

2013-BR-10

서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구

Analysis of Condition Surveys on Newtown and
Redevelopment Project-Cancelled Areas in Seoul

장남종

맹다미

민승현

2013-BR-10

서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구

Analysis of Condition Surveys on Newtown and
Redevelopment Project-Cancelled Areas in Seoul

연구진

연구책임	장남종	도시공간연구실 실장
연구원	맹다미	도시공간연구실 연구위원
	민승현	도시공간연구실 연구위원
	김유진	도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

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.

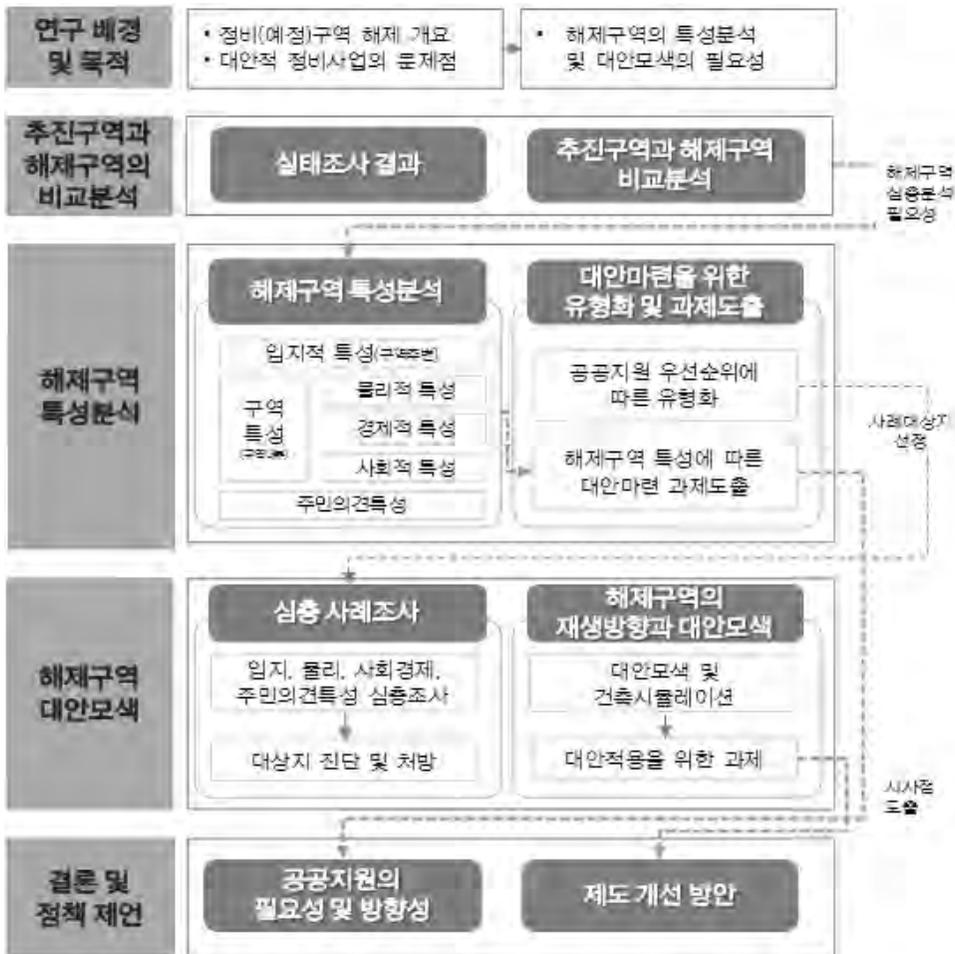


그림 1 연구의 흐름도

2 주요 연구결과

2.1 해제구역의 특성분석

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

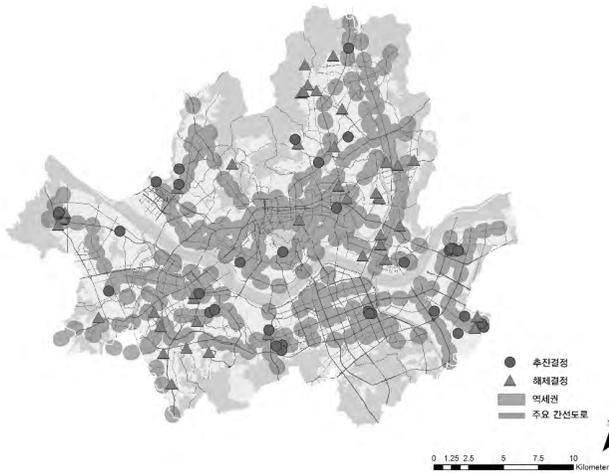


표 1 추진구역과 해제구역 수 비교

(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.

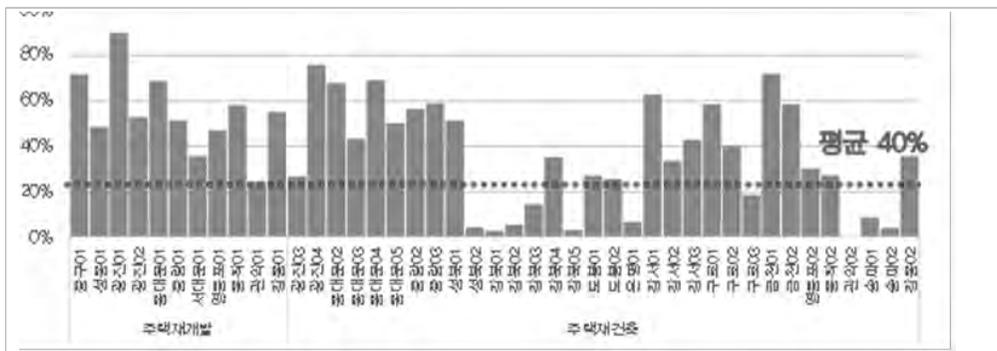


그림 3 해제구역 협소도로 현황

- 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.

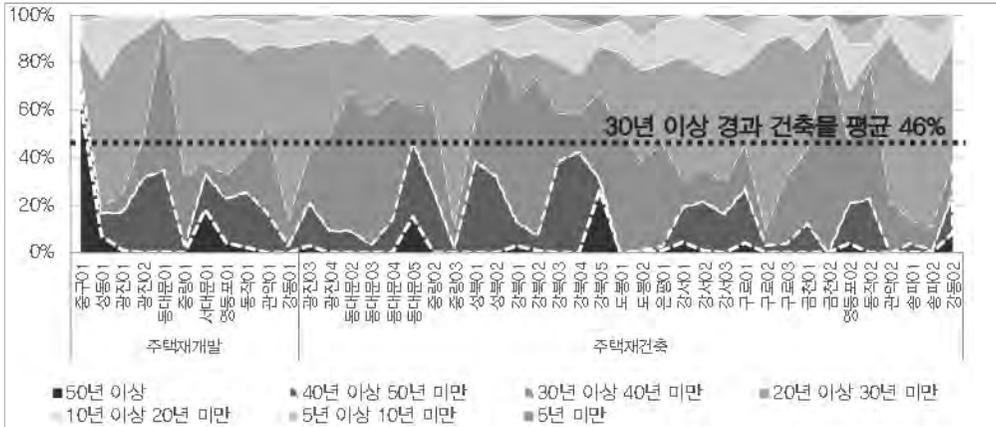


그림 4 해제구역 건축물 노후 현황

- 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.

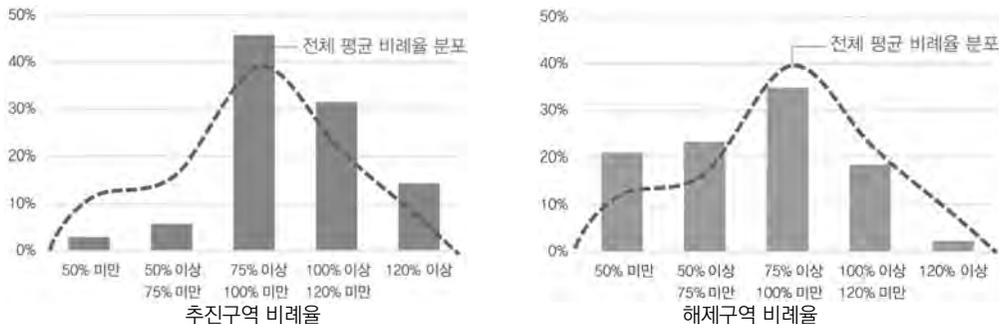


그림 5 추진구역과 해제구역 비례율 분포 비교

- 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.

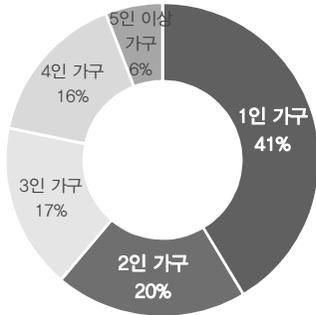


표 2 해제구역 인구 및 가구특성 비교

	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

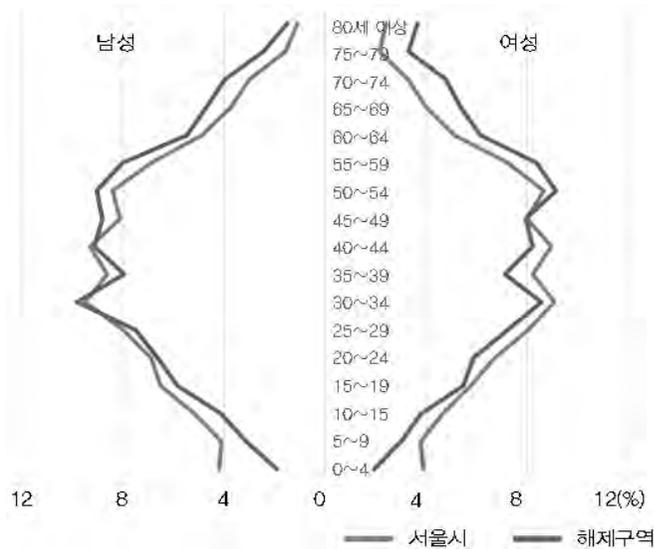


그림 7 해제구역과 서울시 연령별 및 성별 인구 비교

- 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.

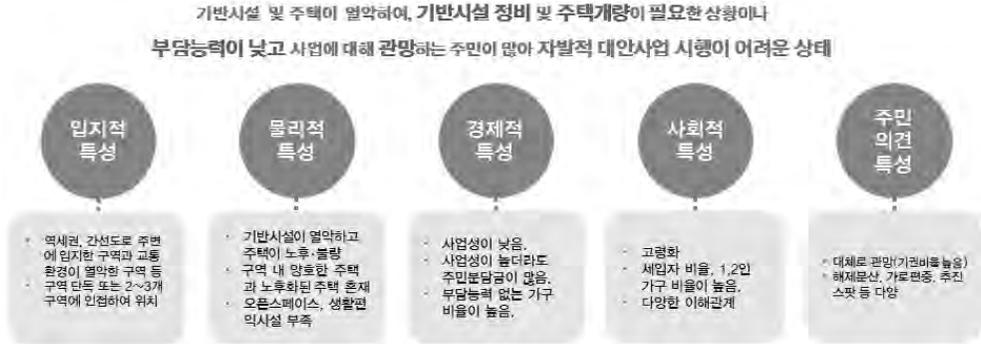


그림 8 해제구역 특성분석 요약

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.

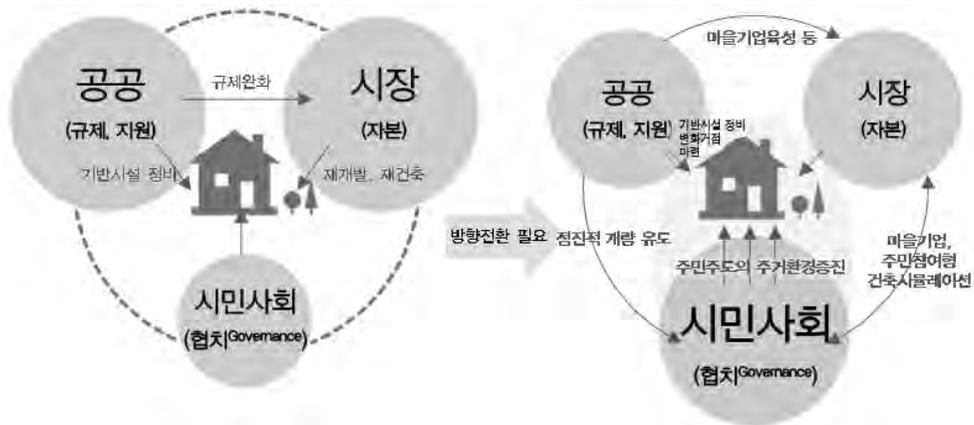


그림 11 주거환경증진을 위한 부문별 역할 변화의 방향 설정

- 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

32 집진적 물리적 환경 개선을 위한 제도 개선 방안

- 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



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.

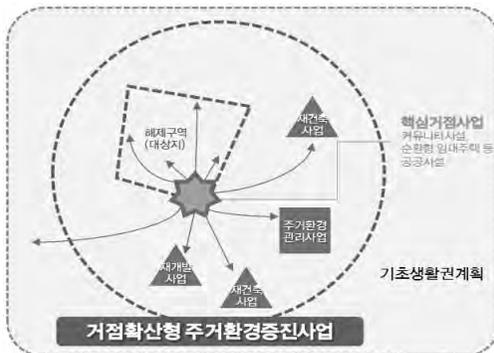


그림 14 거점확산형 주거환경증진사업의 개념

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.

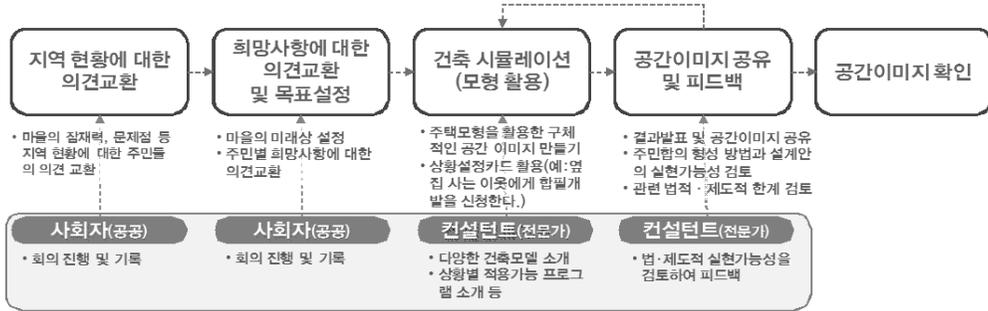


그림 15 디자인게임 프로세스 예시

차례

I	연구의 개요	20
1	연구의 배경 및 목적	20
2	연구의 범위 및 방법	22
3	연구의 차별성	25
II	추진구역과 해제구역의 실태조사 결과 비교 분석	28
1	실태조사 결과 : 개요	28
2	실태조사 결과 : 추진구역과 해제구역의 비교 분석	29
3	소결	38
III	해제구역의 특성 분석	42
1	분석 개요	42
2	해제구역 특성 분석	46
3	해제구역의 대안마련을 위한 유형화 및 과제도출	64
IV	해제구역의 대안모색	70
1	대안모색의 원칙 및 방향	70
2	대안모색을 위한 해제구역 심층 사례 대상지 조사 및 분석	71
3	대안적용을 위한 시뮬레이션	90
V	결론 및 정책 제언	118
1	결론	118
2	정책 제언 : 제도 개선방안	122
	참고문헌	130
	부록	132
	Abstract	176

표차례

표 2-1	정비(예정)구역 사업추진/해제 현황	29
표 2-2	추진구역과 해제구역 수 비교	30
표 2-3	사업유형별 평균 구역면적 비교	32
표 2-4	추진구역과 해제구역의 소유별 평균 비율 비교	33
표 2-5	추진구역과 해제구역의 비례율 분포 비교	35
표 3-1	도정법상 정비(예정)구역 해제 요건 및 절차	43
표 3-2	해제구역 권역별·자치구별 현황	46
표 3-3	공공지원 우선순위 설정을 위한 해제구역 유형화	66
표 4-1	사례대상지 개요	73

그림차례

그림 1-1	연구의 흐름도	25
그림 2-1	추진구역과 해제구역 비교분석의 틀	30
그림 2-2	추진구역 및 해제구역 위치 비교	30
그림 2-3	추진구역 및 해제구역의 교통환경	31
그림 2-4	추진구역 규모 분포	32
그림 2-5	해제구역 규모 분포	32
그림 2-6	추진구역 및 해제구역 소유현황 비교	33
그림 2-7	추진구역과 해제구역 건축물 주용도 비교	33
그림 2-8	추진구역과 해제구역의 노후·불량주택 비율 비교	34
그림 2-9	추진구역과 해제구역 비레올 분포 비교	35
그림 2-10	추진구역과 해제구역 평균 개별분담금 비교	36
그림 2-11	추진구역 주민의견청취 결과	37
그림 2-12	해제구역 주민의견청취 결과	38
그림 3-1	해제구역 특성분석의 틀	45
그림 3-2	해제구역의 위치	46
그림 3-3	해제구역 입지적 특성	47
그림 3-4	해제구역의 규모 및 밀도	48
그림 3-5	해제구역 협소도로 현황	49
그림 3-6	해제구역 공원 및 주차장 현황	50
그림 3-7	해제구역 용도지역 현황	50
그림 3-8	해제구역 소유현황	51
그림 3-9	해제구역 필지형상	51
그림 3-10	해제구역 건축물 주용도 현황	52
그림 3-11	해제구역 건축물 층수 현황	52
그림 3-12	해제구역 건축물 노후경과	53
그림 3-13	해제구역 노후·불량건물 현황	54
그림 3-14	해제구역의 사업성(비레올)	54

그림 3-15	해제구역별 평균 개별분담금 추정 결과	55
그림 3-16	해제구역과 서울시 연령별 및 성별 인구 비교	56
그림 3-17	해제구역의 연령대별 인구 현황	57
그림 3-18	해제구역의 세입자가구 현황	58
그림 3-19	해제구역의 가구구성원별 가구 유형	58
그림 3-20	해제구역의 주민의견청취 결과	59
그림 3-21	해제구역 주민의견 공간분포	60
그림 3-22	해제구역 건축물주용도 및 종전자산가치와 주민의견 공간분포	61
그림 3-23	해제요청주민 연령 비교	62
그림 3-24	해제구역 특성분석 요약	64
그림 3-25	해제구역 유형화 및 대안개발을 위한 과제도출	68
그림 4-1	해제구역 대안모색 원칙 및 방향	71
그림 4-2	해제구역 사례대상지 선정 과정	72
그림 4-3	해제구역 사례대상지 선정 결과	73
그림 4-4	사례대상지 A 입지적 특성	74
그림 4-5	사례대상지 A 기반시설 및 주거환경	76
그림 4-6	사례대상지 A 종전자산가치 분포	77
그림 4-7	사례대상지 A 연령별 분포 및 가구유형별 가구 현황	78
그림 4-8	사례대상지 A 주민의견 특성	79
그림 4-9	사례대상지 B 입지적 특성	80
그림 4-10	대상지 내 쓰레기 처리 문제 및 주차공간	81
그림 4-11	사례대상지 B 기반시설 및 주거환경	82
그림 4-12	사례대상지 B 종전자산가치 분포 및 개별분담금 추정	83
그림 4-13	사례대상지 B 연령별 분포 및 가구유형별 가구 현황	84
그림 4-14	사례대상지 B 주민의견 특성	85
그림 4-15	사례대상지 A 분석종합 및 처방	87
그림 4-16	사례대상지 B 분석종합 및 처방	89
그림 4-17	해제구역 대안모델 계획 단계	91
그림 4-18	주택의 노후·불량 및 주민의견에 따른 선택 가능한 건축모델 검토(사례)	94
그림 4-19	대상지 A의 SWOT 분석	96

그림 4-20	사례대상지 A 대안모색 개요	97
그림 4-21	사례대상지 A 마스터플랜	98
그림 4-22	대상지 A 1단계 계획 내용 및 조감도	100
그림 4-23	대상지 A 2단계 계획내용 및 조감도	102
그림 4-24	대상지 A 3단계 계획 내용 및 조감도	103
그림 4-25	대상지 A 4단계 계획 내용	104
그림 4-26	대상지 A 계획 종합 조감도	105
그림 4-27	대상지 B SWOT 분석	107
그림 4-28	사례대상지 B 대안모색 개요	108
그림 4-29	사례대상지 B 마스터플랜	109
그림 4-30	대상지 B 1단계 계획 내용 및 조감도	110
그림 4-31	대상지 B 2단계 계획 내용 및 조감도	111
그림 4-32	대상지 B 3단계 계획 내용 및 조감도	112
그림 4-33	대상지 B 4단계 계획 내용	113
그림 4-34	대상지 B 계획 종합 조감도	114
그림 4-35	해제구역 대안적용을 위한 과제	116
그림 5-1	주거환경증진을 위한 부문별 역할 변화의 방향 설정	120
그림 5-2	공공지원의 방향 설정	121
그림 5-3	주택생애관리 제도의 주요 내용	123
그림 5-4	거점확산형 주거환경증진사업의 개념	123
그림 5-5	거점확산형 주거환경증진사업에 따른 기반시설 확보 및 재원조달 방안	124
그림 5-6	해제구역 생활권 차원의 대안마련을 위한 계획 과제	124
그림 5-7	디자인게임 프로세스 예시	127

I 연구의 개요

- 1 연구의 배경 및 목적
- 2 연구의 범위 및 방법
- 3 연구의 차별성

I 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

- 서울시 정비(예정)구역 실태조사 결과 114개 정비(예정)구역 해제
 - 서울시는 2012년 1월 발표한 뉴타운·재개발 수습방안 중 하나로 2012년부터 정비(예정)구역에 대한 실태조사를 실시하였다. 추진주체가 없는 정비(예정)구역 180개소를 대상으로 현황조사 및 사업성 추정을 실시하여, 그 결과를 주민(토지등소유자)에게 제공하고 주민으로 하여금 정비구역의 해제 또는 사업추진 여부를 판단하도록 주민의견청취를 시행하였다.
 - 2012년 7월부터 현재까지 180개 구역 중 159개 구역에 대한 실태조사가 완료되었으며, 이 중 114개 구역이 구역별 토지등소유자의 30% 이상이 정비구역 '해제'를 요청하여 정비사업을 중단기로 결정하였다. 이는 실태조사 대상 구역의 63%에 해당하는 수치이며, 향후에도 해제구역은 늘어날 전망이다.
- 해제구역의 현황 및 문제점 파악 필요
 - 서울시 신주거재생 정책 방향은 해제구역의 수습을 위하여 대안사업방식의 적용 및 운영을 위한 제도 개선, 해제구역의 물리적 주거환경의 유지·관리, 주민 간 갈등 치유 및 커뮤니티의 복원 등의 필요성을 강조하는 데 있다.
 - 그러나 해제구역은 뉴타운·재개발 수습방안 및 실태조사에 따라 처음 발생한 구역으로, 현재까지 해제구역의 물리적 특성 및 사회경제적 특성과 문제점에 대한 면밀한 검토가 이루어지지 않아, 해제구역 특성에 기초한 수습방안이 마련되기에는 어려운 상황이다.
- 새로 도입된 대안적 정비방식의 실효성 미비
 - 2012년 2월 도시및주거환경정비법(이하 '도정법') 개정으로 대안적 정비사업

1 2014년 3월 기준

인 ‘가로주택정비사업’과 ‘주거환경관리사업’이 새로 도입되었고, 이에 따라 서울시는 해제구역에 대하여 주민이 원하는 경우 대안적 정비사업을 우선적으로 추진하겠다고 밝혔다. 이에 2012년 4월 서울시는 도시및주거환경정비조례(이하 ‘서울시 도정조례’)를 통해 해제에 따른 구체적인 수습방안과 대안적 정비방식의 세부운영기준을 마련하였다.

- 실태조사 실시 이후 100여개가 넘는 구역이 해제되었음에도 해제구역 중 주거환경관리사업 도입이 진행되고 있는 구역은 22개 구역에 불과하며, 가로주택정비사업이 추진되고 있는 구역은 한 곳도 없다².
- 대안적 정비방식은 공공이 기반시설 설치 등을 지원하고, 주민 스스로 주택개량의 필요성에 따라 진행하는 방식이다. 때문에 노후·불량 주택의 개·보수가 필요함에도 대안사업에 대한 정보가 부족하거나, 관심 정도가 낮은 구역은 주민의 자발적인 주거환경 증진이 어려운 상황이다. 특히, 추진위원회 또는 조합이 구성되지 않아 추진주체가 없는 구역은 주도 세력이 부재하여 구역의 주거환경 개선을 위한 추진동력이 확보되지 않아 자발적 개선이 더욱 어려운 실정이다.

12 연구의 목적

- 서울시 해제구역의 종합적 특성 분석
 - 뉴타운·재개발 수습방안으로 전면철거 방식의 기존 정비사업에서 벗어나 사람중심의 주거재생을 이루기 위하여, 정비구역의 출구 즉, 구역의 해제와 소규모 정비방식이 도입되었다. 2012년 7월 실태조사 실시 이후 현재까지 많은 구역이 해제되었음에도 대안적 정비사업의 작동이 지지부진한데, 그 원인에 대한 검토가 필요한 시점이다.
 - 특히, 뉴타운·재개발 수습방안이 사람중심의 주거재생, 주거지의 물리적 재생과 더불어 사회경제적 재생의 균형으로 방향을 맞추고 있는 만큼, 해제구역의 물리적 특성과 사회경제적 특성, 그리고 주민 특성을 분석하고자 한다.

- 해제구역의 특성에 따른 대안 모색
- 해제구역에 대한 대안 정비사업의 추진실적이 미흡한 이유는 구역의 물리적·사회경제적 현황에 대한 이해가 부족하여 구역별로 적합한 대안 모색에 한계가 있기 때문인 것으로 보인다.
- 대안적 정비사업이 제대로 작동할 수 있도록 하기 위해서는 해제구역의 물리적 환경뿐만 아니라 사회경제적, 입지적 여건 등 종합적인 특성에 대한 이해가 필요하며, 이를 기초로 한 건축모델 및 프로그램 등이 모색되어야 할 것이다.
- 이에 따라 이 연구는 서울시 해제구역의 물리적·사회경제적 특성을 면밀하게 분석하고, 구역 특성에 적합한 대안모델을 적용하여 해제구역의 특성에 따른 대안 모색과 이를 위한 공공지원의 과제를 제시하고자 한다.

2 연구의 범위 및 방법

2.1 연구의 범위

- 내용적 범위
- 이 연구는 추진주체가 없는 정비(예정)구역 중 해제 구역의 실태와 현황을 분석하고, 해제구역 특성을 반영한 대안의 모색과 이를 위한 개선방향을 제시하는 데 목적이 있다.
- 이를 위해 연구내용은 1) 실태조사 결과 추진구역과 해제구역의 비교분석, 2) 해제구역의 특성분석, 3) 해제구역의 대안모색, 4) 해제구역의 공공지원을 위한 제도 개선방안 순으로 구성하였다.
- 첫째, 서울시 정비(예정)구역 해제구역의 실태조사 결과 및 기초 현황자료를 통하여 추진구역과 해제구역의 개괄적인 현황을 비교 분석하여, 해제구역에 대한 특성분석 및 대안모색의 필요성을 검토하였다.
- 둘째, 해제구역별 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성, 사회적 특성 및 주민의견특성을 면밀히 분석하고, 이를 통해 해제구역의 대안모색을 위한 과제와 재생방향을 도출하였다.
- 셋째, 해제구역의 특성에 따른 대안마련을 위하여 공공지원이 시급한 구역에 대한 심층 사례조사를 수행하여 대상지를 종합적으로 진단하고, 진단결과를 바탕으로 주거정비모델을 개발 및 제시하였다.

- 마지막으로, 해제구역별 특성에 따른 대안모색과 해제구역의 공공지원을 위한 제도 개선방안을 제안하였다.
- 공간적 범위
 - 이 연구의 공간적 범위는 추진주체가 없는 정비(예정)구역 중 실태조사 및 주민의견청취에 따라 해제가 결정된 주택재개발·주택재건축 43개 구역을 대상으로 구역별 물리적 특성, 사회경제적 특성, 주민의견특성 등을 꼼꼼하게 검토하였다. 이 밖에 토지등소유자 요청에 의한 해제결정구역을 포함한 114개 해제구역을 대상으로 입지적 특성을 분석하였다.
 - 또한 추진결정된 35개 구역(주택재개발 11개소, 주택재건축 24개소)을 비교 대상으로 하여 추진구역과 해제구역 간 입지적 특성, 물리적 특성, 사회경제적 특성, 주민의견 특성을 비교분석하였다.

2.2 연구의 방법 및 흐름

2.2.1 연구의 방법

- 실태조사 및 해제구역 관련 선행연구 및 관련 법제도 분석
 - 서울시 정비(예정)구역 실태조사 및 해제구역과 관련된 서울시 발표자료, 선행연구, 관련 법제도에 대한 분석을 통해 서울시 정비(예정)구역이 어떤 배경에서 해제되어 현재 어떤 문제점을 안고 있는지 검토한다.
 - 신주거재생 정책방향 정립 및 제도개선방안 연구, 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획 등 선행연구를 검토하여 신주거재생 정책과의 연속성 확보 및 기존 대안모델과의 차별성을 제시한다.
- 서울시 정비(예정)구역 기초 현황자료 및 실태조사 결과자료 수집 및 분석
 - 서울시 정비(예정)구역 기초 현황자료를 토대로 추진구역과 해제구역의 입지적 현황, 물리적 현황을 파악한다.
 - 서울시 정비(예정)구역 실태조사 결과 자료를 토대로 추진구역과 해제구역의 경제적 특성, 사회적 특성 및 주민의견청취 결과를 분석한다.

- 해제구역 주민의견청취 결과자료 및 부동산가격자료 분석
 - 토지등소유자별 주민의견청취 결과 및 부동산 가격자료 분석을 통하여 해제구역 및 해제요청주민의 사회경제적 특성을 파악하고, GIS를 통해 해제·추진요청 주민의 공간분포를 살펴본다.

- 해제구역 대안모색을 위한 심층 사례조사(현장조사, 인터뷰)
 - 해제구역 특성에 따른 대안모색을 위하여, 공공지원이 시급한 해제구역 2개소를 대상지로 선정하여 심층조사부터 진단, 대안모색까지 사례연구를 진행한다.
 - GIS를 통한 관련 데이터 분석과 도면화 작업, 실태조사에 참여한 서울시·자치구 담당 공무원 등과의 인터뷰, 대상지 현장조사 등을 수행한다.

- 대안개발을 위한 계획 시뮬레이션
 - 사례구역의 심층사례조사 결과를 토대로 사례대상지의 기반시설 및 주거환경, 주민의견에 따라 구역의 주거지 정비모형을 개발하고 시뮬레이션 분석을 시행한다.

- 전문가 자문
 - 이 연구와 관련된 도시계획, 건축 분야의 연구자 및 실무자 등으로 전문가 집단을 구성하여 해제구역 특성분석 시 주요 검토내용과 대안모색의 방향에 대한 자문의견을 반영하여 시사점 도출 및 제도 개선방안을 모색한다.

2.2.2 연구의 흐름

이 연구는 해제구역의 특성분석에 따른 대안 적용을 위한 제도 개선방안 도출을 위하여 제2장에서 추진구역과 해제구역을 비교분석하고, 제3장에서 해제구역을 중심으로 입지적, 물리적, 사회경제적 특성과 주민의견특성을 분석하여 대안마련을 위한 과제를 도출한다. 또한 제4장에서 심층사례조사를 수행하여 그 결과를 바탕으로 구역별 특성을 반영한 재생방향과 대안을 모색하고, 이를 통해 제5장에서 대안적용을 위한 제도 개선 방안을 제시한다.

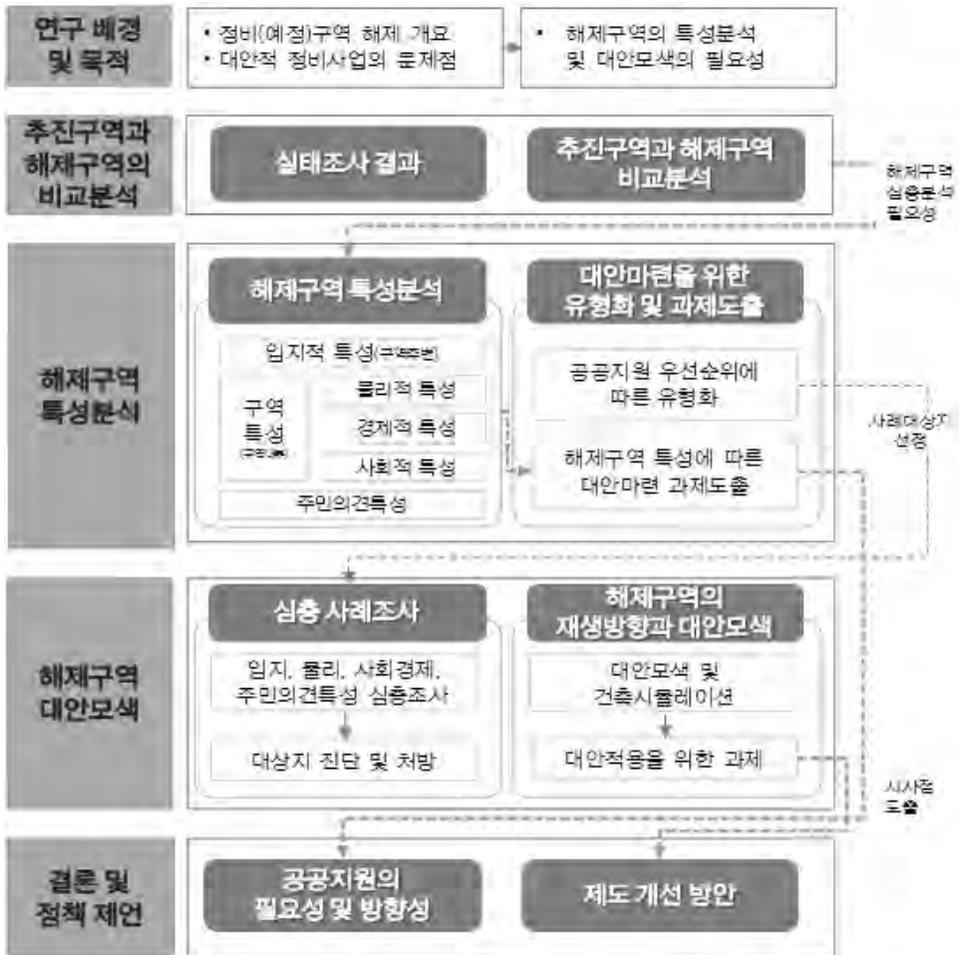


그림 1-1 연구의 흐름도

3 연구의 차별성

3.1 선행연구 검토

해제구역은 2012년 7월 실태조사에 따라 처음 발생한 구역이며, 해제구역의 특성분석에 대한 선행연구는 현재까지 없다. 다만 해제구역의 대안적 정비모델 개발 및 해제구역 수습을 위한 제도개선 방안에 관한 연구들이 실태조사와 함께 진행되었다.

뉴타운·재개발 수습방안 중 하나로 수행된 「신주거재생 정책 방향 정립 및 제

도 개선 방안 연구」는 해제구역의 수습방안으로 추진위원회 사용비용 보조 등 공공지원의 확대, 대안사업방식의 적용 및 운영을 위한 제도 개선, 해제구역 물리적 주거환경의 유지·관리, 주민 간 갈등 치유 및 커뮤니티의 복원 방안을 제시하였다. 이 선행연구는 해제구역에 대한 공공의 역할 증대, 재원 조달, 제도 개선 등이 필요하다는 것을 강조하였다.

「뉴타운·재개발 정비사업 대안 모델 개발 및 시범사업 계획」은 다양한 정비모델을 검토하여 주민의사와 지역특성을 반영할 수 있는 적용 가능한 대안적 정비모델의 정립과 시범사업을 통한 대안모델의 실현화를 목적으로 하였다(서울특별시, 2013). 이 선행연구는 물리적인 요소를 기준으로 구역을 유형화하고 이에 따라 건축대안 모델 및 주민·지역 맞춤형 프로그램을 제안하였다.

3.2 선행연구와의 차이점

뉴타운·재개발 수습방안 중 하나로 진행된 선행연구는 도정법 개정 및 이에 따른 해제구역의 발생에 대응하기 위한 대안적 정비방안의 모색과 제도 개선방안을 제시하고 있다. 즉 정비사업이 중단된 해제구역에 대하여 적용 가능한 대안적 정비모델과 프로그램을 제안하고, 공공지원 방안 등 제도개선방안을 제시하고 있다.

이렇듯 해제구역에 적용 가능한 건축모델 매뉴얼과 프로그램 마련, 제도 개선 방안은 제시된 바 있으나, 이들 선행연구가 수행된 시점은 주민의견에 따라 해제 구역이 발생하기 이전으로, 실제 서울시 해제구역 특성에 기초하지 않았다는 점에서 개념적이고 추상적인 수준에 머물고 있다고 판단된다.

이들 선행연구와 달리, 이 연구는 서울시 해제구역의 주변 현황, 구역 내 물리적·사회경제적 현황과 주민의견을 종합적으로 분석하기 위한 첫 시도로서, 해제구역의 실제 현황에 기초한 대안의 마련과 제도 개선방안을 제시한다는 것에 의의가 있다.

II 추진구역과 해제구역의 실태조사 결과 비교

- 1 실태조사 결과: 개요
- 2 실태조사 결과: 추진구역과 해제구역의 비교 분석
- 3 소결

II 추진구역과 해제구역의 실태조사 결과 비교 분석

1 실태조사 결과: 개요

1.1 실태조사 개요

서울시 정비(예정)구역 실태조사는 토지등소유자에게 구역에 대한 객관적인 정보 제공을 위하여, 구역의 인문환경, 자연환경, 토지 및 건축물 특성 등 현황 조사와 정비사업의 사업성 및 개별분담금을 추정하는 조사를 말한다. 이를 통해 토지등소유자에게 객관적인 정보에 따라 정비(예정)구역의 사업추진 또는 해제에 대한 의견을 물어 이들이 스스로 정비사업의 추진여부를 결정하게 하는 것이다.

서울시 정비(예정)구역 실태조사는 추진위원회 또는 조합, 즉 추진주체가 없는 구역 180개소를 대상으로 실시되었으며, 추진주체가 있는 구역은 구역별 신청에 따라 144개소를 대상으로 실시되었다.

추진주체가 없는 구역은 현황조사 및 사업성 추정을 수행하고, 원활한 주민의 견수렴을 위하여 30일에서 최대 45일간 우편·현장투표의 방법으로 구역별로 주민의견을 청취하여 구역별 토지등소유자의 30% 이상이 해제를 요청하는 경우 구역 해제 절차를 진행하도록 하였다. 이 밖에 토지등소유자별로 해제동의서를 제출하는 경우에도 30% 요건을 만족하는 구역은 동일하게 구역 해제 절차를 거치도록 하였다.

추진주체가 있는 구역은 토지등소유자의 10% 이상의 요청에 따라 실태조사를 실시하였으며, 제공된 사업성 추정 결과를 바탕으로 토지등소유자의 50% 이상이 추진위원회 또는 조합 해산을 원하는 경우 도정법에 따라 조합 설립인가 등을 취소하도록 하였다.

1.2 실태조사 결과

서울시 정비(예정)구역 실태조사 결과, 추진주체가 없는 실태조사 대상 180개 구역 중 152개 구역의 정비사업 추진/해제 여부가 결정되었다. 이 중 114개

구역³이 구역별 토지등소유자의 30%가 정비(예정)구역 지정 해제를 요청하여 해제가 결정되었다. 나머지 38개 구역은 해제요청률이 30%가 넘지 않아 사업을 추진하기로 결정하였다.

추진주체가 있는 구역은 144개 구역 중 113개 구역에 대한 실태조사가 완료되었으나 현재까지 구역의 사업추진 또는 해제가 결정된 구역은 없는 상태이다.

표 2-1 정비(예정)구역 사업추진/해제 현황

구분	대상구역	실태조사 완료	주민의견청취		해제신청
			사업추진	해제결정	
추진주체가 없는 구역	180	152	38	58	56
추진주체가 있는 구역	144	113	해당없음	해당없음	0

자료 : 서울시 내부자료(재생지원과, 2014년 3월 기준)

2 실태조사 결과: 추진구역과 해제구역의 비교 분석

해제구역의 특성분석 이전, 추진구역과 해제구역 간 어떤 차이점이 있는지를 검토하기 위하여 연구진은 추진구역과 해제구역의 주변 현황, 구역 내부의 물리적, 사회경제적 특성, 주민의견청취 결과를 중심으로 비교 분석하고자 한다. 여기에서 추진구역이란 서울시 정비(예정)구역 실태조사 및 주민의견청취 결과 구역 해제를 요청하는 토지등소유자가 30% 미만으로 정비사업을 계속 추진하기로 한 구역을 말하며, 해제구역이란 토지등소유자의 30% 이상이 해제를 요청하여 정비사업의 중단이 결정된 구역을 말한다.

따라서 이 장에서는 서울시 정비(예정)구역 기초현황자료 및 실태조사 결과자료를 바탕으로 주민의견청취를 통해 사업추진 또는 해제가 결정된 추진구역 35개소, 해제구역 43개소⁴의 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성, 사회적 특성, 주민의견특성을 비교 분석하고자 한다.

3 주민의견청취에 의한 해제결정 58개 구역, 토지등소유자별 해제동의서 제출에 의한 해제결정 56개 구역 등 총 114개 구역

4 현황조사, 사업성추정, 주민의견청취 결과 자료를 모두 얻을 수 있는 구역을 대상으로 설정하였다. 따라서 주민의견청취를 실시하지 않은 56개 해제구역은 대상에서 제외하였다.



그림 2-1 추진구역과 해제구역 비교분석의 틀

2.1 입지적 특성

○ 위치

해제구역은 대체로 동북권 및 서남권에 다수 위치하고 있으며, 추진구역은 서초구, 강남구, 송파구 등 동남권을 중심으로 위치하고 있다. 특히, 동북권 내 실태조사 대상구역 28개소 중 약 80%에 달하는 22개 구역이 해제가 결정되었으며, 사업을 추진하기로 결정한 구역은 총 6개 구역에 불과하다. 반면, 동남권에 위치한 19개 구역 중 4개 구역을 제외한 15개 구역이 모두 추진으로 결정되어 동북권과 상반된 결과를 보이고 있다.



표 2-2 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 2-2 추진구역 및 해제구역 위치 비교

추진구역과 해제구역이 각각 동북권, 동남권에 집중된 원인은 입지적 특성에 따른 사업성의 영향 때문인 것으로 판단된다. 사업성이 양호한 강남지역(동남권)에 위치한 구역은 대체로 사업추진을 원하고, 강북지역(동북권) 내 구역은 사업성이 낮아 사업추진을 원하지 않는 것으로 풀이된다.

○ 교통환경

추진구역과 해제구역의 대중교통 접근성 등 교통환경을 살펴보기 위하여, 구역의 역세권 여부, 주요 간선도로 인접 여부를 검토한 결과, 추진구역 35개 구역 중 21개 구역(60%)이 지하철역 반경 500m 이내에 위치하고 있으며, 해제구역은 43개 구역 중 23개 구역(53%)이 역세권에 위치하고 있는 것으로 나타났다. 이에 따라 추진구역과 해제구역 대체로 지하철역에 대한 접근성이 양호한 것을 알 수 있다. 그러나 추진구역 4개 구역과 해제구역 10개 구역은 구역 주변에 가까운 지하철역이 없고, 주요 간선도로와도 인접하지 않아 상대적으로 교통여건이 열악한 것으로 분석되었다.

즉, 추진·해제 여부와 관계없이 대체로 양호한 교통여건을 보이거나 일부 구역은 대중교통 접근성이 낮아 구역별로 교통환경 차이가 있는 것으로 파악되었다.

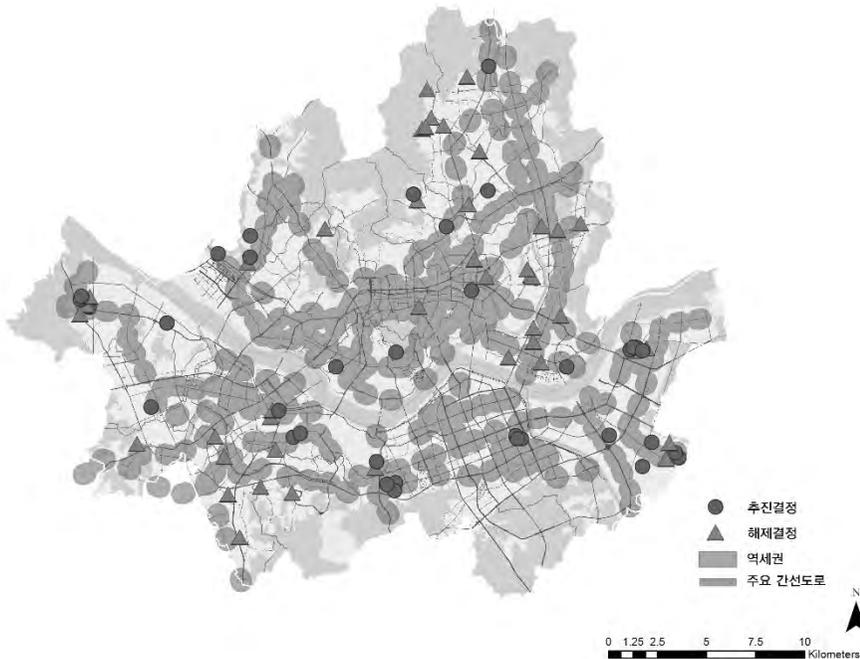


그림 2-3 추진구역 및 해제구역의 교통환경

2.2 물리적 특성

○ 구역규모

추진구역의 규모가 해제구역에 비해 대체로 큰 것으로 나타났다. 추진구역은 면적이 5만㎡ 이상인 구역이 35개소 중 15개소로 대체로 구역규모가 큰 편이나, 해제구역은 대부분이 2만~3만㎡로 작은 규모의 구역이 많은 것으로 분석되었다.

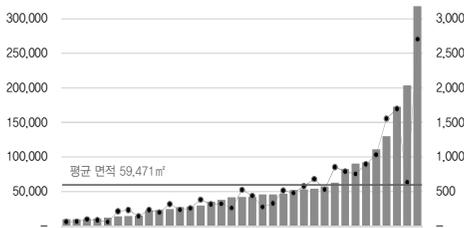


그림 2-4 추진구역 규모 분포

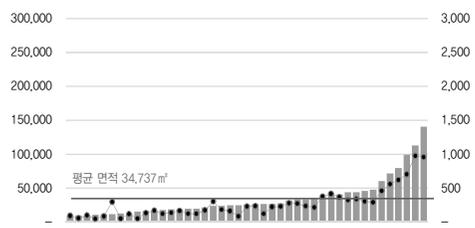


그림 2-5 해제구역 규모 분포

표 2-3 사업유형별 평균 구역면적 비교

(단위 : ㎡)

구분	평균	최소	최대	표준편차
추진	59,471	7,585	318,415	63,892
해제	34,737	10,565	140,855	28,161
전체	45,836	7,585	318,415	48,871

○ 토지현황 : 소유현황

국공유지 면적은 정비사업을 추진하는 과정에서 국공유지의 매입, 무상양도 등의 처리에 따라 정비사업비가 소요되기 때문에 사업성과 개별분담금에 어느 정도 영향을 미치게 된다.

추진구역과 해제구역의 소유현황 검토결과 대부분이 개인 소유의 토지이며, 국공유지 비율은 약 12%로 나타났다. 국공유지 비율은 추진구역 평균 13%, 해제구역 평균 12%로 유사하게 나타나, 국공유지에 대한 토지등소유자의 부담정도에는 큰 차이가 없는 것으로 판단된다.

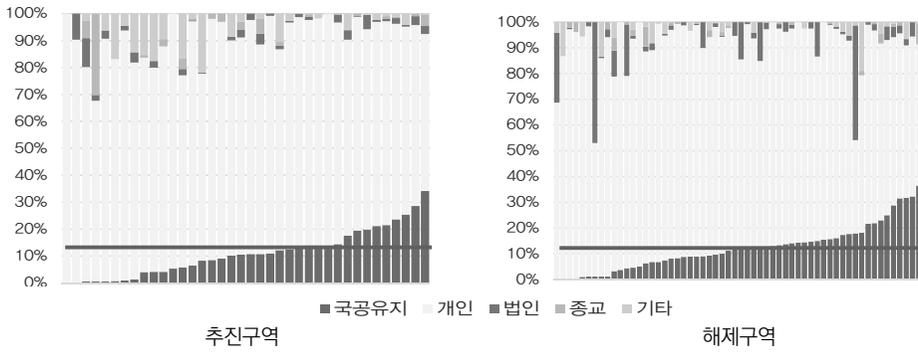


그림 2-6 추진구역 및 해제구역 소유현황 비교

표 2-4 추진구역과 해제구역의 소유별 평균 비율 비교

구분	개인	국공유지	법인	종교	기타
추진구역	80%	12%	2%	2%	3%
해제구역	82%	13%	2%	1%	1%
전체	81%	12%	2%	2%	2%

○ 건축물현황 : 건축물주용도

구역별 건축물 주용도 검토 결과, 추진구역과 해제구역 모두 단독·다가구 주택이 구역 내 절반 이상을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 다만, 해제구역에서 다가구 주택 비율이 다소 높았다. 이 밖에 다세대주택, 근린생활시설 등의 비율이 차이를 보이지만 해제구역과 추진구역 모두 건축물이 유사한 용도로 사용되고 있는 것을 알 수 있다.

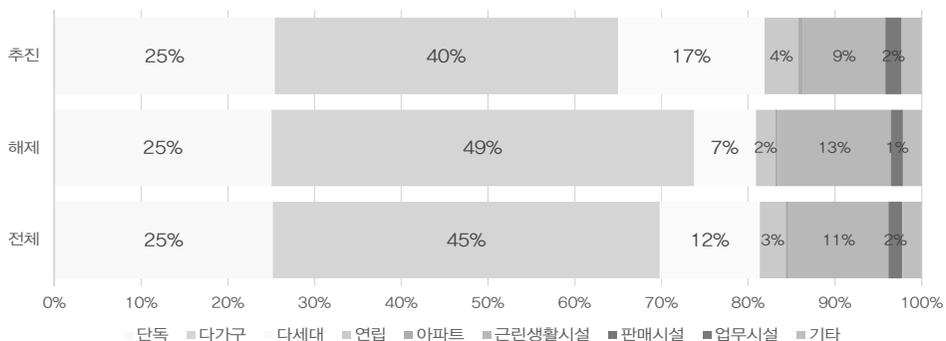


그림 2-7 추진구역과 해제구역 건축물 주용도 비교

○ 주거환경 : 노후불량주택

추진구역과 해제구역의 주거환경을 살펴보기 위하여 노후·불량주택 비율을 검토한 결과, 해제·추진구역의 노후·불량주택 평균 비율은 72%이며 최소 51%에서 최대 100%로, 모든 구역 내 절반 이상의 건축물이 노후·불량한 것으로 나타났다.

노후·불량주택 비율은 추진구역 평균 73%, 해제구역 평균 71%로, 구역별로 다소 차이가 있으나 추진·해제여부에 관계없이 대부분의 건축물이 노후·불량한 것으로 분석되었다.

다만, 추진구역은 정비사업 추진으로 인하여 주거환경 개선이 가능한 상황이지만, 해제구역은 추진구역과 마찬가지로 주거환경이 열악한 상황임에도 정비사업이 중단되어 방치되어 있는 상태이다.

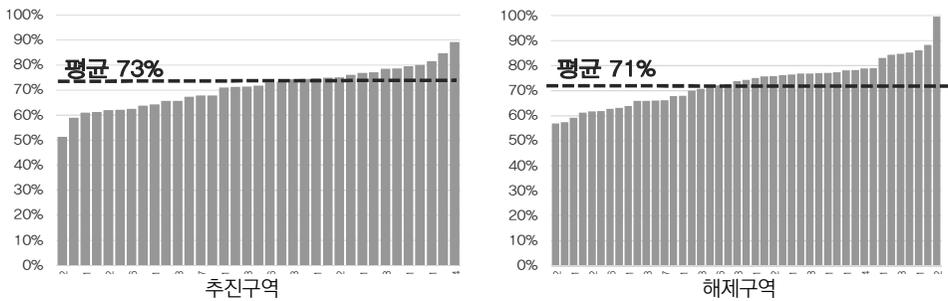


그림 2-8 추진구역과 해제구역의 노후·불량주택 비율 비교

2.3 경제적 특성

○ 사업성

사업성 추정 결과에 따른 추진·해제구역 전체 평균 비례율은 86%이며, 추진구역과 해제구역의 평균 비례율은 각각 99%, 76%로 차이가 크게 나타난다. 보다 면밀한 검토를 위하여 추진구역과 해제구역의 비례율 분포에 따른 구역수와 그 비율을 살펴본 결과, 추진구역은 대부분 구역의 비례율이 75% 이상이며, 100%를 넘는 구역이 35개 구역 중 16개 구역으로 약 45%를 차지하여, 대체로 사업성이 높은 편으로 나타났다.

해제구역은 9개를 제외한 모든 구역의 비례율이 100% 미만으로, 대부분의 구

역이 사업성이 낮은 것으로 파악되었다. 또한, 사업성이 현저히 떨어지는 비례율 50% 미만인 구역은 9개 구역으로, 비례율 50% 이하 사업추진 구역이 1개 소임에 비하면 해제구역의 사업성이 추진구역에 비해 열악한 상황임을 알 수 있다.

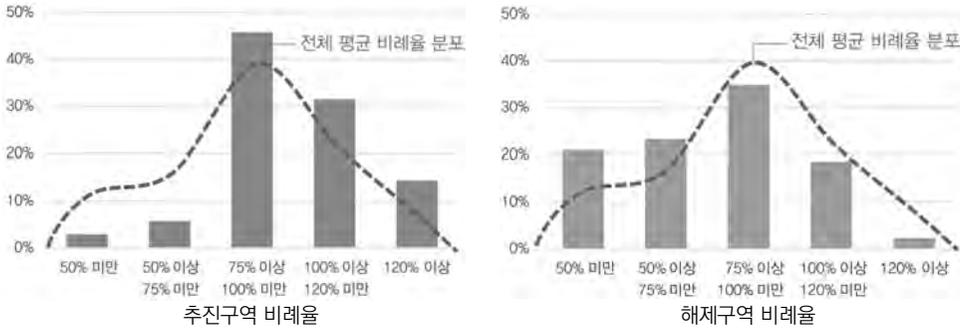


그림 2-9 추진구역과 해제구역 비례율 분포 비교

표 2-5 추진구역과 해제구역의 비례율 분포 비교

비례율 구분	추진구역		해제구역		전체	
	구역 수	비율	구역 수	비율	구역 수	비율
50% 미만	1	3%	9	21%	10	13%
50% 이상 75% 미만	2	6%	10	23%	12	15%
75% 이상 100% 미만	16	46%	15	35%	31	40%
100% 이상 120% 미만	11	31%	8	19%	19	24%
120% 이상	5	14%	1	2%	6	8%
계	35	100%	43	100%	78	100%

실태조사에 따라 토지등소유자는 구역의 사업성과 개별분담금 정보를 제공받아 이를 토대로 정비(예정)구역의 사업추진 또는 해제 여부를 판단·결정하게 된다. 추진구역의 비례율이 대체로 높고, 해제구역의 비례율이 상대적으로 낮은 것으로 미루어보아, 해제구역의 낮은 사업성과 이에 따른 권리가액 저하 때문에 많은 소유자가 해제를 원하는 것으로 판단된다. 그러나 해제구역 중에서도 사업성이 양호한 구역이 존재하고, 추진구역 중에서도 비례율 75% 미만의 사업성이 낮은 구역⁵이 존재하여 이들 구역은 사업성 외에 추가적인 요인이 있을 것으로 보인다.

2.4 사회적 특성

○ 세입자 현황

추진구역과 해제구역의 세입자 가구 비율은 평균 71%로, 거주가구 10가구 중 7가구가 세입자 가구인 것으로 나타났다. 세입자가구 비율은 추진구역 평균이 74%, 해제구역 평균이 69%로, 추진구역에서 세입자 비율이 다소 높았다.

구역별 세입자가구 비율 분포를 살펴보면, 해제구역은 최소 23%에서 최대 90%까지 세입자 비율이 다양하게 분포하는 반면, 추진구역은 2개 구역을 제외하고 모든 구역의 세입자 비율이 60% 이상으로 나타났다.

따라서 추진구역과 해제구역 모두 세입자의 주거안정을 위한 임대주택 공급 등 세입자 대책이 필요한 상황이다. 다만, 해제구역은 추진구역에 비하여 세입자 분포가 다양하므로 구역별 세입자 현황에 따라 임대주택 수요를 감안한 대책 마련이 필요할 것으로 판단된다.

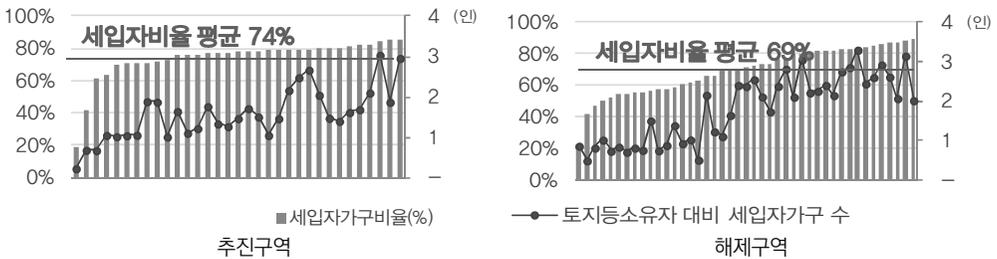


그림 2-10 추진구역과 해제구역 평균 개별분담금 비교

2.5 주민의견 특성

주민의견청취 결과, 평균 참여율은 61%로 추진구역과 해제구역 모두 동일하여 사업의 진로에 대한 주민의 관심도가 유사한 수준인 것으로 나타났다. 정비

⁵추진구역 중 해제구역 비례율 평균(76%)에 못미치는 구역이 3개소 존재한다. 이들 구역 중 1개 구역은 비례율 44%로 사업성이 현저히 낮음에도 주민관심이 매우 저조하여 해제요건을 만족하지 않아 사업추진이 결정되었다. 다른 한 구역의 경우에는 비례율이 67%로 사업성이 저조하나, 해제요청률이 29%로 토지등소유자 1~2인 차이에 의해 사업추진이 결정되었다. 나머지 한 구역의 비례율은 74%로 사업성이 높은 편은 아니나, 추진요청 43%, 해제요청 13%로 추진요청이 매우 우세하고, 해제요청률이 저조하여 사업추진이 결정되었다. 이렇듯 비례율이 저조한 구역에서도 구역별 주민관심 정도에 따라 사업추진이 결정되는 경우가 존재한다.

(예정)구역 해제 요건인 해제요청률(토지등소유자 대비 해제요청 토지등소유자 수)은 평균 29%이며, 추진구역은 15%, 해제구역은 40%로 분석되었다. 반면, 추진요청률은 평균 25%로 평균적으로 구역 내 4명 중 1명이 사업추진을 원하는 것으로 나타났으며, 추진구역은 38%, 해제구역은 13%로 파악되었다. 추진구역의 경우, 추진요청률은 평균 38%이나, 최소 8%에서 최대 78%까지 편차가 컸다. 반면, 해제요청률은 평균 15%이며 최대 29%까지 나타나 1, 2인의 토지등소유자 차이로 추진이 결정된 구역이 존재한다.

해제요청률 30% 미만으로 추진이 결정된 구역 내에서도 추진요청률 70% 이상으로 추진 요청이 압도적인 구역과 해제와 추진 요청률이 유사해 주민 간 갈등이 발생하는 구역, 그리고 추진·해제요청률이 모두 낮은 관망 또는 무관심한 구역 등이 다양하게 존재한다.

추진구역 중 일부 구역을 제외하고 대부분 추진요청률이 30% 이상인 것으로 파악돼 사업진행 시 추진요청 주민을 중심으로 추진동력이 확보될 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 참여율이 매우 낮고, 추진요청률도 낮은 구역은 추진을 원하는 구역이라고 판단하기 어렵다. 이들 구역은 사업의 추진, 해제 여부에 대한 관망 또는 무관심에 따른 것으로 판단된다. 이들 구역은 사업추진에 대한 의지가 상대적으로 약하여 일몰제에 따라 해제될 가능성을 배제할 수 없다. 따라서 추진구역 중에서도 관망 또는 무관심으로 판단되는 구역에 대한 대응 방안 등의 마련이 필요하다고 생각된다.

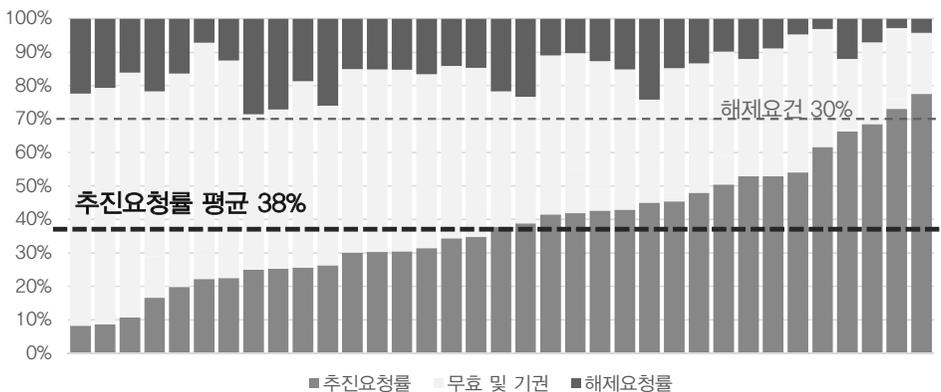


그림 2-11 추진구역 주민의견청취 결과

해제구역의 해제요청률은 평균 40%이며, 해제요청률이 가장 낮은 구역이 30%(해제요건), 가장 높은 구역이 59%로 약 2배가 차이 난다. 추진요청률이 5% 미만으로 매우 낮고 해제요청률이 절반 이상으로 높아 해제가 월등히 우세한 구역과 해제요청률에 비해 추진요청률이 높으나 해제요건 30%를 만족하여 해제가 결정된 구역이 존재한다. 또한, 참여율이 매우 낮고, 추진 요청도 낮으며 해제요건 30%를 가까스로 만족하여 해제된 구역도 존재한다.

해제요건, 즉 토지등소유자 중 30% 이상의 해제요청으로 정비(예정)구역 지정이 해제된 구역 중에서도 사업추진 의사가 강력한 구역이 일부 존재한다. 심지어 일부 구역은 추진요청률이 45%로 해제요청률 32%에 비해 높으나 구역이 해제되었다. 이러한 구역은 구역 내 소유자 간 갈등 조정과 추진요청 주민이 밀집된 구역에 대한 부분재건축사업 방안 등의 논의가 필요할 것으로 보인다.

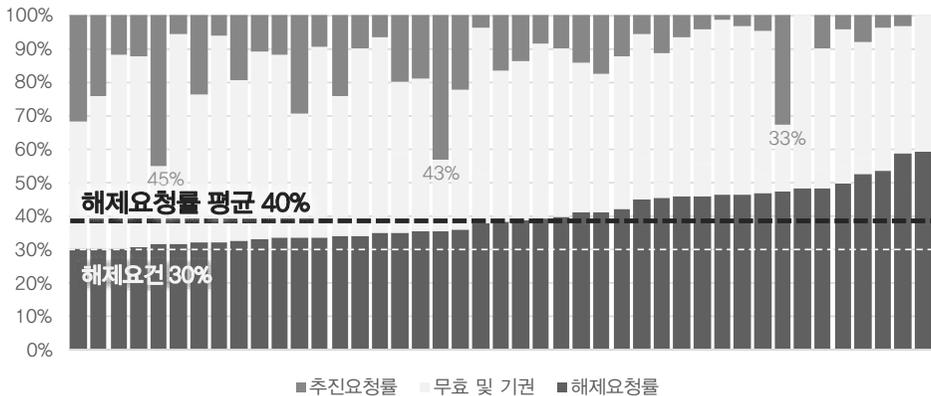


그림 2-12 해제구역 주민의견청취 결과

3 소결

- 추진구역과 해제구역의 노후·열악한 주거환경 수준 유사
 추진구역과 해제구역의 토지, 건축물 등 물리적 현황 검토 결과, 추진·해제 여부와 관계없이 구역 내 건축물 대부분이 1,2층의 단독·다세대 주택이며 구역 내 약 70%의 주택이 노후·불량한 것으로 나타났다.
 추진구역과 해제구역은 이전에 주거 환경이 노후·열악하여 정비사업구역으로 지정된 곳으로서, 주민의견에 따라 구역의 진로가 다르게 결정되었을 뿐,

노후·불량한 주택 및 기반시설 등 물리적인 환경은 유사한 상황이다.

○ 해제구역에 대한 면밀한 검토 필요

해제구역과 추진구역은 기반시설 및 주거환경 수준이 유사하고, 세입자 현황, 사업추진여부에 대한 관심 정도 등 다양한 여건이 비슷한 상황이다. 그러나 해제구역은 사업성이 낮아 정비사업을 진행할 수 없는 실정이다. 따라서 대안없이 방치되어 있는 해제구역에 대한 관리·지원이 필요하며, 해제구역의 물리적·사회경제적 특성에 맞는 대안 모색이 필요한 시점이다. 이에 따라 다음 장에서는 해제구역에 대한 추가자료 조사 및 분석으로 해제구역을 보다 면밀하게 검토하고자 한다.

3.1 **사업성이 저조한 해제구역에 대한 대안적 정비방안 필요**

추진구역과 해제구역의 비례율 등 사업성 검토 결과, 추진구역과 해제구역 간 비례율 차이가 큰 것으로 나타났다. 주민의견청취 시, 소유자에게 제공되는 정보가 비례율, 개별분담금 등의 사업성 정보인 만큼, 구역의 사업성이 사업추진 또는 해제결정에 상당 부분 영향을 미친 것으로 판단된다. 다만, 해제구역 중에서도 비례율 100% 이상으로 사업성이 높은 구역, 추진구역 중 비례율 저조로 사업성이 낮은 구역이 있어 사업성 외에 소유자의 추진, 해제 결정에 영향을 미치는 다른 요인들이 존재할 것으로 판단된다.

추진구역은 사업추진을 통해 주거환경의 개선을 기대할 수 있는 반면, 해제구역은 사업이 중단되어 방치된 채 이렇다 할 대안없이 멈춰있는 상태이다. 따라서 해제구역의 열악한 기반시설과 노후·불량한 주택 등 물리적 환경 개선을 위한 대안마련이 필요하다.

III 해제구역의 특성 분석

- 1 분석 개요
- 2 해제구역 특성 분석
- 3 해제구역의 대안마련을 위한 유형화 및 과제도출

III 해제구역의 특성 분석

1 분석 개요

1.1 해제구역의 정의 및 범위

해제구역이란 도정법 제4조의3(정비구역등 해제) 및 제16조의2(조합설립인가등의 취소)에 따라 일몰제 및 추진위·조합 등의 설립 취소, 토지등소유자의 요청에 의해 정비(예정)구역 지정이 해제된 구역을 뜻한다. 도정법에 따르면 추진주체가 있는 구역은 추진위·조합설립에 동의한 조합원의 일정 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수 동의로 추진위·조합의 해산을 신청하는 경우 구역지정이 해제⁶된다. 추진주체가 없는 구역은 일몰제 또는 토지등소유자의 30% 이상이 해제를 요청하는 경우, 지정권자의 직권 등에 따라 구역 지정이 해제⁷된다.

서울시는 이를 근거로 하여 뉴타운·재개발 수습방안 중 하나로 추진주체가 없는 정비(예정)구역에 대한 실태조사 및 주민의견청취⁸를 실시하였다. 이에 따라 토지등소유자에게 정비구역에 대한 정보를 제공하고, 의견수렴에 따라 토지등소유자의 30% 이상이 '해제'를 요청하는 경우 구역 지정을 해제토록 하였다. 추진주체가 있는 구역은 토지등소유자가 요청하는 경우 실태조사를 실시하여 구역에 대한 정보를 제공하고, 토지등소유자 과반수의 추진위·조합설립 해산신청을 받아 구역지정 해제절차를 따르도록 하였다.

이러한 배경에 따라, 이 연구에서 해제구역은 도정법 및 서울시 도정조례에 근거하여 실시한 서울시 정비(예정)구역 실태조사 및 주민의견청취에 따라 정비구역 지정이 해제된 구역을 말한다.

2014년 3월 기준 추진주체가 없는 구역 중 실태조사 및 주민의견청취에 의해 해제된 구역은 58개 구역이며, 토지등소유자의 요청에 따라 해제된 구역은 56

6 도정법 제16조의 2(조합설립인가등의 취소)

7 도정법 제4조의3(정비구역등 해제)

8 서울시 도정조례 제4조의2(정보제공 및 의견청취) 시장 및 구청장은 필요한 경우에는 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.<신설 2012. 7. 30.>

개 구역으로 총 114개 구역의 해제가 결정되었다. 반면, 추진주체가 있는 구역은 실태조사를 진행하였으나 해제가 결정된 구역은 현재까지 없는 상황이다. 따라서 이 연구에서는 해제된 114개 구역 중 주민의견청취에 따라 해제가 결정된 재개발·재건축구역 43개소를 분석범위로 설정하여 물리적·경제적·사회적 특성 및 주민의견 특성을 분석하였다. 다만, 입지적 특성 분석 시에는 전체 해제구역(114개 구역)을 대상으로 하였다.

표 3-1 도정법상 정비(예정)구역 해제 요건 및 절차

구분	해제요건	절차
정비구역 등 해제(일몰제)	-정비구역 지정 예정일로부터 3년 이내 정비구역을 지정하지 않는 경우 -정비구역 지정 후 2년 이내 추진위원회 승인 신청을 하지 않는 경우 -추진위 구성 후 2년 이내 조합설립 인가 신청을 하지 않는 경우 -조합설립인가 후 3년 이내 사업시행인가를 신청하지 않는 경우 ※ 추진위·조합이 설립되지 않은 정비구역에 적용	주민 공람(30일), 지방의회 의건 수렴, 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비예정구역 또는 정비구역 해제
지정권자가 정비구역 해제	-토지등소유자의 과도한 비용분담이 예상되는 경우 등 -정비예정구역 또는 추진위가 구성되지 않은 정비구역에서 토지등소유자 30%가 해제를 요청하는 경우	도시계획위원회 심의를 거쳐 해제
추진위·조합 취소 (한시적용)	-추진위·조합 설립에 동의한 자 1/2~2/3 동의(조례로 정함) 또는 소유자 1/2 동의 시(2년 한시규정) -정비구역이 해제된 경우 ⇒ 기 설립된 추진위·조합의 경우 주민동의를 받아 추진위·조합을 취소	도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 해제

1.2 분석의 틀

이 연구의 목적은 해제구역의 특성에 따른 대안을 모색하는 것이다. 이를 위해서는 해제구역의 현황실태에 대한 종합적인 이해가 수반되어야 하며 이를 통한 대안모색의 근거가 마련되어야 할 것이다. 또한, 뉴타운·재개발 수습방안, 신주거재생 정책방향 및 실태조사 목적 등과의 연속성이 확보되어야 한다. 이에 뉴타운·재개발 수습방안에 따른 신주거재생 정책방향⁹과 정비(예정)구역 실태조사의 목적 및 내용¹⁰ 등을 바탕으로 핵심키워드를 추출하고, 해제구

9 신주거재생 정책방향 정립 및 제도개선 방안 연구(2012) : 신주거재생 정책의 기본방향은 '사람과 공동체' 중심의 통합적 주거재생으로, 주거지의 물리적 재생과 더불어 사회경제적 재생의 균형을 그 방향으로 하고 있다. 이에 따라 거주민, 사람 중심의 주거복지와 주거인권을 아우르는 '인본성', 공공의 역할과 공익을 강조하는 '공공성', 재정착, 지역사회의 지속으로 연결될 수 있는 '지속성', 커뮤니티, 주민참여 실현을 위한 '공동체성', 그리고 주거지 종합관리, 광역적인 주거계획의 실현을 위한 '지역성'을 기본원칙으로 한다.

10 서울시 정비(예정)구역 실태조사의 목적은 현황조사 및 사업성 추정을 토대로 토지등소유자에게 인문환

역의 대안모색 및 관리방안 도출을 위한 분석의 틀을 설정하였다.

이에 따라 이 연구에서는 분석 범위를 크게 해제구역의 주변, 구역 내부, 구역 내 주민으로 구분하고, 구역 내부 현황 분석 시에는 물리적 특성과 사회적 특성, 경제적 특성을 종합적으로 검토하고자 하였다. 이를 위해 분석 내용은 크게 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성, 사회적 특성, 주민의견 특성으로 구분하였다.

- 입지적 특성

광역적인 주거계획 및 주거지 종합관리를 위하여 구역 내부 외 구역 주변 현황에 대한 검토가 필요하다. 이 때문에 해제구역 주변의 위치적 특성, 교통 여건, 인근 정비사업 현황 등 입지적 특성을 살펴보았다.

- 물리적 특성

해제구역은 물리적 환경의 노후화로 인해 재개발·재건축 등 전면철거 방식으로 재정비되기 위한 정비구역이었다. 그간 해제구역 행위제한 및 규제에 의하여 주택이 대체로 노후화되어 있으며, 기반시설 및 주거환경이 열악한 실정이다. 해제구역의 물리적 환경 개선 및 관리의 필요성 파악을 위해 구역의 기반시설, 토지 및 건물 현황, 주거환경 수준 등을 검토하였다.

- 경제적 특성

실태조사에 따라 토지등소유자는 해당 구역의 사업성과 개별분담금 정보를 제공받고 이를 토대로 사업의 추진 또는 해제에 대한 의견을 결정하게 된다. 따라서 토지등소유자의 의사결정에 영향을 미치는 정보인만큼 비례율과 평균 개별분담금을 면밀하게 분석하였으며, 토지등소유자의 부담능력 등 경제적 특성을 파악하기 위하여 토지등소유자의 종전자산가치 분포, 개별분담금 분포를 살펴보았다.

경, 자연환경 등 구역 주변 현황과 토지 및 건축물 현황 등 구역 내부 특성 정보, 그리고 구역의 사업성 정보를 제공하고 이들이 이를 토대로 정비사업의 추진/해제 여부를 결정하도록 하는 것이다. 구역 특성 및 사업성 정보가 토지등소유자에게 제공되고 이를 토대로 토지등소유자가 추진/해제 여부를 결정하는 만큼, 해제구역 분석 시 이들 항목이 검토되어야 할 것이다.

- 사회적 특성
기존 지역사회의 유지 및 공동체 활성화를 위하여 거주가구 및 거주민 특성이 반영된 대안이 모색되어야 할 것이다. 이에 해제구역의 가구유형 및 세입자 현황, 거주민의 연령 등 사회적 특성을 살펴보았다.
- 주민의견 특성
토지등소유자의 해제사유를 추정해보았으며 주민들의 갈등양상, 구역에 대한 관심 및 참여 정도 파악을 위해 해제요청 강도, 주민의견 공간분포 등을 검토하고 해제요청 주민의 특성을 분석하였다.



그림 3-1 해제구역 특성분석의 틀

2 해제구역 특성 분석

2.1 입지적 특성

- 해제구역 대부분 강북지역에 위치
해제구역은 서울시 전역에 분포하고 있으며, 특히 동북권 및 서남권에 다수 위치하고 있다. 해제구역 전체 114개소 중 50개소(44%)가 강북지역(동북권)에 위치하고 있으며, 강북지역에서 사업을 추진하기로 한 구역은 6개소에 불과하다. 앞서 추진구역과의 비교 시, 동남권에서 추진구역 수가 더 많았던 것을 감안하면 해제구역은 상대적으로 인프라가 취약한 강북지역에 집중 분포하고 있음을 알 수 있다.

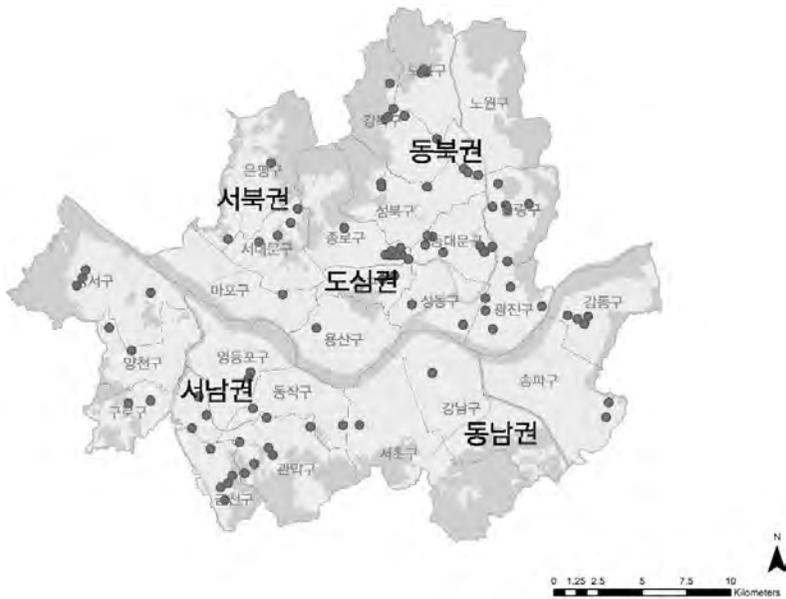


그림 3-2 해제구역의 위치

표 3-2 해제구역 권역별·자치구별 현황

자치구	중포구	중구	용산	성동	광진	동대문	중랑	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	강남	송파	강동	계
구역 수	10	2	1	2	10	8	8	6	9	4	3	2	5	4	2	4	5	5	2	2	7	1	1	2	9	114
권역	도심권			동북권									서북권			서남권					동남권		계			
구역 수	13			50									11			27					13		114			

- 일부 구역 대중교통 접근성이 낮아 교통환경 열악
114개 해제구역 중 72개 구역(63%)이 역으로부터 500m 이내 역세권에 위치하며, 86개 구역이 주간선도로 또는 보조간선도로와 인접하여 대체로 해제구역의 교통여건이 양호함을 알 수 있다. 반면, 114개 구역 중 13개 구역(11%)은 지하철역 또는 주요 도로에 대한 접근이 어려워 다른 구역에 비해 교통환경이 매우 열악한 실정이다. 따라서 이들 구역의 교통환경 개선을 위한 대중교통 확충이 필요하다.
- 다수 구역이 다른 해제구역과 인접하여 위치
해제구역의 주변 정비사업 현황을 살펴보면, 114개 구역 중 49개 구역(43%)이 실태조사를 실시한 정비(예정)구역과 인접¹¹하여 위치한 것을 알 수 있다. 이 중 35개 구역이 같은 해제구역과 인접하여 위치하고 있어, 향후 주변 해제구역을 고려한 기반시설 정비 방안이 요구된다.

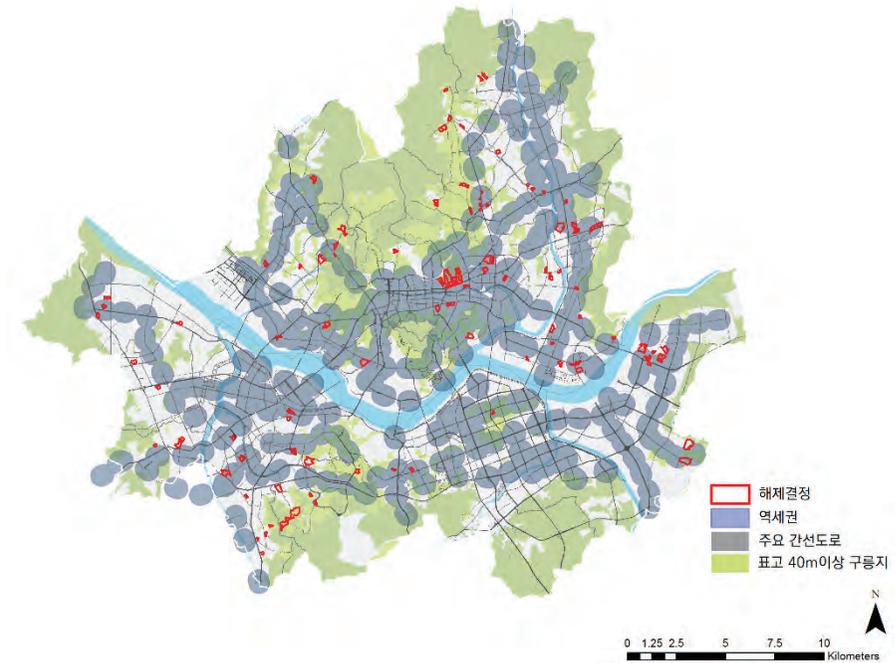


그림 3-3 해제구역 입지적 특성

11 구역과 바로 연결된 경우, 500m 내 인접하여 위치하되 도로를 사이에 두는 경우는 인접하지 않은 것으로 간주

- 구릉지에 위치한 해제구역은 약 30%
해제구역 대부분은 평지에 위치한다. 반면, 해제구역 114개소 중 33개소(약 30%)가 표고 40m 이상의 구릉지에 위치하여 구역 내 언덕길이 많아 보행이 다소 불편하고, 이 중 21개 구역이 비역세권으로 지하철역에 대한 접근성이 상대적으로 떨어진다.

2.2 물리적 특성

2.2.1 구역규모

- 해제구역 대체로 2~3만㎡의 규모
해제구역의 면적은 평균 34,737㎡이며, 최소 1만㎡에서 최대 14만㎡로 구역별로 편차가 크지만 대체로 2~3만㎡의 규모인 것으로 나타났다. 주택재개발 구역 평균 50,629㎡, 주택재건축구역 평균 29,274㎡로 재개발구역의 면적이 상대적으로 큰 것으로 분석되었다.
토지등소유자 수는 평균 267인이며, 최소 51인에서 최대 981인으로 나타났으며, 구역면적 대비 토지등소유자 수는 평균 78인/ha이고, 최소 36인/ha에서 최대 202인/ha로 밀도도 구역별로 편차가 큰 것으로 파악되었다.
해제구역 규모가 대체로 2~3만㎡로 적어 구역차원에서 공원 등의 시설 설치가 어려울 것으로 보인다. 앞서 해제구역 간 인접하여 위치하는 것을 감안하여 여러 구역 간 연계를 통한 기반시설의 확보 및 공유가 필요하다.

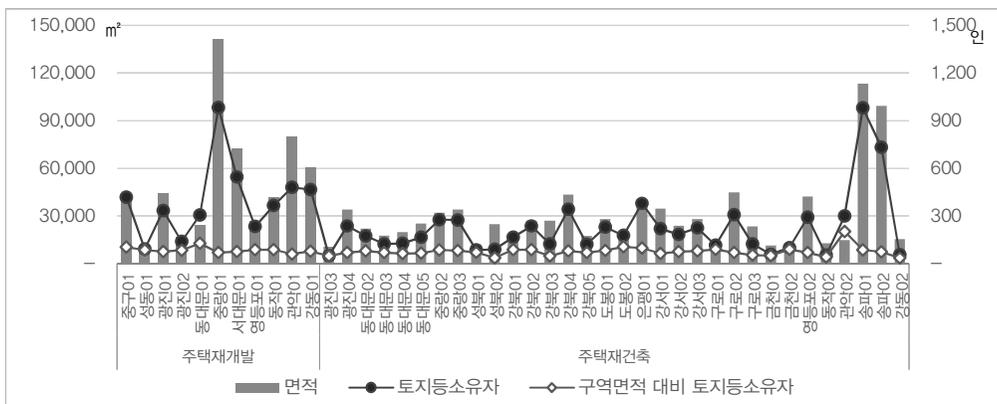


그림 3-4 해제구역의 규모 및 밀도

2.2.2 기반시설

- 평균적으로 구역 내 도로면적 중 40%가 협소도로
해제구역의 기반시설 중 도로 현황을 살펴보기 위하여 협소도로 면적을 검토한 결과, 해제구역 내에는 4m 이하의 협소도로가 없는 구역부터 최대 90%인 구역까지 다양하게 존재하고, 대체로 도로면적 중 40% 이상이 좁은 도로인 것으로 나타났다. 이로 인하여 보행자와 차량 통행이 불편하고, 도로변 주차뿐만 아니라 비상시 소방차 등의 진입도 어려울 것으로 보인다. 따라서 좁은 골목길 등 협소도로에 대한 정비가 필요한 상황이다.

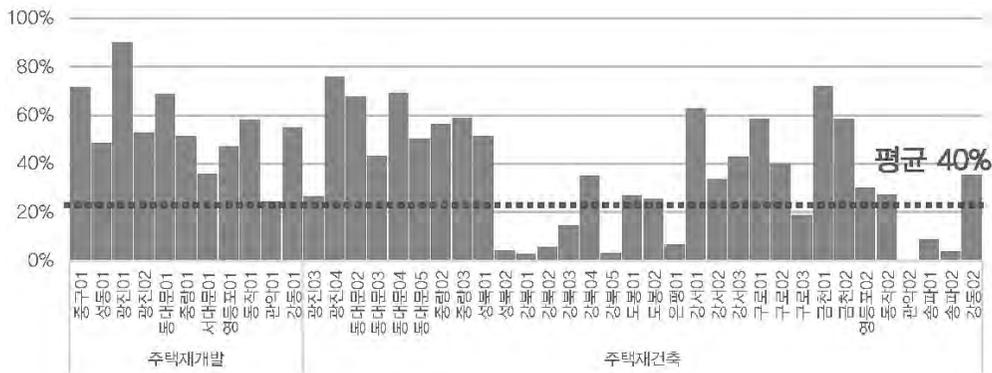


그림 3-5 해제구역 협소도로 현황

- 해제구역 내 공원 및 주차장 부족
해제구역의 공원 및 주차공간 현황을 살펴보기 위하여 토지이용현황을 검토한 결과, 해제구역 43개 구역 중 구역 내 공원으로 이용되는 토지가 존재하는 구역은 8개소에 불과한 것으로 확인되었다. 8개 구역의 구역별 공원 면적은 약 750㎡에서 2,000㎡이며, 이는 각 구역면적의 1~7%에 해당한다. 즉, 해제구역 내부적으로 공원 등 오픈스페이스가 부족한 실정이다.
해제구역 내 주차공간도 부족하다. 주차장으로 이용 중인 토지가 있는 구역은 43개 구역 중 5개 구역이며, 이는 구역별 면적의 5% 미만에 불과하다. 위 도로 현황에서 살펴본 것과 같이 해제구역 내 협소도로 비율이 높은 것을 감안하면, 해제구역의 주차공간이 매우 부족한 상황임을 알 수 있다.
구역 내 공원, 주차공간 등이 확충되어야 하나 구역 면적이 대체로 2~3만㎡인 것을 감안하면 현실적으로 구역 내부에서 공원과 주차장 면적을 확보하기 어

럽다. 따라서 구역 주변 등 생활권 차원에서 생활편의시설 및 공원 등의 확보가 필요할 것으로 판단된다.

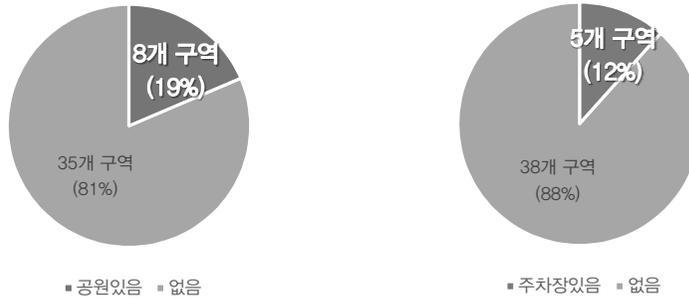


그림 3-6 해제구역 공원 및 주차장 현황

2.2.3 토지현황

○ 대부분 용도지역상 주거지역

해제구역은 대체로 제2종 일반주거지역이며, 다음이 제1종 일반주거지역과 제3종 일반주거지역인 것으로 나타났다. 이 밖에 일부 구역이 일반상업지역, 녹지지역이고, 성동01구역은 구역 전체가 준공업지역으로 지정되어 있다.

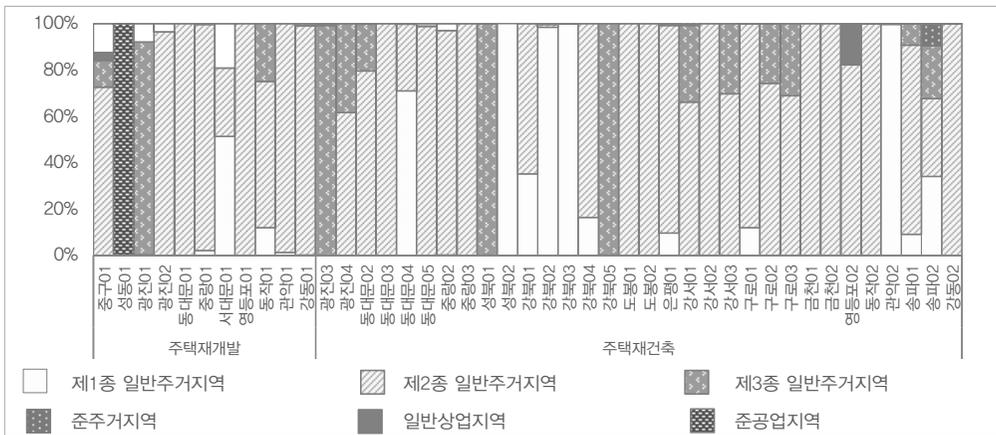


그림 3-7 해제구역 용도지역 현황

- 평균적으로 구역 내 13%의 면적이 국공유지
해제구역은 대부분 개인소유의 토지이며, 법인 또는 종교소유 토지가 구역별
로 10% 이하를 차지한다. 평균적으로 약 13%가 국공유지로, 이들 토지는 공
공시설 설치 등에 활용할 수 있을 것으로 보인다.

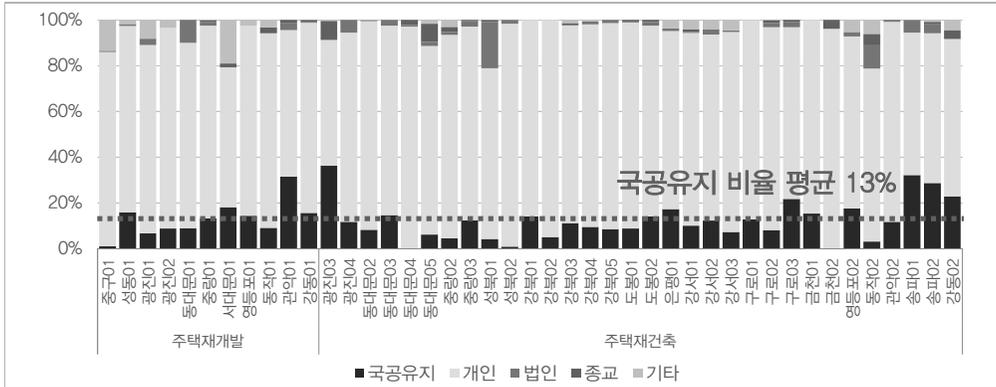


그림 3-8 해제구역 소유현황

- 해제구역 내 절반 이상의 필지가 과소·부정·세장형 필지
해제구역 내 필지구모 및 형상 현황을 살펴본 결과, 90㎡ 미만의 과소필지가
평균 26%이며, 부정·세장형 필지가 평균 25%로 나타났다. 즉, 해제구역 내
절반 이상(52%)이 과소·부정·세장형 필지로, 해당 필지 내 건축물의 신축 행
위가 어려운 실정이다. 이러한 과소·부정·세장형 필지는 소규모 합필개발 등
의 정비방식을 유도하여 토지의 효율적인 이용을 도모할 필요가 있다.

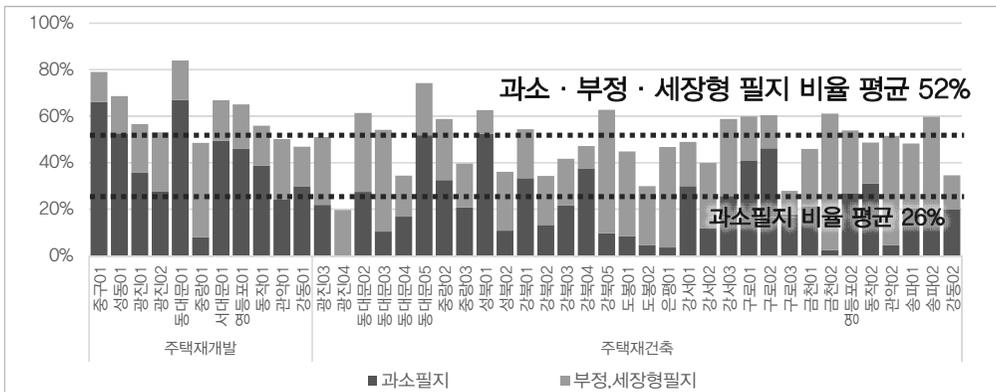


그림 3-9 해제구역 필지형상

2.2.4 건축물 현황

- 대부분 단독·다가구주택이며, 비주거용도 건축물 약 14%
해제구역 내 건축물은 대부분 단독·다가구주택이며, 이들 건축물은 구역별로 차이가 있으나 평균 75%에 달하며 근린생활시설, 판매시설, 업무시설 등 비주거용도의 건축물은 평균 14%인 것으로 파악되었다.

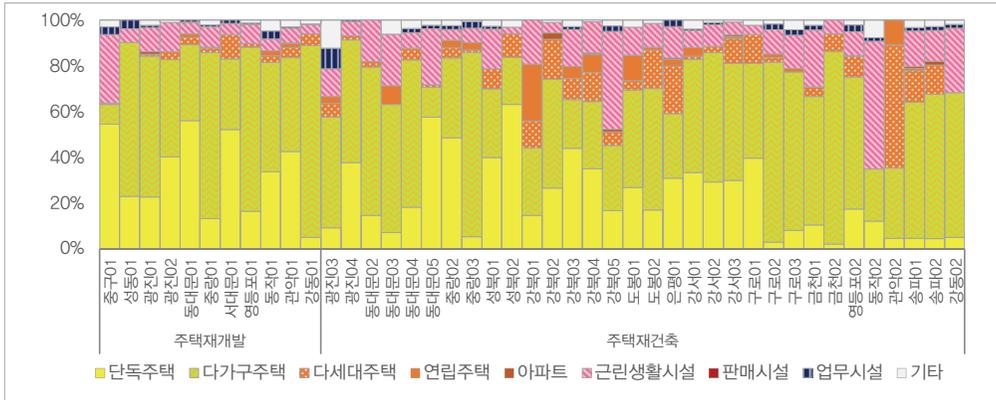


그림 3-10 해제구역 건축물 용도도 현황

- 대부분 1,2층의 저층 주택
해제구역 내 건축물은 대부분 1,2층으로, 위 건축물용도 현황을 고려해보았을 때, 해제구역 내 대부분의 주택이 저층의 단독·다가구 주택임을 알 수 있다.

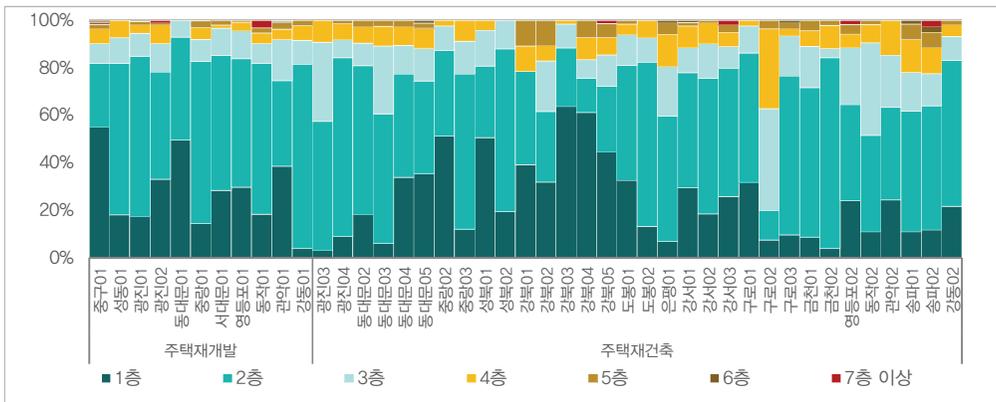


그림 3-11 해제구역 건축물 층수 현황

2 2 5 주거환경

- 30년 경과된 노후건축물 비율이 평균 46%
해제구역 내 절반에 달하는 건물이 2014년 현재 지어진 지 30년 된 건축물인 것으로 나타났다. 30년 이상 경과된 건축물 비율은 43개 구역 평균 46%이며, 동대문01구역은 30년 이상 경과된 노후건축물 비율이 96%로 가장 높았다.
- 행위제한으로 인하여 신축건물 극소수
그간 해제구역은 정비사업구역으로 지정되어 건축 등의 행위제한으로 인해 신축이 어려운 상황이었다. 이에 따라 지어진 지 10년 미만의 신축 건물은 평균적으로 3%에 불과한 것으로 분석되었다.

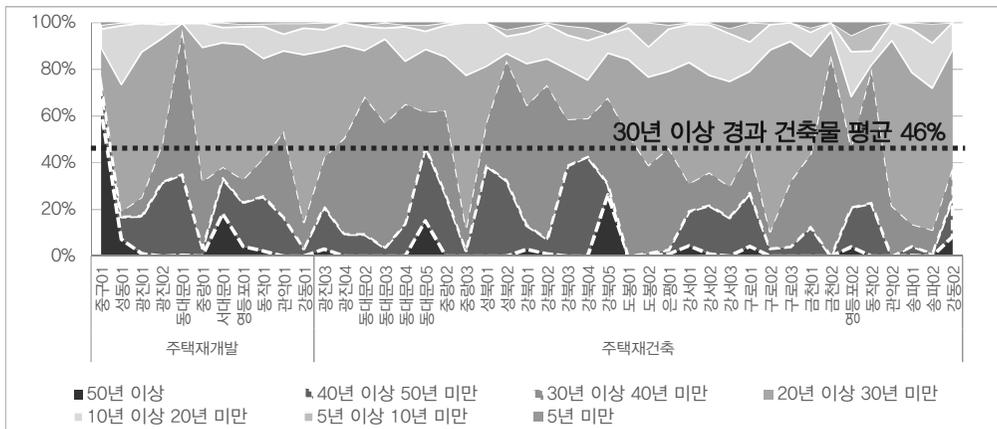


그림 3-12 해제구역 건축물 노후경과

- 평균적으로 구역 내 건축물 중 80% 이상이 노후·불량 건축물
건축물이 노후화되었거나 과소필지 내 위치한 노후불량건축물의 비율은 평균 83%로, 구역 내 대부분의 건축물이 노후화되었거나 불량한 것으로 나타났다. 주택의 안전 및 위생, 필지의 효율적 이용을 위해 구역 내에 개량 및 정비가 필요한 건축물이 상당수임에도 불구하고, 정비구역 지정이 해제되어 이렇다 할 대안 없이 방치되어 있는 상황이다.

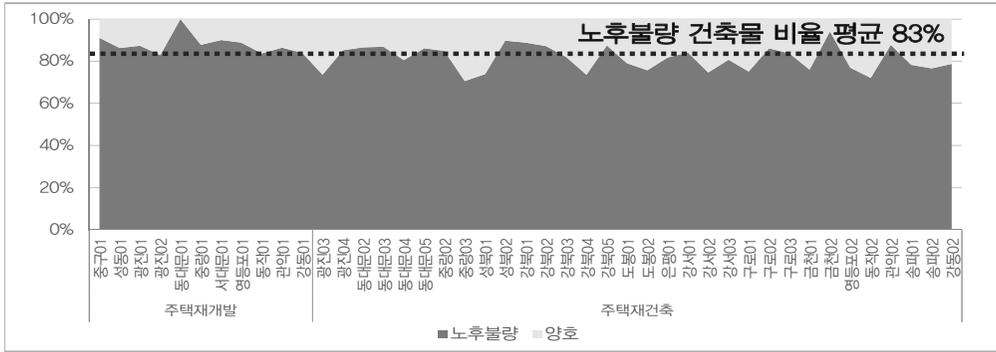


그림 3-13 해제구역 노후·불량건물 현황

2.3 경제적 특성

○ 추진구역에 비해 저조한 사업성

서울시 정비(예정)구역 실태조사에 따른 사업성 추정 결과, 43개 해제구역의 평균 비례율은 76%로 추진구역 평균인 99%에 비해 낮은 것으로 나타났다. 해제구역의 구역별 비례율은 최소 17%에서 최대 122%로 사업성이 낮은 구역에서 높은 구역까지 다양하게 존재한다. 그러나 추진구역은 사업성이 가장 낮은 구역의 비례율이 67%이고, 대부분의 구역 비례율이 90% 이상임을 감안하면, 해제구역의 사업성이 상대적으로 매우 낮은 편임을 알 수 있다.

실태조사 결과 주민의견청취 시 주민에게 통보되는 정보 중 가장 큰 비중을 차지하는 것이 '사업성' 정보인 만큼, 비례율이 주민들의 사업추진 또는 해제 결정에 영향을 미친 것으로 판단된다. 다만, 비례율이 100%를 넘어 사업성이 양호함에도 해제가 결정된 구역이 9개 구역으로, 이들 구역은 사업성 외에도 주민의 해제요청 사유가 다양할 것으로 추정된다.

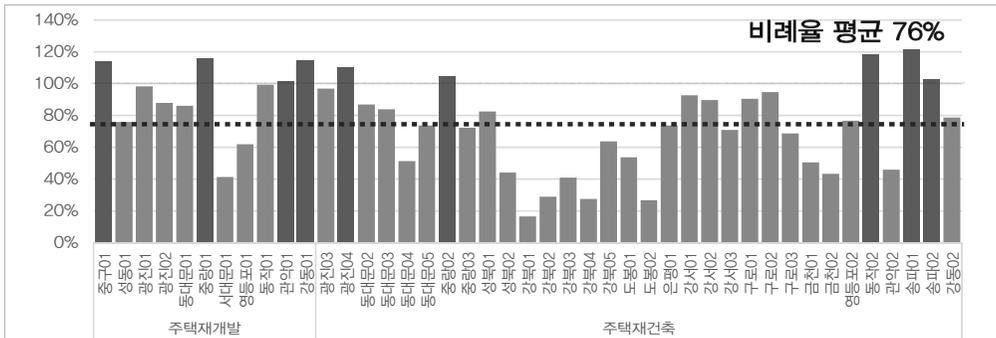


그림 3-14 해제구역의 사업성(비례율)

- 평균 개별분담금 1억 5천만원
해제구역 토지등소유자의 개별 종전자산가치, 구역별 비례율 및 종후자산가치(아파트 분양가)를 토대로 토지등소유자의 개별분담금을 추정¹²한 결과, 토지등소유자의 개별분담금은 평균 1억 5천만원으로 파악되었다. 개별분담금은 최대 평균 2억 7천만원을 분담하는 구역과 평균 8천만원을 환급받는 구역까지 구역별로 편차가 심하지만, 환급받는 구역이 43개 구역 중 3개 구역에 불과하여 대부분의 구역에서 추가금을 부담해야 하는 상황임을 알 수 있다.
- 아파트 분양 가정 시, 추가금을 부담해야 하는 소유자 비율은 평균 82%
구역 내에서도 환급받는 소유자보다 분담해야 하는 소유자 비율이 매우 높게 나타났다. 평균적으로 구역 내 82%의 소유자가 추가금을 분담해야 하며, 사업성이 양호한 구역의 경우에도 40% 이상의 주민이 추가금을 분담해야 하는 것으로 추정되었다.
해제구역의 주거환경이 노후·열악한 것을 감안하면, 주택개량 및 기반시설 정비에 대한 필요성을 토지등소유자가 체감하고 있다고 하더라도, 과도한 개별분담금과 높지 않은 부담능력으로 인하여 불가피하게 사업추진을 반대했을 가능성이 있을 것으로 판단된다. 따라서 향후 대안 마련 시 주민의 부담능력을 고려하여 부담 가능한 주택공급과 정비대안이 필요하다.

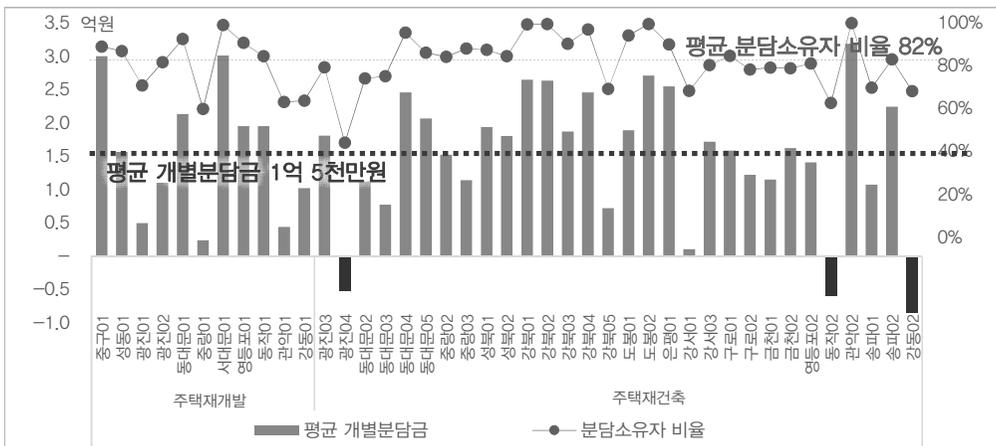


그림 3-15 해제구역별 평균 개별분담금 추정 결과

12 모든 토지등소유자가 100㎡(약 30평)를 분양받는 것으로 가정하여 사업성 추정 결과 토대로 분양가 및 개별분담금 추정

2.4 사회적 특성

2.4.1 거주민특성

○ 높은 고령인구 비율

해제구역 거주주민의 연령은 평균 42세이고 최대 48세이며, 서울시 평균 연령(40세)과 비교하면 연령대가 높은 편이다. 특히 65세 이상 인구 비율은 평균 15%에서 최대 23%로 서울시 평균인 11%¹³에 비하면 고령화 정도가 상대적으로 심한 것으로 보인다. 또한, 유소년층 인구 비율은 매우 낮는데, 유소년층에 비해 고령인구 비율이 높아 노령화지수가 165로 매우 높다. 이는 서울시 노령화 지수¹⁴인 90에 비하면 매우 높은 수치이다.

해제구역 전체 성비¹⁵는 96으로 여성인구 비율이 남성에 비해 낮지만, 구역별로 최소 78에서 최대 113으로 다양하게 나타난다.

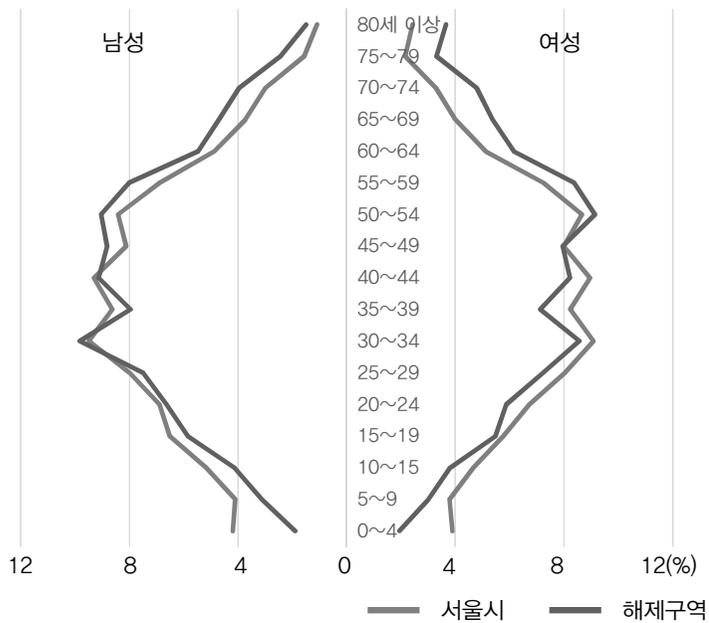


그림 3-16 해제구역과 서울시 연령별 및 성별 인구 비교

13 서울시 통계연보(2013)

14 유소년층 인구(0~14세)에 대한 노년층 인구(65세 이상)의 비율

15 여성 100에 대한 남성 인구

해제구역별로 살펴보면, 거의 모든 해제구역의 65세 이상 인구 비율이 서울시 평균인 11%보다 높은 것을 알 수 있다. 마찬가지로 1개 구역을 제외한 모든 구역에서 유소년인구 비율이 서울시 평균보다 낮아, 해제구역의 연령구조가 매우 고령화되어 있음을 알 수 있다. 노인인구 특성상 이사 또는 주택개량 의지가 청장년층에 비해 낮고, 주택개량을 위한 용자 등이 현실적으로 어려울 것이므로, 해제구역 대안마련 시 높은 고령인구 비율을 고려한 대책이 필요할 것으로 보인다.

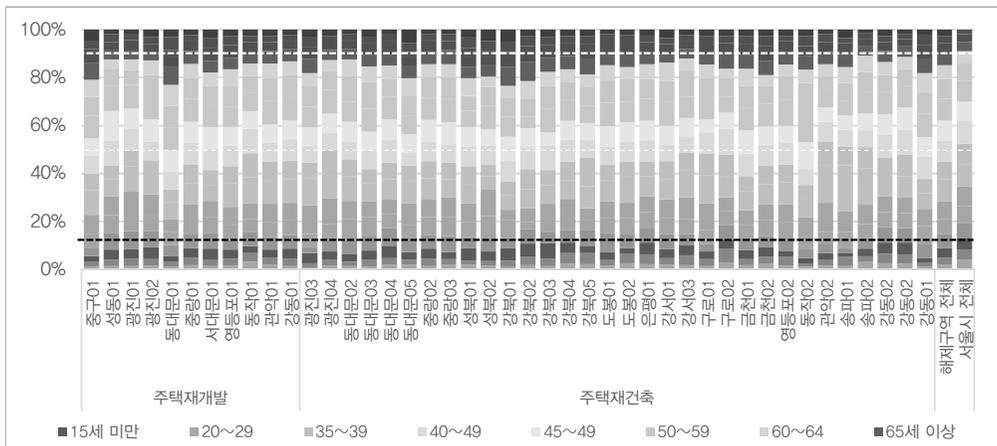


그림 3-17 해제구역의 연령대별 인구 현황

2.4.2 가구특성

- 거주가구 중 세입자가구 비율은 평균 70%

해제구역의 세입자가구 비율은 평균 70%이며, 대부분 구역에서 세입자 비율이 절반 이상으로 가옥주거에 비해 세입자가구가 더 많은 것으로 나타났다. 한편 토지등소유자 1인당 세입자가구 수는 평균 1.82로 나타나, 토지등소유자 1인당 세입자가구 약 2가구가 월세 또는 전세형태로 거주하고 있는 것을 알 수 있다. 이에 따라 향후 임대주택 공급 대책 마련 등 세입자의 주거안정 문제가 시급한 사안으로 보인다.

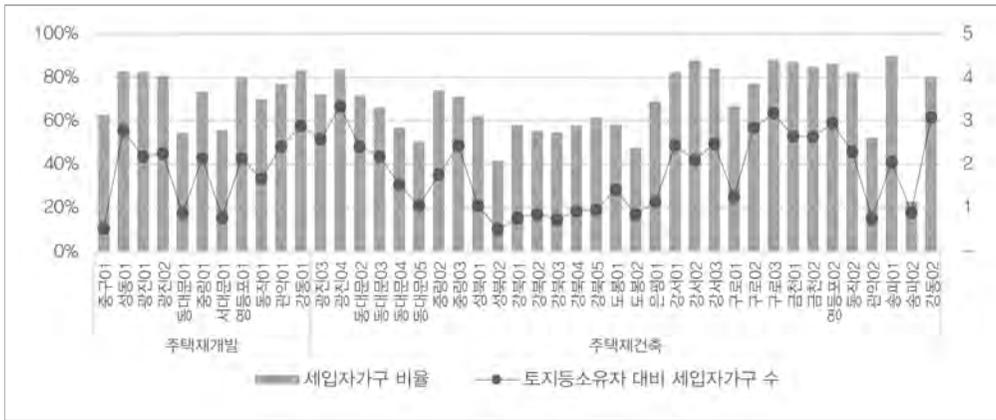


그림 3-18 해제구역의 세입자가구 현황

- 1,2인 가구 비율은 평균 60%
해제구역의 1인 가구 비율은 평균 41%, 2인 가구 비율은 평균 20%로 약 60%의 가구가 1, 2인 가구인 것으로 분석되었다. 이는 서울시의 1,2인 가구 평균인 47%에 비해 10%p 높아 해제구역의 가구가 대체로 소규모인 것을 알 수 있다. 43개 해제구역 개별로 살펴보더라도 거의 모든 구역의 1, 2인 가구 비율이 서울시 평균보다 낮게 나타났다. 토지등소유자 대부분 부담능력이 낮은 것을 감안하면 1, 2인 가구를 고려한 소형·저렴주택의 공급이 필요하다고 판단된다.

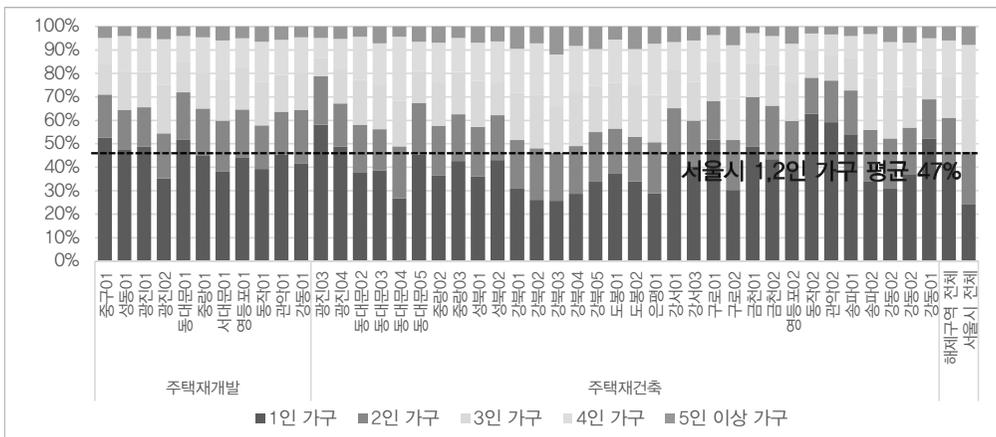


그림 3-19 해제구역의 가구구성원별 가구 유형

25 주민의견 특성

251 주민의견청취¹⁶ 결과

- 구역 내 평균 40%의 토지등소유자가 해제 요청
43개 해제구역의 주민의견청취 결과, 평균적으로 구역 내 약 40%의 토지등소유자가 정비사업을 반대(해제)하는 것으로 나타났다. 구역별 해제요청률은 최소 30%에서 최대 60%로 해제요청강도가 높은 구역과 상대적으로 낮은 구역이 다양하게 존재하나, 모두 해제요청률 30%를 만족하면 구역해제가 결정되는 실정이다.
- 일부 구역 추진 요청 우세
사업추진을 요청하는 토지등소유자 비율은 평균 13%이며, 최대 45%로 파악되었다. 43개 해제구역 중 해제요청주민보다 추진요청주민이 더 많음에도 해제요건을 충족하여 해제된 구역이 존재한다. 즉, 해제구역 내에서도 해제/추진 양상이 다양하게 나타나 소유자별 의사를 고려한 대안이 모색되어야 할 것이다.
- 평균 39%의 토지등소유자는 기권
해제 또는 추진에 대한 의사표시를 하지 않은 주민은 평균 39%이며, 기권자는 사업을 관망하거나, 사업 추진에 대한 정보 부족 등으로 무관심하거나, 사업추진을 원하지만 의사표시를 하지 않은 소유자일 것으로 추정된다.

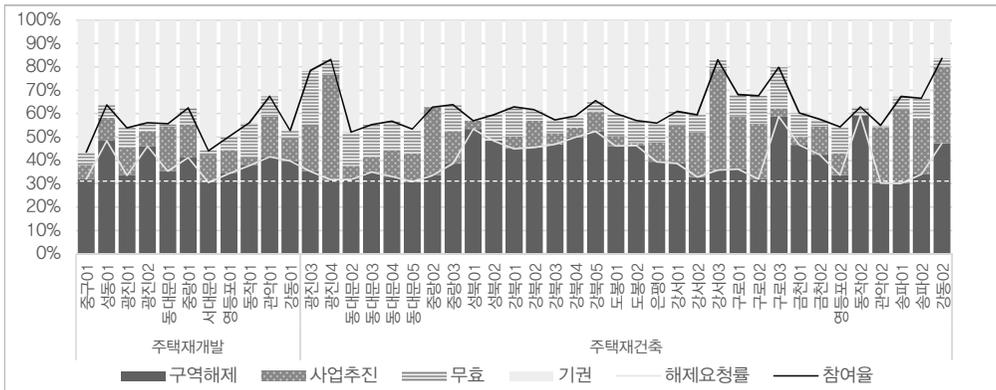


그림 3-20 해제구역의 주민의견청취 결과

16 서울시 정비(예정)구역 실태조사에 따른 주민의견청취를 뜻하며, 우편·현장투표 등의 방법으로 30일(최대 45일)의 의견청취기간을 거쳐 토지등소유자의 30% 이상이 해제요청한 경우 구역해제 결정

해제요청주민 특성

- 해제요청주민 대부분 구역 전역에 분산되어 있으며, 일부 도로변에 집중 주민의견취취 결과자료를 활용하여, 토지등소유자별 소유물건 주소를 토대로 해제, 추진요청 주민 및 기권주민의 공간분포를 살펴보았다. 구역별로 공간분포 양상이 다양하지만, 대체로 해제요청 주민은 뚜렷한 패턴없이 구역 전역에 분산되어 있으며 도로변에 위치한 토지 또는 건축물은 해제요청이 집중되는 경향이 있다. 반면, 추진요청 주민은 주로 도로와 접하지 않은 구역 내부에서 2~3가구 중심으로 존재한다. 도로변에는 대체로 상가(근린생활시설) 등이 위치하여 대부분 상가수입의 유지를 위하여 해제를 요청한 것으로 보인다.

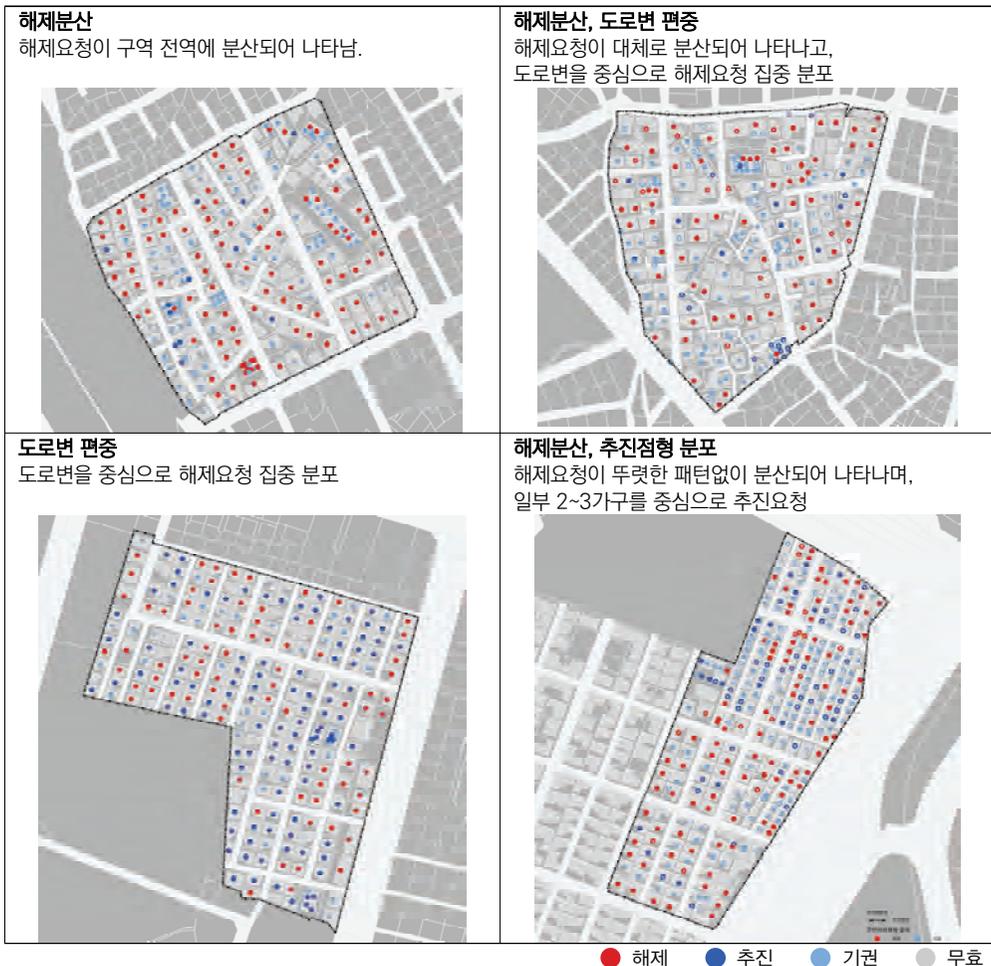


그림 3-21 해제구역 주민의견 공간분포

- 다가구·상가 등 종전자산가치 높은 소유자 해제요청이 다수
 해제구역의 건축물주용도 및 종전자산가치, 주민의견공간분포 검토 결과, 구역별로 차이는 있으나 대체로 종전자산가치가 상대적으로 높은 근린생활시설 소유자와 다가구주택 소유자는 해제를 요청하는 경향이 뚜렷하게 나타난다. 근린생활시설 소유자는 대체로 종전자산가치가 높고 도로변에 위치하는데, 해제구역 대부분이 사업성이 낮기 때문에 종전자산가치가 낮아지거나 사업추진에 따른 상가수입 손실을 우려하는 것으로 보인다.
 다가구주택 소유자는 단독주택 또는 다세대주택 소유자에 비해 종전자산가치가 높은 편이며, 구역특성상 월세 등 임대수입이 주요 수입원으로 정비사업에 따른 임대수입 손실 및 저조한 사업성에 따른 종전자산가치 저하를 우려하여 사업을 반대하는 것으로 해석된다.
 대체로 기존 토지 및 건축물의 자산가치가 높은 소유자는 낮은 사업성으로 인해 자산가치가 떨어질 것을 반대하거나, 기존의 상가 또는 임대수입 유지를 원하여 정비사업을 반대하는 것으로 판단된다.
 반면, 종전자산가치가 낮은 소유자는 추진, 기권, 해제 등 정비사업에 대한 의견이 다양한데, 해제를 원하는 주민의 경우 개별분담금이 과도하여 사업을 반대하는 것으로 생각된다.



그림 3-22 해제구역 건축물주용도 및 종전자산가치와 주민의견 공간분포

○ 고령의 소유자 해제요청이 다수

해제구역별로 해제요청 주민의 평균 연령이 추진요청 또는 기권 주민의 평균 연령보다 많은 것으로 나타났다. 해제구역의 토지등소유자 평균 연령은 최소 52세에서 최대 63세이며, 이 중 해제요청 주민의 평균 연령은 최소 57세에서 69세로 분석되었다.

구역별 토지등소유자의 평균 연령과 비교하였을 때, 31개 구역¹⁷ 중 1개 구역을 제외한 구역에서 토지등소유자 평균 연령에 비해 해제요청 주민 평균 연령이 많았으며, 마찬가지로 31개 구역 중 4개 구역을 제외하고는 해제요청 주민 평균 연령이 추진요청 주민 평균 연령보다 평균 8세에서 최대 20세까지 많은 것으로 나타났다.

이로 미루어 보아 대체로 연령이 높은 토지등소유자는 정비사업에 따른 거주지 이전 문제, 주거 환경 변화에 대한 거부감, 거주지역에 대한 애착 등으로 인해 사업추진을 원하지 않는 것으로 추측된다.

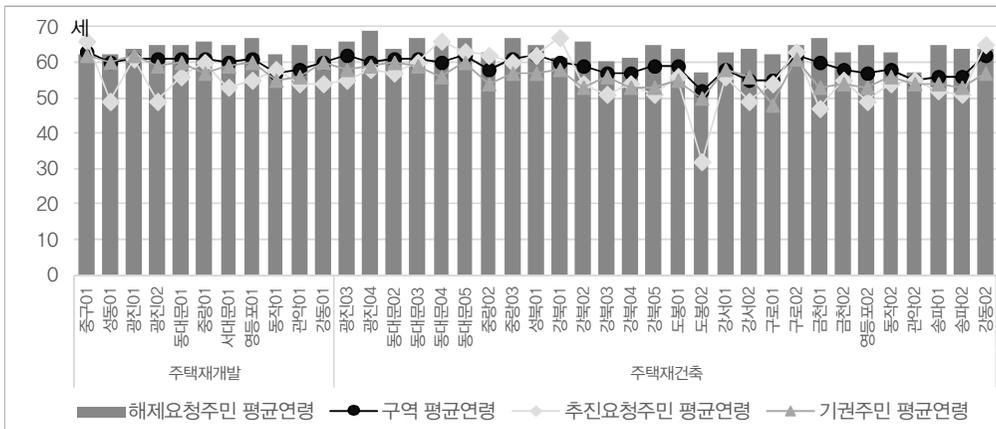


그림 3-23 해제요청주민 연령 비교

17 43개 구역 중 연령자료를 얻을 수 있는 31개 구역(재개발 11, 재건축 20)

- 주민주도의 대안사업 추진의 어려움

해제구역 특성분석 결과, 해제구역은 대체로 협소한 도로와 공원 및 주차장 부족으로 기반시설 정비가 필요하며, 노후·불량 주택 비율이 높아 주거환경이 열악한 상황이다. 그러나 구역 규모가 대체로 2~3만㎡로 적어 구역 내부 차원에서 기반시설을 확보하는 데에 한계가 있을 것으로 보인다.

또한, 추진구역에 비하여 사업성이 매우 낮아 기존 재개발·재건축 방식의 사업진행은 어려운 실정이며, 고령인구, 세입자, 부담능력이 없는 소유자 등 사회적 취약계층 비율이 높고, 구역의 향후 진로에 대해 관망 또는 무관심한 주민비율이 높아 주민주도의 대안적 사업진행은 어려운 실정이다.
- 해제구역에 대한 종합적 관리방안 마련 필요

이와 같이 해제구역은 물리적, 사회경제적으로 취약하여 물리적 정비 외에도 주민의 사회경제적 여건을 고려한 복합적인 관리방안이 제시되어야 한다.

또한, 해제구역의 규모, 다양한 입지적 특성, 주변 지역 현황 등을 고려하여 구역 주변을 고려한 종합적인 관리방안 마련이 필요하다.
- 해제구역 관리를 위한 공공지원 필요

추진구역과 마찬가지로 해제구역은 애초에 주거환경이 물리적으로 노후·불량하여 재개발 또는 재건축구역으로 지정된 곳이다. 추진구역은 정비사업 추진으로 기반시설 정비 및 주거환경개선이 가능한 반면, 해제구역은 별 다른 대안 없이 사업이 중단되어 방치되어 있는 상황이다.

해제구역에 대한 대안적 정비사업의 원활한 작동을 위해서는 물리적 환경을 개선할 수 있는 지원과 더불어 사회경제적 측면에서의 공공지원을 통해 주민 역량 강화 및 주민주도의 주거환경 증진을 유도할 수 있어야 한다. 따라서 대안적 정비사업 초기단계에서는 해제구역에 대한 다양한 물리적·사회경제적 공공지원이 바람직하다.

다만, 해제구역별로 물리적·사회경제적 여건이 다양하게 나타나므로, 이들 특성에 따른 공공지원의 시급성과 우선순위 설정이 선행되어야 할 것으로 판단된다.

기반시설 및 주택이 열악하여, 기반시설 정비 및 주택개량이 필요한 상황이나
부담능력이 낮고 사업에 대해 관망하는 주민이 많아 자발적 대안사업 시행이 어려운 상태



그림 3-24 해제구역 특성분석 요약

3 해제구역의 대안마련을 위한 유형화 및 과제도출

3.1 공공지원 우선순위 설정을 위한 해제구역 유형화

서울시 해제구역의 대안모색을 할 수 있는 특성을 파악하기 위하여 해제구역의 입지적 특성, 물리적 특성, 사회경제적 특성, 주민의견 특성을 구분하여 살펴본 결과, 해제구역별 특성이 다양하여 공공지원이 시급한 구역과 부분적 지원이 필요한 구역 등 구역별로 지원이 필요한 영역 또한 다양하게 나타났다. 이 장에서는 해제구역의 특성에 따라 공공지원 우선순위 설정을 위한 유형화 작업을 하고자 한다.

○ 입지적 특성 : 교통환경, 주변 지역 현황

해제구역의 입지적 특성은 크게 교통환경, 주변 지역 현황에 의해 나타난다. 입지적 특성 측면에서 해제구역은 구릉지에 위치하거나 지하철역 및 주요 도로와 인접하지 않아 대중교통 접근이 용이하지 않고 기초생활시설이 부족한 구역과 상대적으로 기초생활시설 및 대중교통 접근성이 양호한 구역으로 나뉠 수 있다. 입지적 특성이 열악한 해제구역은 구역 내부적인 정비만으로 주거여건을 개선시키는 데에는 한계가 있다. 따라서 근린생활권, 기초생활권을 고려한 공공의 지역 생활기반시설 확충 및 대중교통 접근성 제고를 위한 지원이 필요한 실정이다.

- 물리적 특성 : 기반시설 및 주택의 노후·불량 정도
물리적 특성 측면에서 해제구역은 도로 등 기반시설이 열악하고 주택이 노후·불량하여 기반시설 정비 및 주택개량이 필수적인 구역과 상대적으로 기반시설 등이 양호하여 부분적인 지원이 필요한 구역으로 나누어볼 수 있다.
- 경제적 특성 : 사업성
해제구역의 사업성 및 주민의 경제적 부담능력 측면에서 살펴보면, 비레율이 100% 이상으로 사업성이 높은 구역과 그렇지 않은 구역으로 나누어볼 수 있다. 특히 사업성이 낮아 재개발·재건축 사업이 불가능하고 주민부담능력이 매우 낮은 구역의 경우에는 대안사업을 위한 경제적 지원 및 유도가 필수적일 것으로 보인다.
- 사회적 특성 : 사회적 취약계층 비율
해제구역의 사회적 특성은 크게 고령인구와 세입자 등 사회적 취약계층의 비율로 설명될 수 있다. 대체로 65세 이상의 고령인구와 세입자 비율은 높지만, 상대적으로 취약계층 비율이 낮은 구역이 존재하여 사회적 취약계층 비율이 높은 구역과 그렇지 않은 구역으로 구분할 수 있다.
- 주민의견 특성 : 주민관심정도
주민의사에 따른 대안을 마련하는 데 있어 구역에 대한 주민의 관심 정도는 중요한 사안일 것이다. 관심정도가 높은 구역은 주민들의 자발적 주택개량이나 공동체활동을 기대할 수 있으나 관심이 저조한 구역은 주민의사를 반영한 대안사업이나 기타 활동을 기대하기 어려울 것이다. 이에 따라 구역 현안에 대한 주민 관심 정도가 높은 구역과 상대적으로 저조한 구역으로 구분할 수 있다. 이에 구역의 향후 사업 진로를 결정하는 주민의견청취 참여율이 높은 구역과 관심이 저조하여 기권 비율이 높은 구역으로 나누어 분석하였다.

표 3-3 공공지원 우선순위 설정을 위한 해제구역 유형화

물리적 특성	경제적 특성	사회적 특성	주민의견특성	대상 구역 수	공공지원 우선순위
기반시설 불량 주택 노후불량 (20)	사업성 저조(12)	취약계층비율 높음(11)	주민관심 저조(8)	8	●
			주민관심 높음(3)	3	●
		취약계층비율 낮음(1)	주민관심 저조(1)	1	●
			주민관심 높음(-)	-	●
	사업성 양호(8)	취약계층비율 높음(8)	주민관심 저조(4)	4	●
			주민관심 높음(4)	4	●
		취약계층비율 낮음(-)	주민관심 저조(-)	-	●
			주민관심 높음(-)	-	○
기반시설 양호 주택 노후불량 (23)	사업성 저조(16)	취약계층비율 높음(12)	주민관심 저조(6)	6	●
			주민관심 높음(6)	6	●
		취약계층비율 낮음(4)	주민관심 저조(4)	4	●
			주민관심 높음(-)	-	○
	사업성 양호(7)	취약계층비율 높음(6)	주민관심 저조(-)	-	●
			주민관심 높음(6)	6	○
		취약계층비율 낮음(1)	주민관심 저조(-)	-	○
			주민관심 높음(1)	1	○

● : 기반시설 정비+주택개량 지원+사회경제적 지원 시급(전면지원), ● : 부분지원, ○ : 일부지원

해제구역 특성분석 및 유형화 결과, 공공지원이 시급한 구역은 생활권 단위에서 기초생활시설이 부족하고 대중교통 접근성이 낮으며, 구역 내 기반시설 및 주택이 불량하고, 주민부담능력이 낮으며, 사회적 취약계층 비율이 높아 공공지원 없이 자발적 주택개량이 매우 어려운 곳이라고 할 수 있다. 입지적, 물리적, 경제적, 사회적, 주민의견특성 측면이 대체로 열악한 구역은 대안모색 시 공공지원이 시급하고 필수적일 것이며, 일부 양호한 여건을 나타내는 구역은 상대적으로 우선순위가 낮을 것이다.

43개 해제구역의 유형화 결과, 기반시설 정비 및 주택개량이 필요하고 사업성이 낮으며, 취약계층 비율이 높고 주민관심이 저조한 구역이 22개 구역으로, 약 절반에 해당하는 해제구역은 물리적·사회경제적 지원이 모두 필요한 것으로 나타났다. 반면, 일부 현황이 양호하여 부분지원이 필요한 구역이 14개 구역, 대체로 물리적·사회경제적 여건이 양호하여 일부지원이 필요한 구역이 7개 구역으로 분석되었다.

유형과 결과에서 나타나듯이 해제구역 중에서 절반에 달하는 구역은 물리적·사회경제적 공공지원이 시급한 상황으로, 해제구역의 실태에 맞는 대안모색을 위해 다양한 측면에서의 공공 지원이 필요하다. 따라서 해제구역에 공공지원 우선순위 설정을 위한 해제구역 유형화에 따라 입지적, 물리적, 사회경제적 측면에서 공공지원 과제를 도출하여 해제구역의 대안모색에 대한 공공지원의 근거를 마련하고자 한다.

첫째, 생활권 등 구역 주변을 고려해 지역 생활기반시설이 확보될 수 있도록 하여야 한다. 해제구역 중에는 구역 주변 기초생활시설이 부족하고 대중교통 접근성이 낮아 생활기반시설이 잘 갖추어지지 않은 구역이 일부 존재한다. 따라서 구역을 포함한 생활권 차원에서의 기반시설 확충이 이루어져야 할 것이다. 둘째, 구역 내 물리적 환경이 열악한 구역에 대하여 기반시설 정비 및 주택개량에 대한 공공의 지원이 필요하다. 해제구역 내 주택은 대체로 노후·불량하여 주택개량이 필요하며, 도로 등 기반시설의 정비도 일부 필요한 상황이다. 따라서 해제구역의 물리적 실태에 따른 기반시설 설치 및 정비 방안과 주택별 노후·불량 정도에 따라 주택개량이 필요한 구역에 대한 검토가 이루어져야 할 것이다.

셋째, 주민이 부담 가능한 주택개량방안과 자발적 주택개량을 위한 공공의 행·재정적 지원이 바람직하다. 해제구역 내 많은 구역은 사업성이 저조하고 사회적 취약계층 비율이 높기 때문에 주택개량 등에 대한 부담능력이 낮은 실정이다. 따라서 주민부담 경감을 위한 경제적 지원 등이 필요할 것으로 판단된다. 넷째, 주민의 자발적 주택개량을 위해 주민의 관심 제고 등 주민역량을 강화할 수 있는 방안이 모색되어야 한다.

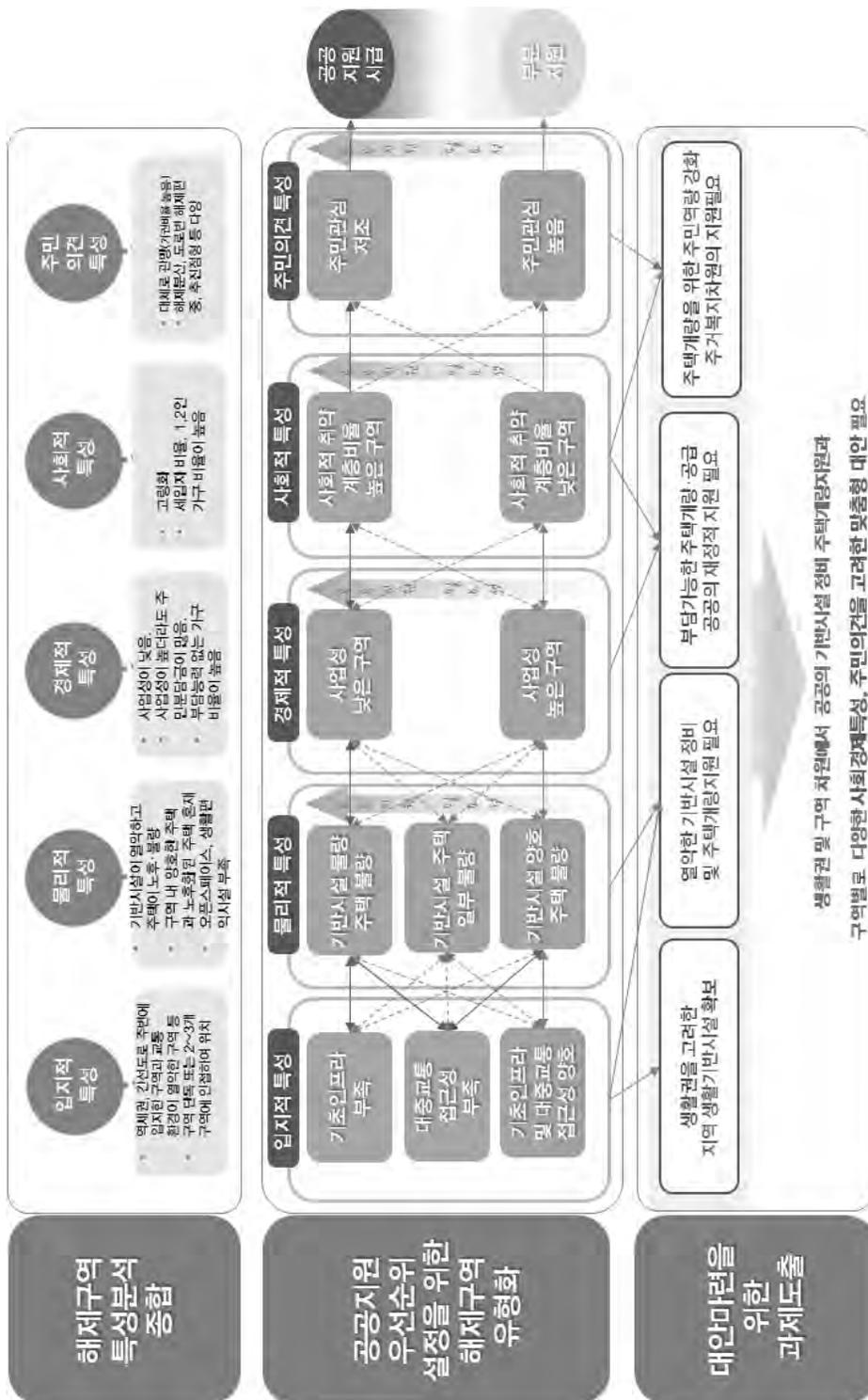


그림 3-25 해제구역 유형화 및 대안개발을 위한 과제도출

IV 해제구역의 대안모색

- 1 대안모색의 원칙 및 방향
- 2 대안모색을 위한 해제구역 심층 사례 대상지 조사 및 분석
- 3 대안적용을 위한 시뮬레이션

IV 해제구역의 대안모색

1 대안모색의 원칙 및 방향

이 연구의 목적은 해제구역 특성에 따른 대안모색이므로, 이 장에서는 앞서 분석한 해제구역의 입지적, 물리적, 경제적, 사회적 특성 및 주민의견특성을 반영할 수 있는 원칙과 방향을 설정하고자 한다.

- 생활권 계획과 연계를 통한 지역 필요시설 확보

대안모색 시 해제구역의 입지적 특성과 구역 내 기반시설 현황 등 주변 지역을 고려한 기초생활시설이 확보될 수 있도록 한다. 해제구역의 면적은 대체로 2~3만㎡로, 구역 내부적으로 다양한 생활기반시설을 확보하는 데에는 한계가 있다. 따라서 구역 주변의 교통여건, 생활기반시설 현황 등을 고려하여 구역 내부분만 아니라 해제구역 주변의 생활범위, 즉 생활권 차원에서 생활기반시설 및 편익시설이 확보할 필요가 있다.

- 선택 가능한 주거지 정비모델 제시

개량 및 정비가 필요한 주택을 공공의 입장에서 검토하고, 주민의 사회 경제적 특성과 주택개량에 대한 의사를 바탕으로 주민이 원하고 선택할 수 있는 주거정비모델이 제시되도록 한다. 해제구역의 주거환경은 대체로 노후·불량하여 주택개량이 불가피한 상황이다. 그러나 해제구역 주민의 경제적 여건이 마땅치 않고, 주택개량에 대한 의지도 다양하여 일률적인 방식의 대안을 적용하는 데에는 무리가 있다. 따라서, 해제구역 내 주민 개개인의 주택개량 의지와 사회 경제적 여건 등을 고려한 '선택 가능한' 주거정비모델이 제시되어야 할 필요가 있다.

- 자율적 주거지 정비를 위한 공공지원 강화

주민의 자율적인 주거지 정비가 가능하도록 공공지원이 강화될 수 있는 방안이 모색되어야 한다. 공공의 기반시설 정비 후에도 주민의 자율적인 주택개량

이 가능할 수 있도록 공공의 경제적 지원과 주민관심 제고를 위한 행정적 지원이 강화될 수 있도록 한다.

- 단계적 시행을 통한 주거지 정비 실현 구체화
주민의사와 사회경제적 여건을 고려하고, 지역의 특성에 따라 기반시설 및 주거지의 정비가 순차적으로 실현될 수 있도록 하는 단계적인 실행전략을 마련할 필요가 있다.

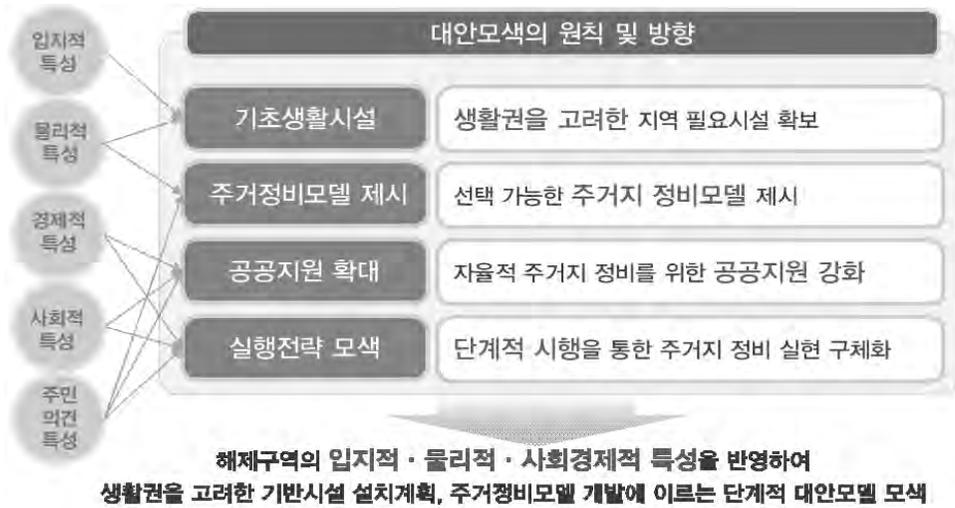


그림 4-1 해제구역 대안모색 원칙 및 방향

2 대안모색을 위한 해제구역 심층 사례 대상지 조사 및 분석

2.1 사례 대상지 조사 및 분석의 개요

앞서 기술한 공공지원의 우선순위 설정을 위한 해제구역 유형화에 따라, 공공의 지원이 시급한 해제구역에 대하여 적절한 대안 모색이 이루어질 수 있도록 심층 사례 대상지를 선정해 이에 대한 조사와 분석을 진행하고, 해당 구역의 특성에 따른 대안모델과 이를 실현화하기 위한 제도 개선방안을 모색하고자 한다.

심층 사례 대상지 선정

사례대상지는 공공지원이 시급한 구역을 대상으로 한다. 서울시 정비(예정)구역 실태조사에 따른 114개 해제구역 중, 주민의견청취에 의해 구역해제가 결정된 43개 재개발·재건축 구역을 중심으로 입지적 특성, 물리적 특성, 사회경제적 특성, 주민의견특성을 고려하여 공공지원이 필요한 우선순위에 따라 단계별로 대상지를 선정하였다.

선정기준의 특성 및 단계는 다음과 같다.

- ① 물리적 특성 : 43개 해제구역 중 물리적 환경이 열악하여 기반시설 정비 및 주택개량이 필요한 지역으로 20개 구역 선정
- ② 경제적 특성 : 물리적 특성에서 선정된 20개 구역을 대상으로 사업성이 낮고, 주민의 개별분담금이 과도하게 많아 사업추진이 어려운 지역으로 11개 구역 선정
- ③ 사회적 특성 : 사회적 취약계층 비율이 높고, 주민의견수렴이 어려워 주민들 스스로 대안마련이 힘든(사회적 특성, 주민의견특성) 지역으로 8개 구역 선정

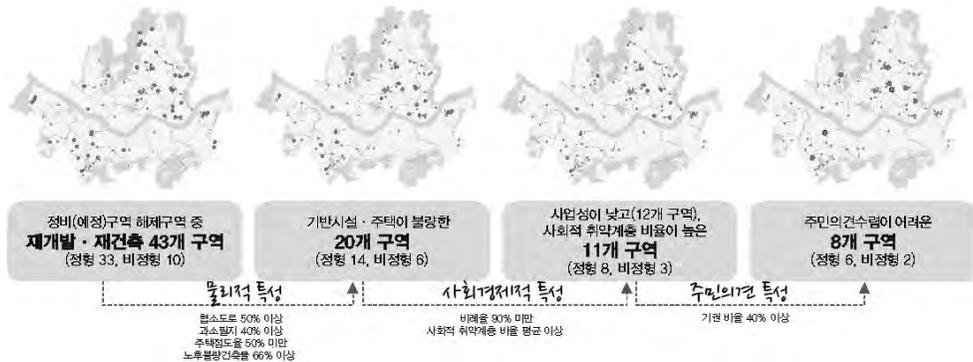


그림 4-2 해제구역 사례대상지 선정 과정

선정된 8개 구역은 모두 뉴타운 해제에 따른 공공지원 및 지역의 개선이 절실하게 필요한 지역으로 대안 마련이 시급하나, 이 연구에서는 대표적인 2개 지역을 선정하여 진행하기로 한다. 심층 사례 대상지는 위치, 주변 정비사업 현황, 도시조직 등(입지적 특성)을 고려하여 정형과 비정형의 두 타입을 선정하였다.

212 선정된 심층 사례 대상지 위치 및 개요

- 사례대상지 A

사례대상지 A는 동대문구에 위치하고 있으며, 면적은 23,854㎡, 토지등소유자는 305인이고, 2종 일반주거지역에 입지하고 있다.

- 사례대상지 B

사례대상지 B는 영등포구에 위치하고 있으며, 면적은 26,747㎡, 토지등소유자는 233인이고, 2종 일반주거지역에 입지하고 있다.



그림 4-3 해제구역 사례대상지 선정 결과

표 4-1 사례대상지 개요

사례대상지 A		사례대상지 B	
구분	내용	구분	내용
위치	서울시 동대문구	위치	서울시 영등포구
면적	23,854㎡	면적	26,747㎡
토지등소유자	305인	토지등소유자	233인
용도지역	제2종 일반주거지역	용도지역	제2종 일반주거지역

2.2 심층 사례 대상지 분석

선정된 두 개의 사례대상지에 대하여 해제구역 특성분석 지표를 기준으로 구역의 입지적·물리적·경제적·사회적 특성을 조사하였으며, 주민의견 청취를 통한 주민의견 특성에 대한 분석을 수행하였다. 또한 특성별로 더 심층적인 분석을 위해 현장조사 및 관련 공무원 인터뷰, 부동산 가격자료 검토 등을 추가적으로 진행하였다.

2.2.1 사례대상지 A

1) 입지적 특성

○ 위치 및 대상지 여건

사례대상지 A는 동대문구에 속하며, 구역으로부터 500m 부근에 1호선, 2호선, 중앙선 지하철역이 위치하고 있다. 대상지 남측과 북측으로 보조간선도로가 지나고 있어 교통여건은 양호한 편이다. 대상지는 표고차 1.6m(표고 최저 13.6m, 최고 15.2m), 경사도 1°로 평지에 가까운 지역이며, 도시조직은 정형인 격자형에 가깝다.

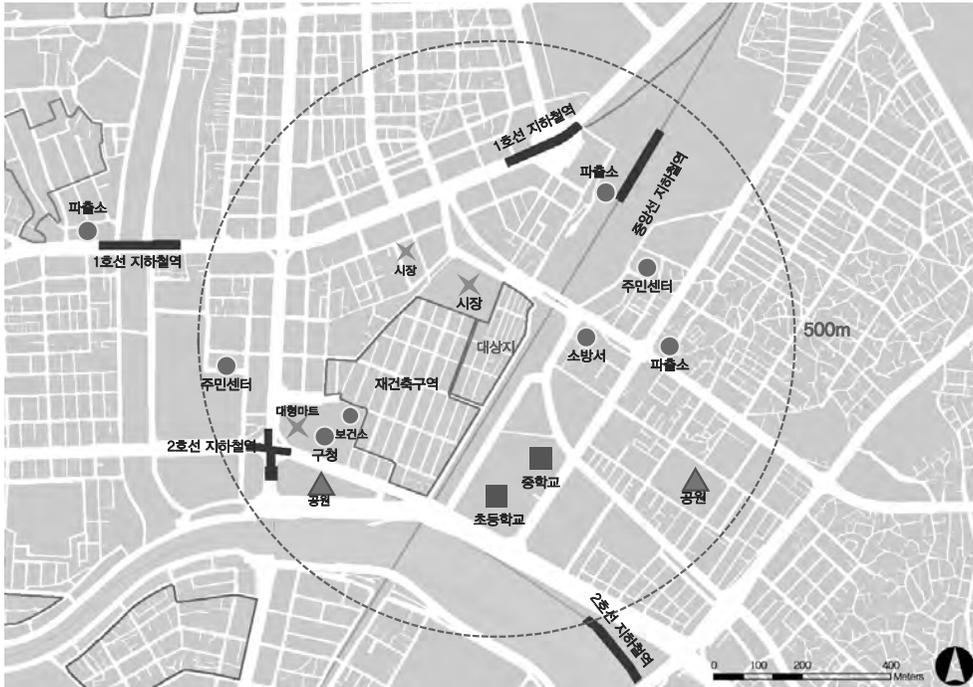


그림 4-4 사례대상지 A 입지적 특성

○ 주변 입지 현황

대상지 내외 생활편의시설 입지 현황을 살펴보면, 초등학교, 중학교 등 교육시설이 구역반경 500m 내에 위치하고 있으며, 소방서, 파출소, 주민센터, 구청 등 관공서가 다수 입지하고 있어 주민들을 위한 생활편의시설이 비교적 잘 갖추어져 있다.

대상지 인근에 공원이 2개소가 있으나, 구역 내부에는 공원 등의 오픈스페이스가 부재한 상황이다. 대상지 주변에는 대형마트가 있고, 대상지와 바로 인접하여 시장과 공영 주차장이 위치하고 있으며, 구역 내부에도 주요 가로를 중심으로 근린생활시설이 분포하고 있다. 또한, 유사한 주거환경의 주택재건축구역¹⁸과 바로 연결하여 위치하고 있다.

2) 물리적 특성

○ 기반시설 현황

구역 내 도로면적 중 협소도로 비율은 약 70%에 달하며, 구역북측의 도로 모두 4m 이하로 비좁고 차량통행이 불가능한 상태이다. 반면 구역 남측의 도로는 비교적 넓은 편으로 통행이 가능하며, 북측의 도로 구성과 차이가 있다.

주택마다 주차공간이 별도로 마련되어 있지 않아 일부 차량은 골목길에 주차되어 있으며, 구역 내부에 공원 등 오픈스페이스가 전무하여 주민들이 휴식하거나 소통할 수 있는 공간은 부족하다. 또한, 불법 쓰레기 투기 금지 경고 문구가 붙어있음에도 구역 곳곳의 쓰레기 투기 문제가 심각한 상황이다.

○ 토지현황

용도지역은 제2종 일반주거지역(7층 이하) 47%, 제2종 일반주거지역 53%로 구성되어 있으며, 지목은 81%가 대지이고 대부분 개인소유이다. 지목상 도로는 19%를 차지하고 있으며, 이 중 구역 남측의 도로는 국공유지, 북측의 도로는 법인(H은행)소유로 나타난다.

90㎡ 미만의 과소필지 비율은 67%(203/303)로 해당 필지 내 건축물의 개별 신축 등의 행위가 어려운 상황으로 대부분이 구역 북측에 위치하고 있다. 주택

18 실태조사 대상 구역이나, 실태조사 중단 요청 민원으로 구역의 추진/해제 여부 결정 이전에 실태조사 중단

개량 여건 또한 구역 남측과 비교하여 상대적으로 열악한 상황임을 알 수 있다.

○ 건물현황

구역 내 건물은 대부분 1~2층 위주의 단독주택(55%)과 다가구주택(33%)인 것으로 나타났다. 구역 북측에는 대부분 1,2층의 단독주택이 위치하며, 남측에는 2층 이상의 다가구주택이 분포하고 있다. 구역 내부의 답십리로 8길을 중심으로 근린생활시설(5%)이 위치하고 있으며, 연립주택 3동(2%), 다세대주택(3%) 등이 2~3동 존재한다. 또한, 구역 내 경로당으로 사용되는 건물이 1개 동 위치하여 노인들의 휴식 및 여가공간으로 활용되고 있다.

○ 주거환경

건물은 대부분 1980년 이전에 건축(84%)되었으며, 최근 10년간 신축된 건물은 1개동에 불과하다. 정비구역의 해제로 건축 등 행위제한이 해제되었으나, 구역 북측의 건축물은 대부분이 작고 도로와 접하지 않은 필지에 위치하고 있어 개별 신축 행위가 현실적으로 어려운 실정이다. 반면, 구역 남측 건축물은 건축연도 30년이 경과하여 노후화되었으나 비교적 양호한 상태이다.



그림 4-5 사례대상지 A 기반시설 및 주거환경

3)

경제적 특성

구역 내 토지등소유자의 종전자산가치 분포를 살펴보면, 절반가량이 2억원 미만의 소유자이고, 2억 이상 4억원 미만인 소유자가 22%, 4억원 이상인 소유자가 29%로 종전자산가치 편차가 심한 것으로 나타났다.

실태조사에 따른 사업성 추정 결과 비례율은 86%로, 약 2억원의 토지·건축물에 대한 권리가액이 약 1억 7천만원까지 떨어지는 것으로 분석되었다.

모든 가구를 소형 아파트(㎡)로 분양하는 것으로 가정하면, 평균 개별분담금이 약 1억 4천만원이며, 최대 3억 8천만원까지 추가로 부담해야 하는 것으로 파악되었다. 종전 자산가치가 2억원인 소유자는 기존 종전자산가치와 거의 유사한 금액인 약 2억원을 추가 부담해야 소형 아파트를 분양받을 수 있으므로, 부담액이 매우 높은 편임을 알 수 있다.

이렇게 소형 아파트를 분양받기 위해 추가금을 부담해야 하는 소유자가 구역 내 82%에 달하는 것으로 볼 때, 현실적으로 중형 또는 대형 아파트 분양까지 고려하면 토지 등 소유자의 부담은 훨씬 더 커질 것으로 보인다.

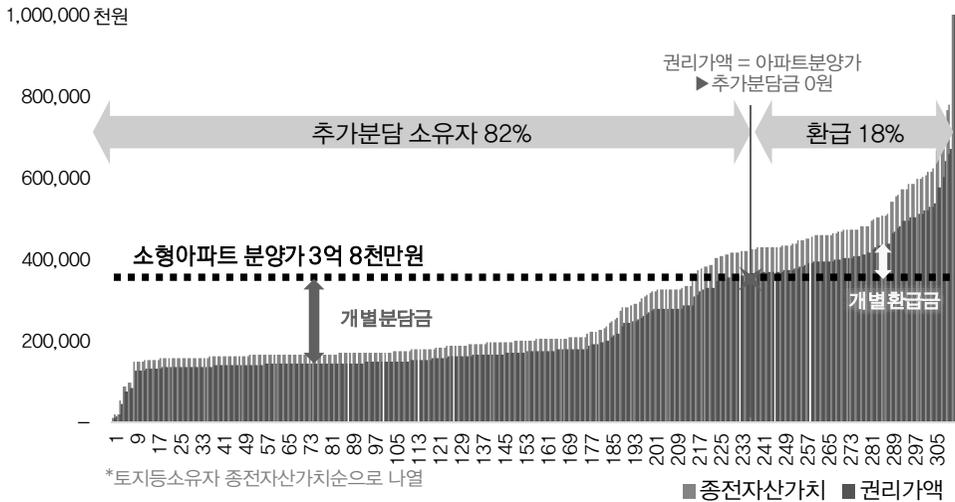


그림 4-6 사례대상지 A 종전자산가치 분포

4) 사회적 특성

구역 내 거주하는 주민의 평균 연령은 48세이며, 세대주의 평균 연령은 58세로 나타났다. 65세 이상의 고령인구는 23%, 15세 미만 인구는 6%로 구성되어 대체로 고령화되어 있는 것으로 분석되었다. 성비는 113으로 남성인구가 더 많으나, 고령인구는 여성의 비율이 더 높은 것으로 파악되었다.

가구 구성원별 가구비율은 1인 가구가 822가구 중 427가구로 구역 내 52%를 차지하며, 2인 가구는 20%(164가구)로 1,2인 가구 비율이 총 72%에 달하는 것으로 나타났다. 서울시 1,2인 가구 비율이 47%¹⁹⁾인 것을 감안하면 대상지 내 1,2인 가구 비율은 매우 높은 것을 알 수 있으며, 독거노인 가구는 94가구로 1인 가구 중 22%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

연령별 분포 및 가구유형으로 볼 때, 향후 노인편의시설 등의 확보 및 고령·소형가구에 대비한 주거대책 마련이 필요할 것으로 보인다.

거주가구 중 세입자가구 비율은 54%로 절반 이상이며, 토지등소유자 대비 세입자가구는 0.86가구로 다른 해제구역에 비해 세입자 비율이 낮은 편이다.

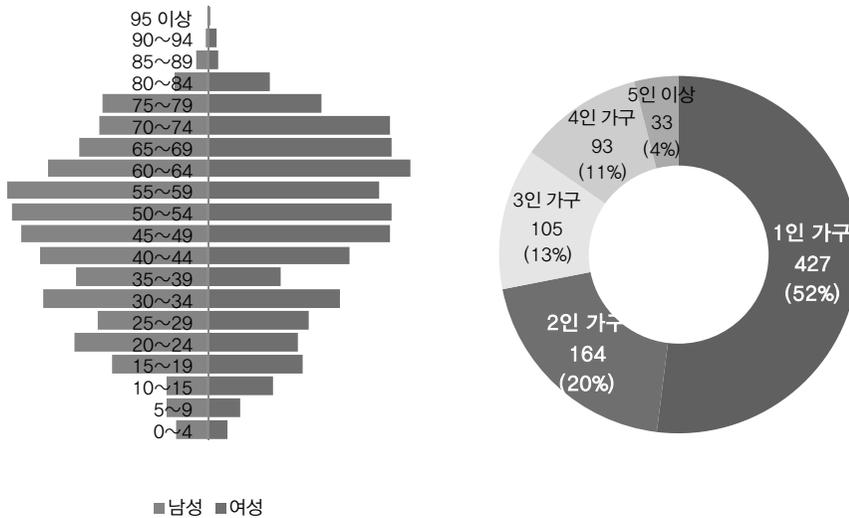


그림 4-7 사례대상지 A 연령별 분포 및 가구유형별 가구 현황

19 서울시 통계연보(2012)

5)

주민의견 특성

구역 내 주민의견을 청취한 결과, 참여한 토지등소유자는 305인 중 173인 (57%)이며, 해제요청률은 35%(해제요청소유자 108인)로 구역해제가 결정되었다. 사업추진을 요청한 소유자는 58인(19%)이며, 토지등소유자 중 132인 (44%)이 의견청취에 참여하지 않아 기권 비율이 매우 높은 것으로 나타났다. 해제요청 주민은 주택의 노후불량 정도에 상관없이 구역 전역에 분산하여 분포하고 있다. 특히, 근린생활시설 및 종자산가치가 상대적으로 높은 다가구주택 소유자를 중심으로 해제 요청이 두드러지는 것으로 분석되었다.

반면, 추진요청 주민은 구역 내부에 일부 2~3가구 중심의 점적인 형태로 위치하며, 대체로 노후·불량한 단독주택과 연립주택을 중심으로 분포하고 있다. 해제요청 주민의 평균 연령은 65세, 추진요청 주민의 평균연령은 56세로, 고령의 소유자일수록 사업추진을 반대하는 것으로 파악되었다.

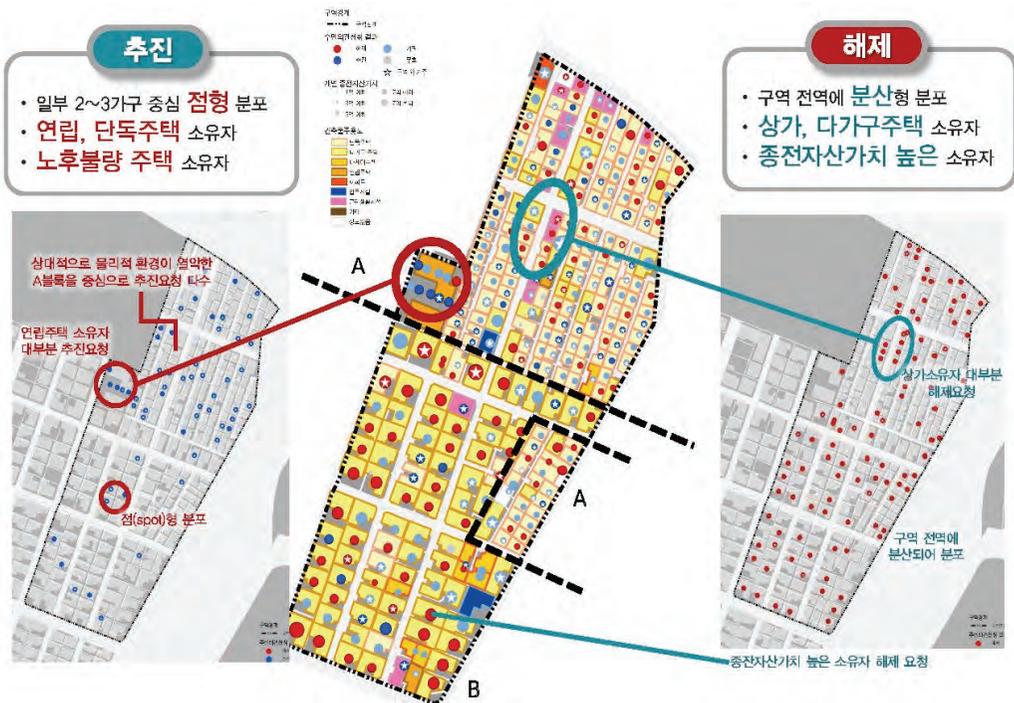


그림 4-8 사례대상지 A 주민의견 특성

2.2.2 사례대상지 B

1) 입지적 특성

○ 위치 및 대상지 여건

사례대상지 B는 행정구역상 영등포구 신길동에 속하며, 신길역과 대방역으로부터 500m 이내 위치하고 주변에 폭 20m 이상의 보조간선도로(도신로, 영등포로)가 지나고 있어 교통환경은 양호한 편이다. 대상지는 표고차 4.3m(표고 최저 11.1m, 최고 15.4m), 경사도 1°미만으로 평지에 가까운 지역이며, 도시조직은 비정형(자연발생형)에 가깝다.

○ 주변 입지 현황

대상지 주변에 주민센터, 학교, 119안전센터, 지구대, 복지관 등 교육시설 및 공공시설이 비교적 잘 갖추어져 있으나 공원 및 녹지는 부족한 상황이다. 반경 500m 내에 아파트단지 4개소이며, 이 중 15~20층의 고층아파트가 2개 단지로 대상지와 대조적인 주거환경을 보이고 있다. 대상지 북측으로는 해제구역과 추진이 결정된 주택재개발구역이 위치하고 있다. 이 밖에 서측 및 서남측으로 재개발구역이 다수 입지하고 있다.

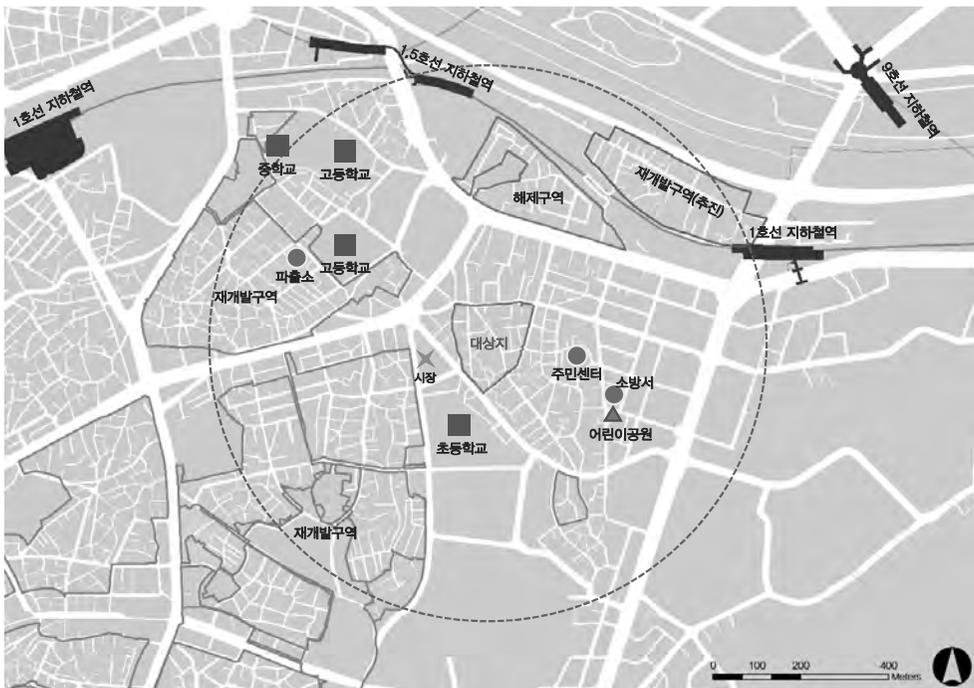


그림 4-9 사례대상지 B 입지적 특성

2) 물리적 특성

○ 기반시설 현황

구역 내 도로 중 4m 이하의 협소도로 비율은 47%로, 절반 정도의 도로가 비좁아 차량 및 보행자 통행이 어려운 실정이다. 반면, 일부 주택이 있어 도로 폭이 상대적으로 넓은 곳과 주차공간이 별도로 마련되어 있는 구역도 존재한다. 구역 내 전체적으로 골목길 등 주거환경이 쾌적한 편이나, 주민들의 여가 공간인 공원 및 녹지가 부재하며, 일부 지역은 쓰레기더미 및 생활폐기물이 방치되어 있고, 불법 쓰레기 투기 금지 경고 문구, 쓰레기 배출 안내 문구 등을 골목 곳곳에서 발견할 수 있다.



그림 4-10 대상지 내 쓰레기 처리 문제 및 주차공간

○ 토지현황

용도지역은 제2종 일반주거지역(7층 이하) 83%, 제2종 일반주거지역 17%로 구성되어 있으며, 지목은 88%가 대지로 대부분 개인소유이며, 도로는 12%를 차지하고 있다. 국공유지는 지목상 도로인 곳과 일부 공공공지로 전체의 약 14%를 차지한다.

구역 내 90㎡ 미만의 과소필지는 257필지 중 118필지(46%)로 거의 절반에 달하는 필지가 과소하고, 49개 필지(19%)는 부정형 또는 세장형으로 전체 필지 중 절반 이상이 개별적인 건축행위가 어려운 상황이다.

- 건물현황
 구역 내 건물은 대부분 1~2층 위주의 단독주택(16%)과 다가구주택(72%)으로 구성되어 있으며, 도신로64길을 중심으로 2~4층의 근린생활시설(8%)이 위치하고 있다. 이 밖에 다세대주택, 연립주택 등이 1~2개동 있고, 어린이집, 종교시설 등이 분포하고 있다.
- 주거환경
 구역 내 건물 중 30년 이상 경과된 노후건축물은 56개 동으로 전체 건물의 31%를 차지하며, 그 외의 건축물은 대체적으로 양호한 수준을 유지하고 있다. 그러나 최근 10년간 신축된 건물은 3개동에 불과한 것으로 볼 때, 건축 등의 행위제한으로 인하여 노후·불량한 건축물에 대한 개선이 이루어지지 못한 것으로 판단된다.



그림 4-11 사례대상지 B 기반시설 및 주거환경

3) 경제적 특성

구역 내 토지등소유자의 평균 종전자산가치는 약 4억원이며, 이 중 종전자산가치가 4억원 미만인 토지등소유자가 약 60%에 달하고 있다. 그러나 일부 소수 소유자의 종전자산가치가 최대 17억 6천만원까지 되는 것으로 나타나 소유자 간 자산가치 편차가 심한 것을 알 수 있다.

실태조사에 따른 사업성 추정 비례율은 62%로 전체 해제구역 평균 비례율이 76%인 것을 감안하면, 사업성이 매우 낮은 편에 속한다고 할 수 있으며, 정비 사업을 시행하는 경우 4억원의 토지·건축물의 가치는 2억5천만원까지 떨어지는 것으로 분석되었다.

모든 가구를 소형 아파트(85㎡)로 분양하는 것으로 가정하는 경우, 평균 개별 분담금은 8천만원이며, 최대 3억 2천만원까지 부담해야 하는 것으로 나타났다. 이렇게 추가로 부담해야 하는 소유자가 전체 토지등소유자의 76%로 대다수가 아파트 신축을 할 경우 경제적인 부담이 가중되는 것으로 파악되었다.

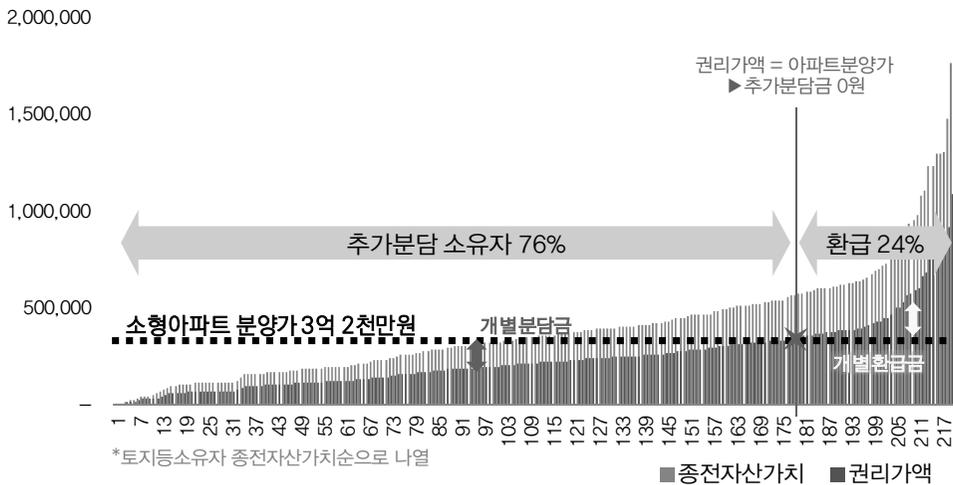


그림 4-12 사례대상지 B 종전자산가치 분포 및 개별분담금 추정

4) 사회적 특성

구역 내 거주하는 주민의 평균 연령은 44세이며, 세대주의 평균 연령은 53세로 나타났다. 거주주민 중 65세 이상의 고령인구는 17%를 차지하며, 15세 미만 인구가 8%로 대체로 고령화되어 있는 것으로 분석되었다. 성비는 99로 남성인구와 여성인구 비율이 유사하며, 65세 이상 노인인구 중에서는 여성인구 비율이 더 높은 것으로 파악되었다.

가구구성원별 가구비율은 1인 가구가 620가구 중 273가구로 구역 내 44%를 차지하며, 2인 가구는 21%(127가구)로 1,2인 가구 비율이 총 65%에 달하여 서울시 1,2인 가구 비율인 47%²⁰와 비교하면 대상지 내 1,2인 가구 비율이 매우 높은 것을 알 수 있다. 독거노인 가구는 48가구로 1인 가구 중 18%를 차지하는 것으로 나타났다. 연령별 분포 및 가구유형으로 볼 때, 사례대상지 A와 마찬가지로 향후 노인편의시설 등의 확보 및 고령·소형가구에 대비한 주거대책 마련이 필요할 것으로 보인다.

거주가구 중 세입자가구는 496가구(80%)로 세입자 비율이 매우 높은 편이며, 이는 토지등소유자 수의 약 2배에 해당하는 수치이다.

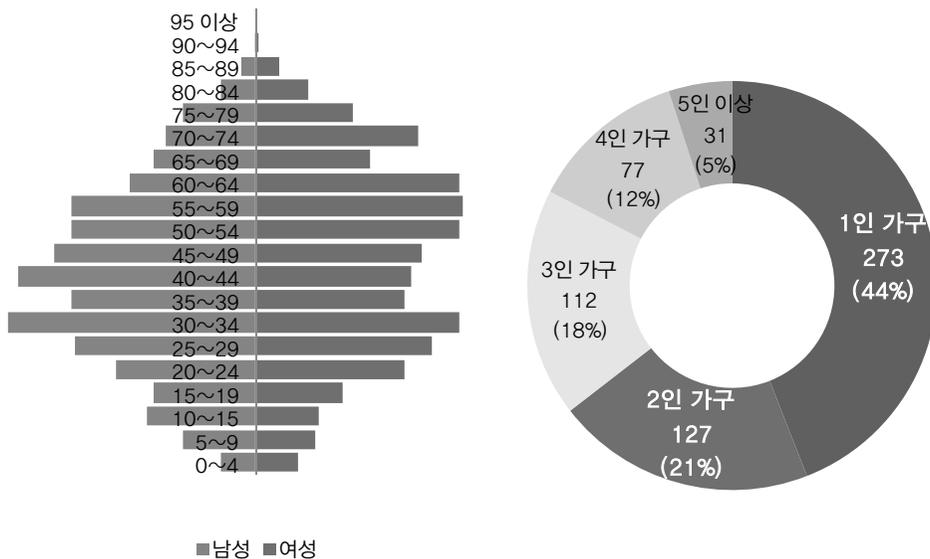


그림 4-13 사례대상지 B 연령별 분포 및 가구유형별 가구 현황

20 서울시 통계연보(2012)

5)

주민의견 특성

구역 내 주민의견청취 결과, 참여한 토지등소유자는 233인 중 117인(50%)이며, 해제요청률은 34%(해제요청소유자 80인)로 구역해제가 결정되었다.

사업추진을 요청한 소유자는 23인으로 토지등소유자 중 약 10%를 차지하며, 나머지 절반에 해당하는 소유자가 추진·해제에 대한 의견을 표출하지 않았다. 다른 해제구역과 마찬가지로 구역 내 해제요청 주민은 구역 전역에 분산되어 분포한다. 특히, 도로변(도신로64길)의 종전자산가치가 높은 근린생활시설 소유자를 중심으로 해제요청이 뚜렷하게 나타났다. 반면, 추진요청 주민은 구역 곳곳에 1~2가구 단위로 점적인 형태로 소수가 분포하며, 연립주택 내 토지등소유자 11인 중 7인이 추진요청을 한 것으로 분석되었다.

해제요청 주민의 평균 연령은 67세, 추진요청 주민의 평균연령은 55세로, 고령의 소유자일수록 사업추진을 반대하는 것으로 파악되었다.



그림 4-14 사례대상지 B 주민의견 특성

23 심층사례분석을 통한 종합 진단

231 사례대상지 A

- 필요 기초생활시설의 확보 및 생활가로 조성
 - 역세권에 위치하여 교통환경이 양호하고, 시장 및 공영주차장과 인접하고 있다는 지리적 이점의 활용이 가능하다.
 - 이에 따라 거점 공간인 공공시설의 확보가 용이하고, 구역 내 기존 생활가로와의 연계를 통한 활성화를 도모할 수 있을 것으로 판단된다.
- 구역 내 기반시설 정비 및 주택개량
 - 구역 북측의 좁은 도로와 막다른 골목은 소방차량은 물론 일반차량 및 보행자 통행이 어려워 보행환경 개선 및 안전을 위한 대책과 정비가 필요하다
 - 주민의 여가 및 휴식공간으로 활용될 공공공간 및 오픈스페이스가 매우 부족하여 이들의 확보가 시급하다.
 - 노후·불량한 취약주택 밀집구역을 중심으로 주거 성능 증진을 위한 정비가 요구된다.
- 주민부담 경감을 위한 경제적 지원 및 취약계층의 주거안정 대책
 - 주거환경이 불량한 구역 북측은 소유자의 종전자산가치가 매우 낮아, 구역 내 대부분의 소유자가 소형아파트에 대한 부담능력이 없으므로 향후 부담 가능한 주택공급 및 정비가 필요하다.
 - 정비사업의 해제를 요청한 토지등소유자 중 월세, 임대, 상가 운영 등의 기존 수입이 있는 경우, 이에 대한 수입 유지를 원하고 있으므로 기존의 임대 또는 상가수입을 유지할 수 있는 방안에 대한 모색이 중요하다.
 - 노인인구 비율이 높아(23%) 기존의 경로당을 활용한 노인편의시설의 확보가 요구된다.
 - 세입자의 비율이 절반 이상으로 이들에 대한 주거안정과 재정착을 위한 임대 주택 마련 등의 대책이 바람직하다.
- 주민의견에 따른 단계적 정비사업의 추진
 - 구역 내에는 아래와 같은 다양한 주민 의향과 이에 따른 찬반 의견이 존재한다.

- 기반시설과 주택이 낡아 이들의 개선필요에 따라 추진을 요청하는 소유자
 - 개선의 필요성을 느끼더라도 과도한 개별분담금으로 인하여 사업추진을 원하지 않는 소유자
 - 부담능력이 있더라도 구역의 사업성이 낮아 기존의 자산가치가 떨어질 것을 우려하여 사업을 반대하는 소유자
 - 나이가 많아 이사는 물론 집수리, 리모델링 등 별 다른 대안을 원치 않는 소유자
- 전체적인 동의를 얻어 정비를 진행하는 것은 시기 및 기간 상에 무리가 따르므로 물리적 환경의 개선이 시급한 지역과 주택개량을 원하는 소유자를 중심으로 우선적으로 정비해 나갈 필요가 있다.
 - 이후, 공공의 경제적·행정적 지원을 통해 지속적으로 신축 및 개량을 추진하여, 지역의 단계적인 정비가 이루어질 수 있도록 해야 한다.

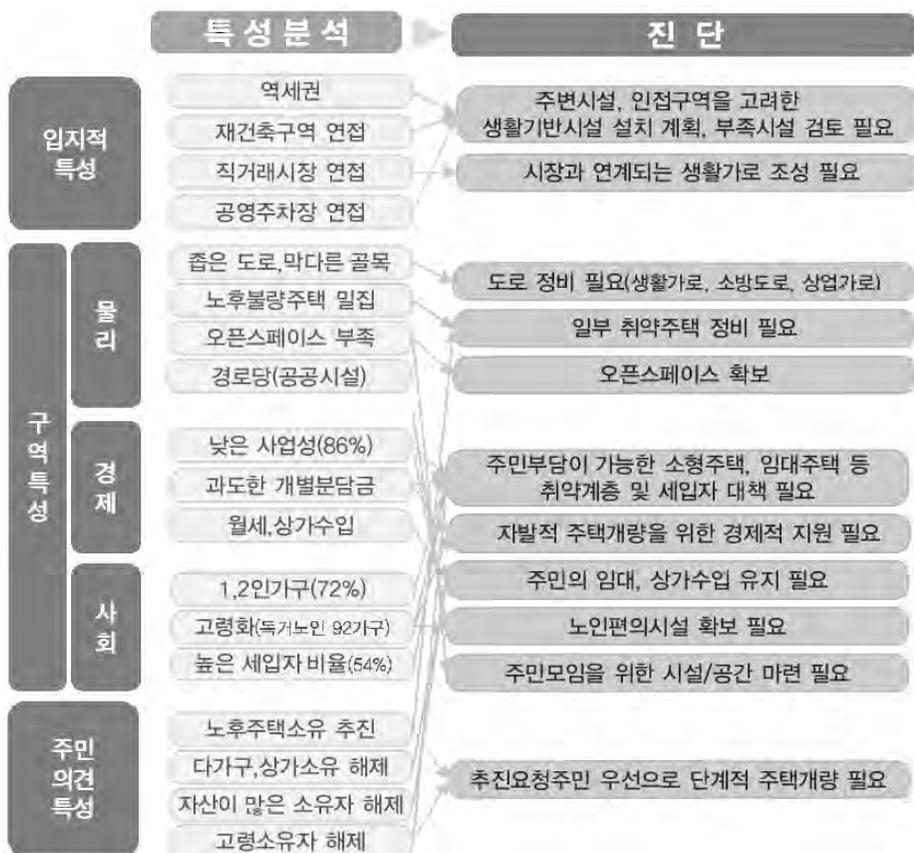


그림 4-15 사례대상지 A 분석종합 및 처방

232 사례대상지 B

- 필요 기초생활시설의 확보 및 생활가로 조성
 - 지하철역에 대한 접근이 용이하고, 주변의 양호한 공공시설 및 교육시설, 생활편의시설 등의 활용이 가능하다.
 - 구역 내부는 물론 주변에도 공원시설이 부족하여 향후 생활권을 고려한 오픈스페이스 등의 확보가 필요하다.
 - 주변의 재개발구역 및 도시재생사업구역과의 연계를 통한 생활기반시설 확충방안이 모색이 바람직하다.
 - 구역 북측 도로변과 구역 내 주요 도로를 중심으로 상가시설이 다수 위치하고 있어 향후 생활가로 조성을 통한 활성화가 요구된다.

- 구역 내 기반시설 정비 및 주택개량
 - 주택은 대체로 노후·불량하나 양호한 주택지가 다수 존재하여 전면철거 방식의 정비는 지양하는 것이 필요하다.
 - 구역 내부에 좁고 경사진 골목길이 많아 긴급 차량 및 보행자 통행을 위한 정비와 안전을 위한 대책이 시급하다.
 - 구역 내 좁은 골목길을 중심으로 과소필지 내 노후불량주택이 밀집하고 있는 지역에 대한 정비가 중요하다.

- 주민부담 경감을 위한 경제적 지원 및 취약계층의 주거안정 대책
 - 대상구역의 비례율은 62%로 사업성이 매우 낮은 편이며, 이러한 주민의 경제적 여건과 사회적 특성을 감안하여 주민이 부담 가능한 대안모델의 제시가 필요하다.
 - 고령인구 비율(17%) 및 세입자 가구 비율(80%), 1,2인 가구 비율이 높아 기존 주민의 재정착을 위한 임대주택 및 소형주택 확보 등의 주거안정대책이 바람직하다.

- 주민의견에 따른 단계적 주거모델 제시
 - 주민의견청취 결과 검토 및 담당 공무원 인터뷰 결과, 주민들이 사업의 추진 여부에 무관심한 것으로 판단된다.

- 해제요청은 구역 전역에 걸쳐 분산되어 나타나는데, 특히 도로변의 상가시설 소유자와 종전자산가치가 높은 소유자 중심으로 정비사업이나 개별신축 등에 부정적인 것으로 분석되었다.
- 전체를 대상으로 진행하기보다는 개선이 시급한 지역에 대한 우선적 정비와 주택개량을 원하는 소유자를 중심으로 하여, 단계적 정비를 추진하는 것이 필요하다.

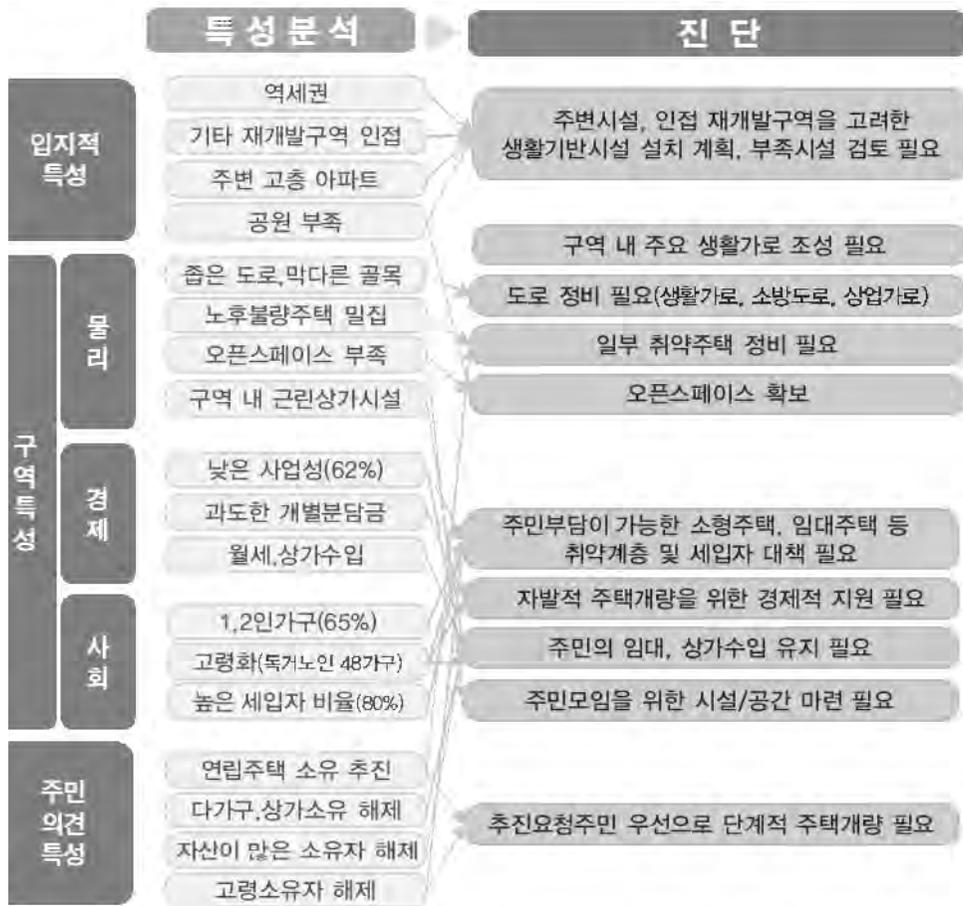


그림 4-16 사례대상지 B 분석종합 및 처방

3 대안적용을 위한 시뮬레이션

3.1 대안모색 개요

3.1.1 대안 적용 기본 방향

앞서 해제구역의 대안모색을 위하여 사례대상지 2개소에 대하여 심층사례조사 및 분석을 실시하였다. 이 분석 결과를 바탕으로 구역별 특성에 따른 대안을 모색하고자 한다.

대안모색의 원칙으로 ①생활권을 고려한 지역 필요시설 확보, ②선택 가능한 주거지 정비모델 제시, ③자율적 주거지 정비를 위한 공공지원 강화, ④단계적 시행을 통한 주거지 정비 실현 구체화 등 네 가지가 제시된 바 있다. 이들 원칙을 고려한 대안이 모색될 수 있도록 각 대상지의 입지적·물리적·사회경제적 특성과 주민의견을 고려하여 기반시설 정비 및 주택개량의 기본 방향은 다음과 같이 설정되었다.

- 1) **생활권을 고려한 지역 필요시설 확보:** 지역 정비거점으로서 공공시설 건축 생활권을 고려하여 부족한 기초생활시설을 검토하고, 공공시설은 구역차원에서 확보하도록 한다.

핵심거점사업으로서 주민이용시설 등 공공시설을 건축하고 이를 중심으로 주거지정비의 점진적 확산과 도로, 공원 등 기반시설 정비가 확대될 수 있도록 한다. 구역 내부 고령인구 및 세입자 비율이 높고, 주차공간이 부족한 것을 감안하여 인접한 부지의 국공유지를 활용한 공동주차장, 임대주택, 경로당 등 복합적 주민이용시설을 확보하는 방안이 있다.

- 2) **선택 가능한 주거지 정비 모델 제시 :** 주민의견에 따른 건축 대안의 마련 주택개량은 구역 내 노후불량주택을 중심으로 공공의 가로 정비, 주민의 의사에 따라 단계적으로 이루어질 수 있도록 한다.

주요 생활가로 정비 시, 이들 가로변에 위치한 노후·불량주택을 중심으로 주민의사에 기초하여 필지규모에 따라 개별신축, 소규모 합필개발 등을 유도한다. 중장기적으로는 내부가로 및 세가로 주변에 위치한 노후·불량주택을 중심으로 주택 개량 및 개선을 추진하며, 장기적으로 주민들의 자발적인 주택개량이 이루어질 수 있도록 공공 지원이 필요하다.

- 3) 자율적 주거지 정비를 위한 공공지원 강화: 기반시설의 단계적 정비 및 설비 설치 공공은 주민의 자율적 정비를 위하여, 기반시설(도로, 공원 등) 및 설비(전선지중화, 그린파킹, 가로등 및 보안등, CCTV)의 설치를 적극적으로 지원하도록 한다. 해제구역의 도로 정비는 단기적으로는 거점으로서의 주요 생활가로 정비, 중기적으로는 내부 가로 정비, 장기적으로는 내부 세가로 정비가 이루어질 수 있도록 단계적으로 계획한다.²¹
- 4) 단계적 시행을 통한 주거지 정비 실현 구체화: 인필(Infill) 정비방식의 적용 기반시설 정비와 주택개량은 기본적으로 정비가 시급한 지역만을 대상으로 진행하되, 다음 기준에 따라 순차적·단계적으로 이루어질 수 있도록 한다.
- 생활기반시설 확충: 공공시설 건축(거점) → 소규모 공원 등 오픈스페이스
 - 가로정비: 주요생활가로 → 내부가로 → 세가로
 - 주택개량: 노후·불량주택 → 양호주택, 추진요청주민 → 기권 → 해제요청주민
 - 참여주체: 공공의 주도 → 민간의 주도



그림 4-17 해제구역 대안모델 계획 단계

21 구역 내 도로는 규모 및 위치 등에 따라 크게 구역 내부를 관통하는 주요 생활가로와 생활가로부터 벗어나 나가는 내부 가로, 그리고 좁은 골목과 같은 내부 세가로로 구분할 수 있다.

3 1 2 건축모델²² 적용 원칙

1) 건축모델 유형

계획 대상지에 대한 건축모델은 “뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획”의 유형을 적용하고, 해제구역의 특성을 고려하여, “부분 재건축사업”방식을 신규로 제시하고자 한다.

○ 집수리·주택개선

집수리·주택개선은 도배, 지붕수리, 단열재 보강, 에너지 효율 개선을 위한 창틀 교체 등 주택 내부 및 외관의 수리 및 개선활동을 의미한다.

이 유형은 소유자가 주택의 신축을 선호하지 않거나 부담능력이 낮은 경우 선택할 수 있는 방법으로, 노후주택의 주택성능 개선을 위한 친환경 발전시설의 확충, 주차장 확보, 노후설비 교체 등이 해당한다.

○ 리모델링

리모델링은 노후화된 건물의 외관 수선 및 내부공간을 재구성하는 것을 말한다. 이 유형은 건물의 기능향상을 위해 주요 구조부, 건축재료, 건축설비 등을 보강하거나 설치하는 경우를 의미하며, 기존 건물을 철거하지 않고 비교적 단기간 내에 건물의 기능개선을 기대할 수 있다.

○ 개별신축

개별신축은 기존 주택을 철거하거나 대지에 새로이 주택을 짓는 것으로, 주택의 종류에 따라 단독주택과 공동주택으로 구분할 수 있다.

○ 소규모 합필 개발

소규모 합필 개발은 둘 이상의 필지를 합하여 건축하는 것으로, 필지 형태가 작고 부정형이어서 개별 필지 단위의 건축이 어려운 경우 인접한 필지와 연계하여 개발을 추진하는 것이다. 소규모 필지, 미접도 필지, 부정세장형 필지 내 건물은 합필 건축이 유리하며, 이때 주민들 간의 합의가 필수적이다.

22 기존 “뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획(서울특별시, 2013)”에 따른 건축모델을 적용

- 공동개발(가로주택정비사업)

공동개발은 다수 필지를 일정 규모 이상으로 합하여 공동으로 건축하는 것으로, 가로주택정비사업이 이에 포함된다. 이 유형은 필지단위 개발 시 필지의 미접도 및 부정형 등으로 사업성 확보가 어려운 경우, 기반시설이 양호한 노후 주택 밀집지역에서 20세대 이상의 소유자가 함께 개발하고자 하는 경우에 적합하며 주민동의율 80% 이상, 1만㎡ 미만의 규모, 노후불량 주택 비율 2/3등의 요건이 충족되어야 한다.
 - 부분 재건축사업(신규)

부분 재건축사업은 구역 내 일부 블록의 기반시설과 주택상태가 매우 열악한 경우 이들을 중심으로 구역경계를 변경하여 재개발·재건축 등 기존 정비방식으로 사업을 진행하는 것을 의미한다.
- 2) 해제구역 특성(물리적·주민의견특성)에 따른 건축모델의 적용 방안
- 기반시설·건축물 노후불량 + 주민의견 추진·기권 : 가로주택정비사업, 합필 개발
 - 기반시설과 주택이 노후·불량하고 주민들이 사업추진을 위하여 주택개량의 의지가 있고, 가로주택정비사업 요건을 충족하는 경우 가로주택정비사업이 적용되도록 한다.
 - 일부 과소필지 내 2~3세대를 중심으로 주민이 주택개량 의지가 있는 경우, 소규모 합필 공동개발이 추진되도록 한다.
 - 기반시설 및 주거환경이 매우 열악하고, 이들 블록을 중심으로 추진요청이 집중되어 있는 경우 구역 범위를 조정하여 부분 재개발·재건축사업이 시행되도록 한다.
 - 기반시설·건축물 노후불량+주민의견 해제 : 집수리, 리모델링, 개별신축
 - 기반시설과 건축물이 노후화되었으나 주민이 사업에 대해 부정적인 경우, 기반시설 정비를 우선으로 하고, 향후 공공지원을 통한 집수리, 리모델링, 개별신축 등이 추진되도록 권고·지원한다.

- 기반시설·건축물 양호+주민의견 추진·기권 : 개별신축, 리모델링
 - 물리적 측면의 사업보다는 공동체를 조직하고 활성화할 수 있는 프로그램 위주의 지원이 바람직할 것이다. 다만, 물리적 측면에서는 주민이 원하는 경우 개별신축, 리모델링 등이 적용될 수 있다.
- 기반시설·건축물 양호+주민의견 해제 : 리모델링, 집수리
 - 물리적 측면의 사업보다는 공동체를 조직하고 활성화할 수 있는 프로그램 위주의 지원이 바람직하나, 주택의 미관 및 기능 향상을 위하여 리모델링, 집수리 등이 시행되도록 유도한다.

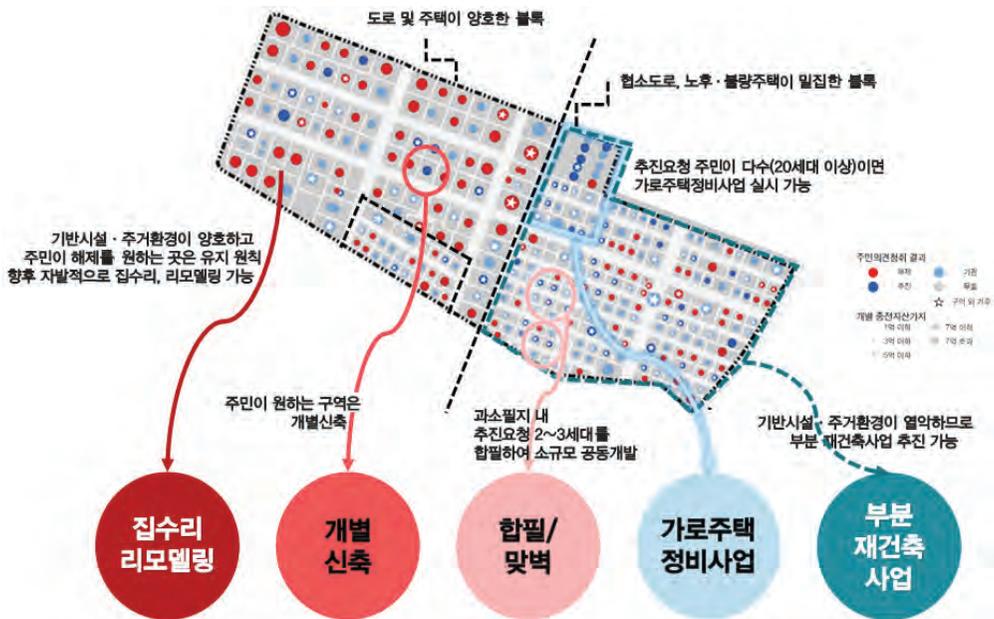


그림 4-18 주택의 노후·불량 및 주민의견에 따른 선택 가능한 건축모델 검토(사례)

3 2 대안모색 및 시뮬레이션

3 2 1 사례대상지 A

1) 대안계획 개요

1 1) 대상지 주요 이슈 종합

대상지 A의 주요 현황을 종합(SWOT분석)한 결과는 다음과 같다.

- 강점 요소(S)
 - 단차가 거의 없는 평지로 구릉지에 위치한 지역에 비해 기반시설 설치 및 계획의 자율성 및 가능성이 높다고 판단된다.
 - 정비 구역 내 경로당으로 사용되고 있는 국공유지가 존재하여, 고령 인구와 세입자를 위한 노인편의시설 및 임대주택 등 공공시설의 복합화를 통해 정비의 거점으로 활용이 가능하다.
 - 구역 남측의 양호한 도로 및 주거환경과의 연계를 통하여, 구역 북측에 대한 정비 가능성이 높아질 것으로 생각된다.
- 기회 요소(O)
 - 1,2호선 지하철역 역세권에 위치하여 교통환경이 양호하고, 구역과 바로 연결하여 시장, 공동주차장 등 생활편의시설이 잘 갖추어져 있어, 이러한 지리적 이점과 주변 시설들과 연계한 계획으로 지역 정비가 용이할 것으로 판단된다.
- 약점 요인(W)
 - 구역 북측은 협소 도로, 막다른 골목, 도로 및 주차시설 등 기반시설이 열악하고, 주택이 노후·불량하여 개선이 시급하다.
 - 구역 북측에 거주하는 소유자 중심으로 주민부담능력이 매우 낮고, 구역 진로에 대해 대체로 무관심하다.
 - 65세 이상 고령인구 및 세입자 비율 등 취약계층의 인구비율이 높아 이에 대한 명확한 대책이 요구된다.
- 위협 요인(T)
 - 구역과 바로 연결하여 재건축 구역이 위치하고, 주변에 실태조사를 통해 사업

을 추진하기로 한 구역이 위치하여 이에 따른 개발 압력이 높은 편이다.

<ul style="list-style-type: none"> •단차가 거의 없는 평지 •구역 내 공공시설 설치가 가능한 개발가능지(국공유지) •구역 남측의 양호한 도로와 주거환경 	S(강점)	W(약점)	<ul style="list-style-type: none"> •협소도로 및 막다른 골목 집중, 도로 및 주차문제 •구역 내 주거환경 격차 높음. •주민부담능력이 낮음. •높은 취약계층 인구 비율 (고령, 세입자) •구역 진로에 대한 주민의 무관심
<ul style="list-style-type: none"> •1,2호선 지하철역과 근접한 지리적 이점 •직거래시장, 공영주차장, 대형마트, 주민센터 등 생활편익시설 위치 	O(기회)	T(위협)	<ul style="list-style-type: none"> •구역주변 재개발, 재건축구역이 위치하여 높은 개발압력

그림 4-19 대상지 A의 SWOT 분석

1 2) 생활기반 및 거점시설의 계획

- 대상지 주변의 생활기반시설을 검토하여 생활권 단위에서 부족한 시설을 검토하고, 확보 가능한 공공시설 및 생활기반시설을 설치한다. .
- 대상지와 인접한 공영주차장 부지(국공유지)를 입지적 기회요소로 활용하여 입체주차장 설치 및 상층부 순환형 임대주택 건설을 통해 주차문제를 해결하고 구역 내 세입자의 주거안정 및 정비의 거점으로 구축한다.
- 기존 경로당(국공유지) 부지를 활용하여, 구역 내 높은 고령자와 세입자 비율을 고려한 순환형 임대주택 및 노인복지 중심의 커뮤니티 시설을 설치한다.

1 3) 생활가로계획

- 구역 내 생활도로를 중심으로 분포한 근린생활시설과 상가시설 소유자를 고려한 가로 정비를 위하여, 시장과 연계되는 상업가로로서 주요 생활가로를 조성한다.
- 구역 내 주요 생활가로의 정비를 우선으로 하여, 이를 기점으로 내부 가로, 내부 세가로 순으로 단계적·순차적으로 가로를 정비한다.

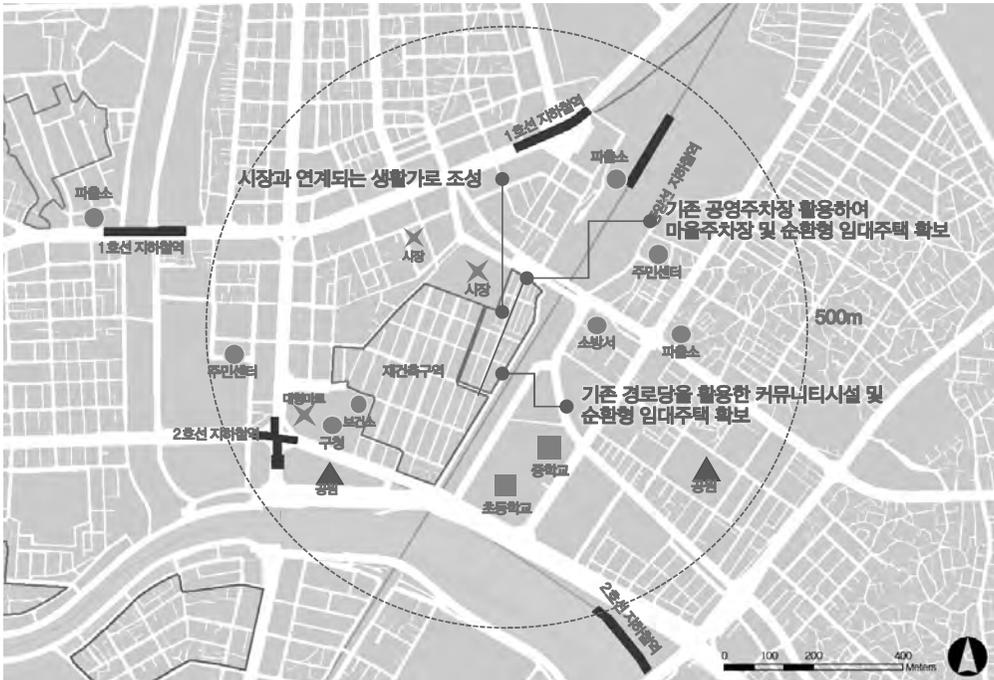


그림 4-20 사례대상지 A 대안모색 개요

1 4) 주거지관리계획

- 대상지와 연계한 재건축구역 및 구역 남측의 양호주택에 비해, 구역 북측의 건축물 대부분이 노후·불량하므로 이들 블록을 중심으로 소규모 정비를 통한 주거환경관리를 유도한다.
- 단계적으로 주요 생활가로-내부 가로-내부 세가로 순서의 위계에 따라 가로를 정비하고, 해당 가로 주변의 노후·불량 주거지를 중심으로 정비를 추진한다.
- 노후·불량 주택이 밀집한 구역 북측은 토지의 효율적 이용 및 오픈스페이스 확보를 위하여 소규모 합필 공동개발을 유도한다.
- 상대적으로 필지상태가 양호한 구역 남측은 주민이 원하는 경우 개별신축 등을 통한 자율갱신을 권고한다.
- 대상지 내 추진요청이 집중된 연립주택은 사업요건의 검토를 통하여 가로주택정비사업을 추진하도록 한다.



그림 4-21 사레대상지 A 마스터플랜(생활기반 및 거점시설, 생활가로, 주거지관리계획 등)

- 2) 대상지 단계별 계획
 - 2.1) 1단계 : 공유지를 활용한 거점시설의 건축 및 생활가로 정비
 - 계획 A
 - 구역과 인접한 주차장 부지(국공유지) : 입체주차 가능한 마을주차장 및 상층부에 임대주택 계획
 - 구역 내 기존 경로당(국공유지) : 노인복지 중심의 커뮤니티 시설 및 순환형 임대주택 계획
 - 계획 B
 - 주요 생활가로 : 일부 도로의 확폭, 보행 친화적 도로 포장재 개선 등 도로 정비
 - 계획 C
 - 구역 북측 블록 내 연립주택 및 주변 단독주택 : 가로주택정비사업 추진을 계획
 - 용적률, 건폐율 완화 등 건축적 인센티브를 통해 주차장 및 오픈스페이스 확보를 유도
 - 계획 D
 - 가로 주변 건축물 : 일부 건축물의 소규모 합필 공동개발 유도 및 오픈스페이스 확보
 - 계획 E
 - 일부 노후화된 건축물에 대해 자율적인 개별신축을 유도



그림 4-22 대상지 A 1단계 계획 내용 및 조감도

- 2.2) 2단계 : 내부가로 정비 및 가로 주변 개별신축 및 소규모 합필개발 유도
- 계획 A
 - 내부가로 정비 : 보행 친화적 도로 포장재 개선 및 일부 도로 확폭
 - CCTV 및 보안등 설치, 쓰레기 처리방식 개선 등을 통하여 가로 환경을 조성
 - 계획 B /C
 - 내부 가로 주변 건축물 : 소규모 합필 공동개발, 개별신축을 유도
 - 소규모 합필 공동개발을 통한 마당 등 소규모 오픈스페이스의 확보
 - 소규모 합필 공동개발에 반대하는 소유자는 합의에 따른 필지교환방식 등을 통한 유도
- 2.3) 3단계 : 내부 세가로 정비 및 개별신축, 소규모 합필개발 유도
- 계획 A
 - 구역 내 세가로(협소도로) 정비 : 긴급차량 통행을 위한 확폭 및 보행친화적 가로 조성, 고령인구를 고려해 배리어프리를 기본으로 한 가로 조성
 - 계획 B/C
 - 세가로 주변의 과소필지 내 노후건축물 : 소규모 합필 공동개발 및 개별신축을 유도
 - 기존 주택의 개량과 정비된 구역을 연계하여 소규모 주차장, 마당 등 주민공동 시설의 확보



그림 4-23 대상지 A 2단계 계획내용 및 조감도



그림 4-24 대상지 A 3단계 계획 내용 및 조감도

- 2.4) 4단계 : 자발적 개·보수(자율 개량)의 유도
- 3단계까지의 정비(공공 기반시설 정비 및 주거지 정비)의 완료 후, 노후화된 주택 개량을 위한 행정지원 및 재정적 지원의 지속적 추진
 - 주민협의체의 구성, 마을공동체 사업 시행 등을 통한 주민의 자발적인 노력에 따른 주택개량(주민자율개량)을 유도



그림 4-25 대상지 A 4단계 계획 내용



그림 4-26 대상지 A 계획 종합 조감도

3 2 2 사례대상지 B

1) 대안계획 개요

1 1) 대상지 주요 이슈 종합

대상지 B의 주요 현황을 종합(SWOT분석)한 결과는 다음과 같다.

- 강점 요소(S)
 - 구역 내 공공설치가 가능한 국공유지가 존재하여, 커뮤니티시설 및 순환형 임대주택의 설치를 통해 정비의 거점으로 활용이 가능하다.
 - 구역을 두 갈래로 관통하는 폭넓은 생활가로에 의해 지역에 대한 접근성이 높다.
- 기회 요소(O)
 - 인근 지하철역과 근접하여 교통환경이 양호하고, 구역과 바로 연결하여 주민 센터 및 소방서 등의 공공시설과 생활편의시설이 잘 갖추어져 있다.
- 약점 요인(W)
 - 구역 내부에 경사진 골목길이 다수 존재하고, 공원 및 오픈스페이스가 부족하다.
 - 무허가건축물, 노후건물 등 주택상태가 불량한 건축물이 다수 위치하여 개선이 시급하다.
 - 주민부담능력이 매우 낮고, 고령인구 및 세입자 비율이 높아 구역 진로에 대해 대체로 무관심하다.
- 위협 요인(T)
 - 구역 주변에 재개발 구역이 다수 위치하고 있고, 고층아파트가 많아 이에 따른 개발 압력이 높은 편이다.

<ul style="list-style-type: none"> •구역 내 공공시설 설치 가능한 개발가능지(국공유지) •폭 넓은 생활가로 		S(강점)	<ul style="list-style-type: none"> •구역 내부 경사진 골목길 •주민부담능력이 낮음. •고령화, 높은 세입자비율 •주민의 무관심 •무허가 건축물 •공원 등 오픈스페이스 부족
<ul style="list-style-type: none"> •지하철역과 근접 •구역주변 주민센터, 소방서, 학교 등 생활편의시설, 교육시설이 잘 갖추어짐. 		O(기회)	<ul style="list-style-type: none"> •구역주변 재개발, 재건축구역이 위치하여 높은 개발압력

그림 4-27 대상지 B SWOT 분석

1 2) 생활기반 및 거점시설의 계획

- 대상지 내 국공유지를 활용하여 구역내부·주변 차원에서 부족한 오픈스페이스를 확보하고 주민공동이용시설을 설치한다.
- 구역 내 높은 세입자 비율을 고려한 순환형 임대주택 및 주민공동의 활동을 위한 커뮤니티 시설을 설치한다.

1 3) 생활가로계획

- 구역 내 근린생활시설이 위치한 도로를 중심으로 무단점유시설(주택) 철거 등을 통해 생활가로를 정비한다.
- 생활가로의 정비를 우선으로 하여, 이를 기점으로 내부 가로, 내부 세가로의 순으로 단계적·순차적인 가로를 정비한다.

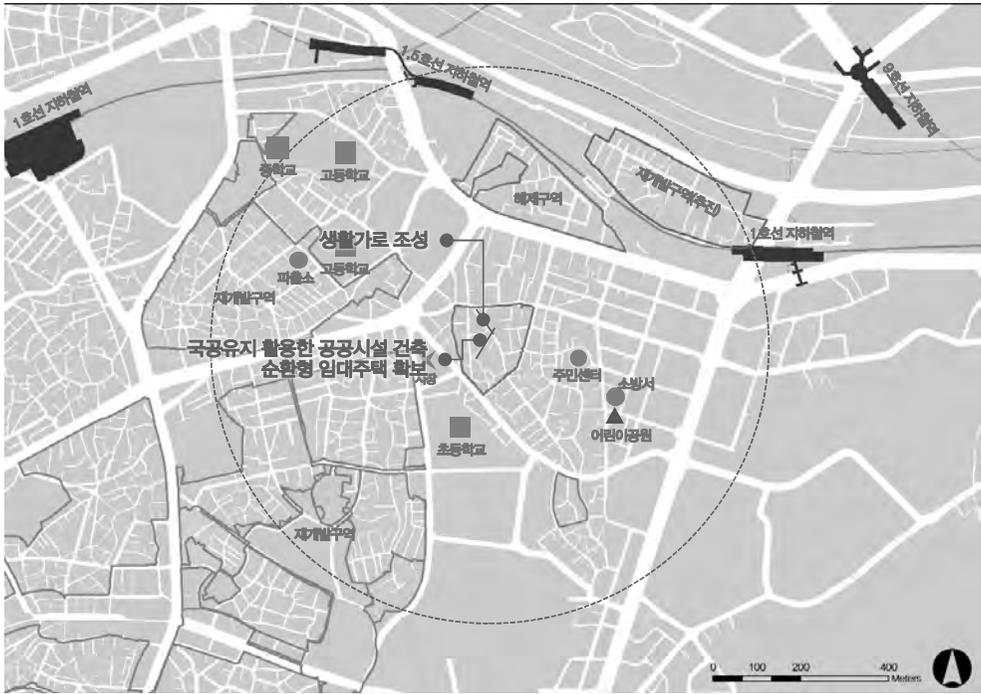


그림 4-28 사례대상지 B 대안모색 개요

1 4) 주거지관리계획

- 단계적으로 주요 생활가로-내부 가로-내부 세가로 순으로 가로를 정비하고, 단계에 따라 해당 가로 주변의 노후·불량 주거지를 중심으로 정비를 추진한다.
- 차량통행이 불가능한 도로 주변의 노후불량 주택은 토지의 효율적 이용 및 오픈스페이스 확보를 위하여 소규모 합필 공동개발을 유도한다.
- 상대적으로 필지규모가 큰 주택은 개별신축 등을 유도한다.



그림 4-29 사례대상지 B 마스터플랜(생활기반 및 거점시설, 생활가로, 주거지관리계획 등)

2) 대상지 단계별 계획

2.1) 1단계 : 공유지를 활용한 공공시설 건축 및 가로 정비

- A : 구역 내 무단점유시설을 철거하여 구역 내부 진입가로를 정비
- B : 국공유지를 활용해 커뮤니티 시설 및 순환형 임대주택을 확보
- C : 정비하는 가로를 중심으로 노후·불량주택의 소규모 합필 공동개발을 유도
- D : 상대적으로 필지상태가 양호한 주택은 개별신축을 유도



그림 4-30 대상지 B 1단계 계획 내용 및 조감도

- 2) 2단계 : 내부가로 정비 및 가로변 개별신축, 소규모 합필개발 유도
- A : 구역 중심부의 내부 가로를 정비
 - B/C : 추진 또는 기권 의사를 바탕으로 내부 가로 주변을 중심으로 소규모 합필 개발 또는 개별신축 유도



그림 4-31 대상지 B 2단계 계획 내용 및 조감도

- 23) 3단계 : 내부가로 정비 및 가로변 개별신축, 소규모 합필개발 유도
- A : 구역 서측의 내부 가로를 정비하고, 해당가로변의 추진의사가 있는 소유자를 중심으로 노후·불량 주택을 정비
 - B : 과소필지 또는 부정·세장형 필지에 대하여 소규모 합필을 유도



그림 4-32 대상지 B 3단계 계획 내용 및 조감도

- 24) 4단계 : 자발적 개·보수(자율개량) 유도
- 공공의 기반시설 정비 등이 완료된 후, 주거지 개선을 위한 행정 및 재정적 지원을 지속적으로 추진
 - 주민협의체의 구성 및 마을공동체 사업 등을 통한 주민자율 개량을 지속적으로 유도

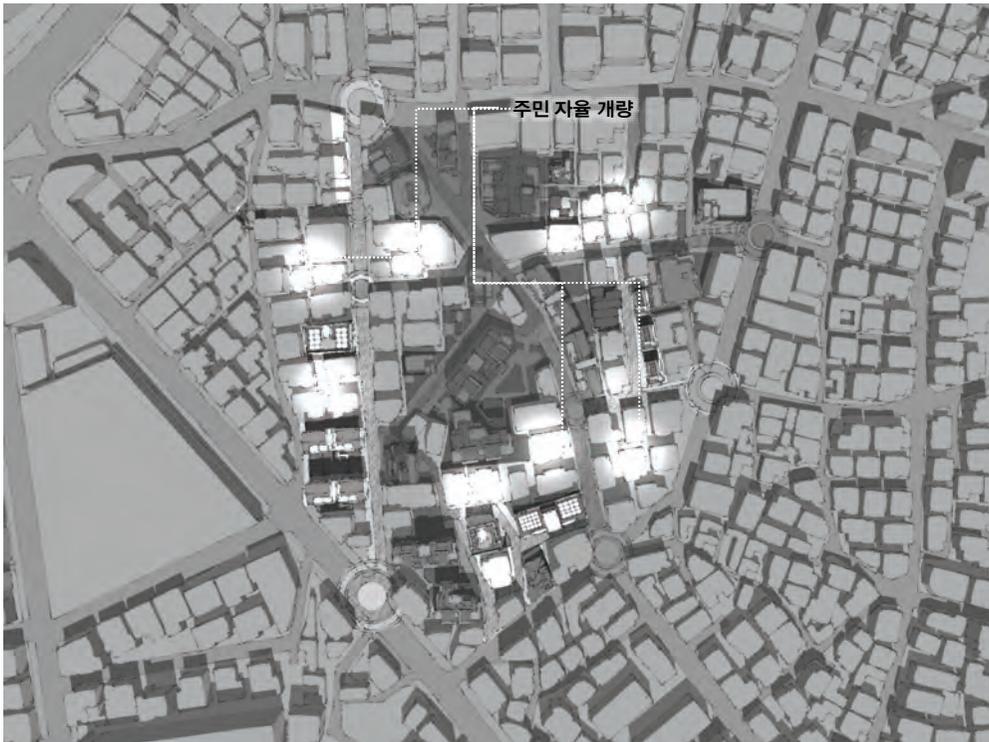


그림 4-33 대상지 B 4단계 계획 내용



그림 4-34 대상지 B 계획 종합 조감도

대안적용을 위한 개선과제

- 생활권 차원의 통합적 정비방안 마련이 필요
 해제구역은 대체로 2~3만㎡로 구역 차원에서 공원 등 주민여가시설과 기타 생활편익시설이 확충되기에는 규모상 한계가 있다. 또한 기존의 대안적 정비사업 방식인 가로주택정비사업이나 주거환경관리사업의 틀 내에서는 구역 주변을 고려한 기반시설 설치와 주거환경개선이 어려운 상황이다.
 따라서 서울시 기초생활권 계획 및 주변의 정비구역 계획, 기존의 생활기반시설 현황 등을 검토하여 생활권 차원에서 필요한 공공시설 및 생활편익시설 확보할 수 있도록 하는 통합적인 정비방안을 마련할 필요가 있다.

- 물리적 환경개선 및 주민 자율적 개량 유도를 위한 공공지원 근거를 마련
 해제구역에 대한 물리적 환경 개선 시 공공의 기반시설 설치 및 정비 외에 민간 부문에서 주민의 자발적인 주택개량이 이루어져야 할 것이다. 해제구역 내 많은 주택이 노후·불량하여 개·보수가 필요한 실정이지만, 주민 자율개량을 기대하기 어렵고, 행정적인 지원을 한다고 하더라도 주민이 원하는 소수의 경우에 한정될 수밖에 없는 것이 현실이다.
 따라서 공공의 입장에서 위생, 재해, 안전 등과 관련하여 주택의 개량이 필요한 지역을 선정하고, 이에 근거하여 주택상태에 따른 개·보수를 권고하거나 지원할 수 있는 근거 마련이 필요하다.

- 자발적 주택개량 유도를 위한 경제적 지원 대책을 마련
 해제구역 내에는 용자, 대출이 현실적으로 어려운 고령자 및 세입자, 그리고 부담능력이 없는 토지등소유자 등 사회적 취약계층 비율이 매우 높다. 집수리, 리모델링 등 주택개량 시 비용 부담이 크기 때문에 현실적으로 주민들의 자발적인 주택개량을 기대하기 어렵다.
 주민들의 자발적인 주택개량을 유도하기 위해서는 거래세 감면 등의 세제 혜택과 사회경제적 취약계층에 대한 자금 지원 등으로 주민 부담을 근본적으로 경감시키는 경제적 지원 대책이 필요하다.

- 지역 변화의 긍정적 판단을 위한 주민교육 및 상담기능 강화
해제구역 내 많은 소유자가 사업의 추진여부에 대해 '기권'을 표시하여 주택개량 의지나 사업추진 여부에 대한 의사를 확인하는 데에 한계가 있다. 개별 신축, 소규모 합필개발 등 재개발·재건축 정비사업 방식 외에 주거 환경의 개선 방법에 대한 정보가 부족하거나 지역의 향방에 무관심하여 주민들 스스로 주거환경 개선을 위한 노력이 이루어지기 어려운 상황이다.
따라서 지역의 미래상(마스터플랜/시뮬레이션)을 제시하여, 주민들이 선택할 수 있는 건축 대안을 인지하고, 지역의 변화에 대하여 긍정적으로 예측하고 기대할 수 있도록 주민 역량을 강화하는 것이 중요하다. 이러한 과정을 통하여 주민에 대한 교육과 상담이 병행된다면 주민들이 자발적으로 주택개량 및 주거환경개선을 위한 노력을 할 수 있을 것으로 판단된다.

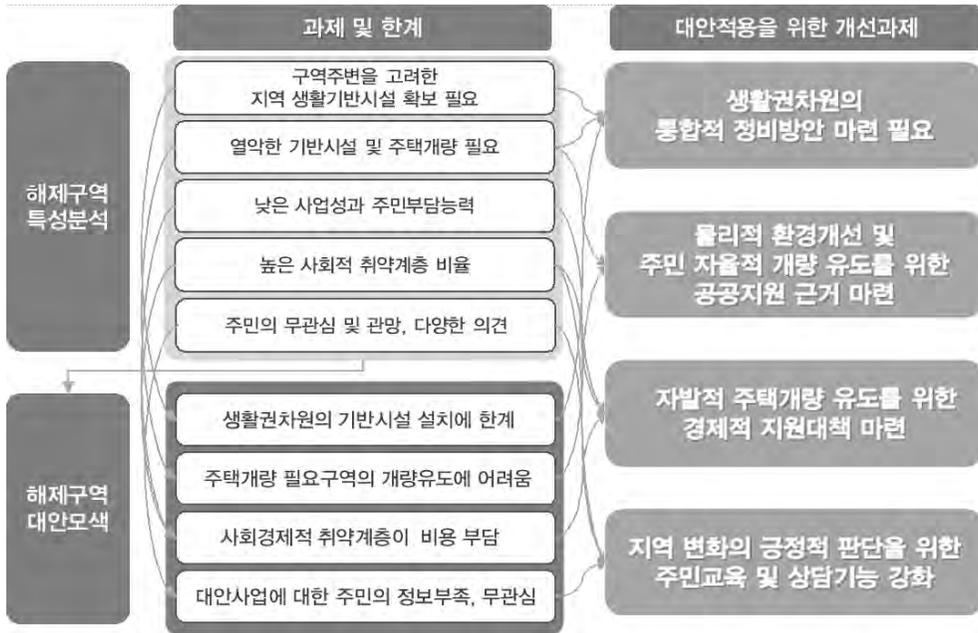


그림 4-35 해제구역 대안적용을 위한 과제

V 결론 및 정책 제언

- 1 결론
- 2 정책 제언 : 제도 개선방안

V 결론 및 정책 제언

1 결론

1.1 해제구역에 대한 공공지원의 필요성

- 물리적으로 노후·열악하고 사회경제적으로 취약한 해제구역에 대한 대안 마련 필요
 - 당초 열악한 기반시설과 노후·불량한 주거환경 개선을 위해 재개발 또는 재건축구역으로 지정되었던 많은 구역이 소유자의 의견에 따라 대거 해제되어 정비사업이 중단되었다. 2012년 2월 도정법 개정에 따라 가로주택정비사업과 주거환경관리사업이라는 해제구역에 대한 대안적 정비방안이 제시되었으나 현재까지 추진실적이 미흡하여 대다수 해제구역이 별다른 대안 없이 물리적으로 열악한 상황에 놓여있다.
 - 서울시 해제구역에 대한 특성 분석 결과, 해제구역은 대체로 기반시설과 주거환경이 열악하여 개선이 필요하나, 사업성이 낮아 재개발·재건축 등 정비사업이 현실적으로 불가능한 실정이다. 또한, 부담능력이 낮은 소유자와 고령인구, 세입자 등 사회적 취약계층이 많고, 구역의 진로에 대해 관망하는 분위기가 있기 때문에 주민 주도의 대안적 정비사업을 추진하는 데에도 현실적으로 한계가 존재한다.
 - 이렇듯 해제구역은 물리적으로 열악하여 개선이 필요함에도, 사회경제적으로 취약하여 기존의 정비방식은 물론 신설된 대안적 정비방식 모두 적용하기 어려운 모호한 상황에 놓여있다. 따라서 해제구역의 사회경제적 취약점을 보완한 물리적 여건 개선이 가능하기 위해서는 이러한 해제구역의 특성들을 고려한 대안 마련이 필요하다.
- 해제구역의 주거환경증진을 위한 공공지원 필요
 - 해제구역에 대한 대안사업이 성공적으로 작동하기 위해서는 기반시설과 노후주택 개선 등 해제구역의 주거환경 증진을 위한 공공의 지원과 이를 유지·발전하려는 주민의 자발적인 노력이 수반되어야 한다.

- 해제구역 내에는 사회경제적으로 취약한 계층이 많고, 대안적 정비사업에 대한 정보 접근성이 떨어져 공공의 지원 및 유도행위 없이는 자발적 주택개량이나 공동체 활성화를 위한 주민참여 활동이 일어나기가 어렵다.
- 따라서 현재와 같은 대안적 정비사업 초기단계에서는 해제구역의 자발적 주거환경증진 유도를 위한 물리적·경제적·사회적 현황 전반에 대한 공공의 지원이 필요하다. 그러므로 해제구역의 물리적 정비를 위한 공공지원의 근거가 마련되어야 하며, 자발적 개량 유도를 위한 행·재정적 지원도 수반되어야 할 필요가 있다.

12 해제구역에 대한 공공지원의 방향성

- 사람 중심의 주거환경증진을 위한 체제 전환 필요
 - 과거 재개발·재건축사업과 같은 정비방식은 공공이 물리적 환경 개선을 위하여 기반시설 설치 및 정비 등 최소한의 역할을 수행하고, 시장은 이익의 극대화, 즉 수익성을 좇아 주거지를 정비하는 형태였다. 이 과정에서 정비구역은 주민들의 ‘삶의 터전’이 아닌 ‘사업대상지’로 전락하여 원주민의 낮은 재정착률, 세입자 문제, 커뮤니티 붕괴 등 다양한 문제가 양산하였다. 이러한 문제들이 발생한 이유는 그간의 정비방식이 주거지를 구성하는 가장 기본 단위인 시민사회, 즉 ‘사람’을 배제하였기 때문이다.
 - 그간의 정비방식이 노후·불량한 주거환경에 대해 공공과 시장의 역할만을 강조하고, 이들의 역할 또한 물리적 정비에 치중하였다면, 향후에는 사람, 커뮤니티 등 시민사회의 역할과 이를 통한 해제구역의 물리적·사회경제적 개선이 강조되어야 할 것이다.
 - 즉, 공공지원은 주민주도의 주거환경증진이 가능하도록 시민사회의 역할을 강화시키는 방향으로 설정되어야 하며, 시장은 단순히 이익창출이 아닌 지역 사회에 기여하여 일자리, 소득 창출 등을 이룰 수 있도록 그 역할과 방향성이 재설정될 필요가 있다.

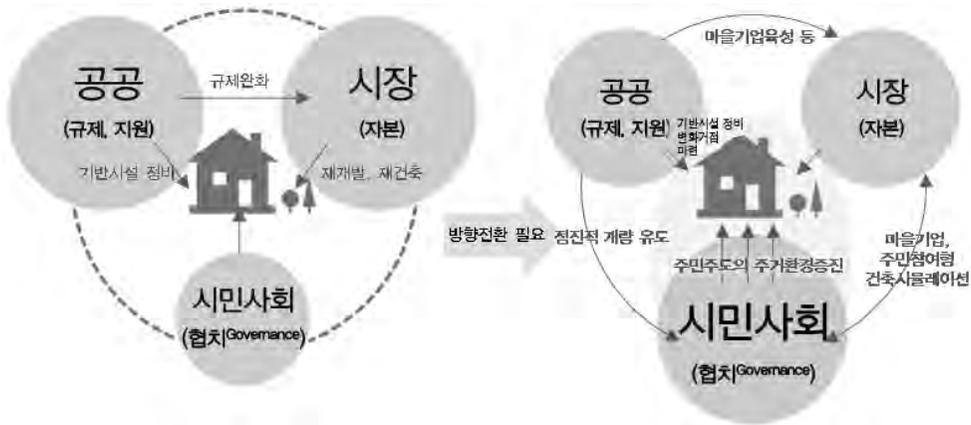


그림 5-1 주거환경증진을 위한 부문별 역할 변화의 방향 설정

- 주민주도의 주거환경증진 유도를 위한 종합적·장기적 관점의 공공지원 방향 전환
- 해제구역의 대안마련에서 가장 큰 과제는 해제구역 내 주민주도의 자율갱신이 가능한 작동기제를 형성하는 것이다. 따라서 해제구역에 대한 공공지원은 주민의 자율적 주택개량을 유도할 수 있도록 복합적이고 장기적인 방향으로 설정될 필요가 있다.
- 해제구역에 대한 그간의 공공지원은 물리적으로 노후화된 주거환경의 개선을 위하여 기반시설을 설치·정비하며, 부담능력이 없는 가구에 대하여 보조금 또는 용자 지원을 하고, 주택개량 유도를 위한 건축상담, 매뉴얼 제공 등의 방법으로 이루어졌다.
- 해제구역의 물리, 경제, 사회 부문의 취약점을 개선하기 위하여 위와 같은 지원방법이 필요한 시점이긴 하나 이러한 공공지원 행위가 주민 주도의 자발적인 주거환경증진으로 발전하기 위해서는, 개별적·단기적인 지원보다는 종합적이고 장기적인 관점에서의 지원방안이 마련되어야 한다.
- 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 대안적 정비사업은 주민주도의 자발적 의지로 구역의 물리적, 사회·문화적, 경제적 환경을 종합적으로 개선하여 지속적으로 살아갈 수 있는 공동체를 형성해 나가는 것을 말한다²³. 따라서 공공지원의 방향도 종합적이고 지속적인 공동체 형성과 이를 통한 자발적 주거환경증진이 가능할 수 있도록 설정되어야 한다.

23 서울시 홈페이지, 주거환경관리사업의 정의

- 이에 따라 해제구역의 노후·불량한 기반시설과 주택, 경제적으로 취약한 고령 인구와 세입자, 그리고 구역의 향후 진로와 대안에 관한 정보 부족 및 무관심이라는 문제점에 대하여 종합적이고 복합적인 해결책이 제시될 필요가 있다. 즉, 물리적 현황, 경제, 사회의 각 부문에 대한 지원책이 아니라, 일련의 지원책이 연쇄반응을 거쳐 물리·사회·경제 시스템의 선순환을 유도할 수 있는 공공지원이 필요하다.
- 물리적 측면에서는 주거환경 개선을 위한 변화의 거점을 마련하여 단기적으로는 해제구역의 기반시설 정비 및 주택개량을 지원하되, 이러한 행위가 장기적으로는 구역 전체, 구역 주변까지 확산될 수 있도록 하여야 한다.
- 또한 보조금 지급, 융자 지원 등 주택개량 유도를 위한 소극적인 지원이 아닌 구역 내 마을기업의 육성 지원 등을 통해 일자리 및 안정적 소득을 창출토록 하여 주민의 경제적 능력을 점진적으로 향상시키고, 기존 하달방식의 상담에서 나아가 주민주도의, 주민참여형태의 커뮤니케이션을 통해 주민의 구역에 대한 이해를 높이고 가능한 정비모델의 학습 등을 통해 주민역량을 강화시키도록 하여야 한다.
- 이와 같은 장기적·복합적 관점에서의 공공지원을 통하여 향후에는 공공의 개입 없이 자발적으로 구역의 환경 증진과 개선을 위한 주민참여가 이루어질 수 있을 것이다.
- 따라서 해제구역의 자율적인 주거환경증진이 가능할 수 있도록 공공지원의 방향이 개별적·단기적인 좁은 의미의 지원에서 복합적이고 장기적인 넓은 의미의 지원으로 수정되어야 한다.



그림 5-2 공공지원의 방향 설정

2 정책 제언 : 제도 개선방안

2.1 점진적 물리적 환경 개선을 위한 제도 개선 방안

- 현황 및 쟁점
 - 해제구역은 기반시설 및 주택 등 물리적 환경에 대한 개선이 필요한 상황이나 경제적으로 취약하고 주민관심 정도가 낮아 자발적인 주거환경 증진이 어려운 실정이다.
 - 따라서 해제구역의 물리적 환경 개선을 위한 공공의 기반시설 설치 및 주택 개 보수 권고 등의 지원이 필요한 상황이다.
- 개선방안
 - 해제구역의 물리적 환경 개선을 위해서는 공공의 기반시설 정비 및 주택개량에 대한 근거 마련이 필요하다. 해제구역의 물리적 환경 개선 및 유지관리를 위해 공공이 주민의 주택개량의 시급성 등을 판단하고 공공지원 우선순위에 따라 개·보수를 권고·유도할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.
 - 또한, 해제구역에 대한 공공의 지원이 장기적으로 주민의 자발적인 주택개량 행위로 이어질 수 있도록 구역의 환경 개선에 대한 사회적 기대를 형성할 수 있는 변화의 거점이 마련되어야 한다.
- 추진전략 1 : 주택생애관리제도²⁴ 도입을 통한 공공지원 우선순위 설정 및 해제구역의 물리적 환경 증진에 대한 공공지원의 근거 마련
 - 해제구역의 도로 등 기반시설의 불량 정도에 따른 개선의 시급성, 사업성, 사회적 취약계층 비율 등에 대한 공공지원 우선순위 기준을 설정한다. 즉 해제구역 중 공공지원이 시급한 구역의 선별, 구역별 물리적·사회경제적 지원 필요 사항 검토 등을 통해 해제구역에 대한 합리적인 관리가 가능하도록 한다.
 - 공공은 해제구역 내 주택의 안전, 위생 등에 대한 주택관리카드를 작성하고, 이를 토대로 주택상태에 따라 개·보수를 권고·지원하도록 한다. 이를 통해 물리적 환경이 매우 열악한 주택에 대한 중점관리가 가능하게 되며 경제적·행정적 지원의 근거 또한 마련될 수 있을 것이다.

24 신주거재생 정책방향 정립 및 제도개선방안 연구(서울특별시, 2012)

주택생애관리제도 도입을 통한 해제구역의 지속적 관리체계 마련



그림 5-3 주택생애관리 제도의 주요 내용

- 추진전략 2 : 신규 사업방안으로 ‘(가칭)거점확산형 주거환경증진사업’ 추진
 - 이 연구에서는 물리적 환경의 점진적 확산을 위한 거점확산형 주거환경증진 사업을 신규 사업방안으로 제시하고자 한다. 이 사업은 해제구역 내 핵심거점 사업으로서 공공시설의 설치, 주요 가로 정비 등을 위해 구역 내 정비거점을 마련하여, 이를 발단으로 구역 전체, 구역 주변의 점진적인 주거환경증진을 도모하는 것이다.
 - 해제구역에 대한 공공의 기반시설 설치지원 및 물리적 환경 개선을 위하여 해제구역과 주변 정비구역 등을 생활권계획 내 ‘(가칭) 거점확산형 주거환경증진사업’ 구역으로 지정하여 관리하도록 근거 마련이 요구된다.

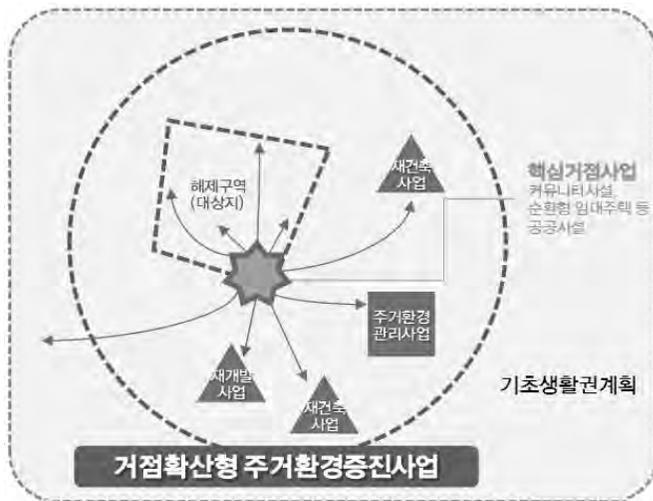


그림 5-4 거점확산형 주거환경증진사업의 개념

- 거점확산형 주거환경증진사업을 통해 상위 계획인 생활권계획 또는 도시재생 활성화계획과 연계하여 기반시설 확보를 위한 기금 활용방안을 모색하고, 이를 통하여 생활권 차원에서의 해제구역 대안 마련을 모색한다.

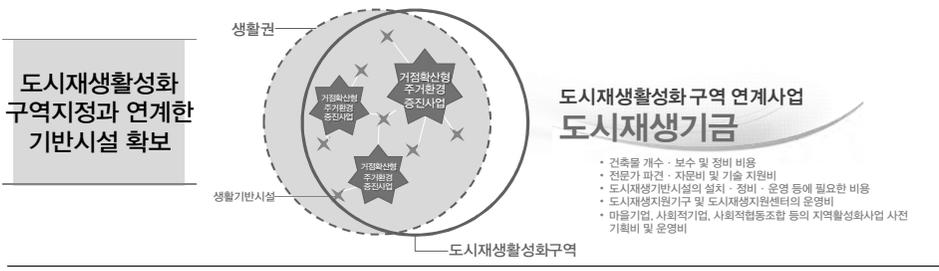


그림 5-5 거점확산형 주거환경증진사업에 따른 기반시설 확보 및 재원조달 방안

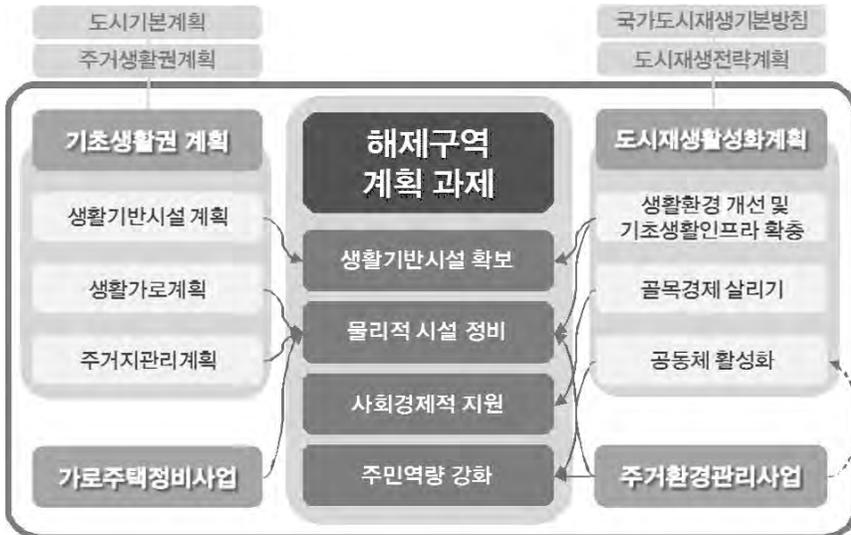


그림 5-6 해제구역 생활권 차원의 대안마련을 위한 계획 과제

- 현황 및 쟁점
 - 해제구역 내에는 고령자, 세입자, 부담능력이 없는 소유자 등 사회적 취약계층이 다수 거주하고 있다. 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업은 공공이 기반시설을 정비하고, 주택개량은 주민 스스로 필요에 따라 진행하는 것이다. 노후불량주택의 개·보수가 필요함에도 많은 주민이 사회경제적으로 취약하여 부담능력이 낮고, 비용조달을 위한 용자 등이 어려워 자발적인 주택개량이 어려운 상황이다. 그러나 현행 제도 및 프로그램은 대부분 용자지원 위주로 구성되어 있으며, 보조금 지급은 장애인과 기초생활수급자에 국한되어 있다.
- 개선방안
 - 주민이 부담 가능한 대안사업이 실현될 수 있도록 해제구역의 노후·불량 주택 소유자, 특히 고령소유자에 대한 주택개량자금 지원 등 경제적 지원 방안이 마련될 필요가 있다.
 - 다만 장기적인 관점에서 마을기업 육성 등을 통한 일자리 및 소득 창출로 향후 구역의 주거환경이 자생적으로 증진될 수 있도록 공공의 지원이 필요하다.
- 추진전략 1 : 해제구역 사회적 취약계층에 대한 주택개량 보조금 등 무상지원 방안 마련
 - 해제구역 내 노후·불량 주택 소유자, 사회적 취약계층에 대한 보조금 지급, 세금 감면 등의 인센티브 제공으로 자발적인 주택개량을 유도할 필요가 있다.
 - 또한, 해제구역 중 공공지원 우선순위가 높고, 개·보수가 시급한 주택에 대해 주택개량 자금을 보조할 수 있는 방안이 마련되어야 한다. 공공지원 우선순위 설정 기준, 주택생애관리제도, 주거재생지원센터의 해제구역 주택관리 등에 따라 해제구역 중 주택개량의 시급성에 따라 노후·불량 주택에 대한 자금이 지원되도록 한다.
- 추진전략 2 : 해제구역 내 거래세 감면 및 건축적 인센티브 부여
 - 해제구역 내에서 소규모 합필 개발 등에 따라 대토 행위가 일어나는 경우 양도세, 취득세 등 거래세가 발생하여 토지등소유자에게 부담을 가중시킬 수 있다.

- 그러므로 해제구역 내 토지 및 건축물의 양도로 발생하는 소득은 과세대상에 서 제외하는 방안을 수립하여 해제구역 내 소규모 합필 등의 자발적 주택개량을 유도·지원한다.
- 또한, 해제구역 내 합필개발, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업이 주민의 사에 따라 자발적으로 일어날 수 있도록 하기 위해서는 용적률, 건폐율 완화 등 건축적 인센티브가 제공될 필요가 있다.
- 추진전략 3 : 지역 거버넌스를 통한 지역특성에 맞는 마을사업 육성
 - 해제구역 내 취약계층에 대한 용자 지원과 보조금 지급 등의 다양한 지원제도가 갖추어져 있으나 단순히 주택 개보수를 위한 단기적 보조책으로, 주민들의 장기적인 사회경제적 역량을 제고하는 데에는 한계가 있다.
 - 공공의 지원이 일시적, 단기적으로 작동하는 것이 아니라 장기적으로 순환할 수 있도록 점진적인 주민 역량 제고를 위한 사회경제적 지원책이 필요하다.
 - 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 해야 한다.

23 주민역량 강화를 위한 공공의 교육 및 상담기능 강화

- 현황 및 쟁점
 - 해제구역 내에는 고령자, 세입자, 구역 외 거주하는 소유자, 부담능력이 낮은 소유자 등 다양한 이해관계자가 존재한다. 또한, 정비예정구역으로서 구역의 진로에 대해 대부분 관망하거나 무관심한 분위기 때문에 마을 만들기 등 대안적 정비에 대한 의지가 낮은 편이다.
 - 서울시는 주택개량 맞춤형 상담, 집수리 매뉴얼 발간 등을 통해 주민들에게 대안적 정비사업과 주택개량에 관한 정보를 제공하고 있으며, 정비구역의 재생 지원을 위한 조직으로서 주거재생지원센터를 운영하고 있다. 주거재생지원센터는 정비사업의 교육, 홍보, 실태조사 지원, 갈등조정 등 실태조사 및 정비사업에 관한 상담을 중심으로 한 역할을 수행하고 있다.

- 개선방안
 - 주민의 관심제고 및 주민참여형 대안마련을 위하여 적극적인 교육 및 상담이 이루어져야 한다. 대안적 정비방식에 대한 시뮬레이션 등의 간접적 체험·학습을 통해 단순히 글로 전달받는 정보가 아닌 주민이 필요성을 느끼고 대안을 직접 마련해나갈 수 있는 보다 체감 가능한 정보제공이 필요하다. 이를 통해 주민의 희망사항이 반영된 주민맞춤형 대안모델이 적용될 수 있도록 한다.
 - 해제구역의 갈등조정, 주민 교육 강화, 상담 기능 강화를 위하여 서울시 내 해제구역 지원 기구의 신설 또는 역할 강화가 요구된다.

- 추진전략 1 : 주거재생지원센터의 갈등조정기능 및 상담기능 강화
 - 주거재생지원센터의 역할 강화를 통해 해제지역의 주거환경과 대안사업 적용을 위한 건축컨설팅 및 재무컨설팅 등 주택개량컨설팅까지 지원영역이 확대되도록 한다(해제구역의 교육 및 홍보, 해제구역의 건축 및 재무컨설팅 등 주택개량에 관한 상담, 해제지역의 갈등 조정 등).

- 추진전략 2 : 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 운영한다.
 - 서울시 공공건축가 또는 지역 건축사사무소 등과 연계하여 디자인게임을 운영하는 방안도 추진할 수 있다. 이때 해제구역에 대한 시뮬레이션 비용 등 자금지원이 필요하다.

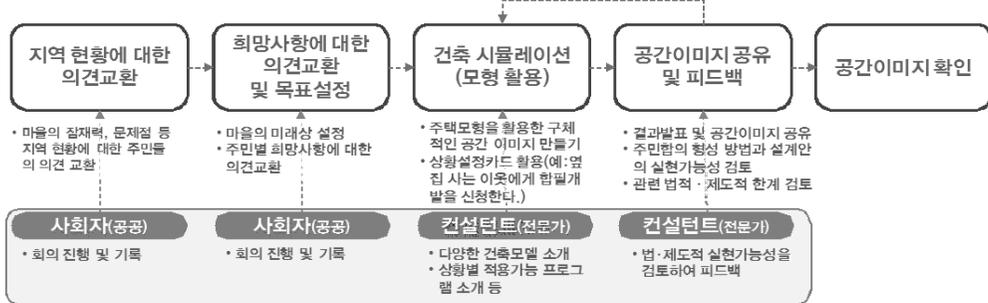


그림 5-7 디자인게임 프로세스 예시

참고문헌

참고문헌

- 권혁삼 외 5, 2012, 「소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 사토시게루, 2008, 「마을만들기 디자인게임」
- 서울특별시, 2012, 「신주거재생 정책방향 정립 및 제도개선방안 연구」
- 서울특별시, 2012, 「뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획」
- 서울특별시, 2012, 「서울시 뉴타운·재개발 사업의 수습노력과 과제」
- 서울특별시, 2013, 「서울시 정비(예정)구역 실태조사의 기초현황자료 구축 및 표준화」

<http://stat.seoul.go.kr/>

서울통계

<http://www.seoul.go.kr/>

서울시청

부록

해제구역 현황카드

중구01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	중구
면적	40,468㎡
토지등소유자	418인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	3,755 / 5,244㎡	72%
과소필지	336/508	66 %
미접도필지	212/508	42%
노후불량 건축물	315 / 346동	91%



사회경제적 특성

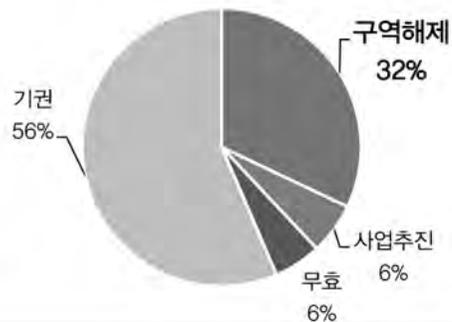
■ 경제적 특성

비례율	114%
분담주민비율	80%

■ 사회적 특성

평균연령	46세
65세 이상 인구	233/1,118인(21%)
세입자가구	223/356가구(63%)
1,2인 가구	400/563가구(71%)

■ 주민의견청취 결과



성동01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	성동구
면적	10,565㎡
토지등소유자	91인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,187 / 2,452㎡	48%
과소필지	62/118	53%
미접도필지	3/118	3%
노후불량 건축물	75 / 87동	86%



사회경제적 특성

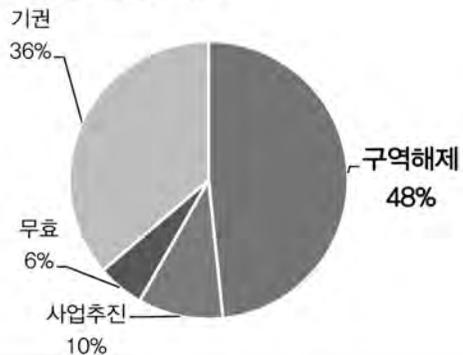
■ 경제적 특성

비례율	76%
분담주민비율	77%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	78/632인(12%)
세입자가구	252/305가구(83%)
1,2인 가구	192/298가구(64%)

■ 주민의견청취 결과



광진01 주택재개발

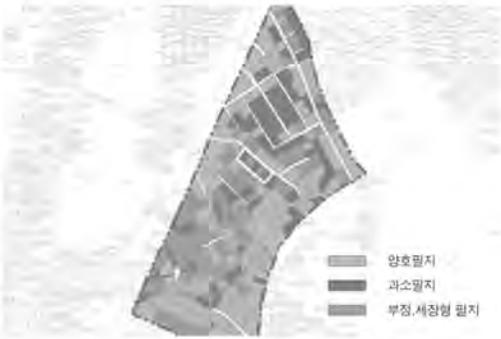
구역개요 및 입지적 특성

위치	광진구
면적	43,918m ²
토지등소유자	334인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	5,523 / 6,134m ²	90%
과소필지	128/359	36%
미접도필지	87/359	24%
노후불량 건축물	254 / 291동	87%



사회경제적 특성

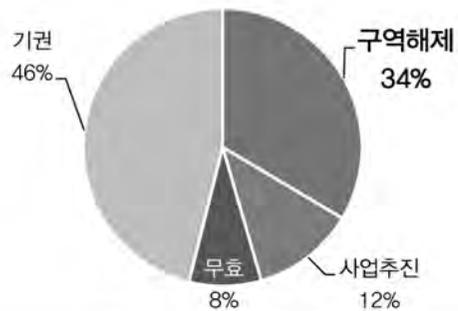
■ 경제적 특성

비례율	98%
분담주민비율	66%

■ 사회적 특성

평균연령	40세
65세 이상 인구	284/2,268인(13%)
세입자가구	725/880가구(82%)
1,2인 가구	705/1,074가구 (66%)

■ 주민의견청취 결과



광진02 주택재개발

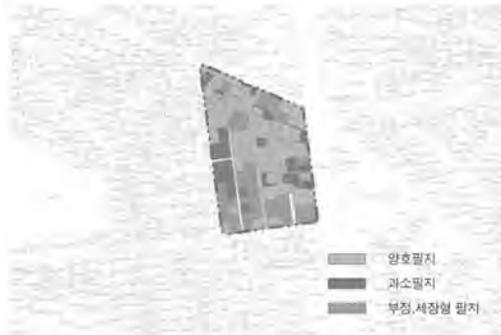
구역개요 및 입지적 특성

위치	광진구
면적	16,630m ²
토지등소유자	139인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,093 /2,069m ²	53%
과소필지	36/130	28%
미접도필지	50/130	38%
노후불량 건축물	97 /117동	83%



사회경제적 특성

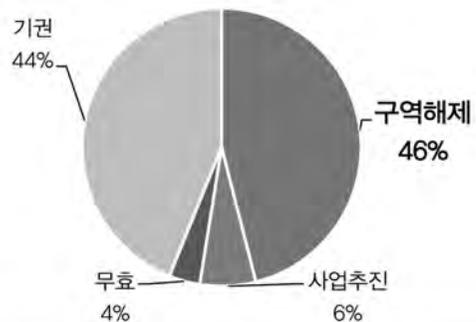
■ 경제적 특성

	88%
분담주민비율	79%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	115/899인(13%)
세입자가구	311/386가구(81%)
1,2인 가구	202/371가구(54%)

■ 주민의견청취 결과



동대문01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	동대문구
면적	23,854m ²
토지등소유자	305인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	실태조사 대상구역 과 인접



물리적 특성

협소도로	3,050 /4,444m ²	69%
과소필지	203/303	67%
미접도필지	118/303	39%
노후불량 건축물	294 /294동	100 %



사회경제적 특성

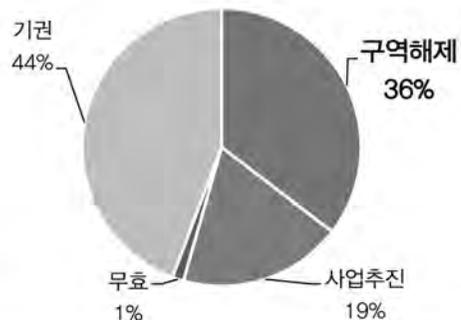
■ 경제적 특성

비례율	86%
분담주민비율	87%

■ 사회적 특성

평균연령	48세
65세 이상 인구	371/1,614인(23%)
세입자가구	263/484가구(54%)
1,2인 가구	591/822가구(72%)

■ 주민의견청취 결과



중랑01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	중랑구
면적	140,855m ²
토지등소유자	981인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	실태조사 대상구역 과 인접



물리적 특성

협소도로	13,814 /26,975m ²	51%
과소필지	72/904	8%
미접도필지	110/904	12%
노후불량 건축물	691 /788동	88%



사회경제적 특성

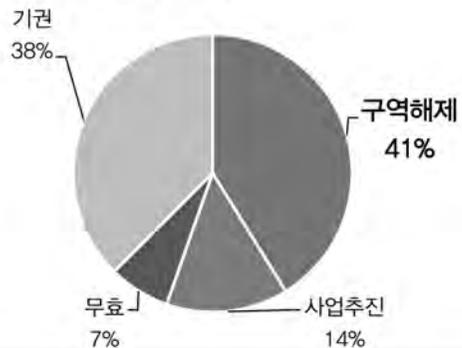
■ 경제적 특성

비례율	116%
분담주민비율	57%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	1,071/7,469인 (14%)
세입자가구	2,093/2,857가구 (73%)
1,2인 가구	2,251/3,461가구 (65%)

■ 주민의견청취 결과



서대문01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	서대문구
면적	72,376㎡
토지등소유자	545인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	5,251 / 14,656㎡	36%
과소필지	352/712	49%
미접도필지	270/712	38%
노후불량 건축물	397 / 441동	90%



사회경제적 특성

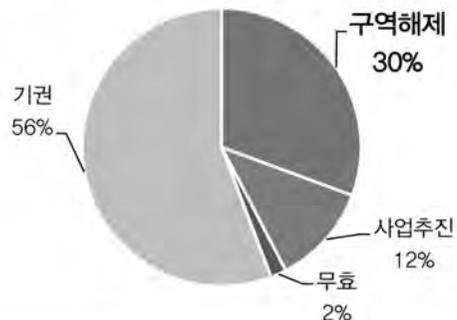
■ 경제적 특성

비례율	41%
분담주민비율	73%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	561/3,153인(18%)
세입자가구	426/766가구(56%)
1,2인 가구	813/1,359가구 (60%)

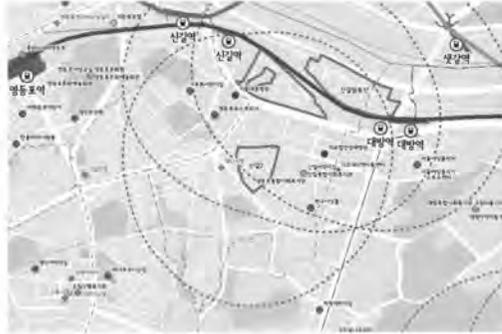
■ 주민의견청취 결과



영등포01 주택재개발

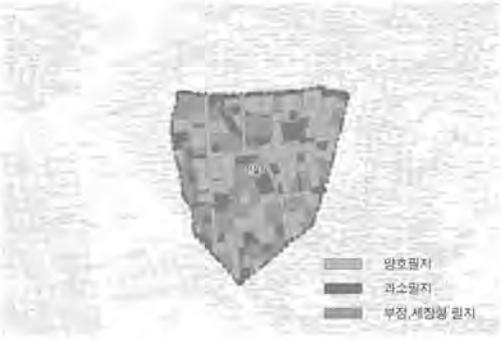
구역개요 및 입지적 특성

위치	영등포구
면적	26,747 m ²
토지등소유자	233인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,919 / 4,087 m ²	47%
과소필지	118/257	46%
미접도필지	55/257	21%
노후불량 건축물	159 / 179동	89%



사회경제적 특성

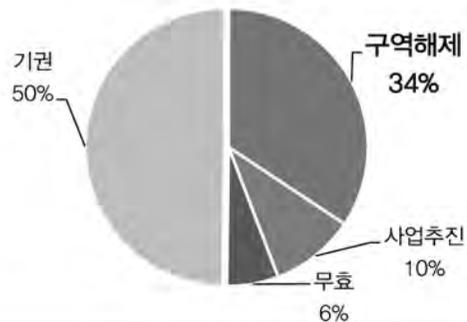
■ 경제적 특성

비례율	62%
분담주민비율	90%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	221/1,335인(17%)
세입자가구	496/620가구(80%)
1,2인 가구	400/620가구(65%)

■ 주민의견청취 결과



동작1 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	동작구
면적	41,465㎡
토지등소유자	366인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	2,871 / 4,949㎡	58%
과소필지	121/313	39%
미접도필지	68/313	22%
노후불량 건축물	211 / 252동	84%



사회경제적 특성

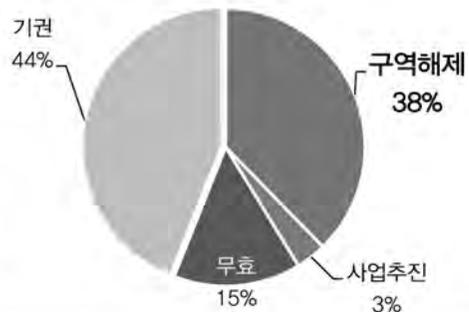
■ 경제적 특성

비례율	99%
분담주민비율	76%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	291/2,057인(14%)
세입자가구	610/872가구(70%)
1,2인 가구	504/871가구(58%)

■ 주민의견청취 결과



관악01 주택재개발

구역개요 및 입지적 특성

위치	관악구
면적	79,757㎡
토지등소유자	480인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	3,042 / 12,504㎡	24%
과소필지	99/407	24%
미접도필지	40/407	10%
노후불량 건축물	347 / 402동	86%



사회경제적 특성

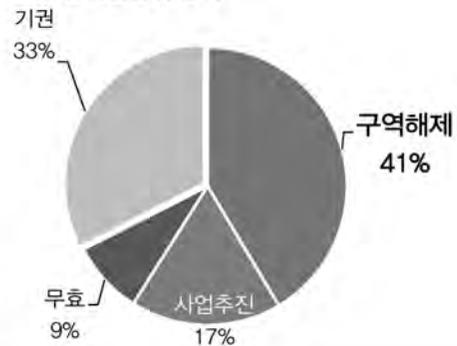
■ 경제적 특성

비례율	102%
분담주민비율	44%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	438/3,101인(14%)
세입자가구	1,153/1,499가구 (77%)
1,2인 가구	902/1,418가구 (64%)

■ 주민의견청취 결과



강동01 주택재개발

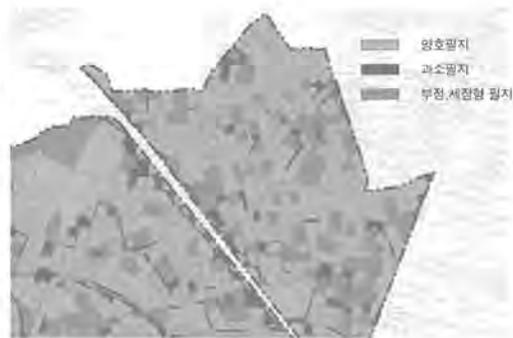
구역개요 및 입지적 특성

위치	강동구
면적	60,288m ²
토지등소유자	466인
교통현황	비역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	5,830 / 10,582m ²	55%
과소필지	165/557	30%
미접도필지	133/557	24%
노후불량 건축물	289 / 344동	84%



사회경제적 특성

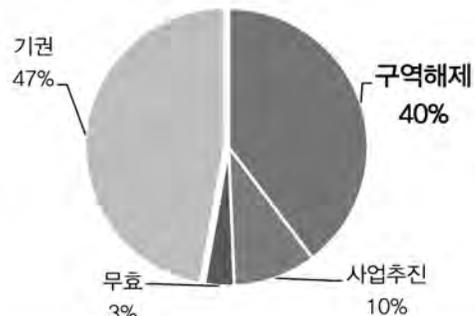
■ 경제적 특성

비례율	115%
분담주민비율	58%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	467/3,544인(13%)
세입자가구	1,342/1,615가구 (83%)
1,2인 가구	1,039/1,615가구 (64%)

■ 주민의견청취 결과



광진03 주택재건축

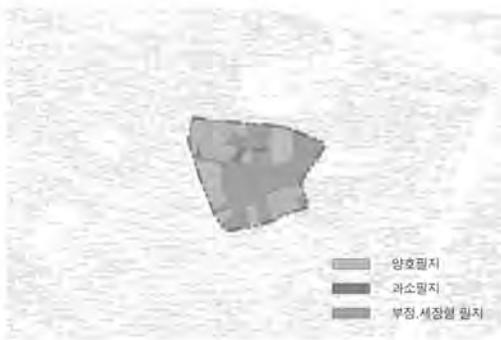
구역개요 및 입지적 특성

위치	광진구
면적	10,608m ²
토지등소유자	51인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	189 / 711m ²	27%
과소필지	12/55	22%
미접도필지	13/55	24%
노후불량 건축물	25 / 34동	74%



사회경제적 특성

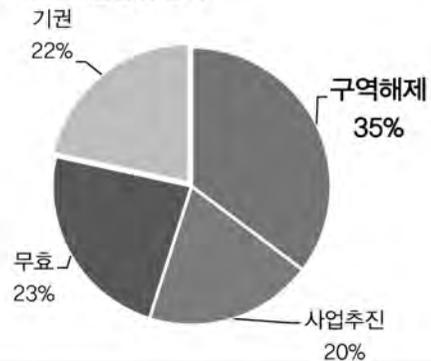
■ 경제적 특성

비례율	97%
분담주민비율	68%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	61/338인(18%)
세입자가구	131/182가구(72%)
1,2인 가구	145/184가구(79%)

■ 주민의견청취 결과



광진04 주택재건축

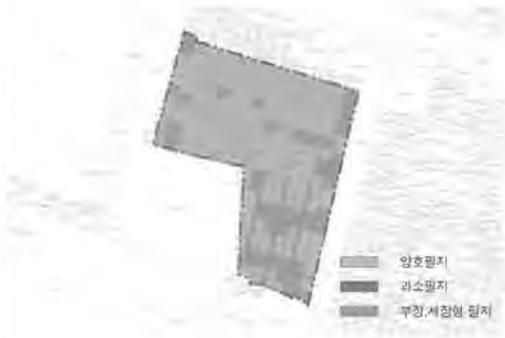
구역개요 및 입지적 특성

위치	광진구
면적	34,003m ²
토지등소유자	237인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	4,325 / 5,697m ²	76%
과소필지	0/299	0%
미접도필지	47/229	21%
노후불량 건축물	190 / 223동	85%



사회경제적 특성

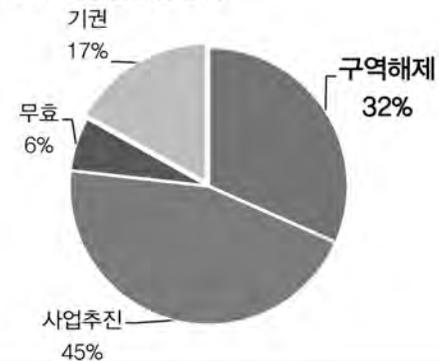
■ 경제적 특성

비례율	110%
분담주민비율	44%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	242/1,909인(13%)
세입자가구	787/942가구(84%)
1,2인 가구	613/913가구(67%)

■ 주민의견청취 결과



동대문02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	동대문구
면적	22,003m ²
토지등소유자	173인
교통현황	비역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	1,702 / 2,510m ²	68%
과소필지	47/171	27%
미접도필지	30/171	18%
노후불량 건축물	103 / 119동	87%



사회경제적 특성

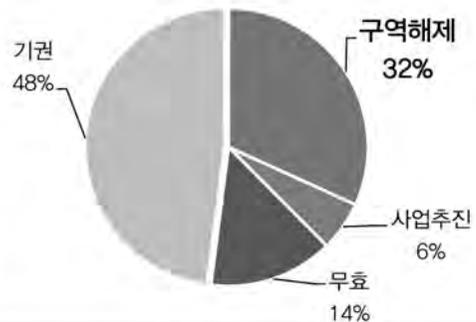
■ 경제적 특성

비례율	87%
분담주민비율	72%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	117/949인(12%)
세입자가구	415/580가구(72%)
1,2인 가구	236/407가구(58%)

■ 주민의견청취 결과



동대문03 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	동대문구
면적	17,687 m ²
토지등소유자	123인
교통현황	비역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	1,326 / 3,062m ²	43%
과소필지	10/96	10%
미접도필지	0/96	0%
노후불량 건축물	73 / 84동	87%



사회경제적 특성

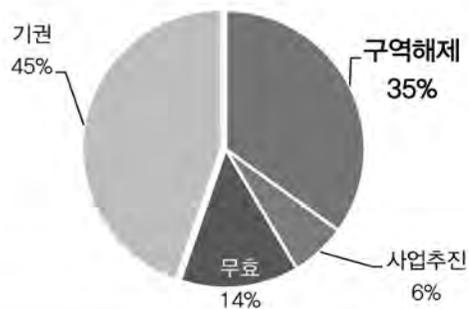
■ 경제적 특성

비례율	84%
분담주민비율	65%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	152/998인(15%)
세입자가구	268/407가구(66%)
1,2인 가구	233/415가구(56%)

■ 주민의견청취 결과



동대문04 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	동대문구
면적	19,675m ²
토지등소유자	127인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	2,319 / 3,360m ²	69%
과소필지	23/137	17%
미접도필지	1/137	1%
노후불량 건축물	99 / 123동	80%



사회경제적 특성

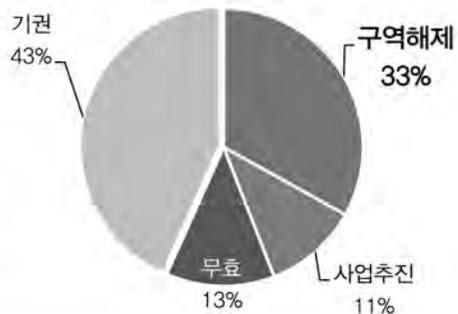
■ 경제적 특성

비례율	51%
분담주민비율	68%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	133/892인(15%)
세입자가구	194/342가구(57%)
1,2인 가구	167/342가구(49%)

■ 주민의견청취 결과



동대문05 주택재건축

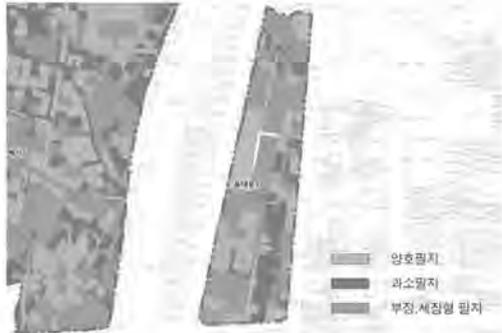
구역개요 및 입지적 특성

위치	동대문구
면적	25,140m ²
토지등소유자	165인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	1,256 / 2,501m ²	50%
과소필지	116/224	52%
미접도필지	46/224	21%
노후불량 건축물	179 / 208동	86%



사회경제적 특성

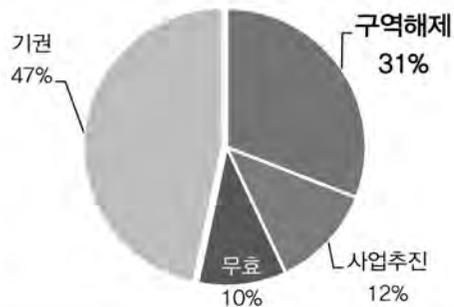
■ 경제적 특성

비례율	74%
분담주민비율	69%

■ 사회적 특성

평균연령	45세
65세 이상 인구	148/731인(20%)
세입자가구	172/341가구(50%)
1,2인 가구	230/341가구(67%)

■ 주민의견청취 결과



중랑02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	중랑구
면적	32,143m ²
토지등소유자	277인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	2,559 / 4,543m ²	56%
과소필지	79/243	33%
미접도필지	58/243	24%
노후불량 건축물	169 / 199동	85%



사회경제적 특성

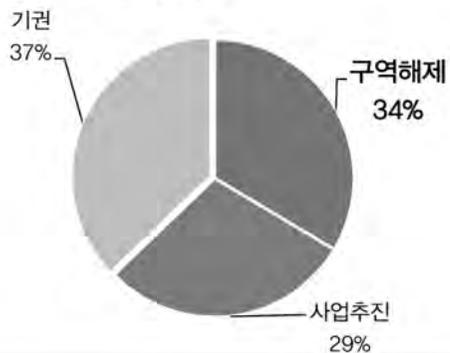
■ 경제적 특성

비례율	105%
분담주민비율	70%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	227/1,569인(14%)
세입자가구	487/659가구(74%)
1,2인 가구	380/659가구(58%)

■ 주민의견청취 결과



중랑03 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	중랑구
면적	33,871 m ²
토지등소유자	274인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	3,770 /6,419m ²	59%
과소필지	51/245	21%
미접도필지	59/245	24%
노후불량 건축물	148 /210동	70%



사회경제적 특성

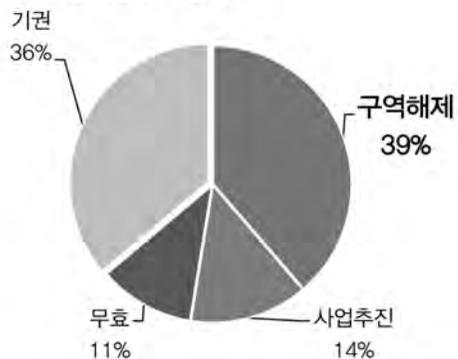
■ 경제적 특성

비례율	72%
분담주민비율	73%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	300/2,066인(15%)
세입자가구	665/938가구(71%)
1,2인 가구	587/938가구(63%)

■ 주민의견청취 결과



성북01 주택재건축

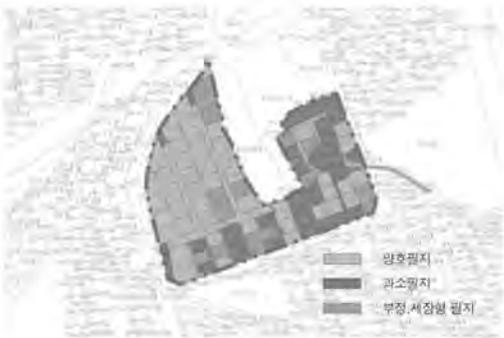
구역개요 및 입지적 특성

위치	성북구
면적	12,034㎡
토지등소유자	86인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	901 /1,753㎡	51%
과소필지	73/139	53%
미접도필지	37/139	27%
노후불량 건축물	65 /88동	74%



사회경제적 특성

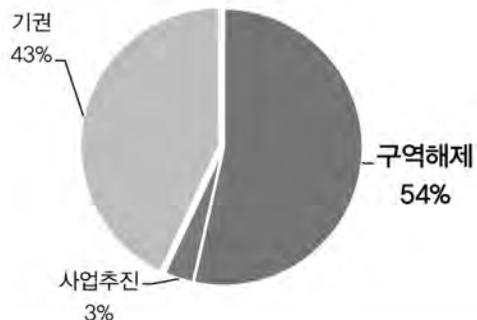
■ 경제적 특성

비례율	83%
분담주민비율	88%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	98/484인(20%)
세입자가구	90/145가구(62%)
1,2인 가구	116/203가구(57%)

■ 주민의견청취 결과



성북02 주택재건축

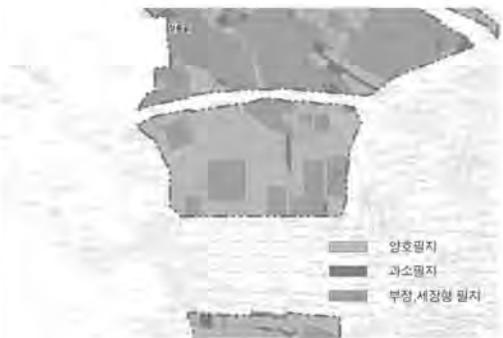
구역개요 및 입지적 특성

위치	성북구
면적	24,870m ²
토지등소유자	89인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지
주변정비사업	추진구역과 인접



물리적 특성

협소도로	139 /3,378m ²	4%
과소필지	9/83	11%
미접도필지	14/83	17%
노후불량 건축물	61 /68동	90%



사회경제적 특성

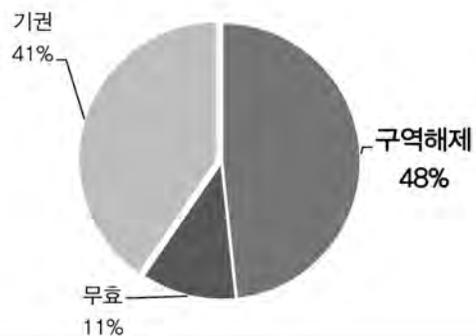
■ 경제적 특성

비례율	44%
분담주민비율	83%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	78/398인(20%)
세입자가구	46/111가구(41%)
1,2인 가구	107/172가구(62%)

■ 주민의견청취 결과



강북01 주택재건축

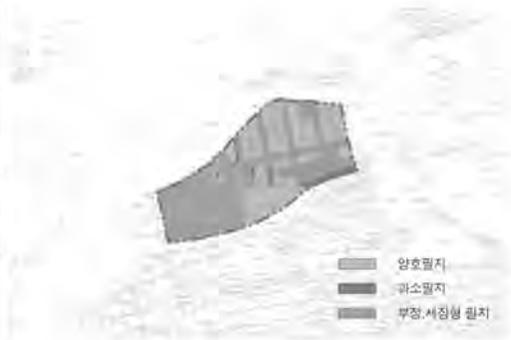
구역개요 및 입지적 특성

위치	강북구
면적	18,827㎡
토지등소유자	167인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	77 / 2900㎡	3%
과소필지	27/81	33%
미접도필지	1/81	1%
노후불량 건축물	63 / 71동	89%



사회경제적 특성

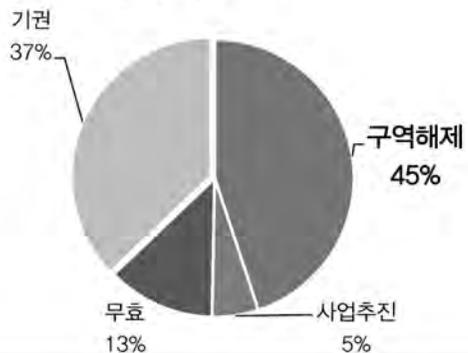
■ 경제적 특성

비례율	17%
분담주민비율	82%

■ 사회적 특성

평균연령	46세
65세 이상 인구	136/581인(23%)
세입자가구	129/223가구(58%)
1,2인 가구	115/223가구(52%)

■ 주민의견청취 결과



강북02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강북구
면적	26,885㎡
토지등소유자	237인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	241 / 4,423㎡	5%
과소필지	19/143	13%
미접도필지	4/143	3%
노후불량 건축물	95 / 109동	87%



사회경제적 특성

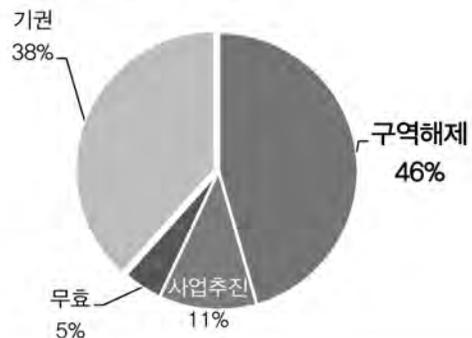
■ 경제적 특성

비례율	29%
분담주민비율	93%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	198/921인(21%)
세입자가구	199/361가구(55%)
1,2인 가구	167/347가구(48%)

■ 주민의견청취 결과



강북03 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강북구
면적	26,889m ²
토지등소유자	124인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	464 / 3,220m ²	14%
과소필지	25/115	22%
미접도필지	16/115	14%
노후불량 건축물	64 / 78동	82%



사회경제적 특성

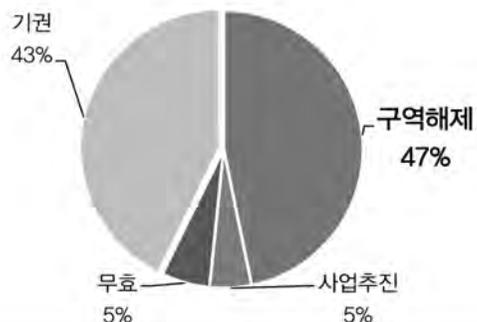
■ 경제적 특성

비례율	41%
분담주민비율	79%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	82/464인(18%)
세입자가구	91/167가구(54%)
1,2인 가구	77/167가구(46%)

■ 주민의견청취 결과



강북04 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강북구
면적	43,358m ²
토지등소유자	341인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	2,309 / 6,560m ²	35%
과소필지	91/242	38%
미접도필지	62/242	26%
노후불량 건축물	136 / 185동	74%



사회경제적 특성

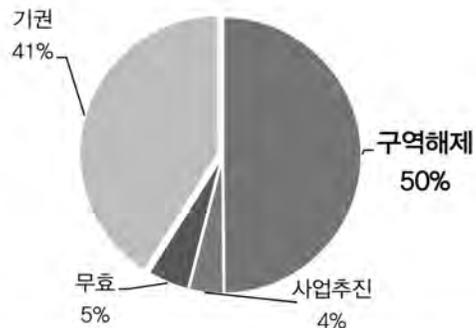
■ 경제적 특성

비례율	28%
분담주민비율	78%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	230/1,388인(17%)
세입자가구	309/534가구(58%)
1,2인 가구	262/534가구(49%)

■ 주민의견청취 결과



강북05 주택재건축

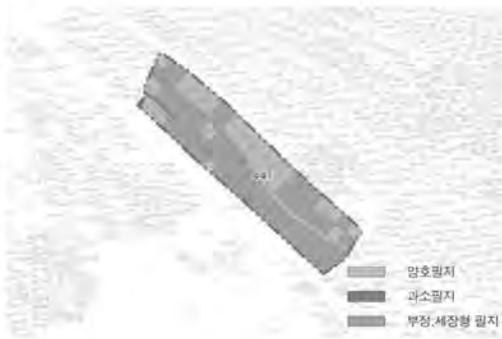
구역개요 및 입지적 특성

위치	강북구
면적	17,560㎡
토지등소유자	122인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	57 / 1,937㎡	3%
과소필지	8/83	10%
미접도필지	0/83	0%
노후불량 건축물	77 / 88동	88%



사회경제적 특성

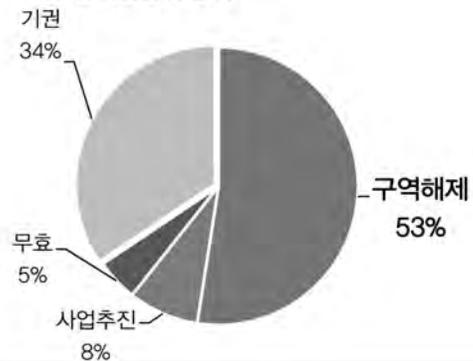
■ 경제적 특성

비례율	64%
분담주민비율	62%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	87/467인(19%)
세입자가구	116/189가구(61%)
1,2인 가구	104/189가구(55%)

■ 주민의견청취 결과



도봉01 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	도봉구
면적	27,925㎡
토지등소유자	230인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,353 / 5,001㎡	27%
과소필지	16/190	8%
미접도필지	12/190	6%
노후불량 건축물	135 / 171동	79%



사회경제적 특성

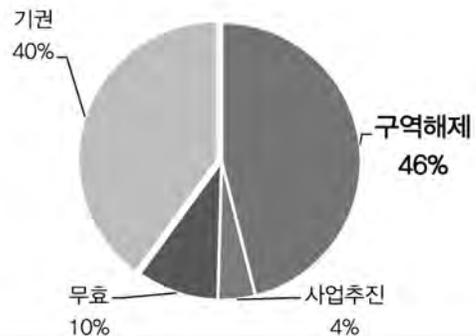
■ 경제적 특성

비례율	54%
분담주민비율	91%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	195/1,315인(15%)
세입자가구	324/555가구(58%)
1,2인 가구	314/555가구(57%)

■ 주민의견청취 결과



도봉02 주택재건축

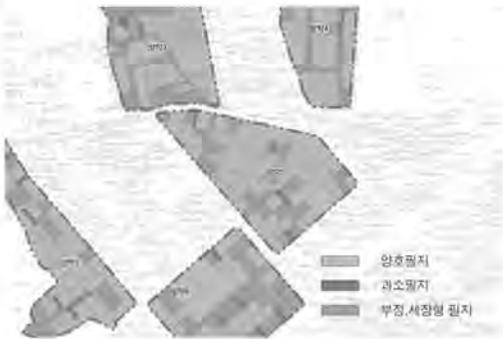
구역개요 및 입지적 특성

위치	도봉구
면적	16,881 m ²
토지등소유자	177인
교통현황	비역세권
자연지형	평지
주변정비사업	해제구역과 인접



물리적 특성

협소도로	630 / 2,457m ²	26%
과소필지	4/87	5%
미접도필지	3/87	3%
노후불량 건축물	59 / 78동	76%



사회경제적 특성

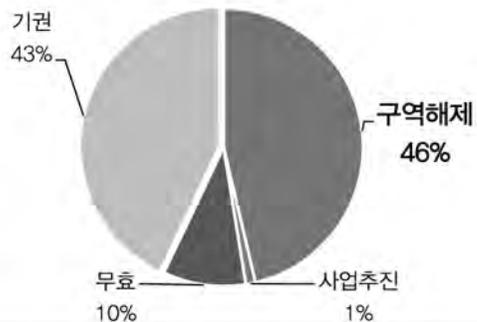
■ 경제적 특성

비례율	27%
분담주민비율	91%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	123/788인(16%)
세입자가구	149/315가구(47%)
1,2인 가구	167/315가구(53%)

■ 주민의견청취 결과



은평1 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	은평구
면적	38,321 m ²
토지등소유자	379인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	추진구역과 인접



물리적 특성

협소도로	366 / 5,552m ²	7%
과소필지	5/139	4%
미접도필지	3/139	2%
노후불량 건축물	94 / 115동	82%



사회경제적 특성

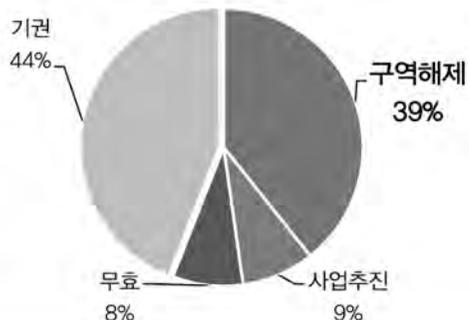
■ 경제적 특성

비례율	74%
분담주민비율	90%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	234/1619인(14%)
세입자가구	429/623가구(69%)
1,2인 가구	317/626가구(51%)

■ 주민의견청취 결과



강서01 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강서구
면적	34,607㎡
토지등소유자	220인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	2,352 / 3,750㎡	63%
과소필지	55/184	30%
미접도필지	37/184	20%
노후불량 건축물	117 / 139동	84%



사회경제적 특성

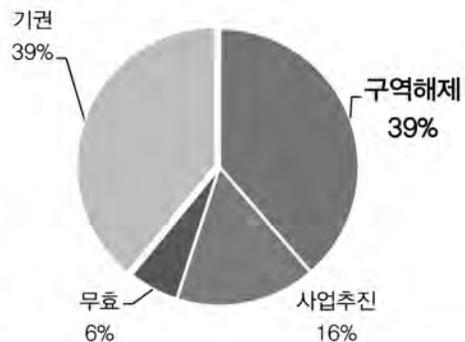
■ 경제적 특성

비례율	93%
분담주민비율	68%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	149/1080인(14%)
세입자가구	534/649가구(82%)
1,2인 가구	325/499가구(65%)

■ 주민의견청취 결과



강서02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강서구
면적	23,910m ²
토지등소유자	183인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	추진구역과 인접



물리적 특성

협소도로	1,730 / 5,139m ²	34%
과소필지	17/143	12%
미접도필지	26/143	18%
노후불량 건축물	82 / 110동	75%



사회경제적 특성

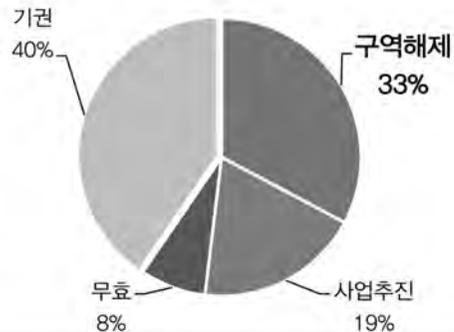
■ 경제적 특성

비례율	90%
분담주민비율	-

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	129/1,076인(12%)
세입자가구	383/437가구(88%)
1,2인 가구	278/465가구(60%)

■ 주민의견청취 결과



강서03 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강서구
면적	28,022㎡
토지등소유자	224인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,674 / 3,891㎡	43%
과소필지	49/191	26%
미접도필지	38/191	20%
노후불량 건축물	108 / 134동	81%



사회경제적 특성

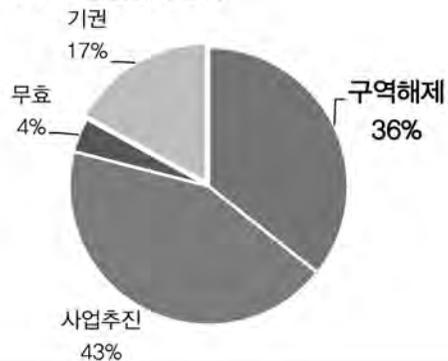
■ 경제적 특성

비례율	71%
분담주민비율	80%

■ 사회적 특성

평균연령	42세
65세 이상 인구	193/1,319인(15%)
세입자가구	552/657가구(84%)
1,2인 가구	447/656가구(68%)

■ 주민의견청취 결과



구로01 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	구로구
면적	13,031 m ²
토지등소유자	116인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	857 / 1,468m ²	58%
과소필지	46/112	41%
미접도필지	35/112	31%
노후불량 건축물	42 / 56동	75%



사회경제적 특성

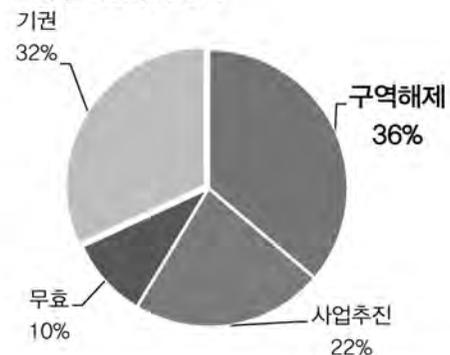
■ 경제적 특성

비례율	91%
분담주민비율	76%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	83/513인(16%)
세입자가구	145/218가구(67%)
1,2인 가구	102/198가구(52%)

■ 주민의견청취 결과



구로02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	구로구
면적	44,812㎡
토지등소유자	309인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	3,150 / 7,884㎡	40%
과소필지	184/399	46%
미접도필지	117/399	29%
노후불량 건축물	223 / 259동	86%



사회경제적 특성

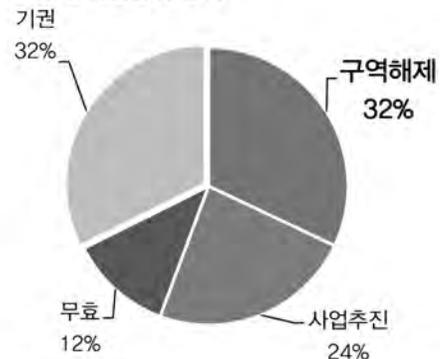
■ 경제적 특성

비례율	95%
분담주민비율	78%

■ 사회적 특성

평균연령	44세
65세 이상 인구	373/2,280인(16%)
세입자가구	877/1,138가구 (77%)
1,2인 가구	795/1138가구 (70%)

■ 주민의견청취 결과



구로03 주택재건축

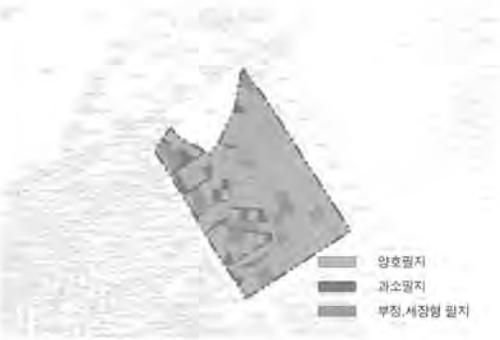
구역개요 및 입지적 특성

위치	구로구
면적	23,320㎡
토지등소유자	124인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	1,010 / 5,439㎡	19%
과소필지	30/169	18%
미접도필지	35/169	21%
노후불량 건축물	107 / 128동	84%



사회경제적 특성

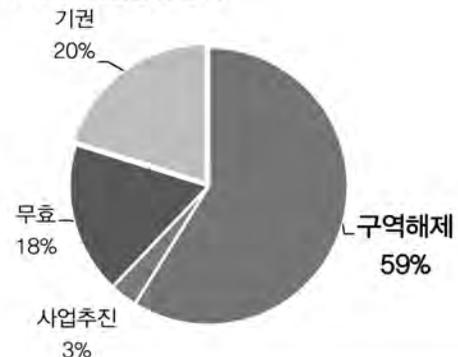
■ 경제적 특성

비례율	69%
분담주민비율	-

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	180/952인(19%)
세입자가구	393/447가구(88%)
1,2인 가구	296/447가구(66%)

■ 주민의견청취 결과



금천01 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	금천구
면적	11,418㎡
토지등소유자	58인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	675 / 936㎡	72%
과소필지	13/61	21%
미접도필지	0/61	0%
노후불량 건축물	38 / 50동	76%



사회경제적 특성

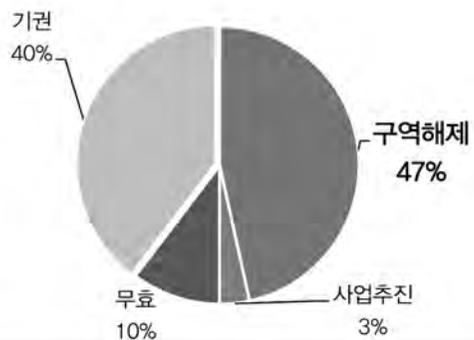
■ 경제적 특성

비례율	51%
분담주민비율	79%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	60/412인(15%)
세입자가구	153/176가구(87%)
1,2인 가구	105/176가구(60%)

■ 주민의견청취 결과



금천02 주택재건축

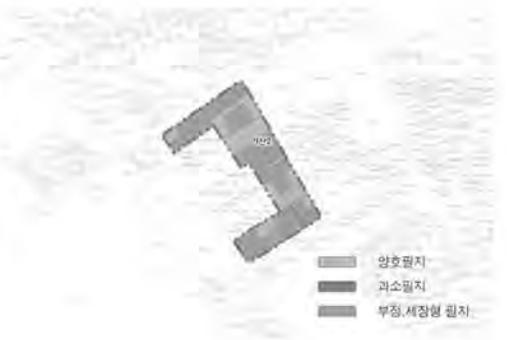
구역개요 및 입지적 특성

위치	금천구
면적	11,059m ²
토지등소유자	99인
교통현황	비역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	402 / 689m ²	58%
과소필지	1/41	2%
미접도필지	4/41	10%
노후불량 건축물	48 / 51동	94%



사회경제적 특성

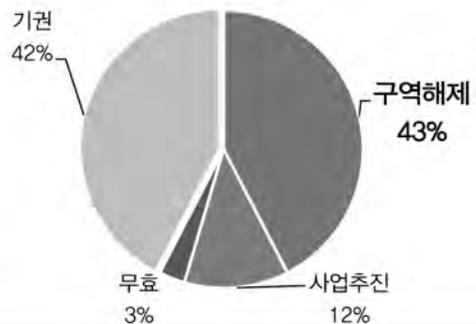
■ 경제적 특성

비례율	43%
분담주민비율	79%

■ 사회적 특성

평균연령	46세
65세 이상 인구	88/528인(17%)
세입자가구	260/307가구(85%)
1,2인 가구	240/307가구(78%)

■ 주민의견청취 결과



영등포02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	영등포구
면적	42,090m ²
토지등소유자	291인
교통현황	역세권
자연지형	평지
주변정비사업	추진구역과 인접



물리적 특성

협소도로	2,232 / 7,423m ²	30%
과소필지	78/290	27%
미접도필지	34/290	12%
노후불량 건축물	166 / 216동	77%



사회경제적 특성

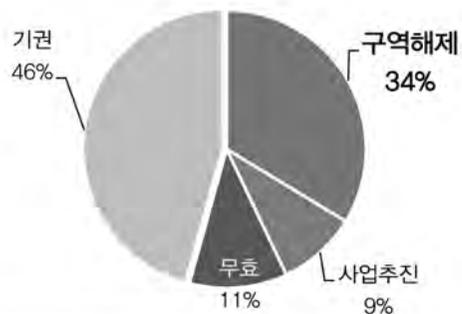
■ 경제적 특성

비례율	77%
분담주민비율	81%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	259/1,798인(14%)
세입자가구	857/995가구(86%)
1,2인 가구	766/995가구(77%)

■ 주민의견청취 결과



동작02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	동작구
면적	12,939m ²
토지등소유자	54인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	429 / 1,576m ²	27%
과소필지	35/113	31%
미접도필지	5/113	4%
노후불량 건축물	49 / 68동	72%



사회경제적 특성

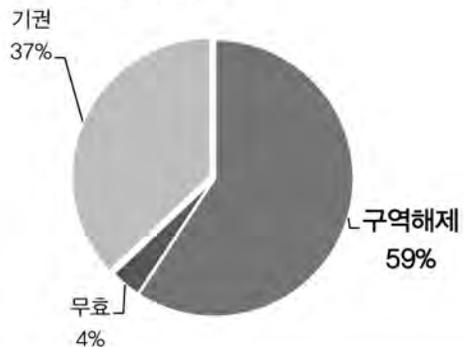
■ 경제적 특성

비례율	119%
분담주민비율	38%

■ 사회적 특성

평균연령	43세
65세 이상 인구	45/288인(16%)
세입자가구	123/150가구(82%)
1,2인 가구	109/150가구(73%)

■ 주민의견청취 결과



관악02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	관악구
면적	14,860m ²
토지등소유자	300인
교통현황	비역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	0 / 2155m ²	0%
과소필지	3/66	5%
미접도필지	1/66	2%
노후불량 건축물	57 / 65동	88%



사회경제적 특성

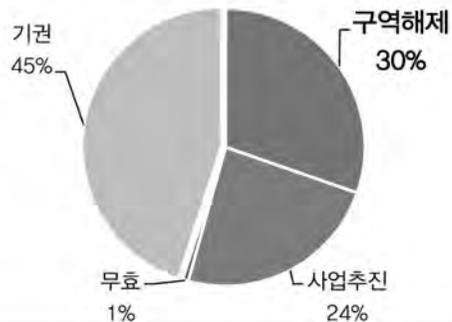
■ 경제적 특성

비례율	46%
분담주민비율	99%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	112/1,036인(11%)
세입자가구	228/438가구(52%)
1,2인 가구	245/438가구(56%)

■ 주민의견청취 결과



송파01 주택재건축

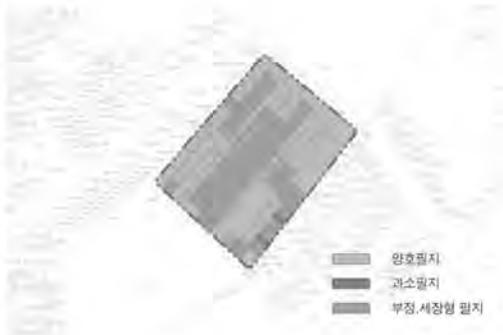
구역개요 및 입지적 특성

위치	송파구
면적	113,149m ²
토지등소유자	979인
교통현황	역세권
자연지형	평지



물리적 특성

협소도로	3,671 / 42,728m ²	9%
과소필지	151/737	20%
미접도필지	50/737	7%
노후불량 건축물	415 / 530동	78%



사회경제적 특성

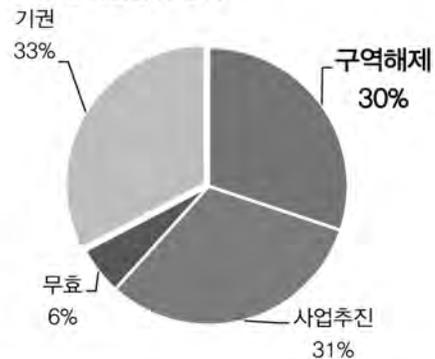
■ 경제적 특성

비례율	122%
분담주민비율	70%

■ 사회적 특성

평균연령	41세
65세 이상 인구	957/7,045인(14%)
세입자가구	1,999/2,225가구 (90%)
1,2인 가구	1,449/2,773가구 (52%)

■ 주민의견청취 결과



송파02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	송파구
면적	99,398㎡
토지등소유자	732인
교통현황	역세권
자연지형	구릉지



물리적 특성

협소도로	1,305 / 32,983㎡	4%
과소필지	110/594	19%
미접도필지	7/594	1%
노후불량 건축물	363 / 474동	77%



사회경제적 특성

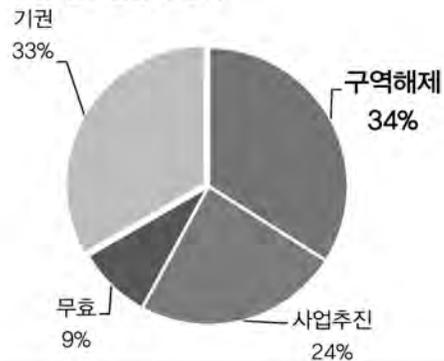
■ 경제적 특성

비례율	103%
분담주민비율	83%

■ 사회적 특성

평균연령	40세
65세 이상 인구	716/6,344인(11%)
세입자가구	649/2,858가구 (23%)
1,2인 가구	1,460/2,569가구 (57%)

■ 주민의견청취 결과



강동02 주택재건축

구역개요 및 입지적 특성

위치	강동구
면적	15,482m ²
토지등소유자	55인
교통현황	비역세권
자연지형	평지
주변정비사업	추진구역과 인접



물리적 특성

협소도로	1,119 / 3,148m ²	36%
과소필지	16/81	20%
미접도필지	35/81	43%
노후불량 건축물	48 / 61동	79%



사회경제적 특성

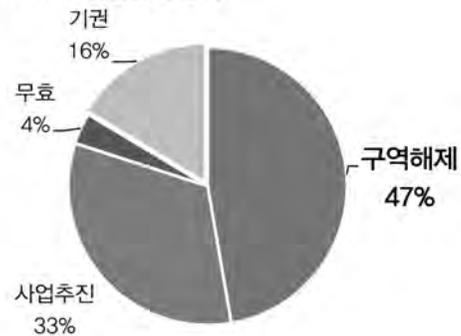
■ 경제적 특성

비례율	79%
분담주민비율	62%

■ 사회적 특성

평균연령	45세
65세 이상 인구	104/575인(18%)
세입자가구	169/211가구(80%)
1,2인 가구	195/283가구(69%)

■ 주민의견청취 결과



Abstract

Abstract

Analysis of Condition Surveys on Newtown and Redevelopment Project-Cancelled Areas in Seoul

Nam-Jong Jang · Da-Mi Maeng · Seung-Hyun Min · Yoo-Jin Kim

As the condition surveys implemented as part of exit plans for Seoul's Newtown and redevelopment projects, redevelopment plans were lifted from many designated areas. The city government has since announced that alternative maintenance strategies will be applied to those sites of cancelled projects (hereinafter referred to as 'Cancelled Area') on the basis of residents' request, but the implementation of such alternative maintenance has not yet proved sufficient.

For such alternative maintenance projects to work effectively, a comprehensive understanding of characteristics of Cancelled Areas is necessary, encompassing not only the physical environment but also their social, economic, and locational conditions. Then, architectural models and socioeconomic programs must be sought based on this understanding.

To seek alternative strategies that reflect the nature of Cancelled Areas, this study reviews in detail the Areas' locational, physical, economic, and social conditions as well as attributes of residents' opinions, then aims to find appropriate alternatives and to provide objectives of public support for the application of such measures.

Therefore, this study first set out to find differences between two types of areas: one in which the redevelopment plans were carried forward ('Pursuing Areas') and the other whose plans were lifted ('Cancelled Areas') – by comparing the two based on the condition surveys. Secondly, the locational, physical, economic, and social conditions and spatial distribution of residents' opinions of forty-three Cancelled Areas were analyzed. After the results were categorized for prioritization for public support, the objectives of public support were derived. Third, two Cancelled Areas with urgent needs for public support were selected for in-depth case studies, to provide alternative direction of regeneration and architectural models suitable for each area's condition. Lastly, the objectives for application of alternative maintenance strategies were established, and policy improvements

were proposed accordingly.

The inadequate infrastructure and living environment of Cancelled Areas require physical improvements, but redevelopment or reconstruction projects are impossible in these areas due to their low profitability compared to 'Pursuing Areas'. Not only does the population generally have low financial ability, but it is also made up of large vulnerable social groups, including the elderly and renters, deterring resident-led housing improvement. Moreover, opinions on cancelling or pursuing the redevelopment plans vary significantly, and many residents feel passive or indifferent, further hindering any possibilities of alternative projects led by the residents. Therefore, maintenance of infrastructure and public support for housing improvement in Cancelled Areas, as well as administrative and financial support for expanding residents' capacity, are essential.

To seek alternatives for Cancelled Areas based on their characteristics, an in-depth analysis of the locational, physical, and socioeconomic conditions as well as the attributes of residents' opinions was implemented on the case areas with urgent needs for public support. According to the study results, the following basic directions for application of alternative strategies are proposed: first, public facilities must be constructed as the local centers to secure necessary amenity considering the neighborhood unit; second, residents must be provided with a number of available options for residential environment maintenance, devised based on the degree of deterioration and on residents' needs; and third, maintenance and installation of infrastructure must be executed in phases to increase public support for voluntary maintenances. Especially, street maintenance must be implemented, in phases, beginning with main community corridors, then major internal streets, and finally minor internal streets, during the process of which individual reconstruction of aged residential buildings on corresponding streets and small-scale joint development of several lots are to be encouraged and supported. The ultimate purpose of seeking alternatives is to induce in the long term resident-led improvement of residential environment through such public support for infrastructure maintenance and housing improvement.

For such alternatives to be applied to Cancelled Areas in reality, a comprehensive maintenance plan on neighborhood unit level must first be developed, in order to secure local infrastructure considering the surroundings of the Cancelled Area. To do this, this study proposes a new project model named "Base-Diffusive Residential Environment Improvement Project," in which improvement is induced by execution of number of

local key projects, including installation of public facilities based on the conditions of the neighborhood unit and other ongoing maintenance projects in the peripheries of the Cancelled Area.

Next, grounds must be established for public support for infrastructure installations and residential environment improvements in Cancelled Areas. Each Cancelled Area varies in its nature and therefore some areas need partial support whereas others ask for comprehensive support. Thus, prioritization standards of public support for Cancelled Areas must be established based on the degree of infrastructure deterioration, urgency of housing improvement, profitability, percentage of vulnerable social groups, etc., for sensible management of Cancelled Areas. Additionally, administrative and financial support including subsidies for residents' voluntary housing improvement and reinforcement of the role of management department, as well as expansion of education and consultation on public sector's end to increase the capacities of the residents, are important.

As the groundwork that analyzed the characteristics of Cancelled Areas and sought alternative strategies, this study will play an important role in seeking basis for public support developing plans.

Table of Contents

Chp. 1	Introduction
1	Background and Objectives
2	Scope and Method
3	Differentiation
Chp. 2	Comparative Analysis of Condition Survey Results on Pursuing Areas and Cancelled Areas
Chp. 3	Analysis of Characteristics in Cancelled Areas
1	Analysis Overview
2	Analysis of Characteristics in Cancelled Areas
3	Categorization and Objectives for Developing Alternative Strategies
Chp. 4	Alternative Strategies for Cancelled Areas
1	Principles and Directions of Alternative Strategies
2	Case Studies for Alternative Strategies
3	Development of Alternative Strategies for Case Areas and Simulation
Chp. 5	Conclusion
1	Conclusion
2	Policy Implications
	References
	Appendices

서울연 2013-BR-10

서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구

발행인 이창현

발행일 2014년 7월 31일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1319

값 10,000원 ISBN 979-11-5700-040-1 93530

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.