Incheon Urban Newsis

Vol. 11

2013
8

CONTENTS

◆ (도시이야기)

- 도시환경정비사업내 토지등소유자의 찬반 결정요인 분석

◆ (기획연재)

- 인천의 지명 유래(동구Ⅲ)

◆ 도시계획 포커스

- 법률 개정사항
- 새로운 정책

◆ 인천시 도시정책 동향

- 주요정책

도 시 계 획 과

Incheon Metropolitan City

(도시이야기)

도시환경정비사업구역 내 토지등소유자의 찬반 결정요인 분석

1. 서론

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능을 회복하기 위하여 추진되고 있는 정비사업은 주민들의 긍정적인 측면도 있지만 무리한 사업추진이나 사업주체(조합)와 세입자간의 보상 및 이주대책의 문제로 인해 용산참사와 같은 사회문제를 야기하는 부정적인 측면 또한 지니고 있다.

서울시의 조사결과에 의하면, 토지·건물주의 54%와 영업세입자의 64%가 도심재개발사업(현 도시환경정비사업)이 추진되지 않는 이유로서 소유자 간 이해상충이나 임차상인 또는 소유자의 반대를 지적하고 있어 소유자와 임차상인의 이해 갈등이 재개발의 가장 큰 걸림돌로 나타나고 있다. 또한 일반적으로 정비사업이 이루어지는 도심 내 건물소유자들의 토지소유면적은 평균값 55평, 중위값 36평으로 매우 영세하며, 건물을 전부 임대하고 있는 경우가 응답건수의 71%에 이르고 있다고 밝히고 있다. (서울특별시, 2001; 서울시정개발연구원 2000).

이렇듯 수많은 영세 필지로 분할되어 있는 기성시가지의 도심 상업지역은 소유자들을 비롯하여 임차상인들의 이해관계가 복잡하게 얽혀 있어 도심재개발사업의 추진이 용이하지 않다. 특히 재개발사업에 따른 미래 수익보다는 당장 현재 시점의 안정적인 임대수입을 중시하는 영세 소유자들은 재개발에 소극적이거나 부정적인 태도를 취할 수 밖에 없으며, 임차상인들은 권익보호와 보상문제를 둘러싸고 재개발에 집단적으로 저항하는 경향을 보일 수 있다. (이인성·최막중·양윤재, 2004)

지금까지 정비사업 내 갈등은 세입자에게만 맞추어져 있어 반대 소유자들에 대한 관심은 제외되어왔다. 그러나 세입자와 마찬가지로 재개발에 반대하는 소유자의 경우에도 원치 않는 비자발적 이동을 해야 하며, 적은 임대수익이 소득의 전부를 차지하는 영세한 상가소유자의 경우라면 재개발에 따른 경제적 어려움으로 발생하는 갈등은 적지 않을 것이다.

이에 본 연구는 그동안 세입자 중심의 논의에서 벗어나 정비사업 내 토지등소유자의 동의여부를 결정짓는 요인을 분석함으로서 정비사업 시 토지등소유자 측면에서 고려해야할 사항들을 살펴보고자 한다.

2. 이론적 고찰

1) 이론적 배경

현재 도시 및 주거환경정비법은 주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 구분하여 진행하고 있다. 이 중 주거환경관리사업과 가로주택정비사업은 최근 법령이 개정되어 진행되는 사업으로 이 사업 및 주거환경개선사업을 제외한 일반 정비사업의 경우 조합이 주체가 되는 민간중심의 사업이 주요 진행방식이다. 이 경우 주민이 사업주체가 되는 사업이지만 최소한의 주민동의 요건만 충족되면 사업이 추진되기 때문에 다양한 이해관계자들 간에 개발이익을 둘러싸고 많은 갈등이 발생하고 있다.

이러한 갈등을 해결해 가는데 있어 그동안의 관심과 연구는 임차인을 중심으로 이루어져 왔고, 소유자는 고려대상이 아니었다. 하지만 재개발은 단순히 재개발구역 내의 문제를 넘어서 그 지역 전체에 영향을 미칠 수 있기에 다양한 관점에서 모든 관련 참여 주체들에 대한 고려가 필요하다. 특히 도시환경정비사업 경우, 임대수익으로 생활해야 하는 소유자들이 다수를 차지하고 있으며 이러한 소유자들의 경우 재개발을 반대할 가능성이 크다.

특히, 지금까지의 정비사업에 있어 계획과정과 측정지표는 거주위치에 따라 의견수렴의 대상을 구분하고 사업지구 내에 거주하고 있는 가구만을 대상으로 거주 실태나 사업 후 수요파악을 실시하고 있어 앞서 언급한 지역 내에 거주하지 않는 가구 즉, 부재지주에 대한 고려가 원칙적으로 제외되어 왔기에 이를 포함한 연구가 지속적으로 필요하다.

2) 선행연구

최막중·김준형(2006)은 뉴타운 사업지구 내 주택재개발사업에 의한 주택소유가구의 찬반의사와 재입주의사에 따른 집단을 분류하고 이러한 집단 분류가 연령과 소득, 임대유무 및 건축경과년도와 같은 변수와 어떠한 영향관계를 보이는지 살펴보았다. 특히 소득에 대해서는 추가입주부담금, 보증금 반환, 월세소멸 등에 따른 경제적부담 여부에 따라 생계형과 자산형으로 나누어 집단간 특성을 분석하였으며, 결론적으로 주택소유가구 역시 경제적 어려움으로 인해 비자발적인 주거이동이 일어날 수 있음을 제시하고 있다.

김영관·김진관·남진(2007)의 연구에서는 뉴타운 사업지구내 주택재개발사업에서 소유가구의 다양한 거주특성

(토지면적, 건물면적, 방수), 생애주기(소득, 거주기간, 연령, 가족수, 재학자녀), 경제적 요인(평가액, 보증금유무, 주소득원), 입지특성(직장위치, 주거환경)이 사업에 대한 찬성과 반대의사에 미치는 영향관계를 파악하였다. 분석결과 토지면적, 소득, 재학자녀유무, 임대료유무, 주소득원, 주거환경과 같은 다양한 특성의 변수가 유의미한 것으로 나타났다.

임윤환(2008)은 단독주택밀집지역 내 단독주택소유자의 경우 노후도가 높음에도 불구하고 정비사업에 동의하지 않을 확률이 높으며, 대부분의 경우 다세대나 연립주택과 같은 공동주택 소유자와 지역 외 거주하는 소유자들의 추진의사에 의해 진행되었다고 밝히며, 결론적으로 노후도 산정시 건축 연면적을 노후도 여부와 함께 가중해서 산정하는 방식과 주택유형별로 노후도 및 동의율을 별도 지표로 나누어서 제시하는 방안을 제안하고 있다.

고덕균·김홍규(2004)의 연구에서는 관리처분 권리 유형에 따라 실제 소유가구들의 재입주 여부에 어떤 영향을 미치는지를 분석하였으며, 소유가구주의 연령과 입주전 거주지역과 같은 가구의 특성변수와 거주 특성변수를 함께 활용하고 있다.

김지순(2004)은 청계천 상인의 이주결정에 영향을 주는 요인에 관한 연구에서 상인의 이주에 대한 의견을 이주확률모형으로 나타내었다. 상인들이 이주하는 원인은 경제적 특성으로 볼 때, 매출액이 증가할수록, 지역공동체의 결속력이 약할수록, 주차여건이 좋아질수록 상권보전의지가 클수록 이주에 대해 반대하는 경향이 높은 것으로 예측되었다.

이외에도 그동안 재개발에 따른 주택 소유자 및 세입자들에 대한 연구가 지속적으로 되어왔지만(2007; 최신애, 2004; 남진·황인자, 2005; 도난영·최막중 2006), 도심 상업지역 내 주로 분포하고 있는 상가소유자 및 세입자에 대한 연구는 구역내 소유자를 대상으로 최막중·김준형(2006) 및 세입자의 동의여부에 대해 연구한 양성돈·김창석·강명구(2010)의 연구를 제외하고 전무한 실정이다.

또한, 임윤환(2008)과 고덕균·김홍규(2004)의 연구를 제외하고는 지구내에 거주하는 소유가구를 대상으로 연구를 진행하고 있어 소유가구의 전반적인 의사결정모형에 대표성이 결여된 지역편의(Selection bias)가 발생할 수 있다.

3. 분석 방법 및 대상지 현황

1) 분석방법

본 연구는 'A' 도시환경정비사업에 대해 구역지정단계에서 얻을 수 있는 조서자료를 사용하였다. 구역지정을 위한 조서자료에는 건축물 정보, 토지정보, 소유자의 동의 여부 정보를 포함하고 있다.

분석은 자료에서 나타나 있는 토지등소유자 350명 중 국공유지 및 결측치 등을 제외하고, 모두 306명에 대한 정보를 사용하였다.

분석툴은 SPSS 통계패키지를 사용하였으며, 분석모형은 동의여부와 같이 선택적 분석에 주로 사용되는 이항로짓분석(Binary Logit Model)을 사용하였다.

2) 대상지 현황

'A' 지역은 과거 인천의 중심지였던 동구에 위치해 있다. 전체면적은 39,254.7㎡로 간선도로 우측으로는 인천의 최대 재래시장 등 5개의 재래시장이 밀집되어 있는 전형적인 구도심지역이다. 용도지역은 일반상업지역이며, 도시환경정비사업에 의한 주상복합이 계획되어 있는 지구이다.

이 지역의 건축물 용도 현황을 살펴보면 〈표 1〉과 같다. 〈주택+근린생활시설〉의 구성이 52.3%로 가장 높게 나타나 다세대주택과 단독주택 28.4%를 제외하고 구역의 2/3이상이 건물 전체가 상가이거나 주택을 포함하는 점포주택의 유형을 나타내고 있다.

<표 1> 건축물 용도 현황

건축물 용도	현황	퍼센트(%)
근린생활시설	20	6.5
다세대주택	7	2.3
영업소	36	11.8
영업소+주택	3	1.0
단독주택	80	26.1
주택+근린생활시설	**160**	**52.3**
Total	306	100

〈표 2〉에 나타난 건축물 구조현황을 살펴보면 연와조와 철근연와조·철근조 구조가 각각 30.1%, 36.3%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 준공년도 또한 평균 1977년으로 평균 30년 이상인 낡고 오래된 형태의 주택 및 건물들이 밀집되어 있음을 알 수 있다.

<표 2> 건축물 구조 현황

건축물 구조	현황	퍼센트(%)
라멘조	21	6.9
목조, 벽돌구조, 조적조	7	2.3
연와조	**92**	**30.1**
철근연와조, 철근조	**111**	**36.3**
철근콘크리트조	55	18.0
시멘트, 시멘트벽돌조, 시멘트블록조, 시멘트 연와조	20	6.5
합계	306	100
평균준공년도	1977년	

4. 실증분석 및 결과

1) 동의여부에 따른 건축물 특성분석

동의여부에 따른 소유자 특성을 분석하기 위해 건축물 용도, 평균 연면적 및 평균 층수현황을 살펴보면 각각 〈표 3〉, 〈표 4〉와 같다.

첫 번째 분석결과로 동의여부에 따른 건축물 용도는 이 지역에서 가장 높은 비율을 차지하고 있는 〈주택+근린생활시설〉과 〈영업소+주택〉의 형태가 비동의자 및 동의자 모두에서 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 하지만 비동의자에 비해 동의자의 경우가 단독 및 다세대 주택의 비율이 높게 나타나고 있는데 이는 단독주택 소유자들이 정비를 통해 다른 유형으로 전환하지 않으려는 성향이 강하다는 기존의 연구(임윤환, 2008; 남진 2006)와는 반대되는 결과이다.

이는 일반적으로 재개발이 이루어지는 단독주택의 경우와는 달리 일반상업지역 내 단독주택은 기존 일반주거지역에서 가지고 있는 주택의 쾌적성이 낮은 반면 정비사업 이후 주상복합이 가지는 기대감 때문으로 판단되어진다.

<표 3> 동의여부에 따른 건축물 용도

건축물 용도	비동의(명)	동의(명)	합계(명)
근린생활시설, 영업소	25(44.6%)	31(55.4%)	56(100%)
단독·다세대주택	24(27.6%)	63(72.4%)	87(100%)
주택+근린생활시설, 영업소+주택	58(54%)	105(53%)	163(53%)
합계	107	199	306

다음으로 동의 여부에 따른 평균 연면적과 층수에 대해 평균값의 차이가 유의미한지를 살펴보기 위해 T-test를 실시하였다. 분석 결과, 비동의자의 평균 연면적이 212.93㎡인데 반해 동의자의 평균연면적은 126.99㎡로 비동의자의 연면적이 약 86㎡정도 높게 나타나고 있으며, 이러한 결과는 통계적으로도 유의하게 나타나고 있다. 평균층수의 경우에도 비동의자가 동의자에 비해 조금 높게 나타나고 있다.

<표 4> 동의여부에 따른 건축물 평균 연면적 및 평균층수

구 분	평균 연면적(㎡)	평균 층수
비동의(107)	212.93	2.5
동의(199)	126.99	2.2
T-test	F=24.70372 p=0.000	F=5.55572 p=0.019

구역내 거주여부에 따른 건축물용도를 살펴보면 구역내 거주의 경우 영업소나 근린생활시설에만 거주하는 경우는 9.6%으로 드물었으며, 주택 혹은 주택과 영업시설이 혼용된 점포주택의 경우가 대다수를 차지하고 있다. 구역외 거주하는 경우 타 일반상업지역의 특징과 마찬가지로 영업소 및 근린생활시설이 25.2%로 구역 내 거주에 비해 높게 나타났다.

<표 5> 구역 내 거주여부에 따른 건축물 용도 현황

구역외 거주		구역내 거주	
단독다세대	37(21.6%) (다세대 7세대)	단독주택	50(37.1%)
영업소 근린생활시설	**43(25.2%)**	**영업소 근린생활시설**	**13(9.6%)**
주택+근린생활시설, 주택+영업소	91(53.2%)	주택+근린생활시설, 주택+영업소	72(53.3%)
합계	171(100%)	합계	135(100%)

대상지의 비동의와 동의자의 평균 연령은 비동의자가 54.4세로 동의자의 평균나이에 비해 높게 나타나고 있어 나이가 많을수록 재개발을 반대할 경향이 높다는 기존 연구의 같은 결과를 보이고 있다.

이는 구역내 소유자의 경우에는 지역에 오래살고 있어 지역에 대한 애착이 강한 경우가 많으며, 구역외의 경우에는 기존연구에서와 같이 연령이 높을수록 임대수익에 의존할 가능성이 높기 때문으로 판단된다.

<표 6> 동의여부에 따른 평균 연령

구 분	평균 연령
비동의(107)	**54.4세**
동의(199)	49.1세

2) 변수설정

기초통계현황을 바탕으로 소유자의 정비사업 동의 여부를 결정요소를 분석하기 위해 다음과 같이 변수들을 설정했다. 동의여부를 종속변수로 설정한 이항로짓분석을 진행하였으며, 가구 특성과 건축물 특성, 거주 유형, 대상지 거주여부를 독립변수로 활용하였다.

<표 7> 변수 설정

구 분	변수명	정의	측정방법
종속변수	정비사업 동의 여부	동의 여부	동의 = 1 비동의 = 0
독립변수	가구 특성	세대주 연령	세
	건축물 특성	준공년도	년
		연면적	㎡
		건축물 위치	도로변 = 1 구역 내부 = 0
	거주 유형	단독·다세대 주택 여부	단독·다세대주택 = 1, 그 외 = 0
	대상지 거주 여부		대상지 거주 =1 대상지 외 거주 = 0

3) 분석결과 및 해석

로짓분석에 앞서 독립변수 간 생길 수 있는 다중공선성을 검증해 본 결과, 변수 간 상관관계는 0.7이하로 분석되었으며, 공차(Tolerance)에 대한 값이 모두 0.1이상이고 분산팽창인수(Variance Inflation Factor) 값은 모두 10미만으로 다중공성선은 탐지되지 않았다. 모형 적합성을 알아보는 방법으로 -2LL(0)=395.25, -2LL(6)=352.66으로 나타났으며, χ^2 값이 0.000으로 유의한 것으로 나타났다. 또한 Hosmer and Lemeshow 검정에 의한 유의확률이 P= 0.87(0.05이상이어야 적합한 것으로 해석)로 소유자의 동의 여부와 독립변수들 간의 모형은 적합하다고 볼 수 있다.

분석결과 〈표 8〉에 의하면 다른 조건이 일정할 때(ceteris paribus) 동의할 확률은 비동의할 확률에 비해 연령이 1세 증가할수록 동의할 확률이 0.98배 낮아지고, 준공년도가 1년 증가할수록 0.96배 낮아지며, 도로변에 위치할수록 대상지 구역 내에 사업을 동의할 확률이 0.3배 낮아지는 것으로 나타났다.

연령의 경우 기존연구에서 밝혀진 바와 같이 연령이 높을수록 지역에 대한 애착이 강하며, 지역의 변화에 민감하게 반응하기 때문에 사업에 동의할 확률이 낮게 나타난 것으로 판단된다. 준공년도 또한 앞서 분석한 기초통계 결과와 같이 오래된 건물일수록 감가상각비 등을 고려할 때 건축물에 대한 가치는 거의 상실되고, 최근에 지어질수록 건물에 대한 투자비용이 높기 때문에 준공년도가 높을수록 정비사업에 동의할 확률이 낮게 나타난 것으로 보인다. 이외 도로변에 위치할수록 동의할 확률이 낮았는데 이는 도로변에 위치한 상가건물의 경우에 입지적인 특성 상 실거래가가 높고 거래 또한 활발하여 현 상태를 유지하는 것이 경제적으로 낫다는 소유자의 판단이 작용한 것으로 생각된다.

마지막으로 대상지 구역내에 거주할수록 동의할 확률이 2.23배 높게 나타났는데 이는 구역외 거주는 건축물 모두를 임대 준 경우로, 특히 상가가 밀집해있고 대부분이 월세로 이루어진 일반상업지역에는 임대수익이 가정의 총소득에서 큰 부분을 차지할 수 있는 경제적 요인이 작용한 결과로 판단된다. 이외 통계적으로 유의하진 않지만 건축물 용도에 있어서는 단독·다세대 가구일수록 재개발에 동의할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 연면적이 높을수록 동의할 확률이 낮은 것으로 나타났다.

<표 8> 분석 결과

변수명	β	Wald	유의확률(p)	한계효과Exp(β)
연령	-0.02286	5.439275	**0.019689**	0.977399
준공년도	-0.03787	7.059801	**0.007883**	0.962837
간선도로변 여부	-1.1923	0.598026	**0.005793**	0.303524
연면적	-0.00053	7.613487	0.439332	0.999468
단독·다세대 여부	0.047419	8.77818	0.876429	1.048561
대상거주지 내 거주여부	0.806262	0.02418	**0.003049**	2.239521
Constant	76.5685	7.400122	0.006522	1.79E+33
모형 요약	N=305 , -2LL(0)=395.25, -2LL(6)=352.66 p<0.0000 Hosmer and Lemeshow Test Chi-square = 3.853583, p=0.870086 분류정확도 : 58.59			

5. 연구의 한계

본 연구는 도시환경정비사업이 진행되고 있는 사업구역 중 인천의 대표적 구도심지역인 'A'구역을 중심으로 소유자들의 찬반 결정요인을 분석하였다.

비록 자료 구득의 한계로 연령을 제외한 인구 사회·경제학적 변수들을 고려하지 못하였으며, 한 구역만을 대상으로 했기에 이 지역에서 나타난 결과를 도시환경정비사업의 토지등소유자들의 일반적인 선택이라고 보기는 어렵다.

특히 소득변수가 빠져있어 정비사업을 반대하는 구역외 토지등소유자에게 경제적으로 어떤 영향을 미칠지에 대한 분석이 이루어지지 못하였다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 상가가 밀집되어 있는 도시환경정비사업의 원활한 진행을 위해서는 구역내 소유자들 뿐만 아니라 구역외 소유자들 또한 고려할 필요가 있으며 특히 임차상인과의 갈등에 있어서 요인이 될 수 있다는 점에서 중요한 연구가 될 것으로 판단된다.

이러한 문제점을 해결하기 위한 방안으로 최막중·김준형 연구에서 제시한 바와 같이 기존 구도심지역의 경우, 영세한 상가들이 밀집되어 있으므로 기존의 공동주택건설에서 벗어나 주택건설비율은 줄이고 임대소득을 창출할 수 있는 상가 점포를 동시에 공급하는 방안을 생각할 필요가 있다.[1)]

또한 이를 위해서는 제도적으로 주택과 상가의 공급을 분리하지 않고 통합적으로 처리할 수 있는 방안도 함께 검토되어야 할 것이다.

---

1) 현재 2012년에 개정된 도시 및 주거환경정비법 제36조의2에 의하면 사업시행으로 이주하는 상가세입자에 대해서는 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치하도록 명시하고 있다.

참고자료

1. 임윤환(2008), "단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석", 「국토계획」, 제43권 제1호 2008.02
2. 송기백(2010), "도시재생을 위한 도시정비사업의 문제점 분석 및 제도개선 방향 연구, 대한건축학회논문집 제26권 제1호(통권255호)
3. 최막중, 김준형(2006), "재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움에 관한 실증 연구", 「국토계획」, 제41권 7호
4. 이인성, 최막중, 양윤재(2004), "신탁형 재개발방식 연구: 임대차 이해관계 조정을 중심으로", 한국도시설계학회 학술대회 제2분과 발표자료
5. 양성돈, 김창석, 강명구(2010), "정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인 분석", 「국토계획」제45권 제1호
6. 이진경(2010), "정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구", 「국토계획」제45권 제4호
7. 김영관, 김진하, 남친(2007), "주택재개발사업구역 내 토지등 소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구", 「국토계획」 제42권 제7호
8. 임윤환, 김준형, 최막중(2009), "재개발사업지구내 주택소유가구의 거주위치에 따른 특성과 입주의사 결정요인 분석", 대한국토도시계획학회 2009 춘계산학협동 학술대회
9. 양재섭, 김상일(2010), "도시환경정비사업 어떻게 할 것인가?", SDI 정책리포트
10. 고덕균·김홍규(2004), "주택재개발 관리처분 권리유형에 따른 재입주 특성분석: 도시내 주택소유자의 재입주와 지역균형발전간의 관계를 기초로", 「국토계획」, 제39권 제7호
11. 최신애(2004), "재개발구역내 세입자들의 이주결정 행태분석"
12. 서울특별시(2007), 뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안

▸ 도난영(인천시 도시계획상임기획단)

화수동(花水洞)

화수동은 원래 인천부 다소면 지역의 작은 포구였는데 1914년에 신촌리와 화도동, 수유리를 병합하여 신화수리(新花水里)로 개칭했다. 1936년 화수정(花水町)이라 하다가 1946년 화수동이 되었다. 행정구역은 화수1·2동이다.

화도진 공원과 화수동 전경
http://flyic.blog.me/140113038159

▸ 새말

화수동에 새로 된 마을로 신촌동(新村洞)이라고 불렀다.

▸ 화도(花島)

화수동에서 가장 큰 마을로 지형이 꽃과 같다거나 꽃이 많아 붙여진 땅이름이라고도 하나 고증할 수 없다.

▸ 쌍우물

무네미 어귀에 쌍으로 있던 우물 이름이다.

복원된 쌍우물
http://blog.ohmynews.com/homihomi/rmfdurrl/394495

군졸 동이의 사랑이야기를 담은 담장벽화
http://blog.daum.net/sejongpr/12922132

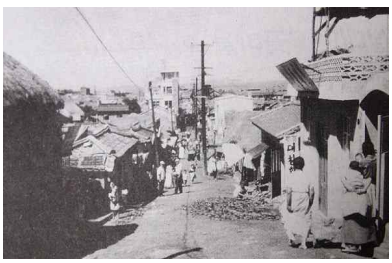
쌍우물 앞 물지게와 빨래터

▸ 화도고개

화도에서 화평동으로 넘어가는 고개.

▸ 화도진터

화도 마을 일대에 있는 화도진의 터[花島鎭址]을 일컫는다.


화도고개, 우뚝솟은 건물은 화동의원
http://db0353.blog.me/10092074224

화수포구

옛 화도진 모습
http://desert.tistory.com/3742

화도진 공원 내 내사
http://blog.naver.com/bogykim/100172955865

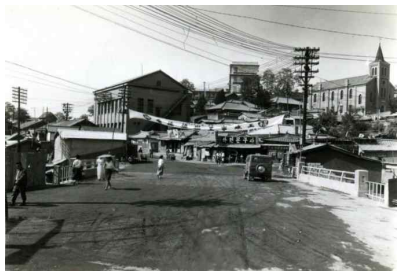
당시 사용되었던 포
http://blog.ohmynews.com/homihomi/rmfdurrl/394495

화평동(花平洞)

인천부 부내면(府內面) 지역으로 1914년 행정구역 통폐합에 따라 화촌동(花村洞)과 평동(平洞)을 병합하여 화평리가 되었다. 1936년 화평정(花平町)이라 하였다가 1946년 화평동이 되었다.

▸ 벌말

화평동에서 가장 넓은 벌판에 마을이 형성되어 벌말이라고 부르던 것을 한자로 의역하여 평동(平洞)으로 부른 것이다.



화평운교(구름다리) 오늘과 옛 모습, http://db0353.blog.me/10110619166

▸ 화촌동(花村洞)

곶(串)을 중심으로 마을이 형성되어 '곶마을'이라 부르던 것을 '꽃마을'로 생각해 한자로 화촌(花村)이라고 적어 부르게 된 것으로 추정된다.

구름다리 확장공사 (1970년대) 화평육교 확장공사

http://db0353.blog.me/10102975178

▸ 구름다리

전동에서 화평동으로 건너가는 경인 전철 위의 다리가 높다고 해서 붙은 이름이다.

화평철교 오늘과 옛 모습, http://db0353.blog.me/10110619166

▸ 냉면거리

지금의 화평동에는 값싸고 양이 많기로 소문난 냉면집 거리가 있다. 인천의 특색골목으로 지정되어 있기도 한데, 원래 이북 음식으로 유명한 냉면이 인천에 뿌리를 내린 것은 1920년대 중구 용동마루턱에 <평양관>이라는 음식점이 자리를 잡으면서 부터라고 한다.

화평동 냉면거리, http://db0353.blog.me/10110619166

▸ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)

참고문헌 : 인천역사 6호 - 인천 지명의 재발견, 인천광역시 역사자료관, 2009
디비딥의 인천스케치, http://db0353.blog.me

□ 법률 개정사항

[2013-7-3「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 하위법령 일부개정안 입법예고]

개발제한구역내 자전거이용시설 허용, 음식점 부설주차장 설치기준 완화, 구역내 공장 증축 절차간소화 등을 주요골자로 하는「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」하위법령 일부개정안을 7월4일부터 40일간(7.4~8.15) 입법예고함. 주요내용은 다음과 같음. ① 자전거이용시설 설치 허용 : 자전거 도로, 자전거 주차장, 이용자 편익시설 등, ② 음식점 부설주차장 허용면적 확대 : 200㎡ → 300㎡, ③ 농업용 비닐하우스 설치시 기초부분 콘크리트 타설 허용 : 가로, 세로 및 높이가 각각 40㎝이하, ④ 구역 지정전 건축물 기존 부지 안에서 증축시 허가 절차 간소화 : 연면적 3천㎡이상 건축물 지자체 자체적 허가. **〈녹색도시과〉**

[2013-7-4 국토부, 도시재생활성화법 시행 방안 의견수렴 착수]

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 시행령안을 7월5일부터 40일간(7.5~8.16) 입법예고함. 주요내용은 다음과 같음. **≪도시재생 대상지역의 구체화≫** 도시재생 대상지역 요건 : 인구감소, 산업쇠퇴, 주거환경 악화 중 2개 포함. ① 인구감소지역 : 30년간 인구 최대치 대비 현재 인구 20%이상 감소, 5년간 3년 연속 인구 감소, ② 산업쇠퇴지역 : 10년간 사업체 수 최대치 대비 현재 사업체 수 5%이상 감소, 5년간 3년 연속 사업체 수 감소, ③ 주거환경악화지역 : 20년 지난 노후건축물 전체 건축물 중 50%이상 지역. **≪보조에 대한 국가/지자체의 역할분담≫** 도시재생기반시설 설치·정비, 건축물 개보수, 도시재생지원기구 및 지원센터 운영비용 등 지원. 재정여건 및 도시재생 추진 실적 평가결과에 따라 차등화. ① 재정자주도에 따라 국비지원비율을 달리 제시(60%~80%), ② 매년 도시재생 추진실적 평가결과에 따라 지원 금액의 증액, 삭감근거 마련. **≪도시재생 추진체계≫** 조직체계 마련. ① 도시재생특별위원회 설치 : 16개 관계 중앙행정기관의 장 및 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제 등 민간 전문가 구성. ② 일정 요건 만족시 지방도시계획위원회가 지방도시재생위원회 대체 가능. ③ 도시재생지원기구로서 한국토지주택공사, 국토연구원 지정. **≪건축규제 완화 특례의 적용≫** 용적률, 건폐율, 주차장 설치기준 등을 지자체 조례로 완화 가능. 10월 국무회의를 거쳐 최종 확정될 예정이며, 12월 도시재생선도지역 지정기준을 포함하는 국가도시재생기본방침을 마련할 계획임. **〈도시재생과〉**

[2013-7-15 개발사업 추진절차 단축된다]

지구단위계획 수립절차 간소화, 성장관리방안 도입 등을 담은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」일부 개정안이 '13.7.16일 공포되어 '14.1.17일부터 시행됨. 주요내용은 다음과 같음. ① 지구단위계획 결정권한을 시·도지사에서 시장·군수로 이양 : 지구단위계획을 수립하여 개발사업을 추진하는 경우 시·도지사가 계획을 결정하지만 앞으로는 시장·군수가 지구단위계획을 직접 결정하게 절차를 간소화함. ② 난개발 우려지역에 대해 개발행위에 대한 관리를 강화할 수 있는 성장관리방안 도입 : 도시 주변에서 공장, 창고 등이 무분별하게 입지하여 난개발 문제가 발생함에 따라 개발압력이 높은 곳을 정해 기반시설, 건물용도 등에 관한 계획을 미리 수립하면 사업자는 이에 맞게 개발해야함. 계획관리지역에서 성장관리방안이 수립되면 건폐율·용적률을 완화함(건폐율 50%, 용적률 125%). ③ 재해취약지역 방재지구 지정 의무화 : 상습침수·산사태가 우려되는 주거밀집지역, 연안침식이 우려되는 해안가는 재해저감대책을 수립하고, 방재지구 내 건축물 건축시, 용적률 인센티브를 통해 재해예방시설의 설치를 유도할 계획임. **〈도시정책과〉**

[2013-7-15 사업지구 20㎞이내 거주한 토지소유자 현금·영농 보상 가능]

사업지구 경계에서 20㎞이내에 거주해 온 토지소유자에게 현금과 영농보상이 가능하도록 하는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」일부개정안을 마련하여 7월16일부터 40일간(7.16~8.27) 입법예고함. 주요내용은 다음과 같음. ① 부재지주 판단기준 조정 : 해당 토지가 소재한 지방자치단체 혹은 연접한 지방자치단체에 거주한 경우 현금 및 영농보상이 가능했으나, 사업지구로부터 직선거리 20㎞이내에 거주하는 토지소유자인 경우 현금 및 영농보상을 받을 수 있음. ② 수용재결신청 열람·공고방법 변경 : 관련서류의 열람·공고 절차를 거쳐야 하나 지자체에서 이행하지 않는 경우 공익사업 수행에 많은 어려움이 있어 토지수용위원회에서

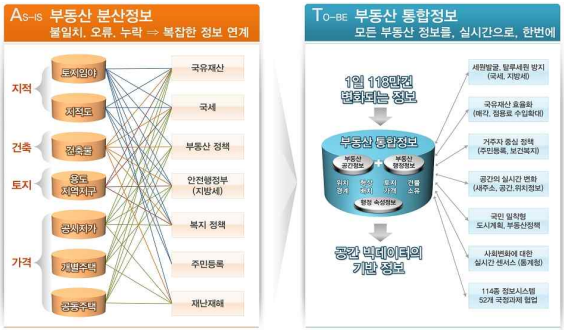
직접 열람·공고하여 사업이 지연되는 일이 없도록 함. 공익사업의 효율적인 추진과 관련 민원 해소에 크게 기여할 것으로 기대함. **〈토지정책과〉**

[2013-7-17 부동산 서류 하나로 편리하게! 부동산종합증명서]

부동산종합공부의 관리·운영 및 증명서 발급을 위한 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」이 개정되어 '13.7.17일 공포됨에 따라 대국민 서비스를 본격적으로 시행함. "부동산종합증명서"는 개별법에 의해 관리하던 18종의 부동산 관련 증명서를 하나의 정보관리체계로 통합한 융합행정의 새로운 모델로써, 공간정보의 기반이 되는 디지털 종합공부가 최초로 제도화됨. 지적공부, 건축물대장, 토지이용계획확인서, 공시지가, 주택가격 등 각 개별법에 의해 하나의 부동산정보를 18종의 다양한 증명서로 발급하고 관리함에 따라 국민들은 불편과 비용적 부담, 재산권 침해 사례가 빈번히 발생함. 또한, 161개의 부동산 정보 항목을 632개로 중복 관리하여 행정 비효율이 발생하고, 부동산 증명서를 개별적으로 확인하는 276개 기관에서는 정보 활용에 많은 제약이 있음. '09년부터 부동산 행정정보 일원화 사업을 통해 부동산종합공부시스템 개발과 법 개정을 추진하여 전국 동시 서비스를 앞두고 있음. '14.1.18일부터 전국 시군구 민원실 및 읍면동

<부동산종합증명서 서비스>

<부동산종합정보 활용 서비스>



주민센터, 온라인을 통해 전국 어디서나 부동산종합증명서 발급 및 열람이 가능해짐. 정부3.0의 목표인 "수요자 맞춤형 서비스 제공"을 위해 행정·공공기관 및 은행권 등에서 필요한 정보만 골라 맞춤형 정보로 제공하여 연간 2억만건이 넘는 서류 발급량을 온라인 정보연계로 대체함으로써 종이서류 발급과 제출·보관의 절차를 없앨 수 있음. 공간정보 기반의 부동산 통합정보를 통해 하나의 체계로 제공 받음으로써 정보활용 절차가 간소화되고 정보품질도 개선될 것으로 판단됨. 공간정보와 행정정보의 융합을 통한 다양한 정책 분석이 가능해져 과학적이고 예측력이 강화된 행정을 통해 국토 및 부동산 관련 정책의 정확성이 향상될 전망되며, '13년 하반기 하위 법령 개정 작업을 추진함. 국민들은 부동산을 공간정보상에서 종합적으로 확인함으로써 부동산과 관련된 위험을 사전에 예방하여 합리적인 자산관리가 가능해지고, 공무원은 공간정보상에서 부동산의 모든 정보를 직관적이고 종합적으로 파악할 수 있어 스마트워크의 실현이 가능해짐. 향후 공간기반의 부동산 종합정보를 민간에 개방함으로써 5년간 5,700여명 인력 창출이 가능할 것으로 기대함. **〈지적기획과〉**

[2013-7-17 택지개발지구 유치원·어린이집 용지 통합공급]

택지지구내 택지의 효율적 이용을 위해 '유치원용지'와 '어린이집용지'를 '유치원·어린이집용지'로 통합하여 공급하도록 「택지개발촉진법 시행령」 일부 개정안을 '13.7.18일부터 40일간(7.18~8.27) 입법예고함. 주요내용은 다음과 같음. ① 택지지구내 유치원용지, 어린이집용지 통합공급 : 「유아교육법」의 유치원과 「영유아보육법」의 어린이집을 건축하기 위한 용지를 각각 구분하여 토지이용계획을 수립하여 용도전환이 곤란한 실정임. '유치원·어린이용지'로 하나의 용지로 토지지용계획을 수립하여 실제의 유치원이나 어린이집 수요에 맞는 신축적인 용지공급 및 활용이 가능할 것으로 기대됨. ② 법 문장을 이해하기 쉽게 정비. **〈신도시택지개발과〉**

□ 새로운 정책

[2013-7-1 건축인허가 민원, 적극적으로 처리되고 불만 민원 객관적 중재기구 '(가칭)건축민원전문위원회' 설치된다]

건축 민원은 현장 여건을 잘 알고 있는 지자체 공무원의 적극적인 민원 처리 의지가 중요하지만, 감사 등을 의식한 소극적인 대응으로 민원인의 불만이 늘어나고 국토부에 무작정 민원을 제기하는 경우가 다수 있음. 이에 국토부는 현지 여건을 알지 못한 상태에서 단순 법령만 답변할 수밖에 없고, 그 결과 민원이 종결되지 않아 추가적인 민원을 유발하여 민원처리 만족도가 떨어지는 악순환이 계속됨. 근본적인 민원 해소 및 감축을 위해 민원처리에 대한 시도별 순위를 발표하여 적극적인 민원 처리를 유도할 계획임. 해석이 필요한 민원은 선별·집중 처리하고, 불만 민원에 대해 민간전문가와 행정공무원으로 구성된 '(가칭)건축민원전문위원회'의 심의를 통해 객관적으로 검토하여 행정에 반영하도록 함으로서 건축 민원의 만족도를 제고할 계획임. 민원인을 고려하여 민원 신청 시 발생지역을 입력하여 적극적인 답변이 가능하도록 함. 또한, 지자체 공무원의 민원 업무 역량 지원을 위해 건축법령 해설서 재작성 배포, 건축 인허가 시 검토할 관계 법령과 기준을 통합하여 고시, 공무원 및 건축사와의 워크숍 등 민원간담회를 주기적으로 개최할 계획임. 금년 하반기 민원 시스템 개선, 건축법령 해설서 배포 및 지자체 민원 처리 실태 점검·평가를 시행하고, 법률 개정이 필요한 '건축민원전문위원회' 설치는 14년 완료 목표로 추진할 계획임. **〈건축기획과〉**

[2013-7-2 우리 아파트 공사계획이 적정한지, 이제 자문 받을 수 있다]

아파트 공사나 용역 계획의 수준이 적정한가에 대한 전문기관 자문 서비스 사업을 7월~11월에 시범 실시함. 그간 불필요한 공사나 용역 실시, 건물 노후화 초래 등으로 주민분쟁을 야기함에 따라 주택관리공단을 통해 공사·용역 계획의 적정성, 입주자대표회의 운영의 타당성, 회계처리의 적절성 등 자문 서비스를 시범적으로 실시함. 시범사업은 입주자대표회의나 시장·군수·구청장이 7월 31일까지 팩스나 이메일을 통해 신청할 수 있음. **〈주택건설공급과〉**

[2013-7-7 주민등록 전입신고 주소지 공간정보로 한눈에 파악!]

전입신고시 거주 가능여부를 공간정보로 확인·처리할 수 있도록 부동산종합공부시스템과 주민등록시스템을 연계함. 위장전입을 사전에 효과적으로 예방하기 위해 정부내 칸막이 해소와 협업을 추진하여 이뤄낸 정부운영 시스템 개선 성과임. 현재 전입신고는 우선 처리 후 전입신고 사실을 사후 확인하는 방식으로 거주가 불가능한 장소 여부를 알 수 없어 위장전입 방지에 한계가 있는 실정임. 전입신고 업무 개선을 위해 부동산종합공부시스템과 주민등록시스템 연계 개발을 추진하여 7.8일부터 17개 시·군·구를 대상으로 시범운영을 시작하고, 8월~10월까지 단계적으로 확대할 계획임. 이제부터 전입신고 처리시 해당 주소지의 행정자료를 공간정보 상에서 한번에 확인하여 효율적인 업무를 수행할 수 있으며, 현장 확인에 대한 공무원 부담이 대폭 줄고 위장전입의 사전예방 효과도 기대됨. **〈지적기획과〉**

▪ 공간기반 부동산종합정보 제공에 의한 주민업무 개선

[2013-7-9 국토교통부와 환경부간 협업을 통한 '국토-환경계획 연동제' 도입 본격 추진]

"국토-환경계획 연동제 도입"의 성공적 추진을 위해 협업 T/F를 구성하고 본격적인 논의를 개시함. "국토-환경계획 연동제"는 환경과 조화를 이루는 개발사업 추진을 유도하고, 국토·도시계획과 환경계획을 연계하여 지속가능한 국토를 구현하기 위한 목적으로 현 정부 국정과제로 결정되었으며, 양 부처 국장을 공동팀장으로 협업 T/F를 구성하여 회의를 개최함. 금년말까지 "국토-환경계획 연동제"의 구체적인 시행방안을 마련하기 위해 중점과제를 확정하고 체계적인 논의를 추진하기로 결정함. 협업 T/F를 계기로 개발과 보전의 조화된 국토의 지속가능발전을 도모토록 상호협력 및 파트너십이 강화될 것으로 기대함. **〈국토교통부 국토정책과, 환경부 국토환경정책과〉**

[2013-7-11 입지규제 수요자 중심으로 개편, 창조경제 지원]

입지규제가 기업의 가장 큰 부담요인으로 조사되어 수요자 중심으로 입지규제를 개선하는 "입지규제 개선방안"을 발표함. 주요골자는 다음과 같음. **≪네거티브 규제방식 도입≫** ① 입지규제의 네거티브 전환 : 용도지역별 입지 가능한 건축물을 열거하는 방식에서 금지한 건축물을 제외하고 모두 허용하는 방식으로 전환(상업·준주거·준공업·계획관리지역), 규제방식 전환에 초점을 두고 규제완화는 난개발대책과 병행하여 검토. ② 소상공인 창업 등 활성화을 포괄식으로 재분류하고, 일부 면적기준을 폐지하여 창업 활성화 및 업종변경 절차 간소화 추진. **≪시설간 융·복합 입지 활성화≫** ① 도시첨단산업단지 활성화 : 산업용지에 연구·교육시설의 복합입지 허용, 개발지구 지원시설 용지를 도시첨단산단으로 중복 지정. ② 유통업무시설 융복합화 촉진 : 유통업무시설과 금융, 정보처리시설 등 복합 개발 허용. ③ 복합 건축물 활성화 : 준공업지역에서도 복합 건축 허용. **≪토지이용 촉진을 위한 개발계획 변경·기준 등 현실화≫** ① 준공된 택지지구 계획변경 제한기간 단축 : 신도시 10년, 택지지구 5년. ② 지구단위계획 변경 : '경미한 변경' 면적 10%이내로 범위확대. ③ 개발제한구역 해제기준 완화 : 예외적으로 20만㎡ 이하 개발 허용. ④ 도시계획시설 해제 : 존치 필요성이 없어진 도시계획시설의 해제근거 및 절차 마련. ⑤ 해제된 개발제한구역 개발기준 조정 : 임대주택 건설부담 완화 및 환지방식 허용. ⑥ 기부채납 기준 제시 : '적정 기부채납 가이드라인' 마련. ⑦ 도시첨단산단 면적규제 완화 : 도시첨단산단 필지 최소면적 제한 완화(900~1,650㎡ 범위내 산단관리기본계획이 정하는 면적). **≪산지에서의 개발행위 제한 완화≫** ① 케이블카 입지 확대 : 정상대비 50% 이하 케이블카 표고 제한 폐지. ② 산지개발의 단계적 준공 허용 : 완공 이전 산림 중간복구를 통한 사업개시 허용. ③ 노천채광 허용 확대 : 산지 비탈면이 낮은 경우 도로로부터 인접한 지역에서도 채광 허용. ④ 채광 허용지역 확대 : 산지 경사도 제한 완화(평균 경사도 35°미만 + 경사도 35°이상 지역이 전체의 35%이하). ⑤ 산지전용기준 및 채석단지 지정권한 위임 : 허가기준과 채석단지 지정권한 지자체로 위임. **〈도시정책과〉**

▪ 계획관리지역 네거티브방식 전환 방안 예시

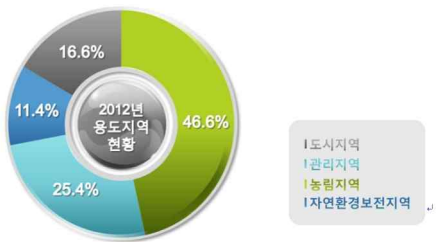
현 행(허용시설 열거)	개 정(금지시설 열거)
·단독주택 ·음식점·숙박시설 (조례로 허용하는 지역) ·공장(공해 공장 제외) ·운동시설, 관광휴게시설, 종교시설 ·문화집회시설, 방송통신시설 등	·아파트 ·음식점·숙박시설 (조례로 금지하는 지역) ·공해 공장 ·판매시설(3천㎡이상) ·업무시설, 위락시설 등

[2013-7-11 도시지역 인구비율 처음으로 감소]

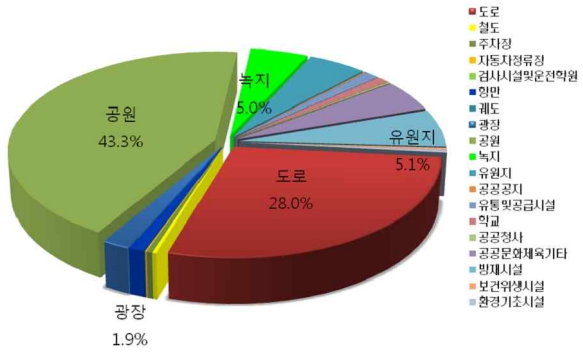
도시일반현황, 용도지역·지구·구역현황, 도시·군계획시설현황 등이 담긴 2012년도 도시계획현황 통계를 조사·발표함. ① 주요 통계 내용 : 도시지역 면적은 17,587㎢로 도시지역에 거주하는 인구비율은 91.04%로 나타났으며, 2005년 이후 증가추세가 둔화됨. 용도지역 지정현황은 농림지역 46.6%, 관리지역 25.4%, 도시지역 16.6%, 자연환경보전지역 11.4%으로 나타남. 도시지역은 28㎢가 늘어났고, 관리지역은 453㎢ 증가한 반면, 농림지역 및 자연환경보전지역은 각각 331㎢, 136㎢ 감소함. 이는 국립공원, 농업진흥지역 및 보전산지의 일부가 관리지역으로 변경됨에 따른 것으로 나타남. 전국 도시·군계획시설은 도로가 가장 많고, 하천, 공원·녹지 순으로 나타남. 또한 도시계획으로 결정된 도로 중 집행면적은 1,226㎢이며, 경기도가 가장 많고, 경상남도, 경상북도, 전라남도 순으로 나타남. 미집행 도시·군계획시설은 전국적으로 1,404㎢이며, 공원이 가장 많고, 도로 순으로 나타남. ② 도시계획현황 통계의 활용 : 도시정책 및 도시계획 수립, 교부세 산정 근거자료 제공, 지역개발계획 구상 등 정책 수립에 활용되고 있으며, 도시포털(www.city.go.kr)을 통해 조회할 수 있음. **〈도시정책과〉**

▪ 도시지역인구비율

▪ 용도 지역 현황



▪ 시설별 미집행 면적현황 비율



[2013-7-11 제1회 도시재생 콘서트 개최]

7.12일(금) 오후1시 토지주택연구원에서 '제1회 도시재생네트워크 도시재생 콘서트'가 개최됨. 본 행사는 「도시재생네트워크」의 첫번째 행사로 주민참여로 진행된 다양한 도시재생 사례를 살펴보고 시사점을 찾아보기 위한 것임. 13개 도시재생 사례는 주민들과 지자체의 자생적 노력과 땀이 담겨 있음. 미로(迷路)같은 골목길을 아름다운 길(美路)로 발상을 전환한 대구 미로마을, 연초제조창 건물을 '99년 폐업후 예술작업공간으로 바꾼 청주, 춘천 낭만골목. 산복도로 주변을 한국의 마추픽추로 마케팅한 부산 감천마을, 공공건축물디자인 중심 재생을 추진한 영주, 석탄을 캐는 마을에서 박물관 문화를 캐는 마을로 돌파한 영월. 또한, 지역의 역사와 문화자산을 적극적으로 활용한 특색 있는 도시재생 사례로 군산과 인천은 내항(內港)과 개항(開港)지, 대구는 근대路의 여행을 추진함. 번성했던 구도심 재생프로젝트로 청주는 빈 점포 신탁, 청소년광장 조성, 광주는 실사구美 프로젝트를 통해 도시활력을 회복함. 이번 행사로 지역의 정취와 공동체를 보존하면서 주민이 행복한 도시재생 사례가 전파·확산될 것으로 기대됨. **〈국토연구원, 도시재생과〉**

[2013-7-18 도화지 스케치하듯 나만의 맞춤지도 '온맵' 출시]

전문 지식이나, 소프트웨어가 없어도 나만의 경험과 생각을 담은 독창적인 지도를 만들 수 있게 됨. 인터넷 환경과 상관없이 도화지에 스케치 하듯 나만의 정보를 추가할 수 있는 전자문서(PDF) 형식의 새로운 전자지도인 "온맵(On-Map)"을 19일부터 출시함. 보조도구를 무료로 제공하여 거리와 면적을 잴 수 있고, 각종 생활편의 시설

<미路에서 美路로(대구 달서구 미로마을)>

<청주시 (구)연초제조창의 문화예술공간 활용>

<춘천시 효자동 낭만골목>

<'한국의 마추픽추' 부산 감천마을> <영주시 공공건축물디자인 재생>

<영월군 별빛폭포, 라디오스타>

<군산 근대 문화재> <인천 개항박물관, 아트플랫폼>

<대구 중구 '근대역사 스토리텔링>

<청주시 중앙동 활성화> <광주 동구 '실사구美' 프로젝트>

기호를 추가·삭제할 수 있음. 정부 3.0 국정철학에 따라 원천데이터를 무상으로 배포하고, 1/5천의 온맵은 세계에서 가장 정확한 국가기본도를 PDF형식으로 제공함. 소상공인이 다양한 용도로 이용 가능하며, 지도제작에 따른 시간과 비용도 절감되어 산업 활성화가 기대됨. 도·소매, 음식, 부동산 및 서비스업의 자영업자는 골목 상권을 한눈에 파악하여 단골 고객의 위치와 배달 경로, 부동산 매물 정보 등 고객관리에 활용함. 조깅, 여행, 등산, 자전거 코스 선정에 대한 정보를 온라인으로 공유하고, 가정에서 공원, 놀이터와 학교, 학원과 친구의 집(전화번호)을 온맵에 표기하여 CCTV 설치 장소와 파출소 등 안전한 귀가길에 활용함. 향후 의견수렴을 통해 각종 시설물 기호를 더욱 확대할 계획이며, 주요 관광지를 3D온맵으로 제작하여 모바일 기기에서 사용할 수 있도록 기능을 고도화할 계획임. **〈국토지리정보원 지리정보과〉**

소상공인(부동산 매물관리) 업무지원

등산코스 선정

안전한 학교 가는 길

[2013-7-23 산사태·홍수 등 우리 동네 재해정보 한눈에 확인]

각각 따로 관리되던 재해 정보가 도시계획정보시스템(UPIS)에 통합 연계되어 효과적인 도시방재계획 수립과 위험정보 확인이 쉬워질 전망임. 국토교통부, 소방방재청, 산림청은 "도시방재 DB 연계 협의회"를 구성하여 다양한 재해 정보를 도시계획정보시스템에 연계하기로 합의함. 지금까지 재해정보 수집을 위해 어려움이 많았으나, 재해정보 연계시 도시계획정보시스템에만 접속하면 각종 재해 위험지역 정보를 한 번에 확인할 수 있어 보다 효과적인 방재계획을 수립할 수 있으며, 지역 주민들도 동네의 재해 위험 지역 정보를 한눈에 확인할 수 있음. 다만 도시계획정보시스템은 구축된 지자체가 많지 않고, 기능도 제한적이어서 즉각적인 효과는 기대하기 어려운 상황이며, 향후 시스템 구축 지자체 확대, 기능 및 제공서비스 보강, 기관간 시스템 연계 등을 거쳐 이르면 내년 초부터 점차적으로 실질적인 도움이 될 수 있을 것으로 봄. **〈국토교통부 도시정책과, 산림청 산사태방지과, 소방방재청 재해영향분석과〉**

[2013-7-24 '13~'16년간 수도권 공공택지내 분양주택 인허가 11.9만, 청약 5.1만호 축소]

경제관계 장관회의를 개최하여 4.1대책의 성과 점검과 주택공급 분야 후속조치를 확정·발표함. **≪4.1대책의 성과와 평가≫** 주택 거래량이 5~6월에 급증하는 등 집값 급락을 진정시키고, 거래량을 증가시키는 등 시장심리를 안정시킴. 다만, 6월들어 주택가격이 하락세로 전환되고, 7월에는 거래량도 감소하고 있어 매매수요가 전세수요로 전환되어 전세시장 수급상황이 불안함. 그 원인은 대규모 개발사업 추진에 따른 공급과잉 우려이며, 취득세 감면 종료로 인한 4.1대책의 효과 단절과 거시경제 여건, 주택보급률 확대, 인구·가구 증가율 둔화, 주택보유인식 저하 등 구조적 변화로 분석됨. **≪향후 시장전망 및 정책방향≫** 7~8월간 거래량 감소가 불가피하나, 9월이후 4.1대책 효과로 주택거래 증가가 전망됨. 다만 불확실성이 크고, 수급불균형이 장기화될 경우 수요진작 효과가 반감될 가능성도 있음. 이에 4.1대책을 유지하면서 효과를 극대화할 수 있도록 공급물량 축소계획 등의 방안을 마련함. ≪

세부 실행방안≫ ① 수도권 공공주택개발사업 조정 : 공공부문의 개발사업을 시장 수요와 사업진행상황에 맞춰 조정할 계획임. 초기단계 사업은 지구지정 해제, 지구면적 축소를 통해 총 2.9만호를 감축하고, 진행중인 사업은 공공분양주택 비율 축소, 연차별 사업승인 시기를 조정하여 '16년까지 사업승인물량을 9만호 축소할 계획이며, 공공분양주택의 청약물량·시기도 조정함. **② 민간 주택공급 조절 및 분양주택의 임대주택 전환 촉진** : 보증지원, 리츠 등 금융수단을 활용한 후분양 유도 및 임대주택으로 활용하는 방안을 마련함. 대한주택보증의 분양보증 심사시 '분양성 평가' 강화를 위해 분양성 평가비중 및 보증료 차등을 확대할 계획임. 분양예정 또는 미분양 물량을 '준공후 분양'으로 전환·연기한 업체는 저리 보증부 대출을 지원할 계획임. 준공후 미분양을 임대(전세)로 활용할 수 있도록 '전세보증금 반환보증'과 '모기지 보증'을 도입할 계획임. 미분양 주택을 리츠가 매입하여 임대주택으로 운용한 후 매각·청산하는 방안도 추진함. 민간 매입임대사업자의 주택매입을 촉진하기 위해 '매입임대자금 대출보증'의 보증대상과 취급 금융기관을 확대할 계획이며, 미분양주택 매입임대자금의 대출금리 인하와 대출한도를 확대할 예정임. **③ 임대주택 공급확대 등 임대시장 안정화** : 공공임대주택 공급은 지속 확대하고, 준공공 임대주택 활성화를 위해 주택 개량·매입자금에 대한 국민주택기금 융자 지원을 추가함. 「목돈 안드는 전세」 제도는 8월초 상품 출시 예정임. **≪기대효과≫** 장·단기 주택수급 조절의 세부 실행방안을 마련함. 정부 계획은 맞춤형 사업조정 방안을 마련하여 장기 수급불균형 완화가 가능함. 개별 건설업체는 분양시장 상황에 따라 적절한 분양시기를 조절하는 옵션으로 단기적인 공급과잉 완화에 도움이 됨. 4.1대책 핵심법안과 취득세 개편방안을 조속히 추진할 계획임. **〈주택정책과〉**

[2013-7-25 걸으면서 길안내 받는 '걷기 내비게이션 앱' 나온다]

건강한 도시, 걷는 문화 정착을 통한 빠르고 다양한 이동경로를 지원하는 「걷기 내비게이션 앱」을 개발하여 보급함. 이를 위해 「상세 도로망도」를 올해 말까지 우선 서울시 전역을 대상으로 구축하고, 내년부터는 전국 규모로 확대할 예정임. 걷기 내비게이션은 차량이 통행할 수 없는 경우에도 이용자의 최단거리 이동을 음성으로 지원함으로써 동선 낭비를 막고 에너지를 절감할 수 있음. 서울대학교의 연구 성과를 바탕으로한 「걷기 내비게이션 앱」은 기존 내비게이션 지도제작방법에 비해 1/10 비용으로 구축이 가능하며, 서울시를 시작으로 내년부터는 전국에 걸쳐 모든 상세 도로망도가 제작·보급될 예정임. 상세 도로망도가 제작되어 보급되면 민간 포털사, 이동통신사, 내비게이션사를 통해 어린이, 노인, 장애인을 위한 안전한 경로 안내, 경찰 방범 업무, 택배 서비스 시간 단축 등 다양한 목적에 효과적으로 사용될 수 있음. 올해 말까지 「걷기 내비게이션 앱」의 시험 테스트를 마친 후 내년 초부터 서울시 전체에 서비스를 실시할 계획임. 2015년에는 전국 서비스를 실시하고, 민간분야에도 도로망도를 보급하여 창의적이고 가치있는 다양한 콘텐츠를 개발할 수 있음. **〈국가공간정보센터, 국토지리정보원〉**

▪ 모바일 화면 예시

▸ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)

□ 주요정책

[2013-7-11 타 시·도 원도심 활성화 우수사례 현장방문]

원도심 활성화를 위해 역점적으로 추진하고 있는 저층주거지 관리사업과 마을만들기 사업의 효율적이고 체계적인 추진을 위해 공무원, 지역주민과 관련단체를 주요 방문단으로 구성하여 지난 10일 타 시·도 우수사례 현장을 방문·벤치마킹함. 2012년부터 부동산 경기 침체에 따른 사업성 악화로 사업추진이 지연·정체되는 정비구역을 직권해제 했고, 해제된 지역의 노후되고 열악한 주거환경 개선을 위해 저층주거지 관리사업 8개 구역을 선정하여 추진 중임. 또한, 그동안 주민간의 복잡한 이해관계 및 반목현상으로 와해된 주민공동체를 활성화하기 위한 마을만들기 사업이 한창 진행 중임. 우선, 문화공간 조성을 통해 정부로부터 대상을 수여받는 등 지속적인 마을만들기 사업을 운용 중인 수원시 팔달구의 "행궁솜씨"를 방문하여 마을공동체 사업을 시작한 계기부터 주민참여 활동사항, 사업추진 과정상 문제점과 극복사례 등 노하우를 직접 체험함. 앞으로 저층주거지 관리사업과 마을만들기 사업의 정상적인 추진을 위해 행·재정적 지원을 적극 추진할 계획이며, 사업이 주민들의 적극적인 참여를 통해 시행·운용될 수 있도록 타 시·도 선진 견학을 확대 추진할 예정임. **〈정책기획관〉**

[2013-7-19 '13년 투명한 아파트를 만들기 위한 아파트 관리실태 점검 추진]

아파트 주거의 질을 높이고, 최근 아파트관리·운영에 대한 각종 민원 및 분쟁갈등 등 사회적인 관심도가 증가함에 따라 '13년 투명한 아파트 만들기 위한 아파트 관리실태 점검 계획'을 수립하여 민·관 합동 점검반을 구성 추진함. 점검반은 변호사·회계사·기술사 및 공무원 등 총 30여명으로 구성되며, 점검기간은 8월~9월까지임. 자치군·구별 요청시 4개 단지를 시범 선정하여 공동주택의 회계처리 투명성 및 각종 공사·용역 관련 내용을 검사하고, 비리나 법령 위반 사례는 행정조치 및 시정 개선할 계획이며, 관리비 횡령 등 불법사항은 사법당국에 조사를 의뢰할 방침임. 또한, 공동주택 관리에 필요한 회계, 법률, 각종 공사에 대한 전문상담 및 교육·자문역할도 수행할 계획임. 한편, 건전하고 합리적으로 관리되고 있는 우수 아파트는 대대적인 홍보와 함께 사례를 전파하고, 교육은 물론 각종 인센티브를 부여하는 방안도 적극 검토할 방침임. **〈건축계획과〉**

[2013-7-24 정비사업 추정분담금 정보 제공 확대 실시]

토지소유자 15%이상이 요청해야 제공했던 재개발·재건축 정비사업 추정분담금을 정보제공 요청없이 전체 구역으로 확대, 실시할 계획임. 지난 4월부터 각 구에서 정보제공 요청 구역에 한해 종전 가격에 대한 용역을 실시하고 시스템을 이용하여 개별적으로 정보제공하고 있으나, 주민동의를 받기가 힘들어 일부 구역만 정보를 제공받고 대부분 개인별로 정보제공을 받지 못하고 있는 실정임. 이를 해소하고자 15%이상 동의를 받지 못하는 구역에 대해서도 정보를 제공키로 함. 이에 따라 각 구는 자체 실정에 맞춰 정보제공 대상구역을 확대해 나갈 계획임. 또한, 정비사업구역의 토지등소유자들이 대부분 노인 등 정보취약계층으로 인터넷 활용이 어려워 본인만이 수취 가능한 등기우편 등으로 일괄 통보할 수 있는 방안을 마련함. **〈주거환경정책관〉**

[2013-7-29 원도심 3개 권역 자문위원, 주거 개선방향 제시]

생활밀착형 주거환경관리사업을 현실화시킬 주민협의체 도우미를 확정함. 원도심 활성화 추진단 정비사업 소위원회를 열어 8개 선도사업을 구체화하고 주민 협의 및 교육을 추진할 자문위원 구성을 마무리함. 선출된 자문위원은 모두 13명으로 3개 권역(중·동구, 남·남동구, 부평·서구)으로 나눠져 각 구 주민협의체가 정할 방향을 제시하고, 권한을 부여하기 위해 설계용역에 따른 사업계획 확정전 자문위원의 검토없이 사업비가 교부될 수 없게 함. 주민협의체는 지역 주민, 전문가, 시·구의원, 공무원

등으로 구성되고, 각 구에 조속히 주민협의체를 구성할 것을 통보함. 주거환경관리사업은 주민협의체 운영이 시작되면 즉시 용역을 발주해 8개 사업이 늦어도 11월까지 첫 삽을 뜰 수 있게 할 계획임. **〈주거환경정책관〉**

[2013-7-30 2015년 세계 책의 수도 '인천' 송도 컴팩·스마트시티에서 '독서 콘서트' 개최]

유네스코 '2015년 책의 수도' 선정을 기념하여 컴팩·스마트시티에서 대한민국 대표 프로파일러 표창원 교수의 '독서 콘서트'를 개최함. 이번 행사는 표창원 前경찰대학 교수의 삶을 정리한 책 '나는 셜록 홈즈처럼 살고 싶다'를 소개함. 저자는 2001년부터 경찰대학교 범죄심리학, 범죄학, 피해자학 교수를 역임했고, 국내 최초의 프로파일링 르포 프로그램 '범죄심리분석 더 프로파일러'의 진행자로 활동한 바 있음. 저서로는 '한국의 연쇄살인', 'EBS 지식프라임', '숨겨진 심리학' 등이 있음. 한편, 경인방송과 함께 지난 4월부터 매월 마지막주 화요일 오후 3시 라디오책방 공개방송을 독서 콘서트 형식으로 진행중임. **〈도시계획과〉**

[2013-7-31 반환예정 미군기지(캠프 마켓) 관리 및 처분 협약 체결]

인천시장과 국방부 주한미군기지이전사업단장은 반환예정 미군기지인 캠프 마켓 44만㎡에 대한 관리 및 처분 협약을 체결함. 협약체결에 따라 시는 안전행정부에서 승인된 토지대금 4,915억원을 올해부터 2022년까지 분납하게 되며, 국방부는 앞으로 진행되는 조기반환 협의, 토양오염 정화사업 등 후속 사업에도 탄력이 붙을 것으로 예상함. 2017년 캠프 마켓 전체에 대한 이전 작업이 마무리되면 반환공여구역과 부영공원을 포함한 60만6615㎡부지에 공원(42만8985㎡), 문화체육시설(7만1750㎡), 도로(6만3150㎡), 공공청사(4만2730㎡) 등을 조성할 계획임. **〈도시계획과〉**

[2013-7-31 제7회 도시계획위원회 개최결과]

- 일 시 : 2013. 7. 31(수), 14:30 ~ 17:10
- 장 소 : 영상회의실
- 참 석 : 26명중 22명 참석
- 총 8 건 (원안 가결 5, 조건부 가결 1, 보류 2)

▪ 도시계획위원회 개최결과

안건 번호	안 건 명	개 최 결 과
1	<주거환경정책관실> 작전 우영아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(안)	• 원안 가결
2	<주거환경정책관실> 작전 태림연립 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(안)	• 원안 가결
3	<주거환경정책관실> 효성 뉴서울아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(안)	• 보류 (분과위원회 회부 : 비수권)
4	<주거환경정책관실> 효성 새사미아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(안)	• 보류 (분과위원회 회부 : 비수권)
5	<주거환경정책관실> 부개2 주택재개발 정비구역 해제 결정(안)	• 원안 가결
6	<도시재생과> 도시관리계획(백운역세권 도시개발구역지정 및 개발계획 수립) 결정(안)	• 원안 가결
7	<개발계획과> 방축 도시개발구역지정 및 개발계획 결정(안)	• 조건부 가결
8	<개발계획과> 동춘2 도시개발구역 개발계획 결정(변경)(안)	• 원안 가결

〈도시계획과〉

▸ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)