

# 목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구범위 및 방법	5
02 서울시 저층주거지의 현황분석	10
1_관련 법·제도 검토	10
2_저층주거지의 물리적 현황	23
3_저층주거지의 거주민 특성	39
03 서울시 저층주거지의 쟁점	54
1_저층주거지의 지속적인 밀도 증가와 고밀화	54
2_저층주거지에 적합한 기반시설의 부족	63
3_주택의 노후화	67
4_주택 유형의 획일화	71
5_해제구역의 증가	74
04 서울시 저층주거지의 유형별 과제	78
1_저층주거지의 유형화	78
2_유형1. 노후주택 밀집지역	82
3_유형2. 자연발생 혼재지역	83
4_유형3. 노후 고밀주택 밀집지역	86
5_유형4. 계획조성 혼재지역	100

05 서울시 저층주거지의 정책 방향	108
1_저층주거지의 정책 방향	108
2_정책 제언	118
참고문헌	121
부록	123
Abstract	136



**표**

[표 1-1] 주요 활용 데이터	8
[표 2-1] 서울시 주거지역 면적	11
[표 2-2] 주거지역 내 행위제한 중 층수·용적률·건폐율	13
[표 2-3] 서울시 지구단위계획구역 지정현황	14
[표 2-4] 건축협정·자율주택정비사업·가로주택정비사업의 비교	18
[표 2-5] 통합된 주거환경개선사업의 사업방식 및 사업시행자	20
[표 2-6] 2025 도정기본계획의 주거지 관리방향	21
[표 2-7] 분석 개요	23
[표 2-8] 주택유형	24
[표 2-9] 평균 대지면적	25
[표 2-10] 평균 연면적	26
[표 2-11] 연면적 분포	27
[표 2-12] 평균 층수 및 층수 분포	28
[표 2-13] 지하층 설치 현황	29
[표 2-14] 평균 세대수	30
[표 2-15] 주택유형별 세대수 분포	31
[표 2-16] 평균 건폐율	31
[표 2-17] 평균 용적률	33
[표 2-18] 용적률 분포	33
[표 2-19] 조례상 용적률을 상회하는 주택 비율	34

[표 2-20] 조례상 용적률의 1/2 이하 주택 비율	34
[표 2-21] 평균 건축 연한	36
[표 2-22] 건축연대별 주택 비율	37
[표 2-23] 거주민 특성의 분석 개요	39
[표 2-24] 분석대상 집계구	40
[표 2-25] 인구밀도	41
[표 2-26] 평균 연령 및 노령화지수	42
[표 2-27] 거주민의 연령 구성	43
[표 2-28] 평균 가구원 수와 1인 가구 비율	45
[표 2-29] 거주 기간	48
[표 2-30] 주택사용면적	48
[표 2-31] 현재 주택 상태	49
[표 2-32] 주택 개·보수 경험	51
[표 2-33] 월평균 총소득	52
[표 2-34] 월평균 주거관리비	52
[표 2-35] 주거비 부담	52
[표 3-1] 용도지역별 전체주택 및 2010년 이후 신축 비율	58
[표 3-2] 주택유형별 비주거시설 도입 비율	61
[표 3-3] 주택유형별 비주거시설 도입 비율의 변화	61
[표 3-4] 일반주택 대비 복합주택의 규모 및 밀도	61
[표 3-5] 고밀 주거지 특성 비교	63
[표 3-6] 저층주거지의 공원 소외지역	65
[표 3-7] 2010년 이후 신축된 주택의 이전 현황	68
[표 3-8] 30년 이상 노후주택 비율	68
[표 3-9] 대지면적 비율	69

[표 3-10] 대지면적별 평균 건폐율	69
[표 3-11] 고령·노후주거지의 특성	70
[표 3-12] 건축연대별 주택유형 비율	72
[표 3-13] 2010년대 신축주택의 건축물용도 변화	73
[표 4-1] 저층주거지의 유형별 면적	81
[표 4-2] 1990년대 신축 다가구주택의 현황 비교	89
[표 4-3] 1990년대 신축 다가구주택의 규모	90
[표 4-4] 1990년대 신축 다가구주택 가구수	90
[표 4-5] 1990년대 신축 다가구주택 지상 층수	90
[표 4-6] 1990년대 신축 다가구주택 용적률	90
[표 4-7] 주거환경개선사업구역의 특성 구분	93
[표 4-8] 주거환경개선사업구역의 물리적 현황	95
[표 4-9] 인구·가구·주택 비교	96
[표 4-10] 2010년 이후 신축주택의 규모 및 밀도 변화	101
[표 4-11] 계획조성 혼재지역의 평균 주택 규모 및 밀도	102
[표 5-1] 통합 주거환경개선사업의 추진방식(안)	111
[표 5-2] 저층주거지의 대응과제 및 개선방향	115

## 그림

[그림 1-1] 기존 저층주거지의 정책과 쟁점	3
[그림 1-2] 서울시 저층주거지 현황	5
[그림 1-3] 연구 흐름과 방법	7
[그림 2-1] 서울시 주거환경관리사업의 추진 현황	19
[그림 2-2] 대지면적 분포	26
[그림 2-3] 연면적 분포	27
[그림 2-4] 지상 층수 분포	29
[그림 2-5] 건폐율 분포	32
[그림 2-6] 용적률 분포	35
[그림 2-7] 건축 연한 분포	37
[그림 2-8] 신축 시기별 자치구 특성	38
[그림 2-9] 분석대상 집계구	40
[그림 2-10] 인구밀도 분포	41
[그림 2-11] 저층주거지 노령화지수 분포	43
[그림 2-12] 연령별 인구 분포	44
[그림 2-13] 1인 가구 분포	45
[그림 2-14] 고령 1인 가구 분포	46
[그림 2-15] 저층주거지 자가 비율 분포	47
[그림 2-16] 문화시설·공원 등 접근 용이성	50
[그림 2-17] 주차시설 이용 편의성	50

[그림 2-18] 치안·방범 상태	50
[그림 2-19] 이웃과의 관계(유대감)	50
[그림 2-20] 주택에 대한 만족	51
[그림 2-21] 전반적인 주거환경만족도	51
[그림 3-1] 주택 규모 추이	55
[그림 3-2] 용적률 추이	57
[그림 3-3] 2010년대 신축주택의 규모 변화	59
[그림 3-4] 2010년대 신축주택의 밀도 변화	59
[그림 3-5] 높은 용적률과 세대밀도로 구성된 지역	62
[그림 3-6] 4m 미만 도로와 접한 필지 밀집지역	64
[그림 3-7] 공원 소외지역	66
[그림 3-8] 거주자우선 노상주차장 현황	67
[그림 3-9] 고령·노후주거지	70
[그림 3-10] 1990년대와 2010년대 용도지역별 주택유형 비율	72
[그림 3-11] 자치구별 해제구역의 분포	75
[그림 4-1] 저층주거지의 유형화	79
[그림 4-2] 서울시 저층주거지의 유형별 분포 현황	81
[그림 4-3] 노후주택 밀집지역의 변화과정	82
[그림 4-4] 상도동 현황	83
[그림 4-5] 자연발생 혼재지역의 변화과정	84
[그림 4-6] 수유동 현황	85
[그림 4-7] 필지 여건에 따라 신축이 어려운 사례	85
[그림 4-8] 노후 고밀주택 밀집지역의 변화과정	86
[그림 4-9] 석관동 현황	87
[그림 4-10] 서울시 주거지 조성사업 시기	89

[그림 4-11] 다가구주택 건축허가연도별 비율	89
[그림 4-12] 노후 다가구주택 밀집지역 내 공공사업 현황	91
[그림 4-13] 주거환경개선사업구역의 도로 현황	93
[그림 4-14] 주거환경개선사업구역의 특성별 사례	94
[그림 4-15] 주거환경개선사업구역의 고밀 개발	96
[그림 4-16] 주거환경개선사업구역의 열악한 거주 환경	97
[그림 4-17] 주거환경개선사업구역의 관리 쟁점	98
[그림 4-18] 주거환경개선사업구역의 노후화	99
[그림 4-19] 계획조성 혼재지역의 변화과정	100
[그림 4-20] 계획조성 혼재지역의 주택유형 비율(동수 기준)	102
[그림 4-21] 계획조성 혼재지역의 대지면적별 분포	103
[그림 4-22] 계획조성 혼재지역의 건축 연도별 분포	103
[그림 4-23] 계획조성 혼재지역의 사례	103
[그림 4-24] 계획조성 혼재지역의 현황	106