



**대한국토·도시계획학회**  
**2010 국토·도시아카데미**

**제2회 도시계획·도시개발 여름학교**

**- 도시재생 다시보기 -**



# 목 차

• 인사말		<2>
• 여름학교 세부일정		<3>
• 강의자료		
– 도시재생이란?	허재완 회장(중앙대)	<5>
– 도시재생관련법의 이해	이삼수 박사(LH공사 수석연구원)	<19>
– 서울시 도시 및 주거환경정비의 이해	정종대 박사(서울시 주택과장)	<39>
– 도시재생의 정책적 방향	양재섭 박사(서울시정연구원)	<56>
– 도시정비사업 이해 및 사례	민경호 부사장(DA 사무소)	<86>
– 수도권 정비사업 현황과 문제점	민범기 대표(테라도시건축사무소)	<96>
– 도시재정비촉진사업 이해 및 사례	윤중경 사장(제일엔지니어링)	<111>
– 해외사례:도시재정비, 재개발, 재건축	여옥경 교수(한양사이버대학교)	<138>
– 도시재생과 순환재개발/이주대책	정채효 사장(경동기술공사)	<159>
– 주민참여와 도시재생	홍경구 교수(대구대)	<170>
– 도시재생관련 판례	이명훈 교수(한양대)	<191>
– 도시재생의 미래	이우종 부회장(경원대)	<203>

## 제2회 도시계획도시개발여름학교를 개최하면서

대한국토도시계획학회는 지난 51년 동안 초기의 척박한 환경 속에서도 우리나라의 국토와 도시 분야의 학문적 기술적 분야를 담당하여 성장하여 왔습니다. 특히 학문적인 분야에서 국토, 도시 분야의 학과를 각 대학에 설립하고 학부, 대학원의 석사, 박사를 배출하였습니다. 또한 우리나라의 기술이 일천한 시기에도 도시계획, 도시설계, 교통계획, 교통공학, 도시경제, 도시환경 등 도시 관련의 많은 세분화된 분야의 기술자를 교육을 통해 양성함으로써 우리나라의 기반 확보에 기여해 왔습니다. 이처럼 학회는 젊은 인재의 양성과 전문성 확보에 남다른 관심을 기울이고 있습니다.

이번 제2회 도시계획도시개발여름학교는 급격히 변화하는 한국사회의 도시 관련 분야 중 “도시재생” 분야를 학문적, 법적, 기술적으로 되새겨보는 집중적인 교육의 장을 마련해 보았습니다. 이번 여름학교는 미래세대를 위하여 방학 중에 실시하는 집중교육입니다. 충분한 시간을 배려하지는 못하였지만 국내의 이 분야에서 활동하는 전문가들을 모시고 국토, 도시 관련 대학의 학부 3,4학년 학생과 대학원의 석사, 박사과정 학생들에게 큰 흐름의 “도시재생 다시보기”라는 제목으로 3일간의 교육을 실시하고자 합니다.

앞서가는 학회, 현재의 사회적 패러다임을 수용하는 학회, 과거로부터의 답습해오는 문제점을 해결하는 대안을 제시하는 학회라는 명제 속에서 여름학교를 통하여 그동안 접하기 힘들었던 분야를 집중해서 교육함으로써 학회를 통하여 많은 젊은 학도들이 조금이라도 “도시재생”분야에 더욱 많은 학문적, 기술적 관심을 갖게 되기를 기원합니다.

이를 위해 흔쾌하게 강의를 허락해주신 각 분야의 도시재생 분야에서 전문가로 이루어진 12분의 강사진분들께 진심으로 감사드립니다. 학회에서 학생들을 위한 봉사적 차원에서 강의비 없이 진행되는 과정이기에 더욱 뜻 깊은 강좌라 생각합니다. 또한 강의실 대여와 강의책자발간, 원고료 및 기타비용을 위해 어려운 경제여건 속에서도 후원하여 주신 대우조선해양건설, 건원 종합건축사사무소, A&U 건축사사무소, RDF network에 진심으로 감사드립니다.

이를 주관하고 있는 대한국토도시계획학회 국토도시아카데미 원장 김홍규교수(연세대 도시공학과)와 간사를 맡아 수고해 주시는 홍경구교수(대구대학교), 여옥경교수(한양사이버대학교)와 15분의 아카데미위원님들께 감사드립니다. 또한 학회의 김성현국장님과 소희대리님께도 감사드립니다.

139명의 학부 3,4 학년, 석사, 박사 과정 학생들의 참여를 통하여 3일간의 짧은 기간이지만 그 안에서 큰 배움이 있기를 기대합니다. 국토도시계획학회의 미래세대의 활동을 기대해 보면서 큰 도약이 있기를 바랍니다.

**대한국토도시계획학회 회장 허재완**

# 도시계획 도시개발 여름학교 일정

	일자	과목	강사명	
8월 23일 (월)	12:50 ~ 1:00	입학식 및 강사진 소개	김홍규 교수 (연세대)	국토도시아카데미 원장 (10분)
	1:00 ~ 1:50	도시재생이란?	허재완 회장 (중앙대)	국토도시계획학회 회장 (50분)
	1:55 ~ 3:55	도시재생관련법의 이해(1) - 도시 및 주거환경정비법, 특별법 및 도시개발법 -	이삼수박사 (LH공사 수석연구원)	(1시간50분)
	4:05 ~ 5:55	서울시 도시 및 주거환경정비의 이해	정종대 박사 (서울시 주택과장)	(1시간50분)
	5:55 ~ 6:00	마무리		(5분)
8월 24일 (화)	12:50 ~ 1:00	강사진 소개	김홍규 교수 (연세대)	국토도시아카데미 원장 (10분)
	1:00 ~ 2:30	도시재생의 정책적 방향	양재섭박사 (서울시정개발연구원 연구위원)	(1시간30분)
	2:35 ~ 4:05	사례: 도시정비사업 이해 및 사례 - 주택재개발, 주택재건축, 주거환경정비사업, 도시환경정비사업 -	민경호 부사장 (DA그룹 종합건축사사무소)	(1시간30분)
	4:10 ~ 5:40	사례: 수도권 정비사업 현황과 문제점 - 주택재개발, 주택재건축, 주거환경정비사업, 도시환경정비사업 -	민범기 대표 (테라도시건축 사무소)	(1시간30분)
	5:45 ~ 7:15	사례: 도시재정비촉진사업 이해 및 사례 - 촉진계획수립 및 촉진사업 -	윤중경 사장 (제일엔지니어링)	(1시간30분)
	7:15 ~ 7:20	마무리		(5분)
8월 25일 (수)	9:50 ~ 10:00	강사진소개	김홍규 교수 (연세대)	국토도시아카데미 원장 (10분)
	10:00 ~ 11:40	해외사례:도시재정비, 재개발, 재건축	여옥경 교수 (한양사이버대학)	(1시간40분)
	11:40 ~ 12:40	점심식사		개별식사(60분)
	12:40 ~ 2:20	도시재생과 순환재개발/이주대책	정채호 사장 (경동기술공사)	한국한기술사회 회장(1시간40분)
	2:25 ~ 4:05	주민참여와 도시재생	홍경구 교수 (대구대)	(1시간40분)
	4:10 ~ 5:50	도시재생관련 판례	이명훈교수 (한양대)	(1시간40분)
	5:55 ~ 6:45	도시재생의 미래	이우종 부회장 (경원대 교수)	국토도시계획학회 부회장 (50분)
	6:45 ~ 7:00	수료식 및 수료증 수여	허재완 회장 (중앙대교수)	국토도시계획학회 회장(15분)

# 강의자료 ( 8/23 )

도시재생이란?

허재완 회장  
(중앙대)

도시재생관련법의 이해

- 도시 및 주거환경정비법,
- 특별법 및 도시개발법 -

이삼수박사  
(LH공사 수석연구원)

서울시 도시 및

주거환경정비의 이해

정종대 박사  
(서울시 주택과장)

# 도시재생사업의 이해

**2010. 8.**

허재완 (중앙대)

## 1. 도시재생의 개념

### □ 도시재생의 정의

- 도시기능의 회복 또는 주거환경이 불량한 지역의 물리적 환경개선을 위한 계획적 개발과정을 의미
  - 도시재생.. 학술적 용어
  - 도시정비.. 법률적 용어
- \* Urban Redevelopment, Urban Renewal, Urban Restructuring, Urban Revitalization, Urban Renaissance,

### □ 도시재생의 특성

- (舊도심을 대상) 구도심을 대상으로 이루어진다는 점에서 新도시를 대상으로 하는 택지개발사업 등과 구별
- (도시정비 및 주거환경개선 수단) 물리적으로나 사회적·경제적으로 비효율적인 도시공간구조의 개선을 목적
- (주택공급 수단) 노후불량주거지를 고층·고밀개발하여 주택공급을 확대하는 방안으로 활용됨
- (이해관계의 복잡) 토지 및 건물소유자, 임차인, 시행 및 시공사, 지자체 등 다양한 이해관계인이 관련되어 있으며 서로의 이해관계 충돌로 인한 갈등 발생



## □ 도시재생사업의 종류

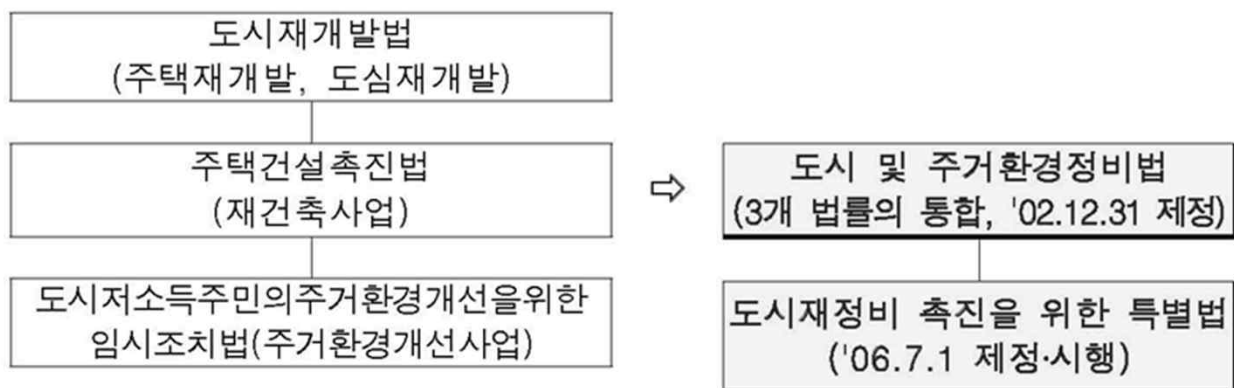
- (정비사업) 이미 건축물이 건설되어 있는 구도심에서 기반시설을 정비하고 건축물을 개량하거나 건설하는 사업
  - 주거환경개선사업(기반시설 극히열악), 주택재개발사업(열악), 주택 재건축사업(양호), 도시환경정비사업(상업 또는 공업지역)
- (재정비촉진사업) 다수의 정비사업 등을 포괄하여 하나의 촉진사업으로 지정하여 기성시가지를 광역적으로 개발하는 사업 ==> 일명 뉴타운

## □ 도시재생사업 추진 실적

- 정비사업
  - 재개발·재건축사업: 2009년 6월말 현재 전국 1,270 곳 (서울 196곳), 면적 67,194천㎡ 추진 중
- 재정비촉진사업
  - '10년 2월 현재까지 전국 75개 재정비촉진지구 지정
  - 서울 29, 경기 23, 인천 2, 부산 5, 대전 9곳 등 지정, 면적 77km<sup>2</sup>
  - ※ 46곳이 재정비촉진계획 결정·고시된 상태임

## 2. 도시재생사업제도

- 과거 3개의 개별 법률에 의해 별도로 진행되던 것을 「도시 및 주거환경정비법」 제정으로 하나의 법률로 통합



## □ 도시 및 주거환경정비법 제정취지('03.7.1 시행)

- '70년대 건설된 공동주택이 본격적으로 노후화('90년대 말)됨에 따라 재건축사업에 대한 관리 필요성 제기
  - ☞ 주택건설촉진법상 재건축 조문이 3개에 불과 → 보완하여 구체화
- 「先계획-後개발」 원칙에 따라 도시의 계획적관리 필요성 제기
  - ☞ 기본계획 및 정비계획을 사전에 수립하도록 하여 난개발 방지
- 유사 사업의 통일적 규율 필요성 제기
  - ☞ 3개의 별개 법률에 의해 규율되던 사업을 하나의 법률로 통합

## □ 정비사업별 특성

	사업의 정의
주거환경개선 사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
도시환경정비 사업	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- (재개발 사업) 주로 강북 단독·다세대주택 밀집지역에서 시행, 영세 가옥주 및 세입자 비율이 높아 조합과 갈등 多
- (재건축 사업) 잠실 등 기존 아파트 지구에서 시행, 높은 개발이익 및 좋은 입지여건으로 집값상승 주도
- (도시환경정비 사업) 종로, 영등포 등 상업·공업 지역에서 시행, 최근 용산화재사건과 같이 종전 상가세입자 갈등 多
- (주거환경개선 사업) 달동네와 같이 열악한 곳에서 시행, 공공이 수용을 통해 단독시행하며 국고 등 국가지원사업

## □ 정비사업 추진절차

- 주거환경개선사업의 경우 공영개발로 추진되고, 기타 사업은 조합방식을 원칙으로 하고 긴급사업, 순환재개발, 부진사업지구

## 등은 공영개발로 추진

## 《조합 및 지정방식의 정비사업 절차》

조합방식	주공등 지정방식	주요기준
기본계획 수립 ↓	기본계획 수립 ↓	-특별시·광역시·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획)
정비구역 지정 ↓	정비구역 지정 ↓	-기본계획의 범위내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획 -구역 지정시 행위제한의무 발생
<b>추진위원회 승인</b> ↓	<b>주민대표회의 승인</b> ↓	-토지등소유자 과반수 동의를 먼저 얻어 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
<b>조합설립 인가</b> ↓	<b>시행자 지정</b> ↓ (도급)	-조합구성 : 3/4이상 동의, 시행자지정 : 2/3이상 동의
<b>시공사 선정</b> ↓		
사업시행인가 ↓	사업시행인가 ↓ (감독)	-설계의 확정을 통해 건축내용을 인가 받음
<b>감리자 선정</b> ↓		
관리처분인가 ↓	관리처분인가 ↓	-조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가분담금 등 권리관계를 확정
철거·착공 ↓	철거·착공 ↓	-기존 건축물을 철거/ 주민 이주
<b>준공검사 신청</b> ↓	<b>자체 준공검사</b> ↓ (통보)	-신축건축물 준공
<b>준공인가</b> ↓		
정산, 조합해산	정산	-추가분담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료

## □ 도시 재정비촉진을 위한 특별법 제정 취지('06.7.1 제정·시행)

○ 소규모 단위사업(재개발, 재건축 등)으로는 기반시설을 효율적으로 확보, 배치할 수 없는 한계\* 지적 (근본적 주거환경개선 한계)

☞ 이에 따라 개별사업을 하나의 광역사업으로 연계하여 개발함으로써 기반시설의 효율적인 확보·배치 도모

\* 재정비촉진지구 내에서 시행 가능한 개별사업

- 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업 (도시 및 주거환경정비법)
- 도시개발사업(도시개발법)
- 시장정비사업(전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법)
- 도시계획시설사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

### 0. 재정비촉진지구 유형

구분	주거지형	중심지형	고밀복합형
사업목적	노후주택 밀집지역의 개량, 기반시설 설치	토지이용 효율화 도심 부도심 기능 회복	대중교통 및 기반시설 양호지역의 고밀복합개발
대상지	주거지역으로 주거 환경개선 및 기반시설 정비가 필요한 지역	상업지역 또는 공업 지역의 기반시설 낙후 지역	역세권, 간선도로 교차지 등 대중교통이 양호한 지역
면적	50만㎡	20만㎡	10만㎡
주택공급	임대주택 건설 (증가용적률의 50~75%)	임대주택(최동)	임대주택(최동) 소형주택 건설 의무 (증가용적률의 75%이상을 60㎡ 이하 건설)

\* 고밀복합형은 '10.6.30 시행('09.12.29 법률 개정)으로 현재 시행령 개정 중

0. 광역적인 사업단위를 설정하고 총괄계획가, 총괄사업관리자를 통해 체계적인 계획 수립과 사업 관리 도모

\* 총괄계획가 : 계획수립의 전 과정을 총괄조정하기 위해 도시계획, 도시설계, 건축 등 분야의 전문가를 위촉

\*\* 총괄사업관리자 : 재정비촉진지구 안의 모든 사업 및 기반시설 설치 등을 총괄관리하기 위해 LH공사, 또는 지방공사를 지정

0. (주요 특례사항) 사업 활성화 위해 특례 부여

- 재개발 구역지정요건 완화
- 주택 건설 비율 완화 (85㎡이하 주택 80% → 60%이상)
- 용적률 완화(법 상한까지 허용), 용도지역 변경 용이
- 중심지형·고밀복합형은 주차장 및 학교 교지확보 기준 완화
  - \* 고밀복합형은 주택건설기준의 주차장 기준 추가 완화
- 지방세 및 과밀부담금 감면 등
- 기반시설 설치비 국비지원

0. (기반시설비 지원) ① 낙후지역 등 기반시설이 열악한 지역과 ② 재정여건이 열악한 지역에 기반시설비 10~50%를 국비 지원

0. (개발이익 환수) 기반시설 설치비 부담 및 증가 용적률의 50%~75%(수도권 과밀억제권역)를 임대주택으로 건설하여 공공에 공급

\* 수도권 과밀억제권역을 제외한 지역은 25%~75%를 임대주택으로 건설

## 0. 재정비촉진사업 추진절차

- 기반시설의 설치를 위해 재정비촉진계획의 결정 등에 관한 절차를 별도로 두고 있으나,

\* 개별사업의 추진은 개별 법률에 따라 진행됨

단계	추진내용	주관 [처리사항]
재정비촉진지구	재정비촉진지구 지정 신청 (주민공람, 지방의회 의견청취 후)	시장·군수·구청장
	↓	
	관계행정기관 협의 및 시·도도시계획위원회 심의 (또는 도시재정비위원회 심의)	시·도지사
↓		
지정	재정비촉진지구 지정 및 고시	시·도지사 - 국토부장관에게 보고
↓		
재정비촉진계획	재정비촉진계획 수립	시장·군수·구청장 - 총괄계획가 위촉(시·도지사) - 팔사업관리자 지정 - 사업협의회구성(20인이내)
	↓	
	주민공람, 지방의회 의견청취 및 공청회개최	시장·군수·구청장
	↓	
결정	관계행정기관 협의 및 시·도도시계획위원회 심의	시·도지사
	↓	
	재정비촉진계획 결정 및 고시 - 재정비촉진계획에 부적합 건축물 등 설치제한	시·도지사 - 국토부장관에게 보고
↓		
사업시행	기반시설 설치 - 도로·공원·문화시설 등 - 민간투자사업	총괄사업관리자·사업시행자 (시장·군수·구청장)
	↓	
	개별법에 의한 사업추진 - 추진위원회, 조합설립인가 등	사업시행자 (시장·군수·구청장)

### 3. 최근 제도개선: 세입자보호강화 (도정법)

- 용산사고와 같은 문제가 재발되지 않도록 하기 위해 관계부처 합동 회의, 국무회의 등을 통해 주택정비사업에 대한 개선방안을 마련하고 이에 따라 도정법 개정('09.5.27)

#### ① 투명성·공정성 강화

- 사업시행계획서, 관리처분계획서 등 정비사업 시행에 관한 정보를 세입자에게도 공개 의무화
- LH등 공공이 사업시행자인 경우, 세입자에게 철거, 이주, 보상, 임대주택 공급 등에 대한 의견 제시권을 부여
- 시장·군수가 감정평가업자를 직접 선정, 조합원 및 세입자에 대한 평가의 공정성을 확보
- 조합의 회계감사는 구청장이 직접 선정한 기관에서 수행토록 하여 회계감사에 대한 투명성 및 객관성 확보
- 관리처분인가 고시가 있는 경우 소유자, 임차권자 등은 사용·수익을 할 수 없었으나, 손실보상이 완료되지 않은 경우에는 사용·수익권 허용
- 상가 임대차계약시 건물주가 세입자에게 추진단계, 철거예정시기 등을 고지토록 의무화

#### ② 분쟁의 적극적 조정

- 재개발 시행과 관련한 분쟁해결을 위해 시·군·구에 분쟁조정 위원회를 설치('10.1.1 시행)
  - (중재대상) 정비사업의 시행과 관련된 모든 사항을 포함하되, 관



계법령에 따른 기타 위원회와 중복되지 않도록 함

- (운영 방안) 위원회의 구성, 조정절차 등 기본적인 사항은 법률로 규정하되 세부운영방안은 시·도 조례에 위임

### ③ 손실보상 및 지원대책 강화

- 주택재개발·주택재건축에만 수립하던 세입자 이주대책을 용산사교와 같은 도시환경정비사업에도 수립하도록 의무
- 관리처분계획 수립 시 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액을 포함하여 수립하도록 의무화
- 재개발사업으로 인해 상가 세입자에게 주어지는 상가 휴업보상금을 3개월에서 4개월로 상향조정
- 토지보상법 보상기준 이상으로 세입자보호대책을 마련할 경우 25% 범위내에서 용적률 인센티브 부여
  - \* 보상기준 : 주거이전비 4개월(4인 가족 기준 약 1.4천만원), 휴업보상비 4개월
- 사업시행계획의 작성시 조합원에게 분양하고 남은 상가에 대해 상가세입자에게 우선 분양에 관한 사항을 포함
- 자치단체에 설치된 주거환경정비기금을 활용, 손실보상금의 용자·세입자 정착자금 지원 등으로 원주민 재정착률 제고
- LH등 공공이 건설하는 임대주택을 세입자들을 위한 순환용주택으로 활용하고, 계속 거주 희망자에게 우선 분양·임대할 수 있도록 조치
  - \* 공급 예정 물량의 50%범위에서 순환용주택으로 활용하고, 전세가격 급등시 50% 초과 가능

## 참고 1

## 정비사업과 재정비촉진사업 비교

구 분	정비사업(재개발사업 등)	재정비촉진사업
목 적	재개발, 재건축 등 정비사업을 선계획-후 개발 원칙으로 구역별 계획을 수립하여 사업시행, 관리처분 등 사업의 단계별 절차 규정	정비사업 등 개별사업을 광역적으로 지구 지정하여 계획하므로써 기반시설 확충, 분담 및 계획절차 규정 (사업시행 등은 관계 법률에 따름)
대 상	정비기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역을 구역으로 결정	재개발 등 정비사업의 개별구역을 광역적으로 지구를 지정하고 계획을 수립·결정
사업 유형	<b>정비구역별 개별사업</b> ○ 주택재개발 ○ 주택재건축 ○ 도시환경정비사업 ○ 주거환경개선사업 * 정비구역내 1개의 사업 존재	<b>재정비촉진지구 내 포함사업</b> ○ 정비사업 ○ 도시개발사업, 시장정비사업 ○ 도시계획시설사업 * 촉진지구내 수 개의 개별구역이 존재
규 모	○ 지자체조례: 구역별사업(1만㎡이상) - 평균 3만~5만㎡ 수준	○ 주거지형 : 50만㎡이상 ○ 중심지형 : 20만㎡이상 ○ 고밀복합형 : 10만㎡이상
시행 절차	정비기본계획→정비계획 수립 및 구역지정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	지구지정→재정비촉진계획 수립 및 결정→개별법에 따른 절차 이행
특례 사항	-	○ 용적률 등 건축규제 완화 ○ 주택의 규모별 비율 완화 ○ 지방세 및 과밀부담금 감면 ○ 교육환경개선 특례

## 참고 2 정비사업별 비교

구 분	주택재개발사업 (대상: 단독밀집)	주택재건축사업 (대상: 공동주택)	도시환경정비사업 (대상: 상업·공업지역)	주거환경개선사업 (대상: 단독밀집)
시행 주체	- 조합 - 조합 + 지자체·주공 지방공사·건설업체 - 주공등 : 토지등소 유자 2/3 요구시	- 재건축 조합 - 조합 + 지자체·주공 지방공사 - 주공등 : 토지등소 유자 2/3 요구시	- 조합 - 토지등소유자 (비조합) - 주공등 : 토지등소 유자 2/3 요구시	- 지자체, 주공 등
시행 절차	- 기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 추진위 원회 승인 → 조합 설립 → 사업시행인 가 → 관리처분계획 인가 → 분양 → 공사 → 준공 및 이전	- 좌동 * 재개발 사업에서 구역지정 전에 안전진단 추가	- 조합 방식은 재 개발과 동일 - 토지등소유자 방 식은 추진위, 조 합설립 없이 사업 시행인가	- 기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 사업시 행인가 → 분양 → 공 사 → 준공 및 이전
주택 규모	- 국토부 고시 · 85㎡ 이하 80% 이상 · 임대주택: 17% 이상 ※ 수도권 이외지역: 임대주택 50%내 완화	- 국토부 고시 · 85㎡ 이하 60% 이상 · 법적상한용적률까지 건축을 허용하되, 완 화용적률의 일부를 60㎡이하 임대주택으 로 환수	- 제한 없음	- 국토부 고시 · 85㎡이하 90% 이상 · 임대주택: 20% 이상
공급 대상	- 토지등소유자 - 세입자: 임대주택 - 잔여분: 일반분양	- 조합원(건물 및 부 속토지) - 잔여분: 일반분양	- 토지등소유자	- 토지등소유자 - 세입자: 임대주택 - 잔여분: 일반분양
세입자 대책	- 세입자용 임대주택 건설·공급 - 주거이전비·휴업 보상비	- 없음	- 주거이전비·휴업 보상비	- 세입자용 임대주택 건설·공급 - 주거이전비·휴업 보상비
공공 지원	- 국공유지 처분 혜택	- 없음		- 국가지자체 보조 - 국공유지 무상양여
주민 동의	- 조합설립시 동의 : 토지 또는 건물 소유자의 3/4 이 상 + 토지면적 1/2 이상	- 조합설립시 동의 : 동별 구분소유자 의 2/3이상+토지 면적 1/2 이상 + 전체 구분소유자 및 토지면적 3/4 이상	- 조합방식 : 재개 발과 동일 - 토지등소유자 방식 : 사업시행인가시 토 지등소유자의 3/4 이상	- 토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세 대수의 1/2이상
	- 공공시행: 토지면적 1/2이상 + 토지등 소유자의 2/3 이상	- 좌동	- 좌동	
미동자 토지	- 수용 (시행인가이후)	- 매도청구 가능 (조합설립이후)	- 수용 (시행인가 이후)	- 수용 (시행인가 이후)

### 참고 3 정비사업 추진 현황

□ '09년 6월말 현재 전국 1,270곳(서울 196곳), 면적 67,194천㎡  
재개발, 재건축 정비구역 사업추진 중

(단위 : 개)

		계	재개발사업	재건축사업
총 계		1,270	736	534
수도권	계	545	315	230
	서울시	196	125	71
	경기	237	99	138
	인천	112	91	21
지방		725	421	304

#### ○ 재건축사업 ('09.6월말 현재)

계	정비구역 지정	추진위 구성	조합 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공
534	67	196	72	72	40	87

#### ○ 재개발사업 ('09.6월말 현재)

계	정비구역 지정	추진위 구성	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공
736	140	292	160	72	29	43

# 도시재생관련법의 이해

2010.08.23

LH 토지주택연구원  
수석연구원 이삼수

## 순 서

1. 도시 재생관련법의 개요
2. 도시및주거환경정비법
3. 도시 재정비촉진을 위한 특별법
4. 최근의 도시 재생관련법 정비 동향

# 01

## 도시재생관련법의 개요

- 도시재생의 개념 및 관련법률
- 도시재생관련법의 변천
- 도시재생관련법의 개요

### 1. 도시재생의 개념 및 관련 법률

#### ● 도시재생의 개념

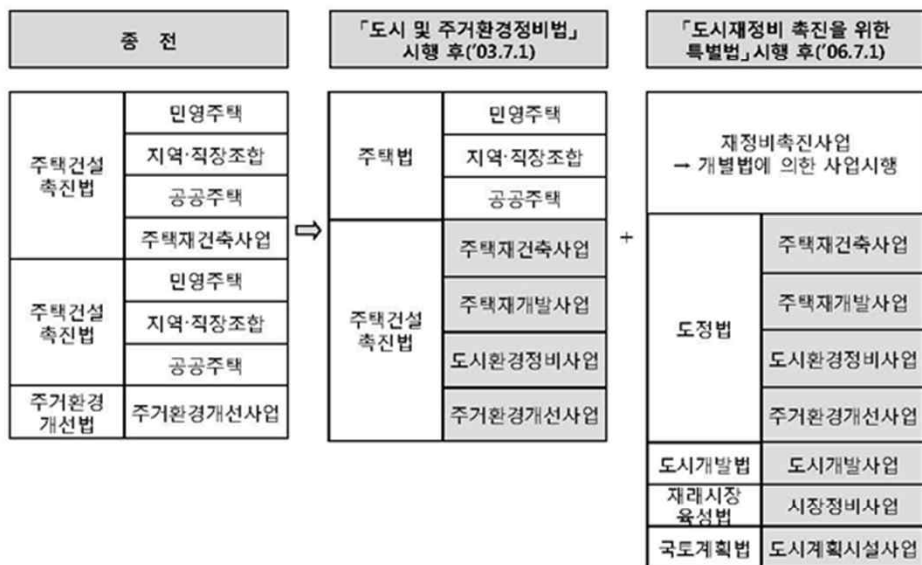
- 도시재생 : 낙후된 기존 도심에 새로운 기능(주거, 상업, 업무, 생산, 위락 등)을 도입/창출하여 기존의 물리적 환경정비뿐만 아니라 사회, 경제, 문화적 요소를 가미하여 도시를 새롭게 창조하는 수단



- 협의의 개념 : 기존의 정비사업(주거환경, 도로/주차장 등 물리적 환경정비)에 재정비촉진 사업 등을 포함한 물리적 개발/재생을 말함
- 광의의 개념 : 물리적 재생뿐만 아니라 사회/문화/복지 등의 사회적 재생 및 지역경제/산업활성화를 위한 경제적 재생을 포괄하는 재생사업을 말함

# 1. 도시재생의 개념 및 관련 법률

## ● 도시재생사업의 관련 법률(협약의 개념)



# 2. 도시재생관련법의 변천



### 3. 도시재생관련법의 개요

#### ● 정비사업

- 목적 : 도시환경의 개선 및 주거환경의 질 제고
- 정의 : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업

사업유형	기반시설	용도지역	노후·불량 건축물	시행목적
주거환경개선사업	극히 열악	주거지역	과도하게 밀집	주거환경 개선
주택재개발사업	열악	-	밀집	-
주택재건축사업	양호	-	-	-
도시환경정비사업	-	상업·공업지역	-	도시환경 개선

#### ● 재정비촉진사업

- 목적 : 도시의 균형발전 도모 및 국민의 삶의 질 제고
- 정의 : 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위한 사업
- 사업유형 : 도시 및 주거환경정비법상의 정비사업, 도시개발법상의 도시개발사업, 재래시장 및 상점가육성을 위한 특별법상의 시장정비사업, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 도시계획시설사업

7

### 3. 도시재생관련법의 개요

#### ● 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

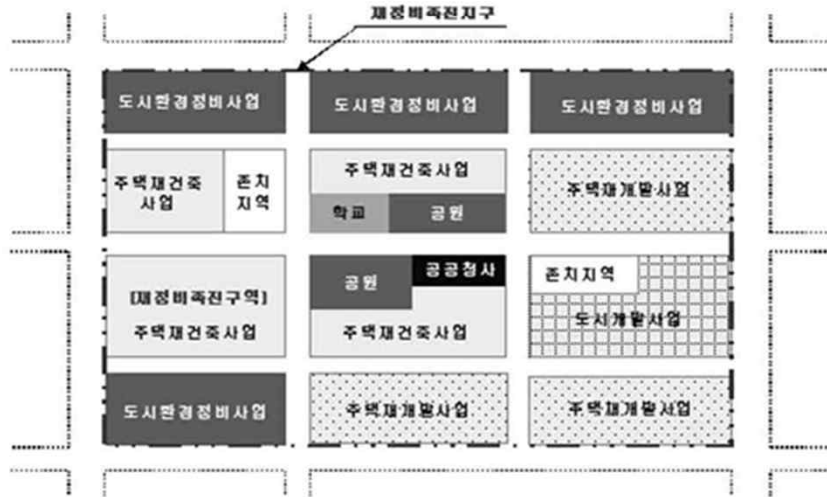
구분	정비사업	재정비촉진사업
근거법률	도정법	도축법
개발방식	소규모 블록별 개발	광역단위(생활권)별 선계획, 후개발
개발주체	- 지자체가 정비계획수립 - 민간(조합)이 정비계획에 따라 개발계획수립후 사업시행	- 단채장이 계획수립 및 도시기반시설 설치 - 민간(조합)은 촉진계획 고시후 아파트 등 건설
개발형태	주택개발 위주(기반시설부족 초래)	다양한 사업방식 혼용 (주거, 상업, 업무 등 복합 도시)
임대주택	- 전체 세대수의 17%이상(재개발) - 추가용적률의 30~50%를 소형주택 건설(재건축)	- 정비사업 임대주택 의무비율 - 건축규제완화로 증가하는 용적률의 25~75%이상 (기반시설 인센티브는 제외)
비용지원		- 지방세감면(문화시설, 종합병원 학원시설 등) - 기반시설 설치비용의 국고 지원
행위규제	- 정비구역지정 고시일로부터 개발 행위 제한	- 촉진지구 지정, 고시일로부터 개발행위 제한 - 토지거래 허가, 분양권리 제한 등
계획종관		- 종합계획(가전문가)
사업관리		- 사업총괄관리자(LH, 지방공사 등)
사업유형	- 정비구역별 다음의 개별 정비사업 - 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 ※ 정비구역내 1개의 사업 존재	- 재정비촉진지구내 포함된 다음의 사업 - 정비사업, 도시개발사업, 시장정비사업, 도시계획시설사업 ※ 촉진지구내 수개의 개별구역이 존재
시행절차	정비기본계획→정비계획 수립 및 구역지정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	지구지정→재정비촉진계획 수립 및 결정→개발법에 따른 절차 이행
특례사항	-	- 용도규제 완화 - 건축용, 용적률 등 건축규제 완화 - 주택의 규모별 비율 완화 - 지방세 및 과밀부담금 감면 - 교육환경개선 특례 등

8



### 3. 도시재생관련법의 개요

#### ● 정비구역과 재정비촉진지구의 비교



9

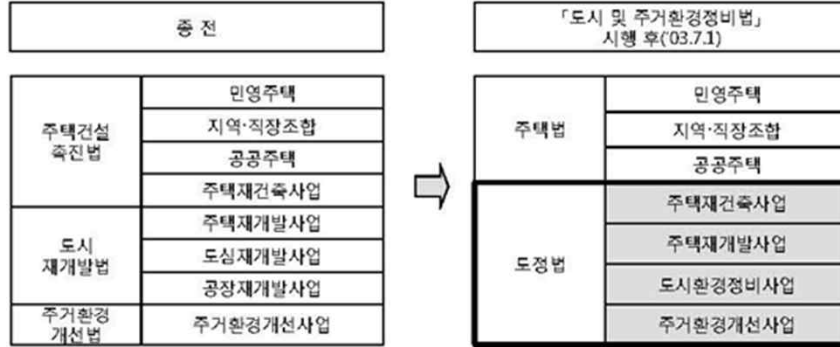
## 02

### 도시및주거환경정비법

- 도정법의 개요
- 도정법의 구성체계
- 정비사업의 이해
- 정비사업의 추진절차

## 1. 도정법의 개요

- 1970년대 건설된 공동주택이 본격적으로 노후화('90년대 말)됨에 따라 재건축사업에 대한 관리 필요성이 제기되어 주축법상 3개에 불과하던 재건축 조문을 보완하여 구체화함
- 「先계획-後개발」 원칙에 따라 도시의 계획적관리 필요성이 제기됨에 따라 기본계획 및 정비계획을 사전에 수립하도록 하여 난개발 방지함
- 유사 사업의 통일적 규율 필요성이 커져 3개의 별개 법률에 의해 규율되던 사업을 하나의 법률로 통합함



11

## 2. 도정법의 구성체계

### ● 도정법의 구성체계

총 칙 (1장)					
정비기본계획 수립 및 정비구역 지정 (2장)					
정비기본계획 수립, 정비계획수립 및 구역지정, 주택의 규모 및 건설비용, 행위제한 등					
정비사업의 시행 (3장)					
정비사업 시행	추진위 및 조합설립 등	사업시행 계획 등	사업시행을 위한 조치 등	관리차분 계획 등	공사완료에 따른 조치 등
정비사업의 시행방법 ·주관사업의 시행자 ·재개발사업 등의 시행자 ·사업대행자 지정 등 ·권리의무승계 ·시공자선정	조합설립, 추진위 구성 ·추진위원회 기능 ·추진위 조직/운영 ·조합의 설립인가 등 ·토지등소유자 동의방법 ·조합의 법인격 등 ·조합원의 자격 등 ·정관의 작성/변경 등 ·총회개최 및 의결사항 ·대의원회, 주민대표회 의 등	·사업시행인가 ·지정개발자의 사업비예치 등 ·사업시행계획서 작성 ·용역을 완화 및 소형주택건설 등 ·관계서류 공람 등 ·사업시행인가에 따른 인허가 의제 ·사업시행인가 특례 ·구역의 분할 및 결합 ·순환정비사업	·임시수용시설의 설치 등 ·손실보상 ·토지등의 수용/사용 ·매도정구 ·토지보상법 준용 ·재건축사업법위 특례 ·건축법등의 적용특례 ·다른 법령의 적용/배제 ·지상권 등의 해지 등	·분양공고 및 분양신청 ·분양 미신청자에 대한 조치 ·관리저분계획의 인가 등 ·관리저분계획의 공람 및 인가절차 등 ·주택의 공금 ·시공보증	·준공인가 ·인·허가 등의 의제 ·이전고시 등 ·건축물등에 대한 권리확정 ·등기절차, 권리변동 제한 ·청산금, 청산금의 정수방법 ·저당권의 몰상대위 등
비용의 부담 (4장)					
비용부담의 원칙, 비용의 조달, 정비기반시설 관리자의 비용부담, 보조 및 융자 정비기반시설의 설치, 토지 등의 귀속, 국/공유재산의 처분, 임대, 무상양여 등					

12

## 2. 도정법의 구성체계

### ● 도정법의 구성체계(계속)

<b>정비사업전문관리업 (5장)</b>
· 등록 · 업무제한 등 · 위탁자와의 관계 · 결격/등록취소 사유 등 · 조사 등
<b>감독 등 (6장)</b>
· 자료제출 등 · 회계감사 · 감독 · 정문
<b>보 직(7장)</b>
· 정비구역안의 건축물의 유지관리 · 재개발사업의 시행방식의 정한 · 관련자료 공개/보존 등 · 정비기금의 설치 등 · 노후/불량주거지의 개선계획 수립 · 권한의 위임
<b>벌 칙 (8장)</b>

### ● 정비관련사업 주요 법령

기본법률 및 조례	하위 지침 등	주요 관계법령
· 도정법(법률) · 도정법 시행령 (대통령령) · 도정법 시행규칙(국토부령) · 각 지자체 도시 및 주거환경정비 조례	· 도시·주거환경정비기본계획 수립지침 · 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 · 추진위원회의 운영규정/ 조합표준정관 · 임대주택 및 주택규모별 건설비율 · 도시 및 주거환경정비등기처리규칙 등	· 「주택법」 · 「주택건설기준 등에 관한 규정」 · 「주택공급에 관한 규칙」 · 「집합건물법」 · 「건축법」 등 · 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」

13

## 3. 정비사업의 이해

### ● 정비사업의 특징

- 「도정법」의 절차에 따라 도시기능 회복을 위해 정비구역 안에서 정비기반시설의 설치 및 주택 등 건축물의 개량 또는 건설하는 사업
- 도시기능이 상실되거나 정비기반시설이 부족한 지역을 정비구역으로 지정하여, 사업 시행계획으로 주택단지를 설계·시공하며, 관리처분계획으로 권리를 배분

### ● 정비사업의 종류

구 분	내 용	비 고
주거환경 개선사업	- 도시저소득주인이 집단으로 거주하는 지역 - 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경개선을 위해 시행하는 사업	
주택재개 발사업	- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환 경개선을 위해 시행하는 사업	
주택재건 촉사업	- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환 경 개선을 위해 시행하는 사업	- 정비구역이 아닌 구역에 서도 시행가능
도시환경 정비사업	- 상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심·부도심 등 도시기 능 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경개선을 위해 시행하는 사업	- 「도시재개발법」상 도심 재개발·공장재개발사업 에 해당

14

### 3. 정비사업의 이해

#### ● 정비사업별 비교

구분	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
대상	저소득자 집단 거주	단독주택 밀집	공동주택	상업·공업지역
시행자	-현지개발 : 시장·군수·구청장 LH등 * 지자체 : 정비기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량	-조합(단독) -LH등(단독) : 토지동소유자 2/3 이상 요구 시	좌동	좌동
	-수용방식 : 기초지자체장·LH등	-조합 + 지자체·LH등·건설 업체(공동)	-조합 + 지자체·LH등 (공동)	-토지동소유자 (단독또는 공동)
시행 절차	-기본계획 수립→정비계획 수 립 및 구역지정→사업시행인 가→분양→공사→준공 및 이 전	-기본계획 수립→정비계획 수 립 및 구역지정→주진위원회 승인→조합설립→사업시행 인가→관리처분계획인가→ 분양→공사→준공 및 이전	좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절 차 추가	-조합 방식은 재개발과 동 일 -토지동소유자 방식은 주 진위, 조합설립 없이 사업 시행인가

15

### 3. 정비사업의 이해

#### ● 정비사업별 비교

구분	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
공급 대상	-토지동소유자 -세입자: 임대주택 -잔여분: 일반분양	-토지동소유자 -세입자: 임대주택 -잔여분: 일반분양	-조합원(건물 및 부속토지) -잔여분: 일반분양	-토지동소유자
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설· 공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	없음	-주거이전비, 휴업보상금 지급
공공 지원	-국가·지자체 보조 -국공유지 무상양여	-국공유지 처분 혜택	없음	-국공유지 처분 혜택
용지 확보	-전면 수용에 의한 매수 (공동주택)	주인이 토지 및 건축물을 제 공한 후 원지 또는 관리처분 으로 토지 및 건축물을 받음	좌동	좌동
미동 의자 토지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)

16

### 3. 정비사업의 이해

#### ● 정비사업별 추진단계별 동의 기준

사업단계	주거환경개선사업	재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
주진위/주민대표회의	토지등소유자 과반수	작 동	작 동	작 동
조합설립	설립 불필요	토지등소유자 3/4 + 토지면적 1/2 이상 토지소유자	전체 3/4 이상 -동별 구분소유자 2/3 + 토지면적 1/2 이상 토지소유자	재개발사업과 동일
시행자지정	토지등소유자(정비계획 공람 공고일 현재)2/3 이상 + 세대주 세대수 과반수 (공고일 현재 3월 이상 거주)	-조합과 LH등이 공동시행(조합원 과반수 동의) -LH등이 단독시행 : 토지등소유자 2/3 이상 동의+토지면적 1/2 이상 토지소유자	재개발사업과 동일	-조합(토지등소유자)과 LH등이 공동시행(조합원 또는 토지등소유자 과반수 동의) -LH등이 단독시행 : 작동
사업시행인가	동의 불요	-총회에서 조합원 과반수 동의(공동시행 포함) -LH 단독시행은 동의 불필요	재개발사업과 동일	-작 동 -토지등소유자가 직접 시행시 3/4 이상 동의
관리처분계획인가	동의 불요	총회에서 조합원 총수의 과반수 의결	작 동	작 동

17

### 4. 정비사업의 추진절차



#### ■ 기본계획

- 사업에 대한 종합계획
  - 정비구역으로 지정될 예정인 구역과 그 인근 지역에 대해 개발 이후의 세대 규모와 인구 유입 등을 총량적으로 고려하여 광역적으로 계획 수립
- 도시및주거환경정비법에 따라 특별시장·광역시장 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립
  - ※서울시의 경우 3년 이내(2006년 6월, 연장가능)에 정비계획을 수립
- 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립
- 5년마다 그 타당성 여부를 검토 후 결과를 기본계획에 반영

#### ■ 기본계획의 목적

- 도시내 노후·불량한 주거 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 도시계획사업
  - 도시계획측면 → 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
  - 주택공급측면 → 공동주택의 건설로 주택공급 확대
  - 사회복지측면 → 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구

#### ■ 정비구역

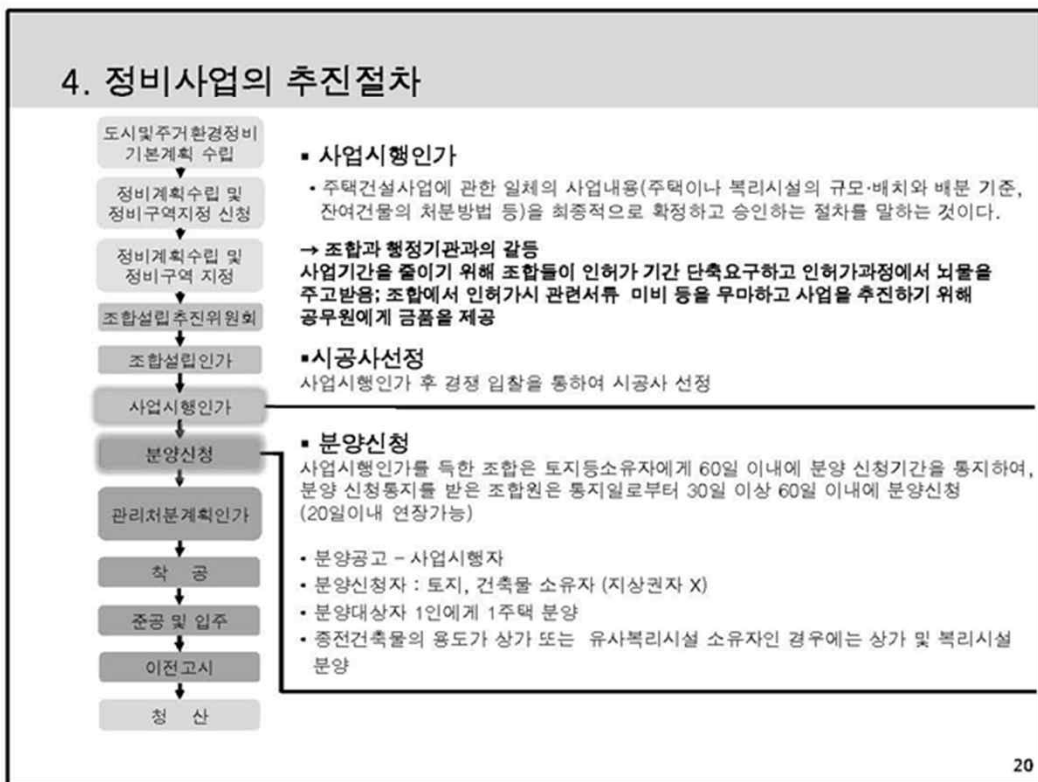
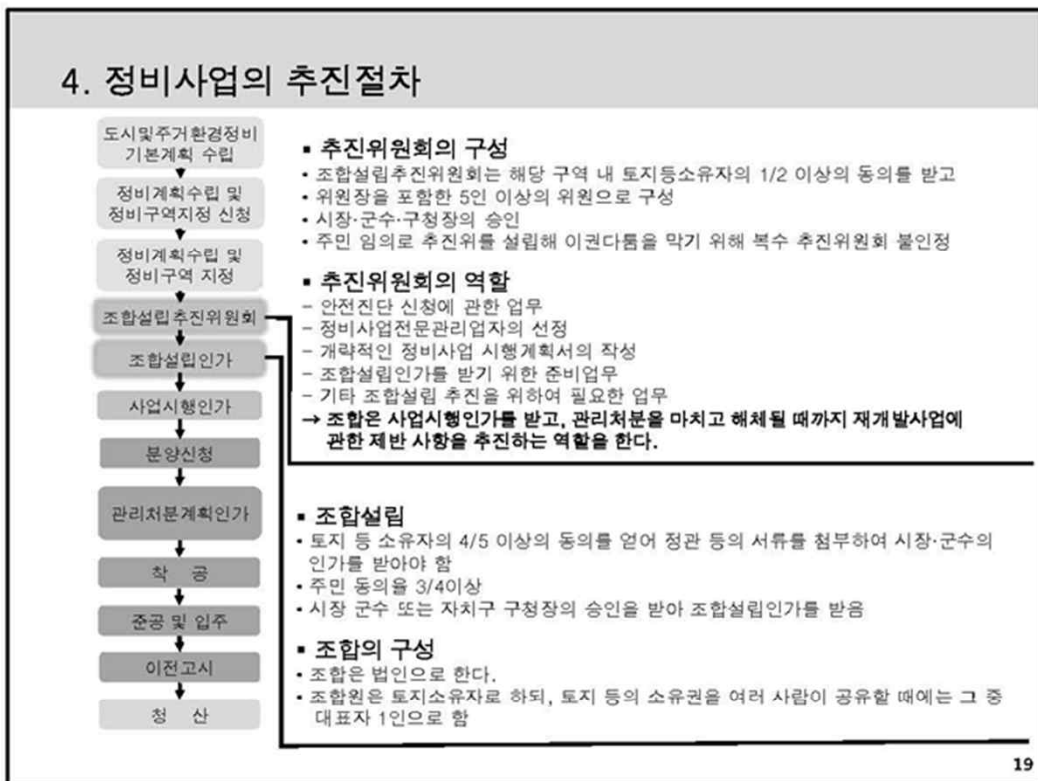
- 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 일정 기준에 따라 지정·고시된 구역

#### 주택재개발정비사업 구역 지정(예)

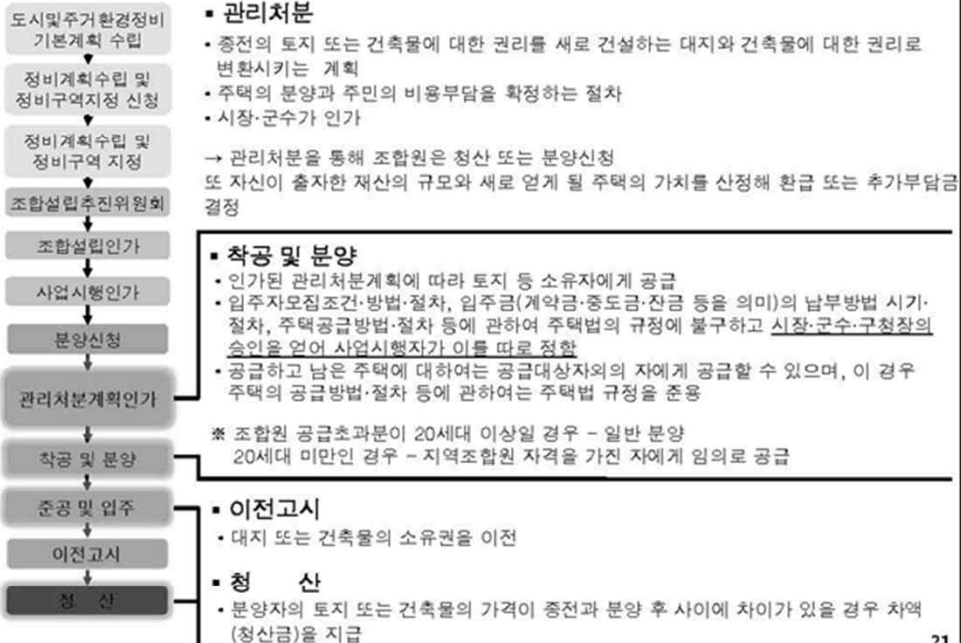
- 호수밀도 60이상이고 면적이 1ha 이상인 지역 중에 다음 조건을 갖춰야 지정될 수 있다.

- ① 노후불량 건축물의 수가 대상구역 안 건축물 총수의 60%이상의 경우
- ② 4m이상 도로에 접한 주택(점도율)이 구역 내 전체 주택의 30% 이하인 경우
- ③ 대지로서 효율가치가 현저히 떨어지는 과소필지(주거지역은 90㎡이하)나 부정형 세장형 필지가 대상구역 내 필지의 50% 이상인 경우
- ④ 침수 등 재해위험지역으로 신속한 사업이 필요한 곳

18



#### 4. 정비사업의 추진절차



21

## 03

### 도시재정비촉진을 위한 특별법

- 도촉법의 개요
- 도촉법의 구성체계
- 재정비촉진사업의 이해
- 재정비촉진계획의 추진절차
- 재정비촉진계획의 수립
- 개발이익의 환수
- 재정비촉진사업의 특례

## 1. 도촉법의 개요

### ● 재정비촉진사업의 도입배경(도시재정비촉진을 위한 특별법 제정)

기존 정비사업	재정비촉진사업
<p>개별적, 소규모 정비사업 시행</p> <p>- 기반시설 미비 - 국지적·부정형·불균형 개발 (→ 또 다른 난개발 초래)</p> <p>* 재개발·재건축 10,000㎡이상 (서울시 재개발평균 46,000㎡)</p>	<p>광역적 정비사업 시행</p> <p>- 도시기반시설의 획기적 개선 - 기존도시의 주택공급확대 - 도시의 균형발전 도모</p> <p>* 주거지형 : 50만㎡이상 중심지형 : 20만㎡이상</p>
<p>민간부문 주도의 개발</p> <p>- 사익에 치중, 공공편익시설 취약 - 막대한 사업비조달능력 부재 - 사업추진과정의 불투명 - 각종 분쟁 및 비리발생 - 사업기간 장기화 소요</p> <p>* 공공부문의 역할 소극적 (←도시재정비사업의 특성)</p>	<p>공공부문의 역할 확대</p> <p>- 재정비촉진계획의 수립 - 총괄사업관리자 지정 - 기반시설 선 투자 - 사업추진지연시 총괄사업관리자가 직접 사업시행 - 사업기간 단축</p>

23

## 2. 도촉법의 구성체계

<b>총 칙 (1장)</b>
• 목적    • 용어의 정의    • 다른 법률과의 관계 등
<b>재정비촉진지구의 지정 (2장)</b>
• 재정비촉진지구의 지정, • 촉진지구 지정 요건, • 촉진지구 지정 효력상실 등, • 행위제한 등
<b>재정비촉진계획의 수립 및 결정 (3장)</b>
• 재정비촉진계획 수립, • 기반시설 설치계획, • 기반시설 설치비용 분담, • 촉진계획의 결정 및 효력
<b>재정비촉진사업의 시행 (4장)</b>
• 촉진지구 사업시행 총괄관리, • 사업시행자, • 민간투자사업 등, • 사업협의회, • 사업시행촉진
<b>재정비촉진사업의 시행을 위한 지원 (5장)</b>
• 건축규제완화 특례, • 우선사업구역 특례, 주택규모 및 건설비용 특례, 증가용적률에 대한 주택규모 및 건설비용 특례, • 도시개발사업시행 특례, • 지방세 감면, • 과밀부담금 면제, • 특별회계 설치, • 교육환경개선 특례
<b>개발이익 환수 (6장)</b>
• 비용부담 원칙, • 지구단 기반시설 설치, • 지구단 기반시설 설치비용, • 기반시설 설치비용 지원, • 세입자등을 위한 임대주택 건설 등, 영세상인 및 상가 세입자 대책, • 임대주택의 건설
<b>보 칙 (7장)</b>
• 토지거래 허가구역 지정, • 토지 등 분할거래, • 도시재정비위원회, • 감독, • 자료제출 요구 등 • 벌칙의 공무원 의제

24



## 2. 도축법의 구성체계

### ● 정비사업관계 주요 법령

기본법률 및 조례	하위 지침 등	주요 관계법령
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도축법」(법률)</li> <li>• 「도축법 시행령」(대통령령)</li> <li>• 「도축법 시행규칙」(국토해양부령)</li> <li>• 각 지자체 도시재정비 촉진조례</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재정비촉진계획 수립지침</li> <li>• 종합계획가 업무지침</li> <li>• 종합사업관리자 업무지침</li> <li>• 재정비촉진사업의 임대주택 공급가격의 산정기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도정법」</li> <li>• 「도개법」</li> <li>• 「재래시장 및 상점가육성을 위한 특별법」</li> <li>• 「국토법」</li> <li>• 「주택법」</li> <li>• 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」</li> <li>• 「임대주택법 시행규칙」</li> <li>• 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 규칙」</li> </ul>

25

## 2. 도축법의 구성체계

### ● 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

- 재정비촉진지구 안에서는 다른 법률에 우선하여 「도축법」을 적용(도축법 제3조제1항)
- 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 「도축법」에 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계법률에 따름(도축법 제3조제2항)
- 주택재건축사업이 시행되는 재정비촉진구역에서는 다음의 도축법상 특례사항은 적용 배제(도축법 제3조제3항)
  - 도정법상 정비구역 지정요건에도 불구하고, 광역적인 재정비 촉진을 위하여 필요한 경우 당해 지정요건을 충족하지 아니하는 지역을 당해 법령에 의한 정비사업이 시행되는 재정비촉진구역으로 지정
  - 건축규제의 완화 등의 특례
  - 주택의 규모 및 건설비율의 특례

구 분	사업유형	근거법률
재 정 비 촉진사업	- 정비사업 · 주거환경개선사업 · 주택개발사업 · 주택재건축사업 · 도시환경정비사업	- 「도정법」
	- 도시개발사업	- 「도개법」
	- 시장정비사업	- 「재래시장 및 상점가육성을 위한 특별법」
	- 도시계획시설사업	- 「국토법」

26

### 3. 재정비촉진사업의 이해

#### ● 재정비촉진지구의 유형

- 주거지형 50만㎡이상 : 노후물량주택 밀집지역으로 주거환경개선과 기반시설 정비가 필요한 경우
- 중심지형 20만㎡이상 : 상업/공업지역 또는 역세권 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심의 도시기능 회복이 필요한 경우
- 고밀복합형 10만㎡이상 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 경우('09.12.29신설)

	도시재정비촉진사업	균형발전사업(서울)	도시균형발전사업(인천)
법적 근거	도시재정비촉진을 위한 특별법	서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례	인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례
목적	부동산 대책	강남북 균형발전	도시재생 및 도시균형발전
목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지형: 50만㎡이상</li> <li>• 중심지형: 20만㎡이상</li> <li>• 고밀복합형: 10만㎡이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴타운지구</li> <li>- 신시가지형/주거중심형/도심형</li> <li>• 균형발전촉진지구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시균형발전사업</li> <li>- 도시재생사업</li> <li>- 군/구 균형발전사업</li> <li>- 시민편의시설 확충사업</li> </ul>

27

### 4. 재정비촉진계획의 추진절차

단계	추진내용	주관 및 처리사항
재정비촉진지구 지정	재정비촉진지구 입안 및 지정 신청	시장·군수·구청장 - 주민공람, 지방의회 의견청취 후
	관계행정기관 협의 및 심의	시·도지사 - 시·도 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의
	재정비촉진지구 지정 및 고시	시·도지사 - 국토부장관에게 보고
재정비촉진계획 결정	재정비촉진계획 수립	시장·군수·구청장 - 기초조사, 계획수립, MP(종결계획기) 위촉
	공람, 의견청취 등	시장·군수·구청장 - 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회
	관계행정기관 협의 및 심의	시·도지사 - 도시재정비위원회 심의
	재정비촉진계획 결정 및 고시	시·도지사 - 결정·고시, 국토부장관에게 보고, 행위제한 등
사업시행	총괄사업관리자 지정	시·도지사(시장·군수·구청장 협의) - 사업시행자 부담원칙(촉진계획에서 정하는 자) - 도로, 공원, 주차장 설치시 국고지원
	기반시설 설치 및 지원	총괄사업관리자(지방자치단체자여 업무대행) - 사업시행자 부담원칙(촉진계획에서 정하는 자) - 도로, 공원, 주차장 설치시 국고지원
	개별법에 의한 사업추진	사업시행자 - 사업유형별 근거법에 의하여 사업시행 - 추진위원회, 조함설립인가, 사업인가 등

28

## 5. 재정비촉진계획의 수립

### ● 계획주체

- 계획수립권자 : 시장/군수/구청장(기초자치단체장)
  - 2이상의 시/군/구에 걸쳐있는 경우 관할 구청장 등이 공동 수립
  - 구청 간 협의가 어렵거나 시·도지사가 직접 지구 지정한 경우 시·도지사가 수립 가능
- 계획결정권자 : 특별시장/광역시장/도지사 (광역자치단체장)

### ● 재정비촉진계획 결정의 효력

- 다음의 승인이나 결정이 있는 것으로 간주
  - 도정법 : 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정 또는 변경, 정비계획의 수립 또는 변경의 승인이나 결정
  - 도시개발법 : 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립 또는 변경의 승인
  - 국토계획법 : 도시관리계획의 결정 또는 변경 및 도시계획시설사업 시행자 지정
- 계획수립 시 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 의한 평가 받을 수 있고, 이 경우 사업 시행 시 평가 받지 않음

29

## 5. 재정비촉진계획의 수립

### ● 계획수립의 담당업무

- 총괄계획가 및 자문계획가 : 계획 전반에 관한 사항
- 사업협의회(전문가, 공무원, 사업시행자 등) : 필요한 사항
- 총괄사업관리자 : 기반시설 관련 자문
- 용역업체 : 계획수립의 실무 담당

### ● 총괄사업관리자

- 총괄사업관리자 제도의 도입
  - 정의 : 수립권자는 효율적 사업추진을 위해 재정비촉진계획 수립단계에서부터 지방공사, LH를 총괄사업관리자로 지정 가능
  - 다만, 시/도지사가 총괄사업관리자를 지정하는 경우 관할 시장/군수/구청장과 협의
- 총괄사업관리자의 업무
  - 재정비촉진지구 안 재정비촉진사업 총괄 관리, 기반시설 설치, 기반시설 비용분담금과 지원금 관리, 정비촉진계획수립시 기반시설 설치계획 등에 대한 자문, 자원확보/운영에 관한 계획 수립/집행, 재정비촉진사업 시행 현황에 관한 자료 작성, 분석/관리, 효율적 시행방안의 마련/의견수렴, 시장/군수/구청장의 요청사항

30

## 5. 재정비촉진계획의 수립

### ● 사업시행자

- 재정비촉진사업은 관계법령에 의한 사업시행자가 시행
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 사업은 도정법 규정에 불구하고 시장, 군수, 구청장이 직접 시행하거나 LH 등을 사업시행자로 지정 가능함
- 토지 등 소유자 과반수의 동의 필요
  - 재정비촉진계획 결정·고시일로부터 계획 결정 후 2년 이내 조합 미설립, 3년 내 사업시행인가 미취득시 시장, 군수, 구청장이 직접 시행하거나 관계 법률에 따라 사업시행자가 될 수 있는
  - 총괄사업관리자를 사업시행자로 지정 가능함.

31

## 6. 개발이익의 환수

### ● 기반시설의 설치

구분	내용
비용부담	- 촉진계획에 따라 설치하는 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담 원칙
설치주체	- 촉진지구안의 기반시설 . 도로 및 상하수도시설 : 지자체 . 전기시설, 가스공급시설 또는 지역난방시설 : 공급하는 자 . 통신시설 : 당해 지역 서비스 제공자 . 그 밖의 기반시설 : 촉진계획서 정한 비용분담계획에 따른 설치주체 - 지자체 설치의무가 아닌 도로 또는 상하수도를 사업시행자가 비용을 부담하고 요청시 지자체가 설치 대행 - 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요한 경우 지자체가 먼저 설치하고 사업시행자로부터 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 비용 징수 가능
비용의 국고 지원	- 촉진지구 밖의 기반시설 . 지구 밖에 공공시설을 설치하는 경우 촉진계획에 따라 사업시행자가 비용부담 . 지구 밖에 설치한 공공시설로 이익을 받는 지자체 또는 공공시설 관리자는 비용일부 부담 - 도로, 공원, 주차장을 설치하는 경우 다음에 해당하는 기초지자체에 그 설치비용의 10~50% 범위 안에서 지자체별 1,000억원까지 국고지원 . 국가, 지자체가 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 낙후지역으로 기반시설이 열악한 지구 . 해당 기초지자체의 재정자립도가 전국 평균 이하인 지자체

32

## 6. 개발이익의 환수

### ● 임대주택건설

- 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 사업으로 증가된 용적률의 75% 범위 안에서 다음의 기준에 따라 임대주택으로 공급(도축법 제31조제1항.제2항, 동법 시행령 제34조)
  - 임대주택 규모 : 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택의 비율은 50% 이하
  - 증가된 용적률 : 건축규제 완화로 증가되는 용적률. 다만, 기반시설부담으로 증가되는 용적률은 제외
  - 임대주택 건설비율

#### 가. 주택재개발사업의 경우

- 증가된 용적률의 50~75% 범위 안에서 시·도 조례로 따로 정한 용적률  
(다만, 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 25~75% 범위 안에서 시·도 조례로 따로 정함)

#### 나. 도시환경정비사업, 도시개발사업 및 시장정비사업의 경우

- 주택과 주택이외의 용도로 구분하여 용적률을 산정한 후, 그 구성비율에 따라 당초 용적률을 구분
- 산정하여 주택 용도로 증가된 용적률의 50~75%, 주택이외의 용도로 증가된 용적률의 75% 범위
- 내에서 시·도 조례

#### 다. 2개 이상의 지역을 하나의 구역으로 보아 주민을 이전하여야 하는 재개발사업 및 도시환경 정비 사업의 경우

- 위에서 정한 비율의 1/3 범위 안에서 이전세대수를 감안하여 시·도 조례로 따로 정함

33

## 7. 재정비촉진사업의 특례

### ● 재정비촉진사업에 대한 특례

- 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 각 개별법령상의 규정에 불구하고 다음 각 특례의 내용을 포함하여 재정비촉진계획을 수립(도축법 제19조 내지 제25조)
  - 건축규제의 완화 등에 대한 특례
  - 우선사업구역에 관한 특례
  - 주택의 규모 및 건설비율의 특례
  - 증가용적률에 대한 주택규모 및 건설비율에 관한 특례
  - 도시개발사업의 시행에 관한 특례
  - 지방세의 감면
  - 과밀부담금의 면제
  - 특별회계의 설치
  - 교육환경의 개선을 위한 특례.

34

## 7. 재정비촉진사업의 특례

### ● 건축규제의 완화 등에 대한 특례

<도축법 제19조, 동법 시행령 제20조>

구분	내용	완화범위	적용		
			주거지	중심지	고밀복합
용도규제 완화	-「국토법 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이에서만 건축할 수 있는 건축물의 건축 허용	축진계획으로 정함	해당	해당	미정
	-「국토법 시행령」 제30조의 세분된 용도지역 사이가 아닌 다른 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 건축 허용	주민공람 이전 도시재정비 위원회 자문을 거쳐 허용	해당	해당	-
건폐율 완화	-「국토법」 위임 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외	당해 지자체 조례로 정함	해당	해당	-
용적률 완화	-「국토법」 위임 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외 단, 국토 계획법 규정에 의한 용적률 상한을 초과 할 수 없음	축진계획으로 정함	해당	해당	-
높이 완화	-「국토법 시행령」 별표5 제1호 및 제2호에 따른 제2종 일반 주거지역의 층수제한규정의 선별 적용	축진계획으로 정함	해당	해당	-
학교시설기준 완화	-학교시설 기준의 고지면적 완화	고지면적에 한하여 1/2 범위 완화	해당 없음	해당	-
주차장설치 기준완화	-「주차장법」 제12조제6항 및 제19조제10항에 의한 제한지역 또는 동법 시행령 제7조제2항 각호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있을 때 주차장 설치기준 완화	당해 지자체 조례로 정함	해당 없음	해당	-

35

## 7. 재정비촉진사업의 특례

### ● 주택의 규모별 특례

구분	내용
주택의 규모 및 건설비용 (도축법 제20조)	-전용 85㎡이하 주택 건설비용 -주거환경개선사업 : 전세대수의 80% 이상(도정법은 90% 이상) -주택개발사업 : 전세대수의 60% 이상(도정법은 80% 이상). 단, 도정법에 따라 국토부장관이 고시하는 비율이 이보다 낮은 경우에는 고시비율에 따름 -전용 85㎡보다 작은 규모 이하의 주택 건설비용은 시·도 조례로 정할 수 있음
증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설 비용에 관한 특례 (도축법 제20조의2)	-고밀복합형 재정비촉진지구의 경우 축진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 대한 주택의 규모 및 건설 비용은 대통령령으로 달리 정함 -기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가되는 용적률은 산정대상에서 제외
도시개발사업시행 (도축법 제21조)	-도시개발법에 불구하고 건축물 또는 주택 소유자 대상으로 입제한지계획 수립 가능 -입제한지 계획은 도시개발법에 의한 체비지 등이 아닌 토지를 대상으로 수립 가능
지방세 감면 (취득세, 등록세등) (도축법 제22조)	-「문화예술진흥법」에 의한 문화시설 -「의료법」에 의한 종합병원, 병원 또는 한방병원 -「학원의 설립, 운영 및 과외교습소에 관한 법률」에 의한 학원시설 -「유통산업발전법」에 의한 대규모 점포 -「상법」에 의한 회사 본점, 주사무소 건물 및 기타 조례에서 필요하다고 인정된 시설
과밀부담금 면제 (도축법 제23조)	-「수도권정비계획법」에 따라 부과하는 과밀부담금 면제
특별회계 설치 (도축법 제24조)	-시·도지사 또는 시장·군수는 정부보조금, 재건축부담금 귀속분 등으로 사업을 촉진하고 기반시설의 설치 지원 등을 위하여 지자체에 「재정비촉진특별회계」를 설치 가능
교육환경 개선을 위한 특례 (도축법 제25조)	-지자체 소유 토지등을 지방재정법 등 관계법령에 불구하고 사립학교를 설립·운영하고자 하는 자에게 수의 계약에 의하여 임대하거나 매각 가능 -임대기간은 50년(50년 범위 안에서 경신가능). 임대 토지위에 영구건축물 축조가능 -조성원가를 기준으로 임대 또는 매각 가능하고 매각대금은 20년 범위 안에서 분할납부

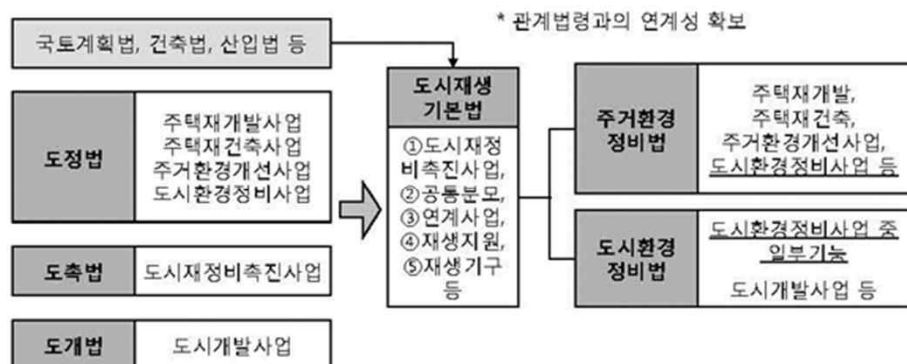
36

# 04 최근의 도시재생관련법 정비 동향

- 초기 논의 방향
- 현재 논의 방향

## 1. 초기 논의 방향

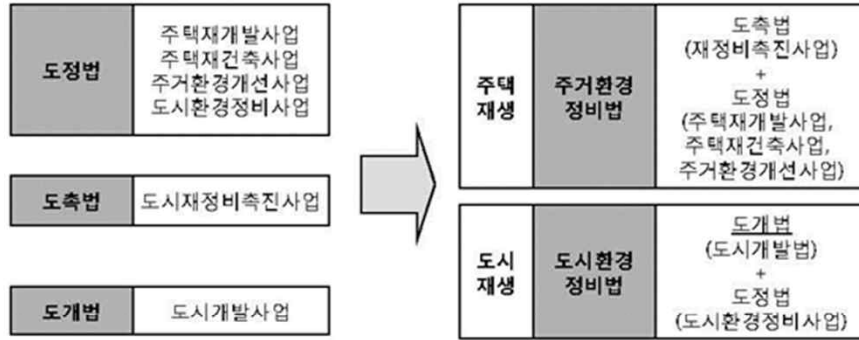
- 도시재정비촉진사업의 광역계획기능(개발사업간 연계기능)을 도시재생기본법으로 흡수
- 도시환경정비사업 중 공공참여 필요성, 나지비율의 크기 등을 고려하여 현행 사업방식 보다 도시개발사업으로 추진이 효율적인을 일부 영역을 도시개발법으로 흡수
- 재편과정에서 국제법 등 일반법에 대한 특별기능이 필요한 경우 일부 기능의 재편



<그림> 1차 도시재생 법제의 기능별 재편(안)

## 2. 현재 논의 방향

- 인센티브 관련하여 혼선이 없도록 조치시 도시재생기본법 제정할 필요없음
- '주거환경정비법', '도시환경정비법'으로 2원화하여 기존 법률 통합
  - 주택재생 : (가칭)주거환경정비법 = 도축법 + 도정법
  - 도시재생 : (가칭)도시환경정비법 = 도개법 + 도정법(도시환경정비사업)



<그림> 2차 도시재생 법제의 기능별 재편(안)

39

감사합니다.



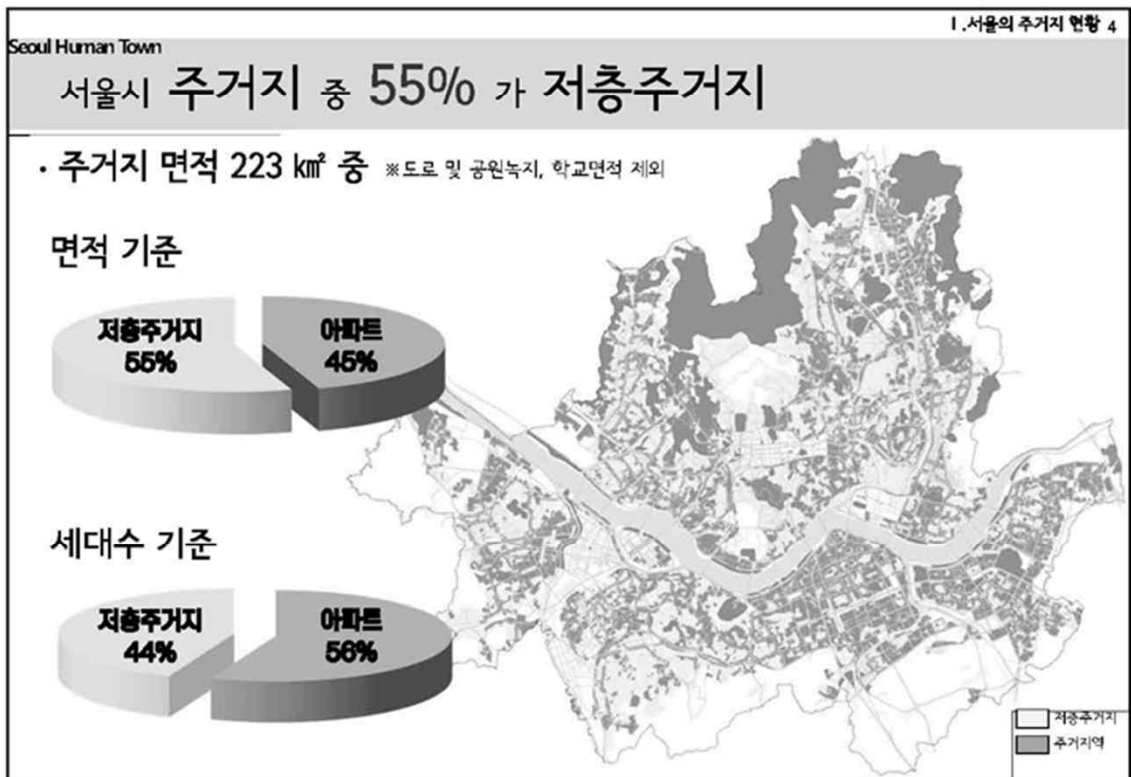


## 발 표 순 서

- I. 서울의 주거지 현황
- II. 주택정책의 패러다임 전환
- III. 서울휴먼타운 주요내용
- IV. 서울휴먼타운 실행방안
- V. 향후 추진일정 및 기대효과

Seoul Human Town 서울휴먼타운

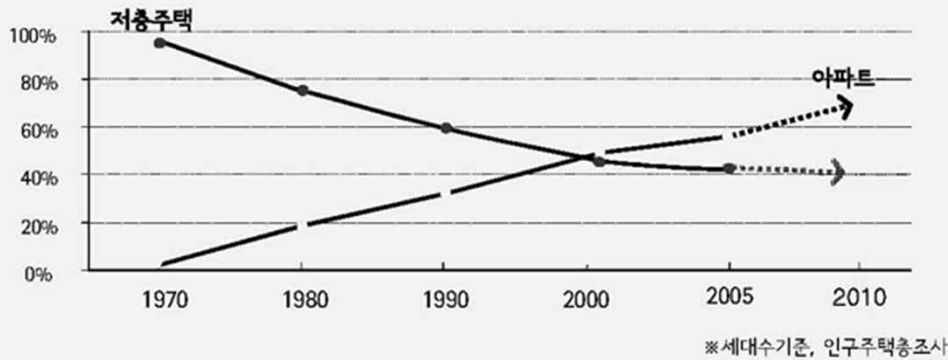
## I. 서울의 주거지 현황



1970년에 비해.. 아파트는 13배 증가

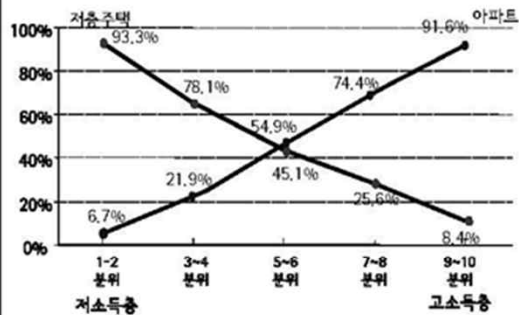
저층주택은 절반으로 감소

서울시 주택유형별 증감추세



서민주거불안 심화

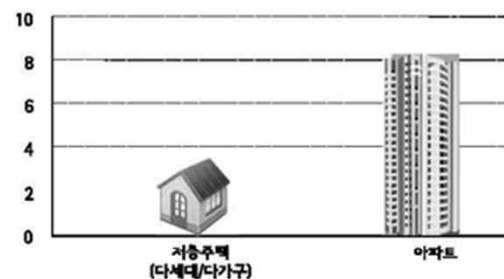
소득분위별 주택유형분포



저층주택 감소로 서민주거 불안

연간소득 대비 주택가격 (PIR)

PIR : 평균주택가격 / 평균소득



3.6년 → 9.7년

소득의 50% 저축 시 19년 이상 소요

Seoul Human Town 서울휴먼타운

## II. 주택정책의 패러다임 전환

Seoul Human Town II. 주택정책의 패러다임 전환 8





### 저층주거지의 낙후된 생활환경

범죄·안전 취약

생활환경 열악

주차공간 협소

유지관리비용 증가

**· 아파트지원 위주의 제도 (저층주택 지원제도 전무)**

공동주택 지원·관리 관련 법 조항 (개수)	(개수)	→ 저층주거지 지원제도 필요
주택법	95	
주택법 시행령	119	
서울시 주택 조례	5	

Seoul Human Town

II. 주택정책의 패러다임 전환 9

## 주택정책의 패러다임 전환필요

획일적 아파트 공급 방식에서...



주거유형의 획일화



서민주거의 현실

'중대형 아파트 위주' 재개발에 시민은 '진세난'

왜적한 “저층주택” 과 “아파트” 가 공존하는 새로운 주택정책 제시!


Seoul Human Town

II. 주택정책의 패러다임 전환 10

## 주택정책의 새로운 패러다임 “서울휴먼타운”

아파트위주의 주택 정책


**정비사업**  
(재건축/재개발/뉴타운)




+

다양한 주거유형공존

**서울휴먼타운**



**재개발사업**



Seoul Human Town 서울휴먼타운

### Ⅲ. 서울휴먼타운의 주요내용

Ⅲ. 서울휴먼타운의 주요내용 12

#### 아파트의..

보안·방법 및 편의시설이 확보된

거주환경



#### 저층주거지의..

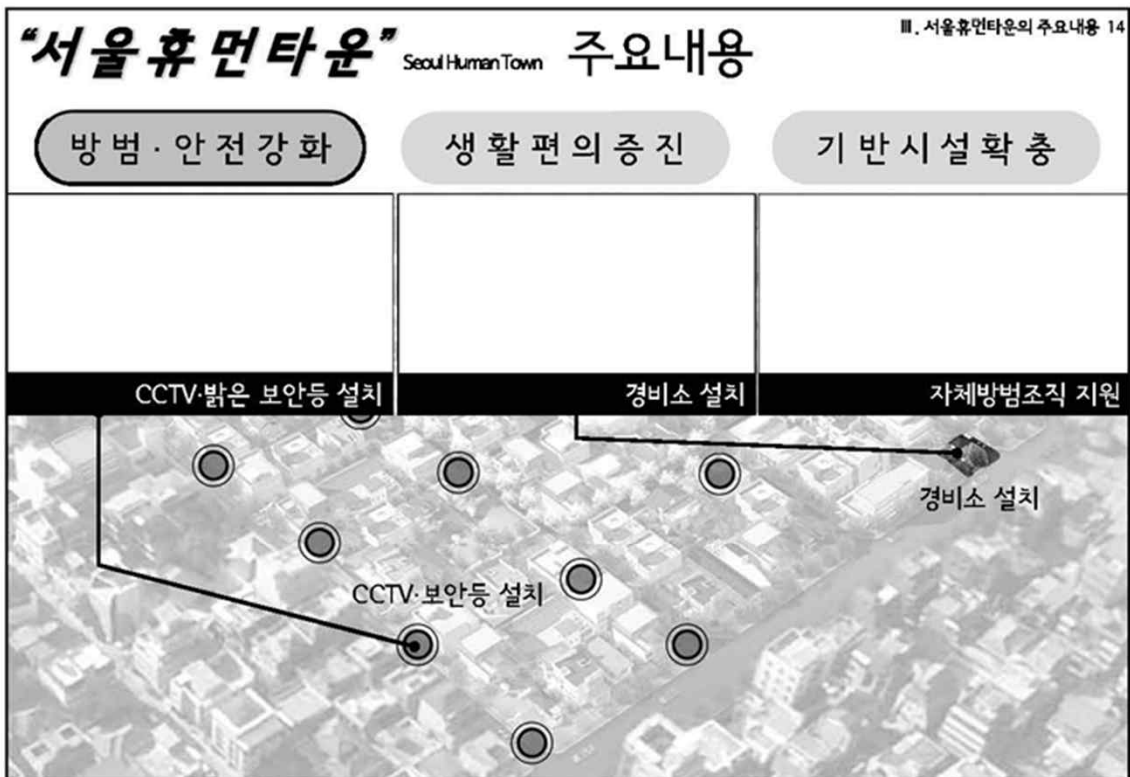
골목길과 커뮤니티가 살아있는

정주환경



아파트와 저층주택의 장점을  
하나로!

**"서울휴먼타운"** Seoul Human Town



**“서울휴먼타운”** Seoul Human Town **주요내용** III. 서울휴먼타운의 주요내용 15

방법·안전강화      생활편의증진      기반시설확충

마을 노인정 설치      주민 운동시설      주민 운동시설 설치

어린이집 설치      커뮤니티시설      친환경시설 설치

블록별 쓰레기 분리수거시설

Detailed description: This slide features a central aerial photograph of a residential development. A central label '커뮤니티시설' (Community Facility) has lines pointing to various areas. Surrounding this are six inset images: '마을 노인정 설치' (Village Elderly Center Installation) showing a group of people seated; '주민 운동시설' (Resident Exercise Facility) showing a treadmill; '주민 운동시설 설치' (Resident Exercise Facility Installation) showing a person on a treadmill; '어린이집 설치' (Nursery Installation) showing children in a play area; '블록별 쓰레기 분리수거시설' (Block-wise Waste Separation Facility) showing recycling bins; and '친환경시설 설치' (Eco-friendly Facility Installation) showing water-saving devices.

**“서울휴먼타운”** Seoul Human Town **주요내용** III. 서울휴먼타운의 주요내용 16

방법·안전강화      생활편의증진      기반시설확충

어린이놀이터      안전한 어린이 놀이터

보행자 산책로      보행자 전용 산책로

지상공원/지하주차장      지상공원/지하주차장

진입로 도로 확장

Detailed description: This slide features a central aerial photograph of a residential development. A central label '어린이놀이터' (Children's Playground) has lines pointing to various areas. Surrounding this are six inset images: '진입로 도로 확장' (Entrance Road Expansion) showing a road; '어린이놀이터' (Children's Playground) showing a play area; '안전한 어린이 놀이터' (Safe Children's Playground) showing a play area; '보행자 산책로' (Pedestrian Path) showing a path; '보행자 전용 산책로' (Dedicated Pedestrian Path) showing a path; and '지상공원/지하주차장' (Surface Park/Underground Parking) showing a park area.



III. 서울휴먼타운의 주요내용 17

## “서울휴먼타운” Seoul Human Town 주요내용

주민대표회의 조직

- 관리규약 제정
- 관리단위 조직화

체계적 유지/관리

- 기반 시설 관리
- 주민공동시설 관리

재정지원 확충

- 공공시설 관리비 지원
- 리모델링 용자 지원











단명전 / 100명(순살자)      단명후 / 44명(순살자)





*Seoul Human Town* 서울휴먼타운

## IV. 서울휴먼타운 실행방안

N. 서울휴먼타운 실행방안 21

## 관련 제도 개편

- 정비사업을 통한 사업추진
  - 기존정비사업 + 주거환경관리사업 신설 (도정법 개정건의)
  - 사업시행자 : 자치구청장
  - 시행방법 : 결합개발 원칙
  - 유지관리 : 주민자치관리
- 대상 사업지
 

<b>유형1: 다세대 / 다가구 밀집지역</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적기준 : 10만㎡ 내외</li> <li>• 대상 : 2종(7층이하) 일반주거지역 노후도 미달지역 / 예정구역 해제지역 등</li> </ul>	<b>유형2: 단독주택밀집지역</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적기준 : 5만㎡ 내외</li> <li>• 대상 : 전용 및 1종 일반주거지역 취락지구 개선사업지역 등</li> </ul>
--	---

N. 서울휴먼타운 실행방안 22

## 결합개발을 통한 정비사업화(법제화 이후)

- 결합개발 개념
  - 2개 이상의 정비구역을 1개의 정비구역으로 통합하여 개발
  - ➡ “재개발구역 + 주거환경관리구역” → 1개 구역
- 개요도
 

결합

재개발구역 노후불량지역	저층주거지 기반 및 편의시설 부족지역
-----------------	----------------------------

➡

재개발 구역

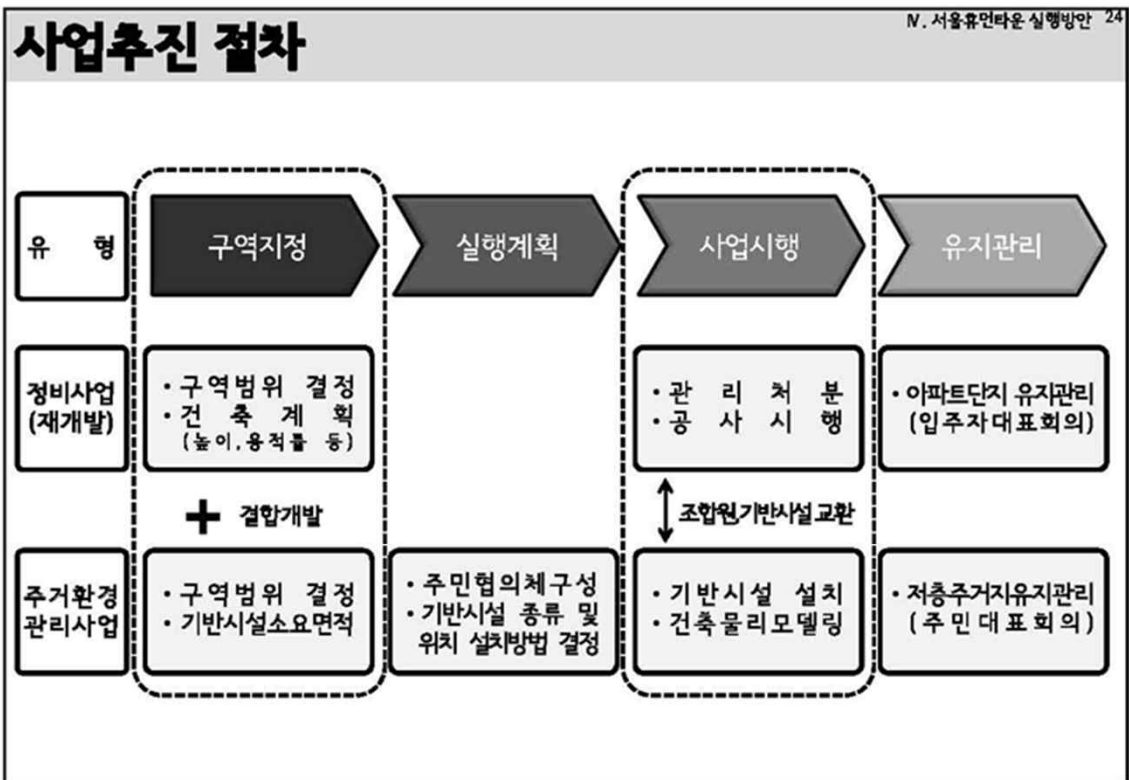
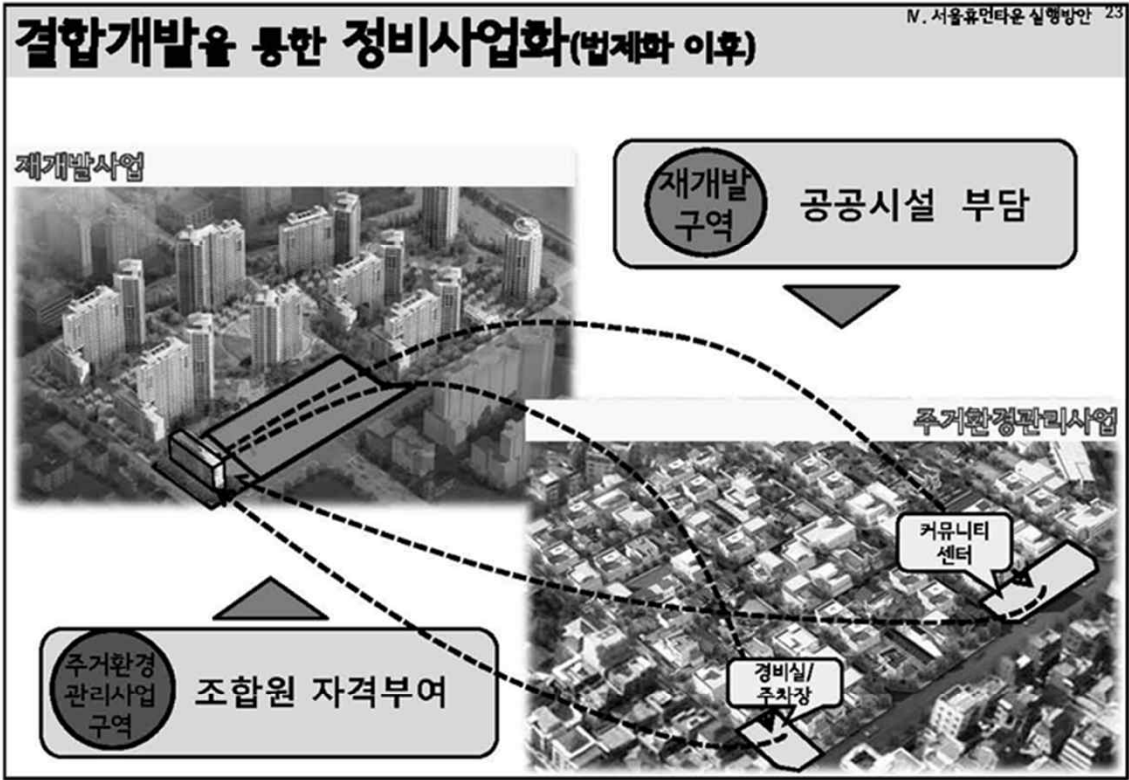
  - ← 도로 등 기반시설 기부채납
  - 저층주거지 주민용 5% 내외 기부채납

+

저층주거지

  - 공인 커뮤니티 시설
  - 주차장 늘이기

기반 시설  
 +  
 주민 편의



## 실행계획수립과정(주거환경관리사업)

N. 서울휴먼타운 실행방안 25



## 시범사업 추진 (법제화 이전)

N. 서울휴먼타운 실행방안 26

- **유형1** 다세대 다가구 밀집지역 : “주민 + 구청장” 제안으로 2~3개소 추진



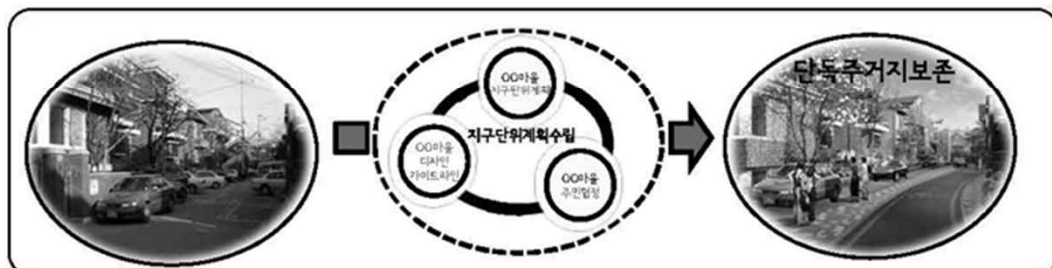
- **사업추진 단계**



## 시범사업 추진 (법제화 이전)

N. 서울휴먼타운 실행방안 27

- 유형2 단독주택밀집지역: “지구단위계획”으로 3개소추진



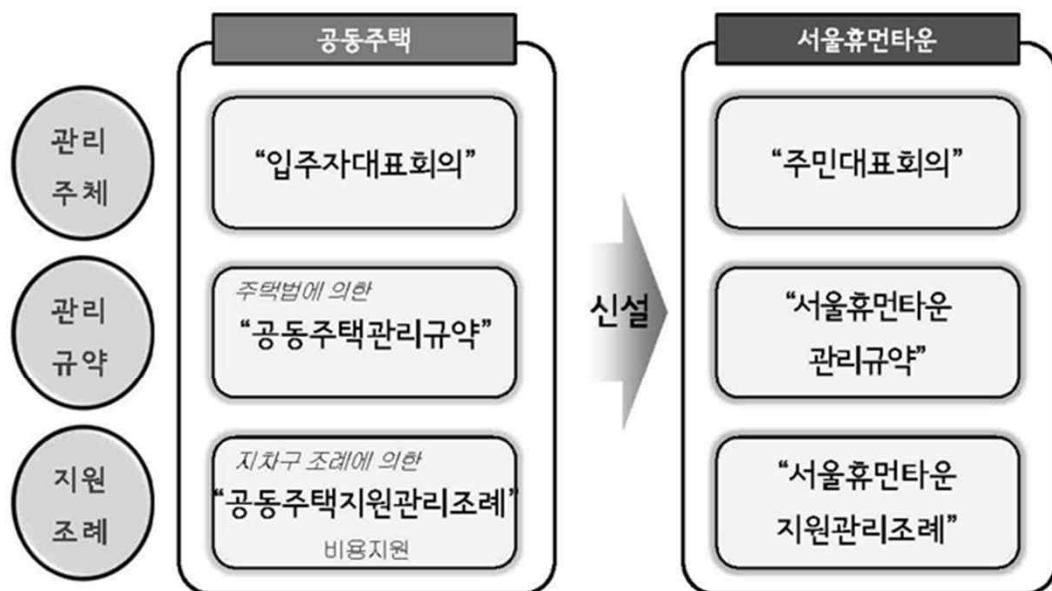
- 사업추진 단계



## 저층주거지 지원제도 신설

N. 서울휴먼타운 실행방안 28

- 공동주택 유지관리체계 → 서울휴먼타운에 도입



Seoul Human Town 서울휴먼타운

## V . 향후 추진일정 및 기대효과

### 향후 추진계획

V 향후 추진일정 및 기대효과 30

#### 제도개선

- 「도시및주거환경정비법」  
“주거환경관리사업”신설
- 「주택법」  
저층주거지 지원근거 마련

#### 시범사업 추진

- 다세대 · 다가구지역 2~3개소  
예정구역 해제지역 6개소를 중심으로
- 단독주택지역 3개소  
능안골, 선유골, 서원마을

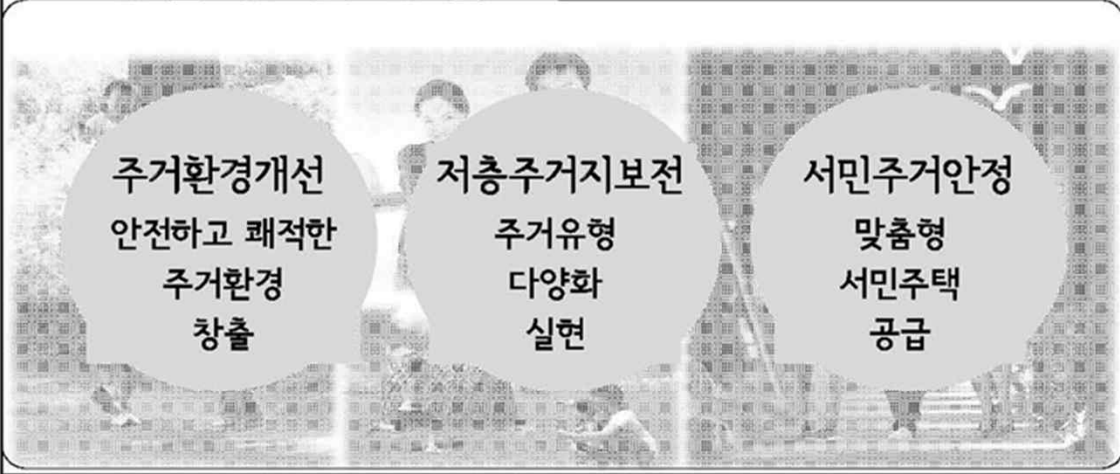
#### 정비사업 추진

- 다세대 · 다가구지역(결합개발)  
**연간 15건 내외**  
(정비사업구역 지정건수의 50%)
- 단독주택지역(공공투자사업)  
**연간 5개소 내외**

## 기대효과

V 향후 추진일정 및 기대효과 31

아파트는 '내 집' 이지만,  
Seoul Human Town  
 "서울 휴먼타운" 은 '우리 동네' 입니다.





## 강의자료 ( 8/24 )

### 도시재생의 정책적 방향

양재섭박사  
(서울시정개발연구원연구위원)

사례: 도시정비사업 이해 및 사례

- 주택재개발, 주택재건축, 주거환경정비사업,  
도시환경정비사업 -

민경호 부사장  
(DA그룹 종합건축사사무소)

사례: 수도권 정비사업 현황과 문제점

- 주택재개발, 주택재건축, 주거환경정비사업,  
도시환경정비사업 -

민범기 대표  
(테라도시건축사무소)

사례: 도시재정비촉진사업 이해 및 사례

- 촉진계획수립 및 촉진사업 -

윤중경 사장  
(제일엔지니어링)

[2010년 국토도시아카데미]

## 도시재생의 정책과제와 방향

2010. 8. 24

양재섭

(서울시정개발연구원 연구위원)

### 순서

1. 문제제기
2. 국내 도시재생의 추진동향과 문제점
3. 영국,일본의 도시재생정책과 시사점
4. 도시재생의 정책과제와 방향

## 1

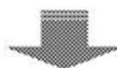
## 문제 제기

**문제 제기****1. 국내 도시정비정책의 새로운 전환기**

- 지난 40여년간 물리적 환경 정비 위주의 재개발에 대한 반성  
: 지역특성과 원주민, 환경적 파급효과에 대한 고려 미흡
- 중앙정부 차원의 도시재생 R&D 사업 및 전담부서 신설

**2. 도시재생의 정책목표와 지향점 재검토 필요**

- 외국과는 물리적, 사회경제적으로 다른 배경과 여건
- 쇠퇴지역(구도심과 노후주거지)의 광범위한 재개발에 중점
- 지역특성과 거주민 배제, 민간에 의존한 대형 프로젝트 위주 사업



**우리 실정에 맞는 도시재생의  
정책목표와 추진방향 설정 필요**

## 2

## 국내 도시재생의 추진동향과 문제점

**도시재생의 개념**

- 도시발전을 위한 전략적 계획을 없이 단기적,부분적,임시방편적인 개별 프로젝트 차원의 처방은 한계 (Hausner, 1999)
- 문제지역에 대한 문제 해결 위주의 처방에서 탈피한 새로운 접근 필요 (Donnison, 1999)
- 쇠퇴과정에 대한 충분한 이해와 무엇을 어떻게 해결하고자 하는지에 대한 합의 필요(Linchfield, 1999)
- 정부, 민간, 자선기관, 지역공동체 등의 적극적인 참여 필요(Adari, 1999)
- 도시쇠퇴의 원인 진단, 도시부흥을 위한 종합적인 처방과 대안 모색 필요, 공공부문의 투자와 재정지원 강조(Urban Task Force, 1999)

## 도시재개발과 재생의 개념 비교

1970년대 Renewal	1980년대 Redevelopment	1990년대 Regeneration
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발, 근린단위계획 (주변부 개발 계속 진행)</li> <li>• 민간부문 역할 강조 (공공부문 재정압박)</li> <li>• 노후지역 재개발 확대</li> <li>• 혁신사업 통한 환경개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 개발과 대규모 프로젝트 위주</li> <li>• 선별적 공공지원 받는 민간부문이 주도</li> <li>• 민간부문과 특별기관</li> <li>• 환경적 관심 증대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정책과 실행에서 종합적 처방 강조</li> <li>• 파트너십이 중심</li> <li>• 커뮤니티 역할 강조</li> <li>• 문화유산, 자원 유지보전</li> <li>• 신중한 개발계획, 환경적 지속가능성</li> </ul>

## 도시재생의 개념 정의

- 경제, 사회, 물리적 쇠퇴지역을
- 도시 전체의 발전을 위한 전략적 계획틀하에서
- 공공과 민간의 파트너십을 전제로 지속적으로 개선해가는 통합적 접근



### 도시재생의 6가지 원칙 (Roberts & Sykes, 2000)

1. 도시지역에 대한 면밀한 현황분석에 기초
2. 종합적인 계획과 전략하에서 정량화된 정책목표 설정
3. 물리, 사회, 경제, 환경적 상태를 동시에 지속적으로 개선
4. 해당 지역의 자연, 경제, 인적 자원을 최적 상태로 이용
5. 이해관계자들의 참여와 협력, 파트너십을 통해 추진
6. 추진과정에 대한 평가 및 지속적인 모니터링 실시

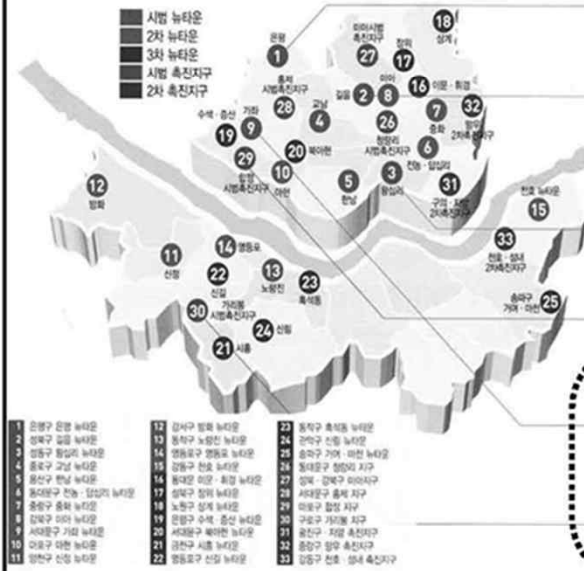
자료: Roberts, P. & Sykes, H. (2000), Urban Regeneration : A Handbook, SAGE, pp18-19

### 우리나라에서의 도시재생?

- 살기 좋은 마을 만들기
- 도시 및 주거환경정비사업
- 도시재정비촉진사업 (뉴타운사업 및 군촉사업)
- 구도심과 구시가지의 기능개편, 활성화
- 낙후된 도시인프라의 쇠신

- 쇠퇴하고 낙후된 구도심, 구시가지의 물리적 환경을 쇠신하고 경제적 활력을 제고  
→ 빈곤시대에 조성된 물리적 환경 및 인프라 개선이 중점
- 영국, 일본과는 다른 배경에서 출발
  - 영국 : 산업구조 변화로 인한 전통 제조업의 급격한 쇠퇴
  - 일본 : 버블 붕괴 후 침체된 국가경제 회복

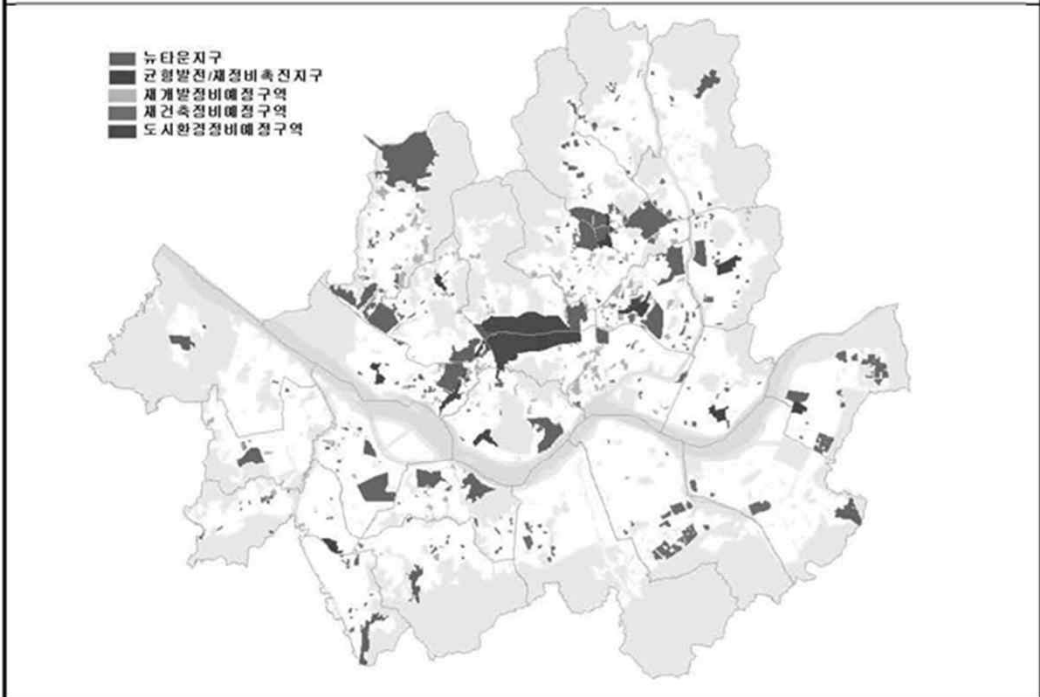
## 서울 : 뉴타운 및 균축지구사업 등



- 강남북 균형발전 차원에서 추진
  - 뉴타운 26개, 균축 등 9개 지정
- 다수의 재개발·재건축 정비예정구역
  - 주택재개발, 재건축 각 300여개
  - 도시환경정비 미시행 240여개
- 도심재창조, 한강 르네상스 등

• 뉴타운에서 출발  
• 도시 매력과 경쟁력 강화, 어메니티 강조

## 서울시 정비(예정)구역 지정현황



## 서울시 정비(예정)구역 지정현황

구분	지구(구역)수	면적(ha, 만평)		비고
뉴타운사업지구	26	2,385	723	2008년 6월 현재
균축/세운 재축지구	9	280	85	"
재개발 정비예정구역	299	1,187	360	2004년 기본계획 (2010년 목표)
재건축 정비예정구역	319	1,130	342	2006년 기본계획 (2010년 목표)
도시환경정비구역	47	239	72	2008년 6월 현재

※ 1973-2003년까지 30년간 완료된 주택재개발구역 면적 1,007ha (305만평)  
1973-2008년까지 35년간 완료된 도시환경정비구역 면적 87ha (26만평)

## 뉴타운지구 현황 (신길, 흑석지구)





## 뉴타운지구 현황

지구수/면적	26개	2,385ha (723만평)	1973-2003년까지 완료된 주택재개발구역 면적의 2.4배
인구/세대수	85만명	35만 세대	서울시 인구의 8%, 세입자 23만세대로 69%
지구 규모	평균면적	92ha (28만평)	주택재개발구역 약 21개



- 다수의 사업지구 동시 지정 및 추진
- 저렴하고 양호한 단독·다세대주택의 멸실
- 정비기반시설 설치에 대한 공공지원 부재
- 세입자 대책 등 원주민 재정착 문제

## 균형발전촉진지구 : 중대형 주거복합 건립

- 균촉지구 : 생활권 내 중심지 육성, 공간구조 다핵화를 목적으로 출발
- 중대형 평형의 주거복합 개발 : 당초 균촉지구 취지와 도정사업 목적에 불부합

〈상봉 재촉지구(안)〉

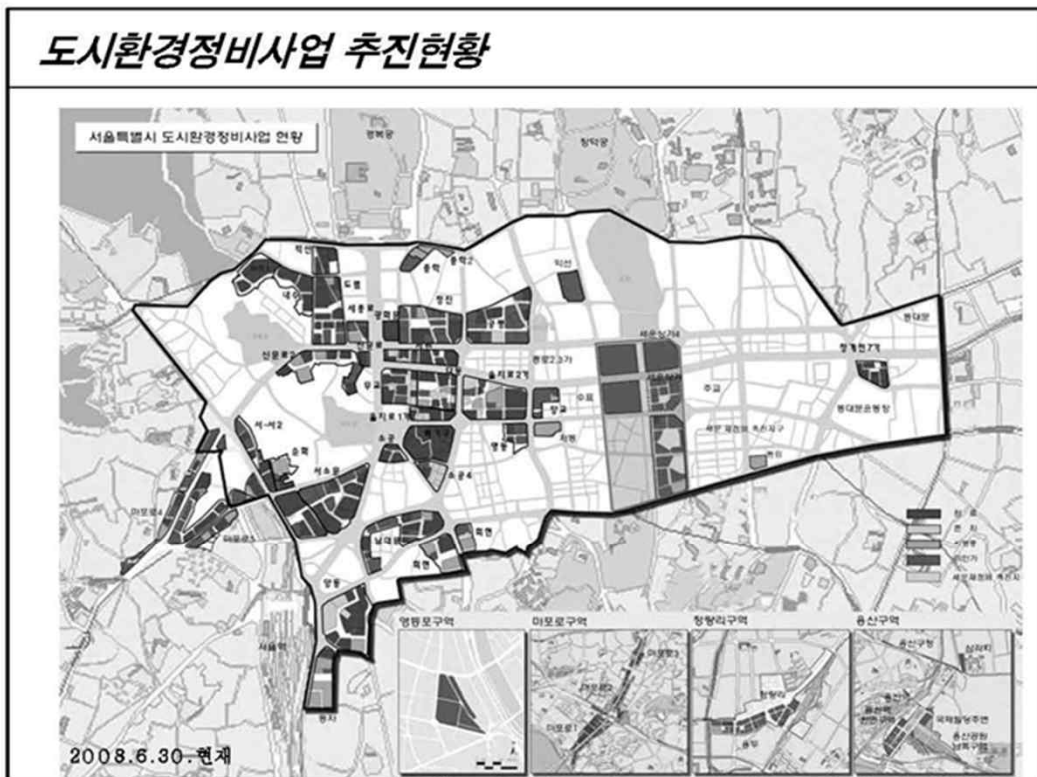
- 497세대, 주거비율 46%

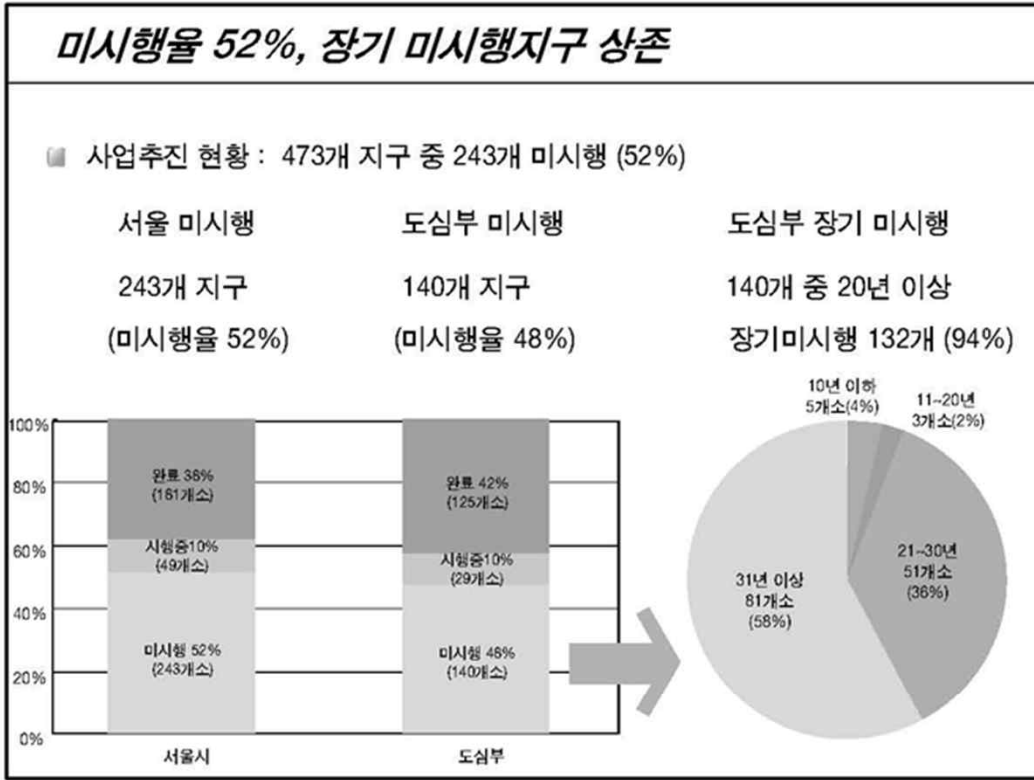


〈합정 균촉지구(안)〉

- 178세대, 주거비율 67%







### 인천 도시재생사업

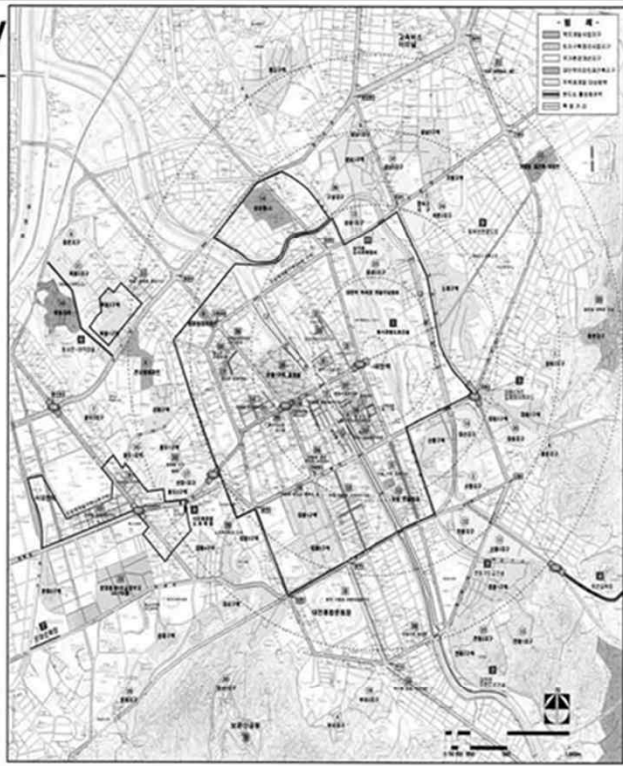
- 신구 도심간 불균형 완화
- 기존 정비사업의 한계 극복
- 1거점 2축 24개사업
  - 내항거점
  - 경인고속도로 현대화
  - 교통결절/대규모부지 입체복합화

- 도시재생 전담조직 신설
- 구도심 전략개발을 통한 이미지 개선

## 대전 원도심 활성화사업

- 행정기관 이전, 외곽 택지개발  
→ 침체된 구도심 활성화
- 원도심 활성화사업
  - 원도심 활성화를 위한 지원사업
  - 대전 역세권 르네상스
  - 유비쿼터스 도시건설 등

- 원도심 경제활성화를 위한 행정지원제도
- 대전 역세권 프로젝트 가시화



## 부산 도시재창조 프로젝트

- 시역 확대에 따른 도심활력 저하, 구시가지 노후화
- 부산발전 2020 비전계획 수립
- 7대 프로젝트 선정
  - 북항재개발사업(Asian Gateway)
  - 도시재창조 프로젝트
  - 뉴타운사업 등

- 항만·철도·도심 일대가 연계되도록 개발하는 대형 프로젝트



<b>국내 대도시 재생사업 동향</b>		
<b>서울시</b>	- 균형발전본부 - 경쟁력강화본부 - 한강사업본부	- 뉴타운, 준축지구 사업 - 도심재창조 프로젝트 - 한강 르네상스 등
<b>인천시</b>	- 도시재생국	- 1거점 2축 24개 사업 - 구도심 및 역세권 개발 - 뉴타운사업 등
<b>대전시</b>	- 도시관리과	- 원도심 활성화사업 - 대전 역세권 르네상스 - 유비쿼터스 건설
<b>부산시</b>	- 선진부산개발본부	- 북항 재개발사업 - 도심재창조 프로젝트 - 뉴타운사업 등
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생 관련 전담부서 신설</li> <li>• 다수의 대규모 사업 추진</li> <li>• 전면철거를 통한 노후시가지의 기능개편</li> </ul>		

<b>도시재정비촉진특별법의 문제점</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 광범위한 지구 지정 및 사업구역화</li> <li>2. 중앙정부 역할과 공공의 지원제도 부족</li> <li>3. 과도한 도시계획 특례 조치</li> <li>4. 주민동의 및 참여 장치 미흡</li> </ol>
<p>지역의 특성과 살고 있는 사람은 배제, 물리적 환경정비 위주의 기존 사업방식을 확대 재생산</p>

## 도시재생사업의 지향점과 한계

### 도시정비방식의 지향점

개별적·국지적 단위사업  
민간 의존 기반시설 확보  
재개발·재건축 등 정비사업  
주인이 떠나는 사업  
참여주체별 이해관계 조정



• 종합적 생활권 단위사업  
• 공공부문의 역할(투자) 증대  
• 다양한 사업방식 적용  
• 주민이 재정착하는 사업  
• 참여주체간 협력체계 구축

- 어떤 지역이 쇠퇴, 무엇을 재생하는지 정책목표 불명분
- 민간에 의존한 다수의 대형사업 추진
- 지역특성과 커뮤니티, 거주민 배제
- 기반시설, 저소득층에 대한 공공투자와 지원 부족

## 국내 도시재생정책(사업)의 문제점

1. 물리적 환경정비에 치우친 대규모 사업 위주
  - 쇠퇴지역의 특성, 거주민에 대한 조사 미흡
  - 고용, 커뮤니티, 문화 등을 고려한 종합적 접근 필요
2. 다수의 사업들을 동시다발적으로 추진
  - 뉴타운, 균축, 재개발·재건축, 도정사업 등 동시다발적인 추진
  - 전략적 계획틀하에서 선도사업 선정 등 단계별 사업추진 필요
3. 기존 거주민과 세입자 등 사람에 대한 배려 미흡
  - 뉴타운지구 세입자 비율 80%
  - 기존 거주민과 협의체 구성을 통한 협력적 사업추진 필요
4. 민간에 의존한 사업방식으로 공공의 역할 부재
  - 쇠퇴지역에 대한 중앙과 지방정부의 지원체계 부족
  - 공공부문의 새로운 역할모델 정립 필요

## 3

## 영국.일본의 도시재생정책과 시사점

## 대처 정부의 도시재생 추진배경

- 산업구조 변화에 따른 고용 감소와 도시쇠퇴 문제에 대응

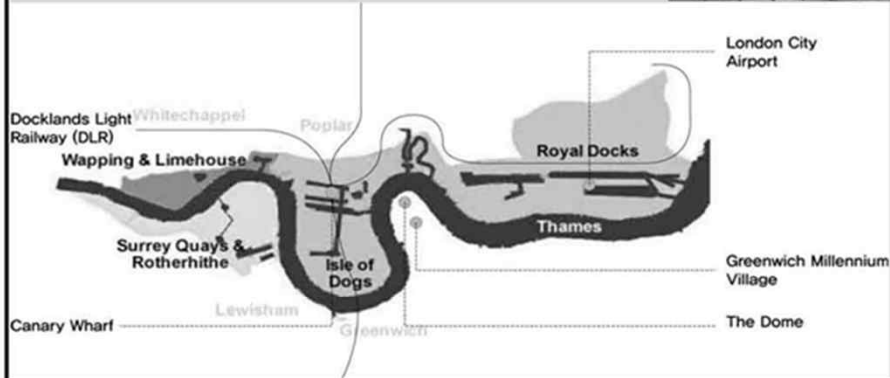
〈런던 도크랜드 : 심각한 경제적, 물리적, 사회적 쇠퇴〉

- 1967년 이후 도크 폐쇄가 시작되면서 고용 급감  
: 1978-83년 12,000개 일자리 감소, 실업률 21.4%
- 1971-81년간 인구 18.5% 감소 (48천여명 → 39천여명)
- 약 60% 토지가 방치되거나 심각한 저이용 상태
- 95%가 사회주택 (social housing)
- 취약한 기반시설

- 대규모 실업으로 인한 사회문제 대두 (교육, 커뮤니티, 복지)
- 1990년대 이후 환경적 지속가능성에 대한 인식

## 런던 도크랜드 : London Docklands Development Corporation

- 면적 : 2,200ha
- Wapping : 레저와 주거지 개발
- Surry Docks : 주거지, 생태공원, 쇼핑
- Canary Wharf : 금융센터, 업무상업
- Royal Docks : 국제공항과 컨벤션
- 초기 대규모 교통인프라 투자



## 런던 도크랜드 개발 전후



Surrey Docks (1980년대 초)



Surrey Quays Shopping Centre (1998)



Acom Walk, Surrey Docks



After



## 런던 도크랜드 개발 전후



West India Docks (1981)



Canary Wharf & Isle of Dogs (1998)



Western Dock, Wapping (1981)



Western Dock, Wapping (1998)

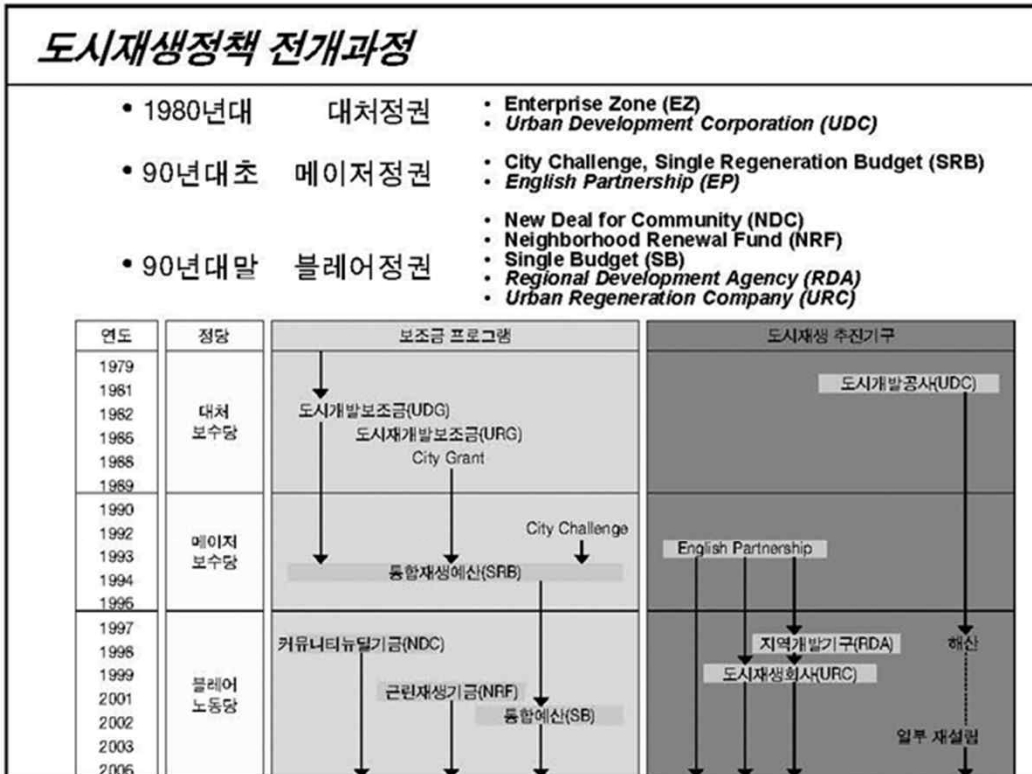
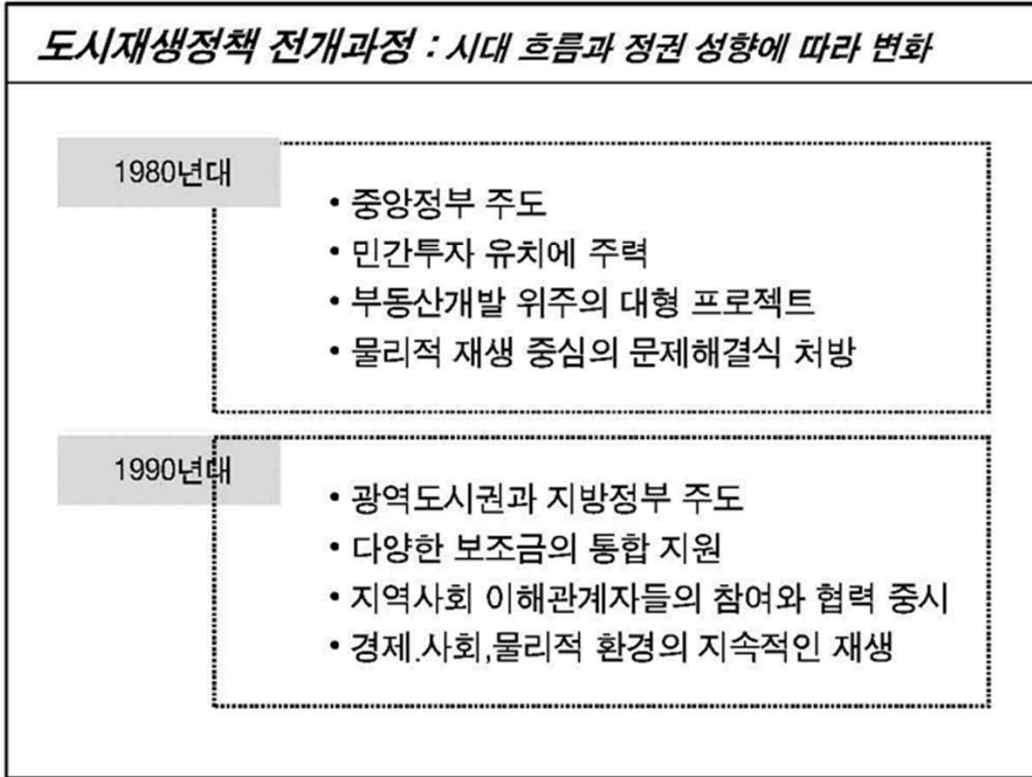
## 도크랜드 개발의 성과와 비판

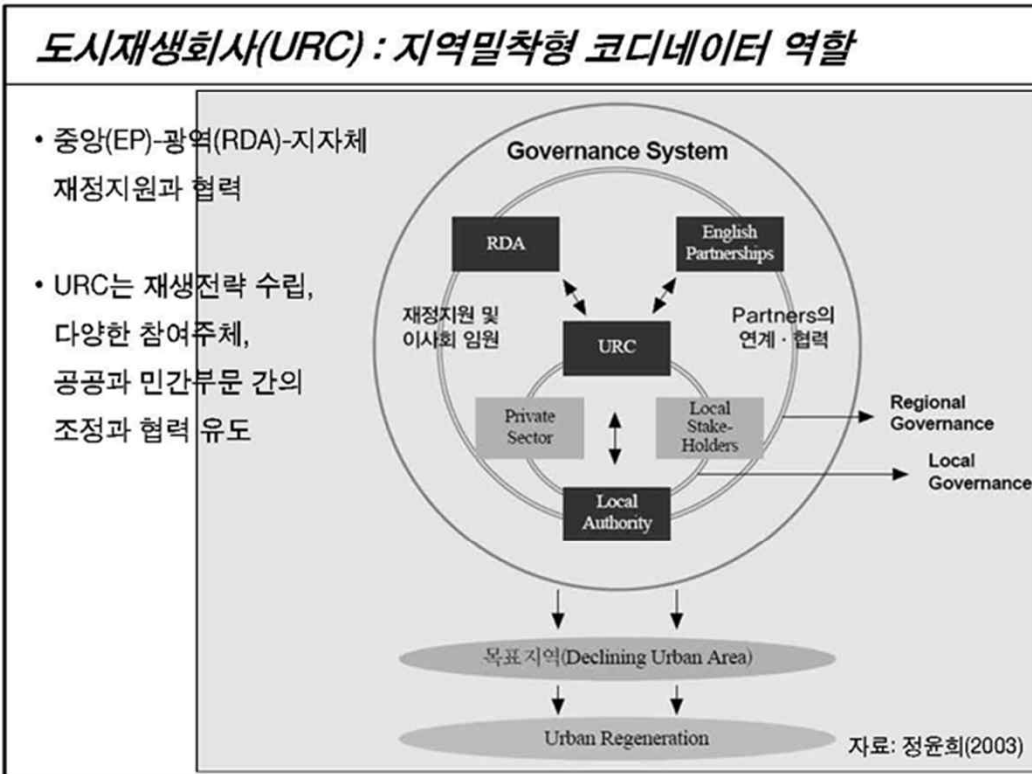
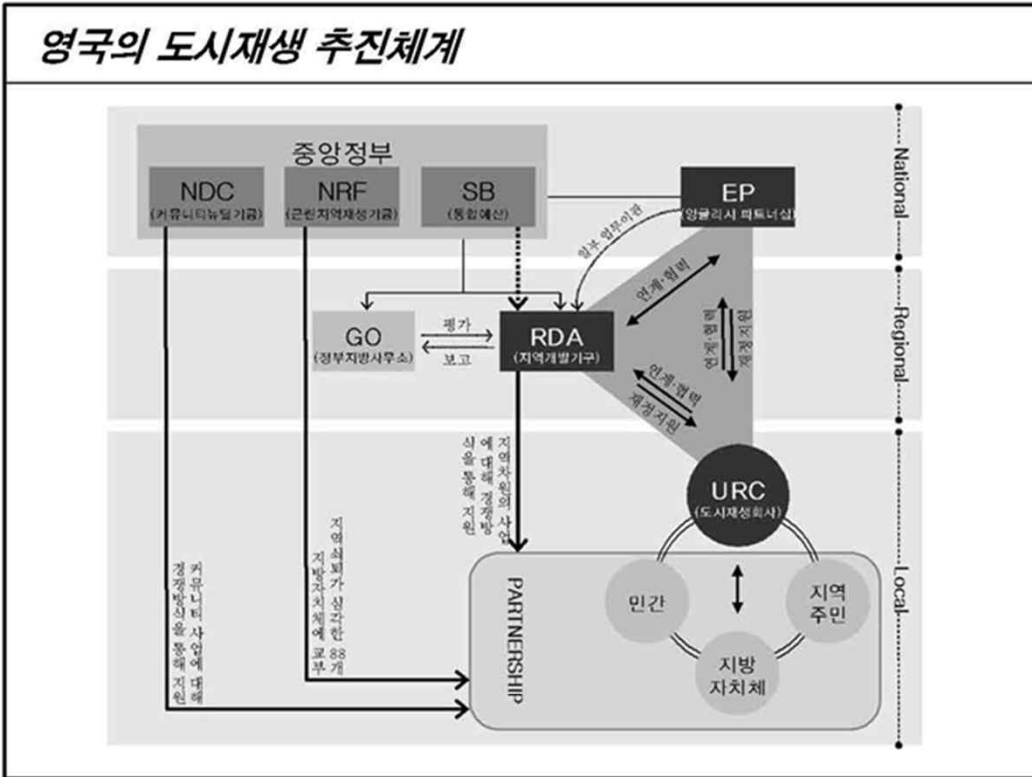
### 성과

- 인 구 39,400 ('81) 83,000 ('98)
- 사업체 1,021 ('81) 2,690 ('98)
- 고 용 27,200 ('81) 85,000 ('98)
- 신규주택 24,042호 공급
- 공공투자 : 18억6천 파운드, 민간투자: 72억 파운드

### 비판

- 침체된 지역경제와 고용에 미세한 영향
- 부동산개발업자가 수혜자
- 도시계획시스템이 민간부문에 의해 운용
- 지역의 사회적 차원, 인적 자본 고려 미흡





### 지원제도 : 통합 재생예산(SRB, 1994~2002년)

- 도시재생 관련, 5개 부처의 20여개 보조금 통합 운용
- 물리적 환경개선 뿐만 아니라 교육, 고용, 경제활성화, 커뮤니티 안전 등에 대한 종합적인 지원기금
- 경쟁입찰방식과 지역쇠퇴지수(LDI)를 통해 지원대상/지역 결정
- 5~7년간 지원, 지속적인 심사평가를 통해 후속 지원여부 판단
  - 6라운드에 걸쳐 1,027개 사업에 57억 파운드 지원
- 2002년 이후 통합예산(SB)로 전환

### 지원제도 : 커뮤니티 뉴딜기금과 근린지역 재생기금

#### 커뮤니티 뉴딜기금 (New Deal for Communities, 1998-현재)

- 지역주민의 적극적인 참여를 전제로 하는 커뮤니티 재생지원제도
  - 파트너십이 보조금의 수급 대상, 경쟁입찰 방식에 의해 배분, 10년 기한
  - 총 39개의 파트너십에 대해 약 20억 파운드 지원

#### 근린지역재생기금 (Neighborhood Renewal Fund, 2001-현재)

- 쇠퇴지역의 지자체에 집중적인 재정지원 실시
- 빈곤, 범죄, 의료 및 교육분야 등의 문제를 개선하기 위한 재정지원제도
  - 지자체가 보조금 수급 대상
  - 총 88개 지자체에 7년 동안 29억 파운드 지원

## 지역빈곤지수 : Local Deprivation Index

- 일정 구역단위별로
- 소득, 고용, 건강.장애, 교육.기술력, 서비스 접근성 등 종합적인 지역진단 지표
- 도시재생 대상지역 선정

Index of Multiple Deprivation<sup>1</sup>: by ward<sup>2</sup>, 2000

Percentage



Rank (against all English wards)<sup>3</sup>

- in top decile
- in second decile
- in third decile to ninth decile
- in bottom decile

<sup>1</sup> Index of Multiple Deprivation Score: the higher the score, the greater the overall level of deprivation.  
<sup>2</sup> City of London wards are too small to allow a meaningful score per ward, so (in this area only) a combined-wards score has been provided.  
<sup>3</sup> Wards are grouped: in the top ten per cent of most deprived wards in England (darkest colour); in the next ten per cent; in the next 70 per cent; and in the ten per cent least deprived wards in England (lightest colour).  
 Source: Office of the Deputy Prime Minister

## 영국 도시재생정책의 특징

- 산업구조 변화에 따른 고용감소 등 경제 침체와 쇠퇴에 대응
- 1990년대 이후 도시재생정책의 방향 전환
  - 부동산 개발 등 물리적 환경개선에서
  - 쇠퇴지역의 전반적인 체질 개선(고용, 교육, 커뮤니티 등)
- 중앙정부 주도에서 광역 차원 및 지방정부의 역할 강화
  - 도시개발공사(UDC), EP 등 역할 축소, RDA와 URC의 역할 강화
- 공공의 다양한 지원기금, 제한적 경쟁방식
  - 1990년대 이후 SRB, NDC 등 다양한 정부보조금 활용
  - 경쟁방식과 지역쇠퇴지수를 통한 지원대상지역 선정
- 파트너십의 강화와 협력을 통한 추진

## 고이즈미 내각의 도시재생정책

- 대도시를 중심으로
- 민간기업의 불량담보 부동산을 유효하게 활용
- 침체된 경제재생을 위해 민간이 희망하는 도시구조로 재편

### 추진배경

- 국내적으로 버블경제 붕괴 이후 불량채권 처리,
- 대외적으로는 국제 경쟁력의 강화,
- 낙후된 기반시설의 정비와 지진 대비,
- OECD의 권고 등

## 전개과정과 중점추진사업

2000. 2.	· 건설성에 <도시재생추진간담회>(東京圈, 京阪神地域) 설치
2001. 4.	· 종합규제개혁회의에서 <도시재생>에 대한 논의 · 경제대책각료회의를 통해 <긴급경제대책>으로 도시재생본부 설치를 결의
2001. 5.	· 수상관저 산하에 <도시재생본부> 설치
2001. 6.	· <도시재생프로젝트에 관한 기본구상> 발표
2001. 8.	· <민간도시개발 투자촉진을 위한 긴급조치> 결정
2002. 4.	· 도시재생특별조치법 제정, 건축기준법/도시개발법 등 관련법 개정 · <전국 도시재생을 위한 긴급조치> 발표
2002. 7.	· <도시재생의 기본방침> 책정 · 제1차 도시재생긴급정비지역 및 정비방침 결정
2003. 2.	· 전국 도시재생모델조사 보고
2004. 4.	· 마치즈쿠리 보조금 제도 창설

- 국가 차원의 도시재생 프로젝트 추진
- 민간의 도시개발 촉진을 위한 지원제도 마련
- 전국차원의 도시재생 모델사업 추진(지방도시)

### 중앙정부 총괄기구 : 도시재생본부

- 고이즈미 내각의 발족과 함께 내각에 설치(2001년 5월)된 중앙정부 차원의 추진기구
- 도시재생특별조치법(2002년 6월)에 근거한 조직

#### 주요 역할

- 도시재생기본방침의 작성 및 시행
- 도시재생긴급정비지역을 지정하는 법적기준 마련
- 지역정비방침의 작성
- 도시재생의 주요시책을 기획·입안·종합·조정

### 사업추진기구 : 도시재생기구

- 종전 “도시기반정비공단” 과 지역진흥정비공단의 “지방도시개발 정비부문” 을 통합한 독립행정법인(2004년 7월 설립)
  - 기성시가지의 정비개선 및 임대주택 공급을 통한 재생사업 지원
  - 도시기반정비공단에서 승계한 임대주택의 안정적 관리 등

#### 주요역할

- 도시재생사업 추진과정에서 코디네이터/사업시행자 참여
- 원활한 사업추진을 위해 민간과 파트너십 구성
- 종합 프로듀서로서의 역할
  - : 이해관계 조정, 단계적 사업화, 관련사업의 연계

## 지원기구 : 민간도시개발추진기구와 도시재생펀드법인

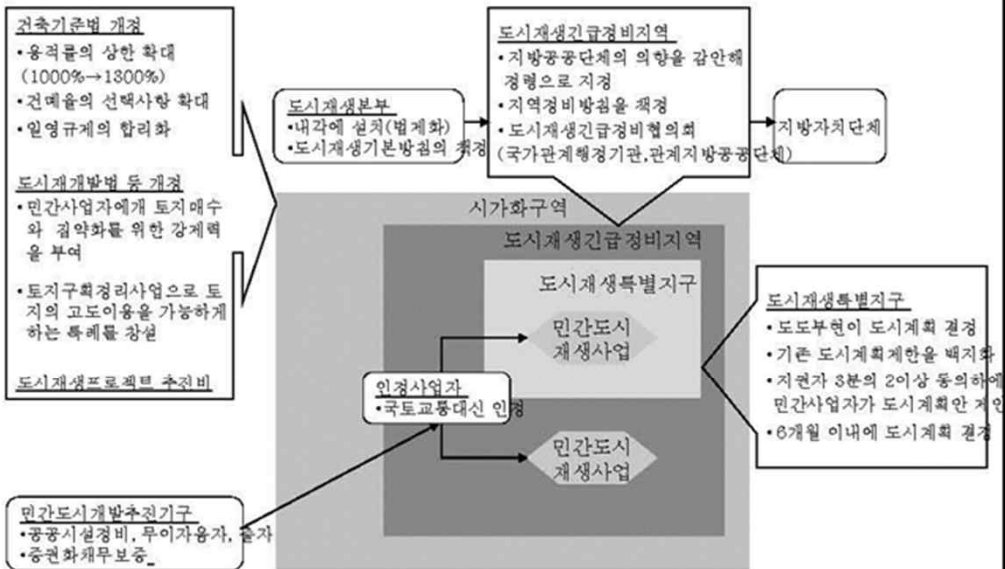
### 민간도시개발추진기구

- 민간업자의 원활한 도시개발 지원을 위해 건설대신이 설립 (1987년)한 재단법인
- 무이자 대출, 채무보증, 융자지원, 토지취득·양도/개발지원

### 도시재생펀드법인

- 민간도시개발추진기구가 출자하여 설립(2003년)
- 우량 도시재생프로젝트에 출자, 민간자본 유치하여 사업자금 지원

## 도시재생사업 추진체계





## 도시재생긴급정비지역

- 도시재생 거점으로서 도시개발사업 등을 통해 긴급하게 시가지 정비를 추진해야 하는 지역
  - 대도시 도심과 부도심 지역 등 기성시가지 중심지에 지정
- 도쿄도 8개 지역 지정(2,514ha)  
도심, 부도심지역 등 중심지 위주



## 일본 도시재생정책의 비판과 특징

1. 지방자치시대의 흐름에 역행하는 하향식 의사결정
2. 민간개발업자를 위한 규제완화의 문제
3. 경제 재생에 치우친 대도시 위주의 도시재생정책
4. 다양한 갱신활동과 주민참여의 배제
5. 도시재생정책에 따른 제2의 개발붐(초고층 공동주택) 초래

- 중앙정부 주도, 대도시 부동산 개발 위주
- 민간활력 유도를 위한 도시계획/금융지원 특례조치
- 최근 지방재생 추진을 위해 '지방활성화 통합본부' 신설

<b>영국, 일본과 우리나라의 도시재생 비교</b>			
	<b>영 국</b>	<b>일 본</b>	<b>우리 나라</b>
<b>추진배경</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업구조변화에 따른 경기침체와 쇠퇴</li> <li>90년대 이후 문제해결식 처방 한계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>버블경제 붕괴에 따른 불량담보 부동산 처리</li> <li>일본의 국제경쟁력/도시 경쟁력 약화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신시가지 개발에 따른 구도심 활력 저하</li> <li>산재한 노후주거지 정비</li> <li>신구시가지간 지역불균형 심화</li> </ul>
<b>정책목표</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠퇴지역 경제·사회·환경의 종합적 개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시환경, 방재, 국제화 관점에서 도시재생 추진</li> <li>부동산개발을 통한 경제활성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구도심 활력 제고, 노후지역 환경개선</li> <li>신, 구시가지의 균형발전</li> </ul>
<b>대상지역</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역쇠퇴 심각한 지역, 저미이용지, 황폐지, 공장이적지 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대도시 도심, 부도심 등 파급효과가 큰 지역</li> <li>최근 지방재생사업 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>물리적으로 노후한 구도심, 노후주거지</li> <li>항만, 철도시설, 역세권 등</li> </ul>

<b>영국, 일본과 우리나라의 도시재생 비교</b>			
	<b>영 국</b>	<b>일 본</b>	<b>우리 나라</b>
<b>추진기구</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙정부: DCLG</li> <li>EP, RDA, URC 추진기구</li> <li>RDA, UDC 등 광역/지방의 역할 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생본부</li> <li>도시재생기구</li> <li>민간도시개발추진기구, 도시재생펀드법인</li> <li>지방활성화통합본부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방정부 및 공사</li> <li>중앙정부의 역할 확대 요구</li> </ul>
<b>지원제도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>초기 EZ를 통한 규제완화, 세금감면</li> <li>SRB, NDC 등 다양한 보조금 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가차원 광역기반시설 정비</li> <li>규제완화와 금융지원</li> <li>마찌즈쿠리교부금</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간개발 촉진을 위한 특례조치</li> <li>재정비기금 등 공공지원 체계 미흡</li> </ul>
<b>운영방식</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경쟁방식과 지역쇠퇴지수 활용</li> <li>파트너십을 통한 사업운영</li> <li>쇠퇴지역의 전략적 체질개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙정부 주도, 대도시 중심</li> <li>도시재생긴급정비지역, 도시재생특별지구 지정</li> <li>전국 도시재생 모델사업, 지방활력재생사업 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구 지정</li> <li>지구지정 요건 모호</li> <li>지역주민에 대한 고려 미흡</li> <li>대규모 프로젝트 위주</li> </ul>

### 〈참고〉 서구 도시와 한국의 쇠퇴문제 차이 (김광중, 2010)

	영 국	미 국	한 국
경제적 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제적 침체</li> <li>실업, 빈곤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제적 침체</li> <li>실업, 빈곤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제적 침체</li> <li>실업, 빈곤, 영업부진</li> <li>경제적 문제는 유사</li> </ul>
물리적 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>방치, 황폐화</li> <li>밴달리즘</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후</li> <li>밴달리즘</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물노후, 방치</li> <li>기반시설 미비</li> <li>최저주거기준 미달</li> <li>물리적 낙후문제 부각</li> </ul>
사회적 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>범죄</li> <li>가정폭력</li> <li>청소년 비행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>범죄, 마약</li> <li>알콜중독, 가정폭력</li> <li>청소년 비행</li> <li>인종문제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저소득층, 사회적 취약계층 거주</li> <li>사회적 문제는 미미</li> </ul>

자료: 김광중 (2010), 한국 도시쇠퇴의 국제적 양상 : 현장적 접근, 도시재생사업단 발표자료, 2010.4.14

### 〈참고〉 쇠퇴원인의 한국적 특성 (김광중, 2010)

서구이론과 유사하지만 구체적 원인은 차이



자료: 김광중 (2010), 앞의 발표자료

## 4

## 도시재생의 정책과제와 방향

**정책과제 1**

쇠퇴의 특성과 원인진단, 거주민 특성을 반영한 정책 추진

- '쇠퇴지역' 을 물리적으로 노후한 지역으로 간주
- 물리적 측면 외에 경제, 사회, 문화적 활력, 거주민에 대한 고려 미흡
- 한국 도시의 양상과 원인, 특성에 대한 종합적인 진단 필요
  - : 쇠퇴지역의 산업, 고용, 사회, 문화, 공공서비스 등에 대한 진단
  - : 복합진단지표의 개발
- 물리적 지표 외에 거주민의 사회경제적 특성과 생활실태 조사

**〈참고〉 한국 도시쇠퇴의 실태와 특성 (김광중, 2010)**

1. 소도시의 상대적 쇠퇴 심화
2. 도시내부 구시가지의 쇠퇴 경향
3. 외곽 신시가지 개발의 현저한 영향
4. 물리적 쇠퇴의 혼재 양상
5. 구시가지의 물리적 쇠퇴
6. 물리적 쇠퇴와 주민특성의 연관성
7. 상업쇠퇴지구 : 침체되어 있으나, 활력, 부동산 가격 유지

자료: 김광중 (2010), 앞의 발표자료

**〈참고〉 한국 도시재생의 기본방향 (김광중, 2010)**

1. 한국 도시쇠퇴의 특성을 고려한 재생정책의 전개
  - 지방중소도시 : 지역경제 활성화 측면에서 접근
  - 사회적 건강성 유지하므로, 자활적, 한방적 접근
  - 경제활성화, 물리적 환경개선, 복지적 지원 등 종합적 접근
2. 도시재생정책을 “도시 업그레이드” 차원에서 추진
  - 구시가지 및 지방도시의 환경수준을 업그레이드
  - 재개발, 뉴타운 등 공공정책에 의한 쇠퇴조장 재고 필요
3. 표준화된 하향적 접근의 지양
  - 도시재생의 개별성, 복잡성, 창의성 인식 – 상향적 접근을 장려
  - 지방의 역량과 열정에 의한 재인식 – 재정지원 필요
  - 중앙정부의 역할 – 국가적 사어 이외에는 간접적 지원자 역할 담당

자료: 김광중 (2010), 앞의 발표자료

## 정책과제 2

### 사회 및 환경 통합형 도시재생정책 추진

- 지난 40여년간 도시정비사업은 물리적 환경정비에 치중  
: 지역특성, 세입자 등 사회적 약자에 대한 배려 미흡
- 경제, 사회, 문화, 커뮤니티 회복 등을 통합하는 접근 필요  
: 노후지역의 물리적 환경개선에 부응하면서 사회적, 환경적으로 부정적인 파급효과를 최소화하는데 주력
- 도시재생 정책목표의 전환  
: 개발과 성장 위주의 정비정책에서 일정수준 미달지역의 개선, 원주민 재정착 등 주거복지 개념 정착  
: 지역주민과 협의체 구성 등 협력적 재생사업 추진

## 정책과제 3

### 중앙과 지방정부 등 공공의 지원체계 마련

- 도시재생 관련 지원 기금 조성(신규 조성, 각종 관련기금의 통합운영)
- 중앙-지방간 매칭 펀드, 경쟁을 통한 지원대상 선정방식 도입
- 도시재생사업을 지원·조정하는 공공의 역할모델 필요  
: 총괄사업관리자의 성공적인 시행 사례
- 정비대상 물량과 사업추진 속도에 대한 조절 필요  
: 선도사업 선정, 우선순위 부여 등 단계별 시행방안 마련

#### 정책과제 4

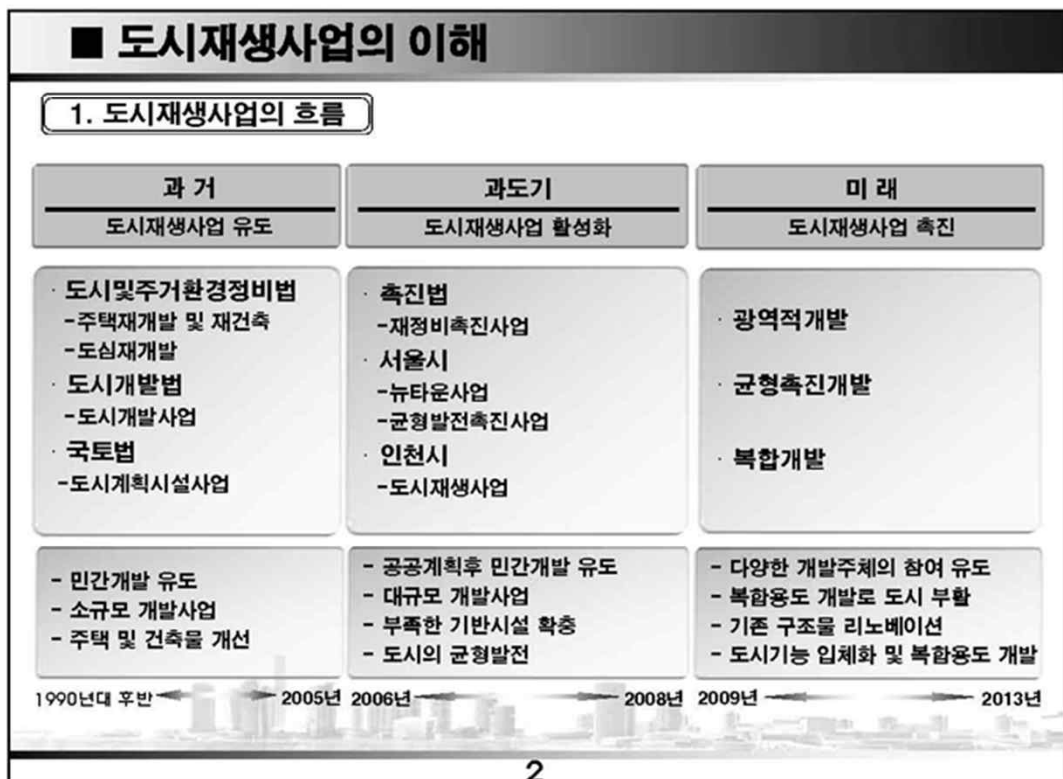
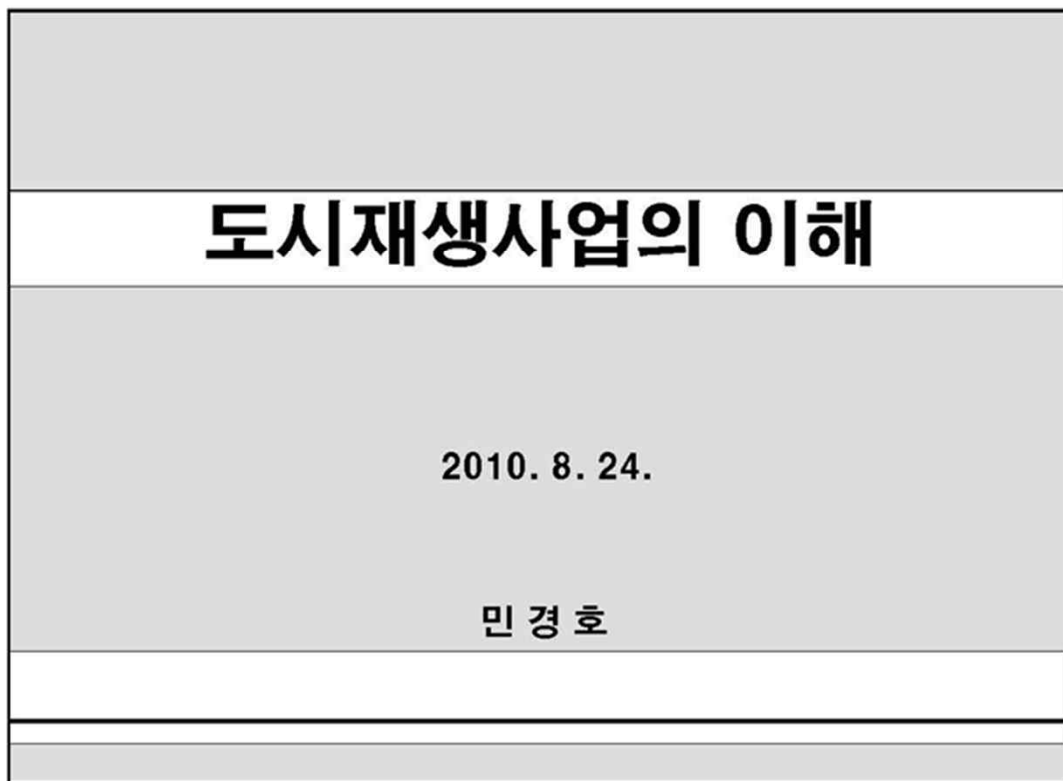
##### 지역특성을 고려한 다양한 정비수법과 프로그램 개발

- 전면철거방식을 대체하는 다양한 정비수법 개발
  - : 수복형 정비수법, 자율갱신 프로그램 등 자생적 변화 존중
- 개별 사업방식이 아닌 목표지향형 재생프로그램,
- 기존 스톡을 활용한 성능개선형 재생프로그램,
- 신구시가지 연계형 재생모델 등 다양한 정비수법 개발

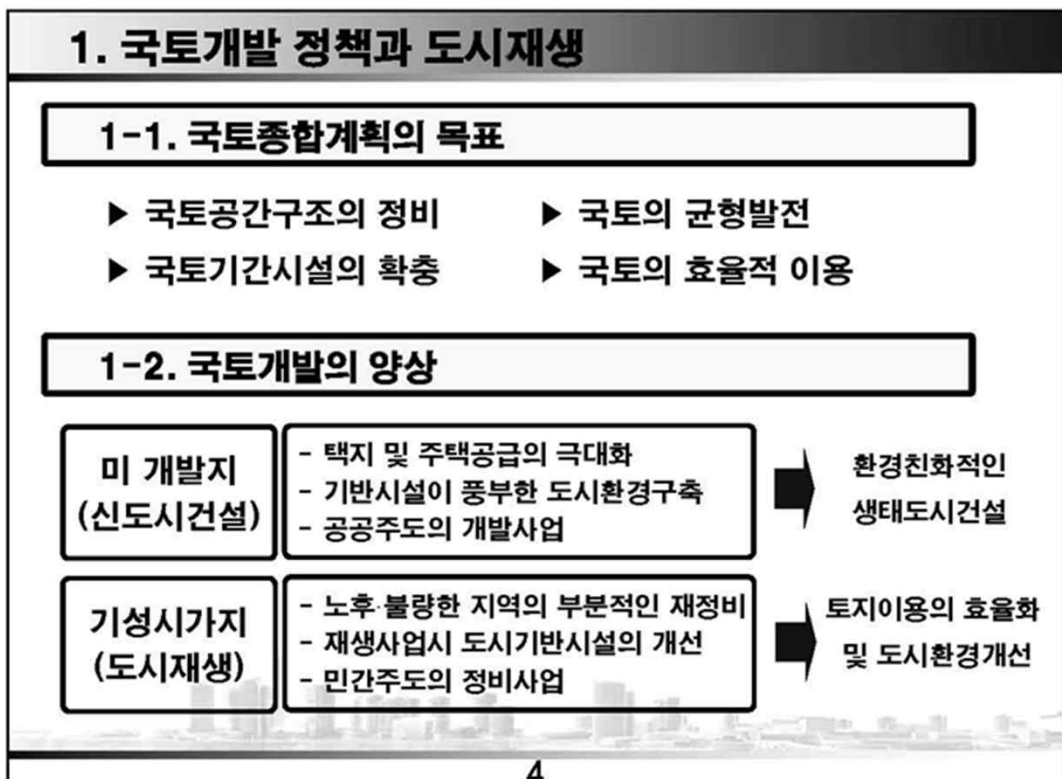
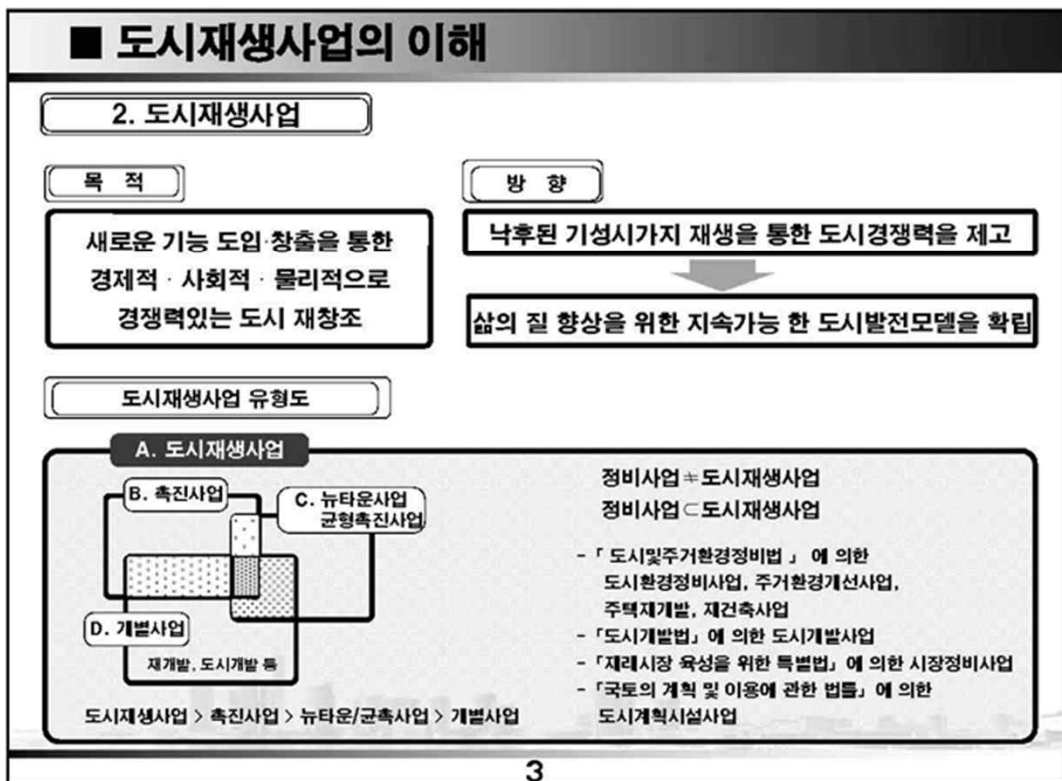
#### 정책과제 5

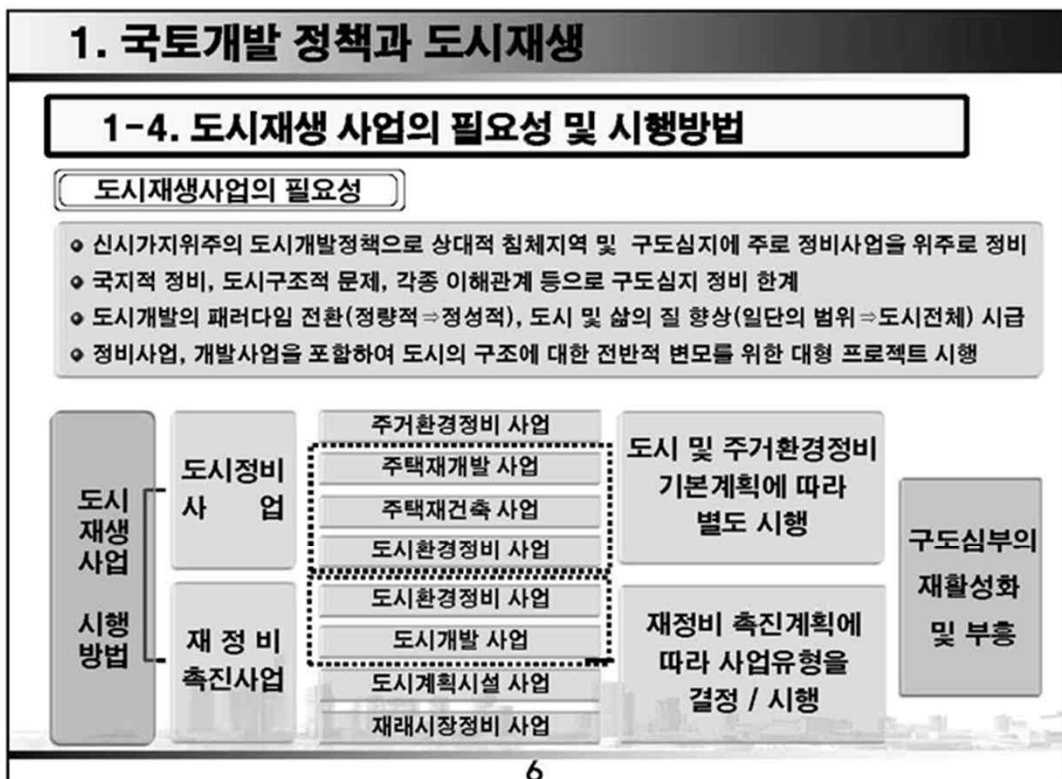
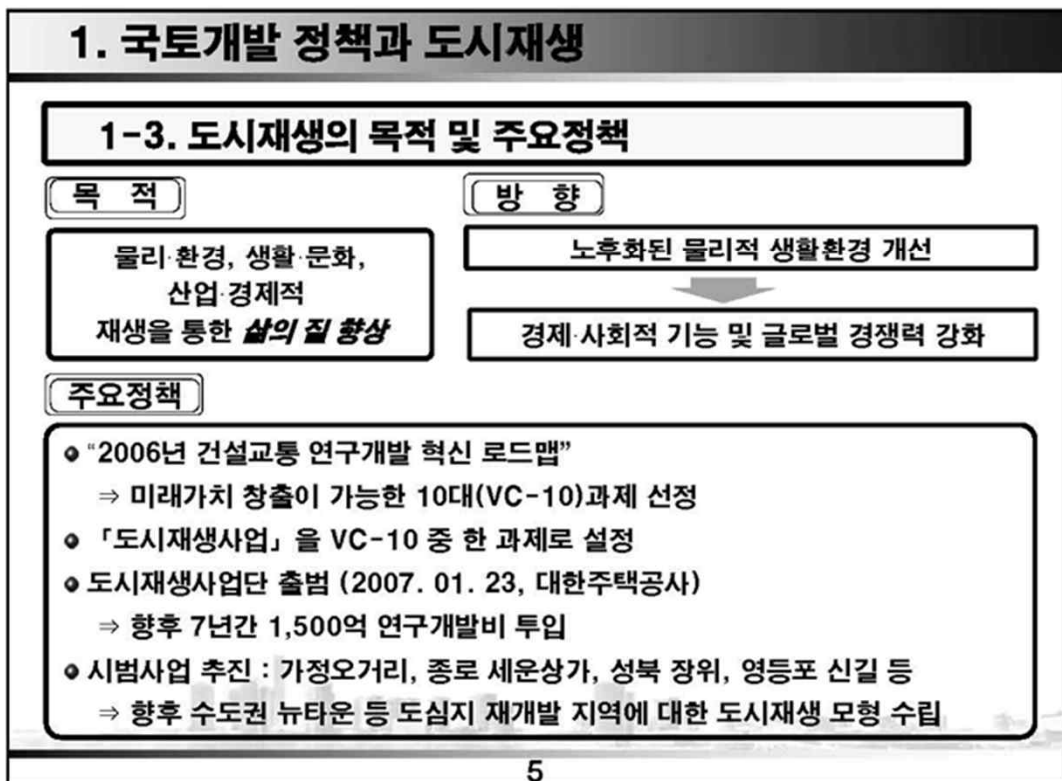
##### 지역주민들의 참여와 합의에 기초한 사업 추진

- 주민 동의에 기초한 기초한 재생지역의 지정 및 사업구역 지정
  - : 정비구역 지정/조합 설립시 주민동의 요건 강화 검토
- 참여주체들간 합의와 소통을 위한 협의체 구성
  - : 지자체, 지역주민, 세입자, 전문가, NGO가 참여하는  
협의체 구성하여 사업 추진
- 저소득층, 세입자들의 여건과 상황에 따른 맞춤형 대책 마련
  - : 주택세입자, 상가세입자 등









## 2. 도시재생사업 관련법 및 관련사업

### 2-1. 도시 및 주거환경 정비법

#### 법의 목적

도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후불량한 건축물을 효율적으로 개량

도시환경을 개선  
주거생활의 질을 높임

#### 정비사업의 목적

도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업

#### 정비사업의 종류

주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업

7

## 2. 도시재생사업 관련법 및 관련사업

#### 정비사업의 비교

사업명칭	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비 (도심 공장재개발)
기반시설여건	극히 열악	열악	양호	상업·공업지역 등 토지의 효율적이용 및 도심기능회복 등 필요
노후·불량 건축물	과도하게 밀집	매우 밀집	밀집	
사업시행주체	공공 (지자체, 공사)	조합 (민간)	조합 (민간)	조합 (민간)

8

## 2. 도시 재정비 관련법 및 관련사업

### 구역지정 요건

- 도시·주거환경정비기본계획 범위내
- 건축물의 훼손 및 붕괴등의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 주변에 비추어 주거환경이 불량한 지역

### 노후 불량 건축물의 범위

- 준공일 기준 40년까지 사용하기 위하여 보수 보강하는데 과대한 비용이 예상
- 준공 후 20년이 지난 건축물(조례 수립시 별도 적용)
- 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
- 건축물이 수선만으로는 그 기능을 회복할수 없는 건축물

### 동의를

- 추진위 구성 : 토지등 소유자 50% 이상
- 조합설립인가 : 토지소유자4/5, 건물 소유자4/5이상
- 사업시행인가 : 토지면적 2/3, 토지 및 건물총수 4/5이상

## 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

### 3-1 도시환경정비 기본계획

#### 계획의 배경

- 청계천 복원을 계기로 한 새로운 도심부 관리 정책 반영
- 강남 강북 균형발전정책 및 대중교통, 보행중심의 교통정책 반영
- 도시환경정비사업 관련 법제도 변화 반영

#### 계획의 목적

- 도심 및 부도심 지역의 도시기능을 강화하고, 낙후된 토지이용을 효율적으로 활용하기 위해 시행되어야 할 도시환경정비사업에 대한 가이드라인 제시

#### 계획의 성격

- 도시및주거환경정비법에 따른 '도시환경정비기본계획' 으로서, 도시환경정비사업의 기본틀에 대하여 법적 구속력을 갖는 법정계획

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 도심부 토지이용계획

지역구분	토지이용 유도방향	지역별 주용도 (선택가능)
도심핵지역	도심부의 상징적인 업무중심지역으로 유지	업무, 숙박, 문화/집회 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)
도심상업지역	다양하고 활력 있는 도심상업기능과 가로의 특성을 유지 및 보강	판매/영업, 위락, 문화/집회, 숙박
역사문화 보전지역	역사적 분위기와 장소적 특성을 보존	도시환경정비구역 지정 금지 필요시 지구단위계획 수립하여 관리
도심 서비스 지역	업무 및 상업지원, 문화, 여가, 숙박 등 도심활동을 지원하는 서비스기능 유도	업무, 판매/영업, 문화/집회, 숙박, 교육 연구(일부지역은 주거 주용도 가능)
도시형 산업지역	인쇄, 광고, 영상 등 도시형 산업유지/지원	업무, 아파트형 공장, 근린생활, 숙박
도심 주거지역	도심부에 남아있는 주거기능을 유지하면서 새로운 주거기능 도입 유도	주거(공동주택), 교육연구/복지, 의료시설, 근린생활
도심복합 용도지역	장래 남북 녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도	업무, 판매/영업, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육/복지, 의료 등 복합개발유도
혼합상업지역	다양한 상업 활동의 유지, 강화	일반상업지역에서 허용되는 용도로 하되, 주거용도는 주용도에서 제외함

11

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 건폐율 및 용적률 계획

##### ▶ 건폐율 계획

- 도시계획조례상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용 : 60%이하  
(3종 일반주거지역은 50% 이하)
- 수복재개발수법 적용에 따른 건폐율 완화 : 80% 이하  
: 4대문 안 도심부 상업지역에서 전통적인 도시 조직을 유지하면서 건축물과 정비기반시설을 정비하는 수복재개발수법을 적용하는 경우, 도시계획위원회 심의를 거쳐 건폐율을 80%까지 완화할 수 있음

##### ▶ 용적률 계획

- 도시계획조례상 용적률 준용, 인센티브 활용하여 사업성과 공익성 제고  
: 일반상업지역 → 4대문 안 도심부 용적률 기준 600%  
[A(기준 600%) + B(주거도입, 도심활성화, 친환경개발, 역사보전) = 800%(이하)]
- 공공시설부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과 제공에 따른 용적률 인센티브
- 최대 용적률 (일반상업지역)  
: 기준 (A) + 도심활성화/공익기여 (B) + 공공시설/공개공지 (C) = 1000%(이하)

12

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 높이 계획

##### ▶ 도시환경정비사업의 특수성 고려한 기준높이 설정

- 도시환경정비구역에서는 사선제한을 배제하고 제시된 높이에 20m를 추가하여 기준높이 설정

##### ▶ 공공시설 부지 제공 및 공개공지 등 초과 제공에 따른 높이 완화

- 공공시설 부지를 제공하는 경우는 높이 완화량 산정
  - : 완화량=기준높이 \* 공공용지 부담률
- 공개공지 의무면적을 초과하여 공개공지 등을 설치하는 경우
  - : 완화량 = 기준높이 \* 의무면적을 초과하는 공개공지 등의 면적의 절반 / 대지면적
- 단일 사업주체가 정비구역 단위로 다수의 건물을 개발하는 경우 최고높이는 허용높이의 120% 이하 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정
  - (이때 구역 내 건물의 평균높이는 허용높이 이내)
  - : 평균높이={ (각 건물 지상부 연면적 \* 각 건물의 높이)의 합 } / 전체 건물의 지상부 연면적 합
- 건축물 고층부의 최대폭원을 55m로 제한함

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 3-2 주택 재개발 정비기본계획

##### 주택재개발 기본계획의 도입

- 1980년대에 시행된 합동개발이 주택재개발구역의 무계획적인 난개발 초래
- 1995년 도시재개발법을 전문 개정하여 주택재개발기본계획을 의무적으로 수립 (대상범위, 사업 추진시 적용할 개발밀도, 기반시설 의무설치 등)
- 이에 따라 서울시는 1998년 주택재개발기본계획 수립

##### 계획의 목표

1. 지역여건 및 주변지역 현황을 고려한 쾌적한 주거환경조성
2. 생활권 단위의 광역적 주거환경정비
3. 노후된 기성시가지의 합리적 관리

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 주택재개발기본계획의 성격

##### - 법적지위

: 도시계획체계상 도시및주거환경정비기본계획은 도시기본계획의 하위계획 정비사업에 관련된 도시관리계획 및 정비계획 등의 상위계획에 해당

##### - 구속력

: 정비구역을 지정하고 구역별 정비계획을 수립하는데 구속력을 가짐

##### - 기존 기본계획의 수정보완을 포함한 새로운 기본계획

: 1998년 수립된 서울특별시주택재개발기본계획의 내용 수정 및 주거안정대책 등 새로운 계획요소를 포함

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 정비 유형별 특징

정비유형	대상구역
수복	• 정비기반시설이 비교적 양호하나 노후불량주택에 대한 정비가 필요한 구역 (한옥밀집지역 등 보존의 필요성이 있는 구역)
수복 (전면)	• 양호주택이 다수 있으나 정비기반시설의 확충과 정비가 필요한 구역 • 경우에 따라 불량주택이 밀집한 부분에 대한 전면개발도 병행
전면	• 주거환경이 극히 열악한 구역으로 전면개발 이외의 사업방식으로 주거환경정비가 어려운 구역
전면 (수복)	• 주거환경이 극히 열악하여 전면개발이 필요하지만 구릉지, 문화재 인접구역 등의 보존이 필요한 구역 • 구릉지, 문화재 등에 인접한 부분에서 수복개발을 병행하고, 이를 위해 공공 지원을 확대함

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

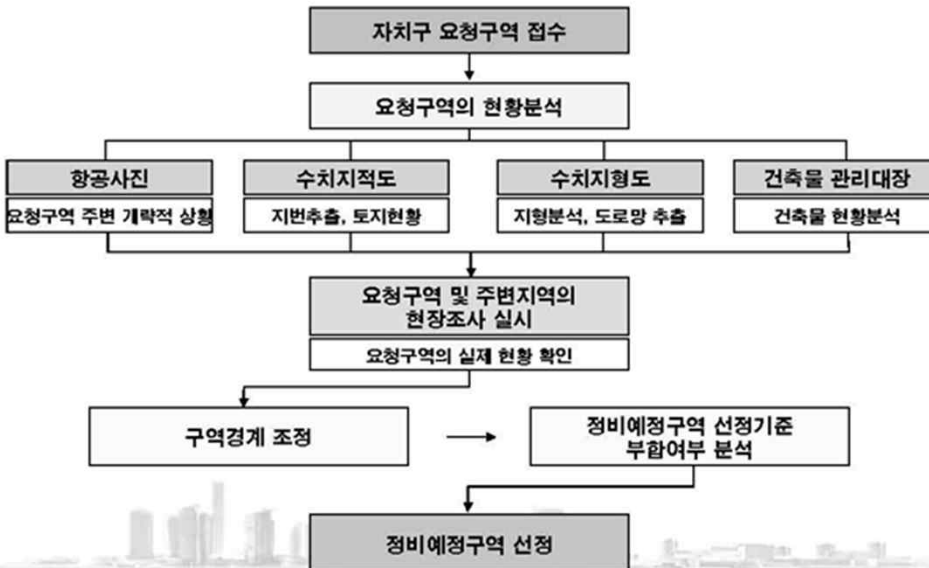
#### 정비에정구역지정 요건 (서울시)

- 주택재개발구역은 호수밀도가 65호 이상 (단, 뉴타운사업지구 안 호수밀도 60인/ha)이고 면적이 10,000㎡ 이상인 지역
- 노후 불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60%이상인 지역
- 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 45%이상인 지역
- 상습침수지역 및 재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로서 신속히 사업시행이 필요한 지역
- 주택접도율이 35% 이하인 지역

17

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 정비에정구역 선정 절차



18



### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 주택재개발사업의 시행방법

- 주택재개발사업의 시행방법은 도시및주거환경정비법 제6조제2항의 구분에 따라 관리처분계획에 의해 주택 및 부대시설을 공급하는 방법 (관리처분 방법), 환지로 공급하는 방법 (환지방법) 등으로 구분

#### 1. 관리처분방법

: 관리처분방법은 주택재개발조합이 시행자가 되어 관리처분계획에 따라 주택 및 부대복리시설을 공급하는 사업방식

#### 2. 환지방법

: 환지방법은 도시개발사업법의 환지에 관한 규정을 준용하여 시행하는 사업을 말하는 것으로 환지계획에 따라 공공시설용지, 체비지 등을 제외한 토지를 토지소유자에게 환지로 돌려주는 형태로 시행

### 3. 서울시 정비기본계획 수립 사례

#### 주택재개발사업의 시행방법

구분	관리처분방법	환지방법
사업시행내용	관리처분계획에 의해 주택 및 부대시설을 공급	환지로 공급
정비형태	공동주택(아파트)	단독, 공동주택
장점	사업실적이 많아 충분한 경험이 축적되어 있음	환지계획에 따라 다양한 형태의 사업이 가능
단점	고밀개발의 우려가 있음	과소필지가 밀집한 구역에 적용하기 어려움

## 수도권 도시재생사업의 현황과 문제

- 서울, 인천, 경기지역을 중심으로



(주)테라도시건축 대표 민 범기



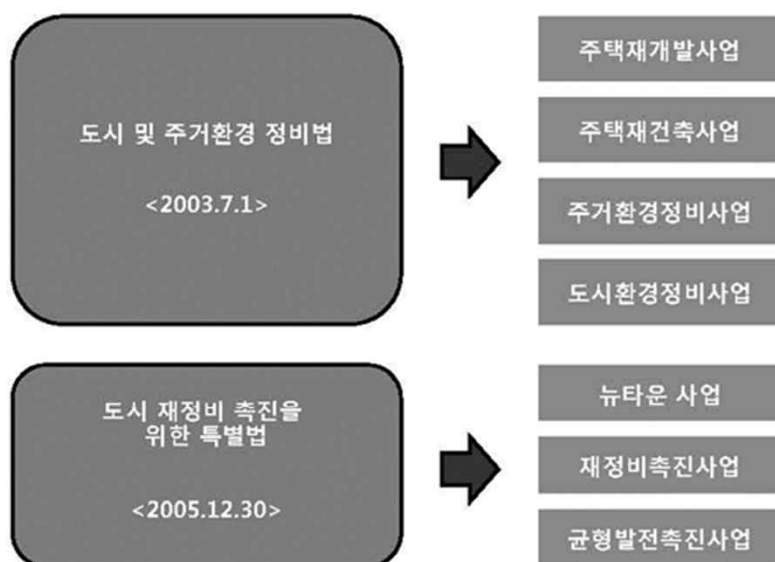
### 1. 도시재생사업의 개요

- 1-1. 도시재생사업의 종류와 성격
- 1-2. 도시재생사업관련 법규

## 1-1. 도시재생사업의 종류와 성격

주택재개발사업	정비기본시설이 열악하고 노후불량주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업
주택재건축사업	정비기본시설은 양호하나 노후불량주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업
주거환경정비사업	도시 저소득층이 집단거주하는 지역으로서 정비기본시설이 열악하고 노후불량주택이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업
도시환경정비사업	상업지역, 공업지역 등에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업
재정비촉진사업	노후불량주택·건물 밀집지역(주거지형), 상업·공업지역 또는 역세권 등(중심지형)에서 광역적, 체계적, 효율적으로 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업 (뉴타운사업을 법제화)
뉴타운 사업	기존의 점적으로 시행하는 주택재개발사업방식의 문제를 개선하기 위해 적정생활권역을 단위로 체계적으로 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 도시재생사업
균형발전촉진사업	주거지역 이외의 지역에서 도시다핵화를 추진하기 위해 낙후된 부도심 지역을 대상으로 시행하는 도시재생 사업

## 1-2. 도시재생사업관련 법규





일렉스튜디오/김영우 (im@boomang.co.kr)

## 2. 도시재생사업 현황

- 2-1. 서울시 현황
- 2-2. 인천시 현황
- 2-3. 경기도 현황
- 2-4. 서울시 재정비정책 변화 현황

### 2-1. 서울시 현황

#### 2-1-1. 서울 주택재개발 사업 현황 (1)

2009. 8. 31. 현재

구 분	구역수	시행면적 (㎡)	정비건물 (동)	건설가구(가구)		
				합계	분양주택	임대주택
계	459	10,773,777	159,771	389,742	303,998	62,744
미시행	61	2,494,595	16,501	42,012	35,387	6,625
시행중	84	3,553,458	24,841	55,411	47,805	7,606
준공	45	2,485,639	22,780	49,910	41,716	8,194
완료	269	11,240,086	95,649	219,409	179,090	40,319

서울지역 재개발·일반아파트  
공급 추이



일반주택의 지사구별 분포



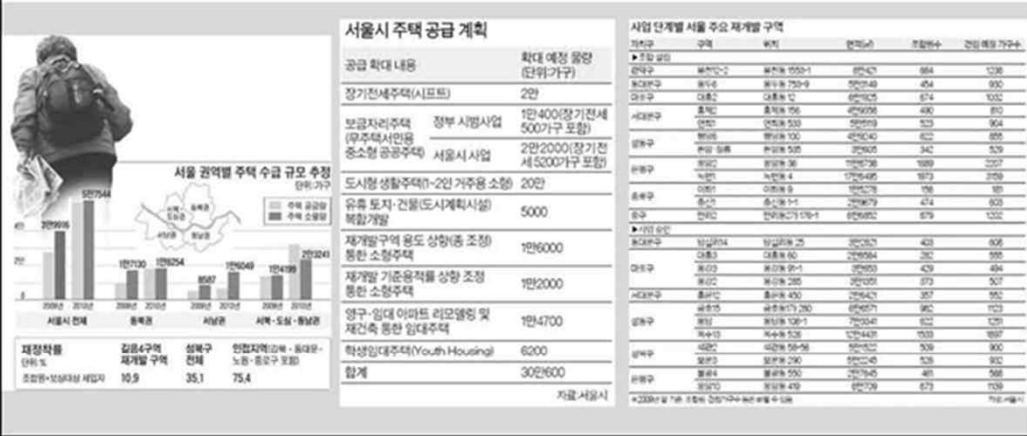
일반주택구별 사업수진단계 세분현황



## 2-1. 서울시 현황

### 2-1-1. 서울 주택재개발 사업 현황 (2)

- 과도한 구역지정 / 기존 주택 멸실 → 수도권 주택 보급을 감소  
 < 주택보급을 변화 : 06년 96% → 08년 95.4% >
- 역세권 및 주택재개발 사업의 장기 전세주택 공급을 위한 용적을 완화 정책 (+20%) 에 따른 주거 밀도 상승, 주거환경악화, 기반시설 부족 우려
- 저가주택 멸실에 따른 원주민 재정착율 감소



## 2-1. 서울시 현황

### 2-1-2. 서울 주택재건축 사업 현황

2010. 3. 현재

구분	구역수	시행면적 (㎡)	건설가구(가구)
계	414		
예정구역	319		
진행구역	단독주택	62	1,962,609
	공동주택	25	2,572,945
완료구역	단독주택	1	40,082
	공동주택	7	228,077



- 은마아파트 재건축 허용에 따른 기대심리 증폭 / 주택경기 침체에 따른 사업 진행 지연 → 경기회복 시 주택가격 상승 견인 우려
- 공동주택 재건축 허용연한 완화 검토중 : 현행 최고 40년 → 30년으로 단축 (연말 결정 예정)
- 원안 대로 결정시 재건축 물량 급증(13만 가구) → 투기조장 우려  
 <현행기준적용시 2010년기준 연한 도래 아파트 19개 단지, 9,426 가구에 달함>
- 기반시설 양호한 단독 주거지의 고층 아파트화 → 일조권등 인접 지역 주거환경 악화, 도시경관 저해

2-1. 서울시 현황

2-1-3. 뉴타운 사업 현황 (2010.3 기준)

구분	지구명	위치	면적	계획가구수	기반시설면적
합계			27,329,530	327,962	5,793,958
계 (주거지형)			24,043,552	293,344	5,507,602
시범	총계		5,079,414	42,692	2,096,343
	은평	은평구 진관동 일대	3,482,421	16,172	1,877,768
	강동	성북구 길음동 일대	1,249,793	18,566	174,322
	강남	강동구 아왕산리동 일대	317,200	4,954	44,253
	2차		8,468,934	112,345	1,295,079
	동대문	종로구 명동 일대	199,613	2,095	44,814
	한성	용산구 한성동 일대	1,110,205	13,413	306,243
	전농	종대문구 전농동 일대	905,842	10,174	110,392
	중화	종로구 중화동 일대	592,517	7,342	168,579
	미아	강북구 미아동 일대	979,780	12,507	99,242
	가재울	서대문구 가재울동 일대	1,073,243	16,926	175,409
	이현	강서구 이현동 일대	1,066,000	13,134	100,453
	신정	강천구 신정동 일대	668,992	11,342	104,911
방화	강서구 방화동 609일대	508,994	7,222	3,809	
노원	중랑구 노원동 270-2일대	795,219	6,209	94,079	
영등포	영등포구 영등포동 2,5,7,7가일대	226,044	2,200	73,917	
천호	강동구 천호동 362-60일대	422,482	5,649	13,208	
3차			30,525,204	135,204	2,116,184
수석영산	은평구 수석동 160일대	897,090	12,719	116,949	
신길	관동로구 신길동 236일대	1,464,679	17,385	504,182	
북아현	서대문구 북아현동 170일대	899,643	11,558	197,693	
거여이전	송파구 거여동 202일대	778,420	10,542	48,494	
이문회관	종대문구 이문동 회관동 일원	1,022,315	13,429	35,955	
상계	노원구 상계 3,4동 일대	647,576	6,990	244,300	
장원	성북구 장원동 66-6일대	1,867,257	23,688	503,892	
신정	관악구 신정동 1514일대	578,639	6,271	113,174	
육척	중랑구 육척동 84-10일대	896,323	10,291	139,694	
시흥	강천구 시흥동 966일대	721,116	8,883	179,794	
창산·송이	영등포구 창산 1,2,3동, 송이 1동 일대	866,100	11,712	12,092	

- 3차에 걸쳐 26개 지구 지정
- 촉진구역 포함 시면적의 5% 지정
- ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’ 제정의 계기
- 개발방식 : 전면철거방식 위주의 개발 진행의 문제
- 주민 재정착율 저조 (길음뉴타운 1-4구역 : 17.1%)



2-1. 서울시 현황

2-1-3. 균형발전촉진지구 사업 현황

구분	지구명	위치	권역발분포	중심지위계
시범촉진지구 (2003년 11월 18일)	성량리 균형발전촉진지구	동대문구 용두동 14일대	동북권(2)	부도심
	미아 균형발전촉진지구	성북구 하월곡동 88일대, 강북구 미아동 70일대		
	홍제 균형발전촉진지구	서대문구 홍제동 330일대	서북권(2)	지구중심
	합정 균형발전촉진지구	마포구 합정동 419일대		
	가리봉 균형발전촉진지구	구로구 가리봉동 125일대	서남권(1)	지구중심
2차 촉진지구 (2009년 12월 16일)	구의자양촉진지구	강진구 구의자양동일대	동북권(2)	지구중심
	망우촉진지구	중랑구 망우동, 상봉동일대	동남권(1)	지역중심
	천호성내촉진지구	강동구 천호동 453일대		지역중심

- 도시재정비촉진사업중 ‘중심지형’을 의미
- 2차에 걸쳐 8개지구 지정
- 지역여건을 초과한 고층 고밀개발(평균최고층수 41층, 평균용적율 591%)로 기반시설부족, 주변경관과 부조화등 문제 발생 우려
- 사업성 보전을 위한 주거복합위주 개발로 상업지역내 과도한 주거기능 입지 우려



시범촉진지구 현황



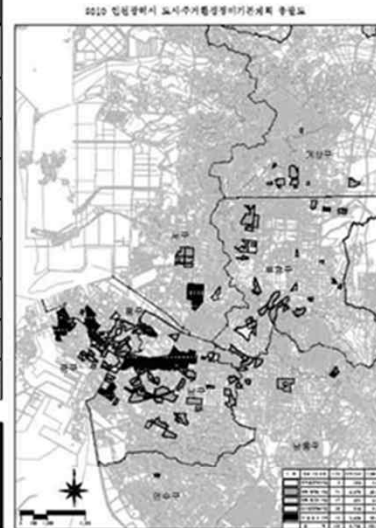
2차촉진지구 현황

## 2-2. 인천시 현황

## 2-2-1. 인천 도시정비 사업 현황

구분	합계		주거환경 개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경 정비사업		사업유형 구분구역	
	구역수	면적(㎡)	구역	면적(㎡)	구역	면적(㎡)	구역	면적(㎡)	구역	면적(㎡)	구역	면적(㎡)
합계	212	15,404,391	14	1,108,010	117	8,238,467	45	1,808,821	24	812,200	12	3,435,893
중구	18	1,131,800	-	-	8	344,900	1	15,500	8	331,100	1	440,300
동구	21	1,447,045	7	293,303	7	562,542	2	60,600	3	59,900	2	470,700
남구	61	5,096,735	1	208,043	35	2,259,426	9	426,973	10	256,200	6	1,946,093
연수구	3	37,800	-	-	2	18,800	1	19,000	-	-	-	-
남동구	24	1,779,086	4	326,540	12	836,000	7	552,646	-	-	1	63,900
부평구	52	3,553,112	2	280,124	37	2,914,409	9	158,089	3	165,000	1	35,400
계양구	15	666,500	-	-	7	559,700	8	106,800	-	-	-	-
서구	18	1,692,313	-	-	9	743,600	8	469,213	-	-	1	479,500

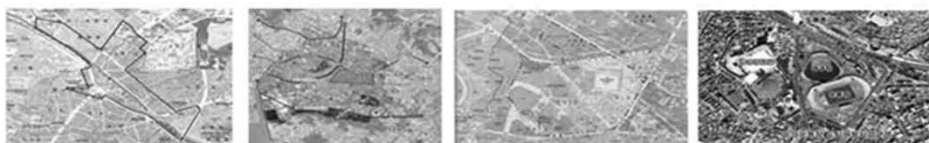
- 전체 212개소 구역지정(예정구역 포함)
- 주택재개발사업 구역 117개소(55.2%)
- 남구 61개소, 부평구 52개소로 53.3% 차지



## 2-2. 인천시 현황

## 2-2-2. 인천 도시재생사업 현황 (1)

구분		동인천역 주변 도시재생사업	주안2.4동 일원 재정비촉진사업	도화구역 도시개발사업	송의운동장 도시재생사업	
지구 지정 현황	위치	동구 송현동 100번지 일원	남구 주안2.4동, 도화1동 일원	남구 도화동 43-7번지 일원	남구 송의동 180-6번지 일원	
	면적	310,247㎡	1,275,758㎡	881,990.4㎡	90,070.2㎡	
	세대수	기존	1,913세대	16,489	1,882	108세대
		계획	3,880세대	21,763세대	16,774세대	752세대
기반시설 설치계획		기반시설용지 176,636㎡(56.9%)	기반시설용지 327,139㎡(25.7%)	공공시설용지 513,761.4㎡(58.3%)	공공시설용지 62,532.2㎡(69.4%)	



## 2-2. 인천시 현황

### 2-2-2. 인천 도시재생사업 현황 (2)

- 2009. 12월 공영개발로 추진중인 인천도시재생사업 4곳의 주민찬반투표 즉 설문조사 실시
- 대상지역 : 제물포, 가좌IC, 동인천역, 인천역주변
- ※ 사업시행중인 지구와 민간개발방식으로 추진되는 지구(주안2-4동)는 제외
- 가좌IC주변 : 찬성 16.6%, 반대 82.8%, 무효 0.6%
- 제물포역세권 : 찬성 44.2%, 반대 54.1%, 무효 1.7%
- 동인천역주변 : 찬성 65.5%, 반대 33.7%, 무효 0.8%
- 인천역주변 : 찬성 24.3%, 반대 75.3%, 무효 0.4%
- 가좌IC 주변 · 인천역 주변 지구에 대한 공영 개발을 포기선언
- 제물포역세권 지구: 추후 재검토, 동인천역 주변 구역: 당초대로 추진 방침
- 가정오거리(루원시티), 송의운동장 주변지역 → 보상문제등 주민반발로 진행 난항



- 충분한 주민의견 청취 미흡 → 주민 반대에 의한 사업 무산
- 사업 가능성에 대한 고려 부족
  - 주택 및 상업 수요를 고려한 개발 계획 미흡
  - 송도, 청라, 영종도 등 주변 개발에 의한 수요분산 고려 / 시기조정 필요
- 수상복합 위주 개발로 인한 상업지역 의 과도한 주거기능 입지 초래 우려

## 2-3. 경기도 현황

### 2-3-1. 경기도 시별 도시정비사업 현황

시별	정비예정 구역 (개소)	사업유형				
		주택 재개발	주택 재건축	주거환경 개선	도시환경 정비	유보 구역
총계	277	147	65	20	33	12
수원시	25	17	2	3	0	3
부천시	55	38	7	1	9	0
성남시	26	15	3	6	2	0
안양시	33	17	11	4	1	0
안산시	31	0	31	0	0	0
용인시	16	0	3	4	0	9
고양시	30	15	5	0	10	0
하남시	6	6	0	0	0	0
의정부시	15	12	1	2	0	0
의왕시	15	9	2	0	4	0
파주시	25	18	0	0	7	0

- 11개시 총 277개소 정비 예정구역 지정
- 주택재개발 사업 147개소 (53.1%) 차지
- 부천시 55개소, 안양시 33개소, 안산시 31개소, 고양시 30개소로 53.8% 차지



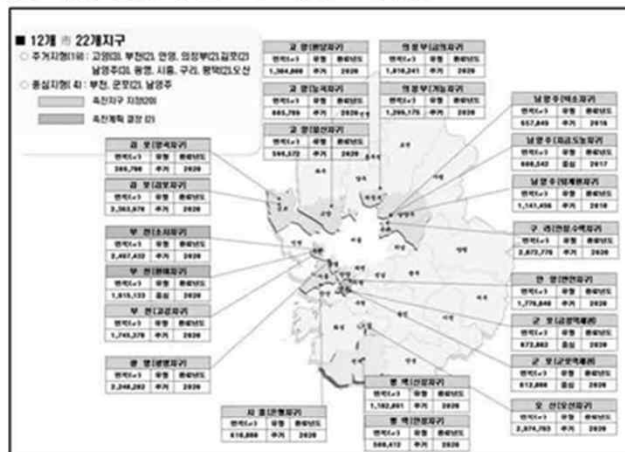
### 2-3. 경기도 현황

#### 2-3-2. 뉴타운 지정 현황

구분	면적(㎡)	사업전		기반시설(%)		목표년도	
		인구(명)	세대수(호)	현재	계획		
계(12개시, 23개 지구)	30,545,171	849,202	336,652	31.62	40.45		
고양	원당	1,304,000	37,527	15,211	37.60	44.60	2,020
	녹곡	805,789	31,514	13,192	29.60	35.70	2,020
	일산	596,572	15,786	6,671	32.70	35.70	2,020
부천	소사	2,497,432	91,999	33,976	31.01	38.10	2,020
	원미	1,915,133	58,237	22,633	26.90	34.70	2,020
	고갈	1,745,378	70,959	26,420	26.9	31.80	2,020
	안양	1,776,040	59,797	24,808	41.30	50.10	2,020
남양주	덕소	657,849	13,378	5,331	26.50	31.20	2,016
	지금도농	600,542	12,336	4,825	32.90	45.50	2,017
	퇴계원	1,106,943	20,543	7,564	23.60	41.30	2,018
의정부	금의	1,010,241	21,856	9,557	33.00	46.10	2,020
	가농	1,299,175	42,821	17,987	32.20	42.60	2,020
	신장	1,182,091	12,981	5,969	25.30	34.70	2,020
평택	안정	500,412	3,479	1,676	23.00	29.20	2,020
	은행	610,880	11,004	3,818	30.20	45.10	2,020
	대야신척	1,173,263	34,605	13,691	36.20	40.30	2,020
광명	광명	2,281,110	117,905	45,345	23.70	34.30	2,020
	균점	872,082	33,670	14,153	35.90	43.50	2,020
군포	군포	812,068	35,543	14,433	34.40	44.60	2,020
	김포	2,363,978	27,235	10,910	37.00	43.90	2,020
김포	양곡	386,700	2,309	1,022	40.70	50.50	2,020
	인창수택	2,072,770	69,269	27,646	30.30	30.90	2,020
오산	오산	2,974,703	24,449	9,814	41.50	52.60	2,020

### 2-3. 경기도 현황

#### 2-3-3. 뉴타운 지정 현황 총괄도 (12개시, 23개지구)



• 광명, 군포, 안양, 부천 등 주민 반대에 의한 사업중단, 지구지정 취소소송 등 사업 난항  
 < 부천 소사·원미를 포함해 광명 9건, 안양시 만안 1건 등 모두 12건의 지구지정 취소소송이 진행>  
 • 민간 주도사업의 사업성 문제, 주민 기반시설 부담 문제 등으로 주민 반발 → 공공 지원에 의한 주민 부담 완화 / 공공성 확보 필요

## 2-4. 서울시 재정비정책 변화 현황

### 2-4-1. 공공관리자 제도의 시행

- 정비사업의 투명성 제고, 사업비 및 기간 단축 목적
- 2010. 6월 50개 구역 우선 선정 → 2010. 7월 부터 시행 예정
- **사업계획수립에서 완료까지 공공관리 및 지원**
- 정비업체 선정 : 구청장이 공공관리자로 선정
- 설계자 및 시공자 선정 : 공공관리자 관리하에 조합 선정
- 정보공개 : 홈페이지를 통해 조합 회계 및 진행사항 공개의무화
- 조합운영비 등 초기자금 공공 용자 방안 추진
- 조합원 분담금 산정 프로그램 운영 추진



항목	개선 전	개선 후	개선요구	시행시기
공공관리제도 도입	시공자등 용역업체 중립적 입안제도	지리구입관리 정비사업 프로세스 개발	입안제고 및 중앙한 사업수진 및 배분절차	3개월 후
추진위 구성	가칭/추진위 남립 발표방식	구청장이 추진위원 구성 업무지침	추진위 분량과 병용발령 예방	3개월 후
시공자 업무방식	철거공사 별도사법	철거공사 포함	이도 및 철거위 입문 부작용 최소화	즉시 (신규건설사)
용역업체 선정 시기 조합	정비업체	추진위원회 구성 후 추진위원회가 선정	정비업체 업무수진 합리적 조정	3개월 후
	설계자	추진위, 조합 2회 선정	설계자 선정시기 조정과 절차 간소화	즉시
시공자	조합설립이후	사업사법인가 이후	확정한 설계내역에 입문 가능	3개월 후 (조례로 규정)
추진대로 선출에 대한 선진위 위력	총원 등 주민자치 조직에서 선출 (사명행위로 인한 공명성 문제 발생)	선거관리위원회 주관 주민투표로 선출	선진위 주관하에 공명한 선거로 병행 예방	즉시
공공관리자 업무위력	신 설	주목직사 통해 공공관리업무위력	공공관리업무 및 행정의 효율성 증대	3개월 후

## 2-4. 신재정비정책 추진 현황

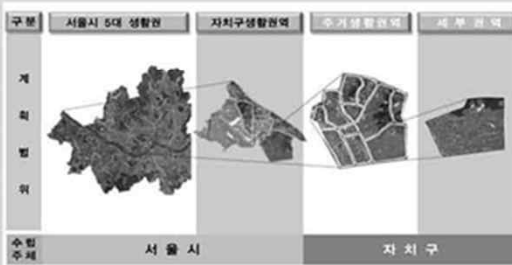
### 2-4-2. 주거지 종합관리계획 추진

- 재개발 · 재건축 사업을 주거지 종합 관리계획으로 추진
- 예정구역지정으로 인한 부동산 가격상승, 미시행 구역의 양산, 철거위주 재개발 방식, 주변 지역과 연계 미흡 등의 문제 개선 → 예정구역 미지정
- 주거지의 체계적인 정비, 보전, 관리를 위한 주거지종합 관리계획 수립 법제화 (국토해양부와 2010. 12. 까지 완료 예정)

→ 정비 / 보전을 위한 실행 수단, 자원 조달 수단 방안 강구 필요

주거지종합관리계획과 기존 뉴타운·재개발 방식 비교

구분	재개발·재건축	뉴타운	주거지종합관리계획
관리단위	재개발·재건축사업 단위	뉴타운지구 단위	주거생활권 단위
사업방식	철거, 재개발·재건축		정비, 보전, 관리의 통합적 관리
기반시설 설치	이익분담지 중심	뉴타운지구 집중 배치 (주변지역과 연계 미흡)	주거생활권 단위의 주변지역과 체계적 연계
지역자활 및 커뮤니티	-	뉴타운지구 집중 배치	지역특성, 골목길 등 지역자활 발굴 및 연계성 회복
예정구역 지정	지정	지정	미지정





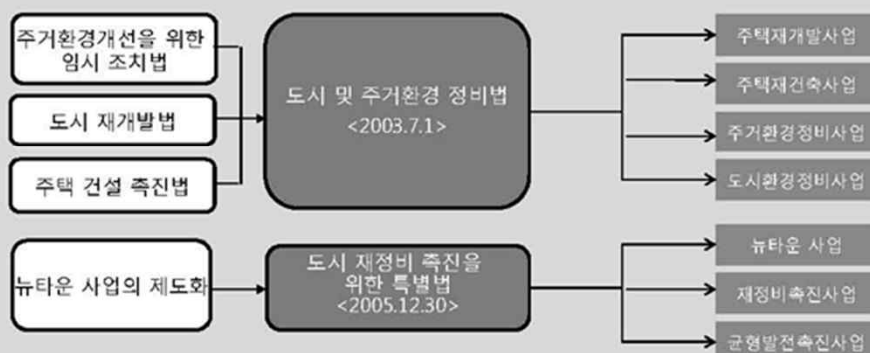
### 3. 도시재생사업의 문제

- 3-1. 제도 · 정책적 문제
- 3-2. 사업 실행의 문제
- 3-3. 사업 계획의 문제

#### 3-1. 제도 · 정책적 문제

##### 3-1-1. 사업 유형의 혼재

- 목적과 방법이 유사한 도시재정비 관련 사업이 2가지 법률에 의한 7가지의 사업 유형으로 지나치게 세분화
- 행정, 정책, 사업주체간 혼선 초래
- 유사사업 및 법체계 정비 및 통합 및 개편 필요



### 3-1. 제도 · 정책적 문제

#### 3-1-2. 현행 법제 및 전면 철거 재개발 방식의 문제

##### ▪ 도시 및 주거환경정비법

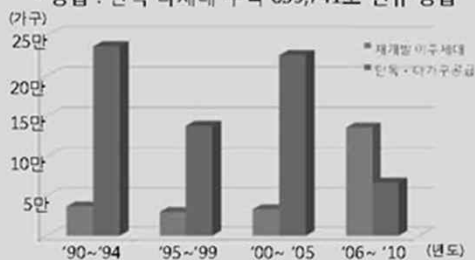
- 전면철거방식의 사업수법 지속
- 양호한 주거지를 전면철거 방식으로 소형 저가주택 감소

##### ▪ 도시재정비촉진을위한 특별법

- 사업수단 없는 절차법 (사업수단: 도정법, 도개법)
- 구역지정요건 완화(20%) 등 특례조항으로 정비구역의 거대화 초래

#### <소형저가주택 멸실/공급> ('80~'05)

- 멸실: 재개발사업으로 65,998호 (137,532 세대)
- 공급: 단독 다세대 주택 839,741호 신규 공급



#### <재개발사업 전·후 주택 변모 양상>

- 저소득 서민용 주택 대폭 감소

구분	사업전	사업후
전용면적 60㎡ 이하 주택비율	63%	30%
매매가 5억원 미만 주택비율	86%	30%
전세가 4천만원 미만 주택비율	83%	0%

### 3-1. 제도 · 정책적 문제

#### 3-1-3. 과도한 구역지정

##### ▪ 정비예정구역 선지정의 문제

- 법정요건 미달구역 선지정 → 부동산가격 상승 초래
- 광역계획 없이 점적인 개별사업구역 지정 → 주변지역과 상충문제발생

##### ▪ 사업가능성을 고려하지 않은 구역지정 난립

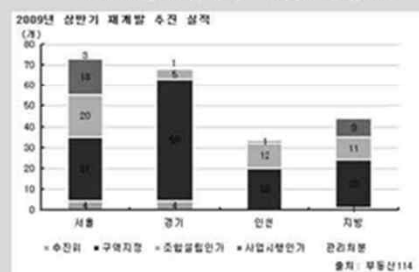
- 미시행 구역 양산, 주민갈등 초래

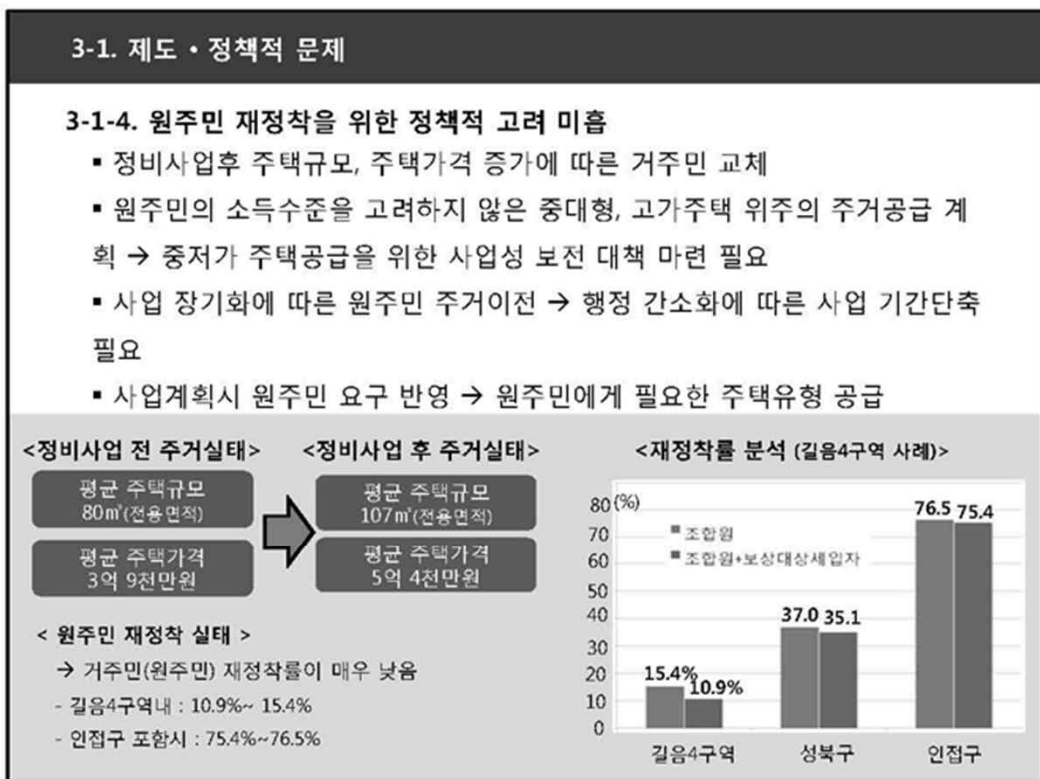
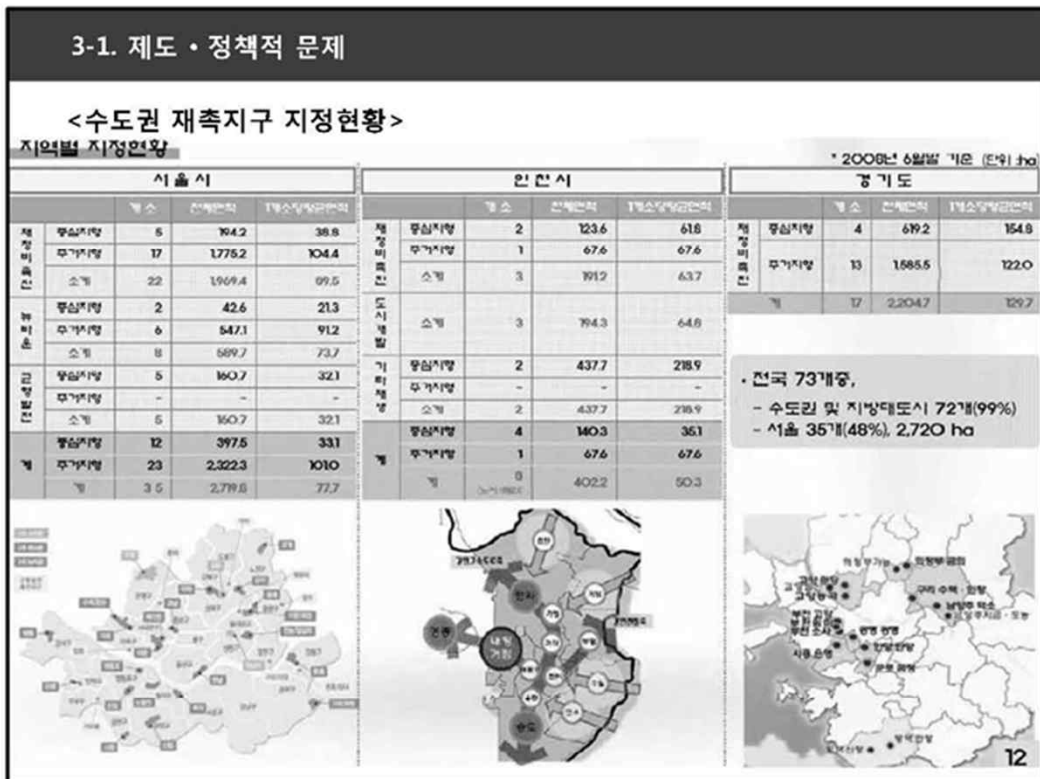
(정비예정구역 520개중 정비구역 미지정 구역 72% <327구역> / 착공 18.5% 불과)

#### <서울시 정비예정구역 현황>

구분	구역수	면적(ha)
주택재개발	299	1,187
주택재건축	319	1,131
뉴타운	316 (26개지구)	2,406

#### <재개발 추진현황 - 2009 상반기>





### 3-2. 사업 실행의 문제

#### 3-2-1. 사업 주체의 자원조달능력 부족

- 사업주체(조합)의 전문성, 자금조달능력 부족 / 지원시스템 부재
- 공공/ 기금/ 금융 등 다양한 자금조달 방법 연구 및 실행 부족
  - 시공사에 의존하는 자금조달 관행
  - 시공사에 의한 사업주도, 유착에 의한 비리 발생

#### 3-2-2. 민간주도·수익성 위주의 개발 방식

- 사업진행·자원조달의 공공지원 미흡
- 조합·시공사 주도, 수익성 위주의 개발 진행
- 주민들의 지역정체성, 공동체, 주거환경 측면의 이해부족 / 도시재생사업을 부동산 수익사업으로만 이해



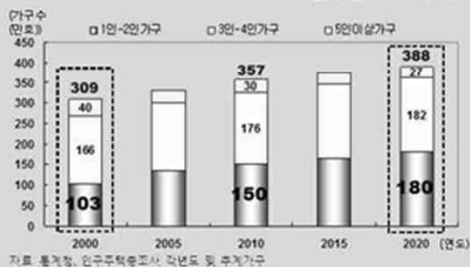
### 3-3. 사업 계획의 문제

#### 3-2-1. 아파트 위주의 주거공급

- 고층아파트 건설일변도의 정비계획 → 도시경관의 다양성 저해
- 다변화 되고 있는 주거수요에 부응하는 다양한 주택유형 공급 필요
- 1-2인 가구 증가, 노령화에 대비한 주거유형 공급 필요
- 저소득 노령자 가구를 위한 저렴한주택공급 및 주거 지원 필요

##### <1,2인 가구 증가 추이>

- 2000년 대비 2020년 1~2인 가구수 75% 증가
- 인구는 0.4% 증가



##### <고령자 가구 증가 추이>

- 2000년 대비 2020년 고령자가구수 3배 증가
- '18년 고령사회(14%), '26년 초고령사회(20%) 진입



### 3-3. 사업 계획의 문제

#### 3-2-2. 기존 도시조직과의 조화 부족

- 대규모 철거 재개발에 따른 기존 도시조직 파괴
- 지역 정체성, 장소성, 역사성을 고려하지 않은 획일적 계획
- 주변의 기존 도시 조직과의 기능적, 경관적 조화 및 연계성 부족
- 주변지역과의 연계를 고려한 미시적 건축 및 도시설계 계획 수법 도입 필요

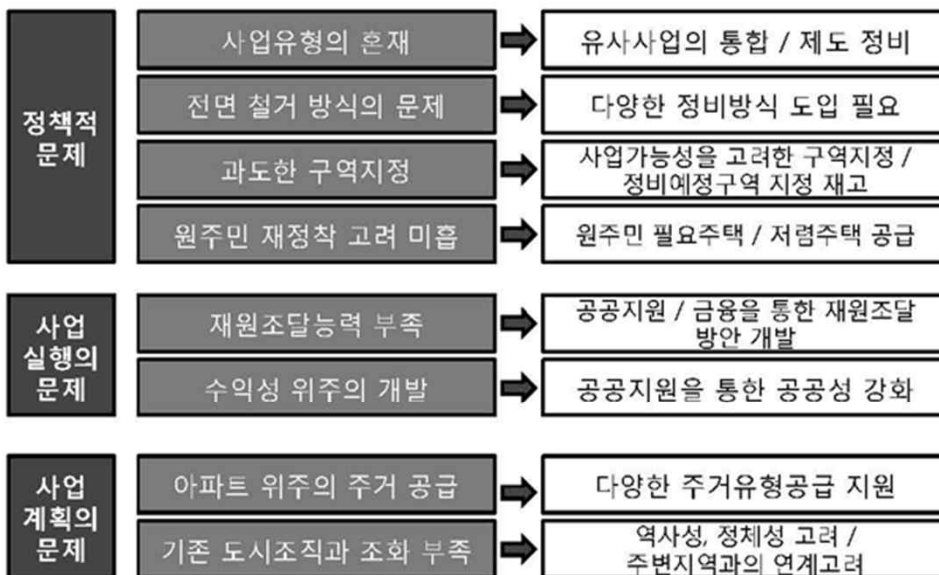


<저층주거지와 고층아파트의 혼재로 인한 경관적 부조화 사례>



<주변지역과의 기능적 경관적연계를 고려하지 않은 점적 개발 사례>

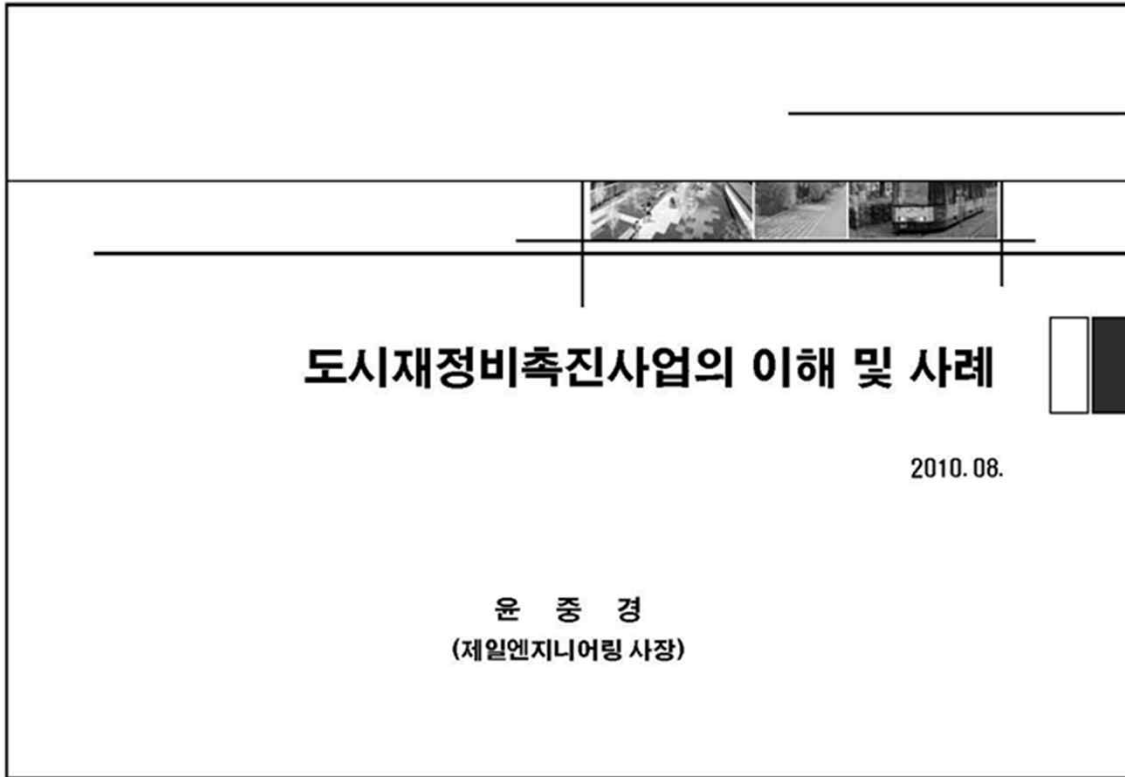
### 3-4. 총괄



**감사합니다**







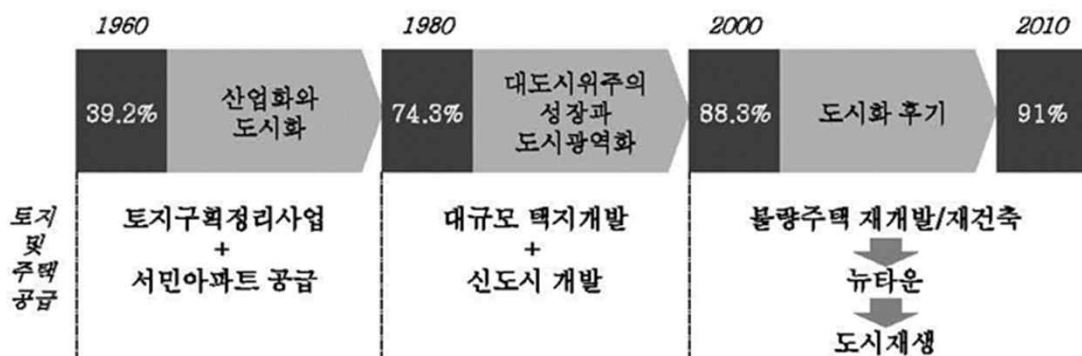
## *Contents*

- I . 도시재생의 개념과 제도
- II . 재정비촉진계획(뉴타운사업)의 사례
- III . 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

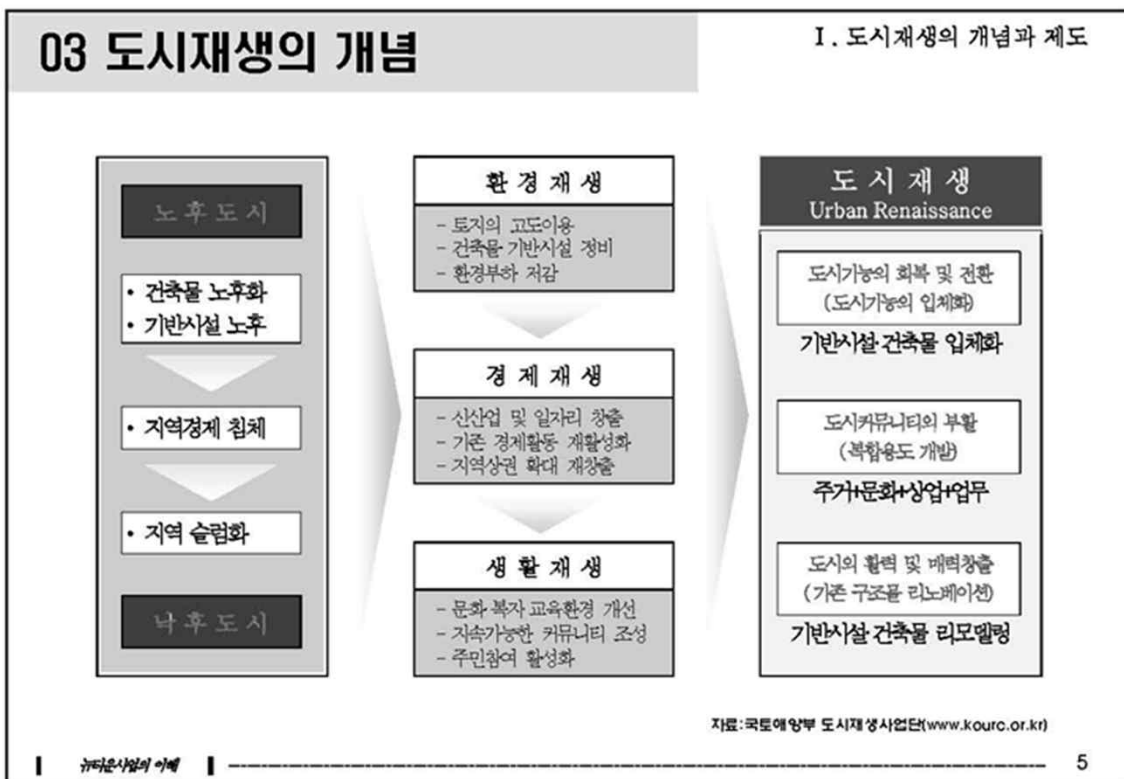
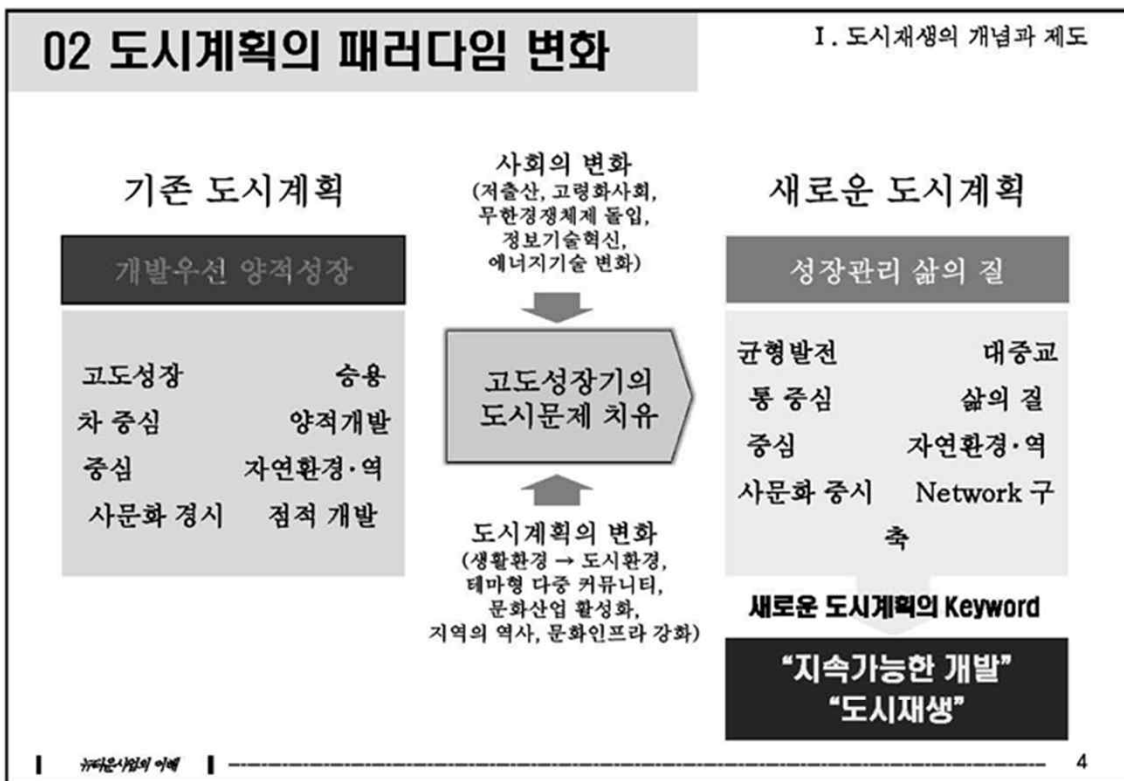
# I 도시재생의 개념과 제도

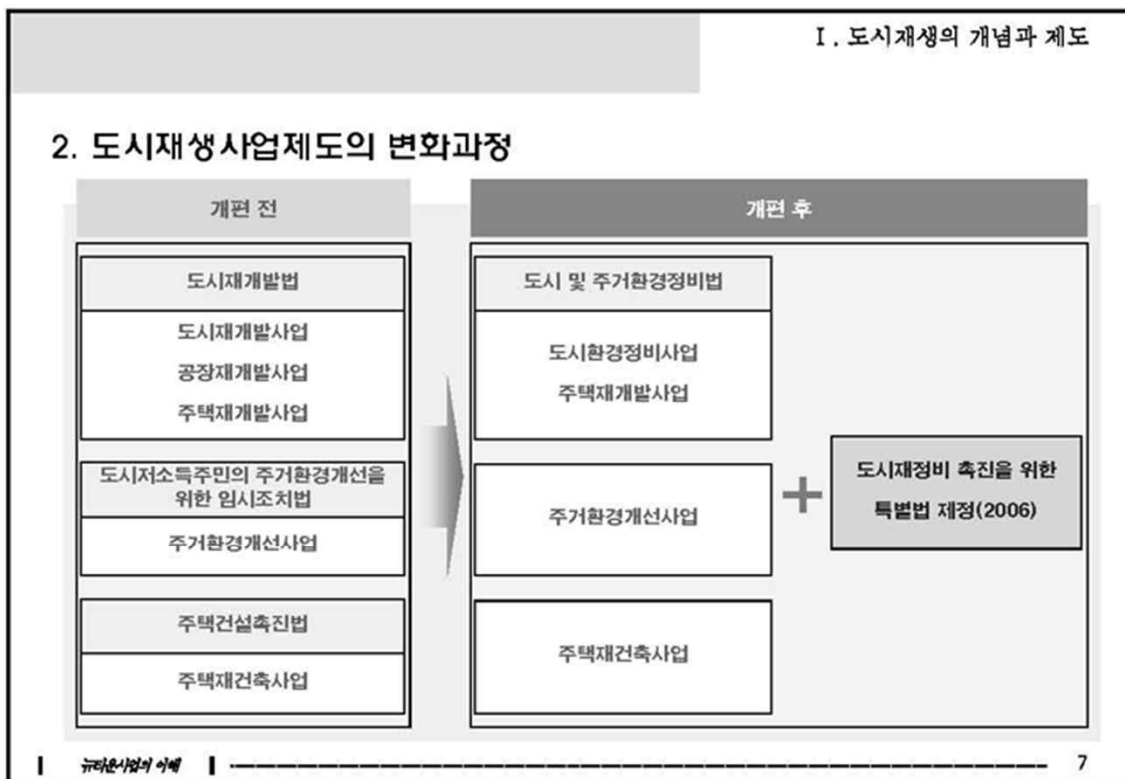
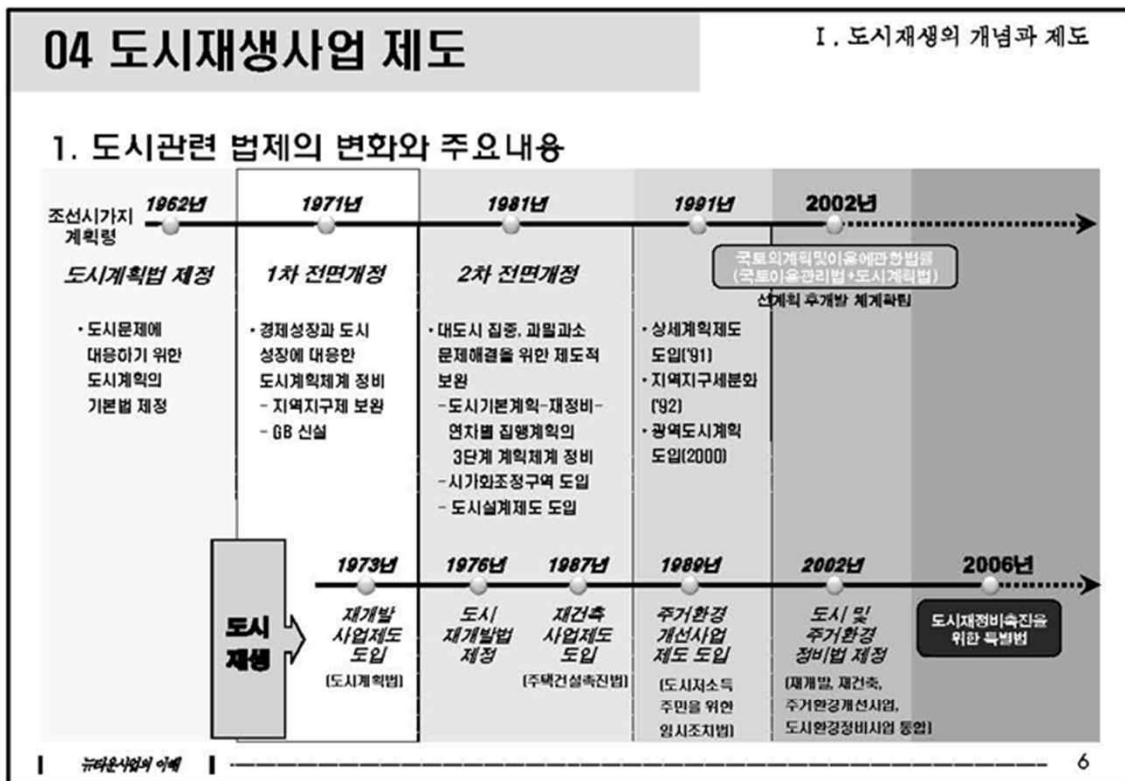
## 01 우리나라의 도시화과정

I. 도시재생의 개념과 제도



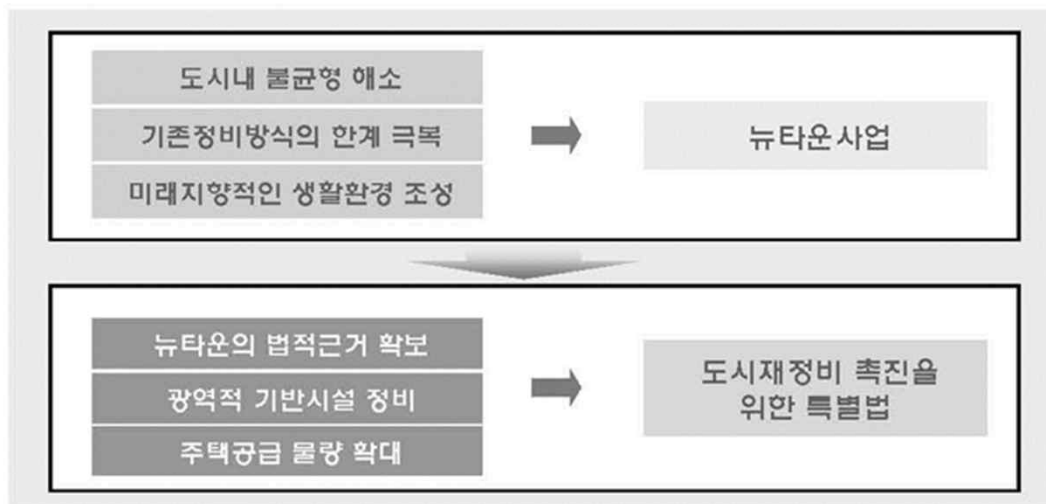
- 급격한 도시인구 증가에 따른 택지 및 주택공급 중심의 도시개발  
⇒ 구시가지 전체의 노후화 및 침체 가속 ⇒ 신구시가지의 불균형과 양극화
- 산업구조 변화에 따른 도시기반산업 쇠퇴와 재정기반 약화  
⇒ 구시가지에 대한 공공투자 저조
- 민간주도의 주택재개발 및 재건축





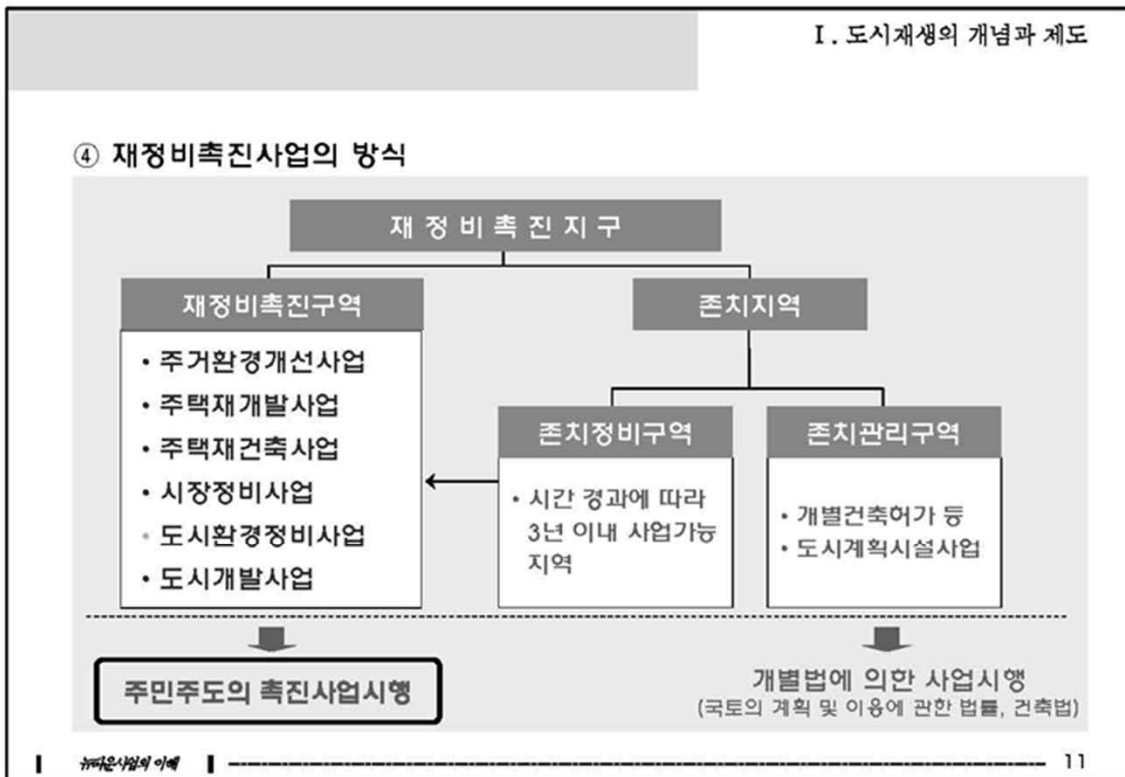
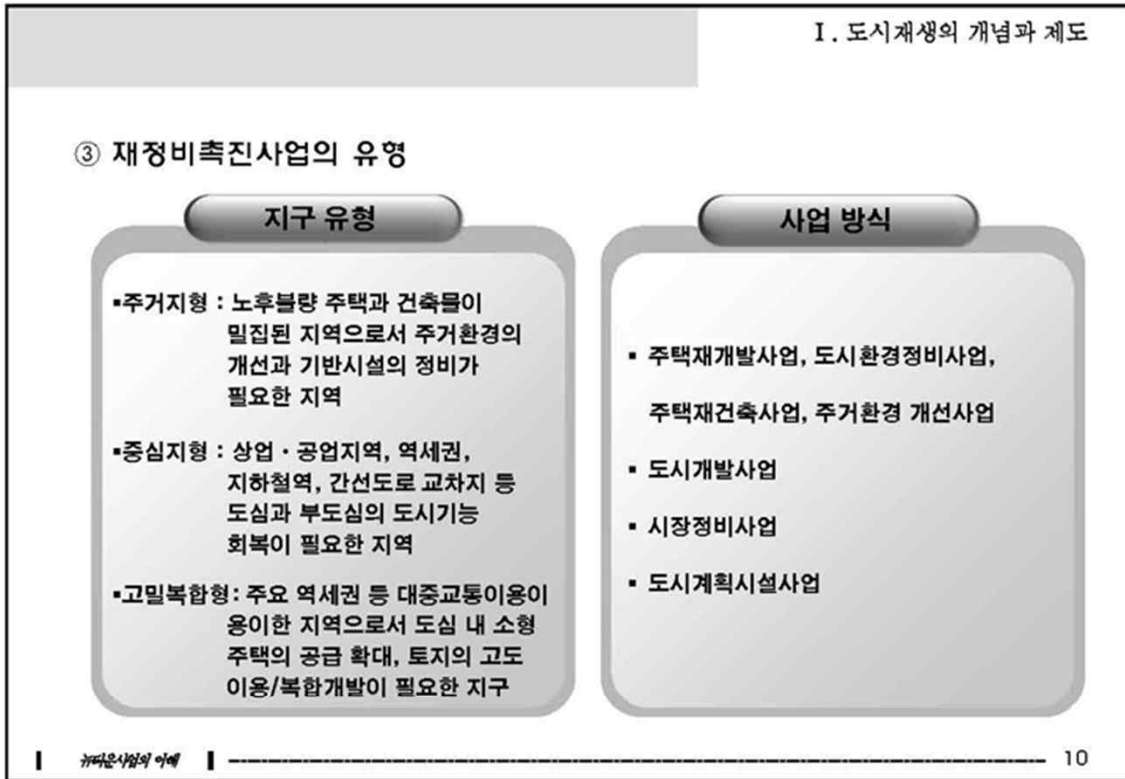
## 3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 주요내용

## ① 특별법 제정의 배경



## ② 재정비촉진사업의 특성

구분	현행 사업	재정비촉진사업
사업단위	개별사업단위	지구차원의 광역단위
접근시각	사업시행 위주	도시계획 맥락에서의 사업시행
도시계획수준	당해 사업단위의 최소기준 나홀로 단지 양산	도시적 맥락에서의 종합적 접근 선계획 후개발
기반시설	소규모 단지의 최소기준	광역 생활권의 기반시설 확보
사업주체	민간부문	공공주도의 계획 후 민간주도의 사업시행
공공부문의 역할	소극적 인·허가	계획수립·기반시설 지원 등
개발밀도	고밀개발	기반시설 수용용량과 개발밀도의 균형 도모
개발방식	재개발·재건축 등 단일사업 방식	다양한 사업방식 도입 지역여건에 따라 2종류 이상의 사업방식 적용



## ⑤ 재정비촉진지구 지정

## &gt; 지구지정 요건

- 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 경우
- 역세권 등 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능 회복이 필요한 경우
- 다수의 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우
- 공공기관 이전지 등 부지를 포함한 지역으로 도시기능의 재정비가 필요한 경우

최소면적 : 50만㎡ (중심지형 : 20만㎡, 고밀복합형 : 10만㎡)

- 인구100만~150만 광역시 및 시
  - 최소면적 : 40만㎡(중심지형 20만㎡)
- 인구100만 미만 광역시 및 시
  - 최소면적 : 30만㎡(중심지형 15만㎡)

- 정비구역이 4개 이상 연결한 지역
  - 최소면적 : 15만㎡(중심지형 10만㎡)
- 경관을 보호할 필요가 있는 지역과 개발여건이 양호한 지역을 결합하는 지역
  - 최소면적 : 15만㎡(중심지형 10만㎡)

## 제안권자

- 사장, 군수, 구청장
- 시도지사(특별시, 광역시장 포함)

## 지정권자

- 시도지사

## ⑥ 재정비촉진계획 수립

## &gt; 촉진계획의 주요 내용

- 토지이용에 관한 계획
- 인구·주택수용계획, 용도지역 변경계획
- 기반시설계획 및 비용분담계획
- 주택단지별 건축계획
- 임대주택 건설계획

## &gt; 수립 효과

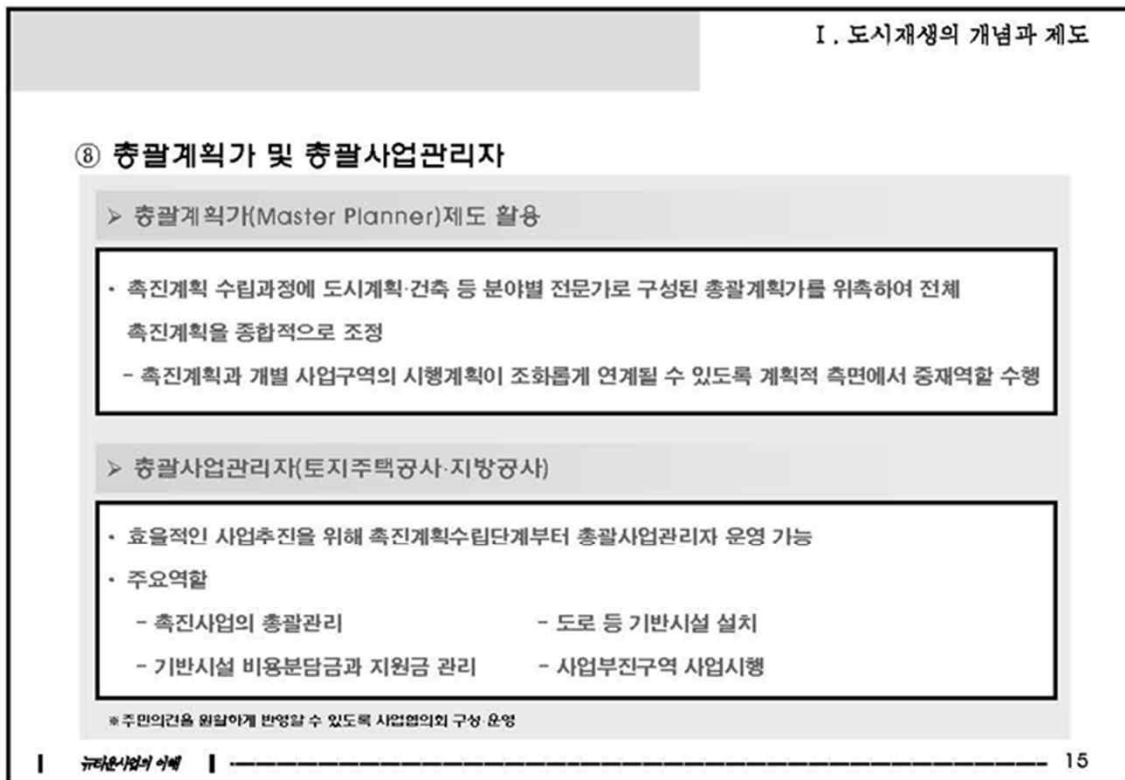
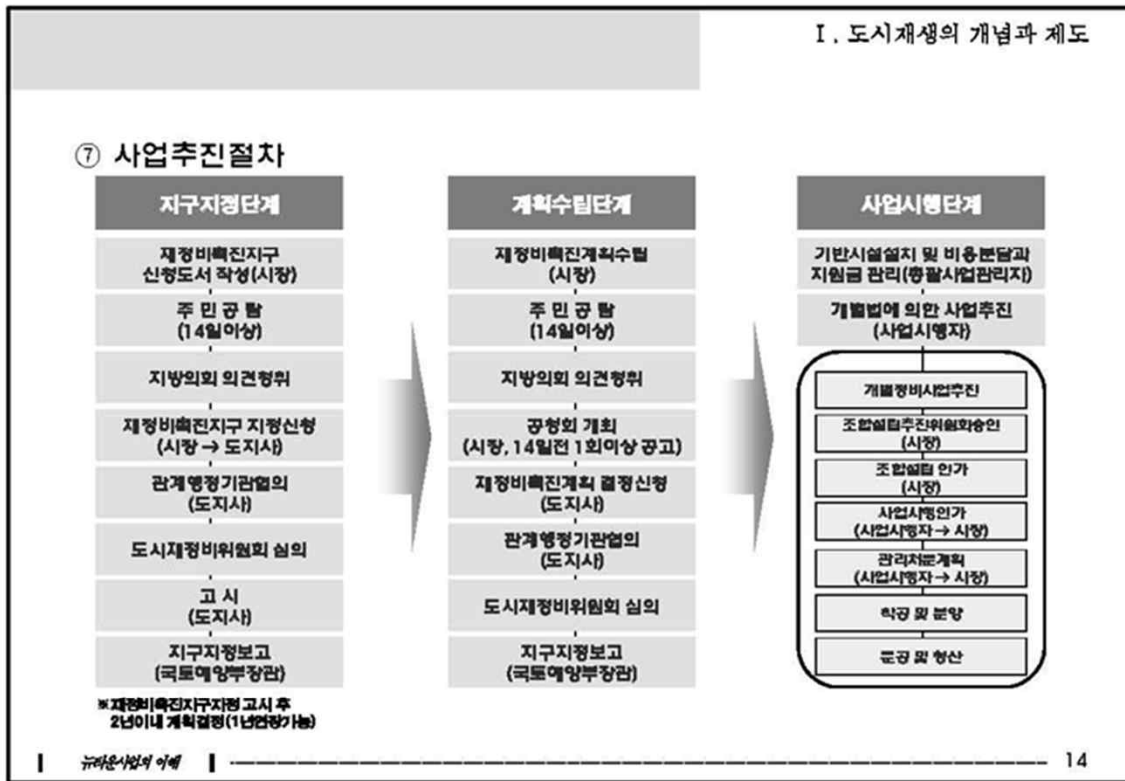
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 따른 구역지정 및 계획수립·변경 의제처리로 사업기간이 약 2~3년 단축

## 수립권자

- 사장, 군수, 구청장

## 결정권자

- 시도지사





추진과정		STEP 1	STEP 2	STEP 3
구분		촉진지구의 VISION설정	기본 계획	사업화 계획
대상지역		촉진지구 + 주변생활권	촉진지구	촉진지구 + 주변 INFRA(필요시)
주요내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 여건분석 및 전망</li> <li>· VISION 및 목표</li> <li>· 개발방향과 전략</li> <li>· 계획지표 및 사업화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기능 및 시설프로그램</li> <li>· 공간구조의 기본골격</li> <li>· 부문별계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용계획, 교통계획, 기반시설계획 등</li> </ul> </li> <li>· 건축계획</li> <li>· 특성화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시행방식 및 전략</li> <li>· 촉진구역 및 시행지구 구분</li> <li>· 기반시설부담계획</li> <li>· 단계별 시행방안</li> <li>· 촉진구역별 세부 사업계획</li> </ul>

16

추진과정		STEP 1	STEP 2	STEP 3
구분		촉진지구의 VISION설정	기본 계획	사업화 계획
대상지역		촉진지구 + 주변생활권	촉진지구	촉진지구 + 주변 INFRA(필요시)
주요내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 여건분석 및 전망</li> <li>· VISION 및 목표</li> <li>· 개발방향과 전략</li> <li>· 계획지표 및 사업화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기능 및 시설프로그램</li> <li>· 공간구조의 기본골격</li> <li>· 부문별계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용계획, 교통계획, 기반시설계획 등</li> </ul> </li> <li>· 건축계획</li> <li>· 특성화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시행방식 및 전략</li> <li>· 촉진구역 및 시행지구 구분</li> <li>· 기반시설부담계획</li> <li>· 단계별 시행방안</li> <li>· 촉진구역별 세부 사업계획</li> </ul>

17

## 05 재정비촉진계획의 수립과 주요 Issue

I. 도시재생의 개념과 제도

### 1. 계획의 추진과정

추진과정		STEP 1	STEP 2	STEP 3
구분		촉진지구의 VISION설정	기본 계획	사업화 계획
대상지역		촉진지구 + 주변생활권	촉진지구	촉진지구 + 주변 INFRA(필요시)
주요내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 여건분석 및 전망</li> <li>· VISION 및 목표</li> <li>· 개발방향과 전략</li> <li>· 계획지표 및 사업화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기능 및 시설프로그램</li> <li>· 공간구조의 기본골격</li> <li>· 부문별계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용계획, 교통계획, 기반시설계획 등</li> </ul> </li> <li>· 건축계획</li> <li>· 특성화 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시행방식 및 전략</li> <li>· 촉진구역 및 시행지구 구분</li> <li>· 기반시설부담계획</li> <li>· 단계별 시행방안</li> <li>· 촉진구역별 세부 사업계획</li> </ul>

16

### 2. 계획수립과정의 주요 Issue

#### || MXD(복합개발)

- 24시간 도시활동이 가능한 용도의 복합
- 근린주거와 블록 그리고 건물내에서의 복합용도
- 사람들의 다양성 (나이, 계층, 문화 등)

#### || 생활가로개념 도입

- 저층부 특성화를 통한 다양한 생활문화기능의 도입
- 생활가로개념 도입을 통한 연도형 배치 및 고층부 후퇴의 휴먼스케일 조성
- 시설복합화를 통한 개방화 및 효율성 제고
- 담장 등 보행연결 저해요소를 억제하여 단절감 최소화

17

### || 기존 환경 보존 정비

- 노후도, 가치 등을 고려하여 존치구역 계획 관리
- 지역내 주요 생활가로의 연장 및 재정비
- 역사적 유물의 복원계획과 연동한 개발계획
- 지속거주를 지원하는 다양한 주택규모 공급

### || 근린을 재생하는데 기여하는 커뮤니티 조직 구성

- 기존용도 및 세입자 수용을 고려한 시설배치
- 순환재개발 도입을 통하여 지역상인의 지속적 영업 및 재정착 지원
- 임대주택 공급 및 사업방식 조율을 통하여 지역상권의 유지 및 활성화 유도
- 구역별 주민협의체 구성을 통한 사업참여 유도

### || 융통성 있는 블록 규모

- 사업실현성을 고려한 슈퍼블록화 계획 - 사업단위의 확대
- 도로의 신설과 확폭 그리고 시설의 이전 등을 통한 블록규모의 재조정
- 학교, 커뮤니티 센터 등 근린주구의 생활권기능을 고려한 적정범위 검토

### || 보행, 자전거 등 녹색교통

- 보행 등 녹색교통 활성화 유도를 위한 생활가로중심의 토지이용계획
  - 순환가로체계 및 자전거도로 확보
- 차량진입 억제를 위한 정온화 기법 적용
- 지형과 기존 도로의 폭원 등을 감안한 계획적 시설정비
- 광장, 주민공동시설 등과 연계한 녹색교통 체계
  - 진입부 및 끝끝부에 시설배치

### || 오픈스페이스 확대

- 보행동선 및 자연녹지와 연계한 테마별 오픈스페이스 조성
- 이용권 및 생활권을 고려한 유기적 배치
- 공원녹지의 신설 및 주변지역과의 연계를 통한 양적 확대

### || 자원절약형 도시

- 친환경 생태 포장재료 권장 및 유도
- 지형을 고려한 자연지반에 생태공원 조성
- 과거 자연자원의 복원 - 생태실개천 조성
- 도시환경을 고려한 쓰레기 자동집하시설 설치
- 빗물저수조 및 중수도 시스템 구축

### || 건축배치

- 주요 시각행로의 확보 및 개방감 부여
- 고층부 견제율 및 벽면한계선 규제
- 가로변 건축물의 처마선 통일 및 연속성 유도
- 지형을 고려한 주동유형별 배치 및 디자인
- 단지의 랜드마크 형성을 위한 지표단지 및 지표등 설치

### || 자원조달

- 대부분 민간 개발사업, 일부 기반시설 등 사업비 공공지원
  - 공공지원 대상: 공공용지 대규모 확보에 따른 과도한 민간부담 완화, 사업촉진을 위해 필요하다고 인정되는 기반시설 등
- 시비(도시개발 특별회계)로 확보하고 있으나 국고지원 없이 사업수준 향상에 한계
- 민간사업 추진과 연계, 적정시기에 공공지원으로 투자효과 제고

## II 재정비촉진계획 사례

### 01 도시재정비촉진사업 추진현황

II. 재정비촉진계획 사례

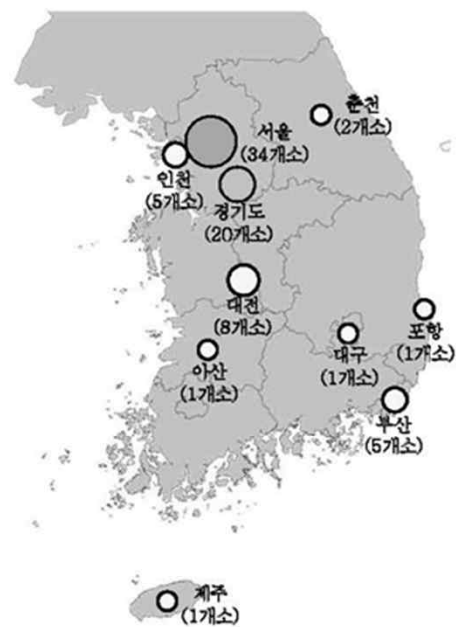
#### 지구지정현황

• 지구지정 : 78개 지구, 7,739만㎡

구분	지구수	면적	계획세대
뉴타운	26개 지구	2,388만㎡	31만7천세대
균형발전 촉진지구	8개 지구	280만㎡	2만4천세대
재정비 촉진지구	44개 지구	5,071만㎡	2만4천세대

#### 년도별 지정현황

구분	뉴타운 지구	균형발전 촉진지구	재정비 촉진지구	계
2002년	3			3
2003년	12	5		17
2004년	11			11
2005년		2		
2006년		1	1	
2007년			24	
2008년			16	
2009년			3	
계	26	8	44	78



## 02 재정비촉진계획 사례 - (1) 신길뉴타운

## II. 재정비촉진계획 사례

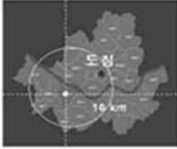
## 1. 대상지 개요

## ■ 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1960년대 영등포 및 구로구 일대의 산업화로 인해 자연발생적으로 형성된 지역으로서, 기반시설이 열악하고 낙후된 주거지가 형성됨
- 이에 재정비촉진계획을 통해 노후불량주택 밀집 지역인 신길동일대를 친환경적인 주거지로 조성코자 함

## ■ 계획의 대상 및 범위

- 위 치 : 영등포구 신길동 236번지 일원
- 면 적 : 1,469,910㎡ (약44.5만평)
- 목표년도 : 2015년
- 계획인구 : 53,610인 (19,147세대)



뉴타운사업의 이해

24

## 2. 현황분석

## ■ 저층 노후불량주택 밀집

- 대부분 3~4층 이하의 저층 개발
- 20년이상 노후 단독/다세대 밀집 (약48%)

## ■ 사라가시장에 중심상권 형성

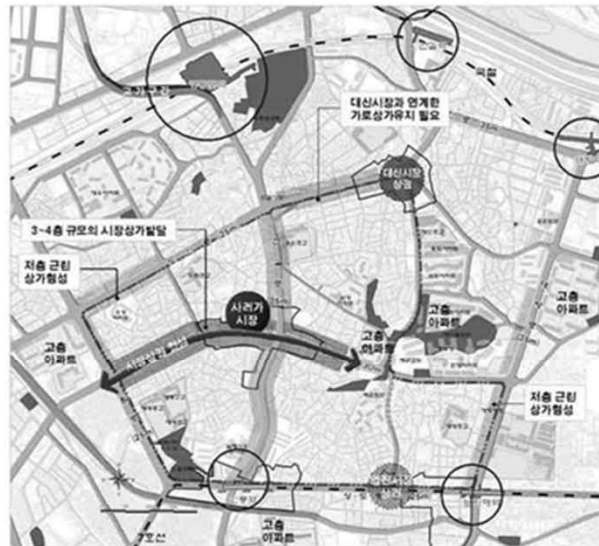
- 20년이상 경과한 사라가시장에 중심상권 형성
- 사라가시장과 인접한 가마산길변 가로상권 발달

## ■ 주요 가로변 근린상권 형성

- 주요 간선도로를 따라 저층 근린상권 형성
- 가마산길은 연도형 근린상권에 의한 상권 형성



사라가시장을 거점으로 한  
상권활성화 필요



뉴타운사업의 이해

25

### 3. 개발전략

#### 계획의 THEME

##### 광역적 차원

영등포 부도심과 여의도에 인접한 배후주거  
 새로운 북이 들릴 원하는 어인을 가진 新吉

사람이 살기 좋고, 북이 담긴  
 집된 주거지

츄주거  
 新吉

##### 지구적 차원

직주근접을 위한 주거타운  
 주민이 만들어가는 주거타운

직주근접형 주거  
 주민들의 계획참여

젊음, 건강, 활력  
 주민참여형 뉴타운

젊음, 건강, 활력  
**츄주거 新吉**

사람이 살기 좋고  
 북이 담긴 집된 주거의 실현

**5 H** health  
 open  
 history  
 harmony  
 happiness

### 4. 개발기본구상

#### 중심거점 개발을 통한 자족생활기반 강화

중심지위상	중심기능
신길지구중심	속전지구 커뮤니티 거점
신동지구중심	배후지원 생활권 거점
신길16생활권	

커뮤니티 중심기능 수행을 위한 타운센터 개발

#### 도로위계 구축 및 특성 부여

2개의 Main 축을 중심으로 가로기능 특성화

가로명	가로기능
대원로(35m)	도심-부도심 연결 지역간선도로
상도동길(25m)	동남권(구로-시촌) 연결 간선도로
도원로(35m), 도신로(25m)	주요 산업 거점연결도로
신길로(25m)	부도심 연결, 경보특성화 가로로 계획
기미산길(25,30m)	속전지구 생활중심가로로 계획

생활권간 연계기능 수행을 위한 커뮤니티도로 조성

#### 근린과 생활권 공원을 연계한 그린네트워크 구축

이용행태를 고려한 한상격자형 공원복지벨트 조성  
 주요 보행길점부 빌리지센터 기능수행을 위한  
 커뮤니티 파크 조성



### 5. 토지이용계획

**기존 개발지역과 조화되는 통합 커뮤니티 형성**

**신길지구중심을 중심거점으로 개발**

- 커뮤니티 중심기능 수행을 위한 타운센터 개발
- 쇼핑몰 조성을 통한 상행위 활성화 유도

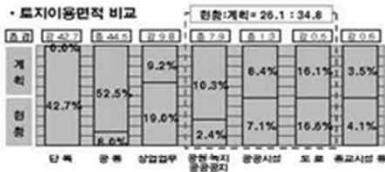
**토지이용 특성을 최대한 반영**

- 주요 간선가로변, 사러가시장일대의 상업기능 유지
- 신흥역, 보라매역 일대는 역사권과 시장중심 생활권 유지

**통합커뮤니티 형성**

- 노후블랑주거지를 아파트 중심 주거지로 전환 (약53%)
- 생활권별 이용성을 감안한 공공시설 배치
- 공공시설 확보율 34.8% (8.7% 증가)

**• 토지이용면적 비교**

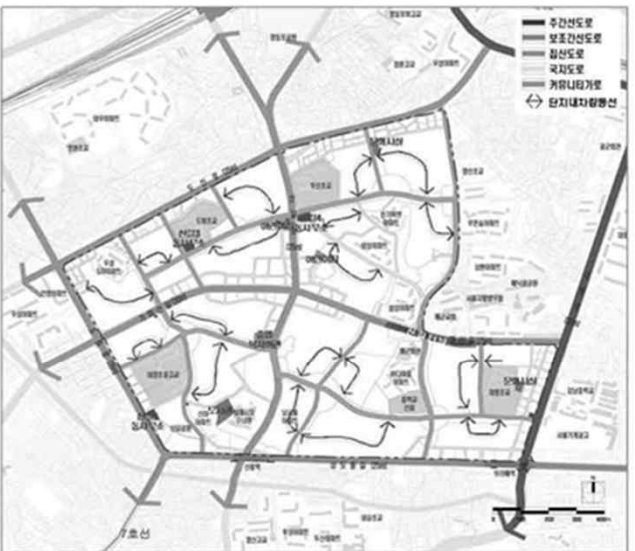


### 6. 부문별 계획 - 교통

**생활권간 접근성 및 연결성 향상**

**보행활동중심의 커뮤니티 가로 조성**

- 학교, 공원, 주요생활편익시설을 연결하는 보행자 중심 가로 조성
- 커뮤니티가로와 단지내 보행중심의 교차부에 커뮤니티시설(공공문화시설, 상가등) 입지
- 단지간 연결성을 고려한 단지내 도로 및 보행로 확보



6. 부문별 계획 - 공원·녹지

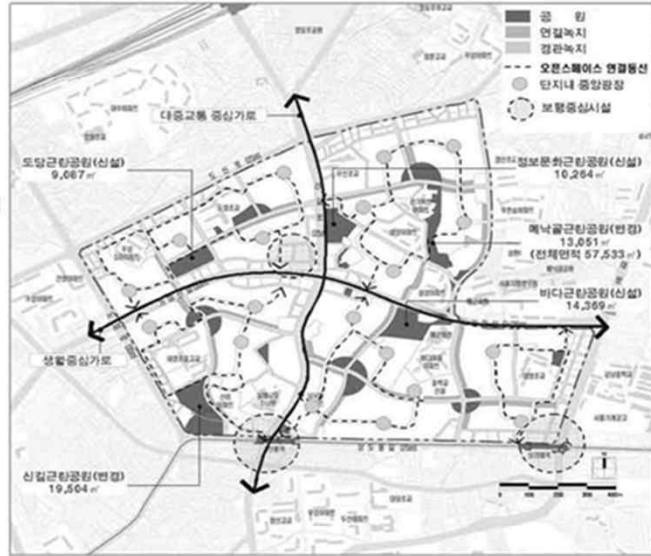
근린과 생활권 공원을 연계한 그린네트워크

이용행태를 고려한 환상격자형 공원·녹지벨트 조성

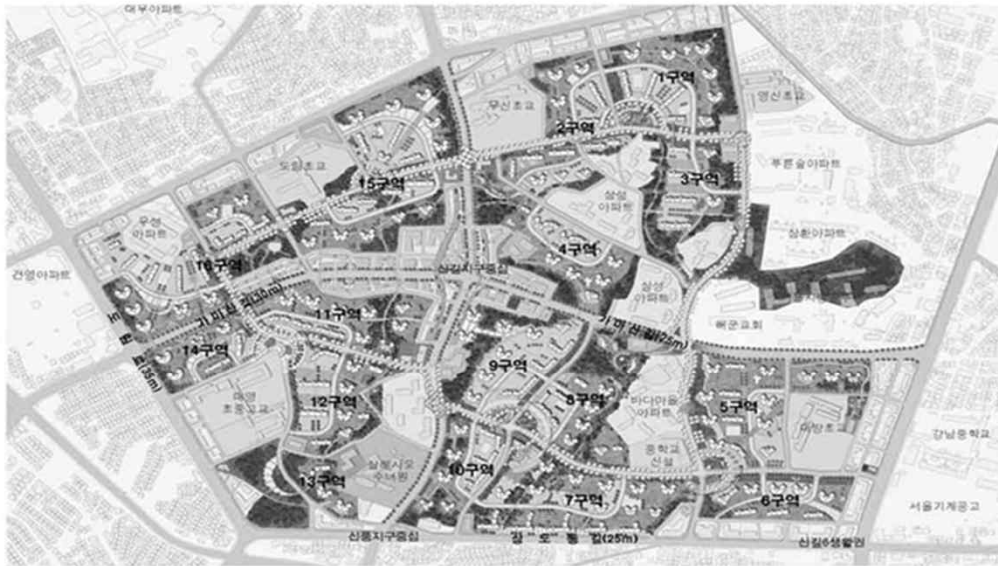
- 생활권을 연결하는 순환형 녹지체계 형성
- 신길역, 보라매역으로 연결되는 남북녹지축 형성

5개의 근린공원과 5가지 다양한 커뮤니티파크 계획

- 단지외부 공원과 단지내부 광장을 연계
- 보행활동의 결절부에 커뮤니티파크 배치



6. 부문별 계획 - 건축 계획





## 6. 부문별 계획 - 조감도



뉴타운사업의 이해

27

## 7. 사업추진계획 - 존치지역

## 존치지역 지정기준

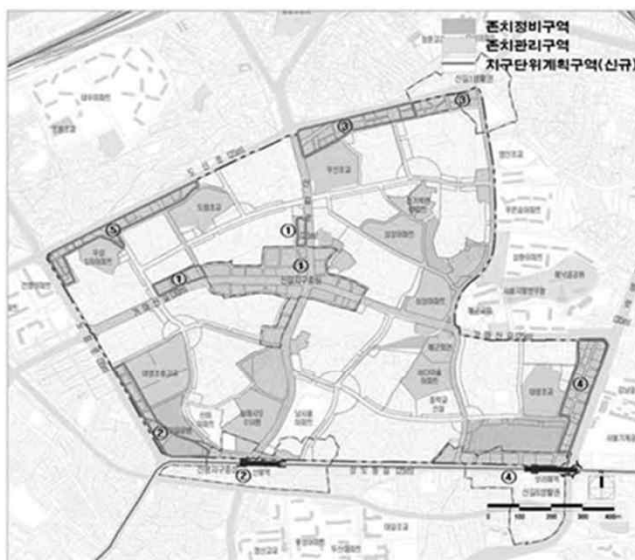
- 신축건물 등 양호한 건축물이 입지하고 있는 필지 및 기반시설이 비교적 양호한 지역으로 자력개발 유도가 필요한 지역
- 3년 이내 촉진사업요건에 해당되는 지역

존치 정비 구역	• 촉진구역 지정요건에는 해당하지 않으나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 촉진사업요건에 해당하는 구역
존치 관리 구역	• 촉진구역의 지정요건에 해당하지 않으며 기존의 시가지로 유지관리가 필요한 구역

## 존치지역의 관리 및 정비계획

- 존치정비구역은 향후 재정비촉진사업으로 추진
- 존치관리구역중 간선가로변 일대는 신규로 지구단위계획구역을 지정하고 기존지구단위계획구역은 일부 구역계 조정
- 지구단위계획구역은 별도의 지구단위계획 수립을 통해 계획적으로 관리

구분	면적(m <sup>2</sup> )			비고
	기정	변경	변경후	
①신길지구중심	74,500	②) 4,241	78,741	구역계 조정
②신봉지구중심	69,350	③) 6,490	75,840	
③신길1성활권	54,600	④) 20,873	75,473	
④신길6성활권	71,600	⑤) 26,045	97,645	
⑤도산로	-	⑥) 26,233	26,233	



뉴타운사업의 이해

33

## 7. 사업추진계획 - 단계별 사업추진



뉴타운사업의 이해

34

## 02 재정비촉진계획 사례 - (2) 노량진뉴타운

## 1. 대상지 개요



뉴타운사업의 이해

## 배경 및 목적

- 개별적으로 일어나는 도심 난개발 방지
- 노량진 구도심의 도시재생
- 21C형 도심형주거의 새로운 주거모델 제시

## 대상구역

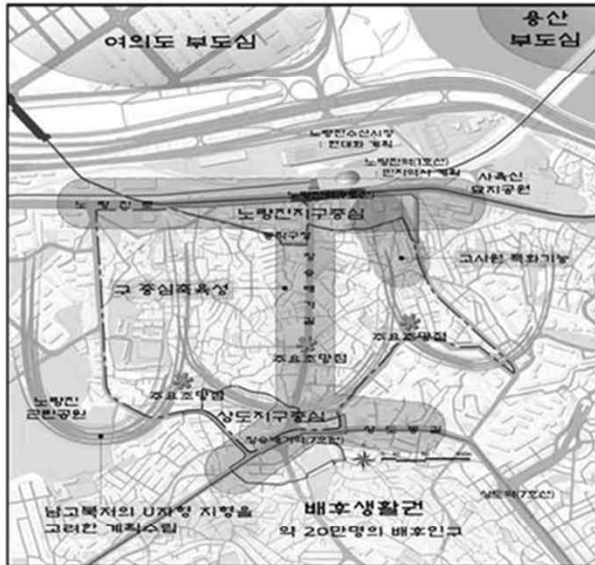
- 위치 : 동작구 노량진동 270-2 일대  
(노량진1·2동, 대방동 일원)
- 면적 : 약 762,160㎡ (약 230,550평)
- 도시계획 : 일반주거지역, 일반상업지역

## 인구 및 가구

- 인구 : 약 30,230명
- 가구 : 약 12,160가구  
- 세입가구 : 9,985세대(82%)
- 거주형태 : 단독, 다가구 · 다세대 밀집

35

## 2. 현황 분석



- 잠재력**
- 여의도의 지역적 한계로 국제금융업무 등 부도심 배후지원 기능 분담 필요
  - 민자역사 개발 및 지하철9호선 건설로 동작구의 중심지역으로 개발여건 성숙
  - 배후생활권 인구 약 20만 명으로 노량진, 상도동 등 주변 개발에 따른 증생할권 편의시설 지원 필요
  - 한강, 여의도, 남산 조망경관 양호
  - 학원, 고시원 밀집지는 제도 및 여건 변화에 따른 정비 필요

- 개발전망**
- 동작구의 새로운 거점기능 육성
    - 부도심 지원업무기능
    - 배후 거주주민 편의시설
  - 도시기반시설 확충 및 자연지형 경관을 활용한 주거단지 건설
  - 학원 및 고시원 기능 고급화와 시설정비

뉴타운사업의 이해

36

## 3. 개발방향 및 전략

## 도입기능 및 시설검토

	부도심 분담기능	지역특화기능	생활중심기능
<b>여의도업무기능분담</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 방송, 통신 등 미디어센터, 기업본사지사, 벤처기업 등</li> </ul> </li> <li>• 업무지원시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 클리닉, 세무, 회계 등</li> </ul> </li> <li>• 소호형 오피스텔               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 컨센츠, 인터넷쇼핑몰, 소프트웨어개발 등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공행정시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구청사, 커뮤니티하우스</li> </ul> </li> <li>• 학원, 교육시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문기술교육센터, IT관련교육센터 등</li> </ul> </li> <li>• 교육부대기능               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기숙사, 독서실 등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 할인점(D/S)</li> <li>- 카테고리킬러</li> <li>- 대형서점, 문구점 등</li> </ul> </li> <li>• 쇼핑몰               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 패션, 전문쇼핑몰 등</li> </ul> </li> </ul>
<b>도심주거기능</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심형아파트               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20~30평형대 주택</li> </ul> </li> <li>• 소형 임대아파트               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 독신자(전문직)거주주택</li> <li>- 고시원 대체 주거</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공연, 전시시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미술관, 화랑, 공연장</li> </ul> </li> <li>• 집회시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 음식점, 회의장</li> </ul> </li> <li>• 복합엔터테인먼트               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영화관, 게임장 등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문의료시설</li> </ul> </li> <li>• 식음시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 전문음식점 등</li> </ul> </li> </ul>

뉴타운사업의 이해

37

## 4. 개발기본구상

## 자립기반 확충을 위한 토지이용구조 개편

- 노량진지구중심의 상업업무중심기능 확대
- 상도 및 노량진지구중심을 연결하는 상업중심축 조성

## 주변간선도로와 조화된 격자형순환도로구축

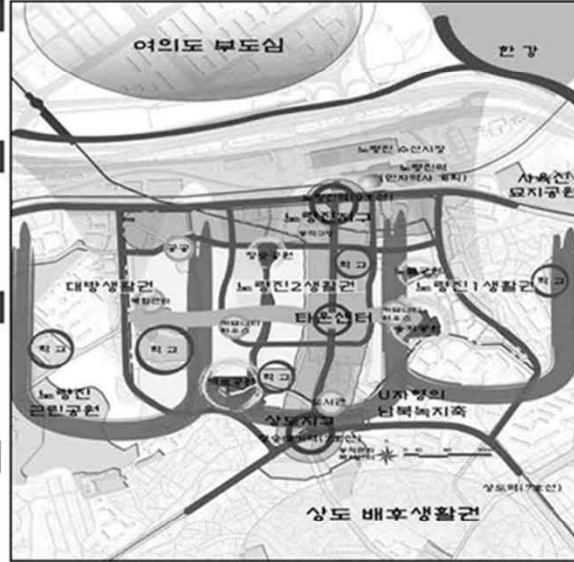
- 상업업무기능 활성화를 위한 도로 확폭 정비
- 단지전체를 연결하는 격자형 순환도로 네트워크 구축

## 자연지형에 순응하는 환경친화적 공간구축

- 노량진근린공원과 능선축을 연결하는 동서녹지축 조성
- 지구 중심을 연결하는 남북녹지축 조성

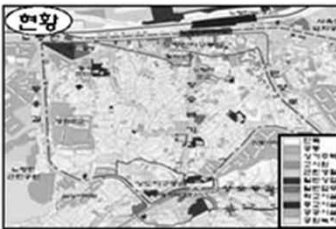
## 생활권별 공공문화시설의 적정배치계획

- 공공문화시설의 적정배치 및 복합화
- 친환경적인 기반시설계획

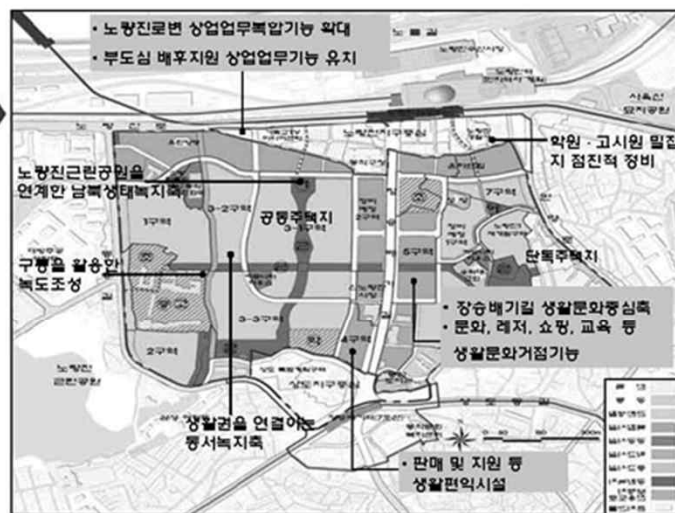


## 5. 토지이용계획

## 자립기반 확충을 위한 토지이용구조 개편



구분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	762,160	100.0
주거용지	337,755	44.3
단독	21,663	2.8
공동	295,152	38.7
근린생활	20,940	2.8
복합시설용지	144,795	19.0
공공시설용지	279,610	36.7
도로	111,635	14.7
공원녹지	67,128	8.8
학교	68,853	9.0
공공	19,203	2.5
종교	12,791	1.7



5. 부문별 계획 - 교통

주변간선도로와 조화된 격자형 순환도로망 구축



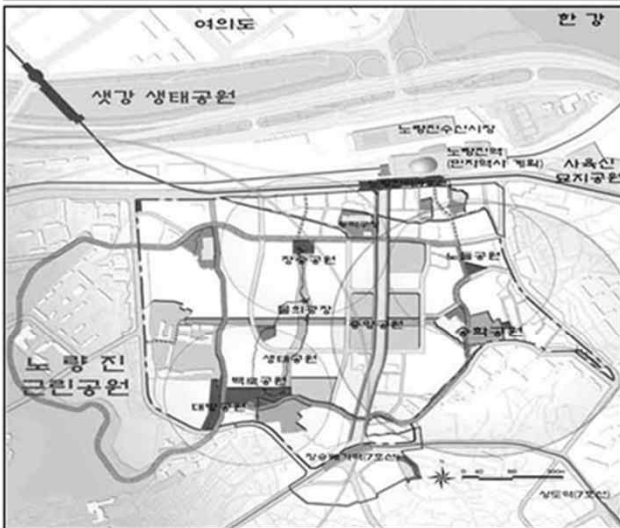
- 장승배기길 중심상업축으로 가로 활성화  
→ 장승배기길 확폭 필요
- 노량진로변 이면도로 접근체계 불투명으로 상업업무기능 활성화 곤란  
→ 이면도로 신설 필요
- 내부 도로체계 대부분이 4m 미만, 부정형 및 단절, 6m 도로 점유율 17% 이하  
→ 내부도로망 정비 필요

- 장승배기길 확폭계획  
- 서울시 도로계획 기본설계 결과반영  
- 중심가로활성화  
- 폭원 25m→40m, 4차선→6차선, 연장 0.9km,  
- 양부 고가도로 설치시기에 맞춰 차로 확장(6→8차로)
- 도로신설계획  
- 노량진로 이면도로 : 폭원 15m, 연장 1km  
- 내부순환도로 : 폭원 15m, 연장 1.5km



6. 부문별 계획 - 공원·녹지

집을 나서면 어디서나 녹지를 느낄 수 있는 마을 조성



- 녹지율 : 약 1.9% → 약 8.8% 확보  
(단지내녹지 포함시 40%)
- 1인당녹지면적 : 0.5㎡ → 2.2㎡
- 공원녹지확충계획  
- 면적 : 14,451㎡ → 67,128㎡
- 개수 : 2개소 → 9개소

구분	제원	면적(㎡)	특성
생태공원	폭원30~50m 길이 600m	13,216	습기전, 비오름
중앙공원	폭원 25m 길이 1km	16,483	미래숲 조성
조망공원	2개소 (백로, 송화)	20,067	북쪽 한강조망
커뮤니티 공원	5개소 (장승, 노들 등)	11,532	친입장상 등 조성
녹도	폭원 6~15m 길이 2.6km	5,830	걷고싶은 거리조성

## 6. 부문별 계획 - 건축계획

## 기본방향

## ■ 자연의 관입

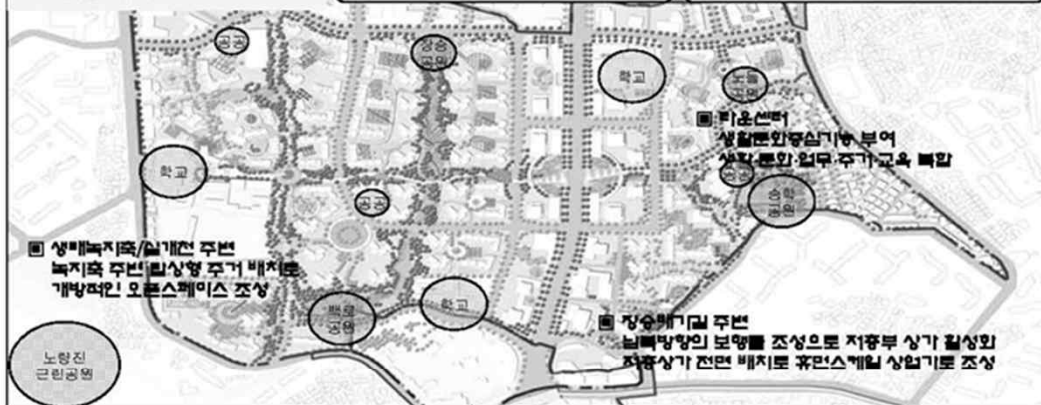
- 구릉지/녹지축 주변 탑상형 주거 배치로 개방적 오픈 스페이스 조성 및 지형훼손 최소화

## ■ 도시성의 회복

- 연도형 상가배치로 장승배기길 생활문화중심가로 활성화
- 중심지 복합개발로 도시기능 다양화

## ■ 커뮤니티 증진

- 타운센터내 복합문화공간 조성
- 생활권별 커뮤니티 거점 개발
- 생활권 연계 위한 선형의 가로공원 조성



뉴타운사업의 이해

47

## 6. 부문별 계획 - 조감도

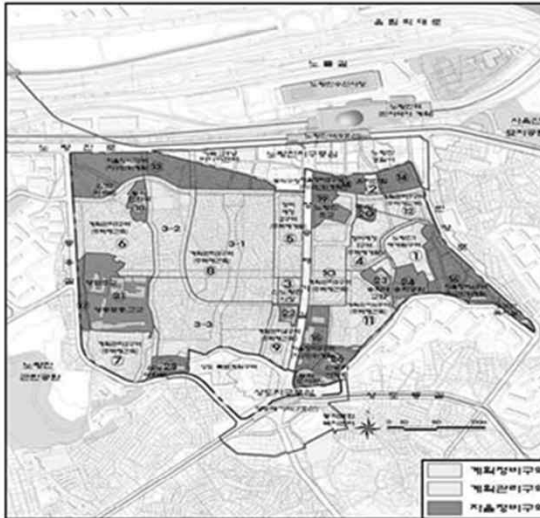


뉴타운사업의 이해

47

## 7. 사업시행방식

## 사업방식과 구역범위 결정



사업방식	구역면적(㎡)	비고
<b>합계</b>	<b>762,160(100%)</b>	<b>· 5개소</b>
계획 정비 구역	계	75,819(10.0%) · 5개소
	주택재건축구역	17,615 · 노량진1 재개발구역
		21,391 · 정비예정 1구역
		27,007 · 정비예정 2구역
	시장정비사업구역	6,815 · 신노량진시장
	주택재건축구역	3,191 · 은하언덕
계획 관리 구역	주택재건축구역	420,120(55.1%) · 7개소
자율 정비 구역	계	266,221(34.9%) · 4개소
	지구단위계획구역	126,998 · 4개소
	준치지역	139,223 · 신축건물, 관공서 등

뉴타운사업의 이해

36

## III

## 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

## 01 긍정적 평가

Ⅲ. 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

- 01 광역적 차원의 종합적 정비의 필요성에 대한 인식 전환
- 02 생활권단위 생활기반시설 확보제고 → 경쟁력 있고 질 높은 주거환경 조성
- 03 상대적 낙후지역에 대한 지역이미지 및 생활환경 개선
- 04 계획과 사업의 일관성 확보
- 05 사업가능지역의 조합설립 추진 가속화

## 02 부정적 평가

Ⅲ. 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

- 01 주민합의 지연과 공공과 민간의 충돌에 따른 사업성과 저조
- 02 사업장기화에 따른 지역환경 침체 → 슬럼화 및 상권 붕괴 우려, 임대 및 영세민 소극 약화
- 03 공공재정의 한계 → 개발용량 증대를 통한 개발이익 실현 → 재투자율 통한 기반시설 설치 → 개발이익 확보를 위한 고밀도개발이 불가피
- 04 지나친 기대심리로 인한 지가상승
- 05 촉진사업의 일괄 시행에 따른 주택 / 전세난 발생
- 06 지역특성이 결여된 획일적인 뉴타운사업
- 07 기반시설, 노후주택정비 등 물리적 환경개선에 지중
- 08 낮은 주민재정착률 - 원주민 재정착에 대한 제도적 대책 미비



## 02 향후 과제와 계획가의 역할

III. 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

### 1. 뉴타운사업의 목표에 대한 공공과 민간의 공감대 형성

#### 도시재생의 목표에 대한 공감대형성

- 공공과 민간의 도시재생에 대한 인식 제고 필요
- 공동체 의식에 의한 기반시설 공동부담이 어려움

- 단순한 물리적 재생이 아닌 환경·경제·생활의 재생에 대한 공감대 형성
- 공공의 적극적 기반시설 제공
- 장기적 지속 가능한 도시재생사업

- 자산가치 상승이 최우선 (경제가치 > 환경가치)

- 삶의 질, 환경에 대한 가치 목표로 전환 유도

III. 재정비촉진사업에 대한 평가와 과제

### 2. 유연한 계획기준과 도시디자인의 적용

#### 전 지구에 통일적으로 적용되는 계획기준

- 용도지역 변경기준
- 용적률 운용체계
- 건축배치 등 건축심의 기준
- 기반시설 확보기준
- 주택공급기준

- 지구의 특성이 반영되지 못하는 도시디자인과 경관
- 기준이 허용하는 최대 개발용적률 확보 중심의 계획 및 설계

특성화된 뉴타운의 설계가 가능하도록 유연한 계획기준과 도시디자인의 특례적용 필요(특별계획구역, PUD기법 등)

## 3. 계획가의 자세

물리적인 도시디자인



삶의 디자인

- 기존 커뮤니티, 도시구조 등에 대한 이해를 통해 주거, 일터, 여가, 커뮤니티 등을 통합하는 접근자세 필요

현재 관점에 치중한  
변화가 어려운 도시구조



지속적인 변화가 가능한 도시구조 계획

- 미래사회의 여건변화에 대응이 가능하도록 지속적인 변화가 가능한 도시구조 계획

## 강의자료 ( 8/25 )

해외사례:도시재정비, 재개발, 재건축	여옥경 교수 (한양사이버대학)
도시재생과 순환재개발/이주대책	정채효 사장 (경동기술공사)
주민참여와 도시재생	홍경구 교수 (대구대)
도시재생관련 판례	이명훈교수 (한양대)
도시재생의 미래	이우종 부회장 (경원대 교수)

## 해외사례: 미국의 도시재생

한양사이버대학교

여옥경

### 1. 미국 도시재생

#### 1.1 연구의 목적

- 미국의 도시재생사례를 분석하여 도시재생정책 및 개발과정을 검토하는데 목적이 있음
- 사례를 검토하여 도시계획의 패러다임으로 부각되는 도시재생의 핵심전략을 분류함
- 미국 도시계획의 역사와 기존의 미국도시들의 문제점 및 앞으로 추구해야 할 도시개발의 필요성들이 현재 도시재생을 통해 어떠한 방향으로 진행되는지를 검토하고자 함

#### 1.2 연구의 대상

- 미국의 도시재생 사례분석을 위해 7개 도시를 선정함(보스톤(Boston), 뉴욕(New York), 밀워키(Milwaukee), 켄사스 시티(Kansas City), 샌프란시스코(San Francisco), 마이애미(Miami), 시애틀(Seattle))
- 미국의 각 도시의 도시계획보고서 및 학술논문, 그리고 관련 서적들의 이론적 고찰을 바탕으로 현재 도시계획이 활발하게 진행되고 있는 20개 도시를 선정함

#### 1.3 연구의 방법

- 도시재생의 정책수립 및 목표설정의 과정을 분석하기 위하여 각각의 시정부를 포함한 개발주체들이 발간한 개발보고서에 대한 고찰이 진행됨
- 추출된 도시재생의 목표와 정책의 수립과정들의 실행과정을 분석하기 위하여 관련 보고서, 학술문헌, 인터넷, 각종 미디어 자료를 통하여 실행과정을 검토함
- 사례도시를 직접 방문하여 도시재생의 과정을 연구하고, 사례도시들의 도시재생관련 공무원 및 개발전문가들과의 인터뷰를 실시함
- 연구진을 포함한 도시계획 전문가 집단들과 다수의 의견교환 및 미팅을 통하여 사례도시들의 도시재생의 수립과정, 목표, 전략, 그리고 실행과정에 대한 분석을 마무리함

## 2. 미국의 도시재생 사례

### 2.1 보스턴 도시재생(Boston, Massachusetts)

#### -Charlestown Navy Yard-

#### (1) 추진배경 및 기존 문제점

- 20세기 초반 군조선소로서의 역학이 감소하였으며, 2차 세계대전 이후 해군 기지로의 역할을 수행하지 못함
- 해군기지의 용도전환을 통한 도시재개발 계획과 전략이 수립되었으나, 산업 시설 및 역사유적을 이용한 관광지로의 용도전환이 주를 이룸

#### (2) 도심재생의 필요성

- 과거 해군조선소 및 해군기지 기능의 쇠퇴로 활력을 잃은 지역에 대한 재생을 위해 역사적 맥락의 활용 및 보존을 통한 지역 활성화 전략이 필요함
- 관광문화 중심의 개발과 지역활성화를 위해 도심에 다양한 기능 도입이 필요함

#### (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

##### ① 보스턴 도시재생 계획의 중심목표

- 효율적 공간구조 형성
- 교통연계성 및 도보성 증진
- 24시간 활력 있는 도심조성

##### ② 도시재생의 전략

- 역사적 유적의 보존 및 지역발전의 원동력으로 활용
- 효율적 공간구조 개발 및 접근성 향상
- 민간투자 유치를 통한 개발 및 다양한 공공기반시설 확충

#### (4) 도심재생의 추진체계

- 개발의 핵심적 주체는 보스턴재개발위원회이며, 이를 주관으로 장기적 계획의 성공적인 실행을 위해 2004년 찰스타운 해군기지 파트너십이 결성되어 공동으로 계획의 전반적인 수립과 개발을 담당함
- 시정부나 연방정부가 공공기반시설을 포함한 주요 개발재정을 지원하고 Chapter 91 Licensing Requirement, 찰스타운 파트너십, 법인스포서십, 기부금을 통해 개발재원을 기부 및 투자 유치함

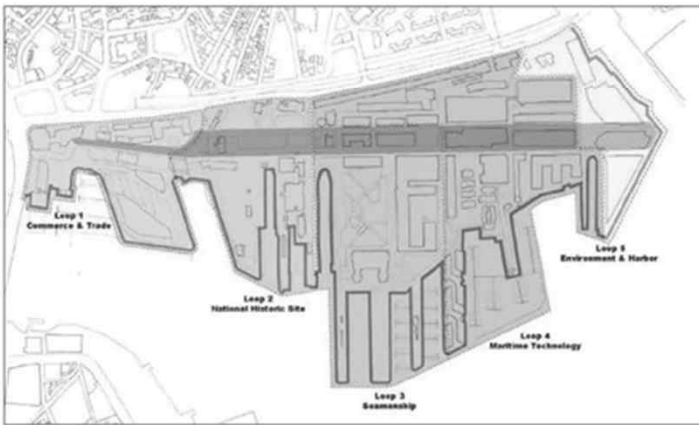
- 개발관련 계획 및 제도는 군사시설개발법, 세계관련제도, 보스톤개발국의 건축관련 제한제도 등이 있음

### (5) 개발의 범위

- 시간적 범위: 2007년 - 진행 중
- 공간적 범위: 워싱턴(Whashington)로(路)에서 토빈(Tobin)교량(橋梁)까지 위치하고 있는 부두들과 수변지구로 역사적 유적인 해군기지가 있던 지역임

### (6) 보스톤 찰스타운 마스터플랜 분석

#### ① 역사·문화 보존



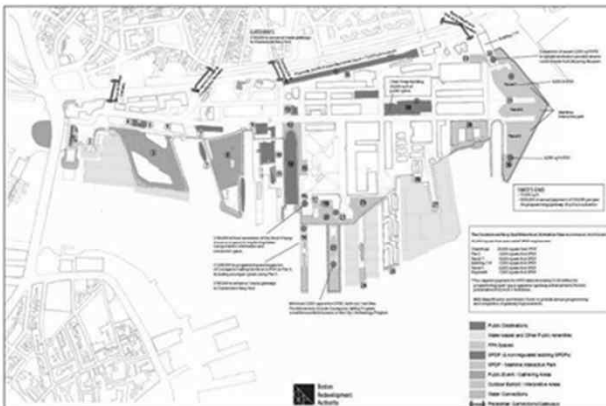
<그림 1> 찰스타운 스토리루프스 구획도



<그림 2> Loop2 National Historic Site

#### ② 오픈스페이스 확충

#### ③ 도보성 향상



<그림 3> 찰스타운의 오픈스페이스 계획



<그림 4> 물거품 바닥패턴

### (7) 개발성과

- 산업용도 중심의 토지이용을 도시재생의 수요에 적합한 주거 및 상업용도로 전환함으로써 다양한 토지이용을 이룸
- 선박관련 연구단지 및 관련 경제조업지구를 개발하여 산업구조의 개편으로 인한 혼란을 막음
- 해군관련 역사유적을 활용한 오픈스페이스의 개발과 관광목적지로 성공적인 전환을 이룸
- 개발지구에 MBTA와 같은 해상공공교통을 도입하여 개발지구와 도시간의 접근성을 강화함

### (8) 시사점

- 국가유적 보존 및 활용을 위한 연방정부와 지방정부간의 긴밀한 협력체제와 그로 인한 성공적인 결과를 얻음
- 역사적 유적들에 대한 적극적인 활용방안을 제시함
- 스토리루프스(Story Loops) 컨셉계획을 통한 지구별 차별화 전략을 세움
- 공공편의시설(FPAs)과 공공특별시설(SPDFs) 등을 통한 적극적인 오픈스페이스를 조성 및 지역 내 연계성 향상 및 도보성 증진함

## 2.2 뉴욕 도시재생(New York City, NY)

### -New York Lower Manhattan Plan-

#### (1) 뉴욕 맨하탄 지구 도심재생의 추진배경 및 문제점

- 9.11테러로 인한 사무공간의 소실과 각종 기업의 이전으로 도심기능을 상실함
- 상업·업무 중심의 토지이용으로 인한 도심공동화 현상이 발생함

#### (2) 도심재생의 필요성

- 파괴된 도심 기능의 재건과 9.11 사건으로 실추된 지역 이미지 쇄신을 위한 새로운 개발의 필요함
- 복합용도개발과 오픈스페이스 확충을 통한 활력 있고 친환경적인 공간조성이 요구됨

#### (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

##### ① 중심목표

- 복합용도개발을 통한 활력있는 도심조성
- 지역핵심부로서의 도심기능 회귀

## ② 도심재생의 전략

- 사무, 문화, 도심소매업, 그리고 주거를 위한 복합용도개발
- 상업·업무지구 중심의 도심공간을 다양한 활동이 가능한 도심공간으로 조성
- 주변지역과의 연계성 개선

## (4) 추진체계

- 개발주체는 개발의 기본전략 및 계획을 수립하는 남맨하탄개발공사임

## (5) 개발의 범위

- 시간적 범위: 2002년-진행중
- 공간적 범위: 맨하탄의 남동지역으로서 차이나타운과 금융지구를 포함하고 기존에 개발이 되어 있는 배터리 파크와 브룩클린교량 사이에 위치한 지역임

## (6) 뉴욕 맨하탄 지구 마스터플랜 분석

### ① 역사·문화 보존



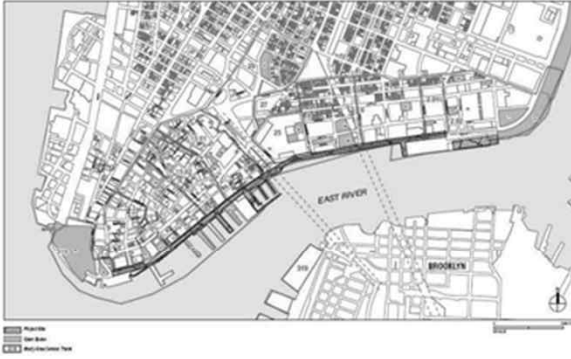
〈그림 5〉 South Street Seaport 항만의 복원관련 시설



〈그림 6〉 월드트레이드 센터 추모 박물관 조감도

### ② 오픈스페이스 확충





〈그림 7〉 남맨하탄 지구의 오픈스페이스



〈그림 8〉 남맨하탄지구의 배터리파크 오픈스페이스

### ③ 대중교통 확충



〈그림 9〉 FDR Drive를 활용한 주차공간



〈그림 10〉 Brooklyn Bridge & Manhattan Bridge

## (7) 개발성과

- 과거 상업위주의 도심개발을 지양하고 주거 및 도심소매업과 같은 다양한 토지이용을 활용하여 도심의 활력을 되찾음
- 도심재생을 계기로 많은 기업들이 남맨하탄지구에 재입주하고 있으며, 세계경제의 중심지로서의 입지를 회복함
- 9.11사건 이후 인구가 지속적으로 증가하고 있으며, 2013년까지 도심인구는 2000년 대비 두 배에 달할 것으로 예상됨

## (8) 시사점

- 국가적 사업에 대한 연방정부의 전폭적인 지지와 연방정부와 시정부의 협조체제를 확립함
- 계획의 과정에 주민참여의 기회를 충분히 보장하는 주민과 함께하는 계획임
- 수변지구를 중심으로 하는 오픈스페이스 계획과 이를 연결하는 워터프론트 그린웨이 컨셉
- 월드트레이드센터 부지의 역사·문화적 활용을 통한 장소마케팅 효과

## 2.3 켄사스 시티 도시재생(Kansas, Missouri)

### -Downtown of Kansas City-

#### (1) 추진배경 및 기존 문제점

- 1950년대 교외지역의 확장(Suburbanization)으로 인하여 다운타운에 입지한 쇼핑센터와 도심소매업들이 교외지역으로 빠져나감
- 가속화된 교외화로 인해 1970년~2000년까지 도심의 인구는 급속도로 감소함

#### (2) 도심재생의 필요성

- 24시간 역동적 도심공간을 창출하기 위해 도심 내 활발한 상업 활동이 이루어질 수 있는 기반을 조성해야 함
- 오픈스페이스 조성을 통한 도심환경을 개선함

#### (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

##### ① 켄사스 시티의 도심재생 중심목표

- 도심부 경제 활력의 회복
- 쾌적하고 활력 있는 도심 공간 조성

##### ② 도심재생의 전략

- 복합용도개발에 의한 도심소매업 개발
- 보행자 중심의 도로경관 창출

#### (4) 도심재생의 추진체계

- 실행 전략에 대한 세부 계획은 개발목적에 따라 개발전문 공공기관 및 민간 업체와 공동으로 개발함
- 실행기관으로 켄사스 시티 다운타운 카운슬(The Downtown Council of Kansas City)에 그 권리를 이관하여 개발의 주체로서 역할을 함

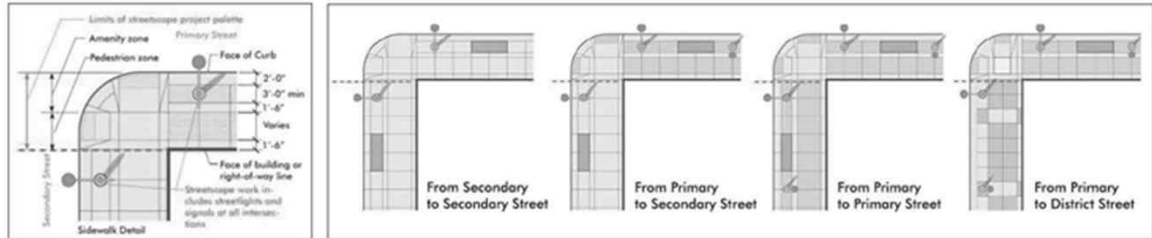
#### (5) 개발의 범위

- 시간적 범위: 2000년-진행중
- 공간적 범위: 도시를 순환하는 고속도로 내부 지역 (River Market, Columbus Park, Downtown Loop, West Side, Crossroads, Crown Center, Union Hills)

## (6) 켄사스 시티 다운타운의 마스터플랜 분석

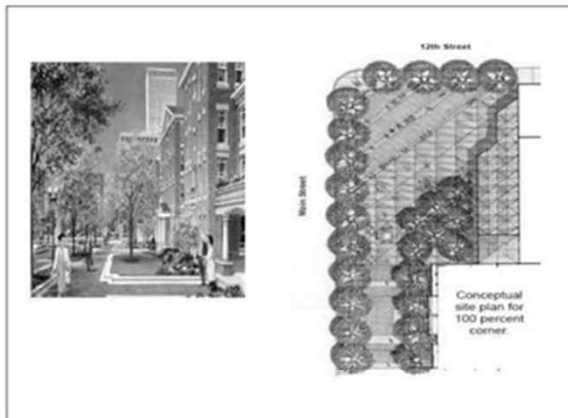
### ① 도심소매업 활성화

### ② 보행성 향상



〈그림 11〉 인도 디자인 계획

### ③ 복합용도 개발



〈그림 12〉 '100 Percent Corner' 개발을 위한 조감도



〈그림 13〉 보행자를 위한 도로경관확충을 위한 시설정비

## (7) 개발성과

- 2007년 한해 80개의 도심소매업을 유치했으며 사업주의 50%가 다운타운에 거주하고 있는 것으로 조사됨
- 상업시설 개발과 함께 도심주거를 동시에 발전시키려는 도심재생의 목표와 일치함
- 다운타운의 도심재생이 순조롭게 진행됨에 따라 2007년 다운타운지역의 방문객 수는 약 330만 명에 육박함

## (8) 시사점

- 교외 대형 쇼핑센터와 차별화된 도심소매업 지구 조성을 통한 도심상업기능의 경쟁력을 확보함
- 복합용도개발 유형세분화를 통한 다양한 형태의 복합용도 지구조성 및 도심전역을 24시간 활력있는 도시로 조성함
- 가로경관 요소와 가이드라인 제시 및 도로위계별 인도조성을 통한 보행자 중심의 가로경관을 창출함

## 2.4 밀워키 도심재생(Milwaukee, Wisconsin)

### -Milwaukee Downtown Plan-

#### (1) 추진배경 및 기존 문제점

- 도심 내 가구구성의 변화와 기반시설의 부족으로 인구수비율보다 가구수비율이 높아짐
- 고용인구중 대중교통을 이용하는 경우는 11%이며 도심과 타지역을 연결하는 대중교통시스템이 부족함

#### (2) 도심재생의 필요성

- 도심 내 주거 및 여가를 위한 공공시설이 부족함
- 다운타운으로의 접근성이 열약함

#### (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

##### ① 밀워키 다운타운의 도심재생 중심목표

- 다운타운 지역의 이용 증진
- 도심으로의 접근성 강화

##### ② 도심재생의 전략

- 다양한 계층을 위한 주거용도 개발
- 효율적 교통네트워크 구축
- 오픈스페이스 확충
- 보행성 향상
- 역사문화 보존

#### (4) 도심재생의 추진체계

- 개발주체는 Milwaukee Downtown 으로 Business Improvement District #21의 400명의 사업주와 건물소유주로 구성된 민간기구임

- 시정부가 수립한 도시종합개발계획 및 다운타운개발계획의 범위에서 다운타운의 도심재생을 위한 세부전략을 수립하여 실행함
- 계획 및 제도는 조닝규제와 토지이용규제, 지역재개발 인센티브, 경제활성화지구, 주거환경개선지원 등이 있음

#### (5) 개발의 범위

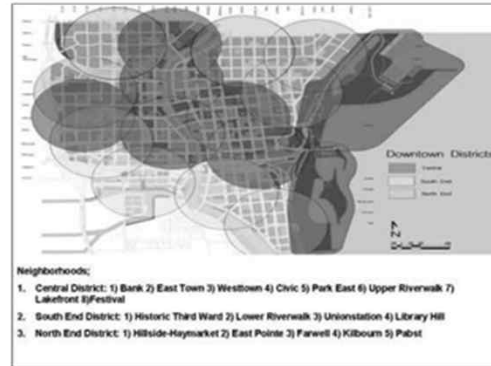
- 시간적 범위: 1999년-진행중
- 공간적 범위: 밀워키 다운타운 내 1,097 에이커스로, 위스콘신의 경제, 산업, 관광 등 지역의 핵심지역임

#### (6) 밀워키 다운타운의 마스터플랜 분석

##### ① 복합용도 개발



〈그림 14〉복합용도를 통한 주택개발



〈그림 15〉지구(地區)개발에 의한 근린주구개발

##### ② 대중교통 확충

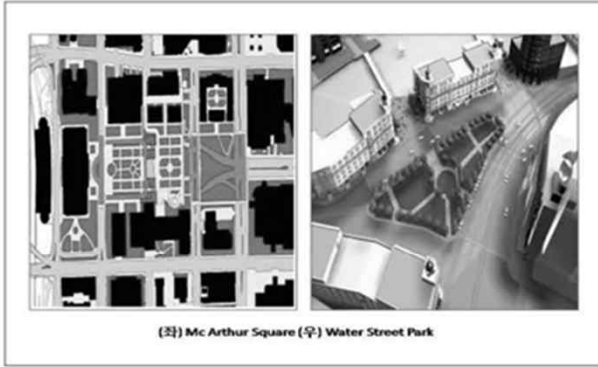


〈그림 16〉도시전역을 연결하는 대중교통시스템



〈그림 17〉밀워키의 트롤리

##### ③ 오픈스페이스 확충



〈그림 18〉Mc Arthur Square와 Water Street Park



〈그림 19〉밀워키 다운타운의 River Walk

- ④ 보행성 향상
- ⑤ 역사문화 보존

#### (7) 개발성과

- 친환경적 대중교통인 Rubber Tired Buses in Exclusive Lane과 Guided Street Tram(GST)를 도입 등 대중교통 확충으로 다운타운의 접근성 확대함
- 지역핵심부의 역할강화를 위한 사무지구에 대한 개발 및 도심 내 다양한 계층을 위한 공공주택의 건설이 활발하게 진행함

#### (8) 시사점

- 교외지역과 다운타운을 연결하는 대중교통 시스템의 확충을 통한 다운타운으로의 접근성을 강화함
- 복합용도개발에 의한 도심주거의 확충 및 오픈스페이스와 도심소매업을 확충함
- 지역의 상업 및 경제의 중심지로서의 지속적인 역할을 수행하기 위해서는 업무용도에 대한 개발이 확충되어야 함
- 도심 내 다양한 문화와 역사를 보존하기 위한 신규전략수립이 요구됨

## 2.5 샌프란시스코 도시재생(San Francisco, California)

### -San Francisco Downtown Plan-

#### (1) 샌프란시스코 다운타운 도심재생의 추진배경 및 기존 문제점

- 인근 도시 관광산업의 성장은 샌프란시스코의 관광산업을 바탕으로 한 경제 성장을 위협함

- 도심주거의 부족 및 기피현상으로 인해 교외지역은 점차 확장됨
- 획일적인 도시개발정책으로 인하여 다양한 민족문화의 특성을 살리지 못하였으며, 이로 인한 각각의 인종적 커뮤니티와 개발 당국 간의 마찰이 발생함

## (2) 도심재생의 필요성

- 도심 내 다양한 산업구조로의 개편을 추구함
- 도심 내 주택개발과 도심소매업 및 공공기반시설을 구축해야 함
- 개발과 보존이 동시에 추구될 수 있는 도심재생 기법이 요구됨

## (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

### ① 샌프란시스코 다운타운 계획 중심목표

- 24시간 역동적이며 균형 있는 안전한 도심부 창출
- 도심생태계보존 및 보행자를 위한 도로경관 조성
- 지역을 빠르고 효율적으로 연결하는 교통네트워크 구축
- 신구(新舊) 조화를 이룰 수 있는 도심재생전략의 개발

### ② 샌프란시스코 다운타운 계획 중심목표

- 다양한 산업구조 개편을 위한 상업·업무지구 개발
- 역사 및 문화를 활용한 관광활성화
- 복합용도개발에 의한 주택보급
- 보행자의 안전을 고려한 도로경관 창출
- 다양한 오픈스페이스 조성 및 접근성 향상
- 다운타운과 각 지역을 연결하는 Muni노선 확대

## (4) 도심재생의 추진체계

- 개발주체는 시정부, 샌프란시스코 재개발국, 민관공동참여 기관인 샌프란시스코 계획 및 도시연구위원회로 구성됨
- 재개발국은 계획에 필요한 자금을 조달하고 민간투자활성화를 위한 공공기반시설 확충사업을 우선 실시함
- 계획 및 제도는 캘리포니아주 지역사회 재개발법, 샌프란시스코 도시계획법, Height and Bulk District, Downtown Conservation District, Better Neighborhood Program 등이 있음

## (5) 샌프란시스코 다운타운 도심재생의 범위

- 시간적 범위: 2002년-진행중
- 공간적 범위: 샌프란시스코(San Francisco)만(灣) 북방에 위치하고 있는 금

용지구로 알려진 도시의 다운타운 지역임

(6) 샌프란시스코 다운타운의 마스터플랜 분석

① 복합용도개발



<그림 20> 다운타운 토지이용 및 밀도계획

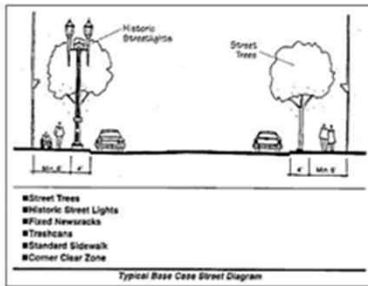


<그림 21> 300 Grant 주거복합용도 건물

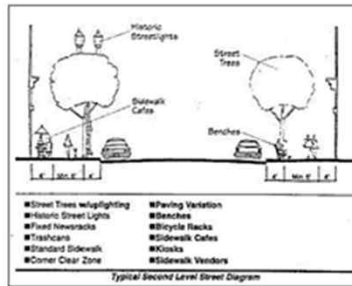


<그림 22> Hayes Valley의 복합용도 개발 구상도

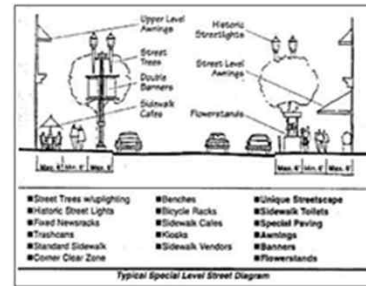
② 도보성 향상



<그림 23> 일반가로 조성 예시



<그림 24> 2차가로 조성 예시



<그림 25> 특별가로 조성 예시

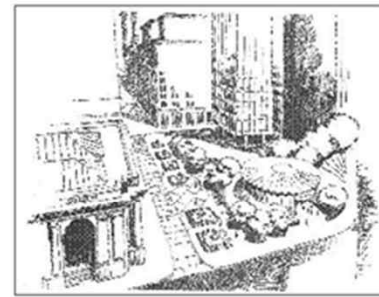
③ 대중교통 확충

④ 역사·문화 보존



<그림 27> 다운타운 보존지역

⑤ 오픈스페이스 확충



<그림 26> 오픈스페이스 조성 예시



### (7) 개발성과

- 다운타운의 고용인구는 1985년 약 58만 명에서 2000년 약 63만 명으로 9% 증가하였으며, 사무지구는 약 30%, 도심소매업은 약 8% 증가함
- 관광산업시설의 확충으로 인한 방문객을 위한 편의시설이 확충됨
- 다운타운지구의 다양한 계층을 위한 주택보급의 성과로서 매년 약 1,000~1,500개의 주택건설이 진행되고 있음
- 다양한 산업구조로의 개편과 동시에 새로운 고용창출이 촉진되고 있으며 사무, 소매업, 호텔, 교육 등의 분야의 일자리가 증가함

### (8) 시사점

- 경제적으로 지속가능한 도심을 만들기 위해 기존의 산업을 강화함과 동시에 추가적인 오피스 건설과 기업유치를 통한 산업구조를 다양화함
- 새로운 개발 시 과거의 역사적 건축양식 보존을 통한 신구의 조화를 이룸
- 보행친화적인 가로환경 조성을 위한 보도디자인과 가로시설물을 계획함
- 도심 내 오픈스페이스 조성을 통한 쾌적한 도심을 조성함

## 2.6 시애틀 도시재생(Seattle, Washington)

### -Central Waterfront Concept Plan-

#### (1) 추진배경 및 기존 문제점

- 1987년 다운타운 공공항만 확충계획은 수변지구 내 불균형 개발을 야기하였음
- 중앙수변지구의 상대적 미개발 양상은 도시이미지 제고에 저해요소로 작용함

#### (2) 도심재생의 필요성

- 중앙수변지구의 친환경적 개발을 통해 조화와 지역이미지를 제고할 수 있음
- 해상교통과 육상교통의 연결과 보행네트워크 구축을 통해 지역연계성을 강화함

#### (3) 도심재생의 중심목표 및 핵심전략

##### ① 시애틀 중앙수변지구 계획 중심목표

- 친환경적 여가 및 문화의 중심지
- 교통연계성 및 도보성 증진

##### ② 도심재생의 전략

- 모든 연령대와 계층을 위한 오픈스페이스 개발
- 다양한 자연환경을 고려한 다목적 여가시설 확충
- 도시 전 지역과 수변지구를 연결하는 교통시스템 구축

#### (4) 도심재생의 추진체계

- 개발주체는 계획의 주체인 시정부와 공영단체인 Waterfront Partner's Group 으로 개발전략을 수립 및 실행함
- 시정부는 공공기반 시설을 포함한 주요 개발재정을 지원하고 Waterfront Partner's Group을 통한 개발재원을 기부 및 투자함
- 개발관련 계획 및 제도는 Clean Water Act, 워싱턴주(州)개발법, DT-LUP4, 역사보존지구, Green Building 개발 지원 등이 있음
- 약 4년에 걸쳐 계획을 수립하였고 공청회(3회), 토론회(2회), 환경포럼(1회)이 열렸으며 자문팀과 파트너그룹을 결성함

#### (5) 개발의 범위

- 시간적 범위: 2002년 7월 15일 시의회 결의 - 진행 중
- 공간적 범위: 엘리엇(Elliott)만(灣)을 포함하여 도시 중앙으로부터 약 2마일 떨어진 해안선으로 다운타운과 인접해 있는 지역임

#### (6) 중앙수변지구의 도심재생 마스터플랜 분석

- ① 오픈스페이스 확충
- ② 도보성 향상



<그림 28> 시애틀의 보행자도로(1)



<그림 29> 시애틀의 보행자도로(2)



<그림 30> Alaskan Way 구상도

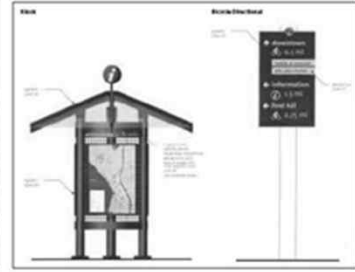
### ③ 대중교통 확충



〈그림 31〉 중앙수변지구의 주차공간 확충을 위한 계획안



〈그림 32〉 시애틀의 Colman Ferry Terminal



〈그림 33〉 보행자를 위한 이정표 디자인

### ④ 역사 및 문화 보존

#### (7) 개발성과

- 중심적 오픈스페이스로 다양한 여가 및 문화공간의 확충이 실시됨
- 시애틀의 해상교통 중심지는 Pier69 본부의 복합용도개발을 통한 도심소매업 및 각종 편의시설의 확충으로 그 이용이 지속적으로 증가되고 있음
- 대형콘도미니엄 및 중·저소득층을 위한 다양한 주택개발로 지역인구가 증가함
- 지역산업의 다양화를 통한 고용인구의 증가로 지역경제가 활성화되고 있음

#### (8) 시사점

- 고가와 넓은 차도로 인하여 단절의 상징인 Alaskan Way를 워터프론트 내부를 연계하여 도심과의 연계성을 강화하는 장소로 변화시킴
- Alaskan Way 주변에 오픈스페이스를 조성하여 활력 있는 장소로 변화시킴
- 동서간의 보행체계 및 교통체계를 강화하고 페리터미널과 연계된 대중교통 환승시스템 및 주차장 확충을 통하여 바다와 도시를 연계하는 장소로 거듭남

## 2.7 마이애미 도시재생(Miami, Florida)

### -Downtown of Miami-

#### (1) 추진배경 및 기존 문제점

- 관광 및 상업시설 중심으로 개발되어 도심공동화 현상이 나타남
- 공공기반시설 부족으로 도심 내 환경수준 악화됨

#### (2) 도심재생의 필요성

- 주거기능 확충으로 도심 내 중심지로 조성함
- 기반시설 확충을 통해 생활수준 향상을 도모함

### (3) 도심재생의 중심목표 및 전략

#### ① 마이애미 다운타운 계획의 중심목표

- 도심 주거환경 개선
- 친환경적 도심 개발

#### ② 도심재생 전략

- 도심 내 주거촉진을 위한 기반조성
- 주상복합형 주거단지의 개발
- 도심 내 녹지환경 향상을 위한 수목조성
- 오픈스페이스와 도시의 연계성 향상
- 그린 빌딩 장려

### (4) 도심재생의 추진체계

- 개발 주체는 다운타운개발국과 시정부가 공동으로 계획을 수립함
- 민관파트너십에 의한 민간투자유치를 주요 재원으로 설정하여 재정을 확보함
- 개발관련 계획 및 제도는 플로리다주(州) 지역사회재개발법, 그린빌딩, Historic and Environmental Preservation Board, Enterprise Zone Program, 도심소매업의 활성화를 위한 재정지원 등이 있음

### (5) 개발의 범위

- 시간적 범위: 2005년-2025년
- 공간적 범위: 남북으로 브릭켈(Brickell)가(街) 비스케이인(Biscayne)대로(大路)와 동서를 가로지르는 플레글러가 사이에 위치함

### (6) 마이애미 다운타운 도심재생의 전략연구

#### ① 도심 내 주거촉진을 위한 기반조성

- 공공기반시설 및 주거환경이 열악하여 도심 내 주거촉진을 위한 기반을 조성함
- 지역주민의 안전과 건전한 근린주구 개발을 위해 Neighborhood Enhancement Team을 구성함



<그림 34> 고급주택단지 개발

## ② 도심 내 주상복합형 주거단지의 개발

- 도심 내 주거단지 개발을 통해 역동적이고 복합용도개발이 실행되도록 함
- 중·저소득층을 위한 다양한 주거시설을 공급함

## ③ 도심 내 녹지환경 향상

- 다운타운 지역의 녹지공간을 확충하고 수변지구를 활용한 공원을 개발함
- 다양한 여가공간, 공원시설을 확대 및 개발함
- Virginia Key와 Watson Island를 개발함



〈그림 35〉 마이애미 다운타운의 오픈스페이스 개발

## ④ 다운타운 내 접근성 활성화

- 수상택시, 도심전차 등 대중교통시스템의 개발로 다운타운 내 접근성 활성화함
- 다운타운과 인근 수변지구로의 보행자를 고려한 네트워크 구축



〈그림 36〉 마이애미 도심전차

## ⑤ 그린 빌딩 장려

- 환경보존을 위한 그린 빌딩을 개발함
- 자연친화적 토지이용을 통한 도시민의 쾌적한 주거환경을 조성함

## (7) 개발성과

- 도심 내 주거기능 도입 및 공공기반시설을 확충함
- 친환경적 도심공간 조성을 통한 개발계획을 통해 도시 이미지 제고 및 생활환경 향상이 기대됨

- 인구와 관광객 증가에 따른 지역경제 활성화가 예상됨

### (8) 시사점

- 민간의 적극적인 참여로 공공정부의 재정과 상업 활성화가 증가됨
- 단기적 투자를 활성화 시키는데 유용한 전략이지만 장기적인 도심의 기능과 역할을 고려하여야 함

## 3. 소결

### (1) 연구의 요약 및 의의

- 본 연구는 미국의 7개 도시를 사례지역으로 선정하여 도심 및 도시재생에 대한 핵심전략과 계획을 검토하고 분석함
- 각 도시들의 도심재생에서 공통적으로 추구하는 도심재생의 요소와 그 중요성이 부각되고 있는 요소들을 찾을 수 있었음

### (2) 도심재생 요소의 공통점

#### ① 대중교통체계의 확립

- 대중교통 체계 확립을 통한 다운타운으로의 접근성 향상과 지역 내 이동성을 증진시키기 위한 친환경적 대중교통의 필요성을 공통적 요소로 추구함
- 샌프란시스코의 경우 다운타운의 경제를 활성화시키기 위해 Muni노선의 확충을 하고 있고, 보스턴 찰스타운의 경우 육·해상 대중교통의 확충으로 바다와 육지를 자유롭게 연결하고자 하는 계획을 세우고 있음

#### ② 도보성 향상

- 다운타운을 활력 있는 공간으로 만들기 위한 핵심전략으로 가로경관의 개선 뿐만 아니라 보행과 연계된 오픈스페이스 및 도심소매업의 활성화가 수반되어야 함

#### ③ 오픈스페이스 확충

- 도심 내 휴식공간 제공과 생활환경 개선 등 전반적인 도심의 수준을 향상시키기 위한 전략으로 오픈스페이스의 조성은 가로환경 개선 및 복합용도 개발 등이 함께 수반될 때 그 효과가 극대화됨

#### ④ 복합용도 개발

- 도심 내 거주인구의 증가와 도심활성화 증진, 그리고 도심 내 토지이용의 효율을 극대화하기 위한 전략으로 주거 확충과 함께 상업·업무 기능의 강화를

위한 전략으로 사용됨

- 마이애미의 경우 복합용도형 주거단지 개발로 도심 내 인구를 증가시키고자 하였고 포틀랜드의 경우 복합용도 개발을 통해 도심 내 주거 확충과 상업·업무 기능의 강화를 위한 전략으로 사용함

#### ⑤ 주민참여

- 도심재개발에 대한 주민과 투자자들의 관심을 유도하고, 주민들의 의견이 반영된 도심재생을 위한 전략으로 지속적인 공청회와 의견수렴을 통해 지역주민과 지역 투자자들이 공감하는 계획을 수립함
- 캔사스시티의 경우 공공대사(Public Ambassador)를 통하여 주민들이 도심재생활동에 참여하며, 밀워키는 주민설문(The Visual Preference Survey)을 통해 도심재생전략을 수립함

#### ⑥ 역사·문화의 보존

- 역사적 맥락을 유지하기 위해 건축양식 등에 대한 지침들을 통해 역사적 건축문화를 보존하는 전략으로 도시경쟁력을 증진시켜 도시의 경제·사회·문화 전반에 큰 영향력을 미칠 것으로 기대됨
- 보스톤의 찰스타운은 과거 미국 최초의 해군기지였던 전통과 역사를 존중하는 개발로 지역의 장소성 확보와 관광산업 활성화를 이루고 있으며, 샌프란시스코의 경우 과거 대지진 이후 한꺼번에 조성되면서 도시 전체가 비슷한 건축양식을 간직하고 있음

# 도시재생과 순환재개발 · 이주대책

❖ 2010. 8

정책효

## 1 도시 재생

- 1.1 도시재생의 개념
- 1.2 도시재생의 필요성
- 1.3 도시재생의 형태
- 1.4 도시재생의 과제

## 2 순환 재 개발

- 2.1 순환재개발 방식
- 2.2 도시 및 주거환경 정비법의 내용
- 2.3 순환재개발 방식의 유형
- 2.4 사업추진의 기대효과
- 2.5 사업추진의 비활성화 이유

## 3 이 주 대 책

- 3.1 원거주민의 주거안정 개념
- 3.2 세입자 및 소규모 주택 소유자의 주거안정대책
- 3.3 관련 법령 및 기준
- 3.4 현행 이주대책
- 3.5 이주대책 문제점



## 1 도시 재생

- 1.1 도시재생의 개념
- 1.2 도시재생의 필요성
- 1.3 도시재생의 형태
- 1.4 도시재생의 과제

regeneration



### 1-1 도시 재생의 개념

- 기존 시가지 중 기반시설이 부족하고 건물이 낡아 생활이 불편한 낙후된 지역으로  
기능의 회복 없이는 발전을 기대할 수 없는 지역을 대상으로 활력을 유도
- 도시재생(Urban Regeneration)이라는 용어는 1980년대 후반 영국에서 등장한 개념으로  
중심시가지의 정비를 통해 도시부흥을 도모하고자 함
- 도시재생의 대상은 다음과 같다
  - 물리적 공간·환경의 정비
  - 도시의 경제·사회적 여건 회복
  - 사회·문화적 여건 개선을 통한 경쟁력 회복
- 도시재생의 유관개념으로서 뉴어반이즘 스마트 성장(미국), 어번빌리지(영국),  
슬로시티(이탈리아), 마찌즈쿠리(일본)등이 있음

1-2 도시 재생의 필요성	
1) 토지이용 효율화와 도시어메니티 창출	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시가 거주자에게 활력과 매력을 갖게 하려면 다양한 서비스를 생산하는데 적절한 도시공간 필요</li> <li>- 특정 지역이 일정한 정체성을 갖는 독특한 문화적 공간으로 재탄생</li> <li>- 글로벌 경쟁력을 가지려면 입체적·복합적인 도시공간구조로 재탄생 필요</li> </ul>
2) 저소득층의 보호와 사회통합	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다양한 계층이 고르게 분포하여 안정적인 커뮤니티 형성</li> <li>- 저소득층에 주거마련으로 주거권 실현·계층혼합을 통한 도시활력 창출</li> <li>- 주거불안계층을 고용 중심지 내로 유입할 수 있는 방안 마련</li> </ul>
3) 경쟁력 제고와 균형개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역적 특성을 고려한 차별화된 도시발전 모델과 재생 전략을 확립</li> <li>- 무분별한 참여를 지양하고 적정개발을 도모함으로써 주택 등 가격안정</li> <li>- 지역간 불균형을 해소하고 필요한 부분을 공급</li> <li>- 사업을 통한 환경 개선과 함께 경제적 효과 달성</li> </ul>

1-3 도시 재생의 형태		
	대 상	개 선
물 리 환경 적 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후되고 불량한 형태를 띠고 있는 지역을 대상</li> <li>- 도시기능 저하, 도시경관 악화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 복합용도개발, 도심주거기능 확보, 대중교통중심의 교통체계, 보행자중심공간 등의 조성</li> <li>- 도시분담기능을 발휘하고 인간과 자연이 공존하는 생태적 도시공간 창출</li> </ul>
산 업 경제적 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후·낙후지역, 대부분 사회적 약자들이 모인 곳</li> <li>- 물리·환경적 도시재생사업의 결과 기존 공동체 파괴</li> <li>- 저소득층 경제 생활의 파고가 예상되는 곳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 상권의 회복, 소매업의 활성화를 통한 지역경제 활력 보장</li> <li>- 사회적 약자가 상위계층으로 진입할 수 있도록 고용확대·소득증대</li> <li>- 사회적 약자가 재생된 지역사회에 융합할 수 있도록 경제적 특성에 부합된 주거환경 조성</li> </ul>
사 회 문화적 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재생사업으로 기존 생활권에 대한 변화 예상지역</li> <li>- 지방정부에서 재생사업의 일방적 추진으로 부작용이 발생한 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역주민 등을 포함한 다양한 이익집단 참여 요구</li> <li>- 역사적 환경을 보전·재생시켜 고유한 사회·문화적 특성 부각</li> <li>- 도시환경의 정체성을 찾아 다양성을 확보하면서 공간의 질적 향상 도모</li> </ul>

#### 1-4 도시 재생의 과제

##### 1) 협력적 접근 및 종합적 도시재생

- 지역고유의 특성 등 면밀한 조사분석을 통하여 종합적 재생전략 수립
- 다양한 이해당사자의 참여와 협력으로 지역 활성화가 가능하며 개발 주체별 접근은 목적 달성 어려움
- 민간과 공공이 합동으로 참여하는 재생사업모델 정착

##### 2) 외국의 도시재생경험 수용

- 공공·민간·경쟁자의 위치가 아니라 상호보완적인 관계로서 공공은 민간이 담당하기 힘든 부분 접근
- 단순히 물리적 정비 외에 사회경제적 지원이 동반

##### 3) 도시재생을 위한 법제도 정비

- 도시 및 주거환경정비법은 개별사업단위로 민간위주사업 기반시설 부담 가중
- 도시재정비촉진법은 대도시 위주로 추진, 물리적 정비에 치중
- 공공과 민간이 함께 참여 가능한 다양한 수준의 도시재생사업 추진
- 우리여건에 맞는 도시재생모델 구축 및 정비조직 필요
- 도시재생활성화 기본법으로 개편작업 진행 중 (광역계획기능 확대, 도시재생연계사업 제도도입, 저탄소 녹색재생을 위한 제도·기반구축, 도시재생에 대한 지원 등)

7

## 2 순환 재 개발

### 2.1 순환재개발 방식

### 2.2 도시 및 주거환경 정비법의 내용

### 2.3 순환재개발 방식의 유형

### 2.4 사업추진의 기대효과

### 2.5 사업추진의 비활성화 이유

2

### 2-1 순환재개발 방식

- 철거에 따른 주택대책마련에 초점을 맞춘 사업방식으로 주거대책 수립 후 철거하는 방식
- 순환재개발 방식은 구역내 공한지를 이용,  
순환형으로 활용하는 방식과 구역간 공한지 확대 순환형을 포함하는 유형
- 가옥주과 세입자에 따라 의미가 상이함.  
가옥주에게는 임시주거 마련, 세입자는 영구적인 대체주거를 마련해주는 방안

### 2-2 도시 및 주거환경정비법의 내용

- 순환정비방식의 정비사업은 주거환경개선사업, 도시환경정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 임시로 거주하게 하는 방식을 통해서 순차적으로 정비하는 것
- 정비사업 시행시 임시로 거주하는 주택을 임시수용시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 공공임대주택을 순환용 주택으로 공급요청 할 수 있음
- 순환용주택에 계속 거주하기를 희망할 경우 분양하거나 임대할 수 있음

9

### 2-3 순환재개발 방식의 유형

- 주민의 생활에 가장 많은 영향을 주는 것은 이주방식임
- 임시 이주방식과 완전 이주방식, 혼합형 이주방식으로 구분 가능

#### 1) 임시 이주방식

- 순환용지가 마련되어 있어 재개발사업이 시작하면 순환용지에 이주하였다가 사업이 끝나면 사업지구로 돌아오는 방식
- 재개발 사업추진이 용이하나 사업시기 차이로 발생하는 빈 가옥의 유지관리가 어려움



10

## 2) 완전 이주방식

### ▪ 구역간 공한지 확대순환형

- 재개발구역 인근 확보된 주거지 등에 주택건설 후 주민 이주
- 재개발한 주택은 사업주체가 취득하여서 인근재개발 지역의 순환용지로 활용, 사업 확대하는 방식
- 연속적인 환경정비가 가능하나 전 지역을 대상으로 할 경우, 재개발지역 인근 지역에 비슷한 규모의 사업지역 필요

### ▪ 일회순환형

- 도로나 공원에 위치하고 있는 작은 규모의 불량주택지역 가능
- 공한지·순환주택 건설 후 주민이주 후 도로나 공원 조성
- 사업의 순환이 일회로 연속적인 재개발을 할 수 없음

### ▪ 구역내 공한지 이용순환형

- 구역내 공한지를 이용하여 순환형 주택을 건설하고 주민이주
- 개발한 주택은 순환형 주택으로 사용, 순차적으로 개발
- 구역내에서 순환하므로 생활권의 변경 없이 가능함
- 많은 주민의 수용이 어렵고 재정착의 실현성이 낮으며 공가기간이 장기간으로 수익성이 낮아짐

## 3) 혼합형 이주방식

### ▪ 순환용지 반복 이용형

- 순환용 주택을 고정시켜 사용하고 사업완료 후 사업지역에 재입주 시키는 방식
- 주민의 의사에 따라 임시이주와 완전이주의 선택 가능성이 있음
- 사업지역 공사기간이 다름에 따라 순환용 주택 공가 발생과 입주기간 동안 발생하는 공가 유지 관리비 부담분제 발생
- 여러 사업 구역의 계속 이용이 가능하고 순환용 주택이 마련됨에 따라 지속적인 사업추진 가능

### ▪ 분산이주 순환형 (공가 활용형)

- 임시주거에 조정을 맞추어 순환용지를 한 지역 이상으로 분산
- 임시주거대책에서 가장 쉬운 방안으로 임시이주방식, 완전이주방식을 활용
- 임시이주방식은 공동체의 붕괴 위험이 있지만 다시 돌아옴에 따라 부작용 최소화
- 완전이주방식은 공동체가 붕괴 되지만 주민들에게 빠른 정착의 효과가 큼

### ▪ 임대주택활용 순환방식

- 임대주택을 활용하여 순환용 주택으로 사용함
- 재개발 사업지로 돌아올 수도 있고 완전이주도 가능
- 순환주택건설의 필요성이 없으므로 사업비 부담이 없음
- 재개발구역 인근에 임대아파트가 있어야 함

#### 2-4 사업추진의 기대효과

- 순환재개발의 장점은 공사기간 동안 이주대책이 완전하게 보장되는 것이다.
- 재개발 사업으로 인한 공동체의 붕괴 등 사회적인 문제의 최소화가 가능함에 따라 예상되는 기대효과는 다음과 같다.

##### 1) 높은 재정착률

- 철거 후 주택이 제공됨으로 인해서 다시 정착할 수 있는 비율이 높아짐으로 인해서 사회적 문제 최소화

##### 2) 철거 및 세입자 이주문제의 원만한 해결

- 이주주택이 제공되는 순환재개발, 협의 성립시 원만한 사업진행이 가능하고 사업기간 단축가능

##### 3) 세입자의 주거권 보호

- 임시주거가 확보되는 순환재개발방식은 세입자 주거권 보호에 유리

##### 4) 커뮤니티 유지

- 이주기간에도 커뮤니티가 파괴되지 않고 재정착률 높음
- 저소득층은 지역의 직업과 연계가 가능함에 따라 경제적 어려움을 해소할 수 있는 장점이 있음

#### 2-5 순환재개발방식의 비활성화 이유

- 공공임대주택의 보증금 문제로 그 지구내의 영세민 가구 특성을 고려하지 못함
- 가옥주나 세입자의 주거보장과 이주대책에 대한 불안감이 큼에 따라 활성화가 이루어지지 못함

##### 1) 경제성 문제

- 공한지 순환주택 건설시 초기 투자비가 크고, 구역 내 공한지 이용방식의 경우 사업기간이 장기화
- 구역간 공한지 확대 순환형은 차기 사업지역의 재개발이 늦어질 경우 공가가 발생, 관리에 어려움

##### 2) 공한지 확보의 어려움

- 구역간 공한지 확대 순환형 구역 내 공한지 이용 순환형의 경우 공한지 확보 어려움
- 기존의 임대주택을 순환주택으로 활용하는 것이 현실적 대안임
- 커뮤니티 유지를 원하는 원주민의 경우 순환주택이 현재 생활권과 원거리에 입지 할 경우 문제 상존

### 3 이 주 대 책

- 3.1 원거주민의 주거안정 개념
- 3.2 세입자 및 소규모 주택 소유자의 주거안정대책
- 3.3 관련 법령 및 기준
- 3.4 현행 이주대책
- 3.5 이주대책 문제점

### 3

- 사업의 시행자는 사업시행계획서에 주민이주대책 세입자의 주거 및 이주대책 등의 내용을 포함한 계획서를 작성하여야 함

#### 3-1 원거주민의 주거안정 개념



#### 3-2 세입자 및 소규모 주택 소유자의 주거안정대책

- 거주자 실태조사를 통해 세입자 및 소규모 주택소유자의 주거유형 및 특성을 고려하여 세입세대 주거안정을 위한 임대주택 공급
- 1인세입자 수용 및 전·월세를 주수입원으로 하는 노령세대 재정착을 위한 가변형 부분임대 도입
- 실거주 현황세대(실거주세입자)를 파악하여 실거주세대 추정
- 다양한 가구원수를 고려한 임대주택 평형계획 수립

3-3 관련 법령 및 기준	
<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시재정비촉진에 관한 특별법 및 관련지침」 과 「도시및주거환경정비법 및 관련지침」 서울시「재개발임대주택평형규모 확대방안」에 부합하는 임대주택 건설계획 수립</li> <li>임대주택건립기준</li> </ul>	
관련규정	관련기준
<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (건교부고시 2006-273호)</li> <li>세입자와 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진 사업으로 증가되는 용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설 세대수와 17%이상 임대주택 건설</li> <li>전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 30%이상 또는 전세 세대수의 5% 이상 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)</li> <li>도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조, 동법 시행령 제34조, 조례 제21조</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 「재개발 임대주택 평형규모 확대방안」</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40㎡ 이하 : 40~50%</li> <li>40~50㎡ 이하 : 40~50%</li> <li>50~60㎡ 이하 : 10~20%</li> </ul>

3-4 주민이주대책		
이주방식	이주유형	주요 특징
임시이주 방식	가수용시설 별도건설	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지 인근 공간지가 확보되어야 함</li> <li>- 번복 사용 가능하나, 별도의 가수용 시설을 건립하기 위하여는 수도, 전기, 도로 등 인프라 공급이 가능한 별도의 공간지가 필요</li> <li>- 커뮤니티는 보호될 수 있으나, 지속적 주거가 어렵. 또한 다시 보상과 절거의 문제 발생 되풀이 가능</li> <li>- 조계 불량화 발생 가능성</li> <li>- 사업시행자가 조계 자금 확보 필요</li> </ul>
원천이주 방식	주변 활용 가능한 공공임대주택 임시활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간 상태의 즉시 활용 가능한 공공임대주택이 있어야 함</li> <li>- 어주 후 다시 당에 지구 재정착 가능하며, 원천 정착 주택으로도 활용 가능</li> <li>- 당에 지구 재정착 유도를 위해서는 주민이 두 번 어주해야 하는 불편함 있음</li> </ul>
순환재개발 방식	지구단 순환재개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변 공간지 확보가 전체되나, 현실적 여건으로 부지 마련이 어려움</li> <li>- 주민 공동체적 생활보존 및 주민 재정착 체고 가능</li> <li>- 건설기간이 장기간 소요</li> </ul>
사업 방식	거점형 순환재개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근지역에 공간지가 있어야 할 필요는 없으나 지역 거점형으로 해당 도시별 안 두 개의 거점형 주택건설 후 사업적수하는 방법</li> </ul>
단계적개발 방식	지구내 단계적개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업규모가 클 경우 적합 : 밀도가 낮고 주변에 활용할 수 있는 어주 대안이 적절치 않을 때 지역내 불량주택어 상대적으로 덜 밀집된 곳을 절거, 우선 개발 완료 후 다음 단계 사업으로 이행</li> <li>- 어느 지역부터 개발할지에 대한 의견 수렴 곤란</li> </ul>



3-5 현행 이주대책				
• 권리자				
유명	이주대책	자격 및 기준	비고	
지구내거주	이주단지	이주단지임주	건축물을 소유하고 거주할 권리자가 임주를 희망하는 자	
	자제이주	이주대책비	임시수용시설에 임주를 희망하지 않을 권리자	
지구외거주	이주대책비	건물 소유자로서 주택을 임대한 자		
• 세입자				
유명	이주대책	자격 및 기준	비고	
적극세입자	이주단지	이주단지임주(순환용 임대아파트)	구역지정고시일 3개월 이전부터 실제 거주하는 세대	
	자제이주	이주대책비	구역지정고시일 3개월 이전부터 거주하는 세대주로서 이주단지 임주희망 하지 않을 경우 이주대책비 제공	

3-6 이주대책 문제점	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강제철거를 둘러싼 민원문제 발생으로 사업시행의 어려움 예상</li> <li>• 세입자들에게 사업에 대한 개입권리 및 보상방안 미비</li> <li>• 현재 세입자들의 대책, 3개월 분의 이주대책비, 공공임대주택 입주권 중 선택</li> <li>• 세입자가 공공임대주택을 선택하면 이주대책비는 주어지지 않음</li> <li>• 사업계획결정에서 사업시행 시행인가까지 1~2년 소요되는 점을 이용하여 임대계약 만료 이유로 쫓겨나는 경우 있음 (3개월 이상 거주한 세입자)</li> <li>• 공공임대주택 선택시 공시기간 3~6년이 소요됨에 따라 자격으로 임시주거해결이 어려움 (임대주택희망 기다리는 어려움, 이주비 선택)</li> </ul>	

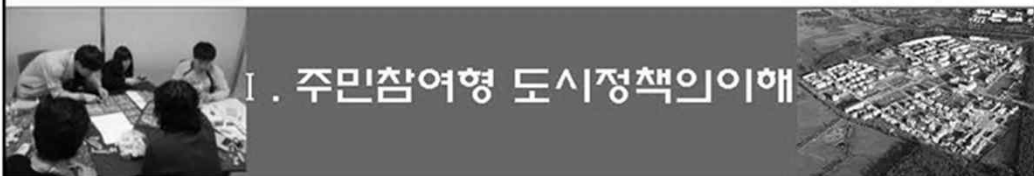


# 주민참여와 도시재생

2010.08

대구대학교 도시·지역계획학과

홍 경 구 교수



## I. 주민참여형 도시정책의 이해

1. 추진배경 및 필요성
2. 주민참여형 도시만들기 개념
3. 주민주도도시 개념의 바탕
4. 주민참여형 도시만들기 추진전략

## 1. 추진 배경 및 필요성

주민참여형 도시정책

“균형발전 개념을 보다 확대한 ‘주민주도형 도시 만들기’ 정책을 추진하여 전국 곳곳을 복지와 문화, 여가, 안전 등을 고루 갖춘 공간으로 재편성해서 국민의 삶의 질을 높여 나가겠음”

기존의 국토균형발전	삶의 질 중심 국토균형발전
문산·문권 혁신형 균형발전	국토의 양적·질적 균형발전
<ul style="list-style-type: none"> <li>·세종도시 건설 및 수도권 계획적 관리</li> <li>·공공기관 이전 및 혁신도시·기업도시 건설</li> <li>·지역혁신체계 구축/낙후지역 신활력 지역화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·기존 국토균형발전 정책을 지속추진</li> <li>·기존도시, 신도시 → 「살고 싶은 도시」</li> <li>·농·산·어촌 → 「농어촌 귀향도시」</li> </ul>
↓	↓
균형발전의 물리적 토대 마련	전국토의 질적 업그레이드

도시 디자인 정책
Page 3

## 2. 「주민참여형 도시」 개념

주민참여형 도시정책

- 주거, 의료, 교통에 대한 욕구를 해결해 주면서 시민의 건강하고 쾌적한 삶을 보장해주는 ‘어울려 사는 건강한 도시’
- 활기찬 경제기반을 갖추어 풍부한 일자리를 제공해주는 ‘일하기 좋고 활력 있는 도시’
- 다양하고 개성 있는 문화와 아름다운 경관을 제공하는 ‘여유 있고 문화적인 도시’ 를 지향

도시 디자인 정책
Page 4

### 3. 주민참여형도시 개념의 바탕

주민참여형 도시정책

#### • 「아테네헌장」

- 1933년 그리스 아테네에서 개최된 제4회 근대건축국제회의에서 만든 도시계획헌장
- 샵터, 놀이터, 일터를 주요소로 설정
- 1930년대 거주, 여가, 근로와 교통을 도시의 주기능으로 설정

#### • 「메가리드 헌장」 전문

- 1994년 나폴리의 메가리드 섬에서 전세계 도시계획분야 전문가가 모여 연구, 제안한 헌장
- 기본원칙  
자연과 인간간의 균형관계 확립을 전제로 도시는 지역공동체의 이익을 위해 존재해야 하며, 문화적 요소와 환경생태계 사이의 균형이 존중되어야 함
- 「메가리드 헌장」 전문에서 지역공동체를 받아 절치(주민참여)를 중시

도시 디자인 정책

Page 5

### 4. 주민참여형 도시만들기 추진전략

주민참여형 도시정책

#### 선진도시의 경험

- 주민 - 주체적인 자각
- 지자체 - 주민지원 및 도시특화발전전략 수립
- 중앙 정부 - 제도·재정적 지원
- ※ 클린턴정부 'livable Community Initiative', 블레어정부 'New deal for Community' 등

#### 우리 도시의 여건

- 주민 - 주체적인 자각의 초기 단계
- 지자체 - 대규모 개발 공약에만 치중하는 실정
- 중앙정부 - 체계적 지원을 위한 제도 미비
- ※ 김영삼정부의 세계도시화 전략(95)
- ※ 주민참여형 마을만들기 운동(90년대 이후)

#### 한국형 추진방식

① 주민 : 자각·의식개역을 통한 샵터 기능 회복

- 시민자각과 적극적인 참여
- 마을 단위 계획 수립

② 지자체 : 특화 발전을 통한 일터·놀이터의 기능 회복

- 특화발전 추진
- 도시정체성, 고유성 회복

③ 정부 : 시범사업 시행을 통한 「주민주도형도시 만들기」 확산

- 중앙정부 재정·제도·지점 지원
- 시범사업 추진
  - 시범마을(주민 주도)
  - 시범도시(지자체 주도)

도시 디자인 정책

Page 6



## II. 주민참여형 도시만들기 사례와 시사점



1. 사례연구와 개요
2. 행정주도모형 사례
3. 주민주도모형사례
4. 거버넌스형 사례
5. 시사점



## 2. 행정주도 모형 사례

주민참여형 도시정책


### 독일 줄링겐

- 독일 루르 공업지역 입지, 뒤셀도르프와 쾰른 중간
- 인구 16만, 면적 80km<sup>2</sup>
- 중세시대부터 칼, 가위 등 주방 금속제품의 중심지
- 주민이 직접 참여할 수 있는 도시계획제도 도입

### 추진체계 및 과정



- 부퍼탈대학의 디פל교수가 고안, 1985년 시에서 도입
- 실질적 주민참여방식인 "도시계획세포제도" 도입
  - 1단계 : 주민을 선정(25명, 2~3팀), 계획작성 요청
  - 2단계 : 현장방문·토론 등을 거쳐 계획초안 작성·제출 (시민계획보고서는 사실정보의 집중작업결과)
  - 3단계 : 제출된 보고서를 바탕으로 관청이 계획 수립

### 주체별 역할



### 시사점

- 중립적인 등기에 의한 실질적 주민의견반영으로 다양한 시각과 평가 도출
- 실현가능한 프로젝트 선정으로 시민들이 참여에 대한 보람을 느낌
- 시 625주년 축제 등 시범사업 이후 계속 확산

도시 디자인 정책Page 9

## 2. 행정주도 모형 사례

주민참여형 도시정책

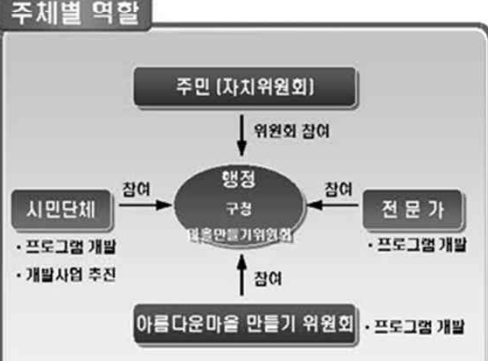
### 광주 복구

- 광주역과 호남고속도로 니들목 등 광주의 관문 역할
- 인구 48만, 면적 121km<sup>2</sup>
- '04년 전국 최초로 마을만들기 조례를 제정' '04년 환경부 선정 전국1위 'Green City' 수상

### 추진체계 및 과정



- 전국최초 '마을만들기 팀' 구성 ('02)
- 전국최초 마을 만들기 조례 제정('04)
- 주민과 함께하는 삶터 가꾸기 운동, 지역공동체 활성화 운동, 마을인재 육성

### 주체별 역할



### 시사점

- 행정이 조례 제정, 전담조직 구성, 지원센터 운영 등 도시만들기의 제도적 정착에 노력
- 주민참여-의견제시 등 주민참여기회 확대 필요

도시 디자인 정책Page 10

## 2. 행정주도 모형 사례

주민참여형 도시정책

### ● 일본 동경 세타가야구

- 일본 도쿄 서남단에 위치한 전형적인 주택도시
- 인구 80만, 면적 58km<sup>2</sup>
- 마을만들기가 '내가 마을을 만든다' 는 주민의식 변화를 유도한 '민주주의 학교' 역할 수행

### 추진체계 및 과정

- 대규모아파트 건설 반대를 계기로 마을만들기 운동 시작
- '마을만들기 조례' 제정
  - 주민협의회, 전문가 파견 등 도입하여 지원
- '마을만들기 지원센터' 설치
  - 주민학습기회 제공, 마을만들기 실천계획 수립
- '마을만들기 펀드' 설립

### 주체별 역할

```

            graph TD
            A[마을만들기 지원센터] -- 위탁 --> B[세타가야구 행정]
            B -- 협의안 --> A
            C[주민지원 및 상담] -- 사업 제안 --> D[전문가 파견]
            D -- 사업 제안 --> E[주민지원 및 상담, 사업시행]
            F[주민협의회] --> D
            
```

### 시사점

- 시민주도 도시환경 창출을 위해서는 관의 체계적 지원이 필수적임
- [조례제정, 담당조직, 지원센터 설립 등]

도시 디자인 정책Page 11

## 3. 주민주도 모형 사례

주민참여형 도시정책

### 부산연산2동 물만골 공동체

### 개요 및 추진과정

- 부산 연제구 연산2동 산 176번지 물만골
- 90년대말 대두된 재개발 움직임에 반대하기 위해 물만골 공동체를 출범하면서 주민자치 형성
- 스스로의 땅 위에 생태마을만들자는 취지아래 도시 지역의 생태마을만들기 추진
- 도시빈민지역의 현안인 주거문제 해결을 극복하고 도시민의 손으로 직접 해결해 나가고자 공동체 구성
- 주부 노동력을 활용한 의류 봉제, 자원 재활용 사업 등을 통해 수익창출 및 고령자 고용 창출 효과 제고

### 추진체계

제안	환경마을과 환경산 생태계 복원을 목적으로 하는 주거문제
추진조직	1980 칠거문제에 대응하기 위해 마을공동회 구성
	1995 재개발조합 구성
	1997-8 대규모 재개발을 반대 비상대책위를 구성
	1999 비상대책위원회 모여 물만골공동체 출범
프로그램개발	환경산 생태계 복원사업 업종장터와 재활용 센터등 고용자를 접여통한 고용 창출 주부 노동력 활용한 의류봉제사업, 헌옷과 폐지 등을 수거해 판매하는 자원 재활용 사업
물적환경	공동부지매입사업 등을 통해 생태환경 기반시설 구축 추진 생태마을 조성의 일환으로 마을꽃밭 가꾸기 추진 복지시설 건립, 자연재생에너지(풍력발전기)사업단지 조성 등 다양한 마을가꾸기 계획 수립
여건조성	2002년 환경부 자연생태 우수마을 지정
운영관리	물만골공동체가 주관
자원	자활사업 수익금
연재	자연과 공생하는 마을만들기 본격 시행 재활용센터 운영을 통한 수익창출 및 고령자 고용창출 효과 공동부지매입사업을 통해 '04년 약 13만평 확보

도시 디자인 정책Page 12



### 주민참여형 도시정책

## 4. 거버넌스형 사례

### 만경강 가꾸기 협의회

#### 참여주체의 역할특성

- 도의 만경강둔치 관광단지조성 계획 추진에 반대
- 시민단체, 전문가, 행정기관이 참여한 민관학협의회를 구성하여 만경강가꾸기를 주도
- 협의회는 설명회와 사례견학, 전문가 자문 등을 통해 관광에서 생태하천 위주의 단지로 단지조성계획 전환

〈만경강가꾸기의 추진체계〉

#### 추진체계

단계	참여주체				
	주민	전문가	시민단체 (지방의제21)	시민단체 (민관학 협의회)	행정 (전주시)
발의	인식		생태하천 필요		
	발의		관광단지화 반대		
계획	조직	민관학협의회 참여	민관학 협의회 참여	민관학 협의회	민관학협의회 참여
	프로그램	주민 설명회 참여	지역자문 등 적극 참여	선진 사례 견학 생태하천 주도 계획 설명회 참여	생태하천으로 계획 수정
집행	사업				하천조성 공사
	여건			사업비 지원	공사비 집행
운영	운영	참여 (자원봉사)	참여		제업교실 등 모니터링
	관리	참여 (자원봉사)			

도시 디자인 정책
Page 13

### 주민참여형 도시정책

## 5. 시사점

#### 활동내용적 측면

- 생활환경 개선을 통한 삶의 질 향상
- 새로운 지역문화 형성  
→ 사회적 인식, 경제적 가치 상승
- 주민들의 공동체감과 집단활동 경험

#### 운영 및 지원 측면

지역실정 및 현황에 대한 이해

활동계획 운영에 대한 지원

#### 참여주체적 측면

주민

- 참여를 통한 성취감
- 주민조직 등을 통한 공동체 의식


- 조직 제도 마련
- 마을업무부도 확산
- 지역활동 방향설정
- 주민조직 지원

- 물리적 환경개선과 조화되는 참여 프로그램 발달, 운영 필요
- 마을 특성에 맞는 목표 설정

- 커뮤니티 단위의 조직과 네트워크
- 유연한 지원체계 마련과 주민참여기법 개발 필요


- 주체적인 주민참여와 조직활성화
- 종합 코디네이터 육성 필요

도시 디자인 정책
Page 14



## V. 주민참여사례

### 도시대학(대구대. 중구청)



1. 주민참여 마을만들기 방안
2. 주민참여형 도시대학 개요
3. 주민참여형 도시대학 커리큘럼 및 교안작성
4. 주차별 세부 운영 일정

1. 주민참여 마을만들기 방안		주민참여형 도시정책
조직구성단계	어메니티 자원발굴	비전과 계획안 작성
활동주간 (Activity week)	다이어그램 (Diagrams)	모형 만들기 (Models)
설명 워크숍 (Briefing workshop)	등타주 (Elevation montage)	마을계획포럼 (Community planning forum)
지역 탐구 (Community profiling)	아이디어 경쟁 (Idea competition)	디자인 페스티벌 (Design festival)
마을 계획 사무소 설치 (Neighborhood planning office)	지역지도 만들기 (Mapping)	미래연구회의
참여자 모임 (User group)	사진조사 (Photo survey)	세부계획 워크숍 (Design workshop)
	답사여행 (Reconnaissance trip)	길거리 전시회 (Road show)
	마을 매설	길거리 조사 (Street small)
	우수자원 주민투표	실내 기획 전시 (Table scheme display)

도시 디자인 정책
Page 16

## 1. 주민참여 마을만들기 방안

주민참여형 도시정책

### 조직구성 단계



활동주간 (Activity week)	설명워크숍 (Briefing workshop)	지역탐구 (Community profiling)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 한 주를 지정 특정한 주제 집중</li> <li>● 주민참여 분위기 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 조직을 정하고 사업의 방향을 설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 마을의 현실을 파악</li> <li>● 문제점 확인</li> <li>● 마을 이해 도모</li> </ul>
		

도시 디자인 정책Page 17

## 1. 주민참여 마을만들기 방안

주민참여형 도시정책




### 조직구성 단계

마을 계획 사무소 설치 (Neighborhood planning office)	참여자 모임 (User group)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공동계획의 중요한 요점을 제공</li> <li>● 시작단계에서 주민을 이해 시키고 참여하도록 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 커뮤니티 계획이 가장 중요함</li> <li>● 주체로서의 제안자</li> </ul>
	

도시 디자인 정책Page 18

1. 주민참여 마을만들기 방안 주민참여형 도시정책

**어메니티 자원 발굴 단계**

다이어그램	동타주	아이디어경쟁	지역지도만들기
<ul style="list-style-type: none"> <li>다이어그램차트 활용</li> <li>주민의 이해를 쉽게 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물의 사진나열</li> <li>분석, 토론 자료 활용</li> <li>주민의 관심 유발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>창조적인 생각 자극</li> <li>흥미유발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민, 전문가 공동조사방식</li> <li>지역의 현장성과 전문성의 결합</li> </ul>
			

도시 디자인 정책 Page 19

1. 주민참여 마을만들기 방안 주민참여형 도시정책

**어메니티 자원 발굴 단계**

사진조사	답사여행	마을해설	우수자원주민투표
<ul style="list-style-type: none"> <li>마을현황 파악</li> <li>커뮤니티 조사</li> <li>활동계획 수립시 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민, 전문가 공동조사 방식</li> <li>지역의 현장성과 전문성의 결합</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>외부인에게 지역 주민이 직접설명</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민이 선정하는 우수자원을 투표로 선정</li> </ul>
			

도시 디자인 정책 Page 20

## 1. 주민참여 마을만들기 방안

주민참여형 도시정책

### 비전과 계획안 작성





모형만들기	마을계획포럼	디자인 페스티벌	미래 연구회의
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 계획과 디자인을 어애 및 흥미유발</li> <li>● 설득력이 강함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 초기단계에 이루어지는 것이 유리</li> <li>● 자유로운 교류를 통한 의견교환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 마을의 미래모습 제시 및 전시</li> <li>● 다양한 분야의 전문가가 참여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 커뮤니티 멤버들과 개발어애 주체가 함께 결론 도출</li> </ul>
			

도시 디자인 정책Page 21

## 1. 주민참여 마을만들기 방안

주민참여형 도시정책

### 비전과 계획안 작성

세부계획 워크숍 (Design workshop)	길거리 전시회 (Road show)	길거리 조사 (Street small)	실내 기획 전시 (Table scheme display)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 개발계획 및 거주향상을 위한 포괄 계획 과정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 전문워크숍, 전시 심포지움 결합</li> <li>● 논쟁 유발, 실천 동기 부여에 유용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 인터랙티브 전시 방식을 의미</li> <li>● 광고효과의 장점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 많은 사람들이 개발안을 이해하고 참여</li> </ul>
			

도시 디자인 정책Page 22

## 2. 주민참여형 도시대학 개요

주민참여형 도시정책

### 「살고 싶은 대구시 중구 만들기」 활성화

- 시민(단체)의 정책에 대한 이해와 공감대 형성 도모
- 기존 워크숍 및 세미나 위주의 하향식 전달방식 한계
- 실천적 대안제시 유도를 위한 새로운 학습프로그램 발굴 시급



### 실습(스튜디오)위주의 프로그램 운영

- 살고 싶은 대구시 중구 대안을 스스로 찾아보는 프로그램 운영
- 실습 위주의 교육 효과 제고 및 전국적 적용 가능성 모색



### 학습 프로그램 개발 및 매뉴얼화

- 스튜디오형 학습프로그램의 커리큘럼 작성
- 실습위주의 프로그램 운영
- 전국화할 수 있는 매뉴얼 작성

도시 디자인 정책

Page 23

## 2. 주민참여형 도시대학 개요

주민참여형 도시정책

### 도시대학 목표 및 방향

#### ▶ 도시대학 목표

- 시민(단체)의 이해와 역량 강화
- 스튜디오형 도시대학 체계화(매뉴얼 작성)

#### ▶ 도시대학 방향

- 시민(단체) 참여방법의 체계적 기틀 마련
- 시민(단체) 주도형 도시(공간) 계획



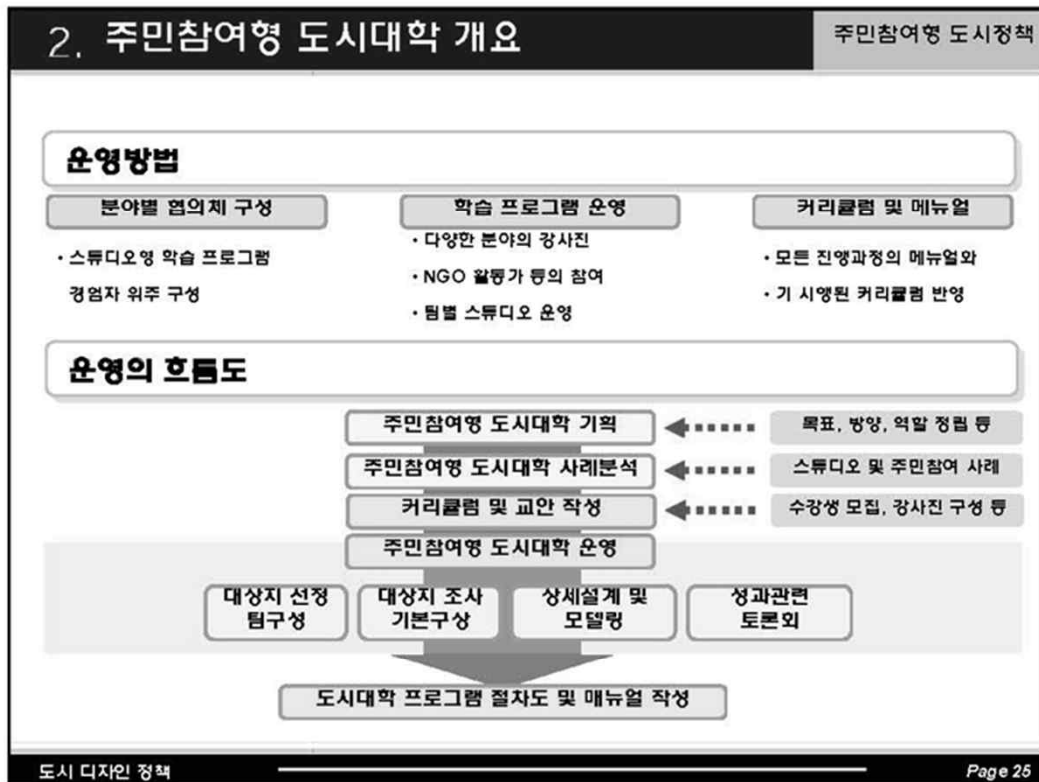
#### ▶ 도시대학의 역할 및 성격

- 살고 싶은 대구시 중구 만들기 정책의 성공적 실현을 위한 기반 마련
- 지방자치단체의 스튜디오형 도시대학 운영을 위한 가이드라인 제시

주민참여형 도시대학을 통하여 시민(단체)의 이해와 역량을 강화하여  
 “시민의 손으로 살고 싶은 대구시 중구를 만들고”, 이를 체계적으로 운영할 수 있는  
 매뉴얼을 작성하여 시민(단체) 참여 체계화

도시 디자인 정책

Page 24



## 3. 주민참여형 도시대학 커리큘럼 및 교안작성

주민참여형 도시정책

### 도시대학 운영사례

- ▶ 제2회 도시대학
  - 2005. 11. 24~26(2박 3일) 시행
  - 화성 고정리 농촌특성화 의 2개 지역, 중 30인(교육생 포함) 참여
- ▶ 제3회 도시대학
  - 2006. 5. 13~6. 17(매주 토요일, 중 5회) 시행
  - 안산시 광덕로 개선(안) 의 3개 지역, 중 37인(교육생 포함) 참여
- ▶ 제4회 도시대학
  - 2007. 4. 7~5. 3(매주 토요일, 중 5회, 5주자의 경우 1박 2일) 시행
  - 남양주 해질모루 십리길 조성계획 의 4개 지역, 중 48인(교육생 포함) 참여
- ▶ 수도권 도시대학
  - 2008. 3. 1 ~ 4. 18 (매주 토요일 8주 과정) 시행
  - 화성 고정리 농촌특성화 의 2개 지역, 중 30인(교육생 포함) 참여

도시 디자인 정책Page 26

## 3. 주민참여형 도시대학 커리큘럼 및 교안작성

주민참여형 도시정책

## ▶ 호남권 도시대학

- 2009. 9. 6 ~ 10. 25 (매주 토요일, 7주 과정) 시행
- 시화 문화마을 외 5개 지역, 총 53인(교육생 포함)

## ▶ 영남권 도시대학

- 2008. 9. 20 ~ 11. 1 (매주 토요일 7주 과정) 시행
- 부산 동래고을 마을만들기 외 5개 지역, 총 50인(교육생 포함)

## ▶ 충청권 도시대학

- 2008. 9. 27 ~ 11. 8 (매주 토요일 7주 과정) 시행
- 논산 부도심 활성화 외 5개 지역, 총 32인(교육생 포함)

## ▶ 강원권 도시대학

- 2008. 11. 4 ~ 11.15 (매주 토요일 7주 과정) 시행
- 동해시 냉천공원 조성계획 외 4개 지역, 총 32인(교육생 포함) 참여



1. 촉박한 교육일정 수행의 어려움을 극복하기 위한 교육일정 조정 필요
2. 주민참여형 도시대학 운영과정에 대한 기록 보존 필요
3. 도시대학 운영 매뉴얼 필요

도시 디자인 정책

Page 27

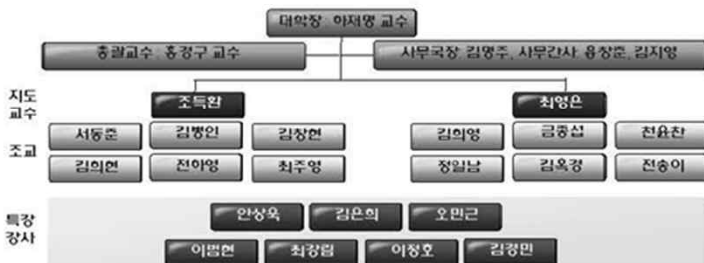
## 3. 주민참여형 도시대학 커리큘럼 및 교안작성

주민참여형 도시정책

## 도시대학 인적구성

- ▶ 대학장(1인), 총괄교수(1인), 사무국장(1인), 지도교수(2인), 강사(7인), 사무간사(2인), 운영조교(4인), 수업조교(8인)

- 대학장 : 경북대학교 하재명 교수
- 총괄교수: 대구대학교 홍경구 교수
- 사무국장: 대구광역시 중구 도심문화재단 김명주 팀장
- 지도교수: 대구경북연구원 조득환 박사, 대구경북연구원 최영은 박사
- 특강강사: 대한주택공사 안상욱 팀장 외 6인
- 사무간사: 대구광역시 중구 도심문화재단 용창준, 김지영
- 운영조교: 대구대학교 도시계획연구소 4인
- 수업조교: 대구대학교 도시계획연구소 6인, 경북대학교 2인



도시 디자인 정책

Page 28



### 3. 주민참여형 도시대학 운영

주민참여형 도시정책

#### 도시대학 운영

##### ▶ 도시대학 계획과정

##### • 현황조사-현황분석-계획구상-기본계획 수립



##### ▶ 도시대학 운영방식

##### • 교육-토의-발표-자문

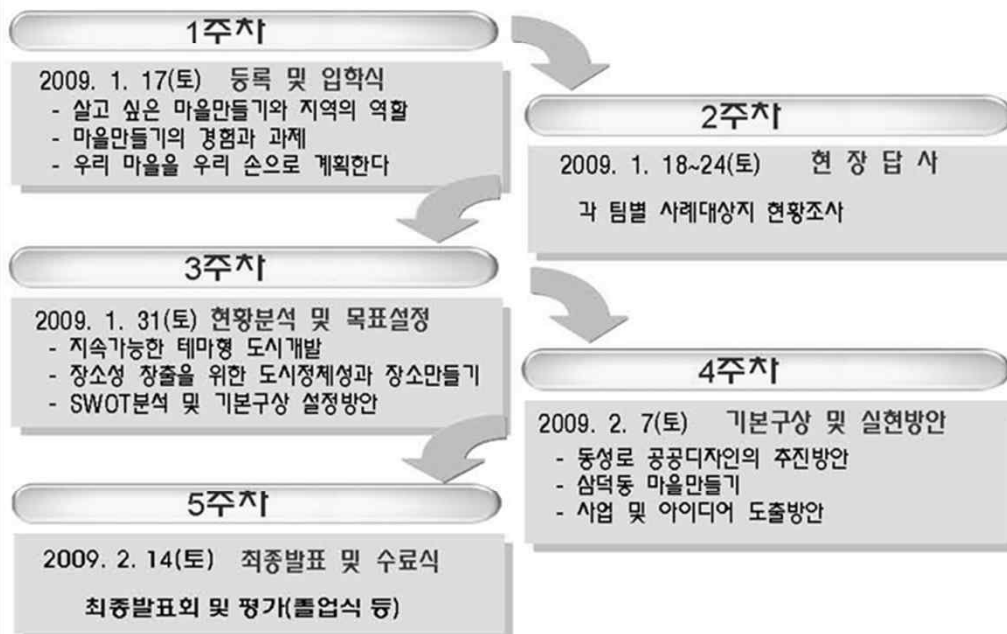


도시 디자인 정책

Page 29

### 4. 도시대학 운영 일정

주민참여형 도시정책

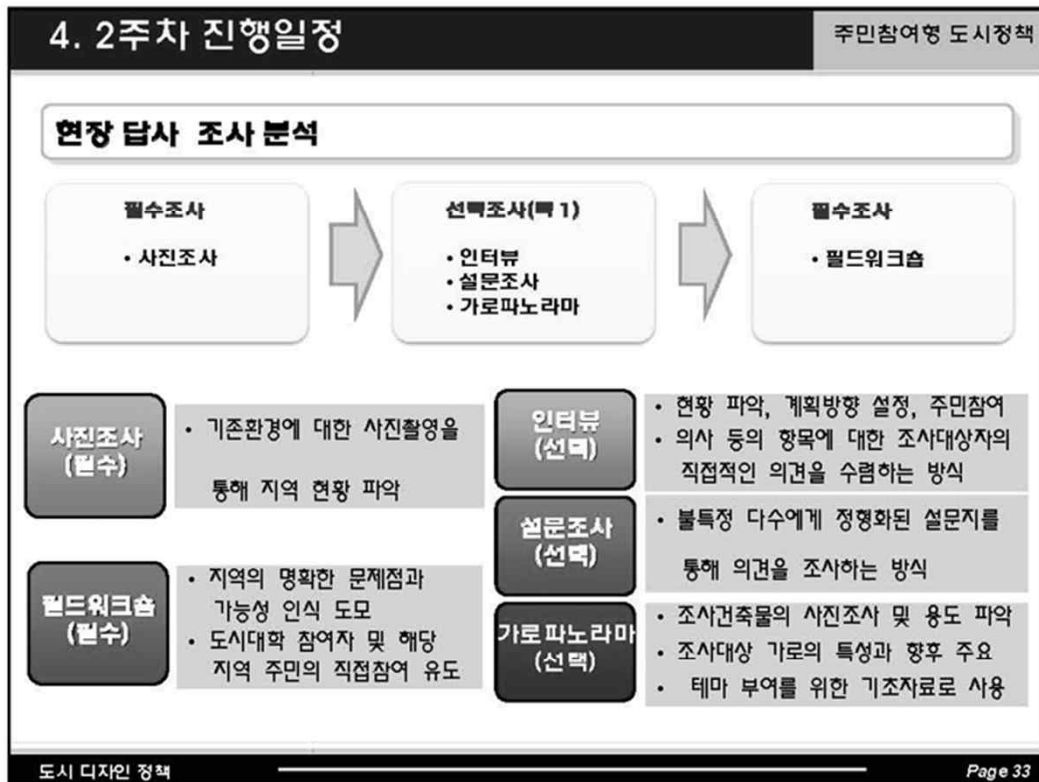


도시 디자인 정책

Page 30

4. 1주차 진행일정			주민참여영 도시정책	
<b>1주차 진행일정: 등록 및 입학식(오리엔테이션)</b>				
일자	교육내용	시간	세부내용	비고
1.17 (토)	등록	09:30~10:00	등록(도시대학 등록 및 영훈 배포)	운영팀
	입학식	10:00~10:30	입학식	
	도시대학 특강	10:30~11:30	특강 1 -“살고싶은 도시만들기와 지역의 역할”	대안주택공사 인상욱 팀장
		11:30~12:30	특강 2 -“마을만들기의 경험과 과제”	시)감고삼은도시만들기 시민연대 김은희 사무국장
	점심식사	12:30~13:30	점심식사 및 휴식	
	도시대학 특강	13:30~14:30	특강 3 -“우리 마을을 우리 손으로 계획한다”	문인계육간장부 지역문인 김 오민근 전문위원
	오리엔테이션	14:30~15:30	진행과정 소개	대구대학교 도시·지역계 획학과 홍장구 교수
	팀구성 및 주제선정	15:30~16:50	팀별 지도교수 및 팀원 미팅, - 대상지/주제선정, 팀장선출	팀별 지도교수
수업팀 및 대상지 소개	17:00~18:00	수업팀 소개, 팀별 대상지 소개		
도시 디자인 정책				Page 31

4. 2주차 진행일정			주민참여영 도시정책	
<b>2주차 진행일정: 현장 답사(현황분석)</b>				
일자	교육내용	세부내용	비고	
1.19~24 내	팀별 현장조사	미팅 장소 및 시간을 팀원 회의를 통해 결정	팀별 지도교수	
<b>현장답사 방법</b>				
<b>사전조사</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현장조사를 위한 예비조사 단계</li> <li>기본현황, 토지이용현황, 자연·환경, 사회·경제, 어메니티 자원현황 조사 등</li> <li>현장조사를 위한 준비사항 체크</li> </ul>			
<b>현장조사</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전조사(문헌조사)를 통해 구축된 자료에 대한 보완 및 현장검증 단계</li> <li>유형자원: 자연환경, 위해요소, 경관, 어메니티 자원 조사 등</li> <li>무형자원: 역사요소, 주변맥락, 계획(개발)여건 조사 등</li> </ul>			
도시 디자인 정책				Page 32



### 4. 3주차 진행일정

주민참여형 도시정책

#### 3주차 진행일정: 현황분석 및 목표설정

일자	교육내용	시간	세부내용	비고
131 (토)	수업준비	09:30~10:00	팀별 미팅 및 수업준비	
	도시대학 특강	10:00~11:00	특강 1 -"지속가능한 테마형 도시개발"	국토연구원 이범현 박사
		11:00~12:00	특강 2 -"장소성 창출을 위한 도시정책성과 장소만들기"	인천광역시 도시계획 상임기획단장 최강림 박사
	점심식사	12:00~13:00	점심식사 및 휴식	
	도시대학 특강	13:00~14:00	특강 3 -"SWOT분석 및 기본구상 설정 방안"	대구경북연구원 조득환 박사
	팀별 발표자료 준비	14:10~16:20	현황분석 및 SWOT분석, 팀별토론	팀별 지도교수
	팀별발표 및 토론	16:30~18:00	팀별 발표 및 토론	

#### 현황분석 방법

- 조사·분석방법은 필수항목과 선택항목으로 구분됨
- 필수항목: SWOT 분석
- 선택항목: 몽타주(Elevation Montage), 다이어그램(Diagrams), 맵핑(Mapping) 등

도시 디자인 정책
Page 34

## 4. 3주차 진행일정

주민참여형 도시정책

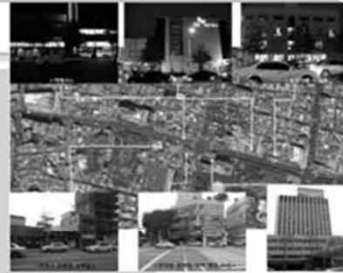
## SWOT 분석: 필수항목

- 기업의 마케팅 전략 수립하기 위한 방법으로 주로 사용
- 현황분석 단계에서는 강점(strength)과 약점(weakness), 기회(opportunity)와 위협(threat) 요인으로 구분하여 분석
- 분석을 통한 객관적인 전략 수립 용이



## 몽타주: 선택항목 1

- 건물 각각의 사진을 이어붙인 것으로, 마을 건물 구조와 현재 상황 이해 도모
- 참가자들은 포스트잇을 사용하여 몽타주에 자신의 의견을 붙임으로서 상호 의사를 교환할 수 있음
- 분석과 토론의 자료로 활용되며 SWOT 분석을 활용하여 정리하는 것이 바람직함



도시 디자인 정책

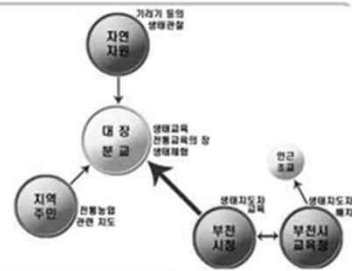
Page 35

## 4. 3주차 진행일정

주민참여형 도시정책

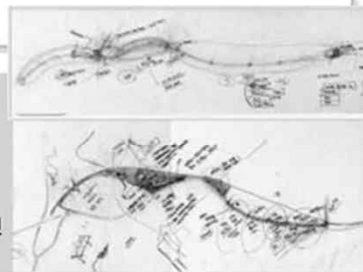
## 다이어그램: 선택항목 2

- 모든 단계와 계획의 방향에 관한 정보의 수집, 논쟁, 전시에 있어 매우 중요한 방법
- 복잡한 이슈나 방법에 대해 간단하게 표현
- 마을 주민들이 요구하고 있거나 현존하고 있는 문제를 다룸
- 워크숍의 한 형태이거나 자신의 권리를 적극적으로 사용하기 위한 방법



## 맵핑: 선택항목 3

- 참여자는 계획에 대한 자신의 의견을 펜과 종이를 사용하여 지도를 통해 표현함
- 공공장소, 사람들이 자주 방문하는 곳, landmark, 주변지역, 등에 대하여 기록함
- 이 지도는 관점의 차이나 향후 계획 등의 기본 자료로 분석되고 논의되며 미래를 위한 참고 자료로 사용됨



도시 디자인 정책

Page 36

4. 4주차 진행일정				주민참여영 도시정책
<b>4주차 진행일정: 기본구상 및 실현방안</b>				
일지	교육내용	시간	세부내용	비고
2.7 (토)	수업준비	09:30~10:00	팀별 미팅 및 수업준비	
	도시대학 특강	10:00~11:00	특강 1 -"동성로 공공디자인의 추진방안"	경북대학교 건축 학부 이정호 교수
		11:00~12:00	특강 2 -"삼덕동 마을만들기"	YMCA 김경민 관장
	점심식사	12:00~13:00	점심식사 및 휴식	
	도시대학 특강	13:00~14:00	특강 3 -"사업 및 아이디어 도출 방안"	대구경북연구원 최영은 박사
	팀별 발표자료 준비	14:10~16:20	대상지 개발구상 (기본계획 및 구상)	팀별 지도교수
	팀별발표 및 토론	16:30~18:00	팀별 발표 및 토론	

4. 4주차 진행일정		주민참여영 도시정책
<b>수업 방법</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>현황분석 내용을 기반으로 향후 추진전략에 대해 아이디어 경쟁을 통한 아이디어 수집 기본계획 및 구상도 작성</li> <li>기본계획 및 구상도의 공간구상 내용을 구체화시키는 단계</li> <li>아이디어 경쟁에서 나타난 단기, 중기적 적용방안을 공간에 투영 및 표현함</li> </ul>		
 		

## 4. 4주차 진행일정

주민참여형 도시정책

## 아이디어 경쟁

- 창조적인 생각을 자극하거나 흥미를 유발할 때 좋은 방법으로 사용
- 포스트잇을 활용하여 추진전략에 대한 주관적 의견을 취합후 전체 의견을 종합
- 종합된 의견(아이디어)을 브레인스토밍 과정을 통해 비교·검토하여 최종적인 추진전략을 수립함



## 장래구상도

- 대상지의 공간적 특성에 부합되도록 공간 유형화 및 공간별 기본 방향 설정
- 현황조사 및 분석내용을 공간에 적용하여 대상지의 공간적 특성 파악
- 이를 바탕으로 공간의 특성에 부합되도록 공간을 유형화하고, 공간유형별로 계획의 기본방향 및 추진전략을 수립함



도시 디자인 정책

Page 39

## 4. 5주차 진행일정

주민참여형 도시정책

## 5주차 진행일정: 최종발표 및 수료식

일자	교육내용	시간	세부내용	비고
2.14 (토)	최종발표준비	09:00~12:00	팀별 최종발표 준비	팀별 지도교수
	점심식사	12:00~13:00	점심식사 및 휴식	
	팀별 발표 및 토론	13:00~14:50	최종 발표회 및 토론	
	수료식	15:00~16:00	수료식 및 시상, 기념촬영 후 예산	운영팀

도시 디자인 정책

Page 40

## 4. 5주차 진행일정(PPT발표)

주민참여형 도시정책

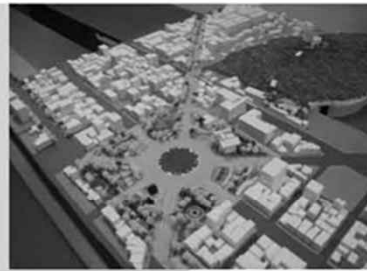
## 패널 제작 발표 : 선택항목 1

- 계획의 모든 과정(대상지 개요, 현황조사·분석, 기본계획 구상, 기본계획, 상세계획 등)을 하나의 프로세스화 하는 과정
- 하나의 패널(size 120cm\*90cm)로 구성
- 해당 지역에 대한 이해가 부족한 일반인에게 쉽게 설명할 수 있도록 스토리를 구성하는 것이 바람직함



## 모델링 발표 : 선택항목 2

- 상세계획 내용을 바탕으로 대상지의 계획내용을 실제 눈으로 확인할 수 있도록 하는 과정
- 스케일감을 익히는데 유익한 방법으로 모델링 제작과정에서 주변지역과의 조화 및 공간에 대한 이해 증진 효과
- 축적은 계획 대상지의 면적을 고려하여 결정하게 되는데, 1,000:1 정도의 스케일이 적당할 것으로 판단됨
- 크기는 제작기간과 교육일정을 고려 60cm\*90cm가 적당함



도시재생 관련 판례  
-재산권과 환경권을 중심으로-

2010.8.25.

이 명 훈





## 재산권 관련 판례

헌법재판소 2003. 8. 21. 2000헌가11, 2001헌가29(병합) 전원재판부 【구도시계획법 제83조제2항전단부분등위헌제청·구 도시계획법 제83조제2항등위헌제청】
<p>【판시사항】</p> <p>– 행정청이 아닌 시행자가 도시계획사업을 시행하여 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되도록 한 구 도시계획법 제83조 제2항 전단 부분을 준용하는 구 주택건설촉진법 제33조 제6항(제8항)(이하, "이 사건 조항"이라 한다)이 재산권을 보장한 헌법 제23조에 위배되는지 여부(소극)</p>
대법원 2007.4.13. 선고 2006두11149 판결 【주택재건축정비사업시행인가처분일부취소】
<p>【판시사항】</p> <p>– 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단 규정의 입법 취지 및 위 규정 중 '그가 새로이 설치한 정비기반시설'의 의미</p>
대법원 2008.12.11. 선고 2007두14312 판결 【사업시행인가처분일부취소】
<p>【판시사항】</p> <p>– 행정청이 사업시행자 사이에 사업시행자가 정비기반시설 설치에 대한 보상으로 용적률 제한의 완화와 같은 다른 이익을 얻는 대신 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단 규정을 적용하지 않기로 합의하고 그에 따라 실제 다른 이익을 얻은 경우, 위 규정의 적용을 배제할 수 있는지 여부(소극)</p>
대법원 2007.7.12. 선고 2007두6663 판결 【사업시행인가처분일부취소】
<p>【판시사항】</p> <p>– [1] 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항의 입법 취지 및 법적 성질(=강행규정)</p> <p>– [2] 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단 규정에 따라 무상양도되는 범위를, 용도폐지되는 정비기반시설과 '같은 용도'로 대체되어 새로이 설치하는 정비기반시설의 설치비용 범위 내로 한정할 수는 있는지 여부(소극)</p> <p>– [3] 주택재건축사업시행 인가의 법적 성질(=재량행위) 및 이에 대하여 법령상의 제한에 근거하지 않은 조건(부담)을 부과할 수 있는지 여부(적극)</p>
헌법재판소 2009.5.28. 선고 2007헌바80,81,106,2009헌바5(병합) 전원재판부 【도시및 주거환경정비법제65조제2항위헌소원】
<p>【판시사항】</p> <p>– 가. 용도폐지되는 지방자치단체의 정비기반시설을 사업시행자가 새로이 설치하는 정비기반시설의 설치비용 범위 내에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 강행적으로 규정한 '도시 및 주거환경정비법'(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 제정된 것) 제65조 제2항 제2항 후단 중 "지방자치단체"에 관한 부분(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)이 평등원칙에 위반되는지 여부(소극)</p> <p>– 나. 이 사건 법률조항이 청구인의 재산권을 침해하는지 여부(소극)</p> <p>– 다. 이 사건 법률조항이 청구인의 자치재정권을 침해하는지 여부(소극)</p>

대법원 2009.6.11. 선고 2008다20751 판결 【손해배상(기)】

【관시사항】

- \_ [1] 도시 및 주거환경정비법 시행 전 사업계획승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 위 법 시행 후 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 등 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 계약을 체결하는 경우, 위 법 제65조 제2항 후단이 적용되는지 여부(적극)
- \_ [2] 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단 규정을 위반하여 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체와 체결한 매매계약 등의 효력(무효)

대법원 2008.11.27. 선고 2007두24289 판결 【변상금부과처분취소】

【관시사항】

- \_ [1] 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항의 ‘사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설’의 의미
- \_ [2] 행정청이 도시환경정비사업 시행자에게 ‘무상양도되지 않는 구역 내 국유지를 착공신고 전까지 매입’하도록 한 부관을 붙여 사업시행인가를 하였으나 시행자가 국유지를 매수하지 않고 점용한 사안에서, 그 부관은 국유지에 관해 사업시행인가의 효력을 저지하는 조건이 아니라 작위의무를 부과하는 부담이므로, 사업시행인가를 받은 때에 국유지에 대해 국유재산법 제24조의 규정에 의한 사용·수익 허가를 받은 것이어서 같은 법 제51조에 따른 변상금 부과처분은 위법하다고 한 사례

대법원 2007.12.28. 선고 2006두4738 판결 【매수거부처분취소】

【관시사항】

- \_ [1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조 제1항 제2호에서 말하는 ‘이 법 또는 다른 법률에 의하여 도시계획시설을 설치할 의무가 있는 자가 있는 경우’의 의미
- \_ [2] 도시환경정비구역 안에 있는 토지 등의 소유자라 하여 곧바로 정비기반시설을 설치할 의무가 있는 정비사업시행자에 해당하여, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조 제1항 제2호에서 말하는 도시계획시설의 설치의무자가 되는지 여부(소극)

헌법재판소 2008.9.25. 선고 2004헌마155,237(병합) 전원재판부 【도시및주거환경정비법 제19조제2항등위헌확인】

【판시사항】

- \_ 가. 투기과열지구로 지정된 지역에서의 주택재건축사업의 경우 조합설립인가 후 당해 재건축사업의 토지 등을 양수한 자는 조합원이 될 수 없도록 한 구 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제19조 제2항 본문(2003. 12. 31. 법률 제7056호로 개정되고 2005. 3. 18. 법률 제7392호로 개정되기 전의 것)이 재산권을 침해하는지 여부(소극)
- \_ 나. 위 조항이 전매제한 기간과 관련하여 주택법상 지역, 직장조합에 비하여 주택재건축조합을 불합리하게 차별하여 평등권을 침해하는지 여부(소극)
- \_ 다. 위와 같이 조합설립인가 후 당해 재건축사업의 토지 등을 양수한 자가 조합원 자격을 취득할 수 없는 경우에 그에 대한 청산 시 청산금액을 조합설립인가일을 기준으로 산정하도록 한 구 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제19조 제3항 제2문(2003. 12. 31. 법률 제7056호로 개정된 것)이 재산권을 침해하는지 여부(소극)
- \_ 라. 위 조항이 청산 기준시점과 관련하여 주택재건축조합의 조합원으로서 분양신청을 하지 아니한 자 등에 비하여 재건축조합 설립인가 후 재건축 대상 토지 등을 구입한 비조합원을 불합리하게 차별하여 평등권을 침해하는지 여부(소극)

대법원 2009.6.25. 선고 2006다18174 판결 【채무부존재확인】

【판시사항】

- \_ [1] 행정처분에 불인 부담인 부관이 무효가 되면 그 부담의 이행으로 한 사법상 법률행위도 당연히 무효가 되는지 여부(소극) 및 행정처분에 불인 부담인 부관이 제소기간 도과로 불가쟁력이 생긴 경우에도 그 부담의 이행으로 한 사법상 법률행위의 효력을 다룰 수 있는지 여부(적극)
- \_ [2] 구 도시 및 주거환경정비법 시행 전 사업계획승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 위 법 시행 후 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 등 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 계약을 체결하는 경우, 위 법 제65조 제2항 후단이 적용되는지 여부(적극)
- \_ [3] 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단을 위반하여 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체와 체결한 매매계약 등의 효력(무효)
- \_ [4] 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결한 계약을 유효로 볼 수 있는지 여부(소극)
- \_ [5] 매매계약 체결 당시 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 확정되지 않았거나 용도폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로, 무상양도되어야 할 용도폐지 정비기반시설을 유상으로 매수하도록 하는 매매계약이 유효로 되는지 여부(소극)
- \_ [6] 주택재건축사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설에 관하여 사업시행자가 지방자치단체와 매매계약을 체결하면서 상대방에게 어떠한 신의를 공여하였거나 혹은 객관적으로 보아 상대방이 정당한 신의를 가졌다고 보기 어렵다는 등의 이유로, 그 매매계약이 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단을 위반하여 무효라는 주장이 신의칙에 반하지 않는다고 한 사례

## 환경권 관련 판례

대법원 2007.6.28. 선고 2004다54282 판결 【손해배상(기)】 <한강조망이익침해사건>

**【판시사항】**

- \_ [1] 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건
- \_ [2] 조망이익의 침해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위한 요건 및 그 판단 기준
  - \_ [3] 조망의 대상과 그에 대한 조망의 이익을 누리는 건물 사이에 있는 타인 소유의 토지에 건물이 건축되어 있지 않거나 저층의 건물만이 건축되어 있어 그 타인의 토지를 통한 조망의 향수가 가능하였던 경우, 그 토지상의 건물 신축으로 인한 조망이익의 침해가 인정되는지 여부(원칙적 소극)
  - \_ [4] 5층짜리 아파트의 뒤에 그보다 높은 10층짜리 건물을 세움으로써 한강 조망을 확보한 경우와 같이 보통의 지역에 인공적으로 특별한 시설을 갖추으로써 누릴 수 있게 된 조망의 이익은 법적으로 보호받을 수 없다고 한 사례
  - \_ [5] 건물 신축으로 인한 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되는 경우 및 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부의 판단 기준
  - \_ [6] 이미 다른 기존 건물에 의하여 일조방해를 받고 있거나 건물 구조 자체가 충분한 일조를 확보하기 어려운 경우, 가해건물의 신축으로 인한 일조방해가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부의 판단 기준
  - \_ [7] 가해건물 신축 후 피해건물의 일조시간이 감소하였으나 그 피해건물이 서향인데다가 종전부터 다른 기존 건물로 인하여 일조를 방해받고 있던 점, 가해건물 신축으로 인하여 추가된 일조방해시간이 전체 일조방해시간의 1/4에 미달하고, 종전부터 있던 일조방해시간의 1/3에 미달하는 점 등에 비추어, 가해건물의 신축으로 인한 일조 침해의 정도가 수인한도를 초과한다고 보기 어렵다고 한 사례
  - \_ [8] 일조방해, 사생활 침해, 조망 침해 등의 생활이익에 대한 침해의 위법 여부의 판단 및 재산상 손해의 산정 방법

대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결 【손해배상(기)】

**【판시사항】**

- \_ [1] 건물 신축으로 인한 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되는 경우
- \_ [2] 일조방해에 대한 공법적 규제의 사법적 의미 및 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커 사회통념상 수인한도를 넘는 경우, 위법행위로 평가되는지 여부(적극)
- \_ [3] 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부에 관한 판단 기준
- \_ [4] 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건
- \_ [5] 조망이익의 침해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되는 경우 및 그 침해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부에 관한 판단 기준

대법원 2007.9.7. 선고 2005다72485 판결 【손해배상(기)】

【판시사항】

- \_ [1] 건물 신축으로 인한 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되는 경우 및 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부의 판단 기준
- \_ [2] 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건
- \_ [3] 일조장해, 시야차단으로 인한 압박감 등과 같은 생활이익의 침해로 인하여 발생한 재산적 손해의 항목 중 토지·가옥의 가격 저하에 의한 손해의 산정 방법

대법원 2002. 12. 10. 선고 2000다72213 판결 【손해배상(기)】

【판시사항】

- \_ [1] 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위한 요건
- \_ [2] 일조방해에 대한 공법적 규제의 사법적 의미 및 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커 사회통념상 수인한도를 넘는 경우, 위법행위로 평가되는지 여부(적극)
- \_ [3] 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부에 관한 판단 기준
- \_ [4] 도시계획법상 일반상업지역 내에서의 주상복합아파트의 건축으로 인하여 발생한 인접한 다른 주상복합아파트에 대한 일조권 등의 침해가 제반 사정에 비추어 수인한도 내에 있다고 본 사례

헌법재판소 2006.5.25. 자 2005헌바82 전원재판부 【구지방세법제234조의9제2항제6호 위헌소원】

【판시사항】

- \_ 구 지방세법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 개정되고, 2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제234조의9 제2항 제6호 중 '도시개발법에 의하여 시행하는 환지방식에 의한 도시개발사업의 시행으로 사업계획 등이 정하는 목적을 위하여 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정한 경우에는 사업시행자' 부분(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)이 조세평등주의 및 실질과세원칙에 위반되는지 여부(소극)

대법원 2004. 9. 13. 선고 2004다24212 판결 【손해배상(공)】

【판시사항】

- \_ [1] 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법의 입법 취지 및 같은 법 제9조가 주거환경개선지구 안에 있는 건축물과 그 지구 밖에 있는 건축물 상호간에도 적용되는지 여부(소극)
- \_ [2] 일조방해에 대한 공법적 규제의 사법적 의미 및 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 커 사회통념상

수인한도를 넘는 경우, 위법행위로 평가되는지 여부(적극)

– [3] 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건

대법원 2005. 3. 24. 선고 2004다38792 판결 【손해배상(기)】

【판시사항】

– [1] 건물 건축공사의 수급인이 일조방해에 대하여 손해배상책임을 지는 경우  
 – [2] 공사도급계약의 내용 등에 비추어 볼 때, 아파트 건축공사의 수급인인 건설회사가 단순한 수급인이 아닌 사실상 공동 사업주체로서 도급인인 주택재개발조합과 이해관계를 같이하면서 아파트를 건축하였다고 볼 여지가 많다고 하여, 이와 달리 사실상 공동 사업주체의 지위에 있는 것으로 보기 어렵다는 이유로 일조방해에 대한 수급인의 손해배상책임을 부정한 원심판결을 파기한 사례

대법원 2006.6.2. 자 2004마1148,1149 결정 【공사착공금지가처분】

【판시사항】

– [1] 도롱뇽의 당사자능력을 인정할 수 없다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례  
 – [2] 환경권에 관한 헌법 제35조 제1항이나 자연방위권 등 헌법상의 권리에 의하여 직접 한국철도시설공단에 대하여 고속철도 중 일부 구간의 공사 금지를 청구할 수 없고, 환경정책기본법 등 관계 법령의 규정 역시 그와 같이 구체적인 청구권원을 발생시키는 것으로 해석할 수 없다고 한 사례  
 – [3] 환경권에 관한 헌법 제35조 제1항의 취지 및 위 규정에 따른 국가의 책무  
 – [4] 고속철도 건설사업 시행구간의 토지소유자가 환경영향평가 이후 사정변경을 이유로 사업시행의 중지를 구할 수 있는 요건  
 – [5] 한국철도시설공단이 국가의 전 지역에서 장기간 이루어지는 고속철도사업의 일환인 터널공사를 시행함에 있어서 환경 침해에 관한 우려를 해소하기 위하여 비록 법령상의 환경영향평가절차는 아니지만 사단법인 대한지질공학회에 의뢰하여 자연변화 정밀 조사를 실시하였고, 그 조사 결과 및 환경부의 의뢰로 이루어진 한국환경정책평가연구원 등의 검토의견에 의하면 터널공사가 천성산의 환경에 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 조사된 사정 등을 모두 종합하여 보면, 현재로서는 터널공사로 인하여 신청인들의 환경이익이 침해될 수 있는 개연성에 관한 소명이 부족하다고 한 사례

대법원 2006.1.26. 선고 2005다47014,47021,47038 판결 【손해배상(기)】

【판시사항】

– [1] 공동불법행위의 성립 요건  
 – [2] 동시에 또는 거의 같은 시기에 건축된 복수의 가해 건물들에 의하여 일조권이 침해된 경우, 위 각 가해 건물의 건축자 등이 공동불법행위책임을 부담하는지 여부(한정 적극)  
 – [3] 불법행위로 입은 정신적 고통에 대한 위자료 액수 결정이 사실심 법원의 직권에 속하는 재량 사항인지 여부(적극)

대법원 2007.4.26. 선고 2006두18409 판결 【건축허가취소】

【판시사항】

– [1] 건축허가를 받아 건축공사를 완료한 경우 그 허가처분의 취소를 구할 이익이 있는지 여부(소극) 및 소제기 후 사실심 변론종결일 전에 건축공사를 완료한 경우도 마찬가지인지 여부(적극)

– [2] 건물건축 과정에서 피해를 입은 인접주택 소유자가 신축건물에 대한 사용검사처분의 취소를 구할 법률상 이익이 있는지 여부(소극)

대법원 2007.6.14. 선고 2005다72058 판결 【손해배상(기)】

【관시사항】

- [1] 건물 신축으로 인한 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되는 경우 및 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부의 판단 기준
- [2] 일조방해행위가 수인한도를 넘었는지 여부를 판단하기 위한 지역성의 결정 기준 및 그 판단에 포함되는 요소
- [3] 오피스텔 신축으로 인한 일조권 침해의 손해배상청구 사건에서, 해당 지역이 일반 상업지역이고, 오피스텔 신축 당시 건축관계 법령에 상업지역 건축물의 경우 다른 대지상의 건축물을 위하여 보장되어야 할 일조시간의 제한규정이 없으며 건축관계 법령상의 각종 기준에 위반한 사실이 없다고 하여 일조방해가 사회통념상 수인한도 내라고 단정할 수는 없다고 한 사례
- [4] 이미 다른 기존 건물에 의하여 일조방해를 받고 있는 경우, 신축 건물에 의한 일조방해가 수인한도를 넘었는지 여부를 판단함에 있어서 고려하여야 할 사항
- [5] 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건

대법원 2008.4.17. 선고 2006다35865 전원합의체 판결 【손해배상(기)】

【관시사항】

- 일조방해의 개념 및 위법한 건축행위로 일조방해가 발생한 경우 손해배상청구권의 소멸시효 기산점

헌법재판소 2008.10.30. 선고 2005헌마222,651,755,1188(병합) 전원재판부 【도시및주거환경정비법개정법률안제30조의2등위헌확인등】

【관시사항】

- 가. 주택재건축사업 시 증가되는 용적률의 100분의 25 범위 내에서 임대주택을 의무적으로 공급하도록 하는 ‘도시 및 주거환경정비법’(2005. 3. 18. 법률 제7392호로 개정되고, 2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제30조의2 제1항 본문, 제2항, 부칙 제4조, ‘도시 및 주거환경정비법 시행령’(2005. 5. 18. 대통령령 제18830호로 개정되고, 2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘시행령’이라 한다) 제41조의2 제1항, 제2항, 제3항, 부칙 제4조(이하 위 조항들을 모두 합하여 ‘이 사건 규정’이라 한다)가 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극)
- 나. 이 사건 규정이 관리처분계획인가나 사업시행인가를 받은 경우까지도 임대주택공급의무를 부과하는 것이 소급입법금지원칙 또는 신뢰보호원칙을 위반한 것으로서 재산권을 침해하는 것인지 여부(소극)
- 다. 이 사건 규정이 임대주택공급의 대가로 표준건축비에 개별공시지가를 더한 금액만을 보상하는 것이 정당한 보상 없는 수용으로 재산권을 침해하는 것인지 여부(소극)
- 라. 이 사건 규정이 사업 성격이 다른 주택재개발사업에 부과하는 임대주택공급의무를



이 사건 주택재건축사업에 부과하는 것이 평등권을 침해하는 것인지 여부(소극)

대법원 2008.12.24. 선고 2008다41499 판결 【손해배상(기)】

【판시사항】

- [1] 토지·건물을 일시적으로 이용하는 것에 불과한 사람들이 일조이익을 향유하는 주체가 될 수 있는지 여부(소극)
- [2] 초등학교 학생들은 학교 건물에 관하여 생활이익으로서의 일조권을 법적으로 보호받을 수 있는 지위에 있지 않다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 일조권 침해에 있어 객관적인 생활이익으로서 일조이익을 향유하는 ‘토지의 소유자 등’은 토지소유자, 건물소유자, 지상권자, 전세권자 또는 임차인 등의 거주자를 말하는 것으로서, 당해 토지·건물을 일시적으로 이용하는 것에 불과한 사람은 이러한 일조이익을 향유하는 주체가 될 수 없다.
- [2] 초등학교 학생들은 공공시설인 학교시설을 방학기간이나 휴일을 제외한 개학기간 중, 그것도 학교에 머무르는 시간 동안 일시적으로 이용하는 지위에 있을 뿐이고, 학교를 점유하면서 지속적으로 거주하고 있다고 할 수 없어서 생활이익으로서의 일조권을 법적으로 보호받을 수 있는 지위에 있지 않다고 한 사례.

- 【참조조문】

[1] 민법 제2조, 제750조 / [2] 민법 제2조, 제750조

- 【참조판례】

[1] 대법원 2004. 10. 28. 선고 2002다63565 판결(공2004하, 1935), 대법원 2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결(공2007하, 1135), 대법원 2008. 4. 17. 선고 2006다35865 전원합의체 판결(공2008상, 680)

【원고(선정당사자), 상고인】 원고 1외 3인

【피고, 피상고인】 피고 주식회사(소송대리인 법무법인 로투스 담당변호사 장승수)

- 【원심판결】 서울고법 2008. 5. 1. 선고 2007나43414 판결

【주 문】

- 상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(선정당사자)들이 부담한다.

【이 유】

- 상고이유를 판단한다.

### 1. 상고이유 제1점에 대하여

토지의 소유자 등이 종전부터 향유하던 일조이익(日照利益)이 객관적인 생활이익으로서 가치가 있다고 인정되면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는데, 그 인근에서 건물이나 구조물 등이 신축됨으로 인하여 햇빛이 차단되어 생기는 그늘, 즉 일영(日影)이 증가함으로써 해당 토지에서 종래 향유하던 일조량이 감소하는 일조방해가 발생한 경우, 그 일조방해의 정도, 피해이익의 법적 성질, 가해 건물의 용도, 지역성, 토지이용의 선후관계, 가해 방지 및 피해 회피의 가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭 경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념상 일반적으로 해당 토지 소유자의 수인한도를 넘게 되면 그 건축행위는 정당한 권리행사의 범위를 벗어나 사법상(私法上) 위법한 가해행위로 평가된다(대법원 2008. 4. 17. 선고 2006다35865 전원합의체 판결 등 참조). 여기에서 객관적인 생활이익으로서 일조이익을 향유하는 '토지의 소유자 등'이란 토지소유자, 건물소유자, 지상권자, 전세권자 또는 임차인 등의 거주자를 말하는 것으로서, 당해 토지·건물을 일시적으로 이용하는 것에 불과한 사람은 이러한 일조이익을 향유하는 주체가 될 수 없다.

원심은 그 채택 증거를 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고(선정당사자)들 및 나머지 선정자들(이하 합하여 '원고 등'이라 한다)이 학생으로서 이 사건 학교 교실과 운동장 등 시설을 이용하더라도 이는 공공시설인 이 사건 학교시설을 방학기간이나 휴일을 제외한 개학기간 중, 그것도 학교에 머무르는 시간 동안 일시적으로 이용하는 지위에 있을 뿐이고, 이 사건 학교를 점유하면서 지속적으로 거주하고 있다고 할 수 없어서 생활이익으로서의 일조권을 법적으로 보호받을 수 있는 지위에 있지 않다고 판단하여, 원고 등이 이 사건 아파트 신축사업 시행자인 피고를 상대로 제기한 위자료 청구를 배척하였다.

앞에서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 원심의 이러한 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 일조권의 향유 주체에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

### 2. 상고이유 제2점에 대하여

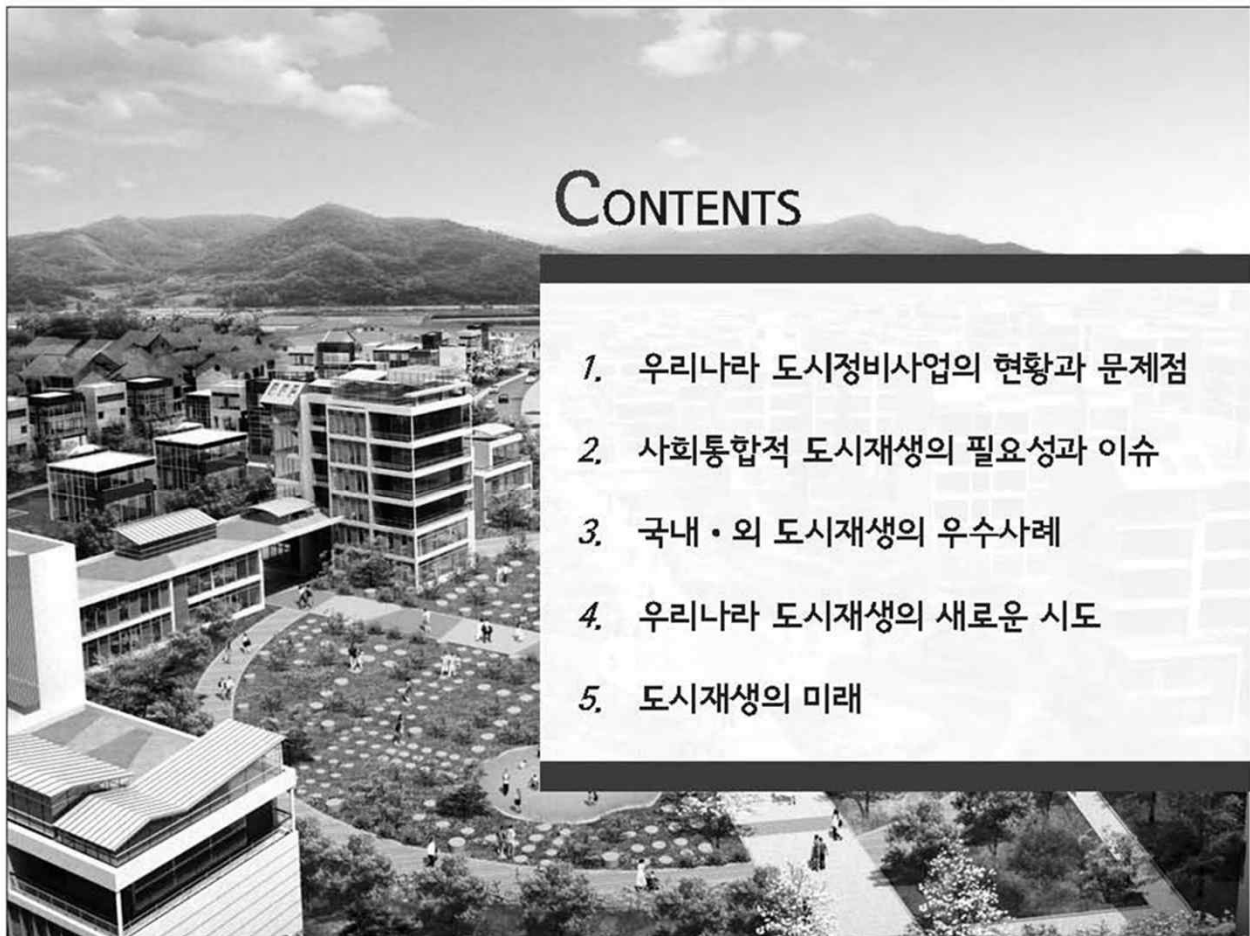
원심은 이 사건 아파트의 신축에 따라 발생한 일조방해로 인하여 원고 등에게 학습권 침해가 발생하였다고 볼 수 없다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 학습권에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

### 3. 결 론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 법관의

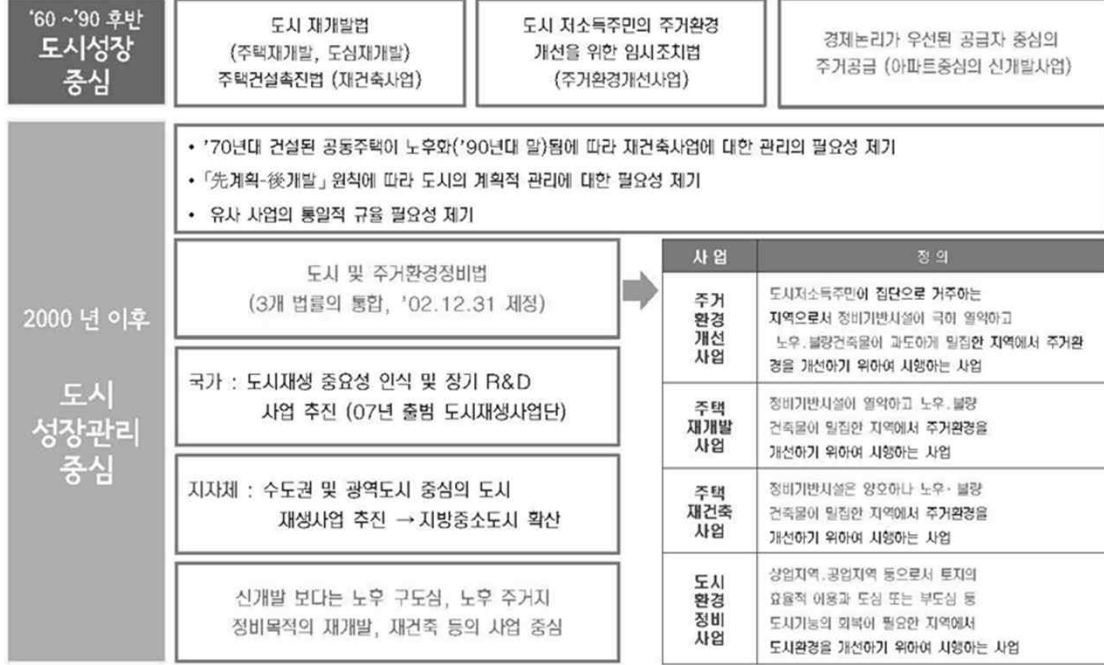
일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양창수(재판장) 김영란 이홍훈(주심) 안대희



## 1. 우리나라 정비사업의 현황

### 우리나라 도시정비사업의 흐름



3

## 2. 정비사업의 문제점

### 민간개발 위주의 사업방식으로 인한 공익성 결여

- 우리나라 도시정비사업은 대상지의 선정이나 사업추진의 우선순위 결정이 지나치게 사업성 위주로, 주민들의 소득수준이나 최저주거기준, 취업률 등 인문사회적 속성은 무시됨
- 조합, 시공사, 정비업체, 철거용역회사 등 다양한 이해관계자들의 사익 추구는 사업추진에 많은 갈등과 비리를 유발할 소지가 있음

### 주민참여 여건조성과 사회적 약자에 대한 배려 배제

- 토지소유자 중심의 조합이나 추진위원회는 지역사회의 발전과 공동체 유지보다 사유재산의 보전과 개발이익의 배분에 초점을 맞추고 있음
- 때문에 세입자나 임차상인 등의 참여가 이루어지지 않은 채 도시정비사업이 진행되고 있음

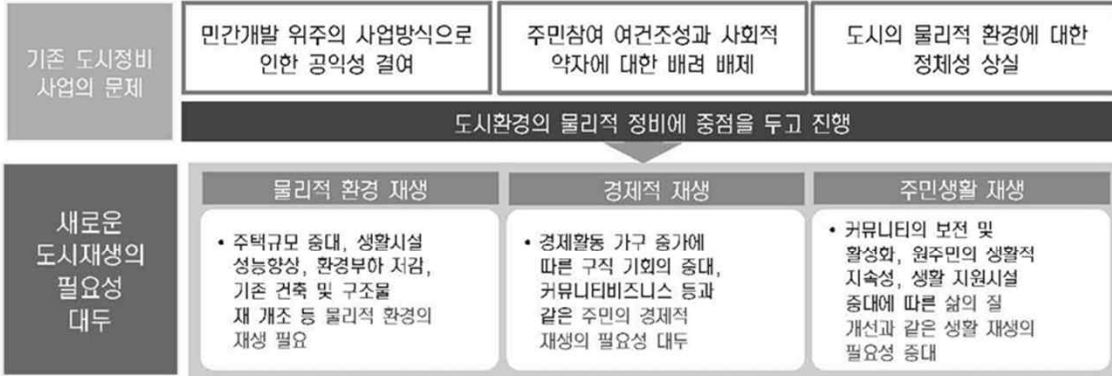
### 도시의 물리적 환경에 대한 정체성 상실

- 조합과 시행사의 이익추구와 정부의 대량주택공급 정책은 단조롭고 획일적인 고층 아파트 위주의 도시경관 양산
- 기존 거주자의 주거비 지불능력을 고려하지 않은 일방적인 고가의 공동주택 공급은 원주민 재정착을 저조와 커뮤니티 해체를 초래함

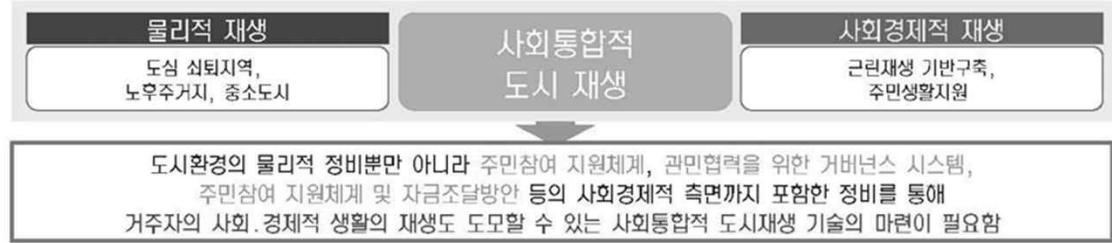
4

## 1. 사회통합적 도시재생의 필요성

### 도시재생의 필요성



### 사회통합적 도시재생



5

## 2. 사회통합적 도시재생의 이슈

### 1 행정 주도의 보수적 계획에서 주민 주도형 주거지 정비 계획의 전환이 필요함

- 공공사업형의 경우 새로운 커뮤니티 참여형 추진체계에 따른 사업 진행
- 공공과 주민의 도심재생 추진위원회 구성을 통한 주민 참여 유도 및 홍보 강화 방안 계획의 수립

### 2 시민단체 등 인적자원과 더불어 공공의 도시재생사업에 대한 관심과 도시재생에 대한 적극적 홍보 및 참여를 유도할 수 있는 방안이 필요함

### 3 예산 및 정비개발계획 수립을 통한 도시재생사업 추진이 고려되어야 하고, 정비사업 이후 주거비용 상승으로 인한 기존주민 재정착의 어려움을 해결해야 함

### 4 지역주민 특성(노령화)를 고려한 사회적 지원프로그램의 병행과 함께 지역 활성화를 위해 젊은층 인구를 유입시킬 수 있는 방안의 모색도 필요함

6

## 1. 국내 도시재생의 우수사례

### ■ 대전시 무지개 프로젝트 : 공공사업형 도시재생 사례

- 대전시의 주도적 사업추진으로 다양한 부서들의 협력이 가능 하였으며, 특히 사회적, 경제적 재생을 위한 도시계획과 사회복지가 결합된 이상적 사례임
- 영구임대아파트, 달동네를 비롯한 저소득층의 생활환경 개선을 위한 시도로 공공사업형 모델의 표본이 될 수 있음

### ■ 강동구 암사동 서원마을 : 행정지원 주민주도형 도시재생 사례

- 계획수립과정에서 다양한 방법을 통해 지역주민의 적극적인 참여를 유도함으로써 주민 스스로 마을을 만들어 갈 수 있는 주민참여형 지구단위계획 수립의 토대를 마련하였고 사업에 대한 신뢰를 구축함
- 민간의 약속을 실행하기 위한 수단으로 지구단위계획이라는 도시관리계획 기법을 통해 마을만들기 사업이 지속적으로 추진됨

### ■ 안산시 석수골 : 시민단체지원 주민주도형 도시재생 사례

- 시민네트워크(안산시 마을만들기 지원센터)가 주민자치 위원회와 파트너십을 형성하여 사업을 실행함으로써 지역적 특성과 여건에 맞게 자발적인 마을 만들기 운동이 활발해 짐
- 다양한 생활환경 개선사업과 공동체 형성사업을 통해 커뮤니티 의식이 고양됨

### ■ 마포구 성미산 : 주민주도형 지역공동체 활성화 사례

- 성미산 주변에 좋은 정주여건을 조성하기 위한 지역경제, 교육, 문화, 환경 등에 대한 계획이 참신하게 반영되고 지속됨
- 주민들이 스스로 자신의 삶과 지역을 만들어갈 수 있는 토대를 마련했으며, 지자체와의 협력이 강화될 필요성이 있음

7

## 1. 국내 도시재생의 우수사례

### ■ 시사점

추진주체간 협력이 중요함	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업의 전 과정에 있어 행정인 구청과 주민자치센터, 전문가, 주민, 시민단체 등이 서로 협력할 때 마을 만들기 진행할 때 파급효과가 크게 나타남</li> <li>• 특히 마을만들기 전담팀, 마을만들기 행정 TF팀, 간사제도 도입 등을 통해 행정 내 마을만들기의 전문성을 강화시키고 지속성을 확보해야 함</li> </ul>
조례 제정 및 지구단위계획 등 법적 제도 마련 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업완료 이후에는 구체적인 연계사업 추진 및 관리 등을 수행할 제도적 근거가 없는 문제가 발생</li> <li>• 민간의 약속을 실행하기 위한 수단으로 조례, 주민(경관)협정, 지구단위계획 등의 도시관리계획기법을 통해 마을만들기 사업이 지속적으로 추진될 수 있도록 할 필요가 있음</li> </ul>
다양한 주민참여 프로그램 발굴 및 주민참여 유도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역의 문화 발굴과 정보 공유로 주민주체 의식을 강화시키고, 주민의 마을 가꾸기 참여를 증가시킴</li> <li>• 각 단계별 다양한 주민참여 프로그램을 통해 주민의 적극적 참여를 유도하고 사업에 대한 신뢰구축</li> </ul>
주거환경 개선 및 사회경제적 지원사업의 지속적 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저소득층, 노약자, 장애인 등의 주거환경 개선을 위해 집수리 지원사업을 실시하고 생활환경 개선을 위해 경제활동지원 등을 실시하여 주민의 삶의 질 향상에 기여해야 함</li> </ul>

8

## 2. 해외 도시재생의 우수사례

### 영국 사례

#### 통합 도시재생예산 정책 (Single Regeneration Budget - SRB)

- 1994년 5개의 중앙부처의 20여개의 보조금 지원제도를 통합한 것
- 1994년부터 2000년까지 6단계에 걸쳐 1,027건의 프로젝트에 57억 파운드가 지원되었으며, 2000년에 폐지되면서 통합예산 (Single Budget)으로 인계 됨



#### 잉글리쉬 파트너십 정책 (English Partnerships)

- 양질의 저가주택(affordable housing)공급, 토지공급, 도시재생과 재생기술 향상, 민간부분의 투자유치 등을 위한 다양한 프로그램을 계획
- 주택차액보조금, 주택 파트너십, 브라운필드 토지개발, 최초구입자지원제도 등



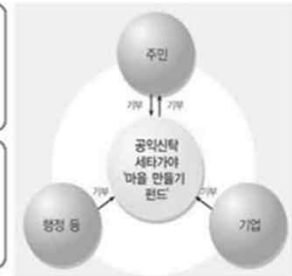
### 일본 사례

#### 마을 만들기 펀드 제도

- 공익신탁제도에 의거하여 주민·행정·기업에 속하지 않는 중립적 입장에서 주민주체의 마을 만들기 지원을 목적으로 함
- 자금조성은 행정, 주민, 기업의 기부를 통해 조성

#### 마을 만들기 센터 운영

- 지방정부 각 부서 및 지역전문가들과 연계하여 지역사업 기획을 지원
- 지역주민·관련단체·전문가들과의 협력, 마을 만들기의 저변확대를 위한 홍보·교육 등의 활동을 통해 사업의 중추적 역할



9

## 2. 해외 도시재생의 우수사례

### 시사점

#### 통합적 준비를 통한 지역 재생 도모

- 지역 스스로 문제를 해결 하기 위해 낙후된 근린주구 단위로 튼튼한 커뮤니티를 영성하도록 물리적 지원 뿐만 아니라 사회·경제적 지원 필요
- 다양한 주체들의 협력을 도모하기 위해 공공과 민관을 연결 할 수 있는 전문 조직 필요
- 각 부처의 재원을 통합하여 운영하는 기구를 조직하여 재원의 선택과 집중 도모

#### 마을만들기 센터 조성 및 활성화를 위한 지원제도 마련

- 마을 만들기 센터로의 적절한 재정적, 물리적 지원이 부족 하므로 이를 위해서 장소 마련 및 운영 자금 지원 등이 필요함
- 마을 만들기 센터의 활성화를 위해 장기적인 사업 추진을 위한 시스템이 마련되어야 함

#### 주민의 의견을 반영하고, 주민참여에 있어서 다양한 전략의 필요

- 일방적으로 공공이 주도하는 것이 아니라 주민이 원하는 준비를 시행하여 지역의 문제점과 특성을 반영하고, 주민 의견 반영 및 사업 참여를 통해 지역에 대한 애착도 및 공동체 의식 증진시킴
- 주민참여를 유도함에 있어서 공동체 의식만을 강조하는 것이 아니라 커뮤니티 내에서 각 주민이 역할과 정체성, 보람과 가치를 느낄 수 있도록 하여야 함
- 이러한 관점에서 개인의 능력과 역량을 강화시키는 프로그램, 주민 서로간의 교류를 도모하는 프로그램, 지속적인 관심을 끄는 행사나 사업 등 다양한 형태의 참여 프로그램을 개발할 필요가 있음

10



## 1. 도시재생사업단

### 출범배경

- 국토해양부는 국가 건설교통 산업에 대한 정책을 추진하고 각종 법률과 제도를 통해 경쟁력 있는 산업을 육성하고 미래사의 삶의 질 향상을 위한 다양한 정책을 추진하면서 이를 뒷받침 할 수 있는 '건설교통 7대 R&D사업' 을 추진함
- 도시재생사업단은 7대 R&D사업군 중 하나로 선정되었으며, 기존도시의 환경개선과 지속가능한 정주환경 조성을 통해 삶의 질 향상을 통한 도시경쟁력 제고를 위한 사업으로 추진하기 위해 2006년 12월 29일 국토해양부 기술혁신로드맵 VC-10으로 사업단이 출범함

### 조직



### 핵심과제별 vision

- 1 도시재생 전략, 제도, 지원수단을 통한 창조적 도시재생 실현
- 2 사회통합적 주거공동체 재생기술패키지 개발을 통한 함께 더불어 사는 주거 공동체 구현
- 3 임대·복합 공간개발을 통한 도심활성화, 삶의 질 향상, 도시경쟁력 강화
- 4 지속가능하게 발전할 수 있는 환경적으로 쾌적하고 고효율 사회기반시설을 갖춘 안전한 재생도시 구현

11

## 2. 도시 및 주거환경정비법 개정(안) 주요내용

### 정비기금 및 국가지원 제도 개선

- 지방의 정비기금 재원 조성을 위한 방안 마련
- 정비기반시설설치비용에 정비기금을 사용할 수 있도록 확대 하고 설치비용을 국가 및 지방자치단체에서 부담하도록 함

### 국공유지를 포함한 정비사업의 시행

- 지방자치단체가 정비사업 조합원으로 참여
- 기존 국공유지를 활용 임대 상가나 주택을 추가 확보
- 조합원수의 수는 국공유지의 조합원수에 무관하도록 함

### 정비기반시설의 명확화

- 정비시설은 현황도로를 포함한 도로, 공원, 공용주차장, 공동구 등 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제2조제13호의 규정에 의한 공공시설로 명확화 함

### 주거환경개선사업 방식 다양화

- 주거환경개선사업 방법인 수용방법, 환지방법, 혼용방법 외에 권리처분 방법(토지 등 소유자의 종전자산가치를 평가하여 건설된 주택을 공급하고 과부족금을 청산하는 방식) 추가

### 임대주택건설비용 및 상가설치비용

- 임대주택 건설비용 결정의 지방자율화
- 총 연면적 기준의 임대 주택건설 규모로 전환
- 상가설치비용의 자율화

### 기존 국공유지의 평가시점을 종전가로 명시

- 국공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하되 종전의 토지 및 건축물의 가격에 의하여 행하도록 명시함

### 구역지정 해제결정 도입 및 공공관리의 기준명시

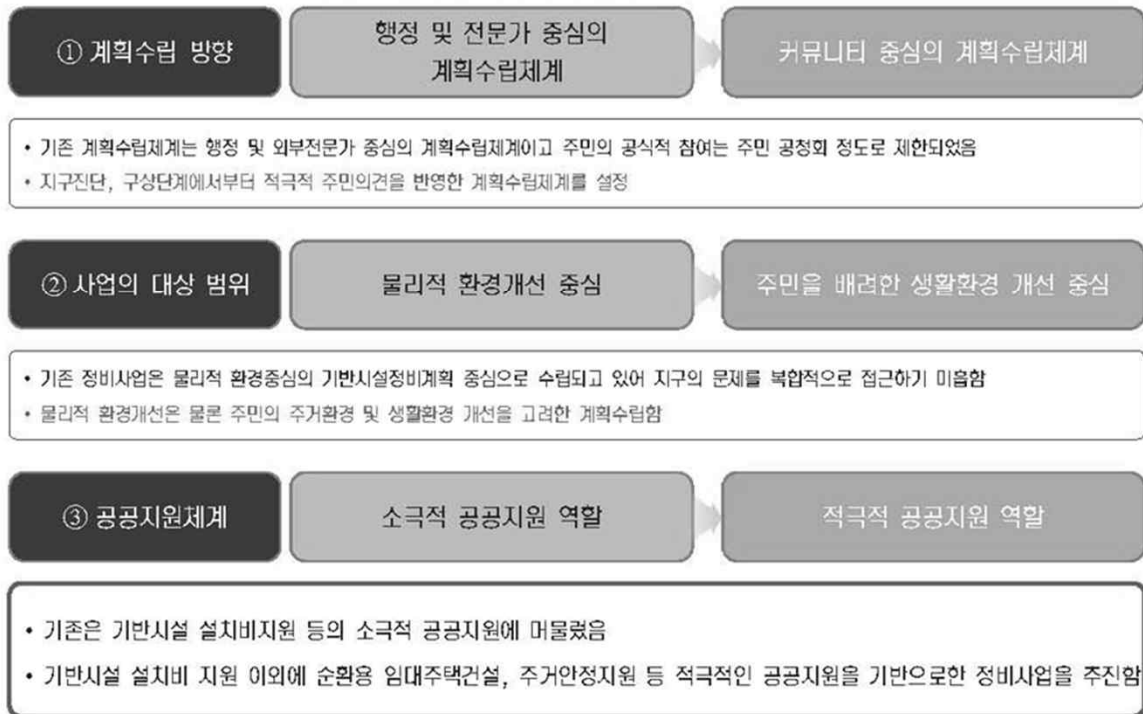
- 구역지정 후 도저히 사업이 진행될 수 없는 경우에 해제
- 공공관리 대상인 감정평가업자와 회계감사기관의 선정기준 및 예치금 산정기준도 조례로 제정하여 제시하도록 함

### 국민주택 규모의 축소

- 서울특별시의 경우는 85제곱미터가 가구당 인구수 및 주택가격등을 감안할 때 지나치게 큰 규모로 과세의 형평성, 주택의 공급 등을 감안하여 70제곱미터로 조정함이 타당함

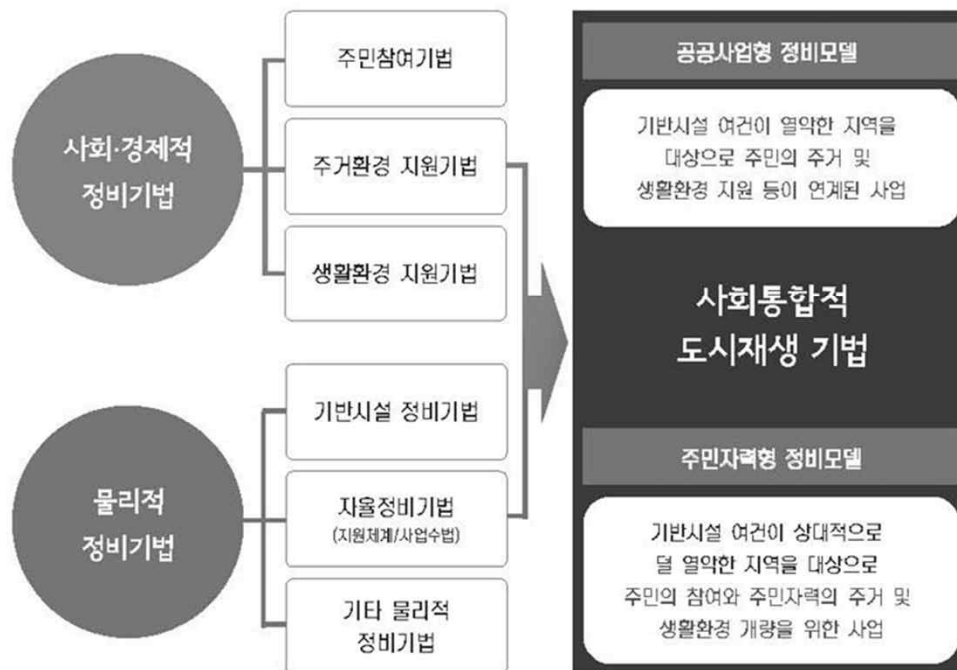
12

## 1. 사회통합적 도시재생의 방향



13

## 2. 사회통합적 도시재생 기법



14

### 3. 사회통합적 도시재생의 조직체계 및 역할

#### 기본조직체계

- 정비모델의 기본조직체계는 MP와 정비업체를 중심으로 한 사업추진기구, 주민 주도의 정비를 위한 동네협의회, 주민과 사업추진기구의 연결고리가 될 수 있는 지역민간활동조직으로 구성되어 운영됨



#### 사업추진기구

- 사업추진기구는 지자체, 사업시행자 정비업체, 민간 중심의 자문기구와 MP팀으로 구성됨
- 정비계획 수립과정 전반에 걸쳐 의사결정을 조정하고, 지역주민들을 비롯한 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하여 정비계획 수립

#### 동네협의회

- 동네협의회는 다양한 이해관계를 지닌 주민들의 의견을 수렴하는 수렴기구로서, 정비사업 추진과 관련된 사항에 대해 주민을 대표하여 사업추진주체(지자체장, MP팀, 사업시행자 등)와 협의할 수 있음
- 동네협의회는 주민들에게 정비사업의 진행상황에 대한 홍보와 사업에 관련된 정보를 제공하는 역할을 담당함

#### 지역민간활동조직

- 주거지 정비에 있어 지속적으로 지역사회가 필요한 지원을 받기 위해 지역민간활동 단체의 개입이 필요함
- 사회경제적 현황 조사 / 마을만들기학교의 운영 / 사회경제적 프로그램 구성 / 동네협의회와의 구성 지원

15

### 4. 사회통합적 도시재생의 추진체계

#### 지구진단단계

- 지구진단단계의 최종적인 목적은 정비사업 지구의 현황과 문제점, 가능성을 찾는 것과 주민들의 의견을 수렴하는 동네협의회를 구성하여 주민 주도의 사업으로 진행하기 위함

#### 기본구상 작성단계

- 지구진단 단계에서 수집된 지구 현황과 주민 의견들을 통해 정비계획의 기본 구상안을 작성함
- 주민의 참여를 증진하기 위해 마을만들기 학교와 사회경제적 프로그램 구성을 포함하여 진행함

#### 정비계획 · 사업계획

- 주민협정을 통한 민관 협력 정비사업 제도의 도입 : 주민 참여를 체계적인 시스템으로 도입하여 지속적인 민관 협력의 정비사업을 유지하기 위한 제도의 마련함
- 주거지 정비 유형별 정비기법 모델의 개발 : 정비사업마다 각각 다양한 도시공간구조와 장소성, 고유한 정체성을 지니며, 필지, 도로, 건축물 등의 물리적인 여건도 다양하므로 유형별 모델 정립이 필요함
- 주민자력의 주택개량을 원활히 작동시키기 위한 주민 지원제도 방안의 제시 : 정비사업을 주민 스스로가 추진하기는 힘들기 때문에 정비사업 각 단계에서 체계적인 컨설턴트 역할을 할 수 있는 제도적인 사업운영방안의 제시가 필요함

#### 평가 및 사후관리단계

- MP Team이 주관하여 각 단계 및 기간별로 진행되는 정비사업의 추진내용을 지속적으로 모니터링 하고 평가를 실시
- 종합 평가를 통해 정비사업에 대한 문제점 및 원인을 분석하고 향후 개선방안 마련과 건축협정을 통해 재정비함

16

## 5. 도시재생 지역의 사회경제적 지원방안

### 주거지원 프로그램 및 개선방안 1

#### 1 주택개량자금의 대상 확대와 용자조건 개선

- 단독·다가구·다세대주택의 경우 주거환경개선주택자금의 대상을 농어촌주택개량자금의 전용면적 100㎡이하의 수준까지 확대할 필요가 있음 / 또한, 다가구 및 다세대주택에 대한 용자금을 단독주택의 4,000만원까지 확대하고, 특히 다가구주택의 1년 이내 일시 상환제도를 폐지하여야 하며, 3% 이자를 하향 조정이 필요함
- 용자 및 지원을 받기 위한 복잡한 절차를 간소화하는 시스템 도입이 요구됨

#### 2 주택 상태에 따른 주택개량지원제도의 차등화

- 주택 노후화 상태, 개량내용이나 개발방식 등을 고려한 차등화 지원이 이루어져야 함
- 지원규모도 현실화해야 하며, 또한 가구의 소득수준도 지원규모나 내용을 정하는데 반영되어야 함
- 이를 위해서는 불량주택/노후화된 주택의 적정기준(영국에서의 부적절할 주택의 법적 규정, 미국의 노후불량 주택 판정기준)이 마련되어야 함

#### 3 다양한 임대주택 공급

- 주거환경 개선사업 후 주택가격과 임대료 상승에 대비한 저소득층 임대주택 확대공급 방안이 필요함
- 이를 위해서 다양한 형태의 공공임대주택 (5·10·30년 임대기간의 장기임대주택) 공급하거나, 다가구 매입 임대주택과 같이 기존 주택을 매입·확보하는 방안이 마련되어야 함
- 또한 단기거주용 순환주택을 마련하고, 무주택 시민을 위한 토지임대분양주택을 도입할 필요가 있음

17

## 5. 도시재생 지역의 사회경제적 지원방안

### 주거지원 프로그램 및 개선방안 2

#### 4 합필 및 공동건축에 대한 행·재정지원

- 합필에 의한 공동재건축을 추진하고자 하는 토지 소유주들에 대해서는 철거비, 건축설계비, 공동시설 정비비 등에 대한 지원 및 용자, 취·등록세 등에 대한 세금감면 등의 지원조치가 필요함
- 합필에 의한 공동주택건축이나 협조재건축을 주민 스스로 추진하기에는 행정적이나 기술적인 면에서 한계가 있기 때문에, 무엇보다 전문성을 갖춘 인력이나 프로그램 지원 서비스가 필요함

#### 5 재정착지원금 및 임대료 보조 제도의 마련

- 원주민들의 재정착을 유도하기 위해 재정착할 경우 일정기간 원주민의 소득규모에 따라 재정착 지원금을 지급해야 하며, 사업시행 후 임대료 상승으로 인해 재정착하지 못하고 이주해야 하는 세입자를 위해 상승된 임대료의 일정부분을 국가, 지자체에서 장기간 보조할 필요가 있음

#### 6 주택개량 사업의 통합운영시스템 구축

- 각 부처별 산발적으로 지원하고 있는 사업을 가능한 한 통합하여 지원금을 확대하고, 여러 부처들의 지원정보 데이터 베이스를 구축하여 관리하고 홍보할 필요가 있음
- 현재의 주택개량비용은 상환을 담보로 하는 대출과, 이율할인에 그치고 있는 실정이나, 해외의 사례와 같이 실제 주택개량을 위한 주택개량비를 지급하기 위한 기금조성(미국의 Housing Trust Fund, 영국의 주택개량보조금, 개조보조금, 정예시설 보조금, 주택수선보조금) 등이 필요함 도시 및 주거환경정비법'의 도시 및 주거환경정비기금의 활용방안에 대한 고려가 필요(자금 보조방식 고려)함

18

## 5. 도시재생 지역의 사회경제적 지원방안

### 생활환경 지원 프로그램 및 개선방안

#### 1 주민커뮤니티시설을 통한 다양한 사회서비스 지원체계와 연계

- 도정법의 지원대상공동이용시설에 커뮤니티센터, 독서실, 공부방 등이 포함되어야 하며, 보건복지시설 중 종합복지시설과 노인복지시설의 입지를 고려할 필요가 있음
- 기존 주민자치센터, 인근 사회복지관의 복지프로그램 연계방안에 대한 고려와 필요 시 해당지역만의 복지 프로그램을 위한 공간이 필요함

#### 2 일자리 창출을 위한 민간단체의 통합 프로그램과 연계

- 기존 창업지원 프로그램과 부업 현황을 파악하고 지역특화 사업과 연계하여 활성화하기 위해 NPO 단체와 연계된 프로그램의 활용을 고려해볼 수 있음
- 일과 훈련 기회를 제공하고, 학생들을 위한 교육지원, 복지, 육아, 보건 서비스의 등을 커뮤니티센터 또는 지역사회 복지관과 연계하여 통합적으로 제공함

#### 3 노인, 아동, 장애인 등을 배려한 무장애(barrier free) 주거환경 조성

- 주택의 개보수시 장애인이나 노인을 고려한 정비가 이루어져야 하며, 이를 지원을 위한 제도적 장치가 필요함
- 주거환경개선사업을 위한 주택정비사업단을 구성하여 노인, 아동, 장애인 등의 취약계층의 주택정비를 담당하도록 할 필요가 있음 - 장애인, 취약자들의 행태와 의견을 반영하여 환경을 조성해야 함

19

## 6. 도시재생의 나아갈 방향

#### 1 공공의 적극적인 참여와 지원요구

- 도시 어메니티 창출
- 저소득층의 보호와 사회통합/ 이해관계자의 상호갈등 해소
- 주거지 정비에 있어서 재정착율의 제고, 세입자의 주거권 보호, 커뮤니티 유지 등을 위해 재개발구역을 순차적으로 개발하는 순환재개발 실시

#### 2 세입자, 임차상인, 소유자가 함께 참여하는 도시재생

- 계획구상단계에서부터의 주민참여 여건 조성
- 원주민의 재정착을 위한 다양한 임대주택 공급과 임대료지원제도 등의 실시
- 커뮤니티 센터를 통해 사회적 약자를 위한 서비스 제공

#### 3 장기적인 도시 발전 방향과의 부합

- 난개발을 예방하는 성장관리 계획의 수립과 정부의 지속적인 관리·감독
- 도시재생종합계획의 수립과 사업을 실행·관리하는 도시재생추진 기구 설립

#### 4 새로운 패러다임을 적용한 도시재생계획 수립

- 최근 도시에 대한 인식이 기능주의적 도시관에서 인간중심의 도시 패러다임으로 변모함  
→ 뉴어바니즘(New Urbanism), 어반빌리지(Urban Village), 스마트성장(Smart Growth), 창조도시(Creative City)
- 새로운 도시 패러다임을 적용한 인간중심의 도시재생 계획을 재수립하는 것이 바람직함

20