재정비 대상지역의 공간DB 고도화 및 특성분석 연구

2021

SH도시연구원

연 구 진

연구책임	성진욱 · SH도시연구원 책임연구원
연구참여	김기중 · SH도시연구원 책임연구원
	정재훈 · SH도시연구원 책임연구원
조사위탁	이승일 · 서울시립대학교 시공간분석연구소장
	고승욱 · 서울시립대학교 도시공학과
	윤진성 · 서울시립대학교 도시공학과
	설석환 · 서울시립대학교 도시공학과
	유수민 · 서울시립대학교 도시공학과
	조민주 · 서울시립대학교 도시공학과
	강현도 · 서울시립대학교 도시공학과
자문위원	성현곤 · 한양대 교수
(가나다순)	윤병훈 · LH토지주택연구원 책임연구원
	이창효 · 한밭대 교수

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울주택도시공사의 정책과는 다를 수도 있습니다.

연 구 요 약

1. 연구배경 및 목적

도시의 외연적 확장 보다는 도심 내 가용공간 주목

○ 대부분의 서울시민은 주거생활 트렌드 변화, 가구분화, 직주근접 등의 이유로 인프라가 밀집된 도심 내 거주를 희망하고 있으나, 현재는 수요에 대응한 도심 내 주택공급이 제한적인 상황

○ 정부는 주택부문에 있어서 그 간의 규제중심의 정책에서 공급확대를 위한 대책을 발표하였으며, 주요 골자는 정부·지자체·공기업이 주도하여 주택을 공급하는 이른바 「공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」 발표함.

민간의 역할까지 아우르는 공공주도형 정비 기틀 마련

○ 해당 대책들에서 중요한 것은 주민이 희망 하는 경우 공공주도 Fast-track을 제공하여 신속한 주거문제를 해결하는 것에 있음. 부차적으로 선결되어야 하는 문제는 사업이 실행되기 위해서는 우수입지를 발굴하는 것에서부터 출발

○ 공공과 민간은 주택공급을 통한 목표와 과정, 대상 등이 상이하나 최근의 정부는 민간부문에서 주로 행해지는 주택사업에 적극적으로 참여의사를 밝힘.

○ 즉, 객관적인 측면에서 재정비가 필요한 곳은 어디인지, 우선순위는 어디에 두어야 하는지 학술적·정책적 차원에서 접근이 요구됨.

신규 사업모델로써 공공참여 및 공공디벨로퍼로서 역할 재정립

○ 이 연구는 그간 민간주도로 활용된 정비사업에서 서울주택도시공사의 신규사업 대상지를 발굴하고 선제적 참여방안을 모색하고자 함.

○ 단기적으로는 서울주택도시공사의 신규 시범사업 후보지를 도출할 수 있는 기초자료로 활용하고, 장기적 안목에서 볼 때, 공공디벨로퍼로서 향후 재정비가 필요한 지역에 대해 대응하기 위한 근거로 활용하고자 함.

2. 서울의 정비사업 현황 및 여건 변화

최근 정비사업의 기조는 공공성을 강화한 정비사업 활성화

○ 현 정부의 부동산 정책방향은 대출제한, 종합부동산세 등 과세강화, 재개발·재건축 시장 규제, 분양가 상한제 등 주로 서울을 포함한 수도권 지역의 집 값 잡기에 초점이 맞춰져 있으나 집값이 오르는 규제의 역설을 보임.

○ 공공과 민간은 주택공급을 통한 목표와 과정, 대상 등이 상이함. 최근의 정부는 민간부문에서 주로 행해지는 주택사업에 적극적으로 참여의사를 밝힘에 따라 5.6대책, 8.4대책, 2.4대책을 통해 정비사업과 공공의 역할에 대해 살펴봄.

도시 및 주거환경정비기본계획 등 서울시 정책기조 변화

○ 그동안 서울시는 정비사업 해제에 따른 주택공급 부진을 겪었음. 2019년 기준 서울시 내 주택공급의 81%가 정비사업을 통해 공급된다는 점에 비추어 볼 때 신규공급은 대부분 정비사업을 통해 이루어짐.

○ 정책기조 변화에 따른 첫 번째 실행차원에서 재개발 규제완화임. 주거정비지수제 폐지 등 중장기적인 주택수급 안정을 이루기 위해선 '재개발·재건축 정상화'라는 과제가 반드시 선결필요

○ 재건축 차원에서는 안전진단 기준의 합리적 제도개선이 필요함. 현행 안전진단 구조기준 강화는 정부의 부동산 규제수단으로 활용됨. 노후 및 생활환경이 열악함에도 재건축 추진 어려운 아파트단지 다수 발생

○ 공공기획 도입을 통해 정비계획 수립 전 계획의 공공성 확보를 위해 공공이

건축계획, 지역특성, 사회변화 등을 종합 분석, 전문적이고 선제적인 정비계획 가이드라인을 제시하는 주요 골자임.

○ 공공은 공공성과 사업성의 균형감 있는 가이드라인을 제시하는 등 사업 전 과정을 책임 있게 관리·조정·지원 하고 민간은 사업 예측가능성 증대, 기간 단축 및 사회적 비용을 절감할 수 있다는 장점이 있음.

그러나 몇 가지 사항에 대해 충분한 사회적 공감대 마련 필요

○ 정비사업은 부동산 정책이자 곧 사회정책으로 연결되는 복잡한 구조를 가짐에 따라 다양한 이해관계자 간의 설득 및 조율이 필요해 보임. 공공이 사업성 등을 우선적으로 고려하여 후보지 선정등의 절차를 거쳤지만, 해당사업이 완수되기 위해서는 해당 조합원(주민 등)의 동의가 절실히 필요함.

○ 도심 내 행해지는 각 정비사업들은 공공기관의 신규 사업참여를 위한 공공디펠로퍼의 사업모델로써도 의미를 가짐. 사업성과 공공성을 동시에 확보하고 주거환경 개선과 주거안정을 꾀할 수 있는 사항들이기 때문에 기 선정된 후보지들에 대한 균형 잡힌 사업추진이 필요해보임.

○ 실효성 있는 연구과제가 되기 위해서는 기존의 정비사업에 대한 면밀한 검토가 필요해보임. 물리적 여건 외 인문사회적 사항에 대한 고려도 충분히 파악하여 제도적, 실무적 문제점에 대한 해소 방안을 사업추진 및 기획 시부터 충분히 고려해볼 필요가 있음.

3. 재정비 공간DB 구축과 특성분석

○ 재정비 공간DB를 구축하는 방법과 특성분석은 기초 데이터 마련, 재정비 대상 후보지 제외지역 반영, 재정비 대상지를 도출하기 위한 공간 밀도분석, 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축, 재정비 대상지 유형화로 크게 5단계로 구분

- 기초 데이터는 서울시 건축물 정보 중 결측 및 이탈치를 제외한 약 48만개

건물이 대상

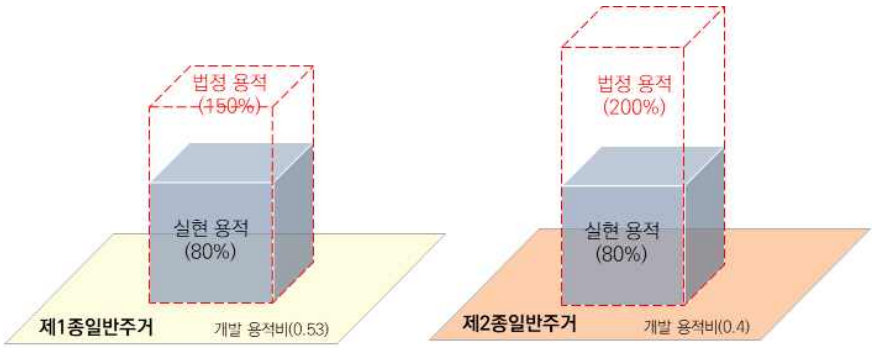
- 재정비 대상지역으로 포함될 수 없는 개발 불능지, 기 개발계획지역은 분석대상에서 제외

재정비 대상지는 개발 용적비와 노후도를 기준으로 도출

○ 재정비 대상지역은 물리적으로 저이용되거나 노후한 건물이 밀집한 지역

- 공간밀도 분석과 중첩분석을 이용하여 개발 용적비가 낮음과 동시에 건물 노후도가 높은 지역을 도출하고 이를 재정비 대상지역으로 함.
- 개발 용적비는 법정용적률 대비 실현 용적률로 도시공간의 저이용을 파악하기 위한 지표로 활용
- 건물 노후도는 노후·불량 건축물을 파악하기 위한 지표

그림 1 개발 용적비 개념도

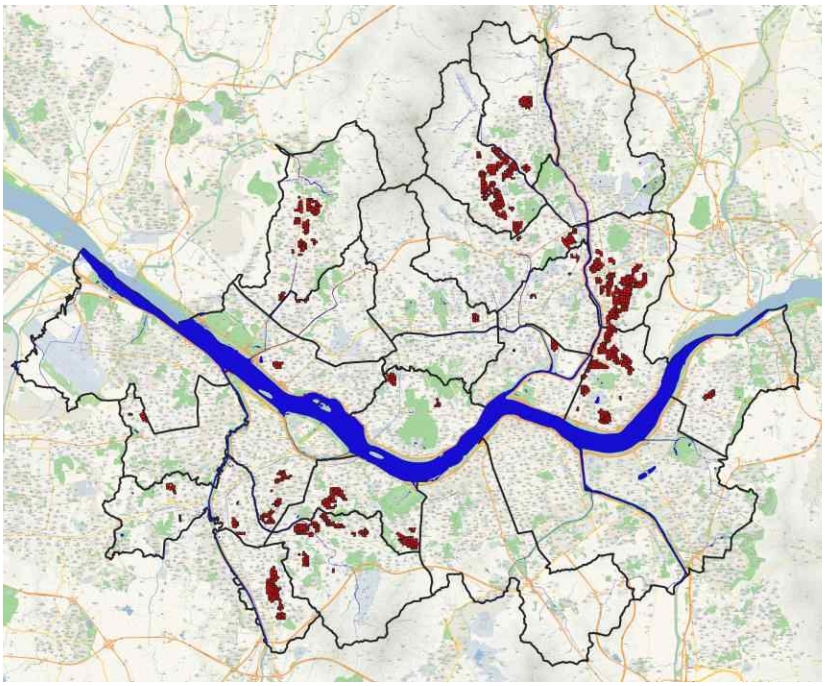


서울시에서 재정비가 필요한 대상지는 총 587개소

○ 공간밀도 결과에서 개발 용적비가 낮은 상위 40%, 용도지역 평균대비 개발 용적비가 낮은 상위 40%, 그리고 노후도가 높은 상위 40%를 모두 만족하는 지역을 최종 재정비 대상지역으로 선정

○ 실제지형, 필지경계, 용도지역 등을 고려하여 총 587개 재정비 대상지를 구획

그림 2 재정비 대상지 구획



재정비 공간DB는 물리, 입지, 사업 용이성 관점에서 29개 데이터를 구축

○ 물리적 공간데이터는 정비구역을 지정함에 있어 법률적으로 필요한 요건과 3080+ 주택공급대책 등 정책적으로 추진되는 사항에서의 건축물 및 필지, 토지이용 요건과 관련한 자료를 중심으로 함.

○ 정비계획은 물리적인 환경 개선 외에도 입지적 여건에 따라 사업 추진 가능성이 차별화되고 다양한 사업방식이 적용될 수 있으므로 이를 고려하기 위하여 입지적 공간자료를 추가 구축

정비사업 요건을 기준으로 재정비 대상지를 유형화

○ 재정비 대상지라 할지라도 대상지 여건에 따라 유형을 구분할 수 있으며, 각 유형마다 사업추진 방식은 차별적일 수 있음.

○ 데이터 기반 통계적 방법을 이용한 재정비 대상지 유형화는 유의미한 결과가 도출되지 않음.

○ 재정비 사업을 추진하기 위한 방식은 다양하게 존재하며, 각 사업방식별 요건은 차등적임. 이를 이용하여 재정비 대상지를 유형화

- 도시 및 주거환경정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업), 소규모주택 정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업), 도심 공공주택 복합사업(주거상업고밀지구, 주거산업융합지구, 주택공급활성지구)로 구분하여 유형화

○ 총 587개 재정비 대상지 중 재정비 관련 사업요건을 만족하는 대상지는 576개소이며, 대부분의 대상지가 도심 공공주택 복합사업의 주택공급활성 지구 사업 요건을 만족함.

표 1 사업방식별 요건 만족 대상지

(단위: 개소(%))

주택정비 재개발	도시정비 재개발	재건축	자율주택 정비사업	주거상업 고밀지구	주택공급 활성지구
2 (0.3)	37 (6.3)	78 (13.3)	7 (1.2)	103 (17.5)	561 (95.6)

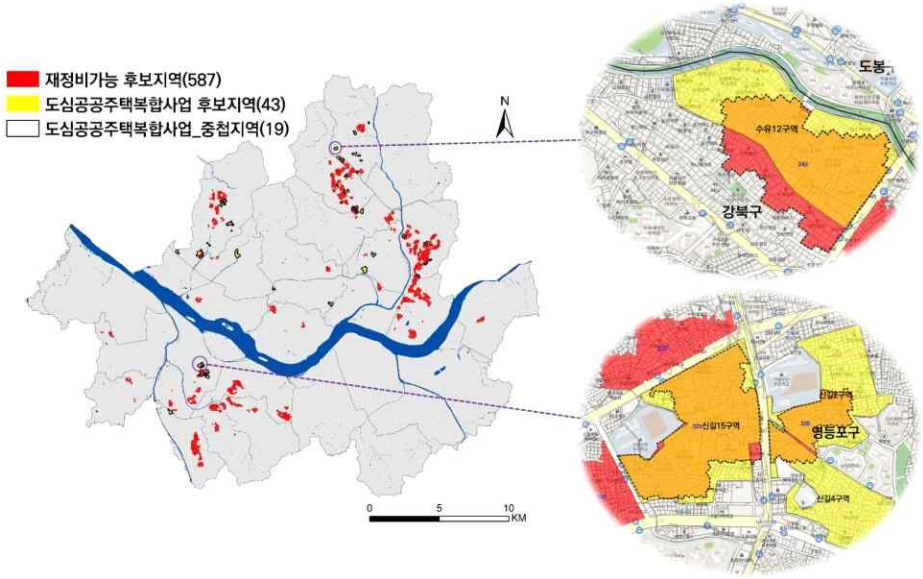
재정비 대상지역은 도심 공공주택 복합사업 후보지 중 19개 지역과 중복

○ 공공주도 도심 공공주택 복합사업 후보지로 지정된 43곳 중, 19개 지역이 연구의 재정비 대상지역과 중복

- 지역이 중복되지 않더라도 대부분 재정비 대상지 인근에서 도심 공공주택 복합사업 후보지로 추진되고 있음.

- 강남구, 서초구, 송파구, 노원구, 강서구에는 재정비 대상지와 도심 공공주택 복합사업 후보지가 존재하지 않는 것이 특징임.

그림 3 재정비 대상지역과 도심 공공주택 복합사업 후보지역 간 비교



도심 공공주택 복합사업 후보지보다 주거환경 측면에서 열악한 지역 존재

○ 도심 공공주택 복합사업 후보지는 건물 자체가 노후·불량한 특징을 보임.

- 재정비 대상지보다 상대적으로 개발 용적비가 낮고, 노후도 및 노후건축물 비율이 높음.

○ 재정비 대상지는 도심 공공주택 복합사업 후보지보다 상대적으로 호수밀도, 과소필지 비율, 접도율, 고용 접근성, 교육접근성, 여가문화 접근성이 열악함.

4. 정비잠재력 지수를 활용한 사업대상지 검토

도시재생 지표 등을 활용하여 정비잠재력 지수 도출

○ 공간정보를 활용하여 저이용되고 노후화된 사업지역의 공간DB를 구축하는 것이 목적이며, 도출된 사업대상지들에 대한 정비잠재력 지수를 살펴봄.

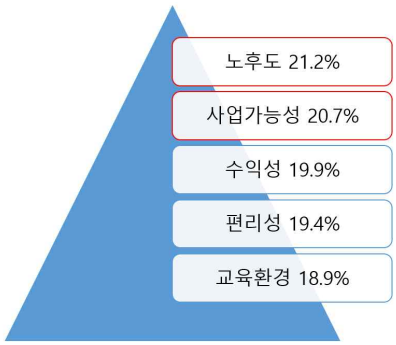
○ 선정된 지표를 활용하여 정비잠재력지수를 산출하기 위해서는 지표간의 가중치를 설정하여 하여 탐색적 요인분석 중 주성분 분석을 활용함.

- 지속적으로 지수산출을 필요로 하지 않는 이 연구의 특성과 주관적 판단을 배제할 수 있는 가중치 설정방법으로 요인 분석의 방법론을 선정

○ 아래 그림과 같이 주성분 분석을 실시하여 최종적으로 10개 지표, 5개의 인자를 추출하였으며, 사업지구의 우선순위 가중치 산정에 있어 노후도, 사업가능성, 수익성 즉, 정책과 공급적 측면의 지표들이 주요역할을 함. 반면, 3도심/부도심 까지의 거리, 주제공원 접근성, 교육 접근성, 중학교 시설 접근성과 같은 편리성, 교육환경 즉, 수요적 측면의 지표는 가중치 산정에 있어 역할 미미함.

그림 4 지수를 구성하는 개별지표

그림 5 정비잠재력 지수 가중치 결과



수요, 공급, 정책 특성 반영한 정비잠재력 지수의 산출결과

○ (시나리오 1) 요인분석의 통계값을 그대로 적용하여 요인분석 가중치 부여 방법을 통한 정비잠재력 지수를 산출결과, 종합지수 649점으로 종로구 창신2동 일대(고유ID:154)가 종합측면을 고려한 우선순위 사업대상으로 도출

- 국공유지가 차지하는 비율이 높으며, 노후도 측면에서 대부분 30년 이상 건축물이 분포하고 있으며, 평균건물연수는 39.6년(평균 28.8년)으로 나타남.

○ (시나리오 2) 연구자 자의적 접근으로 수요(편리성, 교육환경), 공급(사업가능

성, 수익성), 정책(노후도)별 2배의 가중치를 부여하여 정비잠재력 지수를 산출

- 공급측면과 정책측면에 가중치를 둔 경우 종로구 창신2동이 각각 666점, 671점으로 우선순위 고려대상으로 산출되어 시나리오 1과 동일한 결과임.
- 수요측면을 가중치를 둔 경우 용산구 청파동이 626점으로 우선순위 고려대상으로 산출되었으며, 종로구 창신2동의 경우 611점으로 소폭의 순위 변동

○ 정비잠재력지수를 기발표된 공공주도 사업지에 적용한 결과, 연구에서 구축된 재정비대상지역과의 비교를 통해 발표된 공공주도 사업지의 위계를 확인함.

- 24개 공공재개발 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳이 10개로 나타남. 이중 성북1(ID:608)이 정비잠재력 지수가 가장 높음.
- 5개 공공재건축 사업대상지의 정비잠재력지수는 502점 이하로 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 없음.
- 43개 도심공공주택복합 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 13개로 나타나며 용두역청량리역 인근(ID:645)이 가장 높음.

5. 시사점 및 한계

재정비가 필요한 지역을 도출한 것은 학술적으로나 실무적으로 의의

○ 첫째, 재정비가 필요한 곳은 다수 도출되었으며, 이를 기반으로 재정비 DB 기초자료 구축완료

- 재정비 대상지 587개 중 실질적 사업참여가 가능한 대상지는 576개 지역으로 나타났으며, 대부분의 지역에서는 2.4대책에서 제안된 도심공공주택복합사업 후보지로써 활용 가능함을 확인함.
- 다만 해당지역의 주민(소유자)에 대한 고려없이 개발용적비, 노후도 등 물리적 여건 차원에서 접근한 결과임.

○ 둘째, 정부에서 발표한 공공참여 후보지와 입지요건 비교결과 공간적 차이는

크지 않은 것으로 확인

- 이를 통해 입지를 확인함에 있어서 기 발표된 후보지의 특성과 향후 사업추진과정을 사전적으로 검토 및 비교할 수 있을 뿐만 아니라 향후 서울주택도시공사 신규사업모델을 착수하는 측면에서 상당한 도움이 될 것으로 예상함.

○ 셋째, 대상지역 중 수요, 공급, 정책 특성을 반영한 우선 검토지역 도출

- 유사한 물리적 여건을 갖추었다하더라도, 다양한 변수에 따라 해당지역이 가지는 특성은 다름.
- 노후도, 사업성, 편리성, 교육환경, 수익성, 지역특성 등을 고려하여 각 해당지역의 (가칭) 정비잠재력 지수를 도출하였으며, 지수에 따라 순위화
- 현재 서울주택도시공사가 공공재개발 사업시행자로 지정되어 참여중인 흑석2, 용두1-6, 신문로2-12구역이 정비잠재력 지수 측면에서 어느 정도 위계를 가지는 지 검토

지속적인 데이터 업데이트 등 후속과제 필요

○ 재정비 DB 연구의 결과물을 토대로 일정한 간격(3~5년)을 주기로 업데이트가 필요할 것으로 판단되나 몇 가지 후속보완이 필요함.

○ 첫째, 이 연구는 정부 및 서울시에서 선도사업 후보지 등에서 정하고 있는 주요 선정기준인 지자체, 토지주, 민간업체 등의 의견을 충분히 반영하지 못함.

○ 둘째, 기개발계획(예정) 지역에 대해 다차원적 특성 파악 부재

○ 셋째, 정비잠재력 지수라는 개념을 통해 사업에 대한 우선순위를 산정할 때, 지역 내의 인문사회학적 상황과 주변지역의 특성이 충분히 고려되지 못함.

○ 마지막으로 이 연구는 재정비 사업을 검토하는 측면에서 기초자료로써 충분히 활용 가능성이 있는 것으로 판단되며, 미진한 사항에 대해서는 후속과제를 통해 구체적인 서울주택도시공사의 신규사업 참여방안 등이 마련될 필요가 있음.

목차

제1장 서론 ····· 3
1.1 연구배경 및 목적 ····· 3
1.2 연구범위 및 방법 ····· 5

제2장 현황 및 여건분석 ····· 9
2.1 분석개요 ····· 9
2.2 정비사업 관련 정책 흐름 ····· 9
2.3 서울시 정비사업 특성 ····· 19
2.4 공공참여형 정비사례 ····· 33
2.5 소결 ····· 42

제3장 재정비 공간DB 구축과 특성분석 ····· 45
3.1 분석의 개요 ····· 45
3.2 기초자료 및 활용데이터 ····· 47
3.3 재정비 대상지역 도출 ····· 60
3.4 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축 ····· 68
3.5 재정비 대상지 유형화 및 특성분석 ····· 75
3.6 재정비 대상지와 공공주도 사업대상지 비교 ····· 85
3.7 소결 ····· 94

제4장 재정비 대상지 우선순위 설정 ····· 99
4.1 재정비 대상지 우선순위 설정 개요 ····· 99
4.2 정비잠재력 지수 방법론 선정 ····· 100
4.3 재정비 대상지 우선순위 검토 ····· 114
4.4 공공주도사업지와의 정비잠재력 지수 비교 ····· 129
4.5 소결 ····· 134

제5장 결론 ····· 139
5.1 분석결과와 시사점 ····· 139
5.2 향후 과제 제안 ····· 141

참고문헌 ····· 143
부록 ····· 145

표목차

표 1 사업방식별 요건 만족 대상지 ····· 6
표 1-1 분석과정 및 활용데이터 ····· 6
표 2-1 공공직접시행 개발이익 공유 예시(재건축 사례) ····· 18
표 2-2 자치구별 재개발 및 재건축 현황 ····· 20
표 2-3 권역별 미착공 물량 ····· 21
표 2-4 분양가 상한제 적용지역(27개동) ····· 22
표 2-5 서울의 연도별 주택건설실적 ····· 24
표 2-6 주요 재건축단지별 현안사항 ····· 30
표 2-7 재건축 안전진단기준의 개선(안) ····· 31
표 2-8 공공재개발 1차 후보지 ····· 34
표 2-9 공공재개발 2차 후보지 ····· 35
표 2-10 공공재건축 후보지역 ····· 39
표 3-1 서울특별시 도시계획 조례의 용도지역안에서의 용적률 ····· 48
표 3-2 정비구역 지정 기준 ····· 52
표 3-3 소규모주택정비사업 대상지역 ····· 53
표 3-4 도심 공공주택 복합사업 선정기준 ····· 54
표 3-5 재정비 대상지역 기초데이터 리스트 ····· 56
표 3-6 재정비 대상지역 기초데이터 리스트 ····· 72
표 3-7 데이터 기초통계량 ····· 74
표 3-8 재정비 관련 사업방식별 요건 ····· 80
표 3-9 재정비 관련 사업방식별 요건을 만족하는 재정비 대상지 ····· 81
표 3-10 사업방식별 요건을 만족하는 재정비 대상지의 특성 ····· 83
표 3-11 재정비 대상지와 도심 공공주택 복합사업 후보지 주요 특성 비교 ··· 90

표 3-12 재정비 대상지와 국토부 발표 대상지 주요 특성 비교 ····· 93
표 4-1 적절한 성과지표의 요건(SMART) ····· 101
표 4-2 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표들의 선행연구 집합표 ····· 105
표 4-3 정비잠재력 지수산출을 위한 가중치 설정방법 검토 ····· 107
표 4-4 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표들의 이론적 방향성 제시 ····· 111
표 4-5 정비잠재력 지수 구성요소들의 기초통계결과 ····· 116
표 4-6 요인분석의 설명된 분산 결과표 ····· 118
표 4-7 요인분석의 회전된 성분행렬 및 공통변량 ····· 119
표 4-8 10개 지표 가중치 산출 결과 ····· 120
표 4-9 시나리오 1에 의한 정비잠재력지수 산출결과 ····· 122
표 4-10 자치구별 재정비 대상지와 정비잠재력지수 상위 10% 비교 ····· 123
표 4-11 종로구 창신2동 일대(154) 비교분석 결과표 ····· 125
표 4-12 시나리오 2에 의한 정비잠재력지수 산출결과 ····· 126
표 4-13 수요·공급·정책 정비잠재력지수 1순위 지역 현황 ····· 127
표 4-14 수요, 공급, 정책측면별 상위10% 대상지 ····· 128
표 4-15 SH가 사업시행자로 참여하는 공공재개발 비교분석 결과표 ····· 129
표 4-16 공공재개발 정비잠재력지수 산출결과 ····· 129
표 4-17 성북1지구 공간특성 요약 ····· 131
표 4-18 SH 시행 공공재개발 대상지 공간특성 요약 ····· 133
부록 표 1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완 사례 ····· 149
부록 표 2 서울시 공공주도 사업 후보지 ····· 153
부록 표 3 공공주도 사업 대상지 보도자료와 공간데이터 구축 예시 ····· 154
부록 표 4 공공재건축 정비잠재력지수 산출결과 ····· 158
부록 표 5 도심공공주택복합사업 정비잠재력지수 산출결과 ····· 158
부록 표 6 자치구별 건축물 기초현황 ····· 160
부록 표 7 자치구별 주거용 건축물 기초현황 ····· 161
부록 표 8 자치구별 상업용 건축물 기초현황 ····· 162
부록 표 9 자치구별 상업용 건축물 기초현황 ····· 163

부록 표 10 용도지역별 개발 용적비 밀도분석 결과 ····· 164
부록 표 11 수요측면에서 상위5개 지역 ····· 165
부록 표 12 공급측면에서 상위5개 지역 ····· 167
부록 표 13 정책측면에서 상위5개 지역 ····· 169

그림목차

그림 1-1 공간적 범위 ····· 5
그림 2-1 도정법에 의한 정비사업의 종류 변화 ····· 10
그림 2-2 주택공급의 비탄력성 ····· 11
그림 2-3 가격규제로 인한 사회후생 손실 ····· 23
그림 2-4 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(안) 열람공고 ·· 29
그림 2-5 공공기획 개념 ····· 32
그림 2-6 공공주도 후보 대상지 ····· 40
그림 3-1 분석단계별 내용 및 활용데이터 ····· 45
그림 3-2 분석단계별 내용 및 활용데이터 ····· 45
그림 3-3 개발 용적비 개념도 ····· 48
그림 3-4 개발 용적비 현황 ····· 49
그림 3-5 용도지역별 평균 대비 개발 용적비 현황 ····· 50
그림 3-6 노후 건축물 분포 현황 ····· 51
그림 3-7 서울시 개발불능지 ····· 57
그림 3-8 기존 개발계획 데이터 구축 방법 ····· 58
그림 3-9 기 개발계획(의제처리) 지역 ····· 59
그림 3-10 Point Density와 Kernel Density 차이 ····· 60
그림 3-11 밀도분석 결과물 예시 ····· 60
그림 3-12 중첩분석 예시 ····· 61
그림 3-13 분석공간 단위별 공간밀도 분석결과 ····· 63
그림 3-14 개발 용적비 공간밀도 분석결과 ····· 64
그림 3-15 용도지역 평균대비 개발 용적비 공간밀도 분석결과 ····· 64
그림 3-16 건물노후도 공간밀도 분석결과 ····· 65

그림 3-17 중첩분석 결과 ····· 66
그림 3-18 저이용·노후도 중첩분석 및 상위 40% 도출 ····· 67
그림 3-19 최종 재정비 대상지역 및 사업지구 구획 예시 ····· 68
그림 3-20 분석결과 실제지도 비교 사례 ····· 69
그림 3-21 재정비 대상지 구획 ····· 70
그림 3-22 특성분석 및 유형화 예시 ····· 75
그림 3-23 군집수 결정 예시 ····· 76
그림 3-24 군집수별 표준편차 ····· 77
그림 3-25 군집수별 Gap 통계 ····· 77
그림 3-26 군집분석결과(모든 공간변수) ····· 78
그림 3-27 군집수별 표준편차 ····· 79
그림 3-28 군집수별 Gap 통계 ····· 79
그림 3-29 군집분석결과(물리 공간변수 활용) ····· 79
그림 3-30 사업유형별 사업가능 대상지 ····· 82
그림 3-31 공공주도 사업대상지역 구축방법 ····· 85
그림 3-32 공공주도 사업 대상지 ····· 86
그림 3-33 재정비 대상지역과 도심 공공주택 복합사업 후보지역 간 비교 ····· 87
그림 3-34 재정비 대상지와 주거상업고밀지구(역세권) 대상지 특성비교 ····· 88
그림 3-35 재정비 대상지와 주택공급활성지구(저층주거지) 대상지 특성비교 89
그림 3-36 재정비 대상지역과 공공재개발 후보지역 간 비교 ····· 91
그림 3-37 재개발 사업가능 대상지와 공공재개발 대상지 특성 비교 ····· 92
그림 4-1 재정비 대상지 우선순위 설정을 위한 연구흐름도 ····· 99
그림 4-2 요인 분석 개념도 ····· 110
그림 4-3 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표 ····· 113
그림 4-4 10개 지표에 대한 스크리도표 ····· 117
그림 4-5 정비잠재력 지수를 구성하는 인자들의 가중치 결과 ····· 121
그림 4-6 재정비 대상지와 정비잠재력지수 상위 10% 비교 ····· 123
그림 4-7 창신동 대상지 기초현황 ····· 124

부록 그림 1 학교기업 목표 ····· 147
부록 그림 2 재정비 공간DB 공간분포 확인 ····· 171
부록 그림 3 재정비 공간DB 조회 범위 설정 ····· 172
부록 그림 4 재정비 공간DB 조회 예시1 ····· 172
부록 그림 5 재정비 공간DB 조회 예시2 ····· 173
부록 그림 6 재정비 공간DB 조회 예시3 ····· 173

1장

서론

1.1 연구배경 및 목적

1.2 연구범위 및 방법

제1장 서론

1.1 연구배경 및 목적

도시의 외연적 확장 보다는 도심 내 가용공간 주목

○ 최근 저금리, 풍부한 유동성 및 매수 심리가 높음에 따라 서울의 주택가격은 연일 상승세가 지속됨. 신규공급이 양적으로 늘지 않고 있는 상황에서 무주택 임차가구에 대한 주거불안이 가속화 되고 있는 현실임.

○ 대부분의 서울시민은 주거생활 트렌드 변화, 가구분화, 직주근접 등의 이유로 인프라가 밀집된 도심 내 거주를 희망하고 있으나, 현재는 수요에 대응한 도심 내 주택공급이 제한적인 상황

- 참고로 주거안정을 위해 공급되는 공공임대주택 재고는 약30만호로 서울시 전체가구 대비 7.8% 수준이며 정비사업으로 주로 도심 내 공급되는 재개발임대주택이 약64천호로 가장 많은 비중을 차지함.

- 이영민·성진욱(2017)에 따르면 재개발임대주택 입주자의 30%는 동일 자치구로 출퇴근하는 것으로 나타나 직주근접에 상당 기여한 것으로 평가하고 있으며, 직주근접은 소득과 긍정적인 영향관계를 나타내고 있음을 밝힘.

○ 정부는 주택부문에 있어서 그 간의 규제중심의 정책에서 공급확대를 위한 대책을 발표하였으며, 주요 골자는 정부·지자체·공기업이 주도하여 주택을 공급하는 이른바 「공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」 발표함.

- 해당 대책은 도심 내 양호한 주택을 공급하기 위해 용적률 등 도시규제를 완화하고 다양한 이해관계의 조율을 통해 사업기간 단축 등 사업성을 확보할 수 있도록 지원

- 이로 인해 절감된 비용, 즉 확보된 이익은 기존 주민에 대한 수익, 생활인프라 등 개발이익에 대한 공유화를 통해 지역사회에 환원하는 것이 목적

민간의 역할까지 아우르는 공공주도형 정비 기틀 마련

○ 공공과 민간은 주택공급을 통한 목표와 과정, 대상 등이 상이하나 최근의 정부는 민간부문에서 주로 행해지는 주택사업에 적극적으로 참여의사를 밝힘.

- 5.6 대책에서는 수도권 주택공급의 토대를 근본적으로 강화하기 위한 방안으로, 2022년까지 서울 도심에 7만호 부지를 추가 확보하고, 2023년 이후 수도권에 연평균 25만호+α 수준의 주택을 공급한다는 내용임.
- 8.4 대책에서는 5.6대책의 후속적인 차원에서 주거환경 정비가 필요하지만 아직, 정비구역으로 지정되지 않은 지역(정비예정구역, 정비해제구역)에서도 공공재개발이 가능하도록 허용함.
- 2.4 대책에서는 주민이 희망하는 경우 재개발 및 재건축을 SH 등 공기업이 직접 시행하고, 공기업 주도로 사업 및 분양계획을 수립, 신속히 사업 추진할 수 있도록 함.

○ 해당 대책들에서 중요한 것은 주민이 희망 하는 경우 공공주도 Fast-track을 제공하여 신속한 주거문제를 해결하는 것에 있음. 부차적으로 선결되어야 하는 문제는 사업이 실행되기 위해서는 우수입지를 발굴하는 것에서부터 출발

○ 즉, 객관적인 측면에서 재정비가 필요한 곳은 어디인지, 우선순위는 어디에 두어야 하는지 학술적·정책적 차원에서 접근이 요구됨.

신규 사업모델로써 공공참여 및 공공디벨로퍼로서 역할 재정립

○ 이 연구는 그간 민간주도로 활용된 정비사업에서 서울주택도시공사의 신규사업 대상지를 발굴하고 선제적 참여방안을 모색하고자 함.

○ 단기적으로는 서울주택도시공사의 신규 시범사업 후보지를 도출할 수 있는 기초자료로 활용하고, 장기적 안목에서 볼 때, 공공디벨로퍼로서 향후 재정비가 필요한 지역에 대해 대응하기 위한 근거로 활용하고자 함.

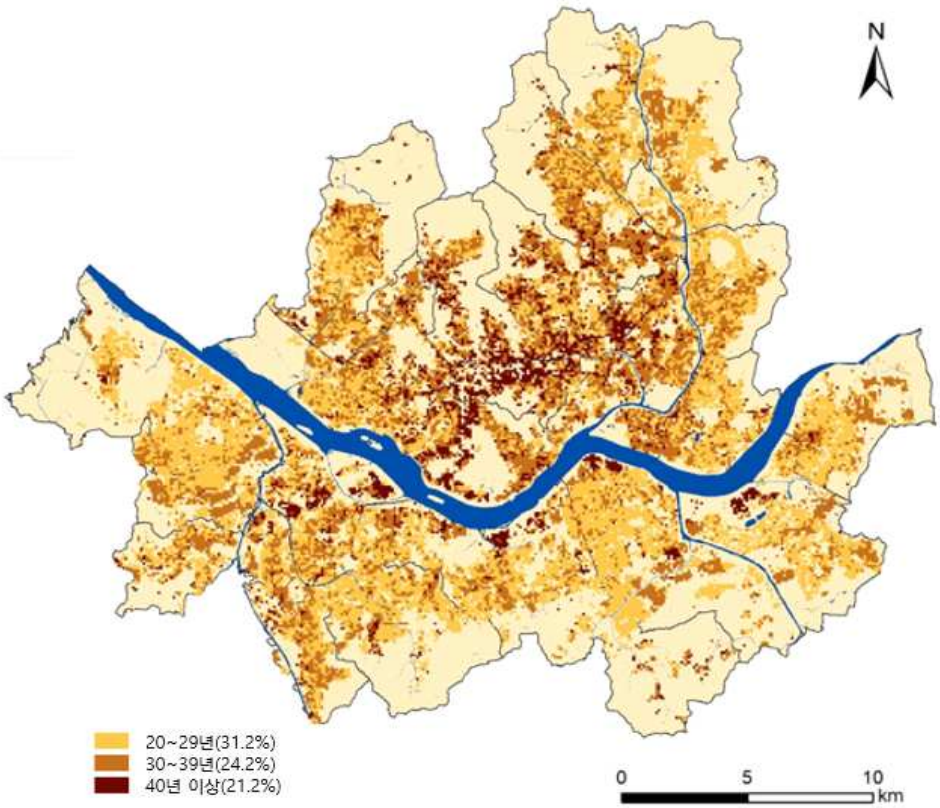
1.2 연구범위 및 방법

서울전역을 대상으로 재정비가 필요한 공간 발굴

○ 이 연구의 공간적 범위는 특정공간을 국한하지 않고 서울특별시 전역을 대상으로 하며, 시간적 범위는 주로 활용한 데이터의 구득 가능한 시점을 고려하여 2020년으로 설정함.

- 건축물의 준공년도를 기준으로 노후도를 산정하였고, 서울시 노후건축물의 분포는 아래그림과 같음.

그림 1-1 공간적 범위



○ 내용적 범위는 크게 이원화 할 수 있음.

- 우선은 재정비가 필요한 지역을 아래 표1-1의 분석과정을 통해 구축함.
- 이후 재정비 대상지역들의 정비잠재력 지수를 도출하여 사업의 우선순위를 수요, 공급, 정책측면에서 살펴봄.

표 1-1 분석과정 및 활용데이터

구분		내용	출처
재정비 DB 구축	1단계	기초현황분석	서울시 행정경계(통계청, 2020) 건축물대장(공간정보포털, 2020)
	2단계	재정비 대상지역 제외	개발불능지 공간데이터(공간정보포털, 2020) UPIS 기개발계획지역(서울시, 2020)
	3단계	저이용 노후대상지 공간분석	연구진 자체분석
우선 순위	1단계	정비잠재력 지수	연구진 자체분석
	2단계	수요,공급,정책특성 반영 정비잠재력 지수	연구진 자체분석

빅데이터를 활용하여 재정비가 필요한 지역 탐색

○ 앞서 제시된 표에서 확인할 수 있듯이 자료접근이 가능한 빅데이터를 활용하여 건물의 물리적인 여건과 주변환경을 고려하여 재정비 대상지역을 도출하고 공간DB를 구축함. 이 때 방대한 데이터를 체계적으로 구축하기 위해 서울시립대학교 산하의 학교기업인 시공간분석연구소에게 데이터를 수집, 생성, 가공에 대한 학술용역을 위탁하였음(부록 참조).

○ 주로 활용한 연구방법은 데이터 전처리를 위해서 R 소프트웨어를 활용하였으며, 이후 ArcGIS를 활용하여 입지기반의 공간분석을 다차원적으로 시도함.

○ 또한 탐색적 요인분석의 하나인 주성분 분석(Principal component analysis; PCA)을 활용하여 정비잠재력 지수에 영향을 미치는 변수들 간의 통계적 검증을 거쳐 주요 요인을 도출함.

- 참고로 해당 단계별 주요 조작적 정의 및 방법은 <제3장> 및 <제4장>에서 상세히 다루고 있음.

2장

현황 및 여건분석

2.1 분석개요

2.2 정비사업 관련 정책 흐름

2.3 서울시 정비사업 특성

2.4 공공참여형 정비사례

2.5 소결

제2장 현황 및 여건분석

2.1 분석개요

○ 현 정부 들어 규제중심의 부동산 정책이 주로 시행되었다가 공급확대로 전환함. 특히 최근 5.6대책(2020.5.6.) 및 8.4대책(2020.8.4.)을 통해 그간 민간위주의 정비사업을 통한 공급에서 공공참여 방식으로 참여기회가 확대됨.

○ 특히, 올해 2.4대책(2021.2.4.)을 통해 공공직접시행 방식 및 도심 공공주택 복합사업 추진 여건이 마련됨. 이는 대안적 정비모델로써 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」의 주요 실현수단으로 도입됨.

○ 그러나 「도시 및 주거환정비법」에 따른 재개발, 재건축 등이 지지부진한 상태이며 공공재개발, 공공재건축 등이 크게 시장에서 호응 받지 못한 상황에서 공공직접시행 정비사업의 실효성에 대해 의문을 제기하는 상황도 발생함.

○ 그럼에도 불구하고 공공의 개입이 일부 필요하다고 보는 상황은 분명해 보임. 공공의 지원을 통해 주택공급 물량을 증대시키고, 보다 효율적인 방법으로 도시를 관리해 나가는 측면에서 그 의의를 가짐.

○ 제2장에서는 이러한 상황을 고려하여, 서울의 정비사업 추진현황을 면밀히 살펴보고자 하여 재정비 대상지 발굴 등 전향적인 공공참여 방안에 대한 정책적 시사점을 도출하기 위한 기초자료로 활용하고자 함.

2.2 정비사업 관련 정책 흐름

정비사업은 주로 재개발 및 재건축을 통해 시행

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 구분됨.

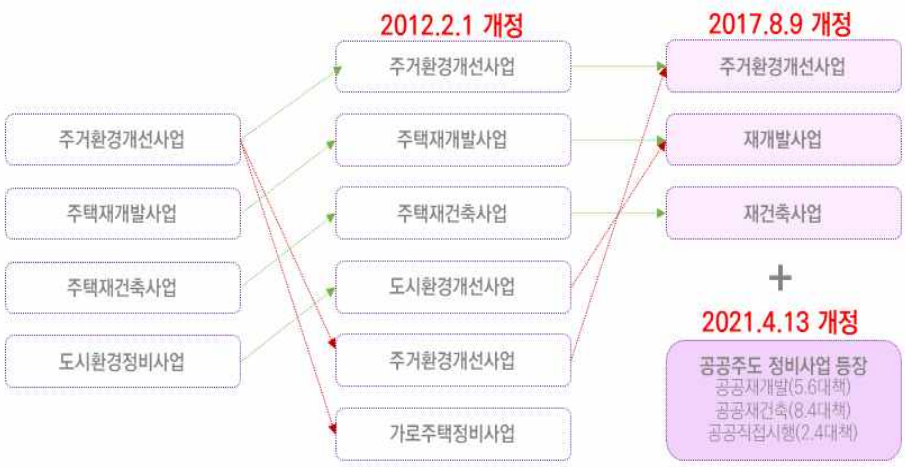
○ 종전 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업은

2012.2.1. 법 개정에 따라 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 세분되었음.

○ 그러나 사업의 종류가 많고 기준이 복잡하다는 평가로 2017.8.9. 법 개정을 통해 '주택재개발사업'은 '재개발사업'[1)]으로, '주택재건축사업'은 '재건축사업'으로 변경되었고, '도시환경정비사업'은 '재개발사업'의 한 유형으로, '주거환경관리사업'은 '주거환경개선사업'의 한 유형으로 포함됨.

○ 또한 2021.4.13. 개정을 통해 공공재개발 및 공공재건축 유형을 신설함.

그림 2-1 도정법에 의한 정비사업의 종류 변화



최근 정비사업의 기조는 공공성을 강화한 정비사업 활성화

○ 현 정부의 부동산 정책방향은 대출제한, 종합부동산세 등 과세강화, 재개발·재건축 시장 규제, 분양가 상한제 등 주로 서울을 포함한 수도권 지역의 집 값 잡기에 초점이 맞춰져 있으나 집값이 오르는 규제의 역설을 보임.

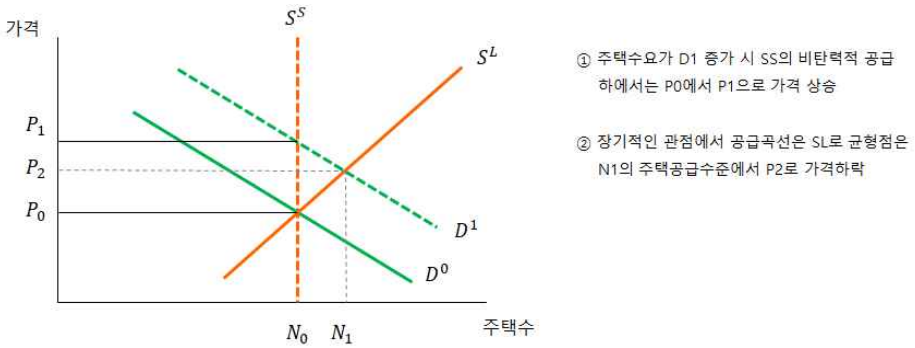
1) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조(재개발사업의 구분) 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.
1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

○ 정부개입의 주요이유는 주택공급의 비탄력성을 고려하는 것으로 보임. 장기적으로 주택수요는 가구소득, 인구구조, 점유형태 변화 등에 따라 움직임. 단기간 내에 주택수요가 증가하거나 감소하는 경우를 관찰 할 수 있음.

○ 주택공급이 비탄력적인 상황에서는 주택가격 및 임대료 상승 초래하며, 주택공급이 증대되지 않은 상황에서는 기존주택 소유자에게만 경제적 혜택

○ 공공과 민간은 주택공급을 통한 목표와 과정, 대상 등이 상이함. 최근의 정부는 민간부문에서 주로 행해지는 주택사업에 적극적으로 참여의사를 밝힘에 따라 5.6대책, 8.4대책, 2.4대책을 통해 정비사업과 공공의 역할에 대해 살펴보고자 함.

그림 2-2 주택공급의 비탄력성



5.6 대책에는 공공재개발 등 주택공급 확대를 강화하기 위한 대책 도입

○ 수도권 주택공급의 토대를 근본적으로 강화하기 위한 방안으로, 2022년까지 서울 도심에 7만호 부지를 추가 확보하고, 2023년 이후 수도권에 연평균 25만호+α 수준의 주택을 공급한다는 내용임.

○ 공공성을 강화한 정비사업 활성화 차원에서 조합 갈등, 사업성 부족 등으로 장기 정체중인 재개발 사업에 공공이 참여해 신속하게 사업 추진 계획[2)]

2) 또한 가로주택정비사업 뿐만 아니라 소규모 정비사업 전체에 용적률 완화 및 주차장 설치의무 완화하며, 역세권 민간주택사업 활성화를 위해 역세권의 범위를 250m에서 350m로 한시 확대하고, 도시계획을 수립하는 사업의 용도지역 상향을 고려함.

○ 서울 내에는 총 531곳의 재개발.재건축 사업이 추진 중이며, 최근 3년(`17년~`19년) 동안 인허가 年 2.6만호, 착공 年 2.8만호를 기록하여, 예년 수준(10년 평균)을 뛰어 넘는 공급실적을 달성함.

○ 그러나 주거여건이 열악해 신속한 정비가 필요한 일부 재개발이 사업성 부족 등으로 오랫동안 조합설립도 못하고 정체 중임.[3] 또한, 조합설립에 성공 하더라도 조합 내 갈등, 복잡한 절차로 착공까지 평균 10년 이상 소요되고 있는 것으로 분석됨.

○ 이에 따라 공공참여를 통해 오랫동안 멈춰져 있는 재개발 사업을 재개하고, 기 추진 중인 사업의 속도를 높여서 도심 내 주택공급 보완하고자 하는 것이 주요 내용임.

○ LH 및 SH가 단독.공동시행자로 재개발 및 주거환경개선사업 참여하여 신속하고 투명한 사업추진, 재정착 지원, 공공성 높은 주택을 공급을 할 수 있음. 또한 도시규제 완화, 신속한 인허가, 국비.기금지원의 인센티브가 존재하며 공공재개발을 통해 개선될 수 있는 점은 아래와 같음.

- 첫째, LH 및 SH가 관리처분 시 산정되는 분담금을 끝까지 보장함에 따라 조합원 재산권을 보장할 수 있음.
- 둘째, 세입자 지원을 강화할 수 있음. 재개발로 건설되는 공공임대 입주자격을 정비구역 지정 이전부터 거주하던 세입자에서 공공시행자 지정 시 거주중인 세입자로 확대되며, 국비를 지원하여 사업지 인근에 공공임대상가 등 대체영업지 조성할 수 있음.
- 셋째, 사업성 보완 및 신속한 사업 추진을 위해 주택법 개정을 통해『주택공급활성화지구』[4]를 신설하여 도시.건축규제 완화할 계획임.
- 마지막으로 그 간 재개발 사업에 지원되지 않던 금융지원 등 사업지원이 강화될 전망이며 주택도시기금에서 총사업비 50%까지 사업비 융자를 전향적으

3) 서울 재개발 구역 중 102곳이 구역지정 이후 10년간 조합설립에 실패
4) 공공재개발 활성화를 위해 도시규제 완화, 기부채납 완화, 신속한 인허가 등을 지원하는 특례지구 신설

로 검토함.

※참고: 주택공급활성화지구 지정효과 세부내용

□ 도시규제 완화

- ㅇ (용도지역 상향) 2종 주거→ 3종 주거, 주거→ 준주거 등으로 상향
- ㅇ (용적률 완화) 필요시 법적 상한 용적률을 일부 초과하도록 허용
- ㅇ (기부채납 완화) ① 기반시설 기부채납 수준 ② 용도지역 상향 또는 용적률 상향 시 공공임대주택 기부채납 비율 완화*

  * 현재는 증가하는 용적률 상향시 증가하는 용적률의 1/2을 공공임대로 기부채납

※ 지자체 전담 도시계획위원회(수권소위) 심의를 거쳐 개별 사업지의 특성에 맞게 적정한 수준으로 규제완화 및 기부채납 비율 적용 예정

□ 신속한 인허가 지원

- ㅇ 서울시에 주택공급활성화지구 전담 도시계획 수권소위 운영 예정(LH·SH가 주택공급활성화지구에서 시행하는 모든 사업의 도시계획 심의)
- ㅇ 국토부 및 서울시에 각각 사업시행계획을 통합심의하는 통합심의 위원회 설치 (LH사업→ 국토부 심의, SH사업→ 서울시 심의)

□ 분양가 상한제 적용 예외

- ㅇ 공공시행자는 전체 공급 물량 중 조합원 물량을 제외한 50% 이상을 공적임대로 공급하므로 일부 사업성 보전을 위해 분상제 미적용
- ㅇ 다만, 공급가격은 HUG 고분양가 관리가격 수준으로 결정

□ 실수요자 보호

- ㅇ 주택공급활성화지구 내에서 공급하는 일반분양분은 최대 10년 전매제한 및 최대 5년 거주의무 부여

8.4 대책에서는 5.6대책의 후속보완 및 공공재건축 도입

○ 5.6대책의 후속적인 차원에서 주거환경 정비가 필요하지만 아직, 정비구역으로 지정되지 않은 지역(정비예정구역, 정비해제구역[5])에서도 공공재개발이 가능하도록 허용함.

○ 5.6대책에서는 주로 재개발에 초점이 맞추어져 있었다면 8.4대책에서는 공공참여형 고밀재건축 도입에 관한 내용임.

5) 뉴타운 등 정비구역으로 지정되었다가 사업 지연 등으로 해제(서울 내 176개소) 되었으며 이중 145개(82%)가 노원·도봉·강북 등 강북 지역에 소재

○ LH 및 SH 등 공공이 참여(소유자 2/3 동의)하여, 도시규제 완화를 통해 주택을 기존 세대수 보다 2배 이상 공급하며 개발 이익은 기부채납으로 환수하는 것이 골자임.

○ 공공참여 유형은 공공이 자금 조달, 설계 등을 지원하는 공공관리 방식, 조합과 지분을 공유하는 지분참여 방식 등으로 조합 등이 선택 가능함.

○ 용적률을 300~500% 수준으로 완화하고, 층수는 최대 50층까지 허용할 수 있도록 하며 주거공간을 최대로 확보하기 위해 준주거지역의 주거비율 상한(현행90%)과 공원설치 의무(재건축시 세대 당 2㎡) 완화예정임.

○ 고밀 재건축을 통해 기부채납 받은 주택은 장기공공임대(50%이상) 및 무주택, 신혼부부.청년 등을 위한 공공분양(50%이하)으로 활용하며, 공공임대ㆍ공공분양의 구체적 공급방식은 지역별 수요ㆍ여건 등에 따라 지자체가 결정할 수 있도록 자율권을 부여함.

○ 이를 통한 기대효과는 인허가 절차 지원, 용역업체 및 시공사 선정 지원 등을 통해 사업 가속화가 기대됨. 또한 투명한 사업관리, 사업자금 지원으로 갈등을 줄이고 투명성을 확보할 수 있음. 나아가 민간 브랜드 사용, 특화설계, 시공품질관리 등의 주민의견이 적극 반영할 수 있다는 장점이 있음.

※참고: 재건축 물량 추산

□ 검토목적: 서울 도심권 공급물량 확대 가능성을 검토하기 위해 서울시내 재건축 사업장을 대상으로 계획용적률에 따른 추가공급 물량을 개략 추산

□ 현황

ㅇ 서울시내 재건축 사업장 총 309개 중 강북지역 94곳(30.4%)

ㅇ 용산구 12곳, 중랑구 11곳, 마포구 9곳, 서대문구 9곳 순

ㅇ 강남 · 서초 · 송파 · 강동(강남4구)는 135곳으로 전체 43.7% 차지

구분	정비 구역수	자료확인 가능한 정비구역		
		정비 구역 수	현재 세대수 (가구)	계획세대수 (가구)
재건축 사업	309	168	137,478	190,139 ※ 현재세대수 대비 약 1.38배 증가

자료 : 서울시 정비사업 현황(2020년 4월 기준)

□ 재건축사업 물량 추산

ㅇ 검토대상: 서울시 내 재건축 사업장

ㅇ 168개 정비구역 대상 중 사업추진단계를 고려하여 68개 사업장 대상

※ 관리처분인가 이후 착공, 준공 등 제외

※ 강북지역(도심권, 동북권, 서북권), 강남지역(동남권, 서남권)

ㅇ (추산결과): 구역지정~사업시행인가 단계

(전체)

ㅇ 평균 용적률 400% 적용 시 5.2만호 추가공급가능하며 절반정도인 2.6만호는 공공임대로 활용가능

구분		구역수	현재 세대수	계획 세대수	용적률 300%	용적률 400%	용적률 500%
전체		68	41,290	58,442 (17,152)	70,669 (29,379)	94,225 (52,935)	117,782 (76,492)
강북지역		16	9,569	11,936 (2,367)	15,208 (5,639)	20,277 (10,708)	25,347 (15,778)
	마용성	5	2,180	3,378 (1,198)	4,244 (2,064)	5,659 (3,479)	7,073 (4,893)
강남지역		52	31,721	46,506 (14,785)	55,461 (23,740)	73,948 (42,227)	92,435 (60,714)
	강남4구	31	21,183	30,195 (9,012)	34,028 (12,845)	45,370 (24,187)	56,714 (35,531)

주 : ( ) 안은 현재 세대수 대비 늘어나는 물량임

(강남4구 vs. 그 외 지역)

ㅇ 평균 용적률 400% 적용 시 강남 4구외에 2.8만호 추가공급 가능

구분	구역수	현재 세대수	계획 세대수	용적률 300%	용적률 400%	용적률 500%
전체	68	41,290	58,442 (17,152)	70,669 (29,379)	94,225 (52,935)	117,782 (76,492)
강남4구	31	21,183	30,195 (9,012)	34,028 (12,845)	45,370 (24,187)	56,714 (35,531)
그 외	37	20,107	28,247 (8,140)	36,641 (16,534)	48,855 (28,748)	61,068 (40,961)

주 : ( ) 안은 현재 세대수 대비 늘어나는 물량임

□ 분석결과

ㅇ 정비사업의 계획밀도기준은 400% 이상을 전제로 볼 때, 서울시 전역에 추가 확보할 수 있는 물량은 총 5.2만호로 추산

ㅇ 그 중 대부분은 강남지역에 해당(4.2만호), 강북지역(1만호)으로 구분

ㅇ 강남지역을 강남 4구만 한정하여 살펴보면(2.4만호), 그 외 지역에서는 2.8만호로 비슷한 수준임.

ㅇ 강남지역 재건축 규제완화에 대한 우려

- ㅇ 공공재건축은 정체된 정비사업을 촉진하고 주택공급기반을 강화한다는 점에서 의미가 있지만 재건축 물량을 공공과 민간이 사업주체별로 나누는 것이 됨.
- ㅇ 강남4구에 집중된 강남지역 재건축 규제완화는 공급으로 인한 가격제어 효과보다는 공급보다 수요가 더 많아
- ㅇ 오히려 특정지역 재건축 대상 아파트의 잠재가치를 올려 가격을 더 상승시킬 가능성이 있음.

공공지원을 넘어 2.4 대책에서는 공공직접시행방식 도입

○ 2.4대책에서는 크게 세 가지 측면에서 기존 대책과 차별성을 가짐. 첫째, 도심 내에 충분한 물량, 품질 높은 주택을 공급을 위해 용적률, 층수 등 도시.건축 규제 완화 계획

○ 둘째, 공공이 참여하는 사업의 경우 토지주, 세입자 등 다양한 이해관계를 조율하고, 신속한 인허가 및 부지확보를 통해 사업기간을 5년 이내로 대폭 단축

○ 셋째, 발생하는 이익은 토지주에 대한 충분한 수익, 세입자 및 영세상인의 안정된 삶, 생활 인프라 확충, 지역사회 정주여건 개선 등으로 공유예정

○ 2.4대책에서「도시 및 주거환경 정비법」개정을 통해 도입예정인 공공 직접시행 정비사업은 주민이 희망하는 경우 재개발 및 재건축을 LH 및 SH 등 공기업이 직접 시행하고, 공기업 주도로 사업.분양계획을 수립, 신속히 사업추진하는 것을 말함. 이는 민간정비사업이 정비구역지정에서부터 이주까지 평균 13년 소요되는 것을 5년 이내로 단축할 수 있음.

○ 사업절차는 ①조합은 공기업컨설팅 결과(개략적 토지이용·밀도계획·추가수익 등)를 토대로 조합원 1/2동의로 공공 직접시행 정비사업 신청, ② 공기업이 제안사업 적정성을 검토하여 지자체에 정비계획 변경을 신청하고, 조합이 1년 내 2/3동의 받으면 사업확정, ③『공공 직접시행 정비사업』추진이 확정되면 공기업은 단독 시행자가 되어 현물선납 및 수용방식으로 부지확보 실시, ④ 지자체가 통합심의 후 신속 인허가 및 착공

※참고: 공공 직접시행 정비사업 추진절차

시행절차	주요내용
기존 정비구역 (정비계획 旣수립지역)	▸ 행위 제한 旣적용
⇩	
사전 컨설팅 (공공→토지등소유자) * 비법정절차로 생략 可	▸ (조합) 공공시행자에게 사전컨설팅 신청 ▸ (공공) 개략적인 시나리오별 밀도계획·우선공급 가격 (확정수익) 등 제공
⇩	
정비계획 변경 제안 (토지등소유자→공공시행자)	▸ (조합) 1/2 동의로 공공시행자에게 정비계획 변경 제안 * 조합총회(과반)의결을 거쳐 제안 ▸ (공공) 지자체에 제안 사실을 통지 ▸ (지자체) 해당 구역을 토지거래허가구역으로 지정
⇩	
정비계획 변경 신청 (공공시행자→지자체)	▸ (공공) 사업 필요성* 등 고려, 사업추진 동의 시 지자체에 정비계획 변경** 신청 * 저밀→고밀 개발 가능성, 도시·건축 입지여건 등 ** 사업방식(관리처분→수용),사업시행자(조합→공공시행자)
⇩	
정비계획 변경 (지자체)	▸ (조합) 변경신청 후 1년 내, 조합원 2/3, 면적 1/2 동의 확보 (미충족시 정비계획 변경 신청 취소) ▸ (지자체) 사업방식, 사업시행자 등 정비계획 변경 ☞ 사업인정 고시(감정평가 시점) + 조합해산
⇩	
부지확보 (공공시행자)	▸ (토지등소유자) 우선공급 희망자는 현물선납 약정 + 우선공급 미희망자에 대해서는 협의매수 및 수용착수
⇩	
시공브랜드 선정	▸ (토지등소유자) 희망 시공브랜드를 선정하여 공공시행자에 통지
⇩	
사업계획 수립· 통합심의(지자체)	▸ (지자체) 건축심의, 주택사업계획 승인을 위한 통합심의 · 인가
⇩	
우선공급계약·착공	▸ 우선공급분 현물선납 계약(소유권 이전) · 이주 ▸ (공공) 착공 + 세입자 등 이주비 지원

○ 사업시행 방식은 재개발 및 재건축에 새로운『공기업 직접시행』방식 신설하여 조합원 과반수 요청이 있으면 공기업이 지자체에게 단독시행을 신청하고, 공기업이 사업시행(분양계획 포함)을 전담함.

○ 기존 사업과 가장 큰 차이는 관리처분이 아닌 현물선납 방식으로 진행된다는 점으로 조합원에게 우선공급권을 부여하고, 장래 부담할 아파트 값을 기존 소유자산으로 현물선납한 후 정산하는 방식 도입하여 소유권 이전으로 모든 사업 리스크를 공기업이 부담

○ 해당 사업의 공공성 제고를 위해 공기업이 단독시행 신청 시 해당 구역은 토지거래허가구역 지정하게 되며, 공공분양(조합원 분양포함) 70~80% 및 공공임대.공공자가 20~30% 구성함.

○ 또한 용적률 상향 시 임대주택을 기부채납하는 방식을 적용하지 않고, 재개발 10~15%, 재건축 5~10% 범위에서 공공임대 의무공급함.

○ 개발이익은 1차적으로 기존 조합원의 추가 수익률을 보장하고, 남는 수익을 활용하여 특수상황 토지소유자 및 세입자 지원, 생활SOC 확충에 활용

표 2-1 공공직접시행 개발이익 공유 예시(재건축 사례)

구분	금 액(억원)		내 용	비 중
(+) 용적률 상향 수익	+500		법적상한 용적률 적용	-
(+) 재초환 면제 수익	+500		개별 조합원 재초환 면제	-
= 기존 대비 추가 수익	1,000		-	-
< 개발이익 공유 우선순위>	집행	잔액	-	100%
토지소유자 추가수익 보장	△300	700	추가수익률 10~30%p 보장	30%
생활SOC 확충	△200	500	지역사회 생활편의시설	20%
특수상황 토지소유자 지원	△250	250	부담능력 없는 토지주 보호	25%
세입자 및 영세상인 지원	△150	100	이주비, 재정착 비용	15%
공공자가 등	△100	-	-	10%

2.3 서울시 정비사업 특성

2.3.1 전반적 흐름

재개발 및 재건축 부진 등으로 인한 주택공급 감소

○ 정비사업은 주택시장의 영향을 상당히 받는 사업이며, 최근 주택가격 상승, 코로나19 이슈 등은 피해갈 수 없는 상황임.

○ WHO가 코로나19로 인해 팬데믹(pandemic) 선포한 이후 85개국이 긴급 자금을 요청(IMF, 2020)하였으며, 2008년 글로벌 금융위기와 2020년 코로나19의 경우 공통점은 경제위기와 전염병이 겹쳤다는 점에 있으며 집값 급등에 대한 피로감이 존재

○ 또한 정부정책이 대체적으로 부동산 규제측면의 경향을 보였다는 것이 유사하다고 볼 수 있으나 현재의 저금리 기조와 서울의 경우 정비사업 규제로 인한 공급부족의 문제 또한 중요한 변수로 판단됨.

※참고: 정비사업 해제에 따른 주택공급감소 및 주택가격 상승효과
- ㅇ 공급감소에 따른 가격상승 효과는 아래의 이론적 틀로 설명할 수 있음.
- ㅇ 해제없이 계획대로 추진 시 예상되는 공급물량과 실제 공급물량이 차이가 발생
- ㅇ 정비사업구역 주변 지역의 유사 아파트 가격이 상승
- ㅇ 즉 주택수요는 주변 재고시장으로 이동하게 되어 재고 주택가격상승

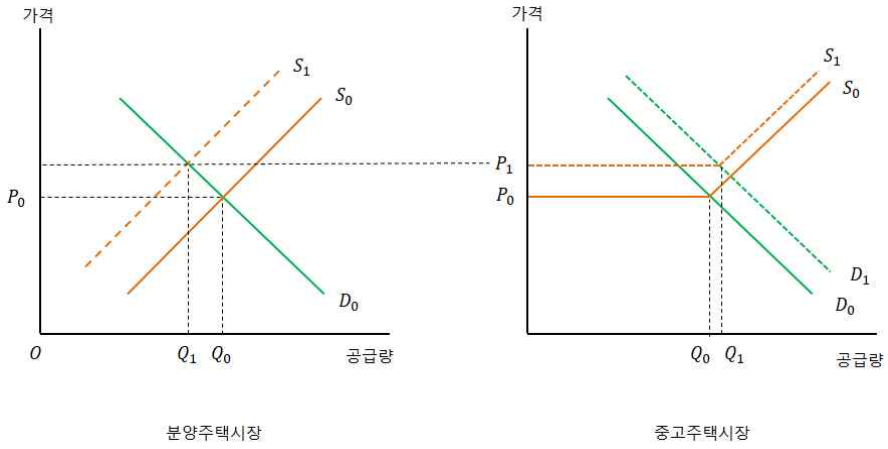


표 2-2 자치구별 재개발 및 재건축 현황

(단위 : ㎡, %)

구분		재개발						재건축		총합계	
		합계	비율	도시정비형	비율	주택정비형	비율	합계	비율	합계	비율
도심권	합계	1,697,922	10.7	500,065	32.1	1,197,858	8.4	404,861	2.7	2,102,783	6.9
	용산구	1,189,403	7.5	253,660	16.3	935,743	6.5	396,992	2.7	1,586,396	5.2
	종로구	336,005	2.1	237,758	15.3	98,247	0.7	7,869	0.1	343,873	1.1
	중구	172,514	1.1	8,646	0.6	163,868	1.1	-	0	172,514	0.6
동남권	합계	595,059	3.7	55,789	3.6	539,270	3.8	9,106,703	61.6	9,701,762	31.7
	강남구	-	0	-	0	-	0	2,512,375	17	2,512,375	8.2
	강동구	55,789	0.4	55,789	3.6	-	0	2,055,826	13.9	2,111,615	6.9
	서초구	-	0	-	0	-	0	2,596,913	17.6	2,596,913	8.5
	송파구	539,270	3.4	-	0	539,270	3.8	1,941,590	13.1	2,480,859	8.1
동북권	합계	6,432,231	40.5	284,824	18.3	6,147,407	42.9	1,395,386	9.4	7,827,617	25.5
	강북구	358,141	2.3	43,082	2.8	315,059	2.2	395,405	2.7	753,546	2.5
	광진구	1,082	0	1,082	0.1	-	0	149,835	1	150,917	0.5
	노원구	426,816	2.7	-	0	426,816	3	307,733	2.1	734,549	2.4
	도봉구	30,064	0.2	-	0	30,064	0.2	7,229	0	37,293	0.1
	동대문구	1,571,216	9.9	32,430	2.1	1,538,786	10.7	131,438	0.9	1,702,654	5.6
	성동구	1,424,818	9	29,884	1.9	1,394,934	9.7	119,715	0.8	1,544,533	5
	성북구	2,460,525	15.5	63,502	4.1	2,397,023	16.7	36,767	0.2	2,497,292	8.1
	중랑구	159,571	1	114,845	7.4	44,726	0.3	247,263	1.7	406,834	1.3
서남권	합계	3,407,785	21.5	659,182	42.4	2,748,603	19.2	3,099,168	21	6,506,953	21.2
	강서구	-	0	-	0	-	0	354,393	2.4	354,393	1.2
	관악구	655,473	4.1	-	0	655,473	4.6	129,235	0.9	784,708	2.6
	구로구	41,675	0.3	-	0	41,675	0.3	253,697	1.7	295,372	1
	금천구	111	0	-	0	111	0	1,390,298	9.4	1,390,409	4.5
	동작구	946,804	6	45,816	2.9	900,988	6.3	198,283	1.3	1,145,087	3.7
	양천구	544,035	3.4	35,584	2.3	508,451	3.6	160,570	1.1	704,605	2.3
	영등포구	1,219,686	7.7	577,782	37.1	641,904	4.5	612,693	4.1	1,832,379	6
서북권	합계	3,743,766	23.6	55,690	3.6	3,688,076	25.8	770,089	5.2	4,513,855	14.7
	마포구	616,324	3.9	23,074	1.5	593,250	4.1	262,517	1.8	878,841	2.9
	서대문구	1,597,030	10.1	28,192	1.8	1,568,838	11	353,472	2.4	1,950,502	6.4
	은평구	1,530,411	9.6	4,424	0.3	1,525,987	10.7	154,101	1	1,684,513	5.5
총합계		15,876,763	100	1,555,550	100	14,321,213	100	14,776,207	100	30,652,970	100

주: ㎡는 사업면적을 의미함.
자료 : 서울열린데이터광장, 정비사업 현황(2021.7)

○ 뉴타운 및 재개발사업의 실태조사와 갈등조정을 통해 다수의 정비구역 해제에 관한 서울연구원(2018) 자료에 따르면 정비(예정)구역 686개소 중 393개소가 해제되었으며 주민의 결정에 따라 해제된 일반 해제지역이 279개 구역, 그 외 직권 해제됨.

○ 해제된 구역은 대안 및 관리계획을 적용하는 곳이 약 100개소이며 새로운 대안적 재생방안이 마련되지 않아 방치되어 있는 곳이 약 200개소로 나타남.

○ 정비사업 해제에 따른 주택공급 감소효과는 다수의 연구에서 지적되고 있음. 서울특별시의회(2019) 자료에 따르면 아래 표와 같이 사업수익성을 담보할 수 없어 사업 진행이 지지부진했던 정비사업구역이 해제됨으로 인해 공급예정물량은 큰 폭으로 감소하였으며 이는 권역별 미착공물량의 영향이 가격상승의 원인이 되었을 것으로 추정

표 2-3 권역별 미착공 물량

구분	서울		도심권	동남권	동북권	서남권	서북권
	합계	누적					
2014	4,939	4,939	-	3,222	1,717	-	-
2015	232	5,171	-	232	-	-	-
2016	790	5,961	-	-	790	-	-
2017	3,131	9,092	-	377	2,249	505	-
2018	11,662	20,754	4,389	41	3,460	2,223	1,549
2019	50,261	71,015	9,509	1,951	17,023	18,709	3,069
2020	53,845	124,860	2,144	9,288	23,644	13,818	4,951
2021	42,970	167,830	2,382	2,545	14,791	12,439	10,813
2022	30,999	198,829	1,438	3,293	12,280	10,974	3,014
2023	34,229	233,058	5,146	293	10,668	11,422	6,700
2024	10,944	244,002	-	2,337	8,195	412	-
2025	4,256	248,258	-	391	2,384	221	1,260
2026	631	248,889	-	-	-	-	631
합계	248,889	-	25,008	23,970	97,201	70,723	31,987

주: 2012년 정비사업 구역해제 발표 이후 주택가격이 상승국면으로 진입
출처: 서울특별시의회(2019)

서울을 둘러싼 분양가 상한제로 인한 주택공급 이슈

○ 전술한 바와 같이 신규 주택공급이 부족한 상황에서 분양가 상한제 도입 이슈가 발생함. 1977년 분양가 상한규제 도입이후 경기조절 수단으로 적용·폐지 반복 중

- (찬성) 시세 대비 낮은 분양 가격으로 인해 주변 주택 매매가격안정 기대함. 국토교통부 및 시민단체의 주장은 공시지가 및 기본형 건축비를 적용함에 따라 신규 분양가가 주택도시보증공사가 요구하는 금액에 비해 크게 낮아짐.
- (반대) 단기적 분양가 인하 효과에 그칠 우려가 있음. 최근 5년간 서울 아파트 준공물량 72.8%는 재개발·재건축에서 공급된 것을 고려할 때 분양가규제는 민간주택공급을 위축, 공급의 유인책이 없어 주택공급 감소 우려됨(한국건설산업연구원, 2019).

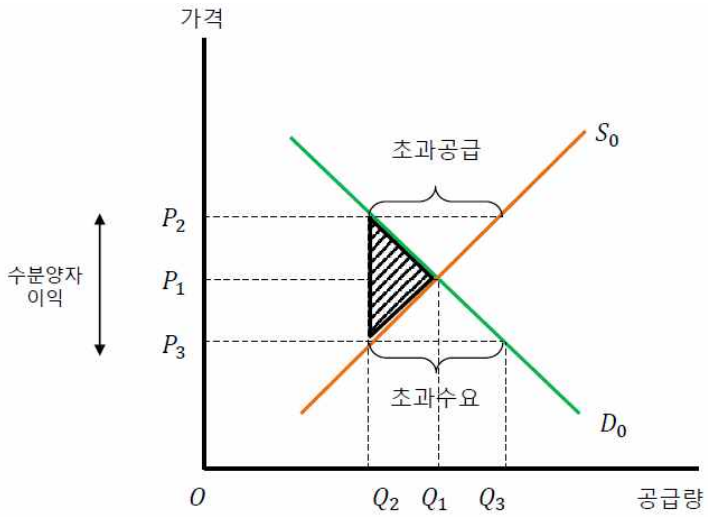
표 2-4 분양가 상한제 적용지역(27개동)

<주요단지> 강남구 개포주공1(5,040) 은마(4,424) 개포주공4(2,840) 한보미도(2,436) 신현대(1,924) 개포주공6·7(1,960) 개포우성(1,140) 선경(1,034) 서초구 한신4(2,640) 경남·신반포3(2,396) 반포주공1·2·4(2,100) 신반포2(1,572) 반포주공 3(1,490) 반포미도1(1,260) 신반포4(1,212) 무지개(1,074)	

주: 괄호 안은 현재 가구 수
출처: 헤럴드경제 2019.11.7.자

○ 아래 그림과 같이 시장 가격을 통제함으로써 자원 배분의 비효율성을 초래하며, 청약제도를 통해 당첨된 최초 분양자에게 시세차익의 이득을 제공함. 즉 시장가격과 분양가격간의 차이가 생겨 아파트를 투기하는 결과 (최막중, 2016)이며, 40여년 간의 실험으로도 주택시장 안정 효과가 검증되지 않았음.

그림 2-3 가격규제로 인한 사회후생 손실



주: 빗금친 삼각형은 가격규제로 인한 사회후생 손실 발생

도시 및 주거환경정비기본계획 등 서울시 정책기조 변화

○ 그동안 서울시는 정비사업 해제에 따른 주택공급 부진을 겪었음. 2019년 기준 서울시 내 주택공급의 81%가 정비사업을 통해 공급된다는 점에 비추어 볼 때 신규공급은 대부분 정비사업을 통해 이루어짐.

○ 국토교통부(2021)의 주택건설실적으로 보면 2018년부터 주택건설실적이 감소하고 있는 추세를 보임.

○ 2021년 4월 7일 재보궐 선거로 오세훈 시장이 당선되면서 그동안 정부 및 서울시 방침의 기조가 변경되었음. 특히 주택정책 측면에서 공급의 핵심주체는 민간이 되어야 하는 방향으로 선회

○ 서울시가 주택시장 안정을 위해 주도했던 분양원가 공개, 후분양제, 장기전세주택(Shift) 등을 통해 중앙정부와 지방정부의 역할에 대한 전환점 모색

○ 특히 2장에서 주로 다루고 있는 재개발 및 재건축에 있어서는 10년 전과 동일한 속도와 공급량을 추진하겠다는 현 시장의 철학을 엿볼 수 있음. 2012년 서울시는 뉴타운 및 정비사업 신정책구상 발표를 통해 사람이 우선하는 도시, 소유자위주에서 거주자 중심으로 전환, 사업성 위주에서 공동체 중심, 정비구역 실태조사 등을 통해 정비사업의 출구전략을 시행함.

○ 오세훈 시장은 기조를 바꿔 수요자가 선택할 수 있는 다양한 주택을 공급(분양주택, 전세주택, 임대주택)하여 서울시민이 수도권 외곽으로 쫓겨나지 않도록 도심과 살고 있는 곳에 그대로 공급하는 것을 목표로 하고 있음.

○ 민간시장에 대한 규제로서는 주택공급이 될 수 없기 때문에 불합리하고 현실에 맞지 않는 규제는 전면 정비할 계획임. 이에 따라 우려되는 저렴한 주택공급을 위한 안전장치 또한 고려할 계획

표 2-5 서울의 연도별 주택건설실적

연도	실적(호)	연도	실적(호)
`01	116,590	`11	88,680
`02	159,767	`12	86,123
`03	115,755	`13	77,621
`04	58,122	`14	65,249
`05	51,797	`15	101,235
`06	39,694	`16	74,739
`07	62,842	`17	113,131
`08	48,417	`18	65,751
`09	36,090	`19	62,272
`00	69,190	`20	58,181

주: 역대 서울시장의 재임기간은 이명박 시장(`02.7.1~`06.6.30), 오세훈 시장(`06.7.1~`11.8.26), 박원순 시장(`11.10.27~`20.7.9), 오세훈 시장(`21.4.8~)
출처: 국토교통부(2021), 주택업무편람 및 서울특별시 홈페이지

※참고: 정비사업으로 확보되는 공공임대주택 현황

구분 (서울기준)	임대주택 (a=b+c)	민간임대 (b)	공공임대 (c)	정비사업으로 확보되는 공공임대 (d)	비중1(c/a) 전체 임대주택 대비 공공임대	비중2(d/c) 전체 공공임대 대비 정비사업으로 확보되는 공공임대	비중3(d/a) 전체 임대주택 대비 정비사업으로 확보되는 공공임대	비고 SH재개발임대 공급실적 (전체 공공임대 대비 재개발임대)
2011년	27,521	16,617	10,904	2,199	39.6%	20.2%	8.0%	16.6%
2012년	48,316	31,976	16,340	5,192	33.8%	31.8%	10.7%	9.3%
2013년	53,380	37,432	15,948	1,039	29.9%	6.5%	1.9%	6.8%
2014년	53,088	35,495	17,593	2,328	33.1%	13.2%	4.4%	11.9%
2015년	79,294	60,921	18,373	1,587	23.2%	8.6%	2.0%	5.8%
2016년	61,952	44,669	17,283	346	27.9%	2.0%	0.6%	13.9%
2017년	100,881	76,826	24,055	1,713	23.8%	7.1%	1.7%	6.7%
2018년	144,408	117,780	26,628	2,508	18.4%	9.4%	1.7%	4.7%
2019년	95,158	71,578	23,580	348	24.8%	1.5%	0.4%	7.3%

주: 1) d 유형의 경우 ①국민임대-매입-도시재정비(재건축, 재개발), ②공공-건설-정비사업조합, ③공공-매입-재건축,재개발매입을 포함.
2) ②유형인 정비사업조합은 사업시행인가 기준이며 그 외 사업계획승인 기준임.
자료: 국토교통부, 임대주택 통계(건설공급현황), 각 연도.

2.3.2 재개발사업 동향

정책기조 변화에 따른 첫 번째 실행차원에서 재개발 규제완화

○ 2015년부터 서울시내 신규 지정된 재개발 구역이 단 한 건도 없어 주택가격 급등을 초래했다는 지적에 따라 재개발부터 정상화해 재개발 규제 완화를 시작으로 2025년까지 총 24만호의 주택을 공급계획

○ 서울시 내부자료에 따르면 지난 2007년 39개 구역이 재개발구역으로 지정된 이후 2009년 17개 구역, 2011년 8개 구역이 재개발 구역으로 지정됐지만 주거정비지수제가 도입된 2015년 이후에는 재개발구역 지정이 전무함.[6)]

○ 5.26 서울시 보도자료를 요약하여 정리하자면 다음과 같음. 주거정비지수제 폐지 등 6대 재개발 규제완화의 내용을 담고 있음 중장기적인 주택수급 안정을 이루기 위해선 '재개발·재건축 정상화'라는 과제가 반드시 선결필요

○ 집값 자극이 덜하고 열악한 주거환경을 개선하는 데 효과가 있는 재개발 사업에 대한 규제 완화책을 우선 가동해 신속하고 신중한 주택공급을 본격 추진한다는 계획[7)]

○ 6대 방안은 ①'주거정비지수제' 폐지 ②'공공기획' 전면 도입을 통한 정비구역 지정기간 단축(5년→2년) ③주민동의율 민주적 절차 강화 및 확인단계 간소화 ④재개발해제구역 중 노후지역 신규구역 지정 ⑤'2종 7층 일반주거지역' 규제 완화 통한 사업성 개선 ⑥매년 '재개발구역 지정 공모' 통한 구역 발굴

○ 첫째, 그동안 정비구역 지정의 진입장벽으로 작용했던 '주거정비지수제'를 폐지하여 기존에는 '법적요건'과 '주거정비지수제'를 모두 충족해야 했다면, 이제는 법적요건만 충족하면 재개발구역 지정이 가능

- 재개발 구역지정을 위한 법적요건은 필수항목(노후도 동수 2/3 이상, 구역면

---

6) 주거정비지수제는 박원순 전 서울시장이 지난 2015년 발표한 '2025 정비기본계획'에서 도입되었으며 노후도와 주민동의율 등 사업 문턱을 높여 재개발의 가장 큰 걸림돌로 지적됨.

7) 서울시 분석에 따르면 '15년 이전 재개발 구역으로 지정된 사업장을 통해 '25년까지는 연평균 1만2천 호가 꾸준히 공급 가능하지만, '26년 이후엔 입주물량이 연평균 4천 호로 급감이 우려되는 상황

적 1만㎡ 이상)을 충족하고 선택항목(노후도 연면적 2/3 이상, 주택접도율 40%, 과소필지 40%, 호수밀도 60세대/ha) 중 1개 이상을 충족

- 현재 재개발이 필요한 노후 저층주거지 가운데 법적요건이 충족되는 지역은 약 50% 달하지만 '주거정비지수제'를 적용하면 재개발 가능 지역은 14%에 불과함. 상당수의 노후 저층주거지가 주거환경이 열악해지고 있지만 재개발이 되지 않고 점점 슬럼화 되고 있는 상황에서 주거정비지수제 폐지는 이런 지역의 주거환경개선을 위한 해결책 중 하나가 될 수 있을 것으로 기대됨.

○ 둘째, 서울시가 주도하는 '공공기획'을 전면 도입해 구역지정까지 걸리는 기간을 5년에서 2년 이내[8]로 대폭 단축할 계획임. '공공기획'은 사전타당성조사부터 정비계획 수립 단계까지 서울시가 주도해 공공성이 담보된 합리적인 정비계획을 수립하는 것으로 정비구역 지정절차가 원활해질 뿐 아니라 주변 경관과 조화를 이루는 품격 있는 아파트 단지를 구현할 것으로 기대

○ 셋째, '주거정비지수제'가 폐지되더라도 주민동의 등 민주적 절차는 보호·강화하되, 확인 단계는 간소화할 계회임. 현재 주민동의율 확인절차는 총 3단계로, 주민제안 단계(10%) → 사전타당성 조사 단계(50%) → 정비구역 지정 단계(2/3 이상)로 진행됨.

○ 넷째, 재개발해제구역 중 노후화·슬럼화되어 주거환경개선이 반드시 필요한 지역은 주민합의에 따라 신규구역으로 지정할 수 있음. 서울시가 재개발해제구역을 대상으로 추진 중인 실태조사에 따르면 해제지역 총 316곳 중 절반이 넘는 170여 곳(약 54%)이 여전히 건물 노후화가 심각하고, 해당 구역들이 모두 법적요건을 충족하고 있는 것으로 분석[9]

○ 다섯째, 2종 일반주거지역[10] 중 7층 높이제한을 적용받고 있는 지역은 2종 일

---

8) 기존에 자치구가 맡아 통상 42개월 정도가 소요됐던 절차를 1/3(14개월)로 단축할 수 있다. 주민제안·사전검토(6개월→4개월), 정비구역 지정을 위한 법정절차(12개월→6개월) 같은 나머지 구역지정 절차도 각각 단축

9) 해제지역의 70%가 동북·서남권에 집중 분포돼있어 해당 지역에 재개발 재추진이 활성화된다면 지역균형발전 효과도 기대

10) 현재 서울시의 2종 일반주거지역은 전체 주거지역(325㎢)의 약 43%(140㎢)를 차지하고 있다. 그 중 2종7층 지역은 약 61% (85㎢)에 달해 전체 주거지역에서 상당한 비중을 차지하고 있어 2종7층지역에 대한 규제완화가 이루어지면, 주택공급 확대에 상당한 효과가 있을 것으로 예상

반주거지역으로 완화함. 2종 일반주거지역 가운데 난개발 등을 막기 위해 7층 이하로 층고를 제한하고 있는 지역들에 대해 '재개발' 추진시 주거환경개선을 위해 규제를 완화하는 사항임.

- 이를 통해 정비계획 수립 시 2종 일반주거지역 수준으로 용적률 (기준용적률 190%, 허용용적률 200%)을 적용받고, 7층 이상으로 건축이 가능해져 사업성이 크게 개선될 것으로 기대

○ 셋째, 구역 지정 활성화를 위해 매년 '재개발구역 지정 공모'를 실시, 연 25개 이상 구역을 발굴할 계획임. 서울시는 각 자치구별 주택수급계획과 재개발현황 등을 토대로 연도별 공급목표를 설정하고 재개발 시급성, 자치구별 안배, 추진의사 등을 종합적으로 고려해 사업구역을 선정할 계획

후속조치에 따른 정비지수 폐지

○ 서울시는 이런 내용을 골자로 하는 6대 규제완화책 시행을 위한 준비 절차로 오는 10월까지 「도시 및 주거환경정비 기본계획」 변경을 마무리할 예정이며 서울특별시 공고 제2021-1594호를 통해 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) 변경(안) 열람 공고 시행함.

○ 「도시 및 주거환경정비법」제4조 제1항의 규정에 의거 수립된 「2025서울특별시 도시.주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」 (서울특별시고시 제2015-376호)에 대하여 일부 내용을 변경하는 내용임.

- 변경사유는 사회·정책적 여건 변화에 따른 양질의 주택공급 확대를 위해, 「2025 서울특별시 도시.주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」의 주택정비형 재개발사업 구역지정 요건을 완화하고 구역지정 절차를 간소화하기 위해 기본계획의 '본보고서'와 ' 정비사업 실무 매뉴얼' 상의 일부 내용을 변경하고자 함.

그림 2-4 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(안) 열람공고

서울특별시 공고 제2021-1594호

2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) **변경(안) 열람 공고**

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 수립된 「2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」 (서울특별시고시 제2015-376호)에 대하여 일부 내용을 변경하고자 같은 법 제6조 제1항에 따라 다음과 같이 열람을 실시하오니 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 불임의 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2021. 6. 3.

서 울 특 별 시 장

1. 열람명칭 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 (주거환경정비사업 부문) 변경(안) 열람 공고
2. 열람기간 : 2021. 6. 3. ~ 2021. 6. 17.(15일간)
3. 열람장소 및 의견제출처 : 서울특별시청 주거정비과(주거정비정책팀)
4. 제출방법 : 방문 제출, 등기우편 제출, 이메일 제출
   ○ 주소 : 서울특별시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어 13층 주거정비과 주거정비정책팀(유태윤 주무관)
   ○ 이메일 주소 : ytyhjh99@seoul.go.kr
   ※ 이메일 제출시에는 스팸 보안 등의 사유로 확인이 안 되어 접수가 안 될 수 있으니, 이메일 송신 후 유선(☎2133-7206, 7207, 7193, 7204)으로 접수 여부 확인해 주시기 바람
5. 열람내용 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 (주거환경정비사업 부문) 변경(안) 내용

2.3.3 재건축사업 동향

서울의 재건축 현황 및 문제점

○ 민간재건축 규제에 따라 주요 재건축단지 재건축 행정절차가 중단된 상태임. 예를 들어 대표적인 은마, 잠실5의 경우 정비계획 결정을 위한 도계위 심의 보류되었으며, 압구정 및 여의도 지구단위계획 심의절차 등 진행 중단된 상태

표 2-6 주요 재건축단지별 현안사항

구분	현안사항
공통	• 재건축 정상화 조속 추진 • 35층 층수제한 폐지
은마	• 북측도로 선형 조정(인접 소유주 반대) • 세대수 1.6배 확보(7천세대 이상)
잠실5	• 준주거지역 비주거 비율 완화(35%→15%) • 용도계획 변경(호텔→주거), 학교용지확보로 토지이용계획 변경
압구정	• 공원 위치 조정, 구역 내 도로 폐지
여의도	• 공공시설 부담률(35%) 완화 • 층수 상향(35층→50층) • 목화·장미·화랑 통합개발 반대

○ 높이, 흔적남기기, 용도 등 각종 규제로 인해 재건축 활성화가 저해되고 있음. 다양한 스카이라인 구현 및 단지배치를 저해하는 층수 및 높이제한, 재건축시 노후아파트 흔적남기기로 주민 반대 및 도시경관 저해되고 있으며 상업 및 주거지역 비주거비율 의무로 불필요한 상가 건립으로 인한 공실우려

○ 재건축 정상화를 빌미로 일부 투기세력의 교란행위 등이 우려되는 실정임. 허위 신고, 호가만 올리는 행위, 가격 담합 등 비정상적 거래 발생이 우려됨. 또한 조합설립인가 이전 단지 조합원 분양권 거래 가능, 절차 장기화에 따른 조합인가 3년 경과 단지 거래로 인한 가격 상승 우려의 문제점이 있음.

재건축 활성화를 위한 논의사항

○ 첫째, 안전진단 기준의 합리적 제도개선이 필요함. 현행 안전진단 구조기준 강화는 정부의 부동산 규제수단으로 활용됨. 노후 및 생활환경이 열악함에도 재건축 추진 어려운 아파트단지 다수 발생

- 최근 안전진단 통과단지가 급격 감소(56곳→5곳, 1/10↓, ‘18년 기준) 하였으며, 현행 안전진단 기준 지속 시, 10년 후 재건축 통한 신규 주택공급 차질 우려됨. 또한 재건축 안전진단 추진 67개 단지(10.8만 세대) 미 통과 시, 향

후 재건축사업 급감 예상됨에 따라 구조안전성에 대한 부분의 완화 등이 고려될 필요가 있음.

표 2-7 재건축 안전진단기준의 개선(안)

구분	구조안전성	설비노후도 등	주거환경	비용
현행	50%	25%	15%	10%
개선	30%	30%	30%	10%

○ 둘째, 획일적 35층 층수제한을 완화하여 단지별 특성을 감안할 필요가 있음. 현행 일반주거지역 아파트 건립 시 35층 제한(일률적 정량화[11])하고 있음에 따라 획일적 층수로 다양한 스카이라인 구현 및 단지배치 곤란한 실정임.

- 일반주거지역 아파트 층수는 유연하게 운영할 필요가 있으며 공공기획을 통해 주변 지역 상황에 따라 다양한 요건 고려 유연하게 층수 계획이 요구됨. 완화되는 범위는 35층 + α 개념으로 기존 세대수 1.6배, 공공임대주택 확보, 공공시설 제공 등을 고려해야함.

○ 셋째, 앞서 35층 층수제한과 연결하여 2종 7층 일반주거지역에 대한 높이 및 용적률 완화가 필요함. 층수 규제 완화가 필요함. 현행 7층 이하 층수 제한 및 용적률 규제하고 있음에 따라 강북·서남권 등 재건축단지[12] 추진이 제약됨에 따라 공공기여 부담 없이 2종 일반주거지역 기준 적용

- 높이의 경우 기존 7층에서 최대 25층까지, 용적률은 170%에서 190%까지 부담완화로 재건축 활성화를 유도할 필요가 있음.

2.3.4 공공기획 도입

○ 정비계획 수립 전 계획의 공공성 확보를 위해 공공이 건축계획, 지역특성, 사회변화 등을 종합 분석, 전문적이고 선제적인 정비계획 가이드라인을 제시하

11) 2030 도시기본계획(서울플랜)에서 일반주거지역 높이기준 35층 이하
12) 15개 단지 1만3천세대

는 주요 골자임.

○ 공공은 공공성과 사업성의 균형감 있는 가이드라인을 제시하는 등 사업 전 과정을 책임 있게 관리·조정·지원 하고 민간은 사업 예측가능성 증대, 기간 단축 및 사회적 비용을 절감할 수 있다는 장점이 있음.

○ 그간 민간중심 정비계획 수립 후 도시계획위원회에서 공공성을 확보하고자 노력하였으나 이로 인한 사업지연, 조정의 한계점이 노출되기도 함.

○ 2025 정비 기본계획 변경에서는 정비계획 수립 착수 이전 단계 구역을 공공기획 적용대상으로 함에 따라, 정비계획 수립 이후에서 주민공람 전 단계인 구역은 사업의향서 제출 및 주민 요청한 구역에 한해 적용함. 사업특성에 따라 공공재개발 및 공공재건축의 경우 공공기획 도입을 원칙으로 운영할 계획

○ 현재 서울시는 공공기획이 체계적으로 실행할 수 있도록 용역을 추진할 계획임. 그동안 공공이 개입하는 부분은 주로 행정방침에 따라 운영되다보니 조직, 예산, 제도 등 현실적인 문제에 번번이 부딪힘. 이에 따라 공공기획 전반에 대한 기틀을 마련할 예정임.

그림 2-5 공공기획 개념

2.4 공공참여형 정비사례

2.4.1 공공재개발

○ 공공재개발은 LH 및 SH 등 공공이 사업성 부족, 주민 간 갈등 등으로 장기 정체된 재개발사업에 참여하여 주거환경을 개선하고 주택공급도 촉진하는 사업으로 용적률 상향(법적상한의 120% 허용) 등 도시규제 완화, 분양가상한제 적용 제외 등 사업성 개선, 사업비 융자, 인허가 절차 간소화 등 각종 공적지원이 제공

○ 주민은 새로 건설되는 주택 중 조합원 분양분을 제외한 물량의 절반은 공공임대, 수익공유형 전세 등으로 공급하여 원주민과 주거지원계층(청년.신혼.고령자)의 주거안정에 기여

※참고: 일반재개발과 공공재개발 차이

ㅇ (도시규제 완화) 도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을 법적상한의 120%까지 완화, 임대주택 기부채납비율도 50% → 20~50%로 완화

ㅇ (사업성 보장) 공공시행자는 관리처분 당시 산정한 조합원 분담금을 보장, 분양가상한제 적용 제외, 미분양 비주거시설 매입 지원

ㅇ (사업비 지원) 기금으로 사업비(총액의 50%) 및 이주비(보증금의 70%)를 저리 융자하고, 기반시설 및 생활SOC 조성비용을 국비로 지원

ㅇ (신속한 인허가) 정비계획은 도시계획 수권소위, 사업계획은 별도의 통합 심의를 통하여 사업 관련 심의 절차를 간소화

일반재개발		공공재개발
* 강한 도시규제와 분양가격 제한으로 사업성이 부족 * 불투명, 비전문적 사업관리로 주민 간 갈등 발생 * 상인 영업대책, 세입자 이주대책 부족으로 이주 부진	⇒	* 용적률 완화 및 분양가상한제 적용 제외로 사업성 확보 * 투명하고 전문적인 사업관리로 주민 간 갈등을 중재 * 임시상가 지원, 이주비 융자 등으로 원활한 이주를 유도

○ 국토교통부와 서울특별시는 「수도권 주택공급방안」('20.5.6.)에 따라 도입한 공공재개발사업의 첫 시범사업 후보지 8곳을 선정(`21.1.14)하였으며, 검토 및 심사가 용이한 기존 정비구역 12곳을 대상으로 함.

○ 선정된 후보지는 모두 역세권에 위치한 기존 정비구역으로, 사업성 부족, 주민 간 갈등 등으로 정비구역 지정 이후 사업이 평균 10년 이상 정체되었으나, 장애요인을 해소하면 역세권에 실수요자가 원하는 양질의 주택을 공급할 수 있는 잠재력이 큰 곳

표 2-8 공공재개발 1차 후보지

연번	구역명	위치	면적(㎡)	구역지정	기존세대수	예상세대수
1	흑석2	동작구	45,229	`08년	270	1,310
2	양평13	영등포구	22,441	`09년	389	618
3	용두1-6	동대문구	13,633	`07년	432	919
4	봉천13	관악구	12,272	`09년	169	357
5	신설1	동대문구	11,204	`08년	206	279
6	양평14	영등포구	11,082	`13년	118	358
7	신문로2-12	종로구	1,248	`83년	-	242
8	강북5	강북구	12,870	`14년	120	680

○ 2차 후보지는 지난 해 국토부 및 서울시 합동 공공재개발 후보지 공모(`20.9.21.~11.4)에 참여한 70곳 중 새롭게 재개발사업을 시작하려는 노후주거지 56곳 가운데 자치구가 최종 추천한 28곳 대상

○ 이번에 선정된 후보지들은 주로 역세권, 5만㎡이상 대규모 노후 주거지로, 공공의 참여, 지원 하에 계획대로 사업을 완료하게 될 경우 서울 도심에서 약 2만호를 공급할 수 있을 전망

○ 후보지 선정에 앞서 관할 자치구는 공모에 참여한 노후지 56곳에 대해 노후도, 접도율, 호수밀도 등 서울시 정비구역 지정요건 충족 여부, 도시재생 등 대안사업 추진여부 등을 고려하여 28곳을 1월 말 서울시에 추천

○ 정비 시급성(노후도 등), 사업의 공공성(기반시설 연계, 공급효과 등), 사업 실현가능성 등을 종합적으로 심사하여 16곳을 2차 후보지로 최종 결정

표 2-9 공공재개발 2차 후보지

연번	구역명	위치	면적(㎡)	토지등소유자수	예상세대수
1	상계3	노원구	104,000	1,100	1,785
2	천호A1-1	강동구	26,548	207	830
3	본동	동작구	51,696	455	1,004
4	금호23	성동구	30,706	327	948
5	숭인동 1169	종로구	14,157	124	410
6	신월7동-2	양천구	90,346	1,599	2,219
7	홍은1	서대문구	11,466	109	341
8	충정로1	서대문구	8,075	99	259
9	연희동 721-6	서대문구	49,745	622	1,094
10	거여새마을	송파구	63,995	691	1,329
11	전농9	동대문구	44,878	632	1,107
12	중화122	중랑구	37,662	446	853
13	성북1	성북구	109,336	1,236	1,826
14	장위8	성북구	116,402	1,240	2,387
15	장위9	성북구	85,878	670	2,300
16	신길1	영등포구	59,379	552	1,510

※참고: 공공재개발과 3080+(공공직접시행방식) 차이

구분	공공재개발(5.6대책)	3080+ 재개발(2.4대책)
사업방식	관리처분방식 (사업기간동안 토지주가 소유권 보유)	토지납입방식 (사업기간동안 LH보유 → 사업 후 반환)
사업시행자	공공단독 또는 공공.조합공동	공공단독
공공기여	조합원분양분 제외 50%는 공공임대.공공지원임대.지분형주택	① 기존세대의 1.3배이상 건축 & ② 전체의 20~30%는 공공자가.임대
사업성 보장	확정분담금(관리처분 시)	확정수익률(토지납입 시)
용적률 완화	법적상한용적률의 120%	종상향 또는 법적상한의 120%
기부채납	별도 특례 없음	토지면적 15% 이내로 제한
절차간소화	① 도시계획 수권소위 심의, ② 사업시행계획 통합심의	

공공재개발에 대한 주민동향 파악

○ 추진동향 (긍정)

- (용두1-6구역) 주민 동의율 70%, SH를 시행자로 지정할 것을 신청
- (신설1구역) 주민 동의율 68%, LH를 시행자로 지정할 것을 신청
- 용두1-6구역과 신설1구역의 경우 사업시행자 지정 이후 보상금 협의 및 미동의 주민을 추가적으로 설득해야하는 과정이 남아 있음. 최근 신설 1구역은 공공재개발 1호 사업지로 추진될 전망
- (중화122구역) 이 곳은 정비구역 동의서 70%에 이를 만큼 주민들의 참여도가 높은 것으로 파악됨. 사업이 완료되면 중화동 122번지 일대(면적 3만7662㎡)엔 853가구 규모의 아파트가 공급될 예정임.
- 중화122구역은 과거 민간재건축 사업을 진행하려다 좌초된 곳으로 공공재개발 사업이 충분한 사업성을 확보해준다는 점이 긍정적으로 작용하였음. LH와의 사업시행 약정체결이 정상적으로 이뤄지면 정비구역지정 신청을 통해 사업이 본격화될 전망

○ 추진동향 (부정)

- (양평13, 14구역) 주민 동의율을 확보하지 못함.
- (흑석2구역) 2008년 재정비 촉진지구로 지정된 후 아직 조합조차 설립하지 못하다가 지난 1월 국토교통부로부터 1호 공공재개발 사업 후보지로 선정된 지역임. 전체 토지 중 70% 이상을 차지하는 지주들로 구성된 공공재개발 반대 비대위는 공공재개발구역 해제를 주장하는 탄원서를 서울시에 제출
- SH는 흑석2구역이 '재정비 촉진구역'인 만큼 '도시재정비 촉진을 위한 특별법'에 따라 주민 과반수 동의를 받아 사업을 진행할 수 있다는 입장이며, 사유재산 침해 반발을 인지하고 있고, 공공재개발 사업을 추진하는 과정에서 지주들과 소통을 이어가겠다는 계획임.
- 최근 공공 단독시행으로 이미 시행자 지정까지 마친 상황이지만 상인들을 중

심으로 재개발촉진 구역 자체가 해제되어야 한다는 주장이 제기되고 있는 실정임. 공공재개발 찬성 측에서는 흑석2구역 토지면적 3만1107㎡ 중 4078㎡(13.1%)만을 가졌는데도 이들이 다수결이란 이름을 내걸고 상가 소유주를 몰아내려고 한다는 것이 주요 내용임.

- (강북5구역) 강북5구역 역시 상인들의 반대를 겪고 있으며, 상가 주인들을 중심으로 한 비대위를 구성하고 재정비촉진구역 지정 제외 관련 행정소송을 진행 중임.

- 현재 강북5구역은 구체적인 동의율은 나와있지 않은 상태이며 현재 주민협의체를 구성하기 위해 선거를 진행하고 있어 아직 동의서를 돌릴 수 없는 상황임. 다만 앞서 진행했던 민간재개발은 75%가량 동의율을 받았으며, 현재 상가 소유주 등 20% 정도는 반대하고 있음.

- (상계3구역) 공공재개발사업 추진을 위한 주민협의체 출범식을 개최하였으며 주민 1,100명을 대표해 사업시행자와의 협의 및 동의서 징구 등의 업무 추진함. 상계3구역은 주민간의 갈등으로 인해 사업추진이 10년 넘게 정체되고 재개발 사업을 위한 추진위가 2곳으로 나눠지는 등 정비사업 추진에 어려움을 겪어 왔음.

- 상계3구역은 오는 2022년 상반기 내 정비구역을 지정을 완료하고, 2025년 착공할 예정이며, 공공재개발을 통해 1,885세대의 대규모 단지로의 탈바꿈이 계획돼 주민들의 삶의 질이 한층 높아질 전망

- 그러나 최근 25명으로 이뤄진 주민협의체를 구성한지 얼마되지 않아 일부 위원을 해임하려는 시도가 발생함. 해임에 필요한 동의율인 3분의 2(17명)에 근접한 위원이 이에 찬성하고 있는 것으로 알려짐.

- (본동) 민간재개발추진위(가칭)은 동작구와 서울시에 '공공재개발 반대, 민간재개발 추진 동의서' 150장을 제출함. 본동의 조합원은 445명으로, 이 중 33.7%인 150명이 공공재개발을 반대

- 북측인 본동6구역에서는 도시재생사업이, 47번지에서는 공공재개발이 추진되고 있으며 공공기획 민간재개발은 도시재생지역도 개발이 가능해, 동네를 통

합해 개발하려는 계획임.

- 다만 60% 이상이 찬성한 공공재개발을 지지하는 주민들은 반발하고 있으며 인근 지역인 본동6구역이 도시재생 해제도 안됐는데 민간재개발 추진위 쪽에서는 해제됐다고 허위사실을 홍보하고 있다며 주민 간 갈등 초래

- (거여새마을) 당초 계획안보다 상한 용적률이 낮아지면서 주민동의율 확보가 어려운 상황임. 과거 군사관리보호구역과 제1종일반주거지역으로 상한 용적률이 낮아 그동안 정비사업이 이뤄지지 못하여 공공재개발로 선회해 사업을 추진했지만, 용적률 인센티브가 기대에 미치지 못하고 있음.

- (장위9구역) 2차 후보지로 선정된 장위9구역의 경우 공공재개발에 찬성하는 준비위원회와 이를 반대하는 비상대책위원회가 대립각을 세우는 상황임.

- 인근 뉴타운 지역에 비해 낙후된 만큼 공공재개발에 대한 주민 동의율이 70%에 달한 것으로 알려졌지만, LH 사태 이후 주민들의 불안감이 높음.

※참고: 공공정비사업 추진현황(출처: 국토교통부, 2021.7.22.기준)

ㅇ 공공재개발은 서울시 1차 후보지 8곳(정비구역) 중 용두1-6(SH), 신설1(LH), 신문로(SH), 흑석2(SH) 등 4곳이 시행자지정을 신청*하였고, 이 중 용두1-6(7.15)과 신설1(7.22)이 시행자지정을 완료

* 법정요건(단독시행) : (일반재개발) 토지주 2/3, (재정비촉진지구) 토지주 1/2

ㅇ 또한, 서울시 2차 후보지 16곳(신규구역) 모두 주민설명회를 개최

ㅇ 공공재건축은 선도사업지 4곳 중 망우1(LH, 75% 동의)이 시행자지정 동의 요건(50%이상)을 충족하였으며, 다른 구역에서도 심층컨설팅 설명 및 시행자지정을 위한 동의 절차를 진행

사업	공공재개발		공공재건축 (4월 선정)
	서울 1차(1월 선정)	서울 2차(3월 선정)	
규모	8곳, 5천호	16곳, 2만호	4곳, 1.5천호
주요 동향	시행자지정 완료 : 용두1-6, 신설1 시행자지정 신청 : 신문로, 흑석2 동의서 확보 : 봉천13	설명회 개최(~7월) 준비위원회 구성	1. 동의서 확보 : 망우1, 중곡A 2. 심층컨설팅 : 신길13, 강변강서

2.4.2 공공재건축

○ 공공공재건축은 LH 및 SH 등 공공이 참여하는 경우 용적률 등 규제 완화, 절차 지원 등 공적 지원을 부여하여 주택 공급을 촉진하는 사업

○ 선도사업 후보지는 지난 해 공공재건축 사전컨설팅 공모(`20.8.21.~9.30)에 참여하여 사전컨설팅 결과를 회신(‘21.1.15.)한 7개 단지 중에서 사업성 개선 효과가 있고, 주민 동의를 최소 10% 이상 확보한 5개 단지를 선정

○ 이번에 선정된 후보지들은 주로 민간 정비사업으로는 사업성이 부족하거나, 주민 간 갈등으로 사업이 장기간 정체된 곳으로, 공공의 참여, 지원 하에 사업성을 제고하게 될 경우 속도감 있게 도심 내 주택을 공급할 수 있을 전망

○ 후보지 5곳에 대한 사업효과 분석결과 5개 단지 모두 1단계 종상향을 적용하는 등 도시계획인센티브를 통해 기존 대비 용적률이 평균 178%p(162%→340%) 증가하는 것으로 나타남.

○ 공급세대도 현행 세대수 대비 1.5배(총 1,503→2,232세대) 증가하고, 조합원의 분담금은 민간 재건축 계획 대비 평균 52% 감소하는 것으로 분석

표 2-10 공공재건축 후보지역

연번	구역명	용도지역		세대수		용적률(%)		분담금 감소율	담당
		현황	공공	현황	공공	현황	공공		
1	영등포 신길13	3종	준주거	233	461	124	379	△85%	SH
2	중랑 망우1	2종7층	3종	270	438	134	225	-	LH
3	관악 미성건영Ⓐ	2+3종	3종	511	695	159	299	△45%	SH
4	용산 강변강서	3종	준주거	213	268	297	499	-	SH
5	광진 중곡Ⓐ	2종	3종	276	370	94	300	△11%	LH

주: 분담금 감소액은 민간재건축 대비 감소액으로 정비계획이 있는 경우에만 제시

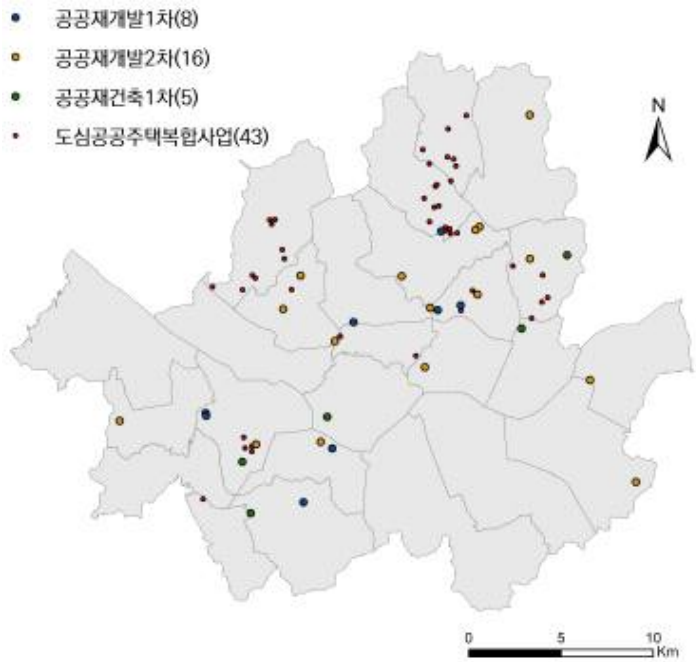
공공재건축에 대한 주민동향 파악

○ 추진동향 (긍정)

- (망우1구역) 주민설명회 실시하여 심층컨설팅 분석완료 하였으며, 공공시행자 지정을 위한 동의서(74%)를 걷는 등 사업에 대한 호의적 여론이 강화됨. 공공재건축 1호 사업지로 추진될 전망
- (중곡 Ⓐ) 공공재건축을 추진 중인 서울 광진구 중곡아파트는 여론조사 결과 주민 77%(전체 270명 중 응답자 209명 전원 찬성)가 찬성하는 것으로 나타났으며 망우1구역과 중곡아파트는 조합-공공 공동시행(조합원 50% 이상 동의)을 목표로 LH와 시행자 지정 및 사업지원 협력을 위한 양해각서를 체결할 예정임.

○ 그 외의 대상지에 대해서는 주민동향 파악을 할 수 없었음.

그림 2-6 공공주도 후보 대상지



주: 도심공공주택복합사업의 경우에도 큰 틀에서 공공주도 방식으로 진행됨에 따라, 공공재개발 및 공공재건축 입지 특성을 살펴보기 위해 같이 표시함.

※참고: 서울주택도시공사 추진사례

ㅇ (공공재개발) 공공재개발사업 1차 후보지 8개소 중 6개 구역 시행(흑석2, 용두1-6, 양평13, 양평14, 강북5, 신문로2-12)

ㅇ 1차 후보지 중 3개소(흑석2, 용두1-6, 신문로2-12)는 동의서 징구 완료, 3개소 주민대표회의 선거 등 진행 중이며 2021년에는 정비계획 변경 입안 및 수립예정

- 2021.8.27.(종로구 고시 제2021-147호)에 따라 신문로2구역 12지구 도시정비형재개발사업(공공재개발)의 사업시행자로 서울주택도시공사가 지정되었으며 정비사업 준공예정일은 2028년으로 계획
- 2021.9.13.(동작구 고시 제2021-219호)에 따라 흑석2재정비촉진구역 재개발정비사업(공공재개발)의 사업시행자로 서울주택도시공사가 지정되었으며 정비사업 준공예정일은 2028년으로 계획

ㅇ 공공재개발사업 2차 후보지 16개소 중 6개 구역 시행(본동, 금호23, 홍은1, 충정로1, 연희동721-6, 장위8) 중이며, 2차 후보지 중 6개소 주민준비회의 동의서를 징구 완료하였으며 정비계획(변경) 용역 입찰공고 예정

ㅇ (공공재건축) 신길13, 강변강서를 대상으로 사전컨설팅(규제완화 중심의 개략사업성 검토) 및 심층컨설팅(주민의견을 반영한 세부 사업성 검토)을 진행하여 조합에게 결과를 전달함. 후속조치로 주민동의 확보를 위한 노력

ㅇ 향후 추진계획으로는 관련 법령(도정법 및 시행령, 서울시 도시정비조례)개정에 근거하여 약정체결 및 정비계획 변경 추진예정

(단위 : 백만원)	민간재건축 (3종, 300%)	공공재건축 (준주거, 400%)	공공직접시행 (준주거, 400%)
종전시세(A)	1,473(전용59)		
분담금(B)	266	58	110
재초환*(C)	140	133	-
종후시세(D)	3,027(전용84)		
시세차(E=D-A)	1,554		
세대당마진 (F=E-C-B)	1,148	1,363	1,444
수익률(A/F)	78%	93%	98%(20%p↑)

출처: 국토교통부 내부자료

2.5 소결

○ 제2장에서는 최근 급변하는 정비사업에 대해 서울시 현황을 살펴보는 것에 있음. 전반적인 정책변화와 서울시 방침, 그리고 추진되고 있는 개별 사업구역에 대해 개략적으로 조사 및 분석하였음.

○ 정부의 5.6대책, 8.4대책, 2.4대책의 일환으로 추진되는 각 사업들은 그간 민간주도의 정비사업에서 공공참여 또는 직접시행방식으로의 전반적인 변화를 유도하였음. 뿐만 아니라 도시 및 주거환경정비법 개정을 통해 제도적 근거까지 마련함.

○ 서울의 경우에는 최근 10년간 정비사업이 활성화 되지 않았고, 도심 내 주택수요에 대한 요구가 높은지역임에 따라 해당결과는 추후 공공참여형 정비사업을 추진할 때 기초적인 자료로써 그 의의를 가짐.

○ 이를 통해 고려해야하는 시사점은 다음과 같음.

○ 첫째, 정비사업은 부동산 정책이자 곧 사회정책으로 연결되는 복잡한 구조를 가짐에 따라 다양한 이해관계자 간의 설득 및 조율이 필요해 보임. 공공이 사업성 등을 우선적으로 고려하여 후보지 선정등의 절차를 거쳤지만, 해당사업이 완수되기 위해서는 해당 조합원(주민 등)의 동의가 절실히 필요함.

○ 둘째, 도심 내 행해지는 각 정비사업들은 공공기관의 신규 사업참여를 위한 공공디펠로퍼의 사업모델로써도 의미를 가짐. 사업성과 공공성을 동시에 확보하고 주거환경 개선과 주거안정을 꾀할 수 있는 사항들이기 때문에 기 선정된 후보지들에 대한 균형 잡힌 사업추진이 필요해보임.

○ 마지막으로 실효성 있는 연구과제가 되기 위해서는 기존의 정비사업에 대한 면밀한 검토가 필요해보임. 물리적 여건 외 인문사회적 사항에 대한 고려도 충분히 파악하여 제도적, 실무적 문제점에 대한 해소 방안을 사업추진 및 기획 시부터 충분히 고려해볼 필요가 있음.

3장

재정비 공간DB 구축과 특성분석

3.1 분석의 개요

3.2 기초자료 및 활용데이터

3.3 재정비 대상지역 도출

3.4 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축

3.5 재정비 대상지 유형화 및 특성분석

3.6 재정비 대상지와 공공주도 사업대상지 비교

3.7 소결

제3장 재정비 공간DB 구축과 특성분석[13)]

3.1 분석의 개요

○ 분석의 개요

○ 재정비 공간DB를 구축하는 방법과 특성분석은 기초 데이터 마련, 재정비 대상 후보지 제외지역 반영, 공간 밀도분석, 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축,

그림 3-1 분석단계별 내용 및 활용데이터

단계	내용	활용데이터 및 방법
1. 기초자료	✓ 서울시 건축물 통합정보 ✓ 도시계획시설(대중교통, 교육시설)	- 서울시 행정경계(통계청, 2020) - 건축물대장 공간데이터(공간정보포털, 2020) : 데이터 내 건축물 준공연도, 건축물 용적률, 용도지역 면적
2. 재정비 대상 후보지 제외	✓ 개발이 어려운 지역 제외	-개발불능지공간정보데이터(공간정보포털, 2020) -UPIS 기개발계획지역 정보(서울시, 2020) - 국토교통부 보도자료(국토교통부, 2021)
3. 저이용·노후 후보지 공간분석	✓ '개발용적비'와 '노후도'를 활용한 공간분석(밀도분석)	- 서울시 행정경계(통계청, 2020) - 건축물대장 공간데이터(공간정보포털, 2020) : 데이터 내 건축물 준공연도, 건축물 용적률, 용도지역 면적 - 구축된 기개발계획지역(시공간분석연구소구축)
4. 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축	✓ 분석결과 값 데이터분석 ✓ 데이터분석을 활용한 중첩분석 ✓ 재정비 대상지 공간정보 구축	- 저이용·노후 후보지 공간분석 결과를 활용한 재정비 대상지 구획 - 재정비 대상지 구획별 공간DB 구축
5. 재정비 대상지 유형화	✓ 재정비 대상지 유형화 및 특성분석	- 통계적 방법을 이용한 유형화 - 사업요건을 기준으로 한 유형화

재정비 대상지 유형화로 크게 5단계로 구분

○ 기초자료 마련 단계는 분석에 필요한 데이터를 수집하고 현황을 확인하는 단계

- 건물규모, 노후도, 용도뿐만 아니라 건물이 위치한 토지의 용도, 토지소유주

13) 3장은 연구용역 결과물을 수정·보완하여 작성하였음. 연구용역기관 소개는 부록 1 참조

그림 3-2 분석단계별 내용 및 활용데이터

단계	내용	활용데이터 및 방법
1. 기초자료	✓ 서울시 건축물 통합정보 ✓ 도시계획시설(대중교통, 교육시설)	- 서울시 행정경계(통계청, 2020) - 건축물대장 공간데이터(공간정보포털, 2020) : 데이터 내 건축물 준공연도, 건축물 용적률, 용도지역 면적
2. 재정비 대상 후보지 제외	✓ 개발이 어려운 지역 제외	-개발불능지공간정보데이터(공간정보포털, 2020) -UPIS 기개발계획지역 정보(서울시, 2020) - 국토교통부 보도자료(국토교통부, 2021)
3. 저이용·노후 후보지 공간분석	✓ '개발용적비'와 '노후도'를 활용한 공간분석(밀도분석)	- 서울시 행정경계(통계청, 2020) - 건축물대장 공간데이터(공간정보포털, 2020) : 데이터 내 건축물 준공연도, 건축물 용적률, 용도지역 면적 - 구축된 기개발계획지역(시공간분석연구소 구축)
4. 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축	✓ 분석결과 값 데이터분석 ✓ 데이터분석을 활용한 중첩분석 ✓ 재정비 대상지 공간정보 구축	- 저이용·노후 후보지 공간분석 결과를 활용한 재정비 대상지 구획 - 재정비 대상지 구획별 공간DB 구축
5. 재정비 대상지 유형화	✓ 재정비 대상지 유형화 및 특성분석	- 통계적 방법을 이용한 유형화 - 사업요건을 기준으로 한 유형화

정보 등 다양한 데이터 수집이 필요함.

- 기초자료는 건축물 대장이며, 국토공간정보포털 내의 'GIS 건물 통합정보' 데이터를 활용하였고, 해당 데이터는 필지번호, 건물연면적, 주용도, 세부용도 등 34개의 속성정보를 포함함.

- 서울시 총 약 48만개[14] 건물을 대상으로 기초분석을 수행함.

○ 한편 재정비 대상지역으로 포함될 수 없는 지역은 분석에서 제외

- 개발 불능지, 기 개발계획지역 등 현실적으로 개발이 어렵거나, 이미 정비 및 개발계획이 있는 지역은 분석대상에서 제외함.

- 개발 불능지는 공간정보포털의 데이터를 활용하였고, 기 개발계획지역 정보는 서울시 열린데이터 광장과 서울도시계획포털 자료를 활용함.

14) 총 514,891개의 건축물 정보 중, 결측값 16,454개, 준공년도 오류치 15,039개, 연면적 이상치(1,000만㎡ 이상, 3㎡ 이하) 244개, 서울 행정구역 경계에 위치한 건물 등을 분석대상에서 제외

○ 공간분석 단계는 저이용·노후 지역을 도출하고, 재정비 대상 후보지를 발굴하는 단계

- 데이터 기반의 저이용·노후 지역을 도출하기 위하여 GIS 공간분석을 이용

○ 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축 단계는 공간분석 결과를 토대로 대상지를 구획하고 각 구획별 공간정보를 구축하는 단계

○ 마지막으로 재정비 대상지 유형화는 구획된 대상지의 공간정보를 이용하여 군집분석 또는 사업요건을 기준으로 구분하고 특성을 분석

3.2 기초자료 및 활용데이터

3.2.1 재정비 대상 후보지 관련 데이터

1) 저이용 공간 데이터

○ 저이용 공간에 대한 명확한 정의는 부재하며, 유휴공간 중 하나로 주변에 비해 이용정도가 낮은 공간이라 할 수 있음.

- 기존연구에서는 주변지역에 비해 이용빈도, 정비수준 및 관리상황 등이 낮은 공간(이종민 외, 2016) 또는 기 개발되어 이용되고 있으나 계획 밀도에 못 미치거나, 인접지역 보다 노후된 공간(김동한 외, 2015)으로 정의된 바 있음.

- 이밖에도 도시에서의 저이용은 개발밀도 또는 개발 가능한 용적률 대비 실현용적률로 판단 가능함.

○ 이 연구에서는 저이용 공간을 탐색하기 위하여 개발 용적비와 더불어 용도지역별 평균 개발 용적비율을 활용

- 개발 용적비의 정의는 법정용적률[15] 대비 실현용적률의 비율임.

- 동일한 건물규모 일지라도, 개발 가능한 규모 대비 실제 사용 규모가 작을 경우, 공간의 저이용이라 볼 수 있음.

15) 법정용적률은 현행 용도지역에 대하여 건축법(건축조례)상 개발이 허용되는 용적률의 기준치

- 개발 용적비의 개념은 그림 3-2와 같음. 동일한 건물규모를 갖는다고 가정하였을 때, 제1종일반주거지역의 건축물(좌측)은 개발할 수 있는 총량의 53%를 개발한 것이며, 제2종일반주거지역의 건축물(우측)은 40%만을 개발함. 도시공간의 이용측면에서 제2종일반주거지역의 건물이 상대적으로 저이용된 것으로 볼 수 있음.
- 한편, 개발 용적비는 용도지역별 차이가 있을 수 있으므로 용도지역별 평균 개발 용적비율 보다 낮은 공간까지 고려함.

그림 3-3 개발 용적비 개념도

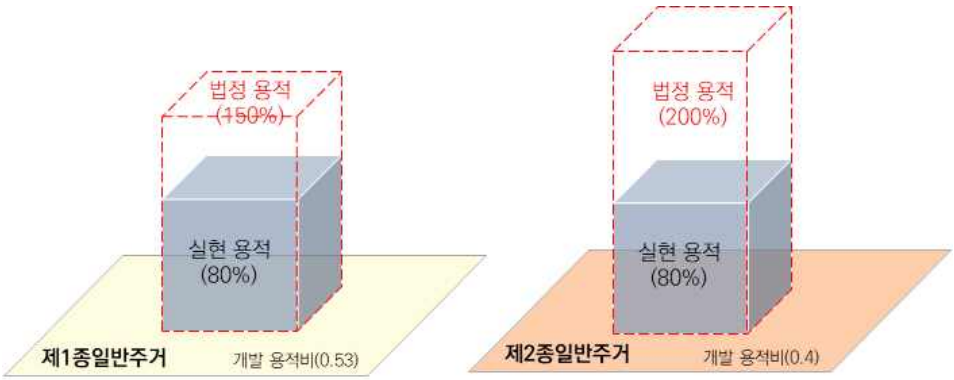


표 3-1 서울특별시 도시계획 조례의 용도지역안에서의 용적률

구분		용적률	구분		용적률
주거	제1종전용주거지역	100%	상업	중심상업지역	1,000%(역사도심: 800%)
	제2종전용주거지역	120%		일반상업지역	800%(역사도심: 600%)
	제1종일반주거지역	150%		근린상업지역	600%(역사도심: 500%)
	제2종일반주거지역	200%		유통상업지역	600%(역사도심: 500%)
	제3종일반주거지역	250%	공업	전용공업지역	200%
	준주거지역	400%		일반공업지역	200%
				준공업지역	400%
			녹지	보전녹지지역	50%
				생산녹지지역	50%
				자연녹지지역	50%

- 서울시 필지단위의 개발 용적비와 용도지역별 평균 대비 개발 용적비 현황은 아래 그림과 같음.
- 개발 용적비 현황을 살펴보면, 0 ~ 1 사이가 차지하는 비율이 63%로 절반이상이 조례범위 내에서 개발이 이루어졌으며, 조례범위를 일부 초과(1 ~ 1.5)

하는 범위 내에서 개발된 경우가 대부분임.

- 필지단위의 현황이므로 서울 전역적인 차원에서 특징이 뚜렷하게 보이지 않음.

그림 3-4 개발 용적비 현황

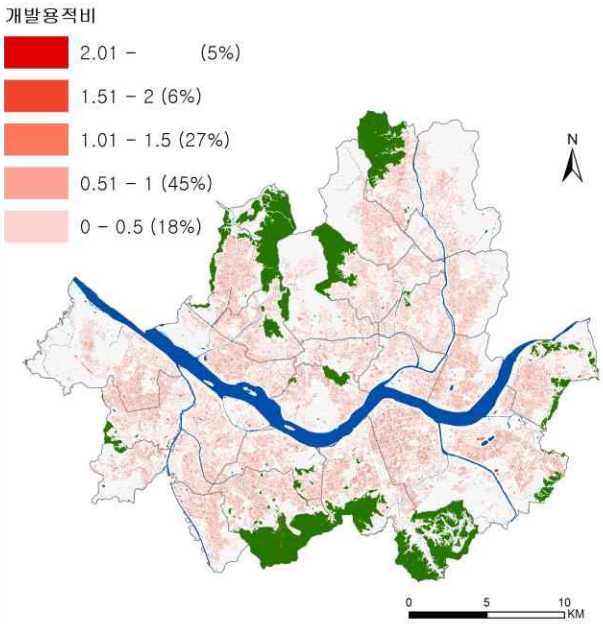
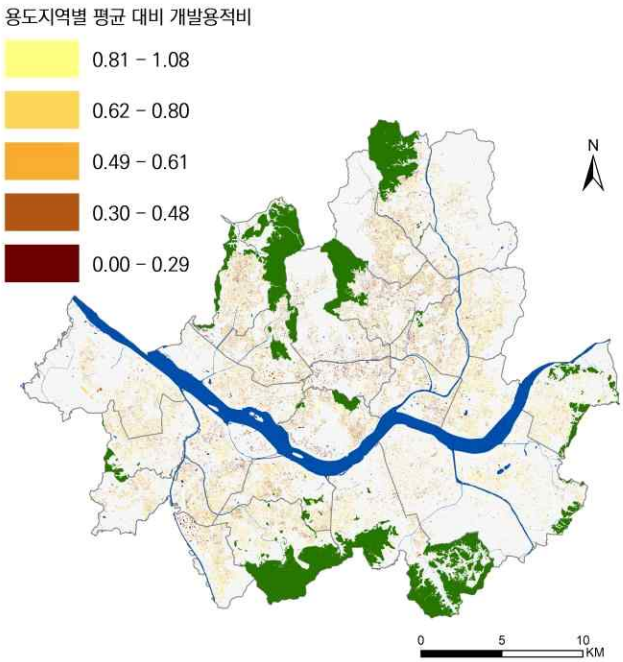


그림 3-5 용도지역별 평균 대비 개발 용적비 현황

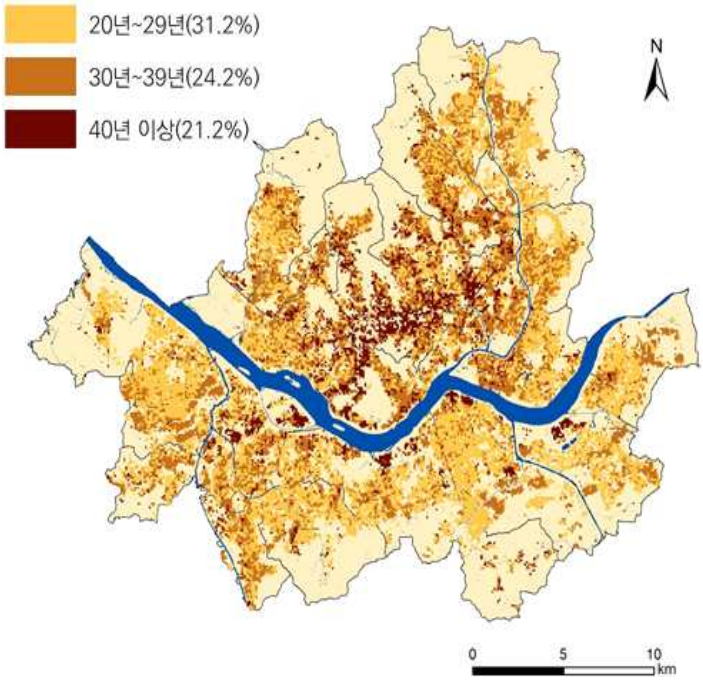


2) 노후도 데이터

○ 노후도 및 노후 건축물 여부는 건축물대장의 건축연도를 이용하여 산정

- 국토공간정보포털에서 제공하는 GIS건물통합정보는 건물의 공간정보와 더불어 사용승인일자 속성을 포함함. 이를 이용하여 건물의 노후도를 산출함.
- GIS건물통합정보의 사용승인일자는 날짜형식(년도-월-일)으로 제공되므로 연구의 시간적 범위인 2020년을 기준으로 노후연도를 산출함.
- 노후 건축물 분포 현황은 아래 그림 3-5와 같으며, 중구 및 종로구 등 도심 일대가 상대적으로 노후건축물이 다수 분포함.
- 서울에서 20년 이상 ~ 30년 미만 건축물은 전체 건축물의 약 31.2%를 차지하고, 30년 이상 ~ 40년 미만 건축물은 24.2%, 40년 이상 건축물은 21.2%를 차지함.

그림 3-6 노후 건축물 분포 현황



3.2.2 기타 공간데이터

○ 이밖에도 재정비 사업이 가능한 지역의 특성을 분석하기 위한 물리적, 입지적, 사업 용이성 요소 등을 공간데이터로 구축

1) 물리 공간DB

○ 물리적 공간데이터는 정비구역을 지정함에 있어 법률적으로 필요한 요건과 3080+ 주택공급대책 등 정책적으로 추진되는 사항에서의 건축물 및 필지, 토지이용 요건과 관련한 자료를 중심으로 함.

- 재정비와 관련한 법률은 도시 및 주거환경정비법, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 등이 있음.

- 공공주도로 추진되는 내용에는 '수도권 주택공급 기반 강화 방안(20.5.6)'의 공공재개발, '서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안(20.8.4)'의 공공재건축, '공공주도3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안(21.2.4)'의 도심 공공주택 복합사업, 공공 직접시행 정비사업 등이 있음.

○ 「도시 및 주거환경 정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」에 따르면, 정비계획의 입안대상지역 요건으로 호수밀도, 노후·불량건축물 비율, 주택접도율 등을 요함.

- 각 용어별 정의는 다음과 같음.

노후건축물: 건축시기 및 구조에 따라 20년 또는 30년 이상 건축물로 구분
※「서울특별시도시및주거환경정비조례」 제4조
호수밀도: 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수
과소필지: 토지면적 90㎡미만 토지
주택접도: 폭 4m이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물

- 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축 사업으로 구분됨.

- 주거환경개선사업은 호수밀도 80/ha 이상이 필수조건이며, 해당 사업지구 내 노후건축물 비율 60%이상, 과소필지 50%이상, 접도율 20% 이하를 요함.

표 3-2 정비구역 지정 기준(도시및주거환경정비법 별표1+서울시 조례)

구분	주거환경개선사업	주택재개발구역		주택재건축사업
		주택정비형	도시정비형	
구역면적	-	10,000㎡이상	-	10,000㎡이상
노후건축물	60%이상	동수의 2/3이상	60%이상	200세대이상
호수밀도	80/ha 이상	60호/ha 이상	-	-
과소필지	50%이상	40%이상	-	-
접도율	20%이하	40%이하 (조건부 50% 이하)	-	-
기타	-	-	역세권 500m	아파트 또는 연립주택 밀집지역

자료: 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 일부 수정

- 주택재개발사업은 주택정비형과 도시정비형으로 나뉘며, 주택정비형 주택재개발은 구역면적 10,000㎡이상과 노후·불량건축물 동수 2/3이상이 필수조건으로 요구되며 호수밀도 60호/ha 이상, 과소필지 40%이상, 접도율 40%이하가 요구됨. 도시정비형 주택재개발구역은 노후건축물 비율 60%이상과 역세권(500m)을 충족할 경우 정비계획 입안대상이 됨.
- 주택재건축사업은 구역면적 10,000㎡이상, 노후건축물 200세대 이상, 아파트 또는 연립주택(공동주택) 밀집지역에서 사업이 가능함.

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」의 소규모주택정비사업은 구역면적, 노후건축물, 기존주택 등의 요건을 요함.

- 빈집 및 소규모주택 정비에는 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구분됨.
- 빈집정비사업에서 다루는 “빈집”은 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말하며, 이는 타 사업에 비하여 정비사업과 관련성이 낮으므로 연구대상에서 제외함.
- 각 사업별(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업) 사업요건은 표 3-3과 같음.

표 3-3 소규모주택정비사업 대상지역(빈집및소규모주택정비에관한특례법시행령+서울시 조례)

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
구역면적	-	10,000㎡미만	10,000㎡미만
노후건축물	2/3 이상	2/3 이상	2/3 이상
기존주택	모두 단독주택: 18호 미만 연립&다세대: 36세대 미만 단독&연립&다세대: 36채* 미만	모두 단독주택: 10호 이상 공동주택: 20세대 이상 단독 & 공동: 20채 이상	200세대 미만
기타	-	-	도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역

주: * 단독주택 호수와 연립·다세대 세대수의 합

○ 공공주도의 공공재개발과 공공재건축은 사업시행자가 공공이 되는 것이며, 정비구역 지정의 조건은 「도시 및 주거환경 정비법」과 동일

○ '3080+ 대도시권 주택공급방안(21.2.4)'에 의한 도심 공공주택 복합사업 대상지역 선정기준은 입지특성, 규모, 노후도 등을 요함.

- 도심 공공주택 복합사업은 주거상업고밀지구, 주거산업융합지구, 주택공급활성화지구로 총 3가지이며, 각 사업을 구분 짓는 요소는 입지특성임.
- 주거상업고밀지구는 역세권에서 이루어지는 사업이며 구역면적 5,000㎡이상, 노후건축물(20년기준) 50%이상을 요건을 갖추어야 함.
- 주거산업융합지구는 용도지역상 준공업지역에서 추진가능하며 구역면적 5,000㎡이상, 노후건축물(20년기준) 2/3이상의 요건이 필요함.
- 주택공급활성화지구는 저층주거지를 대상으로 하는 사업이며 구역면적 10,000㎡이상 노후건축물(20년기준) 50%이상이 요건임.

○ 상위 관련 법률에 근거하여 구역면적, 노후건축물, 호수밀도, 과소필지, 접도율 등을 산정하기 위한 자료를 마련함.

○ 한편 물리적으로 재정비가 필요한 건물일지라도, 해당 건물의 용도에 따라 재정비 가능성 및 정비 수법이 다를 수 있으므로, 이를 고려하기 위하여 건물용도를 구분

- 「건축법」 제2조제2항에 의하여 건축물의 용도는 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 등 총 28개 종류로 구분됨.

표 3-4 도심 공공주택 복합사업 선정기준

구분	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
입지특성	역세권 (350m~500m 지역별 차등)	준공업지역	저층주거지
구역면적	5,000㎡이상	5,000㎡이상	10,000㎡이상
노후건축물 (20년기준)	50% 이상	2/3 이상	50% 이상

자료: 국토교통부(2021)

- 이 연구에서는 건축물의 용도를 주거용, 상업용, 업무용, 기타용도로 분류함. 각 용도별 건축물은「건축법」제2조제2항을 따르며, 세부기준은 다음과 같음.

> 주거용 건축물: 단독주택, 공동주택
> 상업용 건축물: 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 판매시설
> ※「오피스텔 및 상업용 건물에 대한 기준시가 고시」에서 '상업용 건물'이란「건축법」제2조제2항에서 정한 근린생활시설, 판매시설의 용도로 사용되고 있는 건물을 말함.
> 업무용 건축물: 업무시설

2) 입지 공간DB

○ 정비계획은 물리적인 환경 개선 외에도 입지적 여건에 따라 사업 추진 가능성이 차별화되고 다양한 사업방식이 적용될 수 있으므로 이를 고려하기 위하여 입지적 공간자료를 구축

- 입지적 요건에는 교통 접근성, 고용 접근성, 교육 접근성 등이 있으며, 이를 산정하기 위한 기초 데이터로 지하철역, 버스 정류장, 도심권, 교육시설 등의 공간정보를 구축함.

3) 사업 용이성 공간DB

○ 물리적 및 입지적 요소뿐만 아니라 정비사업 추진 용이성 측면에서 경제적 요인과 토지소유 현황을 고려

- 경제성과 관련한 공시지가와 토지소유자 현황을 데이터화 함.

3.2.3 기초데이터 리스트

○ 상위에서 검토한 데이터 리스트를 종합하면 표 3-5와 같음.

- 저이용·노후 현황을 분석하기 위한 개발 용적비, 건물노후도 뿐만 아니라 공

간의 특성을 분석하기 위한 건물연면적, 층수, 과소필지 등의 데이터를 구축함.

표 3-5 재정비 대상지역 기초데이터 리스트

구분			출처
물리	건물 및 필지	건물노후도	국가공간정보포털, 건축물대장(2020)
		건물연면적	
		건물층수	
		필지면적	국가공간정보포털, 연속지적도(2020)
		과소필지 개수	
		토지이용용도	
	토지 이용	주택유형(단독/공동)	국가공간정보포털, 건축물대장(2020)
		주택연면적	
		건물주용도	
	기타	도로중심선(도로길이)	국가공간정보포털, 도로중심선(2020)
입지	교통 접근성	서울시 지하철역 현황	KTDB, 철도중심점(2020)
		서울시 버스정류장 현황	서울 열린데이터광장, 버스정류장 현황(2020)
		서울시 내 IC/JC 현황	국가공간정보포털, 도로명주소(2020)
	고용 접근성	서울시 고용중심지 현황	SGIS, 행정경계구역 공간정보(2020)
	교육 접근성	서울시 초등학교 현황	서울시 교육청, 초등학교현황(2020)
		서울시 중학교 현황	서울시 교육청, 중학교현황(2020)
		서울시 고등학교 현황	서울시 교육청, 고등학교현황(2020)
	여가문화 접근성	서울시 문화공간 현황	서울 열린데이터광장, 서울시 문화공간 정보(2020)
		전국 주제공원 현황	공공데이터포털, 전국도시공원정보표준데이터(2020)
사업 용이성	경제성	필지 공시지가	국가공간정보포털, 전국개별공시지가정보표준데이터(2020)
	토지소유	민간 토지소유주 비율	국가공간정보포털, 토지소유정보(2020)

3.2.4 재정비 대상 후보지 제외 관련 데이터

1) 개발 불능지 데이터

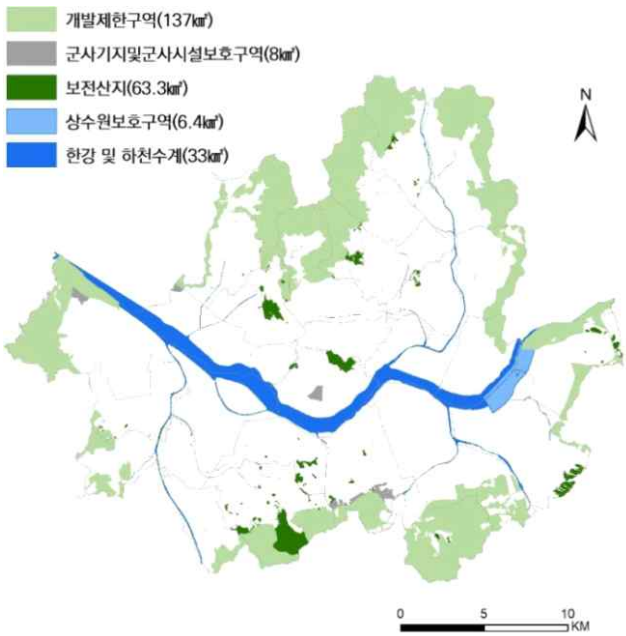
○ 재정비 대상 후보지를 발굴함에 있어 개발이 불가능한 지역은 제외

○ 개발 불능지에는 개발제한구역, 농림지역, 농업진흥지역/농지정리구역, 자연환경보전지역, 국립/도립/군립공원, 상수원보호구역, 생태계보전지역, 조수보호구역, 산림유전자보호림구역, 군사시설보호구역, 경사도 15%이상, 하천/호소, 댐 등이 있음(김재익 외, 2007).

○ 이 연구에서는 서울시의 개발제한구역, 상수원보호구역, 군사기지 및 군사시설보호구역, 보전산지를 재정비 대상 후보지 분석에서 제외

- 서울시의 면적은 약 605㎢이고, 개발제한구역은 137㎢(22.6%), 상수원보호구역 6.4㎢(1%), 군사기지 및 군사시설보호구역 8㎢(1.3%), 보전산지 63.3㎢(10%)의 면적과 비율을 차지하며, 각 구역별 분포는 그림 3-6과 같음.

그림 3-7 서울시 개발불능지



2) 기 개발계획지역 데이터

○ 또한 개발이 이미 추진되고 있는 개발계획 지역은 재정비 분석대상에서 제외

- 기존 개발계획은 「도시개발법」에 의한 도시개발구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경사업, 재개발사업, 재건축사업, 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」에 의한 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등이 있음.

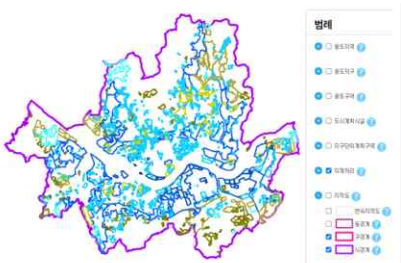
○ 서울열린데이터광장(www.data.seoul.go.kr)의 '서울시 의제처리구역 위치정보' 데이터로 위치 파악이 가능하고, 서울도시계획포털에서 고시정보 확인이 가능

- 의제처리구역 위치정보는 도시개발, 뉴타운, 재개발, 재건축, 존치관리구역, 주거환경개선, 가로주택, 소규모재건축, 자율주택사업 등 공간정보를 담고 있음.

- 그러나 해당 데이터는 위치 및 경계정보만 포함하고 있으며, 세부 속성정보가 누락되어 있음.

그림 3-8 기존 개발계획 데이터 구축 방법

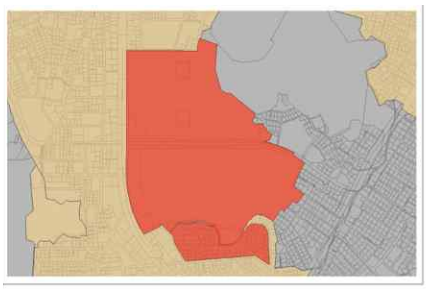
1. 기개발지역 정보 확인



2. 고시정보 확인

3. 속성정보 입력

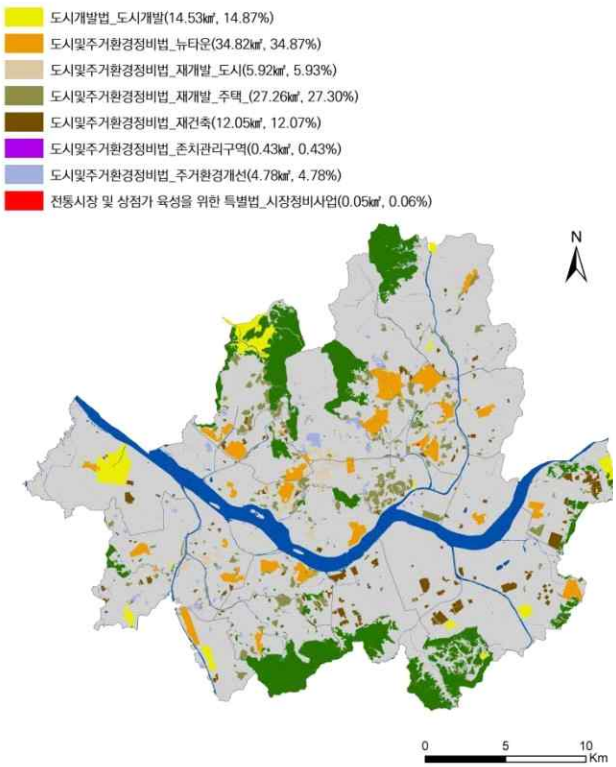
4. 위치 최종 확인



○ 의제처리구역 위치정보와 서울도시계획포털 정보를 결합하여 자료를 수정·보완함.

- 서울도시계획포털 내의 의제처리지역 정보와 비교 검증하였고, 대상지의 고시 정보를 확인하여 공간정보의 위치 오류나 누락된 속성정보를 수정 및 보완함.
- 총 1,441개 개발계획지역에 대한 고시정보뿐만 아니라 개발계획지역의 건물 연면적, 층수, 준공년도 등 현황 데이터를 추가 구축함(부록 2 참조).
- 도시 및 주거환경정비법 뉴타운 사업과 주택 재개발 계획 지역이 각각 34.87%, 27.3%로 높은 비율을 차지하였으며, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법, 시장정비사업 계획개발법이 가장 낮은 면적의 비율(0.06%)을 차지함.
- 기 개발계획 지역 중에는 개발이 완료되었거나 지구지정 해제 지역도 포함되어 있으나 본 연구의 분석대상에서는 제외함.

그림 3-9 기 개발계획(의제처리) 지역



3.3 재정비 대상지역 도출

3.3.1 저이용·노후 후보지 도출 방법

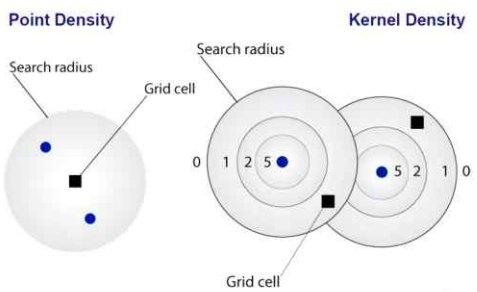
○ 이 연구에서의 재정비 대상지역은 물리적으로 저이용되거나 노후한 건물이 밀집한 지역을 일컬음.

- 도시및주거환경정비법, 도시재정비촉진을위한특별법, 빈집및소규모주택정비에관한특례법에서는 공통적으로 노후·불량건축물이 밀집한 지역을 대상으로 함.
- 최근 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안의 도심 공공주택 복합사업에서는 노후지역뿐만 아니라 저이용 개념이 추가됨.

○ 저이용·노후 밀집지역은 개발 용적비와 건물 노후도의 공간밀도분석과 중첩분석을 통하여 도출

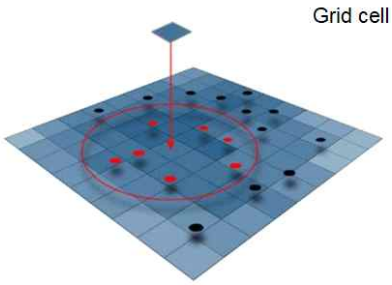
- 저이용 및 노후도 밀집지역은 저이용, 노후도 지표를 이용한 공간밀도 분석이 요구됨.
- 개별 건축물 단위의 공간밀도 분석은 Point Density와 Kernel Density 분석이 있음. Point Density는 점 데이터 반경 내 정보들의 밀도를 단순 계산하는데 반해, Kernel Density는 점 데이터 일정 반경 내에 있는 정보들의 밀도를 계산함에 있어 거리별 가중치를 부여하는 방법으로 보다 현실적인 공간밀도 값을 제공함(그림 3-9 참조).

그림 3-10 Point Density와 Kernel Density 차이



자료: Children's Environmental Health Initiative(2019)

그림 3-11 밀도분석 결과물 예시



자료: Cinar & Cermikli(2019)

- 공간밀도분석은 그림 3-10과 같이 결과 값의 고저(高低)가 이미지 형태로 생성됨.
- 개발 용적비, 용도지역별 평균 대비 개발 용적비, 건물 노후도 데이터를 이용하여 Kernel Density 분석을 수행하고, 각 데이터별 밀도분포 결과를 도출

○ 개발 용적비, 건물 노후도를 기준으로 도출된 밀집지역은 중첩분석을 통하여 데이터화 및 통합이 가능하며 이를 재정비 대상지역으로 함.

- 각 정보별 공간밀도분석 결과는 개별 레이어로 생성이 되므로 이를 취합할 수 있는 방법이 요구됨.
- 중첩분석 예시그림은 그림 3-11과 같으며, 각 레이어의 값을 종합한 결과를 산출할 수 있음. 이를 이용하여 저이용, 노후건축물 밀집지역, 즉 재정비 대상 후보지를 도출함.

○ 한편 공간밀도 분석시 분석단위는 다양하게 설정할 수 있으나, 이 연구에서는 100m × 100m(10,000㎡)을 분석단위로 설정

- 재정비 관련 사업의 성격이 10,000㎡을 기준으로 나누어진다는 점과(주택재개발, 주택재건축: 10,000㎡이상, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업: 10,000㎡미만) 분석공간 단위(10m, 30m, 50m, 100m)별 결과가 큰 차이가 없다는 점(그림 3-12 참조)을 고려하여 분석공간 단위를 100m×100m로 설정

그림 3-12 중첩분석 예시

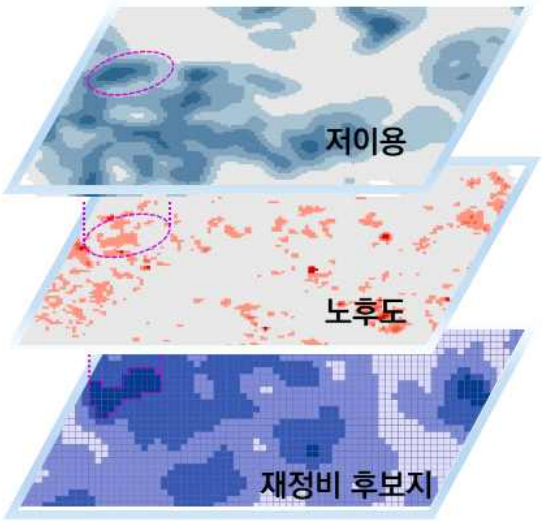
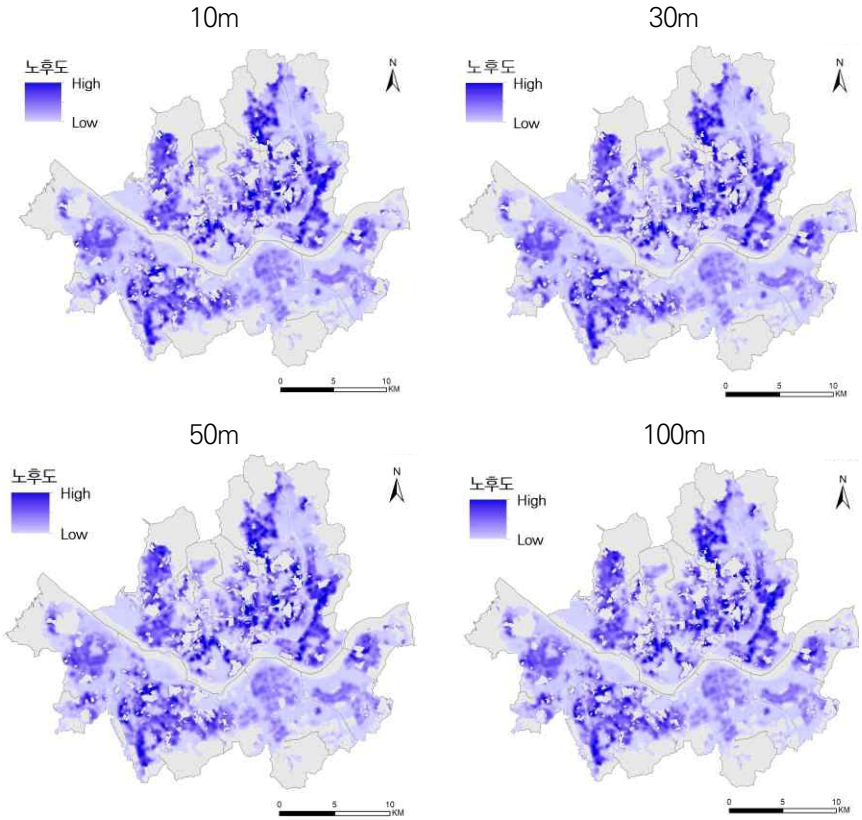


그림 3-13 분석공간 단위별 공간밀도 분석결과



3.3.2 저이용·노후지 분석결과

서울의 저이용지역과 노후지역은 유사한 분포

○ 재정비 대상지역을 도출하기 위해 수행한 공간밀도분석(Kernel Density) 결과로 개발 용적비 공간밀도 분석결과는 그림 3-13과 같음.[16)]

- 색이 진할수록 해당지역은 개발 용적비가 낮은 저이용 지역, 즉 개발 가능한 용적률에 비하여 실제 개발된 용적률이 낮은 지역임.

16) 자치구 단위의 기초현황(평균 건축물 수, 준공연도, 연면적, 개발 용적비)은 부록 3 참조

그림 3-14 개발 용적비 공간밀도 분석결과

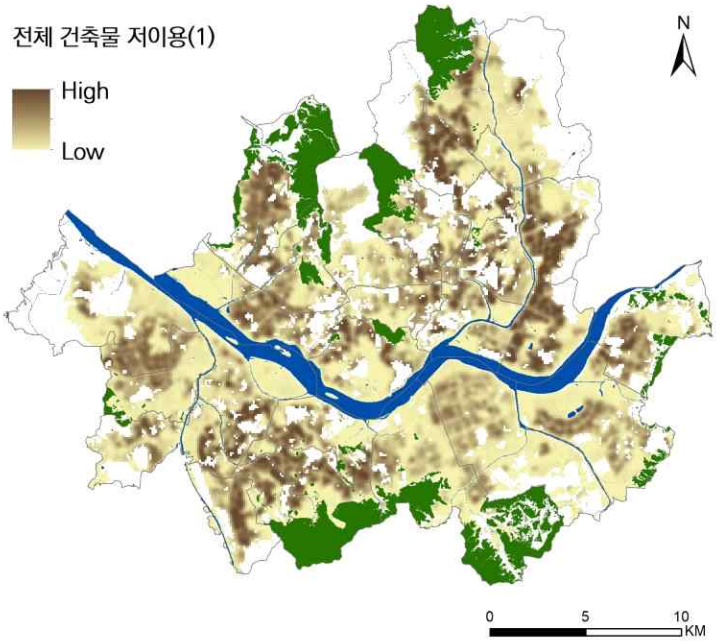
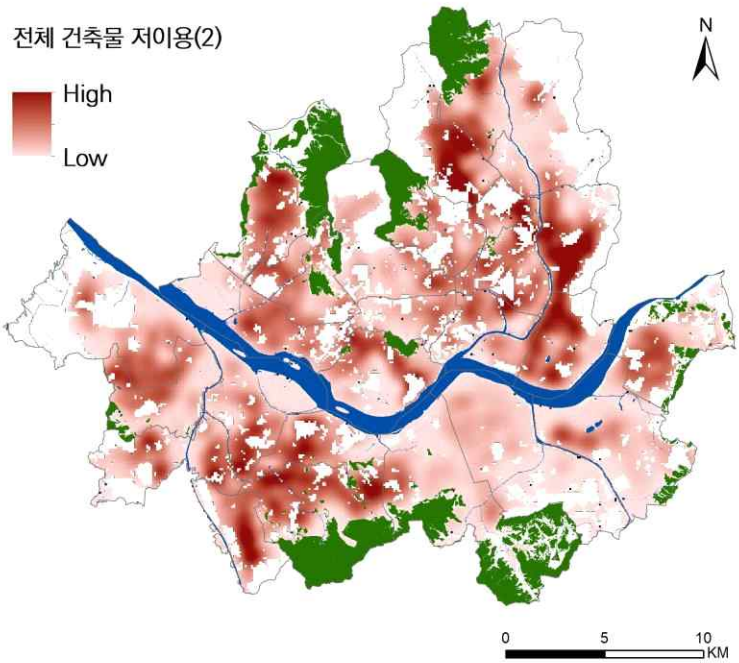


그림 3-15 용도지역 평균대비 개발 용적비 공간밀도 분석결과



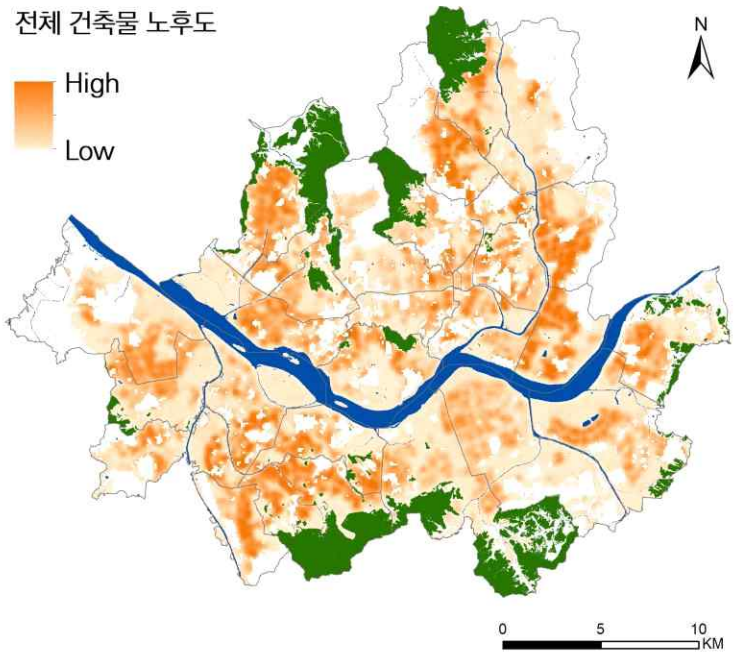
○ 용도지역 평균대비 개발 용적비 공간밀도분석 결과[17]는 그림 3-14와 같음.

- 색이 진할수록 용도지역 평균대비 개발 용적비가 낮은 지역, 즉 해당 용도지역 평균 개발용량에 비하여 낮게 개발된 지역.

○ 건물 노후도 공간밀도 분포현황은 그림 3-15와 같음.

- 색이 진할수록 노후된 건축물이 밀집한 지역이라 할 수 있음. 개발 용적비 결과와 노후도 결과가 유사하게 나타남. 즉 저이용되고 있는 공간은 대체적으로 노후도도 충족하는 것으로 보임.

그림 3-16 건물노후도 공간밀도 분석결과



17) 용도지역별 개발 용적비 현황은 부록 4 참조

3.3.3 중첩분석을 이용한 최종 재정비 대상지역 선정

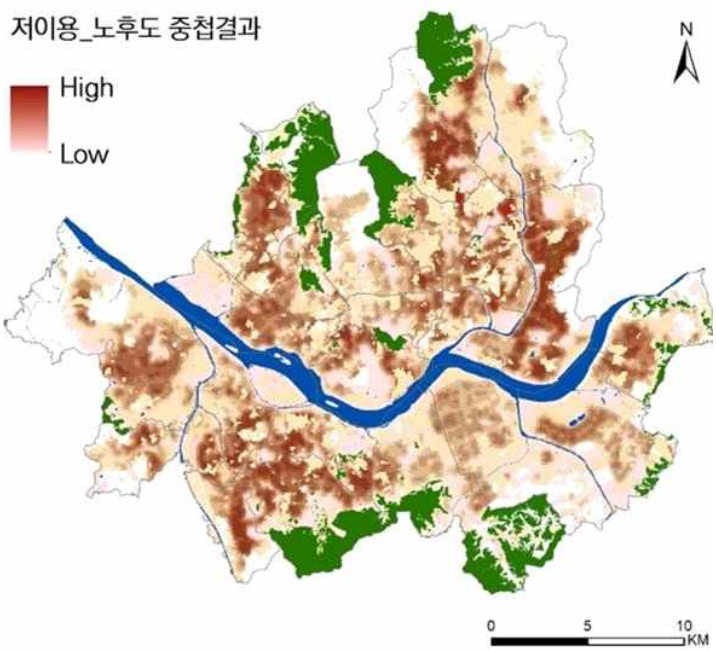
재정비 대상지역은 서울 동북권, 서북권 서남권에 주로 위치

○ 공간밀도분석을 통하여 서울전역에 존재하는 저이용 지역 또는 노후 밀집지역을 개별적으로 파악하였고, 중첩분석을 통하여 저이용 되면서 노후한 지역을 도출

○ 중첩분석 결과는 아래 그림과 같음.

- 그림 3-16은 개발 용적비, 용도지역 평균대비 개발 용적비, 노후도 공간밀도 분석결과를 중첩한 결과물이며, 개발불능지 및 기개발 계획지역은 제외함.
- 색이 진할수록 저이용되고 있을 뿐만 아니라 노후 건축물이 밀집한 지역으로 해당지역은 재정비가 필요한 지역이라 할 수 있음.

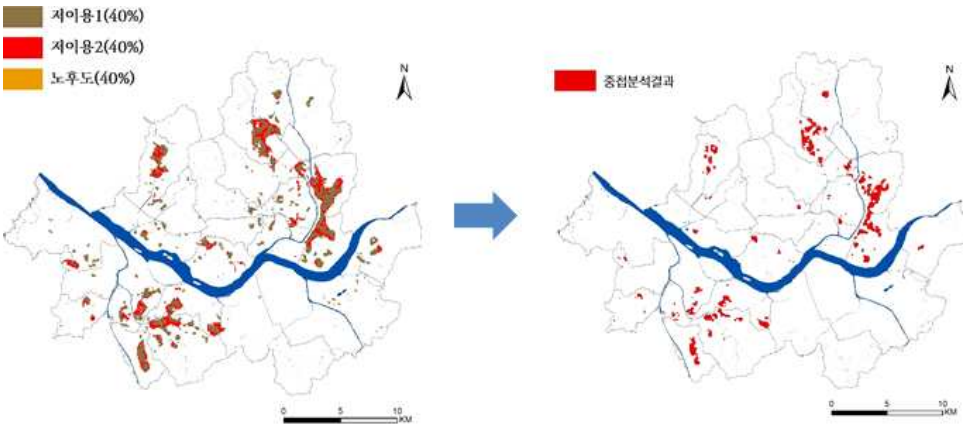
그림 3-17 중첩분석 결과



○ 중첩분석의 결과는 이미지(Raster) 형태의 결과이므로 수치형 데이터로 전환 후 결과값의 상위 40%[18]를 추출하여, 이를 최종 재정비 대상지역으로 선정

- 공간밀도 결과에서 개발 용적비가 낮은 상위 40%, 용도지역 평균대비 개발 용적비가 낮은 상위 40%, 그리고 노후도가 높은 상위 40%를 모두 만족하는 지역을 최종 재정비 대상지역으로 선정함.
- 결과는 그림 3-17과 같으며, 주로 서울 동북권, 서북권, 서남권에 위치함.

그림 3-18 저이용·노후도 중첩분석 및 상위 40% 도출



18) 저이용 및 노후도 상위 10%, 20%, 30%, 40%, 50%로 나눠 단계별로 분석을 수행한 결과, 40%에서 적정범위의 대상지가 도출

3.4 재정비 대상지 구획 및 공간정보 구축

3.4.1 재정비 대상지 구획

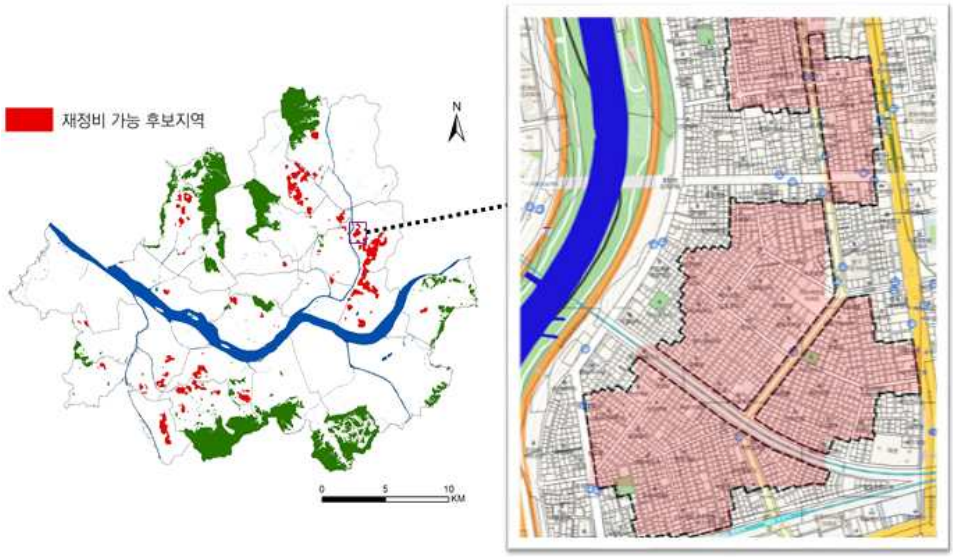
총 587개 재정비 대상지가 구획

○ 앞서 저이용과 노후도 현황을 기준으로 재정비가 필요한 지역을 살펴봄. 실제 정비사업 추진 가능성을 고려하기 위하여 사업이 가능한 규모로 대상지를 구획하고 공간DB를 구축

- 중첩분석으로 선정된 최종 재정비 대상지역 결과를 기반으로 실제지형과 필지경계 등을 고려하여 사업가능 대상지를 구획함(그림 3-18 참조).
- 대상지 구획은 아래의 조건들을 고려하여 구획하였음.

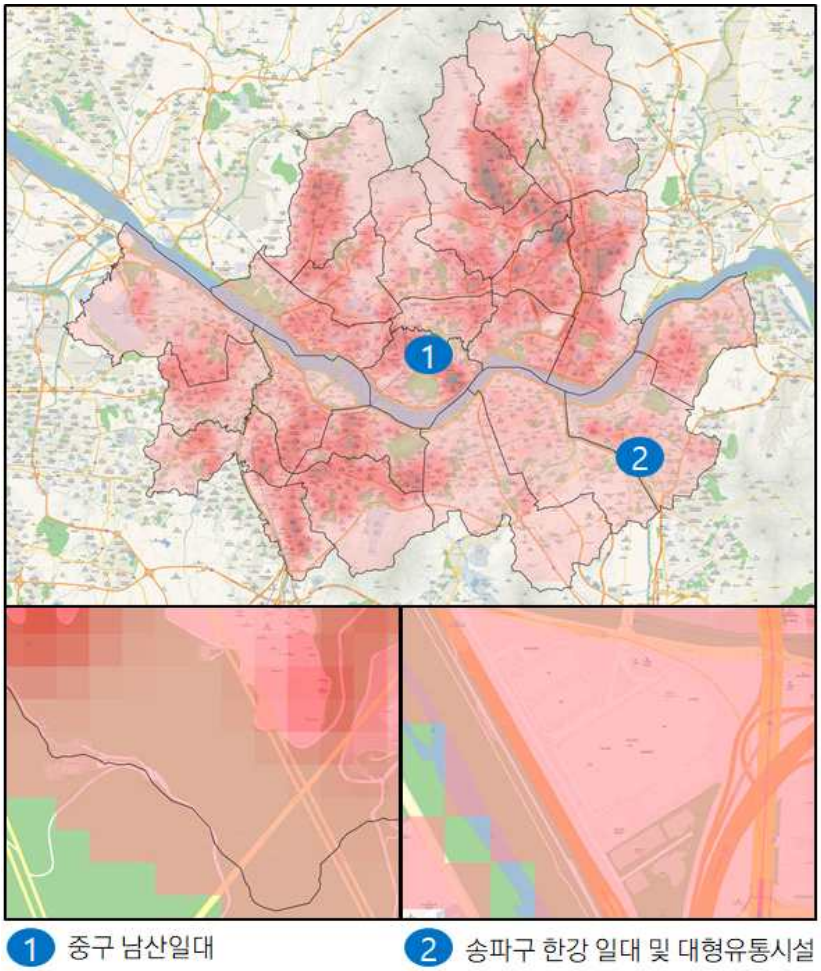
• 산지 및 하천	• 필지 경계
• 대형 공원 및 녹지	• 용도지역 경계
• 대형 유통시설	• 큰 도로를 넘지 않음

그림 3-19 최종 재정비 대상지역 및 사업지구 구획 예시



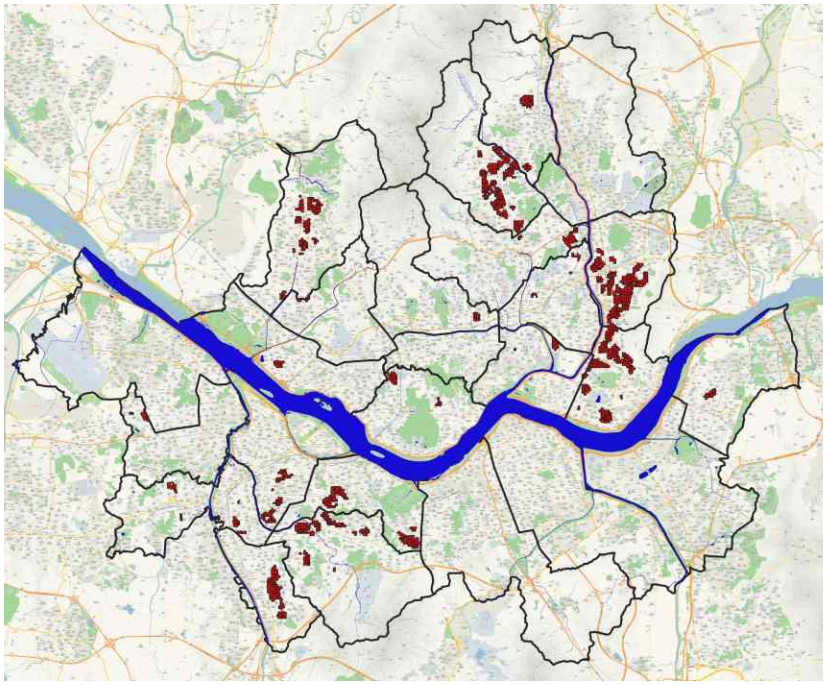
- 또한 저이용 및 노후 관련 데이터를 기반으로 재정비 대상지역을 추출하였기 때문에 현실적으로 정비가 어려운 지역이 포함되었을 수도 있음. 최근 시점의 실제 지도와의 비교를 통하여 수정·보완함.
- 아래 그림 3-19는 실제 지형 및 시설물을 확인하고 분석대상에서 제외한 예시도면 임. 공간밀도 분석결과가 높게 도출되었더라도, 현실적으로 정비가 어려운 녹지, 한강, 대형유통시설 등은 실제지도와의 비교를 통하여 재정비 대상지역에서 제외하였음.

그림 3-20 분석결과 실제지도 비교 사례



- 재정비가 필요한 지역을 총 587개로 구획하였으며, 구축된 공간정보는 아래 그림 3-20과 같음.

그림 3-21 재정비 대상지 구획



3.4.2 재정비 대상지 구획단위별 공간DB 구축

○ 재정비가 필요한 대상지의 특성을 파악하기 위하여 물리, 입지, 사업 용이성 관점에서 총 29개 데이터를 구축

- 구획별 저이용 관련 개발 용적비, 노후도뿐만 아니라 정비구역 지정 관련한 구역면적, 호수밀도, 과소필지, 접도율 등을 데이터화 함.
- 이밖에도 주거 및 상업 건축물 비율, 시설 접근성, 교통접근성, 도심접근성, 공시지가, 민간 토지소유자 비율 등을 고려함.
- 각 데이터의 자세한 내용은 표 3-6과 같음.

표 3-6 재정비 대상지역 기초데이터 리스트

구분			내용
물리	건물 및 필지	개발 용적비	실현용적률/평균 법정용적률
		구역면적	사업지구 면적
		평균건물연수	건축물 건물연수 평균
		노후건축물비율1	30년이상 건축물 수/전체 건축물 수 × 100
		노후건축물비율2	20년이상 건축물 수/전체 건축물 수 × 100
		평균건물층수	건축물 평균 층수
		호수밀도	건축물 수/사업지구 면적(HA)
		과소필지 비율	90㎡ 미만 토지 수/전체 토지 수 × 100
	토지 이용	주거비율	주거건축물 수/전체건축물 수 × 100
		상업비율	상업건축물 수/전체건축물 수 × 100
		공동주택 수	사업지구내 공동주택 수
		단독주택 수	사업지구내 단독주택 수
		공동주택 연면적 비율	공동주택 연면적/전체 연면적 × 100
	기타	접도율	4미터 이상 도로에 접한 건축물 수/건축물 총수 × 100
입지	교통 접근성	지하철 접근성	가장 가까운 지하철역 거리
		버스 접근성	반경 300m 내의 버스정류장 개소
		지역간 접근성	가장 가까운 IC/JC까지의 거리
	고용 접근성	전체	사업지구 중심점으로부터 인접 고용중심지까지 거리
		도심권	사업지구 중심점으로부터 인접 종로구·중구까지 거리
		강남권	사업지구 중심점으로부터 인접 강남구·서초구까지 거리
		여의도권	사업지구 중심점으로부터 인접 영등포구까지 거리
	교육 접근성	초중고 개수	반경 500m 내의 초중고등학교 수
		초등학교 접근성	가장 가까운 초등학교까지 거리
		중학교 접근성	가장 가까운 중학교까지 거리
	여가문화 접근성	도서관	가장 가까운 여가문화시설(도서관) 거리
		주제공원	가장 가까운 여가문화시설(주제공원) 거리
사업 용이성	경제성	평균 공시지가	사업지구 내 평균 공시지가
	토지소유 용이성	민간 토지소유주 비율	민간토지소유주 수/전체 토지 수 × 100
		인근사업지구 인접도	동일 행정동 사업 대상지 수

○ 재정비 대상지의 기초통계는 표 3-7과 같음.

- 재정비 대상지역임에도 불구하고 평균 개발 용적비는 1.46으로 조례 용적률을 초과하고 있음. 용도지역 종세분화는 2004년에 이루어진 상황에서, 재정비 대상지역의 건축물은 대부분 30년 이전에 건축되었기 때문에 나타난 결과로 판단됨.

> • 종세분화 이전(2004년)의 일반주거지역은 용적률 400%이하를 일률적으로 적용하였기 때문에, 기존 개발밀도가 종세분 계획밀도를 넘어서는 경우가 있음(서울연구원, 2019). 이로 인하여 개발 용적비가 1을 초과할 수 있음.
> • 또한 도로, 공공시설 등을 확보할 경우, 추가로 용적률이 부여되어 최대「국토의계획및이용에관한법률」의 법정상한용적률까지 확보 가능하므로 개발 용적비 1을 초과할 수 있음.
> • 이지은 외(2010)는 서울시에서 법정용적률을 2.5배 ~ 3.5배 초과한 지역이 다수 있음을 확인하였고, 장윤배 외(2012) 연구에서 인구 50만 이상의 경기도 대도시의 주택 실현용적률은 136.7%로 분석됨.
> • 1990년대 초반부터 2000년대 초반에 준공된 아파트 중 제2종일반주거지역에 위치한 아파트의 71%가 법적상한용적률(250%)을 넘고, 제3종일반주거지역에 위치한 아파트의 41%가 조례상한용적률(300%)를 초과함(맹다미 외, 2018).

- 구역면적은 최소 7,365㎡, 최대 31,959㎡, 평균 20,762㎡으로 다양한 정비사업이 추진될 수 있는 규모를 갖추고 있음.

- 노후 건축물 기준(30년 또는 20년)에 따라 기초통계의 결과는 큰 차이가 있음. 30년 기준일 경우 재정비 대상지의 평균 노후 건축물 비율은 44%이고, 20년 기준일 경우 79% 비율로 나타남.

- 건물 평균층수는 2.77로 대체적으로 저층이며 호수밀도, 과소필지 비율, 접도율의 평균값은 각각 48호/ha, 34%, 51% 임.

- 입지적 변수 관련하여 지하철역까지의 거리는 최소 47m, 최대 1,679m이고, 평균값은 543m로 대체적으로 역세권(500m)외 지역에 분포함. 또한 고용 접근성 지표로 3핵(종로·중구, 강남구, 영등포구)까지의 평균적으로 6,793m 떨어져 있음.

- 재정비 대상지역 중심점으로부터 반경 500m내 있는 교육시설(초등학교, 중학

교, 고등학교)의 개수는 평균 2개 수준이며, 초등학교와 중학교까지의 평균 거리는 358m, 553m로 보행생활권 내 교육시설이 존재함.

- 재정비 대상지역의 평균 공시지가는 최소 1,520천원, 최대 6,310천원이고 평균은 2,883천원 수준임.
- 민간 토지소유주 비율은 최소 15%, 최대 88%, 평균적으로 61%로 나타남.

○ 이밖에도 재정비 대상지역의 보다 자세한 현황을 파악하기 위한 자료로 건축물 데이터를 수정·보완

표 3-7 데이터 기초통계량

구분		n	최소	최대	평균	표준편차
물리	개발 용적비	587	0.56	3.19	1.46	0.28
	구역면적		7,365	31,959	20,762	5,529
	평균건물연수		17.0	48.5	28.8	4.1
	노후건축물비율1		0.0	90.7	43.7	13.8
	노후건축물비율2		0.0	100.0	78.8	12.2
	평균건물층수		1.4	6.0	2.8	0.5
	호수밀도		4.1	90.4	48.1	9.7
	과소필지 비율		0.0	76.6	34.7	11.4
	주거비율		30.9	100.0	87.0	9.6
	상업비율		0.0	48.5	11.6	8.5
	공동주택 수		0.0	63.0	14.8	10.3
	단독주택 수		0.0	183.0	73.0	31.5
	공동주택 연면적 비율		0.00	98.6	27.9	18.0
	접도율		0.0	100.0	50.9	17.4
입지	교통접근성_지하철 접근성		46.8	1,679.3	543.3	290.7
	교통접근성_버스 접근성		0.0	28.0	9.1	4.7
	교통접근성_승용차 지역간 접근성		338.9	7,994.9	3,773.2	1,900.1
	고용접근성_전체		1,390.6	10,678.3	6,793.4	2,100.7
	고용접근성_강남서초		5,806.7	20,566.1	12,833.4	3,633.3
	고용접근성_영등포구		1,390.6	20,289.9	12,028.9	5,434.1
	고용접근성_종로중구		2,628.6	16,551.5	9,391.9	2,904.4
	교육접근성_초중고 개수		0.0	8.0	2.1	1.4
	교육접근성_가장 가까운 초등학교		18.0	821.1	358.1	160.3
	교육접근성_가장 가까운 중학교		26.4	1,354.7	553.9	259.6
	여가문화접근성_도서관		35.1	3,115.4	1,078.3	662.2
	여가문화접근성_주제공원		250.2	7,236.8	3,364.3	1,623.8
사업 용이성	사업지구 평균 공시지가		1,520,949	6,310,096	2,883,565	640,723
	민간 토지소유주 비율		15.4	87.7	61.2	12.1
	인근사업지구 인접도		1	21	9.56	4.63

주: 노후건축물비율1은 30년 기준, 노후건축물비율2는 20년 기준

3.5 재정비 대상지 유형화 및 특성분석

3.5.1 분석개요

○ 재정비 대상지라 할지라도 대상지 여건에 따라 유형을 구분할 수 있으며 각 유형마다 사업추진 방식은 차별적

- 그림 3-21과 같이 재정비 대상지역이 인근에 위치하더라도 각 구획별 특성 및 유형은 차별화 될 수 있음.

그림 3-22 특성분석 및 유형화 예시

대상지	특성		유형
A	소규모 20년이상	근생 1차역세권	역세권 저층상가 (도시형 주택재개발)
B	소규모 20년이상	단독주택중심 1차역세권	역세권 저층주거 (도시형 주택재개발)
C	대규모 30년이상	다세대중심 준공업	준공업 중층주거 (주거산업융합지구)
D	중규모 30년이상	단독주택중심 비역세권	비역세권 저층주거 (주택공급활성지구)
E	대규모 20년이상	다세대중심 역세권	역세권 중층주거 (주거상업고밀지구)

○ 앞서 구축한 공간DB를 이용하여 대상지 특성을 분석 및 유형화함으로서 추진 가능 사업방식 또는 정비우선순위를 검토하는데 기초자료로 활용

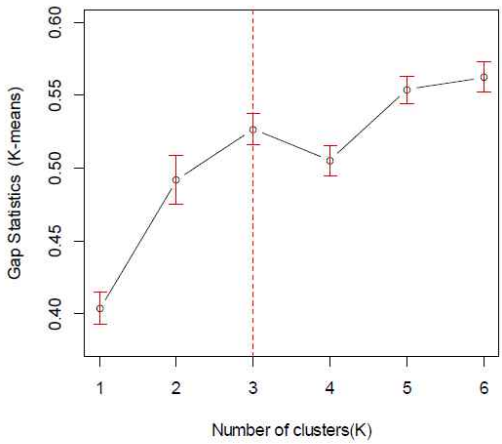
3.5.2 재정비 대상지 유형화 및 특성분석

1) 통계적 방법을 이용한 유형화

○ 자료를 유형화하는 대표적인 방법은 군집분석이며, 이 연구에서는 K-means 군집분석을 활용

- K-means 군집분석은 비계층 군집분석 중 대표적인 분석방법이며, 주어진 군집의 개수에 따라 판정기준을 최적화 하여 분류하는 방법론
- 해당 방법론은 연구자가 사전에 군집의 수를 설정하는데, 적정 군집의 수는 표준편차 값이 증가하는 방향으로 변화하거나 Gap통계량 (Gap statistics)값이 감소로 변화는 구간에서 결정
- 예를 들면 그림 3-22와 같이 군집의 수에 따라 Gap 통계량이 변화하는데, 값이 증가하다가 감소로 변화하는 시점의 군집 수(3)가 적정한 것으로 판별

그림 3-23 군집수 결정 예시



자료: 서명교·윤원영(2017)

○ 총 587개 재정비 대상지 공간DB를 이용하여 군집분석을 수행하였고, 모든 공간DB를 고려하였을 경우와 물리적 여건만을 고려하였을 경우 2가지로 도출함.

(1) 모든 공간변수[19] 활용

○ 총 587개 재정비 대상지를 대상으로 29개 공간DB를 이용하여 분석한 결과, 군집의 수가 증가할수록 표준편차는 꾸준히 감소하는 반면, Gap통계량은 2개 이상 군집수를 가질 때 꾸준히 증가

- 군집의 수를 1개 ~ 20개로 설정하여 분석한 결과, 표준편차가 증가하거나 Gap통계량이 감소하는 구간이 나타나지 않으므로 해당 군집수 범위에서 적정 군집수를 설정하기 어려움(그림 3-23, 그림 3-24 참조).
- 군집의 수를 무수히 증가한다고 하여 적정 군집 수가 도출되는 것이 아니며, 분석결과 해석에 있어서도 비효율적이므로 기초분석 차원에서 군집수를 10개로 설정

○ 모든 공간변수를 고려하였을 경우, 재정비 대상지의 특성은 뚜렷하게 구분되지 않음.

- 군집분석 결과는 그림 3-25와 같이 도식화되며, 군집 9를 제외한 나머지 군집의 특징의 혼재되어 있음. 즉 군집별 특성이 명확하게 구분되지 않음을 의미

그림 3-24 군집수별 표준편차

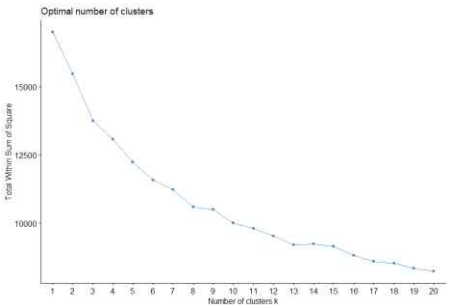
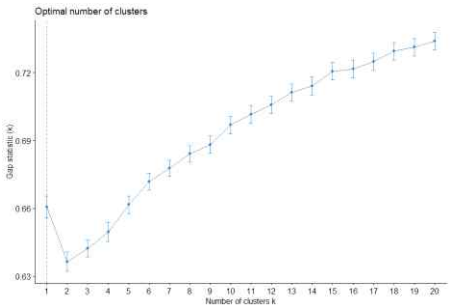
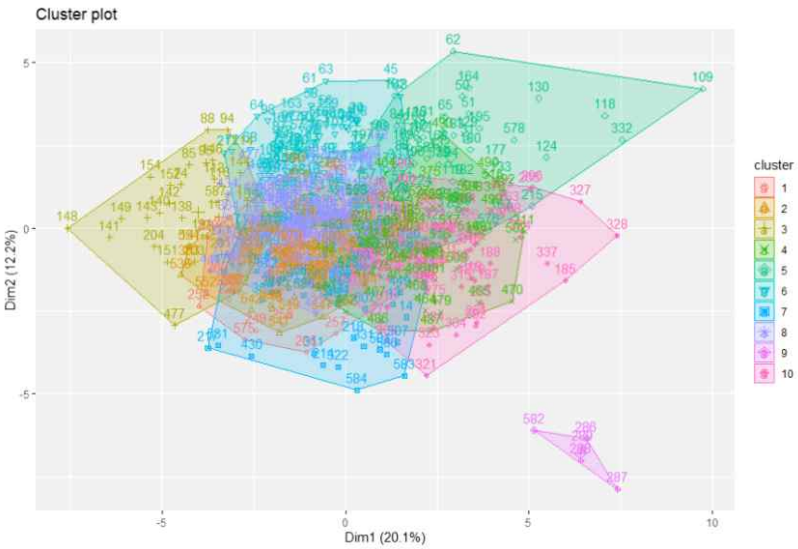


그림 3-25 군집수별 Gap 통계



19) 표 3-6의 물리적, 입지적, 사업 용이성 변수 총 29개 데이터를 분석 입력변수로 활용

그림 3-26 군집분석결과(모든 공간변수)



(2) 물리 공간변수 활용

○ 재정비 사업을 추진함에 있어 요구되는 요건은 주로 물리적 변수이므로 물리 변수만을 활용하여 군집분석을 수행

- 물리 공간변수는 개발 용적비, 구역면적, 평균건물연수, 노후건축물비율1·2, 평균건물층수, 호수밀도, 과소필지 비율, 주거비율, 상업비율, 단독주택 수, 공동주택 수, 공동주택 연면적비율, 접도율이 해당됨.

○ 분석결과, 물리 공간변수를 활용하더라도 뚜렷한 군집분석결과가 도출되지 않음.

- 군집수가 증가할수록 표준편차 값은 꾸준히 낮아지고, 군집수별 Gap 통계는 12개 ~ 13개로 변화할 때 조금 감소함.

- 군집수를 12개로 지정하여 분석을 수행한 결과 아래 그림 3-28과 같음

- 모든 변수를 고려하였을 때 보다 상대적으로 군집간 거리가 다소 이격되어 있으나, 명확하게 특성이 구분된다고 보기는 어려움.

그림 3-27 군집수별 표준편차

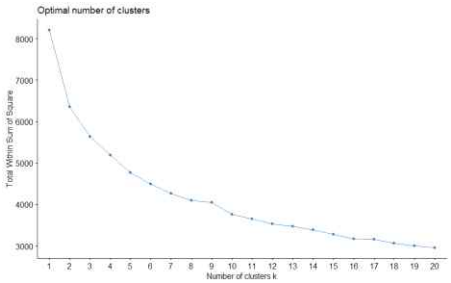


그림 3-28 군집수별 Gap 통계

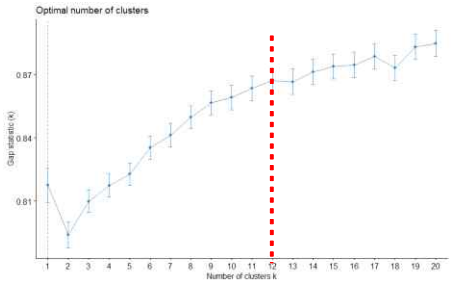
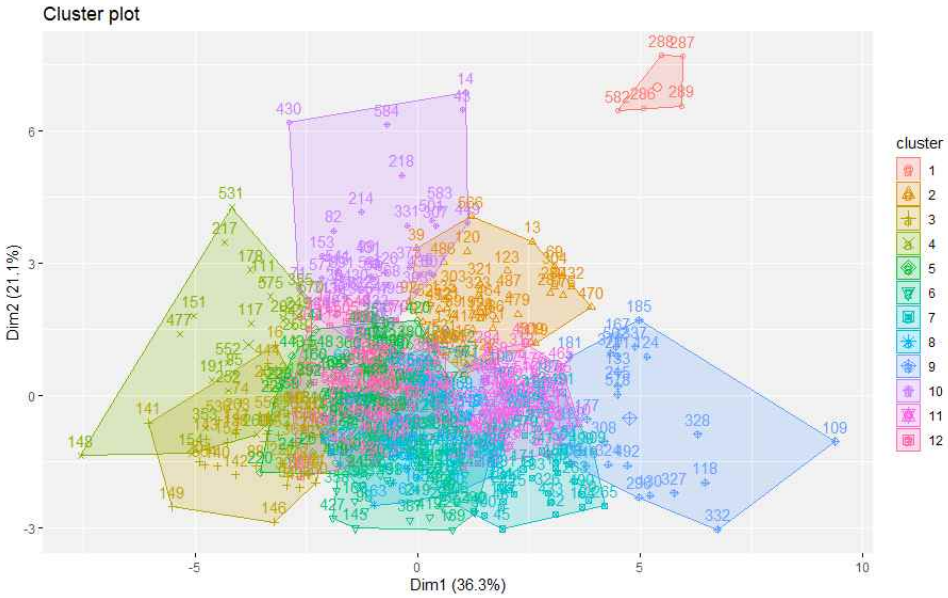


그림 3-29 군집분석결과(물리 공간변수 활용)



○ 통계적 방법을 이용하여 재정비 대상지를 유형화 한 결과 물리, 입지, 사업 용이성 특성이 뚜렷하게 구분되지 않음. 다르게 표현하면, 재정비 대상지는 유사한 특징을 가진다고 볼 수 있음

2) 사업요건을 기준으로 한 유형화

재정비 대상지의 대부분은 주택공급활성지구 사업으로 추진 가능

○ 앞서 살펴본 바와 같이 재정비 대상지를 공간DB와 통계적 방법으로 유형화하는 것은 다소 무리가 있음을 확인

○ 한편 재정비 사업을 추진하기 위한 방식은 다양하게 존재하며, 각 사업방식별 요건은 차등적

- 정비사업 관련 각 사업의 세부 요건을 정리하면 아래 표 3-8과 같음.

표 3-8 재정비 관련 사업방식별 요건

사업방식	요건					
	구역면적	노후건축물 비율	호수밀도	과소필지	접도율	기타
주거환경개선	-	60%이상	80/ha이상	50%이상	20%이하	-
재개발_주택	10,000㎡이상	66%이상	60/ha 이상	40%이상	40%이하	-
재개발_도시	-	60%이상	-	-	-	역세권(500m)
재건축	10,000㎡이상	200세대이상	-	-	-	공동주택밀집
자율주택정비	-	66%이상	-	-	-	주택호수 기준
가로주택정비	10,000㎡미만	66%이상	-	-	-	
소규모재건축	10,000㎡미만	66%이상	-	-	-	200세대미만
주거상업고밀	5,000㎡이상	50%이상	-	-	-	역세권(500m) 역세권(350m)
주거산업융합	5,000㎡이상	66%이상	-	-	-	준공업
주택공급활성	10,000㎡이상	50%이상	-	-	-	저층주거지

주: 음영의 노후건축물 기준은 20년 이상

○ 각 사업방식별 요건을 고려하여 재정비 대상지역의 유형을 구분

- 대상지 규모, 노후 건축물 비율, 호수밀도, 과소필지 비율, 접도율, 역세권 등을 고려하여 재정비 대상지역을 추진 가능한 사업방식별로 구분함.

- 하나의 대상지가 여러 사업방식의 요건이 충족될 수 있으므로 중복성이 발생.

○ 총 587개 재정비 대상지역에서 추진 가능한 사업별 대상지수는 표 3-9와 같음.

- 재정비 대상지 중 주거환경개선사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 주거산업융합지구 사업요건을 만족하는 대상지는 없음.
- 이밖에 타 사업으로 사업이 추진 가능한 대상지는 총 576개임.
- 재정비 대상지역 중 주택정비형 재개발 요건을 만족하는 대상지는 2개(0.3%), 도시정비형 재개발은 37개(6.3%), 재건축은 78개(13.3%)이며, 빈집특례법에 의한 자율주택정비사업의 조건을 만족하는 대상지는 7개(1.2%)로 확인됨.
- 재정비 대상지역 중 도심 공공주택 복합사업의 주택공급활성지구 사업이 가능한 대상지가 561개(95.6%)로 대부분의 재정비 대상지역이 해당 사업요건을 만족하는 것으로 나타남.
- 도심 공공주택 복합사업의 주거상업고밀지구는 역세권 반경을 500m로 설정할 경우 307개(52.3%) 대상지가 사업 요건을 만족하며, 350m로 설정할 경우 103개(17.5%) 대상지가 사업 요건을 만족함.

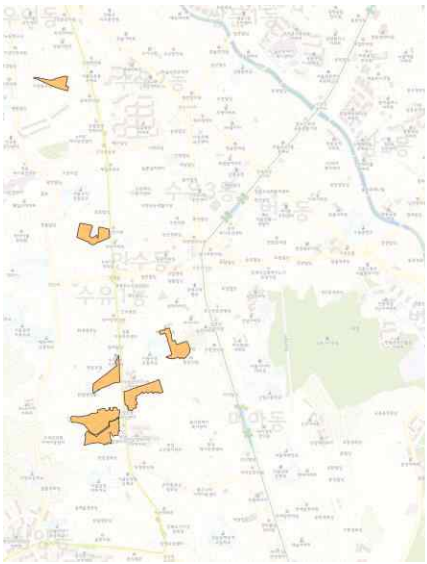
표 3-9 재정비 관련 사업방식별 요건을 만족하는 재정비 대상지

구분			재정비 대상지 수(%)
도정법	주거환경개선		0(0%)
	재개발	주택정비	2(0.3%)
		도시정비	37(6.3%)
	재건축		78(13.3%)
빈집특례법	자율주택정비		7(1.2%)
	가로주택정비		0(0%)
	소규모재건축		0(0%)
도심공공주택 복합사업	주거상업고밀지구	역세권(500m)	307(52.3%)
		역세권(350m)	103(17.5%)
	주거산업융합지구		0(0%)
	주택공급활성지구		561(95.6%)

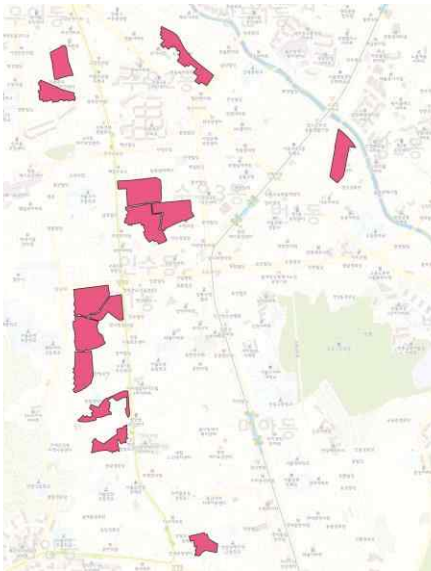
○ 한편 사업방식별 유형화는 공간DB를 이용하였으므로 그림 3-29와 같이 사업 추진 가능한 대상지에 대한 공간정보를 제공이 가능함.

그림 3-30 사업유형별 사업가능 대상지

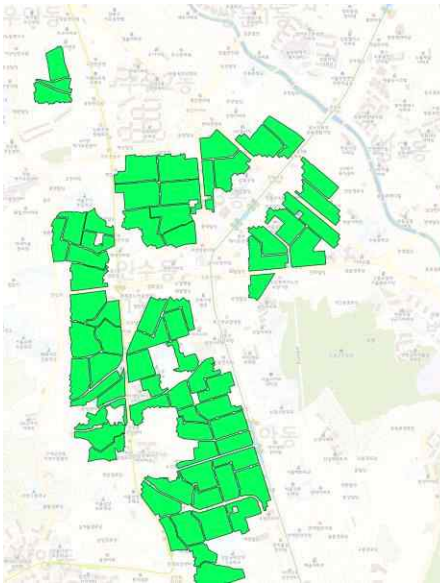
도시정비형 재개발



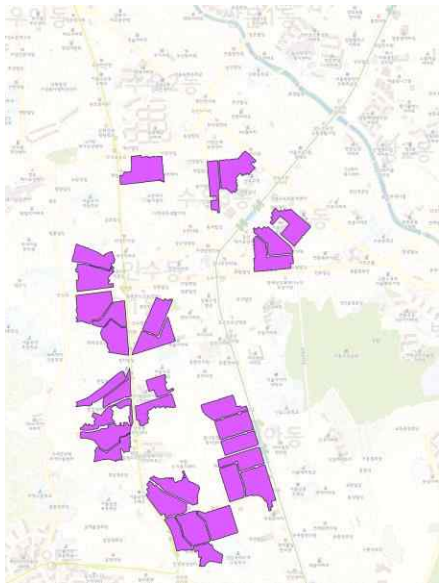
재건축



주거상업고밀지구(역세권)



주택공급활성지구(저층주거지)



주: 하나의 대상지에서 여러 사업이 추진될 수 있음.

○ 앞서 사업요건을 고려하여 재정비 대상지를 유형화 하였고, 각 유형별 입지 및 사업관련 변수의 특성을 분석한 결과는 표 3-10과 같음.

- 개발 용적비는 주택정비형 재개발 요건을 만족하는 대상지가 0.94로 가장 낮고, 재건축 요건을 만족하는 대상지가 1.61로 가장 높음. 재건축 요건을 만족하는 대상지의 경우, 주로 연립 및 아파트 등 공동주택으로 구성되어 있기 때문에 개발 용적비가 높은 것으로 판단됨.

- 도심 공공주택 복합사업의 주거상업고밀지구(역세권 350m) 요건을 만족하는

표 3-10 사업방식별 요건을 만족하는 재정비 대상지의 특성

구분	재개발		재건축	자율주택정비	주거상업고밀지구		주택공급활성지구
	주택정비	도시정비			역세권(500m)	역세권(350m)	
개발 용적비	0.94	1.28	1.61	1.37	1.46	1.42	1.45
교통접근성(지하철 접근성)	255	286	522	409	343	224	543
교통접근성(버스 접근성)	6.0	7.7	9.4	6.3	9.2	10.9	9.0
교통접근성(지역간 접근성)	2,316	4,076	3,747	2,108	4,261	4,531	3,803
고용접근성(전체)	5,603	6,086	6,077	6,680	6,942	6,839	6,851
고용접근성(강남서초)	13,075	12,635	14,126	16,110	13,238	13,316	12,838
고용접근성(영등포구)	9,958	11,192	9,885	8,649	13,197	13,453	12,193
고용접근성(종로중구)	10,197	8,189	8,394	9,508	8,407	7,998	9,366
교육접근성(초중고 개수)	1.5	2.0	2.4	1.5	1.9	1.8	2.1
교육접근성(인접초등학교까지거리)	326	327	347	358	355	369	358
교육접근성(인접중학교까지거리)	726	560	515	589	617	597	558
여가문화접근성(도서관)	1,050	899	938	794	936	955	1,066
여가문화접근성(주제공원)	2,883	2,795	2,513	2,807	3,181	3,154	3,387
사업지구 평균 공시지가	2,795,830	3,078,028	2,791,906	3,209,821	2,919,658	2,950,645	2,865,805
민간 토지소유주 비율	80.3	66.3	43.8	56.2	62.3	62.8	61.6

대상지는 지하철접근성이 224m로 가장 근접하였고, 버스접근성도 가장 양호함. 지하철접근성과 버스접근성이 가장 낮은 대상지는 주택공급활성지구와 주택정비형 재개발 요건을 만족하는 대상지로 확인됨.

- 강남에 대한 고용접근성은 도시정비형 재개발 요건을 만족하는 대상지가 12,635m로 가장 양호하며 자율주택정비사업 요건을 만족하는 대상지는 16,110m로 열악함.
- 사업지구의 평균공시지가는 자율주택정비 사업요건을 만족하는 대상지가 3,209,821원/㎡으로 가장 고가이며, 재건축 사업요건을 만족하는 대상지가 2,791,906원/㎡으로 가장 저렴함.
- 민간 토지소유주의 비율은 주택정비형 재개발 사업요건을 만족하는 대상지가 80% 이상인 반면, 재건축 사업요건을 만족하는 대상지는 43.78%로 과반수에 미치지 못함.

3.6 재정비 대상지와 공공주도 사업대상지 비교

3.6.1 공공주도 사업대상지 현황

○ 공공주도 사업대상지는 재정비 대상 후보지 선정 시 제외조건으로 고려하지 않았으며, 연구결과와 비교하기 위하여 공간데이터로 구축

○ 공공주도 사업대상지역은 공공재개발, 공공재건축, 도심공공주택 복합사업의 선도사업지역을 의미

- 2021년 6월 기준, 사업 후보지는 공공재개발 2차례, 공공재건축 1차례, 도심 공공주택 복합사업 5차례로 총 8차에 걸쳐 69개 후보대상지를 발표함(부록 5, 6참조).

- 국토교통부 보도자료를 참고하여 각 사업지구를 수작업을 통하여 공간데이터화 하였으며, 구획한 공간데이터에 사업유형, 선정차수, 면적 등 속성정보를 입력함(그림 3-30참조).

그림 3-31 공공주도 사업대상지역 구축방법

1. 국토부 보도자료 확인

2. 실제 위성지도와 비교

3. 대상지 구획

4. 속성정보 입력

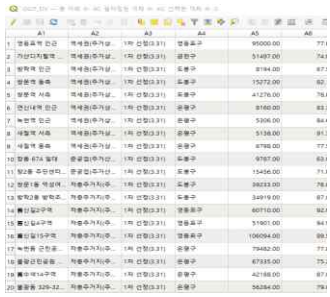
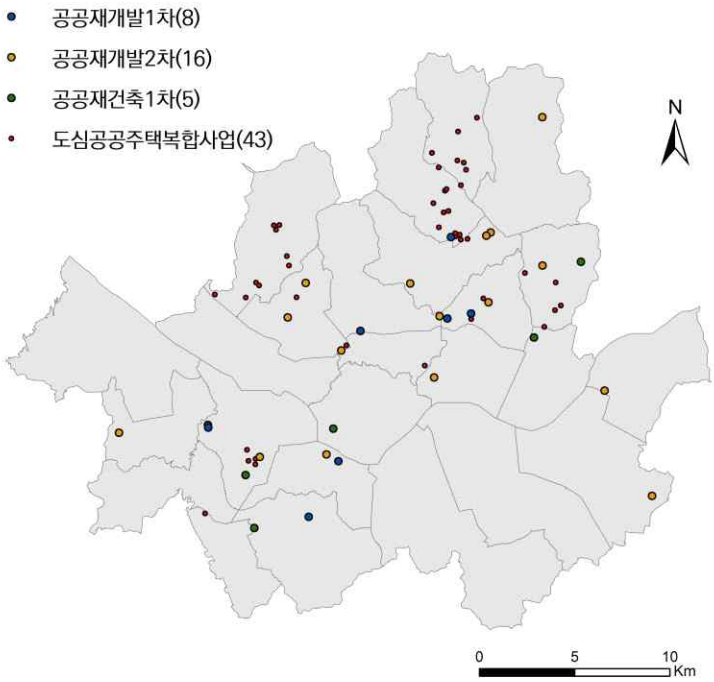


그림 3-32 공공주도 사업 대상지



3.6.2 재정비 대상지와 도심 공공주택 복합사업 후보지역 비교

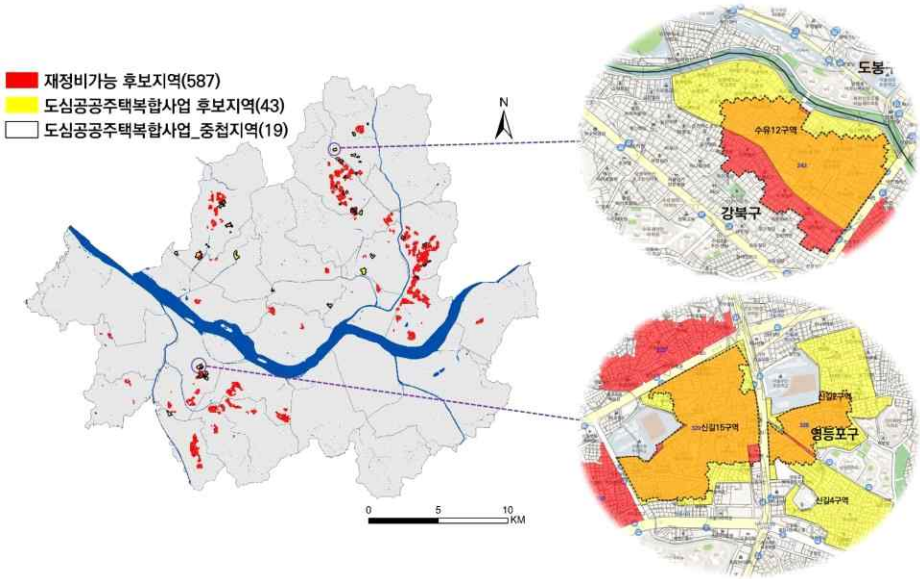
재정비 대상지역은 도심 공공주택 복합사업 후보지 일부를 포함

○ 최종 재정비 대상지역과 도심 공공주택 복합사업 후보지 중 19개 지역 중복

- 이 연구를 통하여 도출된 재정비 대상지역은 총 587개 지역임. 공공주도 도심 공공주택 복합사업 후보지는 43곳이 지정되었으며, 이 중 19개 지역이 본 연구의 재정비 대상지역과 중복됨.

- 지역이 중복되지 않더라도 분석결과로 도출된 재정비 대상지역 인근에서 도심 공공주택 복합사업의 후보지로 추진되고 있음(그림 3-32 참조). 강남구, 서초구 일대는 재정비 대상지와 도심 공공주택 복합사업 후보지역이 존재하지 않음.

그림 3-33 재정비 대상지역과 도심 공공주택 복합사업 후보지역 간 비교



국토부 발표 대상지보다 주거환경 측면에서 열악한 재정비 지역 존재

○ 재정비 대상지 중 주거상업고밀지구(역세권), 주택공급활성지구(저층주거지) 요건을 만족하는 대상지와 국토교통부에서 발표한 대상지의 공간DB 특성은 표 3-11과 같음.

○ 방사형 차트를 이용하여 연구 대상지와 국토부 발표 대상지를 상대화하여 비교

- 방사형 차트의 각 포인트의 값은 재정비 대상지 변수값 / 국토부 발표 대상지 변수값으로 계산됨. 변수값이 1보다 클 경우, 재정비 대상지 변수값이 국토부 발표 대상지의 변수값보다 큼을 의미함.

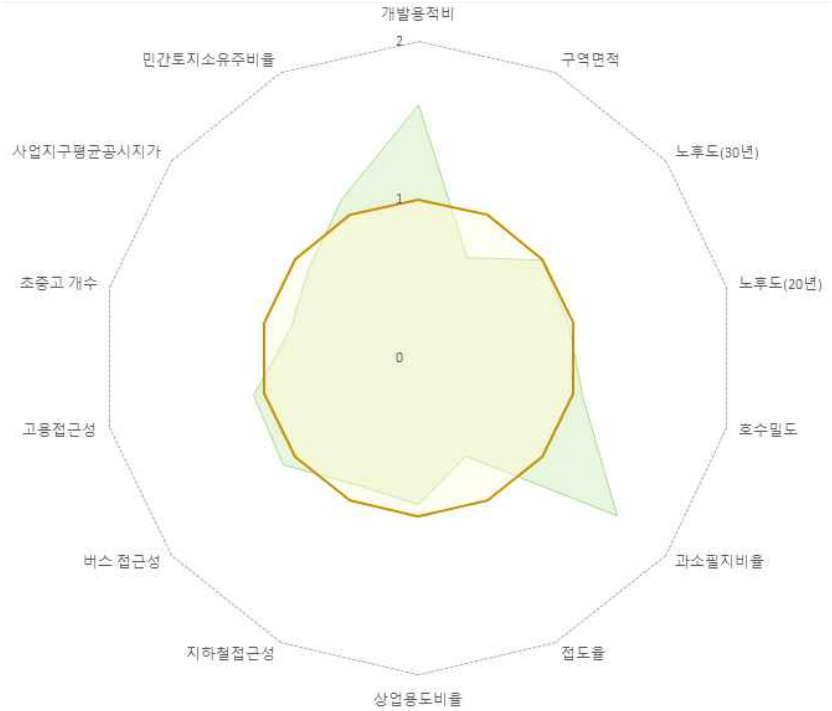
○ 국토교통부가 발표한 주택상업고밀지구(역세권) 대상지는 저이용 및 저개발, 노후 건축물 비율을 충족하는 대상지가 선정되었으나 호수밀도, 과소필지 비율, 접도율 등 주거환경측면에서 재정비가 필요한 지역은 다수 남아 있음.

- 연구결과로 도출한 대상지가 주택상업고밀지구(역세권) 대상지 보다 상대적으로 개발 용적비가 높고, 노후 건축물 비율이 낮은 것으로 확인됨. 이는 재정

비가 필요한 지역 중에서도 상대적으로 저개발 되었거나 노후도가 높은 지역이 주거상업고밀지구(역세권) 대상지로 선정되었음을 의미함.

- 한편 호수밀도, 과소필지비율은 국토부 발표 대상지에 비하여 연구결과로 도출된 대상지의 값이 크며, 접도율은 낮게 나타남. 이는 국토부에서 발표한 대상지보다 주거환경 측면에서 열악한 지역이 있음을 의미함.
- 재정비 대상지 중 주택공급활성지구(저층주거지) 요건을 만족하는 대상지의 대중교통(지하철, 버스) 접근성은 국토부 발표 대상지 보다 전반적으로 양호함.
- 이와 대조적으로 고용접근성 측면에서는 연구 대상지보다 국토부 발표 대상지가 양호하였고, 강남 접근성은 예외적으로 연구 대상지가 양호함.
- 사업지구의 평균공시지가는 재정비 대상지가 국토부 발표대상지보다 상대적으로 낮으며, 민간토지소유주 비율은 높은 것으로 나타남.

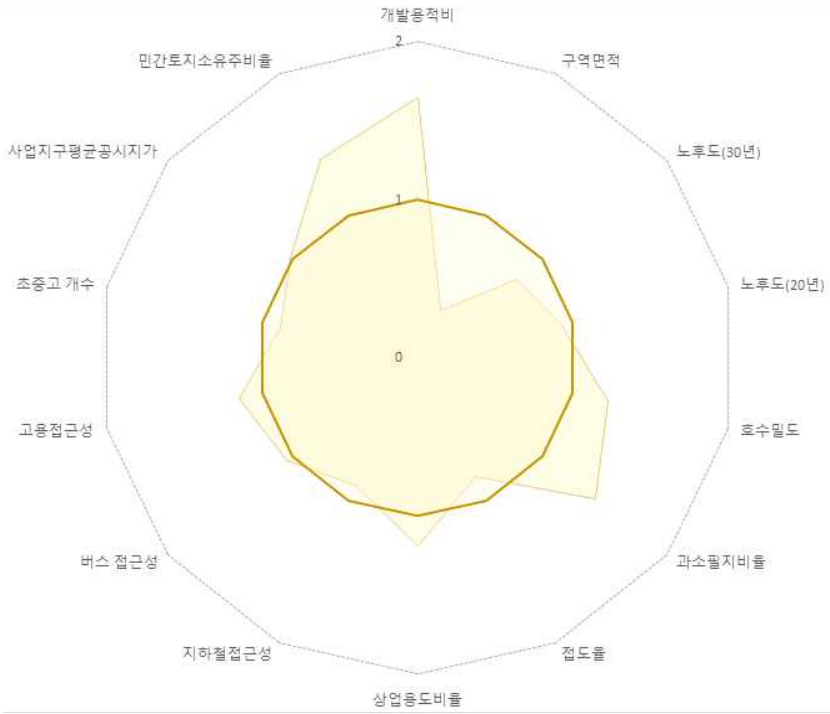
그림 3-34 재정비 대상지와 주거상업고밀지구(역세권) 대상지 특성비교



주: 각 값은 재정비 대상지의 변수값 / 국토부 발표 대상지 변수값을 의미하며, 1보다 클 경우, 재정비 대상지 값이 큼을 의미

- 재정비 대상지 중 주택공급활성지구(저층주거지)의 결과는 주거상업고밀지구(역세권)와 거의 유사함.

그림 3-35 재정비 대상지와 주택공급활성지구(저층주거지) 대상지 특성비교



주: 각 값은 재정비 대상지의 변수값 / 국토부 발표 대상지 변수값을 의미하며, 1보다 클 경우, 재정비 대상지 값이 큼을 의미

- 연구 대상지의 경우 구역면적은 약 20,000㎡으로 사업방식별로 큰 차이가 없으나, 국토부 발표 대상지의 경우 주거상업고밀지구의 평균 구역면적은 29,443㎡이고 주택공급활성지구의 구역면적은 63,906㎡으로 2배 이상 차이가 있음.

- 주거상업고밀지구 사업이 추진 가능한 연구 대상지의 평균 공시지가는 2,950,645원/㎡, 국토부 발표 주거상업고밀지구 평균 공시지가는 3,311,020원/㎡으로 연구 대상지가 상대적으로 저렴함. 주택공급활성지구의 평균 공시지가는 거의 유사함.

- 민간 토지소유주 비율은 연구 대상지의 경우 60%이상인 반면, 국토부 발표 대상지는 56.4%, 44.1%로 상대적으로 낮음.

표 3-11 재정비 대상지와 도심 공공주택 복합사업 후보지 주요 특성 비교

구분		재정비 대상지		도심 공공주택 복합사업 후보지	
		주거상업 고밀지구	주택공급 활성지구	주거상업 고밀지구	주택공급 활성지구
개발 용적비		1.42	1.45	0.89	0.88
구역면적(㎡)		20,721	21,121	29,443	63,906
노후건축물 비율(%)	30년기준	46.0	44.0	46.2	54.9
	20년기준	80.9	79.4	83.0	85.8
호수밀도(호/ha)		51.3	48.2	48.4	39.3
과소필지비율(%)		35.5	34.6	22.2	24.3
접도율(%)		46.0	51.1	66.5	61.0
상업용도비율(%)		13.4	11.5	14.4	9.6
교통 접근성(m)	지하철 접근성	224	543	251	606
	버스 접근성	10.94	9.04	10.05	8.65
	지역간 접근성	4,531	3,803	4,748	4,204
고용 접근성(m)	전체	6,839	6,851	6,400	5,967
	종로중구	7,998	9,366	7,288	7,357
	강남서초	13,316	12,838	15,178	15,005
	영등포구	13,453	12,193	13,105	11,554
교육 접근성	초중고 개수	1.81	2.07	2.19	2.35
	초등학교 까지 거리(m)	369	358	423.28	389.53
	중학교까지 거리(m)	597	558	531.37	494.75
여가문화 접근성	도서관(m)	955	1,066	876	853
	주제공원(m)	3,154	3,387	2,189	2,230
사업지구 평균 공시지가(원)		2,950,645	2,865,805	3,311,020	2,813,626
민간 토지소유주 비율(%)		62.8	61.6	56.5	44.2

주: 도심 공공주택 복합사업의 주거산업융합지구(준공업)는 본 연구의 대상지로 발굴되지 않았으므로 주거상업고밀지구와 주택공급활성지구를 비교

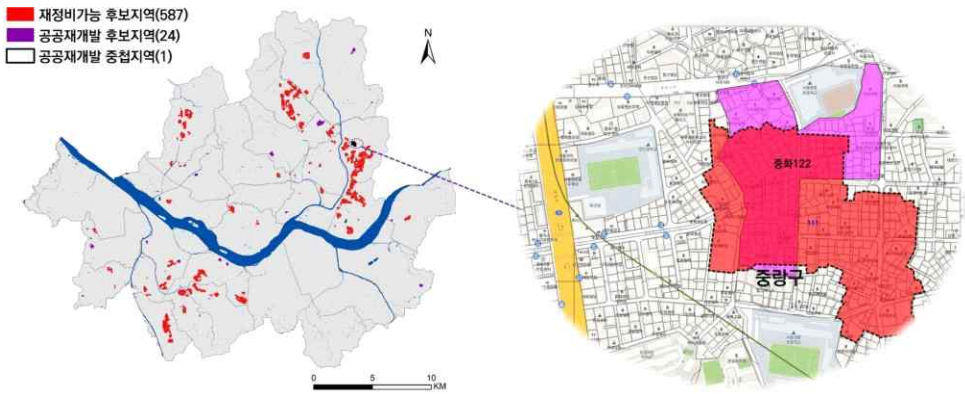
3.6.3 재정비 대상지와 공공재건축·재개발 지역의 비교

재정비 대상지역은 공공재개발 후보지역 1곳과 중복

○ 공공재개발 후보지역 24개 지역 중 재정비 후보지역과 중복되는 지역은 1곳이며, 공공재건축 후보지역은 중복지역 부재

- 공공재건축 단지는 5개 구역으로 소수이며, 재건축의 경우 기존 공동주택을 대상으로 하므로 호수밀도, 과소필지비율, 접도율 변수값이 명확하지 않아 재개발 대상지를 중심으로 비교함.
- 한편 공공재개발 추진지역 중 중복지역으로 확인된 중랑구 일대 재정비 대상지는 재개발 요건보다 주거상업고밀지구(역세권) 사업요건에 만족하는 것으로 확인됨.

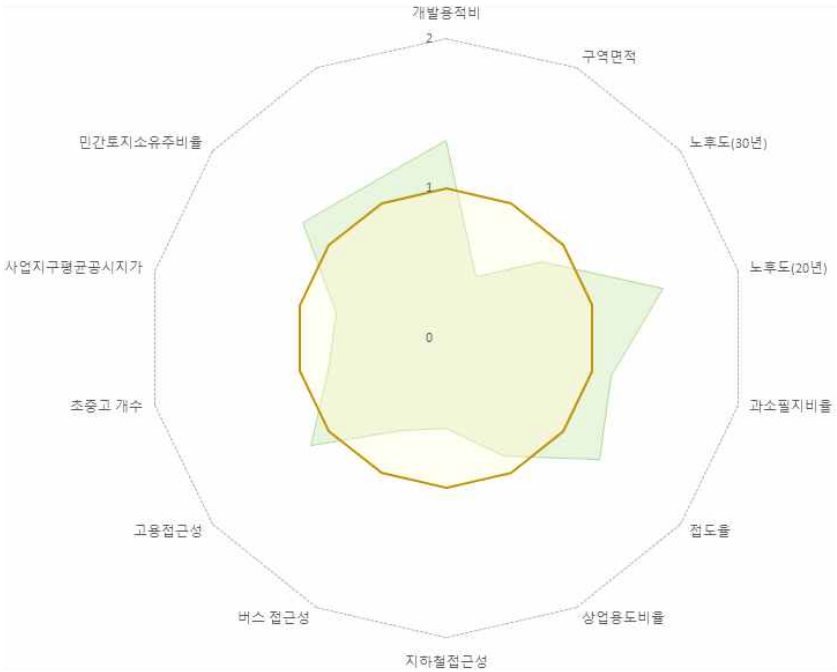
그림 3-36 재정비 대상지역과 공공재개발 후보지역 간 비교



○ 본 연구에서 도출한 재개발·재건축 사업대상지와 공공재개발·재건축 사업대상지 공간DB 기초통계 비교결과는 그림 3-36, 표 3-12와 같음.

- 공공재개발 사업 대상지는 재정비 대상지역 중 재개발 사업이 가능한 대상지는 보다 상대적으로 개발 용적비가 낮고 노후건축물 비율은 높음. 즉, 공공재개발 대상지는 재정비가 필요한 지역 중에서도 개발이 덜 이루어진 지역과 노후 건축물이 다수 있는 지역이 선정되었음을 의미함.

그림 3-37 재개발 사업가능 대상지와 공공재개발 대상지 특성 비교



주: 재개발·재건축 사업가능 대상지의 변수 / 공공재개발·재건축 후보지의 변수이며, 값 1보다 클 경우 재정비 대상지 값이 큼을 의미

- 재개발 사업이 가능한 대상지의 평균 호수밀도는 49.4/ha, 평균 과소필지 비율은 49.1%이며, 공공재개발 대상지의 평균 호수밀도는 40.9/ha, 평균 과소필지 비율은 43.4%로 공공이 발표한 대상지 외에도 열악한 지역이 존재함.
- 지하철 접근성 측면에서 공공재개발 대상지는 평균적으로 473m 이격되어있고 재개발 대상지는 286m 이격되어, 공공재개발 대상지 이외에도 지하철 접근성이 우수한 재개발 대상지가 있음.
- 고용접근성과 교육접근성은 공공재개발 대상지가 재개발 사업 가능 대상지보다 우수한 것으로 나타남.
- 평균공시지가는 재개발 사업 가능 대상지(3,078천원)가 공공재개발 대상지(4,064천원)의 75% 수준임.

표 3-12 재정비 대상지와 국토부 발표 대상지 주요 특성 비교

구분		재정비 대상지		국토부 발표 대상지	
		재개발	주택재건축	공공재개발	공공재건축
개발 용적비		1.28	1.61	0.97	0.75
구역면적(㎡)		19,584	21,051	43,450	11,713
노후건축물비율(%)		67.1	37.1	82.6	100
호수밀도(호/ha)		49.4	40.0	40.9	-
과소필지비율(%)		49.1	27.0	43.4	-
접도율(%)		39.0	58.3	29.8	-
상업용도비율(%)		16.3	6.7	18.6	11.9
교통 접근성(m)	지하철 접근성	286	522	473	669
	버스 접근성	7.73	9.38	11.21	8.20
	지역간 접근성	4,076	3,747	3,322	2,211
고용 접근성(m)	전체	6,086	6,077	5,269	6,318
	종로중구	8,189	8,394	7,834	10,371
	강남서초	12,635	14,126	12,375	11,371
	영등포구	11,192	9,885	10,655	9,390
교육 접근성	초중고 개수	2.0	2.4	2.5	3.0
	초등학교까지 거리(m)	327	347	295	407
	중학교까지 거리(m)	560	515	452	609
여가문화 접근성(m)	도서관	899	938	1,044	950
	주제공원	2,795	2,513	1,845	3,239
사업지구 평균 공시지가(원)		3,078,028	2,791,906	4,064,673	4,318,963
민간 토지소유주 비율(%)		66.3	43.8	53.9	8.4

주: 공공재건축은 기존 공동주택을 대상으로 하는 사업으로 호수밀도, 과소필지비율, 접도율의 의미가 크게 없음.

3.7 소결

○ 이장에서는 공간데이터를 활용하여 서울시 전역을 대상으로 재정비가 필요한 지역을 도출

- 개발 용적비와 건물 노후도를 고려하여 재정비가 필요한 지역을 도출한 결과, 서울시에서 총 587개 지역이 재정비 대상지로 도출되었으며 주로 은평구, 도봉구, 중랑구 등 외곽지역에 분포함.

○ 재정비 대상지역의 공간DB를 구축하고 통계적 방법과 정비사업 요건을 고려하여 대상지 유형화 및 특성분석을 수행

- 재정비 대상지의 물리, 입지, 사업 용이성 관련 공간DB를 이용하여 군집분석을 수행한 결과 유의미한 결과가 도출되지 않음.

- 한편, 정비사업별 요건을 기준으로 대상지를 분류한 결과, 재정비 대상지 587개 중 사업요건을 만족하는 대상지는 576개이며, 이 중 도심 공공주택 복합사업의 주택공급활성지구 사업 추진이 가능한 지역이 561개(95.6%)로 가장 많은 비중을 차지함.

- 추진가능 사업방식별 대상지 특성을 살펴보면, 주택정비형 재개발 요건을 만족하는 대상지의 개발용적비가 가장 낮고, 재건축 요건을 만족하는 대상지가 가장 높은 특징이 있음.

- 도심 공공주택 복합사업의 주거상업고밀지구는 역세권에서 이루어지는 사업이므로 해당 사업추진이 가능한 대상지는 지하철역으로부터 가장 가까운 특징을 보임.

- 재정비 대상지 유형 중 고용접근성이 가장 양호한 유형은 주택 정비형 재개발 대상지이고 사업지구의 평균 공시지가가 가장 낮은 유형은 재건축 대상지임.

○ 연구결과로 도출한 대상지와 국토교통부 사업 후보지는 일부 중복되거나 인근 위치에서 사업이 추진되고 있음을 확인함.

- 분석결과로 도출된 재정비 대상지역은 공공주도 도심 공공주택 복합사업 후보

지 40개 중 19개 지역이 중복됨.

- 국토부 발표 대상지는 저개발, 노후도 측면에서 적절해 보이나, 그럼에도 불구하고 호수밀도, 과소필지비율, 접도율 등 주거환경측면에서 더욱 열악한 재정비 대상지역은 다수 남아있음.
- 특히 도심 공공주택 복합사업의 주거상업고밀지구(역세권), 주택공급활성지구(저층주거지)로 지정된 후보지보다 오히려 교통접근성이 양호하거나 사업지구의 평균 공시지가가 저렴한 재정비 대상지가 존재함.

○ 이밖에도 재정비 대상지역 구획단위의 공간DB외 건축물 단위의 기초 DB도 마련

- 재정비 대상지 구획단위의 정보뿐만 아니라 건축물 단위의 노후 건축물 유무, 건물구조, 연면적, 역세권포함 여부 등 세부정보를 추가 구축함(부록 7 참조).

4장

재정비 대상지 우선순위 설정

4.1 재정비 대상지 우선순위 설정 개요

4.2 정비잠재력 지수 방법론 선정

4.3 재정비 대상지 우선순위 검토

4.4 공공주도사업지와의 정비잠재력 지수 비교

4.5 소결

제4장 재정비 대상지 우선순위 설정

4.1 재정비 대상지 우선순위 설정 개요

○ 우선순위 선정을 위한 정비잠재력 지수 산출 개요

- ① 개별 지표를 선정하기 위하여 개별 지표의 선정 기준을 검토 ② 지수를 구성하는 개별 지표의 선행연구 검토 및 개별 지표의 선정 ③ 선정된 개별 지표를 활용하여 정비잠재력지수를 산출하기 위한 지표 간 가중치 설정 방법에 대한 검토 ④ 개별 지표의 표준화 변환 실시 ⑤ 정비잠재력 지수 산출

○ 정비잠재력 지수를 활용한 재정비 DB 의 우선순위 검토

- 시나리오에 따른 재정비 대상지에 대한 정비잠재력 지수를 산출하고 우선순위를 선정

- 수요, 공급, 정책적 측면을 고려하여 재정비 대상지의 우선순위를 검토하여 상위 대상지를 대상으로 현황 및 특성 분석

○ 공공주도사업지의 정비잠재력 지수를 도출하여 연구에서 도출한 재정비 대상지와 비교 검토

- 서울주택도시공사가 참여하는 공공재개발 사업지에 대한 정비잠재력 지수를 산출하여 연구에서 도출된 재정비 대상지와의 위계를 확인하여 공공주도사업지와 재정비 대상지와의 특성 비교 분석

그림 4-1 재정비 대상지 우선순위 설정을 위한 연구흐름도

4.2 정비잠재력 지수 방법론 선정

정비잠재력 지수

○ 본 연구에서는 노후도, 사업성, 편리성, 교육환경, 수익성, 지역특성 등을 고려하여 각 해당지역을 점수화하여 지수에 따라 순위화하였으며, 이를 정비잠재력 지수라 정의함.

- 유사한 물리적 여건을 갖추었다하더라도, 다양한 변수에 따라 해당지역이 가지는 특성은 다름.
- 정비대상지의 우선순위를 설정하기 위하여 서울시 저이용·노후 후보지를 검토하고 재정비 대상지를 구획하여 공간정보로 구축한 재정비 대상지 587개의 속성 정보를 활용, 대상지역 중 수요, 공급, 정책 특성을 반영한 우선 검토지역을 도출

4.2.1 개별 지표의 선정 기준

○ 지수를 구성하는 개별 지표를 선정하기 위해서 선정 기준을 먼저 구성해야 함.

- UN GEF(2006) ‘적절한 성과 지표의 요건’(SMART)
- Specific(구체성), Measurable(측정가능성), Achievable and Attributable (달성가능성), Relevant and Realistic(적절성), Time-bound, Timely, Trackable(적시성)
- 평가의 5가지 준거 : 적합성, 효과성, 효율성, 성과, 지속가능성

표 4-1 적절한 성과지표의 요건(SMART)

요건	의미
Specific (구체성)	특정 목표 달성과 관련된 원하는 성과의 핵심을 명료하고 직접적으로 포착해야 함
Measurable (측정가능성)	모호하지 않게 구체적이어서 무엇을 측정하는 지에 대해 관련되는 이해관계자 모두가 동의할 수 있어야 하며, 측정을 위한 실제적인 방법이 존재해야 함
Achievable, Attributable (달성가능성)	개입의 결과로 기대되는 변화가 무엇인지 식별해야 하고, 성과는 현실적이어야 함
Relevant, Realistic (적절성)	실제적인 수단으로 달성할 수 있는 성과의 수준을 확립해야 하며, 이해관계자의 기대를 반영해야 함
Time-bound, Timely, Trackable (적시성)	성과지표는 설정된 기간에 원하는 빈도만큼 비용 효과적인 방법으로 진천상태가 추적되도록 해야 함

출처 : 김을식 외(2010), 지역노동시장의 성과 분석 : 고용종합지수 개발 및 적용, 18p

국토교통부, 도시재생 분석지표는 잠재력 등에 관한 68개 지표 제공

○ 국토교통부의 도시재생전략계획 가이드라인에서는 도시재생 분석지표[20] 를 통해서 쇠퇴진단 및 여건분석의 항목들에 대해서 제시하고 있음.

- 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 경제·사회·문화·물리적 구조 등 다양한 측면에서 기술하고 있음.
- 도시의 잠재력과 자원을 정략적으로 계량화하고 있으며, 시군 및 시군구, 행정동 단위로 개별지표를 산출하고 있음.
- 서울시도 행정동 경계 기준으로 항목을 정리하여 2025 도시 및 주거환경 정비 기본계획은 주거생활권을 공공행정 단위와의 일치를 통해 향후 지속적인 주거지 관리가 이루어질 수 있도록 행정동 경계 기준으로 구분

○ 국토교통부, 도시재생전략계획 가이드라인에 의한 지표별 진단지수 산정방법

20) 도시재생 종합정보 개방체계는 기존의 도시재생 공합정보체계 내에서 구축되며 공공데이터 포털과 연계되어 파일데이터, OpenAPI 등의 개방서비스를 제공(https://www.city.go.kr)

- 지표별 쇠퇴진단의 1단계로 대상지역의 동별 지표값을 계산하여 개별지표의 산출식을 적용하여 산출
- 2단계로 각 지표의 표준화값을 계산하는 과정으로 대상지역의 전체 동에 대한 평균값과 해당 동의 지표값을 통해서 산출

각 지표의 표준화 값 : $Z_i = \frac{X_i - \mu}{\sigma}$ (Z는 i행정동의 표준화값, X는 i행정동의 지표값, μ는 전체 행정동의 평균값, σ는 전체 행정동의 표준편차)

※ 도시재생 분석지표
- 쇠퇴진단 지표 : 도시재생 관련 정책 및 계획 등의 의사결정 지원 및 도시 쇠퇴현황을 살펴보기 위하여 다양한 통계를 활용한 분석지표
  인구변화율, 노령화지수, 종사자수, 사업체당종사자수, 제조업종사자비율, 도소매업종사자수, 소형주택비율, 노후주택비율, 신규주택비율, 인구변화율, 노령화지수, 고령인구수, 고령인구수, 노년부양비, 노년부양비, 경제활동인구, 총사업체수증감율, 총종사자수증감율, 고차산업종사자비율, 주요산업별종사자수, 총사업체수, 부동산공시지가, 접도율, 노후건축물비율, 도소매업체증감율, 제조업체증감율, 기초생활수급자
- 잠재력 지표 : 도시경쟁력, 지속발전가능성 등 도시 성장발전을 위한 도시 대내외적으로 내재되어 있는 힘으로 인적기반, 경제기반, 생활기반, 사회문화기반 등 도시재생 잠재력 현황을 살펴보기 위한 지표
  대졸인구비율, 여성종사자비율, 20세미만인구성장률, 투표율, 재정자립도, 경제활동인구대비종사자수, 1인당지역내총생산, 특허출원건수, 1인당주민세, 1인당공원면적, 도로밀도, 1만인당공무원수, 건축허가면적증감률, 주민등록인구전출입률, 폐기물재활용률, 1만인당사회복지시설수, 1만인당문화체육시설수, 1만인당축제건수, 비영리단체수급

서울시, 주거정비지수제도는 노후도 등 4개지표로 구성

○ 서울시 2025 도시 및 주거환경 정비기본계획의 주거정비지수[21]의 구성요소

- 주민동의 : 주거지 정비구역내의 토지 등 소유자를 대상으로 주거지 정비사업 추진의 동의에 대한 토지등소유자의 비율

21) 서울시는 2015년 주거정비지수제도를 도입하며 재개발 사업시 주민동의율과 건물의 노후도 등을 부문별로 점수화해서 일정 점수 이상이 되어야 재개발 사업 신청을 할 수 있도록 하였으나, 2021.5.26. 6대 규제완화 방안을 통해서 주거정비지수제가 폐지됨

- 노후도 : 정비구역 내 건축물의 노후상태로 건축물 동수를 기준으로 산정하는 방법과 건축물 연면적을 기준으로 산출
- 도로연장률[22) : 구역 내 도로폭 6m이상 도로연장길이를 의미하는 것으로 당해 구역 내 너비 6m 이상의 도로연장의 비율
- 세대밀도 : 당해 정비구역 내에서 구역면적 1ha당 거주하는 세대수

※ 주거정비지수
○ 주민동의 : 주거지 정비구역내의 토지 등 소유자를 대상으로 주거지 정비사업 추진의 동의에 대한 토지등소유자의 비율
○ 노후도 : 정비구역 내 건축물의 노후상태로 건축물 동수를 기준으로 산정하는 방법과 건축물 연면적을 기준으로 산출
○ 도로연장률 : 구역 내 도로폭 6m이상 도로연장길이를 의미하는 것으로 당해 구역 내 너비 6m 이상의 도로연장의 비율
○ 세대밀도 : 당해 정비구역 내에서 구역면적 1ha당 거주하는 세대수

SH, 재정비 대상지에 관한 정비잠재력 개별지표 선정 가능

○ SH, 재정비 대상지역 DB의 개별지표는 24개로 구성

- 재정비 대상지역 DB의 개별지표는 노후도 등 물리적 요소, 도심까지의 거리 등 접근성 요소, 주제공원까지의 거리 등 편리성 요소 등으로 구성

※ 구축된 통계자료는 사업지구 내의 건물통합정보를 활용하여 사업지구만의 특성화된 지표들로 구성. 또한, 공시지가, 도심까지의 거리 지표들은 법정동 및 자치구의 대리(proxy)변수로 사용 가능

○ 주거정비지수(4개)와 비교했을 때 재정비 대상지역 DB는 많은 개별지표(24개)들로 구성되어 있어 24개의 지표가 동일한 방향성을 가질수 없기 때문에 지표들간의 상관관계와 방향성을 검토하여 개별지표의 개수의 축소 필요

22) 기존 저층주거지의 도로여건을 고려하여 종전의 접도도로율에서 적용되었던 너비 4m미만의 도로와는 다른 개념(2025 도시 및 주거환경 정비기본계획)

※ 재정비 대상지역 DB 의 개별지표

지표명	단위	계산식
지하철 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 지하철역까지의 거리
버스 접근성	개수	사업지구 반경 300M 내 버스정류장 수
지역간 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 고속도로 IC/JC 입구까지의 거리
도서관 시설 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 도서관 시설까지의 거리
교육 접근성	개수	사업지구 반경 500m 내 초중고 수
초등학교 시설 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 초등학교 시설까지의 거리
중학교 시설 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 중학교 시설까지의 거리
주제공원 접근성	m	사업지구 중심점으로부터 가장 가까운 주제공원까지의 거리
3도심/부도심 까지의 거리	m	사업지구 중심점으로부터 강남·서초구, 영등포구, 종로·중구 까지의 거리
공시지가	원/m^2	사업지구 평균 공시지가
민간 토지소유주 비율	%	사업지구 내 사업지구 내 전체 토지소유주 수에 대한 민간 토지소유주 수의 비율 X 100
주거비율	%	사업지구 내 전체건축물에 대한 주거건축물의 비율 X 100
상업비율	%	사업지구 내 전체건축물에 대한 상업건축물의 비율 X 100
호수밀도	-	사업지구 면적(ha)에 대한 사업지구 내 건축물 수의 비율
과소필지	%	사업지구 내 전체 토지 수에 대한 토지(필지)면적 90㎡ 미만 토지 수의 비율 X 100
면적	m^2	사업지구의 대지면적
개발용적비	-	사업지구 내 용도별 평균 법정용적률에 대한 사업지구 내 실현용적률의 비율
평균건물연수	연수	사업지구내 건축물 건물연수 평균
노후건축물비율	%	사업지구 내 전체 건축물 수에 대한 30년 이상 건축물 수의 비율 X 100
단독주택수	개수	사업지구 내 단독주택 수
공동주택수	개수	사업지구 내 공동주택 수
공동주택밀도	%	사업지구의 대지면적에 대한 사업지구 내 공동주택 연면적의 비율 X 100
접도율	%	사업지구 내 건축물 총 수에 대한 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총 수의 비율 X 100
평균층수	층수	사업지구 내 건축물 평균 층수

자료의 특성을 고려한 개별지표의 선정

○ 적절한 성과 지표의 요건에서 적절성과 적시성을 고려했을 때, 국토교통부의 도시재생전략계획 가이드라인을 통한 도시재생 분석 지표와 서울시 2025 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 참고

○ 도시재생 분석지표는 68개 지표로 구성되어 있으며 해당 통계자료의 공간구성은 자치구(25개구), 법정동(472개동) 단위로 이루어졌으며, 지표상당수는 25개구 자치구 단위로 가공되어 제공

- 하지만, 검토할 재정비 대상지역 DB(587개)에 자치구 단위 자료를 병합하여 사용시 자료의 희귀성이 희석되는 문제점이 발생. 또한, 중복값이 상당수 나타나서 본 연구의 지수값(Ranking)으로 사용하기에 부적절

- 또한, 인구와 사업체 관련 통계자료로 구성된 472개의 법정동 단위 자료들도 재정비 대상지역 DB(587개)와 병합할 경우 중복값이 발생

- 따라서 재정비 대상지역 DB(587개)의 공시지가, 도심 까지의 거리 자료를 활용하여 법정동, 자치구 단위 자료들을 대체하여 사용

○ 서울시는 2015년 주거정비지수제도를 도입하며 재개발 사업시 4개 지표로 구

표 4-2 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표들의 선행연구 집합표

	도시재생 분석지표	주거정비 지수	재정비 대상지역 DB	연구적용	
노후도	○	○	○	○	평균건물연수, 노후건축물비율
사업성	○	X	○	○	면적, 단독주택수
편리성	○	X	○	○	도심접근성, 공원접근성
교육환경	○	X	○	○	교육접근성, 중학교접근성
수익성	○	X	○	○	공시지가, 상업비율
주민동의율	X	○	X	X	·
행정동, 자치구별 특성	○	X	△	△	대리변수(공시지가, 도심접근성)

성된 주민동의, 노후도, 도로연장률, 세대밀도를 점수화

- 주거정비지수에 구성된 4개의 지표는 사업지구의 주민동의율과 노후도를 활용. 재정비 대상지역 DB(587개)의 주민동의는 사업단계 상 구득 불가능한 자료이지만, 노후도, 도로연장률, 세대밀도는 검토 가능
- 다만, 주거정비지수의 개별지표는 4개만 사용되기 때문에 연구에 그대로 사용하기에는 지표수가 부족

○ 기존 연구사례들은 평가지표를 통한 특성연구를 통해서 가구, 필지, 건축물, 용도, 경제, 주택 등의 다양한 변수들을 사용

- 도시나 그 교외 지역 중 사회, 경제적, 환경적 문제들이 집중된 부분으로 쇠퇴를 정의하였고, 도시경제, 도시공간구조, 사회환경 관련 변수 와(송상열, 2006), 도시사회적 요인, 경제적 요인, 복지 요인 변수 사용(박병호 외, 2008)

4.2.2 개별지표의 가중치 설정방법

지표 간 가중치 설정을 위한 4가지 방법론 검토

○ 선정된 지표를 활용하여 정비잠재력지수를 산출하기 위해서는 지표간의 가중치를 설정하여 함.

- 가중치 설정 방법에는 다음의 4가지 방법이 존재함.
- ① 임의로 동일한 가중치를 부여하는 방법 ② 중요하다고 생각되는 지표에 높은 가중치를 부여하는 방법 ③ 도구변수지표를 활용하여 회귀분석하여 추정계수를 통해 가중치를 설정하는 방법 ④ 요인 분석을 통해 나타난 총 분산에 대한 개별 변수 분산의 비율을 가중치로 산정하는 방법

$$Redevelopment\ Potential\ Index_k = f(l_{k1}X_{k1} + l_{k2}X_{k2} + \cdots + l_{kn}X_{kn})$$

(l_{kn} : k후보지 n번째 요소의 계수, X_{kn} : k후보지 n번째 정비잠재력 개별지표)

표 4-3 정비잠재력 지수산출을 위한 가중치 설정방법 검토

방법	①동일가중치	②전문가 경험	③도구변수 활용	④요인 분석
방식	임의로 동일한 가중치를 부여	중요하다고 생각되는 지표에 높은 가중치를 부여	도구변수지표를 활용하여 회귀분석하여 추정계수를 통해 가중치를 설정	요인 분석을 통해 나타난 총 분산에 대한 개별 변수 분산의 비율을 가중치 산정
장점	사용하기 단순	전문가 경험을 활용하여 중요하다고 생각되는 지표에 높은 가중치를 부여	자의성을 최소화 객관성 담보	자의성을 최소화 객관성 담보
단점	동일비중에는 다소 강한 가정이 필요	자의적 접근이라는 비판	현실적으로 도구변수가 없을 경우가 많음	지속적인 지수를 산출시에는 번거롭다는 단점

가중치 설정 방법에 따라 장점과 단점 존재

- ① 동일한 가중치를 부여하는 방법의 경우 사용하기 단순하다는 장점이 있지만, 동일비중에는 다소 강한 가정이 필요
- ② 중요하다고 생각되는 지표에 높은 가중치를 부여하는 방법은 전문가 경험을 활용한다는 점에서 타당한 측면이 있으나, 자의적 접근이라는 비판도 존재
- ③ 도구변수지표를 활용하여 회귀분석하여 추정계수를 통해 가중치를 설정하는 방법의 경우 진단을 하기 위해서 지수산출을 계획하고 있기 때문에 현실적으로 도구변수가 없을 경우가 많음.
- ④ 요인 분석을 통해 나타난 총 분산에 대한 개별 변수 분산의 비율을 가중치를 설정하는 방법은 자의성을 최소화할 수 있지만, 시계열 지수를 구축시에는 번거롭다는 단점이 존재

연구에 활용한 것은 ④요인분석 방법론

○ 이 연구는 서울의 재정비가 필요한 지역을 도출하는데 그 목적이 있으며, 공간정보를 활용하여 저이용되고 노후화된 사업지역의 공간DB를 구축하고자 함.

○ 요인 분석을 활용하는 ④번의 방법은 지수산출 과정에서 번거롭다는 단점이 존재하나, 지속적으로 지수산출을 필요로 하지 않는 본 연구의 특성을 고려할 때, 주관적 판단을 배제할 수 있는 가중치 설정방법으로 주성분분석의 방법론이 타당함.

- 동일가중치를 적용하는 ①번의 방법은 개별지표 간 동일비중을 적용하는데 다소 강한 가정이 필요하다는 단점이 존재하고, 전문가 경험을 활용하는 ②번의 방법은 중요하다고 판단되는 개별지표간의 가중치 부여방법에 주관적 판단이 개입된다는 비판이 있으며, 도구변수를 활용하는 ③번의 방법은 재정비가 필요한 지수를 산출하기 위한 도구변수가 현실적으로 존재하지 않음.
-

4.2.3 요인 분석에 의한 가중치 설정 방법론

요인분석

○ 요인분석은 전체 지표들 간의 관계(상관성)를 분석하여 지표 간에 공통인자(Common Factor)를 도출하여 각 지표에 대한 영향력의 정도와 그 집단의 특성을 규명하는 통계분석방법으로, 종속변수와 설명변수의 구분이 없으며, 주어진 자료 자체를 분석하는 방법임.

- 요인적재값(Factor loading): 요인이 각 지표에 미치는 영향으로 각 지표와 해당 요인 간의 상관관계 계수
- 요인행렬: 기초자료를 축소시켜 보여주기는 하나 어떤 지표들이 어떤 요인에 높게 관계되는지를 명확하게 알기 어렵기 때문에, 추출된 요인을 회전하게 되면, 요인회전에 의하여 요인구조를 명확히 알 수 있음(이학식.임지훈, 2013).
- VARIMAX 요인회전 방식: 요인행렬의 열(column)의 분산의 합계를 최대화함으로써 열을 단순화(명확화)하는 방식으로 일반적으로 가장 많이 사용하는 방법인 동시에 해석이 가장 용이함.

○ 공통변량(Communality): 공통요인들에 의해 설명될 수 있는 지표별 분산량으로 요인들에 의하여 설명되는 정도로 0-1 사이 값을 가짐.

- 공통변량 값이 0.5보다 낮은 경우 첫 번째는 지표를 무시하고 나머지 지표를 중심으로 해석하는 것이며, 두 번째는 지표를 제거하고 요인분석을 다시 실시하는 방법이나 연구목적에 위배되지 않는 경우 택해야 함(이학식.임지훈, 2013).
- 공통변량 값이 0.5보다 낮은 경우 최솟값을 순서대로 제거하여 공통변량 값의 변화와 요인결과를 관찰하며 분석을 실시함.

○ 고유치(Eigenvalue): 공통요인들에 의해 설명될 수 있는 지표별 분산량으로 요인에 속한 요인적재값의 제곱합이며, 분산(설명력%)은 요인이 전체 분산 중 몇 %를 설명하는 가를 나타냄.

○ 요인 분석 가중치 부여 방법은 상호의존적으로 관측된 여러변수(X_i)들을 이용하여 서로 독립인 몇 개의 새로운 변수(주성분 P_i)를 산출

$$P_1 = l_1 X = l_{11} X_1 + l_{12} X_2 + \cdots + l_{1n} X_n$$

$$P_2 = l_2 X = l_{21} X_1 + l_{22} X_2 + \cdots + l_{2n} X_n$$

$$\vdots$$

$$P_n = l_n X = l_{n1} X_1 + l_{n2} X_2 + \cdots + l_{nn} X_n$$

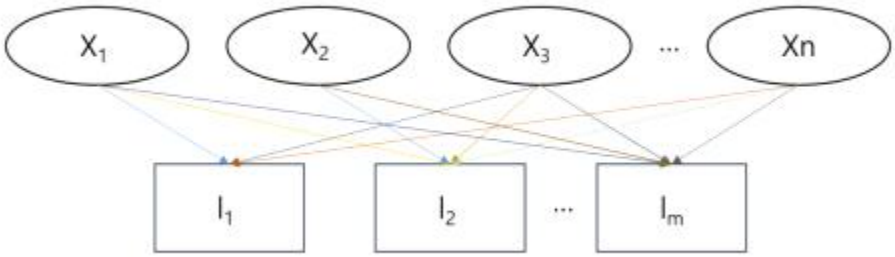
$$Var(P_i) = k_i \sum l_i \, (i = 1, 2, \ \cdots, n \ , kl = 1), \ \ Cov(P_i, \ P_j) = k \sum l_j$$

$$Var(P_i) = \lambda_i \, (i = 1, 2, \ \cdots, n \,), \ \ Cov(P_i, \ P_j) = 0, \, i \neq j$$

$$\sum_{i=1}^{n} Var(X_i) = \sum_{i=1}^{n} Var(P_i) = \lambda_1 + \lambda_2 + \cdots + \lambda_n$$

$$RPI = \sum_{i=1}^{n} w_i P_i, \ (w_i = \lambda_i / n)$$

그림 4-2 요인 분석 개념도



정비잠재력지수 산출 전 개별지표의 표준화 변환 실시

○ 개별지표들은 각기 서로 다른 척도값을 가지고 있으므로, Re-scale법을 통해 지표들의 표준화 변환을 실시하여야 함.

※ Re-scale법: 해당 지표별 최댓값과 최솟값을 활용하여 지표 값 범위를 0~1 사이의 값을 갖도록 표준화 변환

$$X_a^{Re-scale} = \frac{X_a - X_{min}}{X_{max} - X_{min}}$$

$X_a^{Re-scale}$: 표준화 지표값 X_a : 지표별 측정값
X_{max} : 지표의 최댓값 X_{min} : 지표의 최솟값

○ 또한, 정비잠재력 지수를 구성하는 재정비 대상지역 DB 개별지표의 이론적 방향성 검토하여 인자분석 전 지수와 개별지표의 방향성을 일치시켜 개별지표의 축소과정에 대한 검토를 실시함.

※ 방향성 조정방법
○ 방향성을 일치시키는 방법으로 (Max-$X_a^{Re-scale}$) 의 값을 사용함.
- 예를 들면, 표준화된 0~1사이의 값을 지닌 지표값이 0.7의 경우 방향성을 일치시키면 $1-0.7=0.3$ 의 값으로 변함

표 4-4 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표들의 이론적 방향성 제시

지표명	단위	평균	표준편차	최솟값	최댓값	부호
지하철 접근성	m	543.26	290.74	46.79	1,679.28	—
버스 접근성	개수	9.08	4.70	0.00	28.00	+
지역간 접근성	m	3,773.17	1,900.11	338.87	7,994.89	—
도서관 접근성	m	1,078.34	662.18	35.13	3,115.43	—
교육 접근성	개수	2.07	1.40	0.00	8.00	+
초등학교 접근성	m	358.14	160.33	18.04	821.14	—

중학교 접근성	m	553.92	259.58	26.35	1,354.74	—
주제공원 접근성	m	3,364.27	1,623.80	250.17	7,236.75	—
도심까지의 거리	m	6,793.37	2,100.65	1,390.61	10,678.25	—
공시지가	원/m^2	2,883,565	640,723	1,520,949	6,310,096	—
민간토지소유주 비율	%	61.21	12.05	15.38	87.65	—
주거비율	%	87.01	9.62	30.93	100.00	+
상업비율	%	11.64	8.46	0.00	48.48	—
호수밀도	-	48.06	9.68	4.13	90.37	—
과소필지	%	34.26	11.42	0.00	76.56	—
면적	m^2	20,762	5,529	7,365	31,959	+
개발용적비	-	1.46	0.28	0.56	3.19	—
평균건물연수	연수	28.79	4.10	17.00	48.47	+
노후건축물비율	%	43.66	13.84	0.00	90.74	+
단독주택수	개수	72.95	31.47	0.00	183.00	+
공동주택수	개수	14.79	10.27	0.00	63.00	—
공동주택밀도	%	27.85	17.97	0.00	98.59	—
접도율	%	50.92	17.44	0.00	100.00	—
평균층수	층수	2.77	0.45	1.35	5.96	—

인자분석을 수행하여 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표를 최종선정

○ 상관분석결과를 통한 지표축소하여 -0.3 이하의 강한 음의 상관관계를 가진 변수를 제거

- 5개 지표 탈락 : 호수밀도, 과소필지 비율, 공동주택수, 공동주택 연면적 비율, 민간 토지소유주 비율 삭제하여 24개 지표에서 19개 지표로 축소

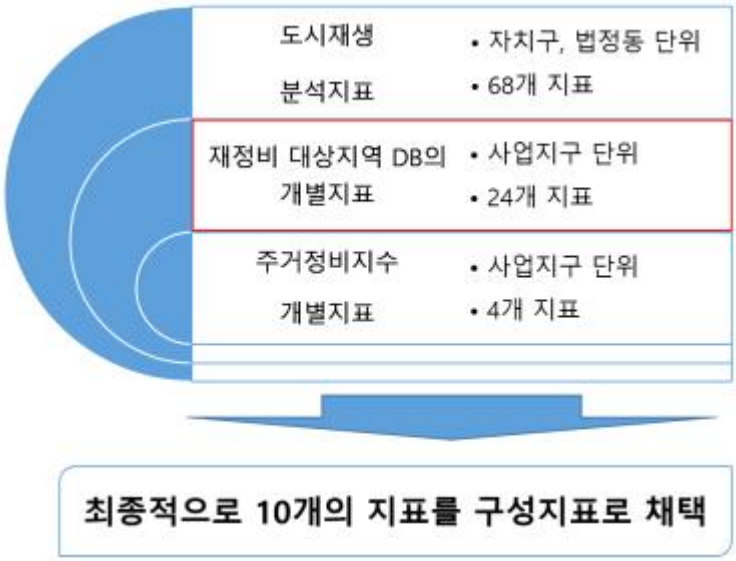
○ 19개 지표로 주성분 분석을 실시하여 7개 인자 추출, 총분산 73.48% 설명

- 도서관 시설 접근성은 음의 방향성으로 탈락. 성분 4의 지역간 접근성과 성분 7의 버스접근성은 한 개의 요인만으로 구성되어 있으므로 탈락하여 19개 지표에서 16개 지표로 축소

○ 위의 분석과정을 반복하여, 최종적으로 10개 지표, 5개의 인자가 추출됨.

- 인자 분석과정을 계속 실시하여 각 인자에 성분들의 개수가 일치하고, 인자를 명명할 수 있는 결과값이 나올 때 까지 지표들의 추가, 삭제를 반복 실시하여 결과를 도출

그림 4-3 정비잠재력 지수를 구성하는 개별지표



4.3 재정비 대상지 우선순위 검토

4.3.1 요인분석을 통한 가중치 산출과정

요인 분석방법 개요

○ 지표 값 산출에 적용된 측정단위의 영향을 배제하기 위하여 지표 값의 표준화를 수행

○ 실증분석을 위해 구축된 자료를 기초로, 지표들 간 상관분석을 수행하여 일정 수준 이상의 상관관계가 나타나는 지표 제외

○ 지표별 가중치 산출을 위한 분석방법으로, 요인분석(Factor Analysis)을 시행하고 도출되는 결과에 기초하여 지표별 가중치 산출

- 요인분석 결과에서, 고유치가 1보다 큰 요인을 추출하고 각 요인들의 공통변량 값을 토대로 지표별 가중치를 산정함.
- 공통변량은 공통요인들에 의해 설명되는 지표별 분산이고, 고유치는 하나의 요인에 의해 설명되는 지표들의 분산 총합임.
- 고유치의 총합은 공통변량의 총합과 동일하며, 이는 요인들에 의해서 설명되는 분산의 총합을 의미함.

$$W_a = Communality_a / \sum_f Eigenvalue_f$$

W_a : 지표별 가중치 $Communality_a$: 지표별 공통변량
$Eigenvalue_f$: 요인 고유치

우선순위 가중치 산출 참고사항

○ 요인분석을 통한 우선순위 가중치 산출지수는 개발가능후보지의 우선순위 도출을 위한 주요 지표이며, 이러한 공통요인에 기초한 지표별 가중치를 산출

- 실증분석은 공통요인에 기초한 지표별 가중치를 통계적으로 분석한 결과로,

사업추진을 위해 우선적으로 절대적으로 고려해야 할 요인을 의미하지 않음.

- 다만, 사업유형의 구분과 별개로 높은 우선순위를 부여할 필요가 있으며, 개발사업 우선순위 선정을 위한 참고자료로 활용가능. 따라서 사업유형별로 우선순위 도출을 위한 지표의 가중치를 개별적으로 산출하여 사용할 수 있음.

○ 우선순위 가중치 산출을 위한 최적 지표 설정을 위한 검토사항

- 입지특성 지표 간 음(-)의 관계가 나올 경우 지표 제거후 요인분석 재분석
- 공통변량 0.5 이하의 지표 제거 후 요인분석 재분석하고, 공통변량 0.5 이하 지표가 다수일 경우, 최소 공통변량 지표를 우선 제외 후 재분석
- 지표와 사업지구 입지여건 간 명확한 인과관계 파악이 어려운 지표 제외: 호수밀도, 과소필지, 공동주택수, 공동주택밀도 제외
- 입지특성 지표 간 정(+)의 관계 존재 여부를 검토하여 지표 제외: 지역간 접근성, 개발용적비, 접도율, 평균층수 제외
- 신규공급에 따른 즉각적인 변화 가능 지표와 미시적인 영향관계 지표 제외: 도서관 시설 최단거리, 초등학교 최단거리

4.3.2 개별지표의 기초통계결과

○ 대상지구의 기초통계를 실시하여 개별지표의 산출식 적용을 위한 정비잠재력 지수의 구성요소를 확인

- 각 지표의 표준화값을 계산하는 과정을 통해서 대상지역의 전체지구 대한 평균값과 표준편차를 활용하여 산출함.
- 정책적 측면을 고려한 노후도의 경우 재정비 대상지의 평균건물연수는 평균 28.7년, 노후건축물비율은 43.6%임.
- 공급적 측면을 고려한 사업가능성의 경우 면적은 20,762m^2, 단독주택수는 72.9개 였으며, 수익성의 경우 공시지가는 평균 2,883,565원/m^2, 상업비율은 11.6%임.

- 수요적 측면을 고려한 편리성의 경우 3도심/부도심 까지의 거리는 평균 6,793m, 주제공원 까지의 거리는 3,364m 였으며, 교육환경의 경우 교육 접근성은 2.0개, 중학교 시설 까지의 거리는 553m임.

표 4-5 정비잠재력 지수 구성요소들의 기초통계결과

구분		지표명	단위	평균	표준편차	최솟값	최댓값
정책적 측면	노후도	평균건물연수	연수	28.7	4.1	17.0	48.4
		노후건축물비율	%	43.6	13.8	0	90.7
공급적 측면	사업가능성	면적	m^2	20,762	5,529	7,365	31,959
		단독주택수	개수	72.9	31.4	0	183.0
	수익성	공시지가	원/m^2	2,883,565	640,723	1,520,949	6,310,096
		상업비율	%	11.6	8.4	0	48.4
수요적 측면	편리성	3도심/부도심 까지의 거리	m	6,793	2,100	1,390	10,678
		주제공원 까지의 거리	m	3,364	1,623	250	7,236
	교육환경	교육 접근성	개수	2.0	1.4	0	8.0
		중학교 시설 까지의 거리	m	553	259	26	1,354

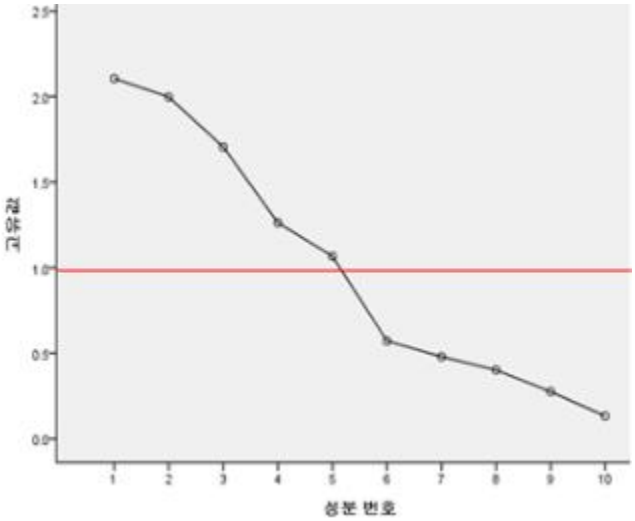
자료 : 국토교통부(2021), 국가공간정보포털 건물통합정보

4.3.3 우선순위 가중치 분석 결과

요인분석 결과, 요인 개수는 5개 도출, 81.3%를 설명

○ 요인 개수의 결정은 스크리도표를 활용하였으며, 고유치 1이상을 기준으로 5개 요인을 도출하였음. 스크리도표는 그림 4-4와 같음.

그림 4-4 10개 지표에 대한 스크리도표



○ 추출된 요인의 개수는 고유치(Eigenvalue) 값이 1이상인 요인을 기준으로 설정하였으며, 요인분석 실행을 통해 도출된 분산 결과표를 통해 설명된 총 분산 결과에서 6번째 요인의 고유치가 0.572로 최종적인 요인의 개수는 5개로 결정함.

○ 표 4-6의 분산결과표를 확인한 결과, 표본자료의 총 분산 중 추출된 5개의 요인은 81.390%를 설명하고 있음.

표 4-6 요인분석의 설명된 분산 결과표

성분	초기 고유값			추출 제곱합 적재값			회전 제곱합 적재값		
	합계	분산(%)	누적(%)	합계	분산(%)	누적(%)	합계	분산(%)	누적(%)
1	2.106	21.058	21.058	2.106	21.058	21.058	1.873	18.730	18.730
2	1.997	19.974	41.033	1.997	19.974	41.033	1.619	16.191	34.921
3	1.706	17.057	58.089	1.706	17.057	58.089	1.616	16.164	51.085
4	1.263	12.633	70.722	1.263	12.633	70.722	1.521	15.205	66.290
5	1.067	10.668	81.390	1.067	10.668	81.390	1.510	15.100	81.390
6	.572	5.719	87.109	-	-	-	-	-	-
7	.480	4.795	91.904	-	-	-	-	-	-
8	.402	4.016	95.921	-	-	-	-	-	-
9	.276	2.756	98.677	-	-	-	-	-	-
10	.132	1.323	100.000	-	-	-	-	-	-

추출 방법: 주성분 분석

회전된 성분행렬 및 공통변량을 통한 인자를 명명

○ 추출된 5개 요인은 모두 2개의 지표로 구분되었으며, 요인에 포함된 지표들의 계수는 양(+)수로 확인되어 방향성이 조정된 지표들 간에 정(+)의 관계가 있음이 확인됨.

○ 추출된 5개 요인에 대한 성분행렬과 공통변량은 다음과 같음.

- 요인 1에는 평균건물연수, 노후건축물비율이 포함되며, 이들 지표에 대하여 '노후도'로 명명함.
- 요인 2에는 면적, 단독주택수가 포함되며, 이들 지표에 대하여 '사업가능성'으로 명명함.
- 요인 3에는 3도심/부도심 까지의 거리, 주제공원 접근성이 포함되며, 이들 지

표에 대하여 '편리성'으로 명명함.

- 요인 4에는 교육 접근성, 중학교 시설 접근성이 포함되며, 이들 지표에 대하여 '교육환경'으로 명명함.
- 요인 5에는 공시지가, 상업비율이 포함되며, 이들 지표에 대하여 '수익성'으로 명명함.

표 4-7 요인분석의 회전된 성분행렬 및 공통변량

요인	지표	공통변량	성분행렬				
			1	2	3	4	5
노후도	평균건물연수	.901	.933	.086	.149	-.014	.028
	노후건축물비율	.827	.909	-.012	-.023	.027	-.021
사업가능성	면적	.840	-.098	.904	-.108	-.028	-.038
	단독주택 수	.843	.206	.855	-.002	-.068	.256
편리성	3도심/부도심 까지의 거리	.805	.001	-.012	.888	.114	-.049
	주제공원 까지의 거리	.772	.107	-.095	.860	.104	.025
교육환경	교육 접근성	.774	-.012	-.005	.115	.871	-.048
	중학교 시설 까지의 거리	.761	.027	-.081	.099	.849	.149
수익성	공시지가	.819	.225	-.015	-.133	.102	.860
	상업비율	.797	-.249	.219	.114	.004	.821

추출 방법: 주성분 분석

요인분석 결과에 근거한 우선순위 가중치를 산출

○ 요인분석 결과에 근거한 가중치 산정방식을 적용하여 산출한 지표별 우선순위 가중치는 표 4-8과 같음.

○ 5개 요인에 포함된 지표별 가중치의 합은 노후도 요인 0.212, 사업가능성 요인 0.207, 수익성 요인 0.199, 편리성 요인 0.194, 교육환경 요인 0.189 순으

표 4-8 10개 지표 가중치 산출 결과

요인	지표	공통변량 (Communality)	우선순위 가중치	
노후도	평균건물연수	0.901	0.111	0.212
	노후건축물비율	0.827	0.102	
사업가능성	면적	0.84	0.103	0.207
	단독주택 수	0.843	0.104	
편리성	3도심/부도심 까지의 거리	0.805	0.099	0.194
	주제공원 까지의 거리	0.772	0.095	
교육환경	교육 접근성	0.774	0.095	0.189
	중학교 시설 까지의 거리	0.761	0.094	
수익성	공시지가	0.819	0.101	0.199
	상업비율	0.797	0.098	
고유치 (Eigenvalue) 총합		8.139	1.000	1.000

로 산출되어, 노후도가 높은 지역에서 높은 우선순위를 나타낼 것으로 확인됨.

○ 노후도 요인에 포함된 지표별 우선순위 가중치는 평균건물연수 0.111, 노후건축물비율 0.102 순으로 나타남.

○ 사업가능성 요인에 포함된 지표별 우선순위 가중치는 구역의 면적 0.103, 단독주택수 0.104 순으로 나타남.

○ 수익성 요인에 포함된 지표별 우선순위 가중치는 공시지가 0.101, 상업비율 0.098 순으로 나타남.

○ 편리성 요인에 포함된 지표별 우선순위 가중치는 3도심/부도심 까지의 거리 0.099, 주제공원 접근성 0.095 순으로 나타남.

○ 교육환경 요인에 포함된 지표별 우선순위 가중치는 교육 접근성 0.095, 중학교 시설 접근성 0.094 순으로 나타남.

○ 우선순위 가중치 중 상위에 속하는 0.1 이상인 지표는 평균건물연수(노후도)

0.111, 단독주택수(사업가능성) 0.104, 면적(사업가능성) 0.103 등의 지표임.

○ 평균건물연수, 노후건축물비율 등과 같이 정책적 측면에서의 노후도의 물리적 요소의 연관성이 높은 지표에 높은 우선순위 가중치가 부여되었으며, 단독주택수, 면적, 공시지가 등 사업성과 수익성에 연관성이 높은 지표에 우선순위 가중치가 부여되었음.

○ 이를 종합하면, 사업지구의 우선순위 가중치 산정에 있어 노후도, 사업가능성, 수익성 즉, 정책과 공급적 측면의 지표들이 주요역할을 함. 반면, 3도심/부도심까지의 거리, 주제공원 접근성, 교육 접근성, 중학교 시설 접근성과 같은 편리성, 교육환경 즉, 수요적 측면의 지표는 가중치 산정에 있어 역할이 미미함.

그림 4-5 정비잠재력 지수를 구성하는 인자들의 가중치 결과

4.3.4 수요, 공급, 정책 특성 반영한 정비잠재력 지수의 산출결과

시나리오1을 통한 정비잠재력 지수값 산출

○ (시나리오 1) 요인분석의 통계값을 그대로 적용하여 요인분석 가중치 부여 방법을 통한 정비잠재력 지수를 산출

- 정비잠재력 지수값 산출 결과, 종로구 창신2동(ID:154)가 649점으로 1순위로 차지하였으며, 영등포구 신길5동(ID:554), 강북구 송중동(ID:113)이 각각 631점, 624점으로 2,3순위를 차지함.
- 재정비 대상지 576개의 정비잠재력 지수 산출결과표는 부록에 첨부

표 4-9 시나리오 1에 의한 정비잠재력지수 산출결과

순위	정비잠재력지수 지역(ID)	
		지수
1	종로구 창신2동 (154)	649
2	영등포구 신길5동 (554)	631
3	강북구 송중동 (113)	624
4	용산구 청파동 (191)	624
5	종로구 창신1동 (152)	617
6	영등포구 도림동 (558)	614
7	영등포구 신길3동 (560)	606
8	강북구 삼양동 (88)	598
9	구로구 고척2동 (220)	597
10	영등포구 대림2동 (536)	595
⋮	⋮	
574	광진구 중곡4동 (492)	278
575	광진구 능동 (487)	277
576	관악구 대학동 (582)	243

정비잠재력지수 상위 10% 대상지는 주로 강북구, 영등포구 분포

○ 재정비 대상지와 정비잠재력지수 상위 10% 대상지 분포 비교 결과 재정비 대상지는 중랑구(105개), 강북구(98개), 광진구(79개)에 주로 분포하는 반면, 정비잠재력지수 상위 10%에 해당하는 대상지는 강북구(20개), 영등포구(12개)에 다수 분포

- 강남구, 강서구, 노원구, 서초구, 송파구, 중구는 재정비 대상지가 없음.

그림 4-6 재정비 대상지와 정비잠재력지수 상위 10% 비교

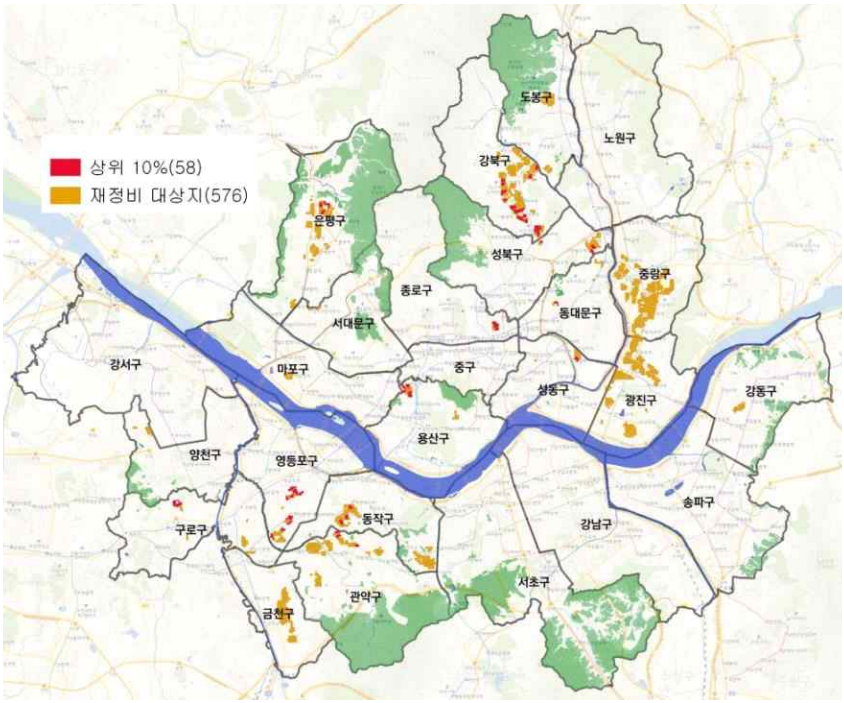


표 4-10 자치구별 재정비 대상지와 정비잠재력지수 상위 10% 비교

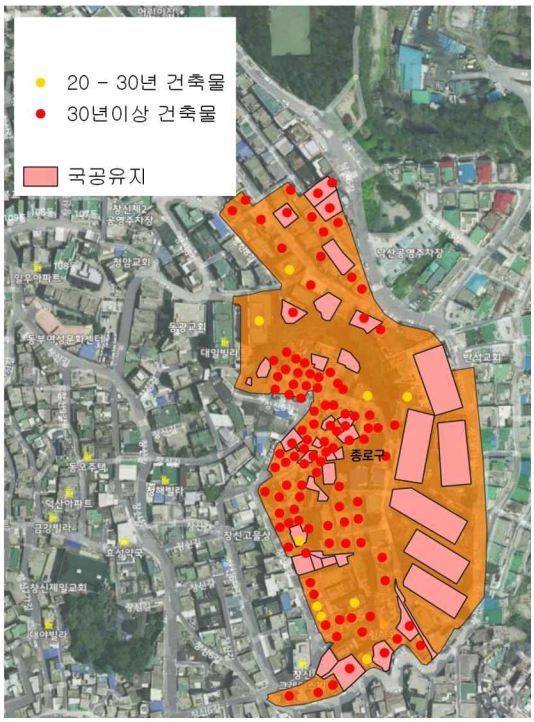
구명	강동구	강북구	관악구	광진구	구로구	금천구	도봉구	동대문구	동작구	마포구	서대문구	성동구	성북구	양천구	영등포구	용산구	은평구	종로구	중랑구	합계
재정비 대상지수	6	98	46	79	14	35	17	6	43	5	2	6	15	5	28	12	50	4	105	576
잠재력지수 상위 10% 대상지수	-	20	3	-	3	-	-	1	3	-	-	1	3	-	12	5	4	3	-	58

우선순위 사업대상지에 대한 검증

○ 사업 우선순위 검토를 위한 정비잠재력지수 산출결과 종합지수 649점으로 종로구 창신2동 일대(고유ID:154)가 종합측면을 고려한 우선순위 사업대상으로 도출

○ 해당대상지는 대부분 30년이상 건축물이 분포하고 있으며, 국공유지가 차지하는 비율이 높음.

그림 4-7 창신동 대상지 기초현황



- 해당 지구는 노후도 측면에서 평균건물연수는 39.58년으로 나타나며, 평균 28.79 대비 137% 수준의 노후화되었고, 노후건축물비율은 총 구역 평균 43.66%에 비해 206% 상승한 90.00% 수준으로 재정비가 필요

- 사업성과 수익성 측면에서 면적은 평균대비 140% 많은 29,121m^2 였으며, 단독주택수도 평균대비 155% 많은 113개로 사업요소가 우수. 공시지가는 평균

대비 76% 수준인 2,202,931원이고, 상업비율은 총 구역 평균대비 21% 수준인 2.50%로 수익요소가 우수

- 편리성과 교육환경 측면에서 3도심/부도심 까지의 거리는 총 구역 평균대비 40% 수준인 2,732m이며, 주제공원과의 최단거리는 총 구역 평균대비 11% 수준인 380m로 편리성이 우수함. 다만, 교육환경 지표인 교육 접근성과 중학교 시설 접근성은 총 구역 평균보다 미미한 것으로 나타남.

표 4-11 종로구 창신2동 일대(154) 비교분석 결과표

구분	지표명	단위	해당 구역 지표값	총 구역 평균값	평균대비 해당구역 비율
노후도	평균건물연수	연수	39.58	28.79	1.37
	노후건축물비율	%	90.00	43.66	2.06
사업가능성	면적	m^2	29,121	20,762	1.40
	단독주택수	개수	113.00	72.95	1.55
수익성	공시지가	원/m^2	2,202,931	2,883,565	0.76
	상업비율	%	2.50	11.64	0.21
편리성	3도심/부도심 까지의 거리	m	2,732	6,793	0.40
	주제공원 까지의 거리	m	380	3,364	0.11
교육환경	교육 접근성	개수	1.00	2.07	0.48
	중학교 시설 까지의 거리	m	792	553	1.43

시나리오2를 통한 정비잠재력 지수값 산출

○ (시나리오 2) 연구자 자의적 접근으로 수요, 공급, 정책별 2배의 가중치를 부여하여 정비잠재력 지수를 산출[23)]

- 공급측면과 정책측면에 가중치를 둔 경우 종로구 창신2동이 각각 666점, 671점으로 우선순위 고려대상으로 산출되어 시나리오 1과 동일한 결과임.

- 수요측면을 가중치를 둔 경우 용산구 청파동이 626점으로 우선순위 고려대상으로 산출되었으며, 종로구 창신2동의 경우 611점으로 소폭의 순위 변동

표 4-12 시나리오 2에 의한 정비잠재력지수 산출결과

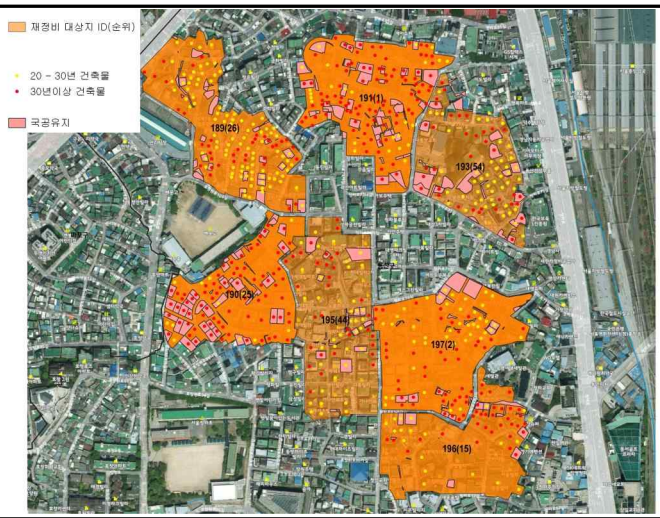
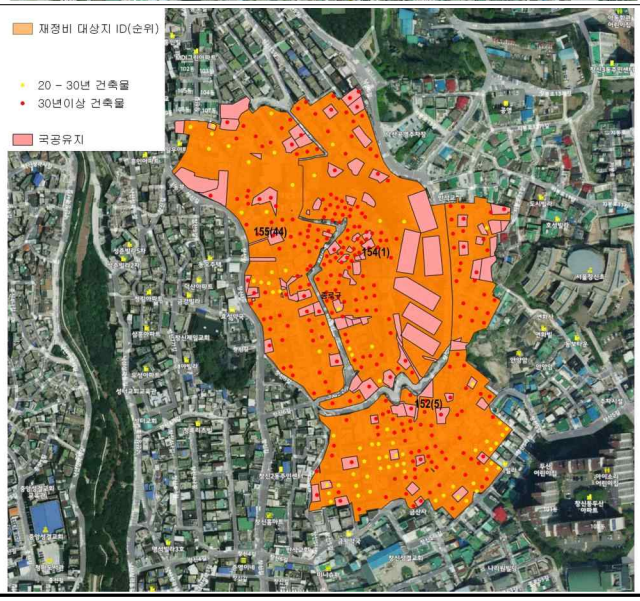
순위	수요측면 고려(ID)		공급측면 고려(ID)		정책측면 고려(ID)	
		지수		지수		지수
1	용산구 청파동 (191)	626	종로구 창신2동 (154)	666	종로구 창신2동 (154)	671
2	용산구 청파동 (197)	626	영등포구 신길5동 (554)	653	용산구 청파동 (191)	654
3	강북구 송중동 (113)	623	강북구 송중동 (113)	642	종로구 창신1동 (152)	630
4	영등포구 신길5동 (554)	615	구로구 고척2동 (220)	637	영등포구 신길5동 (554)	625
5	영등포구 신길3동 (560)	614	종로구 창신1동 (152)	631	강북구 송중동 (113)	606
6	영등포구 도림동 (558)	614	영등포구 신길3동 (560)	629	영등포구 도림동 (558)	602
7	종로구 창신2동 (154)	611	영등포구 도림동 (558)	623	강북구 삼양동 (88)	596
8	영등포구 신길3동 (563)	611	강북구 삼양동 (88)	613	구로구 고척2동 (220)	595
9	강북구 송중동 (108)	599	영등포구 대림2동 (536)	611	영등포구 대림2동 (536)	592
10	영등포구 신길5동 (553)	598	강북구 수유1동 (61)	611	종로구 창신2동 (155)	590
⋮	⋮					
574	광진구 군자동 (486)	259	광진구 군자동 (486)	288	관악구 은천동 (304)	271
575	광진구 중곡4동 (492)	242	관악구 신림동 (287)	258	광진구 중곡4동 (492)	258
576	광진구 능동 (487)	241	관악구 대학동 (582)	235	관악구 대학동 (582)	220

23) 수요·공급·정책별 상위 5개 대상지 현황은 부록 참조

○ 수요측면에서 우선순위가 높은 용산구 청파동 일대는 7개 재정비 대상지가 존재하지만, 수요측면에서 우선순위가 높은 대상지는 ID 191과 197 대상지임.

○ 공급과 정책적 측면에서 우선순위가 높은 창신2동 인근에는 3개의 재정비 대상지가 있으며, 2개 대상지는 공급측면에서 우선순위가 높으나 나머지 하나의 대상지(ID: 155)는 우선순위 44위를 나타냄.

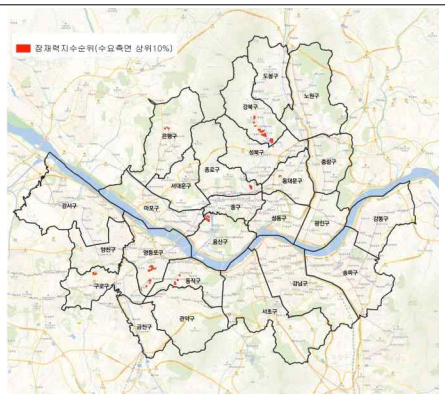
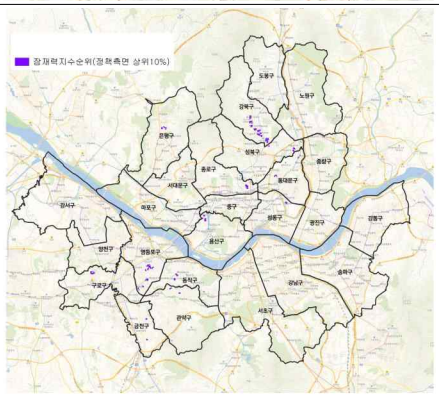
표 4-13 수요·공급·정책 정비잠재력지수 1순위 지역 현황

용산구 청파동(191) 일대	
종로구 창신2동(154) 일대	

수요, 공급, 정책여건별 정비잠재력지수 상위 10% 분포는 유사

○ 수요, 공급, 정책적 우선순위에 따라 정비잠재력지수를 적용한 결과 강북구와 용산구 일대의 대상지가 높은 정비잠재력지수를 보임.

표 4-14 수요, 공급, 정책측면별 상위10% 대상지

구분	대상지	구명	개수
수요 측면		강북구	19
		관악구	1
		구로구	3
		동대문구	2
		동작구	4
		성북구	1
		영등포구	14
		용산구	7
		은평구	3
		종로구	3
공급 측면		강북구	18
		관악구	3
		구로구	3
		금천구	3
		동작구	3
		성동구	1
		성북구	3
		영등포구	9
		용산구	4
		은평구	4
		종로구	3
		중랑구	3
정책 측면		강북구	19
		관악구	2
		구로구	3
		금천구	2
		동대문구	3
		동작구	3
		성동구	1
		성북구	3
		영등포구	11
		용산구	4
		은평구	3
		종로구	3

4.4 공공주도사업지와의 정비잠재력 지수 비교

SH가 사업시행자로 참여하는 공공주도사업지는 우수한 것으로 나타남

○ 정비잠재력지수를 기발표된 공공주도 사업지에 적용한 결과, 연구에서 구축된 재정비대상지역과의 비교를 통해 발표된 공공주도 사업지의 위계를 확인함.

○ 공공주도 사업지 중 SH가 참여하는 공공재개발에 대한 정비잠재력지수의 산출 결과는 표4-13과 같음.

- 24개 공공재개발 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳이 10개로 나타남. 이중 성북1(ID:608)이 정비잠재력 지수가 가장 높음.

○ SH가 사업시행자로 참여하고 있는 대상지인 흑석 2(ID:595), 용두1-6(ID:593), 신문로2-12(ID:588)는 정비잠재력지수가 536점 이하로 상위 10% 밖에 있음.

- 상업비율이 다소 높아서 공급적측면인 수익성에서 다소 낮은 점수를 받음.

- 신문로2-12의 경우 도심지내 공공재개발의 경우로 사업지 면적이 1,809m^2으

표 4-15 SH가 사업시행자로 참여하는 공공재개발 비교분석 결과표

구분		지표명	단위	해당 구역 평균값	총 구역 평균값	평균대비 비율
정책적 측면	노후도	평균건물연수	연수	30.41	28.79	1.06
		노후건축물비율	%	65.67	43.66	1.50
공급적 측면	사업가능성	면적	m^2	20,264	20,762	0.98
		단독주택수	개수	23.00	72.95	0.32
	수익성	공시지가	천원	9,848	2,883	3.42
		상업비율	%	31.84	11.64	2.74
수요적 측면	편리성	3도심/부도심 까지의 거리	m	3,957	6,793	0.58
		주제공원 까지의 거리	m	797	3,364	0.24
	교육환경	교육 접근성	개수	3.33	2.07	1.61
		중학교 시설 까지의 거리	m	317	553	0.57

표 4-16 공공재개발 정비잠재력지수 산출결과

순위	정비잠재력지수 지역(ID)	
		지수 (전체순위)
1	성북1 (608)	766 (1)
2	신길1 (611)	678 (2)
3	본동 (598)	663 (4)
4	장위8 (609)	627 (11)
5	장위9 (610)	624 (13)
6	전농9 (606)	619 (17)
7	연희동721-6 (604)	598 (23)
8	거여새마을 (605)	591 (30)
9	중화122 (607)	580 (36)
10	금호23 (599)	573 (42)
11	신월7동-2 (601)	544 (71)
12	양평13 (589)	541 (78)
13	흑석2 (595)	536 (82)
14	양평14 (590)	524 (105)
15	신설1 (592)	512 (128)
16	숭인동1169 (600)	509 (140)
17	천호A1-1 (597)	507 (143)
18	강북5 (594)	503 (150)
19	용두1-6 (593)	498 (165)
20	충정로1 (603)	492 (183)
21	홍은1 (602)	444 (344)
22	봉천13 (591)	396 (498)
23	상계3 (596)	349 (601)
24	신문로2-12 (588)	341 (610)

로 작은 면적에서 진행되는 사업으로 평균대비 이상치에 해당

- 대체적으로 SH가 참여하는 공공재개발의 경우 해당구역 평균값은 연구에서 도출한 재정비대상의 평균값보다 우수한 것으로 나타남.

○ 공공재개발 지역 중 정비잠재력 지수가 가장 높은 성북1구역은 SH 공공재개발 시행 구역에 비하여 사업구역 면적이 월등히 크며, 주거구성비가 높은 특징을 보임.

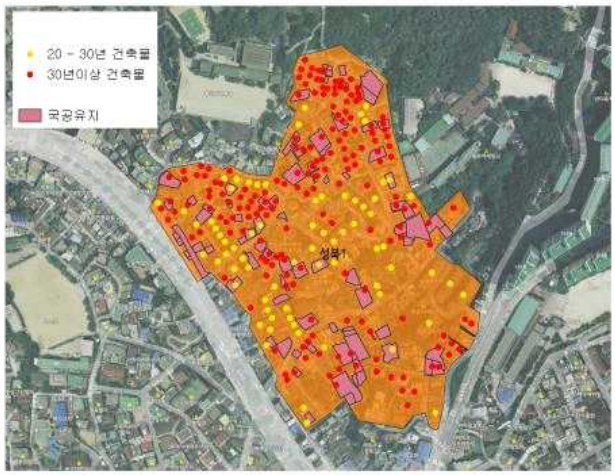
- 성북1지역과 SH가 공공재개발 사업시행자로 지정된 대상지(신문로2-12, 흑석2, 용두1-6)를 비교하면, 사업구역 면적이 100,200㎡로 흑석2구역의 사업면적(41,539㎡)보다 2배 이상 큼.

- 또한 SH사업구역은 주거비율이 절반 수준에 머무르는데 반해 성북1구역은 사업구역 대부분이 주거용도가 차지하고(96.9%), 공시지가가 저렴한(2,655,809원/㎡) 특징이 있음.

- 한편 SH사업구역 중 신문로2-12는 사업구역이 1,809㎡로 소규모이며, 지하철 접근성이 양호하나, 공시지가가 높은 특징이 있음.
  ※신문로2-12구역의 경우, 건축물 속성 데이터 누락값이 존재

- 흑석2구역과 용두1-6구역은 평균 건물노후도가 44년 이상으로 매우 노후하였

표 4-17 성북1지구 공간특성 요약

성북1		
	구역면적	100,200㎡
	개발용적비	1.05
	평균건물노후도	41.1년
	노후건축물비율	66%
	평균건물층수	2.07층
	호수밀도	28.7호/ha
	과소필지비율	47.5%
	주거비율	96.9%
	접도율	85%
	지하철접근성	421.9m
	고용접근성	2,132.8m
	평균공시지가	2,655,809원/㎡
	민간토지소유비율	59.7%

고 노후건축물 비율도 68%이상으로 구성됨. 사업구역의 절반정도가 민간토지 소유로 파악됨.

○ 이밖의 공공주도 사업지의 정비잠재력지수 산출결과는 부록에 첨부함

- 5개 공공재건축 사업대상지의 정비잠재력지수는 502점 이하로 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 없음.
- 43개 도심공공주택복합 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 13개로 나타남. 이중 용두역청량리역 인근(ID:645)이 정비잠재력 지수가 가장 높음.

표 4-18 SH 시행 공공재개발 대상지 공간특성 요약

신문로2-12		
	구역면적	1,809㎡
	개발용적비	-
	평균건물노후도	-
	노후건축물비율	-
	평균건물층수	-
	호수밀도	-
	과소필지비율	44.4%
	주거비율	-
	접도율	-
	지하철접근성	180.7m
	고용접근성	1,783m
	평균공시지가	19,304,615원/㎡
	민간토지소유비율	23%
흑석2		
	구역면적	41,539㎡
	개발용적비	1.16
	평균건물노후도	44.18년
	노후건축물비율	68%
	평균건물층수	2.39층
	호수밀도	24.1호/ha
	과소필지비율	60.3%
	주거비율	43%
	접도율	41%
	지하철접근성	142.8m
	고용접근성	4,877.6m
	평균공시지가	5,481,195원/㎡
	민간토지소유비율	53.7%
용두1-6		
	구역면적	17,445㎡
	개발용적비	0.92
	평균건물노후도	47.04년
	노후건축물비율	77.36%
	평균건물층수	1.89층
	호수밀도	30.4호/ha
	과소필지비율	24.64%
	주거비율	56.6%
	접도율	28.3%
	지하철접근성	519m
	고용접근성	5,211m
	평균공시지가	4,759,761원/㎡
	민간토지소유비율	52.2%

4.5 소결

○ 이장에서는 3장에서 도출된 재정비 대상지역의 정비잠재력을 지수로 산출

- 개별지표의 선정을 위해 기존 서울시 주거정비지수(4개)와 비교하고, 재정비 대상지역 DB의 개별지표가 24개로 구성되어 있어 지표들간의 상관관계와 방향성을 검토하여 개별지표의 개수를 축소

- 연구에 사용될 가중치 설정 방법에 대한 검토를 실시, 지수산출 과정에서 번거롭다는 단점이 존재하나, 지속적으로 지수산출을 필요로 하지 않는 본 연구의 특성과 주관적 판단을 배제할 수 있는 가중치 설정방법으로 요인 분석의 방법론을 선정

- 요인분석을 통한 우선순위 가중치 산출지수는 개발가능후보지의 우선순위 도출을 위한 주요 지표이며, 이러한 공통요인에 기초한 지표별 가중치를 산출

○ 개별지표간 우선순위 가중치 산출을 위한 요인분석 결과 도출

- 추출된 5개 요인은 모두 2개의 지표로 구분되며, 평균건물연수, 노후건축물비율 지표에 대하여 '노후도'로, 면적, 단독주택수 지표에 대하여 '사업가능성'으로, 3도심/부도심 까지의 거리, 주제공원 접근성 지표에 대하여 '편리성'으로, 교육 접근성, 중학교 시설 접근성 지표에 대하여 '교육환경'으로, 공시지가, 상업비율 지표에 대하여 '수익성'으로 명명

- 지표별 가중치의 합은 노후도 요인 0.212, 사업가능성 요인 0.207, 수익성 요인 0.199, 편리성 요인 0.194, 교육환경 요인 0.189 순으로 산출되어, 노후도가 높은 지역에서 높은 우선순위를 나타남.

○ 재정비 대상지역을 대상으로 수요, 공급, 정책 특성을 반영한 우선 검토지역을 도출함.

- 수요적측면인 편리성, 수익성, 공급적측면인 사업가능성과 수익성, 정책적측면인 노후도를 고려하고, 시나리오를 설정하여 해당지역의 정비잠재력 지수를 산출

- 종로구 창신2동, 영등포구 신길4동 등 정비잠재력이 높은 지역을 도출함.

○ 이밖에도 현재 공공재개발 사업시행자로 지정되어 참여중인 공공주도 사업지에 대한 정비잠재력지수를 산출하여 연구에서 도출된 재정비 대상지역과 비교하여 어느 정도 위계를 가지는지를 검토

- 24개 공공재개발 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳이 10개로 나타나며, 이중 성북1(ID:608)이 정비잠재력 지수가 가장 높았으며, 5개 공공재건축 사업대상지의 정비잠재력지수는 502점 이하로 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 없고, 43개 도심공공주택복합 사업대상지 중 정비잠재력지수 상위 10%에 해당되는 곳은 13개로 나타나며, 용두역청량리역 인근(ID:645)이 정비잠재력 지수가 가장 높게 나타남.

5장

결론

5.1 분석결과와 시사점

5.2 향후 과제 제안

제5장 결론

5.1 분석결과와 시사점

○ 이 연구는 서울시 전역을 대상으로 공공참여 및 유도가 가능한 재정비 대상지역을 구축하는 것을 목적으로 진행되었으며, 각 대상지역의 특성을 고려하여 계획적이고 합리적인 의사결정을 지원하기 위해 정비사업지수 적용에 따른 우선 검토 대상지까지 도출하였음.

○ 앞서 진행된 연구에 대한 주요 결과는 크게 세 가지로 정리함.

○ 첫째, 재정비가 필요한 곳은 다수 도출되었으며, 이를 기반으로 재정비 DB 기초자료 구축완료

- 재정비 대상지 587개 중 실질적 사업참여가 가능한 대상지는 576개 지역으로 나타났으며, 대부분의 지역에서는 2.4대책에서 제안된 도심공공주택복합사업 후보지로써 활용 가능함을 확인함.
- 다만 해당지역의 주민(소유자)에 대한 고려없이 개발용적비, 노후도 등 물리적 여건 차원에서 접근한 결과임.
- 그럼에도 불구하고 철저한 분석과정을 거쳐 도출된 재정비 대상지역을 바탕으로 향후 실무적으로 계획적 활용이 가능할 것으로 기대됨.

○ 둘째, 정부에서 발표한 공공참여 후보지와 입지요건 비교결과 공간적 차이는 크지 않은 것으로 확인

- 국토부의 대상지 도출 기준[24]과 이 연구의 분석기준이 일부 상이하더라도 대체적으로 비슷한 결과임을 검토함.
- 예를 들어 국토부가 발표한 도심공공주택복합사업 후보지 40곳 중 19곳이 연구의 결과에서도 중복됨을 확인

24) 노후도 요건만 보더라도 국토부 고시(안)에서는 20년 이상, 이 연구에서는 30년 이상

- 이를 통해 입지를 확인함에 있어서 기 발표된 후보지의 특성과 향후 사업추진과정을 사전적으로 검토 및 비교할 수 있을 뿐만 아니라 향후 서울주택도시공사 신규사업모델을 착수하는 측면에서 상당한 도움이 될 것으로 예상함.

○ 셋째, 대상지역 중 수요, 공급, 정책 특성을 반영한 우선 검토지역 도출

- 유사한 물리적 여건을 갖추었다하더라도, 다양한 변수에 따라 해당지역이 가지는 특성은 다름.
- 노후도, 사업성, 편리성, 교육환경, 수익성, 지역특성 등을 고려하여 각 해당지역의 (가칭) 정비잠재력 지수를 도출하였으며, 지수에 따라 순위화
- (시나리오1) 종로구 창신2동, 영등포구 신길5동 등 정비잠재력이 높은 지역을 도출하였으며, (시나리오2) 수요(용산구 청파동), 공급(종로구 창신2동), 정책(종로구 창신2동) 측면에서 도출[25)]
- 또한 현재 서울주택도시공사가 공공재개발 사업시행자로 지정되어 참여중인 흑석2, 용두1-6, 신문로2-12구역이 정비잠재력 지수 측면에서 어느 정도 위계를 가지는 지 검토함.

○ 마지막으로 재정비 DB 연구의 결과물을 토대로 일정한 간격(3~5년)을 주기로 업데이트가 필요할 것으로 판단됨.

- 이 연구의 결과물은 2020년을 분석기점으로 도출된 결과물이긴 하지만 이를 바탕으로 향후 정비가 필요할 것으로 예상되는 지역을 사전적으로 파악이 가능하다는 장점이 있음.
- 분석과정을 체계화하여 구축된 분석플랫폼을 통해 데이터의 업데이트, 분석기준의 정도(민감도) 조정 시 연구자는 물론 실무에서도 소폭 조정 가능함.
- 이를 통해 필지 및 건축물의 경우 단기간 내 변동성 있게 변화하지 않을 것으로 예상되나, 실증데이터를 기반으로 올바른 의사결정을 도울 수 있도록 주기적 업데이트 요구됨.

---

25) 시나리오1은 객관적인 접근방법으로 수요, 공급, 정책의 비중이 각 1:1:1, 시나리오2는 각 분야별 2배의 가중치를 부여하여 정비잠재력 지수 도출(예: 수요의 경우 2:1:1)

5.2 향후 과제 제안

○ 이 연구는 당초목적 대로 재정비가 필요한 지역을 도출하고 데이터베이스화 했다는 것에 학술적으로나 실무적 의의가 있으나 전반적인 데이터 구축 중심으로 진행됨에 따라 몇 가지 보완이 필요함.

○ 첫째, 이 연구는 정부 및 서울시에서 선도사업 후보지 등에서 정하고 있는 주요 선정기준인 지자체, 토지주, 민간업체 등의 의견을 충분히 반영하지 못함.

- 나름대로의 합리적인 선정기준을 토대로 입지를 발굴하였으나, 공공이 참여를 넘어 주도하는 사업이 되기 위해서는 해당 이해관계자에 대한 충분한 검토가 선결되어야 함.

○ 둘째, 기개발계획(예정) 지역에 대해 다차원적 특성 파악 부재

- 이미 진행 중인 정비구역이나 완료된 구역에 관련한 사업특성에 대한 고찰이 누락되어 있음. 새로운 대상지를 발굴하는 것에도 의미가 있지만 기존 검토되었거나 완료된 사항들에 대해 사업여건들의 변화를 재확인할 필요가 있음.

- 이를 통해 도출된 재정비 지역에 대한 사업유형 설정, 우선순위 도출 등 세부 과정을 합리적으로 이행할 수 있을 것으로 기대됨.

○ 셋째, 정비잠재력 지수라는 개념을 통해 사업에 대한 우선순위를 산정할 때, 지역 내의 인문사회학적 상황과 주변지역의 특성이 충분히 고려되지 못함.

- 도출한 지역 경계를 중심으로 사업지구 내의 인문사회학적 특성을 반영하기에는 현실성을 담보할 수 있는 충분한 데이터의 확보가 어려움.

- 그럼에도 불구하고 대리변수 등을 통해 정비잠재력 지수 시 반영해야 하나 수요, 공급, 정책과 같이 크게 세 가지 측면으로 구분한 점은 다소 보완할 필요가 있음.

○ 마지막으로 이 연구는 재정비 사업을 검토하는 측면에서 기초자료로써 충분히 활용 가능성이 있는 것으로 판단되며, 미진한 사항에 대해서는 후속과제를 통해 구체적인 서울주택도시공사의 신규사업 참여방안 등이 마련될 필요가 있음.

참고문헌

- Cinar, H. S., & Cermikli, B. (2019). POINT DENSITY ANALYSIS WITH COGNITIVE MAPPING TECHNIQUE: ISTANBUL-HISTORICAL CITY CENTER. *FRESENIUS ENVIRONMENTAL BULLETIN*, 28(12), 9192-9199.
- 권영덕·김선웅·이가인(2019), 서울시 주거지역 종세분화와 계획밀도 관련 연구의 회고와 과제, 서울연구원.
- 김동한·서태성·이미영·한우석·임지영·김현아(2015), 국토 유휴공간 현황과 잠재력 분석 연구, 국토연구원.
- 김을식·박경진(2010), 지역노동시장의 성과 분석:고용종합지수 개발 및 적용, 정책연구, 1-55.
- 김재익·여창환·박선형(2007), 개발제한구역의 개발가능지 분석과 도시성장관리에 대한 시사점, 국토계획, 대한국토도시계획학회.
- 맹다미·김인희·허자연·이보경·임재욱(2018), 서울시 공동주택 리모델링 사업의 쟁점과 정책방향, 서울연구원.
- 맹다미·백세나(2019), 도시계획사업이 추진된 저층주거지 특성에 관한 연구: 서울시 주거환경개선구역을 중심으로, 서울도시연구, 20(2), 37-55.
- 박병호·한상욱·인병철(2008), 우리나라 대도시 도심쇠퇴의 패턴에 관한 비교분석, 한국도시지리학회지, 11(3), 101-111.
- 서명교·윤원영(2017), 군집기반 열간조압연설비 상태모니터링과 진단, 품질경영학회지, 45(1): 25-37.
- 송상열(2006), 지방도시 쇠퇴원인과 활성화 방안, 주거환경, 4(2), 105-125.
- 윤혜정(1996), 서울시 불량주택 재개발사업의 변천에 관한 연구, 서울학연구, 7, 225-262.

- 이영민·성진욱(2017), 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구: 재개발 임대주택, 서울주택도시공사 SH도시연구원.
- 이종민·이민경·오성훈(2016), 공유휴공간의 전략적 활용 체계 구축 방안, 건축도시공간연구소.
- 이지은·이소희·이영훈(2010), 서울시 개발밀도 실현특성에 관한 연구, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 45(5): 53-63.
- 장윤배·옥진아·김준(2012), 경기도 용적률 현황과 관리방안, 경기개발연구원.
- 국토교통부 보도자료(2020.5.6.), 수도권 주택공급 기반 강화 방안.
- 국토교통부 보도자료(2020.8.4.), 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안.
- 국토교통부 보도자료(2021.2.4.), 공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대 방안.
- 서울시 보도자료(2021.5.26.), 재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안.
- 공공데이터포털 https://www.data.go.kr
- 국가공간정보포털 http://www.nsdi.go.kr
- 국가교통DB(KTDB) https://www.ktdb.go.kr
- 서울열린데이터 광장 https://data.seoul.go.kr
- 서울특별시교육청 https://www.sen.go.kr
- 통계지리정보서비스(SGIS) https://sgis.kostat.go.kr

부록

1. 위탁용역기관
2. 데이터 구축
3. 기초분석
4. 수요·공급·정책별 상위5개 대상지 현황
5. 재정비 공간DB 활용 및 리스트

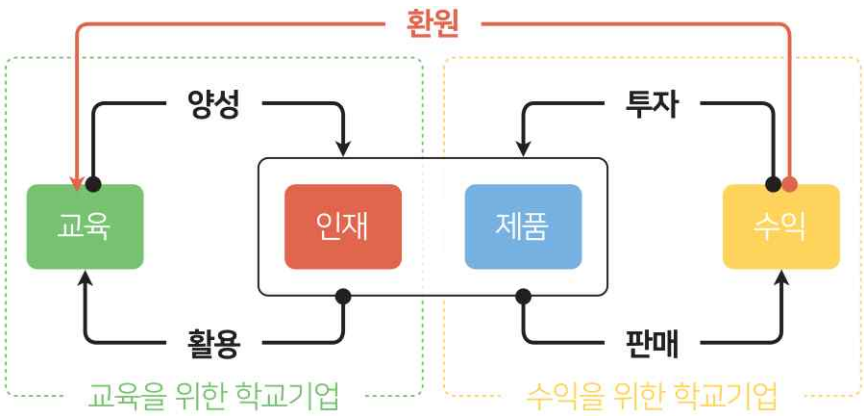
1. 위탁용역기관

1.1 시공간분석연구소 개요

○ 시공간분석연구소는 서울시립대학교 산하의 학교기업으로 도시의 사회·경제·공간 데이터를 수집·생성·가공을 주력으로 하는 연구소임.

○ 연구소의 기술력(공간-활동 연계 빅데이터, 거시-미시 연계 빅데이터)으로 생산/구축된 상품인 데이터를 판매하고, 이 수익금을 학생들의 현장실습(취·창업), 지역사회기여(교육) 등으로 사회 환원을 목표로 하고 있음.

부록 그림 1 학교기업 목표



1.2 시공간분석연구소 서비스

▎프로그램

○ 도시 모델링&컨설팅 : 도시공간구조 미래변화예측과 다양한 입지 및 분석 컨설팅

○ 공간정보와 빅데이터 프로세싱 : 다양한 공간정보와 빅데이터 생성 및 가공/추출

○ 스마트도시계획 인재양성 : 스마트시티구현을 위한 도시공간 및 빅데이터 분석 교육 프로그램 제공

▌데이터 컨설팅

○ 개인 : 개인 부문의 의사결정 지원 서비스 제공

- 사례 : 공공임대주택 거주자의 금융 접근성을 도모하기 위한 금융기관 입지 데이터

○ 공공 : 지역 현안에 대한 데이터 기반 솔루션 제공

- 사례 : 역세권 내 건축물 용도 및 분포 데이터와 제공받은 지구단위계획 데이터를 통한 상향가능지역 발굴

○ 민간 : 빅데이터 시공간분석 어플리케이션 모듈 개발, 통합DB관리시스템과 웹 기반 플랫폼의 지속적 개선/개발

▌데이터 교육

○ 공간분석교육 : 기초부터 고급공간분석까지 수강생 맞춤형 교육

○ 데이터분석교육 : 데이터 핸들링, 통계분석, 데이터 활용 기술, 데이터 시각화 교육

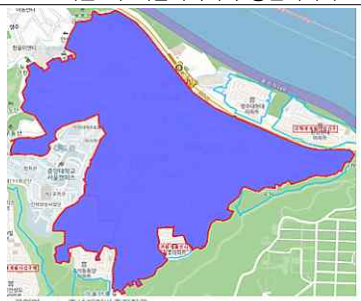
2. 데이터 구축

2.1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완

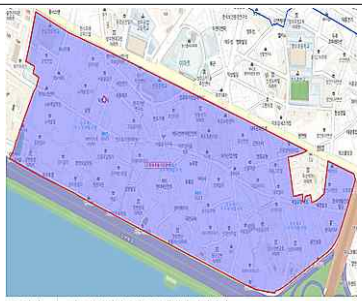
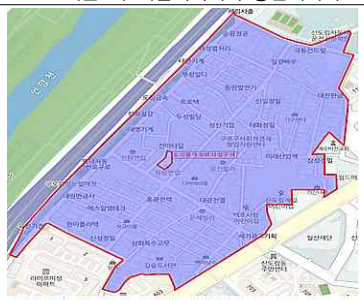
○ 서울열린데이터 광장의 의제처리지역(기 개발계획지역) 데이터를 수정·보완

- 공개된 공간데이터와 고시정보를 비교하여 오류나 누락된 정보를 보완

부록 표 1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완 사례

법령/선도	도시개발법-도시개발	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 은평 재정비촉진지구 도시개발구역 위치 은평구 진관동 일원 고시번호 서울특별시 제2021-99호 고시일자 2021-02-25 고시제목 은평 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 변경) 및 도시개발사업 실시계획 변경인가 고시	 A1 은평 재정비촉진지구 도시개발구역 ▸ (상속하... ▸ (액션) Join_Cou... 247 TARGET_... 1068 A1 은평 재정비촉진지구 도시개발구역 A2 도시개발구역 A3 은평구 진관동 일원 A4 서울특별시 제2021-99호 A5 2021-02-25 A6 도시개발 A7 도시개발법
법령/선도	도시개발법-도시개발	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 흑석 재정비 촉진지구 위치 동작구 흑석동 84-10번지 일원 고시번호 서울특별시 제2020-434호 고시일자 2020-10-29 고시제목 흑석재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시	 A1 흑석 재정비 촉진지구 ▸ (상속하... ▸ (액션) Join_Cou... 1614 TARGET_... 1054 A1 흑석 재정비 촉진지구 A2 주거지형재정비촉진지구 A3 동작구 흑석동 84-10번지 일원 A4 서울특별시 제2020-434호 A5 2020-10-29 A6 뉴타운 A7 도시및주거환경정비법

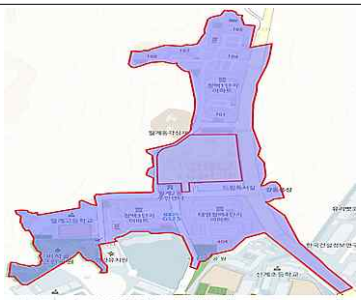
부록 표 1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완 사례(계속)

법령/선도	도시개발법-도시개발	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 성수전략정비구역 주택재개발 정비사업 위치 성동구 성수1가1동 72-10번지 고시번호 서울특별시 제2011-50호 고시일자 2011-02-17 고시제목 성수전략정비구역 제1종지구단위계획 결정(변경) 및 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면고시	 A1 성수전략정비구역 주택재개발 정비사업 (상속하... (액션) Join_Cou... 1665 TARGET_... 26 A1 성수전략정비구역 주택재개발 정비사업 A2 주택재개발사업구역 A3 성동구 성수1가1동 72-10번지 A4 서울특별시 제2011-50호 A5 2011-02-17 A6 재개발(주택) A7 도시및주거환경정비법
법령/선도	도시 및 주거 환경정비법 - 재개발(도시)	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 신도림동 293번지 일대 도시환경정비구역 위치 구로구 신도림동 293번지 일대 고시번호 서울특별시 제2012-286호 고시일자 2012-10-25 고시제목 신도림동 293번지 일대 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시	 A1 신도림동 293번지 일대 도시환경정비구역 (상... (액... Joi... 598 TA... 878 A1 신도림동 293번지 일대 도시환경정비구역 A2 도시환경정비사업구역 A3 구로구 신도림동 293번지 일대 A4 서울특별시 제2012-286호 A5 2012-10-25 A6 재개발(도시) A7 도시및주거환경정비법

부록 표 1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완 사례(계속)

법령/선도	도시 및 주거 환경정비법 - 재건축	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 강동구 둔촌1동 170-1일대 위치 강동구 둔촌1동 170-1번지일대 고시번호 서울특별시 제2013-135호 고시일자 2013-05-02 고시제목 강동구 둔촌1동 170-1일대 둔촌주공아파트 주택재건축사업 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시	 A1 강동구 둔촌1동 170-1일대 ▸ (상... ▸ (역... JOI... 0 TA... 1105 A1 강동구 둔촌1동 170-1일대 A2 재건축사업구역 A3 강동구 둔촌1동 170-1번지 일대 A4 서울특별시 제2013-135호 A5 2013-05-02 A6 재건축 A7 도시및주거환경정비법
법령/선도	도시 및 주거 환경정비법 - 존치관리구역	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명 마천2구역 위치 마천동 183일대(마천동307-48일대) 고시번호 서울특별시 제2020-6호 고시일자 2020-01-02 고시제목 거여 마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정, 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시	 A1 마천2구역 ▸ (상... ▸ (역... JOI... 348 TA... 1260 A1 마천2구역 A2 존치관리구역 A3 마천동 183일대(마천동307-48일대) A4 서울특별시 제2020-6호 A5 2020-01-02 A6 존치관리구역 A7 도시및주거환경정비법

부록 표 1 기 개발계획지역 데이터 수정·보완 사례(계속)

법령/선도	도시 및 주거 환경정비법 - 주거환경개선	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명: 도봉구 방학2동(숲속마을)주거환경환리사업 위치: 도봉구 방학2동 605 일대 고시번호: 서울특별시 제2017-284호 / 고시일자: 2017-08-03 고시제목: 도봉구 방학2동(숲속마을) 주거환경관리사업 구역 및 계획결정, 지형도면 고시	 A1 도봉구 방학2동(숲속마을)주거환경환리사업 ▸ (상... ▸ (액... Joi... 24 TA... 1236 A1 도봉구 방학2동(숲속마을)주거환경환리사업 A2 주거환경관리사업 A3 도봉구 방학2동 605 일대 A4 서울특별시 제2017-284호 A5 2017-08-03 A6 주거환경개선 A7 도시및주거환경정비법
법령/선도	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 - 시장정비사업	
분류	기존 기 개발계획지역 공간데이터	수정·보완된 의제처리
속성정보	 구역명: 신림중앙시장 시장정비구역 위치: 관악구 신림동 541번지 고시번호: 서울특별시 제2020-24호 / 고시일자: 2020-01-09 고시제목: 신림중앙시장정비사업 추진계획 승인 및 지형도면 고시	 A1 신림중앙시장 시장정비구역 ▸ (상... ▸ (액... Joi... 1 TA... 1325 A1 신림중앙시장 시장정비구역 A2 시장정비구역 A3 관악구 신림동 541번지 A4 서울특별시 제2020-24호 A5 2020-01-09 A6 시장정비사업 A7 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법

2.2 공공주도 사업 후보지

○ 공공재개발, 공공재건축, 도심 공공주택 복합사업 후보지는 아래 표와 같음.

부록 표 2 서울시 공공주도 사업 후보지

구분	선정기준	사업대상지			
공공 재건축	공공재건축 사전컨설팅 공모, 주민·지자체·민간 제안	1차 (`21.4)		• 영등포 신길 13 • 중랑 망우1 • 관악 미성건영A	• 용산 강변강서 • 광진 중곡A
공공 재개발	공공재개발 후보지 공모, 주민·지자체·민간 제안	1차 (`21.1)		• 흑석2 • 양평13 • 용두1-6 • 봉천13	• 신설1 • 양평14 • 신문로2-12 • 강북5
		2차 (`21.3)		• 상계3 • 천호A1-1 • 본동 • 금호23 • 숭인동 1169 • 신월7동-2 • 홍은1 • 충정로1	• 연희동 721-6 • 거여새마을 • 전농9 • 중화122 • 성북1 • 장위8 • 장위9 • 신길1
도심 공공주택 복합사업	지자체와 민간의 후보지 접수, 입지요건, 사업성요건 등에 대한 검토	1차 (`21.3)	역세권	• 가산디지털역 • 방학역 • 쌍문역 동측 • 쌍문역 서측 • 영등포역	• 연신내역 • 녹번역 • 새절역 서측 • 새절역 동측
			준공업	• 창동 674	• 창2동 주민센터인근
			저층 주거지	• 쌍문1동 덕성여대 인근 • 방학2동 박학초교 인근 • 신길2구역 • 신길4구역 • 신길15구역	• 녹번동 근린공원 인근 • 불광근린공원 인근 • 수색14구역 • 불광동 329-32 인근 • 증산4구역
		2차 (`21.4)	역세권	• 미아역 동측 • 미아역 서측 • 미아사거리역 동측 • 미아사거리역 북측	• 삼양사거리역 인근 • 수유역 남측1 • 수유역 남측2 • 용두역·청량리역 인근
			저층 주거지	• 수유12구역 • 송중동 주민센터 인근 • 미아16구역	• 삼양역 북측 • 청량리동 주민센터 인근
		3차		-	
		4차 (`21.5)	역세권	• 중랑역 • 사가정역	• 용마산역
			저층주거지	• 용마터널 인근	• 상봉터미널 인근
		5차 (`21.6)	저층주거지	• 고은산 서측	

○ 국토교통부에서 발표한 공공재개발, 공공재건축, 도심공공주택복합사업 대상지를 공간데이터로 구축

- 국토교통부의 보도자료를 확인하여 후보지 구획, 속성정보 입력을 통하여 구축

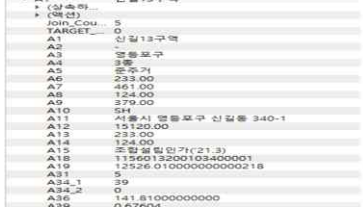
부록 표 3 공공주도 사업 대상지 보도자료와 공간데이터 구축 예시

사업유형	공공재건축	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 공공재건축 공간데이터
속성정보		

번호	구역명	용도지역		세대수		용적률(%)		임대주택 비율	담당
		현황	공공	현황	공공	현황	공공		
1	영등포 신길13	3종	준주거	233	461	124	379	△85%	SH
2	중랑 망우1	2종7종	3종	270	438	134	225	-	LH
3	관악 미성건영Ⓐ	2+3종	3종	511	695	159	299	△45%	SH
4	용산 강변강서	3종	준주거	213	268	297	499	-	SH
5	광진 중곡Ⓐ	2종	3종	276	370	94	300	△11%	LH

사업유형	공공재개발(1차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 공공재개발 공간데이터
속성정보		

번호	구역명	용도지역		세대수		용적률(%)		임대주택 비율	담당
		현황	공공	현황	공공	현황	공공		
1	영등포 신길13	3종	준주거	233	461	124	379	△85%	SH
2	중랑 망우1	2종7종	3종	270	438	134	225	-	LH
3	관악 미성건영Ⓐ	2+3종	3종	511	695	159	299	△45%	SH
4	용산 강변강서	3종	준주거	213	268	297	499	-	SH
5	광진 중곡Ⓐ	2종	3종	276	370	94	300	△11%	LH



부록 표 3 공공주도 사업 대상지 보도자료와 공간데이터 구축 예시(계속)

사업유형	공공재개발(2차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 공공재개발 공간데이터
속성정보		

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구역지정	기존세대수	예상세대수
흑석2	동작구	45,229	'08년	270	1,310
양평13	영등포구	22,441	'09년	369	618
용두1-6	동대문구	13,633	'07년	432	919
봉천13	관악구	12,272	'09년	169	357
신설1	동대문구	11,204	'08년	206	279
양평14	영등포구	11,082	'13년	118	358
신문로2-12	종로구	1,248	'83년	-	242
강북5	강북구	12,870	'14년	120	680

객체	값
JGB_SJ	
A1	봉천13
(상속하...	
(액선)	
Join_Cou...	84
TARGET_...	3
A1	봉천13
A2	1차
A3	관악구
A4	0
A5	12272.50
A6	(준주거)
A7	봉천역(2호선) 역세권
A8	357.00
A18	1162010100109130001
A19	9085.129999999999200
A31	2
A34_1	37
A34_2	0
A36	94.07047619050
A39	1.40345000005
A40	193.34581438200
A41	0.0072778847976

사업유형	도심공공복합사업(1차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 도심공공복합사업 공간데이터
속성정보		

1	금천	가산디지털역 인근	51,497	74.0%	2종	1,253
2	도봉	방학역 인근	8,194	67.5%	2종	364
3	도봉	쌍문역 동측	15,272	82.1%	2종, 상업	447
4	도봉	쌍문역 서측	41,276	78.0%	2종	1,151
5	영등포	영등포역 인근	95,000	77.8%	2종	2,580
6	은평	연신내역 인근	8,160	83.3%	2종, 준주거	478
7	은평	녹번역 인근	5,306	84.6%	3종	193
8	은평	새절역 서측	5,138	91.3%	3종	266
9	은평	새절역 동측	6,798	77.5%	3종	331

객체	값
GGJT_SJ	
A1	가산디지털역 인근
(상속하...	
(액선)	
Join_Cou...	247
TARGET_...	1
A1	가산디지털역 인근
A2	역세권(주거상업고밀지구)
A3	1차 선정(3.31)
A4	금천구
A5	51497.00
A6	74.00
A7	2종
A8	1253.00
A18	1154510100100040006
A19	58509.910000000003492
A31	3
A34_1	27
A34_2	0
A36	174.98449392700
A39	0.60471738866
A40	208.95150260300
A41	0.0029488168632

부록 표 3 공공주도 사업 대상지 보도자료와 공간데이터 구축 예시(계속)

사업유형	도심공공복합사업(2차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 도심공공복합사업 공간데이터
속성정보	 10 강북 미아역 동측 23,037 70% 2종 623 11 강북 미아역 서측 17,760 86% 2종 472 12 강북 미아사거리역 동측 39,498 84% 2종 1,082 13 강북 미아사거리역 북측 6,414 78% 2종 172 14 강북 삼양사거리역 인근 7,866 100% 준주거 341 15 강북 수유역 남측1 11,458 86% 준주거 510 16 강북 수유역 남측2 7,212 85% 준주거 311 17 동대문 용두역청량리역 인근 111,949 76% 2종, 3종 3,200 2차 선정 (4.14)	 객체 값 GGJT_SJ A1 용두역청량리역 인근 (삽입하)... (역선) Join_Cou... 439 TARGET_... 28 A1 용두역청량리역 인근 A2 역세권(주거상업고밀지구) A3 2차 선정(4.14) A4 동대문구 A5 111949.00 A6 76.00 A7 2종, 3종 A8 3200.00 A18 1123010200100270001 A19 110335.4250000000002910 A31 2 A34_1 40 A34_2 386 A36 151.36072892900 A39 0.73459938497 A40 203.47980389700 A41 0.0036279338838
사업유형	도심공공복합사업(4차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 도심공공복합사업 공간데이터
속성정보	 18 중랑 중랑역 인근 49,967 87% 2종 1,161 19 중랑 사가정역 인근 28,099 81% 2종, 3종 922 20 중랑 용마산역 인근 21,681 76% 2종 507 21 인천미추홀 제물포 인근 98,961 91% 2종 3,104 22 인천부평 동암역 남측 인근 51,622 83% 2종, 준주거 1,731 23 인천부평 굴포천역 인근 59,827 88% 1종, 2종, 3종,준주거 2,531 4차 선정 (5.26)	 객체 값 GGJT_SJ A1 중랑역 인근 (삽입하)... (역선) Join_Cou... 258 TARGET_... 34 A1 중랑역 인근 A2 역세권(주거상업고밀지구) A3 4차 선정(5.26) A4 중랑구 A5 49967.00 A6 87.00 A7 2종 A8 1161.00 A18 1126010300103180001 A19 67726.044999999998254 A31 3 A34_1 30 A34_2 24 A36 179.20569767400 A39 0.78686856589 A40 200.18976374200 A41 0.0039387556046

부록 표 3 공공주도 사업 대상지 보도자료와 공간데이터 구축 예시(계속)

사업유형	도심공공복합사업(5차)	
분류	기존 국토교통부 보도자료	구축된 도심공공복합사업 공간데이터
속성정보	 20 종암 용마터널 인근 18,904 93% 1종,2종,3종 455 4차 선정 (5.20) 21 종암 상봉터널 인근 43,222 72% 2종,3종 1,332 22 서대문구 고은산 서측 114,770 80% 1종,2종,3종 2,975 5차 선정 (6.23) 23 경기부천 원미사거리 북측 58,767 78% 1종,2종 1,330	 객체 값 GGJT_SJ A1 고은산 서측 (상속하... (액션) Join_Cou... 378 TARGET_... 39 A1 고은산 서측 A2 저층주거지(주택공급활성화지구) A3 5차 선정(6.23) A4 서대문구 A5 114770.00 A6 80.00

○ 공공재건축 및 도심공공주택복합사업 정비잠재력지수 산출결과

부록 표 4 공공재건축 정비잠재력지수 산출결과

순위	정비잠재력지수 지역(ID)	
		지수 (전체순위)
1	신길13구역 (612)	502 (151)
2	미성건영아파트 (614)	484 (214)
3	망우1구역 (613)	480 (227)
4	중곡아파트 (616)	456 (305)
5	강변강서 (615)	381 (530)

부록 표 5 도심공공주택복합사업 정비잠재력지수 산출결과

순위	정비잠재력지수 지역(ID)			
	지역	유형	선정차수	지수 (전체순위)
1	용두역청량리역 인근 (645)	역세권	2차	671 (3)
2	신길4구역 (631)	저층주거지	1차	652 (5)
3	신길15구역 (632)	저층주거지	1차	643 (7)
4	증산4구역 (637)	저층주거지	1차	633 (8)
5	장위12구역 (658)	저층주거지	6차	629 (10)
6	미아사거리역 동측 (640)	역세권	2차	626 (12)
7	신길2구역 (630)	저층주거지	1차	623 (16)
8	송중동 주민센터 인근 (647)	저층주거지	2차	612 (20)
9	고은산 서측 (656)	저층주거지	5차	598 (22)
10	불광근린공원 인근 (634)	저층주거지	1차	593 (27)
11	쌍문1동 덕성여대 인근 (628)	저층주거지	1차	589 (33)
12	영등포역 인근 (617)	역세권	1차	567 (49)
13	서대문역 남측 (657)	역세권	6차	565 (52)
14	수유12구역 (646)	저층주거지	2차	547 (69)
15	수색14구역 (635)	저층주거지	1차	543 (75)
16	쌍문역 서측 (621)	저층주거지	2차	537 (81)
17	쌍문역 서측 (621)	역세권	1차	537 (81)
18	녹번동 근린공원 입구 (633)	저층주거지	1차	534 (91)

순위	정비잠재력지수 지역(ID)			
	지역	유형	선정차수	지수 (전체순위)
19	불광동 329-32 인근 (636)	저층주거지	1차	526 (101)
20	삼양역 북측 (649)	저층주거지	2차	517 (113)
21	방학2동 방학초교 인근 (629)	저층주거지	1차	516 (116)
22	청량리동 주민센터 인근 (650)	저층주거지	2차	507 (142)
23	미아역 동측 (638)	역세권	2차	495 (175)
24	미아사거리역 북측 (641)	역세권	2차	495 (176)
25	상봉터미널 인근 (655)	저층주거지	4차	488 (201)
26	약수역 인근 (659)	저층주거지	6차	486 (206)
27	중랑역 인근 (651)	역세권	4차	480 (226)
28	사가정역 인근 (652)	역세권	4차	471 (253)
29	가산디지털역 인근 (618)	역세권	1차	470 (254)
30	창2동 주민센터 인근 (627)	준공업	1차	470 (255)
31	미아역 서측 (639)	역세권	2차	465 (278)
32	수유역 남측1 (643)	역세권	2차	457 (302)
33	삼양사거리역 인근 (642)	역세권	2차	443 (346)
34	용마터널 인근 (654)	저층주거지	4차	438 (368)
35	용마산역 인근 (653)	역세권	4차	430 (402)
36	쌍문역 동측 (620)	역세권	1차	391 (509)
37	새절역 동측 (625)	역세권	1차	373 (551)
38	창동 674 일대 (626)	준공업	1차	369 (560)
39	새절역 서측 (624)	역세권	1차	365 (571)
40	연신내역 인근 (622)	역세권	1차	365 (572)
41	수유역 남측2 (644)	역세권	2차	363 (578)
42	방학역 인근 (619)	역세권	1차	341 (609)
43	녹번역 인근 (623)	역세권	1차	313 (636)

3. 기초분석

3.1 자치구별 기초현황 분석

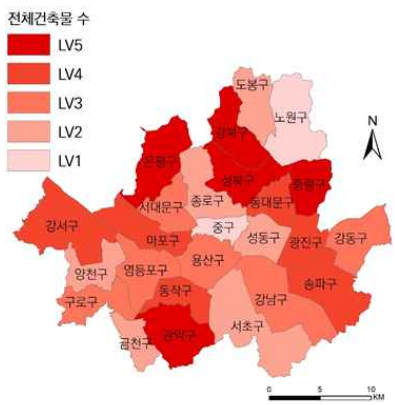
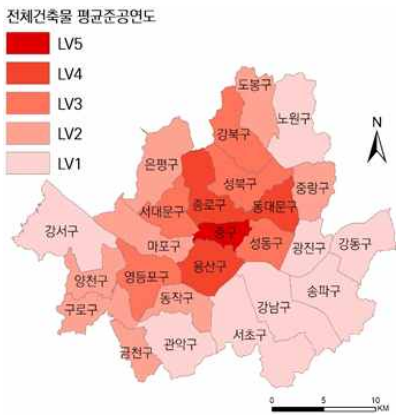
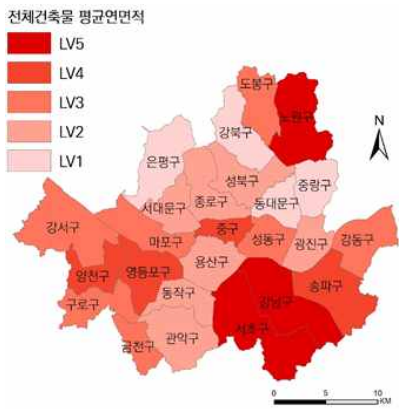
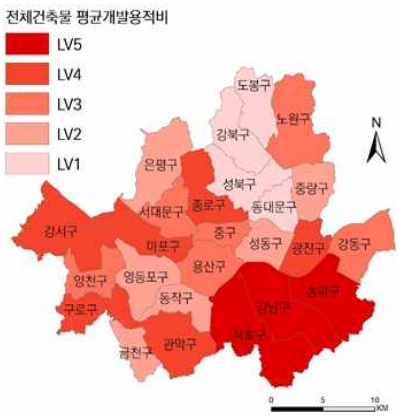
1) 전체 건축물

○ 건축물 수는 강북지역 일부(강북구, 성북구, 중랑구)와 관악구 및 은평구가 다수

○ 평균 연면적은 강남구, 노원구 순으로 높음.

○ 평균 개발 용적비는 강남구와 서초구가 제일 높은 지역으로 나타났으며, 강북구, 성북구, 동대문구가 낮음.

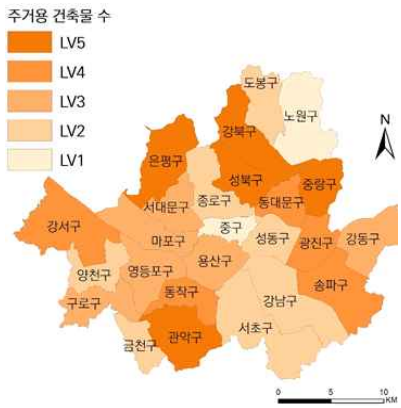
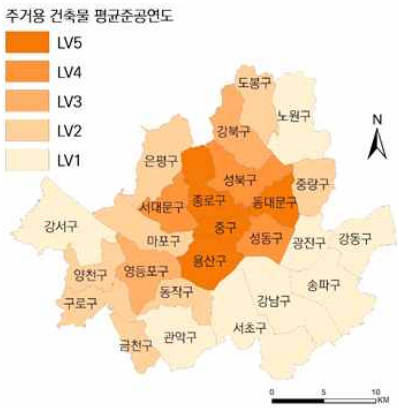
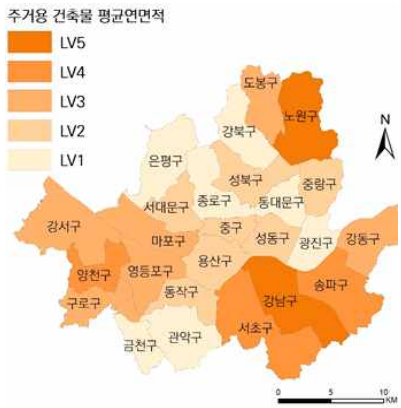
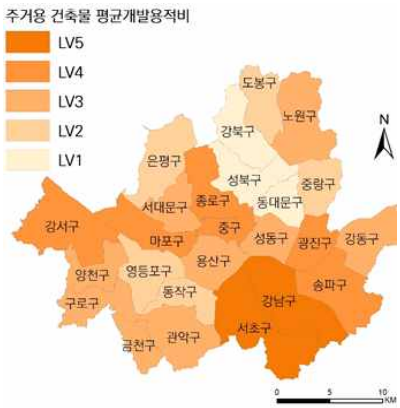
부록 표 6 자치구별 건축물 기초현황

건축물 수	준공연도
	
연면적	개별용적비
	

2) 주거용 건축물

- 주거용 건축물 수는 강북지역 일부(강북구, 성북구, 중랑구)와 관악구 및 은평구가 다수
- 평균 연면적은 강남구, 노원구 순으로 높음.
- 평균 개발 용적비는 강남구와 서초구가 제일 높은 지역으로 나타났으며, 강북구, 성북구, 동대문구가 낮음.
- 전체 건축물수의 분포와 매우 유사

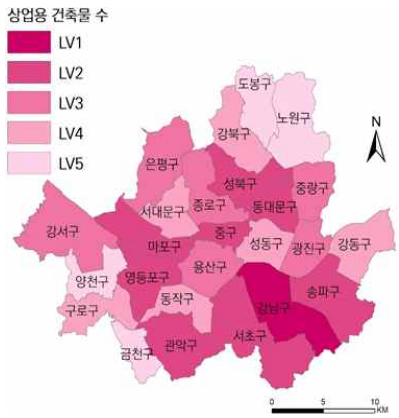
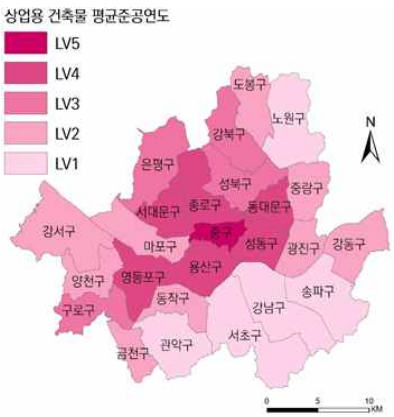
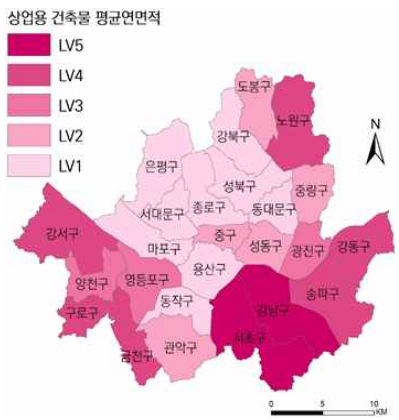
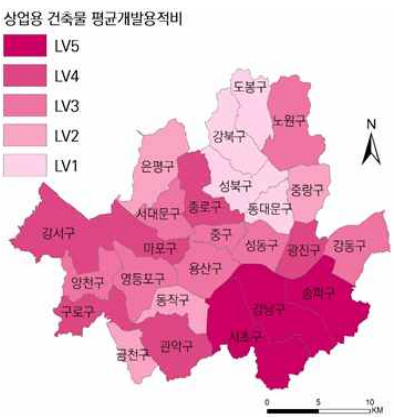
부록 표 7 자치구별 주거용 건축물 기초현황

건축물 수	준공연도
	
연면적	개별용적비
	

3) 상업용 건축물

- 상업용 건축물은 강남구가 가장 많으며, 도봉구, 노원구, 양천구, 금천구가 상대적으로 적음.
- 평균 준공연도는 중구가 가장 높으며, 강남구, 서초구 일대가 상대적으로 낮음.
- 평균 개발 용적비는 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)가 상대적으로 높으며, 도봉구 강북구, 성북구, 동대문구가 낮음.

부록 표 8 자치구별 상업용 건축물 기초현황

건축물 수	준공연도
	
연면적	개별용적비
	

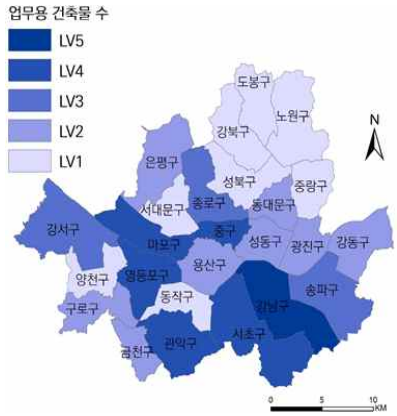
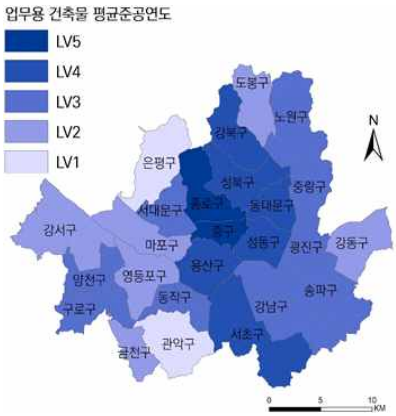
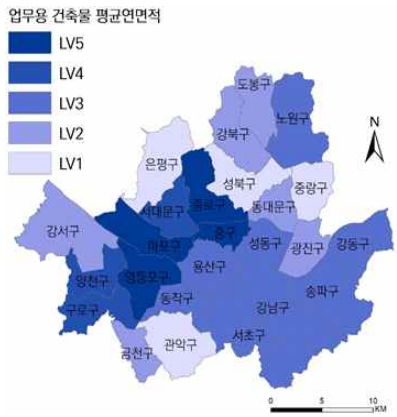
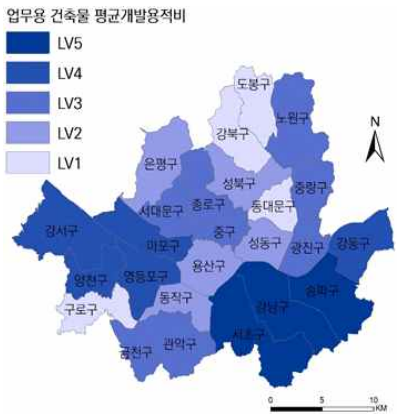
4) 업무용 건축물

○ 업무용 건축물 수는 강남구가 가장 많으며, 중구, 마포구, 영등포구, 관악구, 서초구가 상대적으로 많은 편에 속함.

○ 업무용 건물의 평균 연면적은 종로구, 중구, 마포구, 영등포가 높음.

○ 평균 개발 용적비는 강남구와 서초구가 제일 높은 지역으로 나타남.

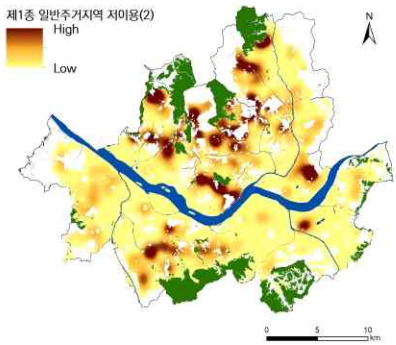
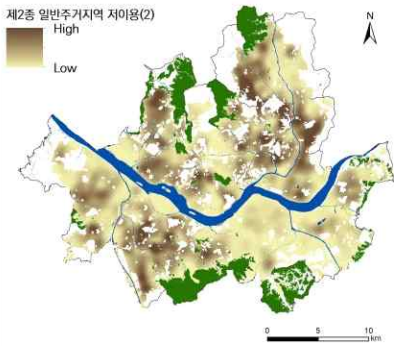
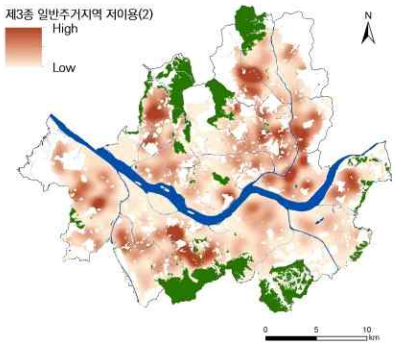
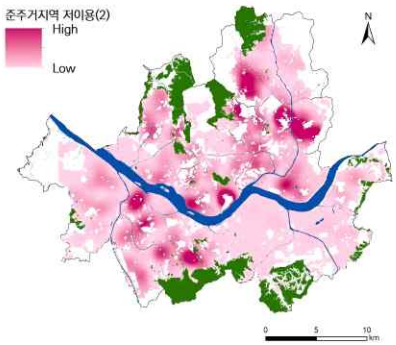
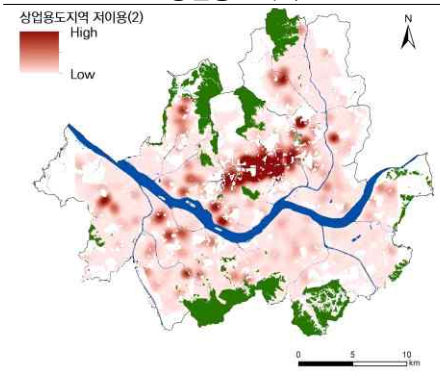
부록 표 9 자치구별 상업용 건축물 기초현황

건축물 수	준공연도
	
연면적	개별용적비
	

3.2 용도지역별 개발 용적비

○ 용도지역별 개발 용적비 밀도분석 결과의 공간적 분포는 차이가 있음.

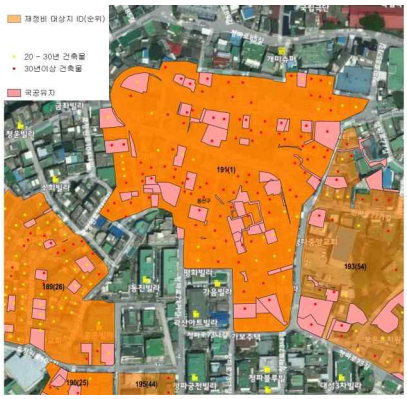
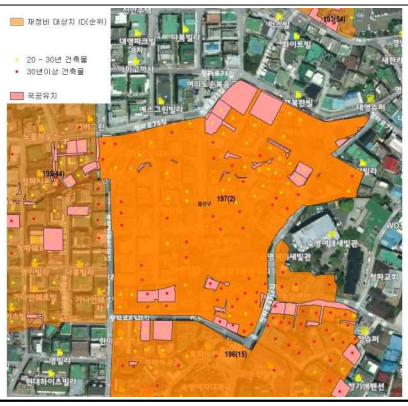
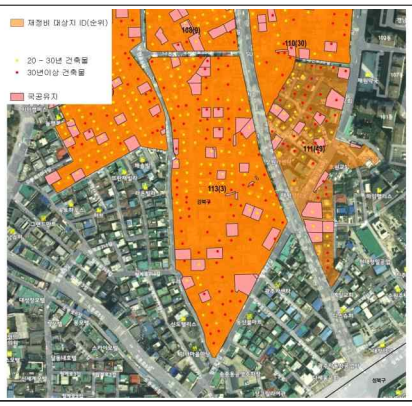
부록 표 10 용도지역별 개발 용적비 밀도분석 결과

제1종일반주거지역	제2종일반주거지역
	
제3종일반주거지역	준주거지역
	
상업용도지역	
	–

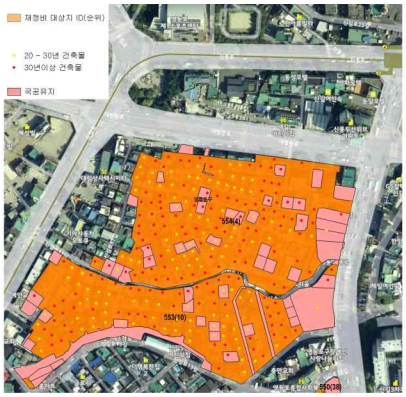
4. 수요·공급·정책별 상위5개 대상지 현황

○ 수요측면 정비잠재력지수 상위 5개 대상지

부록 표 11 수요측면에서 상위5개 지역

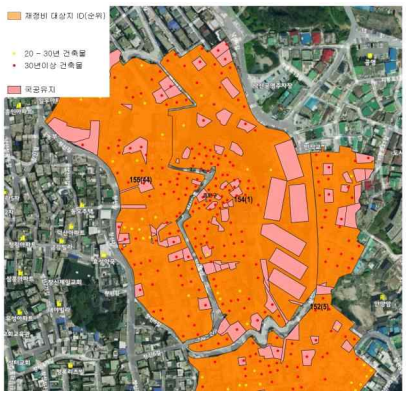
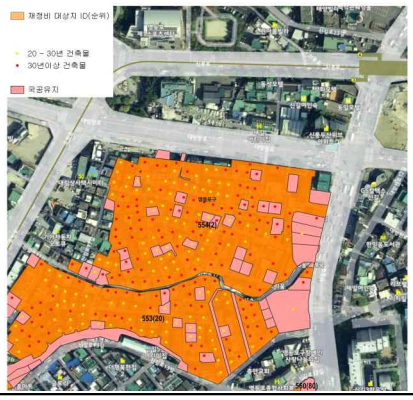
용산구 청파동(191)		
	평균건물연수(년)	48.5
	노후건축물비율(%)	67.8
	면적(㎡)	24,736
	단독주택수	105
	공시지가(원/㎡)	3,872,934
	상업비율(%)	16.8
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	3,919.3
	주제공원 까지의 거리(m)	810.8
	교육 접근성(개소)	3
	중학교 시설 까지의 거리(m)	168.5
용산구 청파동(197)		
	평균건물연수(년)	32.3
	노후건축물비율(%)	44.8
	면적(㎡)	24,686
	단독주택수	60
	공시지가(원/㎡)	2,898,983
	상업비율(%)	10.5
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	4,192
	주제공원 까지의 거리(m)	1,144
	교육 접근성(개소)	8
	중학교 시설 까지의 거리(m)	414.1
강북구 송중동(113)		
	평균건물연수(년)	33.4
	노후건축물비율(%)	53.7
	면적(㎡)	28,690
	단독주택수	114
	공시지가(원/㎡)	2,576,413
	상업비율(%)	12
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	5,485.8
	주제공원 까지의 거리(m)	1,214.5
	교육 접근성(개소)	5
	중학교 시설 까지의 거리(m)	274.3

부록 표 11 수요측면에서 상위5개 지역(계속)

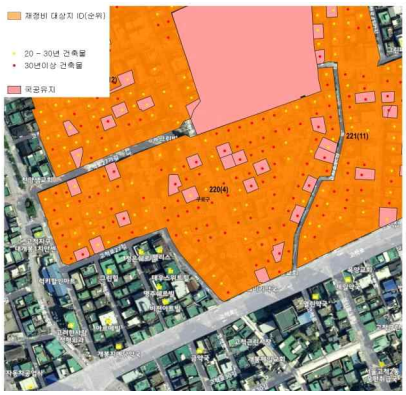
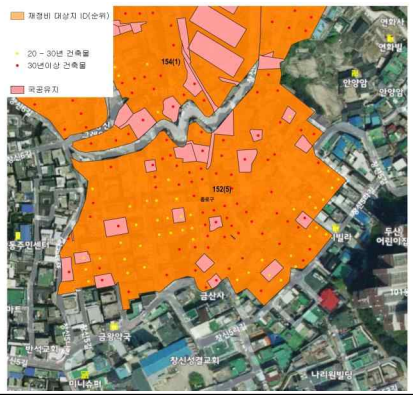
영등포구 신길5동(554)		
	평균건물연수(년)	36.7
	노후건축물비율(%)	60.2
	면적(㎡)	26,076
	단독주택수	157
	공시지가(원/㎡)	2,398,489
	상업비율(%)	6.8
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,636.6
	주제공원 까지의 거리(m)	2,266.8
	교육 접근성(개소)	3
	중학교 시설 까지의 거리(m)	436.2
영등포구 신길3동(560)		
	평균건물연수(년)	29.9
	노후건축물비율(%)	41.0
	면적(㎡)	27,386
	단독주택수	143
	공시지가(원/㎡)	2,955,596
	상업비율(%)	5.1
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	1,438.5
	주제공원 까지의 거리(m)	1,786.0
	교육 접근성(개소)	4
	중학교 시설 까지의 거리(m)	509.0

○ 공급측면 정비잠재력지수 상위 5개 대상지

부록 표 12 공급측면에서 상위5개 지역

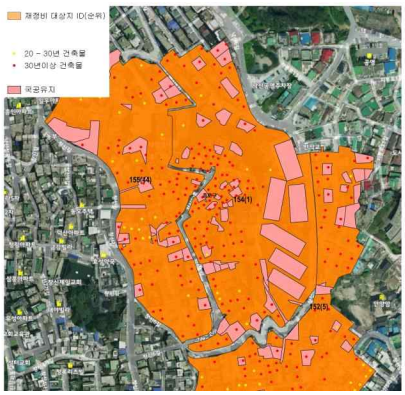
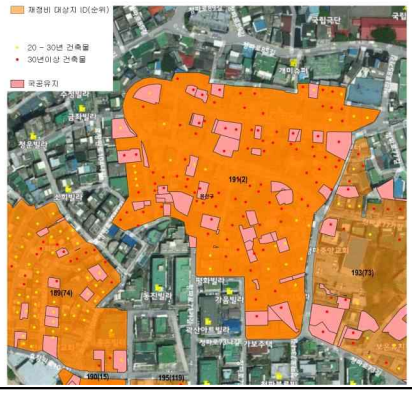
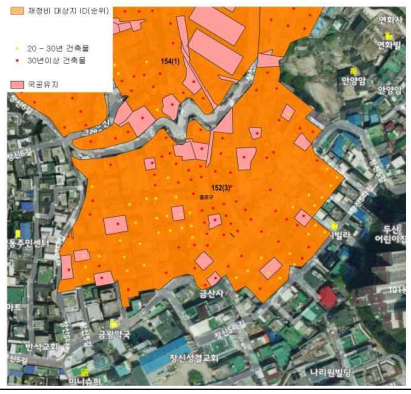
종로구 창신2동(154)		
	평균건물연수(년)	39.6
	노후건축물비율(%)	90.0
	면적(㎡)	29,121
	단독주택수	113
	공시지가(원/㎡)	2,202,931
	상업비율(%)	2.5
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,732.9
	주제공원 까지의 거리(m)	380.4
	교육 접근성(개소)	1
	중학교 시설 까지의 거리(m)	792.8
영등포구 신길5동(554)		
	평균건물연수(년)	36.7
	노후건축물비율(%)	60.2
	면적(㎡)	26,076
	단독주택수	157
	공시지가(원/㎡)	2,398,489
	상업비율(%)	6.8
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,636.6
	주제공원 까지의 거리(m)	2,266.8
	교육 접근성(개소)	3
	중학교 시설 까지의 거리(m)	436.2
강북구 송중동(113)		
	평균건물연수(년)	33.4
	노후건축물비율(%)	53.7
	면적(㎡)	28,690
	단독주택수	114
	공시지가(원/㎡)	2,576,413
	상업비율(%)	12
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	5,485.8
	주제공원 까지의 거리(m)	1,214.5
	교육 접근성(개소)	5
	중학교 시설 까지의 거리(m)	274.3

부록 표 12 공급측면에서 상위5개 지역(계속)

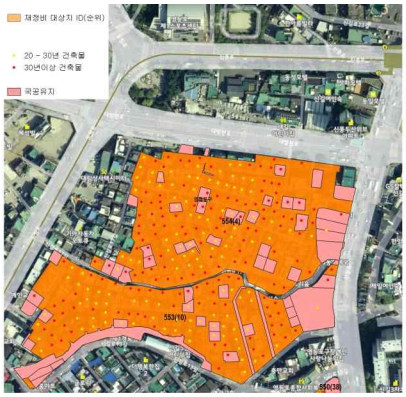
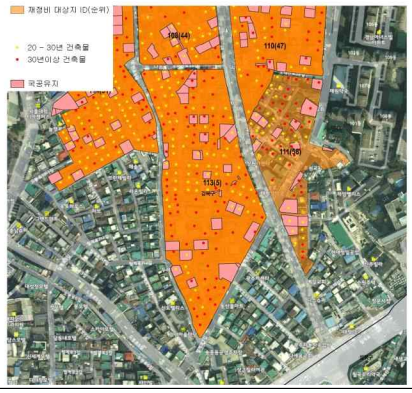
구로구 고척2동(220)		
	평균건물연수(년)	31.4
	노후건축물비율(%)	73.7
	면적(㎡)	28,886
	단독주택수	140
	공시지가(원/㎡)	2,371,986
	상업비율(%)	2.0
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	5,820.9
	주제공원 까지의 거리(m)	838.5
	교육 접근성(개소)	1
	중학교 시설 까지의 거리(m)	559.2
종로구 창신1동(152)		
	평균건물연수(년)	43.7
	노후건축물비율(%)	59.4
	면적(㎡)	25,920
	단독주택수	138
	공시지가(원/㎡)	2,407,088
	상업비율(%)	10.9
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,834.9
	주제공원 까지의 거리(m)	342.7
	교육 접근성(개소)	1
	중학교 시설 까지의 거리(m)	710.2

○ 정책측면 정비잠재력지수 상위 5개 대상지

부록 표 13 정책측면에서 상위5개 지역

종로구 창신2동(154)		
	평균건물연수(년)	39.6
	노후건축물비율(%)	90.0
	면적(㎡)	29,121
	단독주택수	113
	공시지가(원/㎡)	2,202,931
	상업비율(%)	2.5
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,732.9
	주제공원 까지의 거리(m)	380.4
	교육 접근성(개소)	1
	중학교 시설 까지의 거리(m)	792.8
용산구 청파동(191)		
	평균건물연수(년)	48.5
	노후건축물비율(%)	67.8
	면적(㎡)	24,736
	단독주택수	105
	공시지가(원/㎡)	3,872,934
	상업비율(%)	16.8
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	3,919.3
	주제공원 까지의 거리(m)	810.8
	교육 접근성(개소)	3
	중학교 시설 까지의 거리(m)	168.5
종로구 창신1동(152)		
	평균건물연수(년)	43.7
	노후건축물비율(%)	59.4
	면적(㎡)	25,920
	단독주택수	138
	공시지가(원/㎡)	2,407,088
	상업비율(%)	10.9
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,834.9
	주제공원 까지의 거리(m)	342.7
	교육 접근성(개소)	1
	중학교 시설 까지의 거리(m)	710.2

부록 표 13 정책측면에서 상위5개 지역(계속)

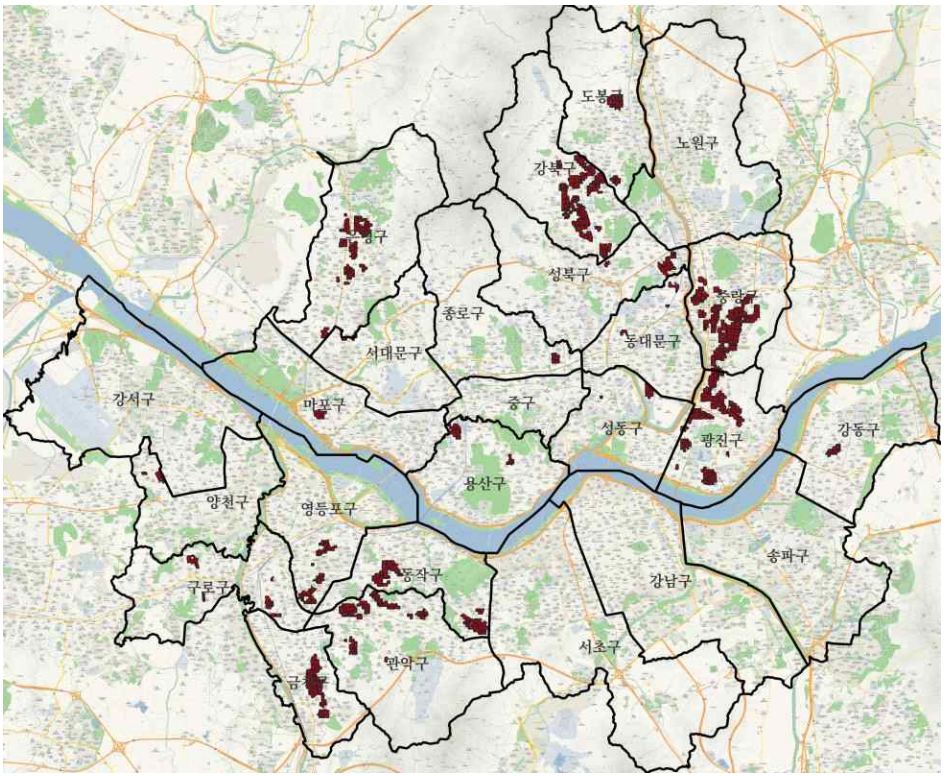
영등포구 신길5동(554)		
	평균건물연수(년)	36.7
	노후건축물비율(%)	60.2
	면적(㎡)	26,076
	단독주택수	157
	공시지가(원/㎡)	2,398,489
	상업비율(%)	6.8
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	2,636.6
	주제공원 까지의 거리(m)	2,266.8
	교육 접근성(개소)	3
	중학교 시설 까지의 거리(m)	436.2
강북구 송중동(113)		
	평균건물연수(년)	33.4
	노후건축물비율(%)	53.7
	면적(㎡)	28,690
	단독주택수	114
	공시지가(원/㎡)	2,576,413
	상업비율(%)	12
	3도심/부도심 까지의 거리(m)	5,485.8
	주제공원 까지의 거리(m)	1,214.5
	교육 접근성(개소)	5
	중학교 시설 까지의 거리(m)	274.3

5. 재정비 공간DB 활용 및 리스트

5.1 재정비 공간DB 조회 화면 예시

- 이 연구에서 구획된 587개의 재정비 후보지역은 아래 그림과 같으며, 서울시 내 공간적 분포 확인 가능
- 또한, 대상지역 주변의 실제 건물과 지형을 파악 할 수 있으며, Kakao Map과 연동되어 있음.
- 구획된 재정비 후보지역은 개별적으로 갖고 있는 정책적, 입지적, 사업적 공간 DB정보가 구축되어 있음.

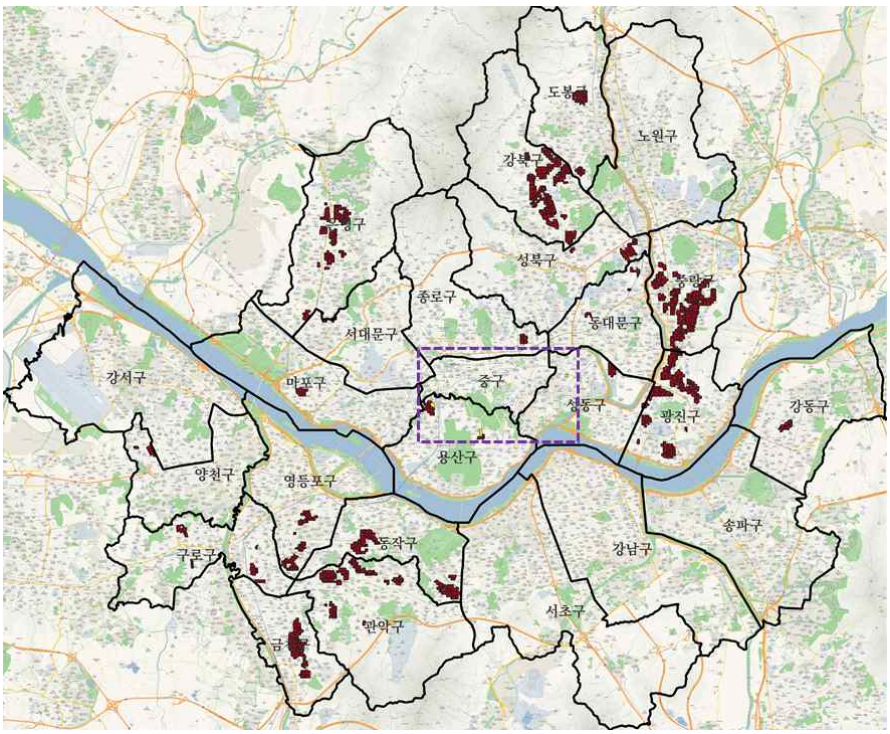
부록 그림 2 재정비 공간DB 공간분포 확인



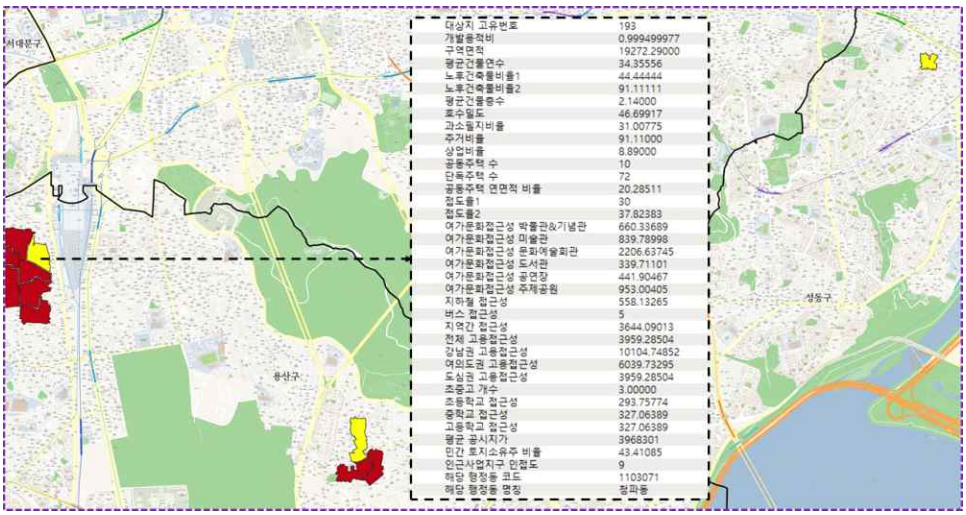
○ 정보조회가 필요한 지역을 설정

- 단일 후보지에 대한 DB정보 조회 가능

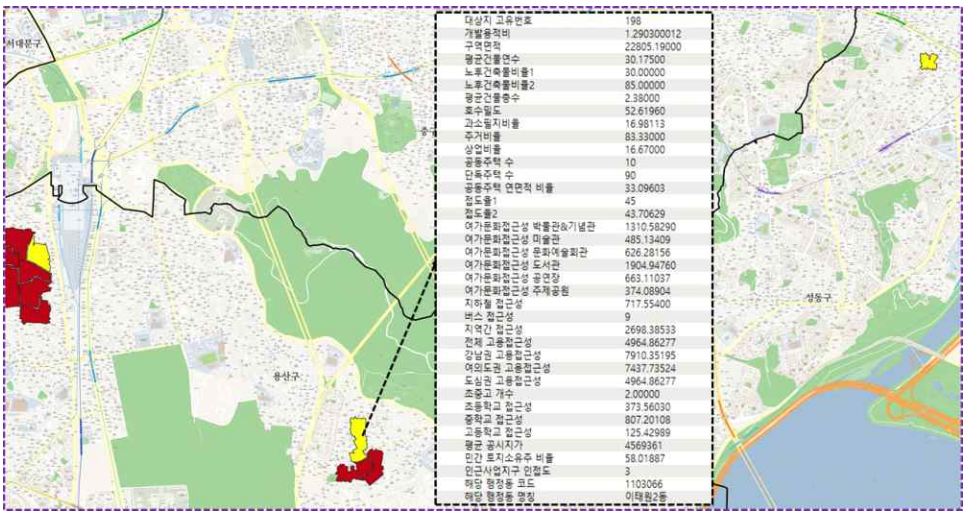
부록 그림 3 재정비 공간DB 조회 범위 설정



부록 그림 4 재정비 공간DB 조회 예시1



부록 그림 5 재정비 공간DB 조회 예시2



부록 그림 6 재정비 공간DB 조회 예시3

5.2 재정비 공간DB 리스트

부록 표 14 587개 재정비 DB의 정비잠재력지수 결과표

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
1	종로구 창신2동 일대(154)	7	1	1	39.6	29,121	2,733	1	2,202,931
2	영등포구 신길5동 일대(554)	4	2	4	36.7	26,076	2,637	3	2,398,489
3	강북구 송중동 일대(113)	3	3	5	33.4	28,691	5,486	5	2,576,413
4	용산구 청파동 일대(191)	1	22	2	48.5	24,737	3,919	3	3,872,934
5	종로구 창신1동 일대(152)	12	5	3	43.7	25,920	2,835	1	2,407,088
6	영등포구 도림동 일대(558)	6	7	6	33.2	24,982	1,391	3	2,476,016
7	영등포구 신길3동 일대(560)	5	6	20	29.9	27,386	1,438	4	2,955,596
8	강북구 삼양동 일대(88)	17	8	7	34.9	22,452	5,526	4	1,884,540
9	구로구 고척2동 일대(220)	36	4	8	31.4	28,886	5,821	1	2,371,986
10	영등포구 대림2동 일대(536)	21	9	9	32.6	25,756	3,671	2	2,781,860
11	영등포구 신길5동 일대(553)	10	20	12	35.1	20,414	2,738	4	2,496,293
12	용산구 청파동 일대(197)	2	36	21	32.3	24,687	4,192	8	2,898,983
13	영등포구 신길3동 일대(563)	8	24	25	30.5	24,301	1,678	4	2,896,281
14	강북구 수유1동 일대(61)	24	10	14	32.9	27,230	6,109	5	1,968,306
15	영등포구 신길4동 일대(557)	19	15	17	32.3	27,105	1,570	2	2,936,865
16	은평구 불광2동 일대(158)	13	26	19	32.3	23,503	6,659	4	2,204,624

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
17	강북구 송천동 일대(97)	16	14	33	29.8	25,955	5,511	4	2,418,462
18	영등포구 도림동 일대(559)	14	37	18	34.3	15,537	1,391	3	2,476,016
19	강북구 송천동 일대(94)	33	16	24	34.2	23,007	5,516	3	2,302,871
20	강북구 송중동 일대(108)	9	25	44	26.9	24,599	5,586	7	2,484,115
21	구로구 고척2동 일대(219)	32	12	31	28.5	28,871	5,843	3	2,096,327
22	구로구 고척2동 일대(221)	55	11	23	31.2	27,356	5,643	1	2,170,585
23	용산구 청파동 일대(190)	25	50	15	34.0	20,013	4,223	3	2,746,878
24	종로구 창신2동 일대(155)	35	44	10	37.8	23,076	2,629	1	2,375,560
25	은평구 불광2동 일대(163)	45	17	27	32.8	26,032	6,942	2	2,096,409
26	강북구 송천동 일대(95)	41	27	22	36.4	23,315	5,407	3	2,413,649
27	동작구 상도2동 일대(353)	46	35	11	37.5	24,270	3,258	1	3,193,001
28	강북구 송중동 일대(114)	23	29	51	30.0	20,615	5,458	5	2,512,883
29	강북구 송천동 일대(102)	31	30	38	31.3	26,673	5,300	4	2,292,700
30	강북구 송천동 일대(105)	18	66	29	33.7	20,746	5,521	6	2,749,268
31	동대문구 청량리동 일대(151)	29	86	13	39.0	21,646	5,296	4	3,217,893
32	관악구 보라매동 일대(293)	59	21	35	31.7	24,580	3,948	2	2,258,324
33	강북구 송천동 일대(101)	27	48	34	32.8	25,960	5,397	4	2,723,190
34	동작구 상도4동 일대(348)	42	33	45	28.7	27,684	3,456	3	2,629,752
35	강북구 송중동 일대(110)	30	39	47	29.9	22,292	5,687	4	2,321,198

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
36	성북구 석관동 일대(141)	125	13	16	39.3	29,926	7,399	0	2,462,210
37	영등포구 신길3동 일대(556)	11	92	49	29.8	16,749	1,830	4	2,984,915
38	강북구 송천동 일대(96)	34	57	37	33.1	22,779	5,655	3	2,737,131
39	강북구 인수동 일대(55)	50	42	36	31.3	24,214	6,248	5	1,949,085
40	강북구 송천동 일대(103)	20	68	48	31.8	19,453	5,299	7	2,433,844
41	용산구 청파동 일대(196)	15	93	43	31.6	21,141	4,316	6	3,246,952
42	강북구 송천동 일대(98)	37	28	94	28.3	23,182	5,391	4	2,351,108
43	은평구 불광2동 일대(159)	47	51	41	30.7	19,176	6,837	2	1,909,455
44	용산구 청파동 일대(189)	26	53	74	32.5	23,654	4,029	3	3,477,405
45	강북구 수유1동 일대(63)	56	38	52	31.6	21,587	5,737	4	1,789,061
46	영등포구 대림1동 일대(543)	43	45	83	26.3	23,499	3,238	4	2,416,663
47	성동구 용답동 일대(204)	141	18	30	34.9	30,953	6,680	2	3,459,403
48	은평구 불광2동 일대(166)	80	32	59	31.7	27,245	6,659	1	2,464,963
49	관악구 보라매동 일대(290)	57	46	70	29.7	24,438	3,766	3	2,115,026
50	영등포구 신길3동 일대(561)	28	101	55	29.6	20,565	1,555	4	3,332,459
51	영등포구 대림1동 일대(550)	38	80	67	31.3	21,436	2,897	3	2,894,620
52	강북구 수유1동 일대(64)	83	49	32	35.7	21,065	5,858	2	1,681,858
53	관악구 은천동 일대(300)	67	76	46	31.6	21,139	4,749	4	2,715,903
54	성북구 월곡1동 일대(117)	52	173	26	40.0	14,135	5,373	4	2,654,036

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
55	강북구 번1동 일대(26)	90	31	85	29.2	29,566	7,024	2	2,290,806
56	성북구 석관동 일대(146)	162	23	42	37.0	29,527	7,285	1	2,367,833
57	강북구 번1동 일대(21)	79	34	92	30.1	23,569	7,531	2	1,780,168
58	동작구 상도3동 일대(341)	51	59	113	23.8	29,439	3,486	3	2,788,196
59	영등포구 신길3동 일대(555)	22	115	117	28.4	18,244	1,775	4	2,912,349
60	동작구 상도2동 일대(351)	65	105	39	37.4	14,911	3,489	2	2,790,016
61	동작구 상도2동 일대(350)	66	47	88	27.4	27,072	3,489	2	2,790,016
62	강북구 인수동 일대(58)	68	61	71	29.3	18,993	6,470	5	1,595,968
63	동대문구 제기동 일대(150)	53	130	57	33.0	15,012	5,151	4	2,583,769
64	강북구 송천동 일대(104)	40	81	135	27.2	20,275	5,462	6	2,639,043
65	중랑구 면목본동 일대(434)	158	19	81	30.4	31,960	9,739	4	2,504,980
66	동작구 상도3동 일대(335)	48	75	128	24.0	23,145	3,617	3	2,649,759
67	강북구 삼양동 일대(87)	62	150	40	34.2	14,324	5,475	4	2,313,668
68	강북구 미아동 일대(91)	73	91	69	32.3	21,988	5,663	2	2,839,351
69	은평구 갈현2동 일대(131)	60	78	110	27.2	26,807	6,773	5	3,153,028
70	영등포구 대림2동 일대(537)	69	84	84	29.8	25,440	3,455	3	2,863,650
71	용산구 청파동 일대(195)	44	123	119	27.6	24,918	4,208	5	3,007,059
72	금천구 독산2동 일대(234)	117	70	53	30.7	20,556	6,301	3	2,326,670
73	영등포구 신길3동 일대(562)	39	148	116	28.9	15,751	1,660	4	2,966,200

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
74	강북구 수유1동 일대(85)	84	169	28	39.0	12,251	5,764	3	2,034,210
75	강북구 인수동 일대(56)	82	95	77	30.9	19,283	6,350	4	1,919,104
76	영등포구 대림1동 일대(542)	72	151	56	32.5	18,444	3,343	3	2,694,894
77	용산구 청파동 일대(193)	54	167	73	34.4	19,272	3,959	3	3,968,301
78	강북구 번1동 일대(20)	97	69	105	28.3	21,715	7,417	2	2,233,422
79	중랑구 망우본동 일대(409)	174	43	82	30.8	29,503	10,133	3	2,591,322
80	강북구 송중동 일대(111)	49	266	58	36.4	13,044	5,598	6	2,855,218
81	은평구 불광2동 일대(165)	120	71	89	29.6	23,693	6,783	1	2,476,447
82	금천구 시흥5동 일대(261)	172	52	72	30.7	24,723	8,187	5	2,123,689
83	서대문구 남가좌2동 일대(581)	61	128	140	24.9	19,905	5,408	5	2,728,124
84	영등포구 대림1동 일대(552)	63	209	65	35.4	11,319	2,900	3	2,804,206
85	금천구 독산4동 일대(228)	191	56	62	31.0	27,633	6,085	1	2,342,217
86	강북구 수유1동 일대(72)	134	85	76	34.3	21,050	5,967	2	2,407,169
87	동작구 상도2동 일대(342)	88	117	98	30.5	21,389	3,620	2	3,098,103
88	강북구 인수동 일대(57)	87	134	91	30.7	16,646	6,362	4	1,784,680
89	성북구 석관동 일대(143)	146	64	97	33.3	21,477	7,575	2	2,525,616
90	중랑구 중화1동 일대(405)	169	41	125	27.3	31,612	9,038	3	2,364,116
91	금천구 독산4동 일대(229)	149	40	152	25.6	30,151	6,084	3	2,354,663
92	금천구 독산4동 일대(227)	198	60	63	32.3	28,690	5,897	1	2,422,386

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
93	성북구 석관동 일대(140)	171	54	100	33.8	22,270	7,548	1	2,556,359
94	강북구 수유1동 일대(62)	109	72	150	27.1	26,349	5,928	3	1,778,275
95	금천구 시흥5동 일대(260)	176	100	50	34.4	18,239	8,200	4	2,237,383
96	은평구 불광2동 일대(160)	123	143	66	35.1	25,422	6,546	1	3,052,347
97	광진구 자양1동 일대(458)	99	111	118	26.7	26,203	6,407	5	3,661,263
98	영등포구 대림2동 일대(538)	64	198	99	27.2	17,772	3,465	4	2,886,745
99	은평구 증산동 일대(569)	112	160	68	34.4	26,323	6,540	2	3,299,774
100	관악구 보라매동 일대(301)	139	55	146	27.2	27,414	4,570	1	2,227,291
101	동작구 상도3동 일대(339)	78	138	136	25.7	24,955	3,425	2	3,015,740
102	동작구 상도4동 일대(345)	107	129	101	33.7	21,601	3,222	1	3,196,182
103	강북구 미아동 일대(77)	100	116	122	30.0	18,188	5,839	3	2,420,742
104	도봉구 창3동 일대(16)	126	131	80	33.7	23,553	7,848	3	2,462,760
105	관악구 신사동 일대(278)	74	108	207	23.2	22,264	4,256	5	3,331,154
106	강북구 송중동 일대(115)	70	177	138	30.2	23,553	5,363	3	3,074,605
107	은평구 증산동 일대(570)	103	212	64	35.3	18,706	6,633	3	3,236,736
108	은평구 불광2동 일대(161)	94	168	102	30.1	12,882	7,028	2	1,894,427
109	동작구 상도3동 일대(336)	75	196	130	29.1	16,708	3,435	3	2,793,209
110	동작구 사당4동 일대(310)	170	110	86	32.0	27,692	6,642	2	3,710,948
111	용산구 청파동 일대(192)	58	225	158	31.3	10,301	4,029	3	3,477,405

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
112	강북구 번1동 일대(22)	138	98	155	29.8	21,566	7,559	2	1,969,237
113	영등포구 대림1동 일대(551)	71	194	157	26.3	15,546	2,834	3	2,914,350
114	은평구 불광2동 일대(162)	93	156	151	28.5	16,888	6,884	2	1,846,565
115	종로구 창신2동 일대(153)	118	245	60	39.6	22,129	2,663	0	2,965,599
116	은평구 불광2동 일대(164)	98	104	211	24.8	25,115	6,801	3	2,450,271
117	은평구 불광1동 일대(125)	130	96	179	26.1	27,698	6,323	2	2,679,817
118	은평구 증산동 일대(571)	113	249	61	37.1	16,117	6,649	2	2,711,081
119	양천구 신월1동 일대(212)	167	102	131	29.9	23,094	6,885	3	2,148,283
120	강북구 수유2동 일대(34)	190	88	124	31.8	24,537	7,652	1	1,717,482
121	강북구 송중동 일대(107)	140	136	134	31.6	20,378	5,930	1	2,353,139
122	중랑구 면목4동 일대(450)	195	67	156	29.4	28,905	9,227	3	2,729,827
123	은평구 증산동 일대(568)	111	206	108	32.9	16,441	6,521	3	2,657,940
124	성동구 용답동 일대(203)	234	83	90	32.8	29,044	6,739	2	3,648,991
125	은평구 대조동 일대(169)	122	139	163	26.8	24,896	6,432	3	2,911,829
126	강북구 인수동 일대(54)	156	180	79	36.9	15,884	7,086	3	1,666,122
127	용산구 청파동 일대(194)	76	240	141	30.0	18,458	4,077	3	3,209,846
128	강북구 송중동 일대(106)	85	256	103	33.9	12,030	5,899	4	2,418,134
129	영등포구 대림2동 일대(548)	150	147	126	29.6	24,171	3,601	1	2,823,296
130	성북구 월곡1동 일대(116)	92	183	161	32.2	12,619	5,274	3	2,324,121

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
131	성북구 석관동 일대(138)	189	107	115	34.2	21,946	7,540	1	2,687,289
132	동작구 상도4동 일대(347)	127	122	186	25.8	29,556	3,212	1	3,009,143
133	동작구 상도3동 일대(332)	95	112	269	22.0	29,811	3,736	2	2,626,101
134	강북구 삼양동 일대(74)	173	189	75	37.2	15,566	5,794	1	2,509,967
135	금천구 독산2동 일대(230)	202	118	111	30.1	25,388	6,299	2	2,421,234
136	강북구 수유3동 일대(45)	229	58	174	27.7	29,999	6,796	1	1,902,119
137	강북구 미아동 일대(89)	86	197	199	27.8	26,651	5,816	3	3,196,025
138	성북구 석관동 일대(145)	252	65	145	32.6	29,336	7,217	0	2,461,222
139	강북구 인수동 일대(60)	152	232	78	33.2	13,389	6,449	3	1,942,696
140	성북구 석관동 일대(144)	246	87	121	35.2	26,583	7,169	0	2,366,733
141	양천구 신월1동 일대(213)	182	144	132	30.1	26,811	6,803	3	2,273,327
142	강북구 번1동 일대(18)	157	133	180	30.5	22,129	7,283	2	2,296,927
143	도봉구 방학2동 일대(7)	236	62	176	27.9	28,072	10,462	2	2,180,507
144	은평구 불광2동 일대(156)	91	296	109	31.6	15,544	6,515	4	3,006,505
145	동작구 상도2동 일대(352)	101	283	112	32.9	19,691	3,287	2	3,852,629
146	관악구 보라매동 일대(298)	196	79	193	28.4	27,428	4,366	0	2,282,586
147	성북구 석관동 일대(142)	186	153	120	35.5	16,005	7,618	2	2,357,034
148	강북구 번1동 일대(25)	166	146	160	29.4	28,157	7,178	2	2,469,977
149	중랑구 상봉1동 일대(406)	204	73	210	26.5	29,280	9,038	3	2,364,116

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
150	은평구 갈현1동 일대(122)	89	199	217	26.0	28,310	6,967	5	3,666,732
151	금천구 독산2동 일대(237)	261	74	133	28.4	28,321	6,648	1	2,403,623
152	성동구 용답동 일대(201)	216	164	87	36.6	24,307	6,492	2	3,795,547
153	강북구 수유1동 일대(68)	206	157	104	34.4	19,619	6,122	1	2,510,130
154	동대문구 이문2동 일대(147)	287	94	96	37.1	28,801	7,344	1	3,353,132
155	관악구 신사동 일대(271)	159	97	262	23.1	28,103	3,901	2	3,339,691
156	강북구 미아동 일대(90)	108	187	224	26.3	19,073	5,729	2	2,805,637
157	관악구 신림동 일대(283)	151	132	230	23.7	25,801	3,952	2	3,827,670
158	중랑구 망우본동 일대(410)	222	137	129	31.5	24,843	10,067	3	2,504,855
159	강북구 번1동 일대(23)	175	149	182	28.8	19,711	7,516	2	2,135,357
160	강북구 수유3동 일대(48)	232	89	192	25.6	29,069	6,653	1	2,202,368
161	관악구 보라매동 일대(291)	142	190	184	30.0	14,106	3,853	2	2,170,764
162	강북구 송중동 일대(112)	81	302	177	30.9	17,858	5,436	4	3,318,056
163	은평구 갈현2동 일대(130)	104	171	283	22.4	23,296	6,896	5	2,800,969
164	성동구 왕십리2동 일대(572)	77	412	93	33.3	9,018	5,023	5	3,654,632
165	영등포구 대림2동 일대(539)	110	258	173	28.1	13,226	3,547	3	2,666,072
166	은평구 불광1동 일대(127)	155	231	139	31.1	13,693	6,314	3	2,207,668
167	강북구 삼양동 일대(84)	115	234	196	26.1	15,526	5,620	4	2,134,144
168	영등포구 대림2동 일대(545)	177	172	170	28.3	17,835	3,716	1	2,665,491

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
169	동작구 사당3동 일대(330)	210	161	143	33.6	23,227	6,064	2	3,405,175
170	동작구 상도4동 일대(346)	160	195	168	30.2	20,584	3,437	1	3,116,661
171	용산구 이태원2동 일대(200)	164	202	159	32.1	19,827	5,160	2	3,392,171
172	강북구 송천동 일대(100)	96	314	154	28.6	12,344	5,334	4	2,180,864
173	성동구 용답동 일대(202)	218	210	95	35.2	28,781	6,584	3	4,020,601
174	구로구 구로2동 일대(222)	228	119	188	29.9	28,330	4,302	1	2,745,988
175	강북구 번1동 일대(28)	179	155	228	29.0	23,071	6,852	2	2,470,027
176	은평구 갈현1동 일대(121)	102	293	190	27.1	24,352	7,099	5	3,962,194
177	관악구 신사동 일대(277)	119	252	198	26.4	26,938	4,462	4	3,688,541
178	관악구 신사동 일대(269)	124	162	317	21.5	23,775	3,966	4	3,346,789
179	영등포구 대림2동 일대(540)	106	344	142	28.8	11,402	3,600	3	3,093,094
180	강북구 수유3동 일대(35)	225	154	172	30.8	21,752	7,586	1	1,898,785
181	중랑구 면목4동 일대(398)	275	82	216	28.7	28,135	8,811	2	2,705,617
182	양천구 신월1동 일대(567)	253	175	123	32.2	19,263	6,750	1	2,194,868
183	금천구 시흥1동 일대(247)	321	103	127	31.9	24,151	7,382	1	2,410,925
184	금천구 독산2동 일대(235)	279	125	153	29.3	26,289	6,484	1	2,359,135
185	중랑구 면목본동 일대(430)	317	77	178	29.9	29,720	9,546	2	2,525,108
186	동작구 상도3동 일대(340)	144	233	214	27.1	21,018	3,280	1	3,108,699
187	강북구 미아동 일대(81)	215	184	169	31.0	18,754	6,114	0	2,538,588

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
188	중랑구 망우3동 일대(416)	283	140	149	31.0	25,046	10,580	4	2,315,545
189	금천구 시흥5동 일대(258)	245	216	107	33.2	23,792	8,021	4	2,971,391
190	동대문구 이문2동 일대(148)	339	201	54	45.8	13,689	7,535	1	2,809,799
191	중랑구 면목본동 일대(428)	336	63	205	30.4	28,382	9,460	2	2,343,882
192	구로구 구로2동 일대(223)	254	114	223	29.6	24,190	4,452	1	2,236,786
193	동작구 상도2동 일대(331)	121	337	167	30.7	27,100	3,056	2	3,733,112
194	강동구 천호3동 일대(210)	271	165	147	30.0	20,962	10,337	2	2,548,572
195	금천구 독산2동 일대(238)	310	90	203	27.4	29,069	6,777	1	2,210,775
196	도봉구 창3동 일대(17)	136	274	229	29.5	17,198	7,706	5	2,521,765
197	은평구 갈현1동 일대(120)	116	361	181	28.8	22,779	7,193	5	3,489,504
198	중랑구 면목본동 일대(436)	257	124	239	28.2	26,756	9,746	4	2,519,637
199	중랑구 면목7동 일대(396)	248	135	246	30.1	25,636	8,951	3	2,731,948
200	은평구 대조동 일대(173)	211	235	162	30.9	19,593	6,174	1	2,354,112
201	관악구 신사동 일대(270)	135	200	334	21.9	25,290	4,059	4	3,563,711
202	강북구 미아동 일대(93)	133	246	282	27.2	14,849	5,587	2	2,564,045
203	중랑구 망우3동 일대(413)	284	106	250	26.3	28,865	10,016	4	2,367,766
204	동작구 상도4동 일대(343)	163	269	226	28.4	17,488	3,311	1	3,060,750
205	동대문구 이문2동 일대(149)	326	120	165	35.9	19,127	7,561	1	2,950,139
206	광진구 자양1동 일대(457)	143	288	219	27.2	20,519	6,448	5	3,641,176

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
207	양천구 신월3동 일대(575)	224	307	106	35.2	17,907	7,423	2	2,608,922
208	강북구 미아동 일대(76)	221	192	227	29.9	19,888	6,018	0	2,417,892
209	중랑구 중화2동 일대(364)	352	109	171	31.3	26,884	8,235	1	2,384,502
210	금천구 독산2동 일대(231)	247	181	208	27.0	29,507	6,490	2	2,772,081
211	금천구 시흥1동 일대(245)	361	99	187	29.0	29,693	7,278	1	2,437,632
212	중랑구 중화2동 일대(354)	307	145	189	32.2	29,707	8,535	0	2,885,460
213	관악구 난곡동 일대(268)	240	203	197	28.2	22,781	5,679	2	2,715,533
214	은평구 불광2동 일대(157)	114	347	251	27.9	13,576	6,547	4	2,825,354
215	금천구 시흥1동 일대(243)	329	121	194	29.4	30,742	6,935	1	2,467,975
216	관악구 보라매동 일대(302)	200	205	259	26.8	22,790	4,635	1	2,822,097
217	구로구 개봉2동 일대(216)	128	342	234	27.8	12,817	6,101	3	3,022,324
218	동작구 사당4동 일대(312)	203	355	114	35.5	10,790	6,552	2	3,333,780
219	강북구 수유1동 일대(66)	207	220	241	30.1	21,169	6,014	2	1,970,495
220	동작구 상도4동 일대(334)	132	329	248	26.3	14,389	3,747	3	3,189,618
221	중랑구 망우본동 일대(407)	262	179	212	30.0	28,751	10,361	4	2,655,108
222	관악구 신사동 일대(272)	154	223	332	21.7	21,472	4,050	4	3,381,162
223	금천구 시흥5동 일대(259)	260	186	215	27.4	21,538	8,105	4	2,209,997
224	강북구 미아동 일대(83)	168	335	195	31.4	14,715	5,765	2	2,863,396
225	은평구 대조동 일대(172)	213	248	213	28.5	20,028	6,274	1	2,613,458

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
226	금천구 시흥4동 일대(250)	268	191	206	27.3	21,259	6,840	3	2,280,458
227	동작구 상도4동 일대(349)	153	334	220	27.3	10,480	3,590	2	2,603,132
228	동작구 사당4동 일대(314)	193	268	232	25.9	20,113	6,453	2	3,382,207
229	강북구 송중동 일대(109)	105	208	443	17.0	31,452	5,773	4	2,686,750
230	중랑구 중화2동 일대(355)	276	243	144	33.9	29,944	8,671	1	3,503,711
231	강북구 송천동 일대(99)	131	399	185	32.3	12,425	5,306	4	2,757,711
232	구로구 가리봉동 일대(226)	258	242	164	34.1	24,476	4,656	2	3,238,363
233	은평구 대조동 일대(171)	178	237	312	26.3	19,418	6,350	3	2,754,889
234	강북구 수유3동 일대(44)	301	126	281	27.7	29,247	6,915	1	1,994,918
235	강북구 인수동 일대(59)	209	319	175	32.9	13,355	6,540	3	1,796,397
236	강북구 수유2동 일대(32)	298	185	209	28.3	24,611	7,741	0	1,903,361
237	중랑구 중화2동 일대(358)	360	113	233	28.7	26,150	8,324	0	2,570,144
238	중랑구 망우본동 일대(408)	281	219	191	30.9	23,409	10,212	3	2,660,434
239	강북구 수유3동 일대(47)	338	127	252	28.2	29,070	6,913	0	2,384,406
240	관악구 신사동 일대(276)	137	290	337	22.5	15,295	4,359	4	3,235,061
241	강북구 미아동 일대(75)	185	291	255	29.0	21,203	5,983	2	2,888,434
242	도봉구 창2동 일대(15)	181	298	261	28.3	21,264	7,707	3	2,736,483
243	강북구 미아동 일대(92)	145	351	271	28.4	18,511	5,869	3	3,204,655
244	관악구 신사동 일대(279)	148	271	370	22.7	24,361	4,171	4	3,587,979

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
245	강북구 미아동 일대(79)	243	247	244	30.2	15,412	5,953	1	2,623,675
246	금천구 독산2동 일대(240)	381	163	183	31.7	23,048	6,980	1	2,213,392
247	관악구 중앙동 일대(306)	217	285	238	29.3	17,930	5,577	3	3,205,167
248	금천구 독산2동 일대(232)	238	313	200	29.0	13,841	6,377	3	2,376,676
249	은평구 역촌동 일대(176)	249	238	265	28.5	22,027	6,231	1	2,730,336
250	금천구 시흥5동 일대(257)	295	239	202	29.5	27,332	8,033	4	2,796,183
251	강북구 수유3동 일대(37)	267	193	315	27.2	23,802	7,622	1	2,118,834
252	은평구 대조동 일대(168)	194	255	343	25.1	23,069	6,510	3	2,905,391
253	구로구 구로2동 일대(573)	184	328	285	28.6	10,480	3,573	1	2,215,769
254	금천구 시흥4동 일대(249)	324	244	166	31.2	23,179	6,932	2	2,382,122
255	중랑구 면목3·8동 일대(421)	341	141	297	26.4	28,664	10,302	3	2,492,020
256	도봉구 방학2동 일대(9)	332	152	288	27.9	28,893	10,335	1	2,352,623
257	관악구 신사동 일대(280)	129	340	371	23.0	14,047	4,295	6	3,337,200
258	중랑구 면목4동 일대(399)	303	218	240	30.4	24,783	9,012	2	2,821,462
259	강북구 번1동 일대(24)	286	170	327	26.6	22,106	7,077	0	2,280,308
260	동작구 상도3동 일대(338)	187	278	346	23.3	23,106	3,253	1	3,077,127
261	관악구 난곡동 일대(265)	227	228	347	23.9	23,898	5,496	4	2,709,002
262	은평구 역촌동 일대(183)	269	214	301	25.4	23,701	6,023	2	2,389,848
263	금천구 시흥1동 일대(242)	370	166	235	28.5	25,537	7,119	2	2,253,142

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
264	영등포구 대림2동 일대(546)	199	336	268	26.4	14,420	3,811	2	2,776,475
265	강동구 천호1동 일대(209)	309	207	257	27.8	22,066	10,381	3	2,777,780
266	강동구 천호3동 일대(205)	300	224	266	28.5	23,051	10,065	2	3,028,730
267	동작구 사당1동 일대(317)	242	279	290	27.1	21,935	6,040	2	3,601,537
268	관악구 중앙동 일대(305)	264	257	278	28.8	18,750	5,520	2	2,618,140
269	동작구 사당3동 일대(329)	278	230	296	27.8	24,169	5,961	2	3,515,625
270	광진구 군자동 일대(478)	394	178	218	30.4	24,632	8,064	3	3,491,622
271	관악구 난곡동 일대(267)	266	267	277	27.5	19,958	5,706	2	2,596,758
272	강북구 미아동 일대(80)	250	331	231	31.8	17,532	6,115	1	2,673,563
273	은평구 대조동 일대(170)	188	382	260	28.6	17,132	6,274	4	2,735,238
274	강북구 번1동 일대(19)	235	236	376	23.7	19,708	7,387	2	2,091,131
275	용산구 이태원2동 일대(198)	201	345	306	30.2	22,805	4,965	2	4,569,361
276	은평구 갈현1동 일대(119)	161	400	324	24.7	12,291	7,242	5	2,741,591
277	관악구 보라매동 일대(292)	239	352	267	28.7	12,893	3,807	1	2,323,158
278	강북구 우이동 일대(51)	241	317	314	24.3	16,411	7,260	3	2,259,844
279	은평구 불광2동 일대(128)	183	395	298	29.0	19,564	6,396	3	3,012,356
280	금천구 시흥1동 일대(246)	407	188	249	28.6	26,572	7,234	1	2,425,628
281	강북구 수유1동 일대(71)	270	423	148	38.6	13,122	6,135	1	2,905,043
282	은평구 갈현1동 일대(123)	147	458	279	28.2	12,187	7,092	5	3,373,757

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
283	강북구 미아동 일대(78)	251	377	243	33.0	8,685	5,901	1	2,496,115
284	관악구 미성동 일대(262)	311	265	287	27.8	20,682	5,242	1	2,816,333
285	중랑구 중화2동 일대(361)	415	174	263	30.0	26,815	8,475	0	2,501,385
286	성북구 석관동 일대(139)	305	330	225	34.8	23,135	7,357	1	2,490,197
287	광진구 자양1동 일대(464)	230	324	340	25.5	24,819	6,306	4	3,848,829
288	중랑구 중화2동 일대(359)	413	213	222	31.2	25,547	8,328	0	2,909,599
289	강북구 번2동 일대(27)	208	363	329	28.4	12,922	7,031	3	2,229,658
290	중랑구 면목7동 일대(454)	333	259	273	28.9	19,043	9,435	3	2,662,501
291	구로구 구로2동 일대(224)	323	215	333	27.8	26,115	4,554	1	2,383,116
292	동작구 상도4동 일대(333)	197	353	358	24.0	15,845	3,837	1	2,950,705
293	강북구 수유1동 일대(67)	296	277	309	29.4	18,934	6,240	1	2,510,185
294	중랑구 면목본동 일대(427)	422	158	293	27.2	28,591	9,546	1	2,286,276
295	관악구 보라매동 일대(295)	255	308	338	24.8	14,440	4,053	1	2,161,251
296	은평구 불광2동 일대(129)	165	379	395	23.4	13,917	6,412	4	2,801,828
297	강북구 수유3동 일대(38)	328	270	289	28.6	21,836	7,600	0	2,280,968
298	중랑구 면목4동 일대(401)	393	159	348	28.2	29,056	8,875	1	2,530,626
299	중랑구 중화2동 일대(360)	405	226	253	30.8	29,443	8,598	0	2,718,271
300	은평구 대조동 일대(167)	214	354	363	24.1	24,317	6,398	4	3,754,065
301	금천구 시흥4동 일대(251)	418	250	204	31.0	22,841	7,126	1	2,292,163

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
302	중랑구 면목3·8동 일대(424)	313	305	276	29.1	23,272	9,898	4	2,626,067
303	영등포구 대림2동 일대(544)	265	374	264	29.7	11,246	3,779	1	2,599,908
304	중랑구 망우3동 일대(417)	369	229	300	28.4	23,866	10,477	3	2,482,566
305	광진구 자양4동 일대(586)	226	402	292	30.2	17,323	6,156	2	3,716,409
306	동작구 상도4동 일대(344)	220	332	388	22.8	19,205	3,212	1	3,009,143
307	강북구 수유2동 일대(33)	292	322	307	26.4	20,347	7,761	1	1,955,438
308	강북구 수유1동 일대(70)	294	295	328	29.9	16,192	6,271	1	2,420,110
309	강북구 삼양동 일대(73)	259	411	247	34.1	10,400	5,914	2	2,468,560
310	강북구 미아동 일대(82)	212	464	236	32.6	16,223	5,925	2	3,607,258
311	금천구 시흥1동 일대(241)	368	211	336	26.0	25,795	6,888	2	2,271,023
312	강북구 미아동 일대(30)	237	437	254	33.0	12,749	6,713	2	2,809,357
313	동작구 사당1동 일대(316)	256	356	335	27.3	17,235	6,150	2	3,441,796
314	강북구 수유3동 일대(36)	340	273	321	28.5	20,698	7,487	0	2,466,195
315	광진구 자양1동 일대(469)	290	338	322	27.7	25,342	6,261	2	3,821,566
316	관악구 보라매동 일대(297)	274	254	429	19.9	21,824	4,146	1	2,244,321
317	동작구 사당4동 일대(311)	285	420	237	32.3	21,732	6,480	1	4,232,483
318	영등포구 대림2동 일대(541)	192	487	258	29.5	7,365	3,750	3	3,067,871
319	강북구 수유3동 일대(46)	397	263	286	30.9	29,737	7,025	0	2,331,859
320	광진구 화양동 일대(473)	337	280	339	26.1	24,106	7,050	3	3,905,622

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
321	중랑구 면목본동 일대(433)	403	182	379	25.1	30,271	9,556	2	2,286,859
322	중랑구 면목7동 일대(397)	357	260	345	29.0	20,892	8,879	2	2,660,270
323	강북구 수유3동 일대(49)	347	300	319	27.8	17,865	6,709	1	2,221,838
324	은평구 불광1동 일대(126)	231	453	275	29.9	16,891	6,425	3	3,404,094
325	중랑구 면목본동 일대(387)	445	142	353	27.5	29,763	9,022	1	2,559,313
326	동작구 사당4동 일대(315)	277	371	323	25.2	21,189	6,289	1	4,208,079
327	중랑구 면목3·8동 일대(392)	391	261	308	30.7	25,303	9,150	2	3,152,168
328	금천구 시흥4동 일대(252)	435	284	201	32.0	16,969	7,274	1	2,186,933
329	강북구 수유1동 일대(65)	244	384	355	23.8	14,982	6,121	3	2,318,856
330	중랑구 면목2동 일대(380)	375	282	316	28.8	28,891	8,488	2	2,899,151
331	광진구 자양2동 일대(463)	280	392	305	28.9	20,072	6,085	3	4,045,444
332	서대문구 북가좌2동 일대(118)	219	357	437	21.6	19,200	5,822	2	2,654,911
333	중랑구 면목2동 일대(378)	423	222	318	28.6	24,716	8,787	2	2,615,674
334	금천구 독산2동 일대(236)	343	360	272	29.1	19,959	6,556	2	2,699,444
335	동작구 사당1동 일대(326)	272	315	418	23.2	21,052	6,232	2	3,382,756
336	관악구 난곡동 일대(264)	351	304	330	27.0	23,537	5,518	1	3,097,735
337	강북구 수유1동 일대(86)	223	409	377	26.4	14,703	5,729	3	1,586,306
338	동작구 사당1동 일대(318)	282	287	430	23.2	23,933	6,048	2	3,748,000
339	강북구 수유3동 일대(41)	380	321	284	29.8	22,823	7,238	0	2,869,264

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
340	중랑구 면목7동 일대(453)	331	306	356	28.0	17,075	9,307	3	2,534,487
341	중랑구 망우3동 일대(411)	389	286	313	29.8	21,710	9,977	2	2,567,372
342	강동구 천호1동 일대(206)	342	376	274	29.5	19,554	10,187	3	3,124,577
343	은평구 대조동 일대(577)	346	358	310	32.4	18,455	5,771	1	3,112,977
344	중랑구 면목2동 일대(367)	335	378	294	32.9	18,211	8,318	3	2,763,163
345	중랑구 면목본동 일대(426)	428	251	304	28.7	29,324	9,719	1	2,702,535
346	금천구 독산2동 일대(233)	312	391	302	28.4	13,341	6,209	2	2,216,490
347	구로구 고척2동 일대(218)	233	498	245	33.9	16,683	5,670	1	2,983,730
348	중랑구 면목7동 일대(394)	344	380	303	31.9	23,205	9,063	3	3,183,683
349	중랑구 망우3동 일대(419)	452	176	359	27.5	26,437	10,498	1	2,383,894
350	강북구 우이동 일대(52)	291	383	362	26.9	10,695	7,232	2	1,520,949
351	도봉구 방학2동 일대(6)	322	318	392	25.3	22,498	10,349	3	2,184,202
352	강북구 수유3동 일대(40)	377	292	351	28.7	27,254	7,383	0	3,050,406
353	성동구 송정동 일대(477)	447	386	137	39.6	16,870	7,687	1	3,591,806
354	중랑구 면목7동 일대(456)	417	312	295	32.4	19,561	9,522	2	2,527,246
355	중랑구 면목본동 일대(442)	365	262	409	25.8	19,832	9,698	4	2,425,320
356	도봉구 방학2동 일대(8)	424	221	380	27.8	24,955	10,563	0	2,124,722
357	금천구 시흥1동 일대(239)	402	289	342	27.4	19,605	6,749	1	2,394,883
358	중랑구 망우3동 일대(422)	446	204	352	27.2	25,623	10,428	1	2,548,018

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
360	관악구 신사동 일대(274)	299	343	422	22.6	20,128	4,005	1	3,566,621
361	금천구 시흥1동 일대(244)	436	275	299	29.1	26,239	7,132	1	2,529,345
362	광진구 자양1동 일대(460)	273	397	384	27.1	16,307	6,458	3	3,659,075
363	강북구 수유3동 일대(50)	379	241	438	22.1	25,135	6,775	1	2,171,114
364	강북구 인수동 일대(53)	289	488	242	35.0	7,438	7,160	3	2,348,155
365	은평구 갈현2동 일대(132)	297	396	367	26.7	18,328	6,949	1	2,676,685
366	성북구 석관동 일대(134)	263	405	397	27.0	18,137	7,849	3	2,823,847
367	중랑구 면목3·8동 일대(443)	451	297	270	32.2	24,581	9,402	1	2,871,503
368	중랑구 중화2동 일대(363)	438	217	383	28.1	22,952	8,096	0	2,283,552
369	중랑구 면목본동 일대(429)	453	227	349	29.1	25,699	9,713	0	2,408,435
370	은평구 역촌동 일대(579)	362	359	357	27.5	18,765	6,421	1	2,604,075
371	금천구 시흥5동 일대(256)	386	401	280	29.5	18,941	7,764	4	2,593,011
372	중랑구 면목2동 일대(366)	388	310	391	27.1	25,811	8,289	2	3,014,789
373	관악구 난곡동 일대(263)	308	369	413	25.0	18,752	5,373	3	3,027,084
374	광진구 자양1동 일대(467)	304	428	350	27.9	19,727	6,369	3	4,048,212
375	구로구 개봉2동 일대(215)	205	474	411	25.3	12,032	6,021	3	3,169,677
376	은평구 갈현1동 일대(124)	180	469	454	21.2	14,370	7,189	5	2,827,538
377	강북구 수유3동 일대(42)	409	309	374	27.3	26,195	7,163	0	2,909,480
378	관악구 중앙동 일대(308)	367	303	423	23.4	26,068	5,485	1	2,682,256

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
379	관악구 난곡동 일대(266)	334	449	291	30.4	17,754	5,767	2	3,337,272
380	광진구 군자동 일대(483)	444	299	320	28.0	23,054	8,268	3	2,941,405
381	은평구 역촌동 일대(182)	314	413	381	26.3	16,588	6,050	3	2,810,724
382	중랑구 면목본동 일대(438)	414	327	364	29.0	23,696	9,700	3	2,619,540
383	동작구 사당1동 일대(319)	315	325	466	21.4	29,165	5,872	2	3,907,407
384	은평구 역촌동 일대(177)	345	370	394	24.8	19,658	6,285	1	2,607,996
385	도봉구 방학2동 일대(5)	348	422	344	28.8	23,792	10,188	3	2,508,082
386	성북구 석관동 일대(135)	288	432	396	27.0	19,807	7,744	3	2,822,765
387	강북구 번1동 일대(29)	354	367	403	28.3	17,901	6,943	0	2,656,651
388	중랑구 면목7동 일대(393)	384	427	311	31.3	23,513	9,104	3	3,214,133
389	구로구 가리봉동 일대(225)	410	316	419	27.6	20,823	4,755	1	2,732,244
390	광진구 자양1동 일대(459)	316	393	433	23.3	20,474	6,531	3	3,580,750
391	광진구 구의2동 일대(489)	434	326	354	29.1	23,912	8,677	2	3,089,291
392	중랑구 면목2동 일대(368)	416	387	325	31.0	25,128	8,441	2	2,936,250
393	은평구 역촌동 일대(178)	356	500	221	37.9	10,087	6,196	1	3,036,230
394	중랑구 면목3·8동 일대(420)	412	348	386	26.3	24,580	10,153	3	2,743,118
395	강북구 수유2동 일대(31)	400	350	399	25.9	25,434	7,591	0	2,435,740
396	중랑구 면목본동 일대(437)	456	294	365	30.4	26,906	9,455	1	2,844,703
397	광진구 화양동 일대(472)	406	415	341	30.3	21,521	6,909	2	4,363,214

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
398	동대문구 이문1동 일대(587)	366	381	434	29.2	11,066	7,043	1	2,686,410
399	중랑구 면목5동 일대(383)	463	264	406	28.2	26,796	8,825	1	2,551,938
400	광진구 중곡1동 일대(518)	487	253	378	28.9	29,162	8,769	0	2,915,050
401	동작구 사당4동 일대(327)	306	385	489	20.3	21,579	6,393	2	3,296,026
402	은평구 역촌동 일대(181)	382	404	400	27.1	18,760	6,140	1	2,714,404
403	중랑구 면목3·8동 일대(390)	450	276	432	27.6	22,944	9,100	1	2,662,515
404	관악구 신림동 일대(285)	293	431	464	21.5	22,836	4,087	2	4,169,364
405	관악구 신사동 일대(275)	364	373	461	21.9	26,637	4,070	0	3,736,979
406	은평구 역촌동 일대(180)	408	375	427	24.5	20,641	5,945	0	2,715,883
407	중랑구 면목3·8동 일대(444)	461	368	326	33.2	21,486	9,459	1	3,186,253
408	영등포구 대림2동 일대(549)	325	489	366	28.8	9,892	3,697	1	2,726,167
409	중랑구 면목본동 일대(441)	401	406	410	27.5	16,355	9,770	4	2,529,534
410	광진구 중곡1동 일대(534)	470	272	441	26.4	28,994	8,773	1	2,911,337
411	금천구 시흥4동 일대(248)	383	403	445	23.3	19,053	6,742	3	2,458,400
412	광진구 중곡4동 일대(494)	475	311	398	28.6	23,235	9,289	1	2,537,094
413	중랑구 면목2동 일대(379)	467	301	426	27.6	27,594	8,711	1	2,715,795
414	관악구 보라매동 일대(296)	355	429	453	23.7	13,287	4,232	1	2,507,822
415	마포구 망원1동 일대(184)	302	503	389	29.1	17,976	3,772	1	5,214,380
416	중랑구 면목본동 일대(385)	484	346	361	31.0	27,728	9,193	1	3,066,018

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
417	중랑구 면목3·8동 일대(447)	455	333	421	29.1	18,656	9,620	2	2,629,114
418	광진구 자양1동 일대(466)	373	445	436	26.4	20,809	6,428	2	3,935,181
419	용산구 이태원2동 일대(199)	320	504	390	28.1	17,023	5,154	2	4,029,876
420	광진구 중곡4동 일대(498)	508	281	401	28.7	25,018	9,197	0	2,600,985
421	중랑구 면목본동 일대(386)	485	323	420	29.2	25,823	9,233	1	2,794,714
422	중랑구 면목3·8동 일대(391)	471	419	331	31.8	27,073	9,262	1	2,977,752
423	도봉구 방학1동 일대(4)	440	418	387	29.1	16,765	10,190	1	2,505,337
424	중랑구 면목7동 일대(452)	404	467	382	31.7	19,826	9,250	3	3,204,058
425	동작구 사당1동 일대(324)	350	424	503	20.6	20,120	6,141	2	3,590,365
426	동작구 사당1동 일대(325)	359	443	471	22.4	16,104	6,181	1	3,308,042
427	영등포구 대림2동 일대(547)	349	509	375	29.4	9,705	3,734	1	2,981,204
428	관악구 보라매동 일대(299)	371	446	459	24.6	12,711	4,480	0	2,263,847
429	중랑구 중화2동 일대(357)	457	410	385	29.0	21,597	8,434	0	2,736,711
430	성북구 석관동 일대(136)	392	479	405	30.9	11,590	7,542	1	2,552,163
431	성북구 석관동 일대(137)	330	465	494	23.1	13,452	7,822	3	2,687,199
432	마포구 망원1동 일대(188)	374	472	440	28.4	29,119	3,682	0	5,380,273
433	은평구 녹번동 일대(174)	396	455	446	31.0	8,739	5,625	1	2,556,462
434	관악구 신림동 일대(284)	358	462	467	24.1	20,411	3,991	1	4,238,594
435	중랑구 면목7동 일대(395)	395	480	416	30.0	15,503	9,075	3	2,868,299

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
436	중랑구 면목본동 일대(440)	474	362	439	27.8	20,161	9,521	1	2,330,045
437	중랑구 면목4동 일대(400)	425	466	393	29.2	15,317	9,011	2	2,847,417
438	광진구 화양동 일대(471)	427	482	369	29.5	18,581	7,187	2	3,856,375
439	광진구 자양1동 일대(461)	327	483	483	24.6	15,477	6,302	3	3,805,100
440	금천구 시흥4동 일대(253)	491	364	414	29.1	20,653	7,401	1	2,196,839
441	광진구 화양동 일대(475)	432	444	425	27.2	22,087	7,065	2	4,288,760
442	마포구 망원1동 일대(187)	372	463	473	25.2	29,553	3,830	0	5,104,472
443	관악구 중앙동 일대(309)	420	394	501	23.9	26,464	5,652	1	3,156,709
444	도봉구 방학1동 일대(2)	472	341	474	26.1	28,443	10,338	0	2,322,534
445	중랑구 상봉2동 일대(371)	494	372	412	29.5	24,308	9,053	2	3,307,558
446	관악구 보라매동 일대(294)	398	436	498	23.5	17,472	4,305	0	2,641,625
447	관악구 중앙동 일대(307)	387	524	368	31.9	12,063	5,698	2	3,302,821
448	중랑구 면목3·8동 일대(448)	493	390	417	29.6	18,574	9,519	1	2,670,373
449	동작구 사당1동 일대(320)	419	421	507	21.7	21,165	5,948	0	3,785,069
450	중랑구 면목7동 일대(455)	486	365	458	29.1	26,238	9,641	1	2,351,836
451	은평구 역촌동 일대(179)	426	491	404	29.7	15,840	6,042	0	3,234,798
452	광진구 군자동 일대(482)	492	398	428	29.0	22,428	8,251	3	3,417,124
453	중랑구 망우3동 일대(415)	464	485	372	33.1	18,861	9,984	2	2,714,688
454	중랑구 망우3동 일대(423)	481	426	444	28.0	17,793	10,266	2	2,566,988

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
455	중랑구 망우3동 일대(412)	458	460	424	28.0	19,337	9,866	2	2,605,430
456	광진구 군자동 일대(476)	483	448	408	28.9	21,024	7,705	2	3,732,709
457	강동구 천호1동 일대(208)	459	416	488	25.4	23,956	10,547	2	3,189,898
458	광진구 구의1동 일대(585)	411	470	497	23.4	14,323	7,452	3	3,267,611
459	광진구 군자동 일대(485)	507	349	470	24.7	27,750	8,487	3	3,082,525
460	중랑구 중화2동 일대(356)	466	473	402	30.4	19,633	8,515	0	2,950,784
461	은평구 역촌동 일대(576)	390	508	455	27.0	16,774	6,052	3	2,802,075
462	중랑구 면목3·8동 일대(389)	502	425	407	31.8	25,463	9,204	1	3,062,378
463	도봉구 방학1동 일대(3)	476	450	442	27.3	16,798	10,224	0	2,414,015
464	동작구 사당4동 일대(313)	376	513	492	22.4	13,133	6,595	2	3,236,328
465	중랑구 중화2동 일대(362)	505	435	415	31.6	15,954	8,187	0	2,445,109
466	금천구 시흥4동 일대(254)	497	389	475	24.7	19,998	7,580	1	2,169,522
467	광진구 자양1동 일대(462)	378	523	463	27.0	15,958	6,194	3	3,876,667
468	마포구 망원1동 일대(186)	363	531	472	26.8	18,351	3,609	1	5,226,737
469	중랑구 면목4동 일대(402)	482	459	451	29.2	19,078	8,916	2	3,016,675
470	광진구 중곡3동 일대(523)	488	414	500	26.1	22,023	8,867	2	2,844,112
471	중랑구 상봉2동 일대(372)	519	366	496	25.8	24,901	8,841	1	2,851,888
472	중랑구 면목4동 일대(404)	473	452	477	27.6	15,276	9,198	2	2,236,090
473	광진구 중곡4동 일대(500)	516	388	480	27.0	25,147	8,895	2	3,231,109

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
474	광진구 능동 일대(488)	536	339	504	24.2	30,018	8,418	0	3,568,894
475	관악구 신사동 일대(282)	353	527	512	23.0	17,945	4,236	3	3,703,784
476	중랑구 면목3·8동 일대(388)	506	417	490	27.1	19,554	9,032	1	2,608,341
477	동작구 사당1동 일대(321)	429	507	479	27.7	27,483	5,807	1	5,110,951
478	중랑구 면목4동 일대(403)	468	497	450	30.4	13,947	9,068	3	3,091,958
479	동작구 사당1동 일대(322)	433	534	431	31.0	15,808	5,870	1	4,692,896
480	관악구 신사동 일대(281)	319	548	516	23.3	12,281	4,199	4	3,896,250
481	광진구 중곡3동 일대(527)	442	493	499	26.7	15,435	9,220	4	3,037,598
482	광진구 중곡3동 일대(530)	490	478	457	28.6	15,979	9,044	2	3,016,155
483	도봉구 창2동 일대(13)	385	540	495	25.8	14,222	7,847	2	2,809,273
484	금천구 시흥5동 일대(255)	489	457	485	25.2	18,916	7,698	2	2,564,107
485	강북구 수유3동 일대(39)	448	516	465	29.2	21,437	7,482	0	3,521,228
486	중랑구 망우3동 일대(414)	504	454	476	28.8	17,379	9,866	1	2,689,488
487	광진구 중곡2동 일대(504)	501	407	527	23.0	27,928	9,316	1	3,343,143
488	광진구 중곡2동 일대(502)	443	477	533	22.2	28,156	9,353	5	3,410,867
489	중랑구 면목본동 일대(439)	510	451	481	28.8	19,336	9,405	1	2,563,933
490	광진구 중곡1동 일대(531)	531	537	256	41.1	15,106	8,952	0	3,706,805
491	중랑구 면목2동 일대(381)	500	495	435	31.6	17,071	8,504	0	2,812,157
492	중랑구 면목3·8동 일대(446)	496	468	487	28.3	18,588	9,722	2	2,639,920

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
493	중랑구 면목3·8동 일대(445)	520	442	482	28.4	19,068	9,650	1	2,624,018
494	광진구 자양1동 일대(468)	431	514	526	25.6	16,276	6,182	2	3,906,325
495	중랑구 면목2동 일대(377)	523	433	502	28.1	23,773	8,837	1	2,682,770
496	광진구 중곡2동 일대(503)	509	430	524	24.2	26,584	9,343	1	3,078,103
497	광진구 중곡3동 일대(522)	498	456	508	25.3	19,401	8,897	2	2,670,951
498	은평구 녹번동 일대(175)	441	510	513	24.9	16,687	5,620	1	3,110,496
499	광진구 중곡4동 일대(499)	533	408	510	24.3	31,669	8,880	2	3,376,265
500	중랑구 중화2동 일대(565)	522	481	452	27.9	15,678	8,071	0	2,308,430
501	중랑구 면목3·8동 일대(425)	469	532	447	31.3	13,306	10,040	3	2,934,120
502	동작구 사당1동 일대(323)	437	542	462	29.4	17,794	6,010	1	4,570,106
503	광진구 자양2동 일대(465)	449	490	543	23.3	25,983	6,031	1	4,185,493
504	광진구 화양동 일대(474)	478	518	468	28.9	15,482	7,160	2	4,372,305
505	광진구 중곡3동 일대(526)	479	511	486	26.7	16,074	9,080	3	3,230,212
506	중랑구 면목5동 일대(382)	525	476	478	28.2	16,616	8,728	0	2,681,326
507	광진구 중곡2동 일대(506)	529	439	515	23.6	25,641	9,176	1	3,059,589
508	중랑구 면목2동 일대(375)	524	441	522	24.8	24,289	8,902	2	2,596,603
509	광진구 중곡3동 일대(529)	495	486	521	24.0	21,347	9,084	2	3,331,234
510	광진구 화양동 일대(470)	477	502	523	23.1	27,655	7,234	3	4,255,932
511	광진구 구의2동 일대(490)	526	440	530	23.8	22,939	8,861	1	2,858,431

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
512	광진구 중곡2동 일대(512)	539	438	514	24.5	23,701	9,031	1	3,313,444
513	은평구 갈현2동 일대(133)	421	538	541	23.5	10,905	6,806	1	3,319,120
514	광진구 중곡3동 일대(528)	462	517	542	24.1	14,435	9,220	4	2,847,960
515	도봉구 창2동 일대(14)	399	567	448	32.0	10,228	7,865	3	3,246,667
516	중랑구 면목본동 일대(431)	503	557	360	36.6	17,199	9,640	2	3,215,598
517	중랑구 면목2동 일대(374)	532	492	491	30.4	19,519	8,901	2	2,916,335
518	광진구 중곡3동 일대(533)	517	519	469	31.0	16,062	8,888	2	2,963,312
519	광진구 군자동 일대(484)	535	461	529	25.0	22,218	8,392	3	3,174,510
520	중랑구 중화2동 일대(365)	511	520	493	28.5	8,799	8,402	2	2,686,967
521	광진구 중곡3동 일대(524)	515	475	544	26.6	19,621	8,897	2	2,941,230
522	광진구 중곡3동 일대(521)	514	499	532	26.7	22,820	8,913	2	3,319,707
523	도봉구 방학1동 일대(10)	530	494	525	26.2	15,498	10,678	0	2,379,593
524	양천구 신월1동 일대(214)	499	552	449	29.4	12,495	6,607	0	2,743,818
525	광진구 군자동 일대(480)	554	471	505	28.2	26,724	8,531	1	3,656,846
526	광진구 중곡2동 일대(511)	541	521	456	31.0	16,568	9,029	1	3,217,492
527	도봉구 방학1동 일대(1)	518	501	538	25.2	20,383	10,423	1	2,568,528
528	광진구 중곡1동 일대(517)	544	434	547	21.7	31,228	8,932	1	3,200,246
529	광진구 중곡3동 일대(532)	521	515	534	26.4	20,248	9,020	2	3,053,519
530	광진구 중곡3동 일대(525)	513	529	511	27.9	19,202	9,020	2	3,497,542

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
531	강북구 수유1동 일대(69)	454	554	537	26.2	12,164	6,355	1	3,139,785
532	구로구 구로4동 일대(584)	460	573	373	42.4	11,466	4,358	1	4,315,462
533	도봉구 방학1동 일대(12)	537	506	539	27.9	16,163	10,595	0	2,431,415
534	관악구 중앙동 일대(303)	480	553	535	26.8	14,686	5,369	1	3,993,851
535	광진구 중곡4동 일대(493)	552	512	509	27.6	16,426	9,274	0	2,823,450
536	동작구 사당4동 일대(328)	439	549	566	18.2	13,516	6,304	1	3,921,271
537	중랑구 면목7동 일대(451)	465	551	548	26.9	10,564	9,202	3	2,993,161
538	마포구 망원1동 일대(185)	430	562	551	24.4	17,515	3,785	1	4,886,234
539	중랑구 면목2동 일대(564)	528	533	536	28.6	14,326	8,425	0	2,781,948
540	중랑구 망우3동 일대(418)	546	522	528	29.6	13,785	10,571	1	2,367,309
541	광진구 중곡4동 일대(496)	564	447	554	23.6	28,377	9,015	0	3,022,919
542	중랑구 면목본동 일대(384)	548	546	484	33.5	13,135	9,148	1	2,889,771
543	광진구 중곡2동 일대(505)	543	544	519	30.8	13,545	9,285	1	3,014,718
544	광진구 중곡2동 일대(515)	553	496	556	21.5	20,155	9,027	1	2,921,898
545	광진구 중곡2동 일대(508)	560	484	562	22.5	24,711	8,876	1	3,216,906
546	광진구 중곡2동 일대(507)	549	550	517	28.0	19,708	9,143	1	3,579,380
547	광진구 중곡4동 일대(495)	563	536	520	28.7	18,787	9,130	0	3,061,869
548	중랑구 면목본동 일대(435)	534	563	531	29.2	10,282	9,703	2	3,298,794
549	광진구 중곡2동 일대(513)	557	505	564	22.3	21,710	8,992	1	3,026,060

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
550	광진구 구의2동 일대(491)	547	541	546	25.6	19,957	8,807	2	3,627,196
551	중랑구 상봉2동 일대(373)	555	555	518	29.7	15,990	8,937	2	3,179,594
552	광진구 중곡2동 일대(509)	551	545	549	24.2	19,024	8,882	3	3,542,400
553	도봉구 방학1동 일대(11)	545	539	560	25.9	14,322	10,515	0	2,521,552
554	광진구 중곡1동 일대(516)	559	526	557	23.9	23,743	9,052	1	3,431,014
555	중랑구 상봉2동 일대(369)	558	547	545	28.9	12,892	8,851	1	2,828,401
556	중랑구 면목3·8동 일대(449)	550	565	506	32.8	13,586	9,536	1	3,278,179
557	광진구 중곡2동 일대(514)	562	530	555	24.6	15,190	8,967	1	3,017,419
558	광진구 중곡1동 일대(519)	568	525	558	25.9	18,288	8,804	0	3,042,751
559	광진구 중곡1동 일대(520)	565	528	565	24.6	15,716	8,712	0	2,936,133
560	광진구 군자동 일대(479)	566	535	563	24.9	27,328	8,413	1	4,047,270
561	구로구 구로2동 일대(566)	512	569	559	26.8	13,004	4,402	1	3,376,085
562	광진구 중곡4동 일대(497)	571	543	553	26.7	18,541	9,086	0	3,009,508
563	중랑구 상봉2동 일대(370)	556	559	552	28.0	14,132	9,027	2	3,203,478
564	강북구 수유3동 일대(43)	542	571	540	31.0	14,313	7,042	0	2,861,094
565	강동구 천호3동 일대(211)	540	564	568	22.9	12,613	10,486	2	3,488,500
566	중랑구 면목본동 일대(432)	561	558	567	23.3	19,869	9,385	1	2,808,083
567	광진구 중곡1동 일대(535)	567	568	550	30.5	12,170	8,877	1	3,041,264
568	광진구 군자동 일대(481)	569	556	570	23.6	21,452	8,341	2	3,415,791

순위(전체)	지구(ID)	순위(수요)	순위(공급)	순위(정책)	평균건물 연수	면적	도심까지 거리	교육 접근성	공시지가
569	중랑구 면목2동 일대(376)	570	560	571	25.0	14,737	8,961	2	2,484,504
570	관악구 은천동 일대(304)	527	572	574	21.0	10,615	5,262	1	3,439,518
571	광진구 중곡4동 일대(501)	573	570	561	30.2	19,748	8,968	1	3,918,078
572	관악구 신림동 일대(287)	538	575	573	20.5	21,549	4,294	0	6,310,096
573	광진구 군자동 일대(486)	574	574	569	27.6	12,267	8,485	3	3,886,568
574	광진구 중곡4동 일대(492)	575	561	575	21.8	15,197	9,164	0	2,811,781
575	광진구 능동 일대(487)	576	566	572	25.0	22,293	8,494	0	4,249,287
576	관악구 대학동 일대(582)	572	576	576	21.2	17,723	6,373	3	4,439,664

SH연구 2021-11

재정비 대상지역의 공간DB 고도화 및 특성분석 연구

인 쇄 | 2021년 12월 31일

발 행 | 2021년 12월 31일

발행인 | SH도시연구원장

발행처 | 서울주택도시공사 SH도시연구원

주 소 | 서울특별시 강남구 개포로 621

전 화 | 1600-3456

팩 스 | 02-3410-8529

http://shuri.i-sh.co.kr/

© 2021, SH도시연구원

본 출판물의 판권은 서울주택도시공사에 있습니다.