도시계획 NEWS

통권 24호(2015년 5월호) 대구광역시 도시재창조국 도시계획과(도시계획상임기획단) 발행



리포트 : 철도역세권 개발에 대한 아이디어 발굴 / 2

정책동향 / 7

대전시, '도시·건축행정 규제 네거티브정책' 지속 추진
인천시, 민간재개발 임대주택 건설의무 0%로 고시
부산시, 도시계획 정책자문단으로 시민참여형 도시계획 본격 지원
국토부, 도시계획 규제완화 후속조치 추진
부산시, 제24차 열린부산·도시건축포럼 개최
인천시, '마을주택 관리 자원봉사를 위한 민·관 공동협약식' 개최
인천시, 도시개발 통합홈페이지 구축으로 주민참여형 사업기반 마련
국토부, 용산공원 유엔사 부지 조성계획 승인·고시
서울시, 3년 뉴타운·재개발 수습방안 마무리
부산시, 국내 최대 부산역 광장 '원도심의 화려한 재탄생'
인천시, '토지구획정리사업지구 지구단위계획지침' 공고 및 의견수렴
서울시, 보편적 지원과 맞춤형 주거재생실행방안 발표
국토부, 민간임대주택에도 주택기금 및 공공택지 지원

지역동정 / 15

4월 도시계획위원회 등 개최결과
4월 도시계획시설 등 고시·공고 현황
제3기 아파트관리 열린주민학교 신청접수
대구 부동산 중개수수료 반 값 실현
도시계획 제도 개선으로 시민이 행복한 대구 만든다
대구시, 2015년 개별주택가격 결정·공시

대구 도시계획연혁 - 대구시 도심부의 가로망 변화(3) / 18

법령 개정사항 / 22

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙 / 건축법 시행령 / 도쇠·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 / 공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령·시행규칙 등 일부개정 시행
지구단위계획수립지침 / 개발행위허가운영지침 / 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령·시행규칙 / 도시개발업무처리지침 등 일부개정안 입법예고 및 행정예고

정책보고서 : 도시재생에 대한 민간참여 활성화 방안 / 27

리포트 : 철도역세권 개발에 대한 아이디어 발굴

▣ 철도역세권 개발과 도시계획적 특성

가. 철도역세권의 기능과 개념 정의

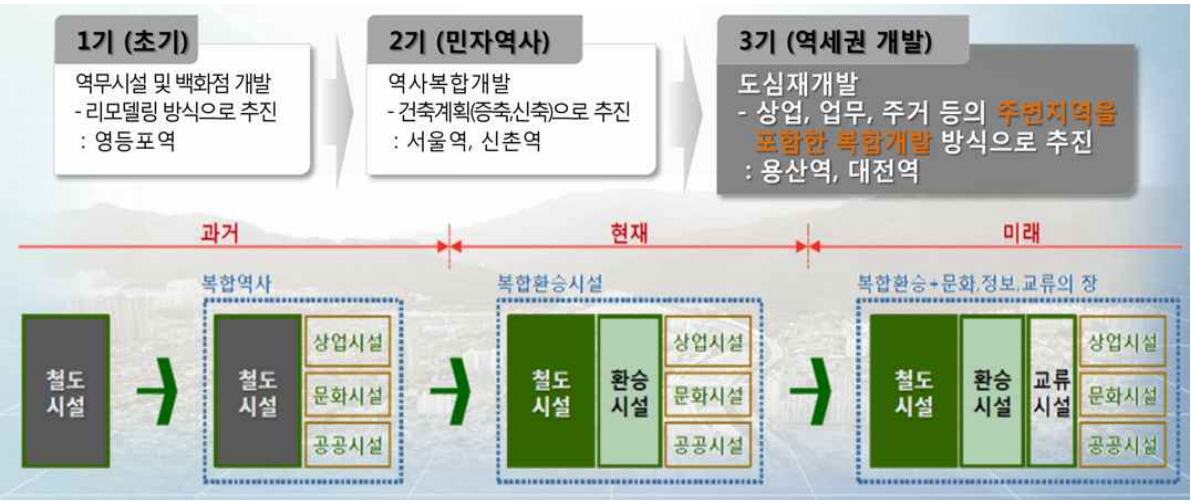
① 철도역세권의 개념 정의

- 대규모 인구가 집분산하는 도시교통의 결절점
- 사람과 물자의 집결지로서의 도시 중심지 기능
- 문화, 정보, 교류의 장으로서 지역주민들의 도시생산활동 중심지 기능
- 도시공간구조의 변화를 유도하는 지역활성화의 촉매제 기능

② 철도역세권의 기능

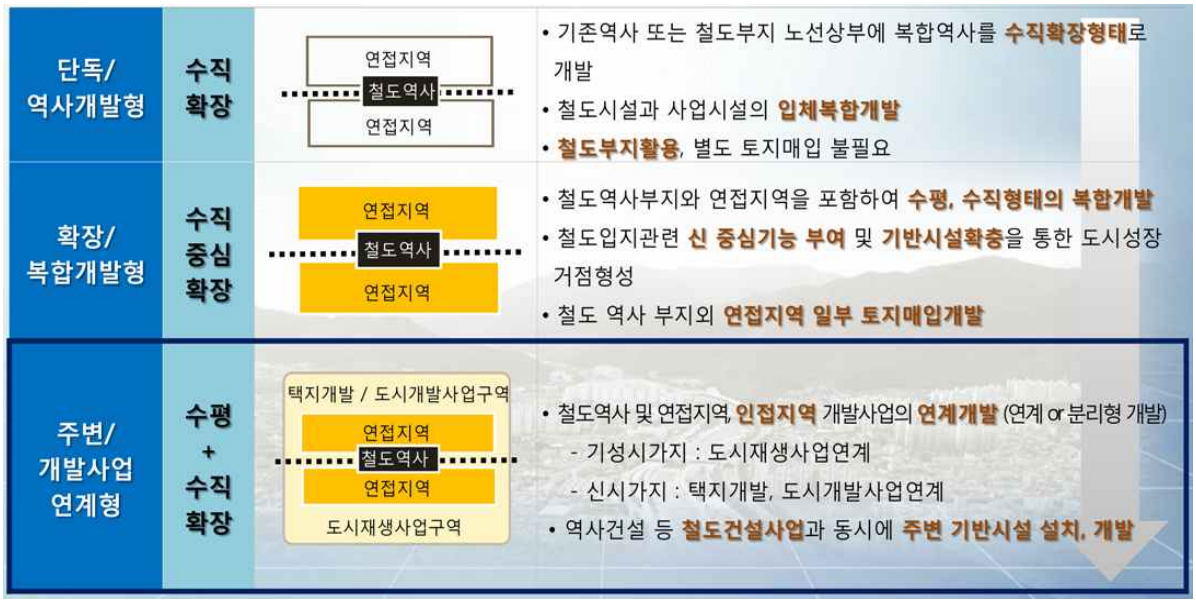
구 분		철도 유형별 역세권 범위	범위설정	개발 전략
직접 역세권	역사부지	도시철도, 지하철 / 광역급행철도 / 고속철도	역사 - 지하, 지상공간	• 입체복합역사 개발 • 대중교통 연계 환승체계 구축
	1차 역세권		반경 200~250m이내 - 도보 5분거리	• 고밀 복합개발 • 상업업무중심 및 교류기능 중심
	2차 역세권		반경 400-500m이내 - 도로 10분거리	• 중고밀 복합개발 • 주거지중심 복합개발
간접 역세권			반경 1km이내 - 대중교통이용 3~5분거리 - 자전거 5~10분거리	• 중밀 주거지중심개발 • 재개발 및 도시정비형 개발 • 신 산업기능중심 복합개발
주변(배후)지역			반경 3~5km이내 - 대중교통이용 10~30분거리 - 자전거 15~50분거리	• 중저밀 주거지중심개발 - 도시개발 및 도시정비형 개발

③ 국내 철도역세권 개발의 시대적 흐름



나. 철도역세권 개발의 유형

■ 철도 역세권 복합개발 유형은 역사입지특성, 복합기능형태, 개발방식에 따라 단독/역사개발형, 확장/복합개발형, 주변/개발사업 연계형으로 구분



▣ 철도역세권 관련 사례

가. 국내 철도역세권 개발사례

① 서울역 북부 역세권 개발계획(2015년 완공예정)

- 기존 서울민자역사는 연면적 7,600평으로 판매 및 편의시설 중심의 용도로 구성
- 다기능 복합 문화공간의 국제교류단지 즉, 국제회의·문화·비즈니스타운 조성
- 다양한 자금조달 및 사업운영방식 모색 (호텔 및 쇼핑몰은 임대운영, 오피스는 선매각 방식)
- 용산 동자동 일대 도시정비사업, 주변 도심 재개발사업과 병행

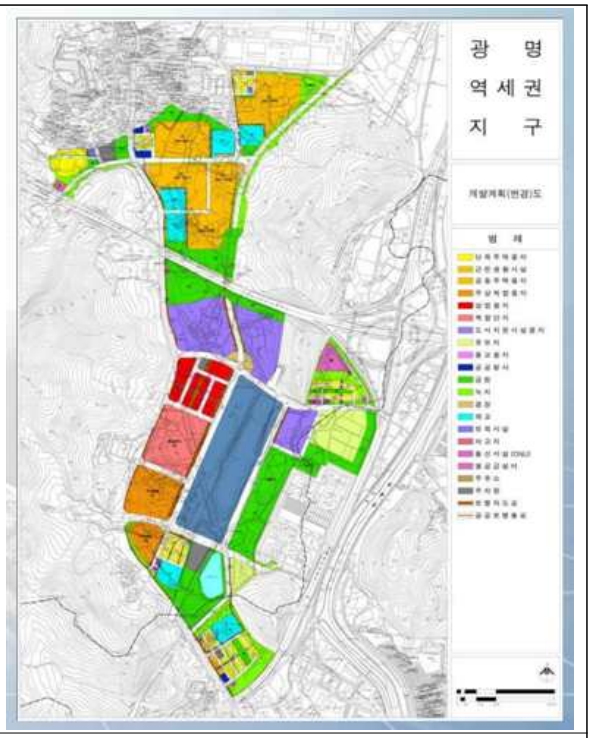


● **주변부 개발과 병행하여 도심 재개발사업 추진 : 개별계획에 의한 사업 추진**

● **평면적 환승연계체제로 개발기간 과다 소요 : 비효율적 환승연계체계**

② 광명 역세권 개발계획

- 2004년 KTX 광명역이 개통되면서
- 역사 주변 약 60만평 부지에 중계교류, 업무, 상업, 문화산업 및 주거기능을 갖춘 친환경적인 복합거점단지 조성계획 추진
- 수도권 서남부지역의 새로운 거점 조성 : 테마형 복합단지(주거, 업무, 상업)



- **규모가 작고 광역교통 연계성이 낮아 지역경제 활성화의 한계**
- **통합개발 추진이 이루어지지 않아 주변지역과의 분리 개발**

나. 국외 철도역세권 개발사례

① 영국 세인트 판크라스 국제역

- 워털루역의 한계(확장 불가, 고속철도 환승 연계 미흡)로, 역기능을 세인트 판크라스 역으로 집중시킴
- 기존 대중교통수단의 연계 : 광역교통 결절점(국가철도, 고속철도 및 지하철 등 7개 노선)
- 역사건물 리모델링 : 호텔, 주거/상업 시설의 확장 개발(농수산물시장)





- **지역의 도시재생사업과 연계, 기존 도시기능과 역사건물을 보존하면서 현대적인 아름다움과 예술적인 역사를 조성한 프로젝트**

② 프랑스 유라 릴 역세권(Eura lille)

- 릴은 TGV 개통 후 현재 수도권 기능을 수행
- 릴-프랑드르역(구.역사)과 릴-유럽역(신.역사) 사이 군사시설 이전 적지를 포함한 통합 개발 추진
- 프랑스 정부가 TGV 북부선 거점도시로 지정한 도시계획사업
- 릴시 중심지 반경 300m 내에 국제역사 비즈니스 센터 개발
- 역세권 개발이익으로 도시기반 인프라 구축





● **군사시설 용지를 활용, 기존 도시의 훼손 없이 현대화하였고, 도시재생차원에서 역사적인 건물의 보존 및 기존 도시의 상업시설 유치**

③ 일본 나고야 역세권

- 1964년 신칸센 개통 이후 도쿄, 오사카에 도시기능을 빼앗겨 경제가 침체된 지역
- 1992년 호텔, 백화점 운영을 위한 2개의 자회사를 건립하여 중심상업업무지구로 나고야역 신축
- 택철법에 의하여 2000년 단독/역사개발형으로 랜드마크인 JR센트럴 타워 건설
- 2002년 7월 나고야역 주변지역이 도시재생긴급 정비지역으로 지정
- 민간사업자에게 900% 이상의 높은 용적률과 세금 감면, 개발비용 지원 등을 통해 민간개발 유도





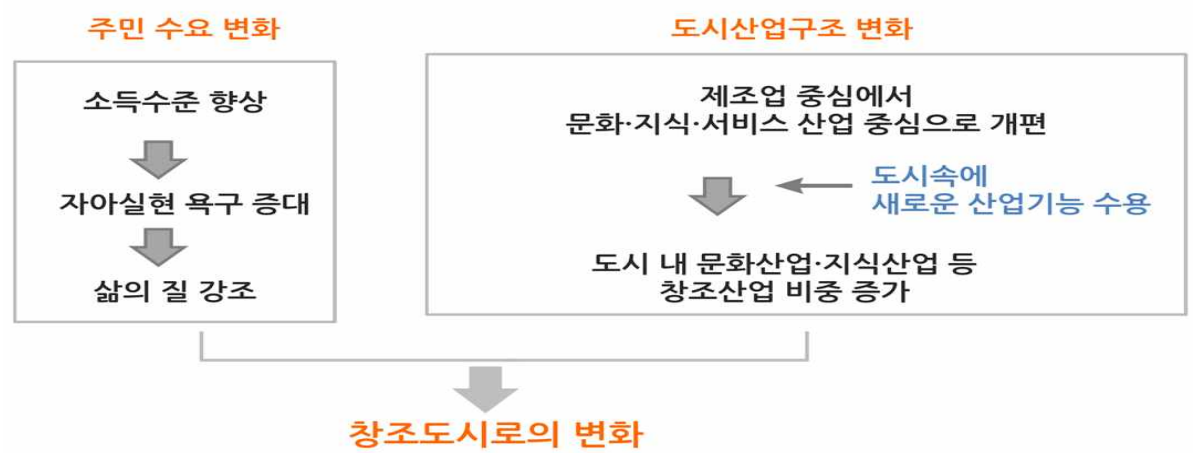
● **2000년 단독/역사개발형 시설로서 나고야역 랜드마크 'JR센트럴 타워' 건립 후 주변 지역 개발 활성화와 민간개발 유도를 위한 획기적인 인센티브**

▣ 동대구 역세권 개발을 위한 아이디어 제안

가. 스마트 FUN CITY 조성

① 왜 FUN CITY인가

- 도시발전 전략이 산업도시에서 창조도시로 전환되고 있으며, 세계도시들은 창조도시 만들기를 경쟁적으로 하고 있음



- 21세기 문화, 지식시대에서 가장 경쟁력이 높은 도시는 'FUN CITY'이며, 재미있는 도시가 사람과 비즈니스를 유인할 수 있음
- 테마파크 등 레저·위락기능을 지식산업과 복합화하여 시너지 효과를 창출함

② 동대구 역세권의 FUN CITY 개발구상

- 동대구 역세권의 앵커시설인 복합환승센터 내에 아쿠아리움 등 도심형 엔터테인먼트 시설이 복합적으로 조성되며, 동대구역 광장 조성과 함께 주변에 동대구벤처밸리가 입지하여 스마트 창조산업의 플랫폼 기능도 보유하는 등 대구의 신도심기능을 수행할 수 있는 잠재력이 가지고 있음
- 추가적으로 동대구고속터미널 후적지와 주변 지역에는 주거복합형 엔터테인먼트 기능과 함께 랜드마크로서 비즈니스컨벤션 타워 조성이 필요하며, 게임산업 글로벌 허브로서의 제2동대구벤처밸리 조성도 가능할 것으로 전망됨
- 동대구 역세권 개발비전 : **복합환승센터(테마파크 기능)+창조산업 플랫폼을 통한 스마트 FUN CITY**
  - **아날로그형과 디지털형이 복합된 테마파크를 구축하여 재미있고, 즐거운 도심창조**
  - **중소기업 및 IT 업체를 위한 컨벤션 기능 및 호텔, 업무시설로서 비즈니스 컨벤션 타워 조성**
  - **스마트 미디어, 게임산업 글로벌 허브, 창조경제 혁신센터 등 제1,2 동대구벤처밸리 조성과 복합환승센터, 호텔, 업무시설, 주거시설 등을 연계한 새로운 개념의 신도심 창조**

정책동향

대전시, '도시·건축행정 규제 네거티브정책' 지속 추진

2월부터 4개 유형 12개 과제 22건 추진, 3월말 기준 6건 완료, 상반기 조례·지침 등 규제정비에 총력

● **주요내용**

① 도시·건축행정 규제 네거티브 정책

■ 규제개혁을 통한 일자리창출과 지역경제 활성화 차원에서 마련한 정책

■ 도시·건축행정 분야의 잘못된 관행, 조례·지침 등을 정비하기 위해 '도시·건축심의 네거티브(negative)방식 도입'등 총 4개 유형 12개 과제 22건 추진

② 주요 추진실적

■ 도시·건축심의제도 네거티브방식 도입

- 건축심의 전 관계부서 협의 폐지
- 건축심의 절차별 매뉴얼 제정
- 도시·건축심의 '1회 통과' 준수(4건, 100% 이행)
- 건축민원전문위원회 운영

■ 규제 발굴 개선과 사업시행 인허가조건 다이어트

- 도시·건축·주택조례 등 개정 : 상업지역 '용도용적제' 완화, '장수명 주택' 건폐율·용적률 인센티브, 개발행위 경사도 완화 등과 시민재산권 보호 등을 위한 지구단위계획 수립지침 및 경관상세계획 수립지침 개정
- 숨은 규제 발굴제거계획 수립
- 도시·건축행정규제 네거티브 교육 및 홍보계획 수립 : 특별강연, 세미나, 순회교육 및 홍보
- 협의조건 가이드라인 마련

■ 지역건설업체 수지지원 등 체질강화

- 지역건설업체 수주지원계획 수립, 전문건설업체 하도급 상향

■ 추진동력 확보 및 민관협업

- T/F 팀 구성·운영, 민관협의체 구성·운영

③ 향후 계획

■ 상반기 중 조례·지침 등의 개정 마무리

■ '민관협의체' 구성과 '숨은 규제 발굴센터' 운영

2015. 4. 01

대전광역시 자료 제공

인천시, 민간재개발 임대주택 건설의무 0%로 고시

장기간 정체된 재개발사업 활력증진을 위한 고강도의 지원책으로서 재개발 임대주택 의무비율 17%→0%

● **주요내용**

① 도시정비사업 지원 제도개선책 추진

■ 단지내 차도율 : 15% → 35%

■ 건축물 인동거리 : 높이의 1배 → 0.8배

■ 3종일반주거용적률 : 250% → 275%

■ 노외주차장 건설의무 폐지

② 재개발 임대주택 건설의무 폐지

■ 인천시의 법령개정 건의에 따라 정부는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」을 개정하여 5월 29일부터 임대주택 건설의무 비율을 15%~0%까지 지자체에서 고시하여 운용토록 개선

■ 인천시는 재개발사업 활성화를 위해 0%로 고시하지만, 구역에 따라 세입자나 기존 주민의 임대주택 입주 수요를 검토해서 정비계획 수립 시 5%까지 건설하도록 할 수 있으므로 정비계획을 수립하거나 변경할 때 구청장이 그 수요를 철저히 검토하여 사업추진

2015. 4. 06

인천광역시 자료 제공

부산시, 도시계획 정책자문단으로 시민참여형 도시계획 본격 지원

도시계획 정책자문단 운영, 도시계획 관련 신규정책·제도 발굴, 각종 정책제안 검토 자문, 각종 도시계획 이슈 및 대규모 개발사업 실행력 제고

● 주요내용

① 도시계획 정책자문단의 개요

■ 민선6기 공약사항인 '시민참여형 도시계획 제도'의 활성화와 내실 있고, 일괄성 있는 제도 운영지원을 위한 상설전문가 자문그룹

- 도시계획 관련 신규정책·제도 발굴, 각종 정책제안 검토 자문, 각종 도시계획 이슈 및 대규모 개발사업의 실행력 제고로 행정낭비 최소화 등 다양한 개선과제에 대한 정책자문 상시적이고 일관성 있게 추진

■ '도시계획 정책자문단'은 도시계획위원회 등 법정 심의기구와는 다른 전문가 자문그룹으로 복잡·다양한 부산시의 도시계획 정책요구에 부응

- 시 행정을 자문·지원
- 도시계획위원회 등 각종 위원회의 요청 시 자문 등으로 심의 지원

② 자문단의 구성·운영

■ 도시계획·건축·교통·관광분야 등의 인문사회분야 전문가를 포함 25명 내외 구성

■ 회의운영은 격월 개최를 원칙으로 하되, 필요 시 별도 개최로 유연성 부여

- 분과회의와 전체회의의 역할 정립과 피드백, 실무지원반 구성 등으로 정밀성과 실행력을 제고

③ 자문단 우선 논의과제

■ '시민계획단의 구성(안)'과 '대저역세권 개발방향', '2030년 도시기본계획 재수립 자문' 등

2015. 4. 08

부산광역시 자료 제공

국토부, 도시계획 규제완화 후속조치 추진

국토부 '15년 업무계획 및 주요대책 규제완화 추진 및 국토계획법 시행령·시행규칙 개정안 5월 26일까지 입법예고

● 주요내용

① 건폐율 등 건축제한 완화

■ 용도지역 내 용적률 중 도심 내에 건설되는 학교기숙사에 대해 별도로 조례로 법정 상한까지 용적률 완화

■ 산업단지와 연접한 공업용지 내 공장은 도시계획위원회 심의를 거쳐 기반시설 부족, 환경오염 우려가 없다고 인정하는 경우 조례로 건폐율을 70→80%까지 완화

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」이 제정되기 전 舊「도시계획법」으로 조성된 일단의 공업용지조성사업으로 조성된 단지에 한정

② 토지거래허가 규제 완화

■ 토지거래허가구역 내에서 허가를 받아 토지를 거래한 경우, 토지소유자의 불편을 최소화할 수 있도록 자기거주 주택용지, 복지시설 또는 편의시설 용지의 용도로 거래한 경우에도 축산업·임업·어업 용지와 동일하게 이용의무기간을 2년으로 완화

■ 토지거래허가구역 내에서 외지인이 농업·축산업·임업 등을 영위하고자 토지를 매입할 경우 해당지역 6개월 이상 거주요건 폐지

③ 가스공급설비 설치 절차 간소화

■ 자가소비형 직수입자가 설치하는 가스공급시설도 도시관리계획 결정 없이 설치할 수 있도록 개선

④ 지구단위계획, 개발행위허가 변경 절차 간소화

■ 지구단위계획의 변경사항도 지자체 자율성 확대 및 계획의 유연화를 도모할 수 있도록 도시계획 조례로 '경미한 변경 사항'을 정할 수 있도록 위임근거 마련

- 교통영향분석·개선대책 심의결과에 따른 차량 출입구 설치 또는 건축선 변경 등도 경미한 변경으로 보도록 함

■ 사업자의 불편을 해소하기 위하여 「건축법」에 따른 건축허가·신고 일괄 변경신고 처리 사항과 같이 경미한 사항은 개발행위 변경허가가 필요 없도록 규정

- 동수나 층수 변경 없이 변경되는 부분의 바닥면적 합계가 50㎡이하인 경우, 층수 변경 없이 변경되는 부분이 높이 1m이하 또는 전체 높이의 1/10이하인 경우 등

⑤ 도시기본계획 수립 시 절차 간소화

■ 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립을 위한 기초조사 시에 토지적성평가와 재해취약성 분석을 실시한 지 얼마 되지 않은 경우(5년 이내) 등은 별도의 평가 및 분석을 하지 않아도 되도록 법률에서 위임한 사항 규정

2015. 4. 13

국토교통부 자료 제공

부산시, 제24차 열린부산·도시건축포럼 개최

지난 17일 민간참여형 도시재생과 중심시가지 활성화 방안이라는 주제로 부산이 갖는 지형적 특성을 반영한 새로운 도시재생 모델 제시

● 주요내용

■ 포럼의 주제발표

- 부산의 도심재생 추진방향 : 김형균 부산발전연구원 선임연구위원
- 전통시장 및 구도심 상권활성화 정책의 성과와 과제 : 김영기 소상공인시장진흥공단 실장

■ 패널토론에서는 부산대학교 우신구 교수를 좌장으로 경남대학교 박진석 교수, 한국해양대학교 오광석 교수가 패널로 참석해 발제자와 함께 의견 교환

■ '열린부산·도시건축포럼'은 2015년 연간 주제로 '창조적 도시를 위한 부산공간 재구축'을 선정

2015. 4. 15

부산광역시 자료 제공

인천시, '마을주택 관리 자원봉사를 위한 민·관 공동협약식' 개최

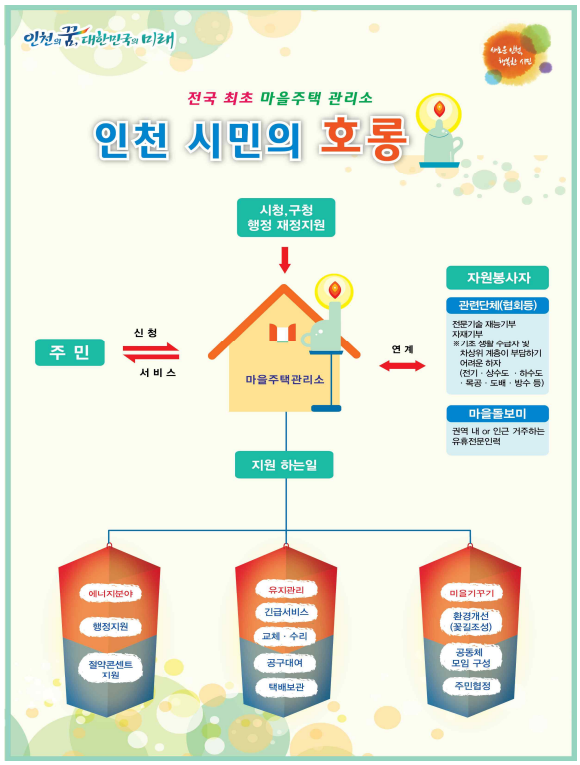
지난 16일 인천시장과 인천상공회의소 등 인천지역 건축물 유지관리와 관련된 9개 유관기관 대표 참석

● **주요내용**

■ 주요 유관기관 : 인천상공회의소·에너지관리공단 인천본부·인천건설협회·인천전문건설협회·인천설비협회·인천건축사회·인천시설물유지관리협회·인천전기공사협회·인천열관리시공협회

■ 앞으로 마을주택 관리소 운영, 자원봉사 활동, 전문기술 재능기부 등 서민들의 주거환경 관리를 위해 적극 협조

[인천시 마을주택 관리서비스 홍보물]



2015. 4. 16

인천광역시 자료 제공

인천시, 도시개발 통합홈페이지 구축으로 주민참여형 사업기반 마련

지난 15일 정부3.0 인천시 선도과제로서 도시개발 통합홈페이지 구축용역 착수보고회 개최, 7월부터 본격 서비스 추진

● **주요내용**

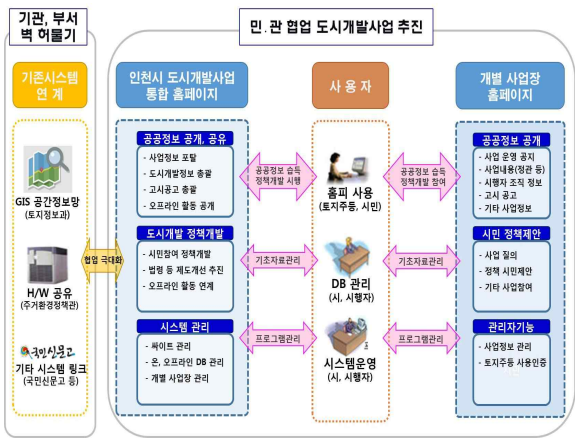
① 추진배경

■ 현재, 시민들이 도시개발사업 관련 정보를 습득하기 위해 관공서를 직접 방문해 관계도서 및 서류 등을 열람하거나 시보에 게재되는 고시·공고문을 찾는 불편함이 있음

■ 또, 조합에 의한 민간 도시개발사업 경우 조합 총회나 대의원회 개최시 조합원이 직접 참석하지 않을 경우 주요 의결사항 및 회의록 등을 열람하려면 조합을 직접 방문해야만 했음

② 사업내용

■ 도시개발 통합홈페이지가 구축되면 누구나 도시개발사업 관련 정보에 쉽게 접근할 수 있고, 자유로운 의견도 개진할 수 있어 주민참여형 도시개발사업을 선도할 수 있는 기반 마련 가능



2015. 4. 16

인천광역시 자료 제공

국토부, 용산공원 유엔사 부지 조성계획 승인·고시

서울 이태원동 22-34 일원의 51,753㎡ 규모, 사업시행자 한국토지주택공사(LH)로서 관계기관 협의 및 용산공원조성위원회 심의

● **주요내용**

① **제7차 투자활성화대책(1.19)의 용산공원 단계적 개발방안**

■ **(유엔사)** 남산조망 가능 높이 결정 후 조성계획 승인(4월) 및 연내 투자 착수 추진

■ **(캠프킴)** 입지규제최소구역으로 지정('17년)하여 고밀 개발(800% 이상) 추진

■ **(수송부)** 유엔사·캠프킴 감정평가 결과 등 추진상황을 보아가며 개발계획 확정

② **유엔사 부지 조성계획 승인·고시**

■ 도시관리계획 결정에 따라 유엔사 부지 용도지역

- 제3종일반주거지역→일반상업지역으로 변경

■ 토지이용계획을 수립하여, 유엔사 부지 전체 면적의 14%가 공원(7.4%), 녹지(4.4%), 도로(1.8%) 등 공공시설용지로 사용

■ 제7차 투자활성화대책에서 합의한 바에 따라, 3D 경관 시뮬레이션을 통해 남산조망이 가능하도록 개발 최고높이(70m)를 결정

2015. 4. 22

국토교통부 자료 제공

서울시, 3년 뉴타운·재개발 수습방안 마무리

그동안의 경과와 성과, 향후계획 등 '뉴타운·재개발 ABC 관리방안' 발표, 구역별 사업추진 상황에 따라 3개 유형(A,B,C)으로 구분하여 체계적 관리

● **주요내용**

① **유형별 관리방안**

■ A유형(정상추진) : 원활한 추진을 위해 행·재정적 지원 집중

■ B유형(정체구역) : 코디네이터 파견, 주민합의로 사업정상화 등 진로결정 지원

■ C유형(추진곤란구역) : 28곳 직접해제, 대안사업 전환과 병행해 구역해제

■ 상기 3개 유형은 구역별로 면밀한 사업동향을 파악, 정량적 기준(조합의 해산동의율, 정체기간 등)과 정성적 기준(물리적 관점에서 개발이 필요한지 여부, 저층 주거지로서의 관리 필요성, 추진주체 반대주민 활동 등)을 통한 사업진행 상황을 고려해 분류

② **수습방안 추진경위**

■ 324개 구역 실태조사하여 주민 정보제공, 245개 구역 주민 뜻에 따라 해제

- 해제지역 중 창신·숭인, 성곽마을 등 56곳 전면철거가 아닌 물리적, 사회·경제적 통합재생을 도모하는 대안사업 추진

■ 추진주체가 있는 나머지 327곳 3개 유형으로 구분해 맞춤형 관리, 지원

- 추진주체가 있는 327곳을 구역별 사업동향을 집중분석, 상황에 따라 A(정상추진)·B(정체)·C(추진곤란) 3개 유형으로 구분해 체계적으로 관리

③ 수습방안의 주요성과

■ 실태조사 지역 전반의 갈등완화, 정비사업에 대한 막연한 기대심리 조정, 뉴타운 등 정비사업 거품해소, 주민 인식변화와 정비사업 내실화, 추진지역 동력 확보 및 해제지역 재산권 행사 등의 성과 획득

2015. 4. 22

서울특별시 자료 제공

부산시, 국내 최대 부산역 광장 '원도심의 화려한 재탄생'

1905년 부산역 운영이후 110년만의 재단장, 국가 도시재생선도지역 도시경제기반형 활성화사업으로 추진, U-스퀘어(광장) 조성

● 주요내용

① 사업개요

■ 북항재개발사업~부산역일원~원도심간 수직의 보행·녹지·경관 등의 보행자중심 네트워크시스템 구축

■ 부산그랜드마스터플랜(Busan Grand Master Plan)의 정부차원의 지원 유도를 위한 기능적·공간적인 통합 추진체계 구축

■ 새로운 산업기능(민자핵심사업 등)의 교류·유통·지원의 통합거점조성과 볼거리, 즐길거리, 먹거리, 쉴거리 등 제공

② 추진방법

■ 우선 부산역 앞에 설치돼 있는 진입계단(에스컬레이터)을 1층 부산역 내로 이전하여 도착승객과 출발승객 동선 정리

■ 현재 공사중인 '지하철1호선 부산역에서 KTX부산역'간 지하연결통로를 1층 출입구까지 연장시켜 광장 기능 회복

■ 한국철도공사와 한국철도시설공단이 사업추진에 대한 전반적인 동의를 했으며, 이에 대한 사업예산 올해 추경예산에 반영



③ 연계 활용사업

■ 광장을 입체적으로 확장 활용하기 위해 기존 부산역 광장의 택시승강장은 그대로 사용하면서 상부에 각종 회의, 창업교육, 고도화된 인터넷 서비스 제공, 까페 등 다목적으로 활용할 수 있는 스마트워킹존(Smart Working Zone) 건립



■ 스마트워킹존 옥상은 보행자중심의 하늘공원을 조성하여 원도심을 잇는 녹지공원 구축

■ 광장에는 정보서비스와 볼거리를 제공할 수 있는 유비쿼터스(정보·통신)기술을 접목 계획

2015. 4. 24

부산광역시 자료 제공

인천시, '토지구획정리사업지구 지구단위계획지침' 공고 및 의견수렴

검단1지구 등 완료된 4개 토지구획정리사업지구 내에 기 결정된 주차장용지의 주차전용건축물 허용 등을 주요 내용으로 4월 27일 공고, 의견수렴 추진

● 주요내용

① 제정배경

■ 2000년부터 시행된 검단1지구와 검단2, 원당, 당하지구 등 4개 지구 내의 14개 주차장용지 약 2만3천㎡에 대해 그동안 사업비 재원조달을 위한 체비지로 매각을 추진해 왔으나, 현재까지 관리 기준 미흡 등으로 인해 매각이 이뤄지지 않음

② 주요내용

■ 해당 주차장용지를 「주차장법」에 의한 주차전용건축물 허용으로 사업비 부족 민원해소 추진

■ 지침 상의 주차전용건축물은 주차장 용도 70% 이상, 그외 근린생활시설 30% 미만으로 주변 토지이용 및 건축물 밀도를 고려한 적정 기준 마련

2015. 4. 27

인천광역시 자료 제공

서울시, 보편적 지원과 맞춤형 주거재생 실행방안 발표

전면철거 재개발 중심에서 개별 주택개량 지원과 지역 맞춤형 재생으로 정책전환, 108개 주거생활권 단위 주거재생방향 제시

● 주요내용

① 사업개요

■ 서울시 전체면적 606㎢ 중 주거지는 313㎢이고, 이중 아파트와 도로, 공원 및 뉴타운·재개발구역을 제외한 111㎢가 저층주거지

■ 저층주거지를 대상으로 전면철거 재개발 사업 중심의 재생정책을 개별 주택개량 보편적 지원과 집단적 주거환경개선이 필요한 지역은 맞춤형 재생으로 정책을 전환하는 것임

■ 서울시 저층주거지 관리방안의 양대 축은 개별 주택개량을 위한 공공지원 시스템 구축, 집단적 주거환경개선을 위한 지역 맞춤형 재생사업 추진임

② 저층주거지 개별 주택개량 공공지원시스템 구축

■ 시민 누구나 주택개량을 손쉽게 할 수 있도록 주택개량 종합정보 포털시스템 구축,

- 시민(공사비 비교서비스, 전문가 상담서비스 등)과 집수리 업체(정보등록 및 홍보 등) 모두에게 유용한 정보 제공
- 연말까지 구축하여 내년 초부터는 주택개량이 필요한 시민과 전문업체의 이용 가능

■ 주택 신축·개량 저리융자 지원

- 공사 금액의 80% 이내에서 최대 9천만 원까지 5년 균등분할 상환 조건으로 지원하고, 연 2%의 금리를 서울시가 부담

■ 자치구별 주택관리지원센터 설치

- 원인 및 공사범위 진단 등의 상담과 지원사업 연계 등 지원(하반기부터 시행)

■ 주택개량 전문업체 육성

- 전문업체 등록제 추진 및 소규모 주택개량 공사비 부가세 면제를 위해 기획재정부와 법령 개정 협의 중

③ 집단적 주거환경개선을 위한 지역맞춤형 재생사업 추진

■ 서울의 주거지 313㎢를 108개 주거생활권 단위로 구분, 주거지관리·생활기반시설·생활가로·특성관리계획 등 주거생활권별로 주거재생방향 제시

■ 전면철거로 주거환경개선이 필요한 곳, '정비지수제'로 신중하게 재개발

- '정비지수제'는 주민동의율, 노후도, 도로연장률 등의 지표를 통해 정비사업이 필요한지를 판단하는 기준임

■ 기존 가로를 유지하는 소규모 재개발 '가로주택정비사업' 활성화대책 마련

- '가로주택정비사업'은 기존 가로망을 유지하는 소규모 재개발로 대규모 재개발로 인한 마을 조직 붕괴 등을 방지하면서 중층규모의 주거단지를 조성하는 것임
- 가로주택정비사업 활성화대책은 SH공사가 공동사업시행자로 직접 참여하고, 주택도시기금 융자 등 재정지원확대, 공동이용시설을 지원함

■ 기반시설 정비와 개별 주택개량을 하는 '주거환경관리사업' 확대 추진

- 전용 및 제1·2종 일반주거지역에서만 시행했으나, 앞으로는 이미 주거지로 형성되어 있는 제3종 일반주거지역, 준주거지역 뿐만 아니라 준공업지역까지 대상지역을 확대

■ 주거, 산업, 문화 등 복합처방 필요지역 '도시재생 활성화사업'으로 집중 지원

- 주거재생뿐만 아니라 산업, 역사문화 등의 복합적 처방을 통해 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역을 정책적으로 선정하여 도시재생특별법에 의한 도시재생활성화지역으로 지정

2015. 4. 27

서울특별시 자료 제공

국토부, 민간임대주택에도 주택기금 및 공공택지 지원

기업형 임대주택 공급활성화를 위한 1.13대책 후속조치로서 「임대주택법 시행령」 개정안 국무회의 통과

● 주요내용

■ 민간임대주택 건설을 촉진하기 위하여, 공공건설임대주택의 예외를 시행령으로 정할 수 있도록 규정하고 있는 현행 임대주택법의 위임규정에 근거하여 임대주택법 시행령을 개정하여 기금출자나 공공택지를 지원받더라도 일정요건을 충족하는 경우 민간건설임대주택으로 간주하여 규제완화

- 일정요건 : 호당 85㎡이하, 총사업비의 30% 이하 출자, 감정평가액으로 공공택지 공급 등

■ 민간임대주택의 장점

- 임대의무기간(5~10년)과 임대료 상승제한(연 5%)만 적용
- 그 밖에 입주자모집과 초기임대료 규제, 의무기간 종료 후 분양전환의무 미적용

2015. 4. 28

국토교통부 자료 제공

지역동정

4월 도시계획위원회 등 개최결과

● 제3회 도시계획위원회 개최 결과

■ 일 시 : 2015. 4. 16(수), 14:00~16:30

■ 장 소 : 2층 상황실

■ 참 석 : 17명 (전체 29명)

■ 안 건 : 3건 (조건부 2, 유보 1)

[심의 결과]

안건 번호	안 건 명	심의 결과
1	도시관리계획(용도지역, 시설, 지구단위계획구역) 결정 및 변경결정(안)-북구 산격지구	조건부
2	수성구 지산시영1단지 주택재건축정비계획 결정(안)	유 보
3	중구 남산4-4지구 주택재개발 정비계획 변경결정(안)	조건부

4월 도시계획시설 등 고시·공고 현황

● 고 시

번 호	사업명	일자	부서
2015-43	농업진흥지역 변경(해제) 및 지형도면 고시	4.10	농산유통과
2015-45	지적재조사사업지구 지정고시-숙천1지구, 우록1지구	4.10	토지정보과
2015-46	주택건설사업계획 변경승인 고시-달성2차 청아람2단지 공동주택	4.10	건축주택과
2015-47	도시계획시설(도로)사업실시계획 고시-팔달동 135번지 중로1-109	4.20	건설본부 토목3과
2015-48	도시계획시설(도로)사업실시계획 고시-성서5차~세천토지구획정리 대류2-65	4.20	건설본부 토목3과
2015-50	주택건설사업계획 변경승인고시-금호 B-2 LH아파트	4.30	건축주택과
2015-53	도시관리계획 결정·변경결정 및 지형도면 고시-북구 산격지구	4.30	도시계획과
2015-56	남산4-4지구 주택재개발정비사업 정비구역 변경지정 고시	4.30	도시재생추진단
2015-57	신촌지구 주택재개발정비사업 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시	4.30	도시재생추진단
2015-58	도시계획시설(도로)사업실시계획 고시-고산3동사무소~대구선북편대류2-16	4.30	건설본부 토목3과

● 공 고

번 호	사업명	일자	부서
2015-291	국가기본도 수정사업 실시 공고	4.03	토지정보과
2015-305	도시관리계획(안) 열람공고-범물동버스공영차고지	4.13	도시계획과
2015-330	대구권개발제한구역 관리계획 변경승인 공고-제1방공유도탄여단	4.20	도시계획과

번 호	사업명	일자	부서
2015-339	한옥보호지역 지정공고-대구약령시, 달성토성 지역	4.20	건축주택과
2015-373	대구권개발제한구역 관리계획 변경승인 공고-고산정수사업소	4.30	도시계획과

제3기 아파트관리 열린주민학교 신청접수

아파트관리에 관심이 있는 입주민과 관리주체를 대상으로 24일까지 구·군 건축주택과에서 교육수강 신청 접수

● 주요내용

① 아파트관리 열린주민학교

■ 지난해 처음으로 시행한 사업으로서 아파트 입주자·관리주체를 대상으로 공동주택 관련 법령, 관리비의 효율적 운영, 아파트 관리 법적분쟁 유형과 판례, 공동체 활성화 방안 등에 대한 역량 강화교육을 실시하여 입주민들 스스로 아파트 문제를 해결하는 능력배양 및 소통 활성화의 장을 마련

② 제3기 열린주민학교 주요내용

■ 대구시에서 최종 수강생을 선정한 후, 5월 12일부터 6월 16일까지(6주 과정) 대구경북디자인센터에서 매주 화요일 오후 4시부터 2시간씩 운영

■ 변호사, 교수 등 전문 강사진이 성과사례 중심으로 실시하며, 추가로 공동주택 내 공동체 활성화 사업에 대한 예산지원 등 전반적인 시책소개

2015. 4. 03

주관 : 건축주택과

대구 부동산 중개수수료 반 값 실현

주택가격 상승에 따른 시민부담 완화를 통해 부동산 경기활성화를 위한 대구광역시 부동산 중개보수 조례, 4월 10부터 시행

● 주요내용

■ 주택의 매매·교환 거래금액이 6억 원 이상 9억 원 미만인 중개보수 요율상한을 현재의 0.9%에서 0.5%로 인하

■ 주택의 임대차 거래금액이 3억 원 이상 6억 원 미만인 중개보수 요율상한을 0.8%에서 0.4%로 인하

- 주택을 6억 원 매매 시에 종전의 최고 540만 원→ 300만 원으로 인하
- 주택을 3억 원에 전세 계약 시에 최고 240만 원→ 120만 원으로 인하

2015. 4. 08

주관 : 토지정보과

도시계획 제도 개선으로 시민이 행복한 대구 만든다

“오로지 시민행복 반드시 창조대구”를 도시공간에 구현하고, 시민 생활불편 해소를 위하여 도시계획 조례 및 지구단위계획 수립 지침 개정 추진

● 주요내용

① 도시계획조례 일부개정안

■ 그간 녹지지역, 농림지역 등에서 단순 매매를 위하여 토지를 분할할 경우 소유권 이전일부터 3년 동안 분할을 금지하던 규정 삭제

■ 자연녹지지역이나 자연취락지구 등에 농수산물을 직접 가공하는 식품공장의 경우 제한적으로 허용되던 식품공장의 범위를 모든 식품공장으로 확대 허용

■ 자연취락지구 안에 입지가 불가능하던 요양병원의 입지를 허용하여 지역경제 활성화와 의료복지 향상 도모

② 지구단위계획수립지침 일부개정안

■ 과거에 토지구획정리사업으로 조성되어 현재까지 남아있는 만촌동, 범어동, 대명동, 송현동 일대의 대규모 단독주택지(제1종일반주거지역)를 대상으로 지구단위계획 수립을 통하여 친환경 어울림 공동주택(7층 이하 아파트 허용)

③ 향후 계획

■ 도시계획 조례 및 지구단위계획 수립 지침 일부 개정안은 시민의견수렴을 위하여 2015년 3월 30일부터 4월 20일까지 입법예고

■ 5월 법제심사 등 행정절차를 거쳐 6월 시의회 의결을 통해 7월 중 개정 조례를 공포(지침은 5월 중 발령)·시행

2015. 4. 13

주관 : 도시계획과

대구시, 2015년 개별주택가격 결정·공시

2015년 1월 1일 기준 개별주택(단독·다가구 등) 15만호에 대한 주택가격을 4월 30일 결정·공시

● **주요내용**

■ 금년 공시대상 개별주택 호수는 전년대비 379호가 감소한 155,701호

■ 총액은 18조 3백억 원으로 전년 가격에 비해 3.46%(전국 3.96%)상승

■ 지역별로는 대구테크노폴리스 일반산업단지, 대구사이언스파크 국가산업단지 등 각종 개발사업의 영향으로 달성군이 6.45%로 가장 많이 상승했고, 중구는 2.28%로 가장 적게 상승

■ 개별주택의 평균가격은 약 1억 1천 5백만 원이며, 3억 원 이하 주택이 전체의 94.27% 차지

- 최고가 주택은 수성구 수성4가동 소재 다가구 주택으로 16억 2천만 원
- 최저가 주택은 남구 대명동 소재 단독주택으로 3백 40만 원

■ 개별주택가격은 주택소재지 구·군 홈페이지 및 세무과(읍·면·동 민원실)에서 열람

■ 공시가격 이의신청은 6월 1일까지 이의신청서를 해당 구·군 세무과(읍·면·동 민원실)에 우편·팩스 또는 방문하여 제출하거나, 부동산통합민원시스템(일사편리, http://kras.go.kr)을 통해 인터넷으로 신청

■ 이의신청서가 제출된 주택은 감정평가사의 재검증과 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 개별 통지

2015. 4. 30

주관 : 세정담당관실

대구 도시계획연혁 - 대구시 도심부의 가로망 변화(3)

● **광복 이후의 가로망**

가. 1945년 광복 직전

1945년 광복 직전에는 일제에 의한 긴축재정에 따라 국내의 공공사업은 거의 중단상태에 있었다. 광복 후의 국토분단, 미군정 통치기간에도 기존 도시시설에 대한 유지·관리에 중점을 두었으나, 이것마저도 재원부족으로 제대로 수행되기가 어려웠다. 도시개발 및 도시계획 차원에서 신규사업은 거의 없었던 시기였다.

나. 1948년 정부수립 후

1948년 정부수립 후에도 도시계획 측면에서는 조선시가지계획령이 그대로 적용되었다. 대구도 인구가 급증하여 주택난이 심각해졌다. 신암·신천·비산·평리·내당동 일대의 제2차 순환선 주변과 대구역 뒤편, 신천 건너편이나 산비탈에 전쟁피난민 등이 대부분 판자집과 가건물인 바라크를 짓고 거주하였다. 또, 미군용 빈캔을 펴서 만든 캔지붕의 판자촌도 시내 곳곳에 들어서기 시작하는 등 주택의 양적부족과 함께 도시의 질적수준이 크게 하락한 불량한 슬럼가를 형성하여 도시미관을 저해하였다.

이러한 상황에서 전쟁 중 월남한 피난민들은 점차로 상권을 잡기 시작하여 도심지로 이주하게 되었으며, 6.25 전쟁의 부산물인 군수품 상가가 모여서 형성된 교동시장(속칭 양키시장)은 현재에도 대구 도심의 명물로 남아있다.

다. 1950년 6.25 전쟁 이후

6.25전쟁 후 도시질서는 점차 회복되고 새로운 발전과 건설을 추진하였다. 1958년에는 서부 관통도로 개설, 남부 관통도로와 하수도를 건설하여 시가지 주변부의 교통을 편리하게 하고 시가지 발전의 기초를 만들었다. 잇달아 동화사 관광도로를 확장하여 시민들의 위락·휴양과 관광객의 유치를 추진하였고, 남부 관통도로와 수성 관광도로의 포장공사까지 완료하게 되었다.

1955년 5월 경대교 가설 후 아양교, 동신교, 제2아양교 등의 많은 교량이 가설되어 시 외곽과의 연결을 긴밀하게 하고, 도시발전을 촉진하였다.

이 때 구성곽 내에서 동서 관통도로의 신설과 확장이 있었는데, 동대구역~MBC~청구중·고등학교~한일극장~동산파출소 간의 도로이다. 이 중 남일동~하서동간(현. 대구은행 중앙로지점~현. 서성네거리) 도로는 '소개도로(疎開道路)'였는데, 1962년에 폭 30m로 축조 포장하였다. 동신로 중 중앙로에서 한일극장까지, 잔여구간도 연차적으로 완공함에 따라 구성곽 내에서 가장 넓은 도로 폭을 가지게 되었고, 그 후 증가하는 한일극장 앞의 교통량을 감당하게 되었다.

한편, 침산지구를 비롯한 토지구획정리사업이 이루어진 지역에서는 도시계획에 의한 격자형 가로망이 형성되었다.

● 1960년대 도시재정비계획

대구시의 조선시가지계획령에 의한 구도시계획은 1937년 인구 15만명일 때 30년후(1965년)의 목표인구를 35만명으로 추정하여 수립한 것이다. 계획당시 도시계획구역면적도 67㎢이었다.

그러나, 1965년에는 대구시의 인구가 80만에 가까워졌고, 도시계획구역면적도 당초 보다 3배가 넘게 확장되었다. 당초 계획에 비해 도시는 엄청나게 팽창하여 실효성이 없는 도시계획이 되고 말았다. 또 차량보유대수도 가로계획 수립 당시보다 수 백배가 증가하였으며, 계속적인 인구증가로 교통량이 폭증하여 이를 감당할 수 없었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 1965년 1차 도시계획 재정비에 의해 방사순환상 형태의 가로망 구조가 형성되도록 계획하였다. 이것은 현재와 같은 대도시로 성장할 수 있는 가로망의 근간이 되었다.

이에 따라 구성곽 내의 동서 관통도로의 동신로 중 중앙로에서 한일극장까지를 확장정비하였다. 1937년부터 도심의 대표적인 동서 관통간선도로인 동신로, 서신로의 완공과 함께 과거 구성곽 내의 十자 가로는 이면도로로 전락하여 쇠퇴하게 된 원인이 되었다. 그 중에서 한때 번창하였던 포정동(속칭 양장점 골목) 일대는 쇠퇴하고, 무궁화백화점, 대보백화점도 같이 쇠락하게 되었다. 그러나 이들 새로운 중심가로는 구성곽 내의 중심가로의 패턴과 전혀 무관하게 형성된 것은 아니었으며, 오히려 그것의 영향을 받아 동남부로 확대이동하였다고 볼 수 있다.

또, 구성곽 도로에 인접한 제1차 순환선인 달성네거리~동인네거리~삼덕네거리~신남네거리 내의 가로도 일제시대의 도로망의 기본형태를 그대로 가지고 있게 되었다.

이 때 추진된 동서 관통도로의 신설과 확장은 1969년 동대구역의 신설 및 경부고속도로의 개통과 더불어 구성곽 북편 인접도로인 태평로, 구성곽 내의 남북 관통도로인 중앙로에 집중된 교통량을 분산시켰다. 구성곽 내 최초의 十자가로 중 동서간 가로가 연결되는 동신교~동인파출소~시청~중부경찰서~대신동 간의 교통량을 분산시킴과 동시에 동부지구의 발달을 촉진시키게 되었다. 이것은 대구역 앞과 향촌동, 화전동 일대의 중심핵이 남진하는 것에 영향을 미치게 되었다. 또, 이외에 삼덕1가 지역이 주거지역에서 상업지역으로 용도가 전환되었고, 이런 현상은 대구백화점의 영향도 있었을 것으로 보인다.

경상북도청사가 1966년 포정동 현 경상감영공원에서 산격동으로 이전함에 따라 대구역~도청교 간의 통일로가 개설되었다. 이로써 1937년 조선시가지계획령에서 계획된 가로가 완공되어 시역을 동서로 관통하는 경부철도를 남북으로 가로질러 중앙로와 연결시킬 지하도나 고가도로 건설이 필요하게 되었다.

● **1970년대의 도시재정비계획**

1974년의 토지이용계획에서는 3개 순환선을 중심으로 기능지역을 분류하였다. 이 중에서 도심부 1차 순환선 내의 지역을 상업지역으로 지정하여 도심지역의 발전도 함께 도모하고자 하였다. 그러므로 기존 구성곽 내의 주거기능은 약화되고 주거지역에 대한 상업기능의 침입이 촉진되었다.

이와 함께 용도지역이 세분화되어 주거지역 중에서도 준주거지역과 주거전용지역이 지정되었다. 특히 대명지구, 수성지구, 만촌지구 등에 주거전용지역을 집단적으로 건설하여 도시 가로망의 형성에 큰 영향을 주었다.

'백만도시 대구 건설'을 목적으로 하는 60년대 대구시의 도시계획사업은 변두리도로사업에만 중점을 두었기 때문에 도심의 기존 시설 개보수는 거의 외면당하고 있었다. 이 때의 도심의 하수도, 중앙로 인도와 가로수에 대한 관리 등이 열악한 상황이었다.

따라서 대구시는 70년대 건설사업의 관점을 종래의 외곽지 개발에서 기존 시가지를 정비하는 방향으로 전환되었다. 가로 포장, 하수도 확장, 시영아파트 건설에 주력하게 된다. 계속사업으로는 시민의 숙원인 남북소통문제를 해결할 계획이었다.

이 사업의 일환으로 1971년 대구역 남북지하도로가 개통되었다. 그동안의 시가지의 팽창으로 경부선이 도시의 중심부를 관통하게 됨에 따라 나타난 남북의 불균형이 어느 정도 해소될 수 있는 사업이었다. 이로써 1일 10만에 가까운 중앙통의 교통량이 대량 지하도로로 흡수되어 우회로를 2km 가량 단축시켰다. 이 지하도로는 동인지하도, 칠성지하도와 함께 교통량의 균형 있는 분산을 이룰 수 있게 되었다. 일제 때부터 남북소통을 위해 계획된 도청교와 대구역 간의 통일로가 앞서 개설됨에 따라 대구역 뒤편의 칠성동 일대는 물론, 도청사 이전지, 실내체육관, 경북대학교 등 주요 공공시설과 기관이 북부지역에 입지하게 되어 이 지역의 발전을 촉진시키고 있다. 특히 대구역 뒤편 칠성동 일대의 저탄장과 많은 연탄공장이 이전하여 시민보건위생과 도시미관의 향상을 이루게 되었다.

또한, 교통혼잡을 완화시키기 위하여 중앙로와 동신로 및 서신로의 교차지점을 중심으로 그 지하에 중앙지하상가를 1976년 건설하였다. 지하상가는 통행인의 전용 상업공간이기 때문에 도심 가로망의 기능을 분담하게 된다. 또한, 지하공간으로서 대공방어용 대피시설의 기능도 고려되었는데, 이는 일제 말 공습시 소개도로로 지정되어 만들어진 현 서신로의 일부 구간과도 일치되는 것이다. 이것은 대구 전지역에서부터 접근성이 매우 양호하며, 교통량의 집중도가 높고, 가장 번화한 곳 중의 하나이기 때문에 중심상점가의 핵이 남진하는 현상에도 영향을 미친 것으로 보인다.

중앙로 북단의 동서가로인 태평로와의 교차점에 대구역 철도승객과 보행자의 안전한 도보통행을 위해 지하도를 겸한 대구역 지하상가가 1978년 건설되었다. 이 곳은 보행자를 위한 지하보도의 기능이 우세하고 상업공간으로서의 기능은 미약한 편이다. 이와 같이 구성곽 내의 지하공간 개발은 경상감영공원의 지하주차장 설치와 도시철도시대의 도래와 함께 더욱 증가할 것으로 전망된다.

● 1980년 이후의 도시재정비계획

가. 1980년대의 가로망계획

1987년의 가로망계획에 의하여 도시고속화도로 건설을 추진하였다. 간선도로는 4개 순환선과 8개 방사선으로 구성되어 있다.

한편, 재개발사업도 적극 추진하여 토지이용의 과밀화, 공공용지의 확보, 보행자 도로의 확보 및 체계화, 이면도로의 효율화를 증진시키도록 하였다. 이것은 구성곽지역을 포함한 도심의 변화에 영향을 미치게 되었다. 즉 구성곽 내 중앙로변에 LG빌딩, 주택은행 대구본부, 외환은행 대구지점, 서울은행 대구지점 등과 동·서신로변에 미도백화점, 로얄호텔, 삼성생명빌딩 등의 대형건물들이 입지하게 되어 과거의 미로형 골목이 감소하게 되고, 새로운 막힌 골목을 형성하기도 하였다.

나. 1990년대의 도시재정비계획

1993년의 도시재정비계획은 간선도로의 기본골격을 4개 순환선과 12개 방사선으로 정립하여 대규모 신시가지와 도심 간을 직접 연결하는 주간선도로를 획기적으로 보완하도록 하였다. 안동, 성주, 경산, 영천, 왜관, 고령 방향별로 진입하는 지역간 보조간선도로를 신설하였다.

구성곽 내외 지역은 동성로, 중앙로, 종로, 서성로 등 4개의 남북축과 태평로, 북성로, 동문로와 서문로, 동신로와 서신로, 대동로와 대서로 등 5개의 동서축이 접속되어 격자형 가구를 형성하게 되었다. 이들 중 태평로와 북성로, 서성로, 종로변은 전반적으로 도시기능이 정체되어 있고, 환경이 매우 불량한 현상을 보이고 있었다. 중앙로변에는 업무시설 및 전문상가가 형성되어 있으나, 가구 내부지역은 저층 노후주택을 개조한 상업서비스 시설이 밀집되어 있었다. 이 곳에서 1970년대까지 번성했던 위락서비스 기능이 동인호텔 주변으로 집단 이전된 후에 이들 내부의 토지이용이 매우 침체되고 있었다. 더구나 도심을 남북을 관통하는 중앙로는 그 기능과 교통량에 비해 도로 폭이 22m로 매우 협소하여 만성적인 교통체증을 유발하고 있어 도심기능을 저해하는 요인이 되고 있다.

중앙로에 대한 확장사업은 대구시가 중심 남북축 가로의 주동선체계를 확보하기 위해서 매우 중요하였으나, 도심의 요지를 차지하고 있는 지역이기 때문에 원활한 확장과 개발이 이루어지지 않았다. 특히 이해관계가 대립되는 노선상가의 지주들과 시 당국의 마찰은 대동·대서로의 확장건설과 반월당네거리에서 남문시장네거리 까지의 가로 확장 건설로, 이들 가로에서 중앙로로 진입할 때는 병목현상을 가중시키게 되었다. 이것은 중앙로의 쇠퇴를 조장하게 되어 오히려 상권형성에 불리하게 작용하였다.

자료 : 최석주, 대구시 도심부의 가로망 변화, 대한지리학회지 제31권 제3호(1996)

법령 개정사항

□ 공포·시행

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙 일부개정 시행

개발제한구역내 근린생활시설 신축기준 완화 등에 대한 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정에 따른 입지기준 결정사항으로서 4월 1일부터 시행

● **주요내용**

■ 개발제한구역 내 근린생활시설은 지정 당시부터 지목이 대인 토지 등에만 신축할 수 있도록 하던 것을 공익사업의 시행으로 철거되는 기존 근린생활시설 소유자의 토지에도 신축할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 이 개정(대통령령 제26173호, 2015. 3. 30. 공포·시행)됨에 따라,

■ 근린생활시설을 신축할 수 있는 토지의 입지기준을 기존의 근린생활시설이 있는 시·군·구의 지역 및 이와 인접한 시·군·구의 읍·면·동 지역으로서 해당 인접 시장·군수·구청장과 근린생활시설을 신축하기로 협의한 지역으로 정하려는 것임(시행규칙 제6조 규정)

2015. 4. 01

법제처 자료 제공

건축법 시행령 일부개정 시행

자유무역협정에 따른 축산업계의 피해보전 및 경쟁력 강화 차원에서 건축물 관련 규제완화 등을 주요내용으로 4월 24일부터 시행

● **주요내용**

■ 자유무역협정에 따른 축산업계의 피해보전 및 경쟁력 강화를 위하여 간이축사용 등으로 이용되는 가설건축물인 천막은 지붕면적의 2분의 1 이하를 합성강판으로 할 수 있도록 재질을 확대

■ 2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설에서 「가축전염병 예방법」에 따른 소독설비 의무설치를 이행하기 위하여 설치한 시설은 건축면적 및 바닥면적에서 제외

■ 건축물 간의 화물 이동에 이용되는 컨베이어 벨트 설치만을 위한 구조물은 바닥면적에서 제외

2015. 4. 24

법제처 자료 제공

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 일부개정 시행

인구밀도, 대중교통 수송분담률 등 도시 여건을 반영한 적절한 도로 확보를 가능토록 하는 것을 주요내용으로 4월 27일부터 시행

● **주요내용**

■ 주거지역의 도로율 하한 : 20% → 15%,

■ 공업지역의 도로율 하한 : 10% → 8%

■ 용도지역에서 충족해야 하는 주간선도로의 도로율을 간선도로의 도로율로 변경

2015. 4. 27

법제처 자료 제공

공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령 일부개정 시행

「공공주택건설 등에 관한 특별법」 개정에 따른 특별관리지역에서 허가를 받고 할 수 있는 행위 등 법률에서 위임된 사항 등을 주요내용으로 4월 28일부터 시행

● 주요내용

① 특별관리지역에서의 행위제한(제4조의 2 및 별표 1부터 별표 3까지 신설)

■ 특별관리지역에서는 공공시설의 건축·설치, 기존 건축물의 개축·재축, 옮기기 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 36개월 이하 쌓아 놓는 행위 등을 허가를 받아 할 수 있도록 하되, 경작을 위한 소규모 토지 형질변경 등 경미한 행위는 허가를 받지 아니함

■ 특별관리지역에서의 행위허가 시에는 훼손을 최소화하여 난개발을 방지할 수 있도록 필요한 최소규모로 설치하도록 하고, 건축물이나 공작물은 원칙적으로 건폐율 100분의 60 이하, 높이 5층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로 건축하거나 설치할 수 있도록 하는 등 행위유형별 허가의 세부기준을 정함

② 특별관리지역에서의 개발사업(제4조의3 신설)

■ 특별관리지역에서의 행위허가 제한에 관계없이 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장 등이 지정 등을 할 수 있는 개발사업의 종류를 위임하는 내용으로 법률이 개정됨에 따라 허용되는 개발사업의 범위를 정함

■ 특별관리지역에서 지정 등을 할 수 있는 개발사업을 도시개발사업, 산업단지개발사업, 관광지·관광단지 조성사업 등으로 정함

③ 공동사업시행자에 대한 조성토지 우선공급 (제18조)

■ 공공주택지구 조성사업에의 민간참여는 공동출자법인만 가능하던 것을, 공동사업시행자도 공공주택지구 조성사업이 가능하도록 법률이 개정됨에 따라 공동사업시행자도 지분의 범위에서 조성토지의 우선공급을 받을 수 있도록 함

2015. 4. 28

법제처 자료 제공

공공주택건설 등에 관한 특별법 시행규칙 일부개정 시행

「공공주택건설 등에 관한 특별법」 개정에 따른 특별관리지역의 구체적인 규모 등을 주요내용으로 4월 30일부터 시행

● 주요내용

■ 공공주택지구에서 해제하는 지역으로서 체계적인 관리계획을 수립하여 관리하지 아니할 경우 난개발이 우려되는 지역을 특별관리지역의 규모는 330만㎡이상으로 정함

2015. 4. 30

법제처 자료 제공

□ 입법예고·행정예고

지구단위계획수립지침 일부개정안 행정예고

지구단위계획수립시 주민 입안제안요건 완화, 수립 절차 간소화 등을 주요내용으로 4월 22일까지 행정예고

● **주요내용**

① **주민의 지구단위계획 입안·제안요건 완화 (2-6-4, 2-6-5)**

■ '경미한 변경사항'으로 기반시설이 변경될 경우 구역 전체가 아닌 '변경되는 일부 토지'를 기준으로 토지소유자 동의를 받도록 개선

② **기존 건축물 특례에 관한 사항 도입(제3장 제18절 신설)**

■ 지구단위계획구역 내 기존 건축물에 대한 특례조항이 없어 재산권 침해 등의 문제점이 발생함에 따라 지구단위계획구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위내에서 기존건축물 특례 인정

③ **지구단위계획수립 시 관련절차 간소화 (2-3-3)**

■ 지구단위계획 수립 시 필요한 경우 설문조사, 주민설명회 등을 실시할 수 있도록 재량행위로 완화

④ **기타사항**

■ 「제1차 녹색건축물 기본계획」('14.12) 관련 사항 반영 등

2015. 4. 02

국토교통부 자료 제공

개발행위허가운영지침 일부개정안 행정예고

농업 6차산업 활성화 등을 위한 진입도로 폭 확보기준 완화 등을 주요내용으로 4월 23일까지 행정예고

● **주요내용**

① **농업 6차산업 활성화를 위한 도로기준 완화(3-3-2-1 (3) ①)**

■ 농업·어업·임업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농업·어업·임업 관련 소규모 가공·유통·판매시설 및 이와 유사한 시설은 적정기반시설 확보를 위한 사업규모별 도로 폭 확보기준 적용대상에서 제외

② **개발행위허가 기준에 대한 적용기준의 명확화(1-2-2)**

■ 지침에서 정한 기준과 법령의 위임을 받아 조례로 정한 기준이 서로 상이한 경우 조례를 따르도록 적용기준을 명확화

③ **국토계획법 시행령 제53조에 따른 경미한 변경사항(공작물설치) 확대(1-5-4 (2))**

■ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치

■ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150 세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치

④ **도시계획위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있는 대상의 명확화(3-2-1 (3)단서)**

■ 위해 방지, 환경오염 방지, 경관조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여

■ 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화 적용

- ① 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우
- ② 지형여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우

2015. 4. 03

국토교통부 자료 제공

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부개정안 입법예고

국토계획법 개정('15.7.7시행)에 따른 하위법령 위임사항 규정, 도시계획 절차 간소화, 건축규제 완화 등을 주요내용으로 5월 26일까지 입법예고

● 주요내용

① 도시계획 수립 시 문화재 및 역사문화환경 사항 검토(안 제10조, 제16조, 제19조, 제42조의2, 제45조)

■ 국토교통부장관이 광역도시계획, 도시·군관리계획, 지구단위계획 수립기준을 정하는 경우에 고려할 사항의 하나로 문화재 및 역사문화환경에 관한 사항 추가

② 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립 시 토지적성평가 실시 등의 제외대상(안 제16조의2, 제21조제2항·제3항)

■ 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 입안일로부터 5년 이내에 토지적성평가 또는 재해취약성 분석을 실시한 경우 그 결과를 그대로 활용할 수 있도록 함

③ 지구단위계획의 경미한 변경사항 확대 (안 제25조제4항)

■ 지구단위계획 중 교통영향분석·개선대책 심의결과에 따라 결정되는 건축선 등의 변경은 경미한 변경으로 처리함

■ 도시계획조례로 경미한 변경사항을 추가로 정할 수 있도록 근거를 규정하여 여건변화에 보다 유연하게 대응할 수 있도록 함

④ 개발행위허가의 경미한 변경사항 확대 (안 제52조제1항)

■ 「건축법」에 따른 일괄 변경신고 처리대상을 개발행위 허가를 받지 않아도 되는 경미한 변경사항에 포함

■ 현재 경미한 변경사항 중 사업면적의 5퍼센트 미만의 변경을 부지면적 또는 건축물 연면적의 5퍼센트 미만의 변경으로 명확화하게 규정

⑤ 일단의 공업용지 내 공장 건폐율 완화 (안 제84조제5항)

■ 산업단지와 연접해 있고, 종전의 「도시계획법」에 따른 일단의 공업용지 사업으로 조성된 단지 내의 공장에 대하여

■ 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 기반시설의 설치가 충분하다고 인정할 경우 건폐율을 80퍼센트까지 조례로 완화할 수 있도록 하여 과거에 설립된 기존 공장의 증·개축 애로를 해소할 수 있도록 함

⑥ 학교 기숙사 용적률 완화(안 제85조제3항)

■「고등교육법」에 따른 학교의 기숙사 중 학교부지 외에서 건설하는 기숙사에 대하여

■ 도시계획조례로 해당 용도지역별 용적률의 최대한도까지 용적률을 완화하여 건설할 수 있도록 하여 대학생 주거비용 부담 완화를 도모할 수 있도록 함

⑦ 토지거래허가구역 내 토지이용의무 기간 완화(안 제124조제2항)

■ 자기거주용 주택용지, 복지·편익시설 용지의 용도로 토지거래 허가를 받아 거래한 경우 해당 용도별로 3년 또는 4년간 사용할 의무가 발생하나,

■ 용도별 사용 의무기간을 2년으로 완화하여 토지소유자의 불편을 최소화할 수 있도록 함

2015. 4. 14

국토교통부 자료 제공

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 일부개정안 입법예고

도시·군관리계획 결정없이 설치할 수 있는 기반시설 추가 등을 주요내용으로 5월 26일까지 입법예고

● **주요내용**

① 도시·군관리계획 결정없이 설치할 수 있는 기반시설 추가(안 제6조)

■ 도시·군관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 기반시설에 「도시가스사업법」에 따른 도시가스사업자가 설치하는 가스공급시설 이외에도

■ 자가소비용직수입자가 설치하는 가스공급시설도 추가하여, 도시·군계획시설 결정·변경 절차로 인한 사업자의 부담을 완화할 수 있도록 함

② 토지거래허가기준 중 해당지역 거주기간 완화(안 제23조제1호)

■ 토지거래허가 기준 중 외지인이 농업·축산업·임업 등을 영위하고자 토지를 매입한 경우 6개월 이상 해당지역에 실제 거주하도록 하고 있으나, 해당지역 거주요건을 삭제하여 귀농가구의 토지취득의 불편을 해소할 수 있도록 함

2015. 4. 14

국토교통부 자료 제공

도시개발업무처리지침 일부개정안 행정예고

임대주택건설용지 계획수립 기준 합리적 개선 등을 주요내용으로 5월 18일까지 행정예고

● **주요내용**

■ 임대의무기간이 30년 이상인 행복주택건설용지를 장기임대주택건설용지 의무 비율(공동주택용지의 15% 이상)에 포함(지침 안 2-8-5-3(3) ⑧)

■ 환지예정지조서 및 환지처분조서의 서식(주민등록번호) 개선(지침 안 별지 제3호서식, 별지 제4호서식)

■「건설기술관리법(건설기술진흥법)」 개정에 따른 감리 규정 정비(지침 안 7-2-1, 7-2-2, 7-2-3)

2015. 4. 28

국토교통부 자료 제공

정책보고서 : 도시재생에 대한 민간참여 활성화 방안

▣ 개 요

가. 배경 및 필요성

■ 도시재생은 과거 도시정비사업의 주요 동력인 민간의 사업성 논리로부터 배제되었던 지방도시의 쇠퇴지역 등에 대하여 공공의 역할을 강화함으로써 생활환경을 개선하고 도시경제구조를 개선하는 계기로 삼으려는데 목적이 있음

■ 그러나 지방자치단체 및 중앙정부의 재정 여건상 도시재생에 대한 예산이 크게 부족한 실정으로 공공재정에만 의존하여 도시의 쇠퇴문제를 개선하는 것은 현실적으로 불가능함

■ 도시재생은 물리적 정비사업에 국한되는 것이 아니고, 경제·사회·문화 등 다양한 분야의 종합적 접근에 의하여 달성이 가능하며, 이를 위해서는 민간의 자발성, 다양성, 창의성 등이 요구된다는 점에서도 민간의 참여가 도시재생사업 성공의 관건임

나. 도시재생 및 민간참여 관련 논의

① 도시재생사업에서의 공공성-수익성의 조화

■ 도시재생사업은 핵심사업(높은 공공성과 수익성), 일반적 경제활동(보통의 공공성과 수익성), 재생지원사업(높은 공공성, 낮은 수익성)으로 구분이 가능함

■ 추진방식으로는 역할분담, 목표의 절충, 사업간 결합, 주체의 통합이라는 4가지 대안별 장단점을 고려한 적정 대안의 도출이 가능함

<표> 공공성-수익성 조화를 위한 도시재생사업 추진방식 대안 비교

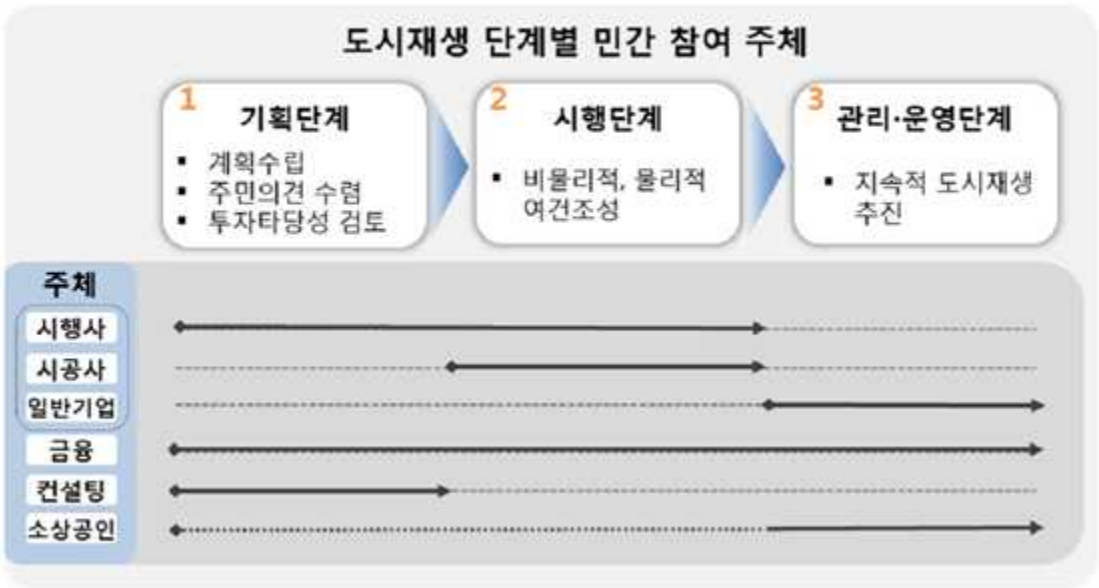
구분	내용	장점	단점
역할분담 방식	수익성이 높은 핵심사업 등은 민간, 수익성이 낮으나 공공성이 높은 재생사업 등은 공공이 담당하는 방안	민간과 공공이 본연의 기능에 맞게 명확하게 역할 분담	공공적 기여 없이 개발이익 등을 민간이 독점할 우려
목표절충 방식	공공적 목표와 수익 목표의 절충을 통하여 사회적으로 수용가능한 수준의 목표를 설정하는 방안	공공과 민간의 역할을 분리하면서도 공공성과 수익성을 조화	명확한 기준이 없을 경우 공공성이 훼손되거나 협상과정 등에서 어느 일방에 과도한 부담을 줄 우려
사업간 결합 방식	동일한 주체가 다양한 수익구조의 사업들을 결합함으로써 사업성이 보전되게 하는 방안	컨소시움과 같은 통합주체를 만들지 않고도 공공성과 수익성을 조화	주체의 성격에 맞지 않는 사업을 추진하거나 이질적 사업을 결합함으로써 발생하는 비효율 가능성
주체통합 방식	공공주체와 민간주체가 컨소시엄 등으로 통합된 주체를 만들어서 추진하는 방안	공공성과 수익성이 통합된 조직에서 조화될 경우, 강력한 추진력 기대	이중적 경영 목표에 의한 비효율 및 다른 목적을 가진 주체간에 의사결정의 어려움 등 발생 우려

② 도시재생에서 민간부문의 역할과 참여

■ 경제적·사회적·물리적 측면의 종합적인 고려, 기존 자산을 활용하는 점진적 정비 등의 특성을 고려하여 도시재생의 시간적 범위를 기획단계, 여건 및 기반조성의 시행단계, 이후 다양한 주체에 의한 경제활동이 이루어지는 관리·운영단계로 설정

■ 주요 민간주체에는 시행사, 시공사와 함께 지역산업 및 도시재생 연계서비스 공급 주체로서의 일반기업을 포함한 기업, 도시재생 전 단계에 걸쳐 투·융자를 담당하는 금융, 계획수립·사업타당성 분석·지역역량강화 등을 위한 컨설팅업체, 지역 내에서 일상적 경제활동을 영위하는 소상공인이 있음

<그림> 민간 부문(주체별)의 도시재생 단계별 참여 가능성



▣ 민간 부문의 참여 여건 및 현황

가. 제도적 여건

■ 기존 도시정비 관련법에는 민간이 조합을 구성하여 사업의 직접적인 주체로 참여할 수 있는 충분한 근거가 마련되어 있음

■ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 국가도시재생기본방침에서도 민간의 역할 및 참여 확대를 위한 지원방안의 필요성을 강조하고 있음

나. 재정 여건

■ 국가재정 중 도시재생사업과 직접적인 관련이 있는 SOC 부문의 예산감소, 지방자치단체의 재정자립도 취약 등 공공 부문의 충분한 재원확보가 어려움

■ 다양한 부처간 사업을 장소중심적으로 연계·추진하여 시너지를 높이고, 주택도시기금의 개편에 따른 도시재생사업에의 적절한 활용 및 기타 민간 재원 투자를 유인하기 위한 정책적인 수단 마련이 필요함

다. 금융시장 여건

■ 향후 은행, 보험, 증권 등 자산의 구성 및 운용방식이 다른 금융기관별 다양한 참여가 가능하되, 특히 도시재생사업이 장기적, 안정적인 저금리를 추구한다고 볼 때 보험 등 장기적 자산 운용구조를 가진 자금의 참여를 기대해 볼 수 있음

라. 부동산시장 여건

■ 최근 사회경제적 여건변화에 따라 사유지 매입은 더욱 어려워질 것으로 보여 향후 국공유지나 기업부동산 활용을 통한 사업성 제고 방안이 필요함

■ 월세 비중 증가에 따라 기업형 임대주택사업의 확대 가능성이 있으며, 상업용 부동산(오피스, 매장용 빌딩)의 공실률은 증가 추세이며, 임대료 수준은 지방에 비해 수도권이 월등히 높게 나타나는 한편, 토지가격은 부동산시장 침체에도 불구하고 꾸준한 상승세임

마. 지역경제 여건

■ 수도권 외 지방도시 대부분의 지역경제 기반은 미약하여 도시재생 투자 여건은 취약하며, 이는 사업체수와 종사자수의 연평균 증감, 연매출액 기준 주요 상권조사결과에서도 유사한 것으로 나타남

■ 6대 광역시를 대상으로 원도심의 쇠퇴현상에 대한 조사에 따르면, 이들 원도심에서 지속적으로 인구 및 사업체수 감소가 이어지고 있어 기존 도심의 재생 및 민간참여를 위한 투자 유도가 필요함

바. 미래여건 및 기회요인

■ 새롭고 다양한 비즈니스 모델을 추구하는 창조산업군 등 민간의 창의적 에너지를 끌어들일 수 있는 여건을 도시재생 차원에서 마련해 줄 필요가 있음

■ 노후 인프라의 개선 수요 증가에 따른 민간의 역할 증대가 예상되며, 도시환경의 종합적 개선을 위해 자원의 재생 및 복원, 공동체 유지와 도시의 성능 및 환경복원 등 다양한 도시재생 관련기술의 개발이 필요함

▣ 민간 부문 참여 활성화 방안

● **이 보고서에서는 3가지 정책 기본방향 및 국내의 제도 및 계획적 환경 등을 감안하여 11가지 구체적인 정책방안을 제시**

가. 한국형 도시재생 주체의 육성

■ 사업의 기획·추진 뿐만 아니라 지속적인 운영·관리단계까지 고려함으로써 기업의 자산가치 증진과 지역발전을 동시에 추구하여야 함

① 도시재생디벨로퍼의 육성

■ 도시활성화에 대한 종합적인 기획, 민간 부문의 효과적인 참여 및 시행 이후 지속적인 관리·운영이 가능하도록 해야 하며, 이를 위해 국가 및 지방공기업을 도시재생 에이전트로 전환하는 방안 등의 검토가 필요

□ 일본 도시재생기구(UR, Urban Renaissance Producer)

○ 일본 도시재생기구(이하 UR은) 도시재생사업의 필요성에 의해 2004년 기존의 일본주택공단, 택지개발공단, 주택·도시 정비공단, 도시기반정비공단, 지역진흥정비공단 등이 통합되어 만들어짐

○ 주요 업무로는 민간에 의한 도시재생사업을 지원하고 지자체 등과 연계하여 전국의 도시재생사업을 추진, 또한 대규모 토지이용 계획 수립, 도시의 생활·교통·경제의 거점 형성, 시가지의 개선, 민간 임대주택의 공급 지원 등을 통한 양호한 주택 시가지 형성 등을 추진함

○ 지방자치단체의 요청에 따라 민간사업을 유도하거나 직접 사업을 시행하기도 하며, 재개발, 구획정리 등 규모가 작은 사업들이 해당되며 때에 따라서는 소프트웨어적 프로그램도 같이 운영



<도시재생지원기구의 형성과정 및 역할 변화>

자료 : http://www.ur-net.go.jp/

자료 : 도시재생사업단, 2009, 도시재생 법제도 및 지원수단 개발, 국토교통부

② 민간의 자생적 조직과 노력을 최대한 활용

■ 선진국의 BID(지역상권활성화구역) 사례 등과 같이 지역구성원이 스스로 재원과 노력을 동원하여 지속적인 재생활동을 하고, 공공은 이를 행·재정적으로 지원하는 체계를 만들어가는 것이 중요함

- 1단계 (주민 관심유발 단계) : 도시재생지원센터를 활용, 도시대학 등의 교육프로그램 운영 및 전문가 자문 등을 지원
- 2단계 (실행 법적기구 설립) : 지역관리기구 설립에 필요한 행정적 지원과 지역관리의 지속성과 실효성을 높여 지역자립도와 사업수익을 높이고, 공공위탁금을 감소시키는 방향으로 추진
- 3단계 (안정적 재원 운영) : BID 특별세 형태로 재원 확보

나. 민간참여 활성화를 위한 계획 및 제도적 여건 조성

■ 도시재생활성화계획에 기반을 두어 사업간 시너지를 제시함으로써 민간참여를 촉진하고, 저비용 사업구조로의 전환, 국공유지 및 기업보유 부동산의 활용 등을 유도하여야 함

① 장소중심적 통합계획 수립을 통한 민간부문의 참여 촉진

■ 도시재생활성화계획을 통해 지역 발전전망과 사업 신뢰성을 제고하여 지역내 개발사업가, 금융기관 등의 참여를 끌어내고, 유사사업간 연계체계 구축을 통해 사업추진 효율성 제고

② 지역자산을 활용한 창의적 기획과 소규모 점진적인 정비로 전환

■ 기존 커뮤니티를 보전하면서 지역자산을 적재적소에 잘 활용하여 저비용 사업구조를 구축할 필요가 있으며, 이를 위해 자생적 지역조직, 기업 등의 적극적 참여유도가 필요

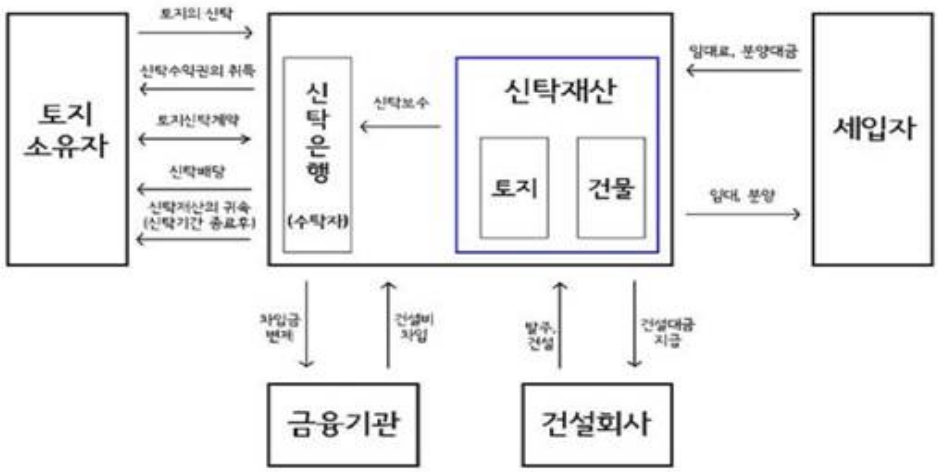
③ 국공유지, 기업 보유 부동산을 활용한 도시재생

■ 미활용, 방치 또는 활용계획이 불투명한 국공유지의 활용을 위해 법 개정의 검토가 필요하며, 도시재생사업에 대한 국공유지 및 기업보유 부동산의 적극적 활용을 위해 공동지분소유방식의 신탁사업 등의 도입이 필요함

■ 신탁방식은 매수, 조합방식 등과 비교하여 토지등소유자와 세입자 모두 윈윈(win-win)할 수 있는 방식

- 재개발 기간을 포함한 신탁기간 중에는 종전 자산에 대한 임대료를 지급하고, 신탁 종료 후에는 종후자산을 지주들에게 신탁배당으로 지급함으로써 도시재생사업을 위한 유효한 수단으로 활용가능

<그림> 신탁방식 구조

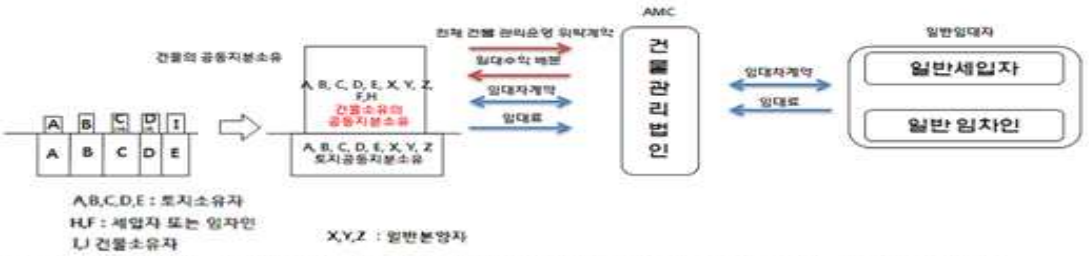


■ 현재 신탁회사는 재개발사업을 제외하고는 참여할 수 있는 사업이 없으므로, 도시재생사업을 관리운영단계까지 추진가능하도록 (가칭)민관공동출자회사의 설립근거를 우선적으로 마련해야 함

〈공동지분소유방식의 신탁사업 예시〉

* 대도시 중심 상업지로 토지 등 소유자의 관계가 복잡하고, 토지 등 소유자, 세입자, 임차인 등이 재정착을 원할 경우에 적합
* 건물에 대한 공동지분소유방식으로 권리자가 공동지분소유한 건물을 AMC(건물관리법인등)에 관리운영 위탁계약을 함으로써 장기임대수익으로 사업비를 충당하며, AMC는 수수료를 받아 건물을 관리운영하고 임대차계약 관리

<공동지분소유방법의 개념>



자료: 서울시립대 산학협력단, 2010. 도시재생 법제도 및 지원수단 개발, 도시재생사업단

* 일반분양분이 아닌 장기임대수익을 활용한 사업비 조달 구조로서 일반분양분 처리문제로 개발이 어려운 지역에 효과적
* 세입자 및 임차인에게 건물공동지분 소유권을 보장하고 개발 후 임대수익이 상승할 경우 개개인에게 돌아가는 배분액이 상승하기 때문에 개발에 대한 참여도를 높일 수 있음
* 전문성 있는 AMC의 선택이 중요하며, 공유지분에 대한 분할청구, 처분제한, 상속, 파산, 차압 등의 법적 문제 제기 우려 있음

④ 규제완화 및 공공 부문의 관행 개선

■ 도시재생사업에서 규제완화는 지역주민과 시행자 등 민간의 입장에서 규제를 파악하고, 완화할 수 있는 방식이 필요하며, 해외의 경우 특구를 활용하여 특정분야의 규제완화와 세금감면을 실시함으로써 도시재생을 도모하고 있음

<표> 해외 각국의 주요 규제완화지역

구분	Enterprise Zone (영국)	Enterprise/ Empowerment Zone(미국)	경제기술개발구역 (중국)	도시재생긴급정비지역 (일본)
의의	산업쇠퇴지역에 기업 유치, 고용 및 소득 증대	지역경제의 침체도시에 실업과 빈곤을 안은 황폐 지역의 구제	외자 및 선진기술도입, 산업구조의 전환을 조기에 실현	국민 생활의 향상과 경제 활성화 도모
방법	국가가 일률적 기준에서 지역 지정 및 지원내용을 결정 (지정기간 10년) 규제완화 · 행정절차의 신속화 세제혜택 · 건물에 대한 자출세액공제 · 개발부지에 대한 과세 면세 · 자본 이득과세의 감면 금융지원 · 직업훈련부담금 면제	개별 각 주가 독자적으로 지정 및 지원내용 결정 (지정기간 15년) 규제완화 · 행정절차 간소화 · 구역규제완화 세제혜택 · 투자와 연구개발 세액 공제 · 고용주의 소득 공제 · 자본이득과세의 감면 금융지원 · 주마다 다름	국가가 지역 지정 및 지원내용 결정, 일부 개발구역에서는 자치단체의 우대제도 존재 규제완화 감가상각의 조기상환 세제혜택 · 기업소득세, 관세 감면 · 재투자 환급 도입 · 고정자산투자의 면제 · 부동산 세금, 건설유지 감면 금융지원 · 지자체마다 다름	국가가 지정, 지방자치단체가 정비계획을 수립 (지정기간 10년) 규제완화 · 행정절차의 신속화 · 도시계획 제안제도 세제혜택 · 인정사업에 대한 재산세, 부동산 취득세 등의 경감 금융지원 · 인정사업에 대한 무이자 대출, 채무 보증, 출자/사채 등의 취득
실적	'81~'96년 사이에 전국 38개 지역 450ha 지정	'81년 루이지애나 주 도입 후 37주 2,000이상 지역 지정	'84년 연안지역으로부터 도입된 국가급 49개 지역	'02년 이후 전국 63개 지역 약 7,783ha 지역

자료 : 일본 도시재생본부 워킹그룹, 2002

■ 우리나라의 경우에는 도시재생특별법에 도시재생특별지구 신설에 관한 내용을 추가하거나, 도시재생특별법에 따른 도시경제기반형 활성화계획 국가지원사항 인정 시에 「지역특화발전특구법」에 따른 지역특화발전특구의 특례를 준용하는 형태로 규제완화를 위한 특별지구 지정을 제도화할 수 있을 것임

<표> 기 추진중인 정비·개발사업의 제도적 특례 검토

구분	주요 내용
사업 시행 관련	■ 관련 인허가 의제, 실시계획의 특례, 토지의 수용, 구분지상권의 설정 등기, 조성토지 등의 사용 및 처분, 원형지의 공급, 타인토지의 출입, 국공유지의 처분 제한, 위탁시행, 타 법률에 대한 특례 준용(국계법, 주택법 등), 타 법률에 대한 지구지정 의제 등
사업 지원 관련	■ 선수금, 손실보상(이익금과 손실금의 처리), 국공유지의 무상사용, 국공유지의 임대 및 매각, 기반시설 서리 및 보조금 등의 지원, 지방자치단체의 채무보증 등
도시계획적 특례	■ 토지상환채권의 발행, 환지방식의 사업시행, 구역의 분할 및 결합, 건축규제의 완화 등에 관한 특례(용적률, 건폐율, 높이제한 등), 증가용적률에 대한 주택규모 및 건설비율에 관한 특례, 비수익 토지설치에 대한 규모 완화(녹지율 등), 순환방식의 사업시행, 특별지구의 지정 등
민간사업자 지원	■ 입주기업 등을 위한 인허가 지원, 입주기업 등에 대한 자금지원, 각종 세제 및 부담금 감면, 민간자본유치에 대한 인센티브, 민간사업자 지원, (가칭)도시재생사업 전문부동산투자회사에 관한 특례, 민간투자사업의 특례 등
기타	■ 개발이익의 재투자, 도시재생채권의 발행 및 매입, 공공의 사업참여 등

<표> 지역특화발전특구법상 도시경제기반형 도시재생 규제완화 활용사항

구분	도시재생 활용방안	적용사례
건폐율, 용적률 완화 및 도시관리계획 결정 등의 의제	■ 입체적, 집약적 토지이용 촉진 - 복합밀도지구계획을 통한 콤팩트 시티 창출 - 집중적 개발투자를 통한 거점활용형 역세권 개발 - 지구 내 용도교환 : 주상복합 등 일정 비율의 상업이나 주거기능 확보 규정을 유연하게 적용 특례 혜택 부여 - 지구 내 용적률 교환(TDR) : 미이용 용적률 특구 내 타 가구 이전 특례 부여	전북 익산 한양방 의료연구단지 특구 :(건폐율, 용적률) -(20, 80 ⇒ 40, 100)
주택공급 기준완화	■ 거주민들의 주거환경 선택의 폭 확대 및 사업성 담보를 위한 일정비율 선호주택 공급으로 기준 완화	경남 남해 귀향마을특구
토지수용	■ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률)국방, 군사, 공공시설, 국가, 지자체가 실시하는 공공용시설 등에 한하여 토지수용을 허용	전북 남원 지리산 허브특구, 강원도 정선 동강생태체험특구, 경남 거제 머린레포츠 특구
국공유지 재산 및 폐교 재산에 대한 수의계약 허용	■ 특화사업에 대해 필요한 부지 또는 시설을 원활히 확보할 수 있도록 이에 대한 수의계약 허용	진주시 도심 구 배영초등학교의 폐교부지 활용방안 등

다. 안정적이고 다각적인 금융재원 확보 및 공공의 마중물 투자

■ 보험, 지역금고 등 활용가능성이 높은 대체투자 자금의 적극적인 유치가 가능할 것으로 전망되며, 이를 위해 제도개선 및 적절한 투자상품화 선행이 요구됨

① 도시재생사업 투자상품 및 수익모델 구축

■ 장기임대 수익구조 전환을 위해 먼저 신뢰성 있는 데이터베이스와 재무모델이 구축되어야 하며, (가칭)도시재생투자포럼을 통한 관련 주체간 활발한 의견교환이 중요함

<그림> 한국형 도시재생 투자모델(예시)



자료 : 국토교통부, 2014, 국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구

② 메자닌 금융 등 다양한 금융기법의 도시재생사업 도입

■ 메자닌 금융은 리스크가 큰 사업에 대한 원활한 자금공급을 위해 일정금리 외에 사업 성공시 투자자에게 주식 관련 권리(신주인수권, 주식전환권 등)를 부여하기로 하고, 무담보로 자금을 조달하는 금융기법으로서 일본의 경우 중앙·지방자치단체가 정한 특정 지역에서 추진되는 민간도시재생사업에 대해 조달이 어려운 중간 규모의 리스크 자금을 안정적 금리로 장기에 공급함으로써 민간 주도의 도시재생사업 활성화를 유도하고 있음

■ 조달이 어려운 중간규모의 리스크 자금을 안정적 금리로 장기간 공급하는 메자닌금융의 도입을 위해 대상사업, 상환기간, 한도액 등 지원요건이 구체적으로 제시되어야 하며, 이외에도 우리나라에 적용이 가능한 유연한 금융기법에 대한 검토가 필요함

- 일본의 메자닌 금융은 상황기간은 대출 20년 이내, 사채의 취득 10년이내 이며, 한도액은 '공공시설 등 정비비' 또는 '총사업비의 50% 중' 적은 금액으로 정하는 등 구체적인 지원요건을 마련

<그림> 일본 메자닌 금융 지원 예시



자료 : 국토교통부 보도자료(2014.2.26.), '주택기금' 설립 한세대 맞아 '주택도시기금' 으로 개편

③ 조세담보금융(TIF) 등 혁신적 재원조달 기법 도입을 위한 유연한 금융재정체계 정립

- 도시재생사업에 민간참여를 유도하기 위해서는 공공기반시설에 대한 선도적 투자 등 마중물 역할을 하는 공공재원이 필요하나, 기존 주택도시기금만으로 한계가 있으므로 TIF(Tax Increment Financing, 조세담보금융)의 도입이 필요
- TIF(Tax Increment Financing, 조세담보금융) 제도는 도시정비사업에 필요한 초기 자금을 개발 이후 지역의 부동산 가치 등이 증대됨에 따라 늘어나게 될 세수를 담보로 하여 채권을 발행함으로써 공공기반시설 등 초기 소요자금을 조달하는 방법임
- 기존 정비사업과 달리 지역커뮤니티 전반의 활성화를 궁극적 목표로 하는 도시재생사업의 추진을 위해서는 TIF 등에 대한 보다 전향적인 검토와 함께 도입 및 운용방법에 대한 구체적인 검토가 필요함
- TIF 운용을 위해서는 TIF 특별회계를 설치하여 구역 내에서 발생하는 세수증가분을 TIF 회계로 귀속시키는 조치가 선행되어야 하며, 이를 위해서는 지방채의 활성화가 전제되어야 하고, 장기적으로는 TIF 관련 법령을 제정하거나 도시재생특별법의 개정도 필요함

④ 민간참여 마중물 역할 수행을 위한 공공 부문의 선도적 투자

- 공공 관점에서 필요하나 수익성이 부족한 사업의 추진을 위해 주택도시기금을 활용한 투자 및 융자지원 등 공공의 선도적 투자로 사업신뢰성을 높일 필요가 있음
- 주택자금만을 지원해 온 국민주택기금의 지원대상을 도시재생, 주거환경개선 등 '도시분야'까지 확대·지원됨으로써 공공성이 높고 지역재생효과가 높다고 인정되는 도시재생사업에 대해 출자, 투융자 수요가 있을 경우, 기금을 지원할 수 있음
- 또, 기금이 리츠, 융자 외에 출자, 메자닌론, 보증 등을 지원하여 민간투자자의 위험을 낮춤으로써 민간자금의 임대주택·상가, 오피스 등에 투자를 유도하여 도심내 다양한 유형의 임대주택·상가, 오피스 공급을 촉진할 수 있도록 함

유재윤외 6인, 도시재생에 대한 민간비즈니스 부문 참여 활성화방안 연구,
국토연2014-07