

Session 3

미래지향적 혁신 공간을 만들어가는 LHRI

- 좌장 : 이미홍(LHRI 국토공간연구실 실장)
- 토론 : 정진훈(국토교통부 도시정책과 과장), 김명수(LH 산업단지처 처장),
최봉문(대한국토도시계획학회 회장), 박태원(한국도시설계학회 회장),
임형백(한국지역개발학회 회장)

스마트도시 특화단지 활성화방안

조영태(LHRI 국토공간연구실 단장)

기업혁신파크 도입 및 제도개선방안

송영일(LHRI 국토공간연구실 센터장)

도심사업의 통합적 추진 및 지원방안

임정민(LHRI 국토공간연구실 연구위원)

스마트도시 특화단지 활성화방안

조영태 (LHRI 국토공간연구실 도시연구단장)



01 연구배경 및 목적

▶ 연구배경

유럽 : 도시화와 기후변화에 대응하기 위한 ‘친환경 스마트 그린시티’ 추진
아시아, 한국 : 첨단도시개발과 산업발전의 수단으로 ‘도시관제형 스마트시티’ 추구
-우리나라는 2000년대 초반부터 스마트도시(U-City)를 도입하였고, LH는 2기 신도시에 적용한 이래 3기 신도시, 국가시범도시(세종) 등 스마트도시 개발을 주도해오고 있음

지방화시대위원회는 지자체 권한 이양과제로 ‘스마트도시 특화단지 지정’ 포함(‘23.1)
대구/광주 신공항특별법은 공항 후적지를 스마트도시 특화단지로 지정할 수 있도록 규정
☞ 법제도적 개선방안 마련 필요

▶ 스마트시티 특화단지 개념 검토

“스마트도시서비스를 제공하고 스마트도시산업 혁신 생태계를 이루어 도시 활성화를 도모할 수 있도록 지정된 거점지역”

02 정책 및 사례분석

▶ 유사 정책

(산업통상자원부) 뿌리산업특화단지, 항공우주산업특화단지, 소재부품장비산업특화단지, 수소산업 특화단지, 국가첨단전략산업(반도체/디스플레이/이차전지) 특화단지, 기회발전특구 등

(국토교통부) 스마트도시 국가시범도시, 도심융합특구, 국가산업단지, 모빌리티 특화도시
- (스마트도시) 스마트도시 국가시범도시(세종, 부산), 통합 플랫폼('16년~'20년) 및 데이터허브('22년~) 확산사업, 보급사업(스마트도시챌린지_시티/타운/대학, 지역거점, 강소도시, 솔루션 확산사업)

- (국가산업단지) 15개 국가첨단산업단지를 선정, 국토의 균형적인 첨단산업기지로 조성 예정 (LH 14개 참여)
- (도심융합특구) 국가균형발전을 위해 지방 대도시의 도심에 범부처 지원을 집중하여 산업 / 주거 / 문화 등이 집약된 우수한 인프라를 갖춘 고밀도 거점공간을 조성하는 사업 ('20년_대구/광주, '21년_대전/부산)
- (모빌리티특화도시) 첨단 모빌리티 서비스가 도시전체에서 구현되어 시민 이동성이 혁신적으로 증진된 특화도시 조성

	국가시범 도시	지역거점	강소도시	스마트도시챌린지			솔루션 확산
				시티	타운	캠퍼스	
2023		고양 등 2개	목포 등 4개				의왕 등 8개
2022		창원 등 4개	구리 등 16개				15개
2021				대구 등 4개	김천 등 4개	안양대 등 8개	수원 등 23개
2020				강릉 등 4개	원주 등 4개		양구군 등 10개
2019				부천 등 6개	통영 등 4개		
2018	세종, 부산				대전 등 4개		

02 정책 및 사례분석

▶ 유사 정책

(국토교통부) 모빌리티 특화도시

- (추진배경) 모빌리티 로드맵 발표('22.11) 및 모빌리티 혁신 및 활성화 지원법 제정('23.10 시행)을 통한 모빌리티 특화도시 조성의 기반 마련

- (법적근거) **모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률**

- (추진방향) 첨단 모빌리티 서비스*가 도시전체에서 구현되어 시민 이동성이 혁신적으로 증진된 특화도시 조성
* 자율주행, UAM, PM, 플랫폼(예. 공유차량, DRT), 허브센터 등

미래모빌리티도시형 (신규도시)	모빌리티혁신지원형 (기존도시)
지자체 1개소 내외	지자체 2개소 내외
1년간 계획수립비 최대 7억원 (국비 100%)	개소당 사업비 년10억, 최대 2년 지원 [지방비 연 10억 매칭 필요(5:5)]

- (추진계획) 2023년 공모사업 추진, 공모사업 초기단계로 2년간 우선 시범적으로 추진하고, 2025년부터 확대추진 및 시·도별 권역별 핵심 지역거점 1개 이상 조성

*2023년 공모 : '미래모빌리티도시형'은 경상북도 의성군, 광명·시흥시 등 2곳, '모빌리티혁신지원형'은 대구광역시, 성남시 등 2곳 선정

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

- ▶ Smart City Strategie Berlin(2015)
- 스마트시티 모델 프로젝트 ;
Berlin lebenswert smart(2020)



*Smart City Berlin 2015의 6가지 행동 분야

스마트 행정

전자정부, 시민참여, 오픈 데이터, 사회통합
현대화 프로그램 프로그램 'ServiceStadt',

스마트 경제

미래의 장소(Zukunftsorte), 전기 자동차,
스타트업, 국제 협력 및 Industry 4.0

스마트 인프라

지능적으로 설계된 공급 인프라
→ 2050년 CO₂ 중립, 스마트 그리드

스마트 리빙

스마트 홈, 건물 효율성 및 건물 안전,
녹지 공간 및 열린 공간

스마트 모빌리티

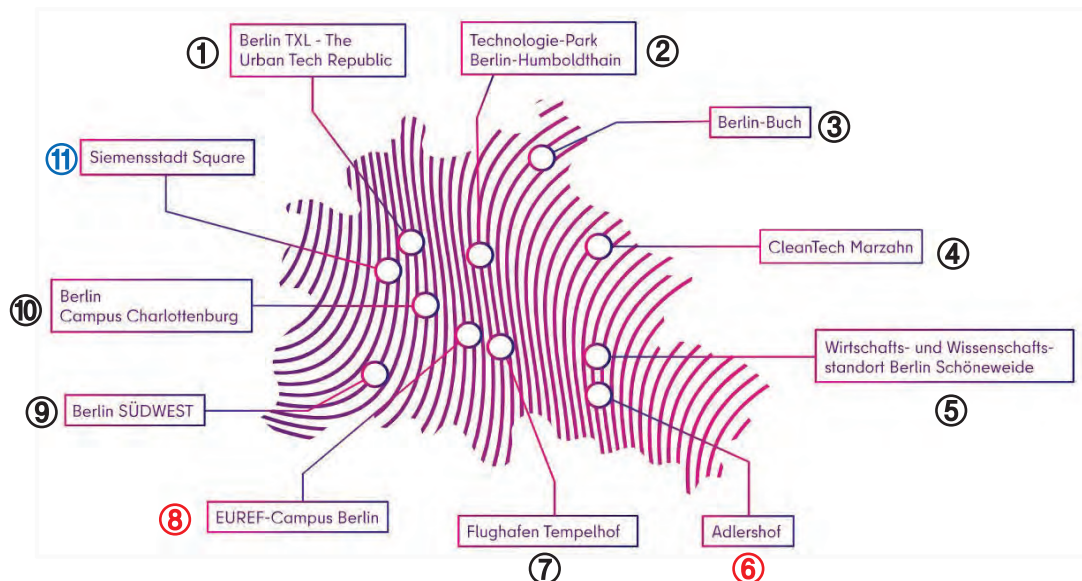
'단거리 도시', MaaS, 전기 이동성 및 네트워크 통합,
교통 제어 및 안전, 물류

공공 안전

데이터 보안

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

▶ 미래의 장소(Zukunftsorte)



“과학과 비즈니스의 상호 협력과 시너지를 통해 혁신적인 미래 발전을 기대할 수 있는 곳”

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

▶ 미래의 장소(Zukunftsorte)



“과학과 비즈니스의 상호 협력과 시너지를 통해 혁신적인 미래 발전을 기대할 수 있는 곳”

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

▶ 미래의 장소(Zukunftsorte)

	일자리 (개)	기업수 (개)	면적 (ha)	학생수 (명)	특화분야
Berlin TXL	20,000	1,000	495	5,000	에너지 및 환경 기술, IT 및 자동화 마이크로시스템 및 재료, 교통 공학 및 이동성
Humboldt Technology Park	6,200	150 22연구기관	25	2,000	에너지 및 환경 기술, 생명과학 및 생명공학, 미디어 및 크리에이티브 산업, 의학 및 건강관리, 마이크로시스템 및 재료, 포토닉스 및 광학, 교통공학 및 이동성
Berlin Buch	6,500	160 4과학시설	76		생명과학 및 생명공학, 의학 및 건강관리
Cleantech Park_Marzahn	42,000		300		에너지 및 환경 기술, 생명과학 및 생명공학 의학 및 건강관리
Berlin Schöneeweide		370 4과학기관	100	9,500	에너지 및 환경기술, IT 및 자동화, 미디어 및 크리에이티브 산업, 마이크로시스템 및 재료, 포토닉스 및 광학, 교통공학 및 이동성
Adlershof Science Park	24,500	2,000 14과학시설	460	6,600	물리학, 포토닉스, 태양광 및 신재생에너지, 마이크로시스템 및 신소재, IT 및 미디어, 생명공학, 환경
Flughafen Tempelhof	2,500	80	350		미디어 및 크리에이티브 산업
EUREF Campus	5,000	150 2과학기관	5.5	450 4석사과정	에너지 및 환경기술, IT 및 자동화, 미디어 및 크리에이티브 산업, 의학 및 건강관리, 교통공학 및 이동성
Berlin SÜDWEST	32,000	5,000 13과학기관	300	33,000	IT 및 자동화, 의학 및 건강관리, 마이크로시스템 및 재료
Charlottenburg Campus	12,200	80 5과학기관	90	37,700	에너지 및 환경기술, IT 및 자동화, 미디어 및 크리에이티브 산업, 의학 및 건강관리, 포토닉스 및 광학, 교통공학 및 이동성
Siemensstadt Square	11,000		73	1,200	에너지 및 환경 기술, IT 및 자동화, 교통 공학 및 이동성
(소계 등)	161,900 이상	8,990기업 68기관	2,295	95,450	에너지 및 환경 기술, IT 및 자동화, 생명과학 및 생명공학, 미디어 및 크리에이티브 산업, 의학 및 건강관리, 마이크로시스템 및 재료, 포토닉스 및 광학, 교통공학 및 이동성

※도심형 혁신공간 성공 유형 : 1) 앵커기관 중심의 도심형 혁신공간 : **Siemensstadt Square**, 2) 재구성된 도시 지역 : **EUREF Campus**,
3) 도시화된 과학연구단지 : **Adlershof Science Park**

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

▶ Zukunftsorte_EUREF Campus



- 2008년
EUREF AG가 Gasometer 주변을 '재생에너지로의 전환을 위한 생활실험실(Real-life Laboratory)'로 개발
➢ 면적 5.5헥타르
- 2021년
 - 기업 150개 : Cisco, DB(Deutsche Bahn) 및 Schneider Electric 등 직원 5,000명
 - 과학연구기관 2곳
 - 학생 약 450명(베를린 공대)_석사학위 4개 과정
- 2023년 EUREF Campus Düsseldorf 준공

"EUREF Campus에 공급되는 에너지는 CO₂ 중립적이며, 열병합발전소(Energiewerkstatt)에서 캠퍼스 운영에 필요한 냉·난방 에너지의 100% 자체 생산, 2014년부터 독일 연방정부의 2050년 CO₂ 목표 충족"

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

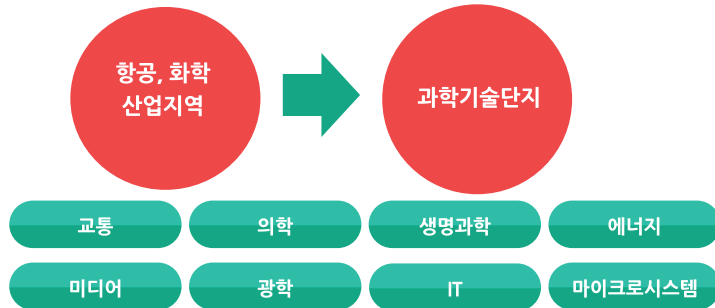
▶ Zukunftsorte_ EUREF Campus



"과학과 비즈니스의 상호 협력과 시너지를 통해 혁신적인 미래 발전을 기대할 수 있는 곳"

02 정책 및 사례분석 _ 베를린

▶ Zukunftsorte_Adlershof Science Park



▶ 면적 : 420ha

▶ 2021년 현황

- 기업 약 1,187개
- 학생 약 6,650명(베를린 훔볼트대학)
- 종사자 24,500명
- 과학연구시설 10개
- 주거시설 4,800명 거주

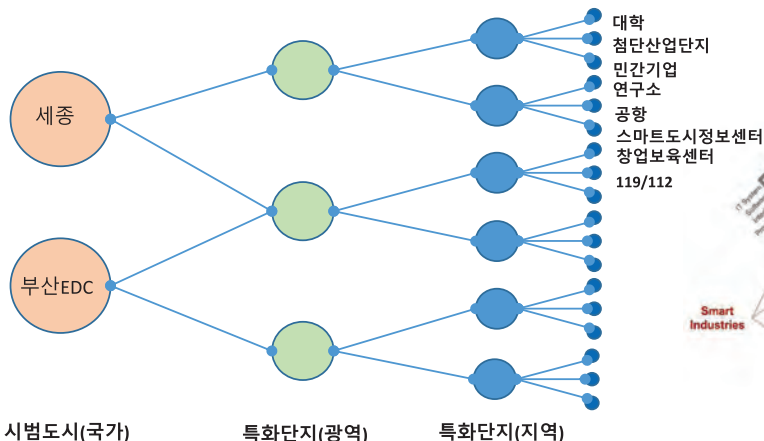


03 스마트도시 특화단지 정책구상

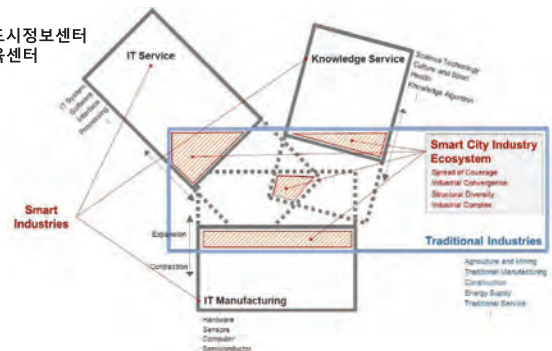
▶ 스마트도시 특화단지 & 산업 생태계

-스마트도시 ; 도시데이터를 활용하여 도시자원을 효율적으로 운영, 관리하는 도시/기법
(시간, 비용 측면에서 효과 창출)

-스마트도시 특화단지 ; 스마트도시 인프라를 활용하여 스마트도시 서비스를 제공하고,
스마트도시 **산업 생태계(eco-system)**가 구축, 운영되는 지역
(=> 스마트도시서비스, 미래 일자리)



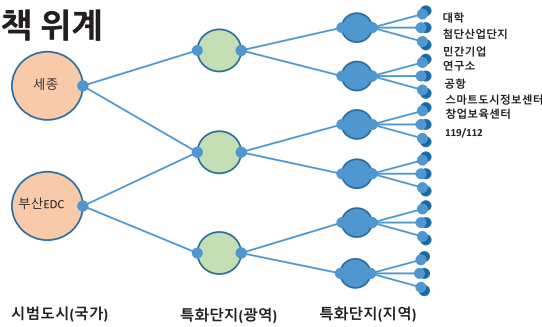
@조영태(2023)



@조성수(2023)

03 스마트도시 특화단지 정책구상

▶ 스마트도시 특화단지 정책 위계



명칭	국가시범도시	특화단지(광역)	특화단지(지역)	(비고)
운영규모 (안)	2곳 (세종, 부산)	광역거점 (광역지자체)	지역거점 (기초지자체)	
지정권자 [요청]	국가(국토교통부) 지자체	국가(국토교통부) 광역지자체, 기초지자체	광역지자체(시, 도지사) 기초지자체	지자체로 권한 이양 (일부)
사업기간	계획(2018~2019) 개발(2020~2035)	계획(2024~2025) 개발(2026~2035)	계획(2024~2025) 개발(2026~2035)	
지원사항	규제혁신	규제혁신	규제혁신	
	계획지원(국가)	계획지원(국가), 연구지원(국가)	계획지원(광역), 연구지원(광역)	MP지원사업(2018~2021)
	세제완화(국세)	세제완화(국세 등)	세제완화(지방세 등)	개발부담금 등
	기반시설지원(국가)	기반시설지원(국가)	기반시설지원(광역)	
		행정지원_정부공모사업 가점 (지역거점, 도심융합특구)	행정지원_정부공모사업 가점 (강소특화, 솔루션확산)	

04 스마트도시 특화단지 법개정(안)

▶ 법개정 검토대상

스마트도시법상 정의(제2조), 계획수립(제4조, 제8조), 협의체(제23조, 제24조), 지정지원 특례(제29조, 제36조~제45조), 혁신 및 실증 특례(제49조, 제50조) 등

▶ 전문가 설문조사(FGI)

- (조사개요) 대학, 연구원, 공기업, 협회 등 스마트도시 관련 전문가 61명을 대상으로 이메일을 통한 온라인 설문조사('23. 7월~8월, 응답자수 42명), 전문가 자문회의(2회)
- (특화단지 정의) 정의 규정의 필요성에 대한 설문조사 결과 : 4.56점 (5점 만점)
- (지정권한 이양) 국토교통부와 지방정부가 유형별로 지정 가능하도록 이원화하자는 의견이 다수(63%)
- (규제특례) 국가시범도시에 적용 가능한 11개 규제특례 항목에 대한 설문조사 결과 ; 4.63점 (5점 만점)

	개인 정보	토지 공급	자율 자동차	드론	소프트 웨어	자가망	신재생에너지	자동차대여업	혁신 성장 구역	투자 선도 지구	스마트 혁신 실증
필요성 (5점 만점)	4.39	3.90	4.49	4.24	4.44	4.63	4.44	4.00	4.22	4.27	4.76
순위	6	11	3	8	4	2	4	10	9	7	1

04 스마트도시 특화단지 법개정(안)

▶ 법개정 추진방안

(지정권한 확대) 스마트도시 특화도시 지정 권한 지방이전 방침에 따라 지정권자를 현재 국토교통부장관에서 **시·도지사**로 확대 규정

- 단계별 추진이 필요시,
스마트도시 특화단지 정의(법 제2조), 지정권자 확대 및 지원사항(법 제29조) 등 법률의 개정 우선 추진
- 법률에서 다른 법률과의 관계(제3조),
스마트도시 종합계획 수립 대상(제4조),
국가스마트도시위원회 심의 대상(제23조),
스마트도시 사업협의회 심의 대상(제24조),
스마트도시 특화단지 지정, 변경, 해제 및 절차(제29조),
스마트도시 특화단지 지원 사항 확대(제29조의2),
스마트도시 특화단지 규제특례(제29조의3~제29조의12) 등의 개정 및 신설이 필요

04 스마트도시 특화단지 법개정(안)

▶ 스마트도시 특화단지와 도심융합특구의 비교

구분	스마트도시 특화단지(개정안)	도심융합특구
목적	스마트도시산업 발전촉진	국가균형발전
성격	규제특례 부여하고 행정·재정지원	개발사업 등을 실시하고 행정·재정지원
지정 대상	<p>수도권, 비수도권간 차별 없음, 국가시범도시에 준하여 규정</p> <p>① 인접지역의 스마트도시산업과 연계하여 지역 혁신성장거점으로 성장할 가능성이 높은 지역</p> <p>② 스마트도시서비스 및 기술의 연구개발이나 스마트도시기반시설의 설치여건이 양호할 것으로 예상되는 지역</p> <p>③ 국가 또는 지자체가 스마트도시산업육성을 지원하기 용이한 지역 등</p>	<p>비수도권으로서</p> <p>① 생활 및 교통 인프라가 우수한 광역권 거점도시일 것</p> <p>② 기업 및 정주 환경 등 입지여건이 우수한 도심지역일 것</p> <p>③ 대학, 연구소, 기업, 행정기관 등의 집적 및 연계가 가능한 지역일 것</p> <p>④ 도심 내 유망산업의 육성 및 기업 창업과 성장에 유리한 여건을 갖춘 지역일 것</p>
지정 절차	<p>특화단지 신청 (지자체장이 국토부장관 또는 시·도지사에게 요청)</p> <p>→ 협의(관계부처 및 지자체)</p> <p>→ 심의(국가스마트도시위원회)</p> <p>→ 지정(국토부장관 또는 시·도지사)</p>	<p>기본계획 수립(시·도지사 등)</p> <p>→ 기본계획 승인 및 지구지정(국토부장관)</p> <p>→ 실시계획 수립(시행자)</p> <p>→ 실시계획 승인(국토부장관)</p> <p>→ 조성</p>
지원 사항	<p>① 신산업 규제 특례</p> <p>② 혁신성장진흥구역 지정 (입지규제최소구역 의제, 투자선도지구 의제)</p>	<p>① 도시·건축규제 완화</p> <p>② 각 부처의 다양한 특구 중첩 지정 및 기업지원 프로그램 연계·집중 지원</p> <p>③ 정주여건 개선</p>

05 연구결과 적용

▶스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률 개정법률안 ('24.1.18 조오섭 등 11인 발의)

(주요내용)

가. 스마트도시 특화단지의 지정·육성 등에 관하여 다른 법률보다 우선 적용됨을 규정하는 한편(안 제3조의3), 스마트도시 특화단지에 관한 사항을 스마트도시종합계획 및 스마트도시계획에 포함하도록 하고(안 제4조 및 안 제8조), 스마트도시 특화단지의 지정·해제 및 범위의 변경에 관한 사항을 국가스마트도시위원회의 심의사항으로 규정함(안 제23조)

나. 스마트도시협회의 업무에 민간제안사업의 공모 및 지원에 관한 업무를 추가함(안 제24조의2)

다. 스마트도시 특화단지의 지정주체를 국토교통부장관 및 시·도지사까지 확대하고, 국가시범도시에 적용되고 있는 규제 특례 규정 일부를 스마트도시 특화단지에 준용함(안 제29조)

※제36조(국가시범도시에 대한 지원), 제36조의2(공동출자법인에 대한 특례 등), 제37조(익명처리된 개인정보의 활용에 대한 다른 법령의 배제), 제38조(국가시범도시 조성토지 등의 공급에 관한 특례), 제39조(자율주행자동차 운행에 관한 특례), 제40조(무인비행장치에 관한 특례), 제41조(소프트웨어사업 참여에 관한 특례), 제42조(자가전기통신설비 사용에 관한 특례), 제42조의2(신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법에 관한 특례), 제42조의3(자동차대여사업에 관한 특례), 제43조(혁신성장진흥구역의 지정 등), 제44조(혁신성장진흥구역에 관한 특례), 제45조(투자선도지구의 지정에 관한 특례)

접수	▶	위원회 심사	▶	체계자구 심사	▶	본회의 심사	▶	정부 이송	▶	공포
----	---	--------	---	------------	---	--------	---	-------	---	----

05 연구결과 적용

▶제4차 스마트도시종합계획(안)

-추진전략3 ; 민간친화적 산업생태계 조성 _ 어반테크 기반 스마트도시 특화단지 활성화
“혁신적 솔루션이 도출되고, 첨단기술이 활발하게 도입, 적용되어 스마트도시 산업생태계를 주도할 수 있는 어반테크 기업 육성”

-주요내용 ;

1. 신도시 또는 기존도시 중 스마트도시 산업, 기술의 혁신거점으로 성장할 가능성이 높은 지역 등을 특화단지로 지정 - 지자체가 주체적으로 스마트도시를 발전시킬 수 있도록 광역자치단체장에게도 스마트도시 특화단지 지정권한 부여
 *(신도시 예시) 신공항 종전부지 또는 3기 신도시 예정지역
 (기존도시 예시) 일반산업단지로서 향후 연계 교통망 확충으로 접근성을 높일 수 있고, 반도체·IT 등 첨단산업 밀집지역으로 재구조화가 가능한 지역
2. 민간기업의 적극적 참여를 위한 신산업 규제특례 부여(국가시범도시 규정 준용)
3. 혁신적인 스마트도시 솔루션 도출을 위해 정부 및 지자체가 소유한 도시기반시설 및 도시데이터의 실증 활용 지원

-향후 계획 ;

1. 지정권한 확대, 신산업규제특례 부여 등 관련 법령 개정(2024)
2. 스마트도시 특화단지 지정 및 조성(2025~)

05 연구결과 적용



제4차 스마트도시 종합계획(2024~2028)
수립을 위한 공청회('24.1.25.)

제4차 스마트도시 종합계획 (안) 2024-2028

국토교통부 도시경제과



05 연구결과 적용

03

IV. 추진 과제

민간 친화적 산업생태계 조성



3-1 어반테크 기반 스마트도시 특화단지 활성화

혁신적 솔루션이 도출되고, 첨단기술이 활발하게 도입·적용되어
스마트도시 산업생태계를 주도할 수 있는 **어반테크 기업 육성**

현 황	주요내용	향후계획
<p>국가시범도시 및 기존도시 대상 실증사업 추진으로 기존 LH 중심 신도시 사업과 비교하여 민간기업 참여가 크게 확대</p> <p>혁신산업의 지속적 창출을 위해 민간기업이 자발적으로 생태계를 구성할 수 있도록 환경을 조성할 필요</p>	<p>스마트도시 산업·기술의 혁신거점으로 성장할 가능성이 높은 지역 등을 스마트도시 특화단지로 지정</p> <ul style="list-style-type: none"> 지자체가 주체적으로 스마트도시를 발전시킬 수 있도록 광역자치단체장에게도 스마트도시 특화단지 지정권한 부여 <p>민간기업의 적극적 참여를 위해 신산업 규제특례 부여 (국가시범도시 규정 준용)</p> <p>혁신적인 스마트도시 솔루션 도출을 위해 정부 및 지자체가 소유한 도시기반시설 및 도시데이터의 실증 활용 지원</p>	<p>지정권한 확대, 신산업규제특례 부여 등 관련 법령 개정(‘24)</p> <p>스마트도시 특화단지 지정 및 조성(‘25~)</p>

연구과제성과발표

기업혁신파크 도입 및 제도개선

송영일 (LHRI 국토공간연구실 센터장)



Contents

1	연구개요	2
2	기업도시 시범사업·제도 평가	5
3	해외사례 시사점 및 기업체 설문조사	11
4	기업도시 제도개선 방안	21
5	연구 성과 및 향후 과제	30

제1장 연구 개요

01 연구 개요

1. 연구 배경

□ 수도권 쏠림현상 확대

- 대기업 소속 본사의 수도권 분포: 74.1%
- 자식서비스 3대 업종 수도권 순증 일자리: 80.4%

□ 지방권 메가시티 부상

- 수도권 대응 지방광역시 중심 대도시권 형성
- 동남권(부울경), 중부권(충청권) 등

□ 기존 균형발전사업 한계

- 도시외곽 비도시지역의 대형 개발사업 치중
- 기존 도시와의 연계성, 파급효과 부족

□ 민간의 지방권 메가시티 혁신거점 조성

- 공공과 민간 개발 균형: 도심융합특구, 캠퍼스(공공)
- 기업도시 시즌 2(기업혁신파크) 도입 및 제도화

2. 연구 목적

- 기존 기업도시의 성과 평가 및 개선방향 도출:
- 기업혁신파크 도입을 위한 '기업도시법' 제도개선방안 도출
- 효율적 시범사업 추진을 위한 사업추진체계 구축 및 제도 컨설팅

3. 연구과제명

균형발전을 위한 기업도시 활성화 및 제도개선 연구

4. 연구기간 및 예산

2022. 7. 25 ~ 2023. 3. 21 / 48,400 (천원)

5. 과제유형

수시과제(수탁) - 국토교통부

6. 연구내용

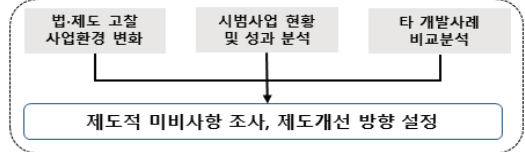
- 기업도시 제도 및 시범사업 평가
- 기업체 수요조사 및 해외사례 시사점
- 기업도시법 제도 개선안 마련
- 기업도시의 효율적 추진체계 제시

법·제도 및
사례조사
통계자료
분석

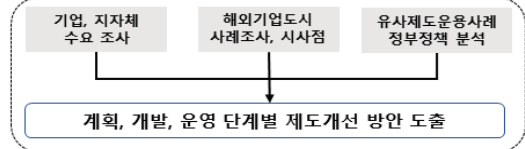
설문조사
자문 및
인터뷰
해외사례
조사분석

전문가자문
지자체 및
기업인터뷰
문헌조사

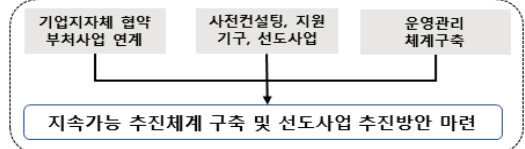
기업도시 시범사업·제도 평가 분석



기업혁신파크 중심 기업도시 활성화방안 제시



기업도시 사업추진체계 구축



<연구 체계도>

제2장 기업도시 시범사업·제도 평가

1. 기업도시 제도 평가
2. 기업도시 경제성과 평가
3. 환경변화 및 제도개선 방향

02 기업도시 사업·제도 평가

1. 기업도시 제도 평가

(1) 타 개발사업 제도 비교평가

□ 강점

- 법인세, 소득세 감면 혜택
- 유연한 토지이용 / 매각가격 설정
- 기업-지자체 협약에 따른 지자체 지원

□ 약점

- 최소개발규모 기준 높음
- 신속한 인허가제도가 없음
- 진입도로 50% 지원(산단 대비)
- 지방세 감면비율 낮음(산단 대비)

구분	강점	약점
입지	명확한입지제한규정없음	낙후지역중심지정
면적	-	입지구분없이규모가름(100만㎡)
시행자	-	시행자제한: 민간50% 이상 최대출자자요건엄격함
인허가	-	통합심의등신속인허가제도없음 (산업단지, 도시재생혁신지구대비)
국비지원 (기반시설)	진입도로(50%) 국비지원 (도시개발사업대비)	지원규모가50% 한정(산단은100%) 진입도로외지원없음
법인세등 (시행자)	시행자법인세·소득세감면혜택	-
법인세등 (입주기업)	신설, 창업기업감면	초기이전기업감면규정삭제
지방세	신설, 창업기업감면	신설, 창업기업한정(산단은산업건축물) 감면비율작음(조례로최대50%)
토지이용 및처분	유연한토지이용가능 및매각가격설정	주된용도(30%) 및직접사용(20%) 요건충족필요
개발이익	개발부담금등감면	개발이익의20% 제투자

6

02 기업도시 사업·제도 평가 및 분석

1. 기업도시 제도 평가

(2) 기업도시 운영평가 - 전문가 자문 결과

개발 및 산업

- 지식기반서비스 기업 유치에 초점 → 소규모 부지 개발 도입
- 실수요기업 직접 개발 및 경험 부족 → 디벨로퍼를 통한 신속, 저렴한 부지 제공
- 평면적 건축규제 지양 → 연면적 중심 입체적 관리, 업무용지 중심
- 투자, 고용창출에 과감한 지원 → 토지이용규제 완화, 법인세 감면확대, 양도세 감면

부동산 금융

- 개발사업 분양성 판단 어려움 → 시행자 신용도를 중요시함 (소규모는 토지확보, 입지)
- 다음으로 개발사업의 입지 중요 → 기성시가지 인접 고려(복합개발사업)
- 최대출자자 신용등급 요건 과도 → 건설기업은 시공능력평가로 대체 가능
- 자기자본 출자비율 10% 높음 → 대규모 개발사업은 완화(통상 4~5% 수준 요구)

7

02 기업도시 사업·제도 평가 및 분석

1. 기업도시 제도 평가

[3] 기업도시 운영평가 - 시범사업 관계자 인터뷰 결과

충주 및 원주

- [토지이용] 제조업, 연구 중심 이용 → 일반 업무시설은 허용하지 않음
- [직접사용] 직접사용자 발굴 어려움 → 출자사 변경 및 지자체 인수로 보완
- 인허가 의제 규정은 많았으나 개별 심의 진행으로 지연 → 통합심의 도입 필요
- 기반시설 지원 확정 지연 → 사업초기에 국비지원 확정 필요 [폐수처리장 개별 협의]

영암 해남

- 기반시설 지원 부족 → 낙후도에 비례한 기반시설, 산단 수준 지원 필요
- 수요부진으로 가스, 난방 등 설치 어려움 → 분양 지연 악순환
- 개발사업 일부 완료한 경우에도 부분준공 허용
- 정주민구 유치를 위한 교육시설 → 초·중·고 외국교육기관에도 특례 적용

8

02 기업도시 사업·제도 평가 및 분석

2. 기업도시 경제성과 평가

구분	도입 시설	인구수	기업수	수도권 이전기업	고용자수
충주	첨단산업, 물류	10,497	25	15	2,732
원주	첨단의료, 연구	26,201	50	23	5,922

출처: 국토교통부, 기업도시 시범사업 추진현황(2022)

□ 경제적 성과평가 설정

- 기업도시 인근 산업단지와 파급효과 비교
- 고용창출 및 지역경제 연계성 비교

□ 경제적 파급효과 비교

- 면적당 생산유발 : 기업 > 산단
- 면적당 부가가치유발 : 기업 > 산단
- 면적당 취업유발 : 기업 > 산단
- 면적당 인구유발 : 기업 > 산단

구분		기업도시			산업단지		
		충주	원주	평균	충주	원주	평균
고용(인)		2,745	5,922		5,514	1,964	
산업용지면적(천㎡)		1,060	889		2,356	559	
생산액(억원)		13,637	14,909		28,894	7,330	
면적당 유발 효과	생산유발 (억원/천㎡)	15.57	20.61	17.87	15.77	16.07	15.83
	부가가치유발 (억원/천㎡)	5.02	7.47	6.13	4.73	4.50	4.68
	취업유발 (인/천㎡)	4.57	10.52	7.28	5.17	6.24	5.38
	인구유발 (인/천㎡)	11.42	26.30	18.21	12.93	15.60	13.44

* 기업도시는 지식산업용지 중 산업용지와 R&D용지, 산업단지는 산업시설구역

9

3. 환경변화 및 기업도시 제도 개선방향

□ 대도시권(초광역권) 부상

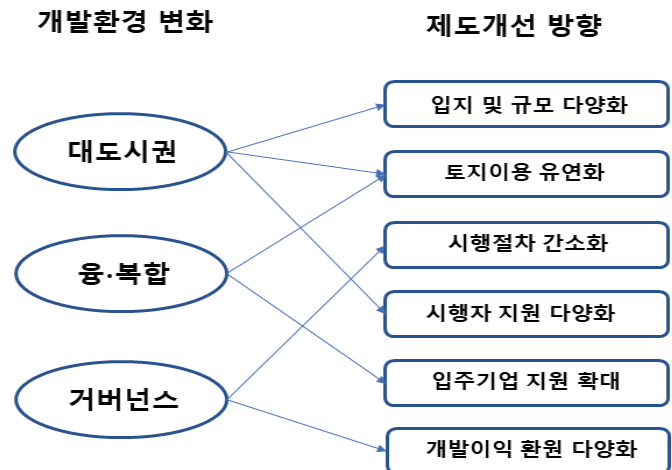
- 지식기반산업 종사자가 원하는 대도시권 매력 부상
- 대도시 가용지를 고려한 소규모 개발 허용
- 수요에 부합하는 고밀복합 / 토지이용 유연화
- 대도시에 적합한 기반시설 지원방안 고려

□ 융복합 산업패러다임 변화

- 제조와 서비스 / 주기능과 지원기능 복합화
- 입주기업의 신기술 실증 지원 - 규제특례

□ 다자간 협력 거버넌스 강화

- 기업-지자체 협약 활성화, 개발이익의 지역 환원
- 입주기업 중심 지원, 시행절차 간소화



제3장 해외사례 시사점 및 기업체 설문조사

1. 해외사례 및 시사점
2. 기업체 및 전문가 설문조사

03 기업도시 제도개선(안)

1. 해외사례 및 시사점

(1) 민간주도 개발 사례 – Cornell NYC Tech

□ 사업 개요

- 2010, 응용과학과 첨단기업 결합을 위한 공모
- 코넬대학교와 이스라엘공대 컨소시엄 선정

□ 정부 및 지자체 지원

- 뉴욕시 부지를 99년 무상임차, 이후 1\$ 매수권한
- 1억(\$)의 시 재원을 기반시설, 부지조성 공사에 지원

□ 토지이용 및 시설

- 특별지구를 신설하여 맞춤형 토지이용계획
- 3개 학술건물, 3개 기업건물, 2개 주거 및 1개 복합건물

□ 지자체 협약, 지역환원

- 시설투자계획 및 고용창출을 약속
- 1억5천만(\$)의 스타트업 펀드 조성



12

03 기업도시 제도개선(안)

1. 해외사례 및 시사점

(2) 민간-공공 협력 사례 – 보스턴 혁신지구

□ 사업 개요

- 2010, 저활용 항구지구를 혁신클러스터 개발 계획 발표
- 5개 지구별로 민간사업자 주도 개발(산단은 공공개발)

□ 정부 및 지자체 지원

- 혁신지원기관(CIC 등) 무상임대 및 입주기업 세금감면
- TIF를 활용한 앵커기업 유치 기반시설 지원

□ 토지이용 및 지역환원

- 용도지역 상향 등 지역에 맞는 신규 건축, 토지이용 수립
- 공공예술프로그램 지원, 기반시설 개선 및 유지관리



13

03 기업도시 제도개선(안)

1. 해외사례 및 시사점

[3] 거점확장 개발 사례 – 켄달 스퀘어

□ 사업 개요

- 1977, 캠프리지 재개발청은 복합지구로 개발계획 변경
- 보스턴 프로퍼티스(민간) 개발, 일부 MIT 개발

□ 정부 및 지자체 지원

- 중심 복합용도지구 개발을 위해 (\$)700만 기반시설 지원
- 연방정부 지원예산 (\$)1,500만 확보

□ 토지이용 및 MIT 역할

- 계획단위개발(PUD) 기법을 활용한 복합용도개발
- 혁신기관(CIC) 부지제공, 산학연 오피스빌딩 건립
- 소유부지 복합개발(Kendall Square Initiative)



14

03 기업도시 제도개선(안)

1. 해외사례 및 시사점

[4] 해외사례 시사점

혁신지원 기관

- 지자체 및 시행자는 혁신지원기업(기관)을 유치하기 위해 전폭적인 지원
- 보스턴 혁신지구: 매스첼린지, CIC/Venture Cafe에 공간 무상제공, 세금 혜택 지원

공공 지원

- 우수한 민간 투자자 및 기업을 유치하기 위해 기반시설 지원, 세금감면 등 혜택 부여
- 보스턴: TIF를 활용 기반시설 지원, 세금감면, 뉴욕: 부지 무상제공, 기반시설 지원

유연한 토지이용

- 기존 용도지역제를 적용하지 않고 지구별 맞춤형의 유연한 토지이용, 건축계획 적용
- 켄달 스퀘어: 계획단위개발(PUD), 코넬테크: 남부 루즈벨트 특별지구 신설

개발이익 지역환원

- 용도 변경, 공공 지원으로 발생하는 개발이익을 다양한 시설 및 프로그램으로 환원
- 보스턴 혁신지구: 창업지원시설 제공, 기반시설 개선, 코넬 테크: 창업지원펀드 조성

15

03 기업도시 제도개선(안)

2. 기업체 및 전문가 설문조사

(1) 기업도시 현황평가 및 개선방향

□ 기업도시 비활성화 원인

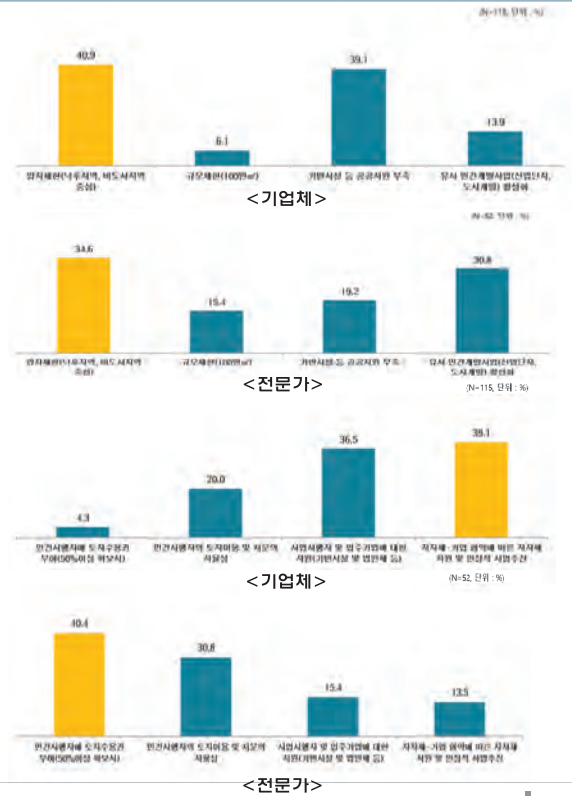
낙후(비도시)지역 중심 입지
공공지원 부족(기업), 유사 민간개발사업 활성화(전문가)

□ 기업도시 강점 (타 개발사업 대비)

기업-지자체 협약, 시행자 및 입주기업 지원 (기업체)
민간에 토지수용권 부여, 시행자 토지이용 자율성 (전문가)

□ 활성화를 위한 개선방향

공공지원 확대, 입지 및 규모 완화 (기업체)
토지이용 유연성 확대, 공공지원 확대 (전문가)



16

03 기업도시 제도개선(안)

2. 기업체 및 전문가 설문조사

(2) 시행자 및 입주기업 지원

□ 최대 출자자 요건

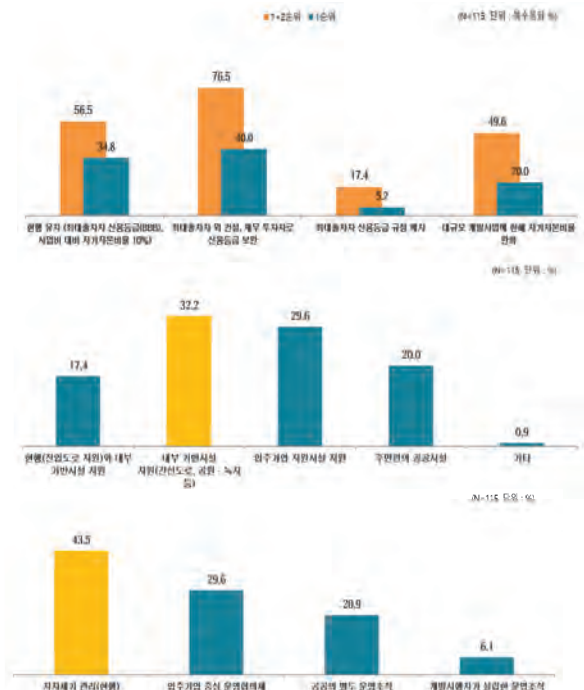
최대출자자 신용등급 외 건설, 재무투자자로 보완
현행 유지, 대규모 개발사업 자기자본비율 완화

□ 도시지역 입지에 따른 기반시설 지원

내부 기반시설 지원, 입주기업 지원시설 지원

□ 준공 후 운영관리

지자체가 관리 (현행방식)
개발시행자가 설립한 운영조직



17

03 기업도시 제도개선(안)

2. 기업체 및 전문가 설문조사

[3] 입지, 규모 및 토지이용

□ 입지 및 규모

최소 개발면적 축소 + 도시지역 추가 완화

□ 토지이용 복합화

주용도 토지에 지원, 편의시설 복합

□ 직접사용

기업도시 정체성 유지를 위해 현행 직접사용 유지

□ 유연한 토지이용기법

용도지역을 넘어선 맞춤형 토지이용 적용



18

03 기업도시 제도개선(안)

2. 기업체 및 전문가 설문조사

[4] 투자방향 (실수요+건설 기업체)

□ 투자방향

건설: 높음(33%), 실수요: 높음(0%)

□ 선호 도시유형

건설: 중소도시, 대도시, 실수요: 대도시

□ 선호 지역

대전충청권, 경상권

□ 선호 입지특성

교통(KTX 등)시설 인접



19

03 기업도시 제도개선(안)

2. 기업체 및 전문가 설문조사

(5) 설문조사 시사점

기업도시 활성화

- 도시지역 등 입지 다양화 / 기반시설 등 공공지원 확대
- 유사 민간개발사업 수준 경쟁력 확보

시행자, 기업 지원

- 최대출자자 요건 완화 (신용등급 요건 완화 또는 건설, 재무 투자자로 신용 보장)
- 도시지역 입지에 따른 기반시설 다양화(내부 간선), 지자체 관리운영 단기적으로유지

입지규모 토지이용

- 최소개발면적 축소 + 도시지역 추가 완화
- 기능 용지 복합화 및 입지규제최소구역(도시계획혁신구역) 도입

투자의향 선호지역

- 실수요기업은 대도시(광역시) 투자를 선호하므로 도시지역에 적합한 개발여건 조성
- 건설기업은 중소도시도 선호하므로 입지를 다양화되, 역세권 등 교통접근성 고려

제4장 기업도시 제도개선 방안

1. 입지 및 토지이용 합리화
2. 시행 간소화 및 지원
3. 입주기업 활성화 및 지원

04 기업도시 제도개선(안)

1. 입지 및 토지이용 합리화

(1) 입지 및 면적

□ 현황 및 문제점

유사 개발사업 대비 최소면적 기준이 높아 개발사업 부지 확보 어려움
도시지역 소규모 개발에 대한 별도 규정이 없어 도시지역 내 개발 불가

□ 개선방안

구분	기존	개정
최소 개발규모	100만 ^m ²	50만 ^m ²
최소 개발규모 완화	기업도시, 산업단지, 혁신도시 인접 시 완화	산업 및 생활여건이 우수한 지역과 인접 시 완화
도시지역 소규모 개발	별도 규정 없음	도시지역 입지 시, 10만 ^m ²까지 완화
개발 유연화	별도 규정 없음	도시지역 입지 및 최소 주용도 토지(2만 ^m ²) 확보시, 2만 ^m ²까지 완화

22

04 기업도시 제도개선(안)

1. 입지 및 토지이용 합리화

(2) 토지이용

□ 현황 및 문제점

복합적 토지이용 한계 및 직접 사용토지 활성화 미흡
도시지역 입지에 따른 토지이용기준(주거 및 공원녹지 비율) 변경 필요

□ 개선방안

구분	기존	개정
사회·경제적 지표	소득 3만불, 세대당 2.5인	삭제, 장래인구추계 등을 고려 설정
주거비율 완화	가용토지의 15%	도시지역 입지, 관광레저형의 경우, 주거용지 비율 적용 배제
공원·녹지비율 완화	상주인구 당 12 ^m ² 이상 또는 부지면적의 20% 이상	도시지역 입지, 거점개발형의 경우, 50% 범위에서 공원·녹지율 축소
토지이용 유연화	건폐율, 용적률 150% 완화	입지규제최소구역(도시계획혁신구역) 도입
토지이용 복합화	주기능 토지에는 주기능 시설만 설치가능	건축시설 연면적 20% 범위내 복합시설 허용
직접사용토지 활성화	제3자 임대 불가	(1안) 연면적 50% 임대가능 (2안) 최소 연면적 외 임대가능 (3안) 기업-지자체 협약에서 별도 정함

23

2. 시행 간소화 및 지원

(1) 시행절차 간소화

□ 현황 및 문제점

개발, 실시계획을 별도로 수립함에 따라 사업기간 및 비용 증가
도시, 교통, 재해, 교육 등 별도 심의 진행으로 시행 애로 및 인허가 지연
산업단지, 도시재생혁신지구, 공공주택지구 등 유사 개발사업은 통합계획 시행 중

□ 개선방안

구분	기존	개정
통합계획	개발계획, 실시계획 구분	통합계획 도입
통합심의	개별 안전별 심의	통합심의 제도 운영 실무위원회 도입(통합심의)

* 통합심의: 도시·군관리계획(국토계획법), 교통영향평가(도시교통정비촉진법), 연계교통대책(교통체계효율화법), 재해영향평가(자연재해대책법), 교육환경평가(교육환경보호법), 산지개발계획(산지관리법) 등

2. 시행 간소화 및 지원

(2) 시행자 요건

□ 현황 및 문제점

타 개발사업(산업단지, 도시개발, 지역개발사업)에 없는 신용등급, 매출, 이익 등 엄격한 요건을 규정
토지 및 사업성 확보에도 불구하고 신용등급 규정(BBB 이상)으로 인한 사업시행 불가
건설기업에 대해서는 통상적으로 시공능력평가액이 연평균 사업비 이상인 자로 규정

□ 개선방안

구분		기존	개정
건설업 기업		[신설]	시공능력평가액 또는 자본금이 연평균 사업비(보상비 제외) 이상인 자
실수요 기업	1개 기업 출자	자기자본, 매출액, 자기자본, 이익, 순자본이익률 중 3개 이상 충족	2개 이상 충족 + 개별 기준 완화
	2개 이상 기업 출자	최대출자자가 신용등급 BBB 이상	최대출자자가 신용등급 미충족시, 재무 또는 건설 투자자가 신용등급 충족 가능

04 기업도시 제도개선(안)

2. 시행 간소화 및 지원

(3) 기반시설 지원

□ 현황 및 문제점

주진입도로 건설비만 50% 지원으로, 산업단지 지원 대비 부족

- 산업단지는 진입도로 100%, 폐수시설, 용수시설(지자체) 등 지원 (30만㎡ 이상)
- 산업단지는 사업지 내부도 50% 범위 내에서 국가, 지자체가 보조 가능 (도시첨단산업단지)

□ 개선방안

구분	기존	개정
지원 주체	국가	국가 또는 지자체
지원대상 시설	구역진입도로, 용수시설, 하수처리시설 등	구역진입도로, 간선도로, 용수시설, 하수처리시설 등
타당성 검증	〈신설〉	전문기관 의뢰

26

04 기업도시 제도개선(안)

3. 입주기업 활성화 및 지원

(1) 개발이익 재투자 및 규제특례

□ 현황 및 문제점

개발이익 재투자 대상: 구역 밖 간선시설, 구역 내 공공편의시설, 산업시설용지 분양가 인하

현행 시행자, 지자체 지원에서 입주기업에게 실질적 혜택이 돌아가도록 개선

□ 개선방안

구분		기존	개정
개발이익 재투자	용지가격 인하	산업시설용지	주된 기능 용지
	대상 시설	도로, 공공편의시설	기업지원시설 추가
재투자 비율		20%	20% (동일)
규제 특례		시행자 중심 규제완화	규제자유특구 등 신기술 실증 우선 적용

27

04 기업도시 제도개선(안)

3. 입주기업 활성화 및 지원

(2) 세제 감면

□ 현황 및 문제점

중견, 대기업 공장의 광역시 이전 시, 산업단지에만 감면 규정 적용
산업단지 대비 취득세, 재산세 감면대상이 한정적이고 감면비율이 낮음

□ 개선방안

구분	관련법령	기존	개정
법인세 · 소득세	조세특례제한법	중견 · 대기업 공장의 광역시 이전 시, 감면규정 없음	중견 · 대기업 공장의 광역시 이전 시, 산업단지와 동일한 혜택 부여
취득세 · 재산세	지방세특례제한법	조례로 최대 50%	(감면대상) 주기능 건축물 (감면비율) 취득세 50%, 재산세 5년간 75% 감면 조례로 25% 추가감면
법인 지방소득세	지방세특례제한법	감면규정 없음	개인지방소득세와 동일하게 감면혜택 부여

28

04 기업도시 제도개선(안)

3. 입주기업 활성화 및 지원

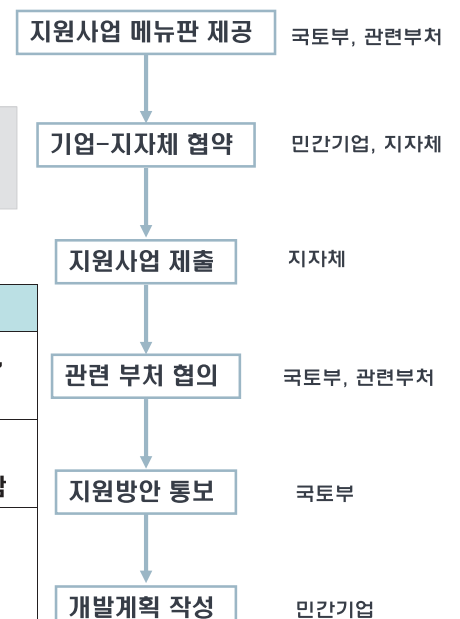
(3) 기업-지자체 협약

□ 현황 및 문제점

지자체의 기반시설 등 지원내역이 구체화되어 있지 않아 기업유치에 제약
토지직접사용에 대한 실질적 투자, 시설 내역이 없어 기업도시 명분 퇴색

□ 개선방안

구분	표준협약안	시범사업 협약사례	개선방안
예산 및 기금 지원	· 국가예산(기금) 확보 · 자체 재원 지원	· 예산확보 공동 노력	· 지자체 지원사업, 규모, 금액, 시기 등을 구체화
조성토지 직접사용내역	· 직접 사용내역, 사용기간, 사용주체	· 직접사용 주체, 시기, 토지면적, 시설유형 제시	· 기존 사용내역외 직접 투자 시설규모(고용) 포함
직접사용 시기 의무사용기간	· 5년 이상 직접 사용하되, 협의 결정	· 지자체별 상이하게 적용 (일부 의무사용기간 없음)	· 건축물 사용승인 후 의무사용기간 적용 · 사용기간 의무화(5년)



29

1. 연구 성과

□ 「기업도시개발특별법」 개정

- 법 개정안 발의(' 22.12)
- 법 개정안 상임위 의결(' 23.12)
- 법 개정안 국회 전체회의 의결(' 24.2)

□ 기업혁신파크 선도사업 추진기반 마련

- 기업체 홍보설명회: 전경련, 건설협회 등(' 22 하)
- 시도별 지자체 홍보설명회:(' 23년 상반기)
- 선도사업 공모 및 후보지 컨설팅(' 23년 하반기)

2. 향후 과제

□ 하위 법령 및 지침 개정

- 「기업도시개발특별법」 시행령 및 규칙 개정
- 기업도시 계획기준, 기업-지자체 표준협약안 개정
- 후속 법개정 사항 발굴

□ 범부처 및 지자체 연계효과 제고

- 기회발전특구(산업부)로 지역거점 효과 극대화
- 글로벌혁신특구(중기부)로 기업 혁신역량 제고
- 지자체 연계사업 발굴로 지역혁신생태계 구축

감사합니다.

도심사업의 통합적 추진 및 지원 방안

임정민 (LHRI 국토공간연구실 연구위원)



Contents

I. 도심사업 추진현황 및 문제점

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

IV. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

1. 정부 정책 추진현황

2. 정비사업 추진현황

3. 지방권 정비사업 문제점

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

공공주도 주택공급 정책

'20년, '21년 정부는 신속한 대규모 주택공급을 위해 공공주도의 도심사업 다수 도입

- (5.6대책) 수도권 주택공급 강화방안, 공공이 주도적으로 재개발사업 추진 → 23년부터 수도권 연평균 25만호 이상 공급, 공공이 사업 참여 공공재개발 도입(5.20 발표)
- (8.4대책) 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안 → 공공참여형 공공재건축 도입, 13.2만호 이상 추가 공급
- (2.4대책) **공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안** → 25년까지 서울 32만호, 전국 83만호 공급 목표, 공공 직접시행 정비사업으로 13.6만호 공급 발표, 건설기간 획기적 단축(정비사업 5년 이내)



[도심사업 입지별 사업적용 예시도]

출처 : LH('22.02)3080+ 도심사업 주택공급 HANDBOOK

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점



[도심사업 관련 법제도의 변천]

5

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

도심사업의 특징

사업절차 단축 및 인센티브를 통한 공공주도의 도심사업 활성화 도모

- 신속한 인가절차(도시계획 수권소위, 사업계획 통합심의 등) 및 도시규제 완화(용도지역 상향, 용적률 상향, 기부채납 완화 등)를 통하여 정체되어 있는 도심 정비사업을 공공주도 Fast-Track으로 추진

개발이익을 주민과 공유하도록 다양한 사업 유인책 마련 → 공공시행자의 의무 과다

- 분양가 할인, 생활SOC 확충, 특수상황 토지등소유자 보호, 이주대책 등에 개발이익을 재투자하도록 규정, 지역주민 측면에서는 많은 이점이 있을 수 있으나 공공시행자 측면에서는 의무사항이 과다한 측면이 있음

토지확보 방안으로 '현물보상'이 새롭게 도입 → 적용과정에서 다양한 변수 발생 우려

- 일정조건을 갖춘 토지등소유자가 토지등 전부를 협의양도하는 경우 주택 등 현물로 보상하는 새로운 방식이 도입됨에 따라 실제 사업추진 과정에서 세부적인 규정 마련 및 주민과의 갈등이 발생할 소지가 있음

▶ 도심사업은 공공시행자 측면에서는 '少혜택-多의무-無수익'의 사업구조

- 부동산 경기침체 등 대도시권 주택공급이 부진함에 따라 공공주도 Fast-Track으로 정비사업 활성화를 도모하고자 하지만, 공공시행자 측면에서 볼때 '少혜택-多의무-無수익'의 사업구조로 지속성 확보가 곤란함

6

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

제기되는 의견 및 시사점

‘공공’ 주도의 사업 필요성에 따라 5.6대책, 2.4대책 등을 통해 도심사업 도입

- 기존 정비사업의 문제점 개선, 도심 주택공급 물량 신속한 확대를 위한 신 사업수단 필요, 인센티브 등에 따른 특혜시비, 투기수요 방지를 위한 공공주도 사업의 불가피성 등에 따라 다수의 도심사업이 제도화

■ 도심사업 도입 당시의 주요 논리 및 필요성

출처 : 이태희(22.07), 정비사업 추진 현황 및 민간공공협력과제, 건설산업연구원



▶ 다수의 大同小異한 사업수단이 꼭 이렇게 많이 필요한가?

- [사업과정] 공공참여(단독 or 공동), 용적률 인센티브, 사업비 용자 or 보조 → [결과] 전면철거 후 아파트 건설 + ?
- 주민들의 경우 구분하기 어려우며, 굳이 상당한 인센티브를 제공하며 공공사업을 유도할 필요가 있는가?

7

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

제기되는 의견 및 시사점

▶ 주민의견 수렴이 부족한 상황에서 일방적 선정, 사업과정에서 토지주 권한 제한적

- 서울시 내 상당수 도심 공공주택 복합사업(초기 선정지역)은 주민의견 수렴없이 일방적 선정(先 선정 後 동의 과정 진행), ‘투기’ 방지를 위한 목적의 권리산정일(‘21.06.29)로 사업추진과정에서 토지주 권한 매우 제한적임

▶ 공공기관 ‘LH, SH’가 시행하여도 ‘빠른 사업 추진’ 가능한가?

- 복잡한 절차, 많은 주체 관여, 다양한 변수 존재로 공공시행에도 빠른 추진을 장담하기 어려움. 향후 정책 우선 순위가 떨어질 수 있으며, 수용방식 주거환경개선사업도 평균 10.2년 소요
- 사업관계자 불만 : 공공은 사업성공의 절박함이 낮고, 담당자 교체가 잦으며, 정비사업 이해도가 낮음

▶ 후보지 난발, 광역단위 접근 부재, 도시계획 체계 측면에서 바람직한가?

- 체계적, 계획적 접근, 쾌적한 주거환경 조성 등 충분히 고려 않고 ‘주택공급확대’에만 지나치게 집중
- 광역적 계획 고려없이 분절적 지정, 과도한 용적률 상향 등 ‘지속가능한 물리적 환경 조성’에 적합한지 고려 필요

공공의 역할 확대 속에서, 지속가능한 도심사업에 대한 고민이 필요함

출처 : 이태희(22.07), 정비사업 추진 현황 및 민간공공협력과제, 건설산업연구원 발제 내용 중 주요 내용을 요약하여 정리함

8

1. 정부 정책 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

새 정부 정책변화

새정부 국민 주거안정 실현방안 발표('22.08.16), '23~'27년간 총 270만호 공급

- 수요는 많으나 공급이 부족한 서울·수도권 공급을 확대, 광역시 등 지방 대도시의 주택수요에 적극 대응
- 정비사업 활성화, 민간도심복합사업 도입 등을 통해 정주여건, 생활환경이 우수한 도심, 역세권 등 공급 확대

▶ 재개발·재건축 사업 정상화 착수, 민간을 활용한 新도심 사업모델 구축

- 정비사업 정상화 : 신규 정비구역 지정 촉진, 재건축부담금 감면, 안전진단 제도개선, 신탁사 사업참여 활성화 등
- 민간 도심복합사업 신설 : 민간도 사업주체가 될 수 있도록 제도 신설 → 도심복합개발법 제정 추진
- 공공 도심복합사업 보완 : 재산권 침해 논란 등으로 주민반발을 야기한 지나친 규제는 합리적으로 개선

▶ 지방도시 여건에 맞는 제도개선을 통해 지방도시 노후주거지 정비 활성화

- 수도권에 집중되었던 공공 정비사업을 지방 노후도심 개선에 적극 활용될 수 있도록 제도개선 추진
- 공공재개발 : 의무적으로 공급하여야 하는 공적주택 비율을 낮추는 등 지방 실정에 맞도록 사업을 보강
- 공공도심복합 : 원활한 사업추진을 위해 공공사업자가 기존 상가소유자·주택임대업자 등을 지원

9

2. 정비사업 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

전국 정비사업 추진현황

사업성·개발여건이 양호한 서울·수도권에서 주로 추진, 주환사업은 지방권 80% 추진

- 조합 등 민간에서 추진하는 재건축·재개발·가로주택은 사업성 및 개발여건이 양호한 서울·수도권에서 주로 추진, 재개발·재건축의 경우 서울권이 전체의 절반 수준을 차지함
- 지방에서 광역시는 재건축·재개발·가로주택은 20%내외의 비중을 차지, 지방권(광역시 제외)에서 재개발·가로주택은 5%이하로 추진실적이 매우 저조함. 단, 주거환경개선사업의 경우 재정지원 및 국공유지 무상양여, 용도지역 최대상향 등 인센티브 부여로 지방권(광역시 포함) 추진비율이 80% 수준으로 높음

[전국 정비사업 추진현황]

구분	서울권		수도권		광역시		지방권	
	구역	호수	구역	호수	구역	호수	구역	호수
재개발 (도정법)	902 (58.5%)	531,856 (42.7%)	256 (16.6%)	320,433 (25.7%)	308 (20.0%)	301,737 (24.2%)	77 (5.0%)	91,042 (7.3%)
재건축 (도정법)	560 (47.0%)	210,988 (38.1%)	212 (17.8%)	149,175 (26.9%)	243 (20.4%)	114,374 (20.7%)	177 (14.8%)	79,276 (14.3%)
가로주택 (빈집법)	97 (34.9%)	11,422 (31.0%)	116 (41.7%)	14,854 (40.3%)	52 (18.7%)	7,819 (21.2%)	13 (4.7%)	2,727 (7.4%)
주거환경개선 (도정법)	281 (13.3%)	109,784 (15.0%)	136 (6.4%)	103,344 (14.1%)	644 (30.5%)	312,756 (42.7%)	1,048 (49.7%)	206,222 (28.2%)

* 2021년 국토교통부 통계누리 발제, (재개발, 주거환경개선) 구역지정 기준, (재건축, 가로주택) 조합설립 기준

10

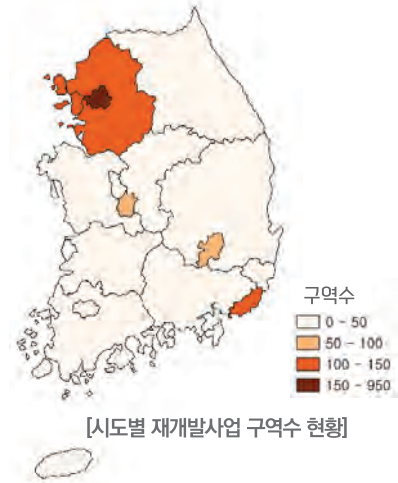
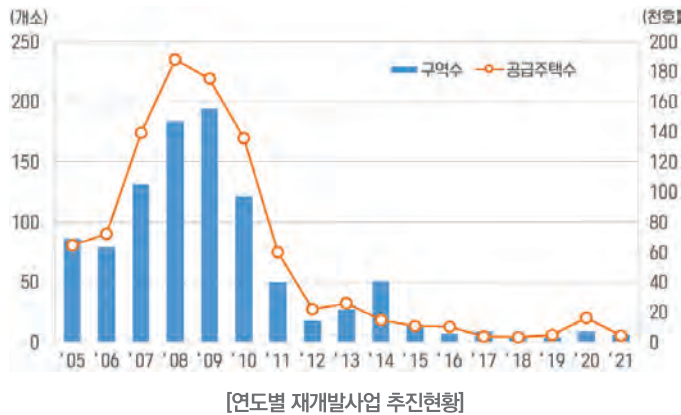
2. 정비사업 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

재개발사업 현황

재개발 구역 수는 '09년 정점 이후 급격한 감소, 수도권 비중이 75%로 매우 높음

- (구역 수) 전국 1,543개소 중 서울 902개소(58%), 경기 145개소(9%), 부산 144개소(9%) ※ '73~'21년 합계
- (주택 수) 전국 1,245천호 중 서울 531.9천호(42%), 경기 215.8천호(17%), 부산 151.9천호(12%) ※ '73~'21년 합계
- 수도권 구역 수 비중은 약 75%, 수도권 주택 수 비중은 약 68%로 수도권 비중이 높음



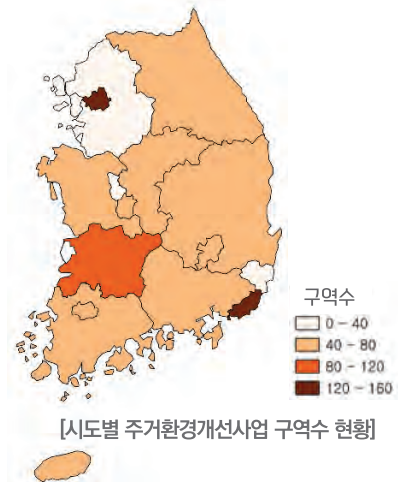
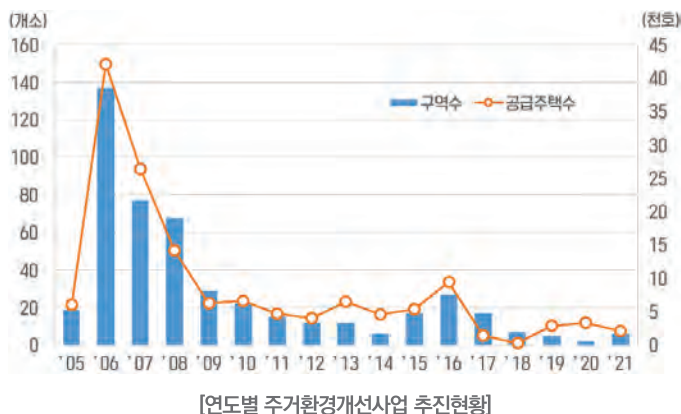
2. 정비사업 추진현황

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

주거환경개선사업 현황

주거환경개선사업은 2단계 국고지원사업('05) 선정 이후 전반적인 감소 추세

- (구역 수) 전국 1,055개소 중 서울 141개소(13%), 부산 128개소(12%), 전북 103개소(10%) ※ '04~'21년 합계
- (주택 수) 전국 366,506호 중 부산 68,395호(19%), 서울 54,892호(15%), 대구 44,614호(12%) ※ '04~'21년 합계
- 타 정비사업과 비교하여 지방권에서 사업이 활발하게 추진되었으나, 최근 사업 추진이 어려운 상황임



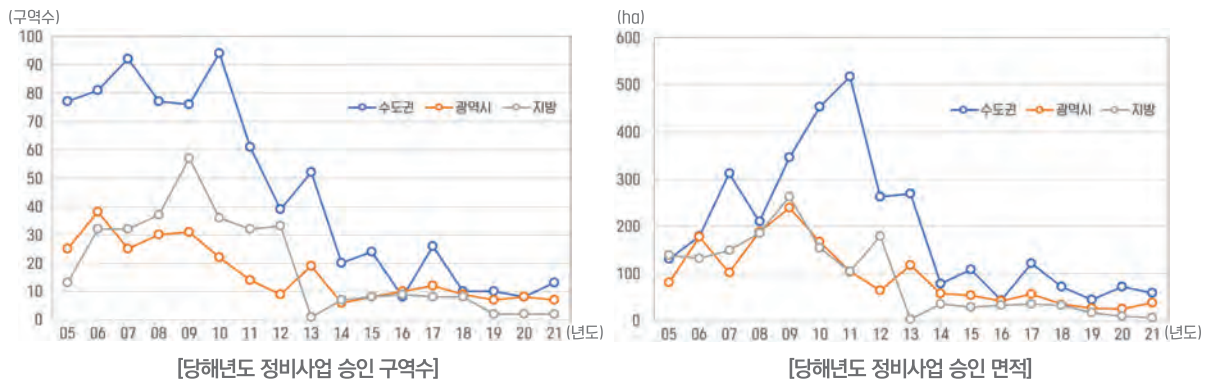
3. 지방권 정비사업 문제점

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

지역별 정비사업 추진현황

2010년대 초부터 정비사업 침체, 수도권과 지방권의 정비사업 활성화 격차가 높음

- 2010년대에 접어들면서 정비사업 승인 구역 수 및 면적은 급격히 감소하였으며, 최근 지방은 거의 사업추진이 이루어지지 못하고 있는 실정임. 최근 정부는 사업성이 높은 수도권 위주의 주택공급 정책 시행으로 수도권과 지방권의 정비사업 활성화의 격차가 더욱 심화될 것으로 예상됨
- 수도권/지방에 획일화된 정책 시행으로 지방의 정비사업 비활성화, 주거환경개선사업의 경우 2단계 사업이후 정부 재정지원 중단 → 도시재생사업과 연계하여 사업추진 중이나 주택건설에 직접적인 재정 지원 불가



13

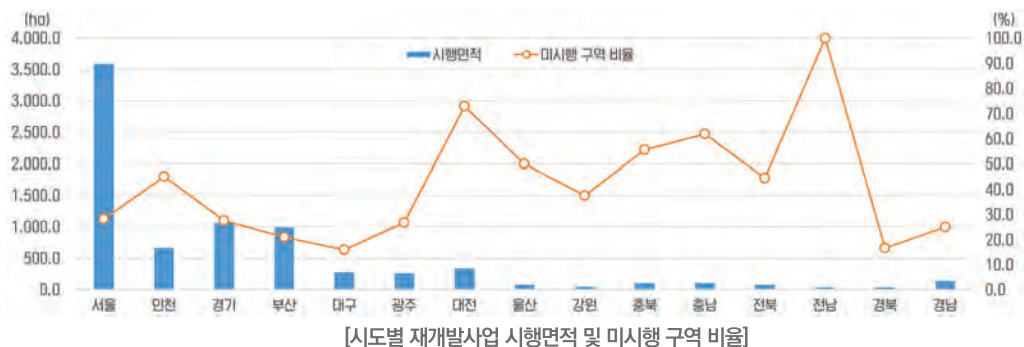
3. 지방권 정비사업 문제점

1. 도심사업 추진현황 및 문제점

정비사업 추진현황 종합

수도권 주택공급 확대 → 지방권 인구유출·개발수요 감소, 정비사업 정체 악순환 예상

- 지방권은 주택시세가 낮고 인구감소로 인해 수요 확보가 어려워 정비사업 추진이 쉽지 않고, 추진 시에도 주민의 부담이 높음 → 정비사업의 추진동력이 부족하여 정비구역 지정 이후 미시행 중인 사업지구의 비율이 높음



▶ 지방권 정비사업 활성화를 위해서는 지방여건에 맞는 제도적 장치마련 필요

- 지방권은 주택공급에 있어서 도심의 정비사업 대비 토지가치 상승 및 사업난이도가 낮은 외곽 신시가지의 개발사업 비중이 높음(정비사업은 기반시설 과부담, 용도지역 변경이 제한적 등 토지 가치상승 기대가 어려움)

14

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

1. 관련 정책 흐름

2. 관련 사업 및 지원제도

3. 집약형 도시구조 추진 필요성

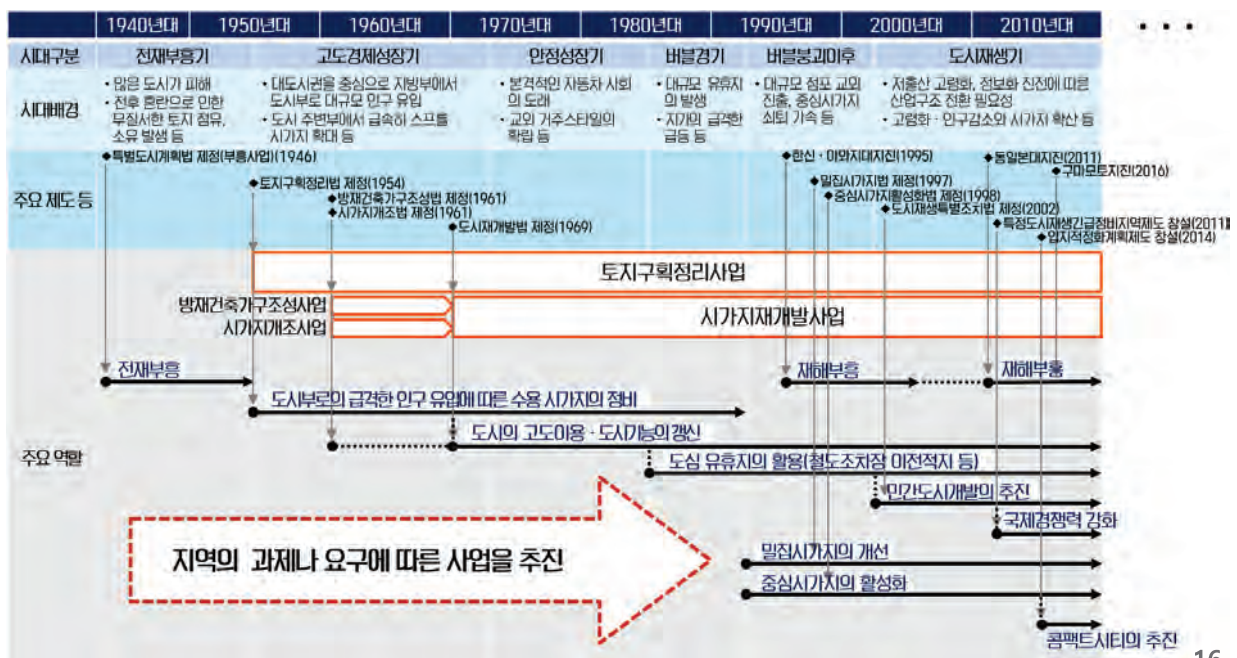
4. 관련 사례

5. 시사점

1. 관련 정책 흐름

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

시가지정비사업의 변천



16

1. 관련 정책 흐름

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

도시재생 2.0

대도시 '대규모' → '국제화·다기능화', 지방도시 '상업·점포 중심' → '주택 중심' 변천

- 일본은 2000년대 초 민간투자자에 의한 도시재생이 시작(도시재생 1.0), 리먼사태, 지진재해 등의 정체기를 거쳐 도쿄올림픽 개최를 향해 재활성화됨(도시재생 2.0)



17

1. 관련 정책 흐름

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

시가지정비 2.0

「공간」·「기능」 확보를 위한 개발에서 「가치」·「지속성」을 높이는 복합적 갱신」으로

- (지금까지의 방식) 행정 중심으로 공공공간 확보·택지 정형화·건물의 불연공동화를 대규모로 지향한 개발
- (앞으로 요구되는 방식) '민관연계'로 '비전을 공유'하고 '다양한 방법·대응'을 조합해 '지역의 가치와 지속가능성을 높이는 갱신'

시가지의 방향	시가지에 대한 평가축의 변화	<ul style="list-style-type: none"> 가치관 등의 변화에 따라 시가지에 대한 평가축은 '공간이 가져다 주는 기능'에서 '액티비티(Activity)가 가져다 주는 가치'로 크게 변화
	도시정책 방향성 변화	<ul style="list-style-type: none"> 국가 차원 : 지속가능하고 인간중심의 마을만들기(Society5.0, SDGs, Walkable 등) 현장 차원 : 지방도시와 대도시 간에 다른 과제가 표면화 (지역활력의 유지향상, 국제경쟁력 강화 등)
시가지 정비의 방향	추구하는 시가지 방향의 전환	<ul style="list-style-type: none"> '기능 순화(純化)'를 기초로 한 '합리적인 시가지'에서 '다양한 액티비티가 전개되는, 지속가능하고 다양성이 풍부한 시가지'로
	시가지 정비가 직면한 과제	<ul style="list-style-type: none"> 추구하는 시가지를 실현하는데 견고성이 높은 건물(빌딩)·도시기반 등의 노후화·진부화, 인구감소·초고령화, 국제경쟁 심화, 높아지는 재해리스크 등의 과제에 대한 대응은 필수 각각의 건물·도시기반 등의 과제뿐만 아니라 복합적인 과제에 대해 각각의 구성 요소나 일부 상황에만 주목하지 않고, 지역을 바라보는 종합적인 관점에서 과제를 파악하여 해결을 도모하는 것이 중요
	시가지 정비 추진 방식의 전환	<ul style="list-style-type: none"> ~ 시가지 정비 2.0 「공간」·「기능」확보를 위한 개발」에서 「가치」·「지속성」을 높이는 복합적 갱신」으로 ~ 행정 중심으로 공공공간 확보·택지 정형화·건물의 불연공동화를 대규모로 지향한 개발에서 '민관연계'로 '비전을 공유'하고 '다양한 방법·대응'을 조합해 '지역의 가치와 지속가능성을 높이는 갱신'으로 이 때 지방도시와 대도시의 차이를 인식하고 전략을 세우는 것이 중요

일본 시가지의 변화상을 이해하기 위한 참고자료로 활용 가능함

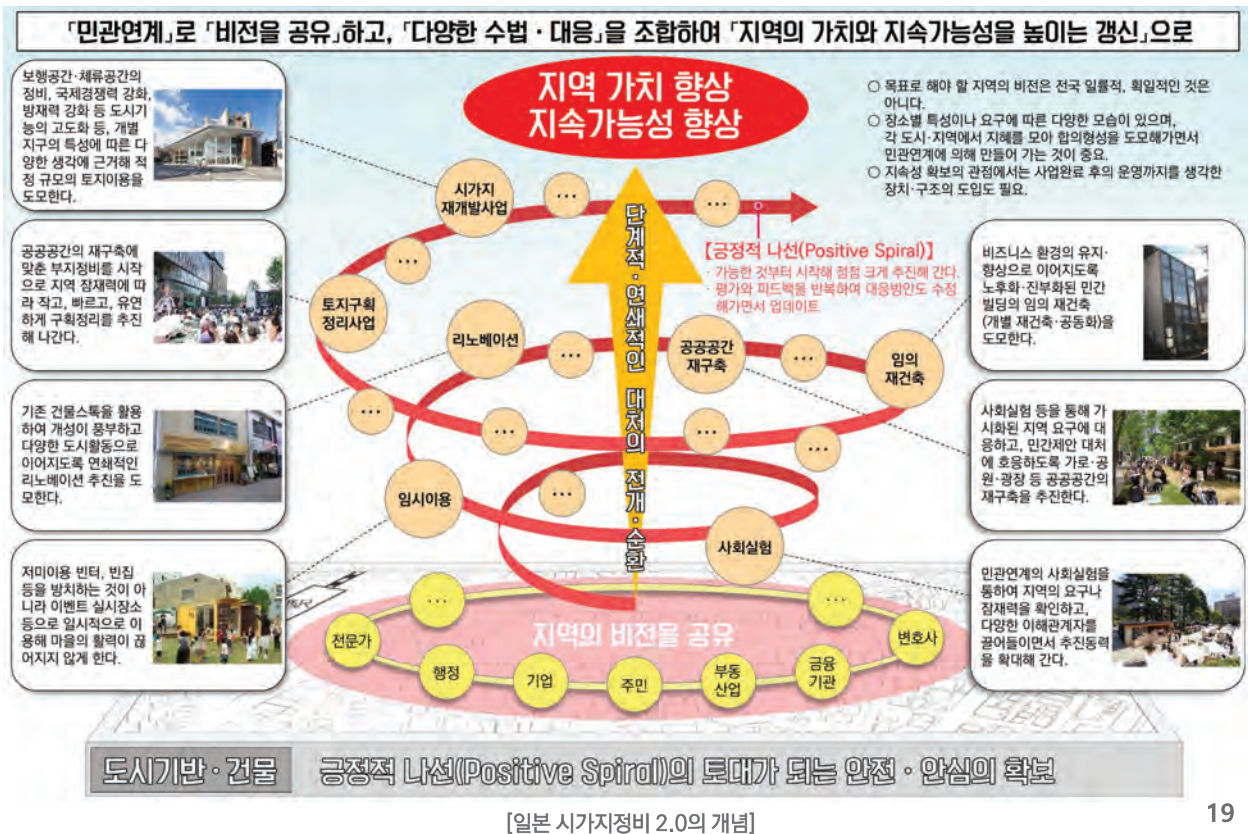


복합적인 과제에 대해 각각의 구성요소나 일부 상황에만 주목하지 않고, 지역을 바라보는 종합적인 관점에서 해결을 도모하는 것이 중요함

18

1. 관련 정책 흐름

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)



19

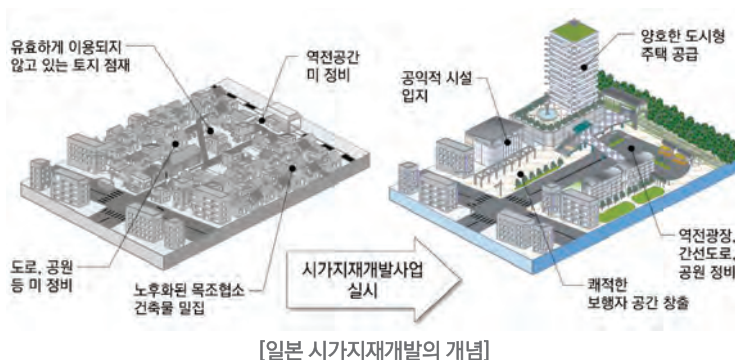
2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

시가지재개발사업 개요

토지의 고도이용과 도시기능의 갱신 도모, 도심주택 공급 및 민간투자 효과 창출

- (사업목적) 도시재개발법(1969년 시행)에 근거하여 시가지내 노후목조건축물이 밀집하고 있는 지구에서 세분화된 부지의 정리, 불연화된 공동건축물의 건축, 공원, 광장, 가로 등의 공공시설 정비를 실시하여 도시에 있어서 토지의 합리적이고 건전한 고도이용과 도시기능 향상을 위한
- (민간투자효과) 평균사업비 약 356억엔/지구 → 국고보조금 약 10.3배 투자유발 효과(92개 완료지구('15~'19))



[시가지재개발사업의 유형]

구분	제1종 시가지재개발사업	제2종 시가지재개발사업
방식	권리변환방식	관리처분방식 (용지매수방식)
개요	권리변환 절차에 의해 시행구역 내 토지, 건물에 대한 권리를 재개발 건물의 지분으로 변환함	시행자가 시행구역 내 토지, 건물을 개별적으로 매수 또는 수용하여 희망자에 대해서는 그 보상으로 재개발 건물의 지분 부여(공공성, 긴급성이 높은 사업에 적용)

20

2. 관련 사업 및 지원제도

11. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

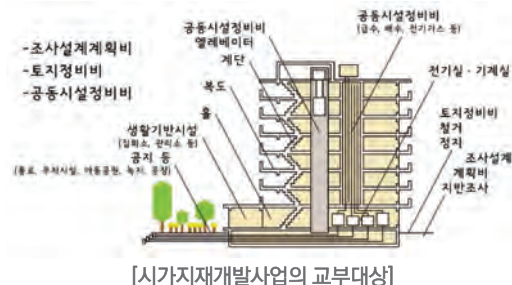
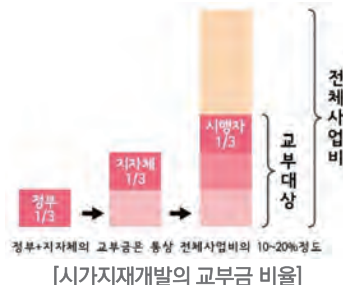
시가지재개발사업 지원내용

사업촉진을 위한 계획비용, 토지 정비 및 공공시설 정비, 도시계획도로 정비 지원

- 시가지재개발사업은 공공용지 확보 등 사업성이 낮아 사업의 추진을 위해 조사·계획비용 및 철거비·보상비 등을 국가 및 지자체가 지원, 보조의 기본구조 : 국가(1/3), 광역지자체(1/6), 기초지자체(1/6), 조합(1/3)

[시가지재개발사업의 국비 지원내용]

구분	지원내용
기본계획 등 작성비	지자체에 대한 조사비 지원(국비 지원비율 1/3)
시기지재개발사업	재개발 건물과 그 부지의 정비에 대한 지원(국비 지원비율 1/3) -교부대상 : 조사설계획비(사업계획작성, 지반조사, 건축설계, 권리변환계획작성), 토지정비비용(건물철거, 가설점포설치, 보상 등), 공공시설정비비용(녹지, 공급처리시설), 공공통행부분, 주차장
도로사업	도시계획도로 정비에 대한 지원(국비 지원비율 1/2) -교부대상 : 도시계획이 결정된 광장 또는 폭원 8m 이상 가로 등의 정비에 소요되는 비용(용지비용, 보상비, 축조비용 등)



21

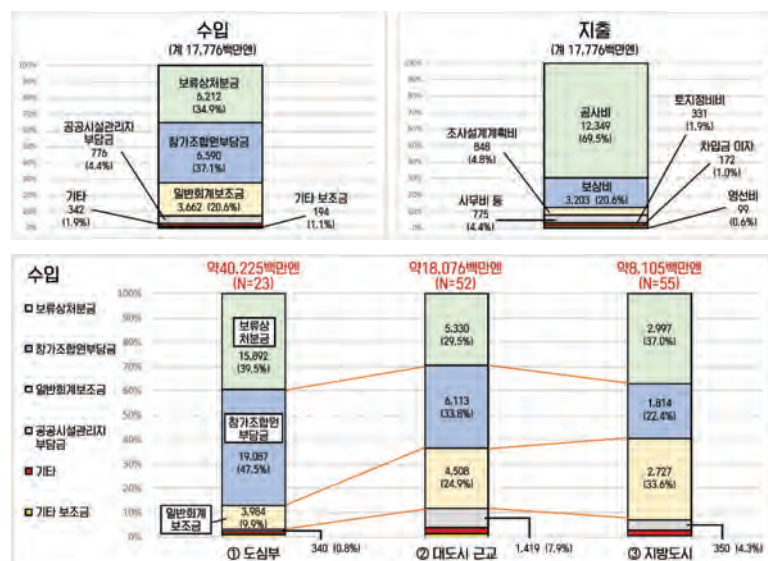
2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일부)

시가지재개발사업 사업비 구성

시가지재개발사업의 수입 항목 중 공공지원이 26.1%, 지방도시는 약 38%를 차지

- 사업 완료지구의 사업비 구성
(’05~’15년 완료, 130지구 평균)
수입 항목에서 일반회계보조금
20.6%, 공공시설관리자 부담금
4.4%, 기타 보조금 1.1%로
공공지원 비율이 26.1% 차지
- 지역 특성별로 살펴보면, 수익
항목 중 **일반회계보조금**은
도심부 9.9%, 대도시 근교
24.9%, **지방도시 33.6%로**
지방도시에서 가장 비중이 높음
- 공공시설관리자 부담금의
비율은 대도시 근교가 7.9%,
지방도시가 4.3%로
공공시설관리자 부담금에 의해
일정 정도 사업 수지가
뒷받침되고 있음



[시가지재개발사업 완료지역의 사업비 구성('05~'15년 완료 130지구 평균)]

22

2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

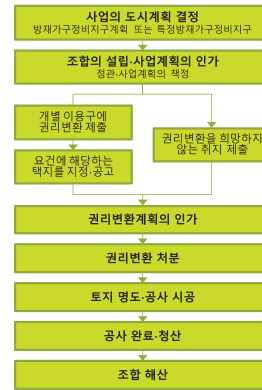
방재가구정비사업

'03년 '밀집법' 개정, 새로운 사업수법 창설

- 2003년 '밀집법' 개정, 정부 보조나 세제특례조치를 활용할 수 있는 방재가구정비사업 창설
- (사업의 목적) 밀집시가지의 특정 방재기능 확보와 토지의 합리적 이용을 도모

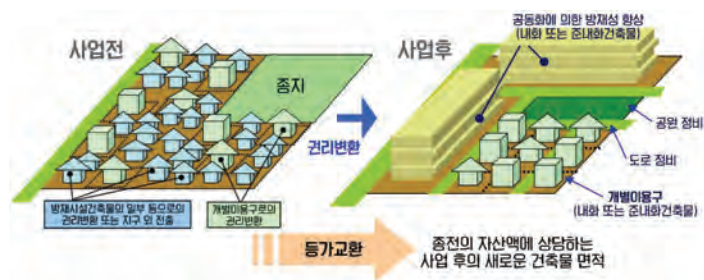
사업의 구조_개별 토지로 권리변환 인정

- 건축물로의 권리변환에 의한 토지·건물의 공동화를 기본으로 하면서, 예외적으로 **개별 토지로 권리변환을 인정**하는 유연하고 강력한 사업방법
- 노후화된 건축물을 철거하고, 방재성을 갖춘 건축물 및 공공시설 정비
- (시행자) 개인, 방재지구정비사업조합, 사업회사, 지방자치단체, UR, 지방주택공급공사



[사업절차(조합시행)]

[카도마시 혼마치지구 사례]



[방재가구정비사업의 사업개념]

23

2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

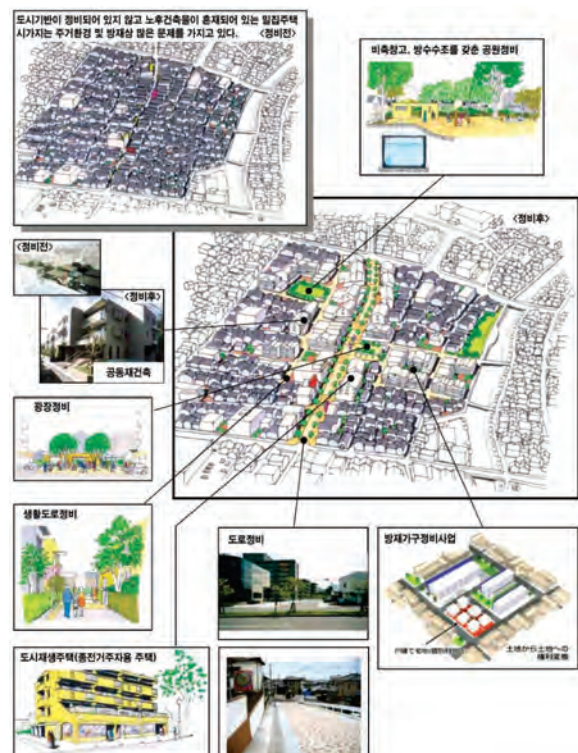
주택시가지종합정비사업

다양한 Needs에 대응한 종합적 지원

- 밀집시가지 정비 개선 등을 도모하기 위하여 주택, 공공시설 정비 등을 종합적으로 실시하는 사업
- 정비지구 요건 : 중점정비지구 1개 이상 포함, 면적 5ha 이상, 주택호수밀도 30호/ha 이상

[주택시가지종합정비사업의 보조내용]

보조내용	세부내용
정비계획 책정	정비계획, 사업계획 책정 등
시가지주택 등 정비	조시설계계획, 공동시설 정비, 공공공간 정비, 공개공지 정비 등
거주환경 형성시설 정비	노후건축물 철거, 지구공공시설 정비 등
주택개량 촉진	철거, 조시설계계획, 공동시설정비 등
내진개수 촉진	내진개수 등
방재가구 정비사업	조시설계계획, 토지 정비, 공동시설 정비
관련 공공시설 정비	도로, 도시공원, 하수도, 하천 등
도시재생주택 등 정비	조시설계계획, 중전거주자용 임대주택 정비 등
가로환경 정비	지구시설, 수경시설 등의 정비 등
공영주택 등 정비	공영주택, 특정우량임대주택, 고령자용 우량임대주택의 정비 등
주택지구개량사업 등	주택지구개량사업, 개량주택 등 개선사업 등



[주택시가지종합정비사업의 개념]

24

2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

도시재생긴급정비지역

민간도시개발사업과 관련된 인정·지원제도 및 도시계획과 관련된 특례조치

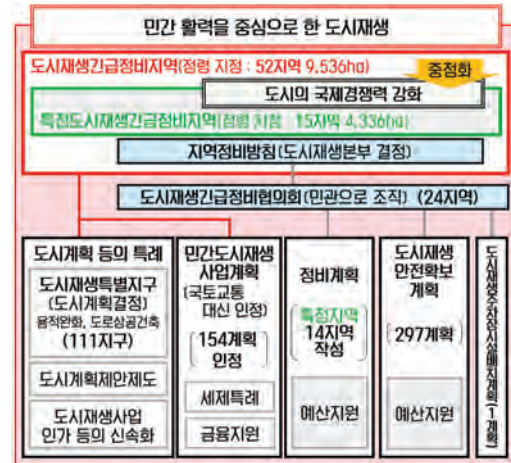
- 도시재생긴급정비지역 : 도시재생 거점으로서 도시개발사업 등을 통하여 **긴급하고 중점적으로 시가지 정비**를 추진하여야 하는 지역으로서 시행령(政令)으로 정하는 지역 [도시재생특별조치법(2002)]

도시재생특별지구

- 정비지역 내에서 도시재생에 기여하고 토지의 합리적 고도이용을 도모하기 위한 도시계획 등 특례
- 도시재생 거점으로서 기존 용도지역 등에 근거한 용도·용적률 등의 규제 적용을 완화하여 자유도가 높은 계획을 정할 수 있는 도시계획제도임

민간도시재생사업계획 인정제도

- 정비지역 내에서 지역정비방침에 따른 도시개발 사업을 실시하는 경우에 민간사업자가 사업계획을 작성, 국토교통대신이 인정하면 세제·금융지원

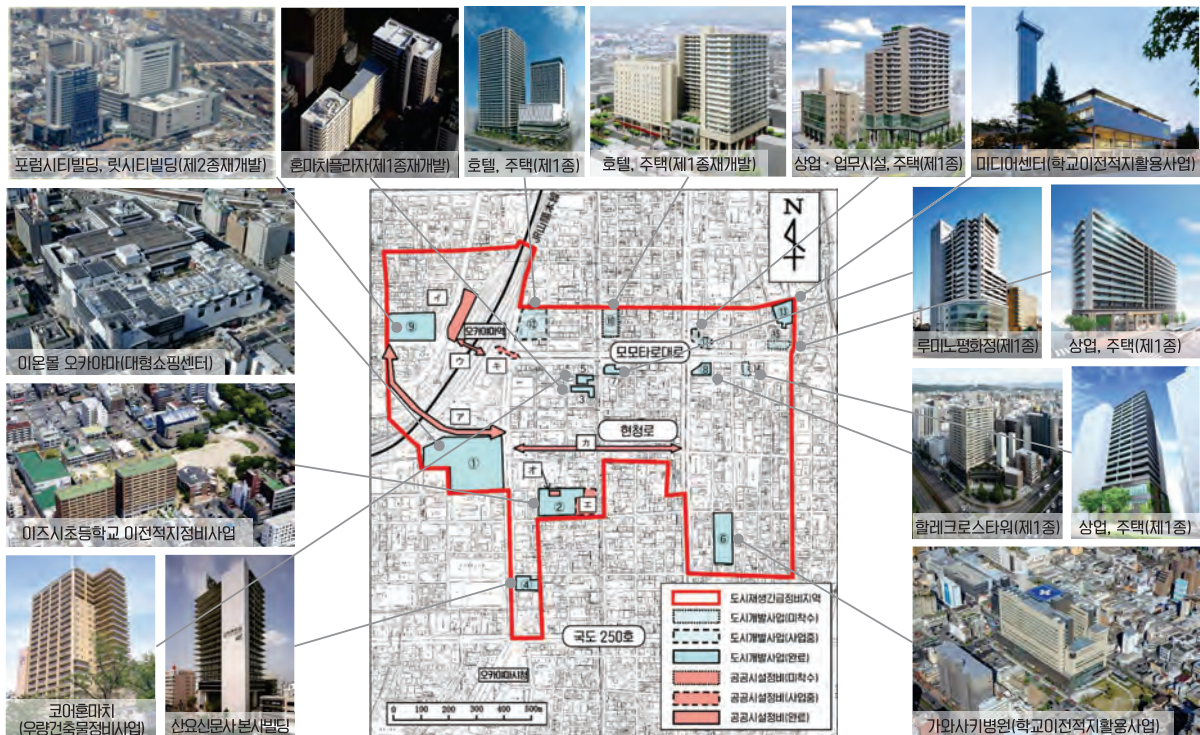


[도시재생긴급정비지역 개요 및 지정현황('22년 12월 기준)] 25

2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

■ 오카야마시(70.2만명) : 오카야마역주변·오모테마치도시재생긴급정비지역(113ha)



[오카야마역주변·오모테마치지역]

2. 관련 사업 및 지원제도

11. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

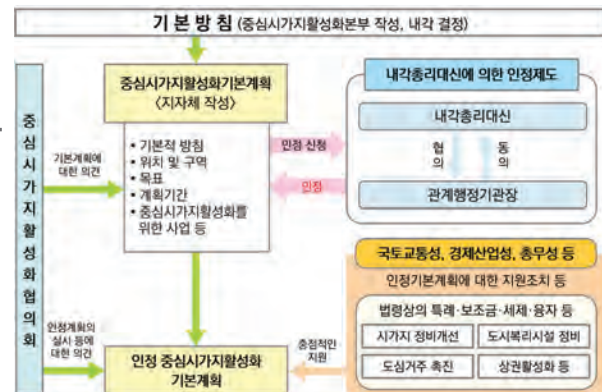
중심시가지활성화법

중심시가지 종합적 · 장기적 활성화 도모

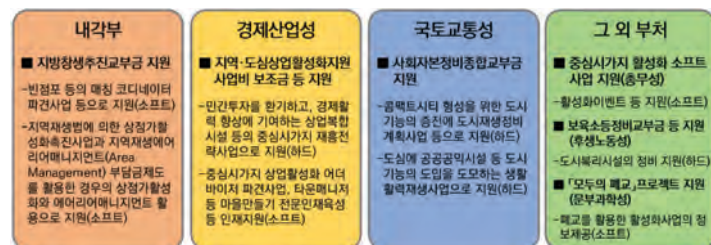
- (목적) 저출산·고령화, 소비생활 등의 상황 변화에 대응하여 중심시가지의 도시기능 증진 및 경제활력 향상을 종합적이고 일체적으로 추진
- 중심시가지 활성화를 위해 지역관계자가 주체적으로 대응하고, 이에 대해 국가가 집중적으로 지원함 (5년 단위 기본계획 수립)

중심시가지 활성화 각 부처 지원조치

- 지역의 창출력과 지역가치 향상을 도모하는 하드·소프트의 일체적인 대응, 민관연계 대응에 대하여
관계부처가 연계하고, **중점적으로 지원을 실시함**
- 관계부처 관련 지원책의 상승효과가 발휘될 수 있도록 ‘관계부처연락회의’ 설치, 사후평가(Follow up) 등 연계



[중심시가지활성화법의 개요]



[중심시가지활성화를 위한 각 부처 연계지원 개념]

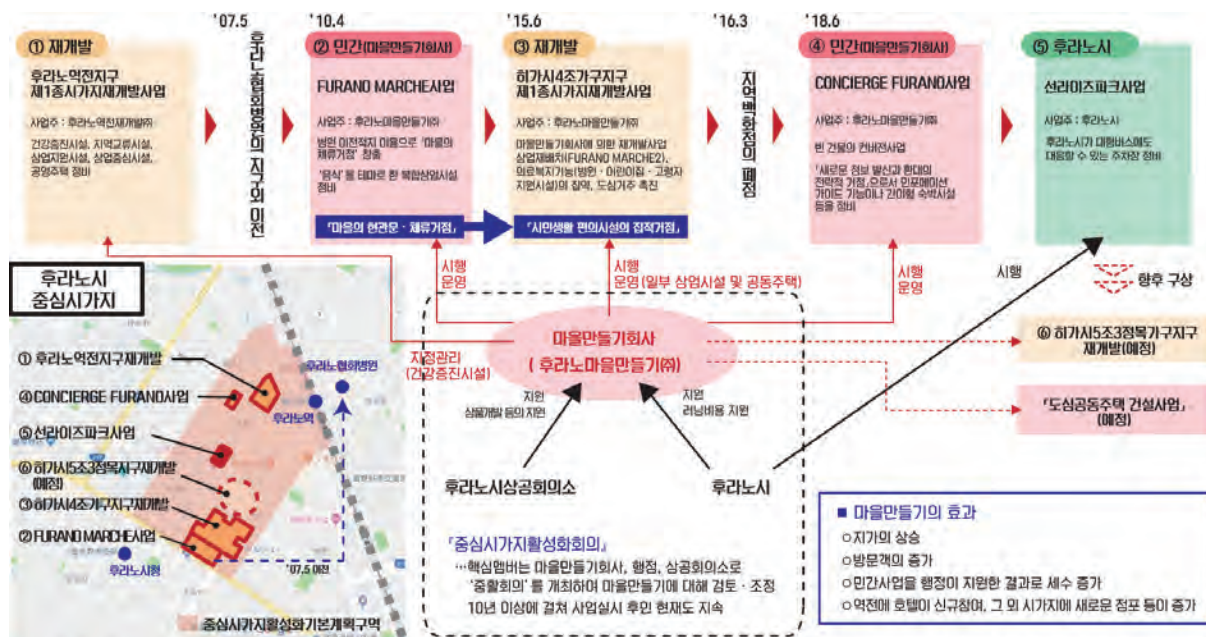
27

2. 관련 사업 및 지원제도

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일부)

▶ **중심시가지활성화기본계획에 기초한 도심사업 추진**【훗카이도 후라노시(20.4천명)】

- 마을만들기회사 주도에 의한 다양한 민관연계사업의 연쇄적인 추진



[중심시가지활성화기본계획에 따른 연쇄적 도심사업 추진 사례(후카이도 후라노시)]

28

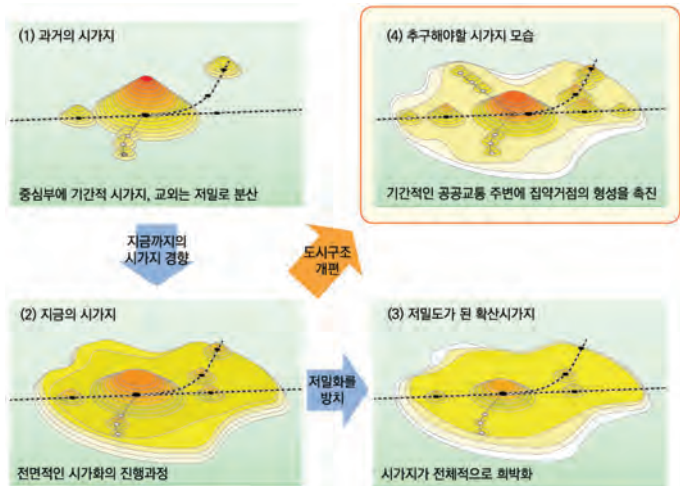
3. 집약형 도시구조 추진 필요성

11. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

집약형 도시구조

앞으로 ‘집약형 도시구조’를 바탕으로 한 도시의 미래상 설정 및 추진 필요

- 도시 내의 간선도로나 공공교통의 정비 상황, 도시기능의 집적 상황 등 각 도시의 특성에 맞게 집약형 도시구조로 전환
- 집약거점간을 철궤도로 교통수단이나 서비스 수준이 높은 기간적인 버스망 등의 공공교통수단에 의해 연결함과 동시에 도시권내의 그 외 지역에서 집약거점으로 접근할 수 있는 공공교통 확보
- 집약거점은 필요에 따라서 시가지 정비를 실시하여 주거, 교류 등의 각종 기능을 집적하여 “걸어서 생활할 수 있는 환경”을 실현
- 그 외 지역에 대해서는 시가화를 억제함과 동시에, 또 교외부의 공동화되는 시가지에 대해서는 생활환경이 극단적으로 악화되지 않게 하면서 저밀도화를 유도
- CO2 배출량이나 에너지 소비량이 적은 환경부하저감형의 도시활동을 실현



[집약형 도시구조 개편의 이미지]

* 출처 : 「집약형 도시구조의 실현을 향해」 도시교통시책과 시가지정비시책의 전략적 전개, 국토교통성 도시·지역정비국, 2007.08

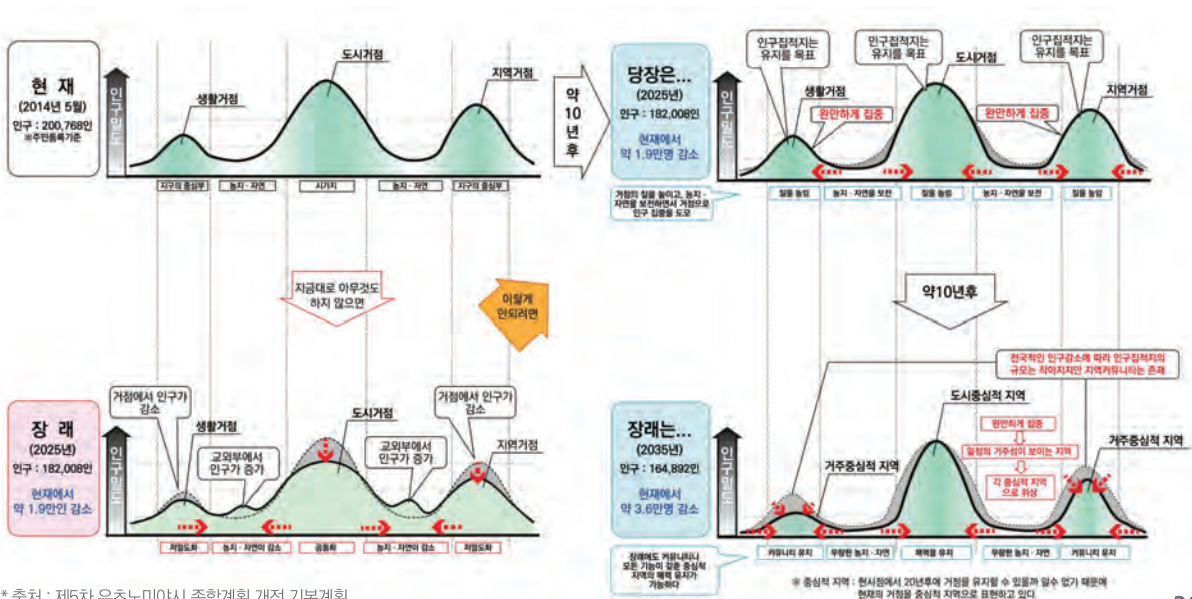
29

3. 집약형 도시구조 추진 필요성

11. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

도시기본계획에서 거점설정(도시·지역·생활거점), 장기적 시점에서 인구집중 필요

- 시민이 거주지를 선택할 수 있도록 하면서 완만하게 집중을 도모. 인구감소·고령화에 따라 도시 규모가 현실적으로 축소되기 때문에 완만하게 집중하고, 일정한 거주성이 나타나는 지역을 중심적 지역으로 설정



30

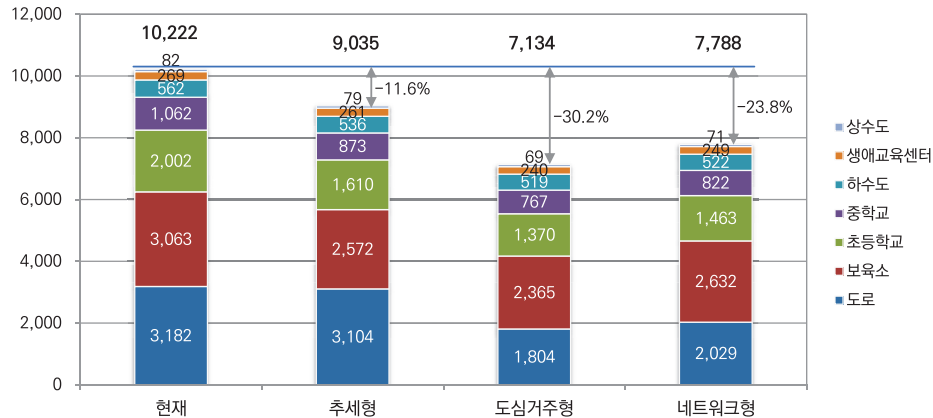
3. 집약형 도시구조 추진 필요성

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

콤팩트시티의 편익

콤팩트시티 정책 추진 시 20~30% 정도의 편익 발생 예측

- 콤팩트시티를 추진한다면 현재와 비교하여 '네트워크형' 또는 '도심거주형'의 경우, 20~30% 정도의 편익이 발생하는 것으로 예측, 인구감소에 대응하여 집약형 도시구조 등으로 도시의 형태 변화에 대한 검토가 필요



[콤팩트화 정책을 실시했을 경우, 장래 사회자본의 유지관리비 비교]

출처 : 일본도시센터복제 No.37(2016.03), 인구감소시대의 마을만들기와 지역공공교통의 재구조, 공익재단법인 일본도시센터

31

4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

다카마츠시 마루가메마치지역



도심 정비를 위해 도시재생특별지구 등 제도를 활용하여 연쇄형 재개발 추진

- 도시재생긴급정비지역_다카마츠역주변·마루가메마치지역
- (마루가메마치지역) 상업기능 고도화 및 거주환경 개선을 추진하여 타카마츠역 주변지역과 제휴하면서 중심시가지의 활성화를 도모하여 새로운 도시거점 형성을 목표



[타카마츠시 마루가메초상점가 도시재생사업]



[다카마츠시(41.7만), 도시재생긴급정비지역(약 51ha)]

32

4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

다카마츠시 마루가메마치지역

마루가메초상점가 도시재생사업

- 재개발에 처음 추진한 A가구에 중심시가지의 상징이 되는 환경정비 등을 지원, G가구에 대해서도 아케이드나 광장 등의 정비지원, B·C·D가구에서도 연쇄형에 의한 재생을 촉진
- A가구(도시재생특별지구 결정, 민간도시재생사업계획 인정), G가구(도시재생특별지구 결정), B·C가구(민간도시재생사업계획 인정)

■ 타카마츠 마루가메상점가 G가구 제1종시가지재개발사업

- 면적 : 약 12,033㎡
- 용도지역 : 상업지역
- 연면적 : 약 44,600㎡
- 주용도 : 상업시설, 주택, 호텔, 주차장(주류장)
- 사업자 : G가구시가지재개발조합
- 사업기간 : 2010.11~2012.03
- 관련예산 : 시가지재개발사업 보조금 약 59억원(국 34억, 현 12억, 시 13억)
- 특별조치 : 도시재생특별지구 결정
- 건축투자액 : 약 150억엔



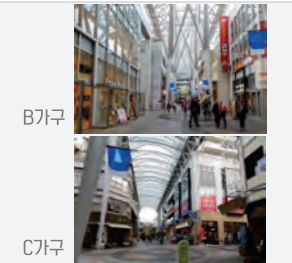
■ 타카마츠 마루가메상점가 A가구 제1종시가지재개발사업

- 면적 : 약 4,366㎡
- 용도지역 : 상업지역
- 연면적 : 약 16,576㎡
- 주용도 : 상업시설, 커뮤니티시설, 주택, 주차장(주류장)
- 사업자 : A가구시가지재개발조합
- 사업기간 : 2005.3~2006.11
- 관련예산 : 시가지재개발사업 보조금 약 28억원(국 14억, 현 7억, 시 7억)
- 특별조치 : 도시재생특별지구 결정, 민간도시재생사업 인정
- 건축투자액 : 약 69억엔



■ 소규모연쇄형재개발사업(타카마츠 마루가메상점가 B·C가구)

- 용도지역 : 상업지역
- 연면적 : 약 15,986㎡
- 주용도 : 상업시설, 주택, 사무소, 진료소
- 사업자 : 타카마츠 마루가메초 마을만들기주식회사
- 사업기간 : 2008.05~2010.03
- 관련예산 : 전략적 중심시가지중소상업 등 활성화사업비 보조금 약 14.1억엔
- 특별조치 : 민간도시재생사업계획 인정
- 건축투자액 : 약 75억엔



33

4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

나가오카시 오오테마치사카노카미초지구

중심시가지활성화를 위한 '도심형 공공서비스' 추진

- 나가오카시는 시청을 시작으로 공공시설을 중심시가지에 배치하는 '도심형 공공서비스'를 추진, 오오테마치사카노카미초지구는 '인재육성'과 '산업진흥'을 통한 지방창생의 거점으로 육성
- 시청·아레나 등 교류시설 '아울레 나가오카', 육아지원거점인 '피닉스 오오테' 등 4개 재개발사업 실시 등 도심활력 창출 노력



[중심시가지활성화구역 및 사업지구 위치]



[중심시가지활성화구역 내 재개발사업 추진현황]

34

4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

나가오카시 오오테마치사카노카미초지구

UR 사업참여, 다양한 참여주체 조정, 도시기능 집적도모

- (UR 참여배경) 당해지구는 개인, 금융기관 포함 민간기업, 행정 등 참여주체가 다양하고, 사업규모도 크기 때문에 UR에 사업참여 요청
- (사업방식) 토지의 합리적·건전한 고도이용을 도모하고 양호한 시가지 환경 형성과 중심시가지에 필요한 도시기능의 집적 촉진을 도모하기 위하여 제1종 시가지재개발사업을 결정
- (용도지역 등) 상업지역(건폐율 80%, 용적율 600%), 고도이용지구, 입지적정화계획유도구역(도심거주구역, 도시기능유도구역)



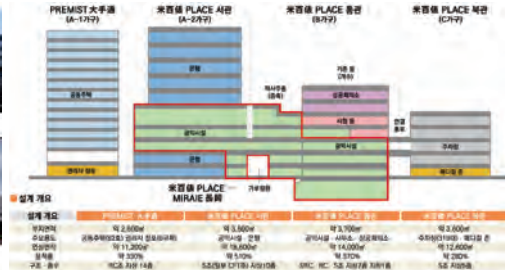
[사업내용 및 고도이용지구 지정현황]



[사업구역도]



[사업구역도]



[시설물 계획개요]

35

4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

카도마시혼마치지구

카도마시혼마치지구
구글지도 링크



시유지 등 활용, UR 및 민간의 적절한 역할 분담 하에 방재도로·방재시설건축물 정비

- (정비 전 현황) 공공시설 없음(도로 등 2%), 노후목조임대주택 등, 저미이용 시유지(마을만들기 용지로 보유)
- (지역과제) 노후목조주택 밀집시가지의 불연화 촉진, 주요 생활도로(방재도로)의 확폭 정비, 방재도로에 접속하는 피난로(구획도로) 확보
- UR은 밀집시가지의 정비와 방재성 향상을 도모하기 위해 사업종지가 되는 시유지를 효과적으로 활용하여 권리자, 카도마시, UR 및 민간사업자의 적절한 역할 분담 하에 방재지구정비사업 실시

[방재지구정비사업의 개요]

구분	내용
지구면적	약 0.5ha
시행사	UR도시지구
사업기간	2010~2012년
정비 내용	공동 이용구
	개별 이용구
	공공 시설
	택지 및 방재시설 건축물 정비
	택지정비
	방재도로(3→6.7m) 구획도로(4.7m)



[정비 전]



[정비 후]

36

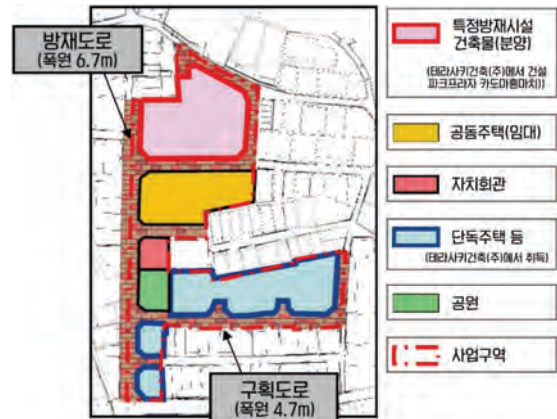
4. 관련 사례

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

카도마시혼마치지구

방재지구정비사업 시행(UR)

- 카도마시가 실시하는 주택시기종합정비사업과 연계하여 방재지구정비사업 시행
- 지권자의 의향에 맞춘 부지정비와 공공시설 (방재도로, 구획도로) 정비 실시
- 건물 건설에는 민간사업자 유도(내화건축물에 의한 불연화), 민간사업자의 노하우를 방재시설 건축물 정비에 활용하기 위해 **특정건축자제도**를 도입하여 사업 추진



[방재지구정비사업 내용]



[방재도로]



[방재시설건축물]



[개별이용구]

37

5. 시사점

II. 해외 관련 정책 및 사례 검토(일본)

지역여건 및 시대적 변화에 대응한 다양한 시가지 정비수법을 도입하여 추진

- 일본의 시가지 정비는 「공간」·「기능」 확보를 위한 개발에서 「가치」·「지속성」을 높이는 복합적 갱신」으로 패러다임 전환, 다양한 시가지 정비기법으로 「유연한 구획정리」, 「맞춤형 재개발」의 활용도 추진

도시재개발 관련 다양한 수법 및 지원제도, 융자, 세제특례, 관련 제도 운영

- 시가지재개발사업은 사업추진을 위한 계획비용, 토지 정비 및 공공시설 정비, 도시계획도로 정비 등 지원
- 방재지구정비사업은 2003년 「밀집법」 개정을 통해 새로운 사업수법 창설, 정부 보조, 세제특례조치 등 활용

광역적 구역 지정 및 종합적·단계적 계획 수립을 통해 정비사업 활성화 지원

- 주택시기종합정비사업 : 밀집시가지 등에 대해서 다양한 지역 Needs에 대응한 종합적 지원
- 도시재생긴급정비지역 : 민간도시개발사업과 관련된 인정·지원제도 및 도시계획과 관련된 특례조치
- 중심시가지활성화법 : 중심시가지의 종합적·장기적 활성화 도모, 중심시가지 활성화를 위한 각 부처 지원조치

공공의 종합적 코디네이터 역할 수행 및 공익성·시급성을 고려한 공공주도 사업 추진

- UR은 지자체, 민간사업자와 연계하여 지방도시 재생사업 활성화에 적극 참여, 중립적 입장에서 종합적 지원
- 제2종시가지재개발사업은 공익성·긴급성이 높은 대상지역 한정, 지자체·UR 등 공공주도 매수방식으로 추진

38

Ⅲ. 도심사업 활성화 제도개선 방향

1. 기본방향

2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

3. 소결

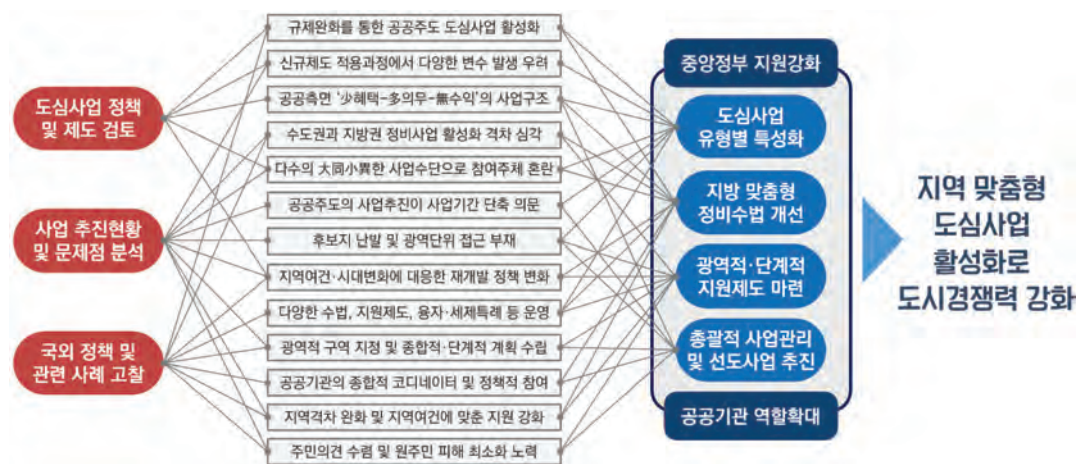
1. 기본방향

Ⅲ. 도심사업 활성화 제도개선 방향

추진방향 도출흐름

사회적 여건변화에 대응한 지역 맞춤형 도심사업 활성화로 도시경쟁력 강화 필요

- 도심사업 정책 및 제도 검토, 사업 추진현황 및 문제점 분석, 국외 정책 및 관련 사례 고찰을 통하여 시사점을 도출하고, 이를 바탕으로 도심사업 특성화 및 지방도시 정비사업 활성화 방향 도출



[도심사업 특성화 및 지방도시 정비사업 활성화 방향 도출 흐름]

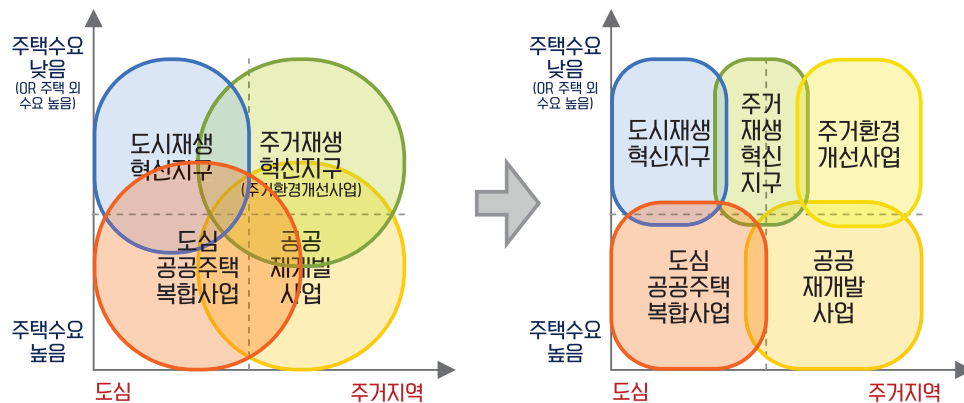
1. 기본방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

도심사업 유형별 특성화

현재 각 법에 의해 제도화된 도심사업의 성격을 고려하여 보다 명확화(특성화) 필요

- 도정법, 공주택법, 도시재생법 등 각 법에 의해 이미 제도화된 사업을 폐지·통합하는 것은 현실적으로 어려움
- 이에 각각의 도심사업 성격을 보다 명확화(특성화)하고, 각 사업의 특성에 맞는 지원제도 마련이 필요함
- 본 연구에서는 **도시 내 대상지 위치**(도심 ↔ 주거지역), **주택수요**(또는 주택 외 수요)의 2가지 측면에서 **지역의 특성을 구분**, 각 도심사업의 도입 취지를 고려하여 그 **지역에 알맞은 사업방식으로 보다 특성화**하는 방안 제안



[각 도심사업의 현재 지정현황 개념(좌) 및 특성화 방안 개념(우)]

41

1. 기본방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

지방 도심사업 활성화 추진방향

지방의 도심사업 활성화를 위한 광역적 지원 제도, 사업수법, 공공의 역할 검토

- (광역적 지원제도) 광역적 기반시설 정비와 함께 개별 사업구역의 사업추진 촉진을 위한 지원제도 마련 필요
- (사업수법 Upgrade) 지방여건에 맞춘 민·관·공 협업 및 주민의 다양한 니즈를 반영한 정비사업 모델 검토
- (공공의 역할 재정립) 공공의 사업단계별 코디네이터 역할 및 선도사업 등 사업참여 방안 검토



[지방권 도심사업 활성화 추진 기본방향]

42

2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

광역적 지원제도

광역적 기반시설 정비와 함께 개별 사업 촉진을 위한 광역차원의 지원제도 마련 필요

- 현행 정비사업은 개별적인 소규모 형태로 민간주도의 수익성 위주로 시행됨에 따라 기반시설(도로, 공원, 생활SOC 등)을 **광역적이고 계획적으로 설치하는 데 한계**가 있으며, **도시재생사업** 또한 개별 구역단위의 정해진 사업기간 내에 마중물 사업을 추진하는 형태로 **광역적인 연계 및 지속적인 시가지 활성화에는 미흡함**
- 이러한 문제점을 개선하기 위해서는 광역적인 사업단위를 설정하고 공공에서 기반시설 설치계획을 포함한 종합적 계획을 수립하여 체계적이고 지속적인 추진계획 마련이 필요함



[정비구역 지정현황(부산 남구)]



[도시재생사업 등 지정현황(천안역 주변)]

43

2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

재정비촉진지구 2.0

‘도시재정비법’의 재정비촉진지구를 일부 보완하여 재활성화하는 방안 마련

- (현황) 총 83개 지구 지정 → 25개 지구 해제, 22개 지구 변경, 전체면적 69,280km² → 41,080km²(40.7% 감소)
- 재정비촉진지구는 도시 내 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설 확충을 광역적으로 계획할 수 있는 제도이나, 현재 무분별한 지구 지정, 부동산 경기침체 등 사업추진 동력을 상실되었으나, 국고지원 확대 등을 통한 재활성화 필요

지방권 정비사업 활성화 연계, Ver. 2.0 추진을 위해 국고지원 효율화 방안 검토 필요

- 새 정부 정책에 부응하여 재정비촉진지구 활성화를 위한 노력 및 사업추진에 대한 전반적인 방향 전환이 필요한 시점이며, 제도개선을 통하여 **지방권 정비사업 활성화를 위한 광역적 지원수단으로 새롭게 활용**
- (제도개선) ① 국고 지원비율의 상향(현재 국비 지원비율 10~50% → 30~50% 상향 필요), ② 총 기반시설 설치비용 산정기준의 명확화, ③ 기반시설 공사비 기준 단가 현실화, ④ 생활 SOC 등 기반시설 지원종류에 대한 확대 등



[김포지구 재정비촉진계획 조감도]

44

2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

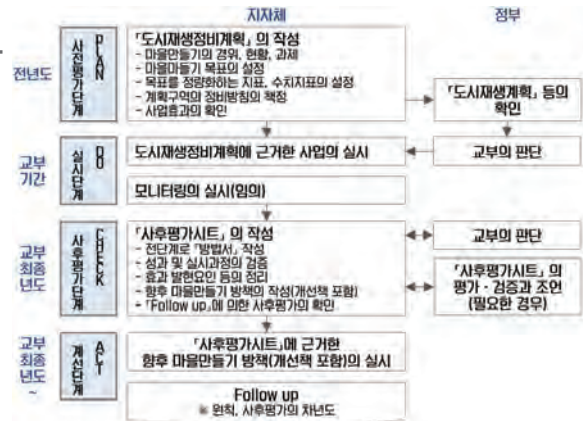
중심시가지 활성화 지구(신규제도)

도시재생·도시정비 연계부족 등 도시재생뉴딜사업 문제점 보완, 신규 제도 도입 검토

- (검토 이슈) ① 중장기계획을 통해 지속적으로 도심정비가 추진될 수 있는 틀 마련, ② 민간 정비사업 활성화를 위한 제도적 지원, ③ 마중물사업은 1회성 지원이 아니라, 단계별 계획수립 및 평가를 통하여 지속적인 지원 필요 등 일본 관련 제도 고찰을 통하여 **신규 제도(가칭 '중심시가지 활성화 지구')** 도입 필요성 검토

도시계획 혁신방안('23.1.5) 등과 연계가능

- 「도시계획 혁신 방안」 : 도시규제로부터 자유롭고, 융복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역(도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역) 도입 → **「공간재구조화계획」** 수립을 통하여 지역단위 공간계획을 종합적 검토(제도 신설)
- 지방 중소도시의 도심권을 중심으로 지정하여 인구감소시대에 대응한 콤팩트시티 형성에 기여
- PDCA Cycle 방식으로 도심 활성화 지속적 추진 : 계획수립(Plan)→사업실시(Do)→사후평가(Check)→필요한 개선책 실시(Action)



[일본 도시재생정비계획사업 추진 흐름]

45

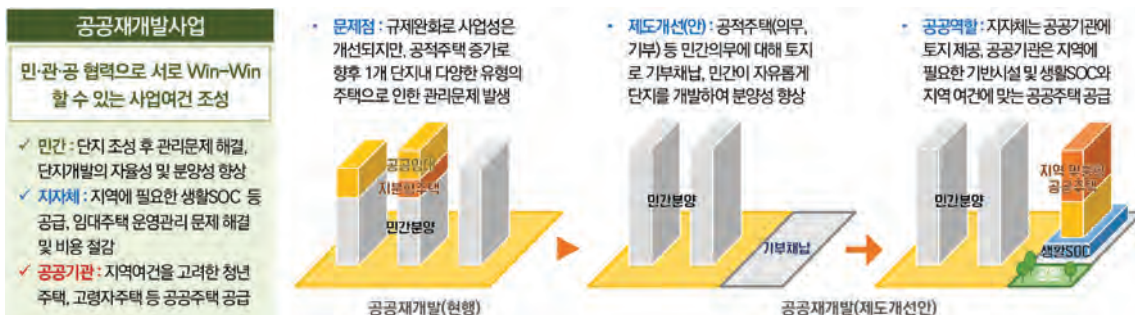
2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

공공재개발사업

공공주도의 개념에서 민·관·공협력사업으로 사업구조 재편 필요

- [사업대상지] 일정정도 주택수요가 확보된 주거지역을 대상으로 사업 추진이 필요하며, 기본적으로는 조합방식 등 민간이 추진하여야 하나 **권리관계 조정 등 다양한 여건으로 공공의 참여가 필요한 지역**을 대상으로 추진
- 현재 공공재개발사업은 용적률 인센티브 등 규제완화로 사업성은 개선되었지만, 단지 내 공적주택의 증가 등으로 향후 1개 단지내 다양한 유형의 주택이 혼재됨에 따른 주택관리 문제가 발생할 가능성이 높으며, 민간단지 내 생활SOC 공급에는 제약이 있을 것으로 예상됨
- [제도개선] 용적률 인센티브 등에 따른 공적기여분을 주택 대신 대지로 기부채납하는 등 사업방식 개선 필요



[민·관·공 협력에 의한 공공재개발사업 제도개선(안)]

46

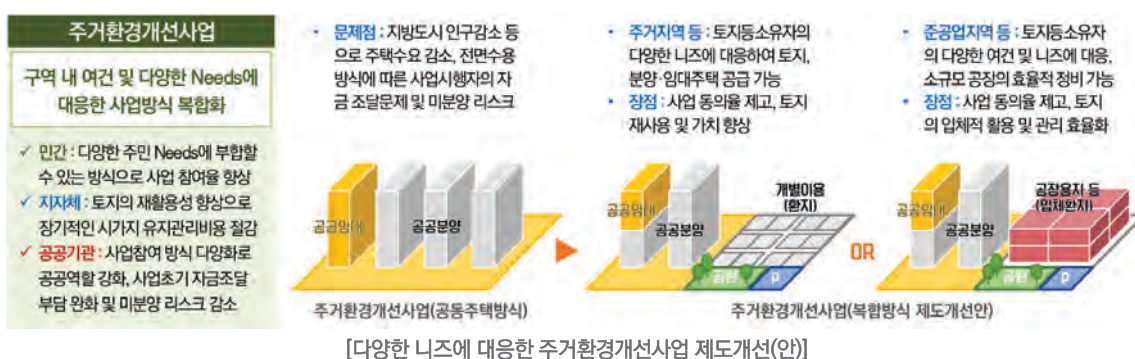
2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도시사업 활성화 제도개선 방향

주거환경개선사업

지역의 다양한 니즈를 반영하고, 토지 재사용 측면에서 효율적 사업수법으로 활용

- [사업대상지] 저소득층이 밀집한 주거지역을 대상으로 추진하며, **지방권의 주거지역을 중심으로** 사업 추진
- 법제도적으로 다양한 방식(공동주택, 현지개량, 환지, 관리처분, 혼합방식)으로 사업추진이 가능하며, 공공이 추진하는 대표적인 정비사업으로 지방권에 수요가 가장 높은 사업임. 기성시가지의 토지 재사용 측면에서 강력한 사업추진 수단으로 활용성이 높음
- 인구감소 등에 따른 주택수요 감소 등을 고려하고, 지역의 다양한 수요를 반영한 혼합방식(공동주택+환지)에 대한 검토가 필요. 이러한 경우 중립적인 입장에서 권리관계 조정, 코디네이터 역할에 공공참여가 매우 중요한



2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도시사업 활성화 제도개선 방향

주거재생혁신지구

주거지역에서 생활SOC 재편과 연계한 사업수업으로 특화 필요

- [사업대상지] 기반시설 설치비용 등 국비지원을 받을 수 있는 장점이 있기 때문에 사업성이 낮은 지역의 주택정비 수단으로 활용 가능하나, 주거환경개선사업과의 차별성 확보가 필요함. 따라서, 사업도입 취지에 맞게 주거지역에 필요한 생활SOC 재편 등과 연계한 사업수법으로 특화시키는 방안이 필요함
- [주거재생혁신지구 개요] 인구 감소 등으로 쇠퇴한 도시지역 중 노후·불량 건축물이 2/3 이상인 주거지역을 대상으로 하며, 입지규제최소구역을 활용한 용적률 상향 등 건축규제 완화가 적용되고 도로나 주차장 등 기반시설, 생활SOC 등에 최대 250억원의 국비 및 기금 지원

일본 소규모 구획정리사업 참조

- 일본은 도시·스폰지화지역에 대해서 유도시설 정비 등을 위한 시가지 정비수법을 창설(18년)하여 이에 대한 적극적인 정비를 추진
- 사업계획으로 '유도시설정비구'로 정해 공지 등을 집약하여 집약한 토지에 의료·복지시설 등의 유도시설 정비를 도모



[일본의 도시스폰지화 지역에 대한 소규모 구획정리사업(유도시설정비구)]

2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

공공의 종합적 코디네이터

LH 지방권 정비사업 지원(8.16대책)

- 지자체·업계(정비협회 등) 추천 등을 통해 후보지 수요조사 후 공공정비 희망시 LH가 사업시행을 전제로 컨설팅 추진
- (컨설팅1-1단계) LH 후보지 시스템 활용 정비구역 지정 요건 등 검토
- (컨설팅1-2단계) 계약 비례율 산출 및 사업가능여부 판단
- (컨설팅2단계) 사검수 수준의 컨설팅 보고서 작성 및 주민설명(주민동의10%)

종합적 코디네이터 역할 수행 필요

- LH는 사업단계별로 지방권 정비사업 활성화를 위한 코디네이터 역량강화 필요
- 재정비촉진사업 활성화 시 총괄사업관리자로 추진계획 수립부터 적극적인 역할 참여 필요



[UR의 지방도시 재생에 대한 각 단계별 지원내용]

49

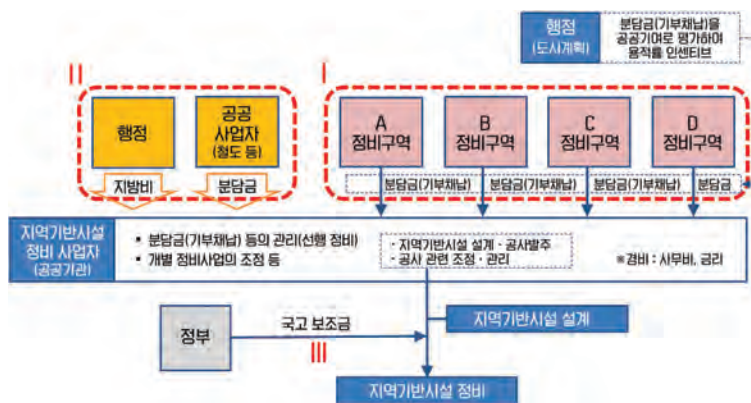
2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

공공의 선도사업 수행

지역문제 해결 및 개별사업 활성화를 위한 선도사업(기반시설+거점 정비) 수행

- 지방권 정비사업 활성화를 위한 광역적 계획 수립 후, 개별사업 추진을 위한 광역적 기반시설 정비 및 이주자 대책용 주택 확보 등 거점구역 정비에 대해서 공공이 선도사업을 수행하여 광역적 정비의 촉매제 역할 수행
- 재정비촉진지구에서 도로 등 광역기반시설 설치에 공공기관이 국고지원 및 지자체와 협업하여 선행 정비 수행



[재정비촉진지구 내 공공기관의 지역기반시설 선행 정비 개념]



[일본 세타가야구 산켄자야(三軒茶屋)지구]

50

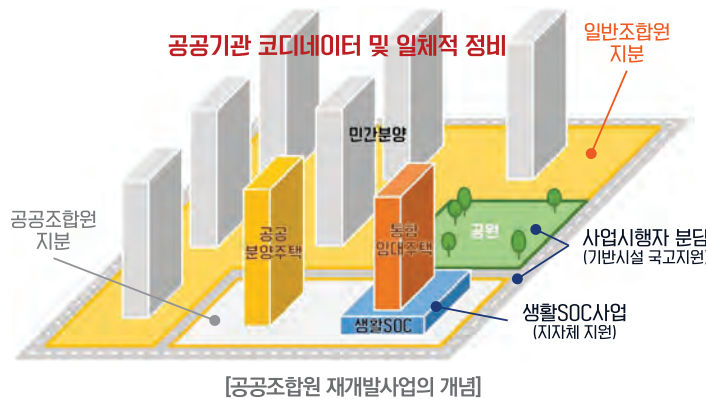
2. 지방권 도심사업 활성화 추진방향

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

개별 민간사업 지원(공공조합원)

공공이 조합원으로 참여, 사업지연구역의 사업시행 및 공적주택 공급 역할 수행

- 사업추진이 어려운 정비구역이라도 주거환경개선의 시급성이 필요한 경우는 공공기관(LH 등)이 직접 조합원 형태로 참여하여 사업을 총괄적으로 코디네이터하고 사업을 시행할 수 있는 새로운 사업방식 마련이 필요
- (일본) 공공주택 건설의 목표가 정해진 시가지재개발사업에 참가조합원으로 UR, 지자체 및 지방주택공급공사 등 공적자금에 의한 주택을 건설하는 자에 참여할 수 있는 기회가 주어짐(도시재개발법 제13조)



[공공조합원 재개발사업의 주체별 역할 및 장점]

구분	역할 및 장점
조합	- 공공기관 참여에 따른 사업절차의 투명성 - 공공조합원(공공기관)의 부담금을 통한 사업비 확보 - 미분양분에 대한 부담완화, 도급방식을 통한 사업비 절감 - 기반시설 설치 관련 공공지원 및 재개발 임대주택 의무비율 완화에 따른 사업성 확보
지자체	- 정비구역 내 공원, 도로 등 정비기반시설 관련 지자체 설치 지원 - 정비사업구역 내 현황도로 등 공유지에 대해서 조합에 유상매각하지 않고 공공조합원에게 지분을 양도, 기반시설 설치에 지원
공공기관	- 사업에 대한 코디네이터 및 일체적 정비 시행 - 지역 내 세입자, 저소득층 등을 위한 공공임대주택 공급
국가	- 기반시설 설치 관련 국고지원(재정비축진지구 내), 국고지원시 공공참여형 재개발사업이 시행되는 구역에 대하여 우선 지원 - 통합임대단지 내 부대복리시설 공간을 할애하거나, 별도 건축된 주민편의시설에 관계 정부부처 프로그램 도입

51

3. 소결

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

제도개선 종합

현재 제도화된 유사·다양한 도심사업을 도입취지를 고려하여 보다 특성화시켜 추진

- 도심복합사업 : 역세권·준공업지역 중심으로 공익성·시급성이 있는 지역 중심 추진(일본 제2종재개발 방식 참조)
- 공공재개발사업 : 공공주도의 개념에서 민·관·공 협력사업으로 사업구조 재편, 지방도시로 적용 확대 필요
- 주거재생혁신지구 : 주거지역에서 생활SOC 재편과 연계한 사업수업으로 특화(일본 소규모 구획정리사업 참조)
- 주거환경개선사업 : 지역의 다양한 니즈를 반영하고, 토지 재사용 측면에서 효율적 사업수법으로 활용

지방 정비사업 활성화를 위한 지역 맞춤형 광역적 지원제도 및 사업수법 도입 필요

- 지방 대도시권의 주거지역은 재정비촉진지구를 일부 보완(국고지원 효율화 등)하여 재활성화하는 방안 마련
- 지방 중소도시 중심지는 가칭 '중심시가지 활성화 지구'를 도입하여 도시재생·도시정비 연계 방안 검토 필요
- 사업수법 Upgrade : 지방여건에 맞춘 민·관·공 협업 및 주민의 다양한 니즈를 반영한 정비사업 모델 검토

공공은 종합적 코디네이터 역할을 바탕으로 공익성·시급성을 고려한 전략적 사업참여

- 공공의 참여방향 : 민간과 경쟁하지 않고 협력할 수 있는 범위 내에서 공익성·시급성을 고려한 전략적 참여 필요
- 종합적 코디네이터 역할을 바탕으로 지역문제 해결 및 개별사업 활성화를 위한 선도사업 수행

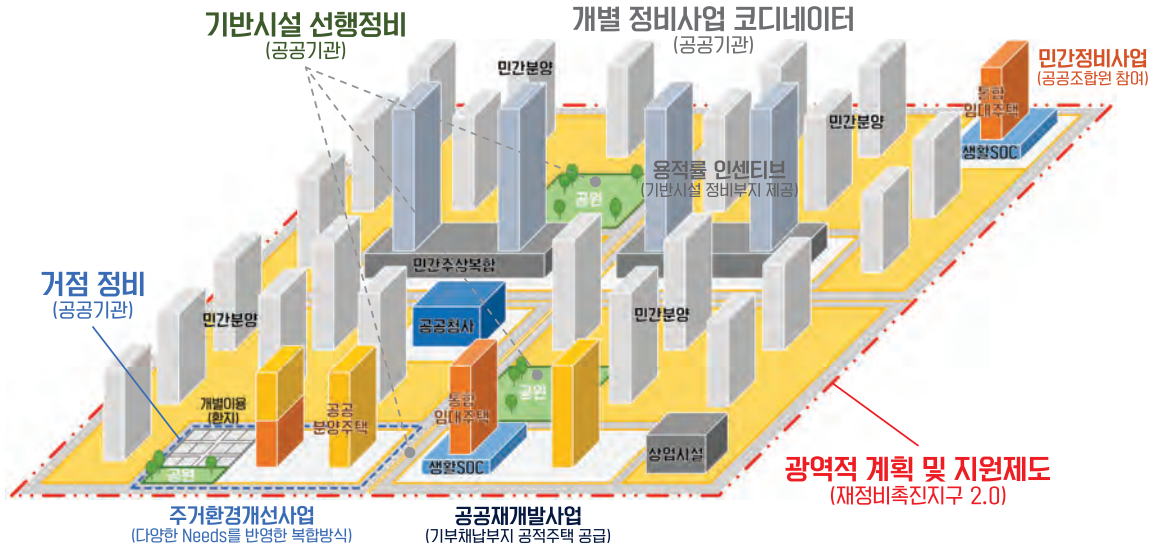
52

3. 소결

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

제도개선 방향 종합개념

■ 지방대도시 주거지역 정비사업 활성화 이미지



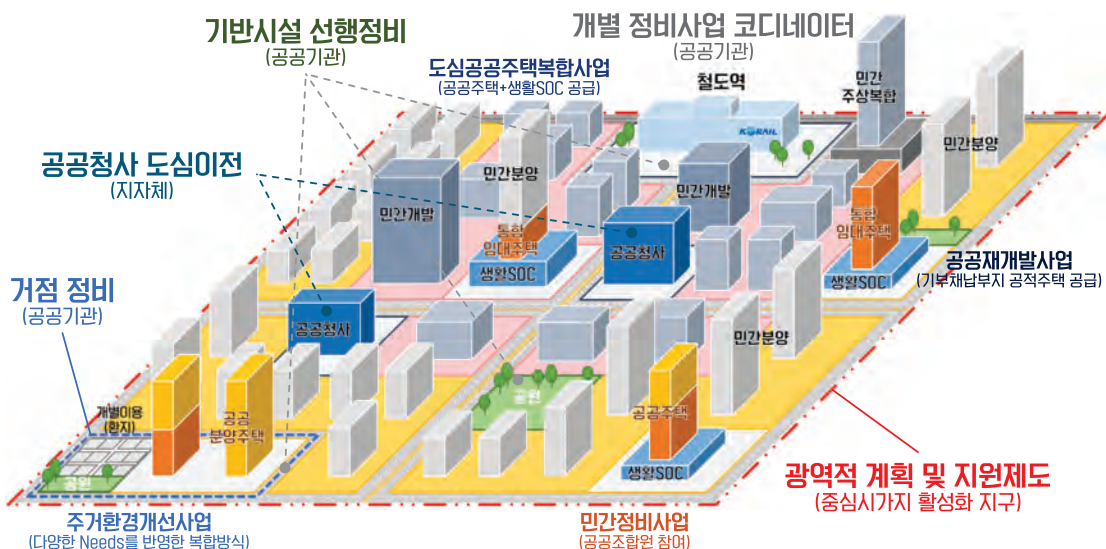
53

3. 소결

III. 도심사업 활성화 제도개선 방향

제도개선 방향 종합개념

■ 지방중소도시 중심시가지 정비사업 활성화 이미지



54

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

1. 검토의 기본방향

2. 지방대도시

3. 지방중소도시

1. 검토의 기본방향

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

검토 방향

민·관·공의 협업을 통한 지방도시 정비사업 활성화 사업추진 방향 검토

- 새정부 주택공급 정책 방향에 부합하면서 앞서 검토한 도심사업 활성화 제도개선 기본방향과 해외 정책 및 사례를 참조하여 지방도시 정비사업 활성화를 위한 사업추진 방향을 검토
- 공공주도가 아니라 민·관·공이 협업하여 정비사업을 추진하는 광역적 지원제도 개념 및 사업방안을 검토

대상지 선정 및 검토 주요 내용

- 지방도시 쇠퇴현상을 고려, 지방 **대도시의 주거지역**, **중소도시의 중심시가지(부산 사하, 전북 익산)**를 선정
- 주요 내용 : ① 공공재개발, 주거환경개선사업 등 기존 정비사업 제도에서 지방여건에 맞는 정비사업 모델 도출, ② 기반시설 지원, 인센티브 부여 등을 위한 광역적 지원제도 검토



[대도시 및 중도시의 쇠퇴현상 및 도시재생 추진전략]

56

2. 지방대도시

V. 지방도시 도입사업 활성화 추진방안

점토대상지 현황

대티터널 주변의 구릉경사지로 노후도가 매우 높고 기반시설 확보가 필요

- (지형) 대티터널 주변으로 구릉지가 형성된 경사지형, (과정13) 표고차 120m, (과정11) 표고차 59m
- (공공시설 등) 과정2동 센터 등 행정시설 3개동, 복지시설 18개동, 종교시설 7개동, 공동주택 약 21개 단지
- (정비요건) 구역면적 1만㎡이상, 노후도 84%~95%로 재개발사업 등 모든 정비사업 요건 충족
- (기반시설) 도로(23.5%), 공원(0.03%), 녹지(2.31%), 주차장(0.63%) 등 기반시설 확보 필요

[대상지역의 개발동향 및 국비지원사업 내용]

구분	과정11구역	정비사업 오직로1구역	과정13구역	국비지원사업 도시재생뉴딜 (진행중)	국비지원사업 새마을사업 (완료)
추진동향	준비위원회 결성, '22.8월 사타신청 (동의율 75%)	'22.10월 사타신청예정 (동의율 70%)	-	주거지원형 '20년~'23년 (243억)	완료('17~'20년, 4년간 35억)
면적	139,910㎡	73,140㎡	176,800㎡	167,000㎡	285가구
용도지역	2종 일반주거 100%	2종 일반주거 85% 자연녹지 15%	2종 일반주거 87% 자연녹지 13%	-	-
토지등 소유자	1,164명 (아파트 29%)	765명 (아파트 55%)	1,720명 (아파트 49%)	-	-
토지	633필지 (국공유지 25%)	362필지 (국공유지 23%)	984필지 (국공유지 25%)	-	-
지정물	가옥 441동 상가 79동	가옥 206동 상가 4동	가옥 485동 상가 45동	-	-



[대상지역 개발동향 및 공공시설 등 현황]

57

2. 지방대도시

V. 지방도시 도입사업 활성화 추진방안

점토대상지 현황

대부분 제2종 일반주거, 정비사업 추진을 위한 준비위 결성 등 정비사업 초기단계

- 사업성 부재지역의 새마을사업('17~'20) 완료 및 주거지원형 도시재생 뉴딜사업('20~'23년) 추진 중
- 대티터널 상부 건축물 존치, 도시가스 및 공원녹지 공급 미흡, 도로 등 기반시설 정비 시급



[대상지역 및 주변 정비사업 등 추진현황]

58

2. 지방대도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

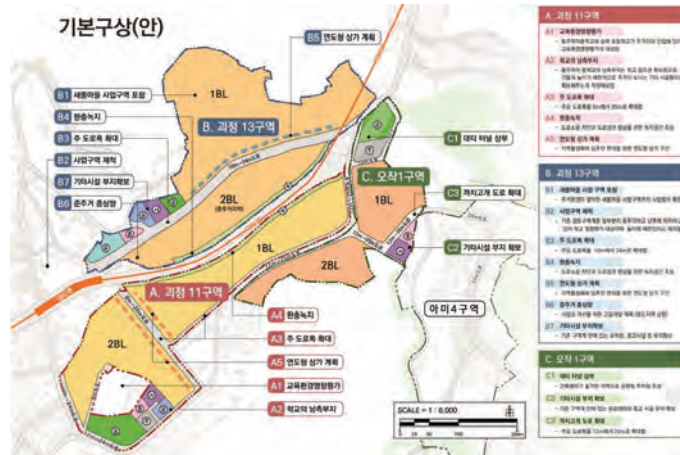
기본구상(안) 검토

기 작성된 기본구상(안)을 바탕으로 앞서 도출한 제도적 개선방향의 적용방안 검토

- 기본구상(안) : 동주여중 남측은 급경사지로 일조권 영향을 고려 공원·공공청사 등 저밀도 계획, 아미4지구와 연계한 도로 확폭(8m → 20m), 터널 상부는 공원화, 종교용지, 공원·주차장·사회복지시설 등 계획
- 앞서 제4장에서 도출한 지방 대도시 주거지역의 정비사업 제도적 개선방향의 적용방안 검토

촉진지구 지정, 단계별 정비

- 대상지가 전반적으로 구릉지 경사지형에 형성되어 있어, 개별 정비사업 추진여건이 매우 열악
- 터널 상부 등 기반시설 정비를 위해서 3개 구역을 포함한 재정비촉진지구를 광역적으로 지정하고, ① 국고지원을 통해 기반시설을 선행적으로 정비
- 공공기관은 ② 민간정비구역의 사업 추진을 지원하고, ③ 사업여건이 어려운 곳은 공공정비사업 추진 검토



※ 본 내용은 단순한 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

59

2. 지방대도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

사업구상 대상지

민간정비가 어려운 지역에 대한 공공의 노후·중립성으로 주거환경개선 역할 필요

- 고령인구 증가, 주택 노후화 및 기반시설 확충 한계에 따른 공공의 선도사업을 통한 정주환경의 단계적 개선 필요
- 역세권 인센티브 활용, 공적주택(고령자 및 이주용 주택)과 생활SOC(고령자복지시설 등) 등 거점 확보 필요

1단계 사업대상지

- 과천13구역에 대해서 공공재개발사업을 추진, 기부채납 토지에 대해서 공공정비 거점으로 확보

2단계 사업대상지

- 사업여건이 어려운 지역으로 대티터널 상부의 광역기반시설 정비와 일체적으로 주거환경개선 추진



※ 본 내용은 단순한 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

60

2. 지방대도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

정비모델구상(현황)

지역특성을 고려한 공적주택 공급 및 광역기반시설 정비와 일체적 정비사업 추진

- 연구에서 제안한 공공재개발사업(1단계 사업대상지) 및 주거환경개선사업(2단계 사업대상지) 수법 적용



※ 본 내용은 단순히 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

61

2. 지방대도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

정비모델구상(1단계)

공공재개발과 연계한 공공거점을 우선 정비하고, 2단계 정비계획 및 이주대책 마련

- 공적주택(고령자 주택 및 이주대책용 주택)과 생활SOC(고령자복지시설, 커뮤니티시설) 등 우선 조성



※ 본 내용은 단순히 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

62

2. 지방대도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

정비모델구상(2단계)

재정비촉진계획의 광역기반시설 정비(국고지원)와 일체적으로 공공정비사업 추진

- 2단계 사업을 통하여 공공거점 확충, 단계적 연쇄적으로 정비사업이 추진되도록 공공기관의 코디네이터 수행



※ 본 내용은 단순한 연구적 차원에서 현재 지역 여건을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

63

3. 지방중소도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

검토대상지 현황

익산역세권으로 상업·주거지역이 혼재, 도시재생사업, 민간사업이 혼재되어 추진 중

- (개발현황) 중앙동 일원은 대부분이 상업지역이고, 뉴딜사업, 주환사업, 익산역 복합개발 등 간헐적이고, 비체계적인 개발 추진 중이며, 중앙동 일원에 '역사가 문화로', '익산 KTX역 동편 원도심'이 활성화 지역으로 지정되어 도시재생 추진 중

익산역 역세권개발과 연계, 거점중심 개발을 통해 점진적으로 확산

- (KTX 익산역 역세권 개발) 철도차량기지(73천㎡)를 도심외곽으로 이전, 일대에 복합환승센터 인프라 구축 및 역세권 복합개발(주거, 상업, 업무시설)
- (정비방향) 익산역 역세권 개발과 연계하고, 거점중심 개발(공공+민간)을 통해 점진적(민간중심)으로 확산될 수 있도록 추진



[익산역 주변 도시재생활성화지역 재생 방향]

64

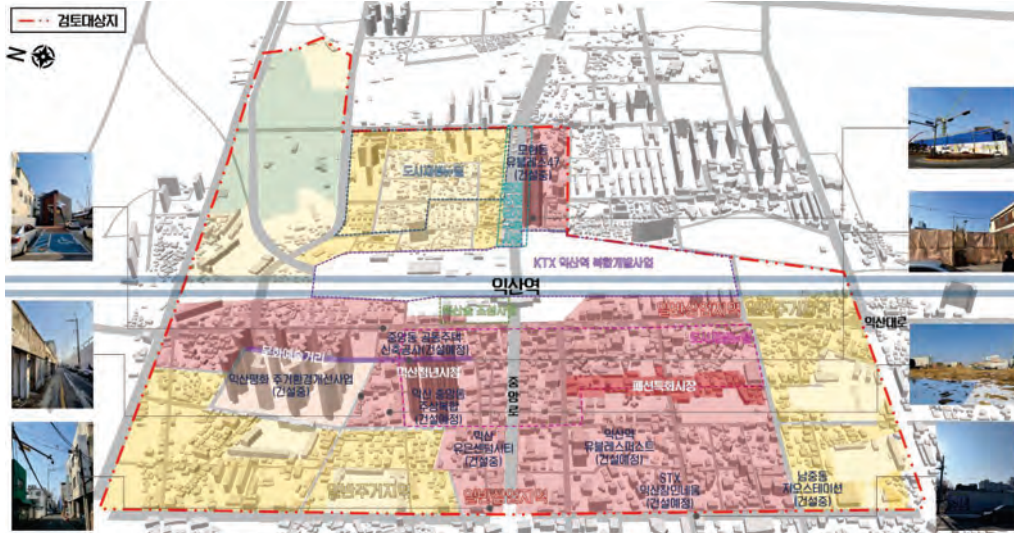
3. 지방중소도시

V. 지방도시 도입사업 활성화 추진방안

중심시가지 활성화 지구

익산역세권을 중심으로 광역적·종합적 계획 수립 및 단계적·체계적 활성화를 도모

- **익산역세권을 중심으로 가칭 ‘중심시가지 활성화 지구’로 지정하고, 종합적이고 장기적인 지원체계 마련**



65

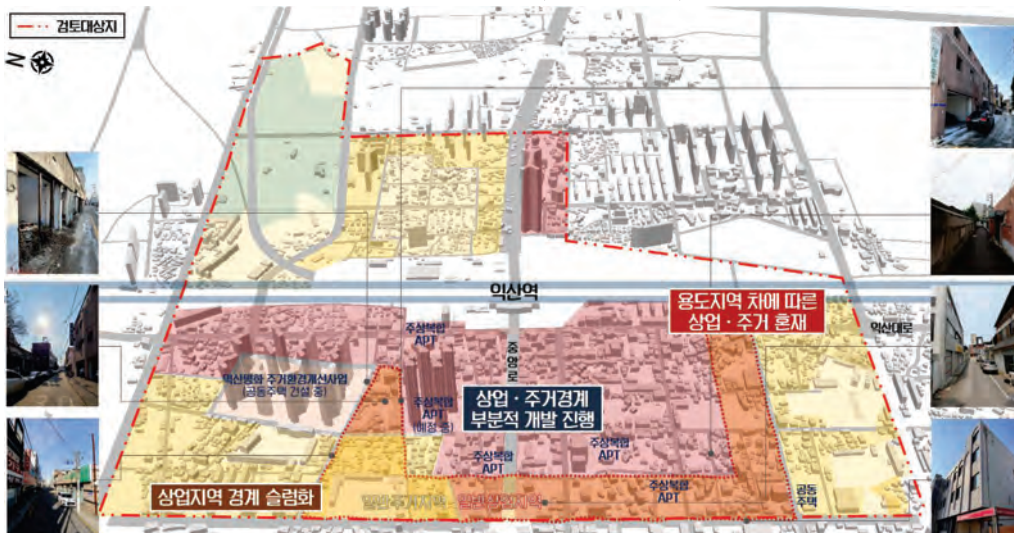
3. 지방중소도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

지역 문제점 분석

상업·주거 혼재, 상업지역의 주거지화 및 상권 쇠퇴에 따른 경계지역 슬럼화 진행

- 주거 및 상업지역의 경계부에 급격한 건축물 용도 차이, 경관 부조화, 상업지역 공동화 등 다양한 문제 발생



66

3. 지방중소도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

사업구상 대상지

지역문제 해결을 위한 공공의 선도사업을 통하여 연쇄적 도심정비로 도시경쟁력 강화

- 상업지역 주거지화로 생활SOC 부족, 문화예술거리 및 청년시설 연계 가능, 공공·민간개발의 연쇄적 정비 가능



※ 본 내용은 단순히 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

67

3. 지방중소도시

V. 지방도시 도심사업 활성화 추진방안

정비모델 구상

민·관·공 협력에 의한 공공(청년)주택 및 생활SOC(지역커뮤니티) 공급, 기반시설 정비

- 연구에서 제안한 공공재개발사업 수법 적용 : 민간(토지 기부채납) → 시(토지 제공) → 공공기관(일체적 정비)



※ 본 내용은 단순히 연구적 차원에서 현재 지역 여건 등을 고려하지 않고 구상 수준으로 검토한 내용으로, 내 도시정비처 등 실무부서의 견해 또는 사업 검토와 전혀 관계가 없습니다.

68

감사합니다.



Land



Housing



Research



Institute