

전주 TB도시재생연구 추진개요

전주도시재생지원센터 정철모 부센터장





목 차

전주 TB 도시재생연구 추진개요

1. 전주 TB 여건분석
2. 도시재생기법 적용 실태

임대형 복합상가재생기법 도입

1. 필요성
2. 임대형 복합상가재생기법



1. 전주 TB 여건분석

◎ 전주 TB 지역 여건분석



[부정적 현황과 문제점]

- 종합적·다원적 쇠퇴**
 - 열악한 도시기반시설, 노후건축물
 - 공동체 조직화 부재, 배제 이미지
- 지역간 경쟁의 열세**
 - 신시가지 형성, 주변상권 정비
 - 편의시설 부족, 대형매장 비교 열세
- 자생능력 지속적 악화**
 - 저소득 노인인구가 대다수를 차지
 - 젊은인구 감소
 - 위해시설 지속

[긍정적 현황과 잠재력]

- 잠재적 전략자원 보유**
 - 천사마을 이미지, 텃밭유지 다수
 - 주거거점부지 확보, 장기거주주민 다수
- 구도심의 입지 및 인지도**
 - 접근성 양호, 노후정 정비 진행
 - 방통대 신축, 특화거리 사업 추진
- 지역자력재생 시범사업 진행**
 - 공동체 활성화, 네트워크 확산
 - 전문가·활동가 등 참여 확산

[주민의견 및 워크샵]

- 교육, 복지 지원시설 확충 필요
- 생활환경개선을 통한 젊은 인구 유입 필요
- 인구유입 방안 마련 시급
- 환경개선을 통한 상권 활성화 필요

[전문가자문 및 워크샵]

- 맞춤형 복지서비스 시급
- 아동친화적 공간, 프로그램 통합체계
- 문화를 바라보는 새로운 인식과 개발
- 위해지역 해소를 위해 기관의지 중요
- 생산적, 품위있는 노후 및 자아실현
- 상권활성화 지원센터, 공동마케팅



2.도시재생기법 적용 실태

◎ 7차년도 연구목표 및 내용

주요 연구목표	연구내용	담당
전주TB지역 현장조사	TB현장 현장조사	총괄
테스트베드 사업계획도출	[총괄]TB지역 사업계획 도출/합의안도출을위한지역주민·전문가의견수렴/지자체 협력사업 도출 [상가]상가지구 사업계획 도출/합의안 도출을 위한 지역주민·전문가의견 수렴 [주거]사회적 재생 사업 실행/주민 커뮤니티 형성/주민대표조직의 기능 강화/전문가 의견수렴	총괄, 상가, 주거
지역공동체 자력재생 지원시스템 적용	주민역량 강화기법적용/주민활성화 거점구축기법/정보교류지원 기술적용	총괄
주민참여계획지원기술 적용	주거지 블록정비 지원시스템/평면입체제작 지원시스템	총괄
커뮤니티 비즈니스 활성화모델 수립	[총괄]CB발굴기법 적용 및 활성화모델 수립 [주거]경제적 재생 사업 실행/주민주도 법인 및 단체 설립/주민 경제력 및 역량 강화	총괄, 주거
지역거점 공간조성	[총괄]주민복합지원시설 조성/주민복합지원시설운영모델 수립 [주거]주민협의 유도/주민복합시설 공간 기능 및 프로그램 설정	총괄, 주거
재생과정기록 및 녹서/백서 발간	[총괄]TB현황기록/TB사업 추진기록/녹서/백서발간 [주거]TB추진 경과기록	총괄, 주거
모니터링 지표관리 및 평가체계	[총괄]재생효과 모니터링 지표관리/평가체계/도시재생지원센터 모니터링/지자체관계 모니터링 [상가]상가지구 모니터링 지표관리/평가체계 [주거]주거지구 모니터링	총괄, 상가, 주거
공공지원모델 수립	도시재생사업의 공공지원 모델 제시/사회적 자본 DB 구축	현장책임
컨센서스빌딩	[현장책임]지역 협력네트워크 구축 [주거]컨센서스 대상 전문가 및 단체 네트워킹 및 협력/전문가 의견 수렴/제도 확산 합의안 도출	현장책임, 주거
도시재생지원센터 운영	전주 도시재생TB사업 거버넌스 체계 구축/주민협의회 및 자문위원회 운영/현장적용연구 지원기반 구축 및 운영	사무국
전주도시재생지원센터 소식지발간	소식지 기획, 발간 및 배포/결과보고서 작성	사무국
전주TB홈페이지 운영	전주TB 홈페이지 구축 및 운영/결과보고서 작성	사무국
주민학교 기획 및 운영	주민학교 기획 및 콘텐츠 수집/주민학교 운영	사무국
정보교류시스템 운영	수웹체계 구축 및 운영/디지털 게시판 키오스크 운영	사무국
상가지구 마케팅 계획 수립 및 실행	상가 지구 마케팅 계획 수립	상가
마스터플랜 보완 및 운영지원	상가지역 비전 보완/주요전략 과제 도출	상가
공동사업계획 수립 및 기술적용	지주중심 상가개발 기법/소규모공동투자방식 상가개발기법/주민주도형 커뮤니티 디자인기법	상가
상가신탁창업지원센터 운영	상가신탁창업지원센터의(예비)사회적기업화/공실점포 위탁/위탁점포의 창업 및 기존 점포 재창업지원	상가
지역미디어 마케팅기법 적용	지역 맛집 등 블로그 제작/가맹점 모집 및 시스템 구축/지역화페 제도 도입 검토	상가
주거지 정비지원	합필/집수리/공공공간 사업 실행 및 매뉴얼 작성/주민협의 유도	주거



2.도시재생기법 적용 실태

A1. 전주TB지역 현장조사

◎ A1-1 노인복지회관 지역수요조사 및 이용자 요구사항 조사

1. 주민인터뷰

- 일시 : 2012. 4. 12 ~ 14
- 응답자 : 60~90세 노인 120명



구분	설문지 구성내용
일반	-이름,성별,나이,거주지,주관적 건강상태
여가활동	-여가활동의 유형
기존 노인 복지회관	-노인복지회관 이용여부/이용·비 이용 이유 -노인복지회관에서의 주 활동/만족도
리모델링 대상 노인 복지회관	-리모델링 대상 노인복지회관의 향후 이용의사 -리모델링 대상 노인복지회관에 원하는 사항 -리모델링 대상 노인복지회관 계획에 참여 기회에 대한 생각

2. 전문가 워크숍

- 조사시기 : 2012년 5월 23일
- 조사장소 : 전주 도시재생지원센터



추진유형	워크숍 진행내용
사전정보/설문지	-리모델링 대상건물과 주변환경에 대한 정보 제공 -개인별 설문지 작성:총별 활용방안
당일정보/개별의견/합의	-리모델링 대상건물과 주변환경에 대한 정보 제공 -현 운영 노인복지회관에 대한 정보교류 -개인별 설문응답 내용에 대한 정보교류 -총별 활용방안에 대한 토의 및 합의안 도출

3. 주민 워크숍

- 조사시기 :
 - ①1차 워크숍: 2012년 5월 11일 ~ 13일
 - ②2차 워크숍: 2012년 5월 18일 ~ 20일
 - ③3차 워크숍: 2012년 6월 12일
- 조사대상자 : TB인근거주 60~90세 주민



진행단계	워크숍 진행내용
1차	-노인복지회관에 대한 정보제공 -개인별 여가활동 경험 및 요구선호공간 파악 -집단별 여가 공간 활용방안에 대한 토의
2차	-노인복지회관의 모범적 사례 정보제공 -개인별 공간기능 픽토그램카드를 이용한 공간 계획안 도출 -집단별 공간기능 픽토그램 카드를 이용한 공간계획안 도출
3차	-타 집단과 운영자 집단의 계획안 정보 제공 -집단별 공간 기능 픽토그램 카드를 이용한 공간계획안 도출

◎ A1-2 어린이 박물관 조성사업 지역수요조사

- 1. 조사일정 : 예비조사 2012년 9월 6일 ~ 7일
본 조사 2012년 9월 10일 ~ 23일

2. 조사방법 : 설문지조사법

대상자	조사내용	표본수
전주시 어린이 양육자	- 자녀와 이용하는 국·공립 박물관의 어린이 환경에 대한 만족도 - 어린이박물관 시설에 대한 수요/어린이박물관 전시/ 프로그램 선호도 - 지역경제 활성화에 대한 가능성 - 참여(기여)에 대한 가능성	200명
전주시 어린이 교육 전문가	- 학생과 이용하는 국·공립 박물관의 어린이 환경에 대한 만족도 - 어린이박물관 시설에 대한 수요/어린이박물관 전시/ 프로그램 선호도 - 어린이박물관의 역할에 대한 요구 - 교육기관 협력관계에 대한 가능성 - 교육적 관점에서의 기대효과	60명

◎ A1-3 전주시 다문화가정 대상 TB지역 이주 수요조사

- 1. 조사기간 : 2011년 12월 ~ 2012년 3월
- 2. 조사대상자 : 중국, 베트남, 캄보디아 이주여성 각각 40명씩 총 120부
- 3. 조사방법 : 설문지조사법

구분	조사내용
물리적 실태 및 요구	- 주거실태 : 주택유형, 소유형태 등 - 주거환경평가 : 내부환경(냉방, 난방 등), 주거공간(거실 등), 주변시설(편의시설 등) - 주거요구 : 주택기본요구(주택유형, 소유형태 등), 주거공간요구(거실, 침실 등)
사회적 실태 및 요구	- 사회관계 : 사회적 배제 및 소외감 유무, 사회관계 만족도(부부관계, 이웃관계 등) - 사회지원 : 필요한 지원과 도움
경제적 실태 및 요구	- 경제수준 : 생활수준, 경제적 대비책 - 일자리 : 할 수 있는 일, 직업훈련/기술교육 필요여부, 일함에 있어서의 걱정거리
문화적 실태 및 요구	- 경험 : 한국어 배운 시간 - 문화적 차이 관련 사항 : 한국과 모국문화와의 모순과 충돌 정도 등



2. 도시재생기법 적용 실태

A2. 지역공동체 자력재생지원시스템 적용

◎ A2-1 주민역량강화기법적용 : 교육지원



〈지역특성화 문화예술교육 지원〉



〈상인소질개발 및 여가활동 지원〉



〈노인자원봉사클럽 활동지원〉

· 정이 넘치는 중앙시장 문화놀이터 <장나래 시장투어>

- 아동 청소년 대상으로 인간의 삶과 연관된 시장에서 “장에서 배우는 삶의 지혜교육”을 실시함
- 교육내용: 시장 알아보기, 중앙상가와 혼례 이해, 전통을 찾아보는 중앙상가 탐방, 아름다운 우리 문화 만들기



〈장나래 시장투어〉



2. 도시재생기법 적용 실태

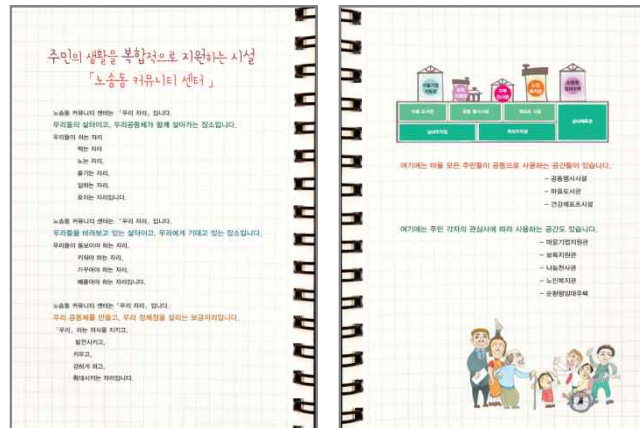
◎ A3-3 주민복합지원시설 조성

주민복합지원시설 계획지침서	01	총합
	01	1
	02	2
	03	3
	04	4
	05	5
	06	6
	07	7
	08	8
	09	9
	10	10
	11	11
	12	12
	13	13
	14	14
	15	15
	16	16
	17	17
	18	18
	19	19
	20	20
	21	21
	22	22
	23	23
	24	24
	25	25
	26	26

〈주민복합지원시설 계획지침서〉

「전주시 복합커뮤니티센터」 설계공모 설계공모안 작성 지침서	1	가상부의 자원이 확 대됨, 폐지 유리되거나 하에 일부
	2	한 시설로 으로 사용 다.
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	
	15	
	16	
	17	
	18	
	19	
	20	
	21	
	22	
	23	
	24	
	25	
	26	

〈주민복합지원시설 공모전 기획서〉



〈주민학교-홍보자료 및 수업교재〉



〈주민학교-주민공동시설반〉



〈공모전 현장설명회〉



〈주민설명회〉



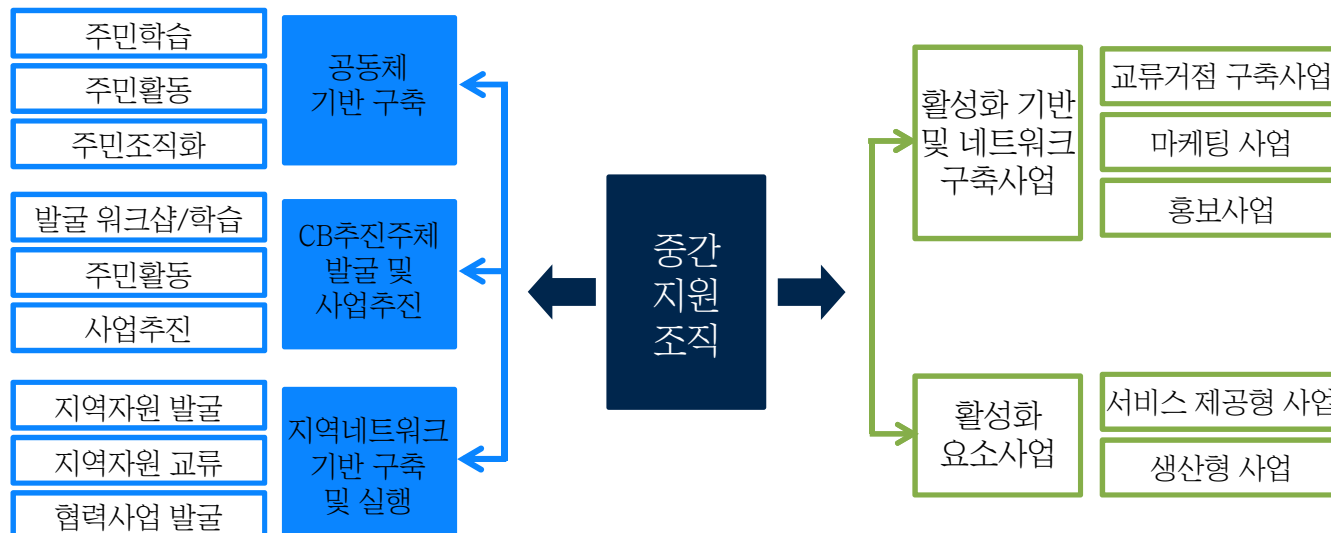
2.도시재생기법 적용 실태

A3. 커뮤니티 비즈니스 활성화 모델수립

주요 연구내용	추진일정				연구내용
	2/4	3/4	4/4	1/4	
CB발굴 기법적용 및 활성화 모델					① 얼굴없는 천사를 기반으로 한 마을마케팅 사업인 천사축제를 지원하고 실행하였으며 지원사업에 의존하지 않고 3차 이후 축제를 추진할 3기 조직위원회를 구성 추진 중임 ② 주민중심의 마을정보 교류 및 마을홍보 사업을 위한 마을신문 발간을 지원하여 소식지준비 4호 까지 발행하였고 2013년 1월호 창간을 준비 중임 ③ 지역상품개발과 주민공방사업을 위한 수공예제품 개발 및 활동을 지원하고 상품을 개발함 ④ 아동보육카페사업을 위한 조직화 및 협력사업, 학습과정을 진행함 ⑤ 광주 마을기업 모니터링을 통한 마을사업실행 방안 및 활성화 모델을 구상함

 계획
  실행

*● 표시는 해당 연구내용의 구체적 진척사항만 예로 제시한다는 것임.



〈 커뮤니티 비즈니스 활성화 모델 〉



2.도시재생기법 적용 실태

A4. 주민학교 운영

◎ A4-1 제2기 더불어 주민학교 추진 현황

교육명		기간	인원	총 회수	목적
마을사업육성	주민기자반	8.16~11.24	20명	13회	마을신문제작 능력 고양
	천사축제반	6.27~104	35명	7회	축제기획, 운영 능력 고양
노송공동체육성		6.16~11.17	50명	6회	지역문제 해결 및 협력
좋은마을학교	마을정화반	9.6~11.8	10명	8회	선미촌 문제 발굴 및 논의
	문화유산반	10.17~11.14	10명	5회	마을 역사적 자원 발굴
	방법안전반	8.14~8.21	7명	3회	주민자율방법
	주민공동시설반	8.10~9.14	13명	6회	주민복합지원시설 공간계획
	마을비전반	9.15~10.27	29명	2회	도시재생 선진지 학습
안전돌봄학교	건강육아반	7.14~11.22	10명	10회	아동보육여건 향상
	어르신 건강안전반	11.20	14명	1회	일상생활 낙상 예방
	어르신 안전환경반	11.20	5명	1회	집수리 방법과 지원제도 이해
마을기업학교	주민공방	8.10~11.16	8명	10회	지역상품개발 인력 발굴
	커뮤니티키친	6.22~11.28	8명	17회	마을기업 설립 준비
	식물자원반	8.3~10.18	10명	8회	마을소정원 정비 및 관리



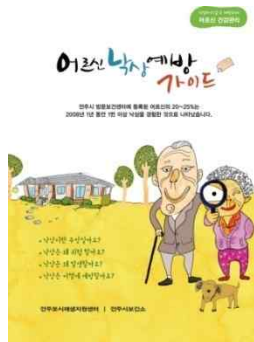


2.도시재생기법 적용 실태

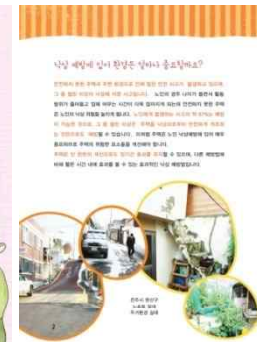
◎ A4-2 제2기 더불어 주민학교 교육프로그램의 교재 개발



[노송동 커뮤니티센터]



[어르신 낙상예방가이드]



[집수리 가이드]

◎ A4-3 2013년 주민역량강화사업 프로그램 제안 사항

구분	프로그램 제안 내용	비고
주거지구	노송공동체 육성사업(어울모임, 환경개선사업, 동네협의회 운영), 커뮤니티키친 육성사업, 도시농부 육성사업, 집수리정비육성사업, 주민공방 육성사업	전주시와 협의 중
상가지구	만원행복거리 조성사업 (만원세트메뉴 개발, 경영지원교육, 전원행복거리 홍보물 제작, 마케팅 교육, 선진사례 답사)	



2.도시재생기법 적용 실태

A5. 모니터링 지표관리 및 평가체계

◎ A4-1 도시재생지원센터 모니터링/A8-3 지자체 관계 모니터링

1) 개요 및 특징

- 도시재생지원센터 모니터링 : 지역자력형 재생사업 중간지원조직으로서 지원센터의 운영 및 역할에 대한 모니터링을 실시함
- 지자체 관계 모니터링 : 지역사업의 실질적 행정주체인 지자체(전주시)와의 관계 및 태도 변화에 대한 모니터링을 실시함

2) 연구수행내역

- 도시재생지원센터 모니터링 : 일상적 운영 및 기법적용, 사업실행 지원역할에 대한 모니터링을 계획, 기록화 작업을 수행함
- 지자체 관계 모니터링 : ① 일상적 및 정보교류 관계(지역자력재생에 대한 이해, TB지역 사업정부지원금의 실행방법, 자체의사소통, 타 유관기관과의 협력상황, 지자체 부서 간 협력 등) ② 사업협의 관계로 구분하여 모니터링을 계획, 기록화 작업을 수행함

목 차
1. 사무국 운영
1) 대외협력
(1) 공문 수발신 (약별목록 시계열 작성, 주요내용 정리, 파일정리, 첨부자료 포함)
① 수신 : 수신일, 발신일, 발신처, 경유, 공문고유번호, 공문제목, 담당자
② 발신 : 발신일, 수신처, 경유, 공문고유번호, 공문제목, 담당자
(2) 네트워크 발굴(주간보고내 지난주 보고자료내 신규발굴 표식, 사무국 취합)
① 주민
② 단체
③ 기관
④ 행정
⑤ 기타
(3) 네트워크 유지(주간보고 내용으로 파악)
① 온라인 : 정기적, 비정기적 / 대상별(주민, 단체, 기관, 행정, 기타)
② 오프라인 : 정기적 - 소식지 배포전후, 비정기적 - 사업 및 행사 준비 / 대상별(주민, 단체, 기관, 행정, 기타)
2) 내부
(1) 재정
① 연구비 결산
② 사업비 결산
(2) 비품관리
① 집기류
② 소모품
③ 기타
3) 환경 관리
(1) 업무환경구축
(2) 업무환경유지
4) 회의지원
(1) 사무국 회의
① 소위원회 회의
② 기타

② 전체연구진회의
③ 팀별회의
④ 기타
(3) 지자체협력회의
① 주무부서 협력회의
② 연관부서 협력회의
③ 기타
(4) 주민협의회
① TB지역 주민협의회
② 주거지구 주민협의회
③ 상가지구 주민협의회
④ 기타
5) 행사지원
(1) 심포지움
(2) 워크숍
(3) 자문회의
(4) 기타
2. 기술지원지원(개별 사업보고서, 월별 팀별연구보고를 기준으로 모니터링)
1) 000 기법
① 사업계획 ② 연계지원(주민, 단체, 지자체) ③ 홍보지원
④ 사업수행 ⑤ 사업비 ⑥ 사업평가
2) 000 기법
3. 사업수행지원(개별 사업보고서를 기준으로 모니터링)
1) 000 사업
① 사업계획 ② 연계지원(주민, 단체, 지자체) ③ 홍보지원
④ 사업수행 ⑤ 사업비 ⑥ 사업평가
2) 000 사업
4. 종합
1) 사무국 운영
2) 기술적응지원
3) 종합평가
5. 도시재생지원센터 시스템 구축안

지자체 협력 모니터링 보고서
목 차
1. 일상적 모니터링
① 시청 주무부서
② 시청 관련부서
③ 구청 관련부서
④ 주민센터
- 공무원과의 일상적이거나 특정사업을 위한 준비과정에서의 접촉기록
- 과정(연구자, 센터) 요구사항, 태도/ 의식변화 등 기록
- 회의록(연구진, 주간보고(센터) 작성시 포함 필요
- 모니터링보고서 작성시 취합
2. 정보교류 모니터링
1) 전체 워크숍
① 마스터플랜 워크숍(0316)
② 추진사업 워크숍(0420)
2) 부서별 워크숍
3) 정책 심도지원
- 행사시 준비과정, 행사절차, 행사과정 질의 응답 및 태도기록
- 행사후 모니터링 내용
- 행사후 평가를 통한 워크숍 모니터링
3. 사업별 협의실행 모니터링
1) 녹색기술 적용과정
(1) 사전협의과정
① 기초조사
② 협의회의(설기, 비정기 구분)
③ 협의과정 분석 및 평가
(2) 적용실행과정
① 협의회의(설기, 비정기 구분)
② 협의실행
③ 실행과정 분석 및 평가
④ 사후 모니터링
2) 주민참여지원사업 구축과정
3) 노인복지관 리모델링 적용과정
4) Art map Landscape 사업
5) 어린이 박물관 조성사업
3. 모니터링 종합
1) 일상적 모니터링
2) 정보교류 모니터링
3) 사업별 모니터링
4) 종합

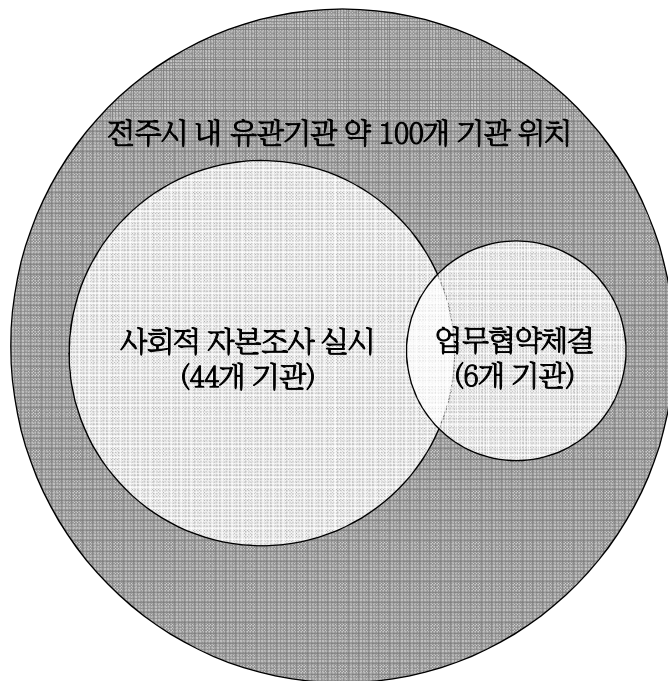


2.도시재생기법 적용 실태

A5. 공공지원 모델 수립

◎ A5-1 대내외 협력 네트워크 구축 : 사회적 자본 DB구축

- 사회적 자본 DB구축 보고서 작성 중임
 - 전주시에 위치하고 있는 유관기관 40개 기관을 대상으로 기관의 현황조사를 실시함
 - 이를 토대로 사회적 자본의 DB구축 보고서를 작성함



- 유관기관 조사를 통해 지역 내 위치하고 있는 기관의 현황 및 기관에서 추진하고 있는 사업, 예산, 운영 프로그램 등을 파악함
- 이를 통해 도시재생지원센터에서는 주민에게 필요한 사항을 유관기관과 연결하여 전문성 확보 및 다양한 프로그램을 제공함
- 지역 내 유관기관과 유기적인 협력관계 형성을 통해 교육 및 취업 지원, 문화예술활동 지원 등의 프로그램 제공 받을 경우 연간 약 3억원이 예산 절감 효과가 나타날 것으로 추정됨
 - 이는 기관별 예산 중 5%를 도시재생사업과 연계하여 교육 프로그램 지원, 장소 제공, 재능기부 등의 제공 할 경우임



2.도시재생기법 적용 실태

◎ A5-2 도시재생지원제도 법제화 방안

구분	개최시기	주요논의사항
전문가 자문회의	2012.05.31	· 도시재생지원법과 기존의 현행 도시계획법들과의 위계 정리 필요함
	2012.06.08	· 도시재생의 적극적인 추진을 위한 방법과 도시재생재원 마련 방법을 논의함
	2012.06.20	· 도시재생에 대한 명확한 개념 정립 및 지방에서 추진할 수 있는 실제적인 지원방안 마련이 필요함
	2012.08.28	· 일본의 경우처럼 도시재생구역 지정 및 인정제도 도입 가능성을 검토함
	2012.09.13	· 일본의 도시재생 관련 다양한 수법들의 도입 방안 및 법에서 이러한 부분들을 담을 수 있는 방법을 모색함
법제화 관련 세미나	2012.07.07	· 도시재생법이 기존의 도시계획 관련 법들과의 상충되는 부분을 어떻게 정리할 것인지에 대한 논의와 도시재생의 적극적인 추진을 위한 법적 구속력 강화 방안을 논의함
포럼	2012.08.14	· 일본의 도시재생 관련 다양한 수법들의 도입 방안 및 토지 합필의 신속화 및 세제 등을 검토함





2.도시재생기법 적용 실태

◎ A5-3 대내외 협력 네트워크 구축

1) 전주공예품전시관

- 협약의 주요 내용
 - 교육 및 연구협력을 위하여 자료와 정부의 공유 추진함
 - 도시재생 및 공예문화 환경 조성을 위한 연구활동이나 주민교육 등의 행사 시설 이용 협조함
- 업무협약일 : 2012. 09. 21



2) (사)한국리모델링협회 전북지회

- 협약 주요 내용
 - 교육 및 연구협력을 위하여 자료와 정부의 공유를 추진함
 - 정기적인 모임을 갖는 별도의 연구조직 구성함
- 업무협약일 : 2012. 12.18



3) 전주대학교 창업지원단

- 협약의 주요 내용
 - 창업지원자 교육 및 컨설팅을 지원함
 - 창업지원을 위한 정보공유와 창업지원 공동프로그램 및 사업의 발굴을 협조함
- 업무협약일 : 2013. 01.07





2.도시재생기법 적용 실태

B1. 주거지정비지원

◎ B1-1 주민조직 지원 : 동네협의회

1	개요	배경 및 필요성	<ul style="list-style-type: none"> · 총제적 주거지 재생의 성공 여부는 '주민'에게 달려있으며 주민의 역량 강화가 제일 우선시 되고 있음 · 기존 TB사업 주거지구주요 연구는 주민대표 선발과 조직 구성 및 운영에 관한 기법을 개발하는데 있었음 		
		목적	<ul style="list-style-type: none"> · 실제 노후 주거지 총제적 재생 사업 추진을 위한 주민합의 유도 · 주거지구 주민 전체가 참여하고 있는 '어울모임'의 프로그램 구상 및 실행 		
		활동기간	11.09.22 이후 지속	참여자 수	13인
2	조직화과정		<ul style="list-style-type: none"> · 사전주민대표간담회로 주민대표 파악(2011.6~7) → 마을만들기 학습회 시작으로 주민참여 요구(2011.7~9) → 주민협의회 대표 선출(2011.9.15) → 제1회 동네협의회 발족(2011.9.20) 		
3	활동내용		<ul style="list-style-type: none"> · 마을 내 주민 기피시설(정신재활원, 점집 등) 확장 반대를 위한 진정서 제출 및 행정 협의 · 총제적 재생을 위해 마을에 필요한 사업 및 사업간 우선순위 결정 · '커뮤니티가로 조성 사업'에 대한 주민의견 수렴, '노송밥나무' 홍보 및 자문, '노송공부방' 운영 지원 · 마을가꾸기 활동(어울모임)의 운영 프로그램 구상 및 실행 · 주거지 내 연계확장 가능 사업 및 실행방안 모색, 주거지재생 사업 주민참여 독려 		
3	활동 성과	정량적 성과	<ul style="list-style-type: none"> · 동네협의회 정기 모임 개최 18차 완료, 노송밥나무 연계회의 4회 개최, 대규모 주민 워크숍 7회 개최 · 법인으로 보는 단체 '주식회사 노송' 설립 1건 · TB 3년간 동네협의회 만족도 변화추이에 관한 모니터링 결과 · 주민대표조직 구성 및 운영 결과보고서, 녹서 각 1권 발간 		
		정성적 성과	<ul style="list-style-type: none"> · 총제적 도시재생, 마을만들기에 대한 인식 변화 · 대표주민의 리더쉽, 의사조율능력 강화, 주민간 친밀감 강화 		
4	향후 계획		<ul style="list-style-type: none"> · 추가적인 참여자 발굴로 주민대표 조직의 규모 확대 및 역할 강화 · 2차, 3차 노송마을 시범사업 실행에 필요한 주민의사 합의 기관으로 육성 · TB 종료 후 노송마을을 마을만들기를 지속해 나가는 대표 조직으로 육성 		





2. 도시재생기법 적용 실태

◎ B2-1 합필단위 정비기법 매뉴얼

■ 매뉴얼 작성 내용(안)

2. 필지 및 합필단위 정비모형

3) 실현화 방안

- 합필 후에 발생하는 개발용적에 따른 인센티브의 자동화

- ✓ 합필을 하고자 하는 기존 필지들의 전면도로의 나비, 점도수, 대지크기, 형상비, 일조권 확보 등에 따라 합필 후 발생하는 개발용적은 필지의 그림과 같이 서로 상이하다.
- ✓ 또한 그림과 같이 합필을 유도할 때 인접필지의 위치에 따라서 개발용적의 차이가 존재함을 알 수 있다. 일조권사선제한을 강하게 받는 인접대지거리의 공동개발은 개발용적에 큰 영향을 주지 못하기 때문에 B+D의 공동개발은 개발용적률의 변화가 거의 없다. 반면에 B+A와 B+C의 경우 일조권사선제한을 받는 곳에서 대지의 길이 > 길어지는 효과를 얻을 수 있으며, 공동개발에 의한 개발용적 상승 폭이 커진다.



그림: 도로사선제한과 일조권사선제한 적용 시 대지의 공동개발 전·후의 개발용적 변화(%) 각 필지 위치도(후)

자료출처: 최한규(2009), D 인접 대지간 공동개발의 영향에 대한 개발용적 관점의 해석도, 한국도시설계학회지

B+A B+C B+D
검고: 위에 있는 그림이 공동개발 전, 밑에 있는 그림이 공동개발 후

4. 제도적 지원방향 검토

1) 유형별 자동화된 지원방안 개발

• 지원원칙

- ✓ 과도한 인센티브 부여 지양
- ✓ 종합적이고 탄력적인 인센티브 운용체계 구축
- ✓ 비물리적/물리적 요소 등 다양한 인센티브 활용 및 적용기준 설정

• 정비방식 및 공공기여도에 따른 인센티브 적용

- ✓ 유형별 정비방식에 따라 사업성의 차이를 인에 보완한 정비를 위해서는 인센티브를 차등적으로 적용해야함
- ✓ 공공기여도 또한 정비방식별로 차이가 있으므로 차등적으로 적용해야함

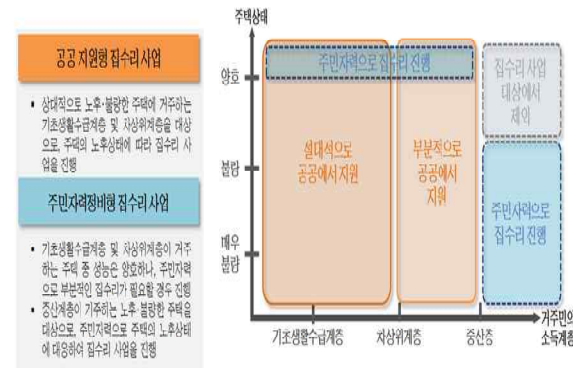


정비방식별 공공지원 MATRIX

◎ B2- 집수리 지원 매뉴얼

■ 매뉴얼 작성 내용(안)

◎ 집수리사업의유형구분



◎ 공공지원형 집수리사업의 추진절차별 세부수행 내용



◎ B2-3 공공공간 정비기법 매뉴얼

■ 매뉴얼 작성 내용(안)

2. 진입도로 정비기법

2) 도로의 유형 및 관련법령 검토

• 도로의 유형

- 기능별 구분: 주간선도로, 보조간선도로, 집안도로, 국지도로, 특수도로
- 사용 및 형태별 분류: 일반도로, 차종차전용도로, 보행자전용도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로
- 규모별 구분: 광로, 대로, 중로, 소로

• 관련법령 검토

- 주차장법(제7조): 도로 폭에 따라 주차허용 및 금지, 주차구획 기준, 소방도로 확보에 장애가 되는 주차를 금지시키는 내용을 포함하고 있는 내용을 검토함
- 건축법(제44, 45, 46, 47조): 건축법상에서의 도로의 지정 및 폐지, 확장 관련 내용을 검토함

3) 진입도로 확충기법 기본방향

• 기본방향

- 도로계획은 인접 주변지역 교통체계와의 연계성을 충분히 고려하여 수립함
- 주변지역과의 접근성, 정비구역 접근통선의 방향, 교통여건, 현재의 가로망의 특성, 장애 요지이용변화를 고려하여 종합적이고 체계적으로 분석하여 계획수립에 반영함

3. 주차장 조성기법

2) 마을주차장 조성방법

• 그린파킹사업

- 자동차 중심이 아닌 사람 중심의 마을을 조성하는 사업으로 주택가 골목길의 불법주차와 외부차량의 진입으로 인한 주거 환경의 악화를 방지함
- 차량소유주 스스로 주차공간을 확보하도록 지원하여 주택가 주차장서를 희석하고, 활기 넘치는 자연친화적인 주거환경을 만드는 주거지 주차시설임
- 그린파킹사업은 달창하늘기, 생활도로 조성, 부설주차장, 소규모 공동주차장 건설 등으로 구성되어 있으며 순차적으로 시행하는 연계통합형 사업임





2.도시재생기법 적용 실태

◎ B3-1 주거지구 재생성과 모니터링 : 평가지표별 계획

구분	기초조사	평가지표	평가목적	평가방법	평가시기
Economy (산업, 경제) - 6항목	반영	공시지가	개인의 경제 활성화(토지가격) 성과를 평가	통계자료	연차별 사업 완료 시점 매년 12월 1주
	미반영	가구별 연간소득	개인의 경제 활성화(소득) 성과를 평가	설문조사	
	미반영	주민공동사업으로 인한 종사자수	지역공동체의 경제 활성화(일자리 창출) 성과를 평가	계측조사	
	미반영	주민공동사업 창업건수	지역공동체의 경제 활성화(창업수) 성과를 평가	계측조사	
	미반영	주민공동사업으로 인한 매출액	지역공동체의 경제적 활성화(매출액) 성과를 평가	계측조사	
	미반영	주민공동사업에 대한 투자건수 및 투자액수	지역공동체의 경제적 활성화(투자현황) 성과를 평가	계측조사	
Social Equity (인문, 사회) - 8항목	반영	주민모임/조직/활동 참여 여부 및 참여 정도	주민 참여 성과를 평가	설문조사	
	미반영	기초생활수급자 수	저소득층 삶의 질 개선 효과를 평가	통계자료	
	미반영	상주인구수	인구 유입 성과를 평가	통계자료	
	반영	마을개선 참여의향 정도	마을애착 및 관심에 대한 주민의식 변화를 평가	설문조사	
	미반영	지역자력에 대한 주민의식변화	마을가꾸기사업에 대한 주민의식 변화를 평가	설문조사	
	미반영	전문가(센터)지원활동에 대한 만족도	도시재생지원센터에 대한 주민의식을 평가	설문조사	
	미반영	동네협의회에 대한 만족도	동네협의회에 대한 주민의식을 평가	설문조사	
	미반영	공공디자인(가로경관) 투자액	공공시설(가로환경)에 대한 개선 노력을 평가	계측조사	
Environmental (물리, 환경) - 10항목	반영	고가 및 폐가 호수	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	미반영	주택 신축 및 개량 건수	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	과소필지 수 또는 면적	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	미이용토지 수 또는 면적	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	접도율	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	주거환경 만족도	교육환경·가로·주차환경·대중교통·복지시설·공공시설 환경 등의 개선 성과를 평가	설문조사	
	미반영	최저주거기준	저소득층 삶의 질 개선 효과를 평가	통계자료	
	반영	도로율	거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	주차장 면적	거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	
	반영	공원 및 녹지(녹화) 면적	마을경관 및 거주환경 개선 성과를 평가	통계자료	



2.도시재생기법 적용 실태

C1. 상가지구 마스터플랜보완 및 추진계획

◎ C1-1 마스터플랜 수정 보완

- 6차년도에 작성된 마스터플랜을 상가지구 주민설명회를 개최함. 전주시도시재생지원센터 1주년 기념행사 이후 일주일간 중앙시장 내 상가신탁창업센터에서 오후 시간에 마스터플랜 패널을 전시하였음
- 상인들의 특성상 상점을 비우고 패널이 전시된 곳을 방문하기 힘들기 때문에 상가 주민들의 방문이 저조함. 상인들의 특성을 고려하여 상인회별로 개별적인 설명회를 개최하였음
 - 버드나무상인회(2012.06.14), 참석인원 : 상인 30명, 연구진 5명
 - 태송회상인회(2012.06.17), 참석인원 : 상인25명, 연구진 5명
 - 노송천상인회(2012.08.16), 참석인원 : 상인10명, 연구진5명
- 주민 의견
 - “마스터플랜 내용을 요약하여 주민들에게 나눠주고 홍보하는 것이 필요”
 - “상가지구의 추가적인 주차장 확보도 필요하지만 기존에 위치하고 있는 주차장 위치를 알려주는 표지판, 바닥 표시 등을 보완하여 주차장을 인지할 수 있도록 하는 것이 필요”
 - “상가지구에 수립된 마스터플랜 이 실행되었으면 하며, 전주시청에 마스터플랜 실행을 위한 요청을 할 것임”





2. 도시재생기법 적용 실태

◎ C2-1 신규사업 발굴: 에코탐 마일리지 제도

1) 사업 도입의 필요성

- 정부에서는 녹색성장정책 기조에 맞춰 개별 가정의 에너지 절약을 위해 탄소마일리지 제도를 도입하여 운영 중에 있음
- 전주시에서도 현재 탄소마일리지 제도를 도입하여 운영중에 있으며 해마다 약 20억원을 현금으로 개인에게 지급하고 있음
- 자동차마일리지 제도와 자전거마일리지 제도를 통하여 하나의 마일리지로 사용할 수 있도록 하는 것이 필요함

2) 사업 추진 방식

- 에코탐 마일리지를 시민들에게 지급할 때 현금이 아닌 지역화폐로 지급하여 재래시장에서 자유롭게 사용할 수 있도록 함
 - 지역화폐의 교환은 지역의 은행에서 교환할 수 있도록 함
 - 소비자가 우선적으로 지역화폐로 물건을 사고 상인은 결제된 금액을 상인회나 은행 등을 통해서 수령하는 방법으로 시스템을 구축함
- 시스템이 안정화 될 경우 쇠퇴상가지구 전체에 시스템을 도입하도록 함

◎ C2-2 신규사업발굴 : 테마가로(물의길) 조성

1) 사업 도입의 필요성

- 걷고싶은거리, 영화의거리가 위치하고 있는 중심시가지에는 많은 사람들이 찾아오고 있어, 이들 거리와 연계한 테마거리를 조성하여 사람들을 중앙시장으로 유도할 수 있는 테마가로를 조성 필요함

2) 사업 추진 방식

- 우선적으로 가로에 위치하고 있는 상점들을 대상으로 설문조사를 실시하여 테마거리 조성에 대한 생각을 파악함
 - 걷고싶은 거리 조성을 위해 오거리까지 물길조성 여부에 대해 필요하다는 의견이 53.8%로 긍정적인 생각을 갖고 있음
 - 물의길 조성시 차도 축소 및 일방통행 여부에 대해 필요하다는 의견이 59%로 긍정적인 생각을 갖고 있음
 - 물의길 조성시 상가 리모델링 비용부담에 대해 정부가 지원해야 한다는 의견이 65.1%로 가장 높았음



2.도시재생기법 적용 실태

◎ C2-3 신규사업발굴 : 떡골목등 테마가로 조성

1) 사업 도입의 필요성

- 서측의 SK VIEW 단지과 방송통신대, 동측의 팔달로 상권에서의 유인요소 형성 및 연계를 통한 시너지 효과 기대됨
- 단순 상업활동 증진의 한계를 인식하고 문화예술을 접목한 한차원 높은 수준의 문화 상업공간으로 특성화함

2) 사업 추진 방식

- 상가지구 내 기존 공점포를 활용하여 지역 문화 예술가들의 활동거점 제공하고 기존 떡골목과 호떡집 등 분식류 특성화 골목을 조성함
- 특성화 골목의 가로환경 및 시설물 정비 시 활동거점 예술가와 연계, 문화상업 시설 이미지를 형성함

◎ C2-2 신규사업발굴 :임대형 복합상가 조성 사업

1) 사업 도입의 필요성

- 도심부 중심시가지의 전통시장 및 주변 상가지역내 노후한 상가건축은 대부분 20년 이상의 노후건축물로서 단계적인 철거 및 재개발을 통한 정비가 요구되고 있으나 대부분 소규모 필지로 분할되어 있어 현행법상 적법한 상가개발이 불가능하여 상권 전체의 노후화를 촉진시킴

2) 사업 추진 방식

- 전통시장을 중심으로 한 주변상권이나 도심상권 모두 침체하고 있어서 상가용도로의 이용을 위한 상가건축은 현실적으로 수요가 매우 제한적임으로 이를 고려한 임대형 복합상가는 새로운 거주인구의 유입과 창업상가의 육성을 도모하면서 중소상인의 임대상가를 제공가능
- 임대형 복합상가는 정부가 저소득계층 및 창업상가 희망자를 지원하기 위한 상가재생기법의 한 유형으로서 기본모델은 5층 규모로서, 1층은 상가, 2-3층은 오피스텔, 4-5층은 주거용을 복합화한 새로운 상가개발모델임

◎ C2-3 신규사업발굴 : 1인 창업비즈니스센터 유치

1) 사업 도입의 필요성

- 상가지구에 온리원 3층, 중앙상가 2층 등 큰 평수의 공실 공간이 있음

2) 사업 추진 방식

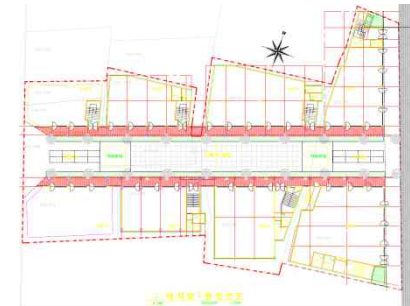
- 중소기업청에서 지원하는 1인 창업비즈니스센터를 유치 신청을 통해 유치함



2. 도시재생기법 적용 실태

2) 팔달로 연계 환경정비(상가개발 및 커뮤니티가로 일체화 정비)계획안을 수립함

- 대상지 계획 모티브를 중앙성당, 차분한 분위기/정숙성 있는 분위기, 건축물 외벽은 벽돌을 중심으로 구성, 도로는 보행자 전용으로 설정함
- 세부적인 계획안이 아닌 아이디어 계획수준으로 내부계획안 작성함
- 정비 대상 부지를 확대함
- 환경정비 및 관리 대상 구역 확대(태평5길) 검토함



배치 및 평면계획(안)



계획(안) 투시

3) 지역 전문가(건축사) 대상 주민참여형 지역 개발 관심 증진 및 이해 확산 활동을 전개함

- 전북건축사협회 공동포럼 제1차 (2012.07.26)
 - 도시재생관련 법제 제정 움직임과 지주중심 상가개발 기법 설명 및 논의함
- 전북건축사협회 공동포럼 제2차 (2012.09.13)
 - 도시재생의 의미와 전주TB에 대한 설명 및 논의함
- 전북건축사협회장과 지주중심 상가개발기법 적용 대상부지에 대한 아이디어 기획 및 지역건축사들의 협력적 참여를 합의함(2012.08.17)
- 팔달로 연계 환경정비 계획안 수립 협력워크숍 (2013.1.8) 예정



공동포럼1차



공동포럼2차



건축사협회참여합의



2. 도시재생기법 적용 실태

C4. 신탁업무센터설립 및 운영

◎ C4-1 상가신탁창업 지원센터 설립 및 운영

1) 닥터스 빌딩 지하공간 임대차 가계약 체결

- 일시 : 2012년 12월 10일
- 장소 : 전주시 완산구 서노송동 655-7 닥터스 빌딩
- 참석인원 : 연구진 4명, 김남수 대표(건물주), 배광득 대표(임차 예정인)
- 주요내용
 - 연구진 및 건물주, 임차 예정인이 모인 가운데 닥터스 임대차계약에 관한 논의를 진행함
 - 임차를 희망하는 배광득 대표는 닥터스 빌딩 지하공간을 의약품 도매 및 저장창고 용도로 사용하고자 하며, 동일 건물에 기 개설되어 있는 병원과 주변 의료시설, 주차환경 및 부출입구에 대한 접근성 등 해당 사업체 운영조건에 상당히 일치되는 부분이 많아 임대차 계약을 희망하고 있으며, 구두 상 가계약을 체결한 상태임
 - 계약조건: 지하공간 일부 100평(실 사용면적 120평)/시설에 따른 비용 배광득 대표 부담/전세보증금 2천만 원/관리비 50만원



2) 전주시 다문화가족지원센터 업무협조 및 연계사업 추진

- 일시 : 2012년 12월 11일
- 장소 : 전주시 다문화가족지원센터
- 참석인원 : 상가지구 연구진 2명, 다문화가족지원센터 정성자 총괄팀장
- 주요내용
 - 결혼이주여성 주도형 다문화 먹거리 음식점 개점에 관한 업무를 지원함(적합 공실 점포 정보제공)
 - 추후 사업이 구체화 될 경우 상가지구 연구진과 연계하여 사업추진 하기로 협의함





2. 도시재생기법 적용 실태

C5. 지역미디어마케팅 기법 적용

◎ C5-1 가맹점 모집 및 시스템 구축`

1) 미디어 마케팅 데이터 구축

- 일시 : 2012년 11월
- 장소 : 전주 TB 상가지구
- 참여 : 만원행복거리 가맹점주 12인, 상가지구 연구진 2인

◎ C5-2 가맹점 명판 제작 및 만원행복거리 지정

1) 상가 가맹점 모집 및 가맹점 지도·명판 제작

- 일시 : 2012년 8월~9월
- 장소 : 전주 TB 상가지구 노송천 상점가 일대
- 참여 : 노송천 정명례 상인회장 외 11명, 상가지구 연구진 4명

2) '만원 행복 거리' 지정식 개최

- 일시 : 2012년 9월 24일
- 장소 : 전주시 완산구 노송동 '노송천 광장'
- 참석인원 : 노송천 상인회, 전주시, 건교평, 강원대 부동산학과 교수 및 학부생, 연구진





2.도시재생기법 적용 실태

C6. 지역미디어마케팅 기법 적용

◎ C6-1 상가지구 재생 모니터링 매뉴얼 개발 및 모니터링

- 상가지구 재생 모니터링 지표 및 측정 값

핵심지표		2011.11	2012.11
사회·문화적 재생 (7)	지구내 협동사업수(건)	1건 노송천 청소 사업 (노송천상인모임)	4건 노송천 청소 사업(노송천상인모임), 만원거리 조성사업(노송천상인모임), 장나래(신중앙/태송/노송천), 신중앙시장 도로 살수 및 물청소 사업(신중앙시장상인회)
	테마조성사업수(건)	0건	2건(만원거리조성사업, 장나래)
	지구활동조직수(개)	5개	7개 (5개상인모임 + 2개) - 문화공동체, 신중앙시장유타물추진협의회
	정보확산사업수(건)	0건	1건(인터넷 카페운용)
	주민주최 지구행사 및 공연 수	2회/년	11회/년(장나래, 노송천문화제)
경제적 재생 (8)	주요지점 보행통행량(인)	평일:1,686(6), 2,304(13) 주말:1,656(6), 2,562(13)	평일:1,954(6), 3,188(13) 주말:1,688(6), 3,902(13)
	영업매출(점포당)(%)	4959.6만원/점포	격년조사 2013.11.6월 목표 6000만원/점포
	영업점포수	550 (+중앙상가 546)	703(+중앙상가 546)
	공모사업유치수(건)	-	3건(노송천상인회사업, 상가지구 역량강화사업, 상가지구 도화사업)
	공실점포수(개소)	92개	84개소
	공실활용 창업(건)	-	6건
	상가민 상권만족도(%)	7%	격년조사 2013.11.6월 목표 20%
	이용자 만족도(%)	43%	44.4%
물리적 재생 (5)	공영시설(개소)	3개소	+2개소(노송천 문화공원, 주차장)
	보행전용가로(개소)	-	+1개소
	이벤트 공간	1개소	+1개소(송천 문화공원무대)
	협조적 공동개발	-	추진협의회 결성
	정보거점 설치	-임시적, 지속적 정보거점	1개소 설치/운영

- 상가지구 재생 모니터링 매뉴얼 포맷(측정항목별)

정의, 필요성/중요성, 조작적 정의, 측정방법, 측정기간, 측정기간 선정이유, 적용단위, 기존 유사측정단위, 측정정보,참고문헌

모니터링 지표관리 매뉴얼	
분류	<input checked="" type="checkbox"/> Economy <input type="checkbox"/> Equity <input checked="" type="checkbox"/> Environment
지표명	지구활동 사업 수
개념정의	지구활동이란? 상가지구 내 상가인 등 다수의 업체 및 동원으로 이루어진 시설 설치 및 개선/개발 사업의 수? 개념과 정의를
필요성 및 중요성	상가지구내 지구 내 상점들간의 연계가 있어 개념적 개선/개발의 완성을 극대화하고 보다 효과적인 상가환경조성을 위해 필요
측정방법	구체적으로 한달, 어떤어떤 시설들을 유형/유형 등록 프로그램인지 포함하여, 조차적 정의는 측정이다. 등록이나 하나나 어떻게 무엇을 측정할것인가?
측정기간	방문/연방(매달) 실행사업별 수평적일자를 통한 실행사업 수 기록
적용단위	<input type="checkbox"/> 분기별 <input checked="" type="checkbox"/> 연도별 <input type="checkbox"/> 특정 기간별 <input type="checkbox"/> 단계별 측 기간 10년: 5년/년, 15년: 8년/년
기존 유사 측정단위	상가지구 내의 기록/수행된 사업으로 측정지표는 등록 프로그램에 해당 하지않고 단적인 1년 단위로 측정
측정정보	<input type="checkbox"/> 점포수/구 <input type="checkbox"/> 지표 지표 <input checked="" type="checkbox"/> 상가지구
참고문헌	<input type="checkbox"/> 동 단위 측정 <input type="checkbox"/> 시/구 단위 <input type="checkbox"/> 도/광역시 단위 <input type="checkbox"/> 국가/국제적 단위
구체적 정보를 위한 참고문헌	2011.5.8.본 2012.8 2013.8 실행사업 수 : 0건 (2011.8.8. 기준)

임대형 복합상가재생기법 도입

상가지구





1.필요성

- ✓ 도심부 중심시가지의 전통시장 및 주변상지역내 노후한 상가건축은 대부분 20년 이상의 노후건축물로 단계적인 철거 및 재개발을 통한 정비가 요구되고 있으나 대부분 소규모 필지로 현행법상 건축을 위한 최소대지면적이하인 경우가 많아 적법한 상가개발이 불가능하여 상권 전체의 노후화를 촉진시킴
 - 전주TB 상가지구내 건축물의 노후정도를 분석한 결과 전체건축물가운데 30년이상된 건축물의 비중이 69.4%이며 40년이상된 건축물의 경우는 33.3%로 철거정비의 필요성이 높은 실정임
 - 또한 상가지구내 개별필지의 규모를 분석한 결과를 보면 최소대지면적이하(30m² 미만)로서 전체 필지중 개발이 불가능한 필지가 산재되어 있어 개발에 제약요인이 됨





1.필요성

- ✓ 또한 노후상가지역내 건축물의 경우 상당수의 건축물이 기존의 건축물에 부설하여 임의로 내부공간을 확장하는 등 현행 건축법상의 불법건축으로 판정되는 경우가 많아서 이에 대한 특례조항을 부여하지 않는 한 적법한 상가리모델링이나 개축 및 신축이 어려운 실정임
 - 일본의 경우 노후상가의 재생을 위한 건축물의 신축 및 리모델링시 기존 건폐율과 용적율을 인정하는 등의 특례를 적용하여 추진된 사례가 있음
- ✓ 더욱이 소규모 블록단위지구내의 도로가 자연발생적으로 개설되어 있고 도로폭이 4m이하인 경우가 있어서 개발대상부지의 맹지화를 방지하고 상가진출입 동선의 확충을 위해서는 상가 건축물의 신축시 도로폭의 확장이 요구되며 도로폭 확장시 편입토지에 대한 협의 수용 등 제도적인 특례 조항의 신설 등이 검토되어야 함



<상가지구 건축물 불법 확장 사례>

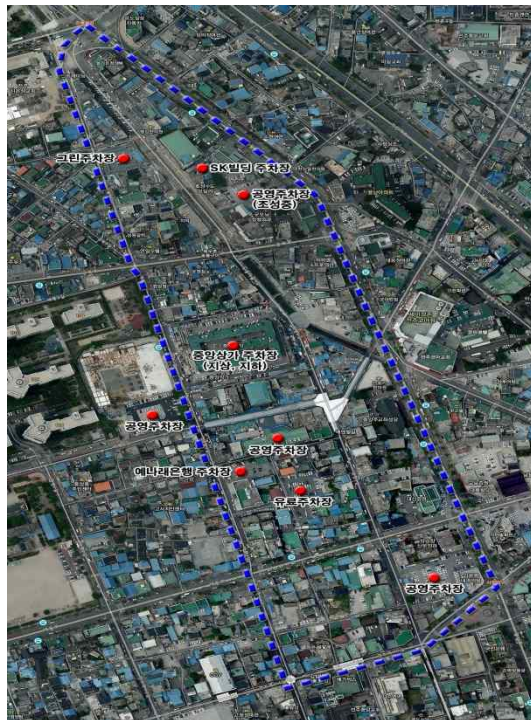


<상가지구 건축물 불법 확장 사례>



1.필요성

- ✓ 상가건축시 가장 수익성이 높은 1층공간의 경우 건축법상의 주차공간부지로 사용되어 상가 개발의 타당성을 저하시키는 주된 요인이 되고 있으므로 도심부 노후상가지구(예> 상권활성화 지구 등의 지정)내의 노후상가의 철거후 상가신축 및 리모델링시 건축법상 부설주차장시설의 의무설치 등에 따른 문제점에 대한 개선방안의 마련이 시급한 실정임
 - 전주 TB 상가지구내 건축물의 층수는 대부분 저층구조로 1층규모가 42.2%, 2층규모 24.2%, 3층규모 22.5%, 4층규모 7.5% 5층이상 3.6% 수준임
 - 민간 건축물의 부설주차장은 4개소이며 공용주차시설은 2개소임(현재 1개소의 공용주차시설의 추가개발이 추진중임)



주차장법상 상가지구내 건축물 부설주차장 관련 규정

제2조(정의)이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주차장"이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 종류의 것을 말한다.

다. 부설주차장: 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

부설주차장 설치기준(주차장법 시행령 별표 1)

제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목 및 사목은 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설 : 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)



1.필요성

- ✓ 도심부 중심시가지의 노후된 상가건축물의 철거 및 재건축 등 재정비를 통한 상가지구 건축물의 물리적 재생과 토지이용을 활성화하기 위해서는 상가건축물의 리모델링이나 신축 등에 관한 특례조항의 신설 등 관련법제의 제도 개선 필요
- 이와 함께 노후상가재생을 촉진시키기 위한 공공부문(내공사나 지방개발공사 등)에서 저소득계층의 창업지원 및 일자리 창출을 위한 차원에서 임대형 복합상가 지원방안이 마련되어야 할 것임
- 공공지원형 임대복합상가재생기법을 제도화하여 국토부 도시재생과의 도시재생사업 유형상 도심경제기반재생사업의 핵심사업으로 정착시켜나갈 필요가 있음
- 공공지원형 임대복합상가재생기법의 추진주체는 시범사업은 토지주택공사와 자치단체의 지방개발공사등을 활용하는 방안을 바탕으로 추진하고 장기적으로 민간투자자의 투자나 지주중심의 협동조합방식으로 도입으로 확대할 필요성이 있음



2. 임대형 복합상가재생기법

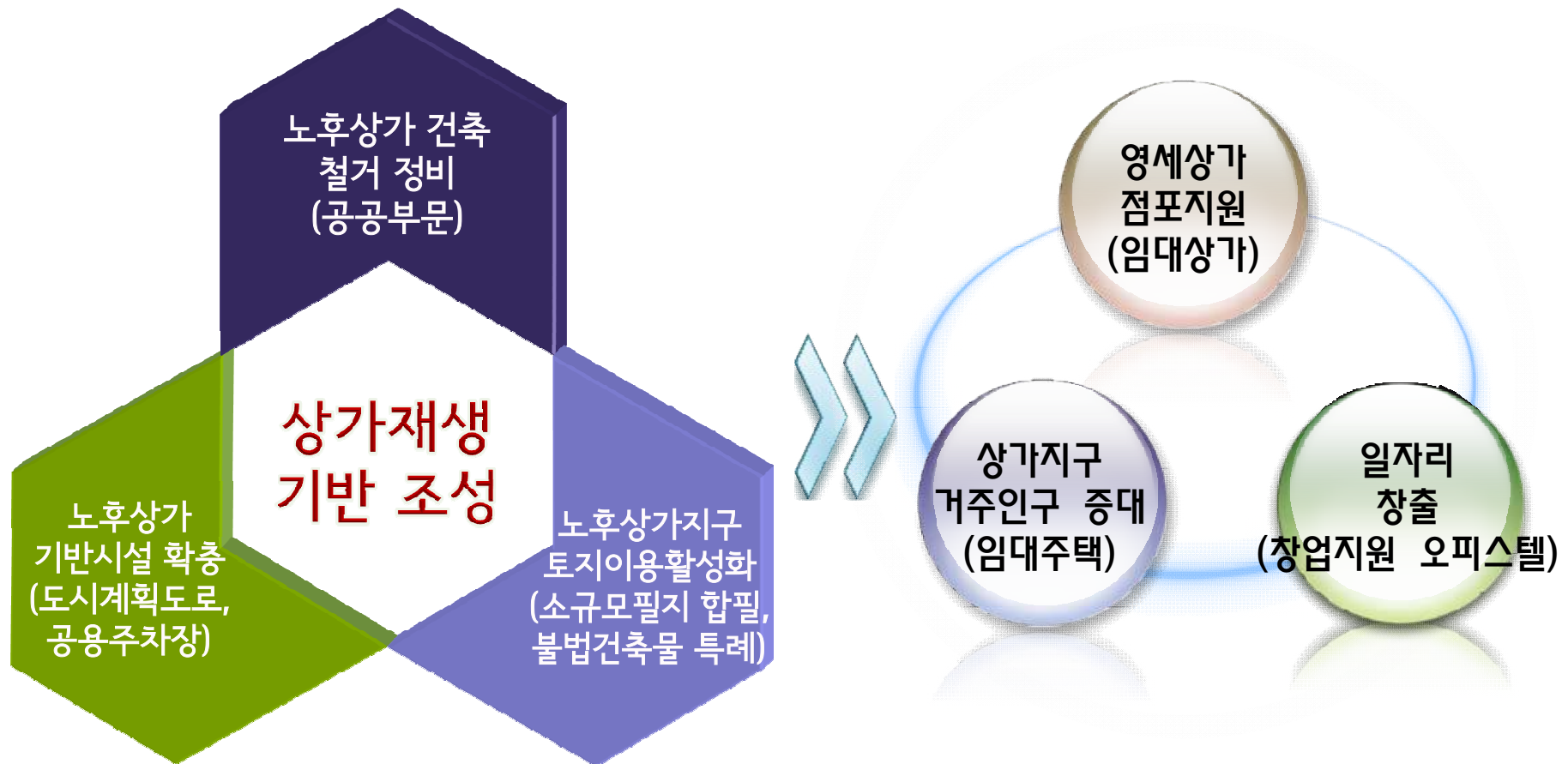
1. 임대형 복합상가 재생기법의 기본 틀

- ✓ 전통상가를 중심으로 주변상권이나 도심상권 모두 지속적으로 침체하고 있어서 노후상가건물이나 나대지등을 상가용도로의 이용을 위한 상가건축은 현실적으로 개발수요가 매우 제한적임
- 이를 고려한 공공지원형 임대복합상가는 새로운 거주인구의 유입과 창업상가의 육성을 도모하면서 중소상인의 임대상가를 제공하기 위한 창조적인 상가개념임
- 임대형 복합상가는 영세한 중소상공인의 사업용 임대상가와 주거용 임대주택 그리고 창업비즈니스 지원을 위한 임대용 오피스텔을 복합화한 개념이라고 할 수 있음
- ✓ 공공지원형 임대형 복합상가는 정부가 저소득계층의 영세임대상가 및 창업상가 희망자를 지원하기 위한 상가재생기법의 한 유형으로서 기본모델은 5층규모로서 1층은 상가, 2-3층은 오피스텔, 4-5층은 주거용을 복합화한 새로운 상가개발모델임
- 지역여건에 따라서는 개발수요를 고려한 다양한 형태의 공공지원형 임대복합상가 모델을 상정할 수 있음

5층 : 주거(임대형)
4층 : 주택(임대형)
3층 : 오피스텔
2층 : 오피스텔
1층 : 상가



2. 임대형 복합상가재생기법

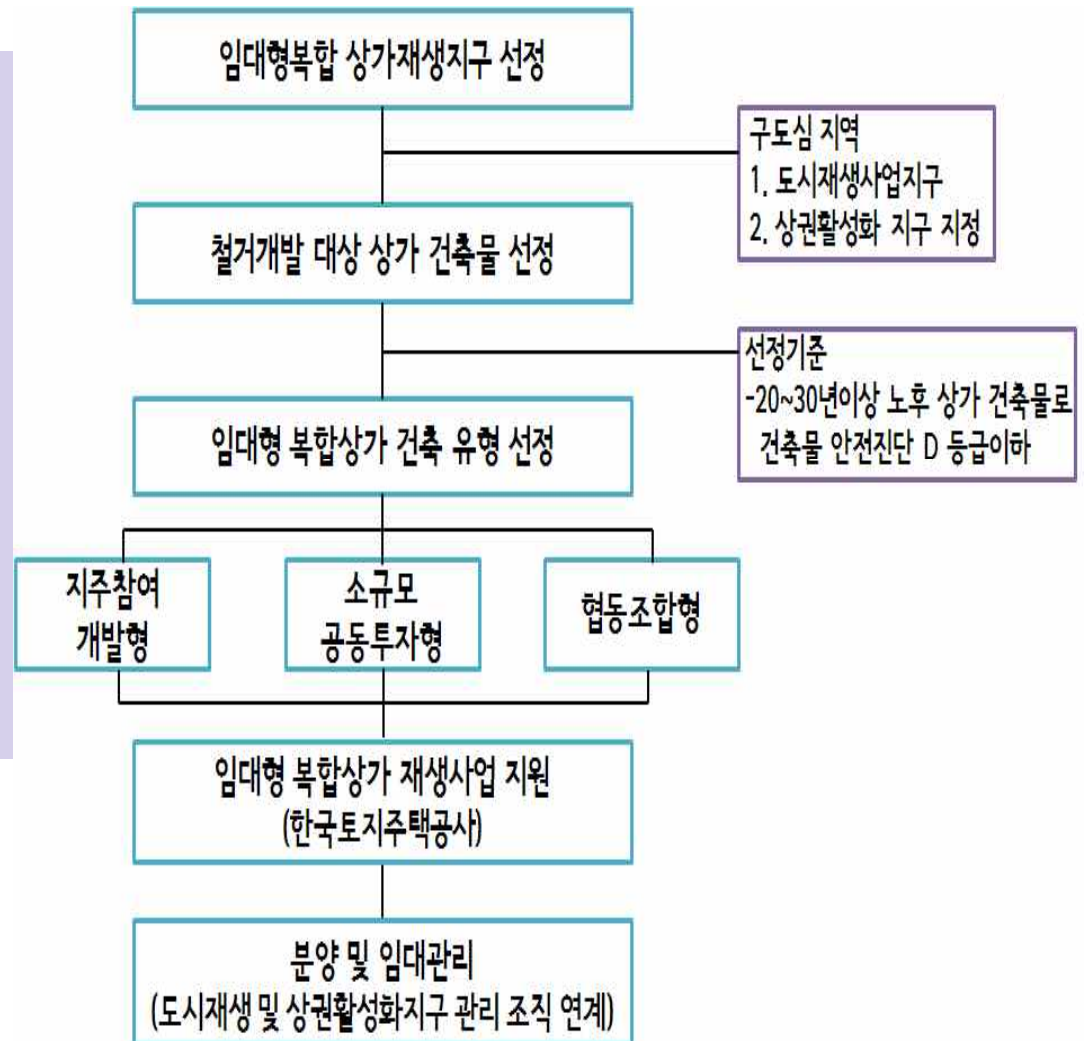




2. 임대형 복합상가재생기법

2. 임대형 복합상가 조성 추진방안

✓ 현재 LH공사에서는 저소득계층의 주거부족 문제를 해소하기 위하여 임대형 다가구 및 다세대 주택의 신축지원 매입을 통한 공공지원방식의 임대주택공급사업을 추진중임으로 이러한 방식을 발전적으로 개편하여 상가지구의 철거대상 노후건축물과 나대지를 활용한 저소득계층의 임대형 복합상가 지원사업의 단계적 추진이 필요함





2. 임대형 복합상가재생기법

3. 시범적인 임대형 복합상가개발사업의 추진방안

- ✓ 임대형 복합상가재생은 노후상가지역의 활성화와 저소득계층의 일자리 창출에 기여하는 핵심사업으로서 상가재생의 기반이 되는 사업방식임
- ✓ 현재 LH공사에서는 저소득계층의 주거부족 문제를 해소하기 위하여 임대형 다가구 및 다세대 주택의 신축지원 매입을 통한 공공지원방식의 임대주택공급사업을 추진중임으로 이러한 방식을 발전적으로 개편하여 상가지구의 철거대상 노후건축물과 나대지를 활용한 저소득계층의 임대형 복합상가 지원사업의 단계적 추진이 필요함
 - 향후 임대형복합상가 시범사업이 추진을 위한 대상지역은 1단계로 도시재생시범도시로 지정된 도시의 도시재생사업구역내 노후 상가지구에 적용하는 것으로 추진방안을 제시할 필요가 있음
 - 현재 입법을 추진중인 도시재생지원법에 관련 규정의 도입 검토
 - 장기적으로는 협동조합기본법의 추진에 따라 도시재생사업의 추진주체로서 협동조합방식의 적극적인 도입을 위한 제도 마련이 필요함