

2015 연구과제 요약보고서

www.idi.re.kr

【기본연구과제】

도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구

기 윤 환 연구위원(도시기반연구실)

발행개요	연 구 진	기윤환 도시기반연구실 연구위원 032-260-2646, keydosa@idi.re.kr
	배 부 처	인천시 도시재생정책관
	열람방법	인천광역시 행정자료실 인천발전연구원 자료실, 홈페이지(www.idi.re.kr)

연구 요약

I. 연구목적

- 기성시가지 정비는 불량한 주거환경개선을 위한 공공의 참여에서 시작되어 토지주 중심의 민간참여확대를 통하여 재개발을 촉진하였고, 최근에는 거주자 중심의 주민참여를 통해 점진적·통합적 재생 방식으로 전환되고 있음
- 인천시의 기성시가지 정비 관련 사업들은 2014년 기준 주거환경개선사업 7개, 주거환경관리사업 6개, 주택재개발사업 83개, 주택재건축사업 28개, 도시환경정비사업 15개, 주거환경관리사업 6개, 인천시 조례에 의한 도시재생사업으로 도시개발사업 5개, 재정비촉진사업 2개, 도시재생사업 지원에 관한 특별법에 근거한 도시재생사업으로 중동구 일대 내항 주변과 강화읍 일대, 도시활력증진사업 15개, 원도심 저층주거지관리사업 21개 등 다양한 방식에 의해 추진중임
- 기성시가지 관련 사업은 중앙정부 지원사업, 인천시 자체사업, 도시재생 및 정비사업, 공동체사업 등 법정, 비법정 사업 등 다각적인 측면에서 시행 및 관리되고 있는 실정임
- 본 연구는 도시재생사업과 기성시가지 관련 사업에 대한 법제도 분석을 통하여 상호 연계 및 통합관리 가능한 방안을 검토하여 효율적인 기성시가지 정비방안을 도출함

II. 연구결과 요약

□ 도시재생사업으로의 통합 방안

- 도시재생특별법에 의한 도시재생사업은 기존 정비사업과 사회·경제·복지 프로그램의 통합·연계사업을 제안하여 개별 사업을 통합 시행하고, 토지 지분을 중심으로 사업에 참여하는 조합방식이 아닌 토지주, 세입자 등을

포괄하는 거주민 중심의 사업참여방식임

- 도시정비법에 근거한 도시정비사업 중에서 조합방식이 아닌 공공사업과 주민참여방식인 주거환경개선사업과 주거환경관리사업은 도시재생사업으로 통합하는 것이 적절함
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업은 지역상권 활성화와 유동산업의 균형있는 성장을 도모하기 위해 추진하는 시장현대화 사업으로 조합구성에 의한 지분방식보다는 공공지원에 의한 정비를 통하여 시장을 개선해주는 사업적 특징을 가지고 있어 도시재생사업으로의 통합이 바람직함
- 중앙정부 지원사업으로 도시활력증진사업, 취약지역 생활여건 개선사업과 지자체 자체적으로 추진하는 마을공동체만들기 사업, 원도심 저층주거지관리사업등은 공공사업적 특성을 가지며, 조합방식에 의한 지분방식으로 추진하는 사업은 아니기 때문에 도시재생사업으로의 통합이 가능함

□ 도시정비사업의 통합 방안

- 도시정비법에 의한 도시정비사업은 공공사업적 특징을 가지는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주거환경관리사업과 민간사업적 특징을 가지는 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등으로 구성됨
- 도시재정비촉진법에 의한 재정비촉진사업은 기존 도시정비사업의 통합적 접근으로 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 구분하여 추진하고 있음
- 재정비촉진사업의 주거지형은 노후불량주택지에 대한 주거환경개선과 기반시설정비를 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 주거환경개선사업으로 통합하고, 중심지형과 고밀복합형은 도심기능회복을 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 도시환경정비사업으로 통합하여 추진하는 것이 바람직함

□ 도시재생사업과 도시정비사업의 관계 설정

- 도시재생사업과 도시정비사업간 통합방안에서 통합되지 못하는 주거환경개

선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등과의 관계는 별도 추진보다는 상호 연계 추진하여 사회·경제·문화 등의 부문이 통합될 수 있도록 유도함

- 통합되지 못한 도시정비사업은 지분을 가지고 사업하는 조합방식이기 때문에 사업구역내 토지소유주 중심의 주택개발이나 복합개발의 형태로 추진하되, 커뮤니티활성화, 사회적 경제 등의 지역공동체의 통합문제는 도시재생사업과 연계하여 해결함
- 도시정비사업구역과 도시재생활성화지역이 연결된 지역은 통합적 개발의 개념을 가지고 있는 도시재생활성화지역으로 통합 지정하여 공원, 문화시설, 복지시설 등 생활기반시설의 공유와 커뮤니티프로그램, 사회경제프로그램, 문화복지프로그램 등 소프트웨어의 통합으로 지역커뮤니티 활성화를 유도함

□ 도시재생사업과 타법정 사업의 관계 설정

- 인천시는 2005년 인천형 도시재생사업을 추진하면서 가정오거리(루원시티), 송의운동장, 도화구역 등에 대하여 도시개발법에 근거한 도시개발사업으로 추진함
- 가정오거리(루원시티)와 도화구역은 도시재생활성화지역으로 통합지정하여 국비 또는 도시주택기금 등에 의한 투자비 확보를 위해 경제기반형 도시재생활성화사업으로 통합 지정하여 운용할 필요가 있음
- 역세권사업으로 추진하고 있는 연수-원인재와 백운역, 제물포 역세권 도시개발사업은 중심시가지형 근린재생형 도시재생활성화지역으로 통합하여 지역생활권 중심으로 유도함

□ 사업운용 측면의 관계 설정 방안

- 사업시행체계는 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체의 역할을 명확하게 구분할 필요가 있으며, 중앙정부는 계획 및 사업에 대한 국가적 방침을 마련, 광역지자체는 기본계획수립과 사업구역의 지정과 관리에 대한 계획, 기초지자체는 사업의 직접 시행하고 지역주민의 의견을 반영하는 역할을

수행하여 체계화함

- 사업추진부서의 관계 설정의 경우 사업의 통합적 성격을 가지고 있는 도시재생특별법에 근거한 도시재생사업은 병렬적인 과단위로 업무가 분장되어 있고, 시장, 산업단지, 공동체 등은 국단위로 구분되고 있어 도시재생사업 전반에 대한 총괄 또는 조정역할을 하기에는 한계가 있음
- 도시재생사업을 과단위에서 추진하기 보다는 시장 및 산업단지재생, 마을공동체만들기 등의 사업을 총괄 관리할 수 있도록 도시재생국의 신설이나 총괄이 가능한 부시장 또는 정책기획관실내에 도시재생전담부서의 설치가 필요함

III. 정책제언

□ 도시재생사업에 의한 통합적 사업 추진

- 원도심 저층주거지 관리사업, 주거환경관리사업, 시장정비사업 등 도시재생사업과 유사한 특성을 가지고 있는 사업은 통합하여 추진할 수 있도록 유도함
- 저층주거지관리사업의 재원투입은 평균 40억원 수준으로 2015년에 재정지원을 중단한 상태이므로 사업의 지속성 확보와 국비를 활용한 추가적인 재원투입을 위해서는 도시재생활성화지역으로 지정하여 진행함
- 국비지원사업으로 진행되고 있는 도시활력증진사업과 마을공동체만들기 지원사업은 주변의 쇠퇴한 지역과 연계하여 근린재생 일반형 도시재생활성화지역으로 지정하여 통합 추진함
- 가정오거리(루원시티), 도화지구 등은 경제기반형 도시재생활성화지역으로 통합 지정하여 국비와 주택도시기금을 활용할 수 있도록 유도함

□ 도시재생사업에 수행 전단조직의 마련

- 도시재생사업은 물리적 개선과 소프트웨어적인 프로그램이 결합하여 추진되기 때문에 도시재생정책관실의 팀단위에서 통합 및 연계하기 보다는 기

확조정실이나 부시장 산하의 전담조직을 운영하여 관련 부서간 업무 연계 및 통합이 원활하게 이루어질 수 있도록 유도함

□ 법제도 개선사항 중앙정부 건의

- 도시정비법상의 주거환경관리사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률상의 산업단지재생사업 등과 도시활력 증진지역사업, 마을공동체 만들기사업 등을 통합하기 위한 도시재생특별법 개선사항을 중앙정부에 건의하도록 함
- 도시재생특별법 시행령 제2조에 도시정비법상의 주거환경관리사업, 국토부 지원 사업인 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등의 내용을 추가하여 도시재생사업으로 추진할 수 있도록 근거 마련이 필요함
- 재정비촉진사업 중에서 노후불량주거지를 대상으로 하는 공공사업적 성격을 가진 주거지형은 도시정비법상의 주거환경개선사업과 주택재개발사업으로 변경할 수 있는 근거 마련이 필요함
- 재정비촉진사업 중에서 중심지형과 고밀복합형은 도시환경정비사업과 가로주택정비사업으로 변경하여 추진하고, 주거지형 중에서 국공유지비율, 소득수준, 세입자비율 등을 고려하여 저소득층을 위한 주거환경개선사업으로 추진이 가능한 지역과 재개발사업이 가능한 지역으로 구분하여 시행할 수 있도록 법적 근거 개정이 필요함

이 보고서는 인천발전연구원이 수행한 연구보고서를 요약한 것입니다.
자세한 내용은 인천발전연구원 홈페이지(www.idi.re.kr)에서 열람할 수 있습니다.

