
목차

01 연구개요	1
1_연구배경 및 목적	1
2_연구대상 취락	2
3_연구방법	3
4_연구흐름	5
02 개발제한구역 우선해제지역 현황과 유형	7
1_개발제한구역 우선해제지역 현황	7
2_개발제한구역 우선해제지역 유형	9
03 조성취락의 정비실태와 주요 이슈	17
1_새동네 : 상업적 젠트리피케이션 진행	17
2_개화마을 : 신축행위 진행(일부), 진입부 물류시설 증가	23
3_전원마을 : 신축 증가, 인접 개발제한구역 관리 필요	28
4_성·형촌 : 양호한 주택지, 인접 택지개발로 개발 압력 증가	33
5_염곡마을 : 생활SOC 시설 확충, 인접 개발제한구역 관리	39
04 자연취락의 정비실태와 주요 이슈	45
1_부암동 : 상업적 젠트리피케이션, GB경계지역 관리 필요	45
2_안새우개·새우개 : 신축 활발, 보행약자 위한 개선 필요	54
3_무수골 : 활발한 주택개발사업 추진, 하수시설 정비 필요	63
4_안골 : 비주거시설 증가, 개발제한구역 경계지 관리 필요	71
05 노후불량주택밀집취락의 정비실태와 주요 이슈	79
1_백사마을 : 거주자 이주대책 및 주거안정 필요	79

2_희망촌 : 실효적인 정비사업 강구, 거주민 주거안정 필요	88
3_정릉골 : 재개발정비사업 추진, 인접지와 조화로운 정비	94
4_개미마을 : 적극적인 공공지원 필요	101
5_강일동 : 대규모 공영택지개발로 양호한 주거환경 유지	108
06 주요 이슈 및 정책 시사점	115
1_주요 이슈	115
2_정책 시사점	117
참고문헌	120



표 목차

[표 1-1] 연구대상 취락의 현황	3
[표 1-2] 연구의 관점	4
[표 2-1] 서울시 개발제한구역의 우선해제 집단취락의 현황(2021년 12월 현재)	8
[표 2-2] 조성취락 : 취락구조개선사업 시행지역	13
[표 2-3] 자연취락 : 자연발생적으로 형성된 취락	14
[표 2-4] 노후불량주택밀집취락 : 무허가주택 밀집지	15
[표 3-1] 해제 당시 새동네 주요 현황	18
[표 3-2] 새동네 지목 분포	18
[표 3-3] 새동네 건축물 용도별 분포	18
[표 3-4] 새동네 건축연도별 건축물 분포	18
[표 3-5] 새동네 지구단위계획구역 용도지역	19
[표 3-6] 새동네 지구단위계획 결정 및 변경 연혁	20
[표 3-7] 해제 당시 개화마을 주요 현황	24
[표 3-8] 개화마을 거주인구 연령 분포	24
[표 3-9] 개화마을 지목 분포	24
[표 3-10] 개화마을 필지 규모별 분포	24
[표 3-11] 개화마을 건축물 용도별 분포	25
[표 3-12] 개화마을 건축연도별 건축물 분포	25
[표 3-13] 해제 당시 전원마을 주요 현황	29
[표 3-14] 전원마을 거주인구 연령 분포	29
[표 3-15] 전원마을 지목 분포	30
[표 3-16] 전원마을 필지 규모별 분포	30

[표 3-17] 전원마을 건축물 용도 분포	30
[표 3-18] 해제 당시 성·형촌 주요 현황	34
[표 3-19] 성·형촌 거주인구 연령 분포	34
[표 3-20] 성·형촌 지목 분포	34
[표 3-21] 성·형촌 필지 규모별 분포	35
[표 3-22] 성·형촌 토지소유 분포	35
[표 3-23] 성·형촌 건축물 용도별 분포	35
[표 3-24] 성·형촌 건축연도별 건축물 분포	35
[표 3-25] 해제 당시 염곡마을 주요 현황	39
[표 3-26] 염곡마을 거주인구 연령 분포	40
[표 3-27] 염곡마을 지목 분포	40
[표 3-28] 염곡마을 필지 규모별 분포	41
[표 3-29] 염곡마을 건축물 용도 분포	41
[표 4-1] 해제 당시 부암동 주요 현황	46
[표 4-2] 부암동 거주인구 연령 분포	46
[표 4-3] 부암동 지목 분포	46
[표 4-4] 부암동 필지 규모별 분포	47
[표 4-5] 부암동 토지 소유 분포	47
[표 4-6] 부암동 건축물 용도별 분포	48
[표 4-7] 부암동 건축연도별 건축물 분포	48
[표 4-8] 부암동 지구단위계획구역 용도지역 변경 비교	48
[표 4-9] 부암동 지구단위계획 결정 및 변경	50
[표 4-10] 부암동 지구단위계획 특별계획구역 변경 연혁	51
[표 4-11] 해제 당시 안새우개·새우개 주요 현황	54
[표 4-12] 안새우개·새우개 거주인구 연령 분포	55
[표 4-13] 안새우개·새우개 지목 분포	55
[표 4-14] 안새우개·새우개 필지규모별 분포	56
[표 4-15] 안새우개·새우개 토지소유 분포	56
[표 4-16] 안새우개·새우개 건축물 용도별 분포	56
[표 4-17] 안새우개·새우개 건축연도별 건축물 분포	57

[표 4-18] 안새우개·새우개 지구단위계획구역 용도지역 변경 비교	57
[표 4-19] 안새우개·새우개 지구단위계획 결정 및 변경 연혁	58
[표 4-20] 안새우개·새우개 토지이용계획	59
[표 4-21] 안새우개·새우개 도시계획시설(도로) 사업내용	59
[표 4-22] 해제 당시 무수골 주요 현황	63
[표 4-23] 무수골 지목 분포	64
[표 4-24] 무수골 필지 규모별 분포	64
[표 4-25] 무수골 토지 소유 분포	65
[표 4-26] 무수골 건축물 용도별 분포	65
[표 4-27] 무수골 건축연도별 건축물 분포	65
[표 4-28] 무수골 지구단위계획구역 용도지역 변경 비교	66
[표 4-29] 무수골 주거환경개선사업 토지이용계획	66
[표 4-30] 무수골 지구단위계획 결정 및 변경 연혁	67
[표 4-31] 도봉천 정비사업 공사개요	68
[표 4-32] 안골 주요 현황	71
[표 4-33] 안골 거주인구 연령 분포	71
[표 4-34] 안골 지목 분포	72
[표 4-35] 안골 필지 규모별 분포	72
[표 4-36] 안골 토지 소유 분포	72
[표 4-37] 안골 건축물 용도별 분포	72
[표 4-38] 안골 건축연도별 건축물 분포	73
[표 4-39] 안골 지구단위계획구역 용도지역	73
[표 4-40] 안골 지구단위계획 결정 및 변경 연혁	74
[표 4-41] 안골 정비기반시설 계획(2019)	75
[표 5-1] 해제 당시 백사마을 주요 현황	80
[표 5-2] 백사마을 거주인구 연령 분포	81
[표 5-3] 백사마을 지목 분포	81
[표 5-4] 백사마을 필지 규모별 분포	82
[표 5-5] 백사마을 토지 소유 분포	82
[표 5-6] 백사마을 건축물 용도별 분포	82

[표 5-7] 백사마을 지구단위계획구역 용도지역 변경 비교	83
[표 5-8] 백사마을 토지이용계획(2009)	83
[표 5-9] 백사마을 토지이용계획 변경(2012)	84
[표 5-10] 백사마을 토지이용계획 변경(2012)	85
[표 5-11] 백사마을 지구단위계획 결정 및 변경 연혁	85
[표 5-12] 해제 당시 희망촌 주요 현황	89
[표 5-13] 희망촌 거주인구 연령 분포	89
[표 5-14] 희망촌 토지 현황	89
[표 5-15] 희망촌 건축물 용도별 분포	90
[표 5-16] 희망촌 토지이용계획 변경 연혁	90
[표 5-17] 희망촌 도시개발사업 결정 및 변경 연혁	91
[표 5-18] 해제 당시 정릉골 주요 현황	95
[표 5-19] 정릉골 연령별 인구 분포	95
[표 5-20] 정릉골 지목 분포	95
[표 5-21] 정릉골 필지 규모별 분포	96
[표 5-22] 정릉골 토지 소유 분포	96
[표 5-23] 정릉골 건축물 용도별 분포	97
[표 5-24] 정릉골 건축연도별 건축물 분포	97
[표 5-25] 정릉골 지구단위계획구역 용도지역	97
[표 5-26] 정릉골 특별계획구역 지정 현황	98
[표 5-27] 정릉골 지구단위계획 결정 및 변경	99
[표 5-28] 해제 당시 개미마을 주요 현황	102
[표 5-29] 개미마을 거주인구 연령 분포	103
[표 5-30] 개미마을 지목 분포	103
[표 5-31] 개미마을 필지 규모별 분포	103
[표 5-32] 개미마을 토지소유 분포	103
[표 5-33] 개미마을 건축물 용도별 분포	104
[표 5-34] 개미마을 건축연도별 건축물 분포	104
[표 5-35] 개미마을 지구단위계획구역 용도지역 변경 비교	105
[표 5-36] 개미마을 도시기반시설 결정 현황	106

[표 5-37] 해제 당시 강일동 주요 현황	109
[표 5-38] 강일동 연령별 인구 분포	109
[표 5-39] 강일동 지목 분포	109
[표 5-40] 강일동 필지 규모별 분포	110
[표 5-41] 강일동 토지 소유 분포	110
[표 5-42] 강일동 건축물 용도별 분포	111
[표 5-43] 강일동 건축연도별 건축물 분포	111
[표 5-44] 강일동 용도지역 결정	112
[표 5-45] 강일동 토지이용계획 및 도시기반시설계획	113



그림 목차

[그림 1-1] 연구흐름도	6
[그림 2-1] 14개 우선해제 집단취락 연구대상의 공간적 범위	10
[그림 2-2] 14개 우선해제 집단취락 대상지 전경	11
[그림 3-1] 새동네 정비구역 및 계획 결정도	20
[그림 3-2] 전원마을 지목별 분포 현황도	29
[그림 3-3] 염곡동 지목별 분포 현황도	40
[그림 4-1] 부암동 지목별 분포 현황도	47
[그림 4-2] 부암동 지구단위계획 지형도면(2004)	49
[그림 4-3] 부암동 지구단위계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(2021)	50
[그림 4-4] 안새우개·새우개 도시기반시설 결정도	58
[그림 4-5] 안새우개·새우개 진입도로 개설공사 위치도	59
[그림 4-6] 무수골 지목별 분포 현황도	64
[그림 4-7] 무수골 지구단위계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(2017)	67
[그림 4-8] 안골 주거환경개선사업 획지 및 건축물 결정도	75
[그림 5-1] 백사마을 지목별 분포 현황도	81
[그림 5-2] 백사마을 지구단위계획 결정도(2019)	85
[그림 5-3] 정릉골 지목별 분포 현황도	96
[그림 5-4] 정릉골 지구단위계획구역	98
[그림 5-5] 정릉골 주택재개발정비구역	98
[그림 5-6] 개미마을 획지 및 건축물 등에 관한 결정도	105
[그림 5-7] 강일동 지목별 분포현황도	110
[그림 6-1] 주요 이슈 요약	117