

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

