
목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	6
02 건축규제완화 관련 제도의 이해	10
1_그간의 건축규제완화 관련 제도	10
2_「도시재생법」에서의 건축규제완화	18
03 도시재생활성화지역 내 건축규제완화 적용 현황	22
1_도시재생활성화지역 내 건축행위 현황	22
2_건축규제완화 적용 현황	30
3_소결	34
04 도시재생활성화지역 내 건축규제완화 가능성 검토	42
1_건축규제완화 검토항목 도출	42
2_건축규제완화 가능성 진단을 위한 시뮬레이션	44
3_소결	54
05 도시재생활성화지역 내 건축규제완화 실효성 제고방향	60
1_도시재생활성화지역 특성을 고려한 맞춤형 정비방안 필요	60
2_대지 조건을 유지하는 필지단위 정비방안	63
3_대지 조건을 개선하는 가구단위 정비방안	68
4_도시재생활성화지역에 맞는 계획 및 정비사업 추진체계 마련	76

참고문헌	79
부록	82
Abstract	104



표 목차

[표 1-1] 건축규제의 완화 등에 관한 특례(「도시재생법」 제32조)	5
[표 2-1] 건축계획에 영향을 미치는 도시건축규제 주요 조항	10
[표 2-2] 관련법에 근거한 건축규제완화 제도	11
[표 2-3] 북촌 지구단위계획구역의 건축규제완화 내용	12
[표 2-4] 북촌·경복궁 서측지역 한옥 특별건축구역의 건축규제완화 내용	13
[표 2-5] 리모델링활성화구역의 건축규제완화 항목 및 완화 범위	16
[표 2-6] 건축협정에 따른 건축규제완화 항목 및 완화 범위	17
[표 2-7] 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업 따른 건축규제완화 항목 및 완화 범위	17
[표 2-8] 도시재생법 및 조례 따른 건축규제완화 항목 및 완화내용	18
[표 3-1] 2015~2019년 1단계 도시재생활성화구역 내 개별필지 건축행위 현황	22
[표 3-2] 도시재생활성화지역에서 신축건축물의 용적률 변화	24
[표 3-3] 도시재생활성화지역에서 신축전후 용적률 증가 예시	24
[표 3-4] 도시재생활성화지역에서 신축건축물의 용도 변화	25
[표 3-5] 도시재생활성화지역별 신축건축물의 용도 변화	26
[표 3-6] 도시재생활성화지역의 신축전후 용도변화 예시	29
[표 3-7] 2015~2019년 1단계 도시재생활성화구역 내 신축건축물 건폐·용적률 초과 건수 및 근거	30
[표 3-8] 운현궁 주변 지구단위계획에 따른 건폐율 완화 내용	31
[표 3-9] 신촌지구 일대 지구단위계획에 따른 용적률 완화 내용	32
[표 3-10] 신촌지구 일대 지구단위계획에 따른 건폐율 완화 내용	33
[표 4-1] 장위 1구역 필지 현황 및 시뮬레이션 결과	46
[표 4-2] 장위 2구역 필지 현황 및 시뮬레이션 결과	47

[표 4-3] 장위 3구역 필지 현황 및 시뮬레이션 결과	49
[표 4-4] 장위 4구역 필지 현황 및 시뮬레이션 결과	51
[표 4-5] 장위 지역 구역별 용적을 추가확보 가능성	53
[표 5-1] 일반 건축규제의 완화 가능성	65
[표 5-2] 건축선에 따른 건축제한 완화 예시	66
[표 5-3] 주차장설치 기준 완화를 위한 도시재생조례 개정(안) 예시	67
[표 5-4] 주차장설치 기준 완화 추진 방법 방안 예시	67
[표 5-5] 건축협정제도의 건축규제완화 특례	69
[표 5-6] 건축협정 가능성 검토	72
[표 5-7] 자율주택정비사업 시 건축규제완화 특례	73
[표 5-8] 자율주택정비 가능성 검토	75

그림 목차

[그림 1-1] 저층 노후 주거지 정비를 위한 관련법·제도 변천	2
[그림 1-2] 도시재생활성화지역 내 노후건축물 분포 현황	3
[그림 1-3] 창신승인 공공영역 개선사업 및 개별필지 신·층축 현황	4
[그림 1-4] 연구의 흐름	6
[그림 1-5] 연구 범위 및 대상	7
[그림 1-6] 연구의 방법 및 데이터 활용	7
[그림 2-1] 건축규제완화 제도와 관련 법률	11
[그림 2-2] 주거환경관리사업구역 내 주차장 설치기준 완화구역 설정 공람자료	15
[그림 3-1] 5년간(2015~2019) 장위·세운상가 도시재생활성화지역 내 건축행위 특성	23
[그림 3-2] 5년간(2015~2019) 도시재생활성화지역 내 신축필지의 특성	23
[그림 3-3] 도시재생활성화지역 내 건폐율 및 용적률 초과 사례	30
[그림 4-1] 「도시재생법」에 따른 건축규제완화 항목 및 검토 기준	43
[그림 4-2] 장위 지역 건축규제완화 가능성 검토 대상지 선정	44
[그림 4-3] 장위 지역 건축규제완화 가능성 검토 프로세스	45
[그림 4-4] 장위 1구역 건축규제완화 가능성 검토	46
[그림 4-5] 장위 2구역 건축규제완화 가능성 검토	48
[그림 4-6] 장위 3구역 건축규제완화 가능성 검토	50
[그림 4-7] 장위 4구역 건축규제완화 가능성 검토	51
[그림 4-8] 장위 지역 현행 용적률 확보 가능 여부	52
[그림 4-9] 장위 지역 용적률 추가확보 가능성	53
[그림 4-10] 건축규제완화 실효 확보 가능한 필지 조건	54
[그림 5-1] 도시재생활성화지역별 필지 특성 및 신축 비교	60

[그림 5-2] 대지 조건의 유지 및 변화에 따른 건축규제완화 가능성 검토	62
[그림 5-3] 지연지형 특성을 고려한 별도의 건축규제완화 검토(기존 특성지와 비교)	64
[그림 5-4] 건축협정 시 정비 여건이 개선되는 필지 검토(안)	70
[그림 5-5] 자율주택정비시 정비 여건이 개선되는 필지 검토(안)	74

