

목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	3
02 뉴타운·재개발 해제지역과 안전관리 현황	8
1_해제지역 일반현황	8
2_해제지역에서의 대안적 재생·정비사업 추진현황	12
3_해제지역의 안전관리 현황 및 과제	23
03 뉴타운·재개발 해제지역의 위험요소 분석	30
1_분석방법	30
2_물리적 환경 및 인구특성	33
3_해제지역 주민들의 안전에 대한 인식 및 요구사항	52
04 뉴타운·재개발 해제지역 안전관리방안	60
1_안전관리 기본방향	60
2_해제지역 유형화를 통한 맞춤형 안전관리	63
3_해제지역 안전관리의 우선순위	73
4_대안사업 마련 이전에 필요한 안전관리대책 및 추진방안	74
5_대안사업 추진 시 안전관리 측면의 고려사항	85
참고문헌	89

부록 ————— 90

1_서울시 뉴타운·재개발 해제지역 리스트 90

Abstract ————— 107

x

목
차



표 목차

[표 2-1] 자치구별 해제지역 용도지역별 분포	11
[표 2-2] 해제지역 내 대안적 재생·정비사업 추진현황	12
[표 2-3] 자치구별 해제지역에서의 대안사업 진행 현황	13
[표 2-4] 서울시 희망지사업의 주요 사업내용	17
[표 2-5] 주거환경관리사업(관리형 주거환경개선사업)의 주요 사업내용	19
[표 2-6] 해제지역 내 추진 중인 안전관련 사업 현황(주거환경개선사업, 도시재생활성화사업)	25
[표 2-7] 해제지역의 안전과 관련된 뉴스기사 사례	27
[표 3-1] 해제지역 위험요소 및 안전관리 현황 분석을 위한 주요 지표	32
[표 3-2] 해제지역 건축물 노후도 현황(2019)	33
[표 3-3] 해제지역 건축물 구조 현황(2019)	35
[표 3-4] 해제지역 건축물 층수별 현황(2019)	37
[표 3-5] 해제지역 건축물 용도 현황(2019)	38
[표 3-6] 해제지역 주거·상업혼합지 현황(2015)	39
[표 3-7] 해제지역 폭 4m 미만 도로 현황	42
[표 3-8] 해제지역 접도불량률 현황	43
[표 3-9] 해제지역 1만㎡당 교통사고 발생건수 분포(2018~2019)	44
[표 3-10] 해제지역 1만㎡당 CCTV 설치대수(2019)	46
[표 3-11] 안전관련 공공기관까지 최단거리	49
[표 3-12] 1인 가구 현황	52
[표 3-13] 해제지역 주민들의 안전에 대한 인식 및 요구사항 설문조사 응답자 특성	53
[표 3-14] 해제지역 주민들이 생각하는 위험요인(1순위 기준)	55
[표 3-15] 해제지역 주민들이 생각하는 위험요인(1, 2, 3순위 합산 기준)	55

[표 3-16] 해제지역의 안전성 향상을 위해 우선적으로 필요한 대책(중복응답 가능)	56
[표 3-17] 해제지역 안전대책 추진을 위한 주요 주체	57
[표 3-18] 해제지역 안전성 향상을 위한 기타 개선사항 또는 요구사항	58
[표 4-1] 해제지역 안전관리 유형별 특성(평균 통계량) 요약	66
[표 4-2] 자치구별 해제지역 유형별 분포 및 대안사업 (미)진행 지역	67
[표 4-3] 해제지역 유형별 공간적 분포	68
[표 4-4] 해제지역에 대한 생활안전 분야 주요 대책: 도로환경, 교통안전, 생활안전, 공통	75
[표 4-5] 해제지역에 대한 생활안전 분야 주요 대책: 범죄예방	81
[표 4-6] 해제지역에 대한 건축안전 분야 주요 대책: 붕괴위험 예방, 화재안전	83



그림 목차

[그림 1-1] 연구흐름도	5
[그림 2-1] 뉴타운·재개발 해제지역의 공간적 분포(386개소)	8
[그림 2-2] 자치구별 해제지역 현황(2019.12)	9
[그림 2-3] 해제지역 구역면적	10
[그림 2-4] 해제지역 면적별 분포	10
[그림 2-5] 해제지역 대안사업 여부에 따른 분포	14
[그림 2-6] 해제지역 중 도시재생사업 및 주거환경관리사업 진행 구역	14
[그림 2-7] 해제지역 중 도시재생사업 시행지역 사례	16
[그림 2-8] 서울시 도시재생사업 추진 프로세스	16
[그림 2-9] 해제지역 중 주거환경관리사업 시행지역 사례(삼선동 일대)	19
[그림 2-10] 해제지역 중 가로주택정비사업 시행지역 사례(봉천동 일대)	20
[그림 2-11] 공공재개발사업에서의 인센티브	21
[그림 2-12] 뉴타운·재개발 해제지역의 안전관리과제	26
[그림 3-1] 해제지역의 신축 '빌라'주택(우)과 건축현장(좌) 사례	30
[그림 3-2] 해제지역에서 30년 이상 건축물 비율이 50% 이상인 지역 분포	34
[그림 3-3] 해제지역에서 건축구조가 벽돌·블록·목구조인 건축물이 50% 이상인 지역 분포	35
[그림 3-4] 자치구별 해제지역 건축구조 분포	36
[그림 3-5] 해제지역 건축물의 주요 구조(벽돌구조)	36
[그림 3-6] 자치구별 해제지역 건물층수 분포	37
[그림 3-7] 해제지역 건축물 용도별(주용도) 분포 현황	38
[그림 3-8] 저층 주거지로 주로 이루어진 해제지역의 일반적인 모습	39
[그림 3-9] 해제지역 주거·상업혼합지 비율이 30% 이상인 구역 분포	40
[그림 3-10] 해제지역 중 빈집이 많은 지역 현황(2019)	41

[그림 3-11] 사직2구역 내 빈집 전경	41
[그림 3-12] 협소한 도로와 접도조건이 불량한 주거지 사례	42
[그림 3-13] 해제지역 내 불법주정차에 의한 도로점유 사례	43
[그림 3-14] 해제지역에서의 '차대사람' 교통사고 발생지점 분포 사례	45
[그림 3-15] 해제지역 내 CCTV 설치 현황	46
[그림 3-16] 해제지역의 평균경사(위) 및 최대경사(아래) 분포	47
[그림 3-17] 해제지역 내 경사지 사례(좌: 흥은동 일대, 중: 삼선동 일대, 우: 장충동 일대)	48
[그림 3-18] 해제지역 내 경사지에서 미끄럼 방지를 위해 노면 요철처리를 한 경우(좌)와 하지 않은 경우(우)	48
[그림 3-19] 안전관련 공공기관과의 평균거리	49
[그림 3-20] 해제지역의 풍수해 위험지구 현황	50
[그림 3-21] 해제지역의 고령인구, 유소년인구, 여성인구 비율	52
[그림 3-22] 해제지역 주민들이 생각하는 위험요인	54
[그림 3-23] 해제지역 안전대책 추진을 위한 주요 주체	57
[그림 4-1] 해제지역 대안사업 진행 여부에 따른 안전관리 방향	62
[그림 4-2] 해제지역 유형화를 위한 위험요소와 물리적 환경 분석을 위한 지표 도출	63
[그림 4-3] 해제지역 유형화 방법	64
[그림 4-4] 안전관리 측면의 해제지역 유형별 분포(Z-Score 합산치)	65
[그림 4-5] 종합적 안전관리형: 사직2 해제지역 현황	69
[그림 4-6] 생활안전 중심형: 제기12 해제지역 현황	70
[그림 4-7] 건축안전 중심형: 신당10 해제지역 현황	71
[그림 4-8] 현상유지적 안전관리형: 장안11 해제지역 현황	72
[그림 4-9] 해제지역 안전관리 분야 우선순위	73
[그림 4-10] 해제지역에 대한 가칭 '안전환경개선사업' 추진 프로세스	76
[그림 4-11] 해제지역 생활기반시설 실태조사 및 성능개선 추진체계	77
[그림 4-12] 서울시 소방로 노면표시 사례	78
[그림 4-13] 해제지역의 긴급출동·대응이 곤란한 협소한 도로환경 개선방안	79
[그림 4-14] 주민단체에 의한 해제지역 붕괴우려지역 조사 및 표시 사례	80
[그림 4-15] 현재 운영 중인 안전 및 생활불편 신고 모바일앱 사례: 서울 스마트 불편신고(좌), 안전신문고(우)	80

[그림 4-16] 해제지역에 대한 범죄예방디자인(CPTED) 적용방안	82
[그림 4-17] 해제지역 건축물에 대한 실태조사 및 안전관리사업 프로세스	84
[그림 4-18] 해제지역 안전관리 유형과 대안적인 재생·정비사업 간의 관계	86

