

정책리포트

제335호 2021. 11. 15



서울시 재개발 해제지역의 현황과 안전관리

신상영

선임연구위원

남현정

연구원

————— 서울연구원 정책리포트는 서울시민의 삶의 질을 향상하고
서울의 도시 경쟁력을 강화하기 위해 도시 전반의 다양한 정책 이슈를 발굴하여 분석함으로써
서울시의 비전 설정과 정책 수립에 기여하고자 작성된 정책보고서입니다.

제335호

서울시 재개발 해제지역의 현황과 안전관리

발행인 유기영

편집인 양재섭

발행처 서울연구원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

02-2149-1234

www.si.re.kr

ISSN 2586-484X

발행일 2021년 11월 15일

※ 이 정책리포트는 서울연구원의 연구보고서 「뉴타운·재개발 해제지역 안전관리방안」을 바탕으로 작성되었습니다.

※ 이 정책리포트의 내용은 연구진의 견해로 서울특별시의 정책과 다를 수 있습니다.

서울시 재개발 해제지역의 현황과 안전관리

신상영 선임연구위원
02-2149-1293
syshin@si.re.kr

남현정 연구원
02-2149-1183
90480410@si.re.kr

요약	3
I. 재개발 해제지역과 안전관리 현황	4
II. 재개발 해제지역의 위험요소	6
III. 재개발 해제지역의 위험특성에 따른 유형화	10
IV. 재개발 해제지역 안전관리방안	13

요약

서울시의 재개발(예정)구역에서 해제된 지역 중 절반가량은 아직 뚜렷한 대안사업이 마련되지 않아 지역에 따라 안전상의 위험과 주민불안이 증가하고 있다. 해제지역은 열악한 기반시설, 노후건축물, 취약인구의 비중이 높은 것이 특징인데, 지역별 위험특성을 고려한 맞춤형 안전관리대책이 필요하다. 해제지역의 안전을 위한 최소한의 기본적인 장치는 공공이 적극적으로 나서서 마련할 필요가 있으며, 특히, 대안적인 정비사업이 마련되기까지 상당한 기간이 소요됨에 따라 중간단계의 대책이 시급하다.

해제지역의 노후·불량 정도 심각하지만, 안전관리대책은 미흡한 편

재개발 해제지역은 해제로 인해 발생 가능한 문제들에 대한 관리수단을 충분히 마련하지 못한 상태에서 해제되었다. 이 중 가장 심각하고도 중요한 문제의 하나는 각종 재난·사고의 위험과 주민불안이다. 정비(예정)구역에서 일단 해제되면 어느 지역과 마찬가지로 통상적인 수준의 안전관리가 이루어지며, 이를 총괄하는 부서가 없기 때문에 건축물, 시설물, 소방, 치안 등 분야와 사안에 따라 여러 부서·기관에 산재되어 관리되고 있다.

해제지역 주민들, 협소한 도로로 인한 재난·사고 대응 곤란, 범죄위험 등에 큰 불안

해제지역 주민 300명을 대상으로 실시한 설문조사 결과에 따르면, 생활주변 위험요소로 재난·사고 대응 곤란을 가장 큰 위험요소로 꼽았으며, 범죄, 붕괴, 생활안전사고(낙상, 추락 등), 화재, 교통사고 순으로 응답하였다. 또한 해제지역의 생활환경 안전성을 높이기 위해서는 CCTV 확대가 가장 필요하며, 이 밖에 노후건물 보수 및 비용 지원, 가로등 설치 확대, 소방도로 확보, 경찰순찰 강화, 불법주차 단속 등이 필요하다고 응답하였다.

해제지역의 위험특성을 고려한 맞춤형 안전관리대책 마련할 필요

해제지역은 정비(예정)구역 지정과 해제과정을 장기간 거치면서 노후화가 더욱 심화되고 있으므로, 안전을 위한 최소한의 기본적인 장치는 공공이 적극적으로 나서서 마련할 필요가 있다. 해제지역이 안고 있는 여러 안전상의 문제를 해소하는 가장 근본적인 방안의 하나는 대안적인 정비사업을 추진하는 것인데, 이는 현재의 높은 집값 문제를 해소하기 위한 주택공급 측면에서도 바람직하다.

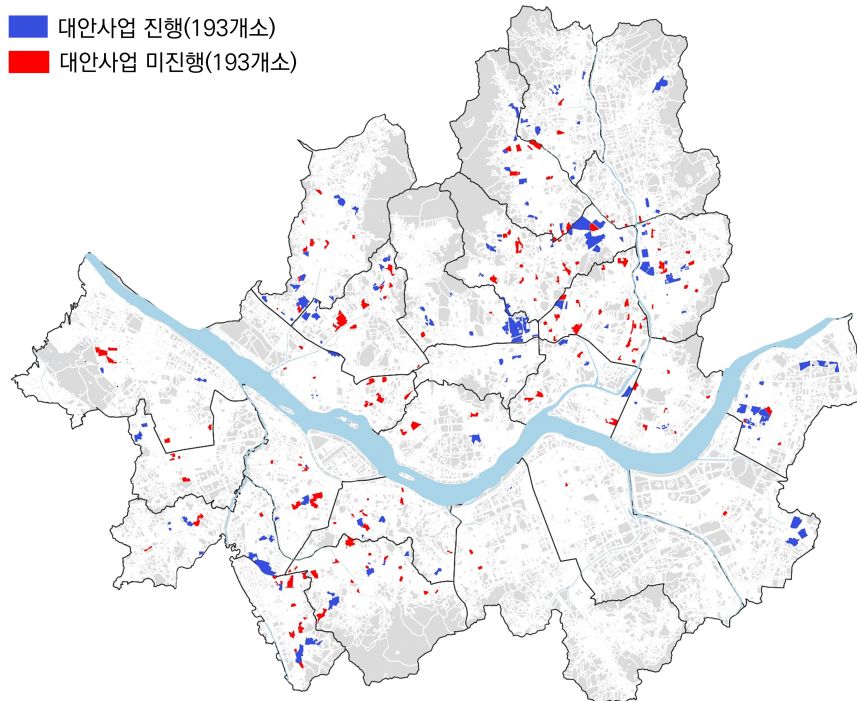
그러나 많은 해제지역이 사업성 저하, 주민갈등 등의 문제로 해제되었기 때문에, 지역에 따라 장기간이 소요될 수 있다. 따라서 재개발 등 대안사업이 아직 마련되지 않은 해제지역의 안전관리에 우선권을 두되, 대안사업이 마련되기 이전의 중간단계에 대해 지역의 위험특성에 비추어 보완·강화가 필요한 대책들을 파악하고 맞춤형 안전관리대책을 마련할 필요가 있다.

I. 재개발 해제지역과 안전관리 현황

I 해제지역 중 절반이 아직 대안사업 마련 안 돼

해제지역의 절반 정도는 각종 재생사업 추진, 나머지는 아직 대안사업 추진되지 않아

- 2019년 12월 말 현재, 장기간 표류하거나 정상적인 사업추진이 어려워 해제된 서울시 정비(예정)구역은 총 386개소
 - 그 중 절반인 193개소에서는 도시재생사업, 주거환경관리사업(관리형 주거환경개선사업), 가로주택정비사업 등 재생사업 추진
 - 나머지 193개소는 뚜렷한 대안사업이 추진되지 않은 상태로 장기화되거나 방치될 우려

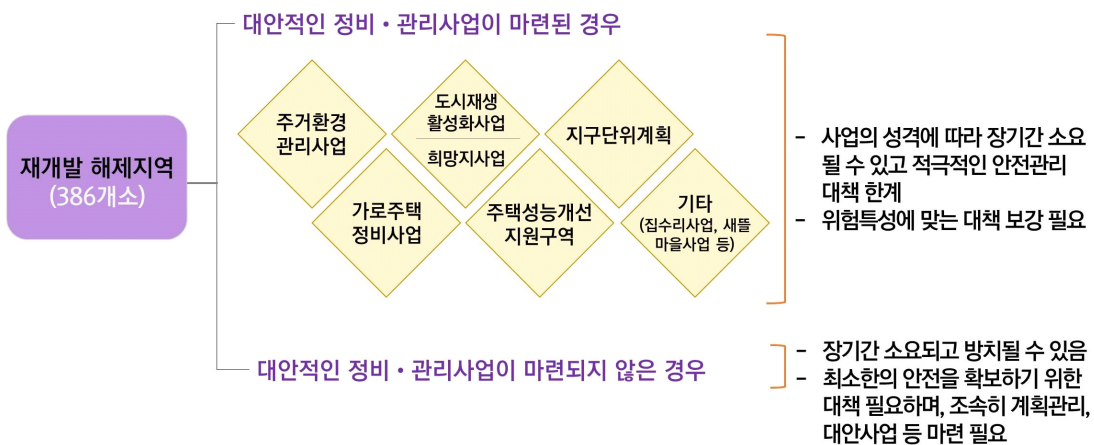


[그림 1] 서울시 재개발 해제지역 분포

Ⅰ 해제지역의 노후·불량 정도 심각하지만, 안전관리대책은 미흡한 편

해제지역이라고 하더라도 여느 지역과 마찬가지로 통상적인 수준의 안전관리 이루어져

- 해제지역은 해제로 인해 발생 가능한 문제들에 대한 관리수단을 충분히 마련하지 못한 상태에서 해제, 가장 심각하고도 중요한 문제의 하나는 각종 재난·사고의 위험과 주민불안
 - 해제지역에 대한 건축물, 시설물, 소방, 치안 등 안전관리 책임은 총괄부서가 없기 때문에 분야와 사안에 따라 여러 부서·기관에 산재
 - 다만, 노후·불량의 정도가 높은 해제지역의 특성상 각별한 정책적 관심이나 노후주거지를 대상으로 한 각종 안전관리대책 지원대상에 포함
 - 예컨대, 공공에 의한 안전점검 및 보수·보강 지원사업, 주민조직(자율방재단, 안전보안관 등)에 의한 위험요소 감시활동, 범죄예방 및 치안을 위한 순찰활동(경찰에 의한 주기적인 순찰, 민관 합동순찰, 자율방범대 활동, 빈집 및 폐가 수색 등)에 해제지역 다수 포함
 - 그러나 대안적인 정비사업이 마련되지 않은 지역들은 장기간 방치될 우려가 있고 안전문제가 더욱 심화될 것이므로 각별한 정책적 관심과 조속한 대책 마련이 시급한 상황
- 도시재생사업, 주거환경관리사업 등 대안적인 재생사업이 마련되어 진행 중인 지역은 당해 사업의 성격에 따라 안전과 관련된 사업이나 지원을 일부 포함
 - 그러나 보수·보강·보전·개량을 중심으로 하는 재생사업은 사업의 성격상 협소한 도로 등 기반시설의 정비와 같은 대폭적이고 적극적인 안전관리대책을 포함하는 데 한계



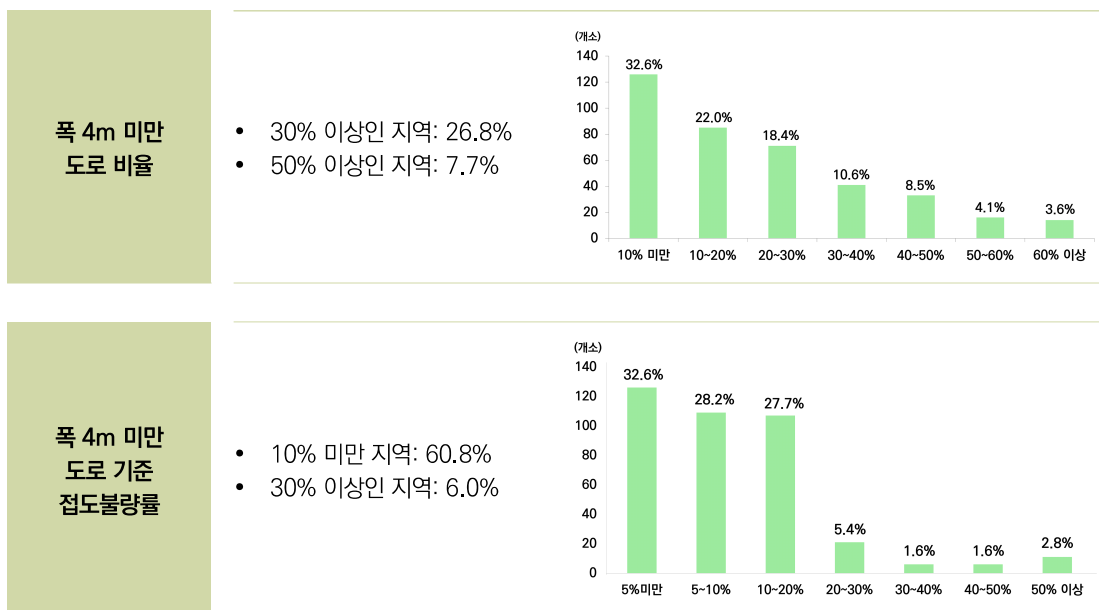
[그림 2] 해제지역의 안전관리과제

II. 재개발 해제지역의 위험요소

I 협소한 도로, 노후건축물, 취약인구 비중 높아

긴급출동에 장애가 되는 폭 4m 미만의 협소한 도로 비중이 높다는 점이 가장 큰 문제


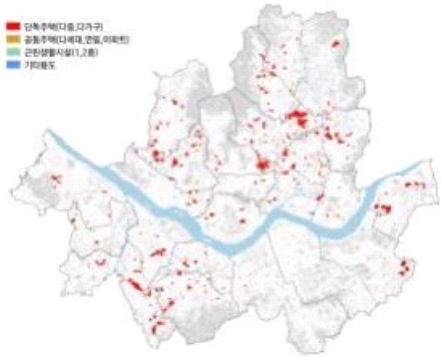
- 폭 4m 미만의 협소한 도로 비중이 30% 이상인 지역이 해제지역의 26.8% 차지
 - 협소한 도로가 많은 해제지역의 특성상 보행자 교통사고의 비중이 높은 해제지역이 다수 발견(보행자 교통사고 1만㎡당 0.6건)
 - 해제지역은 주로 구릉성 주거지가 많아 경사가 급한 도로에서 안전사고 위험이 높은 편
 - CCTV는 한쪽에 편재되어 설치되어 있어 사각지대가 생기는 경우 발생
 - 해제지역에는 하천재해(61개소), 내수재해, 사면재해 등 풍수해에 위험한 지구도 일부 포함



[그림 3] 해제지역의 도로환경 특성

30년 이상 노후건축물 비율이 47.4%로 서울시 평균에 비해 월등히 높은 편

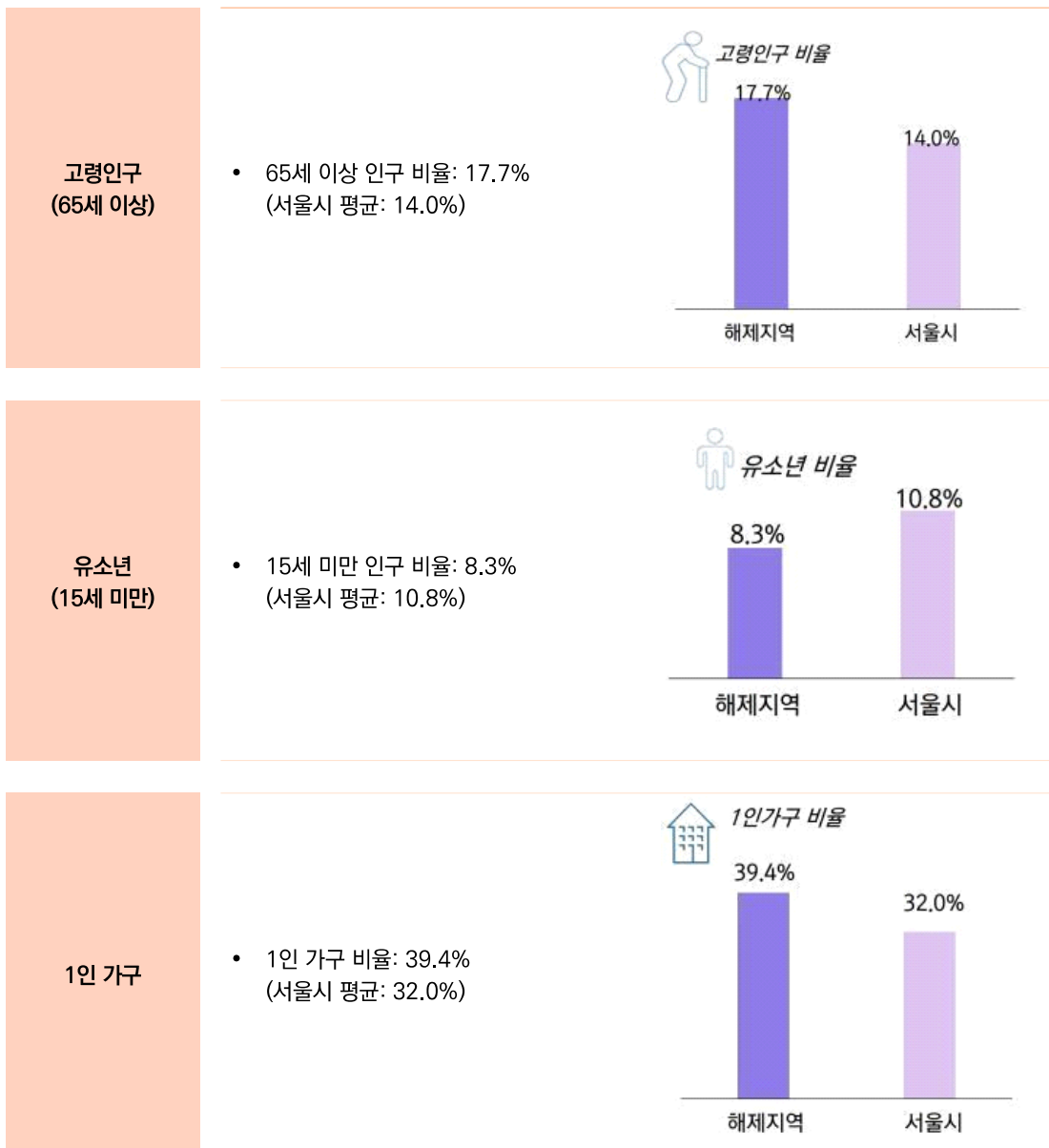
- 벽돌·블록·목구조 등 취약 건축구조 비율도 70.7%
 - 도심지역에 위치한 해제지역을 비롯하여 일부 지역에서는 빈집이 집단적으로 발생

<p>노후도</p>	<p>해제지역 건축물 총 70,430동 중</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20년 이상 사용: 78.0% • 30년 이상 사용: 47.4% • 40년 이상 사용: 21.4% 	
<p>구조</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 벽돌구조: 60.2% • 철근콘크리트구조: 28.4% • 목구조: 6.5% 	
<p>층수</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3층 이하: 75.5% • 5~9층: 12.1% • 4층: 10.6% 	
<p>용도</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택: 73.3% • 공동주택: 14.7% • 1, 2층 근린생활시설: 10.6% 	

[그림 4] 해제지역의 건축물 특성

고령인구, 1인 가구 등 취약인구 비중 높은 편

- 인구구성에서는 65세 이상 고령인구(해제지역 17.7%, 서울시 전체 14.0%), 1인 가구(해제지역 39.4%, 서울시 전체 32.0%) 등 취약인구의 비중이 상대적으로 높은 편
 - 15세 미만 유소년인구는 타 지역에 비해 적은 편이며, 여성인구는 비슷한 수준

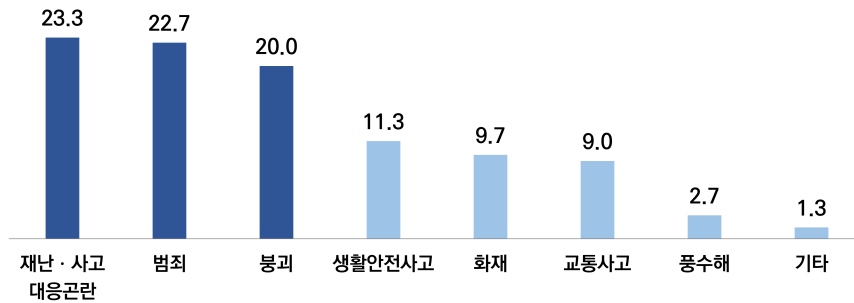


[그림 5] 해제지역 인구 특성

Ⅰ 해제지역 주민들, 재난·사고 대응 곤란, 범죄위험 등에 큰 불안

해제지역의 가장 큰 위험요소로 협소한 도로와 관련된 ‘재난·사고 대응 곤란’을 지목

- 해제지역 주민 300명을 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 23.3%가 ‘재난·사고 대응 곤란’을 가장 큰 위험요소로 꼽아
 - 이 밖에 주민들이 꼽은 위험요인으로 ‘범죄’ 22.7%, ‘붕괴’ 20.0%, ‘낙상·추락 등 생활 안전사고’ 11.3%, ‘화재’ 9.7%, ‘교통사고’ 9.0% 등의 순



[그림 6] 해제지역 주민들이 생각하는 생활주변 위험요소

해제지역의 생활환경 안전성을 높이기 위해 CCTV 확대가 가장 필요한 것으로 인식

- 해제지역 주민의 12.6%가 ‘CCTV 설치 확대’를 꼽아
 - 이어서 ‘노후건물 보수 및 비용 지원’ 11.4%, ‘가로등 설치 확대’ 11.3%, ‘소방도로 확보’ 9.1%, ‘경찰순찰 강화’ 7.3%, ‘불법주차 단속’ 5.8% 등의 순

[표 1] 해제지역의 안전성 향상을 위해 우선적으로 필요한 대책(중복응답)

구분	비율(%)	구분	비율(%)
CCTV 설치 확대	12.6	도로 확장	3.3
노후건물 보수 및 비용지원	11.4	보행로 확보 및 확장	2.8
가로등 설치 확대	11.3	공용주차장 증설	2.6
소방도로 확보	9.1	안전귀가길 및 자율방범대 운영	2.4
경찰순찰 강화	7.3	비상소화기 설치	2.3
불법주차 단속	5.8	경사로 낮게 정비	1.9
생활쓰레기 처리시설 확대	5.0	어린이 교통 안전	1.9
전신주 및 공중선 정리	4.5	하수·배수시설 정비	1.5
도로 미끄럼 방지	4.3	노후간판 정리	1.5
노상장애물 정리	3.8	노후도로 보수 및 재포장	1.5
노후담장·옹벽 보수	3.5	계	100.0

〈설문조사 개요〉

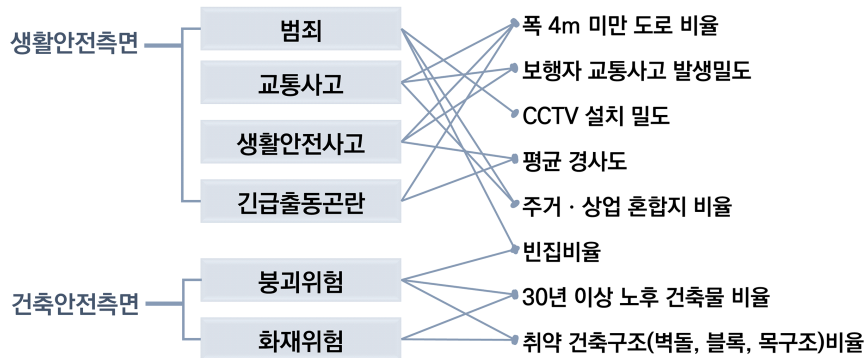
- 조사기간: 2020.07.14.~08.13.(1개월)
- 조사대상: 서울시 재개발 해제지역 중 대안적인 정비사업이 마련되지 않은 지역에 거주하는 개인
- 조사대상자 수(유효표본): 300명(연령, 성별, 권역별 분포 고려)
- 조사방법: 현장방문 면접조사
- 조사대행기관: ㈜서던포스트

Ⅲ. 재개발 해제지역의 위험특성에 따른 유형화

Ⅰ 해제지역의 맞춤형 안전관리 위해 4가지 유형 분류

생활안전과 건축안전 두 가지 측면에서 분류

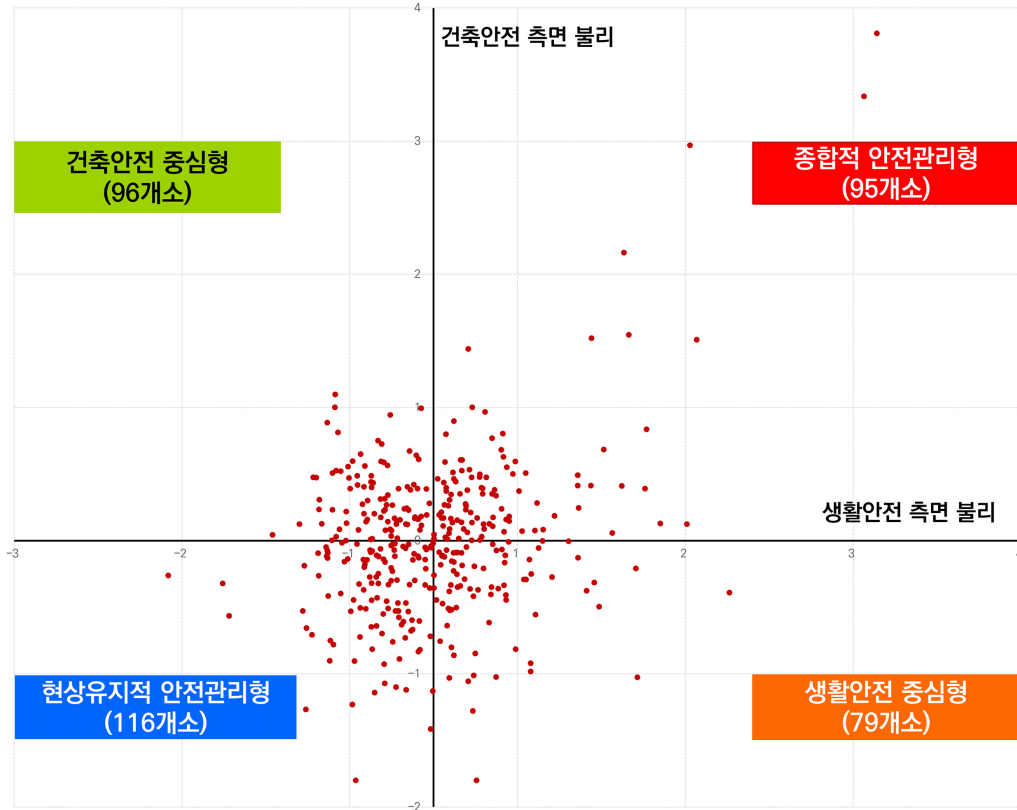
- 해제지역에 대해 보다 맞춤형 안전관리대책을 도출하기 위해 생활안전 측면과 건축안전 측면의 두 가지 기준에 따라 유형 분류
 - 생활안전 측면은 범죄, 교통사고, 생활안전사고, 긴급출동 곤란을, 건축안전 측면은 붕괴 위험과 화재위험을 나타내는 대표적인 지표를 선정하고, 표준화점수(Z-Score)로 환산하여 4분면에 표시



[그림 7] 해제지역 유형화를 위한 위험요소와 측정지표

‘종합적 안전관리형’, ‘생활안전 중심형’, ‘건축안전 중심형’, ‘현상유지적 안전관리형’으로 구분

- 생활안전 및 건축안전 양 측면에서 모두 불리하게 나타난 ‘종합적 안전관리형’은 총 95개소 (24.6%)로 안전관리대책이 가장 시급하며 적극적이고 종합적인 대책이 필요한 지역
 - ‘생활안전 중심형’은 79개소(20.5%)로, 긴급출동 곤란, 범죄, 생활안전사고, 교통사고 등 생활안전 측면이 불리한 지역
 - ‘건축안전 중심형’은 96개소(24.9%)로, 건축물의 붕괴위험, 화재위험 등 건축안전 측면이 불리한 지역
 - ‘현상유지적 안전관리형’은 116개소(34.9%)로, 생활안전과 건축안전 두 가지 측면 모두 다른 해제지역에 비해 상대적으로 양호한 지역



[그림 8] 안전관리 측면의 해제지역 유형별 분포(Z-Score 합산치)

도로 등 기반시설의 정비가 시급한 해제지역 유형들에서 전반적으로 대안사업 미진

- 기반시설과 건축물에 걸쳐 가장 적극적이고 시급한 안전관리가 필요한 ‘종합적 안전관리형’의 50.5%가 아직 대안사업 미진행
 - ‘생활안전 중심형’ 또한 대안사업이 진행되지 않은 지역이 55.7%로 많은 편
 - 반면, ‘건축안전 중심형’은 대안사업이 진행 중인 지역이 59.4%로 상대적으로 많은 편
 - 결국 현재 진행되고 있는 재생사업 등 대안사업들은 주택 등 건축물의 보수·개량·정비 중심의 사업이 주류

[표 2] 해제지역의 유형별 대안사업 (미)진행 지역 현황

(단위: 개소)

구분	종합적 안전관리형	생활안전 중심형	건축안전 중심형	현상유지적 안전관리형
계	95 (100.0)	79 (100.0)	96 (100.0)	116 (100.0)
대안사업 진행 중	47 (49.5)	35 (44.3)	57 (59.4)	54 (46.6)
대안사업 미진행	48 (50.5)	44 (55.7)	39 (40.6)	62 (53.4)



종합적 안전관리형: 사직2구역



생활안전 중심형: 제기12구역



건축안전 중심형: 신당10구역



현상유지적 안전관리형: 장안11구역

[그림 9] 해제지역 유형별 사례

IV. 재개발 해제지역 안전관리방안

■ 해제지역의 위험특성을 고려한 맞춤형 안전관리 추진

해제지역의 안전을 위한 최소한의 기본적인 장치는 공공이 적극적으로 나서서 마련해야

- 시장원리에만 맡겨둘 경우 장기간 방치로 인해 지역의 노후화·피폐화가 더욱 심화될 우려
 - 많은 해제지역이 사업성 저하, 주민갈등 등의 문제로 해제되었기 때문에, 이러한 지역에서 주민들의 협조와 노력을 이끌어내는 데 현실적인 어려움 존재
 - 공공은 도로 등 기반시설과 공공공간의 안전성을 높이는 데 역점을 두고, 주민, 주민단체 등에 의한 안전관리 노력을 활성화하기 위한 지원 확대

대안사업이 아직 마련되지 않은 해제지역의 안전관리에 우선

- 대안적인 정비사업이 아직 마련되지 않은 경우는 대안사업이 마련되기 이전의 중간단계와 이후의 대안사업 단계로 구분
 - 대안사업이 마련되기 이전 단계는 한시성을 갖지만, 해제지역에 따라 장기간 소요될 수 있으므로, 위험특성에 비추어 보완·강화가 필요한 대책들을 파악하고 추진방안 마련
 - 대안사업이 아직 마련되어 있지 않더라도 가까운 장래에 추진될 것으로 예상되는 경우에는 자칫 예산낭비나 대안사업 추진에 걸림돌이 되지 않도록 안전관리대책을 적용
 - 대안적인 정비사업을 마련하는 단계에서는 대상지의 여건과 함께 중점적으로 해결해야 할 안전관리과제를 고려하여 적절한 대안사업 모델과 추진방안을 마련
- 재생사업 등 대안사업이 이미 진행 중인 경우는 기존의 계획에 포함된 안전 관련 대책들의 충분성과 적합성을 지역의 위험특성에 기반하여 검토하고 부분적으로 보완·강화하는 기회 강구

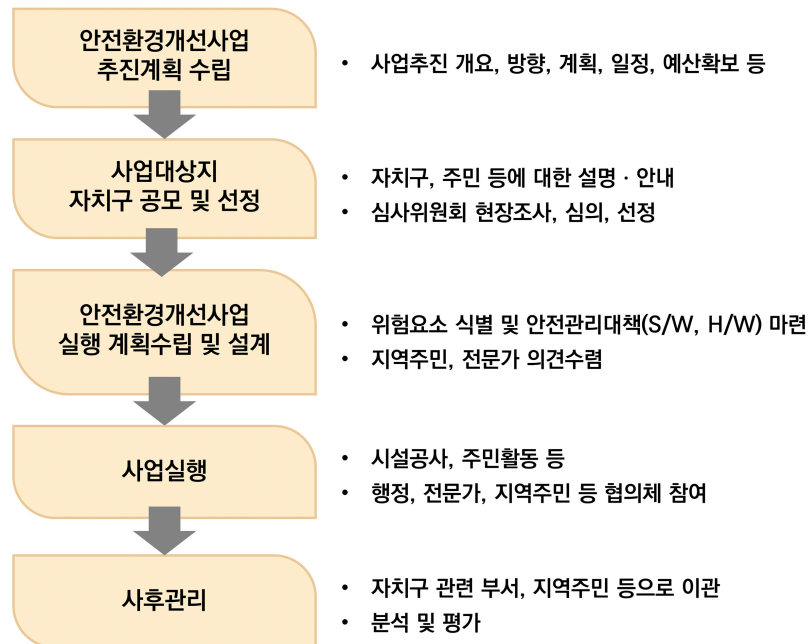
주요 추진전략

주요 과제	추진전략
대안사업 이전 단계에 필요한 안전관리대책 마련	- 종합적인 민관협력형 안전관리사업으로 가칭 '안전환경개선사업' 추진 - 해제지역의 노후·열악한 생활기반시설 개선을 위한 '뉴딜형' 사업 추진 - 긴급출동에 장애가 되는 협소한 도로환경 개선 - 해제지역 특성을 고려한 범죄예방디자인(CPTED) 사업 추진 - 생활주변 위험요소 감시·신고에 주민참여 및 소셜미디어 적극 활용 - 해제지역 건축물에 대한 전수 실태조사 및 안전관리사업 추진
대안사업 추진 시 안전관리 측면 고려	- 해제지역의 여건과 안전관리 과제를 고려해 적절한 정비사업 추진 - 지구단위계획 등을 수립하여 계획적인 관리 및 개발 유도

Ⅰ 대안사업 이전 단계에 필요한 안전관리대책 마련

종합적인 민관협력형 안전관리사업으로 가칭 ‘안전환경개선사업’ 추진

- 공모사업 방식으로 추진하되, 안전관리가 시급한 지역을 선정하고 시(안전총괄실), 자치구, 주민 등이 참여하고 서로 협력하여 추진
 - 안전관리를 위한 대책에는 소프트웨어적(S/W) 프로그램과 하드웨어적(H/W) 환경정비를 종합적으로 포함
 - 물리적인 환경을 대폭적으로 정비하는 데 한계가 있으므로, 대안사업이 마련되지 않고 장기간 방치될 우려가 있는 지역 중 ‘생활안전 중심형’, ‘건축안전 중심형’, ‘현상유지적 안전관리형’ 등에 우선 적용



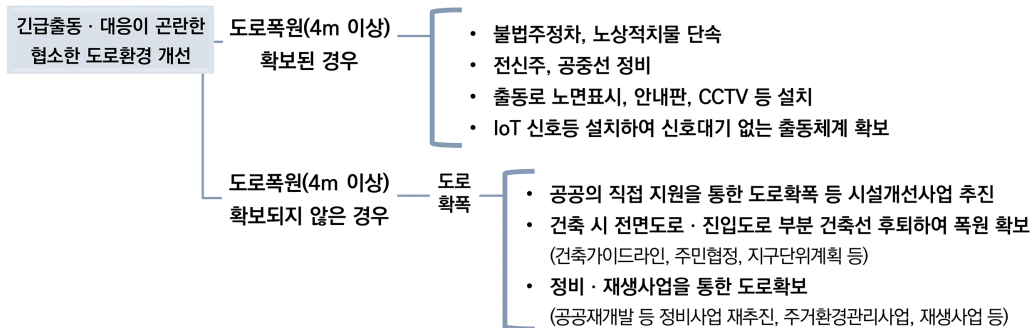
[그림 10] 해제지역에 대한 가칭 ‘안전환경개선사업’ 추진 프로세스

해제지역의 노후·열악한 생활기반시설 개선을 위한 ‘뉴딜형’ 사업 추진

- 기반시설이 노후화되고 열악한 해제지역을 중심으로 도로, 상·하수도, 안전시설, 복지시설, 문화 시설 등 생활기반시설을 보수·보강·개량·확충하는 사업을 추진하고 일자리 창출에도 기여
 - 시(안전총괄실), 자치구, 전문가, 주민단체, 주민 등이 참여하고 협력하여 사업 추진
 - 생활SOC 사업과 연계하여 해제지역의 생활기반시설을 획기적으로 개선
- 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」과 연계하여 실태조사, 관리계획 수립, 정비사업 등에 대해 중앙정부의 지원 마련

긴급출동에 장애가 되는 협소한 도로환경 개선

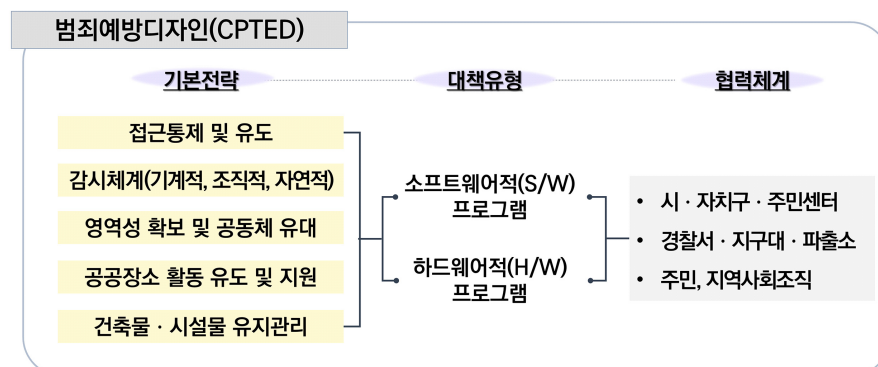
- 폭 4m 이상 확보된 도로의 경우, 단속 중심의 소프트웨어적(S/W) 대책이나 설비 중심의 하드웨어적(H/W) 대책 마련
 - 불법주정차 단속, 노상적치물 및 쓰레기 투기 단속, 전신주 및 공중선 정비, 출동로 노면 표시, 안내판 및 CCTV 설치, IoT 신호등을 설치하여 신호대기 없는 출동체계 확보 등
- 폭 4m 이상 확보되지 않은 도로의 경우, 도로확폭이 필요한 물량, 분포, 대상지 여건 등에 따라 다양한 대안 개발
 - 가장 직접적인 대책은 재개발 등 정비사업을 재추진하는 것인데, ‘종합적 안전관리형’과 같이 기반시설과 건축물에 걸쳐 대폭적인 개선이 필요한 해제지역에 대해 고려하되, 사업을 재추진하는 데 상당한 기간과 절차가 소요되는 문제 극복 필요



[그림 11] 해제지역의 긴급출동·대응이 곤란한 협소한 도로환경 개선방안

해제지역 특성을 고려한 범죄예방디자인(CPTED) 사업 추진

- 해제지역의 물리적·사회경제적 특성에 맞는 범죄예방디자인 모델 마련
 - 시(문화본부, 안전총괄실)에서 시행해온 주민참여형 마을사업 형태의 범죄예방디자인 사업을 해제지역에 대해 우선적으로 추진



[그림 12] 해제지역에 대한 범죄예방디자인(CPTED) 적용방안

생활주변 위험요소 감시·신고에 주민참여 및 소셜미디어 적극 활용

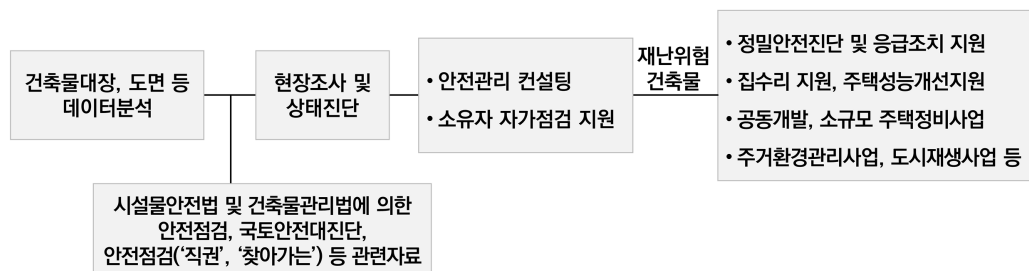
- 지역실정을 잘 아는 주민들의 참여와 협력, 역할 강화
 - 자율방재단, 안전보안관, 시민안전파수꾼, 안전모니터봉사단 등 안전 관련 조직의 활동을 지원하여 생활주변 위험요소 감시·신고 활성화



[그림 13] 지역주민들의 감시활동을 통한 해제지역 붕괴우려지역 조사 및 표시 사례

해제지역 건축물에 대한 전수 실태조사 및 안전관리사업 추진

- 해제지역에서 가장 큰 비중을 차지하지만 1·2·3종 시설물 중 어디에도 해당하지 않는 소규모 노후 건축물을 중심으로 추진
 - 건축물 소유자 등이 자체적으로 건축물의 안전상태를 점검할 수 있도록 자가점검에 필요한 매뉴얼을 개발·배포하고, 민간전문가를 활용하여 컨설팅 실시
 - 즉각적인 안전조치가 필요한 재난위험 건축물에 대하여는 정밀안전진단을 실시하고 보수·보강 등 응급안전조치에 대해 비용을 일부 지원
 - 집수리 지원사업, 주택성능개선지원사업 등을 실시하고 보수·보강에 대한 상담, 용자알선, 대출이자 부담 등 공공에서 지원
 - 건축물의 대폭적인 리모델링, 신축 등이 필요한 경우에는 전면도로 등 기반시설 여건을 고려하여 소규모 필지에 대한 공동개발, 소규모 주택정비사업(가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업), 빈집정비사업, 주거환경관리사업 등 추진

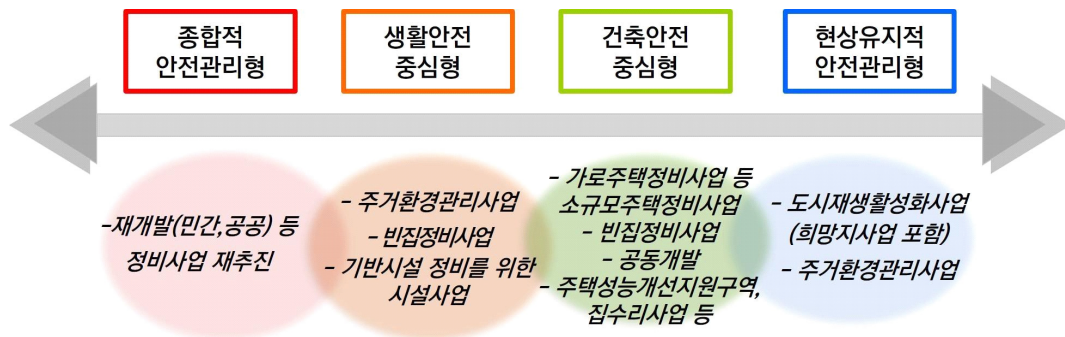


[그림 14] 해제지역 건축물에 대한 실태조사 및 안전관리사업 프로세스

Ⅰ 대안사업 추진 시 안전관리 측면 고려

해제지역의 여건과 안전관리 과제를 고려해 적절한 정비사업 추진

- 해제지역이 안고 있는 안전문제를 해소하는 가장 근본적인 방안의 하나는 대안적인 정비사업을 조속히 추진하는 것
 - 이는 현재의 높은 집값 문제를 해소하기 위한 주택공급 측면에서도 바람직
 - 주거환경관리사업, 도시재생사업과 같은 보수·보강·개량 중심의 소규모 부분적인 정비 모델에서부터 재개발을 비롯한 정비사업 재추진, 도시계획시설사업 등 대폭적인 정비사업 까지 다양한 선택지 존재
- ‘종합적 안전관리형’의 경우에는 기반시설과 건축물에 걸쳐 대폭적인 안전관리가 필요하므로 재개발(민간, 공공)을 비롯한 정비사업의 재추진에 우선
 - ‘생활안전 중심형’의 경우에는 도로 등 기반시설과 공공공간에 대한 정비에 중점을 두어야 하므로, 기반시설 정비를 위한 도시계획시설사업, 주거환경관리사업, 빈집정비사업 등 고려
 - ‘건축안전 중심형’의 경우에는 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업 등 소규모 주택정비사업, 빈집정비사업, 건축협정을 통한 공동개발, 주택성능개선지원사업, 집수리사업 등 고려
 - ‘현상유지적 안전관리형’은 다른 해제지역 유형과 비교하여 상대적으로 위험수준이 높지 않고 기반시설 및 건축물이 상대적으로 불량하지 않기 때문에 주거환경관리사업이나 도시재생사업과 같은 재생모델 고려



[그림 15] 해제지역 안전관리 유형과 대안적인 정비·재생사업 간의 관계

지구단위계획 등을 수립하여 계획적인 관리 및 개발 유도

- 대안사업이 마련되지 않고 장기간 방치될 우려가 있는 지역에 대해서는 대상지의 여건과 안전관리 과제를 고려하여 적절한 계획적 관리수단 마련
 - 건축가이드라인 마련, 주민협정 활성화, 지구단위계획 수립 등을 고려할 수 있고, 난개발 방지 및 계획적인 개발을 유도하는 한편, 안전 관련 계획요소를 도입·적용
 - 특히, 난개발 방지 등 계획적 관리와 질서있는 개발유도의 필요성이 높은 지역을 중심으로 지구단위계획을 마련(현재 해제지역 386개소 중 지구단위계획이 일부 또는 전부 수립된 지역은 63개소에 불과)
- 정비사업 일몰제 적용대상지역에 대해서는 원칙적으로 계획적 관리를 위한 지구단위계획 수립을 비롯하여 지역안전을 위한 최소한의 안전장치를 마련하는 것을 전제로 해제
 - 정비사업 일몰제는 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 구역에서 2020년 3월 2일까지 조합설립 인가신청을 하지 못한 경우 해제대상이 되는데, 일몰기한 연장을 통해 후속 관리대책 마련

06756

서울특별시 서초구
남부순환로 340길 57

02-2149-1234

www.si.re.kr