

# 뉴타운 · 재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향

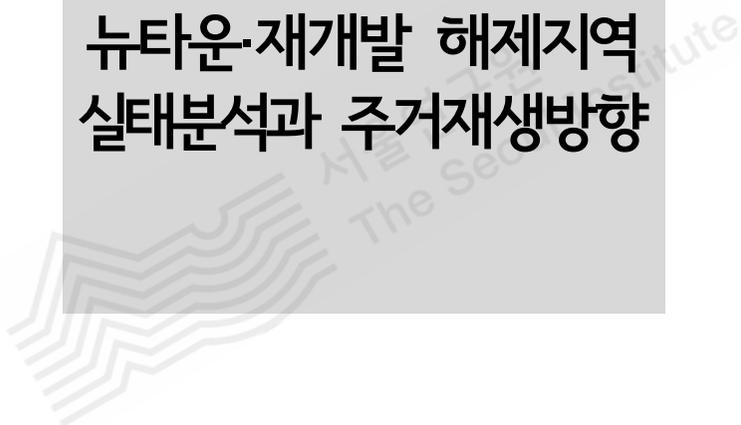
장남종 김상일 이현정 백세나

An Analysis Condition Surveys and Housing Regeneration Direction Newtown  
and Redevelopment Project-Cancelled Areas



서울연구원  
The Seoul Institute

**뉴타운·재개발 해제지역  
실태분석과 주거재생방향**



## 연구책임

장남중 도시공간연구실 연구위원

## 연구진

김상일 도시공간연구실 선임연구위원

이현정 도시공간연구실 초빙부연구위원

백세나 도시공간연구실 연구원

## 연구지원

전우석 (주)우석건축사 사무소 대표

김종석 (주)쿠움파트너스 대표

장정화 (주)스페이스 사이 대표

홍다솜 (주)어바웃시티

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

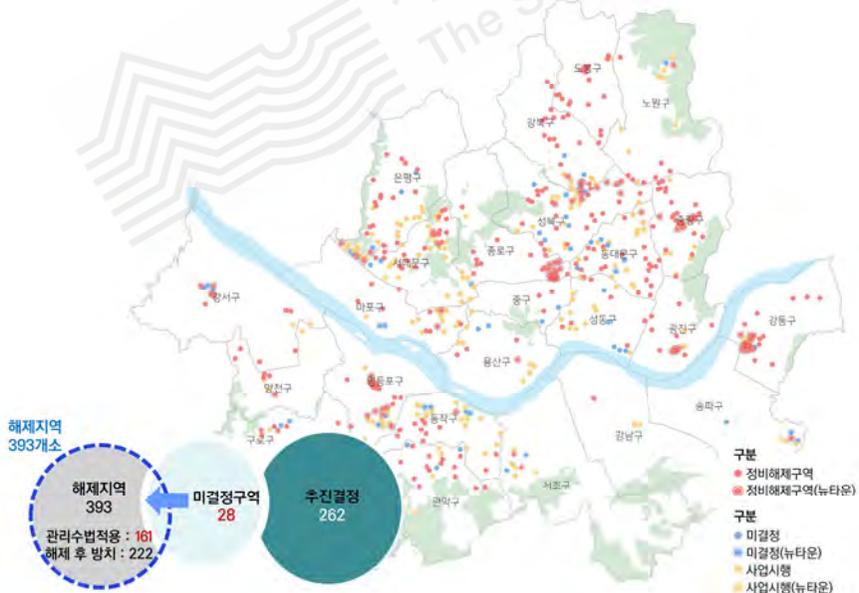
## 요약

# 정책 우선순위 설정·종합관리계획 수립 포함 해제지역 주거재생 위한 4대 추진전략 필요

실태조사 683개 정비(예정)구역 중 해제 393곳 등 655곳 진로 결정

서울시는 2012년 1월 뉴타운·재개발 수습방안을 발표하였다. ‘사람이 우선하는 도시’라는 원칙에 의거해 사람우선 주거지재생으로 정책방향을 전환하고, 주민 스스로 사업 추진 및 해제 여부를 판단하고 결정할 수 있도록 근거를 제공하였다.

이를 통해 2018년 2월 현재 실태조사 대상 683개 정비(예정)구역 중 해제 결정 393개소, 정비사업 정상 추진 262개소 등 전체 대상구역의 약 96%에 해당하는 655개소가 각각의 진로를 결정하였다.



[그림 1] 뉴타운 수습방안 : 추진현황

## 해제지역 노후주택 개량·기반시설 정비 등 물리적 환경개선 ‘급선무’

---

해제지역은 정비사업을 통한 주거환경개선이 이루어지지 않은 지역으로, 주택개량의 필요성이 매우 높은 지역이다. 건축물 노후도 현황을 보면, 20년이 경과된 건축물의 60% 이상인 지역이 전체 해제지역의 약 87.5%, 30년 이상 경과된 노후건축물이 60% 이상인 지역이 전체 해제지역의 약 28.0%로 건축물의 노후화가 매우 심각하게 진행 중인 지역들이다.

해제지역은 접도여건과 필지조건이 불량한 경우가 많아 주택개량이 어려워 필지별 건축물의 노후화가 더욱 가속화되고 있는 실정이다. 해제지역의 대부분이 저층주거지로, 주차공간과 같은 기초생활인프라 여건 또한 열악하다.

따라서 해제지역은 노후주택 등에 대한 정비 및 개량과 함께 기초생활인프라를 포함한 기반시설 정비 등 물리적 환경개선을 위한 차별화된 정책지원 확대가 매우 시급하다.

## 해제지역 주민·공공, 주민 간 갈등 관리, 기존 커뮤니티로 회복 시급

---

해제 이후에도 지역내 주민갈등이 심화된 지역에서는 해제여부를 놓고 주민 찬반 갈등이 여전하고 매물비용, 보조금 등을 둘러싼 지역 주민과 공공, 주민 간 갈등도 여전히 남아 있다.

구체적으로는 해제 이후 무엇을 해야 하는 것인지, 아파트를 못 지으면 주택을 어떻게 개량해야 하는지, 아파트가 아니면 어떤 주택지의 모습으로 변화시킬 것인지 등 선택 가능한 대안에 대한 정보부족으로 인한 불만의 목소리와 함께, 주거환경 개선과 기존 커뮤니티로의 회복 등 다양한 요구들이 있다.

## 해제지역 주거재생 활성화 위해 주민체감 가능한 행정지원 확대 요망

---

해제지역에 대한 관리문제는, 정비사업의 대안 없이 해제가 이루어지고 난 이후 방치되는 등

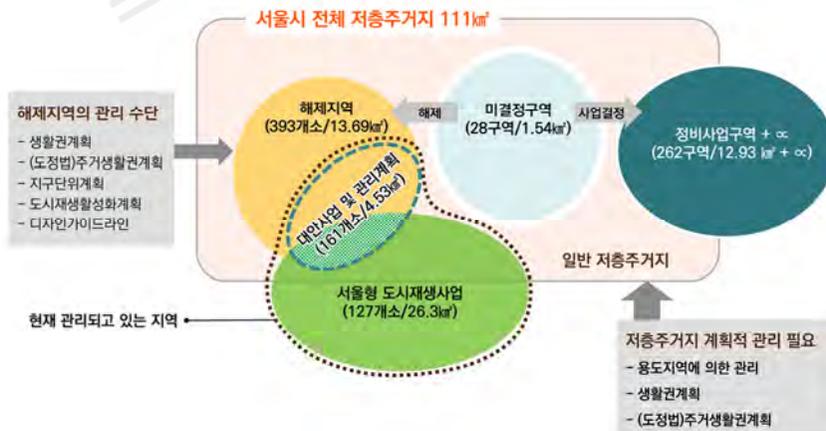
대안 부재 문제와 주택개량 및 기반시설 여건 개선과 같은 재생 과제를 어떻게 해결할 것인가에 대한 것이다.

서울시는 해제지역에 내재하고 있는 주민 간 갈등을 관리하고 해소하기 위하여 그동안 다양한 관리사업 시행과 함께 주민홍보를 위한 해제지역 설명회와 같은 행정적 노력도 다양하게 시도하고 있다. 하지만, 아직까지 주민이 체감할 수 있는 수준에 미치지 못하고 있어, 향후 행정 지원 확대를 통하여 주거재생 활성화를 위한 적극적 방안 마련이 필요하다.

## 해제지역 포함해 서울시 저층주거지 전체의 종합관리계획 수립 필요

서울시의 저층주거지는 대략 111km<sup>2</sup>로, 이들 지역은 크게 일반저층주거지와 기 정비(예정)구역 및 정비사업 해제지역들로 구분할 수 있다. 이들 해제지역은 생활권계획 및 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법)에 의거해 주거생활권계획, 지구단위계획, 활성화사업계획구역 등으로 이미 관리하고 있는 지역과 아직까지 관리수단이 없어 계획적 관리가 필요한 지역으로 구분할 필요가 있다.

서울시 저층주거지는 주택과 기반시설의 노후화에 따른 여러 가지 문제에 직면하고 있지만, 서울시 전체 주거지에서 저층주거지 자체가 가지고 있는 가치가 매우 크므로 향후 해제지역을 포함한 서울시 저층주거지 전체에 대해서는 종합관리계획 수립이 필요하다.



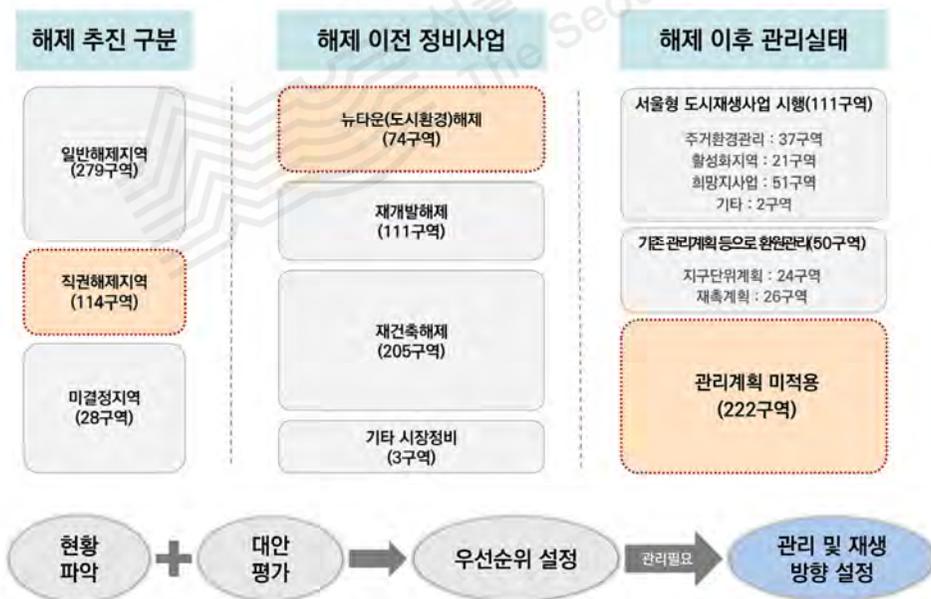
[그림 2] 해제지역과 서울시 저층주거지의 관계

## 해제지역 현황파악·대안평가→우선순위 설정→재생방향 설정도 필요

뉴타운 출구전략의 일환으로 정비(예정)구역의 실태조사와 주민의견 청취를 통해 해제/추진 여부 진로 결정과 해제지역에 대한 대안적 정비사업 등을 추진해왔으나, 아직까지 많은 해제지역들이 주거재생방안을 찾지 못하고 있다.

노후 저층주거지의 주거재생을 둘러싼 여건 변화로 뉴타운 해제지역의 주거재생에 대한 다각적 검토가 필요하다. 또한 뉴타운 해제지역의 실태분석을 통해 해제지역을 유형화함으로써 좀 더 효율적으로 해제지역 주거재생방향을 고민할 필요가 있다.

해제지역은 일반해제 및 직권해제 등 해제의지의 주체는 물론 해제 이전 정비사업의 형태도 뉴타운, 재건축·재개발 등으로 사업방식이 매우 다양한 특성을 나타낸다. 해제 이후 지역관리 여부, 지역관리 사업 형태 등 매우 복잡하고 다양한 특성을 보이고 있어 이러한 다양한 특성이 있는 해제지역을 어떻게 관리해 나갈 것인가에 대한 검토가 필요하다.



[그림 3] 해제지역 현황

## 해제지역 물리적 재생대안 마련, 관련 사업 프로그램 연계 바람직

해제지역의 부문별 주요 현안은 크게 물리적 부문, 경제적 부문, 사회문화적 부문으로 구분하여 검토하였다.

물리적 부문의 주요 현안으로는 주택 노후화, 기반시설 불량, 무질서한 개발양상, 빈집 발생 등 지역쇠퇴 문제 등이 있다. 경제적 부문에서는 주거비와 임대료 상승 및 젠트리피케이션 등이 있다. 사회문화적 부문에서는 고령인구, 저소득 계층 및 다문화 지역 등 사회적 약자에 대한 배려 문제와 지역자산으로서 활용가치가 있는 한옥 등의 관리 문제에 대한 대응이 필요하다.

이를 위해 우선 주택개량, 기반시설의 정비, 무질서한 개발에 대한 건축 가이드라인 등을 통한 지역관리, 해제지역 내 빈집 등의 관리와 정비를 위한 물리적 재생대안 마련이 필요하다.

다음으로 경제적, 사회문화적 현안 대응을 위한 관련 사업 프로그램의 연계 및 활용을 통한 대응방안 마련이 필요하며, 이를 위해 유형화를 통한 맞춤형 대응방향 검토가 필요하다.



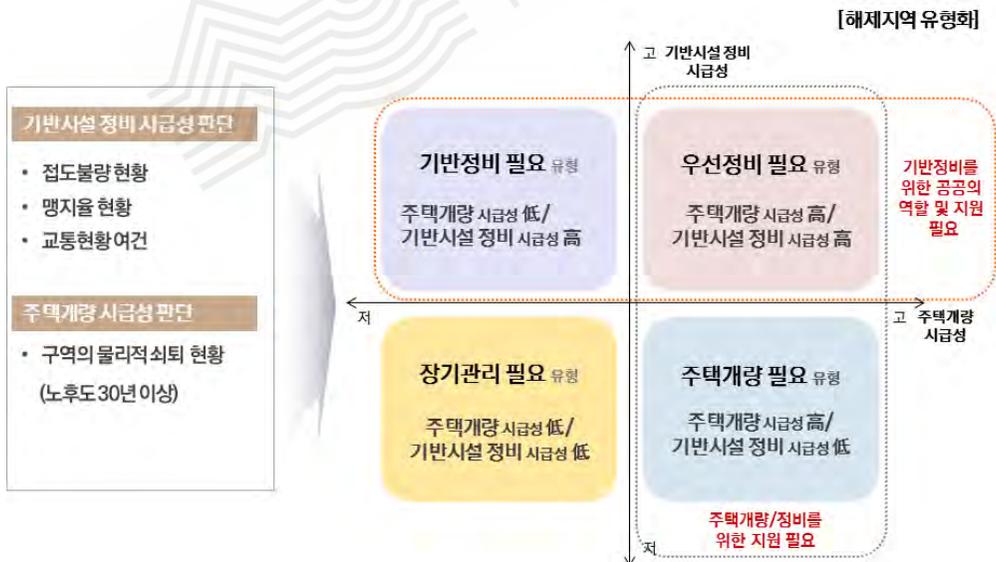
[그림 4] 해제지역의 부문별 주요 현안

## 정책 우선순위 정해 해제지역 유형별로 지원 관리방향 마련 중요

해제지역의 유형화를 살펴보면, 주택개량의 시급성과 기반시설 정비의 시급성이라고 하는 물리적 현황을 중심으로 전체 해제지역을 우선정비필요유형, 주택개량필요유형, 기반시설정비필요유형, 장기관리필요유형의 4가지 유형으로 구분하였다.

우선정비필요유형은 주택상태 및 기반시설의 여건 모두 불량한 지역으로 공공의 정책우선순위가 가장 높은 지역이다. 주택개량필요유형은 주택의 불량도에 따른 주택개량의 시급성은 높은 반면, 기반시설의 시급성은 비교적 낮은 지역이다. 기반정비필요유형은 주택 정비의 시급성은 비교적 낮은 반면, 기반시설의 시급성은 높은 지역이다. 장기관리필요유형은 주택정비의 시급성과 기반시설 정비의 시급성 모두 비교적 낮은 지역으로, 장기적 관점에서의 대응 및 관리에 대한 방향 제시가 필요한 지역이다.

이상의 해제지역의 유형화에서는 크게 기반정비 측면에서 공공의 역할과 지원의 필요에 따라 정책대상을 구분하여 우선순위를 부여하고, 주택개량 및 정비를 위한 지원 측면에서 재생방향 및 지원구조를 마련할 필요가 있다.



[그림 5] 해제지역 유형화의 주요특성

## ‘해제지역 주거재생 활성화’ 4대 추진전략별 세부 실행방안 마련

이 연구에서는 393개 서울시 해제지역의 주거재생을 위한 4대 추진전략을 설정하고, 이에 대한 세부방안을 마련하고 실천전략을 검토하였다.

첫 번째 전략은, 해제지역 재생을 위한 정책의 우선순위 설정과 지원책 마련에 관한 사항이다. 시급성이 높은 우선선정 대상지역에 대한 차별화된 지원정책을 통해 주거재생을 전략적으로 추진하여야 한다.

두 번째 전략은, 주택개량을 위한 지원 확대와 정교화, 해제지역의 현안 해결을 위한 맞춤형 중점 지원 등 체감 가능한 공공지원을 통해 도시재생 효과 제고방안을 모색하여야 한다.

세 번째 전략은, 중앙정부와의 협치형 도시재생사업 추진을 위한 도시재생 뉴딜사업에 대응하여 서울형 도시재생사업모델을 발굴하고 적용방안을 마련해야 한다.

마지막 전략은, ‘주거재생을 위한 해제지역 종합관리계획’을 수립하여 해제지역별 맞춤형 대안을 마련하고, 해제지역 전체에 대한 생활권 차원의 체계적 관리방안을 제시해야 한다.

전략 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해제지역 재생을 위한 <b>정책의 우선순위 설정과 지원책 마련</b></li> <li>- 시급성이 높은 우선 선정 대상지역에 대한 전략적 지원을 통해 재생의 효과 달성</li> </ul>
전략 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>체감 가능한 공공 지원</b>을 통해 도시재생 효과 제고</li> <li>- 주택개량의 연속적 지원과 정교화, 해제지역 현안해결을 위한 맞춤형 중점지원</li> </ul>
전략 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙정부와의 <b>협치형 도시재생사업</b> 추진</li> <li>- 도시재생 뉴딜 대응 서울형 도시재생사업 모델 발굴 및 적용방안 마련</li> </ul>
전략 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거재생 활성화를 위한 <b>해제지역 종합관리계획</b> 수립</li> <li>- 해제지역과 저층주거지 관리 및 대안 마련을 위한 생활권, 지역 차원의 관리 계획을 마련</li> </ul>

[그림 6] 해제지역의 주거재생을 위한 4대 추진전략

# 목차

01 연구개요	2
1_연구의 배경 및 목적	2
2_연구의 범위 및 방법	4
02 뉴타운·재개발 수습방안 그 이후	10
1_‘1.30 뉴타운·재개발 출구전략’의 성과	10
2_해제지역 관리 실태	16
3_해제지역 관련 주요 이슈	26
03 뉴타운·재개발 해제지역 실태	32
1_해제지역 일반현황	32
2_서울시 해제지역 물리적 특성	40
3_서울시 해제지역 경제적 특성	54
4_서울시 해제지역 사회·문화적 특성	57
5_종합 및 시사점	67
04 해제지역의 유형화 및 대응과제	70
1_해제지역의 유형화	70
2_해제지역의 유형별 특성	77
3_해제지역의 지역현안과 대응방향	105
4_종합 및 시사점 : 지역현안 대응형 주거재생방향	113

05 해제지역 주거재생 추진방안	116
1_해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략	116
2_해제지역 관리를 위한 관련 정책 적용 가능성	125
참고문헌	133
부록	134
Abstract	144



**표**

[표 2-1] 2012년 출구전략 발표 당시 뉴타운·정비사업 구역의 사업 추진 현황	12
[표 2-2] 정비사업 유형에 따른 추진단계별 해제현황	15
[표 2-3] 서울시 주거환경관리사업 추진현황	20
[표 2-4] 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 진행단계별 추진현황	21
[표 2-5] 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 해제 전 정비사업 유형 및 면적 현황	21
[표 2-6] 자치구별 해제지역의 주거환경관리사업 추진현황	21
[표 2-7] 해제지역 도시재생활성화사업의 규모현황	25
[표 2-8] 자치구별 해제지역 도시재생활성화사업 추진현황	25
[표 3-1] 신축불가능 필지현황	51
[표 3-2] 서울시 1, 2인 가구 연령대별 비중	60
[표 3-3] 해제지역 현장상담실 주요 상담현황	63
[표 5-1] 도시재생 뉴딜사업유형 및 내용	126

## 그림

[그림 1-1] 연구의 목적	3
[그림 1-2] 해제지역 실태분석 내용	4
[그림 1-3] 해제지역의 부문별 특성 및 지역현안 분석방향	5
[그림 1-4] 연구의 주요 흐름	7
[그림 2-1] 뉴타운 출구전략 그 이후 : 제도 및 정책기반의 여건변화	11
[그림 2-2] 뉴타운 수습방안 : 추진현황	13
[그림 2-3] 해제지역 사업추진 현황	15
[그림 2-4] 해제지역 현황	17
[그림 2-5] 정비사업유형별 해제현황	17
[그림 2-6] 해제유형별 해제현황	18
[그림 2-7] 해제지역 지역관리현황	18
[그림 2-8] 해제지역과 서울시 저층주거지의 관계	19
[그림 2-9] 해제지역 중 주거환경관리사업구역 현황	22
[그림 2-10] 해제지역 중 도시재생활성화사업 추진 현황	24
[그림 2-11] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 1)	29
[그림 2-12] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 2)	29
[그림 2-13] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 3)	30
[그림 3-1] 해제 이전 정비사업 추진단계 현황	32
[그림 3-2] 해제지역 구역면적	33
[그림 3-3] 정비사업별 해제지역 구역면적	33

[그림 3-4] 해제지역 구역면적 분포현황도	33
[그림 3-5] 해제지역 분포현황도	34
[그림 3-6] 자치구별 해제지역현황	34
[그림 3-7] 해제지역의 입지적 분포현황도	35
[그림 3-8] 해제지역 지형 및 교통여건 분포현황	36
[그림 3-9] 해제지역 지형 및 교통여건 현황	36
[그림 3-10] 해제지역 지형여건현황	37
[그림 3-11] 해제지역 도시계획사항 현황	38
[그림 3-12] 접도열악 필지의 노후화 현황	40
[그림 3-13] 해제지역 접도불량률	41
[그림 3-14] 정비사업별 접도불량률	41
[그림 3-15] 자치구별 해제지역 접도불량률	41
[그림 3-16] 해제지역 맹지비율현황	42
[그림 3-17] 해제지역 자치구별 접도불량률	42
[그림 3-18] 20년 이상 건축물 비율	43
[그림 3-19] 30년 이상 건축물 비율	43
[그림 3-20] 해제지역 20년 이상 건축물 노후현황 분포	44
[그림 3-21] 해제지역 30년 이상 건축물 노후현황 분포	44
[그림 3-22] 해제지역 건축물용도현황(동수 비율)	45
[그림 3-23] 해제지역 건축물 중 주택비율(구역수)	45
[그림 3-24] 해제지역 자치구별 주택용도현황	45
[그림 3-25] 해제지역 2층 이하 건물 비율	46
[그림 3-26] 해제지역 주택 중 2층 이하 비율	46
[그림 3-27] 해제지역 주거지 모습	46
[그림 3-28] 해제지역에서 이루어지는 일반적인 신축의 양상	47

[그림 3-29] 해제 이후 신축비율 현황(구역수)	48
[그림 3-30] 해제지역내 신축 건축물 용도현황	48
[그림 3-31] 해제지역내 신축양상	48
[그림 3-32] 해제지역 내 신축비율 20% 상회지역의 신축현황 1	49
[그림 3-33] 해제지역 내 신축비율 20% 상회지역의 신축현황 2	49
[그림 3-34] 해제지역 자치구별 신축건수 및 비율	50
[그림 3-35] 해제지역 자치구별 신축건물 중 건축물 용도별 비율	50
[그림 3-36] 신축불가능 필지현황	51
[그림 3-37] 해제지역내 공폐가 발생 현황	52
[그림 3-38] 해제지역내 빈집발생현황	53
[그림 3-39] 해제지역 연도별 지가추이	54
[그림 3-40] 2013~2017년 전년도 대비 지가상승률 평균 TOP 10 지역현황	55
[그림 3-41] 해제지역 관련 신문 기사	56
[그림 3-42] 자치구별 해제 전후 매매현황	57
[그림 3-43] 해제지역내 거주인구수 비율	58
[그림 3-44] 해제지역내 세대수 비율	58
[그림 3-45] 해제지역 자치구별 노령화지수	59
[그림 3-46] 해제지역내 고령인구 변화 추이	59
[그림 3-47] 용두 3 해제지역 가구특성현황	59
[그림 3-48] 해제지역 자치구별 1, 2인 가구 비율	60
[그림 3-49] 해제지역 자치구별 30년 이상 주택사용 비율	61
[그림 3-50] 자치구 담당공무원 워크숍 현장	64
[그림 3-51] 해제지역 다문화 특성현황	65
[그림 3-52] 해제지역 한옥관리 대상 및 현황	66
[그림 3-53] 해제지역 부문별 주요 현안	67

[그림 4-1] 정비의 시급성 측면(노후기준 30년 이상)	72
[그림 4-2] 종로구 사직2구역 종로경찰서 공·폐가 관리번호 부여	72
[그림 4-3] 해제지역내 신축빌라 건립현황	73
[그림 4-4] 해제지역 내부 접도조건 불량 사례	74
[그림 4-5] 해제지역 정비우선순위 설정을 위한 유형별 분포	75
[그림 4-6] 해제지역 유형화 주요특성	76
[그림 4-7] 우선정비필요유형의 지역특성	78
[그림 4-8] 우선정비필요유형 중 미관리 해제지역 현황	78
[그림 4-9] 성북3구역 해제지역 현황도면	78
[그림 4-10] 성북3구역 해제지역 현황사진	78
[그림 4-11] 우선정비유형 지역특성별 사례지역	79
[그림 4-12] 옥인1 해제지역 현황	80
[그림 4-13] 사직2 해제지역 현황	81
[그림 4-14] 응암2 해제지역 현황	82
[그림 4-15] 연남1 해제지역 현황	83
[그림 4-16] 명륜4 해제지역 현황	84
[그림 4-17] 성북3 해제지역 현황	85
[그림 4-18] 기반정비필요유형의 지역특성	87
[그림 4-19] 기반정비필요유형 중 미관리 해제지역 현황	87
[그림 4-20] 기반정비필요유형의 대표사례	87
[그림 4-21] 기반정비유형 지역특성별 사례지역	88
[그림 4-22] 신당10 해제지역 현황	89
[그림 4-23] 면목3-1 해제지역 현황	90
[그림 4-24] 이태원8 해제지역 현황	91
[그림 4-25] 주택개량필요유형의 지역특성	93

[그림 4-26] 주택개량필요유형 중 미관리 해제지역 현황	93
[그림 4-27] 주택개량필요유형의 대표사례	93
[그림 4-28] 기반정비유형 지역특성별 사례지역	94
[그림 4-29] 장위12 해제지역 현황	95
[그림 4-30] 성내2 해제지역 현황	96
[그림 4-31] 북가좌2 해제지역 현황	97
[그림 4-32] 신월2 해제지역 현황	97
[그림 4-33] 장기관리필요유형의 지역특성	99
[그림 4-34] 장기관리필요유형 중 미관리 해제지역 현황	99
[그림 4-35] 장기관리필요유형의 대표사례	99
[그림 4-36] 장기관리필요유형 지역특성별 사례지역	100
[그림 4-37] 개봉1 해제지역 현황	101
[그림 4-38] 남가좌12 해제지역 현황	102
[그림 4-39] 신림13 해제지역 현황	103
[그림 4-40] 개봉2 해제지역 현황	104
[그림 4-41] 연남1 해제지역 현황	106
[그림 4-42] 충신6 해제지역 현황	106
[그림 4-43] 염리4 해제지역 현황	108
[그림 4-44] 독산1 해제지역 현황	109
[그림 4-45] 명륜4 해제지역 현황	112
[그림 4-46] 정릉3 해제지역 현황	112
[그림 4-47] 신당10 해제지역 현황	112
[그림 4-48] 해제지역 부문별 지역현안 도출 및 대응방안	113
[그림 5-1] 해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략	116
[그림 5-2] 해제지역 재생을 위한 전략적 우선순위 설정	117

[그림 5-3] 해제지역 재생을 위한 주택개량 지원의 지속적 추진과 보완방안	118
[그림 5-4] 시행방안 검토(수익형 NRC)	119
[그림 5-5] 중앙정부와의 협치형 도시재생사업의 추진방안	120
[그림 5-6] 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리계획 수립 방향	121
[그림 5-7] 해제지역 적용가능 대안사업들	122
[그림 5-8] 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리체계의 주요내용	124
[그림 5-9] 신정부 도시재생 뉴딜정책의 개념도	125
[그림 5-10] 아담주택을 통한 정비사업 예시	129
[그림 5-11] 가로주택정비사업 시행 사례 : 천호동 동도연립	130



# 01

---

## 연구개요

1\_연구의 배경 및 목적

2\_연구의 범위 및 방법

# 01 | 연구개요

## 1\_연구의 배경 및 목적

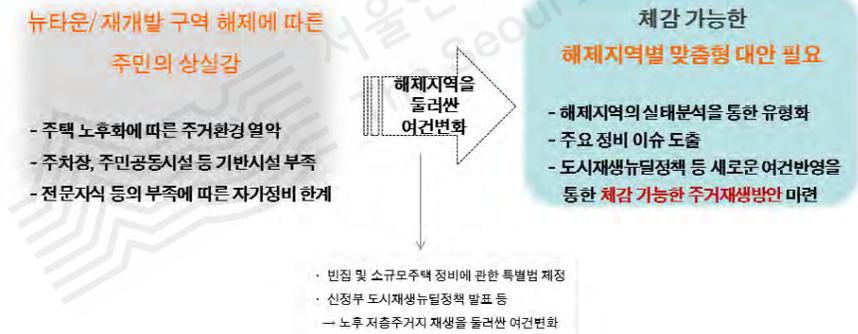
### 1) 연구의 배경

- 박원순 시장은 2012년 ‘1.30 뉴타운 · 재개발 수습방안’을 발표
  - 서울시 뉴타운 출구전략의 일환으로 정비(예정)구역의 실태조사와 주민의견 청취를 통해 해제/추진 여부 진로 결정과 해제지역에 대한 대안적 정비사업 등을 추진해옴
  - 현재까지 실태조사대상 정비(예정)구역 683개소 중 393개소가 해제되고, 도시재생활성화지역이 27개소, 대안적 정비사업인 주거환경관리사업 시행구역이 35개소에 이르고 있으나 아직까지 많은 해제지역들이 주거재생방안을 찾지 못하고 있음
- 노후 저층주거지의 주거재생을 둘러싼 여건변화로 뉴타운 해제지역의 주거재생에 대한 다각적 검토가 필요
  - 최근 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’(이하 소정법) 제정, 신정부의 ‘도시재생뉴딜정책’ 발표 등 노후저층주거지의 주거재생을 둘러싼 여건변화로 뉴타운 해제지역의 주거재생을 위한 새로운 국면을 맞이하고 있음
- 함께 체감하는 변화를 통한 지속가능한 통합재생 필요
  - 서울시는 해제지역 등의 재생을 위한 3가지 방향 설정을 통해 공동체와 함께하는 지역변화를 꾀하고 있음
  - 공공지원을 통한 집수리 및 골목환경개선, 자율적 소규모정비 활성화 및 정책 체감도 향상을 위한 전체 해제지역의 계획적 관리를 그 방향으로 설정하고 있음
  - 주민들의 자발적 재생의지가 있는 해제지역을 대상으로 지역 갈등 해소 및 공동체 복원을 위해 공공에서 적극적으로 지원하고, 지역특성에 맞는 지역맞

춤형 사업 및 관리수법의 적용을 통해 주민공동체 활성화를 기반으로 한 체감 가능한 통합재생이라고 하는 목표와 방향을 위해 주거재생의 사업 추진 필요성의 모색이 중요함

## 2) 연구의 목적

- 이 연구에서는 지금까지 추진해온 뉴타운 해제지역의 실태분석을 통해 해제지역을 유형화하여 주요 정비 이슈를 도출하고, 정부의 도시재생뉴딜정책 등 새로운 여건을 반영해 해제지역의 맞춤형 주거재생 방향을 검토하고자 함
  - 뉴타운·재개발 구역 해제에 따른 주민의 높은 상실감과 함께 주택 노후화 및 생활기반시설 등의 부족과 같은 주거환경의 질이 지속적으로 열악해지고 있음
  - 이에 도시재생 뉴딜정책 등 새로운 여건을 반영한 체감 가능한 해제지역별 맞춤형 대안 마련을 검토하고자 함



[그림 1-1] 연구의 목적

## 2\_연구의 범위 및 방법

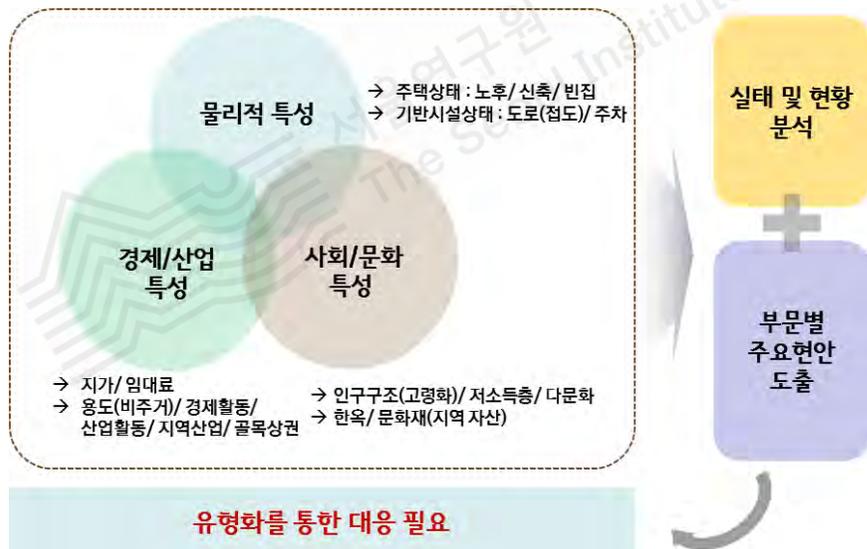
### 1) 연구의 범위와 내용

- 이 연구의 공간적 대상범위는 서울시 뉴타운·재개발 해제지역임
  - 뉴타운·재개발 해제지역은 2018년 2월 현재 393개 구역, 사업추진 결정지역 262개 구역 및 해제 진행절차를 밟고 있는 28개 구역 등 총 683개 구역임
- 해제지역 실태분석과 재생방향 검토
  - 해제지역 실태 및 현황분석과 이를 통한 재생방향 검토는 총 5단계로 분석, 물리적 현황, 사회경제적 특성 및 주민의견 특성의 비물리적 특성을 분석
  - 물리적 현황 및 실태에 관한 사항은 위치 및 교통환경, 도시계획현황 등 개발 가능성 및 지역여건에 관한 입지적 특성과 도로 및 주차장 등 시설여건에 대한 기반시설특성과 해제지역내 건축물용도, 층수 및 용적률 등의 개발 특성, 그리고 지역의 노후여건 등을 검토
  - 사회경제적 특성은 지가, 인구 및 가구구조와 같은 비물리적 특성지표와 함께 공무원 및 해제지역 주민의 동향 등에 관한 사항을 검토



[그림 1-2] 해제지역 실태분석 내용

- 해제지역 부문별 지역특성 분석을 통한 유형화의 방향 설정과 유형별 대응방향 검토
  - 해제지역의 실태를 분석하기 위하여 앞서 일반현황 분석과 함께 물리적, 경제·산업적, 사회·문화적 특성의 부문별 지역특성을 분석
  - 물리적 특성현황은 주택의 노후, 신축현황 및 빈집 현황 등 주택상태에 대한 분석과 함께 도로의 접근성과 관련한 접도 및 주차현황 등의 기반시설 상태를 주로 분석하였음
  - 경제·산업특성현황은 지가 및 임대료 등의 경제적 특성현황과 함께 용도현황, 경제활동 및 산업활동, 지역산업 및 골목상권 등 산업현황 특성을 분석
  - 사회·문화적 특성현황은 고령화 등 인구구조 및 저소득층, 다문화 특성에 관한 사회특성현황과 함께 한옥 및 문화재 등의 지역자산에 대한 분석을 실시함



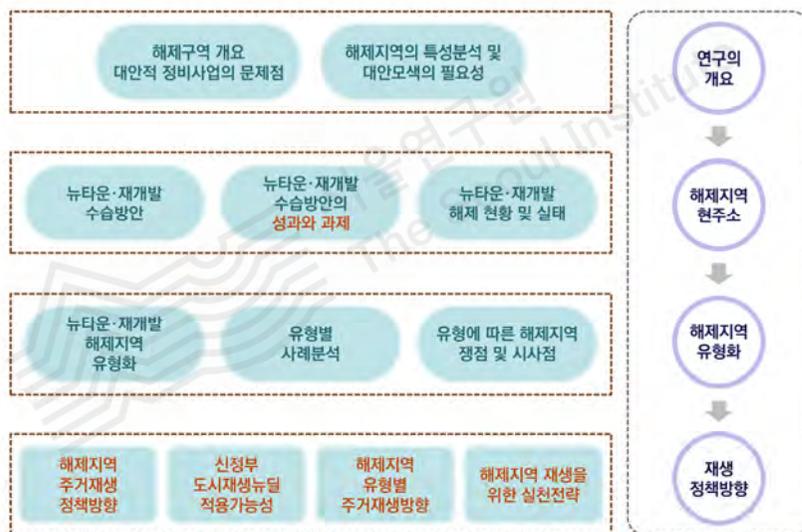
[그림 1-3] 해제지역의 부문별 특성 및 지역현안 분석방향

## 2) 연구의 방법

- 이 연구의 주요 연구방법은 크게 ① 문헌조사, ② 데이터분석, ③ 현장을 중심으로 한 사례연구 및 설문조사, ④ 서울시 및 자치구 공무원 면담조사 등임
- 관련 제도·정책 및 문헌 분석
  - 서울시 뉴타운 출구전략 관련 자료, 최근 법령 개정사항, 신정부 뉴딜정책 관련 자료 등을 확보하여 최근 노후주거지 정비 및 도시재생정책 동향을 파악
- 기초 데이터 분석
  - 해제지역을 대상으로 해제지역 관리카드, 서울시 건축물대장, UPIS 등을 활용한 데이터 분석
  - 해제 전후 현황(정비사업 유형, 비례율, 해제동의율, 지역민원 등), 주거환경(기반시설, 주변지역 등), 주택상태(유형, 노후도, 규모, 신축활동 등), 도시계획사항(용도지역, 관련 계획, 개발계획 등) 등을 통한 유형별 주요 이슈 도출
- 사례연구
  - 유형별 사례지역 분석 : 주택유형, 정책, 도시조직 등에 따른 유형분석을 통해 지역특성 분석
  - 기초데이터 분석 : 건물, 필지, 기반시설, 관련계획 등
  - 현장 조사 : 주택 및 주거환경의 물리적 특성(건물 개보수 현황, 건물 실사용용도, 주차장, 생활편의시설, 지형특성 등), 주변지역과의 관계 등 조사
- 자치구 담당자 및 지역주민 의견조사를 통해 거주민과 지역의 사회경제적 특성과 쟁점 조사
  - 서울시 해제지역 자치구 담당 공무원과의 통합워크숍을 통해 해제지역 관련 민원과 업무 수행 시 애로사항 등을 파악
  - 지역주민 의견조사는 ‘구별 해제지역 관리방안’ 서울시 설명회에 참석한 주민들에게 설문지를 배부하고 결과를 수합하여 분석

### 3) 연구 질문과 흐름

- 이 연구에서는 다음과 같은 네 가지 연구 질문을 중심 내용으로 하고 있음
  - 서울시 뉴타운 출구전략의 성과와 과제는 무엇인가?
  - 서울시 뉴타운-재개발 정비사업 해제지역의 주요이슈는 무엇인가?
  - 신정부 도시재생뉴딜사업의 적용가능성은 무엇인가?
  - 새로운 여건변화를 반영한 뉴타운 해제지역의 맞춤형 재생방향은 무엇인가?
- 이를 위해 해제지역의 현황 및 실태를 파악하고, 재생방향 설정을 위하여 해당지역의 특성에 대한 면밀한 파악을 통해 해제지역을 유형화하고 유형별 재생방향을 분석함



[그림 1-4] 연구의 주요흐름

# 02

---

## 뉴타운 · 재개발 수습방안 그 이후

- 1\_ '1.30 뉴타운 · 재개발 출구전략'의 성과
- 2\_ 해제지역 관리 실태
- 3\_ 해제지역 관련 주요 이슈

## 02 | 뉴타운·재개발 수습방안 그 이후

### 1\_1.30 뉴타운·재개발 출구전략의 성과

#### 1) 뉴타운 출구전략의 의의

- 2012년 1월 박원순 시장은 뉴타운·재개발 수습방안을 발표
- 뉴타운·재개발 수습방안의 정책방향은 ‘사람이 우선하는 도시’라는 원칙에 의거해 사람이 우선하는 주거지재생으로 정책의 방향을 전환
  - 소유자 위주에서 거주자 중심, 사업성 및 전면철거 위주에서 공동체 및 마을 만들기 중심이라는 대원칙을 제시
  - 뉴타운·재개발의 새로운 국면전환을 위해 통합적인 수습방안을 제시
- 주민 스스로 사업 추진 및 해제 여부를 판단하고 결정할 수 있도록 근거 제공
  - 2018년 2월 현재 실태조사 대상 683개 정비(예정)구역 중 해제결정 393개소, 정비사업 정상 추진 262개소 등 655개소의 진로 결정
- 제도개선을 통한 정비사업 출구전략 근거 마련과 원활한 사업추진 지원
  - 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법) 법령 개정과 함께 도정법 조례의 17개 사항에 대한 개정 추진
  - 2016년 3월 개정된 조례에 따라 직권해제도 가능
- 대안사업 시행
  - 해제지역 재생을 위한 다양한 대안사업 시행 : 도시재생활성화사업, 주거환경관리사업, 희망지사업 등
  - 특히 마을단위 대안사업인 주거환경관리사업은 2017년까지 37개의 해제지역에서 추진 중

## 2) 뉴타운 출구전략 그 이후 : 제도 및 정책 기반의 여건변화

- 뉴타운 출구전략은 그동안 정비 중심의 도시정책에서 벗어나 사람과 공동체 중심의 비전을 담을 수 있는 제도 기반에 대한 고민이라고 하는 데 의의를 둘 수 있음
- 2010년 휴먼타운 및 마을공동체 관련 정책들을 필두로 2012년 뉴타운재개발 출구전략을 발표하고 정비 중심의 패러다임을 유지·관리·활용으로 전환
- 현재는 서울시 도시재생 4.0과 2018년 2월 시행된 「빈집 및 소규모주택정비 특례법」 시행을 통해, 전면철거에 의한 개발이 아닌 필지단위별 소단위 정비를 통한 저층주거지 관리에 대한 노력을 기울이고 있음

또한 도시재생특별법 제정 및 시행을 통한 도시관리정책의 큰 패러다임 변화와 그에 대한 대응방안들이 모색되고 있음



[그림 2-1] 뉴타운 출구전략 그 이후 : 제도 및 정책기반의 여건변화

## 3) 뉴타운 출구전략의 성과

### (1) 뉴타운 출구전략의 성과

- 해제지역은 정비사업에 대한 정책 실패지역에 대해 주민 스스로 지역의 미래를 결

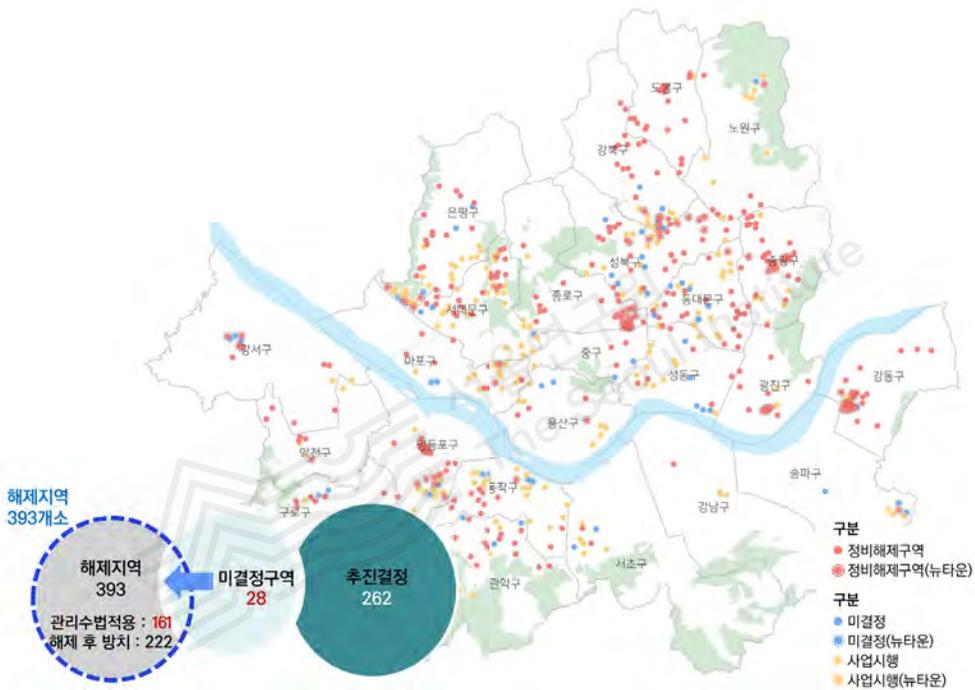
정할 수 있도록 행정이 지원하는 방안으로서 가장 큰 의의를 가짐

- 뉴타운 출구전략 이전에 많은 정비구역들은 개발에 대한 기대심리와 행정의 선심성 과다지정으로 인하여 장기간 사업진행이 이루어지지 않아 노후화 등 주거환경이 지속적으로 열악한 채로 방치
- 이에 공공은 뉴타운 출구전략을 통해 장기간 사업진행이 이루어지지 않고 지역내 주민 간 갈등이 심화되는 등 정상적인 사업추진이 불가능하다고 판단되는 지역들에 대해 새로운 방향전환을 꾀함
- 이를 위해 공공은 주민들에게 해당지역의 사업성에 대한 비례율을 제공하는 등의 행정 지원을 통해 주민 스스로 사업의 추진여부를 판단하도록 함
- o 이를 통해 2018년 2월 현재 실태조사 대상 683개 정비(예정)구역 중 655개소의 지역이 해제 또는 정비사업 추진 등에 대한 진로를 결정
  - 해제지역 393개소, 정상 사업추진 결정 262개소, 해제 또는 정상 사업추진 이 아직 결정되지 않은 미결정 구역 28개소

[표 2-1] 2012년 출구전략 발표 당시 뉴타운·정비사업 구역의 사업 추진 현황

구분	계	예정구역		정비(촉진)구역						준공
		추진위 미구성	추진위 구성	소계	구역지정		조합 인가	사업 시행 인가	착공	
					추진위 미구성	추진위 구성				
계	1,300 (61.6km <sup>2</sup> )	276 (8.3)	88 (84.4)	492 (26.3)	83 (2.7)	117 (7.7)	128 (7.1)	120 (6.6)	44 (2.2)	434 (22.6)
뉴타운	305 (20.0km <sup>2</sup> )	57 (존차정비)	-	226	72	49	61	32	12	22
재개발	529 (22.6km <sup>2</sup> )	37	23	127	8	28	28	48	15	342
단독 재건축	276 (8.9km <sup>2</sup> )	140	46	88	3	36	22	20	7	2
공동 재건축	190 (10.0km <sup>2</sup> )	42	29	51	0	4	17	20	10	68

- 출구전략을 통해 다양한 목표달성을 의도하였지만, 여전히 해제지역내 갈등관계와 문제양상이 나타나고 있음
- 향후 이에 대해 체감 가능한 재생 방향 및 관리를 통한 문제 극복 방안 모색이 절실함
  - 해제지역에서 극복해야 할 주요 문제는 지역갈등 완화, 정비사업 거품 해소, 소유에서 주거 및 거주공간으로의 패러다임 전환 모색, 커뮤니티 회복 등임



[그림 2-2] 뉴타운 수습방안 : 추진현황

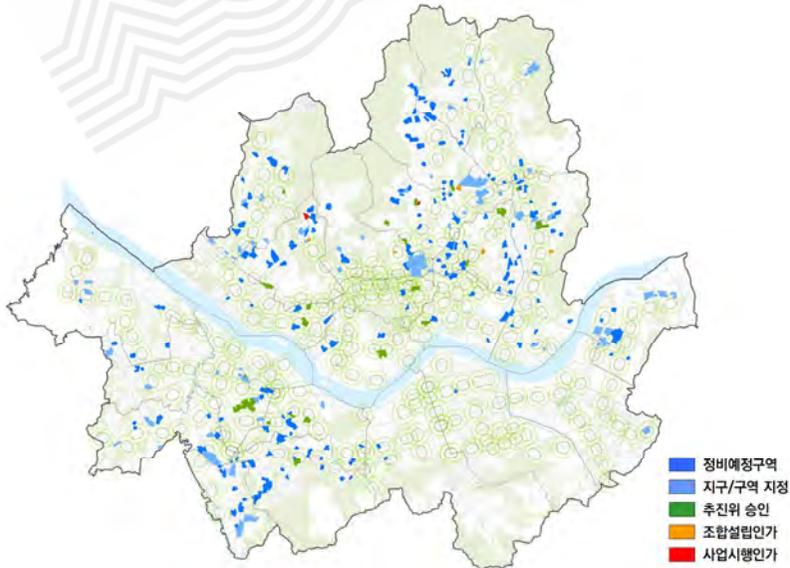
## (2) 뉴타운 출구전략의 과제

- 실태조사대상 정비(예정)구역 686개소 중 393개소가 해제(약 57.6%)되었는데, 이 중 약 40.9%에 해당하는 지역 이외에 많은 해제지역이 주거재생방안을 찾지 못하고 있음
  - 393개 해제지역 중 주거재생을 위한 대안 사업시행지역은 도시재생활성화지역 21개소, 주거환경관리사업 시행 35개소 등을 포함하여 총 161개소임
- 뉴타운·재개발 해제지역의 경우 당초 지정 시 정비 또는 관리의 필요성이 제기된 지역으로, 당초의 목적을 달성하지 못하고 점차 쇠퇴하고 있는 지역에 대해 관리를 어떻게 할 것인가에 대한 고민이 필요한 시점
- 정비사업 추진 취소에 따라 주민의 상실감이 커 관리 대안 마련이 시급
  - 정비사업 추진 및 취소에 따라 수년 이상 주택개량 및 인프라 정비가 중단되었던 해제지역은 전면철거형 재개발이 유일한 해결책으로 검토되어 왔으나, 정비(예정)구역의 사업 추진이 어려운 상황으로 이에 대한 출구마련이 필요
- 주택개량 및 기반시설 정비 등 지역의 물리적 여건 개선에 대한 필요성 증대
  - 지난 10년간 정비구역으로 묶여 개발행위제한을 받아 노후주택이 방치되고 열악한 기반시설에 대한 개선이 이루어지지 않고 있어 지역여건이 열악한 실정
  - 주거환경 개선에 대한 의지가 약해지면서 슬럼지역이 확대되고 인프라 개선이 없는데도 필지 단위 다세대주택 신축 행위 등이 계획적 관리 없이 무분별하게 이루어짐. 이에 따라 기반여건의 과밀화 및 주변과 부조화된 경관을 양산하여 개발관리의 필요성이 증대되고 있음
- 해제지역의 입지적 분포양상에 따른 대응 필요
  - 해제지역은 많은 경우 다수 구역이 다른 해제지역과 접하여 위치하거나, 주변지역이 모두 정비사업 시행으로 기반시설 등의 정비가 완료되었거나 진행 중에 있지만, 일부 구역이 해제되어 기반시설의 기형적 설치 및 설치 중단으로 인해 계획적 정비의 한계를 나타내기도 함

- 일부 구역만 해제되는 경우 도로병목, 기형적 도로 발생으로 기반시설 설치에 따른 기능을 제대로 수행하기 곤란한 경우 발생
- 기반시설(도로)을 광역적으로 확보하는 것이 재정비촉진지구의 취지인데, 일부 구역만 해제되면 지역 간 연결도로가 단절되는 등 심각한 문제 발생
- 도시재생의 사각지대에 방치된 해제지역의 열악한 주거환경 개선과 시민의 삶의 질 향상을 위한 방안 및 대책 필요

[표 2-2] 정비사업 유형에 따른 추진단계별 해제현황

구분	정비예정구역	정비구역지정	추진위 승인	조합설립인가	사업시행인가	계	
재개발	46	2	21	5	4	78	
재개발 (뉴타운)	0	11	14	5	1	31	
재건축	147	5	36	3	1	192	
재건축 (뉴타운)	0	11	1	1	0	13	
도시환경	0	0	1	0	0	1	
도시환경 (뉴타운)	0	60	8	1	1	70	
기타사업 (뉴타운)	0	5	2	1	0	8	
계	구역수	193	94	83	16	7	393
	비율	49.1%	23.9%	21.1%	4.1%	1.8%	



[그림 2-3] 해제지역 사업추진 현황

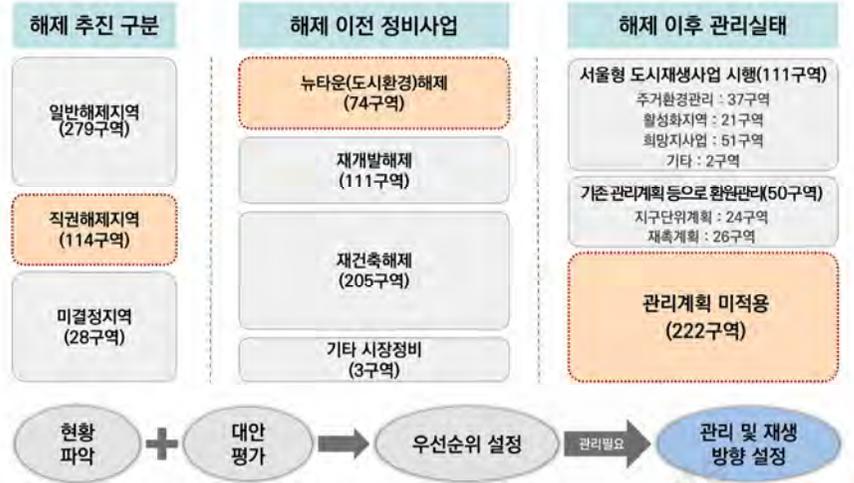
## 2\_해제지역 관리 실태

### 1) 해제 이후 관리실태

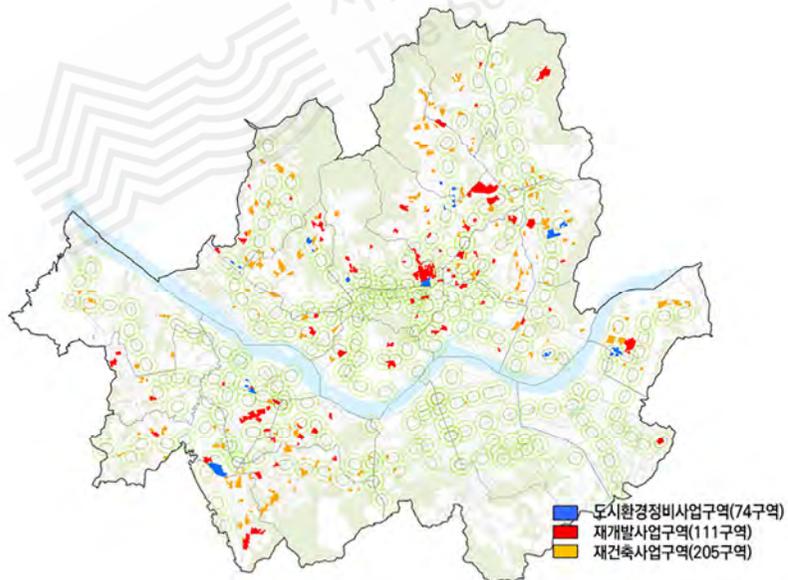
#### (1) 해제지역 관리현황

- 해제지역에 대한 대표적인 관리수단으로는 도정법에 의한 주거환경관리사업 및 도시재생특별법에 의한 도시재생활성화지역에 대한 계획 등이 있음
- 해제지역은 주민의 찬반의견조사 등 주민의 결정에 따라 해제된 일반 해제지역이 279개 지역, 사업추진 경과 규정 및 공공의 정책적 결정에 따른 시장 직권해제지역이 114개소에 이룸
- 해제지역의 양상을 살펴보면, 뉴타운(도시환경) 해제지역은 74개소, 재개발정비(예정)사업 해제지역은 111개소, 재건축정비(예정)사업 해제지역은 205개소, 기타 시장정비사업 해제지역은 3개소
- 서울시 393개 해제지역에 대한 다양한 관리방식 및 재생사업 등의 강구를 통해 바람직한 관리방안 모색 필요
  - 서울시 393개 해제지역은 대안 및 관리계획을 적용하여 관리하는 지역 111개소, 지구단위계획 및 재정비촉진계획 등 해제 이전 기존 관리계획 등으로 환원하여 관리되고 있는 지역 50개소 등 다양한 관리방식을 적용하여 관리
  - 이외에 해제 이후 아직까지 새로운 대안적 재생방안이 마련되지 않아 관리 계획 미적용 지역으로 남아있는 해제지역이 222개소에 이룸
  - 현재 대안적 정비사업이 추진되거나 관리계획 등에 의해 관리하고 있는 해제지역에 대한 평가 작업을 통해서 앞으로 주거재생과 관리가 필요한 222개 해제지역에 대한 관리방향 및 재생방안을 검토할 필요가 있음
- 지구단위계획 및 재정비촉진계획, 도시환경정비기본계획 등 기존 관리계획의 틀을 재적용하고 있는 지역들의 평가와 함께 관리계획의 개선방안 마련 필요
  - 기존 관리계획 등으로 환원하여 관리되고 있는 지역은 지구단위계획구역 24개소, 재촉계획지구 26개소, 도시환경정비계획 구역 6개소임

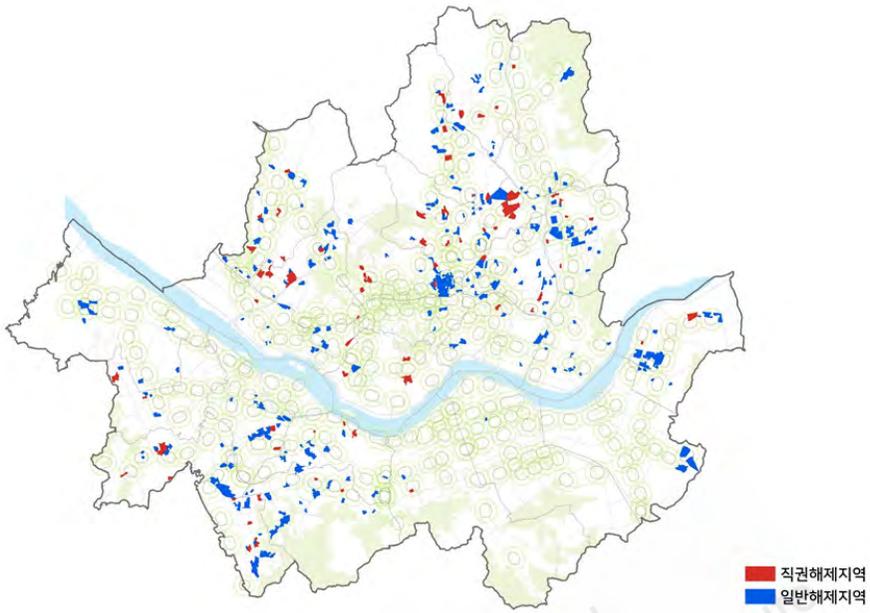
- 서울시 전체 해제지역에 대해 대안사업의 평가 등을 통해 향후 적용가능한 수단으로서 관리사업 등이 적용될 수 있는 방안의 검토가 필요



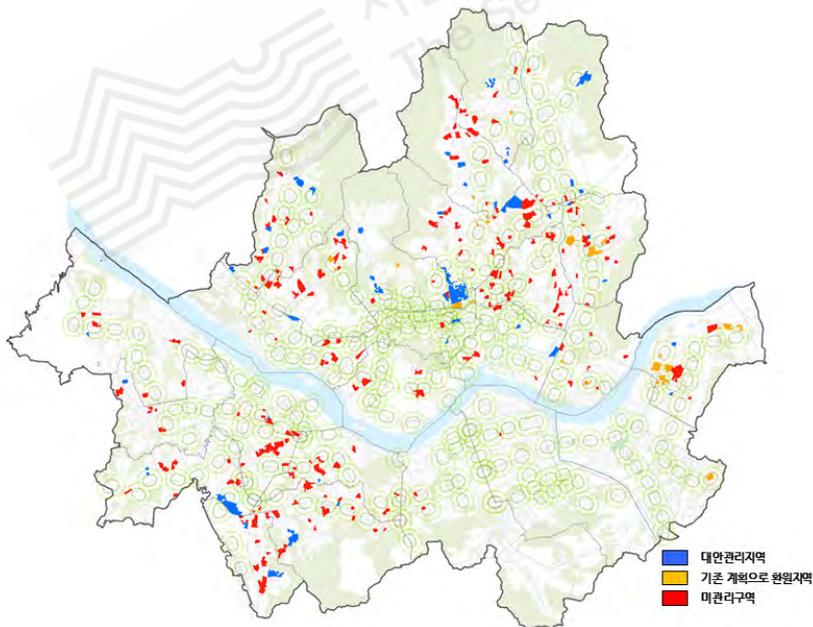
[그림 2-4] 해제지역 현황



[그림 2-5] 정비사업유형별 해제현황



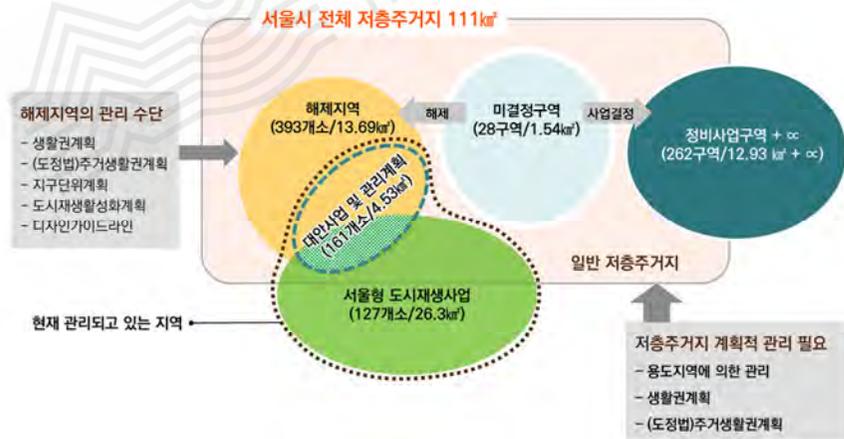
[그림 2-6] 해제유형별 해제현황



[그림 2-7] 해제지역 지역관리현황

## (2) 해제지역을 포함한 저층주거지 관리현황

- 서울시 저층주거지는 주택 및 기반시설의 노후화에 따른 여러 가지 문제들에 직면하고 있지만, 서울시 전체 주거지에서 저층주거지가 가지는 가치는 매우 크다고 볼 수 있음
  - 서울시 저층주거지 실태와 개선방향 연구에서는 저층주거지를 저성장, 인구 감소 및 고령화, 1인가구의 증가 등 사회적·경제적 여건이 변화함에 따라 다양해진 주택 수요에 대응할 수 있는 공간으로 정의하고 있음
- 서울시의 저층주거지는 약 111km<sup>2</sup>로, 이들 지역은 크게 일반저층주거지와 정비(예정)구역 및 정비사업 해제지역들로 이루어져 있음
  - 특히, 해제지역의 경우 생활권계획 및 도정법에 의한 주거관리사업, 지구단위계획, 도시재생활성화계획 등으로 이미 관리되는 지역과 아직까지 관리수단이 적용되지 않아 향후 관리수단을 통해 계획적 관리가 필요한 지역으로 구분할 수 있음
- 이들 해제지역을 포함한 서울시 저층주거지 전체에 대한 종합관리계획 수립이 필요



[그림 2-8] 해제지역과 서울시 저층주거지의 관계

## 2) 해제지역 주거환경관리사업의 현황과 이슈<sup>1)</sup>

### (1) 해제지역 주거환경관리사업의 추진현황

- 주거환경관리사업은 양호한 저층주거지, 성곽마을, 노후주거지 등을 대상으로 현재 77개 구역, 약 419만㎡를 대상으로 사업을 추진하였거나 추진 중에 있음
- 이 중 해제지역을 대상으로 한 사업은 총 35개 구역, 103.2만㎡에 달하고, 해당지역을 중심으로 주민 중심의 통합재생을 위한 공공과 민간의 사업을 시행하고 있음

[표 2-3] 서울시 주거환경관리사업 추진현황

선정연도	합계	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계	77	7	12(1)	18	15(10)	14(5)	8(3)	3
공공부문완료	18	7	10	1	-	-	-	-
공사 중	19	-	1	8	4	6	-	-
계획수립 중	26	-	1	7	7	5	5	1
후보지	14	-	-	2	4	3	3	2

주 : ( )는 성곽마을 구역수/출처 : 서울시 내부자료 활용

- 해제지역 관리수단으로서 적용된 주거환경관리사업은 총 35개소
- 공공부문 사업이 완료된 주거환경관리사업구역은 2개소로 2010~2012년 대상지로 선정된 구역이고, 사업시행단계(공사 및 실시설계 중) 및 구역결정 구역은 17개소이며, 12개 해제지역에서 정비계획을 수립 중임. 주민동의 절차를 거쳐 후보지로 신청하여 주거환경관리사업 후보지로 사업을 진행하고 있는 구역은 총 4개소에 이룸
- 2012년부터 서울시는 장수마을을 시작으로 주거환경관리사업을 추진하고 있음. 다양한 지역의 모델을 정립하기 위한 시범사업 추진을 시작으로 해제지역에 대한 대안사업으로 그 중요성이 크게 부각되고 있음
- 해제지역 중 주거환경관리사업 적용 대상지역은 기정 재개발 정비(예정)구역 15개소, 재건축 정비(예정)구역 20개소이며, 면적규모는 3~5만㎡가 가장 큰 비중을 차지하고 있음

1) 해제지역 주거환경관리사업 추진현황은 총 37개소이지만, "해제지역 주거환경관리사업의 현황과 이슈"는 자료구득이 가능한 총 35개소를 대상으로 분석하였음

[표 2-4] 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 진행단계별 추진현황

(단위 : 개소)

사업추진 단계	공공부문 사업완료	공공부문 사업시행	정비계획 결정	정비계획 수립완료 (공람/심의)	정비계획 수립 중	후보지	계
구역 수	2	1	12	4	12	4	35

[표 2-5] 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 해제 전 정비사업 유형 및 면적 현황

(단위 : 개소)

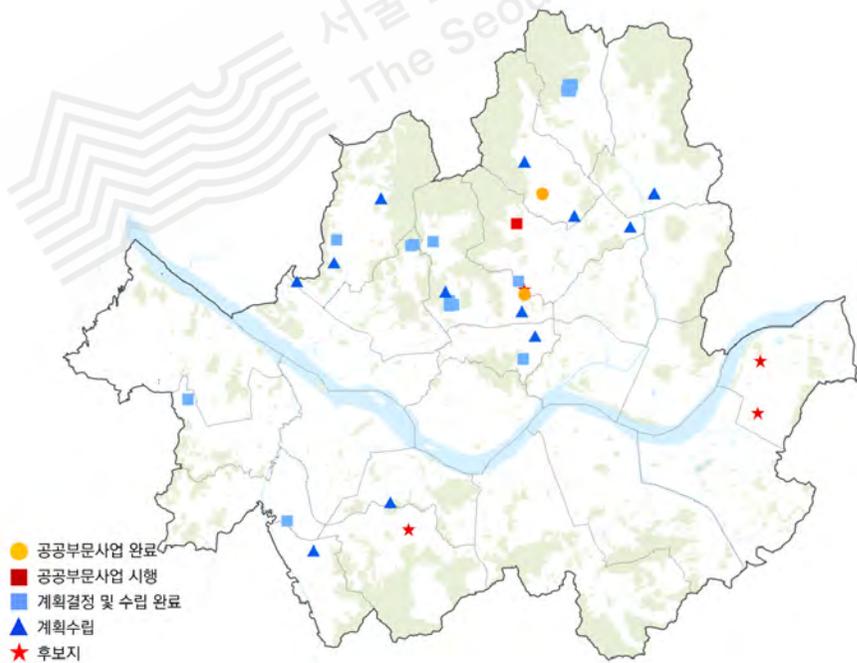
구분	2만㎡ 미만	2~3만㎡	3~5만㎡	5~10만㎡	계
재개발	3	3	8	1	15
재건축	7	5	8		20
계	10	8	16	1	35

- 자치구 추진현황을 살펴보면 종로구, 성북구, 도봉구, 은평구 등의 해제지역에서 주거환경관리사업 추진이 가장 활발하고 공공부문 사업이 완료된 지역은 성북구, 강북구의 해제지역에서 찾아볼 수 있음

[표 2-6] 자치구별 해제지역의 주거환경관리사업 추진현황

자치구	공공부문 사업완료	공공부문 사업시행	정비계획 결정	정비계획 수립완료 (공람/심의)	정비계획 수립 중	후보지	계
종로구			4		2		6
중구				1	1		2
성북구	1	1	1		1	1	5
강북구	1				2		3
도봉구			5				5
노원구					1		1
은평구				1	3		4
서대문구				2			2
양천구			1				1
구로구			1				1
금천구					1		1
동작구					1		1
관악구						1	1
강동구						2	2
계	2	1	12	4	12	4	35

- 서울시는 저층주거지를 보존하고 다양한 주거유형의 유지보존을 위해 단독 및 다세대주택 밀집주택지를 대상으로 주거환경관리사업을 추진해오고 있음
- 주거환경관리사업은 마을단위의 주거환경개선을 위하여 민간부문의 마을공동체를 형성하고 주택개량 및 마을환경 개선을 시행하며, 공공은 기반시설과 주민공동이용시설 확충을 지원하는 공공부문 사업을 진행
  - 주거환경관리사업은 저층주거지의 보전·정비·개량을 목적으로 하는 사업이지만, 사업추진절차와 내용이 주로 전면철거방식의 재개발과 재건축사업을 다루는 도정법에 규정되어 있어 저층주거지의 지속적인 주거환경개선을 위한 구체적인 사업내용이 미흡하고 주택개량을 위한 지원방안이 부족하다는 지적도 제기되고 있는 실정임
- 맵다미(2015)는 ‘서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 개선방안 연구’에서 주거환경관리사업이 저층주거지 관리수단으로 자리매김할 수 있도록 차별화를 위해 제도상 사업대상과 내용을 재정의할 필요가 있다고 문제점을 지적한 바 있음



[그림 2-9] 해제지역 중 주거환경관리사업구역 현황

## (2) 해제지역의 대안적 정비수법으로 주거환경관리사업의 과제

- 해제지역 저층주거지 관리의 제도적 근거 및 사업의 틀로서 주거환경관리사업 활용
  - 주거환경관리사업에서 주민공동체에 의한 저층주거지 관리의 근거를 마련하기 위하여 정비계획 내용에 주거환경 관리, 주민참여계획, 공동체 활성화를 포함
  - 서울시 도시 및 주거환경정비조례(이하 도정조례)에서는 주거환경관리를 위한 세부내용을 규정하고 있는데, 주거환경 관리주체 및 내용, 주택개량방안, 공공지원방법 등 세부 내용을 제시하도록 하고 있음
- 주택개량 활성화를 위한 구체적 계획내용 마련을 통해 사업추진 지원 필요
  - 주택개량을 위한 다양한 메뉴와 사업방식별 추진 및 지원시스템 마련이 필요
  - 공공은 주민과 사업자를 대상으로 주택개량을 위해 종합적으로 다각적인 지원을 구상할 필요가 있음. 구체적으로 주민에게 주택개량을 위한 종합컨설팅을 지원하며, 준공공영역의 미관 개선과 에너지 성능 및 보건 향상을 위한 집수리까지 보조금 지원의 확대 등 대책 마련이 필요
- 차별화된 제도 보완 필요
  - 해제지역을 포함한 서울시 저층주거지의 주거환경을 관리하고 개선하는 효과적인 수단으로 주거환경관리사업이 차별화되도록 제도상 사업대상과 내용을 명확히 하고 세부내용에 대한 제도적 보완이 필요
- 주거지 관리수단으로 주거환경관리사업의 긍정적인 기능과 역할
  - 주민 중심의 상향식 계획 수립과 사업 추진, 지역의 인적자원을 활용한 마을재생 시도, 저층주거지의 공동체 활성화에 기여, 기반시설 개량 등 정주환경 개선 역할 측면
- 해제지역의 대안적 정비사업으로서 주거환경사업 추진상의 한계와 개선과제
  - 실질적 주민주도 사업추진의 한계가 여전히 내재하고 있다는 점과 마을별 특성을 반영한 계획수립의 한계, 과도한 주민의존으로 공동체 활동의 지속적 유지방안 미흡, 주택개량 등 실질적 정주환경 개선의 한계 등이 있음

### 3) 해제지역 도시재생활성화사업의 현황과 이슈<sup>2)</sup>

#### (1) 해제지역 도시재생활성화사업의 추진현황

- 2013년 6월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생법)이 제정되고, 2013년 12월부터 도시재생법을 근거로 주거지를 비롯한 원도심이나 산업지역 등을 대상으로 하여 다양한 유형의 도시재생사업이 가능하게 됨
- 서울시는 2015년 5월 서울 도시재생 종합플랜을 발표하여 선정된 27개 서울형 도시재생 선도지역에 대해 1단계 도시재생사업을 집중 추진하고, 점진적으로 서울 전역에 확대하는 계획을 제시
  - 2015년 11월에는 2025 서울시 도시재생전략계획(이하 2025 전략계획)을 고시하고, 27개 선도지역 중 13개 서울 도시재생활성화지역(이하 활성화지역) 선도모델을 선정
  - 이 중 도시재생법에서 규정하는 도시재생활성화사업에 포함되어 관리되고 있는 해제지역은 총 35개소로, 이들은 기존 희망지사업과 2017년 말부터 추진하고 있는 ‘해제지역 희망지사업’을 모두 포함하는 수침입(희망지사업 제외) 시 21개소)



[그림 2-10] 해제지역 중 도시재생활성화사업 추진 현황

2) 해제지역 도시재생활성화사업 추진현황은 총 72개소(희망지사업 포함)로, “해제지역 도시재생활성화사업의 현황과 이슈”에서 제시하는 활성화지역 35개소에 포함된 구역수에 해당함

- 도시재생활성화사업으로 관리되고 있는 해제지역은 1, 2단계 도시재생활성화사업 지역 10개소와 희망지사업 13개소, 희망돌움사업지역 2개소가 있음
  - 2만㎡ 미만의 사업구역 규모 수준에서 10만㎡ 이상의 지역도 있어 사업규모기준이 매우 다양한 특성을 나타내고 있음
- 자치구별 분포현황을 살펴보면, 종로구에 가장 많이 분포하고 있고 이외에 성북구, 강북구, 금천구 등에서 해제지역 희망지사업을 진행 중임

**[표 2-7] 해제지역 도시재생활성화사업의 규모현황**

구분	2만㎡ 미만	2~3만㎡	3~5만㎡	5~10만㎡	10~20만㎡	20만㎡ 이상	계
1단계 도시재생활성화사업	1	1		5	1	2	10
2단계 도시재생활성화사업	3	2	1	2	1		9
희망지사업	5	1	2	2	3		13
희망돌움사업	1	1			1		3
계	10	5	3	9	6	2	35

**[표 2-8] 자치구별 해제지역 도시재생활성화사업 추진현황**

자치구	1단계 도시재생 활성화사업	2단계 도시재생 활성화사업	희망지사업	희망돌움사업	계
종로구	8		1		9
성동구				1	1
중랑구		1		1	2
성북구	1		2		3
강북구		1	1		2
도봉구		3			3
노원구			1		1
은평구		2	1		3
서대문구			2		2
마포구			1		1
강서구				1	1
구로구	1		2		3
금천구			1		1
관악구		2			2
송파구			1		1
계	10	9	13	3	35

## (2) 해제지역의 대안으로 도시재생활성화사업의 과제

- 도시재생활성화사업으로 해제지역 저층주거지를 관리·적용하기 위해서는 몇 가지 적용상의 과제를 검토할 수 있음
- 해제지역 관리를 위한 도시재생활성화사업의 역할 문제
  - 도시재생활성화사업이 해제지역의 유효한 관리수단으로서 제 역할을 다하기 위해서는 해제지역의 관리정책 목표인 주거환경개선을 위한 소규모정비사업 실현과 대책 마련, 난개발 방지를 위한 관리방안 마련 등을 담아내야 함
- 정비보완형 재생사업으로 기능 강화
  - 해제지역 중 대안적 정비사업 추진이 필요한 경우 이에 대한 방안 및 대응책이 미비하고, 정비사업 중단으로 악화된 주민의 삶의 질에 대한 종합적 도시재생 대응방안 마련이 필요
- 재생사업 이후 관리와 지속성 확보
  - 관리사업 및 재생사업 추진 이후 지가 및 임대료 상승 등 젠트리피케이션과 같은 부정적 영향에 대한 정책적 대비가 필요함
  - 이외에도 해제지역의 지속적 관리 등을 위한 사후관리 주체 설립을 위한 제도 기반 마련과 함께 자립성 확보를 위한 비즈니스모델의 개발 육성 노력이 필요

## 3\_해제지역 관련 주요 이슈

### 1) 해제지역에 남아있는 문제들

- 주택개량의 문제
  - 해제지역은 정비사업 중단으로 장기간 주거환경개선이 이루어지지 않은 쇠퇴지역으로 해제 이후 가장 큰 문제로 인식되는 사항은 주택개량에 관한 사항임
  - 해제지역 건축물 노후도 현황을 보면, 20년이 경과된 건축물이 60% 이상인 지역이 전체 해제지역의 약 87.5%, 30년 이상 경과된 노후건축물이 60%

이상인 지역이 전체의 약 28.0%로 건축물이 매우 노후·불량하여 정비 및 개량이 시급한 실정임

○ 기반시설 정비의 문제

- 해제지역의 기반시설 중 도로 및 접도 등의 여건은 주택의 개량 및 여타 주거환경개선에 매우 큰 영향을 주는 요소
- 도로 등의 접도여건이 불량한 경우에는 주택개량을 위한 일반적인 건축활동이 어려워 건축물의 노후화를 더욱 가속화시킴
- 해제지역은 대부분이 일반주거지역에 해당하는 저층주거지로 주차공간과 같은 기초생활인프라의 여건 또한 열악한 편임

○ 지역 내외 주민갈등 등 지역현안

- 해제지역은 추진과 해제과정에서 찬반에 따른 주민갈등을 겪은 지역으로, 해제 이후 여전히 갈등이 내재하고 있는 경우가 많음
- 지역내 주민갈등뿐만 아니라 공공에 대한 주민의 불신과 갈등 문제도 있음
- 공공은 이러한 해제지역에서 주민갈등을 관리하고 해소하기 위하여 다양한 관리사업 시행과 함께 주민홍보를 위한 해제지역 설명회와 같은 행정적 노력도 다양하게 시도하고 있지만, 여전히 갈등관리와 해소가 필요한 실정임

## 2) 언론에서 바라본 이슈

○ 해제지역의 주요 이슈 분석을 위해 이 연구에서는 언론에서 해제지역과 관련하여 다루고 있는 기사를 분석하고 이를 중심으로 주요 이슈를 검토·분석하였음

○ 낮은 사업성

- 해제지역은 대부분 사업성이 낮거나 정비사업 추진에 있어 주민 간 갈등이 심화되어 해제된 경우가 많음
- 지역의 물리적 환경은 30년 이상의 노후한 저층 주택지로서 도로 및 주차장 등의 기반여건이 불량하지만, 여타 다른 여건으로 인하여 사업성이 낮아 사업추진이 어려운 지역임

○ 주민갈등 심화

- 해제 이후에도 지역내 주민갈등이 심화된 지역으로, 해제여부를 놓고 벌어진 주민 찬반 갈등이 여전히 매몰비용, 보조금 등을 둘러싼 지역 주민과 공공, 주민 간 갈등도 여전히 남아있음
- 해제 이후 무엇을 해야 하는 것인지, 아파트를 못 지으면 주택을 스스로 어떻게 개량해야 하는지, 그리고 아파트가 아니면 어떤 주택지 모습으로 변화시킬 것인지 등 선택 가능한 대안에 대한 정보부족으로 인해 불만의 목소리가 나오고, 주거환경 개선과 기존 커뮤니티로의 회복 등 다양한 요구들이 있음

○ 공공지원 등 관리의 문제

- 해제지역에 대한 관리문제는 크게 두 가지로 구분하여 살펴볼 수 있는데, 첫 번째는 해제지역에 대한 관리와 대안 없이 해제가 이루어지고 난 이후 방치되는 등 대안 마련 문제를 들 수 있음
- 다음으로 해제지역 증가와 기반시설 부족 문제 심화 등 해제지역을 포함한 주거지 전체의 재생과 관리에 대한 과제를 어떻게 해결할 것인지 하는 것임

○ 행정 대응의 문제

- 해제 이후 정비사업 재추진이 이루어지는 등 최근 강남발 재건축 바람으로 해제 지역에서 다시 정비사업이 추진되는 경우, 이에 대한 행정 대응 등의 이슈가 있음

**[관리의 방안]-해제지역에 대한 관리**

### 해제지역, 재생방안 과제로 남아

- 출구전략 마무리 수순...올해말 직권해제 기간 만료
- 해제 구역 재생방안은 과제로 남아

최신기사

#### 서울 뉴타운 '출구전략' 마무리 수순...올해말 직권해제 기간 만료

등록시간 | 2017/10/29 08:50

지금까지 뉴타운-재개발 등 정비구역 683곳 중 53% '영재' 해제 구역 재생방안은 과제로 남아



세계일보가 촬영한 뉴욕로변 한남구역 [서울신문뉴스]

**[관리의 방안]-해제지역에 대한 관리**

### 대안없이 성급하게 정비구역 해제에 나서고..

- 정비구역 직권해제 1년 연장 추진
- 주민 갈등해소 시간 더 필요 Vs. 대안없이 성급하게 정비구역 해제

[단독] '정비구역 직권해제' 1년 연장 추진..뉴타운서 풀리는 지역 더 늘어나다

서울시 "논의할 시간 더 돌려 주민들 대안 모색에 도움" 받겨 "직권해제구역 늘어 보조금도 1 사업 진행에 더 건설적" 받는다

최종본 기사 | 2017-02-19 17:48:20 | 영재제도

주민주요에 따른 정비구역 직권해제 절차



서울시에서 사업 진행이 지지부진한 뉴타운-재개발 등 정비구역을 주민들의 요구로 직권해제할 수 있는 기간을 1년 연장하는 방안이 추진된다. 서울시는 사업성이 낮은데도 정비구역으로 묶여 있는 지역의 주민 불만을 해소할 시간이 더 필요하다는 입장이지만 서울시가 대안 없이 성급하게 정비구역 해제에 나서고 있다는 반론도 안전지 않아 논란이 예상된다.

[그림 2-11] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 1)

**[관리의 부재]-해제 후 방치**

### 해제지역 증가와 기반시설 부족

- 구역 해제에 따른 기반시설 미확보와 기형적 설치 등 문제
- 해제 후 방치되고 있는 지역의 기반시설 문제

ChosunBiz

#### [단독] 서울시, 뉴타운-재개발 해제지역 관리 착수...집수리 비용 지원도 검토

서울시가 해체하고 있는 뉴타운 재개발 해제지역의 문제를 내놔다. 서울시는 뉴타운 재개발 구역 중 확인 가능한 해체된 임시 단거리를 주거환경 악화 대책 마련을 위해 관리할 방침이다. 시는 현재 지역이 폐허가 된 지 1~2년 정도 경과한 10여곳의 임시 단거리를 관리할 예산을 확보하고, 해체 후 방치되고 있는 지역은 집수리 비용 지원도 검토할 방침이다.



나라지 279호는 방치되고 있는 기반시설이 부족하고 다세대 연립주택이 많아 무분별하게 분할하고 이 분할주택이 300여곳에 달할 것으로 예상되며 주민들의 불편을 해소할 방안 마련을 위해 2018년 10월 31일까지 100여곳에 대해 집중관리 방안을 검토하고 있어 해체 지역도 뉴타운 관리대상이다.

**[대안 마련 문제]-해제구역 36개소 중 35개소 주거환경관리사업**

### 가로주택정비사업, 주거환경관리사업 등 대안적 정비사업의 추진 한계

- 뉴타운-재개발 정비구역 절반이상 해제, 후속대안사업 마련 시급
- 주거환경관리사업 등 후속사업이 제때 추진되지 않아 여전히 어려운 처지

"뉴타운 해제지역 난개발 막자"...서울시-자치구, 머리 맞댄다

서울시-자치구 등 시·구에 110여곳의 난개발지역을 '머리 맞대고' 관리할 방침이다. 서울시는 뉴타운-재개발 해제지역의 주거환경 개선방안을 함께 마련한다. 뉴타운-재개발 지역의 절반이 해체되면서 난개발로 주거환경이 악화될 수 있다는 우려에서다.



2월 서울시에 따르면 서울시는 지난달 22일 서대문구 중 11개 지자체와 84개 청역하는 '해제지역 관리 지구 협동 태스크포스(TF)' 1차 실무회의를 개최했다.

TF에는 2월 현재 뉴타운-재개발 해제지역이 15곳 이상인 강동구·결핵구·관악구도

[그림 2-12] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 2)

[지역주민 갈등] - 2017년 직권해제대상 35곳

### 매몰비용, 보조금을 둘러싼 주민갈등 여전

**노컷뉴스** 사회

서울시, '저지방권' 뉴타운 35곳 직권 해제...주민갈등 속제

서울시가 주민들의 갈등이 온존해 사업성이 떨어지는 저지방권을 권역구역 35곳에 대해 직권 해제하기로 했다. 하지만 해제 지역 살상회피 막다른 몰락비용 등 막대한 주민 반발은 어느 정도 완화될 것으로 전망된다.

서울시는 강남 도시개발위원회를 거쳐 "수년간 사업 전체의 면적이 주민 동의를 얻은 뉴타운 계획에 비해 서울시에 주된 부담을 지는 지역이 적지 않다"고 판단했다.

하지만 개발 사업 중단으로 지역 순환회피 막대한 매몰비용, 보조금을 둘러싼 주민 갈등은 여전히 풀어야 할 숙제로 남았다.

최근 보상에 불만을 품은 해제지역 재개발주권위원회가 서울시청에서 기자회견을 열었다.

아울러 2017년 뉴타운 출구전략이 발표된 후 지원된 매몰비용 보조금은 100억 원에 불과하고, 올해도 70억 원이 넘는 비용이 투입될 예정이다.

이밖에 직권해제된 35개 지역 중 일몰기간이 경과된 14개 지역을 제외한 21개 지역은 서울시와 그동안 매몰비용을 신청해 70%까지 보조받을 수 있다.

다만 검증위원회가 몰래리개 번거로움을 확인하고, 검증된 비용의 70%를 보상에 주기 때문에 이 과정에서 진통이 예상된다.

[지역주민 갈등] - 장위 15구역

### 해제 여부 놓고 주민찬반 갈등 여전...

· 주민투표로 해제 결정하게 해...주민들 찬반 갈려 곳곳 파열음  
· 구역해제 요건 완화(30% 등외)가 또다른 갈등 야기

**ChosunBiz**  
2017. 8. 29 (화)

뉴스 증권 부동산 정책·금융 기업 WEEKLY BIZ 오미니언

부동산 · **협박한 뉴타운... 해제 여부 놓고 소송전 폭력 난무**

기사 200자면(화) 1000자(화) 1000자(화) 1000자(화) 1000자(화) 1000자(화)

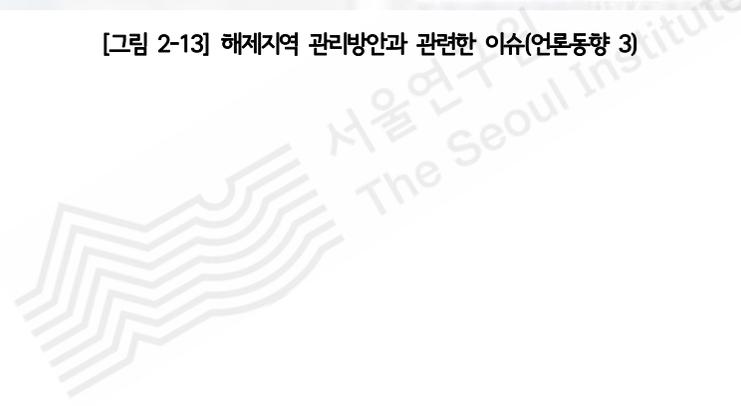
일기 2017.08.29 09:00

서울시, 잔적 부산까지 줄추약  
주민투표로 해제 결정하게 해... 주민들 찬반 갈려 곳곳 파열음  
기관유류는 '병대'로 계산  
6년째 잠정 3는 정책도 당체

서울시, 잔적 부산까지 줄추약  
주민투표로 해제 결정하게 해... 주민들 찬반 갈려 곳곳 파열음  
기관유류는 '병대'로 계산  
6년째 잠정 3는 정책도 당체

서울시, 잔적 부산까지 줄추약  
주민투표로 해제 결정하게 해... 주민들 찬반 갈려 곳곳 파열음  
기관유류는 '병대'로 계산  
6년째 잠정 3는 정책도 당체

[그림 2-13] 해제지역 관리방안과 관련한 이슈(언론동향 3)



# 03

---

## 뉴타운 · 재개발 해제지역 실태

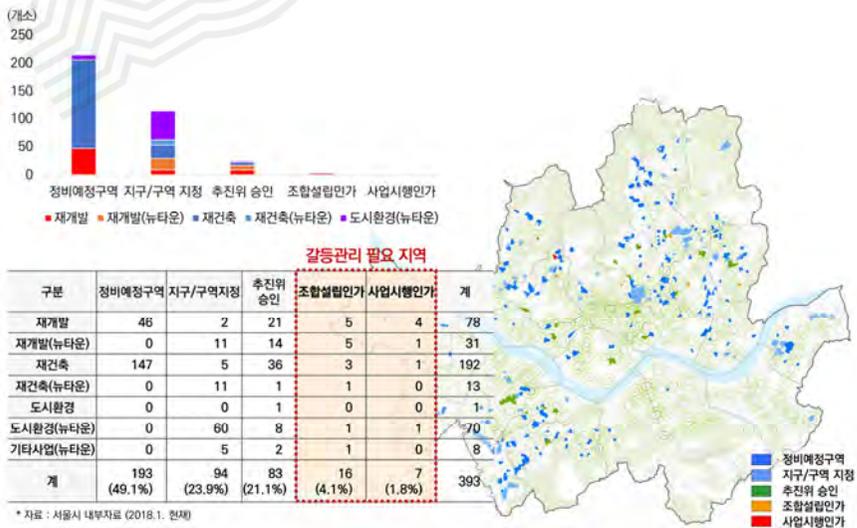
- 1\_해제지역 일반현황
- 2\_서울시 해제지역 물리적 특성
- 3\_서울시 해제지역 경제적 특성
- 4\_서울시 해제지역 사회 · 문화적 특성
- 5\_종합 및 시사점

# 03 | 뉴타운 · 재개발 해제지역 실태

## 1\_해제지역 일반현황

### 1) 해제 이전 정비사업 추진단계 현황

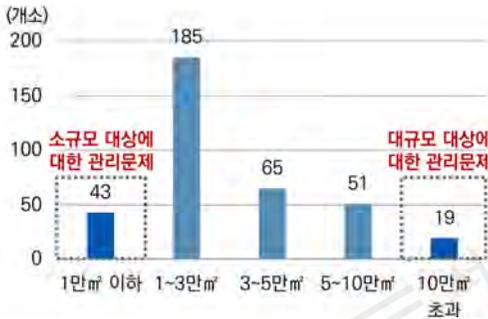
- 정비사업 방식별로 해제 이전 정비사업 추진단계의 차이 발생
  - 정비사업의 단계는 정비예정구역의 단계를 시작으로 정비구역 지정, 추진위 승인, 조합설립인가, 사업시행인가의 단계를 거치게 됨
  - 해제지역의 사업추진 단계별 해제 현황은 정비사업 방식별로 차이를 보이는 데, 재개발 및 재건축사업 해제지역은 주로 정비예정구역단계에서의 해제가 주를 이루는 반면에 도시환경정비사업 해제지역은 구역지정 이후 해제된 경우가 다수를 차지함
  - 특히 사업추진이 많이 진행된 조합설립인가 및 사업시행인가에서 해제된 경우에는 사업 추진과정에서 생긴 주민갈등과 공공에 대한 불신이 상대적으로 높아, 이에 대한 갈등관리와 대응방안이 필요함



[그림 3-1] 해제 이전 정비사업 추진단계 현황

## 2) 해제지역 구역면적 분포현황

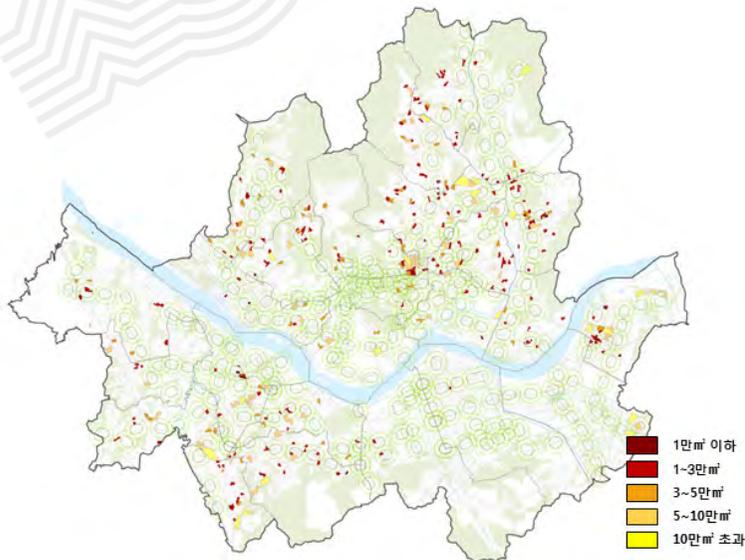
- 1만㎡ 이하 소규모 지역부터 10만㎡ 초과 대규모 지역까지 해제규모 다양
  - 서울시 해제지역의 평균 면적은 35,107㎡
  - 해제지역 규모별 분포는 1~3만㎡가 185개소, 3~5만㎡가 65개소에 해당하고 10만㎡를 초과하는 지역도 19개소
  - 이들 중 1만㎡ 이하의 소규모 해제지역 43개소와 10만㎡를 초과하는 19개 대규모 해제지역은 일반적인 해제지역과는 차별화된 관리방식과 대응방안이 필요



[그림 3-2] 해제지역 구역면적



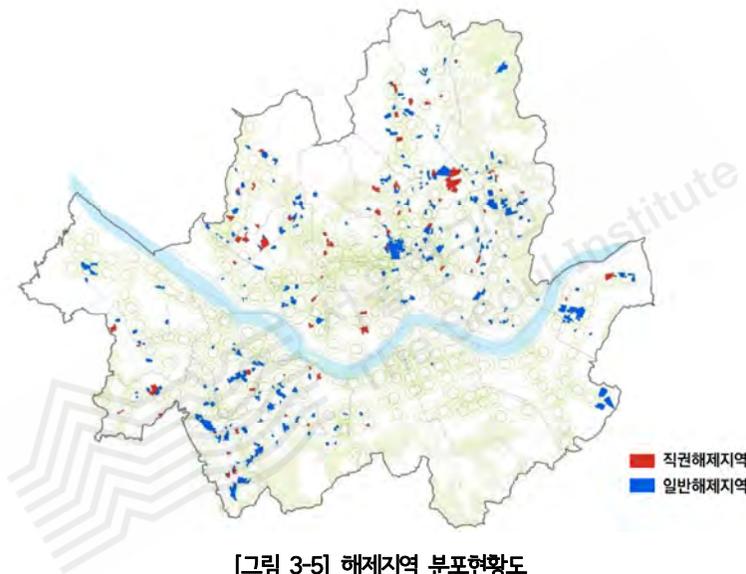
[그림 3-3] 정비사업별 해제지역 구역면적



[그림 3-4] 해제지역 구역면적 분포현황도

### 3) 해제지역 공간분포

- 서울시 해제지역은 해제지역의 약 40%가 동북권역에 넓게 분포
  - 해제지역 393개소 중 159개소가 동북권역에 넓게 분포하고 있으며, 서남권역에도 해제지역 중 110여 개소가 분포하는 등 주로 동북권역과 서남권역에 집중 분포
  - 서북권역과 도심권에는 해제지역이 상대적으로 적게 분포하며, 동남권은 강동구 일부를 제외하면 해제지역이 거의 분포하지 않음



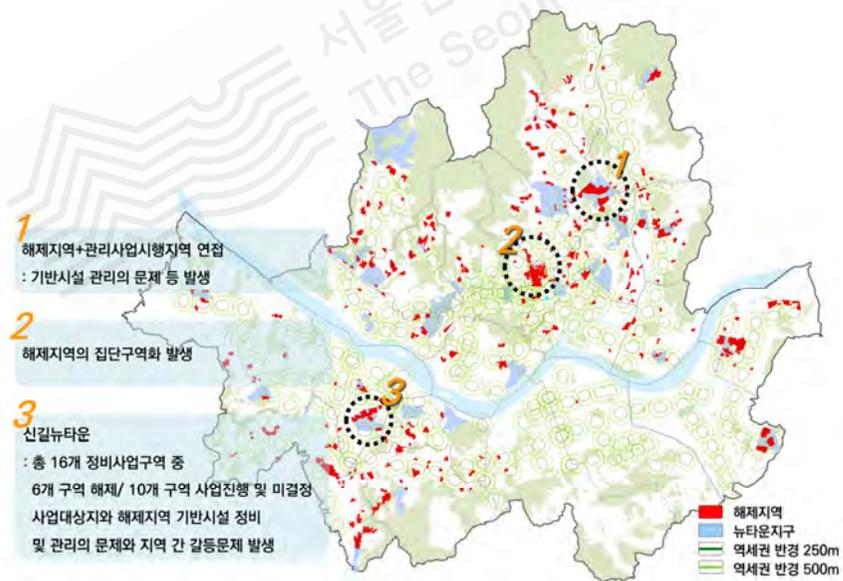
[그림 3-5] 해제지역 분포현황도



[그림 3-6] 자치구별 해제지역현황

#### 4) 해제지역 분포양상

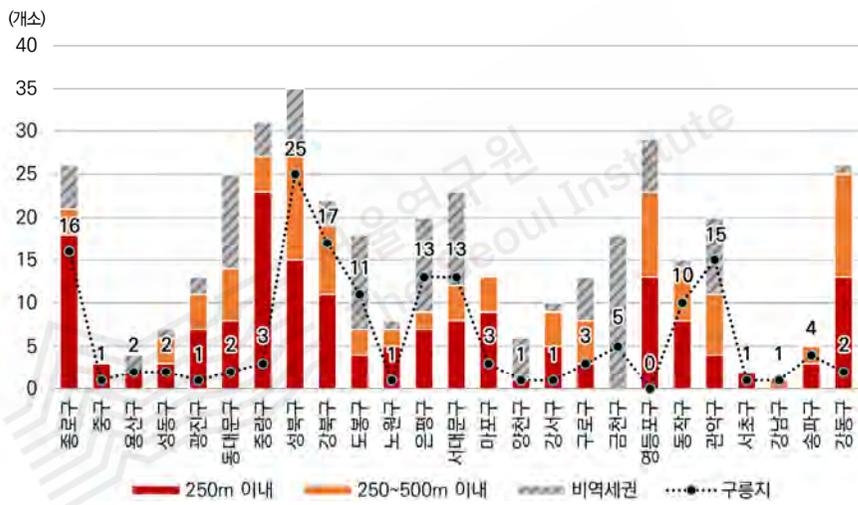
- 해제지역의 공간적 분포양상을 살펴보면, 전체의 50% 이상이 다른 해제지역과 연결하여 입지하고 있어, 향후 해제지역 관리방안 마련 시 개별 구역별 대응과 함께 생활권단위의 관리계획도 수립할 필요가 있음
- 해제지역의 입지적 분포특성은 다음과 같음
  - 첫째, 해제지역들이 서로 집단화하여 입지하는 특성이 나타나는 경우가 많음
  - 다음으로, 해제지역과 관리사업 시행지역 등이 연결하여 입지하고 있어 기반 시설 설치와 관리계획 수립 시 통합적인 접근이 필요함
  - 재정비촉진지구에서 일부 정비구역만 해제된 경우에는 해제지역과 사업추진 구역이 혼재되는 양상을 보임. 따라서 향후 사업추진구역과 해제지역 간의 주민갈등과 기반시설 정비 문제와 재정비촉진지구 전체의 통합적 관리문제 등 다양한 문제가 내재되어 있어 이에 대한 적절한 대응방안 마련이 필요함



[그림 3-7] 해제지역의 입지적 분포현황도

### 5) 지형 및 교통여건

- 해제지역의 교통여건은 지하철 역세권 반경 250m와 500m를 구분하여 살펴보았으며, 이외에 25m 이상 주간선도로 입지여부를 분석에 활용
- 해제지역의 교통여건은 대체로 양호한 것으로 나타남
  - 해제지역의 약 45%에 해당하는 175개소가 역세권 반경 250m 내에 입지하여 지하철 등 대중교통이용여건이 양호한 것으로 나타남
  - 도보 10분 거리인 역세권 반경 500m 내에 입지하는 해제지역은 약 71%에 해당하는 279개소임

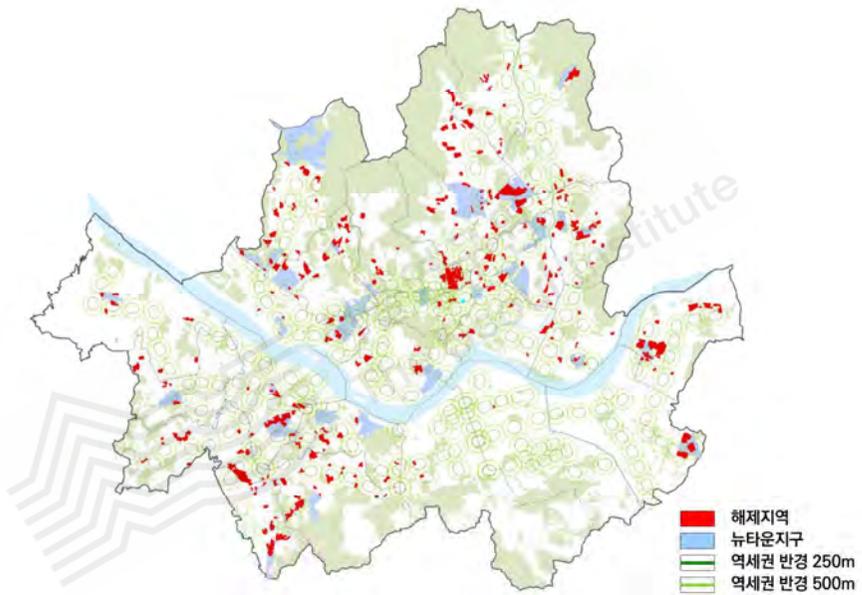


[그림 3-8] 해제지역 지형 및 교통여건 분포현황



[그림 3-9] 해제지역 지형 및 교통여건 현황

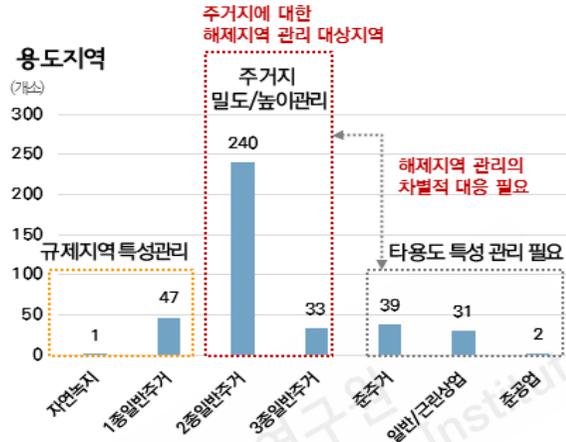
- 해제지역의 약 60%가 평지인 반면에 나머지 약 40%는 구릉지에 입지
  - 해제지역의 약 60%에 해당하는 244개소가 표고 40m 이하의 평지에 입지하고 있어 비교적 개발여건이 양호한 편임
  - 해제지역 149개소는 개발여건이 상대적으로 불리한 구릉지에 입지하고 있어 향후 대안 마련 시 지형을 고려한 관리방안이 필요함
  - 구릉지성 지형여건은 성북구, 중랑구 등 동북권역과 구로구, 금천구, 영등포구 등의 서남권역 구역에서 주로 나타남



[그림 3-10] 해제지역 지형여건현황

## 6) 도시계획규제사항

- 해제지역의 대표적인 도시계획규제사항인 용도지역은 매우 다양
  - 해제지역은 용도지역 지정여건에 따라 지역특성관리 필요지역, 주거지 밀도/높이관리 필요지역, 비주거용도 특성관리 필요지역 등으로 구분됨



[그림 3-11] 해제지역 도시계획사항 현황

- 해제지역 중 규제지역 특성관리가 필요한 지역은 48개소
  - 해제지역 중 자연녹지지역과 제1종일반주거지역에 해당하여 상대적으로 규제가 강한 지역에 대한 특성관리와 함께 차별화된 공공지원 필요
- 해제지역 중 주거지 밀도/높이관리가 필요한 지역은 273개소
  - 해제지역의 약 80%가 일반주거지역에 입지하고 있으며, 이 중 약 60%에 해당하는 240개소가 제2종일반주거지역에 입지
  - 이 중 제2종일반주거지역 240개소와 제3종일반주거지역에 해당하는 33개소는 주거지역에 대한 해제지역관리 대상지역에 해당
  - 특히 이들 지역은 해제 이후에 신축 활동이 활발하여 저층주거지의 개발밀도와 높이 관리가 필요함
- 해제지역 중 비주거용도 특성관리가 필요한 지역은 72개소
  - 해제지역 중 준주거지역인 39개소와 상업지역인 34개소 및 준공업지역인 2

개소 등의 비주거용도 특성에 맞는 별도의 관리방안 필요

- 특히 이들 지역은 상업시설과 제조업 등 지역산업이 주거용도와 혼재되어 있는 경우가 많아 특별한 관리가 필요함

## 7) 해제지역의 효율적 관리를 위한 주요 과제

- 뉴타운·재개발 해제지역의 일반현황특성 분석을 통해 알 수 있는 효율적 관리를 위한 주요 과제
- 관리 미적용 대상 지역들에 대한 향후 관리방안 과제
  - 해제지역 중 대안 및 관리계획 미적용 대상을 향후 어떻게 계획적으로 관리하여 재생할 것인가에 대한 고민 필요
- 주민갈등, 빈집문제 등 지역현안들에 대한 대응방안 과제
  - 해제지역 내 여전히 상존하고 있는 주민 간 갈등문제와 빈집 방치 등으로 나타나는 안전 문제 등 지역현안들에 대한 올바른 대응과 이를 통한 주거환경 개선 노력 필요
- 다양한 특성 현황에 대한 차별적 대응과 관리에 대한 과제
  - 해제지역의 규모가 1만㎡ 이하 소규모 지역부터 10만㎡ 이상 대규모 지역까지 다양한 특성을 나타내고 있어, 이들 지역에 대한 각각의 특성에 맞는 차별적 대응과 관리가 필요
  - 또한 해제지역 분포 양상에 따른 생활권 단위 계획관리 및 개별관리가 필요한 대상에 따라 기반시설 설치 정비의 문제도 있을 수 있음
- 경관, 기반시설, 주거환경 등 다양한 주거지 특성 및 지역현안
  - 지형 특성인 구릉지, 평지와 함께 교통여건인 역세권, 비역세권 등의 주거특성에 따라 기반시설, 접근성, 주거지경관 등의 개선 관리가 필요
- 해제지역 도시계획사항 적용의 정교화와 관리방안
  - 해제지역 중 자연경관지구 및 최고고도지구 등 도시계획규제지역에 대한 특별관리 및 지원에 대한 대책 마련 필요

- 용도지역·지구 등 도시계획규제에 맞는 개발밀도, 높이를 고려한 면밀한 대안 정비 방안 검토 필요

## 2\_서울시 해제지역 물리적 특성

### 1) 도로 등 기반여건현황

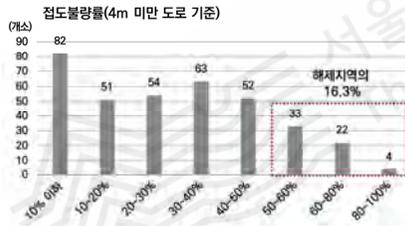
- 해제지역에서 기반시설 여건은 향후 개발특성 등과 밀접한 연관을 가짐
  - 기반시설 여건이 열악한 경우, 신축 등의 건축행위가 어려워 필지의 노후화 진행에 따라 갱신을 어렵게 함. 이는 결과적으로 노후화를 촉진하는 요소로 작용하고 있음
  - 기반시설 개선 없이 접도 필지를 중심으로 개별 신축활동이 활발하게 이루어지고, 미접도 필지는 거주민에 의한 자율적인 건축행위가 어려운 경우가 발생
- 이 연구에서는 해제지역의 물리적 현황특성과 기반여건을 분석함으로써 해제지역의 개발특성을 검토하고자 함
  - 이를 위해 해제지역의 규모 현황, 접도현황 및 필지별 개발여건의 검토를 위한 맵지현황, 주택개량을 위한 지원 및 관리가 필요한 대상지역 기준을 검토할 수 있는 신축불가능 필지현황에 대해 검토하였음



[그림 3-12] 접도열악 필지의 노후화 현황

## 2) 도로여건

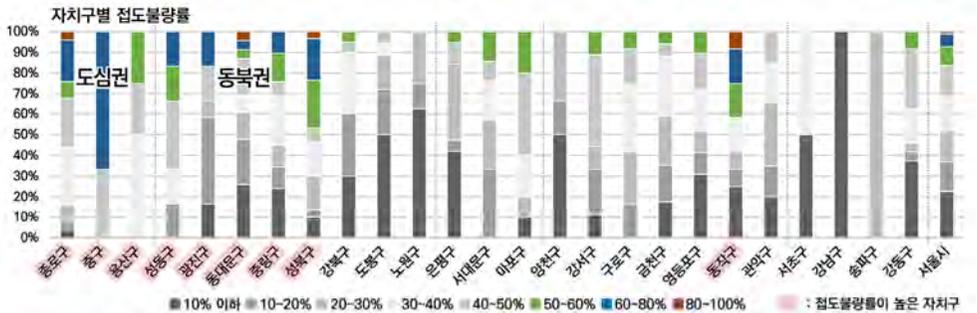
- 서울시 393개 해제지역 중 재개발사업지구의 접도 조건이 상대적으로 열악하여 기반시설 정비의 필요성이 높으며, 해제지역 평균 접도불량률은 22.4%에 달함
- 해제지역의 약 16%인 59개소가 4m 미만 접도불량률이 50% 이상으로 접도조건이 불량한 것으로 나타남
  - 이를 해제 전 사업방식별로 살펴보면, 접도불량률이 50% 이상으로 열악한 곳은 재개발사업 해제지역 25개소, 재건축사업 해제지역 3개소로 분석되어 재개발사업 해제지역의 주거환경이 상대적으로 더 열악한 것으로 나타남
  - 접도불량률이 높은 해제지역은 종로구, 중구, 용산구 등의 도심권과 성북구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구 등 강북권의 구시가지지를 중심으로 두드러지게 나타남
- 접도조건이 불량한 이들 지역은 향후 기반시설 정비의 필요성이 높은 지역임



[그림 3-13] 해제지역 접도불량률



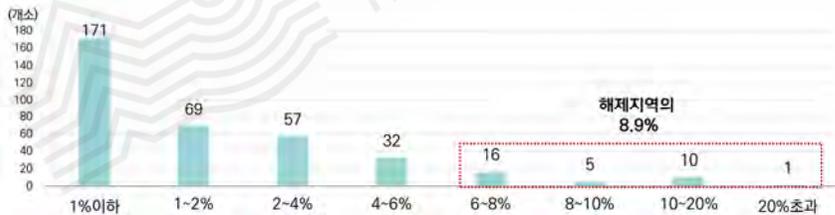
[그림 3-14] 정비사업별 접도불량률



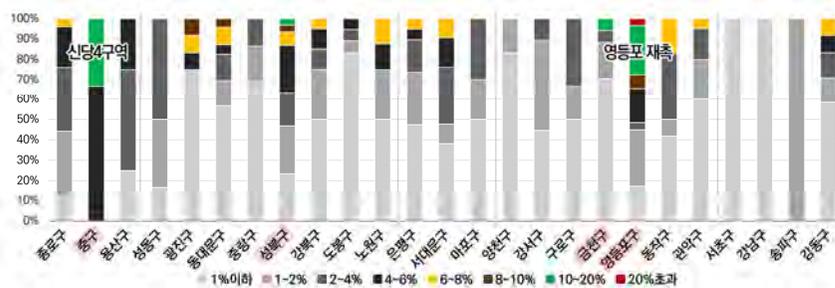
[그림 3-15] 자치구별 해제지역 접도불량률

### 3) 맹지현황

- 신축이 불가능한 맹지는 해제지역 평균 4.5%이고, 일부 해제지역에 집중 분포
  - 서울시 해제지역 393개소의 평균 맹지비율은 4.5%로 그리 높지 않으나, 일부 해제지역에는 맹지가 집중 분포하는 경향을 보임
  - 일부 재개발사업 해제지역과 도시환경정비사업 해제지역에서 맹지비율이 20% 이상인 구역이 분포함
  - 자치구별로 살펴보면 금천구, 동작구, 영등포구의 일부 해제지역에서 맹지비율이 높은 것으로 나타남
- 맹지비율이 높은 해제지역은 합필 유도, 리모델링 및 집수리 등 주택개량 지원 필요
  - 맹지는 현행 건축법 규정상 신축이 불가능하여 주택개량이 필요한 지역에서의 맹지는 도로에 면한 필지와의 합필개발을 통한 신축을 제외하고는 노후화가 심각
  - 맹지비율이 높은 해제지역에서는 주택개량을 위한 합필의 유도와 함께 필지별 주택개량을 위한 리모델링 및 집수리사업에 대한 지원방안 검토 필요



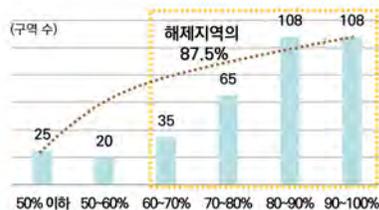
[그림 3-16] 해제지역 맹지비율현황



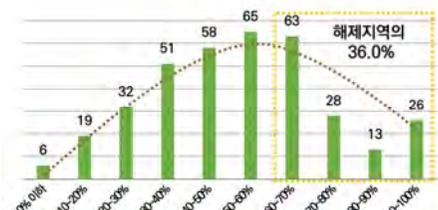
[그림 3-17] 해제지역 자치구별 접도불량률

#### 4) 주택현황 : 건축물 노후도

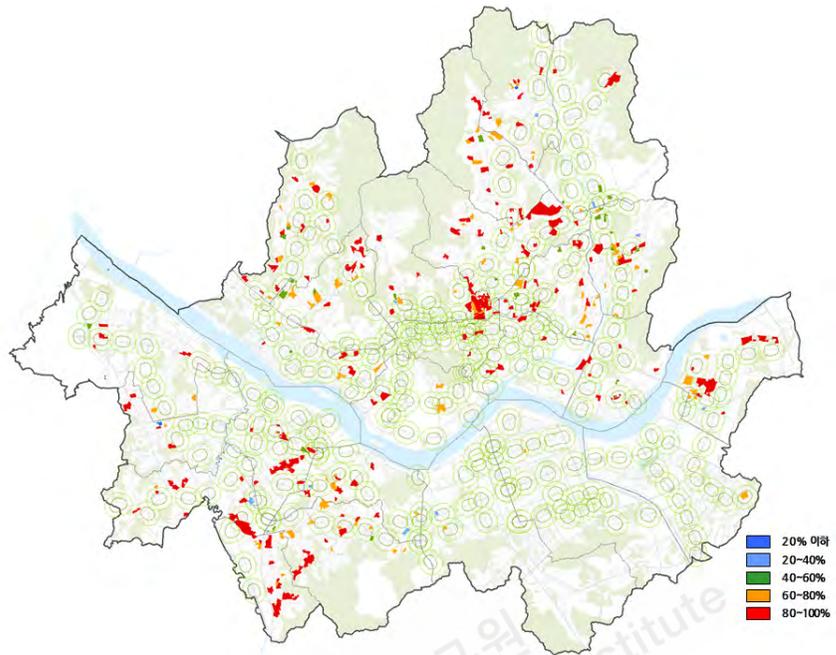
- 건축물 노후도 현황은 20년 이상 노후건축물, 30년 이상 노후건축물과 지역의 건축 및 역사문화적 자산 가치에 대한 검토를 위하여 50년 이상 건축물 비율 등을 살펴보았음
- 전체 해제지역 중 20년이 경과된 노후건축물이 60% 이상인 지역은 87.5%
  - 전체 해제지역의 약 87.5%가 20년 이상 노후건축물이 60% 이상인 노후주거지에 해당하고, 이 중 해제지역내 20년 이상 노후주택비율이 80% 이상인 지역도 약 50% 이상으로 나타남
- 30년이 경과된 노후건축물이 60% 이상인 지역이 해제지역의 28.0%
  - 전체 해제지역의 약 36.0%가 30년 이상 노후건축물이 60% 이상인 노후주거지에 해당하고, 이 중 구역내 30년 이상 노후주택비율이 80% 이상인 지역도 나타남
  - 30년이 경과된 노후건축물 비율이 높은 지역은 도심권 종로, 중구와 서남권 영등포, 동작구임
- 50년 이상 된 노후건축물 비율이 40% 이상인 지역은 전체 해제지역의 약 3.3%
  - 50년 이상 노후건축물은 해당지역의 건축적 자산 및 역사적 가치를 검토하여 향후 지역의 특성보전 및 활성화를 위한 고려요소로 활용
- 해제지역내 건축물은 대부분 노후화되어 개량 및 정비가 필요한 건축물이 상당수임에도 불구하고, 이렇다 할 대안 없이 방치되고 있는 상황임



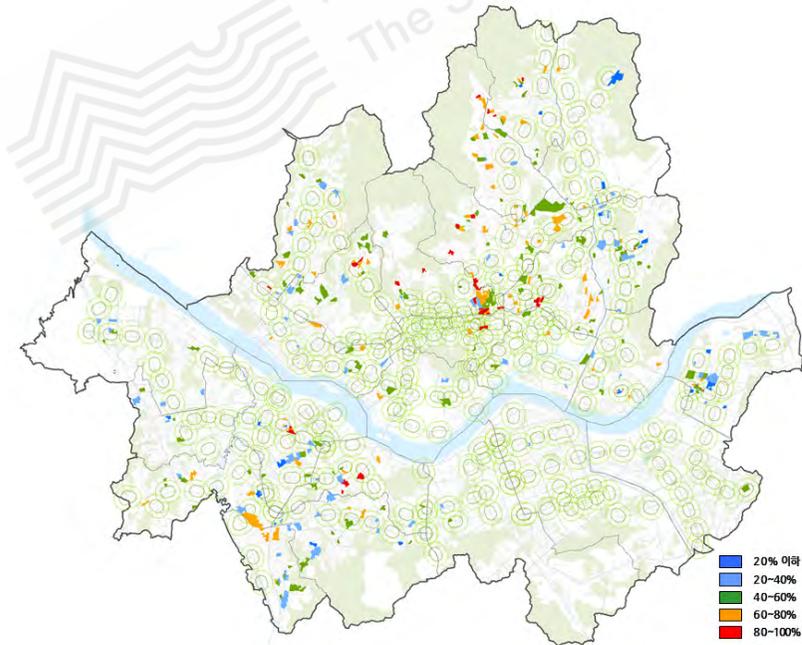
[그림 3-18] 20년 이상 건축물 비율



[그림 3-19] 30년 이상 건축물 비율



[그림 3-20] 해제지역 20년 이상 건축물 노후현황 분포



[그림 3-21] 해제지역 30년 이상 건축물 노후현황 분포

### 5) 건축물 용도 및 층수 현황

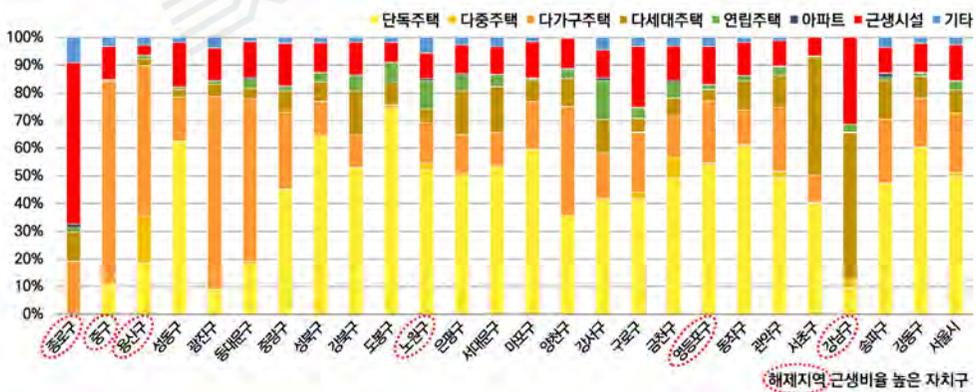
- 건축물현황은 크게 건축물의 용도, 건축물 중 주택 비율, 2층 이하의 건축물 비율 등을 살펴봄
- 건축물의 용도현황은 주로 단독주택, 다중주택, 다가구주택 등 단독주택지역의 특성을 나타내고 다세대, 연립 등의 공동주택을 포함하여 대부분이 5층 이하의 주거지역의 특성을 보임. 주거지역내 근생시설도 약 12%를 차지
- 해제지역 내 건축물 중 주택 비율이 70% 이상인 주거지 특성 지역이 약 73%를 차지하고 있고, 주택 비율이 30% 미만의 비주거용도 특성 지역도 약 32개소로 나타나 해제지역별 용도특성을 고려한 차별화된 재생 및 관리방안 마련이 필요함
- 근린생활시설 비율이 높은 자치구는 종로구, 성동구, 구로구, 강남구 등임



[그림 3-22] 해제지역 건축물용도현황 (동수 비율)

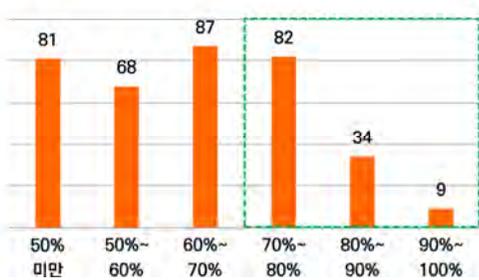


[그림 3-23] 해제지역 건축물 중 주택비율 (구역수)

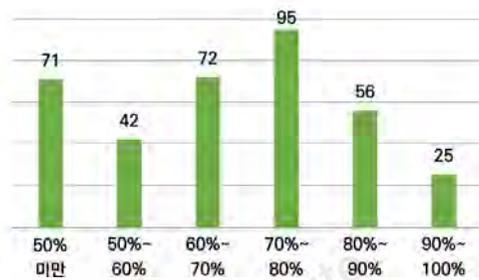


[그림 3-24] 해제지역 자치구별 주택용도현황

- 해제지역은 대부분 2~3층 이하의 저층주택지로, 2층 이하의 건축물이 60%를 차지하는 해제지역이 248개소로 전체의 약 63%에 달해 해제에 따른 저층주가지의 관리가 필요함
- 현재 서울시 및 자치구는 지역특성 관리수단으로서 높이 관리를 위한 건축가이드라인을 실행하고 있음. 향후 해제지역의 경관관리를 위해 이에 대한 보완 시행 등의 대책 마련이 필요함



[그림 3-25] 해제지역 2층 이하 건물 비율



[그림 3-26] 해제지역 주택 중 2층 이하 비율



[그림 3-27] 해제지역 주거지 모습

## 6) 신축현황

- 일부 해제지역에서는 해제 이후 개별적인 신축활동으로 무질서한 개발 양상을 보임
  - 일부 해제지역에서는 주차장 등 건축규제 완화를 받은 도시형생활주택의 난립과 고밀개발로 인한 난개발 우려가 있음
- 해제 이후 개발여건이 양호한 필지를 중심으로 신축활동으로 다세대주택지로 변모
  - 해제 이후 많은 지역에서의 신축행위는 접도여건이 양호한 필지를 중심으로 주로 필로티 구조를 가진 5층 규모의 다세대주택/도시형생활주택 위주로 이루어짐
  - 이는 향후 주차시설 및 생활기반시설 여건을 악화시켜 해제지역내 주거환경의 질을 저하시키는 원인으로 작용할 수 있는 난개발이 될 우려를 낳고 있음



[그림 3-28] 해제지역에서 이루어지는 일반적인 신축의 양상

- 해제지역의 대부분은 신축비율이 5% 이하이고, 신축이 거의 없는 경우도 다수를 차지함. 신축활동이 활발한 일부 지역에서는 신축 비율이 20% 이상인 지역도 나타남
- 신축으로 인한 개발형태는 대부분 다세대주택/도시형생활주택 등 개별 필지기반의 소규모 공동주택 형태이며, 근린생활시설로의 신축행위도 약 8%를 차지하는

등 활발한 움직임을 보이고 있음

- 해제지역의 대부분은 개발 및 접도여건이 좋지 않아 신축활동이 활발하지 않은 편이며, 오히려 리모델링 및 집수리를 지원하여 주거환경을 개선할 필요가 있음



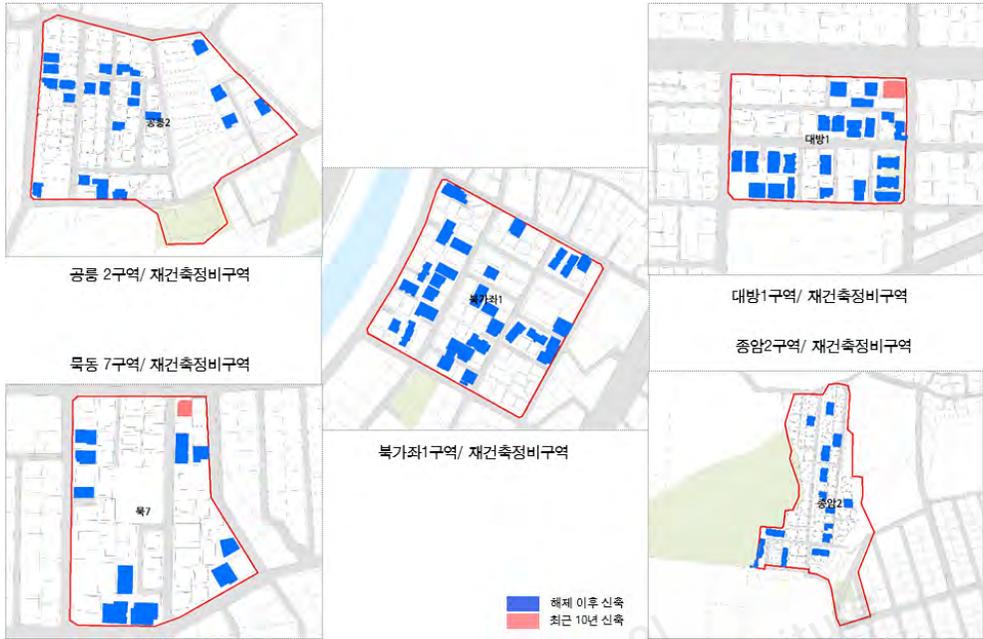
[그림 3-29] 해제 이후 신축비율 현황(구역수)



[그림 3-30] 해제지역내 신축 건축물 용도현황



[그림 3-31] 해제지역내 신축양상

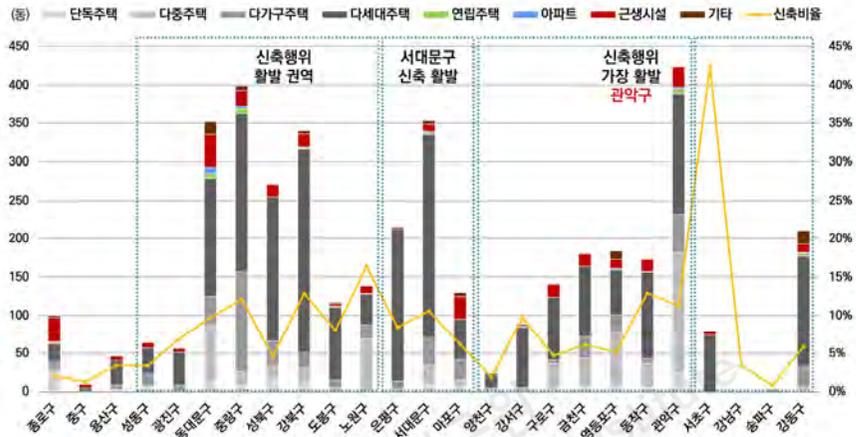


[그림 3-32] 해제지역 내 신축비율 20% 상회지역의 신축현황 1

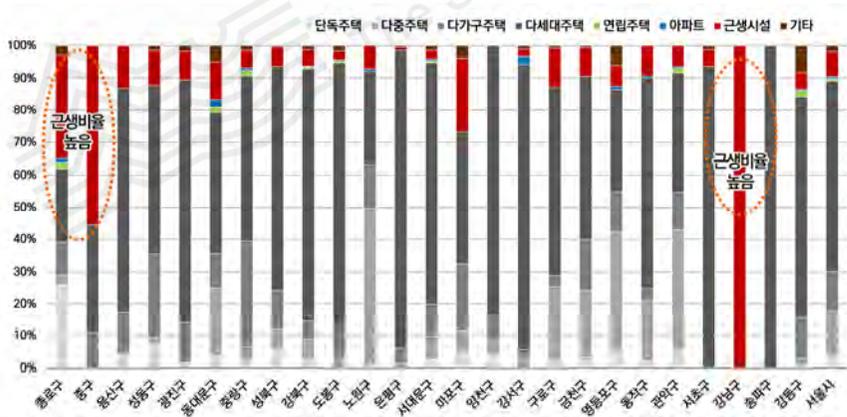


[그림 3-33] 해제지역 내 신축비율 20% 상회지역의 신축현황 2

- 해제지역 중 신축활동이 활발한 자치구는 관악구, 서대문구, 중랑구, 동대문구 등임
- 신축비율이 높은 해제지역은 개발여건이 좋은 재건축사업 해제지역 중 일부지역으로, 신축활동에 따른 주차장 부족 등에 대응하는 기초생활인프라 확충 방안과, 난개발 방지를 위한 지역별 건축가이드라인을 마련하여 대응할 필요가 있음



[그림 3-34] 해제지역 자치구별 신축건수 및 비율



[그림 3-35] 해제지역 자치구별 신축건물 중 건축물 용도별 비율

## 7) 개발여건 불량 필지현황(신축불가능 필지현황)

- 해제지역의 신축불가능 필지현황은 대지조건이 열악하고 이미 용적률이 높게 개발되어 더 이상의 신축이 어려운 지역현황을 의미하고, 이 지역은 주택개량을 위한 지원 및 관리 필요대상으로 정할 수 있음
- 신축이 불가능하여 신축 및 증축이 아닌 집수리를 통한 주거환경 개선이 필요한 필지가 전체 저층주거지의 약 21%인 것으로 나타남
  - 신축불가능 필지현황은 건축선 후퇴 등을 통해 신축이 어려운 조건으로 3m 미만 접도와 대지규모 90㎡ 기준을 설정
  - 이상의 조건을 중심으로 법정 용적률의 상한치를 기준으로 증축의 범위를 30% 내외로 설정하여 각각의 물량을 산정
  - 집수리의 대상은 기존 3m 미만 접도 + 90㎡ 미만 필지조건 상한 75%를 넘어서는 대상 및 3m 미만 + 90㎡ 이상/3m 이상 접도 필지조건 상한 90% 이상의 대상으로 설정. 이 경우 약 21% 이상이 증축 및 신축이 이루어지지 않는 집수리수준의 주거환경개선이 가능한 것으로 나타남
  - 증축의 대상은 기존 3m 미만 접도 + 90㎡ 미만 필지조건 상한 75% 이하의 대상 및 3m 미만 + 90㎡ 이상/3m 이상 접도 필지조건 상한 70~90%로 개발된 대상으로 전체의 약 18% 정도임
  - 마지막으로, 신축의 대상은 3m 미만 + 90㎡ 미만 상한 75% 이하의 대상 및 3m 이상 접도 필지조건 상한 75% 이하로 개발된 대상으로 전체 저층주거지의 약 61%가 이에 해당함

[표 3-1] 신축불가능 필지현황

필지조건	용적률	상한				
		50% 이하	50~75%	75~90%	90~100%	상한 초과
3m 미만 & 90㎡ 미만		3.4%	1.5%	0.4%	0.1%	0.3%
3m 미만 & 90㎡ 이상		4.9%	3.3%	1.0%	0.5%	0.4%
3m 이상 & 90㎡ 미만		3.9%	3.7%	1.3%	0.5%	1.3%
3m 이상 & 90㎡ 이상		21.1%	24.0%	11.1%	8.9%	8.4%



[그림 3-36] 신축불가능 필지현황

## 8) 빈집현황

- 해제지역 중 도심권의 일부 지역에서 해제 이후 빈집이 집단적으로 발생
- 해제 전에 사업시행인가 단계 등 사업 추진 정도가 많이 진행되었던 해제지역들의 경우 지역내 공·폐가가 많이 발생해 주거환경의 질 저하와 범죄, 붕괴위험 등의 문제 발생 소지가 있음
  - 구역내 관리되지 않고 방치되는 공·폐가로 인해 붕괴, 화재, 우범지대화 등 주거지의 안전과 위생 문제 발생 가능성이 큼
- 해제지역의 사회·경제적 특성은 지역의 사회적 문제인 공·폐가 문제 외에 지역의 경제적 현황을 지가 및 부동산 매매현황 등을 중심으로 살펴보았음



[그림 3-37] 해제지역내 공폐가 발생 현황

- 2016년 인구주택총조사에 따르면 서울의 빈집은 약 9.5만 호로 서울시 전체주택의 약 3.3%에 해당함
- 정비사업 진행과정에서 사업 진척이 없는 지역에서 빈집이 집단적으로 발생하고, 이들 빈집은 지역주민의 삶의 질을 저하시키고 결과적으로 지역 공동체 해체를 가속화시키는 원인이 되기도 함
- 최근 빈집을 마을재생을 위한 지역자산으로 활용하자는 목소리와 함께 소정법 제정을 계기로 빈집의 정비 및 관리방안에 대한 검토 필요성이 증대

- 해제지역 내에서 빈집의 발생은 크게 도심지역의 노후 건축물 밀집 지역에서 투기 자본의 투자실패로 인한 집단적인 빈집 발생과 함께, 상당한 사업절차가 진행되었던 정비사업이 해제된 도시외곽지역에서 집단적인 빈집 발생이 일어남
  - 도심지역내 해제지역에서 발생하는 빈집은 종로구 사직2구역 44.6%, 옥인1구역 19.5% 등 일부 지역을 중심으로 빈집 문제가 심각하게 발생
  - 이외에 사업시행인가 이후 해제된 도봉3구역 등 도심 이외의 일부 지역에서 도 빈집 문제가 심각한 실정임



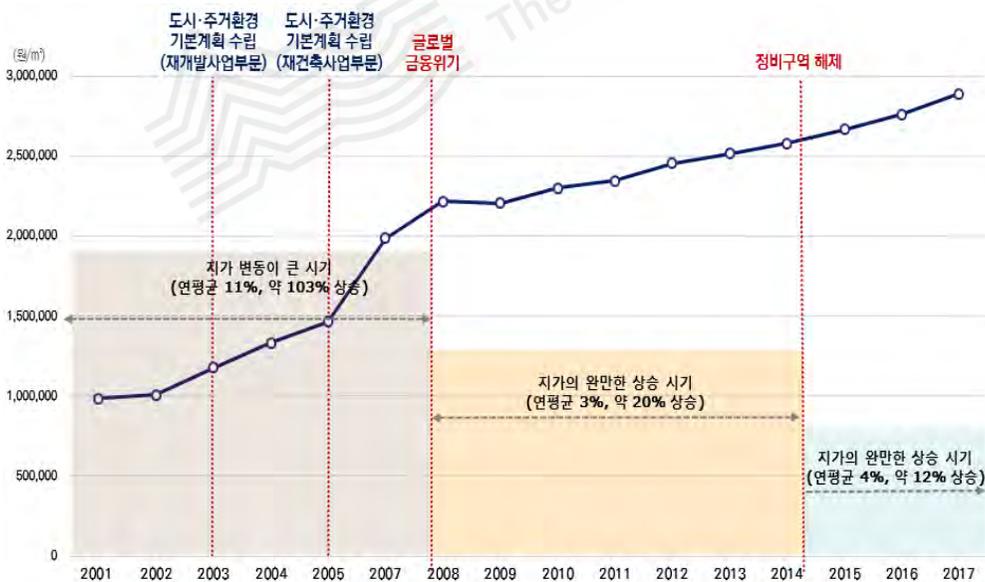
[그림 3-38] 해제지역내 빈집발생현황

자료 : 2015 서울시 빈집살리기 프로젝트 현황자료 및 현황조사

### 3\_서울시 해제지역 경제적 특성

#### 1) 연도별 지가상승 현황

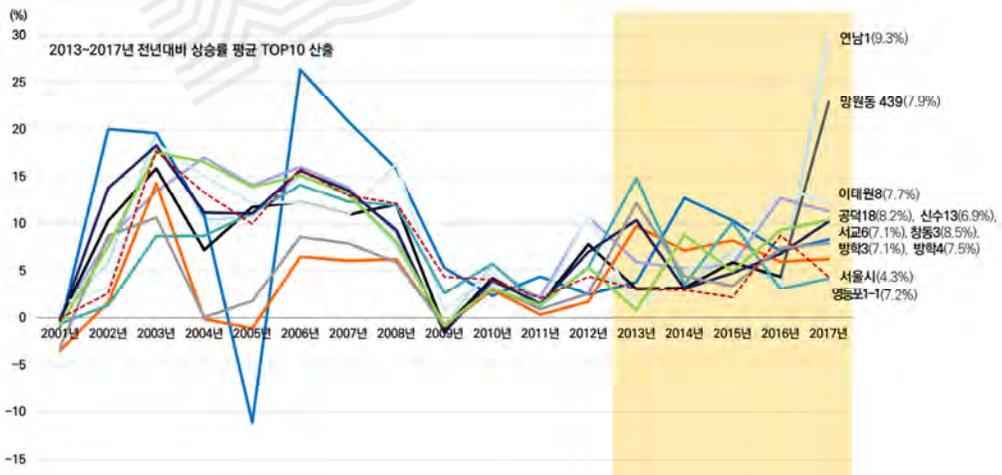
- 해제지역의 지가는 정비(예정)구역 지정 및 해제의 시기와 밀접하게 연동하여 변화
  - 이 연구에서는 해제지역의 지가와 관련하여 정비(예정)구역 지정, 정비(예정)구역 지정 이후~해제 이전까지, 해제 이후의 총 3시기로 구분하여 지가의 변화를 검토함
  - 정비(예정)구역 지정 이후 상당히 큰 폭으로 지가가 상승하였으며, 해제 이후에도 지속적으로 지가가 상승하였음을 알 수 있음
  - 특히 글로벌 금융위기가 있었던 2008년 이전까지가 지가 변동이 가장 큰 시기로 2001년~2007년 연평균 11%, 이 기간 동안 약 103% 정도 상승하였음
  - 2008년 이후 정비구역 해제 이전까지 지가는 완만한 상승시기로 연평균 3%, 이 기간 동안 약 20% 상승하였으며, 정비구역 해제 이후에는 연평균 4%, 이 기간 동안 약 12% 정도 상승하였음



[그림 3-39] 해제지역 연도별 지가추이

## 2) 핫플레이스 등장

- 정비(예정)구역 해제 이후 연남동, 망원동 등 핫플레이스가 출현하면서 해당 지역을 중심으로 지가가 급등하여 젠트리피케이션 등에 대응한 지역 관리의 필요성이 증대
- 용산구와 마포구의 핫플레이스 출현과 지가 상승
  - 자치구별 지가 상승의 현황을 살펴보면, 정비(예정)구역 해제 이후 일부 지역을 중심으로 하는 핫플레이스가 출현하고, 해당지역과 그 인근지역을 중심으로 지가가 크게 상승한 것으로 나타남
  - 이는 최근 도시재생 및 지역활성화에서 부정적 측면으로 고려되어지는 젠트리피케이션 현상과 같은 문제의 소지가 있어 이에 대한 대응이 필요
- 전년 대비 지가 상승률 평균 상위 10개 지역을 살펴본 결과 해제 이후 핫플레이스로 떠오른 지역과 도시재생사업 등의 시행을 통해 지역의 가치 상승 및 상승에 대한 기대 지역들을 중심으로 지가가 상승한 것으로 나타남
- 2013~2017년을 정비사업구역에 대한 해제가 주로 이루어진 시기로 구분하여 살펴보면, 연남동, 망원동, 신수동의 마포지역과 이태원, 삼청동 등의 핫플레이스가 지가 상승을 대표하는 지역으로 나타남



[그림 3-40] 2013~2017년 전년도 대비 지가상승률 평균 TOP 10 지역현황

### 3) 매매현황

- 해제 이후 단독 및 다세대주택 매매 건수 급상승
  - 해제 전후의 주택 매매와 관련하여 지역별로 강북권 및 서남권의 해제지역을 중심으로 매매량이 급상승하였음
  - 이는 ‘뉴타운 해제지역에 부는 빌라투자 열풍’이라는 한 언론의 언급에서도 알 수 있듯이 해제 이후 해제지역에는 단독주택 등을 구입하여 빌라를 지은 후 되팔아 시세차익을 내려는 이른바 ‘빌라업자’와 신축 빌라를 통해 임대수익을 내려는 투자자들이 몰리면서 단독·다세대주택 거래가 활발한 것으로 추측됨



## 뉴타운 해제지역에 부는 '빌라투자' 열풍

2012년 이후 다세대 매매 활발, 1분기 1만5천가구 9년래 최대... 증산·홍은·장위동 등에 몰려 빌라 신축해 시세차익·임대수익, 아파트 전세 벽탄 수요층 흡수... 난개발 우려에 서울시 대책마련

김인오 기자 | 입력 : 2017.04.03 17:16:34 수정 : 2017.04.03 19:49:00



△서울시의 뉴타운 줄구진락에 의해 구역 지정이 직권해제된 성북구 정릉동 일대 단독·다세대 밀집 지역. [매경D B]

'뉴타운이 해제된 동네 신축빌라(다세대·연립)고 바로 입주할 수 있어요. 6000만원에 전세로 들어갈 수 있고 투자하려면 2000만원만 있으면 됩니다.'(서울 서대문구 일대 빌라 중개업체 관계자)

은평구를 비롯해 성북·중랑·서대문구 등 일대 주택가에선 '건축주 직접 분양·실투자금 5000만원·즉시 입주' 현수막을 심심치 않게 찾아볼 수 있다. 이들 지역의 공통점은 최근 5년 새 서울시의 뉴타운 해제 작업이 이뤄진 곳이라는 점이다.

[그림 3-41] 해제지역 관련 신문 기사

- 빌라 시장은 아파트 전세금을 감당하기 어려운 사람들이 찾는 일종의 ‘한계 시장’의 성격도 가지고 있으며, 단독·다세대 거래 증가가 실수요자들의 주머니 사정과 빌라 신축을 염두에 둔 투자자들의 계산이 맞아떨어진 결과로 보임<sup>3)</sup>



[그림 3-42] 자치구별 해제 전후 매매현황

## 4\_서울시 해제지역 사회·문화적 특성

### 1) 거주민 특성

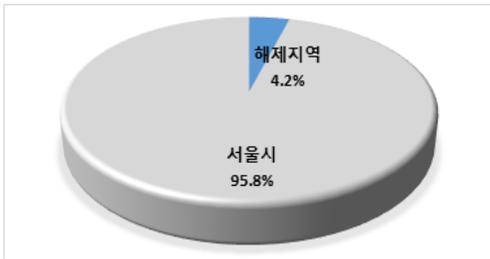
- 서울시 393개 해제지역의 거주민 특성은 인구 및 가구특성에 관한 내용을 분석
- 인구와 가구특성은 2015년 인구주택총조사의 통계자료를 활용하였으며, 인구주택 총조사의 공간단위인 집계구를 통계분석의 단위로 사용
- 서울시 전체 집계구 19,446개 중 해제지역에 해당하는 집계구는 총 1,488개이고, 분석항목은 해제지역내 거주인구, 평균나이, 인구밀도, 노령화지수, 총가구수 및 1, 2인 가구비율 등이며, 집계구별 통계치 평균값을 산정하여 검토하였음<sup>4)</sup>

3) 매경 인터넷 기사(2017. 4. 3일자) 발췌 <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2017&no=225717>

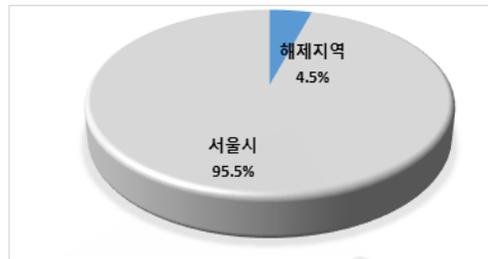
4) 분석의 주요 기준은 다음과 같음

1. 인구수, 가구수, 주택수는 집계구 면적 비율을 적용한 보정값의 합산
2. 밀도, 평균은 집계구 평균값 적용

- 해제지역내 거주하는 총인구는 약 427,626명으로 2016년 기준 서울 총인구 10,204,067명의 약 4.2%가 해당지역에 거주
- 해제지역 인구밀도는 약 25,737명/km<sup>2</sup>로 2016년 서울시 인구밀도 16,861명/km<sup>2</sup>와 비교하여 상당히 높은 수준으로 나타남
- 해제지역 거주세대수 현황은 총 186,987세대로 서울시 전체 4,189,839세대의 약 4.5%임



[그림 3-43] 해제지역내 거주인구수 비율



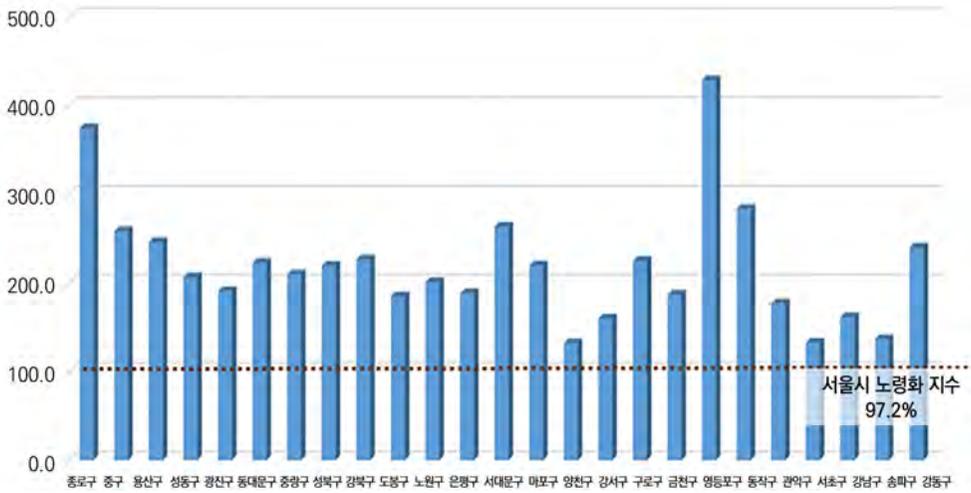
[그림 3-44] 해제지역내 세대수 비율

## 2) 고령인구 현황

- 서울시 해제지역내 거주민의 평균연령은 43.1세로 서울시 전체 평균 41.1세(2016년 기준)보다 약간 높으며, 65세 이상 고령인구의 비중 또한 15.7%로 서울시 평균 12.3%에 비해 다소 높은 수준
- 해제지역의 노령화지수<sup>5)</sup>는 239.2%로 서울시 전체 노령화지수 97.2%(서울시 전체 집계구 평균 142.65%)와 비교해도 매우 높게 나타나, 인구의 고령화 정도가 매우 심각한 것으로 보임
- 노령인구가 높은 지역의 경우, 노인 거주민의 특성상 이사 또는 주택개량에 대한 의지가 다른 지역에 비해 낮을 뿐만 아니라, 주택개량을 위한 융자 및 지원에 대한 정보와 의지 등이 낮음. 따라서 현실적으로 지역 내 주거환경개선의 어려움을 겪게 될 소지가 높아 해제지역 대안 마련 시 고령인구 비율을 고려한 방안 마련이 필요함

3. 다만 기존 집계구 면적 대비 해당 집계구 면적(구역과 집계구를 인터sect한 부분)이 20% 미만이지만 구역 대비 해당 집계구 면적이 90% 이상인 지역 중 집계구가 1개만 해당하는 구역은 집계구 전체 인구수/가구수/주택수 적용

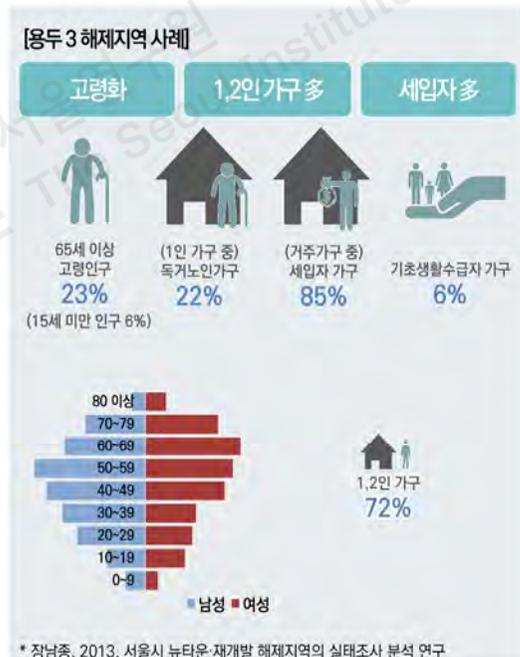
5) 노령화지수는 유소년층 인구(0~14세)에 대한 노년층 인구(65세 이상)의 비율을 말함



[그림 3-45] 해제지역 자치구별 노령화지수



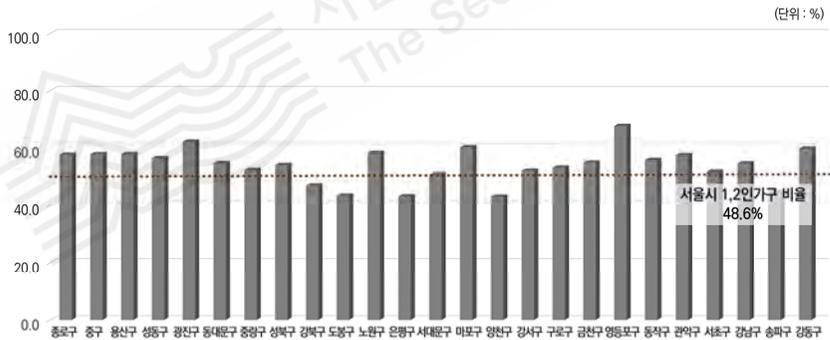
[그림 3-46] 해제지역내 고령인구 변화 추이



[그림 3-47] 용두 3 해제지역 가구특성현황

### 3) 1, 2인 가구현황

- 해제지역의 1인 가구 비율은 38.1%이며, 2인 가구 비율은 16.4%로 전체 가구 중 1, 2인 가구 비율은 54.5%로 과반 차지
- 이는 서울시 1, 2인 가구 평균 비율 48.6%(2016년 기준)에 비해 약 5.9% 높은 수치로, 해제지역이 1, 2인의 소규모가구의 보급자리 역할을 하고 있음을 알 수 있음
- 이러한 지역특성에서 알 수 있듯이 해제지역의 경우 고령거주민의 특징을 나타내는 1, 2인 가구 비율이 높아 주택개량 등의 행위에 있어 부담능력이 낮을 것으로 판단되며, 이들을 위한 소형·저렴주택의 공급에 대한 적극적인 검토가 필요할 것으로 판단됨
- 1, 2인 가구 비율이 높은 지역은 영등포구, 광진구, 마포구, 종로구, 성북구, 금천구 일대 해제지역들로, 해당 자치구 역시 거주민의 평균연령이 높은 특징을 나타내고 있음
- 영등포구의 경우, 노령화지수 측면에서도 타 구보다 월등히 높은 것으로 나타나, 1, 2인 가구의 노령인구들에 대한 사회적 배려 프로그램을 적극 검토하고 물리적 환경의 정비 측면에서 보다 세심한 접근이 필요하다고 판단됨



[그림 3-48] 해제지역 자치구별 1, 2인 가구 비율

[표 3-2] 서울시 1, 2인 가구 연령대별 비중

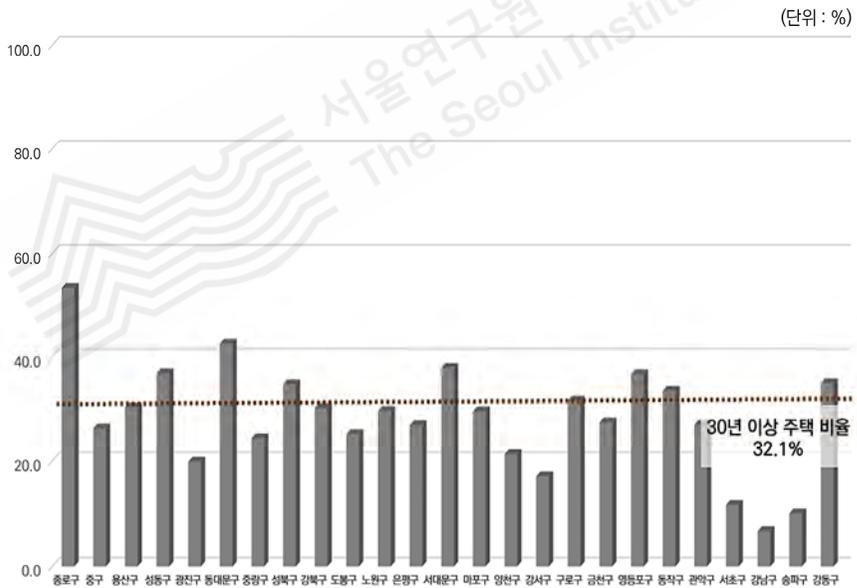
(단위 : 가구, %)

가구주 연령대	2010	2015	2020	2025	2030	2035
청년층 (39세 이하)	693,929 (42.5)	716,440 (38.2)	729,202 (34.5)	706,893 (30.4)	652,927 (26.4)	587,013 (22.6)
장년층 (40~64세)	601,621 (36.8)	713,274 (38.0)	812,802 (38.4)	868,418 (37.4)	883,297 (35.8)	901,775 (34.7)
노년층 (65세 이상)	337,977 (20.7)	448,147 (23.9)	574,132 (27.1)	747,303 (32.2)	933,727 (37.8)	1,110,547 (42.7)

자료: 통계청 장래가구 추계(2010~2035년)

#### 4) 주택 사용연한

- 해제지역내 주택의 평균 사용기간을 통해 주택의 수명을 분석하였음
  - 해제지역내 주택 사용기간이 20년 이상인 경우의 비율은 평균 약 62.7%, 30년 이상 사용 비율은 약 32.1%로 나타남
  - 일부 해제지역에서는 주택 사용기간이 20년 이상인 주택이 100%에 해당하는 등 그동안 건축허가를 요하는 적극적인 건축활동이 전혀 없었던 것으로 나타나, 이들 해제지역내 주택개량을 위한 보다 적극적인 지원과 노력이 필요할 것으로 판단됨
  - 일부 해제지역의 경우 주택 사용기간이 30년 이상인 주택 비율이 80% 이상을 나타내고 있어 주택의 노후화가 매우 심각할 것으로 판단되어, 주택개량에 대한 다각적인 검토와 지원대책 마련이 시급한 실정임



[그림 3-49] 해제지역 자치구별 30년 이상 주택사용 비율

## 5) 주민의견

- 해제지역의 주민의견은 서울시가 2017년 해제지역을 중심으로 한 주민설명회에서 시행한 주민설문조사 결과(조사표본수 총 338부)를 토대로 해제지역 주민의 의견 및 동향을 분석
- 해당 지역 정비사업 해제에 대한 찬반여부는 찬성 약 37.7%, 반대 34.4%, 그 외 무응답 순으로 나타났으며, 해제 이후 주거재생 방향 등 공공의 정책 등에 관심을 보이는 설문응답계층은 해제 찬성 측에서 높게 나타남
  - 해제 찬성 이유에 대해서는 정비사업의 사업성 저하와 과도한 분담금 등 경제적 문제가 가장 많았으며, 이외에 정비사업의 장기화, 갈등과 분쟁 등 절차와 사회적 문제를 찬성 이유로 답함
  - 해제에 반대하는 입장의 의견으로는 열악한 기반시설 및 노후불량주택 정비 등 주거환경 개선 희망을 가장 큰 이유로 답하였으며, 다음으로 단독, 다가구 등의 주거형태에서 아파트로의 주거형태 변경을 희망한다고 답함
- 정비사업이 해제된 후 가장 필요하다고 생각하는 사항으로는 도로, 주차장, 하수도 등 기반시설 정비였으며, 다음으로 건물신축, 증개축, 리모델링, 집수리 등에 필요한 금융지원과 용자로 나타남
- 해제 후 지역의 난개발 등을 방지하는 데 필요한 사항으로는 다세대, 다가구, 도심형생활주택 위주의 주거유형관리가 필요하다는 의견이 가장 많았으며, 다음으로 건축물 신축 시 높은 건물이 들어서는 경우 층수 규제가 필요하다고 답하였음
- 해제지역 내에서 건축행위의 의향과 방향과 관련해 향후 2~3년 내에 건물을 신축하거나 증축 또는 개량하는지 묻는 질문에 응답자의 대부분이 계획 없음이라고 답함(총 41명 중 37명의 응답자가 가까운 장래에 건축물 개보수에 대한 의지가 없음을 답함)
  - 신축계획이 있는 경우, 신축건축물의 형태에 대해서는 응답자 중 10명이 상가와 주택이 결합된 상가주택 등 주상복합형태의 주택형태를 선호(무응답자 23명)
  - 정비가 시급한 기반시설로는 지역내 주차문제를 가장 크게 인식하고 있었는데, 응답자의 약 90% 이상이 이와 같이 응답함

- 동네 발전을 위해 시급히 개선되어야 할 사항으로는 주차장, 도로, 주택개량 등 다양한 측면의 개선이 필요하다고 응답
- 서울시는 해제지역 주민설명회를 진행하는 동안에 현장상담실을 운영하고 해제지역 집수리 등에 대한 상담을 진행
  - 현장상담실 운영 시 소규모 정비사업에 관한 상담이 주로 이루어졌으며, 다음으로 집수리 지원에 대한 상담이 이루어짐
  - 이는 해제 이후 자율개량 등의 방식 및 주택의 질 향상에 대한 관심으로, 향후 이에 대한 홍보와 정보공개 및 지원을 통해 해제지역을 관리하는 데 도움이 될 것임

**[표 3-3] 해제지역 현장상담실 주요 상담현황**

구분	문의	상담내용
1	연접 2필지 토지 소유자의 경우 가능한 정비사업 문의	1인 건축협정 안내
2	무허가 건축물 소유자의 경우 정비사업의 토지등 소유자에 포함되는지?	'토지등소유자에 포함되지 않음'으로 답변
3	재건축 해제지역의 경우 다시 재건축 정비구역 지정이 가능한지 여부	재건축 해제 및 재지정 관련 사항은 구청으로 문의해달라고 안내
4	자율주택정비사업 시 분담금 산정 방법 문의	추정분담금 산정방법 개략 설명
5	본인소유 주택 가로주택정비사업 적용 가능 여부	가로주택정비사업 지정 요건 설명

자료 : 서울시 내부자료

## 6) 자치구 담당자 의견

- 이외에 자치구에서 해제지역의 관리 및 사업을 담당하고 있는 공무원의 해제지역 도시재생 등에 대한 업무상의 애로사항을 검토하였음
  - 해제지역 담당 자치구 공무원 인터뷰사항은 총 12개 구청 직원을 대상으로 한 실무자 워크숍에서의 의견을 중심으로 기술
- 12개 구청 해제지역 담당 자치구 공무원 워크숍 진행 및 의견조사
  - 2017년 12월 18일 성북구청 주관으로 해제지역 담당 자치구 공무원 워크숍을 진행, 그동안 해제지역 관리 업무 수행 중의 경험 및 애로사항에 대한 의견 교환
  - 우선 가장 큰 문제로 제기한 사항은 해제지역에 대한 사업 및 재생사업 간 괴리 문제로, 해제지역을 다루는 부서가 사안에 따라 여러 개로 쪼개지고 예산 및 행정의 시스템이 분리되어 있어 재생사업 추진 시 소요기간이 장기화되고 연계되지 못하는 문제를 제기
  - 또한 해제지역에 대한 관리 및 재생사업 시행 시 주민의 호응 부족 문제와 함께 공공의 홍보도 부족하여 주민을 중심으로 한 실질적인 재생사업 시행이 어려운 문제를 지적
  - 이외에도 해제지역에 대한 재생사업 등 자치구의 도시계획사항과의 연계가 잘 이루어지지 않아 사업의 실효성이 적다는 지적도 있었음



[그림 3-50] 자치구 담당공무원 워크숍 현장

### 7) 외국인 거주자 및 다문화 특성

- 증가하는 외국인 거주자 Vs. 지역 참여 활동 저조
  - 서울시 등록 외국인 수는 2016년 기준 27만 명에 이르고 있어 지난 15년간 약 5.4배나 증가
  - 특히 한국계 중국인의 비율이 지속적으로 증가하고 있으며, 이들이 서울의 특정 지역에 집중되는 결과가 초래되고 있음
  - 해제지역과 관련해서는 서남권 해제지역 등에서 외국인, 특히 한국계 중국인의 거주가 활발하여 해당지역의 주택지역내 잡화점 및 식당 등이 성업하고 있어 중국인이 다수 거주하고 활동하는 공간들이 나타남
  - 해제지역 중 서남권 독산1구역 및 염리4구역 등은 중국인 밀집지역 특성을 살펴볼 수 있음
- 이들 외국계 이주민 밀집지역은 이들의 지역 참여 활동이 저조하여 커뮤니티 관리에 어려움을 겪고 있어, 향후 이들 지역에 대한 관리 방안 마련 필요



[그림 3-51] 해제지역 다문화 특성현황

## 8) 지역자산(한옥) 특성

- 한옥의 지역자산 가치에 대한 인식 제고를 위해 공공의 역할 및 지원 확대 필요
  - 서울시의 종로구와 성북구는 다수의 한옥이 밀집된 지역으로, 해제지역이 많이 분포하고 있는 두 지역에서 한옥을 어떻게 다룰 것인지에 대한 검토가 필요
  - 현재 서울시는 한옥 밀집지역을 대상으로 한옥의 유지와 관리에 재정지원이 가능하지만, 해제지역내 한옥은 철거의 대상으로 인식되어져 빈집으로 방치 되는 등 심각한 관리의 문제를 겪고 있음
- 해제지역 내 한옥에 대한 시민인식 향상과 가치제고를 위해 공공의 역할이 매우 중요
  - 이를 위해 등록 문화재 관리 및 유지를 위한 지원의 확대와 시스템 마련이 절실한 실정임



[그림 3-52] 해제지역 한옥관리 대상 및 현황

## 5\_종합 및 시사점

### 유형화를 통한 맞춤형 대응방안 검토 필요

- 물리적 특성, 경제적 특성 및 사회·문화적 특성 현황을 분석검토
- 물리적 재생대안 마련 필요
  - 물리적 특성의 주요 현안은 주택노후화, 기반시설 불량, 무질서한 개발양상, 빈집 등 지역쇠퇴의 문제 등으로 분석됨
  - 주택개량, 기반시설의 정비, 무질서한 개발에 대한 건축가이드라인 등을 통한 지역관리, 해제지역 내 빈집 등의 관리와 정비를 위한 물리적 재생대안 마련이 시급
- 관련사업 프로그램 연계 필요
  - 앞 절에서 주거비와 임대료 상승 및 젠트리피케이션 등의 현황특성과 고령 인구·저소득 계층 등 사회적 약자에 대한 사항, 다문화 지역 및 지역자산 활용가치가 있는 한옥 등의 관리현안에 대하여 검토
  - 이들 현안에 대한 대응을 위해 물리적 재생 대안 마련과 함께 관련 사업 프로그램의 연계 및 활용을 통한 대응방안의 마련이 필요

#### 부문별 주요 현안



[그림 3-53] 해제지역 부문별 주요 현안

# 04

---

## 해제지역의 유형화 및 대응과제

- 1\_해제지역의 유형화
- 2\_해제지역의 유형별 특성
- 3\_해제지역의 지역현안과 대응방향
- 4\_종합 및 시사점 : 지역현안 대응형 주거재생방향

## 04 | 해제지역의 유형화 및 대응과제

### 1\_해제지역의 유형화

#### 1) 해제지역 유형화 방법론

- 해제지역의 유형화는 기초데이터와 실태조사를 통해 지역의 특성을 파악하고, 이를 기초로 하여 정책의 우선순위 설정을 위한 물리적 현황을 중심으로 진행
- 지역특성에 따라 필요한 정책의 우선순위가 다르기 때문에 앞서 분석한 기초데이터를 기준으로 해제지역을 유형화하였음
- 주택개량의 시급성은 구역내 주택의 물리적 쇠퇴를 중심으로 주택개량 및 정비의 필요성을 검토하였음
- 해제지역내 30년 이상 주택의 노후도비율을 통계처리하여 3사분위수<sup>6)</sup>를 기준으로 해당지역내 노후도 30년 이상 노후불량주택의 비율이 60% 이상인 지역을 중심으로 양호와 불량을 구분함
- 기반시설 정비의 시급성 판단은 구역내 접도불량률, 맹지율, 대중교통접근성의 세 가지 측면을 각각 0.5점 척도를 사용하여 양호, 보통, 불량으로 구분
- 다음으로 기반시설 정비의 시급성 판별을 위해서는 접도불량, 맹지율, 역세권 등 대중교통접근성을 중심으로 구분하여 분석함
  - 우선 기반시설 정비는 구역내 접도불량, 맹지율, 대중교통접근불량도를 각각 0.5점 척도로 구분하고 이를 합산하여 그 값의 평균값을 중심으로 시급도가 높은 경우와 그렇지 않은 경우로 구분하였음
- 정책 우선순위 설정을 위한 해제지역 유형화는 먼저 주택개량의 시급성을 판별한 후, 기반시설 정비의 시급성을 판별하는 순서로 진행함

---

6) 3사분위 평균치는 58.6

## (1) 주택개량의 시급성

- 주택개량의 시급성 판단은 주택 노후도 연한 30년 이상 된 주택을 대상으로 판단 하였음
- 주택 연한이 30년 이상 된 주택을 대상으로 구역내 주택노후도 비율이 60% 이상 인 지역을 주택개량의 시급성이 높은 것으로 구분함
  - 구역내 노후주택 비율 60%의 수치는 통계분석을 통한 3사분위수에 해당
- 노후 연한 30년 이상의 주택 비율이 높은 구역은 개량이 필요한 주택이 밀집된 지역으로, 유형 구분에 있어 우선정비 및 주택개량 필요유형으로 구분

## √ 주택개량의 시급성

- 노후도 기준 : 30년 이상 건축물 구역내 60% 이상
- 해제지역 유형구분 : 우선정비필요유형 + 주택개량필요유형

- 주택개량의 시급성이 높은 지역은 주택의 내구 연한 적용기준 30년 이상 노후주택 이 다수 밀집된 지역으로서, 일부지역에서는 주택성능 악화로 인한 공폐가 발생비 율이 높아 주거 안정성 및 재해 위험성이 높은 지역이 나타나게 됨
  - 이 중 공폐가 발생현황 및 실태와 관련해서는 해제지역내 집단적 공폐가 발 생이 이루어지는 지역을 중심으로 현재 이들 지역의 우범지대화 등 사회안전 상의 문제점을 지적하고 있음
  - 하지만, 서울시의 경우 현재까지 해제지역의 공폐가 발생현황 및 실태 파악 이 어려운 실정임
- 주택개량의 시급성이 높은 지역 중 한옥 등 건축적 자산가치가 있는 지역에 대한 면밀한 검토 필요
  - 한옥이 밀집된 지역 등 특성보전이 필요한 지역과 같이 건축적 자산가치 및 지역의 자산가치로 활용이 필요한 지역에 대해서는 일반 해제지역의 관리방 향과는 다른 차별화된 세밀한 검토와 지역관리가 필요



## (2) 기반시설 정비의 시급성

- 주요 판단 기준 및 요소는 접도불량률, 맹지율, 대중교통접근성
  - 접도불량률은 해제지역 전체 접도불량률 평균값을 대상으로 매우 불량, 보통, 양호의 3단계로 각각 0.5점 척도를 사용
  - 맹지율의 경우도 해제지역 전체 맹지율 평균값을 기준으로 매우 불량, 보통, 양호의 3단계로 각각 0.5점 척도를 사용
  - 대중교통접근성은 역세권 반경 250m, 500m, 비역세권의 3단계를 중심으로 각각 0.5점 척도를 사용
- 이들 세 가지 요소를 중심으로 점수를 합산하여 평균값 이상과 이하를 양호와 불량으로 구분하여 판단
- 기반시설 정비의 시급성이 높은 지역은 접도조건 등이 열악한 지역으로 유형 구분에 있어 우선정비 및 기반정비 필요유형으로 구분

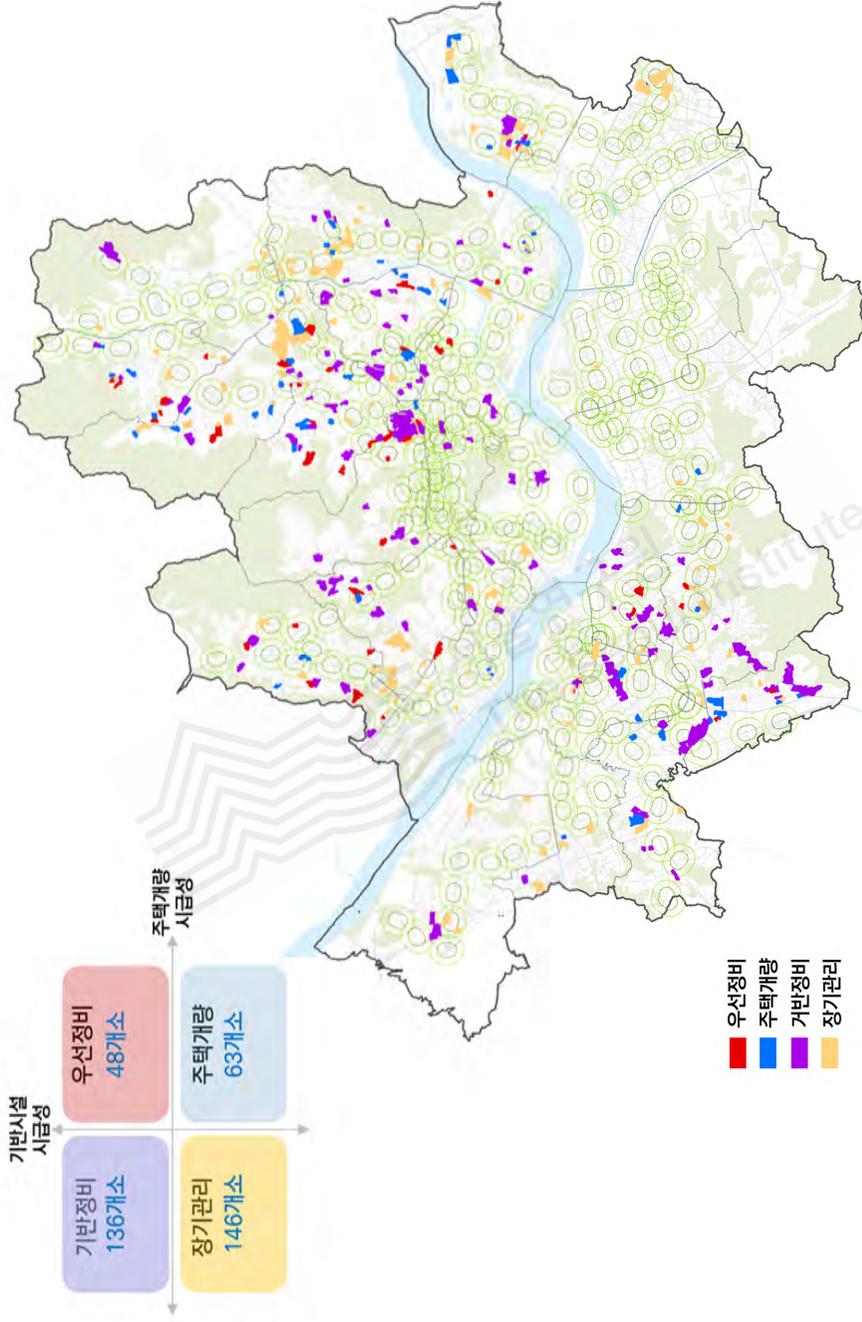


[그림 4-3] 해제지역내 신축빌라 건립현황

- 주택의 노후화에 따른 성능 저하에도 불구하고 주택개량을 저해하여 지역 쇠퇴 가속화
  - 기반시설 정비의 시급성이 높은 지역에서는 주택노후화에 따른 성능 저하에도 불구하고 열악한 필지여건으로 주택개량이 곤란하여 지역의 쇠퇴가 가속화되거나 개량이 불가능한 경우가 발생
  - 기반시설의 열악한 조건은 잠재적으로 주택의 노후화와 지역의 쇠퇴를 가속화시키는 가장 중요한 요소로 작용할 가능성이 있음
- 신축 등 건축행위 비활성화 지역의 특성을 나타냄
  - 일반적으로 기반시설의 여건이 양호한 경우, 개별필지 또는 지역단위의 신축 및 주택개량 등의 활동이 활발한 특징을 나타냄
  - 이러한 지역의 또다른 특징의 하나는 과다열 가구에 대한 접도불량지역으로 주택개량 행위가 비활성화된 지역의 경우도 있음
- 구릉지성 지형특성으로 인한 계단 등의 접도조건 개선 불가능 지역
  - 구릉지에 입지한 해제지역의 경우 구역 내부 접도조건이 불가능한 필지 및 블록이 계단으로 이루어져 소방도로 등의 접근성 개선과 같은 안전 및 방재와 관련한 사항의 개선 또한 어려운 실정으로, 이들 지역에 대한 면밀한 검토가 필요



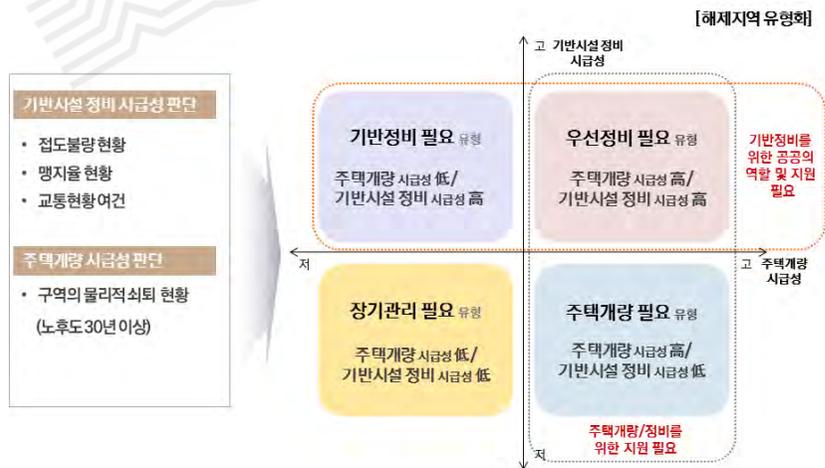
[그림 4-4] 해제지역 내부 접도조건 불량 사례



[그림 4-5] 해제지역 정비우선순위의 설정을 위한 유형별 분포

## 2) 해제지역 유형

- 앞에서 설명한 방법을 통해 전체 해제지역을 4가지 유형으로 구분
- 우선정비필요유형
  - 주택상태 및 기반시설의 여건 모두 불량한 지역
  - 공공의 정책 우선순위가 가장 높은 지역
- 주택개량필요유형
  - 주택의 불량도에 따른 주택개량의 시급성은 높은 반면, 기반시설 정비의 시급성은 비교적 낮은 지역
  - 해당지역 주택에 대한 시급한 개량이 필요한 지역으로 구분
- 기반정비필요유형
  - 주택 정비의 시급성은 비교적 낮은 반면, 기반시설 정비의 시급성은 높은 지역
  - 공공의 기반정비, 지역관리 및 정비의 필요성이 높은 지역
- 장기관리필요유형
  - 주택정비의 시급성과 기반시설 정비의 시급성 모두 비교적 낮은 지역
  - 장기적 관점에서의 대응 및 관리 방향 제시가 필요한 지역임



[그림 4-6] 해제지역 유형화 주요특성

## 2\_해제지역의 유형별 특성

### 1) 우선정비필요유형

#### (1) 지역특성 개관

- 우선정비 유형은 기반시설 및 주택개량의 시급성이 높은 지역으로 393개 해제지역 중 약 48개소가 이에 해당하는 것으로 분류되었음
- 우선 기반시설 및 주택 노후화 특성을 살펴보면, 4m 미만 접도 불량률이 약 37.2%, 30년 이상 노후주택 비율이 약 67.7%로 높은 노후도현황과 기반시설 불량 양상을 보이고 있어 이들 지역의 주택개량과 함께 기반시설 정비가 매우 시급한 실정임
- 우선정비필요유형의 입지특성을 살펴보면, 주택형태는 단독주택지역 위주로 구릉지 입지특성을 주로 나타내고 있으며, 평지에 입지한 해제지역의 경우 비역세권지역에 위치하고 있는 특성을 나타냄
- 다음으로 지역관리현황을 간단히 살펴보면 다음과 같음
  - 우선정비필요유형의 절반 이상에 해당하는 주거환경관리사업 7개소, 도시재생활성화사업 6개소 및 재정비촉진계획으로 환원하여 관리하는 지역 2개소, 지구단위계획 2개소 등 총 26개 지역에 대해 관리사업 및 계획을 적용하여 관리
  - 하지만 정비의 시급성이 가장 높은 지역임에도 불구하고 22개소에 대해서는 아무런 대책없이 방치된 상태로 남아있음
  - 지역관리가 이루어지고 있는 대상지역에 대한 대안 및 관리계획 평가와 함께 미관리대상 22개소에 대해서는 지역별 맞춤형 대안 마련이 필요
- 우선정비필요유형의 대표사례지역들로는 옥인1, 응암2, 미아 4-1, 성북 3구역 등 도심 내외의 노후불량주거지역들을 들 수 있음

우선정비  
필요유형

기반정비 시급성 高  
+  
주택개량 시급성 高  
  
48개소

**기반시설 및 주택의 노후화 특성**

- 4m 미만 전도 불량률 약 37.2%
- 30년 이상 노후주택비율 약 67.7%

**입지 특성**

- 단독주택지역
- 구릉지 입지 특성
- 평지에 입지한 경우, 비역세권 지역 특성

→ 주택+기반시설 정비

**지역 관리현황**

- 주거환경관리사업 7/재생활성화지역 6
- 재정비촉진계획 2/지구단위계획 2개소
- 해제지역 맞춤형 재생사업 9개소
- 그 외 미관리 대상 22개소

**대표 사례지역**

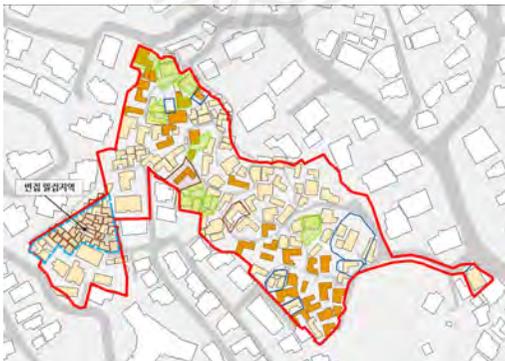
- 옥인1/응암2/미아 4-1/성북3 등

→ 대안 및 관리계획 평가 + 대안 설정

[그림 4-7] 우선정비필요유형의 지역특성



[그림 4-8] 우선정비필요유형 중 미관리 해제지역 현황



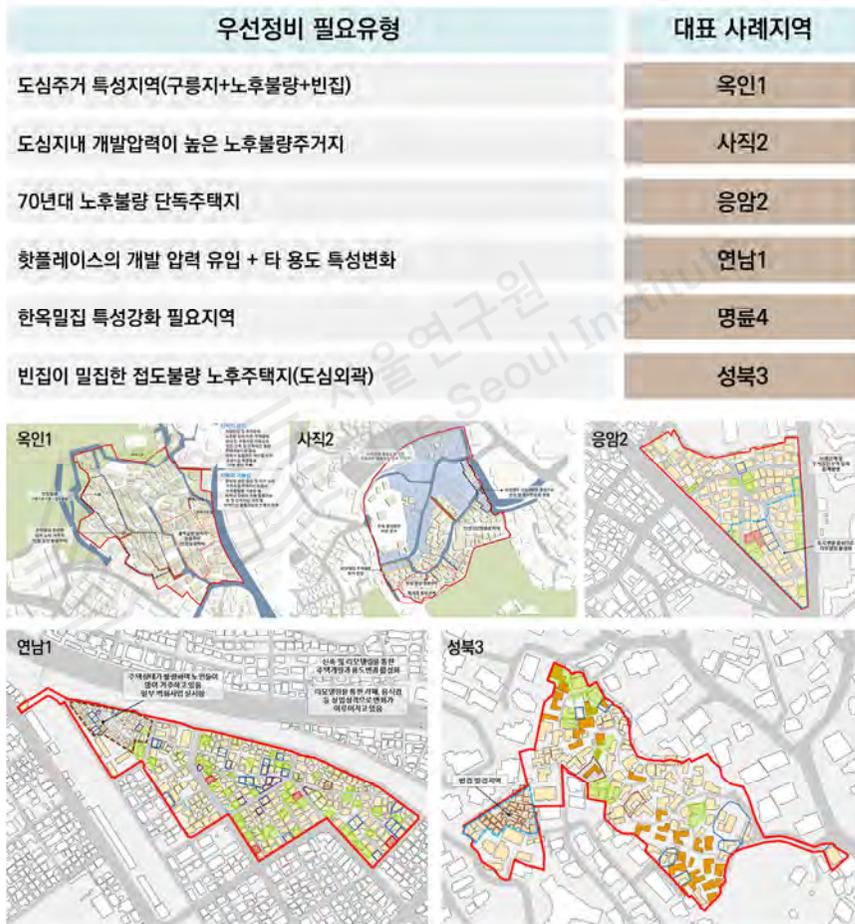
[그림 4-9] 성북3구역 해제지역 현황도면



[그림 4-10] 성북3구역 해제지역 현황사진

(2) 특성별 지역 구분

- 이 연구에서는 앞 절에서 구분한 우선정비필요유형지역을 대상으로 각 지역의 현장조사를 실시하고, 이를 통해 지역특성 등을 보다 면밀히 검토하여 이를 중심으로 우선정비필요유형의 지역특성을 분석하였음
- 이 연구에서는 우선정비필요유형 대상들의 몇 가지 특징을 분석하고 해당지역의 세부 정비 이슈나 지역현안을 살펴보았음



[그림 4-11] 우선정비유형 지역특성별 사례지역

① 옥인1 : 도심주거 특성지역(구릉지 + 노후불량주택지 + 빈집)

- 옥인1구역은 구릉지에 입지한 노후불량주택지역으로 사업시행인가 이후 한양도성 성곽복원사업으로 인하여 시장 직권으로 해제된 지역임
- 사업시행인가가 이루어진 지역이라 구역내 노후불량건축물을 중심으로 빈집이 다수 발생하여 방치되고 있음
- 옥인1구역의 지역현안으로는 경사지 및 계단지역으로 차량접근이 불량하여 차량 진입 문제 및 주차문제 등이 있으며, 구릉지성 지형으로 인한 신축 및 건축여건 불량으로 주택개량이 필요하여 이에 대한 지원책이 필요
- 이와 함께 지역내 생활여건 개선을 위한 공공시설 확충이 필요
- 옥인1구역은 이러한 지역내 현안과는 달리 과거 윤덕영 관련 장소 및 외거 노비 거주지 등 지역자산으로서 스토리텔링의 가능성이 높고 지역내 한옥의 특색을 특성화할 수 있는 건축적 자산가치가 높은 지역에 해당
- 이외 지역내 건축가 및 활동가, 마을을 지키는 사람들의 모임 등 인적자원 또한 풍부



[그림 4-12] 옥인1 해제지역 현상

② 사직2 : 도심지내 개발압력이 높은 매력적인 노후불량주거지

- 사직2구역은 2009년 11월 정비구역으로 지정된 이후, 한양도성 성곽복원사업의 일환으로 시장 직권에 의해 2017년 3월 사업시행인가 변경결정 요청 중에 해제됨
- 2018년 현재 사직2구역은 해제 후 지가 상승과 구역내 다수의 공가 발생에 따른 지역의 거주환경 질 하락의 문제를 겪고 있음. 도심지역에 위치하여 개발압력 및 개발에 대한 기대와 열의가 상당히 높은 지역이지만, 지역의 가치와 미래상에 대해 주민과 공공의 생각이 서로 달라 지역의 미래상을 공유하고 실현하기 위한 노력이 필요함
- 이 지역은 현재 시행 중인 주거환경관리사업을 통해 품격 있는 도심주거 만들기예 대한 주민과 공공의 공감대 형성이 무엇보다도 필요하며, 지역공동체 내의 갈등 해소를 위한 노력 등이 요구됨

사직2구역 현황 종합도



[그림 4-13] 사직2 해제지역 현황

③ 응암2 : 70년대 노후불량 단독주택지역

- 응암2구역은 간선변에 바로 연접하여 입지한 주거지로서, 80년대 단독필지 위에 건립된 단독 및 다가구 주택지임
- 구역내 4, 5m 도로를 중심으로 개별주택 중심의 집수리 등 리모델링 사업이 다소 이루어지고 있지만, 여전히 주택노후화에 따른 주택개량이 필요한 지역
- 간선변에 위치하여 외부로부터 접근성이 양호하고, 다가구 주택의 전월세에 대한 수요가 활발한 지역
- 현재까지는 내부 필지로 타용도 등의 침투 없이 주택지로서의 기능을 충실히 수행하고 있는 지역으로 보차가 혼용되어 이루어지고 있으며, 주차공간의 부족으로 인한 불법 주차로 골목길이 매우 혼잡하고 어지러운 것을 알 수 있음
- 일부지역을 중심으로 필지별 주택의 규모가 일정 규모 이상으로 자력에 의한 갱신이 이루어질 것으로 판단되지만, 불법주차 등 생활기반여건의 불량을 해소해 줄 필요가 있음
- 따라서 이 지역은 생활기반여건 개선을 위한 시설 사업 또는 현재의 주택지 모습 유지를 위한 공동체 활성화 및 주거환경관리사업 등을 통한 지역 가꾸기가 필요할 것으로 예상됨



[그림 4-14] 응암2 해제지역 현황

- ④ 연남1 : 인근 핫플레이스의 개발압력 유입을 통한 타용도 특성으로 변화
- 연남1구역의 경우 인근 연남동, 연희동 카페 거리를 중심으로 한 핫플레이스의 등장과 그에 따른 개발압력이 인근지역까지 유입되면서, 지역이 새롭게 변모하고 있는 지역임
  - 인근에 경의선숲길 공원 개설로 지역상권 활성화에 대한 기대가 높은 지역으로, 내부 필지들의 신축 및 리모델링 등의 건축활동이 활발함
  - 주거지역내 카페, 음식점, 갤러리 등의 비주거용도가 침투하고 있는 지역으로, 외부 이용객의 증가로 인해 주차문제 등이 나타나고 있음
  - 비주거용도의 침투와 방문객 증가 이후 홍대주변의 대표적인 핫플레이스로 급부상하면서 최근에는 급격한 건물가격과 상가임대료의 상승으로 인해 젠트리피케이션 문제가 일어나는 지역으로, 임차상인 보호와 부동산가격 안정 등을 위한 대책 마련이 시급



[그림 4-15] 연남1 해제지역 현황

⑤ 명륜4 : 한옥밀집지역으로 특성강화 필요지역

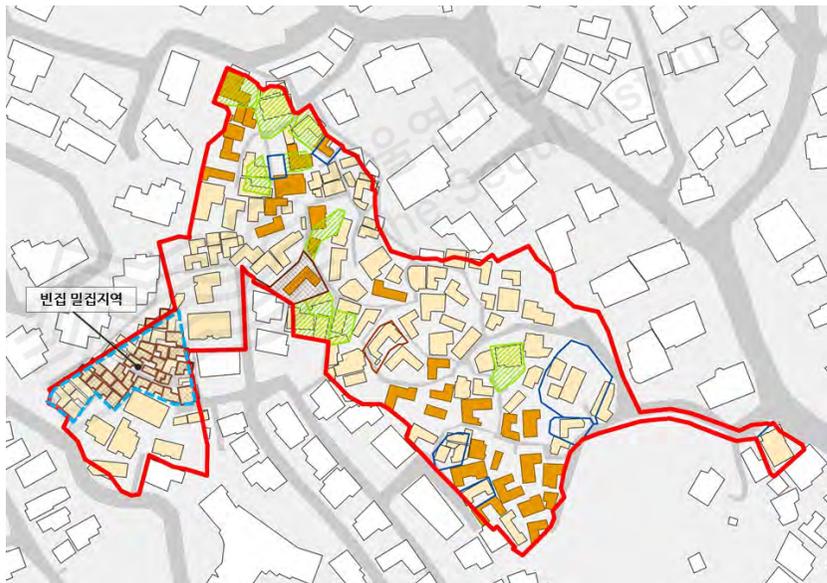
- 명륜 4구역은 도심지역에 위치한 한옥밀집지역으로, 과거의 필지형태를 유지하면서 개량이 필요한 한옥밀집 주택지임
- 한옥밀집지역의 특성상 내부 접도조건 등이 불량하여 일반적인 주택개량이 어려운 지역으로, 한옥 특성을 살린 유지·보수방법을 통한 관리가 필요한 지역에 해당함
- 또한 지역내 용도를 살펴보면 대학로의 영향으로 상업용도의 침투로 인해 일부 한옥들이 음식점 등의 비주거용도로 전환되고 있지만, 기존의 한옥들은 여전히 주거용도를 유지하고 있음. 아직까지 개발 압력과 신축활동이 그리 크지 않아 지역내 한옥 특성이 변질되거나 급격한 지역변화 가능성은 비교적 낮은 편임



[그림 4-16] 명륜4 해제지역 현황

⑥ 성북3 : 빈집이 밀집한 접도불량 노후주택지(도심외곽)

- 성북3구역은 도심외곽지역에 위치하고 빈집이 밀집한 접도불량 노후주택에 해당하는 지역으로, 과거 추진위단계까지 정비사업의 추진이 진행된 지역임
- 지역내 노후불량주택지역의 경우, 정비사업 진행에 대한 기대로 빈집 발생 밀집지역이 나타나고 있어 이들 지역에 대한 시급한 대안 마련이 필요한 지역임
- 성북3구역은 도시계획 용도지역상 제1종 일반주거지역에 해당하는 비역세권 구릉지로 개발 가능성이 다소 떨어지고 자력개발에 대한 수요와 의지 또한 낮은 지역으로, 향후 노후불량 주택 등의 주거환경 개선을 위한 지원방안 마련이 시급
- 지역내 도로 및 접도조건을 살펴보면 자연발생적 도로형태를 보이고, 한옥 등의 건축형태가 나타나는 지역은 접도조건이 매우 불량한 것으로 나타남



[그림 4-17] 성북3 해제지역 현황

## 2) 기반정비필요유형

### (1) 지역특성 개관

- 기반정비유형은 기반시설 정비의 시급성이 높은 지역으로 393개 해제지역 중 약 136개소가 이에 해당하는 것으로 분류되었음
- 우선 기반시설 및 주택 노후화 특성을 살펴보면, 4m 미만 접도 불량률이 약 34.2%, 30년 이상 노후주택 비율이 약 42.7%로 주택노후도에 따른 주택개량의 시급성은 낮은 지역이지만, 기반시설이 불량 양상을 보이고 있어 이들 지역의 기반 시설 정비가 매우 시급한 실정임
- 기반정비필요유형의 입지특성을 보면, 주택형태는 다가구주택지역 위주로 구릉지 및 평지에 고르게 분포하고 있으며, 평지에 입지한 해제지역의 경우 역세권지역에 위치하고 있는 특성을 나타냄
- 다음으로 지역관리현황을 간단히 살펴보면 다음과 같음
  - 기반정비필요유형은 주거환경관리사업 19개소, 도시재생활성화사업 17개소 및 재정비촉진계획으로 환원하여 관리하는 지역 5개소, 지구단위계획 4개소, 해제지역 맞춤형 재생사업 9개소 등 총 55개 지역에 대해 관리사업 및 계획을 적용하여 관리
  - 기반정비의 시급성이 높은 지역 중 81개소에 대해서는 아직까지 서울형 도시재생사업의 추진 또는 관리계획이 수립되지 않아 대책 마련이 필요함
  - 이미 지역관리가 이루어지고 있는 해제지역의 경우, 현재 추진하고 있는 도시재생사업 및 관리계획을 평가하고, 아직까지 도시재생사업이나 관리계획이 수립되지 않은 해제지역 22개소에 대해서는 지역별 맞춤형 대안 마련이 필요
- 기반정비필요유형의 대표사례지역들로는 면목3-1, 삼선16, 상도2, 정릉2, 신당10, 용두5, 이태원8 등 기반시설불량 주거지들이 이에 해당함

**기반정비  
필요유형**

기반정비 시급성 高  
+  
주택개량 시급성 低  
  
136개소

**기반시설 및 주택의 노후화 특성**

- 4m 미만 침도 불량률 약 34.2%
- 30년 이상 노후주택비율 약 42.0%

→ **기반시설 정비**

**지역 관리현황**

- 주거환경관리사업 19/재생활성화지역 17
- 재정비촉진계획 5/지구단위계획 4개소
- 해제지역 맞춤형 재생사업 9개소
- 그 외 미관리 대상 81개소

→ **대안 및 관리계획 평가+ 대안 설정**

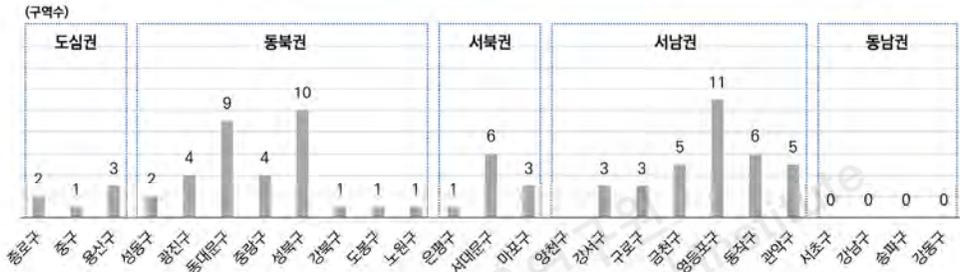
**입지 특성**

- 다가구 주택지역
- 구릉지 및 평지 입지 특성
- 평지에 입지한 경우, 역세권 지역 특성

**대표 사례지역**

- 면목 3-1/삼선 16/상도2/정릉2/신당10/용두5/ 이태원 8 등

[그림 4-18] 기반정비필요유형의 지역특성



[그림 4-19] 기반정비필요유형 중 미관리 해제지역 현황



[그림 4-20] 기반정비필요유형의 대표사례

(2) 특성별 지역 구분

- 기반정비필요유형 대상들의 몇 가지 특징을 분석하고 해당지역의 세부 정비 이슈나 지역현안을 살펴보았음



[그림 4-21] 기반정비유형 지역특성별 사례지역

- ① 신당10 : 특성혼재지역(한옥 + 접도불량 불량주택지 + 패턴산업 등 이질용도 침투)
- 특성혼재지역에 해당하는 신당10 구역은 약 4.3ha의 비교적 넓은 지역에 다양한 용도 및 활동이 이루어지고 있는 지역
  - 신당 10구역의 주택지 특성은, 동대문 의류상권과 연계한 재단 및 패턴산업 중심 지역인 동시에 한옥주거지역 및 구제주택지역이 혼재된 다양한 특성이 마구잡이로 혼합된 지역
  - 물리적 여건으로서 접도조건 등을 살펴보면, 구역내 대부분의 지역이 접도조건이 매우 불량한 지역으로 과소필지형태의 주택들이 무질서하게 배열된 형태
  - 구역경계부의 접도 등 개발여건이 양호한 필지를 중심으로 신축 및 리모델링을 통한 주택개량활동이 이루어지고 있지만, 열악한 지역내 기반여건으로 인해 주택개량의 어려움이 많은 지역으로 판단
  - 해당지역에서 가장 시급하게 개선이 필요한 사항으로는 일부지역의 주택개량과 취약한 방재 및 화재 등에 대응해 접도조건 개선을 통해 소방도로 등을 확보하기 위한 기반시설 정비를 들 수 있음
  - 주민들이 자율적 주택개량 및 지역개선에 대한 의지를 피력하는 바 자율적 개량에 대한 공공의 지원 방안 마련과 지역의 다양한 계층과 주민들을 함께 아우를 수 있도록 하는 공동체 활성화사업 등을 통한 지역관리 등이 필요할 것으로 판단됨



[그림 4-22] 신당10 해제지역 현황

② 면목3-1 : 개발지 주변 내부 도로 접도 불량지

- 면목 3-1구역은 제3종일반주거지역으로, 재개발정비구역으로 조합 설립 이후 해제 절차를 밟은 해제지역에 해당
- 이 지역은 8, 90년대 다가구 밀집지역으로, 주변이 이미 아파트로 개발되어 섬처럼 아파트단지에 둘러싸인 지역
- 내부의 주택은 비교적 필지 및 건축물 규모가 크고 약경사지형의 성격을 띠고 있음
- 구역내부지역은 경사로 인한 계단이 많아 접도불량 필지들이 다수를 차지하여 신축 등 적극적인 주택개량 활동이 용이하지 않음
- 구역내부 필지 중에 생활가로변에 면한 일부 접도가 양호한 필지를 중심으로 신축 개발 및 리모델링 등의 건축물 개보수를 통해 정비된 지역 특성을 나타냄
- 개발여건이 양호한 지역을 중심으로 주택개량 등이 비교적 활발한 지역에 대한 관리와 함께 접도조건이 불량한 필지에 대한 집수리, 리모델링 등 주택개량을 위한 지원방안 마련 필요



[그림 4-23] 면목3-1 해제지역 현황

③ 이태원8 : 다문화 특성의 기반시설 여건 개선 필요(구릉지)

- 이태원8구역의 경우 제1종일반주거지역으로, 내부의 접도조건 등 기반시설 여건이 매우 열악한 지역
- 하지만, 주택자체의 형태는 90년대 다가구/다세대지역으로 건축물의 노후불량정도는 비교적 양호한 구역
- 하지만, 현재 제1종일반주거지역으로 정비사업 시행 등을 통한 개발의 잠재력은 다소 낮은 지역으로, 주택 개량이 아닌 기반시설의 여건을 무엇보다도 중요한 과제로 볼 수 있음
- 내부 필지의 대부분이 경사지형으로 계단을 통해 보행접근이 가능하고, 구역을 돌아다니다 보면 외국인들과 쉽게 마주칠 수 있음
- 이 지역은 다문화특성 지역으로, 기반여건이 불량하지만 특정 계층을 중심으로 한 임대수요가 높은 지역임. 공공의 지원에 대한 타당성은 다소 낮은 지역으로 장기 관리필요유형에 해당하지만, 향후 화재 등 도시재난 상황에 대한 기반여건의 대응이 반드시 필요한 지역



[그림 4-24] 이태원8 해제지역 현황

### 3) 주택개량필요유형

#### (1) 지역특성 개관

- 주택개량 유형은 주택개량의 시급성이 높은 지역으로, 393개 해제지역 중 약 63개 소가 이에 해당하는 것으로 분류됨
- 우선 기반시설 및 주택 노후화 특성을 살펴보면, 4m 미만 접도 불량률이 약 9.5%, 30년 이상 노후주택 비율이 약 69.6%로 주택노후도에 따른 주택개량의 시급성이 높은 지역인 반면, 기반시설 정비의 시급성은 타유형지역보다 낮은 편
- 주택개량필요유형의 입지특성을 살펴보면 주택형태는 단독 및 다가구주택지역 위 주로 근생주택비율이 높은 편이며, 상대적으로 평지와 역세권에 입지하는 특성을 보임
- 다음으로 지역관리현황을 간단히 살펴보면 다음과 같음
  - 주택개량필요유형의 절반가량인 주거환경관리사업 4개소, 도시재생활성화사업 2개소 및 재정비촉진계획으로 환원하여 관리하는 지역 7개소, 지구단위 계획 14개소, 해제지역 맞춤형 재생사업 2개소 등 총 32개 지역은 도시재생사업이 추진되었거나 관리계획이 수립되어 이미 관리되고 있는 지역임
  - 주택개량필요유형 중 나머지 31개소는 아직까지 도시재생사업이나 관리계획 수립 등의 대책이 마련되어 있지 않아 대응이 필요한 지역임
  - 따라서 이미 도시재생사업이 추진되었거나 관리계획이 수립된 지역에 대한 평가와 함께 아직까지 도시재생사업이 추진되지 않았거나 관리계획이 수립되지 않은 지역 31개소에 대해서는 지역별 맞춤형 대안 마련이 필요
- 주택개량필요유형의 대표사례지역들은 장안4, 장안12, 종암2, 강북8, 사당10, 성내2 등 노후주택지들임

**주택개량 필요유형**

기반정비 시급성 低  
+  
주택개량 시급성 高

**63개소**

**기반시설 및 주택의 노후화 특성**

- 4m 미만 점도 불량률 약 9.5%
- 30년 이상 노후주택비율 약 69.6%

**입지 특성**

- 단독+다가구주택/근생주택비율 높음
- 평지 입지 특성
- 역세권 지역 입지 특성

**지역 관리현황**

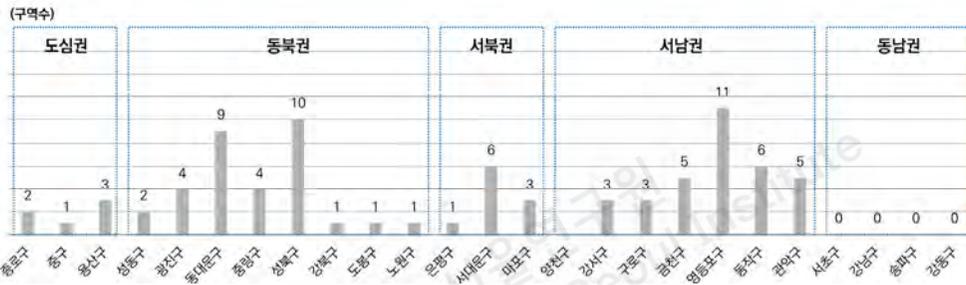
- 주거환경관리사업 4/재생활성화지역 2
- 재정비촉진계획 7/지구단위계획 14개소
- 해제지역 맞춤형 재생사업 2개소
- 그 외 미관리 대상 31개소

**대안 및 관리계획 평가+ 대안 설정**

**대표 사례지역**

- 장안4, 12/중업2/강북8/사당10/성내2 등

[그림 4-25] 주택개량필요유형의 지역특성



[그림 4-26] 주택개량필요유형 중 미관리 해제지역 현황

**장위12**

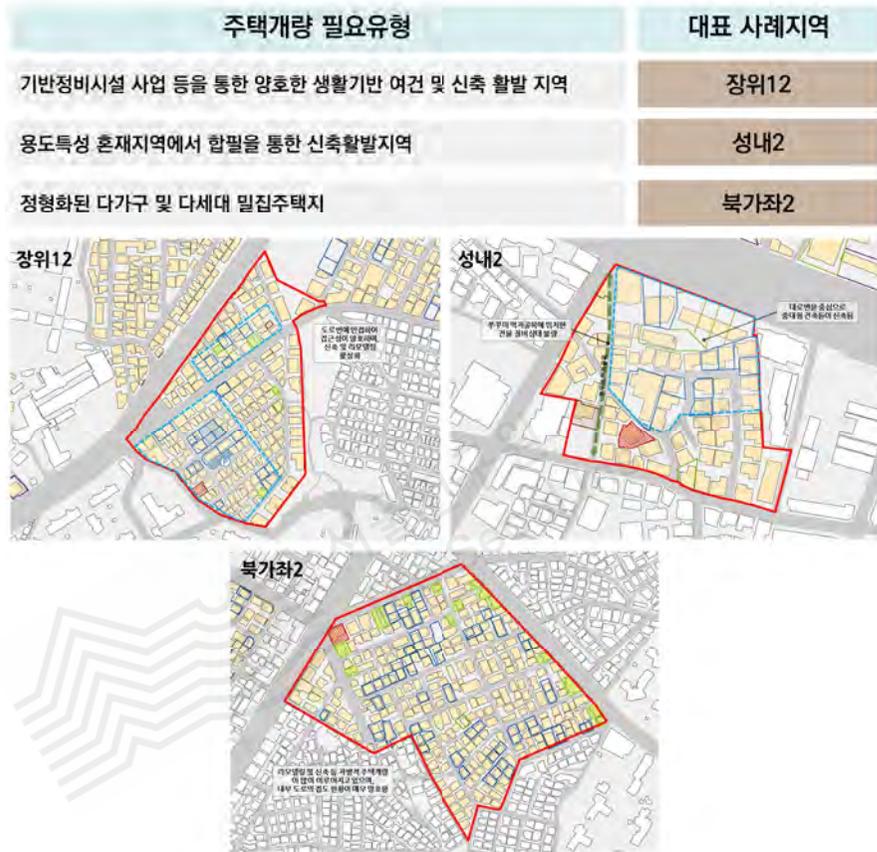
양호한 생활기반여건  
+  
신축/ 리모델링 활동

주택개량 집수리 및 신축유도  
디자인가이드라인

[그림 4-27] 주택개량필요유형의 대표사례

(2) 특성별 지역 구분

- 주택개량필요유형 대상들의 몇 가지 특징을 분석하고 해당지역의 세부 정비 이슈나 지역현안을 살펴보았음



[그림 4-28] 기반정비유형 지역특성별 사례지역

① 장위12 : 시설정비사업 등을 통한 양호한 생활기반여건 및 신축 활성화지역

- 약경사지형에 위치한 장위12구역은 간선도로에 연접하여 외부에서 접근성이 양호한 지역이며, 내부 도로의 상태도 양호한 편임
- 내부 블록에는 공영주차장 및 신축빌라 1층 필로티 구조부에 주차공간을 확보하고 있을 뿐 아니라 방범 CCTV 설치가 잘 되어 있는 등 시설정비사업을 통해 양호한 생활기반여건을 가지고 있음
- 해당지역은 블록 내외부 모두 신축행위가 매우 활발한 지역으로, 신축행위에 대한 건축디자인 가이드라인의 적용을 통해 지역의 난개발을 막고, 양호한 주거환경 유지를 위한 노력이 필요



[그림 4-29] 장위12 해제지역 현황

② 성내2 : 용도특성 혼재지역에서의 합필을 통한 신축활성화구역

- 성내2구역은 재정비촉진계획구역에서 해제된 지역으로, 구역의 동서로 차별적 특성을 가지는 지역으로 조사
- 구역내 서측지역은 일명 꾸꾸미 먹자골목이라고 하는 주상혼재지역으로 기반시설이 열악한 편인 반면, 구역내 동측지역은 비교적 관리가 잘 이루어진 2층 규모의 단독주택밀집지임
- 이 지역에서는 합필을 통한 일정규모 이상의 중대형 신축개발 행위가 이루어지고 있으며, 기존 단독주택지역에서는 인근 업무지구 입지로 주택의 임대수요가 늘어나고 있어, 최근 합필개발을 통하여 7~8층 규모의 도시형 생활주택 신축이 활발함
- 일명 꾸꾸미 먹자 골목은 노후불량한 단층건축물을 따라 형성되어 성업 중이며, 내부 별도의 주차시설 등이 확보되어 생활기반시설의 조건이 극히 불량한 상태는 아님
- 최근 합필개발을 통한 도시형 생활주택 증가는 주차공간 부족 문제 등 생활기반여건을 악화시킬 우려가 있어, 건축가이드라인 적용을 통한 지역관리가 필요



[그림 4-30] 성내2 해제지역 현황

### ③ 북가좌2/신월2 : 정형화된 다가구 및 다세대 공동주택지

- 주택개량필요유형 중 북가좌2구역과 신월2구역은 내부 도로의 접도 현황이 매우 양호하고, 90년대~2000년대에 형성된 주택지역으로 건축물의 노후불량현황도 양호한 편
- 내부에서 이루어지고 있는 주택개량행위들은 합필을 통한 개발보다는 필지별 개량을 통해 이루어지고 있어, 자발적 주택개량에 의해 지역의 모습이 크게 변화하지는 않은 상태임
- 신월 5구역은 단독주택지역이 아닌 빌라지역으로 소규모 공동주택지역임
- 북가좌5구역은 5층 규모의 다가구/다세대 밀집지역이며, 신월 2구역은 소위 빌라 밀집지역임. 이들 해제지역은 앞으로도 현재의 주거지 모습에서 큰 변화 없이 점진적인 주택개량이 이루어질 것으로 예상됨
- 따라서 이들 두 지역은 꾸준한 주택개량을 통해 점진적인 주거환경 개선을 유도할 필요가 있으며, 주차장과 같은 기반시설의 여건에 대한 고려가 필요



[그림 4-31] 북가좌2 해제지역 현황



[그림 4-32] 신월2 해제지역 현황

#### 4) 장기관리필요유형

##### (1) 지역특성 개관

- 장기관리필요유형은 393개 해제지역 중 약 146개소가 이에 해당하는 것으로 분류되었음
- 우선 기반시설 및 주택 노후화 특성을 살펴보면, 4m 미만 접도 불량률이 약 12.1%, 30년 이상 노후주택 비율이 약 42.7%로 주택과 기반시설 여건이 비교적 양호하여 시급하게 관리할 필요성은 비교적 낮지만, 향후 합리적 대응을 통해 양호한 저층주거지로 관리할 필요가 있음
- 장기관리필요유형의 입지특성을 보면, 주택형태는 다가구 및 다세대 주택지역으로 평지, 역세권지역에 입지하고 있음
- 다음으로 지역관리현황을 간단히 살펴보면 다음과 같음
  - 장기관리필요유형의 경우 주거환경관리사업 9개소, 도시재생활성화사업 19개소 및 재정비촉진계획으로 환원하여 관리하는 지역 11개소, 지구단위계획 16개소, 해제지역 맞춤형 재생사업 5개소 등 총 59개는 이미 도시재생사업이 추진되었거나 관리계획이 수립되어 관리가 되고 있는 지역임
  - 그 외 86개소는 아직까지 도시재생사업이 추진되지 않았거나 관리계획이 수립되지 않아 관리방안과 주거재생 대안 마련이 시급한 지역임
  - 장기관리필요유형은 장기적 관점에서 관리할 필요가 있는 지역으로, 향후 장기적 지역관리를 위해 주민중심의 공동체활성화사업을 통한 관리 등 정기적인 관리방안 검토가 필요함
- 장기관리필요유형의 대표사례지역들로는 개봉1, 개봉2, 당산2, 대흥1, 남가좌12, 목2, 목6, 면목25, 신림13 등의 주택지들이 이에 해당함

### 장기관리 필요유형

기본정비 시급성 低  
+  
주택개량 시급성 低  
  
146개소

#### 기본시설 및 주택의 노후화 특성

- 4m 미만 점도 불량률 약 12.1%
- 30년 이상 노후주택비율 약 42.7%

#### 입지 특성

- 다가구+다세대주택지
- 평지 입지 특성
- 역세권 지역 입지 특성

#### 지역 관리현황

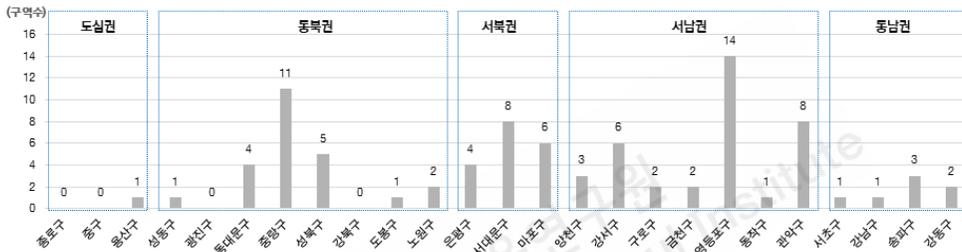
- 주거환경관리사업 9/재생활성화지역 19
- 재정비촉진계획 11/지구단위계획 16개소
- 해제지역 맞춤형 재생사업 4개소
- 그 외 **미관리 대상 86개소**

#### 대표 사례지역

- 개불 1.2/당산2/대흥1/남가좌 12/목2.6/면목 25/신림13 등

➔ 장기적 관리 필요

[그림 4-33] 장기관리필요유형의 지역특성



[그림 4-34] 장기관리필요유형 중 미관리 해제지역 현황

개봉1

2열 가구  
+  
토지구획정리사업

지역모니터링/디자인가이드라인을 통한  
지역관리

[그림 4-35] 장기관리필요유형의 대표사례

(2) 특성별 지역 구분

- 장기관리필요유형 대상들의 몇 가지 특징을 분석하고 해당지역의 세부 정비 이슈나 지역현안을 살펴보았음

장기관리 필요유형	대표 사례지역
2열 토지구획정리사업구역 지역	개봉1
정형화된 블록 + 신축 등의 주택개발 활발지역	남가좌12
합필에 의한 신축을 통해 중고밀 원룸형 주택지	신림13
양호한 2층 이하의 주택지	개봉2



[그림 4-36] 장기관리필요유형 지역특성별 사례지역

## ① 개봉1 : 2열 가구형태의 8·90년대 토지구획정리사업 지구

- 개봉1구역은 2열의 균일한 블록에 다가구/다세대 주택이 균일하게 분포
- 오류 IC 연결블록으로 구역내부 2차선 도로를 중심으로 동서의 두 지역으로 구분되고, 구역내 내부 도로 조건이 매우 양호
- 구역 상단부에는 공영주차장이 위치하고 있으며, 구역내 내부도로도 4m 이상으로 주택의 노후불량도를 제외하고는 구역내 기반여건이 비교적 양호한 편임
- 구역의 좌측 상측부에 신규아파트 개발지가 입지하고 있으며, 주변 교통여건 등이 양호해 개발가능성이 있는 지역
- 개봉1구역은 구역 내외부의 기반여건이 비교적 양호한 반면, 블록 내 노후주택의 개량이 필요함
- 해당지역은 교통여건과 기반여건이 비교적 양호하여 기존의 노후주택들이 도시형 생활주택 또는 다세대 등의 공동주택형태로의 개발행위가 많을 것으로 예상되어 이에 대한 건축가이드라인 등을 통해 장래 개발행위의 관리가 필요함



[그림 4-37] 개봉1 해제지역 현황

② 남가좌12 : 정형화된 블록내 신축 등의 주택개량 활성화지역

- 남가좌 12구역은 내부블록에 1990~2000년대 초반에 지어진 단독주택이 많이 남아 있으며, 정형화된 구역의 블록내부에서는 주택의 필지조건과 기반시설의 여건이 비교적 양호하여 구역 경계부와 내부지역에서 신축 및 리모델링 등의 주택개량이 비교적 활발한 지역임
- 내부 도로의 조건 및 접도조건도 양호하고, 블록내 주차공간 등 생활기반시설의 상태도 비교적 양호한 것으로 조사됨
- 기반여건이 양호하고 주택개량이 활성화된 지역의 경우 해제 이후 주민 스스로 마을을 관리하고 가꾸어 나갈 수 있도록 공동체 활성화사업을 지원할 필요가 있음
- 해당지역의 무분별한 개발로 인한 기반여건의 악화를 사전에 방지하고 바람직한 신축활동을 유도하기 위하여 디자인가이드라인을 마련하여 지역을 관리할 필요가 있음



[그림 4-38] 남가좌12 해제지역 현황

### ③ 신림13 : 합필에 의한 신축을 통해 중고밀 원룸형 주택지로 변모

- 신림 13구역은 신림역 역세권지역으로 현재 원룸형 신축활동이 활발한 지역임. 부동산 업체가 다수 분포하고 있는 등 전월세의 거래가 매우 활발한 지역
- 신림13구역은 재개발정비예정구역 단계에서 해제된 제3종일반주거지역으로, 대학가 근처에 원룸수요가 높아 합필에 의한 도시형생활주택 등의 개발이 활발함
- 구역의 동측 아래쪽에는 일부 3열 필지로 접도 조건이 불량한 필지들이 입지하고 있으며, 골목길과 사도를 통해 보행접근이 가능한 1, 2층의 단독주택도 위치
- 하지만, 접도조건 및 개발여건이 양호한 외부 필지들을 중심으로 합필에 의한 중대규모 건축물이 입지하고 있어, 활발한 신축행위로 인해 생활기반시설의 악화문제가 대두될 수 있음. 개발에 대한 관리를 통해 지역의 주거환경 질 유지 노력이 필요
- 해당지역은 합필에 의한 신축을 통해 중고밀 원룸형 주택지로 변모해가는 등 지역의 주택지 모습 및 성격이 변화되고 있어 건축디자인 가이드라인 등 지역관리수단의 적용이 필요함



[그림 4-39] 신림13 해제지역 현황

④ 개봉2 : 양호한 2층 이하의 주택지

- 장기관리필요유형의 첫 번째 사례대상지역은 개봉2구역으로, 구역내 주택은 대부분 2층 이하의 붉은 벽돌의 단독주택지역이며, 구역 북측에는 고척시장이 위치하여 생활 서비스 기능이 양호한 편임. 다만, 항공기 소음 발생으로 주민의 민원이 있는 지역임
- 지역내 8m 도로가 정형적인 형태로 정비되어 있으며, 이들 도로가 접한 지역의 일부는 1층의 근린상업용도로 활용되고 있음
- 구역내 일부 필지들은 합필에 의한 신축개발이 이루어졌음. 구역외부에 공영주차장이 마련되어 있고, 구역내 대부분 4m 이상의 도로로 구성되어 있어, 주차 문제나 생활기반시설 현황도 비교적 양호한 편임
- 해당지역은 주민 스스로 주택 개량과 지역을 지속적으로 관리할 수 있도록 주민역량강화를 위한 공동체 활성화 사업을 지원할 필요가 있음



[그림 4-40] 개봉2 해제지역 현황

### 3\_해제지역의 지역현안과 대응방향

- 이 절에서는 사례지역에 대한 분석을 통해 구체적인 지역현안을 도출함
- 지역현안은 경제·산업분야, 사회적 분야, 역사문화적 분야의 3가지 측면에서 검토하고 이를 토대로 대안을 모색함

#### 1) 경제적 지역현안

- 해제지역의 경제적 지역현안은 주거 이외의 타용도 특성관리 필요대상들로 다음과 같은 특성을 나타냄
- 핫플레이스의 개발압력이 유입됨에 따라 주거지에서 타용도 특성지역으로 변모하는 지역, 봉제와 같은 산업기능이 특성화된 지역 등이 있음

##### (1) 연남 1 : 핫플레이스 개발압력 유입에 따른 타용도 특성 변모 지역

- 연남 1구역의 경우 젊음의 거리로 유명한 핫플레이스지역의 하나인 홍대 인근지역으로, 이곳의 상업기능 등이 활성화됨에 따라 인근지역으로 개발압력이 확장되면서 나타난 지역
- 기존 주거지역 내부로 카페, 음식점과 같은 상업용도 기능이 침투하면서 건축물의 리모델링 및 집수리가 활발한 지역

##### (2) 충신 6 : 산업기능 특성화 지역

- 충신 6구역은 동대문 의류산업 배후지역으로 주택지 내부로 소규모 공장시설들이 혼재된 지역
- 경사지역으로 원단, 의류 등의 운배송이 활발하여, 오토바이와 같은 이륜 운송수단이 지역내 주요 교통수단으로 활용



**연남1**

인근 핫플레이스  
+  
타용도 특성  
+  
주택불량지역(일부)

↓

지역관리



신속 및 리모델링을 통한 주택개량과 용도변경 활성화  
리모델링을 통한 카페, 음식점 등 상업성격으로 변화가 이루어지고 있음

주택상태가 불량하며 노인들이 많이 거주하고 있음  
일부 벽화사업 실시함

범례  
신축(청색)  
주택(노란)  
용도변경(빨간)  
타용도(파란)






[그림 4-41] 연남1 해제지역 현황

**충신6**

부정형  
+  
산업용도 특성 혼재  
+  
주택불량

↓

타용도 기능활성화를 위한  
관리수단의 도입  
(ex 도시재생활성화)



동대문 의류산업 배후지역으로 주택 및 소규모 공장시설 등이 혼재된 지역

경사지 및 좁을 골목으로 인해 차량접근이 불가능하고, 기존 계단지형으로 통행이 불편함





[그림 4-42] 충신6 해제지역 현황

## 2) 사회적 지역현안

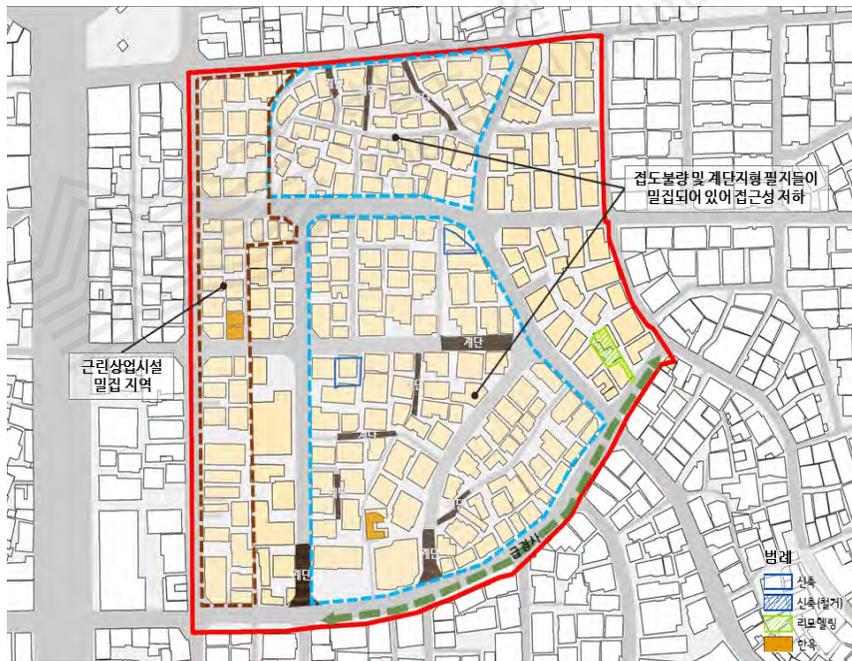
- 해제지역에 있어 사회적 지역현안은 해제에 따른 주민갈등, 다문화 등 이질 문화의 유입 등에 따른 지역관리 문제, 지역내 저소득층 및 고령자 등 사회적 배려 측면의 현안들임
- 사례지역 분석을 토대로 조사한 사회적 지역현안은 다음과 같은 특성을 나타냄
  - 다문화 특성 지역으로 산업밀집지역 또는 서울의 대표적 다문화 지역에 해당하는 용산구 등지의 주택지에서 찾아볼 수 있는 지역현안으로 이질 주거 문화와 상업문화 등이 침투한 주택지의 마을관리 측면의 현안을 제기할 수 있음
  - 이외에 저소득층 및 고령자 밀집주택지에 대한 사회적 배려가 필요한 지역으로 우리의 인구구조 특성상 많은 해제지역에서 이러한 지역현안이 제기되고 있음. 실제로 데이케어센터나 복지프로그램 등에 관심이 많음
- 이들 지역에 대해서는 지역내 갈등관리 및 사회복지차원의 프로그램, 그리고 다문화 대응 등 다양한 사회적 약자와 관련된 공간적·사회적 이슈를 어떻게 관리할 것인가에 대한 보다 폭넓고 다양한 방식의 대응방안 마련이 필요
- 주거 취약계층 주택현안 지역의 대표적 사례지역은 염리4구역임
- 사회적 약자에 대한 배려 필요지역의 대표적 사례지역으로는 서남권 해제지역들이 있음
- 다문화 특성지역의 대표적 사례지역은 독산 1구역임

• 주거 취약계층 주택현안	염리4
• 사회적 약자에 대한 배려 필요	(서남권 해제지역)
• 다문화 특성지역	독산1

➔ 사회복지/다문화 대응 등 관련 사업 프로그램 연계

(1) 옹리 4 : 도심에서 가깝고 인근에 대학이 많아 직장인·대학생의 주택 수요가 많음

- 옹리4 해제지역의 경우, 블록을 둘러싸고 있는 도로의 접도조건은 비교적 양호하지만, 구릉지형 지형으로 인해 계단을 통한 보행접근로 중심으로 차량접도가 매우 불량함
- 구역의 외곽 경계부는, 근린상업시설들이 발달해 있으나 내부 필지들은 현재 중국 교포 또는 인근 대학생들을 위한 원룸 수요가 많은 곳임
- 이대역 5번 출구와 인접한 역세권지역에 원룸형태의 주택 등이 많아 신축과 리모델링을 통한 건축물개량이 활발함
- 옹리4구역의 경우 많은 원룸수요에도 불구하고 접도조건이 불량하여 주택개량활동이 활성화되지 못한 상황임. 젊은 직장인과 대학생들의 주택 수요에 부응하기 위한 주택개량 지원 방안과 경사지형으로 생긴 계단과 골목길 개선사업이 필요



[그림 4-43] 옹리4 해제지역 현황

(2) 독산1 : 산업단지의 배후 주거지로서 다문화 특성 혼재지역

- 서울의 산업밀집지역 주변으로 최근 다문화 특성을 나타내는 지역 등이 출현
- 특히, 최근 중국인들의 일자리가 있는 지역에는 일반적인 주택지의 계층이 아닌 다른 언어와 생활방식을 가진 다문화 특성지역들이 존재
- 독산 1구역의 경우 산업/업무시설 배후지 지역으로 접도 등의 기반여건과 노후불량 주택비율이 높아 전반적인 주거환경이 열악함
- 해당지역은 지역 특성상 저렴한 임대료가 형성되는 지역으로 주택개량 및 내부 생활기반시설 여건의 개선에 대한 관심도가 낮음. 시간이 경과함에 따라 더욱 열악해질 가능성도 있어 종합적 지역관리 필요대상으로 분류할 수 있음



[그림 4-44] 독산1 해제지역 현황

### 3) 역사문화적 지역현안

- 해제지역의 내부 실태를 분석한 결과, 내부 한옥 등의 특성보존이 필요한 지역, 역사경관 또는 지역문화 및 경관 등의 강화를 통한 가로 활성화 등이 필요한 지역이 있음
- 이 연구에서 조사한 역사문화적 측면의 지역현안은 다음과 같음
  - 첫 번째는, 양호한 한옥밀집지역으로 특성강화 필요지역
  - 두 번째는, 주거기능 이외의 산업 배후 기능지로의 특성을 나타내는 지역으로, 주로 주택내 소규모 공장시설과 주거를 같이 하는 직주근접 주거지를 들 수 있음. 이들 지역은 주거지로서 매력도가 다소 떨어지는 주거환경을 가지고 있어 주거지역 관리를 위한 수단이 아닌 산업기능의 관리와 활용 방안 모색이 필요
  - 마지막으로, 주택지내 다양한 특성이 혼재된 문화를 가지는 특성지역으로서 다수의 한옥밀집지역, 구제주택지역 등 다양한 특성이 있는 주택지 내부지역으로 인근 동대문 의류상권과 연계한 패턴산업 등과 같은 이질용도문화가 침투하여 복잡한 상관관계를 가지고 있음
- 따라서 해제지역의 역사·문화적 지역현안은 한옥보전, 특성가로, 역사경관보전 등 관련사업 프로그램 연계가 필요한 특성지역들로서, 이러한 특성을 보이는 해제지역에 대해서는 역사·문화적 특성을 강화하는 지원방안 마련이 필요함

#### (1) 명륜4 : 양호한 한옥밀집지역

- 도심지역에 위치한 한옥밀집지역으로 골목을 따라 한옥이 형성
- 한옥의 경우 건축물 경과연수가 오래되었고, 내부 접도조건 등이 불량한 주택지로, 일반적인 형태의 주택개량이 어려워 한옥의 형태로 유지·보수를 통한 관리가 필요
- 또한 지역의 용도가 대학로지역의 상업용도 침투로 인해 일부 건축물을 중심으로 음식점 등의 타용도 기능을 수행하고 있지만, 기존의 한옥 용도는 주거용도 중심으로 이루어져 있어 이들 한옥의 특성이 유지될 수 있도록 지원할 필요가 있음

(2) 정릉3 : 열악한 한옥지역 특성 회복 필요지역

- 정릉3구역은 구릉지에 입지한 한옥, 일반주택, 아파트 등의 여러 가지 주택유형이 혼재된 지역
- 골목길을 중심으로 주거환경 개선이 필요한 한옥이 밀집하여 분포하고 있으며, 구역 내부에 정릉공공주택이 입지하고, 구역의 서측 접도조건이 양호한 필지에서 주택개량사업이 진행
- 특히, 정릉3구역은 골목길을 중심으로 밀집된 한옥들의 상태가 매우 열악하여 이의 특성 회복과 관리를 통해 지역의 고유정체성 보존 및 주거환경 개선이 필요함

(3) 신당 10 : 다양한 한옥 특성 혼재지

- 신당 10구역은 동대문 의류 상권과 연계한 재단 및 패션산업 중심지역인 동시에 한옥주거지역 및 구제주택지 등 다양한 특성이 혼재하여 나타나는 지역
- 따라서 신당 10구역과 같이 해제지역 안에 다양한 특성이 혼재되어 있는 경우 각각의 특성들이 유지되거나 강화될 수 있도록 구역을 특성별로 세분하여 관리계획을 수립하여 대응할 필요가 있음

• 양호한 한옥밀집지역	명륜4
• 열악한 한옥지역 특성 회복 필요지역	정릉3
• 다양한 한옥 특성 혼재지	신당10

→ 한옥보전/특성가로/역사경관보전 등 관련사업 프로그램 연계



[그림 4-45] 명륜4 해제지역 현황



[그림 4-46] 정릉3 해제지역 현황



[그림 4-47] 신당10 해제지역 현황

## 4\_종합 및 시사점 : 지역현안 대응형 주거재생방향

### 1) 해제지역 지역현안

- 해제지역 지역현안은 크게 세 가지 측면에서 분석함
  - 우선, 해제지역에서의 산업·경제적 지역현안은 핫플레이스 개발압력 증가에 따른 비주거용도로의 변화, 지역산업기능의 특화 등으로, 이들 특화기능과 용도에 대한 관리방안 마련이 필요함
  - 다음으로, 해제지역에서의 사회적 지역현안으로는 주거취약계층의 주택현안, 사회적 약자에 대한 배려 필요, 다문화 특성지역 등을 들 수 있으며, 이에 대한 사회복지 프로그램과의 연계 등이 필요함
  - 마지막으로, 해제지역에서의 역사·문화적 지역현안은 양호한 한옥밀집지역의 보호, 노후불량한 한옥특성의 회복, 다양한 한옥 및 용도의 특성 혼재지로, 지역자산으로서의 가치 재발견 등을 통해 특성을 강화하거나 회복하기 위한 지원방안 마련이 필요함
- 이러한 부문별 지역현안에 대해서는 향후 관련 사업 프로그램의 연계 및 개발을 통한 대안 마련 등으로 해제지역 관리의 모색이 필요함



[그림 4-48] 해제지역 부문별 지역현안 도출 및 대응방안

## 2) 지역현안별 주거재생 대응방향

- 지역현안 유형별 주거재생 대응방향은 크게 유형화를 중심으로 지역 이슈를 도출하고 그에 따른 재생방향을 설정하는 것으로, 지역 맞춤형 재생방향 설정을 통한 해제지역의 관리대응 필요
- 이 연구에서는 앞선 장에서 정책의 우선순위 설정을 위한 유형화를 실시함
  - 유형화를 통해 우선정비필요유형, 주택개량필요유형, 기반정비필요유형, 장기관리필요유형의 4가지 유형으로 구분하고 각각의 정비이슈 및 물리적, 사회·경제적, 역사·문화적 지역 현안을 도출함
  - 물리적 측면의 지역이슈는 주차장 및 접근성 측면의 기반정비 이슈와 신축 및 빈집개량 등의 주택개량에 관한 사항
  - 지역관리 및 부동산 모니터링의 관리필요지역에서 경제적 측면은 지가 상승 및 핫플레이스 등장에 따른 등지내몰림 대응과 같은 지역현안을 도출
  - 사회적 측면으로는 주민갈등 및 다문화, 고령화에 따른 무장애와 같은 갈등관리, 사회복지 등 다양한 사회적 측면에 대한 대응이 필요
  - 마지막으로 한옥보전, 특성가로 등 역사경관 보전을 위한 역사·문화적 가치의 고려가 필요한 사항 등이 있음
- 이들 지역이슈에 대한 재생의 방향은 크게 사업 등의 모델개발을 통한 물리적 측면의 대응과 함께 관련 사업 및 프로그램의 연계 등을 통한 비물리적 대응이 필요
- 해제지역들이 정책 우선순위 결정을 위한 시급성 측면에서 동일한 유형으로 구분되었지만, 각 지역별 현안과 이슈가 다양하게 나타나 이에 대한 유형별 대응이 아닌 지역별 맞춤형이 필요

# 05

---

## 해제지역 주거재생 추진방안

- 1\_해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략
- 2\_해제지역 관리를 위한 관련 정책 적용 가능성

## 05 | 해제지역 주거재생 추진방안

### 1\_해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략

#### 1) 해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략

- 이 연구에서는 393개 서울시 해제지역 재생을 위한 4대 추진전략을 설정하고, 이에 대한 세부방안 마련과 실천전략을 검토하였음
- 우선 첫 번째 전략은 해제지역 재생을 위한 정책의 우선순위 설정과 지원책 마련에 관한 사항으로, 시급성이 높은 우선선정 대상지역에 대한 전략적 지원을 통해 재생의 효과를 달성하고 제고하는 방안 마련
- 두 번째 전략은 주택개량의 지속적 지원과 정교화, 해제지역 현안 해결을 위한 맞춤형 중점 지원 등 체감 가능한 공공지원을 통한 도시재생 효과 제고방안 모색
- 세 번째 전략은 중앙정부와의 협치형 도시재생사업 추진을 위한 도시재생 뉴딜 대응 서울형 도시재생사업모델 발굴 및 적용방안 마련
- 마지막 전략은 주거재생활성화를 위한 해제지역 종합관리계획 수립

<b>전략 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해제지역 재생을 위한 <b>정책의 우선순위 설정과 지원책 마련</b></li> <li>- 시급성이 높은 우선 선정 대상지역에 대한 전략적 지원을 통해 재생의 효과 달성</li> </ul>
<b>전략 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>체감 가능한 공공 지원</b>을 통해 도시재생 효과 제고</li> <li>- 주택개량의 지속적 지원과 정교화, 해제지역 현안해결을 위한 맞춤형 중점지원</li> </ul>
<b>전략 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙정부와의 <b>협치형 도시재생사업 추진</b></li> <li>- 도시재생 뉴딜 대응 서울형 도시재생사업 모델 발굴 및 적용방안 마련</li> </ul>
<b>전략 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거재생 활성화를 위한 <b>해제지역 종합관리계획</b> 수립</li> <li>- 해제지역과 저층주거지 관리 및 대안 마련을 위한 생활권, 지역 차원의 관리 계획을 마련</li> </ul>

[그림 5-1] 해제지역 주거재생을 위한 4대 추진전략

## 2) 해제지역 주거재생을 위한 세부 실행전략

### (1) 전략 1 : 해제지역 재생을 위한 정책의 우선순위 설정

- 해제지역 재생을 위한 전략적 우선순위 설정을 위해서 이 연구에서는 서울시 전체 해제지역 393개소를 대상으로 유형화를 실시하였음
- 이를 통해 해제지역에 대한 우선순위를 1단계~4단계로 나누고 시급성 및 공공 지원의 필요성이 높은 지역을 중심으로 단계별 우선순위를 설정하였음
  - 제1단계 우선순위 대상지역은 우선정비필요유형에 해당하는 48개소
  - 제2단계 대상지역은 기반정비필요유형에 해당하는 136개소
  - 제3단계 대상지역은 주택개량필요유형에 해당하는 63개소
  - 마지막 4단계 대상지역은 장기관리필요유형에 해당하는 146개소
- 이 중 1단계 및 2단계 대상인 우선정비필요유형과 기반정비필요유형의 경우 공공 지원의 확대 적용을 구체화할 필요가 있으며, 1단계와 3단계에 해당하는 우선정비 필요유형과 주택개량필요유형의 경우 주택개량 지원의 지속적 추진과 보안을 통해 체감가능성의 향상을 꾀할 필요가 있음
- 정책 우선순위 설정 해제지역의 전 대상은 향후 종합적인 관리 틀 마련을 통한 계획적 관리 및 지원이 필요함



[그림 5-2] 해제지역 재생을 위한 전략적 우선순위 설정

## (2) 전략 2 : 체감가능한 공공지원을 통한 도시재생 효과 제고

### ① 주택개량 지원의 지속적 추진과 보완

- 체감가능한 공공지원을 통한 도시재생 효과 제고를 위해서는 주택개량 지원의 지속적 추진과 보완, 그리고 지속적 관리와 재생을 위한 방안 모색이 필요함
  - 첫 번째, 해제지역 내 주택개량 및 지역 활성화를 위한 용자지원수단과 함께 보조지원의 대상범위를 확대할 필요가 있으며, 이 중 우선정비필요유형 대상 지역을 중심으로 직접 보조지원 대상 확대방안 마련 또한 필요함
  - 다음으로, 해제지역 재생을 위한 복합적 중첩형 지원체계 구축방안 마련으로, 정책실패로 인해 공공의 우선지원이 필요한 해제지역을 대상으로 실제 현장에서 작동 가능한 적극적 방안을 마련하고, 보조와 용자를 단일구조로 적용하는 것에서 나아가 복합중첩형 지원체제로 구축하는 방안 마련이 필요
  - 마지막으로, 주택개량을 위한 현행 활성화 수단의 적극적 활용을 위한 제도 개선 및 확대방안 마련으로, 리모델링 활성화구역의 제도개선을 통한 리모델링 활성화구역 확대 적용과 주택개량의 활성화 방안 모색이 필요
  - 이와 함께 활성화구역 내 건축규제 완화 항목의 실효성 제고 방안과 보조 및 지원프로그램 등의 인센티브 개선 항목 추가에 대한 제도적 지원방안 모색이 필요

#### 주택개량 및 지역활성화를 위한 용자지원수단 + 보조지원 대상 범위 선별 확대

- 우선정비필요유형 대상지역을 중심으로 한 직접 보조지원 대상 확대 방안 마련

#### 복합적 중첩형 지원체계 구축

- 공공의 우선 지원이 필요한 대상 적극적 지원 방안
- 보조와 용자의 복합중첩형 지원체계 구축

#### 리모델링 활성화구역 확대 적용과 주택개량의 활성화 방안 마련

- 리모델링 활성화구역 제도 개선 필요
  - 활성화구역 내 건축규제 완화 항목의 실효성 제고 방안 마련
  - 보조 및 지원프로그램 등의 인센티브 개선 항목 추가

### [그림 5-3] 해제지역 재생을 위한 주택개량 지원의 지속적 추진과 보완방안

## ② 해제지역의 지속적 관리와 재생

- 수익형 NRC(마을재생회사)를 통한 재생 추진 방안의 검토
  - 도시재생에서 공공부문 사업 이후 사후관리에 대한 대비는 아직 초기 단계에 머물고 있으며, 공공부문 사업 완료 이후 주민주도의 도시재생이 지속될 수 있도록 여러 가지 공공의 지원과 대비가 필요
  - 도시재생사업이 본격적인 사업시행단계에 진입함에 따라 사업시행 이후 사후관리에 대한 공공의 대책 마련은 진행 중이지만, 여전히 주민주도 지역관리 주체로서의 성장 및 자립 기반이 미흡한 실정임
  - 또한 공공의 비용과 주도에 의한 지역 및 마을재생회사가 지속하기 위해서는 수익을 기반으로 한 관리체계 마련과 이에 대한 육성·지원방안 마련이 시급한 실정임
- 해제지역에 대응한 지역 이슈인 집수리지원, 골목길 재생, 빈집활용, 생활기반 시설 확충과 같은 물리적 정비현안을 포괄하여 이를 관리하고 지원할 수 있는 관리체계 마련 필요
- 이를 통한 지속가능한 지역 맞춤형 재생방안의 검토가 가능



[그림 5-4] 시행방안 검토(수익형 NRC)

(3) 전략 3 : 중앙정부와의 협치형 도시재생사업 추진

- 현재 서울시 해제지역은 중앙정부의 도시재생 뉴딜정책과 함께 서울시 주거재생방안과 같은 정책적 방안, 그리고 빈집법과 같은 제도적 방안의 활용을 통해 관리와 지원 방안 마련을 검토할 필요가 있음
- 중앙의 도시재생 뉴딜사업 모델 중 저층노후주거지 재생형 및 근린 재생형과 같은 해제지역 적용 재생 모델의 활용과 적용에 대한 구체적 방안 모색 필요
- 이와 함께 서울시 차원의 전체 해제지역 관리방안의 적용과 구체적 가이드라인 및 실행방안에 대한 계획 수립이 필요함
- 마지막으로 이들 정책 및 제도적 기반을 활용하여 지역현안을 해결하기 위해서는 다양한 프로그램의 연계와 지원방안 마련이 필수적임
  - 이를 위해 중앙정부 및 서울시의 관련 사업 프로그램의 연계방안 구축과 협치형 도시재생 추진을 위한 거버넌스 구축 등의 구체적 방안 마련도 필요



[그림 5-5] 중앙정부와의 협치형 도시재생사업의 추진방안

(4) 전략 4 : 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리계획의 수립

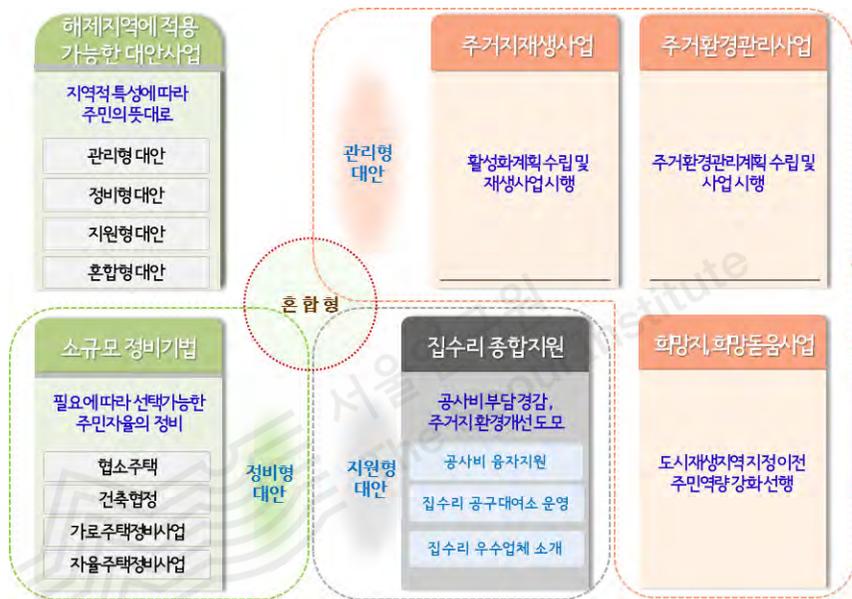
- 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리계획의 수립은 해제지역에 대한 생활권 및 지역차원의 관리계획 틀 마련을 통해 계획적인 관리를 하기 위한 것임
- 이를 위해 이 연구에서는 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리계획에서 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리체계를 검토하였음
- 해제지역 주거지재생을 위한 관리 및 지원은 크게 관리수단을 통한 관리체계 마련 과 효과적인 공공 지원체계 마련을 통해 재생대안으로서의 사업 및 관리수단의 효과적인 실행체계 마련 등 세 가지 측면의 종합관리가 필요



[그림 5-6] 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리계획 수립 방향

- 위에서 제시한 관리 및 지원체계의 적용을 위해서는 해제지역에 적용 가능한 대안 사업들의 모델개발과 해제지역 특성에 맞게 이를 적용하는 방안에 대한 검토가 선행될 필요가 있음
  - 해제지역에서 적용 가능한 대안사업은 크게 관리형 대안, 정비형 대안, 지원형 대안, 혼합형 대안으로 나누어 볼 수 있음
  - 관리형 대안은 주거재생활성화사업, 주거환경관리사업, 희망지와 희망돌음사

- 업 등에 따라 해제지역에 대해 면적으로 사업추진방안을 검토하는 대안이고, 정비형 대안으로는 소규모정비기법을 활용한 대안이 이에 해당
- 다음으로, 지원형 대안으로 서울시는 현재 집수리 종합 지원방안을 추진 · 운영 중임
  - 마지막으로, 지역 또는 생활권 단위에서 관리형, 정비형, 지원형 대안들을 혼합하여 통합적 재생을 추진하는 대안의 형태를 들 수 있음



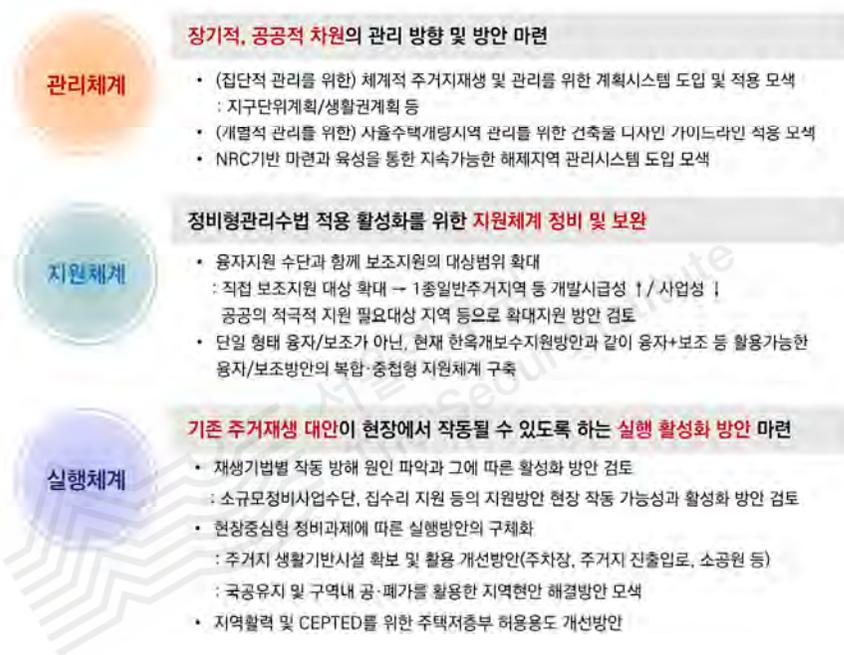
[그림 5-7] 해제지역 적용가능 대안사업들

- 관리수단은 크게 계획적 관리수단, 집단적 관리수단, 개별적 관리수단으로 구분해 볼 수 있음
  - 계획적 관리수단은 도시기본계획상의 생활권계획, 도정법상의 주거생활권계획을 통한 관리방안을 말함
  - 집단적 관리수단은 지역관리수단으로 재생법에 의한 활성화계획 및 사업, 지구단위계획 및 도정법에 의한 주거환경관리사업과 같이 일단의 지역을 대상으로 관리 틀과 사업수단의 적용방안 마련

- 이외에 서울시는 해제지역에 대한 건축물 디자인가이드라인을 수립하고 이를 통한 건축물 등의 개별적 관리를 통한 지역관리방안도 적용하여 시행
- 해제지역에 대한 건축물 디자인가이드라인은 해제지역의 난개발 방지 및 체계적인 관리를 위해 시행하고 있으며, 현재 서울시 25개 자치구 중 17개 자치구에서 시행 중임. 일각에선 건축가이드라인을 건축규제로 인식해 적용에 난색을 보이는 경우도 있어, 정비구역 해제 이후 개별 필지 및 지역의 신개발 등으로 인한 난개발 등의 문제발생 소지도 있음
- 주거지재생을 위한 관리와 지원은 개별 구역 단위 관리에 대한 계획적·체계적 관리방안 마련과 함께 체감가능한 주거지재생을 위한 각 지원수단의 효과적인 적용 및 활용방안, 공공지원 체계와 민간부문 실행방안이 구체적인 재생대안으로서 실행체계를 어떻게 작동시키느냐가 중요함
- 관리체계는 장기적, 공공적 차원의 관리방향 및 방안 마련에 관한 사항임
  - 집단적 관리를 위한 체계적 주거지재생과 관리를 위한 계획시스템 도입 및 적용 모색을 위한 지구단위계획 및 생활권계획 등의 계획 틀 활용방안과 구체적 적용방안 모색 필요
- 지원체계는 정비형 관리수법 적용 활성화를 위한 지원체계 정비 및 보완에 관한 사항임
  - 이에 대한 구체적 방안은 용자지원수단과 함께 보조지원의 대상범위 확대 방안 모색으로, 1종일반주거지역 등 정비의 시급성이 높고 사업의 가능성이 낮은 지역에 대한 직접 보조지원 대상 확대 등 검토 필요
  - 또한 단일 형태의 용자 및 보조가 아니라 현행 한옥개보수지원방안과 같이 용자와 함께 보조를 동시에 적용하는 등 활용 가능한 용자 및 보조방안의 복합적 중첩형 지원체계를 구축할 필요가 있음
- 실행체계는 기존 주거지재생대안이 현장에서 작동될 수 있도록 하는 실행 활성화 방안 마련에 관한 사항임
  - 이를 위해 재생기법별 작동 저해 원인 파악과 그에 따른 활성화 방안 검토 등이 필요함. 소규모 정비사업 수단, 집수리지원 등 지원방안의 현장 작동

가능성을 제고하기 위한 방안 모색도 필요

- 실행력의 강화를 위해서는 현장 중심형 정비과제에 따른 실행방안이 구체화 될 필요가 있으며, 주거지 생활기반시설 확보 및 활용 개선방안과 국공유지 및 구역내 공폐가를 활용한 지역현안 해결방안을 모색할 필요도 있음
- 정비사업 해제에 따른 지역의 활력도 쇠퇴에 대응하여 지역 활력 및 CEPTED를 위한 주택 저층부 허용용도 개선방안 등에 대한 검토 필요



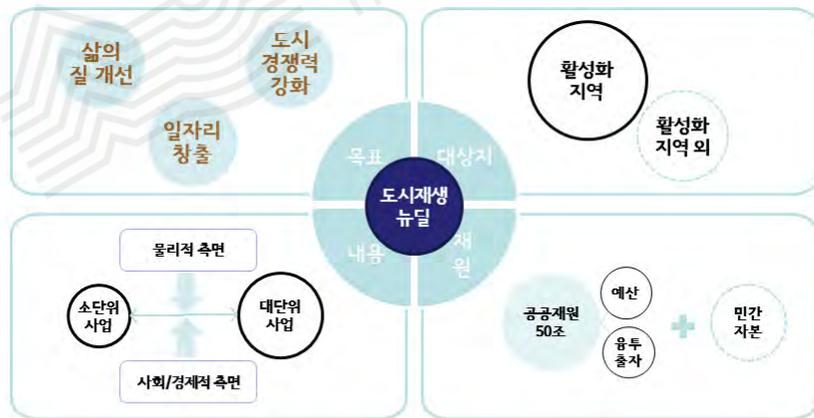
[그림 5-8] 주거재생 활성화를 위한 해제지역 종합관리체계의 주요내용

## 2\_해제지역 관리를 위한 관련 정책 적용 가능성

### 1) 도시재생의 정책방향 및 동향

#### (1) 신정부 도시재생 뉴딜정책

- 신정부 도시재생 뉴딜정책
  - 신정부의 도시재생 뉴딜정책은 단순한 인프라 정비 사업이 아니라 지역을 재활성화시켜 도시 전체의 경쟁력을 높이고자 하는 도시혁신사업
  - 주거환경 개선 및 혁신공간, 문화공간, 업무공간 등을 통해 다양한 일자리 제공
  - 사업은 지자체와 공기업 또는 민간기업이 주도하고, 중앙정부는 행·재정적 지원, 금융지원 및 제도개선 등 지원 역할을 수행함
- 이는 도심활력 증진 및 노후주거지 개선을 공약으로 하여 연간 10조 원씩 5년간 총 50조 원의 재원을 투입하여 구도심 및 노후주거지 복원과 도시재생사업을 통해 연간 39만 개의 일자리를 창출하는 것을 주요내용으로 하고 있음



“대규모 재원 투입”으로 실행력 강화. “일자리 창출”로 도시재생사업 목표 구체화

[그림 5-9] 신정부 도시재생 뉴딜정책의 개념도

○ 도시재생 뉴딜사업유형

- 도시재생 뉴딜사업은 5개 유형 24개 사업 모델을 제시
- 핵심골자는 주거공간은 물론 문화, 업무공간, 상업공간, 혁신공간 등을 조성해 다양한 일자리를 제공하고 세입자 및 영세 상인(젠트리피케이션) 등도 함께 보호한다는 구상
- 5개 유형은 우리동네살리기, 주거지 지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형으로 구분되고 세부사업들은 모델로 제시
- 이들 세부사업 모델은 부처협업 필요사업을 포함해 총 24개의 모델로 예시되고, 저층 노후주거지 재생사업에서부터 대규모 국공유지 개발사업에 이르기까지 각각의 도시재생목표 달성을 위한 구체적 사업모델로 구성

[표 5-1] 도시재생 뉴딜사업유형 및 내용

사업유형	사업의 내용
우리동네살리기	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화 등으로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복
주거지지원형	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지전반의 여건 개선
일반근린형	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
중심시가지형	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사문화관광과의 연계를 통해 상권의 활력증진 등을 지원하는 사업
경제기반형	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 신경계거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

(2) 서울형 도시재생 4.0

① 도시재생 뉴딜 대응 서울형 도시재생의 방향

- 서울시는 정부의 도시재생 뉴딜에 대응하기 위한 전략을 마련
  - 국가재원은 예산투입의 정당성이 명확한 곳에 지출

- 민간의 자원을 최대한 끌어올 수 있는 매개체로 활용
- 도시 및 국가 차원의 정책적 육성이 필요한 곳에 집중

## ② 적용가능한 도시재생의 다양한 사업방식 강구

- 민간주도형 도시재생을 위한 사업방식
  - 공유재산(국공유지, 이전적지, 저밀공공청사 등) 재생 시 민자유치 유도과 지방공기업 활용을 위한 위탁개발방식 적용
  - 캠퍼스타운, 타운매니지먼트 등 민간활력을 끌어들이기 위한 지원사업방식 강화
- 지속가능한 도시재생을 위한 사업방식
  - 소규모 정비사업(협소주택, 건축협정, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업) 활성화 지원
  - 도시활력증진사업, 주거환경관리사업 등 특별법상 도시재생사업 외 다양한 재생사업과 연계 추진
  - 공공재원 투입 이후 지역의 자립발전을 위한 재생회사(CRC) 설립 등
- 공공재원 투입을 통한 직접적 사업방식
  - 민간재원 투입이 불가한 재난안전위험시설, 사업성 부족으로 장기간 방치된 지역 등 공간복지 및 거점재생 측면에서 공공의 과감한 투자 시행
  - 뉴타운 해제지역 등 생활기반시설이 매우 열악한 지역의 도로, 주차장, 복지 시설 등의 신속한 확충을 위한 공공재원 투입

## ③ 적용을 위한 정책방향

- 저층주거지의 도시재생사업 확대
  - 도시재생활성화사업 지역을 매년 7개소씩 5년간 35개 추가지정
  - 주거환경관리사업 구역은 매년 5개소씩(희망지 3개소 포함), 5년간 25개소 추가지정
- 해제지역 등을 대상으로 기초인프라 확충 지원

- 매년 해제지역 20개소씩 지역당 50억 원, 5년간 100개소 지원
- 도시재생 뉴딜사업과 연계한 마을주차장, 어린이집 등 지역별 현안 기반시설 및 기초생활인프라 확충
- 행정적 지원을 위해 주거환경관리사업구역, 리모델링활성화구역 등으로 지정 검토
- 소규모 정비기법 활성화 지원(소정법 연계)
- 집수리·골목환경개선 지원
  - 사업은 도시재생활성화지역, 주거환경관리사업구역, 해제지역을 대상으로 함
  - 사업내용은 노후주택개량에 보조(도시재생활성화지역내 가꿈주택에 한함) 또는 용자 등 재정지원 대폭확대 및 골목환경개선 지원
- 그 외 다양한 제도 및 정책적 지원책 마련
  - 주민주도의 재생을 위한 지역재생전문관 제도 도입 및 운영
  - 사전단계 ~ CRC 전 과정에 지역주체 역량강화

### (3) 해제지역 관리를 위한 소규모 정비를 위한 관련 사업)

- 서울시는 해제지역 재생 및 관리를 위하여 세 가지 측면의 전략을 수립하여 오래도록 살고 싶은 곳으로 만들기 위해 정주 환경개선을 위한 해제지역 관리 정책방향을 발표하였음
  - 첫 번째 전략은 시급한 지역부터 계획적으로 관리하기 위하여 지역맞춤형 재생방안 마련과 건축 가이드라인 정교화를 통한 지역관리 방향 설정
  - 다음으로 주민주도의 자율적 소규모 정비 활성화를 통하여 주거환경의 질적 업그레이드와 생활인프라 확충 방향을 정립
  - 마지막 전략으로 공공지원을 통한 집수리와 골목환경 개선방향을 설정하고 주민갈등 완화 등 활발한 커뮤니티 기반 구축 전략을 발표
- 이들 해제지역 재생 및 관리를 위한 추진전략은 해제지역의 계획적 관리를 위한

우선정비유형부터 도시재생사업을 확대하여 재생관리를 함과 동시에 소규모 정비에 대한 적극적인 지원책 마련을 통한 활성화라고 할 수 있음

- 지금까지 소규모 정비에 대한 논의가 이루어지기는 하였지만, 현재까지 대규모 아파트 재개발 외에 사실상 실효성 있는 정비기법이 부족한 실정임. 앞으로 해제지역을 포함한 주거지 관리에 있어 소규모 정비제도 및 사업방식 등의 적용가능성에 대한 검토와 적극적인 활용방안 모색이 무엇보다 중요하다고 할 수 있음
- 시민들이 각자의 여건에 맞춰 선택 가능한 다양한 소규모 정비기법들의 활성화를 지원하며, 상황에 따라 선택할 수 있도록 소규모 정비기법에 대한 다양한 옵션을 제공함
  - 이러한 소규모 정비기법의 대표적인 사례들로는 자투리·부정형 저렴필지를 활용한 수직형 단독주택 모델에 해당하는 아담주택, 접도여건이 좋지 않은 노후주택 2~4개를 서로 맞벽으로 함께 짓는 모델인 건축협정(일명 미니구획정리), 이외에 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업 등 몇몇 필지를 통합하여 건축하는 소규모 재건축 모델 등이 있음
- 현재 이들 소규모 정비형 사업모델에 대해서는 SH공사와의 협력 등을 통해 시범사업 시행 및 사업 추진을 계획하고 있어, 향후 이들 정비수법을 활용해 정비방안의 모델을 확립하면 해제지역의 재생관리가 가능할 것으로 판단됨



출처 : 서울시 춘하추동 주거재생심포지엄 1차 자료집(2018)

[그림 5-10] 아담주택을 통한 정비사업 예시



출처 : 서울시 춘하추동 주거재생심포지엄 1차 자료집(2018)

**[그림 5-11] 가로주택정비사업 시행 사례 : 천호동 동도연립**

## 2) 해제지역 관련 정책의 적용가능성 검토

- 현장 작동성이 낮은 사업수단을 어떻게 활용할 것인가에 대한 사업의 틀 제공
  - 해제지역 관리 관련 정책과 제도의 적용을 위해서는 크게 계획의 틀을 통한 관리 및 대응방식과 현장에서 잘 작동되지 않는 사업수단을 어떻게 활용할 것인가에 대한 방안 마련이 필요함
- 계획의 틀을 통한 관리와 대응
  - 해제지역 단일 공간의 문제와 함께 공간과 연계하는 계획을 통한 지역관리가 필요
  - 사업의 틀을 통한 관리와 대응에 있어서는 해제지역 내부 구역의 문제점에 좀 더 집중하여 지역의 현안과 갈등을 관리할 필요가 있음
- 현장에서 작동가능한 관리 및 지원 구조 마련
  - 향후 해제지역을 포함한 서울시 노후 저층주거지에 대해서는 도시재생뉴딜 정책 대응과 함께 서울형 도시재생 4.0 및 서울시 주거재생방안이 실질적으로 현장에서 작동할 수 있도록 관리 및 지원의 구조 마련을 구상해야 함
- 해제지역의 체감가능한 관리로는 크게 계획의 틀을 통한 관리/대응방식과 함께 사업의 틀을 통한 관리 및 대응이 있음

- 계획의 틀을 통한 관리 및 대응은 사업 중심의 관리방식과 달리 지역단위에서 계획과 사업을 통합적으로 계획하여 관리하는 방식
- 사업의 틀을 통한 관리 및 대응방식은 주거환경관리사업과 같이 일정 구역을 대상으로 하는 사업과 가로주택정비사업 및 소규모 정비사업 적용이 가능
- 해제지역의 상당수가 비정형의 소규모 필지로 구성되어 있어 개별 필지별 신축이 발생하지 못하고 집수리도 미봉책에 불과해 「건축법」에 의한 건축협정이나 소정법에 의한 소규모정비사업 등 소규모 공동개발을 통한 활성화가 바람직함
- 더불어, 해제지역을 비롯한 노후 저층주거지의 주택개량을 위해 선행되어야 하는 기반시설 정비 또는 소규모 구획정리 등에 대한 공공지원 방식과 지원 대상지 우선순위를 결정하고, 서울시 현황조사를 통한 기준 마련이 절실함



## 참고문헌

- 국정기획자문위원회, 2017, 「문재인정부 국정운영 5개년 계획」
- 김태현, 2017, “서울형 도시재생의 이해”, 2017년도 제1차 엔지니어링 포럼 발표자료
- 더불어민주당, 2017, 「더불어민주당 제19대 대선 공약」
- 맹다미, 2015, 「서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 개선방안」
- 맹다미, 2016, 「서울시 저층주거지 실태와 개선 방향」
- 서울시 도시재생본부, 2017, 「가리봉 도시재생 활성화계획(안) 서울특별시 도시계획위원회 심의 자료」
- 서울특별시 도시재생본부 재생정책과, 2016, 「서울형 도시재생 13개 활성화지역 관리카드」
- 서울특별시 도시재생본부 재생정책과, 2017a, 「뉴딜사업의 성공적 추진을 위한 10대 제안과제」
- 서울특별시 도시재생본부 재생정책과, 2017b, 「서울형 도시재생 4.0 추진 전략(안)」
- 서울특별시, 2014.12.11. 보도자료, “박원순 2기 시정 견인할 실행조직 확정 15.1.1 출범”
- 서울특별시, 2015, 「2025 서울시 도시재생전략계획」
- 서울특별시, 2017, 「서울형 도시재생활성화사업 시행 가이드라인 - 근린재생 일반형」
- 서울특별시, 2018, 「서울시 춘하추동 주거재생심포지엄 1차 자료집」
- 장남중, 2013, 「서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」
- 장남중, 2017, 「서울시 도시재생의 주요이슈와 새로운 방향 모색」
- 조명래, 2017, “도시재생뉴딜 - 문제점과 제도화 방안”, 2017 공간환경학회 춘계학술대회 발표자료

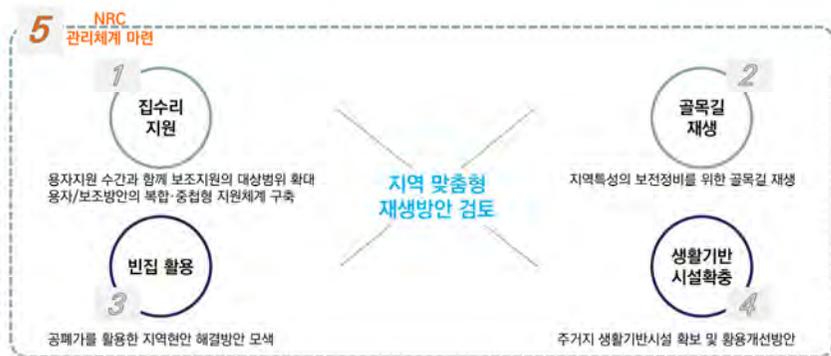
<http://www.law.go.kr/>(국가법령정보센터)

<http://www.seoul.go.kr/>(서울시청)

# 부록

## 1\_사례지역 물리적 재생 모델 예시

- 해제지역 문제에 대한 재생방안으로서 4가지 실행방안의 적용가능성 검토가 필요
  - 우선 집수리 지원에 관한 사항으로 용자지원 수단과 함께 보조지원의 대상 범위 확대에 대한 방향을 검토하고 용자 및 보조방안의 단일적용이 아닌 복합·중첩형 지원체계를 구축하는 것임
  - 다음으로, 골목길 재생에 관한 사항으로 지역특성의 보전정비를 위해 골목길 재생에 관한 방향 및 방안을 검토
  - 세 번째, 공·폐가를 활용해 지역현안 해결방안을 모색하는 빈집 활용에 관한 사항
  - 네 번째로, 기초생활인프라 확충을 위한 활용개선방안에 관한 사항
  - 마지막으로, 마을단위로 지속가능한 관리를 위해서 NRC(마을재생회사)를 통한 관리 체계의 마련
  - 이들에 대한 실증모델 적용을 위하여 사직2구역을 대상으로 재생건축 디자인 모델로서의 대안을 검토해 보았음

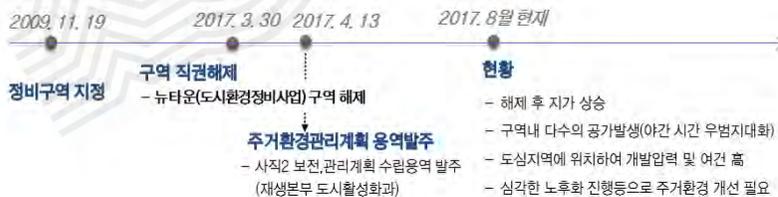


[부록 그림 1] 해제지역 도시재생 실행방안

## 1) 사례지역 현황과 지역현안

### (1) 사직2구역의 일반현황

- 사직2구역은 정비의 시급성과 정비의 가능성 모두 높은 계획정비필요유형에 해당하는 지역으로, 노후불량주택지로서 물리적 특성지역이지만 도심에 위치하고 교통 및 입지여건 등이 양호해 개발여건 등이 높은 지역
- 이 지역은 2009년 11월 정비구역이 지정된 이후, 한양도성 성곽복원사업의 일환으로 시장 직권에 의해 2017년 3월 사업시행인가 변경결정 요청 중에 해제되었음
- 이후 서울시는 2017년 4월 사직2 보전관리계획의 일환으로 주거환경관리계획에 대한 용역을 발주하여 지역의 특성보전 및 정비·관리방안 마련에 노력을 기울임
- 2018년 현재 사직2구역은 해제 후 지가 상승과 구역내 다수의 공가 발생에 따른 지역의 거주환경 질 하락의 문제를 겪고 있음. 도심지역에 위치하여 개발압력 및 개발에 대한 기대와 열의가 상당히 높은 지역이지만 지역의 가치와 미래상에 대한 주민과 공공의 입장이 상이하여 여전히 심각한 노후화가 진행되고 있음. 이에 주거환경 개선 노력이 필요하고, 지역에 대한 미래상을 공유하고 실현해야 하는 난관에 봉착해 있음



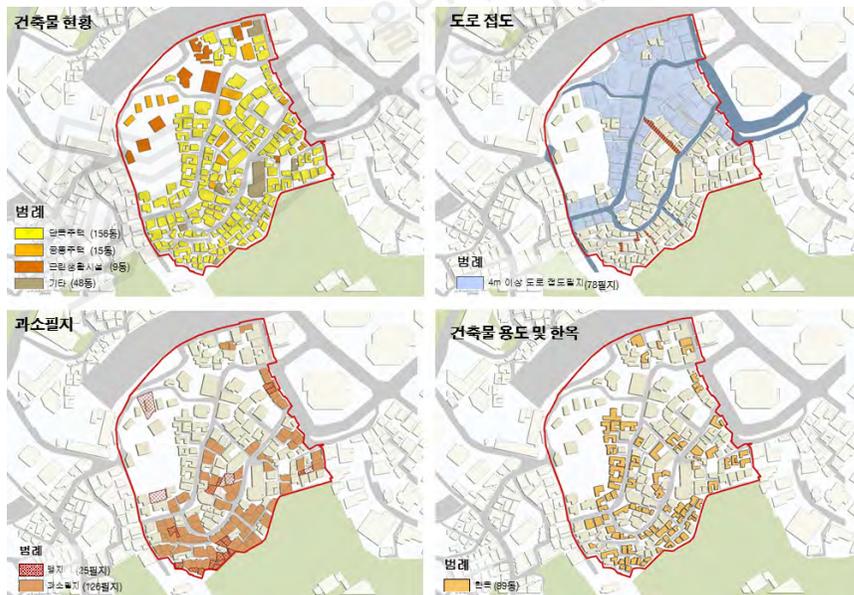
[부록 그림 2] 사직2구역 구역해제 추진현황



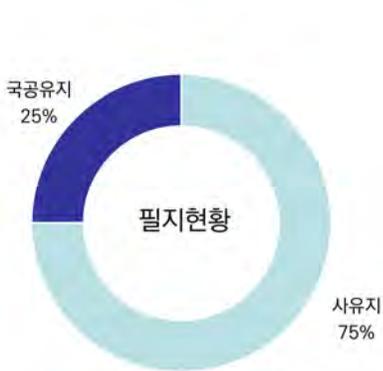
[부록 그림 3] 사적구역 구역현황 사진

## (2) 사직2구역의 구역현황

- 사직2구역은 해제 이후 대안사업의 하나인 주거환경관리사업을 시행하고 있는 지역으로, 최근 2018년 1월 초 정비구역 해제 취소 무효소송에서 주민이 승소하여 중단되었던 사업시행인가를 다시 신청할 계획으로 알려짐
- 사직2구역의 필지현황은 국공유지가 전체의 25%, 사유지가 75%를 차지하는 등 구역내 국공유지의 비율이 비교적 높은편에 해당
- 현재 구역내 건축물의 용도현황을 살펴보면, 전체 194동의 건축물 중 주거용도 186동, 그 외 업무 및 근생 용도 등이 분포
- 가장 큰 문제점은 구역내 공·폐가의 발생현황으로, 구역내 집단 공·폐가 발생지역이 나타나고 있으며, 구역의 약 50%에 공·폐가 발생
- 현재 사직2구역에 대한 사업추진 가능성은 아직까지도 주민들 간에 이견이 있으나, 여러 가지 여건상 검토가 필요



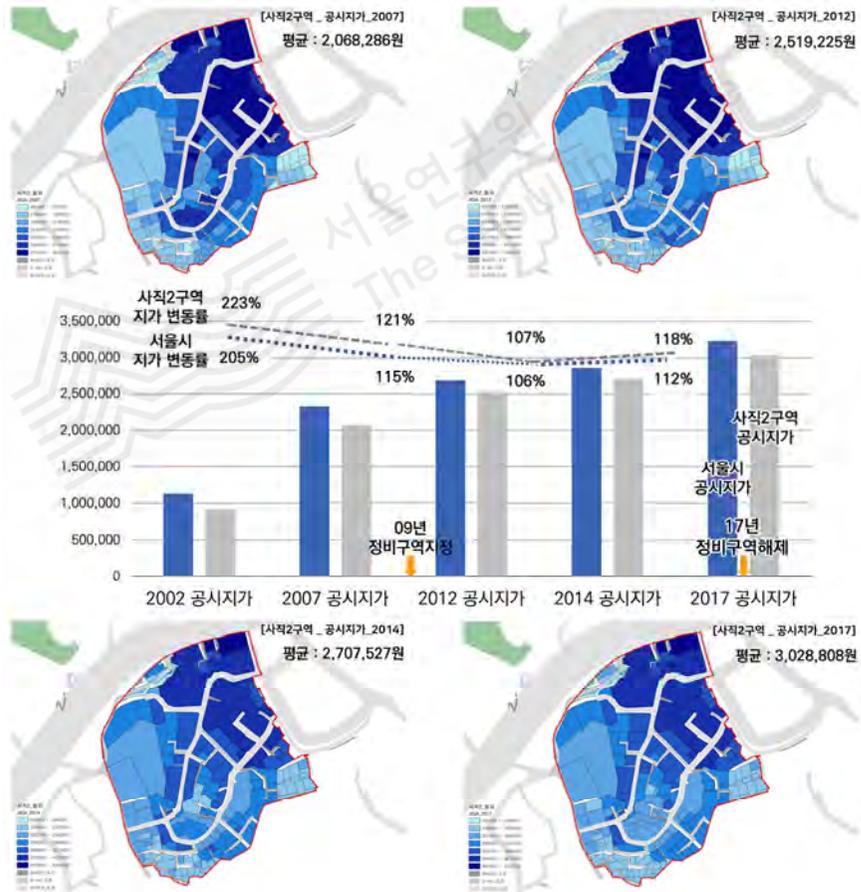
[부록 그림 4] 사직2구역 일반현황도



[부록 그림 5] 사직2구역 필지현황



[부록 그림 6] 사직2구역 건축물 용도현황



[부록 그림 7] 연도별 지가 및 변동현황

### (3) 사직2구역의 이슈 및 문제점 진단

- 사직2구역은 구역 내부 필지의 형태, 주택의 유형, 그리고 활용가능한 시설공간 등 몇 가지 특성으로 구역내부의 특성 규정 가능
  - 이 지역은 사업시행인가 과정에서 성곽마을 복원 등의 정책적 가치로 인하여 해제가 진행된 지역으로, 한옥 밀집지역을 중심으로 빈집 등의 공·폐가 집단발생
  - 구릉지성 지형으로 구역내 차량통행 및 접도가 매우 열악할 뿐만 아니라 계단을 통한 통행으로 인해 기반여건이 불량한 지역
  - 차량접도가 가능한 구역 외부 필지 등에는 신축 및 용도변경 행위들이 활발하게 이루어지고 있는 지역과 함께 리모델링을 통한 주택개량 행위가 활발한 필지들이 입지하고 있음
  - 이 지역의 또다른 특징의 하나는 구역내 선교사부지가 입지하고 있다는 점임. 해당 부지의 적극 활용을 통해 마을 자산화를 추진 시 지역 이미지 개선과 개량에 큰 강점으로 작용가능



[부록 그림 8] 사직2구역 종합현황도

#### (4) 사직2구역의 재생 기본방향(안)

- 사직2구역은 재생의 기본방향으로 크게 생활기반시설 확충을 통한 재생기반의 관리, 집수리 지원 등을 통한 주택개량, 그리고 골목길 및 빈집 등을 적극적으로 활용하고 재생 수단으로 활용하는 방향 등의 적용을 검토해 볼 수 있음
- 선교사 부지와 구역의 서측 위쪽 지역을 중심으로 한 생활기반시설 확충 등 재생방안 적용 검토지역은 국공유지 활용방안 및 빈땅 등 공간활용방안에 대한 검토 가능
- 집수리지원 및 재생방안 적용 검토지역
  - 비접도 집단화구역을 대상으로 한 집수리 지원을 통해 주택개량 및 주거질 개선
  - 접도 불량 등 필지 개발여건이 불량한 지역의 주택개량 및 집수리지원방안 검토
- 골목길/빈집 활용재생방안 적용 검토지역
  - 공·폐가 집단구역을 대상으로 해당 구역내 공·폐가 관리 및 활용 검토
  - 블록내부 차량 통과불가 필지 및 비접도, 집단적 과소필지 밀집지역에 대해 골목길 재생을 통한 재생방안 검토



[부록 그림 9] 사직2구역 종합재생방향

## 2) 물리적 재생을 위한 재생모델 검토 예시

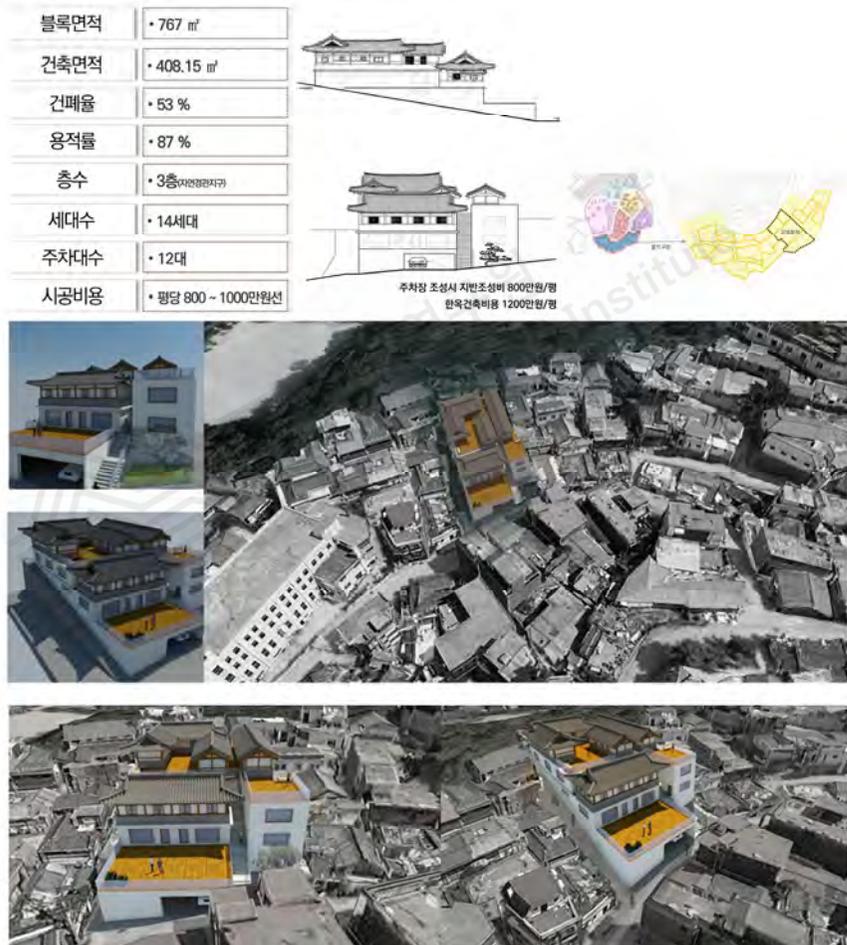
- 물리적 재생을 위한 재생모델 검토에서는 개발여건이 열악한 사직2구역의 공·폐가 밀집지역을 중심으로 지형순응형 중층 도시한옥 모델과 아담(협소)주택 소단위 정비모델 검토
- 이들 두 모델의 전제조건은 구릉지 지형에 순응하고, 자연경관지구 등 현재의 도시 계획규제를 가능한 준수하는 범위 내에서 지역 맞춤형 재생방안 모델을 검토하고 이를 통해 다양한 재생 방향을 검토하는 것임
- 지형순응형 건축모델 계획대상지는 접도불량의 빈집이 밀집한 필지들로 구성된 지역으로, 계획대지면적은 707m<sup>2</sup>, 현 세대수 14세대로 경사가 가파른 구릉지 지형의 특성을 보임



[부록 그림 10] 지역순응 연도형 건축 전경(일본 교토)

(1) 지형순응형 중층 도심한옥 모델

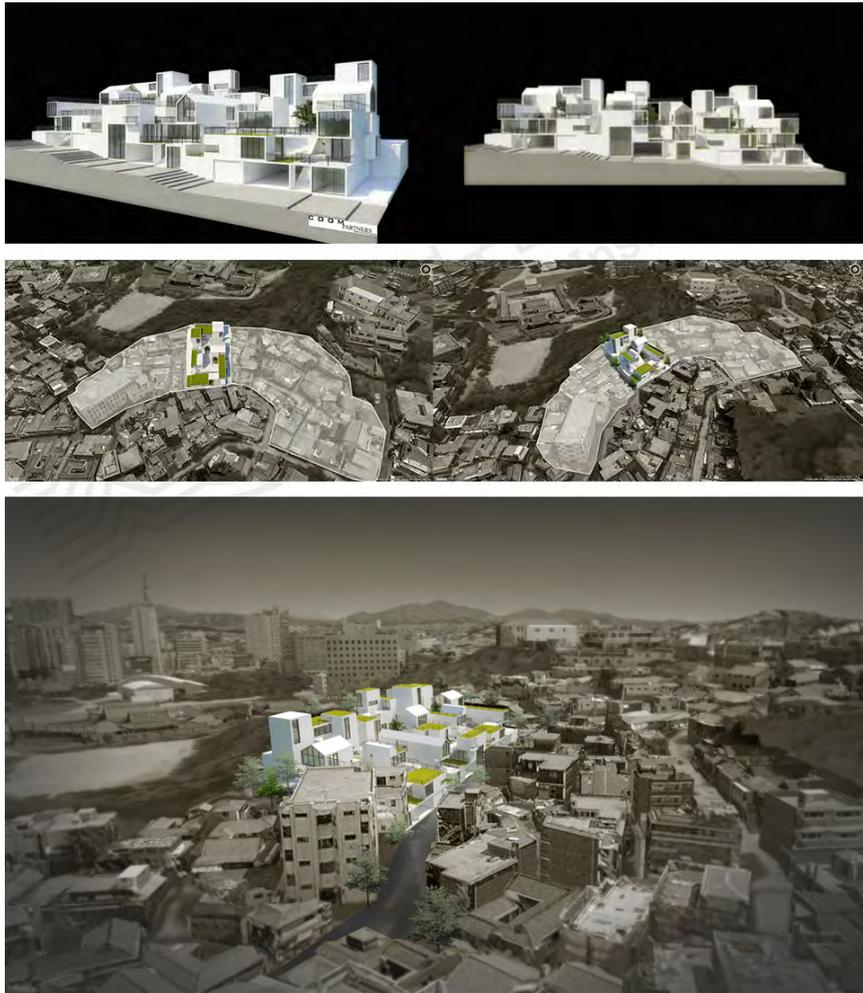
- 지형순응형 도심한옥 모델은 공·폐가 한옥의 신축을 통해 구릉지성 지형에 순응하고 가로여건에 대응하는 새로운 도심형 한옥모델임
- 도심한옥의 3.3㎡당 공사비 단가는 1,200만 원 수준으로, 주차장 조성에 따른 지반 조성비를 약 800만 원, 건축비를 약 400만 원 수준으로 산정하여 설계함



[부록 그림 11] 지형순응형 중층 도심한옥 모델

## (2) 지형순응형 아담(협소)주택 소단위정비 모델

- 소형 주거, 소형 오피스의 수요가 많은 지역으로, 협정주택(맞벽주택) 방식을 차용하여 지하공동, 지상단독 주차장을 아담(협소)주택 단지 내에 구성
  - 지형순응형 아담주택의 3.3㎡당 조성단가는 약 800만 원 수준으로 산정하여 설계
- 사회적 기업 및 마을 공동체 등의 운영참여로 공익성 강화와 함께 장기 임대를 통한 안정적 사업계획 및 젠트리피케이션의 극복 등 모델 운영방안 마련 필요



[부록 그림 12] 지형순응형 아담(협소)주택 소단위정비 모델

## Abstract

---

### An Analysis Condition Surveys and Housing Regeneration Direction Newtown and Redevelopment Project-Cancelled Areas

Nam-Jong Jang · Sang-II Kim · Hyun-Jung Lee · Ce-Na Baik

Park Won-Soon Mayor of Seoul Metropolitan Government, announced the exit plan for Seoul's Newtown and Redevelopment Projects in 2012.

This has allowed residents to decide whether or not to cancel and implement the redevelopment area by checking its status and listening to residents' opinions. Alternative regeneration projects have been carried out on the areas that have been cancelled.

So far, 393 out of 683 planned areas have been lifted('Cancelled Area'), but many of them have not been able to set the direction for residential regeneration.

In this study, we analyzed the actual condition of the cancelled area that we have been performing and typified it. And we reviewed the direction of the residential regeneration reflecting the new condition change by type.

The main contents of the study were focused on the following four main research questions.

1. What are the achievements and challenges of exit plan for Seoul's Newtown and Redevelopment Project?
2. What are the major issues in the Newtown and Redevelopment Project of cancelled areas?

3. What is the applicability of the New Deal Policy of the central Government?
4. What is the direction of residential regeneration of the cancelled area that reflects new conditions?

In this study, major strategies were prepared for the regeneration of 393 cancelled areas in Seoul and detailed strategies were developed.

Strategy 1. Setting the Priorities for the policies and provision of support policies to achieve the regeneration through strategic support for priority areas with high urgency.

Strategy 2. Continuing support and refinement of housing improvement possible to the effect of urban regeneration through the public customized support for resolving cancelled area issues.

Strategy 3. Implementation of Urban Regeneration with Central Government in cooperation with Seoul. It is necessary to find a model 'New Deal Project of Government' and to prepare an application plan for Seoul.

Strategy 4. Establish a comprehensive plan for residential regeneration in the cancelled area.

## Contents

---

### 01 Introduction

- 1\_Background and Purpose of the Study
- 2\_Scope and Methodology

### 02 Post 1. 30 Regeneration Actions

- 1\_Key Performance of 1. 30 Regeneration Actions
- 2\_Current Status and Issues of Regional Management
- 3\_Major Issues and Challenges of Cancelled Areas

### 03 Current Address and Policy Issues

- 1\_General Status of Cancelled Areas
- 2\_Physical Characteristics in the Cancelled Areas
- 3\_Economic Characteristics in the Cancelled Areas
- 4\_Sociocultural Characteristics in the Cancelled Areas
- 5\_General and Implications

### 04 Type and Response Tasks for Cancelled Areas

- 1\_Cancelled Areas Types
- 2\_Cancelled Areas Types and Characteristic
- 3\_The Customized Housing Regeneration according to the Current Issues
- 4\_General and Implications

## 05 Major Implementation and Detailed Action

1\_Four Major Implementation Strategies

2\_Relevant Policy Trends and Applicability to Manage Cancelled Areas

References

Appendix



---

서울연 2017-PR-40

뉴타운·재개발 해제지역  
실태분석과 주거재생방향

발행인 \_ 서왕진

발행일 \_ 2018년 2월 28일

발행처 \_ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-312-9 93330 10,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

---

본 출판물의 판권은 서울연구원은 속합니다.