

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 비례율 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(비례율)	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