

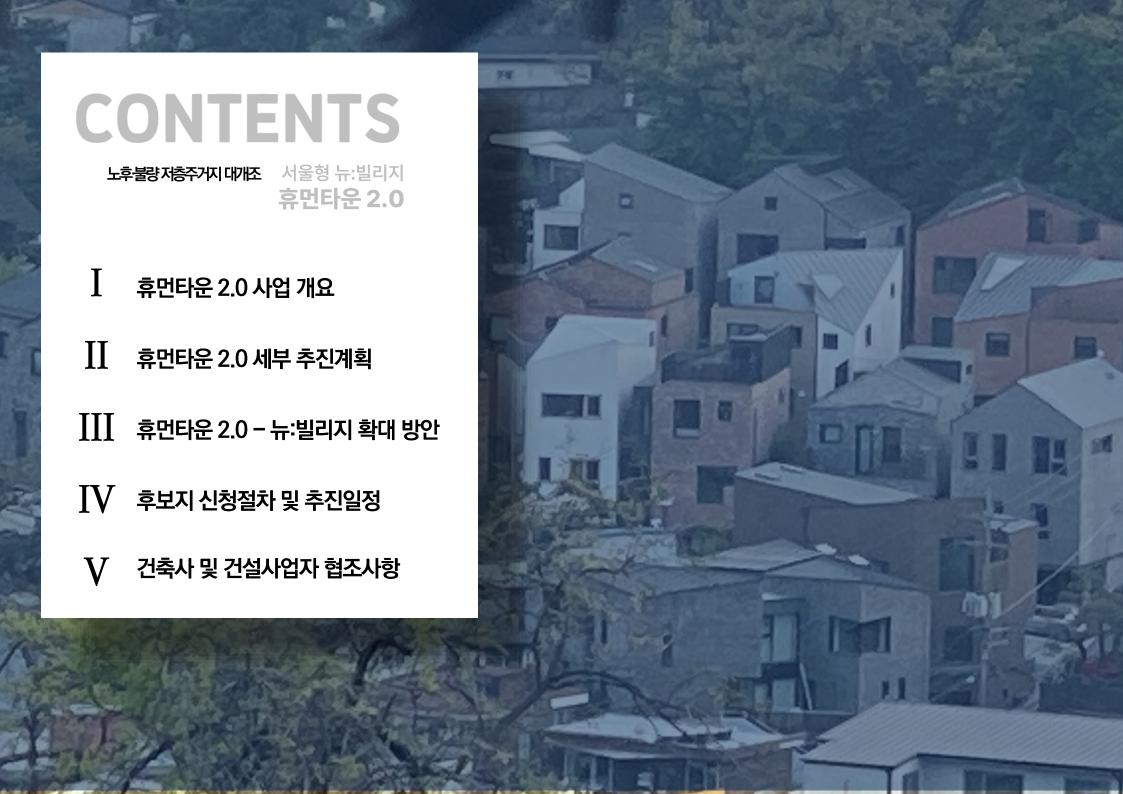
휴먼타운 2.0 (서울형 뉴:빌리지)

- 사업 추진 방향 및 지원 설명회-

건축사 및 건설사업자 대상

2024.5.20.

주택정책실 주거환경개선과



노후·불량 저층주거지 대개조

휴먼타운 2.0

I. 휴먼타운 2.0 사업개요

1 1 사언이 배경 및 모전

1.2 추진 현황	04
1 2 시버시어 대사기	ΩE

전면철거 재개발의 적용 불가 지역 등 소외된 저층주거지 문제 발생

창의적인 주택 신축 및 기반시설 개선 등으로 저층주거지의 점진적 환경개선 해결책 마련

1 사업 배경







'소외지역'에 대한 대책 필요

신속통합기획, 모아타운, 주거취약지역 외 저층주거지 전용의 처방전 필요 주택정비와 마을서비스를 다 담은 **마을단위 저층주거지 점진적 업그레이드**

[관련 정책 연혁]

살기좋은 마을만들기 (2009, 국계법)



서울 휴먼타운 (2010, 국계법) 주거환경관리사업 (2012, 도정법) 서울 휴먼타운 2.0 (2023, 도정법)

2010년 휴먼타운 1.0 이후, 저층주거지 대개조를 위한 추진계획 및 방침 마련

휴먼타운 2.0 시범사업 대상지(3개소) 선정 및 용역 진행 중

	2022—	22.10.20.	도시재생 재구조화 추진현황 보고		
		22.12.28.	저층주거지 관리방안 검토회의 전환된 저층주거지 브랜드 모색 및 주거 서비스 향상 위한 모아센터 조성		
•	2023—	23.08.09.	모아센터(마을관리사무소) 추진계획 수립		
		23.09.18.	저층주거지 대개조 휴먼타운 2.0 추진계획 수립		
		23.12.04.	휴먼타운 2.0 시범 사업지 3개소 선정 (종로1, 구로1, 중랑1)		
	2024—	24.03.26.	휴먼타운 2.0 시범사업지 관련 계획 수립용역 발주		
		23.04.19.	국토부 뉴빌리지- 휴먼타운 2.0 현장답사 및 전문가 간담회		
		23.05.03.	휴먼타운 2.0 시범사업지 관련 계획 수립용역 착수보고		
		23.05.07.	서울시 자치구 직원 대상 휴먼타운 2.0 사업 설명회		
		23.05.20.	건축사 및 건설사업자 대상 휴먼타운 2.0 사업 설명회		

1.3 시범사업 대상지

종로구 신영동, 구로구 구로동, 중랑구 망우동 3개 시범사업 대상지 선정 (23.12.04)

계획 수립 용역을 통한 휴먼타운 2.0 사업 활성화 및 사업확대 방안 마련 예정

● 종로구 신영동 214번지 일대



- 면 적: 44,071 m²
- 도시계획: 자연경관·고도지구, 제1·2종(7층)주거
- 노 후 도: 83.3%
- 건물현황: 총 118개 동 (다가구 및 단독주택)

❷ 구로구 구로동 85-29번지 일대



- 면 적: 13,038m²
- 도시계획: 제2종일반주거, 제2종일반주거(7층)
- 노 후 도: 90.7%
- 건물현황: 총 80개 동 (단독 및 공동주택, 근린생활시설)

❸ 중랑구 망우동 422-1번지 일대



- 면 적: 14,800m²
- 도시계획: 제1종일반주거
- 노 후 도: 88.5%
- 건물현황: 총 95개 동 (단독 및 공동주택)

휴먼타운 2.0 사업추진의 안정적인 기반 마련 및 저층주거지 내 사업 확대

노후·불량 저층주거지 대개조

휴먼타운 2.0

Ⅱ. 휴먼타운 2.0 세부 사업계획

2.1 사업 방향	07
2.2 건축기준 완화	80
2.3 전문가 컨설팅 지원	12
2.4 금융지원 및 신축매입임대 약정	13

2.1 사업 방향

개별필지형 정비모델의 실행전략 '휴먼타운 2.0'

개별필지에 대한 주택정비와 동시에 기반시설 조성 - 저층주거지 풀케어



2.2 건축기준 완화

II. 휴먼타운 2.0 세부 추진계획

특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역 지정을 통한

용적률, 건폐율, 높이, 조경 등 건축기준 완화를 통한 저층주거지 특화 유도







- •대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지 높이 제한, 일조 등 적용 배제 특례
- 법적 **용적률의 120% 완화** 가능
- 우수 디자인 단독주택 단지개발 유도

용적률 최대 120%



- •둘 이상의 토지 **공동개발**
- •부설주차장, 코어 등 통합적용
- 집중구역 내 협정계획 선행수립

- 대지의 조경, 건축선 지정 완화
- •건폐율 및 용적률, 높이, 대지안의 공지 완화
- 활성화구역 내 **연면적의 30% 내 증축**

+연면적 30% 내 증축



특별건축구역 가이드라인 (저층주거지형) 제시 및

조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통한 특별건축구역 특례 완화 적용

「특별건축구역 가이드라인 - 저층주거지형」 수립 방향

한층더예쁜집 디자인가이드라인

2023.09 주거환경개선과 적용범위 개별 주택설계 시 고려해야 할 공공적 요소







기존 가이드라인 준용 + 보완

특별건축구역 가이드라인 저층주거지형



+α 대상지별 디자인 특화 계획 수립 및 적용

저층주거지 특별건축구역 가이드라인(안)

특별건축구역 정의 및 휴먼타운 2.0 사업 목적 고려 창의적이고 기본 원칙 마을경관과 조화로운 개별 건축물 조성시 건축 특례 적용 건축요소별 가이드라인(안) 차별화된 건축형태 기로경관을 고려라 일면 매스 분절, 입면계획 및 건축선 정리 등을 통해 리듬감있는 가로경관을 조성한다. 통일성있는 통합 디자인계획 일체적 주택계획 주요재료와 유사한 바닥 페이빙 계획으로 건축요소별 셀프 체크리스트 작성 → 건축위원회 검토 조례 용적률의 120% 적용 등

(예시 : 1종일반주거 150% → 180% 완화)



건축협정 집중구역 내 행정지원을 통해

건축협정 선행계획 수립 등으로 신속한 협정형 개발 유도

건축협정 집중구역 내 행정지원

지구단위 계획구역

주거환경 개선시업구역 재정비촉진지구 존치지역

도시재생 활성화지역

선행계획 수립

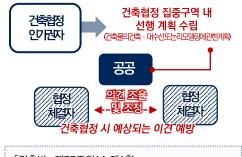
건축협정 집중구역 지정 심의 사항

건축협정 집중구역 위치, 범위 및 면적

건축협정 집중구역 지정 목적 및 필요성

건축, 대수선, 리모델링 등 계획

건축협정 특례 적용 사항 (대지 내 조경, 도로와의 관계, 지하층 등)



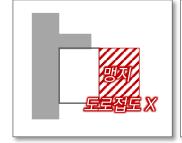
「건축법」제77조의11 제1항

제77조의11(건축협정에 관한 계획 수립 및 지원)

- ① 건축협정인가권자는 소유자등이 건축협정을 효율적으로 체결할 수 있도록 건축협정구역에서 건축물의 건축 · 대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있다.
- ② 건축협정인가권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도로 개설 및 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.

건축협정 집중구역 내 적극적 행정지원을 통한 신속한 협정형 개발 가능

건축협정 방향 유도





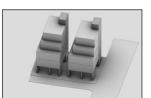


건축협정 특례 적용

계단실 통합

맞벽건축

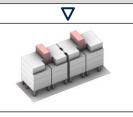
미활용 필지 개발 개발 가용 면적 확대



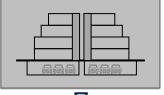


공용 공간 통합 단위세대 평면 개선

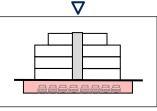




부설주차장 공유 공동지하층 설치



양질의 주차공간 확보



3 리모델링 활성화구역 리모델링 활성화 구역 지정 지침 내 (서울특별시 공고 제2021-64호)

리모델링 완화 요소 컨설팅 검토 및 도출로 추가 용적 확보방안 검토

건폐율 및 용적률 완화 요소 검토

7 H	새부	완화
구분	구분	비율
-) F	외벽	10%
		5%
건물 외관	지붕	5%
(최대		10%
25%)	축대	3%
	실외기	5%
구조 보강 (최대 5%)	내진구조 보강 (의무사항)	5%
	친환경 보일러	5%
에 너	LED조명	5%
기 절 약 (최대 30%)	에너지절약/ 생산시설설치	10%
	창호교체	10%
	외벽단열	10%
	골목길 조성	15%
	담장높이	5%
	0.027	10%
정책 사항	담장재료	3% (택1)
(최대		3%
40%)	CPTED	3%
		3%
	녹지공간	5%
	화재안전	5%
	주차장	10%

現 17개 세부구분에 따라 밀도(건폐율, 용적률) 완화 문제점: 구조 및 에너지 등 확보가 어려운 항목으로 밀도 완화 적용 난항 • 내진구조보강을 통한 내진성능 확보 시 구조관련 - 일부 접합부·주요 부재의 성능향상, 건축물 전체의 구조보강을 통한 구조 안전 및 내진성능확보 사항 (구조기술사 확인) • 고효율기자재인증제품, 저녹스보일러인증제품 • LED조명으로 교체 시(전체조명의 70%이상) • 태양광/태양열 설비 설치 에너지관련 • 소형빗물이용시설(빗물저금통, 2톤 이하) 사항 • 외기에 직접면한 창호교체 - 에너지소비효율등급 1등급 기준 • 외벽 단열성능개선(열관류율 기준충족) - 증축 시 증축 부위는 의무적용

불필요한 건폐율, 용적률 완화 요소 삭제 검토 (구조, 에너지, 정책사항 등)

휴먼타운 2.0 '한층 더 예쁜 집' 조성을 위한 완화 요소 도출

건축물 형태

입면재료

열린 담장

리모델링을 통한 창의적인 건축물 조성을 통한 주거환경 개선 및 우수한 마을 경관 창출





주택 신축 의사가 있는 건축주를 대상으로 사업적 어려움을 해결하기 위해

건축, 법률, 세무 등 전문가 컨설팅(휴머네이터) 및 컨설팅 비용 지원

주택정비 컨설팅 제공

[대상]



주택 <mark>신축 의사가 있는</mark> 시범사업지 내 <mark>건축주</mark>(법인 포함)

[내용]



- 1. 주택정비 컨설팅 제공
- 필지의 입지 조건, 가구별 주거상태,경제적 등의 여건을 종합적으로 고려
- 건축, 리모델링, 건축협정 등 주택정비 방식
- 2. 건축디자인(안) 제시
- 3. 사업비 컨설팅 제공
- 건설비 조달 방식, 개략 사업성 검토 등

[운영] (별도시행계획 수립)



서울시: 전문가 Pool 구성

- 도시계획, 건축계획, 건축시공, 법률, 금융, 세무 등 관련 학회·협회·위원회 등의 추천을 받아 건축 관련 분야 전문가(휴머네이터) 배치



자치구: 건축주-전문가 매칭 관리

- 휴머네이터 컨설팅 신청 접수 및 컨설팅 신청 건축주와 매칭 관리

필지 여건 등에 따라 활용 가능 사업방식 및 제도 안내 사업의 낮은 이해도, 전문분야 정보 부족 등 문제 해결

컨설팅 비용 지원

[지원 금액]



약500만원

- 시범사업지 3개 구역 내 20개소 컨설팅 × 500만원 = 1억원 (총 1억원 내에서 지원비 지급)
- 컨설팅비 내역
- : 도시계획, 건축시공, 법률, 금융, 세무 등이 포함된 기획설계

[대상]



컨설팅 지원이 필요한 곳 우선 선정

시범사업지 당 균등 지원을 기본으로 하되,
 건축이 활발한 지역 중 건축 여건이 불리한 곳

향후 추가 시범사업지 확대적용

대상지 내 신축 및 리모델링 활성화를 위하여

이자 및 세제 지원 등 금융 지원, 신축매입임대 약정을 통한 사업성 제고

금융 지원 신축 공사비 대출 보증 및 이자차액 지원, 세제 감면, 리모델링 비용 보조 등 금융지원

신축공사비대출보증및이지지원 취득세 감면 등 세제지원 도시형 생활주택자금(단지형 다세대주택) 대출 주택도시보증공사(HUG) · 100% 면제: 부동산 소유자 스스로 개량 (호당 7.000만원 한도-주택도시기금 대출) 공강관 주거환경 취득 주택 또는 전용 85m²이하 주택 취득세감면 개선시업 · 75% 경감: 대지조성을 위해 취득하는 주택/ 주택금융공사(HF) 건축자금대출 보증 (대출금액 90% 보증) ※27.12.31.까지 주환사업시행을 위해 취득하는 체비지·보류지 3년 연장요청함 은행권 신한은행 이자차액 보전 (한도 30억 이하 / 이자차액 2~3% 보전) 미분양 소형주택 해소를 위하여 ※ 협의 진행 중 취득세감면 '24.1~'25.12 ※ 현재 국토부 신축자금 대출규모 등 증액 요청함 (※ 법 개정을 전제) 소형주택 신축 소형주택 리모델링공사비용자및이자자원 한정 과세사정시주택수제외 취득세 감면 **융자 및 이자 지원**: 지원 방식에 따라 주택 연령 기준 및 지원 금액 상이, **안시 집수리 비용 지원** 전용 면적별 공사완료 후 비용지원 실행 주택임대 내용 상이 재산세 감면 시업자 노후주택 에너지 효율화 **융자 및 보조금 지원 :** 지원 방식에 따라 주택 연령 기준 및 지원 금액 상이 금융지원 종부세합산배제 매입 시/ 건설 시 공시가격 기준 등 상이

신축매입임대 약정 SH 또는 LH의 우선적 신축매입임대 약정

서울주택도시당시(SH)

건축 동별 일괄 매입: 기존주택(다가구주택 한정) 소유자는 최대 3호까지 제외 가능 (※ '24년 712호 매입 예정)

한국토지주택공사(나)

건축 동별 일괄 매입: 층별, 라인별 10호 이상 매입 (※ '24년 7,678세대 매입 예정)

노후·불량 저층주거지 대개조

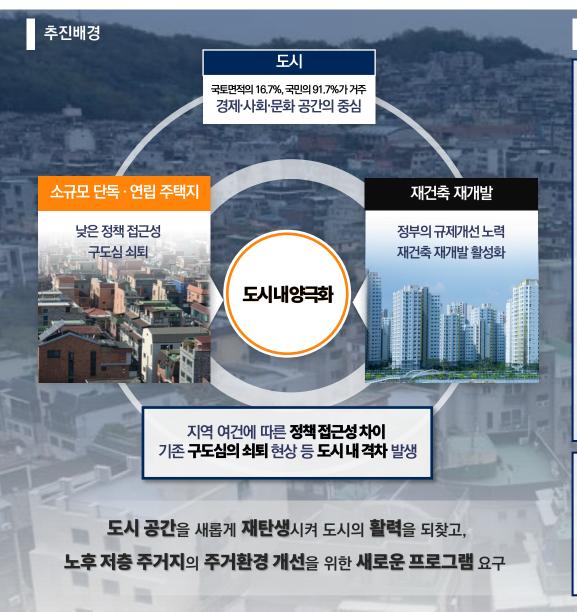
휴먼타운 2.0

III. 휴먼타운 2.0-뉴:빌리지 확대 방안

3.1 뉴:밀리시 사업 개요	15
3.2 뉴:빌리지 사업 지원	16
3.3 뉴:빌리지-휴먼타운 2.0 사업 비교	17
3.4 사업연계 방향	18

민생중심 노후저층주거지 개선사업 뉴:빌리지

3.1 뉴:빌리지 사업 개요



뉴:빌리지 개요

[뉴:빌리지란?]

: 노후단독, 빌라촌 등에서 소규모 정비 또는 개별주택 재건축 추진 시 주민에게 필요한 편의시설 설치를 지원하는 사업

[지원사항]

- ① 국비로 기반시설 및 편의시설 설치비용 지원
 - (※ 세대규모, 지역별 주민수요에 따라 차등 지원)
- · 기반시설: 공용주차장, 도로, 상하수도, 공동구, 녹지, 공공공지, 소방용수시설 등
- · **편의시설** : 방범시설, 주민운동시설, 도서관 등 다수 주민이 공동으로 사용하는 시설
- ② 기금 융자로 주택 정비 지원
- · 소규모주택정비사업(도시계정) : 자율주택·가로주택정비사업의 사업비
- · **다세대주택자금**(주택계정): 다세대주택 건설자금

[뉴:빌리지 사업 유형 및 대상지]

- ① 정비연계형: 소규모주택정비 관리지역 (「소규모주택정비법」)
- ② 도시재생형: 도시재생활성화지역 등 (「도시재생법」)

뉴:빌리지 사업 유형별 용적률 등 규제 완화

개별 주택에 대한 기금 융자 및 국비지원을 통한 기반시설 조성

사업 유형별 지원 ※ 상반기 중 마련 예정인 가이드라인을 통해 조정 가능

1 〈정비연계형〉자율주택정비사업(관리지역 우선 추진) + 편의시설 패키지

집: 기금지원 융자 한도 확대 (50% → 70%)

환경: 국비지원 기반시설 및 편의시설 설치비용 (150억 내외)

〈 편의시설 패키지 지원 개요 〉

대상 사업	관리지역 등에서 추진하는 자율주택정비사업
재원 마련	기존 소규모정비 관리지역 지원 예산을 주민 선호 시설에 우선 배분
지원시설 대상	기반시설(주차장 등) + 편의시설 (CCTV, 도서관,경로당 등)
국비 지원한도	관리지역 당 최대 150억

〈 추가 인센티브 〉 융자 확대, 용적률 완화, 주민 동의율 완화

	현행	개선
기금 융자	총사업비 50%	총사업비 70% (기반시설 공급 시)
용적률 완화	완화 없음	법정 상한 1.2배 완화
동의율 완화	관리지역 內 80% / 外 100%	관리지역 內·外 80%

2 〈도시재생형〉 정비연계형 외* + 편의시설 패키지

* 도시재생활성화지역 등에서 추진되는 자율주택정비사업 및 개별 건축

집: 기금지원 융자 한도 확대 (각 호당 5천만 → 7.5천만)

- 활성화계획 수립시 용적률 완화 (지구단위계획 수립 의제)

환경: 국비지원 기반시설 및 편의시설 설치 비용 (150억 내외)

- 기존에 도시재생사업을 재구조화 생활 밀착형 주거환경 개선 집중 지원

〈도시재생사업 재구조화(예시)〉

지역특화재생 (現 15곳, 개소당 150억) **-&&→**

지역특화재생 (물량, 지원금액 조정)

생활밀착재생 (물량, 지원금액 조정)

〈 추가 인센티브 〉 용적률 및 층수 제한 완화

	현행	개선
기금 융자	다세대 호당 5천만원	다세대 호당 7.5천만원
용적률 완화	완화 없음	법정 상한 1.2배 완화 (활성화지역 內)
층수완화	완화 없음	용적률 상한에 맞게 완화 (도시재생활성화계획 변경사항)

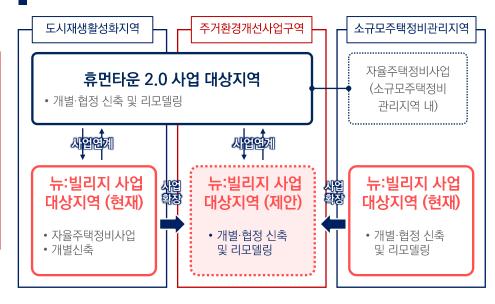
노후 저층 주거지를 대상으로 편의시설과 주거환경을 공급하는 뉴:빌리지 사업과의 연계

노후주거지 개선을 위한 '휴먼타운2.0 (서울형 뉴:빌리지)' 추진

휴먼타운2.0 및 뉴빌리지 사업 비교

:	구분	휴먼타운 2.0(서울시)	뉴:빌리지(국토부)
대	상지역 및	「도시정비법」상 주거환경개선사업구역 • 개별·협정 신축 및 리모델링	【정비연계형】 「소규모주택정비법」상 소규모주택정비관리지역 • 자율주택정비사업
사	도 업방식	「 도시재생법」상 도시재생활성화지역 • 개별·협정 신축 및 리모델링	【도시재생형】 「도시재생법」상 도시재생활성화지역 • 자율주택정비사업, 개별 신축
지 원 사 항	주택 건설	- 건축기준: 용적률,건뗴율,층수,조경등완화 - 건설자금(HUG대출 및 HF보증) • 신축: 호당7천만원대출,대출금90%보증 • 리모델링: 최대 6천만원 융자	 건축기준: 용적률, 층수, 동의율 등 완화 건설자금(기금융자) 정비형: 총사업비 70% 융자 재생형: 호당 7천5백만원 융자
	기반 시설	구역당 100억 내외 지원(시비)	구역당 150억 내외 지원(국비)
소.	요예산	주택사업특별회계 필요 예산 확보(매년)	도시재생예산 재구조화 10년간 10조원 투자
추진현황		시범사업 3개소 용역 발주(3월 말)	상반기 가이드라인 마련, 하반기 시범사업 공모

휴먼타운2.0 뉴빌리지 확대 적용 제안



뉴:빌리지 대상지역 확대 등 사업 연계 및 확장

- 1. 주거환경개선사업구역 뉴:빌리지 사업 대상지역 확대
- 2. 맞춤형 예산 지원 필요 도로 및 마을 주차장 조성 등

사업 안정화를 위하여 LH/서울시의 적극적 참여, 관련법령 개정 및 금융지원 등을 통한 제도 지원

기존 주거환경개선사업과 적극적으로 연계하여 뉴:빌리지 사업 활성화



^{*} 기존 거주자 임대우선제: 기존 소유자의 재정치을 위해신축예정지 또는 인근 자역 내 일정 기간 나 당사 소유 임대주택에서 저렴한 임대료로 거주하며, 임대주택 관리업무 등을 수행하는 제도

노후·불량 저층주거지 대개조

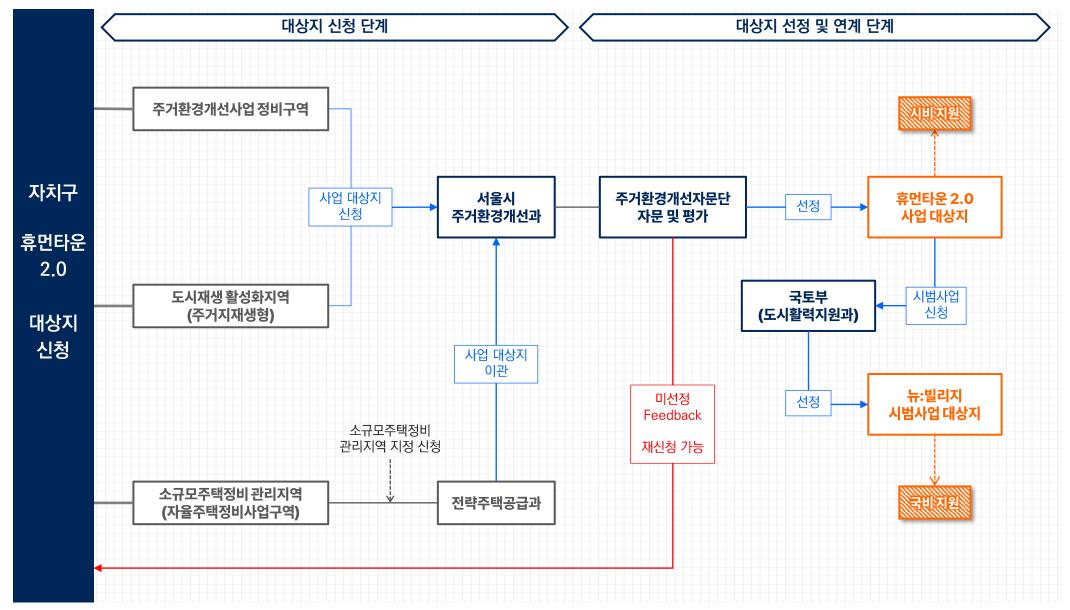
휴먼타운 2.0

IV. 후보지 선정 절차 및 추진일정

4.1 휴먼타운 2.0(서울형 뉴:밀리시) 신정 설자	20
4.2 자치구 검토사항	21

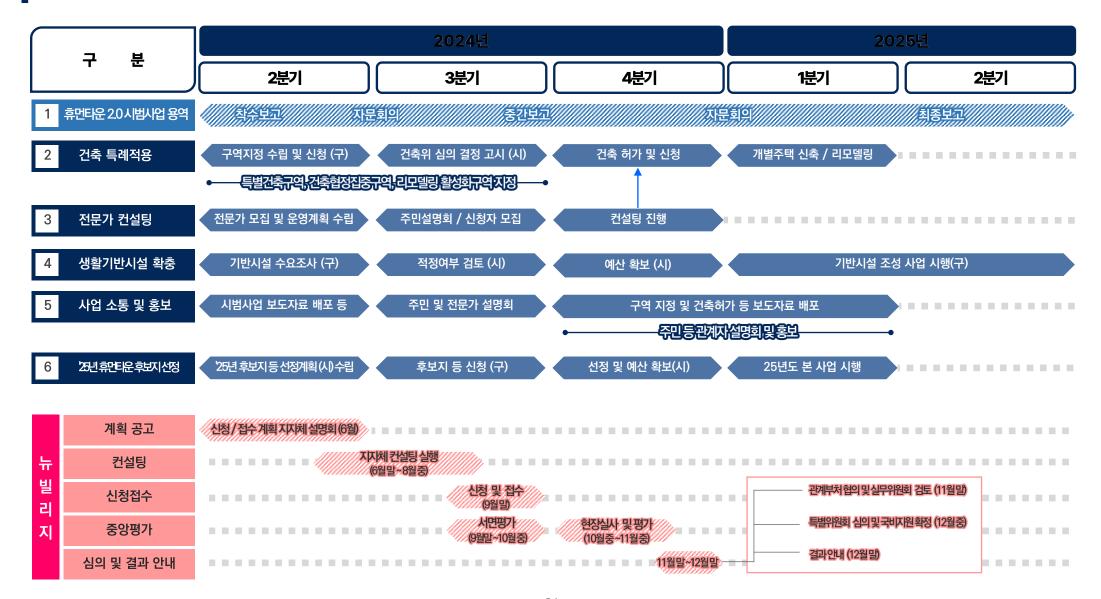
자치구 → 주거환경개선과 사업 신청 일원화

서울형 뉴:빌리지 휴먼타운 2.0 + 국토교통부 뉴:빌리지 사업 추진



휴먼타운2.0-뉴:빌리지시범사업 연계 목표

서울형 뉴:빌리지 휴먼타운 2.0의 조속한 사업 추진 계획



노후·불량 저층주거지 대개조 휴먼타운 2.0

V. 건축사 및 건설사업자 협조사항

5.1 건축사 및 건설사업자 협조사항 23

휴먼타운 2.0 사업의 성공적인 시행 및 확장을 위해

사업 대상지 발굴, 특례적용을 통한 사업 참여 등 적극적 협조 요청





민간 시얼자 중심의 노후 저층주거지 주거환경 개선의 적극적 침여

건축설계 / 건설 관련 사업자 적극 협조를 통한 노후 저층주거지 개선 및 새로운 건축산업 패러다임 마련

Q&A

감사합니다