

# 요약 및 정책건의

## 1 연구의 개요

- 이 연구의 목적은 첫째, 서울시 뉴타운·재개발 수습방안 중 하나로 실시된 실태조사에 따른 해제구역에 대한 물리적, 사회경제적 특성을 종합분석하고, 둘째, 이를 통해 구역별 특성에 따른 대안을 마련하여 향후 해제구역에 대한 공공지원의 방향성을 제시하는 것임. 이 연구의 내용 및 흐름은 다음과 같음.

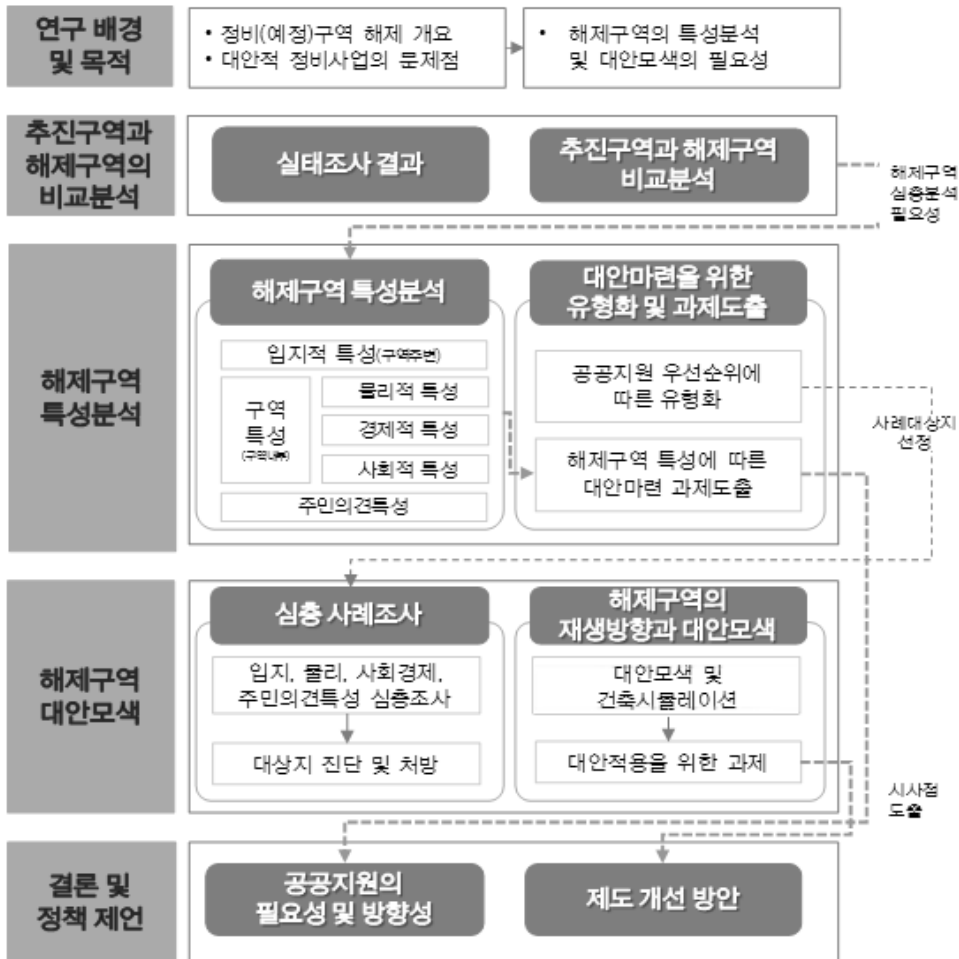


그림 1 연구의 흐름도

## 2 주요 연구결과

### 2.1 해제구역의 특성분석

- 해제구역은 상대적으로 인프라가 취약한 강북지역에 다수 위치
  - 추진구역이 강남구, 송파구, 서초구 등 강남지역(동남권)에 주로 위치한 데에 비해, 해제구역은 상대적으로 인프라가 취약한 강북지역(동북권)에 다수 위치하고 있음.

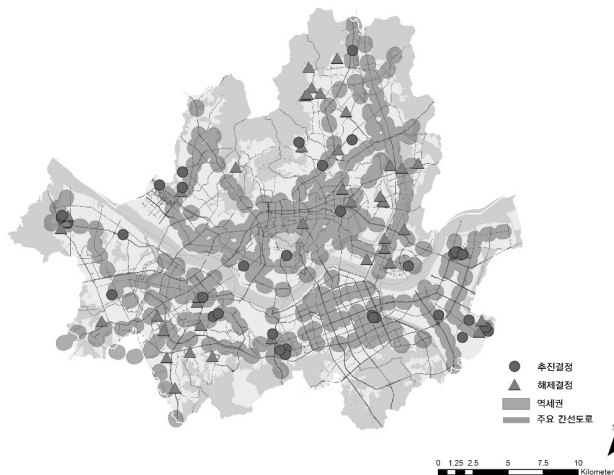


표 1 추진구역과 해제구역 수 비교

(단위 : 개소)

| 구분  | 추진 | 해제 | 전체 |
|-----|----|----|----|
| 도심권 | 2  | 1  | 3  |
| 동북권 | 6  | 22 | 28 |
| 서북권 | 3  | 2  | 5  |
| 서남권 | 9  | 14 | 23 |
| 동남권 | 15 | 4  | 19 |
| 전체  | 35 | 43 | 78 |

그림 2 추진구역 및 해제구역 위치 비교

- 좁은 도로와 노후·불량한 주택 비율이 높으며, 공원 등이 적어 기반시설 정비 필요
  - 해제구역 내 도로 중 4m 이하 협소도로 면적은 평균 40%에서 최대 90%로 나타나 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 정비가 필요한 상황임.

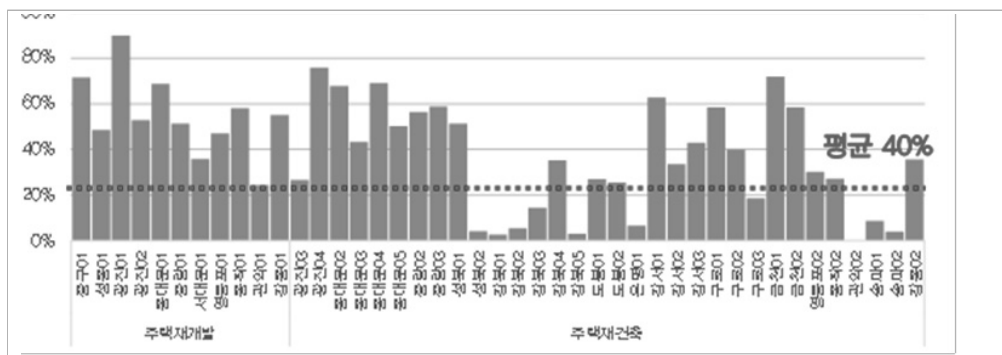


그림 3 해제구역 협소도로 현황

- 해제구역 내 건축물 대부분이 노후·불량한 1,2층의 단독·다가구 주택
  - 해제구역 내 건축물의 75%가 1,2층의 단독·다가구 주택이며 비주거용 건축물은 약 14%인 것으로 나타남.
  - 해제구역 내 절반에 달하는 건물이 30년이 경과된 노후건축물이며, 노후·불량 건축물 비율은 평균 83%로 주택의 안전 및 위생, 필지의 효율적 이용을 위한 주택개량 및 정비가 필요한 실정임.

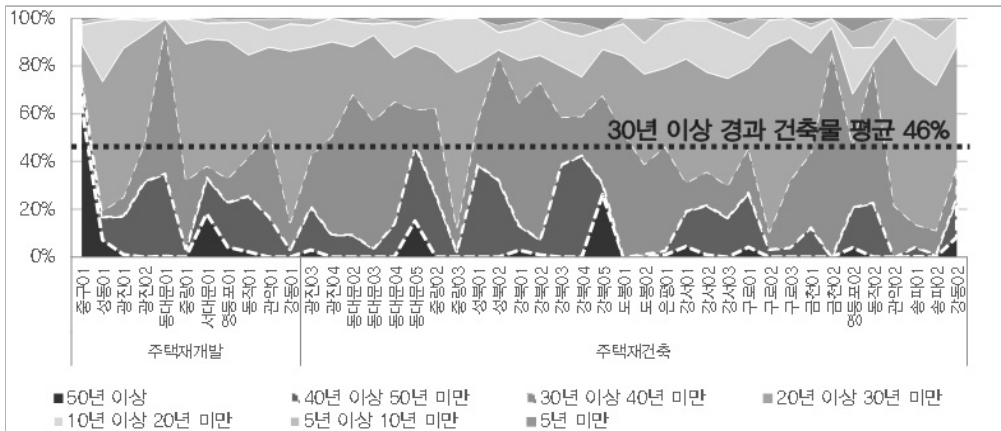


그림 4 해제구역 건축물 노후 현황

- 해제구역은 추진구역에 비해 사업성이 낮고, 주민부담능력이 떨어짐.
  - 해제구역 평균 비례율은 76%로 추진구역 평균인 99%에 비하여 사업성이 매우 저조함. 또한, 토지등소유자가 새 아파트 분양을 위해 추가로 부담해야 할 개별분담금은 평균 약 1억 5천만원이며, 평균적으로 구역 내 82%의 소유자가 추가금을 부담해야 아파트를 분양받을 수 있는 상황임.

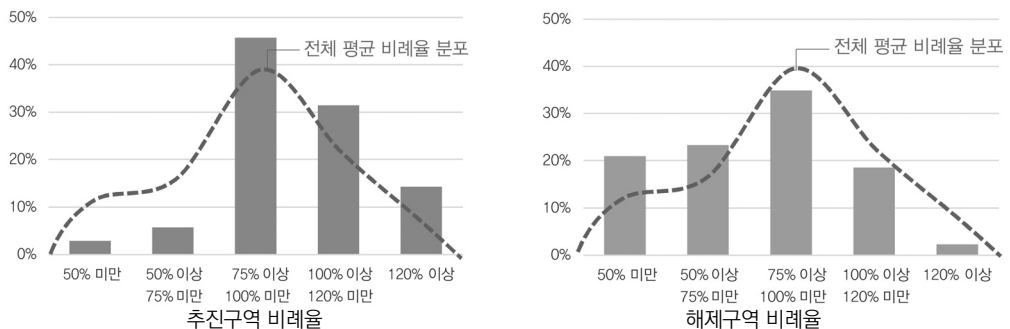


그림 5 추진구역과 해제구역 비례율 분포 비교

- 고령인구, 세입자 등 사회적 취약계층 비율이 높음.
  - 해제구역의 65세 이상 고령 인구 비율은 평균 15%에서 최대 23%로 서울시 평균에 비하여 고령화 정도가 높음. 또한, 거주가구 중 세입자 가구 비율은 평균 70%로 대부분의 구역에서 세입자 비율이 절반 이상으로 분석됨.

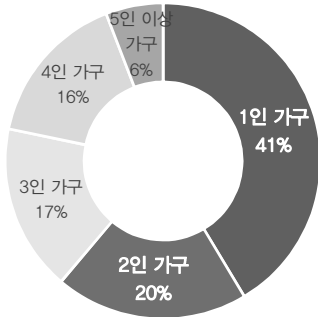


표 2 해제구역 인구 및 가구특성 비교

|             | 해제구역 평균 | 서울시 평균 |
|-------------|---------|--------|
| 65세 이상 인구비율 | 15%     | 11%    |
| 세입자가구 비율    | 70%     | 58%    |
| 1,2인 가구 비율  | 60%     | 47%    |

그림 6 해제구역 가구구성원별 가구유형 평균 분포

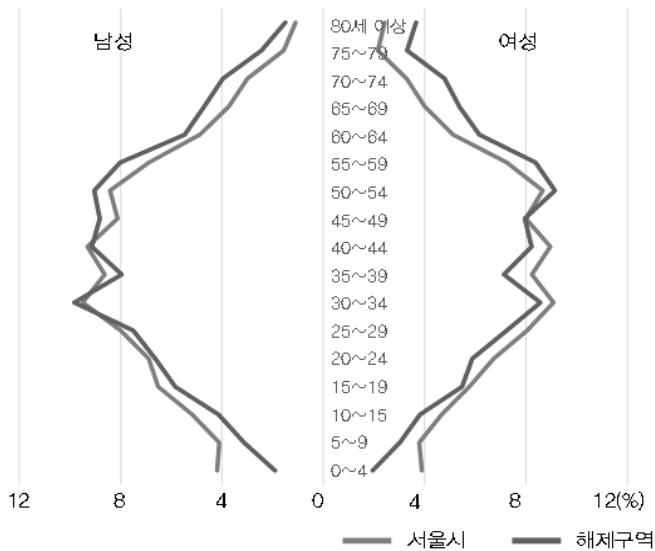


그림 7 해제구역과 서울시 연령별 및 성별 인구 비교

- 종전자산가치가 높은 도로변의 상가 소유자 및 다가구주택 소유자 중심으로 해제성향이 뚜렷하게 나타남.
  - 해제요청 주민은 뚜렷한 패턴없이 구역 전역에 분산되어 있으며 특히 도로변 근린상가시설을 중심으로 해제요청이 집중되는 특징을 보임.

- 또한, 기존의 토지 및 건축물 자산가치가 높은 다가구·근린생활시설 소유자는 해제를 요청하는 경향이 두드러짐. 이는 낮은 사업성으로 인해 자산가치가 떨어질 것과 기존의 상가 또는 임대수입의 상실을 우려하여 정비사업을 반대하는 것으로 판단됨.

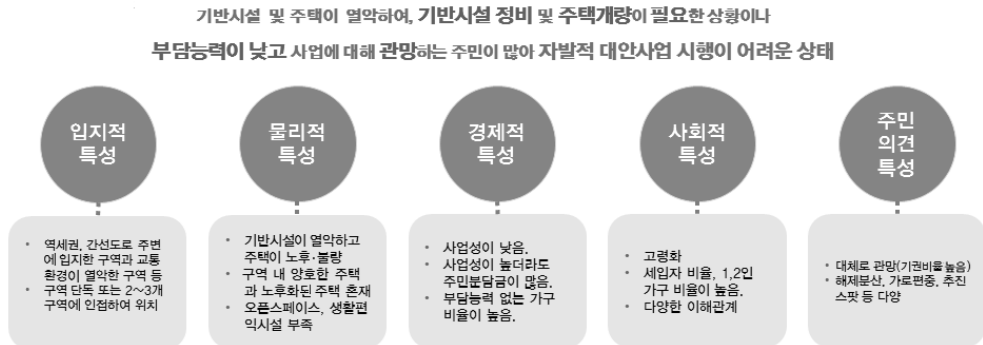


그림 8 해제구역 특성분석 요약

## 2.2 해제구역의 대안모색

- 해제구역 특성에 따른 대안적용의 기본방향 설정
  - 해제구역 특성분석을 통하여 대안적용 기본방향을 다음과 같이 설정함.

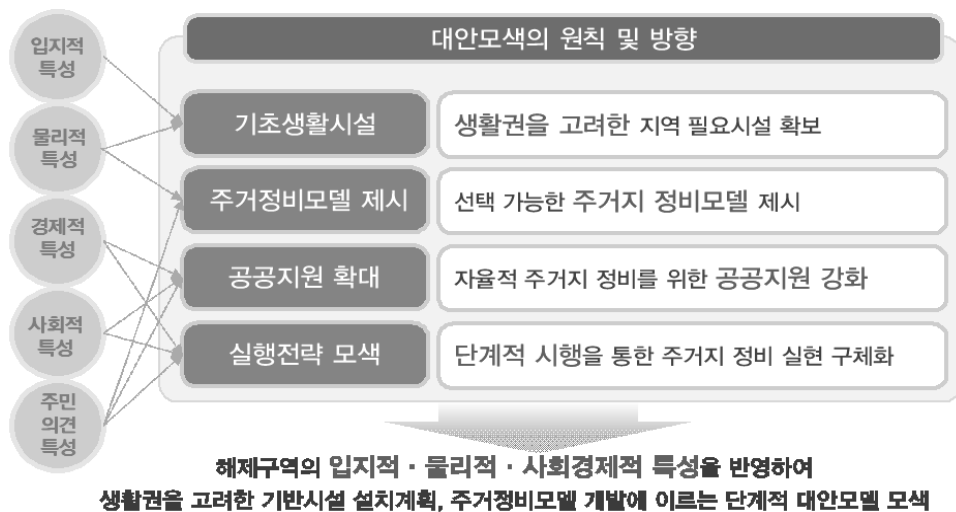


그림 9 해제구역 대안모색 원칙 및 방향

- 사례연구를 통한 단계별 대안모색 및 시뮬레이션
  - 1단계: 공유지를 활용한 거점시설의 건축 및 생활가로 정비
  - 2단계: 내부가로 정비 및 오픈스페이스의 확보, 가로 주변 개별신축 및 소규모 합필개발 유도
  - 3단계: 내부 세가로 정비 및 개별신축, 소규모 합필개발 유도, 구역 내 세가로(협소도로) 정비
  - 4단계: 자발적 개·보수(자율 개량)의 유도

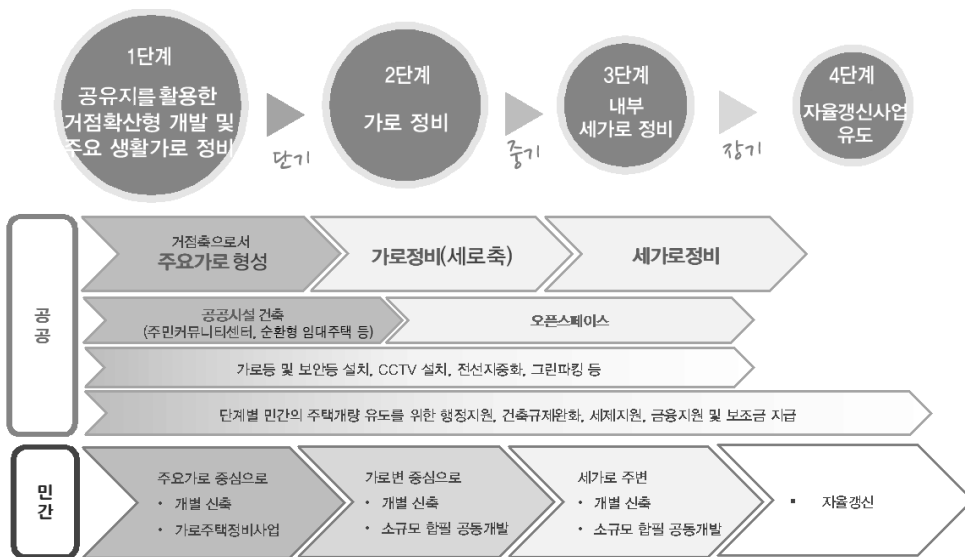


그림 10 해제구역 대안모델 계획 단계

### 3 정책건의

#### 3.1 해제구역에 대한 공공지원의 방향성 설정

- 사람 중심의 주거환경증진을 위한 체제 전환 필요
  - 사람, 커뮤니티 등 시민사회의 역할과 이를 통한 해제구역의 물리적·사회경제적 개선을 위하여, 주민주도의 주거환경증진이 가능하도록 공공지원의 방향이 설정되어야 함.

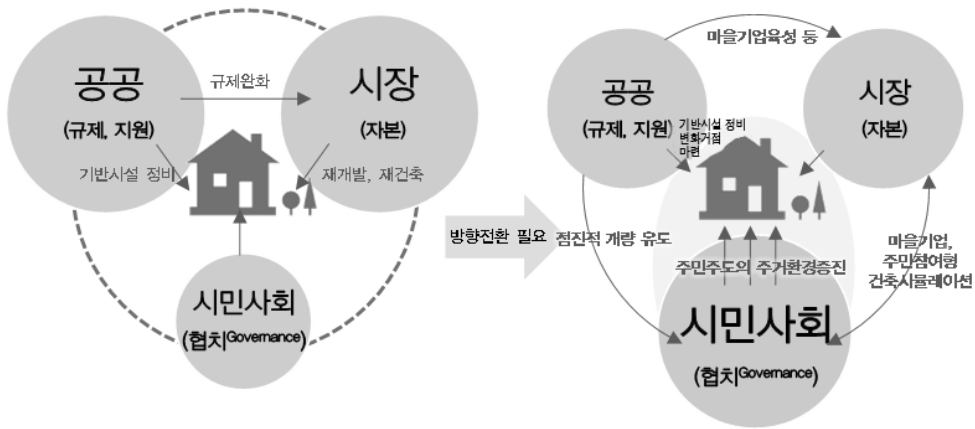


그림 11 주거환경증진을 위한 부문별 역할 변화의 방향 설정

- 주민주도의 주거환경증진 유도를 위한 종합적·장기적 관점의 공공지원 방향 전환
  - 공공지원의 방향이 개별적·단기적인 좁은 의미의 지원에서 복합적이고 장기적인 넓은 의미의 지원으로 수정되어야 함.
  - 물리적 현황, 경제, 사회의 각 부문에 대한 지원책이 아니라, 일련의 지원책이 연쇄반응을 거쳐 물리·사회·경제 시스템의 선순환을 유도할 수 있는 공공지원이 필요함.

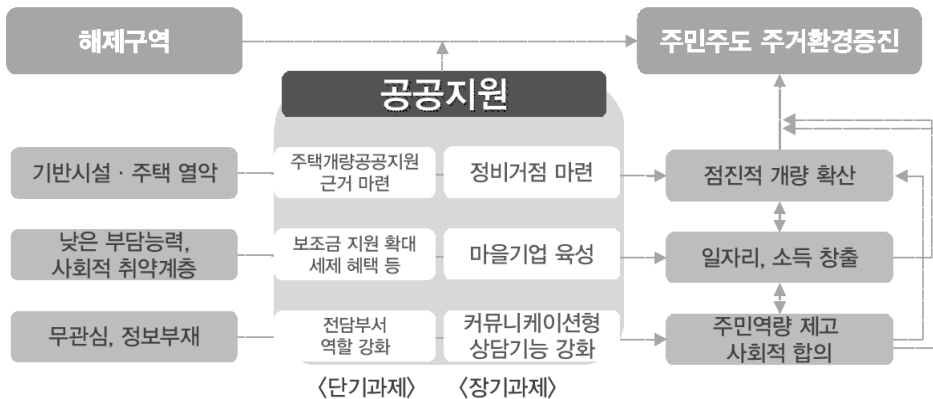


그림 12 공공지원의 방향 설정

- 주택생애관리제도 도입을 통한 공공지원 우선순위 설정 및 해제구역의 물리적 환경 증진에 대한 공공지원의 근거 마련
  - 해제구역에 대한 공공지원 우선순위 기준을 설정하고, 구역별 물리적·사회경제적 지원 필요 사항 검토를 통해 해제구역 내 주택개량 권고·지원

### 주택생애관리제도 도입을 통한 해제구역의 지속적 관리체계 마련

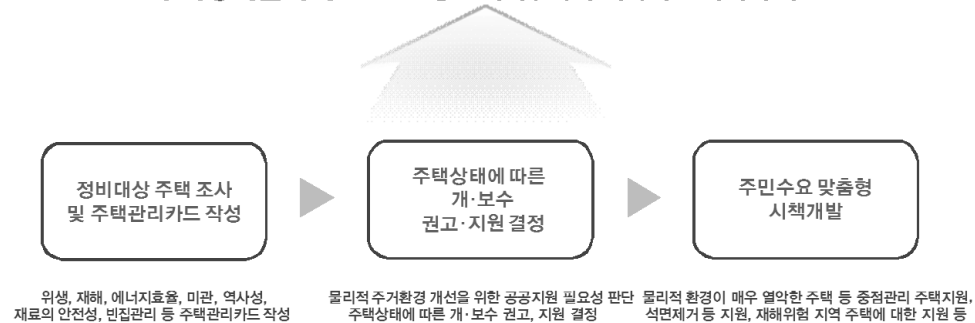


그림 13 주택생애관리 제도 주요 내용

- 신규 사업방안으로 ‘(가칭)거점확산형 주거환경증진사업’ 추진
  - 물리적 환경의 점진적 확산을 위한 거점확산형 주거환경증진사업을 신규 사업방안으로 추진함. 이 사업은 해제구역 내 핵심거점사업으로서 공공시설의 설치, 주요 가로 정비 등을 위해 구역 내 정비거점을 마련하여, 이를 발판으로 구역 전체와 주변의 점진적인 주거환경증진을 도모하는 것임.

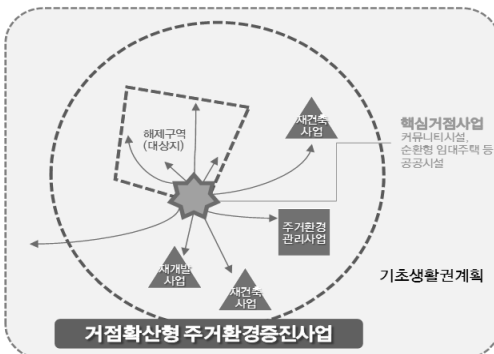


그림 14 거점확산형 주거환경증진사업의 개념



### 33 자발적 주택개량 및 지역 경제 활성화를 위한 제도 개선 방안

- 해제구역의 사회적 취약계층에 대한 주택개량 보조금 등 자금지원 방안 마련
  - 해제구역 내 노후·불량 주택 소유자, 사회적 취약계층에 대한 보조금 지급, 세금 감면 등의 인센티브 제공으로 자발적인 주택개량을 유도
- 해제구역 내 거래세 감면 및 건축적 인센티브 부여
  - 해제구역 내 토지 및 건축물의 양도로 발생하는 소득은 과세대상에서 제외하는 방안을 마련하여 해제구역 내 소규모 합필 등의 자발적 주택개량을 유도·지원
  - 해제구역 내 합필개발, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업이 주민의사에 따라 자발적으로 일어날 수 있도록 용적률, 건폐율 완화 등 건축적 인센티브 제공
- 지역 거버넌스를 통한 지역특성에 맞는 마을사업 육성
  - 공공의 지원이 일시적, 단기적으로 작동하는 것이 아니라 장기적으로 순환할 수 있도록 점진적인 주민 역량 제고를 위한 사회경제적 지원이 필요함.
  - 구역별 특성을 반영한 마을기업을 지원하고 활성화할 수 있는 프로그램을 마련하여 지역 일자리 창출, 취약계층의 소득창출로 연결되어 향후 구역 내 공동체성 구역 및 경제활성화에 기여할 수 있도록 함.

### 34 주민역량 강화를 위한 공공의 교육 및 상담기능 강화

- 주거재생지원센터의 갈등조정기능 및 상담기능 강화
  - 주거재생지원센터의 역할 강화를 통해 해제지역의 주거환경과 대안사업 적용을 위한 건축컨설팅 및 재무컨설팅 등 주택개량컨설팅까지 지원영역이 확대되도록 함.
- 디자인게임을 통한 주민참여 기회 확산
  - 주민들이 주택개량 및 생활기반시설 정비에 대한 구체적인 이미지를 교환하고, 그 과정과 성과를 시뮬레이션할 수 있는 시스템을 구축하여, 대안사업 후의 미래상과 과정에 대해 상호작용을 거칠 수 있는 간접 체험 프로그램을 운영하도록 함.

- 서울시 공공건축가 또는 지역 건축사사무소 등과 연계하여 디자인게임을 운영하는 방안도 추진할 수 있음. 이때 해제구역에 대한 시뮬레이션 비용 등 자금지원이 필요함.

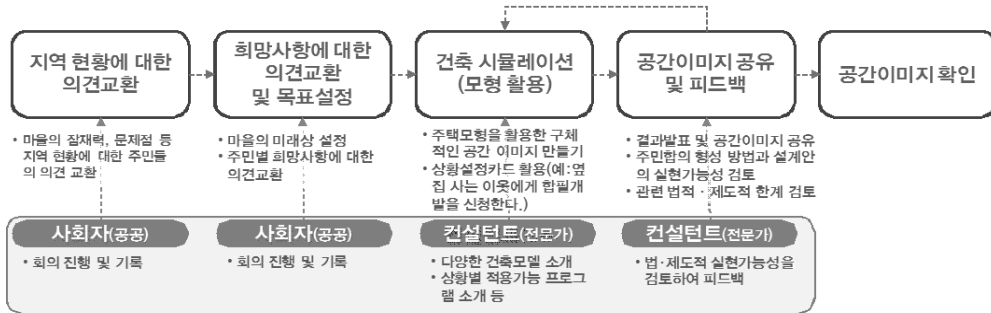


그림 15 디자인게임 프로세스 예시