

# 리모델링활성화구역 지정지침

2010.11.09. 제정

2011.03.18. 개정

2014.09.22. 개정

[2017.02.09. 개정](#)

제1조(목적) [「건축법 시행령」 제6조](#)에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 대한 기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

## 제2조(리모델링 활성화 구역)

- ① 리모델링 활성화 구역(이하 “구역”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 한다.
  1. 기성 시가지를 활성화할 필요가 있는 지역
  2. 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역
  3. 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역
  4. [주거환경관리사업구역\(서울 휴먼타운\)](#), [도시재생활성화지역](#)
  5. 전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역
- ② 구역은 건축법 제22조에 따라 사용승인 받은 후 15년이 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상이어야 한다
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 결정·고시된 지구단위계획구역은 지구단위계획에서 건축법 제2조제1항제10호에 따라 리모델링하는 경우에는 건축법에서 정한 바에 따르도록 정하였거나 예정인 구역을 대상으로 한다.

## 제3조(구역지정 절차)

- ① 구역 지정은 다음과 같은 절차에 따른다
  1. 구청장은 구 건축위원회의 자문을 받아 [별표1]의 서식에 구역지정안을 작성한 후 시장과 사전 협의한다
  2. 시장은 제1호에 따라 협의를 접수 받은 날로부터 60일 이내에 [서울시 건축위원회](#) 자문을 받아 구청장에게 의견을 통보한다.
  3. 구청장은 제2호에 따른 시장의 의견을 반영한 구역지정안을 주민의견청취를 위해 14일간 구보에 열람공고한다.
  4. [구청장의 주민의견 검토한 후 허가권자는 구역지정 결정공고를 한다.](#)

② 열람공고에는 다음 각 호의 사항을 포함한다

1. 구역명
2. 구역면적
3. 지정목적
4. 건축물 리모델링·보전(건축물 외관 디자인 포함)에 관한 사항
5. 골목길의 보전·개량 또는 조성에 대한 사항
6. 연면적 증가에 관한 사항
7. 구청장의 구역내 정책수립에 관한 사항
8. 의견 제출에 관한 사항

③ 구청장은 허가권자의 구역지정 결정공고 후 국토이용정보체계상에 구축되어 있는 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스를 사용한 지형도면(축척 1/500 ~ 1/1,500)을 30일 이내에 작성하여야 한다.

④ 제2조①항4호의 도시재생활성화계획(주거환경관리사업계획)에 대한 공청회 또는 열람공고시 리모델링활성화구역 지정에 관한 사항을 포함할 수 있다.

제4조(건축디자인계획 수립) ①구청장은 구역 지정 공고 이후 도시미관을 고려하여 건축물 및 골목길 보전에 대한 건축디자인계획을 수립하여야 한다.

② 제2조①항4호에 해당하는 지역(구역)에서 건축디자인 표준지침을 수립한 경우 건축디자인계획을 수립한 것으로 본다.

제5조(구역 및 계획의 정비) 구청장은 리모델링활성화구역 지정 후 3년 경과 시 구역 및 건축 디자인계획에 대한 타당성 여부를 전반적으로 재검토하고 필요시 시장과 협의를 거쳐 정비하여야 한다.

부 칙 (2017. 2. 9)

제1조(시행일) 이 지침은 2017년 2월 9일부터 시행한다.

# 리모델링 활성화구역 지정신청서(안)

## 1. 구역개요

- 구역명 :
- 위치 :
- 면적 :

## 2. 지정 목적 및 배경

- 

## 3. 구역현황

### 가. 일반적 현황

#### 1) 입지 특성

#### 2) 공간 구조

### 나. 도시관리계획 현황

#### 1) 용도지역 현황

구분	계	제2종 일반주거지역		제3종일반 주거지역	준주거지역	상업지역	기타
		7층	12층				

#### 2) 도시계획시설 현황

구분	계	공원		학교	공공청사	도로	기타
		어린이공원	근린공원				

#### 3) 기타 : 지구단위계획구역 등

## 다. 건축물 현황

### 1) 경과연수 현황

구분	계	5년 미만	5~10년 미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20년이상
동수 (%)						
					%	

### 2) 용도별 현황

구분	계	단독주택		공동주택	근린생활시설	업무시설	기 타
		단독	다가구				
동수 (%)							

## 라. 주차장 현황

구분	주거시설(준주택 포함)			비주거 시설			비고
	세대·호수(A)	주차대수(B)	B/A	연면적(C)	주차대수(D)	C/D	
계							

## 4. 리모델링 활성화 계획

### 가. 건축물 보전 계획

#### 나. 옥상경관 및 간판정비 계획

#### 다. 건축물 디자인 계획

#### 라. 골목길 보전·정비 계획

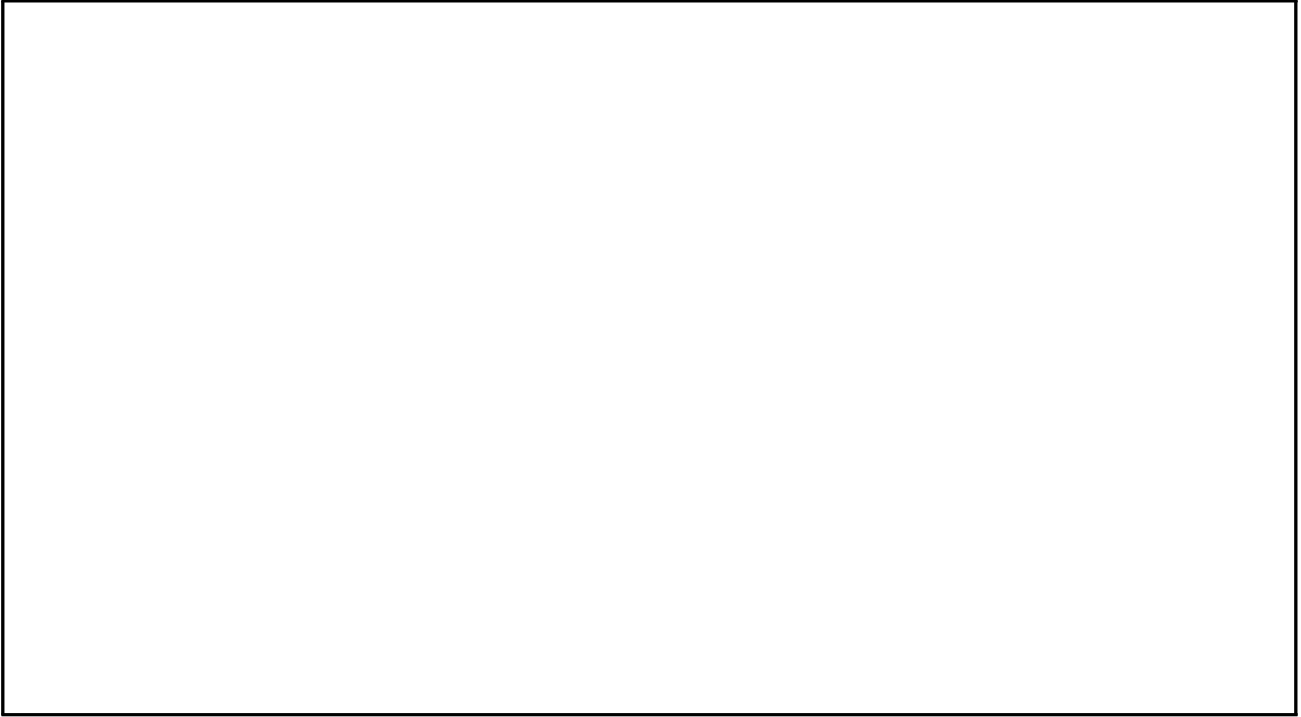
#### 마. 용적율 인센티브 운용 계획

#### 바. 구역 활성화 계획

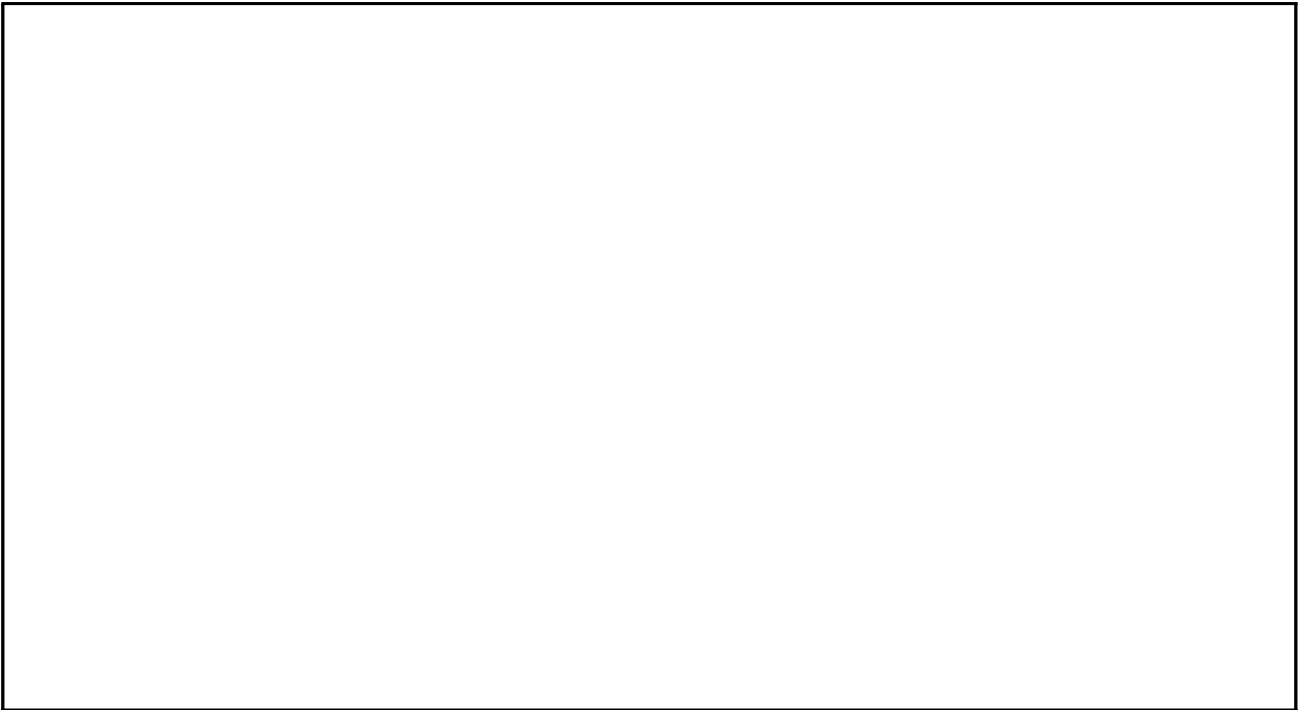
## 5. 기타 필요한 사항

## 6. 관련 도서

### 가. 위치도



### 나. 항공 사진



따로붙임 : 구역도(축척 1/5000, 도시계획현황도, A3 규격)