의 조화를 도모하고, 양호한 주택지경관이 형성될 수 있도록 배려한다.</li> </ul>
위반자 조치	<ul style="list-style-type: none"> <li>·운영위원회의 위원장은 해당 협정자에 대해 위반행위를 시정하기 위한 필요한 조치를 요청한다.</li> <li>·청구에 따르지 않을 경우, 강제이행 또는 해당 소유자 등의 비용으로 제3자에 이를 이행시키도록 재판소에 청구한다.</li> </ul>
운영위원회 조직	협정서의 호선에 의해 선출된 위원 약간명으로 조직. 위원장, 부위원장, 회계 각 1명을 둔다.
인가 년월일	인가 2004년1월19일(네리마구 건축협정 제8호) 공고 2004년1월21일

\* 출처:동경도 네리마구 무사시세키(武蔵関) 건축협정 내부자료





[그림 4-33] 건축협정구역 안내



[그림 4-34] 녹지협정에 근거해 설치한  
녹지 안내



[그림 4-35] 도로변 주택지경관



[그림 4-36] 구역내 도로 및 주택지경관



[그림 4-37] 개인주택 모습



[그림 4-38] 주변과 조화되는 울타리



[그림 4-39] 공원과의 연결통로(1)



[그림 4-40] 공원과의 연결통로(2)

(사진:박종현)

### 3. 시사점

#### □ 필지단위 주택정비 관련 다양한 지원 제도의 선택과 조합

일찍부터 화재 및 지진 등의 재해에 취약하고, 고밀화와 노후화 등으로 주거환경이 열악해지는 밀집시가지의 저층 주택군 문제의 해법을 고민해왔던 일본의 경우, 자발적 필지단위 주택정비를 유도하기 위하여 다양한 법과 제도를 시도해왔다. 도시계획법 및 건축기준법에 기준한 다양한 제도는 지역의 여건과 상황에 따라 마치나미유도형지구계획, 건폐율특례허가, 3항도로, 연담건축물 설제제도, 43조단서허가 등의 관련제도를 선택, 조합하여 병행운영함으로써 상호 시너지 효과를 얻고 있다.

#### □ 주거환경의 확보를 위한 엄격한 기준과 이에 대한 명확한 보상 보장

필지단위 주택정비를 위한 관련 제도는 각각 필지단위 주택정비시 필수적인 도로폭을 확보하기 위해 마치나미 유도형 지구계획, 건폐율 특례허가와 같이 인센티브제도를 병행함으로써 주민자력의 주택정비를 유도하고 있다. 한편, 기반시설 부족으로 필지단위 주택정비가 일어나지 않는 협소부지 밀집지역의 경우 인접한 부지와 연속성을 고려하여 기반시설 문제를 해결하게 하는 연담건축물제도 등을 동시에 시행함으로써 필지단위 주택정비시 기반시설의 확보와 활성화 제한 문제를 동시에 해결하고 있다.

#### □ 정부와 지자체, 주민간 협력에 의한 주택정비 유도 방식

일본의 필지단위 주택정비 관련 지원제도들은 주민과 행정과의 협력에 의한 마을만들기(마치즈쿠리 まちづくり)를 전제로 하고 있으며, 각 주체간 협력을 기반으로 점진적인 정비를 추진하고 있다. 특히 정비관련 제도들은 건축협정과 함께 운영되도록 함으로써 이웃간의 약속과 신뢰를 바탕으로 필지단위 정비가 진행되도록 추진하고 있다. 정부는 관련 제도의 법적 강화 및 완화 사항을 정하고 이의 이행에 따른 지원을 약속하고, 지자체는 지구계획 등을 통해 부족한 기반시설을 제공하며 이를 기반으로 주민들은 본인 주택의

재건축과 함께 동네의 경관 및 양호한 주거환경을 확보해 나가는 방식이다.

[표 4-25] 건축협정체결 사례 비교

	네리마구 무사시세키	네리마구 코스모아베뉴 카스가쵸	후쿠오카시하카다구 오오하마지구
목적	건축물의 부지, 위치, 용도 및 형태에 관한 기준을 정하고, 양호한 거주지로서의 주택환 경을 유지, 추진	건축물의 부지, 용도 및 형태 에 관한 기준을 정하여 녹지 가 풍부하고 양호한 주택지환 경의 육성 및 보전을 도모	건축물의 위치, 형태에 관한 기준을 협정하여 여유있는 공 간창출 및 양호한 경관형성 등으로 도시거주지 환경개선
협정 구역	네리마구 세키마치키타 3정목 215번, 동219번, 동223번, 동 224번, 동225번 및 동513번 (총면적 21,196.95m <sup>2</sup> )	네리마구 카스가쵸5정목3020 번13~50, 59, 60 (총면적 4,291.18m <sup>2</sup> )	·후쿠오카시 하카다구 216호 외 109필지 (49구획, 총면적 약16,511m <sup>2</sup> )
지역 구분	·제1종저층주거전용지역 (건폐율40%, 용적률80%) ·제1종고도지구, ·준방화지구	·제1종저층주거전용지역 (건폐율50%,용적률100%) ·준방화지구	·상업지역 (건폐율80%, 용적률400%, 500%, 600%)
협정 자수	161인 (토지소유자 148인, 지 상권자13인)	26인 (40동)	
유효 기한	인가공고일이후 10년간 (2012년1월31일까지) (변경·폐지의 의사가 없어 2022년1월31일까지 연장됨)	인가공고일이후 20년간 (2024년1월20일까지)	인가공고일이후 10년간 (2012년3월27일까지)
협정 사항	1.건축물의 용도 2.성토 여부 3.층수 4.건축물의 각 부분의 높이의 최고한도 5.지반면 높이 6.건축물, 부지 등을 현저하게 변경하는 경우의 절차	1.건물의 용도 2.층수 3.성토여부 4.건축물 및 울타리 등의 형 태	1.도로면으로부터의 건축선 및 도로경계선 2.건축물 등의 외관 색채, 옥 외광고물 등
위반 자 조치	강제이행 또는 해당 소유자등 의 비용으로 제3자에 이행토 록 재판소에 청구	강제이행 또는 해당 소유자등 의 비용으로 제3자에 이행토 록 재판소에 청구	강제이행 또는 해당 소유자등 의 비용으로 제3자에 이행토 록 재판소에 청구
운영 위원 회 조직	·협정서의 호선에 의해 선출 된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1 명	·협정서의 호선에 의해 선출 된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1 명	·협정서의 호선에 의해 선출 된 위원으로 조직 ·위원장, 부위원장, 회계 각1 명
인가 일	인가 2002년2월1일 (네리마구 건축협정 제7호) 공고 2002년2월1일	인가 2004년1월19일 (네리마구 건축협정 제8호) 공고 2004년1월21일	인가 2002년3월28일

#### □ 지역여건에 따른 필지단위 주택정비 관련 제도들간의 연계로 실효성 확보

일본에서 운용되고 있는 각 제도들은 필지단위 주택정비와 관련된 가구 단위, 필지단위의 물리적 대상 및 건축행위, 주민에 관한 지원 등 제도들이 공간적, 행정단위로 제도들이 분화되어 있지만 시행과정에서는 유기적으로 연계되어 있다. 이에 따라 지역상황에 맞는 제도들간의 연계는 물론 사업들 간의 연계도 가능하다. 동경도 토고시는 마치나미유도형지구계획과 주택시가지 종합정비사업을 함께 시행했으며, 동경도 츄오구 츠키시마지구는 마치나미 유도형지구계획과 용도별용적형 지구계획, 일단지인정제도, 그리고 3항도로 인정제도를 함께 추진했다. 오사카시 츄오구 오젠키요코초는 연담건축물설계 제도와 도로의 폐도를 건축협정을 통해 추진했으며 오사카부 네야가와시 히가시오오토시지구의 경우 이중벽방식과 용자지원제도를 함께 추진했다. 이처럼 도시계획법 및 건축기준법에서 제시하는 건폐율이나 용적률 관련 정비 제도들이 주택시가지 종합정비 사업 등의 공공사업과 연계 추진함으로써 기반시설 정비의 실효성을 높이고 있다.

#### □ 향후 필지단위 주택정비의 지속적인 확산 가능성을 염두에 둔 제도 운영

일단지 인정제도 및 연담건축물설계제도 등은 기반시설 설치와 과소필지의 필지단위 주택정비 활성화 제도이면서 한편으로는 향후 필지단위 주택정비의 지속적인 확산을 위한 제도로 해석할 수 있다. 일단지 인정제도는 단일 필지별로 이루어지는 건축행위를 몇 개의 필지 단위로 묶어 개발을 유도하기 위한 제도로 넓은 부지에서 여러 동의 건물을 건축하는 경우 부지를 하나의 단지로 인정하여 접도의무, 용적률, 건폐율 등의 적용을 받으며 건축물 상호간의 잉여 용적률의 이전도 용이하다<sup>22)</sup>. 이는 복수의 필지를 하나의 단지로 인정해줌으로써 필지단위 주택정비의 인센티브를 제공하며 이후 시행하는 인접 필지의 주택정비도 한 필지로 간주할 수 있게 함으로써 주택정비의 연쇄효과

22) 김청원, 장희순, 노후주거지 정비체계개선방향에관한연구-외국의 정비체계 및 사례의 분석을 중심으로, 주택연구 제14권 3호 2006.

를 의도하고 있다.

이처럼 일본의 필지단위 주택정비 관련 정책은 지역상황, 거주자의 참여 의사에 따라 다양한 수단을 선택하여 정책적으로 지원하고 있으며, 행정의 지속적인 관리와 전문가의 컨설팅이 병행되어 필지단위 주택정비가 점진적으로 진행됨으로써 장기적인 안목에서 주거환경개선이 이루어질 수 있도록 유도하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다.

[표 4-26] 주택갱신을 위한 관련제도의 적용사례 비교

사례지구 및 관련제도	행위대상	규제내용	완화내용
동경도 시나가와구 토고시 1정목지구 (마치나미유도형지구 계획)	세가가 많고 목조주택 등이 밀집한 지역의 세가로 확폭 및 재건축	·용도 ·벽면위치의 제한 ·건축물높이의 최고한도 ·용적률의 최고한도 ·부지면적의 최저한도 ·형태, 의장, 담, 울타리제한	·전면도로폭원에 의한 용적률제한의 적용제외 ·도로에 면한 사선제한 적용 제외 ·고도지구의 복측사선제한 적용제외
오사카시 간베울트레허가	밀집시가지 노후목조주택의 재건축	·벽면선 지정 ·도로폭원, 건축물의 용도, 구조, 층수, 높이, 외벽후퇴의 허가기준	·간베율 한도제도에 +10%(60%를 70%) ·방재상향상 중점지구의 경우 +20% (60%를 80%) 까지 가능
동경도 추오구 츠키시마지구 (3항도로, 마치나미유도형지구 계획)	골목을 중심으로 주거와 상업, 지방특색산업이 혼재한 거리의 도로 확폭 및 노후건물의 재건축	·벽면의 위치제한 ·높이의 최고한도 ·용적률의 최고한도 ·용도제한 ·부지면적의 최저한도 등	·전면도로폭원에 의한 용적률제한의 적용제외 ·도로에 면한 사선제한 적용 제외 ·도로폭원을 2.7m이상 4m미만 설정 가능
오사카시 추오구 호젠키요코초(연담건축물설계제도, 건축협정, 도로의 폐지)	호젠키요코초의 복흥을 위한 재건축	[연담건축물설계] ·도로폭, 구조, 용적률, 높이, 피난기구, 개구부, 제한 ·건축협정 체결할 것 [건축협정] ·2.7m통로 20이상 확보 ·외벽 후퇴 ·개구부설치 제한 등	접도임무, 용적률제한, 간베율제한, 사선제한, 일조제한 등에 의해 복수의 건물이 동일 부지에 있는 것으로 적용해 이들의 제한을 완화 내지 적용 제외
오사카부 네아가와시 하가시오토시 지구 민간건설사례(이중벽 방식 공동재건축)	과밀, 노후주택지구인 하가시오토시 지구의 공동재건축	-	·인접지경계선으로부터의 벽면50cm setbacks 규정 제외 ·개발등기 ·용지허락 ·재건축보조금



## 제5장 필지단위 주택정비 활성화 방안

1. 기본방향
2. 건축협정제도 도입방안
3. 필지단위 주택정비를 위한 건축법 특례적용 방안
4. 맞벽건축 활성화를 통한 토지의 효율적 활용
5. 필지단위 주택정비 적용 가능성 검증

### 1. 기본방향

#### 1) 주거지 종합관리를 전제로 정비방식의 선택 가능성 제고

단독주택 밀집지역의 물리적 환경특성 파악한 결과, 기성주거지 단독주택 필지는 비교적 규모가 작은  $60\text{m}^2 \sim 150\text{m}^2$  비율이 가장 높고, 4m미만 미접도 필지도 20%내외이며 주차장과 공공공간, 녹지 등 생활서비스 공간이 부족한 것으로 나타났다. 협소한 필지규모와 도로조건 등으로 인해 기존 건축법을 적용할 경우 건축행위에 따른 허용밀도를 확보하기 어려운 조건이다. 가로에 면한 필지는 최대한 용적과 건폐면적을 확보하면서 건축행위가 이루어져 인접필지에 대한 일조권, 프라이버시 침해, 주차문제 등을 유발하여 필지단위 정비만으로는 주거환경개선 효과가 미흡하다는 사실을 보여주고 있다. 따라서 개별필지단위 주택정비를 유도하기 위해서는 건축행위를 어렵게 하는 일부 규정에 대한 검토를 통해 적용배제 또는 완화조치를 취할 필요가 있다.

도시관리차원에서 주거지의 종합적인 환경관리가 전제된다면 주거환경을 훼손하지 않으면서도 일부 건축법 특례조항을 적용하여 필지단위 건축행위

를 유도 할 수 있다. 필지별로 주택정비가 가능하다는 것은 주거지 안에서 개별 필지여건과 지역주민의 경제적인 부담능력에 따라 다양한 방식의 주택정비가 진행될 수 있다는 것을 의미한다.

개별 필지의 건축행위를 통한 점진적이고 지속가능한 주거지 재생을 도모하기 위한 필지단위 주택정비방향은 주거지 종합관리를 전제로 지역주민 스스로 필지여건과 경제적인 부담능력을 고려하여 다양한 방식으로 주택을 개량할 수 있는 기회를 제공할 수 있어야 한다. 이는 단독주택이 밀집해 있는 지역을 대상으로 생활권 단위를 정하고 장기적으로 확보해야 할 기반시설설치와 커뮤니티센터, 문화체육보육시설 등의 공공서비스시설 등 주거지 생활재생을 위한 기반마련이 전제되어야 한다.

대규모 자본투입에 의해 건설되는 정비방식은 토지소유가 개인에서 공동소유로 바뀌게 되어 변화하는 사회에 대응하여 용도변경이나 재건축, 토지분할 등의 행위가 곤란한 반면, 필지자원의 보존과 관리는 미래세대에 남겨줄 수 있는 유연성 있는 토지와 주택자산을 확보할 수 있다는 장점이 있다.

## 2) 건축협정제도에 의한 주민간 합의형성 방식 도입

필지단위 주택정비를 위한 「건축법」의 특례적용은 인접필지에 미치는 영향을 고려하여 선택적으로 적용해야 주거환경 개선에 기여할 수 있다. 단독주택밀집지역은 도로접도조건, 필지규모, 향 등에 따라 건축조건이 달라질 수 있으므로 필지소유주나 건축물 소유주가 개인 소유 부동산에 대한 현황조건을 파악하고 인지하는 것이 중요하다. 따라서 필지단위 주택정비를 희망하는 주민들이 협의하여 일부 건축법특례조항을 선택적으로 적용할 수 있는 방안마련이 필요하다. 이를 위해 도시관리 차원에서 설정한 주거지 관리지역 내에서 노후주택에 대한 증개축, 신축 등의 건축행위를 위해 건축협정을 체결할 경우에만 건축법 특례조항을 적용하는 방안을 제안하고자 한다. 건축협정의 도입은 주민 스스로 주거지 관리의 주체로 참여한다는 것을 의미한다.



### 3) 주민주도의 주택정비 활성화 지원

주거지의 관리주체는 주민이라는 인식을 공유하고 지역주민 스스로 주거환경을 개선하기 위한 활동에 적극적으로 참여할 때 긍정적인 동네효과를 기대할 수 있다. 지역생활권 단위에서는 공공의 역할과 관리가 주거환경을 개선하는데 기여할 수 있으나 근린생활권 단위에서는 주민간 합의와 규칙을 정하여 이를 지켜가는 자주적 관리가 전제되어야 지속적인 주거환경을 유지할 수 있다. 따라서 종합적인 주거환경관리 측면에서 생활권단위 정비방안이 결정된 이후에는 근린생활권단위로 주민 스스로 주거환경관리에 참여할 수 있도록 건축협정을 전제로 공공의 지원이 이루어질 수 있는 방안을 병행하는 것이 필요하다. 따라서 필지단위 정비를 위한 다양한 건축법 특례적용은 건축협정 등을 체결한 구역이나 지구단위계획이 수립된 지구에 한해서 허용하도록 하며, 이와 함께 주민협약에 의한 주거지 관리사업을 추진할 경우 생활기반시설 조성을 지원해 줄 수 있도록 한다.

[표 5-1] 다양한 방식의 주택정비를 위한 계획적 관리의 위계

위계	자치구단위	생활권단위	근린생활권	단위생활권	건축협정
구역					
범위	행정구	5~7개 근린생활권	반경 1km	0.5~ 1km	가구단위 또는 필지연합
관리계획	주거지종합관리계획 (도시재정비 및 주거환경정비법)		정비계획 지구단위계획(국계법)		건축협정 (건축법)
		근린재생활성화계획 (도시재생지원법(안))		경관협정 (경관법)	

## 2. 건축협정제도 도입방안

### 1) 건축협정의 필요성 및 목적

노후 단독주택 밀집지역은 계획적으로 조성된 구획정리사업구역이라 하더라도 택지조성 당시 건축기준에 비해 대지 내 공지, 도로사선제한, 건축선 규정 등 건축행위에 영향을 미치는 조건들이 많다. 그러나 주거지 전체의 계획적 관리가 부재한 상황에서 「건축법」 특례조항을 적용할 경우 인접필지에 대한 일조권 및 프라이버시 침해, 주차장 부족 등으로 주거환경에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

이러한 상황에 대응하여 주거환경에 영향을 미치는 기본적인 요소인 필지와 가로의 관계 개선을 통해 필지단위 주택정비 여건을 개선하면서도 집합된 필지를 관리할 수 있는 집단규정이 필요하다. 집단관리규정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획제도가 있으며, 노후주거지에 대해서는 「도시재정비 및 주거환경정비법(통합법안)」에 의한 정비계획을 활용할 수 있다. 지구단위계획제도는 행정관리가 필요한 지역에 적용하는 강제규정으로 개별 건축행위에 미치는 「건축법」 특례조항을 적용하기에는 경직되어 있고 개인 재산권 행위에 영향을 미치는 사항에 대해 주민협의를 얻기 어렵다는 한계가 있다. 도정법에 의한 정비계획은 도시관리계획인 예정구역을 지정하고 집단적인 관리와 기반시설설치가 병행되어야 하므로 필지단위 정비를 위한 주민합의기준을 정하는 미세한 관리수단을 적용하는데 한계가 있다.

따라서 주택정비에 필요한 필지여건 개선을 통해 토지의 효율적 이용을 도모하면서 필지에 대한 집단관리수단으로 주거환경을 개선하기 위해 건축협정제도를 도입할 필요가 있다. 건축협정은 필지단위 주택정비를 위한 건축법 특례적용에 동의하는 주민들간의 약속을 정하고, 지속가능한 주거지 재생을 위해 행정이 필지단위 정비를 위한 제도적인 지원을 하는 것으로 자주적인 도시관리수단이라고 할 수 있다.

## 2) 건축협정의 주체 및 주요내용

### □ 건축협정의 체결 주체

건축협정은 「건축법」 특례조항을 적용하는 것을 목적으로 하며, 건축행위의 실질적인 주체가 되는 토지소유자와 건축물 소유자들간의 협약과 약속을 정하는 것이다. 건축협정이 체결된 건축물과 토지는 재산권을 행사하는데 영향을 미치므로 인접한 대지 소유주간의 합의를 전제로 한다. 건축협정은 최소 2개의 필지 이상에 적용될 수 있으며, 여러 개의 필지 소유주가 1인일 경우 1인 협정도 가능하도록 한다. 노후단독주택 밀집지역의 주택정비를 효율적으로 추진하기 위해 적용하는 것이지만 일반 단독주택지에도 적용 가능하다.

### □ 주요내용

건축협정은 필지단위 주택정비를 원하는 주민들간의 자율적인 합의를 전제로 한다. 건축협정을 체결한 구역에 한하여 주택정비를 원활하게 추진할 수 있도록 다음과 같은 건축법 완화 또는 적용배제를 적용한다. 건축법 완화 또는 배제 조항은 필지의 효율적 사용을 도모하면서 집단토지관리에 의한 주거환경의 질 향상에 기여할 수 있다고 판단되는 항목이다.

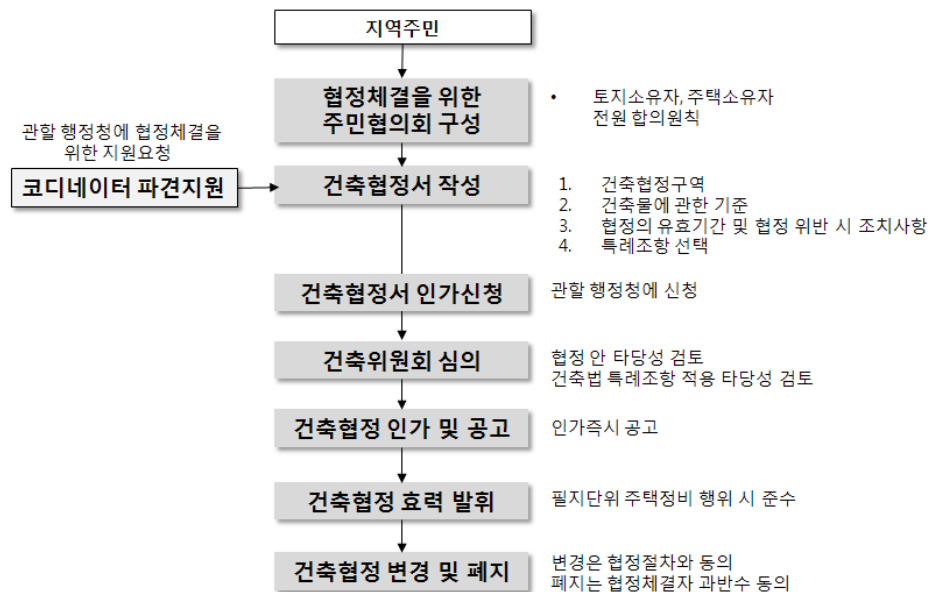
[표 5-2] 건축협정 체결에 의한 건축법 예외적용 항목

구분	건축법 관련조항	필요성
가로와 필지 여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대지의 분할(건축법 제57조)</li> <li>· 대지안의 공지(건축법 제58조)</li> <li>· 건축물의 높이제한(제60조)</li> <li>· 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 제61조)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지이용의 효율적 활용을 통한 필지단위 공지확보</li> <li>· 건축물 유효면적 확보를 통한 허용밀도 달성</li> </ul>
영세필지 건축행위 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 면적·높이·층수 산정(건축법 제82조, 시행령 119조)</li> <li>· 건폐율(건축물의 건폐율)</li> </ul>	영세필지 합필 및 협동개발 유도
기존 주택 증·개축 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축선 지정(건축법 제46조)</li> </ul>	성능확보를 위한 주택 증·개축 유도
공유공간 사용	지하공동개발권, 공유공간 사용방안 등	주차장 공동 확보, 공공공간 확보
유효토지 활용	맞벽개발 활성화(건축법 제59조)	집합적 공지 사용

### 3) 건축협정을 위한 절차 및 승계

#### □ 건축협정 체결절차

건축협정은 주민합의에 의한 자주적인 약속으로 단독주택 밀집지역에서 필지단위 정비를 목적으로 인접필지 소유주 또는 건축주와 전원합의를 거쳐 건축허가권자에게 인가신청을 하도록 한다. 지방자치단체장은 건축협정을 체결하기 위해서 일부 구역에 대한 시뮬레이션이 필요한 경우 이를 지원할 수 있어야 한다. 건축협정서를 작성한 후, 관할 행정청에 인가신청을 하면 시장, 군수, 구청장은 주변지역 주민을 대상으로 건축협정에 대한 공고를 거쳐 의견을 청취한 후 건축위원회 심의에 상정한다. 건축위원회는 건축협정서에 포함된 건축물 특례조항을 중심으로 건축물에 관한 기준, 일반 지침 등의 내용 등을 검토하여 타당성을 검토한다. 심의를 거친 협정에 대해서는 바로 공고를 통해 개별 건축행위에 참조할 수 있도록 행정청에 비치한다. 협정의 변경은 협정절차와 동일하며, 협정체결자의 과반수 동의를 얻으면 폐지된다.



[그림 5-1] 건축협정체결 절차

#### □ 건축협정을 위한 주민협의회

건축협정은 체결이후 필지별 건축행위에 대한 주민 스스로의 자주적 관리가 필요하다. 협정체결 단계에 결성되었던 주민협의회가 이후에도 마을을 관리할 수 있는 주체로 나설 수 있도록 행정청의 지도가 필요하며 주민협의회 활동이 발전하면 마을만들기 차원에서 종합적인 주거지 관리를 유도할 수 있다.

#### □ 건축협정의 승계 및 1인 협정

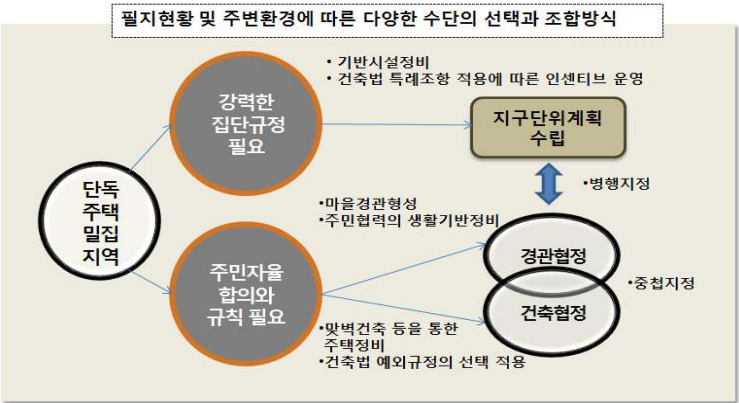
건축협정은 주민들간의 약속에 의한 집단관리를 전제로 건축법 특례를 적용해 주는 것으로 토지나 주택 매매 시 자동으로 승계되어야 한다. 이를 위해 부동산 매매 시 건축협정서를 인도해야 하며, 토지대장 및 건축대장에 건축협정체결 사실을 명기하여 제 3자도 확인할 수 있어야 한다. 다수의 필지 소유주가 1인일 경우 1인 협정도 가능하다.

#### 4) 건축협정과 타법에 의한 계획적 관리수단과의 관계

건축협정과 유사한 관련제도로는 「경관법」 상 경관협정이 운영되고 있다. 경관협정은 주거지의 가로환경정비와 관리를 위한 주민간 약속을 정하는 것으로 유용한 도시관리수단으로 인식되고 있다. 그러나 경관협정은 경관향상을 위한 주민협약과 관리를 목적으로 체결하는 것으로 법 취지상 건축행위를 위한 건축법 특례적용을 포함하지 않고 있다.

단독주택밀집지역 주민들 스스로 주민협약에 의해 점진적이고 지속적인 주거관리와 함께 가로경관향상을 도모할 필요가 있다고 인정할 경우, 건축협정과 경관협정을 동시에 체결할 수 있도록 한다. 이 때 건축협정절차에 준용하되 건축위원회 심의 대신 건축위원회와 경관위원회가 통합하여 심의할 수 있도록 한다. 또한 심의과정에서 주거지의 지속적 관리가 필요하다고 인정될 경우 주민협의를 거쳐 협정구역에 대해서 지구단위계획구역으로 지정하도록 한다. 지구단위계획수립은 시장, 군수, 구청장이 건축협정체결 주민들과 함께 시행하며 지구단위계획수립절차를 거쳐 건축협정과 지구단위계획구역으로 동시에

지정된 것으로 본다. 이처럼 지방자치단체장은 단독주택밀집지역의 주거환경 개선과 주민 스스로 주민자력의 주택정비를 유도하기 위해 다양한 관련수단을 중첩 병행하여 운용할 수 있다.



[그림 5-2] 건축협정과 관련 규정간의 관계

[표 5-3] 건축협정과 관련 도시관리수단의 특성비교

구분	건축협정	경관협정	지구단위계획
근거법	건축법	경관법	국계법
주체	토지/건축물 소유자	건물소유 또는 지상권자 등	지자체
내용	건축행위와 관련된 건축법 특례적용에 관한 사항 -맞벽건축 -사선제한 -건축선지정 -건축물의 높이산 정 등을 반영한 건축물 형태규정 기준 제시	1. 건축물의 외장·색채 및 옥외 광고물에 관한 사항 2. 공작물 및 건축설비의 위치에 관한 사항 3. 건축물 및 공작물 등의 외부공 간에 관한 사항 4. 토지의 보전 및 이용에 관한 사항 5. 역사·문화경관의 관리 및 조 성에 관한 사항 6. 녹지, 가로, 수변공간(水邊空 間) 및 야간조명 등의 관리 및 조성에 관한 사항 7. 경관적으로 가치가 있는 수목 이나 구조물 등의 관리 및 조 성에 관한 사항	1. 용도지역이나 용도지구 세분/변경 2. 기반시설의 배치와 규모 3. 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건 축물의 건폐율 또는 용 적률, 건축물 높이의 최 고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태· 색채 또는 건축선에 관 한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관 계획 7. 교통처리계획
운영	주민협의회	경관협정운영회	관할 행정청
적용기간	협정기간내	협정기간내	건축인허가시
강제여부	자율	자율	강제

### 3. 필지단위 주택정비를 위한 건축법 예외적용 방안

#### 1) 가로와 필지여건 개선방안

##### ① 건축물의 높이제한

###### □ 도로사선제한 관련 규정 및 취지

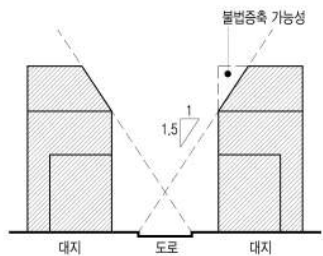
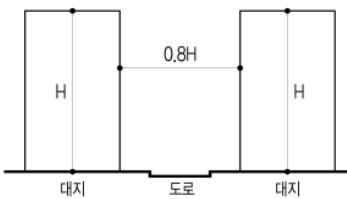
건축법 제60조에는 건축허가권자가 가로구역에 따라 건축물의 최고높이를 규정하도록 정하고 있다. 최고높이가 지정되지 않은 가로구역의 경우 건축물의 높이는 전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 이는 가로에 면한 과도한 건축물의 높이로 인한 폐쇄성을 완화하고 인접 건축물로부터 프라이버시를 확보하기 위한 조치이다.

###### □ 적용상 한계

노후 단독주택 밀집지역은 도로폭원이 좁고 도로에 면한 필지 또한 규모가 작은 경우가 많다. 가로구역별로 건축물의 높이제한을 정하지 않을 경우 소규모 필지는 전면도로로부터의 사선제한으로 인해 건축가능 면적이 협소해 질 수 밖에 없다. 이는 준공이후 불법건축물을 양산하는 결과를 낳고 있으며, 일부 필지는 건축행위 자체가 불가능한 경우도 발생한다.

###### □ 필지단위 정비유도를 위한 예외 조치

[표 5-4] 건축물의 높이제한 예외조치

관련규정	기존법령	예외 조치
건축법 제60조 건축물의 높이제한	전면도로 반대쪽 경계선까지 수평거리 1.5배	가로폭과 건축물의 층수에 따라 0.8H 이격
		
	건축물간 간격과 높이를 지정하여 내부 공간의 균질성 확보	

## ② 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

### □ 관련규정 및 취지

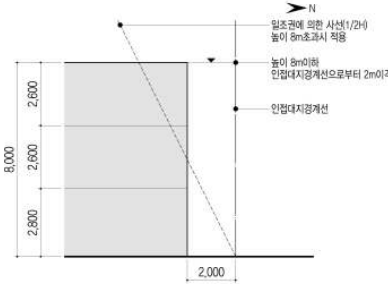
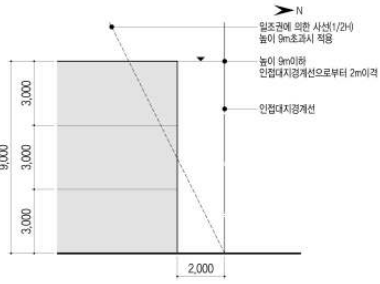
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한은 전용주거지역이나 일반주거 지역에서 건축물을 건축할 경우 남측에 공지를 두는 경우가 많으므로 북측 부지에 대한 일조권을 보장해 주기 위한 규정이다. 높이 4m이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 1m이상 이격하고, 높이 8m이하인 부분은 인접 대지 경계선으로부터 2m, 그 이상 높이는 해당 건축물 각 부분 높이의 1/2이상 이격하도록 정하고 있다.

### □ 적용상 한계

일조권 확보를 위한 8m이하의 높이는 이격거리 2m를 확보하고 있으나 부지규모가 작은 경우 2층 이상을 지을 경우 거실면적이 협소해지므로 2층 이하로 건축할 수 밖에 없는 한계를 갖고 있다. 특히 다가구나 다세대 주택을 지을 경우 4층까지 건축하면 사선제한에 의해 3층부터는 계단식 형태가 될 수 밖에 없다. 따라서 소규모 필지 밀집지역에서는 건축물의 유효면적 확보를 통한 필지 단위 주택정비를 유도하기 할 수 있는 사선제한 규정을 개선할 필요가 있다.

### □ 필지단위 정비유도를 위한 예외 조치

[표 5-5] 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 예외조치

규정	기존법령	예외 조치
건축법 제 61조 시행령 제 86조	<p>높이 8M이하인 부분 인접대지 경계선으로부터 2M이상</p> 	<p>높이 9M이하인 부분 인접대지 경계선으로부터 2M이상</p> 
	유효 건축면적 확보를 위해 3층규모의 높이까지 인접대지 경계선을 예외 적용	



### ③ 대지의 분할 및 교환

#### □ 관련규정 및 취지

대지 분할조건은 소규모 필지 분할로 인한 영세필지 난립을 방지하기 위한 것으로 주거지역의 경우 60㎡이상 2m도로에 접하도록 규정하고 있다.

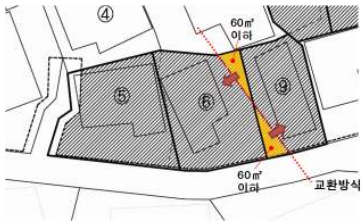
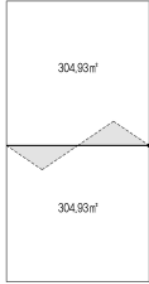
#### □ 적용상 한계

부정형으로 조성된 주거지와 자연발생적으로 형성된 주거지역의 경우 부정형의 대지형태와 지적 불부합지가 많아 필지단위로 건축할 경우 합리적인 토지이용이 어려운 경우가 발생한다. 이 경우 건축행위가 어려운 인접대지를 구획정리사업방식처럼 필지를 조정하여 교환하거나 필지의 일부분을 매매하면 주택정비에 유리한 대지조건을 만들 수 있다. 그러나 현행법에 의하면 대지 분할조건과 접도조건 제한 등으로 소규모 필지의 교환과 매매가 어렵다.

#### □ 필지단위 정비유도를 위한 예외조치

필지형태를 정형화하여 필지단위 주택정비 활성화를 유도하기 위해서는 건축협정구역에서 필지조건을 개선할 수 있는 대지의 분할조건 제한을 완화하여 소규모 필지의 교환이나 거래를 유도할 필요가 있다.

[표 5-6] 대지의 분할제한 예외조치

관련규정	기존법령	예외 조치
건축법 제57조 시행령 제80조 대지의 분할제한	주거지역 60㎡이상, 2m도로에 접해야 함	인접필지와 등가교환 또는 부분 거래할 경우 대지분할 조건 미적용
		
주택개량에 유리하도록 필지조건을 개선함으로써 합리적인 건축행위 유도		

## 2) 영세필지 건축행위 활성화 방안

### ① 합필개발 유도를 위한 건폐율 완화조항

#### □ 관련규정 및 적용상 한계

전국에 남아 있는 단독주택 재고의 약 75%가 대지규모 100㎡이하로 조사되었다. 대지분할조건 60㎡이하인 필지도 조사대상지역별로 5~10% 수준으로 나타나고 있으며, 막다른 골목에 면한 필지일수록 필지면적이 작은 경향이 있다. 이러한 필지들은 이웃 필지와 합필 또는 공동개발을 통해 일정규모의 대지조건을 확보해야 양호한 주택을 건축할 수 있다. 이를 위해서 지구단위 계획수립지침에 영세필지에 대한 합필 또는 공동개발을 권장하고 있으나 실효성이 낮다. 특히 영세필지 소유자일수록 경제적 부담능력이 낮고 합필에 따른 장점이 부각되지 않아 정비대상 지역에서 합필개발이 활발하게 진행되지는 않고 있다.

#### □ 필지단위 정비유도를 위한 예외조치

합필개발을 유도하기 위해 영세필지 합필조건으로 건폐율을 10%범위에서 조례로 완화해 주되, 합필 후 대지면적에서 10㎡을 공제한 뒤 건폐면적을 산정하는 사전공제제도를 도입하면 인센티브로 인한 과밀개발을 완화할 수 있다. 또한 대지면적 사전공제는 100㎡이상 대지에서만 건폐면적 증가효과를 볼 수 있기 때문에 합필을 유도할 수 있는 수단으로 활용할 수 있다.

[표 5-7] 합필에 의한 건폐율 사전공제제도에 의한 완화조치 효과 예시

건폐율	60%	70%(10㎡ 사전공제 후)	
부지면적	건축면적	건축면적	건폐율
50㎡	30㎡	28㎡	56.0%
60㎡	36㎡	35㎡	58.3%
70㎡	42㎡	42㎡	60.0%
80㎡	48㎡	49㎡	61.3%
90㎡	54㎡	56㎡	62.2%
100㎡	60㎡	63㎡	63.0%
110㎡	66㎡	70㎡	63.6%
120㎡	72㎡	77㎡	64.2%

## ② 건축선 지정

### □ 관련규정

현행 건축법에서는 4m미만 가로에 면한 필지의 경우 도로 중심선에서 소요너비 1/2을 기준으로 수평거리만큼 후퇴하여 건축선을 지정하도록 규정하고 있다.

### □ 적용상 한계

정비대상 노후 단독주택지는 4m미만 도로에 접한 필지도 20%내외로 조사되었다. 이러한 필지들은 건축선 지정 이후 건축가능면적이 협소해져 건축행위가 불가능한 필지도 나타나게 된다.

### □ 필지단위 정비유도를 위한 예외조치

필지단위 건축행위를 유도하기 위해서는 4m미만 접도 필지에 대해서는 건축선 지정 이후 대지면적 기준을 건축선 지정 이전의 대지면적 기준을 적용하는 예외규정을 적용하는 것이 필요하다. 이는 공개공지 개념을 필지단위에도 적용하는 것이다. 건축선을 지정하여 필요한 도로폭은 확보하되 대지면적은 건축선 지정 이전으로 산정한다면 건폐 면적의 증가효과를 기대할 수 있다.

[표 5-8] 건축선 관련 예외조치

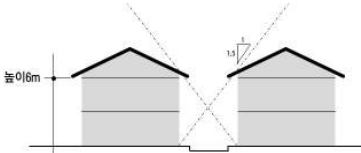
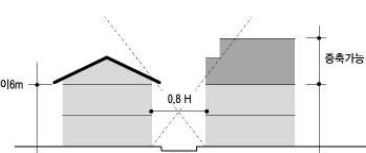
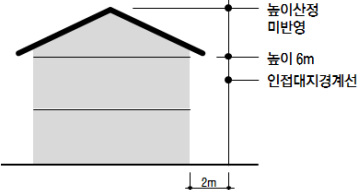
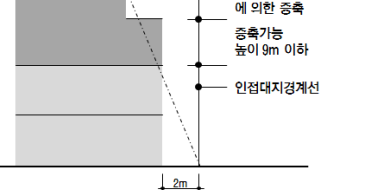
관련규정	기존법령	예외 조치
건축법 제46조 건축법 시행령 제119조	4m 미만 미접도 필지의 경우 도로 중심선에서 2m 셋백하여 건축선 지정 후 대지면적 산정	4m미만 미접도 필지의 경우 건축선 지정 후 이전 대지경계선으로 대지면적 산정
	<p>2m도로 건축선 2m 1m 대지면적 9X6 10m 6m</p>	<p>2m도로 건축선 2m 1m 대지면적 10X6 10m 6m</p>
세가로에 면한 필지에 대한 주택정비 활성화 유도		

### 3) 기존 주택 증·개축 활성화 방안

노후 단독주택 밀집지역의 경우 신축행위와 함께 부분 증개축이나 개·보수 등을 통해 주택성능을 향상시킬 수 있다. 이러한 증·개축이나 개·보수는 거주자들의 경제부담 능력을 고려할 때 일시에 신축하기보다는 에너지성능이나 설비성능 진단을 통해 적은 비용으로도 주거환경의 질을 높일 수 있는 수단으로 적극 시행될 필요가 있다.

현재 대부분의 단독주택 거주자는 주택면적을 확보하거나 방수, 누수, 에너지 효율 개선 등을 위해 불법으로 증개축하는 사례가 빈번하다. 북측 인접대지 사선제한과 도로사선제한 규정을 신축 건축물과 같은 수준으로 적용한다면 불법 증개축에 따른 주거환경 악화를 경감시킬 수 있을 것으로 판단된다. 단 기존 주택 개보수에 따르는 구조안전이나 에너지성능 진단 등에 대해서는 별도의 기준 마련과 행정의 지원정책이 병행되어야 할 것이다.

[표 5-9] 기존 주택 증개축 활성화 방안

관련규정	기존 건축	증개축
도로 사선제한 에 의한 건축물 이격거리 기준 완화		
도로에 면한 건축물의 수직증축 가능		
북측 인접대지 경계선 이격거리 확보기준 완화		
수직증축을 위한 인접대지 이격거리 기준 완화		

#### 4) 건축행정절차 간소화를 통한 주민 공동정비 활성화

필지단위 주택정비는 합필개발이나 일반 공동개발과 달리 대지 소유권을 인정하면서 주거환경을 점진적으로 정비할 수 있다는 장점이 있다. 공공이 가로환경정비를 지원하고 주민 자력의 주택정비가 점진적으로 이루어진다면 주거환경 개선효과가 극대화 될 수 있다. 이러한 점에서 건축협정에 의한 맞벽건축 활성화나 일부 건축법규 예외조치는 이전 보다 주민 스스로 주택개량 의지를 갖게 하는데 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

필지단위 주택정비를 활성화하기 위해서는 행정적인 지원이 필요하다. 현재 맞벽건축의 경우 대지가 분할되어 있어 건축허가를 별도로 받도록 하고 있다.

국토해양부 질의회신, 건축법 제59조 (맞벽 건축과 연결복도, 2010.11.10)

[질의내용] 소유자가 다른 두 대지에 두 건축물의 외벽을 서로 맞붙여 건축할 경우 하나의 건축물로 허가를 받아야 하는 지  
[회신내용] 「건축법」 제59조제1항제1호에서 규정하고 있는 맞벽은 벽과 벽사이가 50센티미터 이내인 경우를 말하는 것인 바, 이 경우 두 건축물을 각각 건축허가 받아야 할 것임

다수 주민이 협력하여 주택정비를 원활하게 추진할 수 있도록 유도하기 위해서는 맞벽건축을 하거나 몇 개 필지 소유주가 동시에 건축행위를 할 경우 주택법상 승인절차와 같은 일괄허가 절차를 적용하는 것이 필요하다. 이 때 「건축법」 제2조, 동법시행령 제3조 대지의 범위로 인정하여 일괄적으로 건축허가를 받을 수 있도록 하되, 「건축법」 상 대지의 조정 기준 등 대지기준으로 적용하는 법규에 대해서는 개별 필지로 인정해 주도록 한다.

[표 5-10] 건축행정절차의 예외조치

관련규정	기존법령	예외 조치
건축법 제 2조 시행령 제3조 대지의 범위	맞벽건축시 개별 건축허가 행위	맞벽건축일 경우 하나의 대지로 인정하여 건축허가 행위 일괄처리
	동일시기에 건설하는 맞벽건축의 행정절차 간소화로 주민 자력의 주택정비 활성화 유도	

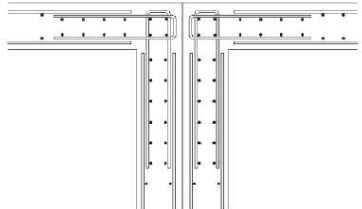
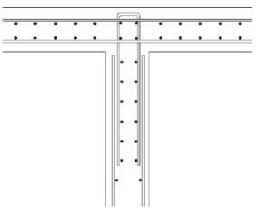
## 4. 맞벽건축 활성화를 통한 토지의 효율적 활용

### 1) 맞벽건축의 정의 및 관련 규정

#### □ 맞벽건축의 정의

맞벽건축은 서로 다른 필지의 소유자가 독립된 벽체를 맞대어 건축하는 경우를 말하는 것으로 이웃하는 건축물의 벽체가 별도로 시공되어 추후 철거 시 독립적으로 철거가 가능하도록 시공하는 방식이다. 이는 인접 건축물과 벽을 공유하는 합벽개발방식과는 다르다. 맞벽건축의 맞벽은 방화벽으로 규정하고 있어 화재 시 인접 건축물에 대한 피해에 대비하도록 정하고 있다.

[표 5-11] 맞벽건축의 개념

항목	맞벽건축	합벽건축
개 념 도	 <p>각 건물의 외벽(방화벽)이 맞닿음</p>	 <p>각 건물이 외벽(방화벽)을 공유</p>
정 의	건축법 제59조의 1항에 의한 건축으로 인접한 건축물의 개발시기가 다를 경우 연속된 가로경관 조성을 위하여 인접필지의 건축물의 외벽을 맞대어 건축하는 것	제1동 지구단위계획수립지침(건교부) 제 12절 규정에 따라 연속된 가로벽 조성 등을 위하여 서로 인접한 건축물의 외벽을 붙여 하나의 외벽으로 건축하는 것
건축 제한	각 건축물 맞벽 마다 방화구조	건축시점이 같아야 합벽 설치 가능(합벽시 구조 관련조항 없음)

\* 참고: 김준우, 윤중경(2008. 11), “지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구”, 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집

## □ 맞벽건축 관련규정

맞벽건축은 1999년에 건축법 제59조 제1항 제1호에 규정된 사항으로 상업지역과 시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역에서 적용될 수 있다. 현행법에서는 인접 토지소유주의 동의 없이도 맞벽건축이 가능하도록 정하고 있다. 맞벽건축으로 건축할 경우 민법 제242조에 의한 50cm이격 거리 규정과 건축법 제58조 대지안의 공지, 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 적용하지 않는다.

[표 5-12] 맞벽건축 관련 규정

구분	내용	근거조항
개념	도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50cm이내)하여 건축	건축법 제59조
적용 대상	· 상업지역 · 특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역	건축법 시행령 제81조
맞벽 대상	건축물의 용도, 층수, 수 등은 조례로 정함	건축법 시행령 제81조
적용 배제	대지경계선으로부터 50cm이격 대지안의 공지 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	민법 제242조 건축법 제58조 건축법 제61조
구조	방화벽	건축법 시행령 제81조

맞벽건축 대상을 정하고 있는 지자체는 서울시가 있으며, 상업지역의 연속된 가로를 형성하기 위한 목적으로 사용하고 있다.

### 서울특별시 건축조례 [시행 2011. 5.26]

**제31조(맞벽건축을 할 수 있는 지역)** 영 제81조제1항제2호 에 따른 맞벽건축은 녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지에 한하여 건축할 수 있다.

**제32조(맞벽건축 기준)** 영 제81조제4항에 따른 맞벽건축기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 지구단위계획 구역의 경우에는 해당 계획구역에서 정한 건축기준에 따른다.

1. 건축물의 용도 : 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호 가목에 따른 아파트가 아닐 것 (개정 2009.11.11)
2. 건축물의 수 : 2동 이하로 할 것
3. 건축물의 층수 : 맞벽되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것

## 2) 맞벽건축의 의미와 적용상 한계

### □ 맞벽건축의 의미

맞벽건축은 유럽의 도심지에서 많이 나타나는 가로경관으로 관련규정에서도 정하고 있듯이 가로의 미관형성을 위한 건축적 조치로서 유효한 도시관리 기법으로 볼 수 있다.

[표 5-13] 맞벽건축 적용의의미와 필요성

구분	의미
토지의 효율적 사용	대지내 공지를 집합적 공지로 활용 가능 건축물 사이공간을 건물 내부공간화로 측면공간의 효율적 활용 및 관리부실 문제 해결
가로경관의 통일성 확보	연속된 가로벽 형성으로 가로경관 창출
건축물의 에너지효율 증대	외기에 맞는 면을 최소화함으로써 패시브 시스템에 의한 에너지효율 증대
지구단위계획의 획지계획 및 공동건축의 한계 대응	공동건축이나 합필은 동시에 건축 또는 공동소유방식으로 개발해야 하므로 소유주간 합의형성이 어려우나 맞벽건축은 소유주 개별 건축 가능하므로 건축행위 용이
다양한 주택유형 유도	도심지내 타운하우스, 연립형 다세대 주택 건축 등 주택 유형 다양화에 기여

\* 참고 : 김준우, 윤중경(2008. 11), “지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구”, 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집

### □ 현행 맞벽건축 적용 상 한계

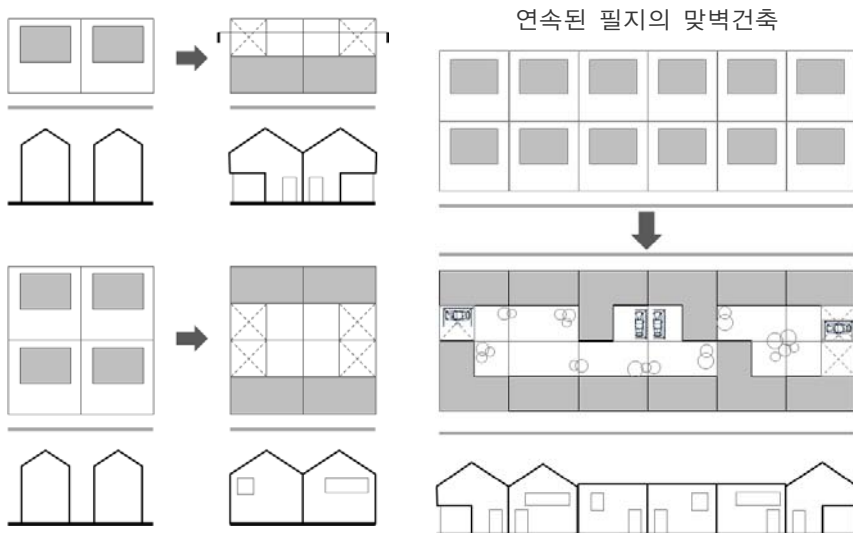
현재 맞벽건축은 관련규정에도 나타나듯이 가로벽 형성을 통한 미관향상을 목적으로 하고 있다. 특히 구체적인 맞벽건축 적용대상을 정하고 있는 서울시의 경우 20m이상 도로에 면한 필지에만 적용하고 있어 맞벽건축의 장점인 토지의 효율적 이용이 필요한 기성주거지에는 적용이 불가능하다. 또한 맞벽건축에 의해 건축물의 외벽이 너무 길게 형성되면 폐쇄적인 보행환경을 형성할 수 있다는 점에서 맞벽허용을 2동 이하로 규정하고 있어 토지이용의 효율적 사용 효과를 동시에 얻을 수 있는 장점을 충분히 살리지 못하고 있다. 따라서 맞벽건축의 의미를 고려하여 좀 더 다양하게 적용할 필요가 있다.



### 3) 맞벽건축 적용을 통한 필지단위 정비 가능성

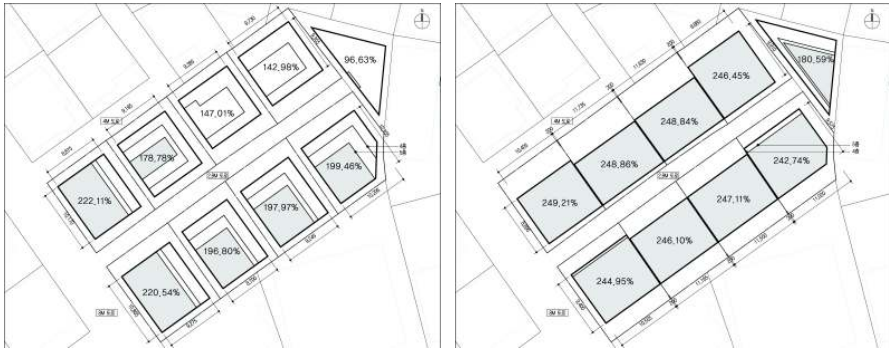
맞벽건축은 지구단위계획의 합필개발이나 공동개발과 달리 개별 필지나 건축물의 소유관계를 유지하면서 공동개발의 효과를 얻을 수 있다. 또한 동시에 건축하지 않고 주민의 여력에 따라 시차를 두고 점진적으로 주택건축이 가능하고 증·개축시에도 효과적으로 적용할 수 있다는 장점이 있다. 이는 소규모 필지가 반복적으로 형성되어 있는 구획정리사업으로 조성된 단독주택 지역에 토지를 효과적으로 사용하는데 기여할 수 있다.

다음 그림에서처럼 개별 건축행위에서 맞벽을 통해 인접필지간 공지를 집합적으로 사용할 수 있으며, 측벽공지를 건축면적으로 활용함으로써 전면공지 확보가 용이하여 주차장이나 외부공간으로 사용가능한 여유 공지를 확보할 수 있다. 맞벽건축의 효과는 건폐면적을 증가시켜 주거환경을 크게 훼손하지 않으면서도 허용 가능한 개발밀도를 달성할 수 있다는 장점이 있다. 또한 건폐면적이 증가하지 않더라도 동일 대지 내에서 건축행위가 좀 더 유연하게 이루어질 수 있다는 장점이 있다.



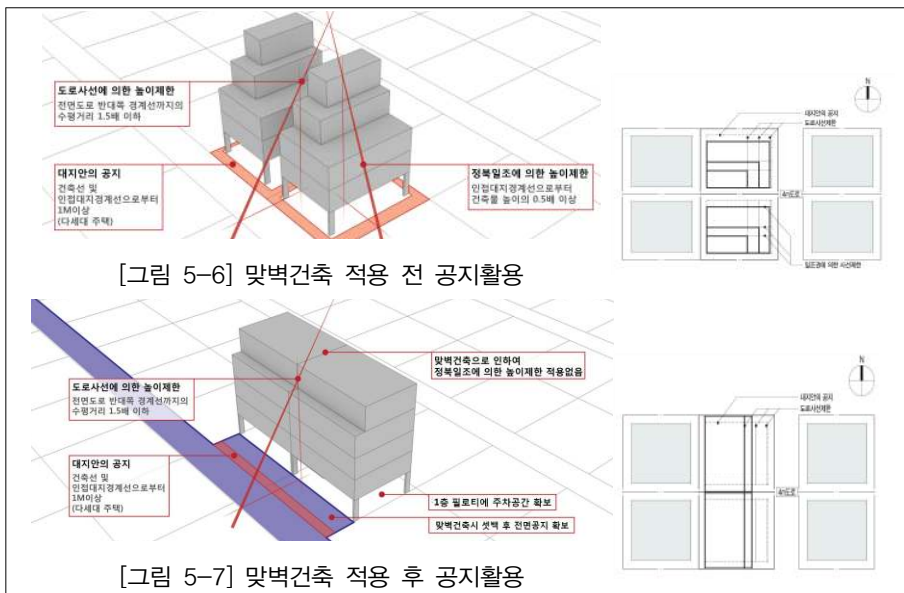
[그림 5-3] 필지조합에 따른 맞벽건축 적용에 의한 공지확보

현행 건축법에 의해 허용 용적률을 확보하지 못하는 2종 일반주거지역에 [그림 5-5] 및 [그림 5-6]과 같이 맞벽건축을 허용할 경우 용적률 상승효과가 있다는 것을 확인할 수 있다.



[그림 5-4] 맞벽건축 적용 전의 용적률      [그림 5-5] 맞벽건축 적용 후의 용적률

맞벽건축을 적용하면 대지안의 공지규정과 일조 등을 위한 건축물의 높이규정 적용이 배제되므로 다음과 같이 건폐면적이 상승되면서도 집합적인 공지를 활용할 수 있어 필지단위 정비 가능성이 높아지는 것을 알 수 있다.



[그림 5-6] 맞벽건축 적용 전 공지활용

[그림 5-7] 맞벽건축 적용 후 공지활용

#### 4) 맞벽건축 활성화를 위한 조치사항

맞벽건축은 소규모 필지가 밀집해 있는 지역의 건축행위를 유도하는데 유용한 수단으로 활용 가능하지만 필지여건에 따라 인접필지에 대한 일조권 등의 피해가 발생할 수 있다. 따라서 이웃 필지에 대한 피해, 더 나아가 주거 환경 전반에 걸친 피해를 해소하기 위해 몇 가지 전제조건이 필요하다.

첫째, 연속된 필지에서 맞벽건축을 적용할 경우 도로여건에 따라 필지별로 차량진입이 곤란한 경우가 발생할 수 있다. 이에 맞벽건축 적용에 따른 주차 공간 확보와 관련한 지침이 필요하다. 필지단위 주택정비가 가능한 지역이 용도지역상으로 1종과 2종 일반주거지역으로 보고 개별 필지별로 주차공간을 확보하기 위해서는 최소한 6m도로에 접한 필지에 적용하는 것이 바람직하다. 그러나 6m미만 도로에 접한 필지라도 건축협정에 의해 맞벽건축으로 확보된 전면공지를 공공통로로 활용하거나 별도의 공간에 주차공간 확보가 가능하다면 맞벽건축 허용이 가능할 것이다. 이를 위해서는 건축협정 뿐 아니라 조례나 지구단위계획에서 맞벽건축 허용에 따른 공공통로 지정이 병행되어야 할 것이다.

둘째, 맞벽건축에 의한 가로벽 길이의 제한이 필요하다. 단독주택밀집 지역의 경우 전면길이가 100m 수준에 달하는 가구도 다수 존재 한다. 모든 필지가 가로에 대응하여 맞벽으로 건축한다면 건축물로 인한 가로벽이 장벽 처럼 형성될 수 있으므로 지구단위계획이나 지자체 조례를 통해 맞벽건축시 적정거리마다 공공보행통로나 건축물 분할기준을 정하여 과도한 가로벽이 형성되지 않도록 경관관련 조치를 병행하는 것이 바람직하다.

셋째, 맞벽건축을 허용할 때 도로와 필지의 관계가 규칙적으로 관리될 수 있도록 맞벽건축 허용범위를 정하는 것이 필요하다. 특히 다가구열로 구성된 가구에서 도로에 수직방향으로 맞벽건축을 한다면 건축시점에 따라 인접 필지의 일조권 확보를 위한 사선제한 등의 규정으로 인해 일부 필지는 불리 하게 작용할 수 있다. 필지조건에 따라 형평성 있는 건축기준을 적용하기 위해 맞벽은 도로에 수평방향에 대해서만 허용하는 것을 전제로 하되, 가구와

필지의 향, 주변 도로여건 등을 고려하여 장소단위의 별도 기준을 적용하는 것이 바람직하다.

넷째, 맞벽건축이 허용되면 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한'규정이 적용되지 않기 때문에 필지의 주향, 도로와 필지관계에 따라 북측 건물의 일조권을 침해하는 경우도 발생한다. 따라서 일부 지역에 대해서는 건축협정을 체결하여 맞벽건축을 허용할 경우 주거지 현황에 따라 좀 더 정교한 시뮬레이션을 통해 가로구역별로 높이규정 등에 대한 별도의 기준을 마련할 필요가 있다. 일부 규정에 대해서는 지자체 여건에 따라 조례 또는 지구단위계획을 수립하거나 건축허가기준으로 활용할 수 있도록 한다.

다섯째, 맞벽건축을 적용하여 전면공지를 확보하거나 가로벽 형성을 통한 경관향상 효과를 얻기 위해서는 건축물의 벽면이나 건축선의 위치가 일정한 규칙을 갖는 것이 바람직하다. 이는 지구단위계획의 건축지정선이나 벽면지정선을 활용할 수 있다. 특히 6m미만 도로에 면한 필지들이 밀집되어 있는 가구에서 맞벽건축을 허용할 때는 필지의 구성관계나 외부환경을 고려하여 집합적인 전면공지 확보를 위한 계획이 선행되어야 한다.

여섯째, 맞벽건축을 허용하면 앞에서 검토한 바와 같이 맞벽건축을 적용하기 전에 비해 용적률 상승효과를 얻을 수 있다. 지구단위계획에서는 합벽개발을 할 경우 용적률 인센티브를 적용하고 있다. 이처럼 맞벽개발도 인센티브 제도와 연동한다면 효과적인 도시관리수단으로 활용될 수 있다. 일례로 건축협정구역 내에서 공공보행통로 확보가 필요한 필지에 한해서 용적률과 건폐율 인센티브를 부여할 수 있다.

마지막으로 맞벽건축은 인접 필지간 합의가 형성되었다 하더라도 향후 신축이나 증·개축시 한쪽 건축물이 먼저 철거되거나 보수 공사가 진행될 때 이웃간 분쟁의 원인이 될 수 있다. 이에 방음, 방진, 공유 측벽 구조 및 시공 기준, 소음진동 등의 기준이 별도로 마련되어야 한다.

[표 5-14] 맞벽건축 활성화를 위한 조치사항

전제조건	개념	목적
주차공간 확보를 위한 공공통로 지정		6m미만 도로에 접한 필지 합의에 의한 맞벽건축 허용시 주차장 확보
맞벽에 의한 가로벽 지정 및 공공보행통로 지정		다가구 열의 긴 가로벽 형성에 의한 보행환경 훼손 방지
맞벽건축 가능 필지 규정		필지와 필지 관계에 따른 무분별한 맞벽건축 방지
전면공지 확보를 위한 건축선 지정 병행		효율적인 공지 확보 및 가로경관 형성
맞벽건축에 의한 인센티브 적용 가능성		공공보행통로지정 및 맞벽건축 활성화 유도

## 5. 필지단위 주택정비 적용가능성 검증

### 1) 검증분석의 개요

#### ① 주거지 정비 과제

3장에서 검토된 바와 같이 단독주택지는 4m 미만의 도로와 가구(街區) 내 소규모 필지의 밀집, 부정형 필지로 인한 기반시설의 확보가 어렵다. 이러한 단독주택지의 주거환경을 개선하면서 필지단위 주택정비를 유도하기 위해서 건축협정을 전제로 한 건축법 일부 규정의 예외적용과 맞벽건축 활성화 방안을 제시하였다. 궁극적으로는 단독주택 밀집지역에서 필지단위 정비를 어렵게 하는 다음 3가지 사안을 해결하기 위한 방안이다.

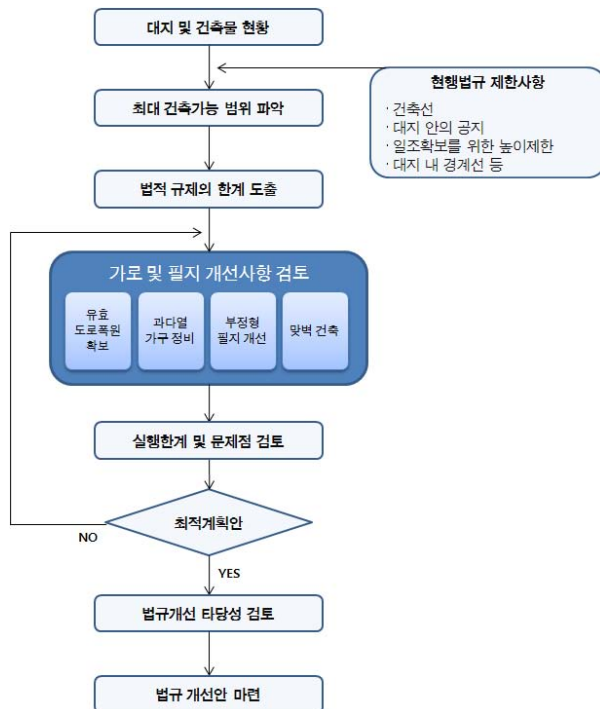
- 4m 미만 도로의 유효 폭원 확보
- 과다열 가구(街區)의 도로와 대지 관계 개선
- 소규모, 부정형 필지의 개선

#### ② 시뮬레이션 방법

앞서 제시한 필지단위 주택정비 활성화를 위한 건축법 예외적용 방안이 주거환경에 부정적 영향을 미치지 않고 필지단위 주택정비 여건을 개선할 수 있는지에 대한 타당성을 검토하기 위하여 시뮬레이션을 실시하였다. 시뮬레이션의 목적은 일조권을 위한 건축물 높이제한, 대지분할 및 교환, 건축선 지정 등 「건축법」 예외적용과 맞벽건축 등을 적용하였을 경우 실현가능성을 검토하고 한계를 도출함으로써 보다 실천 가능한 대안을 도출하기 위한 것이다.

시뮬레이션은 현재의 가로와 건축물의 관계 등 현황을 파악하고, 현행 건축법 상 건축할 수 있는 최대 건폐율과 용적률을 적용한 건축안과 최대 건축 제한 요소들 사이의 간극을 조정하여 최적안을 도출하는 방식으로 진행하였다. 또한 최적안의 도출에 있어 주거환경의 쾌적성을 유지하면서 경제성도 보장할 수 있도록 최선의 계획안을 도출하는 것을 전제로 하였다. 특히 단독

주택지의 주거환경 개선을 위한 가장 기초적인 정비대상을 가로와 건물의 관계로 보고 이를 근본적으로 개선할 수 있는 가로와 필지와의 관계 개선에 초점을 두었다. 시뮬레이션은 1) 각 대상지의 기존 현황을 파악하고 2) 현행 법규의 허용한도 내에서 건축할 수 있는 최대 건폐율과 용적률을 확보하면서 이때 발생할 수 있는 3) 주거환경의 문제점들을 도출하고 이를 개선하는 4) 건축 대안들을 마련하는 방식으로 진행하였으며, 이후 도출된 대안에 대해 다시 실행 한계와 문제점을 도출하고 개선 가능 여부를 판단하여 5) 대상지별 조정안을 검토하는 과정을 거쳤다. 또한 가로와 필지간의 “맞벽건축, 필지분할, 필지병합, 필지선 정리” 등 필지단위 정비수단을 실제 운영할 때 법규 개선안의 타당성을 검토하고 최종 법규 개선 방안에 반영하였다.



[그림 5-8] 시뮬레이션 흐름도

### ③ 현행 법규 검토 요소

현행 법률의 개선방안을 검토할 수 있는 주요 필지단위 주택 건축 행위와 관련한 건축법의 조항은 [표 5-15]에서 보는 바와 같이 ‘대지와 도로 규정’인 대지의 조정, 건축선의 지정 등과 ‘형태제한’ 관련 규정인 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 제한 등이다. 노후 단독주택지의 가로 및 필지여건을 개선하기 위해서는 맞벽건축을 통한 가로 환경의 변화가 전제되어야 한다. 따라서 대상지의 여건에 따라 부정형의 필지나 과소 필지 등의 개선을 통해 필지단위 건축행위가 가능한 대지조건을 만들기 위하여 경우에 따라 필지의 병합 및 분할, 인접 필지와 면적교환을 통한 지적선의 정리 등을 시도하였다. 각 대상지의 가로와 대지 여건에 따라 주거지 정비 방식은 달리하였지만, 기본적으로 현행 법규상 최대용적률을 건축한계로 고려하였고, 높이제한과 주거환경을 고려하여 폭이 3m가 되지 않는 건축물은 지을 수 없다고 가정하였으며 필지별 주차공간을 확보하는 것을 전제로 건축대안을 도출하였다.

[표 5-15] 시뮬레이션 검토 항목

구 분		검토 항목
건축 법규	대지 및 도로규정	제42조 대지의 조정 제43조 공개 공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한
	형태제한	제55조 건축물의 건폐율 제56조 건축물의 용적률 제57조 대지의 분할 제한 제58조 대지안의 공지 제59조 맞벽건축과 연결복도 제60조 건축물의 높이제한 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 제84조 면적높이 및 층수의 산정
가로 및 필지 환경 정비		맞벽건축 필지병합 필지분할 지적선정리(필지면적교환)
기본 전제 (대상지에 따라 조정)		현행법규상 가능한 최대용적률을 한계치로 고려 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준



#### ④ 대상지 선정

필지단위 주택정비방안 검증을 위한 시뮬레이션 대상은 정비과제를 대표적으로 보여줄 수 있는 세 가지 유형을 선정하였다. 이들 대상지는 3장에서 물리적 특성을 분석하였던 단독주택지 중에서 주거지 밀도, 가로 현황 및 지역적 안배를 고려하여 선정하였다.

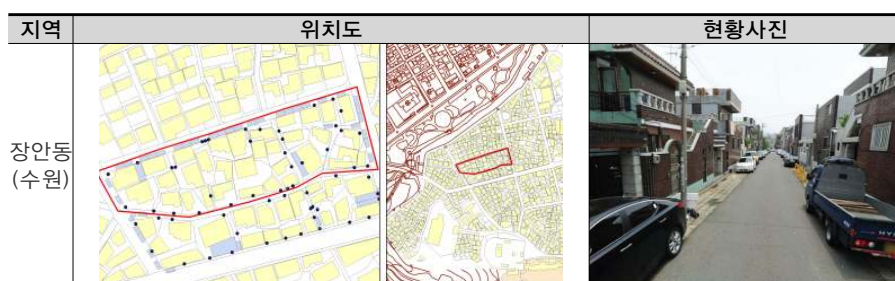
□ 4m 미만 도로의 유효 폭원 확보 방안 : 서울특별시 마포구 성산동



□ 과다열 가구의 정비 방안 : 대구광역시 서구 평리동



□ 부정형 필지 개선형 정비 방안 : 수원시 팔달구 장안동



2) 필지단위 주택정비 시뮬레이션

① 4m 미만 도로 유효 폭원 확보 방안 : 성산동(서울)

□ 현황

대상지는 서울시 마포구 성산동 10번지 일대의 8개 필지로서 각 필지가 2m, 4m, 8m의 도로에 면하고 있는 소규모 가구로서 가구의 북동쪽 끝은 막다른 골목을 형성하고 있다. 현행 법규상 일조권에 의한 사선제한 8m까지는 1/2H가 아닌 정북방향 2m이격을 적용 받으므로 3층으로 건물을 지을 경우 층고가 너무 낮아, 실내환경이 열악해 질 수 밖에 없다.

[표 5-16] 건축물 현황 및 건축가능 범위 검토

현황

현행 법규상 건축가능 규모

건축현황																			
구분	대지면적	건축면적	용적률 산정 연면적	층수		용도	접도(m)												
				지하	지상		4이하	4	8	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)
①	150.7	103.3	286.9	1	4	단독, 근린	○	○	○	105.55	70.02	103.89	68.92	86.66	57.49	76.94	51.04		
②	154.8	91.2	290.2	0	4	다세대	○	○		108.99	70.39	104.17	67.28	58.57	37.82	25.76	16.63		
③	154.7	97.3	72.9	1	1	단독	○	○		108.91	70.38	92.20	59.58	42.50	27.46	15.79	10.20		
④	164.3	99.5	72.0	1	1	단독	○			116.91	71.16	98.01	59.66	42.69	25.98	16.30	9.92		
⑤	171.0	125.2	186.8	1	2	다가구	○			123.44	72.16	111.41	65.12	82.21	48.05	60.87	35.58		
⑥	166.3	108.2	187.1	1	2	다가구	○			118.52	71.26	108.10	64.99	73.84	44.39	53.28	32.03		
⑦	160.7	102.2	297.1	0	5	다세대	○			113.61	70.71	103.69	64.54	69.72	43.39	49.95	31.09		
⑧	168.1	100.3	347.5	1	4	근린, 단독	○		○	120.07	71.41	118.38	70.40	98.16	58.38	81.67	48.57		

높이별 건축가능 범위																			
구분	대지면적	건축면적	용적률 산정 연면적	층수		용도	접도(m)												
				지하	지상		4이하	4	8	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)	면적(㎡)	건배율(%)
①	150.7	103.3	286.9	1	4	단독, 근린	○	○	○	105.55	70.02	103.89	68.92	86.66	57.49	76.94	51.04		
②	154.8	91.2	290.2	0	4	다세대	○	○		108.99	70.39	104.17	67.28	58.57	37.82	25.76	16.63		
③	154.7	97.3	72.9	1	1	단독	○	○		108.91	70.38	92.20	59.58	42.50	27.46	15.79	10.20		
④	164.3	99.5	72.0	1	1	단독	○			116.91	71.16	98.01	59.66	42.69	25.98	16.30	9.92		
⑤	171.0	125.2	186.8	1	2	다가구	○			123.44	72.16	111.41	65.12	82.21	48.05	60.87	35.58		
⑥	166.3	108.2	187.1	1	2	다가구	○			118.52	71.26	108.10	64.99	73.84	44.39	53.28	32.03		
⑦	160.7	102.2	297.1	0	5	다세대	○			113.61	70.71	103.69	64.54	69.72	43.39	49.95	31.09		
⑧	168.1	100.3	347.5	1	4	근린, 단독	○		○	120.07	71.41	118.38	70.40	98.16	58.38	81.67	48.57		

## □ 최대 건축가능 범위 도출

시뮬레이션은 인접대지 경계 및 정북방향 사선제한을 고려하여 현행 법규가 허용하는 최대 건폐율 60%, 용적률 200%에 가장 가깝게 건축할 수 있는 범위를 도출하였다. 그 결과 대상지에 건축할 수 있는 규모는 5층의 건축면적 약 100㎡ 내외의 주택으로 3~4세대 규모로 건축가능한 것으로 검토되었다.

각 필지별로 현행법규상 건축가능한 범위로 용적을 도출하면 전반적으로 허용용적률인 200%내외로 건축이 가능하지만 과소필지인 ⑨번 필지는 용적률 97% 수준을 상회할 수 없는 것으로 나타났다. 또한 2.8m 진입도로는 4m 이상의 유효 폭원 확보가 필요하므로 필지별 접도조건을 만족하면서 법상 허용하는 개발밀도를 달성 할 수 있는 배치대안이 필요하다.

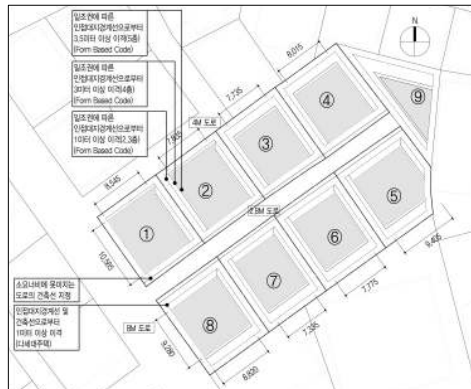
[표 5-17] 현행 법규상 최대 건축가능 범위

규모 현황										조감도		
구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대수	면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
①	254-10	150.73	90.23	14.04	90.23	90.23	74.27	66.02	4	334.79	59.86	222.11
②	254-11	154.83	92.57	14.04	92.57	92.57	54.43	23.20	4	276.81	59.78	178.78
③	254-12	154.73	87.11	14.04	87.11	87.11	39.21	-	3	227.47	56.29	147.01
④	254-13	184.28	91.05	14.04	91.05	91.05	38.75	-	3	234.89	55.42	142.98
⑤	254-15	171.06	102.20	14.04	102.20	102.20	75.77	46.99	4	341.20	59.74	199.46
⑥	254-16	166.32	99.72	14.04	99.72	99.72	67.61	48.18	4	329.27	59.95	197.97
⑦	254-17	160.65	96.13	14.04	96.13	96.13	64.37	45.50	4	316.17	59.83	196.80
⑧	254-18	168.13	100.79	14.04	100.79	100.79	81.93	73.26	4	370.81	59.94	220.54
⑨	254-14	132.67	64.36	14.04	64.36	63.34	-	-	2	128.20	48.51	96.63

## □ 대안 검토

### • 배치계획

배치계획은 현행법규와 일조권에 따른 인접대지경계선으로부터 이격거리를 고려하여 검토하였고 필지조건에 따라 세부적인 형태규정을 병행하는 것을 전제로 하였다.



[그림 5-9] 법규 검토

밀도는 법정 최대용적률인 200%로 산정하고 주거환경을 고려하여 각 층별로 전면폭 3m이상의 공간을 확보할 수 있도록 했으며 1층은 필로티로 구성하고 전용면적 기준 85㎡를 1세대로 산정하여 맞벽건축으로 주택을 배치하였다.

[표 5-18] 배치계획

규모 현황

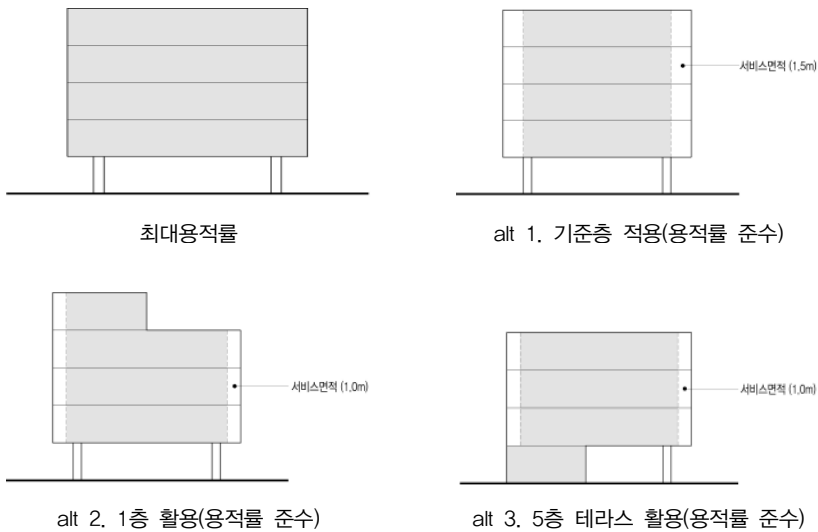
건축규모

Site plan diagram showing 9 numbered plots (1-9) with dimensions and road names. Plot 9 is a triangular plot at the top right. Plots 1-8 are rectangular plots arranged in two rows. Dimensions are given in meters (m). Road names include 9M 도로, 8M 도로, and 2M 도로. A north arrow is present in the top right corner.

구분	대지 면적	건축 면적	세대수	연면적	건폐율	용적률
1	150.73	90.4	4	375.64	59.97	249.21
2	154.83	92.82	4	385.32	59.94	248.86
3	154.73	92.75	4	385.04	59.94	248.84
4	164.28	97.71	4	404.88	59.47	246.45
5	171.06	102.42	4	415.24	59.87	242.74
6	166.32	99.24	4	411	59.66	247.11
7	160.65	95.33	4	395.36	59.34	246.10
8	168.13	100.4	4	411.84	59.71	244.95
9	132.67	75.98	4	239.60	57.26	180.59

- 공간구성

시뮬레이션에서는 최대용적률에서 주거환경 개선 사항에 따른 설계사항을 고려하면서 용적률을 가감하여 기준층과 동일한 형태로 4층 주거를 마련하는 방안, 1층의 가로 공간을 확보하고 5층의 테라스형 주택을 마련하는 방안, 그리고 이 두 대안에 대한 절충안으로 1층의 공간을 확보하고 4층에 주택을 배치하는 방안으로 세 가지 대안을 마련하였다.



[그림 5-10] 공간구성 시스템

- 평면계획

접도조건에 못 미치는 기존 2.8m의 도로에 면한 필지는 4m도로를 확보할 수 있도록 건축선을 지정하고 1층에 주차공간을 확보하여 8m 이상의 폭원의 개방감을 갖는 가로공간이 될 수 있도록 평면구성을 고려하였다. 1층 가로공간의 개방감을 극대화하기 위하여 각 동은 맞벽건축을 통해 일렬배치로 하였다.

또한 1층은 필로티로 계획하여 2~5층까지 동일평면을 적용하고 5층에 테라스형 주택을 넣는 방법, 1층에 상가 및 원룸형의 주거를 도입하는 방법으로 나누어 평면계획을 수행하였다.



〈alt 1.기존층 적용〉



〈alt 2.5층 테라스형〉

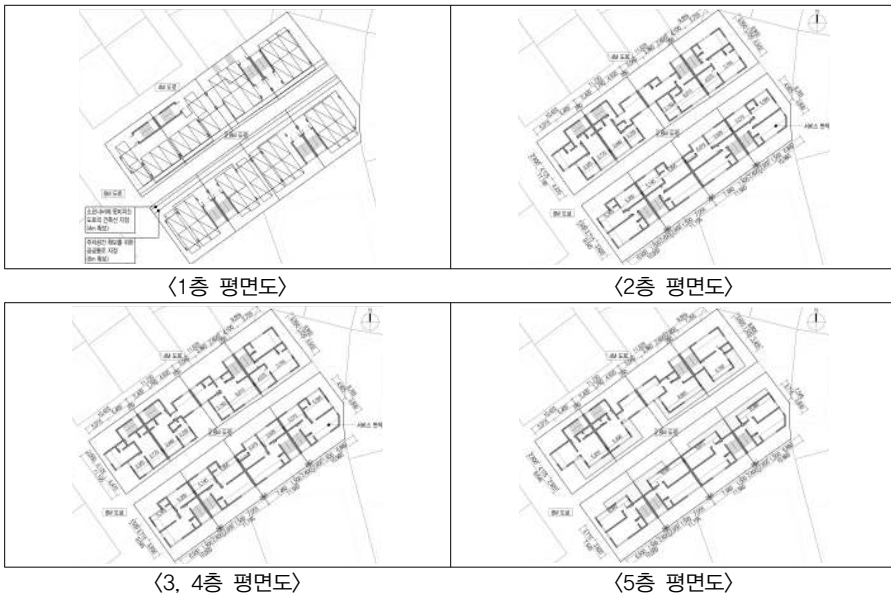


〈alt 3. 1층 상가 및 원룸형〉

[그림 5-11] 공간구성 시스템

## □ 최적 계획안 도출

각 대안들에서 도출한 주거환경 측면과 효율성 측면의 장점을 종합하여 1층에는 가로형 상가를 도입하고 2~4층은 최대용적 확보를 위한 동일 평면을 적용, 5층에는 테라스형 주거로 구성하는 안을 절충안으로 채택하였다. 이는 도시형생활주택을 적용한 것으로 필지당 5세대 용적률 200%이하의 규모를 지켰으며 1층은 부설주차장 계획 후 남은 대지를 활용할 수 있도록 하였다.



[그림 5-12] 1층 상가와 5층 테라스 적용한 계획안

[표 5-19] 필지별 건축 개요



구분	지번	대지면적	건축면적	바닥면적(서비스면적제외)					세대수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	254-10	150.73	89.59	14.04	73.58	73.58	73.58	66.59	5	301.37	59.43	199.94
2	254-11	154.83	91.97	14.04	75.39	75.39	75.39	68.24	5	308.45	59.40	199.21
3	254-12	154.73	92.72	14.04	75.09	75.09	75.09	70.10	5	309.41	59.92	199.96
4	254-13	164.28	97.90	14.04	84.15	84.15	84.15	60.56	5	327.05	59.59	199.08
5	254-15	171.06	94.54	14.04	85.89	85.89	85.89	67.25	5	338.96	55.26	198.15
6	254-16	166.32	98.75	14.04	80.49	80.49	80.49	71.12	5	326.63	59.37	196.38
7	254-17	160.65	94.98	14.04	77.97	77.97	77.97	68.85	5	316.80	59.12	197.19
8	254-18	168.13	91.90	14.04	81.34	81.34	81.34	74.64	5	332.70	54.66	197.88

## ② 과다열 가구의 정비 방안 : 평리동(대구)

### □ 현황

대상지는 대구광역시 서구 평리동 702-1 번지 일대의 다양한 규모의 총 30개 필지가 4m, 8m의 도로에 면하고 있으며 일부대지는 막다른 골목(2m, 3m)에 접하고 있다. 가구의 장변에는 12개 이상의 필지로 구성되어 있는 과다열 가구로 각 필지로의 접근 여건이 불규칙하며 ⑨, ⑫ 등의 필지는 맹지로서 사유지에 조성한 골목길을 통해 접근할 수 있는 상황이다. 현황법상 가구 동측의 8m 도로에 접한 필지들은 기존 건물이 최대 용적을 차지하고 있다.

[표 5-20] 건축물 현황 및 건축가능 범위 검토

현황										현행 법규상 건축가능 규모									
																			
건축현황										높이별 건축가능구역									
구분	대지면적	건축면적	용적률 상정 면적	층수		용도	접도(m)			1층 (4M이하)		2.3층 (6M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)		면적 (㎡)	건폐율 (%)
				지하	지상		4이하	4	8	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)		
1	118.6	89.0	136.5		2	소매점/주택		○	○	78.9	66.5	69.3	58.4	37.4	31.5	23.8	20.1		
2	109.0	79.0	129.0		2	주택		○	○	69.8	64.0	67.0	61.5	43.5	39.9	23.5	21.5		
3	232.5	114.1	129.7		2	주택			○	172.9	74.4	163.5	70.3	132.4	56.9	119.2	51.3		
4	219.0	108.0	381.5	1	3	교육연구			○	161.9	73.9	152.9	69.8	123.1	56.2	110.4	50.4		
5	79.9	63.7	92.5		2	주택		○	○	47.8	59.8	37.8	47.3	3.0	3.8	-	-		
6	74.8	49.0	40.5		1	주택		○		37.9	50.7	36.3	48.6	18.1	24.2	10.1	13.5		
7	162.4	112.8	256.1		3	단독		○	○	112.2	69.1	106.8	65.8	75.1	46.2	54.3	33.4		
8	195.3	126.8	91.4	1	1	주택			○	142.2	72.8	135.6	69.4	93.7	48.0	60.5	31.0		
9	104.9	76.6	59.0	1	1	주택			○	66.5	63.4	48.8	46.6	29.3	27.9	20.3	19.3		
10	91.1	75.0	97.1	1	2	주택		○	○	56.9	62.5	49.3	54.1	24.2	26.5	13.5	14.8		
11	123.7	105.7	128.0	1	2	주택		○		81.7	66.0	76.4	61.8	31.0	25.0	2.2	1.8		
12	152.9	113.1	87.3	1	1	주택		○	○	106.8	69.9	95.5	62.5	63.6	41.6	47.8	31.3		
13	156.0	103.6	196.0		3	주택, 소매점		○	○	108.4	69.5	107.0	68.6	90.4	58.0	77.3	49.6		
14	108.9	84.0	127.3		2	다세대		○	○	69.8	66.5	58.3	55.6	35.5	33.8	24.5	23.4		
15	147.8	96.0	127.3		2	다세대		○		100.4	67.9	91.7	62.0	66.8	45.2	55.2	37.3		
16	146.1	94.1	127.3		2	다세대		○		98.6	67.5	92.8	63.5	74.2	50.8	62.6	42.9		
17	104.2	88.5	127.3		2	다세대		○	○	66.2	63.5	66.2	63.5	61.4	58.9	53.0	50.8		
18	192.1	128.7	164.9		2	단독			○	139.5	72.6	123.7	64.4	76.0	39.6	48.7	25.3		
19	193.6	132.8	162.8		2	단독		○		140.9	72.8	128.8	66.5	94.5	48.8	77.6	40.1		
20	153.1	106.5	162.8		2	단독		○	○	107.4	70.2	98.0	64.0	66.9	43.7	53.7	35.1		
21	159.6	112.1	164.1		2	단독			○	111.3	69.7	93.7	58.7	41.6	26.1	20.8	13.0		
22	171.1	107.6	154.5		2	단독			○	120.5	70.4	104.9	61.3	53.4	31.2	31.5	18.4		
23	160.5	117.8	164.1		2	단독			○	112.1	69.8	94.8	59.1	42.6	26.5	21.6	13.5		
24	174.2	126.1	161.7		2	단독			○	123.1	70.7	107.5	61.7	56.0	32.2	34.1	19.6		
25	113.0	86.6	110.4		2	단독			○	74.5	65.9	62.4	55.2	27.2	24.0	12.8	11.3		
26	123.8	72.2	128.7		2	단독		○		74.3	60.0	72.3	58.4	44.6	36.0	31.6	25.5		
27	125.9	97.2	131.1		2	주택			○	84.9	67.5	74.8	59.5	41.6	33.0	27.4	21.8		
28	104.0	77.1	86.5	1	2	주택		○	○	67.2	64.6	67.2	64.6	67.2	64.6	67.2	64.6		
29	87.2	75.6	114.3		2	주택		○	○	53.8	61.7	53.8	61.7	53.8	61.7	53.8	61.7		
30	116.4	91.7	143.2		2	다세대		○	○	77.3	66.4	77.3	66.4	77.3	66.4	77.3	66.4		

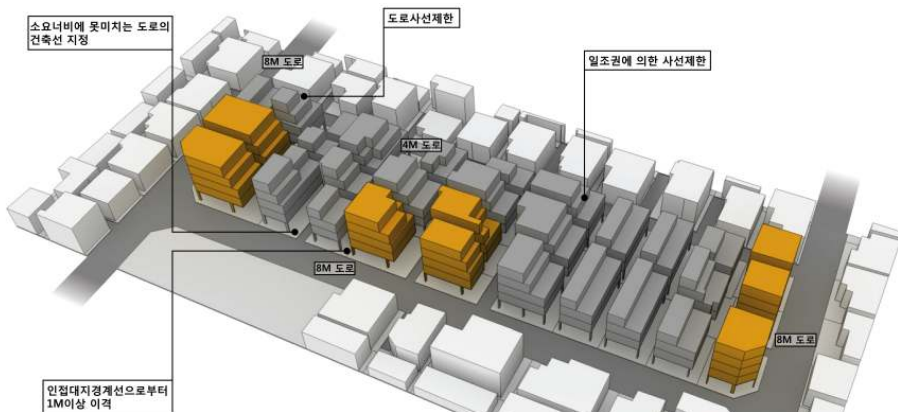


#### □ 최대 건축가능 범위 도출

시뮬레이션은 인접대지 경계 및 정북방향 사선제한을 고려하여 법규가 허용하는 최대 건폐율 60%, 용적률 200%에 근접하여 건축할 수 있는 범위를 도출하였고 필지별로 5층의 건축면적 평균 80.1m<sup>2</sup> 내외의 3세대 주택을 배치하는 방안을 검토하였다.

현행법상 높이와 건축선 제한을 적용하여 각 필지별로 최대 건축가능용적을 도출해보면, 8m 도로에 접한 일부 필지([그림 5-13]의 노란색 건물)의 경우 200% 이상의 용적으로 건축이 가능하다. 반면, ⑤, ⑥ 등과 같이 용적률 100~150% 내외로 가능한 필지도 있다. 시뮬레이션 과정에서 과다열 가구의 경우 오랜 기간 동안 분필과 합필 등을 통한 소유권 이전으로 동일 가구 내에서도 주택정비 여건이 다르므로 이들에 대한 균일한 조건을 반영하기 어렵다는 사실을 도출하였다.

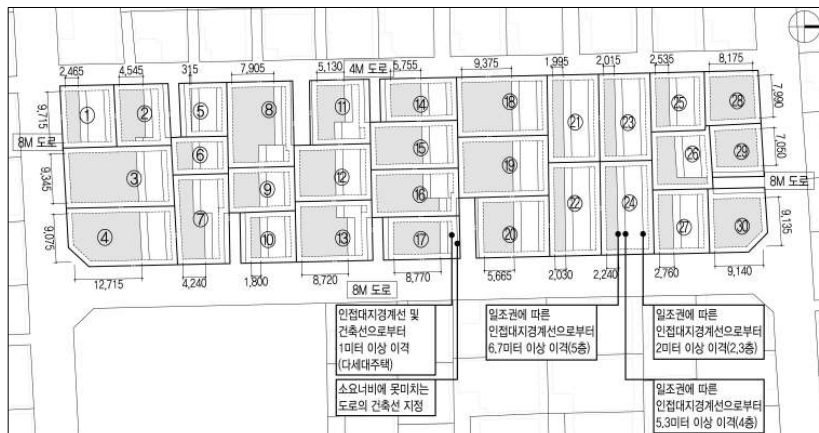
따라서 장방형의 긴 가구구조에서 필지단위 주택정비를 유도하기 위해서는 법적용의 형평성을 고려하여 합리적인 건축행위가 가능하도록 가구내 필지 구획의 변경을 전제로 개별 필지단위 정비대안을 마련할 필요가 있다.



[그림 5-13] 현행 법규를 최대 적용시 조감도

[표 5-21] 건축 개요(현행 법률 최대한도)

구분	대지면적	건축면적	바닥면적					세대수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	118.6	66.0	14.0	66.0	66.0	34.7	—	3	180.7	55.6	152.3
2	109.0	63.8	14.0	63.8	63.8	38.4	20.0	3	200.0	58.5	183.5
3	232.5	139.5	14.0	139.5	139.5	127.7	114.9	7	535.6	60.0	230.3
4	219.0	131.2	14.0	131.2	131.2	118.6	106.3	6	501.3	59.9	228.9
5	79.9	35.3	14.0	35.3	35.3	—	—	2	84.6	44.2	105.9
6	74.8	35.4	14.0	35.4	35.4	17.8	—	2	102.6	47.4	137.3
7	162.4	97.2	14.0	97.2	97.2	71.0	35.6	4	315.0	59.9	194.0
8	195.3	117.0	14.0	117.0	117.0	89.7	57.3	4	394.9	59.9	202.2
9	104.9	57.0	14.0	57.0	55.2	33.0	22.0	3	181.2	54.4	172.8
10	91.1	46.5	14.0	46.5	46.5	22.0	—	2	129.1	51.0	141.7
11	123.7	72.9	14.0	72.9	72.9	28.5	—	2	188.3	58.9	152.3
12	152.9	91.6	14.0	91.6	91.6	60.3	44.8	4	302.2	59.9	197.7
13	156.0	93.3	14.0	93.3	93.3	86.5	73.8	4	360.9	59.8	231.4
14	108.9	55.9	14.0	55.9	55.9	21.9	—	2	147.8	51.3	135.7
15	147.8	87.6	14.0	87.6	87.6	63.4	53.0	4	305.6	59.3	206.7
16	146.1	87.6	14.0	87.6	87.6	70.2	59.8	4	319.2	59.9	218.5
17	104.2	62.4	14.0	62.4	62.4	58.2	50.0	4	247.0	59.9	237.0
18	192.1	115.0	14.0	115.0	115.0	72.5	45.8	4	362.2	59.8	188.5
19	193.6	115.7	14.0	115.7	115.7	86.8	73.9	4	406.3	59.8	209.8
20	153.1	91.8	14.0	91.8	91.8	63.6	50.7	4	311.9	60.0	203.8
21	159.6	89.6	14.0	89.6	89.6	38.6	—	3	231.7	56.1	145.2
22	171.1	100.5	14.0	100.5	100.5	49.6	—	3	264.5	58.7	154.6
23	160.5	90.7	14.0	90.7	90.7	39.5	—	3	234.9	56.5	146.3
24	174.2	103.1	14.0	103.1	103.1	52.2	—	3	272.4	59.2	156.4
25	113.0	67.4	14.0	67.4	67.4	25.0	—	2	165.7	59.6	146.7
26	123.8	68.1	14.0	68.1	68.1	40.8	27.6	3	218.7	55.0	176.7
27	125.9	75.3	14.0	75.3	71.2	38.7	—	3	199.2	59.8	158.3
28	104.0	62.3	14.0	62.3	62.3	62.3	62.3	4	263.0	59.9	253.0
29	87.2	50.9	14.0	50.9	50.9	50.9	50.9	4	217.5	58.4	249.6
30	116.4	69.4	14.0	69.4	69.4	69.4	69.4	4	291.8	59.7	250.8
평균	140.0	81.3	14.0	81.3	80.9	56.3	56.5	3	264.5	57.4	185.6



[그림 5-14] 법규 검토(합필 전)

## □ 대안 검토

시뮬레이션은 현행법규를 적용하였을 때 건축가능한 최대용적률 200%를 기준으로 층당 평면의 전면 폭이 3m이상 확보할 수 있도록 했으며 필지별로 주차장을 확보할 수 있도록 1층은 필로티로 구성하고 전용면적 기준 85㎡당 1세대로 산정하여 인접 건축물과의 맞벽건축으로 배치계획을 시도하였다.

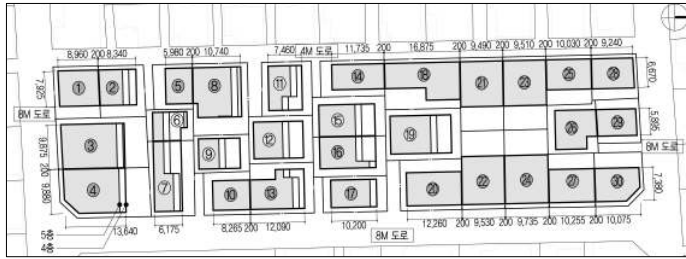
그러나 대상지내의 ③, ④, ⑬ 등 약 8개 필지는 이미 허용 용적률인 200%를 크게 상회하고 있고 과다열로 인한 인접대지경계선과의 이격을 고려하면 재건축이 어려운 상황이다. 이러한 현황을 고려하여 본 사례지의 과다열가구에 대해서는 필지의 병합(합필)을 통해 합필 전의 배치안과 비교하여 최적의 배치 대안을 제안하고자 한다.

[표 5-22] 건축 개요(합필 전)

구분	지번	대지면적	건축면적	바닥면적					세대수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	702-34	118.61	70.91	14.04	70.91	70.91	70.91	70.91	4	297.68	59.78	250.97
2	702-13	109.00	65.25	14.04	65.25	65.25	52.62	41.53	4	238.69	59.86	218.98
3	702-12	232.53	139.16	14.04	139.16	139.16	136.14	122.29	8	550.79	59.84	236.86
4	702-11	218.96	131.11	14.04	131.11	131.11	131.11	117.69	7	525.06	59.87	239.79
5	702-7	79.90	47.24	14.04	47.24	47.24	47.24	47.24	4	203.00	59.12	254.06
6	702-9	74.76	44.37	14.04	44.37	42.09	23.55	14.68	3	138.73	59.34	185.56
7	702-10	162.36	96.88	14.04	96.88	96.88	74.90	53.00	4	335.70	59.66	206.76
8	702-6	195.33	116.51	14.04	116.51	116.51	108.07	92.10	4	447.23	59.64	228.96
9	702-23	104.86	62.15	14.04	62.10	62.10	40.02	30.63	4	208.89	59.26	199.20
10	702-24	91.13	54.20	14.04	54.20	54.20	54.20	54.20	4	230.84	59.47	253.30
11	702-5	123.67	73.87	14.04	73.87	73.87	56.74	42.81	4	261.33	59.73	211.31
12	702-21	152.91	90.43	14.04	90.43	90.43	64.67	53.24	4	312.81	59.13	204.57
13	702-22	155.95	93.24	14.04	93.24	93.24	79.36	67.15	4	347.03	59.78	222.52
14	702-4	108.88	65.26	14.04	65.26	65.26	65.26	65.26	4	275.08	59.93	252.64
15	702-26	147.83	88.15	14.04	88.15	88.15	67.15	57.23	4	314.72	59.62	212.89
16	702-27	146.11	87.49	14.04	87.49	87.49	71.00	61.28	4	321.30	59.87	219.90
17	702-28	104.20	62.22	14.04	62.22	62.22	62.22	53.68	4	254.38	59.71	244.12
18	702-3	192.12	115.00	14.04	115.00	115.00	115.00	115.00	4	474.04	59.85	246.74
19	702-29	193.60	115.21	14.04	115.21	115.21	88.34	76.47	4	409.27	59.50	211.39
20	702-30	153.09	90.65	14.04	90.65	90.65	90.65	90.65	4	376.64	59.21	246.02
21	702-32	159.62	95.58	14.04	95.58	95.58	95.58	95.58	4	396.36	59.87	248.31
22	702-33	171.14	102.10	14.04	102.10	102.10	102.10	102.10	4	422.44	59.65	246.83
23	702-2	160.51	96.11	14.04	96.11	96.11	96.11	96.11	4	398.48	59.87	248.25
24	702-31	174.15	104.00	14.04	104.00	104.00	104.00	104.00	4	430.04	59.71	246.93
25	702-14	112.99	66.85	14.04	66.85	66.85	66.85	66.85	4	281.44	59.16	249.08
26	702-15	123.79	73.89	14.04	73.89	73.89	73.89	73.89	4	309.60	59.68	250.10
27	702-18	125.85	75.42	14.04	75.42	75.42	75.42	75.42	4	315.72	59.92	250.87
28	702-1	103.97	62.33	14.04	62.33	62.33	62.33	62.33	4	263.36	59.94	253.30
29	702-16	87.15	51.84	14.04	51.84	51.84	51.84	51.84	4	221.40	59.48	254.04
30	702-17	116.35	68.79	14.04	68.79	68.79	68.79	68.79	4	289.20	59.12	248.56

- 합필 전 배치 검토

시뮬레이션 결과 합필하지 않고 인접 대지와 맞벽건축을 적용하여 재건축할 경우, 허용건폐율(60%)내에서 사선제한 및 인접대지경계선에 의한 건축선을 적용받더라도 대부분의 필지가 허용용적률을 크게 상회하는 것으로 나타났다. 그러나 과밀화 경향을 보여 쾌적한 주거환경의 제고를 위한 개선 조건이 필요하다.



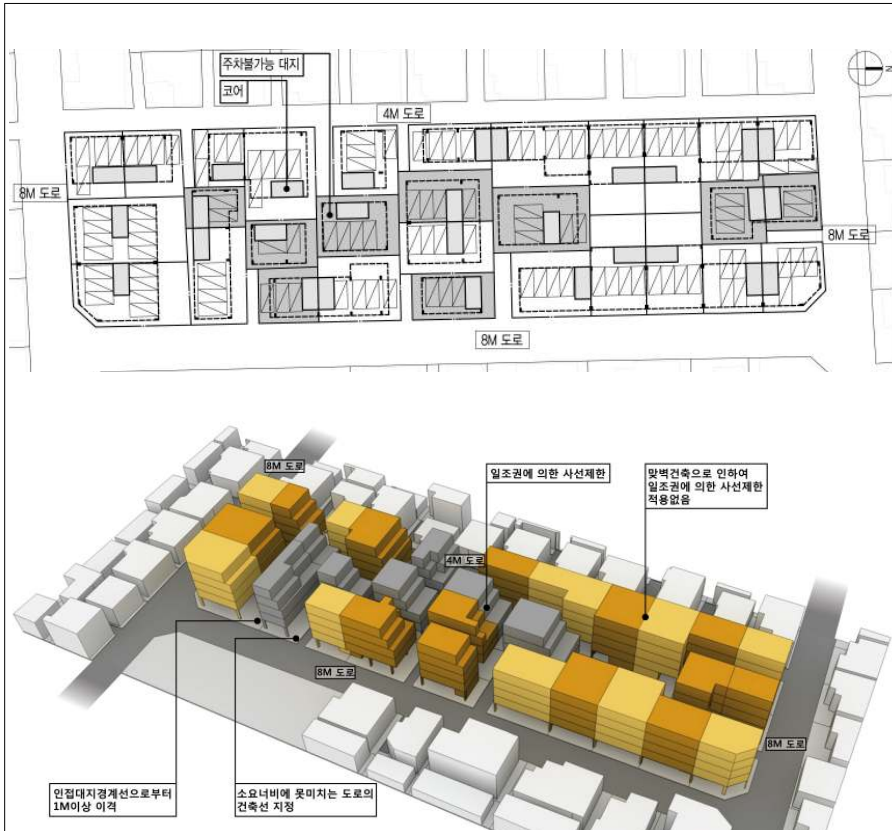
[그림 5-15] 배치도(합필 전)

[표 5-23] 높이별 건축가능 범위 검토(합필 전)

구분	1층 (4M이하)		2.3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	78.93	66.54	69.28	58.40	37.36	31.49	23.80	20.06
2	69.75	63.99	69.75	63.99	56.07	51.44	42.51	39.00
3	172.91	74.36	163.49	70.30	132.40	56.93	119.22	51.27
4	161.92	73.94	152.89	69.82	123.06	56.20	110.40	50.42
5	47.76	59.77	39.73	49.72	12.91	16.15	1.54	1.92
6	43.54	58.23	38.47	51.45	21.75	29.09	14.64	19.58
7	112.22	69.11	106.82	65.79	75.07	46.23	54.26	33.41
8	142.15	72.77	139.64	71.48	121.43	62.16	101.57	51.99
9	67.13	64.01	60.77	57.95	39.73	37.88	30.77	29.34
10	56.94	62.48	49.29	54.08	24.15	26.50	13.52	14.83
11	81.67	66.03	79.66	64.41	60.12	48.61	45.89	37.10
12	106.84	69.87	98.25	64.25	69.90	45.71	57.86	37.83
13	108.36	69.48	107.03	68.63	90.39	57.96	77.32	49.57
14	69.78	64.08	63.70	58.50	43.60	40.04	35.07	32.20
15	100.09	67.70	93.96	63.55	70.87	47.94	61.07	41.31
16	99.23	67.91	95.14	65.11	78.22	53.53	68.53	46.90
17	66.20	63.53	66.20	63.53	61.38	58.90	52.94	50.80
18	139.49	72.60	130.23	67.78	99.64	51.86	86.67	45.11
19	140.89	72.77	131.50	67.92	100.56	51.94	87.40	45.14
20	107.43	70.17	97.99	64.00	66.85	43.66	53.65	35.04
21	111.30	69.72	96.85	60.67	49.13	30.77	28.89	18.09
22	120.48	70.39	104.87	61.27	53.35	31.17	31.50	18.40
23	112.10	69.83	97.68	60.85	50.05	31.18	29.83	18.58

- 합필 전 주차 검토

검토결과 다과열 가구의 경우 합필 전에는 주차장 확보가 불가능한 필지가 나타나게 된다. 주차장은 전용면적 85㎡ 이하 세대의 경우 85㎡ 당 1대이고 전용면적 85㎡ 초과 세대의 경우 75㎡ 당 1대로, 허용 용적률 내에 건축가능한 세대수를 고려했을 때 주차 불가능 필지가 9필지 정도 나타났다.

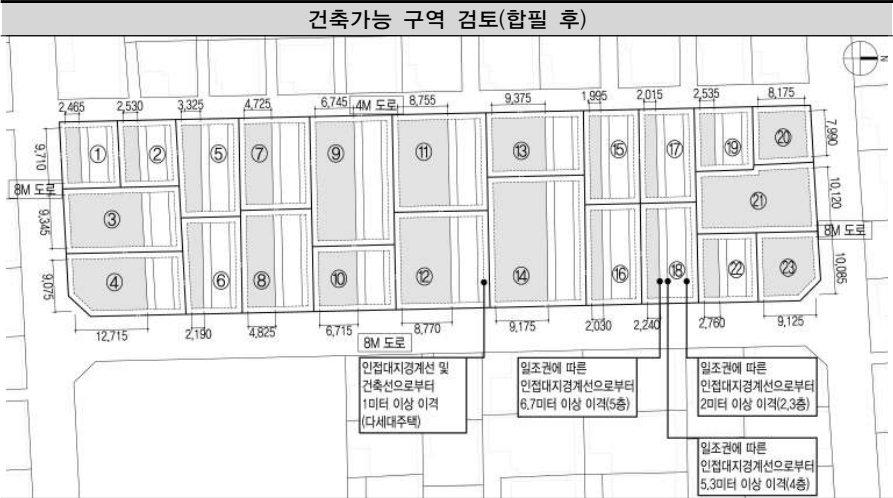


[그림 5-16] 주차계획 및 조감도(합필 전)

- 합필 시 배치 검토

이에 따라 주거환경의 제고와 재건축시 토지이용의 효율화를 위하여 합필을 검토하여 배치대안을 도출하였다.

[표 5-24] 높이별 건축가능 범위 검토(합필 후)

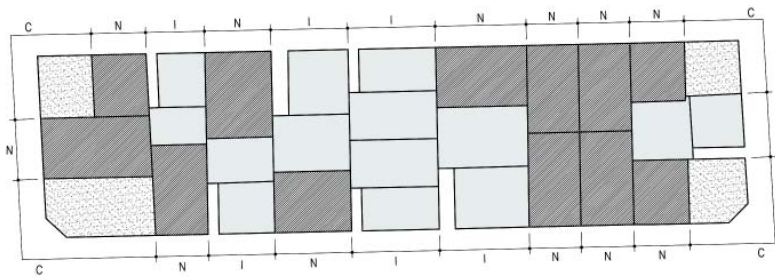


높이별 건축가능 범위									
구분	지번	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
		면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)
1	702-34	78.94	66.54	69.28	58.40	37.36	31.49	23.80	20.06
2	702-13	79.53	66.65	69.92	58.60	38.14	31.96	24.65	20.66
3	702-12	172.92	74.36	163.50	70.31	132.40	56.93	119.23	51.27
4	702-11	161.92	73.94	152.90	69.83	123.06	56.20	110.40	50.42
5	702-7 702-9	133.07	71.93	117.89	63.72	67.75	36.62	46.46	25.11
6	702-10	121.53	70.79	106.61	62.10	57.39	33.43	36.52	21.27
7	702-6	147.46	73.51	133.37	66.48	86.83	43.28	67.07	33.43
8	702-23 702-24	167.86	74.66	151.85	67.53	99.06	44.05	76.68	34.10
9	702-5 702-21	257.75	78.56	237.05	72.25	168.69	51.41	139.68	42.57
10	702-22	116.42	70.98	107.04	65.26	76.07	46.38	62.94	38.37
11	702-4 702-26	217.98	77.59	202.90	72.22	153.11	54.50	131.96	46.97
12	702-27 702-28	217.27	77.53	202.27	72.18	152.73	54.50	131.71	47.00
13	702-3	139.49	72.60	130.23	67.78	99.65	51.86	86.67	45.11
14	702-29 702-30	311.22	80.51	290.24	75.08	221.58	57.32	192.43	49.78
15	702-32	111.31	69.73	96.85	60.67	49.14	30.78	28.89	18.09
16	702-33	120.49	70.40	104.87	61.27	53.35	31.17	31.50	18.40
17	702-2	112.11	69.84	97.69	60.85	50.05	31.17	29.84	18.58
18	702-31	123.15	70.71	107.53	61.74	55.99	32.14	34.13	19.59
19	702-14	74.48	65.91	65.46	57.93	35.64	31.54	22.96	20.32
20	702-1	67.19	64.61	67.19	64.61	67.19	64.61	67.19	64.61
21	702-15 702-16	179.25	74.45	179.25	74.45	179.25	74.45	179.25	74.45
22	702-18	84.90	67.45	74.83	59.45	41.56	33.02	27.44	21.80
23	702-17	85.52	68.13	85.52	68.13	85.52	68.13	85.52	68.13

합필은 3가지 타입으로 나누어 진행하였다. 가구의 코너부분에 있는 코너 타입(C), 일반적인 장방형 필지 타입(N), 막다른 골목 끝에 있는 타입(I)이며 이에 따라 인접 대지간 합필을 진행하였다. 막다른 골목 타입을 합필하여 일반타입으로 변경하였고 이에 따라 하나의 가구를 일체형으로 조정하여 맞벽건축으로 다양한 주택정비대안을 도출할 수 있었다.

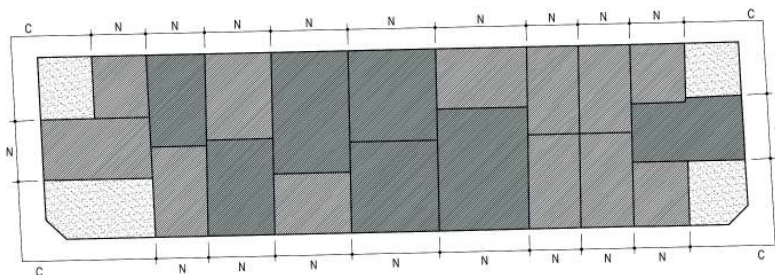
● 기존 대지 패턴

- C(코너 타입) N(일반 타입) I(막다른 골목 타입)



● 합필

- C(코너 타입) N(일반 타입) 합필 대지



[그림 5-17] 합필 전후의 대지 패턴

합필 후 건축계획은 현행 법규검토를 통해 최대용적률을 고려하여 배치안을 검토하였다. 전면폭 3m를 확보해야 주택배치를 하였고 필지별 주차장 확보를 위해 1층은 필로티로 구성하며, 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준으로 하여 진행하였다. 합필 후에도 맹지를 없애기 위해 가로 3열의 가구가 되는 동서 끝의 필지는 도로를 구획하여 섬(island)형의 필지를 구획하였고 이 세 필지는 맞벽건축에서 제외하였다.



[그림 5-18] 배치도(합필 후)

[표 5-25] 건축 개요(합필 후)

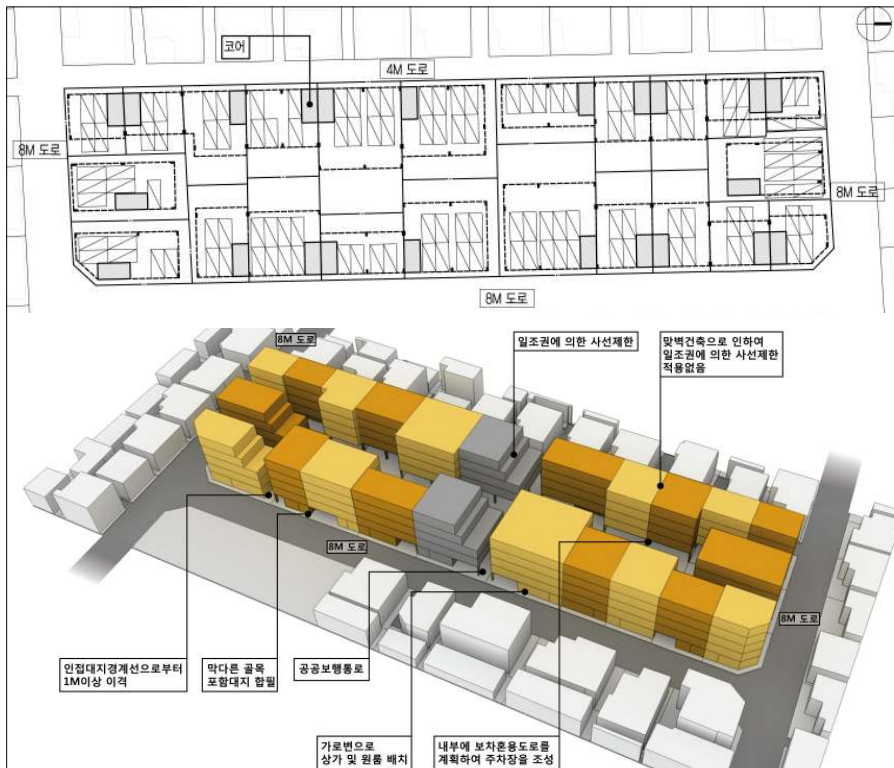
구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	702-34	118.62	70.88	14.04	70.88	70.88	70.88	70.88	4	297.56	59.75	250.85
2	702-13	119.31	70.54	14.04	70.54	70.54	70.54	70.54	4	296.20	59.12	248.26
3	702-12	232.53	138.29	14.04	138.29	138.29	112.30	101.27	6	504.19	59.47	216.82
4	702-11	218.96	131.29	14.04	131.29	131.29	105.47	94.52	6	476.61	59.96	217.66
5	702-7	184.99	110.21	14.04	110.21	110.21	110.21	110.21	4	454.88	59.57	245.89
	702-9											
6	702-10	171.66	102.94	14.04	102.94	102.94	102.94	102.94	4	425.80	59.96	248.04
7	702-6	200.59	119.46	14.04	119.46	119.46	119.46	119.46	4	491.88	59.55	245.21
8	702-23	224.83	133.19	14.04	133.19	133.19	133.19	133.19	8	546.80	59.24	243.20
	702-24											
9	702-5	328.07	195.93	14.04	195.93	195.93	195.93	195.93	8	797.76	59.72	243.16
	702-21											
10	702-22	164.01	97.99	14.04	97.99	97.99	97.99	97.99	4	406.00	59.74	247.54
11	702-4	280.93	168.35	14.04	168.35	168.35	168.35	168.35	8	687.44	59.92	244.70
	702-26											
12	702-27	280.23	167.76	14.04	167.76	167.76	167.76	167.76	8	685.08	59.86	244.47
	702-28											
13	702-3	192.13	114.67	14.04	114.67	114.67	114.67	114.67	4	472.72	59.68	246.04
14	702-29 702-30	386.53	229.27	14.04	229.27	229.27	229.27	229.27	12	931.12	59.31	240.89
15	702-32	159.62	95.19	14.04	95.19	95.19	95.19	95.19	4	394.80	59.63	247.33
16	702-33	171.14	102.03	14.04	102.03	102.03	102.03	102.03	4	422.16	59.61	246.67
17	702-2	160.52	95.73	14.04	95.73	95.73	95.73	95.73	4	396.96	59.63	247.29
18	702-31	174.16	103.94	14.04	103.94	103.94	103.94	103.94	4	429.80	59.68	246.78
19	702-14	112.99	67.76	14.04	67.76	67.76	67.76	67.76	4	285.08	59.96	252.30
20	702-1	103.98	61.41	14.04	61.41	61.41	61.41	61.41	4	259.68	59.05	249.74
21	702-15	240.75	143.91	14.04	143.91	143.91	143.91	143.91	8	589.68	59.77	244.93
	702-16											
22	702-18	125.86	75.34	14.04	75.34	75.34	75.34	75.34	4	315.40	59.86	250.59
23	702-17	125.52	75.06	14.04	75.06	75.06	75.06	75.06	4	314.28	59.79	250.38



- 합필 후 주차 검토

다가구열 가구의 경우 합필 전에는 주차가 불가능한 필지가 나타나게 된다. 전용면적 85㎡ 이하 세대의 경우 85㎡ 당 1대 이고 전용면적 85㎡ 초과 세대의 경우 75㎡ 당 1대인 법규를 적용하면 같은 주차대수에 대하여 두 가지 대안을 도출할 수 있다. 1안은 가로변으로 주차장을 배치하고 내부를 거주자들의 옥외공간으로 사용하는 방안이고 2안은 가로변에 상가 및 원룸을 배치하고 내부에 보차혼용도로를 계획하여 주차장을 조성하는 방안이다.

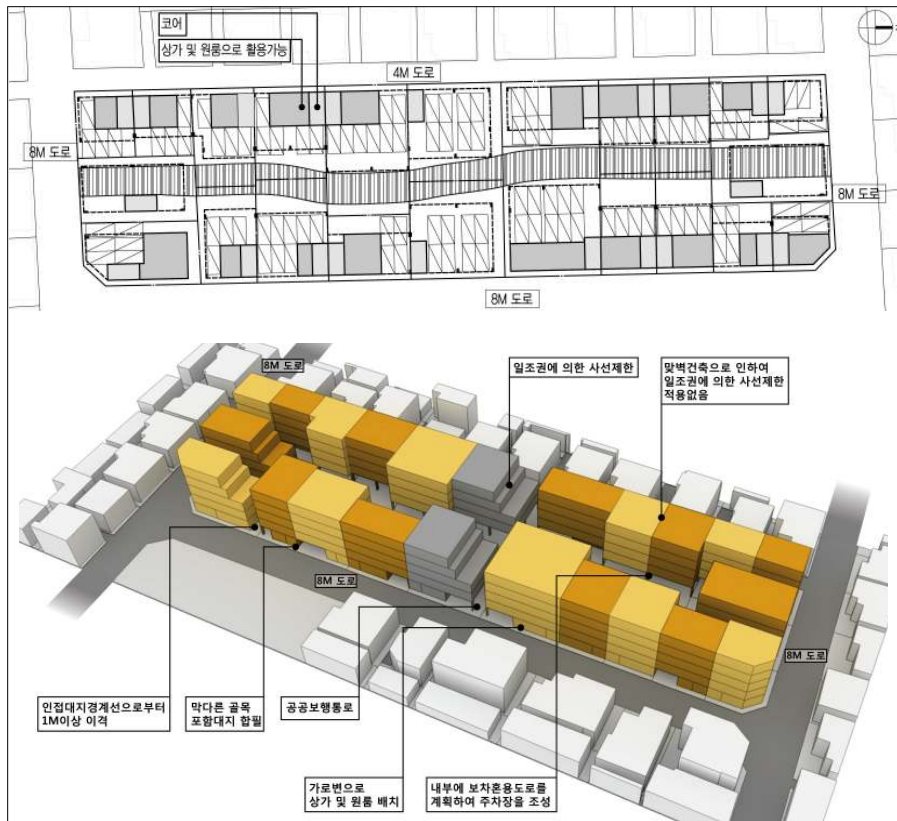
1안의 경우, 막다른 골목의 대지를 합필하고 맞벽건축을 적용하여 단변의 남북방향 대지들이 일조권에 의한 사선제한을 적용 받지 않으므로 최대한의 용적과 가로에서의 개방감을 확보하고 다양한 공공공간의 조성이 가능하다.



[그림 5-19] 주차대안(1) 거주민 옥외공간 활용

2안의 경우, 개별 대지로 주차 진입을 하는 대신 1층에는 상가 등 업무 시설공간을 배치하여 가구의 장변의 진입로는 폐쇄하고 가구 단변의 중앙을 보차혼용도로로 조성하여 진입이 가능하도록 하였다. 가구의 장변인 8M 도로의 인접부에는 상가 및 원룸 등의 공간을 배치하여 가로 활성화도를 도모할 수 있다.

1안과 2안의 배치 대안 모두 건물의 배치는 크게 다르지 않으므로 계획가와 거주자들의 의도에 따라 택할 수 있으며, 1안은 주거 중심의 정비 사례로서, 2안은 혼합 용도로의 정비 사례로 적용할 수 있다.



[그림 5-20] 주차대안(2) 보차혼용도로 계획

### ③ 부정형 필지 개선형 정비 방안 : 장안동(수원)

#### □ 현황

대상지는 수원시 팔달구 장안동 110-4번지 일대의 총 30개 필지로서 대상지 외곽으로 3.5m, 6m, 8m도로에 면하고 있으며 부정형의 영세한 필지가 많다. 대상지 내에는 1.2m, 2m등의 폭이 좁은 도로들이 있다. 현 상태에서 주거환경 제고와 토지이용의 효율성을 모두 고려하여 필지단위 주택정비를 실시하는 것은 불가능하므로 필지의 정형화를 전제로 배치안을 검토하였다.

[표 5-26] 건축 현황

현황도											
건축현황											
구분	지번	대지면적	건축면적	용적률 상정 면적	층수		용도	접도(m)			
					지하	지상		4이하	4	6	8
1	110-12	218.8	137.4	236.7		2	다가구			○	○
2	110-11	276.6	132.8	133.6		2	단독	○			○
3	110-4	152.8	105.5	166.1	1	2	단독	○		○	
4	114-1	116.8	76.3	53.6	1		단독	○			
5	114-2	143.2	73.3	64.0	1		단독	○			
6	115	150.4	53.7	-	-		누락	○			
7	116-2	93.1	69.3	122.8		2	주택	○		○	
8	116-9	213.3	111.2	194.2	1	2	주택	○			
9	116-5	103.1	46.6	17.2	1		단독	○			
10	116-4	195.1	74.7	124.2	1	2	단독	○			○
11	122-1	141.3	82.6	143.3	1	2	단독	○	○		
12	116-6	145.5	68.3	-	-		누락	-			
13	116-7	162.2	75.2	129.2	1	2	단독	○			
14	122-2	172.6	119.5	80.4	1	1	단독	○			
15	124	399.2	178.5	85.0		1	단독	○		○	
16	123-2	82.0	68.9	65.1		1	단독	○			
17	123-3	100.5	71.1	58.3		1	단독	○		○	
18	123-4	108.5	53.7	58.8		1	단독	○			
19	125-2	80.8	52.9	99.5	1	2	단독	○			
20	125-1	151.5	101.7	74.5	1	1	단독	○			
21	128-2	128.9	58.8	39.4		1	단독	○			
22	127	119.9	61.7	53.8		1	단독	○		○	
23	126-2	234.1	148.7	415.1	1	3	다가구	○			
24	130-9	140.0	80.5	55.6		1	단독	○			
25	126-1	137.1	57.0	106.7		2	주택			○	
26	130-8	134.1	79.4	66.1	1		단독	○			
27	130-4	164.1	95.5	-		-	누락	○		○	
28	131-1	138.6	60.3	149.1		2	근린 주택		○		
29	131-2	171.1	114.0	81.2	1		단독	○			
30	132-3	68.8	30.8	33.5	1		단독	○			○

## □ 최대 건축가능 범위 도출(필지선 변경 전)

대상지는 부정형 필지들로 이루어진 가구로서 현행 법규상 건축선과 높이 제한을 적용하여 최대 건축가능구역을 검토한 결과 대상지의 절반에 해당하는 14개의 필지가 2층 이상의 건물로 재건축하기 어려운 것으로 나타났다. 또한 1, 2층으로 건축할 경우에도 용적의 확보를 위해서는 최소 이격거리를 적용하게 되므로 건폐면적이 높아져 공지확보가 어렵다는 한계가 있다.

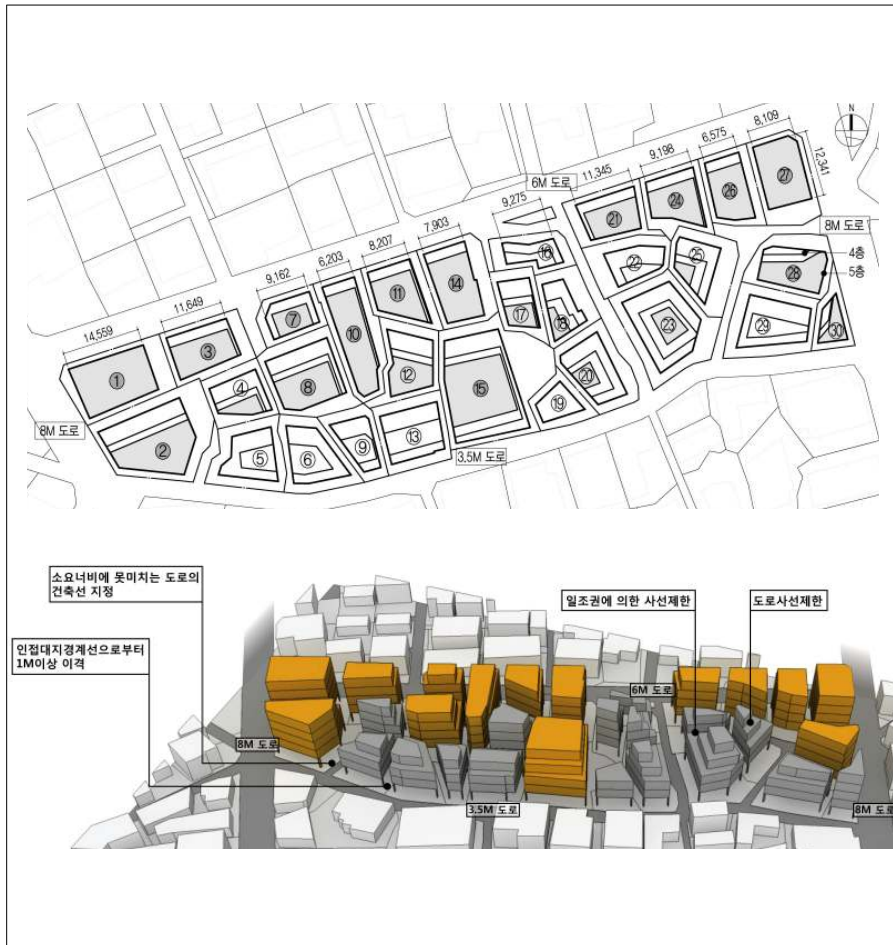
[표 5-27] 높이별 건축가능 범위(필지선 변경 전)

# 건축가능 구역 검토(필지선 변경 전)

## 높이별 건축가능 범위

구분	1층 (4M이하)		2.3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	163.3	74.6	162.3	74.2	158.2	72.3	156.4	71.5
2	211.7	76.5	194.5	70.3	132.4	47.9	108.1	39.1
3	106.1	69.5	106.1	69.5	105.3	68.9	74.3	48.6
4	76.9	65.9	69.0	59.1	34.5	29.6	21.5	18.4
5	97.4	68.0	82.8	57.8	31.4	21.9	6.6	4.6
6	103.2	68.6	88.4	58.7	35.7	23.7	12.1	8.0
7	58.4	62.7	58.4	62.7	55.1	59.1	33.1	35.5
8	158.8	74.5	148.3	69.5	101.6	47.7	82.4	38.6
9	64.1	62.1	55.2	53.5	24.9	24.1	8.9	8.6
10	135.5	69.5	135.2	69.3	127.6	65.4	108.8	55.7
11	96.2	68.1	96.2	68.1	88.1	62.3	67.5	47.7
12	93.9	64.5	85.3	58.7	57.7	39.7	46.6	32.1
13	114.9	70.8	99.4	61.3	46.8	28.9	11.9	7.3
14	122.2	70.8	122.2	70.8	121.0	70.1	101.9	59.1
15	320.2	80.2	303.3	76.0	217.4	54.5	164.2	41.1
16	42.2	51.5	20.6	25.2	3.3	4.0	-	-
17	61.5	61.2	55.5	55.2	34.4	34.3	24.4	24.3
18	69.2	63.8	53.2	49.0	28.6	26.3	14.6	13.5
19	47.9	59.2	38.6	47.7	3.9	4.8	-	-
20	106.1	70.0	94.2	62.2	44.5	29.4	17.0	11.2
21	84.2	65.3	84.2	65.3	83.4	64.7	55.8	43.2
22	79.6	66.4	58.0	48.4	16.6	13.8	3.3	2.7
23	175.7	75.0	155.8	66.5	69.4	29.6	27.9	11.9
24	93.5	66.8	93.5	66.8	90.9	64.9	70.3	50.2
25	93.4	68.1	68.5	50.0	27.5	20.1	10.5	7.6
26	91.4	68.2	91.4	68.2	86.8	64.8	69.7	52.0
27	116.6	71.0	116.6	71.0	116.6	71.0	116.6	71.0
28	95.4	68.8	95.4	68.8	82.4	59.5	67.0	48.3
29	122.1	71.4	103.7	60.6	35.2	20.6	2.0	1.1
30	34.0	49.4	33.5	48.7	27.7	40.2	23.9	34.8

필지의 구획을 변경하지 않고 사선제한 및 인접대지경계선에 의한 건축선을 적용하면 건축시 대부분의 필지에서 허용용적률을 크게 상회하여 건축할 수 있다. [그림 5-23]에서 보는 바와 같이 노란색 필지의 경우 용적률 200%이상 건축이 가능하지만, 과밀로 인한 주거 및 가로 환경이 매우 악화된다. 따라서 이러한 부정형 필지의 경우 과소 필지와 점도 현황의 개선이 불가피하며 가구단위로 구획을 정비하는 방안을 고려할 수 있다. 이 경우 가구내 거주자들의 동의와 협의가 전제되어야 할 것이다.



[그림 5-21] 부정형 필지 가구의 정비 가능성 검토

[표 5-28] 건축 개요(필지선 변경 전)

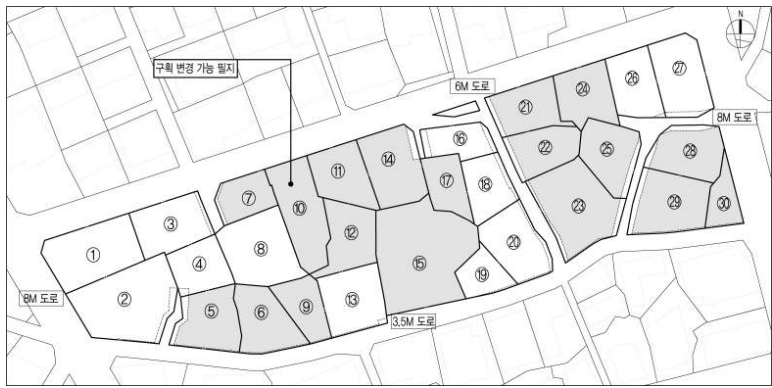
구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세 대	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	110-12	218.81	131.09	14.04	131.09	131.09	131.09	131.09	8	538.4	59.91	246.05
2	110-11	276.61	165.66	14.04	165.66	165.66	116.49	96.03	6	557.88	59.88	201.68
3	110-4	152.76	90.83	14.04	90.83	90.83	90.83	66.26	4	352.79	59.45	230.94
4	114-1	116.81	63.51	14.04	63.51	63.51	30.17	17.52	3	188.75	54.37	161.58
5	114-2	143.24	74.24	14.04	74.24	74.24	25.26	—	3	187.78	51.82	131.09
6	115	150.41	81.87	14.04	81.87	81.87	32.73	—	3	210.51	54.43	139.95
7	116-2	93.12	54.31	14.04	54.31	54.31	54.31	28.70	4	205.67	58.32	220.86
8	116-9	213.28	127.52	14.04	127.52	127.52	86.72	68.80	6	424.6	59.78	199.08
9	116-5	103.13	51.68	14.04	51.68	51.68	22.53	—	2	139.93	50.11	135.68
10	116-4	195.07	115.85	14.04	115.85	115.85	115.85	98.48	4	460.07	59.38	235.84
11	122-1	141.28	83.55	14.04	83.55	83.55	82.08	62.06	4	325.28	59.13	230.23
12	116-6	145.45	81.34	14.04	81.34	81.34	54.47	43.73	4	274.92	55.92	189.01
13	116-7	162.23	94.95	14.04	94.95	94.95	43.51	—	3	247.45	58.52	152.53
14	122-2	172.59	103.08	14.04	103.08	103.08	103.08	88.48	4	411.76	59.72	238.57
15	124	399.24	239.38	14.04	239.38	239.38	173.58	130.11	10	796.49	59.95	199.50
16	123-2	81.95	39.15	14.04	39.15	18.15	—	—	1	71.34	47.77	87.05
17	123-3	100.45	50.09	14.04	50.09	50.09	30.05	20.89	3	165.16	49.86	164.42
18	123-4	108.54	50.25	14.04	50.25	50.25	26.36	12.91	3	153.81	46.29	141.70
19	125-2	80.84	35.56	14.04	35.56	35.56	—	—	2	85.16	43.98	105.34
20	125-1	151.50	85.84	14.04	85.84	85.84	38.70	14.16	3	238.58	56.66	157.47
21	128-2	128.94	77.16	14.04	77.16	77.16	77.16	52.64	4	298.16	59.84	231.23
22	127	119.90	54.68	14.04	54.68	54.68	14.65	—	2	138.05	45.60	115.13
23	126-2	234.12	140.15	14.04	140.15	140.15	64.14	24.79	5	383.27	59.86	163.70
24	130-9	140.00	80.89	14.04	80.89	80.89	80.89	60.75	4	317.46	57.77	226.75
25	126-1	137.05	62.33	14.04	62.33	62.33	25.27	9.09	3	173.06	45.47	126.27
26	130-8	134.05	78.13	14.04	78.13	78.13	78.13	65.80	4	314.23	58.28	234.41
27	130-4	164.10	98.36	14.04	98.36	98.36	98.36	98.36	4	407.48	59.93	248.31
28	131-1	138.64	82.76	14.04	82.76	82.76	73.68	60.07	4	313.31	59.69	225.98
29	131-2	171.07	97.23	14.04	97.23	97.23	32.07	—	3	240.57	56.83	140.62
30	132-3	68.81	30.1	14.04	30.10	30.10	24.55	20.96	3	119.75	43.74	174.02

## □ 필지 구획 변경 및 정리

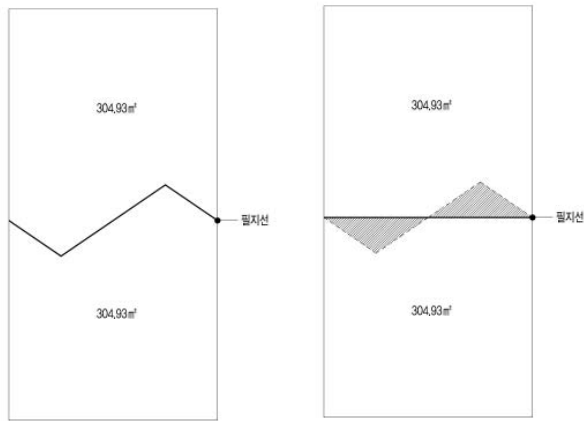
- 지적선의 정리가 필요한 대지와 필지의 정형화 방식 검토

도로와 인접대지와와의 관계를 고려하여 건축가능한 필지형태를 갖추기 위해 지적선 변경이 가능한 필지를 도출하였다. 4m이상의 도로와 면해 있어서 진입이 양호한 필지는 제외하고 도로의 확폭이 필요한 필지를 대상으로 불규칙적인 기존 인접대지 경계선을 직선으로 하여 필지간 등가교환을 통해 지적선을 정리하는 방식을 검토하였다. 이는 건축행위가 어려운 부정형 필지를

인접필지간 등가교환을 통해 적선을 정리하여 부지면적을 유지하면서도 합리적인 건축행위가 가능하도록 토지분할과 교환방식을 적용하는 것이다.



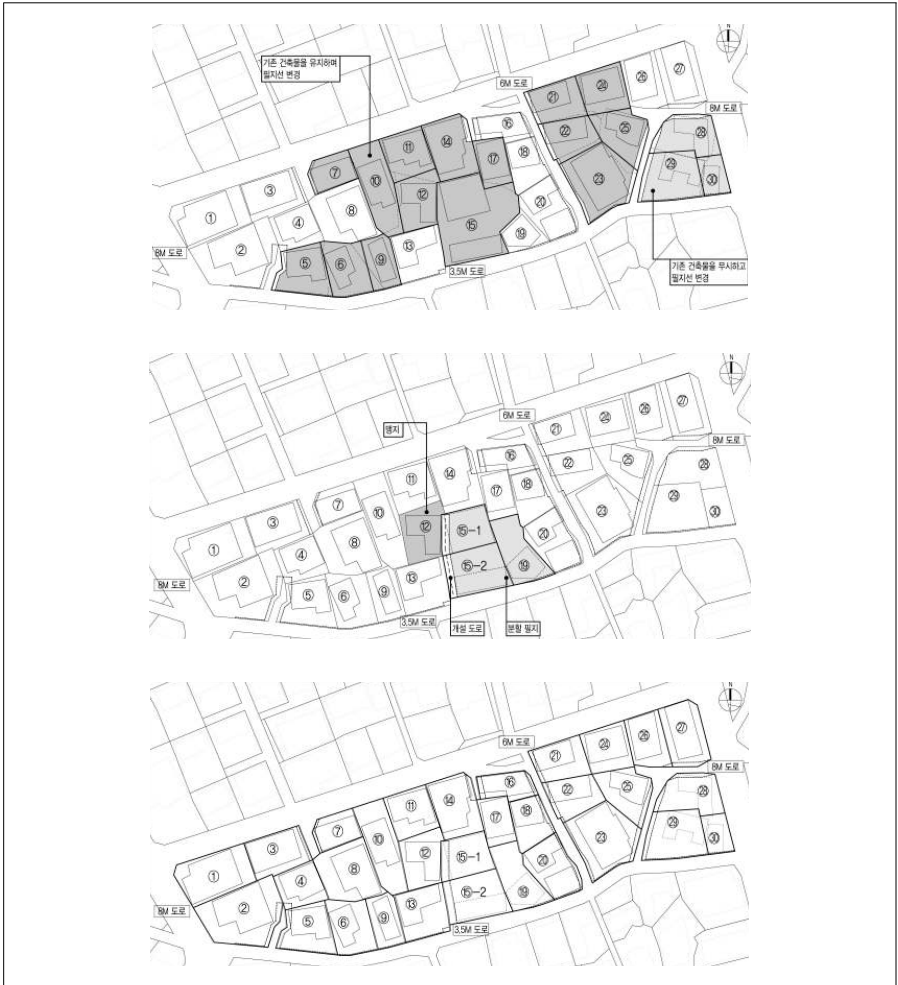
[그림 5-22] 구획 변경 가능 필지 검토



[그림 5-23] 필지선 정리 예시

• 지적선 변경

먼저 기존건축물을 유지하며 변경할 수 있는 대지와 신축을 통해서만 변경할 수 있는 대지로 나누어 등가교환방식에 의한 지적선을 변경하여 맹지에 도로를 개설하고, 대규모 필지를 분할하여 지적선을 정리하였다. 다만, ⑮ 등의 대지에는 도로를 개설하였기 때문에 도로의 공동 사용에 대한 협정이, ⑲ 등의 분할된 필지와 합필된 필지의 경우 등에 대해서도 협정을 기반으로 실행 가능하다.



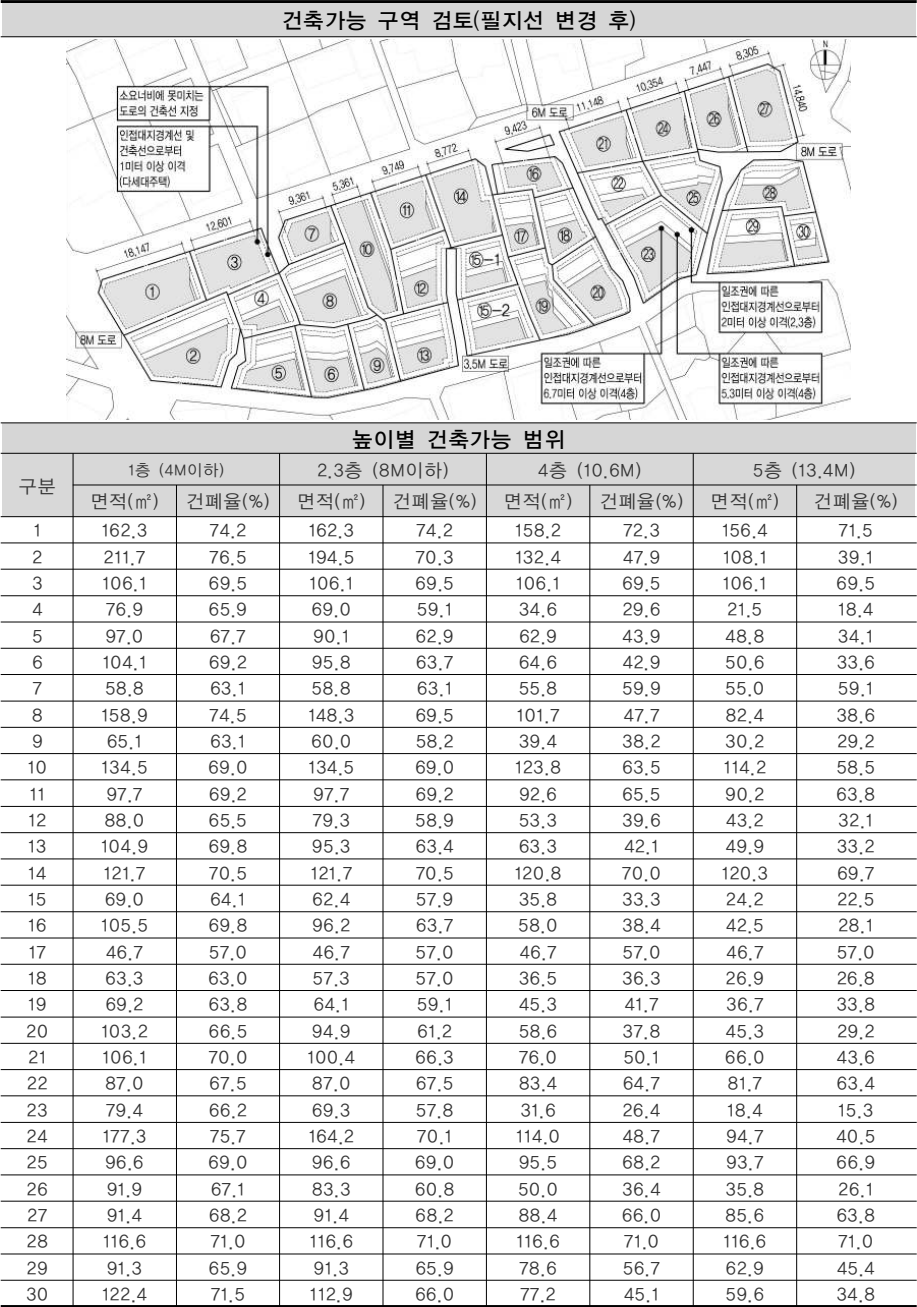
[그림 5-24] 단계별 필지선 변경

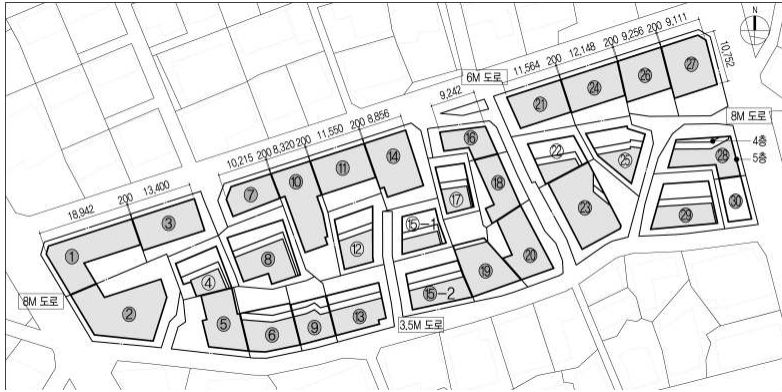
#### □ 대안 검토(필지선 변경후)

필지선 변경 후 최대 허용 건폐율(60%이하)과 용적률(200%이하)하에서 소요너비에 못 미치는 도로의 건축선지정, 건축물의 높이제한(4층이하) 등의 규정을 고려하여 건축가능구역을 검토하였다. 부정형 가구의 경우 가구 전체의 맞벽건축은 불가능 하지만 현재의 가구조직을 크게 변화시키지 않고도 5~6개의 대지들 간 맞벽건축으로 획기적인 가로 환경의 개선이 가능하다.



[표 5-29] 높이별 건축가능 범위(필지선 변경 후)



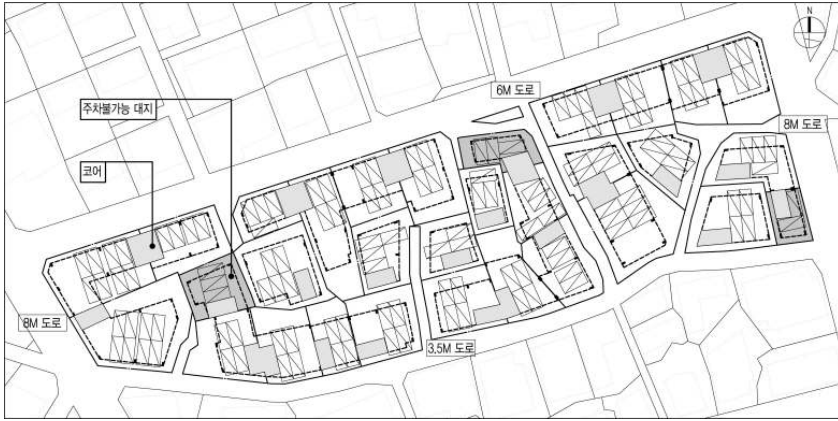


[그림 5-25] 배치 검토(필지선 변경 후)

[표 5-30] 건축개요(필지선 변경 후)

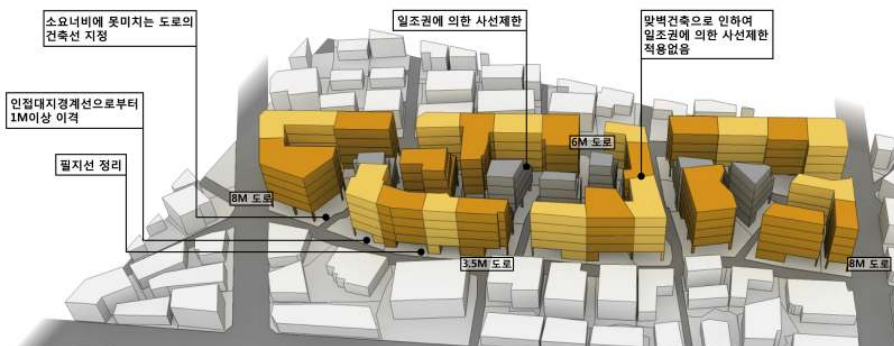
구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세 대	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	110-12	218.81	131.21	14.04	131.21	131.21	131.21	131.21	8	538.88	59.96	246.27
2	110-11	276.61	164.44	14.04	164.44	164.44	164.44	164.44	8	671.80	59.44	242.86
3	110-4	152.76	90.60	14.04	90.60	90.60	90.60	90.60	4	376.44	59.30	246.42
4	114-1	116.81	69.49	14.04	69.49	69.49	38.64	24.99	3	216.65	59.48	185.47
5	114-2	143.24	85.08	14.04	85.08	85.08	85.08	85.08	4	354.36	59.39	247.38
6	115	150.41	89.75	14.04	89.75	89.75	78.65	63.85	4	336.04	59.67	223.41
7	116-2	93.12	55.41	14.04	55.41	55.41	55.41	55.41	4	235.68	59.50	253.09
8	116-9	213.28	125.89	14.04	125.89	125.89	89.10	70.74	4	425.66	59.02	199.57
9	116-5	103.13	61.68	14.04	61.68	61.68	51.84	41.52	4	230.76	59.80	223.75
10	116-4	195.07	115.97	14.04	115.97	115.97	115.97	115.97	4	477.92	59.45	244.99
11	122-1	141.28	83.90	14.04	83.90	83.90	83.90	83.90	4	349.64	59.38	247.48
12	116-6	134.47	74.96	14.04	74.96	74.96	50.34	40.50	4	254.80	55.74	189.48
13	116-7	150.26	88.74	14.04	88.74	88.74	68.25	53.39	4	313.16	59.05	208.41
14	122-2	172.59	101.91	14.04	101.91	101.91	101.91	101.91	4	421.68	59.04	244.32
15	124	107.62	59.16	14.04	59.16	59.16	33.27	21.96	3	187.59	54.97	174.30
16	123-2	151.05	89.41	14.04	89.41	89.41	65.87	53.39	4	312.12	59.19	206.63
17	123-3	81.95	49.02	14.04	49.02	49.02	49.02	49.02	4	210.12	59.81	256.40
18	123-4	100.45	54.19	14.04	54.19	54.19	34.09	24.90	4	181.41	53.94	180.59
19	125-2	108.54	64.73	14.04	64.73	64.73	64.73	64.73	4	272.96	59.63	251.48
20	125-1	155.14	92.50	14.04	92.50	92.50	92.50	86.88	4	378.42	59.62	243.92
21	128-2	151.50	90.83	14.04	90.83	90.83	90.83	90.83	4	377.36	59.95	249.08
22	127	128.94	76.89	14.04	76.89	76.89	76.89	76.89	4	321.60	59.63	249.41
23	126-2	119.90	71.19	14.04	71.19	71.19	36.17	23.21	3	215.80	59.37	179.98
24	130-9	234.12	140.12	14.04	140.12	140.12	137.33	133.29	8	564.90	59.84	241.28
25	126-1	140.00	83.39	14.04	83.39	83.39	83.39	83.39	4	347.60	59.56	248.28
26	130-8	137.05	78.35	14.04	78.35	78.35	46.18	32.83	4	249.75	57.16	182.23
27	130-4	134.05	80.04	14.04	80.04	80.04	80.04	80.04	4	334.20	59.70	249.31
28	131-1	164.10	98.21	14.04	98.21	98.21	98.21	98.21	4	406.88	59.84	247.94
29	131-2	138.64	82.48	14.04	82.48	82.48	76.96	62.24	4	318.20	59.49	229.51
30	132-3	171.07	101.80	14.04	101.80	101.80	70.45	53.59	4	341.68	59.50	199.73

- 지적선 변경 후 주차 검토



[그림 5-26] 주차계획(필지선 변경 후)

부정형 필지 가구 사례지인 장안동의 경우, 전용면적  $85\text{m}^2$  이하 세대의 경우  $85\text{m}^2$  당 1대 이고 전용면적  $85\text{m}^2$  초과 세대의 경우  $75\text{m}^2$  당 1대인 법규를 적용할 때, 허용 용적률 내에 세대수를 고려했을 때, 지적선 변경 후에도 주차가 불가능한 필지가 3필지 정도 나타나게 된다. 하지만 주차가 거의 불가능했던 가구계획을 획기적으로 개선 가능하며 내부의 생활가로를 형성할 수 있다. 또한 막다른 골목을 해소하고 가로내 시야 확보가 가능하므로 사회적 감시 기능과 가로의 활력 제고를 기대할 수 있다.



[그림 5-27] 조감도(필지선 변경 후)

### 3) 시뮬레이션 결과 및 한계

필지단위 주택정비에 대한 심층 분석인 시뮬레이션 대상 유형으로서 1) 4M 미만의 과소도로에 면한 소규모 가구, 2) 소규모 불규칙한 대지가 한 가구에 밀집한 과다열 가구, 3) 시간의 흐름에 따라 자연적으로 형성된 부정형 필지들이 밀집한 가구들에 대하여 접도불량과 인접대지와의 경계문제 등의 개선을 시도하였다. 주거환경의 쾌적성을 유지하면서 경제적 이익도 확보하면서 최선의 계획안을 도출하기 위하여 각 대상지는 필지와 가로 관계 정비를 전제로 한 “필지분할, 필지병합, 필지선 정리” 등을 시행한 후 맞벽건축을 시도하였다.

상기 문제들에 대한 첫 번째 대안으로서 ‘4M 미만 도로의 유효 폭원 확보 방안’ 도출 대상지인 성산동(서울)의 경우, 여러 대안을 절충하여 1층 상가와 2~4층은 기준층 적용하고 5층은 테라스형 주택을 적용한 최적계획안을 도출하였다. 이는 용적률 200%이하와 필지당 5세대의 건축 규모를 지켰으며 1층을 부설주차장 계획 후 남는 대지를 활용할 수 있도록 한 계획안이다. 두 번째 대안인 ‘과다열 가구 정비 방안’ 도출 대상지인 평리동(대구)의 경우 필지의 병합(합필)을 시도하여 합필 전의 가구의 배치안과 비교하여 최적 배치 대안을 선정하였다. 합필하지 않고 인접 대지간의 맞벽건축만으로 재건축 시 대부분의 필지에서 허용용적률을 크게 상회하게 되므로 합필을 통한 적극적인 개선안을 마련하였다. 가로변으로 주차장을 배치하고 가구 내부는 거주자들의 옥외공간으로 사용하거나 가로변으로 상가 및 원룸을 배치하고 내부에 보차혼용도로를 계획하여 주차장을 조성하는 방안 등 다양한 시도가 가능하였다. 세 번째 대안인 ‘부정형 필지 개선형 정비 방안’ 도출 대상지인 장안동(수원)의 경우, 지적선 변경 전의 건축가능 구역은 4층 이상의 주택건축이 어려우며 1, 2층의 경우도 건폐율이 높아질 수 밖에 없는 상황이다. 이에 따라 도로와 인접대지와의 관계를 고려하여 4m이상의 도로와 면해 있어서 진입이 양호한 필지는 제외하고 지적선 변경이 가능한 필지를 찾아내 도로의

확폭이 필요한 필지를 대상으로 면적의 등가교환을 통해 지적선 변경을 시행하였다. 필지 구획 변경 후 일부 대상지의 맞벽건축과 도로 개설을 통해 주차가 거의 불가능했던 필지여건을 개선하였고 가구 내부의 생활가로 형성이 가능하다는 점을 밝혀냈다.

이렇게 시도된 각 대상지의 상황에 따른 시뮬레이션에서는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한, 대지의 분할 및 교환, 합필개발 유도를 위한 건폐율 등의 완화조항 등에 대한 건축협정과 개별 필지의 소유권을 유지하면서 가구단위 개발을 시행하는 방안을 검토 하였다.

그러나 본 연구에서 제시한 시뮬레이션은 대상지 여건에 따라 실제 적용할 경우 필지조건과 인접필지와 도로와의 관계에 따라 차이가 있을 수 있다는 한계가 있다. 시뮬레이션 검토결과를 통해서 도출된 검토대안이 실효성을 확보하기 위해서는 다른 제도적 수단을 병행하는 것이 필요하다.

#### 4) 필지단위 주택정비의 실효성 확보방안

맞벽건축 등을 활용한 필지단위 주택정비방식에 대한 시뮬레이션 결과, 제안된 필지단위 정비수법이 대부분 기존 건축법 적용에 비해 개발용적을 최대화 확보하면서도 주거환경개선에 효과적인 수단인 것으로 파악되었다.

그러나 이러한 필지단위 정비방식은 건축협정구역을 전제로 적용되어야 하며, 필지여건과 주변환경에 대한 물리적, 거주자의 사회경제적 특성을 조사 분석하여 관리가 필요한 구역과 자율적인 약속과 협의만으로 주거지 정비가 가능한 지역을 구분할 필요가 있다. 이를 통해 계획적 관리가 필요할 경우에는 지구단위계획수단을 적극적으로 활용하여 본 연구에서 제안한 건축법 예외조항을 인센티브 제공 수단으로 병행하여 운영할 필요가 있다.

가로환경정비나 마을만들기 수단을 통해서 동네효과를 개선하기 위해서는 경관법상 경관협정을 적극적으로 활용할 필요가 있다. 또한 「도시재정비

및 주거환경정비법(안)」의 주거지재생사업, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(안)」에 의한 근린재생사업 등 다양한 방안의 정비수법과 연계하여 운영한다면 종합적인 주거지 재생을 달성하면서도 필지단위 주택정비수단의 실효성을 확보할 수 있다. 이와 함께 건축협정구역에 대해서는 필지와 가로사이의 관계를 규정할 수 있는 코드를 마련하여 운영하여 건축허가 기준으로 활용할 수 있어야 주거지의 공공성을 보장하면서도 필지단위 건축을 촉진할 수 있다.

## 제6장 정책지원 및 관련법 개정방안

1. 건축법 및 관련법 개정사항
2. 건축협정 활성화를 위한 정책지원
3. 필지단위 정비활성화를 위한 재정 및 세제 지원

### 1. 건축법 및 관련법 개정사항

#### 1) 건축협정제도 도입을 위한 조문

건축협정은 주민협약에 의한 건축행위 특례조항을 적용하는 것으로 건축협정체결 절차, 예외적용, 운영, 폐지절차 등을 담기 위해서는 건축법상 별도의 제9장으로 건축협정 규정을 마련하는 것이 필요하다. 건축협정 관련 규정은 다음과 같다.

[표 6-1] 건축협정제도 도입을 위한 조문

제9장	주요내용	시행령
제78조 건축협정의 체결	① 토지소유자와 건물 소유자는 쾌적한 환경조성과 개별 필지 건축시 건축법 제57조, 제58조, 제59조, 제60조, 제61조의 예외 적용을 받기 위해 건축협정 체결자 전원의 합의에 의하여 체결할 수 있다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 체결 대상 토지와 건축물은 연속한 2필지 이상 토지소유자와 건축물 소유주에 한한다.</li> <li><b>법제78조4항의 건축협정체결대상</b></li> <li>① 도시의 기능 및 환경 회복이 필요한 지역</li> </ul>

제9장	주요내용	시행령
	<p>② 여러 개의 필지를 소유한 1인인 경우에도 해당 토지에 대해 건축협정을 체결할 수 있다.</p> <p>③ 건축협정은 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.</p> <p>1. 1항에 의한 건축법 예외적용 항목</p> <p>2. 경관법 제16조 4항에 따른 경관협정 사항</p> <p>④건축협정 체결 대상 토지와 건축물은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤건축협정을 체결하는 경우 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.</p> <p>1. 건축협정의 명칭</p> <p>2. 건축협정 대상지역의 위치 및 범위</p> <p>3. 건축협정의 목적</p> <p>4. 건축협정에 의한 건축예외 조항</p> <p>5. 건축협정 체결자의 명단 및 주소</p> <p>6. 건축협정 유효기간</p> <p>7. 건축협정 위반시 제재사항에 관한 사항</p> <p>8. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</p>	<p>② 도시의 미관 및 기능 증진이 필요한 지역</p> <p>③ ①과 ②를 위하여 시행하는 다음의 사업구역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 지구단위계획구역</li> <li>• 『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 “정비구역” 중 제6조 1항의 주거환경개선사업구역 중 1호와 3호, 2항의 환지구역, 4항의 환지구역</li> <li>• 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조 1항 8호 다목에 의한 준치정비구역과 준치관리구역</li> <li>• 국계법 제 36조에 의한 상업지역, 3종 일반주거지역을 제외한 주거지역</li> </ul> <p>④ 기타 지방자치단체 조례로 정하는 구역</p>
제79조 건축협정의 인가	<p>① 협정체결자는 건축협정서를 작성하여 시장, 군수, 구청장의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가신청을 받은 시장, 군수, 구청장은 건축위원회 심의를 받아야 한다.</p> <p>② 시장, 군수, 구청장은 제1항에</p>	<p><b>법제79조2항 대통령령</b></p> <p>①건축관리대장, 도시계획확인서 등에 해당 필지가 건축협정 구역인 것을 명시하여 토지나 건축물 양도시 타인이 알 수 있도록 조치</p> <p>② 건축협정서의 제출이 있는 경</p>



제9장	주요내용	시행령
	<p>따라 건축협정을 인가한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 해야 한다.</p>	<p>우, 취지를 공고하고 20일 이상 공람한다.</p> <p>③ 시·군·구청장은 공람 기간 만료 후 관계인의 출두를 구하고 공개에 의한 의견 청취한다.</p> <p>④ 지자체의 건축 및 도시건축공동위원회의 의견 청취 후, 의견청취기록을 첨부하여 시·도지사에 송부한다.</p>
제80조 건축협정의 효력	<p>①제79조 2항에 의한 인가공고가 있었던 건축협정은 그 공고일 이후부터 토지소유자 등이 된 자에 대해서도 그 효력이 있는 것으로 한다.</p> <p>②건축협정구역 인접토지소유자 등이 전원합의에 의해 관할행정청에 서면으로 건축협정 의사를 표시하면 건축협정에 포함될 수 있다.</p> <p>③건축협정구역 인접 토지소유자 등으로 관할 행정청에 의사를 표시한 자에 대한 토지는 그 의사표시가 있던 날 이후 건축협정구역에 포함되는 것으로 한다.</p> <p>④관할 행정청은 건축협정의사 표시를 한 토지에 대해 제79조 2항의 사항을 변경하여 공고해야 한다.</p>	
제81조 건축협정의 변경	건축협정의 변경은 제79조를 준용한다.	
제81조 건축협정의 폐지	①건축협정구역내 토지소유자등은 제79조 제2항의 규정에 의해 인가받은 건축협정을 폐지하려는 경	

제9장	주요내용	시행령
	<p>우 그 과반수의 합의를 구하고 그 취지를 정하여 관할행정청에 신청하여 인가를 받아야 한다.</p> <p>②관할행정청은 전항의 인가를 한 경우에 있어서는 그 취지를 공고해야 한다.</p>	
제82조 건축협정의 준수 및 승계	<p>①건축협정구역의 토지소유자 등은 제79조 2항에 따라 인가된 건축협정의 내용을 준수하여야 한다.</p> <p>②건축협정이 제79조제2항에 따라 공고된 후 건축협정의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 권리를 이전 또는 설정 받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계한다. 다만, 건축협정에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.</p>	
제83조 건축협정에 관한 지원	<p>① 시장, 군수, 구청장은 건축협정서 작성 등의 자문 등 건축협정에 관한 기술·재정상의 지원을 할 수 있다.</p> <p>② 시장, 군수, 구청장은 건축협정구역에 대해서 대통령령이 정하는 바에 따라 기반시설정비의 일부 비용에 대해 지원할 수 있다.</p> <p>③대통령령으로 정한 노후주거지의 건축협정구역에서는 맞벽개발 또는 다수 주민이 협의하여 동시에 주택을 정비할 때 설계비와 철거비의 1/2 범위내에서 지방자치단체 조례에서 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.</p> <p>④건축협정체결자의 대표는 건축협정에 필요한 비용 등을 지원받 고자 하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장, 군수, 구</p>	<p><b>법제83조 4항 건축협정에 관한 지원</b></p> <p>①주민요청에 의한 건축협정서 지원절차 등을 명시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축협정 관련 전문가 파견 및 지원</li> <li>• 행정조직내 전담부서 설치</li> </ul> <p>②건축협정구역내 기반시설 우선 설치 대상 명시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제6호에 따른 “기반시설” 중 국토해양부장관이 승인하는 “건축협정 업무처리 지침”에 의한 시설의 설치시</li> </ul> <p>③설계비 및 철거비 지원대상</p>

제9장	주요내용	시행령
	청장에게 그 취지와 기획서를 제출하여야 한다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ②의 기반시설의 정비 비용의 1/3 범위내에서 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 설계비 및 철거비의 일부를 지원할 수 있다.</li> <li>④ 지원을 받고자하는 협정체결자는 건축협정구역 전원의 합의를 통한 “건축협정 지원 대상 사업계획서” 제출해야 하며 사업계획서의 내용과 절차에 관하여는 “건축협정 업무처리지침”으로 정한다.</li> </ul>
제84조 건축법 예외조항	①건축협정구역에서는 지방자치단체의 조례에 따라 동법 제 46조, 제57조, 제58조, 제59조, 제60조, 제61조, 제82조에 대해 별도의 규정을 적용할 수 있다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시행령 제80조의2(대지 안의 공지)의 별표2에 “바. 그밖에 건축조례로 정하는 건축물”에 건축협정구역의 범위 추가</li> <li>- 시행령 제81조(맞벽건축 및 연결복도)의 제1항에 3에 건축협정구역 추가</li> </ul>
제85조 타법에 의한 의제	<p>① 건축협정구역을 체결할 때 경관법 제16조에 의한 경관협정을 동시에 체결하고자 하는 토지소유자 등은 협정체결 인가신청시 경관법 제16조, 제17조의 사항을 반영하여 신청한다.</p> <p>② 건축협정 제79조에 의해 인가신청을 받은 시장, 군수, 구청장은 제1항의 사항이 포함되어 있을 경우 경관법 제23조에 의한 경관위원회와 건축위원회 공동심의를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 제2항에 의해 공동위원회 심의를 거친 건축협정은 경관법 제18조에 의한 경관협정이 인가된 것으로 본다.</p>	

## 2) 필지단위 건축 활성화를 법개정 사항

건축협정체결 구역 내에서 적용할 수 있는 건축법 예외 조항을 운영하기 위해서는 다음과 같은 법 개정이 필요하며, 주요 내용은 다음과 같다.

[표 6-2] 건축협정구역내 건축법 예외조항 적용을 위한 법 개정안

조문	변경전	변경후
제57조 (대지의 분할 제한)	①건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. ②건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.	①건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. ②건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다. <b>③ 동법 제79조에 의해 건축협정이 인가된 토지에 대해서제1항과 제2항을 적용하지 아니하고 지방자치단체 조례에 정하는 바에 따른다.(신설)</b>
시행령제81조 (맞벽건축 및 연결복도)	①법 제59조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2008.10.29> 1.상업지역 2.특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역	①법 제59조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2008.10.29> 1.상업지역 <b>2.1종, 2종 일반주거지역(신설)</b> <b>3.건축협정구역(신설)</b>
시행령86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	①전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는~ 2.높이 <b>8미터 이하인</b> 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상.	①전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는~ 2.높이 <b>8미터 이하인</b> 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상. <b>단, 건축협정구역에 대해서는 지방자치단체의 조례로 높이 9미터 이하에서 별도로 정할 수 있다.</b>
시행령 제119조 (면적등의)	①법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.	①법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

조문	변경전	변경후
산정방식)	<p>1.대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적</p>	<p>1.대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적. <u>단 1, 2종 일반주거지역의 4m미만 도로에 접한 대지의 경우는 건축선이 정해지더라도 건축선 이전의 대지 수평투영 면적으로 한다.</u></p>
시행령 제9조 (건축허가 등의 신청)	<p>② 허가권자는 법 제11조제1항에 따라 건축허가를 하였으면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 건축허가서를 신청인에게 발급하여야 한다.</p>	<p>② <u>허가권자는 법 제78조에 의한 건축협정구역 내 2필지 이상의 대지에 대하여 일시에 건축허가를 신청한 경우, 단일 대지에 대한 허가신청으로 간주할 수 있다. (신설)</u></p> <p>③ 허가권자는 법 제11조제1항에 따라 건축허가를 하였으면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 건축허가서를 신청인에게 발급하여야 한다.</p>
시행령 제10조 (건축허가 등의 수수료)	<p>①법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 제83조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 법 제17조제2항에 따라 별표 4에 따른 금액의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 납부하여야 한다.</p>	<p>①법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 제83조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 법~</p> <p>② <u>일반주거지역의 동법 제79조에 의한 건축협정 구역에서는 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 조례에 따라 허가수수를 면제 또는 완화해 줄 수 있다.(신설)</u></p>
제80조 (이행강제금)	<p>① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다.</p>	<p>⑦ <u>허가권자는 동법 제79조에 의한 건축협정구역에 대해 제83조의 지원을 위해 이행강제금을 특별회계로 편성해야 한다.(신설)</u></p>

### 3) 관련법 개정 사항

단독주택 밀집지역에서 필지단위 주택정비를 위한 건축법 예외조항을 인센티브제도와 함께 적용하기 위해서는 지구단위계획수립이 필요하며 ‘국토의 이용 및 계획에 관한 법률’의 부분개정이 필요하다.

국민주택기금 용자확대를 위해서는 주택법 제63조에 국민주택기금 지원 대상에 건축협정체결에 의한 맞벽개발 및 지주 공동정비 사업을 추가해야 한다.

[표 6-3] 관련 법률 개정안

조문	변경전	변경후
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조 (용도지역지구 의 건폐율)	법 제77조제1항 및 제2항의 규정 에 의한 건폐율은 다음 각호의 범 위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율 을 초과하여서는 아니된다.	⑨ 동조 ①항에도 불구하고, 건 축법 제78조에 의한 건축협정체 결구역에 대해서는 시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율에 따라 건폐율 10%범위에서 완화 할 수 있다. 다만 완화된 필지에 대해서 건폐면적은 (대지면적-10㎡)로 산정한다.(신설)
주택법 제63조 (국민주택기금 의 운용제한)	제63조(국민주택기금의 운용 제한) ① 국민주택기금은 다음 각 호의 용도가 아닌 용도로는 운용할 수 없다. 1. 국민주택의 건설 ~	제63조(국민주택기금의 운용 제 한) ① 국민주택기금~ 22.건축법 제79조 건축협정체결 구역의 맞벽개발 및 지주공동개 발(신설)

궁극적으로 필지단위 정비를 통해 지속가능한 주거지 재생을 도모하기 위 해서는 현재 제정 준비 중에 있는 「도시재생활성화 및 지원을 위한 특별법(안)」 에 근린재생사업지역 내에 건축협정을 체결할 수 있는 프로그램 운영과 근린재 생사업구역에 대한 협정체결 지원, 주민자생역량에 의한 주택정비 지원을 위한 용자제도 확대 등의 내용을 포함해야 한다. 또한 현재 개정 중에 있는 「도시재 정비 및 주거환경정비법」 에 의한 주거지재생사업의 일환으로 건축협정과 필지 단위 주택정비 활성화 방안이 연동될 수 있어야 하며, 이를 위해 이행강제금 이 외에도 지방자치단체의 도시재생기금으로 건축협정구역에 대한 지원이 가능하도 록 지침을 마련해야 한다.

## 2. 건축협정 활성화를 위한 정책지원

### 1) 생활기반시설 우선정비

필지단위 주택정비 활성화를 위해서는 필지를 둘러싼 가로와 부족한 주차공간 확보, 일상생활에서 쉽게 접근할 수 있는 놀이터, 소공원, 녹지 등 공공공간 확보와 같은 근린단위의 주거환경개선이 병행되어야 한다. 주거환경이 개선될 수 있다는 기대가 있어야 주민 스스로 주택정비의 주체로 나설 수 있을 것이다. 따라서 필지단위 주택정비의 전제 조건인 정비예정구역이나 지구단위계획구역으로 지정되지 않더라도 건축협정구역에 대해서는 가로환경 정비에 소요되는 비용을 지원하는 것이 필요하다.

바람직한 주거지 재생은 근린단위의 기반시설정비와 사회·경제적 재생이 병행됨으로써 지역주민 스스로 자력에 의한 주택정비 의지를 발현시키는 것이다. 본 연구에서 제안하는 필지단위 정비는 사회·경제적 재생과 물리적 재생을 결합하기 위한 구역을 근린재생구역으로 정하고<sup>23)</sup> 주민 스스로 주택정비 의지를 통해 근린재생에 기여할 수 있는 방안을 마련하는 것이다.

이러한 측면에서 골목길을 중심으로 주민들이 건축협정을 체결하고 가로환경을 개선하는데 참여할 경우 정비에 소요되는 비용을 지방자치단체가 우선 지원할 필요가 있다. 지방자치단체에서는 건축법상 이행강제금이나 도시정비기금을 활용하여 재원을 마련할 수 있으며, 현재 '도시재생활성화 및 지원을 위한 특별법(안)'제정이 추진될 경우 이 법에 근거하여 근린단위 재생을 위한 공공재원을 지원받을 수 있을 것이다.

---

23) 근린재생구역에 대해서는 지구단위계획을 수립하여 기반시설우선정비가 이루어질 수 있도록 지구단위계획 수립항목 준수하고 근린재생구역에 대해서는 국고, 지방비 등을 지원하여 도로, 공용주차장, 소규모 쌈지공원, 어린이 놀이터, 보육시설 등 기반시설 여건개선

□ **근린재생구역의 기반시설 우선정비 방안 : 지방자치단체의 상황에 따라 선택적용**

〈1안: 도시재생지원법(가칭) 신설에 포함〉

단독주택지 근린재생구역의 기반시설 설치 지원

- 도시재생법에 지방자치단체는 단독주택지 보전과 지속가능한 생활을 지원하기 위해 단독주택지 근린생활구역 내 공동생활기반시설을 설치하도록 규정

※ 장점은 별도 국고예산 마련 가능

〈2안: 국계법 도시계획시설사업에 포함〉 국계법 제86조 도시계획시설계획의 집행계획수립

- 건축법에 의해 근린생활구역으로 지정된 구역에 대해서 집행계획을 의무적으로 수립하도록 명시

※ 별도예산 마련이 어렵다는 단점이 있으나 지자체 상황에 맞게 집행계획 수립 가능

〈3안: 건축법상 이행강제금을 재원으로 활용〉

- 이행강제금의 일부를 근린생활구역내 기반시설 설치비용으로 사용할 수 있도록 기준 마련

지원시기도 일시에 지원하는 것이 아니라 건축협정에 의해 전면공지 확보, 공공통로 및 보행통로 확보 등에 따르는 녹도, 공개공지 포장, 골목노면 정리, 식재 등의 기준이 체결되면, 필지별로 행해지는 건축시공 과정에서 공공이 공사비용을 지원할 수 있는 방안이 필요하다. 또한 담장 개·보수, 대문, 외부계단, 내 집앞 정원가꾸기, 외관보수, 지붕개보수 등에 대해서도 주민이 지불의사가 있을 경우 공공과 주민이 공사비용을 공동으로 부담할 수 있도록 조례로 정하여 운영하는 것이 필요하다.

[표 6-1] 건축협정구역에서 공공과 민간 협력의 정비대상

구분	세부항목 예시
건축물 외관에 관한 사항	입면디자인, 지붕 및 차양, 창문 등
건축물 대지 및 옥외설치되는 설비	물탱크, 쓰레기수거함, 가스배전함 등
대지와 필지관계 개선을 통한 외부공간 확보 사항	주차시설, 담장, 울타리, 대문, 대지내 공지, 공공보행통로, 공공통로 노면 공사
방법 및 안전성을 고려한 가로환경 정비	CCTV설치, 담장허물기, 담장개선, 외부계단, 마당 조성 등



건축협정구역에 대해서는 건축허가 신청시 공사비 지원일정과 시기, 금액 등을 협의하여 지원할 수 있도록 조례를 통해 절차를 마련하여 운영하도록 한다.



[그림 6-1] 필지단위 주택정비와 함께 조성되는 전면공지와 쌈지공원

## 2) 주차시설 확보 지원

정비가 필요한 단독주택 밀집지역은 도로조건, 필지규모에 따라 대지내 주차확보가 어려운 필지들이 많이 있다. 맞벽건축을 통해 공지활용 조건이 개선되면 필지단위 주차가 가능하지만 이 또한 필지별로 주차대수를 만족시키면 가로측의 보행환경이 연속된 주차공간으로 인해 악화될 수 있다는 한계가 있다. 따라서 쾌적한 가로환경 조성을 위해 건축협정에 의한 합리적인 주차공간 마련을 유도할 필요가 있다.

부족한 주차시설을 확보하기 위한 방안으로는 첫째 건축협정구역에 한해서 주차시설 차고지 증명제도 운영방안과 주차시설 대신 건설비용 납부방안

을 고려할 수 있다. 차고지 증명제는 당해 필지에 주차시설을 설치하지 않더라도 인근에 주차장을 확보하면 건축허가를 해 주는 방안이며, 건설비용 납부 방식은 주차장법 제19조 필지단위 주차장 설치 대신 설치비용을 관할 행정청에 납부하면 공공이 부설주차장을 우선 설치해 주는 방식이다. 지방자치단체는 이를 조례로 운영할 수 있으며 조례에 의해 주차장 건설비용에 대해서는 별도의 특별회계나 기금으로 운영하도록 한다. 세 번째로는 건축협정구역 내에서 토지소유주들이 여러 개의 필지를 동시에 정비할 때 지하공동개발권을 부여하는 방식을 고려할 수 있다.

#### □ 건축협정 구역 내 주차시설 확보 및 부설주차 건립 지원

##### 〈1안〉 차고지 증명제 조례로 결정

- 근린재생구역 주민의 2/3(소유주)를 얻어 차고지 증명제 조례로 운영
- 주차시설 관련 차고지 증명제 운영시 공공지원 내용 포함
- 공용주차장을 지자체가 설치 또는 토지주들간의 공용주차장을 설치하고 인근 주민에게 차고지로 제공
- 다세대 주택을 건설하면서 주차건물을 공동으로 건립할 경우 주차건물의 1/2만 바닥면적에 산정
- 일부 주차시설을 지역주민에게 제공할 경우, 주차장 건설비의 50% 범위에서 국민주택기금으로 융자해 주고 주차장 사용료 징수 가능하도록 허가

##### 〈2안〉 지하공동개발권 허용 : 건축협정구역 내에서 지하공동개발 허용

##### 〈3안〉 필지단위 부설주차장 설치 대신 설치소요비용을 구청장에게 납부

- 지자체에서는 납부금액을 노외주차장 설치목적으로만 활용, 설치비용 납부자는 노외주차장 무상사용권 부여하고 소유자 변경시 무상사용권 승계

### 3) 복합주거지원센터 설치 및 사전검토제도 도입

#### ① 복합주거지원센터로서 건축지원센터 설치

단독주택 밀집지역은 현황조사결과에서도 나타났듯이 필지규모, 대지와 도로의 관계에 따라 건축조건이 달라 질 수 있다. 건축협정제결에 따라 맞벽 건축, 건축물 높이제한 완화, 북측 인접대지 경계선 이격거리 완화 등을 받기 위해서는 필지단위별로 건축가능성에 대한 검토가 필요하며 건축허가가 가능한지에 대한 적법여부의 판단도 필요하다. 또한 맞벽건축에 의한 건축선지정

이나 협정체결에 의해 공공영역과 사적영역의 공간정비를 동시에 진행할 경우 이를 조정하고 관리할 전담 주체가 필요하다.

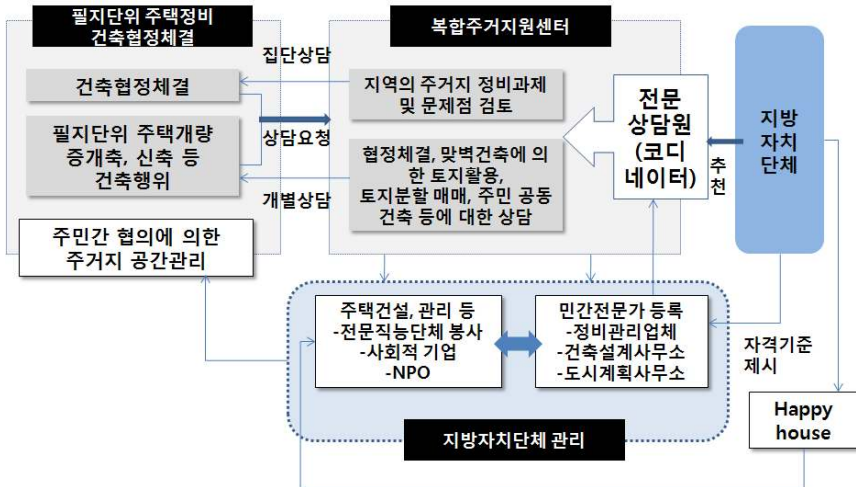
또한 부정형 필지나 지적불부합지에 대한 이해관계자들 간의 조정과 관리를 통해 합리적인 건축행위가 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있다. 이를 위해서 지방자치단체는 행정관할 하에 단독주택지 주거지재생을 위해 지역주민의 건축행위에 대한 컨설팅을 수행하고 이해관계자들의 의견을 조정할 수 있는 전담팀을 설치하는 것이 바람직하다. 이는 기존의 마을만들기 센터에서 전담기능을 두어 운영할 수도 있고 2010년 단독주택 유지관리사업을 위해 시범적으로 설치하였던 해피하우스 센터의 역할을 확대하여 운영하는 것도 가능하다.

전담 지원센터에는 컨설팅을 수행할 수 있는 코디네이터로서 건축관련 전문가와 법률자문을 할 수 있는 인력이 필요하며, 건축허가를 담당하는 행정전담 인력 또한 필요하다. 물리적인 주택개량 뿐 아니라 사회·경제적인 재생을 지원할 수 있는 인력과 역할을 지원센터 내에 둔다면 복합적인 주거 지원센터로서 주거지재생을 보다 효과적으로 진행할 수 있다.

복합주거지원센터는 현재 지자체별로 운영되고 있는 주민자치센터의 행정지원기능을 보다 확대하여 필지단위 주택정비와 개보수 지원, 건축협정 체결시 주민의 요청에 따라 협정체결을 지원하는 역할을 담보할 수 있는 종합적인 지원센터로서의 기능을 수행하는 것이 필요하다.

### 〈복합주거지원센터 설치〉

- 동단위 주민자치센터를 중심으로 복합주거지원센터를 설치하고 시, 군, 구 단위의 네트워크 센터 운영
- 복합주거지원센터 설립근거는 지방자치법을 활용하고 해피하우스센터(주택관리기구)에서 병행하여 운영
- 코디네이터 역할 및 필지단위 주택정비를 위한 주민 컨설팅 역할을 담보할 수 있는 공공건축가 운영



[그림 6-2] 복합주거지원센터 역할 및 운영체계

(출처:서수정외(2009), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화방안」, 건축도시공간연구소, p273 참조 재작성)

### 〈지원센터의 필지단위 주택정비 지원 역할〉

- 건축협정체결 지원 : 주민협의회 구성 이후 행정청에 지원을 요청하면 협정체결의 주요내용 등에 대해서 검토 및 작성지원
- 경관협정 및 지구단위계획 수립 지원
- 맞벽건축 지주협약에 의한 필지단위 동시 개발 지원
- 사전검토지원(지원센터에서 신청받은 후, 관할 시, 군, 구에 제출)
- 단독주택 유지관리 업무 지원 - 해피하우스 센터의 역할

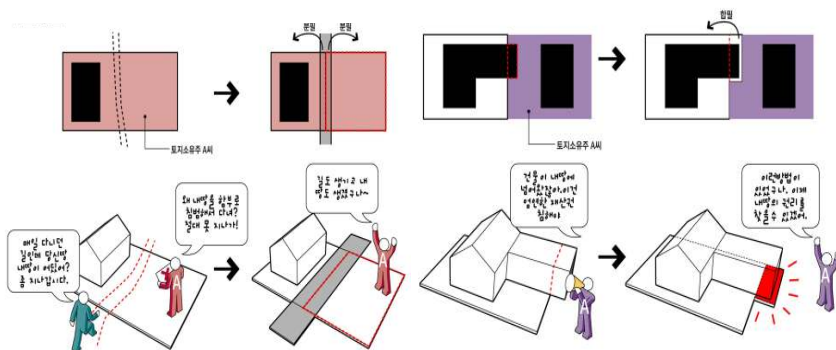
## ② 전문가 파견제도

필지단위 정비 활성화를 위해서 복합주거지원센터가 설치되면 주택정비를 원하는 주민이 지원을 요청할 경우, 1회에 한해서 전문가 파견을 통해 건축가능성과 주택정비방향 등에 대한 컨설팅을 받을 수 있도록 한다.

특히 단독주택지는 지적불부합지와 부정형필지, 건축물과 필지사이의 권리관계를 조정한 이후에야 필지단위 주택정비가 가능한 경우가 많다. 이러한 경우 주민들 스스로 이해관계를 조정하기 어려워 민원이 발생하거나 이웃간의 갈등으로 주택개량 의지를 약화시키는 결과를 초래하기도 한다. 따라서 주택정비를 위해 이해관계자들간의 의견을 조정하고 합리적으로 토지를 교환하거나 조정할 수 있는 전문가의 역할이 필요하다.

### 〈 전문가 파견제도 〉

- 필지단위 주택정비를 위한 건축법 완화 조치 적용 가능성 검토
- 이해관계자들 간의 협의, 주민협의를 통한 통합적인 설계단위 설정, 개인필지와 가로공간의 연계와 통합성 확보를 위한 설계지원
  - 필지단위 건축시 지적불부합 해소를 위한 측량, 주민간 합의 유도에 의한 토지교환과 협의매매 등을 통한 필지단위 정비조건과 통행로 개선 지원
  - 측량비용의 1/2 지원, 공공보행통로 노면정리, 포장, 식재 등 공사비 지원

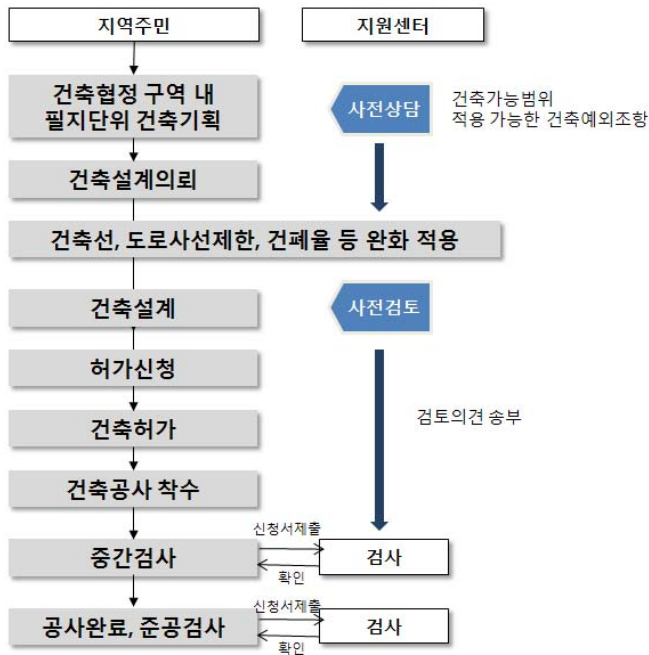


참고 : 영주시(2009), 관사골 거점확산형 주거환경개선사업 주민설명회 자료

### ③ 사전검토제도 도입

건축협정체결 이후 필지단위로 건축을 할 경우, 합필에 따른 건폐율 완화, 사선제한 완화, 건축물 높이제한 완화 등 건축법 예외적용 항목들을 선택적으로 반영할 필요가 있다. 필지여건에 따라 이러한 완화 가능한 범위는 다소 차이가 발생할 수 있다.

따라서 건축협정구역에 대해서는 허가신청 이전에 지원센터를 통해 사전검토제도를 운영하여 완화규정이 합리적으로 적용되었는지 검토하는 과정이 필요하다. 사전검토를 통해 불합리한 건축행위와 인접필지에 환경피해가 예상되는 조항은 주민협의과정을 통해 변경하여 건축허가가 진행될 수 있도록 한다. 사전검토는 허가과정에서 실시설계이전에 건축개요를 관할 행정청에 제출하여 행정청에서 건축법상 적법 여부를 판단하고 행정지도를 수행하는 절차로 진행하는 것이 바람직하다.



[그림 6-3] 사전검토제도에 의한 건축허가 절차

### 3. 필지단위 정비활성화를 위한 재정 및 세제 지원

#### 1) 국민주택기금 지원 확대

정비대상 단독주택 거주자들은 사회·경제적으로 고령가구가 많고 주택정비에 소요되는 비용을 부담할 수 있는 경제력도 낮은 것으로 조사되었다<sup>24)</sup>. 필지단위 주택정비를 위해서는 소유주의 비용지불의사와 능력이 갖추어져야 하지만 단독주택지는 지불의사와 능력이 일치하지 않는 경우가 많다. 따라서 필지단위 주택정비가 필요한 지역에 대해서는 주택정비에 따른 다양한 형태의 융자지원이 필요하다. 현재 국민주택기금 융자는 대부분 아파트건설에 집중되어 있으며, 절차 또한 복잡하여 개인이 신청하는데 많은 한계가 있다.

단독주택 거주자의 주택개량의지를 유발시키기 위해서는 정부차원에서 국민주택기금 융자를 확대하고 신청절차도 지원센터에서 대행할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

#### □ 국민주택 기금 융자 확대 : 주택법 제 63조 개정

- 국민주택기금 융자지원 확대 및 융자신청 절차개선
  - 단독주택지 주거환경관리구역에 대해서는 가구당 국민주택기금 융자 상한선을 상향조정하여 가구당 주택규모에 따라 공공분양 아파트와 동일수준으로 융자
    - ※ 전용 60㎡이하 55,000, 60㎡≤전용≤75㎡ 75,000까지 확대
  - 주민이 직접 우리은행에 방문하여 융자신청을 하고, 담보비율에 따라 단독주택은 융자한도가 하향 조정되는 등 복잡한 절차로 인해 거주자가 융자신청을 어려워하므로 복합주거지원센터에서 융자지원신청을 대행
- 국민주택기금에서 설계비 및 철거비 1/3 보조
  - 필지단위 주택정비를 위해 몇 개 필지소유주가 공동구매방식으로 설계를 추진할 경우 설계비와 철거비의 1/3 보조
    - ※ 주택법 제63조에 단독주택 성능관리 및 에너지절감 사업, 근린생활구역내 건축협정체결에 의한 지주 협의개발 사업을 추가

24) 2008년 국토해양부에서 수행한 주거실태 조사결과 단독주택 가구 평균 소득은 195.2만원인 반면, 아파트 가구평균소득은 306.3만원인 것으로 나타났다.

## 2) 주민 공동정비 활성화를 위한 설계비 및 철거비 일부 지원

단독주택 밀집지역에서 주택정비를 원하는 거주자들이 공동구매 방식을 적용하여 설계와 시공을 같이 수행한다면 필지단위 주택정비가 경제적인 효과를 기대할 수 있다. 특히 맞벽건축을 할 경우에는 기초공사나 굴착 등의 토목공사를 동시에 진행하는 것이 효율적이며 몇 개 필지 소유주가 협의를 통해 동시에 건설할 경우 보도, 노면정리 등이 일시에 이루어질 수 있다. 또한 설계과정에서 협의를 통해 공공보행통로지정이나 공공공간 조성이 용이하며, 이에 대한 설계도 일시에 수행할 수 있어 토지의 효율적 사용이 가능하고 공공지원효과도 높아질 수 있다. 따라서 주민협의를 의한 맞벽건축과 공동 정비를 활성화하기 위해서 공용부문의 설계가 동시에 이루어진다는 공공성 측면에서 설계비와 철거비의 일부를 지원하는 것이 필요하다. 이 때 공동정비는 대지의 공동소유방식이 아니라 주민협의를 의해서 공사만 일괄로 수행하므로 대지소유권은 개별 소유를 의미한다. 지원비용의 범위와 대상에 대해서는 비용의 50%이하 범위에서 지방자치단체 조례로 결정하도록 한다.

## 3) 건축협정 구역 내 건축인허가 비용 및 등록세 일부 감면

건축협정구역에서 주민 공동으로 맞벽건축이나 필지단위 정비를 수행할 경우 점진적인 주거지 정비가 효율적으로 진행될 수 있다. 따라서 이를 장려하기 위해 지자체 조례로 주민 공동정비를 통한 건축일괄허가 신청시 건축 인·허가 비용을 감면해 주거나 등록세의 일부 감면을 통해 필지단위 정비를 유도, 촉진할 필요가 있다.

## 4) 필지분할시 양도세, 취득세 등 완화

부정형 필지나 지적불부합이 많은 단독주택지에서 주택정비를 위해서는 인접필지간 토지교환을 위해 일부 대지를 분할할 경우, 양도세와 취득세를 감면해 줌으로써 주민간 협의가 원활하게 진행할 수 있도록 지원한다.



## 제7장 결론

생산과정의 효율성과 집단개발에 의한 경제적 효율성 측면에서 최선의 대안으로 적용되었던 대규모 전면철거 재개발방식은 민간자본 의존적인 기반 시설 확보, 저소득가구의 주거안정 침해, 아파트 일변도의 획일적인 주거유형 고착화 등의 한계가 드러났다. 특히 주거지 정비과정에서 거주자가 주체로 참여하지 못할 뿐 아니라 자본주도적인 의사결정방식은 건전한 지역사회를 형성하는데 부정적 요인으로 작용하기도 했다. 이는 그동안 노후주거지 정비 수법이 지역의 다양한 물리적 특성, 거주자의 사회·경제적 특성에 따라 선택할 수 있는 다양한 제도적 수단이 뒷받침되지 못했다는데 원인이 있다.

본 연구는 자본주도적인 주거지정비방식이 초래하는 문제에 대응하여 주거지의 물리적 특성과 주민의 사회·경제적 부담능력에 따라 선택가능한 정비수단이 필요하다는 인식에서 출발하였다. 특히 필지단위의 도시공간조직을 유지하는 것이 미래 변화하는 사회·경제적 상황에 능동적으로 대응할 뿐 아니라 지속가능한 주거지 재생을 실현할 수 있다는 당위성에서부터 시작하였다.

본 연구에서 제시한 필지단위 주택정비 활성화 방안은 건축법 체계 내

에서 거주자의 자발적인 정비의지에 따라 점진적인 주택개신 행위를 유도하기 위한 것으로 모자이크 방식의 주거지재생을 위한 또 하나의 모자이크 조각이다.

건축협정을 전제로 한 건축법 예외적용과 맞벽건축 활성화 방안은 물리적 정비를 수반하지 못하는 마을만들기 사업의 한계를 보완할 수 있는 수단이라는 점에서 의미가 있다. 특히 소규모 필지와 협소한 도로에 면한 필지가 많은 노후주거지에서 기존 건축법을 적용할 경우 법상 기준 용적률을 달성 할 수 없다는 현실적인 문제가 있다. 이에 대응하여 맞벽건축, 건축물의 높이제한이나 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 등 예외적용방안을 제시하여 소규모 필지의 주택정비 가능성을 열어 두었다는데 의의가 있다. 또한 2005년까지 단독주택지 주거환경을 훼손하는 주범이었던 건축법 특례적용에 의한 다세대·다가구 주택의 난립현상이 재발되지 않도록 주민간 협의에 의한 관리수단으로서 건축협정제도 도입방안을 제안하였다.

제안된 정책수단은 시뮬레이션을 통해 주거환경을 개선하면서도 필지단위 정비를 유도할 수 있는 실효성 있는 수단이라는 점을 입증하였다. 시뮬레이션 결과 타당성이 검증된 제안사항에 대해서는 건축법 일부 개정을 통해 필지단위 정비활성화 방안이 제도적으로 정착될 수 있도록 하였다.

그러나 건축법 개정만으로는 주민주도의 필지단위 주택정비 활성화를 유도하는데 한계가 있다. 건축협정과 협정구역 내 건축행위를 위한 건축법 예외적용은 필지와 도로여건, 거주자의 경제적 부담능력에 따라 정교하고 다양한 방식이 검토되어야 한다. 이를 위해서 협정구역 내 주민자력의 정비행위를 지원해 줄 수 있는 마을건축가 파견과 공적영역인 골목길 정비, 놀이터, 쌈지공원 등 생활기반시설의 공공지원이 필요하다.

건축협정체결 이후에는 협정구역 내 필지여건에 따라 인접필지에 대해 피해가 발생하지 않도록 건축행위 가능성 여부를 면밀하게 검토하는 과정이 필요하다. 이를 위해서 관할 행정청에서 건축주가 요청할 경우 사전검토를 통해

건축허가 가능범위를 판단하여 합리적인 건축행위가 이루어질 수 있도록 유도할 수 있는 방안이 마련되어야 한다.

이와 병행하여 필지단위 정비활성화를 위한 국민주택기금 지원확대, 주민 공동정비 활성화를 위한 설계비 및 철거비 일부지원, 건축협정구역내 건축 인허가 비용 및 등록세 일부 감면, 필지분할 시 양도세, 취득세 완화 등의 정책지원방안도 제안하였다. 여기서 제안된 정책지원방안은 향후 연구를 통해 각 사안에 대해 실효성에 대해서 보다 세밀한 검증과정이 필요하다. 또한 필지단위 주택정비 활성화를 위해서는 개별필지 조건과 도로와의 관계, 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려한 구체적인 검토가 필요하다. 특히 건축협정체결을 통해 예외적용 대상이 되는 건축물의 높이제한, 인접대지경계선으로부터의 높이제한, 도로사선제한, 건폐면적 완화 등의 조치는 필지조합관계, 필지형태, 필지 향에 따라 적용수준이 달라질 수 있다.

따라서 건축협정체결과 함께 필지단위 건축행위를 예측할 수 있는 3차원 시뮬레이션을 통한 기준마련이 필요하다. 이를 위해 건축협정의 제도화 방안과 함께 건축협정운영을 위한 세부지침과 필지단위 주택정비를 위한 장소단위 계획기준 마련을 위한 후속 연구가 진행되어야 할 것이다.



## 참고문헌

- 국토해양부(2008), 「경관협정 수립방향 및 주민참여 유도방안 연구」
- 김미선(2010), 「경관협정 시범사업의 추진체계에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위 논문
- 김지현(2010), 「경관협정사업의 집행과정에서 거버넌스 사례분석 : 광진구와 강북구 사례를 중심으로」, 서울시립대학교 석사학위 논문
- 김혜정, 이세영, 양우현(2006), “소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향”, 한국도시설계학회지 「도시설계」 v.7(2)
- 김준우, 윤중경(2008), “지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구”, 「한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집」
- 서수정, 임유경(2009), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소
- 서수정, 임강륜(2010), 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안」, 건축도시공간연구소
- 서울특별시(2006), 「서울시 주민협정제도 활용 및 운영지침 수립연구」
- 서울특별시(2010), 「서울시 마을만들기 지원제도 연구」
- 서울특별시(2010), 「서울휴먼타운 선유골 제1종지구단위계획 수립용역」
- 서울특별시(2010), 「서울휴먼타운 능안골 제1종지구단위계획 수립용역」
- 서울특별시(2010), 「서울휴먼타운 서원마을 제1종지구단위계획 수립용역」
- 신중진, 임희지, 김태엽(2005), “소규모 재개발에 의한 노후불량주거지의 점진적 정

- 비수법에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」 v.21(1)
- 원세용(2005), “일본의 건축협정 제도에 관한 연구”, 「한국농촌건축학회 논문집 농촌건축」 v.7(3)
- 원세용(2006), “일본 교토시 건축협정지구의 사례분석”, 「한건축학회 논문집 계획계」 v.22(1)
- 이주일(2008), 「주민자율형 소규모 시가지정비수법 도입방안」, 서울시정개발연구원
- 임희지(2006), 「서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구」, 서울시정개발연구원
- 임창복, 신증진, 김형수, 노정현(2002), “한국적 도시주거지 모형개발에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」 v.18(3)
- 전병권(2011), “도시단독주택지 저층고밀형 집합주택 모델의 적용에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」 v.22(3)
- 전선미(2008), 「경관협정 구성 요소 및 중요도 분석연구 : 인천부평 문화의 거리 사례연구」, 한양대학교 도시대학원 석사학위 논문
- 「建築基準法」(최종개정 2011년5월2일 법률제35호)
- 国土技術政策総合研究所(2007), 「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」, 国土交通省
- 柳沢 厚・山島哲夫編著 (2005), 「建築基準法 集団規定の運用と解釋」, 學藝出版社
- 密集市街地住宅整備研究会(2008), 「安心まちづくりガイドブック-密集市街地を再生する」, (株)創樹社
- 有限責任中間法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会(2009), 「住民主体のまちづくりガイド～建築協定事例集」
- 和泉洋人(2002), 容積率緩和型都市計画論, 信山社

[일본 사례 관련 인터넷 사이트]

<http://www.saikaihatsu.gr.jp/juku15.html>

[http://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/sumai/zyutakusikin/jutaku\\_20090730153553686/index.html](http://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/sumai/zyutakusikin/jutaku_20090730153553686/index.html)

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000099092.html>

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/sumaiguide/takutisikin/index.html>

## Strategy for revitalization of housing renewal through adjustment of the existing urban fabric

Seo, Soo Jeong  
Seong, eun young

The urban redevelopment method which scraps existing housing to build new housing, especially in the form of apartment blocks, has its own various economic merits. However, this approach has lead to many problems including privately-supported public infrastructures, and the redevelopment process with only economic values at its core. The profit-oriented urban redevelopment process precluded considering the social characters of a place, and the physical environment of residents in the housing areas, because residents are excluded from the decision-making process on the redevelopment.

This study started the discussion by suggesting to apply a different housing redevelopment method depending on the different living conditions of residents. In addition, it also attempted to align with the notion of "housing renewal for preservation of existing urban fabric", which aims for a gradual improvement on the living environment, preservation of the residents' assets and maintaining a sustainable community. Therefore, this study aimed to amend the Acts of Architecture and propose increased policy support for residents' self-supported housing renewal process.

The improvements on housing renewal can be achieved through adopting the "Building Agreement" system in the Acts of Architecture. If

the residents make the agreement with each other to manage their own housing area, the local government can permit some exceptions for relevant building limits. For example, if the building agreement is to set the setback of the building line and to accept a party wall, it is possible to obtain maximized Floor Area Ratios in the housing subdivision which consists of small housing sites next to a narrow alley.

The policy suggestions of the research, through its simulation, was proven to be an efficient method of inducing housing renewal whilst improving the general physical environment of these residential areas. On the basis of such success, the research was able to provide the groundwork for amending the Acts of Architecture.

However, there are limitations to the revitalization of housing renewal through amending the Acts of Architecture alone. The "Building Agreement" system needs thorough consideration on plot size, road conditions and the financial capabilities of the residents of the applicable areas. Additionally to ensure the positive effects of the agreement system, a 'neighborhood architect' needs to be assigned to the relevant areas for support of a resident-led renewal process, and there needs to be an increased public support for improvements of alley ways, neighborhood play areas, and parks etc.

When an "Building Agreement" is established, the architectural impact of the relevant area to its surrounding needs to be carefully considered. In order to do so, when an owner expresses the need, the local government should be able to conduct prior investigations on the building site limitations and ensure rational building limits.

In conjunction with this the research made various recommendations that would widely contribute towards the revitalization of housing renewal which includes, expanding support through the National Housing Funds, providing partial funding for demolition and design fees,



reducing application and permit fees within the "Building Agreement" area, and easing the transfer and acquisition tax on plot subdivision.

The overall practicalities and efficiencies of the above mentioned policy support recommendations can be further investigated in future researches. In this process it is important to emphasize the physical relationship of individual sites and street layouts. In particular, factors such as height limits, setback regulations, and the relaxation of FARs should be considered differently according to plot combinations, plot formation and orientation.

In order to ensure improvements of housing renewal, the research believes in the establishment of the "Building Agreement", and also a developed design standard, tested through 3D simulation of all possible building options. Hence, the research advocates for a detailed guideline and an area based design standard which should be further investigated in future research programs.

**keyword : housing renewal, urban fabric, Building Agreement, party wall**

## 부록 1. 영국의 「공유벽 등의 법률(The Party Wall etc. ACT 1996)<sup>25)</sup>」

### 1. Introduction

#### 1) 이 책자는 법령해석서가 아니다.

- 이 책자는 “공유벽 등의 법률 1996” 이 이에 근거한 일을 수행하고자 하는 사람(건축주)이나, 또는 제안된 인접행위의 법률 아래서 통보를 받는 사람(인접소유주)에게 어떻게 영향을 미치는지 쉬운 용어로 설명하는 것을 목표로 한다.
- 법에 근거해, “소유주” 는 사람 또는 단체를 포함한다.
  - 자유 보유권을 가지고, 또는
  - 1년 초과기간의 임차권을 가지고, 또는
  - 소유권 매매 계약 하에서, 또는
  - 재산권으로부터 임대료를 받을 자격으로

#### 2) 따라서 하나의 재산권에 하나 이상의 소유주가 있을 수 있다.

- 이 책자에서 “그” 는 “그녀” 와 “그들” 을 포함 한다. (공동 소유주 또는 소유주들이 있는 곳은 기업이나 다른 종류의 단체들임)
- 이 책자는 오직 법률에 관한 것이고, 계획이나 건축 규제 조정으로부터 구분된다.
- 인접소유주나 소유주와 법률 하에서 동의하는 것이 건축허가를 신청하기 위해 있을

25) 영국의 「공유벽 등의 법률(The Party Wall etc. ACT 1996)」에 대한 DCLG(Department of Community and Local Government)의 설명자료(explanatory booklet)를 번역 및 정리하였음

수 있는 의무나 건축 규제 절차를 준수할 의무를 없애지 않는다는 것을 기억해야 한다. 반대로 말하면 건축허가를 받거나 건축규제를 준수하는 것은 적용가능한 법률을 따를 의무를 없애지 않는다.

- 만약 당신이 다음의 카테고리중 하나를 포함하는 건축을 수행하고자 한다면 그 일이 법률에 해당하는지 확인해야 한다. 해당한다면 당신은 모든 인접 소유주들에게 통보해야 한다.
  - 기존 벽이나 다른 재산권과 공유된 구조에 수행 (법률 2장)
  - 인접대지 경계선 위에 또는 경계선에 걸쳐서 기벽이나 벽을 설치 (법률 1장)
  - 인접건물 근처 굴착 (법률 6장)

## 2. 공유벽 등의 법률 1996

### 1) 법률이 어떤 일을 하나?

- 법률은 1997년 7월 1일부터 시행되며 잉글랜드와 웨일즈 전역에 적용된다.
- 이는 공유벽, 경계벽, 인접건물 근처의 굴착과 관련한 분쟁을 예방, 해결하기 위한 프레임워크를 제공한다. 이는 법이 시행되기 전에 런던 내에서 수십년동안 적용되어온 확실히 믿을 수 있는 런던건축법 규정에 근거 한다.
- 법에 규정된 종류의 공사를 수행하고자 하는 어느 누구라도(잉글랜드와 웨일즈 전역에서) 인접소유주에게 의사를 통보해야 한다.
- 기존의 공유벽(법률 2장)에 계획된 공사는 공유벽 중심선을 넘지 않아도 통보 되어야 한다.
- 소유주가 스스로 공유벽의 절반이나 부분의 개인 소유주라고 생각하기 보다 전체 공유벽의 공동 소유주라고 생각하면 법의 원리는 이해하는데 도움이 된다.
- 인접소유주들은 건물주의 제안에 동의하거나 공사가 수행되는 방법과 시간의 변화에 건축주와 합의에 도달 할 수 있다. 서면동의나 계약이 없는 곳에서 법이 분쟁의 해결책을 제시한다.

### 2) 법률이 무엇을 다루나?

- 기존 공동 벽 또는 공동 구조물에 직접 수행될 다양한 공사 (4절~9절 참고)
- 재산권 사이의 경계선에 또는 경계선에 걸친 신축 (20~25절 참고)
- 굴착 깊이나 제안된 기초에 따라 인접건물이나 구조물의 3~6m 안에서 하는 굴착

### 3) 공유벽이란 무엇인가?

- 법률은 공유벽의 두 가지 주요 타입을 인정한다.

#### ① 공유벽 타입 (a)

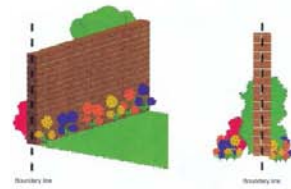
- 벽이 둘 혹은 그 이상의 다른 소유주들에 속한 토지의 경계에 걸쳐 있다면 그 벽은 “공유벽” 이다.
- 다음과 같은 벽 :
  - 한 건물의 부분 (그림1 참고)
  - 둘 혹은 그 이상의 건물을 분리 (그림2 참고)
  - 공동 울타리 벽 (그림3 참고)



〈그림 1〉



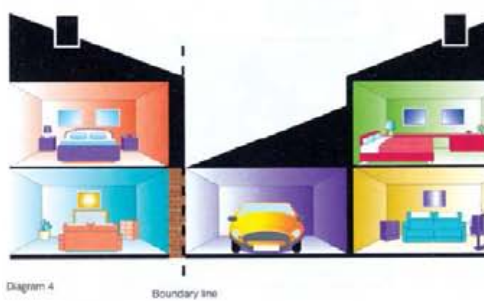
〈그림 2〉



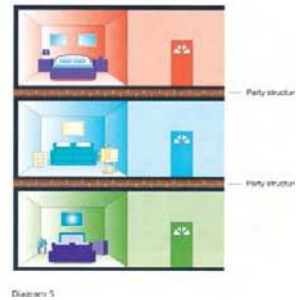
〈그림 3〉

#### ② 공유벽 타입 (b)

- 벽이 전부 한 소유주의 땅에 있더라도 둘 혹은 그 이상의 소유주에 의해 그들의 건물을 분리하기 위해 사용되어 진다면 그 벽은 “공유벽” 이다.
- 예를 들면 한 사람이 벽을 만든 곳에 다른 사람이 그들의 벽을 설치하지 않고 그 벽에 맞닿게 증설한 경우가 있다.
- 오직 분리하는 벽의 부분만이 “공동” 이다. – 양쪽의 부분이나 그 넘어선 부분은 “공동” 이 아니다.
- 법률은 또한 “공동구조” 라는 표현을 사용한다. 이는 넓은 용어로, 벽, 바닥 부분, 건물을 구분하는 다른 구조물, 별도의 계단이나 출입구로 접근되는 건물의 부분(예 : 층간 바닥)이 될 수 있다.



〈그림 4〉



〈그림 5〉

□ 건물주 : 기존 공유벽에 관련된 공사(section of the Act)

#### 4) 기존의 공유벽에 공사하고자 한다면 법에 근거한 나의 권리는 무엇인가?

- 법률은 기존의 공유벽에 다양한 종류의 공사를 수행하고자 하는 건물주에게 일반적인 관습법 권리 이상의 추가적인 권리를 제공한다.
- 가능한 공사의 법률 2장 내용. 가장 일반적으로 사용되는 권리
  - 지지 빔을 설치하기 위해(예 : 다락방 개조), 또는 벽을 따라 방습제를 설치하기 위해 벽을 절단하기
  - 벽을 더 높이는 것, 공유벽의 두께를 더 두껍게 하는것, 그리고 필요하다면 공사를 방해하는 돌출부위를 절단하기
  - 공유벽을 허물고 다시 짓기
  - 공유벽의 전체 두께를 보강하기
  - 인접소유주의 독립된 건물을 잘라야 하는 곳에서도 높은 곳에서 낮은 곳으로 방수용 철판을 설치하기

#### 5) 법에 근거한 나의 의무는 무엇인가?

- 당신이 만약 4절에 언급된 공사를 수행하고자 한다면, 반드시 모든 인접소유주에게 알려야 한다. 당신 쪽만 자를려고 할때도 인접소유주에게 말없이 해서는 안된다.
- 이 법률은 통보실패를 위한 시행절차를 포함하지 않는다. 하지만 당신이 적절한 방법의 통보 없이 일을 시작한다면, 인접소유주는 법원금지명령을 통해 일을 중단하려 하거나 다른 법적 보상을 요구할 것이다.

- 인접소유주는 법률에 의해 주어진 권리 행사로부터 그들을 막을 수 없지만 일이 언제 끝나는지, 어떻게 되는지에 영향을 미칠 수 있다.
- 법률에서는 건물소유주가 불필요한 불편을 만들지 말 것을 규정한다. 이는 일이 적절하게 착수되었을 때 필연적으로 발생하는 불편 이상의 것으로 해석할 수 있다.
- 건물소유주는 인접 건물과 소유물을 위해 필요한 곳에 일시적인 보호를 제공해야 한다. 건물소유주는 공사로 인한 손상을 보수할 책임이 있으며 인접소유주가 요구할 경우 보수를 대신해 지불해야 한다.
- 특정 상황에서 공유벽이 무너지고 다시 지어질 때 (법s.2(2)(b)) 11장(5)은 공사 비용이 공유되어야 함을 제공한다. 인접소유주의 비용으로 먼저 만들어진 공유벽에 대해 법률은 인접소유주에게 공정한 지불이 이루어지게 하기 위한 규정을 제공한다.

#### 6) 벽에 선반이나 벽장 설치, 매립형 소켓 설치, 또는 회반죽을 새로하는 일들은 어떠한가?

- 공유벽에 하는 어떠한 공사들은 너무 소소해서 법률에 의한 통보가 일반적으로 불필요하다고 여겨진다.
  - 공유벽에 플러그를 고정하기 위해, 평범한 벽장이나 선반설치를 위한 나사를 박기 위해 구멍을 뚫는 것
  - 매립형 전기선과 소켓을 교체하거나 더하기 위해 공유벽을 자르는 것
  - 회반죽칠
- 이러한 것들은 법률에 의한 통보를 요구하기에는 너무 소소하다.
- 중요한 것은 당신의 계획된 일이 전체로서 공유벽의 구조강도나 지지성능에 영향이 있는 가, 또는 인접소유주쪽 벽에 손상을 야기하는가 이다. 만약 당신의 계획된 일이 통보를 요구하는지 아닌지 가늠된다면 자격있는 건축전문가에게 조언을 구하고자 할 것이다.

#### 7) 누가 “인접소유주” 로 인정되나?

- 본래, 인접소유주는 인접재산권에서 연간임차보다 더 큰 이해관계를 가진 사람이다.
- 인접재산권은 자유보유권 소유자, 임차권 소유자, 또는 장기 차용자를 포함하며 각각 또는 이들 전부는 법률에 근거한 인접소유주이다.
- 재산권 소유주가 한명 이상일 경우, 또는 인접 재산권이 하나 이상일 경우, 모든 인접소유주에게 통보하는 것은 당신의 의무이다.

## 8) 인접소유주나 소유주에게 어떻게 통보하나?

- 당신이(또는 당신의 조연자) 당신의 계획을 서면으로 통보하기 전에 인접소유주들과 충분히 당신의 계획에 대해 토의하는 것은 분명히 최고로 좋다. 만약 당신이 이미 가능한 문제를 이웃과 해결했다면, 이는 그들이 당신의 통보에 기꺼이 동의한다는 응답을 의미할 수 있다. 당신은 당신의 동의하에 전문 조언가를 임명할 필요가 없다.
- 법률에 근거한 통보로부터 공식서식이 없는 반면, 당신의 통보는 다음 사항들을 포함해야 한다.
  - 당신의 이름과 주소(공동소유주는 모두 명기)
  - 공사되어질 건물주소(이는 당신의 주요 또는 현재 주소와 다를 수 있음)
  - 당신의 제안이 무엇인지에 대한 모든 설명(설명과 함께 평면도를 첨부하면 도움이 될 것임)
  - 공사 시작 시기(관련된 통보기간이 지나기 전이어서는 안됨)
- 통보는 날짜를 기입해야 하며 이 통보가 법률의 조항에 근거한 것이라는 명확한 진술을 포함하는 것이 타당하다.
- 당신은 당신의 통보가 이 책자의 5장에 설명된 예문1에 근거하기를 원할 수 있다.
- 당신은 인접소유주에게 직접, 또는 우편으로 통보를 전할 수 있다. 이웃의 부동산이 비었거나, 소유주를 모르면, 건물의 주소를 포함하여 “소유주”에게 통보를 보내고 건물의 눈에 띄는 부분에 붙일 수 있다.
- 당신은 당신의 통보에 대해 지역당국에 알릴 필요가 없다.

## 9) 사전에 얼마동안 통보를 해야 하나?

- 공유벽 공사를 위한 계획된 시작 날짜 전 최소 2개월, 인접소유주는 공사를 더 빨리 시작하는 것에 동의할 수 있지만 공사의 동의를 이루어졌어도 이를 강요 받지 않는다. 통보는 일 년간만 유효하므로, 당신이 원하는 착수시기 전에 너무 오랫동안 통보하지 않는다.

## 10) 통보한 후에 어떤 일이 벌어지나?

- 계획된 공사에 대해 통보를 받은 사람은 다음 사항을 할 수 있다.
  - 서면으로 동의를 전할 수 있다
  - 제안된 일에 서면으로 불찬성 할 수 있다

- 아무것도 하지 않을 수 있다

- 통보로부터 14일 경과 후, 통보받는 사람이 아무것도 하지 않았다면, 분쟁이 발생한 것으로 간주된다.
- 계획된 일에 대해 통보를 받은 사람은 한 달 안에 그의 이익을 위해 수행되었으면 하는 추가적이거나 변경된 공사에 대해 제시하는 대응통보를 해야 한다. 통보를 받은 사람, 대응통보를 하려는 사람은 건물소유주가 14일내에 알게 해야 한다.
- 만약 당신이 대응통보를 받았다면 14일내에 응답하지 않으면 분쟁이 발생한 것으로 간주된다.
- 8절에 언급되었듯이, 당신의 통보는 갑작스럽지 않아야 한다. 당신이 만약 당신의 이웃과 가능한 문제를 해결했다면, 그들이 당신의 통보에 이의없이 동의할 것을 의미한다.
- 당신에게 동의가 주어진 곳에서 법률에 근거한, 예를 들면 불필요한 불편을 피하는 것이나 인접 건물과 부동산을 위해 필요한곳에 일시적인 보호를 제공해야하는 것 등의 당신의 책임이 경감되지 않는다는 것이 언급되어야 한다. 동의를 통보는 단지 확인이며 동시에 분쟁이 없는 것이다. 나중에 발생할 수 있는 의견차이(예를 들면 발생한 손상)에는 11절에 설명된 절차가 작동한다.

#### 11) 공유벽에 해야하는 일에 이웃과 동의하지 못하면 어떻게 하나?

- 의견차이를 해결하는 가장 좋은 방법은 이웃과의 우호적인 토론이다. 동의는 항상 서면으로 작성되어야 한다.
- 당신이 만약 인접소유주와 합의에 도달할 수 없다면, 가장 좋은 차선택은 법률이 “협정서(Award)”를 작성하기 위해 “협정감독자(agreed surveyor)”라 칭하는 자를 임명하는 것에 동의하는 것이다. 협정감독자는 당신의 건설공사를 감독하는데 이미 관계되었거나 고용하고자 하는 사람과 같을 수 없다.(12절 참고)
- 대안적으로, 각 소유주는 함께 협정서를 작성하기위해 감독자를 임명할 수 있다. 임명된 두 감독자는 세 번째 감독자를 선택할 것이다.(두 임명된 감독자가 동의할 수 없을 경우에만)
- 모든 경우에, 법률의 분쟁 해결 절차에 근거해서 임명된 감독자들은 양쪽 소유주의 이익과 권리를 고려해야 하며 공정하게 협정서를 작성해야 한다.
- 그들의 의무는 분쟁 문제를 공정하고 효과적인 방법으로 해결하는 것이다.
- 각 소유주에 의해 개별적인 감독자들이 임명된 경우, 감독자들은 그들의 소유주들과 연락해야하며 각각의 소유주가 선호하는 결과물을 제안해야 한다. 그러나 감독자들은 각자의 소유주들을 위해 옹호자로서 행동하지 않는다. 그들은 항상 법에 명시된 그들의 권한 안에서 행동해야하며 공정하고 치우치지 않는 협정서를 공동으로 준비해야 한다.



## 12) 분쟁에 누구를 감독관으로 임명해야 하는가?

- “감독자”라는 용어는 문제의 관계자가 아닌 사람으로 법률에 정의된다. 이는 당신이 이 자격을 수행하길 원하는 누구라도 거의 대부분 임명할 수 있다는 것을 의미한다. 하지만 감독자는 건설과 법률을 관리하는데 충분한 지식을 가지고 있어야 한다.
- 어떤 사람들은 명백하게 다른 사람들보다 적절하다. 당신은 공유벽 문제의 어느 정도의 경험이나 지식과 함께 자격을 갖춘 건설전문가를 찾기 원할 수 있다.
- 당신과 당신의 이웃은 당신이 건설공사를 감독하기 위해 고용한 사람을 “협정 감독자”로 선택해서는 안된다. 이웃의 권리를 충분히 배려하면서 동시에 공사의 완성을 보증하는데 책임 있는 사람이 되는 것은 어렵다. 당신의 이웃은 분쟁을 해결하기 위해 공동으로 사람을 임명하는데 만약 그 사람이 당신에 의해 다른 역량에 이미 고용된 사람이라면 덜 동의할 수 있다.

## 13) 감독관은 무엇을 하는가?

- 감독자(혹은 감독자들은) “협정서”를 준비할 것이다. 이것은 다음과 같은 문서이다.
  - 수행되어질 공사를 제시하는 문서
  - 공사가 언제, 어떻게 수행될 것인지를(예를 들면, 빌딩이 가족 소유물이 라면 주말에는 공사하지 않음) 언급하는 문서
  - 추가적인 필수공사를(예를 들면, 손상을 예방하기 위한 필요 보호) 명시한 문서
  - 공사를 시작하기 전에 인접부동산 상태의 기록을 포함하는 문서(인접토지나 건물에의 어떤 손상도 적절히 책임을 지우고, 보상받을 수 있도록)
  - 공사가 진행되는 동안 검사하기 위해 감독자의 접근을 허락하는 문서(협정서와 일치하는지 확인하기 위해)
- 공사가 완료되었을 때 당신의 부동산증서와 함께 협정서의 복사본을 보관해두는 것이 좋다.

## 14) 누가 감독관 비용을 지불하나?

- 감독자가(또는 감독자들이) 협정서를 작성하고 공사가 협정서와 일치하게 수행되는지 확인하는 요금을 누가 지불할 것인지 결정할 것이다. 보통 공사가 건물소유주 단독의 이익이라면 건물소유주가 협정서 작성과 관계된 모든 비용을 지불 할 것이다.

### 15) 감독관의 협정서가 최종단계인가?

- 협정서는 법정에 의해 수정되지 않는 한 최종적이며 의무적이다. 각 소유주들은 협정서에 반대하여 지방법원에 14일내에 상소할 수 있다. 소유주가 감독자의 결정이 근본적으로 잘못되었다고 믿는다면 상소는 오직 지방법원에서 이루어진다.
- 상소는 쉽게 시작되지 않을 것이며 상소가 가능하다고 생각하는 소유주는 법적 조언을 구하고자 할 것이다.

### 16) 건설비용은 누가 지불하나?

- 인접소유주와의 동의, 또는 분쟁에의 협정서가 이것을 제시할 것이다.
- 법률에서 일반적인 원칙은 공사가 건물소유주 단독의 이익을 위한 것이라면 공사를 개시한 건물소유주가 지불하는 것이다. 그러나 인접소유주가 비용의 일부를 지불할 수 있는 경우가 있다. 예를 들면,
  - 인접소유주의 책임인(전체적으로 또는 부분적으로) 수리의 부족이나 결함 때문에 공유벽에의 공사가 필요한 경우
  - 인접소유주가 그의 이익을 위해 시행되어야할 추가적인 공사를 요구한 경우
- 분쟁해결절차가 요구된 경우, 협정서는 공사 비용의 배분을 처리할 것이다. 분쟁의 문제가 오직 비용이라면 분쟁 절차는 비용의 문제를 해결하기 위해 명확하게 사용될 것이다.

### 17) 이웃이 협력하지 않으면 어떻게 되나?

- 만약 분쟁이 발생했고, 이웃 소유주가 분쟁해결절차에 따른 감독자 임명을 거부했다면, 당신은 그를 대신하여 부감독자(second surveyor)를 임명해, 절차가 진행될 수 있도록 할 수 있다.(11,12절 참고)
- 이러한 상황에서 당신은 “협정 감독자(agreed surveyor)”를 임명할 수 없을 것이다. 당신의 감독자는 인접소유주를 대신하여 부감독자를 임명할 것을 당신에게 조언할 것이다.

### 18) 이웃 부동산에의 접근은 어떠한가?

- 법률에 근거하여, 인접소유주 그리고/또는 점유주는 필요한 경우, 법을 이행하는 공사를 수행하기위해 그들의 작업자들, 감독자, 또는 건축가 등을 참여시켜야 하며, 분쟁해결절차의 일부로서 임명된 어떤 감독자들에게도 접근을 허락해야 한다.
- 당신은 인접소유주와 점유주에게 접근권(rights of entry) 행사하려는 의도를 통보해

야만 한다. 법률은 보통 14일의 통보가 주어져야만 한다고 명시한다. 만약 인접소유주가 공사하고자 하는 사람이 접근할 수 있는 자격이 있는 사람이라는 것을 알고 있거나 그렇게 믿을만한 합당한 근거를 가지고 있다면, 법률에 근거해 부동산에 진입할 자격이 있는 사람의 접근을 거부하는 것 또는 방해하는 것은 치안판사 법정에서 수행되어지는 위법이다.

- 인접부동산이 닫혀있다면(예를 들어 점유되지 않은 부동산), 당신의 작업자, 감독자 또는 건축가 등은 경찰과 동행하여 적절한 절차를 따른 후에 부동산에 접근할 것이다.
- 당신은 당신의 이웃과 다른 공사를 위한 접근에 대해 논의해야 한다. 벽을 설치하거나 접근의 법적 권한이 없는 공사를 수행하는 것에 자발적으로 접근을 허용하는 것이 그들이 보게 될 벽의 양쪽에 더 좋은 결말을 허락함으로써, 인접소유주의 가장 좋은 이익이다.

#### 19) 인접소유주는 어떠한 권리를 가지나?

- 인접소유주의 권리는 다음과 같은 것을 포함한다.
  - 분쟁을 해결하기 위해 감독자를 임명하는 것
  - 예상 가능한 손상으로부터 그들의 부동산을 보호하기 위해 취해지는 필요한 조치를 합리적으로 요구하는 것
  - 불필요한 불편을 겪지 않을 것
  - 관련된 공사로 발생한 어떠한 손실이나 손상에 대해서도 보상 받을 것
  - 적절하지 않은 단계에서 공사를 멈춘 경우 곤경에 처하는 위험을 방지할 수 있도록 주요 공사를 시작하기 전에 비용의 보증을 요청하는 것

□ 인접대지경계선에서의 신축 (Section 1 of the Act)

#### 20) 경계선이나 경계선에 걸쳐 건축하고자 하는 경우 관련 법 내용은?

- 당신이 만약 경계선에 걸쳐 공유벽이나 공동 울타리벽을 설치하고자 한다면, 당신은 인접 소유주에게 통보를 통해 알려야 한다. (7,8절 참고) 당신은 예문4를 근거로 통보하길 원할 것이다. 그러나 당신 이웃의 서면 동의 없는 경계선에 걸친 건축 권한이 없다. (22절 참고)
- 또한 당신의 땅에서만 벽을 세우고자 하지만 경계선에 면한다면 인접 소유주에게 통보를 통해 알려야만 한다. 당신은 예문6을 근거로 통보하길 원할 것이다.
- 법률은 통보의 실패를 위한 강제절차를 포함하지 않는다. 그러나 당신이 적절한 방식의 첫 번째 통보없이 공사를 시작한다면, 인접소유주는 법원의 명령을 통해 당신의 공사를 중단하고자 하거나 다른 법적보상을 구할 것이다.

## 21) 사전에 얼마동안 통보를 해야 하나?

- 벽을 세우기로 계획된 시작날짜 전 최소한 한 달. 통보는 일 년간 유효하므로 당신이 시작하고자 하기 전에 너무 오랫동안 통보하지 말하지 말아야 한다.

## 22) 경계선에 걸친 건축을 통보한 후 어떤 일이 벌어지나?

- 인접소유주가 경계선에 걸친 새로운벽의 설치를 14일내에 동의한다면, 공사는(동의에 따른) 진행될 수 있다. 건축비용은 벽의 이용과 이익이 공유되어질 경우 소유자들 사이에서 분담할 것이다.
- 동의는 서면으로 이루어져야 하며 벽의 위치, 비용의 할당, 다른 합의된 모든 사항들을 기록해야 한다.
- 만약 인접소유주가 제안된 경계선에 걸친 새로운 벽에 14일내에 서면으로 동의하지 않는다면, 당신은 당신의 땅에만 당신의 비용으로 설치해야한다. 그러나 당신은 이웃의 땅 하부에 새로운 벽을 위해 필요한 토대를 설치할 권리를 가진다. (23절 참고-벽 건설 또는 기초설치로 인한 모든 손상을 보상하는 문제) 서면동의 표현없이 이웃의 토지 하부에 철근콘크리트를 설치할 권한이 없다.
- 당신은 통보로부터 한달 후에 공사를 시작할 수 있다.

## 23) 경계선에 건축을 통보한 후 어떤 일이 벌어지나?

- 당신의 이웃이 반대하지 않는 한, 당신은 통보로부터 한달 후에 일을 시작할 것이다. 당신은 인접소유주의 토지 하부에 연장해서 토대와 기초를 설치할 권리를 갖는다. 그러나 서면동의 표현 없이 이웃의 토지 하부에 철근콘크리트 기초를 설치할 권한은 없다.
- 벽은 당신의 비용으로만 지어질 것이고, 벽 건설 또는 인접소유주 땅 하부의 토대와 기초 설치로 인한 인접소유주 부동산의 손상을 배상해야 할 것이다.

## 24) 당신의 이웃과 동의하지 못한 경우 어떤 일이 벌어지나?

- 만약 22, 23절에서 언급된 종류의 공사들에 대하여 보상을 비롯하여 불일치가 있을 경우 분쟁은 11에서 17절에 묘사 된 과정으로 고착된다.
- 만약 경계선 위치에 관해서 분쟁이 있을 경우, 감독관은 소유자들이 합의할 수 있도록 도와줄 수 있으나 누가 옳은지 결정 할 수 없다. (이 책 4장의 37절 38절 참고)

## 25) 이웃의 건물에 대한 접근권은?

- 18절 참고

□ 인접 건물 가까이에 굴착 (Section 6 of the Act)

## 26) 만약 당신이 당신의 이웃 건물들 주변에 굴착 하기를 원할 경우 관련 법 내용은?

- 만약 새로운 건물이나 구조물 때문에 당신이 이웃 소유주의 건물이나 구조물 주변 3미터 이내에 굴착하거나 이웃의 기초보다 더 깊게 기초공사를 계획할 경우 (그림 6번 참고) 또는,
- 만약 새로운 건물이나 구조물 때문에 이웃 소유주의 빌딩이나 구조물 주변 6미터 이내에 기초공사를 하거나 이웃의 기초 바닥으로부터 45도 아래로 향하는 선을 절토 할 경우 (그림 7번 참고)
- 당신은 통보함으로써 반드시 인접 소유주 또는 소유주들에게 알려야 한다- 7절 8절 참고
- 당신은 예문8을 근거로 통보하길 원할 것이다.
- 법률 6장의 목적은 ‘인접소유주들’ 은 만약 그들이 6미터이내에 기초를 가지고 있다면 당신의 옆 또는 한 이웃을 포함할 수도 있다.
- 그 통보는 당신이 인접 소유주에게 속한 건물이나 구조물의 기초가 더 강화되거나 보호 장치를 제안했는지 반드시 진술해야한다. 제안된 굴착의 장소와 깊이 또는 어떤 제안된 건물의 장소와 기초가 보여주는 계획과 단면들은 또한 반드시 통보를 동반해야한다.
- 법률은 통보를 따르는 것을 실패한 것에 대한 집행절차를 포함하지 않는다. 그러나 만약 당신이 적합한 방법의 최초의 통지 없이 공사를 시작한다면, 인접 소유주들은 법정 경고를 통해 당신의 공사를 멈출 것을 청하거나 다른 법적 배상을 요구할 수도 있다.



〈그림 4〉



〈그림 5〉

## 27) 얼마나 미리 통보를 해야하는가?

- 굴착을 시작하기로 계획된 날짜로부터 적어도 한달 이전에, 통보는 일년간 유효하기 때문에 당신이 시작하고 싶은 날짜보다 훨씬 이전에 통보하지 말아야 한다.

## 28) 통보한 후에 어떤일이 벌어지는가?

- 만약 인접 소유주가 14일안에 상정된 공사에 대한 동의 서면통지를 준다면 그 공사는 진행될 수 있다. 만약 인접 소유주가 응답하지 않거나 그 상정된 공사에 대해 반대한다면 이익을 제기할 수 있다- 절 11에서 17 참조
- 공사가 완료되어진 후에 인접 소유주들은 계획과 단면들을 포함한 공사 명세서를 요구할 수 있다.

## 29) 이웃의 건물에 대한 접근권은?

- 18절 참고

### □ 인접 소유주/ 사용자

- 인접소유주들은 법률의 기본 목적이 개발을 촉진시키기 위함임을 우선 숙지하고 있어야 한다. 공사를 진행하는 권리를 가진 건물 소유주(공사를 완료하는 사람)는 당신에게 공사에 대해 미리 알려 주어야만 한다. 그는 공사를 수행함으로 생기는 모든 피해에 법적인 책임을 가지며, 그 피해가 그가 고용한 건축 청부업자에의 한 것이라도 그가 가지는 법적 책임은 같다.
- 법으로 지정된 권리를 행사하는 것을 그 누구도 막을 수 없으나 공사가 어떻게, 그리고 언제 완료 되는지 에는 영향을 끼칠 수 있다.
- 만약 당신이 건물주의 통지에 대응하는 것을 거부하면 그는 분쟁 해결절차가 당신의 협조 없이도 진행될 수 있게 당신을 대변할 두 번째 감독관을 지목할 수 있다.
- 소유주들이 분쟁 해결 절차를 거치지 않고 합의하는 것이 바람직하다. 건물주의 공고에 명시된 공사에 동의한다고 해서 당신이 차후의 권리를 잃게 되는 것은 아니다. 계획된 공사에 대한 합의는 합의한 그 시점에서는 분쟁거리가 없다는 것을 의미한다. 만약 차후에 분쟁이 생기면 발생한 손해에 대해 당신은 분쟁 해결 절차를 활성화시킬 수 있다.

## 30) 만약 나의 이웃이 건축공사를 하기를 원한다면 이에 대한 법률은?

- 만약 당신의 이웃이 다음의 범주중 하나를 포함하는 건축을 수행하고자 한다면 그 일이 법률에 해당하는지 확인해야 한다. 해당한다면 당신은 모든 인접 소유주들에게 통보해야 한다.
  - 기존 벽이나 다른 재산권과 공유된 구조에 수행 (법률 2조)- 4절에서 18절 참고
  - 인접대지 경계선 위에 또는 경계선에 걸쳐서 가벽이나 벽을 설치(법률 1조)- 19절에서 24절 참고 혹은 인접건물 근처 굴착 (법률 6장)- 25절에서 28조 참고
- 그들은 당신에게 건축을 시작하기 전에 알려야 한다. 8조, 20조, 26조를 참고하라.

### 31) 만약 이웃이 공유벽 법률 통지를 한다면?

- 당신의 이웃이 보낸 통보를 받으면 당신은 통지 받은 날로 14일 안에 서면으로 응답해야 한다. 이 통지에 대응하기 위해 당신을 지지할 전문 자문가를 임명할 필요는 없다.
- 당신은 제안된 사항에 대해 동의할 수도, 동의하지 않을 수도 있다. 당신은 당신의 대응을 통보와 함께 받은 이 책자의 5장의 예문 2나 3을 근거로 하기를 원할 수도 있다.
- 만약 당신이 교차선에 새롭게 건축될 벽에 대한 통지에 서면으로 응답하지 않는다면 통지 기간인 한달이 지나면 공사가 시작될 수 있다. 건물주는 당신의 토지아래에 어떤 기반이나 토대이든 필요하다면 설치할 수도 있다(당신의 서면 동의가 없다면 철근 콘크리트 토대는 예외이다).
- 만약 당신이 교차 경계선에 걸쳐서 설치될 새로운 벽에 대한 통보에 14일 안에 서면으로 응답하지 않는다면, 건물주는 벽을 자신의 토지에만 건축해야 한다. 공사는 통지기간 한달이 지나면 시작될 수 있다. 건물주는 당신의 토지아래에 어떤 기반이나 토대이든 필요하다면 설치할 수도 있다(당신의 서면 동의가 없다면 철근콘크리트 토대는 예외이다).
- 만약 당신이 이미 존재하는 공동구조 공사에 대한 통지를 받거나 당신의 토대의 3~6미터 내의 굴착공사에 대한 통지를 받고 받은 날로부터 14일 안에 이에 대해 서면으로 응답하지 않는다면 분쟁이 발생한 것으로 간주된다. 이에 대한 절차는 11절에서 15절에서 설명하며 공식적으로 효력을 가진다.
- 만약 당신이 법률에 따른 통보에 명시된 공사에 동의하지 않는다면 당신은 그 이유를 설명해야 한다. 건물주는 당신의 반대의견을 고려할 수 있고, 어쩌면 그의 제안을 수정할 수 있다. 그렇게 된다면 공식적인 분쟁 해결 절차를 밟지 않고 협의가 이루어질 수 있다.

**32) 공유벽 법률에 따른 통보를 받지 않았는데 나의 이웃이 공사를 시작하려 한다면?**

- 당신은 서면으로 당신의 이웃에게 법률에 대해 알려야 한다. 이 책자를 보낼 수도 있다.

**33) 공유벽 법률에 따른 통보를 받지 않았는데 나의 이웃이 공사를 시작한다면?**

- 공유벽 법률은 통지 미 발부의 경우에 대한 법적 절차는 포함하지 않는다. 하지만 만약 당신의 이웃이 적법한 통지 없이 공사를 시작한다면 당신은 법원의 금지명령이나 법적 배상을 통해 공사를 중단하게 해도 된다. 당신은 이러한 법적조치를 시작하기 전에 전문적인 법률 자문을 받는 것이 좋다.

**34) 만약 이웃과 동의하지 못한다면?**

- 11~17절 참고
- 제안된 공사가 소소하거나 당신의 건물이나 땅에 침입하지 않는 곳에, 당신은 동의할 수 없거나 아마도 단순히 올바른 절차들이 따라오는 보증을 원하는 오직 가벼운 반대를 할 수 있다.
- 이러한 상황들에서, 그리고 특별히 감독비가 상당히 증가하는 주거지 상황에서, 제안된 감독관이 당신의 이웃의 계획에 포함되지 않았다면, 분쟁을 해결하기위해 협정 감독자의 임명이 바람직하다.

**35) 내 부동산에 대한 접근권은?**

- 18절 참고
- 당신이 이웃이 이웃의 땅에서 건축하고 있는 것에 반대하여도, 접근을 허용하는 것은 때때로 당신에게 이익이다. 왜냐하면 예를 들면, 비계 또는 벽에 이음매 바르는 것을 허용하기 위해 만약 접근권을 준다면 그 벽은 아마도 외관상 더 좋아질 것이다.

**36) 이웃 소유주으로써, 건물 소유주가 공사가 덜 끝난 채로 떠나려는 위험을 예방하려면 어떻게 해야 하나?**

- 만약 당신이 건물주가 곤란한 시기에 공사를 관두는 어려움에 놓일 수 도 있는 어려움이 있다면, 당신은 건물주가 공사를 시작하기 전에 그에게 만약 그가 공사에 실패할 경우 현상회복 할 수 있는 돈을 이용가능하게 할 것을 물어볼 수 있다.
- 그 돈은 그의 도처에 남아있으나 만약 예를 들어 당신이 벽을 새로 지을 필요가 있다면, 당신이나 혹은 더 일반적으로는 감독관은 재건축을 위한 비용의 보증을 요구할



수 있다.

- 이 조항은 대개 특별히 거슬리거나 복잡한 공사를 위해 유보된다.

#### □ 자주 묻는 질문들(FAQs)

#### 37) 법률이 공유벽을 소유한 사람을 바꾸는가?

- 그렇지 않다. 법은 어떤 벽의 소유자든 바꿀 수 없고 어떠한 경계선의 위치도 바꿀 수 없다. 경계선은 여전히 벽의 중심을 통과해 존재한다. 그러므로 각각의 소유자 들이 엄밀히 따지자면 벽의 반을 소유하도록 한다. 그러나 만약 소유자들이 그들 자신을 그 벽 절반 또는 부분의 단독소유자가 아니라 전체 공유벽을 함께 소유한 공동의 소유자라고 간주한다면 공유벽 법률의 원칙을 이해하는데 도움이 될 수 있다.
- 법률은 공유벽 공사에 있어서 소유자가 어떤 권리를 가지는지 또 그가 이러한 권리들을 행사할수 있기 전에 그의 의무가 무엇인지 제시한다.

#### 38) 경계선 분쟁을 공유벽 법률이 해결할 수 있는가?

- 해결할 수 없다. 법은 경계선 분쟁을 잠재울 수 있는 아무 조항도 포함하지 않는다. 그러한 분쟁은 예를 들면 중재, 독립된 전문가 중재인의 결정 같은 대안의 분쟁해결절차를 통하거나 법정을 통해서 해결된다. (이것은 더 간단하고 빠르고 저렴할 수도 있다)

#### 39) 공유벽 법률이 관습법 권리를 대체하는가?

- 그렇다. 하지만 공유벽 법률이 다루는 건축과 관련이 있고, 적합한 통보와 이에 따른 절차가 맞게 시행되었을 경우에만 그렇다.

#### 40) 건물소유주는 건축을 시작하기 위해 한 달 혹은 두 달을 꼬박 기다려야만 하는가?

- 그렇지 않다. 공동소유주가 서면으로 동의하기만 한다면 통보한 날짜보다 일찍 시작해도 된다.

#### 41) 자신의 소유의 외벽에 따라 생긴 좁은 틈에는 어떤 보강공사가 필요할까? 예: 인접 소유주의 경계선 쪽의 이전 정원 확장 공사

- 이것은 인접한 두 개의 독립적인 구조 사이의 작은 틈에서 쌓이는 잔해물질이나 동물

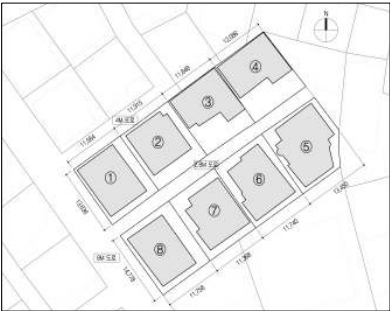
들의 출입을 막기 위한 좋은 방법인데 법률은 건물간의 틈을 연결하는 전제로 건물의 연결 부분의 부수적인 공사를 허가한다. 두 건물간의 틈을 부수거나 영구적으로 고정할 필요 없이 효과적으로 막을만한 여러 상품들이 있다. 두 번째 구조를 세우는 건물주는 대개 이 작업을 수행한다.

부록 2. 대상지별 시뮬레이션 관련 도면 및 설명

1. 4m 미만 도로 유효 폭원 확보 방안 : 성산동(서울)

1) 기존

① 현황



[그림 1] 필지 및 건물 현황

[표 1] 대지현황

구분	지번	대지면적(㎡)		접도현황
		건축물대장	CAD파일	
1	254-10	140.46	150.73	8m, 4m, 2.8m
2	254-11	146.61	154.83	4m, 2.8m
3	254-12	—	154.73	4m, 2.8m
4	254-13	—	164.28	2.8m
5	254-15	157.15	171.06	2.8m
6	254-16	158.50	166.32	2.8m
7	254-17	153.10	160.65	2.8m
8	254-18	160.02	168.13	8m, 2.8m

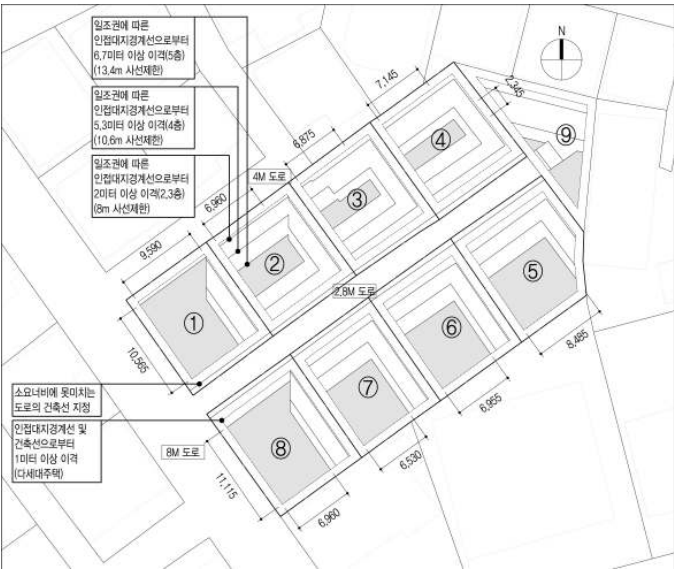
[표 2] 건축물현황

구분	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		
	건축물대장	CAD파일	연면적	용적률 산정용연면적	면적 차
1	—	103,33	417,6	286,92	130,68
2	84,42	91,20	290,23	290,23	—
3	—	97,26	82,85	72,93	9,92
4	—	99,51	82,98	71,97	11,01
5	—	125,17	279,66	186,84	92,82
6	94,97	108,15	271,06	187,14	83,92
7	91,68	102,22	297,08	297,08	—
8	91,26	100,28	450,6	347,49	103,11

② 법규검토

□ 현행 법규 검토

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(7층이하), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/75), 사선제한, 대지안의 공지
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정하였음

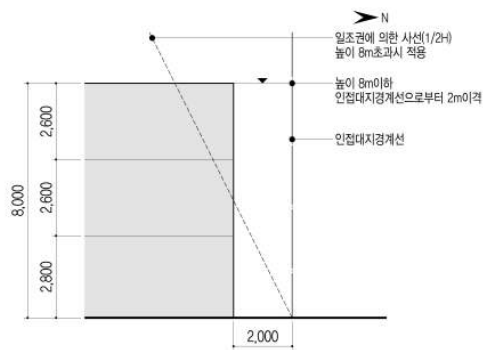


[그림 2] 법규검토

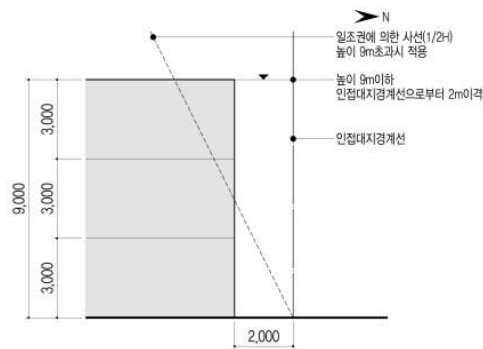
[표 3] 높이별 건축가능 구역

구분	1층 (4M0이하)		2,3층 (8M0이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	105.55	70.02	103.89	68.92	86.66	57.49	76.94	51.04
2	108.99	70.39	104.17	67.28	58.57	37.82	25.76	16.63
3	108.91	70.38	92.20	59.58	42.50	27.46	15.79	10.20
4	116.91	71.16	98.01	59.66	42.69	25.98	16.30	9.92
5	123.44	72.16	111.41	65.12	82.21	48.05	60.87	35.58
6	118.52	71.26	108.10	64.99	73.84	44.39	53.28	32.03
7	113.61	70.71	103.69	64.54	69.72	43.39	49.95	31.09
8	120.07	71.41	118.38	70.40	98.16	58.38	81.67	48.57

□ 일조권에 의한 사선제한 높이변경 검토



[그림 3] 현행 법규



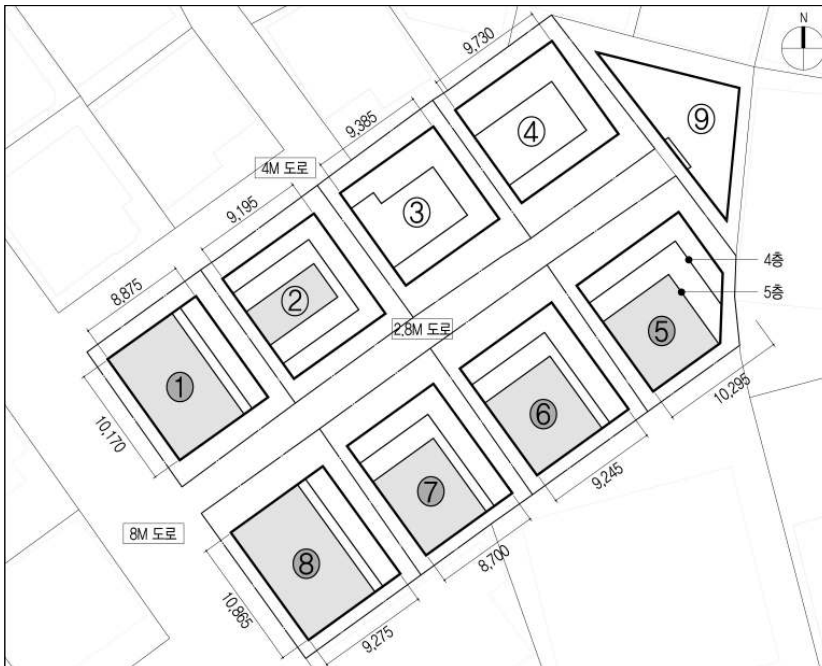
[그림 4] 제안 법규

- 현행법규상 일조권에 의한 사선제한에 있어 8m까지는 1/2H가 아닌 정북방향 2m이격을 적용받음

- 이에 따라 3층으로 건물을 지을 경우 층고가 1층(2.8m), 2층(2.6m), 3층(2.6m)로 너무 낮게 정해져, 배관과 실내환경이 열악함
- 거주환경개선을 위해서는 층고를 2.7~2.8m이상으로 계획하는 것이 바람직함
- 이에 따라 한 층의 층고가 최소 2.7m가 유지되도록 3층이하 9m로 변경하는 것이 바람직함

#### □ 배치 검토

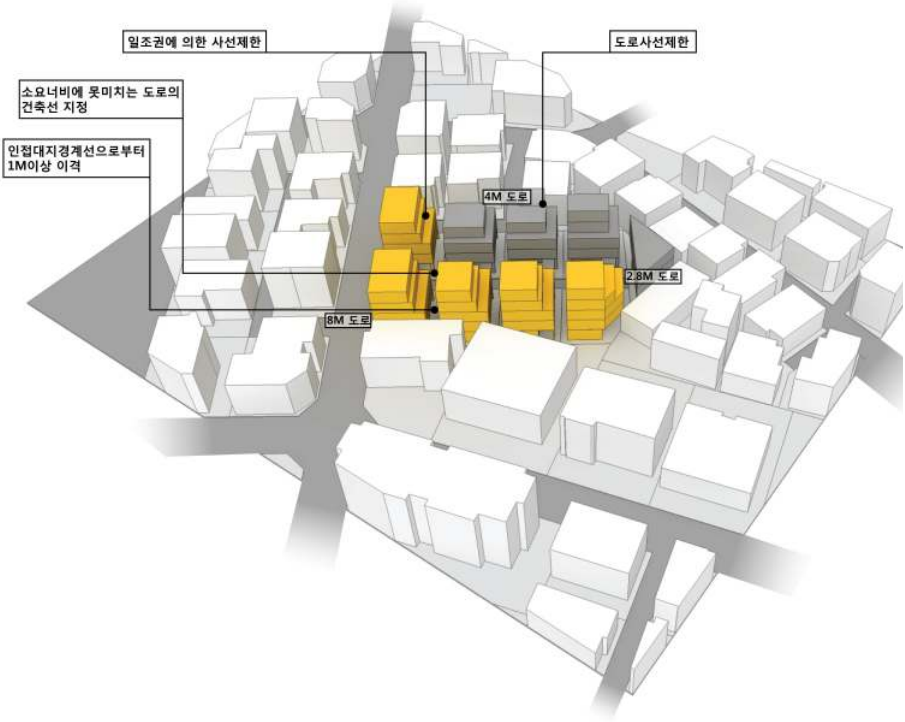
- 현행 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성하였음
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정하였음
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정하였음
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준으로 하였음



[그림 5] 배치도(현행 법규 최대 적용)

[표 4] 건축개요

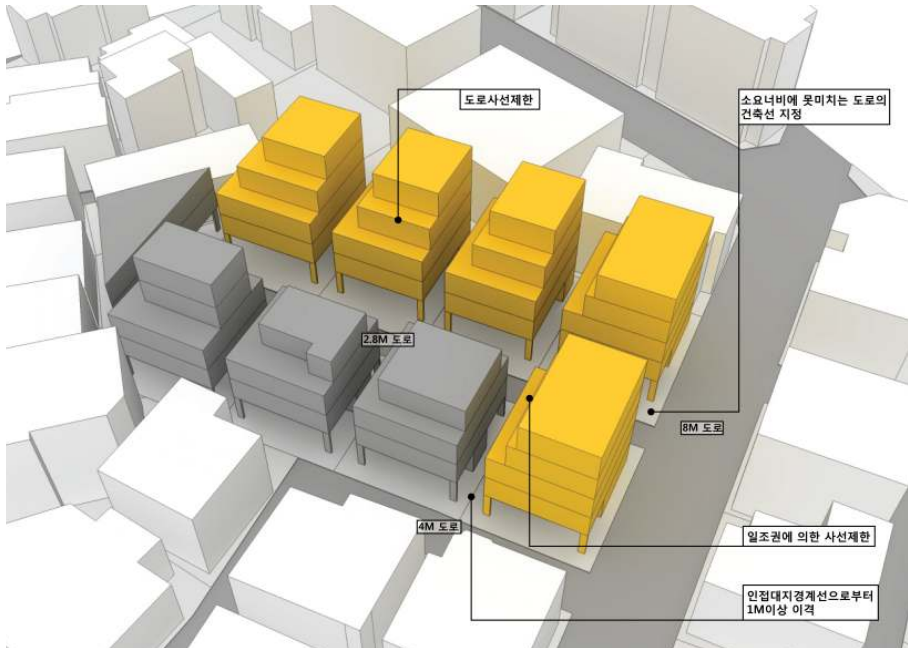
구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	150,73	90,23	14,04	90,23	90,23	74,27	66,02	4	334,79	59,86	222,11
2	154,83	92,57	14,04	92,57	92,57	54,43	23,20	4	276,81	59,78	178,78
3	154,73	87,11	14,04	87,11	87,11	39,21	—	3	227,47	56,29	147,01
4	164,28	91,05	14,04	91,05	91,05	38,75	—	3	234,89	55,42	142,98
5	171,06	102,20	14,04	102,20	102,20	75,77	46,99	4	341,20	59,74	199,46
6	166,32	99,72	14,04	99,72	99,72	67,61	48,18	4	329,27	59,95	197,97
7	160,65	96,13	14,04	96,13	96,13	64,37	45,50	4	316,17	59,83	196,80
8	168,13	100,79	14,04	100,79	100,79	81,93	73,26	4	370,81	59,94	220,54
9	132,67	64,36	14,04	64,36	63,34	—	—	2	128,20	48,51	96,63



[그림 6] 조감도

## 2) 대안

### ① 적용할 법규 검토



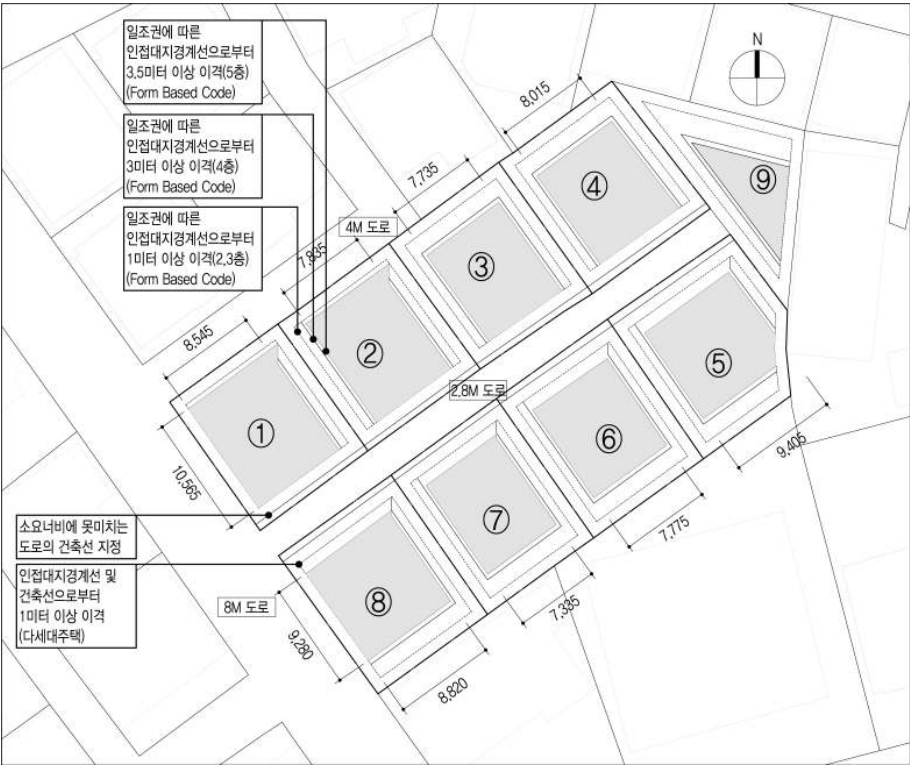
[그림 7] 세부 조감도

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(7층이하), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/75)
- 미적용법규 : 사선제한, 대지안의 공지
- 임의적용법규 : 맞벽건축
- 일조권에 의한 인접대지경계선으로 부터의 이격거리는 Form Based Code를 적용
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정하였음

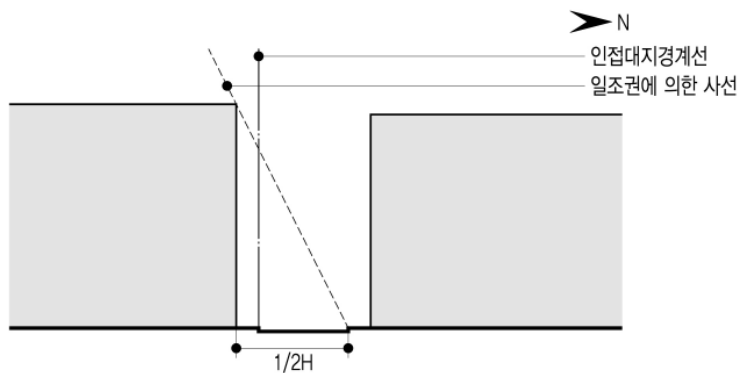


[표 5] 높이별 건축가능 구역

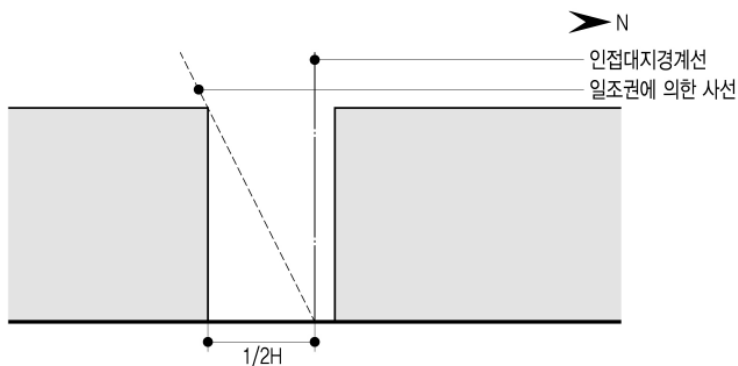
구분	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	105.55	70.02	105.55	70.02	98.12	65.10	91.47	60.68
2	108.99	70.39	108.99	70.39	93.24	60.22	83.72	54.07
3	108.91	70.38	108.91	70.38	80.38	51.95	71.59	46.27
4	116.91	71.16	116.91	71.16	86.87	52.88	77.72	47.31
5	123.44	72.16	123.44	72.16	99.14	57.96	80.77	47.22
6	118.52	71.26	118.52	71.26	89.63	53.89	71.66	43.09
7	113.61	70.71	113.61	70.71	85.17	53.02	68.74	42.79
8	120.07	71.41	120.07	71.41	98.75	58.73	83.01	49.37
9	80.67	60.80	80.67	60.80	44.18	33.30	35.60	26.83



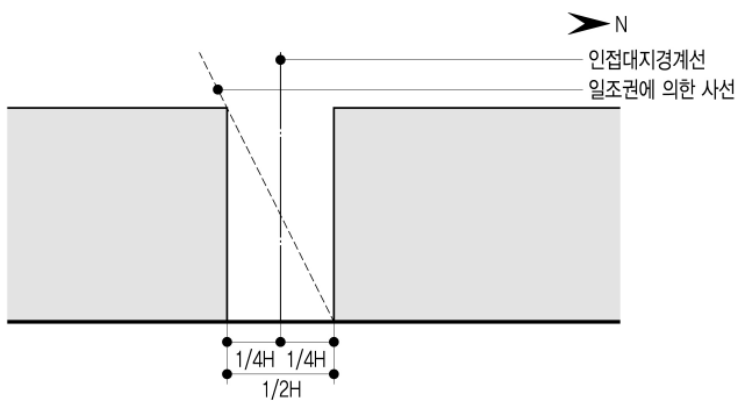
[그림 8] 법규 검토



[그림 9] 기존법규(인접대지와 직접면한 경우)



[그림 10] 기존법규(인접대지 사이에 공원 또는 도로 등이 있는 경우)



[그림 11] Form Based Code

② 적정 배치안 도출

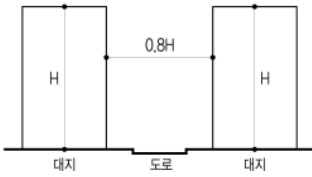
- 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준



[그림 12] 배치도

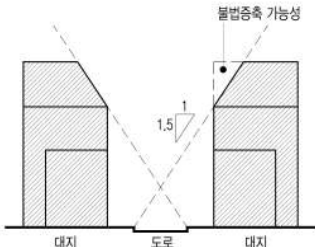
[표 6] 건축개요

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	150.73	90.4	14.04	90.4	90.4	90.4	90.4	4	375.64	59.97	249.21
2	154.83	92.82	14.04	92.82	92.82	92.82	92.82	4	385.32	59.94	248.86
3	154.73	92.75	14.04	92.75	92.75	92.75	92.75	4	385.04	59.94	248.84
4	164.28	97.71	14.04	97.71	97.71	97.71	97.71	4	404.88	59.47	246.45
5	171.06	102.42	14.04	102.4	102.4	102.4	93.9	4	415.24	59.87	242.74
6	166.32	99.24	14.04	99.24	99.24	99.24	99.24	4	411.00	59.66	247.11
7	160.65	95.33	14.04	95.3	95.3	95.3	95.3	4	395.36	59.34	246.10
8	168.13	100.4	14.04	100.4	100.4	100.4	96.6	4	411.84	59.71	244.95
9	132.67	75.98	14.04	75.98	75.98	40.9	32.6	4	239.60	57.26	180.59



[그림 13] 구역별 높이(층수) 규제

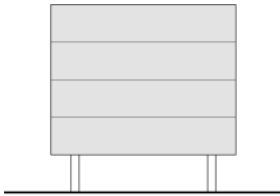
- 도로폭에 따라 차등 적용하는 불공평함을 배제
- 구역을 정해 건축물간 간격과 높이(층수)를 지정하여 내부공간의 균질성 확보(약 0.8H이격)
- 불법증축 가능성을 피함



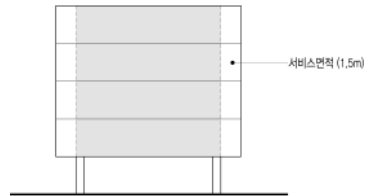
[그림 14] 기존 법규

- 전면도로 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배
- 공공공간의 개방감 확보 및 양 건물간의 프라이버시 확보가 목적
- 불법건축물 양산

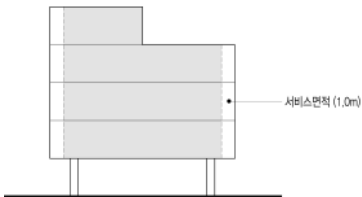
### ③ 시스템 제안



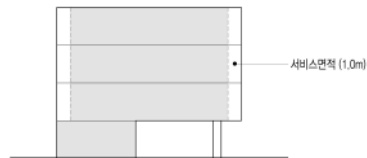
[그림 15] 최대용적률



[그림 16] 기준층 적용(용적률 준수)



[그림 17] 5층 테라스 활용(용적률 준수)



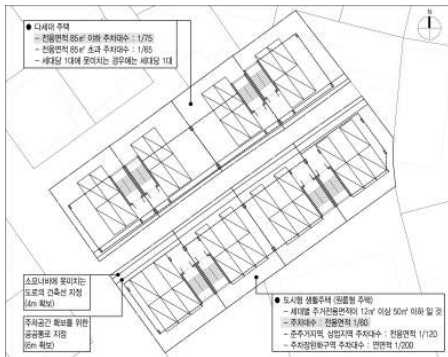
[그림 18] 1층 활용(용적률 준수)

- 최대용적률에서 적용가능한 시스템을 제안
- 서비스면적에 따라 다양한 형태의 시스템이 가능

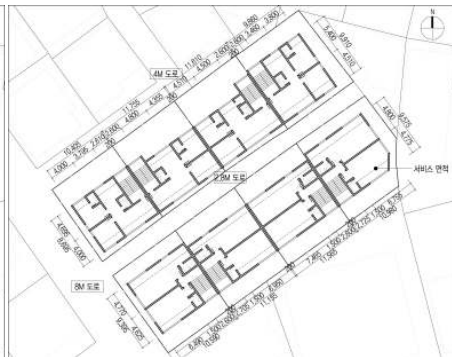
#### ④ 평면 대안 검토

##### □ 평면(기준층적용)

- ①~④는 다세대 주택으로 계획하였고, ⑤~⑧은 도시형 생활주택(원룸형 주택)으로 계획
- 2~5층에 기준층 적용
- 서비스 면적 폭 : 1.0~1.45m
- 면적산정에 있어 서비스면적은 용적률에서 제외되기 때문에 서비스면적을 제외하고 산정
- 주차대수 산정 : 다세대 주택
  - 전용면적 85㎡ 이하 주차대수 : 1/75
  - 전용면적 85㎡ 초과 주차대수 : 1/65
  - 세대당 1대에 못미치는 경우에는 세대당 1대
- 주차대수 산정 : 도시형 생활주택(원룸형 주택)
  - 세대별 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하 일 것
  - 주차대수 : 전용면적 1/60
  - 준주거지역, 상업지역 주차대수 : 전용면적 1/120
  - 주차장완화구역 주차대수 : 연면적 1/200



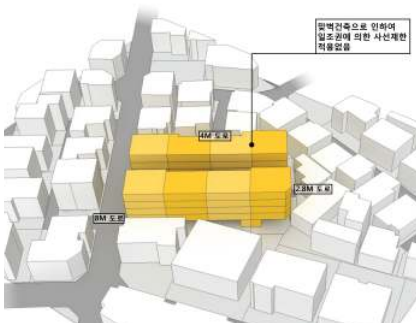
[그림 19] 1층 평면



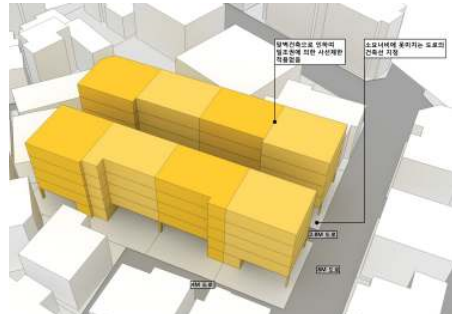
[그림 20] 기준층 평면(2~5층)

[표 7] 건축개요

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적(서비스면적제외)					세대 수	연면 적	건폐 율	용적 률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	150.73	90.4	14.04	71.52	71.52	71.52	71.52	4	300.12	59.97	199.11
2	154.83	92.82	14.04	73.69	73.69	73.69	73.69	4	308.8	59.94	199.44
3	154.73	92.75	14.04	73.58	73.58	73.58	73.58	4	308.36	59.94	199.28
4	164.28	97.71	14.04	78.55	78.55	78.55	78.55	4	328.24	59.47	199.80
5	171.06	102.42	14.04	81.82	81.82	81.82	81.82	8	341.32	59.87	199.53
6	166.32	99.24	14.04	79.42	79.42	79.42	79.42	8	331.72	59.66	199.44
7	160.65	95.33	14.04	76.55	76.55	76.55	76.55	8	320.24	59.34	199.34
8	168.13	100.40	14.04	80.45	80.45	80.45	80.45	8	335.84	59.71	199.75



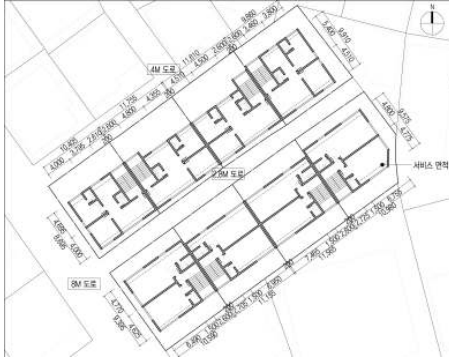
[그림 21] 조감도



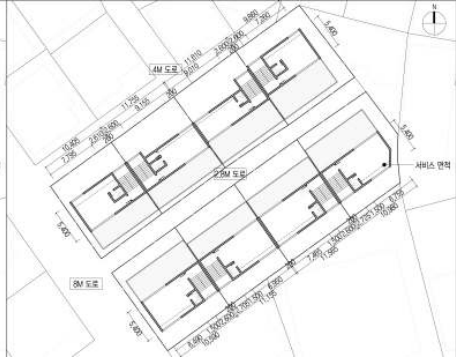
[그림 22] 세부 조감도

#### □ 평면(5층 테라스 형)

- ①~④는 다세대 주택으로 계획하였고, ⑤~⑧은 도시형 생활주택(원룸형 주택)으로 계획하였음.
- 2~4층에 기준층 적용, 5층 테라스형 적용.
- 서비스 면적 폭 : 0.6~0.85m
- 면적산정에 있어 서비스면적은 용적률에서 제외되기 때문에 서비스면적을 제외하고 산정함.



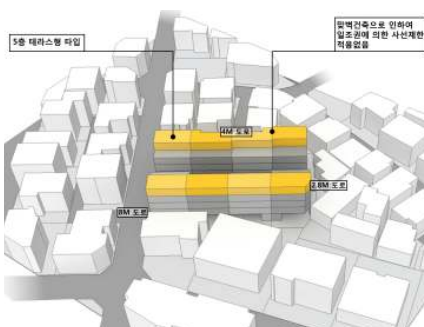
[그림 23] 기준층 평면(2~4층)



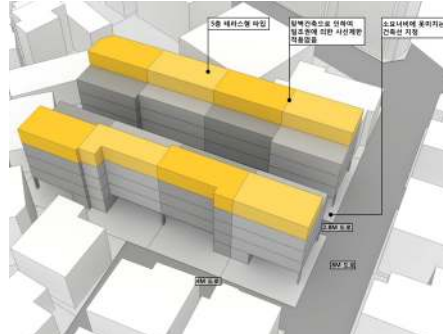
[그림 24] 5층 평면(테라스형)

[표 8] 건축개요

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적(서비스면적제외)					세대 수	연면 적	건폐 율	용적 률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	150.73	90.4	14.04	79.44	79.44	79.44	48.36	4	300.72	59.97	199.50
2	154.83	92.82	14.04	81.49	81.49	81.49	50.36	4	308.87	59.94	199.48
3	154.73	92.75	14.04	84.04	84.04	84.04	43.07	4	309.23	59.94	199.85
4	164.28	97.71	14.04	88.62	88.62	88.62	48.16	4	328.06	59.47	199.69
5	171.06	102.42	14.04	91.08	91.08	91.08	53.52	7	340.80	59.87	199.22
6	166.32	99.24	14.04	86.63	86.63	86.63	57.34	7	331.27	59.66	199.17
7	160.65	95.33	14.04	83.72	83.72	83.72	55.32	7	320.52	59.34	199.51
8	168.13	100.40	14.04	89.62	89.62	89.62	52.94	7	335.84	59.71	199.75



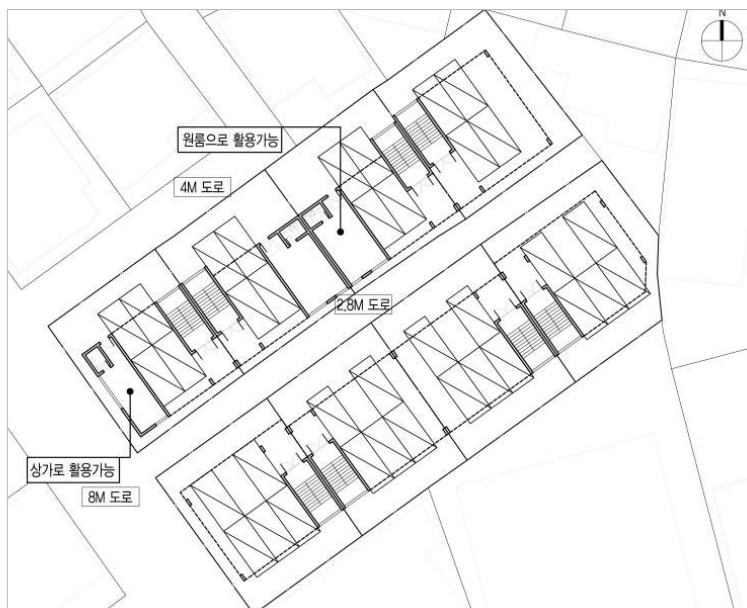
[그림 25] 조감도



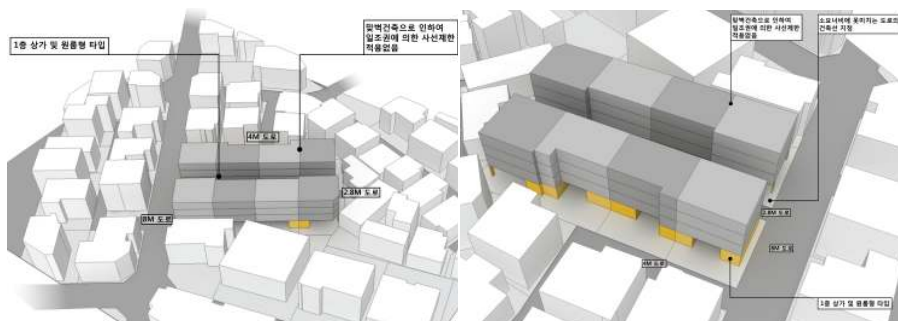
[그림 26] 세부조감도

## □ 평면(1층 상가 및 원룸형)

- ①~④는 다세대 주택으로 계획하였고, ⑤~⑧은 도시형 생활주택(원룸형 주택)으로 계획하였음
- 1층 상가 및 원룸 활용, 2~4층에 기준층 적용.
- 1층부 활용에 대한 예시로서 부설주차장 계획 후 남는 대지를 활용할 수 있는 방안임



[그림 27] 1층 평면(상가 및 원룸형)



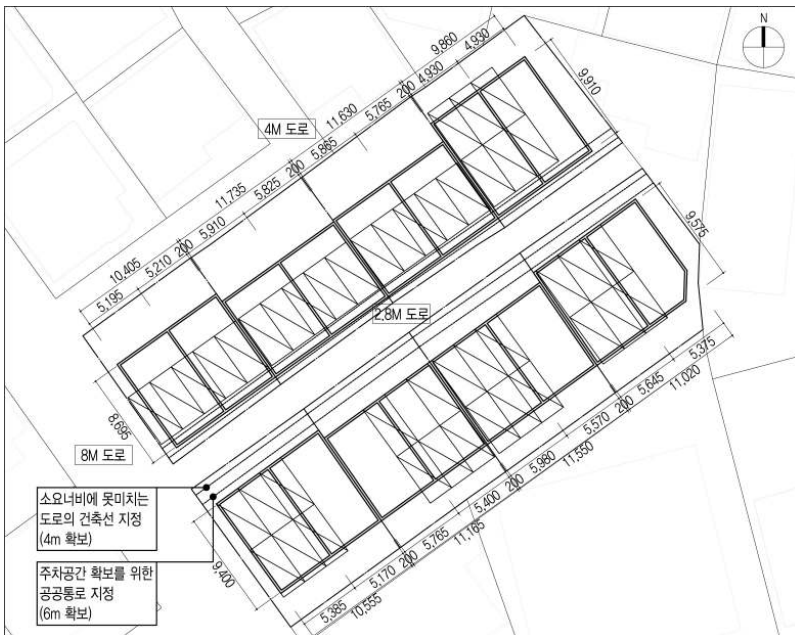
[그림 28] 조감도

[그림 29] 세부조감도



#### □ 배치도(땅콩집 검토)

- 주차 및 1층 진입으로 인하여 마당과의 연계성이 떨어짐.
- 최대용적률 적용시 주차5~6대소요.
- 단독주택 면적 과다(184㎡, 49.61PY)
- 층수과다(4층)
- 최대용적률에 못미치는 용적률
- 유닛 폭 축소 불가
  - 현실적으로 불가능함

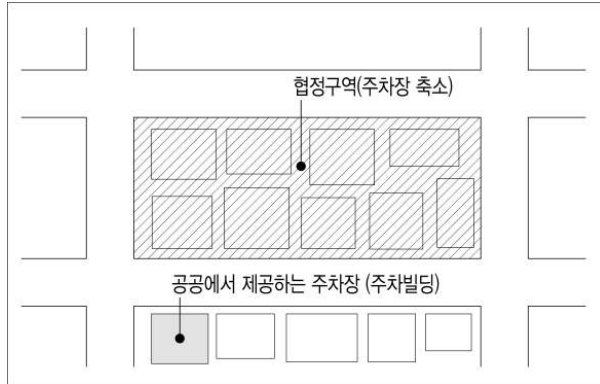


[그림 30] 땅콩집 검토

#### □ 주차장 기준 개선 방안

- 기존 주차장은 다가구, 다세대주택의 경우 지층 필로티를 두고 주차장을 확보해야함
- 가로로 활용도를 보행자에서 차량 중심으로 바꾸고 있고, 거주시 옥외공간을 사용하지 못하게 하고 있으며, 가로변 기능의 부재로 가로의 활동을 저하시킴

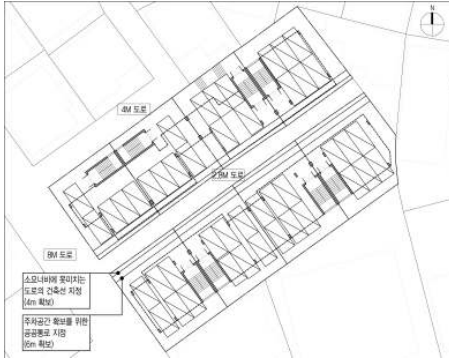
- 주차장 최소 확보와 공공의 주차장 지원 정책을 통해 주차장 기준을 개선함
  - 규모별 세대수별로 주차기준을 설정하여 적용하고, 협정구역으로 조성된 경우 공공은 인근에 공용주차장을 설치하여 저렴하게 이용할 수 있도록 조치



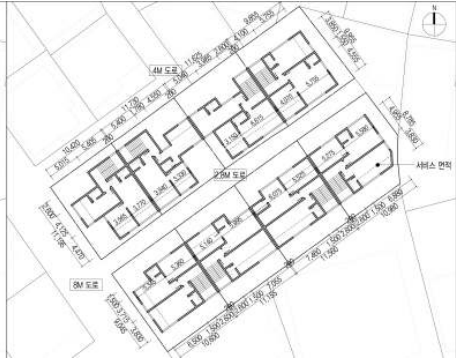
[그림 31] 주차장 기준 개선 방안

##### ⑤ 평면(최종안) 도출

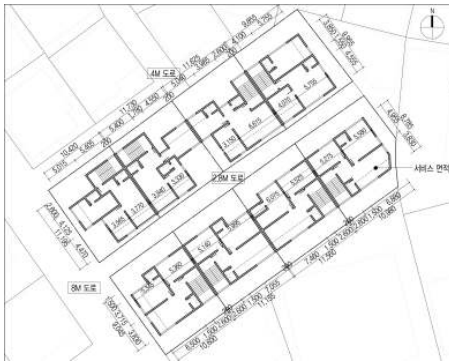
- 면적산정에 있어 서비스면적은 용적률에서 제외되기 때문에 서비스면적을 제외하고 산정
- 주차대수 산정 : 다세대 주택
  - 전용면적  $85\text{m}^2$  이하 주차대수 : 1/75
  - 전용면적  $85\text{m}^2$  초과 주차대수 : 1/65
  - 세대당 1대에 못미치는 경우에는 세대당 1대
- 주차대수 산정 : 도시형 생활주택(원룸형 주택)
  - 세대별 주거전용면적이  $12\text{m}^2$  이상  $50\text{m}^2$  이하 일 것
  - 주차대수 : 전용면적 1/60
  - 준주거지역, 상업지역 주차대수 : 전용면적 1/120
  - 주차장완화구역 주차대수 : 연면적 1/200



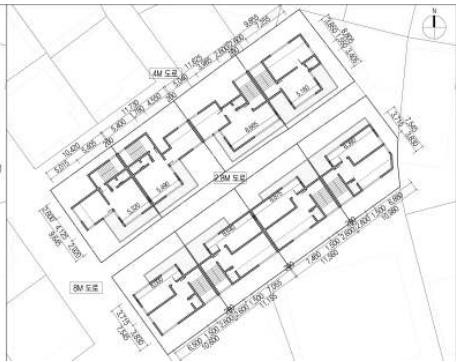
[그림 32] 1층 평면



[그림 33] 2층 평면(총당 2세대)



[그림 34] 3, 4층평면(총당 1세대)



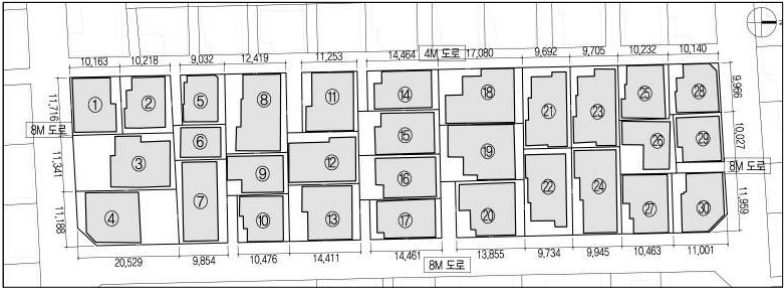
[그림 35] 5층 평면

[표 9] 건축개요

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적(서비스면적제외)					세대 수	연면 적	건폐 율	용적 률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	150.73	89.59	14.04	73.58	73.58	73.58	66.59	5	301.37	59.43	199.94
2	154.83	91.97	14.04	75.39	75.39	75.39	68.24	5	308.45	59.40	199.21
3	154.73	92.72	14.04	75.09	75.09	75.09	70.10	5	309.41	59.92	199.96
4	164.28	97.90	14.04	84.15	84.15	84.15	60.56	5	327.05	59.59	199.08
5	171.06	94.54	14.04	85.89	85.89	85.89	67.25	5	338.96	55.26	198.15
6	166.32	98.75	14.04	80.49	80.49	80.49	71.12	5	326.63	59.37	196.38
7	160.65	94.98	14.04	77.97	77.97	77.97	68.85	5	316.80	59.12	197.19
8	168.13	91.90	14.04	81.34	81.34	81.34	74.64	5	332.70	54.66	197.88

2. 과다열 가구 정비 방안 : 평리동(대구)

1) 기존



[그림 36] 기존현황

[표 10] 대지현황

구분	지번	대지면적(m <sup>2</sup> )		접도현황
		건축물대장	CAD파일	
1	702-34	119.20	118.61	8m, 4m
2	702-13	119.10	109.00	4m, 2m
3	702-12	—	232.53	8m
4	702-11	216.40	218.96	8m, 8m
5	702-7	90.08	79.90	4m, 2m
6	702-9	—	74.76	2m
7	702-10	169.50	162.36	8m, 2m
8	702-6	199.20	195.33	4m, 3m
9	702-23	—	104.86	2m
10	702-24	101.10	91.13	8m, 2m
11	702-5	—	123.67	4m, 3m, 2m
12	702-21	—	152.91	3m
13	702-22	166.10	155.95	8m, 2m
14	702-4	115.50	108.88	4m, 2m
15	702-26	147.20	147.83	2m
16	702-27	163.00	146.11	2m
17	702-28	115.50	104.20	8m, 3m, 2m
18	702-3	192.80	192.12	4m
19	702-29	226.60	193.60	3m
20	702-30	159.10	153.09	8m, 3m
21	702-32	160.40	159.62	4m
22	702-33	171.70	171.14	8m
23	702-2	160.60	160.51	4m
24	702-31	175.10	174.15	8m
25	702-14	110.40	112.99	4m
26	702-15	124.10	123.79	2m
27	702-18	126.40	125.85	4m
28	702-1	—	103.97	8m, 4m
29	702-16	97.40	87.15	8m, 2m
30	702-17	125.40	116.35	8m, 8m, 2m

- 대구광역시 서구 평리동 702-1번지 일대
- 대상지는 총 30필지이며, 각 필지는 4m, 8m 도로와 접해 있음
- 일부대지는 막다른 골목(2m, 3m)에 접하여 있음

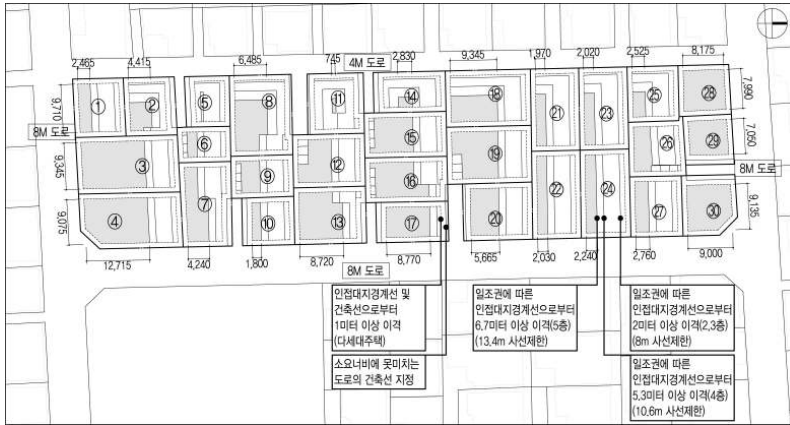
[표 11] 건축물현황

구분	건축면적(㎡)		연면적(㎡)			용적률 (220%이하)	층수
	건축물대장	CAD파일	연면적	용적률 산정용 연면적	면적 차		
1	71,06	88,97	136,52	136,52	—	114,53	지상2층
2	71,05	79,00	129,02	129,02	—	107,49	지상2층
3	90,10	114,08	129,70	129,70	—	56,31	지상2층
4	128,21	108,00	492,48	381,48	111,00	176,29	지하1층 지상3층
5	54,27	63,70	92,49	92,49	—	101,86	지상2층
6	40,50	49,03	40,50	40,50	—	43,22	지상1층
7	101,07	112,83	256,12	256,12	—	151,10	지상3층
8	91,44	126,75	163,89	91,44	72,45	45,90	지하1층 지상1층
9	58,95	76,61	81,09	58,95	22,14	47,08	지하1층 지상1층
10	60,12	74,95	164,76	97,11	67,65	96,05	지하1층 지상2층
11	80,33	105,74	159,21	128,00	31,21	93,97	지하1층 지상2층
12	87,34	113,06	101,03	87,34	13,69	46,23	지하1층 지상1층
13	93,10	103,64	196,03	196,03	—	118,02	지상3층
14	69,03	83,99	127,29	127,29	—	110,20	지상2층
15	72,81	95,97	127,29	127,29	—	86,50	지상2층
16	72,81	94,07	127,29	127,29	—	78,10	지상2층
17	68,75	88,47	127,29	127,29	—	110,20	지상2층
18	102,06	128,66	164,88	164,88	—	85,52	지상2층
19	97,23	132,84	162,76	162,76	—	72,83	지상2층
20	89,89	106,53	162,75	162,75	—	102,29	지상2층
21	93,31	112,11	164,11	164,11	—	102,30	지상2층
22	87,88	107,60	154,53	154,53	—	90,00	지상2층
23	93,31	117,80	164,11	164,11	—	102,20	지상2층
24	98,65	126,09	161,66	161,66	—	92,32	지상2층
25	65,49	86,64	110,36	110,36	—	99,96	지상2층
26	72,34	72,17	128,73	128,73	—	103,73	지상2층
27	75,40	97,23	131,13	131,13	—	103,74	지상2층
28	55,40	77,07	132,69	86,49	46,20	85,29	지하1층 지상2층
29	58,09	75,58	114,34	114,34	—	117,39	지상2층
30	75,23	91,65	143,19	143,19	—	114,19	지상2층

## ① 법규검토

### □ 현행 법규 검토

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(220%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(제한없음), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/85), 사선제한, 대지안의 공지
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정하였음



[그림 37] 법규검토

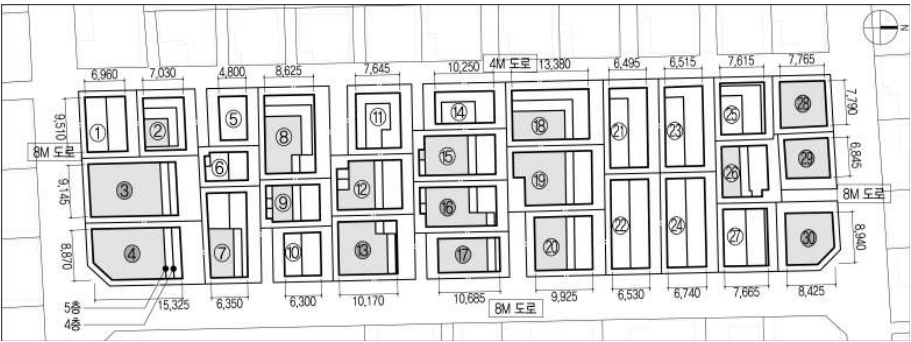
[표 4] 높이별 건축가능 구역

구분	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	78.93	66.54	69.28	58.40	37.36	31.49	23.80	20.06
2	69.75	63.99	67.02	61.48	43.54	39.94	23.48	21.54
3	172.91	74.36	163.50	70.31	132.40	56.93	119.23	51.27
4	161.92	73.94	152.90	69.83	123.06	56.20	110.40	50.42
5	47.76	59.77	37.78	47.28	3.04	3.80	—	—
6	37.91	50.70	36.34	48.60	18.07	24.17	10.07	13.46
7	112.22	69.11	106.82	65.79	75.08	46.24	54.27	33.42
8	142.15	72.77	135.63	69.43	93.67	47.95	60.54	30.99
9	66.49	63.40	48.84	46.57	29.27	27.91	20.28	19.34
10	56.94	62.48	49.30	54.09	24.15	26.50	13.53	14.84
11	81.67	66.03	76.37	61.75	30.96	25.03	2.20	1.77
12	106.84	69.87	95.52	62.46	63.62	41.60	47.80	31.26
13	108.36	69.48	107.04	68.63	90.40	57.96	77.33	49.58
14	69.78	66.53	58.32	55.60	35.45	33.80	24.53	23.38
15	100.37	67.89	91.65	61.99	66.83	45.20	55.18	37.32
16	98.64	67.51	92.82	63.52	74.17	50.76	62.61	42.85
17	66.20	63.53	66.20	63.53	61.38	58.90	52.95	50.81
18	139.49	72.60	123.71	64.39	76.02	39.56	48.66	25.32
19	140.89	72.77	128.84	66.54	94.46	48.79	77.62	40.09
20	107.43	70.17	97.99	64.00	66.85	43.66	53.66	35.05
21	111.30	69.72	93.65	58.67	41.64	26.08	20.76	13.00
22	120.48	70.39	104.87	61.27	53.35	31.17	31.50	18.40

구분	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
23	112,10	69.83	94,80	59.06	42,57	26.52	21,59	13.45
24	123,14	70.70	107,53	61.74	55,99	32.15	34,13	19.59
25	74.47	65.90	62,39	55.21	27,16	24.03	12,78	11.31
26	74.27	59.99	72,27	58.38	44,56	35.99	31,60	25.52
27	84.90	67.46	74,83	59.45	41,56	33.02	27,44	21.80
28	67.18	64.61	67,18	64.61	67,18	64.61	67,18	64.61
29	53.76	61.68	53,76	61.68	53,76	61.68	53,76	61.68
30	77.26	66.40	77,26	66.40	77,26	66.40	77,26	66.40

② 배치 검토

- 현행 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성하였음
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정하였음
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정하였음
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준으로 하였음

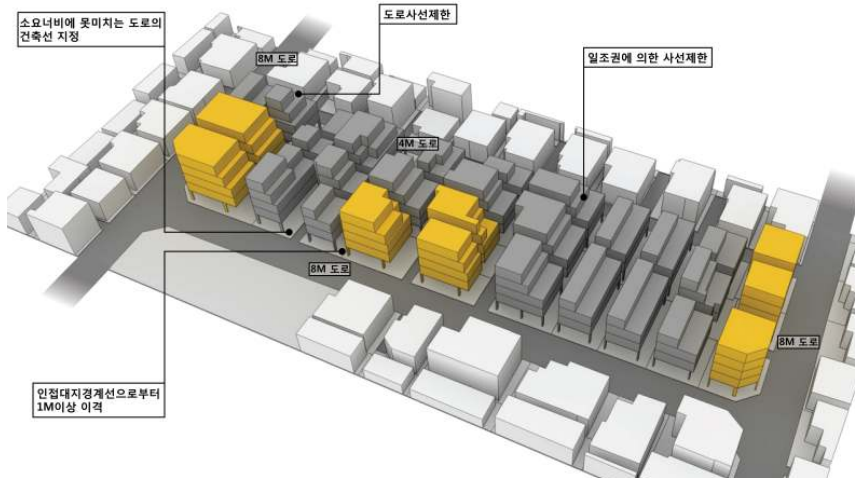


[그림 38] 배치도(현행 법규 최대 적용)

[표 13] 건축개요

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	118,61	65,96	14,04	65,96	65,96	34,69	—	3	180,65	55,61	152,30
2	109,00	63,76	14,04	63,76	63,76	38,44	20,01	3	200,01	58,49	183,49
3	232,53	139,46	14,04	139,46	139,46	127,74	114,85	7	535,55	59,97	230,31
4	218,96	131,16	14,04	131,16	131,16	118,64	106,26	6	501,26	59,90	228,92
5	79,90	35,30	14,04	35,30	35,30	—	—	2	84,64	44,18	105,93
6	74,76	35,42	14,04	35,42	35,42	17,76	—	2	102,64	47,37	137,29
7	162,36	97,21	14,04	97,21	97,21	70,96	35,57	4	314,99	59,87	194,00
8	195,33	116,96	14,04	116,96	116,96	89,66	57,25	4	394,87	59,87	202,15
9	104,86	57,00	14,04	57,00	55,18	32,97	22,01	3	181,2	54,35	172,80
10	91,13	46,52	14,04	46,52	46,52	22,04	—	2	129,12	51,04	141,68
11	123,67	72,89	14,04	72,89	72,89	28,50	—	2	188,32	58,93	152,27
12	152,91	91,55	14,04	91,55	91,55	60,32	44,78	4	302,24	59,87	197,65

구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
13	155.95	93.30	14.04	93.30	93.30	86.54	73.76	4	360.94	59.82	231.44
14	108.88	55.89	14.04	55.89	55.89	21.94	-	2	147.76	51.33	135.70
15	147.83	87.59	14.04	87.59	87.59	63.44	52.95	4	305.61	59.25	206.73
16	146.11	87.59	14.04	87.59	87.59	70.19	59.81	4	319.22	59.94	218.47
17	104.20	62.37	14.04	62.37	62.37	58.15	50.02	4	246.95	59.85	236.99
18	192.12	114.95	14.04	114.95	114.95	72.50	45.79	4	362.23	59.83	188.54
19	193.60	115.74	14.04	115.74	115.74	86.80	73.93	4	406.25	59.78	209.83
20	153.09	91.82	14.04	91.82	91.82	63.59	50.67	4	311.94	59.97	203.76
21	159.62	89.55	14.04	89.55	89.55	38.55	-	3	231.69	56.10	145.15
22	171.14	100.45	14.04	100.45	100.45	49.59	-	3	264.53	58.69	154.56
23	160.51	90.68	14.04	90.68	90.68	39.46	-	3	234.86	56.49	146.32
24	174.15	103.07	14.04	103.07	103.07	52.19	-	3	272.37	59.18	156.39
25	112.99	67.38	14.04	67.38	59.26	25.03	-	2	165.71	59.63	146.65
26	123.79	68.13	14.04	68.13	68.13	40.81	27.62	3	218.73	55.03	176.69
27	125.85	75.26	14.04	75.26	71.21	38.66	-	3	199.17	59.80	158.25
28	103.97	62.25	14.04	62.25	62.25	62.25	62.25	4	263.04	59.87	252.99
29	87.15	50.87	14.04	50.87	50.87	50.87	50.87	4	217.52	58.37	249.59
30	116.35	69.44	14.04	69.44	69.44	69.44	69.44	4	291.8	59.68	250.79



[그림 39] 조감도



2) 대안

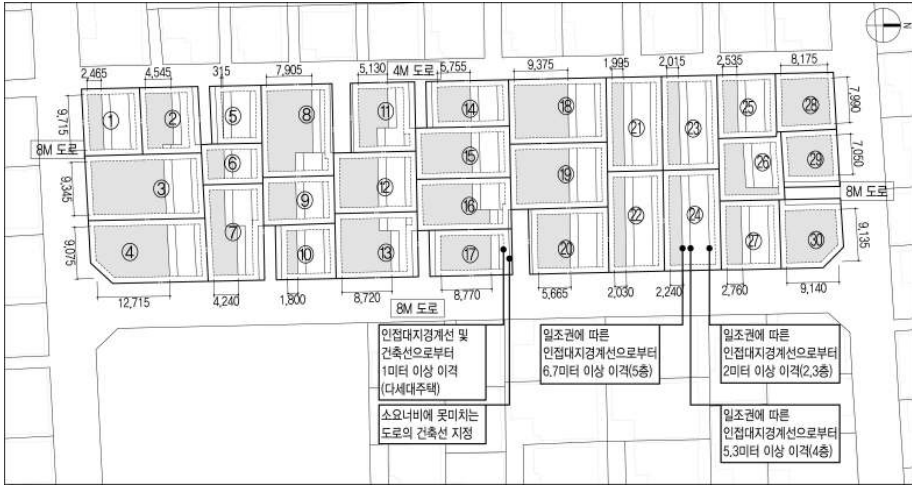
① 합필전

□ 적용할 법규 검토

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(220%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(제한없음), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/85)
- 미적용법규 : 사선제한, 대지안의 공지
- 임의적용법규 : 맞벽건축
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정

[표 14] 높이별 건축가능 구역

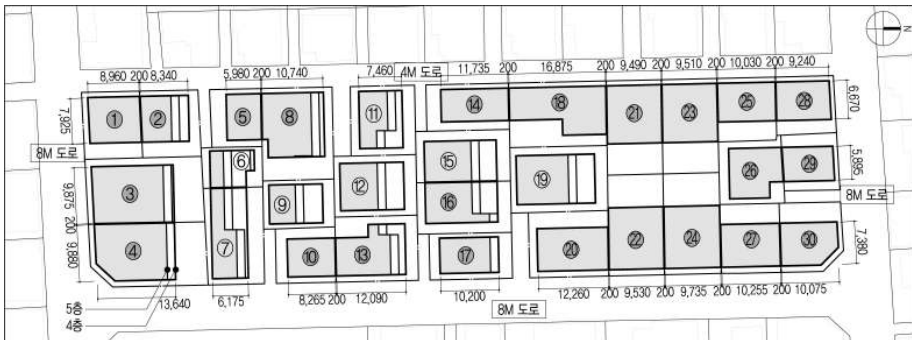
구분	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	78.93	66.54	69.28	58.40	37.36	31.49	23.80	20.06
2	69.75	63.99	69.75	63.99	56.07	51.44	42.51	39.00
3	172.91	74.36	163.49	70.30	132.40	56.93	119.22	51.27
4	161.92	73.94	152.89	69.82	123.06	56.20	110.40	50.42
5	47.76	59.77	39.73	49.72	12.91	16.15	1.54	1.92
6	43.54	58.23	38.47	51.45	21.75	29.09	14.64	19.58
7	112.22	69.11	106.82	65.79	75.07	46.23	54.26	33.41
8	142.15	72.77	139.64	71.48	121.43	62.16	101.57	51.99
9	67.13	64.01	60.77	57.95	39.73	37.88	30.77	29.34
10	56.94	62.48	49.29	54.08	24.15	26.50	13.52	14.83
11	81.67	66.03	79.66	64.41	60.12	48.61	45.89	37.10
12	106.84	69.87	98.25	64.25	69.90	45.71	57.86	37.83
13	108.36	69.48	107.03	68.63	90.39	57.96	77.32	49.57
14	69.78	64.08	63.70	58.50	43.60	40.04	35.07	32.20
15	100.09	67.70	93.96	63.55	70.87	47.94	61.07	41.31
16	99.23	67.91	95.14	65.11	78.22	53.53	68.53	46.90
17	66.20	63.53	66.20	63.53	61.38	58.90	52.94	50.80
18	139.49	72.60	130.23	67.78	99.64	51.86	86.67	45.11
19	140.89	72.77	131.50	67.92	100.56	51.94	87.40	45.14
20	107.43	70.17	97.99	64.00	66.85	43.66	53.65	35.04
21	111.30	69.72	96.85	60.67	49.13	30.77	28.89	18.09
22	120.48	70.39	104.87	61.27	53.35	31.17	31.50	18.40
23	112.10	69.83	97.68	60.85	50.05	31.18	29.83	18.58
24	123.14	70.70	107.53	61.74	55.98	32.14	34.12	19.59
25	74.47	65.90	65.45	57.92	35.63	31.53	22.96	20.32
26	82.81	66.89	74.97	60.56	49.26	39.79	38.42	31.03
27	84.90	67.46	74.83	59.45	41.56	33.02	27.43	21.79
28	67.18	64.61	67.18	64.61	67.18	64.61	67.18	64.61
29	53.76	61.68	53.76	61.68	53.76	61.68	53.76	61.68
30	77.26	66.40	77.26	66.40	77.26	66.40	77.26	66.40



[그림 40] 법규 검토(합필 전)

#### □ 적용할 배치안 검토

- 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준



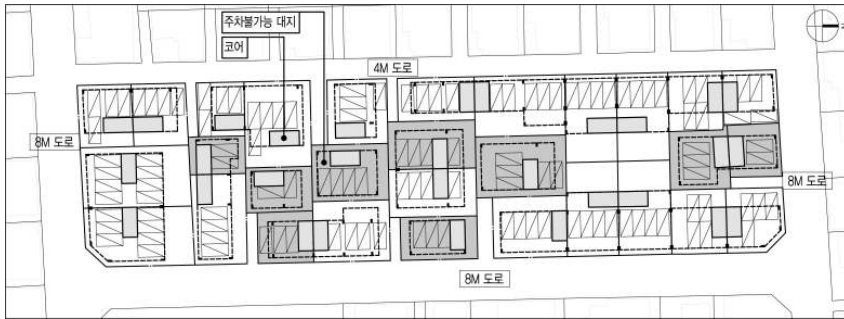
[그림 41] 배치도(합필 전)

[표 15] 건축개요

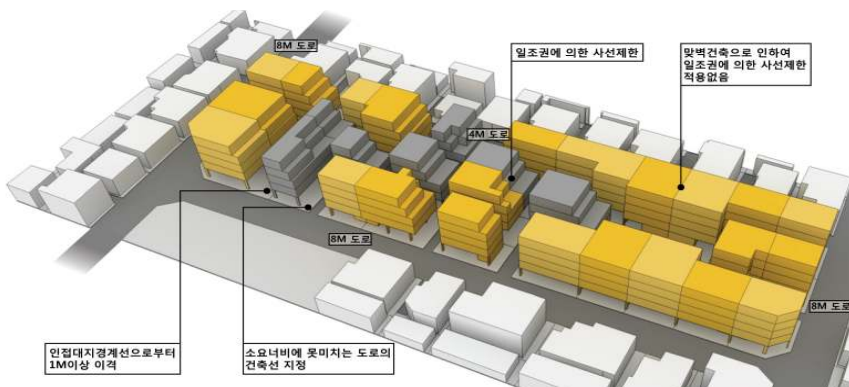
구분	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대 수	연면적	건폐율	용적률
			1층	2층	3층	4층	5층				
1	118,61	70,91	14,04	70,91	70,91	70,91	70,91	4	297,68	59,78	250,97
2	109,00	66,25	14,04	66,25	66,25	52,62	41,53	4	238,69	59,86	218,98
3	232,53	139,16	14,04	139,16	139,16	136,14	122,29	8	550,79	59,84	236,86
4	218,96	131,11	14,04	131,11	131,11	131,11	117,69	7	525,06	59,87	239,79
5	79,90	47,24	14,04	47,24	47,24	47,24	47,24	4	203,00	59,12	254,06
6	74,76	44,37	14,04	44,37	42,09	23,55	14,68	3	138,73	59,34	185,56
7	162,36	96,88	14,04	96,88	96,88	74,90	53,00	4	335,70	59,66	206,76
8	196,33	116,51	14,04	116,51	108,07	92,10		4	447,23	59,64	228,96
9	104,86	62,15	14,04	62,10	62,10	40,02	30,63	4	208,89	59,26	199,20
10	91,13	54,20	14,04	54,20	54,20	54,20	54,20	4	230,84	59,47	253,30
11	123,67	73,87	14,04	73,87	73,87	56,74	42,81	4	261,33	59,73	211,31
12	152,91	90,43	14,04	90,43	90,43	64,67	53,24	4	312,81	59,13	204,57
13	155,95	93,24	14,04	93,24	93,24	79,36	67,15	4	347,03	59,78	222,52
14	108,88	65,26	14,04	65,26	65,26	65,26	65,26	4	275,08	59,93	252,64
15	147,83	88,15	14,04	88,15	88,15	67,15	57,23	4	314,72	59,62	212,89
16	146,11	87,49	14,04	87,49	87,49	71,00	61,28	4	321,30	59,87	219,90
17	104,20	62,22	14,04	62,22	62,22	62,22	53,68	4	254,38	59,71	244,12
18	192,12	115,00	14,04	115,00	115,00	115,00	115,00	4	474,04	59,85	246,74
19	193,60	115,21	14,04	115,21	115,21	88,34	76,47	4	409,27	59,50	211,39
20	153,09	90,65	14,04	90,65	90,65	90,65	90,65	4	376,64	59,21	246,02
21	159,62	95,58	14,04	95,58	95,58	95,58	95,58	4	396,36	59,87	248,31
22	171,14	102,10	14,04	102,10	102,10	102,10	102,10	4	422,44	59,65	246,83
23	160,51	96,11	14,04	96,11	96,11	96,11	96,11	4	398,48	59,87	248,25
24	174,15	104,00	14,04	104,00	104,00	104,00	104,00	4	430,04	59,71	246,93
25	112,99	66,85	14,04	66,85	66,85	66,85	66,85	4	281,44	59,16	249,08
26	123,79	73,89	14,04	73,89	73,89	73,89	73,89	4	309,60	59,68	250,10
27	125,85	75,42	14,04	75,42	75,42	75,42	75,42	4	315,72	59,92	250,87
28	103,97	62,33	14,04	62,33	62,33	62,33	62,33	4	263,36	59,94	253,30
29	87,15	51,84	14,04	51,84	51,84	51,84	51,84	4	221,40	59,48	254,04
30	116,35	68,79	14,04	68,79	68,79	68,79	68,79	4	289,20	59,12	248,56

#### □ 주차계획 안

- 주차대수 산정 : 다세대 주택
- 전용면적 85㎡ 이하 주차대수 : 1/85
- 전용면적 85㎡ 초과 주차대수 : 1/75
- 세대당 1대에 못미치는 경우에는 세대당 1대



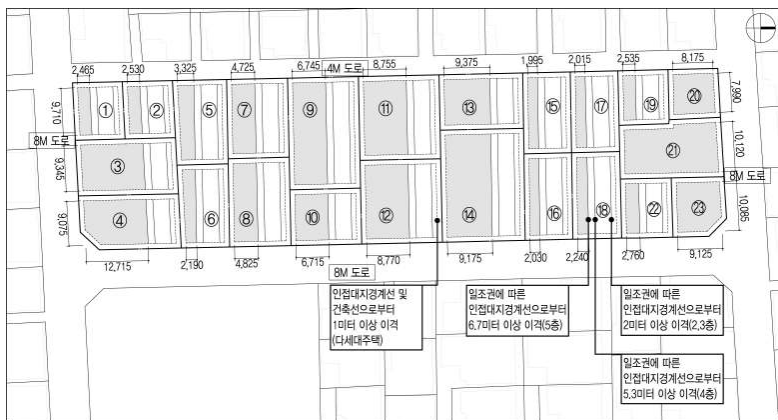
[그림 42] 주차계획



[그림 43] 조감도

## ② 합필후

### □ 적용할 법규검토



[그림 44] 적용 법규 검토

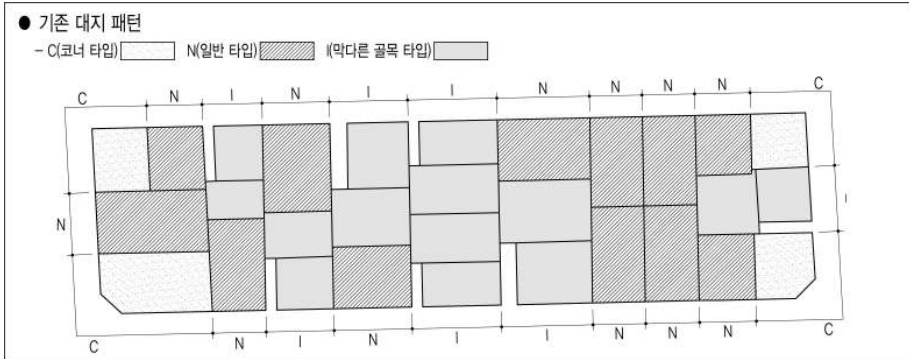
- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(220%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(제한없음), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/85)
- 미적용법규 : 사선제한, 대지안의 공지
- 임의적용법규 : 맞벽건축
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정하였음.

□ 적용할 배치안 검토

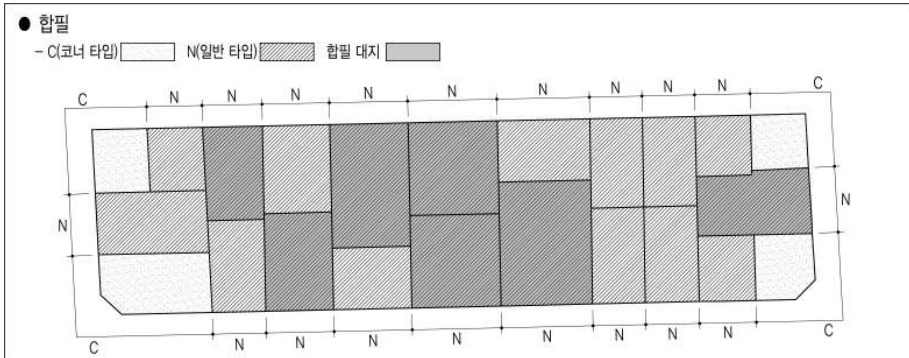
[표 8] 높이별 건축가능 구역

구분	지번	1층(4M이하)		2,3층(8M이하)		4층(10.6M)		5층(13.4M)	
		면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)
1	702-34	78.94	66.54	69.28	58.40	37.36	31.49	23.80	20.06
2	702-13	79.53	66.65	69.92	58.60	38.14	31.96	24.65	20.66
3	702-12	172.92	74.36	163.50	70.31	132.40	56.93	119.23	51.27
4	702-11	161.92	73.94	152.90	69.83	123.06	56.20	110.40	50.42
5	702-7	133.07	71.93	117.89	63.72	67.75	36.62	46.46	25.11
	702-9								
6	702-10	121.53	70.79	106.61	62.10	57.39	33.43	36.52	21.27
7	702-6	147.46	73.51	133.37	66.48	86.83	43.28	67.07	33.43
8	702-23	167.86	74.66	151.85	67.53	99.06	44.05	76.68	34.10
	702-24								
9	702-5	257.75	78.56	237.05	72.25	168.69	51.41	139.68	42.57
	702-21								
10	702-22	116.42	70.98	107.04	65.26	76.07	46.38	62.94	38.37
11	702-4	217.98	77.59	202.90	72.22	153.11	54.50	131.96	46.97
	702-26								
12	702-27	217.27	77.53	202.27	72.18	152.73	54.50	131.71	47.00
	702-28								
13	702-3	139.49	72.60	130.23	67.78	99.65	51.86	86.67	45.11
14	702-29	311.22	80.51	290.24	75.08	221.58	57.32	192.43	49.78
	702-30								
15	702-32	111.31	69.73	96.85	60.67	49.14	30.78	28.89	18.09
16	702-33	120.49	70.40	104.87	61.27	53.35	31.17	31.50	18.40
17	702-2	112.11	69.84	97.69	60.85	50.05	31.17	29.84	18.58
18	702-31	123.15	70.71	107.53	61.74	55.99	32.14	34.13	19.59
19	702-14	74.48	65.91	65.46	57.93	35.64	31.54	22.96	20.32
20	702-1	67.19	64.61	67.19	64.61	67.19	64.61	67.19	64.61
21	702-15	179.25	74.45	179.25	74.45	179.25	74.45	179.25	74.45
	702-16								
22	702-18	84.90	67.45	74.83	59.45	41.56	33.02	27.44	21.80
23	702-17	85.52	68.13	85.52	68.13	85.52	68.13	85.52	68.13

## □ 합필방안



[그림 45] 합필전 필지의 유형화



[그림 46] 합필 방안

- 막다른 골목 타입을 합필을 통해 일반타입으로 변경함.

## □ 합필 후 적용할 배치안 검토

- 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성하였음.
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정하였음.
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정하였음.
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준으로 하였음.



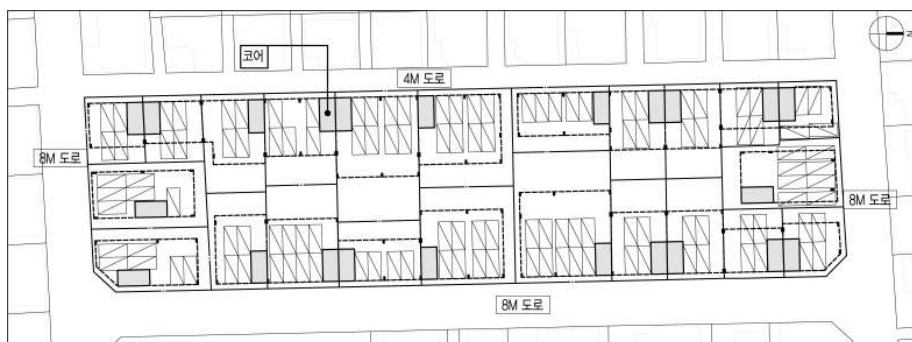
[그림 47] 법규 검토

[표 9] 건축개요

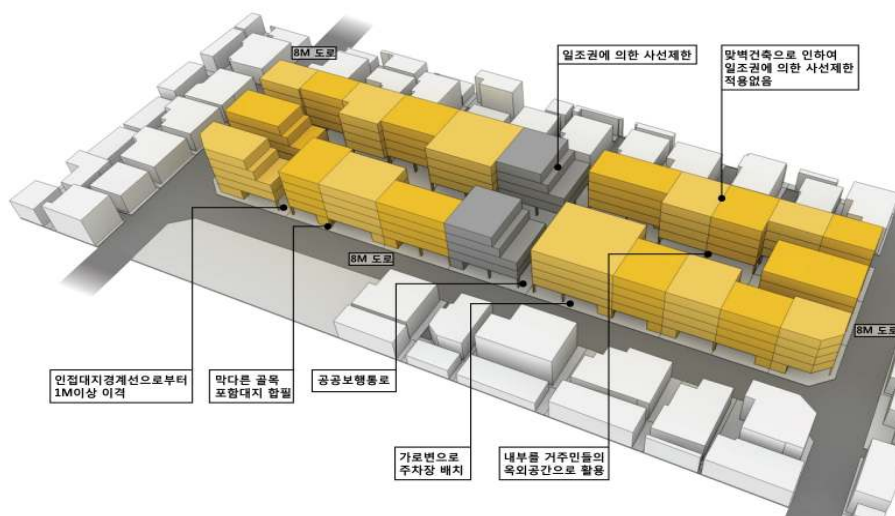
구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	702-34	118.62	70.88	14.04	70.88	70.88	70.88	70.88	4	297.56	59.75	250.85
2	702-13	119.31	70.54	14.04	70.54	70.54	70.54	70.54	4	296.20	59.12	248.26
3	702-12	232.53	138.29	14.04	138.29	138.29	112.30	101.27	6	504.19	59.47	216.82
4	702-11	218.96	131.29	14.04	131.29	131.29	105.47	94.52	6	476.61	59.96	217.66
5	702-7 702-9	184.99	110.21	14.04	110.21	110.21	110.21	110.21	4	454.88	59.57	245.89
6	702-10	171.66	102.94	14.04	102.94	102.94	102.94	102.94	4	425.80	59.96	248.04
7	702-6	200.59	119.46	14.04	119.46	119.46	119.46	119.46	4	491.88	59.55	245.21
8	702-23 702-24	224.83	133.19	14.04	133.19	133.19	133.19	133.19	8	546.80	59.24	243.20
9	702-5 702-21	328.07	195.93	14.04	195.93	195.93	195.93	195.93	8	797.76	59.72	243.16
10	702-22	164.01	97.99	14.04	97.99	97.99	97.99	97.99	4	406.00	59.74	247.54
11	702-4 702-26	280.93	168.35	14.04	168.35	168.35	168.35	168.35	8	687.44	59.92	244.70
12	702-27 702-28	280.23	167.76	14.04	167.76	167.76	167.76	167.76	8	685.08	59.86	244.47
13	702-3	192.13	114.67	14.04	114.67	114.67	114.67	114.67	4	472.72	59.68	246.04
14	702-29 702-30	386.53	229.27	14.04	229.27	229.27	229.27	229.27	12	931.12	59.31	240.89
15	702-32	159.62	95.19	14.04	95.19	95.19	95.19	95.19	4	394.80	59.63	247.33
16	702-33	171.14	102.03	14.04	102.03	102.03	102.03	102.03	4	422.16	59.61	246.67
17	702-2	160.52	95.73	14.04	95.73	95.73	95.73	95.73	4	396.96	59.63	247.29
18	702-31	174.16	103.94	14.04	103.94	103.94	103.94	103.94	4	429.80	59.68	246.78
19	702-14	112.99	67.76	14.04	67.76	67.76	67.76	67.76	4	285.08	59.96	252.30
20	702-1	103.98	61.41	14.04	61.41	61.41	61.41	61.41	4	259.68	59.05	249.74
21	702-15 702-16	240.75	143.91	14.04	143.91	143.91	143.91	143.91	8	589.68	59.77	244.93
22	702-18	125.86	75.34	14.04	75.34	75.34	75.34	75.34	4	315.40	59.86	250.59
23	702-17	125.52	75.06	14.04	75.06	75.06	75.06	75.06	4	314.28	59.79	250.38

□ 합필 후 주차계획 안 : 1안

- 주차대수 산정 : 다세대 주택 - 전용면적 85㎡ 이하 주차대수 : 1/85
- 전용면적 85㎡ 초과 주차대수 : 1/75
- 세대당 1대에 못미치는 경우에는 세대당 1대
- 가로변으로 주차장을 배치하고 내부를 거주민들의 옥외공간으로 사용하는 방안



[그림 48] 주차계획 1안



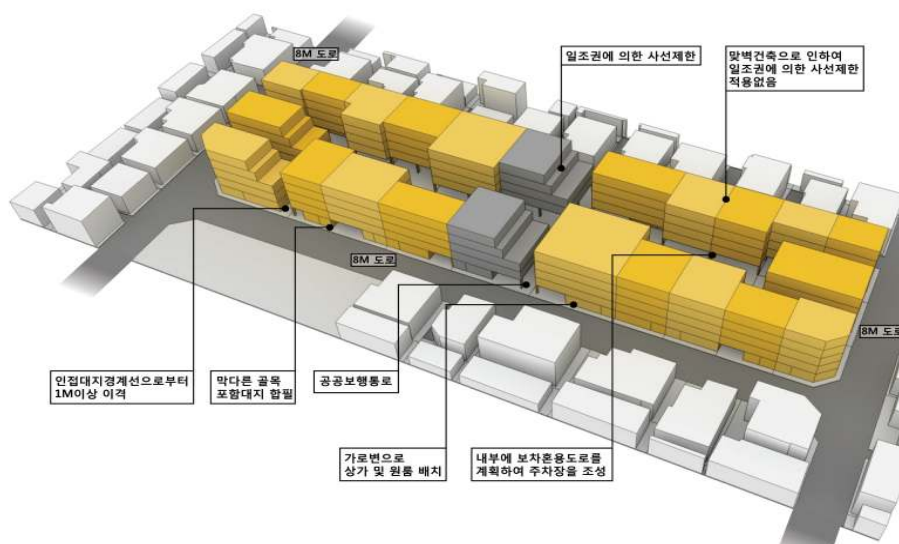
[그림 49] 주차계획 1안 조감도



□ 합필 후 주차계획안 : 2안



[그림 50] 주차계획 2안



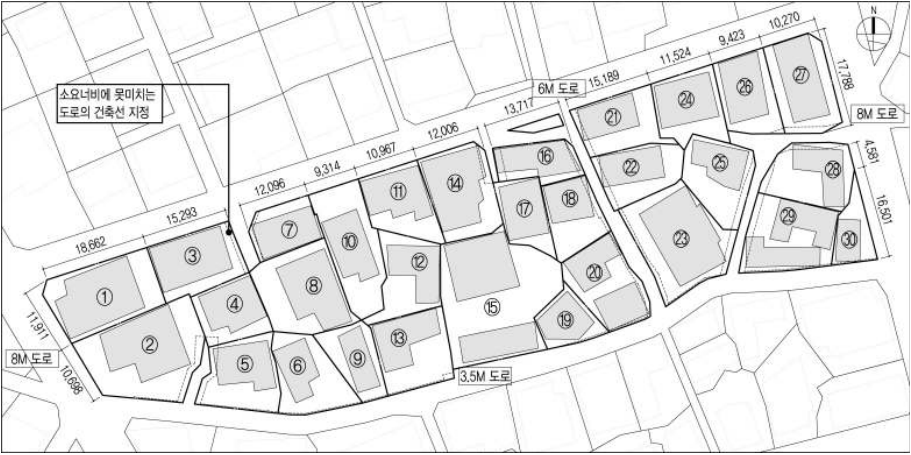
[그림 51] 주차계획 2안 조감도

3. 부정형 필지 개선형 정비 방안 : 장안동(수원)

1) 기존

① 현황

- 수원시 팔달구 장안동 110-4번지 일대
- 대상지는 총 30필지이며, 대상지 외곽으로 3.5m, 6m, 8m도로가 있음
- 영세한 필지들로서 대상지 내에 1.2m, 2m등의 폭이 좁은 도로들이 있음



[그림 52] 기존현황

[표 18] 대지현황

구분	지번	대지면적(㎡)		접도현황
		건축물대장	CAD파일	
1	110-12	210.00	218.81	8m, 6m
2	110-11	—	276.61	8m, 3.5m, 2m
3	110-4	167.00	152.76	6m, 2.5m
4	114-1	—	116.81	2m
5	114-2	—	143.24	3.5m, 2m
6	115	—	150.41	3.5m
7	116-2	113.00	93.12	6m, 2.5m
8	116-9	184.90	213.28	2.5m
9	116-5	—	103.13	3.5m
10	116-4	—	195.07	8m, 2m
11	122-1	134.00	141.28	4m, 3m, 2m
12	116-6	—	145.45	—
13	116-7	—	162.23	3.5m
14	122-2	—	172.59	6m, 1.2m

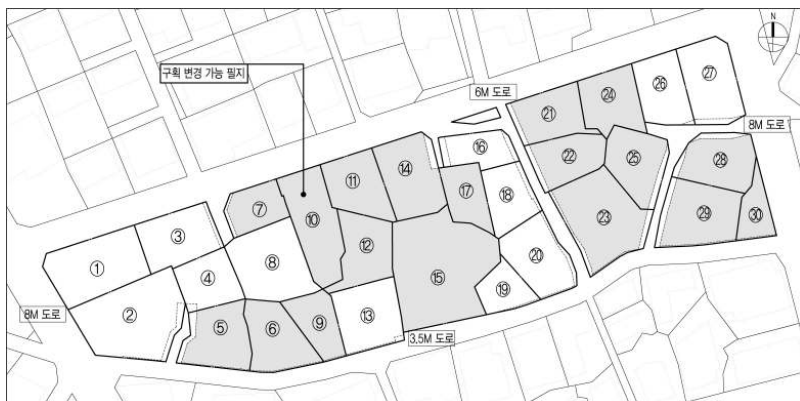
구분	지번	대지면적(m <sup>2</sup> )		접도현황
		건축물대장	CAD파일	
15	124	—	399,24	3,5m
16	123-2	—	81,95	6m, 2m, 1,2m
17	123-3	—	100,45	1,2m
18	123-4	—	108,54	2m
19	125-2	—	80,84	3,5m
20	125-1	—	151,50	3,5m, 2m
21	128-2	—	128,94	6m, 2m
22	127	—	119,90	2m
23	126-2	296,00	234,12	3,5m, 2m
24	130-9	—	140,00	6m
25	126-1	95,00	137,05	2,5m, 1,6m
26	130-8	—	134,05	6m, 2,5m
27	130-4	—	164,10	4m
28	131-1	126,00	138,64	8m, 6m, 1,6m
29	131-2	—	171,07	3,5m, 1,6m
30	132-3	—	68,81	8m, 3,5m

[표 19] 건축물현황

구분	건축면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )			용적률 (200%이하)	층수
	건축물대장	CAD파일	연면적	용적률 산점용연면적	면적 차		
1	124,78	137,38	236,68	236,68	—	113,66	지상2층
2	113,19	132,76	133,59	133,59	—	—	지상2층
3	99,72	105,50	205,02	166,14	38,88	99,48	지하1층 지상2층
4	53,55	76,28	53,55	53,55	—	—	지상1층
5	64,00	73,27	64,00	64,00	—	—	지상1층
6	—	53,66	—	—	—	—	누락
7	67,57	69,26	122,77	122,77	—	108,64	지상2층
8	98,01	111,18	226,31	194,15	32,16	105,00	지하1층 지상2층
9	17,19	46,63	17,19	17,19	—	—	지상1층
10	74,98	74,70	147,64	124,24	23,40	—	지하1층 지상2층
11	79,80	82,57	152,28	143,29	8,99	106,93	지하1층 지상2층
12	—	68,25	—	—	—	—	누락
13	70,78	75,24	138,45	129,19	9,26	—	지하1층 지상2층
14	80,40	119,52	90,88	80,40	10,48	—	지하1층 지상1층
15	85,02	178,48	85,02	85,02	—	—	지상1층
16	65,12	68,86	65,12	65,12	—	—	지상1층
17	58,25	71,14	58,25	58,25	—	—	지상1층
18	58,80	53,65	58,80	58,80	—	—	지상1층
19	—	52,93	148,93	99,48	49,45	—	지하1층 지상2층
20	74,45	101,66	78,19	74,45	3,74	—	지하1층 지상1층
21	39,37	58,76	39,37	39,37	—	—	지상1층
22	53,75	61,68	53,75	53,75	—	—	지상1층
23	167,47	148,71	555,57	415,14	140,43	140,25	지하1층 지상3층
24	55,60	80,48	55,60	55,60	—	—	지상1층
25	55,50	56,96	106,68	106,68	—	112,29	지상2층
26	66,12	79,35	66,12	66,12	—	—	지상1층
27	—	95,47	—	—	—	—	누락
28	74,53	60,31	149,06	149,06	—	118,30	지상2층
29	81,16	113,96	81,16	81,16	—	—	지상1층
30	33,49	30,83	33,49	33,49	—	—	지상1층

## ② 구획변경 가능 필지

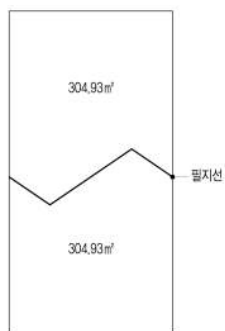
### □ 필지선의 정리가 필요한 대지 검토



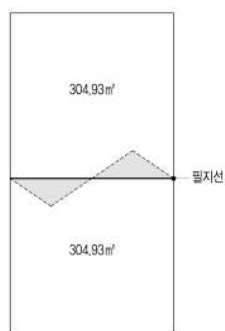
[그림 53] 구획 변경 가능 필지

### □ 필지선 정리 방안

- 기존필지는 필지선이 불규칙적이므로 기존필지를 등가교환을 통해 필지선 정리를 하여 면적을 유지하면서 필지선을 변경함

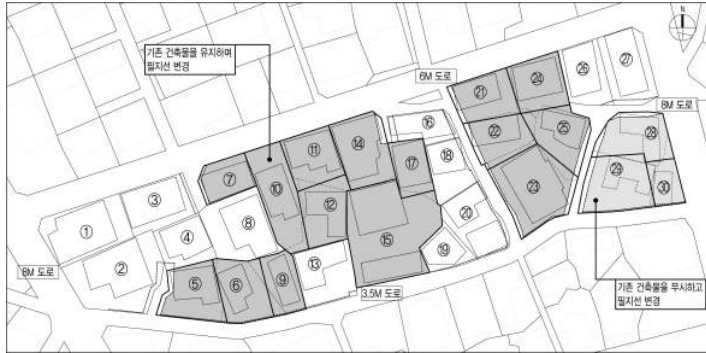


[그림 54] 기존 필지선



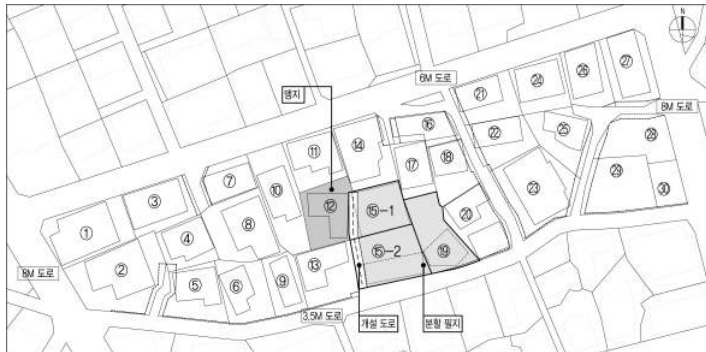
[그림 55] 기존 필지선 변경

- 필지선 변경(1단계)
  - 기존건축물을 유지하며 변경할 수 있는 대지와 신축을 통해서만 변경할 수 있는 대지로 나누어 등가교환방식에 의한 필지선 변경



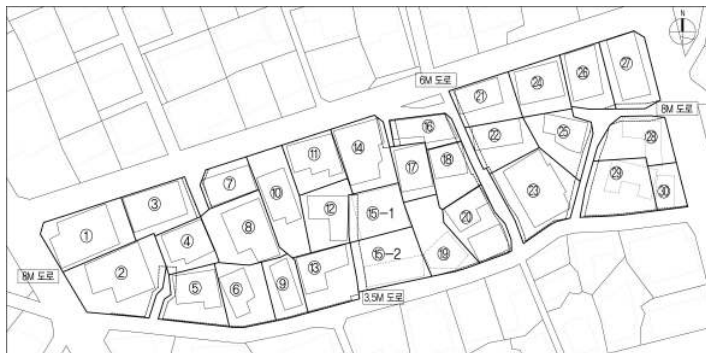
[그림 56] 필지선 변경(1단계)

- 필지선 변경(2단계)
  - 맹지에 도로를 개설하고, 대규모 필지를 분할하여 필지선을 정리



[그림 57] 필지선 변경(2단계)

- 필지선 변경후



[그림 58] 필지선 변경후

2) 대안

① 필지선 변경 전

□ 적용할 법규 검토

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(4층이하), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/85), 사선제한, 대지안의 공지



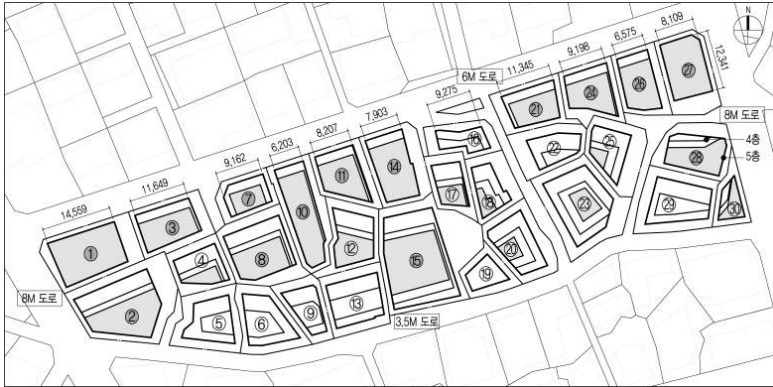
[그림 59] 법규 검토(필지선 변경전)

[표 20] 높이별 건축가능 구역

구분	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	163.32	74.64	162.32	74.18	158.21	72.30	156.39	71.47
2	211.65	76.51	194.49	70.31	132.38	47.85	108.14	39.09
3	106.14	69.48	106.14	69.48	105.27	68.91	74.31	48.64
4	76.92	65.85	69.00	59.07	34.54	29.56	21.52	18.42
5	97.36	67.96	82.84	57.83	31.44	21.94	6.58	4.59
6	103.16	68.58	88.35	58.73	35.70	23.73	12.10	8.04
7	58.41	62.72	58.41	62.72	55.08	59.14	33.10	35.54
8	158.83	74.47	148.25	69.50	101.63	47.65	82.38	38.62
9	64.06	62.11	55.19	53.51	24.86	24.10	8.90	8.62
10	135.51	69.46	135.17	69.29	127.58	65.40	108.75	55.74
11	96.15	68.05	96.15	68.05	88.07	62.33	67.45	47.74
12	93.87	64.53	85.31	58.65	57.68	39.65	46.63	32.05
13	114.91	70.83	99.41	61.27	46.83	28.86	11.89	7.32
14	122.22	70.81	122.22	70.81	120.98	70.09	101.92	59.05
15	320.15	80.18	303.31	75.97	217.39	54.45	164.21	41.13
16	42.21	51.50	20.64	25.18	3.31	4.03	-	-
17	61.48	61.20	55.46	55.21	34.41	34.25	24.42	24.31
18	69.23	63.78	53.18	48.99	28.59	26.34	14.64	13.48
19	47.89	59.24	38.59	47.73	3.91	4.83	-	-
20	106.06	70.00	94.21	62.18	44.50	29.37	17.00	11.22
21	84.22	65.31	84.22	65.31	83.44	64.71	55.75	43.23
22	79.57	66.36	58.00	48.37	16.60	13.84	3.25	2.71
23	175.67	75.03	155.76	66.52	69.36	29.62	27.87	11.90
24	93.46	66.75	93.46	66.75	90.86	64.90	70.26	50.18
25	93.38	68.13	68.50	49.98	27.48	20.05	10.46	7.63
26	91.44	68.21	91.44	68.21	86.82	64.76	69.68	51.98
27	116.56	71.02	116.56	71.02	116.56	71.02	116.56	71.02
28	95.40	68.81	95.40	68.81	82.43	59.45	66.99	48.31
29	122.13	71.39	103.66	60.59	35.18	20.56	1.96	1.14
30	34.01	49.42	33.50	48.68	27.65	40.18	23.94	34.79

□ 적용할 배치안 검토

- 현행법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성하였음
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정하였음
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정하였음
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준으로 하였음



[그림 60] 배치 검토(필지선 변경전)

[표 21] 건축개요

구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	110-12	218.81	131.09	14.04	131.09	131.09	131.09	131.09	8	538.4	59.91	246.05
2	110-11	276.61	165.66	14.04	165.66	165.66	116.49	96.03	6	557.88	59.88	201.68
3	110-4	152.76	90.83	14.04	90.83	90.83	90.83	66.26	4	352.79	59.45	230.94
4	114-1	116.81	63.51	14.04	63.51	63.51	30.17	17.52	3	188.75	54.37	161.58
5	114-2	143.24	74.24	14.04	74.24	74.24	25.26	-	3	187.78	51.82	131.09
6	115	150.41	81.87	14.04	81.87	81.87	32.73	-	3	210.51	54.43	139.95
7	116-2	93.12	54.31	14.04	54.31	54.31	54.31	28.70	4	205.67	58.32	220.86
8	116-9	213.28	127.52	14.04	127.52	127.52	86.72	68.80	6	424.6	59.78	199.08
9	116-5	103.13	51.68	14.04	51.68	51.68	22.53	-	2	139.93	50.11	135.68
10	116-4	195.07	115.85	14.04	115.85	115.85	115.85	98.48	4	460.07	59.38	235.84
11	122-1	141.28	83.55	14.04	83.55	83.55	82.08	62.06	4	325.28	59.13	230.23
12	116-6	145.45	81.34	14.04	81.34	81.34	54.47	43.73	4	274.92	55.92	189.01
13	116-7	162.23	94.95	14.04	94.95	94.95	43.51	-	3	247.45	58.52	152.53
14	122-2	172.59	103.08	14.04	103.08	103.08	103.08	88.48	4	411.76	59.72	238.57
15	124	399.24	239.38	14.04	239.38	239.38	173.58	130.11	10	796.49	59.95	199.50
16	123-2	81.95	39.15	14.04	39.15	18.15	-	-	1	71.34	47.77	87.05
17	123-3	100.45	50.09	14.04	50.09	50.09	30.05	20.89	3	165.16	49.86	164.42
18	123-4	108.54	50.25	14.04	50.25	50.25	26.36	12.91	3	153.81	46.29	141.70
19	125-2	80.84	35.56	14.04	35.56	35.56	-	-	2	85.16	43.98	105.34
20	125-1	151.50	85.84	14.04	85.84	85.84	38.70	14.16	3	238.58	56.66	157.47
21	128-2	128.94	77.16	14.04	77.16	77.16	77.16	52.64	4	298.16	59.84	231.23
22	127	119.90	54.68	14.04	54.68	54.68	14.65	-	2	138.05	45.60	115.13
23	126-2	234.12	140.15	14.04	140.15	140.15	64.14	24.79	5	383.27	59.86	163.70
24	130-9	140.00	80.89	14.04	80.89	80.89	80.89	60.75	4	317.46	57.77	226.75
25	126-1	137.05	62.33	14.04	62.33	62.33	25.27	9.09	3	173.06	45.47	126.27
26	130-8	134.05	78.13	14.04	78.13	78.13	78.13	65.80	4	314.23	58.28	234.41
27	130-4	164.10	98.36	14.04	98.36	98.36	98.36	98.36	4	407.48	59.93	248.31
28	131-1	138.64	82.76	14.04	82.76	82.76	73.68	60.07	4	313.31	59.69	225.98
29	131-2	171.07	97.23	14.04	97.23	97.23	32.07	-	3	240.57	56.83	140.62
30	132-3	68.81	30.1	14.04	30.10	30.10	24.55	20.96	3	119.75	43.74	174.02

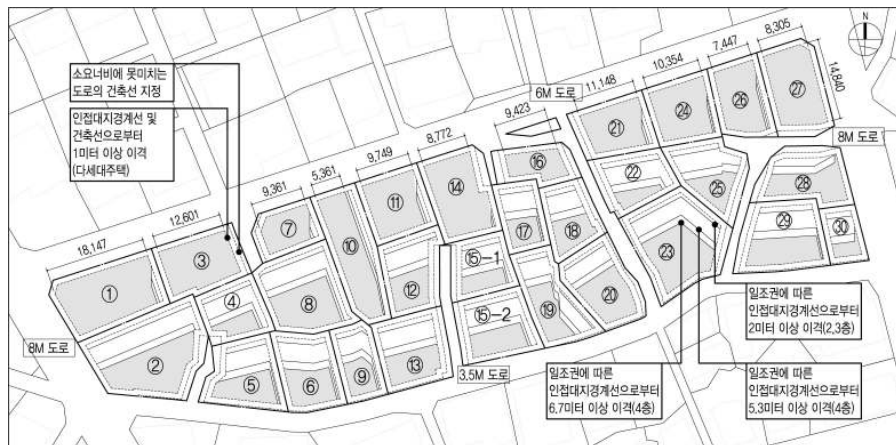


[그림 61] 조감도

## ② 필지선 변경 후

### □ 적용할 법규 검토

- 적용법규 : 건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 소요너비에 못미치는 도로의 건축선 지정, 건축물의 높이제한(4층이하), 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치(1/85)
- 미적용법규 : 사선제한, 대지안의 공지
- 임의적용법규 : 맞벽건축
- 적용법규를 토대로 높이별 건축가능 구역을 산정하였음



[그림 62] 법규 검토(필지선 변경 후)

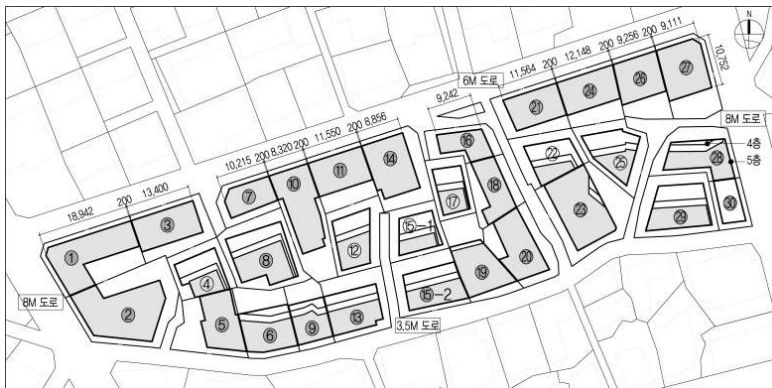


[표 22] 높이별 건축가능 구역

구분	지번	1층 (4M이하)		2,3층 (8M이하)		4층 (10.6M)		5층 (13.4M)	
		면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)	면적(㎡)	건폐율(%)
1	110-12	162.32	74.18	162.32	74.18	158.21	72.30	156.39	71.47
2	110-11	211.65	76.51	194.49	70.31	132.38	47.85	108.14	39.09
3	110-4	106.14	69.48	106.14	69.48	106.14	69.48	106.14	69.48
4	114-1	76.92	65.85	68.99	59.06	34.57	29.59	21.49	18.39
5	114-2	97.04	67.74	90.11	62.90	62.86	43.88	48.78	34.05
6	115	104.10	69.21	95.78	63.67	64.56	42.92	50.58	33.62
7	116-2	58.77	63.11	58.77	63.11	55.78	59.90	55.04	59.10
8	116-9	158.86	74.48	148.33	69.54	101.67	47.66	82.41	38.63
9	116-5	65.07	63.09	60.04	58.21	39.42	38.22	30.15	29.23
10	116-4	134.53	68.96	134.53	68.96	123.80	63.46	114.17	58.52
11	122-1	97.73	69.17	97.73	69.17	92.57	65.52	90.17	63.82
12	116-6	88.04	65.47	79.26	58.94	53.30	39.63	43.16	32.09
13	116-7	104.93	69.83	95.30	63.42	63.30	42.12	49.92	33.22
14	122-2	121.69	70.50	121.69	70.50	120.84	70.01	120.30	69.70
15-1	124	68.96	64.07	62.36	57.94	35.83	33.29	24.21	22.49
15-2	124	105.46	69.81	96.19	63.68	57.95	38.36	42.48	28.12
16	123-2	46.72	57.01	46.72	57.01	46.72	57.01	46.72	57.01
17	123-3	63.28	62.99	57.26	57.00	36.47	36.30	26.94	26.81
18	123-4	69.23	63.78	64.11	59.06	45.30	41.73	36.69	33.80
19	125-2	103.23	66.53	94.91	61.17	58.63	37.79	45.32	29.21
20	125-1	106.06	70.00	100.38	66.25	75.97	50.14	66.00	43.56
21	128-2	87.02	67.48	87.02	67.48	83.42	64.69	81.69	63.35
22	127	79.39	66.21	69.25	57.75	31.64	26.38	18.37	15.32
23	126-2	177.32	75.73	164.23	70.14	114.04	48.71	94.74	40.46
24	130-9	96.60	69.00	96.60	69.00	95.46	68.18	93.71	66.93
25	126-1	91.94	67.08	83.29	60.77	49.95	36.44	35.82	26.13
26	130-8	91.44	68.21	91.44	68.21	88.41	65.95	85.59	63.84
27	130-4	116.56	71.02	116.56	71.02	116.56	71.02	116.56	71.02
28	131-1	91.31	65.86	91.31	65.86	78.56	56.66	62.94	45.39
29	131-2	122.39	71.54	112.9	65.99	77.18	45.11	59.59	34.83
30	132-3	38.87	56.48	34.29	49.83	19.01	27.62	13.01	18.90

□ 적용할 배치안 검토

- 법규검토를 통해 지을 수 있는 최대용적률로 작성
- 폭이 3m가 안되는 층은 지을 수 없다고 가정
- 필지별 주차로 인해 1층은 필로티로 구성된다고 가정
- 세대수 산정은 전용면적 기준 85㎡당 1세대를 기준



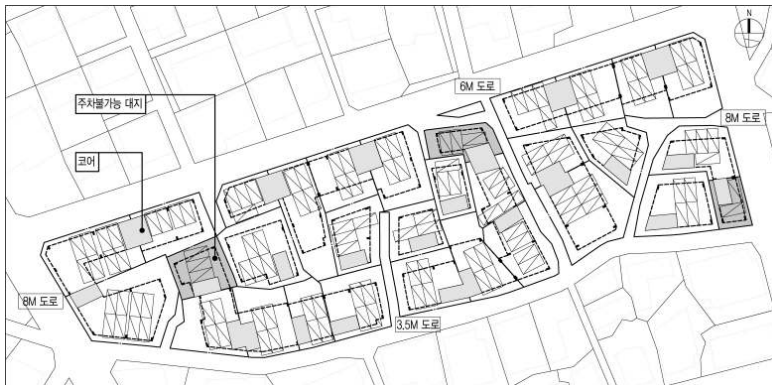
[그림 63] 배치 검토(필지선 변경 후)

[표 23] 건축개요

구분	지번	대지 면적	건축 면적	바닥면적					세대수	연면적	건폐율	용적률
				1층	2층	3층	4층	5층				
1	110-12	218.81	131.21	14.04	131.21	131.21	131.21	131.21	8	538.88	59.96	246.27
2	110-11	276.61	164.44	14.04	164.44	164.44	164.44	164.44	8	671.80	59.44	242.86
3	110-4	152.76	90.60	14.04	90.60	90.60	90.60	90.60	4	376.44	59.30	246.42
4	114-1	116.81	69.49	14.04	69.49	69.49	38.64	24.99	3	216.65	59.48	185.47
5	114-2	143.24	85.08	14.04	85.08	85.08	85.08	85.08	4	354.36	59.39	247.38
6	115	150.41	89.75	14.04	89.75	89.75	78.65	63.85	4	336.04	59.67	223.41
7	116-2	93.12	55.41	14.04	55.41	55.41	55.41	55.41	4	235.68	59.50	253.09
8	116-9	213.28	125.89	14.04	125.89	125.89	89.10	70.74	4	425.66	59.02	199.57
9	116-5	103.13	61.68	14.04	61.68	61.68	51.84	41.52	4	230.76	59.80	223.75
10	116-4	195.07	115.97	14.04	115.97	115.97	115.97	115.97	4	477.92	59.45	244.99
11	122-1	141.28	83.90	14.04	83.90	83.90	83.90	83.90	4	349.64	59.38	247.48
12	116-6	134.47	74.96	14.04	74.96	74.96	50.34	40.50	4	254.80	55.74	189.48
13	116-7	150.26	88.74	14.04	88.74	88.74	68.25	53.39	4	313.16	59.05	208.41
14	122-2	172.59	101.91	14.04	101.91	101.91	101.91	101.91	4	421.68	59.04	244.32
15-1	124	107.62	59.16	14.04	59.16	59.16	33.27	21.96	3	187.59	54.97	174.30
15-2	124	151.05	89.41	14.04	89.41	89.41	65.87	53.39	4	312.12	59.19	206.63
16	123-2	81.95	49.02	14.04	49.02	49.02	49.02	49.02	4	210.12	59.81	256.40
17	123-3	100.45	54.19	14.04	54.19	54.19	34.09	24.90	4	181.41	53.94	180.59
18	123-4	108.54	64.73	14.04	64.73	64.73	64.73	64.73	4	272.96	59.63	251.48
19	125-2	155.14	92.50	14.04	92.50	92.50	92.50	86.88	4	378.42	59.62	243.92
20	125-1	151.50	90.83	14.04	90.83	90.83	90.83	90.83	4	377.36	59.95	249.08
21	128-2	128.94	76.89	14.04	76.89	76.89	76.89	76.89	4	321.60	59.63	249.41
22	127	119.90	71.19	14.04	71.19	71.19	36.17	23.21	3	215.80	59.37	179.98
23	126-2	234.12	140.12	14.04	140.12	140.12	137.33	133.29	8	564.90	59.84	241.28
24	130-9	140.00	83.39	14.04	83.39	83.39	83.39	83.39	4	347.60	59.56	248.28
25	126-1	137.05	78.35	14.04	78.35	78.35	46.18	32.83	4	249.75	57.16	182.23
26	130-8	134.05	80.04	14.04	80.04	80.04	80.04	80.04	4	334.20	59.70	249.31
27	130-4	164.10	98.21	14.04	98.21	98.21	98.21	98.21	4	406.88	59.84	247.94
28	131-1	138.64	82.48	14.04	82.48	82.48	76.96	62.24	4	318.20	59.49	229.51
29	131-2	171.07	101.80	14.04	101.80	101.80	70.45	53.59	4	341.68	59.50	199.73
30	132-3	68.81	40.74	14.04	40.74	40.74	40.74	40.74	4	177.00	59.20	257.23

□ 주차계획 안(필지선 변경 후)

- 주차대수 산정
  - 다세대 주택 - 전용면적 85㎡ 이하 주차대수 : 1/85
  - 전용면적 85㎡ 초과 주차대수 : 1/70
  - 세대당 1대에 못미치는 경우에는 세대당 1대



[그림 64] 주차계획(필지선 변경 후)



[그림 65] 조감도



## 부록 3. 단독주택 재고 현황표

※ 세움터 건축물대장자료 정리

### 1. 건축년도별 단독주택 재고 현황

시도	시군구	1985년이전		~1995년		~2005년		2006년이후		기타		합계
		동	%	동	%	동	%	동	%	동	%	
서울특별시	계	176,780	37.9%	177,672	38.1%	67,620	14.5%	14,815	3.2%	29,836	6.4%	466,723
	종로구	6345	35.3%	2539	14.1%	2405	13.4%	454	2.5%	6219	34.6%	17,962
	중구	5205	44.3%	1641	14.0%	901	7.7%	188	1.6%	3825	32.5%	11,760
	용산구	10932	55.8%	4824	24.6%	2157	11.0%	675	3.4%	1008	5.1%	19,596
	성동구	7527	47.6%	6410	40.6%	1368	8.7%	353	2.2%	149	0.9%	15,807
	광진구	6636	31.4%	9460	44.8%	4031	19.1%	935	4.4%	73	0.3%	21,135
	동대문구	12480	52.0%	7942	33.1%	2182	9.1%	293	1.2%	1107	4.6%	24,004
	종로구	8824	35.8%	12252	49.7%	2675	10.8%	604	2.4%	317	1.3%	24,672
	성북구	16110	50.8%	9149	28.9%	3317	10.5%	463	1.5%	2667	8.4%	31,706
	강북구	10,849	45.6%	9,271	39.0%	2,868	12.0%	670	2.8%	143	0.6%	23,801
	도봉구	4,280	35.9%	5,220	43.7%	1,955	16.4%	388	3.3%	90	0.8%	11,933
	노원구	2,931	35.4%	3,623	43.8%	1,324	16.0%	236	2.8%	167	2.0%	8,281
	은평구	11,284	40.1%	11,216	39.8%	3,929	14.0%	1,231	4.4%	495	1.8%	28,155
	서대문구	10,158	46.5%	7,737	35.4%	2,625	12.0%	451	2.1%	868	4.0%	21,839
	마포구	7,946	38.0%	6,828	32.6%	3,146	15.0%	876	4.2%	2,134	10.2%	20,930
	양천구	4,171	27.7%	7,594	50.4%	2,227	14.8%	707	4.7%	367	2.4%	15,066
	강서구	5,140	27.0%	7,473	39.3%	4,490	23.6%	1,097	5.8%	829	4.4%	19,029
	구로구	5,466	33.9%	6,165	38.3%	1,978	12.3%	1,040	6.5%	1,458	9.1%	16,107
	금천구	4,583	38.3%	5,268	44.0%	1,364	11.4%	265	2.2%	495	4.1%	11,975
	영등포구	7,836	35.2%	8,732	39.2%	1,887	8.5%	435	2.0%	3,403	15.3%	22,293
	동작구	8,231	36.6%	8,583	38.2%	2,674	11.9%	676	3.0%	2,331	10.4%	22,495
	관악구	8866	35.2%	11684	46.5%	3799	15.1%	447	1.8%	357	1.4%	25,153
	서초구	3244	33.4%	3155	32.4%	2559	26.3%	415	4.3%	354	3.6%	9,727
	강남구	1846	16.6%	4214	37.9%	4397	39.5%	338	3.0%	323	2.9%	11,118
	송파구	2325	13.9%	8384	50.0%	4797	28.6%	1012	6.0%	241	1.4%	16,759
	강동구	3565	23.1%	8308	53.9%	2565	16.6%	566	3.7%	416	2.7%	15,420
부산광역시	계	160,857	59.1%	51,988	19.1%	20,205	7.4%	4,074	1.5%	34,857	12.8%	271,981
	중구	1932	25.5%	548	7.2%	698	9.2%	44	0.6%	4348	57.4%	7,570
	서구	13930	70.8%	1477	7.5%	1104	5.6%	129	0.7%	3047	15.5%	19,687
	동구	12289	65.2%	1658	8.8%	1444	7.7%	162	0.9%	3284	17.4%	18,837
	영도구	6871	40.3%	1961	11.5%	882	5.2%	80	0.5%	7273	42.6%	17,067
	부산진구	23158	68.0%	4404	12.9%	2136	6.3%	305	0.9%	4031	11.8%	34,034
	동래구	12888	67.3%	4716	24.6%	1252	6.5%	150	0.8%	135	0.7%	19,141
	남구	13764	58.4%	3564	15.1%	1418	6.0%	351	1.5%	4462	18.9%	23,559
	북구	4065	38.6%	4339	41.2%	806	7.7%	136	1.3%	1173	11.2%	10,519
	해운대구	8352	47.7%	6588	37.6%	1771	10.1%	159	0.9%	646	3.7%	17,516
	사하구	14596	69.8%	4860	23.2%	1106	5.3%	125	0.6%	229	1.1%	20,916
	금정구	9127	46.5%	5783	29.5%	1836	9.4%	258	1.3%	2625	13.4%	19,629
	강서구	6966	59.1%	1834	15.6%	1738	14.8%	799	6.8%	446	3.8%	11,783
	연제구	11637	74.1%	2921	18.6%	845	5.4%	161	1.0%	141	0.9%	15,705
	수영구	8302	58.8%	2878	20.4%	1071	7.6%	295	2.1%	1579	11.2%	14,125
	사상구	8305	62.4%	3161	23.7%	781	5.9%	68	0.5%	997	7.5%	13,312

시도	시군구	1985년이전		~1995년		~2005년		2006년이후		기타		합계
		동	%	동	%	동	%	동	%	동	%	
대구광역시	기장군	4675	54.5%	1296	15.1%	1317	15.3%	852	9.9%	441	5.1%	8,581
	계	84,927	49.6%	55,144	32.2%	22,557	13.2%	5,742	3.4%	2,901	1.7%	171,271
	중구	6246	63.2%	1336	13.5%	925	9.4%	147	1.5%	1230	12.4%	9,884
	동구	16602	56.9%	8495	29.1%	2800	9.6%	888	3.0%	367	1.3%	29,152
	서구	11919	46.8%	10110	39.7%	2940	11.5%	464	1.8%	46	0.2%	25,479
	남구	11437	53.1%	6561	30.5%	2527	11.7%	748	3.5%	250	1.2%	21,523
	북구	12611	51.6%	6657	27.2%	4102	16.8%	910	3.7%	152	0.6%	24,432
	수성구	11418	45.4%	9706	38.6%	3214	12.8%	514	2.0%	274	1.1%	25,126
	달서구	7344	32.7%	9882	44.1%	4168	18.6%	1012	4.5%	26	0.1%	22,432
	달성군	7350	55.5%	2397	18.1%	1881	14.2%	1059	8.0%	556	4.2%	13,243
인천광역시	계	50,242	37.7%	33,704	25.3%	20,409	15.3%	9,618	7.2%	19,140	14.4%	133,113
	중구	2604	28.8%	866	9.6%	1011	11.2%	1465	16.2%	3088	34.2%	9,034
	동구	3063	40.2%	797	10.5%	604	7.9%	43	0.6%	3114	40.9%	7,621
	남구	15815	51.6%	5977	19.5%	4160	13.6%	755	2.5%	3969	12.9%	30,676
	연수구	906	20.5%	1701	38.5%	1461	33.1%	86	1.9%	261	5.9%	4,415
	남동구	3504	24.6%	6320	44.4%	2392	16.8%	1173	8.2%	856	6.0%	14,245
	부평구	8100	37.2%	7027	32.2%	2888	13.3%	627	2.9%	3149	14.5%	21,791
	계양구	1348	19.2%	3040	43.4%	1587	22.7%	823	11.7%	207	3.0%	7,005
	서구	2625	20.5%	5544	43.3%	1730	13.5%	1489	11.6%	1427	11.1%	12,815
	강화군	9229	46.2%	1945	9.7%	3575	17.9%	2288	11.4%	2955	14.8%	19,992
광주광역시	웅진군	3048	55.2%	487	8.8%	1001	18.1%	869	15.7%	114	2.1%	5,519
	계	39,271	41.6%	20,232	21.4%	10,021	10.6%	4,083	4.3%	20,740	22.0%	94,347
	동구	5724	41.7%	1657	12.1%	1187	8.7%	303	2.2%	4843	35.3%	13,714
	서구	5775	37.4%	3197	20.7%	2348	15.2%	1040	6.7%	3078	19.9%	15,438
	남구	8112	45.3%	4177	23.3%	1153	6.4%	388	2.2%	4068	22.7%	17,898
	북구	11181	41.7%	7205	26.8%	2720	10.1%	871	3.2%	4867	18.1%	26,844
	광산구	8479	41.5%	3996	19.5%	2613	12.8%	1481	7.2%	3884	19.0%	20,453
	계	50,220	56.7%	19,498	22.0%	13,493	15.2%	3,959	4.5%	1,466	1.7%	88,636
	동구	15255	68.2%	4048	18.1%	1899	8.5%	610	2.7%	551	2.5%	22,363
	중구	15039	72.5%	2990	14.4%	1779	8.6%	466	2.2%	481	2.3%	20,755
대전광역시	서구	10353	48.0%	5570	25.8%	4200	19.5%	1219	5.7%	210	1.0%	21,552
	유성구	4167	38.0%	1873	17.1%	3523	32.1%	1349	12.3%	66	0.6%	10,978
	대덕구	5406	41.6%	5017	38.6%	2092	16.1%	315	2.4%	158	1.2%	12,988
	계	27,095	38.0%	19,245	27.0%	11,934	16.7%	6,256	8.8%	6,858	9.6%	71,388
울산광역시	중구	8063	47.1%	5837	34.1%	2340	13.7%	855	5.0%	39	0.2%	17,134
	남구	8409	49.7%	4997	29.5%	2342	13.8%	964	5.7%	216	1.3%	16,928
	동구	3070	37.4%	3001	36.5%	1025	12.5%	772	9.4%	347	4.2%	8,215
	북구	2048	25.1%	1539	18.9%	1918	23.5%	833	10.2%	1821	22.3%	8,159
	울주군	5505	26.3%	3871	18.5%	4309	20.6%	2832	13.5%	4435	21.2%	20,952
경기도	계	151,070	27.9%	139,385	25.8%	120,356	22.3%	52,313	9.7%	77,517	14.3%	540,641
	수원시	16960	38.8%	15417	35.3%	8184	18.7%	1723	3.9%	1416	3.2%	43,700
	성남시	8087	20.1%	22449	55.9%	7268	18.1%	1932	4.8%	447	1.1%	40,183
	의정부시	8355	51.5%	5424	33.4%	1997	12.3%	343	2.1%	108	0.7%	16,227
	안양시	6520	40.9%	6861	43.1%	2202	13.8%	199	1.2%	144	0.9%	15,926
	부천시	10721	35.6%	12060	40.0%	6181	20.5%	1148	3.8%	16	0.1%	30,126
	광명시	2658	29.5%	4579	50.8%	1603	17.8%	167	1.9%	4	0.0%	9,011
	평택시	6573	18.5%	5899	16.6%	5606	15.8%	3478	9.8%	13919	39.2%	35,475
	동두천시	4742	63.4%	1056	14.1%	1106	14.8%	417	5.6%	158	2.1%	7,479
	안산시	2504	11.4%	8010	36.4%	8647	39.3%	2816	12.8%	27	0.1%	22,004
	고양시	2123	8.9%	4926	20.6%	9137	38.3%	2116	8.9%	5572	23.3%	23,874
	과천시	655	33.5%	652	33.4%	455	23.3%	190	9.7%	3	0.2%	1,955
	구리시	2438	39.0%	2378	38.0%	877	14.0%	178	2.8%	386	6.2%	6,257
	남양주시	4769	26.8%	3564	20.0%	3943	22.2%	2400	13.5%	3106	17.5%	17,782
	오산시	2674	49.6%	991	18.4%	952	17.7%	715	13.3%	61	1.1%	5,393
	시흥시	906	9.4%	1997	20.8%	4873	50.7%	648	6.7%	1184	12.3%	9,608
	군포시	1006	20.9%	2591	53.8%	886	18.4%	169	3.5%	166	3.4%	4,818
	의왕시	1146	30.6%	1603	42.8%	490	13.1%	269	7.2%	239	6.4%	3,747
	하남시	2283	35.5%	1756	27.3%	1112	17.3%	360	5.6%	926	14.4%	6,437
	용인시	5899	21.9%	5185	19.2%	7007	26.0%	4762	17.7%	4107	15.2%	26,960
	파주시	1004	4.6%	2222	10.2%	4303	19.8%	1837	8.4%	12409	57.0%	21,775
	이천시	1703	11.3%	4815	31.9%	3989	26.4%	1831	12.1%	2778	18.4%	15,116
충청남도	안성시	8349	43.2%	3248	16.8%	2961	15.3%	1683	8.7%	3069	15.9%	19,310
	김포시	1049	6.6%	1989	12.6%	3124	19.7%	2093	13.2%	7566	47.8%	15,821
	화성시	14258	46.3%	3872	12.6%	6067	19.7%	5079	16.5%	1518	4.9%	30,794
	계	2754	17.4%	2484	15.7%	4900	31.0%	3346	21.1%	2339	14.8%	15,823
	양주시	5151	44.3%	2052	17.7%	3005	25.9%	1243	10.7%	172	1.5%	11,623
	포천시	7147	36.0%	3227	16.2%	4541	22.9%	1886	9.5%	3059	15.4%	19,860
	여주군	668	3.7%	2381	13.0%	3692	20.2%	1998	10.9%	9559	52.2%	18,298

시도	시군구	1985년이전		~1995년		~2005년		2006년이후		기타		합계
		동	%	동	%	동	%	동	%	동	%	
	연천군	5885	57.7%	1666	16.3%	1683	16.5%	665	6.5%	297	2.9%	10,196
	가평군	3612	29.1%	1482	11.9%	3208	25.8%	2489	20.0%	1640	13.2%	12,431
	양평군	8471	37.4%	2549	11.3%	6357	28.1%	4133	18.3%	1122	5.0%	22,632
강원도	계	75,878	30.9%	30,222	12.3%	42,342	17.3%	19,128	7.8%	77,849	31.7%	245,419
	춘천시	6508	22.7%	5817	20.3%	5084	17.7%	1787	6.2%	9472	33.0%	28,668
	원주시	8939	30.8%	4306	14.9%	5470	18.9%	2346	8.1%	7918	27.3%	28,979
	강릉시	11809	40.2%	4033	13.7%	4324	14.7%	1314	4.5%	7877	26.8%	29,357
	동해시	4030	35.2%	1145	10.0%	1334	11.6%	355	3.1%	4587	40.1%	11,451
	태백시	5027	59.6%	322	3.8%	706	8.4%	195	2.3%	2179	25.9%	8,429
	속초시	4529	51.7%	1359	15.5%	1365	15.6%	310	3.5%	1205	13.7%	8,768
	삼척시	3505	20.6%	1305	7.7%	2265	13.3%	670	3.9%	9303	54.6%	17,048
	홍천군	6224	42.0%	2064	13.9%	3555	24.0%	2198	14.8%	769	5.2%	14,810
	횡성군	961	8.3%	1249	10.8%	2884	25.0%	1945	16.9%	4497	39.0%	11,536
	영월군	2637	20.4%	1126	8.7%	1015	7.9%	1095	8.5%	7040	54.5%	12,913
	평창군	7195	46.8%	1046	6.8%	3720	24.2%	1986	12.9%	1412	9.2%	15,359
	정선군	2087	16.6%	676	5.4%	1691	13.5%	925	7.4%	7190	57.2%	12,569
	철원군	2514	24.4%	1554	15.1%	1854	18.0%	646	6.3%	3741	36.3%	10,309
	화천군	1493	29.5%	612	12.1%	1090	21.6%	592	11.7%	1269	25.1%	5,056
	양구군	1403	23.9%	682	11.6%	710	12.1%	485	8.3%	2596	44.2%	5,876
	인제군	852	10.5%	881	10.8%	1883	23.2%	1051	12.9%	3461	42.6%	8,128
	고성군	4822	56.4%	1183	13.8%	1683	19.7%	488	5.7%	377	4.4%	8,553
	양양군	1343	17.6%	862	11.3%	1709	22.5%	740	9.7%	2956	38.8%	7,610
충청북도	계	118,676	52.9%	32,625	14.5%	31,038	13.8%	17,209	7.7%	24,859	11.1%	224,407
	청주시	19910	47.2%	10200	24.2%	7387	17.5%	3028	7.2%	1644	3.9%	42,169
	충주시	16324	54.8%	4855	16.3%	4567	15.3%	2374	8.0%	1647	5.5%	29,767
	제천시	13275	60.8%	3546	16.3%	3247	14.9%	1512	6.9%	239	1.1%	21,819
	청원군	15320	56.2%	3014	11.0%	4286	15.7%	3124	11.5%	1534	5.6%	27,278
	보은군	9505	71.6%	941	7.1%	1403	10.6%	651	4.9%	772	5.8%	13,272
	옥천군	10489	70.6%	1460	9.8%	1714	11.5%	949	6.4%	251	1.7%	14,863
	영동군	879	5.1%	1622	9.4%	1683	9.8%	930	5.4%	12088	70.3%	17,202
	영평군	2916	66.7%	625	14.3%	596	13.6%	201	4.6%	35	0.8%	4,373
	진천군	7711	62.6%	1482	12.0%	1821	14.8%	1039	8.4%	273	2.2%	12,326
	괴산군	7086	47.6%	1187	8.0%	1329	8.9%	1420	9.5%	3870	26.0%	14,892
	음성군	9286	57.5%	1911	11.8%	2287	14.2%	1304	8.1%	1369	8.5%	16,157
	단양군	5975	58.1%	1782	17.3%	718	7.0%	677	6.6%	1137	11.1%	10,289
충청남도	계	167,036	52.9%	42,386	13.4%	48,692	15.4%	21,735	6.9%	35,879	11.4%	315,728
	천안시	20192	55.3%	6318	17.3%	5953	16.3%	2385	6.5%	1644	4.5%	36,492
	군주시	14687	52.3%	3995	14.2%	4424	15.8%	1628	5.8%	3354	11.9%	28,088
	보령시	5292	42.1%	2129	16.9%	3237	25.7%	1516	12.0%	407	3.2%	12,581
	아산시	14291	58.4%	3690	15.1%	3942	16.1%	1637	6.7%	918	3.8%	24,478
	서산시	13235	60.7%	2790	12.8%	3747	17.2%	1669	7.7%	353	1.6%	21,794
	논산시	17034	63.5%	4006	14.9%	2796	10.4%	1390	5.2%	1615	6.0%	26,841
	계룡시	541	45.0%	169	14.1%	325	27.0%	135	11.2%	32	2.7%	1,202
	금산군	12010	69.8%	1457	8.5%	2314	13.5%	1330	7.7%	93	0.5%	17,204
	연기군	8598	60.5%	1998	14.1%	2452	17.3%	668	4.7%	492	3.5%	14,208
	부여군	18276	70.0%	3322	12.7%	3307	12.7%	936	3.6%	263	1.0%	26,104
	서천군	6291	55.1%	1792	15.7%	2072	18.2%	929	8.1%	326	2.9%	11,410
	청양군	9013	69.7%	986	7.6%	1477	11.4%	606	4.7%	850	6.6%	12,932
	홍성군	3622	26.9%	2185	16.3%	2691	20.0%	1307	9.7%	3635	27.0%	13,440
	예산군	13173	61.4%	2531	11.8%	2803	13.1%	1257	5.9%	1678	7.8%	21,442
	태안군	6180	42.8%	1560	10.8%	3423	23.7%	1522	10.5%	1759	12.2%	14,444
	당진군	4601	13.9%	3458	10.5%	3729	11.3%	2820	8.5%	18460	55.8%	33,068
전라북도	계	151,213	59.7%	35,704	14.1%	40,063	15.8%	16,685	6.6%	9,587	3.8%	253,252
	전주시	25207	59.2%	6810	16.0%	5241	12.3%	3191	7.5%	2155	5.1%	42,604
	군산시	15333	62.9%	3850	15.8%	3372	13.8%	1800	7.4%	14	0.1%	24,369
	익산시	25280	64.2%	5612	14.3%	4656	11.8%	1390	3.5%	2429	6.2%	39,367
	정읍시	11667	59.1%	2411	12.2%	2992	15.1%	1227	6.2%	1459	7.4%	19,756
	남원시	14452	66.9%	2608	12.1%	3462	16.0%	1087	5.0%	1	0.0%	21,610
	김제시	11841	60.5%	3191	16.3%	3342	17.1%	983	5.0%	219	1.1%	19,576
	완주군	8788	51.2%	2825	16.5%	3576	20.8%	1449	8.4%	532	3.1%	17,170
	진안군	5363	58.9%	594	6.5%	1786	19.6%	843	9.3%	515	5.7%	9,101
	무주군	5947	64.2%	964	10.4%	1576	17.0%	693	7.5%	88	0.9%	9,268
	장수군	5167	59.8%	883	10.2%	1716	19.9%	702	8.1%	169	2.0%	8,637
	임실군	2700	48.2%	827	14.8%	1297	23.1%	581	10.4%	200	3.6%	5,605
	순창군	5456	64.5%	950	11.2%	1519	18.0%	529	6.3%	1	0.0%	8,455
	고창군	839	10.1%	2335	28.1%	3281	39.5%	1192	14.3%	665	8.0%	8,312
전라남도	부안군	13173	67.8%	1844	9.5%	2247	11.6%	1018	5.2%	1140	5.9%	19,422
	계	264,924	64.8%	46,567	11.4%	45,192	11.1%	19,877	4.9%	32,217	7.9%	408,777

시도	시군구	1985년이전		~1995년		~2005년		2006년이후		기타		합계
		동	%	동	%	동	%	동	%	동	%	
	목포시	14161	68.1%	3645	17.5%	2151	10.3%	446	2.1%	387	1.9%	20,790
	여수시	25490	64.8%	6264	15.9%	4087	10.4%	1780	4.5%	1739	4.4%	39,360
	순천시	17543	53.0%	4963	15.0%	4304	13.0%	1885	5.7%	4383	13.3%	33,078
	나주시	20585	71.8%	3218	11.2%	2655	9.3%	966	3.4%	1227	4.3%	28,651
	광양시	9362	59.3%	2126	13.5%	2028	12.8%	1212	7.7%	1060	6.7%	15,788
	담양군	6357	41.5%	1914	12.5%	2389	15.6%	1147	7.5%	3494	22.8%	15,301
	곡성군	6655	65.0%	1273	12.4%	1600	15.6%	638	6.2%	69	0.7%	10,235
	구례군	5961	62.6%	1085	11.4%	1616	17.0%	648	6.8%	214	2.2%	9,524
	고흥군	15099	63.9%	2696	11.4%	2503	10.6%	994	4.2%	2350	9.9%	23,642
	보성군	16181	73.2%	1535	6.9%	1757	7.9%	1028	4.6%	1612	7.3%	22,113
	화순군	10940	61.9%	2079	11.8%	2218	12.5%	970	5.5%	1475	8.3%	17,682
	장흥군	13422	78.9%	1109	6.5%	1599	9.4%	815	4.8%	64	0.4%	17,009
	강진군	10078	75.1%	1324	9.9%	1330	9.9%	529	3.9%	151	1.1%	13,412
	해남군	16467	61.8%	1851	7.0%	2362	8.9%	1045	3.9%	4906	18.4%	26,631
	영암군	10872	63.6%	2131	12.5%	2016	11.8%	950	5.6%	1120	6.6%	17,089
	무안군	11855	68.8%	2150	12.5%	2170	12.6%	947	5.5%	108	0.6%	17,230
	함평군	2707	43.1%	952	15.2%	1315	20.9%	642	10.2%	662	10.5%	6,278
	영광군	4053	42.3%	1169	12.2%	1442	15.1%	545	5.7%	2363	24.7%	9,572
	장성군	9096	62.4%	1162	8.0%	1817	12.5%	756	5.2%	1735	11.9%	14,566
	완도군	12704	75.2%	1611	9.5%	1747	10.3%	755	4.5%	66	0.4%	16,883
	진도군	11642	80.5%	1082	7.5%	1012	7.0%	477	3.3%	254	1.8%	14,467
	신안군	13694	70.3%	1228	6.3%	1074	5.5%	702	3.6%	2778	14.3%	19,476
경상북도	계	301,529	61.9%	59,733	12.3%	62,215	12.8%	30,100	6.2%	33,362	6.9%	486,939
	포항시	16264	33.4%	8091	16.6%	5675	11.7%	3581	7.4%	15068	31.0%	48,679
	경주시	28430	65.1%	5222	12.0%	6190	14.2%	3314	7.6%	529	1.2%	43,685
	김천시	15651	54.3%	3507	12.2%	4116	14.3%	1384	4.8%	4171	14.5%	28,829
	안동시	25121	70.8%	4549	12.8%	3461	9.8%	1408	4.0%	942	2.7%	35,481
	구미시	12515	46.6%	4534	16.9%	5542	20.6%	2897	10.8%	1364	5.1%	26,852
	영주시	17290	72.3%	2898	12.1%	2211	9.2%	979	4.1%	535	2.2%	23,913
	영천시	16740	68.5%	2987	12.2%	2938	12.0%	1376	5.6%	410	1.7%	24,451
	상주시	23776	69.9%	3137	9.2%	3660	10.8%	1767	5.2%	1670	4.9%	34,010
	문경시	16136	69.2%	2600	11.2%	2553	11.0%	1235	5.3%	778	3.3%	23,302
	경산시	13338	56.9%	3341	14.2%	4632	19.7%	2005	8.5%	143	0.6%	23,459
	군위군	7014	68.5%	1042	10.2%	1288	12.6%	628	6.1%	270	2.6%	10,242
	의성군	17652	75.1%	2108	9.0%	2464	10.5%	817	3.5%	465	2.0%	23,506
	청송군	4827	60.4%	1216	15.2%	1206	15.1%	699	8.7%	42	0.5%	7,990
	영양군	5278	64.7%	517	6.3%	911	11.2%	545	6.7%	912	11.2%	8,163
	영덕군	7641	60.2%	1795	14.1%	2056	16.2%	768	6.1%	428	3.4%	12,688
	청도군	10795	60.6%	1943	10.9%	3064	17.2%	1473	8.3%	536	3.0%	17,811
	고령군	8415	72.4%	1185	10.2%	1144	9.8%	531	4.6%	343	3.0%	11,618
	성주군	10888	64.5%	1830	10.8%	2077	12.3%	1091	6.5%	986	5.8%	16,872
	칠곡군	6332	47.6%	1940	14.6%	1820	13.7%	1194	9.0%	2026	15.2%	13,312
	예천군	13720	70.0%	1931	9.8%	1738	8.9%	918	4.7%	1300	6.6%	19,607
	봉화군	10050	73.1%	1209	8.8%	1581	11.5%	849	6.2%	52	0.4%	13,741
	울진군	11534	72.2%	1846	11.6%	1681	10.5%	556	3.5%	365	2.3%	15,982
	울릉군	2122	77.3%	305	11.1%	207	7.5%	85	3.1%	27	1.0%	2,746
경상남도	계	249,836	55.5%	65,247	14.5%	63,425	14.1%	27,898	6.2%	44,089	9.8%	450,495
	창원시	32893	40.0%	18745	22.8%	12565	15.3%	3863	4.7%	14140	17.2%	82,206
	진주시	23680	57.4%	7308	17.7%	6306	15.3%	2411	5.8%	1562	3.8%	41,267
	통영시	14684	63.7%	3450	15.0%	2448	10.6%	1514	6.6%	954	4.1%	23,050
	사천시	13807	64.1%	2954	13.7%	2804	13.0%	1115	5.2%	874	4.1%	21,554
	김해시	13706	45.8%	6203	20.7%	6211	20.7%	2652	8.9%	1175	3.9%	29,947
	밀양시	20610	67.8%	3087	10.2%	4385	14.4%	2075	6.8%	249	0.8%	30,406
	거제시	12633	56.4%	3543	15.8%	3598	16.1%	2302	10.3%	310	1.4%	22,386
	양산시	6047	47.8%	2009	15.9%	2978	23.5%	1493	11.8%	126	1.0%	12,653
	의령군	1368	10.0%	949	6.9%	1379	10.1%	605	4.4%	9405	68.6%	13,706
	합안군	189	1.0%	1788	9.9%	1654	9.2%	886	4.9%	13498	74.9%	18,015
	고성군	13859	71.0%	2298	11.8%	2138	11.0%	993	5.1%	219	1.1%	19,507
	고성군	13859	71.0%	2298	11.8%	2138	11.0%	993	5.1%	219	1.1%	19,507
	남해군	14032	68.3%	2586	12.6%	2653	12.9%	1223	6.0%	49	0.2%	20,543
	하동군	12376	67.3%	2292	12.5%	2531	13.8%	1100	6.0%	94	0.5%	18,393
	산청군	10328	65.1%	1269	8.0%	2530	15.9%	1497	9.4%	242	1.5%	15,866
	함양군	10587	66.9%	1343	8.5%	2322	14.7%	1263	8.0%	303	1.9%	15,818
	거창군	13139	70.5%	1964	10.5%	2176	11.7%	1109	5.9%	258	1.4%	18,646
	함천군	17693	76.3%	1831	7.9%	2243	9.7%	843	3.6%	579	2.5%	23,189
제주특별자치도	계	40,647	46.1%	15,947	18.1%	15,471	17.5%	4,283	4.9%	11,885	13.5%	88,233
	제주시	21923	38.7%	10176	18.0%	10561	18.6%	2598	4.6%	11406	20.1%	56,664
	서귀포시	18724	59.3%	5771	18.3%	4910	15.6%	1685	5.3%	479	1.5%	31,569



## 2. 규모별 단독주택 재고 현황

시·도	시군구	100㎡이하		100~150㎡이하		150~200㎡이하		200~250㎡이하		250~300㎡이하		300㎡초과		합계
		㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	
서울특별시	계	127,808	27.4%	70,772	15.2%	86,110	18.4%	64,271	13.8%	27,643	5.9%	90,123	19.3%	466,727
	종로구	9,685	53.9%	2,196	12.2%	1,578	8.8%	1,151	6.4%	996	5.5%	2,356	13.1%	17,962
	중구	6,457	54.9%	1,775	15.1%	1,072	9.1%	730	6.2%	440	3.7%	1,287	10.9%	11,761
	용산구	8,094	41.3%	3,383	17.3%	2,651	13.5%	1,852	9.5%	903	4.6%	2,713	13.8%	19,596
	성동구	5,354	33.9%	3,644	23.1%	3,216	20.3%	1,582	10.0%	619	3.9%	1,392	8.8%	15,807
	광진구	2,207	10.4%	3,577	16.9%	4,970	23.5%	3,817	18.1%	1,671	7.9%	4,893	23.2%	21,135
	동대문구	10,210	42.5%	4,708	19.6%	4,138	17.2%	2,219	9.2%	1,004	4.2%	1,726	7.2%	24,005
	중랑구	4,693	19.0%	4,597	18.6%	7,888	32.0%	3,802	15.4%	1,124	4.6%	2,568	10.4%	24,672
	성북구	14,061	44.3%	4,968	15.7%	5,006	15.8%	2,697	8.5%	1,301	4.1%	3,673	11.6%	31,706
	강북구	7,294	30.6%	4,692	19.7%	4,884	20.5%	2,562	10.8%	1,050	4.4%	3,319	13.9%	23,801
	노원구	5,144	25.4%	2,850	14.1%	4,237	21.0%	2,793	13.8%	1,123	5.6%	4,069	20.1%	20,216
	은평구	6,945	24.7%	3,611	12.8%	4,659	16.5%	4,555	16.2%	1,663	5.9%	6,722	23.9%	28,155
	서대문구	6,681	30.6%	3,712	17.0%	4,179	19.1%	2,497	11.4%	1,131	5.2%	3,639	16.7%	21,839
	마포구	6,298	30.1%	3,090	14.8%	3,264	15.6%	2,535	12.1%	1,360	6.5%	4,383	20.9%	20,930
	양천구	2,337	15.5%	2,098	13.9%	3,334	22.1%	2,589	17.2%	953	6.3%	3,755	24.9%	15,066
	강서구	3,265	17.2%	1,961	10.3%	2,618	13.8%	3,632	19.1%	1,519	8.0%	6,034	31.7%	19,029
	구로구	4,317	26.8%	2,852	17.7%	3,455	21.5%	2,484	15.4%	781	4.8%	2,218	13.8%	16,107
	금천구	1,513	12.6%	1,667	13.9%	2,872	24.0%	2,551	21.3%	1,346	11.2%	2,026	16.9%	11,975
	영등포구	8,723	39.1%	4,196	18.8%	4,656	20.9%	2,390	10.7%	788	3.5%	1,540	6.9%	22,293
	동작구	6,418	28.5%	3,480	15.5%	4,044	18.0%	3,480	15.5%	1,322	5.9%	3,751	16.7%	22,495
	관악구	4,328	17.2%	3,799	15.1%	5,146	20.5%	4,772	19.0%	1,837	7.3%	5,271	21.0%	25,153
	서초구	656	6.7%	897	9.2%	1,503	15.5%	1,615	16.6%	919	9.4%	4,137	42.5%	9,727
	강남구	554	5.0%	400	3.6%	1,090	9.8%	1,368	12.3%	990	8.9%	6,716	60.4%	11,118
	송파구	1,004	6.0%	1,120	6.7%	2,295	13.7%	3,174	18.9%	1,431	8.5%	7,735	46.2%	16,759
	강동구	1,570	10.2%	1,499	9.7%	3,355	21.8%	3,424	22.2%	1,372	8.9%	4,200	27.2%	15,420
부산광역시	계	163,930	60.3%	54,316	20.0%	30,427	11.2%	5,682	2.1%	3,668	1.3%	13,978	5.1%	272,001
	중구	5,448	72.0%	900	11.9%	440	5.8%	209	2.8%	216	2.9%	357	4.7%	7,570
	서구	15,766	80.1%	2,003	10.2%	878	4.5%	299	1.5%	191	1.0%	550	2.8%	19,687
	동구	15,153	80.4%	1,949	10.3%	886	4.7%	220	1.2%	152	0.8%	477	2.5%	18,837
	영도구	13,265	77.7%	2,335	13.7%	819	4.8%	159	0.9%	98	0.6%	391	2.3%	17,067
	부산진구	23,462	68.9%	5,653	16.6%	2,672	7.9%	525	1.5%	413	1.2%	1,309	3.8%	34,034
	동래구	7,908	41.3%	5,708	29.8%	3,594	18.8%	449	2.3%	308	1.6%	1,174	6.1%	19,141
	남구	14,407	61.2%	4,705	20.0%	2,333	9.9%	349	1.5%	286	1.2%	1,479	6.3%	23,559
	북구	3,907	37.1%	2,466	23.4%	2,473	23.5%	392	3.7%	259	2.5%	1,022	9.7%	10,519
	해운대구	8,512	48.6%	3,574	20.4%	3,020	17.2%	656	3.7%	302	1.7%	1,452	8.3%	17,516
	사하구	12,086	57.8%	4,824	23.1%	2,196	10.5%	405	1.9%	289	1.4%	1,116	5.3%	20,916
	금정구	8,257	42.1%	5,734	29.2%	3,364	17.1%	501	2.6%	356	1.8%	1,418	7.2%	19,630
	강서구	10,052	85.2%	968	8.2%	497	4.2%	167	1.4%	51	0.4%	62	0.5%	11,797
	연제구	7,709	49.1%	4,566	29.1%	2,181	13.9%	314	2.0%	199	1.3%	736	4.7%	15,705
	수영구	6,087	43.1%	3,940	27.9%	2,254	16.0%	371	2.6%	249	1.8%	1,224	8.7%	14,125
	사상구	6,033	45.3%	3,560	26.7%	2,281	17.1%	442	3.3%	213	1.6%	783	5.9%	13,312
	기장군	5,878	68.5%	1,431	16.7%	539	6.3%	224	2.6%	86	1.0%	428	5.0%	8,586
대구광역시	계	75,225	43.9%	35,515	20.7%	29,138	17.0%	9,951	5.8%	5,053	3.0%	16,395	9.6%	171,277
	중구	7,006	70.9%	1,190	12.0%	666	6.7%	285	2.9%	154	1.6%	583	5.9%	9,884
	동구	14,618	50.1%	6,368	21.8%	4,303	14.8%	971	3.3%	580	2.0%	2,312	7.9%	29,152
	서구	9,369	36.8%	8,072	31.7%	4,602	18.1%	1,094	4.3%	535	2.1%	1,807	7.1%	25,479
	남구	9,704	45.1%	4,322	20.1%	3,524	16.4%	1,021	4.7%	652	3.0%	2,301	10.7%	21,524
	북구	11,180	45.8%	3,876	15.9%	3,378	13.8%	2,441	10.0%	961	3.9%	2,596	10.6%	24,432
	수성구	8,740	34.8%	5,037	20.0%	6,045	24.1%	1,933	7.7%	796	3.2%	2,575	10.2%	25,126
	달서구	4,690	20.9%	5,486	24.5%	5,865	26.1%	1,654	7.4%	1,095	4.9%	3,642	16.2%	22,432
	달성군	9,918	74.9%	1,164	8.8%	755	5.7%	552	4.2%	280	2.1%	579	4.4%	13,248
	계	61,240	46.0%	17,407	13.1%	12,990	9.8%	7,601	5.7%	5,988	4.5%	27,912	21.0%	133,138
인천광역시	중구	5,694	63.0%	1,277	14.1%	634	7.0%	326	3.6%	183	2.0%	920	10.2%	9,034
	동구	6,279	82.4%	638	8.4%	258	3.4%	107	1.4%	37	0.5%	302	4.0%	7,621
	남구	15,046	49.0%	4,382	14.3%	3,014	9.8%	1,463	4.8%	1,242	4.0%	5,529	18.0%	30,676
	연수구	1,075	24.3%	199	4.5%	234	5.3%	303	6.9%	470	10.6%	2,134	48.3%	4,415
	남동구	3,128	22.0%	1,305	9.2%	1,791	12.6%	1,333	9.4%	1,468	10.3%	5,222	36.7%	14,247
	부평구	8,132	37.3%	2,621	12.0%	2,475	11.4%	2,067	9.5%	1,292	5.9%	5,204	23.9%	21,791
	계양구	968	13.8%	612	8.7%	763	10.9%	623	8.9%	541	7.7%	3,501	50.0%	7,008
	서구	3,313	25.8%	1,879	14.7%	1,511	11.8%	1,062	8.3%	585	4.6%	4,467	34.9%	12,817

시 · 도	시군구	100㎡이하		100~150㎡이하		150~200㎡이하		200~250㎡이하		250~300㎡이하		300㎡초과		합계
		㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	
광주광역시	강화군	13,456	67.3%	3,832	19.2%	1,886	9.4%	245	1.2%	138	0.7%	447	2.2%	20,004
	웅진군	4,149	75.1%	662	12.0%	424	7.7%	72	1.3%	32	0.6%	186	3.4%	5,525
	계	48,984	51.9%	23,560	25.0%	11,860	12.6%	2,988	3.2%	1,760	1.9%	5,198	5.5%	94,350
	동구	9,037	65.9%	2,635	19.2%	1,044	7.6%	216	1.6%	164	1.2%	618	4.5%	13,714
	서구	6,721	43.5%	3,600	23.3%	2,164	14.0%	832	5.4%	492	3.2%	1,629	10.6%	15,438
	남구	9,970	55.7%	5,426	30.3%	1,754	9.8%	195	1.1%	131	0.7%	422	2.4%	17,898
대전광역시	북구	11,795	43.9%	8,047	30.0%	4,281	15.9%	954	3.6%	467	1.7%	1,300	4.8%	26,844
	광산군	11,461	56.0%	3,852	18.8%	2,617	12.8%	791	3.9%	506	2.5%	1,229	6.0%	20,456
	계	38,114	43.0%	19,973	22.5%	10,001	11.3%	4,271	4.8%	3,966	4.5%	12,323	13.9%	88,648
	동구	11,529	51.5%	5,264	23.5%	2,420	10.8%	638	2.9%	463	2.1%	2,051	9.2%	22,365
	중구	11,361	54.7%	4,379	21.1%	2,108	10.2%	645	3.1%	391	1.9%	1,872	9.0%	20,756
	서구	6,219	28.9%	5,979	27.7%	2,339	10.9%	826	3.8%	1,640	7.6%	4,551	21.1%	21,554
울산광역시	유성구	4,433	40.4%	1,341	12.2%	1,110	10.1%	1,150	10.5%	856	7.8%	2,094	19.1%	10,984
	대덕구	4,572	35.2%	3,010	23.2%	2,024	15.6%	1,012	7.8%	616	4.7%	1,755	13.5%	12,989
	계	34,609	48.5%	11,810	16.5%	13,143	18.4%	3,504	4.9%	1,577	2.2%	6,777	9.5%	71,420
	중구	6,031	35.2%	3,552	20.7%	4,335	25.3%	1,263	7.4%	493	2.9%	1,462	8.5%	17,136
	남구	6,547	38.7%	2,672	15.8%	3,809	22.5%	1,006	5.9%	539	3.2%	2,355	13.9%	16,928
	동구	2,431	29.6%	1,745	21.2%	2,536	30.9%	324	3.9%	200	2.4%	979	11.9%	8,215
경기도	북구	4,406	53.9%	1,317	16.1%	1,171	14.3%	476	5.8%	165	2.0%	632	7.7%	8,167
	울주군	15,194	72.4%	2,524	12.0%	1,292	6.2%	435	2.1%	180	0.9%	1,349	6.4%	20,974
	계	245,206	45.3%	88,578	16.4%	66,324	12.3%	31,728	5.9%	25,507	4.7%	83,455	15.4%	540,798
	수원시	12,877	29.5%	6,920	15.8%	6,939	15.9%	4,114	9.4%	3,867	8.8%	8,984	20.6%	43,701
	성남시	9,250	23.0%	13,782	34.3%	4,859	12.1%	2,882	7.2%	2,294	5.7%	7,116	17.7%	40,183
	의정부시	6,047	37.3%	2,761	17.0%	3,073	18.9%	1,612	9.9%	918	5.7%	1,816	11.2%	16,227
경기도	안양시	3,141	19.7%	3,471	21.8%	2,897	18.2%	1,555	9.8%	1,053	6.6%	3,810	23.9%	15,927
	부천시	4,281	14.2%	6,519	21.6%	4,978	16.5%	4,230	14.0%	3,147	10.4%	6,971	23.1%	30,126
	광명시	1,868	20.7%	901	10.0%	1,428	15.8%	987	11.0%	1,006	11.2%	2,821	31.3%	9,011
	평택시	21,203	59.8%	4,883	13.8%	3,155	8.9%	1,412	4.0%	1,016	2.9%	3,808	10.7%	35,477
	동두천시	5,113	68.4%	927	12.4%	583	7.8%	247	3.3%	129	1.7%	480	6.4%	7,479
	안산시	3,043	13.8%	1,189	5.4%	1,115	5.1%	989	4.5%	1,997	9.1%	13,671	62.1%	22,004
경기도	고양시	8,270	34.6%	2,624	11.0%	3,524	14.8%	2,690	11.3%	1,627	6.8%	5,139	21.5%	23,874
	과천시	333	17.0%	233	11.9%	329	16.8%	166	8.5%	205	10.5%	689	35.2%	1,955
	구리시	1,809	28.9%	874	14.0%	1,011	16.2%	779	12.5%	640	10.2%	1,144	18.3%	6,257
	남양주시	8,852	49.8%	2,417	13.6%	2,381	13.4%	903	5.1%	763	4.3%	2,473	13.9%	17,789
	오산시	2,714	50.3%	758	14.1%	387	7.2%	258	4.8%	200	3.7%	1,076	20.0%	5,393
	시흥시	2,068	21.5%	907	9.4%	1,082	11.3%	792	8.2%	651	6.8%	4,109	42.8%	9,609
경기도	군포시	767	15.9%	669	13.9%	698	14.5%	548	11.4%	418	8.7%	1,720	35.7%	4,820
	의왕시	1,005	26.8%	550	14.7%	576	15.4%	294	7.8%	300	8.0%	1,024	27.3%	3,749
	하남시	1,530	23.8%	1,639	25.5%	1,869	29.0%	517	8.0%	379	5.9%	504	7.8%	6,438
	용인시	12,654	46.9%	3,905	14.5%	3,245	12.0%	1,584	5.9%	1,271	4.7%	4,302	16.0%	26,961
	파주시	16,062	73.8%	2,551	11.7%	1,633	7.5%	400	1.8%	215	1.0%	915	4.2%	21,776
	이천시	9,158	60.6%	2,882	19.1%	1,646	10.9%	335	2.2%	195	1.3%	901	6.0%	15,117
경기도	안성시	13,502	69.9%	2,928	15.2%	1,564	8.1%	433	2.2%	232	1.2%	665	3.4%	19,324
	김포시	9,621	60.8%	2,476	15.7%	1,883	11.9%	407	2.6%	470	3.0%	964	6.1%	15,821
	화성시	19,514	63.2%	4,652	15.1%	2,604	8.4%	797	2.6%	1,009	3.3%	2,296	7.4%	30,872
	광주시	5,847	36.9%	2,381	15.0%	3,172	20.0%	739	4.7%	460	2.9%	3,227	20.4%	15,826
	양주시	7,315	62.9%	1,951	16.8%	1,151	9.9%	366	3.1%	179	1.5%	666	5.7%	11,628
	포천시	14,390	72.4%	2,538	12.8%	1,668	8.4%	388	2.0%	208	1.0%	680	3.4%	19,872
강원도	여주군	12,954	70.8%	3,124	17.1%	1,526	8.3%	239	1.3%	107	0.6%	356	1.9%	18,306
	연천군	8,775	86.0%	785	7.7%	447	4.4%	64	0.6%	28	0.3%	105	1.0%	10,204
	가평군	8,334	67.0%	1,870	15.0%	1,301	10.5%	332	2.7%	167	1.3%	431	3.5%	12,435
	양평군	12,909	57.0%	4,511	19.9%	3,600	15.9%	669	3.0%	356	1.6%	592	2.6%	22,637
	계	190,846	77.7%	24,924	10.2%	15,162	6.2%	4,949	2.0%	3,222	1.3%	6,373	2.6%	245,476
	춘천시	17,555	61.2%	4,301	15.0%	2,852	9.9%	1,492	5.2%	881	3.1%	1,587	5.5%	28,668
강원도	원주시	18,494	63.8%	4,157	14.3%	2,540	8.8%	1,108	3.8%	977	3.4%	1,707	5.9%	28,983
	강릉시	21,726	74.0%	3,378	11.5%	2,291	7.8%	661	2.3%	431	1.5%	872	3.0%	29,359
	동해시	9,682	84.6%	860	7.5%	374	3.3%	133	1.2%	91	0.8%	311	2.7%	11,451
	태백시	7,640	90.6%	445	5.3%	200	2.4%	58	0.7%	36	0.4%	51	0.6%	8,430
	속초시	7,007	79.9%	749	8.5%	450	5.1%	185	2.1%	103	1.2%	274	3.1%	8,768
	삼척시	15,235	89.4%	999	5.9%	426	2.5%	122	0.7%	71	0.4%	196	1.1%	17,049
강원도	홍천군	11,769	79.3%	1,501	10.1%	1,033	7.0%	225	1.5%	129	0.9%	178	1.2%	14,835
	횡성군	8,861	76.8%	1,570	13.6%	772	6.7%	132	1.1%	71	0.6%	130	1.1%	11,536

시 · 도	시군구	100㎡이하		100~150㎡이하		150~200㎡이하		200~250㎡이하		250~300㎡이하		300㎡초과		합계
		㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	
충청북도	영월군	11,190	86.6%	1,012	7.8%	454	3.5%	68	0.5%	44	0.3%	149	1.2%	12,917
	평창군	12,334	80.3%	1,361	8.9%	1,107	7.2%	199	1.3%	107	0.7%	258	1.7%	15,366
	정선군	11,356	90.3%	675	5.4%	339	2.7%	88	0.7%	38	0.3%	75	0.6%	12,571
	철원군	8,739	84.8%	787	7.6%	541	5.2%	93	0.9%	40	0.4%	111	1.1%	10,311
	화천군	4,288	84.8%	454	9.0%	209	4.1%	49	1.0%	22	0.4%	36	0.7%	5,058
	양구군	5,182	88.1%	465	7.9%	128	2.2%	37	0.6%	18	0.3%	49	0.8%	5,879
	안제군	6,407	78.8%	898	11.0%	507	6.2%	111	1.4%	68	0.8%	140	1.7%	8,131
	고성군	7,311	85.5%	617	7.2%	401	4.7%	81	0.9%	39	0.5%	105	1.2%	8,554
	양양군	6,070	79.8%	695	9.1%	538	7.1%	107	1.4%	56	0.7%	144	1.9%	7,610
	계	162,840	72.5%	30,129	13.4%	14,547	6.5%	5,572	2.5%	2,934	1.3%	8,643	3.8%	224,665
	청주시	18,359	43.5%	7,023	16.7%	6,162	14.6%	3,506	8.3%	1,991	4.7%	5,130	12.2%	42,171
	충주시	22,163	74.4%	4,235	14.2%	1,842	6.2%	438	1.5%	199	0.7%	931	3.1%	29,808
	제천시	16,788	76.8%	2,958	13.5%	1,153	5.3%	378	1.7%	187	0.9%	388	1.8%	21,852
	청원군	21,120	77.2%	3,518	12.9%	1,320	4.8%	325	1.2%	193	0.7%	879	3.2%	27,355
충청남도	보은군	11,563	87.0%	1,233	9.3%	333	2.5%	73	0.5%	16	0.1%	69	0.5%	13,287
	옥천군	12,695	85.3%	1,460	9.8%	443	3.0%	88	0.6%	39	0.3%	151	1.0%	14,876
	음성군	15,571	90.5%	1,072	6.2%	322	1.9%	64	0.4%	38	0.2%	145	0.8%	17,212
	증평군	3,109	71.1%	785	17.9%	235	5.4%	67	1.5%	31	0.7%	147	3.4%	4,374
	진천군	9,344	75.6%	1,832	14.8%	667	5.4%	166	1.3%	68	0.6%	277	2.2%	12,354
	괴산군	11,497	77.1%	2,401	16.1%	725	4.9%	146	1.0%	46	0.3%	89	0.6%	14,904
	음성군	12,355	76.4%	2,347	14.5%	861	5.3%	190	1.2%	83	0.5%	345	2.1%	16,181
	단양군	8,276	80.4%	1,265	12.3%	484	4.7%	131	1.3%	43	0.4%	92	0.9%	10,291
	계	250,526	79.2%	35,316	11.2%	14,391	4.6%	4,001	1.3%	2,238	0.7%	9,794	3.1%	316,266
	천안시	24,013	65.7%	5,093	13.9%	2,525	6.9%	1,100	3.0%	678	1.9%	3,123	8.5%	36,532
	공주시	22,688	80.6%	3,222	11.4%	1,480	5.3%	236	0.8%	101	0.4%	415	1.5%	28,142
	보령시	9,106	72.3%	1,915	15.2%	994	7.9%	208	1.7%	111	0.9%	257	2.0%	12,591
	아산시	17,935	73.2%	2,900	11.8%	1,597	6.5%	583	2.4%	311	1.3%	1,178	4.8%	24,504
	서산시	16,742	76.7%	2,857	13.1%	922	4.2%	214	1.0%	160	0.7%	945	4.3%	21,840
전라북도	논산시	22,560	83.8%	2,602	9.7%	837	3.1%	326	1.2%	94	0.3%	498	1.9%	26,917
	계룡시	740	61.3%	109	9.0%	113	9.4%	94	7.8%	87	7.2%	65	5.4%	1,208
	고산군	15,553	90.1%	1,007	5.8%	391	2.3%	72	0.4%	33	0.2%	207	1.2%	17,263
	연기군	11,034	77.4%	1,820	12.8%	662	4.6%	187	1.3%	104	0.7%	441	3.1%	14,248
	부여군	23,219	88.8%	2,164	8.3%	523	2.0%	106	0.4%	45	0.2%	103	0.4%	26,160
	서천군	9,548	83.6%	1,161	10.2%	407	3.6%	94	0.8%	45	0.4%	169	1.5%	11,424
	청양군	11,577	89.4%	978	7.5%	272	2.1%	46	0.4%	27	0.2%	56	0.4%	12,956
	홍성군	10,378	77.2%	1,675	12.5%	741	5.5%	148	1.1%	87	0.6%	416	3.1%	13,445
	예산군	17,477	81.3%	2,706	12.6%	834	3.9%	180	0.8%	72	0.3%	232	1.1%	21,501
	태안군	10,728	74.2%	2,135	14.8%	1,037	7.2%	173	1.2%	121	0.8%	272	1.9%	14,466
	당진군	27,228	82.3%	2,972	9.0%	1,056	3.2%	234	0.7%	162	0.5%	1,417	4.3%	33,069
	계	206,798	81.6%	24,780	9.8%	10,354	4.1%	3,139	1.2%	1,821	0.7%	6,542	2.6%	253,434
	전주시	26,840	63.0%	5,904	13.9%	3,748	8.8%	1,503	3.5%	815	1.9%	3,798	8.9%	42,608
	익산시	18,324	75.2%	3,173	13.0%	1,314	5.4%	331	1.4%	264	1.1%	963	4.0%	24,369
전라남도	익산시	31,074	78.8%	4,679	11.9%	1,844	4.7%	519	1.3%	328	0.8%	985	2.5%	39,429
	정읍시	17,852	90.2%	1,278	6.5%	411	2.1%	114	0.6%	37	0.2%	98	0.5%	19,790
	남원시	19,046	88.1%	1,563	7.2%	610	2.8%	150	0.7%	107	0.5%	134	0.6%	21,610
	김제시	16,698	85.3%	2,008	10.3%	565	2.9%	149	0.8%	53	0.3%	103	0.5%	19,576
	완주군	13,997	81.4%	2,215	12.9%	613	3.6%	107	0.6%	68	0.4%	192	1.1%	17,192
	진안군	8,264	90.8%	617	6.8%	177	1.9%	22	0.2%	16	0.2%	7	0.1%	9,103
	무주군	8,275	89.3%	628	6.8%	230	2.5%	52	0.6%	26	0.3%	58	0.6%	9,269
	장수군	8,022	92.6%	449	5.2%	129	1.5%	24	0.3%	8	0.1%	30	0.3%	8,662
	임실군	5,128	91.4%	349	6.2%	81	1.4%	16	0.3%	11	0.2%	23	0.4%	5,608
	순창군	7,817	92.5%	459	5.4%	113	1.3%	25	0.3%	15	0.2%	26	0.3%	8,455
	고창군	7,370	88.7%	553	6.7%	245	2.9%	50	0.6%	38	0.5%	56	0.7%	8,312
	부안군	18,091	93.0%	905	4.7%	274	1.4%	77	0.4%	35	0.2%	69	0.4%	19,451
	계	357,241	87.3%	34,249	8.4%	10,172	2.5%	2,772	0.7%	1,489	0.4%	3,466	0.8%	409,389
	목포시	15,475	74.4%	2,475	11.9%	1,553	7.5%	438	2.1%	262	1.3%	587	2.8%	20,790
전라남도	여수시	32,291	81.9%	4,512	11.5%	1,506	3.8%	330	0.8%	216	0.5%	549	1.4%	39,404
	순천시	27,340	82.6%	3,319	10.0%	1,039	3.1%	508	1.5%	316	1.0%	566	1.7%	33,088
	나주시	24,886	86.4%	3,013	10.5%	599	2.1%	151	0.5%	63	0.2%	88	0.3%	28,800
	광양시	13,597	86.0%	1,136	7.2%	409	2.6%	139	0.9%	92	0.6%	438	2.8%	15,811
전라남도	담양군	11,632	75.9%	2,631	17.2%	725	4.7%	174	1.1%	64	0.4%	94	0.6%	15,320

시 · 도	시군구	100㎡이하		100~150㎡이하		150~200㎡이하		200~250㎡이하		250~300㎡이하		300㎡초과		합계
		㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	㎡	%	
경상북도	곡성군	9,364	91.5%	634	6.2%	149	1.5%	41	0.4%	12	0.1%	38	0.4%	10,238
	구례군	8,706	91.4%	530	5.6%	187	2.0%	53	0.6%	14	0.1%	38	0.4%	9,528
	고흥군	22,170	93.7%	945	4.0%	284	1.2%	67	0.3%	48	0.2%	153	0.6%	23,667
	보성군	20,189	91.2%	1,469	6.6%	335	1.5%	52	0.2%	35	0.2%	58	0.3%	22,138
	화순군	14,988	84.6%	1,839	10.4%	582	3.3%	156	0.9%	53	0.3%	88	0.5%	17,706
	장흥군	15,899	93.2%	884	5.2%	173	1.0%	42	0.2%	13	0.1%	40	0.2%	17,051
	강진군	11,730	87.1%	1,311	9.7%	293	2.2%	63	0.5%	16	0.1%	55	0.4%	13,468
	해남군	24,276	90.9%	1,857	7.0%	355	1.3%	85	0.3%	41	0.2%	78	0.3%	26,692
	영암군	16,038	93.5%	665	3.9%	176	1.0%	49	0.3%	33	0.2%	199	1.2%	17,160
	무안군	15,081	87.5%	1,462	8.5%	435	2.5%	81	0.5%	57	0.3%	116	0.7%	17,232
	함평군	5,436	86.5%	570	9.1%	188	3.0%	51	0.8%	16	0.3%	25	0.4%	6,286
	영광군	8,303	86.6%	817	8.5%	260	2.7%	92	1.0%	48	0.5%	69	0.7%	9,589
	장성군	13,312	91.2%	972	6.7%	218	1.5%	49	0.3%	14	0.1%	25	0.2%	14,590
	완도군	15,004	88.9%	1,314	7.8%	345	2.0%	77	0.5%	50	0.3%	94	0.6%	16,884
	진도군	13,436	92.8%	799	5.5%	157	1.1%	27	0.2%	16	0.1%	36	0.2%	14,471
	신안군	18,088	92.9%	1,095	5.6%	204	1.0%	47	0.2%	10	0.1%	32	0.2%	19,476
	계	403,953	82.9%	43,227	8.9%	17,050	3.5%	4,913	1.0%	2,615	0.5%	15,603	3.2%	487,361
	포항시	35,647	73.2%	6,157	12.6%	2,555	5.2%	562	1.2%	358	0.7%	3,401	7.0%	48,680
	경주시	35,352	80.9%	4,018	9.2%	1,905	4.4%	611	1.4%	311	0.7%	1,496	3.4%	43,693
	김천시	23,928	83.0%	3,271	11.3%	970	3.4%	228	0.8%	114	0.4%	334	1.2%	28,845
	안동시	29,213	82.3%	3,694	10.4%	1,436	4.0%	398	1.1%	206	0.6%	544	1.5%	35,491
	구미시	16,049	59.7%	3,695	13.8%	2,017	7.5%	759	2.8%	482	1.8%	3,860	14.4%	26,862
	영주시	21,223	88.7%	1,617	6.8%	595	2.5%	157	0.7%	82	0.3%	265	1.1%	23,939
	영천시	22,389	91.5%	1,269	5.2%	496	2.0%	81	0.3%	39	0.2%	197	0.8%	24,471
	상주시	30,044	88.1%	2,850	8.4%	622	1.8%	121	0.4%	62	0.2%	392	1.1%	34,091
	문경시	19,695	84.4%	2,154	9.2%	1,047	4.5%	172	0.7%	47	0.2%	227	1.0%	23,342
	경산시	15,553	66.3%	2,279	9.7%	1,462	6.2%	907	3.9%	494	2.1%	2,774	11.8%	23,469
	군위군	9,515	92.9%	499	4.9%	137	1.3%	30	0.3%	19	0.2%	46	0.4%	10,246
	의성군	20,832	88.5%	2,214	9.4%	319	1.4%	74	0.3%	18	0.1%	85	0.4%	23,542
	청송군	7,096	88.8%	589	7.4%	179	2.2%	43	0.5%	14	0.2%	69	0.9%	7,990
	영양군	7,691	94.1%	318	3.9%	87	1.1%	15	0.2%	12	0.1%	54	0.7%	8,177
	영덕군	11,387	89.7%	792	6.2%	265	2.1%	92	0.7%	44	0.3%	109	0.9%	12,689
	청도군	16,508	92.5%	827	4.6%	355	2.0%	48	0.3%	19	0.1%	96	0.5%	17,853
	고령군	10,638	91.5%	525	4.5%	255	2.2%	52	0.4%	31	0.3%	119	1.0%	11,620
	성주군	15,172	89.8%	1,103	6.5%	411	2.4%	91	0.5%	30	0.2%	87	0.5%	16,894
	칠곡군	9,688	72.7%	1,428	10.7%	759	5.7%	218	1.6%	108	0.8%	1,127	8.5%	13,328
	예천군	16,434	83.8%	2,265	11.6%	603	3.1%	137	0.7%	62	0.3%	107	0.5%	19,608
	봉화군	12,723	92.5%	720	5.2%	221	1.6%	35	0.3%	13	0.1%	45	0.3%	13,757
	울진군	14,725	92.0%	735	4.6%	289	1.8%	67	0.4%	40	0.2%	146	0.9%	16,002
	울릉군	2,451	88.4%	208	7.5%	65	2.3%	15	0.5%	10	0.4%	23	0.8%	2,772
	계	344,403	76.4%	50,663	11.2%	24,476	5.4%	11,382	2.5%	5,998	1.3%	13,930	3.1%	450,852
경상남도	창원시	44,744	54.4%	15,331	18.6%	8,790	10.7%	5,373	6.5%	2,767	3.4%	5,225	6.4%	82,230
	진주시	28,192	68.2%	6,318	15.3%	3,848	9.3%	915	2.2%	545	1.3%	1,507	3.6%	41,325
	통영시	18,108	78.5%	2,825	12.2%	1,010	4.4%	299	1.3%	140	0.6%	691	3.0%	23,073
	사천시	18,521	85.9%	1,916	8.9%	610	2.8%	143	0.7%	77	0.4%	306	1.4%	21,573
	김해시	17,430	58.2%	3,684	12.3%	2,502	8.4%	2,001	6.7%	1,464	4.9%	2,867	9.6%	29,948
	밀양시	26,253	86.3%	2,588	8.5%	891	2.9%	284	0.9%	99	0.3%	305	1.0%	30,420
	거제시	16,723	74.3%	2,797	12.4%	1,229	5.5%	499	2.2%	212	0.9%	1,039	4.6%	22,499
	양산시	7,458	58.8%	2,017	15.9%	1,294	10.2%	798	6.3%	242	1.9%	869	6.9%	12,678
	의령군	12,459	90.9%	962	7.0%	197	1.4%	37	0.3%	17	0.1%	38	0.3%	13,710
	경안군	14,609	81.1%	2,174	12.1%	761	4.2%	223	1.2%	93	0.5%	159	0.9%	18,019
	창녕군	22,148	94.9%	725	3.1%	219	0.9%	32	0.1%	22	0.1%	203	0.9%	23,349
	고성군	17,809	91.1%	1,128	5.8%	312	1.6%	58	0.3%	33	0.2%	201	1.0%	19,541
	남해군	18,423	89.7%	1,459	7.1%	446	2.2%	120	0.6%	34	0.2%	61	0.3%	20,543
	하동군	15,866	86.3%	1,812	9.9%	499	2.7%	99	0.5%	43	0.2%	74	0.4%	18,393
	산청군	14,107	88.7%	1,054	6.6%	545	3.4%	103	0.6%	41	0.3%	48	0.3%	15,898
	함양군	13,876	87.7%	1,291	8.2%	397	2.5%	124	0.8%	37	0.2%	93	0.6%	15,818
	거창군	16,946	90.9%	954	5.1%	367	2.0%	150	0.8%	71	0.4%	158	0.8%	18,646
	합천군	20,731	89.4%	1,628	7.0%	559	2.4%	124	0.5%	61	0.3%	86	0.4%	23,189
제주특별자치도	계	66,403	75.2%	10,437	11.8%	5,192	5.9%	1,606	1.8%	922	1.0%	3,693	4.2%	88,253
	제주시	40,138	70.8%	7,470	13.2%	4,034	7.1%	1,214	2.1%	747	1.3%	3,074	5.4%	56,677
	서귀포시	26,265	83.2%	2,967	9.4%	1,158	3.7%	392	1.2%	175	0.6%	619	2.0%	31,576

### 3. 층수별 단독주택 재고 현황

시·도	시군구	1층		2층		3층		4층이상		합계
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
서울특별시	전국합계	2,874,953	66.8%	904,813	21.0%	290,332	6.8%	230,750	5.4%	4,300,848
	계	119,317	25.6%	208,018	44.6%	68,799	14.7%	70,519	15.1%	466,653
	종로구	8,325	46.4%	5,788	32.2%	2,092	11.7%	1,747	9.7%	17,952
	중구	5,122	43.6%	4,259	36.3%	1,401	11.9%	962	8.2%	11,744
	용산구	6,386	32.6%	8,657	44.2%	2,975	15.2%	1,575	8.0%	19,593
	성동구	4,352	27.5%	7,287	46.1%	2,624	16.6%	1,543	9.8%	15,806
	광진구	2,052	9.7%	10,936	51.7%	4,250	20.1%	3,895	18.4%	21,133
	동대문구	8,830	36.8%	9,893	41.2%	3,329	13.9%	1,952	8.1%	24,004
	종로구	4,697	19.0%	13,883	56.3%	3,215	13.0%	2,876	11.7%	24,671
	성북구	13,588	42.9%	12,193	38.5%	3,333	10.5%	2,590	8.2%	31,704
	강북구	7,308	30.7%	10,800	45.4%	2,671	11.2%	3,021	12.7%	23,800
	노원구	5,751	28.4%	7,714	38.2%	3,019	14.9%	3,731	18.5%	20,215
	은평구	7,135	25.3%	11,681	41.5%	3,841	13.6%	5,491	19.5%	28,148
	서대문구	5,999	27.5%	9,891	45.3%	3,304	15.1%	2,639	12.1%	21,833
	마포구	5,854	28.0%	7,962	38.0%	3,819	18.3%	3,291	15.7%	20,926
	양천구	2,154	14.3%	7,348	48.8%	2,684	17.8%	2,879	19.1%	15,065
	강서구	3,838	20.2%	7,618	40.0%	2,417	12.7%	5,155	27.1%	19,028
	구로구	3,973	24.7%	7,617	47.3%	2,084	12.9%	2,430	15.1%	16,104
	금천구	1,368	11.4%	7,912	66.1%	1,343	11.2%	1,350	11.3%	11,973
	영등포구	7,860	35.3%	9,921	44.5%	2,541	11.4%	1,971	8.8%	22,293
	동작구	5,962	26.5%	10,810	48.1%	2,910	12.9%	2,811	12.5%	22,493
	관악구	3,888	15.5%	13,656	54.3%	4,337	17.2%	3,271	13.0%	25,152
	서초구	1,219	12.5%	4,174	42.9%	2,049	21.1%	2,285	23.5%	9,727
	강남구	1,069	9.6%	3,329	30.0%	3,307	29.8%	3,410	30.7%	11,115
	송파구	940	5.6%	6,713	40.1%	2,743	16.4%	6,360	38.0%	16,756
강동구	1,647	10.7%	7,976	51.7%	2,511	16.3%	3,284	21.3%	15,418	
부산광역시	계	131,600	48.4%	100,703	37.0%	20,073	7.4%	19,473	7.2%	271,849
	중구	2,710	35.8%	2,956	39.1%	906	12.0%	989	13.1%	7,561
	서구	12,326	62.6%	5,539	28.1%	1,107	5.6%	713	3.6%	19,685
	동구	11,462	60.9%	5,570	29.6%	1,182	6.3%	615	3.3%	18,829
	영도구	10,236	60.0%	5,532	32.4%	885	5.2%	408	2.4%	17,061
	부산진구	19,054	56.0%	11,261	33.1%	1,971	5.8%	1,746	5.1%	34,032
	동래구	6,215	32.5%	10,196	53.3%	1,442	7.5%	1,280	6.7%	19,133
	남구	11,922	50.7%	8,853	37.6%	1,228	5.2%	1,529	6.5%	23,532
	북구	3,250	30.9%	5,273	50.2%	911	8.7%	1,078	10.3%	10,512
	해운대구	6,366	36.3%	4,752	27.1%	2,689	15.4%	3,708	21.2%	17,515
	사하구	9,224	44.1%	8,099	38.7%	1,580	7.6%	2,011	9.6%	20,914
	금정구	5,643	28.8%	9,606	49.0%	2,554	13.0%	1,818	9.3%	19,621
	강서구	10,378	88.0%	1,148	9.7%	242	2.1%	20	0.2%	11,788
	연제구	5,929	37.8%	7,478	47.6%	1,191	7.6%	1,107	7.0%	15,705
	수영구	5,173	36.6%	6,678	47.3%	980	6.9%	1,290	9.1%	14,121
	사상구	4,962	37.3%	6,622	49.8%	950	7.1%	775	5.8%	13,309
	기장군	6,750	79.1%	1,140	13.4%	255	3.0%	386	4.5%	8,531
대구광역시	계	63,881	37.4%	68,820	40.3%	25,774	15.1%	12,488	7.3%	170,963
	중구	6,248	63.3%	2,075	21.0%	961	9.7%	589	6.0%	9,873
	동구	12,514	43.0%	12,067	41.5%	2,529	8.7%	1,992	6.8%	29,102
	서구	5,743	22.5%	13,501	53.0%	4,340	17.0%	1,887	7.4%	25,471
	남구	8,412	39.1%	7,905	36.8%	3,228	15.0%	1,957	9.1%	21,502
	북구	10,295	42.1%	7,481	30.6%	5,063	20.7%	1,586	6.5%	24,425
	수성구	6,872	27.4%	12,739	50.8%	3,790	15.1%	1,699	6.8%	25,100
	달서구	3,314	14.8%	11,592	51.8%	5,022	22.5%	2,431	10.9%	22,359
인천광역시	달성군	10,483	79.8%	1,460	11.1%	841	6.4%	347	2.6%	13,131
	계	61,253	46.1%	34,730	26.1%	16,366	12.3%	20,641	15.5%	132,990
	중구	5,154	57.1%	2,355	26.1%	723	8.0%	794	8.8%	9,026
	동구	4,928	64.7%	1,827	24.0%	521	6.8%	345	4.5%	7,621
	남구	13,422	43.9%	9,118	29.8%	3,777	12.3%	4,281	14.0%	30,598
	연수구	1,080	24.5%	561	12.7%	1,301	29.5%	1,469	33.3%	4,411
	남동구	2,959	20.8%	4,389	30.8%	3,533	24.8%	3,362	23.6%	14,243
	부평구	7,834	36.0%	7,124	32.7%	2,820	12.9%	4,008	18.4%	21,786
경기도	계양구	1,133	16.2%	1,893	27.0%	1,320	18.8%	2,660	38.0%	7,006

시·도	시군구	1층		2층		3층		4층이상		합계
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
	서구	3,396	26.5%	3,996	31.2%	1,963	15.3%	3,436	26.9%	12,791
	강화군	16,657	83.3%	2,816	14.1%	282	1.4%	235	1.2%	19,990
	옹진군	4,690	85.0%	651	11.8%	126	2.3%	51	0.9%	5,518
광주광역시	계	47,204	50.1%	36,480	38.7%	7,204	7.6%	3,327	3.5%	94,215
	동구	8,217	60.0%	4,227	30.9%	769	5.6%	478	3.5%	13,691
	서구	5,644	36.6%	6,697	43.4%	1,757	11.4%	1,337	8.7%	15,435
	남구	8,237	46.0%	8,664	48.4%	706	3.9%	281	1.6%	17,888
	북구	10,612	39.6%	12,985	48.4%	2,376	8.9%	836	3.1%	26,809
	광산구	14,494	71.1%	3,907	19.2%	1,596	7.8%	395	1.9%	20,392
대전광역시	계	39,463	44.6%	30,035	34.0%	10,873	12.3%	8,055	9.1%	88,426
	동구	11,960	53.7%	7,520	33.7%	1,400	6.3%	1,412	6.3%	22,292
	중구	10,610	51.2%	7,471	36.1%	1,106	5.3%	1,528	7.4%	20,715
	서구	6,547	30.5%	8,274	38.5%	3,939	18.3%	2,726	12.7%	21,486
	유성구	5,387	49.1%	1,786	16.3%	2,528	23.0%	1,273	11.6%	10,974
	대덕구	4,959	38.3%	4,984	38.5%	1,900	14.7%	1,116	8.6%	12,959
울산광역시	계	35,644	50.2%	23,436	33.0%	5,595	7.9%	6,388	9.0%	71,063
	중구	5,467	31.9%	8,325	48.6%	1,883	11.0%	1,460	8.5%	17,135
	남구	6,281	37.1%	6,532	38.6%	2,028	12.0%	2,085	12.3%	16,926
	동구	2,337	28.5%	4,168	50.8%	637	7.8%	1,056	12.9%	8,198
	북구	4,997	61.3%	1,953	24.0%	673	8.3%	524	6.4%	8,147
	울주군	16,562	80.2%	2,458	11.9%	374	1.8%	1,263	6.1%	20,657
경기도	계	275,605	51.3%	143,076	26.6%	71,252	13.3%	47,578	8.9%	537,511
	수원시	12,313	28.2%	17,429	39.9%	9,384	21.5%	4,550	10.4%	43,676
	성남시	3,491	8.7%	22,134	55.1%	9,267	23.1%	5,272	13.1%	40,164
	의정부시	6,537	40.4%	5,968	36.8%	2,182	13.5%	1,510	9.3%	16,197
	안양시	2,841	18.2%	6,826	43.8%	4,063	26.1%	1,859	11.9%	15,589
	부천시	3,473	11.5%	16,604	55.1%	4,145	13.8%	5,902	19.6%	30,124
	광명시	1,912	21.2%	4,215	46.8%	1,056	11.7%	1,827	20.3%	9,010
	평택시	23,330	66.2%	6,418	18.2%	3,312	9.4%	2,205	6.3%	35,265
	동두천시	5,252	70.2%	1,464	19.6%	384	5.1%	378	5.1%	7,478
	안산시	3,884	17.7%	3,470	15.8%	8,389	38.1%	6,257	28.4%	22,000
	고양시	10,855	45.5%	4,420	18.5%	7,402	31.0%	1,167	4.9%	23,844
	과천시	538	27.5%	991	50.7%	360	18.4%	66	3.4%	1,955
	구리시	2,202	35.2%	2,309	36.9%	1,219	19.5%	523	8.4%	6,253
	남양주시	10,677	61.5%	3,443	19.8%	1,858	10.7%	1,389	8.0%	17,367
	오산시	2,881	53.8%	954	17.8%	761	14.2%	763	14.2%	5,359
	시흥시	2,520	26.3%	1,659	17.3%	2,726	28.5%	2,667	27.9%	9,572
	군포시	811	16.8%	1,303	27.0%	1,784	37.0%	922	19.1%	4,820
	의왕시	1,481	39.7%	1,152	30.9%	743	19.9%	351	9.4%	3,727
	하남시	2,381	37.1%	2,878	44.8%	781	12.2%	382	5.9%	6,422
	용인시	15,564	58.2%	5,881	22.0%	3,416	12.8%	1,882	7.0%	26,743
	파주시	17,512	80.9%	2,786	12.9%	822	3.8%	526	2.4%	21,646
	이천시	10,833	71.9%	2,930	19.4%	778	5.2%	531	3.5%	15,072
	안성시	15,533	135.1%	2,573	22.4%	695	6.0%	359	3.1%	19,160
	김포시	11,777	74.5%	2,589	16.4%	673	4.3%	774	4.9%	15,813
	화성시	23,207	76.3%	3,864	12.7%	2,207	7.3%	1,138	3.7%	30,416
	광주시	7,265	47.6%	4,498	29.4%	737	4.8%	2,777	18.2%	15,277
	양주시	9,150	79.6%	1,393	12.1%	489	4.3%	462	4.0%	11,494
	포천시	16,494	83.3%	2,454	12.4%	410	2.1%	431	2.2%	19,789
	여주군	15,414	84.9%	2,203	12.1%	346	1.9%	203	1.1%	18,166
	연천군	9,169	90.0%	849	8.3%	125	1.2%	50	0.5%	10,193
	가평군	9,457	76.4%	2,365	19.1%	349	2.8%	213	1.7%	12,384
	양평군	16,851	74.8%	5,054	22.4%	389	1.7%	242	1.1%	22,536
	계	200,570	81.9%	31,166	12.7%	9,814	4.0%	3,431	1.4%	244,981
강원도	춘천시	19,547	68.2%	5,195	18.1%	3,218	11.2%	701	2.4%	28,661
	원주시	20,345	70.6%	4,947	17.2%	2,321	8.1%	1,184	4.1%	28,797
	강릉시	22,232	75.7%	5,081	17.3%	1,606	5.5%	437	1.5%	29,356
	동해시	9,852	86.1%	1,086	9.5%	313	2.7%	196	1.7%	11,447
	태백시	7,846	93.1%	515	6.1%	59	0.7%	8	0.1%	8,428
	속초시	6,822	78.3%	1,288	14.8%	435	5.0%	169	1.9%	8,714
	삼척시	15,534	91.1%	1,199	7.0%	216	1.3%	96	0.6%	17,045
	홍천군	12,678	85.5%	1,816	12.2%	224	1.5%	109	0.7%	14,827
	횡성군	9,824	85.2%	1,502	13.0%	161	1.4%	40	0.3%	11,527

시·도	시군구	1층		2층		3층		4층이상		합계
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
	영월군	11,641	90.3%	1,011	7.8%	154	1.2%	81	0.6%	12,887
	평창군	12,939	84.7%	2,032	13.3%	222	1.5%	82	0.5%	15,275
	정선군	11,480	91.4%	882	7.0%	166	1.3%	33	0.3%	12,561
	철원군	9,299	90.2%	832	8.1%	121	1.2%	59	0.6%	10,311
	화천군	4,611	91.4%	366	7.3%	50	1.0%	19	0.4%	5,046
	양구군	5,455	93.1%	306	5.2%	72	1.2%	27	0.5%	5,860
	인제군	6,990	86.3%	864	10.7%	171	2.1%	72	0.9%	8,097
	고성군	7,261	84.9%	1,090	12.7%	152	1.8%	47	0.5%	8,550
	양양군	6,214	81.8%	1,154	15.2%	153	2.0%	71	0.9%	7,592
충청북도	계	179,435	80.0%	30,123	13.4%	11,210	5.0%	3,529	1.6%	224,297
	청주시	18,181	43.2%	14,418	34.2%	7,303	17.3%	2,218	5.3%	42,120
	충주시	23,662	79.4%	4,569	15.3%	1,143	3.8%	416	1.4%	29,790
	제천시	18,031	82.5%	2,942	13.5%	725	3.3%	146	0.7%	21,844
	청원군	24,259	88.8%	1,948	7.1%	1,017	3.7%	107	0.4%	27,331
	보은군	12,550	94.9%	561	4.2%	80	0.6%	36	0.3%	13,227
	옥천군	13,672	92.0%	959	6.5%	136	0.9%	95	0.6%	14,862
	영동군	16,129	93.9%	868	5.1%	102	0.6%	75	0.4%	17,174
	충평군	3,818	87.3%	348	8.0%	137	3.1%	69	1.6%	4,372
	진천군	11,197	90.6%	825	6.7%	165	1.3%	165	1.3%	12,352
	괴산군	13,979	94.2%	767	5.2%	63	0.4%	37	0.2%	14,846
	음성군	14,683	91.1%	1,056	6.5%	233	1.4%	154	1.0%	16,126
	단양군	9,274	90.5%	862	8.4%	106	1.0%	11	0.1%	10,253
	계	274,563	87.4%	26,285	8.4%	7,339	2.3%	5,972	1.9%	314,159
충청남도	천안시	25,968	71.5%	5,614	15.5%	2,733	7.5%	1,999	5.5%	36,314
	공주시	24,795	88.9%	2,501	9.0%	396	1.4%	197	0.7%	27,889
	보령시	10,301	81.8%	1,953	15.5%	233	1.9%	100	0.8%	12,587
	아산시	20,401	83.6%	2,478	10.1%	790	3.2%	748	3.1%	24,417
	서산시	19,188	87.9%	1,571	7.2%	546	2.5%	532	2.4%	21,837
	논산시	24,256	90.6%	1,688	6.3%	536	2.0%	279	1.0%	26,759
	계룡시	794	65.7%	207	17.1%	195	16.1%	12	1.0%	1,208
	금산군	16,075	93.1%	913	5.3%	160	0.9%	112	0.6%	17,260
	연기군	12,351	86.9%	1,289	9.1%	392	2.8%	189	1.3%	14,221
	부여군	24,940	95.6%	1,007	3.9%	81	0.3%	48	0.2%	26,076
	서천군	10,392	91.1%	790	6.9%	137	1.2%	91	0.8%	11,410
	청양군	12,344	95.8%	448	3.5%	59	0.5%	33	0.3%	12,884
	홍성군	11,555	86.1%	1,361	10.1%	307	2.3%	203	1.5%	13,426
	예산군	19,468	92.0%	1,379	6.5%	189	0.9%	127	0.6%	21,163
	태안군	12,486	86.3%	1,639	11.3%	204	1.4%	134	0.9%	14,463
	당진군	29,249	90.7%	1,447	4.5%	381	1.2%	1,168	3.6%	32,245
	계	219,129	86.8%	23,186	9.2%	5,519	2.2%	4,667	1.8%	252,501
전라북도	전주시	27,202	64.3%	9,167	21.7%	2,919	6.9%	3,047	7.2%	42,335
	군산시	19,242	79.0%	3,672	15.1%	730	3.0%	724	3.0%	24,368
	익산시	33,826	86.3%	3,888	9.9%	919	2.3%	583	1.5%	39,216
	정읍시	18,487	93.7%	1,058	5.4%	127	0.6%	60	0.3%	19,732
	남원시	20,078	93.0%	1,170	5.4%	283	1.3%	55	0.3%	21,586
	김제시	18,635	95.8%	673	3.5%	84	0.4%	50	0.3%	19,442
	완주군	16,046	93.5%	890	5.2%	153	0.9%	72	0.4%	17,161
	진안군	8,780	96.9%	261	2.9%	17	0.2%	4	0.0%	9,062
	무주군	8,649	93.6%	504	5.5%	66	0.7%	19	0.2%	9,238
	장수군	8,292	96.0%	290	3.4%	48	0.6%	5	0.1%	8,635
	임실군	5,351	95.6%	216	3.9%	27	0.5%	6	0.1%	5,600
	순창군	8,159	96.5%	265	3.1%	23	0.3%	7	0.1%	8,454
	고창군	7,646	92.2%	561	6.8%	70	0.8%	16	0.2%	8,293
	부안군	18,736	96.7%	571	2.9%	53	0.3%	19	0.1%	19,379
	계	376,188	92.3%	23,908	5.9%	5,150	1.3%	2,470	0.6%	407,716
전라남도	목포시	13,840	66.7%	4,964	23.9%	1,438	6.9%	511	2.5%	20,753
	여수시	32,351	83.3%	4,860	12.5%	1,125	2.9%	500	1.3%	38,836
	순천시	27,238	82.4%	4,296	13.0%	1,033	3.1%	483	1.5%	33,050
	나주시	27,916	97.2%	697	2.4%	68	0.2%	43	0.1%	28,724
	광양시	14,055	89.2%	1,050	6.7%	303	1.9%	344	2.2%	15,752
	담양군	14,577	95.8%	589	3.9%	33	0.2%	17	0.1%	15,216
	곡성군	9,849	96.3%	330	3.2%	39	0.4%	11	0.1%	10,229

시·도	시군구	1층		2층		3층		4층이상		합계
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
	구례군	9,043	95.0%	413	4.3%	53	0.6%	13	0.1%	9,522
	고흥군	22,684	96.1%	676	2.9%	124	0.5%	115	0.5%	23,599
	보성군	21,522	97.2%	523	2.4%	75	0.3%	13	0.1%	22,133
	화순군	16,731	94.5%	825	4.7%	141	0.8%	8	0.0%	17,705
	장흥군	16,605	97.5%	390	2.3%	20	0.1%	15	0.1%	17,030
	강진군	12,995	96.9%	345	2.6%	44	0.3%	24	0.2%	13,408
	해남군	25,737	97.2%	563	2.1%	131	0.5%	60	0.2%	26,491
	영암군	16,487	96.2%	409	2.4%	87	0.5%	152	0.9%	17,135
	무안군	16,413	95.6%	583	3.4%	119	0.7%	57	0.3%	17,172
	함평군	5,925	94.5%	288	4.6%	45	0.7%	12	0.2%	6,270
	영광군	8,963	93.5%	509	5.3%	90	0.9%	23	0.2%	9,585
	장성군	14,133	97.3%	368	2.5%	19	0.1%	9	0.1%	14,529
	완도군	15,993	94.9%	694	4.1%	113	0.7%	47	0.3%	16,847
	진도군	14,056	97.6%	292	2.0%	40	0.3%	9	0.1%	14,397
	신안군	19,075	98.7%	244	1.3%	10	0.1%	4	0.0%	19,333
	계	423,864	87.2%	40,699	8.4%	10,568	2.2%	11,149	2.3%	486,280
경상북도	포항시	35,190	72.6%	8,851	18.3%	1,540	3.2%	2,898	6.0%	48,479
	경주시	37,192	85.2%	4,214	9.7%	990	2.3%	1,234	2.8%	43,630
	김천시	25,750	89.3%	2,396	8.3%	410	1.4%	284	1.0%	28,840
	안동시	31,115	87.7%	3,067	8.6%	862	2.4%	424	1.2%	35,468
	구미시	17,452	65.0%	4,647	17.3%	1,810	6.7%	2,945	11.0%	26,854
	영주시	21,625	90.5%	1,685	7.1%	418	1.7%	172	0.7%	23,900
	영천시	22,860	93.4%	1,362	5.6%	91	0.4%	151	0.6%	24,464
	상주시	32,167	94.6%	1,290	3.8%	283	0.8%	257	0.8%	33,997
	문경시	20,680	88.6%	2,279	9.8%	210	0.9%	167	0.7%	23,336
	경산시	16,785	71.6%	2,736	11.7%	2,640	11.3%	1,279	5.5%	23,440
	군위군	9,877	96.5%	298	2.9%	23	0.2%	32	0.3%	10,230
	의성군	22,757	96.7%	630	2.7%	85	0.4%	54	0.2%	23,526
	청송군	7,564	94.7%	327	4.1%	53	0.7%	45	0.6%	7,989
	영양군	7,893	96.8%	196	2.4%	32	0.4%	30	0.4%	8,151
	영덕군	11,549	91.1%	904	7.1%	151	1.2%	79	0.6%	12,683
	청도군	16,618	94.4%	873	5.0%	60	0.3%	58	0.3%	17,609
	고령군	10,909	94.8%	450	3.9%	97	0.8%	55	0.5%	11,511
	성주군	15,978	95.2%	720	4.3%	52	0.3%	39	0.2%	16,789
	칠곡군	10,644	79.9%	1,450	10.9%	428	3.2%	798	6.0%	13,320
	예천군	18,604	95.1%	817	4.2%	89	0.5%	55	0.3%	19,565
	봉화군	13,356	97.3%	323	2.4%	33	0.2%	19	0.1%	13,731
경상남도	울진군	14,899	93.1%	889	5.6%	153	1.0%	55	0.3%	15,996
	울릉군	2,400	86.6%	295	10.6%	58	2.1%	19	0.7%	2,772
	계	358,641	79.8%	70,590	15.7%	11,646	2.6%	8,511	1.9%	449,388
	창원시	42,526	52.2%	34,745	42.7%	2,136	2.6%	2,053	2.5%	81,460
	진주시	27,791	67.4%	9,896	24.0%	1,894	4.6%	1,652	4.0%	41,233
	통영시	18,336	79.5%	3,661	15.9%	605	2.6%	461	2.0%	23,063
	사천시	19,295	89.5%	1,716	8.0%	292	1.4%	266	1.2%	21,569
	김해시	20,150	67.3%	4,685	15.7%	3,437	11.5%	1,664	5.6%	29,936
	밀양시	27,907	91.8%	2,061	6.8%	254	0.8%	191	0.6%	30,413
	거제시	17,769	79.3%	3,029	13.5%	717	3.2%	890	4.0%	22,405
	양산시	8,653	68.3%	2,241	17.7%	1,152	9.1%	627	4.9%	12,673
	의령군	13,012	96.7%	374	2.8%	55	0.4%	20	0.1%	13,461
	함안군	16,923	94.0%	893	5.0%	120	0.7%	73	0.4%	18,009
	창녕군	22,314	95.9%	710	3.1%	84	0.4%	163	0.7%	23,271
	고성군	18,386	94.5%	811	4.2%	98	0.5%	157	0.8%	19,452
	남해군	18,869	91.9%	1,449	7.1%	172	0.8%	46	0.2%	20,536
	하동군	17,466	95.1%	781	4.3%	96	0.5%	32	0.2%	18,375
	산청군	14,752	92.8%	1,073	6.8%	49	0.3%	15	0.1%	15,889
	함양군	14,897	94.2%	749	4.7%	108	0.7%	64	0.4%	15,818
	거창군	17,253	92.6%	977	5.2%	301	1.6%	106	0.6%	18,637
	합천군	22,342	96.4%	739	3.2%	76	0.3%	31	0.1%	23,188
제주특별자치도	계	68,596	78.1%	13,558	15.4%	3,150	3.6%	2,552	2.9%	87,856
	제주시	40,780	72.3%	10,729	19.0%	2,681	4.8%	2,195	3.9%	56,385
	서귀포시	27,816	88.4%	2,829	9.0%	469	1.5%	357	1.1%	31,471