

기본연구
2010-13

충남 도시재생을 위한 도시주거 환경정비 기본계획 개선방안

조 봉 운

충남발전재단

충남 도시재생을 위한 도시주거 환경정비 기본계획 개선방안

2010.12

충남발전연구원

ISBN : 978-89-6124-147-2 03350

기본연구 2010 - 13

충남 도시재생을 위한 도시·주거환경정비기본계획 개선방안

조 봉 운

발 간 사

최근 도시재생이 화두가 되면서, 기존의 도시정비사업에 대한 문제점 지적과 함께 물적 정비에서 탈피한 다양한 분야와 관련한 도시재생사업의 구상 및 계획이 비법정계획으로 수립 및 추진되고 있다.

이런 물적 정비로서 비판을 받고 있는 도시정비사업에 있어서도 도시재생과 관련하여 하나의 실현수단이란 점에서 그 개선방안을 모색해 볼 필요가 있다. 그 맥락에서 기존 정비사업을 통합적이며 계획적이고 민간중심으로 정부가 지원을 확대할 수 있도록 하기 위해 도시·주거환경정비법에 의해 제도적으로 통합되었고, 이법률에 의해 수립되는 계획이 도시·주거환경정비기본계획이며, 이를 수립하기 위한 지침이 마련되어 있다.

그러나, 법률과 지침의 목적에 부합되지 못하고 사업성을 담보하는 근거로 변질되고 있는 기본계획에 대한 문제 제기와 개선방안을 모색하는 것이 본 연구의 목적이며 의의라고 생각된다.

이 보고서는 충청남도내 기존 도시정비사업을 다시금 조명해 볼 수 있는 기초연구 자료를 제공하면서, 실질적으로 수립된 계획을 검토한 결과로서, 제기된 문제점을 해결하기 위한 노력이 뒤따른다면 충남의 도시재생을 위한 좋은 정책 가이드이 될 것이라고 생각한다.

본 연구를 진행한 충남발전연구원의 조봉운 연구위원의 노고에 고마움을 전한다.

2010년 12월 31일
충남발전연구원장 박진도

연구요약

1. 연구 배경 및 목적

최근 도시재생이 부각되면서 도시의 정비를 통한 도시재생을 도모하는 지자체가 지방에서도 증가하고 있다. 이러한 증가는 법률적 기준인 50만명 이하의 도시에서도 계획적 도시재생 사업 추진을 위해 도시·주거환경정비기본계획을 수립하고 있다.

도시·주거환경정비기본계획은 여러 도시정비사업을 하나로 통합하면서 추진함으로써 효과적이고 계획적으로 도시정비를 유도하기 위한 기본방향과 가이드라인을 제시하는 계획이다.

그러나, 그 목적과는 달리 계획 수립 결과는 사업성 위주의 과도한 개발의 근거로 활용되고 있어 이에 대한 개선이 필요하다.

본 연구는 이러한 문제점을 사례 검토를 통해 개선방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 주요 연구내용

정책과 제도가 사업중심으로 추진되었던 도시정비사업을 하나로 통합하면서 도시·주거환경정비기본계획을 수립하도록 하였다. 그러나 기본 취지와는 다르게 현실에서는 그 목적이 변질되어 사업성을 극대화하는 방향으로 계획이 수립되고 있고, 외부 여건변화에 따라 그 사업의 추진여부에 상당한 영향을 미치는 프로젝트 파이낸싱 방식으로 추진되어 공공의 이익을 담보해야 하는 도시계획에 민간자본의 영향력이 강화되어 결국 도시공간구조의 급속한 변화와 함께 도시문제를 발생시키고 있다.

이러한 측면에서 도시정비관련 제도를 고찰하고, 그 실현 토대가 되는 도시·주거환경정비기본계획의 수립 지침을 살펴보고, 이를 기준으로 작성된 충남의 도시(천안시와 아산시)를 대상으로 계획서를 검토하여 문제점을 제시하고 그 개선방안을 모색하여 본다.

1) 정비예정구역 지정의 문제점과 개선방안

(1) 문제점

법률에서는 설정기준에 해당되는 지구를 정비예정구역으로 지정할 수 있다고 하였지 지정

해야 한다고 하지 않았다. 즉, 정비예정구역 지정의 최소 기준을 제시한 것이다. 그러나, 정비 기본계획에서는 이들 최소기준을 그대로 적용하였다. 그로 인해 결국, 매우 광범위한 지역이 설정되게 되었다.

이는 이후 개별적으로 사업을 추진하도록 되어 있는 상황에서 실질적으로 정비가 시급한 지역보다는 사업성이 있는 외곽지역 즉, 지가가 보다 낮고, 이해관계가 적으며, 개발이 용이한 공동주택 중심으로 사업이 산발적으로 추진될 수 있는 환경을 제공하고 있다.

또한, 정비예정구역 지정으로 인해 사업추진에 대한 부동산 개발 압력이 증가하게 되어 사업추진과는 별개로 지가의 상승 및 지역주민의 정주에 대한 불안이 가중되기도 한다.

한편, 정비예정구역과는 상반되는 개발예정지구에 있어서는 개발의 사업성에 급작스런 영향을 받게 되어 사업추진에 대한 재검토 등으로 사업지연이 발생을 야기할 수 있다.

즉, 이러한 도시개발 및 정비의 내용이 사실상 도시기본계획에서 제시하고 있는 도시의 미래상과는 상당히 배치되는 경우가 있다는데 그 문제가 있다. 결국, 정비사업에 의해 최근에 수립된 도시기본계획을 재정비하거나 새롭게 다시 수립해야 하는 문제를 보이고 있다.

(2) 개선방안

정비예정구역의 설정에 있어 선정기준의 절대적인 수치를 적용하기 보다는 탄력적인 수치를 적용한 시뮬레이션 또는 시나리오에 의한 모의실험을 통해 합리적인 대안을 마련할 필요가 있다.

가장 기준이 되는 지구별 노후건축물의 비율에 있어, 노후건축물의 기준년한을 조정해 볼 수 있을 것이다. 근대 건축물의 경우 상당기간 제시된 기준년도 이상으로 그 모습을 그대로 유지하고 있고 해당 건축물의 지역의 역사를 대변하는 중요자원으로 인식되고 있다. 이러한 점을 고려하여 노후년한의 탄력적 기준을 적용하여 보는 것이다. 그렇게 되면 정비예정지구는 구시가지에서부터 신시가지까지 비율에 따른 다양한 대안의 범위가 제시될 수 있으며, 도시기본계획 및 관련계획과의 정합성을 유지하는 수준에서의 구역을 설정할 수 있을 것이다.

또한, 다양한 조건이 제시되어 있는 이들의 중첩정도, 즉 1개조건에 만족하는 지구, 2개, 3개, 그 이상의 조건에 만족하는 지구로 구분하게 되면 매우 열악한 지구에서부터 순차적으로 그

범위가 제시되어질 것이다. 이를 활용하여 도시기본계획 및 관련계획과의 정합성을 고려한 구역 설정이 가능할 것이다.

2) 사업유형 선정의 문제점과 개선방안

(1) 문제점

대부분 사업성을 이유로 주택재개발사업에서 전면철거방식을 이용한 아파트단지조성으로 추진되고 있는 것이 현실이다. 결국 모든 사업유형이 아파트단지로 귀결되고 있다.

이러한 개발유형 제시는 기성시가지의 모습을 급격하게 변화시킬 뿐만 아니라 아파트 중심의 특색이 없는 도시이미지만을 만들게 될 것이다.

주거환경개선사업의 경우에도 주민의 의지에 따라 아파트 중심의 개발이 이루어질 수 있다. 결국 다양한 사업유형을 제시하고는 있지만 아파트단지로 개발하는 형태가 되고 있다.

(2) 개선방안

결국, 정비사업의 맹점인 민간주도라는 점이 결국은 아파트형태의 개발만이 이루어질 수 있는 구조로 도시정비사업이 추진될 수 밖에 없게 되었다. 따라서, 민간주도에서 관 지원체제로 전환하고 주민 스스로 소규모 정비를 통해 지역의 정체성을 갖춘 정비사업이 추진될 수 있는 토대를 마련하는 것이 필요하다.

주택재개발사업의 경우 그 기준에 있어 정비예정구역 선정과 같이 다양한 수치의 적용과 시나리오에 의해 시뮬레이션을 통해 해당 지역에 적합한 사업유형을 제시하는 것이 바람직하다. 또한, 주택재개발사업이나 주거환경개선사업의 경우 다양한 사업방식이 있는데, 지역의 특성을 고려하여 세부화한 후 구체적으로 유형을 제시하는 방안도 필요하다.

또한, 대규모 개발로 인해 사업비가 상승하면 해당 주민의 몫으로 돌아가 재정착이 곤란하고 주변지역으로 이주하게 되어 일시적인 외연적 확대효과가 결국 도심의 아파트 미분양으로 이어지면 더욱 도심이 쇠퇴하는 모습이 될 수 있다. 특히, 최근과 같은 금융위기와 같이 외부의 영향에 크게 좌우될 수 있는 사업유형보다는 주민자력형 정비사업유형의 제안이 필요하다.

3) 정비예정구역의 개발밀도 결정에 대한 문제점과 개선방안

(1) 문제점

천안시와 아산시 모두 용적률은 기준 200%에 상한은 250%까지 가능하도록 제시하고 있다. 이것은 개발여건에 따라 변동이 될 수 있는 상황이지만, 아파트형 개발의 추진된다면 충청남도에서 제한하고 있는 층수까지 올라가는 형태로 고층의 아파트 숲이 될 수 밖에 없는 개발밀도이다.

결국, 아파트개발의 사업성을 담보해주기 위한 용적률 결정인 셈이다. 이것은 모든 지구에서 자기의 이익을 최대화하기 위해서는 아파트개발의 모습을 상정하여 사업추진을 하게 만들고 있다. 따라서 이외의 다른 부문별 계획에서 해당지구에 대한 규제와 유도가 이루어져야 하지만, 타 부문별 계획에서는 일반적인 방향만 제시하고 있으며, 구체적인 지구에 대해 제한하고 있지는 않다.

이후 개별지구별 사업계획 수립 및 승인시에는 지자체의 심의로 결정되는데, 상당부분 지자체에서는 사업추진을 지원하는 입장에서 많은 용적률을 인정해 줄 수 있기 때문에 기성시가지의 난개발이 신시가지의 난개발과 같이 발생할 소지가 다분하다.

(2) 개선방안

부문별 계획의 내용을 지구별로 배분하여 지구별 제한사항을 적시하는 방안이 필요하다. 즉, 용적률과 건폐율 그리고 층수에 따라 아파트형태의 개발이 이루어지면, 부문별 계획에서 다루어야 하는 도시기반시설계획의 내용을 충분히 반영한 지구별 계획내용이 필요하다.

또한, 현재 형성되어 있는 상권과 정주생활권을 최대한 유지하는 방향으로 지구별 정비방안이 모색되도록 지침이 제시되어야 한다. 즉, 상황에 따라 전면철거방식이 필요한 지구도 있을 수 있으나, 전면철거방식에서 탈피하여 점진적 정비 및 순차적 정비 또는 리모델링과 정주환경정비 차원에서의 사업추진에 대한 주민의 동의와 협력을 통해 선도적인 정비사업 추진을 모색할 수 있을 것이다.

특히, 기반시설 중 교통시설의 경우 단지 지구내의 교통량을 고려하기 보다는 정비사업 추진으로 인해 향후 형성될 교통패턴을 분석하여 이를 적용할 수 있도록 제도적인 마련이 필요하다.

그 외 교육, 문화, 공급처리시설 등 대상지구의 목표인구뿐만 아니라 정비를 통해 유발되는 유동인구를 고려한 시설확충계획이 수반되어야 한다. 왜냐하면 도시환경정비사업 추진시 주변에서 집중되는 이용인구는 상승할 것이며, 이를 대비해야 한다. 또한, 이러한 유동인구에게 제공되는 다양한 서비스의 양적 질적 제고가 필요하다.

3. 결론 및 정책 제언

본 연구는 기본적으로 50만명 이상의 도시에 적용하는 것을 원칙으로 하고 있는 도시·주거 환경정비기본계획 수립을 대상으로 하고 있어, 충남지역에서는 천안시만 해당한다는 점에서 연구의 의의가 낮아 질 수 있다. 하지만, 다양하게 추진되는 도시정비사업을 도시차원에서 종합적인 방향을 설정하고 그 기반을 갖춘다는 점에서 아산시에서 추진하였으며, 향후 지방 중소도시에서도 필요시 추진할 수 있다는 점에서 그 문제점을 지적하는데 의의를 두고자 한다.

관련제도에서 제시되어지고 있는 지침은 지침일뿐 절대적인 기준이 될 수 없다. 모든 계획은 지역의 특성을 반영한 계획이 되어야 한다고 전제하고 있는데, 이에 대한 적용의 문제로 인해 일편적인 모습의 계획이 수립되고 있다.

이를 보다 지역 실정에 부합되는 계획으로 발전시키기 위해서는 다양한 실증적인 기초연구가 필요하다. 이를 관계기관에서는 계획의 수립 및 사업추진 이전에 충분히 검토함으로써 도시정책과 제도가 지역에 잘 정착할 수 있는 토대를 마련하는 것이 중요하다고 생각된다.

차 례

제 1 장 서 론

- 1. 연구의 목적 1
- 2. 연구방법과 범위 1

제 2 장 도시재생 관련 법률 및 제도와 도시·주거환경정비기본계획 고찰

- 1. 도시재생 관련 법·제도 2
- 2. 도시·주거환경정비기본계획의 개요 6
- 3. 도시·주거환경정비기본계획의 목표 및 정비사업의 기본방향 9
- 4. 기초조사 10
- 5. 부문별 수립기준 11
- 6. 계획의 수립절차 24

제 3 장 관련 연구 검토 및 의식조사

- 1. 기존 연구의 검토 27
- 2. 의식조사 30

제 4 장 충남 도시·주거환경정비기본계획의 문제점과 개선방안

- 1. 도시·주거환경정비기본계획의 주요 검토대상 41
- 2. 정비예정구역 설정에 관한 문제점과 개선방안 42
- 3. 정비예정구역의 사업유형 선정에 대한 문제점과 개선방안 52
- 4. 정비예정구역의 개발밀도 결정에 대한 문제점과 개선방안 56

제 5 장 결론

- 1. 연구의 한계 60
- 2. 정책제언 60

- 참고문헌 62

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 도시재생이 부각되면서 도시의 정비를 통한 도시재생을 도모하는 지자체가 지방에서도 증가하고 있다. 이러한 증가는 법률적 기준인 50만명 이하의 도시에서도 계획적 도시재생 사업 추진을 위해 도시·주거환경정비기본계획을 수립하고 있다.

도시·주거환경정비기본계획은 여러 도시정비사업을 하나로 통합하면서 추진함으로써 효과적이고 계획적으로 도시정비를 유도하기 위한 기본방향과 가이드라인을 제시하는 계획이다.

그러나, 그 목적과는 달리 계획 수립 결과는 사업성 위주의 과도한 개발의 근거로 활용되고 있어 이에 대한 개선이 필요하다.

본 연구는 이러한 문제점을 사례 검토를 통해 개선방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구방법과 범위

본 연구는 충남지역의 경우 천안시와 아산시에서만 수립되었기 때문에 두 지자체의 계획에 한정하여 공간적 범위를 천안시와 아산시로 한정하고자 한다.

연구의 내용은 도시·주거환경정비기본계획의 수립지침 내용을 살펴보고, 계획에서 제시하고 있는 사업을 대상으로 관련 공무원 및 전문가 의식조사 결과를 통해 문제제기와 충남의 사례를 통해 주요 문제점을 제시하고 개선방안을 제안하는 것으로 한다.

제2장 도시재생 관련 법률 및 제도와 도시·주거환경정비기본계획 고찰

1. 도시재생 관련 법·제도¹⁾

도시재생은 단순한 물리적 환경정비의 범주를 넘어서 낙후된 지역의 경제적·사회적·물리적 재활성화 또는 부흥을 의미하는 포괄적인 개념이라 말할 수 있다. 국내에서 재개발, 도시정비 등 도시재생사업과 관련된 주요 제도의 입법화 과정은 경제개발 및 도시개발 과정에서 파생되어온 문제들을 개선하기 위한 차원에서 전개되어왔다.

1973년 주택개량촉진에 관한임시조치법의 제정을 시작으로 이후 1976년 도시재개발법과 1989년 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법, 2002년 도시및주거환경정비법, 2005년 도시재정비촉진을위한특별법 등이 제정되면서 기존 제도의 문제와 미비점들을 개선해 왔다. 그러나, 도시재생과 관련된 주요 법과 제도가 노후 주택의 물리적 환경개선을 주 목적으로 하는 주거환경정비나 역세권의 상업·업무기능 재편을 위한 도시환경정비 등 특정 사업유형의 집행 근거 기준으로 기능해왔기 때문에 낙후지역의 경제적·사회적·물리적 재생이라는 포괄적 문제를 해결하기 위한 총체적 제도로서는 많은 한계점을 가지고 있다.

재개발사업에 대한 최초의 근거는 1962년 도시계획법 제정시 일단의 불량지구 개량에 관한 사항을 도시계획으로 결정하여 사업을 시행할 수 있도록 한 것이다. 1971년에는 도시계획법 개정으로 재개발사업의 시행조항을 삽입함으로써 도시계획법상 재개발사업의 근거를 마련하게 되었다.

재개발과 관련된 최초의 근거법은 1973년 제정된 주택 개량촉진에 관한 임시조치법이다. 동법의 주요 내용은 건축법 기준에 미달한 건축물의 정비 등 무허가 주택 밀집지역을 정비하기

1) 한국건설교통기술평가원(2007), 도시재생사업단 사전기획 최종보고서, p144~148.

위해 재개발지구로 지정하여 주택개량사업을 하는 것으로서 재개발구역 내 공공시설의 설치
는 시가 담당하고 주민들은 자력으로 주택을 개량토록 하는 것이다. 또한 이 법은 무허가 불량
주택의 정리를 주 목적으로 1981년까지 한시적으로 제정되었다.

그러나 기성시가지 내 개발과 관련하여 신규 택지개발에 용이한 토지구획정리사업기법 적
용에 한계가 있었으며, 이후 기성시가지 내 도시문제에 효과적으로 대응하기 위한 목적으로
1976년 도시재개발법을 제정하고, 대상지역의 성격에 따라 상업·업무지역 중심의 도심재개발
사업과 주거지역 중심의 주택개량재개발사업으로 구분하여 시행하였다. 1980년대 이후의 재
개발사업은 1983년에 서울시가 도입한 합동재개발방식의 적용으로 큰 변화를 겪게 되는데 주
민(조합원)은 택지를 제공하고 건설회사(참여조합원)는 사업비용 일체를 부담하는 등 사업을
민간이 주도적으로 추진하는 민간 주도의 재개발을 실시하게 되었다.

1980년대 말, 재개발 추진에 따른 문제들이 사회적 이슈로 대두되면서 재개발사업의 공공성
과 공공의 역할을 강화해야 한다는 요구가 높아졌으며, 이에 대응하여 1989년 도시저소득주민
의주거환경개선을위한임시조치법을 제정하고 주거환경개선사업을 시작하게 되었다. 주거환
경개선사업은 노후 주거환경의 개선이란 측면에서 도시재개발법에 근거한 기존의 주택재개발
사업과 유사한 면이 있으나, 무허가 판자촌 등 저소득 주민이 집중 거주하는 지역으로서 거주
민이나 민간건설사가 자발적으로 정비를 원활히 추진하지 못하는 지역을 대상으로 하며, 저소
득 거주자의 생활안정에 주안점을 두고 지자체장이나 주택공사 등 공공주체가 직접 시행하는
등 공익성을 우선으로 한다는 점에서 차이가 있다. 당초 주거환경개선사업은 1999년까지 한시
적으로 적용할 예정이었으나, 지자체의 재원 부족 및 지역주민의 경제적 한계 등으로 사업이
활발히 추진되지 않았으며 그 결과 2004년까지 연장되었다.

한편, 공동주택의 노후화에 따른 관리효율 저하 등의 문제에 대응키 위해 1984년 집합건물
의소유및관리에관한법률 및 1987년 주택건설촉진법 개정으로 노후 공동주택의 정비를 위한
재건축사업의 근거를 마련하였다. 그러나 재건축사업 시행으로 저층의 노후 공동주택단지는
확일적으로 고층·고밀 주택단지로 개발되었으며, 기반시설의 추가 공급 없이 재건축됨으로
써 주변 지역의 주거환경을 악화시키는 문제가 발생하였고 개발이익을 목적으로 아직 건축연
한이 다하지 않은 주택재고를 무분별하게 조기 재건축함으로써 국가자원을 낭비하는 문제도
발생하였다.

상기한 바와 같이 재개발 및 재건축사업, 주거환경개선사업 등은 노후 주거환경을 개선하고 기성시가지내 부족한 주택을 공급하는 등 도시기능을 향상시키는 데 일정 부분 기여하였지만, 거주민들의 생활을 지속하고 지역 공동체를 유지하기 위한 지원체계는 매우 미약하였다. 도시 재개발법에 의한 기존의 재개발사업은 개발이익 차원에서 지구 분리를 용이하게 하고 개별 단위 사업별로 시행되었으며, 그 결과 주변 경관과의 부조화, 주요 공공·편익시설의 부족 등 난개발을 초래하여 균형적 도시발전을 유도하지 못하였다. 또한 노후 주거환경의 정비를 위한 유사한 사업들이 각기 상이한 법에 근거하여 개별적으로 시행됨으로써 법 운영상의 혼란 뿐 아니라 정비사업의 효과를 살리지 못하는 문제가 있다.

이에 정부는 기존의 재개발 관련 제도의 미비점을 보완하고 유사한 사업들을 통폐합하여 일체적으로 운영할 수 있도록 새로운 법체계를 마련하였으며, 마침내 2002년 도시및 주거환경 정비법을 제정하여 2003년 7월부터 시행하고 있다.

표. 도시재생 관련 주요 법 및 제도 변천 내용

년 도	주 요 내 용
1962	○ 도시계획법 제정
1965	○ 도시계획법 제14조(기타 지구지정) 신설 · 불량지구 개조사업을 촉진하기 위하여 필요한 경우에 재개발지구 지정할 수 있다고 규정 ○ 건축법시행령 개정 · 재개발 구역내 건축제한 조항 개정
1971	○ 도시계획법내 재개발 근거 마련 · 도시계획사업의 시행조항에 재개발사업 시행조항을 개정 삽입(제 31 - 53 조 신설)
1972	○ 특정지구개발촉진에관한임시조치법 제정 · 특정가구 정비 지구를 지정할 수 있도록 규정
1973	○ 주택개량촉진에관한임시조치법 제정 · 주택개량사업을 별개의 도시계획사업으로 규정. 재개발구역 지정시 종전의 용도폐지 및 변경 가능성 부여 (양성화 가능성 부여). 국공유지를 해당 자치단체에 무상 양여(공공투자 위한 재원마련)
1976	○ 도시재개발법 제정 · 도시재개발법을 제정하여 주택개량재개발사업과 도심지재개발사업을 구분하여 시행할 수 있도록 함. 주택개량재개발사업에서 국공유지 무상양여 조항 삭제. 과소토지규모, 건물의 노후 등으로 불량기준을 설정하고 이에 근거하여 재개발구역 지정기준 설정. 주택개량재개발사업에 대한 별도의 사업절차 등 규정
1977	○ 도시재개발법시행령 제정
1981	○ 도시재개발법 개정 · 도시재개발 구역을 지구로 분할하여 사업시행 가능. 건축물 소유자 총수 2/3이상의 동의사항 첨부. 주택철거에 대한 임시수용조치 후 사업시행 조항 보완 ○ 도시재개발법시행령 개정

1982	○ 도시재개발법 개정 · 재개발사업 시행자 범위 확대. 시행자에게 수용권 인정. 분양신청 희망자는 토지수용대상에서 제외하고 임차권도 보호
1983	○ 도시재개발법시행령 개정 · 제3개발자의 사업비 예치 조정. 사업시행에 따른 비용부담 시행 보완. 지방도시계획위원회에 토지소유자 참여. 합동재개발 방식의 도입
1986	○ 서울시 합동재개발사업세부시행지침 제정
1987	○ 건설부 도시재개발업무지침 제정
1993	○ 도시재개발법시행령 개정
1995	○ 도시재개발법 전문개정 · 기본계획수립제도 개선. 공장재개발사업 추가. 주택재개발구역지정 실효규정 신설. 국·공유지 매각절차 간소화 및 건설시공사 지위 강화. 공공기관의 사업참여 기회 확대. 순환재개발방식 도입. 조합임원자격 및 벌칙 강화
1996	○ 1996년 6월 29일 대통령령 제15,096호의 도시재개발법시행령 개정으로 재개발사업이 지역 실정에 맞게 시행되도록 하기 위하여 인구 100만 이상의 도시 외에 당해 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 도시의 경우에도 재개발기본계획을 수립할 수 있도록 하고, 재개발구역 지정이 있는 날부터 1년 6월이 경과하여도 재개발사업이 이루어지지 아니하는 때에는 시장·군수 또는 구청장이 제3개발자로 지정할 수 있는 자의 범위에 당해 재개발구역 전체 토지의 2분의 1이상을 소유한 자 외에 민관합동법인 및 부동산신탁회사를 추가하였음. 시·도의 조례가 정하는 일정가액 및 규모에 미달하는 토지 또는 건축물의 소유자에 대하여는 재개발사업에 의하여 건설한 공동주택을 분양하지 아니할 수 있고, 종전의 토지 및 건축물의 가격을 시·군의 가격평가위원회에서 평가하여 결정하던 것을 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정하도록 개정함 ○ 도시재개발법시행령 개정
1997	○ 도시재개발법 개정 · 주택재개발사업시 지자체의 공공시설 설치 의무화
1998	○ 도시재개발법시행령 개정 · 지자체의 의무적으로 설치해야 하는 공공시설의 범위 규정
1999	○ 도시재개발법 개정 · 권리의무 승계, 공익을 위한 개선명령, 지장물등의 이전요구 규정, 분양받을 권리의 대항규정 등 삭제 ○ 도시재개발법시행령 개정 · 권리의 신고규정 및 분양받을 권리의 양도통지 규정 삭제
2000	○ 도시재개발법시행령 개정 · 과태료 부과기준 마련
2002	○ 도시및주거환경정비법 제정 · 도시재개발법(도심, 주택, 공장재개발사업), 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법(주거환경개선사업)· 주택건설촉진법 (재건축사업) 등 3개 법률 통합
2005	○ 도시재정비촉진을위한특별법 제정 · 도시 낙후 지역의 주거환경개선과 기반시설의 확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적인 계획 및 체계적이고 효율적인 추진 근거 마련 · 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진사업(도시및주거환경정비법에 의한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업, 재래시장육성을위한특별법에 의한 시장정비사업, 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획시설사업 등 대상) 시행의 근거 마련
자료 : 주택도시연구원, 서민의 주거안정을 위한 주택백서, 2003	

2. 도시·주거환경정비기본계획의 개요

1) 도시·주거환경정비기본계획의 의의

도시·주거환경정비기본계획(이하 ‘기본계획’이라 한다)은 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 법에 의한 정비사업(이하 ‘정비사업’이라 한다)을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하며, 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법에 따른 정비구역(이하 ‘정비구역’이라 한다)별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적정한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하는데 그 의의가 있다.

그리고, 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 도모하기 위해 수립한다.

2) 기본계획의 지위와 성격

기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획상의 토지이용계획과 부문별 계획 중 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며, 그내용은 도시정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획에 반영되어야 한다.

기본계획은 정비사업에 관한 종합계획으로 특별시·광역시·시(이하 “시”라 한다) 단위로 수립하며, 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시한다.

3) 기본계획의 근거와 수립범위

기본계획은 도시·주거환경정비법 제3조제8항에 의해 수립되는 계획으로서, 기준년도는 계

획의 수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 하며, 법 시행후 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2010년으로 하도록 하였다. 이후 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영하여야 한다.

4) 기본계획 수립의 원칙

기본계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립하며, 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하고, 정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문별 계획 등 기본계획의 전 과정은 합리적 근거에 따라 수립하여야 한다.

5) 기본계획 작성기준

(1) 기본계획 수립절차

기본계획은 기초조사, 기본계획(안) 작성, 주민 및 전문가 의견청취, 주민공람 및 지방의회 의견청취 후 관계기관협의를 거쳐 지방도시계획위원회의 심의 후 공보에 공고하는 절차에 따라 수립 또는 변경한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제9조제3항의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 ‘도지사의 승인’ 및 ‘지방도시계획위원회 심의’를 거치지 아니한다.

(2) 기본계획 작성기준

장래의 도시 및 주거환경정비를 위하여 향후 정비사업이 시행되는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하는 도면으로 ‘기본계획총괄도’와 지구별 ‘정비예정구역표시도’로 구분 작성

한다.

기본계획총괄도는 도시별로 적정한 축척을 사용하여 도면 1매에 자치구 또는 도시전체의 정비예정구역이 표시될 수 있도록 작성하고, 지구별 정비예정구역 표시도는 예정구역의 면적 및 도시의 규모 등에 따라, 축척 1/3,000 또는 1/5,000중에서 선별하여 사용하되, 도시 계획이 포함된 도면의 사용을 원칙으로 한다. 그리고, 도면에 표시하기 어려운 소규모지역(3만㎡ 이하)의 경우 결정조서에 의해 표기한다.

정비예정구역의 경계표시는 붉은색의 일점쇄선(- · -)으로 표시한다. 인근 도로 등으로 물리적 구획이 가능한 범위내에서, 개략적으로 표시한다. 정비예정구역의 수용세대수를 감안, 주택법상의 진입도로 폭원이 미달될 경우 진입도로 확보방안을 구역경계에 포함하여 표시하되, 협소한 도시계획도로를 사이에 두고 정비예정구역이 각각 별도지정 되는 경우는 부족한 간선도로 확보방안을 포함하여 표시한다.

표. 사업유형별 정비예정구역 도면 표시기준 (Scale 1/3,000, 1/5,000도)

구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
주거환경개선사업 예 정 구 역		·바탕 : 연한노랑(51) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
주택재개발사업 예 정 구 역		·바탕 : 진한노랑(41) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
주택재건축사업 예 정 구 역		·바탕 : 연한주황(31) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
도시환경정비사업 예 정 구 역		·바탕 : 진한주황(30) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
사 업 유 형 유 보 구 역		·바탕 : 연한노랑(51) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체 ·원간격 : 5mm ·원직경 : 3mm

토지이용계획도에서 정비예정구역은 주거환경개선예정구역·주택재개발예정구역·주택재건축예정구역·도시환경정비예정구역·사업유형유보구역 등으로 표시하고, 각 지구별 정비예정구역 표시도에는 구역의 면적·용적률·건폐율·최고높이를 사업유형과 함께 표시한다.

각 정비예정구역별 특성에 따른 정비기반시설계획 및 공동이용시설계획, 환경계획·문화재등 주요시설물 보존계획 등이 필요한 구역의 경우에는 표현방법에 구애됨이 없이 기본계획도에 표현할 수 있으며, 방법은 원형 또는 구형내에 상징적 기호나 문자를 삽입하여 개략적인 형태로 나타낼 수 있다. 도면에 표시된 정비예정구역의 경계는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며, 향후 정비구역 지정단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있음을 언급하여 기본계획이 확일적으로 적용되지 않도록 한다.

3. 도시·주거환경정비의 목표 및 정비사업의 기본방향

1) 도시·주거환경정비의 목표

기본계획에는 당해 시의 도시·주거환경정비의 목표와 정비사업의 기본방향이 명시되어야 하는데, 도시·주거환경정비의 목표는 당해 시의 도시·주거환경정비사업의 지향점을 분명히 할 수 있도록 설정하고, 기본방향은 목표를 실현하기 위한 수단이며 부문별 계획수립의 지침의 성격을 지닌다.

2) 도시·주거환경정비의 정비방향

도시·주거환경정비의 목표 및 기본방향을 설정할 경우는 기초조사 내용과 시행된 정비사업의 현황 및 성과 분석, 소요재정 및 재원확보 방안, 지역주민의 주거환경개선과 지역 활성화 노력 지원 방안, 국내외 유사한 도시의 정비사업 경향 등에 대한 검토가 이루어져야 한다.

기본계획은 정비구역으로 지정될 예정인 구역(이하 '정비예정구역'이라 한다)과 그 인근 지역에 대해서 개발이후의 세대규모와 인구유입 등을 총량적으로 고려하여 광역적으로 수립한다.

일정 범위 내에서 인접하는 2 이상의 정비예정구역은 정비사업의 효과성과 효율성을 극대화 할 수 있도록 구역간 연관성과 상호보완성을 고려하여 광역적인 계획을 수립하여야 하는데, 향후 효율적인 사업 추진을 위해 광역단위의 정비예정구역이 분할 시행되는 경우에 대비하여 분할 이전의 총량적인 정비기반시설 및 공동이용시설, 공공·편익시설 등의 설치계획이 분할 구역별로 적정히 분담·배치될 수 있도록 수립한다.

4. 기초조사

기초조사는 도시·주거환경정비의 측면에서 시가 갖고 있는 문제의 파악 및 기본계획수립의 기초자료로 활용하기 위하여 실시하는데, 기준년도를 중심으로 조사하도록 하되, 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 과거자료나 외국의 사례로부터 추정하여 활용할 수 있다.

기초조사는 조사내용의 충실도에 따라 기본계획 수립에 많은 영향을 줄 수 있으므로 상세하게 조사하여야 하며, 필요한 경우 전수조사와 측량(항공측량 포함)도 실시할 수 있는데, 법령 또는 조례에서 정하고 있는 정비사업유형별 구역지정 요건에 해당하는 항목을 조사하여 기본계획 수립권자가 정비사업의 분류에 지장을 초래하지 않도록 한다.

기초조사는 도시기본계획수립지침의 조사항목을 참고하여 조사하되, 도시기본계획·도시관리계획 등 관련계획, 산사태·수해 등 자연재해 발생현황 및 가능성, 문화재, 역사적 유물 또는 전통건물, 기타 문화자원 등 인문환경, 지역별·산업별·연령별 인구의 구성, 인구이동현황 및 변화 추이, 지역총생산액, 지역별 산업체수 및 종사자수 변화 추이, 각 지역의 유형별·규모별 주택의 구성 및 변화추이, 노후·불량 건축물(법 제2조제3호에 해당하는 건축물을 말한다. 이하 같다)의 정도, 주택밀도, 주택접도율²⁾, 주택의 가격과 소유 및 이용 형태 등 건축물(무허가 건축물 포함) 현황, 용도지역·지목별 면적 및 분포, 토지의 소유형태 및 지가, 토지의 형상·고도·경사도·수계 등 지형상태, 과소필지 등 토지이용현황, 교통량과 도로·상수도 등 정비기반시설 및 공동이용시설 지역별의 편재 등 현황, 공공·문화체육시설, 공간시설

2) 주택접도율 = 4M이상 도로에 접한 건축물 수/구역내 건축물 수

등의 지역별 편재 등 현황, 주민의 소득수준, 생활보호 대상자 및 최저주거수준 미달 가구 현황, 주택재개발임대주택을 포함한 공공임대주택 현황의 내용을 조사한다. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 포함할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 조사에서 제외할 수 있다.

기초조사는 도시기본계획의 자료나 통계자료, 각종문헌 등 기존자료 활용 및 현장조사를 통하여 신뢰도를 높이도록 한다. 이 경우 기존 자료를 활용하고자 할 경우에는 공식적이고 가장 최근의 자료를 사용하며, 필요시 시민들을 대상으로 한 여론 조사를 실시할 수 있다.

기초조사결과는 과거부터 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 종합적으로 분석하여 책자 또는 CD 등의 형태로 보관·관리하며, 일반인과 사업을 하고자 하는 사람들이 쉽게 접근할 수 있도록 해당 시의 홈페이지에 게시토록 한다.

5. 부문별 수립기준

기초조사에 의한 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 계획을 수립하되 목표연도에 유념하여 작성한다. 특히, 부문별 계획은 목표, 기본방향, 부문별 계획간 위계성 및 연관성을 가지면서, 상호 환류속에서 유기적으로 작성되어야 한다.

1) 정비예정구역의 설정 요건

기초조사 내용을 토대로 법령 및 조례에서 정하고 있는 정비구역 지정요건을 검토하여 법에서 정하고 있는 정비사업유형별로 작성하는데, 정비예정구역의 설정은 대상지역의 물리적 환경·기능을 중심으로 분석하되 특히 상습적인 침수·산사태 등 재해의 위험, 이주민 정착촌, 개발제한구역, 국공유지·무허가 건축물 과다 등 지역의 특수성, 선행된 정비사업의 재정비 필요성, 개발전략상 도시환경 개선에 파급효과가 클 것으로 예상되는 지역, 기 시행된 정비구역 주변의 환경의 건전성, 주차장·도로 등 정비기반시설의 설치수준 및 지역주민의 정비사업 희망수준 등의 사항을 고려한다.

표. 정비계획 수립대상구역(시행령제10호제1항)

구 분	정비계획 수립대상구역
주거환경 개선사업	<p>가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역</p> <p>나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역 지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역</p> <p>다. 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역</p> <p>라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역</p> <p>마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역</p> <p>바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역</p>
주택 재개발 사업	<p>가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역</p> <p>나. 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역</p> <p>다. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역</p> <p>라. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역</p>
주택 재건축 사업	<p>가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 (1) 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역, (2) 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역, (3) 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역, (4) 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역</p> <p>나. 기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 (1) 당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것(다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.) (2) 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15</p>

	<p>년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것.</p> <p>※ 다만, 부지 면적이 5천 제곱미터 이상인 지역으로서 시·도조례로 따로 정하는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다.</p>
도시환경 정비사업	<p>가. 제2호가목 또는 나목에 해당하는 지역</p> <p>나. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역</p> <p>다. 당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2이상인 지역</p> <p>라. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역</p> <p>마. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역</p>
기타	<p>가. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 법제4조제4항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다.</p> <p>나. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대하여는 정비계획을 수립할 수 있다.</p>

주택재건축사업은 주택법에 의한 사업계획승인 또는 건축법에 의하여 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획한다. 다만, 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분, 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분, 법 제41조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지의 경우에는 그러하지 아니한다.

주거환경개선사업예정구역으로 분류하고자 할 경우에는 사업의 시급성, 개선효과, 정비기반시설 현황 등을 분석하여 현지개량과 공동주택건설방식으로 구분할 수 있다.

2) 정비예정구역의 지정방법

정비예정구역의 지정방법으로 구역지정대상은 노후 또는 불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조·설비에 의한 불량의 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안전성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단하고, 정비예정구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니되지만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있다.

구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정하되, 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 구역을 정한다.

지정하고자 하는 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 하지만, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함시킬 수 있다.

구역의 형태는 정비사업 시행시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정하고, 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되, 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정한다.

토지의 지적경계선등을 경계선으로 하여, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 하며, 대상구역을 구획할 때에는 당해 구역의 생활권 등을 함께 고려한다.

도시환경정비예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모이상으로 한다.

3) 주거환경개선사업 구역 우선 검토 대상

기초조사 분석결과 주거환경개선사업과 주택재개발사업 대상지역에 모두 해당하는 경우에

는 사업의 성격·특성과 지역여건을 등을 감안하여 분류하되, 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역, 대상구역내 국공유지 비율이 많아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역, 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역, 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역, 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮거나 주택재개발사업을 추진하였으나 장기간 방치된 지역으로 시급히 사업시행이 필요한 지역에 해당하는 경우에는 우선적으로 주거환경개선사업 구역으로 분류를 검토한다. 그리고, 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우에는 주택재건축사업구역으로 분류할 수 없다.

4) 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

기본계획에는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하되 도시계획이 포함된 축적 1:5,000이상의 도면에 표시하는 것을 원칙으로 하고 당해 시의 규모 및 예정구역의 면적에 따라서 축적을 조정할 수 있다.

정비예정구역의 표시할 때 사업유형을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 구분 표시하지만 주거환경개선사업 예정구역과 주택재개발사업 예정구역은 구분하여 표시하지 않을 수도 있다.

부지 3만㎡를 초과하는 정비예정구역은 개략적인 범위를 표시하는 것 외에 건폐율·용적률 등 개발규모와 개발 시기를 정하며, 부지 3만㎡ 이하의 정비구역은 범위를 설정하기 보다는 좌표로서 그 위치를 표시하고 개발규모 등을 표기한다.

5) 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

기본계획 수립시 도심환경의 질적 향상과 문화적 다양성 보전, 산업기반 구축을 통한 도시경쟁력 강화, 복잡다양한 도시수요의 충족, 주변 환경을 고려한 환경친화적 개발, 보행자 우선 동선처리 등을 고려하여 도심 활성화계획을 수립하며, 인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심부활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책을 수립할 수 있다.

공동화 방지 대책에는 도심 및 인접주거지의 주거실태와 거주자 특성과악(도심부의 인구감소 현황, 주거지의 쇠퇴경향, 타 용도로의 전환사례, 거주자의 사회경제적 특성, 거주이유와 거주 만족도, 계속거주 의향), 도심주거의 유지와 확보를 위한 정책방향 제시(수립되어 있는 공동화방지 대책의 문제점 및 개선방향 도출, 인접 주거지역에 대한 용도관리방안, 도심주거 확보 및 유지를 위한 도시 계획적 조치) 등의 사항에 대한 조사와 방향 제시가 포함되어야 한다.

도심공동화 대책이 필요한 지역에 대하여 개발유도를 위하여 별도의 구역(주거복합 의무화 구역, 주거복합 권장 구역 등)을 지정하거나 상위계획에서 허용하는 범위에서 용적률, 층수 및 높이 등을 완화하여 허용할 수 있다.

6) 주거지 관리 계획

주거지 관리라 함은 주거지 활성화와 불량화 방지를 위한 당해 지역 주민, 단체, 지방자치단체 등의 물리적³⁾ 및 비물리적⁴⁾ 활동을 말하며, 주거지 관리계획은 이를 위한 계획을 말한다.

주거지 활성화 및 불량화 방지를 위하여 도시의 특성에 맞는 주거지 관리계획을 수립하여야 하며, 매년 주거지관리 효과에 대한 평가를 하도록 하여 5년 마다 기본계획의 타당성 여부 검토시 반영한다.

7) 공공과 민간의 역할

공공에는 국가·지방자치단체가 해당되며, 민간에는 주민·조합·시공업체·정비사업전문관리자 또는 시민단체 등이 해당되고, 지방공사·주택공사 등 공기업은 양 부문에 다 해당한다.

-
- 3) 물리적인 주거지 관리활동은 해당지역의 물리적 환경의 개선을 통해 주거환경을 개선하고 활성화하는 활동으로 마을 공원가꾸기, 골목 꽃길 만들기, 담장없애기, 쌈지공원 만들기 등과 같은 활동을 포함한다
 - 4) 비물리적인 주거지 관리활동은 해당 지역의 사회경제적 환경을 개선하기 위한 활동으로 빈곤문제를 해결하기 위해 소득원의 개발, 직업 교육, 취업정보센터, 공동탁아서비스, 청소년 프로그램, 자원방법활동 등을 말한다.

공공은 계획수립 등 행정업무, 조합임원 및 조합원 교육, 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시관련 시민단체의 지원, 관계법령·기본계획 및 정비계획에 적합하게 사업이 추진되고 있는 지에 대한 관리·감독 등의 방법으로 참여하고 민간은 설계, 시공, 자금지원과 정비사업박에서의 자발적인 주거환경개선을 위한 활동 등의 역할을 수행한다. 정비예정구역별로 공공과 민간의 역할을 설정할 수 있다.

특히, 정비예정구역 지정시 법 제8조제3항제1호, 제3호, 제4호, 제6호에 해당하거나 대단위 구역인 경우, 개발제한구역인 경우 또는 안전에 문제가 있어 시급히 사업시행이 필요한 구역 등에는 공공의 참여를 우선적으로 고려하며, 정비예정구역별로 정비기반시설 설치 등의 공공의 참여범위를 함께 설정할 수 있는 등 기본계획에는 지역주민의 주거환경개선을 위한 자발적 노력을 공공이 지원하는 방안을 포함한다.

8) 재원 조달에 관한 사항

기본계획 수립시 계획기간에 발생할 재정수요와 재원조달계획을 수립해야 하는데, 재정수요는 과거에 시행된 정비사업에 투입된 재정과 계획중인 정비사업을 근거로 사업유형 및 정비예정구역별로 추정한다.

재원조달계획은 정비사업과 관련하여 배정 가능한 예산과 적립 가능한 도시·주거환경정비기금을 중심으로 추정하며, 제3섹타 방식 및 민간자본을 유치하는 재원계획을 포함할 수 있으며, 배정 가능한 예산은 정비사업과 관련하여 과년도에 배정된 국비·교부세·지방비의 변화 추이를 감안하여 추정한다.

도시·주거환경정비기금은 기금의 원천이 되는 도시계획세, 개발부담금, 정비구역내의 국공유지 매각대금을 근거로 추정한다.

9) 단계별 추진계획

단계별 추진계획은 우선순위 선정원칙과 단계별 시행계획이 포함되어야 한다.

우선순위 선정원칙에는 상위계획 및 관련계획과의 부합성, 도시기능의 개선효과, 주거생활

질의 개선효과, 주민의 사업추진의지, 정비예정구역내 거주자중 가옥 또는 토지소유자의 비중, 재해 등이 발생할 우려가 있어 사업시행이 시급히 요구되는 지역이 반영되어야 한다.

단계별 시행계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라서 수정이 가능하고, 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하고, 정비예정구역에 대한 사업시기와 사업기간을 명시하여 사업에 대한 예측가능성을 높여 지역주민들의 경제활동에 지장이 없도록 한다.

10) 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

정비사업 시행으로 인하여 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 가격의 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 사업지구내 거주민⁵⁾의 주거안정에 대한 대책이 수립되어야 한다.

주거안정대책을 수립하기 위해서는 시행된 정비사업으로 인한 사업지구내 거주민의 주거에 미친 영향 즉, 정비사업시행후 거주지의 변화실태 및 그 이유, 정비사업시행후 주거비의 변화실태, 정비사업시행후 인근 지역 주택가격 및 전세가격의 변화실태 및 변화요인에 대한 조사와 분석을 수행한다.

주거환경개선사업 또는 주택재개발사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자를 고려하는데, 구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한 지 여부를 판단하여 정비예정구역의 범위를 설정할 수 있으며, 대상구역에 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토하여 당해 주거환경개선사업이나 주택재개발사업과 연계하여 추진할 수 있으며, 이를 위하여 단계별 추진계획을 조정할 수 있다.

세입자용 임대주택을 건설할 경우에는 세입자의 소득수준을 감안하여 임대주택 건설을 적극 고려하되, 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행을 고려하며, 대규모 정비사업이 시행될 경우에는 당해지역 거주 세입자는 물론 인근지역 임대시장에 미치는 영향이 크므로 주변지역 임대시장 동향 등을 파악하여 단계별 추진계획 등에 반영할 수 있다.

특별시장·광역시장·시장은 도시·주거환경정비기금 확대 조성을 추진하고 우선적으로 세입자용 임대주택 건설을 위한 재정확보에 최선의 노력을 한다.

5) 가옥주와 세입자 및 그 동거 가족을 말한다.

11) 정비예정구역의 관리

기본계획에는 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비예정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다. 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 '정비예정구역관리계획'을 별도로 수립할 수 있다.

12) 토지이용계획

도시별·지역별 특성 및 입지적인 잠재력 그리고 현재의 토지이용 상황과 토지이용의 효율성 및 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 반영한 계획이어야 하는데, 법에 따라 주거환경 개선사업구역으로 지정고시가 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법률에도 불구하고 제2종일반주거지역(공동주택건설방식의 경우에는 제3종일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다는 내용을 감안하여 그 구역에 적합한 토지이용계획이 수립될 수 있도록 한다.

하나의 정비예정구역이 2이상의 용도지역(예: 일반주거지역 및 상업지역)에 걸쳐 있는 경우 정비예정구역의 사업유형 결정은 현 토지이용 현황 및 향후 도시발전 방향, 각 용도지역의 면적 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 하며, 개발밀도계획은 “용도지역용적제”⁶⁾등을 적용하여 계획할 수 있다.

준공업지역내에 노후·불량주택 등이 밀집하여 정비가 필요한 지역등에 대하여는 용도지역에 구애됨이 없이 현재의 토지이용 현황과 향후 도시발전방향 및 도시기본계획 등을 종합적으로 고려하여 사업유형을 결정하여야 하며, 도시정비의 효율성 등을 위하여 필요시 노후불량주택 인근의 공장부지 등을 포함하여 정비예정구역으로 계획할 수 있다.

정비예정구역내에 문화재나 주요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보

6) “용도지역용적제”라 함은 용도지역에 해당하는 용적률을 적용하는 것으로서 사업대상구역의 전체면적이 3,300㎡으로서, 이중 제2종일반주거지역면적이 2,640㎡이고, 일반상업지역 면적이 660㎡일 경우의 개발가능밀도는 320%까지 적용이 가능토록 계획할 수 있음
예) (상업지역 660㎡ × 조례 허용용적률 800%) + (2종 주거지역 2,640㎡ × 조례 허용용적률 200%)

사업구역 전체면적(3,300㎡)

호·보존이 필요한 경우에는 정비사업시행후 보존될 수 있도록 보존지구로의 지정을 계획하여야 하며, 여타 경관의 보호나 미관의 유지, 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용을 위한 건축물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우 등에는 고도지구 또는 경관지구 등의 용도지구 지정을 계획하여야 한다.

13) 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

도시기본계획 등 관련 상위계획상의 기반시설계획 및 공급처리시설계획 등을 반영하여 적절하게 수립하여야 하며, 도시계획시설의 설치 및 규모결정 기준 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 “도시계획시설의 결정·구조및설치기준에관한규칙”에 적합하게 계획한다.

정비기반시설계획은 기존의 기반시설 규모를 토대로 주변지역을 포함하는 광역적 수요추정에 의한 공간적 범위와 향후의 토지이용계획 및 교통계획, 건축계획 등 관련계획을 종합적으로 고려하여 계획하여야 하며, 「도시공원및 녹지 등에 관한 법률」 등의 관련 개별법령에 적합하게 수립하는데, 일정규모 이상의 정비기반시설 등 공공용지는 도시전체에 적정 배치될 수 있도록 하여야 하며, 개발유형 및 밀도계획 등과 연계하여 도시환경 조성 유도수단으로 활용될 수 있도록 한다.

정비사업으로 인하여 밀도가 현재보다 현저히 늘어날 것이 예상되는 경우 또는 도로 및 공원등의 정비기반시설이 부족한 경우에는 기반시설 등에 대한 확대방안이 계획되어야 하는데, 이때 공공용지에 대한 부담이 필요한 경우는 수용인구, 건축연면적 등을 기준으로 각 정비예정구역별로 형평성 있게 배분한다. 또한, 정비기반시설의 개발로 현저한 이익이 발생하는 정비예정구역이 있을 경우는 그에 상응하는 부담을 그 구역에 지을 수 있다.

정비기반시설 계획시 주민이 공동으로 이용하는 놀이터 및 마을회관, 공동작업장, 탁아소, 경로당, 공동구관장, 세탁장등 주민공동이용시설을 계획할 필요가 있는 경우에는 함께 계획하며, 폭 30미터 이상의 주간선도로에 접하는 정비예정구역의 경우 진출입도로 계획을 수립하는

7) 정비기반시설계획이라 함은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등에 관한 계획을 말한다.

것이 바람직하며, 부지면적 30만 제곱미터 이상의 정비구역에 대하여는 개략적인 정비기반시설 설치계획을 수립하는 것이 바람직하다.

14) 교통계획

도시기본계획의 내용을 구체화하여 광역교통 및 지역교통에 대한 교통 체계를 구상하고 현재의 토지이용현황과 향후 정비사업 시행시의 교통량 등을 면밀히 분석하여 교통계획을 수립하는데, 교통량 증가 등 향후 토지이용계획에 부합되고, 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변간선 교통체계와 연계된 가로망 계획이 수립되어야 한다.

정비예정구역을 포함한 인근지역에 대하여는 도시내 교통현황을 분석하고, 도시내 교통상황이 취약한 경우에는 향후 정비예정구역개발시 개선될 수 있도록 개선방안을 제시한다.

정비예정구역이 집중되거나 대규모 정비예정구역의 지정이 예상되는 경우에는 향후의 개발밀도 등을 감안한 교통영향 등을 파악하여 도시기본계획 및 도시관리계획상의 도로·교통계획등과 연계하여 검토하고, 정비예정구역과 접하고 있는 도로폭원이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 상의 진입도로 폭원에 미달되는 경우는 법상 진입도로가 확보될 수 있는 방안을 제시한다.

15) 환경계획⁸⁾

녹지체계 계획은 도시 전체의 광역권과 대상사업구역별 여가공간계획 등 생활권의 녹지체계가 상호연계 되도록 계획하며, 공원·녹지축은 주변에 입지한 기존 도시계획공원 및 녹지공간등과 연계될 수 있도록 계획하되, 도시전체에 대한 도시관리 체계를 수립함으로써 자원절약적인 에너지 및 폐기물처리계획 등이 구축될 수 있도록 한다.

정비예정구역을 포함한 인근 근린생활권내에 기존 도시관리계획에 의한 공원 및 녹지 등이 없거나 부족한 경우에는 향후 정비계획수립시 적정규모의 공원·녹지·조경 등 환경계획이 반영될 수 있도록 개선안을 제시할 수 있다

8) 환경계획이라 함은 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 계획을 말한다.

16) 사회복지 및 주민문화 시설 등의 설치 계획⁹⁾

공공·편익시설¹⁰⁾ 등의 설치계획은 도시기본계획수립지침에 따른 「사회·문화개발계획」 및 도시관리계획수립지침에 따른 「공공·문화체육시설계획」 등의 범위에 준하여 수립하되, 시설의 종류 및 규모의 계획은 개발 이후 총 거주세대 뿐 아니라 유입인구 등을 고려해야 하며, 시설에 대한 사용자들의 인식과 접근성, 주 이용자의 특성 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지 계획을 포함하도록 한다.

기본계획 수립시 공공·편익시설 등의 종류와 범주를 「영유아 보육법」, 「노인 복지법」, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 등에 적합한 범위 내에서 예시하되, 개발 이후 총 거주세대 및 유입인구 등을 고려하여 최소한의 수준에서 요구되는 시설의 설치기준 등을 예시하고, 기타 나머지 시설에 대해서는 정비계획 수립시 지역차원의 종합적인 검토하에 추가적으로 필요한 공공·편익시설 등에 대해 보다 구체적인 계획내용을 포함할 수 있다.

사회복지시설이란 일반적으로 전문적인 사회복지서비스를 실시하는 장소를 말하는 것으로서 제공되는 서비스의 범위 및 대상에 따라서 다양하게 정의된다. 좁은 의미로는 보호가 필요한 자의 육체적·정신적 상태에 비추어 볼 때 주택안에서 자력으로 생활할 수 없다고 판단될 때 필요한 보호를 하는 구호시설·갱생시설·의료보호시설 등의 시설을 의미하며, 넓은 의미로 보면 좁은 의미의 사회복지시설에 사회보험, 공적부조, 공중위생 등과 관련된 제도 및 시설을 포함하는 개념으로 정의할 수 있다.

계획인구와 시의 재정여건을 감안하여 탁아소, 유아원, 양로원, 모자보건 및 보건시설, 심신장애자 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등 시설의 설치 및 운영계획을 수립하되, 모든 사회복지시설에 장애인 및 노약자가 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 한다.

일반적으로 사회복지시설 중 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지센터 등은 이용이 편리한

9) 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획이라 함은 법 제2조제4항 규정에 의한 “정비기반시설”과 제5항에 따른 “공동이용시설” 등을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설(이하 공공·편익시설) 등의 설치계획을 말한다.

10) 공공·편익시설이란 기본적으로는 지역주민들에게 서비스를 제공하는 물리적인 시설로서 주민들의 생활편익을 도모함과 동시에 공공의 복리증진을 위한 시설을 말하며, 교육시설·공공청사·도서관·문화시설·사회복지시설·종교시설·의료시설·판매시설·운동시설 등이 이에 포함될 수 있다.

중심지역이나 근린공원 부근에 설치하고 수용시설인 양로원, 고아원, 미아시설 등은 주거지와 분리되어 있으면서 환경과 외부와의 접근성이 좋은 근린공원에 설치한다.

도시저소득주민이 집단적으로 거주하는 지역으로서 주거환경정비사업이 요구되는 지역 등 타 지역과 비교하여 가구주(맞벌이가구 및 편부·편모가구 등)의 경제활동으로 인해 육아 및 노인보호를 위한 공적 지원이 더 요구된다고 판단되는 지역에 대해서는, 탁아소·유아원·노인주간보호소 등의 설치계획에 더 많은 비중을 둘 수 있다.

주민의 정서함양과 건강 및 여가선용을 위하여 또는 시·군의 문화성을 향상시키기 위하여 인구계획에 따라 시민회관·생활과학관·극장·체육관·운동장 등에 관한 배치계획을 수립하며, 도서관은 지역의 특성과 기능에 따라 적절한 계열화를 도모할 수 있도록 배치하되, 규모가 큰 도서관 또는 본관은 도심부에 배치하여 이용자의 접근이 용이하고 그 위치가 쉽게 확인될 수 있는 장소에 도시관리계획으로 배치하여야 하며, 규모가 작은 도서관 또는 분관은 대부분의 이용자가 도보로 접근할 수 있도록 근린주구(近隣住區) 또는 지역단위로 배치한다.

17) 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

건폐율·용적률 등 개발밀도는 도시의 역사·문화 보전 및 활용, 경관 및 자연환경 보호, 주요도로의 교통소통 및 지구내 도시기반시설 정비실태, 토지이용 및 용도지역 지정현황, 지구 주변의 건축 및 도시계획사업 등을 고려하여 정비사업별 또는 정비예정구역별로 상한선을 정할 수 있으며, 필요에 따라서는 수개의 정비예정구역을 묶어서 정할 수 있다.

건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 건폐율 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위내에서 정하되 정비구역별, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정할 수 있다.

용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 용적률 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있다.

개발밀도는 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도를 운용하는 것이 바람직하다. 이 경우 용적률은 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있다.

인센티브제도를 적용하기 위해서는 인센티브 적용의 대상·구역 및 기준 등 구체적인 사항을 명기하여 정비계획수립시 사업자의 혼돈을 초래하지 않도록 한다.

건축물 높이계획은 사업유형 및 구역특성에 따라 별도의 높이계획이 필요하다고 판단되는 경우 최고높이 및 층수 등을 구역별로 따로 지정할 수 있으며, 필요한 경우 구역별 경관시물레이션 등 추가적인 기초자료를 활용하여 최고높이 및 층수를 정할 수 있다.

18) 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대하여 보존 및 정비사업과 관련한 활용계획을 세워야 하며, 이를 위해서는 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 충실한 조사가 선행되어야 하는데, 가능하면 당해 도시의 주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립한다.

6. 계획의 수립절차

1) 기본계획의 입안

기본계획의 입안권자는 특별시장·광역시장 또는 시장으로 기본계획의 입안은 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 도시계획부서 및 기획·예산·집행부서간의 긴밀한 협의에 의하여 추진될 수 있도록 하며, 시의 게시판, 인터넷 홈페이지, 관련 시민단체, 주택단지 등의 게시판 및 반상회 등에 홍보하여 주민들의 많은 참여를 유도한다.

기본계획은 기본방향 등 총론 및 각 정비사업 유형별로 별책으로 작성할 수 있다.

2) 주민 등의 의견청취

작성된 기본계획안에 대하여는 관련분야 전문가와 주민대표 및 관계기관이 참석하는 공청회를 개최할 수 있는데, 이때에는 공청회 개최예정일 14일전까지 공청회 개최목적, 공청회 개최 예정일시 및 장소, 수립하고자 하는 기본계획의 개요, 기타 필요한 사항을 게시판 및 인터넷 홈페이지에 게시하고, 당해 시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 공고한다.

공람과 병행하여 신문공고 이전에 해당 동의 반상회보 및 시에서 발행하는 회보에 게재하여 이해관계인 등이 널리 알 수 있도록 홍보하여야 하는데, 필요시 방송매체 (TV, 라디오) 및 신문 등 다양한 홍보수단을 이용하여 주민에게 널리 알려 이해관계인 등의 폭넓은 의견을 들을 수 있도록 하며, 필요한 경우에는 계획수립 초기단계부터 설문조사 등을 통하여 주민의식을 조사한다.

공람·공청회 등에 제안된 의견은 조치결과, 미조치사유 등 의견청취 결과요지를 승인신청시 첨부한다.

3) 기본계획의 승인

입안권자는 입안된 기본계획(안)을 14일이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 지방도시계획위원회의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거치되, 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립 또는 변경 한 때는 기본계획승인 신청서(공문), 기본계획도면 20부, 기본계획책자 각 20부, 기초조사 자료 및 계획수립을 위한 산출근거에 관한 자료집 각 20부, 주민의견청취 서류 1부, 지방의회의견서 1부를 첨부하여 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 영 제9조에 해당하는 기본계획의 경미한 변경사항은 법 제3조 제1항에 따른 주민공람·지방의회 의견청취 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다. 특별시장·광역시장 또는 도지사는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지

전에 관계행정기관의 장과 협의(30일내 의견제시)한다.

도지사는 지방도시계획위원회의 심의와 관계행정기관의 장과의 협의를 통하여 시장이 신청한 기본계획을 수정, 보완하여 승인할 수 있으며, 특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획이 수립된 때에는 기본계획의 요지 및 열람장소를 포함하여 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 고시문과 기본계획 책자 및 기초자료 조사집 각 2부를 첨부하여 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.

제3장 관련연구 검토 및 의식조사

1. 기존 연구의 검토

도시·주거환경정비기본계획에는 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 및 도시환경정비사업 등의 정비사업으로 구성되어 있다. 이러한 사업을 통합하였지만, 개개의 사업별 문제점을 고스란히 기본계획에 나타나고 있다. 따라서, 기본계획의 문제를 파악하기 위해서 우선 개별사업에 대한 문제를 살펴보아야 한다.

1) 주택재개발사업

주택재개발사업의 문제점으로 우선 지역여건을 고려하지 않은 고밀 개발을 들 수 있다. 건축법완화로 건축물높이가 대지에 접하는 전면도로 폭에서 조례에 의해 높이를 정할 수 있도록 하고 있는데, 그 수치가 매우 크다. 이러한 문제는 공동주택의 경우 인접대지경계선으로부터의 수평거리에 대한 비율로 규제하고 있다. 일반주거지역의 용적률이 매우 높은 수치까지 허용하고 있어, 이에 따른 층수가 최고 30층 이상까지 나타나는 등의 지역여건을 고려하지 않은 고밀개발이 일반화되어 있다.

또한, 구층지 등 지역여건을 무시한 대규모 아파트 건설 추진으로 노후주택지의 경우 표고와 경사도가 높지만 대규모 공동주택 건설 방식이 도입되어 자연지형을 무시한 개발이 이루어지고 있다. 이와 함께 층고에 대한 규제도 완화되어 단독주택지와 다세대, 다가구주택이 밀집한 지역은 주로 아파트로 개발됨에 따라 주변 저층주거지의 일조건 침해, 도시경관의 악화, 교통체증 야기 등의 문제를 발생시키고 있다.

이러한 개발로 인해 지역의 커뮤니티는 붕괴되고 있다. 커뮤니티는 기존 주민에 의해 형성되어 왔지만, 일시적인 대규모개발은 주민의 이주로 이어지고, 높은 개발비용과 주택관리비용

으로 인해 재정착률이 현저히 낮아 결국 기존 커뮤니티는 사라지고 있다. 이 현상은 해당개발 지역만이 아니라 주변지역과 함께 형성되어 있던 지역커뮤니티 또한 붕괴되고 있는데, 이는 건축물의 형태에 따라 단지를 구분하여 접근성이 차단되어지기 때문이다. 특히, 경사가 심한 지역의 경우 높은 옹벽 등으로 인해 지역간의 단절은 매우 심하게 발생하고 있다.

이와 더불어, 사업이 장기미집행되는 지역은 지역간 주민의 갈등으로 인해 기존 커뮤니티는 부정적인 효과를 발생하고 커뮤니티가 분열되어 상호 갈등만 불러오는 악순환이 진행되고 있다.

2) 주거환경개선사업

주거환경개선사업은 주거환경 향상을 위한 기반시설이 중심이 되고 과소필지에 대한 정비만이 중심이 되어 있어 해당 주민스스로가 사업을 추진해야 하는 어려움으로 인해 주택재개발 방식으로 전환되고 있다.

주거환경개선사업 방식으로 추진되는 곳에서는 기존 세입자에 대한 문제가 발생하고 있다. 즉, 건축물의 개량에 따라 이사하게 되고 재정착을 위해서는 비용의 증가가 발생하여 이를 지불할 수 없는 세입자는 기존 불량한 정주환경의 지역으로 다시 몰릴 수 밖에 없다. 즉, 주택개발사업의 경우 주택소유자에게는 재정착이 가능하나 세입자에게는 그러한 지원이 이루어지지 못하고 있다.

현지개량방식은 공공시설 확보를 공공이 부담하나 건축물에 대한 개량은 주민 스스로 하기 때문에 경제력이 약한 주민은 건설업자에게 의존해야 하기 때문에 이로 인한 재정착과 비용부담으로 사업에 동참하지 못하거나 이주하는 경우가 많다.

주거환경개선사업은 주로 밀집된 저층의 주택지에 중심이 되는데, 일부 고밀개발이 이루어지면, 주변지역과 이질감이 발생하고 저층주택에 대한 일조건 및 프라이버시를 빼앗는 결과를 초래하기도 한다. 또한 이러한 고밀개발은 향후 재건축을 위해서는 주변의 주택공급 부족을 초래함으로 물론 개발비용을 마련하기 위한 추가적인 용적률 상향 조정이 어려워 이후의 사업에 대한 악영향으로 돌아온다.

3) 주택재건축사업

주택재건축사업은 우선적으로 과도한 고밀개발이 이루어질 수 밖에 없어 단지내 또는 주변 지역까지의 주거환경의 악화로 인해 민원제기 등 부작용이 발생하게 된다. 즉, 고층 건축물에 의한 일조건, 조망권 및 프라이버시 침해가 지속적으로 야기되고 있다.

주택재건축사업의 경우, 법률에 제시된 규모 이하의 사업을 민간에 개별적으로 추진함으로써 도시관리상 지구단위계획 대상에서 제외되어 도시문제로 발생하고 있다. 이러한 사업이 소규모 시가지 전역에서 발행할 경우 그 주변지역에 대한 기반시설 부족 등 총체적인 도시관리 문제로 대두될 수 있다.

주택재건축사업의 대규모화도 문제로 제기된다. 사업성확보에 따른 건폐율 축소와 용적률 증대로 고층아파트 개발이 이루어지고, 이는 해당지역의 주거환경은 쾌적하게 유지될 수 있으나, 도시 및 지역전체에 영향을 미치는 교통문제, 건축물 폐자재 발생 및 처리문제, 세대수 증가에 의한 도시기반시설과 공공시설 서비스 부족 문제 등이 발생하기 때문에 이에 대한 종합적인 대책이 마련되어야 한다.

특히, 주택재건축사업에서 안전진단기준에 대한 문제가 많이 제기되고 있다. 사업에 의한 도시전반의 영향을 고려하거나 주변지역과 함께 연계 개발 등 도시계획적 측면에서 접근하다 보면 개인의 안전과 정주환경에 대한 민원이 발생하고 이를 해소하려면 도시정책적으로 대응방안이 마련되지 못한 상태에서 사업이 추진되어 도시문제로 이어지는 문제가 발생하고 있다.

4) 도시환경정비사업

도시환경정비사업은 기존 시가지 특히 도심의 여건을 고려하지 않는 개발계획이 수립되는 문제를 안고 있다. 지역의 수요와 공급이 적정하게 형성되어야 하지만, 개발붐에 의해 과도한 수요전망으로 인해 현재도 높은 지가를 형성하고 있는 도심의 지가를 더욱 높이고 있는 문제점을 보이고 있다. 이러한 정비사업에 대한 거품과 같은 기대로 인해 사업추진에 막대한 비용이 소요되고 이를 추진하기 위해서는 시공사와 금융이 함께하는 프로젝트 파이낸싱이 참여해야 하는데, 최근 금융위기와 같이 장기간 소요되는 사업에 있어서 이런 방식의 리스크가 크기

때문에 이에 대한 문제도 급격히 증가하고 있다.

무엇보다 도시 중심시가지의 환경은 이해관계가 매우 다양하게 얽혀 있어 이를 해결하는 것도 많은 시간이 소요된다. 결국은 소요기간은 비용으로 추가되어 사업성은 떨어지고 이를 만회하기 위해 추가적인 용적률 상향조정 및 분양가 상승 등으로 해당지역의 주민의 부담도 함께 증가되어 주민과 사업추진기관과의 마찰 및 갈등이 발생하고 있으며, 이를 해결하기 위해 지자체에서 관여될 경우, 특혜 등의 논란으로 문제해결이 더욱 어려워지고 있는 것이 실정이다.

앞에서 논의되었듯이 이러한 이해관계는 상호 신뢰가 깨지기 시작하면서, 지역갈등으로 이어지고 지역의 커뮤니티는 붕괴될 뿐만 아니라 대립으로 인해 사업기간 장기화 그리고 사업비 증가로 이어져 사업성은 악화되는 악순환이 발생하게 되면 그 해결방안 모색이 거의 불가능하게 되어 사업추진이 무산되고 그동안 추진에 소요된 비용과 시간은 고스란히 지역의 사회적 손실로 이어지는 문제를 보이게 된다.

특히, 서울시와 같은 특별시 및 광역시에서도 사업성의 문제가 제기되고 있어, 지방의 중소도시에서는 도시환경정비사업의 추진 자체가 거의 불가능하다고도 할 수 있다. 즉, 민간자본을 활용한 사업추진의 한계를 갖고 있다.

2. 의식조사¹¹⁾

기존 연구에서 드러난 문제점에 대해 해당 업무를 수행하고 있는 공무원 및 전문가의 의견을 조사하였다. 본 조사의 목적은 도시계획 관련 업무를 담당하고 있는 공무원 및 전문가를 대상으로 우리나라의 대도시 및 중소도시의 도시·주거환경정비사업에 대한 문제파악을 하기 위한 것이다.

조사대상지역은 수도권 대도시 2개, 지방 대도시 7개, 인구 50만~20만 도시 11개, 인구 20만~10만 도시 12개, 인구 10만~5만 도시 19개, 인구 5만~2만 도시 16개, 인구 2만 이하 도시 2개를 포함하여 총 69개 도시이며, 조사 시기는 2007년 12월 10일부터 12월 24일까지 15일 동

11) 본 의식조사는 충남발전연구원이 2007년도 도시재생사업단 1차년도 R&D과제를 수행하는 과정에서 실시한 조사자료를 활용하였다.

안 실시하였으며, 조사방법은 방문, 우편, E-Mail, 팩스를 통하여 총 840부를 회수하였다. 분석 도구로는 SPSS 12.0 분석패키지 및 Excel을 사용하였다.

표. 설문조사 대상지

구 분				도 시
대 도 시	수도권	빈도	25	서울, 인천
		%	2.98	
	지방	빈도	242	부산, 대구, 대전, 광주, 전주, 천안, 청주
		%	28.81	
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	160	강릉시, 경산시, 경주시, 구미시, 군산시, 아산시, 익산 시, 진주시, 춘천시, 충주시, 포항시
		%	19.05	
	20만~10만	빈도	124	공주시, 김천시, 논산시, 당진군, 상주시, 서산시, 안동 시, 영주시, 영천시, 정읍시, 제천시, 칠곡군
		%	14.76	
	10만~5만	빈도	150	고창군, 금산군, 김제시, 남원시, 동해시, 문경시, 보령 시, 봉화군, 부안군, 부여군, 삼척시, 서천군, 속초시, 연 기군, 예산군, 완주군, 울진군, 의성군, 태백시
		%	17.86	
	5만~2만	빈도	120	계룡시, 고령군, 고성군, 군위군, 무주군, 성주군, 영덕 군, 예천군, 인제군, 임실군, 정선군, 진안군, 청도군, 청 송군, 화천군, 횡성군
		%	14.29	
	2만이하	빈도	19	양구군, 영양군,
		%	2.26	
전체		빈도	840	69개 도시
		%	100	

조사대상자의 직업을 살펴보면 공무원이 가장 많은 82.8%를 차지하였고, 그 외 교수 4.9%, 연구원 2.6%, 대학원생 1.8% 도시계획관련 회사의 구성원 5.1%, 기타(건축업, 공기업 직원 등)2.7%로 구성되어 있다.

1) 도시환경 측면

기존의 도시 및 주거환경정비사업에 대한 문제점을 파악해보기 위해 사업별로 조사해본 결과, 주거환경개선사업의 경우 “기반시설 부족”이 가장 컸다. 이는 대부분이 사업성 위주로 고층·고밀도 개발이 추진됨에 따라 공공시설의 부족현상이 심화되었기 때문이다. 이로 인해 사업지구 내 주민은 물론이고 주변 지역의 주민들까지 불편을 겪게 된다. 또한 지구별로 사업이

이뤄지다 보니 개별로는 문제가 되지 않으나, 전체적으로는 도로, 학교, 공원 부족 등의 도시 기반시설의 문제가 발생하였다.

표. 도시환경 측면에서 주거환경개선사업의 문제

구 분			주변지역과 연계부족	기반시설 부족	도시경관 악화	아파트공급 위주 사업	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	0	19	1	5	0	25
		%	0.00	76.00	4.00	20.00	0.00	100.00
	지방	빈도	47	100	24	61	8	240
		%	19.58	41.67	10.00	25.42	3.33	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	44	62	25	27	2	160
		%	27.50	38.75	15.63	16.88	1.25	100.00
	20만~10만	빈도	26	57	14	23	4	124
		%	20.97	45.97	11.29	18.55	3.23	100.00
	10만~5만	빈도	53	70	6	19	2	150
		%	35.33	46.67	4.00	12.67	1.33	100.00
	5만~2만	빈도	36	62	13	8	1	120
		%	30.00	51.67	10.83	6.67	0.83	100.00
	2만 이하	빈도	5	11	1	1	1	19
		%	26.32	57.89	5.26	5.26	5.26	100.00
	전체	빈도	211	381	84	144	18	838
		%	25.18	45.47	10.02	17.18	2.15	100.00

주택재개발사업의 가장 큰 문제점은 “아파트공급 위주 사업”으로 지적되었다. 이러한 아파트 공급 위주의 사업은 고층·고밀도의 아파트 건축으로 이어져 도시의 스카이라인 등 경관에 심각한 문제를 야기하고 있다. 한편, 인구 10만 이하의 도시에서는 “기반시설 부족”을 가장 큰 문제점으로 제시되었다.

주택재건축사업에서도 주택재개발사업과 마찬가지로 “아파트공급 위주 사업”과 “기반시설 부족”이 가장 큰 문제점으로 지적되었다.

도시환경정비사업에 있어서는 “주변지역과 연계부족” 및 “기반시설부족”에 응답이 많았다.

표. 도시환경 측면에서 주택재개발사업의 문제

구 분			주변지역과 연계부족	기반시설 부족	도시경관 악화	아파트공급 위주 사업	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	5	2	5	13	0	25
		%	20.00	8.00	20.00	52.00	0.00	100.00
	지방	빈도	32	27	29	152	1	241
		%	13.28	11.20	12.03	63.07	0.41	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	28	36	29	66	1	160
		%	17.50	22.50	18.13	41.25	0.63	100.00
	20만~10만	빈도	30	26	16	48	4	124
		%	24.19	20.97	12.90	38.71	3.23	100.00
	10만~5만	빈도	27	47	23	45	7	149
		%	18.12	31.54	15.44	30.20	4.70	100.00
	5만~2만	빈도	28	47	19	20	5	119
		%	23.53	39.50	15.97	16.81	4.20	100.00
	2만 이하	빈도	3	8	0	7	0	18
		%	16.67	44.44	0.00	38.89	0.00	100.00
	전체	빈도	153	193	121	351	18	836
		%	18.30	23.09	14.47	41.99	2.15	100.00

표. 도시환경 측면에서 주택재건축사업의 문제

구 분			주변지역과 연계부족	기반시설 부족	도시경관 악화	아파트공급 위주 사업	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	4	6	3	12	0	25
		%	16.00	24.00	12.00	48.00	0.00	100.00
	지방	빈도	40	28	41	127	4	240
		%	16.67	11.67	17.08	52.92	1.67	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	19	31	21	87	2	160
		%	11.88	19.38	13.13	54.38	1.25	100.00
	20만~10만	빈도	24	27	17	50	6	124
		%	19.35	21.77	13.71	40.32	4.84	100.00
	10만~5만	빈도	30	35	20	59	6	150
		%	20.00	23.33	13.33	39.33	4.00	100.00
	5만~2만	빈도	27	37	23	28	4	119
		%	22.69	31.09	19.33	23.53	3.36	100.00
	2만 이하	빈도	4	9	2	3	0	18
		%	22.22	50.00	11.11	16.67	0.00	100.00
	전체	빈도	148	173	127	366	22	836
		%	17.70	20.69	15.19	43.78	2.63	100.00

표. 도시환경 측면에서 도시환경정비사업의 문제

구 분			주변지역과 연계부족	기반시설 부족	도시경관 악화	아파트공급 위주 사업	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	9	10	5	1	0	25
		%	36.00	40.00	20.00	4.00	0.00	100.00
	지방	빈도	93	62	34	41	11	241
		%	38.59	25.73	14.11	17.01	4.56	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	47	48	36	26	3	160
		%	29.38	30.00	22.50	16.25	1.88	100.00
	20만~10만	빈도	44	40	22	9	9	124
		%	35.48	32.26	17.74	7.26	7.26	100.00
	10만~5만	빈도	45	56	33	12	3	149
		%	30.20	37.58	22.15	8.05	2.01	100.00
	5만~2만	빈도	31	51	29	7	2	120
		%	25.83	42.50	24.17	5.83	1.67	100.00
	2만 이하	빈도	4	9	4	0	1	18
		%	22.22	50.00	22.22	0.00	5.56	100.00
	전체	빈도	273	276	163	96	29	837
		%	32.62	32.97	19.47	11.47	3.46	100.00

2) 사회경제 측면

대부분의 정비사업이 공익을 위해서라기보다는 사업성의 여부에 의해 결정, 추진되기 때문에 사업 추진 시 발생하는 경제적 이득을 쫓아가고 있다. 따라서 고밀도·고층으로 개발되며, 대형평형 위주로 공급되기 때문에 과도한 건축비와 유지관리비에 대한 부담으로 인해 원주민 및 저소득층이 입주하기가 쉽지 않다는 문제점을 갖고 있다. 또한 철거개발 방식으로 이뤄지기 때문에 지역 거주민 또는 세입자가 동시에 이주를 함으로써 주변지역의 주택가격 및 전세 가격을 급등시키고 이는 저소득층 및 세입자의 주거불안을 일으키는 요인으로 작용하게 된다. 본 조사에서도 주거환경개선사업에서의 문제점을 “수익성위주의 사업추진”이 33.09%, “세입자의 주거불안”이 28.30%로 가장 많은 비중을 차지했다.

주택재개발사업에서는 대도시와 중소도시 모두에서 “수익성위주의 사업추진”이 가장 큰 문제점으로 지적되었다. 이는 주거환경개선사업에 비해 더욱 공공의 개입이 약하기 때문에 조합원의 이익을 위해 사업을 추진하기 때문으로 판단된다.

표. 사회경제 측면에서 주거환경개선사업의 문제

구 분			수익성위주 사업추진	세입자의 주거불안	지역공동체 해체	부동산투기 과열	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	6	13	5	1	0	25
		%	24.00	52.00	20.00	4.00	0.00	100.00
	지방	빈도	65	64	59	30	20	238
		%	27.31	26.89	24.79	12.61	8.40	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	44	44	31	27	13	159
		%	27.67	27.67	19.50	16.98	8.18	100.00
	20만~10만	빈도	37	42	13	18	13	123
		%	30.08	34.15	10.57	14.63	10.57	100.00
	10만~5만	빈도	66	37	21	16	10	150
		%	44.00	24.67	14.00	10.67	6.67	100.00
	5만~2만	빈도	53	29	24	10	4	120
		%	44.17	24.17	20.00	8.33	3.33	100.00
	2만 이하	빈도	5	7	3	3	1	19
		%	26.32	36.84	15.79	15.79	5.26	100.00
	전체	빈도	276	236	156	105	61	834
		%	33.09	28.30	18.71	12.59	7.31	100.00

표. 사회경제 측면에서 주택재개발사업의 문제

구 분			수익성위주 사업추진	세입자의 주거불안	지역공동체 해체	부동산투기 과열	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	10	5	6	4	0	25
		%	40.00	20.00	24.00	16.00	0.00	100.00
	지방	빈도	123	26	31	61	1	242
		%	50.83	10.74	12.81	25.21	0.41	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	60	25	26	45	3	159
		%	37.74	15.72	16.35	28.30	1.89	100.00
	20만~10만	빈도	38	25	13	44	3	123
		%	30.89	20.33	10.57	35.77	2.44	100.00
	10만~5만	빈도	55	23	18	45	8	149
		%	36.91	15.44	12.08	30.20	5.37	100.00
	5만~2만	빈도	43	16	19	37	4	119
		%	36.13	13.45	15.97	31.09	3.36	100.00
	2만 이하	빈도	7	2	2	7	1	19
		%	36.84	10.53	10.53	36.84	5.26	100.00
	전체	빈도	336	122	115	243	20	836
		%	40.19	14.59	13.76	29.07	2.39	100.00

표. 사회경제 측면에서 주택재건축사업의 문제

구 분			수익성위주의 사업추진	세입자의 주거불안	지역공동체 해체	부동산투기 과열	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	11	3	0	11	0	25
		%	44.00	12.00	0.00	44.00	0.00	100.00
	지방	빈도	121	33	19	66	3	242
		%	50.00	13.64	7.85	27.27	1.24	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	61	22	19	56	1	159
		%	38.36	13.84	11.95	35.22	0.63	100.00
	20만~10만	빈도	44	22	13	41	3	123
		%	35.77	17.89	10.57	33.33	2.44	100.00
	10만~5만	빈도	62	20	16	46	5	149
		%	41.61	13.42	10.74	30.87	3.36	100.00
	5만~2만	빈도	49	20	12	34	3	118
		%	41.53	16.95	10.17	28.81	2.54	100.00
	2만 이하	빈도	5	3	1	9	1	19
		%	26.32	15.79	5.26	47.37	5.26	100.00
	전체	빈도	353	123	80	263	16	835
		%	42.28	14.73	9.58	31.50	1.92	100.00

표. 사회경제 측면에서 도시환경정비사업의 문제

구 분			수익성위주의 사업추진	세입자의 주거불안	지역공동체 해체	부동산투기 과열	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	11	2	4	4	3	24
		%	45.83	8.33	16.67	16.67	12.50	100.00
	지방	빈도	109	20	32	48	32	241
		%	45.23	8.30	13.28	19.92	13.28	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	49	26	28	46	10	159
		%	30.82	16.35	17.61	28.93	6.29	100.00
	20만~10만	빈도	43	19	16	31	14	123
		%	34.96	15.45	13.01	25.20	11.38	100.00
	10만~5만	빈도	58	22	24	24	19	147
		%	39.46	14.97	16.33	16.33	12.93	100.00
	5만~2만	빈도	53	7	29	20	10	119
		%	44.54	5.88	24.37	16.81	8.40	100.00
	2만 이하	빈도	4	2	10	2	1	19
		%	21.05	10.53	52.63	10.53	5.26	100.00
	전체	빈도	327	98	143	175	89	832
		%	39.30	11.78	17.19	21.03	10.70	100.00

3) 제도 및 추진체계

주거환경개선사업의 제도 및 추진체계측면에서의 문제점은 “사업방식의 한계”와 “재원확보 방안의 미비”가 42%로 가장 높았다. “사업방식의 한계”가 문제점으로 거론되는 이유는 현재까지 추진되는 정비사업은 대부분 전면철거방식으로 이뤄졌기 때문이다. 그로 인해 거주민 및 세입자가 동시에 이동을 하게 됨에 따라 다양한 문제들을 야기시켰고, 도심 속에 존재하는 보존가치가 높은 건축물 등도 파괴되었다. 또한 주거환경개선사업의 경우 주택건설의 규모와 공급대상의 제한으로 사업성이 낮아 공공지원에 의존하게 되어 예산집행에 차질을 빚는 경우 사업추진이 어려워진다.

표. 제도 및 추진체계 측면에서 주거환경개선사업의 문제

구 분			상위계획과 연계성 부족	사업방식의 한계	조합운영의 미흡	재원확보 방안 미비	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	0	12	1	12	0	25
		%	0.00	48.00	4.00	48.00	0.00	100.00
	지방	빈도	27	109	14	85	6	241
		%	11.20	45.23	5.81	35.27	2.49	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	30	48	21	57	3	159
		%	18.87	30.19	13.21	35.85	1.89	100.00
	20만~10만	빈도	21	47	10	43	3	124
		%	16.94	37.90	8.06	34.68	2.42	100.00
	10만~5만	빈도	30	28	15	76	1	150
		%	20.00	18.67	10.00	50.67	0.67	100.00
	5만~2만	빈도	27	36	10	46	1	120
		%	22.50	30.00	8.33	38.33	0.83	100.00
	2만 이하	빈도	7	5	0	5	2	19
		%	36.84	26.32	0.00	26.32	10.53	100.00
	전체	빈도	142	285	71	324	16	838
		%	16.95	34.01	8.47	38.66	1.91	100.00

주거환경개선사업과는 달리 주택재개발사업과 주택재건축사업에 있어서는 “조합운영의 미흡”이 가장 큰 문제점으로 지적되었다. 지역의 주민들이 사업에 대해 전문성이 없기 때문에 사업은 정비업체에 의존되기 마련인데 이러한 정비업체들은 사업의 원활한 추진과 계획보다는 이익에만 급급하여 조합원들에게 혼란을 주고 있다. 또한 정비업체의 난립으로 인해 사업시행이 지체됨에 따라 조합원들의 부담은 가중되고 있으며, 어떤 경우에는 조합 주체세력이 설계업체 등 기술용역업체 선정 및 시공사 선정 시 영향력을 행사하는 등의 또 다른 문제점을 낳고 있기도 한다.

표. 제도 및 추진체계 측면에서 주택재개발사업의 문제

구 분			상위계획과 연계성 부족	사업방식의 한계	조합운영의 미흡	재원확보 방안 미비	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	0	4	12	8	1	25
		%	0.00	16.00	48.00	32.00	4.00	100.00
	지방	빈도	22	59	124	32	5	242
		%	9.09	24.38	51.24	13.22	2.07	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	18	35	69	36	1	159
		%	11.32	22.01	43.40	22.64	0.63	100.00
	20만~10만	빈도	12	28	51	31	2	124
		%	9.68	22.58	41.13	25.00	1.61	100.00
	10만~5만	빈도	10	40	41	51	5	147
		%	6.80	27.21	27.89	34.69	3.40	100.00
	5만~2만	빈도	13	26	34	42	5	120
		%	10.83	21.67	28.33	35.00	4.17	100.00
	2만 이하	빈도	7	4	3	3	2	19
		%	36.84	21.05	15.79	15.79	10.53	100.00
전체		빈도	82	196	334	203	21	836
		%	9.81	23.44	39.95	24.28	2.51	100.00

표. 제도 및 추진체계 측면에서 주택재건축사업의 문제

구 분			상위계획과 연계성 부족	사업방식의 한계	조합운영의 미흡	재원확보 방안 미비	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	3	4	11	6	1	25
		%	12.00	16.00	44.00	24.00	4.00	100.00
	지방	빈도	26	52	129	32	3	242
		%	10.74	21.49	53.31	13.22	1.24	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	14	36	79	29	1	159
		%	8.81	22.64	49.69	18.24	0.63	100.00
	20만~10만	빈도	10	34	44	34	2	124
		%	8.06	27.42	35.48	27.42	1.61	100.00
	10만~5만	빈도	16	25	49	53	6	149
		%	10.74	16.78	32.89	35.57	4.03	100.00
	5만~2만	빈도	14	29	34	39	3	119
		%	11.76	24.37	28.57	32.77	2.52	100.00
	2만 이하	빈도	7	4	0	6	2	19
		%	36.84	21.05	0.00	31.58	10.53	100.00
	전체	빈도	90	184	346	199	18	837
		%	10.75	21.98	41.34	23.78	2.15	100.00

표. 제도 및 추진체계 측면에서 도시환경정비사업의 문제

구 분			상위계획과 연계성 부족	사업방식의 한계	조합운영의 미흡	재원확보 방안 미비	기타	전체
대 도 시	수도권	빈도	6	8	2	9	0	25
		%	24.00	32.00	8.00	36.00	0.00	100.00
	지방	빈도	54	57	26	92	13	242
		%	22.31	23.55	10.74	38.02	5.37	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	35	34	17	68	5	159
		%	22.01	21.38	10.69	42.77	3.14	100.00
	20만~10만	빈도	31	20	10	59	4	124
		%	25.00	16.13	8.06	47.58	3.23	100.00
	10만~5만	빈도	28	28	14	73	5	148
		%	18.92	18.92	9.46	49.32	3.38	100.00
	5만~2만	빈도	31	12	14	61	2	120
		%	25.83	10.00	11.67	50.83	1.67	100.00
	2만 이하	빈도	8	3	1	5	2	19
		%	42.11	15.79	5.26	26.32	10.53	100.00
	전체	빈도	193	162	84	367	31	837
		%	23.06	19.35	10.04	43.85	3.70	100.00

4) 사업추진상의 갈등

정비사업은 사업추진 상 많은 갈등 단계를 갖고 있다. 조사 결과 “추진위원회 설립단계”의 갈등이 60.78%로 사업에 가장 큰 영향을 미치고 있었다. “추진위원회 설립단계”는 개발동의자와 개발부동의자와의 갈등으로 나타난다. 즉, 사업이 추진됨으로 인해 주거지를 빼앗기고 지역공동체가 해체되기 때문에 모든 사람들이 개발에 동의하는 것은 아니다. 이러한 주민들의 갈등으로 인해 사업의 추진은 늦춰지게 된다.

표. 사업추진시 갈등

구 분			계획단계	추진위원회 설립단계	조합설립 단계	관리처분 단계	완료단계	전체
대 도 시	수도권	빈도	8	9	7	1	0	25
		%	32.00	36.00	28.00	4.00	0.00	100.00
	지방	빈도	59	95	51	35	2	242
		%	24.38	39.26	21.07	14.46	0.83	100.00
지 방 중 소 도 시	50만~20만	빈도	62	54	30	10	4	160
		%	38.75	33.75	18.75	6.25	2.50	100.00
	20만~10만	빈도	57	38	13	13	3	124
		%	45.97	30.65	10.48	10.48	2.42	100.00
	10만~5만	빈도	66	47	14	19	3	149
		%	44.30	31.54	9.40	12.75	2.01	100.00
	5만~2만	빈도	52	37	15	10	6	120
		%	43.33	30.83	12.50	8.33	5.00	100.00
	2만 이하	빈도	10	2	1	5	1	19
		%	52.63	10.53	5.26	26.32	5.26	100.00
	전체	빈도	314	282	131	93	19	839
		%	37.43	33.61	15.61	11.08	2.26	100.00

제4장 충남 도시·주거환경정비기본계획의 문제점과 개선방안

1. 도시·주거환경정비기본계획의 주요 검토대상

도시·주거환경정비기본계획에서 다루는 주요내용은 크게 3가지로 구분될 수 있다. 첫 번째는 정비예정구역의 설정이며, 두 번째는 사업유형의 선정, 그리고 세 번째는 개발밀도가 가장 중심이 되고 있다.

정비예정구역의 설정은 적용기준의 내용과 방법에서 지역의 특성을 적합하게 고려되었는가가 중심이 되는 검토대상이다. 보통 법률적으로 제시된 내용을 그대로 적용하고 있는 것이 현실인데, 그렇게 되면 지방의 도시는 상당부분 도시정비의 인식이 낮기 때문에 그 정비예정구역이 넓게 설정될 수밖에 없다.

각 정비예정구역은 법률에서 정하는 기준에 따라 지구를 설정하게 되고 해당지구별로 적절한 사업유형을 제시하고 있는데, 그 내용이 적합한가를 살펴보고자 한다. 노후공동주택의 경우, 어쩔 수 없이 아파트형태의 재건축이 되어야 하겠지만, 일반 저층주거지역은 지역특성을 반영한 개발방식의 제안이 필요하나, 사업편리성에 맞추어 사업을 선정하는 경향이 많다.

이와 함께, 해당지구의 개발에 있어 허용하고 있는 용적률과 건폐율 등 개발밀도에 관한 사항이 중요하다. 이는 사업성에도 영향을 미치지만 개발형태에 있어서도 매우 중요한 사항이다. 즉, 개발용적률 및 건폐율 등 개발밀도를 상향치까지 부여하고 있어 저층주거지의 경우 대부분 제2종일반주거지역임에도 불구하고 해당 개발밀도는 제3종일반주거지역 즉 아파트개발에 맞추어진 개발밀도를 제시하고 있는 경우가 많다.

이러한 3가지의 주요 검토대상은 정비예정구역 지정이후 거의 개별 민간자본에 의해 추진되는 정비사업에 대해 바람직한 도시개발의 모습을 갖출 수 있도록 규제할 수 없는 것이 현실

이다. 이는 도시의 미래상을 제시하고 있는 도시기본계획과도 배치되는 결과를 초래하고 있으며, 향후 도시관리에 상당한 제약조건으로 작용할 수 있다는 점에서 도시·주거환경정비기본계획에서부터 명확히 제시해야 한다고 생각한다.

또한, 현재와 같이 금융위기 등 외부여건 즉 건설경기의 위축으로 상당부분의 정비사업이 제자리 거름이거나 연기, 취소되는 모습은 과도한 정비계획에 의한 영향도 매우 크다는 점에서 기본계획 수립부터 검토되어야 한다.

2. 정비예정구역 설정에 관한 문제점과 개선방안

1) 천안시의 사례

천안시의 사례에서 보면, 정비예정구역 설정에 필요한 기준을 충청남도의 조례를 적용하고 있다.

(1) 건축물 노후·불량률 기준

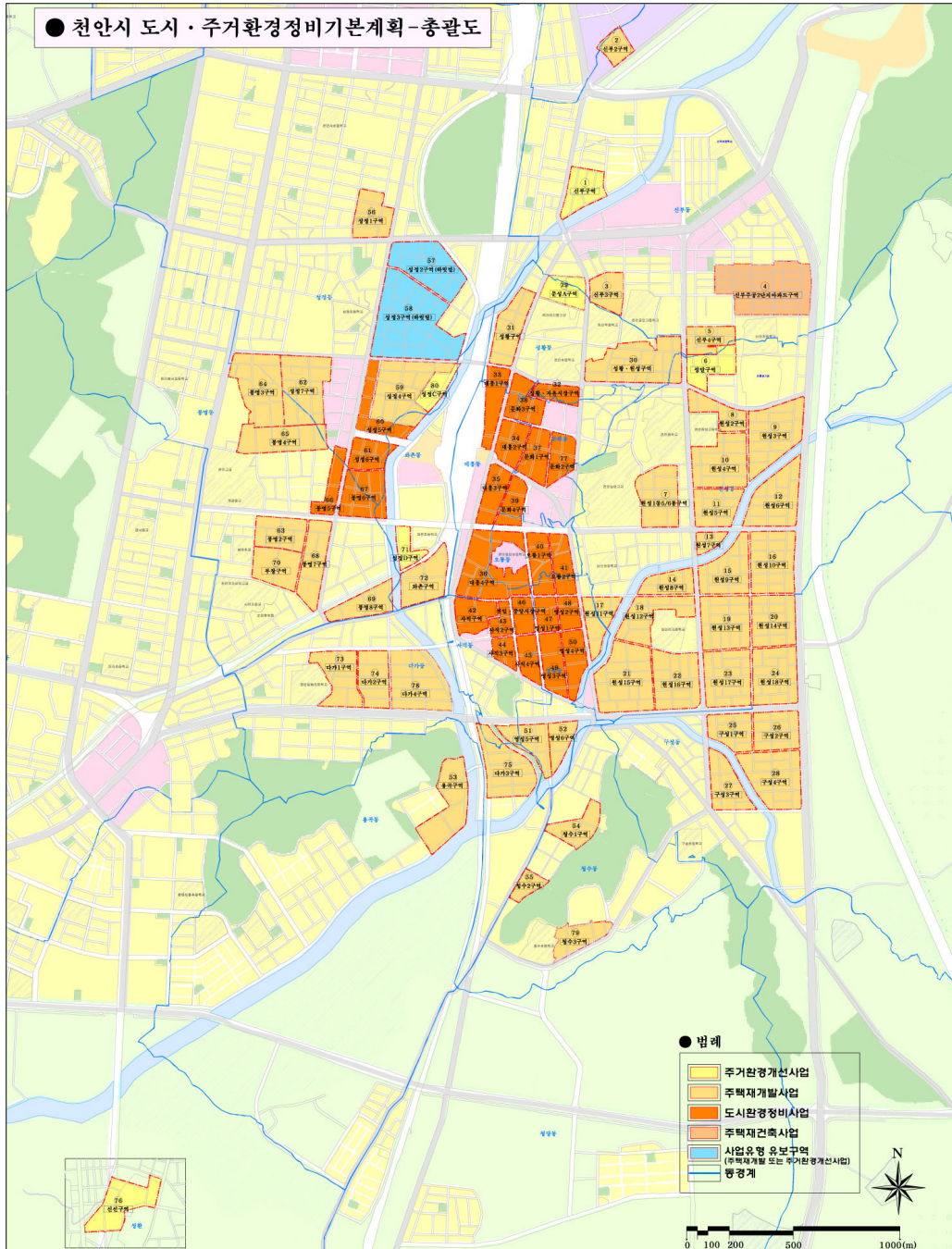
노후·불량건축물 기준년도는 도시·주거환경정비 기본계획의 목표연도가 2010년인 점을 감안하여 추후 노후주택지화 될 수 있는 지역을 포함할 수 있도록 2010년을 기준으로 검토하고 있다. 단독주택의 경우는 1990.12.31이전 건축물, 공동주택의 경우는 1984.12.31이전 건축물을 판단기준으로 설정하고 있다.

「도시 및 주거환경정비법」과 「충청남도 도시 및 주거환경 정비조례」에 의거하여 주거환경 개선사업의 지정 기준으로 건축물 노후·불량률이 50%이상인 지역, 주택재개발사업의 경우 40%이상인 구역으로 설정하고 주택재건축사업의 경우는 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 건축물 수의 10분의 3 이상인 지역에 대하여 지정하고 있다.

표. 천안시 정비예정구역 선정기준

구분	지 정 요 건 (도시 및 주거환경정비법, 충청남도 조례)							
	노후·불량건축물				무허가 주택	호수 밀도	주택 접도율	과소·부정형 세장형필지
정의	단독 주택	철근콘크리트, 강구조		40년 이상	○기존 무허가 : 1989.1. 24 이전 무허가 ○신발 생 무허가 건축물	○1ha 당 건축 되어 있는 건축 물의 동수	○폭 4m 이상의 도로에 접한 건축물 의 비율	○과소형 : 70㎡ 미만 ○세장형 : 대지폭 3m 미만 ○부정형 : 기형적 필지
		그외		20년 이상				
	공동 주택	준공일	층수	경과년수				
		1992 이후	5층이상	40년				
			4층이하	30년				
		1981~1991	5층이상	21+(사용승인년도-1981)×2년				
			4층이하	20+(사용승인년도-1981)년				
	1981 이전	20년						
주거환경 개선사업	50% 이상				20% 이상	70호 이상	30% 이하	50% 이상
주택재개발 사업	40% 이상				-	-	40% 이하	40% 이상
주택재건축 사업	공동 주택 재건축	세대수· 면적		○300세대 이상 또는 부지면적 1만㎡ 이상				
		기타		○30이상의 공동주택단지가 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시결과 2/3 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역 ○재해 등의 우려로 신속한 정비사업 추진 필요 ○건축물의 멸실로 안전사고 우려				
	단독 주택 재건축	세대수· 면적		○200세대 이상 또는 부지면적 1만㎡ 이상				
		노후불량 건축물	○노후·불량 건축물 2/3 이상이거나 노후불량 건축물 1/2 이상으로 준공후 15년 이상 경과한 다세대·다가구주택이 30% 이상일 경우					
		기타		○정비기반시설 추가 설치할 필요 없을 것				
도시환경 정비사업	○과소토지 등으로 대지 효율이 불량한 지역 ○노후·불량건축물 과다 밀집지역 ○인구·산업 등 집중으로 합리적인 토지이용이 필요한 지역 ○최저고도지구의 토지가 50% 초과하고 최저 고도미달 건축물이 건축물 바닥합계 2/3 이상인 지역 ○공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 지역							

그림. 천안시 도시·주거환경정비기본계획 정비예정구역 지정현황



(2) 주택접도율 기준

구역내 4m이상도로에 접한 건축물의 총수를 구역내 건축물 총수로 나눈 백분율로서, 4m이상도로에 접하는 주택의 비율이 높을수록 재해시 차량접근 및 주거접근이 용이하므로 주거환경이 양호하다고 판단할 수 있다.

(3) 과소·세장형필지 비율 기준

과소필지는 천안시 건축조례 제30조에서 규정하고 있는 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소한도 70m² 미만의 필지로 정의, 세장형 필지는 한필지의 폭이 3m 미만인 필지를 대상으로 한다.

대지로서의 효용성가치 판단을 가늠할 수 있는 과소필지의 비율을 검토하여 위의 물리적 인자들과 동시에 검토·적용하여 주거환경개선사업의 경우 과소필지 비율이 50%이상인 지역, 주택재개발사업의 경우는 40%이상인 지역을 대상으로 설정한다.

(4) 밀도기준

기성시가지의 밀도 현황을 파악해 볼 수 있는 호수밀도 기준을 70호/ha로 설정하여 주거환경이 극히 열악하여 주거환경개선사업이 요구되는 지역에 대해서만 검토·적용하였다.

2) 아산시의 사례

아산시의 사례에서 보면, 「충청남도 도시 및 주거환경 정비조례」 상의 정비예정구역 지정요건을 기초로 하여 아산시의 여건을 감안한 선정기준을 설정하고 있다.

법적 기준에 따르면 정비예정구역의 선정기준에 호수밀도, 노후·불량건축물 비율, 주택접도율, 과소필지 및 부정형·세장형 필지의 비율 등을 제시하고 있으며, 요건 중 한가지만 만족해도 정비예정구역으로 지정이 가능하나, 대규모 블록내에 노후·불량주택이 1동 있는 경우 노

후·불량율이 100%이거나, 노후·불량주택은 없음에도 접도율이 불량하여 재개발 또는 재건축이 필요한 경우 등 불합리한 경우의 발생소지가 있기 때문에 아산시의 정비기본계획에서는 정비사업이 필요치 않은 지역이 선정되는 불합리한 문제점을 해소하고, 정비사업이 반드시 필요한 지역의 선정을 위해 노후·불량건축물 비율을 필수요건으로 선정하고, 호수밀도, 주택접도율 등을 선택요건으로 하여, 필수요건과 선택요건의 2가지 최소기준에 적합한 지역을 정비예정가능구역으로 설정하고 있다.

표. 아산시 정비예정가능구역 선정기준

구분	주거환경 개선사업	주택 재개발사업	주택재건축사업		도시환경 정비사업	적용기준
			공동주택지	단독주택지		
노후불량 건축물비율	50%이상	40%이상	100%	2/3이상	50%이상	40%이상
호수밀도	70호/ha이상	60호/ha이상	-	-	-	60호/ha이상
무허가 건축물비	20%이상	-	-	-	-	-
4m미만 도로율	40%이상	30%이상	-	-	-	-
주택접도율	30%이하	40%이하	-	-	-	40%이하
과소필지율	50%이상	40%이상	-	-	50%이상	40%이상
부지면적	-	-	10,000㎡ 이상	10,000㎡ 이상	10,000㎡ 이상	10,000㎡ 이상
세대수 (예정세대수)	-	-	300호이상	200호이상	-	-

(1) 노후·불량건축물

도시·주거환경정비기본계획은 단계별 계획을 수립함에 있어 노후·불량건축물 산정 기준일을 2010년 12월 31일을 기준으로 하여 1단계로 구분하고, 2015년 12월 31일을 기준으로 하여 2단계로 구분, 2020년 12월 31일을 기준으로 하여 3단계로 구분하여 정비계획을 수립하고 있다.

충청남도 도시및주거환경정비조례에서 제시하고 있는 노후·불량건축물을 정하는 연수는 준공일을 기준으로 공동주택은 1992년 1월 1일 이후 사용 승인된 건축물은 30년, 1982년 1월 1일부터 1991년 12월 31일 사이에 사용 승인 된 건축물은 20+(준공년도-1982)년, 1981년 12월 31일 이전 사용 승인된 건축물은 20년, 공동주택 이외의 건축물은 철근·철골콘크리트 또는 강 구조 건축물은 60년, 이외의 건축물은 30년, 충청남도 조례에서 제시하고 있는 노후·불량건축물은 건축물로서의 구조 강도를 갖추지 못한 것, 거주자의 안전에 위험이 있을 정도로 노후한 것, 벽·지붕 등의 주요구조부의 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 것, 2층 이하의 목조·조적조 또는 연와조 건축물 등 화재에 취약한 건축물로서 이들 연수의 3분의 2이상이 경과된 건축물들을 말한다.

(2) 호수밀도

호수밀도란 정비구역 면적 1ha(10,000m²) 당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음의 기준에 의하여 산정한 밀도를 말하는데, 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계산하지 아니하고, 신발생 무허가 건축물은 건축물 동수 산정에서 제외하며, 기존공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역안의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.

단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에 불구하고 전환전의 건축물 동수에 의하여 산정하고, 준공업지역 안에서 정비사업으로 기존공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.

「충청남도 도시및주거환경정비조례」상 호수밀도 기준은 70호/ha 이상일 경우 주거환경개선사업이 가능하며, 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침」 상에는 호수밀도 60호/ha 이상일 경우 주택재개발사업이 가능하다고 명시되어 있어, 정비기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 60호/ha 이상으로 선정

(3) 주택접도율

구역내 폭4m 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말하는데, 「충청남도 도시및주거환경정비조례」상 주택접도율 기준은 30% 이하일 경우 주거환경개선사업이 가능하며, 40% 이하일 경우 주택재개발사업이 가능하다고 명시되어 있어, 아산시의 정비기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 40% 이하로 선정하였다.

(4) 과소·세장·부정형 필지

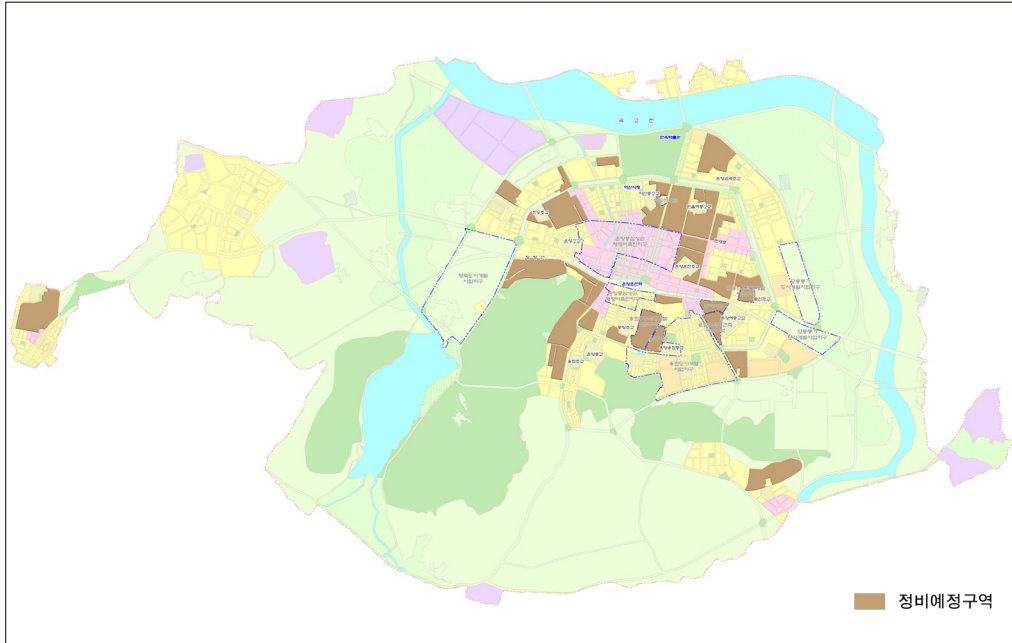
건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(아산시 건축조례상 주거지역은 60㎡, 상업지역은 150㎡) 및 건축이 어려운 부정형필지, 대지 폭 3m 미만의 세장형 필지를 말하는데, 「충청남도 도시및주거환경정비조례」상 과소필지율 기준은 50% 이상일 경우 주거환경개선사업이 가능하며, 40% 이상일 경우 주택재개발사업이 가능하다고 명시되어 있어, 본 정비기본계획에서는 정비예정구역의 선정기준을 40% 이상으로 선정하였다.

(5) 정비예정구역 설정

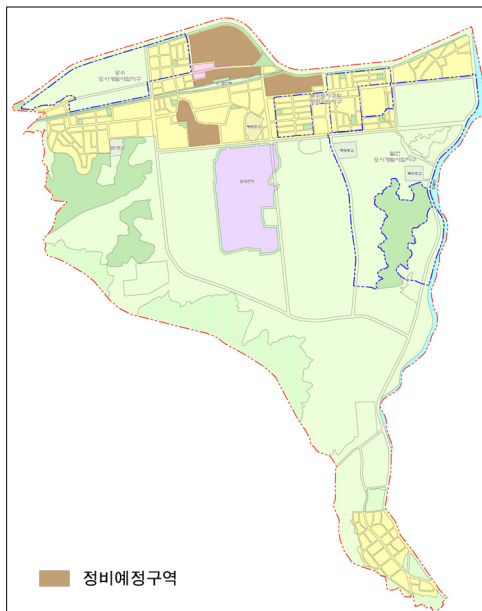
관련계획을 반영하여 2단계 주거환경개선사업지구는 정비예정구역으로 우선 반영하고, 정비예정구역 선정의 필수요건인 노후·불량건축물 비율이 40% 이상이고 기타 선택요건 중 하나를 만족하는 블록으로 상업지역 내 중로2류(15m)이상 도로에 접한 블록 중 노후·불량건축물 비율이 60% 이상인 블록을 대상으로 하였다. 법적 요건은 만족하나 정비예정구역 설정에서 제외된 블록은 온양중심상권 재정비촉진지구, 도시개발사업 시행 지역, 개별블록이 1만㎡ 이하이고 주변지역과 공동으로 정비가 곤란한 블록, 접도율이 100%인 블록, 주거지역 중 밀도가 현저히 낮은 블록(9호/ha이하), 도시계획시설사업만으로도 사업이 가능한 블록으로 추후 구역경계 조정시 반영여부를 결정하도록 하였다.

그림. 아산시 도시·주거환경정비기본계획 정비예정구역 지정현황

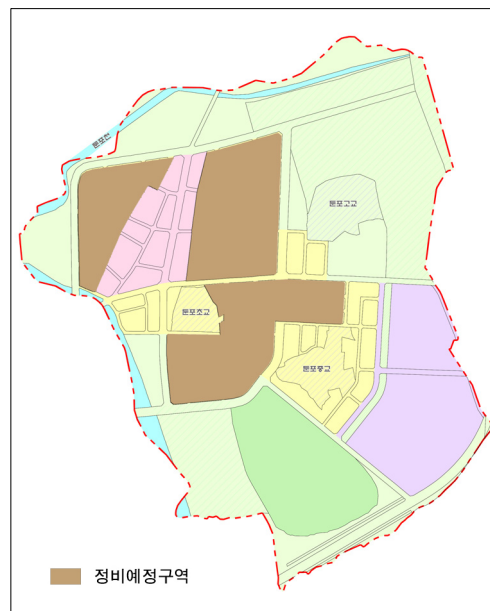
온양권



배방권



둔포권



3) 정비예정구역 지정의 문제점과 개선방안

천안시와 아산시의 경우 모두가 법률적으로 지정된 기준을 근거로 정비예정구역을 지정하였다. 특히, 충청남도에서 조례로 제시하고 있는 사항을 검토하여 해당조건을 만족하는 지구의 경우 구역범위로 설정하였다.

사실상 여러 조건의 기준이 제시되고 있으나, 그 조건 중 1가지만을 만족하더라도 정비예정구역으로 설정하는데는 법률적 문제는 발생하지 않는다. 지역 특성을 감안하다고 하여 충청남도에서 제시되고 있거나 법률에서 제시된 기준 중 2가지 이상을 만족하는 범위에서 설정하기도 하였다.

(1) 문제점

법률에서는 설정기준에 해당되는 지구를 정비예정구역으로 지정할 수 있다고 하였지 지정해야 한다고 하지 않았다. 즉, 정비예정구역 지정의 최소 기준을 제시한 것이다. 그러나, 정비기본계획에서는 이들 최소기준을 그대로 적용하였다. 그로 인해 결국, 매우 광범위한 지역이 설정되게 되었다.

이는 이후 개별적으로 사업을 추진하도록 되어 있는 상황에서 실질적으로 정비가 시급한 지역보다는 사업성이 있는 외곽지역 즉, 지가가 보다 낮고, 이해관계가 적으며, 개발이 용이한 공동주택 중심으로 사업이 산발적으로 추진될 수 있는 환경을 제공하고 있다.

또한, 정비예정구역 지정으로 인해 사업추진에 대한 부동산 개발 압력이 증가하게 되어 사업추진과는 별개로 지가의 상승 및 지역주민의 정주에 대한 불안이 가중되기도 한다.

한편, 정비예정구역과는 상반되는 개발예정지구에 있어서는 개발의 사업성에 급작스런 영향을 받게 되어 사업추진에 대한 재검토 등으로 사업지연이 발생을 야기할 수 있다.

즉, 이러한 도시개발 및 정비의 내용이 사실상 도시기본계획에서 제시하고 있는 도시의 미래상과는 상당히 배치되는 경우가 있다는데 그 문제가 있다. 결국, 정비사업에 의해 최근에 수립된 도시기본계획을 재정비하거나 새롭게 다시 수립해야 하는 문제를 보이고 있다.

특히, 천안시의 경우 도시기본계획 수립과 도시·주거환경정비기본계획 수립시기의 불일치

로 인해 도심부의 인구배분 및 생활권계획을 상당부분 수정하여야 하는 상황에 이르렀다. 결국 상위계획인 도시기본계획에 적합한 하위계획의 형태가 되어야 하지만, 하위계획에 의해 상위계획을 수정해야하는 상황이 발생한 것이다. 물론 도시기본계획에서 제시하고 있는 목표를 달성하고 있다면 받아들일 수 있는 내용이지만 현재 그렇지 못한 상황에서 하위계획이 상위계획을 상위하는 내용으로 추진된다는 것은 향후 도시기본계획에서 제시하고 있는 도시이미지를 제대로 달성할 수 없게 된다.

(2) 개선방안

정비예정구역의 설정에 있어 선정기준의 절대적인 수치를 적용하기 보다는 탄력적인 수치를 적용한 시뮬레이션 또는 시나리오에 의한 모의실험을 통해 합리적인 대안을 마련할 필요가 있다.

가장 기준이 되는 지구별 노후건축물의 비율에 있어, 노후건축물의 기준년한을 조정해 볼 수 있을 것이다. 근대 건축물의 경우 상당기간 제시된 기준년도 이상으로 그 모습을 그대로 유지하고 있고 해당 건축물의 지역의 역사를 대변하는 중요자원으로 인식되고 있다. 이러한 점을 고려하여 노후년한의 탄력적 기준을 적용하여 보는 것이다. 그렇게 되면 정비예정지구는 구시가지에서부터 신시가지까지 비율에 따른 다양한 대안의 범위가 제시될 수 있으며, 도시기본계획 및 관련계획과의 정합성을 유지하는 수준에서의 구역을 설정할 수 있을 것이다.

또한, 다양한 조건이 제시되어 있는 이들의 중첩정도, 즉 1개조건에 만족하는 지구, 2개, 3개, 그 이상의 조건에 만족하는 지구로 구분하게 되면 매우 열악한 지구에서부터 순차적으로 그 범위가 제시되어질 것이다. 이를 활용하여 도시기본계획 및 관련계획과의 정합성을 고려한 구역 설정이 가능할 것이다.

이로 인해 불필요한 부동산 투기 및 난개발을 방지하고, 지가상승 및 도시관리에 급격한 변화를 제어할 수 있을 것이다. 이를 위해 지역특성에 적합한 기준 설정에 대한 실증적인 연구가 필요하고, 그 결과에 따라 조례 및 법률의 개정이 필요하다. 이로서 행정에서 총체적인 도시정책을 원활히 수행할 수 있을 것이다.

3. 정비예정구역의 사업유형 선정에 대한 문제점과 개선방안

1) 천안시의 사례

(1) 주거환경개선사업 우선 선정 지역

건설교통부 2단계 주거환경개선사업계획(2005~2010년)에서 선정한 지역은 우선적으로 현 사업방식 및 구역경계를 원칙적으로 반영하였다. 즉 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역, 대상구역내 국공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역, 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역, 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역, 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 중 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮은 지역은 주거환경개선사업 구역으로 분류를 우선적으로 검토하였다.

(2) 주택재개발사업 선정 지역

정비예정구역 지정요건 검토를 통해 주거환경개선사업 및 공동주택 밀집지역을 제외한 지역을 선정하였는데, 주민요청구역의 경우 경계 및 사업방식을 최대한 반영하였고, 물리적 현황 및 입지적 여건이 주거환경개선사업에 적합하나 주민이 재개발을 원하는 지역 및 향후 정비구역 지정시 정비기본계획상 정비예정구역에 누락되어 정비사업의 원활한 추진에 문제가 발생되지 않도록 지정가능한 모든 구역에 대해 정비예정구역으로 지정하였다.

(3) 주택재건축사업 선정 지역

사업승인 인가받은 주택재건축지역은 경과조치를 하였으며, 기반시설이 양호한 주거지역으로 단독주택 200호 이상 또는 부지면적 1만㎡이상인 구역이 노후·불량건축물이 2/3이상 이거나 노후·불량건축물이 1/2 이상으로서 준공 후 15년이 경과한 다세대 및 다가구 주택이 3/10

이상인 지역에 시행하는 사업 및 도시·주거환경정비기본계획 수립지침에 의거 주거환경개선 사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우 주택재건축사업구역으로 분류할 수 없는 경우, 그리고 공동주택지역에서의 선정기준 중 '3이상의 공동주택단지 밀집지역으로 안전진단 결과 2/3이상 재건축 판정'이라는 내용은 정비구역 선정기준을 준용한 사항으로 본 계획에서는 안전진단 결과 재건축 판정을 받은 건축물을 노후·불량건축물로 대체 해석하여 정비예정 구역을 선정하였다. 또한, 공동주택지 중 진입로의 확보, 기존 구역의 부정형으로 인하여 합리적 대지 조성이 필요한 경우, 인근 단독 주택지를 포함하여 설정하였다.

(4) 사업유형유보구역 선정

사업유형 유보구역은 주거환경개선사업으로 추진이 완료 혹은 진행중인 사업구역에서 재개발에 대한 주민의 요구가 있는 경우 주거환경개선사업과 주택재개발사업중 하나로 사업유형 결정시 주민의견이 양분되어 조정기간이 필요하거나 사업유형 구분이 불분명한 경우 사업유형 유보구역으로 결정하여 추후 정비계획 수립시 적절한 사업유형을 결정하도록 하였다.

2) 아산시의 사례

(1) 기본방향

정비사업 선정기준, 지역적 입지여건 및 정책적 사업을 고려한 합리적 선택으로 행정의 효율성을 제고하고, 주민참여방식의 포괄적 수용으로 시와 주민이 어우러져 일구어가는 기틀 마련하며, 정비사업유형의 제시로 주민이 미리 예측하여 사업을 추진할 수 있는 인지력을 제공하기 위해 노력을 반영하였다.

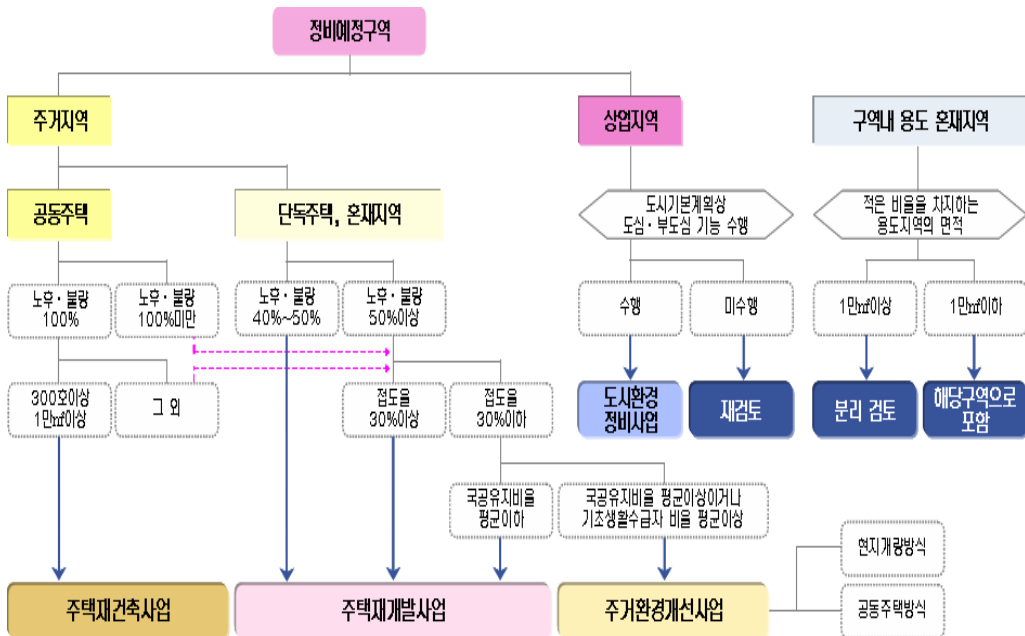
(2) 선정기준 및 적용

국토해양부 2단계 주거환경개선사업계획에서 선정한 지역은 우선적으로 주거환경개선사업

구역으로 선정하였고, 도심 및 부도심 지역에 위치한 상업지역, 공업지역은 도시환경정비사업 구역으로 분류하였으며, 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립 지침」에 의해 주거환경개선 사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우 주택재건축사업구역으로 지정할 수 없기 때문에 공동주택블럭 중 주택접도율이 100%인 구역은 주택재건축사업구역으로 선정하였고, 구역내에 용도가 혼재되어 있는 경우에는 적은 비율을 차지하는 용도지역의 면적이 1만㎡ 이상일 때는 분리하여 검토하고 1만㎡ 이하일 때는 하나의 구역으로 포함하여 선정하였다.

이러한 선정절차는 다음 그림과 같다.

그림. 아산시 정비사업유형 선정 절차도



3) 사업유형 선정의 문제점과 개선방안

(1) 문제점

사업유형은 일반적으로 공동주택의 경우 주택재건축사업, 단독주택 및 혼재지역은 주택재

개발사업과 주거환경개선사업, 그리고 상업지역에서는 도시환경정비사업이 제시되고 있다.

대부분 사업성을 이유로 주택재개발사업에서 전면철거방식을 이용한 아파트단지조성으로 추진되고 있는 것이 현실이다. 결국 모든 사업유형이 아파트단지로 귀결되고 있다.

이러한 개발유형 제시는 기성시가지의 모습을 급격하게 변화시킬 뿐만 아니라 아파트 중심의 특색이 없는 도시이미지만을 만들게 될 것이다.

주거환경개선사업의 경우에도 주민의 의지에 따라 아파트 중심의 개발이 이루어질 수 있다. 결국 다양한 사업유형을 제시하고는 있지만 아파트단지로 개발하는 형태가 되고 있다.

이는 도시기본계획에서 제시하고 있는 제2종주거지역의 토지이용계획과 배치되는 결과를 초래하고 있어 세부적인 사업유형으로 구분하여 제시할 필요가 있다.

(2) 개선방안

결국, 정비사업의 맹점인 민간주도라는 점이 결국은 아파트형태의 개발만이 이루어질 수 있는 구조로 도시정비사업이 추진될 수 밖에 없게 되었다. 따라서, 민간주도에서 관 지원체제로 전환하고 주민 스스로 소규모 정비를 통해 지역의 정체성을 갖춘 정비사업이 추진될 수 있는 토대를 마련하는 것이 필요하다.

주택재개발사업의 경우 그 기준에 있어 정비예정구역 선정과 같이 다양한 수치의 적용과 시나리오에 의해 시뮬레이션을 통해 해당 지역에 적합한 사업유형을 제시하는 것이 바람직하다. 또한, 주택재개발사업이나 주거환경개선사업의 경우 다양한 사업방식이 있는데, 지역의 특성을 고려하여 세부화한 후 구체적으로 유형을 제시하는 방안도 필요하다. 왜냐하면 기성시가지의 난개발을 방지하고, 도시의 이미지 및 경관 등 도시미래상에 부합되는 형태의 개발이 되도록 제시해야 하기 때문이다.

특히, 아파트형 개발은 기존의 커뮤니티를 붕괴시켜 지역의 정체성이 사라질 뿐만 아니라 기존 도시의 기반시설이 부족하고 불량하여 쇠퇴하고 있는 기성시가지에 더욱 가중된 개발용량에 의해 주변지역에 정주환경이 악화되는 결과를 초래하기 때문이다.

또한, 아파트형 개발은 기존 도시개발사업과 그 대상이 중복되어 상호 경합을 하는 관계가 되기 때문에 기존 도시개발사업의 위축으로 더욱 급속한 도시공간구조 및 도시이미지를 변화

시킬 수 있고, 이로 인해 발생하는 사회적 비용을 고스란히 주민이 감당해야 할 수 있기 때문에 사전에 대응전략이 마련되지 못한다면 도시문제로 정비사업의 긍정적 효과보다는 부정적 효과가 더욱 크게 발생할 수 있다.

또한, 대규모 개발로 인해 사업비가 상승하면 해당 주민의 몫으로 돌아가 재정착이 곤란하고 주변지역으로 이주하게 되어 일시적인 외연적 확대효과가 결국 도심의 아파트 미분양으로 이어지면 더욱 도심이 쇠퇴하는 모습이 될 수 있다. 특히, 최근과 같은 금융위기와 같이 외부의 영향에 크게 좌우될 수 있는 사업유형보다는 주민자력형 정비사업유형의 제안이 필요하다.

4. 정비예정구역의 개발밀도 결정에 대한 문제점과 개선방안

1) 문제점

천안시와 아산시 모두 용적률은 기준 200%에 상한은 250%까지 가능하도록 제시하고 있다. 이것은 개발여건에 따라 변동이 될 수 있는 상황이지만, 아파트형 개발의 추진된다면 충청남도에서 제한하고 있는 층수까지 올라가는 형태로 고층의 아파트 숲이 될 수 밖에 없는 개발밀도이다.

결국, 아파트개발의 사업성을 담보해주기 위한 용적률 결정인 셈이다. 이것은 모든 지구에서 자기의 이익을 최대화하기 위해서는 아파트개발의 모습을 상정하여 사업추진을 하게 만들고 있다. 따라서 이외의 다른 부문별 계획에서 해당지구에 대한 규제와 유도가 이루어져야 하지만, 타 부문별 계획에서는 일반적인 방향만 제시하고 있으며, 구체적인 지구에 대해 제한하고 있지는 않다.

이후 개별지구별 사업계획 수립 및 승인시에는 지자체의 심의로 결정되는데, 상당부분 지자체에서는 사업추진을 지원하는 입장에서 많은 용적률을 인정해 줄 수 있기 때문에 기성시가지의 난개발이 신시가지의 난개발과 같이 발생할 소지가 다분하다.

표. 천안시 정비예정지구별 개발밀도와 사업유형

(단위 : 개소, 천㎡)

구분		건폐율 (%)	용적률(%)		사업유형	비고
구역	구역명		기준	상한		
계		-	-	-	-	-
1	신부구역	60	220	250	주거환경개선	-
2	신부2구역	60	200	250	주택재개발	-
3	신부3구역	60	200	250	주택재개발	-
4	신부주공2단지	60	200	250	주택재건축	-
5	신부4구역	60	200	250	주택재개발	-
6	성말구역	60	220	250	주거환경개선	-
7	원성1구역	60	230	245	주택재개발	-
8	원성2구역	60	200	250	주택재개발	-
9	원성3구역	60	200	250	주택재개발	-
10	원성4구역	60	200	250	주택재개발	-
11	원성5구역	60	200	250	주택재개발	-
12	원성6구역	60	200	250	주택재개발	-
13	원성7구역	60	200	250	주택재개발	-
14	원성8구역	60	200	250	주택재개발	-
15	원성9구역	60	200	250	주택재개발	-
16	원성10구역	60	200	250	주택재개발	-
17	원성11구역	60	200	250	주택재개발	-
18	원성12구역	60	200	250	주택재개발	-
19	원성13구역	60	200	250	주택재개발	-
20	원성14구역	60	200	250	주택재개발	-
21	원성15구역	60	200	250	주택재개발	-
22	원성16구역	60	200	250	주택재개발	-
23	원성17구역	60	200	250	주택재개발	-
24	원성18구역	60	200	250	주택재개발	-
25	구성1구역	60	200	250	주택재개발	-
26	구성2구역	60	200	250	주택재개발	-
27	구성3구역	60	200	250	주택재개발	-
28	구성4구역	60	200	250	주택재개발	-
29	문성A구역	60	220	250	주거환경개선	-
30	성황·원성구역	60	230	245	주택재개발	-
31	성황구역	60	200	250	주택재개발	-
32	성황·자유시장구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
33	대흥1구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
34	대흥2구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
35	대흥3구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
36	대흥4구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
37	문화1구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
38	문화3구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
39	문화4구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
40	오룡1구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
41	오룡2구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
42	사직구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-

(단위 : 개소, 천㎡)

구역	구분 구역명	건폐율 (%)	용적률(%)		사업유형	비고
			기준	상한		
43	사직2구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
44	사직3구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
45	사직4구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
46	천일·중앙시장구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
47	영성1구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
48	영성2구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
49	영성3구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
50	영성4구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
51	영성5구역	60	200	250	주택재개발	-
52	영성6구역	60	200	250	주택재개발	-
53	용곡구역	60	200	250	주택재개발	타사업방식유도
54	청수1구역	60	200	250	주택재개발	타사업방식유도
55	청수2구역	60	200	250	주택재개발	타사업방식유도
56	성정1구역	60	200	250	주택재개발	-
57	성정2구역	60	200	250	사업유형유보	-
58	성정3구역	60	200	250	사업유형유보	-
59	성정4구역	60	200	250	주택재개발	-
60	성정5구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
61	성정6구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
62	성정7구역	60	200	250	주택재개발	-
63	봉명2구역	60	230	245	주택재개발	-
64	봉명3구역	60	200	250	주택재개발	-
65	봉명4구역	60	200	250	주택재개발	-
66	봉명5구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
67	봉명6구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
68	봉명7구역	60	200	250	주택재개발	-
69	봉명8구역	60	200	250	주택재개발	-
70	부창구역	60	200	250	주택재개발	-
71	성정D구역	60	220	250	주거환경개선	-
72	와촌구역	60	230	245	주택재개발	-
73	다가1구역	60	200	250	주택재개발	-
74	다가2구역	60	200	250	주택재개발	-
75	다가3구역	60	200	250	주택재개발	-
76	신선구역	60	220	250	주거환경개선	-
77	문화2구역	80	충청남도 '통합지침' 별표1 적용		도시환경정비	-
78	다가4구역	60	200	250	주택재개발	-
79	청수3구역	60	200	250	주택재개발	타사업방식유도
80	성정C구역	60	220	250	주거환경개선	-

주) 면적은 수치지도상 구역면적임. 사업유형유보구역은 주거환경개선사업과 주택재개발사업에 해당되는 지역으로 주민의 의견에 따라 정비계획 수립시 사업유형이 결정(변경)될 수 있음

2) 개선방안

부문별 계획의 내용을 지구별로 배분하여 지구별 제한사항을 적시하는 방안이 필요하다. 즉, 용적률과 건폐율 그리고 층수에 따라 아파트형태의 개발이 이루어지면, 부문별 계획에서 다루어야 하는 도시기본시설계획의 내용을 충분히 반영한 지구별 계획내용이 필요하다.

하천주변에 대한 도시기본계획에서는 다양한 경관가이드라인을 제시하고 있는데, 이를 적용하여 하천주변 지구에 대해 방향을 분명히 명시하여야 이후의 개발계획 수립시 도시기본계획의 목표에 부합되는 개발계획 심의와 사업추진이 가능할 것이다.

또한, 현재 형성되어 있는 상권과 정주생활권을 최대한 유지하는 방향으로 지구별 정비방안이 모색되도록 지침이 제시되어야 한다. 즉, 상황에 따라 전면철거방식이 필요한 지구도 있을 수 있으나, 전면철거방식에서 탈피하여 점진적 정비 및 순차적 정비 또는 리모델링과 정주환경정비 차원에서의 사업추진에 대한 주민의 동의와 협력을 통해 선도적인 정비사업 추진을 모색할 수 있을 것이다.

특히, 기반시설 중 교통시설의 경우 단지 지구내의 교통량을 고려하기 보다는 정비사업 추진으로 인해 향후 형성될 교통패턴을 분석하여 이를 적용할 수 있도록 제도적인 마련이 필요하다.

그 외 교육, 문화, 공급처리시설 등 대상지구의 목표인구뿐만 아니라 정비를 통해 유발되는 유동인구를 고려한 시설확충계획이 수반되어야 한다. 왜냐하면 도시환경정비사업 추진시 주변에서 집중되는 이용인구는 상승할 것이며, 이를 대비해야 한다. 또한, 이러한 유동인구에게 제공되는 다양한 서비스의 양적 질적 제고가 필요하다.

제5장 결론

1. 연구의 한계

본 연구는 기본적으로 50만명 이상의 도시에 적용하는 것을 원칙으로 하고 있는 도시·주거 환경정비기본계획 수립을 대상으로 하고 있어, 충남지역에서는 천안시만 해당한다는 점에서 연구의 의의가 낮아 질 수 있다. 하지만, 다양하게 추진되는 도시정비사업을 도시차원에서 종합적인 방향을 설정하고 그 기반을 갖춘다는 점에서 아산시에서 추진하였으며, 향후 지방 중소도시에서도 필요시 추진할 수 있다는 점에서 그 문제점을 지적하는데 의의를 두고자 한다.

본 연구는 그간 충남의 2지역에 대해 계획서를 검토하여 도시재생관련 연구 추진과정에서의 문제점을 중심으로 충남의 도시정비방향을 설정하는데, 기본계획이 매우 중요하다는 것을 제시하고자 하였다. 즉, 기본계획을 수립하는데 기준이 되고 가이드라인이 되는 지침에 있어 실질적으로 지침의 목적에 부합되는 계획 수립의 한계를 지적하였다.

다만, 해당 사례의 세부적인 자료의 습득이 곤란하여 문제점을 제시하는 정도에서 연구가 마무리되는 한계를 가지고 있다. 향후 연구에서 제시한 다양한 기준을 가지고 시나리오 및 시뮬레이션을 통해 다양한 모습의 변화를 예상하여 제시한다면 해당 주민의 수준에서 할 수 있는 적합한 개발 모습을 제안할 수 있을 것으로 본다.

2. 정책 제언

관련제도에서 제시되어지고 있는 지침은 지침일뿐 절대적인 기준이 될 수 없다. 모든 계획은 지역의 특성을 반영한 계획이 되어야 한다고 전제하고 있는데, 이에 대한 적용의 문제로 인해 일편적인 모습의 계획이 수립되고 있다.

이를 보다 지역 실정에 부합되는 계획으로 발전시키기 위해서는 다양한 실증적인 기초연구

가 필요하다. 이를 관계기관에서는 계획의 수립 및 사업추진 이전에 충분히 검토함으로써 도시정책과 제도가 지역에 잘 정착할 수 있는 토대를 마련하는 것이 중요하다고 생각된다.

참고문헌

- 강인철(2004), 중소도시 주거환경개선방안에 관한 기초적 연구, 대한건축학회
건설교통부(2001), 중소도시 주거환경정비 모델연구, 단국대학교
건설교통부(2001), 21C 대비 노후·불량주택 정비제도 개선방안 연구, 건설교통부.
권영덕(1999), “주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안”, 「서울시정개발연구원」.
김호철(1998), “한국의 대도시 쇠퇴문제에 관한 연구”, 「지역사회개발연구」
대구광역시(2006), “2010 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획”.
대한주택공사(2006), “도시정비사업 개발가능지 확보 및 개발전략 수립 연구”.
도시재생사업단 사전기획 최종보고서(2007).
류삼열 외2명(2003), 도시정비사업의 중장기 전망과 추진전략 수립을 위한 연구, 대한주택공사
박병호·김윤환·김태영(2007), 『도시재생전략』, (주)종합건축사사무소 건원.
박환용 외1명(2001), 도시정비사업의 재평가와 커뮤니티 도시정비, 한국주택학회
박환용 외1명(2006), 중소도시 주거환경정비지침 개선방안 연구, 한국도시설계학회
송상열 외1명(2006), 지방중소도시의 활성화를 위한 법제도 개선방안, 한국부동산학회
신정철(2004), 지방중소도시 활성화 방안 연구, 국토연구원.
양운재 외2명(2007), 소단위 적응형 재개발수법 연구, 한국도시설계학회.
오덕성 외(2002), 「성장관리형 도심재생 적용모델 연구(Ⅰ)」, 한국과학재단.
윤상복(2002), “일본의 중심시가지 재생 전략”, 「대한국토·도시계획학회지」, 제37권 4호
이병대(2004), 중소도시 기성시가지의 주거환경개선에 관한 건축계획적 연구: 천안시 원성동 성말지구
를 중심으로, 단국대 대학원
이성창·김도년(2005), “도시정비에서의 주민 파트너쉽과 주체간 역할에 관한 연구”, 「도시설계」.
이종권 외3명(1999), 도시환경정비사업의 리스크 유형 및 특성연구, 대한주택공사 주택도시연구원
이종현(1999), “주거환경개선사업의 제도개선 및 기반시설 조사방안 연구”, 「인천발전연구원」.

임민희 외1명(2003), 도심 주변의 노후불량주거지 개선 실태와 과제에 관한 연구, 한국도시설계학회
청주시(2006), 『2010 청주 도시·주거환경정비기본계획』.
한국건설교통기술평가원(2006), 「도시재생사업단 사전기획 최종보고서」.

■ 집 필 자 ■

연구책임 · 충남발전연구원 공간계획연구부 조봉운 연구위원

기본연구 2010-13 · 충남 도시재생을 위한 도시 · 주거환경정비기본계획 개선방안

글쓴이 · 조봉운 / 발행자 · 박진도 / 발행처 · 충남발전연구원

인쇄 · 2010년 12월 31일 / 발행 · 2010년 12월 31일

주소 · 충남 공주시 금홍동 101 (314-140)

전화 · 041-840-1140(직통) 041-840-1114(대표) / 팩스 · 041-840-1129

ISBN · 978-89-6124-147-2 03350

<http://www.cdi.re.kr>

©2010. 충남발전연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.
무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 이 연구는 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.