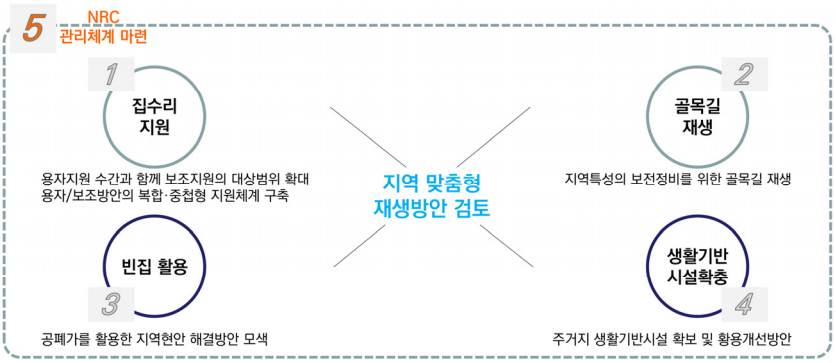
부록

1_사례지역 물리적 재생 모델 예시

- 해제지역 문제에 대한 재생방안으로서 4가지 실행방안의 적용가능성 검토가 필요
  - 우선 집수리 지원에 관한 사항으로 융자지원 수단과 함께 보조지원의 대상범위 확대에 대한 방향을 검토하고 융자 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

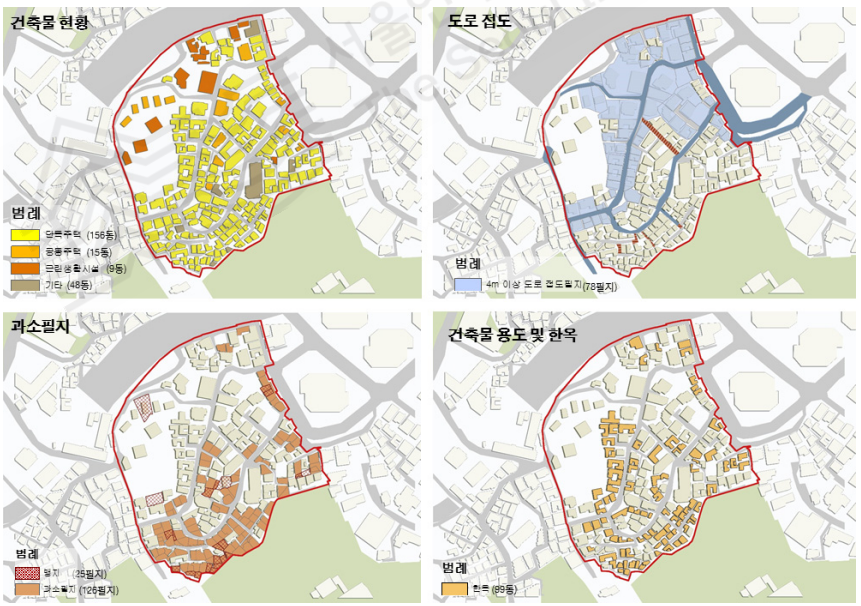
- 사직2구역은 정비의 시급성과 정비의 가능성 모두 높은 계획정비필요유형에 해당하는 지역으로, 노후불량주택지로서 물리적 특성지역이지만 도심에 위치하고 교통 및 입지여건 등이 양호해 개발여건 등이 높은 지역
- 이 지역은 2009년 11월 정비구역이 지정된 이후, 한양도성 성곽복원사업의 일환으로 시장 직권에 의해 2017년 3월 사업시행인가 변경결정 요청 중에 해제되었음
- 이후 서울시는 2017년 4월 사직2 보전관리계획의 일환으로 주거환경관리계획에 대한 용역을 발주하여 지역의 특성보전 및 정비·관리방안 마련에 노력을 기울임
- 2018년 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

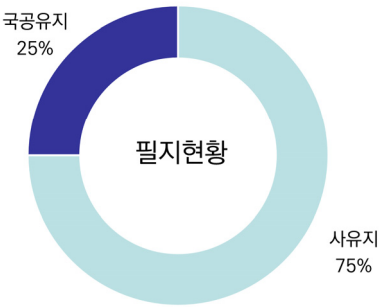
[부록 그림 3] 사직2구역 구역현황 사진

(2) 사직2구역의 구역현황

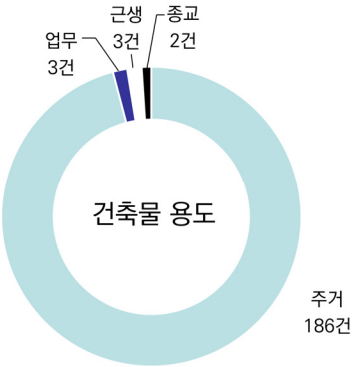
- 사직2구역은 해제 이후 대안사업의 하나인 주거환경관리사업을 시행하고 있는 지역으로, 최근 2018년 1월 초 정비구역 해제 취소 무효소송에서 주민이 승소하여 중단되었던 사업시행인가를 다시 신청할 계획으로 알려짐
- 사직2구역의 필지현황은 국공유지가 전체의 25%, 사유지가 75%를 차지하는 등 구역내 국공유지의 비율이 비교적 높은편에 해당
- 현재 구역내 건축물의 용도현황을 살펴보면, 전체 194동의 건축물 중 주거용도 186동, 그 외 업무 및 근생 용도 등이 분포
- 가장 큰 문제점은 구역내 공·폐가의 발생현황으로, 구역내 집단 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



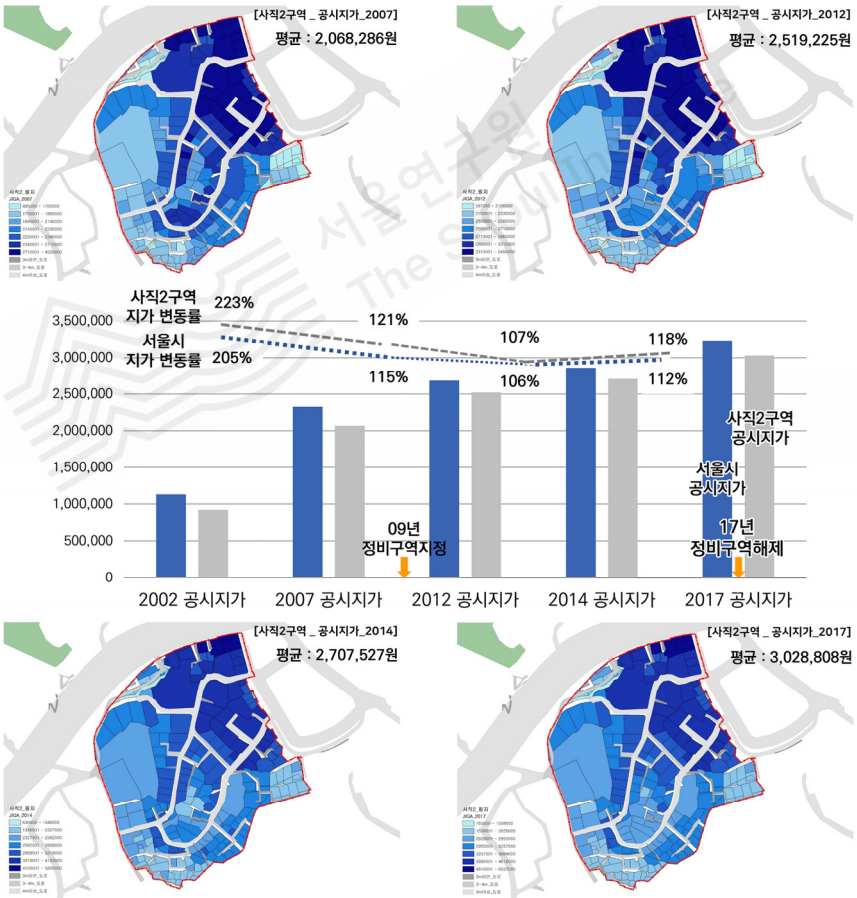
[부록 그림 4] 사직2구역 일반현황도



[부록 그림 5] 사직2구역 필지현황



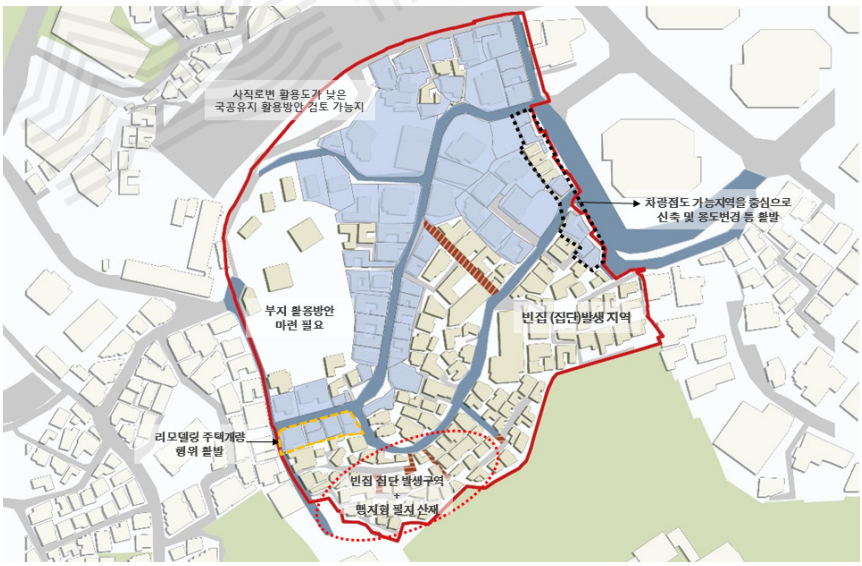
[부록 그림 6] 사직2구역 건축물 용도현황



[부록 그림 7] 연도별 지가 및 변동현황

(3) 사직2구역의 이슈 및 문제점 진단

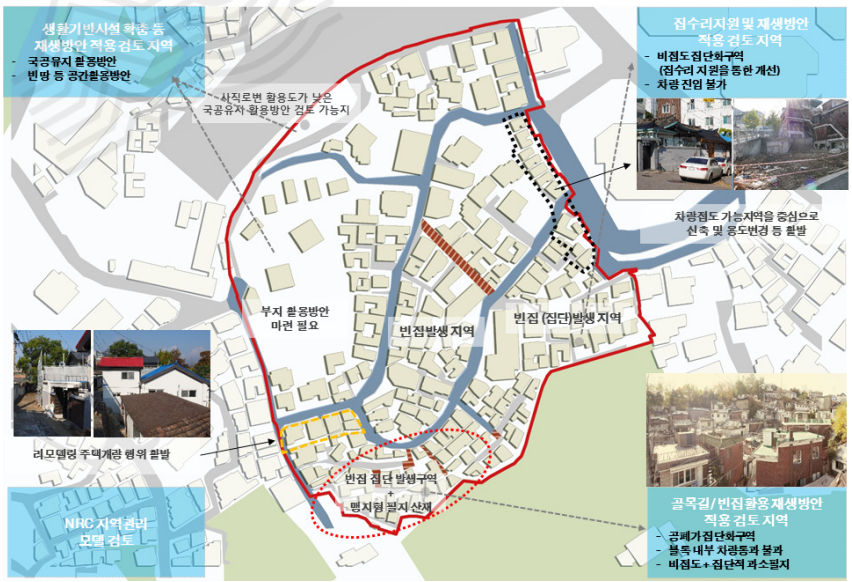
- 사직2구역은 구역 내부 필지의 형태, 주택의 유형, 그리고 활용가능한 시설공간 등 몇 가지 특성으로 구역내부의 특성 규정 가능
  - 이 지역은 사업시행인가 과정에서 성곽마을 복원 등의 정책적 가치로 인하여 해제가 진행된 지역으로, 한옥 밀집지역을 중심으로 빈집 등의 공·폐가 집단발생
  - 구릉지성 지형으로 구역내 차량통행 및 접도가 매우 열악할 뿐만 아니라 계단을 통한 통행으로 인해 기반여건이 불량한 지역
  - 차량접도가 가능한 구역 외부 필지 등에는 신축 및 용도변경 행위들이 활발하게 이루어지고 있는 지역과 함께 리모델링을 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

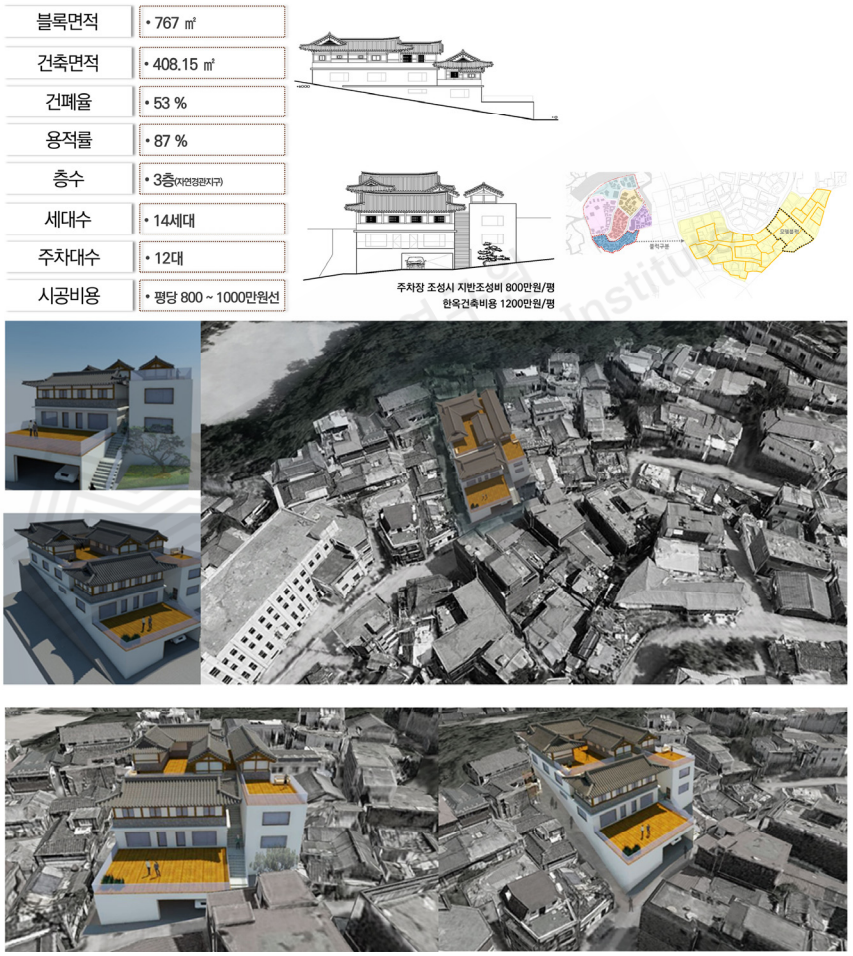
2) 물리적 재생을 위한 재생모델 검토 예시

- 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 도시계획규제를 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 707㎡, 현 세대수 14세대로 경사가 가파른 구릉지 지형의 특성을 보임

[부록 그림 10] 지역순응 연도형 건축 전경(일본 교토)

(1) 지형순응형 중층 도심한옥 모델

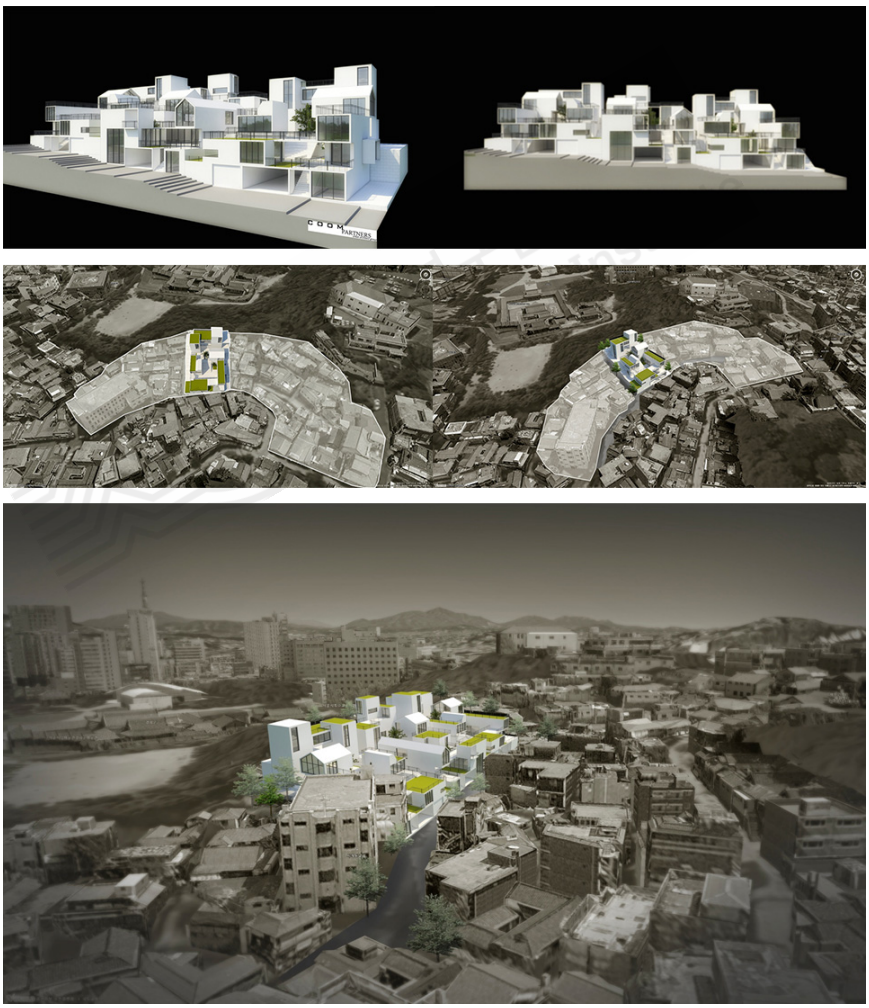
- 지형순응형 도심한옥 모델은 공 · 폐가 한옥의 신축을 통해 구릉지성 지형에 순응하고 가로여건에 대응하는 새로운 도심형 한옥모델임
  - 도심한옥의 3.3㎡당 공사비 단가는 1,200만 원 수준으로, 주차장 조성에 따른 지반 조성비를 약 800만 원, 건축비를 약 400만 원 수준으로 산정하여 설계함



[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