

# 목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구범위 및 방법	4
02 서울시 주거환경관리사업 제도 및 추진현황	10
1_주거환경관리사업 관련 법제도 및 정책	10
2_서울시 주거환경관리사업의 추진현황	19
03 주거환경관리사업의 성과와 한계 : 공공부문 사업	28
1_개요	28
2_공공부문 사업의 성과	29
3_예비단계 및 계획수립단계의 쟁점	37
4_사업시행단계의 쟁점	48
5_소결	62
04 주거환경관리사업의 성과와 한계 : 민간부문 사업	64
1_개요	64
2_공동체 활성화 추진실태와 과제	65
3_주택개량 추진실태와 과제	73
4_소결	86

05 해외 주거지 관리 사례	90
1_일본의 마을만들기와 연계한 주거지 관리 및 지원	90
2_영국의 커뮤니티 활성화 정책으로서 주택개량 지원	96
3_미국의 커뮤니티 기반 주택 및 주거환경 개선 지원	101
4_시사점	107
06 주거환경관리사업의 개선방향	112
1_주거환경관리사업의 개선과제 및 방향	112
2_주거환경관리사업의 개선방안	119
참고문헌	143
부록	150
Abstract	204

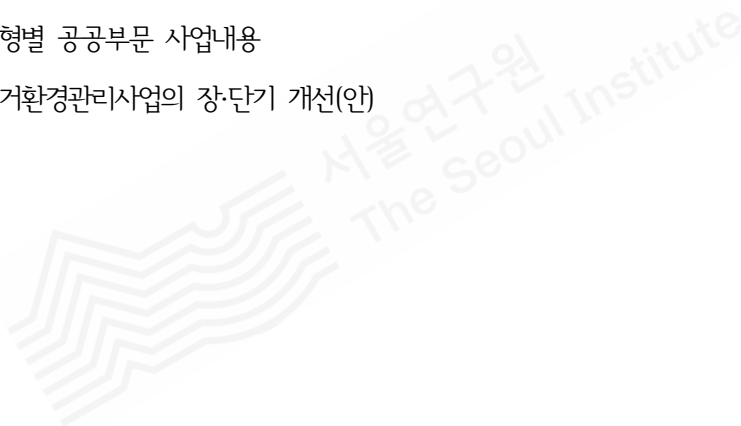


**표**

[표 1-1] 연구내용별 공간적 범위	5
[표 2-1] 주거환경관리사업 관련 법·제도	12
[표 2-2] 도정법 및 도정조례에 의한 정비계획 내용과 주거환경관리사업의 상관성	17
[표 2-3] 서울시 주거환경관리사업의 추진단계	20
[표 2-4] 추진상황별 자치구 구역현황	20
[표 2-5] 주거환경관리사업구역의 규모	22
[표 2-6] 주거환경관리사업구역의 용도지역 현황	22
[표 2-7] 용도지역 현황	23
[표 2-8] 구역 규모 현황	23
[표 2-9] 과소필지 현황	24
[표 2-10] 국공유지 면적 비율 현황	24
[표 2-11] 건물동수 현황	25
[표 2-12] 건축물 주용도 분포 현황	25
[표 2-13] 세대수 현황	26
[표 2-14] 거주인구수 현황	26
[표 3-1] 공공부문 사업 관련 서울시 정책	29
[표 3-2] 주거환경관리사업의 공공부문 사업 완료 구역	31
[표 3-3] 공공부문 사업 완료 구역의 주요 기반시설 개선 현황	32
[표 3-4] 공동이용시설 확보 현황	33
[표 3-5] 선정연도별 공동이용시설 조성방식	34

[표 3-6] 공공부문 사업 완료 구역의 주민공동이용시설 용도 현황	36
[표 3-7] 자치구 후보지 제안 현황	37
[표 3-8] 자치구 후보지 발굴 현황	38
[표 3-9] 선정연도별 지역특성 구역 현황	41
[표 3-10] 주거환경 쇠퇴정도 지표에 따른 특성지역별 주택개량을 위한 필요 사업	42
[표 3-11] 설문조사 대상구역	44
[표 3-12] 공공부문 사업 완료 구역의 총사업비	52
[표 3-13] 기반시설 설치사업의 총공사비	52
[표 3-14] 공공부문 사업 완료 구역의 공동이용시설 설치비	53
[표 3-15] 자치구 사업추진 구역과 담당부서 설치·업무상황 현황	55
[표 3-16] 지역재생활동가 지원 현황	59
[표 3-17] 지역재생활동가 투입 시기	60
[표 4-1] 공동체 활성화 관련 서울시 정책	65
[표 4-2] 사업추진 현황별 주민공동체 조직 현황	66
[표 4-3] 주민공동체운영회 회원 수 분포	68
[표 4-4] 주민공동체운영회 대표의 특성	69
[표 4-5] 주민공동체운영회 회원 연령대 분포 및 활동별 유형 구분	70
[표 4-6] 주민공동체운영회 공모사업 추진 경험	71
[표 4-7] 공동이용시설 운영주체 유형	72
[표 4-8] 공동이용시설 설치와 공동체 활성화에 따른 시설운영주체 구분	72
[표 4-9] 주택개량 관련 서울시 정책 정리	74
[표 4-10] 신축 현황 분석 대상지	76
[표 4-11] 사업추진기간별 신축 현황	77
[표 4-12] 신축건물의 용도 현황	78
[표 4-13] 주택개량 용자 이용 현황	83

[표 4-14] 용자지원을 통한 주택개량 현황	83
[표 4-15] 주택개량방식별 용자신청금액	84
[표 4-16] 용자신청 접수리 세부내용	85
[표 4-17] 공공부문 사업 완료 후 자치구 구역 관리 현황	86
[표 5-1] 건축비 보조 이외에 다양한 조건에 따른 가산보조금 지급	95
[표 6-1] 주거환경관리사업의 유사사업 개요 및 차별성	116
[표 6-2] 대상지 기준 보완을 위한 제도 개선(안)	120
[표 6-3] 주택개량 보조금 지원을 위한 제도 개선(안)	122
[표 6-4] 주택개량 활성화를 위한 공공지원 방안	125
[표 6-5] 현행 모니터링과 개선안 비교	126
[표 6-6] 유형별 공공부문 사업내용	127
[표 6-7] 주거환경관리사업의 장·단기 개선(안)	141



## 그림

[그림 1-1] 연구의 공간적 범위	5
[그림 1-2] 연구흐름	7
[그림 2-1] 주거환경관리사업의 사업추진과정 및 추진주체	14
[그림 2-2] 서울시 주거환경관리사업 정책의 주요 흐름	16
[그림 2-3] 서울시 주거환경관리사업구역의 추진단계별 분포	21
[그림 3-1] 공공부문 사업의 개요	28
[그림 3-2] 공동이용시설 분포	33
[그림 3-3] 공동이용시설의 연면적 및 조성방식	34
[그림 3-4] 공공부문 사업 완료 구역의 공동이용시설 설치 현황	35
[그림 3-5] 도정법 시행령 주거환경관리구역 대상지역 기준과 지역특성 관계	43
[그림 3-6] 주민워크숍 참여 전 주거환경관리사업 인지(좌), 주민워크숍 참여 동기(우)	45
[그림 3-7] 주민워크숍 참여 지속(좌), 참여 중단 이유(우)	46
[그림 3-8] 주민워크숍 개최 인지경로(좌), 주민참여 강화 방안(우)	46
[그림 3-9] 도움이 된 주민워크숍 프로그램(좌), 주민워크숍 실시의 어려움(우)	47
[그림 3-10] 주민참여계획의 마을환경개선 효과(좌)와 공동체 활동 의사(우)	48
[그림 3-11] 주거환경관리사업 공공부문 계획의 실현 현황	51
[그림 3-12] 구역별 공공부문 사업 총사업비 현황	52
[그림 3-13] 총사업비 대비 공동이용시설 조성 비율	53
[그림 4-1] 민간부문 사업의 개요	64
[그림 4-2] 공공부문 사업단계별 주민공동체조직	66

[그림 4-3] 추진단계별 주민조직 현황(좌), 공동체 활동 지속여부(우)	67
[그림 4-4] 주거환경관리사업구역 신축·증축·대수선 현황	75
[그림 4-5] 주거환경관리사업구역 사업추진 전·후 시점별 신축 등 현황	78
[그림 4-6] 연남동 및 주변지역의 신축 변화	80
[그림 4-7] 북가좌동 및 주변지역의 신축 변화	80
[그림 4-8] 시흥동 및 주변지역의 신축 변화	81
[그림 4-9] 흑석동 및 주변지역의 신축 변화	81
[그림 4-10] 길음동 및 주변지역의 신축 변화	82
[그림 4-11] 구역별 용자신청 현황	84
[그림 5-1] 도쿄도 정비지역	90
[그림 5-2] 미접도 필지 해소를 위한 지원방안 활용 사례	91
[그림 5-3] 노후주택 철거·재건축 시 지원 정책 활용 사례	92
[그림 5-4] 교지마지구의 좁은 골목길	93
[그림 5-5] 무료 토지이용계획·개략건축설계 협의	94
[그림 5-6] 교지마지구의 마을만들기 사업현황	95
[그림 5-7] 중앙정부와 지방정부의 주거지원사업 체계	96
[그림 5-8] Decent Homes Programme 주택 내부 부엌 교체 작업	97
[그림 5-9] DHP 개량 사업 전(좌), 후(우)의 Tower Hamlets Homes	98
[그림 5-10] CDCs 추진 체계	103
[그림 5-11] 클리블랜드시의 네이버후드	104
[그림 5-12] 전략적 투자계획 수립 시 주민참여과정	105
[그림 5-13] FRDC의 개조 후 임대아파트(좌), 세대공존 주택단지(우)	106
[그림 5-14] 공지를 활용한 공원 조성 및 도시농업	107
[그림 6-1] 주거환경관리사업 주요 쟁점의 원인	112
[그림 6-2] 주거환경관리사업과 유사사업의 대상지 범위	117

[그림 6-3] 주거환경관리사업의 의의	117
[그림 6-4] 주거환경관리사업의 개선방향	119
[그림 6-5] 저층주거지 보전·관리를 위한 제도의 장기적 개선방향	121
[그림 6-6] 주택개량 지원 방향	123
[그림 6-7] 주거환경관리사업 공공부문 사업 유형 구분	128
[그림 6-8] 사업단계 구분(안)	129
[그림 6-9] 주거환경관리사업의 거버넌스	133
[그림 6-10] 주거환경관리사업의 단계별 추진(안)	134
[그림 6-11] 주거환경관리사업의 미래상	140

