

결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및 개선방안 연구

Proposal of Improvement for the Combined Architectural Development System
with Diagnosis of Applicability

이여경 Lee, Yeokyung
김민지 Kim, Minji

(auri

일반연구보고서 2023-4

결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및 개선방안 연구

Proposal of Improvement for the Combined Architectural Development
System with Diagnosis of Applicability

지은이	이여경, 김민지
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2023년 12월 26일, 발행: 2023년 12월 31일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-447-5

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

| 연구책임

이여경 연구위원

| 연구진

김민지 연구원

| 외부연구진

시물레이션 지원: 공간환경컨설팅 지음

| 연구보조원

김설영 연구보조원

| 연구자문위원

김종천 한국법제연구원 선임연구위원

김지엽 성균관대학교 건축학과 교수

김진욱 (주)예지학 대표

신동철 포스코건설 법무팀 변호사

윤혁경 에이앤유디자인그룹 대표

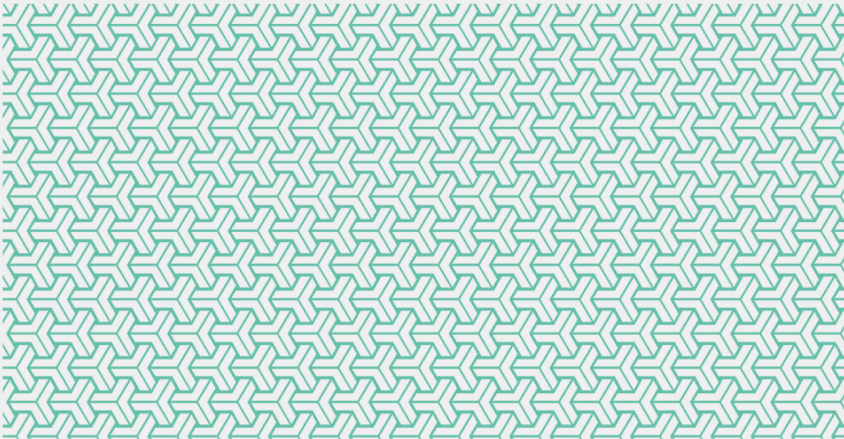
이진 한국부동산개발협회 실장

조정화 건축사사무소 Studio zozo 대표

차주영 공간환경컨설팅 지음 대표

연구요약

Summary



제1장 서론

기성시까지 내 급속한 건축물 노후화로 건축물 리뉴얼 수요가 증가할 것으로 예측된다. 이에 정부에서는 2016년 건축물 리뉴얼 활성화를 유도하고자 규제 인센티브 제공하는 결합건축 제도를 도입하였다. 하지만 제도 도입 이후 8년이 경과한 지금까지 결합건축 사례는 전무한 실정이다. 따라서 본 연구는 결합건축 제도의 적용 가능성을 진단하고 향후 제도 개선방안을 제시하고자 한다.

제2장 결합건축 제도의 현황 및 주요 쟁점

결합건축 제도의 활성화를 위해 2020년과 2021년에 걸쳐 결합건축 체결요건을 완화하는 등의 내용을 포함하여 개정하였음에도 불구하고 현재까지 결합건축 체결 건수는 전무한 실정이다. 실제 건축 관련 전문가 163명을 대상으로 실시한 설문 조사에서 대부분(84.7%)의 전문가가 제도 활용 시도 경험조차 없었으며, 대부분의 활용시도는 주로 수도권(서울 72.0%, 경기 24.0%)에서 이루어진 것으로 나타났다. 결합건축을 시도했으나 실행되지 못한 이유로는 ‘지자체 담당자의 이해부족(36.0%)’으로 인한 행정절차 이행의 어려움이 가장 컸고, ‘결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계법령상 제도 미비(32.0%)’도 주요 이유로 꼽았다. 또한 결합건축 제도를 활용하지 않는 이유에 대해 1순위 응답만 비교했을 때에는 ‘결합건축 수요 부족(28.8%)’, ‘법적요건 충족의 어려움(20.2%)’, ‘제도에 대한 인자.이해 부족(19.6%)’ 등을 주요한 이유로 꼽았으나, 3순위 응답을 종합한 결과에서는 ‘법적요건 충족의 어려움(53.4%)’을 꼽는 응답이 가장 많았다. 이는 결합건축 수요의 부족보다 오히려 법적요건 충족의 어려움과 제도에 대한 지자체 담당자의 이해 부족, 체결 이후 불거질 수 있는 법적 문제로 인해 제도를 적극적으로 안내하거나 추진할 수 없는 현실을 반영한 결과라 할 수 있다.

결합건축 제도의 도입배경 및 개념, 연혁 및 현황을 분석하고 건축 관련 전문가 대상 설문조사를 실시하여 결합건축 제도의 주요 쟁점을 다음과 같이 도출하였다.

첫째, 국내외 유사 제도와 비교하여 과도한 법적요건이다. 현행 결합건축 제도에서는 결합건축 체결이 가능한 용도지역 및 구역 외 대지의 개수, 대지 간 최단 거리, 구역조건, 동시 재건축 등의 제약요건이 존재한다. 미국과 일본의 결합건축 유사사례에서는 주로 인접필지 여부, 필지규모, 필지 간 거리로 적용대상을 규정하는 것에 비해 현행 결합건축 제도는 제약요건이 많은 것으로 확인되었다.

둘째, 법적요건을 충족하면서 결합건축의 실익이 있는 지역의 유무이다. 현행 제도에서 결합건축 체결 가능지역은 상업지역, 역세권개발구역, 주거환경개선사업구역, 건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링 활성화 구역, 도시재생활성화지역, 건축자산 진흥구역 등 총 8개 용도지역 및 구역이다. 결합건축 제도의 적용사례가 전무하다는 점에서 실제 결합건축 체결 가능지역을 파악하여 현행 제도의 적용 가능성에 대해 판단할 필요가 있다.

셋째, 결합건축 시 가치(거래가격) 책정기준과 거래방법에 관한 사항이다. 현행 법령에서는 관련 기준이 부재하므로 양도지역과 양수지역의 용적교환가치를 산정할 수 있는 합리적인 거래기준 마련이 필요하다.

넷째, 결합건축 체결 이후의 관리방안 마련이다. 명확한 권리관계 설정, 불공정 거래 방지, 거래의 예측성 증대, 투명한 제도 운영 등을 위해 결합건축에 대한 공시가 필요하며, 결합건축 관리기구에 대한 검토도 필요하다.

다섯째, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과의 관계를 고려할 필요가 있다는 점이다. 현행 결합건축 제도의 인센티브는 용적률이나, 용적률은 현행 법체계상 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규율하고 있어 장기적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과의 관계에 대해 검토할 필요가 있다.

제3장 결합건축 제도의 적용 가능성 실증분석

본 장에서는 현행 결합건축 제도의 적용 가능성을 실증적으로 분석하기 위해 현행 「건축법」상 결합건축 요건을 충족하는 대상지의 현황을 파악하고 현행 법적기준을 충족하는 대상지 내 실제 결합건축 가능성을 진단하고자 하였다.

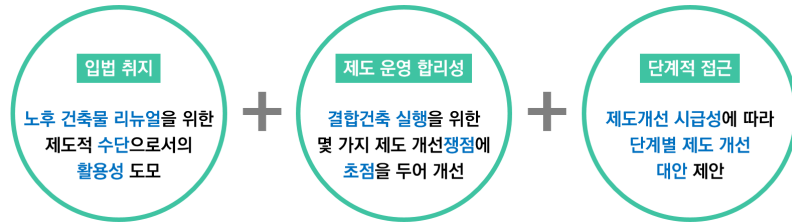
상대적으로 건축개발행위가 활발하고 제도 활용수요가 높을 것으로 예상되는 서울시를 대상으로 건축법령에 따른 결합건축 체결 가능지역 및 구역을 검토하였다. 구체적으로 서울시 내에 현행 결합건축 체결 가능지역 중 지정 사례가 없는 역세권개발구역을 제외한 나머지 7개 용도지역 및 구역을 대상으로 하였다. 또한 동일한 용도지역 내 지구 또는 구역에 따라 건축물의 높이가 제한되어 재건축 시에도 현재와 유사한 용적률을 적용하여 건축할 가능성이 높은 지역(예: 고도지구, 경관지구 등)과 3개 이상 대지가 결합건축하는 경우 용적률의 양도가 가능한 공공건축물과 민간임대주택을 추출하여 결합건축의 실제 적용 가능성에 대해 검토하였다.

분석결과를 종합하면, 2개 대지 간 결합건축 체결 가능성을 검토한 결과 전체 215개 조사구역 중 경관지구와 고도지구로 중복 지정되어 양도할 잉여 용적률이 있는 지역은 15곳에 불과하였다. 조사한 대부분의 지역이 구역 전체가 경관지구 또는 고도지구로 지정되어 있어 용적률 양도와 양수가 불가능한 곳이 많았고, 특히 12m 도로로 둘러싸인 구역 내 지역지구가 같은 경우가 많아 양도와 양수의 실익이 없는 곳이 다수였다. 따라서 현행 제도의 요건을 모두 충족하는 2개 대지 간 결합 건축 체결은 현실적으로 어려운 것으로 확인하였다. 한편, 3개 이상 대지 간 결합 건축 체결 가능성을 검토한 결과, 서울시 내 결합건축이 가능한 용도지역과 구역에 위치한 공공건축물과 민간임대주택 중 용적률이 50% 미만으로 잉여 용적률이 있는 공공건축물과 민간임대주택은 각각 480동과 2동이었고, 공공건축물의 경우 종로구, 중구, 용산구, 영등포구의 중심상업지구와 일반상업지구, 민간임대주택의 경우 장안동역세권청년주택이 결합건축 체결 가능성이 있는 것으로 확인하였다.

이를 종합해보면, 서울시조차도 현행 법적기준을 충족하며 실질적으로 결합건축 제도를 적용할 수 있는 대상지는 극히 일부에 불과하다. 또한 앞선 분석을 통해 현행 결합건축 제도상 실제 결합건축 체결 가능성이 높은 유형을 도출할 수 있었다. 먼저 2개 대지 간 결합건축 체결유형은 현행 결합건축 제도상 대상요건을 모두 충족하면서 용적률 양수의 실익이 있는 대상지가 없으므로, 결합건축을 통한 실익을 확보하기 위해 100m 이내라는 거리규정을 완화하여 적용하고 개발필지면적으로 1,000㎡ 이상으로 조정하기 위해 여러 필지를 합하여 하나의 필지로 개발한다고 가정하는 등 일부 조건을 변경하여 적용할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 다음으로 3개 이상의 대지 간 결합건축 체결유형은 개발수요가 있는 상업 지역 중 지구단위계획구역으로 지정되어 기부채납 등에 따른 상한용적률 산정이 가능하되, 지구단위계획으로 높이를 제한하여 잉여 용적률이 발생하는 지역이 가능할 것으로 판단하였다.

제4장 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선방안

본 장에서는 앞선 2장 및 3장에서의 분석 결과를 종합하여 다음과 같은 3가지의 제도 개선 방향과 6가지 제도 개선 과제를 도출하였다.



[결합건축 제도의 개선 방향]

	〈 2장 〉에서 도출한 법제도 쟁점	〈 3장 〉에서 도출한 제도 개선과제	
	국내외 법제도 비교 분석	이해관계자 의견수렴	제도 적용 가능성 실증분석
법적 체결 요건	국내외 유사제도와 비교하여 과도한 법적 요건 · 현행 법적 요건을 충족하면서 결합건축 실익이 있는 지역이 있는지 모호	결합건축에 대한 법적 요건 충족 한계로 미활용	현행 법적 요건을 충족하며 실질적으로 제도를 적용할 수 있는 지역은 극히 일부 · 상업지역 내 지구단위계획구역 등에서 적용 가능성이 있는 편
결합건축 제도 운영·관리	결합건축에 따른 가치(거래가격) 책정기준 및 거래방법 모호 · 용적률 인센티브 적용 범위에 대한 기준 모호 · 결합건축 이후 관리관계 등 관리방안 부재 · 결합건축 관리기구의 마련 등 검토 필요	결합건축에 따른 용적 가치 산정 한계 · 결합건축 체결 이후 관리방안 부재 · 세제 관련 기준 부재	-
기타	-	제도에 대한 이해 부족 (건축관계자, 지자체 등) · 복잡한 행정절차	-

제도 개선 과제 도출	❶ 결합건축 체결 요건 개선	1-1. 결합건축 가능 구역 확대
		1-2. 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 완화
		1-3. 동시건축 규정 개선
	❷ 결합건축 제도 운영·관리를 위한 세부 기준 마련	2-1. 용적률 인센티브 상한 기준 구체화
		2-2. 용적률 가지 산정 원칙 마련
		2-3. 결합건축 이행 및 관리를 위한 권리관계 공시 근거 마련

[결합건축 관련 제도 개선과제 도출]

앞서 도출한 제도 개선 과제에 대해 다음과 같이 구체적인 개선방안을 마련하고, 제도 개선 외에 추가적으로 시행할 필요가 있는 정책 방안을 제안하였다. 아울러 단계별 제도 개선 추진방안을 제시하였다. 결합건축 제도 정착 및 활성화를 위한 제도 개선방안 및 단계별 추진계획을 요약하면 다음과 같다.

[단계별 제도 개선 및 정책 추진계획]

구분	제도 개선방안	개정/신설 대상	추진 단계	
			(단기)	(중장기)
❶ 결합건축 요건 관련 제도 개선	1) 결합건축 가능 구역 확대 - 지구단위계획구역 추가 ※ (대안 1) 「건축법」 제77조의15제1항 개정 ※ (대안 2) 「건축법 시행령」 제111조제2항 개정	法 또는 승	●	
	2) 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 개선 - 지구단위계획구역 내에서 결합건축을 체결하도록 「건축법」 제77조의15제1항 개정 및 「건축법 시행령」 제111조제1항 개정 (단, 지구단위계획구역이 아닌 상업지역의 경우 500미터 거리기준 유지)	法 및 승	●	
	3) 동시 건축 규정 개선 - 2개 대지 간 결합건축 시 동시 건축 의무를 폐지하기 위해 「건축법」 제77조의17제2항 개정	法	●	

구분	제도 개선방안	개정/신설 대상	추진 단계	
			(단기)	(중장기)
② 결합건축 제도 운영·관리 관련 제도 개선	1) 용적률 적용 최대 한도 기준 신설 - 용적률 적용 최대 한도 기준 마련을 위한 「건축법」 제77조의 15 개정	法	●	
	2) 용적률 이전 가치 산정 원칙 마련 - 용적률 이전 가치 산정을 위한 원칙 제시 및 제출서류 추가를 위한 「건축법」 제77조의 16의 제1항 제5호 및 제5항 신설	法	●	
	3) 결합건축 이행 및 관리를 위한 권리관계 공시 근거 마련			
	- 토지이용계획확인서에 결합건축에 관한 사항을 기재 하도록 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항 개정	則	● (토지이용 계획 확인서)	
	- 결합건축에 따른 등기 근거 마련을 위한 「건축법」 제77조의 18 신설 및 「(가칭)결합건축 등기규칙」 제정	法 및 則		● (등기)
③ 정책 추진	1) 결합건축 제도 운영 가이드라인 또는 안내서 마련	지침 또는 안내서	● (안내서)	● (지침)
	2) 결합건축 제도 정착을 위한 시범사업 추진	사업	●	
	3) 결합건축 추진 대상에 대한 맞춤형 컨설팅 지원	사업	●	
	4) 결합건축 제도에 대한 실무교육 추진	사업	●	
④ 기타 제도 개선	1) 세제 관련 기준 및 특례 마련	法		●
	2) 결합건축 제도 운영의 법적 근거 재검토 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거 - 「(가칭)건축물 리뉴얼 활성화를 위한 특별법」에 근거	法		●

주제어

결합건축, 적용 가능성, 제도 개선, 건축법

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경 및 필요성	2
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	6
3) 연구 흐름도	7
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	8
1) 선행연구 검토	8
2) 본 연구의 차별성	9
제2장 결합건축 제도 현황 및 주요 쟁점	11
1. 결합건축 제도의 도입배경 및 개념	12
1) 결합건축 제도의 도입배경	12
2) 결합건축 제도의 개념	14
3) 결합건축 제도의 국내외 유사 제도와의 비교	16
2. 결합건축 제도의 연혁 및 현황	27
1) 결합건축 제도의 제·개정 연혁	27
2) 결합건축 제도의 법적 기준	28
3. 소결: 결합건축 제도의 적용 가능성 진단의 필요성 및 주요 쟁점	33
1) 결합건축 제도의 적용 가능성 진단 필요성	33
2) 결합건축 제도 활용에 있어서의 한계	33
3) 결합건축 제도 관련 주요 쟁점	35

제3장 결합건축 제도의 적용 가능성 실증분석	39
1. 분석개요	40
2. 결합건축 가능 지역·구역 실태	43
1) 상업지역	43
2) 주거환경개선사업구역	44
3) 건축협정구역	47
4) 특별건축구역	48
5) 리모델링 활성화 구역	50
6) 도시재생활성화지역	53
7) 건축자산 진흥구역	55
3. 결합건축을 통한 양도지와 양수지 간 거래 가능성 검토	57
1) 분석개요	57
2) 2개 대지 결합건축에 따른 양도 및 양수 가능성 검토	59
3) 3개 이상 대지 결합건축에 따른 양도 및 양수 가능성 검토	98
4. 소결: 결합건축 가능성 진단 및 기능유형 도출	103
제4장 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선방안	105
1. 기본방향	106
1) 제도 개선의 방향	106
2) 제도 개선과제 종합	107
2. 결합건축 체결 요건 개선방안	108
1) 결합건축 가능 구역 확대	108
2) 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 완화	111
3) 동시 건축 규정 개선	115

차례 CONTENTS

3. 결합건축 제도 운영관리를 위한 세부 기준 마련방안	117
1) 용적률 적용 최대한도 기준 신설	117
2) 용적률 가치 산정 원칙 마련	119
3) 결합건축 이행 및 관리를 위한 토지이용규제 및 관리관계 공시 근거 마련	122
4. 결합건축 활용 시뮬레이션을 통한 제도개선 효과 검토	126
1) 시뮬레이션 개요	126
2) 시뮬레이션 결과	127
5. 단계별 제도개선 실행방안	133
1) 관계자 의견수렴을 통한 제도개선 우선순위 및 정책지원 필요사항 검토	133
2) 단계별 제도 개선 추진계획 및 정책 제안	136
 제5장 결론	 139
1. 연구의 의의 및 성과	140
2. 연구의 한계 및 후속과제 제안	142
 참고문헌	 143
 Summary	 147
 부록	 151
부록 1. 결합건축 등기규칙 신설(안)	152
부록 2. 건축 관련 실무자 대상 결합건축 제도 인식조사 설문지	156
부록 3. 결합건축 제도 인식조사 결과	161

[표 1-1] 전국 건축물 중 노후 건축물 비율	2
[표 2-1] 결합건축과 건축협정제도의 비교	16
[표 2-2] 결합건축 제도와 유사 제도의 적용대상 및 조건 비교	25
[표 2-3] 결합건축 제도와 유사 제도의 용적 이전 기준 및 관리방안 비교	26
[표 2-4] 결합건축 관련 건축법령의 제개정 연혁	27
[표 2-5] 현행 건축법령상 결합건축 관련 조문	28
[표 2-6] 결합건축의 대상요건	30
[표 2-7] 현행 법령에서 결합건축 체결부터 폐지 수리까지의 절차	32
[표 2-8] 결합건축 제도와 유사 제도의 적용대상 및 조건 비교	35
[표 2-9] 결합건축 제도의 주요 쟁점	38
[표 3-1] 서울시 도시지역 용적을 및 경관지구 지정 시 양도 가능한 최대 용적률	41
[표 3-2] 서울시 내 결합건축 체결이 가능한 지역 및 구역의 현황	42
[표 3-3] 서울시 내 주거환경개선사업구역 지정현황	44
[표 3-4] 서울시 내 주거환경개선사업구역 주요 사례 개요	45
[표 3-5] 서울시 내 건축협정구역 지정현황	47
[표 3-6] 서울시 내 특별건축구역 지정 현황	49
[표 3-7] 서울시 내 리모델링 활성화 구역 주요 사례	51
[표 3-8] 서울시 내 도시재생활성화지역 지정현황	53
[표 3-9] 서울시 내 도시재생활성화지역 주요 사례	54
[표 3-10] 서울시 내 건축자산 진흥구역 지정현황	55
[표 3-11] 서울시 주거환경개선사업구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	60
[표 3-12] 서울시 주거환경개선사업구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과	61
[표 3-13] 서울시 건축협정구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	65
[표 3-14] 서울시 특별건축구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	66
[표 3-15] 서울시 특별건축구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과	68
[표 3-16] 서울시 리모델링 활성화 구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	69

[표 3-17] 서울시 리모델링 활성화 구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과	71
[표 3-18] 서울시 도시재생활성화지역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	76
[표 3-19] 서울시 도시재생활성화지역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과	78
[표 3-20] 서울시 건축자산진흥구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황	81
[표 3-21] 서울시 건축자산진흥구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과	82
[표 3-22] 결합건축 체결 가능지 현황	83
[표 3-23] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역의 용적률 양도 및 양수 가능성 검토결과	84
[표 3-24] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능성 검토 종합	97
[표 3-25] 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 현황	98
[표 3-26] 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 민간임대주택 현황	99
[표 4-1] 결합건축 가능 법정구역 확대방안	109
[표 4-2] 결합건축 가능 법정구역 확대 관련 제도개선 대안 1 : 「건축법」 제77조의15 개정	110
[표 4-3] 결합건축 가능 법정구역 확대 관련 제도개선 대안 2 : 「건축법 시행령」 제111조 개정	110
[표 4-4] 대지 간 거리규정 개선방안	112
[표 4-5] 대지 간 거리규정 개선을 위한 「건축법」 제77조의15 개정안	113
[표 4-6] 대지 간 거리규정 개선을 위한 「건축법 시행령」 제111조 개정안	113
[표 4-7] 결합건축에 따른 동시 건축 의무	115
[표 4-8] 동시 건축 의무에 관한 제도 개선방안	115
[표 4-9] 동시 건축 규정 폐지를 위한 「건축법」 제77조의17 개정안	116
[표 4-10] 용적률 적용 최대한도에 대한 규정 신설을 위한 「건축법」 제77조의15 개정안	118
[표 4-11] 토지 또는 건축물의 가치 산정을 위한 유사 입법례	120
[표 4-12] 용적 가치 산정에 대한 원칙 및 제출서류 추가를 위한 「건축법」 제77조의16 개정안	121

[표 4-13] 토지이용계획확인서에 기재해야 하는 사항	122
[표 4-14] 구분지상권에 대한 등기 규칙	123
[표 4-15] 토지이용계획확인서 내 결합건축 기재를 위한 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조 개정안	124
[표 4-16] 결합건축에 따른 등기 근거 마련을 위한 「건축법」 제77조의18 신설안	125
[표 4-17] 시뮬레이션 분석의 틀	126
[표 4-18] 세부 구역별 기준/허용/상한 용적률	128
[표 4-19] 세부 구역별 높이 제한	129
[표 4-20] 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 소요 예산 비교	130
[표 4-21] 단계별 제도 개선 및 정책 추진계획	136
[표 부록-1] 조사 설계	161
[표 부록-2] 조사 내용	161
[표 부록-3] 응답자 특성	162
[표 부록-4] 결합건축 제도 인지도	163
[표 부록-5] 결합건축 제도 활용 시도 경험	164
[표 부록-6] 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건	178

그림차례 LIST OF FIGURES

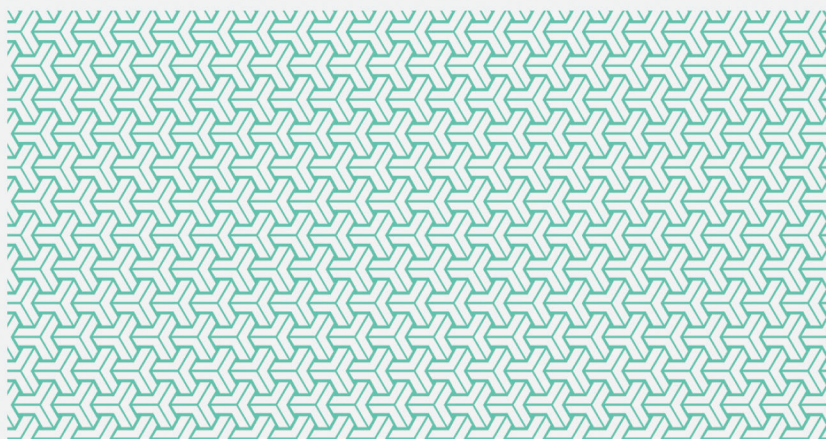
[그림 1-1] 연구 흐름도	7
[그림 2-1] 결합건축 개념도	12
[그림 2-2] 결합건축 개념도(2021년 개정사항 반영)	14
[그림 2-3] 성북제2구역과 신월곡제1구역 결합개발 사례 위치도	17
[그림 2-4] 미국의 부지합병제도 개념(左) 및 부지합병제도 적용사례인 미국트럼프월드타워(右)	18
[그림 2-5] 일본의 일단지 인정에 의한 총합설계제도 개념	21
[그림 2-6] 일본의 연담건축물설계제도 개념	22
[그림 2-7] 일본의 특정가구제도(上) 및 특례용적률적용지구제도(下) 개념	23
[그림 2-8] 결합건축 신청 및 허가 절차(上)와 결합건축 체결 이후 건축행위 절차(下)	31
[그림 2-9] 결합건축 제도 활용 시도 경험	33
[그림 2-10] 결합건축 제도 미활용 이유	34
[그림 3-1] 결합건축제도 체결 가능지 현황	42
[그림 3-2] 서울시 상업지역 현황	43
[그림 3-3] 서울시 내 건축협정구역 주요 사례	48
[그림 3-4] 서울시 내 특별건축구역 주요 사례	50
[그림 3-5] 서울시 리모델링 활성화 구역 현황	51
[그림 3-6] 서울시 건축자산 진흥구역 분포 현황	56
[그림 3-7] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정	57
[그림 3-8] 3개 이상 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정	58
[그림 3-9] 용도지구에 따른 이양 가능 용적률 적용 모식도	58
[그림 3-10] 서울시 상업지역 내 경관지구·고도지구 지정현황	59
[그림 3-11] 결합건축 체결 가능지역과 경관지구·고도지구의 중복현황	84
[그림 3-12] 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 현황(左) 및 용적률 50% 미만 공공건축물 현황(右)	98
[그림 3-13] 결합건축 가능지역 내 민간임대주택 현황 및 양도 가능 민간임대주택	100
[그림 3-14] 서울시 결합건축 가능지역 내 이양 용적률(50% 이상 잉여)이 있는 공공건축물 현황	101
[그림 3-15] 결합건축 체결이 가능한 민간임대주택의 현황	102
[그림 4-1] 제도 개선의 방향	106
[그림 4-2] 제도 개선과제 종합	107

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 4-3] 결합건축을 위한 대지 간 거리 조건	111
[그림 4-4] 용적률 상한 설정 대안 검토	117
[그림 4-5] 결합건축 시뮬레이션 대상지	127
[그림 4-6] 명동관광특구 지구단위계획구역	128
[그림 4-7] 결합건축 시뮬레이션	130
[그림 4-8] 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 비교	131
[그림 4-9] 결합건축 전·후 도시공간에의 영향 검토-1	131
[그림 4-10] 결합건축 전·후 도시공간에의 영향 검토-2	132
[그림 4-11] 제도 개선 시급성에 대한 관계자 의견	133
[그림 부록-1] 결합건축 제도 인지도	163
[그림 부록-2] 결합건축 제도 활용 시도 경험	164
[그림 부록-3] 결합건축 제도 미활용 이유	166
[그림 부록-4] 결합건축 제도의 실질적 활용을 위한 개선 필요사항	167
[그림 부록-5] 우선 개선 필요 제도 중 개선 시급도	168
[그림 부록-6] 결합건축 제도 개선 시 활용 의사	177
[그림 부록-7] 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건	178

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

- 기성시까지 내 급속한 건축물 노후화로 건축물 리뉴얼 수요 증가 예측
 - 도시 성숙화로 인해 개별 건축물의 노후화가 빠르게 진행되고 있는 실정¹⁾
 - ※ 2021년 기준 전국에 30년 이상 노후 건축물은 약 40%이며, 주거용의 경우 49.1%로 주거용 건축물 둘 중 하나는 노후건축물에 해당 (국토교통부, 2022, p.10)

[표 1-1] 전국 건축물 중 노후 건축물 비율

구분	합계		주거용		상업용	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	10년 미만	17.1	25.0	13.1	23.8	21.9
	10~20년 미만	16.3	25.8	11.8	25.4	22.0
	20~30년 미만	20.0	28.0	17.4	28.8	22.2
	30년 이상	39.6	19.2	49.1	20.6	29.6
	기타	7.0	2.0	8.6	1.5	4.2

출처: 국토교통부(2022, p.10)

- 건축물 노후화가 가속화되면서 노후건축물 대체 투자수요가 잠재²⁾
- 하지만 건축법 상 각종 건축기준이 강화됨에 따라 현행법 적용 및 사업성 확보의 어려움으로 실질적으로 건축투자로 연결되지 못하는 한계 발생
- 건축물 리뉴얼 활성화를 유도하고자 규제 인센티브를 제공하는 결합건축 제도 도입
 - 소규모 건축물 재건축 또는 리모델링 사업 시에 사업 추진이 가능할 정도의 사업성을 확보하도록 지원하기 위해 결합건축 제도 도입³⁾
 - 즉, 결합건축을 통해 2개 필지에 용적률을 통합하여 적용하도록 인센티브를 제공함으로써 사업성 확보에 용이하도록 함
 - 이를 통해 건축물 리뉴얼 사업의 추진 및 건축투자시장 활성화 유도

1) 「건축법」 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정) 제정·개정이유

2) 「건축법」 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정) 제정·개정이유

3) 「건축법」 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정) 제정·개정이유

- 하지만 2023년 현재까지 결합건축 사례는 전무한 실정으로 제도에 대한 현황 진단이 필요한 상황
 - 결합건축 제도가 도입된 지 8년이 경과하였으나 결합건축 추진 사례는 전무
 - ※ 비슷한 시기에 제도화된 특별건축구역은 80곳 이상, 건축협정은 130건 이상, 특별가로구역도 1곳 있으나 결합건축 제도만 적용사례가 전무
 - 아울러 2022년 국가건축정책위원회 요청으로 운영된 건축제도 개선 TF에서는 「건축법」 내에 도입되었으나 실제 운영되지 않는 제도에 대한 문제를 지적하며 단계별 개선 추진 요구(건축공간연구원, 2022, pp.16-17)
 - 결합건축 제도는 건축물 노후화가 가속화되는 상황 속에서 건축리뉴얼 활성화를 위해 도입한 특례제도로써 모든 건축 사업에 적용할 필요는 없으나 제도 활용 수요가 있는 곳을 중심으로 적재적소에서 활용할 필요
 - 하지만 현재 결합건축 사례가 전무한 이유가 결합건축에 대한 근본적인 수요 부재 때문인지, 제도적 미비점 때문인지 등에 대한 현황도 정확히 파악하지 못하고 있는 실정
- 결합건축 제도의 실제 적용 가능성을 진단하고 제도 개선방안을 탐색하는 연구 필요⁴⁾
 - 현행 결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및 수요 분석을 통하여 결합건축 제도가 활성화되지 못하는 원인을 파악할 필요
 - 제도 도입 취지에 따라 필요한 곳에서 결합건축 제도가 적용되도록 하기 위해서는 문제점 및 원인 분석에 따른 제도 개선방안 모색 필요

4) 건축공간연구원에서 2022년부터 수행한 <건축규제 혁신 지원사업> 내 건축규제 사후입법 영향분석과 연계하여 본 연구를 수행하였음을 밝혀둠. 2022년에는 건축분야 사후입법 영향분석의 도입방안을 제안하고 ‘건축협정’을 주제로 시범적용을 하였으며, 2023년에는 ‘결합건축’을 주제로 사후입법영향분석을 실시함

※ ‘건축협정’을 주제로 한 사후입법영향분석 시범적용의 결과는 「건축분야 사후입법영향 분석 기준 및 체계 마련 연구(2022)」에 수록되어 있음

2) 연구의 목적

- 제도 도입 이후 적용사례가 전무한 **결합건축 제도의 적용 가능성에 대한 실증적 분석을 실시하고 향후 제도 개선방안 제시**
 - 실제 대상지를 대상으로 현행 법적 기준(지역·지구·구역, 거리 기준 등)을 적용했을 때 결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및 적용가능 유형 도출
 - 결합건축 제도의 한계점과 미비점 파악
 - 결합건축 제도 활용 현실화를 위한 제도 개선방안 제시

【연구 질문】

- ① **현행 법적 기준에 따른 결합건축은 가능한가? 어떠한 실익이 있는가?**
 - 현행 법적 기준(지역·지구·구역, 거리 기준 등)을 적용했을 때 실질적으로 결합건축 제도 적용이 가능하고 실익이 있는 곳이 있는가?
 - 실질적으로 결합건축 적용으로 실익이 있는 경우는 어떠한 유형인가?
- ② **현행 결합건축 제도의 한계점은 무엇인가?**
 - 법적 요건을 충족하여 결합건축을 하더라도 제도적 미비점은 없는가?
 - 현행 법적 요건의 한계점과 개선과제는 무엇인가?
(지역·지구·구역, 거리 기준 등)
- ③ **결합건축 제도의 활용도 제고를 위한 제도 개선방안은?**
 - 결합건축 제도의 도입 취지대로 활용되도록 하기 위한 제도 개선방안은 무엇인가?

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

- 본 연구는 결합건축 제도의 적용 가능성에 대한 실증적 연구로써 현실적으로 분석 가능한 공간적 범위를 설정하는 것이 중요
- 법령 제·개정 이유에서 나타나듯이 결합건축 제도는 소규모 건축물 재건축 또는 리모델링 사업 시에 사업 추진이 가능할 정도의 사업성 확보가 가능하도록 지원하기 위한 제도임⁵⁾
- 따라서 사업성 확보 가능성을 진단하는데 유의미한 공간적 범위를 설정하여야 하며 이를 기준으로 봤을 때 상대적으로 건축개발 행위가 활발하고 제도 활용 수요가 높을 것으로 예상되는 서울시를 대상으로 분석을 진행⁶⁾

□ 내용적 범위

- 결합건축 제도의 현황 및 주요 쟁점 검토
 - 결합건축 제도의 도입배경 및 개념, 연혁 및 현황 조사
 - 결합건축 제도의 적용 가능성 진단의 필요성과 쟁점 도출
- 결합건축 제도의 적용 가능성 실증분석
 - 결합건축 가능 지역·구역 실태 분석
 - 결합건축을 통한 양도지와 양수지 간 거래 가능성 검토
 - 결합건축 가능성 진단 및 가능유형 도출
- 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선방안 마련
 - 제도 개선 방향 설정
 - 결합건축 체결 요건 개선방안 제시
 - 결합건축 제도 운영·관리를 위한 세부 기준 마련방안 제시
 - 결합건축 활용 시뮬레이션을 통한 제도 개선 효과 검토
 - 단계별 제도개선 실행방안 제시

5) 「건축법」 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정) 제정·개정이유

6) 건축리뉴얼 활성화를 유도하기 위한 목적으로 비슷한 시기에 도입된 특별건축구역, 건축협정 제도 역시 50% 이상이 서울 등 수도권에 집중되고 있는 실정을 감안

2) 연구의 방법

□ 문헌조사

- 결합건축 제도 관련 선행연구, 보도자료 등 문헌자료 고찰
- 결합건축 제도 관련 법적 기준 분석
- 결합건축 관련 법적 요건을 충족하는 지역·지구구역에 대한 고시문, 지정 현황 관련 행정자료 조사분석

□ 결합건축 가능 대상지에 대한 실증분석

- 결합건축 관련 법적 요건을 충족하는 대상지의 실제 결합건축 가능성 분석
 - 전문가관과 협업(위탁용역 시행, 2023.5.24.~8.21.)

□ 제도 개선방안에 대한 전문가 간담회 추진

- 결합건축 제도 관련 선행연구를 수행한 연구자, 건축실무자, 법제전문가, 정부부처 및 지자체 행정담당자 등과 함께 실효성 있는 제도 개선방안 마련을 위한 간담회 추진

□ 정책실무협의회 운영

- 국토교통부 및 지자체 등 행정담당자와 결합건축 제도 쟁점 및 개선방향 논의를 위한 정책실무협의회 개최

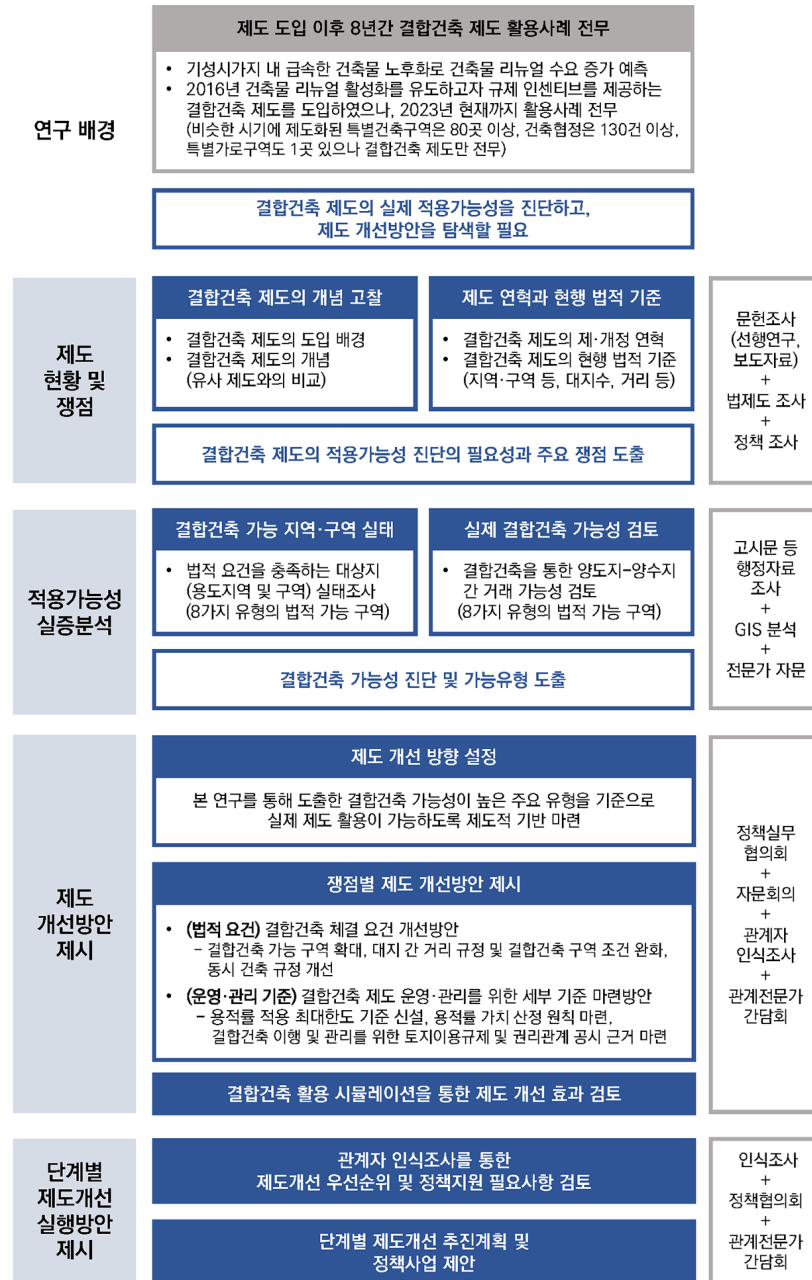
□ 분야별 전문가 자문 및 정부부처·지자체 담당자 업무협의

- 결합건축 관련 법령 정비방안에 대한 건축 및 법학 분야 전문가 대상의 자문 실시
- 결합건축 제도 활용 현실화를 위한 지자체 담당자 의견수렴

□ 제도개선 방향에 대한 관계자 인식조사

- 건축실무자, 개발업자 및 기타 관계 전문가를 대상으로 결합건축 제도의 적용 가능성과 한계, 향후 제도 개선에 대한 의견수렴

3) 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구 흐름도

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1) 선행연구 검토

- 결합건축 제도와 관련한 선행연구는 결합건축 제도 도입을 위한 연구(권영상 외, 2015; 염철호 외, 2015), 결합건축 제도 개선 연구(방재성 외, 2020), 결합건축 제도 적용에 따른 도시환경 영향 연구(김도현, 최춘웅, 2018; 황수용, 석상묵, 김충호, 2021)로 구분됨

□ 결합건축 제도 도입을 위한 연구

- 권영상 외(2015)는 대규모 개발형 재정비 사업의 한계를 지적하고 노후 건축물 증가에 따른 건축 리뉴얼시장 활성화를 위한 제도적 수단 중 하나로 결합건축 제도 도입을 제안
- 염철호 외(2015) 역시 건축 리뉴얼 활성화를 위해 결합건축 제도 도입 방안을 제안하고, 용적률 인센티브 이전방식을 적용했을 때 사업비 경감 효과를 검토하였음
 - 노후 건축물 수가 많은 곳, 경관지구·고도지구 등이 설정된 곳 및 건축 자산 진흥구역을 대상으로 검토
- 위의 두 연구의 결과에 따라 실제 2016년 「건축법」 개정으로 결합건축 제도가 도입되었음

□ 결합건축 제도 개선 연구

- 방재성 외(2020)는 특별건축구역과 결합건축 제도 활성화의 한계를 지적하고 제도 개선방안을 제시함
- 위 연구 결과에 따라 기존에는 100m 이내 2개 대지의 건축주가 결합 건축을 할 수 있었으나, 「건축법」을 개정하여 몇 가지 조건을 충족하는 경우에 한해 500m 이내 3개 이상의 대지에서도 결합건축이 가능하게 되었음

□ 결합건축 제도 적용에 따른 도시환경에 미칠 영향 연구

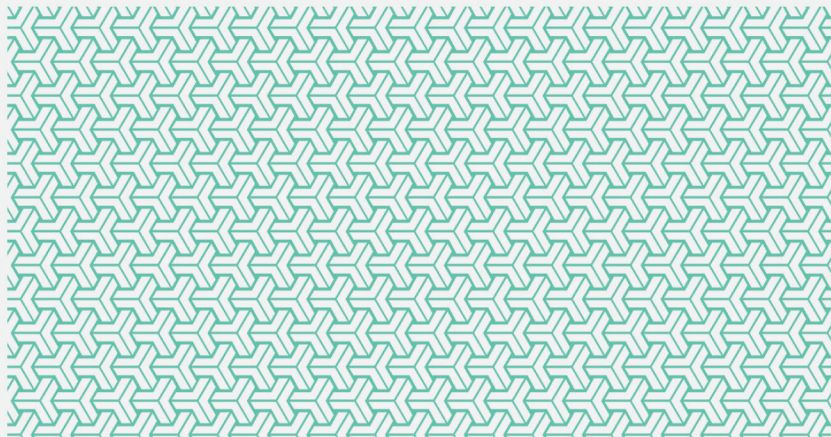
- 김도현, 최춘웅(2018)은 경복궁 서측 채부동 건축자산 진흥구역 내에서 결합건축에 대한 시뮬레이션을 통해 대로변으로 개발이 집중되며 구역 내부 도시 환경이 악화되고 건축자산 진흥구역의 목적 달성을 저해할 수 있다는 결론을 도출함

- 황수용, 석상목, 김충호(2021)는 세계유산인 종묘 주변에 결합건축 시행 시물레이션을 통해 3개 이상 대지의 결합건축 시행시 경관에 변화가 클 것 이나 실질적으로 같은 구역 내 수용지역과 이양지역 간 토지이용 규제가 비슷하여 결합건축 제도 시행에 제약이 있을 것이라는 결론을 도출함

2) 본 연구의 차별성

- 결합건축에 관한 선행연구는 총 5건으로 주로 제도 도입 이전에 결합 건축 제도 도입방안에 관한 연구(2건)와 결합건축에 따른 도시 영향을 예측하는 연구(2건)가 주를 이루고 있음
 - 제도 도입 이전에 시행된 연구에는 법적 요건을 마련하기 위하여 노후 건축물이 많은 지역, 경관지구 고도지구 등이 설정된 곳 및 건축자산 진흥 구역 등을 대상으로 가상 시물레이션(염철호 외, 2015)
 - 결합건축에 따른 도시 영향을 예측한 연구 2건은 각각 경복궁 서측 채부동과 종묘 등 특정 구역에 한해 연구 진행(김도현, 최춘웅, 2018; 황수용, 석상목, 김충호, 2021)
- 본 연구는 2016년 결합건축 제도 도입 이후에 활용사례가 전무한 결합 건축 제도의 활용 방안을 모색한다는 점에서 일련의 선행연구(방재성 외, 2020)와 연속선상에 있는 연구라고 할 수 있음
- 하지만 방재성 외(2020) 연구에서 제안한 제도 개선사항이 「건축법」에 반영되어 500m 3개 이상의 대지에서 결합건축이 가능해졌음에도 여전히 결합건축 사례가 전무한 상황임
- 본 연구는 현행 법적 기준에 따라 8가지 유형의 결합건축 가능 지역·구역별로 결합건축 제도의 실질적 적용 수요를 실증한다는 점에서 선행연구의 연구 목적과 내용, 공간적 범위 측면에서 차별성을 가짐
- 아울러 연구 결론 측면에서 궁극적으로 결합건축 제도 활용이 유효한 유형을 도출하고, 실행을 위해 필요한 구체적인 제도 개선방안을 마련 한다는 점에서 차별화됨

제2장 결합건축 제도 현황 및 주요 쟁점



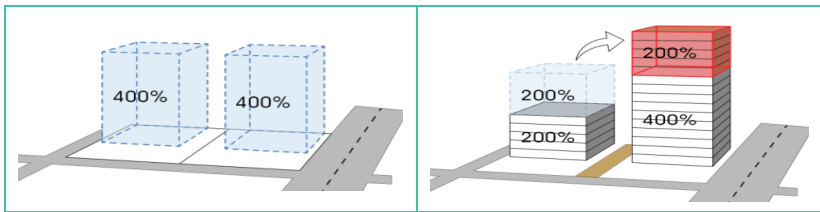
1. 결합건축 제도의 도입배경 및 개념
2. 결합건축 제도의 연혁 및 현황
3. 소결: 결합건축 제도의 적용 가능성 진단의 필요성 및 주요 쟁점

1. 결합건축 제도의 도입배경 및 개념

1) 결합건축 제도의 도입배경

□ 도입배경 및 목적

- 2015년 ‘노후 건축물 리뉴얼 사업 활성화’를 위해 ‘결합건축 제도’ 추진⁷⁾
 - 2015년 국토교통부는 ‘건축투자 활성화 대책’ 중 하나로 노후 건축물 리뉴얼 사업(재건축, 리모델링 등)을 활성화하기 위해 결합건축 제도 도입 추진
 - 노후 건축물 리뉴얼 사업의 사업성 제고를 위해 건축주 간 자율협의를 통해 용적률을 대지 간 조정할 수 있도록 허용



[그림 2-1] 결합건축 개념도

출처: 국토교통부(2015, p.2)

- 같은 해 결합건축 제도 신설을 포함한 「건축법」 개정 추진
 - “인구정체 및 가격상승 기대감의 약화로 향후 대규모 신축 위주의 건축투자 활성화에는 한계가 있는 반면, 개별 건축물의 노후화는 빠르게 진행 중에 있어 노후건축물 대체 투자수요가 잠재되어 있으나 규제·인센티브 부족 등으로 건축투자자로 연결되지 못하는 실정”⁸⁾
 - 대지별 사용가치는 도로, 교통 등 다양한 요소에 따라 차별화될 수 있지만, 적용되는 용적률 기준은 이러한 입지 여건이 충분히 고려되지 않고 용도 지역 등에 따라 획일적으로 적용⁹⁾
 - “주거환경 개선이나 효율적인 토지이용이 필요한 지역에서 건축주 간 용적률 교환을 통해 보다 효율적으로 건축할 수 있도록 결합건축 제도를 신설하여 건축투자시장 활성화에 기여하고자 「건축법」 개정 추진¹⁰⁾

7) 국토교통부(2015, pp.1-2)

8) 국토교통위원회(2015, p.2)

9) 국토교통위원회(2015, p.19)

10) 국토교통위원회(2015, p.20)

□ 추진경과

- (2015.07.09.) **결합건축 제도 도입 발표**
- (2016.01.19.) 「건축법(법률 제13785호)」에 **결합건축 관련 조문 신설**
 - 제77조의14(결합건축 대상지), 제77조의15(결합건축의 절차), 제77조의16(결합건축의 관리) 조문 신설
- (2016.07.19.) 「건축법 시행령(대통령령 제27365호)」에 **결합건축 절차 및 관리 기준 관련 조문 신설 및 시행**
 - “용적률 조정이 가능한 결합건축 가능지역을 상업지역 외에도 건축협정 구역, 특별건축구역 등으로 확대하고, 결합 건축물 간의 개발 연계성을 위해 결합대상 2개 대지는 100m 이내이면서 너비 12m 이상인 도로로 둘러싸인 구역 내에서 가능”하도록 규정¹¹⁾
 - 또한 “대지 상호 간 조정하는 용적률이 100분의 20을 초과하는 경우 공동 위원회 심의를 거쳐 조정되는 용적률의 적합성 등을 검토”하도록 규정¹²⁾
- (2020.04.07.) 「건축법(법률 제17223호)」을 개정하여 **결합건축 대상 대지 수 확대**
 - “공공건축물과 결합하거나 빈집을 공원 등 공익시설로 변경하는 경우에는 3개 이상 대지를 결합”할 수 있도록 「건축법」 개정¹³⁾
 - ※ (개선 前) 2개 대지, 동시에 재건축 신청
 - ※ (개선 後) 3개 대지 이상, 동시 재건축 요건 미적용, 빈집을 공원 등 공익 시설로 변경 시 등에 한하여 허용
- (2021.01.08.) 「건축법 시행령(대통령령 제31382호)」을 개정하여 **결합 건축을 통한 공원주차장 등 설치 활성화 추진**¹⁴⁾
 - 3개 이상 대지도 서로 간 500m 이내인 경우 결합건축 제도의 적용 허용
 - 또한 적용 대상을 “① 빈 건축물 등을 철거하고 공원주차장 등의 공동이용 시설을 설치하거나, ② 어린이집·마을 도서관 등의 공동이용건축물과 결합 하는 경우” 등으로 구체화¹⁵⁾

11) 국토교통부(2016, p.3)

12) 국토교통부(2016, p.3)

13) 국토교통부(2019, p.3)

14) 국토교통부(2021, p.3)

15) 국토교통부(2021, p.3)

2) 결합건축 제도의 개념

□ 결합건축 제도의 개념

- 「건축법」에서의 결합건축 정의

- 「건축법」 제2조제1항제8호의2에서 ‘결합건축’이란 “용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것”으로 정의

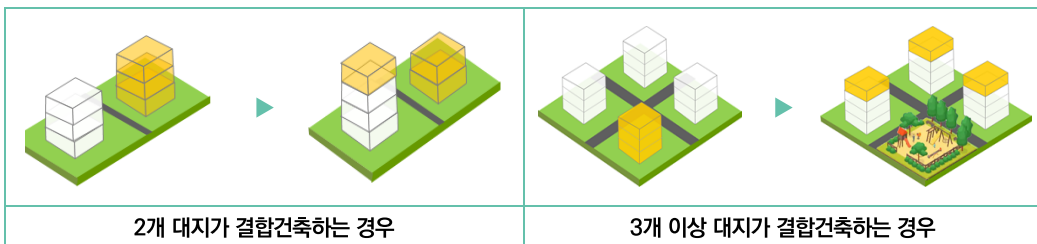
「건축법」에서의 ‘결합건축’ 정의

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

(중략)

8의2. “결합건축”이란 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것을 말한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.06.10. 일부개정) 제2조제1항제8호의2



[그림 2-2] 결합건축 개념도(2021년 개정사항 반영)

출처: 국토교통부(2021, p.6)

- 선행연구에서 결합건축 제도의 개념

- 권영상 외(2015)에서는 결합건축을 “복수의 대지를 하나의 대지로 간주하여 용적률 기준을 적용하는 방식”이라고 설명¹⁶⁾
- 엄철호 외(2015)에서는 “기존에 검토되거나 제도화되었던 개발권양도제, 용적률거래제, 결합개발제도 등에 비해 양도·양수의 개념이 아니라 두 개의 토지를 하나의 대지로 간주하여 용적률을 통합적용하고, 구역이 아닌 필지단위의 결합방식이라는 차별성을 가지는 제도”로 설명¹⁷⁾

16) 권영상 외(2015, p.214)

17) 엄철호 외(2015, p.87)

□ 결합건축 제도의 기대효과

- 노후 건축물 리뉴얼의 촉진 및 사업성 증대, 건축투자 활성화에 기여
 - “대지별 용적률 기준이 도로, 교통상황, 분양가능성 등과 무관하게 용도지역 등에 따라 획일적으로 적용”¹⁸⁾되어 제약요인으로 작용
 - “도시재개발 사업에서는 사업활성화를 위해 서로 떨어진 구역 간 용적률 조정이 허용되나 개별 대지 간 용적률 조정은 불가”¹⁹⁾
 - 이에 “동일 용도지역 내에서 대지에 접한 도로조건, 대지의 향 등에 따라 허용 용적률을 달성하여 건축행위가 이루어지기 어려운 대지와 상대적으로 개발행위가 유리한 대지 소유주 간의 자율적 협의로 용적률을 공유”하는 결합건축 제도 도입²⁰⁾
 - 실제로 국토교통부가 결합건축 제도 도입 당시 서울 잠실을 대상으로 시뮬레이션한 결과 용적률의 20%를 결합하는 경우 추가수익이 8.5%, 용적률의 50%를 결합하게 되면 추가 수익이 21.2%까지 증가하는 것을 확인²¹⁾
 - 당시 국토교통부는 이와 같은 방식을 통해 연간 약 9,000억 원의 투자효과가 발생할 것으로 전망²²⁾
 - 이처럼 결합건축 제도는 노후 건축물의 리뉴얼을 촉진하기 위한 수단으로 의미가 있으며, “시장에서 적극적으로 활용될 경우 건축투자 활성화에도 기여할 것”으로 기대²³⁾

18) 엽철호 외(2015, p.4)

19) 관계부처 합동(2015, p.55)

20) 엽철호 외(2015, p.31)

21) 관계부처 합동(2015, p.56)

22) 관계부처 합동(2015, p.56)

23) 엽철호 외(2015, p.90)

3) 결합건축 제도의 국내외 유사 제도와의 비교

□ 국내에서의 유사 개념

- 「건축법」에서의 건축협정 제도
 - 건축협정 제도는 2개 이상의 토지 및 건축물의 소유자 등이 협정을 체결하여 건축물을 건축·대수선 또는 리모델링을 하는 경우 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축물을 신축 및 개축할 수 있도록 함
 - “기존의 합필개발과 달리 건축협정을 통한 개발 시 개별 필지소유권을 유지할 수 있으며, 일부 건축기준의 적용을 배제하거나 완화하는 특례를 주어 소규모 건축물 리뉴얼 활성화를 유도하는 제도”²⁴⁾

[표 2-1] 결합건축과 건축협정제도의 비교

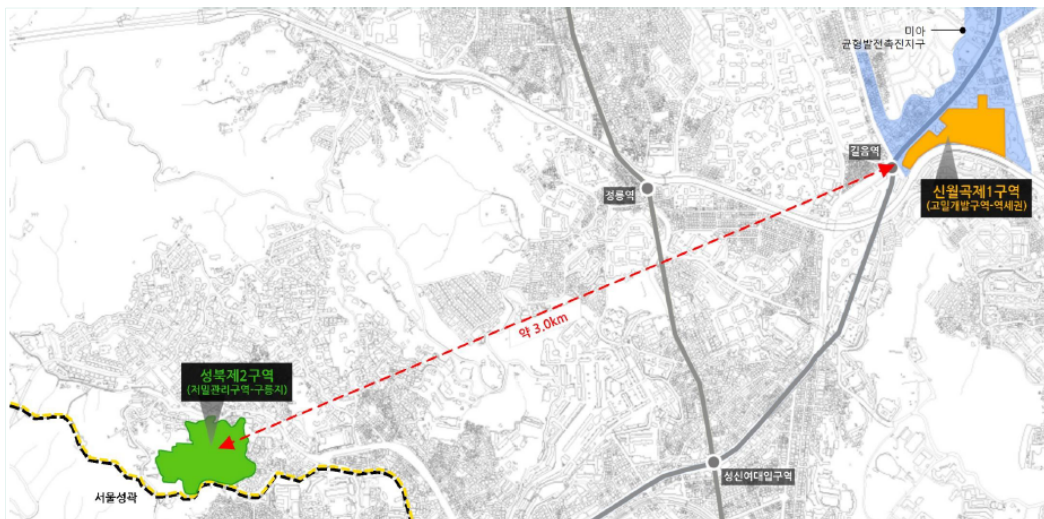
세부전락 범주		결합건축	건축협정
적용대상	구역조건	상업지역, 역사권개발구역 등 8개 지역	지구단위계획구역 등 4개 지역 + 조례
	인접조건	(2개 대지) 100m 이내 (3개 이상 대지) 500m 이내	연접한 필지끼리만 용적률 공유 가능
	대지조건	(2개 대지) 동일한 지역에 속하되, 너비 12m 이상 도로로 둘러싸인 하나의 구역 내에 위치 (3개 이상 대지) 동일한 지역에 속할 것	기준 없음
적용방식	용적률 공유한도	결합건축으로 조정·적용되는 용적률이 도시계획조례의 120% 초과하는 경우 공동위원회 심의를 거쳐야 가능	연접한 필지끼리 용적률을 공유할 경우 제한이 없지만 심의를 거쳐야 가능
	용적률 가치산정 방식	민간 자율산정 방식	민간 자율산정 방식
	용적률 공유방식	민간에 의해 자율적으로 공유되는 방식	민간에 의해 자율적으로 공유되는 방식
적용절차	인허가	별도의 건축허가 절차 필요	건축협정 인가 후 별도의 건축허가 절차 필요
	변경·해지	결합건축의 인가 및 변경절차 준용	심의를 통한 승인 필요
	관리방안	결합건축 관리대장 작성 및 관리	건축협정 관리대장 활용
	운영기관	-	협정구역 인가 시 건축위원회 자문 필요
인센티브	용적률 인센티브	도시계획조례를 초과하지 않는 범위에서 용적률 양도 및 양수 가능	맞벽건축, 일부 건축기준 및 인허가 과정 통합적용 등의 특례 적용

출처: 권영상 외(2015, p.214); 「건축법」(법률 제18508호, 2021.10.19.일부개정); 「건축법 시행령」(대통령령 제33249호, 2023.02.14.일부개정); 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1107호, 2022.02.11.타법개정)

24) 염철호 외(2015, p.36)

- 「도시 및 주거환경정비법」에서의 결합개발 제도

- 결합개발제도는 “구릉지의 노후주거지를 저밀로 개발하는 대신 역세권에 용적률 인센티브를 제공하여 고밀개발을 하도록 두 지역을 묶어서 개발”하는 제도로, “정비사업의 관리처분계획을 통하여 권리를 변환함으로써 대규모 정비사업과 개발사업에 적용이 가능”하게 하는 목적으로 시행²⁵⁾
- 용적률을 주는 지역과 받은 지역을 모두 공공에서 지정하고 구릉지에서 역세권으로 이전할 용적률도 공공에서 결정하며, “용적률에 상응하는 가격은 사후 감정평가를 실시하여 청산하는 형태”로 추진²⁶⁾
- “각 지역 주민의 기대이익과 가치가 처음과 달라지는 등 주민 간의 이해관계를 조정하는데 어려움”이 있으며, “사업이 송출지역과 매입지역 모두에 동시에 추진되어야 하는 등의 어려움이 있어 제도가 원활히 작동하지 않고 있는 실정”²⁷⁾
- 결합개발 사례는 성북제2구역과 신월곡제1구역, 이문·휘경지구 등 몇 건의 시도가 있었으나, 관리처분계획에서 조합원 합의가 어려워 답보 상태에 있는 것으로 확인²⁸⁾



[그림 2-3] 성북제2구역과 신월곡제1구역 결합개발 사례 위치도

출처: 김지엽(2023, p.26)

25) 남진 외(2012, p.15)

26) 염철호 외(2015, p.35); 남진 외(2012, p.15)

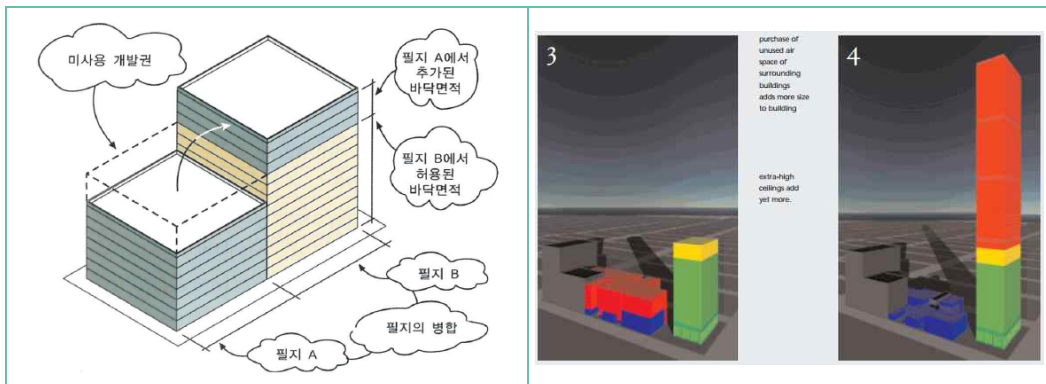
27) 염철호 외(2015, p.35); 남진 외(2012, p.15)

28) 김지엽(2023, p.26)을 참고하여 연구진 작성

□ 해외에서의 유사 개념²⁹⁾

• (미국) 부지합병제도(Zoning Lot Merger)

- (개념) 2개 이상의 필지(Zoning Lot)를 하나로 결합하여 사업을 추진하는 방식으로, 결합된 필지는 하나의 필지로 용적률 기준을 적용받아 각 필지의 건축물 간 자유로운 용적 이전 발생
- (적용대상) 경계가 10피트 이상 접해있는 인접필지를 대상으로 하며, 각 필지는 동일한 용도와 용적률이 허용되는 조닝구역에 속해야 가능
- ※ 필지 내에 둘 이상의 조닝 구역경계가 존재하지 않아야 하며, 사적인 합의에 의해 개발권 사용이 제한되어 있지 않고 양수지에 해당하는 필지의 경우 랜드마크로 지정되었거나 역사보존지역 내에 위치하지 않아야 하는 등의 조건 만족 필요
- (용적 이전 기준) 한 필지에서 이전받을 수 있는 용적의 양은 결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용용적 중 사용하지 않고 남아있는 용적 내에서 자유롭게 산정 가능
- ※ 소유주가 서로 다른 필지 간에도 미사용 용적의 매매를 바탕으로 용적 이전이 가능하며, 이 경우 거래금액의 한도에 대해서는 별도의 조건 없이 거래 주체 간 합의에 의해 용적의 가치를 자율적으로 산정
- (관리방식) 필지 결합 및 용적 이전 내역이 등기에 의해 관리



[그림 2-4] 미국의 부지합병제도 개념(左) 및 부지합병제도 적용사례인 미국트럼프월드타워(右)

출처: (左) 권영상 외(2015, p.141); 배웅규 외(2009, p.112)
(右) 황지현 외(2016, p.30); 권영상 외(2015, p.146)

29) 황지현 외(2016, pp.30-37)

- (미국) 랜드마크이양제도(Landmark Transfer)

- (개념) 역사적 건축물을 보존하는 방안 중 하나로 소유주의 금전적 손실을 보상하기 위해 사용하지 못한 용적을 다른 필지에서 사용할 수 있도록 해주는 제도

- (적용대상) 미이용 용적을 제공하는 양도지는 보존의 대상으로 공식 인정된 랜드마크 건축물이며, 이로 인해 개발권이 제한된 양도지의 미이용 용적을 인접 혹은 길 건너편(모퉁이에 위치할 경우 다른 모퉁이 필지)으로 용적을 이전

- (용적 이전 기준) 조닝구역에서 허용한 용적률의 20%까지만 이양이 가능하나, 최고밀도 상업지구의 경우에는 제한이 없음³⁰⁾

※ 소유주가 서로 다른 필지 간에도 용적 이전이 가능하나, 이 경우 거래 금액의 한도는 별도 조건 없이 거래주체 간 합의에 의해 용적의 가치를 자율적으로 산정

- (관리방안) 도시계획위원회 등 공공에 의한 승인과정(표준토지이용심의 절차)을 거치며 제도의 적용사항을 도시계획적으로 기록관리

- (미국) 특별목적구역제도(Special Purpose District)

- (개념) 지역적 특성을 고려하여 특화된 조닝규정을 적용하기 위해 도입

※ 특정 특별목적구역에서는 지정된 양도지의 미사용 용적률 개발권을 지정된 양수지 내 어떤 부지로도 양도 가능³¹⁾

- (적용대상) 미이용 용적의 양도지와 양수지를 공공이 직접 지정하며, 양도지와 양수지 모두 구역 단위로 지정되므로 각 구역 내에 속한 필지라면 인접 여부와 관계없이 자유롭게 용적 이전 가능

- (용적 이전 기준) 특별목적구역별로 상이

- (관리방안) 도시계획위원회의 재가 또는 증명을 받아 이를 근거로 초과 용적에 대한 건축허가를 받는 방식, 공공의 승인 과정에서 제도의 적용사항이 도시계획적으로 기록관리

30) 권영상 외(2015, p.149)

31) 권영상 외(2015, p.151)

- (미국) 계층혼합형 주거프로그램(Inclusionary Housing Program)

- (개념) 신규 주택개발사업 추진 시 사업지구 내 또는 인접한 지역에 중저소득층 주택을 보급보존하는 대신 부여 받은 인센티브 용적을 해당 사업 부지가 아닌 다른 부지에 사용할 수 있는 제도³²⁾
- (적용대상) R10 제도와 지정지역 제도로 적용대상 지정이 가능하며, 인센티브 용적을 양도받아 사용할 수 있는 필지는 양수지가 위치한 커뮤니티 보드와 동일한 커뮤니티 보드 내에 위치한 필지 또는 인접한 커뮤니티 보드³³⁾ 중 양수지로부터 0.5마일 이내에 위치한 필지로 한정
- ※ R10 제도: 용도지역상 R10 또는 R10에 상응하는 상업구역 내에서 신규 개발사업을 통해 중저소득층 주택을 공급하면 기본 조닝구역 최대 허용 주거 용적률의 20%까지 보너스를 받을 수 있음³⁴⁾
- ※ 지정지역 제도: R10 제도를 다른 지역의 중·고밀도 조닝구역에도 리조닝하여 확대 적용³⁵⁾
- (용적 이전 기준) 용도지역상 R10 또는 R10에 상응하는 상업구역 내에서 중저소득층 주택을 공급할 경우 기본 조닝구역 최대 허용 용적률의 20%까지 인센티브로 받을 수 있음을 명시
- ※ 지정지역 제도의 경우 “개발사업 연면적의 20%를 중저소득층 주택으로 공급하면 최대허용 용적률의 33%까지 보너스로 주어짐”³⁶⁾
- (관리방안) 용적이전 및 거래가 민간에 의해 자율적으로 이루어지므로, 양도지와 양수지의 소유주들이 부동산권리 제한 고지를 관할관청에 접수함으로써 해당 거래내용이 부동산권리증서에 기록

- (일본) 일단지 인정에 의한 총합설계제도

- (개념) 복수의 필지를 하나의 필지로 결합하여 2개 이상의 건축물을 동시에 건축하는 경우 용적이전이 가능하며, “일정 규모 이상의 공지를 확보할 경우 복수의 부지를 하나의 단지로 종합적으로 계획”하여 복수의 건축물을 재건축할 때 사용³⁷⁾

32) 염철호 외(2015, p.28)

33) 뉴욕시의 행정단위 중 하나를 의미(권영상 외, 2015, p.160)

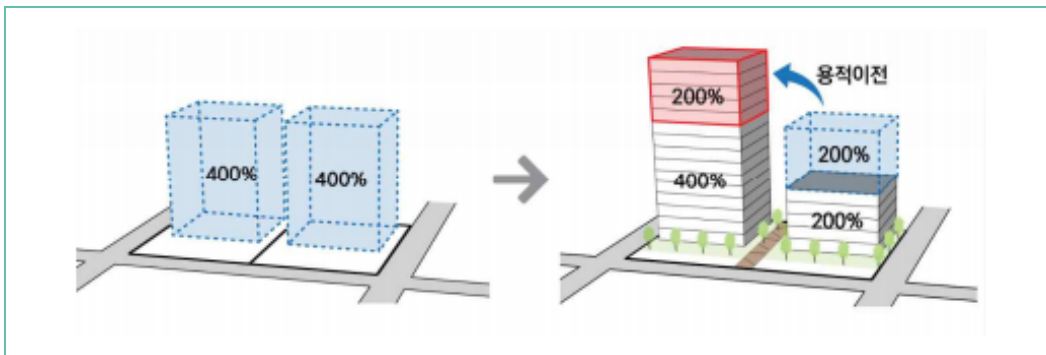
34) 권영상 외(2015, p.159)

35) 권영상 외(2015, p.159)

36) 권영상 외(2015, p.159)

37) 권영상 외(2015, p.122)

- (적용대상) 도로·하천 등을 포함하여 인접한 필지로 한정하며, 결합이 이루어진 필지 집합의 규모가 500㎡ 이상이어야 하고 각 건축물들은 안전·방화·위생상 문제가 없어야 하는 등의 조건을 충족하는 필지
- (용적 이전 기준) 한 필지에서 이전받을 수 있는 용적은 결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용용적 중 미사용 용적 내에서 자유롭게 산정 가능
- (관리방안) 용적 이전에 관한 내용을 별도의 전용대장에 기재하고, 이를 구분지상권이나 지역권으로 등기하도록 규정하며, 부동산 거래 시 중요 설명사항으로 설정



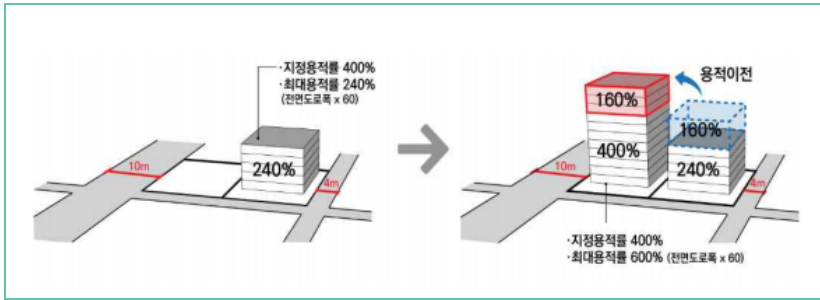
[그림 2-5] 일본의 일단지 인정에 의한 총합설계제도 개념

출처: 황지현 외(2016, p.34); 권영상 외(2015, p.122)

• (일본) 연담건축물설계제도

- (개념) “기존 건물의 존재를 전제로 하여 그 일대를 정비하면서 신규 건축물을 순차적으로 설계하는 제도”³⁸⁾
- (적용대상) 연접을 전제로 하므로 도로·하천 등을 포함하지 않으며, 인접한 필지로 한정, 필지 집합의 규모가 500㎡ 이상이어야 하고 각 건축물들은 안전·방화·위생상 문제가 없어야 하는 등의 조건을 만족시키는 필지
- (용적 이전 기준) 한 필지에서 이전받을 수 있는 용적의 양은 결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용용적 중 미사용 용적 내에서 자유롭게 산정 가능
- (관리방안) 별도의 전용대장, 구분지상권이나 지역권 등의 등기, 부동산 거래 시 중요 설명사항 등으로 관리

38) 권영상 외(2015, p.125)



[그림 2-6] 일본의 연담건축물설계제도 개념

출처: 황지현 외(2016, p.35); 권영상 외(2015, p.125)

• (일본) 특정가구제도

- (개념) 비교적 큰 규모의 사업을 대상으로 도시기능의 변경이나 우수한 도시 공간의 형성 및 보전을 위해 일정 폭 이상의 도로로 둘러싸인 가구 내에서 사용 가능한 용적의 총량은 유지한 채 각 필지별로 용적을 자유롭게 배분하는 제도³⁹⁾
- (적용대상) 재개발촉진지구 및 재개발유도지구, 주택시가지 개발정비 방침에 따른 중점지역지구, 마치즈쿠리 지역, 중요 문화재 및 역사건조물의 보존이 필요한 구역 등에 속한 가구⁴⁰⁾

※ 가구의 면적은 일반적으로 500㎡ 이상, 개별 가구는 최소 100㎡ 이상

- (용적 이전 기준) 특정가구로 지정된 해당 구역에서 사용 가능한 용적의 총량 내에서 계획 내용에 따라 자유롭게 설정 가능
- (관리방안) 관련 계획은 도시계획심의회의 자문을 거쳐 최종적으로 도시 계획 결정에 의해 효력을 가지는 등 도시계획적 수단으로써 지정·운용

• (일본) 특례용적률적용지구제도

- (개념) “역사적 건축물의 보존, 지정구역의 고도이용 촉진, 도시재생 추진 등을 목적”으로 지정된 지구 내 2개 이상의 필지 간 용적 이전을 허용하는 제도⁴¹⁾
- (적용대상) “상업지역, 기반시설이 정비된 지역, 고도이용지역 등의 요건을 갖춘 구역”⁴²⁾

39) 황지현 외(2016, p.35)

40) 황지현 외(2016, p.36)

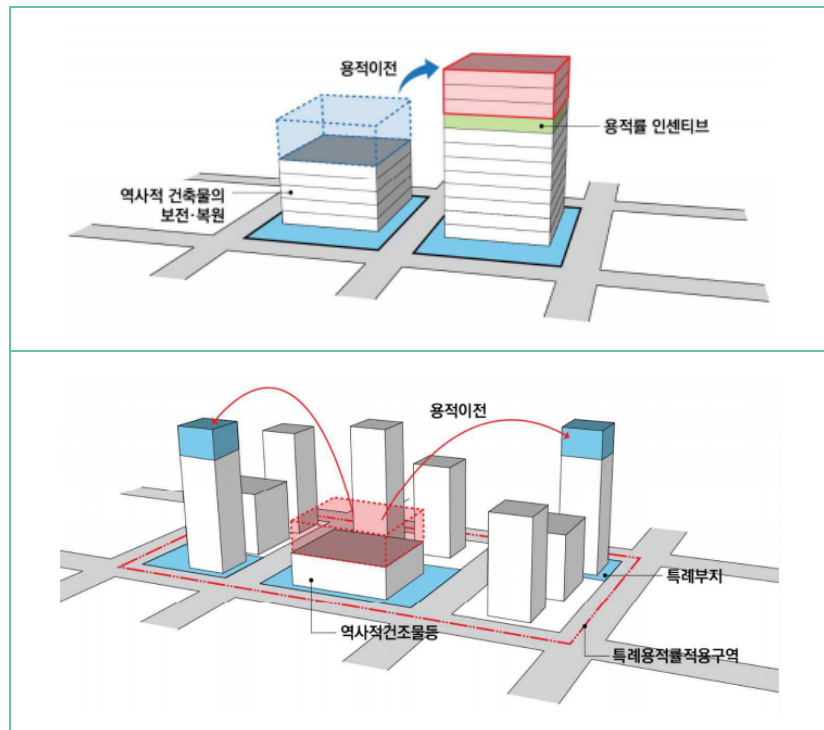
41) 황지현 외(2016, p.36)

※ 양도지: “보존 및 복원을 위한 역사적인 건축물, 높이 최고한도가 정해진 구역 내 건축물, 문화시설·사회교육시설 등 높은 용적률이 요구되지 않는 건축물”로 한정⁴³⁾

※ 양수지: “고도이용을 도모하여 합리적인 형태의 건축물이 설계되는 필지로서 계획으로 인해 상정되는 교통부하를 처리할 수 있는 도로가 접해 있는 경우 지정” 가능⁴⁴⁾

- (용적 이전 기준) 한 필지에서 이전받을 수 있는 용적의 최소한도는 50%, 최대한도는 기존 용적률 한도의 1.5배 또는 500%를 더한 수치⁴⁵⁾

- (관리방안) 특정가구제도와 동일하게 도시계획에 의해 지정·운용되어 등기 등 별도의 관리방안 불필요



[그림 2-7] 일본의 특정가구제도(上) 및 특례용적률적용지구제도(下) 개념

출처: (上) 황지현 외(2016, p.35); 권영상 외(2015, p.127)

(下) 황지현 외(2016, p.36); 권영상 외(2015, p.131)

42) 황지현 외(2016, p.36)

43) 황지현 외(2016, pp.36-37)

44) 황지현 외(2016, p.37)

45) 황지현 외(2016, p.37)

□ 결합건축 제도의 차별성 및 특징

- 용적률의 양도·이전이 아닌 필지별 소유권이 유지된 합필의 개념
 - 결합건축 제도는 필지별 소유권은 유지한 채 연결한 둘 이상의 대지를 하나의 필지로 간주하여 각종 건축기준을 통합 적용하는 건축협정제도와 유사한 제도이며, 구역이 아닌 필지 단위의 결합방식⁴⁶⁾
- 순차적 개발이 아닌 동시개발
 - 결합건축 제도는 2개의 대지를 하나의 대지로 간주하여 개발을 진행하므로 결합개발 제도와 같이 2개의 대지를 동시에 개발하는 것을 전제⁴⁷⁾
 - ※ 2020년 결합건축 제도의 활성화를 위해 결합건축을 체결할 수 있는 대지의 수를 3개 이상으로 완화하는 등의 개정이 이루어졌을 당시, 3개 이상의 대지가 결합건축을 체결하는 경우에는 동시 재건축 요건 미적용
- 민간이 자율적으로 결정하는 대상지
 - 현행 결합건축 제도상에서 규정하고 있는 요건들이 충족될 경우 별도의 구역 지정 등 절차 없이 민간이 자율적으로 대상지 결정 가능
- 공유 당사자들의 자율에 의한 용적가치 산정
 - 대지 간 용적가치는 결합건축을 체결하는 대지의 소유주 또는 사업자 간 협의하에 산정
- 유사 사례와 비교하여 많은 제약요건
 - 결합건축 제도와 유사한 해외의 사례들은 주로 인접필지 여부, 필지규모, 필지 간 거리 등을 근거로 적용대상을 규정
 - 반면, 현행 결합건축 제도는 결합건축 체결이 가능한 용도지역 및 구역 외 대지의 수, 대지 간 최단거리, 구역조건, 동시건축 등의 제약요건 존재
 - 이는 2016년 결합건축 제도가 도입된 이후 적용사례가 단 한 건도 없는 원인으로 작용했을 가능성이 높으므로, 현행 제도상의 결합건축 체결요건에 대해 시뮬레이션을 통한 적용 가능성 검증 필요

46) 염철호 외(2015, p.36)

47) 염철호 외(2015, p.37)

[표 2-2] 결합건축 제도와 유사 제도의 적용대상 및 조건 비교

구분	제도 적용의 공간적 범위	제도 적용 대상조건
미 부지합병제도 국	- 인접필지 간에 용적 이전 가능 - 3개 이상의 연접필지가 결합된 경우 결합이 이루어진 필지 조합 내에서 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능	- 최소 10피트 이상 인접해 있으면서 동일 조닝구역에 속한 필지에 한해 가능 ※ 적용불가 대상 : 필지 내 둘 이상의 조닝 경계가 존재하는 필지, 개발권 사용이 제한된 필지, 랜드마크 지정 또는 역사보존지역 내에 위치한 필지
랜드마크이양제도	- 랜드마크로 지정된 건축물 인접 필지로만 용적 이전 가능 - 3개 이상 연접필지가 동일 소유주의 필지일 경우 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능	- 주변환경에 부정적 영향을 미치지 않아야 하며, 특히 계획내용에 대해 도시계획위원회의 승인 필요
특별목적구역제도	- 특별목적구역 내 필지라면 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능	- 별도 조건 없음
계층혼합형 주거프로그램	- 양도지와 동일한 커뮤니티보드 내 필지 라면 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능 - 양도지에 인접한 다른 커뮤니티보드일 경우 인접 여부와 관계없이 양수지로부터 0.5마일 이내에 위치한 필지로 용적 이전 가능	- R10 또는 지정지구에서 중저소득층 주택을 공급한 경우 부여받은 용적을 인센티브를 이전하는 제도 - 양도지와 양수지에 대한 별도 조건 없음
일 일단지 인정에 의한 본 총합설계제도	- 인접 필지 간에 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 가능) - 3개 이상의 연접필지가 결합된 경우 결합이 이루어진 필지 조합 내에서 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 가능)	- 결합된 필지면적 500㎡ 이상 - 안전, 방화, 위생조건 만족 - 일정 비율 이상 공지 제공 - 건축물 동시 건축
연담건축물설계제도	- 인접 필지 간에 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 불가능) - 3개 이상의 연접필지가 결합된 경우 결합이 이루어진 필지 조합 내에서 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 불가능)	- 결합된 필지면적 500㎡ 이상 - 안전, 방화, 위생조건 만족
특정가구제도	- 특정가구로 지정된 가구 내 인접 필지 간에만 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 가능)	- 단일가구일 경우 가구면적 500㎡ 이상 - 복수가구일 경우 각 가구면적 100㎡ 이상 + 가구 총 면적 500㎡ 이상
특례용적률 적용지구제도	- 특례용적률적용지구로 지정된 구역 내 필지라면 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능	- 별도조건 없음

구분	제도 적용의 공간적 범위	제도 적용 대상조건
국 내 건축협정제도	- 인접필지 간에 용적이전 가능	- 지구단위계획구역, 정비구역, 존치지역 등에 속한 필지
결합개발제도	- 서로 떨어진 둘 이상의 지역	- 별도조건은 없으나, 공공에서 지정 및 추진
결합건축제도	- 법에서 정한 8개 용도지역 및 구역 중 하나에 결합건축을 체결할 대지가 모두 속할 것	- 용도지역 또는 구역 요건, 구역조건, 대지의 수, 대지 간 최단거리, 동시건축 규정 등 준수

출처: 황지현 외(2016, pp.38-39)를 토대로 보완

[표 2-3] 결합건축 제도와 유사 제도의 용적 이전 기준 및 관리방안 비교

구분	용적 이전의 한도	관리방안
미 부지합병제도	결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용 용적 중 사용하지 않고 남아있는 용적	지역권 등기
랜드마크이양제도	허용용적률의 1.2배	도시계획위원회의 심의를 거치므로 별도의 관리방안 없음
특별목적구역제도	구역별로 상이	도시계획위원회의 심의를 거치며 도시계획위원회 증명서 활용
계층혼합형 주거프로그램	구역별로 상이	토지문서에 기록되며 등기를 통해 관리 주택개발 및 보존국에 의해 관리
일 본 일단지 인정에 의한 총합설계제도	결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용 용적 중 사용하지 않고 남아있는 용적	별도의 전용대장에 기록, 구분지상권 및 지역권으로 등기, 거래 시 중요 설명사항으로 설정
연담건축물설계제도	결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용 용적 중 사용하지 않고 남아있는 용적	별도의 전용대장에 기록, 구분지상권 및 지역권으로 등기, 거래 시 중요 설명사항으로 설정
특정가구제도	유효공지율에 따라 상이	도시계획으로 지정 및 운용되므로 별도의 관리방안 없음
특례용적률 적용지구제도	허용용적률의 1.5배	도시계획으로 지정 및 운용되므로 별도의 관리방안 없음
국 내 건축협정제도	결합이 이루어진 나머지 필지에서 사용할 수 있는 최대 허용 용적 중 사용하지 않고 남아있는 용적	건축협정 관리대장에 기록
결합개발제도	공공에서 결정하여 추진	-
결합건축제도	허용용적률의 1.2배를 초과하는 경우 공동위원회 심의	결합건축 관리대장 작성 및 관리, 건축물대장에 기재

출처: 황지현 외(2016, pp.40-41)를 토대로 보완

2. 결합건축 제도의 연혁 및 현황

1) 결합건축 제도의 제·개정 연혁

□ 2016년 결합건축 제도 도입 이후 제·개정 연혁

- 제도의 활성화를 위해 2020년 이후 결합건축 체결요건 완화
 - (2016년) 소규모 건축물 리뉴얼(재건축, 리모델링 등) 시 사업성을 높일 수 있도록 결합건축 제도 신설
 - (2017~2019년) 타법 및 「건축법」의 개정으로 인한 인용조문 변경 등
 - (2020~2021년) 결합건축이 가능한 대지의 수 확대(2개 → 3개 이상 대지) 및 3개 이상 대지의 결합건축 체결요건 규정
- ※ 결합건축 적용대상이 2개 대지로 한정되고 절차가 구체화되지 않아 활성화되지 않음에 따라 허용조건을 3개 이상 대지, 최단거리 500m로 완화

[표 2-4] 결합건축 관련 건축법령의 제·개정 연혁

제·개정일자	주요내용
'16.01.19. 법	조문 신설 법 제77조의14(결합건축 대상지), 제77조의15(결합건축의 절차), 제77조의16(결합건축의 관리) 조문 신설
'16.07.19. 영	조문 신설 영 제111조(결합건축 대상지), 제111조의2(건축위원회 및 도시계획위원회의 공동 심의), 제111조의3(결합건축 건축물의 사용승인) 조문 신설
'16.07.20. 규칙	조문 신설 규칙 제38조의12(결합건축협정서), 제38조의13(결합건축의 관리) 조문 신설
'17.02.08. 법	타법 개정 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정(주거환경관리사업→주거환경개선사업)
'17.04.18. 법	조문번호 변경 건축협정 집중구역 지정제도의 신설로 조문번호 변경
'18.11.29. 규칙	인용조문 변경 법의 조문번호가 변경됨에 따라 시행규칙상 인용조문 변경
'19.10.22. 영	인용조문 변경 법의 조문번호가 변경됨에 따라 시행령상 인용조문 변경
'19.11.18. 규칙	인용조문 변경 법의 조문번호가 변경됨에 따라 시행규칙상 인용조문 변경
'20.04.07. 법	결합건축이 가능한 대지의 수 확대 도시재생사업 등의 활성화를 위해 빈 건축물을 철거하고 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우 등에 한하여 결합건축이 가능한 대지의 수 확대
'21.01.08. 영	3개 이상 대지의 결합건축 요건 규정 3개 이상의 대지 모두 상업지역, 역세권개발구역 등의 같은 지역에 속하고 모든 대지 간 최단거리가 500m 이내인 경우에는 해당 건축주 등이 서로 합의하여 3개 이상의 대지를 대상으로 결합건축을 할 수 있도록 개정
'21.01.08. 규칙	문구 조정 결합건축에 대한 인용조문 삭제 및 문구 조정

출처: 국가법령정보센터 홈페이지 내 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 제·개정이유를 참고하여 연구진 작성

2) 결합건축 제도의 법적 기준

□ 현행 건축법령상 결합건축 관련 조문

- 법 제77조의15 및 영 제111조
 - 결합건축 체결조건으로 대지 간 최단거리, 합의요건, 법정 대상지역 규정
- 법 제77조의16, 영 제111조의2 및 규칙 제38조의12
 - 결합건축 협정서 작성 및 제출, 심의 관련 규정
- 법 제77조의17, 영 제111조의3 및 규칙 제38조의13
 - 공고, 관리대장 작성 및 관리, 사용승인, 정보공개, 유지기간, 폐지, 준수 여부, 효력, 승계 등 결합건축 체결 이후 절차 규정

[표 2-5] 현행 건축법령상 결합건축 관련 조문

「건축법」 (법률 제18508호, '21.10.19. 일부개정)	「건축법 시행령」 (대통령령 제33249호, '23.2.14. 일부개정)	「건축법 시행규칙」 (국토교통부령 제1107호, '22.2.11. 타법개정)
제77조의15(결합건축 대상지)	제111조(결합건축 대상지)	-
제77조의16(결합건축의 절차)	제111조의2(건축위원회 및 도시계획위원회 의회의 공동 심의)	제38조의12(결합건축협정서)
제77조의17(결합건축의 관리)	제111조의3(결합건축 건축물의 사용승인)	제38조의13(결합건축의 관리)

출처: 「건축법」(법률 제18508호, 2021.10.19. 일부개정); 「건축법 시행령」(대통령령 제33249호, 2023.02.14. 일부개정); 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1107호, 2022.02.11. 타법개정)을 토대로 연구진 작성

□ 결합건축의 대상요건

- 결합건축 체결이 가능한 대지의 수
 - 결합건축 제도 도입 당시 결합건축 체결이 가능한 대지의 수는 2개였으나, 2020년 4월 「건축법」을 개정하여 3개 이상의 대지에서도 결합건축 체결을 허용하고 2021년 1월 「건축법 시행령」 개정을 통해 상세 기준* 마련

※ 「건축법 시행령(대통령령 제31382호)」 제111조제4항 및 제5항에 따른 3개 이상 대지 간 결합건축 요건

- ① 국가·지자체 또는 공공기관이 소유하는 건축물과 결합건축하는 경우
- ② 빈집 또는 빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 녹지, 광장, 정원, 공지, 주차장, 놀이터 등 공동이용시설을 설치하는 경우
- ③ 마을회관, 마을공동작업소, 마을도서관, 어린이집 등 공동이용건축물, 민간임대주택 등과 결합건축하는 경우

- 결합건축 체결이 가능한 대지 간 최단거리
 - (2개 대지가 결합건축 체결 시) 대지 간 최단거리 100m 이내
 - (3개 이상 대지가 결합건축 체결 시) 대지 간 최단거리 500m 이내
 - 결합건축 체결이 가능한 지역 및 구역
 - 결합건축을 체결하고자 하는 대지 모두 다음 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역 내에 속하여야 함 (법 제77조의15 제1항)
 - ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 상업지역
 - ② 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 역세권개발구역
 - ③ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 중 주거환경개선사업의 시행을 위한 구역
 - ④ 「건축법」에 따른 건축협정구역, ⑤ 특별건축구역, ⑥ 리모델링 활성화 구역
 - ⑦ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
 - ⑧ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조제1항에 따른 건축자산 진흥 구역
 - 구역조건
 - (2개 대지가 결합건축 체결 시) 2개 대지 모두 너비 12m 이상인 도로로 둘러싸인 하나의 구역에 있을 것 (영 제111조 제1항제2호)
 - (3개 이상 대지가 결합건축 체결 시) 구역조건 없음
 - 동시건축 요건
 - (2개 대지가 결합건축 체결 시) 동시건축 규정 적용
 - (3개 이상 대지가 결합건축 체결 시) 동시건축 규정 미적용
- ※ 결합건축과 관련된 건축물의 사용승인 신청이 있는 경우 해당 결합건축 협정서상의 다른 대지에서 착공신고, 공사의 착수기간 연장 신청, 도시·군 계획시설의 결정 등이 이행되었는지를 확인 후 사용승인하도록 규정 (법 제77조의17제2호 및 영 제111조의3)
- ※ ‘동시 재건축’ 규정은 “두 대지 간 용적률 조정을 통한 거래 후 건축행위를 하지 않는 것을 방지”하기 위함⁴⁸⁾

48) 염철호 외(2015, p.45)

[표 2-6] 결합건축의 대상요건

대상	대지 간 최단거리	합의요건	지역	구역조건	기타조건
2개 대지 (동시건축 규정 적용)	100m 이내	2개의 대지 건축주 합의	상업지역 역세권개발구역 주거환경개선사업구역 건축협정구역 특별건축구역	2개 대지가 동일한 지역에 속할 것	2개의 대지 모두 너비 12m 이상인 도로로 둘러싸인 하나의 구역에 있을 것
3개 이상 대지 (동시건축 규정 미적용)	500m 이내	3개의 대지 건축주 합의	리모델링활성화구역 도시재생활성화지역 건축자산 진흥구역	3개 이상 대지가 동일한 지역에 속할 것	- 공공기관이 소유하는 건축물과 결합건축하는 경우 빈집 또는 빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우 마을회관 등 공동이용건축물, 민간임대주택 등과 결합건축하는 경우

출처: 「건축법」(법률 제18508호, 2021.10.19.일부개정); 「건축법 시행령」(대통령령 제33249호, 2023.02.14.일부개정); 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1107호, 2022.02.11.타법개정)을 토대로 연구진 작성

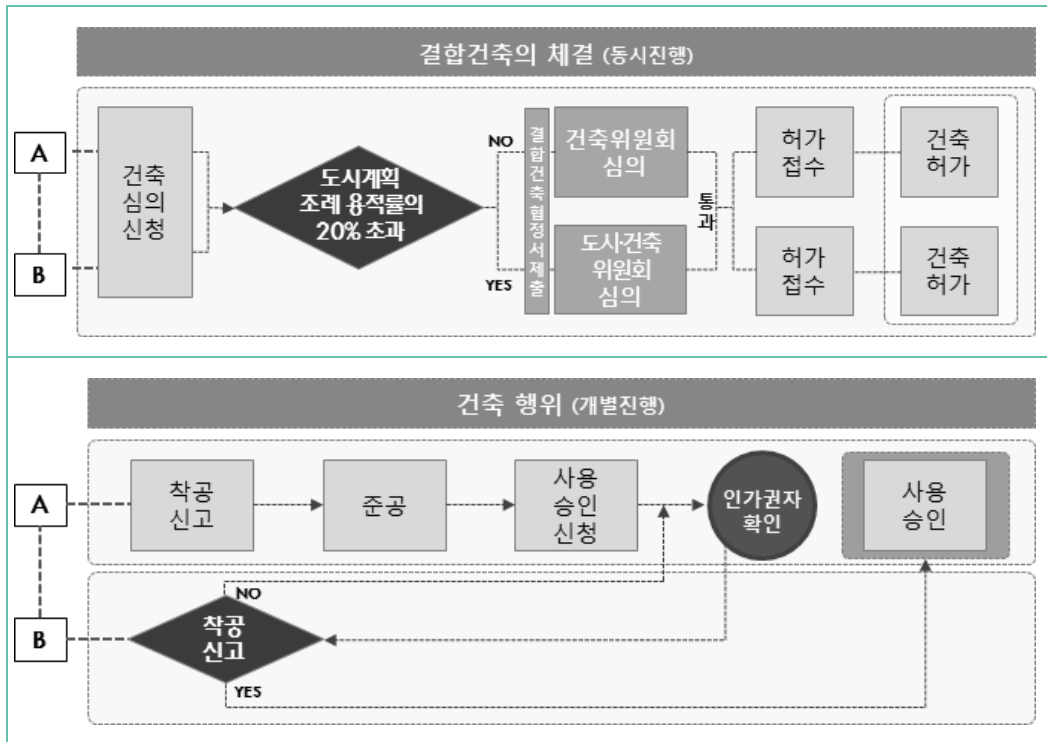
□ 결합건축 절차 및 관리⁴⁹⁾

• 결합건축의 신청 및 허가

- (결합건축 체결주체 간 협의) 결합건축을 체결하고자 하는 건축주는 대지 간 용적률 조정에 대해 협의
- (결합건축 협정서 작성) 결합건축을 체결하고자 하는 자는 결합건축 협정서와 소유주 간 계약 관련 문서 등을 작성·관리
- ※ 결합건축 대상 대지의 위치, 대지 간 거리, 용도지역, 대지별 용적률, 대지별 건축계획 등을 포함
- (건축위원회 심의) 결합건축에 대해 건축위원회 또는 도시·건축 공동위원회 심의 진행
- (건축허가) 심의 통과 이후 허가권자가 관련 내용 공고

49) 엄철호 외(2015, pp.97-99)

- 결합건축 허가 이후 건축행위
 - (착공신고) 허가 완료 이후 착공신고를 하고 공사착수
 - (준공 및 사용승인) 건축물을 사용하고자 할 경우 사용승인 신청



[그림 2-8] 결합건축 신청 및 허가 절차(上)와 결합건축 체결 이후 건축행위 절차(下)

출처: 엄철호 외(2015, pp.98-99)

- 결합건축의 관리
 - (결합건축의 유지기간) 최소 30년 이상으로 설정⁵⁰⁾
 - (결합건축 관리대장 작성·관리) 결합건축을 포함한 건축허가 이후 허가권자는 해당 지자체 공보에 그 내용을 공고하고 결합건축 관리대장을 작성·관리

50) 「건축법」 법률 제18508호(2021.10.19.일부개정) 제77조의17 제4항

• 결합건축의 승계 및 폐지

- (승계) 결합건축이 체결된 필지나 구역에서 건축물을 건축·대수선 또는 리모델링 등을 하는 경우 소유자 등은 인가받는 결합건축 내용을 준수하여야 함
- (폐지) 결합건축 협정체결자 전원의 동의를 받아 허가권자에게 신고하고, 허가권자는 용적률을 이전받은 건축물이 멸실된 것을 확인한 후 수리

[표 2-7] 현행 법령에서 결합건축 체결부터 폐지 수리까지의 절차

구분	주체	주요내용
1	건축허가 신청 시 결합건축협정서 및 관련 도서 제출	건축주 → 허가권자 (제출서류) ① 결합건축협정서(시행규칙 제38조의12에 따른 별지 제27호의11서식) ② 결합건축 대상 대지의 위치 및 용도지역 ③ 결합건축을 체결하는 자의 성명, 주소, 생년월일 ④ 조례로 정한 용적률과 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률 ⑤ 결합건축 대상 대지별 건축계획서
2	건축위원회 심의	허가권자 건축위원회 (심의대상) 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 해당 대지에 적용되는 조례 용적률의 100분의 20을 초과하지 않는 경우
	건축위원회 및 도시계획위원회 공동심의	허가권자 건축 및 도시 계획 위원회 (심의대상) 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 해당 대지에 적용되는 조례 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우
3	결합건축 건축허가	허가권자 → 건축주 30일 이내 해당 내용을 지자체 공보에 공고 결합건축 관리대장(별지 제27호의12서식) 작성 및 관리 건축물대장에 결합건축에 관한 내용 명시
4	결합건축 관련 사용승인 신청	건축주 → 허가권자 -
5	결합건축 관련 조치 확인	허가권자 해당 결합건축협정서상 다른 대지에서 착공신고 또는 착수기간 연장 신청, 도시·군 계획시설의 결정에 대한 조치가 이행되었는지 확인 후 사용승인
6	결합건축 사용승인	허가권자 → 건축주 -
7	결합건축협정서 폐지 및 신고	체결자 전원 → 허가권자 결합건축협정체결자 전원이 동의하여 허가권자에게 신고
8	폐지 수리	허가권자 용적률을 이전받은 건축물이 멸실된 것을 확인 후 폐지 수리

출처: 「건축법」(법률 제18508호, 2021.10.19.일부개정); 「건축법 시행령」(대통령령 제33249호, 2023.02.14.일부개정); 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1107호, 2022.02.11.타법개정)을 토대로 연구진 작성

3. 소결: 결합건축 제도의 적용 가능성 진단의 필요성 및 주요 쟁점

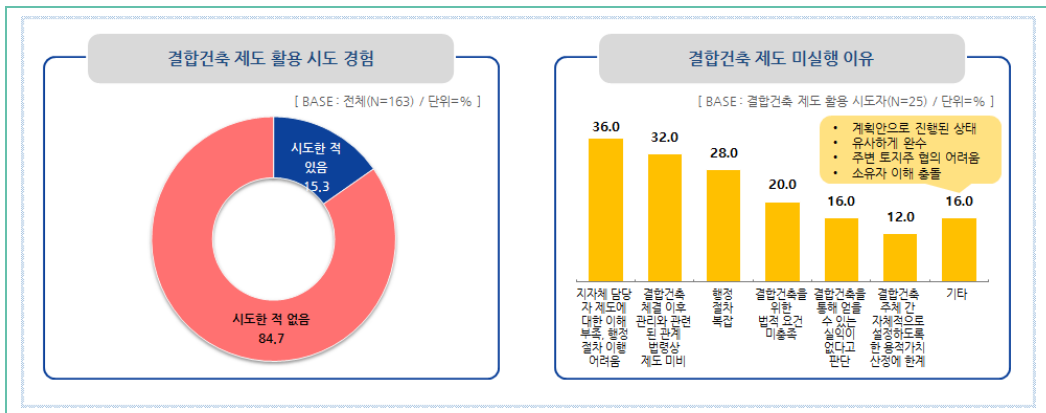
1) 결합건축 제도의 적용 가능성 진단 필요성

- 결합건축 제도의 활성화를 위해 2020년과 2021년에 걸쳐 결합건축 체결 요건을 완화하는 등 법령을 개정하였음에도 불구하고 현재까지 결합 건축 체결건수는 ‘0건’
- 제대로 작동하지 않는 결합건축 제도의 적용 가능성과 한계를 분석하여 제도 개선방안 마련 필요

2) 결합건축 제도 활용에 있어서의 한계⁵¹⁾

□ 결합건축 제도 활용 시도 경험

- 건축 관련 전문가 대부분(84.7%)은 프로젝트 또는 업무를 수행하면서 결합건축 제도 활용 시도 경험이 없었으며, 활용 시도는 주로 서울(72.0%)과 경기(24.0%)에서 이루어진 것으로 나타남



[그림 2-9] 결합건축 제도 활용 시도 경험

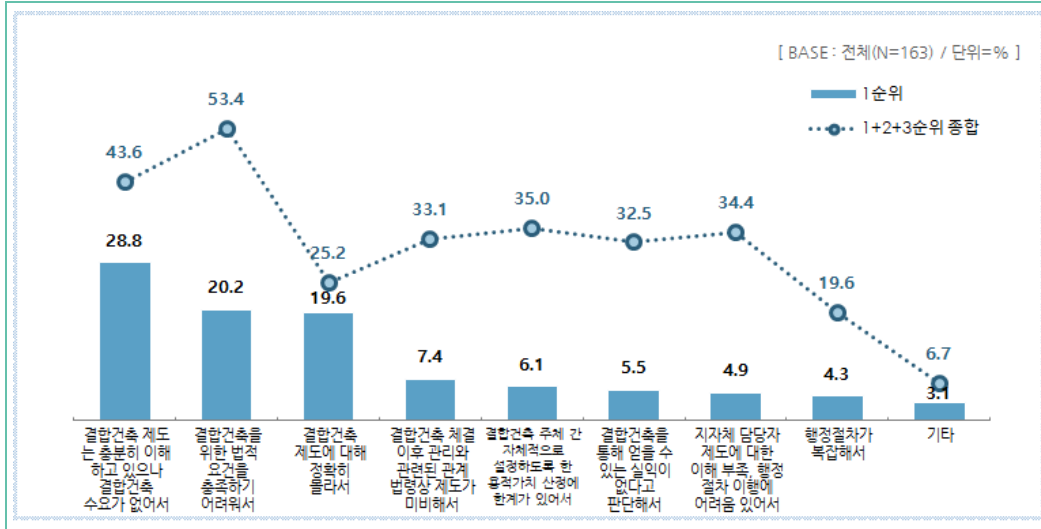
출처: 연구진 작성

51) 건축 관련 실무자 163명 대상의 결합건축 제도 인식조사 결과를 토대로 작성
(※ 설문조사 결과의 상세 내용은 부록 3 참조)

- 결합건축을 시도했지만 제도를 실행하지 못한 이유는 '지자체 담당자의 이해 부족'(36.0%)으로 인한 행정절차 이행의 어려움이 가장 컸고, '결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계 법령상 제도 미비'(32.0%)도 주된 이유로 제시

□ 결합건축 제도 미활용 이유

- 결합건축 제도를 활용하지 않는 이유로 '결합건축 수요 부재'(28.8%)를 꼽은 의견이 가장 많았고, '법적 요건 충족의 어려움'(20.2%), '제도에 대한 인지·이해 부족'(19.6%) 등도 주요한 이유로 제시
- 3순위 응답을 종합한 결과에서는 '법적 요건 충족의 어려움'(53.4%)을 꼽는 응답이 가장 많았고, 특히 결합건축 시도 경험자는 '지자체 담당자의 결합건축 제도에 대한 이해 부족'으로 인한 행정절차 이행에 어려움'과 '결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계 법령상 제도 미비'를 원인으로 보는 의견도 많은 것으로 나타남
- 이는 결합건축 수요 부재보다 법적 요건 충족의 어려움과 제도에 대한 지자체 담당자의 이해 부족, 체결 이후 불거질 수 있는 법적 문제로 인해 제도를 적극적으로 안내하거나 추진할 수 없는 현실을 반영



[그림 2-10] 결합건축 제도 미활용 이유

출처: 연구진 작성

3) 결합건축 제도 관련 주요 쟁점

□ 쟁점 1: 국내외 유사 제도와 비교하여 과도한 법적 요건

- 현행 결합건축 제도는 결합건축 체결이 가능한 용도지역 및 구역 외 대지의 수, 대지 간 최단거리, 구역조건, 동시건축 등의 제약요건 존재
- 결합건축 제도와 유사한 국내외 사례와 비교하면 현행 결합건축 제도는 상대적으로 제약요건이 많은 것으로 확인
 - 미국과 일본의 유사 사례에서는 주로 인접필지 여부, 필지규모, 필지 간 거리로 적용대상을 규정

[표 2-8] 결합건축 제도와 유사 제도의 적용대상 및 조건 비교

구분	제도 적용의 공간적 범위	제도 적용 대상조건
미 국	부지합병제도	- 인접필지 간에 용적 이전 가능 - 최소 10피트 이상 인접하면 적용 가능
	랜드마크이양제도	- 3개 이상 연접필지가 동일 소유주의 필지일 경우 가능 - 주변환경에 부정적 영향을 미치지 않아야 하며, 계획내용에 대해 도시계획위원회의 승인
	특별목적구역제도	- 특별목적구역 내 필지면 가능 - 별도 조건 없음
	계층혼합형 주거프로그램	- 양도지와 동일한 커뮤니티보드 내 필지라면 인접 여부와 관계없이 가능 - 다른 커뮤니티보드일 경우 인접 여부와 관계없이 0.5마일 이내에 위치 - 중·저소득층 주택을 공급한 경우 별도 조건 없음
일 본	일단지 인정에 의한 총합설계제도	- 인접 필지 간에 용적 이전 가능 - 3개 이상의 연접필지가 결합된 경우 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 가능) - 결합된 필지면적 500㎡ 이상 - 안전, 방화, 위생조건 만족 - 일정 비율 이상 공지 제공 - 건축물 동시 건축
	연담건축물설계제도	- 인접 필지 간에 용적 이전 가능 - 3개 이상의 연접필지가 결합된 경우 인접여부와 관계없이 용적 이전 가능 (도로·하천 포함 불가능) - 결합된 필지면적 500㎡ 이상 - 안전, 방화, 위생조건 만족
	특정가구제도	- 특정가구로 지정된 가구 내 인접 필지 (도로·하천 포함 가능) - 단일가구일 경우 가구면적 500㎡ 이상 - 복수가구일 경우 각 가구면적 100㎡ 이상 + 가구 총 면적 500㎡ 이상
	특례용적률 적용지구제도	- 특례용적률적용지구 내 필지라면 인접 여부와 관계없이 용적 이전 가능 - 별도 조건 없음
	건축협정제도	- 인접 필지 간에 용적 이전 가능 - 지구단위계획구역, 정비구역, 존치지역에 속한 필지
국 내	결합개발제도	- 서로 떨어진 둘 이상의 지역 - 별도 조건은 없으나, 공공에서 지정 및 추진

구분	제도 적용의 공간적 범위	제도 적용 대상조건
결합건축제도	- 법에서 정한 8개 용도지역 및 구역 중 하나에 결합건축 체결할 대지가 모두 속할 것	- 용도지역 또는 구역 요건 - 구역 조건(12m 도로에 둘러싸인 구역) - 대지의 수 - 대지 간 최단거리(2개 100m, 3개 이상 500m) - 건축물 동시 건축(2개 대지 간 결합건축 시)

출처: 황지현 외(2016, pp.38-39)를 토대로 보완

□ 쟁점 2: 법적 요건을 충족하면서 결합건축의 실익이 있는 지역의 유무

- 현행 제도에서 결합건축 체결 가능지역에 대해 규정
 - 상업지역, 역세권개발구역, 주거환경개선사업구역, 건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링 활성화 구역, 도시재생활성화지역, 건축자산 진흥구역 등 총 8개의 용도지역 및 구역으로 결합건축 체결 가능지역 명시
- 결합건축 제도의 적용사례가 전무하다는 점에서 실제 결합건축 체결 가능지역을 파악하여 현행 제도의 적용 가능성 진단 필요
 - 역사성 보존, 경관관리, 민원 및 갈등해소 등의 이유로 양도지역은 많을 것이나 개발수요가 있는 양수지역은 매우 적을 것으로 예상되므로, 양수지역에 대한 수요 파악이 중요
- 앞서 언급한 결합건축 제도의 양도 및 양수지역 파악과 같은 맥락에서 현행 제약요건을 모두 적용하여 실제 결합건축을 체결할 수 있는 필지 파악 필요
 - 특히 결합건축 체결이 가능한 대지 간 거리 범위와 너비 12m 이상 도로로 둘러싸인 하나의 구역 내에 결합건축하려는 필지가 위치해야 한다는 조건에 대한 시뮬레이션 필요
 - 너비 12m 이상 도로로 둘러싸인 하나의 구역 내에서 100m 이내의 거리에 위치하는 2개의 대지 중 결합건축을 통해 용적률을 양도 및 양수할 수 있는 대상지는 매우 제한적일 것으로 예상
 - 현행 제도에서의 제약요건에 대한 검토와 더불어 해외 유사사례와 같이 결합건축하려는 대상지의 규모에 대해 제한하는 방식에 대한 검토도 필요

□ 쟁점 3: 결합건축 시 가치(거래가격) 책정기준 및 거래방법

- 양도지역과 양수지역의 용적교환가치를 산정할 수 있는 합리적인 거래 기준 마련 필요
 - 남진 외(2012)는 개별 공시지가를 활용하되 양수인과 양도인이 거래가격을 결정하여 시장에서 작동이 용이하게끔 제안
 - 염철호 외(2015)에서는 용적가치의 산정에 대해 건축주 간 합의에 따라 적합한 방식을 선택하여 적용하되 전문 변호사 등에 그 내용을 검토하도록 하였으며, 용적률 가치산정 방법에 대해 감정평가액, 건물시가표준액 등의 내용을 가이드라인(안)에 포함하여 현장에서 참고할 수 있도록 제시
 - 한편, 해외 유사사례에서는 용적 이전과 관련한 구체적인 사항은 거래 주체 간 합의에 의해 자율적으로 결정하도록 하고 있어 이에 대한 검토 필요

□ 쟁점 4: 결합건축 체결 이후의 관리방안

- 명확한 권리관계, 불공정거래 방지, 거래의 예측성 증대, 투명한 제도 운영 등을 위해 결합건축에 대한 공시 필요
 - 결합건축 협정사항을 등기부등본이나 토지이용계획 확인원 등에서 충분히 확인하지 않을 경우 해당 토지를 매수한 자에게 피해가 발생할 우려
 - 「민법」 등 법질서를 저해하지 않는 범위 내에서 공시의 목적을 달성할 수 있는 효과적인 대안으로 공적장부에 공시하는 방안 검토 필요
 - 미국 사례 일부에서는 등기, 일본 사례 일부에서는 전용대장, 등기, 부동산 거래 시 중요 설명사항 등으로 관리하는 사례 존재
 - 한편으로는 도시계획위원회의 심의 등 공공의 승인과정에서 제도 적용 사항이 도시계획적으로 기록·관리되어 별도의 공시과정을 거치지 않는 사례도 존재하므로 여러 방안에 대한 검토 필요
 - 결합건축의 관리기구 마련에 대한 검토 필요
 - 남진 외(2012)는 거래의 안전성을 확보하고 공공기관의 거래로 공정성을 증가시키며 양도·양수지역의 선정으로 도시를 관리하는 등의 목적으로 관리기구의 운영을 제안
- ※ 미국에서는 TDR 관리기구로 도시계획위원회, 공공기관, TDR 은행 운영 중

□ 쟁점 5: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과의 관계 고려 필요

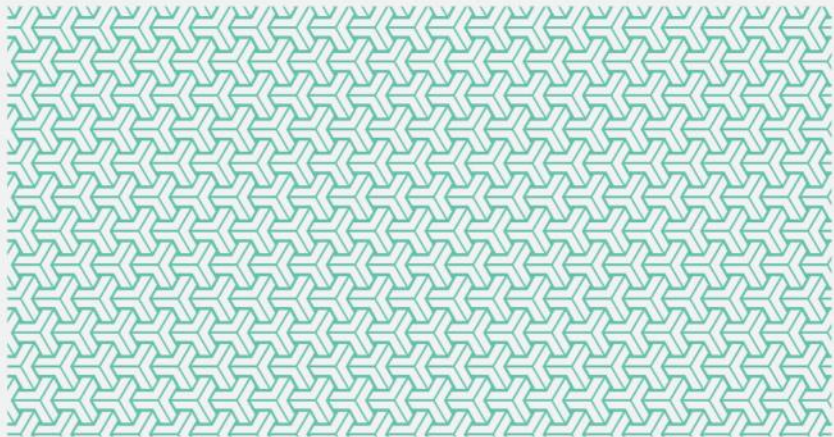
- 현행 결합건축 제도의 인센티브는 용적률이 유일하나 용적률은 현행 법체계상 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규율하고 있어, 장기적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과의 관계에 대한 검토도 필요

[표 2-9] 결합건축 제도의 주요 쟁점

주요 쟁점	장별 연계성
쟁점 1 국내외 유사 제도와 비교하여 과도한 법적 요건	▶ 제3장에서 실증 분석
쟁점 2 법적 요건을 충족하면서 결합건축의 실익이 있는 지역의 유무	▶
쟁점 3 결합건축 시 가치(거래가격) 책정기준 및 거래방법	▶ 현재 관련 제도 부재로 제4장 제도 개선방안에서 검토·제시
쟁점 4 결합건축 체결 이후의 관리방안	▶

출처: 연구진 작성

제3장 결합건축 제도의 적용 가능성 실증분석



1. 분석개요
2. 결합건축 가능 지역·구역 실태
3. 결합건축을 통한 양도지와 양수지 간 거래 가능성 검토
4. 소결: 결합건축 가능성 진단 및 가능유형 도출

1. 분석개요

□ 조사목적

- 현행 결합건축 제도의 적용 가능성을 실증적으로 분석
 - 현행 「건축법」상 결합건축 요건을 충족하는 대상지의 현황 파악
 - 법적 기준을 충족하는 대상지 내 실제 결합건축 가능성 진단

□ 조사대상

- 서울시 내 건축법령에 따른 결합건축 체결 가능지역 및 구역으로 설정
 - 앞서 제1장의 연구의 범위에서 설명한 바와 같이 결합건축 취지를 감안하여 상대적으로 건축개발 행위가 활발하고 제도 활용수요가 높을 것으로 예상되는 서울시를 대상으로 분석 진행 (p.5 참조)
 - 서울시 내의 「건축법」 제77조의15 및 「건축법 시행령」 제111조제2항 각 호에 따른 8가지 유형의 결합건축 체결 가능지역 및 구역 중 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 역세권개발구역은 전국에 지정 사례가 전무⁵²⁾하므로 이를 제외한 총 7가지 지역·구역을 대상으로 설정
- ※ ① 상업지역, ② 주거환경개선사업구역, ③ 건축협정구역, ④ 특별건축구역, ⑤ 리모델링 활성화 구역, ⑥ 도시재생활성화지역, ⑦ 건축자산 진흥구역

□ 조사방법

- 서울시 내 결합건축 체결 가능지역에 대한 공간분석(GIS분석)
 - 결합건축 체결 가능지역 현황 파악 및 특성 도출을 위한 데이터 수집 및 구축
 - 결합건축 체결 가능지역 현황조사 및 분석
 - 용적률 양도가 가능한 지역 도출을 위한 공간분석 수행 및 맵핑
 - 결합건축 대상지역 현황 조사분석: 지역 지정 현황, 상업지역 내 12m 도로로 구분된 구역 현황 등

52) 2023년 4월 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」을 소관하는 국토교통부 철도정책과에 문의한 결과, 전국에 역세권개발구역 지정 사례가 전무함을 확인. 아울러 최근 지정 추진 가능성을 고려하여 2023년 5월 서울특별시 담당부서에도 문의하여 지정 현황을 재확인하였으나 역세권개발구역 지정사례는 없는 것으로 확인

□ 조사내용

- 서울시 내 결합건축 체결 가능지역의 현황조사 및 분석
 - 역세권개발구역을 제외한 7개 용도지역 및 구역 지정현황 검토
- 서울시 내 결합건축 체결 가능지역 추출
 - 동일한 용도지역 내 지구 또는 구역에 따라 건축물의 높이가 제한되어 재건축 시에도 현재와 유사한 용적률을 적용하여 건축할 가능성이 높은 지역 (예: 고도지구, 경관지구 등)
 - 3개 이상 대지가 결합건축하는 경우 용적률의 양도가 가능한 공공건축물 및 민간임대주택 추출⁵³⁾

[표 3-1] 서울시 도시지역 용적률 및 경관지구 지정 시 양도 가능한 최대 용적률 (단위: %)

용도지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」		「서울특별시 도시계획 조례」		경관지구 지정 시 양도 가능한 최대 용적률		
		건폐율	용적률	건폐율	용적률	자연경관	시가자조망	역사문화
주거 지역	1종전용	50	50~100	50	100	10	-	-
	2종전용	50	50~150	40	120	30	-	-
	1종일반	60	100~200	60	150	60	-	-
	2종일반	60	100~250	60	200	110	-	-
	3종일반	50	100~300	50	250	160	-	50
	준주거	70	200~500	60	400	310	40	40~160
상업 지역	중심상업	90	200~1500	60	1000 (역사 800)	910	520~640	640~760
	일반상업	80	200~1300	60	800 (역사 600)	710	320~440	440~560
	근린상업	70	200~900	60	600 (역사 500)	510	120~240	240~360
	유통상업	80	200~1100	60	600 (역사 500)	510	120~240	240~360
공업 지역	전용공업	70	150~300	60	200	110	-	-
	일반공업	70	150~350	60	200	110	-	-
	준공업	70	50~400	60	400	310	40	40~160
녹지 지역	보존녹지	20	50~80	20	50	-	-	-
	생산녹지	20	50~100	20	50	-	-	-
	자연녹지	20	50~100	20	50	-	-	-

53) 3개 이상 대지 결합요건 중 포함되어야 하는 공공시설에는 ① 공공기관이 소유 또는 관리하는 건축물, ② 빈집 또는 빈 건축물을 철거하여 조성한 공원, 녹지, 광장, 정원, 공지, 주차장, 놀이터 등 공동이용시설, ③ 마을회관, 마을공동작업소, 마을도서관, 어린이 집 등 공동이용건축물, ④ 민간임대주택이 있음. 이중 빈집과 공동이용시설에 대한 데이터는 공개되어 있지 않아 본 연구에서는 공공건축물과 민간임대주택을 대상으로 조사 진행

주: 개발진흥지구: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거, 용적률 100%로 제한
 경관지구: 서울시 조례에 따라 층수 제한 (자연경관: 건폐율 30%, 3층(12m), 시가지경관: 6층, 역사문화특화: 4층, 조망가로특화: 6층)
 고도지구: 서울시 조례에 따라 높이 제한 (개별지구에 따라 상이)
 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 및 「서울특별시 도시계획 조례」를 참고하여
 연구진 작성

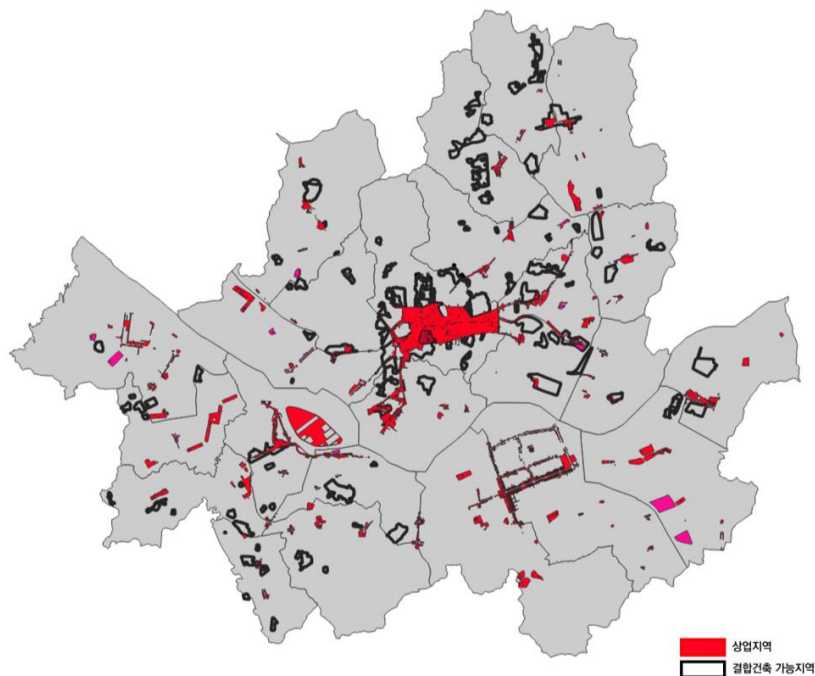
[표 3-2] 서울시 내 결합건축 체결이 가능한 지역 및 구역의 현황

지역구분		지정수/조사수	면적(㎡)	건축물 수(동)
건축법	상업지역		18,095,583	25,832
	역세권개발구역	-	-	-
	주거환경개선사업 구역	57 / 49 ¹⁾	2,669,884	
건축법	건축협정구역	34 / 31 ²⁾	39,888	
시행령	특별건축구역	29	3,584,979	
	리모델링 활성화 구역	45	6,584,340	
	도시재생활성화지역	52	19,275,067	
	건축자산 진흥구역	9	2,265,339	

주1: 주거환경개선사업 구역: 신숙통합추진 6곳, 국토부 선도지역 지정 2곳 등 8곳 제외

주2: 건축협정구역: 인가, 변경, 폐지 총 건수 51건 중 변경 16건, 폐지 1건 및 확인이 불가한 3건을 제외한 건수

출처: 연구진 작성



[그림 3-1] 결합건축제도 체결 가능지 현황

출처: 연구진 작성

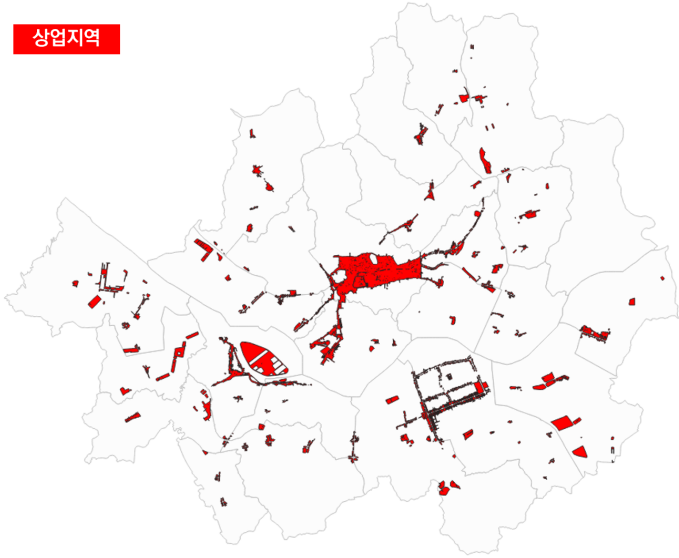
2. 결합건축 가능 지역·구역 실태

1) 상업지역

□ 지역·구역별 현황

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 구분
 - 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역으로 구분
- 서울시 내 상업지역 특징
 - 도심부에 집중적으로 지정, 영등포구와 강남구에 밀집 분포
 - 서울시 내 상업지역 면적은 서울시 전체 면적의 약 3% 차지

구분	전체 면적 (A)	서울시 총 면적 (B)	$(A/B) \times 100$	해당 지역 내 노후건축물 수 (C)	서울시 해당 지역 총 건축물 수 (D)	$(C/D) \times 100$
상업지역	18.1km ²	605.2km ²	3.0%	13,800동	25,832동	53.4%



[그림 3-2] 서울시 상업지역 현황

출처: 연구진 작성

['상업지역'의 결합건축 체결 가능성]

→ 상업지역 특성상 개발수요가 높아 결합건축 제도의 적용 가능성이 가장 높을 것으로 판단

2) 주거환경개선사업구역

□ 지역·구역별 현황

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행하기 위해 지정
 - 기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거 환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업을 의미
- 서울시 내 주거환경개선사업은 87개 구역에서 진행 (2022년 12월 기준)
 - 구역 지정 및 계획 수립지역 57개 구역⁵⁴⁾ (완료 38개, 설계·공사 19개)

[표 3-3] 서울시 내 주거환경개선사업구역 지정현황

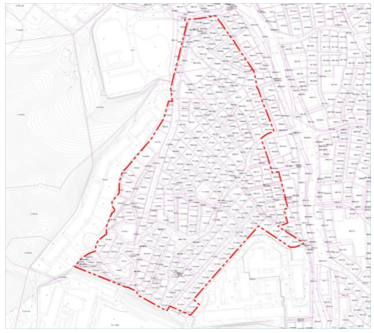
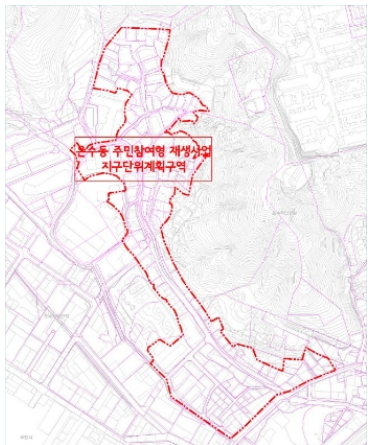
구분	구역지정		구역 미지정				
	완료 (33)	설계·공사 (16)	지정 후 신청 (8)	수립 중 (2)	후보지 (10)	계획수립중단 (15)	선정 후 개발 (3)
강북구	1	2	0	0	0	1	0
관악구	2	1	0	0	3	1	0
구로구	4	0	1	2	2	0	0
금천구	0	2	2	0	0	0	0
노원구	1	0	0	0	2	0	0
도봉구	3	1	0	0	0	0	0
동대문구	1	0	0	0	0	1	0
동작구	1	1	0	0	0	2	0
마포구	1	0	0	0	0	0	0
서대문구	1	0	0	0	0	3	0
성북구	6	1	0	0	3	3	1
양천구	2	0	1	0	0	0	0
영등포구	2	1	0	0	0	0	0
은평구	1	0	3	0	0	3	1
종로구	5	4	1	0	0	0	0
중구	2	3	0	0	0	0	1
중랑구	0	0	0	0	0	1	0

출처: 서울특별시(2022, pp.30-33)

54) 87개 구역 중 계획수립중단 15개 구역, 수립예정 2개 구역, 후보지 10개 구역, 후보지 포기 3개 구역 제외

[표 3-4] 서울시 내 주거환경개선사업구역 주요 사례 개요 (표 계속)

구분	위치	규모	추진현황	구역 지정현황
강북구 미아동 양지마을 주거환경개선사업	미아동 776-68일대	22,080㎡ 124개동 274세대	완료 (‘17.09.)	
강북구 수유동 인수봉 숲길마을 주거환경개선사업	수유동 516-21일대	40,446㎡ 110개동 320세대	설계/공사	
강북구 미아동 소나무 협동마을 주거환경개선사업	미아동 776-68일대	22,080㎡ 124개동 274세대	완료 (‘17.09.)	
관악구 삼성동 돌샘행복마을 주거환경개선사업	삼성동 306번지 일대	42,715㎡ 132동 596세대	완료 (‘17.12.)	

구분	위치	규모	추진현황	구역 지정현황
관악구 난곡동 굴참마을 주거환경개선사업	난곡동 711번지 일대	51,398㎡ 262동 1,218세대	완료 (‘20.12.)	
관악구 중앙동 새싹마을 주거환경개선사업	중앙동 886-1번지 일대	36,923㎡ 1,674세대	설계/공사	
구로구 온수동 온수골 주거환경개선사업	온수동 67번지 일대	59,472㎡ 116개동 921세대	완료 (‘14.12.)	

주: 서울시 내 주거환경개선구역 지정 또는 후보 구역에 대한 데이터 구축을 완료하였으며, 주거환경개선구역의 공간적 범위와 특징에 대한 이해도 제고를 위해 일부 구역만 정리함

출처: 서울특별시(2015), 서울시보 제3315호, p.197; 서울특별시(2017), 서울시보 제3413호, p.104; 서울특별시(2017), 서울시보 제3421호, p.16; 서울특별시(2021), 서울시보 제3648호, p.77; 서울특별시 관악구(2023), 서울특별시관악구고시 제2023-52호, 붙임1 정비구역 결정도

【 ‘주거환경개선사업구역’의 결합건축 체결 가능성 】

- 주거환경개선사업구역은 사업특성상 대부분이 제1종일반주거지역 또는 제2종일반주거지역으로 지정된 노후주택 밀집지역에 해당
- 개발수요가 매우 낮아 결합건축 제도의 적용 가능성이 낮은 것으로 판단

3) 건축협정구역

□ 지역·구역별 현황

- 「건축법」에 따른 건축협정구역은 2개 이상의 인접한 필지를 합벽 또는 맞벽으로 동시에 개발하는 구역을 의미
- 서울시 내 건축협정구역은 총 32곳 (2021년 6월 기준)

[표 3-5] 서울시 내 건축협정구역 지정현황

구분	구역 수	필지수별 건수
성북구	11건	2개 필지 간 협정: 5건 3개 필지 간 협정: 2건 4개 필지 간 협정: 3건 6개 필지 간 협정: 1건
종로구	7건	2개 필지 간 협정: 2건 3개 필지 간 협정: 2건 4개 필지 간 협정: 1건 7개 필지 간 협정: 1건 10개 필지 간 협정: 1건
도봉구	2건	4개 필지 간 협정: 1건 6개 필지 간 협정: 1건
동대문구	2건	4개 필지 간 협정: 1건 13개 필지 간 협정: 1건
은평구	2건	2개 필지 간 협정: 1건 6개 필지 간 협정: 1건
강남구	1건	2개 필지 간 협정: 1건
강동구	1건	2개 필지 간 협정: 1건
강북구	1건	7개 필지 간 협정: 1건
광진구	1건	2개 필지 간 협정: 1건
금천구	1건	2개 필지 간 협정: 1건
마포구	1건	4개 필지 간 협정: 1건
영등포구	1건	5개 필지 간 협정: 1건
중랑구	1건	7개 필지 간 협정: 1건

출처: 해당 건축협정구역 지정 고시문을 토대로 연구진 작성



[그림 3-3] 서울시 내 건축협정구역 주요 사례

주: 서울시 내 건축협정구역에 대한 데이터 구축을 완료하였으며, 건축협정의 공간적 범위와 특징에 대한 이해도 제고를 위해 일부 구역만 정리
출처: 해당 건축협정구역 지정 고시문을 토대로 연구진 작성

['건축협정구역'의 결합건축 체결 가능성]

→ 건축협정구역은 2개 이상의 인접한 필지를 합벽 또는 맞벽으로 동시에 개발하는 구역이므로, 결합건축에 따른 필지 간
용적률 인센티브의 실익이 낮을 것으로 판단

4) 특별건축구역

□ 지역·구역별 현황

- 「건축법」에 따른 특별건축구역은 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준 향상 및 건축 관련 제도 개선을 도모하기 위해 지정하는 구역을 의미
- 서울시 내 특별건축구역은 총 32곳 (2021년 10월 기준)

[표 3-6] 서울시 내 특별건축구역 지정 현황 (2021년 10월 기준)

연번	유형	구역명(사업지구명)	면적(㎡)	지정일자	지정권자
1	공동주택	서울강남보금자리 A-3,4,5블록	128,680	'10.11.11.	국토부장관
2	한옥	은평재정비촉진지구 제3-2지구 단독주택지	99,219	'12.10.04.	서울시장
3	공동주택	신반포1차아파트 주택재건축정비구역	77,961	'13.05.30.	서울시장
4	공동주택	돈의문1도시환경정비구역 내 1-3획지	26,281	'14.06.05.	서울시장
5	한옥	북촌 및 경복궁 서측 특별건축구역	923,935	'15.05.21.	서울시장
6	공동주택	신반포3차, 강남아파트 주택재건축정비구역	582,216	'17.07.13.	서울시장
7	공동주택	반포주공1단지(1,2,4, 주구) 주택재건축정비사업구역	45,390	'17.08.10.	서울시장
8	공동주택	개포택지개발지구내 특별건축구역10	48,269	'17.09.14.	서울시장
9	공동주택	고덕강일 공공주택지구 4단지	37,598	'17.01.05.	서울시장
10	공동주택	고덕강일 공공주택지구 6단지	34,677	'17.01.05.	서울시장
11	공동주택	고덕강일 공공주택지구 7단지	12,615	'17.01.05.	서울시장
12	공동주택	고덕강일 공공주택지구 8단지	13,500	'17.01.05.	서울시장
13	공동주택	고덕강일 공공주택지구 9단지	24,211	'17.01.05.	서울시장
14	공동주택	고덕강일 공공주택지구 11단지	370,596	'17.01.05.	서울시장
15	공동주택	고덕강일 공공주택지구 13단지	64,598	'17.01.05.	서울시장
16	공동주택	제기4주택재개발정비구역	33,486	'17.11.02.	서울시장
17	공동주택	한남3재정비촉진구역(2-1BL, 2-2BL)	29,375	'17.12.07.	서울시장
18	공동주택	서울고덕강일 공공주택지구 14단지	108,683	'17.12.21.	서울시장
19	공동주택	개포택지개발지구내 특별계획구역11	51,021	'18.05.24.	서울시장
20	복합	연희 공공주택지구	168,473	'20.03.26.	서울시장
21	공동주택	중계본동 주택재개발정비사업	4,273	'20.05.07.	서울시장
22	공동주택	상계2특별건축구역(획지2-1)	143,094	'20.09.03.	서울시장
23	공동주택	흑석11재정비촉진구역 주택재개발정비사업	74,159	'20.10.29.	서울시장
24	공동주택	무지개아파트 주택재건축정비사업	70,238	'21.02.25.	서울시장
25	공동주택	방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업	28,336	'21.03.11.	서울시장
26	공동주택	원효아파트지구 내 산호아파트재건축사업	80,016	'21.06.10.	서울시장
27	공동주택	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업	27,117	'21.07.01.	서울시장
28	공동주택	잠실진주아파트 주택재건축정비사업	79,078	'21.07.08.	서울시장
29	공동주택	북아현2재정비촉진구역 주택재개발정비사업	112,559	'21.09.23.	서울시장
30	공동주택	고덕강일지구 1블럭 공동주택 신축공사	48,434	예정	서울시장
31	공동주택	고덕강일지구 5블럭 공동주택 신축공사	48,230	예정	서울시장
32	공동주택	고덕강일지구 10블럭 공동주택 신축공사	35,321	예정	서울시장

출처: 임유경 외(2021, pp.241-242)



[그림 3-4] 서울시 내 특별건축구역 주요 사례

주: 서울시 내 특별건축구역에 대한 데이터 구축을 완료하였으며, 특별건축구역의 공간적 범위와 특징에 대한 이해도 제고를 위해 일부 구역만 정리

출처: (左) 국토해양부(2010, p.3); (右) 서울특별시(2016, p.4)

['특별건축구역'의 결합건축 체결 가능성]

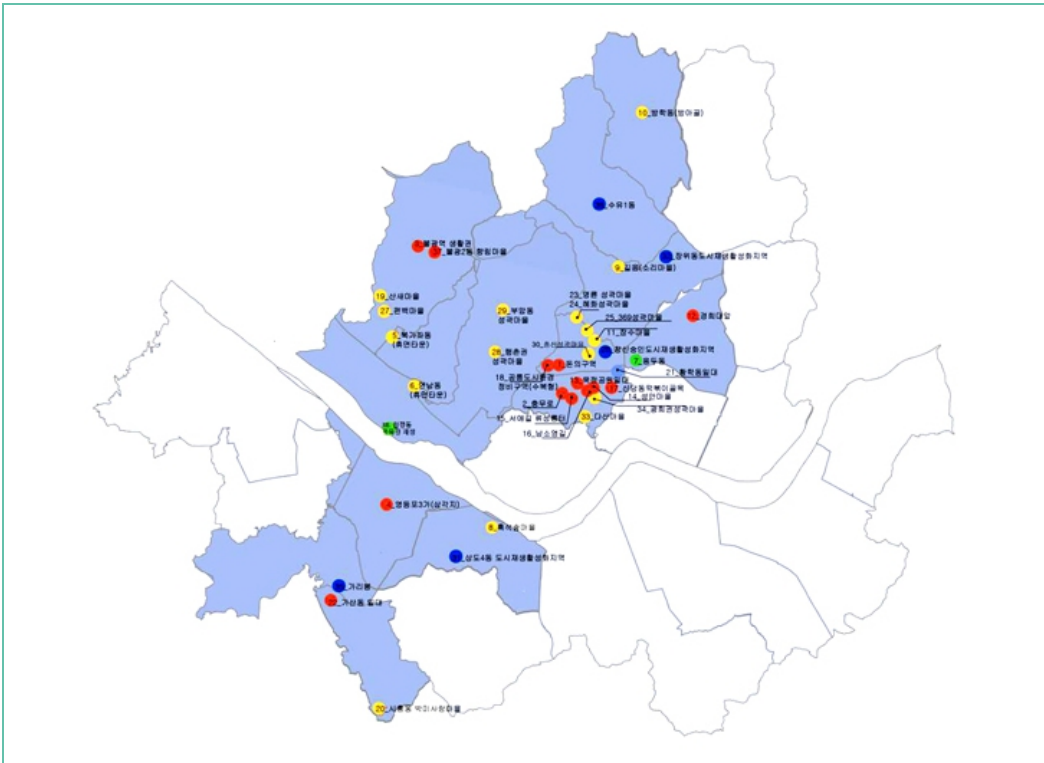
→ 서울시 내 특별건축구역 32곳 중 예비구역 3곳을 제외하면 29곳 지정

→ 29곳 중 28곳이 신규 개발사업 지역으로 결합건축제도의 적용 가능성은 없으나, 그 외 북촌 및 경복궁 서측은 결합건축 제도의 적용 가능성이 있는 것으로 판단

5) 리모델링 활성화 구역

□ 지역·구역별 현황

- 「건축법」에 따라 노후 건축물의 리모델링을 활성화하기 위해 지정한 구역
- 서울시 내 38개 구역 지정 (2020년 10월 기준)
 - 아래의 현황도를 기준으로 리모델링 활성화 구역을 조사하는 과정에서 신규 지정 9곳 확인, 총 45개 구역 조사



[그림 3-5] 서울시 리모델링 활성화 구역 현황

출처: 이원주(2021, 1월 21일 기사)

[표 3-7] 서울시 내 리모델링 활성화 구역 주요 사례

구분	위치	면적	구역 지정현황
강북구 수유1동 리모델링활성화구역	수유동 485번지, 미아동 791-1049번지 일원 (동아문수, 한빛명학교, 학교, 수유일공원, 삼흥연립 제외)	398,632㎡	

구분	위치	면적	구역 지정현황
시흥박미사랑마을 리모델링활성화구역	시흥동 938번지 일대	97,596.2㎡	
쌍문1동 고도지구 일대 리모델링활성화구역	쌍문1동 고도지구 일대	162,060.7㎡	

주: 서울시 내 리모델링 활성화 구역에 대한 데이터 구축을 완료하였으며, 리모델링 활성화 구역의 공간적 범위와 특징에 대한 이해도 제고를 위해 일부 구역만 정리함

출처: 서울특별시 강북구(2020), 서울특별시 강북구 공고 제2020-727호; 서울특별시(2017), 박미사랑마을(II) 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경), p.5; 서울특별시 도봉구(2021), 구보 제2384호, p.21

【'리모델링 활성화 구역'의 결합건축 체결 가능성】

→ 대부분이 주거환경개선사업구역과 같이 노후주택이 밀집된 지역으로, 구릉지 또는 도로 폭이 좁은 주택지가 대부분을 차지하고 있으며 도시재생활성화지역과 중복 지정되어 있는 경우가 많아 개발수요가 낮고 결합건축 제도 적용 가능성이 낮은 것으로 판단

6) 도시재생활성화지역

□ 지역·구역별 현황

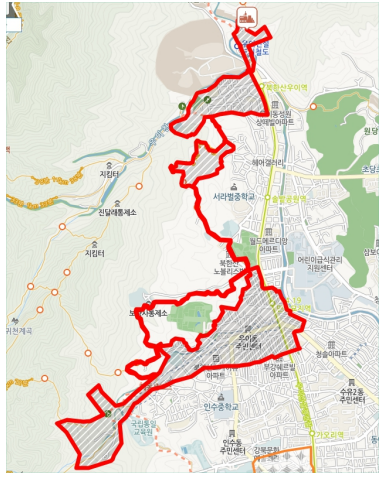
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시재생사업을 시행하기 위해 지정
 - 경제기반형과 근린재생형(중심시가지형과 일반근린형) 사업지역으로 구분
- 서울시 내 도시재생활성화지역은 53곳
 - 경제기반형 4곳, 근린재생형 중 중심시가지형 16곳, 일반근린형 33곳 지정

[표 3-8] 서울시 내 도시재생활성화지역 지정현황

구분	경제기반형 (4)	근린재생형	
		중심시가지형 (16)	일반근린형 (33)
강동구	0	0	2
강북구	0	1	2
강서구	0	0	2
관악구	0	0	1
광진구	0	1	0
구로구	0	0	2
금천구	0	1	1
도봉구	1	0	2
동대문구	1	1	0
동작구	0	0	2
서대문구	0	1	2
성동구	0	2	4
성북구	0	1	1
송파구	0	1	0
양천구	0	0	3
영등포구	1	0	0
용산구	0	2	2
은평구	0	0	2
종로구	0	2	2
중구	1	2	0
중랑구	0	1	3

주: 포털상 서울역 일대 도시재생활성화지역(서계동, 일반근린형)이 추가되어, 본 조사에서는 53개 지역을 대상으로 규정하여 조사
출처: 서울균형발전포털(2023, <https://uri.seoul.go.kr/web/main/contents/M020-01>, 검색일: 2023.6.30)

[표 3-9] 서울시 내 도시재생활성화지역 주요 사례

구분	유형	위치	면적	구역 지정현황
4.19사거리 도시재생활성화지역	중심시가지형/ 생활중심지특화형	수유동 4.19사거리 및 우이동 일대	628,000㎡	
구의역 도시재생활성화지역	중심시가지형/ 생활중심지특화형	구의동 252~44번지 일대	180,000㎡	
독산동 우시장 일대 도시재생활성화지역	중심시가지형	독산동 292번지 우시장일대	232,000㎡	

주: 서울시 내 도시재생활성화지역에 대한 데이터 구축을 완료하였으며, 도시재생활성화지역의 공간적 범위와 특징에 대한 이해도 제고를 위해 일부 구역만 정리

출처: 스마트서울맵(2023, <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6Og0e>, 검색일: 2023.05.25.);

스마트서울맵(2023, <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6OfWK>, 검색일: 2023.05.25.);

스마트서울맵(2023, <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6OfWL>, 검색일: 2023.05.25.)

['도시재생활성화지역'의 결합건축 체결 가능성]

→ 역세권과 상업지역에 지정된 경계기반형 도시재생활성화지역과 중심시가지형 도시재생활성화지역은 개발수요가 있으므로, 결합건축 제도의 적용 가능성이 있다고 판단

7) 건축자산 진흥구역

□ 지역·구역별 현황

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역이나 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 대상으로 지정
 - 서울시 내 건축자산 진흥구역은 9곳
 - 서울시 내 건축자산 진흥구역 9곳 모두 지구단위계획 수립
- ※ 선잠단지와 앵두마을은 비교적 면적이 작은 건축자산 진흥구역으로, 개별적으로 별도의 지구단위계획을 수립하지 않고 성북동 지구단위계획에 포함하여 추진⁵⁵⁾

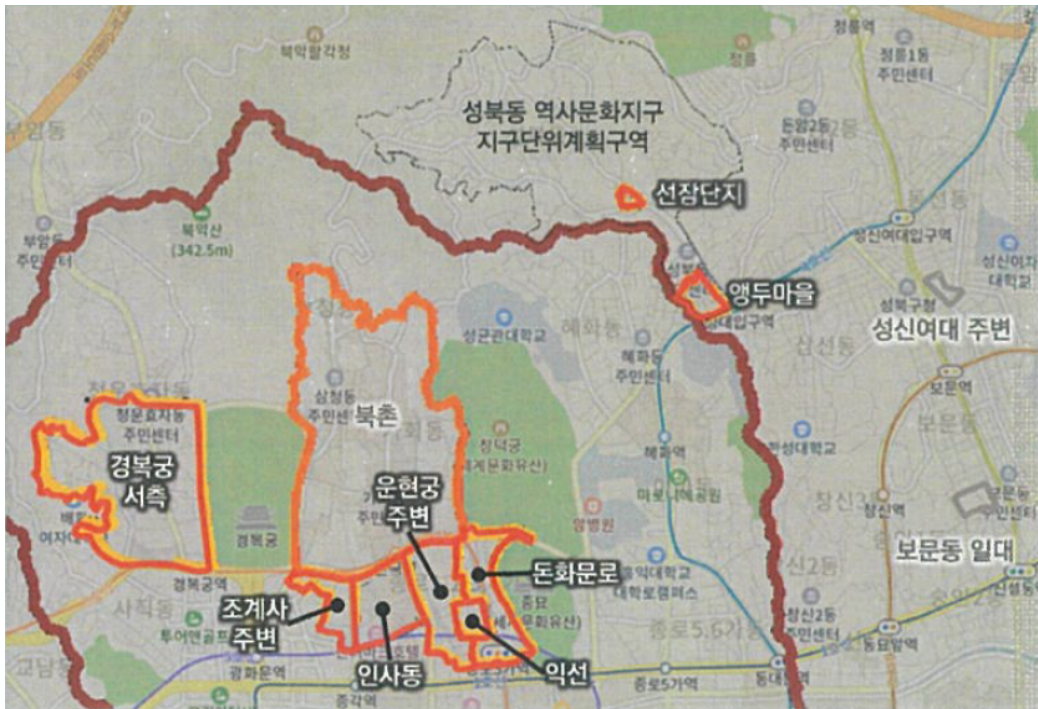
[표 3-10] 서울시 내 건축자산 진흥구역 지정현황

구분	구역지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)
종로구	북촌	●('21.01.19.)	●('21.01.19. 변경)
	돈화문로	●('20.12.24.)	●('21.04.01. 변경)
	익선	●('20.12.24.)	●('21.04.01. 변경)
	인사동	●('20.12.24.)	●('21.04.01. 변경)
	운현궁 주변	●('20.12.24.)	●('21.04.01. 변경)
	조계사 주변	●('20.12.24.)	●('21.08.26. 변경)
	경복궁 서측	●('20.12.24.)	●('21.04.01. 변경)
성북구	선잠단지	●('20.12.24.)	○('21.04. 변경예정)
	앵두마을	●('20.12.24.)	○('21.04. 변경예정)

주: ●: 완료, ○: 추진 중

출처: 이규철 외(2022, p.40)

55) 이규철 외(2022, p.47)



[그림 3-6] 서울시 건축자산 진흥구역 분포 현황

출처: 이규철 외(2022, p.47)

【 '건축자산 진흥구역'의 결합건축 체결 가능성 】

→ 건축자산을 보존하면서 건축자산의 잉여 용적률을 결합건축으로 활용하기 위해 결합건축 체결 가능지역으로 포함된 것으로 추측되나, 결합건축 시 동시개발을 해야 하므로 결합건축 가능성은 거의 없는 것으로 판단

3. 결합건축을 통한 양도지와 양수지 간 거래 가능성 검토

1) 분석개요

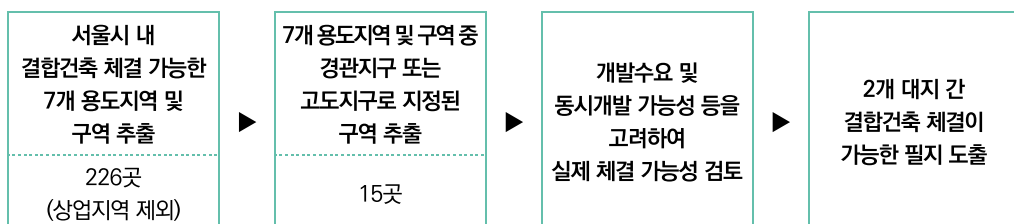
□ 분석대상

- 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역
 - 역세권개발구역을 제외한 7개 용도지역 및 구역
- 3개 이상 대지 간 결합건축 체결 가능지역
 - 역세권개발구역을 제외한 7개 용도지역 및 구역에 위치한 공공건축물 및 민간 임대주택

※ 3개 이상 대지 간 결합건축이 가능한 법적 요건 중 데이터 확보가 가능한 공공 건축물과 민간임대주택으로 한정하여 검토

□ 분석과정

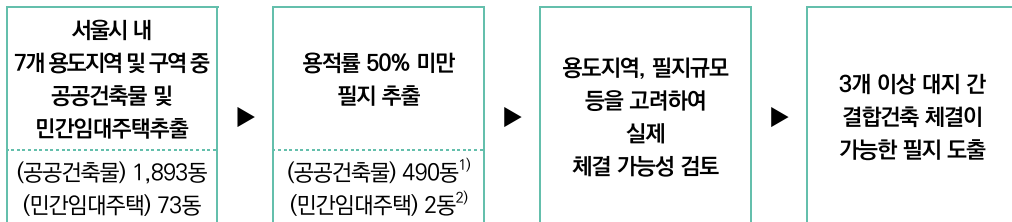
- 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정
 - 앞서 검토한 서울시 내 결합건축 체결이 가능한 7개 용도지역 및 구역 중 경관 지구 또는 고도지구로 지정되어 높이가 제한됨에 따라, 용적 제한이 있는 대지에 잉여 용적률이 발생하여 양수가 가능할 것으로 예상되는 구역 도출
 - 2개 대지 간 결합건축 체결이 가능한 요건인 대지 간 거리와 구역 관련 기준에 부합하도록 해당 대지들로부터 100m 이내에 12m 도로로 둘러싸인 구역 도출
 - 해당 구역의 용도지역과 용도지구를 토대로 개발수요, 동시개발 가능성 등을 고려하여 실제 결합건축 체결 가능성에 대해 검토



[그림 3-7] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정

출처: 연구진 작성

- 3개 이상 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정
 - 앞서 검토한 서울시 내 결합건축 체결이 가능한 7개 용도지역 및 구역 내에 위치한 공공건축물 및 민간임대주택 추출
 - ※ (공공건축물) 2022년 4분기 기준 세움터에서 소유 구분이 국유, 도유, 군유인 건축물 추출
 - (민간임대주택) 국가공간정보포털에서 「민간임대주택에 관한 특별법」상에 등록된 민간임대주택 추출(2023년 8월 14일 등록자료)
 - 이 중 용적률이 50% 미만으로 용적률 양도가 가능할 것으로 판단되는 필지 추출
 - 실제 용적률의 양도와 양수 가능성을 고려하기 위해 용도지역, 필지가 비교적 커서 양수 효과가 큰 곳, 지구단위계획구역으로 용적률 상향이 가능한 곳 등을 중심으로 검토

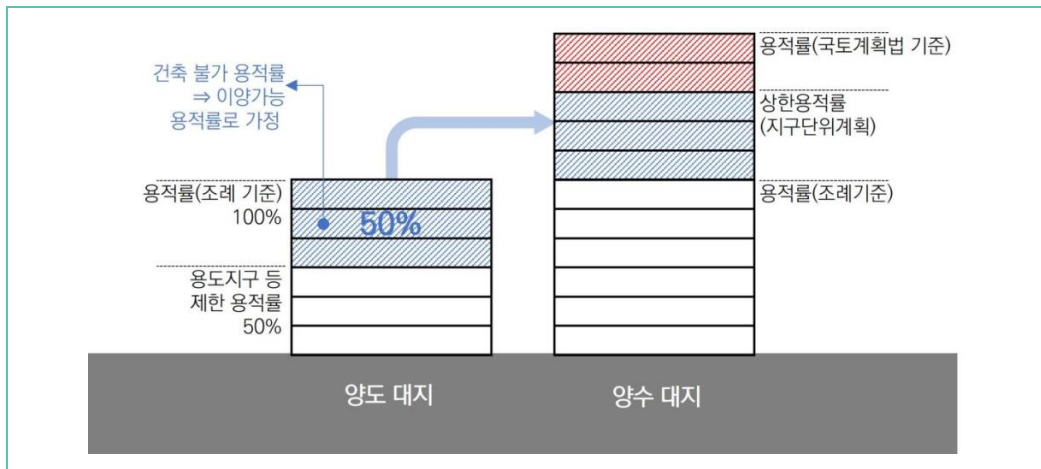


[그림 3-8] 3개 이상 대지 간 결합건축 체결 가능지역 도출과정

주1: 결합건축 가능지역 내 위치한 공공건축물 중 용적률 확인이 가능한 804동을 검토한 결과

주2: 결합건축 가능지역 내 위치한 민간임대주택 37동 중 용적률 확인이 가능한 20동을 검토한 결과

출처: 연구진 작성



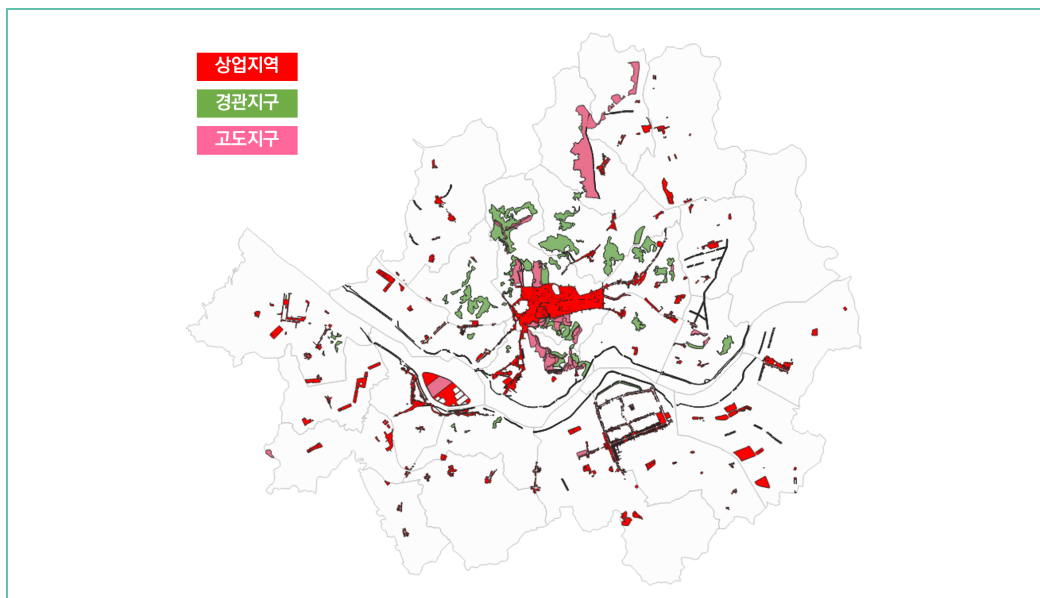
[그림 3-9] 용도지구에 따른 이양 가능 용적률 적용 모식도

출처: 연구진 작성

2) 2개 대지 결합건축에 따른 양도 및 양수 가능성 검토

□ 결합건축 체결 가능지역 내 경관 또는 고도지구로 중복 지정된 지역 검토

- (상업지역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 전무
 - 상업지역 내 경관지구와 중복지정된 곳 전무
 - 상업지역 내 고도지구와 중복지정된 곳은 여의도가 유일하나, 너비 12m의 도로로 둘러싸인 구역 전체가 고도지구로 지정되어 용적률의 양도효과가 없는 것으로 확인



[그림 3-10] 서울시 상업지역 내 경관지구·고도지구 지정현황

출처: 연구진 작성

- (주거환경개선사업 구역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 3곳
 - 서울시 주거환경개선사업구역 49곳 중 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 12곳
 - ※ 주거환경개선사업 구역 내 경관지구가 포함된 구역: 3곳
주거환경개선사업 구역 내 고도지구가 포함된 구역: 6곳
주거환경개선사업 구역 내 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역: 3곳

- 대부분의 지역은 구역 전체가 경관지구 또는 고도지구로 지정되어 있어 용적률 양도와 양수가 불가하나, 구역의 일부가 자연경관지구로 지정되어 구역 내에서 현실적으로 용적률 양도 및 양수가 가능한 지역은 3곳 (종로구 신영동, 옥인동, 부암동 창의문 백악마을)

[표 3-11] 서울시 주거환경개선사업구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	마을명	면적(㎡)	용도지역	용도지구
강북구 (3)	미아동 양지마을	22,080	제1/2종일반주거(7층)	고도지구(20m, 완화시 28m)
	수유동 인수봉 숲길마을	40,446	제1종일반주거	고도지구(20m, 완화시 28m)
	미아동 소나무 협동마을	143,251	제2종일반주거(7층)	고도지구(20m, 완화시 28m)
관악구 (3)	삼성동 돌샘행복마을	42,715	제1/2종일반주거	
	난곡동 굴참마을	51,398	제2종일반주거	
	중앙동 새싹마을	46,259.5	제2종일반주거	
구로구 (4)	온수동 온수골	59,472	제2종일반주거	
	개봉동 이심전심마을	32,958	제1/2종일반주거	
	구로동	30,996	제2/3종일반주거	
	오류동 버들마을	170,126.2	제1/2/3종일반주거	
금천구 (2)	독산동 금하마을	56,611	제2종일반주거(7층)	
	독산동 복숭아마을	35,308	제2종일반주거(7층)	
노원구(1)	공릉동 뚝가비마을	49,319	제1/2/3종일반주거	
도봉구 (4)	방학동 방아골	25,566	제1/2종일반주거	고도지구(20m, 완화시 28m)
	도봉동 새동네	42,365	제1종일반주거	
	도봉동 안골마을	25,823	제1종일반주거	
	방학동 숲속마을	182,004	제1/2종일반주거(7층)	고도지구(20m, 완화시 28m)
동대문구(1)	휘경동 휘경마을	39,396	제1종일반주거	
동작구 (2)	흑석동 흑석숲마을	26,841	제1종일반주거	자연경관지구
	상도동 성대골	47,580	제1/2종일반주거(7층)	
마포구(1)	연남동	82,900	제2종일반주거	
서대문구(1)	북가좌동 우리마을	43,560	제2(12층)/3종일반주거	
성북구 (7)	길음동 소리마을	26,566.4	제3종일반주거	
	정릉동 정든마을	35,150	제1/2종일반주거	
	정릉동 삼덕마을	33,443.6	제1종일반주거	자연경관지구
	상월곡동 삼태기마을	35,997	제1종일반주거/2종일반주거	자연경관지구
	석관동 한천마을	64,692	제2종일반주거	
	삼선동1가 장수마을	18,414	제1종일반주거	

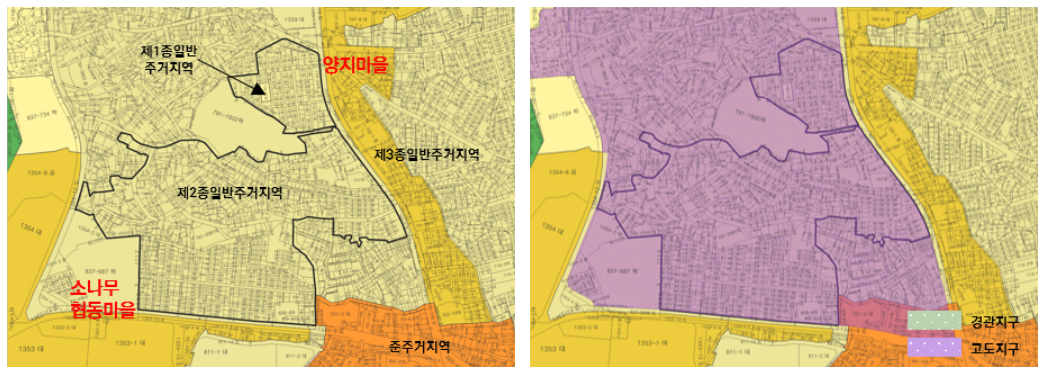
구분	마을명	면적(㎡)	용도지역	용도지구
양천구 (2)	삼선동1가 369마을	57,357	제1/2/3종일반주거, 일반상업	
	신월1동 곰달래꿈마을	45,754	제1/2종일반주거(7층)	
	신월2동 해오름마을	37,551	제2종일반주거(일부7층)	
영등포구 (3)	대림동 한민족공동체가 꽃피는 마을	42,959	제2종일반주거	
	대림동 조롱박마을	50,336	제1/2종일반주거	
	도림동 장미마을	70,519	제2종일반주거	
은평구(1)	응암·녹번동 산골마을	13,896	제2종일반주거	
종로구 (9)	신영동 너와나 우리마을	48,614	제1/2종일반주거(7층)	자연경관지구/고도지구(20m)
	옥인동	30,276	제1/2종일반주거(7층)	자연경관지구/고도지구(20m)
	이화동 이화마을	16,882	제1/2종일반주거	
	충신동 충신윗마을	29,601.1	제1종일반주거	
	충신동 충신아랫마을	60,725.6	제1/2/3종일반주거, 일반상업	
	부암동 창의문인왕마을	63,423.9	제1종전용주거, 제1/2종일반주거(일부 7층), 자연녹지지역	고도지구(20m)
	부암동 창의문백악마을	34,693.9	제1/2종일반주거(일부 7층), 자연녹지지역	자연경관지구/고도지구(20m)
	명륜3가 명륜마을	58,296	제1/2/3종일반주거	
	혜화동 혜화마을	229,447	제1/2/3종일반주거	
중구 (5)	신당동 다산A마을	76,018	제1/2종일반주거	
	신당동 다산B마을	50,729	제1/2종일반주거	
	광희동 1·2가 광희마을	34,480.5	제1/2종일반주거, 상업	
	신당동 신당A마을	22,402.3	제1/2종일반주거, 상업	
	장충동 1·2가 장충마을	84,685	제1/2종일반주거, 상업	

주: 2022년 1월 기준

출처: 서울특별시(2022), 주거환경개선사업 실무 매뉴얼, pp.30-33

[표 3-12] 서울시 주거환경개선사업구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과

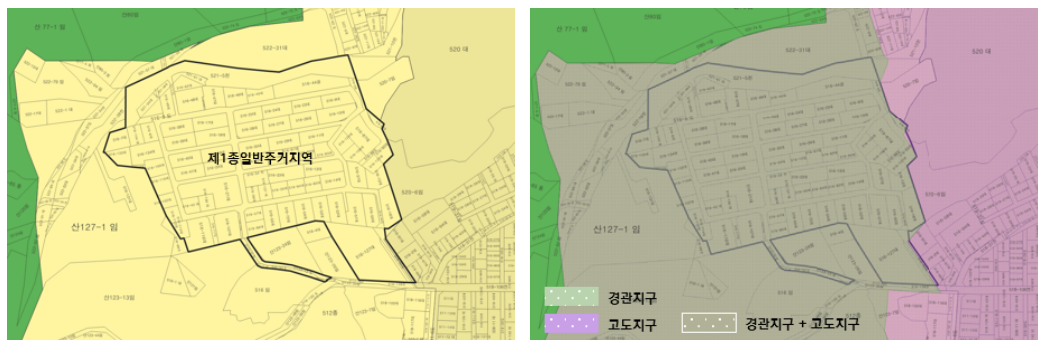
① 강북구 미아동 양지마을 및 소나무 협동마을: 양도양수 가능지역 없음	
(용도지역)	양지마을: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층) 소나무 협동마을: 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)
(용도지구)	구역 전체가 고도지구 (20m, 완화 시 28m)



② 강북구 수유동 인수봉 숲길마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150)

(용도지구) 구역 전체가 고도지구 (20m, 완화 시 28m)

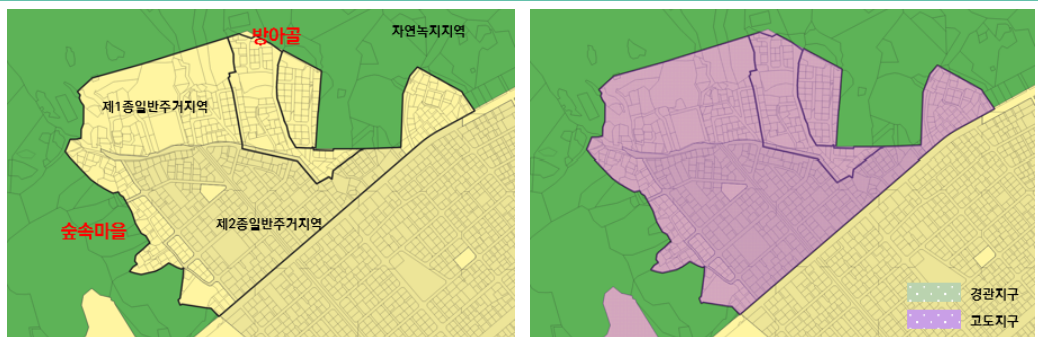


③ 도봉구 방학동 방아골 및 숲속마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 방아골: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200)

숲속마을: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

(용도지구) 구역 전체가 고도지구 (20m, 완화 시 28m)

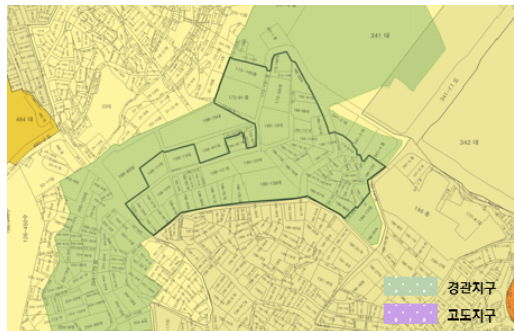


④ 동작구 흑석동 숲속마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150)

(용도지구) 구역 전체가 자연경관지구 (건폐율 30/용적률 150/3층, 12m 이하)

※ 도시재정비위원회 심의를 통해 완화 규정 시 건폐율 40/용적률 150/4층, 16m 이하까지 건축 가능

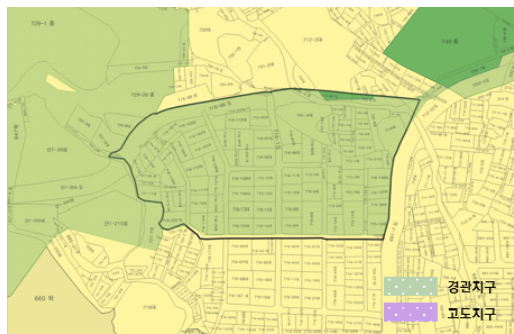


⑤ 성북구 정릉동 삼덕마을: 양도양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층 이하)

(용도지구) 도로를 제외한 구역 전체가 자연경관지구 (건폐율 30/용적률 150/3층, 12m 이하)

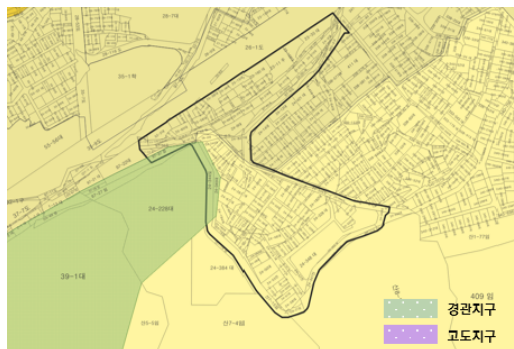
※ 도시재정비위원회 심의를 통해 완화 규정 시 건폐율 40/용적률 150/4층, 16m 이하까지 건축 가능



⑥ 성북구 상월곡동 삼태기마을: 양도양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200)

(용도지구) 구역 내 자연경관지구 (건폐율 30/용적률 150/3층, 12m 이하)는 도로만 해당

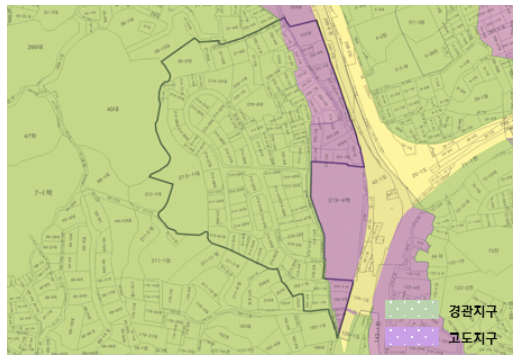
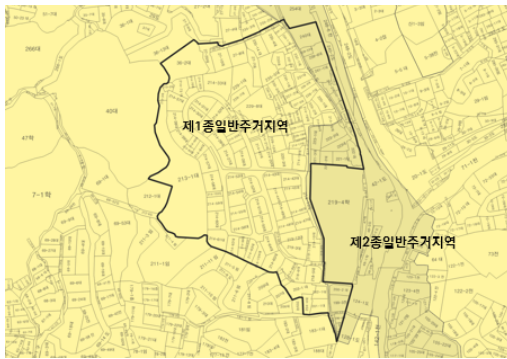


⑦ 종로구 신영동 너와나우리마을: 양도양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/일부 7층 이하)

(용도지구) 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구 (건폐율 30/3층, 12m 이하)

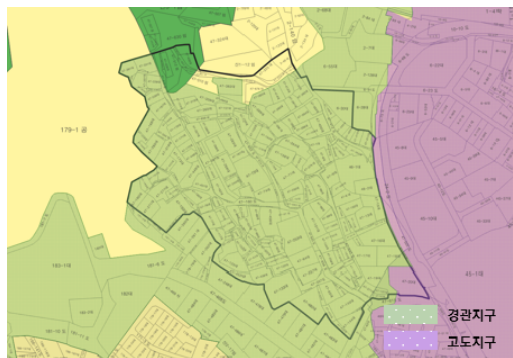
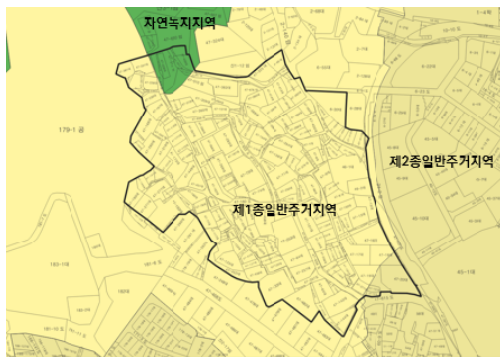
고도지구(20m)는 제2종일반주거지역 전체와 제1종일반주거지역 일부만이 해당



⑧ 종로구 옥인동: 양도양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하)

(용도지구) 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구 (건폐율 30/용적률 150/3층, 12m 이하)

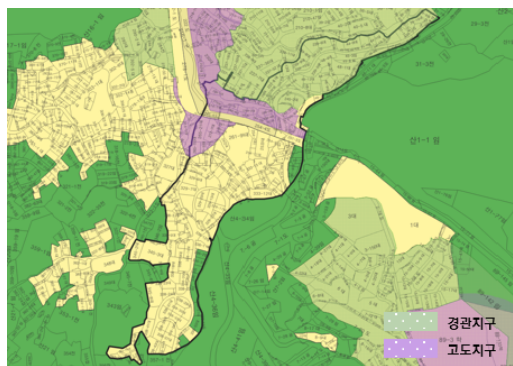
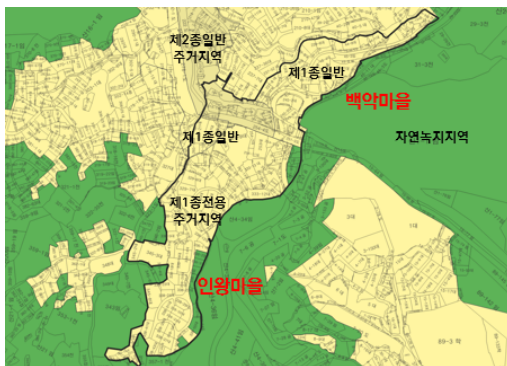


⑨ 종로구 부암동 창의문 인왕마을 및 백악마을: 양도양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종전용주거 (건폐율 50/용적률 100), 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

(용도지구) 인왕마을: 제1종일반주거지역 전체가 고도지구(20m)에 해당

백악마을: 자연경관지구는 제1종일반주거지역 대부분에 걸쳐 지정, 고도지구(20m)는 자연경관지구가 지정되어 있지 않은 제1종일반주거지역 일부와 도로를 제외한 제2종일반주거지역 전체에 지정



출처: 연구진 작성

- (건축협정구역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 전무
 - 조사대상인 서울시 내 건축협정구역 31곳 중 경관지구 또는 고도지구가 포함된 구역은 6곳
 - ※ 건축협정구역 내 경관지구가 포함된 구역: 4곳
건축협정구역 내 고도지구가 포함된 구역: 2곳
 - 건축협정구역은 대부분 인접한 2~3개 정도의 필지로 구성되어 동일 용도 지역과 용도지구 내 입지하며, 이로 인해 경관지구 또는 고도지구 지정으로 인한 잉여 용적률을 양도 및 양수 가능한 구역은 없는 것으로 확인

[표 3-13] 서울시 건축협정구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	주소	면적(㎡)	용도지역	경관 고도지구
종로구 (7)	2필지: 동숭동 192-3, 201-11	860.8	제2종일반주거(7층)	-
	5필지: 원서동 108-1호 외 1필지, 106-1호 외 3필지	1,558.2	제1종일반주거	역사문화특화경관지구
	3필지: 누하동 150-3, 152, 153	293.5	제1종일반주거	-
	10필지: 원남동 66-60 외 7필지, 66-67 외 3필지	733.7	일반상업	-
	2필지: 이화동 5-10, 28-34	873.7	제2종일반주거(7층)	-
	3필지: 이화동 28-35, 28-51, 29-15	659.9	제2종일반주거(7층)	-
	7필지: 옥인동 47-407, 47-408, 47-409, 47-410, 47-626, 47-627, 47-628	270.3	제1종일반주거	자연경관지구
광진구(1)	2필지: 자양동 219-22, 219-23	579.2	준주거	-
동대문구 (2)	4필지: 제기동 136-304, 136-396, 136-303, 136-302	149.0	제2종일반주거(7층)	-
	13필지: 제기동 136-189, 136-100, 136-195, 136-299, 136-298, 136-297, 136-296, 136-188, 136-186, 136-187, 135-139, 135-96, 136-293	842.0	제2종일반주거(7층)	-
성북구 (10)	2필지: 석관동 338-30, 338-31	517.0	제2종일반주거	-
	2필지: 정릉동 896-18, 897-44	305.0	제1종일반주거	자연경관지구
	4필지: 석관동 120-5, 120-9, 120-10, 120-11	482.0	제2종일반주거	-
	4필지: 석관동 333-179, 333-343, 338-549, 338-551	826.0	제1종일반주거	-
	2필지: 정릉동 900-2	217.0	제1종일반주거	자연경관지구
	3필지: 장위동 231-233, 231-234, 231-278	680.0	제2종일반주거(7층)	-
	4필지: 성북동 179, 179-23, 179-157, 179-208	533.0	제2종일반주거(7층)	-
	2필지: 정릉동 266-509, 266-511	298.0	제2종일반주거(7층)	-

구분	주소	면적(㎡)	용도지역	경관고도지구
성북구 (10)	6필지: 석관동 338-415, 338-167, 338-165, 338-164, 338-493, 340-752	891.0	제1종일반주거	-
	3필지: 석관동 178-11, 179-20, 179-21	449.0	준주거	-
강북구(1)	8필지: 미아동 791-2856, 791-2521, 791-2522, 791-2519, 791-1973, 791-3350, 791-1974, 791-1977	821.0	제2종일반주거(7층)	고도지구
도봉구 (2)	4필지: 도봉동 588-8, 11, 12, 13	776.8	제1/2종일반주거(7층)	고도지구
	6필지: 도봉동 592(가나다라마바필지)	499.8	제1종일반주거	-
은평구 (2)	2필지: 불광동 281-110, 281-113	499.0	준주거	-
	6필지: 구산동 191-1, 177-91, 177-89, 177-92, 177-6, 177-104	19,082.0	제2종일반주거(7층)	-
마포구(1)	4필지: 아현동 330-5, 330-17, 330-18, 330-24	815.2	근린상업	-
금천구(1)	2필지: 시흥동 122-6, 122-8	922.0	준주거	-
영등포구 (1)	5필지: 대림동 706-1, 706-2, 706-11, 706-12, 706-13	2,386.0	준주거	-
강남구(1)	2필지: 역삼동 825-30, 825-39	473.3	일반상업	-
종로구(1)	7필지: 상봉동 105-1, 105-2, 105-3, 105-97, 105-98, 105-99, 105-100	1,226.1	준주거	-
강동구(1)	2필지: 고덕동 167-3, 167-4	368.5	제2종일반주거	-

주: 2023년 6월 기준

출처: 연구진 작성

- (특별건축구역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 1곳
 - 특별건축구역 29곳 중 경관지구 또는 고도지구가 포함된 구역은 북촌 및 경복궁 서측 특별건축구역 1곳으로 경관지구와 고도지구 모두 지정
 - 북촌은 대부분 제1종일반주거지역으로 자연경관지구에 일부 잉여 용적률은 있으나 양수지역이 없고, 서촌은 제1종일반주거지역 자연경관지구에 잉여 용적률이 있는 것으로 확인

[표 3-14] 서울시 특별건축구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	유형	구역명	면적	용도지역	경관고도지구
강남구	공동주택	서울강남보금자리 A-3,4,5블록 A3: 자곡동 621, A4: 자곡동 618, A5: 자곡동 619	128,680	제3종일반주거	
은평구	한옥	은평재정비촉진지구 제3-2지구 단독주택지 (은평구 진관동 191 일대)	99,219	제1종전용주거 제2종일반주거	

구분	유형	구역명	면적	용도지역	경관·고도지구
서초구	공동주택	신반포1차아파트 주택재건축정비구역 (반포2동 2-1번지 일대→2-12번지 변경)	77,961	제3종일반주거	
종로구	공동주택	돈의문1도시환경정비구역 내 1-3획지 (평동 13-1번지 일대→233번지 변경)	26,281	제2종일반주거(12층) 제3종일반주거	
종로구	한옥	북촌 및 경복궁 서측 특별건축구역 (북촌 제1종지구단위계획구역-923,935 경복궁 서측 제1종지구단위계획-582,216)	923,935	제1종일반주거 제2종일반주거(7층) 준주거	자연경관지구 역사문화특화 경관(4층) 고도지구 (16m 이하)
			582,216	제1종일반주거 제2종일반주거(7층) 제3종일반주거	자연경관지구, 고도지구 (12/15/16/20m 이하)
서초구	공동주택	신반포3차, 강남아파트 주택재건축정비구역 (반포동 1-1 일대)	168,473	제3종일반주거	
서초구	공동주택	반포주공1단지(1,2,4,주구) 주택재건축정비사업구역(반포동 810번지 일대)	370,596	제3종일반주거	
강남구	공동주택	개포택지개발지구내 특별건축구역10 (일원동 611-1번지 일원→743번지)	64,598	제3종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 4단지 (강일동 114 일원)	45,390	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 6단지 (강일동 215 일원)	48,269	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 7단지 (강일동 91 일원)	37,598	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 8단지 (강일동 66 일원)	34,677	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 9단지 (강일동 산22-36 일원)	12,615	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 11단지 (상일동 36-3)	13,500	제2종일반주거	
강동구	공동주택	고덕강일 공공주택지구 13단지 (상일동 산2-3)	24,211	제2종일반주거	
동대문구	공동주택	제기4주택재개발정비구역 (제기동 288번지 일대)	33,486	제2종일반주거	
용산구	공동주택	한남3재정비촉진구역(2-1BL, 2-2BL) (한남동 765-8번지 일대)	108,683	제1종일반주거 제2종일반주거(7층)	

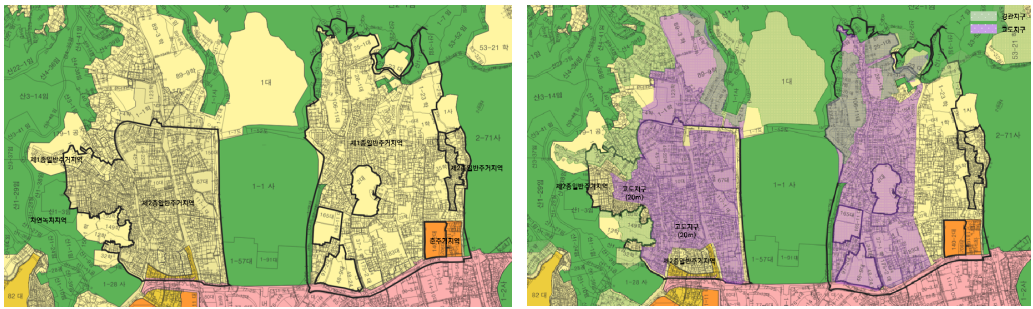
구분	유형	구역명	면적	용도지역	경관·고도지구
강동구	공동주택	서울고덕강일 공공주택지구 14단지 (상일동 산2-3 일원)	29,375	제2종일반주거	
강남구	공동주택	개포택지개발지구내 특별계획구역11 (일원동 688)	51,021	제2종일반주거	
서대문구	복합	연희 공공주택지구(연희동 446-27 일원)	4,273	제2종일반주거	
노원구	공동주택	중계본동 주택재개발정비사업 (중계동 30-3번지 일대)	143,094	제1종일반주거 제2종일반주거(7층)	
노원구	공동주택	상계2특별건축구역(획지2-1) (상계동 111-206번지 일대)1381-5	74,159	제1종일반주거 제2종일반주거(12층)	
동작구	공동주택	흑석11재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (흑석동 267번지 일대)	70,238	제2종일반주거	
금천구	공동주택	무지개아파트 주택재건축정비사업 (시흥동 109-1, 105-1, 743-6, 110-4)	28,336	제3종일반주거 준주거	
강서구	공동주택	방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업 (공향동 18번지 일대)	80,016	제2종일반주거(7층)	
용산구	공동주택	원호아파트지구 내 산호아파트재건축사업 (원호로4가 118-16번지 일대)	27,117	제3종일반주거	
용산구	공동주택	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (획지2-1: 이태원동 17-2번지 일대, 획지2-2: 보광동 265-208번지 일대, 획지2-3: 보광동 238-29번지 일대)	79,078	제2종일반주거	
송파구	공동주택	잠실신주아파트 주택재건축정비사업 (신천동 20-4번지 일대)	112,559	제1종일반주거 제3종일반주거	
서대문구	공동주택	북아현2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (획지2-1: 북아현동 121-19일대, 획지2-2: 39 일대, 획지2-4: 130-11 일대)	85,325	제2종일반주거 준주거	

주: 2021년 10월 기준

출처: 임유경 외(2021, pp.241-242)

[표 3-15] 서울시 특별건축구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과

① 북촌 및 경복궁 서측 특별건축구역: 양도·양수 가능지역 있음	
(용도지역)	북촌: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층), 준주거 (건폐율 60/용적률 400/4층) 경복궁 서측: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250)
(용도지구)	북촌: 자연경관지구 (건폐율 30/3층(12m)이하), 역사문화특화경관지구 (4층/최대 6층), 고도지구 (16m) 경복궁 서측: 자연경관지구 (건폐율 30/3층(12m)이하), 고도지구 (12/15/16/20m 이하)



출처: 연구진 작성

- (리모델링 활성화 구역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 6곳
 - 서울시 내 리모델링 활성화 구역 45곳 중 경관지구 및 고도지구가 포함된 지역은 13곳
 - ※ 리모델링 활성화 구역 내 경관지구가 포함된 구역: 5곳
리모델링 활성화 구역 내 고도지구가 포함된 구역: 3곳
리모델링 활성화 구역 내 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역: 5곳
 - 대부분의 지역은 구역 전체가 경관지구 또는 고도지구로 지정되어 있어 용적률 양도와 양수가 불가할 것으로 예상
 - 구역의 일부만이 자연경관지구로 지정되어 구역 내 용적률 양도 및 양수가 가능한 지역은 6곳으로, 리모델링 활성화 구역 중 자연경관지구가 포함된 구역은 모두 해당

[표 3-16] 서울시 리모델링 활성화 구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	마을명	면적	용도지역	경관고도지구
강북구 (2)	수유1동 도시재생활성화지역 내	398,632	제1/2종일반주거(7층), 자연녹지지역	고도지구 (20m, 완화 시 28m) 자연경관지구
	인수동 도시재생활성화지역 내 ²⁾	341,975	제1/2종일반주거(7층)	고도지구 (20m, 완화 시 28m) 자연경관지구
구로구(1)	가리봉 도시재생활성화지역 내	332,929	제2종일반주거(7층), 준공업지역	
금천구 (2)	가산동 458번지 일대	4,520	준공업지역	
	시흥박미사량마을 지구단위계획구역	97,596.2	제1/2종일반주거(7층)	
도봉구 (3)	쌍문1동 고도지구일대 ²⁾	162,060.7	제1/2종일반주거(7층)	고도지구 (20m, 완화 시 28m) 자연경관지구

구분	마을명	면적	용도지역	경관·고도지구
도봉구 (3)	도봉1동 고도지구일대 ²⁾	도봉1: 478,281.3 방학2: 5,737.46	제1/2종일반주거(7층)	고도지구 (20m, 완화 시 28m)
	방학동 주민참여형 재생사업	25,229.6	제1종일반주거	고도지구 (20m, 완화 시 28m)
동대문구 (2)	경희대 앞	148,900	제2/3종일반주거, 준주거지역	
	용두동	53,000	제2종일반주거	
동작구 (2)	흑석숲마을	26,841	제1종일반주거	경관지구
	상도4동 도시재생활성화지역 내	745,101	제1/2/3종일반주거	
마포구 (2)	연남동 지구단위계획구역 내	82,900	제2종일반주거(7층)	
	합정동 골목길재생지역	15,000	제1/2종일반주거(7층) 자연녹지지역	
서대문구 (2)	서울(북가좌동) 휴먼타운	43,560	제2종일반주거(12층), 준주거	
	천연·충현 도시재생활성화지역 내 ²⁾	294,590	제1/2종일반주거(7층, 12층), 제3종일반주거 준주거, 일반상업, 자연녹지	자연경관지구
성동구(1)	송정동 도시재생활성화지역 내 ²⁾	295,000	제2/3종일반주거	
성북구 (4)	삼선동 1가 369성곽마을	51,961.5	제1/2/3종일반주거	
	장위동 도시재생활성화지역 내	318,415	제1/2/3종일반주거	
	장수마을 지구단위계획구역 내	18,414	제1종일반주거	
	길음동	26,566.4	제3종일반주거	
영등포구(1)	영등포3가(삼각지)	93,000	일반상업	
은평구 (4)	신사동 편백마을	61,946.9	제1/2종일반주거(7층)	
	불광2동 향림마을	476,360	제1/2종일반주거(7층)	조망가로특화경관지구
	불광역 생활권	37,799	준주거, 일반상업	
	신사동 산새마을	45,756.2	제1/2종일반주거(7층)	
종로구 (10)	돈의구역	60,885	일반상업	
	창신송인 도시재생활성화지역 내	830,130	제1/2종일반주거(7층) 제3종일반주거 일반상업	
	행촌권 성곽마을	141,323	제1/2종일반주거(7층) 제3종일반주거, 자연녹지	자연경관지구
	충신성곽마을	60,725.6	제2종일반주거(7층) 제3종일반주거	

구분	마을명	면적	용도지역	경관고도지구
중구 (9)	부암동 성곽마을	98,117.8	제1종전용주거 제1/2종일반주거(7층) 자연녹지지역	자연경관지구 고도지구(20m)
	이화동 성곽마을 ²⁾	16,882.4	제1종일반주거	
	충신동(충신위) 성곽마을 ²⁾	29,601.6	제1종일반주거	
	혜화동 및 명륜동 성곽마을	287,743.1	제1/2종일반주거	자연경관지구
	인사동	33,072	일반상업	
	충무로	93,236	일반상업	
	북정공원 일대	129,796	일반상업	
	서애길유성릉터	61,994	제2종일반주거(7층) 제3종일반주거	고도지구 (20m, 완화 시 28m) 중점경관관리구역 역사도심
	남소영길	30,587	제3종일반주거 일반상업	
강북구	신당동 떡볶이골목	24,377	제2종일반주거 제3종일반주거	
	황학동일대	199,300	일반상업	
	다산권 성곽마을	126,747	제1/2종일반주거(7층)	고도지구 (12m, 완화 시 16m) 고도지구 (20m, 완화 시 28m)
	광희권 성곽마을	141,568	제1/2종일반주거(7층) 제3종일반주거	
	장충동2가 골목길재생지역	20,200	제2종일반주거(12층)	

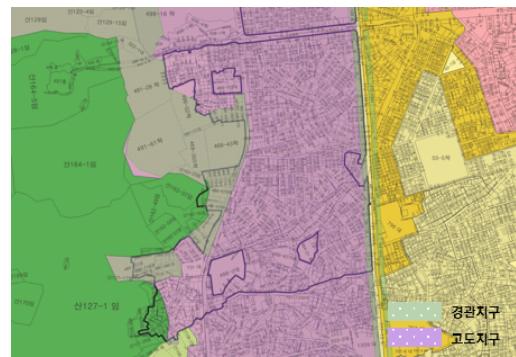
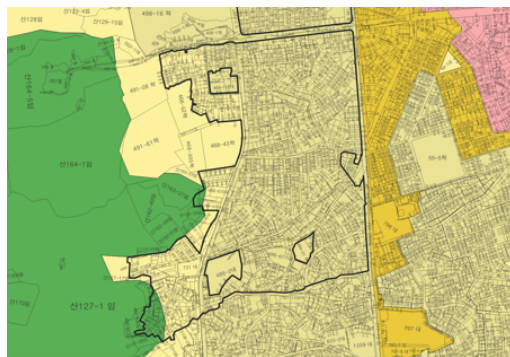
주1: 2023년 6월 기준

주2: 추가조사한 구역

출처: 건축도시정책정보 홈페이지(2023, <http://www.aurum.re.kr/Research/PostView.aspx?mm=1&ss=1&pid=21726>,
검색일: 2023.6.30)를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-17] 서울시 리모델링 활성화 구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과

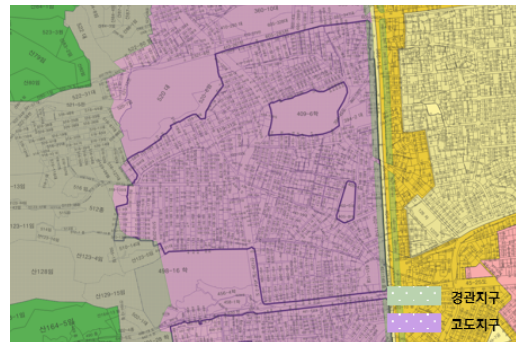
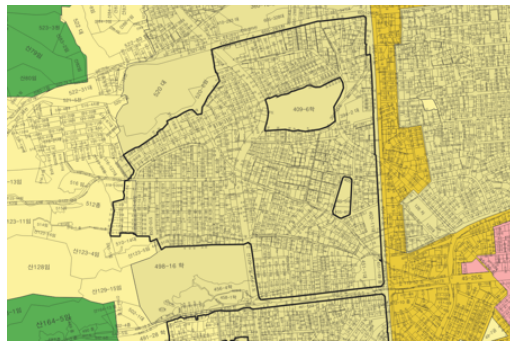
① 강북구 수유1동 도시재생활성화지역 내: 양도·양수 가능지역 있음	
(용도지역)	제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층), 자연녹지지역 (건폐율 20/용적률 50)
(용도지구)	자연녹지지역을 제외한 구역 전체가 고도지구(20m, 완화 시 28m)에 해당 고도지구와 중복해서 제1종일반주거지역 일부가 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)에 해당 자연경관지구 내 잉여용적률 필지가 있으며 양수 가능지역이 있는 것으로 판단



② 강북구 인수동 도시재생활성화지역 내: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

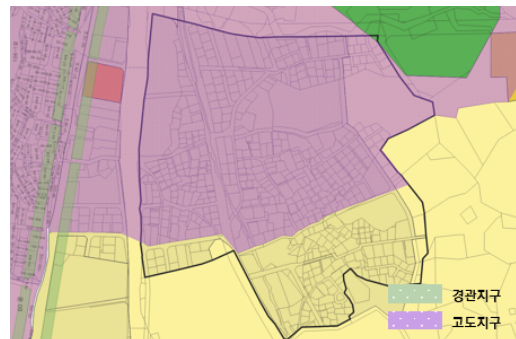
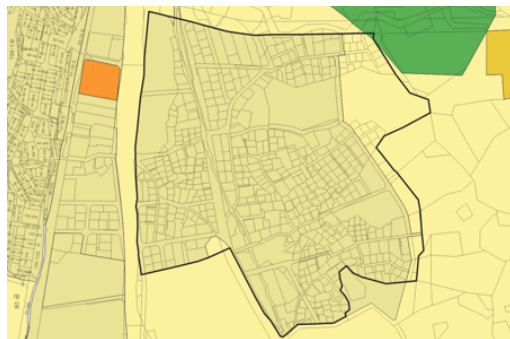
(용도지구) 대상지 대부분이 고도지구(20m)에 해당하고,
제1종일반주거지역 일부가 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)로 잉여용적률이 있으며
양수 가능지역이 있는 것으로 판단



③ 도봉구 쌍문1동 고도지구 일대: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

(용도지구) 제2종일반주거지역 일부가 고도지구(20m)로 지정되어 있으나 잉여 용적률은 없는 것으로 확인

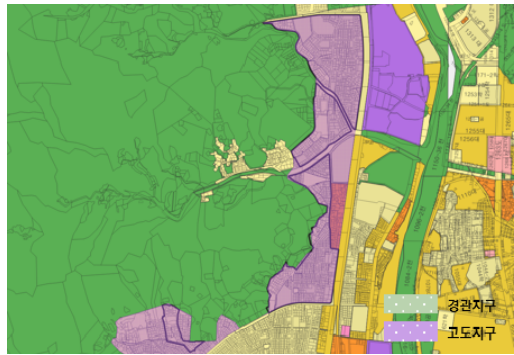
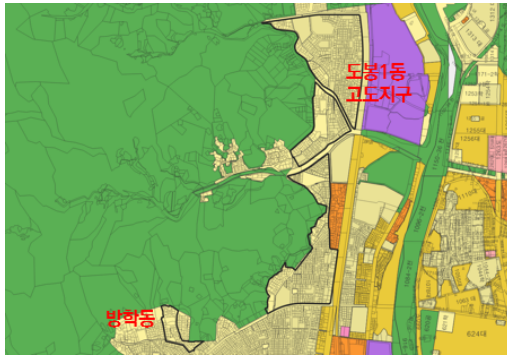


④ 도봉구 도봉1동 고도지구 일대 및 방학동 주민참여형 재생사업 일대: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 도봉1동: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

방학동: 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층)

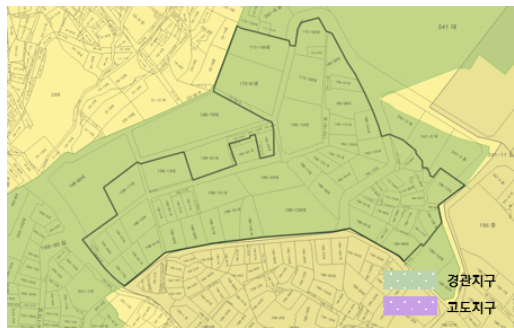
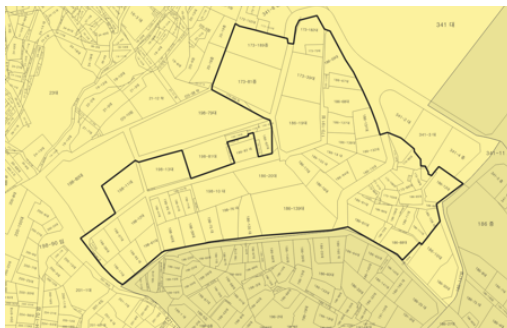
(용도지구) 대상지 전체가 고도지구(20m)로 지정되어 있으며 잉여 용적률은 없는 것으로 확인



⑤ 동작구 흑석숲마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층)

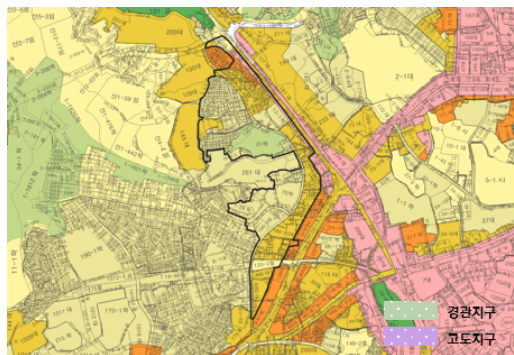
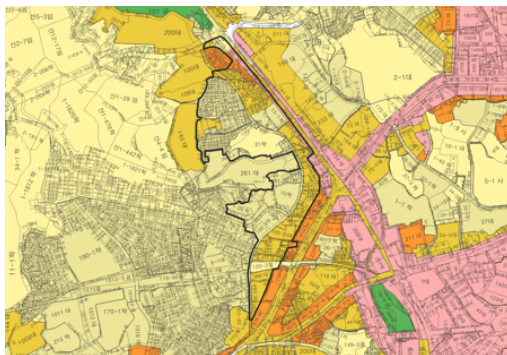
(용도지구) 대상지 전체가 경관지구(중점경관관리구역)로 지정, 잉여 용적률은 없는 것으로 확인



⑥ 서대문구 천연·충현 도시재생활성화지역 내: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250), 준주거 (건폐율 60/용적률 400), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800)

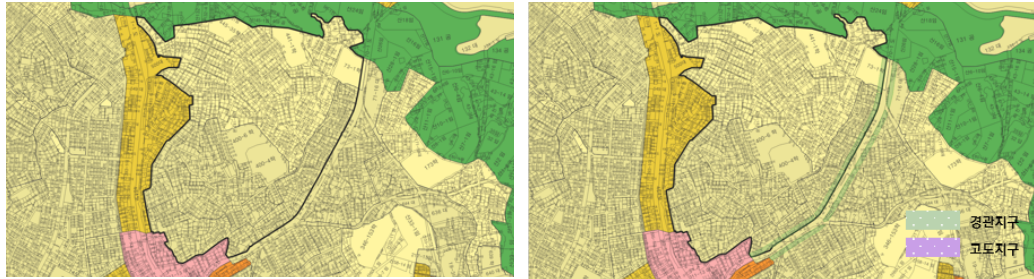
(용도지구) 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)가 제1종일반주거지역 일부에 걸쳐 지정, 잉여용적률이 있으며 양수 가능지역이 있을 것으로 예상



⑦ 은평구 불광2동 향림마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

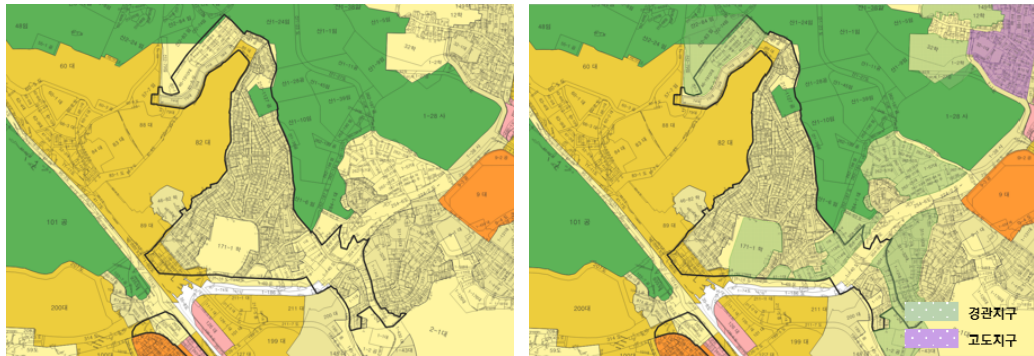
(용도지구) 제2종일반주거지역 내 주요 가로에 면해 조망가로특화경관지구(6층 이하)가 지정되어 있으나 양도 가능한 잉여용적률이 없는 것으로 확인



⑧ 종로구 행촌권 성곽마을: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

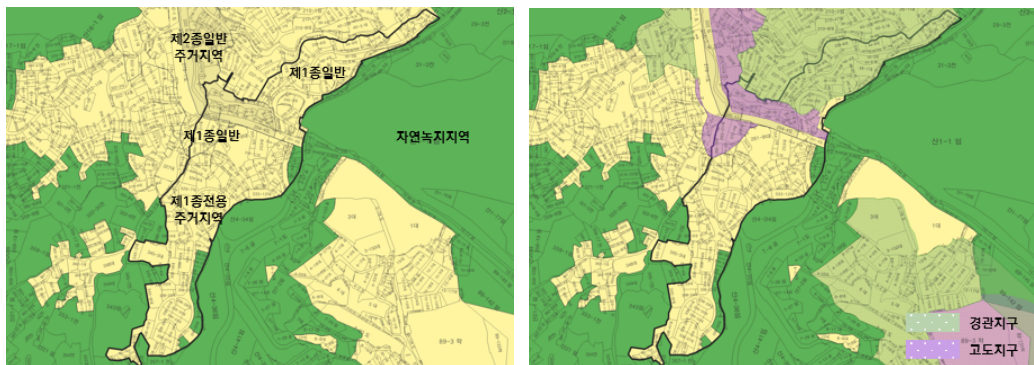
(용도지구) 제1종일반주거지역의 일부만 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)로 지정되어 있어 잉여용적률이 있으며, 12m로 구획된 구역 내 양수 가능지역이 있는 것으로 확인



⑨ 종로구 부암동 성곽마을: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종전용주거 (건폐율 50/용적률 100), 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

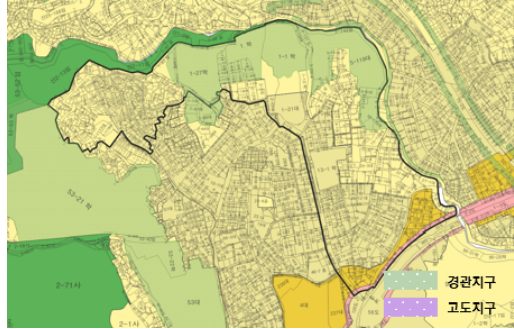
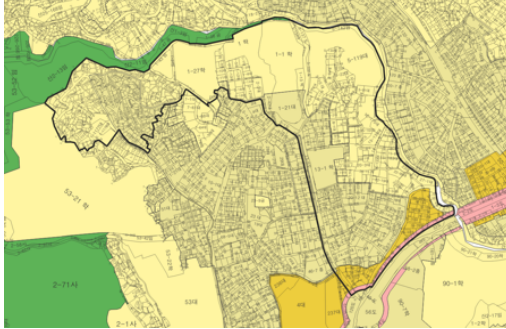
(용도지구) 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)는 제1종일반주거지역 대부분에 걸쳐 지정되어 있으며, 고도지구(20m)는 자연경관지구가 지정되어 있지 않은 제1종일반주거지역 일부와 제2종일반주거지역 전체에 지정 자연경관지구 내 필지는 잉여용적률이 있고, 인접한 제1종일반주거지역 내 양수 가능지역이 있는 것으로 확인



⑩ 종로구 혜화명륜동 성곽마을: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200)

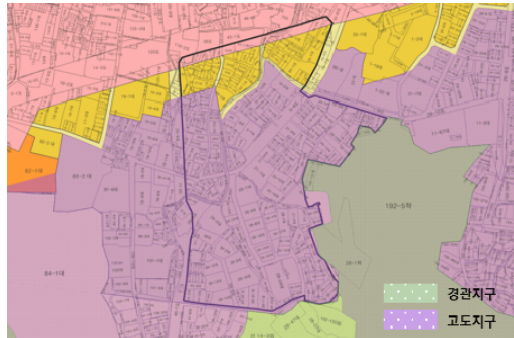
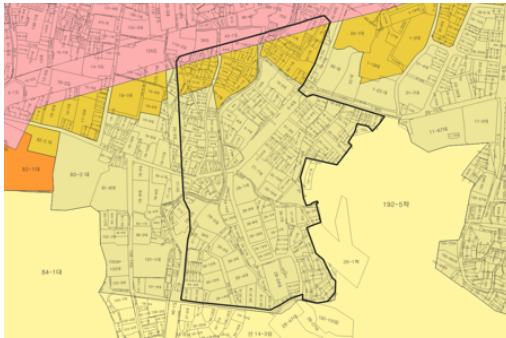
(용도지구) 제1종일반주거지역의 일부가 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)로 지정되어 있어 잉여용적률이 발생하며, 12m도로로 구분되어 있지 않아 주변으로 양도가 가능



⑪ 중구 서애길유성동터: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250)

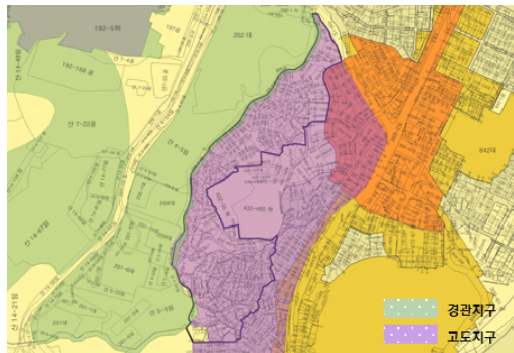
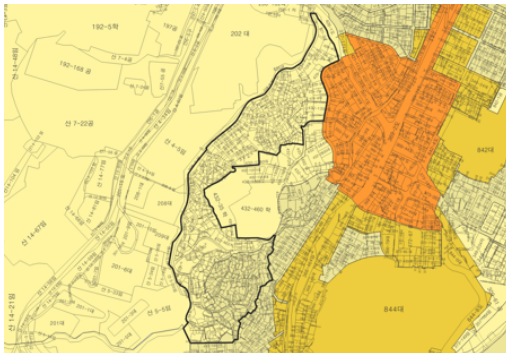
(용도지구) 제2종일반주거지역 전체가 고도지구(20m)로 지정되어 있으나 잉여 용적률은 없는 것으로 확인



⑫ 중구 다산권 성곽마을: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200/7층)

(용도지구) 구역 대부분이 고도지구(12m, 20m)에 해당하나 잉여 용적률은 없는 것으로 확인



출처: 연구진 작성

- (도시재생활성화지역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 3곳
 - 서울시 내 도시재생활성화지역 52곳 중 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 9곳에 해당
 - ※ 도시재생활성화지역 내 경관지구가 포함된 구역: 2곳
 - 도시재생활성화지역 내 고도지구가 포함된 구역: 4곳
 - 도시재생활성화지역 내 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역: 3곳
 - 이 중 용적률의 양도 및 양수가 가능한 지역은 3곳

[표 3-18] 서울시 도시재생활성화지역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	구역명	주소	면적	용도지역	경관/고도지구
강동구(2)	암사	암사1,2동 일대	634,885	제1/2종/3종일반주거, 준주거, 자연녹지	
	성내2동	성안로 125일대	388,500	근린상업, 제1/2종/3종일반주거	
강북구(3)	4.19사거리	수유동 4.19사거리 및 우이동 일대	628,000	제1/2종/3종일반주거, 자연녹지	경관/고도지구
	수유1동	수유1동 472,486번지 일대	518,718.2	제1/2종일반주거, 자연녹지	경관/고도지구
	인수동	인수동 416번지	366,551	제1/2종일반주거	고도지구
강서구(2)	공향동	공향동 12~28통 일대	149,976	제2/3종일반주거, 준주거, 자연녹지	
	화곡중앙시장	화곡동 370~37번지 일원	156,989	제1/2종일반주거	
관악구(1)	난곡·난향동	난곡동(1~6통, 29~39통) 일대	270,795	제1/2종일반주거, 준주거	
광진구(1)	구의역	구의동 252~44일대	180,000	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
구로구(2)	가리봉	가리봉동 일대	332,929	제2종일반주거, 준공업	
	구로2동	구로2동 713번지 일대	100,550	제2종일반주거	
금천구(2)	독산동 우시장	독산동 292번지 일대	232,000	일반상업, 근린상업, 준공업	
	독산2동	독산2동 1035 일대	101,828	제2종일반주거	
도봉구(3)	창동상계	창4,5동 및 노원구, 상계2,6,7,10동 일대	982,839	일반상업, 제2종일반주거, 준주거, 자연녹지	
	창3동	창동 543번지 일대	346,000	제1/2/3종일반주거, 자연녹지	
	도봉2동	도봉동 625번지 일대	96,615	제2/3종일반주거	
동대문구(2)	제기동·청량리	제기동, 청량리동 청량리 종 합시장 일대	420,892	일반상업, 제2/3종일반주거	
	홍릉연구단지	홍릉로 118일대	497,154	제1/2/3종일반주거	경관지구
동작구(2)	사당4동	사당4동 전역	380,000	제1/2/3종일반주거	
	상도4동	상도4동 일대	745,000	근린상업, 제1/2/3종일반주거	

구분	구역명	주소	면적	용도지역	경관·고도지구
서대문구(3)	신촌	신촌동 일대	432,628	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거, 자연녹지	
	천연·충현동	천연동, 충현동 일대	294,590	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거, 자연녹지	경관지구
	홍제역	홍제동 일대	167,663	일반상업, 제2/3종일반주거, 준주거	
성동구(6)	장안평	장안동 일대	508,390	일반상업, 유통상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
	성수	성수1가 1,2동, 성수2가 1,3동 일대	886,560	일반상업, 제2/3종일반주거, 준주거, 준공업, 자연녹지	
	마장동	마장동 480번지 마장축산물시장 일대	576,971	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
	사근동	사근동 212-1번지 일대	154,000	제2종일반주거	
	송정동	송정동 일대	295,000	제2/3종일반주거	
	용답상가시장	용답동 13-22번지 일원	149,107	제2종일반주거	
성북구(2)	장위	장위1동 일대	318,415	제1/2/3종일반주거	
	안암동 캠퍼스타운	안암동5가 일대	171,000	제2/3종일반주거	
송파구(1)	풍납동	송파구 풍납1,2동 일대	246,940	제1/2종일반주거	
양천구(3)	목3동	목동 610번지 일대	148,000	제1/2/3종일반주거, 준주거	
	신월1동	신월1동 799일대	148,000	제1/2/3종일반주거	
	신월3동	신월3동 192번지 일대	106,023	제1/2종일반주거, 준주거	
영등포구(1)	영등포·경인로	문래동 1가 23-1번지 일대	524,409	일반상업, 준주거, 준공업	
용산구(4)	해방촌	용산2가동 일대	332,472	제1/2종일반주거	고도지구
	용산전자상가	한강로동 용산전자상가 일대	212,123	일반상업, 제3종일반주거	
	효창공원	효창동 일대	203,377	제1/2/3종일반주거	
	서울역	서계동 일대	142,364	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
은평구(2)	불광2동	불광동 480번지 일대	587,000	제1/2종일반주거, 자연녹지	
	응암3동	응암동 745번지 일대	168,362	제2종일반주거	
종로구(4)	창신·송인	창신1,2,3동, 송인1동 일대	830,130	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
	창덕궁 앞 도성 한복판	종로1,2,3,4가동 일대	403,000	일반상업	
	북촌가회동	가회동, 삼청동 일대	273,867	제1종일반주거	고도지구
	경복궁 서측	사직동 8,9,13,14통 일대 청운효자동 3~8,10통 일대	155,484.5	제1/2종일반주거	고도지구
중구(3)	세운상가	광희동, 을지로동, 종로구 종로 1,2,3,4가동 일대 세운상가군	439,356.4	일반상업	

구분	구역명	주소	면적	용도지역	경관 고도지구
중구(3)	서울역	종림동, 회현동, 소공동, 용산구 남영동, 청파동 일대	1,182,969	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거, 자연녹지	경관지구 고도지구
	정동	정동 일대	603,000	일반상업, 제1/2/3종일반주거, 준주거	
중랑구(4)	묵2동	묵2동 일대	493,219	제1/2/3종일반주거	
	면목패션봉제	면목2동131, 1, 148, 65번지일대	292,000	일반상업, 제1/2/3종일반주거	
	망우본동	망우본동 182-34일대	154,000	제1/2/3종일반주거	
	중화2동	중화2동 327-85번지 일대	144,426	제1/2종일반주거	

주: 2023년 6월 기준

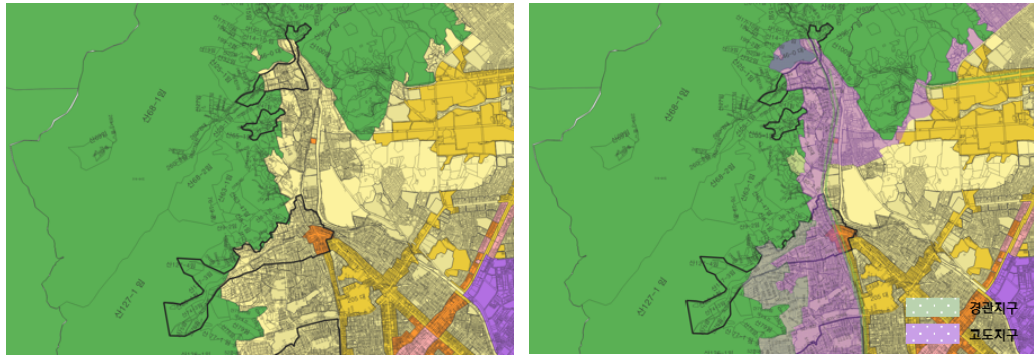
출처: 서울균형발전포털(2023, <https://uri.seoul.go.kr/web/main/contents/M020-01>, 검색일: 2023.6.30) 정보를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-19] 서울시 도시재생활성화지역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과

① 강북구 4.19사거리: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 준주거 (건폐율 60/용적률 400), 자연녹지지역 (건폐율 20/용적률 50)

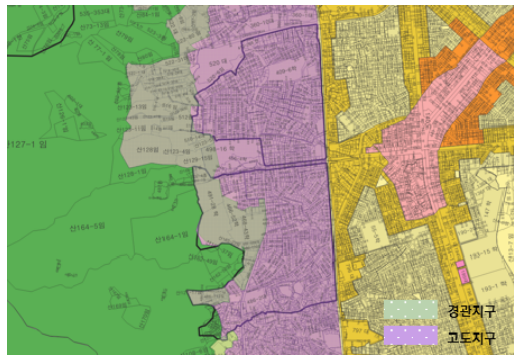
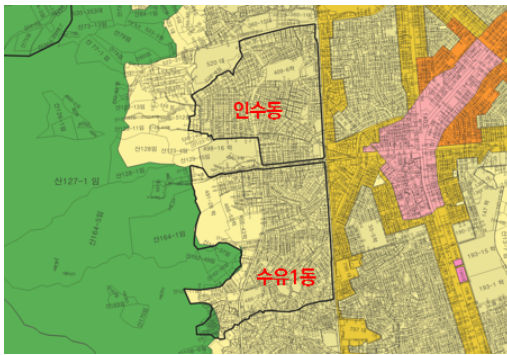
(용도지구) 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)는 제1종일반주거지역 일부에 해당해 잉여용적률이 있고, 고도지구(20m, 완화 시 28m)는 자연녹지지역을 제외한 전체 지역에 지정
준주거지역에서 잉여용적률이 발생하나 12m로 둘러싸인 구역 전체가 고도지구로 지정되어 있어 양수가 불가



② 강북구 수유1동 및 인수동: 수유1동 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 자연녹지지역 (건폐율 20/용적률 50)

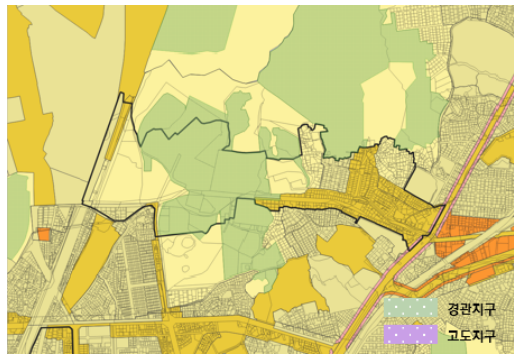
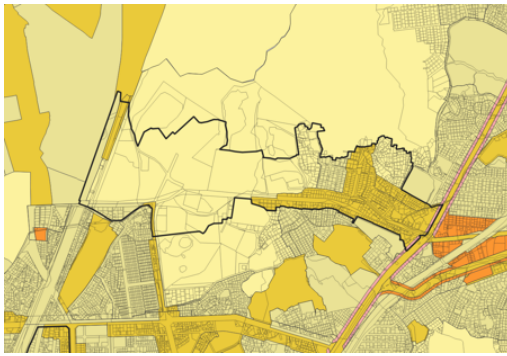
(용도지구) 수유1동: 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)는 제1종일반주거지역 일부에 해당하여 잉여 용적률 발생, 고도지구(20m, 완화 시 28m)는 구역 전체에 해당하여 잉여 용적률이 없는 것으로 확인
인수동: 구역 전체가 고도지구(20m, 완화 시 28m)에 해당



③ 동대문구 홍릉연구단지: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250)

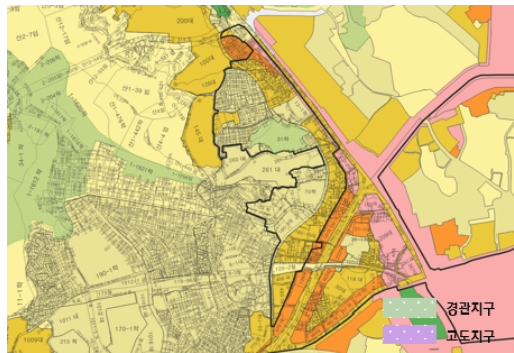
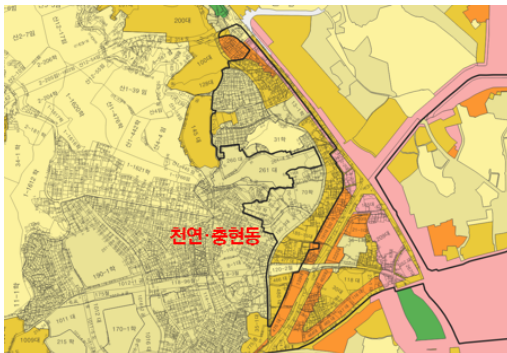
(용도지구) 제1/2종일반주거지역 일부가 경관지구로 지정되어 있으나 높이 제한이 없어 양도 가능한 용적률 없음



④ 서대문구 천연·충현동: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250), 준주거 (건폐율 60/용적률 400), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800)

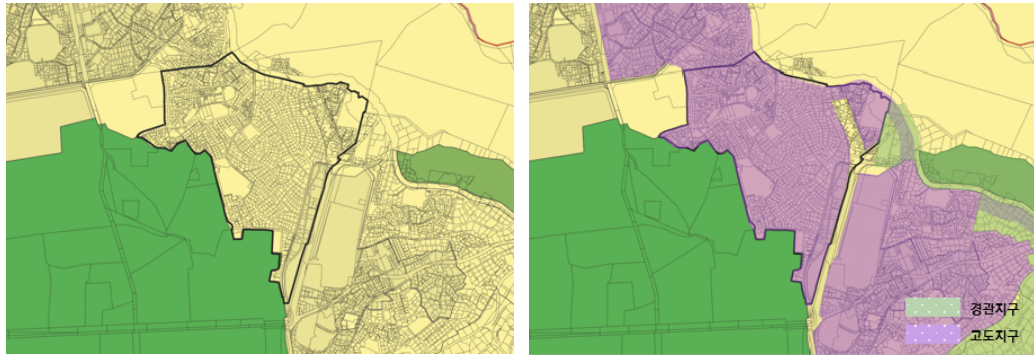
(용도지구) 제1종일반주거지역 일부가 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)로 지정되어 잉여용적률이 있는 것으로 확인



⑤ 용산구 해방촌: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200)

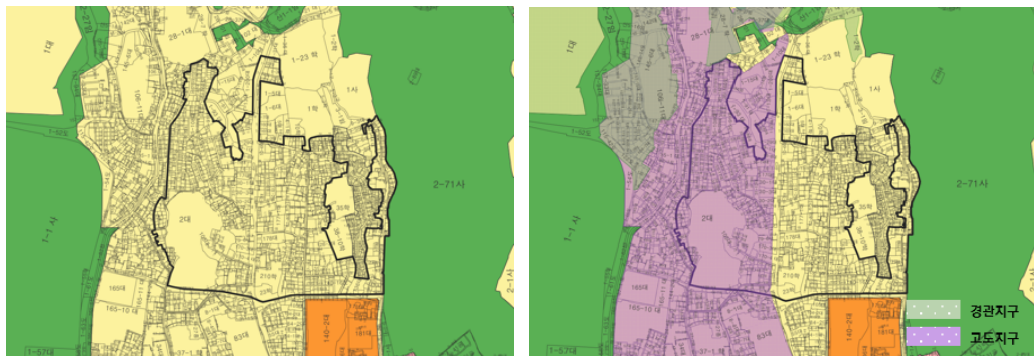
(용도지구) 도로를 제외한 구역 전체가 고도지구(12m)로 지정



⑥ 종로구 북촌 가회동: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150)

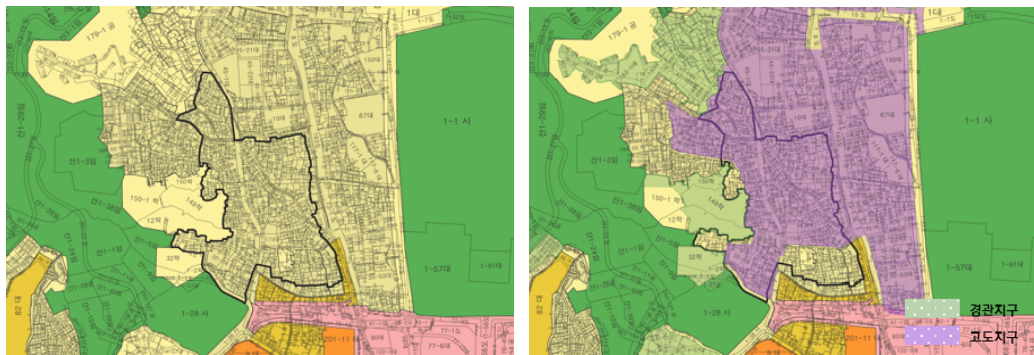
(용도지구) 12m로 둘러싸인 구역 전체가 고도지구(16m 이하)로 지정



⑦ 종로구 경복궁 서측: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200)

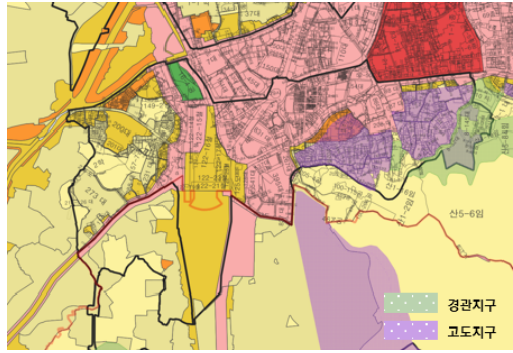
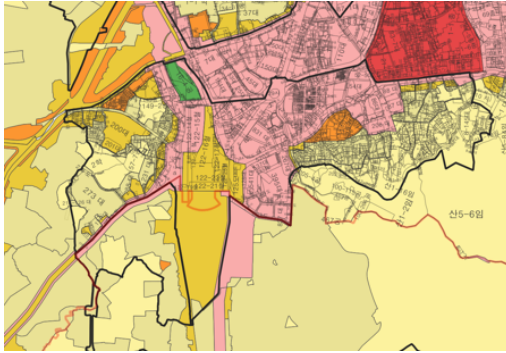
(용도지구) 구역 일부에 고도지구(20m 이하)가 지정되어 있으나 잉여용적률이 없는 것으로 확인



⑧ 중구 서울역: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 준주거 (건폐율 60/용적률 400), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

(용도지구) 자연경관지구는 12m 도로로 둘러싸인 제1종일반주거지역 전체에 걸쳐 지정되어 있어 잉여용적률은 있으나 양도 가능지가 없고, 고도지구(12m 이하, 완화 시 16m) 및 고도지구(20m 이하, 완화 시 28m)도 12m 도로로 둘러싸인 구역 전체에 지정



출처: 연구진 작성

- (건축자산진흥구역) 2개 대지 대상: 잉여 용적률 양도 가능지역 2곳
 - 서울시 내 건축자산진흥구역 9곳 중 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 3곳에 해당
 - ※ 건축자산진흥구역 내 경관지구가 포함된 구역: 1곳
건축자산진흥구역 내 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역: 2곳
 - 이 중 용적률의 양도 및 양수가 가능한 지역은 2곳

[표 3-20] 서울시 건축자산진흥구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 현황

구분	구역명	주소	면적	용도지역	경관·고도지구
종로구 (7)	북촌	종로구 북촌 일대	1,128,372	제1/2종 일반주거, 준주거, 일반상업, 자연녹지	자연경관지구 역사문화특화경관지구 고도지구(16m 이하)
	익선	익선동 156번지 일대	31,121.5	일반상업	
	인사동	경운동 90-18번지 일대	124,068	일반상업, 방화지구, 문화지구	
	돈화문로	돈화문로, 율곡로 주변	147,860	일반상업	
	경복궁 서측	체부동 외 14개 동 일대	582,297	제1/2/3종일반주거, 일반상업	자연경관지구 고도지구 (15/16/18/20m)
	운현궁 주변	경운동·운니동·익선동·낙원동	147,809	일반상업지역	
	조계사 주변	수송동, 견지동 일대	66,698	일반상업지역	

구분	구역명	주소	면적	용도지역	경관·고도지구
성북구 (2)	앵두마을	성북동1가 105-11 일대	31,245	제2/3종일반주거, 일반상업	조망가로특화경관지구
	선잠단지	성북동 60-11 일대	5,868	제1종일반주거	

주: 2023년 6월 기준

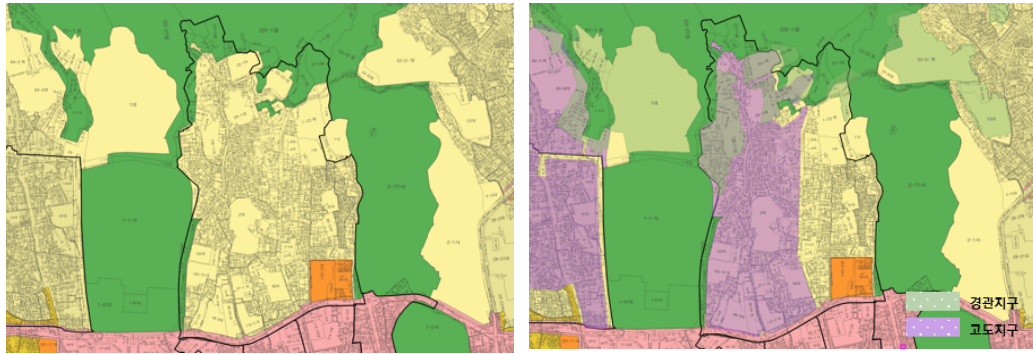
출처: 서울한옥포털 홈페이지(2023, https://hanok.seoul.go.kr/front/kor/bbs/selectBoardList.do?bbsId=BBSMSTR_000000000046&searchBoardGubun=B4603, 검색일: 2023.07.11) 자료를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-21] 서울시 건축자산진흥구역 내 경관지구 또는 고도지구로 중복 지정된 구역 검토결과

① 종로구 북촌: 양도·양수 가능지역 없음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200),
준주거 (건폐율 60/용적률 400), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

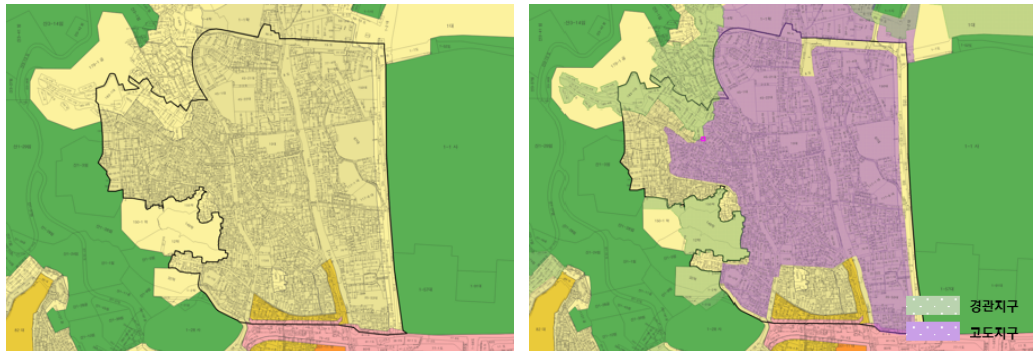
(용도지구) 자연경관지구는 12m 도로로 둘러싸인 제1종일반주거지역 전체에 걸쳐 지정되어 있어 잉여용적률은 있으나 양도 가능지가 없으며, 역사문화특화경관지구는 제1종일반주거지역 일부가 제외되어 있으나 잉여용적률 없고 고도지구 역시 12m 도로로 둘러싸인 구역 전체에 지정



② 종로구 경복궁 서측: 양도·양수 가능지역 있음

(용도지역) 제1종일반주거 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200),
제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800)

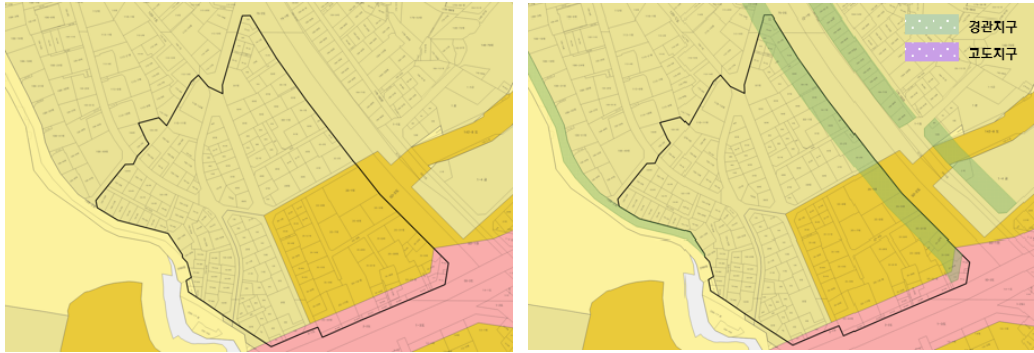
(용도지구) 자연경관지구는 제1종일반주거지역 전체에 걸쳐 지정되어 있어 잉여용적률이 있음
고도지구는 제2종일반주거지역에 걸쳐 지정되어 있으나,
12m 도로로 둘러싸인 구역 내 고도지구의 높이제한은 20m로 5층까지 건축이 가능하여 잉여용적률은 없음



③ 성북구 앵두마을: 양도양수 가능지역 있음

(용도지역) 제2종일반주거 (건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거 (건폐율 50/용적률 250), 일반상업 (건폐율 60/용적률 800)

(용도지구) 조망가로특화경관지구(6~8층)가 대로를 따라 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역에 걸쳐 지정되어 일반상업지역 내 필지의 경우 잉여용적률이 발생



출처: 연구진 작성

□ 결합건축 체결 가능지역 내 경관 또는 고도지구로 중복 지정된 지역 검토결과

- 각 지역별로 경관지구와 고도지구 지정현황을 검토하여 양도할 잉여 용적률이 있는 지역을 도출한 결과, 이 중 양수가 가능한 지역 조사 결과 전체 215개 조사구역 중 양도 가능지가 있는 구역은 15곳에 불과
 - 조사한 대부분의 지역은 구역 전체가 경관지구 또는 고도지구로 지정되어 있어 용적률 양도와 양수가 불가한 곳이 많았고, 특히 12m 도로로 둘러싸인 구역 내 지역·지구가 같아 양도와 양수의 실익이 없는 곳이 다수
- 2개 대지 결합건축은 용적률 양도 및 양수효과가 미미한 것으로 판단

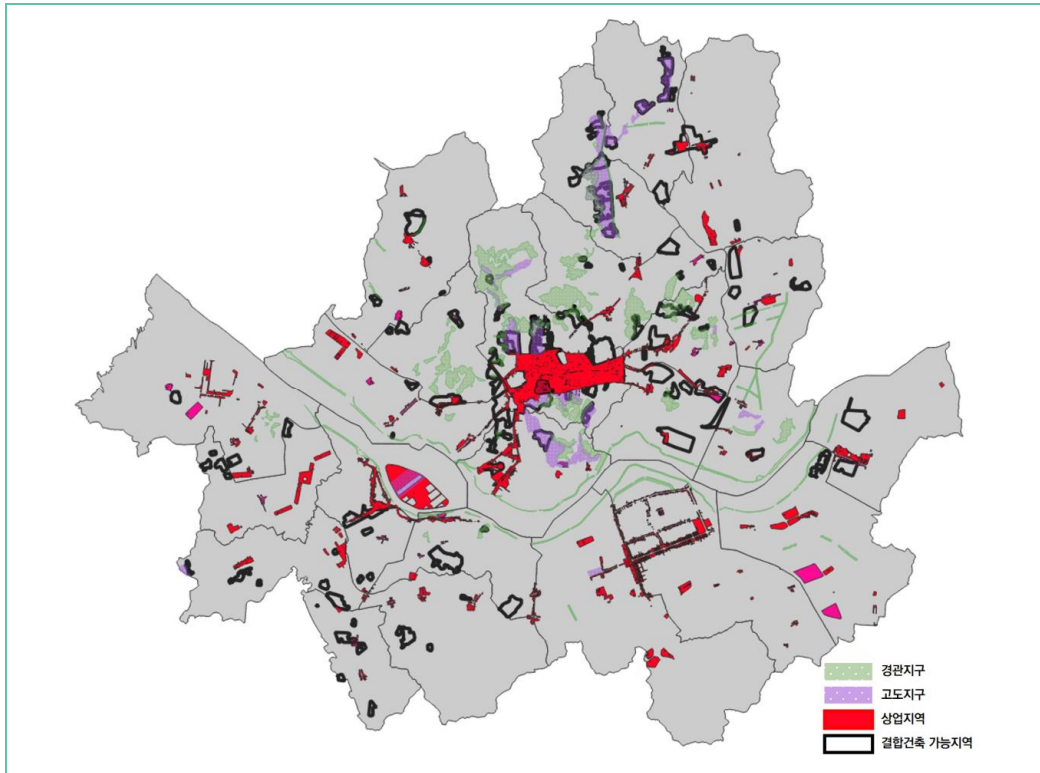
[표 3-22] 결합건축 체결 가능지 현황

구분	지정수/조사수	면적(㎡)	양도양수 가능지역 수
상업지역	-	18,095,583	없음
주거환경개선사업 구역	57/49 ¹⁾	2,669,884	3곳
건축협정구역	51/31 ²⁾	39,888	없음
특별건축구역	29/29	3,584,979	1곳
리모델링 활성화 구역	45/45	6,584,340	6곳
도시재생활성화지역	52/52	19,275,067	3곳
건축자산진흥구역	9/9	2,265,339	2곳

주1: 주거환경개선사업 구역 중 신속통합추진 6곳, 국토교통부 선도지역 2곳 등 8곳 제외

주2: 건축협정구역 51곳 중 변경된 16건, 폐지된 1건, 확인이 불가한 3곳 등 20곳 제외

출처: 연구진 작성



[그림 3-11] 결합건축 체결 가능지역과 경관지구 고도지구의 중복현황

출처: 연구진 작성

[표 3-23] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능지역의 용적률 양도 및 양수 가능성 검토결과

구분	결합건축 체결 가능지역의 용적률 양도 및 양수 가능성 검토
상업지역 (0곳)	- 경관지구로 지정된 상업지역은 전무 - 고도지구로 지정된 상업지역은 여의도(65m 제한)가 유일 - 그러나 고도지구 전체가 12m 도로로 둘러싸인 하나의 구역으로 용적률의 양수효과가 없을 것으로 예상
주거환경개선사업 구역 (3곳)	- 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 12곳 - 용적률 양도 가능지가 있는 구역은 3곳 (종로구 신영동, 옥인동, 부암동 창의문 백악마을)
건축협정구역 (0곳)	- 31곳 중 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 6곳 - 6곳 모두 동일한 지구 내에 위치하고 있어 필지 간 용적률 양도 및 양수효과 없을 것으로 예상
특별건축구역 (1곳)	- 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 북촌 및 경복궁 서측 특별건축구역 1곳 - 북촌은 대부분 제1종일반주거지역으로 자연경관지구에 일부 잉여 용적률이 있으나 양수지역이 없고, 서촌은 제1종 일반주거지역 자연경관지구에 잉여 용적률이 있는 것으로 확인

구분	결합건축 체결 가능지역의 용적률 양도 및 양수 가능성 검토
리모델링 활성화 구역 (6곳)	- 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 13곳 - 양도 가능지가 있는 구역은 6곳으로 확인 (강북구 수유1동, 인수동, 서대문구 천연·충현, 종로구 행촌권 성곽마을, 종로구 부암동 성곽마을, 종로구 혜화명륜동 성곽마을)
도시재생활성화지역 (3곳)	- 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 9곳 - 양도 가능지가 있는 구역은 3곳으로 확인 (강북구 4.19사거리, 강북구 수유1동, 서대문구 천연·충현동)
건축자산진흥구역 (2곳)	- 경관지구 및 고도지구가 포함된 구역은 3곳 - 양도 가능지가 있는 구역은 2곳으로 확인 (경북궁 서측, 성북구 앵두마을)

출처: 연구진 작성

□ 결합건축 체결 가능지역 내 경관 또는 고도지구 중복 지정된 지역의 실제 용적률 양도 및 양수가능성 검토결과

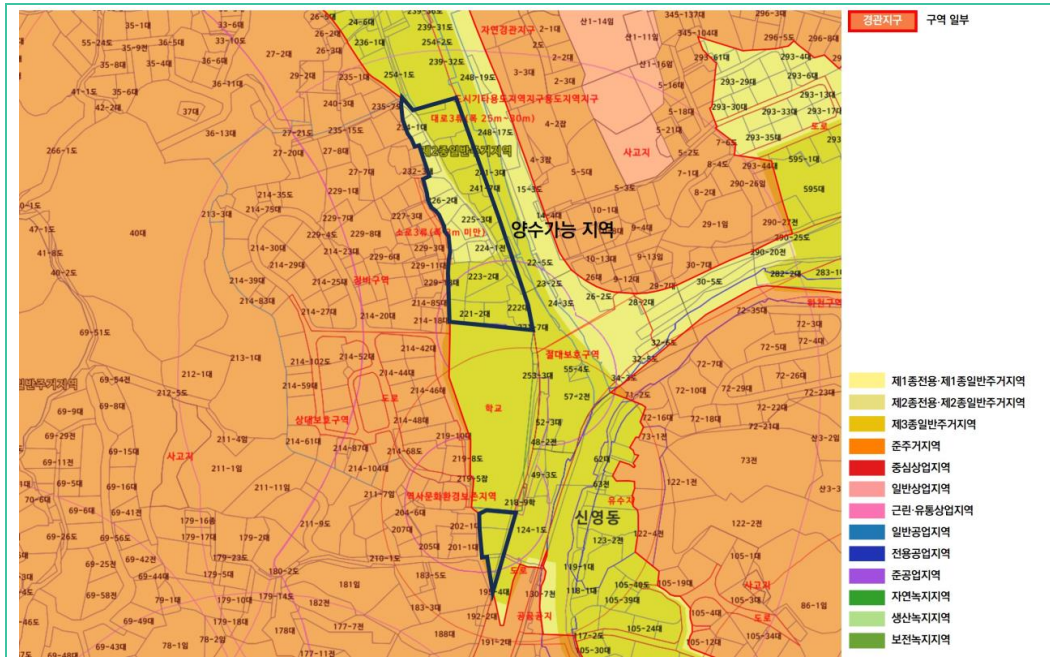
- (주거환경개선사업 구역) 종로구 신영동 너와나우리마을
 - 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구로 잉여 용적률과 양수 가능지역이 있는 것으로 확인, 도로에 면한 제1·2종일반주거지역에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 미접도 필지가 다수 있어 실익이 없을 것으로 예상

① (주거환경개선사업 구역) 종로구 신영동 너와나우리마을

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200/일부 7층 이하)
 (용도지구) 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구 → 잉여 용적률과 양수 가능성 있음
 고도지구(20m)는 제2종일반주거지역 전체와 제1종일반주거지역 일부분이 해당되나 잉여 용적률은 없음

- ▶ 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구로 잉여 용적률과 양수 가능지역이 있는 것으로 확인
- ▶ 도로에 면한 제1·2종일반주거지역에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 미접도 필지가 다수 있어 실익이 없을 것으로 예상





출처: 연구진 작성

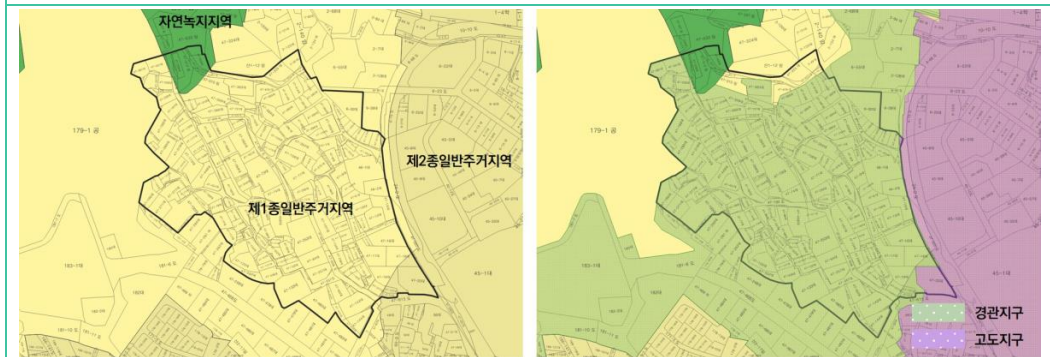
- (주거환경개선사업 구역) 종로구 옥인동

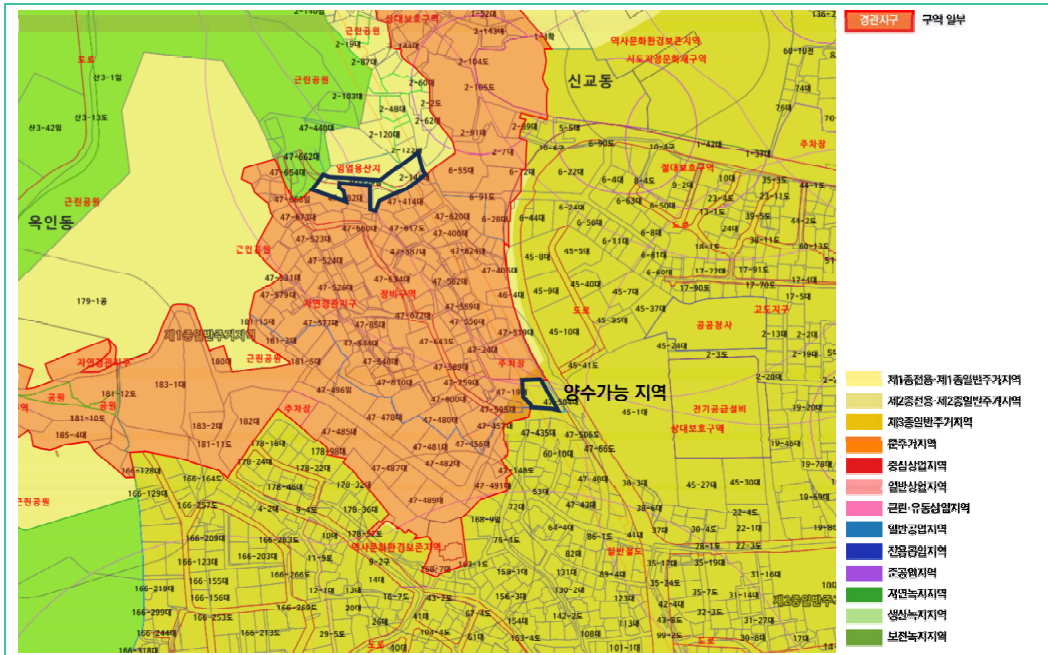
- 구역의 남측 도로에 면한 제2종일반주거지역에 양수 가능한 필지는 개발이 가능하나 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재해 실익이 크지 않다고 판단

② (주거환경개선사업 구역) 종로구 옥인동

(용도지역) 제1종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하)
 (용도지구) 제1종일반주거지역 대부분이 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m 이하)로 잉여 용적률이 있으며, 제1종일반주거지역 내 양수 가능한 필지가 있음

- ▶ 구역의 북측 제1종일반주거지역에 양수 가능한 필지는 임야로 개발이 용이하지 않음
- ▶ 구역의 남측 도로에 면한 제2종일반주거지역에 양수 가능한 필지는 개발이 가능하나 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재해 실익이 크지 않다고 판단





출처: 연구진 작성

- (주거환경개선사업 구역 및 리모델링 활성화 구역) 종로구 부암동 창익문 인왕마을백악마을
 - 백악마을 남쪽 도로에 면한 제1종일반주거지역에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 지구단위계획에서 최고 높이를 3층 이하로 규정하고 있어 실익이 없는 것으로 판단

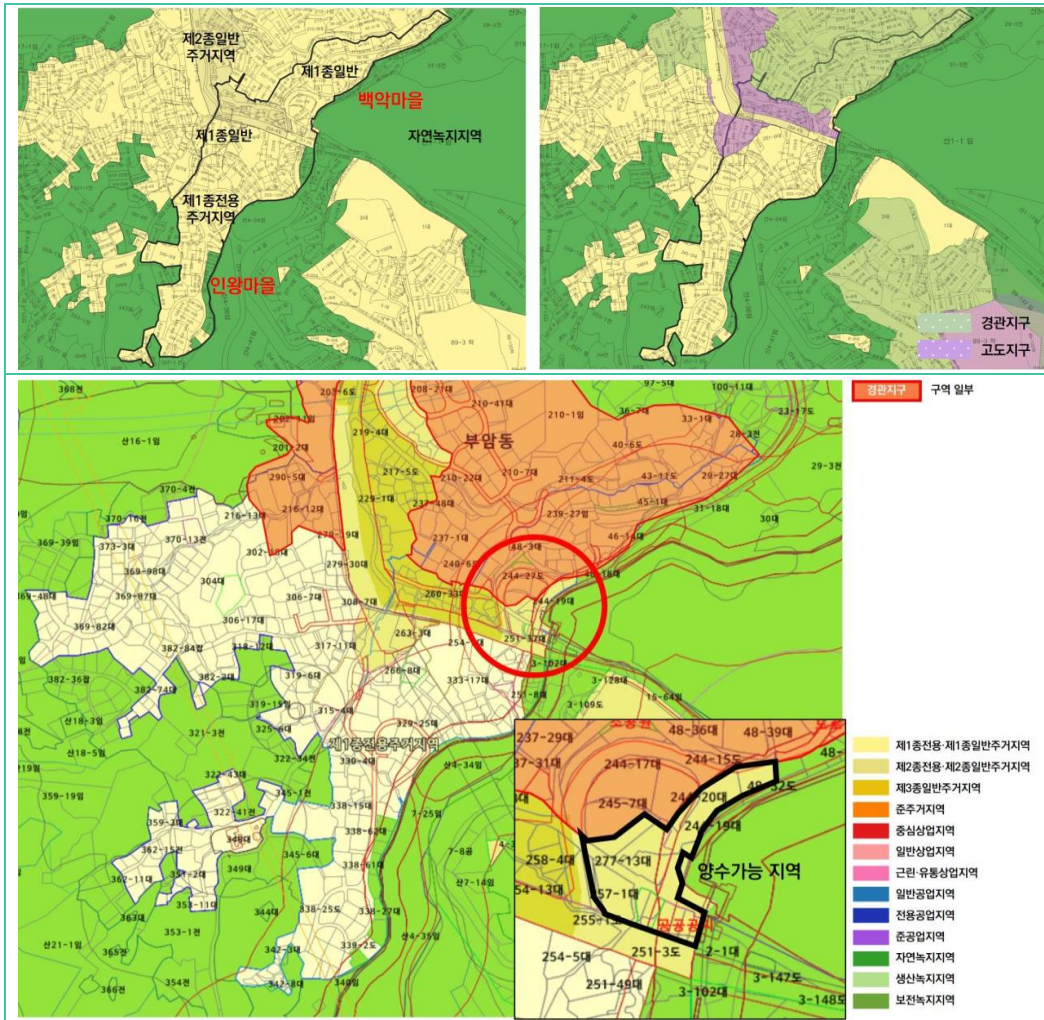
③ (주거환경개선사업 구역 및 리모델링 활성화 구역) 종로구 부암동 창익문 인왕마을백악마을

(용도지역) 제1종전용주거지역 (건폐율 50/용적률 100), 제1종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 200/7층), 자연녹지 (건폐율 20/용적률 50)

(용도지구) 인왕마을: 제1종일반주거지역 전체가 고도지구(20m)에 해당

백악마을: 자연경관지구가 제1종일반주거지역 대부분에 걸쳐 지정, 고도지구는 자연경관지구 지정되어 있지 않은 제1종일반주거지역 일부와 도로를 제외한 제2종일반주거지역 전체에 지정

- ▶ 백악마을 남쪽 도로에 면한 제1종일반주거지역에 양수 가능한 필지가 있으나 필지가 작고 지구단위계획에서 최고 높이를 3층 이하로 규정하여 실익이 없을 것으로 판단



출처: 연구진 작성

- (특별건축구역 및 건축자산진흥구역) 종로구 경복궁 서측
 - 구역의 서쪽 자연경관지구 남쪽으로 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 지구단위계획에서 최고 높이를 3층 이하로 규정하고 있어 실익이 없음

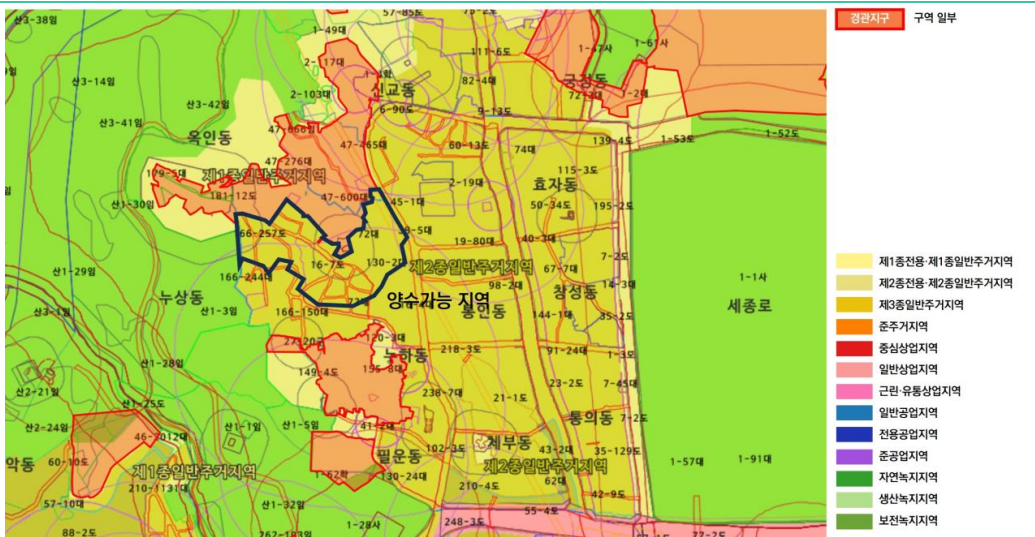
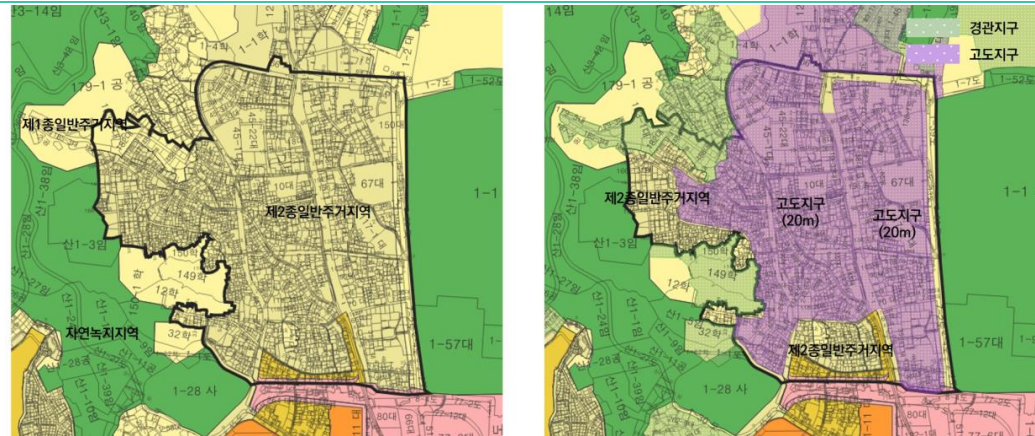
④ (특별건축구역 및 건축자산진흥구역) 종로구 경복궁 서측

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하), 제3종일반주거지역(건폐율 50/용적률250)

(용도지구) 자연경관지구(건폐율 30/3층(12m) 이하), 고도지구(12m, 15m, 16m, 20m 이하)

- ▶ 자연경관지구가 제1종일반주거지역 전체에 걸쳐 지정되어 있어 잉여 용적률이 있는 것으로 확인, 고도지구는 제2종일반주거지역 일부에 걸쳐 지정되어 있으나, 12m 도로로 둘러싸인 구역 내 고도지구의 높이 제한은 20m로 5층까지 건축이 가능하여 잉여 용적률은 없음

- ▶ 구역의 서쪽 자연경관지구 남쪽으로 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 지구단위계획에서 최고 높이를 3층 이하로 규정하고 있어 실익이 없는 것으로 판단



출처: 연구진 작성

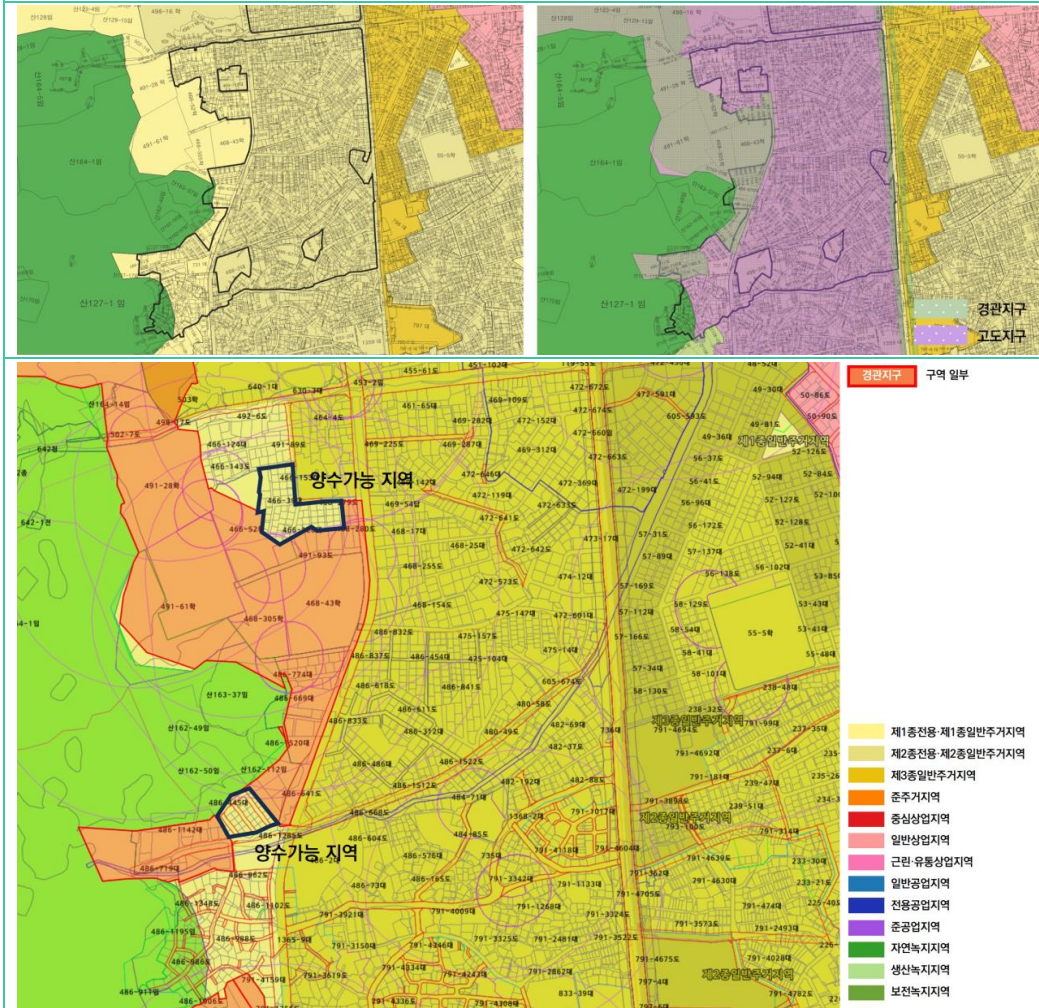
- (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 강북구 수유1동 도시재생 활성화지역 내
 - 구역 서측의 자연경관지구 북쪽과 남쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나 제1종일반주거지역 내 단독주택용 세필지이며 지구단위 계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재해 실익이 크지 않다고 판단

⑤ (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 강북구 수유1동 도시재생활성화지역 내

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하), 자연녹지지역(건폐율 20/용적률 50)

(용도지구) 자연녹지지역을 제외한 구역 전체가 고도지구(20m, 완화 시 28m)에 해당,
고도지구와 중복해서 제1종일반주거지역 일부가 자연경관지구(건폐율 30/3층, 12m)에 해당

- ▶ 구역 서측의 자연경관지구 북쪽과 남쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나 제1종일반주거지역 내 단독주택용 세필지이며 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재하여 실익이 크지 않다고 판단



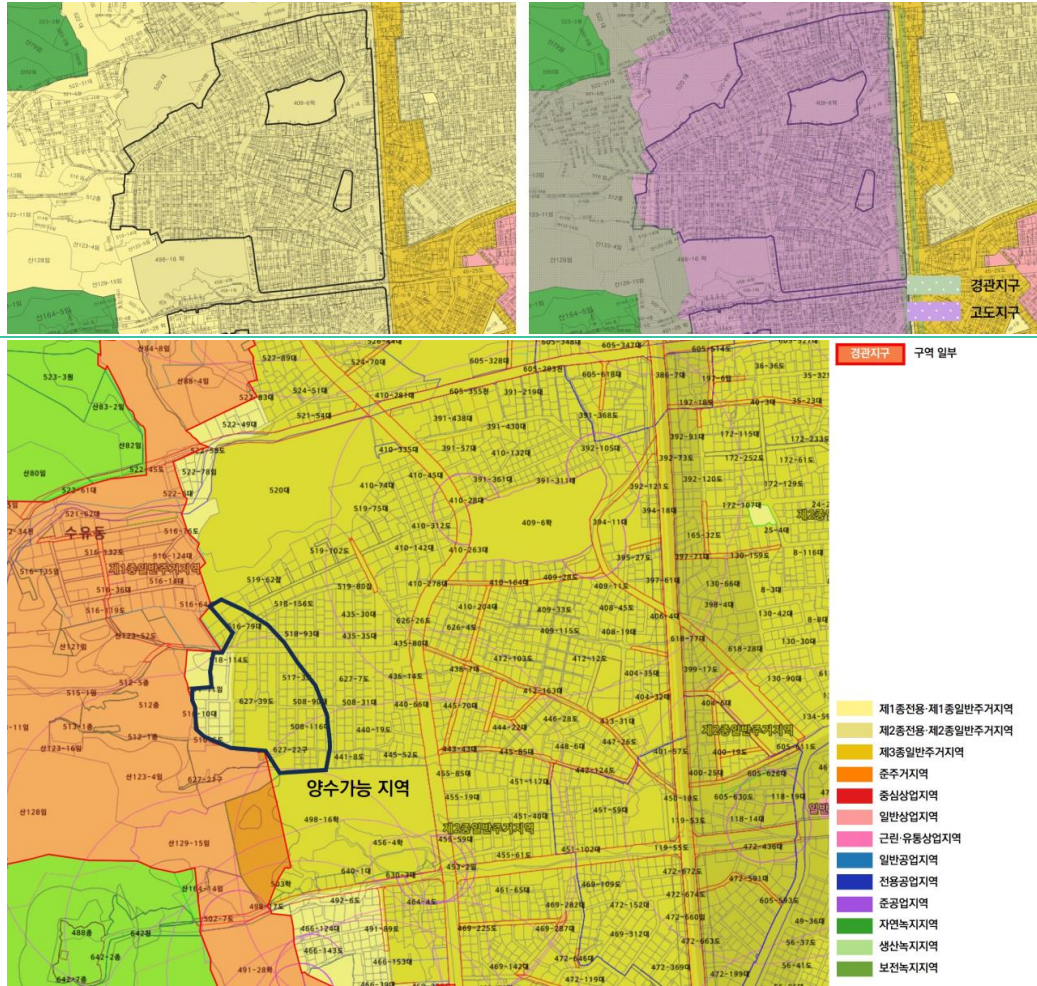
출처: 연구진 작성

- (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 강북구 인수동 도시재생 활성화지역 내
 - 구역 서측의 자연경관지구 동쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나 고도지구로 지정된 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역의 단독주택용 세필지에 해당하여 실익이 크지 않다고 판단

⑥ (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 강북구 인수동 도시재생활성화지역 내

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역 (건폐율 60/용적률 200/7층 이하)
(용도지구) 대상지 대부분이 고도지구(20m)에 해당, 제1종일반주거지역 일부가 자연경관지구로 잉여 용적률이 있으며
양수 가능지역이 있는 것으로 확인

▶ 구역 서쪽의 자연경관지구 동쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 단독주택용 세필지에 해당
또한 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용하기 어려워 실익이 크지 않다고 판단



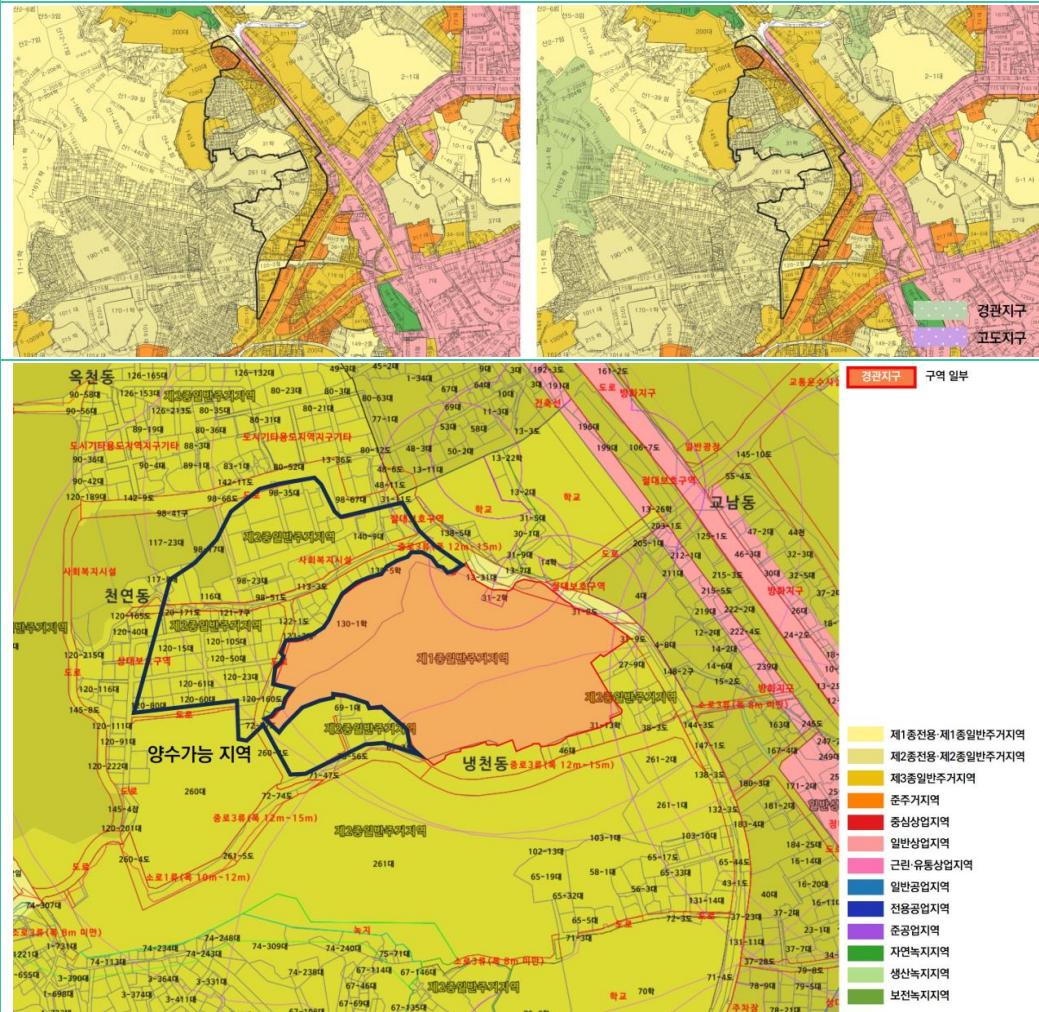
출처: 연구진 작성

- (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 서대문구 천연충현 도시
재생활성화지역 내
 - 구역 중앙 자연경관지구의 북쪽과 서쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한
필지가 있으며 12m 도로에 접한 제2종일반주거지역의 필지는 개발가능성이
있어 보이나 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률
적용에 대한 기준 부재

⑦ (리모델링 활성화 구역 및 도시재생활성화지역) 서대문구 천연·충현 도시재생활성화지역 내

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거지역(건폐율 50/용적률 250), 준주거(건폐율 60/용적률 400), 일반상업(건폐율 60/용적률 800) (용도지구) 자연경관지구가 제1종일반주거지역 일부에 걸쳐 지정되어 있어 잉여 용적률이 있으며 양수 가능지역이 있음

- ▶ 구역 중앙 자연경관지구의 북쪽과 서쪽 100m 거리 이내에 양수 가능한 필지가 있으며 12m 도로에 접한 제2종일반주거지역의 필지는 개발가능성은 있어 보이나 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재



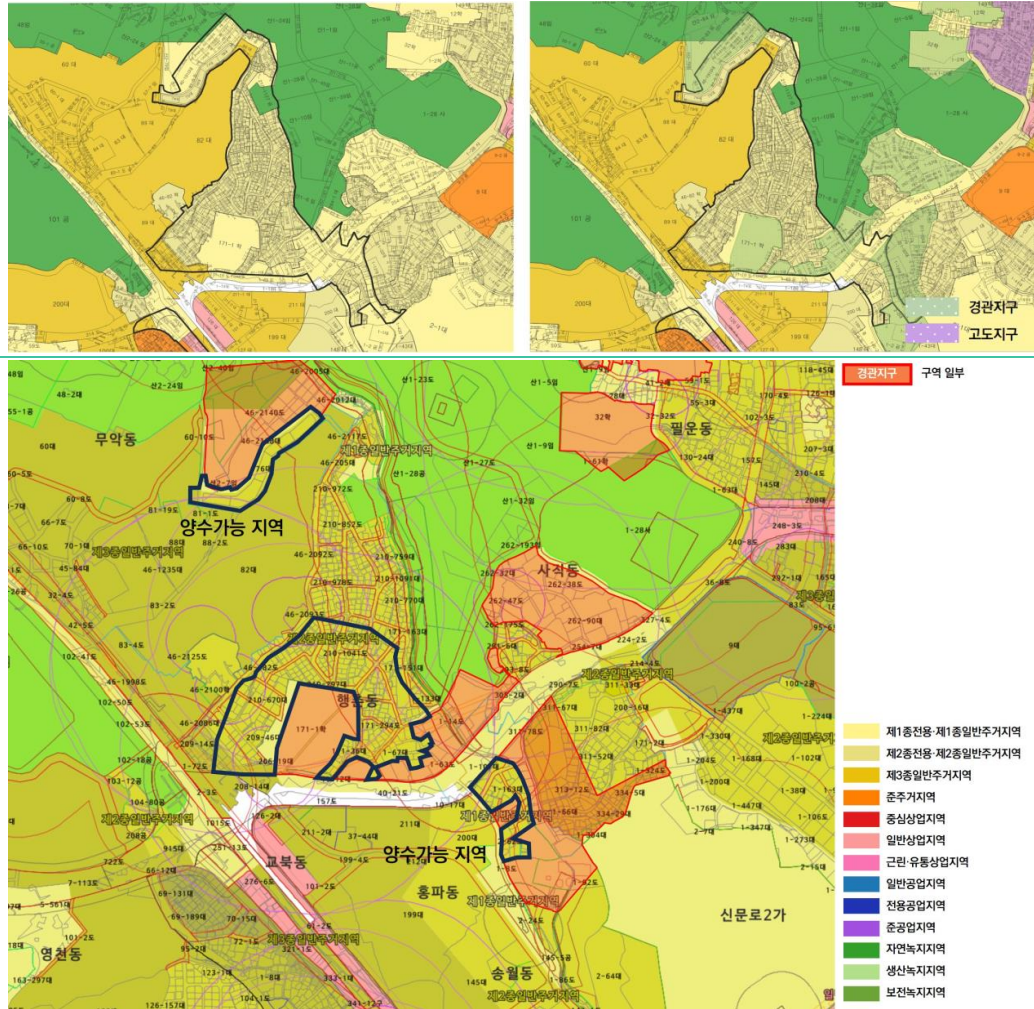
출처: 연구진 작성

- (리모델링 활성화 구역) 종로구 행촌권 성곽마을
 - 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 미접도 필지가 다수 있어 실익이 있는 대지가 많지 않음. 또한 지구단위계획 구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재

⑧ (리모델링 활성화 구역) 종로구 행촌권 성곽마을

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거지역(건폐율 50/용적률 250), 자연녹지(건폐율 20/용적률 50)
(용도지구) 제1종일반주거지역의 일부만 자연경관지구로 지정되어 있어 잉여 용적률이 있으며, 12m로 계획된 구역 내 양수 가능지역이 있음

- ▶ 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 필지가 작고 미점도 필지가 다수 있어 실익이 있는 대지가 많지 않음
- 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재



출처: 연구진 작성

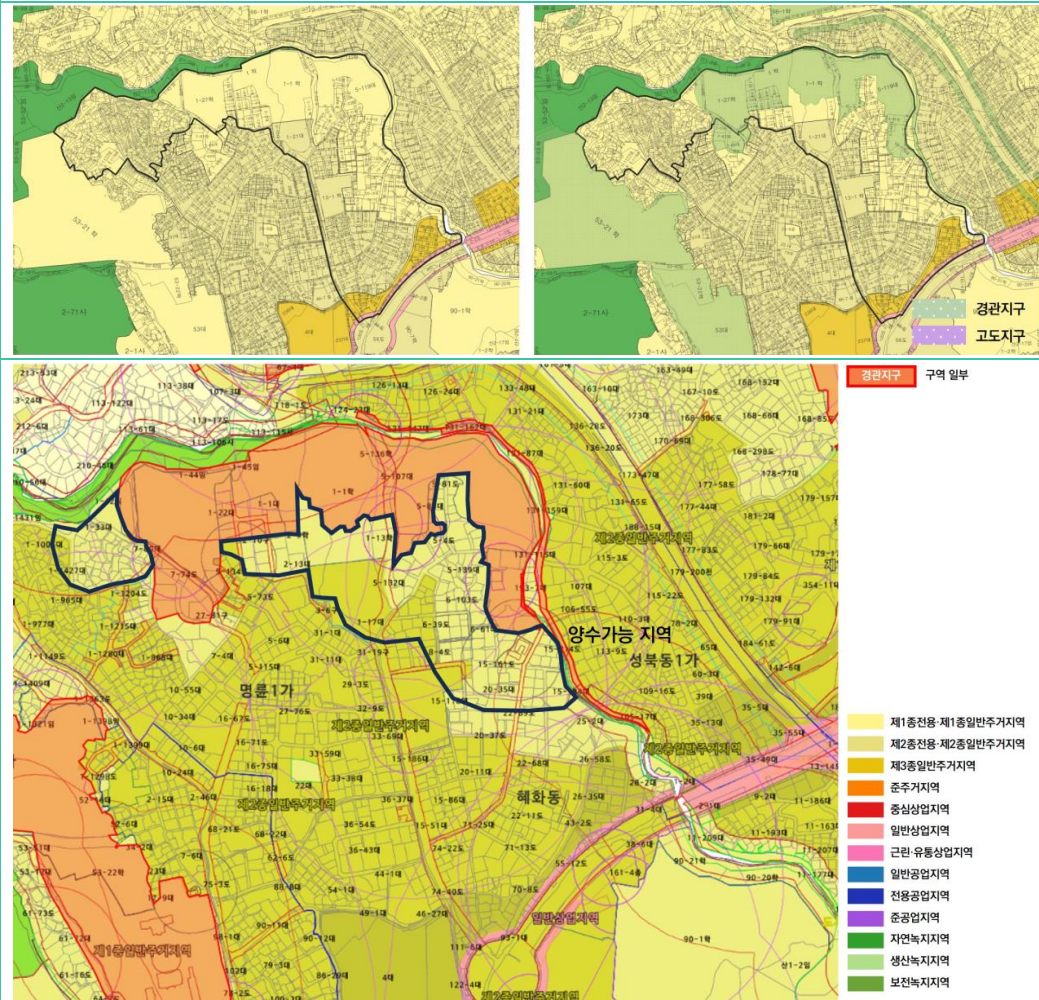
• (리모델링 활성화 구역) 종로구 혜화명륜동 성곽마을

- 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 대부분이 제1종 일반주거지역으로 양수 가능성이 높지 않음. 또한 지구단위계획구역에 해당하지 않아 법정 용적률 이상의 용적률 적용 가능성에 대한 기준 부재

⑨ (리모델링 활성화 구역) 종로구 혜화명륜동 성곽마을

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150/4층), 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200)
(용도지구) 제1종일반주거지역의 일부가 자연경관지구로 지정되어 있어 잉여 용적률이 발생하며,
12m 도로로 구분되어 있지 않아 주변으로 양도 가능

- ▶ 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나,
필지가 작고 미접도 필지가 다수 있어 실익이 있는 대지가 많지 않음
지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준이 부재



출처: 연구진 작성

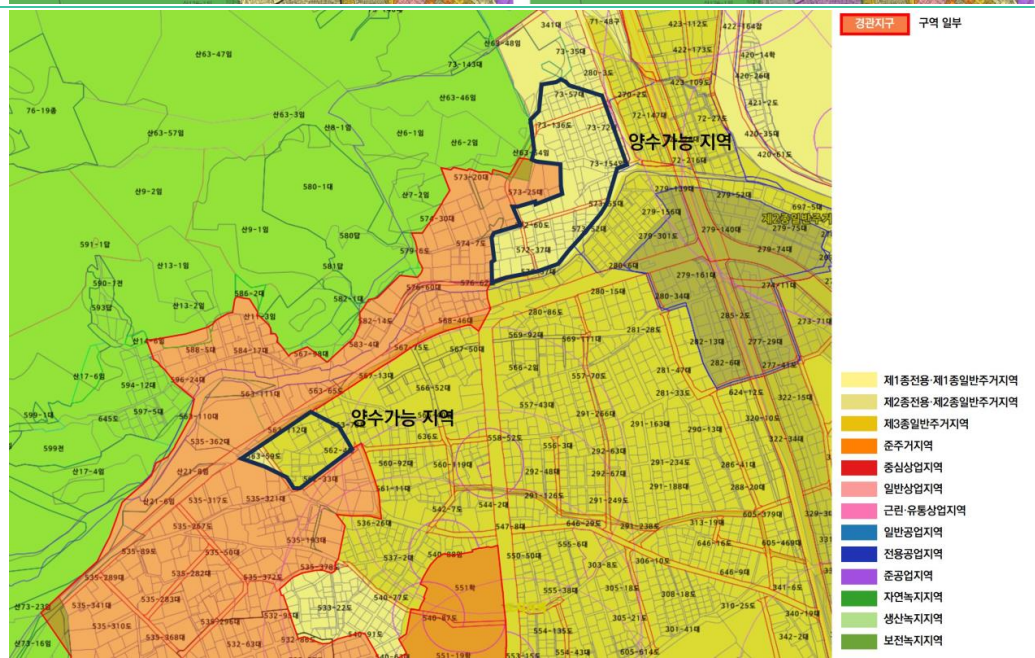
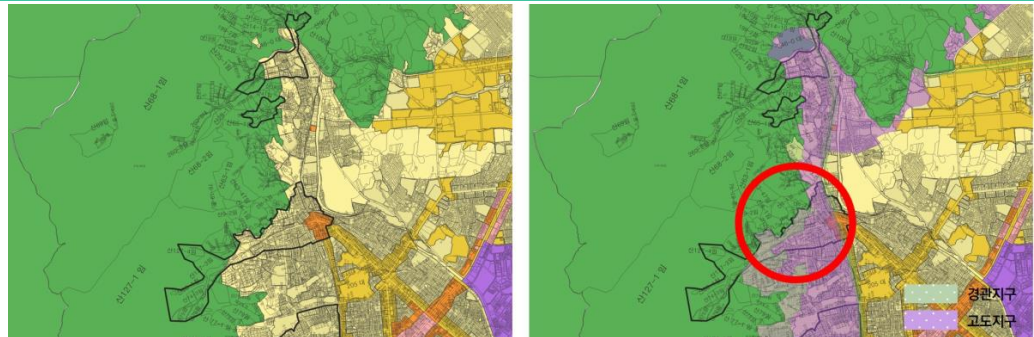
- (도시재생활성화지역) 강북구 4.19사거리
 - 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 대부분이 제1종 일반주거지역으로 양수 가능성이 높지 않음. 또한 지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준 부재

⑩ (도시재생활성화지역) 강북구 4.19사거리

(용도지역) 제1종일반주거지역(건폐율 60/용적률 150), 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200), 자연녹지지역(건폐율 20/용적률 50)

(용도지구) 자연경관지구가 제1종일반주거지역 일부에 해당해 잉여 용적률이 있음
고도지구는 자연녹지지역을 제외한 전체 지역에 지정되어 있고 준주거지역에서 잉여 용적률이 발생하나 12m로 둘러싸인 구역 전체가 고도지구로 지정되어 있어 양수 불가

- ▶ 자연경관지구에서 100m 이내에 양수 가능한 필지가 있으나, 대부분이 제1종일반주거지역으로 양수 가능성이 높지 않음
지구단위계획구역이 아니기 때문에 법정 용적률 이상의 용적률 적용에 대한 기준 부재



출처: 연구진 작성

- (건축자산진흥구역) 성북구 앵두마을
 - 조망가로특화경관지구로 지정된 필지들이 양도 가능한 용적률이 있고, 해당 대지에서 100m 이내에 위치한 상업지역 내 필지에 양수 가능성이 있음

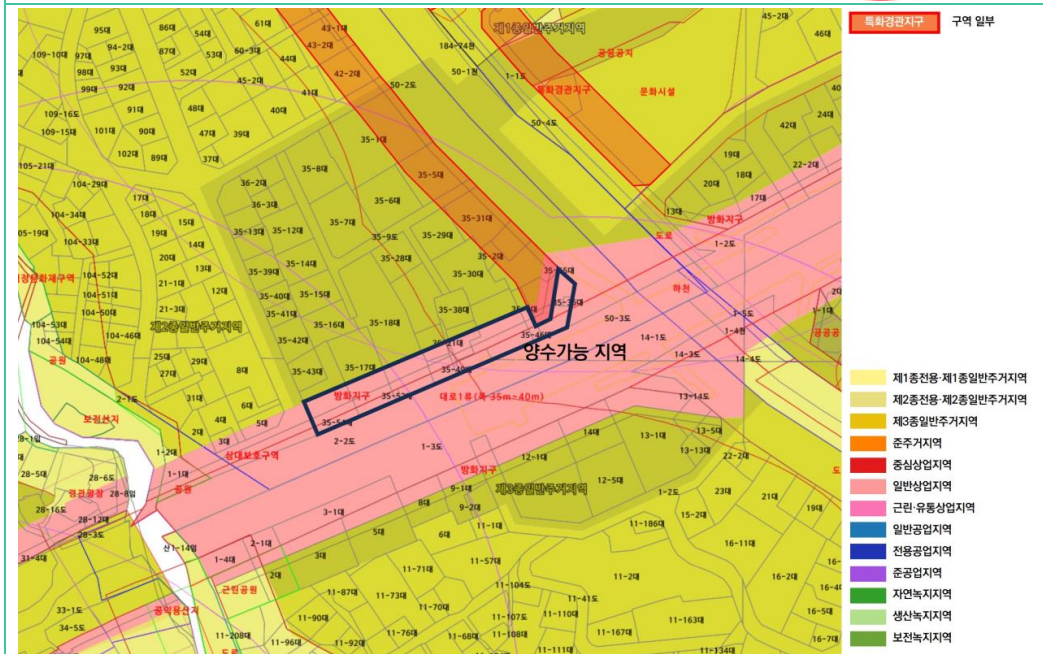
- 그러나 양수 가능한 필지의 일부만이 상업지역으로 지정되어 있어 실익은 크지 않을 것으로 판단

⑪ (건축자산진흥구역) 성북구 앵두마을

(용도지역) 제2종일반주거지역(건폐율 60/용적률 200), 제3종일반주거지역(건폐율 50/용적률 250), 일반상업지역(건폐율 60/용적률 800)

(용도지구) 조망가로특화경관지구(6층~8층)가 대로를 따라 제2/3종일반주거지역, 일반상업지역에 걸쳐 지정되어 일반상업지역 내 필지의 경우 잉여 용적률이 발생

- ▶ 조망가로특화경관지구로 지정된 필지들이 양도 가능한 용적률이 있고, 해당 대지에서 100m 이내에 위치한 상업지역 내 필지에 양수 가능성이 있으나, 양수 가능한 필지의 일부만이 상업지역으로 지정되어 있어 실익은 크지 않을 것으로 판단



출처: 연구진 작성

□ 2개 대지 간 결합건축 체결 가능성 검토 종합

- 전체 215개 조사구역 중 경관지구와 고도지구로 중복 지정되어 양도할 잉여 용적률이 있는 지역은 15곳에 불과
- 조사한 대부분의 지역이 구역 전체가 경관지구 또는 고도지구로 지정되어 있어 용적률 양도와 양수가 불가한 곳이 많았고, 특히 12m 도로로 둘러싸인 구역 내 지역·지구가 같아 양도와 양수의 실익이 없는 곳이 다수
- 현행 제도의 요건을 충족하는 2개 대지 간 결합건축 체결은 현실적으로 어려운 것으로 확인

[표 3-24] 2개 대지 간 결합건축 체결 가능성 검토 종합

구분	지정수/조사수	면적(㎡)	양도양수 가능지역 수	적용 가능성 검토결과
상업지역	-	18,095,583	없음	없음
주거환경개선사업 구역	57/49 ¹⁾	2,669,884	3곳	없음
건축협정구역	51/31 ²⁾	39,888	없음	없음
특별건축구역	29/29	3,584,979	1곳	없음
리모델링 활성화 구역	45/45	6,584,340	6곳	없음
도시재생활성화지역	52/52	19,275,067	3곳	없음
건축자산진흥구역	9/9	2,265,339	2곳	없음

주1: 주거환경개선사업 구역 중 신속통합추진 6곳, 국토교통부 선도지역 2곳 등 8곳 제외

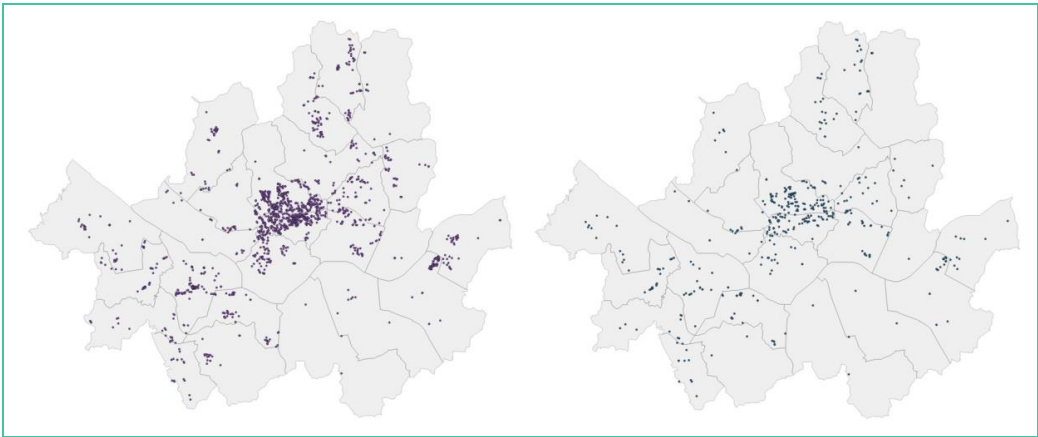
주2: 건축협정구역 51곳 중 변경된 16건, 폐지된 1건, 확인이 불가한 3곳 등 20곳 제외

출처: 연구진 작성

3) 3개 이상 대지 결합건축에 따른 양도 및 양수 가능성 검토

□ 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 검토

- 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물은 1,893동
- 용적률 50% 미만으로 용적률 양도가 가능한 공공건축물은 490동
 - 1,893동의 공공건축물 중 용적률 확인이 가능한 공공건축물은 1,094동이며, 이 중 490동이 용적률 50% 미만인 공공건축물에 해당



[그림 3-12] 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 현황(左) 및 용적률 50% 미만 공공건축물 현황(右)

출처: 연구진 작성

[표 3-25] 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 현황

구분	구역 수	공공건축물 수 ¹⁾	분석가능 공공건축물 수 ²⁾	용적률 50% 미만 공공건축물 수
상업지역	-	812	250	228
주거환경개선사업 구역	49	144	86	36
특별건축구역	2	148	72	52
리모델링 활성화 구역	45	316	163	71
도시재생활성화지역	52	931	438	221
건축자산 진흥구역	9	177	85	64

주1: 중복되는 구역을 고려하지 않고 산출한 결과로 구역별 공공건축물이 이중 이상으로 합산 가능

주2: 분석 가능 공공건축물은 용적률 확인이 가능한 공공건축물을 의미

출처: 연구진 작성

□ 결합건축 체결 가능지역 내 민간임대주택 검토

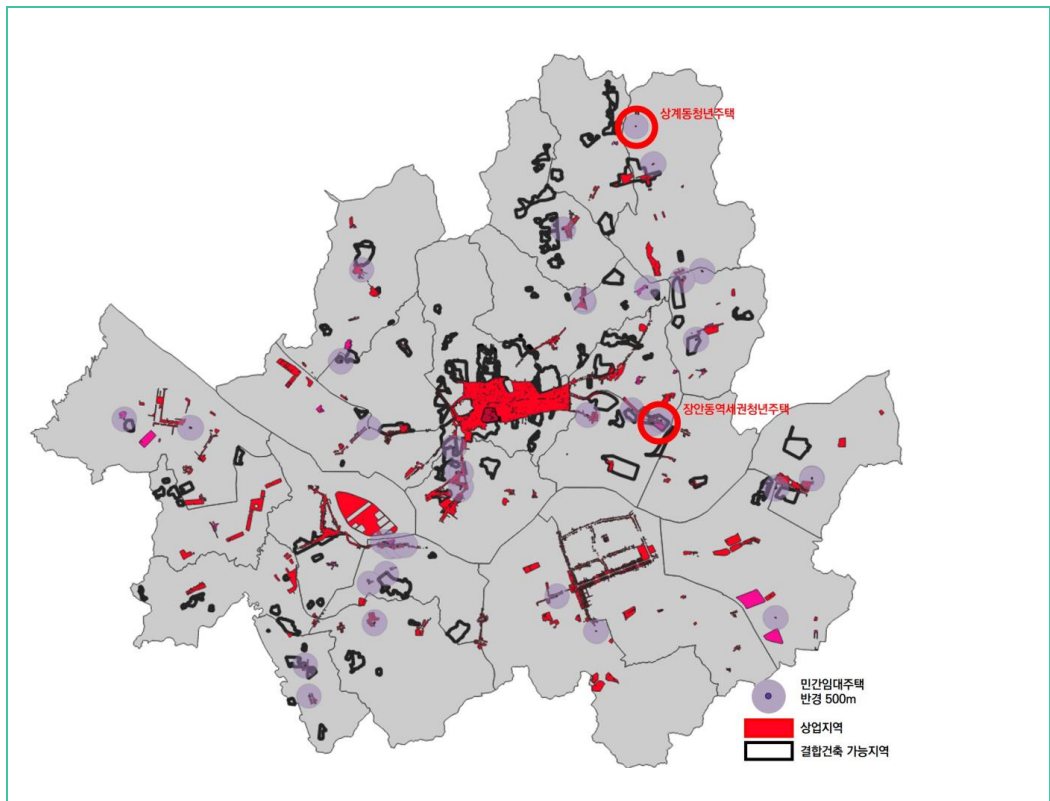
- 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 민간임대주택은 37동
- 용적률을 확인할 수 있는 민간임대주택 20동 중 용적률 50% 미만으로 양도 가능한 잉여 용적률이 있는 민간임대주택은 2동으로 확인

[표 3-26] 서울시 결합건축 체결 가능지역 내 민간임대주택 현황

구분		주소	용적률	잉여용적률	비고
강서구	내발산동역세권청년주택	내발산동 647-1외	1,078	-	근린상업지역
	-	공향동 50-3외			확인불가
금천구	-	독산동 292-6외			확인불가
	-	시흥동 103-3외			확인불가
관악구	최강타워역세권청년주택	신림동 1745	723.2	-	일반상업지역
동작구	신대방동역세권청년주택	신대방동 351-5	959.2	-	일반상업지역
	-	상도동 188-19			확인불가
	-	노량진동 19-6			확인불가
	노량진역세권청년주택	노량진동 54-4	867.7	-	일반상업지역
	-	노량진동 39-1외			확인불가
	-	노량진동 117-2			확인불가
서초구	-	서초동 1676-4외			확인불가
	양재동역세권청년주택	양재동 산17-7	697.9	-	일반상업지역
송파구	문정역역세권청년주택	문정동 55-6	786.1	-	일반상업지역
강동구	천호역효성해링턴타워	성내동 87-1	719.0	-	일반상업지역
	길동역세권청년주택(2동)	길동 368-7, 367-1	715.7/806.0	-	일반상업지역
용산구	용산베르디움프렌즈	한강로2가 426	962.0	-	일반상업지역
	용산원효루미니	원효로1가 104	599	-	일반상업지역
	갈월동역세권청년주택	갈월동 98-6	1,242.5	-	일반상업지역
	-	사계동 100-1			확인불가
마포구	-	동교동 173-2			확인불가
서대문구	-	북가좌동 333-1			확인불가
은평구	불광동역세권청년주택	불광동 323-21	679.9	-	일반상업지역
성동구	-	도선동 288외			확인불가
	성동구용답동청년주택	용답동 231	1,157.6		일반상업지역
	Hotel Inno Stay	용답동 68-2			확인불가

구분		주소	용적률	임여용적률	비고
동대문구	장안동역세권청년주택	장안동 465-5외	399.8	400	일반상업지역
중랑구	상봉동 청년주택	상봉동 109-28외	959.9		일반상업지역
	묵동 청년주택	묵동 165	959.9		일반상업지역
	-	묵동 8			확인불가
성북구	-	석관동 173-1			확인불가
	하월곡동 청년주택	하월곡동 88-513외	1,199.6		일반상업지역
	하월곡동 88-222번지 청 년주택	하월곡동 88-222	1,118.1	-	일반상업지역
강북구	-	수유동 47-52외			확인불가
노원구	-	상계동 690			확인불가
	상계동 청년주택	상계동 1049-79외	497.5	180	일반상업지역

출처: 국가공간정보포털상 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택 현황자료로 2023년 8월 14일 등록자료
(<http://data.nsdi.go.kr/dataset/20180918ds00025>. 검색일: 2023.07.10.)

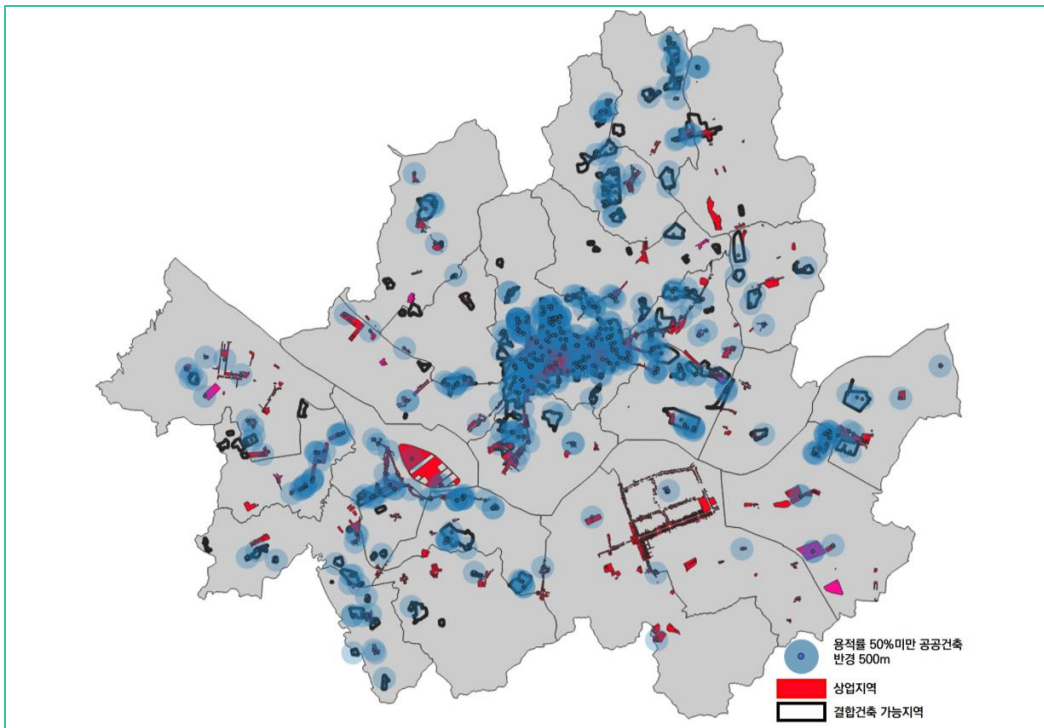


[그림 3-13] 결합건축 가능지역 내 민간임대주택 현황 및 양도 가능 민간임대주택

출처: 연구진 작성

□ 결합건축 체결 가능지역 내 공공건축물 및 민간임대주택의
실제 용적률 양도 및 양수 가능성 검토결과

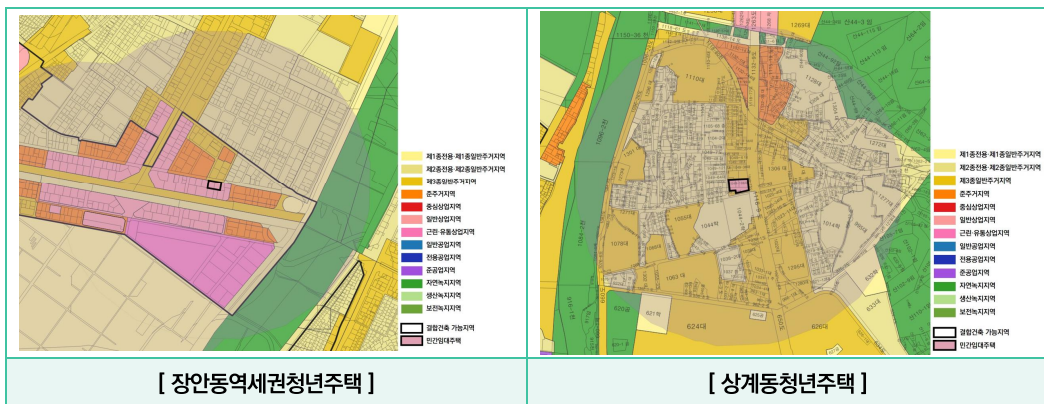
- (공공건축물) 용적률 양도가 가능한 공공건축물은 480동
 - 도로에 의한 구역 제한이 없고 반경이 500m 이내인 양수 가능지역은 종로구, 중구, 용산구를 중심으로 한 서울 도심부와 공업지역이 있는 동북부와 서남부에 집중
 - 용도지역상 용적률이 높은 상업지역, 준주거지역 및 준공업지역이 적정하고, 필지가 비교적 커서 양수 효과가 큰 곳, 지구단위계획구역으로 용적률 상향이 가능한 곳이 유리할 것으로 판단
 - 상업지역의 경우 종로구, 중구, 용산구, 영등포구의 중심상업지구와 일반 상업지구에서 양수 가능
 - 상업지역 외 결합건축 가능지역의 경우 대부분 주거지역이 많고 세필지인 경우가 많아 용적률 양수에 대한 실익이 높지 않을 것으로 판단되나, 결합 건축 가능지역에 준주거지역과 공업지역이 포함되어 있는 영등포구, 금천구, 강북구, 노원구, 성동구에 양수 가능지역이 있을 것으로 판단



[그림 3-14] 서울시 결합건축 가능지역 내 이양 용적률(50% 이상 잉여)이 있는 공공건축물 현황

출처: 연구진 작성

- (민간임대주택) 용적률 양도가 가능한 민간임대주택은 2동 (장안동역세권 청년주택과 상계동청년주택)
 - 장안동역세권청년주택의 경우 대지가 일반상업지역에 위치하고 있어 잉여 용적률이 400%이며, 주변이 대로에 면한 일반상업지역으로 양수 가능 대지가 다수 있다고 판단
 - 상계동청년주택의 경우 청년주택 건립 대지가 4개 필지를 합해 일반상업 지역으로 용도지역을 변경하였으며 이로 인해 상한 용적률이 600%으로 180%의 잉여 용적률이 있는 것으로 확인
 - 그러나 500m 반경 이내가 모두 제2종일반주택지역, 제3종일반주택지역, 준주거지역으로 용적률 상한선이 높지 않으며, 대부분이 세필지로 양수에 대한 실익이 높지 않다고 판단



[그림 3-15] 결합건축 체결이 가능한 민간임대주택의 현황

출처: 연구진 작성

□ 3개 이상 대지 간 결합건축 체결 가능성 검토 종합

- 서울시 결합건축 가능 용도지역과 구역에 위치한 공공건축물과 민간임대주택 중 용적률이 50% 미만으로 잉여 용적률이 있는 공공건축물과 민간임대주택은 각각 480동과 2동
- 공공건축물의 경우 종로구, 중구, 용산구, 영등포구의 중심상업지구와 일반상업지구, 민간임대주택의 경우 장안동역세권청년주택 정도가 결합건축 체결 가능성이 있는 것으로 확인
- 현행 제도의 요건을 충족하는 3개 이상 대지 간 공공건축물과 민간임대주택을 활용한 결합건축의 실익은 높지 않은 것으로 확인

4. 소결: 결합건축 가능성 진단 및 가능유형 도출

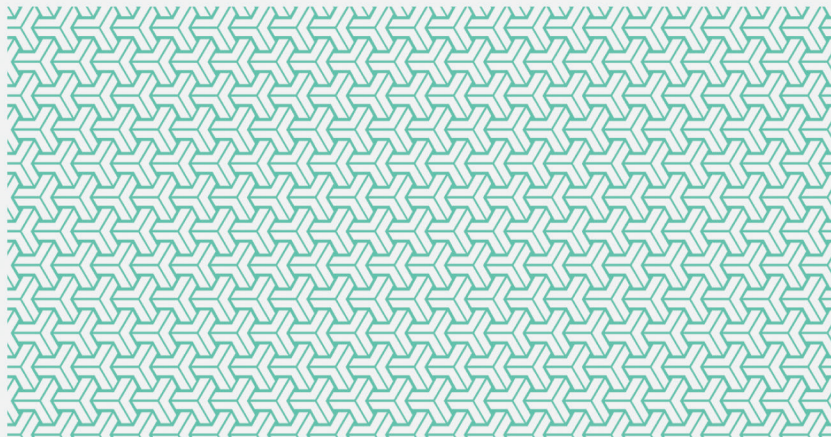
□ 현행 법적 기준에 따른 결합건축 가능성 진단

- 현행 법적 기준을 충족하며 실질적으로 결합건축 제도 적용할 수 있는 대상지는 극히 일부
 - 서울시 내 결합건축 체결이 가능한 7개 용도지역 및 구역에 대해 검토한 결과, 2개 대지 간 결합건축 체결 가능성이 있는 필지는 전무한 것으로 확인
 - 3개 이상 대지 간 결합건축 체결유형에서 데이터를 확보할 수 있는 공공 건축물과 민간임대주택에 대해 검토한 결과, 공공건축물은 종로구·중구·용산구·영등포구의 중심상업지구와 일반상업지구, 민간임대주택은 1동(장안동역세권청년주택) 정도가 가능성이 있는 것으로 확인
 - 결론적으로 현행 법적 기준을 충족하면서 결합건축을 체결할 수 있는 대상지는 극히 일부에 불과

□ 결합건축 가능유형 도출

- 현행 결합건축 제도상 실제 결합건축 체결 가능성이 높은 유형 도출
 - (2개 대지 간 결합건축 체결 유형) 현행 결합건축 제도상 대상요건을 모두 충족하면서 용적률 양수의 실익이 있는 대상지는 부재. 결합건축을 통한 실익을 확보하기 위해 100m 이내라는 거리규정을 완화하고, 개발필지 면적을 1,000㎡ 이상으로 조정하기 위해 여러 필지를 합하여 하나의 필지로 개발한다고 가정하는 등 일부 조건을 변경하여 적용할 필요
 - (3개 이상 대지 간 결합건축 체결 유형) 개발수요가 있는 상업지역 중 지구단위계획구역으로 지정되어 기부채납 등에 따른 상한용적률 산정이 가능하되, 지구단위계획으로 높이를 제한하여 잉여 용적률이 발생하는 지역에서 결합건축 체결 가능성이 높을 것으로 판단
- 결합건축 체결 가능성이 높은 유형에 대해서는 4장에서 결합건축 전후 시뮬레이션 분석을 통해 확인
 - 현행 결합건축 제도상 대상요건을 모두 충족하는 대상지가 있는 경우에는 해당 대상지 내 적용 가능한 시나리오 설정
 - 현행 결합건축 제도상 대상요건을 모두 충족하는 대상지가 없는 경우에는 일부 조건을 변경하여 적용한 후 비교 시뮬레이션 분석

제4장 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선방안

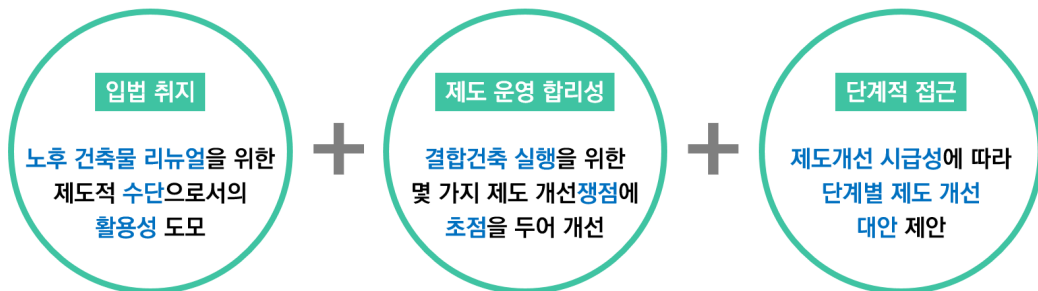


1. 기본방향
2. 결합건축 체결 요건 개선방안
3. 결합건축 제도 운영관리를 위한 세부 기준 마련방안
4. 결합건축 활용 시뮬레이션을 통한 제도개선 효과 검토
5. 단계별 제도개선 실행방안

1. 기본방향

1) 제도 개선의 방향

- 노후 건축물 리뉴얼을 위한 수단으로서의 **활용성** 도모
 - 결합건축 제도는 노후 건축물 리뉴얼 활성화를 유도하기 위해 도입되었으나 관계주체의 제도에 대한 인식 부족과 더불어 과도한 법적 조건 및 제도 기반 미비로 인해 현장에서 결합건축 제도 활용에 한계
 - 따라서 결합건축이 필요한 대상지에서 제도를 적용하는데 걸림돌이 되는 제약사항을 개선하여 노후 건축물 리뉴얼을 위한 제도적 수단으로서의 활용성을 높이는 방향으로 제도 개선방안 마련
- 결합건축 제도 운영의 **합리성** 확보
 - 결합건축 제도는 건축 리뉴얼 사업 활성화를 위한 하나의 특수해로서 모든 건축사업에 결합건축 제도를 적용하는 것을 유도할 필요는 없음
 - 따라서 단순히 결합건축 제도의 활성화를 목표로 하는 것이 아니라 제도 활용이 필요한 곳에서 실제 적용이 가능하도록 제도를 설계할 필요
 - 이를 위해 실질적인 결합건축 실행을 위한 몇 가지 제도 개선 쟁점에 초점을 두어 쟁점별 제도 정비방안 마련
- 제도 개선 추진을 위한 단계적 실행방안 고려
 - 제도 개선의 필요성 및 시급성에 따라 단기와 중장기로 구분하여 단계별 제도 개선 추진방안 마련



[그림 4-1] 제도 개선의 방향

출처: 연구진 작성

2) 제도 개선과제 종합

- 2~3장의 분석 결과를 종합하여 다음과 같은 제도 개선과제를 도출함

	〈 2장 〉에서 도출한 법제도 쟁점		〈 3장 〉에서 도출한 제도 개선과제
	국내외 법제도 비교 분석	이해관계자 의견수렴	제도 적용 가능성 실증분석
법적 체결 요건	국내외 유사제도와 비교하여 과도한 법적 요건 · 현행 법적 요건을 충족하면서 결합건축 실익이 있는 지역이 있는지 모호	결합건축에 대한 법적 요건 충족 한계로 미활용	현행 법적 요건을 충족하며 실질적으로 제도를 적용할 수 있는 지역은 극히 일부 · 상업지역 내 지구단위계획구역 등에서 적용 가능성이 있는 편
결합건축 제도 운영·관리	결합건축에 따른 가치(거래가격) 책정기준 및 거래방법 모호 · 용적률 인센티브 적용 범위에 대한 기준 모호 · 결합건축 이후 관리관계 등 관리방안 부재 · 결합건축 관리기구의 마련 등 검토 필요	결합건축에 따른 용적 가치 산정 한계 · 결합건축 체결 이후 관리방안 부재 · 세제 관련 기준 부재	-
기타	-	제도에 대한 이해 부족 (건축관계자, 지자체 등) · 복잡한 행정절차	-
제도 개선 과제 도출	▼		
	① 결합건축 체결 요건 개선	1-1. 결합건축 가능 구역 확대	
		1-2. 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 완화	
		1-3. 동시건축 규정 개선	
		2-1. 용적률 인센티브 상한 기준 구체화	
		2-2. 용적률 가치 산정 원칙 마련	
② 결합건축 제도 운영·관리를 위한 세부 기준 마련	2-3. 결합건축 이행 및 관리를 위한 권리관계 공시 근거 마련		

[그림 4-2] 제도 개선과제 종합

출처: 연구진 작성

2. 결합건축 체결 요건 개선방안

1) 결합건축 가능 구역 확대

□ 현황 및 문제점

- 현행 「건축법」 제77조의15제1항 및 동법 시행령 제111조에 따라 다음과 같은 용도지역 및 관계법령에 따른 구역에 한해 결합건축이 가능함
 - ❶ 상업지역
 - ❷ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 역세권개발구역
 - ❸ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 중 주거환경개선사업구역
 - ❹ 건축협정구역
 - ❺ 특별건축구역
 - ❻ 리모델링 활성화 구역
 - ❼ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
 - ❽ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역
- 하지만 이러한 지역 및 구역 중에서 현행 결합건축 체결 요건을 충족하는 대상은 극히 일부
 - 앞선 결합건축 적용 가능성 실증분석을 통해 살펴 본 바와 같이 상업지역의 경우 총 건축물 대비 약 53.4%가 노후 건축물이며 지역 특성상 개발수요가 높아 적용 가능성이 높은 편
 - 또한 도시재생활성화지역 중 경제기반형 또는 근린재생형(중심시가지형)의 경우 역세권 또는 상업지역에 위치함에 따라 개발 수요가 있어 결합건축 제도 활용가능성이 있는 편
 - 반면, 주거환경개선사업구역과 리모델링활성화구역은 대부분 제1종전용 주거지역, 제1종 또는 제2종 일반주거지역 등에 위치함에 따라 양수 가능 용적률이 적으며 개발 수요도 높지 않아 제도 활용가능성이 낮은 편
 - 건축협정구역의 경우에는 2개 이상의 필지 간 맞벽건축으로 동시 개발하므로 필지 간 용적률 이양의 실익이 부재하며, 특별건축구역은 신규 개발사업의 경우 용적률 특례적용이 가능하므로 제도 활용수요가 없음
 - 또한 역세권개발구역은 현재까지 지정건수가 0건으로 유명무실한 규정

□ 제도 개선의 방향

- 결합건축 입법 취지에 부합하면서 실제 적용 가능성이 있는 구역으로 결합건축 체결가능 법정 구역을 확대

□ 제도 개선방안

- 하나의 구역으로 밀도 관리가 이루어지는 지구단위계획구역을 결합건축 가능 대상 구역에 포함
 - 지구단위계획구역의 경우 관리계획 수립을 통하여 용적률 및 구역 내 밀도 관리를 시행하며, 기준에 따라 용적률 산정(기본/허용/상한) 가능
 - 특히, 지구단위계획구역에서는 상한 용적률을 적용하기 위해서는 기부채납을 통해 토지, 건축물, 현금 등으로 공공기여를 해야 하는 기준이 있으므로, 이를 대체하는 제도적 수단으로 결합건축 활용이 가능할 것으로 판단
 - 한편, 건축 리뉴얼 활성화를 목표로 유사한 시기에 도입된 건축협정의 경우 지구단위계획구역에서 체결가능하며, 건축협정 사례의 약 36%⁵⁶⁾가 지구단위계획구역 내 위치한다는 점도 해당 구역 내 결합건축 가능성을 시사

[표 4-1] 결합건축 가능 법정구역 확대방안

현행	개선
① 상업지역	① 상업지역
② 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 역세권개발구역	② 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 역세권개발구역
③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 중 주거환경개선사업 구역	③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 중 주거환경개선사업 구역
④ 건축협정구역	④ 건축협정구역
⑤ 특별건축구역	⑤ 특별건축구역
⑥ 리모델링 활성화 구역	⑥ 리모델링 활성화 구역
⑦ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역	⑦ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
⑧ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역	⑧ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역
	⑨ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역

출처: 연구진 작성

56) 이여경 외(2021, p.38)

□ 제도 개선(안)

- (대안 1) 「건축법」 제77조의15제1항 개정
 - 결합건축 가능 구역 내 지구단위계획구역 추가

[표 4-2] 결합건축 가능 법정구역 확대 관련 제도개선 대안 1: 「건축법」 제77조의15 개정

현행	개정안
건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 대지간의 최단거리가 100미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 2개의 대지를 대상으로 결합건축을 할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. (생략) ② ~ ④ (생략)	건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) <u>4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역</u> 5. (현행 제4호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

- (대안 2) 「건축법 시행령」 제111조제2항 개정
 - 결합건축 가능 구역 내 지구단위계획구역 추가

[표 4-3] 결합건축 가능 법정구역 확대 관련 제도개선 대안 2: 「건축법 시행령」 제111조 개정

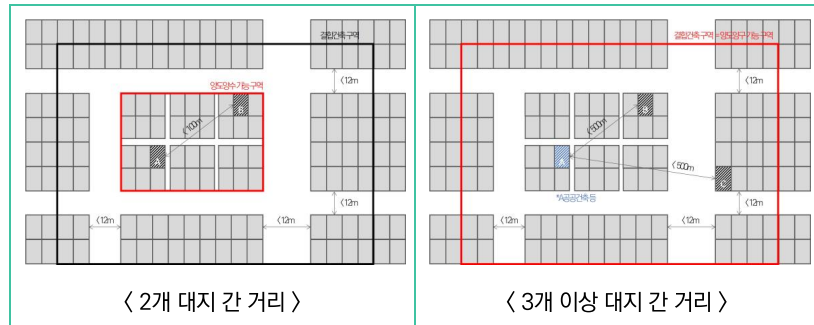
현행	개정안
건축법 시행령 제111조(결합건축 대상지) ① (생략) ② 법 제77조의15제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> ③ ~ ⑤ (생략)	건축법 시행령 제111조(결합건축 대상지) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) <u>6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역</u> ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

2) 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 완화

□ 현황 및 문제점

- 현행 「건축법」 제77조의15제1항 및 「건축법 시행령」 제111조제3항에 따라 2개 대지 간 결합건축 시에는 100미터 이내, 3개 이상 간 결합건축 시에는 500미터 이내로 대지 간 거리 제한



[그림 4-3] 결합건축을 위한 대지 간 거리 조건

출처: 연구진 작성

- 대지 간 거리 규정의 명분 부재
 - 결합건축 제도 도입 시 해당 기준에 대한 명확한 산출근거가 없었으며, 무분별한 제도 활용을 제한하고자 대지 간 거리 규정을 둔 것을 확인⁵⁷⁾
 - 하지만 제도 도입 시 우려한 결합건축 제도의 무분별한 활용의 문제는 커녕 제도 활용 사례가 전무한 상황으로 대지 간 거리 규정의 필요성 및 기준에 대한 재검토 필요
- 과도한 2개 대지 간 결합건축 구역 조건
 - 「건축법」 제77조의15제1항 및 「건축법 시행령」 제1항에서 규정한 2개의 대지 간 결합건축하는 경우 충족해야 하는 요건은 다음의 3가지임⁵⁸⁾
 - ① 대지 간의 최단거리가 100미터 이내일 것
 - ② 2개 대지 모두 동일 지역이나 구역에 속할 것
(※ 8가지의 결합건축 가능 법정구역)

57) 국토교통부 및 제도 도입에 대한 선행연구를 진행한 전문가 인터뷰 결과

58) 「건축법(법률 제18935호)」 제77조의15제1항, 「건축법 시행령(대통령령 제33717호)」 제111조제1항 제1호 및 제2호

- ㉓ 2개 대지 모두가 너비 12미터 이상의 도로로 둘러싸인 하나의 구역 안에 있을 것(※ 이 경우 해당 구역 안에 너비 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 더 작은 구역이 있어서는 안 됨)

- 하지만 3가지를 요건을 모두 충족하는 대상지는 사실상 동일한 용적률을 가지며, 개발 여건도 유사하므로 결합건축으로 실익을 얻기에 한계가 있음

□ 제도 개선의 방향

- 도시관리 차원에서의 부작용을 최소화하면서 결합건축 제도 활용이 가능하도록 거리 규정 개선

□ 제도 개선방안

- 구역 단위로 밀도 관리가 이루어지는 지구단위계획구역 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 관리계획 구역 내에서 결합건축이 가능하도록 제도 개선
 - 결합건축 제도의 핵심은 용적률을 이전하는 것이며, 이에 따른 부작용 우려로 종전에 대지 간 거리 기준을 마련한 것임
 - 하지만 용적률 등 도시의 밀도 관리에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법이라고 함)」 및 이 법에 따른 관리계획 구역 단위로 이루어지므로 산출 근거가 명확하지 않은 거리 규정을 두는 것 보다 해당 관리계획 구역 내에서 결합건축 제도를 활용하도록 하는 것이 타당
 - 상업지역을 제외한 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 구역, 특별건축구역, 리모델링 활성화 구역, 도시재생활성화구역 및 건축자산 진흥구역은 지구단위계획 결정이 동시에 이루어지며, 건축협정은 지구단위계획구역 내에서 지정되므로 지구단위계획구역 내로 제한해도 무리가 없음
 - 상업지역의 경우에는 지구단위계획구역 내 또는 500m 이내로 거리기준을 개선하는 것을 제안

[표 4-4] 대지 간 거리규정 개선방안

현행		개선
2개 대지 간 거리	100미터 이내	(공통) ① 지구단위계획구역 내에서 결합건축 허용 ② 지구단위계획구역이 아닌 상업지역의 경우 500미터 이내
3개 이상 대지 간 거리	500미터 이내	

출처: 연구진 작성

□ 제도 개선(안)

- 「건축법」 제77조의15제1항 개정
 - 2개 대지 간 100미터 거리 규정 삭제

[표 4-5] 대지 간 거리규정 개선을 위한 「건축법」 제77조의15 개정안

현행	개정안
건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 <u>대지간의 최단거리가 100미터 이내의 범위에서 대통령령</u>으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 2개의 대지를 대상으로 결합건축을 할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) ② ~ ④ (생략)	건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① ----- ----- <u>대통령령</u>----- ----- ----- ----- --- 1. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

- 「건축법 시행령」 제111조제1항 개정
 - 상기의 「건축법」 제77조15제1항 개정을 통해 2개 대지 간 100미터 거리 규정을 삭제하게 되면, 상업지역을 제외한 나머지 구역은 하나의 관리구역 내에서 결합건축 가능
 - 상업지역의 경우에는 별도의 기준이 필요하므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 하나의 지구단위계획구역이거나 500미터 이내에 속하도록 기준 신설
 - 2개 대지 간 거리 규정과 마찬가지로 3개 이상 대지 간 결합건축시에도 동일한 기준을 적용하도록 「건축법 시행령」 제111조제3항제2호 개정

[표 4-6] 대지 간 거리규정 개선을 위한 「건축법 시행령」 제111조 개정안

현행	개정안
건축법 시행령	건축법 시행령
제111조(결합건축 대상지) ① 법 제77조의 15제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 2개의 대지를 말한다.	제111조(결합건축 대상지) ① ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
1. (생 략) <u>〈신 설〉</u>	1. (현행과 같음) 2. <u>상업지역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 하나의 지구단위계획구역이거나 500미터 이내에 속할 것</u>
2. (생 략) ② (생 략) ③ 법 제77조의15제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 범위에 있는 3개 이상의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 3개 이상의 대지를 말한다.	3. (현행 제2호와 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----.
1. (생 략) 2. <u>모든 대지 간 최단거리가 500미터 이내 일 것</u>	1. (현행과 같음) 2. <u>상업지역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 하나의 지구단위계획구역이거나 500미터 이내에 속할 것</u>
④ · ⑤ (생 략)	④ · ⑤ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

3) 동시 건축 규정 개선

□ 현황 및 문제점

- 2개 대지 간 결합건축의 경우에만 동시 건축 의무 부여
 - 2016년 결합건축 제도 도입 당시에는 2개 대지 간 결합건축만 허용하였으며, 반드시 2개 대지 모두 개발을 하도록 동시 건축 의무를 부여
 - 하지만 2020년 3개 이상의 대지로 결합건축 대상 대지수를 확대하면서 3개 이상 대지 간 결합건축 시에는 동시 건축 의무를 두지 않음

[표 4-7] 결합건축에 따른 동시 건축 의무

구분	동시 건축 의무 유무
2개 대지 간 결합건축	동시 건축 의무 有
3개 이상 대지 간 결합건축	동시 건축 의무 無

출처: 연구진 작성

- 대상지 여건상 개발이 어렵기 때문에 용적률 이전 수요가 발생할 수 있으나 동시 건축 의무로 인해 제도 활용 한계
 - 가령, 건축자산 진흥구역의 경우 건축자산 보전을 위해 개발이 어려운 대지와 개발가능한 대지 간 결합건축을 유도하기 위해 법정 구역 중 하나로 포함한 것으로 보이나, 실제로는 동시 건축 의무로 인해 제도 적용 한계

□ 제도 개선방안

- 제도 적용의 유연성 확보를 위해 2개 대지 간 결합건축 시에도 동시 건축 의무 폐지

[표 4-8] 동시 건축 의무에 관한 제도 개선방안

구분	현행	개선
2개 대지 간 결합건축	동시 건축 의무 有	동시 건축 의무 無
3개 이상 대지 간 결합건축	동시 건축 의무 無	

출처: 연구진 작성

□ 제도 개선(안)

- 「건축법」 제77조의17제2항 개정
 - 결합건축을 체결한 건축물 사용승인시 확인 사항 개정
 - ※ (현행) 사용승인시 다른 대지의 착공신고 또는 착공연장, 도시·군계획 시설 결정 등의 별도의 조치 여부 확인
 - ※ (개선) 사용승인시 결합건축 이행 또는 도시·군계획시설 결정 등의 별도의 조치 여부 확인

[표 4-9] 동시 건축 규정 폐지를 위한 「건축법」 제77조의17 개정안

현행	개정안
건축법	건축법
제77조의17(결합건축의 관리) ① (생략)	제77조의17(결합건축의 관리) ① (현행과 같음)
② 허가권자는 제77조의15제1항에 따른 결합건축과 관련된 건축물의 사용승인 신청이 있는 경우 해당 결합건축협정서상의 다른 대지에서 착공신고 또는 대통령령으로 정하는 조치가 이행되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.	② ----- ----- ----- 결합건축협정서의 이행 ----- ----- -----.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

3. 결합건축 제도 운영·관리를 위한 세부 기준 마련방안

1) 용적률 적용 최대로한도 기준 신설

□ 현황 및 문제점

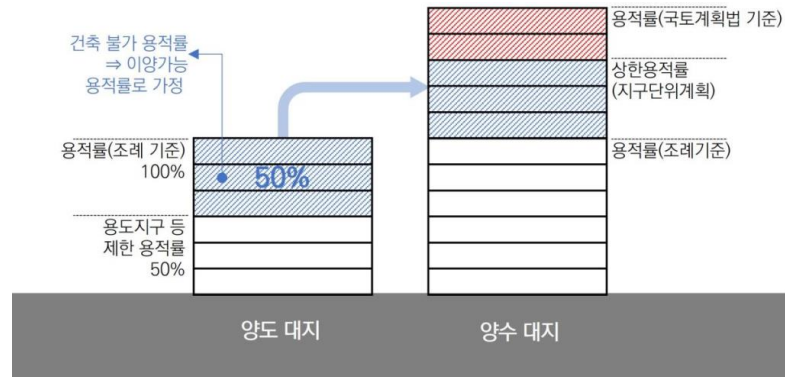
- 결합건축 제도의 핵심은 2개 또는 3개 이상의 대지 간의 용적률을 교환하는 것이나, 현재 용적률 적용의 상한에 대한 규정 부재

□ 제도 개선의 방향

- 결합건축을 통해 최대로 확보가능한 용적률 상한기준 마련

□ 제도 개선 대안

- (대안 1) 「국토계획법」에 따른 법적 용적률 상한
- (대안 2) 지구단위계획에 따른 상한 용적률
- (대안 3) 지방자치단체 조례에 따른 용도지역별 용적률 상한



[그림 4-4] 용적률 상한 설정 대안 검토

출처: 연구진 작성

- (종합 검토) 결합건축 활성화를 위해서는 「국토계획법」 상 법적 용적률 상한까지 확대할 필요가 있으나, 도시 관리 차원의 문제를 최소화하기 위해서는 지구단위계획구역 내 상한 용적률까지 적용하는 것이 합리적이라고 판단

□ 제도 개선(안)

- 「건축법」 제77조의15제5항 신설
 - 용적률 적용 최대한도에 대한 규정 신설

[표 4-10] 용적률 적용 최대한도에 대한 규정 신설을 위한 「건축법」 제77조의15 개정안

현행	개정안
건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① ~ ④ (생 략) <u>〈신 설〉</u>	건축법 제77조의15(결합건축 대상지) ① ~ ④ (현행과 같음) 【 대안 1 】 <u>⑤ 결합건축 대상 대지 내 용적률의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다.</u> 【 대안 2 】 <u>⑤ 결합건축 대상 대지 내 용적률의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 상한 용적률 기준에 따른다.</u> 【 대안 3 】 <u>⑤ 결합건축 대상 대지 내 용적률의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률 기준에 따른다.</u>

출처: 연구진 작성

2) 용적률 가치 산정 원칙 마련

□ 현황 및 문제점

- 결합건축으로 2개 대지 또는 3개 이상의 대지 간 용적률 교환이 가능해졌으나, 실제 용적률 이전에 따른 거래가격 산정 원칙 및 기준은 부재
- 제도 도입방안에 대한 선행연구(염철호 외, 2016)에서는 결합건축 제도는 결합건축을 하는 건축주 간에 자율적 협의를 통해 용적 가치를 산정하는 제도라고 밝힘
- 하지만 현실적으로 용적 가치 산정에 대한 원칙이나 기준이 없을 경우 건축주 및 지자체 담당자에게 혼란을 야기할 우려
 - 용적 가치 산정의 원칙이나 기준이 없이 건축주 간 거래 금액을 결정하는데 어려움을 겪거나 거래 지연을 야기할 가능성이 높음
 - 건축허가 시 결합건축 관련 내용을 검토해야 하는 지자체 역시 판단기준이 모호할 경우 결합건축 자체를 허용하지 않는 등 제동을 걸 우려

□ 제도 개선의 방향

- 원칙적으로 민간 자율의 협의에 의해 용적률 가치를 산정하도록 하되 법령에서 최소한의 원칙 제시

□ 제도 개선방안

- 복수의 감정 평가를 통해 용적 거래 가치를 결정하도록 최소한의 원칙을 마련하는 것을 제안
 - 2020년 법 개정으로 3개 이상의 대지 간 결합건축이 가능해짐에 따라 결합 건축 대상 대지의 유형과 수가 다양하여 하나의 산식을 제시하는 것은 현실적으로 불가능
 - 민간 자율의 협의에 의해 용적률 가치를 산정하도록 하되 기준이 되는 거래 가격은 타 법령에서와 같이 감정평가법인등의 평가를 거치도록 제도 개선
 - ※ 「국유재산법」에 의거해 일반재산을 처분할 때 시가를 고려하여 1~2개의 감정평가법인등의 평가액을 산술평균
 - ※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분 시에는 2곳 이상의 감정평가법인등이 평가

- ※ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상액 산정시에는 감정평가법인등 3인이 평가
- ※ 이 외에도 법령에서 정하지 않더라도 일반인이 부동산 상속 등의 공정성 확보를 위해 복수의 감정 평가를 실시하기도 함
- 구체적으로 감정평가법인등 3인 이상의 평가를 받아 산술평균하는 것을 제안 (결합건축을 하는 건축주 각 1인 추천, 지자체 1인 추천)
- ※ 건축주 간 협의에 따라 보상액을 일괄적으로 지불하거나 이용료 개념으로 매달 나누어 지불하는 방식 중에서 결정
- 다만, 감정 평가에 따른 부담을 경감시키기 위해 유사입법례를 참고하여 지자체나 결합건축을 하는 건축주가 추천하지 않은 경우에는 2인의 평가를 받는 예외 규정 마련

[표 4-11] 토지 또는 건축물의 가치 산정을 위한 유사 입법례

구분	근거조문	가치 산정 기준	참여 감정평가법인 수
국유재산법	국유재산법 시행령 제42조(처분재산의 예정가격) 제1항 제1호 및 제2호	1. 대장가격 3천만원 이상 : <u>두 개의 감정평가법인등의 평가액을 산술평균한 금액</u> 2. 대장가격이 3천만원 미만인 경우나 지방자치단체 또는 공공기관에 처분하는 경우 : <u>하나의 감정평가법인등의 평가액</u>	1~2곳 (2곳인 경우 산술평균)
도시 및 주거환경 정비법	도시 및 주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등) 제4항 제1호	1. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 : 시장·군수등이 선정·계약한 <u>2인 이상의 감정평가법인등</u> 2. 재건축사업 : <u>시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등</u>	<u>2곳 이상</u>
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조(보상액의 산정) 제1항	사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 <u>감정평가법인등 3인</u> 을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰 (※ 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)	<u>3곳</u> (시·도지사와 토지소유자가 감정평가법인등을 추천하지 않는 경우 2인)

출처: 「국유재산법 시행령(대통령령 제33621호)」 제42조제1항, 「도시 및 주거환경정비법(법률 제19560호)」 제74조제4항, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(법률 제19370호)」 제68조제1항을 토대로 연구진 작성

- 아울러 복수의 감정 평가를 통해 용적 거래 가치를 결정한 후 관련 서류를 건축허가시 제출하도록 감정 평가 결과를 제출서류에 추가

□ 제도 개선(안)

- 「건축법」 제77조의16제1항 제5호 신설
: 건축허가 시 제출서류에 감정평가 결과 추가
- 「건축법」 제77조의16 내 제5항 신설
: 용적 가치 산정을 위한 원칙을 제시하는 조항 신설

[표 4-12] 용적 가치 산정에 대한 원칙 및 제출서류 추가를 위한 「건축법」 제77조의16 개정안

현행	개정안
건축법 제77조의16(결합건축의 절차) ① 결합건축을 하고자 하는 건축주는 제11조에 따라 건축허가를 신청하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명시한 결합건축협정서를 첨부하여야 하며 국토교통부령으로 정하는 도서를 제출하여야 한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> ② ~ ④ (생략) <u><신설></u>	건축법 제77조의16(결합건축의 절차) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) <u>5. 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가사 또는 감정평가법인을 말한다.)에 의해 용적율 이전에 따른 보상액 산정 결과</u> ② ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 제1항제5호에 따른 용적율 이전에 따른 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인 등 3인(해당 지방자치단체장과 결합건축을 하려는 건축주가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 용적 이전 가치 평가를 의뢰하여야 하며, 보상액은 복수의 평가액의 산술평균한 금액을 기준으로 협의하여 결정한다. 다만, 결합건축을 하고자 하는 건축주가 1인인 경우에는 보상액 산정 절차를 생략할 수 있다.</u>

출처: 연구진 작성

3) 결합건축 이행 및 관리를 위한 토지이용규제 및 권리관계 공시 근거 마련

□ 현황 및 문제점

- 결합건축을 적용한 건축물에 대해 공적장부(公簿) 중 건축물대장에만 기재하도록 제도적 근거 마련
- 그 외에 토지나 건물의 권리관계를 기재하는 등기부나 토지이용과 관련된 규제 정보를 제공하는 토지이용계획확인서 등에는 기재되지 않아 결합건축 체결 이후 지속적인 이행 및 관리에 한계

□ 제도 개선의 방향

- 건축물대장 외에 결합건축에 따른 권리관계나 토지이용규제에 대한 정보를 정확히 전달하기 위한 제도적 근거 마련

□ 제도 개선방안

- ① 토지이용계획확인서에 결합건축에 관한 사항을 기재하도록 관계 법령 개정
 - 「토지이용규제 기본법」에 의거해 토지이용규제의 투명성 확보 및 국민의 토지이용상 불편을 줄이기 위해 일반 국민이 알아야 하는 지역·지구 등의 지정 및 행위제한에 관한 사항을 토지이용계획확인서에 기재하여 정보를 제공하도록 함
 - 현재 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항, 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항에 따라 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획, 「건축법」에 따른 도로, 「경관법」에 따른 중점경관관리구역 등을 토지이용계획확인서에 기재하도록 함
 - 결합건축 대상지는 지역·지구는 아니지만 용적률 이전에 대한 정보는 국민이 토지이용에 관하여 반드시 알아야 하는 토지이용규제 정보이므로 토지이용계획확인서에 기재하도록 제도 개선

[표 4-13] 토지이용계획확인서에 기재해야 하는 사항

구분	현행	개선
法	1. 지역·지구등의 지정 내용 2. 지역·지구등에서의 행위제한 내용 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	(좌동)

구분	현행	개선
令	1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 지정된 토지거래계약에 관한 허가구역 2. 그 밖에 일반 국민에게 그 지정내용을 알릴 필요가 있는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항	(좌동)
則	1. 「택지개발촉진법 시행령」 제5조제2항 후단에 따른 열람기간 2. 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령」 제8조제2항에 따른 열람기간 3. 「건축법」 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따른 도시·군관리계획 입안 사항 5. 「농지법 시행령」 제5조의2제1항에 따른 영농여건불리농지 6. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제48조에 따른 매립목적 변경 제한 7. 「산지관리법」 제21조제1항에 따른 용도변경 승인 기간 8. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 9. 지방자치단체가 도시·군계획조례로 정하는 토지 이용 관련 정보	(현행) + <u>「건축법」 제77조의15에 따른 결합건축 대상지</u>

출처: 「토지이용규제 기본법(법률 제19385호)」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령(대통령령 제30877호)」 제9조제4항, 「토지이용규제 기본법 시행규칙(국토교통부령 제1118호)」 제2조제2항을 토대로 연구진 작성

- ② 등기부에 결합건축에 관한 사항을 기재하도록 관계법령 개정
 - 결합건축에 따른 용적률 이전에 따라 다른 대지의 지상의 일부를 사용하는 개념이므로 구분지상권 등을 설정하여 등기하도록 제도 도입
 - 결합건축에 따른 등기를 위해서는 「건축법」 내 등기 절차에 대한 법적 근거를 두어야 하며, 이를 위한 근거 조문 신설
 - 등기 절차를 규정하는 방식은 별도의 등기규칙을 신설하는 방안과 관련 법에 따른 구분지상권 등의 설정 및 등기를 통합한 규칙에 반영하는 방안이 있을 수 있음

[표 4-14] 구분지상권에 대한 등기 규칙

구분	유사 입법례
(대안 1) 등기규칙 신설	- 도시 및 주거환경정비 등기규칙 - 소규모주택정비 등기규칙
(대안 2) 기존 등기규칙에 반영	- 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙 (도시철도법, 도로법, 수도법, 지역 개발 및 지원에 관한 법률, 농어촌정비법 등의 여러 법률에 따른 등기 특례 규정)

출처: 연구진 작성

- 관계법령에 따라 구분지상권 등기에 관한 사항을 일괄 규정한 「도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙」의 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 구분지상권의 설정하는 법률에 관한 사항을 규정하고 있어 결합건축 제도에 적용하는데 한계가 있다고 판단
- 따라서 결합건축에 대한 등기 규칙을 별도로 신설하는 것이 타당
(※ 도시 및 주거환경정비 등기규칙, 소규모주택정비 등기규칙 등 입법례 참고)

□ 제도 개선(안)

- ① 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항 개정
 - 토지이용계획확인서 내 결합건축에 관한 사항을 기재하도록 개정

[표 4-15] 토지이용계획확인서 내 결합건축 기재를 위한 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조 개정안

현행	개정안
토지이용규제 기본법 시행규칙 제2조(토지이용계획확인서 등) ① (생략)	토지이용규제 기본법 시행규칙 제2조(토지이용계획확인서 등) ① (현행과 같음)
② 영 제9조제4항제2호에서 “국토교통 부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
<u>〈신설〉</u>	<u>9. 「건축법」 제77조의5에 따른 결합건축 대상지</u>
<u>9. (생략)</u>	<u>10. (현행 제9호와 같음)</u>

출처: 연구진 작성

- ② 「건축법」 제77조의18 신설 및 「결합건축 등기규칙」 제정
 - 결합건축에 따른 등기 근거 마련

[표 4-16] 결합건축에 따른 등기 근거 마련을 위한 「건축법」 제77조의18 신설안

현행	개정안
건축법 <u>〈신 설〉</u>	건축법 <u>제77조의18(결합건축에 의한 등기 등) ① 결합 건축협정체결자는 토지의 지상 부분 사용에 대하여 구분지상권(區分地上權) 등을 설정하거나 이전하여야 한다.</u> <u>② 결합건축으로 인한 토지의 지상 부분 사용에 관한 구분지상권 등의 등기절차에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.</u> <u>③ 제1항에 다른 구분지상권 등의 존속기간은 「민법」 제281조에도 불구하고 결합건축이 존속하는 날까지로 한다.</u>

출처: 연구진 작성

- 결합건축에 따른 등기 근거 마련에 따라 등기절차에 대한 대법원규칙 신설을 위한 「결합건축 등기규칙」 제정 제안

「결합건축 등기규칙」의 구성(안)

- 제1조(목적)
- 제2조(대위등기신청)
- 제3조(대위등기의 일괄 신청)
- 제4조(대위등기절차)
- 제5조(결합건축의 사용승인에 따른 등기신청)
- 제6조(종전 토지에 관한 등기신청)
- 제7조(종전 토지에 관한 등기)
- 제8조(건축시설에 관한 등기신청)
- 제9조(건축시설에 관한 등기)
- 제10조(대지에 관한 등기신청)
- 제11조(대지에 관한 등기)
- 제12조(대지권의 등기, 대지권이라는 뜻의 등기 등)
- 제13조(준용규정)

※ 출처: 「도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙(대법원규칙 제3005호)」, 「소규모주택 정비 등기규칙(대법원규칙 제2869호)」 등 입법례를 참고하여 연구진 작성

4. 결합건축 활용 시뮬레이션을 통한 제도개선 효과 검토

1) 시뮬레이션 개요

□ 시뮬레이션 목적

- 제도 신설 이후 현재까지 결합건축 제도를 활용한 사례는 전무한 상황으로 결합건축 활용 가능성을 검토
- 제도 개선에 따른 결합건축 활용 시뮬레이션을 통해 제도 개선 효과를 실증적으로 검토

□ 시뮬레이션 대상

- 결합건축 활용가능성 및 제도 개선 효과 검토를 위한 시뮬레이션 대상은 상대적으로 적용 가능성이 높은 상업지역을 검토하여 선별⁵⁹⁾
- 제도 개선에 따른 2개 대지 간 결합건축 시뮬레이션
 (사례) 명동관광특구 지구단위계획구역

□ 분석 내용

- 시뮬레이션 목적을 달성하기 위해 다음의 분석 항목과 요소를 설정

[표 4-17] 시뮬레이션 분석의 틀

분석/검토 항목	세부 요소
A. 대상지 개요 및 관련 규제 현황	A1. 결합건축 대상지 A2. 용도지역/지구/구역 A3. 용도지역/지구/구역에 따른 용적률 규정 (기준/허용/상한) A4. 높이 제한 규정
B. 시뮬레이션 전제 조건 설정	B1. 제도 개선에 따른 법적 요건 변경사항
C. 시뮬레이션 분석 결과	C1. 결합건축에 따른 용적률 교환 시뮬레이션 C2. 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 비교 C3. 결합건축에 따른 영향 검토 (입법 목적 달성 여부, 주변지역에의 물리적 영향)

출처: 연구진 작성

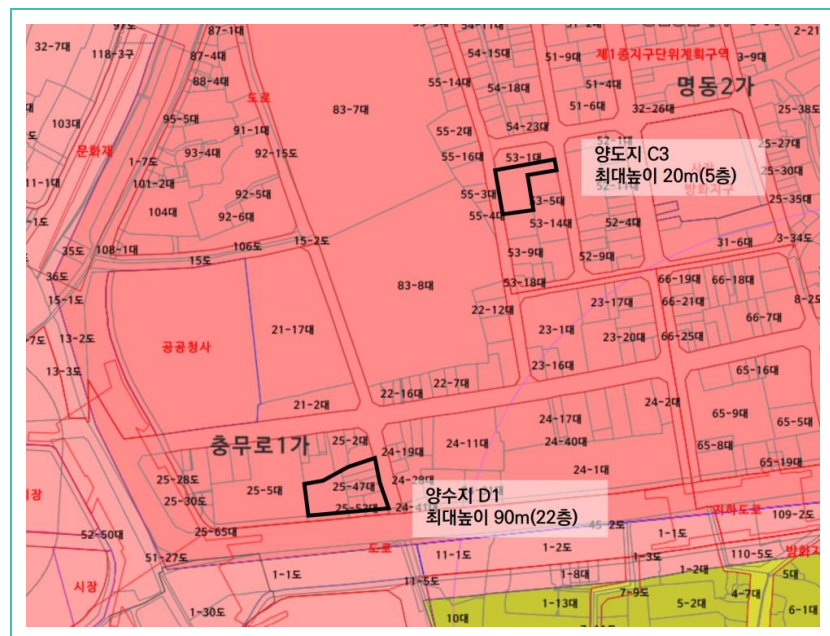
59) 결합건축 활용 시뮬레이션은 전문가 협업을 통해 추진

2) 시뮬레이션 결과

① 대상지 개요 및 관련 규제 현황

□ 결합건축 대상지

- 상업지역이면서 노후 건축물이 다수 분포한 명동관광특구 지구단위계획 구역 내 결합건축 가능 대상 검토
- 1차적으로 노후 건축물을 조사하였고, 이 중에서 개발가능성이 높은 간선 도로변 대지와 구역 내부 대지를 결합건축하는 것을 가정
(※ 해당 구역은 노후 건축물 밀집지역이며 노후 건축물의 경우 소규모로 현실적인 개발 상황을 반영하여 일부 필지를 합필하는 것을 가정)

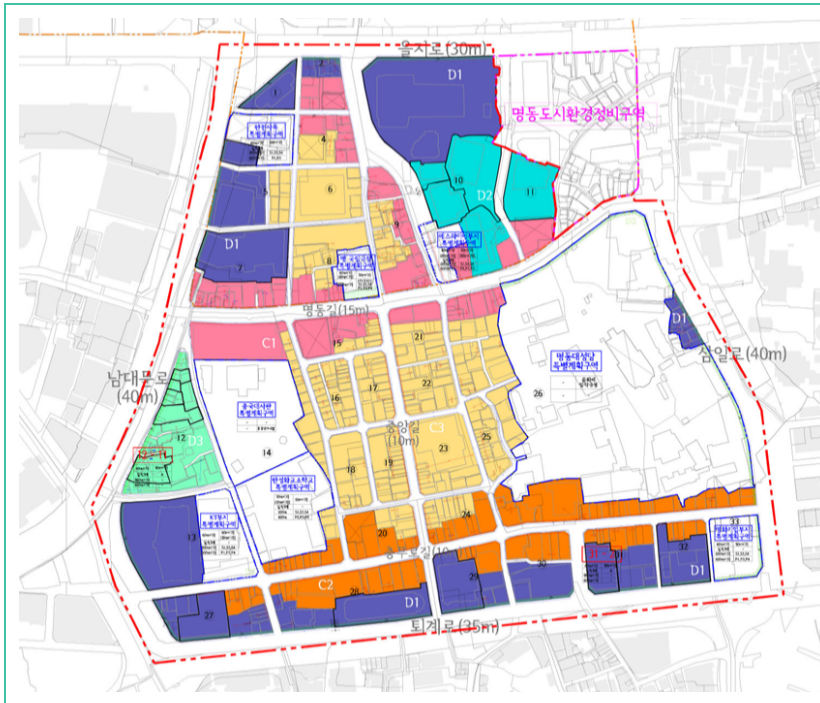


[그림 4-5] 결합건축 시뮬레이션 대상지

출처: 연구진 작성

□ 용도지역지구구역

- 용도지역: 중심상업지역
- 용도구역: 지구단위계획구역



[그림 4-6] 명동관광특구 지구단위계획구역

출처: 서울특별시(2014, p.95)

□ 용도지역/지구/구역에 따른 용적률 규정

- 명동관광특구 지구단위계획에 따른 세부 구역별 기준/허용/상한 용적률은 세부 구역별로 상이하며, 구체적인 용적률 기준은 다음과 같음

[표 4-18] 세부 구역별 기준/허용/상한 용적률

구분	용적률			비고
	기준	허용	상한	
간선부 (가구31 획지2, 가구12 획지 11 제외)	600% 이하	800% 이하		-
간선부	가구31 획지2	600% 이하	960% 이하	관광숙박시설에 한하여 적용 관광숙박시설에 한하여 적용
	가구12 획지11	600% 이하	960% 이하	
이면부	600% 이하	800% 이하		-

출처: 서울특별시(2014, p.60)

□ 높이 제한 규정

- 명동관광특구 지구단위계획에 따른 높이 제한 규정 역시 지구단위계획에 따른 세부 구역별로 상이하며 구역별 최고높이 기준은 다음과 같음

[표 4-19] 세부 구역별 높이 제한

구분		최고높이	최고 높이의 완화
간선부	D1, D3	90m 이하	-
	D2	60m 이하	공원·광장·도로·하천·공공시설 등의 부지를 기부채납 시 높이 완화계획에 따라 최대 1.2배(72m)까지 완화 가능
이면부	C1	30m 이하	-
	C2	25m 이하	-
	C3	20m 이하	-

출처: 서울특별시(2014, p.66)

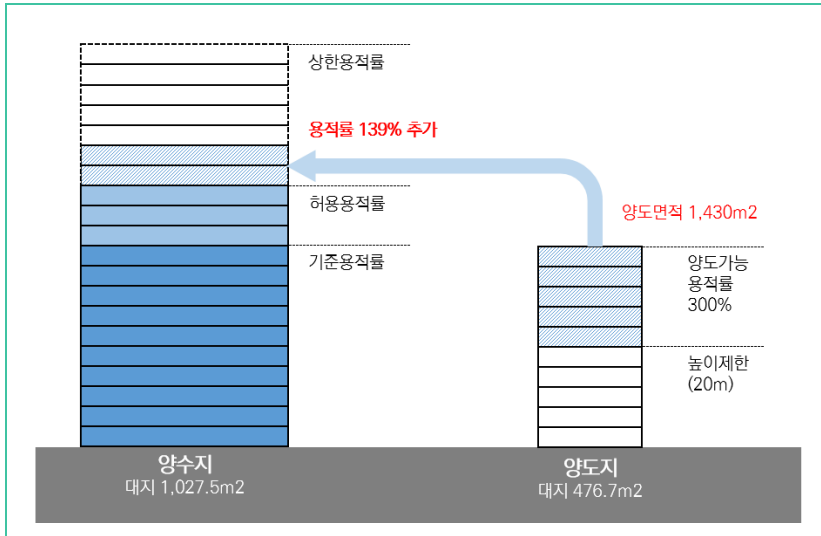
② 시뮬레이션 전제 조건 설정

- 결합건축 대상지 거리 규정 폐지를 전제
 - (법적 요건) 2개 대지 간 거리 규정은 100미터 이내
 - (요건 변경) 2개 대지 간 거리 규정없이 지구단위계획구역 내 결합건축이 가능하다고 제도 개선한 상황을 가정
(※ 실제 대상지 간 거리는 180m)
- 동시건축 의무 폐지를 전제
- 비교군의 경우 지구단위계획에 따른 상한 용적률까지 확보하는 것을 전제
(※ 친환경 건축 등을 통한 허용 용적률 확보를 넘어 기부채납을 통한 상한 용적률 적용까지를 검토)

③ 시뮬레이션 분석 결과

□ 결합건축에 따른 용적률 교환 시뮬레이션

- 양도지의 건축 가능 연면적은 2,980㎡ 중 1,490㎡를 양도할 경우, 양수지의 용적률은 허용용적률(800%)에 139%를 더하여 939%까지 개발 가능
 - 통상 개발 시에 대지 내 공지, 환경친화성 등에 따라 부여되는 허용용적률을 확보하므로 이를 가정



[그림 4-7] 결합건축 시물레이션

출처: 연구진 작성

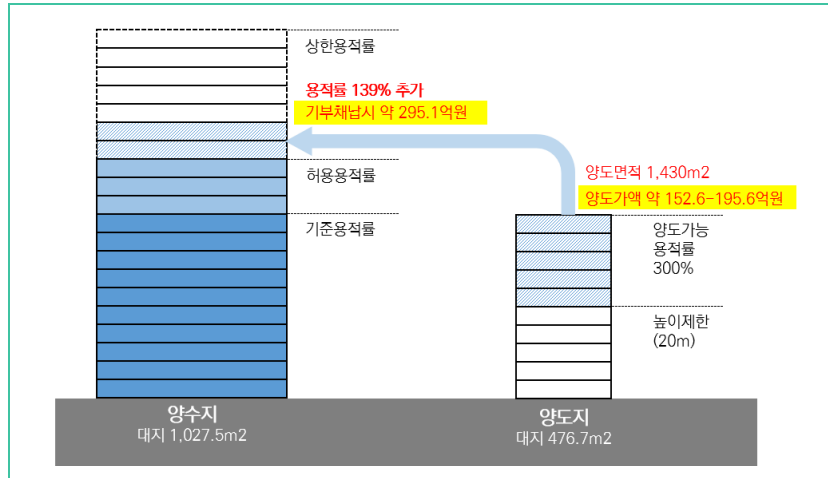
□ 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 비교

- 결합건축에 따라 용적률 이전하는 경우에는 약 153~196억원, 기부채납에 따라 동일한 용적률을 기부채납을 통해 받는 경우에는 약 295억원 필요한 것으로 분석되어 결합건축 시 소요비용 측면에서 실익이 있는 것을 확인

[표 4-20] 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 소요 예산 비교

대상지 개요		결합건축에 따른 소요 비용 시물레이션
양 도 지	• 용도지역/기준용적률: 중심상업지역/600%	• 양도가능 연면적: 1,430㎡
	• 법정 연면적: 2,860㎡	• 양도가액: 152.6억~195.6억 원
	• 지구단위계획 상 최대 가능 연면적: 1,430㎡	• 지가만 ㎡당 : 1,067.5만(305.3/2,860)
	• 양도가능 연면적: 1,430㎡	• 건축비 포함 ㎡당: 1,367.5.5만 ((305.3+(2,860×300만))/2,860)
	• 대지면적/㎡당 공시지가: 476.7㎡/6,405만	
양 수 지	• 지가기준 현재가치: 305.3억 원(476.7×6,405)	
	• 용도지역: 중심상업지역	• 결합건축시 용적률 및 비용 추계
	• 용적률: 기준 600%/허용 800%/상한 1200%	– 기준용적률 적용시: 6,165㎡(1,027.5×6)
	• 대지면적/㎡당 평균 공시지가 : 1,027.5㎡/3,430.6만	– 결합건축시: 7,595㎡(6,165+1,430)
	• 가치 – 인근 시세 반영 1,698.5억 원	– 용적률 739%(7,595/1,027.5) – 139% 용적률 추가 시 152.6억~195.6억 원
		• 기부채납(현금)에 의한 상한용적률 적용시 비용 추계
		– 현금환산부지면적: 178.5㎡
		– 현금기부채납비용: 295.1억

출처: 결합건축 활용 시물레이션은 전문가 협업을 통해 추진하였으며 해당 내용을 종합하여 연구진 정리



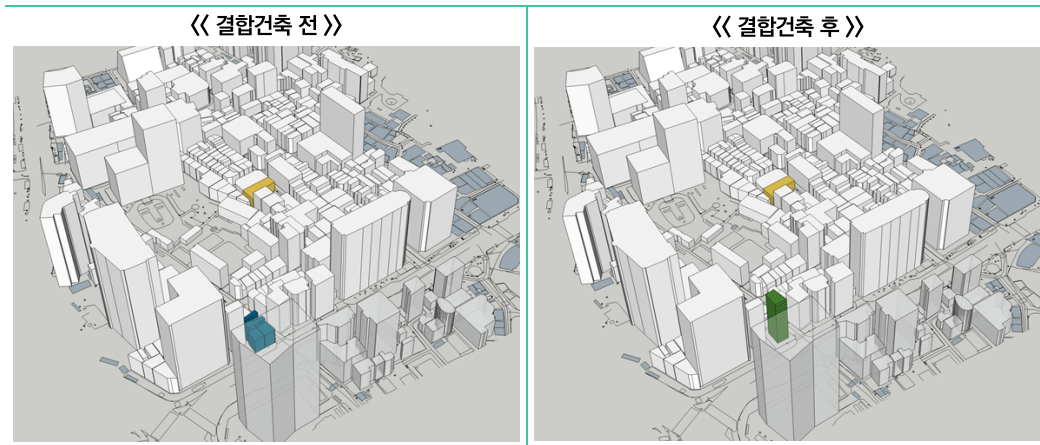
[그림 4-8] 결합건축에 따른 용적률 이전과 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 비교
출처: 연구진 작성

□ 결합건축에 따른 영향 검토

- 입법 목적 달성 여부
 - 결합건축 체결을 가정한 2개 대지 모두 노후 건축물에 해당하여 결합건축을 통해 개발된다면 결합건축 제도의 취지인 노후 건축물 재정비 촉진 및 건축 리뉴얼 활성화에 기여할 것으로 판단
- 주변지역에의 물리적 영향
 - 본 시뮬레이션 대상지는 상업지역에 위치함에 따라 주변 지역은 이미 고층으로 개발된 상황으로 용적 이전에 따라 주변 지역에 미관적 영향을 미치지 않을 것으로 판단 (※ 아래 3D시뮬레이션 참조)



[그림 4-9] 결합건축 전·후 도시공간에의 영향 검토-1
출처: 연구진 작성



[그림 4-10] 결합건축 전후 도시공간에의 영향 검토-2

출처: 연구진 작성

- 아울러 지구단위계획구역 내에서 설정한 상한 용적률 범위를 넘지 않았기 때문에 관리계획에 의거한 도시 밀도관리에도 영향을 주지 않을 것으로 사료됨

5. 단계별 제도개선 실행방안

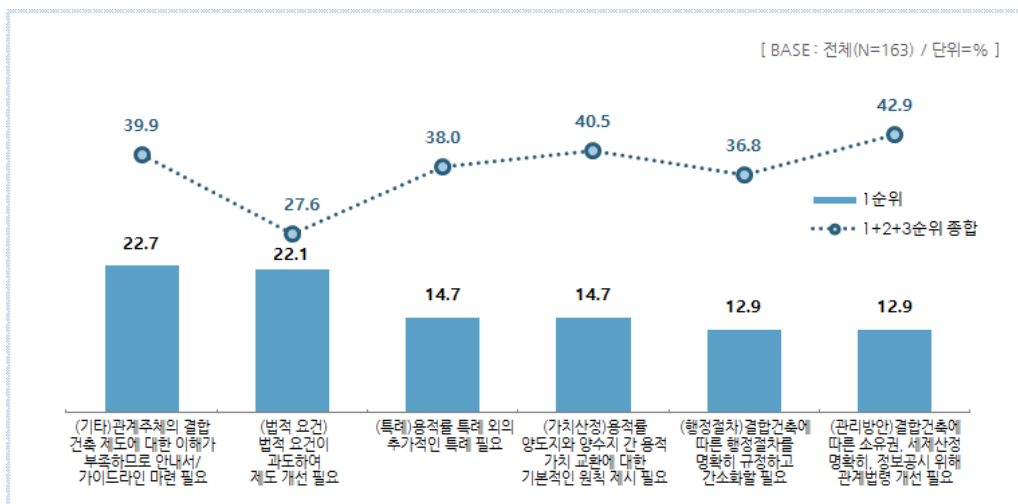
1) 관계자 의견수렴을 통한 제도개선 우선순위 및 정책지원 필요사항 검토

□ 개요

- 결합건축 제도의 활용 한계 및 제도 개선과제에 대한 설문조사에 대한 응답자 197명 중 결합건축 제도 인지자 163명의 응답 내용을 분석
 - 결합건축 제도 인지자(163명)의 구성: 건축사/건축실무자 105명, 디벨로퍼 24명, 대학연구기관 등 기타 전문가 42명

□ 제도 개선 시급도(우선순위)에 대한 관계자 의견

- 결합건축 제도의 실질적 활용을 위해 '결합건축 제도에 대한 이해'(22.7%)와 '법적 요건 개선'(22.1%)이 시급하다는 의견이 가장 많았음
- 3순위 응답을 종합한 결과에는 '관리방안'(42.9%)과 '가치산정'(40.5%)에 대한 의견이 높게 나타남
- 이러한 결과는 가장 우선적으로 결합건축 제도에 대한 관계 주체의 이해도 제고 노력이 필요하며, 결합건축 대상 요건의 개선, 결합건축 후 분쟁이 될 수 있는 부분에 대한 관리방안까지 정비되어야 제도가 활성화될 수 있다는 점을 시사함



[그림 4-11] 제도 개선 시급성에 대한 관계자 의견

출처: 조사결과를 토대로 연구진 작성

□ 이해관계자가 제안한 기타 정책 지원 요구사항

- 결합건축 시범사업 추진
 - 결합건축 제도의 개선과제 외에 이해관계자가 제안하는 정책 지원 요구사항 중 시범사업 추진 요구가 많은 것으로 나타남
 - 결합건축 사례가 없는 상황에서는 지자체 협의 등에 어려움이 있으므로, 유사 제도인 건축협정 도입 초기에 시범사업을 추진하여 제도가 정착한 사례를 참고하여 결합건축 제도 활용에 대한 시범사업을 추진하는 것을 검토할 필요

결합건축 시범사업 추진 관련 관계자 건의 내용

- 공공과 공공, 공공과 민간, 민간과 민간 등 다양한 소유자가 체결하는 결합건축에 대한 시범사업을 추진하는 방안 고려
- 문화, 교육시설(학교 등), 청년주택, 1인 주택 등의 사업과 연계한 결합건축 시범사업 추진
- 결합건축 시범사업 시행 필요
- 공공대지의 결합건축에 대한 시범사례를 발굴하고 시범사업 추진

※ 출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 정리

- 결합건축 가이드라인 또는 안내서 마련
 - 결합건축 제도가 도입된지 8년이 경과하였으나, 단순 제도 유무를 인지하는 것이 아니라 내용까지 이해하는 관계자는 10명 중 2명인 것을 확인
(※ 건축실무자·디벨로퍼·연구자 등 163명의 이해관계자를 대상으로 한 설문조사 결과)
 - 이로 인해 이해관계자들은 결합건축 제도에 대한 이해를 위한 실무 자료 및 세부 가이드라인의 공유 필요성을 제기

결합건축 가이드라인 또는 안내서 마련 관련 관계자 건의 내용

- 가이드라인 배포 필요
- 결합건축에 대한 가이드라인 등 실무적인 자료 공개 필요
- 결합건축 성공 가이드북 공유 필요
- 지자체 담당 공무원에 따라 다르게 해석하고 적용할 여지가 있는 부분에 대해서는 그림자 규제로 작용될 가능성이 크므로 중앙에서 정확한 가이드 필요

※ 출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 정리

- 결합건축 제도에 대한 실무교육 시행
 - 이해관계자들은 결합건축 제도에 대한 이해가 낮기 때문에 건축주나 건축사 대상의 교육이 필요하다고 생각

결합건축 제도에 대한 실무교육 시행 관련 관계자 건의 내용

- 건축사 및 건축주 교육 실시
- 이해관계자 제도 교육 실시
- 해외의 좋은 사례를 통한 제도 홍보가 우선이고 공무원들도 안 해봤으니 행정절차를 명확히 인지하고 진행할 수 있도록 교육 필요
- 현실적인 실행력을 높이기 위한 건축사 교육을 통한 제도 이해 과정 지원

※ 출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 정리

- 결합건축 추진 사업에 대한 맞춤형 컨설팅 지원
 - 이해관계자들은 결합건축 사례가 없는 만큼 결합건축을 추진하려고 하는 사업에 대한 초기 지원 또는 맞춤형 컨설팅, 자문 등의 정책적 지원이 필요하다고 인식

결합건축 추진 사업에 대한 맞춤형 컨설팅 지원 관련 관계자 건의 내용

- 맞춤형 컨설팅 또는 기획 지원, 계획안 및 절차 자문 필요
- 많은 사람들이 익숙해지고 사례가 많이 나오기 전까지는 결합건축 가능여부를 사전에 검토해주는 부서나 기구가 있으면 좋겠음
- 주체 간 협의 지원

※ 출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 정리

- 세제 지원방안 마련
 - 기타 일부 이해관계자 중에서는 결합건축 활성화를 위해 취득세 등 조세 지원 특례 도입을 제안하기도 함

세제 지원 관련 관계자 건의 내용

- 조특법, 지방세특별법 등의 개정으로 세제지원 필요
- 세무(취득세) 관점에서 지원 필요

※ 출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 정리

2) 단계별 제도 개선 추진계획 및 정책 제안

□ 단기 추진사항

- 결합건축 제도 정착을 위한 가이드라인 또는 안내서 마련, 시범사업 추진, 맞춤형 컨설팅 등의 정책 추진
- 현행 「건축법」 및 하위규정 내 결합건축 관련 규정 개정, 「건축법」 개정 사항과 연계한 타 법령 개정
(※ 아래 단계별 추진계획 표 참조)

□ 중장기 추진사항

- 세제 관련 기준 및 특례 마련
- 결합건축 제도 운영의 법적 근거 적정성에 대한 전면 재검토
※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 내 용적률 이양제 도입, 「(가칭)건축 리뉴얼 활성화를 위한 특별법」 제정 등

□ 단계별 제도 개선 및 정책 추진계획(안)

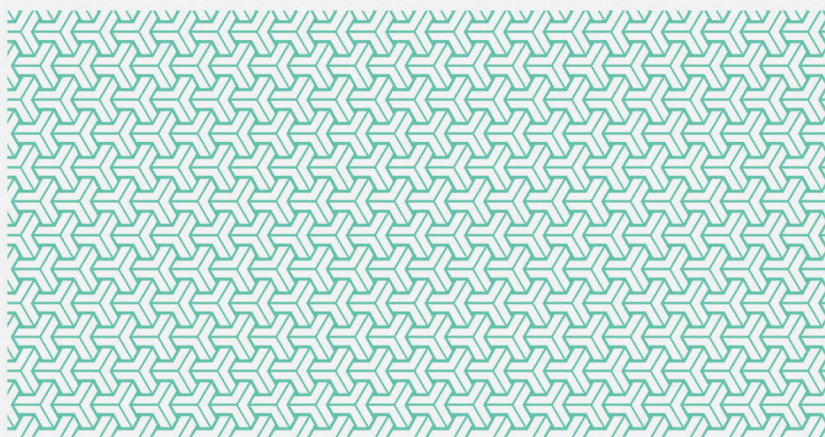
[표 4-21] 단계별 제도 개선 및 정책 추진계획

구분	제도 개선방안	개정/신설 대상	추진 단계	
			(단기)	(중장기)
① 결합건축 요건 관련 제도 개선	1) 결합건축 가능 구역 확대 - 지구단위계획구역 추가 ※ (대안 1) 「건축법」 제77조의15제1항 개정 ※ (대안 2) 「건축법 시행령」 제111조제2항 개정	法 또는 令	●	
	2) 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 개선 - 지구단위계획구역 내에서 결합건축을 체결하도록 「건축법」 제77조의15제1항 개정 및 「건축법 시행령」 제111조제1항 개정 (단, 지구단위계획구역이 아닌 상업지역의 경우 500미터 거리기준 유지)	法 및 令	●	
	3) 동시 건축 규정 개선 - 2개 대지 간 결합건축 시 동시 건축 의무를 폐지하기 위해 「건축법」 제77조의17제2항 개정	法	●	

구분	제도 개선방안	개정/신설 대상	추진 단계	
			(단기)	(중장기)
② 결합건축 제도 운영·관리 관련 제도 개선	1) 용적률 적용 최대한도 기준 신설 - 용적률 적용 최대한도 기준 마련을 위한 「건축법」 제77조의 15 개정	法	●	
	2) 용적률 이전 가치 산정 원칙 마련 - 용적률 이전 산정을 위한 원칙 제시 및 제출서류 추가를 위한 「건축법」 제77조의16의 제1항 제5호 및 제5항 신설	法	●	
	3) 결합건축 이행 및 관리를 위한 권리관계 공시 근거 마련			
	- 토지이용계획확인서에 결합건축에 관한 사항을 기재 하도록 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항 개정	則	● (토지이용 계획 확인서)	
	- 결합건축에 따른 등기 근거 마련을 위한 「건축법」 제77조의18 신설 및 「(가칭)결합건축 등기규칙」 제정	法 및 則		● (등기)
③ 정책 추진	1) 결합건축 제도 운영 가이드라인 또는 안내서 마련	지침 또는 안내서	● (안내서)	● (지침)
	2) 결합건축 제도 정착을 위한 시범사업 추진	사업	●	
	3) 결합건축 추진 대상에 대한 맞춤형 컨설팅 지원	사업	●	
	4) 결합건축 제도에 대한 실무교육 추진	사업	●	
④ 기타 제도 개선	1) 세제 관련 기준 및 특례 마련	法		●
	2) 결합건축 제도 운영의 법적 근거 재검토 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거 - 「(가칭)건축물 리뉴얼 활성화를 위한 특별법」에 근거	法		●

출처: 연구진 작성

제5장 결론



1. 연구의 의의 및 성과
2. 연구의 한계 및 후속과제 제안

1. 연구의 의의 및 성과

□ 연구의 의의

- 본 연구는 2016년 도입 이후 활용 사례가 전무한 결합건축 제도를 대상으로 제도 적용 가능성에 대한 실증분석을 실시하고 향후 제도 개선 방안을 제시하였다는데 그 의의가 있음
- 특히, 서울시 전역을 공간적 범위로 설정하여 현행 법적 요건에 부합한 결합건축 대상지를 실증적으로 분석하여 결합건축 가능성을 진단하고, 그 결과를 토대로 도출한 제도 개선 쟁점에 대해 법제도 개선방안 및 정책을 제안하였다는 점에서 연구의 차별성을 가짐
- 본 연구에서 제안한 결합건축 제도에 대한 개선방안은 제도 활용을 위해 필수적으로 선행되어야 정책적 과제으로써 향후 면밀한 검토를 토대로 실제 제도 개선까지 이어지기를 기대함

□ 연구의 주요 성과

- 본 연구의 주요 성과는 다음과 같은 4가지임
 - (성과 1) 결합건축 제도의 도입배경 및 개념, 연혁 및 법적 기준을 검토하고 국내외 유사제도와 비교 분석하여 법제도적 쟁점 도출
 - (성과 2) 서울시를 대상으로 현행 법적 요건을 충족하면서 결합건축 제도를 적용할 수 있는 대상지가 있는지 검토하고 실제 적용 가능성에 대해 실증 분석하여 결합건축 가능성 진단 및 가능유형 도출
 - (성과 3) 노후 건축물 리뉴얼 수단으로서의 활용성 도모, 결합건축 제도 운영 합리성, 제도 개선의 단계별 실현가능성 등을 기본방향으로 주요 제도 개선 과제에 대한 개선방안을 마련하고 제도 정착을 위해 추진해야 할 정책을 제시

① 결합건축 요건 관련 제도 개선

- 1) 결합건축 가능 구역 확대
- 2) 대지 간 거리 규정 및 결합건축 구역 조건 개선
- 3) 동시 건축 규정 개선

② 결합건축 제도 운영·관리 관련 제도 개선

- 1) 용적률 적용 최대한도 기준 신설
- 2) 용적률 이전 가치 산정 원칙 마련
- 3) 결합건축 이행 및 관리를 위한 권리관계 공시 근거 마련

③ 정책 추진

- 1) 결합건축 제도 운영 가이드라인 또는 안내서 마련
- 2) 결합건축 제도 정착을 위한 시범사업 추진
- 3) 결합건축 추진 대상에 대한 맞춤형 컨설팅 지원
- 4) 결합건축 제도에 대한 실무교육 추진

④ 기타 제도 개선(중장기)

- 1) 세제 관련 기준 및 특례 마련
- 2) 결합건축 제도 운영의 법적 근거 재검토

- (성과 4) 결합건축 활용 시뮬레이션을 통해 제도 개선 효과를 검증하고 결합건축에 따른 비용과 실익, 입법 취지와 의 정합성, 주변지역에 의 영향 등을 검토

2. 연구의 한계 및 후속과제 제안

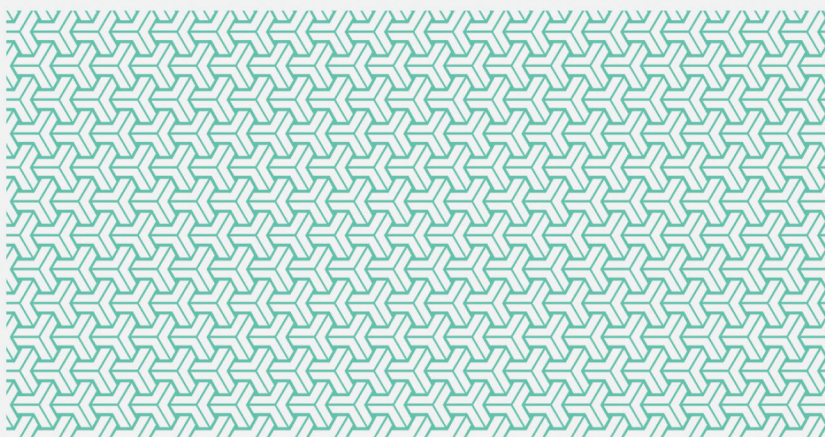
□ 연구의 한계

- 본 연구에서 수행한 결합건축 적용 가능성에 대한 실증분석은 공간적 범위를 서울시에 국한하였으며 전국 단위의 검토는 이루어지지 못함
- 또한 결합건축 활용 사례 유형이 여러 가지로 나타날 수 있으나, 데이터 구득의 한계와 한정된 연구기간과 예산으로 인해 모든 사례 유형에 대해 검토하지 못한 점은 연구의 한계로 밝혀둠
- 마지막으로 본 연구에서 제안한 제도 개선방안 중에서 중장기로 추진해야 할 과제에 대해서는 제도 개선방향만 제안하였으며 향후 다양한 관계주체의 의견을 청취한 후 구체적인 대안을 마련하여야 하겠음

□ 향후 연구과제 제안

- 「건축법」에 근거해 결합건축 제도를 운영하는데 있어 걸림돌이 되는 등기 근거 마련 및 등기규칙 신설, 세제 관련 기준과 특례 마련 등에 대한 구체적인 제도 개선방안에 대한 연구가 향후 수행되어야 하겠음
- 아울러 용적률 이전을 전제로 하는 결합건축 제도가 「건축법」에 근거해 운영되는 것이 타당한지 재검토하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 운영 또는 「(가칭)건축물 리뉴얼 활성화를 위한 특별법」에 근거한 운영 등 법적 근거의 다양한 대안 검토에 관한 연구가 필요할 것으로 사료됨

참고문헌

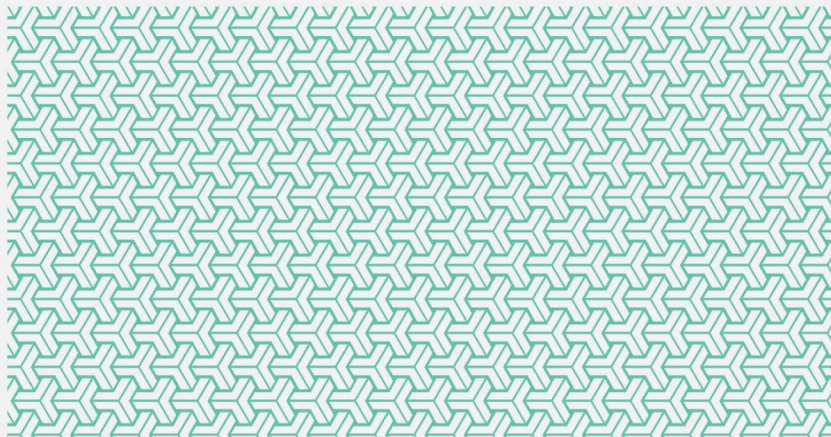


- 건축공간연구원. (2022). 2022년 건축제도 개선 TF 결과보고서. 내부자료.
- 건축도시정책정보 홈페이지. (2023).
<http://www.aurum.re.kr/Research/PostView.aspx?mm=1&ss=1&pid=21726> (검색일: 2023.6.30)
- 관계부처 합동. (2015). 투자활성화 대책: 관광산업·벤처·건축투자 활성화.
- 권영상, 양승호, 황지현, 박정환, 김진욱, 이보람, 민신희. (2015). 소규모 건축물 리뉴얼 활성화 방안 연구. 국토교통부.
- 국가공간정보포털. (2023).
<http://data.nsd.go.kr/dataset/20180918ds00025> (검색일: 2023.07.10.)
- 국가법령정보센터 홈페이지. (2023).
<https://www.law.go.kr/LSW/main.html> (검색일: 2023.6.30)
- 국토교통부. (2015). 노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표. 7월 7일자 보도자료.
- 국토교통부. (2016). 노후 건축물 재건축, 소규모 창업 쉬워진다. 7월 19일자 보도자료.
- 국토교통부. (2019). 「건축 행정서비스 혁신방안」 발표. 8월 21일자 보도자료.
- 국토교통부. (2021). 「건축법 시행령」 개정안 국무회의 통과...8일부터 시행. 1월 4일자 보도자료.
- 국토교통부. (2022). 전국 건축물 총 7,314,264동 / 40억 5천만㎡. 3월 8일자 보도자료.
- 국토교통위원회. (2015). 건축법 일부개정법률안 심사보고서(2015. 12).
- 국토해양부. (2010). 보금자리주택, 국내 최초 특별건축구역 지정으로 공동주택 디자인의 새로운 모델 제시. 11월 4일자 보도자료.
- 김도현, 최준용. (2018). 건축자산 진흥구역에서 결합건축 제도의 시행이 도시 형태에 미치는 영향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계, 34(2), 107-118.
- 김지엽. (2023). 용적이양제 도입을 위한 핵심 쟁점과 결합건축 제도를 위한 시사점. 2023 건축규제 연구포럼 제1차 세미나 발제자료.
- 남진 외. (2012). 친환경 도시재생을 위한 용적이양제 도입방안 연구. 서울특별시.
- 방재성, 양은영, 박태홍. (2020). 시민주도 민간건축 활성화를 위한 연구. 국토교통부.
- 배웅규, 정종대, 김지엽, 장남중. (2009). 뉴욕시 조닝 핸드북. 서울: 서울시장개발연구원.
- 서울균형발전포털. (2023). <https://uri.seoul.go.kr/web/main/contents/M020-01>.
 (검색일: 2023.6.30.)
- 서울특별시. (2014). 서울시보 제3266호, 서울특별시고시 제2014-405호.
- 서울특별시. (2015). 서울시보 제3315호.
- 서울특별시. (2016). 경복궁 서측 특별건축구역 지정(변경) 및 지형도면 고시.
- 서울특별시. (2017). 박미사랑마을(II) 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경).
- 서울특별시. (2017). 서울시보 제3413호.
- 서울특별시. (2021). 서울시보 제3648호.
- 서울특별시. (2022). 주거환경개선사업 실무 매뉴얼.
- 서울특별시 강북구. (2020). 서울특별시 강북구 공고 제2020-727호.
- 서울특별시 관악구. (2023). 서울특별시관악구고시 제2023-52호.

- 서울특별시 도봉구. (2021). 구보 제2384호.
- 서울한옥포털 홈페이지. (2023).
https://hanok.seoul.go.kr/front/kor/bbs/selectBoardList.do?bbsId=BBSMSTR_000000000046&searchBoardGubun=B4603
 (검색일: 2023.07.11.)
- 스마트서울맵. (2023). <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6Og0e>
 (검색일: 2023.5.25.)
- 스마트서울맵. (2023). <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6OfWK>
 (검색일: 2023.5.25.)
- 스마트서울맵. (2023). <https://map.seoul.go.kr/smgis/short2.jsp?p=6OfWL>
 (검색일: 2023.5.25.)
- 염철호, 서수정, 김주원, 정효진. (2015). 건축리뉴얼사업 사업성 제고 및 사업효과 분석 방안 연구. 국토교통부.
- 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 세종: 건축공간연구원.
- 이여경, 임유경, 오민정, 김준래. (2021). 2020년 건축협정지원센터 운영 및 관리. 세종: 국토교통부.
- 이원주. (2021). 서울시, '저층주거지리모델링' 수평증축 더 넓게...건폐율-건축선 제한된다. 성광일보. 1월 21일 기사.
<http://www.sgilbo.kr/news/articleView.html?idxno=28667> (검색일: 2023.06.12.)
- 임유경, 이주경, 김준래. (2021). 특별건축구역 운영 가이드라인 마련 연구. 건축공간연구원.
- 황수용, 석상묵, 김충호. (2021). 결합건축제도 개정에 따른 용적률 및 높이 변화 시뮬레이션 - 서울 역사 도심 내 세계유산 종묘를 중심으로. 한국도시설계학회 추계학술 발표대회 논문집, 123-134.
- 황지현, 권영상, 양승호, 이보람. (2016). 결합건축에 의한 건축물 단위 도시재생기법 적용방안: 국내 제도와 미국 및 일본 유사 제도의 비교를 중심으로. 한국도시설계학회지, 17(5), 23-48.
- 「건축법」 법률 제13785호.
- 「건축법」 법률 제17223호.
- 「건축법」 법률 제18508호.
- 「건축법」 법률 제18935호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제27365호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제31382호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제33249호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호.
- 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1107호.
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 법률 제19370호.
- 「국유재산법 시행령」 대통령령 제33621호.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제19117호.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제33637호.
「도시 및 주거환경정비법」 법률 제19560호.
「도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙」 대법원규칙 제3005호.
「서울특별시 도시계획 조례」 서울특별시조례 제8842호.
「소규모주택정비 등기규칙」 대법원규칙 제2869호.
「토지이용규제 기본법」 법률 제19385호.
「토지이용규제 기본법 시행령」 대통령령 제30877호.
「토지이용규제 기본법 시행규칙」 국토교통부령 제1118호.

Proposal of Improvement for the Combined Architectural Development System with Diagnosis of Applicability



Lee, Yeokyung

Kim, Minji

This study aims to empirically analyze the applicability of the combined architectural development system, which has yet to be implemented in the field since its introduction in 2016, and propose future improvements to the system. In particular, this study provides significance as it diagnoses the feasibility of combined architecture by setting the entire city of Seoul as a spatial scope and empirically analyzing combined architecture sites that meet current legal requirements, and finally suggests legal system improvement measures and policies for issues identified from the results.

The four main achievements of this study include:

First, conclusion of legal and institutional issues by reviewing the background, concept, history, and legal standards of the combined architectural development system and comparing them with similar systems domestic and abroad.

Second, diagnosis of combined architecture feasibility and identification of potential types by examining possible sites where the combined architectural development system can be applied in Seoul while meeting current legal requirements and conducting an empirical analysis of field applicability.

Third, this study established of three basic principles, including usability as a means of renewing old buildings, the rationality of operating a combined architectural development system, and feasibility of phased system improvement. Based on those principles, improvement plans for tasks and policies to be pursued to install the system were suggested.

❶ Improvement of systems related to combined architecture requirements

- 1) Expanding the area available for combined architecture
- 2) Improving site-to-site distance regulations and combined architecture zoning conditions
- 3) Improving regulations for simultaneous construction

❷ Improvement of systems related to the operation and management of the combined architectural development system

- 1) Installing a new standard for the maximum limit of applying floor-area ratios
- 2) Establishing principles for calculating the transfer value of floor area ratios
- 3) Establishing a basis to disclose ownership relationships for the implementation and management of combined architectures

③ Policy initiatives

- 1) Operating guidelines or guides for the combined architectural development system
- 2) Pilot projects to establish the combined architectural development system
- 3) Customized consulting for planned combined architectures
- 4) Practical training on the combined architectural development system

④ Other institutional improvements (mid-to-long-term)

- 1) Tax standards and special cases
- 2) Reexamination of the legal basis for operating the combined architectural development system

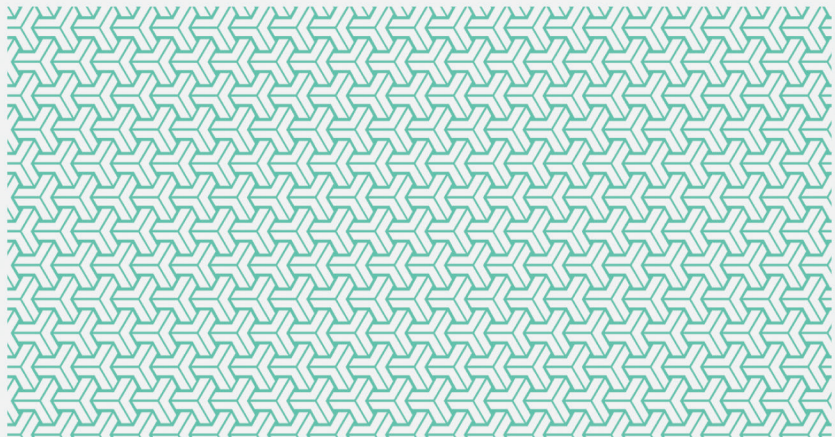
Fourth, the study verified the effectiveness of institutional improvement through simulation using combined architecture and reviewed costs and benefits of combined architecture, consistency with legislative intent, and impact on surrounding areas.

Keywords :

Combined Architectural Development System, Applicability, Institutional Improvements, Building Codes

부록

Appendix



1. 결합건축 등기규칙 신설(안)
2. 건축 관련 실무자 대상 결합건축 제도 인식조사 설문지
3. 결합건축 제도 인식조사 결과

1. 결합건축 등기규칙 신설(안)

제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제77조의18제2항에 따라 결합건축에 관한 부동산등기절차를 규정함을 목적으로 한다.

제2조(대위등기신청) ① 건축주(이하 “건축주”라 한다)는 결합건축을 위하여 필요한 때에는 다음 각 호의 등기를 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다.

1. 부동산표시의 변경이나 경정의 등기
2. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기
3. 소유권보존등기
4. 상속으로 인한 소유권이전등기

② 제1항의 등기를 신청할 때에는 결합건축승인이 있었음을 증명하는 정보를 첨부 정보로서 제공하여야 한다.

제3조(대위등기의 일괄신청) 제2조제1항제1호 및 제2호에 따라 등기를 신청하는 경우에는 등기원인 또는 등기목적이 동일하지 아니한 경우라도 동일한 신청정보로 일괄하여 신청할 수 있다.

제4조(대위등기절차) ① 제2조제1항의 등기에는 「부동산등기법」 제28조제2항, 제32조제4항 및 「부동산등기규칙」 제50조를 준용한다.

② 등기관이 제2조제3호 및 제4호의 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보통지서를 신청인에게 교부하고 신청인은 지체 없이 이를 해당 부동산의 등기관리자에게 넘겨주어야 한다.

제5조(결합건축의 사용승인에 따른 등기신청) ① 건축주는 법 제77조의17제2항에 따른 사용승인을 받은 때에는 지체 없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하고 다음의 등기를 신청하여야 한다.

1. 결합건축에 따른 종전 토지에 관한 말소등기
2. 결합건축으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
3. 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약

이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(이하 “담보권등에 관한 권리의 등기”라 한다)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기

② 제1항의 등기를 신청함에 있어서는 1개의 건축시설 및 그 대지인 토지를 1개의 단위로 하여, 1필의 토지 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 전부와 그 대지를 1개의 단위로 하여, 수필의 토지를 공동대지로 하여 그 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 및 대지전부를 1개 단위로 하여 동시에 하여야 한다.

③ 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 사업시행계획 및 그 인가를 증명하는 정보와 이전고시를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.

제6조(중전 토지에 관한 등기신청) ① 제5조제2항에 따른 1개의 단위를 이루는 토지에 포함되는 중전 토지에 관한 말소등기를 신청할 때에는 동일한 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

제7조(중전 토지에 관한 등기) 등기관은 제6조의 신청에 따라 등기를 할 때에는 중전 토지의 등기기록 중 표제부에 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 말소한 뜻을 기록하고 부동산의 표시에 관한 사항을 말소하는 표시를 하고 그 등기 기록을 폐쇄하여야 한다.

제8조(건축시설에 관한 등기신청) ① 건축시설에 관한 소유권보존등기 및 담보권등에 관한 권리의 등기를 신청할 때에는 건축시설(구분건물인 경우에는 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부)에 관하여 동일한 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 건축시설별로 소유권보존등기, 담보권등에 관한 권리의 등기의 순서로 등기사항을 제공하여야 하며, 동일한 건축시설에 관한 권리를 목적으로 하는 2개 이상의 담보권등에 관한 권리의 등기에 있어서는 등기할 순서에 따라 등기사항을 제공하여야 한다.

③ 제1항의 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

1. 구분소유자의 대지소유권에 대한 공유지분 비율
2. 담보권등에 관한 권리와 그 목적인 권리의 표시, 구분건물의 경우에는 담보권등에 관한 권리가 해당 구분소유자의 대지소유권에 대한 공유지분에도 존속하는지 여부의 표시

3. 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻

④ 제2항의 경우 건축시설에 이전고시를 받은 자보다 선순위의 가등기 또는 처분 제한의 등기가 존속하는 때에는 그 선순위의 가등기 또는 처분제한의 목적이 된 소유권등기 명의인의 소유권보존등기, 그 선순위의 가등기 또는 처분제한의 등기, 이전고시를 받은 자 명의의 소유권이전등기의 순서로 등기사항을 제공하여야 한다.

제9조(건축시설에 관한 등기) 제8조의 신청에 따라 등기를 할 때에는 등기관은 등기기록 중 표제부(구분건물의 경우에는 1동의 건물의 표제부)에 한 등기의 끝 부분에 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 등기하였다는 뜻을 기록하여야 한다.

제10조(대지에 관한 등기신청) ① 대지에 관한 소유권보존등기 및 담보권등에 관한 권리의 등기를 신청할 때에는 1필의 토지에 관하여 동일한 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 소유권보존등기, 담보권등에 관한 권리의 등기의 순서로 등기사항을 제공하여야 하며, 동일한 토지에 관한 권리를 목적으로 하는 2개 이상의 담보권등에 관한 권리의 등기에 있어서는 등기할 순서에 따라 등기사항을 제공하여야 한다.

③ 제1항의 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.

1. 담보권등에 관한 권리와 그 목적인 권리의 표시
2. 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 등기를 신청한다는 뜻

④ 제2항의 경우에는 제8조제4항을 준용한다.

제11조(대지에 관한 등기) ① 제10조의 신청에 따라 등기를 할 때에는 등기관은 등기기록 중 표제부에 한 등기의 끝부분에 결합건축과 관련된 사용승인으로 인하여 등기하였다는 뜻을 기록하여야 한다.

② 구분소유자의 대지소유권에 대한 공유지분을 목적으로 하는 담보권등에 관한 권리의 등기를 하여야 하는 경우로서 그 등기사항이 전유부분에 관한 것과 동일한 때에는 토지등기기록에는 이를 기록하지 아니한다.

제12조(대지권의 등기, 대지권이라는 뜻의 등기 등) ① 구분건물에 관하여 제8조 및 제10조에 따라 신청된 등기를 할 때에는 등기관은 건물등기기록에는 대지권의 등기를, 토지등기기록에는 대지권이라는 뜻의 등기를 각각 하여야 한다.

② 토지등기기록에 대지만을 목적으로 하는 담보권등에 관한 권리의 등기가 있을 때에는 건물등기기록에 「부동산등기규칙」 제90조제1항에 따른 토지등기기록에 별도의 등기가 있다는 뜻을 기록하여야 한다.

제13조(준용규정) 결합건축과 관련된 사용승인에 따른 등기에 관하여 이 규칙에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「부동산등기법」을 준용한다.

2. 건축 관련 실무자 대상 결합건축 제도 인식조사 설문지

건축 관련 실무자 대상 결합건축 제도 인식조사

안녕하십니까?

본 조사는 건축공간연구원(AURI)에서 진행 중인 「결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및 개선방안 연구」의 일환으로 진행되며, 향후 제도개선 방향 설정을 위한 기초자료로 활용하는 것을 목적으로 실시하고 있습니다.

본 설문지의 응답 내용은 통계 처리되며, 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다. 통계결과는 연구 목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다.

작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

※ 본 설문은 응답자 특성을 제외한 객관식 문항과 자유로운 의견 제시를 할 수 있는 문항(필수 아님)으로 구성되어 있으며, 설문 응답에 약 5~10분 정도 소요될 것으로 예상됩니다.

※ 설문에 참여해 주신 분께는 감사의 의미로 1만원권 편의점 상품권을 보내드립니다.

많은 관심과 참여를 부탁드립니다. (수령 여부는 선택 가능합니다)

※ 조사 기간 : 2023년 7월 18일 ~ 28일

2023년 7월

국무총리실 산하 건축공간연구원

* 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락해주시면 성실히 답변해 드리겠습니다.

· 이여경 연구위원(044-417-9855, yklee@auri.re.kr) / 김민지 연구원(044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)

DQ. 응답자 특성 질문

DQ1. 현재 근무(또는 활동)하고 계신 지역은 어디입니까?

- | | | | | |
|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 |
| ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 |
| ⑪ 충남 | ⑫ 전북 | ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 |
| ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | | | |

DQ2. 귀하는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- | | |
|----------------|--------|
| ① 건축사 및 건축실무자 | ② 디벨로퍼 |
| ③ 기타 관련 전문가() | |

DQ3. 귀하의 해당 분야 업무 경력은 어떻게 되십니까?

- | | | |
|-------------|-----------|------------|
| ① 1년 미만 | ② 1-3년 미만 | ③ 3-10년 미만 |
| ④ 10-20년 미만 | ⑤ 20년 이상 | |

DQ4. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- | | |
|------|------|
| ① 남성 | ② 여성 |
|------|------|

DQ5. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

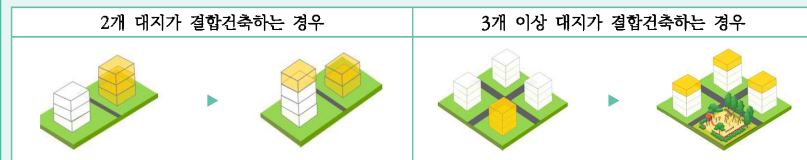
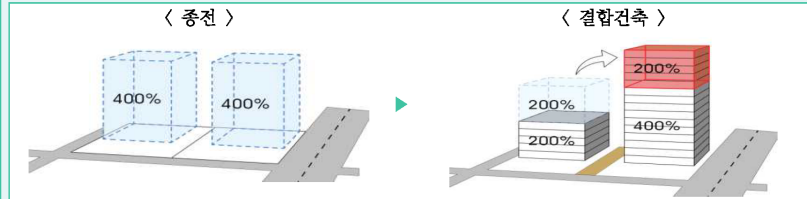
- | | | | |
|-------|-------|-------|----------|
| ① 20대 | ② 30대 | ③ 40대 | ④ 50대 이상 |
|-------|-------|-------|----------|

A. 결합건축 제도에 대한 인지

A1. 귀하께서는 **결합건축 제도**에 대해 들어보시거나 알고 계십니까?

[결합건축 제도]

2015년 노후 건축물 재건축의 사업성 제고를 위해 **대지별로 적용되는 용적률 기준을 건축주 간 자율협의를 통해 대지 간 조정할 수 있는 '결합건축 제도'** 도입 (건축법 제77조의15 ~ 제77조의17)



대상	대지 간 최단거리	합의요건	지역	구역조건	기타조건
2개 대지 (동시건축 규정 적용)	100m 이내	2개의 대지 건축주 합의	상업지역 역세권개발구역 주거환경개선사업구역 건축협정구역 특별건축구역	2개 대지가 동일한 지역에 속할 것	2개의 대지 모두 너비 12m 이상인 도로로 둘러싸인 하나의 구역에 있을 것
3개 이상 대지 (동시건축 규정 미적용)	500m 이내	3개의 대지 건축주 합의	리모델링활성화구역 도시재생활성화지역 건축자산 전용구역	3개 이상 대지가 동일한 지역에 속할 것	-

제도 목적, 특례 내용과 조건, 절차까지 자세히 알고 있다	제도에 대해 들어본 적은 있다	전혀 모른다 (들어본 적 없다)
①	②	③
→ B1로		설문 종료

B. 결합건축 제도 활용 한계 및 원인

B1. 귀하께서 프로젝트 또는 업무를 수행하시면서 **결합건축 제도를 활용하려고 시도**하신 적이 있습니까?

시도한 적 있다	시도한 적 없다
①	②
→ B1-1로	→ B2로

B1-1. 어떤 프로젝트를 수행하시면서 **결합건축 제도를 활용하려고 시도**하셨습니다?

시도한 지역 (복수 선택)	시도한 프로젝트 (내용 간략히 서술)
① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 인천 ⑤ 광주 ⑥ 대전 ⑦ 울산 ⑧ 경기 ⑨ 강원 ⑩ 충북 ⑪ 충남 ⑫ 전북 ⑬ 전남 ⑭ 경북 ⑮ 경남 ⑯ 제주 ⑰ 세종	▶

B1-2. 결합건축 제도를 활용하고자 하였으나 **최종적으로 실행하지 못한 이유**는 무엇입니까?

해당되는 이유를 모두 선택해 주세요.

- ① 결합건축을 위한 법적 요건*을 충족하지 못해서
(* 대지 간 최단거리, 용도지역 또는 구역, 구역 조건, 동시건축 조건 등)
- ② 용적률 특례만으로는 결합건축을 통해 얻을 수 있는 실익이 없다고 판단해서
- ③ 행정절차가 복잡해서
- ④ 결합건축 주체 간 자체적으로 설정하도록 한 용적가치 산정에 한계가 있어서
- ⑤ 결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계법령상 제도(등기, 세제 등)가 미비해서
- ⑥ 지자체 행정담당자가 결합건축 제도에 대한 이해가 부족해 행정절차 이행에 어려움이 있어서
- ⑦ 기타()

B2. 2016년 건축법에 결합건축 제도가 도입된 이후 결합건축 제도를 활용한 사례가 전무한 실정입니다.

귀하께서 프로젝트 또는 업무를 수행하면서 **결합건축 제도를 활용하지 않으시는 이유**가 무엇입니까?

가장 주된 이유를 순서대로 3개를 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위() (1순위 필수)

- ① 결합건축 제도에 대해 정확히 몰라서
- ② 결합건축 제도는 충분히 이해하고 있으나 결합건축 수요가 없어서
- ③ 결합건축을 위한 법적 요건*을 충족하기 어려워서
(* 대지 간 최단거리, 용도지역 또는 구역, 구역 조건, 동시건축 조건 등)
- ④ 용적률 특례만으로는 결합건축을 통해 얻을 수 있는 실익이 없다고 판단해서
- ⑤ 행정절차가 복잡해서
- ⑥ 결합건축 주체 간 자체적으로 설정하도록 한 용적가치 산정에 한계가 있어서
- ⑦ 결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계법령상 제도(등기, 세제 등)가 미비해서
- ⑧ 지자체 행정담당자가 결합건축 제도에 대한 이해가 부족해 행정절차 이행에 어려움이 있어서
- ⑨ 기타()

C. 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선과제

C1. 결합건축 제도의 **실질적인 활용을 위해 반드시 개선이 필요한 제도**는 무엇이라고 생각하십니까?
반드시 개선이 필요한 제도를 모두 선택하여 주십시오.

(C1. 선택 보기만 제시)

C1-1. 그렇다면, 개선이 필요한 제도 중 **가장 우선적으로 개선해야 할 제도**는 무엇입니까? 개선이 시급한 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위() (1순위 필수)

	제도 개선과제	개선 시급도
법적 요건	1) 용도지역 또는 구역, 구역 조건, 대지 간 최단거리, 동시건축 의무 등 법적 요건이 과도하여 제도 개선 필요 ▲ (문재인식) 국내외 유사 제도와 비교하여 법적요건 과도	____순위
특례	2) 용적률 특례 외의 추가적인 특례(주차장 기준 등) 필요 ▲ (문재인식) 용적률 특례에 따른 실익 부재	____순위
행정 절차	3) 결합건축에 따른 행정절차를 명확히 규정하고 간소화할 필요 ▲ (문재인식) 행정절차 복잡	____순위
가치 산정	4) 용적률 양도지와 양수지 간 용적 가치 교환에 대한 기본적인 원칙 제시 필요 ▲ (문재인식) 결합건축 주체 간 자율적 용적가치 산정 한계	____순위
관리 방안	5) 결합건축에 따른 소유권, 세제 산정 등을 명확히 하고 관련 정보를 공시하기 위해 관계법령(등기법, 세제법 등) 개선 필요 ▲ (문재인식) 결합건축 이후 관리 한계	____순위
기타	6) 건축실무자, 행정담당자 등 관계주체의 결합건축 제도에 대한 이해가 부족하므로 안내서 또는 가이드라인 마련 필요 ▲ (문재인식) 결합건축 제도에 대한 이해 부족	____순위

C2. 결합건축 제도 활용을 촉진하기 위해 **“용적률 특례” 외에 추가적으로 필요한 “특례”**가 있으면 자유롭게
기술해 주십시오.

C3. 앞서 언급한 제도 개선과제 외에 **결합건축 제도의 실행을 위해 필요한 제도 개선사항**이나 **정책적 지원
사항**이 있으면 자유롭게 기술해 주십시오.

D. 결합건축 제도의 향후 활용 수요

D1. 향후 결합건축 제도가 개선된다면 귀하는 **결합건축 제도를 활용할 의사**가 있습니까?

적극 활용할 것이다	활용을 고려할 것이다	활용하지 않을 것 같다	활용할 생각이 전혀 없다
①	②	③	④
→ D1-1로		→ 설문 종료(답례 안내 페이지로 이동)	

D1-1. 그렇다면, 향후 '**어떠한 지역 또는 구역**'에 결합건축 제도를 우선적으로 활용할 의사가 있으십니까?

가능성이 높은 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위() (1순위 필수)

- | | | |
|-------------|-------------|--------------|
| ① 상업지역 | ② 역세권개발구역 | ③ 주거환경개선사업구역 |
| ④ 건축협정구역 | ⑤ 특별건축구역 | ⑥ 리모델링활성화구역 |
| ⑦ 도시재생활성화지역 | ⑧ 건축자산 진흥구역 | ⑨ 기타() |

D1-2. 결합건축 제도 활용 가능성이 높은 지역/구역에서 '**어떠한 조건**'일 때, 결합건축 제도를 활용할 의사가 있습니까? 가능성이 높은 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위() (1순위 필수)

결합건축 제도 적용 지역/구역	결합건축 제도 활용 조건
D1-1. (1순위 지역/구역명)	① 2개 대지 간 결합건축하는 경우 ② 3개 이상 대지이면서, 공공기관이 소유하는 건축물과 결합건축하는 경우
D1-1. (2순위 지역/구역명)	③ 3개 이상 대지이면서, 빈집 또는 빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우
D1-1. (3순위 지역/구역명)	④ 3개 이상 대지이면서, 마을회관 등 공동이용건축물, 민간임대주택 등과 결합건축하는 경우 ⑤ 기타()

=====

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 **1만원권 상품권**을 보내드립니다.

상품 제공을 위해 **귀하의 연락처(휴대폰) 정보**가 필요합니다.

설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 **경품제공의 목적으로만 활용**되며,
상품 제공 후 즉시 파기됩니다.

개인정보 활용에 동의하시겠습니까?

☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음 → **종료**

▶ 상품권 제공을 위한 휴대전화번호 :

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

3. 결합건축 제도 인식조사 결과

1) 조사 개요

□ 조사 목적

- 본 조사는 건축사 및 디벨로퍼 등 건축 관련 실무자를 대상으로 현행 결합건축제도가 작동하지 않는 원인을 파악하기 위한 목적으로 진행됨

□ 조사 설계

[표 부록-1] 조사 설계

구분	내용
대상	건축사 및 건축실무자, 디벨로퍼, 기타 건축 관련 전문가
방법	구조화된 설문지를 이용한 온라인 조사
유효 표본	163명 (※ 응답자 197명 중 결합건축 제도 인지자 163명을 유효응답으로 분석)
조사 기관	건축공간연구원(AURI)
조사 기간	2023년 7월 17일 ~ 29일

출처: 연구진 작성

□ 조사 내용

[표 부록-2] 조사 내용

구분	주요 내용
결합건축 제도 인지도	- 결합건축 제도 인지도
결합건축 제도 활용 한계 및 원인	- 결합건축 제도 활용 시도 경험 - 결합건축 제도 활용 시도 프로젝트 - 결합건축 제도 미실행 이유 - 결합건축 제도 미활용 이유
결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선과제	- 결합건축 제도 실질적 활용을 위한 개선 필요 제도 - 우선 개선 필요 제도 중 개선 시급도 - 결합건축 제도 활용 촉진을 위한 필요 특례 - 결합건축 제도 실행을 위한 제도개선 및 정책지원사항
결합건축 제도 향후 활용 수요	- 결합건축 제도 개선시 활용 의사 - 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건

출처: 연구진 작성

□ 응답자 특성

[표 부록-3] 응답자 특성

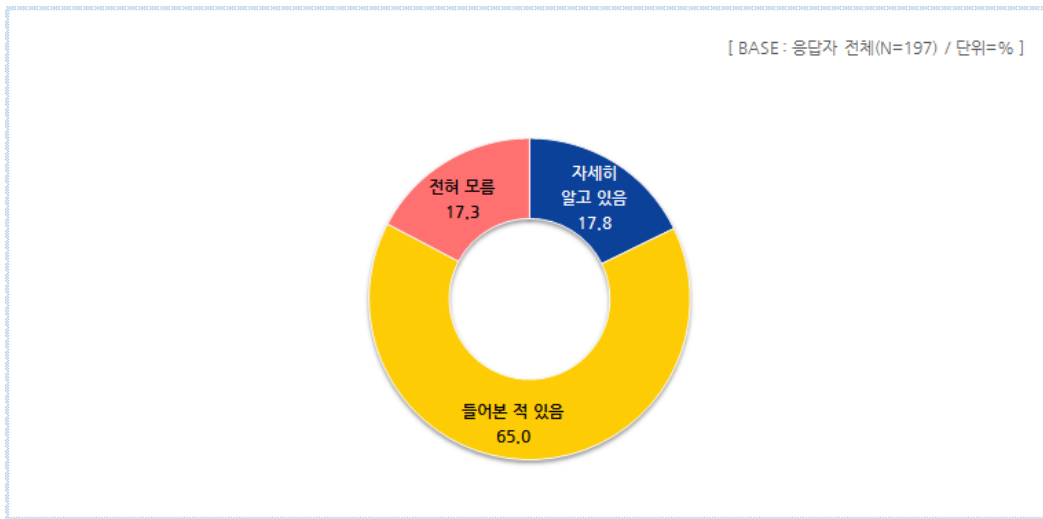
[단위 : %]

구 분		전체 응답자		유효 응답자	
		사례수(명)	비율(%)	사례수(명)	비율(%)
전 체		(197)	100.0	(163)	100.0
전문가 구분	건축사/건축실무자	(128)	65.0	(105)	64.4
	디벨로퍼	(27)	13.7	(24)	14.7
	기타	(42)	21.3	(34)	20.9
업무 경력	3년 미만	(17)	8.6	(14)	8.6
	3-10년 미만	(41)	20.8	(29)	17.8
	10-20년 미만	(60)	30.5	(49)	30.1
	20년 이상	(79)	40.1	(71)	43.6
성별	남성	(136)	69.0	(114)	69.9
	여성	(61)	31.0	(49)	30.1
연령	30대 이하	(58)	29.4	(42)	25.8
	40대	(69)	35.0	(59)	36.2
	50대 이상	(70)	35.5	(62)	38.0

출처: 연구진 작성

2) 결합건축 제도 인지도

- '결합건축 제도'에 대해 건축 관련 전문가 10명 중 2명(17.8%) 정도만이 알고 있었고, 들어본 적 있다는 응답도 65.0%로 나타나, 전반적으로 제도가 업계 전문가에게 잘 알려지지 않은 것으로 조사됨
- 제도에 대한 정확한 인지는 기타(교수 및 연구자) 집단보다 건축사/건축 실무자, 디벨로퍼 등 실제 건축행위를 하고 있는 집단에서 더 낮게 나타나, 제도 확산에 걸림돌이 되고 있음



[그림 부록-1] 결합건축 제도 인지도

출처: 연구진 작성

[표 부록-4] 결합건축 제도 인지도

[단위 : 명, %]

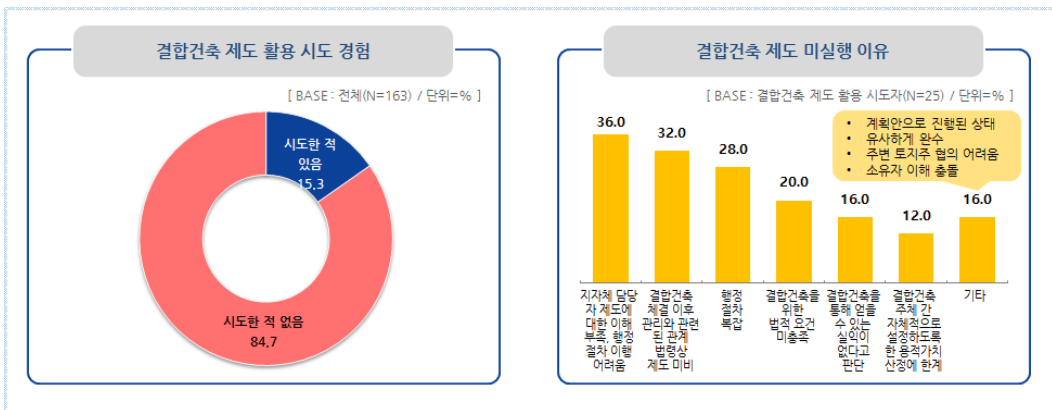
구 분	사 례 수	자 세 히 알 고 있 음	들 어 본 적 있 음	전 혀 모 림	
전 체	(197)	17.8	65.0	17.3	
전문가 구분	건축사/건축실무자	(128)	14.1	68.0	18.0
	디벨로퍼	(27)	14.8	74.1	11.1
	기타	(42)	31.0	50.0	19.0

출처: 연구진 작성

3) 결합건축 제도 활용 한계 및 원인

□ 결합건축 제도 활용 시도 경험

- 프로젝트 또는 업무를 수행하면서 대부분(84.7%)은 결합건축 제도 활용 시도 경험이 없었으며, 활용 시도는 주로 서울(72.0%)과 경기(24.0%)에서 이루어진 것으로 나타남
- 결합건축을 시도했지만 제도를 실행하지 못한 이유는 '지자체 담당자의 이해 부족'(36.0%)을 통한 행정절차 이행의 어려움이 가장 컸고, '결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계 법령상 제도 미비'(32.0%)도 제도 이행의 발목을 잡는 주요 이유로 제시됨



[그림 부록-2] 결합건축 제도 활용 시도 경험

출처: 연구진 작성

[표 부록-5] 결합건축 제도 활용 시도 경험

구 분	사례수	시도한 적 있음	시도 지역 (사례수)					
			서울	부산	대구	경기	경남	
전 체	(163)	15.3	(25)	72.0	4.0	4.0	24.0	4.0
전문가 구분	건축사/건축실무자	(105)	16.2	(17)	76.5	5.9	5.9	17.6
	디벨로퍼	(24)	16.7	(4)	50.0	0.0	0.0	50.0
	기타	(34)	11.8	(4)	75.0	0.0	0.0	25.0

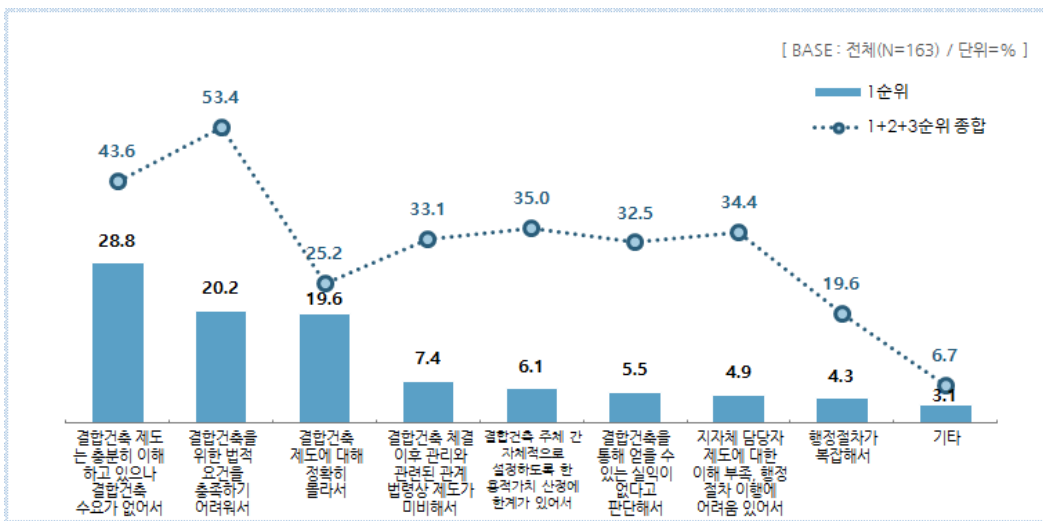
출처: 연구진 작성

□ 결합건축 제도 활용 시도 프로젝트

- 경부선 지하화에 따른 상부공간 개발(연구용역)
- 남대문, 서대문 지구
- 도심부 정비사업
- 매입임대 리모델링사업
- 삼선3 재개발
- 삼성평택
- 세운상가 프로젝트
- 소형필지
- 시범사업과 신도시 준주거 용지 두 필지를 결합하여 신축
- 쌍문동 지구단위 재정비계획 수립
- 연접 대지의 통합개발 시 접근성이 좋은 부지의 용적률 상향 도모
- 오피스텔 계획
- 일반상업지역과 일반주거지역
- 재개발 프로젝트이고 법제화되지 않았던 때이므로 미적용
- 재정비촉진지구 정비계획 수립 시 검토
- 정비사업
- 주거개선사업
- 2개의 토지 매입 후 전면도로측 대지에 용적률 상향
- 결합건축제도 아닌 협정으로 진행, 결합건축제도의 경우 용적률은 조정이 가능하지만 지하 계획에 대한 부분이 사업성과 연결
- 연구개발 목적으로 적용
- 연구 및 출판

□ 결합건축 제도 미활용 이유

- 결합건축 제도를 활용하지 않는 이유로 ‘결합건축 수요 부재’(28.8%)를 꼽은 의견이 가장 많았고, ‘법적 요건 충족의 어려움’(20.2%), ‘제도에 대한 인지/이해 부족’(19.6%) 등도 주요한 이유로 제시됨
- 3순위 응답을 종합한 결과에서는 ‘법적 요건 충족의 어려움’(53.4%)을 꼽는 응답이 가장 많았음
- 특히 결합건축 시도 경험자는 ‘지자체 담당자의 결합건축 제도에 대한 이해 부족으로 인한 행정절차 이행에 어려움’과 ‘결합건축 체결 이후 관리와 관련된 관계 법령상 제도 미비’를 원인으로 보는 의견도 많아, 결합건축 수요 부재보다 오히려 법적 요건 충족의 어려움과 제도에 대한 지자체 담당자의 이해 부족, 체결 이후 불거질 수 있는 법적 문제로 인해 제도를 적극적으로 안내하거나 추진할 수 없는 현실을 반영함
- 기타 의견으로는 ‘소유주 간 이해 충돌, 합의가 어려움’, ‘추후 문제 발생시 책임소재로 인한 소극적 행정’, ‘용적률을 일정 대지에 몰아주는 것에 대한 문제’ 등도 관련 이유로 제시함



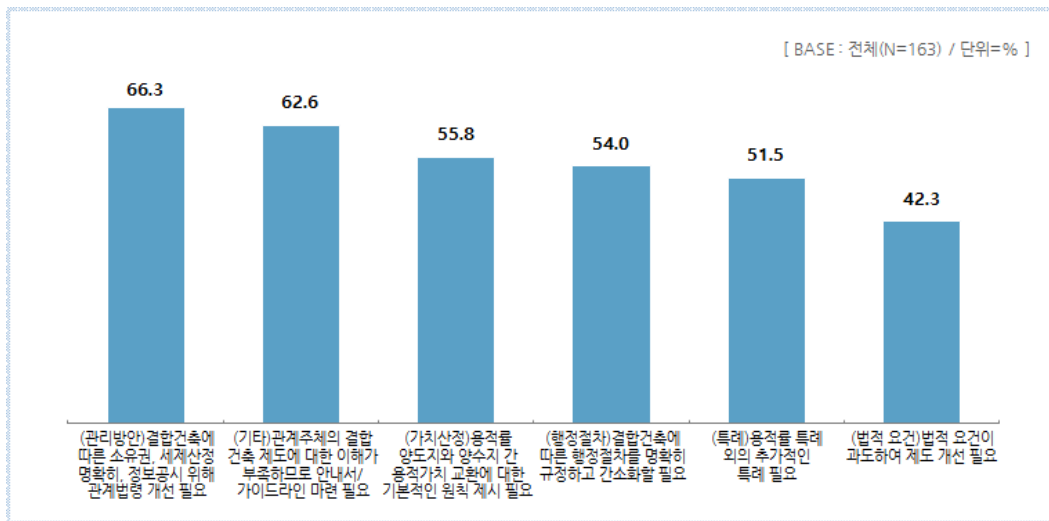
[그림 부록-3] 결합건축 제도 미활용 이유

출처: 연구진 작성

4) 결합건축 제도 활용을 위한 제도 개선과제

□ 결합건축 제도의 실질적 활용을 위한 개선 필요사항

- 결합건축 제도 실질적 활용을 위해 반드시 개선이 필요한 내용으로 ‘결합 건축에 따른 소유권, 세제 산정, 관계법령 개선’(66.3%) 등 관리방안을 꼽은 응답이 가장 많았고, ‘결합건축 제도에 대한 이해 부족’(62.6%)도 해결해야 할 과제로 인식함

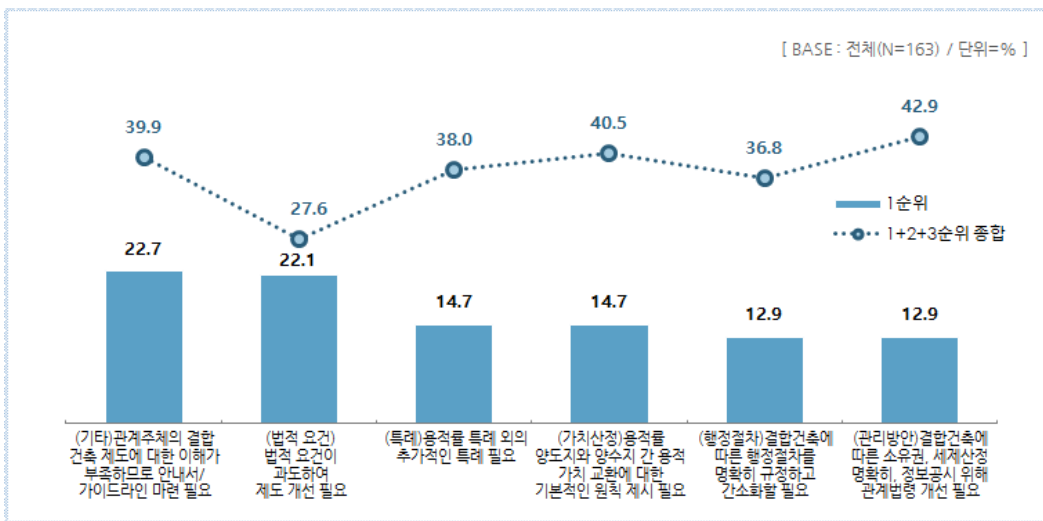


[그림 부록-4] 결합건축 제도의 실질적 활용을 위한 개선 필요사항

출처: 연구진 작성

□ 우선 개선 필요 제도 중 개선 시급도

- 결합건축 제도의 실질적 활용을 위해 '결합건축 제도에 대한 이해'(22.7%)와 '법적 요건 개선'(22.1%)이 시급하다는 의견이 가장 많았고, 3순위 응답을 종합한 결과에는 '관리방안'(42.9%)과 '가치산정'(40.5%)에 대한 의견이 높게 나타남
- 이러한 결과는 가장 우선적으로 결합건축 제도에 대한 관계 주체의 이해도 제도 노력이 필요하며, 결합건축 대상 요건의 개선, 결합건축 후 분쟁이 될 수 있는 부분에 대한 관리방안까지 정비되어야 제도가 활성화될 수 있다는 점을 시사함



[그림 부록-5] 우선 개선 필요 제도 중 개선 시급도

출처: 연구진 작성

□ 결합건축 제도 활용 촉진을 위한 필요 특례

- 주차장 설치의 규정 등을 개별 필지별 규제 또는 상호 결합하여 조정할 수 있는지를 명확히 하는 것
- 건폐율도 결합건축의 대상이 되는지 여부 제시
 - 용도제한이 있는 경우(예를 들어 지구단위계획으로 주거용도 60% 이상 유지 등의 규정) 등을 상호 결합하여 용도 한도를 상호 교환할 수 있도록 허용 등
- 특례 적용 시 공공공지 확보 추가 조항과 인센티브 도입 검토
: 공지 확보와 사업 활성화 목표
- 2개 대지의 구역조건에 대한 완화 또는 폐지
- 부설주차장 설치에 대한 특례로 통합 또는 연결
- 용적률 거래의 활성화로 발생하는 장점(공간활성화 등)과 문제점(법적으로 구분되는 사항 등)을 판단할 수 있는 기준 고려
- 결합건축 제도가 활성화될 수 있는 지역 지정(시범지구, 도시재생사업 지역 등), 대지 소유관계 유연화(공공+민간 등)
- 건축물 대장, 등기 등 대상물 확인에 필요한 설명서 또는 확인서의 구체화 등
- 가로구역별 최고 높이 기준에 대한 검토 필요
- 각 대지에 따라 건축행위에 따른 대지의 미래가치를 대지상호 간에 주고 받는 상황으로서 우수하게 용적률이 적용대지의 건축물은 집합건축물로 인식하여 관리토록 하며, 용적률을 손해 본 대지의 소유자가 상대 대지의 건축물의 소유나 지분을 가지게 될 때 형평성 있는 세금 관련 제도를 보완하고 공공의 성격으로 결합건축 제도를 이용할 경우 건축법 및 세제 관련 인센티브 적용 필요
- 건축물의 피난 및 방화구조 등에서 인접 대지 1.5미터 방화 유리창, 스프링클러, 간이스프링클러 적용 완화, 주차대수 산정에 관한 것
- 건축심의를 비롯한 심의 규제 완화
- 건폐율, 용적률로 토지를 제한하는 특례를 풀어야 의미가 있지 않을까 싶음

- 해당 목적이 다양한 건축물 또는 토지를 잘 활용하기 위함으로 생각하는데 현행 건폐율, 용적률 제한의 경우 2차원적인 규제라 일괄적인 도시를 만드는 데에 의미가 있지 다양성이 있는 도시를 만드는 데는 어렵다고 생각함
- 결합건축 대상지 요건 충족 범위가 아래와 같아서 보다 적극적인 적용을 위해서는 둘러싸인 하나의 구역을 설정하는 도로 폭 기준을 하향할 필요가 있음
- 결합건축 제도 적용 시 공원 및 녹지 조성을 할 경우, 친환경 인센티브나 공개공지에 대한 완화 특례 필요
- 결합건축을 건축이란 용어와 상관하여 정의한 것은 결합건축을 일반화하기 위한 것인데, 사실상 건축법 제77조의15 내지 제77조의17 3개 조항에 국한된 것이므로 용어정의에서 삭제하는 것이 바람직함
- 결합건축보다 결합건축관련 제도로 이해하고 적용하는 것이 더 필요함. 그리고 건축법 제56조 용적률에서 결합건축에 대한 국토계획법 제78조의 적용 특례를 명확하게 규정하는 것이 결합건축제도의 실효성을 높히는데 매우 중요함
- 결합건축의 핵심은 한정된 대지 내에 분리되지 않고 복합의 고밀도 효율로 건물을 개발함으로써, 일부 공간을 공개공지나 공공보도 등의 개방된 지상층으로서 구현하고자 함이 있으므로, 이를 고려한다면 용적률이 늘어난 부분에 대해서는 부설주차장 설치 대수 등을 줄이는 것도 하나의 방법일 수 있음. 동일 부지 내에 4개의 건물이 각각의 주차장 진출입로를 통해 들어가거나 주차차단기, 주차장 내 통로 등을 설치하는 상황을 고려한다면 하나의 결합 건물로 만들기만 해도 훨씬 주차면적은 확보가 용이할 것으로 보임
- 결합건축이 필요한 해당 대지에 접한 도로폭(현행 12미터) 완화 필요
- 공공건축에서의 실천 사례를 홍보하여 도시 미관개선의 장점과 더불어 상호 이익이 발생한다는 내용의 가이드북이 필요함
- 교통 및 친환경 등에서 실익을 따져본 후 친환경 인센티브 적용 항목에 결합건축을 산입할 수 있는지(조경 등의 조성을 통해) 교통상 주차장 등에 대한 완화 적용 가능한지 검토가 필요할 것 같음
- 국유재산에 대한 결합건축 제도 활용이 될 수 있는 방안도 있으면 좋겠음
- 기타 관계법령과의 관계 관련 명확한 해석. 적용 시 가이드라인 및 과도한 규제 정리 필요. 실질적인 인센티브 증가
- 높이 제한 완화, 건물 용도에 대한 특례

- 대지 안의 공지 기준
- 도로면에 접하여 건축물을 짓는 경우 지구단위계획 등에 의해 도로에 면하는 부분을 도로 너비만큼 땅을 시에 내줘야 하는 경우 면제
- 도로에 의한 사선 완화 건폐율 완화, 등기 관련 재산의 분할 관련 법규 보완
- 미국처럼 용적률 이양제가 필요함. 용적률을 공공에서 공시지가처럼 금액으로 공시하여 그것을 기준으로 민간에서 서로 매매를 할 수 있어야 이 제도가 활성화될 것임
- 고도제한, 시각통로 확보 등 도시경관 관리를 위해 재산권을 침해(용적률 제한 등)할 때에 보상 및 인센티브에 대한 이해관계를 명확히 할 수 있음
- 바닥면적 산정시, 각 층의 외부공간을 면적 산입에서 제외할 수 있다면 자유로운 공간 구성을 유도할 수 있을 것
(실내로 전용하는 것 금지, 다양한 도시 경관 형성에 기여)
- 사적 재산이 결합되는 경우 재산권 가치 보전 혹은 이익향상에 대한 특례와 재산권 보존의 지속성에 대한 특례가 필요하지 않을까 생각함
- 양도세, 재산세, 보유세, 취득세 등 세제의 합리적 정비, 세제 혜택 및 건축규제(인증 등) 완화
- 시행자 및 행정기관의 지식 부재로 행정적 절차가 늘어날 것이 예상됨. 행정적 절차의 시간 절약에 관련된 제도 개선 필요
- 용도지역에 따른 건물허용용도 완화 및 상업지역에 적용하고 있는 용도용적제 완화
- 용적률 특례로 받은 추가 용적률 분에 대하여 인허가 절차상에서 행정 권한이나 각종 심의에 의해 용적률이 삭감될 여지가 있다면 어떠한 사업자도 그 리스크를 감수하고 진행하려고 하지 않을 것
- 용적률 특례보단 사실상 행정공무원이나 실무진이 해당 제도를 이해하고 활용할 수 있도록 홍보가 우선 되어야 함
- 인허가 관련 특례
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한, 공개공지, 조경 면적 등 기타 부수적인 요건에 대해서도 완화 혹은 제안할 수 있는 방안이 필요할 것으로 예상

- 재산 가치의 산정과 이를 위한 명확한 지분의 배분, 상속/증여 또는 매매 상황 등 다양한 여건에 대한 대비, 실질적 이득에 대한 심화된 이해 등
- 전반적인 건축인허가 절차의 간소화 및 심의제도 시 용적률 특례의 인정
- 절차와 이후 관리방안, 이 제도를 통해 얻는 이익 등이 확실히 홍보되면 안 할 이유가 없다고 생각함
- 조정비율, 부설주차장 기준
- 주차, 세제 관련. 규모 확대에 의한 강화 기준에 대한 적용 완화
- 주차기준에 대한 특례 필요
- 주차대수, 주차장 기준, 세제 혜택 및 건축기준 완화 방안도 고려 필요
- 주차장 설치, 같은 용도지역이라 해도 정북 방향 일조권 등을 적용하면 실익이 없는 경우가 많음
- 주차장 설치 및 사용, 지상 지하의 합벽 또는 맞벽 또는 연결통로 설치 간소화
- 지구단위계획 수립시 결합건축 가능구역을 설정하는 것이 필요하다고 생각. 그리고 대상지역의 확대가 필요
- 지역의 여건에 부합하는 인센티브 개발 필요. 어떤 지역은 건폐율 완화, 주차장 완화, 도로기준 완화, 조경기준 완화, 행정절차 간소, 보조금 정책 등 지역 여건에 부합하도록 다양한 인센티브 기준을 제시하는것이 타당. 이해 당사자 간에 스스로 조율은 불가하다고 판단되며 지역의 행정이 이러한 정책을 진행할 역량이 거의 없으며 시도하겠다는 의지가 전혀 없음
- 지자체에서 용적율 은행 등 제도를 만들어 신뢰성 확보 필요
- 취득세, 재산세, 양도소득세 등 세제 특례 : 제도에 대해서 정확히 알지는 못 하지만 용적률을 양보해준 땅은 팔기가 곤란해지고, 땅을 많이 활용 못 하는 만큼 토지와 건물에 대한 감가를 적용해서 재산세나 취득세에 적용해야 하지 않을까 싶음
- 토지 소유자가 인접지에 자신의 용적률을 제공하게 되면 실제로 이웃 건물이 철거되기 전까지는 해당 토지의 소유자는 재건축을 하더라도 기본적인 권리를 제한 받을 수밖에 없고, 이러한 건물 토지가 매매거래 되어 제3자의 소유로 되었을 때는 일반적인 상식에서는 이해되기 힘든 부분이라 상당한 혼란이 예상되므로 권하고 싶지 않음
- 토지 재산권 변경에 대한 등기 등 공시제도 필요

- 특례 적용에는 가능하나 주변 민원 우려로 과도하게 재량권을 행사하는 행위 제재
- 행정절차의 간소화
- 협의 지원, 주차장 특례
- 협정체결 유지 기간 이후 대책 및 매매거래 특례 등

5) 결합건축 제도 실행을 위한 제도개선 및 정책지원 사항

- 용적률에 대한 객관적인 가치 기준 정립 필요, 결합건축 이후 지속적인 관리 방안 요구
- 제1항 및 제2항에도 불구하고 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에서는 결합건축을 할 수 없다. [신설 2020. 4. 7.] 이 부분과 배치되는 것은 아닌지? 검토가 필요함
- 조특법, 지방세특별법 등 세제지원 방안 등에 대해 검토 필요
- 인센티브 제도를 통한 활성화 지원
- 인접대지 동시 개발일 경우 지하층, 부대시설 편중 등의 문제
- 등기상으로도 합필 아닐 경우, 공부상 면적 정리 필요
- 공공과 공공, 공공과 민간, 민간과 민간 등 다양한 소유권이 존재하는 지역을 대상으로 시범사업을 추진하여 활성화를 유도하는 방안 고려
- 시범사업 : 경제적 이익이 형성되는 사업이 우선순위일 수 있으나, 문화, 교육시설(학교 등), 청년주택, 1인주택 등의 다양성도 고려
- 맞춤형 컨설팅 또는 기획지원, 계획안 및 절차 자문, 도시재생활성화 지역의 경우 역사문화보존지역으로 높이규제가있어 용적률실현이 어려우므로 결합건축제도를 활용하면 좋는데 활성화계획에서 제시할 수 있는 예시가 있으면 좋겠음(실제 사이트 기반)
- 규제개선 도시재생활성화지역의 경우 반경 100-200미터 내 대지와 결합건축이 가능하면 좋겠음(특히, 경관지구, 문화재법에 따른 높이 규제가 있는 경우는 적극 검토 요망)
- 행정절차 간소화, 실제 적용례 부재에 따른 일선 행정기관의 복지부동
- 경직되어 있는 국토계획법 운용 완화, 가능/불가능 항목을 구체적으로 명시하고, 제 위원회 심의로 가능성을 열어두는 부분들 과감히 폐지. 담당자에게 재량을 줘서 책임행정 실현
(예: 도시계획위원회 심의를 거쳐라는 말은 안 해 주겠다는 의미로 이해함)
- 가이드라인 배포, 명확한 규제
- 각 필지별 결합건축 제도 적용여부 및 잔여 용적률 등에 대한 확인이 필요할 것 같음
- 각 필지의 소유권이 같을 경우는 활용 가능하다고 보여지나 각 필지에 대한 소유권이 다를 경우 재산권 문제 등 고려하여 적용이 어렵다고 보여짐

- 개인은 어렵고 시 단위나 구 단위에서 시행할 때 가능할 것 같음. 더구나 도로사선 같은 문제도 풀어 나가야 함
- 건축법적 제도개선에 추가하여 세무(취득세) 등의 관점에서 지원이 된다면 실질적으로 건축주들의 참여가 늘어날 수 있을 것 같음
- 건축법 제57조 제3항 규정 적용 명확히 정의 필요
- 건축법 제77조의16 제3항에서 아래와 같이 건축위원회의 심의 외 도시계획위원회의 심의를 공동으로 요구하는 부분에 대한 제도 개선 필요. 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 함. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 함
- 건축자산에서도 미이행 용적률에 대해서도 사고 팔수 있는 제도 필요
- 도시환경개선과 주차장 확보 등을 위해 일선 공직 담당자와의 전문성과 협의의 시스템이 마련되지 않는다면 실제 건축주 설득이 불가능
- 도시관리계획상에서 시행
- 도시정비법이나 주택법 등 관련 사업법에서 결합건축제도를 활용할 수 있도록 관련 법령의 개선이 필요
- 동일 지역에 국한되지 않는 방법
- 많은 사람들이 익숙해지고 사례가 많이 나오기 전까지는 결합건축 가능 여부를 사전에 검토해주는 부서나 기구가 있으면 좋겠음. 관련해서 건축사 및 건축주 교육도 자주 있었으면 함
- 매매거래 등 재산권 행사
- 법적 내용 명확화 및 시행 관리가 어려움
- 사업비 지원 확대(총사업비의 80~90%) 및 이자율 최소화
- 사업 초기부터 소유주간의 재산에 대한 합의점을 찾기에 쉽지 않음. 용적률을 주고 받더라도 동시 재건축을 진행하기에 시기적 어려움
- 인센티브나 세제 혜택 지원에 대한 부족. 결합건축 제도에 대한 이해 부족
- 시행령, 조례 개정 등 적극적 지원이 필요함
- 앞서 기술한 바와 같이 이미 사업지의 지주 간에 협의에 의해 용적률을

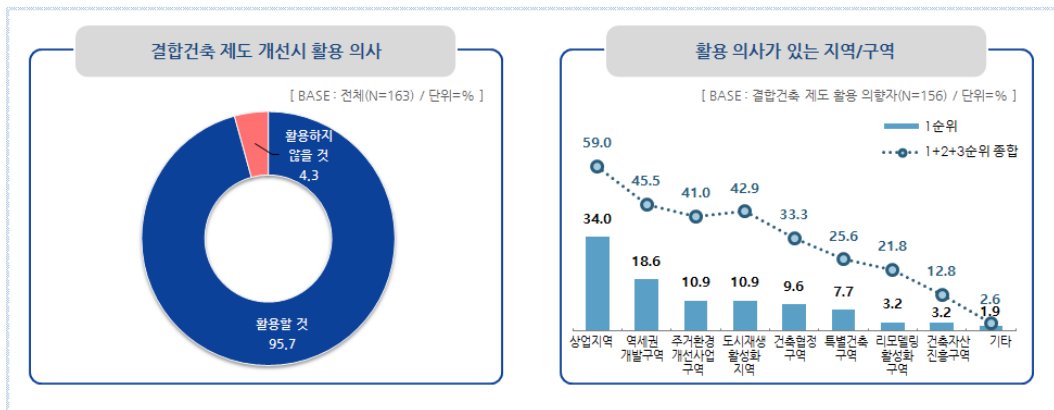
거래한 상황이라면 이를 명확하게 명시하여 향후 건축 행위를 함에 있어 추가 용적률 분에 대한 인정이 확실하게 이루어져야 실제 건축 행위를 할 때에 수요가 있을 것이라고 생각됨. 기존의 법규를 준수하여 해당 대지 내의 용적률을 확보한 건축 사업의 경우도 허가권자나 심의위원의 입김에 사업의 존폐가 갈리고 있는 현 상황 속에서 또 다른 이해관계가 추가되는 제도가 얼마나 효용이 있을지 불확실해 보임

- 역사적 건축물과 같은 보존이 필요한 건축물의 경우 결합건축 활용 가능하도록 동일 지역 외에도 가능하도록 제도개선 필요
- 용적률 및 건폐율 상향 심의 관련 규제 완화
- 잔여 용적률을 제공하는 인근 토지주, 건물주는 토지사용승락서처럼 간단히 용적률 이양승락서와 인감증명서를 첨부하는 것으로 행정을 간소화 할 수 있음
- 전반적인 행정 및 인허가 절차의 간소화
- 정책 홍보, 제도에 대한 지식 부재로 행정절차 지연 예상
- 좀 더 원활한 실행을 위해 행정절차 간소화 및 명확화
- 주체 간 협의 지원, 이해관계자 제도교육
- 지상권 말고 공중권에 대한 제대로 된 인센티브
- 지상권에 대한 부동산 가치 설정 및 지상권 매각시, 시공시 세제 혜택 지하층 공동 사용을 위한 법적 규제 완화
- 지자체 담당 공무원에 따라 다르게 해석하고 적용할 여지가 다른 부분에 대해서는 그림자 규제로 작용 될 가능성이 크므로, 중앙에서 정확한 가이드 필요
- 지자체장의 주도적 역할 및 공감대 형성. 사업 수행 담당공무원에게 장려책
- 해외의 좋은 사례를 통한 제도 홍보가 우선이고 공무원들도 안해봤으니 못한다고 하지 않고 행정절차를 명확히 인지하고 진행할 수 있도록 교육이 필요함
- 행정관청의 적극적 지원
- 현실적인 실행력을 높이기 위한 홍보, 건축사 교육을 통한 제도 이해 과정 지원
- 현장에서 결합건축의 제일 큰 걸림돌은 책임소재에 따른 행정부담 결합 건축 입안부터 사후 소유자 변화 등 상황까지 촘촘한 법제도 구축 전에는 시행하기 힘든 환경

6) 결합건축 제도 향후 활용 수요

□ 결합건축 제도 개선시 활용 의사

- 결합건축 제도 개선시 활용 의향은 95.7%로 대부분이 결합건축 제도 활용에 긍정적이며, '적극 활용'은 19.6%, '활용 고려'는 76.1%로 처음부터 배제하지 않고 적용 가능성을 먼저 검토해 보겠다는 의사가 큰 것으로 나타남
- 활용 의사가 있는 지역/구역은 '상업지역'이 34.0%로 가장 많았고, '역세권 개발구역'(18.6%), '주거환경개선사업 구역'과 '도시재생활성화 지역'(모두 10.9%)은 그 다음으로 높게 나타남. 이러한 경향은 3순위 종합 결과에서도 유사함

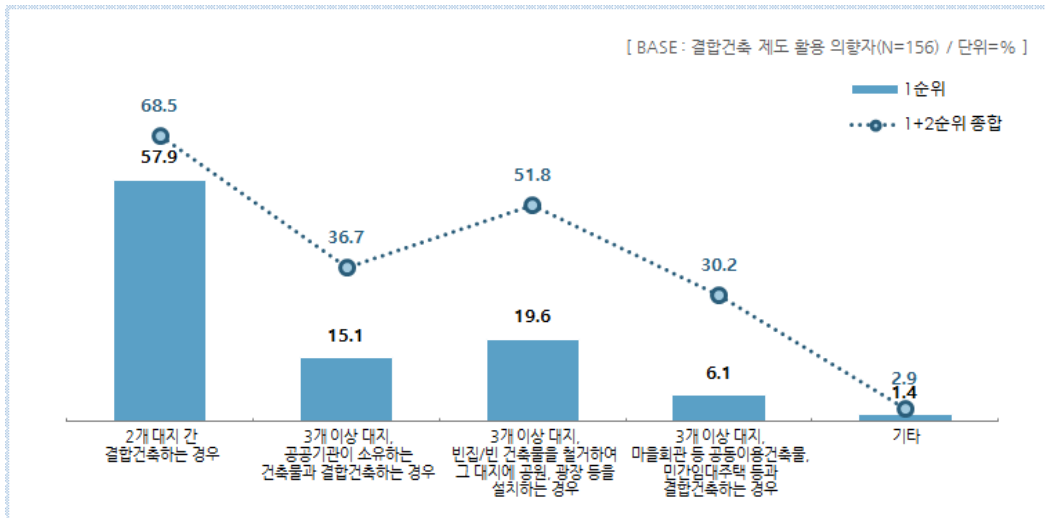


[그림 부록-6] 결합건축 제도 개선 시 활용 의사

출처: 연구진 작성

□ 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건

- 활용 의사가 있는 지역/구역의 조건으로 '2개 대지 간 결합건축하는 경우' (57.9%), 3개 이상 대지에서는 '빈집/빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우'(19.6%)를 가장 선호함
- 대부분의 지역/구역 모두 2개 대지 간 결합건축을 가장 선호한 반면, 건축자산 진흥구역 활용 의향이 있는 경우는 '3개 이상 대지, 빈집/빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우'를 가장 많이 선호하여 차이를 보임



[그림 부록-7] 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건

출처: 연구진 작성

[표 부록-6] 활용 의사가 있는 지역/구역 및 조건

[단위 : 명, %, 2순위 종합]

구 분	사례수	2개 대지 간 결합건축하 는 경우	3개 이상 대지, 공공기관이 소유하는 건축물과 결합건축하는 경우	3개 이상 대지, 빈집/빈 건축물을 철거하여 그 대지에 공원, 광장 등을 설치하는 경우	3개 이상 대지, 마을회관 등 공동이용 건축물, 민간임대주택 등과 결합건축하는 경우	기타
전 체	(444)	68.5	36.7	51.8	30.2	2.9
지역/ 구역						
상업지역	(266)	73.7	37.2	50.4	24.4	4.5
역세권개발구역	(208)	67.3	41.8	49.5	32.2	2.4
주거환경개선사업구역	(188)	69.1	30.9	58.0	30.3	1.1
건축협정구역	(151)	69.5	35.1	49.0	30.5	2.6
특별건축구역	(118)	72.9	44.1	50.0	28.8	0.8
리모델링활성화구역	(100)	69.0	30.0	47.0	38.0	1.0
도시재생활성화지역	(198)	67.7	34.3	56.1	31.3	3.0
건축자산 진흥구역	(57)	43.9	43.9	61.4	40.4	7.0
기타	(12)	50.0	25.0	66.7	33.3	25.0

출처: 연구진 작성