

도시재생과 재개발·재건축



부
회

목차

□□□ 도시재생

□□□ 도시재생과 정비사업

□□□ 재개발·재건축의 관리처분과 비용편의

□□□ 서울시 도시재생의 추진 방향



1. 도시재생

- ▣ 도시재생의 개념
- ▣ 도시성장 및 관리의 변화
- ▣ 해외 도시재생의 사례
- ▣ 도시재생의 필요성
- ▣ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법





✓ 물리적 환경/사회문화/경제적 측면을 통합하여 미래지향적인 도시의 비전 제시

도시재생 (Urban Regeneration)이란?

“쇠퇴하고 낙후된 기존도시를 대상으로
삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 확보하기 위하여
경제적 / 사회적 / 물리적으로 부흥시키는 것”

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (제2조 정의)

"도시재생"이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역 역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.

도시성장 및 관리의 변화



✓ 80년대까지 개발, 2000년대까지 재개발 → 도시재생

1980년대까지

시가지 확장 및 개발의 시대

▼ 강남개발 [도시개발]



▼ 목동개발 (1983)



▼ 상계동 개발 [도시개발]



2000년대까지

노후시가지 재개발의 시대

▼ 난곡 재개발 (2000)



▼ 상도동 재개발 (2007)



▼ 미아뉴타운 [도시개발]



2010년대 부터

도시재생으로 패러다임의 변화

▼ 도시재생



해의 도시재생의 사례



✓ 미국, 영국은 1990대부터, 일본은 2000년대 초부터 본격 추진

이미 도시재생은 전세계적인 흐름

1990년대

2000년대 초

미국

역사·문화 특성을 고려한 도시설계적 차원의 접근

하이라인
뉴욕

사회문제해결을 위한
자생적 재생사업 추진

영국

정책과 집행 종합화, 통합된 처방 강조

코벤트가든
런던

산업쇠퇴에 대응하는 다양한
종합적 재생사업 추진

일본

도시와 경제 활성화를 위해
파급이 큰 지역에
집중 지원

캐널시티
호쿠오카

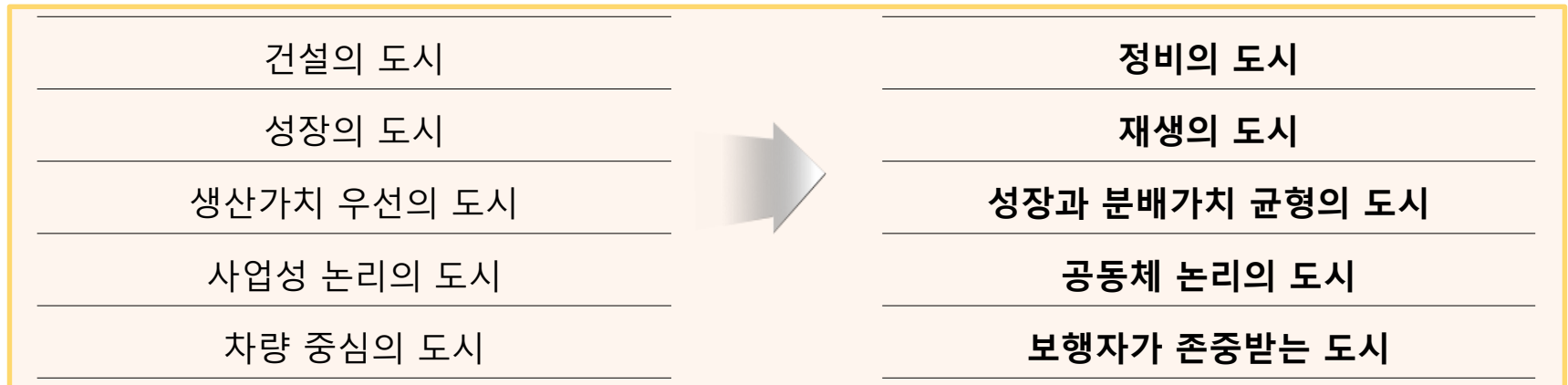
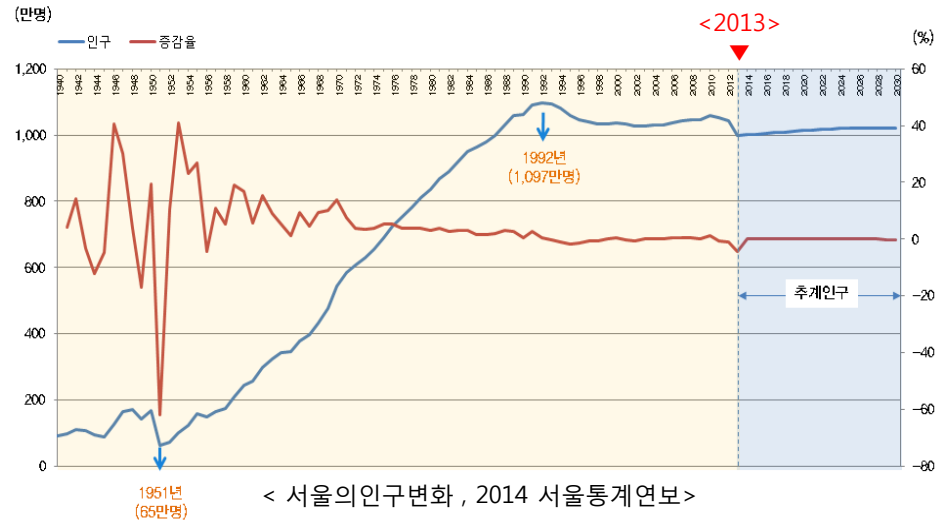
도시경쟁력 강화를 위한
대규모 개발사업 추진

도시재생의 필요성



✓ ‘개발’과 ‘재개발’의 시대를 지나 ‘재생(regeneration)’의 시대 도래

- 도시계획 이슈와 관련된 끊이지 않는 사회적 갈등 → 근본적인 차원에서 해소할 처방과 대책 마련 필요
- 도시성장의 안정단계 → 도시관리의 패러다임과 사회 환경 변화
- 도시관리 패러다임의 근본적 전환이 요구되는 상황



도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

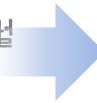


< 제정 목적 >

✓ 도시의 통합적 활력 회복을 위한 공공의 역할과 지원 강화



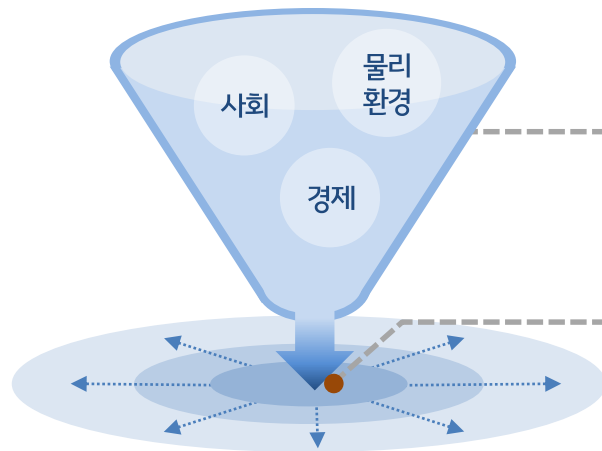
- 도시재생 특별법 시행 000면 00월
- 도시재생 조례 제정 000면 00월



대상지역에 대한
통합적 공공지원



깔때기 효과



내 용

- ✓ 경제 재생: 일자리 및 지역상권 확대·재창출
- ✓ 사회 재생: 문화·복지·교육·환경 쇄신 등
- ✓ 물리 환경 재생: 기반시설·토지의 고도이용 등

대 상

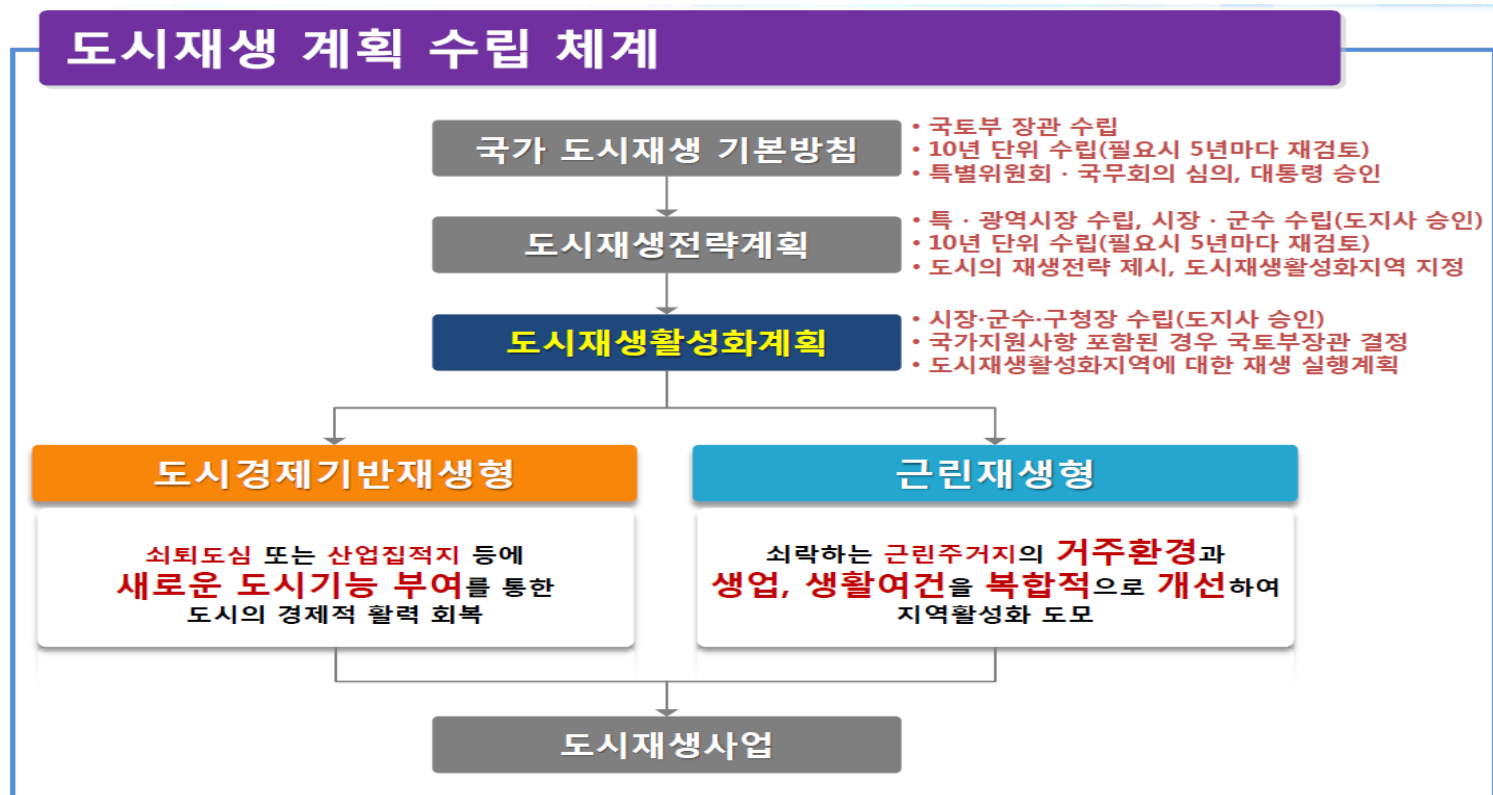
인구 감소, 사업체 수 감소, 건축물 노후화 중 두 가지 이상에 해당하는 지역

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법



< 계획 수립 체계 >

- ✓ 국가 도시재생기본 방침 : 국가차원의 기본방향 설정, 가이드라인 제시
- ✓ 도시재생전략계획 : 유무형의 지역자산 발굴, 도시재생활성화지역 설정 계획
- ✓ 도시재생활성화계획 : 도시재생사업들을 연계·시행하기 위한 실행계획



도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법



< 도시재생활성화 계획의 유형 >

도시경제기반형

도심, 전통산업활성화지역, 철도이적지
산업특화 중심지(동남권마이스) 등

- 항만재개발사업, 산업단지 지정 등
경제적 파급효과가 큰 대규모 사업 유치
도시경제기반 확충
- 기금 및 정부사업 등 공공지원과 민관협력
등 핵심사업과 지역의 연계계획
- 핵심사업~도시재생사업~프로그램~
주민조직 연계 경제재생

도시의 경쟁력 강화 가능
대규모 사업의 경제재생

근린재생형

노후주거지, 성곽마을
뉴타운해제지역(주민갈등지역)

- 생활환경개선사업
- 주차장, 놀이터, 문화시설 등 기초생활인프라
- 복지사업, 마을기업 등 커뮤니티 활성화
- 전통시장, 도심 쇠퇴상가 등 골목상권 살리기
- 공동체의 사회적 자본을 기반한 지역사업
및 프로그램, 주민의 연계계획 수립
- 프로그램을 통한 사회적·경제적 장소재생

지역의 요구에 대응한 물리·경제·사회적
재생프로그램의 연계, 장소재생

☐☐☐ 도시재생과 정비사업

- ☐☐☐ 도시재생사업의 종류
- ☐☐☐ 정비사업의 유형
- ☐☐☐ 기존 정비사업의 진단 및 추진방향

도시재생

도시개발 ☐ 상권활성화
재정비촉진 ☐ 뉴타운

재개발 · 재건축

경제 사회 환경

도시재생사업의 종류



✓ "도시재생사업"이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다. (도시재생특별법 제2조)

- 국가 및 지자체에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 (재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등)
- 재정비촉진사업, 도시개발사업, 역세권개발사업
- 산업단지개발사업, 항만재개발사업, 상권활성화사업, 시장정비사업
- 도시계획시설사업, 경관사업, 복합환승센터 개발사업, 관광단지 조성사업 등

사업
대상

기성시가지의 쇠퇴하고 낙후된 곳뿐만 아니라
종합적 도시 활력 증진이 필요한 곳으로□

→ 사실상 서울에서 이뤄지는 대부분의 개발사업이 대상이 될 수 있음

정비사업의 유형



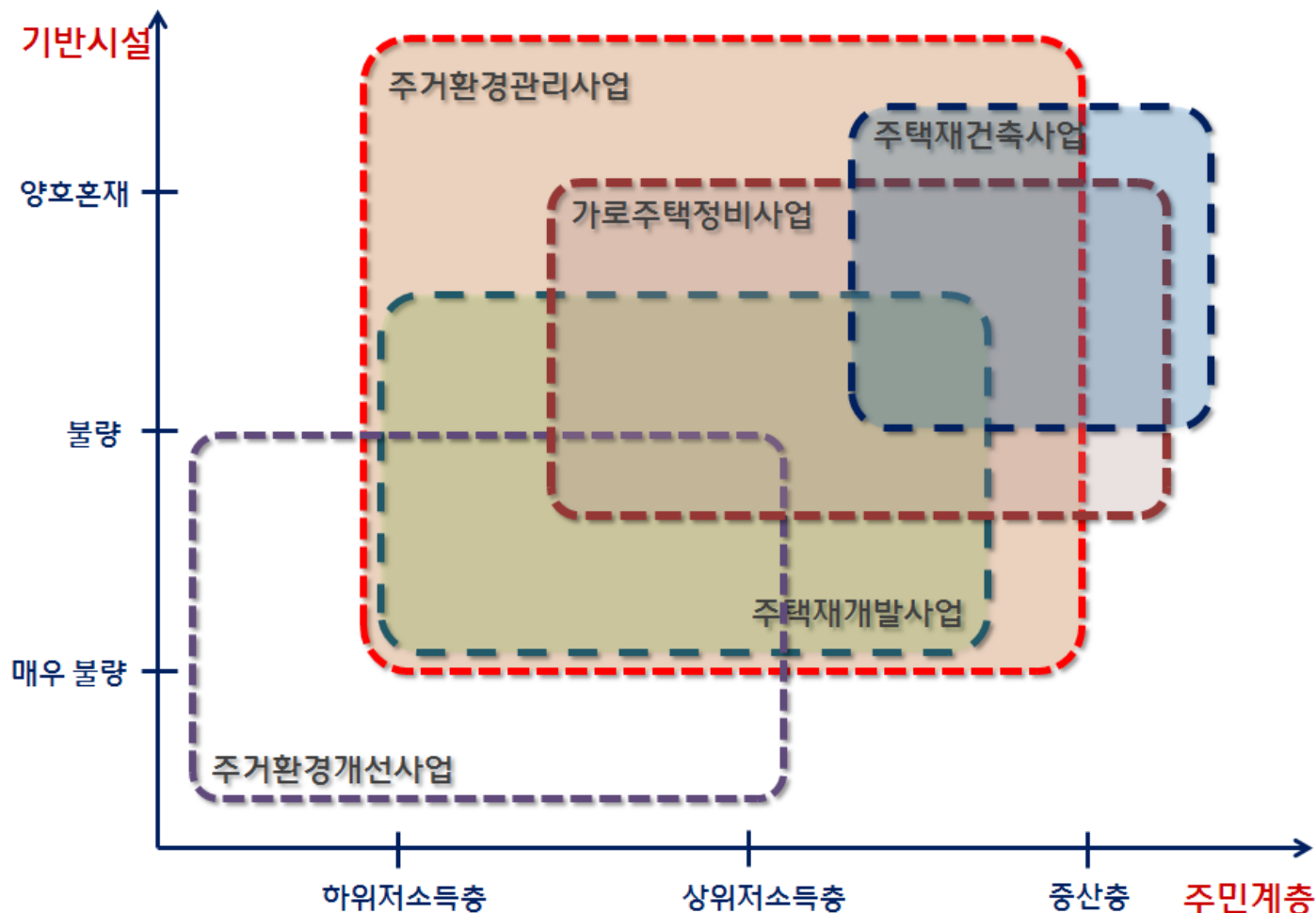
< 도정법에 따른 정비사업 종류 >

구분	대상지역	비고
주택재개발사업	정비기반시설 열악 + 노후·불량건축물이 밀집한 지역	<u>단독주택을 대상</u> 주거환경개선
주택재건축사업	정비기반시설 양호 + 노후·불량건축물이 밀집한 지역	<u>공동주택을 대상</u> 주거환경개선
도시환경정비사업	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용 필요한 지역 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역	상업 및 공업부문 도심활성화
주거환경개선사업	도시저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악 + 노후·불량건축물이 밀집한 지역	개발제한구역내 주거지정비 가능
주거환경관리사업	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량 필요 지역	전용 및 일반 주거지역 대상
가로주택정비사업	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경 개선이 필요한 지역	도로변 주거복합 건축물

정비사업의 유형



< 기반시설 & 소득계층 과의 관계 >



기존 정비사업의 진단 및 추진방향



< 진단 >

✓ 경기침체로 인한 사업성 저하

- 현금청산자 증가, 미분양우려 등으로 부동산 시장의 관망
- 시공사의 사업추진 의지부족 및 자금지원 중단

✓ 찬반 주민간의 끊임없는 갈등

- 소송진행(총회/조합설립/시공사 선정 무효 등) 내부세력 다툼
- 상가소유자 및 세입자 반대저항

✓ 주민분담금 관련 계획 변경 갈등으로 사업지연

- 소형평형 확대, 용적률 상향 등

기존 정비사업의 진단 및 추진방향



< 추진 방향 >

✓ 기존 정비사업 해제 지역에 대한 도시재생 지원

- 해제지역과 저층주거지역에 주거환경관리사업 등 대안사업 추진
: 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 리모델링 활성화 사업 등

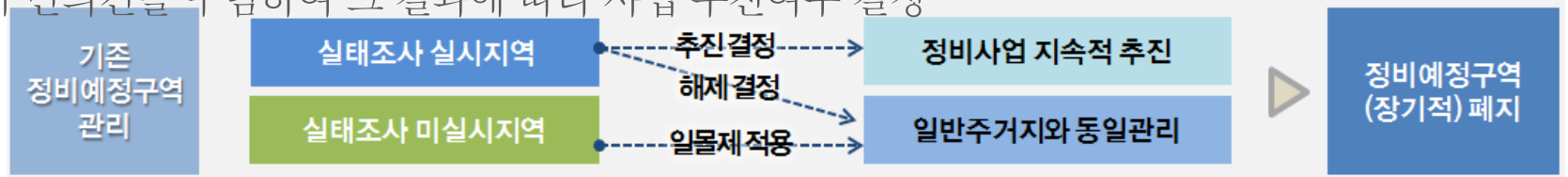
✓ 사업추진구역에 대한 공공의 적극 지원 강화

- 행·재정적 지원 : 기부채납 비율 및 추가부담금 검증,
조합 운영 실태 점검, 용자지원 확대 등

※ 실태조사 추진 (근거: 도시 및 주거환경정비법 제4조의3 정비구역 등 해제)

뉴타운·재개발 정비사업 추진여부의 의사결정에 필요한 개략적인 정비사업비 및 추정분담금을 제공하고

주민의견을 수렴하여 그 결과에 따라 사업 추진여부 결정



□□재개발·재건축의 관리처분과 비용편익

□□□ 용어 정리

□□□ 관리처분계획

□□□ 재개발 □재건축 사업추진 절차

□□□ 기부채납과 용적률 상향

□□□ 도시재생과 신도시개발의 비용편익 비교



용어 정리

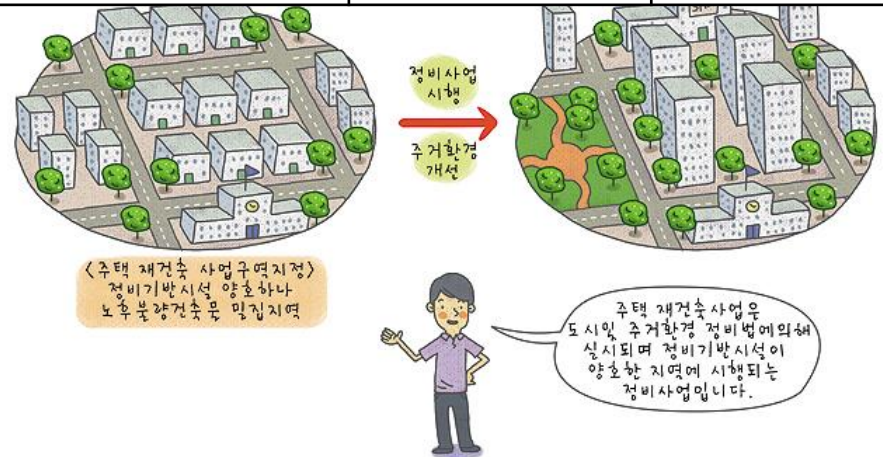


< 재개발과 재건축 >

용어	대상지역	정비 방안	비고(현황)
✓ 주택재개발사업	정비기반시설 열악 + 노후·불량건축물이 밀집한 지역 (단독주택 대상)	전면철거 VS 마을재생	227개소 (918ha)
✓ 주택재건축사업	정비기반시설 양호 + 노후·불량건축물이 밀집한 지역 (공동주택 대상)	전면철거 VS 리모델링	170개소 (1,638ha) ※ 현황 : 2014.6 현재 서울시 정비구역지정 현황



<주택재개발>



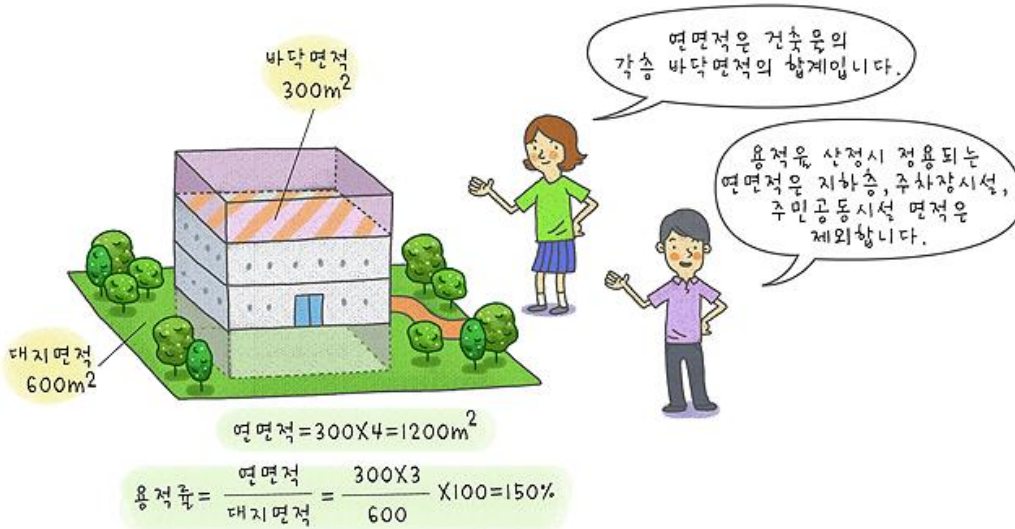
<주택재건축>

용어 정리

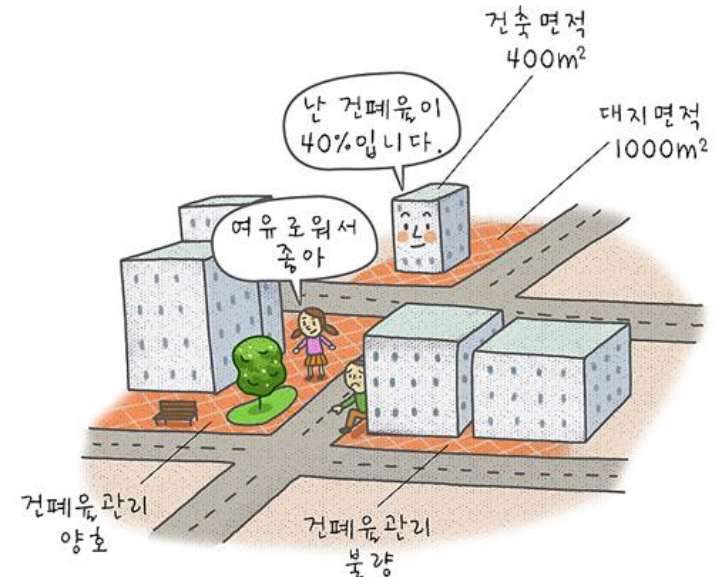


< 용적률과 건폐율 >

용어	개념	산정식
✓ 용적률	대지 내 건축물의 지상층 바닥면적을 모두 합친 면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율	용적률 = (건축물연면적/대지면적) × 100
✓ 건폐율	대지면적(건축 대상 필지면적)에 대한 건축면적(건물물의 수평 투영면적)의 비율	건폐율 = (건축면적/대지면적) × 100



<용적률>



<건폐율>

용어 정리

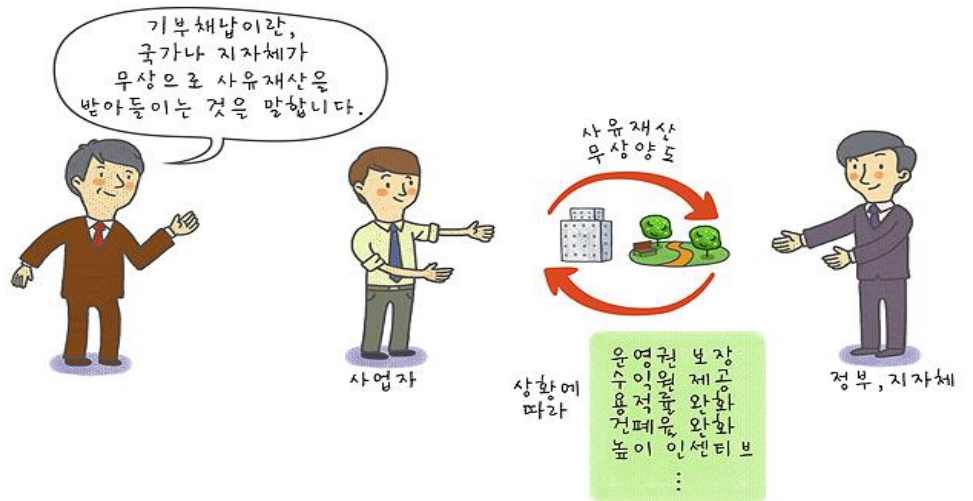


< 기반시설과 기부채납 >

용어	개념	비고
✓ 기반시설	도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 물리적인 요소로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 정해진 시설 - 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공·문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설	※ 도시계획시설 : 기반시설 중에서 도시관리계획으로 결정된 시설
✓ 기부채납	「국유재산법」상 사유재산을 국가에 기부하는 일련의 법률적 행위	기부채납에 따른 용적률, 건폐율, 높이 완화 가능



<기반시설>



<기부채납>

관리처분계획

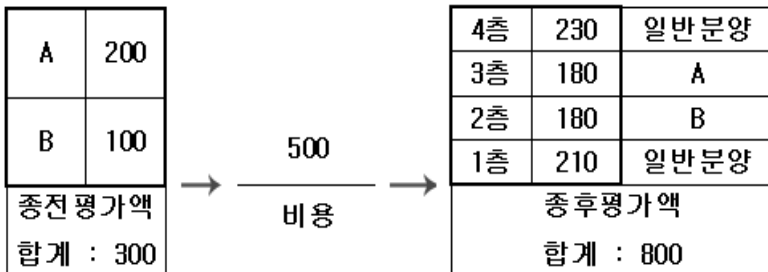


< 관리처분계획과 비례율 >

용어	개념	비고
✓ 관리처분	재개발 및 재건축 등의 정비사업 시행 후 분양되는 대지 또는 건축시설 등에 대하여 합리적이고 균형있는 권리의 배분 내용을 정하는 계획	사업 시행 후 조합원들에게 분양되는 대지나 건축시설에 대한 배분계획
✓ 비례율	<p>일반 분양을 통해 조합이 벌어들인 수익을 포함한 총수익금에서 사업비를 뺀 금액을 구역내 토지 및 건물감정평가액으로 나눈 금액</p> $\text{비례율} = \frac{\text{사업완료 후의 대지 및 건축물의 총액} - \text{총사업비}}{\text{중전 토지 및 건물 감정평가 총액}} \times 100$ <p>※ 권리가액 = 토지 등 건물에 대한 감정평가액 X 비례율</p>	<p>추가분담금</p> $= \text{조합원분양가} - \text{권리가액}$

※ 비례율 = $(800 - 500) / 300 \times 100 = 100\%$

예) 비례율 및 추가분담금 산정 예시



- A의 추가부담금(청산금)
 $180 - (200 \times 100\%) = -20\text{원(환급)}$
 - B의 추가부담금(청산금)
 $180 - (100 \times 100\%) = +80\text{원(부담)}$
- ☞ B의 80원 부담과 일반 분양수익금(230+210=440)의 합계 520원 중 20원은 A에게 환급하고 500원은 비용충당




< 관리처분계획의 기준 >

✓ 사업시행자(주거환경개선사업 제외)는 분양신청기간이 종료된 후 관리처분계획을 수립하여 인가를 받아야 한다. (도정법 제48조 관리처분계획의 인가 등)

▶ 관리처분계획의 기준(주요내용)

- 종전의 토지 또는 건축물을 종합적으로 고려하여 균형 있게 배분
- 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 적정 규모로 조정
- 1세대 또는 1인이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급
- 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우 1주택만 공급

※ 단, 과밀억제권역에 위치하지 아니한 주택재건축사업의 토지등 소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.  서울시는 과밀억제권역에 포함

- 종전 토지(건물) 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있음 (이 중 1주택은 주거전용면적을 60m², 3년 전매제한)

❖ 일반분양
선호도?

조합원분양가? 시공자



< 실제 사례 >

- 비례율은 기존 땅이나 건물로 얼마나 이익을 냈는지 알아보는 수식
- 일반적으로 비례율이 높으면 권리가액도 상승하고,
이에 따라 조합원의 추가분담금은 줄어드는 구조
- 시장에서는 감정평가액이나 사업비용 등은 크게 변하지 않으므로,
결국 분양수입에 따라 결정이 되며, 분양가를 높여 잡으면 비례율도 상승하고,
분양가를 내리면 비례율도 같이 내려가는 구조

예) 사업 완료지역에 대한 비례율 사례 (※ 2008년 이후 사업완료구역)

구역명	비례율	구역명	비례율	구역명	비례율
삼00 구역	108.0%	길00 구역	95.5%	길00 구역	88.0%
돈00 구역	100.0%	돈00 구역	95.3%	석00 구역	87.8%
정00 구역	100.0%	종00 구역	95.0%	종00 구역	86.5%
길00 구역	100.0%	행00 구역	94.3%	행00 구역	86.5%
길00 구역	100.0%	상00 구역	93.3%	옥00 구역	85.7%
삼00 구역	100.0%	금00 구역	93.0%	금00 구역	84.1%
길00 구역	100.0%	종00 구역	92.9%	월00 구역	82.7%
정00 구역	99.7%	안00 구역	91.0%	정00 구역	80.6%
월00 구역	99.0%	행00 구역	90.0%	하00 구역	73.0%
돈00 구역	96.0%	종00 구역	89.7%		

재개발 재건축 사업추진 절차



안전진단(공동주택 재건축)



기부채납과 용적률 상향



< 공공기여(기부채납) 운영 기준 >

구분	지구단위계획	공동주택 건립기준	사전협상 운영체계
공공기여	<ul style="list-style-type: none"> • 일반주거지역 내 종간 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 상향 : 10% 이상 - 2단계 상향 : 15% 이상 - 3단계 상향 : 20% 이상 • 준주거지역 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 상향(3종→준주거) : 15% 이상 - 2단계 상향(2종→준주거) : 20% 이상 - 3단계 상향(2종7층→준주거) : 25% 이상 - 4단계 상향(1종→준주거) : 30% 이상 <p>※위원회 인정시 건축한계선, 전면공지 등을 5%범위내에서 공공시설 확보비율에 포함가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 일반주거지역 내 종간 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 상향 : 15% 이상 - 2단계 상향 : 20% 이상 - 3단계 상향 : 25% 이상 <p>※정비사업 및 재정비촉진사업은 심의를 통해 완화가능, 최소 10%이상은 확보</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 상향(3종→준주거) : 20% 내외 - 2단계 상향(2종→준주거) : 30% 내외 - 3단계 상향(1종→준주거) : 37% 내외 • 일반상업지역 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 상향(준주거→상업) : 30% 내외 - 2단계 상향(3종→상업) : 40% 내외 - 3단계 상향(2종→상업) : 45% 내외 - 4단계 상향(1종→상업) : 48% 내외
적용대상	지구단위계획	정비사업, 주택건설사업 재정비촉진사업, 장기전세주택	1만 제곱미터 이상 대규모 이전 부지 등

기부채납과 용적률 상향



< 기부채납에 따른 용적률 상향 >

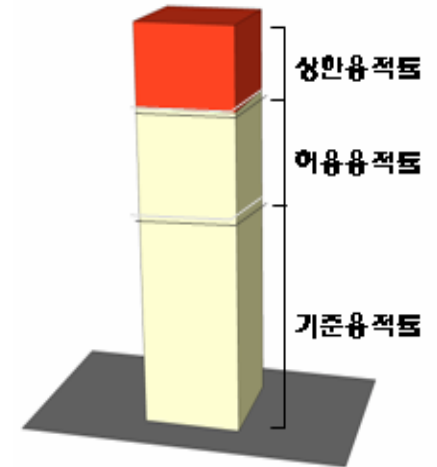
✓ 완화할 수 있는 용적률

= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내

*가중치 : 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률

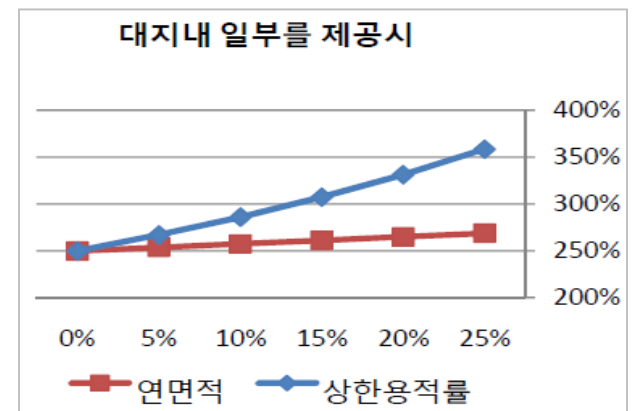
*α : 공공시설을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공후의 대지면적

※ 변경후 용도지역의 용적률 이내



예시) 전제조건 : 제3종일반주거지역 / 용적률 250% / 대지면적 10,000m²

대지면적	공공시설 면적	공공시설 비율	α	상한용적률	연면적
10,000	-	0%	-	250%	25,000
9,500	500	5%	0.053	267%	25,375
9,000	1,000	10%	0.111	286%	25,750
8,500	1,500	15%	0.176	307%	26,125
8,000	2,000	20%	0.250	331%	26,500
7,500	2,500	25%	0.333	358%	26,875



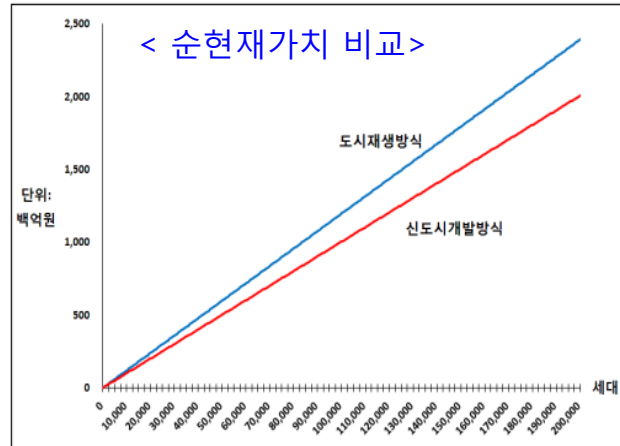
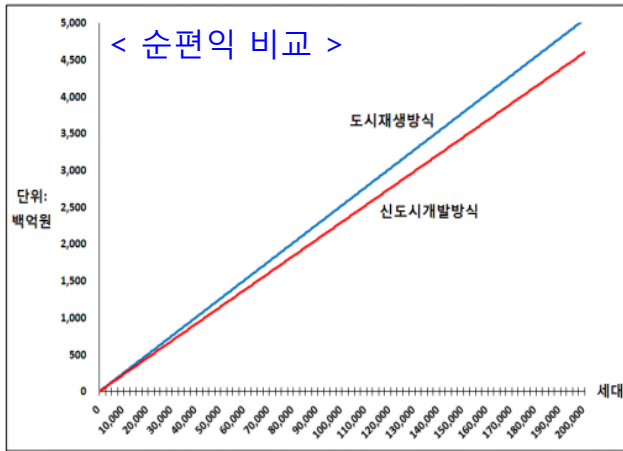
☞ 대지내 일부를 공공시설로 제공하는 경우, 공공시설 비율에 따라 대지면적이 감소하므로, 상한용적률을 더 많이 확보하는 경우에도 연면적 증가는 크지 않음

도시재생과 신도시개발의 비용편익 비교



✓ 도시재생방식이 신도시개발방식에 비하여 경제성이 더 좋은 것으로 분석

※ 도시재생방식과 신도시 개발방식의 비용편익 분석 (이상미, 2007)



<도시재생방식 - A지역>

총비용(백만원)	757.0(할인율 적용 : 705.4)
총편익(백만원)	1,262.5(할인율 적용 : 944.7)
B/C	1.339
NPV(백만원)	239.2
IRR	16.3%

<신도시개발방식 - B지역>

총비용(백만원)	1,529.4(할인율 적용 : 1,405.7)
총편익(백만원)	2,496.6(할인율 적용 : 1,827.3)
B/C	1.3
NPV(백만원)	421.5
IRR	15.1%

- 도시재생방식 - 대상 A구역(서울도심과 신촌지역 인접, 125ha, 밀도 400인/ha)
- 신도시 개발 - 수도권 B구역(서울로부터 약 40km, 900ha, 인구 126천인)

➤ 도시재생 방식은 개발전 지가는 높으나 개발 후 건물의 가치가 높이 평가

➤ 신도시개발은 기반시설이나 광역교통개선비용 등이 크게 소요

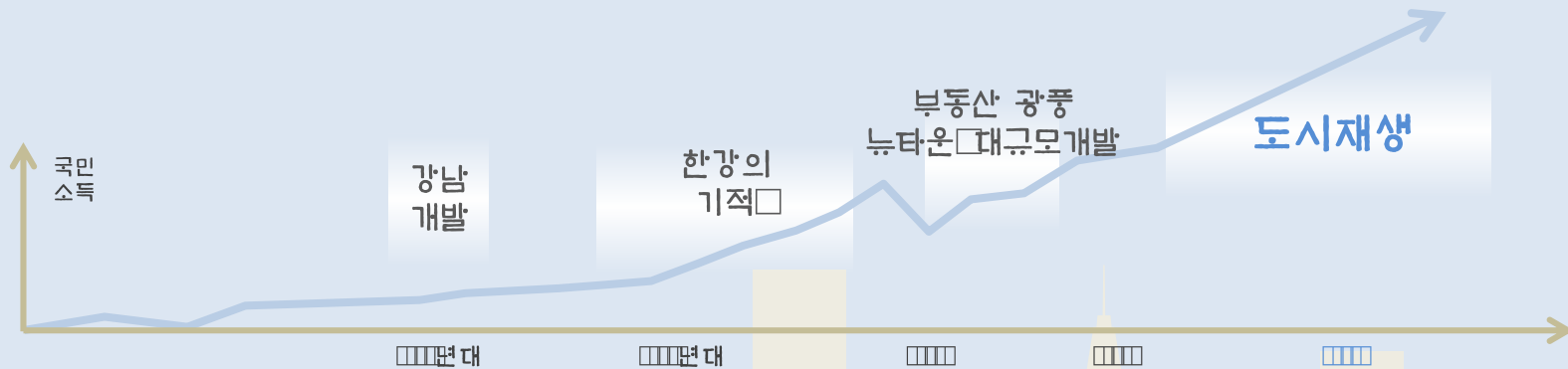
- ※ 시사점
- 도시재생방식은 도시내 용적률 제한과 기존 시가지를 대상으로 하기 때문에 단시간 내에 대규모 개발이 불가능
 - 적정규모의 주택공급이라면 기존 시가지를 개발하여 효율적인 개발이 이루어지는 것이 더 효용이 큼
 - 그러나 국내의 주택시장 특성을 고려하면 대규모 개발을 통한 양질의 주거환경 공급이 때로는 필요

서울시 도시재생의 추진 방향

주거정책의 변화

서울시 도시재생의 방향

결론





“**철거형 정비방식**에서 **주거지재생형 정비방식**으로 정책목표가 전환”

열악한 기반시설과 불량 주거지 정비

양호한 시가지까지 확산

산업화의 시작
판자촌의 정비

불량주거지
전면 철거

정비에정구역, 뉴타운 등
계획적 도시정비 도입

맞춤형 다양한
대안사업 요구 확대





< 기본방향 >

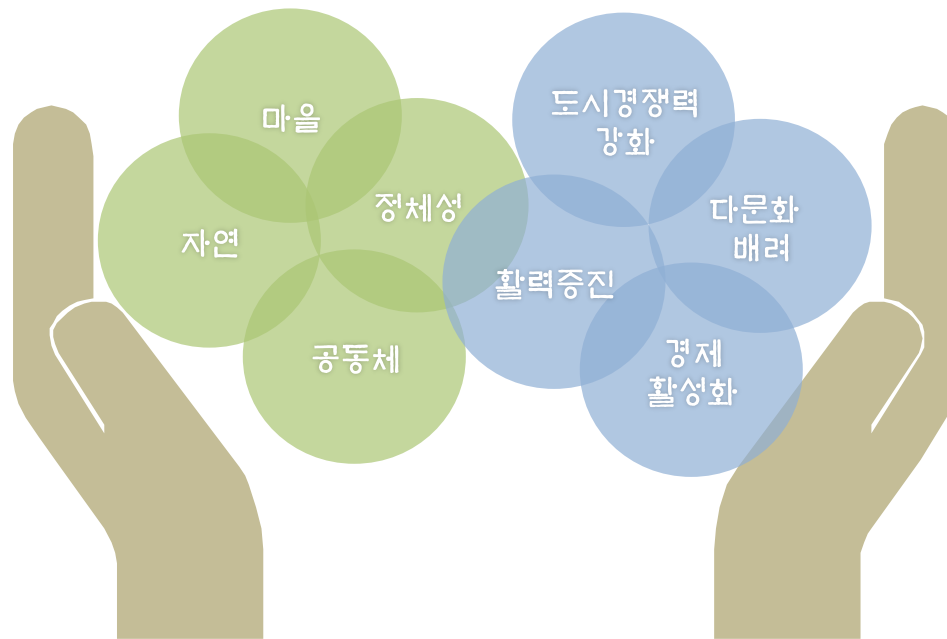
사람과 자연·역사 자원 존중

도시계획 원칙과 기존 준수

삶의질 향상과 도시경쟁력 강화 등 다양한 가치와 조화

성장시기 소외되었던 가치

시대변화에 따라 요구되는 가치



시민함의 도출
도시기본계획



정체성 회복 및 강화

지역별 특성화·균형

생활환경 개선

대도시권 경쟁력

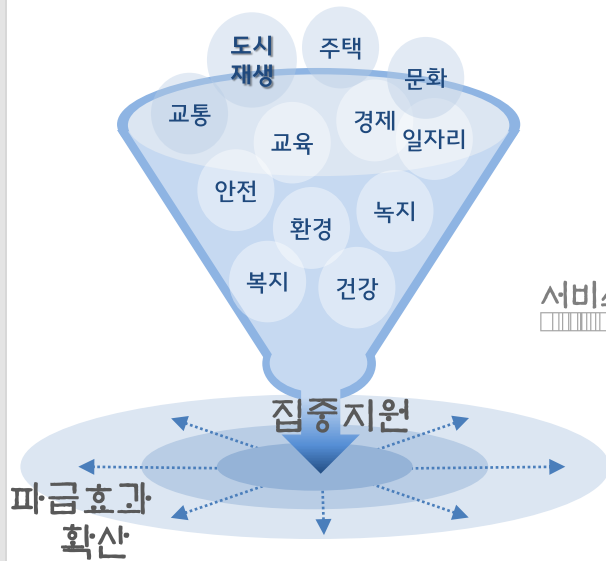


서울시 도시재생의 방향



< 추진원칙 >

통합적 문제 진단



사례 □ 세운상가 재개발

사회적 합의



사례 □ 창신 송인 도시재생

지역 특성화



사례 □ 성곽주변 성곽마을



< 추진계획 >

전략계획에서 대상지 선정 후, 활성화계획 수립 및 사업 시행 추진





❖ 도시재생 활성화를 통한 복합적 도시문제 해결, 삶의 질 향상 및 도시경쟁력 강화

급속한 성장에 따른 대도시형 복합적 도시 문제





❖ 도시재생을 통한 물리적 정비와 함께 사회적, 경제적 통합적 재생 추진

- ✓ 정비가 필요한 곳은 신속한 추진 지원
- ✓ 주거환경개선이 필요한 곳은 적극 개선 지원
- ✓ 생활권단위 주거환경진단을 통한 필요시설 설치
- ✓ 공동체 회복 등 삶의 질 향상을 위한 도시재생 추진



❖ 재개발·재건축 등 정비사업도

통합적 도시재생사업 관점으로 사업 추진

- ✓ 재개발, 재건축 등 철거형 사업도 도시재생사업의 수단으로 활용
- ✓ 재개발 : 철거형 전면 재개발 방식 지양
다양한 주거환경관리사업 및 도시재생사업을 통한
주거환경 개선 및 공동체 회복
- ✓ 재건축 : 조합 및 시공사만을 위한 재건축이 아닌
적극적 공공개입을 통해 주변을 배려하고
도시를 품을 수 있는 주거단지 조성



베르트랑 들라노에 (Bertrand Delanoë)



엔리케 페냐로사 (Enrique Peña Nieto)

“파리시장 베르트랑 들라노에,
고속도로를 폐쇄하다”

- 한달동안 고소도로 폐쇄 → 도시상징 이벤트
- 노면전차 노선 신설
- 버스-자전거-택시 차로 건설 (15km)
(car - free bus - bike-taxi lanes)

“중세시대의 어린이들이 늑대를 두려워했던
것처럼 오늘날 도시의 어린이들은 자동차의
공포 속에서 성장하고 있다.”

- 세계에서 규모가 가장 큰 '차 없는 도시'
- 첨단 대중교통시스템 트래스밀레니오
- 세계에서 가장 긴 보행자 거리(17km)

감사합니다.