

# 도시재생사업과 기성시까지 정비사업간 연계방안 연구

A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration  
Project and Redevelopment Related Project

기 윤 환

---

## 연구진

연구책임

- 기윤환 / 도시기반연구실 연구위원

연구원

- 김주희 / 도시기반연구실 초빙연구원
-

# 요약 및 정책건의

## 1. 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 정비방안 도출

## 2. 연구결과 요약

### (1) 도시재생사업으로의 통합 방안

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

하는 거주민 중심의 사업참여방식임

- 도시정비법에 근거한 도시정비사업 중에서 조합방식이 아닌 공공사업과 주민참여방식인 주거환경개선사업과 주거환경관리사업은 도시재생사업으로의 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 바람직
- 중앙정부 지원사업으로 도시활력증진사업, 취약지역 생활여건 개선사업과 지자체 자체적으로 추진하는 마을공동체만들기 사업, 원도심 저층주거지 관리사업등은 공공사업적 특성을 가지며, 조합방식에 의한 지분방식으로 추진하는 사업은 아니기 때문에 도시재생사업으로의 통합이 가능

## (2) 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 기반시설정비가 목적이므로 도시정비사업의 주거환경개선사업으로 통합하고, 중심지형과 고밀복합형은 도심기능회복이 목적이므로 도시정비사업의 도시환경정비사업으로 통합하여 추진하는 것이 바람직

### (3) 도시재생사업과 도시정비사업의 관계 설정

- 도시재생사업과 도시정비사업간 통합방안에서 통합되지 못하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등과의 관계는 별도 추진보다는 상호 연계 추진하여 사회·경제·문화 등의 부문이 통합될 수 있도록 유도
- 통합되지 못한 도시정비사업은 지분을 가지고 사업하는 조합방식이기 때문에 사업구역내 토지소유주 중심의 주택개발이나 복합개발의 형태로 추진하되, 커뮤니티활성화, 사회적 경제 등의 지역공동체의 통합문제는 도시재생사업과 연계하여 해결
- 도시정비사업구역과 도시재생활성화지역이 연결된 지역은 통합적 개발의 개념을 가지고 있는 도시재생활성화지역으로 통합 지정하여 공원, 문화시설, 복지시설 등 생활기반시설의 공유와 커뮤니티프로그램, 사회경제프로그램, 문화복지프로그램 등 소프트웨어의 통합으로 지역커뮤니티를 활성화 유도

### (4) 도시재생사업과 타법정 사업의 관계 설정

- 인천시는 2005년 인천형 도시재생사업을 추진하면서 가정오거리(루원시티), 송의운동장, 도화구역 등에 대하여 도시개발법에 근거한 도시개발사업으로 추진
- 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-월인재와 백운역, 제물포 역세권 도시개발사업은 중심시가지형 근린재생형 도시재생활성화지역으로 통합하여 지역생활권 중심으로 유도

### (5) 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 체계화
- 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 설치 필요

## 3. 정책제언

### (1) 도시재생사업에 의한 통합적 사업 추진

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

통합 지정하여 국비와 주택도시기금을 활용할 수 있도록 유도

## (2) 도시재생사업 수행 전담조직의 마련

- 도시재생사업은 물리적 개선과 소프트웨어적인 프로그램이 결합하여 추진 되기 때문에 도시재생정책관실의 팀단위에서 통합 및 연계하기 보다는 기획조정실이나 부시장 산하의 전담조직을 운영하여 관련 부서 간 업무 연계 및 통합이 원활하게 이루어질 수 있도록 유도

## (3) 법제도 개선사항 중앙정부 건의

- 도시정비법상의 주거환경관리사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률상의 산업단지재생사업 등과 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등을 통합하기 위한 도시재생특별법 개선사항의 중앙정부 건의
- 도시재생특별법 시행령 제2조에 도시정비법상의 주거환경관리사업, 국토부 지원 사업인 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등의 내용을 추가하여 도시재생사업으로 추진할 수 있도록 근거 마련 필요
- 재정비촉진사업 중에서 노후불량주거지를 대상으로 하는 공공사업적 성격을 가진 주거지형은 도시정비법상의 주거환경개선사업과 주택재개발사업으로 변경할 수 있는 근거 마련 필요
- 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 개정 필요





## - 목 차 -

<b>제1장 서론</b> .....	<b>3</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	5
1. 연구의 범위 .....	5
2. 연구의 방법 .....	5
제3절 연구의 주요 내용 .....	6
제4절 선행연구고찰 .....	8
 <b>제2장 기성시가지 정비에 대한 고찰</b> .....	<b>15</b>
제1절 기성시가지 정비 및 재생사업의 유형 .....	15
1. 기성시가지 정비방식의 흐름 .....	15
2. 기성시가지 정비 및 재생사업의 유형별 특징 .....	18
제2절 기성시가지 정비 및 재생사업 관련 법제도 .....	27
1. 기성시가지 정비 및 재생사업의 계획체계 .....	27
2. 사업 및 지원관련 법제도 특징 .....	28
제3절 소결 .....	50
1. 개별 근거법에 의한 유사사업 시행 .....	50
2. 사업단위 접근에 의한 지속성 결여 .....	52
 <b>제3장 인천지역 도시재생 및 정비사업 관계분석</b> .....	<b>57</b>
제1절 법제도적 기준 및 특성 분석 .....	57
1. 인천시 도시재생 및 정비사업 .....	57
2. 인천시 도시재생 및 정비사업의 특성 분석 .....	69
제2절 사업시행 및 운용 특성 비교 분석 .....	81
1. 사업시행에 따른 특성 비교 분석 .....	81
2. 사업운영에 따른 특성 비교 분석 .....	84

제3절 소결 .....	89
1. 사업대상지역 특성 비교 .....	89
2. 사업참여주체 .....	90
3. 국비지원여부 .....	91
<b>제4장 도시재생사업과 기성시가지 정비 관련 사업간 연계방안 .....</b>	<b>95</b>
제1절 사업간 통합 및 연계 방안 .....	95
1. 사업간 통합 방안 .....	95
2. 사업간 연계 방안 .....	94
제2절 법제도 개선방안 .....	100
1. 도시정비 관련 사업 통합을 위한 도시재생특별법 개선방안 .....	100
2. 도시정비법 개선방안 .....	105
3. 기타 도시정비 관련법 개선방안 .....	106
<b>제5장 결론 .....</b>	<b>111</b>
제1절 연구요약 .....	111
제2절 정책제언 .....	117
<b>〔참고문헌〕 .....</b>	<b>121</b>

## - 표 목 차 -

<표 1-1> 기성시가지 정비 관련 선행연구 .....	12
<표 2-1> 도시 및 주거환경정비법상 정비사업의 유형표 .....	20
<표 2-2> 뉴타운사업의 구분 .....	21
<표 2-3> 재정비 촉진지구의 유형 및 특징 .....	22
<표 2-4> 경쟁력강화사업 대상 산업단지 선정 평가기준(안) .....	24
<표 2-5> 노후거점산단법에 의한 사업단지 선정결과 .....	24
<표 2-6> 도시재생사업의 유형 및 특성표 .....	25
<표 2-7> 도시및주거환경정비법의 주거환경개선사업 .....	31
<표 2-8> 도시및주거환경정비법의 주택재개발사업 .....	32
<표 2-9> 도시및주거환경정비법의 주택재건축사업 .....	33
<표 2-10> 도시및주거환경정비법의 도시환경정비사업 .....	34
<표 2-11> 도시및주거환경정비법의 주거환경관리사업 .....	35
<표 2-12> 도시및주거환경정비법의 가로주택정비사업 .....	36
<표 2-13> 서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례의 뉴타운 사업 .....	37
<표 2-14> 도시재정비촉진에관한특별법의 재정비촉진사업 .....	39
<표 2-15> 도시개발법에 의한 도시개발사업 .....	40
<표 2-16> 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업 .....	41
<표 2-17> 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지 재생사업 .....	42
<표 2-18> 노후거점산단법에 의한 산업단지 경쟁력강화사업 .....	44
<표 2-19> 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도시재생 사업 .....	45
<표 2-20> 도시활력증진지역 개발사업 가이드라인 내용 .....	46
<표 2-21> 원도심 저층 주거지 관리 사업의 가이드라인 .....	47
<표 2-22> 취약지역 생활여건 개조 프로젝트의 가이드라인 .....	49
<표 2-23> 법정 정비사업의 유형별 특징 비교 .....	52
<표 2-24> 비법정 정비사업의 유형별 특징 비교 .....	53

<표 3-1> 인천시 도시 및 주거환경 정비사업 추진 현황 .....	58
<표 3-2> 도시개발법에 의한 도시재생사업 추진 현황 .....	59
<표 3-3> 재정비촉진법에 의한 도시재생사업 추진 현황 .....	60
<표 3-4> 인천 전통시장 현황 .....	60
<표 3-5> 전통시장 특화사업 현황 .....	61
<표 3-6> 노후거점산업단법에 의한 인천시 노후거점산업단지 경쟁력강화사업 .....	62
<표 3-7> 인천시 도시재생 유형 및 추진방식 .....	63
<표 3-8> 인천광역시 도시활력증진지역 추진 현황 .....	64
<표 3-9> 인천시 원도심 저층주거지 관리사업 사업범위 .....	65
<표 3-10> 인천시 원도심 저층주거지 관리사업 추진현황 .....	66
<표 3-11> 인천시 군·구별 마을(공동체)만들기 지원조례 .....	67
<표 3-12> 새뜰마을 사업지원 내용 .....	68
<표 3-13> 기성시가지 재생 및 정비사업 지정 대상지 특징 .....	70
<표 3-14> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 사업방식 .....	72
<표 3-15> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 사업시행자 특징 .....	74
<표 3-16> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 주민동의 여부 .....	76
<표 3-17> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 조합원 특징 .....	77
<표 3-18> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 임대주택 특징 .....	78
<표 3-19> 비법정 정비사업 관련 유형별 대상지역 특징 .....	79
<표 3-20> 비법정 정비사업 관련 유형별 사업방식 특징 .....	80
<표 3-21> 비법정 정비사업 관련 유형별 사업시행자 특징 .....	80
<표 3-22> 비법정 정비사업 관련 유형별 사업지원 특징 .....	80
<표 3-23> 정비사업 관련 유형별 사업시행절차 특징 비교 .....	82
<표 3-24> 정비사업 관련 유형별 관리처분방식 특징 비교 .....	84
<표 3-25> 정비사업 관련 유형별 담당부서 특징 비교 .....	86
<표 3-26> 정비사업 관련 유형별 위원회 특징 비교 .....	87
<표 3-27> 정비사업 관련 유형별 의견수렴방법 비교 .....	88
<표 3-28> 법정 및 비법정 정비사업의 대상지 특징 비교 .....	90
<표 3-29> 법정 및 비법정 정비사업의 사업참여주체 비교 .....	91

<표 3-30> 법정 및 비법정 정비사업의 국비지원 여부 비교 .....	92
<표 4-1> 도시재생사업과 타근거법에 의한 정비사업의 통합 가능성 .....	96
<표 4-2> 도시재생사업과 비법정 사업의 통합 가능성 .....	97
<표 4-3> 도시정비사업과 법정 사업의 통합 가능성 .....	98
<표 4-4> 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체의 역할분담과 내용 .....	101
<표 4-5> 도시정비 관련 사업의 도시재생사업 통합 방안(시행령 제2조) .....	105
<표 4-6> 도시정비법 개선방안(법 제2조) .....	106

## - 그림 목 차 -

<그림 1-1> 연구의 진행과정 .....	7
<그림 2-1> 기성시가지 관련 계획체계 .....	27



도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구  
A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration Project and  
Redevelopment Related Project

## 제1장

### 서론

제1절 연구배경 및 목적

제2절 연구범위 및 방법

제3절 연구의 주요내용

제4절 선행연구고찰





## 제1장 서론

### 제1절 연구의 배경 및 목적

기성시가지 정비는 불량한 주거환경개선을 위한 공공의 참여에서 시작되어 토지주 중심의 민간참여확대를 통하여 재개발을 촉진하였고, 최근에는 거주자 중심의 주민참여를 통해 점진적·통합적 재생의 방식으로 전환되고 있다.

기성시가지 정비방식의 시작은 노후 불량한 주거환경정비를 위해 1973년 주택개량촉진에 관한 임시조치법을 제정하면서 공공적 접근과 현지개량을 위한 법적 근거가 마련되었다. 이후 도시재개발법을 제정하여 주택재건축방식에 의한 민간참여를 확대하였다. 2000년대에 들어와 기성시가지의 노후 불량한 주거환경개선, 재개발, 주택공급 등을 통합한 도시 및 주거환경정비법이 마련되어 기성시가지 정비를 위한 사업방식이 일원화된다. 이로 인하여 기성시가지 전반에 걸쳐 재개발 계획이 수립되어 대도시권에서 전국적으로 확산되는 계기가 되었다. 하지만 무분별한 정비사업구역의 지정, 주택시장의 위축 등으로 인하여 기성시가지의 계획적 난개발 양상과 사업부진이 겹치면서 재개발 사업간 통합개발을 위한 도시재정비 추진을 위한 특별법을 제정하였다. 도시재정비촉진사업은 민간자본유치촉진과 광역적 기성시가지 정비, 원활한 사업추진을 위한 공공의 역할 등을 규정하여 개별적으로 진행되어오던 재개발사업의 통합적 개발의 근거를 마련하였다.

이렇게 진행되어온 기성시가지 정비사업은 도심지내 주택공급, 주거환경개선, 사회기반시설 설치 등을 통해 도시정비 및 성장에 기여하였다. 하지만 주택 및 시설의 양적 공급과 물리적 환경정비에 치중하여 원주민 재정착률 문제, 지역공동체 단절, 민간중심의 시장경제논리에 의한 지역의 정체성 및 공공성 결여 등 도시문제를 야기하였다. 그리고 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등 등으로 인한 사업의 지연 및 중단, 사업구역해제 등과 부분적 지역에 한정된 비법정 주민참여 사업방식의 한계가 노출됨과 동시에 기성시가지 쇠퇴현상은 대도시에서 지방중소도시까지 확산되어가고 있다. 이에 물리적 정비뿐 아니라 사회·경제·문화·복지부문

까지 확대하여 정비하고 거주자의 참여유도를 통한 공동체 활성화, 공공의 적극적인 행·재정적 지원 등을 통하여 쇠퇴하는 기성시가지의 활성화시키는 방식으로 전환되어가고 있다. 기성시가지 정비방식의 방향전환은 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 제정하여 물리적 측면이 강조된 재개발 기조에서 지역자원을 활용한 점진적 정비, 경제·사회·문화 등의 통합적 접근, 지역사회의 자생적 역량 확보 및 자발적 추진 등을 위한 도시재생의 법적 근거를 마련하여 체계화하고 있다. 도시재생사업은 광범위한 사업지역 지정 조건 및 사업형태, 행정 및 주민참여 의지 미미, 물리적 측면과 경제·사회·문화 등 부서별 사업 및 업무 통합의 한계, 공공의 재정지원 한계 등 통합적 접근의 문제가 노출되고 있다. 또한 기성시가지 정비와 관련된 사업지구의 유사성, 사업주체의 문제, 사업별 법적 근거의 무분별한 제정 등 사업관련 법제도적 체계화 등의 한계를 가지고 있다.

인천시의 기성시가지 정비 관련 사업들을 살펴보면, 도시정비사업은 2014년 기준 주거환경개선사업 7개, 주거환경관리사업 6개, 주택재개발사업 83개, 주택재건축사업 28개, 도시환경정비사업 15개, 주거환경관리사업 6개 등이 진행 중에 있으며, 2000년 이후 73개 사업구역이 해제되었다. 인천시 조례에 의한 도시재생사업은 도시개발사업 5개, 재정비촉진사업 2개가 추진 중에 있으며, 도시재생사업 지원에 관한 특별법에 근거한 도시재생사업은 중동구 일대 내항 주변과 강화읍 일대를 중심으로 추진 중에 있다. 국가지원사업의 일환으로 추진되고 있는 도시활력증진사업은 2013년 이전 3개 사업, 2014년 5개 사업, 2015년 7개 사업 등이 추진 중에 있다. 인천시 자체적으로 원도심 저층주거지 개선을 위한 저층주거지관리사업이 21개 지역에서 진행 중에 있으며 이 중에서 정비계획 수립 후 고시된 지역은 주거환경관리사업으로 편입되었으며, 인천광역시 마을공동체 만들기 지원 조례에 의해 지원되고 있는 마을공동체 지원사업 등이 있다.

이처럼 기성시가지 관련 사업은 중앙정부 지원사업, 인천시 자체사업, 도시재생 및 정비사업, 공동체사업 등 법정, 비법정 사업 등 다각적인 측면에서 시행 및 관리되고 있는 실정이다. 이에 본 연구는 도시재생사업과 기성시가지 관련 사업에 대한 법제도 분석을 통하여 상호 연계 및 통합관리 가능한 방안을 검토하여 효율적인 기성시가지 정비방안을 도출하고자 한다.

## 제2절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구의 범위

본 연구의 내용은 기성시가지의 정비관련 법제도와 사업들을 살펴보고 2013년 도입된 도시재생사업으로의 통합·연계 가능성을 검토하는 것으로 기성시가지 정비에 대한 범위는 법정 사업과 비법정 사업으로 구분하였다.

법정 사업은 근거법에 의해 추진되는 사업으로 재개발, 재건축 등의 사업추진을 위한 도시 및 주거환경정비법(약칭 도시정비법, 2003. 7 시행)에 근거한 도시정비사업과 원도심저층주거지 관리사업, 뉴타운사업의 추진을 위한 도시재정비촉진을 위한 특별법(약칭 도시재정비특별법, 2006. 7 시행)에 근거한 재정비촉진사업, 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(약칭 도시재생특별법, 2013. 12 시행)에 근거한 도시재생사업, 도시개발법에 근거한 도시개발사업, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 근거한 시장정비사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률에 근거한 산업단지 재생사업, 국가균형발전 특별법에 의한 도시활력증진사업으로 한정한다.

비법정 사업은 근거법을 가지고 있지는 않지만 지자체 조례나 중앙부처의 예산 지원에 의해 추진되는 사업으로 인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례(2005 제정)에 근거하여 추진하고 있는 도시재생사업, 달동네 등 도시지역내 주거환경취약지구 및 농어촌 대상 취약지구 환경개선을 위한 새마을사업(취약지역 개선사업), 지자체 조례로 제정하여 시행하고 있는 마을공동체 만들기 사업 등으로 한정한다.

### 2. 연구의 방법

본 연구는 기성시가지 정비 관련 법제도의 특성과 인천시의 관련 사업특성을 분석하기 위하여 두 가지 분석을 시행한다.

첫째, 기성시가지 정비 관련 사업특성분석을 위하여 문헌조사에 근거하여 실시한다. 재개발, 재건축 등의 사업추진을 위한 도시 및 주거환경정비법에 근거한 도

시정비사업, 뉴타운사업의 추진을 위한 도시재정비촉진을 위한 특별법, 도시재생사업 추진을 위한 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 등 기성시가지 정비 및 재생사업 관련 법제도를 검토한다. 그리고 인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례(2005년 제정)에 근거하여 도시재생사업과 마을공동체만들기사업, 중앙정부 재정지원사업인 도시활력증진사업과 새뜰마을사업 등에 대한 특성을 분석한다. 기성시가지 정비에 대한 흐름과 도시정비사업, 재정비촉진사업, 도시재생사업, 시장재개발사업, 산업단지재개발사업 등의 기성시가지 정비사업 유형의 특성을 고찰한다.

둘째, 인천시에서 진행되고 있는 기성시가지 정비 관련 사업 조사분석을 통하여 사업간 연계 및 통합 가능성에 대한 분석을 실시한다. 기성시가지 정비 관련 사업의 특성에 근거하여 법정 사업간 연계나 통합이 가능한 내용에 대한 재분류와 비법정 사업의 법정 사업화 등을 검토하여 기성시가지 정비사업 관련 법제도 개선사항을 도출하고, 도시재생사업과의 관계를 분석한다.

### 제3절 연구의 주요 내용

본 연구의 흐름은 <그림 1-1>과 같으며 총 5장으로 구성된다.

제1장은 문제제기와 연구의 목적을 설정하고, 목적수행을 위한 분석방법과 선행연구에 대한 고찰을 통하여 본 연구의 의의를 제시한다.

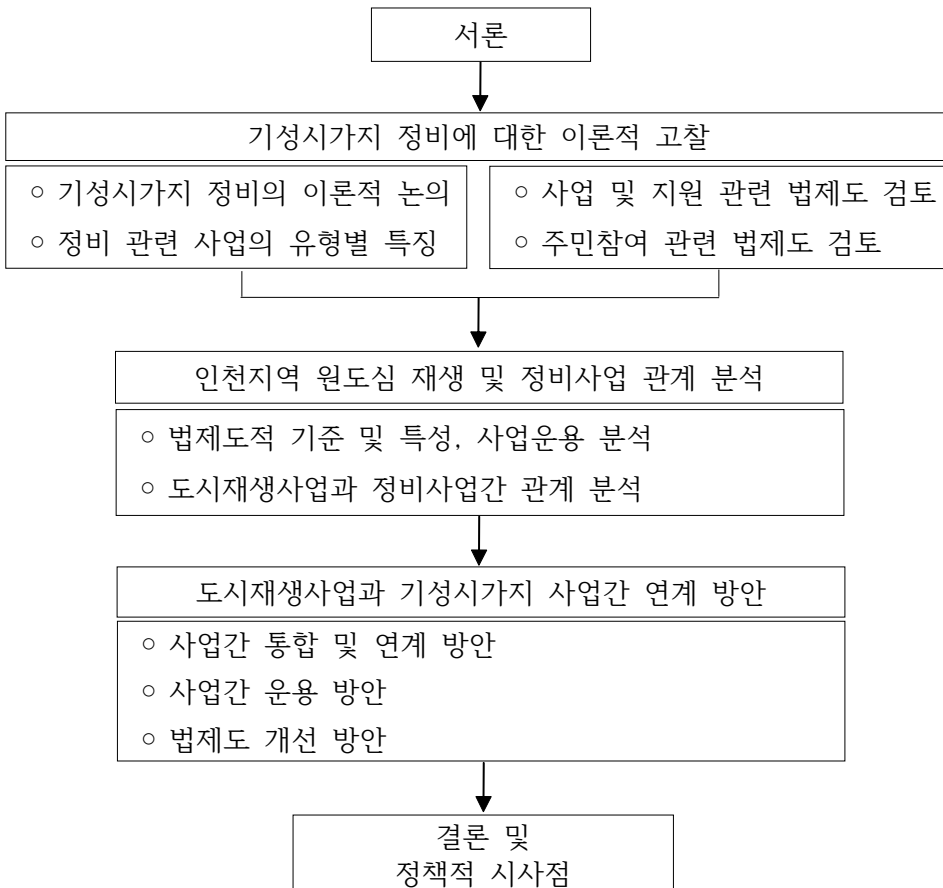
제2장은 기성시가지 정비에 대한 고찰로서 기성시가지 정비의 이론적 논의와 사업의 유형별 특징을 살펴본다. 그리고 기성시가지 정비 관련 법제도의 특징과 비법정 사업으로 진행되는 개별사업의 특징에 대하여 고찰한다.

제3장은 인천시를 대상으로 기성시가지 정비 관련 사업의 내용을 살펴보고, 사업간 관계분석을 실시한다. 사업은 법정사업과 비법정사업으로 구분하여 살펴보고, 사업간 관계분석은 사업대상지 지정특성, 사업방식, 주민동의여부, 사업시행자, 시행절차, 관리처분방식, 사업운용특성 등에 대하여 살펴본다.

제4장은 기성시가지 정비 관련 법제도 특성과 인천시에서 진행되고 있는 사업

의 특성을 비교 분석하여 사업간 연계 및 통합 가능성에 대한 방안을 제시한다. 사업간 연계 및 통합 방안은 사업유형별 특성과 운용 측면으로 구분하여 제시하고, 법정사업과 비법정사업의 통합 방안도 제시한다. 이러한 통합 및 연계방안에 부합한 법제도적 개선방안도 도출한다.

제5장은 분석에 근거하여 인천시에 적용 가능한 정책적 함의와 향후 방향성에 대하여 제시한다.



<그림 1-1> 연구의 진행과정

## 제4절 선행연구고찰

선행연구는 기성시가지 정비 관련 법제도, 기성시가지 정비 관련 사업의 개선방안, 기성시가지 정비 방식의 패러다임 변화 등의 연구로 구분되며, 기성시가지 정비 관련 사업간 연계나 통합에 대한 연구의 미미한 편이다.

이에 본 연구는 사업유형별 특성과 법제도 분석을 실시하고, 법정 및 비법정 사업의 시행 및 운용상 특성을 비교 분석하여 사업간 연계 및 통합가능성을 검토하여 기성시가지 정비 관련 사업의 체계화와 이에 부합하는 법제도 개선방안을 제시하는데 의의가 있다. 이를 통하여 개별법으로 진행되는 유사한 법정사업과 부처별로 이루어지는 비법정사업을 통합하여 기성시가지 정비 관련 사업의 체계화 시킬 수 있는 제도적 근거를 제시하는 것에서 커다란 의미를 가진다.

### 1. 기성시가지 정비 관련 법제도 연구

Haud report(2007)<sup>1)</sup>는 새로운 패러다임으로 등장한 도시재생 사업과 이 사업을 뒷받침하기 위해 제정된 「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」의 취지와 추진 경위, 주요내용과 도촉법에 의해 추진되고 있는 사업의 추진현황에 대해 분석하고 있다. 분석을 통해 새롭게 제정된 법규에 대해 이해를 돕고 있으며, 이후 미래형 재정비 촉진계획 수립의 과제와 방향을 제시한다.

정소양(2013)<sup>2)</sup>은 과거 한국의 산업화와 도시화 과정을 검토한 후 도시 재생의 개념이 왜 등장하게 되었는지에 대해 분석한다. 또한 도시 쇠퇴의 현주소에 대해 분석한 후, 도시쇠퇴라는 위기를 기회로 바꾸기 위한 움직임이 도시재생이라는 것과 도시재생이 의의에 대해 분석한다.

허재완(2011)<sup>3)</sup>은 새롭게 등장한 도시재생의 개념과 이와 관련된 법제의 문제점을 분석해서 법제개편의 방향성을 제시한다. 크게 도시재생활성화를 위한 법제 개편 방향과 주거환경정비의 제도개선 방안, 도시환경정비의 제도개선 방안을 제시

1) 하우드리포트(2007), 도시 재정비 촉진을 위한 특별법의 이해, 하우드리포트.

2) 정소양(2013), 도시재생의 배경과 의의, 자치발전.

3) 허재완(2011), 도시재생 법제개편 및 활성화방안 연구용역, 국토해양부.

한다.

장윤배(2005)<sup>4)</sup>는 경기도 내의 시·군 기본계획 추진과정을 검토하여 기본계획 수립시 발생하고 있는 문제점을 정리한 후 기성시가지 정비방향을 제안한다. 경기도가 수립한 계획과 서울시의 계획, 중앙정부의 계획 등을 검토하여 경기도에서 수립한 계획의 타당성을 분석하고 경기도 기성시가지 정비의 방향을 제안하고 법제도 개선방향을 제시한다.

정용주(2012)<sup>5)</sup>은 과거 도시정비사업 관련 법규의 변천을 분석한다. 도시정비사업의 역사와 관련 제도의 변화를 분석한 후 현행제도의 문제점을 분석한다. 이후 새로운 패러다임인 도시재생을 지원하는 법제의 개선 방향을 제안한다.

## 2. 기성시가지 정비 관련 사업의 개선방안 연구

장윤배(2003)<sup>6)</sup>는 새롭게 도입되는 도시 및 주거환경 정비법을 효과적으로 운영하기 위해 기존 경기도 기성시가지 정비와 관련된 법 제도를 검토하며 공간계획체계의 분석과 법, 제도의 변천을 검토하였다. 각 정비사업의 관리체계를 분석하며 기성시가지 정비제도의 현황을 분석했다. 주로 경기도 내의 기성시가지 정비사업의 현황을 분석하여 정비사업의 문제점과 과제를 정리한 후 계획적인 방안에 대해 기술하였다. 정비사업의 활성화를 위한 조건을 제시한 후 정비사업의 유형별로 대응방안을 제시하였다.

박종현(2003)<sup>7)</sup>은 기성시가지정비사업의 연계적 전개를 위해, 진행되어온 시가지 정비관련 현황을 통해 과제를 도출하고, 이를 극복하기 위한 방법을 분석한다. 도시화과정이나 도시정책 및 제도가 우리의 것과 유사한 일본을 대상으로 시사점을 도출함으로써 향후 국내 기성시가지정비사업의 연계적 전개를 위해 다양한 아이디어를 모색했다.

서수정(2009)<sup>8)</sup>은 2009년 도정법의 전면개정에 의한 현지개량사업의 일환으로

4) 장윤배(2005), 경기도 기성시가지 정비방향, 경기개발연구원.

5) 정용주(2012), 도시정비사업 관련 법규의 문제점과 도시재생 법제의 개선방안.

6) 장윤배(2003), 경기도 기성시가지내 주거지 정비방안 연구, 경기개발연구원.

7) 박종현(2003), 기성시가지 정비사업의 연계적 전개에 관한 연구, 성균관대학교 학위논문.

8) 서수정(2009), 기성시가지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, Auri.

거점확산형 주거환경개선시범 사업을 비롯하여 소규모 블록단위 정비방식인 도시형생활주택 시범사업 등을 추진하고 있다. 소필지 밀집형 주거지 공간관리 문제점을 분석하고 이를 해결하기 위한 방안을 모색하고 있다. 새롭게 등장한 정비사업에 대비하기 위해 구체적 방안에 대한 연구를 진행했다.

오주형(2011)<sup>9)</sup>은 중층고밀의 다양한 중소규모 가구단위들로 구성된 주거지 정비방안의 실천수단으로서 정비계획의 기본방향 제시를 기본목적으로 설정하고, 이를 위해 주변지역과의 연계성 구축을 위한 실천대안을 제시하는 것을 연구 목적으로 설정하고 기존의 기성시가지 정비사업을 분석한 후 도시공간조직에 대한 존중과 연구의 확대 필요성을 역설한다.

박정은(2012)<sup>10)</sup>은 기성시가지 재생의 개념을 정립하고 관련제도를 검토한다. 기성시가지 재생을 위한 해외 도시 관리제도 개선사례를 분석한 후 기성시가지 재생 관련 도시 관리 실태 사례를 분석한다. 이후 기성시가지 재생을 위한 효율적 도시 관리 구체적인 방안을 제시한다.

우미경(2007)<sup>11)</sup>은 새롭게 등장한 서울시 뉴타운 사업의 등장배경과 필요성, 목표를 분석한다. 또한 뉴타운 사업의 구체적인 내용과 개발현황을 검토하며 외국의 뉴타운개발 사례를 검토한다. 이후 길음 뉴타운사업의 사례를 중심으로 서울시 뉴타운사업의 문제점을 분석하고 이에 대한 개선방안에 대해 연구한다.

김정환(2007)<sup>12)</sup>은 주택재개발사업의 본질과 유형, 법적기반과 정책구조에 대해 분석한다. 이후 외국의 개발사례를 살펴본 후 우리나라 주택재개발 사업의 현황을 분석하여 주택재개발 문제점을 지적하고 이에 대한 구체적 개선방안을 제안한다.

### 3. 기성시가지 정비 방식의 패러다임 변화 연구

임해규(2015)<sup>13)</sup>는 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』이 시행된 이후 새

9) 오주형(2011), 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비 방안 연구, Auri.

10) 박정은(2012), 기성시가지 재생을 위한 효율적 도시관리제도 개선방안 연구, 국토연구원.

11) 우미경(2007), 서울시 뉴타운 사업의 문제점과 개선 방안에 관한 연구, 한양대학교 석사 논문.

12) 김정환(2007), 주택재개발사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 한양대학교 석사 논문.

13) 임해규(2015), 경기도 도시재생 정책방향 수립 연구, 경기개발연구원.



로운 차원의 광역적 도시재생 추진방향의 제시가 필요하다고 여기고, 시·군 도시재생 전략 및 활성화계획을 수립중이거나 국가 도시재생 공모사업에 응모하는 등 적극적인 추진 의지를 나타내는 지역을 중심으로 현장조사를 실시하여 실제 사업의 사례 고찰을 통해 현재 도시재생정책 운영방안의 문제점을 지적하고 경기도 차원의 광역적 도시재생 목표와 방향을 제시하였다.

정석희(1999)<sup>14)</sup>는 문헌조사를 통해 기존 주거지재개발 관련사업의 문제점을 분석하고 사업과 관련된 관계법령을 검토하며, 외국의 제도를 검토하여 향후 재개발 정책 방향 제시를 위한 시사점을 도출한다. 또한 주거지재개발 관련사업의 추진현황을 분석하여 비교를 통해 문제점을 지적하고 기존 사업이 나아갈 방향을 제시한다.

하우드리포트(2009)<sup>15)</sup>는 선진해외의 정비사업의 동향을 분석하고 우리나라의 정비사업의 현황을 분석한다. 정비사업의 최근 정책 및 제도의 변화에 대해 검토하고, 정비계획의 가이드라인의 수립배경과 실제 가이드라인의 내용을 검토한다. 정비사업의 변화에 따른 서울시 주거환경개선정책의 내용을 살펴본 후, 서울시의 정책이 전체 정비사업에 미칠 영향에 대해 분석한다.

하우드리포트(2015)<sup>16)</sup>는 연대별 주택시장과 주택정책의 변화를 살펴본 후 정책제도의 변화에 따른 정비사업의 주요내용을 분석한다. 과거 도정법 이전의 정비사업 관련법과 도정법 제정 이후 정비사업 관련 법규와 새롭게 등장한 사업들을 분석한다. 또한 현재 정비사업을 검토하며 2015년 이후 정비사업의 변화에 대해 분석한다.

장윤배(2006)<sup>17)</sup>은 주거환경정비법과 도시재정비촉진법의 시행으로 기성시가지 정비에 대한 제도적 여건이 크게 변했기 때문에, 그에 대한 구체적 방안의 필요성에 대해 언급한다. 현재 기성시가지의 정비여건을 검토하고 시·군의 여건에 맞는 구체적인 계획수립방향을 제안하고 있다.

14) 정석희(1999), 도시주거지 재개발정책의 새로운 전환, 국토연구원.

15) 하우드리포트(2009), 정비사업의 새로운 변화, 하우드리포트.

16) 하우드리포트(2015), 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석, 하우드리포트.

17) 장윤배(2006), 기성시가지 정비사업의 종합적 관리, 경기개발연구원.

<표 1-1> 기성시가지 정비 관련 선행연구

구분	연구자	연구제목
기성시가지 정비 관련 법제도 연구	하우드리포트 (2007)	도시 재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
	정소양(2014)	도시재생의 배경과 의의
	허재완(2011)	도시재생 법제개편 및 활성화방안 연구용역
	박정은(2012)	기성시가지 재생을 위한 효율적 도시관리제도 개선방안 연구
	정용주(2012)	도시정비사업 관련 법규의 문제점과 도시재생 법제의 개선 방안
	우미경(2007)	서울시 뉴타운 사업의 문제점과 개선 방안에 관한 연구
기성시가지 정비 관련 사업의 개선방안	장윤배(2003)	경기도 기성시가지 내 주거지 정비방안 연구
	박종현(2003)	기성시가지 정비사업의 연계적 전개에 관한 연구
	서수경(2009)	기성시가지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안
	오주형(2011)	도시공간조직에 대응하는 정비방안 연구
	장윤배(2006)	기성시가지 정비사업의 종합적 관리
기성시가지 정비방식의 패러다임 변화 연구	임해규(2015)	경기도 도시재생 정책방향 수립 연구
	정석희(1999)	도시주거지 재개발정책의 새로운 전환
	하우드리포트 (2009)	정비사업의 새로운 변화
	하우드리포트 (2015)	주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석
	장윤배(2015)	경기도 기성시가지 정비방향



도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구  
A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration Project and  
Redevelopment Related Project

## 제2장

# 기성시가지 정비에 대한 고찰

제1절 기성시가지 정비 및 재생사업의 유형

제2절 기성시가지 정비 및 재생사업 관련 법제도

제3절 소결



## 제2장 기성시가지 정비에 대한 고찰

### 제1절 기성시가지 정비 및 재생사업의 유형

#### 1. 기성시가지 정비방식의 흐름

##### 1) 1960년대

1960년대 경제개발 5개년 계획은 산업화·도시화로 발전하기 위한 기반이 되었으며, 성장제일주의와 산업기반시설 확충에 투자우선 순위가 주어져 주거환경에 대한 투자는 부족하였다. 도시에 이주해 오는 많은 사람들이 열악한 도시 환경에서 거주하였다. 광복과 한국전쟁 이후 피난민, 이농민 등의 저소득층 사람들은 도심부나 국유지, 사유지에 무허가로 입주하여 판자촌 등에 거주하였다. 이에 초기 단계의 기성시가지 정비 사업은 공공주도의 현지 개량형 재개발 사업이 주를 이루었다. 주거지 재개발 사업 정책은 불량주거지의 강제철거와 이주 정책에 의해 무허가 불량주택을 철거하고 거주민을 새 정착지로 이주시키는 정책에 의존하였다. 이주정착지는 규모에 따라 소규모 정착지와 대규모 정착지 조성으로 구분할 수 있으며, 소규모 정착지는 서울 외곽지역에 크고 작은 철거민촌을 조성하는 것이고, 대규모 정착지는 광주단지처럼 서울 주변에 대단위 주거단지를 조성하는 것이었다. 그러나 이주 정책은 이주된 주민들이 대부분 도심지에 일자리를 갖고 있었기 때문에 집단 이주의 목적이 달성되기 어려웠고, 이주를 간 지역들이 불량화 되어 기성시가지를 정비하는 재개발 정책이라기보다는 불량촌의 장소만 이전하는 특징을 보였다. 1960년대 후기에는 서민아파트 건립을 통한 임대주택정책이 추진되었다. 하지만, 입주자들이 도시빈민이라 그들이 입주하기는 용자금 부담 때문에 현실화되기가 어려웠다. 동시에 아파트 건설에 관계된 공무원들의 부정부패가 드러나기도 하였고, 물리적 주거환경의 향상만을 통해 재개발 사업을 진행하다보니 다양한 문제점이 드러나면서 만족할만한 결과를 얻지 못했다.

## 2) 1970년대

우리나라의 기성시가지 정비 사업이 본격화 된 것은 1970년대이다. 당시에는 국민경제가 발전하는 중이었고, 농촌인구가 대규모로 도시로 이동함에 따라 도시화가 급격히 진행되었다. 그러다 보니 도시지역에서의 주택은 물론 기반시설의 공급이 원활하지 못했다. 주택이 부족하다 보니 이농민, 도시 영세민 등 많은 사람들이 서울도심부 외곽지에 불량주택을 짓고 거주하였다. 이러한 불량촌 문제를 해소하고 노후화된 건물로 인한 문제를 해결하기 위한 방안으로 재개발 재건축 사업의 필요성이 증대되었다. 이를 위해 이전의 주택건설촉진법을 개선하여 도시재개발법을 제정하며 재개발 재건축 사업에 박차를 가했다.

1976년 제정한 도시재개발법은 우리나라 기성시가지 정비를 위한 재개발법의 시초가 되었다. 법적 제도가 마련된 초창기의 주요 정비사업은 주택재개발, 상가시설의 효율적인 배치, 도시미관 등을 주요 목적으로 했다. 그러나 도시계획법, 건축법 등 다른 법들과의 충돌로 인한 제한을 받아 정비사업을 실제로 시행하는 것은 복잡하고 어려운 일이었다. 당시 제정된 도시재개발법에 의한 정비사업은 획일적인 전면철거방식이었다. 기존 도시 모습을 보전하며 정비하는 방식 보다는 전면 철거 후 새로운 건물들을 지어 단기간에 공사를 끝냈다. 대규모 주택 공급을 위하여 아파트 위주로 주택을 공급하였고 대규모 획일적인 판상형 아파트 공급으로 인해 도시경관을 해쳤다. 또한 지역적 여건을 고려하지 않고 획일적인 정책 사업으로 인해 갈등이 발생하는 등 다양한 문제점들이 나타났다.

## 3) 1980~90년대

1980년대에는 자력개발이 재정문제로 인해 지지부진해지자 주택재개발은 침체기를 겪는다. 당시 서울시는 주택재개발사업 추진의 핵심 장애요소인 개발 재정문제를 해결하고자 합동재개발방식을 도입하였다. 사업지역 권리자인 가옥 및 토지의 소유자가 조합을 구성하여 법정 시행자의 자격을 갖추어 자율적으로 주택재개발을 시행하고, 사업시행에 필요한 자금과 시공은 주택건설 사업자가 순수한 도급자의 지위로 또는 공동사업 시행자 자격으로 제공하는 방식으로 토지를 제공하는

주민과 사업비 일체를 부담하는 건설업체가 합동으로 재개발하는 것이다. 합동재개발방식의 핵심 근거는 막대한 개발이익의 발생이다. 조합원에 대한 주택 외에 일반 분양분의 주택을 더 짓게 하고 개발이익으로 정비사업의 비용을 충당하게 함으로써, 이전에 자가 주택 건축비용 부담문제로 인하여 추진이 원활하지 않았던 문제를 해결하고자 하였다.

또한 80년대 후반에는 주거환경개선사업이 등장한다. 사실 주거환경개선사업은 고가의 공동주택 공급을 위주로 한 정비사업이다. 저소득층의 주거안정 문제를 해결하고자 1989년 ‘도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법’을 제정하여 도입하게 되었다. 주거환경개선사업은 공공주도의 주거정비사업으로써 민간에 의해 사업이 추진되었던 재개발, 재건축사업에 비해 공공의 역할이 강화된 사업이다. 당시의 시행된 주택재개발사업과 재건축사업은 사업성을 가장 우선시 했는데 그러다보니 정작 주거환경의 개선이 필요한 저소득 주민들은 오히려 거주지를 박탈당하는 등의 심각한 사회문제를 야기하였고 이와 같은 문제점을 해결하기 위한 정책이었던 것이다.

#### 4) 2000년대 이후

재개발사업과 재건축사업은 동일한 목적을 가지고 진행되는 사항이었는데, 두 사업에 대한 근거법이 서로 다른 관계 및 특수성으로 인해 통합관리가 어려웠고 이로 인해 자주 분쟁이 발생하였다. 정비사업의 확일성과 재개발 재건축 사업의 공공성을 더욱 강화하고자 2002년 도시 및 주거환경정비법을 제정하였고, 이 후 주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업, 도심재개발 사업 등이 통합되어 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 기성시가지 정비 사업이 운영되었다. 또한 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 통해 구역지정 요건을 완화하는 등 사업을 활성화 하여 낙후된 도시지역에 대한 광역적 정비를 이루고자 하였다. 재개발·재건축 사업인가 때마다 분쟁이 발생되었던 부분의 법제도를 마련하여 갈등이 감소되었고 사업집행의 투명성을 확보하여 사업추진을 촉진할 수 있는 계기가 되었다.

또한 부동산경기침체와 주택시장이 안정화 돼가면서 기존의 재개발, 재건축 등

의 도시정비사업이 지연되고 사업구역의 해제 등 사업적 환경의 변화가 나타난다. 하지만 기성시가지의 노후화는 대도시에서 지방 중소도시로 확산되어 가고, 저출산, 노령화, 고용불안 등 사회·경제적인 부문으로 문제가 확산되면서 기성시가지 정비에 대한 새로운 방향을 찾게 된다. 즉 기존 물리적 환경개선 위주의 기성시가지 정비 정책이 사회·문화·공동체를 포괄하는 종합적 정책으로 전환되는 도시재생적 접근으로 나타난다. 이러한 문제해결을 위해 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법이 제정되어 ‘장소중심의 종합적 재생’, ‘주민과 지자체 중심의 재생 추진’, ‘정부의 패키지 지원’을 통한 기성시가지 정비방향을 지향하고 있다. 토지주 중심의 사업에서 벗어나 세입자를 포함한 지역주민 중심으로 전환되면서 사업법이 아닌 지원법적 성격을 갖고, 계획에 입각하여 비교적 순차적으로 추진되는 기존의 정비사업과 달리 주민참여 재생활동을 위한 참여형 현장중심의 협력적 운영체제를 마련하였다. 이는 비법정 사업으로 추진하던 마을만들기 사업을 법정 사업으로 전환하고자 하는 의도도 포함되었다.

## 2. 기성시가지 정비 및 재생사업의 유형별 특징

### 1) 도시 및 주거환경정비법상 정비사업의 유형

2002년 제정된 도시 및 주거환경 정비법(도시정비법)은 2012년 전면 개정된다. 과거 도시정비법에서의 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발, 주택재건축사업, 도시환경정비 사업으로 4개 였다. 2012년 전면 개정을 통해 주거환경관리사업과 가로주택정비사업이 추가되었다. 현지개량형 주거환경개선사업을 제외하면 재개발 방식의 특징은 전면철거형 재개발방식이라는 특징을 갖고 있다. 이런 사업방식은 중앙정부나 지방자치단체인 공공이 많은 재원을 투입하지 않고 효율적으로 주거지를 정비하는 사업방식이라는 특징을 보인다. 그러나 이 방식은 전면 철거로 인한 지역커뮤니티의 붕괴, 원주민 재정착의 어려움, 원주민과 세입자간의 이해차이로 인한 갈등, 대규모 사업부지내의 도로, 공원 등의 사유화 문제, 기존 도시조직의 파괴와 장소성의 상실 등 많은 문제점을 야기했다. 2000년대 이후 전반적인 부동산 경기 침체 등으로 인한 사업의 부진, 과도한 분담금으로 인한 주민의 부담 상승 등으로 사업방식의 한계에 도달했었다. 이런 한계의 극복을 위해 이제



는 재생의 패러다임으로 전환이 필요했다. 시대의 변화에 따른 새로운 주거지 정비방식은 지역사회의 기존 커뮤니티와 생활환경을 존중하고, 또 지역 내의 사회경제적 네트워크를 활용하면서, 주민 스스로 주거지 재생의 주체로서 참여하도록 하는 주거지 정비방식을 말한다. 2012년에 도정법을 개정하면서 기존의 전면철거형 재개발사업 방식 이외에 기존 주거지의 수복하고 관리가 가능한 새로운 유형의 정비사업 제도를 도입한다.

기존 재개발·재건축 등 정비사업은 대규모로 이루어졌는데, 대규모 정비사업을 통한 기대 수익이 낮아지는 상황에서 대규모 사업의 단점을 보완할 수 있도록 소규모 블록 단위의 정비를 할 수 있는 가로주택정비사업을 도입하였다. 가로주택정비사업은 1만 $m^2$  이하의 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역에서 시행하는 정비사업으로 층수는 7층 이하로 규제하되, 건폐율, 대지안의 공지 등 특례를 주어 중저층 주택을 고밀주택으로 공급할 수 있는 방식이다.

또한 전면 철거형 사업의 대안으로 보전·관리·개량을 병행할 수 있는 주거환경관리사업을 도입하였다. 기존 전용·1종·2종 단독·다세대 밀집지역 중 노후 주거지에 대해 공공이 도로 등 정비기반시설을 개선하고, 주민 스스로 주택을 개량하는 현지개량형 정비사업이다. 해제된 정비구역 및 정비예정구역, 재정비촉진지구에서도 추진할 수 있도록 함으로써 주거환경의 개선이 필요하나, 전면 철거형 사업이 어려운 곳에서 추진할 수 있는 대안사업의 성격을 가지고 있다.

가로주택정비사업은 소규모 블록단위의 자주 공동개발방식으로 예정구역지정과 구역지정 절차 없이 기존 용도지역 체계 내에서 주민의 자발적 정비의지에 의해 사전에 추진 할 수 있는 주민주도의 정비사업 방식이다. 건축물의 높이제한 1/2 범위에서 완화 적용을 통한 가로형 주택건설을 유도하여 가로활성화에 기여가 가능하다. 자연발생적인 주거지보다는 토지구획정리사업구역, 노후 택지개발지구의 단독주택지, 뉴타운 사업지구의 준치 및 보존 관리구역 등 비교적 정형화된 가구단위와 가로구조를 갖춘 주거지에 적용 가능한 수단으로 정비예정구역을 지정하지 않고 주민 동의만으로 사업을 시행하므로 정비사업 기간이 단축될 것으로 예상되나 현재까지 실제적으로 사업이 진행된 지역은 전무한 실정이다.

정비방식의 다양화로 사업성, 지역여건 등을 감안하여 재건축·재개발 등 기존

대규모 전면 철거형 정비방식 추진이 가능한 지역은 동 방식으로 추진하되, 보전·개량 및 소규모 정비가 필요한 지역은 새로이 도입된 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 선택적으로 추진하여 주민의 다양한 정비수요에 대응하고자 한다.

<표 2-1> 도시 및 주거환경정비법상 정비사업의 유형표

구분	개념
주거환경개선사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
도시환경정비사업	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주거환경관리사업 18)	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
가로주택정비사업	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

## 2) 뉴타운 사업방식에 의한 도시정비사업

‘도시재정비 촉진에 관한 특별법’을 제정에 앞서, 이 법의 제정 배경은 실질적으로 서울시 뉴타운 사업이 모태 역할을 하였다. 뉴타운 사업은 별도의 법 규정 없이 2002년에 시범 뉴타운 지정으로 시작되었으나, 2003년에 ‘서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례’를 제정하여 뉴타운 사업의 법적 근거를 뒷받침하도록 했다. 이 조례에서는 뉴타운 사업을 생활권 단위 기능증진사업으로 규정하고 있

18) 인천시에서는 2013년부터 원도심 주변의 노후한 저층주거지 환경개선을 위해 ‘원도심 저층주거지 관리사업’을 「도시 및 주거환경 정비법」의 ‘주거환경 관리사업’의 일환으로 추진하고 있음

다. 조례 제2조2항에서는 뉴타운사업을 ‘동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반사업’이라고 규정하고 있으며, 사업 유형을 신시가지형 뉴타운사업, 도심형 뉴타운사업, 주거중심형 뉴타운사업으로 구분하였다.

<표 2-2> 뉴타운사업의 구분

구분	개념
신시가지형 뉴타운	신시가지형 뉴타운은 미개발지, 저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지 개발이 필요한 지역
도심형 뉴타운	도심형 뉴타운은 도심 및 그 인근지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거, 상업, 업무 등 새로운 도시기능의 복합적으로 개발, 유치할 필요가 있는 지역
주거중심형 뉴타운	주거중심형 뉴타운은 노후, 불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 도로, 공원 등 도시기반시설이 취약하여 동일 생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역

### 3) 도시재정비촉진을위한특별법에 근거한 재정비촉진지구

2005년 ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’(이하 도촉법)이 제정되었다. 도촉법에서는 재정비촉진사업에 대한 내용이 주를 이루는데, 이는 앞서 말하였듯이 서울시 뉴타운 사업을 모태로 하고 있기 때문에 재정비촉진사업과 뉴타운사업은 동일한 의미로 활용된다. 즉 재정비촉진사업의 경우도 낙후된 기성시가지를 대상으로 재정비를 촉진하는 개발사업의 성격을 지니는 것이다. 도촉법 제2조에는 ‘재정비촉진지구’를 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위한 지구를 지정한다고 규정하고 있다. 재정비촉진지구는 지구의 특징별로 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 나누어져 있다.

<표 2-3> 재정비 촉진지구의 유형 및 특성

구분	개념
주거지형	노후, 불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
중심지형	상업지역·공업지역 또는 역세권·지하철역·간선도로의 교차 등으로써 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시 기능 회복이 필요한 지구
고밀복합형	주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

#### 4) 도시개발법에 의한 도시개발사업

‘도시개발법’은 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 제정되었다. 도시개발법에 의한 기성시가지 정비사업은 ‘도시개발사업’이다. 도시개발사업은 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다.

#### 5) 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업

‘전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법’은 전통시장과 상점가의 시설 및 경영의 현대화와 시장 정비를 촉진하여 지역상권의 활성화와 유통산업의 균형 있는 성장을 도모함으로써 국민경제 발전에 이바지함을 목적으로 하는 법이다. 이 법에 의한 기성시가지 정비 사업으로는 ‘시장정비사업’이 있다. 이 사업은 전통시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설과 정비기반시설을 정비하고 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 시장을 정비하는 사업이다.

## 6) 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지 재생사업

‘산업입지 및 개발에 관한 법률’은 산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전을 촉진함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 제정되었다. 이 법에 의한 ‘산업단지 재생사업’은 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위해 시행하는 사업을 말한다.

## 7) 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법에 의한 노후거점산업단지 경쟁력강화사업

기존에 산업단지의 노후화를 해결하기 위해 산업입지 및 개발에 관한 법률에서 ‘재생사업’을, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률은 ‘산업단지구조조도화 사업’이라는 이름으로 노후화된 산업 단지의 재개발·정비를 다루고 있었다. 그러나 기존 법에서 이들 사업이 상호 유기적으로 연계되지 못하고 개별·분산적으로 추진되어 효율적으로 진행되기 어렵다는 지적이 많아 노후화된 산업단지를 통합적으로 관리·정비하기 위해 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법(노후거점산단법)이 2014년 제정되었다. 이에 노후 산업단지 중 국가 및 지역경제에 기여도가 높은 산업단지를 ‘노후거점산업단지’로 선정하고, 기반시설 지원 및 혁신생태계 조성 및 입주기업·근로자 환경 개선 등을 위한 경쟁력강화 사업에 역량을 집중함으로써, 지역별 인재 및 우수기업들의 유입을 촉진하여 성장 거점으로서의 기능을 조속히 회복하도록 하는 한편, 노후 거점산업단지의 활력 제고를 바탕으로 지역산업 활성화와 국민경제의 균형 있는 발전을 도모하려는 사업이다. 산단노후도 및 혁신 필요성을 진단하여 사업특성에 맞는 맞춤형 리모델링 방안(재생사업, 혁신사업, 공동사업)을 마련한다.

<표 2-4> 경쟁력강화사업 대상 산업단지 선정 평가기준(안)

구분	지표	평가요소
대상단지의 중요도	국가·지역경제 기여도, 산단 경쟁력 등	산업단지 현황(입주기업, 종사자, 산단 경쟁력(가동률, 생산성, 고용 성장성 추이 등)), 산단의 경제적 파급효과 등
산업단지 여건 및 사업 필요성	혁신역량, 노후도, 기업 및 근로환경 등	업종구조(첨단업체 등), 연구·교육역량, 건축·기반시설 등 노후도, 주거·문화·복지 등 근로환경 등
사업계획의 실현가능성	사업목표의 적정성, 사업계획의 구체성·충실성 등	발전 비전, 목표, 추진 전략의 적정성, 공간재편 및 기반시설 개선, 업종 고부가가치화 및 연구·혁신역량 강화, 근로·정주 환경개선 방안, 사업내용의 유기적 연계성 등
지자체 추진의지	추진체계, 투자계획, 거버넌스 형성 등	추진체계 구성, 지자체 자원투자계획, 자원조달 방안, 도시계획 등 상위계획과의 연계, 이해관계자(입주기업, 지역주민 등) 참여 의지 등

<표 2-5> 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법에 의한 사업단지 선정결과

구분	‘14년	‘15년	‘16년
재생사업단지	2 (춘천후평, 진주상평)	3 (대구염색, 순천, 서울운수)	3
혁신사업단지	4 (창원, 대불, 여수, 부평·주안)	2 (울산미포, 서대구)	2
공동사업단지 (재생+혁신)	2 (구미, 반월·시화)	7 (양산, 남동, 성남, 하남, 청주, 익산, 성서)	-

## 8) 도시재생특별법에 의한 도시재생사업

도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(2003년 제정)은 기성시가지의 인구, 사업체, 노후건축물 등의 분석기준에 의해 쇠퇴한 지역을 도출하고, 쇠퇴한 지역의 활성화를 위해 사업의 특성에 따라 도시경제기반형과 근린재생형으로 유형화하였다.

도시경제기반형은 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화지역이며, 근린재생형은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화지역을 말한다(제2조 정의). 그리고 근린재생형은 역세권, 재래시장, 생활권내 중심기능 등을 담당할 수 있는 지역에 대한 활성화는 중심시가지형으로 구분하고, 지역 내 상권, 주거지역 등의 활성화가 필요한 지역은 일반형으로 구분하고 있다.

<표 2-6> 도시재생사업의 유형 및 특성표

구분	목적	대상지
경제기반형	국가 핵심시설 정비·개발과 연계하여 도시에 새로운 기능부여, 고용기반 창출	- 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등의 지역 - 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설과 연계 가능한 지역
근린재생 중심시가지형	원도심 및 중심시가지의 행정·업무, 상업, 역사·문화·관광 등의 기능증진과 회복	- 원도심 지역 중 공동화 현상이 심각하여 재활성화가 필요한 지역 - 중심시가지로서 잠재력이 있는 지역
근린재생 일반형	생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목길 살리기 등	- 교외 신도시 개발 확산, 인구감소 및 고령화 등으로 쇠퇴한 도시지역 - 5문화, 복지여건, 상권 회복 가능성 등 잠재력이 있는 지역

## 9) 도시활력증진지역 개발사업

이 사업은 국토해양부가 정부의 지역발전정책에 따라 ‘국가균형발전 특별법’에 의해 도시활력증진지역(전국 97개 시·군구)을 대상으로 시행하는 정책 사업으로 도시의 활력을 증진시키는 기초생활권 포괄보조사업의 하나이다. 도시활력증진지역은 ‘국가균형발전 특별법’에 의한 지역구분 중 기초생활권에 해당하며, 지자체

스스로 해당 도시와 마을을 살고 싶고 활력 있는 공간으로 재창조할 수 있도록 예산을 포괄적으로 지원함으로써, 지역특화 작전과 지역거버넌스를 통해 기초생활권(도시·마을)을 경제·문화·환경적으로 재생시키는 사업이다. 국토부, 행안부, 농식품부에서 주관하던 기존 16개의 사업들을 개편하여 도시활력증진지역 개발사업 1개 사업으로 통합하고 살고 싶은 도시 만들기 사업, 주거환경정비사업, 기초생활기반확충사업 3가지 유형의 사업으로 통합하고, 국토부의 도시재생과에서 이 사업을 주관한다.

## 10) 근거법이 없는 비법정 도시정비 관련 사업

### (1) 마을공동체 만들기 사업

마을공동체 만들기 사업에 관련한 법규는 각 지자체에서 마을공동체 만들기 사업을 지원하기 위한 조례가 있다. ‘서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례’에서 마을공동체란 ‘주민 개인의 자유와 권리가 존중되며 상호 대등한 관계 속에서 마을에 관한 일을 주민이 결정하고 추진하는 주민자치 공동체를 말한다.’라고 정의하고 있다. 마을공동체 만들기 사업은 지역의 전통과 특성을 계승 발전시키고 지역의 인적·물적 자원을 활용해 주민의 삶의 질을 높이며, 주민자치의 실현과 민주주의의 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다.

### (2) 새뜰마을사업(취약지역 생활여건 개조 프로젝트)

새뜰마을사업은 1인당 국민소득 3만불 시대를 앞둔 시점에서 아직도 불량·노후 주택과 기반시설이 부족한 지역에 거주하는 국민들이 많다는 인식에서 출발하였다. 주거여건이 열악하고 안전·위생이 취약한 저소득층 주거지역에 대해 최소한의 기본 인프라를 확충, 전국 어디에 살든지 기본적인 삶의 질을 누릴 수 있도록 기성시가지를 정비하는 사업이다. 선정 지역의 주요 특징으로는 농어촌 지역의 경우 중심지 외곽의 낙후한 농촌마을이 다수를 차지하고 있으며 지리적 여건이 불리한 섬지역, 폐광 등 지역경제 쇠퇴로 인한 낙후지역, 문화재 보호구역 등이 있다.

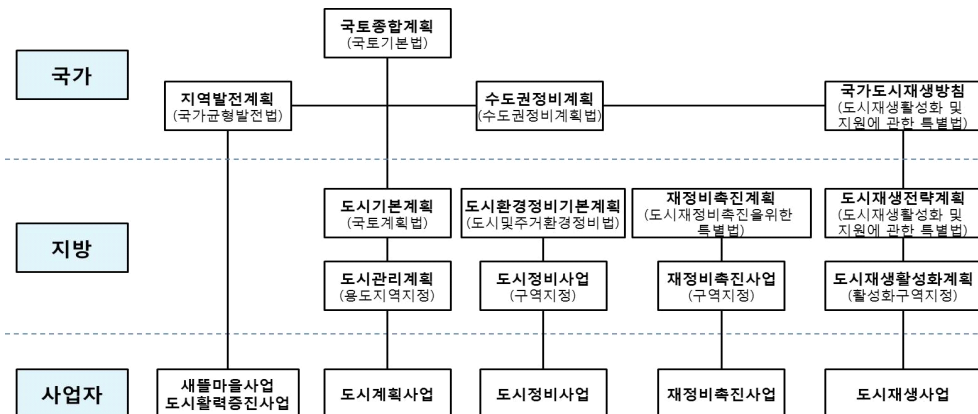


## 제2절 기성시가지 정비 및 재생사업 관련 법제도

### 1. 기성시가지 정비 및 재생사업의 계획체계

기성시가지 정비 및 재생사업의 관련 법제도는 크게 국가계획, 지방계획, 사업계획으로 나눌 수 있다. 중앙에서 수립하는 국가적인 차원의 국가계획과 각 지자체에서 수립하는 지방 계획, 지방계획을 기반으로 하는 각 사업들의 세부계획 들이 있다. 모든 계획들은 상위계획에 준하여 위계에 맞춰 수립된다.

기성시가지 정비를 위한 다양한 사업들은 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법, 도시 재정비 촉진을 위한 특별법 등 다양한 법규를 근거로 수립된다. 각 법률에 근거한 사업들은 위계를 갖추고 있다. 도시 및 주거환경정비법에 의한 사업들은 국가계획에 의해 수립된 사업의 일환으로 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의해 수립된 재정비촉진사업과 도시재생사업은 사업계획에 의해 진행된다. 이처럼 기성시가지 정비를 위한 모든 사업들이 같은 위계에 있는 사업들이 아니며, 각 사업들은 상위법, 하위법 개념에 따라 수립되고 때로는 같은 위계에 있어서 수평선상에 있는 사업들도 있다.



<그림 2-1> 기성시가지 관련 계획체계

## 2. 사업 및 지원관련 법제도 특징

### 1) 도시 및 주거환경정비법상 사업 유형별 특징

#### (1) 주거환경개선사업

주거환경개선사업은 도시 및 주거환경정비법에 의한 사업으로 주로 저소득주민이 거주하는 곳으로 정비기반시설과 노후·불량건축물이 많은 곳을 대상으로 지정된다. 시장과 군수가 사업 대상지역을 선정하고 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다. 그 후 사업시행자를 선정하여 사업을 시행한다. 이 때 사업 시행자는 시장, 군수 혹은 주택공사등을 원칙으로 한다. 주거환경개선사업은 사업 시행자가 사업구역 안에서 정비기반시설을 새로 설치하거나 확대하고, 토지등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 현지개량 방식과 사업시행자가 주거환경개선사업구역의 토지를 수용하여 주택을 건설 후 토지등 소유자에게 우선 공급하는 수용방식, 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법, 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대, 복리시설을 건설하고 공급하는 관리처분방식으로 사업이 시행된다. 주거환경개선사업은 현지개량, 수용, 환지, 관리처분방식 중 한 가지를 택할 수도 있으며, 이를 혼용하여 사업을 시행할 수도 있다.

#### (2) 주택재개발사업

주택재개발 사업은 주거환경개선사업의 대상지보다는 정비기반시설이 비교적 양호하나 노후 불량 건축물이 밀집한 지역에서 시행된다. 이 사업 또한 시장과 군수가 사업 대상지역을 선정하고 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다. 사업 시행자는 원칙적으로는 조합이지만, 조합원 과반수의 동의를 받으면 시장, 군수 혹은 주택공사 등, 건설업자가 예외적으로 시행자가 될 수 있다. 주택재개발 사업은 환지 방식과 관리처분방식으로 진행되는데, 과거 주택재개발 사업을 살펴보면 대부분의 재개발 사업은 관리처분방식으로 진행되어왔다.

### (3) 주택재건축사업

주택재건축 사업은 정비기반시설은 양호하나 노후 불량 건축물이 밀집한 지역에서 시행한다. 시장과 군수가 사업 대상지역을 선정하고 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다. 그 후 시행자를 선정 한 후 사업을 시행한다. 사업 시행자는 조합이 원칙이지만 시장, 군수, 주택공사 등이 조합원 과반수의 동의를 받는다면 예외적으로 시행자로 선정될 수 있다. 주택재건축 사업의 시행방식은 주로 관리처분방식이다. 특례로 순환정비방식으로 운영되는 경우도 있다.

### (4) 도시환경정비사업

도시환경정비 사업은 이전 사업들과 달리 주거환경을 개선하기 위한 사업이 아닌, 상업지역·공업지역을 대상으로 한다. 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역을 도시환경정비 사업 지역으로 선정한다. 다른 사업들과 마찬가지로 시장과 군수가 사업 대상지역을 선정하고 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다. 그 후 시행자를 선정 한 후 사업을 시행한다. 이 때 사업 시행자는 조합이나 토지 등 소유자가 되는 것이 원칙이지만 조합원 또는 토지 등 소유자의 과반수의 동의가 있으면 예외적으로 시장, 군수, 주택공사 등이 선정될 수 있다. 도시개발 사업의 시행방식은 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 관리처분방식과 환지로 공급하는 방법이 있다.

### (5) 주거환경관리사업

주거환경관리사업은 다른 사업들과 달리 도시 및 주거환경 정비법이 개정되면서 추가된 사업이다. 단독주택과 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전 및 정비, 개량하기 위하여 시행하는 사업이다. 시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 사업 지역을 선정하여 지방의회의 의견을 들은 후 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다. 이전 사업들과 달리 주거환경을 개선하기 위한 사업이 아닌, 상업지역·공업지역을 대상으로 한다. 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기

능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역을 도시환경정비 사업 지역으로 선정한다. 다른 사업들과 마찬가지로 시장과 군수가 사업 대상지역을 선정하고, 시행자를 선정 한 후 사업을 시행한다. 이 때 사업 시행자는 원칙적으로 시장, 군수이지만 토지 등 소유자의 과반수 동의가 있다면 주택공사등이 사업시행자로 예외적으로 선정될 수 있다. 주거환경관리사업은 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하는 개량방식을 통해 사업이 시행된다.

#### **(6) 가로주택정비사업**

가로주택정비사업은 주거환경 정비법과 함께 도시 및 주거환경정비법이 개정되면서 추가된 사업이다. 이 사업은 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업이다. 이 사업에서는 도시 및 주거환경정비법의 기본계획의 수립과 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정에 관한 내용이 포함된 제3조와 제4조를 적용하지 않는다. 가로주택정비사업의 시행자는 원칙적으로는 조합이지만, 조합원 과반수의 동의가 있다면 시장, 군수 또는 주택공사등이 사업 시행자로 선정될 수 있다. 이 사업은 주거환경관리사업과 마찬가지로 개량방식에 의해 시행된다.

&lt;표 2-7&gt; 도시및주거환경정비법의 주거환경개선사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청함
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택 건설 1.국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 2.임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
제4조의3 (정비구역 등 해제)	정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 (2016.3.2.부터 10년으로 변경) 이상 경과하고 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우 정비구역이 해제됨
제6조 (정비사업의 시행방법)	주거환경개선사업은 다음 각 호의 1에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법에 따름 1.사업 시행자가 주거환경개선사업구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법 2. 사업 시행자가 주거환경개선사업구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법 3. 사업시행자가 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법 4. 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법
제7조 (사업의 시행자)	주거환경개선사업은 토지 등 소유자의 3분의 2이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행함

<표 2-8> 도시및주거환경정비법의 주택재개발사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보 후 주민 설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 도시된 내용에 따라 주택 건설 1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
제4조의3 (정비구역 등 해제)	주택재건축사업[제13조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일 부터 2년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 라. 조합이 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날 까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우
제6조 (정비사업의 시행방법)	주택재개발사업은 정비구역 안에서 제48조의 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법
제8조 (사업의 시행자)	주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의한 건설업자, 「주택법」 제12조제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행

&lt;표 2-9&gt; 도시및주거환경정비법의 주택재건축사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청함
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택 건설 1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
제4조의3 (정비구역 등 해제)	주택재건축사업[제13조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일 부터 2년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 라. 조합이 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업 시행인가를 신청하지 아니하는 경우
제6조 (정비사업의 시행방법)	주택재건축사업은 정비구역 안 또는 정비구역이 아닌 구역에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의한다. 다만, 주택단지 안에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우와 정비구역 안에서 시행하는 사업에 한함
제8조 (사업의 시행자)	주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사등과 공동으로 이를 시행

<표 2-10> 도시및주거환경정비법의 도시환경정비사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부 도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역 에 대하여 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보 후 주민 설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지 정을 신청함
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확 대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고 시된 내용에 따라 주택 건설 1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세 대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하 로서 대통령령으로 정하는 범위
제4조의3 (정비구역 등 해제)	도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소 유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업 시행인가를 신청하지 아니하는 경우
제6조 (정비사업의 시행방법)	도시환경정비사업은 정비구역 안에서 제48조의 규정에 의하여 인 가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또 는 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의함
제8조 (사업의 시행자)	도시환경정비사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의 를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통 령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행함



&lt;표 2-11&gt; 도시및주거환경정비법의 주거환경관리사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	시장, 군수 또는 구청장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청함
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택 건설 1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
제4조의3 (정비구역 등 해제)	정비구역 등이 해제된 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역 등을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있음
제6조 (정비사업의 시행방법)	주거환경관리사업은 제8조제6항에 따른 주거환경관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
제8조 (사업의 시행자)	주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 제4조제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 함

<표 2-12> 도시및주거환경정비법의 가로주택정비사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
제2조의2 (적용의 제외)	가로주택정비사업에 대하여는 제3조와 제4조를 적용하지 않음 제3조: 도시 주거환경정비기본계획의 수립 제4조: 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정
제4조의2 (주택의 규모 및 건설비용)	가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택 공급
제6조 (정비사업의 시행방법)	가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 함
제8조 (사업의 시행자)	가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사 등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행

## 2) 뉴타운 사업방식에 의한 도시정비사업

서울시 뉴타운 사업은 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위해 시행되는 사업이다. 뉴타운 사업은 신시가지형뉴타운, 도심형뉴타운, 주거중심형뉴타운으로 구분되며 신시가지형 뉴타운은 개발밀도가 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역에서 시행되며, 도심형뉴타운은 이미 형성되어 있는 기성시가지 중 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역에서 시행되며, 주거중심형뉴타운은 노후불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 동일생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역에서 시행된다.

뉴타운 사업은 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법, 택지개발촉진법 등 한 가지 법규가 아닌 다양한 법규에 근거한 정비 사업을 종합적으로 다루고 있기 때문에 시행방법 또한 다양하다.

&lt;표 2-13&gt; 서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례의 뉴타운 사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반사업을 의미
제3조 (기본 계획 수립)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울특별시장은 지역균형발전시책의 체계적인 추진을 위하여 서울특별시지역균형발전기본계획을 수립하고 시행</li> <li>- 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비</li> </ul>
제5조 (사업 지구 지정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장은 지역간 균형발전을 위하여 중점적인 개발 및 지원이 필요한 지역을 뉴타운지구 또는 균형발전촉진지구 지정</li> <li>- 자치구청장은 시장에게 사업지구의 지정 요청 가능</li> </ul>
제6조 (지정대상지역 및 지정기준)	<p>뉴타운지구는 다음 각호의 1에 해당하는 지역 중에서 지정</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 신시가지형뉴타운은 미개발지·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역</li> <li>2. 도심형뉴타운은 도심 및 그 인근 지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역</li> <li>3. 주거중심형뉴타운은 노후불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 도로, 공원 등 도시기반시설이 취약하여 동일생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역</li> </ol>
제12조 (사업시행방식)	<p>뉴타운사업은 다음 각호의 1에 해당하는 방식으로 시행하되, 지역여건에 따라 2이상의 방식을 병행할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시개발법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 도시개발사업</li> <li>2. 도시및주거환경정비법 제2조제2호 나목의 규정에 의한 주택재개발사업</li> <li>3. 도시및주거환경정비법 제2조제2호 라목의 규정에 의한 도시환경정비사업</li> <li>4. 택지개발촉진법 제7조의 규정에 의한 택지개발사업</li> <li>5. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제10호의 규정에 의한 도시계획시설사업</li> <li>6. 도시및주거환경정비법 제2조제2호 가목의 규정에 의한 주거환경개선사업</li> <li>7. 도시및주거환경정비법 제2조제2호 다목의 규정에 의한 주택재건축사업</li> <li>8. 국토의계획및이용에관한법률 제52조의 규정에 의한 지구단위계획을 수립하여 시행하는 사업 등</li> </ol>

### 3) 도시 재정비 추진을 위한 특별법에 근거한 재정비촉진사업

재정비촉진사업은 낙후된 도시 지역의 주거환경 개선 뿐만 아니라 기반 시설을 확충하고 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 효율적으로 추진하기 위한 사업이다. 따라서 이 사업은 주거환경 개선과 기반시설의 정비를 위한 주거지형과 상업지역, 공업지역 등으로서 토지를 효율적으로 이용하고 도시기능을 회복하기 위한 중심지형, 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역에서 토지의 고도이용과 건축물의 복합 개발이 필요한 경우 시행하는 고밀복합형으로 나뉜다. 각 지구의 면적은 상이하며 재정비촉진 사업 자체에 하위 사업이 많이 때문에 사업시행의 관리처분방식 또한 다양하다.

&lt;표 2-14&gt; 도시재정비촉진을위한특별법의 재정비촉진사업

구분	관련내용	
제2조 (정의)	도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구를 말함	
제5조 (재정비촉진지구의 지정)	<p>특별시장·광역시장 또는 도지사는 제4조에 따라 재정비촉진지구의 지정을 신청받은 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 재정비촉진지구를 지정함</p> <p>직접 재정비촉진지구를 지정하거나 변경 가능한 자</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 특별자치시장</li> <li>2. 특별자치도지사</li> <li>3. 대도시 시장. 다만, 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역에 있고 다른 시·군·구에 걸쳐 있지 않을 때</li> </ol>	
제6조 (재정비촉진지구 지정의 요건)	<p>재정비촉진지구는 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 경우에 지정 가능</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 경우</li> <li>2. 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 경우</li> <li>3. 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 경우</li> <li>4. 제2조제2호 각 목에 따른 여러 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우</li> <li>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</li> </ol>	
	지구유형	지구의 면적
	주거지형	50만 제곱미터 이상
	중심지형	20만 제곱미터 이상
	고밀복합형	10만 제곱미터 이상
제15조 (사업시행자)	재정비촉진사업은 제2조제2호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자가 시행함. 다만, 제2조제2호 가목에 따른 사업은 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 사업을 직접 시행하거나 한국토지주택공사, 지방공사를 사업시행자로 지정할 수 있음	

#### 4) 도시개발법에 의한 도시개발사업

도시개발사업은 도시개발구역에서 다양한 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위한 사업이다. 이 사업은 인구 50만 이상의 대도시 시장이 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정될 때 도시개발구역을 지정한다. 시행자는 국가, 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 토지소유자, 토지 소유자가 설립한 조합 중 지정권자가 지정한다. 이 때 도시개발구역의 토지소유자와 토지 소유자가 설립한 조합이 사업시행자가 되기 위해서는 도시개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에만 가능하다. 도시개발방식은 시행자가 토지 등을 수용하는 수용방식과 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식이 있다.

<표 2-15> 도시개발법에 의한 도시개발사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 의미함
제3조 (도시개발구역의 지정 등)	특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 및 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시 시장은 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정될 때 도시개발구역을 지정할 수 있음
제10조 (도시개발구역 지정의 해제)	도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제17조에 따른 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날, 도시개발사업의 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고일 다음날 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 봄
제11조 (시행자)	시행자는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정함 1. 국가나 지방자치단체 2. 대통령령으로 정하는 공공기관 3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관 4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사 5. 도시개발구역의 토지 소유자(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당) 6. 토지 소유자가 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당)
제21조 (도시개발사업의 시행 방식)	도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지 등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행함

## 5) 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업

시장정비사업은 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 시장을 정비하는 모든 행위를 말한다. 시장정비사업의 대상지가 되기 위해서는 시장재개발·재건축사업시행구역 또는 시장정비사업시행구역으로 선정된 후 그 효력이 상실된 곳이어야 한다. 사업의 시행자는 조합이 시행하는데, 한국토지주택공사·지방공사, 건설업자, 건설업자로 보는 등록사업자 등이 사업의 시행자로 선정될 수 있다. 시장정비사업의 시행방식은 환지방식, 보류지, 체비지가 있다.

&lt;표 2-16&gt; 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 이 법과 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 행위를 말함
제31조 (시장정비사업 대상 시장)	시장재개발·재건축사업시행구역 또는 시장정비사업시행구역으로 선정된 후 그 효력이 상실된 곳을 대상으로 함 1. 상업기반시설이 매우 오래되고 낡아 시설물의 안전에 결함이 있거나 경쟁력이 없어진 시장 2. 화재나 홍수, 태풍, 폭설 등 자연재해로 인하여 상업기반시설 등이 훼손되어 시장의 기능을 정상적으로 수행할 수 없거나 수리하는 것만으로는 그 기능을 회복할 수 없는 시장 3. 그 밖에 시장·군수·구청장이 상권 활성화와 도시개발을 위하여 필요하다고 인정하는 시장
제41조 (시행자)	시장정비사업은 제33조제2항제1호, 제3호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 자 및 시장정비사업조합이 시행함 사업시행자는 필요하면 조합원이나 토지등 소유자 과반수의 동의를 받아 한국토지주택공사·지방공사, 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자 중 하나와 공동으로 시장정비사업을 시행할 수 있음
제21조 (시장정비사업의 시행 방식)	시장정비사업이 끝나 준공완료 고시가 된 후 대지나 건축물의 소유권을 이전함에 따라 취득하는 대지나 건축물 중 토지 등 소유자에게 분양하는 대지나 건축물은 환지로 보며, 보류지와 일반에게 분양하는 대지나 건축물은 보류지나 체비지로 봄

## 6) 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지 재생사업

산업단지 재생사업은 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업이다. 시·도지사 또는 시장·군수·구청이 사업지구 선정을 하며, 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요하다고 판단되는 경우 사업지역으로 선정된다. 산업단지 재생사업의 시행방식은 재정비방식과 수용방식, 환지방식이 있는데, 이 중 각 하나에 해당하는 방식으로 시행하거나 필요한 경우 이를 혼용하여 시행할 수 있다.

<표 2-17> 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지 재생사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말함
제31조 (재생사업지구의 지정)	시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "재생사업지구지정권자"라 한다)은 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우에는 해당 산업단지 또는 공업지역을 재생사업지구로 지정 가능
제39조의6 (재생사업의 시행방식)	<p>재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하거나 필요한 경우에는 이를 혼용하여 시행할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 재정비방식: 재생사업지구지정권자가 재생사업지구의 기반시설 정비와 연계하여 토지이용계획 변경 등의 재생계획 및 재생시행계획을 수립하고 이에 따라 토지소유자, 입주기업 등이 정비하는 방식</li> <li>2. 수용방식: 사업시행자가 재생사업지구 내 토지 등을 전부 또는 일부 수용하거나 사용하여 사업을 시행하는 방식</li> <li>3. 환지방식: 사업시행자가 재생사업지구 내 토지소유자 등에게 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식</li> </ol>



## 7) 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법에 의한 노후거점산업단지 경쟁력강화사업

노후거점산업단지 경쟁력강화사업은 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법에 의한 사업으로 노후거점산업단지의 활력증진과 경쟁력강화에 대한 공공의 역할 및 지원강화를 통하여 균형 있는 지역발전 및 국민경제의 건전한 발전에 이바지 하는 것을 목적으로 한다. 노후거점산업단지의 경쟁력강화에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위해 국무총리 소속으로 노후거점산업단지 경쟁력강화추진위원회를 둔다. 전략계획수립권자(산업통상자원부장관과 국토교통부장관)는 노후거점산업단지의 경쟁력강화 촉진에 관한 10년 단위의 전략계획을 5년마다 수립하도록 한다. 또한 전략계획수립권자는 경쟁력강화사업지구를 지정하려는 경우 노후거점산업단지 관할 지방자치단체를 대상으로 공모를 실시한 후 노후거점산업단지 경쟁력강화추진위원회 심의를 거쳐 경쟁력강화사업지구로 지정할 수 있다.

<표 2-18> 노후거점산업단법에 의한 산업단지 경쟁력강화사업

구분	관련내용
제2조 (정의)	국가산업단지 또는 일반산업단지로서 착공 후 20년 이상이 경과한 산업단지 중 균형 있는 지역발전과 건전한 국민경제 발전의 주요 거점역할을 하는 산업단지를 ‘노후거점산업단지’, ‘경쟁력강화’를 “산업단지 내 입주업종의 고부가가치화, 기업지원서비스의 강화, 산업단지 기반시설과 지원시설 및 편의시설의 유지·보수·개량 및 확충 등을 통하여 산업입지의 기능을 향상시키고 산업단지의 경쟁력을 높이는 것”으로 정의하고 산업단지 기반시설 설치 사업, 산업집적, 인력양성 및 연구기반 구축, 정주여건 등 근로자 생활환경 개선, 문화환경 개선을 경쟁력강화사업으로 열거
제4조 (다른 법률과의 관계)	시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "재생사업지구지정권자"라 한다)은 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우에는 해당 산업단지 또는 공업지역을 재생사업지구로 지정 가능
제5조 (경쟁력강화추진위원 회)	노후거점산업단지 경쟁력강화에 관한 정책을 추진하기 위해 국무총리 소속으로 노후거점산업단지 경쟁력강화추진위원회를 설치
제7조, 제8조 (경쟁력강화지원기구 등)	경쟁력강화 사업 추진을 위한 지원기관을 지정할 수 있으며, 산단 입주기업체·토지소유자 등으로 구성된 경쟁력강화관계자 협의회를 설립할 수 있도록 함
제9조, 제10조 경쟁력강화전략계획 수립	전략계획수립권자(산업통상자원부장관과 국토교통부장관)는 10년 단위의 노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획을 5년마다 수립하고, 수립을 위해 실태조사 가능
제11조, 제12조 (경쟁력강화사업지구 공모 등)	전략계획수립권자는 노후거점산업단지를 관할하는 지방자치단체를 대상으로 경쟁력강화사업지구 공모하고 평가 결과를 토대로 경쟁력강화사업지구를 지정
제13조, 제14조, 제15조 (경쟁력강화사업의 시행)	경쟁력강화사업지구의 사업시행자(국가 또는 지자체, 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 자)는 ‘노후거점산업단지 경쟁력강화 사업계획’을 수립하여 전략계획수립권자의 승인을 받아야 하며, 사업계획의 승인 또는 변경승인을 받은 경우에는 28가지의 인·허가를 받은 것으로 의제

## 8) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도시재생사업

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업은 도시재생활성화계획에 의해 시행되는 사업을 말한다. 도시재생활성화계획은 도시경제기반형과 근린재생형으로 나뉜다. 법규에서는 근린재생형 사업은 일반규모와 소규모로 구분하고 있으나, 도시재생사업을 경제기반형, 근린재생 중심시가지형, 근린재생 일반형 사업으로 구분하고 있다.

&lt;표 2-19&gt; 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도시재생 사업

구분	관련내용	
제2조 (정의)	도시경제기반형 활성화계획	산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 계획
	근린재생형 활성화계획	생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 계획
제19조 (도시재생활성화계획의 수립)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획 수립</li> <li>- 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획 수립</li> </ul>	
제26조 (도시재생사업의 시행자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방자치단체</li> <li>- 대통령령으로 정하는 공공기관</li> <li>- 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업</li> <li>- 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자</li> <li>- 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체</li> </ul>	

## 9) 도시활력증진지역 개발사업

도시활력증진지역은 「국가균형발전 특별법」에 의해 진행되는 지역발전정책의 일환으로, 지역발전 정책은 초광역개발권, 광역경제권, 기초생활권으로 지역 구분이 된다. 이 중 도시활력증진지역은 기초생활권에 해당하며 지자체가 스스로의 발전을 유도하기 위해 예산을 지원하여 사업을 시행하는 사업이다. 국토부에서 개발사업지침을 작성하면 지자체에서 예산을 신청을 하는데, 국토부와 기재부가 대상사업을 검토한 후 선정하면 지자체가 개발사업의 계획을 수립한 후 예산을 중앙으로부터 받아 사업을 시행한다. 재생사업의 일환이며 주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반확충, 지역역량강화 등 유형별로 내역사업으로 분류하여 사업을 관리하고 있다.

<표 2-20> 도시활력증진지역 개발사업 가이드라인 내용

구분	관련내용
정의	「국가균형발전 특별법」의 지역발전정책에 해당하며 지자체가 스스로의 발전을 유도하기 위해 도시활력증진지역에 해당하는 기초지자체에 예산을 포괄적으로 지원하는 사업
대상지역	도시활력증진지역은 특별·광역시의 군·구, 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 대도시를 대상으로 함
시행주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시활력증진지역에 해당하는 시·군·구의 시장·군수·구청장이 주체가 되어 시행함</li> <li>- 연계사업 필요시 2 이상의 시·군·구가 공동으로 사업추진하나 사업신청 시 1개 시·군·구가 대표로 신청해야 함</li> </ul>
사업유형	주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반확충, 지역역량강화 등 유형(기능)별 내역사업으로 분류하여 사업을 관리하고 있음
계획체계	<p>도시활력증진지역 개발 사업은기능(유형)별 내역사업,세부사업의 체계로 구분하여 추진,관리함</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도합사업: 기초생활권 전체에 대한 발전계획을 바탕으로 한 포괄보조금 사업</li> <li>- 기능(유형)별 내역사업: 주거지재생,중심시가지재생,기초생활기반확충,지역역량강화 등의 목적 및 취지에 따른 통합적 추진사업,지자체 별 최대 4개 내역 사업으로 구분·관리</li> <li>- 세부사업: 신규 제안 및 예산 편성의 근거가 되는 단위사업 예) ‘걷고 싶은 거리 조성사업’</li> <li>- 세부추진사업: 세부 사업 추진을 위한 부분 세부사업 예)‘보행공간 확장’,‘시설물 정비’,‘미디어 벤치 설치’</li> </ul>

## 10) 원도심 저층 주거지 관리사업(주거환경관리사업)

원도심 저층 주거지 관리사업은 2013년부터 인천시에서 정비구역에서 해제된 지역의 거주여건을 개선하고 마을의 공동체 문화를 형성하여 원도심 활성화를 도모하는 사업이다. 이 사업은 단독주택과 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하고 있으며, 2012년 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 도입된 주거환경관리사업의 일환으로 추진된다. 인천광역시 각 구청장이 시행자가 되어 사업을 진행하고 있으며, 각 구별 여건 및 사업내용에 따라 사업방식 변경이 가능하다. 이 사업은 마을만들기 사업과 비슷한 모습을 보이고 있으며, 기존의 전면철거형 기성시가지 정비 사업이 아닌 도시재생 개념의 사업이다.

&lt;표 2-21&gt; 원도심 저층 주거지 관리 사업의 가이드라인

구분	관련내용
목표	침체된 부동산 경기로 인해 재개발·재건축사업이 정체된 상황에서 정비구역에서 해제된 지역의 기반시설 정비 등 거주여건을 개선하고 전면철거 방식의 도시정비사업에서 탈피하여 마을의 공동체 문화를 형성할 수 있도록 주민공동이용시설을 설치하는 등 원도심 활성화를 위한 대안사업임
사업개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비 개량하기 위하여 시행하는 사업</li> <li>- 정비사업 해제지역을 대상으로 주민의 주거여건을 개선하기 위한 정비기반시설 설치, 마을의 공동체 문화를 형성할 수 있는 주민공동이용시설 확충 등의 사업</li> </ul>
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해제지역 주민의 거주여건을 개선하기 위한 정비기반시설 설치</li> <li>- 마을 공동체 문화를 형성할 수 있는 주민공동이용시설 확충 등</li> </ul>
시행자	인천광역시 각 구청장
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경관리사업 : 사업시행자가 구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법</li> <li>- 구별 여건 및 사업내용에 따라 사업방식 변경 추진 가능</li> </ul>

## 11) 근거법이 없는 비법정 사업

### (1) 마을 공동체 만들기 사업

마을 공동체 만들기 사업은 지역의 전통과 특성을 계승 발전시키고 지역의 인적, 물적 자원을 활용해 주민의 삶의 질을 높이는 활동을 말한다. 마을 만들기 사업은 ‘마을 공동체 형성’이 사업의 핵심 내용이라고 할 수 있다. 마을 공동체 만들기에는 주민간의 긴밀한 관계형성을 통해 주민공동체 회복을 지향하고, 주민의 참여를 기반으로 한다. 또한 원주민 및 마을의 개성과 문화의 다양성을 존중한다. 주민은 누구나 마을 공동체 만들기 사업을 추진을 권리를 가지며, 적극적인 참여를 기반으로 사업이 진행된다.

마을단위 재생사업의 방안으로 국토부와 각 지자체가 마을 공동체 사업을 개별 사업으로 진행했다. 마을단위의 생활인프라 및 복지·문화시설의 지속적 확충을 하며, 지역의 쇠퇴 특성 및 재정여건을 감안하여 도시의 활력이 증진될 수 있도록 재정지원을 강화하고자 했으며, 중소도시 및 지방 대도시의 구도심 쇠퇴에 대한 지원을 통해 지역이 활력을 찾도록 하고자했다. 뿐만 아니라 마을단위로 임대주택 및 기초생활형 인프라 공급과 각종 사회서비스 프로그램을 연계하여 주민 삶의 질을 개선하는것을 목표로 민간 주도의 사업이 아닌 주민주도의 맞춤형·점진적 개발을 활성화하고자 했다. 주민과 지역사회가 참여하여 마을공동체 사업을 계획하고, 국가는 이를 위한 직·간접 지원을 하며, 전국 도시 어디서나 기본적인 생활인프라 수준을 확보할 수 있도록 하는 것이 국토부가 마을공동체 사업을 추진하는 목표였다. 이를 위해 지역 거버넌스, 마을기업 육성 및 지원을 통하여 주민 주도의 사업과 프로그램 운영을 활성화 시키고자 하였다.

이를 위해 2006년 국토부에서는 살고 싶은 도시만들기라는 이름으로 마을만들기와 도시특화발전에 대한 주민과 지자체의 관심 유도 및 조기 정착을 위해 시범마을과 시범도시 사업을 추진했다. 2007년 돌봄네트워크를 활용한 성미산 만들기, 수원 초록생태마을 송죽만들기 등 주민이 주도하여 동단위 이하 생활권을 대상으로 마을을 진단하고 삶을 바꾸어 나가는 마을계획을 수립하고 추진하였다.

## (2) 취약지역 생활여건 개조 프로젝트(새뜰마을사업)

새뜰마을 사업이라 불리는 취약지역 생활여건 개조 프로젝트는 취약지역 주민의 기본적인 생활수준 보장을 위해 진행되는 사업이다. 이 사업은 공모형식으로 진행되는데, 공모를 통해 각 지자체 마을을 평가 한 후 사업대상 지역을 선정한다. 각 사업은 지자체에서 시행하며, 이를 위한 사업비를 중앙에서 교부한다. 새뜰마을 사업 또한 전면 철거형 사업이 아닌 도시재생 개념의 사업 형식이다.

<표 2-22> 취약지역 생활여건 개조 프로젝트의 가이드라인

구분	관련내용
목표	취약지역 주민의 기본적인 생활수준 보장을 위해 안전·위생 등 긴요한 생활인프라 확충 및 주거환경 개선, 주민역량 강화 등 지원
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전확보: 주민안전에 주민 안전에 직간접적인 위협을 초래하는 재해 예방, 노후시설 보수, CCTV 설치 등</li> <li>- 생활·위생 인프라: 주민생활의 불편 및 위생문제 해소를 위해 상하수도정비, 재래식 화장실 개량, 공동생활 홀 조성 등 지원</li> <li>- 일자리·문화 등: 일자리 창출, 공동체 회복 등을 목표로 총사업비의 5% 이내에서 취업지원, 복지·문화프로그램 등 휴먼케어 사업 지원</li> <li>- 노후·위험주택 정비: 기초생활수급자 및 차상위 계층 위주로, 안전 및 위생에 위협이 되는 노후주택의 구조보강, 지붕 및 벽체 보수 등 지원</li> <li>- 주민역량강화: 주민공동체 활성화, 주민참여 확대, 사업 이후 자활등을 위한 주민역량 강화 지원</li> </ul>
사업 시행자	시장·군수·구청장
사업 기간	3년 또는 4년 범위 내에서 탄력적으로 운영하되, 사업 추진이 저조할 경우는 지역위 심의의결을 거쳐 사업취소 등 조치
선정 지역의 주요 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 농어촌 지역의 경우 중심지 외곽의 낙후한 농촌마을이 다수를 차지하고 있으며, 특히 정부 주도의 전략적 이주촌*이나, 교통이 불편한 섬지역 등 지리적 여건이 불리한 지역도 다수 선정</li> <li>- 폐광 등 지역경제 쇠퇴로 인한 낙후 지역, 문화재 보호구역 등도 포함</li> <li>- 도시 지역의 경우 한국전쟁 당시 피난민들에 의해 조성된 산비탈 달동네가 상당수 선정</li> <li>- 그 외 산업단지 인근의 주거지역, 도심내 쪽방촌, 과거 규제지역으로 기반시설이 열악한 지역도 포함</li> </ul>

## 제3절 소결

### 1. 개별 근거법에 의한 유사사업 시행

주거환경개선사업과 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업은 모두 주거환경을 개선하기 위한 사업이라는 점에서 사업목적이 유사하다. 도시재생사업의 근린재생형 사업은 생활권 단위에 주거지가 포함되는 것을 고려했을 때 이 또한 사업목적이 유사하다고 할 수 있다. 도시환경정비사업은 상업·공업 지역을 정비하고 필요한 지역에 도시환경을 개선하기 위해 시행한다는 점과 시장정비사업은 시장의 기반시설을 정비해서 쾌적한 도시환경을 만든다는 점에서 사업목적이 유사하다고 할 수 있다. 시장정비사업과 산업단지재생사업, 경제기반형 도시재생사업은 특정 지역을 대상으로 하는 기성시가지 정비사업이다. 새로운 시장과 산업단지를 개발하는 것이 아닌 원래 있는 장소를 정비하여 재생시켜 시장과 산업단지등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설을 정비하여 도시를 활성화시킨다는 점에서 사업목적이 유사하다. 재정비촉진사업은 다양한 유형의 정비사업이 있으므로 한가지로 특정 짓기는 어려우나, 주거지 재생을 위한 사업이 있다는 점에서 주거환경을 개선하기 위한 사업목적과 유사하며, 중심지형 재생 사업에서 노후화된 장소를 재생시킨다는 점에서 시장정비사업과 산업단지재생사업의 목적이 유사하다고 할 수 있다.

주거환경개선사업과 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업 모두 사업구역이 주거지라는 점에서 이들의 사업 구역의 유사성을 살펴볼 수 있다. 근린재생형 도시재생사업은 오직 주거지만을 사업구역으로 하는 것은 아니지만 주거지를 포괄적인 생활기반을 대상으로 한다는 점에서 유사하다고 할 수 있다. 도시환경정비사업은 도시환경 개선을 위해 정비가 필요한 상업·공업 지역이 사업 구역이다. 시장정비사업은 재래시장 등이 대표적 사업 구역으로 두 사업 모두 상업 지역을 대상으로 하는 사업이라는 점에서 유사하다. 재정비촉진사업은 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 세부적으로 나뉘고, 각 유형에 맞는 사업으로 진행된다. 주거지형 재정비촉진사업은 사업 구역이 주거지라는 점이 앞선 사업들과 비슷하고, 중심지형 재정비촉진사업은 상업지역, 공업지역을 사업구역으로 하고 있다는



점에서 앞선 사업과 비슷하다. 산업단지재생사업의 사업구역은 노후 된 산업단지이다. 경제기반형 도시재생사업의 대상지는 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 곳을 사업 구역으로 하고 있다. 산업단지를 사업구역으로 한다는 점에서 유사하다.

이 외에도 정비사업의 사업방식에 따라 유사한 사업들을 묶어서 볼 수 있다. 단일 사업방식으로 진행되는 사업은 거의 없다. 대부분의 사업이 여러개의 사업방식 중 한 가지를 택하거나 필요한 경우 여러 가지를 혼용해서 사용하기도 한다. 위의 사업 중에서도 주거환경관리사업과 산업단지재생사업은 개량방식을 통해서 사업을 진행하고 있는데 주거환경관리사업은 개량방식의 한 가지 방법으로만 사업을 시행한다. 대부분의 도시재생사업은 개량방식으로 사업이 이루어진다. 경제기반형 재생사업과, 근린주거형 재생사업 모두 개량방식으로 이루어진다고 할 수 있다. 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업은 관리처분방식을 통해서 시행하기도 하며, 주거환경관리사업을 제외한 모든 사업은 환지방식을 통해서 사업을 진행할 수 있다. 재정비촉진사업은 하위사업이 많은데, 그 사업들이 각기 다른 관리처분방식으로 사업이 진행되기 때문에 분류에서 제외했다.

<표 2-23> 법정 정비사업의 유형별 특징 비교

근거법	사업유형		유사성		
			사업목적	구역특성	기타
「도시 및 주거환경정비법」	주거환경개선		○	△	■
	주택재개발		○	△	□ ■
	주택재건축		○	△	□ ■
	도시환경정비		◎	▲	□ ■
	주거환경관리		○	△	▣
「도시개발법」	도시개발사업				■
「재정비촉진에 관한 특별법」	재정비촉진사업		○ ●	△ ▲	
「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」	시장정비사업		◎ ●	▲	■
「산업입지 및 개발에 관한 법률」	산업단지재생사업		●	▲	▣ ■
「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」	도시 재생 사업	경제기반형	●	▲	▣
		근린재생형	○ ●	△	▣

주) ○, ◎, ● : 사업목적의 유사성을 의미함  
 △, ▲, ▲ : 구역특성의 유사성을 의미함  
 □, ▣, ■ : 사업방식의 유사성을 의미함

## 2. 사업단위 접근에 의한 지속성 결여

마을공동체 만들기 사업과 원도심 저층주거지 관리사업은 각 지자체에서 진행하는 사업이다. 마을공동체 만들기 사업은 서울시, 경기도, 경상도 등 다양한 지자체에서 진행하고 있으며 인천시와 인천시의 각 구청도 마을만들기 사업을 지원하기 위해 조례를 수립하였다. 각 지자체별로 마을만들기 사업 기간은 상이하다. 마을공동체 만들기 사업 특성상 단기간에 끝나지는 않지만 사업 시작이후 지자체에서 교부한 예산의 집행 결과와 사업의 결과를 보고하는데 까지 1년을 넘어가는 경우는 드물다. 이를 사업기간으로 생각한다면 마을공동체 만들기 사업의 짧게는 3개월부터 9개월 정도이다.

원도심 저층주거지 관리사업은 인천시에서 추진하고 있는 사업이다. 이 사업은

인천시 예산부족으로 현재 사업 진행이 주춤한 실정이다. 사업 대상지와 사업 추진 방식이 마을공동체 만들기 사업과 유사해서 마을공동체 만들기 사업으로의 통합 가능성이 있다.

도시활력증진지역 개발사업은 국토부에서 진행하고 있는 사업이다. 사업기간은 4년으로 도시와 농촌의 취약지역을 대상으로 국토부와 기재부에서 사업비를 교부받아 사업을 진행하는데 사업 대상지로 정해지면 약 4년간 사업이 진행된다.

새뜰마을사업도 국토부에서 진행하고 있는 사업이다. 이 사업은 기성시가지 정비사업에서도 소외되어 있던 도시와 농촌의 취약지역을 대상으로 진행하는 사업이다. 농어촌은 2015~2017년까지 3년 동안 도시지역은 2014~2018년까지 4년 동안 사업이 진행된다. 도시활력증진지역과 새뜰마을사업은 모두 국토부에서 진행하는 사업이라는 점과 모두 도시와 농촌의 취약지역을 대상으로 하며 두 사업 모두 사업 방식이 도시재생 개념의 사업유형 방식과 유사하다는 점에서 통합 가능성이 있다.

<표 2-24> 사업단위 추진 유형별 특징 비교

추진주체	사업명	사업기간	지속성	통합가능성
지자체	마을공동체 만들기	지자체별로 상이 (3개월~9개월)	계속 사업	사업 유형과 진행방 식 특성상 유사해 서 마을공동체 만들 기 사업으로 통합 가능성 있음
지자체 (인천시 각 구청)	원도심 저층주거지 관리사업	-	예산부족으로 사업진행 주춤	
국토교통부	도시활력증진지역 개발사업	4년	계속 사업	도시와 농촌의 취약 지역을 대상으로 하 며 국토부에서 진행 하는 사업이라는 점 에서 통합 가능성이 있음
	새뜰마을사업	농어촌: 3년 도시: 4년	-	





도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구  
A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration Project and  
Redevelopment Related Project

## 제3장

# 인천지역 도시재생 및 정비사업 관계분석

제1절 법제도적 기준 및 특성분석

제2절 사업시행 및 운용 특성 분석

제3절 소결



## 제3장 인천지역 도시재생 및 정비사업 관계분석

### 제1절 법제도적 기준 및 특성 분석

#### 1. 인천시 도시재생 및 정비사업

##### 1) 법적 근거에 의해 추진하는 법정 사업

##### (1) 도시정비사업

도시정비사업은 2003년 7월부터 시행된 도시 및 주거환경 정비법에 의해 도시 기능을 회복하기 위해 주택 등 건축물을 건설·개량하고 기반시설을 정비하는 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 도시환경정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업을 말한다. 이들 정비사업은 도시관리계획에 의한 도시계획사업의 하나로 시행되며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 구역 지정과 사업의 계획 및 시행이 이루어진다.

인천시에서는 「인천광역시 도시 및 주거환경 정비조례」를 제정하여 제3조에서 노후·불량건축물의 정의를 시·도 조례로 정하는 건축물로 1989년 1월 1일 이후 준공된 공동주택은 30년, 1948년 1월 1일 이후부터 1988년 12월 31일 이전에 준공된 공동주택은 22년+(준공연도-1984)×2년, 공업지역이나 항만, 폐기물 처리시설 등의 도시계획시설에 인접하여 소음, 진동, 악취, 분진, 안전문제 등이 법적 기준을 초과하거나 군수·구청장이 주거환경이 극히 열악하다고 인정하는 상업지역의 건축물은 20년, 1983년 12월 31일 이전에 준공된 공동주택은 20년, 철골조, 철골·철근 콘크리트조, 철근 콘크리트조 또는 강구조로 된 건축물(공동주택 제외)은 30년, 이에 해당하지 아니하는 건축물은 30년으로 기준을 낮추고 있다.

2014년을 기준으로 인천시에는 총 139개의 정비(예정)구역이 지정되어 있으며 사업유형별로는 주택재개발사업 83개(59.7%), 주택재건축사업 28개(20.1%), 도시환경정비사업 15개(10.8%) 등으로 구성되어 있으며, 구별 분포를 살펴보면 부평구

가 41개(29.5%)로 가장 많고, 남구가 33개(23.7%), 동구가 17개(12.2%), 중구가 14개(10.1%)등을 차지하고 있다.

이 중에서 주거환경관리사업은 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 원도심 저층주거지 관리사업이 통합되어 관리되고 있으며, 2014년 기준으로 주거환경 관리사업 구역 6곳은 원도심 저층주거지 관리사업 중 지정고시 된 곳이 해당된다.

<표 3-1> 인천시 도시 및 주거환경 정비사업 추진 현황

구분	주거환경 개선사업		주거환경 관리사업		주택 재개발사업		주택 재건축사업		도시환경 정비사업	
	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
합계	7	635	6	71	83	5,782	28	661	15	503
중구	-	-	2	14	6	204	1	16	5	155
동구	4	154	1	15	7	686	2	61	3	55
남구	1	208	1	15	20	1,253	5	166	6	178
연수구	-	-	-	-	1	9	1	27	-	-
남동구	1	79	1	22	8	616	2	46	-	-
부평구	1	193	1	5	30	2,242	8	110	1	115
계양구	-	-	-	-	4	349	5	69	-	-
서구	-	-	-	-	7	423	4	167	-	-

## (2) 인천 도시재생사업

인천 도시재생사업은 2005년 인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례에 근거하여 시행한 사업이다. 원도심을 물리적 환경뿐만 아니라 경제, 사회, 문화, 복지적 측면 등 종합적으로 활성화시키기 위한 도시균형발전차원의 체계적인 전략사업이다. 기성시가지의 재생을 통한 도시균형발전을 도모하고자 8개 지역에 대한 선도사업으로 인천 도시재생사업을 실시하였다.

인천 도시재생사업은 2005년 지역균형발전전략 기본구상이 수립되면서 시행되



었다. 내항거점과 경인고속도로축, 경인전철축으로 하는 1거점 2축의 공간전략에 의해 내항거점은 내항 해양역사문화 공간조성, 인천역, 동인천역 주변지역, 송의운동장 기능개선 등 13개 사업으로 구성되었다. 경인고속도로축은 경인고속도로 간선화 사업, 용현·학익지구 등 5개 사업, 경인전철축은 인천대 이전부지, 부평미군부대, 제물포·주안·부평 역세권 사업 등이다.

이들 도시재생사업은 도시재생 관련 법적 근거가 없는 상태였기 때문에 도시개발법에 의한 도시개발사업과 도시재정비특별법에 근거한 재정비촉진사업에 의해 진행되었다. 선도사업으로 가정오거리, 도화구역, 송의운동장, 주안2·4동, 가좌IC 주변, 제물포역세권, 인천역주변, 동인천역세권 등 8개 사업구역이 지정되어 진행되었으며, 근거법 부재, 주민참여부재 등의 문제로 인하여 2010년 주민투표에 의해 가좌IC주변, 제물포역세권, 인천역주변 등 3개 지역은 해제되었다.

현재, 도시재생사업은 「도시개발법」에 의하여 시행되는 가정오거리, 송의운동장, 도화구역과 2013년 이후 역세권사업으로 연수·원인재 역세권, 백운역세권, 제물포역세권이 추가되어 6개 지역이 도시개발사업에 의해 원도심 정비 관련 정비사업으로 진행 중에 있다.

「도시재정비 촉진」을 위한 특별법」에 의거하여 시행되고 있는 도시 재생사업은 기존 8개 구역 중 주안2·4동, 동인천역주변 2개 구역이다.

<표 3-2> 도시개발법에 의한 도시재생사업 추진 현황 (단위 : km<sup>2</sup>, 인)

구분	위치	면적	계획인구	착수년도
가정오거리 도시개발사업	서구 가정오거리 일대	0.972	-	2004
송의운동장 도시개발사업	남구 송의동 180-6번지 일원	0.090	-	2007
도화구역 도시개발사업	남구 도화동 43-7번지 일원	0.882	14,445	2006
연수·원인재 역세권 도시개발사업	연수구 연수동 589번지 일원	0.157	2,097	2013
백운역세권 도시개발사업	부평구 심정동 173-11번지 일원	0.035	-	2013
제물포역세권 도시개발사업	제물포역 광장 주변	0.025	-	2014

<표 3-3> 재정비촉진법에 의한 도시재생사업 추진 현황(단위 : km<sup>2</sup>, 인)

구분	위치	면적	계획인구	착수년도
동인천역 주변 재정비촉진사업	동구 송현동 100번지 일원	0.235	5,622	2007
주안2,4동 일원 재정비촉진사업	남구 주안2,4동 일원	1.274	46,922	2008

### (3) 시장정비 사업

시장정비사업은 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 정비기반시설을 정비하고, 대규모 점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」과 「도시 및 주거환경정비법」등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 사업이다.

시장정비사업은 상업기반시설이 매우 오래되고 낡아 시설물의 안전에 결함이 있거나 경쟁력이 없어진 시장, 화재나 홍수, 태풍, 폭설 등 자연재해로 인하여 상업기반시설 등이 훼손되어 시장의 기능을 정상적으로 수행할 수 없거나 수리하는 것만으로는 그 기능을 회복할 수 없는 시장, 그 밖에 시장·군수·구청장이 상권활성화와 도시개발을 위하여 필요하다고 인정하는 시장일 경우에 정비사업을 시행할 수 있다.

2015년을 기준으로 인천시 관내의 전통시장은 총 63개소가 입지하고 있으며, 이 중 인정시장<sup>19)</sup> 30개소, 등록시장<sup>20)</sup> 24개소, 무등록시장 9개소가 분포하고 있다. 지역 경제활성화의 일환으로 전통시장 환경개선 및 경쟁력 강화를 위해 전통시장<sup>21)</sup> 시설현대화사업, 경영현대화 촉진사업, 지역별 특화시장 육성사업 등을 추진하고 있다

<표 3-4> 인천 전통시장 현황

전통시장(개)					점포수 (개)	매장면적 (㎡)
계	인정시장	등록시장	무등록시장	정기시장		
63	30	24	9	0	11,672	409,213

19) 인정시장 : 등록시장과 같은 기능을 하고 있으나 대규모점포의 요건은 갖추지 못한 도매업·소매업 또는 용역업을 영위하는 점포의 수가 50개 이상인 곳으로서 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 인정한 곳을 말함

20) 등록시장 : 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포로 등록된 시장

21) 전통시장 : 「건축법」에 의한 용도별 건축물의 종류상 판매시설 중 소매시장에 해당

&lt;표 3-5&gt; 전통시장 특화사업 현황

구분		특화사업
중구	신포국제시장	「러시아 특화거리」 조성 등
동구	현대시장	미래고객 전통시장 체험학습
남구	신기시장	공항 및 인천항 관광객 팸투어
연수구	옥련시장	U-Smart 마케팅 활성화 사업
남동구	모래내시장	문화형 야시장 조성 추진
부평구	부평로터리 지하상가	청년창업 성공 모델 발굴
계양구	병방시장	어린이 시장견학 프로그램 실시
서구	서구중앙시장	특가상품판매 온라인쇼핑몰 운영
강화군	강화풍물시장	장터형 가족캠핑 프로그램 운영

#### (4) 산업단지 재생 사업

산업단지재생사업이란 산업단지 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의해 시행하는 사업을 말한다.

산업단지 재생사업지구는 산업기능의 활성화를 위하여 산업단지 또는 공업지역 및 산업단지 또는 공업지역의 주변지역에 대하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의거하여 지정·고시하는 지구를 말한다.

인천시에서는 부평공단이 2014년 혁신단지로 선정되고, 남동공단이 2015 혁신+재생단지로 선정되었다. 혁신단지에서는 단지 내 산업 경쟁력을 높이기 위해 산학융합지구 조성, 산단혁신지원센터 건립, 산단환경개선펀드조성 등의 사업이 추진된다. 재생단지에는 도로, 주차장 등 기반시설과 지원·편의시설 확충을 위한 자금을 지원한다.

#### (5) 노후거점산업단지 경쟁력강화사업

노후거점산업단지 경쟁력강화사업은 2014년부터 시행된 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법에 의한 노후산업단지 개선 사업이다. 이는 2013년 ‘산업단지 경쟁력 강화 방안’과 2014년 말 국토부와 산업부가 수립한 ‘노

후산업단지 리모델링 종합계획'에 따른 것으로 노후산업단지 입주 업종의 고부가가치화, 산업단지 기반시설, 지원시설과 편의시설확충 등을 통해 산업 경쟁력을 높이는 사업이다.

산업단지의 경제적 중요도, 혁신역량, 기반시설 노후도, 기업 및 근로환경, 사업계획의 실현 가능성 등을 종합적으로 평가해 인천시에서는 2014년에 부평·주안국가산업단지가 혁신사업단지로 선정되었으며 이어 2015년에는 남동국가산업단지가 공동산업단지로 선정되었다. 이에 따라 재생단지는 국토부에서 기반시설 확충, 토지이용계획개편 등을 중심으로 50%를 국비로 지원한다.

<표 3-6> 노후거점산업단지 활력증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법에 의한  
인천시 노후거점산업단지 경쟁력강화사업

구분	위치	유형	주요사업	선정년도
부평·주안 국가산업단지	(부평) 부평구 청천동 일원 (주안) 서구 가좌동, 남구 주안동, 부평구 십정동 일원	혁신단지 (산업부)	융복합집적지, 산학융합지구, 혁신지원센터, 근로복지센터 등	2014
남동 국가산업단지	남동구 논현동, 고잔동, 남촌동 일원	재생+혁신 공동단지 (국토부·산업부 공동)	노후건물리모델링, 기반시설 정비, 경관특화 사업, 유망산업 중심 업종개편, 지원시설 마련 등	2015

## (6) 도시재생사업<sup>22)</sup>

원도심 쇠퇴 가속화 및 신·구도심간 격차가 확대되어 도시재생을 통한 균형발전이 요구되고, 물리적 환경 위주의 정비방식에서 벗어나 경제·사회·물리적 복합적 처방이 필요하게 되고, 단기적·개별적 공공주도 사업방식을 개선하여 협력적·지속적 추진기반을 구축하기 위해 2013년 6월 도시재생특별법이 제정되게 된다. 이 법을 통해 환경·사회·경제적 재생을 도모하는 사업이 도시재생사업이다.

22) 인천도시재생사업은 현재 수립 중에 있는 2025년 인천도시재생전략계획의 내용을 정리한 것으로 향후 도시재생활성화지역 등의 내용이 변경될 수 있음.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 지역의 활동을 국가가 지원하는 지원법적 성격을 가지며, 지역 중심의 계획 체제를 마련하기 위해 도시재생전략과 활성화계획을 수립한다. 또한 도시재생 지원센터 등의 거버넌스 조직을 마련하여 현장 중심의 협력적 운영체제를 구축한다. 또한 지역의 특성에 따라 경제기반형과 근린재생사업으로 사업 유형을 이원화 하고 있다.

인천시는 2025년 인천 도시재생전략계획을 수립하여 인천시의 여건과 특성을 반영한 도시재생 비전·추진전략을 수립 중에 있다. 도시재생활성화지역은 무분별한 지역 지정 및 동시다발적 추진에 따른 부작용을 해소하고 시 및 군·구의 재정 여건, 실현 가능한 수준 등을 지정 기준으로 고려하고 있다.

2025년 인천시 도시재생전략계획에서는 경제기반형 1개소, 근린재생중심시가지형 4개소, 근린재생 일반형 7개소 등 총 12개 활성화 지역을 지정·검토 중에 있다. 인천 개항창조도시 경제기반형 도시재생사업과 강화군청주변 근린재생 일반형 도시재생사업은 2016년 국토부 공모를 한 상태이다. 또한 인천시에서 중구, 동구, 부평구, 서구 등에서 국토부 공모사업 추진을 위하여 도시재생활성화계획을 수립 중에 있다.

<표 3-7> 인천시 도시재생 유형 및 추진방식

구분		추진주체
경제기반형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천시 전체 경제기반 재생을 선도할 수 있는 광역 중심지</li> <li>- 8대 전략산업과 연계한 미래성장을 견인할 거점으로 육성</li> <li>- 항만, 철도, 산단 등 대규모 유희부지를 활용해 민간투자 적극적 유치</li> </ul>	인천시
근린재생 중심시가지형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경인철도 역세권 등 지역중심지로 복합적 쇠퇴가 진행중인 지역</li> <li>- 인천가치 재창조 및 도시재생사업을 융합하는 창조·문화산업 중점 육성</li> <li>- 공공시설 이전 등 재생적 처방이 시급히 요구되는 지역 기능 회복</li> </ul>	구·군
근린재생 일반형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 쇠퇴가 진행되고 있으나 자력적 재생기반 구축이 가능한 주거지</li> <li>- 정비구역해제 등 정책적 배려가 우선적으로 필요한 지역</li> <li>- 생활의 질 향상 및 정체성 회복을 위한 생활인프라 및 교류공간 활성화</li> </ul>	주민주도

## (7) 도시활력증진지역 개발사업

도시활력증진지역 개발사업이란 국토해양부가 정부의 지역발전정책에 따라 도시 활력증진지역(전국 97개 시·군·구)을 대상으로 시행하는 정책사업으로, 도시의 활력을 증진시키는 기초생활권 포괄보고사업의 하나이며, 지자체 스스로 해당 도시와 마을을 살고 싶고 활력 있는 공간으로 재창조할 수 있도록 예산을 포괄적으로 지원함으로써 지역특화 발전과 지역거버넌스를 통해 기초생활권(도시·마을)을 경제·문화·환경적으로 재생시키는 사업이다.

노후 주거환경과 기반시설을 정비하거나, 주민역량 강화를 위한 프로그램 지원 등의 사업내용을 중심으로 정부 지원 사업 형태로 추진 중이다. 도시활력증진지역 개발사업은 주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반 확충, 지역역량강화 등 4가지 유형으로 추진된다.

인천시에서는 15개 도시활력증진지역 개발사업이 추진중이다.

<표 3-8> 인천광역시 도시활력증진지역 추진 현황

구분	사업명	사업기간	유형
1	괘이부리마을 주거지재생사업	2012-2014	주거지재생
2	송의목공예 마을 조성사업	2013-2015	지역역량강화
3	동양지구 농업기반정비사업	2012-2014	기초생활기반확충
4	아시아 누들타운 조성사업	2014-2048	중심시가지재생
5	소래구역 기반시설 확충	2014-2016	주거지재생
6	목공예기반 특화마을 조성사업	2014	지역역량강화
7	서부간선수로 경관개선사업	2014	중심시가지재생
8	살기좋은 농촌지역만들기	2014	기초생활기반확충
9	답동성당 일원 관광자원화 사업	2014-2017	중심시가지재생
10	신현동 회화나무주변구역 저층주거지관리사업	2014-2016	주거지재생
11	화수부두 주변 수산 관광발전 기반시설 확충	2015-2016	기초생활기반확충
12	인천 남구 제물포 역세권 활성화사업	2015-2018	중심시가지재생
13	주거밀집지역 주차공간조성사업	2015-2016	주거지재생
14	서부간선수로 경관개선 보강사업	2015-2017	중심시가지재생
15	계양지구 농촌생활환경정비	2015-2017	기초생활기반확충

### (8) 원도심 저층주거지 관리사업

원도심 저층주거지 관리사업은 재개발·재건축 등 기존의 전면철거 개발방식을 중심으로 추진하던 원도심 지역 정비사업의 대안으로서, 원도심 지역의 환경 개선과 주민공동체를 회복하기 위해 시도하는 도시관리형 사업이다. 지역주민들이 스스로 마을계획을 수립하고, 공공에서 물리적 주거환경 개선을 지원하는 생활밀착형 주거지 정비방식이라고 할 수 있다.<sup>23)</sup>

인천시는 재건축·재개발 중심으로 추진하던 정비사업의 대안을 2013년부터 노후 저층주거지의 주거환경 개선을 위한 ‘원도심 저층주거지 관리사업’을 추진 중이다. 원도심 주변 노후 주택 밀집지역의 주거환경을 개선하고, 기반시설과 공동이용시설을 확충함으로써 지역 균형발전과 원도심 활성화를 도모한다.

<표 3-9> 인천시 원도심 저층주거지 관리사업 사업범위

분야	세부내용
기반시설	- 도로, 공원, 주차장 등의 기반시설 정비
공동이용시설	- 공부방, 놀이방, 마을회관 등 주민 공동사용시설
기타	- 마을 벽화 그리기, 방범시설 등 마을환경·안전 개선사업 - 담장허물기, 생활폐기물 분리배출시설, 에너지 절감시설 등

인천시 원도심 저층주거지 관리사업의 사업범위는 도로, 공원, 주차장 등의 기반시설을 정비해주거나 공부방, 놀이방, 마을회관 등 주민 공동사용시설을 건설하거나 마을벽화 그리기, 방범시설 등 마을환경·안전 개선사업을 시행하거나 담장허물기, 생활폐기물 분리배출시설, 에너지 절감시설을 설치하는 등이 있다.

「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 주거환경관리사업(시행자 : 구청장) 사업방식으로 진행되고 있으며 구별 여건 및 사업내용에 따라 사업방식은 변경 추진이 가능하다. 2014년 기준으로 원도심 저층주거지 관리사업구역 중 지정고시 된 곳은 주거환경관리사업구역으로 보았다.

현재까지 총 21개 구역에서 원도심 저층주거지 관리사업이 추진 중에 있다. 선도사업 8개 구역, 주민제안사업 13개 구역이며 선도사업은 대부분 정비사업 해제

23) 이왕기(2014), 인천 저층주거지 관리사업의 운용 특성과 과제, 인천발전연구원.

구역을 대상으로 추진된다. 주민제안사업은 생활환경개선을 위해 도로·공원·주차장 등 기반시설, 공동이용시설, 그 밖에 필요한 시설이나 사업 등을 제안하는 방식으로 추진되고 있다.

<표 3-10> 인천시 원도심 저층주거지 관리사업 추진현황

구분	구별	구역명	위치	면적(㎡)
2013년 선도사업 (8개 구역)	중구	인현	인현동 1-400번지 일원	8,361
	중구	북성	북성동1가 4-75번지 일원	8,187
	동구	박문여고 주변	송림동 101, 102번지 일원	15,200
	남구	수봉영산마을	수봉로 83번길 21 일원	60,758
	남구	주안북초교 북측	주안동 길파로 27번길	14,918
	남동구	만부	만부로 6번길 4 일원	18,791
	부평구	삼산2	삼산동 125-9번지 일원	9,670
	서구	천마산 거북이마을	석남동 551번지 일원	127,660
2014년 주민제안사업 (13개 구역)	중구	송월동 동화마을	자유공원서로 37번길 일원	59,109
	동구	배다리구역	금곡동 33-18번지 일원	25,446
	남구	석정마을	송의동 85번지 일원	10,920
	남구	학골마을	학익동 36번지 일원	8,800
	남구	제물포북부역	도화동 80번지 일원	18,725
	연수구	농원마을	동춘동 222번지 일원	10,300
	연수구	청능마을	청학동 459-11번지 일원	24,000
	남동구	간석자유시장주변	간석로 72번길 39-9 일원	12,216
	부평구	부평교교주변	장제로 189번길 36 일원	14,900
	부평구	동암초교주변	아트센터로 60번길 16-13 일원	10,600
	계양구	계양문화회관동측	계산동 934-5번지 일원	68,260
	서구	가정여중주변	가좌동 354번지 일원	71,500
	서구	신현동회화나무주변	신현동 133-11번지 일원	64,600



## 2) 법적 근거가 없는 비법정 사업

### (1) 마을공동체 만들기 사업

마을공동체사업이란 마을 단위의 소규모 공동체를 회복시켜 정치·경제·문화 등 다양한 분야의 지역 현안을 주민 스스로가 해결하는 것을 지원하는 사업이다.

인천시에서는 2010년 마을공동체간 연계를 위한 ‘인천 마을만들기 네트워크’를 구성하고, 마을공동체 또는 마을만들기 관련 단체들이 직접적으로 활동과 사업을 전개하고 있다. 공동체 활동을 기반으로 하는 마을만들기 정책을 추진함으로써 전통적 마을 개념을 도시공간에 적용하여 도시공동체 회복을 도모한다.

인천시 마을공동체 만들기 지원사업으로는 마을공동체 만들기 지원센터 설치 및 공모사업 추진, 예비 사회적기업 육성사업 추진, 협동조합 육성사업 추진, 원도심 활성화를 위한 저층주거지 관리사업추진 등이 있다.

인천시에서는 마을공동체의 정책적인 지원을 위해 2013년 5월 「인천광역시 마을공동체 만들기 지원 조례」를 제정하였다. 조례는 ‘총칙’, ‘마을공동체 만들기 사업’, ‘마을공동체 만들기 위원회’, ‘마을공동체 만들기 지원센터’의 총 4장 28조로 구성되어 있다.

<표 3-11> 인천시 군·구별 마을(공동체)만들기 지원조례 제정 현황

군·구	조례명	제정일
중구	중구 마을공동체 만들기 지원 조례	2014.08.04
동구	동구 마을만들기 지원 조례	2012.11.08
남구	남구 마을만들기 지원 조례	2013.07.01
연수구	연수구 행복마을만들기 지원 조례	2012.06.04
남동구	남동구 행복한 마을 만들기 지원 조례	2013.12.27
부평구	부평구 마을공동체 만들기 지원 조례	2014.01.06
계양구	계양구 마을만들기 지원 조례	2014.03.14
옹진군	옹진군 마을공동체 만들기 지원 조례	2014.08.22

## (2) 새뜰마을 사업

새뜰마을사업은 일정수준 이하의 생활환경 지역을 개조하기 위해 만들어진 사업으로 ‘취약지역 생활여건 개조 프로젝트’의 명칭을 ‘새뜰마을사업’으로 이름지었다. 화재나 노후붕괴(건물, 축대, 담장 등) 위험지역 및 자연재해 우려지역이나 생활환경(전염병, 충서류, 음습지 등)이 비위생적인 지역, 생활인프라(상하수도, 소방도로, 급경사, 재래식 화장실 등)가 미흡한 지역에 대해서 사업을 실시한다. 시·군·구청장이 실시하여 국비 70%의 예산으로 사업 가구수를 고려하여 국비기준으로 최대 70억원이 지원된다. 사업시행 후 주민재정착과 자활의지가 주요 고려사항이다.

<표 3-12> 새뜰마을 사업지원 내용

분류	내용
안전확보	- 주민 안전에 직간접 위협을 초래하는 재해예방, 노후시설 보수, CCTV 설치 등
생활·위생인프라	- 주민의 생활과 밀접도가 높은 인프라 지원
일자리·문화, 복지 등 휴먼케어	- 육아·보육, 청소년 상담, 소외계층 취업, 노인 돌봄, 건강관리 등 - 생애주기별 필요한 맞춤형 휴먼케어 사업 지원
집수리 지원	- 기초생활수급자 및 차상위계층 지원
주민역량 강화	- 주민공동체 활성화, 주민 참여 확대, 사업 이후 자활 등을 위한 주민역량 강화 지원 - 주민참여 지원, 갈등조정, 교육 등을 위해 연간 국비기준 1,000만원 내외 지원

인천시에서는 새뜰마을사업 대상지로 동구, 부평지역을 선정하고 2015년 11월 중 마스터플랜 수립 용역 착수를 시작하겠다고 밝혔다. 동구와 부평구는 대통령직속 지역발전위원회와 건설교통부가 공모한 ‘2015년도 도시 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)’에 선정돼 국비 67억원을 지원받아 시비 5억원, 구비 23억원 등 총 95억원을 투입해 2018년까지 4년동안 사업을 추진한다.

동구 만석어촌마을(만석동 2-102일원)은 흙벽과 목조로 지어진 30년 이상 노후 건축물과 소방차가 진입할 수 없는 좁은 골목길, 상습 침수구역, 개인 화장실이 없어 공동화장실을 이용하는 취약한 어촌마을이다. 새뜰마을 사업을 통해 주택 개·보수, 공·폐가를 이용한 임대주택 조성, 공동화장실, 빨래방 조성, 하수관로정

비, CCTV설치, 마을기업 운영 등을 통해 원주민의 정착율을 높이고 안전 확보로 정주여건을 개선할 계획이다.

부평1지구(부평구 760-270일원)는 70여년 된 목조 구조의 노후 불량 건축물(줄사택)이 밀집돼 화재, 건물붕괴 등 재해 발생 위험과 함께 거주민의 50% 이상이 고령자, 장애인, 기초생활수급자 등 경제활동이 어려운데다 공동 화장실을 이용하는 취약지역이다. 이번사업을 통해 주택개량, 공동이용시설(화장실, 빨래방, 공동작업장)과 주민 공동협의체 자생사업 운영을 통해 소득창출 및 역량강화 활동, 문화커뮤니티 등 지원 주민정착을 유도하게 된다.

## 2. 인천시 도시재생 및 정비사업의 특성 분석

### 1) 법적 근거에 의해 추진하는 법정 사업

#### (1) 대상지역

주거환경개선사업은 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역에서 시행하는 사업으로 다른 사업들보다 정비기반시설이 가장 열악하고 노후한 곳이 지정된다. 주택재개발사업과 주택재건축사업은 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 공통점을 가지고 있으나 정비 기반시설이 열악한가 또는 양호한가에 따라 사업이 구분되고 있다. 한편, 도시정비법에서 정하고 있는 정비기반시설은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구와 동법 시행령에서 정하고 있는 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등으로 구분되고 있다. 도시환경정비사업은 상업·공업 지역 등에서 시행되므로 주거지를 중심으로 한 대부분의 정비사업과는 차이가 있다. 가로주택 정비사업은 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 노후불량주거지에 최고 7층까지 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비사업이다. 따라서 도시계획시설 도로로 둘러싸인 구역으로 통과도로(4m이하는 제외)가 없어야 한다. 도시개발사업은 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다. 재정비촉진사업은

그 대상지에 따라 주거형, 중심시가지형, 고밀복합형으로 구분된다. 시장정비 사업은 노후화된 전통시장 등을 중심으로 행해지며 산업단지 재생사업은 산업단지나 공업지역의 재생이 필요한 경우 시행된다. 도시활력증진지역은 특별시·광역시의 군·구, 일반시, 도농복합시 중 인구 50만 이상의 대도시를 대상지역으로 정하고 있다.

<표 3-13> 기성시가지 재생 및 정비사업 지정 대상지 특징

구분	대상지역
주거환경개선	도시저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고, 노후불량 건축물이 과도하게 밀집된 지역
주택재개발	정비기반시설이 열악하고, 노후불량건축물이 밀집된 지역
주택재건축	정비기반시설은 양호하나, 노후불량건축물이 밀집된 지역
도시환경정비	상업·공업지역 등으로써 토지의 효율적 이용과 기능의 회복 및 상권 활성화 등이 필요한 지역
주거환경관리	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역
가로주택정비사업	도시계획시설 도로로 둘러싸인 면적 1만㎡ 이하의 가로구역 중 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 3분의 2이상이고 해당 구역에 있는 주택의 수가 20세대 이상인 지역
도시개발사업	도시개발이 필요하다고 인정되는 지역
재정비촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지형 : 노후불량주택과 건축물이 밀집하여 주거환경 개선, 기반 시설 정비가 필요한 지구(50만㎡이상)</li> <li>- 중심지형 : 상업·공업지역등으로 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심의 도시 기능 회복이 필요한 지구(15만㎡이상)</li> <li>- 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 대중 교통이 용이하여 소형 주택 공급 확대, 토지의 고도 이용과 건축물 복합개념이 필요한 지구(10만㎡이상)</li> </ul>
시장정비사업	상인회, 상점가진흥조합, 사업협동조합 또는 협동조합, 사단·재단법인 등의 상인조직을 보유하고 노후화된 시설 개선, 기반시설 설치 등이 필요한 곳
산업단지재생사업	산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우
도시재생사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경제기반형 : 경제회복 효과가 큰 핵심시설*의 정비·개발과 연계하고, 복합적 개발사업(앵커사업) 등을 통해 고용 창출이 가능한 지역</li> <li>- 근린재생형 : 중심가로와 그 배후지역 등 쇠퇴한 상업지역과 주거환경이 열악한 근린주거지역</li> </ul>
도시활력증진지역 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별·광역시의 군·구</li> <li>- 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 대도시</li> </ul>

## (2) 사업방식

주거환경개선사업은 현지개량방식, 공동주택일 경우 전면개량방식, 환지방식으로 사업이 시행되며 주택재개발과 재건축은 관리처분방식으로 진행하나 재개발은 환지방식도 가능하다. 마찬가지로 도시환경정비사업은 관리처분방식과 환지방식을 사용하고 주거환경관리는 개량방식을 사용한다. 도시개발사업은 수용 또는 사용하거나 환지, 혹은 방법을 혼용하여 사업을 시행하기도 한다. 산업단지 재생사업은 재정비방식, 수용방식, 환지방식 등이 있다. 도시활력증진지역은 2011년 이후부터 현재는 주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반확충, 지역역량강화 등 유형별로 분류하고 있다.

<표 3-14> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 사업방식

구분	사업방식
주거환경개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 현지개량방식</li> <li>- 전면개량방식(공동주택)</li> <li>- 환지방식</li> </ul>
주택재개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리처분방식</li> <li>- 환지방식</li> </ul>
주택재건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리처분방식</li> </ul>
도시환경정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리처분방식</li> <li>- 환지방식</li> </ul>
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개량방식</li> </ul>
가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수용 또는 사용</li> </ul>
도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수용 또는 사용</li> <li>- 환지</li> <li>- 위의 방법을 혼용</li> </ul>
재정비촉진사업	하위 사업이 많아서 그 사업의 관리처분방식은 다양함
시장정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 환지방식 : 시장정비사업이 끝나 준공완료 고시가 된 후 대지나 건축물의 소유권을 이전함에 따라 취득하는 대지나 건축물 중 토지등 소유자에게 분양하는 대지나 건축물</li> <li>- 보류지나 체비지 : 보류지와 일반에게 분양하는 대지나 건축물</li> </ul>
산업단지재생사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재정비방식 : 재생사업지구지정권자가 재생사업지구의 기반시설 정비와 연계하여 토지이용계획 변경 등의 재생계획 및 재생시행계획을 수립하고 이에 따라 토지소유자, 입주 기업 등이 정비하는 방식</li> <li>- 수용방식 : 사업시행자가 재생사업지구 내 토지 등을 전부 또는 일부 수용하거나 사용하여 사업을 시행하는 방식</li> <li>- 환지방식 : 사업시행자가 재생사업지구 내 토지소유자 등에게 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식</li> </ul>
도시재생사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수용 또는 사용방식</li> <li>- 개량방식</li> </ul>
도시활력증진지역 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반 확충, 지역역량 강화</li> </ul>

### (3) 사업시행자

주거환경개선사업의 사업시행자는 구청장 또는 주택공사이다. 현지개량방식을 사용하는 경우에는 주민이 사업시행자가 된다. 주택재개발사업과 주택재건축사업은 사업시행자에 있어 차이는 없다. 다만 주택재개발사업의 경우 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 건설업자와 등록사업자 등과 공동으로 사업을 시행할 수 있는 것을 규정으로 두고 있다. 도시환경정비사업은 토지소유자가 사업시행자가 되며 조합과 공동시행을 하는 경우에는 조합원 과반수의 동의가 필요하다. 주거환경관리사업은 시장이나 군수가 사업시행자지만 토지등 소유자의 과반 수 동의시 주택공사에서 시행할 수 있다. 가로주택정비사업은 토지등 소유자가 설립한 조합이 시행하거나 다른 정비사업과 마찬가지로 조합원 과반수의 동의를 받아 지자체나 사업자, 공사등과 공동시행이 가능하다. 도시개발사업은 국가나 지방자치단체, 공공기관과 지방공사등이 사업시행자가 될 수도 있고 토지 소유자나 토지 소유자가 설립한 조합이 사업시행을 할 수도 있다. 시장정비사업은 시장정비사업조합을 만들어 사업을 시행한다. 도시활력증진사업은 지원대상으로 선정되는 지자체는 사업계획을 세우고, 기획재정부에서 보조금이 교부되면 자체부담 예산(50%)를 확보하고 사업을 시행한다.

<표 3-15> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 사업시행자 특징

구분	사업시행자
주거환경개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구청장 또는 주택공사 등</li> <li>- 현지개발 : 주민</li> </ul>
주택재개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합</li> <li>- 조합+(지자체, 주택공사 등, 건설업자, 등록업자)공동시행(조합원 과반수동의)</li> <li>- 지정개발자</li> </ul>
주택재건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합</li> <li>- 조합+(지자체, 주택공사 등)공동시행(조합원 과반수 동의)</li> <li>- 지정개발자</li> </ul>
도시환경정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합</li> <li>- 조합+(지자체, 주택공사 등, 토지공사, 건설업자, 등록사업자)공동시행(조합원 과반수 동의)</li> </ul>
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장, 군수(토지 등 소유자 과반수 동의시 주택공사)</li> </ul>
가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합</li> <li>- 조합+(지자체, 주택공사등, 신탁업자, 건설업자, 등록사업자)공동시행(조합원 과반수 동의)</li> </ul>
도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관과 정부출연기관, 지방공사</li> <li>- 토지 소유자나 토지소유자가 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 한 지방식으로 하는 경우)</li> </ul>
재정비촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 사업별 관계법령에 따른 사업시행자</li> <li>- 시장·군수·구청장</li> </ul>
시장정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장정비사업조합 : 시장정비구역에 있는 토지나 건축물의 소유자 및 지상권자의 과반수의 동의로 설립</li> </ul>
산업단지재생사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시·도지사 또는 시장·군수·구청장</li> </ul>
도시재생사업	<p>도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지방자치단체</li> <li>2. 대통령령으로 정하는 공공기관</li> <li>3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업</li> <li>4. 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자</li> <li>5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체</li> </ol>
도시활력증진지역 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당하는 시·군·구의 시장·군수·구청장</li> </ul>



#### (4) 주민동의

주택재개발사업의 경우 조합을 구성하기 위해서는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 하나, 주택재건축사업의 경우 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻도록 규정하고 있어 주택재건축사업의 조합설립 동의 요건이 주택재개발사업 보다 까다롭게 적용되고 있다.

<표 3-16> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 주민동의 여부

구분	주민동의
주거환경개선	- 시행자지정 : 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 2/3이상 동의와 세입자 세대수 과반수 동의
주택재개발	- 추진위 : 토지등 소유자 과반수 동의 - 조합설립 : 토지등 소유자 3/4이상 및 토지면적 1/20이상 토지 소유 자 동의 - 사업시행인가 : 총회를 개최하여 조합원 과반수 동의
주택재건축	- 추진위 : 토지등 소유자 과반수 동의 - 조합설립 ① 주택단지 내 : 공동주택 각 동별 구분 소유자 2/3이상 및 토지면 적 1/20이상 토지소유자동의와 전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4이상 토지소유자 동의 ②주택단지 외 지역포함 : 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상, 토지면적 2/3이상 토지소유자 동의 - 사업시행인가 : 총회를 개최하여 조합원 과반수 동의
도시환경정비	- 추진위 : 토지등 소유자 과반수 동의 - 조합설립 : 토지등 소유자 3/4이상 및 토지면적 1/20이상 토지 소유 자 동의 - 사업시행인가 : 총회를 개최하여 조합원 과반수 동의
주거환경관리	-
가로주택정비사업	- 조합설립 : 토지등소유자의 8/10이상+토지면적의 2/3이상의 토지소 유자 동의 - 시행자지정 : 조합과 LH등 공공시행인 경우는 조합원 과반수, LH등 이 단독시행하는 경우는 토지등소유자 2/3이상+토지 면적 1/20이상의 소유자 - 사업시행인가 : 총회를 개최하여 조합원 과반수 동의(LH단독시행은 동의 불필요)
도시개발사업	- 환지 : 토지면적의 2/3에 해당하는 토지소유자, 그 지역 토지소유자 총수의 1/20이상의 동의
재정비촉진사업	- 시행자지정 : 토지등 소유자 과반수 동의 - 조합설립 : 토지등소유자 2분의 1이상 3분의 2이하 범위
시장정비사업	- 추진위 : 토지등 소유자 과반수의 동의
산업단지재생사업	- 계획 승인·고시 : 사업 방식에 따라 토지 면적의 1/2에 해당하는 토 지소유자와 토지소유자 총수 및 건축물 소유자 총 수 각 1/2 이상의 동의
도시재생사업	-

### (5) 토지 등 소유자 정의와 조합원 자격

조합방식에 의해 추진하는 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업, 도시개발사업, 재정비촉진사업, 시장정비사업 등은 토지 등의 소유자에 의한 지분방식으로 정의하고 있다.

공공 및 주민참여적 성격이 강한 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 산업단지재생사업, 도시재생사업 등은 지분방식보다는 공공의 지원에 의한 해당지역 주민참여에 의한 도로, 공원, 주민공동시설 등 생활기반시설 개선을 중점적으로 시행한다.

<표 3-17> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 조합원 특징

구분	토지 등 소유자	조합원 자격
주거환경개선	토지 또는 건축물의 소유권자 또는 그 지상권자	-
주택재개발	토지 또는 건축물의 소유권자 또는 그 지상권자	토지 등 소유자
주택재건축	건축물 및 그 부속토지의 소유자	토지등 소유자중 조합설립에 동의한 자
도시환경정비	토지 또는 건축물의 소유권자 또는 그 지상권자	토지등 소유자
주거환경관리	토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자	-
가로주택정비사업	토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자	토지 등 소유자
도시개발사업	토지의 소유자와 그 지상권자	토지 등 소유자
재정비촉진사업	토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자	토지 등 소유자
시장정비사업	토지나 건축물의 소유자 및 지상권자	토지 등 소유자
산업단지재생사업	토지 또는 건축물의 소유권자 또는 그 지상권자	-
도시재생사업	토지 등의 소유자는 사업협의체에 의해 참여	-

## (6) 임대주택 또는 소형주택

주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시개발사업, 재정비촉진사업등에 대해서는 임대주택 기준이 존재하나 상업, 공업지역을 위한 정비사업인 도시환경정비사업이나 시장정비사업, 산업단지재생사업등은 임대주택 또는 소형주택 건설에 대한 기준이 없다. 또한 가로주택정비사업도 임대주택 건립이 불필요하다.

<표 3-18> 기성시가지 재생 및 정비사업 유형별 임대주택 특징

구분	임대주택 또는 소형주택
주거환경개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 : 전체 세대수의 20% 이상</li> <li>- 임대전용 40㎡ 이하 : 임대주택 40% 이상 또는 전체 세대수 8% 이상</li> </ul>
주택재개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 : 전체 세대수의 17% 이상</li> <li>- 임대전용 40㎡ 이하 : 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상(전체 세대수 200세대 미만은 임대 주택을 건립하지 아니할 수 있음)</li> <li>- 소형주택 : 법적 상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50/100 이상~ 75/100로서 시·도 조례로 정함(과밀억제권역) 75/100 이하로서 시·도 조례로 정함(과밀억제권역 외의 지역)</li> </ul>
주택재건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소형주택 : 법적 상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 30/100 이상~ 50/100로서 시·도 조례로 정함(과밀억제권역) 50/100 이하로서 시·도 조례로 정함(과밀억제권역 외의 지역)</li> </ul>
도시환경정비	- 상업, 공업지역을 위한 정비사업으로 주택에 관한 내용 없음
주거환경관리	-
가로주택정비사업	- 건설 불필요
도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간시행 : 25% 이상을 85㎡ 이하 임대주택건설용지로 공급</li> <li>- 그 외 : 20% 이상을 85㎡ 이하 임대주택건설용지로 공급</li> </ul>
재정비촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 : 증가되는 용적률의 75% 범위</li> <li>- 임대주택 중 주거전용면적 85㎡ 이상은 50% 이하의 범위</li> </ul>
시장정비사업	-
산업단지재생사업	-
도시재생사업	-

## 2) 법적 근거가 없는 비법정 사업

### (1) 대상지역 특성

마을공동체 만들기 사업은 공동체 회복이나 마을의 현안을 해결할 필요가 있는 지역을 대상으로 선정하며 주민 또는 주민단체에 지원을 해주는 사업이다. 새뜰마을사업은 주거여건이 열악하고 안전·위생이 취약한 저소득층 주거지역에 대해 최소한의 기본인프라를 확보, 기본적인 삶의 질을 누릴 수 있도록 하는 사업으로 일정수준 이하의 생활환경 지역이 그 대상지역이다.

이들지역은 모두 전국 단위의 주거지역을 대상으로 하고 있으며, 주민과 함께 시행하는 특징을 가지고 있다.

<표 3-19> 비법정 정비사업 관련 유형별 대상지역 특성

분류	대상지역
마을공동체 만들기	- 공동체 회복, 마을의 현안을 해결할 필요가 있는 지역
새뜰마을사업	- 일정수준 이하의 생활환경 지역

### (2) 사업방식

마을공동체만들기사업은 유형에따라 공공지원형, 민간주도형, 공공교육형, 공공계획형 등으로 구분할 수 있고 사업 내용에 따라 역사문화보존, 노후주거환경개선, 커뮤니티보전, 에너지절약, 일자리 소득지원 등으로 구분된다.

새뜰마을사업은 주민 안전에 직간접적인 위협을 초래하는 산사태나 상습침수와 같은 재해를 예방하고 노후시설을 보수하고 CCTV를 설치하는 안전확보, 주민생활의 불편 및 위생문제 해소를 위해 재래식 화장실을 개량하고 상하수도 정비를 하는 등 생활·위생인프라, 일자리창출, 공동체 회복등을 목표로 총 사업비의 5% 이내에서 취업지원, 복지·문화프로그램등을 운영하는 일자리·문화 사업, 기초생활수급자 및 차상위 계층 위주로, 안전 및 위생에 위협이 되는 노후주택의 구조 보강, 지붕 및 벽체 보수 등을 지원하는 노후위험주택 정비 사업, 주민공동체 활성화 등의 주민역량강화 사업등을 시행한다.

<표 3-20> 비법정 정비사업 관련 유형별 사업방식 특징

분류	사업방식
마을공동체 만들기	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공지원형, 민간주도형, 공공교육형, 공공계획형</li> <li>- 역사문화 보존, 노후주거환경개선, 커뮤니티보전, 에너지절약, 일자리 소득지원</li> </ul>
새뜰마을사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전확보, 생활 위생인프라, 일자리 문화, 노후 위험주택 정비, 주민역량강화</li> </ul>

### (3) 사업시행자

마을공동체만들기사업은 시장이 기본계획을 세우고 5년단위로 수정하며, 연도별 시행계획과 행정적 지원, 사업시행을 한다. 새뜰마을사업도 시장·군수·구청장이 사업시행자이다.

<표 3-21> 비법정 정비사업 관련 유형별 사업시행자 특징

분류	사업시행자
마을공동체 만들기	해당하는 시·군·구의 시장·군수·구청장
새뜰마을사업	해당하는 시·군·구의 시장·군수·구청장

### (4) 사업지원

도시활력증진사업은 국비 50%를 보조받고 나머지는 지자체 자체부담으로 예산을 확보하는 사업이다. 마을공동체 만들기 사업은 시장이 행정적 지원과 더불어 예산의 범위 내에서 사업비를 지원할 수 있다. 그 비율은 사업별로 다르다. 새뜰마을사업은 개소당 70억원 이내로 사업비의 70%가 국비로 지원된다. 지방비는 30%가 매칭된다. 국비지원은 가구수에 따라 조정이 되며 200가구 이상 지역이 최대 70억원이고 100가구는 최대 35억원 정도로 지원받게 된다. 또한 안전 및 생활인프라 관련사업인 화재예방, 노후담장보수, 상하수도, 공동홈 등은 추가적인 포괄 보조금 우대로 80%까지 국비 지원이 된다.

&lt;표 3-22&gt; 비법정 정비사업 관련 유형별 사업지원 특징

분류	사업지원
마을공동체 만들기	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 지자체, 사업별로 지원비율 상이(3인 이상 150만원, 주민모임 500만원, 다수 마을조직 연계망 1,000만원 등)</li> <li>- 대부분의 지자체 사업비의 최소 10% 자부담 하도록 함 (행안부와 시비해서 최대 90%까지 지원 가능)</li> </ul>
새뜰마을사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국비 70%(생활 인프라, 안전확보사업은 80%)</li> </ul>

## 제2절 사업시행 및 운용 특성 비교 분석

### 1. 사업시행에 따른 특성 비교 분석

#### 1) 시행절차

사업시행절차는 절차의 주체와 그 역할에 따라서 해당되는 사업을 분류해 볼 수 있다. 새뜰마을사업과 도시활력증진지역개발사업은 국토부 공모에 의해 시행되는 사업으로 구역공모, 예산지원, 모니터링은 국가가 담당하고 실제 사업계획수립과 사업시행은 지자체가 담당한다.

주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 재정비촉진사업, 도시재생사업은 광역에서 기본계획을 수립하고 사업을 승인하며 구역지정, 사업계획, 사업시행은 지자체가 담당한다.

인천시 주도로 이루어지는 마을공동체만들기사업과 원도심 저층주거지관리사업은 기본계획과 사업승인, 예산지원이 모두 시에서 이루어지며 시장정비사업, 마을공동체만들기사업, 원도심저층주거지관리사업은 민간에서 사업계획을 수립한다.

산업단지재생사업은 재생사업지구에 따라 그 구역지정과 사업계획수립자가 다른데, 두 개 이상의 시·도에 걸쳐있는 경우에는 광역적 차원에서 이를 수립하고 두 개 이상의 시·군·구에 걸쳐있는 경우에는 지자체에서 구역지정과 사업계획수립을 한다.

시장정비사업은 민간과 공공에서 모두 사업을 진행할 수 있어 사업시행 주체가 지자체와 민간이 모두 해당된다.

<표 3-23> 정비사업 관련 유형별 사업시행절차 특징 비교

구분	사업	국가				시·도지사				시장·군수·구청장				민간			
		구평균	예산지원	모니터링	기본계획	구역지정	사업계획	사업승인	구평균	구역지정	기본계획	사업계획	사업승인	예산지원	사업시행	사업계획	사업시행
정범사업	주거환경개선사업				●			●		●					●		
	주택재개발사업				●			●		●					●		
	주택재건축사업				●			●		●					●		●
	도시환경정비사업				●			●		●					●		
	주거환경관리사업				●			●		●							
	가로주택정비사업				●								●			●	
	도시개발사업					●	●									●	
	재정비촉진사업				●	●		●				●			●		
	시장정비사업				●			●							●	●	
	산업단지재생사업					●	●			●					●		
정범사업	도시재생사업		●	●	●			●				●					●
	도시활력증진사업	●	●	●						●					●		
	원도심저층주거지관리사업									●				●	●		
	마을공동체만들기사업									●				●		●	
	새뜰마을사업	●	●	●												●	

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함



## 2) 관리처분방식

주거환경개선사업과 도시개발사업, 산업단지재생사업, 시장정비사업은 모두 공공수용방식으로 처분한다. 이 중 산업단지 재생사업은 산업단지 재생을 위해 조합을 설립하여 그 조합이 사업시행을 할 수 있으나 「산업단지 및 개발에 관한 법률」 제16조에서 알 수 있듯이 대행이 가능해 공공성이 더 강하다고 볼 수 있어 공공수용방식에만 포함되었다. 반면에 시장정비정비사업은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제41조에서 시장정비사업조합이 시장정비사업을 시행한다고 하고 있으나 조합원이나 토지등 소유자의 과반수의 동의를 받아 공공과 공동으로 시장정비사업을 시행할 수 있다고 하고 있어 공공수용방식과 민간수용방식에 모두 포함되었다. 도시개발사업 또한 공공과 민간의 방식이 모두 가능하여 양쪽에 모두 포함되었다. 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업, 재정비촉진사업은 모두 민간수용방식으로 처분이 이루어진다. 주거환경정비사업과 도시활력증진지역개발사업, 원도심저층주거지관리사업, 마을공동체만들기사업, 새마을사업은 자제정비방식에 해당된다.

<표 3-24> 정비사업 관련 유형별 관리처분방식 특징 비교

구분	근거법	사업	관리처분방식		
			공공수용방식	민간수용방식	자체정비방식
법정 사업	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	●		
		주택재개발사업		●	
		주택재건축사업		●	
		도시환경정비사업		●	
		주거환경관리사업			●
		가로주택정비사업		●	
		원도심저층주거지 관리사업			●
	도시개발법	도시개발사업	●	●	
	도시재정비법	재정비촉진사업		●	
	전통시장법	시장정비사업	●	●	
	산업입지법	산업단지재생사업	●		
	도시재생법	도시재생사업	●		●
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업			●
		마을공동체만들기 사업			●
	비법정 사업	새들마을사업			●

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함

## 2. 사업운영에 따른 특성 비교 분석

### 1) 사업담당부서

주거환경정책과에서는 주거지 위주의 사업들을 담당한다. 따라서 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업인 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업이 모두 포함되며 기존 정비사업 해제구역을 대상으로 하는 원도심저층주거지관리사업도 주거환경정책과에서 담당한다. 마을공동체만들기사업도 주민이 주체가 되어 시행하는 마을단위 사업으로 주거환경정책과에서 담당한다.

재정비촉진사업과 도시재생사업, 도시활력증진지역개발사업 은 모두 정비·재생

사업이지만 주거지재생 뿐 아니라 산업단지나 중심시가지등의 지역을 포함하고 있어 인천광역시 도시계획국 도시재생정책관이 담당한다.

도시개발사업은 기성시가지사업과 신개발이 담당 부서가 서로 다른데 검단지구와 같은 신개발은 인천광역시 도시계획국 개발계획과에서 담당하며, 루원시티 도화구역과 같은 기성시가지 도시개발사업은 인천광역시 도시계획국 지역개발과에서 담당하고 있다.

시장정비사업은 시장이라는 특성상 인천광역시 경제산업국 생활경제과에서 담당하고 있다.

새뜰마을사업은 국토부 공모로 이루어지는 사업이나 사업 공모시에 시·군·구에서 신청이 가능하여 현재는 인천광역시가 아닌 해당구에서 총괄 업무를 담당하고 있다.

<표 3-25> 정비사업 관련 유형별 담당부서 특징 비교

구분	사업	담당부서						
		도시계획국				경제산업국	행정관리국	자치구
		주거환경 정책과	도시재생 정책관	개발 계획과	지역 개발과	산업 진흥과	자치 행정과	
법정 사업	주거환경개선사업	●						
	주택재개발사업	●						
	주택재건축사업	●						
	도시환경정비사업	●						
	주거환경관리사업	●						
	가로주택정비사업	●						
	도시개발사업			●	●			
	재정비촉진사업		●					
	시장정비사업					●		
	산업단지재생사업							
	도시재생사업		●					
	도시활력증진지역 개발사업		●					
	원도심저층주거지 관리사업						●	
	마을공동체만들기 사업	●						
비법정 사업	새뜰마을사업							●

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함

## 2) 위원회

심의·자문을 하는 위원회는 사업마다 그 구성이 상이하다. 도시계획위원회의 심의는 개발행위의 규모에 따라 중앙도시계획위원회, 지방도시계획위원회(시·도, 시·군·구)로 나뉜다. 도시개발사업은 구역 면적이 1km<sup>2</sup>이상인 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 받으며, 그 미만의 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 받는다. 도시 및 주거환경 정비법에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업과 재정비촉진사업은 모두 지방도시계획위원회에, 시장정비사업과 산업단지재생사업, 도시재생사업은 모두 개별 위원회가 구성되어 심의·자

문을 받는다. 도시활력증진지역개발사업, 원도심저층주거지관리사업과 비법정 사업인 마을공동체만들기사업, 새뜰마을사업은 별도 심의·자문 위원회가 구성되어있지 않다.

&lt;표 3-26&gt; 정비사업 관련 유형별 위원회 특징 비교

구분	근거법	사업	위원회				없음
			도시계획 위원회	시장정비 사업 심의 위원회	도시재생 위원회	산업입지 정책 심의회	
법정 사업	도시 및 주거환경 정비법	주거환경개선사업	●				
		주택재개발사업	●				
		주택재건축사업	●				
		도시환경정비사업	●				
		주거환경관리사업	●				
		가로주택정비사업	●				
		원도심저층주거지 관리사업					●
	도시개발법	도시개발사업	●				
	도시재정비법	재정비촉진사업	●				
	전통시장법	시장정비사업		●			
	산업입지법	산업단지재생사업				●	
	도시재생법	도시재생사업			●		
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업					●
	비법정 사업	마을공동체만들기 사업					●
새뜰마을사업						●	

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함

### 3) 의견수렴 방법

도시정비·재생사업에서 의견 수렴 방법은 근거법과 가이드라인 등에 따르면 공람, 공청회, 지방의회 의견, 주민설명회 등으로 구분할 수 있다. 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택 정비사업 등의 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업은 공람과 주민설명회를

통해 의견을 수렴하고 변경사항을 공지한다. 재정비촉진사업은 공람, 공청회, 지방의회의견, 주민설명회 등 네 가지 방식을 모두 사용한다. 도시개발사업은 공람과 공청회를 개최하고, 도시재생사업은 공청회와 지방의회의견을 듣는다. 원도심저층 주거지관리사업은 주민설명회만 개최한다.

<표 3-27> 정비사업 관련 유형별 의견수렴방법 비교

구분	근거법	사업	의견수렴방법			
			공람	공청회	지방의회	주민 설명회
법정 사업	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	●			●
		주택재개발사업	●			●
		주택재건축사업	●			●
		도시환경정비사업	●			●
		주거환경관리사업	●			●
		가로주택정비사업	●			●
		원도심저층주거지 관리사업				●
	도시개발법	도시개발사업	●	●		
	도시재정비법	재정비촉진사업	●	●	●	●
	전통시장법	시장정비사업				
	산업입지법	산업단지재생사업		●		
	도시재생법	도시재생사업		●	●	
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업				●
	비법정 사업	마을공동체만들기 사업				●
		새들마을사업				●

주) ● 기호는 특별별 사업간 유사성을 의미함

## 제3절 소결

### 1. 사업대상지역 특성 비교

주거환경개선사업은 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역에서 시행하는 사업으로 다른 사업들보다 정비기반시설이 가장 열악하고 노후한 곳이 지정된다. 주택재개발사업과 주택재건축사업은 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 공통점을 가지고 있으나 정비 기반시설이 열악한가 또는 양호한가에 따라 사업이 구분되고 있다. 한편, 도시정비법에서 정하고 있는 정비기반시설<sup>24)</sup>은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구와 동법 시행령에서 정하고 있는 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등으로 구분되고 있다. 도시환경정비사업은 상업·공업 지역 등에서 시행되므로 주거지를 중심으로 한 대부분의 정비사업과는 차이가 있다. 가로주택 정비사업은 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 노후불량주거지에 최고 7층까지 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비사업이다. 따라서 도시계획시설 도로로 둘러싸인 구역으로 통과도로(4m이하는 제외)가 없어야 한다. 도시개발사업은 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다. 재정비촉진사업은 그 대상지에 따라 주거형, 중심시가지형, 고밀복합형으로 구분된다. 시장정비사업은 노후화된 전통시장 등을 중심으로 행해지며 산업단지 재생사업은 산업단지나 공업지역의 재생이 필요한 경우 시행된다.

<표 3-28> 법정 및 비법정 정비사업의 대상지 특징 비교

구분	근거법	사업	용도 및 기능 구분						
			단독 주택	공동 주택	주상 혼재	주공 혼재	역세 권	재래 시장	산업 단지
법정 사업	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	●	●					
		주택재개발사업	●						
		주택재건축사업	●	●					
		도시환경정비사업					●	●	●
		주거환경관리사업	●	●					
		가로주택정비사업	●	●					
		원도심자충주거지 관리사업	●	●					
	도시개발법	도시개발사업	●	●	●	●	●	●	●
	도시재정비법	재정비촉진사업	●	●					
	전통시장법	시장정비사업						●	
	산업입지법	산업단지재생사업							●
	도시재생법	도시재생사업	●	●	●	●	●	●	●
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업	●	●					
비법정 사업		마을공동체만들기 사업	●	●					
		새뜰마을사업	●	●					

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함

## 2. 사업참여주체

사업참여주체는 크게 토지 및 주택 소유자, 주택 임차자, 상가 및 토지 소유자, 상가 임차자 등으로 나눌 수 있다. 조합을 만들어 조합이 사업을 시행하는 경우는 소유자 중심으로 사업이 진행되며 도시재생사업이나 주거환경개선사업과 같은 경우에는 임차자도 그 권리를 행사할 수 있도록 하고 있다.

비법정 사업은 지역주민이 참여하고, 공공에서 기반시설이나 주민공동시설 등의 공공적 성격에 대한 지원을 담당한다. 그래서 마을공동체만들기사업, 새뜰마을사업 등은 토지소유자와 임차자 모두 참여 가능하다.



&lt;표 3-29&gt; 법정 및 비법정 정비사업의 사업참여주체 비교

구분	근거법	사업	사업참여주체			
			토지 및 주택 소유자	주택 임차자	상가 및 토지 소유자	상가 임차자
법정 사업	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	●	●		
		주택재개발사업	●			
		주택재건축사업	●			
		도시환경정비사업	●			
		주거환경관리사업	●	●		
		가로주택정비사업	●			
		원도심저층주거지 관리사업	●	●	●	●
	도시개발법	도시개발사업	●			
	도시재정비법	재정비촉진사업	●	●		
	전통시장법	시장정비사업			●	
	산업입지법	산업단지재생사업			●	
	도시재생법	도시재생사업		●		●
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업	●	●	●	●
비법정 사업		마을공동체만들기 사업	●	●	●	●
		새뜰마을사업	●	●	●	●

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함

### 3. 국비지원여부

국비지원여부는 기반시설설치비용을 지원하는지, 미지원하는지, 주택건설비용을 지원하는지, 미지원하는지로 구분할 수 있다. 정비사업의 경우 시장·군수는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비계획에 따라 설치되는 도시계획시설 중 주요 정비기반시설 및 임시수용시설에 대하여는 그 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 한다. 이는 정비사업비의 일부를 시장·군수가 부담하도록 함으로써 사업시행자의 부담을 경감하기 위한 것이다. 따라서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업들은 모두 기반시설 설치비용을 지원받는다. 또한 비법정 사업인 마을공동체만들기 사업, 새뜰마을사업 등은 국토부 공모를 거쳐 국

비지원을 받거나 시비를 지원받아 기반시설을 설치하게 된다. 주택 건설비용은 임대주택 건설여부로 판단하는데 임대주택을 의무로 건설해야 하는 경우는 주택 건설비용을 지원받는다.

<표 3-30> 법정 및 비법정 정비사업의 국비지원 여부 비교

구분	근거법	사업	국비지원여부			
			기반시설		주택건설	
			지원	미지원	지원	미지원
법정 사업	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	●		●	
		주택재개발사업	●		●	
		주택재건축사업	●			
		도시환경정비사업	●			
		주거환경관리사업	●			
		가로주택정비사업	●			
		원도심저층주거지 관리사업	●			
	도시개발법	도시개발사업	●		●	
	도시재정비법	재정비촉진사업	●		●	
	전통시장법	시장정비사업	●			
	산업입지법	산업단지재생사업	●			
	도시재생법	도시재생사업	●			
	국가균형발전 특별법	도시활력증진지역 개발사업	●			
비법정 사업		마을공동체만들기 사업	●			
		새돌마을사업	●			

주) ● 기호는 특성별 사업간 유사성을 의미함



도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구  
A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration Project and  
Redevelopment Related Project

## 제4장

# 도시재생사업과 기성시가지 정비관련 사업간 연계 방안

제1절 사업간 통합 및 연계 방안

제2절 법제도 개선방안



## 제4장 도시재생사업과 기성시가지 정비 관련 사업간 연계방안

### 제1절 사업간 통합 및 연계 방안

#### 1. 사업간 통합 방안

##### 1) 도시재생사업으로의 통합 방안

##### (1) 법정 사업

도시재생특별법에 의한 도시재생사업은 기존 정비사업과 사회·경제·복지 프로그램의 통합·연계사업을 제안하여 개별 사업을 통합 시행하고, 토지지분을 중심으로 사업에 참여하는 조합방식이 아닌 토지주, 세입자 등을 포괄하는 거주민 중심의 사업참여방식이다. 토지소유주는 도시재생사업의 이해관계가 있는 주체를 구성하는 사업추진협의체에 포함되어 소유토지에 대한 사업시행권리가 있으며, 토지소유주간 연계를 통하여 소유필지의 통합적 개발이 이루어질 경우에는 토지소유주들간의 지분방식이 가능하다. 하지만 사업추진협의체의 구성원은 토지소유주, 사업이 해관계자, 지역주민, 행정 등으로 구성되어 기존의 조합방식과는 차별화되는 특징을 가진다. 그러므로 법정사업간 통합은 토지지분에 의해 구성되는 조합방식이 아닌 사업간의 통합이 가능하며, 도시재생사업이 포괄적 사업 특성을 가지고 있기 때문에 도시재생사업으로의 통합이 가능하다.

도시정비법에 근거한 도시정비사업 중에서 조합방식이 아닌 주거환경개선사업과 주거환경관리사업, 저층주거지관리사업, 도시활력증진사업은 도시재생사업으로의 통합이 가능하다. 하지만 주거환경개선사업은 전면개량방식에 의한 임대주택사업으로 진행되고 일부 환지방식이 도입되어 도시재생사업보다는 도시정비사업으로 추진하는 것이 적합하다. 이를 통하여 도시정비법에 근거한 도시정비사업은 주거지 중심의 공동주택공급사업과 상업·업무 중심의 도심지역 복합개발방식으로 추진하는 것이 바람직하다.

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 있다. 그러므로 도시재생사업으로의 통합이 가능하다.

<표 4-1> 도시재생사업과 타근거법에 의한 정비사업의 통합 가능성

근거법	사업	통합 가능성
도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	존치
	주택재개발사업	존치
	주택재건축사업	존치
	도시환경정비사업	존치
	주거환경관리사업	도시재생사업으로 통합
	가로주택정비사업	존치
	저층주거지관리사업	도시재생사업으로 통합
도시개발법	도시개발사업	존치
도시재정비법	재정비촉진사업	도시정비사업으로 통합
전통시장법	시장정비사업	도시재생사업으로 통합
산업입지법	산업단지재생사업	존치
도시재생법	도시재생사업	존치
국가균형발전 특별법	도시활력증진사업	도시재생사업으로 통합

## (2) 비법정 사업

근거법이 없이 추진하는 비법정 사업은 취약지역 생활여건 개선사업과 지자체 자체적으로 추진하는 마을공동체만들기 사업이 있다.

이들 사업은 국비 및 지방지원에 의해 추진되는 공공사업적 특성을 가지며, 조합방식에 의한 지분방식으로 추진하지도 않는다. 그러므로 도시재생사업으로의 통합은 가능하다. 지자체에서 추진하는 마을공동체만들기사업과 원도심 저층주거지 관리사업은 지역역량강화와 주민참여가 전제되는 사업으로 도시재생사업의 사업목

적과 부합하고 사업방식도 마찰이 발생하지 않는다.

취약지역 생활여건 개선사업은 저소득층 주거지역을 대상으로 기본 인프라를 조성하여 최소한의 주거환경을 유지시키는데 있기 때문에 도시재생사업보다는 도시정비법에 근거한 주거환경개선사업과 유사한 특성을 보인다. 그러므로 취약지역 생활여건 개선사업은 도시정비법에 근거한 주거환경개선사업으로 통합하는 것이 바람직하다. 다만, 취약지역 생활여건 개선사업은 공모에 의한 국비지원사업이기 때문에 주거환경개선사업으로 통합하여 사업구역내 일부지역에 대하여 공모를 추진하여 국비지원을 받을 수 있도록 운영해야 할 것이다.

<표 4-2> 도시재생사업과 비법정 사업의 통합 가능성

재정지원	사업	통합 가능성
국토교통부	취약지역 생활여건 개선사업	주거환경개선사업으로 통합
지자체	마을공동체만들기 지원사업	도시재생사업으로 통합

## 2) 도시정비사업의 통합 방안

도시정비법에 의한 도시정비사업은 공공사업적 특징을 가지는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주거환경관리사업과 민간사업적 특징을 가지는 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등으로 구성되어 있으며, 2012년 개정에 의해 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 추가하였다. 그리고 도시재정비촉진법에 의한 재정비촉진사업은 기존 도시정비사업의 통합적 접근으로 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 구분하여 추진하고 있다. 하지만 재정비촉진사업은 법제정 후 사업추진이 미미하고 당초의 목적달성이 불명확하기 때문에 도시정비법에 근거한 도시정비사업으로의 통합이 바람직하다.

재정비촉진사업의 주거지형은 노후불량주택지에 대한 주거환경개선과 기반시설정비를 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 주거환경개선사업으로 통합하고, 중심지형과 고밀복합형은 도심기능회복을 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 도시환경정비사업으로 통합하여 추진하는 것이 가능하다.

도시재정비촉진법에 의한 재정비촉진사업은 기존의 재개발, 재건축 사업의 통합적 추진과 공공의 지원에 대한 규정으로 구분되었고 재개발사업의 미추진문제를 해결하고자 제정하였지만, 사업시행이 미진하고 공공의 재정부담과 역할이 불명확하여 주거지 중심의 도시정비법에 근거하는 도시정비사업으로 통합하는 것이 적절하다.

<표 4-3> 도시정비사업과 법정 사업의 통합 가능성

근거법	사업	통합 가능성
도시정비법	주거환경개선사업	존치
	주택재개발사업	존치
	주택재건축사업	존치
	도시환경정비사업	존치
	주거환경관리사업	도시재생사업으로 통합
	가로주택정비사업	존치
도시재정비촉진법	주거지형	주거환경개선사업으로 통합
	중심지형	도시환경정비사업으로 통합
	고밀복합형	도시환경정비사업으로 통합

## 2. 사업간 연계 방안

### 1) 도시재생사업과 타사업의 관계 설정 방안

#### (1) 도시정비사업과 관계 설정

도시재생사업과 도시정비사업간 통합방안에서 통합되지 못하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등과의 관계는 별도 추진보다는 상호 연계추진하여 사회·경제·문화 등의 부문이 통합될 수 있도록 유도해야 한다.

통합되지 못한 도시정비사업은 지분을 가지고 사업하는 조합방식이기 때문에 사업구역내 토지소유주 중심의 주택개발이나 복합개발의 형태로 추진된다. 또한 기



존의 물리적 환경에 치중하여 커뮤니티활성화, 사회적 경제 등의 지역공동체의 통합문제를 도시재생사업과 연계하여 해결해야 할 것이다.

이를 위해서는 도시정비사업구역과 도시재생활성화지역이 연결된 지역은 통합적 개발의 개념을 가지고 있는 도시재생활성화지역으로 통합 지정할 필요가 있다. 이를 통하여 공공적 성격을 가지는 공원, 문화시설, 복지시설 등 생활기반시설의 공유와 커뮤니티프로그램, 사회경제프로그램, 문화복지프로그램 등 소프트웨어의 통합으로 지역커뮤니티를 활성화하도록 유도해야 한다. 다만, 물리적 개선방식이 다르기 때문에 상호 연계한 계획을 통하여 시설간 통합성을 추진하고, 도시정비사업 구역내 사업후에도 지속적인 거주가 유지되는 조합원에 한하여 도시재생사업의 사업추진협의체나 주민협의체에 포함되어 통합적 연계성을 유지토록 해야 할 것이다. 물리적 개선은 도시정비사업구역과 도시재생사업이 추진되는 지역과 별도로 시행하고, 도시재생사업에 의해 지원되는 국비 및 지방비는 도시정비사업에 투입되지 않도록 해야 한다.

## (2) 타법정 사업과 관계 설정

도시개발법에 근거한 도시개발사업은 원칙적으로 도시재생사업과의 통합은 불가능하다. 도시개발사업은 기성시가지보다는 신시가지 중심의 개발사업이고 도시재생사업은 쇠퇴하고 있는 기성시가를 대상으로 하고 있기 때문이다. 하지만 인천시는 2005년 인천형 도시재생사업을 추진하면서 가정오거리(루원시티), 송의운동장, 도화구역 등 기성시가지내 사업을 도시개발사업으로 추진하였다. 이 중에서 사업이 완료되어가는 송의운동장을 제외한 가정오거리와 도화구역은 도시재생활성화지역으로 통합지정하여 진행할 필요가 있다.

가정오거리와 도화지역 모두 토지수용이 완료되었지만 부동산경기침체, 민간투자유치부족 등으로 사업이 지연되고 있는 만큼 도시재생활성화지역으로 지정하여 국비 또는 기금의 활용을 통한 재원확보가 일부 가능하다. 특히 도시주택기금에 의한 투자비 확보는 민간투자유치가 불확실한 시점에서 재원확충을 위한 중요한 요소로 작용할 수 있다. 보상이 완료되어 대규모 유희부지를 보유하고 있고 도시의 중심적 기능을 유치할 수 있는 지역이기 때문에 경제기반형 도시재생활성화사

업으로 통합 지정하여 운용할 필요가 있다.

이 외에 역세권사업으로 추진하고 있는 연수-월인재와 백운역, 제물포 역세권 도시개발사업은 중심시가지형 근린재생형 도시재생활성화지역으로 통합하여 지역 생활권 중심으로 유도해 나갈 필요가 있다. 역세권 개발사업이 주요 사업으로 추진되고 주변지역에 대하여 도시재생사업으로 추진하면 개별 사업으로 접근하는 것 보다는 지역통합과 지역주민참여에 의한 지역성 확보가 가능할 것이다.

산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지재생사업은 국가산업단지를 중심으로 추진되기 때문에 공장의 고도구조화에 초점이 맞추어져 있다. 산업단지재생 사업은 대규모 산업단지에 한정되어 있고, 기성시가지에서 주거기능과 산업기능의 통합은 바람직하지 않기 때문에 도시재생사업과는 별도로 진행되는 것이 바람직할 것이다. 다만, 산업단지재생사업은 대규모 고용창출과 공공기반시설이 확보되는 만큼 기반시설과 기능적 연계는 일부 필요할 것으로 판단된다.

## 2) 운용 측면의 관계 설정 방안

### (1) 시행체계 관계 설정

사업시행체계는 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체의 역할을 명확하게 구분해 주어야 한다.

중앙정부는 계획 및 사업에 대한 국가적 방침을 마련하여 계획 및 사업의 가이드라인과 국비지원지침 등의 역할을 수행하고, 광역지자체는 기본계획수립과 사업 구역의 지정과 관리에 대한 계획을 마련하고, 기초지자체는 사업의 직접 시행하고 지역주민의 의견을 반영하는 역할을 수행하여 체계화 할 필요가 있다.

중앙정부는 공공적 사업성격이 강한 주거환경개선사업, 도시재생사업으로 통합할 수 있는 도시활력증진사업과 새마을사업 등에 대한 국비지원의 원칙을 설정하여 재정지원의 역할을 수행해야 할 것이다.

광역지자체는 도시재생전략계획, 도시 및 주거환경정기본계획, 시장 및 산업단지 기본계획 등을 통하여 지역 및 구역을 지정·관리하고 선도사업지역을 지정하여 추진해야 할 것이다. 또한 비법정 국비지원사업에 대하여 도시재생사업으로 통

합하여 국비요청, 사업구역에 대한 관리를 통해 사업시행의 방향을 설정해야 한다.

기초지자체는 지역주민과 밀접한 관계 유지가 가능하므로 주민역량강화프로그램의 운영, 사업이 가능한 지역 및 구역의 신청과 사업시행, 민간사업적 특성을 가지고 있는 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등의 사업시행 및 관리, 비법정 국비지원사업의 시행, 주민참여사업의 시행 등 직접적인 사업의 추진과 관리의 역할을 수행해야 할 것이다.

<표 4-4> 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체의 역할분담과 내용

근거법	역할	계획 및 사업내용
중앙정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획수립지침 마련</li> <li>- 국비지원 원칙 설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업 국비 지원</li> <li>- 도시정비사업 중에서 주거환경개선사업 국비지원</li> </ul>
광역지자체	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기본계획수립</li> <li>- 사업지역지정 및 관리</li> <li>- 선도사업추진</li> <li>- 국비지원사업 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생전략계획 수립 및 사업지역 지정, 선도사업 추진</li> <li>- 비법정 국비지원사업 도시재생사업 통합 계획 및 관리</li> <li>- 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 및 사업구역 지정</li> <li>- 시장정비사업, 산업단지재생사업 등 기본계획 수립</li> </ul>
기초지자체	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행계획수립</li> <li>- 사업시행 및 관리</li> <li>- 지역역량프로그램운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업 시행</li> <li>- 도시정비사업 중에서 주거환경개선사업시행, 그 외 도시정비사업 관리</li> <li>- 비법정 국비지원사업 시행</li> </ul>

도시재생특별법에 의한 도시재생사업의 도입은 거주민이 사업주체가 되어 쇠퇴한 지역을 물리, 사회, 경제, 문화, 복지 등 통합적이고 복합적인 활성화에 목적을 두고 있다. 이를 위해서는 지분없는 주민참여사업과 지분에 의한 민간사업으로 구분하여 추진할 필요가 있다.

주민참여사업은 주민협의체를 구성하여 사업구역 지정제안, 계획 및 사업에의 참여, 사회적 기업의 창업 및 구성원으로 참여할 수 있도록 유도해야 한다.

민간사업은 조합방식으로 추진하는 도시정비사업, 도시개발사업 등으로 이들 사업은 기본계획수립에 의한 사업구역의 지정은 공공에서 수립하고, 사업시행은 민간이 적극적으로 추진할 수 있도록 유도해야 한다.

## (2) 사업추진부서의 관계 설정

도시재생 및 정비사업 관련 인천시의 추진부서는 도시정비사업은 주거환경정책과, 재정비촉진사업과 도시재생사업, 도시활력증진사업 등은 도시재생정책관, 인천 도시재생관련 도시재생사업은 지역개발과, 마을공동체만들기사업은 행정관리국의 자치행정과, 시장정비사업은 경제산업국의 생활경제과, 산업단지재생사업은 경제산업국의 산업진흥과 등으로 각기 다른 부서에서 운영 및 관리되고 있다.

이에 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 있다.

인천시는 기존의 도시재생사업과 마을공동체만들기사업 등 원도심 활성화사업이 다양하게 추진되고 있어 효율적인 운영·관리가 필요하다. 이를 통해 일관된 정책추진을 위하여 분산된 부서를 총괄 관리할 수 있는 조직으로의 개편이 필요하다.

도시재생사업을 과단위에서 추진하기 보다는 시장 및 산업단지재생, 마을공동체 만들기 등의 사업을 총괄 관리할 수 있도록 해야 한다. 이를 위해서는 도시재생국의 신설이나 총괄이 가능한 부시장 또는 정책기획관실내에 도시재생전담부서의 설치 필요하다.

이를 통하여 현재 타국단위에서 시행하고 있는 시장 및 산업단지재생, 마을공동체만들기 등이 도시재생관련부서로 통합되어야 할 것이다.

## (3) 위원회 등 심의기구의 관계 설정

도시재생 및 정비사업 관련 심의기능을 가지고 있는 위원회는 도시계획위원회, 도시재생위원회, 시장정비사업심의위원회, 산업입지정책심의회 등이 있으며 이 중에서 도시계획위원회와 도시재생위원회의 관계 설정이 필요하다.

도시계획위원회의 심의 대상은 국토계획법에 의한 도시기본계획의 승인 또는 변경 승인, 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 지구단위계획, 도시계획시설 등)의 결정 및 변경과 다른 법령에 의한 구역지정, 용도지역 변경 및 개발행위 등에 대한 심의, 도시개발법·도시 및 주거환경정비법 등의 도시개발사업과 도시정비사업에 대한 심의를 받도록 규정하고 있다.

도시재생위원회는 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항 등에 대하여 심의하도록 되어 있으며, 국토계획법에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 경우에는 지방도시계획위원회가 기능을 수행할 수 있도록 하고 있다.

조상운(2014)의 연구에서 도시재생위원회가 담당하는 심의대상과 도시계획위원회 심의대상과의 역할 분담 방안으로 ①도시기본계획의 변경을 요하는 전략계획의 심의, ②도시재생활성화계획을 통한 도시관리계획의 결정 또는 변경, ③도시재생활성화계획을 통한 다른 법령 등에 의한 구역지정, 용도지역 변경 등에 관한 사항이 있는 경우, ④다른 법률의 규정에 의한 관련 기본계획의 변경 등에 대한 방안을 제시하고 있다. 이렇듯 도시계획위원회와 도시재생위원회가 별도로 운영될 경우에는 위의 4가지 방안에 대한 역할분담이 필요하고, 도시재생특별법에서 도시계획위원회가 도시재생위원회의 기능을 수행할 수 있도록 규정되어 있기 때문에 통합 운영하는 것도 가능하다.

도시계획위원회와 도시재생위원회가 별도로 운영될 경우의 역할분담의 내용은 도시계획위원회의 심의대상에 포함되는 사항이고 도시재생사업 추진상 도시재생 관련 내용에 한하여 도시재생위원회의 심의 대상으로 하는 것이기 때문에 도시계획위원회로 통합하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

## 제2절 법제도 개선방안

### 1. 도시정비 관련 사업 통합을 위한 도시재생특별법 개선방안

도시재생 및 정비 관련 사업의 통합 방안에서 제시하였듯이 도시정비법상의 주거환경관리사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률상의 산업단지재생사업 등과 비법정 사업으로 추진하는 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등의 통합에 대한 도시재생특별법 개선방안이다.

도시재생특별법 시행령 제2조 대통령령으로 정하는 사업에 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 상업기반시설 현대화사업은 기존에 포함되어 있으므로 도시정비법상의 주거환경관리사업, 국토부 지원 사업인 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등의 내용을 추가하여 도시재생사업으로 추진할 수 있는 근거를 마련하는 것이다.

도시재생특별법 제2조7항가목에 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업을 도시재생사업으로 규정하고 있지만 국토교통부 지원 사업인 도시활력증진지역사업과 국토교통부·행정자치부 2개에서 지원하는 마을공동체만들기사업 등은 지원비를 도시재생사업 국비지원금으로 통합하여 운영해야 도시재생사업으로 통합될 수 있다.

그리고 산업입지 및 개발에 관한 법률상의 산업단지재생사업은 도시재생사업으로의 통합보다는 상호 연계하여 추진할 수 있도록 국토교통부에서 제시하는 도시재생활성화계획 가이드라인에 포함시켜 유도할 수 있을 것이다.

&lt;표 4-5&gt; 도시정비 관련 사업의 도시재생사업 통합 방안(시행령 제2조)

기 정	변 경
제2조(도시재생사업) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호가목에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다. 1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업 2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업 3. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업	제2조(도시재생사업) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호가목에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다. 1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업 2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업 3. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업 4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경관리사업 5. 국토교통부 지원사업인 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업

## 2. 도시정비법 개선방안

도시재생 및 정비 관련 사업의 통합 방안에서 제시하였듯이 도시정비사업의 통합방안은 조합방식이 아닌 주거환경관리사업은 도시재생사업으로 변경하고, 도시재정비촉진법상의 재정비촉진사업을 도시정비사업으로 통합하는 방안이다.

재정비촉진사업 중에서 노후불량주거지를 대상으로 하는 공공사업적 성격을 가진 주거지형은 도시정비법상의 주거환경개선사업과 주택재개발사업으로 변경하고, 중심지형과 고밀복합형은 도시환경정비사업과 가로주택정비사업으로 변경하여 추진이 가능하다. 주거지형 중에서 국공유지비율, 소득수준, 세입자비율 등을 고려하여 저소득층을 위한 주거환경개선사업으로 추진이 가능한 지역과 재개발사업이 가능한 지역으로 구분하여 시행이 가능할 것이다. 중심지형과 고밀복합형은 역세권 주변, 도심 일반 및 중심상업지역 등의 특성을 고려하여 도시환경정비사업과 가로주택정비사업으로 구분하여 시행할 수 있을 것이다.

<표 4-6> 도시정비법 개선방안(법 제2조)

기 정	변 경
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. 정비사업 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주인이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 마. 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업 바. 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. 정비사업 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주인이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(재정비촉진사업 중에서 주거지형 포함) 나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(재정비촉진사업 중에서 주거지형 포함) 다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(재정비촉진사업 중에서 중심지형과 고밀복합형 포함) 마. 주거환경관리사업 : 폐지 바. 가로주택정비사업: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(재정비촉진사업 중에서 중심지형과 고밀복합형 포함)

### 3. 기타 도시정비 관련법 개선방안

기타 도시정비 관련법의 개선방안으로는 도시재정비사업을 도시정비사업으로 통합하면서 도시재정비촉진법은 폐지하고, 도시개발법으로 시행하고 있는 인천형 도시재생사업 중에서 가정오거리와 도화지역 사업은 토지소유권에 대한 이해관계가 토지보상에 의해 완료되었기 때문에 도시재생특별법에 의한 도시재생사업으로 변경하여 추진이 가능하다. 이 경우 국비지원과 주택도시기금의 저리 융자 혜택을



통한 자원확보와 민간기업 참여시에도 주택도시기금의 용자가 가능하다. 이를 통하여 가정오거리와 도화지역의 자원확보, 민간투자유치 등에 의해 사업이 활성화 될 수도 있을 것으로 판단된다.





도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구  
A Study on Linkage Plan of the Urban Regeneration Project and  
Redevelopment Related Project

## 제5장

### 결론

제1절 연구요약

제2절 정책제언



## 제5장 결론

### 제1절 연구요약

#### 1. 연구요약

기성시가지 정비방식은 1973년 주택개량촉진에 관한 임시조치법에 의한 공공적 접근과 현지개량, 도시재개발법에 의한 재개발·재건축사업, 2000년대에 들어와 도시재개발법의 전면 개정을 통한 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택정비사업 등으로 세분화된다. 그리고 재개발 사업간 통합개발을 위한 도시재정비 촉진을 위한 특별법이 제정되면서 도시재정비촉진사업과 기존의 물리적 환경개선에서 벗어나 사회·경제·문화·복지 등을 통합한 거주민 중심의 도시재생사업이 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률 제정을 통하여 근거가 마련되었고, 이는 기성시가지 정비방식이 본격적으로 재개발에서 재생으로의 전환되는 계기가 된다. 이러한 다양한 법정 기성시가지 정비사업방식과 함께 도시재생기법을 도입한 비법정 사업이 부처 개별사업으로 추진되면서 각종 사업 및 사업구역이 복잡하게 지정 또는 추진되는 결과를 야기한다.

인천시의 기성시가지 정비 관련 사업들을 살펴보면, 도시정비사업은 2014년 기준 주거환경개선사업 7개, 주거환경관리사업 6개, 주택재개발사업 83개, 주택재건축사업 28개, 도시환경정비사업 15개, 주거환경관리사업 6개 등이 진행 중에 있다. 인천시 조례에 의해 시행되고 있는 도시재생사업은 도시개발사업 5개, 재정비촉진사업 2개 등으로 추진 중에 있으며, 도시재생사업 지원에 관한 특별법에 근거한 도시재생사업은 2개 지역이 국가공모사업에 참여하였고 5개 지역이 준비중에 있다. 국가지원사업의 일환으로 추진되고 있는 비법정사업의 경우 도시활력증진사업은 2013년 이전 3개 사업, 2014년 5개 사업, 2015년 7개 사업 등이 추진 중에 있다. 인천시 자체적으로 원도심 저층주거지 개선을 위한 저층주거지관리사업이 21개 지역에서 진행 중에 있으며 인천광역시 마을공동체 만들기 지원 조례에 의

해 지원되고 있는 마을공동체 지원사업 등이 있다.

이처럼 기성시가지 관련 사업은 중앙정부 지원사업, 인천시 자체사업, 도시재생 및 정비사업, 공동체사업 등 법정, 비법정 사업 등 다각적인 측면에서 시행 및 관리되고 있는 실정이다.

이에 본 연구는 도시재생사업과 기성시가지 관련 사업에 대한 법제도 분석을 통하여 상호 연계 및 통합관리 가능한 방안을 검토하여 효율적인 기성시가지 정비 방안을 도출하고자 한다.

도시재생사업과 기성시가지 정비 관련 사업간 연계방안은 다음과 같은 결과를 도출하였다.

### (1) 도시재생사업으로의 통합 방안

도시재생특별법에 의한 도시재생사업은 기존 정비사업과 사회·경제·복지 프로그램의 통합·연계사업을 제안하여 개별 사업을 통합 시행하고, 토지지분을 중심으로 사업에 참여하는 조합방식이 아닌 토지주, 세입자 등을 포괄하는 거주민 중심의 사업참여방식이다.

첫째, 도시정비법에 근거한 도시정비사업 중에서 조합방식이 아닌 주거환경개선사업과 주거환경관리사업은 도시재생사업으로의 통합이 가능하다. 하지만 주거환경개선사업은 전면개량방식에 의한 임대주택사업으로 진행되고 일부 환지방식이 도입되어 도시재생사업보다는 도시정비사업으로 추진하는 것이 적합하다. 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 바람직하다.

둘째, 근거법이 없이 추진하는 비법정 사업은 중앙정부 지원사업으로 도시활력증진사업, 취약지역 생활여건 개선사업과 지자체 자체적으로 추진하는 마을공동체 만들기 사업, 원도심 저층주거지 관리사업이 있다.

이들 사업은 국비 및 지방지원에 의해 추진되는 공공사업적 특성을 가지며, 조합방식에 의한 지분방식으로 추진하는 사업은 아니기 때문에 도시재생사업으로의

통합이 가능하다. 지자체에서 추진하는 마을공동체만들기사업과 원도심 저층주거지 관리사업은 지역역량강화와 주민참여가 전제되는 사업으로 도시재생사업의 사업목적과 부합하고 사업방식도 마찰이 발생하지 않는다. 또한 원도심 저층주거지 관리사업은 도시정비법에 의한 주거환경관리사업으로 추진되기 때문에 도시재생사업으로 통합하여 추진하고 관리하는 것이 타당하다.

국비지원이 수반되는 도시활력증진사업은 사업목적 자체가 기초생활권의 경제·문화·환경적 재생에 있기 때문에 도시재생사업과 동일한 맥락을 가진다. 취약지역 생활여건 개선사업은 저소득층 주거지역을 대상으로 기본 인프라를 조성하여 최소한의 주거환경을 유지시키는데 있기 때문에 도시재생사업보다는 도시정비법에 근거한 주거환경개선사업과 유사한 특성을 보인다. 그러므로 취약지역 생활여건 개선사업은 도시정비법에 근거한 주거환경개선사업으로 통합하는 것이 바람직하다.

## (2) 도시정비사업의 통합 방안

도시정비법에 의한 도시정비사업은 공공사업적 특징을 가지는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주거환경관리사업과 민간사업적 특징을 가지는 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등으로 구성되어 있다. 그리고 도시재정비촉진법에 의한 재정비촉진사업은 기존 도시정비사업의 통합적 접근으로 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 구분하여 추진하고 있다. 하지만 재정비촉진사업은 법제정 후 사업추진이 미미하고 당초의 목적달성이 불명확하기 때문에 도시정비법에 근거한 도시정비사업으로의 통합이 바람직하다.

재정비촉진사업의 주거지형은 노후불량주택지에 대한 주거환경개선과 기반시설정비를 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 주거환경개선사업으로 통합하고, 중심지형과 고밀복합형은 도심기능회복을 목적으로 하기 때문에 도시정비사업의 도시환경정비사업으로 통합하여 추진하는 것이 가능하다.

## (3) 도시재생사업과 도시정비사업의 관계 설정

도시재생사업과 도시정비사업간 통합방안에서 통합되지 못하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등과의

관계는 별도 추진보다는 상호 연계 추진하여 사회·경제·문화 등의 부문이 통합될 수 있도록 유도해야 한다.

통합되지 못한 도시정비사업은 지분을 가지고 사업하는 조합방식이기 때문에 사업구역내 토지소유주 중심의 주택개발이나 복합개발의 형태로 추진된다. 또한 기존의 물리적 환경에 치중하여 커뮤니티활성화, 사회적 경제 등의 지역공동체의 통합문제를 도시재생사업과 연계하여 해결해야 할 것이다. 이를 위해서는 도시정비사업구역과 도시재생활성화지역이 연결된 지역은 통합적 개발의 개념을 가지고 있는 도시재생활성화지역으로 통합 지정할 필요가 있다. 이를 통하여 공공적 성격을 가지는 공원, 문화시설, 복지시설 등 생활기반시설의 공유와 커뮤니티프로그램, 사회경제프로그램, 문화복지프로그램 등 소프트웨어의 통합으로 지역커뮤니티를 활성화하도록 유도해야 한다. 다만, 물리적 개선방식이 다르기 때문에 상호 연계한 계획을 통하여 시설간 통합성을 추진하고, 도시정비사업구역내 사업후에도 지속적인 거주가 유지되는 조합원에 한하여 도시재생사업의 사업추진협의체나 주민협의체 등에 포함되어 통합적 연계성을 유지토록 해야 할 것이다.

#### (4) 도시재생사업과 타법정 사업의 관계 설정

도시개발사업은 기성시가지보다는 신시가지 중심의 개발사업이고 도시재생사업은 쇠퇴하고 있는 기성시가지를 대상으로 하고 있기 때문에 도시개발사업과 도시재생사업의 통합은 불가능하다. 하지만 인천시는 2005년 인천형 도시재생사업을 추진하면서 가정오거리(루원시티), 송의운동장, 도화구역 등에 대하여 도시개발사업으로 추진하였다. 이 중에서 가정오거리와 도화구역은 도시재생활성화지역으로 통합지정하여 진행할 필요가 있다. 이를 통하여 국비 또는 도시주택기금에 의한 투자비 확보는 민간투자유치가 불확실한 시점에서 재원확충을 위한 중요한 요소로 작용할 수 있다. 보상이 완료되어 대규모 유희부지를 보유하고 있고 도시의 중심적 기능을 유치할 수 있는 지역이기 때문에 경제기반형 도시재생활성화사업으로 통합 지정하여 운용할 필요가 있다.

역세권사업으로 추진하고 있는 연수-원인재와 백운역, 제물포 역세권 도시개발사업은 중심시가지형 근린재생형 도시재생활성화지역으로 통합하여 지역생활권 중



심으로 유도해 나갈 필요가 있다. 역세권 개발사업이 주요 사업으로 추진되고 주변지역에 대하여 도시재생사업으로 추진하면 개별 사업으로 접근하는 것보다는 지역통합과 지역주민참여에 의한 지역성 확보가 가능할 것이다.

산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지재생사업은 국가산업단지를 중심으로 추진되기 때문에 공장의 고도구조화에 초점이 맞추어져 있다. 산업단지재생사업은 대규모 산업단지에 한정되어 있고, 기성시가지에서 주거기능과 산업기능의 통합은 바람직하지 않기 때문에 도시재생사업과는 별도로 진행되는 것이 바람직할 것이다. 다만, 산업단지재생사업은 대규모 고용창출과 공공기반시설이 확보되는 만큼 기반시설과 기능적 연계는 일부 필요할 것으로 판단된다.

#### (5) 사업운용 측면의 관계 설정 방안

첫째, 사업시행체계는 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체의 역할을 명확하게 구분해 주어야 한다. 중앙정부는 계획 및 사업에 대한 국가적 방침을 마련하여 계획 및 사업의 가이드라인과 국비지원지침 등의 역할을 수행하고, 광역지자체는 기본계획수립과 사업구역의 지정과 관리에 대한 계획을 마련하고, 기초지자체는 사업의 직접 시행하고 지역주민의 의견을 반영하는 역할을 수행하여 체계화 할 필요가 있다. 중앙정부는 도시활력증진사업과 새마을사업 등에 대한 국비지원의 원칙을 설정하여 재정지원의 역할을 수행해야 할 것이다. 광역지자체는 도시재생전략계획, 도시 및 주거환경정비기본계획, 시장 및 산업단지 기본계획 등을 통하여 지역 및 구역을 지정·관리하고 선도사업지역을 지정하여 추진해야 할 것이다. 기초지자체는 지역주민과 밀접한 관계 유지가 가능하므로 주민역량강화프로그램의 운영, 사업이 가능한 지역 및 구역의 신청과 사업시행, 민간사업적 특성을 가지고 있는 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업 등의 사업 시행 및 관리, 비법정 국비지원사업의 시행, 주민참여사업의 시행 등 직접적인 사업의 추진과 관리의 역할을 수행해야 할 것이다.

둘째, 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 있다. 이를 위해 도시재생사업을 과단위에서 추진하기 보다는 시장 및 산업단지재생, 마을공동체만들기 등의 사업을 총괄 관리할 수 있도록 도시재생국의 신설이나 총괄이 가능한 부시장 또는 정책기획관 실내에 도시재생전담부서의 설치가 필요하다.

셋째, 도시재생 및 정비사업 관련 심의기능을 가지고 있는 위원회는 도시계획위원회, 도시재생위원회, 시장정비사업심의위원회, 산업입지정책심의회 등이 있으며 이 중에서 도시재생사업을 담당하는 도시재생위원회를 도시계획위원회와 통합하여 관리하는 것이 바람직하다. 도시재생위원회는 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생 전략계획 및 도시재생활성화계획, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항 등에 대하여 심의하도록 되어 있으며, 국토계획법에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 경우에는 지방도시계획위원회가 기능을 수행할 수 있도록 하고 있다.

## 2. 연구의 한계

### (1) 개별법 제도내용과 사업실행사례에 대한 구체적 비교분석의 한계

법제도 개선에 대한 내용 검토시 법제도가 시행되면서 실제 실행사례에 나타나는 문제를 도출하고, 그에 따른 개선방안과 법제도 변경내용을 제안해야 현실적 시급성과 효과성 등의 측면에서 강조될 수 있다.

본 연구에서는 기성시가지 관련 정비사업 전체를 연구내용으로 다루어 광범위한 내용을 검토한 반면에 개별법에 근거하여 시행하고 있는 사업추진 및 운용 등에서 나타나는 문제와 비교 분석하지 못한 한계를 가지고 있다. 이로 인하여 사업시행 및 운용 시 법제도에 대한 구체적인 문제점보다는 포괄적인 문제제기가 이루어져 법제도 개선에 대한 시급성 및 현장성 등의 측면에서 한계가 있다. 또한 법조문에 대한 이해 및 해석상 각각적인 측면보다는 일반적인 관점 위주로 접근하여 기본적인 개선방향에 초점이 맞추어진 측면이 있다.

향후 제도에 대한 전문가조사, 실행사례에 대한 비교분석, 법조문 해석에 대한 각각적인 시각분석 등을 통하여 법제도에 대한 세부 문제제기와 구체적인 개선방안을 제시할 수 있는 후속과제가 필요하다.

## (2) 사업간 통합에 대한 다각적인 원인 분석의 한계

개별법에 근거한 사업들간의 통합에 있어서 각 개별사업의 목적, 대상지, 사업상의 문제 등에 따라 개별법의 개정이 필요하고, 사업통합시 사업의 절차, 구역지정, 조합결성여부 등 기 진행된 행정절차에 대한 구체적인 검토를 통해 다각적인 측면에서 통합방안의 제시가 필요하다. 특히, 도시재생특별법은 사업을 지원하는 지원법적인 성격이고, 개별사업의 추진은 개별법에 근거하여 추진해야 하기 때문에 사업시행상 통합의 한계를 가진다 할 수 있다.

하지만, 도시재생사업은 통합적 사업시행에 대한 근거가 마련되어있는 특징이 있으며, 기존 기성시가지 관련 정비사업과의 유사성도 존재한다. 이에 본 연구에서 제시하는 기성시가지 정비 관련 사업유형에 대한 연계 및 통합의 기본방향 제시는 향후 기성시가지 정비 관련 사업 추진시 사업선택의 방향에 대한 방침적 측면에서 의의가 있다고 할 수 있다.

## 제2절 정책제언

### (1) 도시재생사업에 의한 통합적 사업 추진

첫째, 원도심 저층주거지 관리사업, 주거환경관리사업, 시장정비사업 등 도시재생사업과 유사한 특성을 가지고 있는 법정·비법정 사업은 통합하여 추진할 수 있도록 유도해야 한다. 기존의 저층주거지관리사업의 재원투입은 평균 40억원 수준이며 2015년에는 재정지원을 중단한 상태이다. 중단된 사업의 지속성 확보와 국비를 활용한 추가적인 재원투입을 위해서는 도시재생활성화지역으로 지정하여 진행할 필요가 있다. 그리고 비법정 국비지원사업으로 진행되고 있는 도시활력증진사업과 마을공동체만들기 지원사업은 주변의 쇠퇴한 지역과 연계하여 근린재생 일반형 도시재생활성화지역으로 지정하여 통합 추진하여 주거환경을 개선해 줄 필요가 있다. 소규모 점적 개선보다는 점-선-면으로 연결되는 구조를 통해 지역차원의 개선과 활성화를 유도해야 할 것이다.

둘째, 기존의 도시재생사업으로 추진 중인 가정오거리(루원시티), 도화지구 등은 경제기반형 도시재생활성화지역으로 통합 지정하여 국비와 주택도시기금을 활용할

수 있도록 유도해야 한다. 두 지역 모두 도시재생활성화지역 지정 기준에 부합하여 법제도적 장애는 없는 실정이며, 기존의 사업계획의 변경을 통하여 민간투자유치에 중점을 두어 도시재생사업으로 추진시 재원확보 차원에서 장점이 있을 것으로 판단된다. 그리고 인천시 차원의 도시재생 선도사업으로 추진하여 원도심내 거점적 역할을 담당하고 그 주변의 쇠퇴한 주거지역과 연계한 파급효과를 기대할 수 있도록 유도해야 할 것이다.

## (2) 도시재생사업 수행 전담조직의 마련

인천시 도시재생사업 부서는 도시계획국내 도시재생정책관실의 재생정책팀, 재생계획팀, 역세권재생팀, 경제기반팀, 근린재생팀으로 구성되어있다. 하지만 도시재생으로 통합 가능한 사업은 주거환경관리사업 및 저층주거지관리사업은 주거환경정책과, 루원시티는 지역개발과, 마을공동체만들기 지원사업은 주거환경정책과와 자치행정과, 시장정비사업은 산업진흥과 등 각기 다른 부서에서 담당하고 있는 실정이다. 도시재생사업은 물리적 개선과 소프트웨어적인 프로그램이 결합하여 추진되기 때문에 도시재생정책관실의 팀단위에서 통합 및 연계하기 보다는 기획조정실이나 부시장 산하의 전담조직을 운영하여 관련 부서간 업무 연계 및 통합이 원활하게 이루어질 수 있도록 유도해야 할 것이다.

## (3) 법제도 개선사항 중앙정부 건의

첫째, 도시정비법상의 주거환경관리사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률상의 산업단지재생사업 등과 비법정 사업으로 추진하는 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등을 통합하기 위한 도시재생특별법 개선사항이다. 도시재생특별법 시행령 제2조 대통령령으로 정하는 사업에 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 상업기반시설 현대화사업은 기존에 포함되어 있으므로 도시정비법상의 주거환경관리사업, 국토부 지원 사업인 도시활력증진지역사업, 마을공동체만들기사업 등의 내용을 추가하여 도시재생사업으로 추진할 수 있는 근거를 마련하는 것이다.(<표 4-5> 참조)

둘째, 도시정비사업 중에서 주거환경관리사업이 도시재생사업으로 통합되고, 재

정비촉진사업이 도시정비사업으로 통합관리되기 위한 도시정비법 개선사항이다. 재정비촉진사업 중에서 노후불량주거지를 대상으로 하는 공공사업적 성격을 가진 주거지형은 도시정비법상의 주거환경개선사업과 주택재개발사업으로 변경하고, 중심지형과 고밀복합형은 도시환경정비사업과 가로주택정비사업으로 변경하여 추진이 가능하다. 주거지형 중에서 국공유지비율, 소득수준, 세입자비율 등을 고려하여 저소득층을 위한 주거환경개선사업으로 추진이 가능한 지역과 재개발사업이 가능한 지역으로 구분하여 시행이 가능할 것이다. 중심지형과 고밀복합형은 역세권 주변, 도심 일반 및 중심상업지역 등의 특성을 고려하여 도시환경정비사업과 가로주택정비사업으로 구분하여 시행할 수 있을 것이다.(<표 4-6> 참조)



## [참고문헌]

## ■ 문헌자료

- 강대진 외(2010), 도시 및 주거환경 정비사업 여행, 국토해양부.
- 고은정(2009), 공공공간을 활용한 지자체 원도심 활성화 방안, Auri.
- 기운환·한용석(2010), 주민참여형 도시정비기법 연구, 인천발전연구원.
- 김경호(2011), 도시·주거환경정비사업의 개선방안에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위 논문.
- 김민철(2012), 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 및 시행규칙 주요 개정내용, 국토연구원.
- 김승규(2010), 도시·주거환경정비사업 제도개선에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위 논문.
- 김영은(2011), 도시재정비 촉진사업의 효율적인 사업추진방안 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위 논문.
- 김영환(2013), 도시재생 활성화를 위한 기성시가지 유형별 관리방안 제시, 국토연구원.
- 김우진(2003), 도시 및 주거환경정비법 도입과 공동주택시장 변화 전망, 주거환경연구원.
- 김현수 외(2014), 도시재생과 도시계획체계 간 정합성 강화방안, 국토연구원.
- 김희창(2005), 뉴타운 개발방식의 기본개념과 적용사의 과제, 자치발전.
- 맹다미·장남종·임희지(2014), 주거지정비사업의 합리적인 공공성 확보방안 연구, 서울연구원.
- 박정은·김상조·김재철·정소영(2012), 기성시가지 재생을 위한 효율적 도시관리제도 개선방안, 국토연구원.
- 배응규 외(2012), 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 새로운 정비사업 등의 도입과 과제, 도시정보.
- 이건희(2003), 기성시가지 정비와 신도시 개발, 국토연구원.
- 오주형·김은희·서수정(2011), 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구, Auri.
- 유지영(3008), 도시개발사업의 개선방안에 관한 연구-도시재생사업을 중심으로, 경기대학교 행정대학원 석사학위 논문.
- 이왕건·이진희(2009), 뉴타운사업의 합리적 추진방안 연구, 국토연구원.
- 이왕기(2014), 인천 저층주거지 관리사업의 운용 특성과 과제, 인천발전연구원.
- 인천광역시(2009), 2025년 인천광역시 도시 균형발전 기본계획, 인천광역시.
- 인천광역시(2015), 2025년 도시재생전략계획(안), 내부자료.
- 인천광역시(2012), 2025년 인천도시기본계획 변경, 인천광역시.
- 인천광역시(2012), 2030년 인천도시기본계획(안), 내부자료.
- 인천광역시(2012), 인천광역시 마을만들기 기본계획, 인천광역시.
- 인천광역시(2012), 인천광역시 도시 및 주거환경정비기본계획, 인천광역시.
- 인천대학교(2014), 국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구, 인천대학교,

- 서울특별시(2014), 가로주택정비사업 길라잡이, 서울특별시.
- 서수정·임유경(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, Auri.
- 장윤배·오승연·이철규(2003), 경기도 기성시가지내 주거지 정비방안 연구-도시 및 주거 환경정비법에 의한 정비사업의 관리방안, 경기개발연구원.
- 장윤배·한지원·김태승(2005), 경기도 기성시가지 정비방향 및 관리기준 수립연구, 경기개발연구원.
- 장윤배·한지원(2005), 경기도 기성시가지 정비방향 및 관리기준 수립연구, 경기개발연구원.
- 장윤배·한지원(2006), 기성시가지 정비사업의 종합적 관리방안, 경기개발연구원.
- 정석희(1999), 도시주거지 재개발정책의 새로운 전환, 국토연구원.
- 정소양(2013), 도시재생의 배경과 의의, 자치논단.
- 정송주(2009), 도시개발사업 사례분석을 통한 사업방식의 비교 - 인천광역시 동구 화수구역 사례를 중심으로, 광주대학교 석사학위 논문.
- 정용주·박지호(2012), 도시정비사업 관련 법규의 문제점과 도시재생 법제의 개선 방안, 유신기술회보.
- 정재희(2013), 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정의 의의와 경남의 지역과제, 경남발전연구원.
- 조상운(2014), 도시재생특별법 제정에 따른 인천의 대응과제와 방향, 인천발전연구원.
- 하우드리포트(2007), 도시 재정비 촉진을 위한 특별법의 이해, HAUD Report.
- 하우드리포트(2009), 정비사업의 새로운 변화, HAUD Report.
- 하우드리포트(2015), 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석, HAUD Report.
- 허재영(1991), 주택재개발 활성화 방안 연구, 국토개발연구원.
- 홍경구 외(2013), 도시활력증진지역 개발사업 현황과 과제, 도시정보.
- 황병화(2014), 도시정비사업의관리처분계획방식 개선방안에 관한 연구, 서울과학기술대학교 주택대학원 석사학위 논문.

## ■ 보도자료 및 기사

여성종합뉴스(2015.11.4), 정원, 인천시, 동구·부평구 새뜰마을사업 본격화 추진



---

IIDi연구보고서 2015-27

---

도시재생사업과  
기성시가지 정비사업간 연계방안 연구

---

발 행 인 남 기 명

발 행 일 2015년 12월

발 행 처 인천발전연구원

22711 인천광역시 서구 심곡로 98

TEL 032) 260-2600

FAX 032) 260-2629

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

인 쇄 소 청송출판인쇄사 (032-883-4437)

---

© 인천발전연구원 2015

ISBN 978-89-5678-561-5 93530

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 인천발전연구원의 공식적 입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.