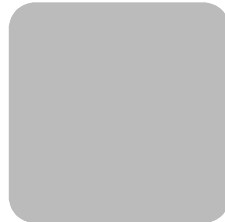




2013
10



C O N T E N T S

◆ (도시이야기)

- 다카마츠시 마루가메마치 마을만들기

◆ (기획연재)

- 인천의 지명 유래(부평구편)

◆ 도시계획 포커스

- 법률 개정사항
- 새로운 정책

◆ 인천시 도시정책 동향

- 주요정책

2013
제94회 전국체육대회
역동하는 인천에서 함께 뛰자 세계로!! 2013.10.18.(금)-10.24.(목)





1. 배경

마루가메마치 상점가 지구는 오랜 사업추진에도 불구하고 제한적으로 진행됨에 따라 지역의 매력 감소 및 유동인구가 급감하는 상황에서 주택 및 대형 쇼핑센터의 교외진출에 의한 공동화 현상으로 지역쇠퇴가 가속화 됨.

- ▶ 다카마츠시 중심부의 공동화와 쇠퇴의 배경
 - 지가 상승으로 인한 도시 중심부의 인구유출과 감소
 - 시가지의 교외부 확대에 따른 기반시설 비용의 증가
 - 대도시 자본의 유입으로 인한 지역 내 경제순환 악화
 - 대형 상업시설의 급증에 대비하여 고용 및 매출의 감소
- ▶ 마루가메마치 상점가 지구의 현황과 문제점
 - 상점가를 구성하는 업종의 빈약과 편중(의류업 약50%)
 - 매력적이지 못한 공간구성과 커뮤니티시설의 활동거점 부족
 - 거주인구 및 보행자의 감소로 인한 지역 공동화현상 진행
 - 부동산 임대업 점포주의 증가(부동산 임대업 약30%)
 - 높은 임대료로 인해 임차인이 한정되고, 신규 임차인의 참여 제한

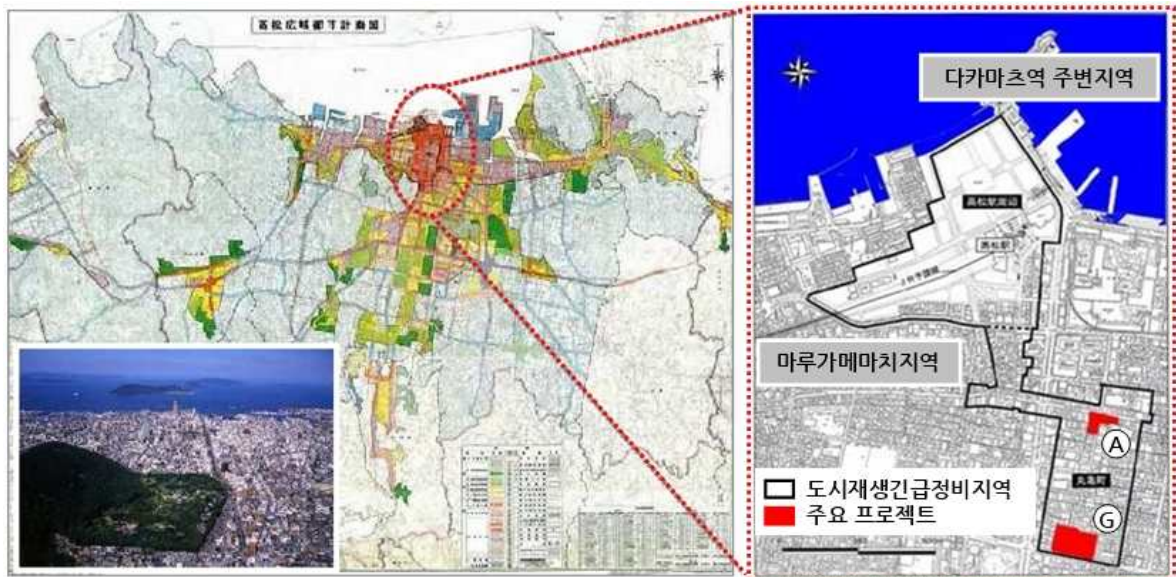
이에 마루가메마치 상점가와 사현은 협력체계를 구축하여 지역문제에 대응하고, 지구 한계를 해결하기 위한 방안으로 도시재생사업을 추진함.

2. 도시재생 긴급정비지역 지정 및 목적

2002년 10월 다카마츠역 주변 및 마루가메마치 지역을 도시재생 긴급정비지역으로 1개 지역을 지정했지만 실질적으로 2개 지구가 연계된 형상임. 지정목적은 다카마츠

역 주변지역에서 연속하는 효고마치, 마루가메마치 등의 중앙상점가에 상업기능의 고도화와 주거환경의 개선을 추진하여, 역세권과 연계된 중심시까지 활성화를 통한 새로운 도시거점을 형성하는 것임. 도심 쇠퇴지구(중앙상점가)와 도시개발사업이 완료·시행중인 다카마츠시 임해부 개발지구를 포함하여 지정하고, 지역내 개발의 파급효과를 통해 순차적인 개발을 추진하고자 하는 지방중추도시권의 지역지정에 관한 특색을 보여줌.

- ▶ 도시재생 긴급정비지역
 - 도시재생거점으로서 도시개발사업 등을 통해 긴급하고 중점적인 시가지 정비를 추진해야 할 지역에 정함.
 - ① 여러 시책이 집중적인 실사가 예상되는 지역
 - ② 조기 실사가 예상되는 도시개발사업 등을 포함한 지역
 - ③ 도시 전체에 파급효과를 가지는 토지이용의 변경이 구체적으로 전망되는 지역
 - 선포트 다카마츠와 마루가메마치 상가를 포함한 약 51ha를 도시재생 긴급정비지역으로 지정함. (타카마츠역 주변과 마루가메마치 지역)
- ▶ 도시재생특별지구
 - 민간의 노하우 등을 활용한 도시개발을 유도하기 위해 민간계획에 대응하여 기존의 용도지역 등의 제한을 완화 할 수 있음.
 - A가구는 미즈코시 다카마츠점을 포함한 1.5ha의 지역 및 G가구 1.2ha의 지역을 도시재생특별지구로 결정하여 지구내 건물의 높이 최고 한도, 벽면 위치 제한 등을 정한 것으로 건축물의 사선제한 등의 적용을 제외함.



<그림 1> 다카마츠시 도시재생 긴급정비지역 지정 및 주요 프로젝트(A, G가구)



3. 사업의 개요 및 추진방식

마루가메마치 도시재생사업은 지역의 기성시가지 재생과 상점가의 문제를 포괄적으로 해결하기 위해 계획되었으며, 특히 상가의 원활한 임대순환과 업종의 다양성을 확보하고, 상가임대료를 낮추는 방향으로 추진됨. 이를 위해 계획초기단계부터 상업시설 면적을 관리할 수 있는 사업시스템의 구축을 기본방향으로 설정하고, 마을만들기 회사 설립 등 지구내 협력을 도모하고 사업추진주체를 정비하여 상점가의 일체적인 재정비와 가구별로 특화된 업종의 도입을 구상함. 본 사업은 길이 470m, 넓이 약 4ha의 상점가를 A~G의 7개 가구로 분할하여 구획마다 특징을 가지면서 단계적으로 개발을 구상하고 있으며, 이중 A가구 시가지재개발사업은 선행적으로 시행됨.

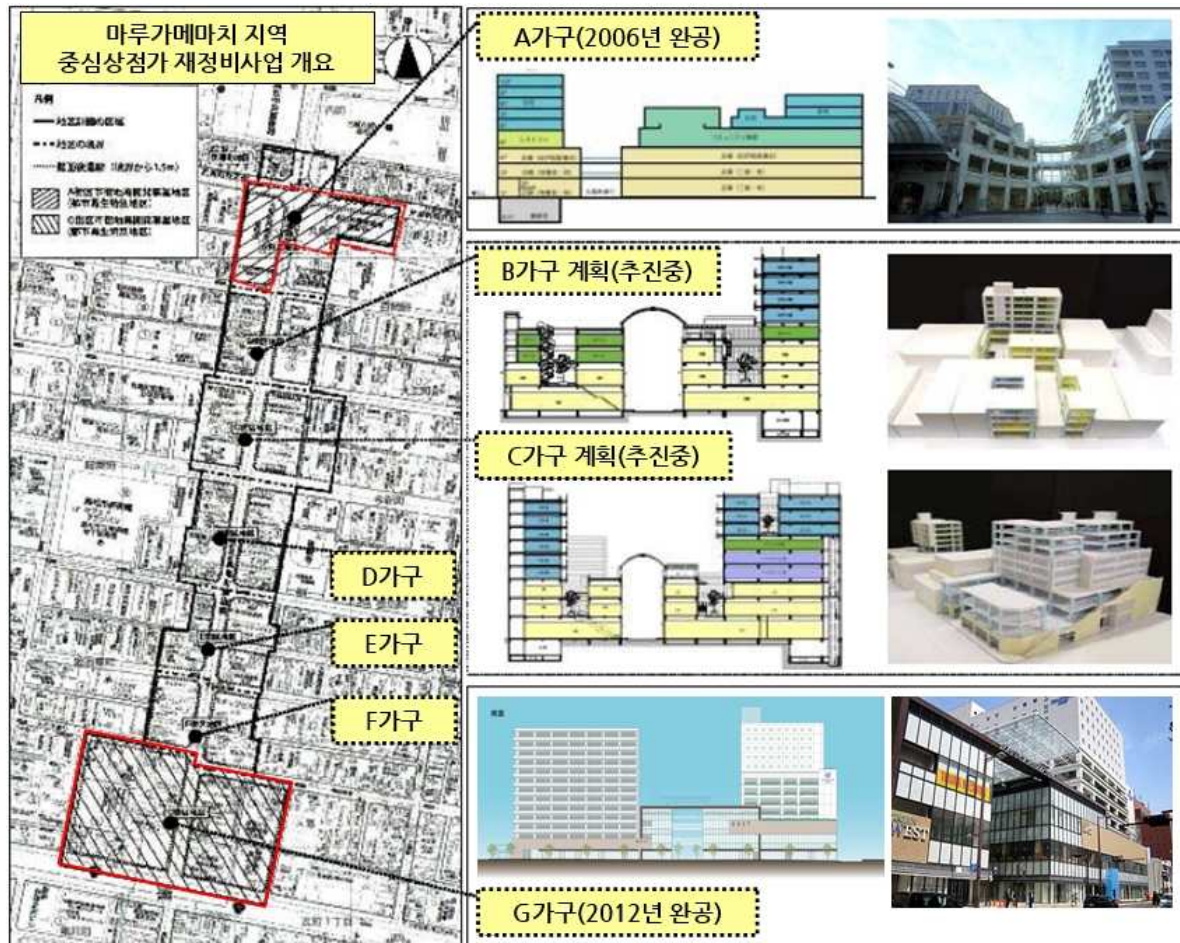
《마루가메마치 상점가 A가구 시가지재개발사업》

A가구는 마루가메마치 상점가와 효고마치(兵庫町)상점가의 교차부에 위치하고 미츠코시(三越)백화점에 근접하

여 역세권 및 상업시설군과의 물리적인 연계를 통해 유동인구의 유입을 유도하는 진입관문으로서 전략적인 위치를 점하고 있는 지구임. A가구는 1994년 1월 시가지재개발 준비조합이 구성되어 전원동의형 시가지재개발사업으로 추진되었고, 2001년 3월 도시재생 긴급정비지역 지정 후 2002년 10월에 시가지재개발 조합이 설립되었음. 2003년 11월 민간 사업자 노하우를 도입하고 사업 리스크를 분산하기 위해 특정사업대행자를 공모하였고, 2004년 4월 특정업무대행자의 사업추진 제안으로 도시재생 특별지구의 지정과 사업계획의 변경, 동년 10월에 권리변환계획의 인가를 얻어 2005년 3월 재개발 사업에 착공하여 2006년 10월에 완공되었음.

《마루가메마치 상점가 G가구 시가지재개발사업》

G가구는 마루가메마치 상점가의 남쪽 끝, 중앙 상가의 중앙에 위치하고, 남부 상가와 국도 11호의 결절점으로 미츠코시, 마루가메마치 ~ 덴마야의 연계를 통해 청·장년층의 이용을 유도하는 활기의 핵으로서 중요한 위치를

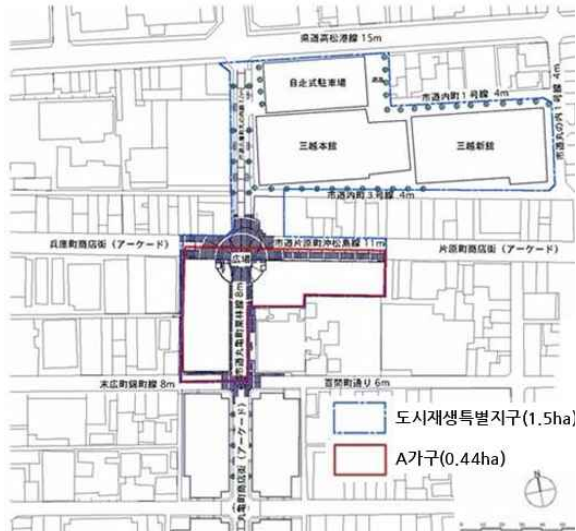


<그림 2> 다카마치시 도시재생 긴급정비지역 지정 및 주요 프로젝트(A, G가구)



점하고 있는 지구임. 2001년 11월 시가지재개발 조합 설립 후 글로벌 금융 위기와 당초 예정하고 있던 아파트 업체의 경영 파탄 등 거듭되는 사업 존속의 위기를 극복하고 2010년 3월 해체공사에 착수하여 동년 11월 해체공사를 완료하고, 2012년 4월에 개장하였음.

■ 마루가메마치 상점가 A가구 시가지재개발사업



사업명 : 마루가메마치 상가 A가구 제1종시가지재개발사업
 시행자 : 마루가메마치 상가 A가구 시가지 재개발 조합
 지 역 : 마루가메마치, 가타하라마치 일부
 지구면적 : 약 0.44ha
 부 지 : 약 3,100㎡
 연면적 : 약 16,600㎡
 사업비 : 약 69억엔
 문화시설 : 마루가메마치렛츠
 주 택 : 47가구
 상 가 : 약 8,500㎡(21점포)
 주차장 : 223대(자주식 입체 주차장)
 주류장 : 432대(전자동 기계식 지하 주차장)

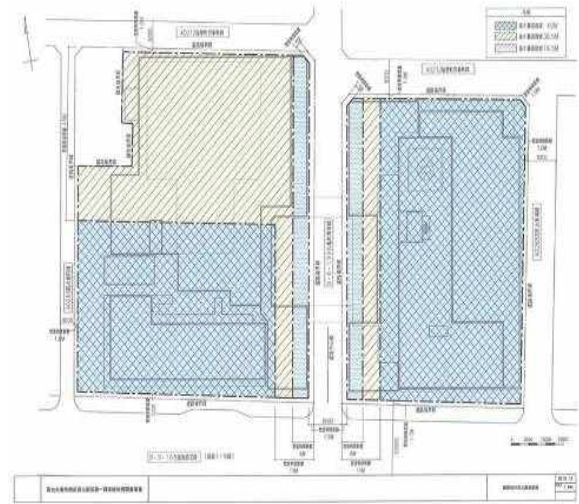


시설전경(북측)



마루가메마치 거리모습(남측)

■ 마루가메마치 상점가 G가구 시가지재개발사업



사업명 : 마루가메마치상가 G가구 제1종시가지재개발사업
 시행자 : 마루가메마치상가 G가구 시가지재개발조합
 지 역 : 마루가메마치 7-16, 8-23 외
 지구면적 : 약 1.2ha
 부 지 : 약 8,900㎡
 연면적 : 약 44,000㎡
 사업비 : 약 150억엔
 층 수 : 서관(지하1층, 지상13층), 동관(지하1층, 지상12층)
 상 가 : 약 15,900㎡(47/57점포)
 주 택 : 약 8,600㎡(96가구)
 호 텔 : 약 5,700㎡(175실)
 주차장 : 400대(일반용 330대, 주택용 70대)
 주류장 : 600대



시설전경



오픈 세레머니

4. 사업추진의 성과 및 특성

마루가메마치 시가지재개발사업은 도시재생에 관한 다양한 제도와 수법을 활용하여 기성시가지의 기능을 회복하고 지구의 고질적인 문제를 해결하기 위한 프로젝트임.

《정기차지권 방식에 의한 토지의 소유와 이용의 분리》

마루가메마치 지역은 토지소유가 세분화되어 부지의 소유자 및 이용자에 의한 개별적인 토지이용계획에 한계가 있어 지권자 전원동의에 의한 정기차지권을 도입하고,



지권자 중심의 공동출자회사의 설립 및 제3섹터인 마을만들기회사의 시설운영 위탁, 출자자의 토지취득을 위한 부동산증권화 체제 도입 등으로 토지의 소유와 이용을 명확히 구분하여 사업후 관리운영체제를 구축하였음. 권리변환계획은 토지의 소유형태를 종전대로 유지하면서 그 위에 정기차지권을 설정하여 건물을 건설하는 방식으로 일반적인 권리변환방식과는 달리 보류상면적 가격에 토지가격이 반영되지 않아 상면적 가격이 낮게 억제되어, 공동출자회사에 의한 상업상면적의 취득과 용자의 상환이 용이하여 사업채산성이 확보됨. 정기차지권 설정을 근간으로 보류상면적을 보유한 공동출자회사와 상업시설의 운영·관리를 담당하는 제3섹터의 협력체계를 구축하여 운영이 되고 있음.

《에어리어 매니지먼트 시스템의 구축》

‘다카마츠 마루가메마치 마을만들기 주식회사’는 재개발사업 이후 상점가의 운영과 관리를 위해 상점가 진흥조합과 다카마츠시의 출자에 의해 1999년 1월에 설립된 민간주도형 제3섹터로 시설의 운영관리 외에 판매촉진, 주차장의 관리운영, 상가 교육 및 인재 확보 등의 업무를 병행하고, 자체적으로 감독·조정하기 위해 시민, 지역기업, 공무원 등으로 구성된 ‘타운 매니지먼트 위원회’를 두고 있음. 다주체 협력형 에어리어 매니지먼트 활동은 순차적이고 생활밀착적인 재개발사업의 추진을 원활하게 하였으며, 2006년에는 마루가메마치 상점가 지구의 디자인 코드, 사업 프로그램, MD전략을 체계적으로 통합·정비한 ‘타운 매니지먼트 프로그램’을 정하여 재정비지구의 지속적인 유지 관리 및 가치향상에 기여함.

《자금조달 수법 및 규제완화 등 제도의 적극적 활용》

도시재생 특별지구 결정을 통해 건물 높이의 최고한도, 벽면의 위치제한을 정하고, 건축기준법에 근거한 건축물

의 사전제한 적용 배제 등 주택정비에 유효한 계획이 실현되었고, 도시재생 특별조치법에 근거한 제도를 통해 자금조달 및 각종 보조금·출자 등을 적극적으로 활용하고, 그 외에 중심시가지 활성화에 관한 법률에 근거한 중심시가지 활성화 계획을 활용하여 사업성의 향상을 도모함.

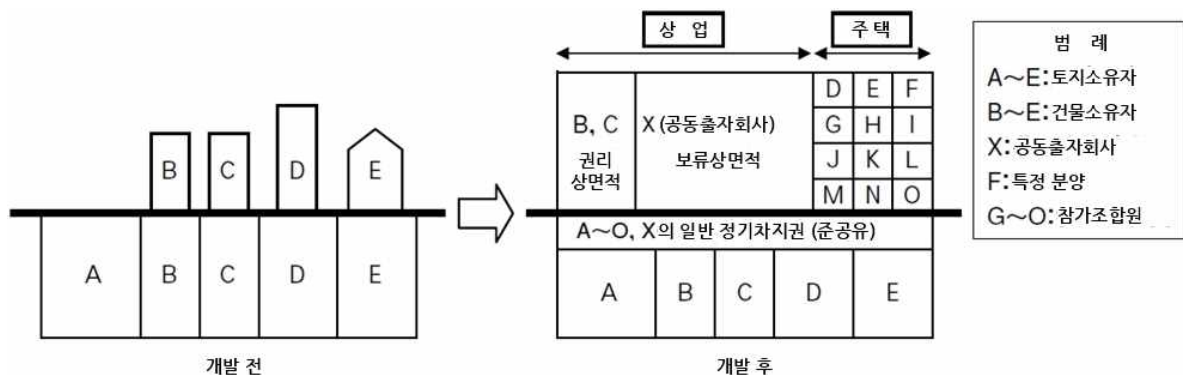
《주체간 합의형성에 근거한 사업의 전개》

기성시가지의 재생과 상점가의 활성화를 위해 상점가 내 위상 및 가구별 역할 정립과 관련한 명확한 전략을 수립하고, 민관협력을 통한 사업 준비와 지역 합의형성을 위해 제3섹터인 마을만들기 주식회사를 설립하여 지역의 견과 여건에 부합하는 재개발방식 및 수법을 모색하고, 사업 후 공공·사회적 관리의 역할을 담당함.

5. 시사점

《도시재생 법제의 활용과 종합적인 추진》

법제 활용은 도시재생 관련 법률과 제1종 시가지재개발사업, 민간 재생사업, 보조금 제도 등을 활용하여 민간이 재개발사업의 주체가 되고 이를 지원하는 체제를 구성함. 도시재생 긴급정비지역은 도시재생의 전략적 거점을 광역적으로 선정하여 기능간의 연속성을 유지하고 대규모개발사업의 파급효과를 지구내로 분산시켜 도심기능을 강화함. 원도심 기능회복을 위한 중심시가지 활성화형 도시재생방식으로 관련법에 근거한 시책과 중심시가지활성화 시책을 중복 적용하여 종합적이고 장기적인 재생을 도모함. 지역전체의 차원에서 개별지구의 특화전략 및 위상, 사업의 적정규모 등을 책정하고, 중장기적 계획상에서 순차적인 재개발사업을 추진함. 차별화된 도시재생방식을 보여주고 있어 도시재정비촉진사업을 추진 중인 지방자치단체에 법제 활용방식, 지구지정방식, 사업추진방식 등과 관련한 정보를 제공함.





《민관협력 장치에 근거한 민간주도형 사업》

상점이 진흥조합의 장기적인 구상과 실적을 통해 지역의 마스터플랜과 지역정비방침에 반영하고, 지역상황과 적합한 도시재생방식을 자체적으로 도입함. 민관협력 장치인 마을만들기회사를 활용한 민간주도형 시가지재개발 사업으로 사업이후 에어리어 매니지먼트 체제를 구축 활용하여 정비지구의 운영관리를 구상함. 도시재생사업 지구 지정 요건 및 개발잠재력 평가에 있어 지역주민의 실적 및 역량과 비주거부분에 대한 사후 운영·관리계획 여부 등에 관련한 항목을 추가검토가 필요함.

《토지의 유효활용과 주택공급방식의 다양화》

토지소유자 간의 합의를 통해 공동출자회사 설립, 주택 분양자와 정기차지 계약을 체결하여 토지를 임대하고, 공동출자회사는 상인과 임대차 계약, 마을만들기 주식회사와 운영위탁계약을 체결하는 체제임. 규모가 작고 정기차지계약을 체결한 분양주택수도 적을 뿐만 아니라, 사전적으로 법제도가 완비되고 협의체제가 구축되어 성공적으로 사업이 진행됨. 토지활용의 방식은 사업의 원활한 추진과 다양한 사업방식을 위해 검토가 필요하며, 토지의 소유와 이용을 분리하는 제도는 '재산 증식·소유'에서 '거주 수단'으로 사회적 인식이 전환되고, 이를 지원하는 법·제도적으로 정비된다면 토지의 효율성 및 소비자 선택의 다양화라는 측면에서 도시재생사업의 유효한 제도로 활용될 가능성이 있음.

※ 참고자료

1. 高松市都市整備部(2007), 「香川県高松市・高松丸亀町商店街A街区」, 市街地再開発(2007年10月)
2. 이왕간·이진희(2009), 「뉴타운사업의 합리적 추진방안 연구」, 국토연구원
3. 高松市, <http://www.city.takamatsu.kagawa.jp>
4. 高松丸亀町商店街G街区市街地再開発組合, <http://marugamemachi.jp>

▶ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)



청천동(淸川洞)

▶ 청천동

예로부터 청천동이었다. 원적산에서 발원한 물이 드넓은 마장뚝을 적시며 흘렀는데 청천동은 그 시냇물이 흐르는 지역에 형성된 취락이었다. 그래서 우리말 지명으로 '맑은내'라고 불렀고, 한자 지명은 청천리였다. 그리고 상급 행정단위인 마장면 사무소가 이곳에 있었다.

이곳을 가리켜 '마제이'라고도 했는데 그것은 지난호의 산곡동에서 설명한 마장뚝과 다름이 없다. 마장뚝의 중심은 맑은내(청천동)이고, 거기 면사무소가 있었던 것이다. '마장'이 '마제이', '마제이'로 변하는 것은 국어에서 ㅇ음이 탈락하면서 생기는 일반적 음운현상과 같다. 1961년 『국가 표준지명』은 청천동의 부락이름을 '마제이'라고 하나만 기록하였다.

▶ 양젓골

청천동에서 안하지고개 사이에 큰 분지가 있는데 촌로들은 이곳이 안하지 연못이라고 믿고 있다. 여기서 원적산 쪽으로 올라가면 넓은 지대가 있는데 옛날에는 큰말이라고 불렀다. 그러다가 1960년대에 음성 나환자촌이 자리잡고 나환자들이 양계를 했다. 그래서 양계촌이라고 불렀다. 지금은 청천동농장이 자리잡고 있다.

▶ 깎은산

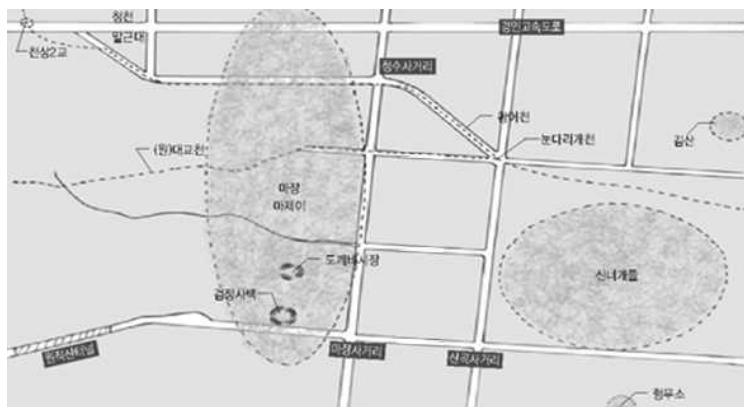
청천동 뒤편으로 이어진 원적산 3부 능선에 일제 강점기에 군사시설을 만들기 위해 평평하게 깎아 놓았고 한국 전쟁 시 주둔한 미군이 헬기장으로 만들며 손질을 더해 더 넓어졌다. 일제 강점기에는 '깎은산'으로 부르고 미군 주둔 이후에는 헬기장이라는 지명이 더 생겼다. 최근에는 체육시설을 설치했고 장수산이라고 부르기도 하는데 연원을 알 수 없는 지명이다.



여지도(輿地圖)〈古 4709-68〉 경기도 부평부
서울대학교 규장각 (<http://147.46.103.182>)



깎은산(장수산), 원적산과 장수산으로 둘러싸인 청천농장



마장(마제이), 신노개들, <http://www.bpnews.kr/news/articleView.html?idxno=11274>

▶ 신노개들

현재 GM대우자동차 공장 일대이다. 지난날 이곳은 맑은내의 물을 받아 농사를 짓는 천수답 지대였는데 신노개들이라고 불렀다. 새로 길을 낸 들판이라는 의미로 신로야(新路野)라고 지었을 것이라 유추할 수 있으나 근거는 불확실하다.



갈산동(葛山洞)



해동지도 경기도 부평부의 갈산동(갈우) 일대
서울대학교 규장각 (<http://147.46.103.182>)

▶ 갈산, 갈월

산에 칩이 가득하게 자라서 붙여진 지명이다. 전설에 의하면 대들보를 삼을 정도로 굵은 칩도 있었다고 한다. 칩넝쿨이 가득한 산중턱에 달빛이 비치면 그 정경이 매우 아름답다고 하여 '갈산명월'이라는 어구가 생겼고, 옛 지명도 갈월리였다. 그러다가 1946년 갈산동으로 고쳤다. 지금도 부평지역의 토박이 노인들은 갈월리라고 부르기도 한다.

▶ 새갈

일제강점기에 국방도로를 개설하며 갈산동의 북쪽 산의 흙을 파다가 썼다. 이 토취장 자리가 꽤 넓은 평지가 되었는데 거기 민가가 들어서기 시작해 취락이 생겼다. 새로 생긴 갈월리라는 뜻으로 새갈월리라고 불렀는데 줄어들어 '새갈'이 되었다. 국방도로는 뒷날 경인고속도로의 구간이 되었다.

▶ 신트리

부평동과 갈산동의 경계 부근에 무논지대와 독이 있었고 밋밋한 평지가 있었는데 한국전쟁 이후 인구가 늘어나면서 민가가 생기기 시작해 20~30호로 늘어났다. 그래서 신트리라는 지명을 붙였는데 민가가 위아래로 계속 늘어나자 위쪽을 윗신트리, 아래쪽을 아랫신트리라고 부르게 되었다. 지금의 여성회관 동쪽, 근린공원 주변이다.



윗신트리와 아랫신트리, 아랫신트리는 현재 신트리공원으로 조성됨.

▶ 사군다리

예전에는 갈산동에서 부평역으로 가는 현재의 '부평로'가 한강수리조합의 서부용수로(西部用水路)의 독을 이용해 열려 있었다. 그러니까 수리조합 수로 독과 국도 겸용이었다. 이 수리조합 용수로로는 원통천과 연결되었고, 물이 넘치면 여수토교(餘水吐橋)에서 수위를 조절하였다. 그런데 그 주변이 약간 높고 평평한 지대여서 민가들이 들어서기 시작했다. 거기 사는 사람들은 용수로를 건너기 위해 나무다리를 만들었고, 이것이 오래 되어 삭아갔기 때문에 '삭은다리'라고 부르게 되었다. 그것이 오늘날 이 지역을 가리키는 고유명사가 되었다.



1970년대 사군다리



2000년대 철제 사군다리



2010년 교량개선사업 후 사군다리

▶ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)

참고문헌 : 인천역사 6호 - 인천 지명의 재발견, 인천광역시 역사자료관, 2009



□ 법률 개정사항

[2013-9-3 지루한 건축허가, 빨라져...건축주·공무원 모두 만족]

건축주의 건축 편의 도모와 허가권자의 신속한 건축허가 처리를 위해 「건축관련 통합기준」을 고시함. 총 49개 법률에 대해 건축허가 시 확인하여야 할 법령, 의제처리 시 검토하여야 하는 법령, 특정 사항에 대한 확인이 필요한 법령과 법령별 검토 항목(110개)을 체계적으로 정리함. 주요 내용은 <대상 법령> 입지가능여부 검토가 필요한 법령(24개 법령, 62개 항목), 의제 처리하는 법령(17개 법령, 22개 항목), 특정 사안이 있는 경우에 검토할 법령(21개 법령, 24개 항목)을 규정함. <활용 방법> 기준은 국토교통부(<http://www.molit.go.kr>)와 대한건축사협회(<http://www.kira.or.kr>) 홈페이지에 게재하여 건축설계 시에도 참고할 수 있도록 함. 또한, 금년 말부터 건축계획, 환경·설비, 화재안전 규정을 통합한 「한국건축규정」을 단계적으로 제공할 예정임. <건축기획과>

[2013-9-4 준공된 택지개발지구 계획변경 제한기간 단축]

준공된 택지지구의 계획변경 제한기간 단축, 신규 추가된 자족기능시설용지의 공급기준의 「택지개발업무처리지침」을 개정, 9월 5일부터 시행함. 이번 개정은 준공된 신도시 및 일반택지지구의 계획변경 제한기간을 절반으로 단축하고, 자족기능시설용지에 대한 공급기준을 마련하여 입지규제 완화, 토지이용 활성화를 통한 투자를 촉진시키기 위한 것임. 주요 내용은 다음과 같음. ① 계획변경 제한기간 단축 : 신도시 10년, 일반택지지구 5년. ② 자족기능시설용지 공급기준 : 비영리시설은 추첨에 의한 감정가격으로 공급하고, 영리시설(호텔)은 경쟁입찰로 하나의 용지에 택지의 공급가격 및 방법이 같은 자족기능시설이 들어가도록 함. 이번 개정으로 택지지구의 유연한 계획변경, 미매각 용지 활성화와 자족기능시설용지에 다양한 자족시설 설치가 가능하여 부동산시장 활성화에 기여할 것으로 전망함. <신도시택지개발과>

[2013-9-9 임대주택 관리, 이제 '주택임대관리업자'에게 위탁 가능]

주택임대관리업 도입에 따른 하위법령 위임사항을 규정하는 「주택법 시행령」 및 「주택법 시행규칙」 일부개정안과 복합건축물 입지제한을 완화하는 내용의 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부개정안 마련하여 9월 10일부터 40일간(9.10~10.21) 입법예고함. 주요내용은 다음과 같음. <주택법 시행령> ① 등록대상 및 등록기준 : 자기관리형 300호, 위탁관리형 1,000호 이상 의무등록, 등록요건은 자기관리형 자본금 5억원, 전문인력 3명, 위탁관리형 자본금 2억원, 전문인력 2명을 보유토록 하며, 등록 시 시장·군수·구청장에게 등록신청서를 제출함. ② 등록말소 등 행정처분 기준 : 거짓이나 부정하게 등록한 경우 말소, 재산상 손해를 입힌 경우 영업정지토록 하고, 과징금을 부과하고자 할 때는 위반행위와 금액을 서면 통지함. ③ 자기관리형 주택임대관리업자가 가입하는 보증상품 : 임대료를 지급하지 않는 등 계약을 이행하지 못할 경우와 보증금에 대한 반환의무를 이행하지 못할 경우 보증상품에 가입토록 하여 임대인·임차인의 재산권을 보호함. ④ 위반행위에 대한 과태료 부과기준 : 규정사항의 원활한 이행을 위해 등록사항 변경신고를 하지 않은 경우와 보증상품에 가입하지 않은 경우에 대한 과태료 부과근거를 마련함. ⑤ 기타 위임사항 규정 : 건설사업자의 부담경감을 위해 사무실 면적(22㎡)을 낮추고, 조합사업 추진시 공개해야하는 자료로 입·출금 세부내역, 용역계약 변경 사항 등을 규정함. 주택관리업 등록요건으로 '건축산업기사' 이상의 기술자를 확보하고, 대한주택보증이 보증업무 관련 연구기관에 출연할 수 있는 근거를 마련함. <주택법 시행규칙> 제출서류 목록과 서식을 규정하고, 건축설비의 위치변경을 경미한 변경사항에 포함하여 불편을 완화함. <주택건설기준 등에 관한 규정> 300세대 이상 주택과 관광호텔의 복합건축은 상업지역에서만 가능하지만 앞으로 준주거지역, 준공업지역에서도 가능하며, 위락시설을 제외한 부대시설의 설치가 가능함. 입법예고 되는 개정안은 「주택법」 시행(14.2.7)에 맞춰 개정·공포될 예정이고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 공포 후 시행할 예정임. <주택건설공급과, 주택정책과>



[2013-9-10 노후 도시계획시설의 재생 활성화 및 범죄예방 강화]

도시개발특별회계의 지출용도를 확대하는 내용의 「도시개발법 시행령」 개정안을 9.23일부터 시행함. 주요 내용은 다음과 같음. 도시개발특별회계의 재원을 도시·군계획시설의 설치 뿐만아니라 정비·개발사업까지 지원하여 시설물의 안전성 제고에 크게 기여할 것으로 기대됨. 한국자산관리공사가 도시개발사업을 시행할 때 도시개발채권 매입 의무를 면제하여 공공기관 지방이전사업의 원활한 추진을 도모함. 범죄예방 설계를 강화하는 「도시개발법 시행규칙」은 9.10일부터 공포·시행함. 도시개발사업의 개발계획 수립시 “범죄예방 계획”의 개발계획 포함을 의무화함. 범죄발생 위험을 차단할 수 있도록 시가지나 단지를 설계할 경우 범죄율 감소는 물론 시민들의 생활안전이 향상될 것으로 기대됨. <도시재생과>

[2013-9-29 보금자리 공공분양 '25%이상→15%이하'로 줄여]

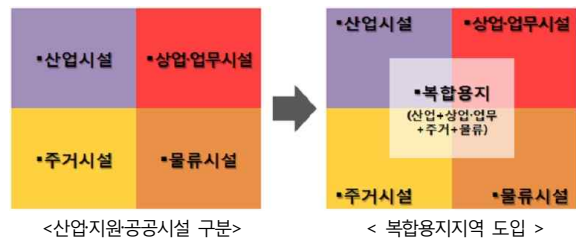
「보금자리주택건설 등에 관한 특별법시행령」 개정안을 마련해 9.30일부터 40일간(9.30~11.8) 입법예고함. 개정내용은 보금자리주택지구내 공공분양주택 공급비율을 현행 지구전체주택의 25%이상에서 15%이하로 변경함. 이번 개정에는 ‘주택시장 정상화 종합대책’(13.4.1) 및 ‘전월세시장 안정대책’(13.7.24)의 후속조치로 그간 민간분양시장 교란의 논란이 있었던 공공분양주택 물량을 축소하여 공공임대주택 또는 민간분양주택으로 전환하도록 제도화하는 의의가 있음. 올해 말 제도개선이 시행되면 LH공사 등 공공부분은 공공임대주택 조기준공 및 행복주택 건설에 집중하여 주택시장 정상화와 중장기 전월세시장 안정화에 기여할 것으로 기대됨. <공공주택총괄과>

□ 새로운 정책

[2013-9-25 산업단지내 용도규제 풀고 입주 문턱을 낮춘다]

도시첨단산업단지 확대, 산업단지내 용도지역 및 업종 규제 완화 개선, 노후 산업단지 리모델링 추진을 골자로 하는 「산업단지 경쟁력 강화방안」을 마련함. 주요 내용

은 다음과 같음. <<도시첨단 산업단지 확대>> (추진계획) 첨단기업이 선호하는 단지조성을 위해 도시 인근 최상의 기업환경과 쾌적한 생활환경을 갖춘 “도시첨단산업단지”를 확대 조성할 계획임. (인센티브) 사업성 향상과 복합 기능을 위해 용적률 확대, 녹지율 완화, 간선도로 지원을 대폭 강화함. (개발계획) 대학, 연구시설을 유치하여 R&D 센터, 벤처기업과 연계한 “산학연 클러스터 단지”로 조성할 계획임. (생활 인프라) 단지계획 수립시 생활환경계획을 세워 택지지구 수준의 정주환경을 갖춘 수 있도록 할 계획임. (기대효과) 저렴한 용지 공급 및 전문 인력에 대한 고용창출이 기대됨. <<산업단지 개발 규제 개선>> ① 융·복합 산업 입지지원. (복합용지) ‘복합용지(용도지역:준공업·준주거)’를 도입하여 공장과 상업·업무시설 등을 건축할 수 있게 됨. (서비스업 입주확대) 산업용지 입주 가



능 제조업과 연관성이 높은 서비스업(12개 업종)을 확대 허용함. ② 산단계획의 유연한 변경. (입주업종 변경 간소화) 일부 제한업종 이외에는 모든 업종 입주를 허용하는 네거티브 방식을 도입함. (토지용도 변경 간소화) 용도변

■ 업종계획에 네거티브방식 도입시 효과

(현 행)		(개 선)	
신규	업종변경	신규	변경
산단 계획에 업종 표기	단지계획 변경 (개발·실시계획)	산단 계획에 업종 미표기 (네거티브)	지용 · 단지계획 변경 불필요

경 기준을 마련하여 개발이익은 기반시설 등에 재투자하고, 소규모 용도변경은 실시계획만으로 가능함. ③ 수요에 부응한 입지 공급. (민간개발 활성화) 기업 등 실수요자 위주의 산단 개발을 활성화함. 민간에게 건축사업을 허용하여 수익성 개선 및 절차를 간소화함. (산단 수급관



리 강화) 산단 지정은 수급계획 범위내에서 제한이며, 전문기관의 수요검증을 의무화하고, 장기 지연, 토지소유자 지정해제 요청시 산단지정을 해제함. <<노후 산업단지 활력 제고>> (추진계획) 관계기관 합동으로 진단을 실시하



고, 노후산단 재생, 구조고도화사업 유형과 추진방식을 결정함. (추진방안) 관계부처, 지자체 합동으로 '노후산단 리모델링 종합 계획'을 수립함. 노후산단 재생사업은 정부가 적극 지원하고, LH공사(총괄사업관리자)가 선도사업을 설정하여 우선 시행함. (인센티브 강화) 산단 재생을 촉진하기 위해 '복합용지' 용도지역을 상향하고, 용적률을 법상 최대로 적용하며, 녹지율과 산업용지비율도 완화함. '산업단지 경쟁력 강화방안'을 통해 첨단산업단지 조성하고 노후 산업단지를 리모델링함으로써 첨단산업과 융·복합산업의 메카로 탈바꿈할 것으로 기대함. <산업입지정책과>

[2013-9-25 제5차 국가공간정보정책 기본 계획 수립]

공간정보산업의 질적 도약을 위해 제5차 국가공간정보 정책 기본계획(13~17)을 수립함. 국가공간정보정책 기본 계획은 5년마다 수립하는 법정계획으로 국가공간정보기반을 지속적으로 구축하고 공간정보의 활용을 확대해왔음. 이번 계획은 ICT 융합기술의 급속한 발전과 창조경제와 정부 3.0 국정운영패러다임 전환에 대응하기 위해 "공간정보로 실현하는 국민행복과 국가발전"을 비전으로 ① 국가공간정보 기반 고도화, ② 공간정보 융복합을 통한 창조경제 활성화, ③ 공간정보의 공유·개방을 통한 정부3.0 실현을 3대목표로 7대 실천과제를 도출함. 실천과제의 주요 내용은 다음과 같음. ① 고품질 공간정보 구축 및 개방 확대 : 기본공간정보의 구축·갱신체계를 확립하고, 3차원과 실내공간정보의 구축을 확대함. 공간정보를 단계적으로 개방하고 민간의 공간정보를 공유가 가능하도록 개선함. ② 공간정보 융복합산업 활성화 : 창업지원 센터를 설치하여 기술의 실용화·상용화를 지원함. 공간정보산업진흥시설을 지정하여 전담지원체계를 마련함. 공간정보 SW 인증체계를 마련하여 해외진출 지원센터의 역할을 강화함. ③ 공간 빅데이터 기반 플랫폼서비스 강화 : 현상을 정확히 진단·예측하여 국정현안에 선제적으로 대응하고 국정과제의 성공적 추진을 위해 공간 빅데이터 및 분석모델을 개발을 지원하고, 분석모형 공유체계를 구축함. ④ 공간정보 융합기술 연구 개발 추진 : 시장 수요를 염두한 테스트베드 구축 등 실용화를 지원함. 오픈 소스 기반의 공간정보 SW를 개발하고 산업 맞춤형 공간정보 가공기술을 개발함. 안전한 도시관리체계를 구축하고

지하공간에 대한 체계적인 개발 및 안전관리를 위한 기술을 개발함. ⑤ 협력적 공간정보체계 고도화 및 활용 확대 : 기존 공간정보를 갱신하고 클라우드 데이터로 전환하여 클라우드 기반의 일괄서비스체계를 구축하고, 부처간 공간정보기반의 협업과제를 적극 추진함. ⑥ 공간정보 창의인재 양성 : 교육콘텐츠를 발굴하고 참여형 교육 활성화를 위한 전문교원을 양성함. 고용과 연계한 현장형 전문기술인력을 양성하고 재직자의 역량강화를 위한 교육훈련프로그램을 운영함. ⑦ 융복합 공간정보정책 추진 체계 확립 : 공간정보담당관제를 도입하고 공간정보활용 지원체계를 구축함. 국가공간정보정책의 성과 및 파급효과에 대한 평가를 강화함. 법체계를 정비하고 협회, 유사업종, 기술자격 및 공무원 직류의 통합을 추진함. 제5차 국가공간정보정책기본계획 수립으로 공간정보를 기반으로 하는 융복합이 가속화될 것으로 보여 공간정보산업의 비약적인 발전이 기대됨. <국토정보정책과>

▶ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)



□ 주요정책

[2013-9-2 계양터미널 복합개발을 통한 개발이익 환수와 OBS 방송국 유치, 지역경제 활성화 도모]

1994년 최초 여객터미널 결정 후 2001년 금아산업(주)에서 매입하여 2007년 터미널사업 면허를 신청했으나 주민들의 집단 민원으로 반려되어 터미널사업이 표류됨. 인천발전연구원의 '계양여객터미널 입지에 관한 연구' 결과, 터미널 입지가 부적합하여 2013년 1월 '인천광역시 도시교통정비 중기계획'에서 계양여객터미널을 폐지하고 서북부지역에 터미널을 신설하는 것으로 변경됨. 금년 3월 금아산업(주)에서 여객터미널을 폐지하고 토지면적 40%에 해당하는 공공시설을 기부채납하는 계획이 제안되어 5월 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 개발이익환수에 관한 이행보증으로 토지에 근저당권 설정 후 7월 여객자동차터미널 폐지를 결정함. 지상파방송국 유치를 위해 금년 4월 OBS 경인 TV와 '인천시 이전에 대한 양해각서'를 체결하고, 금아산업(주)에서 기부채납하는 공공시설을 방송통신시설로 건립하여 OBS에 임대하는 계획을 추진 중임. 계양터미널 부지를 복합개발하여 앵커시설인 방송국을 유치함으로써 방송문화콘텐츠를 시민에게 제공하고, 시너지 효과로 지역경제 활성화가 기대됨. <도시계획과>

[2013-9-3 재개발 사업지내 폐공가 관리 대책 마련]

정비대상에서 사실상 방치되어 있던 정비사업 내 폐공가에 대한 관리대책을 마련하여 시행함. 현재 인천시 폐공가는 1,351곳으로 조사되었고, 이중 정비사업 내는 850여 곳으로 나타남. 장기적으로 방치된 폐공가는 최근 부동산경기 침체로 정비사업이 지연되면서 지속적으로 증가하여 범죄 발생 증가, 쓰레기 적치 등 문제가 심각함에도 불구하고 이를 법적으로 강제할 수 없어 주민 불편 초래, 치안 부재 발생 등 해결에 어려움을 겪어 왔음.

「도시 및 주거환경정비법」상 정비구역 안의 건축물 철거는 관리처분계획 인가 후 철거가 가능하고, 인가 이전이라도 안전사고, 우범지대화의 우려가 있는 경우에 소유자 동의 및 구청장의 허가를 얻어 철거가 가능함. 이에 건축물 소유자의 동의가 없는 경우에도 도시미관이나 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우, 사업시행자를 갈음하

여 구청장의 행정대집행이 가능하도록 국토교통부에 법령개정을 요청할 계획임. 또한, 정비사업 내 폐공가의 경우, 조합 및 토지등소유자의 문제로 방지 되었지만 안전사고가 우려되는 폐공가에 대해서 철거, 방범, 거주자의 생활안전 등 필요한 조치를 통해 정비할 방침이며, 이를 위해 폐공가 철거 등 소요비용의 60% 범위 내에서 예산 지원을 할 계획임. <주거환경정책관>



동구 송림동 방치된 폐공가

[2013-9-3 인천시 공무원 31% 도로명주소 대책 필요]

지난 8월12일부터 12일간(8.12~8.23) 시 직원을 대상으로 실시한 도로명주소 인지도 자가진단 분석결과를 공개함. 설문조사는 시 공무원 5,627명 중 1,809명(32.1%)이 참여함. 분석결과 770명(43%)은 보통이었으나, 566명(31%)은 대책이 필요한 것으로 나타났으며, 473명(26%)만이 도로명주소 사용이 준비된 것으로 조사됨. 항목별로 살펴보면 우리집 도로명주소와 2014년에 전면 사용되다는 사실은 대부분 인지하고 있었으나, 신분증에 대한 도로명주소 스티커 부착과 도로명주소를 사용하여 목적지를 찾아가는 사용법에 대한 인지도가 상대적으로 부족한 것으로 조사됨. 이번 자가진단 결과를 토대로 전 직원에 대한 신분증의 도로명주소 스티커 부착과 안전행정부와 KT 주관으로 진행되고 있는 『새 주소로 바꾸기 캠페인』을 통해 전 직원 주소전환을 추진할 계획임. 이 캠페인은

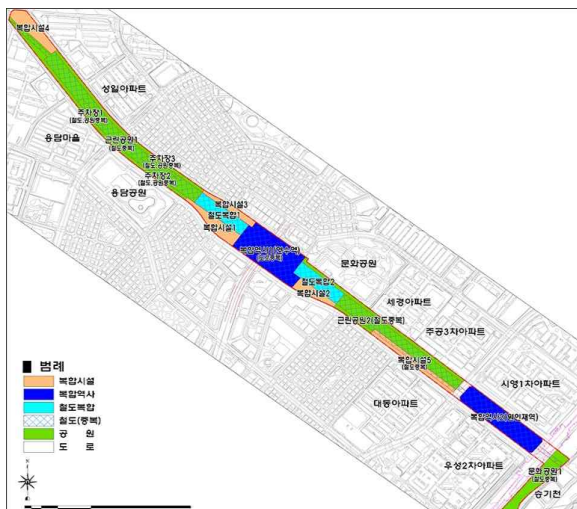


9.2~11.30일까지 3개월간 진행되며, 은행·보험·카드 등 번거로운 주소변경을 무료로 편리하게 할 수 있는 캠페인으로 시민 누구나가 참여할 수 있음. <토지정보과>

[2013-9-5 연수·원인재역주변 도시개발사업 민간사업자 공모]

이번 공모는 연수역 주변 복합개발과 철도상부 덮개공원 설치를 추진할 사업주체 선정을 위한 것으로 수인선 개통에 따른 환경 피해와 지역단절 해소를 위해 추진함. 사업내용은 복합시설1,2,3용지(13,074.5㎡)에 주거·상업·업무·문화·교육·숙박·의료 등 복합시설, 근린공원1,2용지(65,052.4㎡) 및 철도복합1(7,030㎡)에 철도덮개공원과 주차장 등 공공시설을 조성할 계획임. 본 사업은 2012년 6월 인천시, 연수구, 한국철도시설공단이 공동으로 사업을 추진키로 협약을 체결하고, 금년 4월 민간사업자를 공모 했지만 부동산 경기 침체에 따른 수익성 보장 논란으로 마감까지 참여자가 없었음. 이에 따라 금번 공모에 앞서 민간 참여기회 원인분석과 관계 기관 협의를 통해 민간의 적극적인 참여와 관심을 유도하기 위해 사업성이 양호한 사유지와 철도부지를 대상으로 선도사업 추진방안을 마련함. 또한, 복합역사 개발계획은 추후 개발여건 성숙 등 부동산 시장상황이 개선된 이후에 단계적으로 추진키로 함. 공모기간은 12월 9일까지며, 참가자격, 제출서류 등은 인천시 및 연수구 홈페이지를 통해 이달 9일부터 안내되고, 13일 연수구청에서 참여업체를 대상으로 사업설명회를 개최할 계획임. 민간사업자 공모 실시 후 하반기 민간사업자를 평가 선정하여 2014년부터 본격적으로 설계 및 공사에 착수할 예정임. <도시재생과>

■ 토지이용계획도



[2013-9-5 주거환경개선사업구역내 보금자리주택 임대공급]

동구 만석동 팽이부리마을 주거환경개선사업구역내 보금자리주택에 대한 입주자를 모집함. 만석동 쪽방촌 팽이부리마을 원주민 재정착과 안정된 주거생활을 위해 현지개발사업과 함께 영구임대(70가구), 국민임대(28가구) 보금자리주택을 공급함. 9월 23일부터 5일간(9.23~9.27) 청약신청을 받고 당첨자는 10월 18일 발표하며, 입주는 2013년 11월 임. 공급주택은 전용면적 18㎡, 26㎡, 27㎡, 37㎡, 38㎡로 5가지 유형임. 국민임대는 사업시행으로 철거되는 주택소유자 및 세입자에게 우선공급(24가구)하며, 현지개발의 유도 및 지원 활성화를 위해 순환용 임대주택(4가구)으로 활용할 계획임. 공급조건은 계약금 20%, 잔금 80%, 임대료는 영구임대 기초수급자의 경우 보증금 135만원 ~ 289만원, 월 2만원 ~ 5만원임. 국민임대의 경우 보증금 282만원~1,100만원, 월 6만원 ~ 16만원으로 일반 공공임대보다 50%이상 저렴함. 국민임대는 임대보증금이 부담되는 세대를 감안해 임대료의 50%를 임대보증금으로 전환하여 계약할 수 있으며 전환이율은 시중은행 평균금리를 적용할 계획임. 입주민 스스로 공동체를 형성하여 자율적으로 유지·관리하고 경제적 자립을 지원하기 위해 공동작업장과 공동이용시설을 마련하여 주민들이 운영하게 할 예정임. <주거환경정책관>

[2013-9-8 인천정부지방합동청사건립 예산안 기재부 최종예산심의 통과]

도화구역 도시재생사업지구내 '인천정부지방합동청사건립'을 위한 기획재정부 예산안이 9월 6일 통과됨에 따라 청사유치가 사실상 확정됨. 그동안 인천대 이전에 따른 지역공동화와 부동산 경기침체로 인한 사업성 저하 및 주변 상권 붕괴를 극복하기 위해 투자유치를 꾸준히 진행해 왔으며, 그 중에서도 인천정부지방합동청사 유치를 가장 중점적으로 추진함. 산재되어 있는 국가기관 청사들이 노후·협소 및 임대 사용으로 인해 업무수행 불편이 가중되어 조속한 이전 및 통합이 필요함에 따라 3월 20일 안전행정부에 청사 유치 건의 후 도화구역 사업 활성화를 위해 앵커시설을 유치하고자 관계 기관을 방문하여 협의와 설득 끝에 6월 21일 기획재정부로부터 통합청사 건립 1순위 선도대상지로 선정됨. 이후 인천시장과 인천지역 여·야 국회의원들의 노력과 도움으로 9월 6일 인



천정부지방합동청사 건립예산이 정부 최종 예산심의에서 통과됨. 본 사업은 도화구역 행정타운 및 제물포스마트타운 인근에 부지면적 20,000㎡, 건축연면적 34,400㎡, 총사업비 767억원 규모로 2014년 기본 및 실시설계를 통해 2015년 공사착공, 2017년 준공 예정이며, 인천보훈지청 등 6개 기관 600여명 입주, 산재한 국가기관 청사들을 통합함으로써 국가 행정업무의 효율성 확보와 대국민 행정 서비스 향상 등에 크게 기여할 것으로 전망됨. <도시재생과>

[2013-9-25 “원도심 활성화”는 시민과 함께]

‘원도심 활성화 전문가 양성 아카데미’가 원도심의 상징적 장소인 舊 인천대 본관을 리모델링해 개교한 청운대에서 24일 개강함. 개강식은 인천시 정부부시장과 청운대 교학처장을 비롯 저층주거지 관리사업 및 마을공동체 만들기 사업 관련 주민들과 시민단체, 전문가 등 150여명이 참석함. 최근 도시재생정책의 패러다임이 전면철거방식에서 보전·개량정비방식으로 변화됨에 따라 시민이 주도하고 직접 참여하는 시민맞춤형 원도심 활성화 사업이 인천시 전역에서 추진됨. 아카데미는 원도심 활성화 사업에 대해 시민들의 이해를 돕고, 다양하고 폭 넓은 정보 제공과 민·관이 소통하고 협력하는 교육의 장 역할을 수행하기 위해 기획됨. 이를 통해 저층주거지 관리사업과 마을공동체 만들기 사업을 이끌어갈 전문가를 양성하여 사업이 조기에 정착하고 진행될 수 있는 기틀을 마련함. 진영환 청운대 교수는 ‘도시계획의 신조류’의 주제를 강연함. 진교수는 “도시외곽 신도시보다 기존 도시의 환경개선에 역점을 두는 스마트 성장이 세계적인 도시계획의 신조류”라며, 영국의 어반빌리지, 일본의 마치즈쿠리, 독일 프라이브루그 생태주거단지를 소개함. 이어 북촌한옥마을 사례를 소개하면서 “먼저 신뢰를 구축한 후 사업을 추진하는 것이 원칙이며 그래야 주민의 자발적 참여가 가능하다”고 말함. 또한, “도시만들기는 우리 동네의 작은 일에 대한 참여에서 시작한다”며 “성공적인 마을 만들기를 위해서는 주민역량 강화와 능동적 참여가 필요하다”고 강조함. 아카데미는 24일 개강하여 11월26일까지 10주 과정으로 진행되며, 120여명이 무료로 수강함. 교육과정은 인천시 원도심 활성화 정책의 추진방향을 설명하고, 저층주거지 관리사업 및 마을공동체 만들기 사업의 추진전략과 방법, 관련 법령과 지침의 이해와 함께 원도심 우수사례 견학 등의 프로그램으로 진행될 예정임. <정책기획관>



[2013-9-29 도시개발 선도사업 본격 추진]

남구 주안 2·4동 일원 재정비 촉진지구(127만 4,169㎡)의 선도사업으로 도시개발1구역을 본격적으로 개발함. 선도사업 추진을 위해 2011년 5월 남구청을 사업시행자로 지정하고, 주변개발의 촉진과 앵커시설을 갖춘 복합적이고 입체적인 개발을 위해 공모를 시행하여 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회의 평가를 거쳐 SMC를 민간 사업자로 선정함. 개발면적은 24,440㎡로 800병상(45층이하)을 수용할 수 있는 최첨단 의료시설과 업무시설이 들어설 예정이며, 인천지하철2호선 구시민회관사거리역(가칭)과 직접 연계됨. 사업구역 내 주안초등학교는 우선적으로 2015년까지 인근지역(미추 5-1구역)으로 이전 재배치하고, 입체 복합건물(의료시설, 업무시설)을 2015년 7월에 착공하여 2017년에 완공할 계획임. 본 도시개발사업이 완료되면 원도심 도시재생사업의 패러다임의 발전모델 변화와 다양한 시너지 효과 등으로 주변 정비구역 사업에 탄력을 받을 것으로 예상됨. <도시재생과>

■ 주안2.4동 일원 재정비촉진지구 계획도



▶ 김원태(인천시 도시계획상임기획단)