

# CONTENTS

2007.05. HAUDREPORT no.13

housing & site planing architecture urban design

Main Theme:

New Paradigm of Urban  
Planning & Development

## 도시계획과 개발의 새로운 패러다임

### ■ 서론

- 03 • 도시재생의 배경
- 03 • 도시재생의 개념적 접근

### ■ 외국 도시재생사업 현황

- 04 • 외국 도시재생의 계획동향 및 현황
- 13 • 외국 도시재생의 시사점

### ■ 우리나라 도시재생사업 현황

- 14 • 우리나라 도시재생 실태 및 관련법 체계
- 15 • 지자체별 도시재생사업 추진현황

### 22 ■ 향후 전망

Issue & Topic:

New Items for Development Work  
for Real Estate Market

## 부동산 시장의 새로운 개발 아이템

: 하우드 실적사례를 중심으로

- 26 ■ 콘도미니엄
- 27 ■ 호텔
- 28 ■ 실버타운
- 29 ■ 오피스텔 + 주상복합
- 30 ■ 사옥

Focus-On:

The recent Trends of Urban  
Developments

## 도시개발사업등의 최근 동향

- 33 ■ 도시개발사업의 추진동향
- 35 ■ 민간참여 활성화를 위한 최근 법률개정
- 36 ■ 하우드의 도시개발사업 Project
- 37 ■ 택지개발촉진법 개정비용: 공공/민영 공동사업제도 도입



Main Theme:  
New Paradigm of Urban  
Planning & Development

## 도시계획과 개발의 새로운 패러다임

- **서론**
  - 도시재생의 배경
  - 도시재생의 개념적 접근
  
- **외국 도시재생사업 현황**
  - 외국 도시재생의 계획동향 및 현황
    - 외국 도시재생의 주요 개념
    - 일본 도시재생 현황
    - 영국 도시재생 현황
  - 외국 도시재생의 시사점
  
- **우리나라 도시재생사업 현황**
  - 우리나라 도시재생 실태 및 관련법 체계
  - 지자체별 도시재생사업 추진현황
    - 인천시 도시재생사업 현황
    - 부산시 도시재생사업 현황
    - 대전시 도시재생사업 현황
    - 광주시 도시재생사업 현황
    - 지자체별 도시재생 추진동향의 시사점
  
- **향후 전망**

Main Theme:

## 도시계획과 개발의 새로운 패러다임:

### 서론 도시재생의 배경

도시재생(Urban Regeneration)은 기존도시가 가지고 있는 물리적, 사회적, 경제적 문제를 치유하기 위한 모든 행위를 말하며, 도시재개발(Urban Redevelopment/Urban Renewal), 도시재활성화(Urban Revitalization), 도시쇄신(Urban Renovation) 등을 포괄하는 광의의 개념.

우리나라의 경우 도시 재개발사업, 주택재건축, 재개발사업을 통한 주거개선사업등과 유사한 맥락에서 신개발을 제외한 기존시가지 내외부에서의 정비 및 개발로 이해되어 왔음.

우리나라는 2006년 9월부터 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’ 이 시행됨에 따라 도시재생사업이 가속화될 전망이며, 또 서울시에 국한됐던 광역단위재개발이 지방대도시로 확산될 조짐이 보이고 있음

오늘날의 도시재생은 지속가능한 개발(Sustainable Development)을 통해 기존에 축적된 건조환경(Built-Up Environment)을 새로운 용도로 재활용하는 점뿐만 아니라 환경의 다양화와 유지가 가능하고 점진적 개발을 통해 사회적 유대기반을 보전할 수 있는 점에 초점을 맞추는 개념으로 새로운 도시개발방식으로 중요하게 인식되고 있음.



## 도시재생의 개념적 접근

### 구분 주요 개념

#### > 도시재생의 사업형태

도시재생의 사업형태는 한사업에서 도시의 매력창출 및 도시기능의 강화를 포함하는 보다 광범위한 목적을 지닌 사업으로, ①도로, 공원 등 도시기반의 정비 ②건축물의 리모델링 ③ Amenity 개선사업 ④시가지주택공급 ⑤업무, 문화, 도시핵심기능의 강화 ⑥첨단산업단지 조성 ⑦멀티플렉스 ⑧역사적 거리경관의 보전, 복원 ⑨각종 특수시설의 유치 등 다양한 방법으로 이를 수 있음

>> **도시재생의 원칙** 도시재생 사업계획들이 역사·문화적 전통을 제대로 보전하고 지역주민들의 폭넓은 지지를 얻기 위해서는 성공열쇠인 사회적 정의(Social Justice), 자연적 균형(Natural Balance), 소도의 최소화(The Minimization of Waste) 등 3가지 원칙을 지켜야 함

>>> **도시재생의 지역정체성** 도시재생은 지역이나 국가의 정체성은 집단과 장소, 장소와 다른 장소들 간 상호관계의 정도가 증가함에 따라 형성되며, 지역 정체성은 지역구성원들의 정체의식을 기반으로 하여 때로는 공간의 가시적인 모습을 특징 지을 수 있도록 구체적으로 표출되며, 도시재생은 도시의 물리적 환경 및 경관을 변화시키고, 도시에서 생활하는 사람들의 삶에 많은 변화를 미치며, 도시인들의 삶은 다시 도시 구조에 영향을 미침

수도권 위성도시와 같이 서울의 문제를 떠맡으면서 급격하게 성장한 전통성이 취약한 지역들뿐만 아니라 도시기반사업이었던 전통적 제조업의 쇠퇴로 침체하고 있는 지방대도시의 경우 지역문화를 창달하고 활성화 한다는 것은 곧 지역을 기반으로 한 문화적 정체성을 확보하는 일이므로 전통과 현대를 수용 조화시킬 수 있는 요소의 발굴 및 개발이 필요

>>>> **지방 거버넌스 체계 구축** 도시의 경쟁력강화는 국가의 재생(Regeneration)을 위해서도 매우 중요함, 특히 지방자치제 실시로 지방의 주체성, 지역문화, 개성이 강조됨에 따라 도시의 매력과 경쟁력을 키우는 것은 자치단체의 중요한 전략이 되고 있으며, 도시재생의 방향도 기존의 물리적 개선이 아니라 최소한의 물리적조환경(Built-Up Environment) 변화 내에서 지역주민의 공공복지를 향상시켜 애함심, 자긍심을 제고시키는 방향으로 나아가야 함

도시계획과 개발의 새로운 패러다임  
 인국 도시재생사업 현황

## 인국도시재생의 계획동향 및 현황

### 1. 인국 도시재생의 주요 개념

지속가능한 개발의 관점에서 기성시가지의 재생을 통해 도시의 부흥을 시도, 성장관리 측면에서 도심 부를 재활성화 하기 위한 다양한 정책적 기법들이 활발히 추진되고 있음.

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>구분</b></p> <p>&gt; <b>성장관리형 도시재생</b></p> <p>&gt;&gt; <b>지속가능한 도시재생</b></p> | <p><b>주요개념</b></p> <p>성장관리(growth management)란 광역적인 대도시권 전체를 대상으로 관리되지 않은 성장을 배제하고, 쇠퇴한 도시지역이나 대중교통 접근성이 우수 한 기성시가지의 저이용 지역을 고밀/복합의 콤팩트 개발로 전환함으로써 상실된 도심기능을 회복하고, 도시의 무분별한 외연적 확산을 억제 함으로써 교통 혼잡과 이로 인한 대기 오염의 발생을 방지하며, 보존가치가 높은 도시권 내 오픈스페이스를 보호하는 개념임</p> <p>지속가능한 개발은 경제적, 사회적, 환경적 차원의 지속가능성을 포괄하며, 토지의 효율적 이용, 사회적 통합,</p> |
|--|---|



환경의 보전, 에너지 절감을 위한 교통,통신체계의 구축,역사,문화적 유산의 보존 및 복원등을 총체적으로 의미함

- >>> 커뮤니티 이론의 도시재생 도시재생에 관계된 이해당사자들이 지역주민, 임대인/ 임차인, 상인, 시민단체, 공공부문의 행정기관(지방자치단체), 관련분야 전문가 등 다양하게 나타나므로, 일부집단들의 이해관계가 도시 재활성화 과정에서 배제되지 않고 도시재생사업이 원활하게 추진될 수 있도록 주민 파트너십에 기반한 조직을 구성하고 운영하는 개념

## 2. 일본 도시재생 현황

### 2.1. 계획 동향

그동안의 도시재개발 사업은 점적 개발에 지나지 않아 중심시가지에서 면적인 효과를 거둘 수 없었으므로 중심시가지의 재생이 일본을 재생한다는 이념아래 정부에서는 2001년 '도시재생정책' 을 발표, 민간의 도시개발 활동을 고무시키기 위하여 '도시재생특별촉진지구' 를 지정하고, 건축 및 도시 규제완화와 금융지원을 하도록 하는 토대를 마련하였음.

#### 구분 추진체계

- ✦ 지방 자치단체 도시계획 내용을 포함하면서 생활공간을 개선하고, 사람들 간의 관계를 포함하여 물리적 계획 및 사회계획을 포괄하는 '마찌쯔꾸리' 개념이 있는데 이는 도로, 공원, 하수도, 건물 등의 시설을 만드는 「도시계획」, 환경, 복지, 교육, 정치, 행정 등의 사회시스템을 다루는 「사회계획」을 총체적으로 포괄하는 활동이며, 말하자면 시설 만들기, 업무 만들기의 총체임
- ✦ 국가차원/ > 도시재생본부 도시재생 노력을 국가적 차원에서 지원하기 위하여 총리를 본부장으로 하고 내각관방장관 및 국토교통대신을 본부장으로 하는 「도시재생본부」 설치운영
- >> 테마별검토 전국의 지방공공단체 및 NPO(Non-Profit Organization) 등을 포함한 민간단체로부터의 제안을 토대로 「역사적 분위기 계승의 가로 경관 만들기」, 「기업과 연대한 방재도시 만들기」, 「고령자가 안심하는 도시만들기」, 「방법도시 만들기」, 「도시관광추진」, 「환경공생도시만들기」의 5가지 주요 테마가 설정
- >>> 도시재생 모델 조사 전국 각지에서 전개되는 선도적인 도시재생활동을 국가가 전국도시재생 모델 조사를 통해 지원하기 위해 대상이 되는 도시재생활동에 관한 제안을 모집, 마찌쯔꾸리 교부금을 통해 구체적인 프로젝트로 구현되고 있음
- >>>> 마찌쯔꾸리 교부금 기초지자체에서 작성한 도시재생정비계획에 근거하여 지역의 특성을 토대로 하여 마찌쯔꾸리의 목표를 실현하기 위해 도시재생정비계획을 작성하고, 국가는 작성된 도시재생정비계획이 도시재생기본방침에 적합한 경우 연도별로 교부금을 교부함

## 2.2. 도시재생 현황

**에비스 가든플레이스 >** 에비스 가든플레이스는 초고층 오피스동을 중심으로 업무, 상업, 주택, 문화 등의 다양한 용도의 시설이 배치된 '복합도시'로서 1994년 10월에 완공

당해 구역은 시부야구와 메구로구에 걸친 약 8만 3,000㎡에 이르는 부지로 연면적은 47만6,000㎡, 총사업비는 약 2,950억 엔으로 당시로서는 일본 최대 규모의 프로젝트였음



**오사카 도톤보리 수변공간 >**



도톤보리천은 1615년 물자 수송용으로 건설된 인공 하천으로 오사카 시는 1995년 '물의 도시 오사카 재생 프로젝트'의 핵심 사업으로 도톤보리천 정비함

하천의 폭을 12~14m로 줄이는 대신 양쪽에 폭 8m의 산책로를 만들어 강과 시민 사이의 거리를 좁히고, '리버 플레이스' 일대에 입체광장과 음악 홀, 분수가 설치, 특히 도톤보리천에 나루터를 설치해 장기적으로는 이곳에서 배를 타고 오사카 시내를 둘러보는 항로도 개설할 계획이 있음



**룩본기 힐스 >** 1986년 룩본기 지역의 도심지내 환상 3호선의 차단으로 인한 만성 교통정체 문제 및 아사히 TV, 공단 주택의 노후화, 지역주민의 노령화에 따른 무장애 시설의 필요성 증대로 당해지구를 '재개발유도지구' 로 지정

도심부 도로 및 공공시설 확보, 광역 교통 거점, 지역 방재 거점으로서 지역에 공헌하고 모리사가 모리 유토피아를 건설한다는 목적 하에 최고급, 최상의 기능을 갖춘 도시재생을 추진



**하루미 1정목 >**



2001년 준공된 하루미 1정목은 사업지구총면적 12ha, 부지면적 8만 4,800㎡, 연면적 67만 1,600㎡의 대규모 프로젝트

하나의 계획아래, 도시기반 정비공단(당시) 시행의 동측지구와 하루미 1정목지구 시가지 재개발조합 시행의 서측지구의 사업을 공동으로 추진한 프로젝트 "선 계획, 후 시공"이 사업의 특징임

**오사카 난바 퍼크 >**



4개 철도전철이 교차하는 '난바역' 이 자리한 교통의 요충지로 하루 평균 약 100만 명의 이용객이 왕래하는 대규모 터미널기능을 가지고 있으며 도심부에 위치

대규모 복합개발 프로젝트로, 주요 용도로는 점포, 사무소, 문화시설 등이 입지, 특히 종전의 야구장이 입지하던 공공장소의 특성을 살려 대규모 옥상정원을 계획해 일반시민에게 개방하는 계획이 추진됨

> 오모테산도 힐즈



사업주체는 모리사를 포함한 아오야마 지권자 등으로 구성되는 '신관전 4정목지구 시가지재개발조합'으로 2006년 1월에 준공

아오야마 아파트의 외벽을 일부 재생한 '재생건축'도 특징의 하나로 기억 속에 남겨져 있는 경관을 차세대에게 계승하는 의도를 가지고 있음

> 시노노메 캐널코트



도심거주를 위한 주거공간을 만들어 간다는 기본 이슈를 가지고, 일과 거주가 분리되지 않는 생활방식 즉, 일과 거주가 하나가 되는 생활방식을 제안

도심부의 입지조건 등으로 인하여 밀도는 400%가 넘는 대단히 높은 밀도를 보이고 있지만 전체 주거동은 14층으로 구성

보행공간은 인공데크로 확보하고, 그 하부에는 보행전용 도시가로도 유입하며, 인접해 생활지원시설, SOHO 공간 등을 배치



> 시나가와 동구



1984년 3월경 교오와 부동산이 구 국철화물 야드 및 차량기지를 취득 후 민간개발사업자에 의해 재개발사업이 시작, 지구의 일체적인 개발 및 지구계획의 실행을 위해 지구계획협의회가 발족

시나가와 동구지구는 시나가와역 동구주변의 약 16.2ha의 지역에 보행자 공간, 공원, 지역냉난방 등의 일체적·종합적 정비를 목표로 '재개발지구계획제도(1998년 제정)'가 처음으로 적용된 지구임

> 후쿠오카 캐널시티



이 프로젝트는 일본의 큐슈지방을 대표하는 도심재개발복합용도 프로젝트로 연면적 약 26.5ha에 이르며, 토지취득으로부터 약 20년의 세월이 소요되어 1996년 4월 20일에 완성

대규모 1급 호텔, 상업시설, 복합영화관, 극장, 위락시설, 소름, 오피스 등 다양한 도심상업시설이 인공운하가 흐르는 중정을 가운데 두고 회유동선을 계획한 전형적인 '시간소비형' 상업시설군을 형성, 대담한 건축물의 색채를 사용하는 등 환경연출이 돋보이는 도심재생 프로젝트임

### 2.3. 일본 사례의 시사점

시사점	주요내용
복합화 시도를 통한 직주근접, 문화혼합 등의 실현	주거와 업무, 사업과 문화 등 이질적 기능의 혼합에 의한 기존 도시공간체계 개편 및 상호간 시너지효과 극대화
경제적 재생을 위한 업무, 생산, 문화 등의 다양한 프로그램 개발에 의한 지역 활성화 도모	단순한 상업시설 유치가 아니라 입체적으로 보행물을 형성함으로써 유동인구 증가로 도시활력 도모 및 다양한 프로그램 개발 유치
도시입체화에 의한 접근성 및 토지효용성 극대화	역세권을 중심으로 교통의 입체화를 통하여 노후화된 인프라를 정비하고, 기존 교통시설의 상부를 활용하여 부족한 도심지내 토지 확보 및 접근성 제고
정비사업을 통한 기반시설 확보	도심지내 간선도로 확보, 공원 조성 등 기성시가지의 필지 및 도로여건에 따라 확보하기 어려웠던 도시기반 시설을 구획정리사업, 입체환지, 초고층 건축물 조성 등 도시정비사업을 통해 확보
장소마케팅과 사업성을 병행하는 사전기획력 강화로 실패요인 최소화	노후화된 시설 및 건축물을 물리적으로 재개발하는 차원에서 벗어나, 사회·문화적으로 도시의 장소성을 창조하기 위한 마케팅 및 사전기획을 통해 정비사업의 실패요인을 최소화
주민참여 및 지원제도 확대로 지역커뮤니티 유지	지역주민의 재정착과 권리관계를 보장하기 위하여 중앙정부, 지방정부, 지역주민들 간의 파트너십을 바탕으로 계획단계부터 주민참여를 유도함으로써 전통적인 지역커뮤니티 유지
다양한 사업방식 및 관리 관계조정방식 도입	공사와 민간의 공동사업방식, PF사업 등 다양한 사업방식을 채택, 입체환지 및 PF사업에 의한 임대사업 등 다양한 권리관계 조정방식을 통해 기존거주자의 경제력 제고
복합적인 처방을 위한 다양한 정비제도 중첩 적용	도시재생지구는 지역에 따라 노후화, 경제적 쇠퇴화, 고령화 등 복합적인 문제를 수반하며 장소적 특성에 따라 처방책이 다양하게 적용
공공성 확보에 따른 인센티브 활용	기반시설 확보에 따른 건축물 높이제한 완화 및 용적률 인센티브 등 다양한 보상제도 활용
도시의 역사와 문화를 살려 전통성과 현대성을 동시에 아우르는 도시정책을 수립	새로운 건축물의 디자인뿐만 아니라 기존 경관을 활용하여 지역특성을 보전

## 3. 영국 도시재생 현황

### 3.1. 계획동향

1960년대 이후 영국의 주요 대도시들은 심각한 도시인구의 감소에 따른 도시의 쇠퇴화 현상으로 인하여 실업문제, 범죄의 증가, 사회적 소외현상과 같은 도시문제를 경험하였고 1970년대 초에는 도심쇠퇴문제가 표면화되기 시작되었으며, 이에 대한 해결대안으로 1978년에는 '도심활성화법률' inner Urban Area Act을 제정하여 신도시 개발에만 지원되던 정부지원금을 도심재생산업에도 지원케 함으로써 인구를 기존 도시지역으로 끌

영국의 도심활성화 정책은 중앙정부가 주도하고 지방정부는 협조하는 체제하에서 도시개발공사(UDC : Urban Development Corporation)와 같은 공공기관을 운영하면서 도심문제 등 사회문제에 대응하는 체제를 유지하여 왔음. 그러나 1980년대에 중앙정부에서 수립한 도시 재생정책들은 지역전체를 위한 포괄적인 비전이 결여된 상태에서 특정지역의 프로젝트에 국한 되었고, 이에 대해 피터 홀(Peter Hall)은 영국의 도시정책이 내향적이라고 지적하고 이러한 정책은 도시재생을 위해 불균형적이며, 도시쇠퇴의 문제를 해결하기에 역부족이므로 보다 외향적이며 종합적인 정책이 요구된다고 하였음

특히 1990년에 들어서는 환경문제가 세계적인 이슈로 등장하게 됨에 따라 영국 정부는 계획정책지침을 개정하거나 주택백서의 발간 등을 통해 그동안의 도시 확산 정책으로부터 탈피하여 기성시가지에 대한 압축적이고 짜임새 있는 개발을 통해 도시재생을 적극적으로 추진하고 있음

근래 들어 지속가능한 개발 개념에 관한 논의와 추진방안에 관한 연구가 보다 구체적으로 진전되고 이것이 정부정책에 적극적으로 반영되기 시작하면서, 영국의 도시정책은 기존의 중앙집권형의 정치 시스템에서 탈피하여, 지방정부 주도하에 도심재생을 추진하는 지속가능한 도시재생(Sustainable Urban Regeneration)이 기본 줄기를 형성해 가고 있음

### 3.2. 도시재생 현황

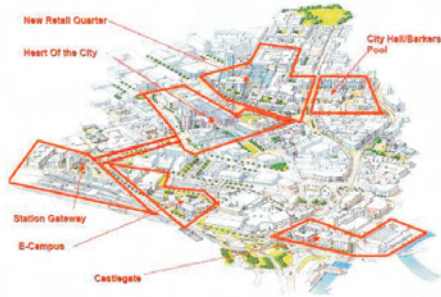
#### 도크랜드



런던 중심에서 동쪽으로 약 8km 떨어진 지점에 위치하며 2200ha(약 660만평) 규모의 런던 도크랜드 개발공사(LDDC)가 개발주체가 되어 개발, 금융/정보 등의 중추 산업뿐만 아니라 새로운 환경/위락/상업시설 등을 충실히 정비하여 매력적인 직주근접의 복합도시 형성

민자유치를 통한 신도시 개발의 표본 (총 투입액 80억 파운드 중 63억 파운드가 민간자본이며 이중 64%인 41억 파운드가 외국자본임)

**쉐필드**



2001년 쉐필드 도시재생공사URCs를 결성하여 쉐필드 시 도심재생 기본계획을 수립, 도심재생을 위한 비전과 중/장기적인 전략을 수립하고 도심부내의 활성화를 위한 7대 핵심 사업을 계획함

개발주체는 민관파트너십Public Private Partnership을 채택하고 있으며 지원자금은 지자체에 통하지 않고 직접 파트너십에 전달, 운영의 효율성을 높이고 감사기능을 강화하며, 중앙정부의 적극적인 노력의 결과 다양한 지원 자금을 확보

**밀레니엄 블리지**



생태를 최대한 고려한 마스터플랜 수립과 설계 공모로 에너지 절약 및 환경친화적 설계안을 채택하고 미래주택에 대한 방향을 제시하는 시범적Pilot사업

홍수 방지용 제방은 갈대와 늪지를 이용하여 생태적으로 조성하며 자연적인 아름다움과 야생동물을 위한 서식공간을 제공, 마을의 인공호수는 연못, 갈대밭 및 템즈강 어귀의 섬과 연결 하는 것을 계획

**3.3. 영국 사례인 시사점**

**시사점 주요내용**

전략적 도심재생계획의 필요	도심공동화현상을 치유하고 도시의 균형개발을 모색하기 위해서 지구의 특성 및 단계별 개발 원칙에 따라 전략적 도심재생계획을 수립 추진하여야함
도심 내의 고용창출방안 모색	도시의 활력을 확보하기 위해서는 시가지내 인구 규모를 일정 수준 이상 유지해야 함 이를 위해서 도심 내에 고용창출을 유발하는 시설을 배치하고 주거환경의 질을 확보하는 것이 필요
도시이미지 극대화 프로그램 도입	보행자 전용도로와 연계하여 성당, 도심광장, 미술관, 콘서트 홀 등의 신축 및 개축, 역사문화자원의 보전과 역사문화 공간 및 시설의 확충 등 역사 문화 요소를 통한 도시이미지의 고양방안을 모색
건강한 지역사회를 위한 정책 수립	지속적인 도심활성화 사업의 추진과 고용증대 및 주거공급을 통해 도심인구를 안정적으로 확보하고 건강한 지역사회를 형성하는 것이 필요



<b>전략적 도심재생계획의 필요</b>	전통적인 철강 산업 및 제조업의 쇠퇴로 인한 지역경쟁력 약화를 공장이전적지의 활용, 지역대학과 연계한 첨단산업 육성, 도심의 소매업 활성화를 통해 강화해야 함
<b>도심의 소매업 활성화 방안의 강구</b>	상업/업무시설의 확충, 창업보육 및 연구개발을 통한 지역혁신, 문화예술 공간의 확충, 축구 야구 등의 프로그램 활성화, 컨벤션 센터의 신축 등 새로운 개념의 기능을 도심에 수용하여야 함
<b>다양한 개발주체의 자발적인 참여 유도</b>	중앙정부 또는 지자체 주도의 일방적인 접근방식을 벗어나 민관합동, 파트너십, 시 산하의 개발공사, 주민참여방식의 비영리 단체 등 다양한 개발주체의 자발적인 참여를 촉진하면서 이해관계자 간의 협력체계를 확립하는 것이 필요
<b>선도 사업을 통한 미래지향적 도시이미지 형성</b>	대규모 사업을 추진하기에 앞서 선도 사업을 시행하고 그 결과를 추후 사업시행에 반영하도록 하고, 과거 제조업중심의 지역경제를 미래지향적인 첨단산업으로 개조함으로써 도시이미지를 새롭게 형성하여야 할 것임

#### 도시계획과 개발의 새로운 패러다임 인국 도시재생사업 현황

### 인국 도시재생의 시사점

<b>일관성 있는 도심관리정책의 유연성의 확보 필요</b>	우리나라에서 시행되는 도시정비사업들을 보면 민간부문의 이윤추구가 우선시 되어 공공공간의 확보나 공간의 연계성 유지 등 일관성 있는 도심관리정책을 추진하지 못하는 사례가 많이 발견됨, 특히 도심 재개발, 재건축 사업의 경우 개발이익을 극대화시키기 위한 용적률 상향에만 관심이 있고 녹지나 공지의 확보에는 거의 신경을 쓰지 못하고 있음. 따라서 이러한 문제를 해결하기 위해서는 관련 사업에 있어서 공공의 참여영역을 확대할 필요가 있음.
<b>일관된 비전과 정책목표를 유지하기 위한 제도장치 마련</b>	일관된 비전과 정책목표를 유지하기위한 제도적장치의 마련이 필요함. 현재도 하위계획은 상위계획의 기초를 이어받도록 하고 있으나 실제 사업의 추진과정에서 상당한 변경이 뒤따르게 되어 결과적으로 상위계획의 비전과 정책목표를 수용하지 못하는 결과가 자주 나타남. 따라서 중앙정부는 물론 지방자치단체의 경우에도 관련공무원의 업무전문성을 보장할 수 있는 제도적 방안을 강구해야 함.
<b>민관이 공동으로 참여하는 기구의 필요</b>	도시재생공사에서 볼 수 있는 것과 같은 조정, 협력, 통합기능이 있는 민관협력기구의 조직이 필요함. 도심부의 상징성과 중요성을 감안할 때 도심부 활성화를 통한 도시재생에 있어서 이러한 기구의 역할은 성공적인 도시재생의 필수불가결한 요소임.
<b>유연한 제도의 운용 필요</b>	도심재생계획은 물리적인 공간구성과 시설의 정비 뿐 아니라 사회적, 경제적, 문화적인 요소들이 접목되어 나타나는 종합적인 정책의 일환이 되어야 함. 따라서 지자체가 시행하는 전체적인 도시계획의 내용과 범주 속에서 도심문제 뿐만 아니라 도시의 확산문제를 포괄하는 방법으로 도심정책이 수립되어야 함.
<b>일관성 있는 도심관리정책의 유연성의 확보 필요</b>	도심 공동화를 막고 도심을 활성화시키기 위해서는 먼저 상업기능의 강화를 통해 사람들을 도심으로 유도해야 하며 고용촉진지구와 같이 낙후지역을 대상으로 벤처형 기업유치지구를 설정하고, 기업의 정착을 위한 임

대로 인하와 건축시 행정상의 지원조치가 수반되어야 함. 또한 도심상주인구의 확보를 위한 도심주택을 정책적으로 육성하는 등 도심에 복합기능을 수용함으로써 도심의 활력을 극대화 시켜야 함.

**개발계획의 유연성을 확보할 필요**

도심재생사업에 정당성을 부여하고 주민의 지역 애착심을 고취시키기 위해서는 주민과 지역의 민관단체가 참여하는 도심재생협력기구의 설치가 반드시 요구 됨. 이러한 협력기구는 영국의 **TCM**(타운센터관리)와 일본의 **TMO**(마을관리조직) 등과 같이 관/민 파트너십으로 구성되면서 도심재생의 주체가 되어야 하는바, 우선적으로 지방관청의 관련부서에 조직체계를 구성하고 시민들과 공감대를 형성할 수 있도록 도심재생의 중요성에 대한 홍보를 강화 해 나가야 함.

**도시 매력성을 보다 더 적극적으로 고려하는 제도적 장치 필요**

도심재생사업은 일본의 중앙정부가 추진하고 있는 도시재생정책과 같이 공적인 차원에서 이루어 질 때 사업의 정당성을 부각 시킬 수 있으며 이는 사업수행을 원활히 하는 수단이 되기도 함. 그러므로 특정지역의 재생계획을 공개경쟁방식으로 선정하여 지원하는 등 중앙과 지방정부의 주도적인 역할이 강화되어야만 낙후지역의 개선과 함께 지역경제의 활성화에 이바지할 수 있음.

**다양한 형태의 인센티브 제도의 필요**

도심재생을 촉진시키기 위해서는 정부의 금융 및 행정지원이 뒷받침되어야 하지만 정부의 지원에는 한계가 있으므로 민간의 투자를 유도하기 위한 인센티브가 요구됨. 즉, 민간이 개발을 하면서도 공익에 부합되는 사업에는 개발보조금을 지원하거나 토지세의 감면, 개발부담금의 경감 등 사안에 따른 융통성 있는 세제지원조치가 병행되어야만 도심재생계획이 실현 될 수 있을 것임

도시계획과 개발의 새로운 패러다임  
우리나라 도심재생사업 현황

**우리나라 도심재생 실태 및 관련법체계**

**시사점 주요내용**

**일관성 있는 도심관리정책의 유연성의 확보 필요**

2003년 국토계획법 및 도시 및 주거환경정비법이 제정/시행되기 이전까지는 도심활성화를 직접적인 목적으로 하는 시가지개발 및 정비에 관한 종합적인 제도는 존재하지 않았음

**뉴타운 사업 및 균형발전촉진지구**

뉴타운 사업은 종래 민간주도의 개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택중심으로만 추진돼 난개발로 이어지는 문제점을 개선하기 위해 서울시에서 전략적으로 추진하고 기성시까지 재개발 방식임

뉴타운 사업의 개발유형은 주거 중심형, 도심형, 신시가지형으로 구분되어 개발됨

뉴타운 사업의 시행에 있어서 기존의 서울시가 의존하고 있던 유일한 법적 근거는 ‘서울특별시지역균형발전지원에관한조례’ 이고, 뉴타운 사업을 시 조례에 근거하여 시행하는 과정에서 여러 관련된 법령과 중복된 절차 이행으로 사업추진이 늦어지고 재정/세제 등의 공공지원 근거가 미비하여 사업의 한계점이 나타나고, 뉴타운 지구 내에서 시행되는 개별사업마다 법적용이 상이하여 사업을 안정적으로 지속적으로 추진하기에 곤란한 것이 현실임.

이를 보완하기 위해 **MA**Master Architect팀을 구성하여 뉴타운 계획을 수립하고 있으나 법적구속력이 없어 민간 시행자를 강제하기 곤란하단 문제점이 나타나고 있음

2006년  
'도시재정비촉진을 위한 특별법'  
제정 이후

기존의 재정비사업방식은 개별적/국지적인 민간위주의 사업에서 나타나는 한계를 극복하기 위해 '도시재정비 촉진을 위한 특별법' 을 2006년 7월부터 시행하고 있으나 현재 많은 부분에서 비판이 제기되고 있음, 따라서 기존의 문제점들을 보다 합리적으로 수용될 수 있는 도시재생의 새로운 패러다임 역할을 할 수 있도록 하여야 함

도시계획과 개발의 새로운 패러다임  
우리나라 도시재생사업 현황

## 지자체별 도시재생사업 추진현황

### 1. 인천시 도시재생사업 현황

#### 1.1. 도시재생여건

2006년 현재 다른 지역과 달리 도시재생 업무를 전담하기 위한 '도시재생과' 를 설치/운영하고 있음, 구체적인 추진전략은, 경제자유구역 연계거점을 통한 도시경제기반 구축, 도시재생네트워크를 통한 지역별 특성화 발전 유도, 재생거점 개발과 연계한 시민들의 삶의 질 제고

#### 1.2. 도시재생사업 추진현황

송의운동장 도시재생사업

노후화된 송의운동장을 주거, 상업, 업무, 체육, 여가 등 복합기능을 도입하여 24시간 활기 있는 웰빙타운 조성

도원역사와 사업예정지간 지하보도, 공중통로(보행 deck)로 연결하여 보차분리 실현 및 지하, 지상, 공중 공간 등의 구분으로 완벽한 입체도시구조 실현



**제물포 역세권 도시재생사업**

인천대학교 이전적지개발, 송의운동장 도시재생사업 등과 연계한 복합단지 개발로 랜드마크를 형성하여 상징성 부여

교육 및 문화중심기능을 배치하고, 제물포 역세권과 연계된 개발계획 방향을 수립하여 신구도심간 지역균형발전도모

도심내 대규모 공원녹지 조성 및 주변 불량주거지와의 연계 정비 실시



**가정오거리 도시재생사업**



도시 공간구조 재편, 지역경제 활성화 기대 및 도시경쟁력 강화, 신/구도심간 균형발전도모

주요사업 및 시설 : 업무, 상업, 문화, 교육, 주거, 레저 기능의 매머드 복합단지 조성

**인천역 주변 도시재생사업**

편리한 환승제공 및 상권형성하고 인천역의 장소성/역사성을 살려 도시이미지 부각

지역경제 활성화 기대 및 도시경쟁력 강화, 신/구도심간 균형발전도모

주요사업 및 시설 : 대규모 복합역사, 상업/업무시설, 교육시설, 연구시설



**기타 도시재생사업**

**송림뉴타운 개발사업**

주거, 상업, 업무기능이 일체적으로 개발된 도심형 복합타운의 조성으로 정주민구 확보

**동인천 역세권 개발사업**

동인천역 주변의 중심성 회복, 지역차원을 적극 활용한 새로운 공간의 연출

<p><b>용현학익지구 정비사업</b></p>	<p>공장이전적지에 대한 기존 개발방식처럼 주거일변도의 기능 전환이 아니라 문화, 업무, 서비스업, 여가 등 다양한 기능이 입지</p>
<p><b>주안역세권 활성화 사업</b></p>	<p>유동인구의 흐름을 모아주는 공간으로 역전광장을 조성하고 시민 교류의 증진을 위한 문화공간의 마련</p>
<p><b>부평역세권 기능개선 사업</b></p>	<p>부평역광장 및 부평구청역을 중심으로 유동인구의 흐름을 집결할 수 있는 공간 마련</p>

## 2. 부산시 도시재생사업 현황

### 2.1. 도시재생여건

‘도시재정비촉진을 위한 특별법’ 제정에 따라 ‘부산광역시 도시정비 촉진조례’ 및 ‘부산광역시 재정비 촉진특별회계 설치 및 운용 조례’ 입법예고, 제도적 기반 마련에 대응하고 있음

### 2.2. 도시재생사업 추진현황

감천항 국제수산물 물류/무역기지 조성

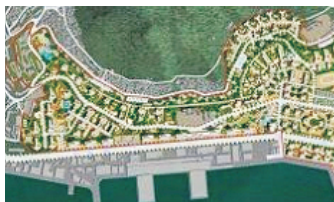


기 추진 중인 공영수산물 도매시장의 조기건설과 급변하는 세계 수산물 무역환경 하에서 경쟁력 확보

21C 세계 제1의 수산물/물류 무역 중심기능 선점을 위한 대응체계 구축

주요사업 및 시설 : 감천항 공영수산물 도매시장, 국제수산물 교역센터, **One-Stop** 수산물 수출단지 등

충무동 뉴타운 사업



도시기반시설의 부족 등 토지이용 효율이 저하되어 있는 충무동 일대를 종합적으로 개발 및 관리하여 다양한 도시기능을 합리적으로 배치하고 공공/공익시설로 정비

### 기타 도시재생사업

#### • 도심기능활성화

**부산역세권 개발** 정책방향부산역세권을 대상으로 도시환경정비사업, 부산역세권 개발, 북항친수공간 조성 등을 통해 도심지 기능회복과 국제 업무/금융/행정 등 도시 중추관리기능 확충간의 연출

**부전역세권 개발** 부전역은 철도, 지하철, 신교통 등 다양한 교통수단의 집결지로 고속철도 중간역이 입지할 경우 도심지내 통합 환승체계의 구축과 왜곡된 도시공간구조 개편

#### • 여가공간창출

**부산 시민공원 조성** 부산을 대표하는 상징공원으로서 모든 시민이 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 장소로서의 공원 위상을 정립

**금강월빙파크 조성** 국지적 또는 소규모의 시설재정비 보다는 노후화된 기존시설의 체계적이고 효율적 정비를 위한 전반적인 시설 재정비 실시

**송도해수욕장 재정비** 문화의 장소 마련과 21C 해양도시 부산의 위상에 걸맞는 국제적 첨단 관광 해양 명소 조성

**용두산 공원 재정비** 현재 침체되고 낙후된 용두산 공원을 소생시켜 아름답고 건전하고 지속가능한 미래도시 창출

#### • 주거환경개선

**인창마을 재개발** 노후불량 무허가 건축물로 형성되어 있는 영세민 밀집지역의 도로, 하수시설 등 취약한 생활기반시설 및 주거환경정비

**주요 도시이전 환경개선사업** 하천이나 수변공간은 도시 속의 새로운 공간영역이므로 도시의 윤택함이 있는 공간조성과 쾌적한 생활환경 조성

## 3. 대전시 도시재생사업 현황

### 3.1. 도시재생여건

각종 공공기관 이전 및 대규모 아파트건립 등으로 원도심의 인구 유출 가속화 및 각종 상권 이동에 의한 원도심의 공동화가 심화됨에 따라 원도심 활성화 정책 추진의 필요성을 인식하고 원도심 활성화 사업을 추진하고, 2002년 전담조직 신설 및 2003년 ‘원도심 활성화 및 지원 등에 관한 조례’ 제정

### 3.2. 도시재생사업 추진현황

**대전 역세권 개발계획** 대전 역사 및 주변지역의 개발에 있어서 상업, 업무, 주거, 문화시설 등 복합기능을 수용하고, 관련사업과 연계하여 대규모의 복합개발을 통하여 활성화를 꾀하고 있음





대전 역세권 개발계획



업무, 상업, 위락, 주거, 문화 등이 복합된 단지/낙후된 대도시 중심구역을 u시티 기반으로 재개발/ 행정, 민원, 교육, 금융, 기상, 교통, 헬스케어 등 광대역 통합망 환경에서 구현할 수 있도록 편의시설을 구축

기타 도시재생사업

구분 주요사업/전략적 목표

재래시장 현대화 및 특화거리 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사문화환경/ 보행자공간 도심활성화</li> </ul> 중앙시장, 대전도매시장, 목척시장 등 기존의 낙후된 시설 및 환경개선을 위한 시장 재개발/재건축 재래시장일대 각종 특화거리조성사업과 연계된 선적 정비사업으로 상권 활성화, 물리적 환경정비, 보행인구 증가 등을 목표로 함- 낙후된 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 환경개선
주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심주거 관련 도심활성화</li> </ul> 낙후된 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 환경개선/ 도시균형발전 : 기존도심환경 개선을 통한 활성화
대단위 아파트 건설 도시균형발전	기존 도심내 주거공급을 통한 상주인구확보
택지개발 및 구획정리사업	기존도심 주변지역의 물리적 환경개선 및 환경정비를 통해 이미지 개선 및 부가가치 창출을 목적으로 함
도시 재개발 사업	침체된 기존도심의 사회/경제적 활성화와 도시구조(구역별)의 물리적 환경개선 전반적인 수요조사, 마케팅 전략을 도입한 활성화 추진
구도시 민간자본 유치	민간 자본투자 창출 및 유치를 통한 도심경제 활성화 도심상권의 활성화에 기여
빈 건물 및 이전기관 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합용도 개발 및 도심산업 관련</li> </ul> 기존 도심지역내 이전기관에 대한 지정 확장사업 및 대전광역시청 이전에 따른 개발사업 추진- 벤처기업유치를 통한 도심 활성화
대전역사 및 주변지역 개발	2003년 말 경부고속철도 1단계 및 2006년도 도시철도(지하철) 개통대비 상업, 업무, 주거 등 복합기능을 수용하여 도심활성화에 기여함

## 4. 광주시 도시재생사업 현황

### 4.1. 도시재생여건

2006년 1월에 '2010년 광주 도시 및 주거환경정비기본계획' 을 고시 완료, '도심공동화 방지 및 활성화 유도', 쾌적한 문화중심도시 건설을 위한 합리적이고 다양한 기법 모색' 설정 등 문화중심도시를 지향하는 도시정비계획 하위 목표를 설정하였음

### 4.2. 도시재생사업 추진현황

푸른길공원



경전선 폐선 부지를 이용하여 광주 도심 한가운데에 길이 10.8km, 넓이 4만 8천 평의 선형 녹지 공간 조성

시민, 민간단체, 지역주민, 전문가 등의 시민 참여를 통해 조성된 시민참여형 모델

광주시 금남로 프로젝트



전남도청 이전지를 청소년 복합문화센터로 조성

숲과 사람이 어우러진 아름다운 금남로 가로공원 조성 테마가 있는 3대 보행로 조성(도심공원, 교육문화, 음식, 쇼핑)

5대 특화거리(충장로, 예술의 거리, 황금동, 서석로, 동구청 로터리)를 광주의 대표적 랜드마크 거리로 조성

광주시 아시아문화전당(빛의 숲)



아시아문화교류센터, 문화연구소와 교육기관 등이 포함된 아시아문화원, 문화콘텐츠 창조센터, 공연장과 영상관 등으로 이루어진 아트플렉스 및 어린이 지식문화 센터의 시설 등으로 복합 문화센터로 조성하여 도심지역 활성화 유도

역세권 중심으로 대중교통과 보행 위주의 집약적 토지이용을 통한 복합용도개발MXD

### 기타 도시재생사업

주요사업 내용

• 광역계획구역별개발방향

양동주변 광주천을 매개로 하여 물과 숲이 있는 복합뉴타운 개발

수창초교 주변

문화 복구를 대표하는 도심 속의 문화뉴타운 개발, 기존 도심핵에 대응하는 신도심 핵으로서의 기능부여 계획 수립



<b>월산동 주변</b>	도심 속의 녹지지역 및 공원지역을 배경으로 한 대규모 주거중심형 뉴타운 개발
<b>학동주변</b>	광주천을 따라 선형의 신주거문화타운 개발
<b>계림동 원도심 지역</b>	도시환경정비사업구역의 경우 도심공동화 해소 및 도심활력 증진을 위해 주상복합건물 개발 추진
<b>금남로(주작대로)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별사업</li> </ul> 숲과 사람이 어우러지는 아름다운 금남로 가로공원 조성 : 차선축소, 공원조성, 야간경관조명 체험거리조성, 개성 있는 건축미관 구축 등
<b>계림동 도심활성화를 위한 광역계획 추진</b>	계림동 일대 다수의 재개발예정구역 존재. 구역중심의 주택재개발사업 추진에 따른 기반시설 부족 등의 문제 해결 위해 광역계획구역으로 사업 추진

## 5. 지자체별 도시재생 추진동향의 시사점

<b>지자체별 추진동향</b>	<p>각 지자체는 도시의 노후화 및 구도심(원도심) 활성화 등 도시재생의 필요성에 대한 인식하고 있으나, 지자체 중심의 전략적인 도시재생 추진계획 및 전략 수립여건은 일부 지자체를 제외하면 미미한 수준임</p> <p>인천광역시를 제외하면 구도심의 낙후현상을 근본적으로 어떻게 개선할 것인가에 대한 구체적 방안에 대한 준비와 아이디어는 부족한 실정, 전반적으로 기반시설의 정비와 함께 주거, 상업, 문화, 오락 등 다기능이 복합된 새로운 공간개발이 필요하단 점에서 공통된 의견을 보이고 있음</p> <p>특별히 인천광역시의 경우 지속적인 경제성장기반을 구축하기 위한 기반사업으로서 도시재생사업에 대한 청사진을 마련. 이를 근간으로 도시재생사업을 역점적으로 추진 중이고, 도시재생사업의 성공적 추진을 위해 민관협력에 의한 사업방식의 다각화, 입체복합개발을 위한 해외선진기술의 도입방안 검토 등 지자체 중심으로 다각적으로 노력</p> <p>대규모 중심시가지의 경우 대규모 재개발사업에 대한 수요가 충분하여 사업추진이 비교적 용이하나, 중소도시의 경우 사업성확보 측면에서 대규모 사업 추진이 어렵다는 구조적인 한계가 있는 것으로 나타남</p> <p>수도권의 경우 도시재생사업에 대한 충분한 수요를 기대할 수 있으나, 지방 도시의 경우 사업 필요성이 높음에도 불구하고 충분한 수요자 확보 가능성 여부가 불확실함</p> <p>지방도시의 경우 도심의 침체와 낙후요인이 자체적인 쇠퇴보다 외부요인에 의해 위축되는 경우가 많으므로 지역적 배경과 특성을 고려한 고유한 재생전략 뿐 아니라 주변 인접 도시들의 여건과 개발계획 등을 고려한 종합적 재생정책의 병행 추진이 필요함</p>
<b>향후 시사점</b>	중앙정부는 도시재생에 대한 기본 방향과 지원 정책 등을 마련하고, 각 지자체는 지역적 개발 여건과 도시재생의 목표를 충분히 검토하여 자체적으로 사업을 구체화할 수 있는 추진 방식이 필요하다는 지적이 제기됨

향후 도시재생 수요에 효율적으로 대응하기 위해서는 인천광역시 사례와 같이 도시재생을 위한 전담 조직 및 전문 인력의 투입 보강이 필요함

도시재생의 성공적인 추진을 위해서 지역 여건에 맞게 지방자치단체를 중심으로 사업이 진행되어야 하나, 현재 지방도시의 재정자립도를 감안할 때 도시재생 활성화를 위해서는 국가균형개발사업 등과의 연계를 통해 재정지원을 얻고, 지역 활성화 및 균형발전을 함께 도모해야 함

전국적으로 지자체별 도시의 낙후 정도를 평가하고, 도시재생의 여건 및 수요 파악, 도시 재생의 사후적 관리를 위해서는 각 지자체별로 도시여건에 대한 장기적인 실태조사를 실시할 필요가 있으며, 이를 근거로 도시 재생 관련 DB 체계의 구축이 필요함

도시계획과 개발의 새로운 패러다임

**향후전망**

**문화/산업/경제적 측면까지 고려한 도시재생방식 필요**

우리나라는 지금까지 급격한 도시화로 도시로 몰려드는 수많은 사람들을 위해 주거공간을 조성하는데 중점을 둔 나머지, 도심의 쾌적성 저하, 지방중소도시의 쇠퇴, 역사/문화 자원의 상실, 교통난과 대기 및 수질 오염, 열섬화 현상 등과 같은 삶의 질을 저하시키는 문제가 발생 하였고, 기존의 도시재정비사업은 물리/환경적 측면의 정비위주로 사회/문화/산업/경제적 측면의 정비가 뒷받침 되지 못한 채 추진되어 최근에는 재개발된 지역이 재슬럼화 되는 현상을 겪어 왔음

**도시재생에서 주민참여 및 입체/복합개발의 중요성 증대**

앞서 살펴본 외국의 사례를 검토해 보면 Smart Growth나 New Urbanism, Compact City와 ESSD와 같은 개념을 바탕으로, 주거지의 경우는 주민참여에 의한 지구 내 순환정비 및 입체화 등의 수법으로 기존의 커뮤니티를 유지하면서 정비를 추진하고 있으며, 상업지역은 문화, 판매, 위락, 업무 등의 기능을 입체/복합적으로 결합하여 복합소비문화공간을 창출함으로써 보행자의 도심접근성 제고 및 지역경제의 활성화 등을 꾀하고 있으며, 첨단산업, R&D기능, 컨설팅/금융 등 전문서비스업 등이 패키지화된 신산업단지 개발을 추진함으로써 도시기능을 회생시키거나 활성화 하고 있음

**지자체의 상황에 맞는 사업방식의 모색 필요**

현재 우리나라의 지자체들은 구도심의 낙후 현상을 근본적으로 어떻게 개선할 것인가에 대한 구체적인 방안 에 대한 준비와 아이디어는 부족한 실정이나 전반적으로 기반시설의 정비와 함께 주거, 상업, 문화, 오락 등 다기능이 복합된 새로운 공간개발이 필요하다고 인식하고 있음. 따라서 각 지자체는 지역적 개발여건과 도시 재생의 목표를 충분히 검토하여 지자체 자체적으로 사업을 구체화할 수 있는 추진 방식을 모색해야 함

**선진국 수준의 도시재생 기술 개발이 필요**

더불어 도시재생 기술개발과 관련하여 건교부에서 추진하는 R&D핵심과제를 통해 향후 우리나라 도시재생의 수준을 선진국 수준 이상으로 향상시키는 것을 목표로, 제도적 기반, 새로운 도시기능 유지/창출을 위한 도시마케팅 전략, 소외계층을 배려한 주거모델, 지역사회주도 개발형태 체제, 입체/복합 공간, 성능/환경 복원, 도시안전시스템 등을 핵심과제로 연구가 진행될 계획에 있으니 연구결과 및 현실적용 방안의 추이를 지켜봐야 함

**종합적인 실행 프로그램 개발이 필요**

결과적으로 도시재생사업의 성공적 연구개발 및 사업화를 위한 정책 및 제도, 계획 및 설계, 각종 요소기술들이 복합되어 하나의 기술체계로 운영될 수 있는 종합 실행 프로그램을 개발하고, 지자체의 적극적인 참여와 노력이 연계되어질 경우 삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 제고시켜 나갈 수 있을 것으로 예상됨.



Issue & Topic:  
New Items for  
Development  
Work for Real Estate Market

## 부동산 시장의 새로운 개발 아이템

: 하우드 실적사례를 중심으로

### ■ 콘도미니엄

- 해운대 콘도미니엄

### ■ 호텔: 호텔식 주거

- 파크하이얏트 서울

### ■ 실버타운: 도시계획시설 Process

- 용인 유료노인복지주택

### ■ 오피스텔 + 주상복합

- 중림동 이수 브라운 스톤
- 한강로 벽산 메가트리움
- 용산문배 CJ 나인파크

### ■ 시옥 : 사업성 전략중대

- 현대산업개발 I'park tower
- CJ media&entertainment

## 부동산 시장의 새로운 개발 아이템:

주5일제를 통한 여가문화의 확산 및 라이프스타일의 변화, 인구고령화, 가구구성의 다양화 등의 사회변화에 대응하여, 실버타운, 서비스드 레지던스 등 이러한 현실을 반영한 새로운 개발아이템에 대한 관심이 고조.

현실과 일부 법·제도상의 간극존재로 인해 개발, 분양 과정상의 혼선도 일부 존재하나, 최근 정부의 강력한 규제정책으로 인해 민간의 주택건설이 침체되어 있는 가운데, 틈새시장으로의 역할 기대

### 콘도미니엄

휴양관광지와 도심 내 어메니티 시설 근접지에 콘도미니엄 개발  
공유지분제를 통한 분양으로, **여가용 제2주택 활용목적** 등으로 부각

### 호텔식 주거

여행, 비즈니스 목적의 도심 내 장기 체류자를 대상으로하여 **호텔식 서비스(서비스드 레지던스)**를 제공하면서도 **주거시설로서의 안정성**도 함께 제공하는 개념의 시설

### 실버타운

경제력 갖춘 노령인구에 대응한 고급실버주택 수요 증가.  
병원과 연계한 **교외형** 외에도, 가족과의 근거리 생활 선호경향을 반영한 **도심형 실버타운** 부각

### 오피스텔

한때 과다공급 및 주거 편향적 개발로 정부의 강력한 규제대상이었으나, **최근 소규모 오피스텔에 대한 바닥난방을 허용하는 등으로 개발여지가 높아짐.**

	Condominium	SilverTown	Hotel	Officetel
<b>배경 및 컨셉</b>	여가문화 확산 관광산업의 발달 '휴양지내 제2주택 소유'	사회 고령화에 대응한 고급 실버주택단지소유	호텔의 서비스와 주거 의 편리성 결합 장기체류 수요에 대응	단위별 실내에 사 무기능과 주거기 능 겸용
<b>개발사례</b>	해운대 팔레드시즈 평창 알펜시아 웅평 포레스트2차 콘도	신당동 시니어스 타워 용인 알펜하임 용인 노블카운티	Park Suites Fraser Suites Seoul Coa-tel 등	송도더프라우 등 다수
<b>주요 근거법</b>	건축법	건축법, 주택법	건축법	건축법
<b>건축 관련 건축법상 용도</b>	숙박시설 중 관광숙박시설	교육연구 및 복지시설 중 노인복지시설	일반업무시설 중 오피스텔	일반업무시설 중 오피스텔
<b>관련법상 분류</b>	관광진흥법 상 휴양콘도미니엄(공유제)	노인복지법 상 유료노인복지주택		
<b>입지규제</b>	상업지역내 입지가능	주거, 상업지역 등 입지가능 * 도시계획시설 결정시 용도지역 관계없이 입지 가능	※ 서울시 기준 3종일반주거 : 20M이상 도로 접할시 준주거, 상업지역 전면허용준공업지역은, 용적률 250%적용	
<b>법적 시설기준</b>	※ 시설등록기준 · 객실 50실 이상 · 매점 또는 간이매점 · 문화체육공간 1개소이상	· 30실 이상 등 · 설치,공급,관리 등에 대해 일부 주택법관련규정 적용	※ 오피스텔 시설기준 -전용면적중 업무 70%이상 -욕조, 발코니 설치금지 -전용 50㎡미만은 온돌난방 허용	
<b>기타</b>	통상 1/2, 1/5 등의 분할지분 제로 분양	주택법에 의한 사업승인 절차 수행	최근 서민주거안정을 위한 소규모 오피스텔 공급 활성화 차원에서 시설기준 개정고시	
<b>분양 관련 분양자격</b>	1실당 2인 이상에 분양(법인, 외국인은 예외)	소유자의 자격요건 없음	없음	
<b>분양요건</b>	대지소유권 확보 저당권 설정 등 말소완료	대지소유권 확보 대한주택보증의 분양보증	대지소유권 확보 제한물정 설정시 말소 완료	
<b>분양시기</b>	건물 공정률 20%이상시, 또는 총 건축비의 100% 보증보험에 가입한 후	착공과 동시 가능	신탁회사와 신탁계약 또는 대리사무계약 또는 금융기관의 분양보증시 : 착공신고 후 사용승인에 대한 타 건설업자2인이상 공증시 : 골조공사 2/3이상 완료 후	
<b>세제적용관련 중합부동산세</b>	적용 제외	적용 제외	적용 제외 ※ '주거용' 으로 판명시 부과대상이나, 관련규정 및 행정처리 미정립으로 혼선중	
<b>양도세/증가세</b>	적용 제외	적용 제외		

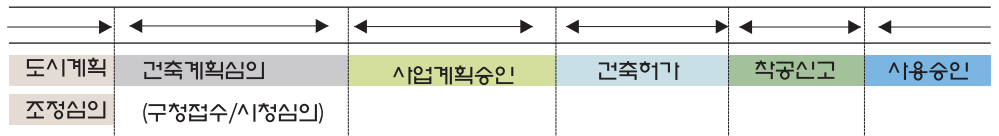
# 1. 콘도미니엄

[하우드가 진행한 해운대 팔레드시즈를 중심으로]

[이슈사항] **플구좌 콘도미니엄** - 주택으로 사용가능  
 각종 세제대상에서 아파트와 차별화가능  
 종합부동산세 대상제외  
 2주택 중과세 대상제외

[개발사례] 해운대 팔레드 시즈 : 하우드 완료  
 평창 알펜시아  
 용평 포레스트 등  
 재산세, 양도세 등의 적용 등.

[진행process]



\* 초기 해운대 도시설계, 해운대 관광개발계획의 대응 완료

haeundae condominium 2004  
 대승디앤씨  
 부산시 해운대구 중동  
 대지면적/13,665m<sup>2</sup>  
 연면적/101,631m<sup>2</sup>  
 지하13층/지상15~17층(2동)



## 2. 호텔

[하우드가 진행한 파크하이얏트 서울을 중심으로]

**[이슈사항]** 장기체류형의 임대형 공간  
 호텔의 편리함, 임대료의 저렴함, 아파트의 자유로움  
**각종 세제대상 제외**  
 종합부동산세, 양도세 대상제외  
 총부채 상환비율 규제에서 제외  
 소유의 제한에서 제외  
 재산세, 양도세 등의 적용 등.

**[개발사례]** Park Hyatt Seoul (6성급) : 하우드 완료  
 Grand Hilton Hotel Seoul, Park Suites, Fraser Suites seoul, Coa-tel 등

**[진행process]**

	▶	◀	▶	◀	▶	◀	▶	◀
건축계획심인	건축허가	사업계획승인	착공신고	분양승인	사용승인			
교통영향평가		(관광속박업)						

\* 사전 지구단위계획 절차 완료

### Park Hyatt Seoul 2000

블주거/연대산업개발  
 서울시 강남구 대치동  
 대지면적/1,777m<sup>2</sup>  
 연면적/23,002m<sup>2</sup>  
 지하4층/지상24층





### 3. 실버타운

[하우드가 진행중인 용인 유료노인복지주택을 중심으로]

**[이슈사항]** **지자체 정책사업과의 연계**

용인시 정책사업인 종합병원 유치와 연계한 대규모 실버타운 조성

**도시계획시설 결정**

도시계획시설 결정으로 용도지역 행위제한배제 (건폐율, 용적률, 높이를 심의를 통해 별도 결정)

**[개발사력]** 용인 사회복지시설 (유료노인복지주택) - 하우드 진행 중

**[진행process]**

도시계획시설	제안서 검토	주민의견	시도시	도시계획시설	도시계획시설 사업	사업착수
결정(변경)	관련부서 및	청취	계획위원회	결정 및	시행자 선정 및	
제안서 신청	유관기관 협의		심의	지형도면고시	실시계획 승인	
입안관련 도서작성	입안여부 결정통보	* 공람/광고 당해지역 일간신문 2개이상 * 일반공람 : 14일 이상 * 산지 : 경기도 협의 (산림복지과) * 환경 : 한강유역 환경청 협의 (영향평가과)				

**용인 기흥 중등 사회복지시설  
(유료노인복지주택) 2006**

발주처/용인시  
용인시 기흥구 중등 산 00번지 일원  
대지면적/45000평





## 4. 오피스텔 + 주상복합

[하우드가 진행한 실적 사례를 중심으로]

**[이슈사항]** 오피스텔 : 투자상품으로 각광 — 종합부동산세와 2,3 주택자의 양도세 중과정책  
 각종 세대규제를 피할 수 있음./청약 자격제한이 없음./주거용 사용가능  
**전용면적 50㎡(15평)이하 오피스텔의 바닥면적 허용** ( 건설교통부 고시 2006-635 )  
 전국에 전용면적 50㎡미만 오피스텔이 80%에 달함.

**[개발사례]** 월곡동 특별계획구역 건축설계(2004), 을지로2가 도정사업 건축설계(2004) 등  
 한강로 벽산 메가트리움(2001), 중림동 주거복합 이수 브라운스톤(2003), 용산 문배 주상복합(2003) 등  
 갈월동 에이트리움(2001), 문래동 대우 마이홈스위티(2002), 신정동 대우 미래사랑(2002) 등

용산 문배 특별계획구역  
 CJ 나인파크 2007  
 서울시 용산구 문배동  
 대지면적/8,746㎡  
 연면적/67,910㎡  
 지이3층/지상32층



한강로 주상복합 메가트리움 2001  
 발주처/벽산건설  
 서울시 용산구 한강로  
 대지면적/9,240㎡  
 연면적/93,696㎡  
 지이4층/지상33층  
 준공/2005



중림동 오피스텔 이수 브라운스톤 2003  
 발주처/이수건설  
 서울시 중구 중림동  
 대지면적/5,424㎡  
 연면적/75,078㎡  
 지이7층/지상39층  
 준공/2006

## 5.-1. 사옥

[하우드가 진행한 삼성동 I'park tower 를 중심으로]

### [이슈사항] 지구단위계획 변경을 통한 최상의 대지분할

테헤란로 지구단위계획 재정비의 도시설계지침 근거로 필지분할하여 일반주거지역이 포함된 대상지를 상업지역으로 사업이 가능하도록 변경함.

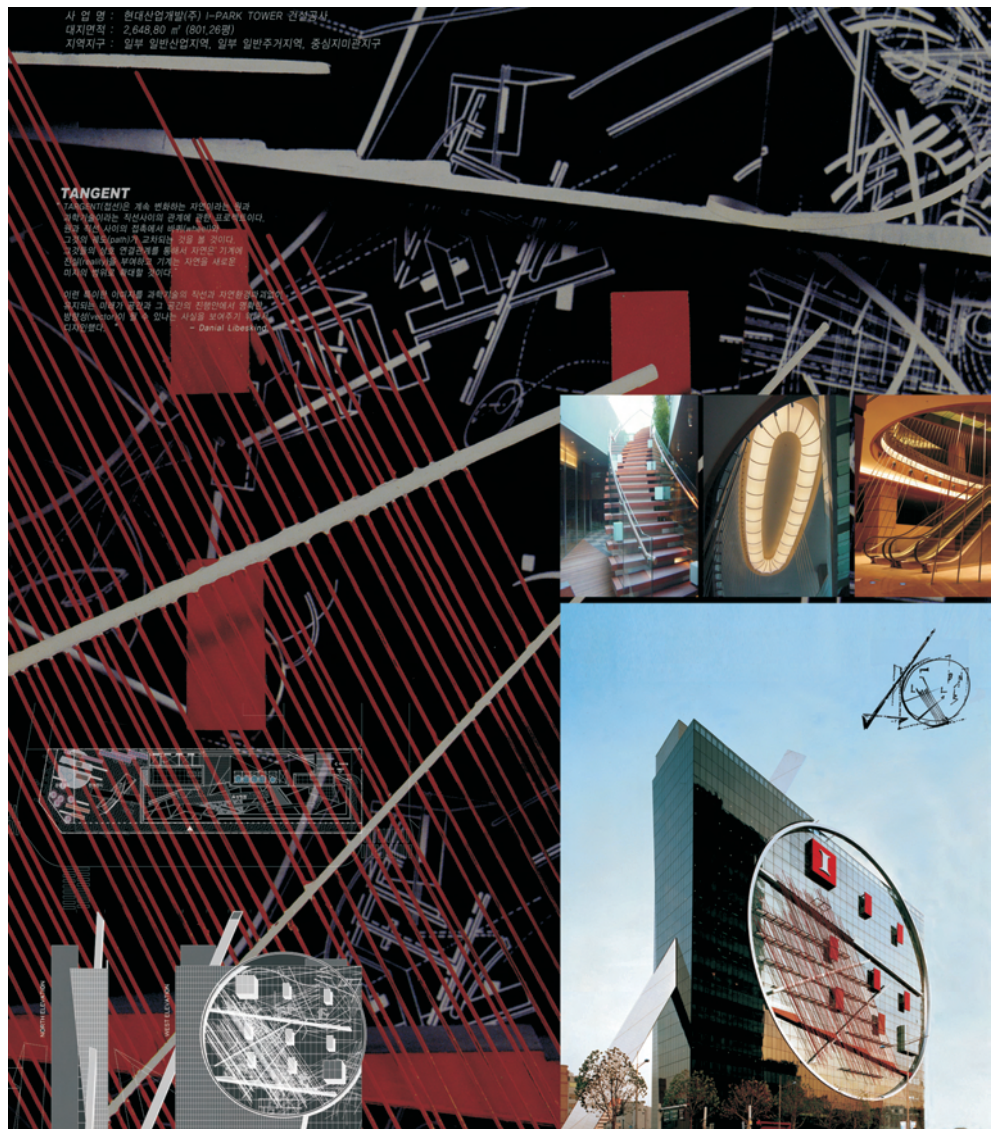
### 사업성 증대를 위한 디자인전략

국제적 건물로서 거듭나고 랜드마크적 역할을 수행하기 위해 소규모 건물임에도 불구하고 현란하고 **과감한 입면디자인**으로 계획됨

소규모 건물임에도 높은 인지성과 디자인으로 인해 비싼 임대수입가능

### 현대산업개발사옥 2002

빌주처/현대산업개발  
서울시 강남구 삼성동  
대지면적/2,648m<sup>2</sup>  
연면적/23,952m<sup>2</sup>  
지하4층/지상15층





## 5.-2. 사옥

[하우드가 진행한 DMC CJ 미디어&엔터테인먼트 센터를 중심으로]

### [이슈사항] 사업계획서 제안공모 방식

DMC 지구는 서울시 산하 자문위원회에서 사업계획심의를 거쳐 부지공급

DMC 지구 설립목적에 부합한 사업계획서 작성이 관건

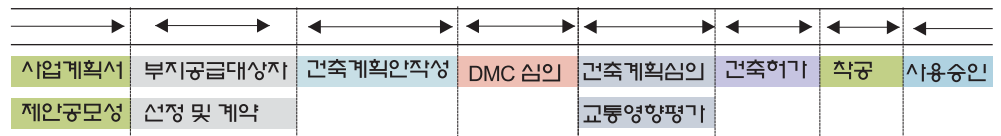
### 특수한 인허가 프로세스 및 선진적 계획안

별도의 DMC심의절차 존재 및 DMS(digital media street)에 면한 블록은 특별관리

세련되고 독특한 입면 / 미디어 및 업무별 기능이 조화된 평면으로 최적의 사옥 계획

### [개발사례] CJ 미디어 & 엔터테인먼트 센터(공사중)/ LG 텔레콤 DMC 타워 계획안

### [진행process]



\* 사업계획서 제안단계부터 차별화된 전략수립

### CJ media&entertainment 2004

발주처/CJ  
서울시 마포구 DMC 부지  
대지면적/5,588m<sup>2</sup>  
연면적/69,455m<sup>2</sup>  
지하6층/지상19층

발주처/LG텔레콤  
서울시 마포구 DMC 부지  
대지면적/9,446m<sup>2</sup>  
연면적/109,119m<sup>2</sup>  
업무시설/상업시설  
지하15층/지상18층

### Lg텔레콤 DMC 타워 계획안 2004





Focus-On:  
The recent Trends of  
Urban Developments

## 도시개발사업등의 최근 동향

- 도시개발사업의 추진동향
- 민간참여 활성화를 위한 최근 법률개정
- 하우드의 도시개발사업 Project
- 택지개발촉진법 개정비용: 공공/민영 공동사업제도 도입

# 도시개발사업등의 최근 동향

## 도시개발사업의 추진 동향

### [구역지정 현황]

#### 1. 지역별 현황

경기가 22개, 경남이 20개, 충남이 15개 구역으로 가장 많고, 대전과 충북이 1개 구역으로 가장 적음. 전체 120개 구역에서 조합, 건설업자 등 민간시행구역이 57개 구역으로 나타났음  
 수도권에서는 인천이 10개의 민간시행구역이 지정되어 있으며, 경기도는 공공과 민간의 비율이 비슷함  
 광역시에서는 서울, 대전, 광주, 부산은 공공시행사업이, 인천, 대구, 울산은 민간시행사업의 비율이 높음

지역별 구역지정 현황

구분	합계	서울	인천	대전	광주	대구	부산	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	120	5	11	1	7	2	4	5	22	5	1	15	4	6	8	20	4
공공	63	5	1	1	6	0	4	0	12	4	1	6	3	5	3	8	4
민간	57	0	10	0	1	2	0	5	10	1	0	1	1	5	1	2	0

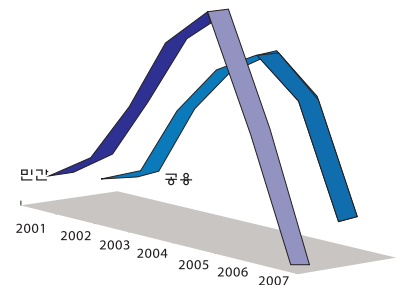
#### 2. 연도별 현황

연도별 지구지정 현황은 점차로 증가되는 추세이며, 초기에는 공공주체 사업의 비율이 높았으나 점차로 그 비율이 비슷해지다가 2006년부터는 민간주체 사업의 비율이 높아지는 추세임  
 2007년에는 1월에만 3개의 지구가 지정되었는데, '07. 4월의 도시개발법 일부 개정을 통한 규제의 완화로 인해서 민간사업자의 도시개발사업 참여 비율이 더 높아질 것으로 예상됨

연도별 구역지정 현황

자료 : 건설교통부, 도시개발구역 지정현황 (2007. 1월말 현황)

구분	계	공공	민간	비고
2001	5	3	2	
2002	8	5	3	
2003	19	10	9	
2004	29	16	13	
2005	34	19	15	
2006	22	10	12	
2007	3	0	3	
계	120	63	57	



도시개발사업등의 최근 동향 **민간참여 활성화를 위한 최근 법률개정**

[법률개정현황[2007.4.11.공포]]

도시개발사업의 민간참여 활성화를 위한 규제완화가 개정취지로 주요내용은 민간시행자의 토지수용시 여건 완화, 농지취득 원활화, 환지방식 토지소유자 등의 절차 간소화 등임

개정 법률의 주요내용

자료 : 「도시개발법일부개정법률」 공포(07.4.11. 건설교통부)  
「도시개발법시행령중일부개정(안)」 공포(07.4.11. 건설교통부) 의 자료의 재구성

구분	관련법 조항	기존법률의 내용	개정법률의 내용	비고
환지방식 개발계획의 수립 또는 변경시 토지소유자 동의절차 간소화	제4조 4항,5항	조합이 사업시행자로 환지방식의 개발계획을 수립/변경하는 때에 조합 총회 의결/동의를 받고 따로 토지소유자 동의	조합이 사업시행자로 환지방식의 개발계획을 수/변경하는 때에 조합 총회 의/동의를 받고 따로 토지소유자 동의를 필요로 하지 않음	2007. 10월 시행
지구단위계획 구역내 심의 절차 간소화	제8조2항	-	지구단위계획 구역에서 도시개발구역지정시 중복철차인 도시계획위원회 심의 절차를 생략	2007. 10월 시행
시행자 등의 범위 추가	제11조1항	1. 국가 또는 지방자치단체 2. 정부투자기관 3. 지방공사 4. 토지소유자 또는 조합 5. 수도권외의 지역으로 이전하는 법인 6. 토목공사업 또는 토목건축공사업자 7. 위의 2 이상이 도시개발 사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인	기존 시행자에 추가로 1. 주택건설사업자 2. 부동산투자회사 3. 대통령령이 정하는 정부출연기관 (한국철도시설공단)	2007. 10월 시행
민간 도시 개발사업에 감리제도 도입	제19조의 2항		민간 도시개발사업의 품질과 안전을 확보하고 부실시공을 방지하기 위하여 감리제도를 도입	2007. 10월 시행
민간 사업시행자의 농지취득 원활화	제19조 4항,5항	실시계획 인가시 농지전용 협의	구역 지정시 농지전용 협의	2007. 4월 시행
토지등의 수용 또는 사용	제 21조 1항	민간 수용방식 사업의 경우, 토지소유자 총수의 2/3이상의 동의	<b>토지소유자 총수의 2분의 1 이상 동의로 토지수용이 가능</b>	법 시행 후 최초로 지정되는 도시개발구역부터 적용 2008. 4월 12일부로 시행



# 도시개발사업등의 최근 동향 **하우드의 도시개발사업 Project**

[개발 Project 사례]

- 평택 모산 영신구역 도시개발사업(지구지정단계 인허가중)
- 용인 신봉지구 도시개발사업(실시계획인가완료, 환지계획중)
- 전쟁기념관 전면구역 도시개발사업(진행중)
- 인천 서운지구, 일산지구 도시개발사업(진행중)
- 정주 비하 도시개발사업(지구지정단계 인허가중)
- 대전광역시 석봉동 도시개발사업(진행중)
- 진주 초장지구 도시개발사업
- 강일 도시개발사업

## 용인신봉지구도시개발사업 2001

용인시 수지읍 신봉리  
 대지면적/546,227m<sup>2</sup>  
 계획인구 및 호수/9,830인/3,171세대



## 강일도시개발사업 2004

발주처/SH공사  
 서울시 강동구 하일동  
 대지면적/912,000m<sup>2</sup>

## 평택 모산 영신구역 도시개발사업 2005

발주처/추진위원회  
 경기도 평택시 동삭동  
 대지면적/702,026m<sup>2</sup>  
 진행단계 : 지구지정 인허가 중



도시개발사업등의 최근 동향 **택지개발촉진법개정**  
 [공공/민간 공동사업제도 도입]

**[택지개발촉진법하위법령(안)주요내용]**

**1. 공공·민간 공동사업제도 도입에 따른 하위법령 정비**

**공공/민간 공동사업의 개요** 2007.4.20 개정법률에서 민간이 사업대상 토지의 50%이상을 매수한 상태에서 매도거부/알박기 등으로 잔여토지의 매수가 어려운 경우 대상토지 전체를 택지개발예정지구로 지정하여 공공부문과 공동으로 사업을 시행하는 방안을 제도화하고 공동사업을 시행하는 경우 민간시행자의 토지확보비율, 공공시행자가 활용하여야 하는 공공택지 확보비율, 공동사업의 시행요건 및 절차 등을 시행령에서 정하도록 위임.

항목	세부내용
> 공동사업시행가능 최소면적	택지개발예정지구의 최소면적 10만㎡이상: 도시지역: 1만㎡이상, 비도시지역: 3만㎡이상 주택정책심의 위원회 심의를 거친경우 공동사업가능 (국민임대주택 건설 등 공동시행자가 필요한 경우)
> 공동사업 토지확보비율	공공시행자: 전체예정지구 면적의 20%이상 - 공공임대주택건설 등 시급한 필요에 따라 요청하는 경우 ※ 개정법률에서는 20~50%범위내에서 대통령령에서 정하도록 함 민간시행자: 전체 예정지구 면적의 50%이상 - 알박기 등으로 잔여토지의 매수가 어려워 공동사업시행을 요청하는 경우 ※ 개정법률에서는 50~70%범위내에서 대통령령에서 정하도록 함
> 공동사업 제안가능 민간시행자 자격요건	주택법 9조에 따른 등록업자로서 건설산업기본법 제9조에 의한 일반건설업의 등록을 하거나 주택법 제12조에 의한 시공능력자
> 공동사업 형태 민간시행자가 공공시행자에게 요청하는 경우	공익성, 사업성 감안하여 수용여부 판단 민간의 요청일로 60일 이내에 공동사업의 수용여부를 결정/통보 공동사업의 요구를 수용하지 않은 경우 사유를 명시하여 민간시행자통보
민간시행자의 직접 사업하는 경우	민간시행자의 지분에 해당하는 택지 민간시행자의 파산, 부도 등으로 직접 활용하지 못할 경우 공공시행자에게 조성원가로 매수요청가능 - 공공시행자 공공택지 토지확보의 최소비율: 전체 토지면적의 30/100이상 ※ 개정법률에서는 30~80% 범위내에서 대통령령에서 정하도록 함
공공시행자가 민간시행자 토지를 공공택지로 활용하는 경우	비용정산: 토지보상을 위한 감정평가액 등을 감안 구체적 지분비율, 비용정산은 협약으로 체결 - 분쟁의 소지 없도록



## 2. 기타 개정사항

항목	세부내용
<p>&gt; 개발절차의 단축</p>	<p>지구지정과 개발계획 절차를 일원화 : 택지가 조기에 공급될 수 있도록</p> <p>- 실시계획에 택지공급에 관한 내용 포함</p> <p>※ 현행 4단계 (①지구지정→②개발계획승인→③실시계획승인→④택지공급승인)</p> <p>2단계 (①지구지정→②실시계획승인)</p>
<p>&gt; 필요서류제출</p>	<p>개발계획관련 : 관련기관 협의시까지</p> <p>택지공급관련 : 실시계획승인 신청시</p>
<p>&gt; 택지개발예정지구 내 기존 건축물의 처리 존치결정되는 경우</p>	<p>[존치결정 요건]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 및 영업장 등이 관계법령에 의해 인.허가 등을 받았을 것</li> <li>• 당해 사업지구의 토지이용계획상 수용이 가능할 것</li> <li>• 당해 건축물 등의 존치가 철거하는 것보다 공익상 또는 경제적으로 현저히 유리할 것</li> <li>• 당해 건축물 등의 활용기간이 당해 사업준공 이후까지 장기간으로 예상될 것</li> <li>• 제1호 내지 제4호 이외의 경우로서 문화.예술적 가치가 있다고 지방자치단체장 등에서 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회 심의를 거친 경우</li> </ul>
<p>전매가 허용되는 경우</p>	<p>[전매가 허용되는 경우]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택 건설용지</li> <li>• 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 보상을 받은 자에게 생계대책용으로 공급하는 택지</li> <li>• 국가.지방자치단체.정부투자기관.지방공사에게 공급하는 택지</li> <li>• 택지를 공급 받은자가 국가.지방자치단체.정부투자기관.지방공사에게 소유권을 이전하는 경우</li> <li>• 법원의 판결 등에 의하여 소유권이 이전되는 경우</li> <li>• 천재지변, 기타 불가항력적인 사유가 있는 경우</li> </ul>
<p>&gt; 대부동산 대책 (토지보상금 유동성 억제방안) 후속조치</p>	<p>택지개발에 따른 민원해소, 토지보상금 지급에 따른 과잉 유동성 문제완화</p> <p>: “지구내 집단취락이나 건축물 등이 다수 포함되어 주민의 이주 및 생활대책 수립, 그 밖에 사업지구의 특성 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 때”에는 택지지구내에서의 환지방식으로의 개발사업을 시행할 수 있도록 하는 한편,</p> <p>: 토지보상법에 의하여 현금대신 토지로 보상받는 자에게는 주택건설용지 또는 시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 함</p>

## 3. 향후 조치계획

07.4.27~5.7	<p>건설교통부에서는 위와 같은 택지개발촉진법 시행령 및 시행규칙(안)을 마련하여 현재 관계부처 협의중</p> <p>관계부처 협의회가 완료 되는대로 5월 중순경 입법예고를 통해 국민의 의견을 수렴한후 7.21부터 시행할 계획</p>
-------------	---

HAUD REPORT no. 13  
**HAUD**  
H A U D R E P O R T

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지[INFORMATION PROVIDER]입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No.10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No.11. 도시환경정비사업의 이해
- No.12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해

내용문의: Tel. 02.2140.4757  
배포문의 :Tel. 02.2140.4400

\* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사료자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전공인들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

Company Name\_  
HAUD co.Ltd.  
PMC HAUD co.Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS\_  
320-17,sungnae dong, gangdong gu,  
seoul,korea  
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

서울시 강동구 상내동 320-17  
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

Home page\_

[www.haud.co.kr](http://www.haud.co.kr)

E-mail\_

Haudeng@haud.co.kr.

등록사항

엔지니어링 활동주체:제 10-771호, 엔지니어링 진흥협회  
건축사 사무소: 강동164  
CM: 종합관리 등록번호 제5건258, 서울지방 국토 관리청

**하우드 도시재생센터**  
Urban Regeneration Center

하우드 도시재생센터(Urban Regeneration Center)는 노후화된 도시조직을 재편하고 재구성하여 도시에 새로운 생명을 불어넣는 도시재생 전문가 그룹입니다.



- History **연혁**
- 2002.12 '도시정비사업소' 발족
  - 2005.12 도시정비사업소 확대
  - 2006.06 도시재생사업소로 명칭변경
  - 2006.12 전사적인 조직개편 통한 '**도시재생센터**'로의 확대재편

Our Target **발족 인도** 기존 도시정비사업 Project 경험과 이해도를 바탕으로, 도시재생적 관점에서 기성시가지의 물리적, 사회적 문제해결을 위한 각종 연구와 재생 Project수행 및 전문가, 시민, 공공기관의 성과 공유

Our Role **역할** 학술용역 등 도시재생 관련 연구의 수행과 이의 대내외 전파  
지자체 등 공공부문에서의 도시재생 프로그램 및 사업구상의 지원  
민간부문에 대한 도시재생 관련 제반업무 자문  
토론회, 포럼 등을 통한 관련 전문가와의 교류

Team Organization **조직구성**

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도시재생센터장</li> <li>■ 운영위원회</li> <li>■ 전문가 자문위원회</li> <li>■ 행정지원팀</li> </ul>	■ 기획관리부문	■ 사업부문	■ 온라인부문	■ 연구부문
	재생사업의 발굴 민관합동사업 지자체 및 민간부문 자문수행 토론회, 포럼 기획시행	도시정비사업 수행 재정비촉진사업 수행 지자체별 도시재생사업 지원 및 참여 기타 사업 수행	관련DB 구축 온라인 활동 수행 - 온라인커뮤니티 - 메일링서비스 - 홍보 등	법 제도의 선행적 연구 산학연 학술연구 참여 특화사업 지원 및 수행 외부 연구기관 교류

Contact **문의처** Tel.02.2140.4787 Fax.02.2140.4490