

2024. 3. 18.(월) 석간용

이 보도자료는 2024년 3월 18일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서: 주택정책실 주거환경개선과

주거환경개선과장

최재준

2133-7240

사진없음 사진있음 쪽수: 6쪽

주거환경개선정책팀장

조성국

2133-7247

서울시, 다가구·다세대 등 노후 저층주택 '소규모 개별정비' 지원 나선다

- 서민 주거안정대책인 '휴먼타운 2.0' 본격 시행...재개발 어려운 노후 저층주택 개별건축 지원
- 용적률 등 건축기준 완화, 전문가 컨설팅, 금융지원 등 신축 리모델링 적극 유도
- 종로구 신영동, 구로구 구로동, 중랑구 망우동 등 3곳 시범사업 추진
- 시, “개발 사각지대에 있는 노후 저층 주거지 주거 환경개선 기대”

- 다가구·다세대·연립주택 등 각종 규제, 주민 반대 등으로 인해 재개발이나 모아타운 추진도 쉽지 않아 개발 사각지대에 있는 소규모 노후 저층주택을 정비할 수 있는 방안이 생긴다.
- 서울시가 노후 저층 주거지이지만 고도지구·경관지구·1종주거 등 각종 규제 등으로 정비가 어려웠던 다가구·다세대·연립주택 등 비아파트를 지원하는 '휴먼타운 2.0' 사업을 시행한다고 밝혔다.
 - 오세훈 시장이 노후 저층 주거지의 주거환경을 개선하여 보존하기 위해 2010년에 처음 도입했던 '휴먼타운(1.0)' 사업이 현재 주거 실정을 고려한 맞춤형 '휴먼타운 2.0' 사업으로 재탄생하게 됐다.

- 기존의 전면 철거형 아파트 개발 방식이 아닌 개별건축을 지원하는 방식으로, 대표적 서민주택인 다가구·다세대·연립주택 정비를 지원하는 서민 주거안정 대책이다.
 - 최소 1,500 m^2 이상의 부지에 중층 아파트를 건립하는 모아타운(모아주택)과는 달리 ‘휴먼타운 2.0’은 다가구·다세대·연립주택의 신축 또는 리모델링을 지원하는 사업이다.

- 시는 그동안 재개발 추진이 어려웠던 ▲종로구 신영동 214번지 ▲구로구 구로동 85-29번지 ▲중랑구 망우동 422-1번지 등 시범사업지 3곳을 선정해 우선 추진하고, 향후 주거환경개선사업구역이나 도시재생활성화지역 등에서 대상지를 늘려갈 계획이다.
 - 종로구 신영동 214번지 일대는 자연경관·고도지구, 제1·2종 주거지역으로 '18년 2월 주거환경개선사업구역으로 지정돼 있으며, 구로구 구로동 85-29번지 일대는 제2종 주거지역으로 주거환경개선사업구역 지정을 추진 중에 있다. 중랑구 망우동 422-1번지 일대는 제1종 주거지역이다.

- ‘휴먼타운 2.0’ 사업은 ▲용적률·건폐율 등 건축기준 완화 ▲건축 관계 전문가 컨설팅 지원 ▲공사비 대출, 세제 감면 등 금융지원 ▲안정적인 신축사업 추진 위해 SH·LH 신축매입임대 약정 ▲안전순찰·간단집수리·택배보관·중고거래안심존 등 주택관리 서비스를 종합 제공하는 ‘모아센터’ 설치·운영 ▲도로·공영주차장 등 기반시설 확충 등 6개의 실행 전략이 담겼다.




- 우선, 노후 저층 주거지의 신축이나 리모델링 활성화를 위해 특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역 지정을 통한 용적률 등 건축기준을 완화한다.
- 특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역은 건축위원회 심의 등을 거쳐 지정될 수 있으며 지정 시 조화롭고 창의적인 건축을 위해 건폐율, 용적률, 높이, 조경면적 등 각종 건축기준을 배제 또는 완화하여 적용받을 수 있다.
- 단독 개발이 어려운 맹지, 협소·부정형 필지 등은 건축협정을 통해 공동개발을 할 수 있으며 신축 의사가 없는 건축주는 리모델링을 통해 증·개축을 할 수 있다.
- 이러한 건축기준 완화를 통해 건축주가 실질적으로 신축 또는 리모델링을 할 수 있도록 도시계획, 건축설계, 건축시공, 법률, 금융, 세무 등 분야별 전문가인 휴머네이터를 매칭시켜서 지원할 예정이다.
 - * 휴머네이터(humanator)는 휴먼타운(human-town)과 코디네이터(coordinator)의 합성어로서 휴먼타운사업구역에서 신축 또는 리모델링할 수 있도록 건축주에게 자문해주는 도시계획, 건축설계, 건축시공, 법률, 금융, 세무 등 분야별 전문가를 말한다.
- 금융지원으로는 건축물 신축 시 주택도시보증공사(HUG)나 한국주택금융공사(HF)에서 공사비 대출(호당 7천만원)이나 보증(대출금액의 90%)을 받을 수 있도록 적극적으로 지원하고, 리모델링 시 최대 6천만 원까지 공사비 등을 지원할 계획이다.

- 또한, 원주민 건축주의 재정착 및 사업성 확보 등을 위해 서울주택도시공사(SH)나 한국토지주택공사(LH)와 동별 또는 부분별 신축매입 임대 약정을 체결할 수 있도록 추진한다.

- 생활기반시설 확충을 위해 마을·주택관리 서비스를 종합 제공하는 ‘모아센터(마을관리사무소)’를 설치해 운영하고, 도로·공용주차장 등 기반시설도 정비한다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “휴먼타운 2.0은 각종 개발의 사각지대에 있는 노후 저층 주거지의 주거환경을 개선할 수 있는 해결책이 될 것”이라며, “다가구·다세대주택 공급을 위한 지원을 확대하는 등 서민 주거 안정을 위해 노력할 것”이라고 말했다.

<첨부1> ‘휴먼타운 2.0’ 시범사업 대상지 3개소

연번	대 상 지	위 치 도	비 고
1	<p>종로구 신영동 214번지 일대</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 면 적: 44,071㎡ ▶ 도시계획: 자연경관·고도지구, 제1·2종(7층)주거 ▶ 노 후 도: 98.3% ▶ 건물현황: 총 118개 동 <ul style="list-style-type: none"> - 단독, 공동, 근생 등 		<p>주환사업 구역 지정 (’18.2.22.)</p>
2	<p>구로구 구로동 85-29번지 일대</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 면 적: 13,038㎡ ▶ 도시계획: 제2종주거 ▶ 노 후 도: 86.2% ▶ 건물현황: 총 80개 동 <ul style="list-style-type: none"> - 단독, 공동, 근생 등 		<p>주환사업 구역 지정 추진 중</p>
3	<p>중랑구 망우동 422-1번지 일대</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 면 적: 14,800㎡ ▶ 도시계획: 제1종주거 ▶ 노 후 도: 86% ▶ 건물현황: 총 72개 동 <ul style="list-style-type: none"> - 단독, 공동, 근생 등 		<p>-</p>

<첨부2> 건축규제 완화 유형별 예시도

□ 특별건축구역



□ 건축협정 집중구역



□ 리모델링 활성화구역

