

A Primer on Korean Planning and Policy

City Management and Urban Renewal

PKPP 2013-10

This primer aims to share the knowledge and experiences of territorial planning and policy in Korea for the past 60 years. After undergoing turbulent times of colonial rule and war in the first half of 20th century, Korea has accomplished a remarkable economic and social development since the 1960s. Now Korea becomes a favorite benchmark of many developing countries, and is performing an important role to disseminate its knowledge and policy experiences to global friends. On such a track, KRIHS publishes this primer which consists of 11 topics dealing with the territorial planning and policy ranging in either comprehensive or specific themes. More primers will be forthcoming with a wider variety of subjects year after year.

Title City Management and Urban Renewal

Author Prof. Chai Moon, Department of Urban Planning and Real Estate, Sungkyul University

Advisor Dr. Jaeyoon Yoo, Senior Research Fellow, Land Management and Urban Research Division, KRIHS

Editors Dr. Hosang Sakong, Director, GIS Research Division, KRIHS

Dr. Jeongho Moon, Director, Global Development Partnership Center (GDPC), KRIHS

Hyunjung Kim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS

Yirang Lim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS

Jiwoo Park, Editor, GDPC, KRIHS

Hyojeong Yun, Editor, GDPC, KRIHS

Published by Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)

Designed by Yeawon Creative House Co., Ltd.

Cataloging-in Publication Data

Edited by the Global Development Partnership Center in KRIHS

| Publisher | Kyunghwan Kim

Publication Registration

Printed on Dec. 31. 2013

| ISBN | 978-89-8182-818-9

978-89-8182-706-9 (set)

All Right Reserved.

No part of this publication may be reproduced, used or stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise), without the prior written permission of Korea Research Institute of Human Settlements (KRIHS), except in the case of brief quotation embodies in critical articles or reviews.

Please address your question to:

Global Development Partnership Center

254 Simin-daero, Dongan-gu, Anyang-si, Gyeonggi-do, 431-712 Korea

Tel: +82-31-380-0114 Fax: +82-31-380-0470

E-mail: gdpc@krihs.re.kr

Website: <http://www.gdpc.kr> | <http://www.krihs.re.kr>

Copyright © 2013 by Korea Research Institute for Human Settlements

Printed and Bound in the Republic of Korea

※ Please note that the arguments in this primer are solely upon the authors' perspectives, and may differ from the official position of KRIHS.

A Primer on Korean Planning and Policy

City Management and Urban Renewal

PKPP 2013-10



Contents

I Introduction to City Management and Urban Renewal

- ● 1. Background 8
- ● 2. Concept and Types 8

II Evolution of Legal Framework

- ● 1. Urban Planning Act 12
- ● 2. Urban Redevelopment Act 12
- ● 3. Housing Construction Promotion Act 14
- ● 4. Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents 16
- ● 5. Special Act on the Promotion of Urban Renewal 18
- ● 6. Special Act on the Promotion of and Support to Urban Regeneration 18

City Management and Urban Renewal



I 도시정비 및 재개발사업의 개요

- 1. 도시정비 및 재개발사업의 배경 9
- 2. 도시정비 및 재개발사업의 개념 및 종류 9

II 근거법 및 변천과정

- 1. 「도시계획법」 등에 의한 사업시행 13
- 2. 「도시재개발법」에 의한 사업시행 13
- 3. 「주택건설촉진법」에 의한 사업시행 15
- 4. 「도시및주거환경정비법」에 의한 사업시행 17
- 5. 「도시재정비촉진에관한특별법」에 의한 사업시행 19
- 6. 「도시재생활성화및지원을위한특별법」에 의한 사업 지원체계 구축 19

Contents

A Primer on Korean Planning and Policy

City Management and Urban Renewal

III Current Urban Management and Renewal Projects

- ● 1. Urban Environment Renewal Project 22
- ● 2. Residential Environment Renewal Project 30
- ● 3. Community Development Project 50

IV Outcomes and Performance

- ● 1. Urban Redevelopment Project 58
- ● 2. Residential Environment Renewal Project 60
- ● 3. Community Development Project 74

V Shortcomings and Future Challenges

- ● 1. Shortcomings and New Direction 84
- ● 2. Future Challenges 86

Further Readings 88



Ⅲ 도시정비 및 재개발사업의 현황

- 1. 도시환경정비사업 23
- 2. 주거환경정비사업 31
- 3. 마을만들기사업 51

Ⅳ 도시정비 및 재개발사업의 추진실적

- 1. 도심재개발사업 59
- 2. 주거환경정비사업 61
- 3. 마을만들기사업 75

V 도시정비 및 재개발사업의 특징과 향후과제

- 1. 도시정비 및 재개발사업의 한계와 새로운 동향 85
- 2. 도시정비 및 재개발사업의 향후과제 87

더 읽을 거리 89

I. Introduction to City Management and Urban Renewal

1. Background

The urban renewal and redevelopment project, in its modern form, is heavily influenced by the Industrial Revolution which began in the 18th century Europe. At that time, major European cities underwent considerable growth and gave rise to a vast number of urban issues.

Korea's urban renewal and redevelopment project was also deliberated on after the rapid industrialization and urbanization in the 1960s. The urban renewal and redevelopment project was implemented in earnest after the 1986 Asian Games in Seoul and the Seoul Olympics in 1988.

At the time, the urban renewal and redevelopment project was primarily focused on physical remodeling and improvement. This created various issues: local residents had to be evicted and the project could not vitalize the local economy.

In consideration of these matters, the government adopted a new system that went beyond the superficial changes to better reflect the social, economic, and cultural needs.

This type of urban renewal and redevelopment projects was referred to as urban regeneration, to distinguish it from the existing projects. Since 2000, the concept has been applied in earnest to urban renewal and redevelopment projects.

2. Concept and Types

■ ■ Concept

The term “urban renewal and redevelopment project (hereinafter, urban renewal project)” is not defined by law, but similar terms are used at the same time. It is therefore not easy to grasp this notion with a single term.

Here, the concept of an “urban renewal project” can be defined as an “urban planning project, as opposed to new development, that intends to renew the neglected or underdeveloped parts of an existing town for improvement.” In the following pages, the scope of the urban management and urban renewal project will be defined based on the relevant laws.

I. 도시정비 및 재개발사업의 개요

1. 도시정비 및 재개발사업의 배경

현대적 의미의 도시정비 및 재개발사업은 산업혁명으로 도시가 급속히 팽창하여 여러 가지 도시문제가 발생하기 시작한 영국을 비롯한 유럽의 대도시에서 시작되었다.

우리나라의 도시정비 및 재개발사업 역시 산업화에 따른 급격한 도시화가 이루어진 1960년대 이후 논의되기 시작하였으며, 1986년 서울 아시안 게임과 1988년 서울올림픽을 계기로 본격적인 도시정비 및 재개발사업을 추진하였다.

그러나 당시의 도시정비 및 재개발사업은 물리적 환경정비 위주의 재개발로서 환경개선이 이루어졌으나 원주민이 타 지역으로 방출되고 지역경제의 활성화로는 이어지지 않는 등 많은 문제가 노출되었다. 이에 따라 기존 도시정비 및 재개발사업 방식에 대한 반성으로 선진국 등에서 종전의 물리적 환경개선에서 벗어나 사회적, 경제적, 문화적 측면 등 다양한 분야나 요소를 고려한 도시정비 및 재개발사업을 추진하게 되었다.

그리고 이러한 도시정비 및 재개발사업 방식을 기존의 도시정비 및 재개발사업 방식에 대한 차별적 개념으로 도시재생이라고 칭하게 되었으며, 우리나라도 2000년대 이후 도시정비 수단으로 본격적으로 활용하기 시작하였다.

2. 도시정비 및 재개발사업의 개념 및 종류

■ 도시정비 및 재개발사업의 개념

우리나라에서 “도시정비 및 재개발사업”이라는 용어는 이 자체로는 법률 속에서 정의되지는 않고 있으며, 많은 법률 속에서 유사한 개념으로 정의되고 있어 단일 용어로 정의하기가 쉽지 않다.

따라서 여기에서는 “도시정비 및 재개발사업”의 개념을 “신개발에 대한 대응개념으로서 기존 시가지의 낙후된 지역을 의도적 정비행위를 통해 새로이 개선하는 도시계획적 측면에서의 사업”이라고 정의하고자 하며, 도시정비 및 재개발사업관련 법령 속에서 본 원고에서 설명하고자 하는 도시정비 및 재개발사업의 대상범위를 정하고자 한다.

■ Project Types

The urban renewal projects, as stipulated in relevant laws, include: i) the urban and residential environment renewal projects pursuant to the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents enacted in December 2002; ii) the urban renewal promotion projects pursuant to the Special Act on the Promotion of Urban Renewal enacted in December 2005; and iii) community development projects launched in accordance with relevant ordinances at the local government level.

Among these, the urban environment renewal and residential environment renewal projects (residential environment improvement project, housing redevelopment project, housing reconstruction project, residential environment management project, and block-unit housing renewal project) from the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents account for the majority of urban renewal projects in Korea and are independent in nature. Also as a counter-action to the existing demolition-oriented redevelopment, a new type of urban renewal - community development project - has also emerged.



■ 사업의 종류

현행 도시정비 및 재개발사업관련 법률에서 규정하고 있는 도시정비 및 재개발사업으로는 크게 2002년 12월 제정된 「도시및주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업 및 주거환경정비사업, 2005년 12월 제정된 「도시재정비촉진을위한특별법」에 의한 도시재정비촉진사업, 이 밖에 국가 차원의 법령은 아니라 각 지방자치단체에서 조례에 의해 개별적으로 추진하고 있는 마을만들기사업이 있다.

이중 「도시및주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업 및 주거환경정비사업(주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업)은 우리나라 도시정비 및 재개발 사업에서 가장 많은 부분을 차지해왔으며 개별사업의 성격을 갖는다. 또한 그 동안 추진되어 온 전면철거위주의 재개발 사업의 반작용으로 마을만들기 사업이 새로운 도시정비의 형태로 떠올랐다.



II. Evolution of Legal Framework

1. Urban Planning Act

■ ■ First Urban Renewal to Address “Improvement of Dilapidated House District” Based on Urban Planning Act

The first institutional framework on urban regeneration was enabled by the Urban Planning Act, enacted on January 20, 1962. According to the Act, “the renovation of dilapidated areas” was included in urban planning for implementation.

■ ■ Establishment of Legal Grounds for Redevelopment Project

The Urban Planning Act was revised (January 19, 1971) to address the complications caused by the concentration of urban populations due to economic development in the 1960s (i.e., poor conditions of roads and other infrastructure, decrepit housing, etc.). The revision included articles dealing with implementation of redevelopment projects, thereby providing a basis for the project.

■ ■ Enactment of Act for Temporary Measures on Housing Improvement

In order to renew buildings that violate or fail to meet the requirements of Building Act or other relevant laws, special provisions on redevelopment were included in the Urban Planning Act. In 1973, the Act on Temporary Measures on Housing Improvement was passed and implemented until 1981.

2. Urban Redevelopment Act

■ ■ Enactment of Urban Redevelopment Act

The redevelopment conducted in accordance with the Urban Planning Act had problems with implementation failed to meet redevelopment requirements, to provide adequate protection for low-income households. The Urban Planning Act was complemented to resolve these issues and improve efficiency of the project. In December 1976, the Urban Redevelopment Act was enacted independently as a legislation that specifically addresses redevelopment matters.

Ⅱ. 근거법 및 변천과정

1. 「도시계획법」 등에 의한 사업시행

■ “일단의 불량지구 개량에 관한 사항”을 위한 최초의 도시계획사업 시행

우리나라의 도시재생에 관한 제도는 1962년 1월 20일 제정된 「도시계획법」에 의한 “일단의 불량지구 개량에 관한 사항”을 도시계획으로 결정하여 사업을 시행할 수 있도록 한 것이 최초이다.

■ 「도시계획법」에 재개발사업의 근거 마련

1960년대 경제개발에 따른 도시인구의 집중으로 나타난 도로 등 기반시설의 열악하거나 노후화된 주택의 정비 등을 위하여 「도시계획법」을 개정(1971년 1월 19일)하여 재개발사업의 시행조항을 삽입하여 도시계획법 내에 재개발사업의 근거를 마련하였다.

■ 주택개량 촉진에 관한 임시조치법의 제정

「건축법」 등 관계 법령의 규정에 위반하거나 미달한 건축물을 정비하기 위하여 「도시계획법」상의 재개발사업에 관한 일부 특례 규정을 규정하여 1973년 「주택개량촉진에관한임시조치법」을 제정하여 1981년까지 한시적으로 운영하였다.

2. 「도시재개발법」에 의한 사업시행

■ 「도시계획법」상 재개발관련 규정 보완

「도시계획법」상의 재개발은 재개발구역 지정요건의 불충분, 영세권리자 보호규정의 미비 등 원활한 사업추진에 문제가 있어 이들 문제점을 개선하고 효율적인 재개발 사업의 추진을 위하여 도시계획법에 있던 재개발관련 규정을 보완하여 1976년 12월 별도의 재개발관련 전문 법령으로서 도시재개발법을 제정하였다.

■ ■ Complementation of Urban Redevelopment Act for Efficient Execution and Promotion

Until the Act was revised in 1981, the scope of the redevelopment project was rather unclear. However, it was divided into the housing redevelopment project and the urban redevelopment project so as to enhance efficiency in executing the projects. By 1983, a new method of joint redevelopment was introduced, where residents provide the land and construction companies pay for the project in order to secure enough funding. This significantly boosted the redevelopment efforts.

■ ■ Subdivision of Redevelopment Projects

In 1995, the law was revised to include another type of redevelopment project: factory redevelopment project to promote the remodeling of underdeveloped industrial areas or plant sites in cities or towns.

3. Housing Construction Promotion Act

In 1984 and 1987, the Act on the Ownership and Management of Aggregate Buildings and the Housing Construction Promotion Act were revised, respectively. The legal basis for the reconstruction project, similar to the redevelopment project, was provided in an effort to improve the residential environment where decrepit houses were densely concentrated.

To improve the residential environment of the areas where such houses were located, especially where the majority of the residents were from low-income households, a new law was introduced in 1989, called the Act on Temporary Measures for the Improvement of Dwelling and Other Living Conditions for Low-Income Urban Residents. It was planned as a temporary measure to put in place until 1999, but was extended to 2004 as the project did not progress as smoothly as planned.

■ 효율적 사업추진 및 사업 활성화를 위한 도시재개발법의 보완

1981년 법 개정을 통해 그 동안 구분이 모호하였던 재개발사업도 주택재개발사업과 도심재개발사업으로 구분하여 효율적 사업추진을 도모하였으며, 1983년에는 그 동안 재개발사업 시행에서 가장 문제가 되었던 재정문제를 해결하기 위하여 토지를 제공하는 주민과 사업비 일체를 부담하는 건설업체가 합동으로 재개발을 추진할 수 있는 합동재개발 방식을 도입하여 재개발사업의 활성화에 기여하였다.

■ 도시여건을 반영한 재개발사업 유형의 세분

도시내 낙후된 공업지역이나 공장부지 등의 재개발을 추진하기 위하여 1995년 법 개정을 통해 재개발사업의 유형에 공장재개발사업을 추가하였다.

3. 「주택건설촉진법」에 의한 사업시행

노후주택 밀집지역의 주거환경개선을 위하여 1984년 「집합건물의소유및관리에관한법률」과 1987년 「주택건설촉진법」의 개정에 의해 재개발사업과 유사한 재건축사업의 추진 근거를 마련하였다.

노후주택 단지 중 특히 저소득층이 주로 거주하고 있는 지역의 주거환경개선을 위하여 1989년에 「도시저소득층의주거환경개선을위한임치조치법」을 제정하였는데, 당초 1999년까지의 한시법이었으나 사업추진이 부진함에 따라 2004년까지 연장하였다.

4. Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents

■ Comprehensive Long-Term Urban Renewal

As the urban renewal projects were launched pursuant to relevant laws (i.e., the Urban Redevelopment Act, Housing Construction Promotion Law, Act on Temporary Measures for the Improvement of Dwelling and Other Living Conditions for Low-Income Urban Residents), various issues were raised, such as corruption, irregularities, and disputes over redevelopment or conflicts between residents. To solve these problems, similar projects were combined and the Act was ratified on December 30, 2002, and came into effect on July 1, 2003.

■ Types of Renewal Projects

Pursuant to the Act, the renewal projects are focused on infrastructure renewal or improvement/ construction of buildings in the designated areas or streetside areas (streetside areas exclude the areas designated for renewal and are limited to block-unit housing renewal projects) in accordance to the procedures specified by the Act. With an aim to restore urban functions, the projects can be divided into ‘urban environment renewal project’ and ‘residential environment renewal project’. The residential environment renewal project can be subdivided into residential environment improvement project, housing redevelopment project, housing reconstruction project, residential environment management project, and block-unit housing renewal project.

Among the residential environment renewal projects, residential environment management project and block-unit housing renewal project were introduced fairly recently, in February 2012. Unlike other existing projects that began with full demolition and redevelopment of a wide area, these newly adopted projects are launched in smaller areas and target local houses or public institutions as a way to preserve the local identity.

4. 「도시및주거환경정비법」에 의한 사업시행

■ 장기적이고 광역적인 차원의 종합적 도시정비

도시정비관련 사업이 「도시재개발법」, 「주택건설촉진법」, 「도시저소득층의주거환경개선을위한임시조치법」 등 다른 근거법에 의해 추진되고, 이 밖에 재개발관련 비리와 분쟁이 발생하고, 주민간의 갈등이 심각한 것 등 도시정비관련 다양한 문제가 발생함에 따라 유사한 사업들을 통폐합하고 2002년 12월 30일 「도시및주거환경정비법」을 제정하고 2003년 7월 1일부터 시행하였다.

■ 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업의 유형

「도시및주거환경정비법」상의 정비사업은 동법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(가로구역은 정비구역이 아닌 구역으로서 가로주택정비사업에 한정함)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업으로서, 도시환경정비사업과 주거환경정비사업으로 구분되며, 주거환경정비사업은 다시 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 세분된다.

한편, 주거환경정비사업 중 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업은 2012년 2월에 새로이 제도화된 사업인데, 기존의 주거환경개선사업이나 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이 주로 대규모 지역을 대상으로 전면철거재개발 방식에 의해 시행되는 것과 달리 지역 특성에 따라 소규모 지역을 대상으로 하여 해당지역의 문제가 되는 주택이나 공공시설만을 정비하면서 지역의 정체성을 유지시키는 정비방식이라고 할 수 있다.

5. Special Act on the Promotion of Urban Renewal

Although various renewal projects were implemented pursuant to the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, the limitations of existing projects were evident: projects that were focused on the needs of the private sector rather than of the public sector; projects that are not relevant to other projects; excessive emphasis on physical housing development instead of a comprehensive approach to the improvement of the residential environment). Consequently, this called for wide-area development. On December 30, 2005, the Special Act on the Promotion of Urban Renewal was enacted.

As mentioned above, the urban renewal projects specified in the Special Act on the Promotion of Urban Renewal include: ① residential environment improvement project, housing redevelopment project, housing reconstruction project, urban environment renewal project, residential environment management project, and block-unit housing renewal project pursuant to the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents; ② urban development projects according to the Urban Development Act; ③ market refurbishment projects pursuant to the Special Act on the Promotion of Traditional Marketplaces and Shopping Districts; and ④ urban planning & facilities projects pursuant to the National Land Planning and Utilization Act.

6. Special Act on the Promotion of and Support to Urban Regeneration

■ Enactment of Special Act on the Promotion and Support of Urban Regeneration

To boost urban revitalization and support relevant projects, the Special Act on the Promotion and Support of Urban Revitalization was enacted on June 4, 2013 and implemented on December 5.

■ Structure of Urban Regeneration Planning

The central government develops the National Urban Regeneration Guidelines for the comprehensive, efficient, and systematic plan to promote urban regeneration. At the local level, the municipal governments (Special City mayor, Metropolitan City mayor, mayor, governor of the *gun* (county), head of the *gu* (district), etc.) work with their residents to develop a strategic urban regeneration plan (basic plan) and an urban regeneration and promotion plan (action plan) in accordance with the National Urban Regeneration Guideline.

5. 「도시재정비촉진을위한특별법」에 의한 사업시행

「도시및주거환경정비법」의 제정에 의한 정비사업의 시행에도 불구하고, 기존 정비사업의 한계(공공성이 결여된 민간위주의 사업시행, 관련 정비사업간의 연계가 없는 사업단위 시행, 종합적인 주거환경 개선보다 물리적인 주택개발에 치중)로 광역개발의 필요성이 대두되었으며, 이로 인하여 2005년 12월 30일 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 제정하였다.

「도시재정비촉진을위한특별법」상의 도시재정비 촉진사업은 앞에서 언급한 바와 같이 ① 「도시및주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택정비사업, ② 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, ③ 「전통시장및상점가육성을위한특별법」에 의한 시장정비사업, ④ 「국토의계획및이용에관한법률」에 의한 도시계획시설사업이 있다.

6. 「도시재생활성화및지원을위한특별법」에 의한 사업 지원체계 구축

■ 「도시재생활성화및지원을위한특별법」의 제정

도시재생을 활성화하고 도시재생사업을 지원하기 위하여 2013년 6월 4일 「도시재생활성화및지원을위한특별법」을 제정하고 6개월 후인 12월 5일부터 시행할 예정이다.

■ 도시재생 계획수립 체계

도시재생을 위한 국가계획으로, 국가가 도시재생 활성화를 종합적·효율적·체계적으로 추진하기 위한 「국가도시재생기본방침」 수립하고, 실제 도시재생을 위한 지역계획으로, 지자체(특별시장, 광역시장, 시장·군수·구청장 등)는 주민과 함께 「국가도시재생기본방침」에 맞게 도시재생전략계획(기본구상)과 도시재생활성화계획(실행계획) 수립한다.

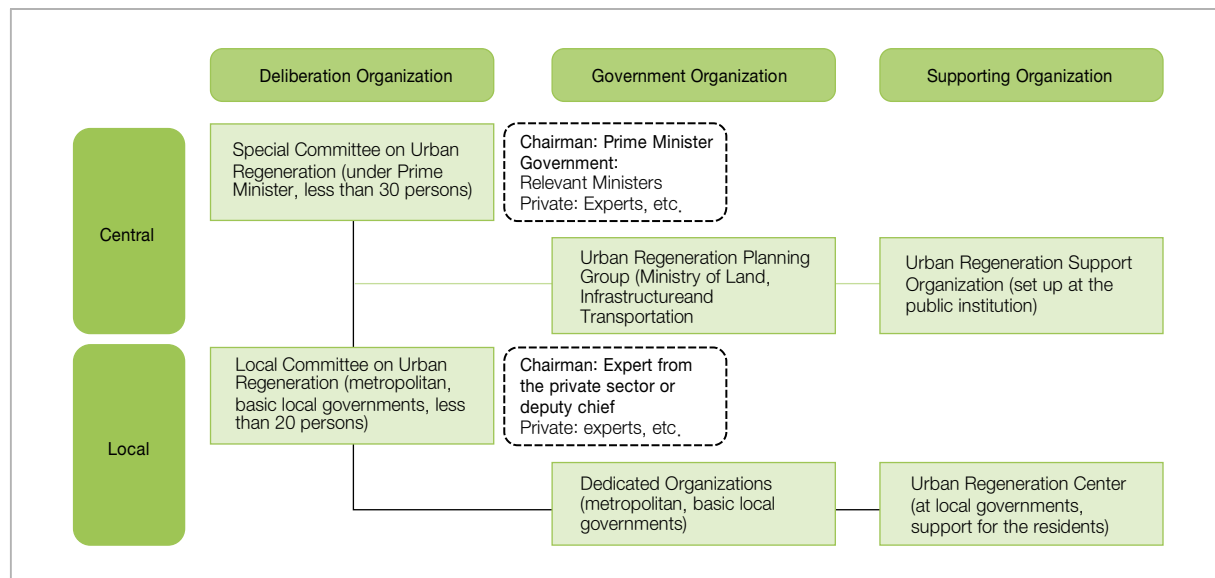
In the strategic urban regeneration plan, the strategic areas (the urban regeneration promotion area) are designated on towns experiencing a decline, while the urban regeneration and promotion plan centers on the detailed action plans for urban regeneration promotion areas.

■ Urban Revitalization Authorities

The central organizations that implement urban revitalization at the national level include: the Special Committee on Urban Revitalization (Chairman: Prime Minister, relevant Ministers and members from the private sector); the Urban Revitalization Planning Group (set up at the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport); and the Urban Revitalization Support Organization (set up at a public institution).

The local organizations include: the Local Committee on Urban Revitalization; a dedicated organization (of civil servants); and the Urban Revitalization Center (in cooperation with the public and private sectors; support for projects led by residents).

Figure 1. Urban Revitalization Authorities



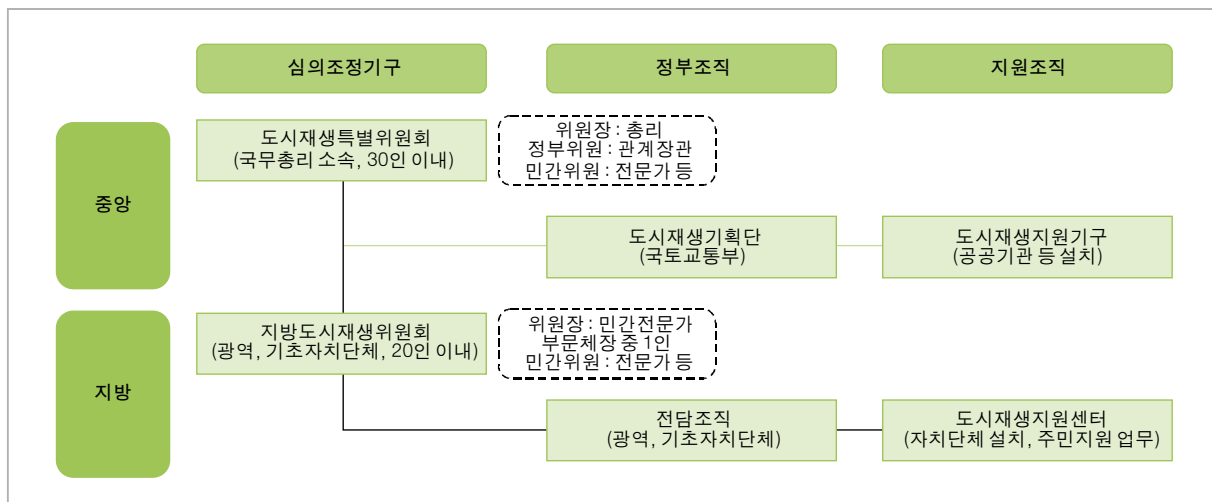
도시재생전략계획에서는 쇠퇴도시에 대해 도시재생사업을 추진하기 위한 전략적 대상지역(도시재생 활성화지역)을 지정하고, 도시재생활성화계획은 도시재생활성화지역에 대해 수립하는 세부 사업실행 계획을 말한다.

■ 도시재생 추진조직

도시재생을 추진하기 위한 국가차원의 중앙조직으로, 도시재생특별위원회(위원장: 총리, 관계 장관 및 민간위원), 도시재생기획단(국토부에 설치), 도시재생지원기구(공공기관에 설치)

도시재생의 지방조직으로는 지방도시재생위원회, 전담조직(공무원 조직), 도시재생지원센터(민·관 협업 조직, 주민주도 사업지원)

그림 1. 도시재생 추진조직



III. Current Urban Management and Renewal Projects

1. Urban Environment Renewal Project

■ ■ Concept

In Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, the urban environment renewal project is defined as “the project to promote the efficient use of land in commercial and industrial areas and to improve the urban environment in areas where functions of primary and secondary city centers are needed to be resotred.” This entails the integration of the urban redevelopment project and the factory redevelopment project from the Urban Redevelopment Act of the past.

Before the integration, the urban redevelopment project was more focused on restoring or shifting the function of urban areas where the primary/secondary city center or arterial road had lost its functionality, while the factory redevelopment project was implemented to restore the function of industrial areas with dilapidated and outdated plants.

Figure 2. Concept of Urban Environment Renewal Project



Ⅲ. 도시정비 및 재개발사업의 현황

1. 도시환경정비사업

■ 도시환경정비사업의 개념

도시환경정비사업은 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의되고 있는데, 과거 「도시재개발법」상의 도심재개발사업과 공장재개발사업이 통합된 개념의 사업이라고 할 수 있다.

통합 이전의 양 사업의 성격을 보면 도심재개발사업은 도심지역이나 부도심지역, 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복하거나 전환하기 위하여 시행하는 재개발사업이라고 할 수 있으며, 공장재개발사업은 노후·불량한 공장 등이 있는 공업지역의 기능을 회복하기 위하여 시행하는 재개발사업이다.

그림 2. 도시환경정비사업의 개념



■ ■ Process and Characteristics

Of the urban environment renewal initiatives, the urban redevelopment project was established to address issues in urban areas, such as the doughnut effect and decline of the inner city, since the 1970s. With the revision of the Urban Redevelopment Act in 1981, the urban redevelopment project and the housing redevelopment project have become the two main pillars of urban restoration.

After the 1980s, corporations had growing demands for more space for work in the city to keep pace with Korea's rapid economic growth. The demand for improvement of the downtown increased largely due to the Seoul Asian Games in 1986 and Seoul Olympics in 1988. Thus, the urban redevelopment projects were actively promoted.

Since the 1990s, the urban policies have dealt more with management than development and the urban redevelopment project at one time became stagnant due to various reasons, especially because of the Asian financial crisis in 1997. It managed to regain momentum in 2000, actively taking place in Seoul as well as Daejeon, Busan, and other municipal cities.

In the meantime, the need for the factory redevelopment project - one of the urban environment renewal projects grew after the 1980s, when Seoul and other large cities saw factories moving out and apartment residences coming in without any well-established planning, thereby worsening the environment and infrastructure problems. The remaining manufacturing industries then became even more outdated and smaller, and needed adequate resolutions to their predicaments. Such needs were noted and the factory redevelopment project was added to the revised Urban Redevelopment Act in December 1995. The factory redevelopment project mainly targeted and transitioned semi-industrial zones into cutting-edge urban industrial complexes, such as Guro Digital Complex. When the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents was enacted on December 30, 2002, the factory redevelopment project and the urban redevelopment project were integrated into the urban environment renewal project, and remain as such today.

■ ■ Project Implementer

Urban environment renewal projects can be implemented by i) the cooperative or the land owner; or ii) the cooperative or the land owner, jointly with the mayor, governor of the *gun* (county), Korea National Housing Corporation, construction company, registered business, or those who meet the requirements set by Presidential Decree, upon acquiring a majority of votes from the cooperative or the land owner.

■ 도시환경정비사업의 추진과정 및 특징

도시환경정비사업 중 도심재개발사업은 1970년대 이후 도심공동화 현상이나 도심지역의 낙후 등 도심지역이 가지는 문제가 심각해짐에 따라 사업 필요성이 제기되었고, 1981년 「도시재개발법」 개정을 통해 도심재개발사업이 주택재개발사업과 함께 도시재개발의 양대 축으로 위상이 설정되었다.

이와 같은 상황 속에서 1980년대 이후 고도성장에 따른 대기업의 도심부 업무공간 수요의 증가와 1986년 서울아시안게임, 1988년 서울올림픽의 유치를 계기로 서울 도심정비의 필요성이 제기되었으며, 이에 도심재개발사업이 활발하게 추진되기 시작하였다.

1990년대 이후에는 도심정책이 개발보다 관리에 중점을 두고 IMF 사태 등에 따라 도심재개발사업은 한 때 침체기를 맞이하였으나 그 후 다시 2000년대 들어 활발하게 시행되고 있으며, 서울을 비롯한 대전, 부산 등 지방도시에서도 사업이 추진되고 있다.

한편, 도시환경정비사업 중 공장재개발사업은 1980년대 이후 서울을 비롯한 대도시에서 대규모 공장이 이전하고 아파트가 무계획적으로 들어서기 시작하면서 환경문제나 기반시설문제 등이 심각해지고 다양한 도시문제가 나타나기 시작하면서 필요성이 제기되었다. 더욱이 남아있는 제조업이 대부분 영세한 규모로 노후화되어 있어 적절한 대응방안이 요구되었으며, 이러한 사회적 요구가 반영되어 1995년 12월 「도시재개발법」 개정에 의해 공장재개발사업이 추가되었다. 공장재개발사업은 주요 대상지역이 용도지역상 준공업지역으로서 이들 지역의 재개발사업을 통해 구로디지털단지와 같이 첨단산업환경을 갖춘 도시 내 산업단지가 조성되었으며, 2002년 12월 30일 「도시및주거환경정비법」의 제정을 통해 공장재개발사업은 도심재개발사업과 함께 도시환경정비사업으로 통합되고 오늘에 이르고 있다.

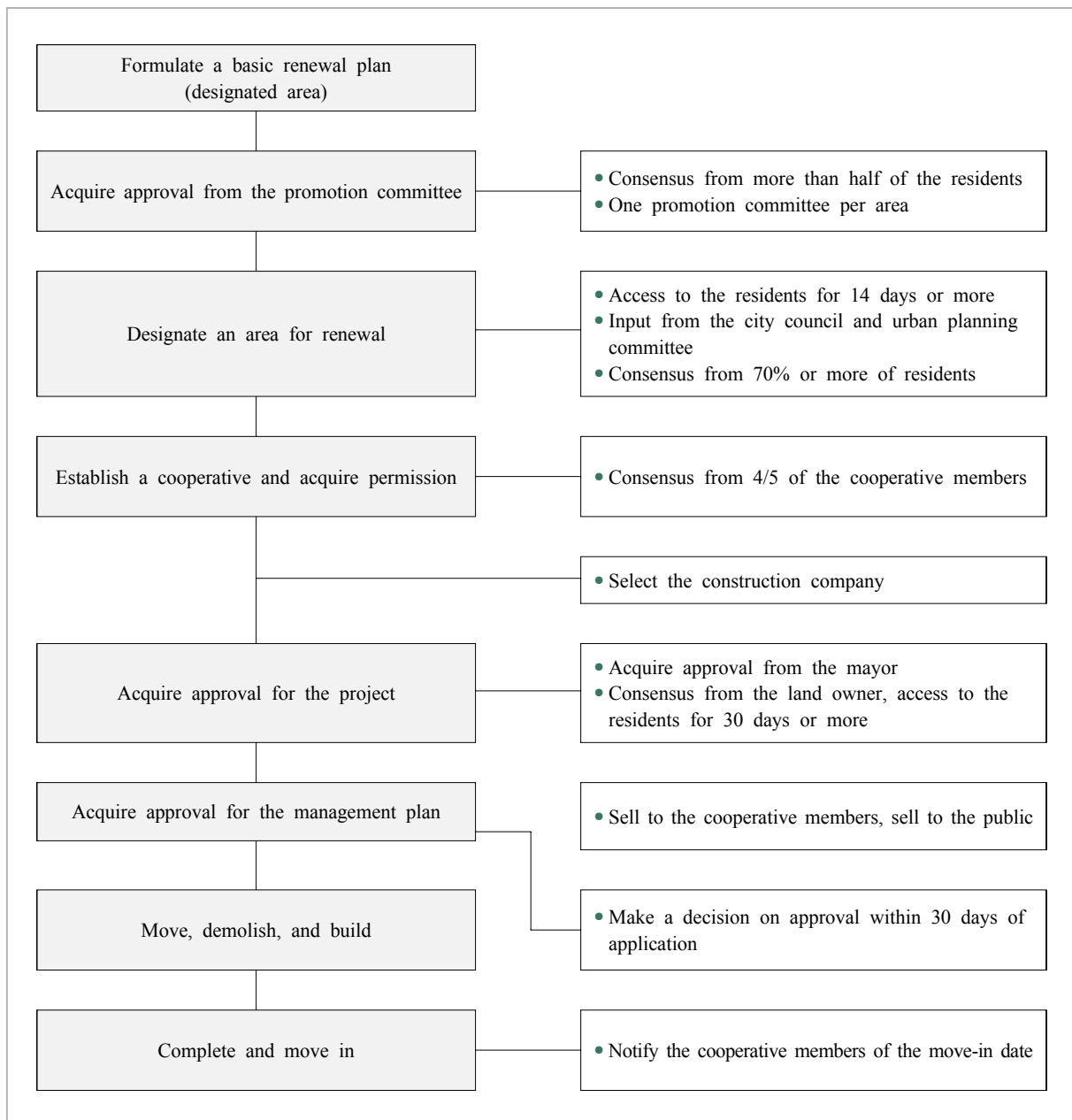
■ 도시환경정비사업의 시행자

도시환경정비사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, LH 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다.

■ ■ Implementation Procedure

The urban environment renewal project is implemented as follows:

Figure 3. Procedure of Urban Environment Renewal Project (Implemented by Residents)



■ 도시환경정비사업의 추진절차

도시환경정비사업의 추진절차는 다음과 같다.

그림 3. 도시환경정비사업의 추진절차(주민 시행)

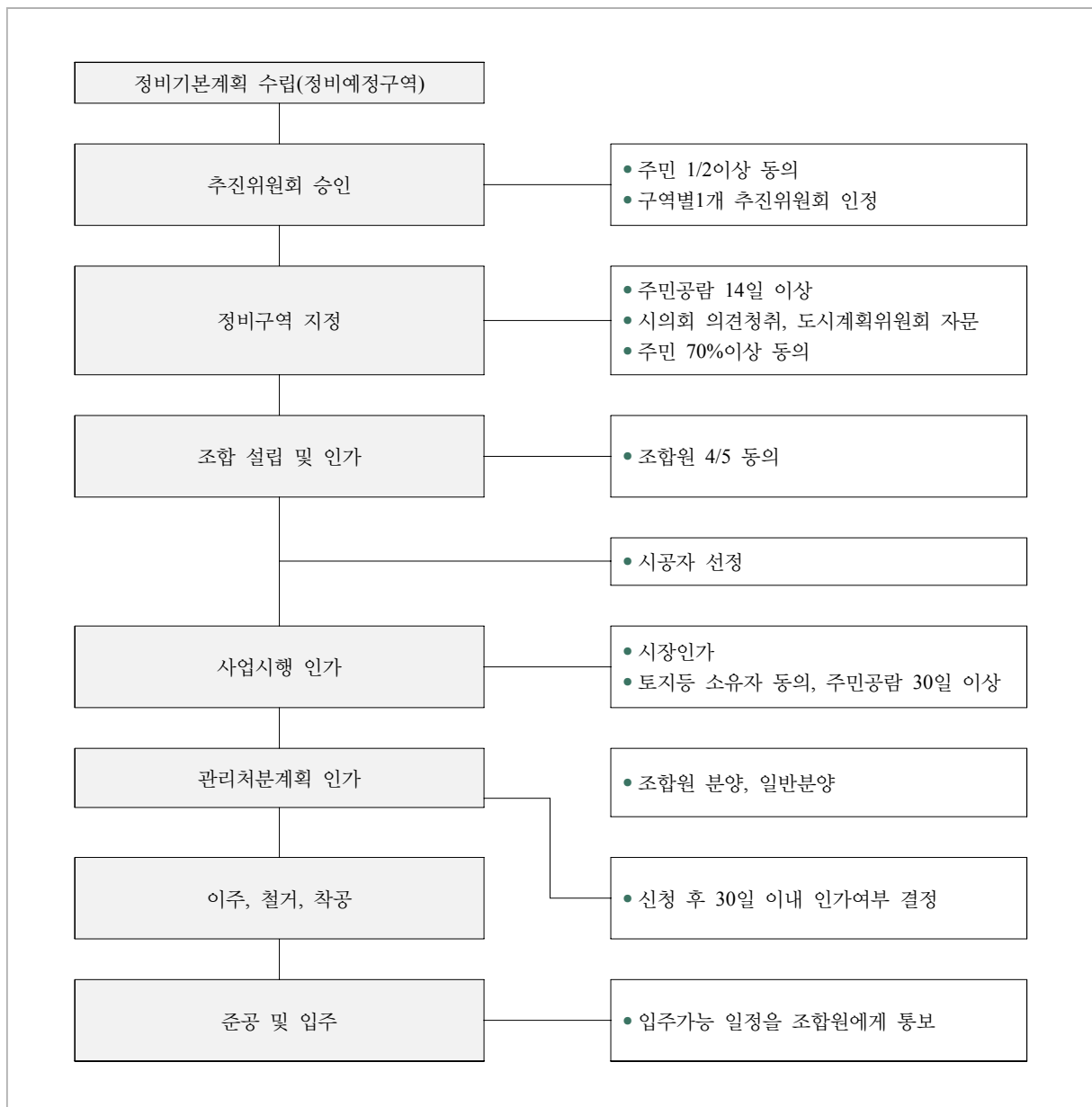
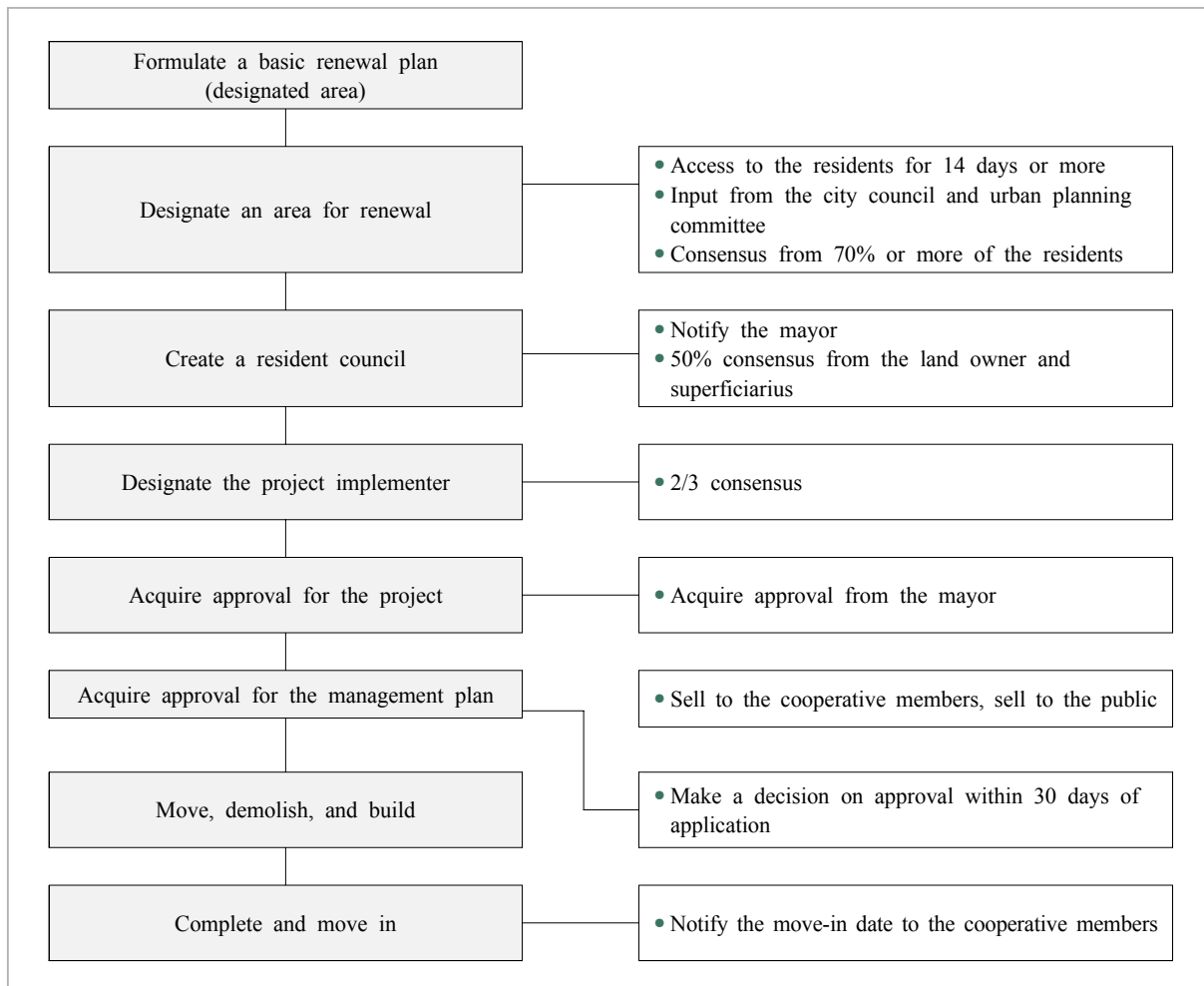


Figure 4. Procedure of Urban Environment Renewal Project (Implemented by Mayor, Public Corporation)

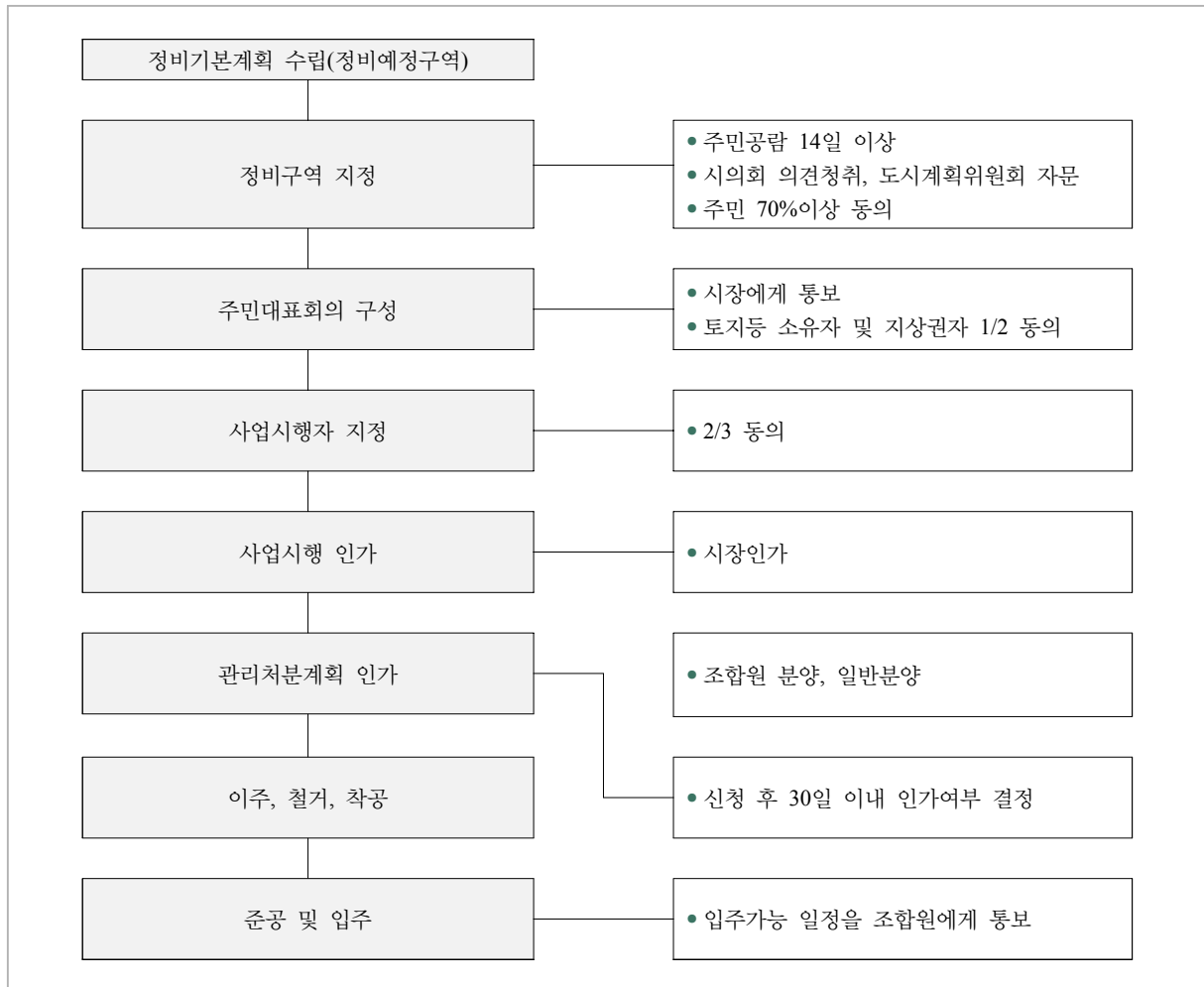


■ ■ Financing

In principle, the urban environment renewal project is financed by the entity that executes the project. Because the project is launched mostly in cities land prices are steep, the required funds are also very high, where for land purchase.

If that entity is the mayor or a public corporation, there should be enough financial resources for the project, but if it is a cooperative formed by the residents, they may have difficulties with raising the funds. In the latter case, it is imperative that large companies with access to such resources take part in the project. However, under the current Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, such companies are confined in their role. When they participate off the record, corruption and irregularities may become apparent.

그림 4. 도시환경정비사업의 추진절차(시장·공사 시행)



■ ■ 재원조달 방법

도시환경정비사업의 재원조달은 원칙적으로 사업시행 주체가 부담하게 되어 있다. 그러나 도시환경정비사업은 사업 대상지역이 대부분 도심지역으로서 토지가격이 높아 사업추진을 위해서는 막대한 자금이 필요하며, 특히 토지매입 등 초기자본이 크게 소요된다.

도시환경정비사업의 시행주체가 시장·공사가 시행하는 경우에는 자금 여력이 있어 사업추진이 가능하나, 주민이 조합을 설립하여 시행하는 경우에는 자금조달 어려움으로 인하여 사업추진이 쉽지가 않다. 따라서 주민이 주체인 경우에는 대규모 자금력을 가진 대기업 등의 참여가 필수적이나 현행 「도시및주거환경정비법」에서는 자금력을 가진 대기업 등은 단순 시행자의 역할을 할 수 밖에 없으며, 비공식적으로 참여하는 경우에는 비리 등 부정적인 현상이 나타날 수 있다.

2. Residential Environment Renewal Project

■ Residential Environment Improvement Project

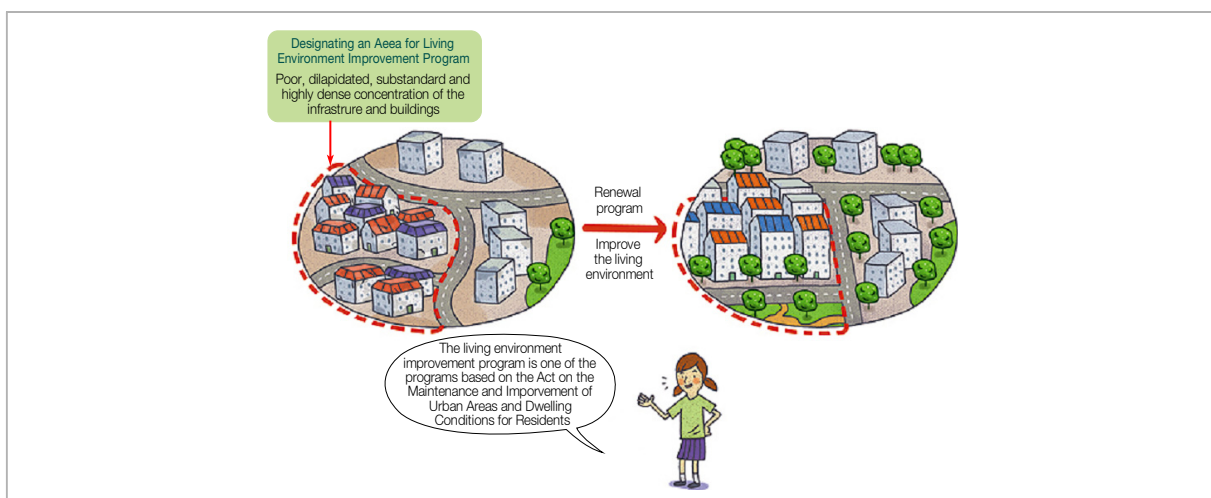
● Concept

The residential environment improvement project refers to projects that improve the conditions of neglected houses in areas populated by low-income families. This is done in order to help them with their settlement and contribute to the improvement of their welfare while renewing public facilities (i.e., fire lanes) and therefore the residential environment. According to Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, it is defined as “the project for the improvement of the residential environment in the area where urban low-income households reside in groups, with a poor, dilapidated, substandard, and highly dense concentration of infrastructure and buildings.”

The residential environment improvement project is characterized by its emphasis on social welfare and public well-being, helping the residents resettle in the area, renewing the facilities for public use, and developing a source of income. Within these areas, the majority of the buildings cannot be improved if the general construction standards are applied, and thus, special provisions are applicable to these areas (i.e., roads, building-to-land ratio, floor area ratio, minimum land area, limitations on the building height, parking lot attached to the building, exclusion from the purchase of National Housing Bond, etc.).

Although the projects were efficiently implemented thanks to such special provisions, come concerns were raised about invasion of privacy and undermining of project effectiveness because of that the excessively minimized separation between each residential space.

Figure 5. Concept of Residential Environment Improvement Project



2. 주거환경정비사업

■ 주거환경개선사업

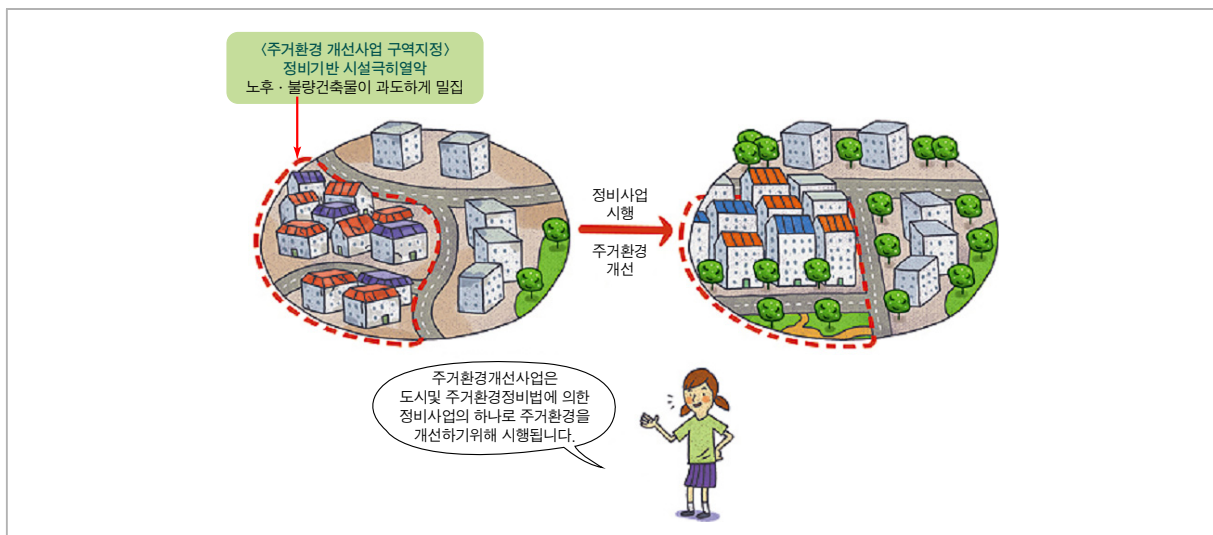
○ 주거환경개선사업의 개념

주거환경개선사업은 도시 내 저소득층이 거주하는 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 주택을 개량·건설함으로써 저소득층 거주민의 현지정착을 도모하여 저소득층의 주거복지 증진에 기여하는 한편, 소방도로 등 공공시설 정비를 통하여 주거환경을 정비하는 사업을 말하는데, 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로써 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의하고 있다.

주거환경개선사업은 원주민의 재정착률을 높이고 공공시설의 정비와 소득원 개발 등과 같은 사회복지적 요소가 강조되어 공익성을 우선시하는 특징을 가지고 있으며, 사업지구내 건축물의 상당수가 일반적인 건축기준을 적용하면 주택개량이 현실적으로 어려워 지구내 도로에 대한 특례나 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도, 건축물 높이제한 등에 대한 특례, 건축물 부설주차장의 설치 기준의 완화, 국민주택채권 매입 제외 등 관련법규의 특례가 적용되고 있다.

이와 같은 특례의 적용으로 사업의 원활한 추진을 도모하는 효과는 있었으나 지나치게 짧은 인동간격으로 인한 사생활 침해 등 주거환경의 정비효과를 반감시킨다는 등 문제도 노출하고 있다.

그림 5. 주거환경개선사업의 개념



◉ Background and History

The residential environment improvement project was designed based on the Act on Temporary Measures for the Improvement of Dwelling and Other Living Conditions for Low-Income Urban Residents enacted in 1989. It was scheduled for a 10-year period, to be closed in 1999.

It was, however, extended for five additional years as there arose numerous issues due to high-rise housing redevelopment and high population density, and many areas had failed to put the project into effect. It was then integrated with the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents when the Act was authorized in December 2002. Relevant projects are still launched based on this Act.

Since the enactment of the relevant law in 1989, 1,175 areas were designated for the residential environment improvement project as of the end of December 2001. A total of 446,300 houses occupy these areas.

◉ Project Implementer

The residential environment improvement projects can be implemented by the mayor or governor of the *gun* (county) or by designating the LH to do so, upon acquiring two thirds or more of the votes (a majority of votes if the infrastructure is newly built/expanded or the land/building owner improves their building on their own in the designated area) from the land/building owner or the people having surface rights for the relevant area as well as a majority of votes from the resident households.



◉ 주거환경개선사업의 추진과정 및 특징

주거환경개선사업은 1989년에 제정된 「도시저소득층주민의주거환경개선을위한임시조치법」에 근거하여 시작되었는데, 당초 10년을 시한으로 1999년에 종료될 예정이었다.

그러나 기존 고층·고밀도 재개발로 인해 나타난 도시문제의 해결과 사업부진으로 미시행지구가 많이 남게 됨에 따라 5년 연장이 되었으며, 그 후 2002년 12월 「도시및주거환경정비법」이 제정되면서 이 법에 의한 사업으로 흡수가 되고, 현재까지 이 법에 근거하여 시행되고 있다.

주거환경개선사업의 경우, 1989년 법 제정 이후부터 2012년 12월 말 현재까지 1,175개소에 지구지정이 이루어졌으며, 지정된 지구내의 해당 주택 수는 446,300호가 이르고 있다.

◉ 주거환경개선사업의 시행자

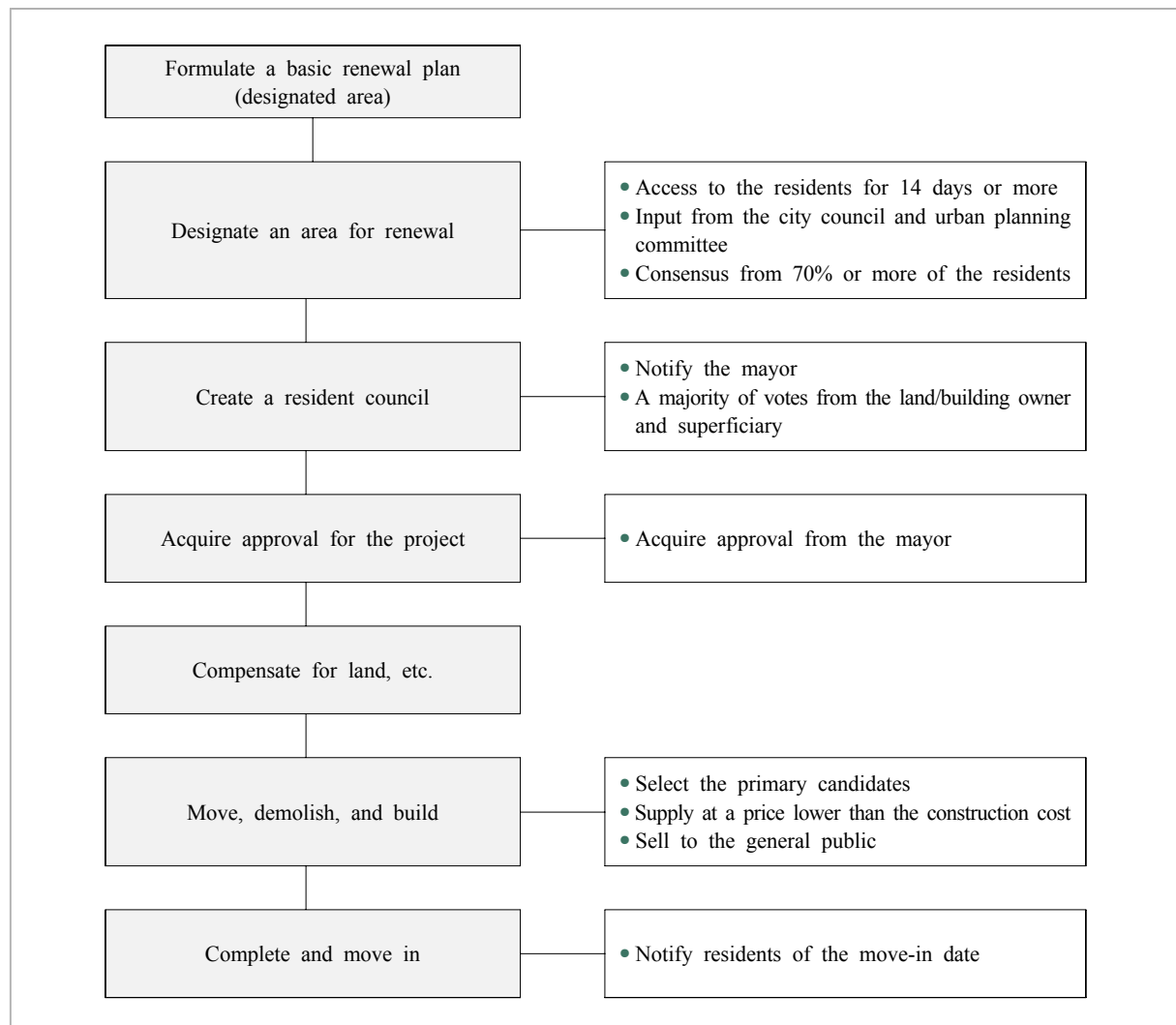
주거환경개선사업은 공람공고일 현재 해당 정비예정구역안의 토지 또는 건축물 소유자 또는 지상권자의 3분의 2이상(정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 경우에는 과반수)의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 LH 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다.



• Implementation Procedure

The procedure of a residential environment improvement project is as follows:

Figure 6. Procedure of Residential Environment Improvement Project



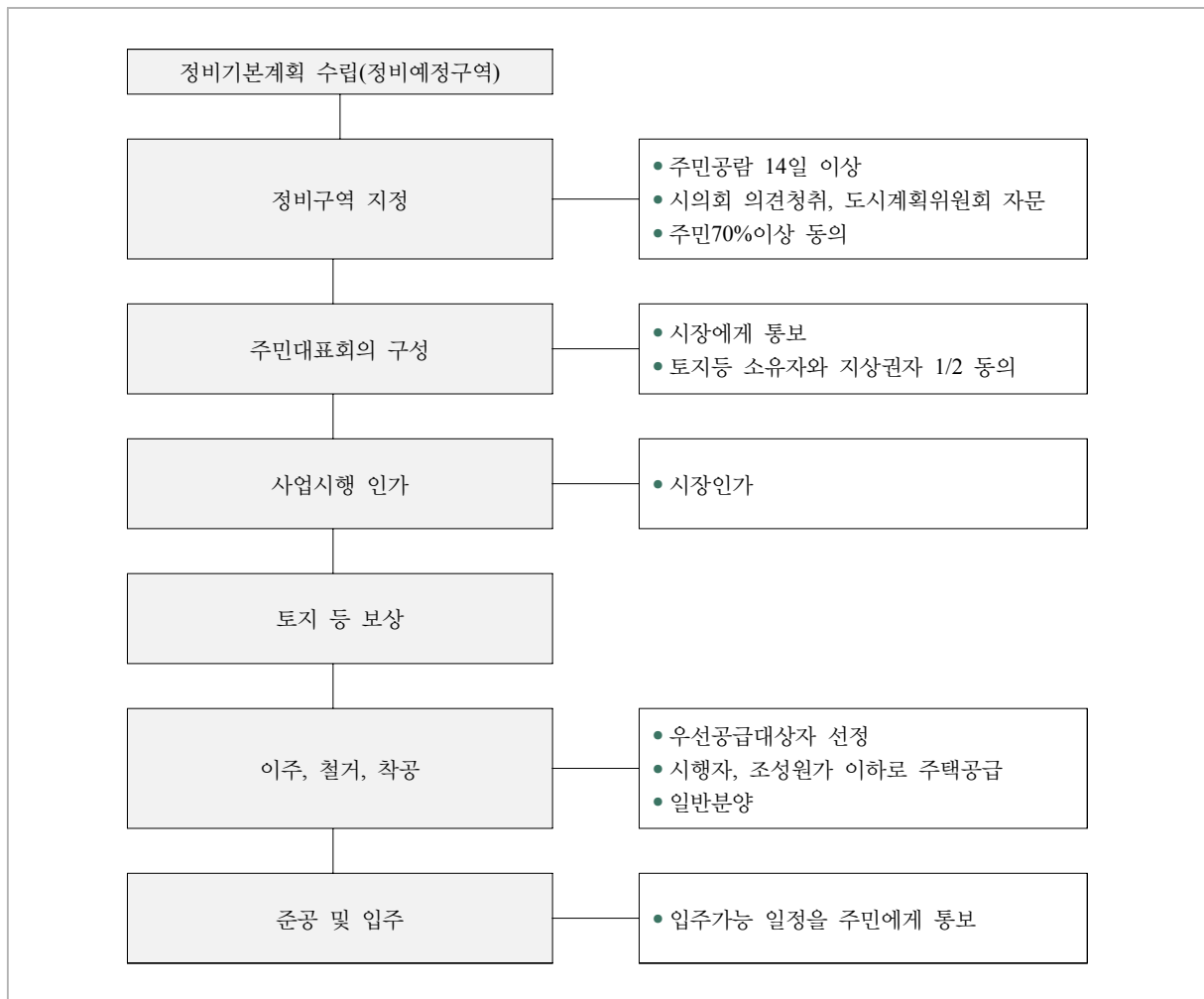
• Financing

In the case of local improvements, residential environment improvement projects are financed as follows: the infrastructure including roads, parks, parking lots is funded by the central or local government; and improvement projects of any retained buildings are paid by the owner. As for the apartment buildings, the public sector, such as the LH, pays for the plan to build new structures and supplies them to target residents at a price lower than the construction cost.

◉ 주거환경개선사업의 추진절차

주거환경개선사업의 추진절차는 다음과 같다.

그림 6. 주거환경개선사업의 추진절차



◉ 주거환경개선사업의 재원조달 방법

주거환경개선사업의 재원조달 방법은 현지개량방식의 경우 도로나 공원, 주차장 등 기반시설은 국가나 지방자치단체에서 사업비를 지원하고 존치되는 건축물은 건물소유자가 자체적으로 개량을 하는 방식을 택하고 있으며, 공동주택건설 방식의 경우에는 LH 등 공공이 비용부담을 통해 주택을 신축하고 입주대상 주민들에게 조성원가 이하로 주택을 공급한다.

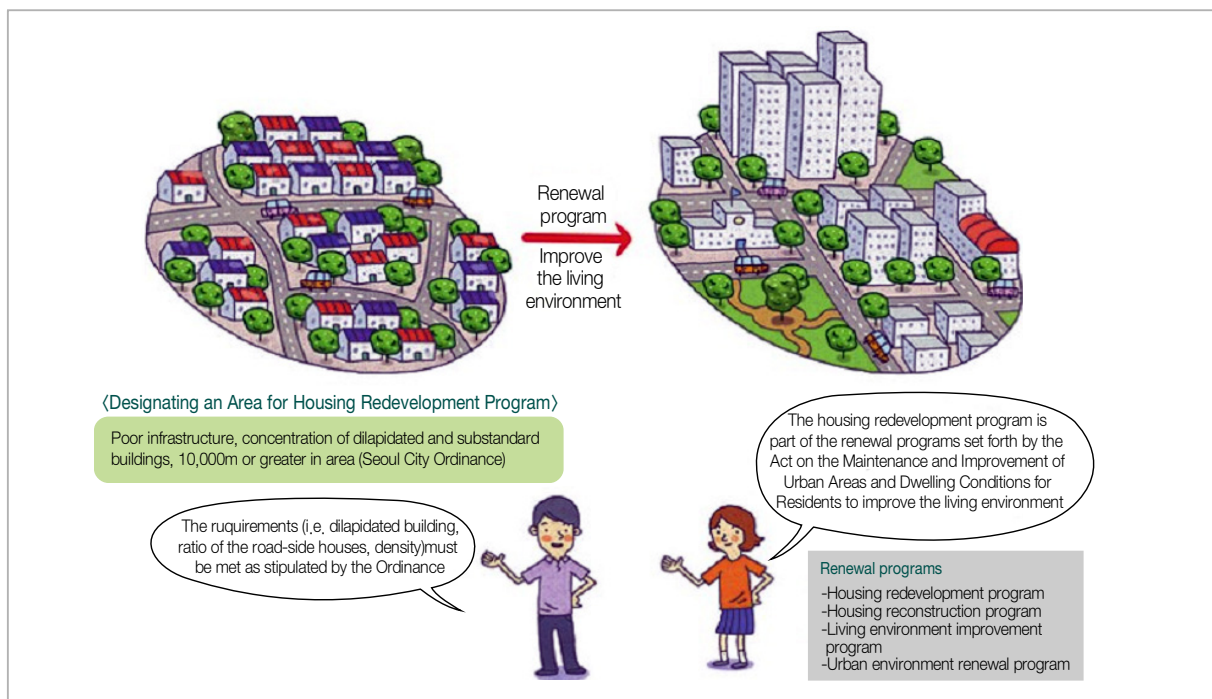
■ Housing Redevelopment Project

○ Concept

Housing redevelopment project aims to improve decrepit houses in the areas where such lodging is concentrated and to renew the facilities for public use (i.e., roads, parks, etc.). According to Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, it is defined as “the project for the improvement of the residential environment in the area where the infrastructure is poor, with a substandard, dilapidated, and highly dense buildings.” In general, the housing redevelopment projects are executed with a partnership of a resident cooperative and private construction companies. Its aim was initially for the public good, promotion of efficient land use, and restoration of functions of the city, but now it also include an emphasis on housing supply ever since soaring costs of housing and *jeonse*/monthly rent emerged (due to a housing shortage) and have resulted in serious social and economic issues.

This is one of the reasons that housing redevelopment projects are criticized for straying from its original objective and serving the middle class so they can multiply their assets in Seoul and other large cities.

Figure 7. Concept of Housing Redevelopment Project



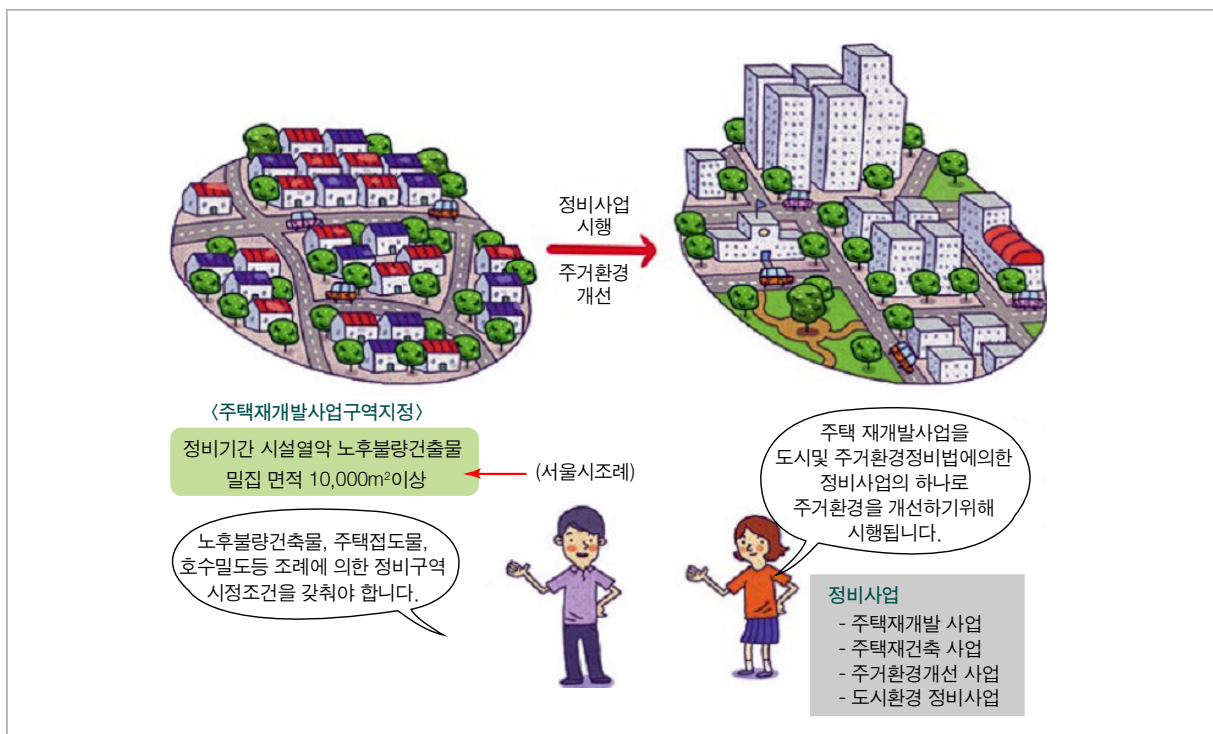
■ 주택재개발사업

○ 주택재개발사업의 개념

주택재개발사업은 도시 내 노후·불량주택 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로, 공원 등 공공시설을 정비하는 사업을 말하는데, 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “정비기반이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의하고 있다. 주택재개발사업은 주로 주민조합과 민간 건설회사가 사업파트너가 되어 사업을 시행하고 있는데, 당초 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복이라는 공익적 목적에서 출발하였으나, 주택부족에 의한 주택가격이나 전·월세 가격 급등으로 인한 사회·경제적 문제가 커짐에 따라 주택공급 측면의 목적이 함께 강조되고 있다.

이로 인하여 주택재개발사업은 당초의 공익적 목적에서 벗어나 서울 등 대도시에서의 재산 증식을 위한 중산층의 주택공급수단으로 전략하였다는 비판을 받고 있다.

그림 7. 주택재개발사업의 개념



• Background and History

The basis for housing redevelopment project can be found in “the renovation of dilapidated areas” of the Urban Planning Act legislated in 1962, but the project also became part of the urban planning scheme and was mainly driven by the enactment of the Act on Temporary Measures on Housing Improvement in March 1973.

When the Urban Redevelopment Act was passed in 1976, the housing redevelopment project was categorized into the home improvement/development project, together with the urban redevelopment project. In February 2002, the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents was enacted, and the housing redevelopment project has since enjoyed its status as part of the residential environment renewal project.

• Project Implementer

Housing redevelopment projects may be implemented by i) the cooperative as set forth in Article 13 (the “Cooperative”); or ii) jointly, by the cooperative and the mayor, governor of the *gun* (county), the LH, a construction company stipulated in Article 9 of the Framework Act on the Construction Industry (the “Construction Company”), a registered business stipulated in Article 12.1 of the Housing Act (the “Registered Business”), or those who meet the requirements set forth by Presidential Decree, upon acquiring a majority of votes from the cooperative.

● 주택재개발사업의 추진과정 및 특징

주택재개발사업은 1962년 제정된 「도시계획법」의 “일단의 불량지구 개량에 관한 사항”에 의해 추진근거를 마련하였으나, 실질적으로는 1973년 3월 제정된 「주택개량촉진에관한임시조치법」에 의해 사업을 추진하고 도시계획사업으로서의 틀도 갖추게 되었다.

이후 1976년 제정된 「도시재개발법」에 의해 도심재개발사업과 함께 주택개량재개발사업으로 구분이 되었으며, 2002년 12월 「도시및주거환경정비법」의 제정에 따라 주거환경정비사업의 하나로 위상을 갖게 되고 오늘에 이르고 있다.

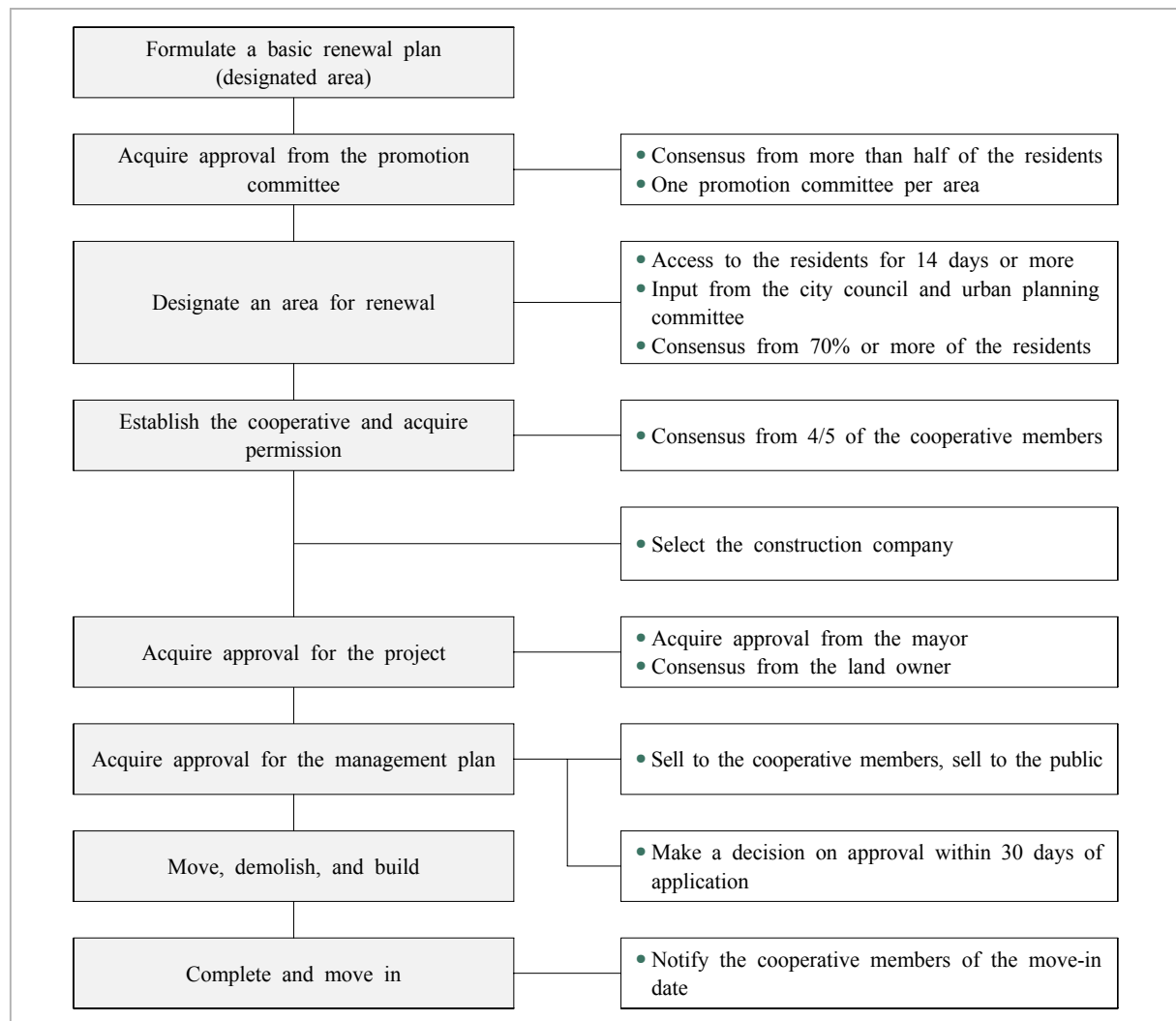
● 주택재개발사업의 시행자

주택재개발사업은 제13조의 규정에 의한 조합(이하 “조합”)이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의한 건설업자(이하 “건설업자”), 「주택법」 제12조제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”) 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다.

Implementation Procedure

The procedure of a housing redevelopment project is as follows:

Figure 8. Procedure of Housing Redevelopment Project (Implemented by Resident)



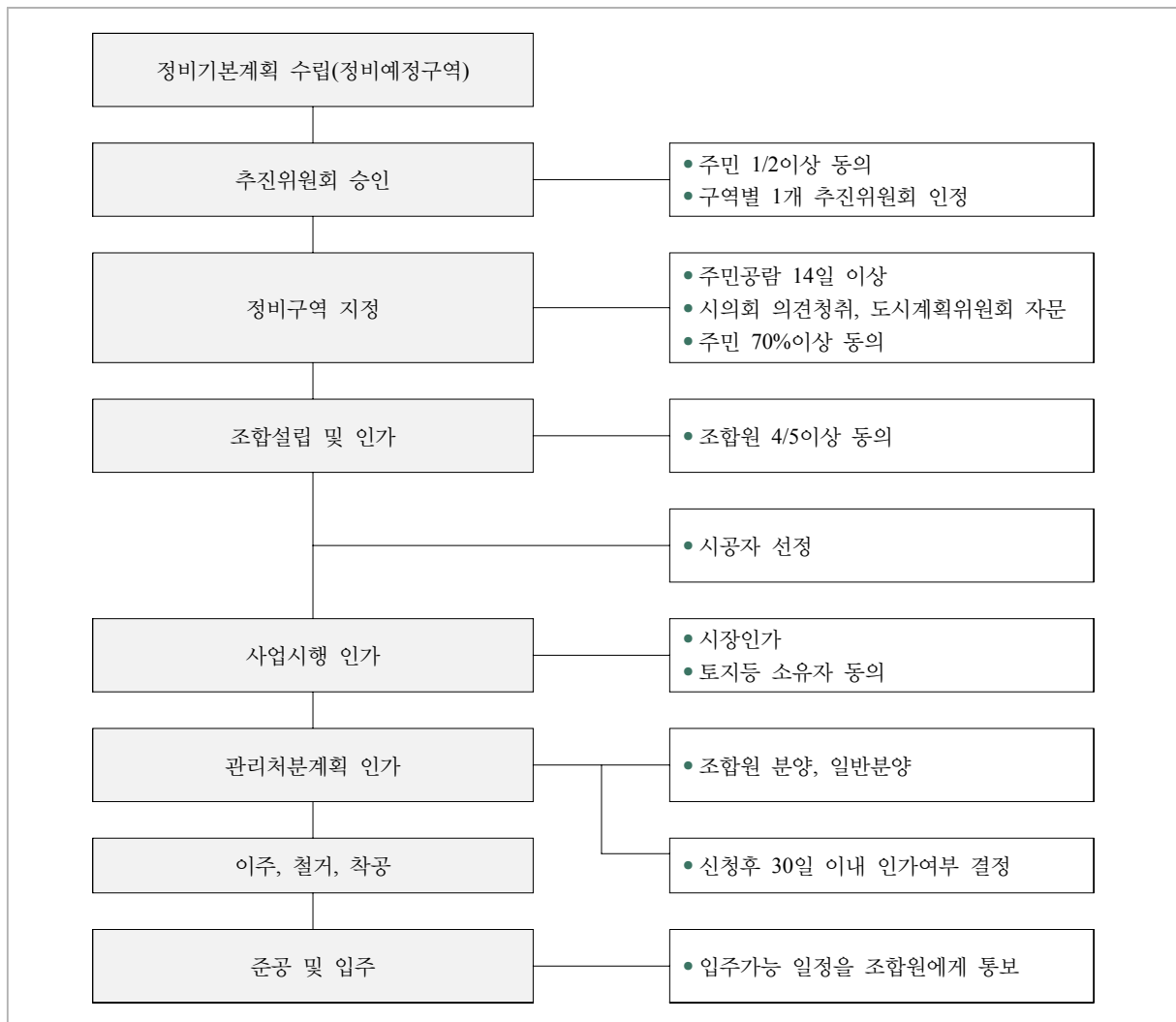
Financing

In principle, housing redevelopment project is financed by the cooperative – an entity that executes the project. Because redevelopment requires prohibitive costs, the construction company usually invests first and recover the costs later. It is required that the construction company is selected after the cooperative is established and approved. Consequently, the initial costs are high. In some cases, the construction companies participate in redevelopment before the cooperative is established, creating a number of complications.

● 주택재개발사업의 추진절차

주택재개발사업의 추진절차는 다음과 같다.

그림 8. 주택재개발사업의 추진절차(주민 시행)



● 주택재개발사업의 자원조달 방법

주택재개발사업의 자원조달은 사업시행 주체인 조합이 부담하는 것을 원칙으로 하고 있다. 그런데, 재개발사업의 특성상 막대한 사업비용이 소요되어 사업추진과정에서 시공사가 선투자를 하고 사업 후 사업비를 회수하는 형태를 취하고 있다. 다만, 시공사 선정을 조합설립 인가 후에 하도록 하고 있어 초기 사업추진 비용이 많이 소요되고 이로 인하여 사전에 시공사가 재개발사업에 관여하고 이에 따른 문제가 발생하기도 한다.

■ Housing Reconstruction Project

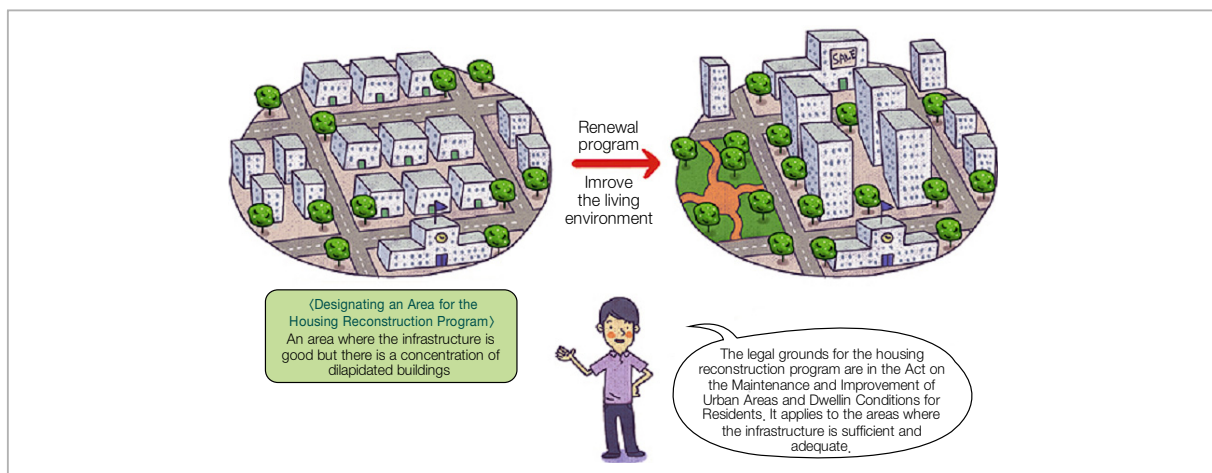
● Concept

Housing reconstruction project is a project where the owners form a cooperative to demolish neglected houses and rebuild on the lot. According to Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, it is defined as “the project that aims to improve the residential environment in areas where the infrastructure is good but dilapidated buildings are concentrated”.

Housing reconstruction project is conducted if the maintenance/repair costs of the decrepit houses are higher than the demolishing and rebuilding costs.

In the mid-1990s, speculative demand grew and the redevelopment market became oversaturated. The Asian financial crisis in 1997 brought a sudden recession to the construction market and the government adopted various stimulus measures to support the industry. In larger cities where maintaining the housing supply has become a challenge due to the shortage of land, the housing reconstruction project plays a crucial role.

Figure 9. Concept of Housing Reconstruction Project



● Background

Housing reconstruction project was initiated after the Housing Construction Promotion Act was revised in 1987. Unlike the housing redevelopment project, which was part of the urban planning project, this project was executed solely by the private sector.

When the reconstruction project were conducted by the private sector, however, speculation increased along with reckless development. On December 30, 2002, the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents was enacted, after which the project came under the urban planning system and was implemented as part of the urban planning project.

■ 주택재건축사업

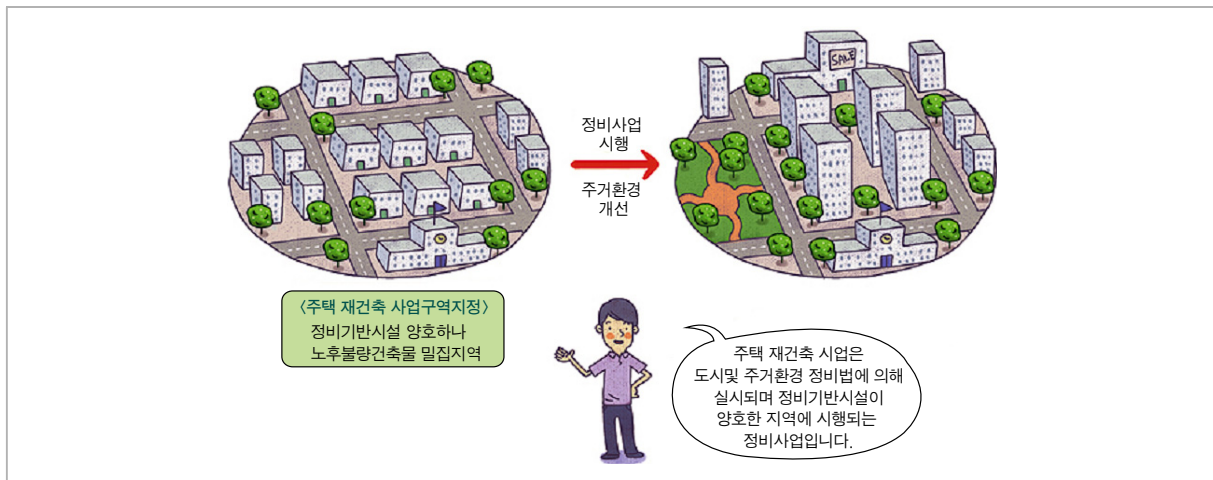
● 주택재건축사업의 개념

주택재건축사업은 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 조합을 결성하여 주택을 건설하는 사업을 말하는데, 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의하고 있다.

주택재건축사업은 노후·불량한 주택을 유지관리 또는 수선하여 사용할 경우, 수선복구비나 관리비용이 철거한 후 신축하는 것보다 더 소요될 경우 재건축이 이루어지게 된다.

주택재건축사업은 1990년대 중반 이후 투기적 수요에 의해 재건축 시장의 과열양상이 나타나기 시작하였으며, 1997년 말 외환위기 이후 급격한 건설시장의 침체기를 맞기도 하였으나 정부에서 다양한 경기부양 조치들을 도입하면서 사업이 활성화되는 등 대도시내 택지고갈로 주택공급이 어려워진 상황에서 새로운 주택공급수단으로서 중요한 역할을 수행하고 있다.

그림 9. 주택재건축사업의 개념



● 주택재건축사업의 추진과정 및 특징

주택재건축사업은 1987년 「주택건설촉진법」의 개정을 통해 사업이 추진되었는데, 도시계획사업으로 추진되는 주택재개발사업과 달리 순수 민간사업으로 추진을 하였다.

그러다 보니 과열양상으로 무분별하게 추진되어 도시 속의 난개발 문제가 나타남에 따라 2002년 12월 30일 「도시및주거환경정비법」의 제정에 의해 도시계획체계 속에 들어와 도시계획사업으로 추진되게 되었으며, 이후 오늘에 이르고 있다.

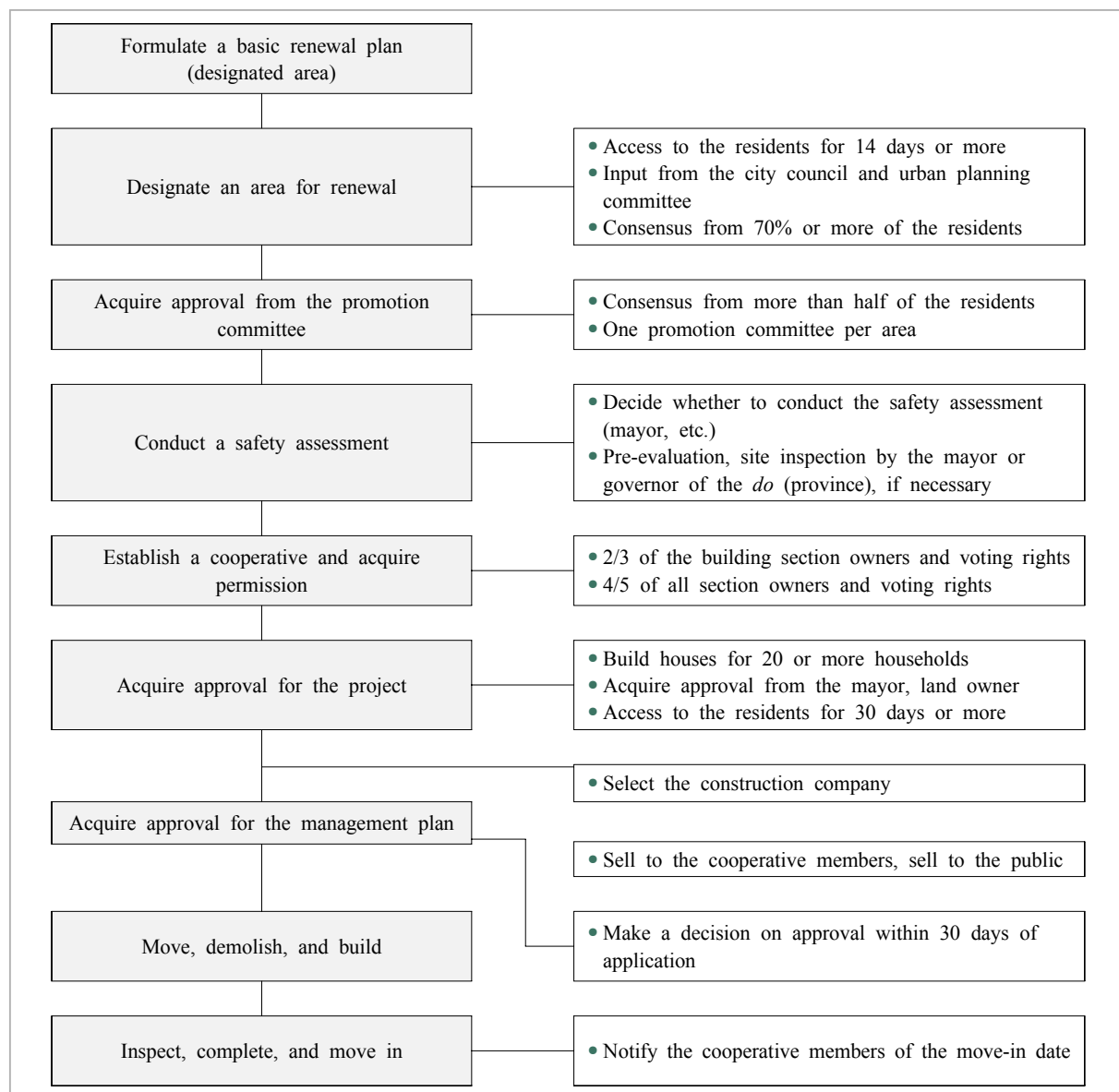
• Project Implementer

Housing reconstruction project may be implemented by i) the cooperative or ii) jointly, by the cooperative and the mayor, governor of the *gun* (county), the LH, etc., upon acquiring a majority of votes from the cooperative.

• Implementation Procedure

The procedure of the housing reconstruction project is as follows:

Figure 10. Procedure of Housing Reconstruction Project



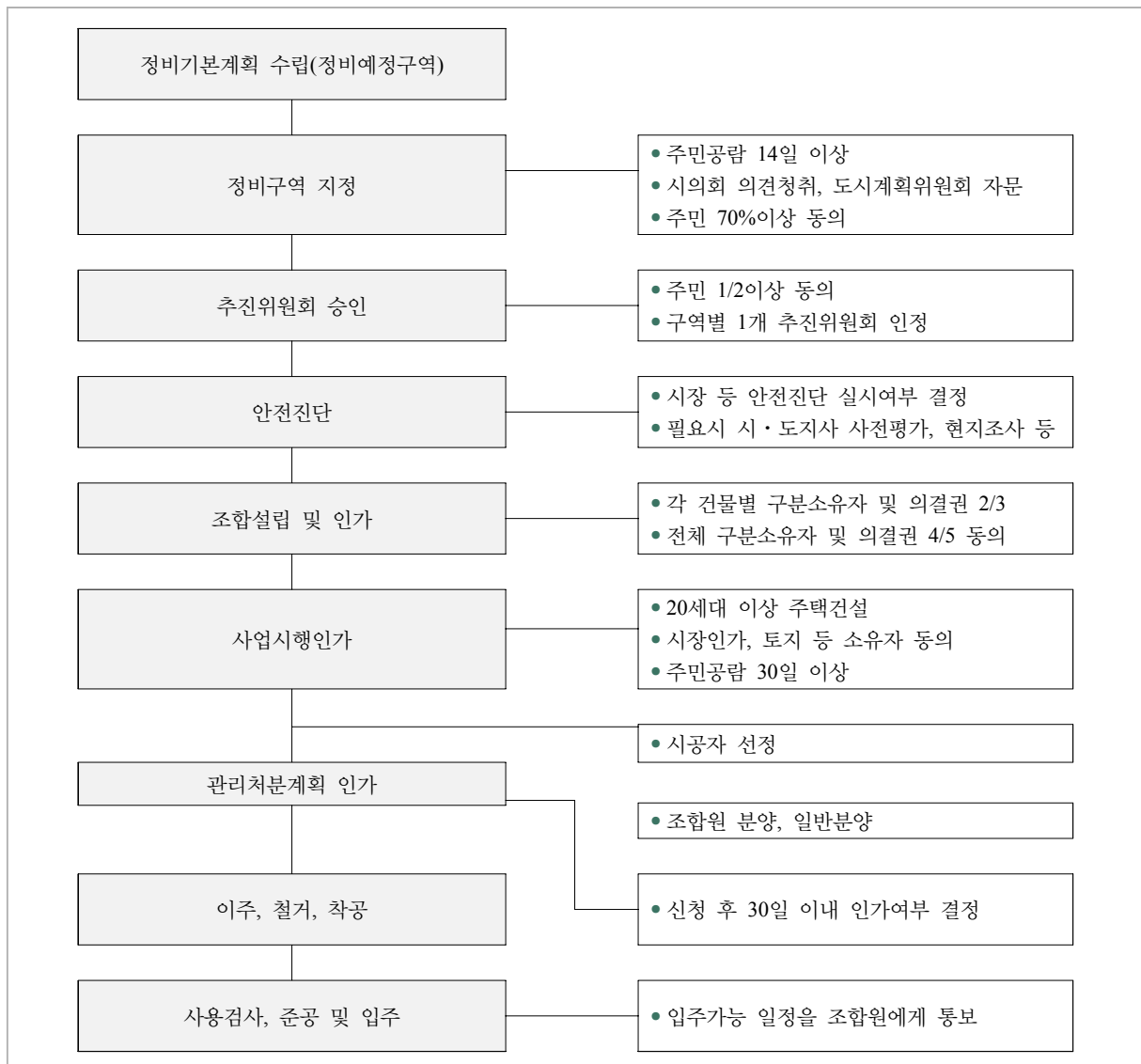
● 주택재건축사업의 시행자

주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 이를 시행할 수 있다.

● 주택재건축사업의 추진절차

주택재건축사업의 추진절차는 다음과 같다.

그림 10. 주택재건축사업의 추진절차



◉ Financing

In principle, housing reconstruction project is financed by the cooperative - an entity that executes the project. Reconstruction requires huge costs and therefore the entity should have access to considerable resources. In housing reconstruction project, a construction company is selected after approval is acquired for the project, which means that the cooperative has to cover all of the expenses until the selection of a construction company. Some cooperatives work with construction companies from the outset, but this process can result in a number of problems such as corruption.

■ ■ Residential Environment Management Project

◉ Concept

Alongside block-unit housing renewal project, the residential environment management project was introduced as one of the renewal strategies with the revision of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents (effective as of August 2, 2012) on February 1, 2012. According to Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act, the residential environment management project is defined as “the project to maintain, renew and improve the residential environment by establishing the infrastructure and facilities for common use in areas where single-detached and multi-household houses are densely located”.

Residential environment management project was introduced as an alternative (i.e., maintain, manage, and improve) to the existing plans that involved a total demolition. In this project, the government agencies make improvements in infrastructure while residents improve houses on their own. This project can also be conducted in areas where the renewal ban is lifted, where the renewal project is scheduled, or where the renewal project is promoted. It is an attractive option for areas that improvements in their residential environment are necessary but cannot afford a full demolition.

◉ Project Implementer

Residential environment management project can be implemented by the mayor or governor of the *gun* (county); however, when the LH or equivalent is to be selected as the entity responsible for the execution of the project, a majority of votes from the land owner is required as of the public notice day pursuant to Article 4-1.

● 주택재건축사업의 재원조달 방법

주택재건축사업의 재원조달은 사업시행 주체인 조합이 부담하는 것을 원칙으로 하고 있다. 그런데, 재건축사업은 사업특성상 많은 사업비용이 소요되어 대규모 자금력을 가진 사업주가 필요한데, 주택재건축사업은 사업시행 인가 후 시공사를 선정하게 되어 있어 사업시행 인기 후 시공사 선정까지 소요되는 비용을 조합이 부담해야한다. 이로 인하여 사업추진에 어려움을 겪는 조합은 초기부터 시공사와의 협력을 통한 사업을 추진하게 되고 이 과정에서 비리 등 문제가 발생하기도 한다.

■ 주거환경관리사업

● 주거환경관리사업의 개념

주거환경관리사업은 2012년 2월 1일 「도시및주거환경정비법」 개정(2012년 8월 2일 시행)에 의해 가로주택정비사업과 함께 새로이 정비사업의 하나로 도입된 사업으로서, 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의하고 있다.

주거환경관리사업은 기존 전면 철거형 사업의 대안으로서 보전·관리·개량을 병행할 수 있도록 도입되었는데, 기존 단독·다세대 밀집지역 중 노후 주거지에 대해 공공이 도로 등 정비기반시설을 개선하고 주민 스스로 주택을 개량하는 현지개량형 정비사업으로, 해제된 정비구역 및 정비예정구역, 재정비촉진지구에서도 추진할 수 있도록 함으로써 주거환경의 개선이 필요하나 전면철거형 사업이 어려운 곳에서 추진할 수 있는 대안사업의 성격을 가지고 있다.

● 주거환경관리사업의 시행자

주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 제4조 제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 한다.

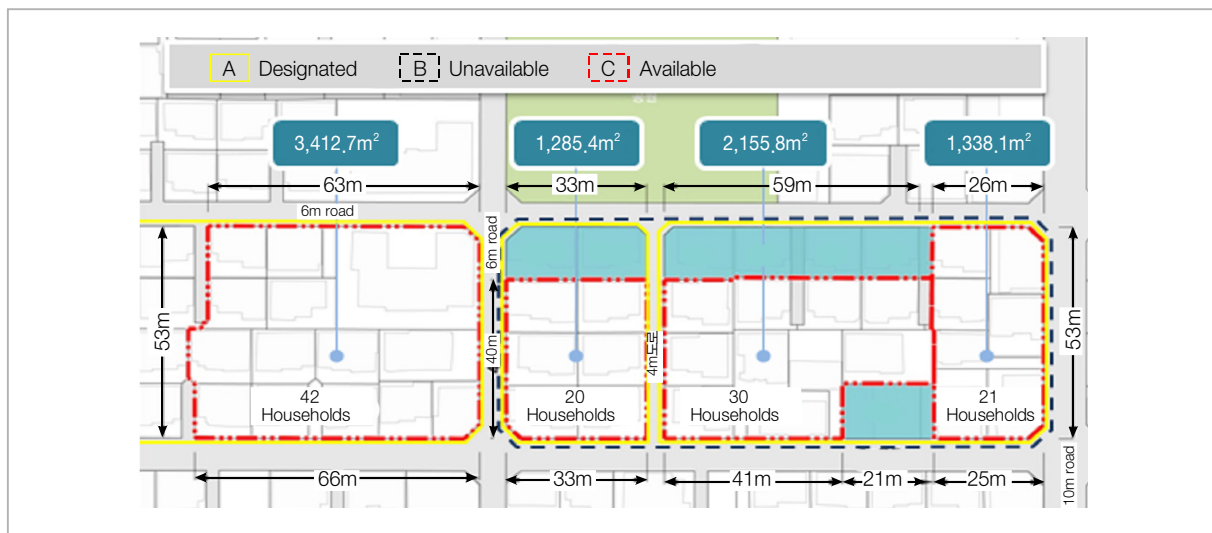
■ Block-Unit Housing Renewal Project

● Concept

Block-unit housing renewal project was introduced with revision of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents (effective as of August 2, 2012) on February 1, 2012. According to Paragraph 2, Article 2 (Definition) of the Act, the block-unit housing renewal project is defined as “the project to improve the residential environment in a limited scale by maintaining existing roads and streets in areas where dilapidated and substandard buildings are concentrated.”

Existing urban renewal projects were primarily focused on large sites which led to isolating particular areas and destroying local communities. However block-unit housing renewal project covers a small block, less than 10,000 m² in area, while surrounded by urban drive. The buildings are to be no more than seven stories high. Special provisions are also made in regards to the building-to-land ratio and empty lots on the site, so as to encourage the supply of low- to mid-storied, high-density housing.

Figure 11. Scope and Zoning for Block-Unit Housing Renewal Project



Source : Bae Woonggyu, Gu Jahun, et al. (2012), “New Responsibilities and Challenges in Renewal Projects after the Revision of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents”, Korea Planners Association, Urban Information, September 2012.

● Project Implementer

Block-unit housing renewal project can be implemented by i) the cooperative or ii) jointly, by the cooperative and the mayor, governor of the *gun* (county), the LH, or those who meet the requirements set forth by Presidential Decree, upon acquiring a majority of votes from the cooperative.

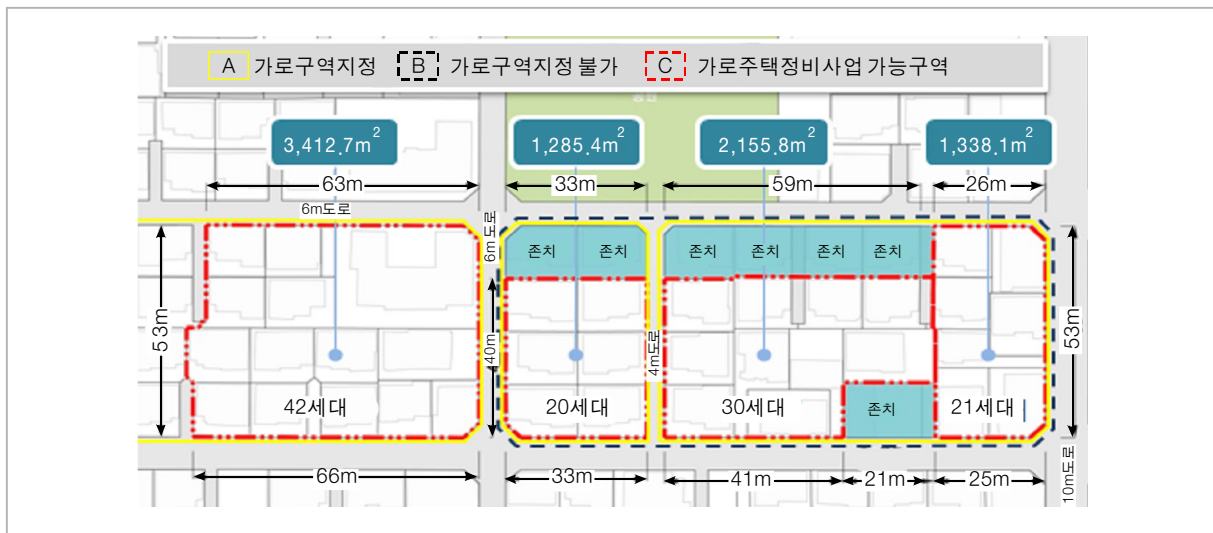
■ 가로주택정비사업

● 가로주택정비사업의 개념

가로주택정비사업은 주거환경관리사업과 함께 2012년 2월 1일 「도시및주거환경정비법」 개정(2012년 8월 2일 시행)에 의해 새로이 도입된 정비사업의 하나로서, 「도시및주거환경정비법」 제2조(정의) 제2호에 “노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의하고 있다.

가로주택정비사업은 기존의 도시정비 및 재개발사업이 대규모 단지 중심으로 이루어져 지역단절이나 지역특성의 상실 등 지역 커뮤니티가 붕괴되는 문제점이 야기됨에 따라 이들 단점을 보완하기 위하여 소규모 블록 단위의 정비를 할 수 있도록 도입되었는데, 1만 m^2 이하의 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역에서 시행하는 정비사업으로 층수는 7층 이하로 규제하되 건폐율이나 대지안의 공지 등 특례를 주어 중·저층의 고밀주택을 공급할 수 있는 방식이다.

그림 11. 가로주택정비사업의 범위 및 구역설정



출처 : 배웅규·구자훈 외(2012), “도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 새로운 정비사업 등의 도입과 과제”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2012년 9월

● 가로주택정비사업의 시행자

가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있다.

3. Community Development Project

■ ■ Background

Community development project began in the 1990s when public awareness of the environment was growing as Korean society began to enjoy democracy and higher incomes. Civil society became actively and voluntarily involved in resolving local issues. Community development project started at the community level including campaigns such as “Making Seoul a Great Place to Walk,” “Streets Free of Cars,” “Alleys in Blossom,” and “No Wall.” Existing redevelopment projects had been heavily dependent on full-demolition which created a wide array of side effects. Hence, public shared the need for a new project, and community development projects spread across Korea as a new form of urban renewal.

By the 2000s, community development project had attracted the attention of the central government as well. For instance, the Ministry of Land, Transport, and Maritime Affairs (presently, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport) launched a campaign to create a great city to live in, and the Ministry of Public Administration and Security (presently, the Ministry of Security and Public Administration) started its campaign to make a good place to live in. The municipal governments also adopted ordinances for community development: Ordinance on Community Development by Jinan-gun, Jeollabuk-do on July 30, 2003; and Buk-gu, Gwangju Metropolitan City Ordinance on the Development of a Beautiful Community by Buk-gu, Gwangju Metropolitan City on March 25, 2004.

■ ■ Definition

Community development - *maeul mandeulgi* (마을만들기) in Korean - came from a Japanese term *machizukuri* (まちづくり) when it was first introduced to Korea. No definitive academic definition or terminology exists for this term. It can, however, be defined based on relevant ordinance as follows: “the activity led by residents as an effort to enhance the quality of life with regard to education, landscape, culture, welfare, and other areas by utilizing tradition, features, and other available resources in the local community.”

The following table is concept of community development as defined by the municipal ordinance in Korea:

3. 마을만들기사업

■ 마을만들기의 배경

마을만들기는 1990년대 들어 우리사회의 민주의식 강화와 소득수준 향상에 의한 환경에 대한 관심증가로 시민사회 등이 지역사회 문제에 자발적으로 참여하면서 시작되었는데, “견고 싶은 서울만들기 운동”이나 “차없는 거리 조성”, “꽃길 골목가꾸기”, “담장허물기 운동” 등 마을단위의 주거환경개선 운동에서 출발하였으며, 많은 사람들이 취지에 공감하고 그 동안 추진되어 온 전면철거위주의 재개발사업이 많은 부작용을 일으키면서 도시정비의 새로운 형태로 전국적으로 퍼져 나갔다.

2000년대 들어서는 국토해양부(현 국토교통부)의 “살기좋은 도시만들기”, 행정안전부(현, 안전행정부)의 “살기 좋은 지역만들기” 등과 같이 중앙정부에서도 관심을 갖고 추진하게 되었으며, 지방자치단체에서도 2003년 7월 30일 전라북도 진안군의 “진안군 마을만들기에 관한 조례”, 2004년 3월 25일 광주광역시 북구의 “광주광역시 북구 아름다운 마을만들기 조례” 등 전국의 많은 지자체에서 조례를 제정하여 마을만들기를 추진하고 있다.

■ 마을만들기의 정의

마을만들기는 일본의 “마치즈꾸리(まちづくり)”가 우리나라에 소개되면서 정착된 용어인데, 아직 학술적으로는 명확하게 정의되지는 않고 있다.

다만, 마을만들기 조례를 바탕으로 마을만들기를 정의하면, “주민이 주체가 되어 지역사회가 가지고 있는 전통이나 특징, 자원 등을 활용하여 주거환경이나 교육, 경관, 문화, 복지 등에서 주민의 삶의 질을 향상시키기 위한 활동”으로 정의할 수 있다.

우리나라의 지방자치단체 조례에서 정의하고 있는 마을만들기 개념을 보면 다음 표와 같다.

Table 1. Concept of Community Development in Municipal's Ordinances

Municipal Ordinance	Definition of Community Development
<ul style="list-style-type: none"> Seoul Special City Ordinance to Support the Community Development (Mar. 2012) 	An activity that promotes the local tradition and attributes and enhances the quality of life for the residents by utilizing the local human and material resources.
<ul style="list-style-type: none"> Gyeonggi-do Ordinance to Support the Community Development (Aug. 2012) 	An activity that helps improve residential environment by taking the tradition, features, and resources into account and enhance the quality of life in landscape, education, culture, welfare, environment and employment, based on voluntary participation and communication of the residents.
<ul style="list-style-type: none"> Suwon Ordinance on the Community Development (May 2011) 	An activity voluntarily undertaken by the residents to improve their town into a good community and enhance the quality of life in various areas, such as education, culture, welfare, environment, landscape and economy.
<ul style="list-style-type: none"> Buk-gu, Gwangju Metropolitan City Ordinance on the Development of a Beautiful Community(Jul. 2008) 	All activities voluntarily undertaken by the residents to create a local community where they share a sense of ownership, communicate better between themselves and live as one community.
<ul style="list-style-type: none"> Jinan-gun Basic Ordinance on the Development of a Great and Desirable Community to Live (May 2010) 	All activities jointly and voluntarily undertaken by the residents to make their community into a great place to live. The activities cover all areas that can enhance the quality of life, from income to landscape, education, culture, welfare and environment.

Source: Seoul Special City (March 2012), "Seoul Special City Ordinance to Support the Community Community Development"; "Gyeonggi-do Ordinance to Support the Community Development"; City of Suwon (May 2011), "Suwon Ordinance on the Community Development"; Buk-gu, Gwangju Metropolitan City (July 2008), "Buk-gu, Gwangju Metropolitan City Ordinance on the Development of a Beautiful Community"; "Jinan-gun Basic Ordinance on the Development of a Great and Desirable Community to Live in"

■ Types of Community Development

The objective and details of the community development vary widely and are not easy to categorize. However, they can be classified by authority and project as follows:

● Types of Community Development by Project Implementer

- Supported by the Public Sector: The government develops the policy, promotes bidding, and supports the project. These examples include: "Making a Desirable Community" by the Ministry of Land, Transport, and Maritime Affairs; "Green Project" by the Ministry of Public Administration and Security; and "Community Renaissance Project" by Suwon, a municipal government.
- Private-Led: This type is voluntarily initiated by the private sector such as non-governmental organizations and companies and is later supported by the public sector. Examples include: Seongmisan Community Development by Mapo-gu, Seoul, and Dongpirang Mural Community in Tongyeong.

표 1. 자치단체 조례 속의 마을만들기 개념

관련 사례	마을만들기 정의
<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례 (2012.3) 	“마을공동체만들기”란 지역의 전통과 특성을 계승 발전시키고 지역의 인적·물적 자원을 활용하여 주민의 삶의 질을 높이는 활동을 말함
<ul style="list-style-type: none"> 경기도 마을만들기 지원 조례(2012.8) 	“마을만들기”란 주민의 자발적 참여와 소통을 바탕으로 지역의 전통과 특성·자원 등을 고려한 주거환경개선, 경관, 교육, 문화, 복지, 환경, 일자리 등 다양한 영역에서 삶의 질을 높이는 활동을 말함
<ul style="list-style-type: none"> 수원시 좋은 마을만들기 조례(2011.5) 	“좋은 마을만들기”란 주민이 스스로 자신의 마을을 살기 좋은 공동체로 만들고자 교육, 문화, 복지, 환경, 경관, 경제 등 다양한 분야에서 삶의 질을 높이는 활동을 말함.
<ul style="list-style-type: none"> 광주광역시 북구 아름다운 마을 만들기 조례(2008.7) 	“마을만들기”란 주민 스스로가 마을의 주인으로 거듭나고, 주민간에 마음과 마음을 이어주어 주민들이 더불어 함께 살아가는 지역공동체를 창조하기 위한 모든 활동을 말함
<ul style="list-style-type: none"> 진안군 살기 좋고 살고 싶은 마을만들기 기본조례 (2010.5) 	“마을만들기”란 주민 스스로가 스스로의 발상으로 자기 마을을 살기좋은 공간으로 만들기 위해 공동으로 추진하는 모든 활동으로써 소득과 경관, 교육, 문화, 복지, 환경 등 삶의 질 향상을 위한 모든 분야를 포괄함

출처: 서울특별시(2012.3), “서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례”, “경기도 마을만들기 지원 조례”, 수원시(2011.5), “수원시 좋은 마을만들기 조례”, 광주광역시 북구(2008.7), “광주광역시 북구 아름다운 마을 만들기 조례”, “진안군 살기 좋고 살고 싶은 마을만들기 기본조례”

■ 마을만들기의 유형

마을만들기는 추진목적과 사업내용이 매우 다양하여 유형화하기가 쉽지 않으나 사업주체와 사업내용에 따라 다음과 같이 유형화되고 있다.

○ 사업주체에 따른 마을만들기 유형

- 공공지원형 : 정부에서 정책을 수립하고 공모를 거쳐 시범사업을 지원하는 시스템으로, 국토해양부(현, 국토교통부)의 “살고싶은 마을만들기”, 행정안전부(현, 안전행정부)의 “그린사업”, 지방정부인 수원시의 “마을르네상스 프로젝트” 등이 있다.
- 민간주도형 : 시민단체(NGO)나 기업 등 민간의 자발적인 의지에 의해 시작되고 향후 공공의 지원이 추가되는 사업으로, 서울시 마포구의 성미산 마을만들기, 통영 동피랑 벽화마을 등이 있다.

- Training & Education by the Public: The training and education is provided for residents to develop plans, and then develop action plans for implementation. The examples include: the “city college” by the Ministry of Land, Transport, and Maritime Affairs, and the “new community university” in Gyeonggi-do.
- Public Planning: Residents’ opinions are reflected in public planning for implementation. The examples include: Hanok Village in Jeonju, Seoul Landscape Agreement, and Human community.

Table 2. Types of Community Development by Project Implementer

Type	Process	Example
Supported by the Public Sector	Policy → Bidding (Assessment, Selection) → Support → Implementation → (Assessment & Monitoring)	<ul style="list-style-type: none"> • “Making a Desirable Community” by the Ministry of Land, Transport, and Maritime Affairs; “Green Project” by the Ministry of Public Administration and Security; “Community Renaissance Project” by the City of Suwon; Jinan-gun Community Development
Private-led	Planning → Implementation → (Assessment) → (Support) → (Assessment & Monitoring)	<ul style="list-style-type: none"> • Seongmisan Community Development by Mapo-gu, Seoul; Gaemi Community, Hongje-dong, Seoul; Insa-dong Project, Seoul; Dongpirang Mural Community in Tongyeong
Training & Education by Public	Policy → Education → (Bidding) → Support → Implementation → (Assessment & Monitoring)	<ul style="list-style-type: none"> • City college by Ministry of Land, Transport, and Maritime Affairs; New community university in Gyeonggi-do; “Community Renaissance Project” by the City of Suwon; City academy, Seongbuk-gu, Seoul
Public Planning	Policy → Planning (Resident Participation) → Support → Implementation → (Assessment & Monitoring)	<ul style="list-style-type: none"> • Hanok Village in Jeonju; Bukchon Project, Seoul; Landscape Agreement, Seoul; Human Community, Seoul

Source: Kim Seyong, Choi Bongmun, et al., “Past, Present and Future Direction of Community Development in Korea”, Korea Planners Association, Urban Information, February 2013

Types of Community Development by Project Purpose

- Historical and Cultural Preservation: This type is focused on the preservation of the historical and cultural space. The examples include: Hanok Village in Jeonju and Bukchon Project in Seoul.
- Improvement of Dilapidated Residential Environments: This type is focused on the improvement of neglected residential areas. The examples include: Taegeukdo Community, Busan and Dongpirang Mural Community in Tongyeong.
- Preservation of Communities: This type is focused on the preservation of a community’s unique identity. The examples include: German Village in Namhae and Community Community in Byeonsan.
- Energy Saving: This type is focused on the creation of green spaces and promotion of green lifestyles to respond effectively to climate change. The examples include: Green Village by the Ministry of Knowledge Economy and Green Village by the Ministry of Public Administration and Security.
- Job and Income Assistance: This type is focused on job and income assistance to respond to low birth rates, aging population, and economic downturn. The examples include: the village company project by the Ministry of Public Administration and Security, and the social company project by the Ministry of Employment and Labor.

- 공공교육형 : 주민참여형 마을만들기 교육을 선행하여 주민의 계획역량을 키우고, 향후 그 계획안의 실천을 모색하는 경우로서, 국토해양부의 “도시대학”, 경기도의 “뉴타운 시민대학” 등이 있다.
- 공공계획형 : 계획수립 과정에서 주민의 의견을 수렴하여 공공의 계획을 수립하고 이를 실현하는 과정을 거치는 경우로서, 전주 한옥마을, 서울 경관협정과 휴먼타운 등이 있다.

표 2. 사업주체에 따른 마을만들기 유형

유 형	절 차	주요 사례
공공지원형	정책 → 공모(평가, 선정) → 지원 → 실천 → (평가 및 모니터링)	• 국토해양부 살고싶은 마을만들기, 행정안전부 그린마을, 수원시 마을르네상스, 진안군 마을만들기
민간주도형	계획 → 실천 → (평가) → (지원) → (평가 및 모니터링)	• 서울시 성미산 마을만들기, 서울시 홍제동 개미마을, 서울시 인사동가꾸기, 통영시 동피랑 벽화마을
공공교육형	정책 → 교육 → (공모) → 지원 → 실천 → (평가 및 모니터링)	• 국토해양부 도시대학, 경기도 뉴타운 시민대학, 수원시 마을 르네상스, 서울시 성북구 도시아카데미
공공계획형	정책 → 계획(주민참여) → 지원 → 실천 → (평가 및 모니터링)	• 전주시 한옥마을, 서울시 북촌가꾸기, 서울시 경관협정, 서울시 휴먼타운

출처: 김세용·최봉문 외, “우리나라 마을만들기의 현재와 앞으로의 방향”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2013년 2월

● 사업목적에 따른 마을만들기 유형

- 역사문화 보존 : 역사적인 생활 문화공간을 보존하고자 하는 마을만들기로서, 전주 한옥마을, 서울 북촌가꾸기 등이 있다.
- 노후 주거환경개선 : 노후화된 주거지역의 생활환경을 개선하기 위한 마을만들기로서 부산 태극도마을, 통영 동피랑 벽화마을 등이 있다.
- 커뮤니티 보전 : 마을의 정체성을 유지를 위하여 커뮤니티 보전을 내용으로 하는 마을만들기로서 남해 독일인마을, 변산 공동체마을 등이 있다.
- 에너지 절약 : 기후변화에 대응하는 녹색환경 조성 및 녹색생활 실천을 목표로 한 마을만들기로서 지식경제부의 그린빌리지와 행정안전부의 그린마을 등이 있다.
- 일자리, 소득지원 : 저출산 고령화와 경제침체기의 사회복지 개념으로 일자리, 소득지원 차원에서 추진하는 마을만들기로서 행정안전부의 마을기업 육성, 고용노동부의 사회적 기업육성 등이 있다.

Table 3. Types of Community Development by Project Purpose

Type	Examples
Historical and Cultural Preservation	<ul style="list-style-type: none"> Hanok Village in Jeonju; Bukchon Project, Seoul; Insa-dong Project, Seoul; Zone Planning in Myeongdong; Waterway Restoration Project, Iksan; Haenggung-dong, Suwon
Improvement of Dilapidated Residential Environment	<ul style="list-style-type: none"> Taegeukdo Community, Busan; Anchang Community, Busan; Ihwa-dong Mural Village, Seoul; Gaemi Community, Hongje-dong, Seoul; Dongpirang Mural Community in Tongyeong
Preservation of Community	<ul style="list-style-type: none"> Seongmisan Community Development by Mapo-gu, Seoul; German Village, Namhae; Gacheon Daraengi Village, Namhae; Community Village, Byeonsan, Buan-gun
Energy Saving	<ul style="list-style-type: none"> Green Village, Ministry of Knowledge Economy; Jeonpo Apartment, Busan; Yeon-daedo (Green Island), Tongyeong; Sanneoul Village, Seochon-gun
Job and Income Assistance	<ul style="list-style-type: none"> Village Company Project, Ministry of Public Administration and Security; Social Company Project, Ministry of Employment and Labor; Book Alley, Bosu-dong, Busan

Source: Kim Seyong • Choi Bongmun et al., “Past, Present and Future Direction of Community Development in Korea”, Korea Planners Association, Urban Information, February 2013



표 3. 사업내용에 따른 마을만들기 유형

유 형	주요 사례
역사문화 보존	• 전주시 한옥마을, 서울시 북촌가꾸기, 인사동 가꾸기, 명동 지구단위계획, 익산시 물길복원사업, 수원시 행궁동
노후 주거환경개선	• 부산시 태극도마을, 부산시 안창마을, 서울시 이화동 벽화마을, 서울시 홍제동 개미마을, 통영시 동피랑 벽화마을
커뮤니티 보전	• 서울시 성미산 마을만들기, 남해시 독일인마을, 남해시 가천다랭이마을, 부안군 변산공동체마을
에너지 절약	• 지식경제부 그린빌리지, 부산시 전포시민아파트, 통영시 연대도(녹색섬), 서천군 산너울마을
일자리, 소득지원	• 행정안전부 마을기업 육성, 고용노동부 사회적 기업육성, 부산시 보수동 서점골목

출처: 김세용·최봉문 외, “우리나라 마을만들기의 현재와 앞으로의 방향”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2013년 2월



IV. Outcomes and Performance

1. Urban Redevelopment Project

■ Progress

As of the end of December 2011, the urban redevelopment project had designated a total of 641 zones that cover 8,828,900 m². Of these 641 zones, 224 zones (34.9%) have completed the project, 65 zones (10.1%) have implemented it, and 352 zones (55%) have yet to start the urban redevelopment project. By region, the urban redevelopment project had been adopted by 529 (82.5%) in Seoul out of 641 zones as of the end of December 2011. In other words, the project was primarily launched in Seoul. Other regions are bridging the divide with Seoul, although only very marginally: 26 zones have implemented the project in Daejeon; 25 in Busan; 21 in Incheon; and 13 in Gyeonggi. Contrary to housing redevelopment project, the urban redevelopment project takes place primarily in large cities.

Table 4. Progress of Urban Redevelopment Project

(Unit of Area: 1,000m²)

Category	Zoning		Completed		Underway		Not Launched	
	No. of Zones	Area	No. of Zones	Area	No. of Zones	Area	No. of Zones	Area
Total	641	8,828.9	224	1,260.3	65	1,136.1	352	6,432.2
Seoul	529	4,805.0	216	1,189.0	51	754.0	262	2,862
Busan	26	632.5	3	31.3	6	86.0	16	515.2
Daegu	7	138.0	5	40	-	-	2	98.0
Incheon	21	629.8	-	-	4	164.9	17	464.6
Gwangju	4	301.0	-	-	-	-	4	301.0
Daejeon	26	1,352.0	-	-	1	94.2	25	1,257.8
Gyeonggi	13	415.0	-	-	3	37.0	10	378.0
Gangwon	2	17.7	-	-	-	-	2	17.7
Chungbuk	1	58.4	-	-	-	-	1	58.4
Chungnam	12	420.5	-	-	-	-	12	420.5
Gyeongnam	1	59.0	-	-	-	-	1	59.0

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, September 2013.

Ⅳ. 도시정비 및 재개발사업의 추진실적

1. 도심재개발사업

■ 도심재개발사업의 추진현황

도심재개발사업은 2011년 12월 말 현재 8,828,900㎡의 면적에 해당하는 총 641개 지구에 지구지정이 이루어졌는데, 총 641개 지구 중 34.9%인 224개 지구에서 사업이 완료되었으며, 10.1%인 65개 지구에서 시행중이고 절반이 넘는 55%인 352개 지구에서 아직 도심재개발사업이 시행되지 않고 있다. 한편, 도심재개발사업의 지역별 추진실적을 보면, 2011년 12월 말 현재 총 641개 지구 중 82.5%인 529개 지구가 서울에서 추진되어 도심재개발사업이 대부분 서울에서 이루어지고 있다.

다음으로는 서울에 비해서는 미미하나 대전 26개 지구, 부산 25개 지구, 인천 21개 지구, 경기 13개 지구 등의 순으로 추진되고 있어 도심재개발사업은 주택재개발사업과 달리 대도시 중심으로 이루어지고 있다.

표 4. 도심재개발사업 추진현황

(면적 단위 : 천㎡)

구분	구역지정		완료		시행중		미시행	
	지구수	면적	지구수	면적	지구수	면적	지구수	면적
계	641	8,828.9	224	1,260.3	65	1,136.1	352	6,432.2
서울	529	4,805.0	216	1,189.0	51	754.0	262	2,862
부산	26	632.5	3	31.3	6	86.0	16	515.2
대구	7	138.0	5	40	-	-	2	98.0
인천	21	629.8	-	-	4	164.9	17	464.6
광주	4	301.0	-	-	-	-	4	301.0
대전	26	1,352.0	-	-	1	94.2	25	1,257.8
경기	13	415.0	-	-	3	37.0	10	378.0
강원	2	17.7	-	-	-	-	2	17.7
충북	1	58.4	-	-	-	-	1	58.4
충남	12	420.5	-	-	-	-	12	420.5
경남	1	59.0	-	-	-	-	1	59.0

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

2. Residential Environment Renewal Project

(1) Residential Environment Improvement Project

■ Progress

● By Year

As of the end of December 2012, 1,175 zones were designated for the residential environment improvement project. These zones are comprised of 446,300 houses.

By year, it can be seen that the residential environment improvement project has been pursued steadily since it was included in the institutional measures for 1989. However, it did not progress much in 2000, as the Act was temporary.

In 2002, it was absorbed by the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Resident, and by the mid-2000s, the government decided to invest KRW 1.6 trillion in the residential environment improvement project to redevelop substandard housing. Consequently, the number of zones increased again. However, since the late 2000s, the real estate market has experienced a slowdown, and the initiative has fluctuated in accordance with the social and economic conditions.

The yearly progress has been as follows:

Table 5. Performance by Year

(Unit: 1,000 houses)

Year	'89~'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	Total
Zoning	461	51	60	13	49	131	42	3	4	144	83	77	5	27	4	21	1,175
No. of existing houses	125.3	14.7	12.8	2.1	7.5	34.2	8.7	0.5	0.8	58.8	24.1	115	9.3	31.3	0.3	0.8	446.3

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

2. 주거환경정비사업

(1) 주거환경개선사업

■ 주거환경개선사업의 추진현황

● 연도별 주거환경개선사업 추진현황

주거환경개선사업은 2012년 12월 말 현재 1,175개소에 지구지정이 이루어졌으며, 지정된 지구의 해당 주택 수는 446,300호가 해당된다.

주거환경개선사업의 연도별 추진실적을 보면, 1989년 사업 제도화 이후 꾸준히 시행되어 왔는데, 주거환경개선사업은 당시 임시조치법이라는 한시법의 한계로 2000년에는 다소 주춤하였다.

그러나 주거환경개선사업이 2002년 도시 및 주거환경정비법이라는 제도권 속으로 흡수가 되고, 2000년 중반 정부에서 불량주택정비 활성화를 위하여 주거환경개선사업에 1조 6천억 원을 투자하기로 결정하는 등 여건변화에 따라 다시 지구 수가 증가하였으나, 2000년대 말 부동산 경기의 침체에 따라 다시 사업추진이 부진하는 등 사회적 여건에 따라 부침을 보여 왔다.

연도별 주거환경개선사업의 추진현황을 보면 다음 표와 같다.

표 5. 연도별 주거환경개선사업 추진현황

(단위 : 천호)

연도	'89~'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	계
지구 지정	461	51	60	13	49	131	42	3	4	144	83	77	5	27	4	21	1,175
기존 주택수	125.3	14.7	12.8	2.1	7.5	34.2	8.7	0.5	0.8	58.8	24.1	115	9.3	31.3	0.3	0.8	446.3

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

◉ By Region

By region, distribution of zones follows in the order of Jeonnam (145), Busan (141), Seoul (104), and Jeonbuk (100). The number of those that completed the project is 79 in Jeonnam, 72 in Seoul, 63 in Gyeonggi, and 61 in Jeonbuk.

Contrary to housing reconstruction project or housing redevelopment project, these projects, residential environment improvement are actively implemented outside of the Seoul metropolitan area. This is perhaps because the residential environment improvement project is conducted by the public sector to improve the welfare of residents and is therefore actively promoted in other cities.

The progress by region is as follows:

Table 6. Progress by Region

(Unit: 1,000 houses)

Category	Zoning		Underway		Completed				Not Launched	
	No. of Zones	No. of Houses	No. of Zones	No. of Houses	No. of Zones	No. of Houses			No. of Zones	No. of Houses
						Existing	Improvement			
							Current Improvement	Apartment		
Total	1,175	446.3	409	220.8	693	187.0	53.6	56.1	73	38.5
Seoul	104	37	32	10.8	72	26.2	12	7	-	-
Busan	141	92.7	130	90.2	8	1.7	0.2	-	3	0.8
Daegu	67	47.1	41	37.7	26	9.4	28.1	15.9	-	-
Incheon	71	34.2	15	18.4	48	10.2	-	-	8	5.6
Gwangju	69	19.7	18	3.5	48	14.5	1.58	6.44	3	1.7
Daejeon	47	14.9	2	0.7	40	11.0	3.6	14.3	5	3.2
Ulsan	8	4.1	2	0.5	6	3.6	0.013	-	-	-
Sejong	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gyeonggi	82	62.0	12	19.0	63	26.2	-	11.3	7	14.8
Gangwon	59	17.0	15	4.6	40	12.3	6.4	1.133	4	0.1
Chungbuk	43	10.0	3	1.4	38	4.9	-	-	2	3.7
Chungnam	62	6.7	18	2.1	34	3.2	-	-	10	1.4
Jeonbuk	100	19.6	26	5.5	61	11.9	-	-	13	2.2
Jeonnam	145	33.9	57	7.6	79	23.6	0.6	-	9	2.7
Gyeongbuk	59	20.5	21	14.8	37	5.7	1.09	-	1	0.0
Gyeongnam	71	23.9	16	3.9	47	17.7	-	-	8	2.3
Jeju	47	5.0	1	0.1	46	4.9	-	-	-	0.0

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

● 지역별 주거환경개선사업 추진현황

주거환경개선사업의 지역별 추진현황을 보면, 2012년 12월 말 현재 주거환경개선사업 지구로 지정된 1,175개소지구 중 전남 145개 지구, 부산 141개 지구, 서울 104개 지구, 전북 100개 지구 등의 순으로 지정되어 있으며, 사업완료지구는 전남 79개 지구, 서울 72개 지구, 경기 63개 지구, 전북 61개 지구 등의 순으로 되어 있다.

이상과 같은 지역별 추진실적을 보면 주택재건축사업이나 주택재개발사업과 달리 지방도시에서 활발하게 시행되고 있는데, 이는 주거환경개선사업이 저소득 주민의 주거복지 증진을 위해 공공이 직접 시행하기 때문에 지방도시에서 활발하게 추진되었던 것으로 판단된다.

지역별 주거환경개선사업의 추진현황을 보면 다음 표와 같다.

표 6. 지역별 주거환경관리사업 추진현황

(단위 : 천호)

구 분	지구지정		사업시행		사업완료				미시행	
	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수			지구수	주택수
						기존	개량			
							현재개량	공동주택		
총계	1,175	446.3	409	220.8	693	187.0	53.6	56.1	73	38.5
서울	104	37	32	10.8	72	26.2	12	7	-	-
부산	141	92.7	130	90.2	8	1.7	0.2	-	3	0.8
대구	67	47.1	41	37.7	26	9.4	28.1	15.9	-	-
인천	71	34.2	15	18.4	48	10.2	-	-	8	5.6
광주	69	19.7	18	3.5	48	14.5	1.58	6.44	3	1.7
대전	47	14.9	2	0.7	40	11.0	3.6	14.3	5	3.2
울산	8	4.1	2	0.5	6	3.6	0.013	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	82	62.0	12	19.0	63	26.2	-	11.3	7	14.8
강원	59	17.0	15	4.6	40	12.3	6.4	1.133	4	0.1
충북	43	10.0	3	1.4	38	4.9	-	-	2	3.7
충남	62	6.7	18	2.1	34	3.2	-	-	10	1.4
전북	100	19.6	26	5.5	61	11.9	-	-	13	2.2
전남	145	33.9	57	7.6	79	23.6	0.6	-	9	2.7
경북	59	20.5	21	14.8	37	5.7	1.09	-	1	0.0
경남	71	23.9	16	3.9	47	17.7	-	-	8	2.3
제주	47	5.0	1	0.1	46	4.9	-	-	-	0.0

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

(2) Housing Redevelopment Project

■ Progress

● By Year

As of the end of 2012, housing redevelopment project had designated a total of 1,187 zones to cover 74,520,411 m². With this project, 478,737 buildings were demolished and 1,078,719 houses were supplied.

By year, housing redevelopment project has seen steady progress since 1973, when it was first implemented as the urban planning project. In 1983, it was more actively implemented when joint redevelopment was adopted. From 2005 to 2011, the project experienced a lull but soon regained its momentum. However, progress has slowed since 2010, due to the sluggish real estate market.

Table 7. Performance by Year

As of the end of December 2012

Category	No. of Zones	Applicable Areas (m ²)	Built (No. of Houses)	To Be Demolished (No. of Buildings)
Total	1,187	74,520,411	1,078,719	478,737
'73 - 94	320	16,586,182	250,681	122,011
'95	12	658,473	14,278	7,331
'96	9	205,645	4,205	1,711
'97	3	201,906	4,404	1,739
'98	10	227,558	4,777	1,788
'99	16	389,662	7,673	3,930
'00	12	234,881	4,979	3,019
'01	15	471,409	8,108	3,136
'02	5	136,584	2,291	1,322
'03	14	614,696	11,278	3,780
'04	14	669,516	11,163	4,483
'05	44	911,887	45,583	16,467
'06	50	3,410,806	40,527	11,951
'07	137	8,161,157	129,841	49,791
'08	231	17,267,729	253,897	111,448
'09	110	12,644,261	105,332	58,963
'10	80	5,204,821	70,311	40,021
'11	80	4,536,757	58,188	20,404
'12	25	1,986,481	51,203	15,442

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

(2) 주택재개발사업

■ 주택재개발사업의 추진현황

● 연도별 주택재개발사업 추진현황

주택재개발사업은 2012년 12월 말 1,187구역에 74,520,411㎡의 면적을 대상으로 사업이 시행되었으며, 이 사업으로 478,737동의 건물이 철거되고 1,078,719호의 주택이 공급되었다.

주택재개발사업의 연도별 추진현황을 보면, 1973년 처음 도시계획사업으로 주택재개발사업이 시행된 이후 지속적으로 추진되어 왔는데, 1983년 합동재개발방식의 도입 이후 활발하게 추진되었으며, 이후 다소 소강상태를 보이다가 2005년 이후 2011년까지 활발하게 추진되어 왔으며, 부동산 경기가 침체한 2010년 이후에는 다소 부진한 상황을 보이고 있다.

표 7. 연도별 주택재개발사업 추진현황

2012년 12월 말 현재

구분	구역수	시행면적(㎡)	건립가구(호)	철거대상(동)
총계	1,187	74,520,411	1,078,719	478,737
'73~'94	320	16,586,182	250,681	122,011
'95	12	658,473	14,278	7,331
'96	9	205,645	4,205	1,711
'97	3	201,906	4,404	1,739
'98	10	227,558	4,777	1,788
'99	16	389,662	7,673	3,930
'00	12	234,881	4,979	3,019
'01	15	471,409	8,108	3,136
'02	5	136,584	2,291	1,322
'03	14	614,696	11,278	3,780
'04	14	669,516	11,163	4,483
'05	44	911,887	45,583	16,467
'06	50	3,410,806	40,527	11,951
'07	137	8,161,157	129,841	49,791
'08	231	17,267,729	253,897	111,448
'09	110	12,644,261	105,332	58,963
'10	80	5,204,821	70,311	40,021
'11	80	4,536,757	58,188	20,404
'12	25	1,986,481	51,203	15,442

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

● By Region

By region, it can be seen that the housing redevelopment project was implemented by all municipal institutions except Jeju-do, in the order of Seoul (615 zones), Busan (150 zones), Incheon (104 zones), Gyeonggi (101 zones), Daejeon (56 zones), and Daegu (45 zones).

The project is heavily concentrated in Seoul, followed by Incheon, Gyeonggi area close to the capital, Busan, Daegu, Daejeon, and other large cities or communities with good access to the Seoul metropolitan area. This indicates that while the housing redevelopment project was set out to improve the residential environment and provide infrastructure for the public good, it veered away from its original objective but served as a means to multiply assets for individuals.

Table 8. Performance by Region

As of the end of December 2012

Category	No. of Zones	Applicable Areas (m ²)	Built (No. of Houses)	To Be Demolished (No. of Buildings)
Total	1,187	74,520,411	478,737	1,078,719
Seoul	615	33,319,481	258,267	580,974
Busan	150	11,333,254	72,140	140,980
Daegu	45	1,811,095	15,622	29,774
Incheon	104	6,594,305	23,707	49,300
Gwangju	17	1,254,767	15,979	20,062
Daejeon	56	4,789,234	14,609	62,315
Ulsan	10	1,342,414	4,678	15,805
Sejong	2	167,557	2,516	779
Gyeonggi	101	7,332,482	24,592	115,423
Gangwon	14	892,893	2,417	9,005
Chungbuk	12	1,262,193	4,430	4,154
Chungnam	21	1,173,881	15,091	6,922
Jeonbuk	10	994,038	11,968	12,093
Jeonnam	3	388,463	1,107	3,128
Gyeongbuk	5	321,593	1,806	5,810
Gyeongnam	22	1,542,761	9,808	22,195
Jeju	-	-	-	-

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

● 지역별 주택재개발사업 추진현황

주택재개발사업의 지역별 추진현황을 보면, 제주도를 제외한 모든 광역자치단체에서 추진이 되고 있는데, 서울 615구역, 부산 150구역, 인천 104구역, 경기 101구역, 대전 56구역, 대구 45구역 등의 순으로 되어 있다.

이상과 같은 지역별 추진현황을 보면 서울이 압도적으로 많고, 이 밖에 인천, 경기의 수도권, 부산, 대구, 대전 등 대도시나 수도권과의 접근성이 좋은 광역시 등을 중심으로 추진되고 있어 주택재개발사업이 주거환경 개선과 기반시설 공급이라는 이라는 본래의 공익목적보다 재산증식의 수단이라는 경제적 측면에서 이루어져 왔음을 알 수 있다.

표 8. 지역별 주택재개발사업 추진현황

2012년 12월 말

구분	구역수	시행면적(㎡)	건립가구(호)	철거대상(동)
총계	1,187	74,520,411	478,737	1,078,719
서울	615	33,319,481	258,267	580,974
부산	150	11,333,254	72,140	140,980
대구	45	1,811,095	15,622	29,774
인천	104	6,594,305	23,707	49,300
광주	17	1,254,767	15,979	20,062
대전	56	4,789,234	14,609	62,315
울산	10	1,342,414	4,678	15,805
세종	2	167,557	2,516	779
경기	101	7,332,482	24,592	115,423
강원	14	892,893	2,417	9,005
충북	12	1,262,193	4,430	4,154
충남	21	1,173,881	15,091	6,922
전북	10	994,038	11,968	12,093
전남	3	388,463	1,107	3,128
경북	5	321,593	1,806	5,810
경남	22	1,542,761	9,808	22,195
제주	-	-	-	-

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

(3) Housing Reconstruction Project

■ ■ Progress

○ By Year

At the end of December 2012, 3,947 cooperatives had been approved for housing reconstruction project: 1,621 cooperatives have completed the projects, 1,325 cooperatives have developed plans and had them approved, and 1,028 cooperatives have been approved but have not yet started the projects.

Over the years, the housing reconstruction project has been sensitive to changes in relevant institutional measures. In the beginning, housing construction was mainly focused on developing new lots (i.e., five new communities in the Seoul metropolitan area) and only a limited number of apartment complexes that were 20 years old or more were available for redevelopment. Thus reconstruction project was not very actively undertaken.

This trend continued until 1993 when redevelopments started to increase significantly. This is due to the revision of the Enforcement Decree on the Housing Construction Promotion Act on February 20, 1993, by which the scope of neglected and substandard housing was changed and redevelopment requirement for apartment buildings was considerably eased.

Since then, the project saw steady growth until the revision of the Housing Construction Promotion Act and Enforcement Decree on the Housing Construction Promotion Act in 1999. As a result, the pre-approval process was removed, the housing construction procedure was simplified, and the cooperative requirements were lowered. Because of this, housing reconstruction project saw an upward trend.

Even after legislation of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents in December 2002, housing reconstruction project was continually implemented without any signs of slowing down. In the late 2000s, however, housing reconstruction project gradually declined due to the reduction in target areas for the projects, coupled with the sluggish real estate market.

(3) 주택재건축사업

■ 주택재건축사업의 추진현황

● 연도별 주택재건축사업의 추진현황

주택재건축사업은 2012년 12월 말 현재 3,974개 조합이 인가되었는데, 이 중 1,621개 조합에 의한 사업이 준공되고 1,325개 조합의 사업계획이 승인되었으며, 1,028개 조합은 조합인가만 받고 아직 사업은 미착수상태이다.

주택재건축사업의 연도별 추진실적을 보면, 관련제도의 변화에 민감하게 반응하고 있는데, 시행초기에는 수도권 5개 신도시 건설 등 전반적으로 신규택지를 활용한 주택건설이 이루어지고, 재건축이 가능한 준공 후 20년 이상 경과된 노후 공동주택단지가 많지 않아 재건축사업이 활발하게 추진되지는 않았다. 이러한 추세가 지속되다가 1993년 큰 폭으로 증가하게 되는데, 이는 1993년 2월 20일 「주택건설촉진법 시행령」의 개정으로 노후·불량주택의 범위를 변경하여 공동주택의 재건축 허용기준이 대폭 완화된 것에 기인한다.

그 후 꾸준한 증가세를 보이다가 1999년 「주택건설촉진법」과 「주택건설촉진법시행령」의 개정으로 사전결정 절차를 폐지하여 주택건설 절차를 간소화하고, 조합원 구성기준을 하향 조절하는 등 기준을 완화함에 따라 재건축사업이 증가세를 나타냈다.

이후 2002년 12월 「도시및주거환경정비법」의 시행 이후에도 주택재건축사업은 활발하게 추진되었는데, 2000년대 후반에 들어서는 그 동안 재건축사업이 지속적으로 시행되어 옴에 따라 주택재건축사업의 대상지가 줄어든 요인과 함께 부동산 경기의 침체로 인하여 주택재건축사업은 점차 감소세로 돌아섰다.

IV. Outcomes and Performance

Table 9. Performance by Year

As of the end of December 2012

Category	Total			Cooperatives Approved			Plans Approved			Completed		
	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied
Total	3,974	965,534	1,481,297	1,028	287,234	440,648	1,325	368,824	530,486	1,621	309,476	510,163
'89	1	101	146	1	101	146						
'90	1	175	295	1	175	295						
'91	6	471	2,179	3	249	1,625	1	94	299	2	128	255
'92	14	2,354	4,786	4	374	768	2	575	1,257	8	1,405	2,761
'93	34	3,585	8,323	9	644	2,186	6	771	1,504	19	2,170	4,633
'94	28	4,982	10,214	7	770	2,426	2	1,221	2,641	19	2,991	5,147
'95	74	9,648	19,027	27	4,816	8,268	5	908	1,755	42	3,924	9,004
'96	89	8,424	19,757	23	3,167	7,640	12	1,596	3,742	54	3,661	8,375
'97	142	15,145	35,578	33	3,331	6,905	22	3,738	8,518	87	8,076	20,155
'98	144	24,620	50,576	26	8,987	13,508	13	2,511	5,607	105	13,122	31,461
'99	179	31,356	63,507	14	1,067	1,753	45	11,499	20,600	120	18,790	41,154
'00	317	50,793	90,461	89	15,379	26,031	149	24,213	41,505	79	11,201	22,925
'01	251	50,027	76,657	49	23,933	33,166	120	18,685	28,466	82	7,409	15,025
'02	400	80,168	122,783	128	33,631	47,802	140	30,265	43,375	132	16,272	31,606
'03	778	138,162	191,459	269	50,952	61,211	340	65,550	92,397	169	21,660	37,851
'04	294	69,415	93,809	52	8,699	11,931	88	45,154	55,734	154	15,562	26,144
'05	311	63,468	102,090	40	3,578	6,733	112	44,087	62,684	159	15,803	32,673
'06	275	72,994	104,060	33	6,229	10,843	115	38,520	53,579	127	28,245	39,638
'07	178	67,379	92,922	47	24,393	30,248	49	14,945	21,022	82	28,041	41,652
'08	135	80,599	94,285	49	23,181	28,528	33	20,584	23,950	53	36,834	41,807
'09	96	61,390	82,515	33	23,766	32,435	16	7,612	10,381	47	30,012	39,699
'10	71	42,806	56,357	26	17,409	19,017	9	5,544	10,897	36	19,853	26,443
'11	75	46,783	101,706	33	17,970	66,743	20	18,089	21,691	22	10,724	13,272
'12	81	40,689	57,805	32	14,433	20,440	26	12,663	18,882	23	13,593	18,483

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, September 2013.

표 9. 연도별 주택재건축사업 추진현황

2012년 12월 말

구분	계			조합인가			사업계획승인			준공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
총계	3,974	965,534	1,481,297	1,028	287,234	440,648	1,325	368,824	530,486	1,621	309,476	510,163
'89	1	101	146	1	101	146						
'90	1	175	295	1	175	295						
'91	6	471	2,179	3	249	1,625	1	94	299	2	128	255
'92	14	2,354	4,786	4	374	768	2	575	1,257	8	1,405	2,761
'93	34	3,585	8,323	9	644	2,186	6	771	1,504	19	2,170	4,633
'94	28	4,982	10,214	7	770	2,426	2	1,221	2,641	19	2,991	5,147
'95	74	9,648	19,027	27	4,816	8,268	5	908	1,755	42	3,924	9,004
'96	89	8,424	19,757	23	3,167	7,640	12	1,596	3,742	54	3,661	8,375
'97	142	15,145	35,578	33	3,331	6,905	22	3,738	8,518	87	8,076	20,155
'98	144	24,620	50,576	26	8,987	13,508	13	2,511	5,607	105	13,122	31,461
'99	179	31,356	63,507	14	1,067	1,753	45	11,499	20,600	120	18,790	41,154
'00	317	50,793	90,461	89	15,379	26,031	149	24,213	41,505	79	11,201	22,925
'01	251	50,027	76,657	49	23,933	33,166	120	18,685	28,466	82	7,409	15,025
'02	400	80,168	122,783	128	33,631	47,802	140	30,265	43,375	132	16,272	31,606
'03	778	138,162	191,459	269	50,952	61,211	340	65,550	92,397	169	21,660	37,851
'04	294	69,415	93,809	52	8,699	11,931	88	45,154	55,734	154	15,562	26,144
'05	311	63,468	102,090	40	3,578	6,733	112	44,087	62,684	159	15,803	32,673
'06	275	72,994	104,060	33	6,229	10,843	115	38,520	53,579	127	28,245	39,638
'07	178	67,379	92,922	47	24,393	30,248	49	14,945	21,022	82	28,041	41,652
'08	135	80,599	94,285	49	23,181	28,528	33	20,584	23,950	53	36,834	41,807
'09	96	61,390	82,515	33	23,766	32,435	16	7,612	10,381	47	30,012	39,699
'10	71	42,806	56,357	26	17,409	19,017	9	5,544	10,897	36	19,853	26,443
'11	75	46,783	101,706	33	17,970	66,743	20	18,089	21,691	22	10,724	13,272
'12	81	40,689	57,805	32	14,433	20,440	26	12,663	18,882	23	13,593	18,483

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

◉ By Region

By region, Seoul has the highest number of cooperatives - 2,613 (65.8%) out of a total of 3,974 - followed by Gyeonggi (615, 15.5%), Daegu (171, 4.3%), Incheon (146, 3.7%), and Busan (115, 2.9%).

About 85% of the cooperatives are concentrated in the Seoul metropolitan area, such as Gyeonggi and Incheon, mainly owing to two reasons: housing shortages in the region, and the region can be used as a means to multiply one's assets and property, due to the locational advantages. The progress by region is as follows:

Table 10. Performance by Region

As of the end of December 2012

Category	Total			Cooperatives Approved			Plans Approved			Completed		
	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied	Cooperatives	Existing Houses	Houses Supplied
Total	3,974	965,534	1,481,297	1,028	287,234	440,648	1,325	368,824	530,486	1,621	309,476	510,163
Seoul	2,613	441,798	713,620	647	141,628	237,622	836	164,792	233,332	1,130	135,378	242,666
Busan	115	49,000	82,249	37	12,228	23,426	39	21,399	32,429	39	15,373	26,394
Daegu	171	60,511	101,088	41	7,769	17,728	70	26,374	43,413	60	26,368	39,947
Incheon	146	47,859	68,863	21	5,605	2,971	58	24,498	35,749	67	17,756	30,143
Gwangju	14	17,262	21,235	6	5,584	7,037	5	7,765	9,313	3	3,913	4,885
Daejeon	22	11,658	20,806	5	3,045	5,840	6	2,729	4,842	11	5,884	10,124
Ulsan	39	26,222	34,182	11	7,562	8,705	11	8,909	10,372	17	9,751	15,105
Sejong	2	203	407	1	127	296	1	76	111	-	-	-
Gyeonggi	615	196,535	275,202	162	57,467	74,301	216	71,300	100,234	237	67,768	100,667
Gangwon	62	21,753	39,321	25	8,990	15,207	20	7,173	13,721	17	5,590	10,393
Chungbuk	12	12,577	14,724	6	4,595	4,908	3	3,991	4,908	3	3,991	4,908
Chungnam	17	4,374	8,612	9	1,917	3,612	5	1,515	3,259	3	942	1,741
Jeonbuk	28	13,485	19,950	9	4,527	7,693	10	5,038	6,895	9	3,920	5,362
Jeonnam	27	4,028	5,770	-	-	-	7	4,028	5,770	-	-	-
Gyeongbuk	35	16,874	27,534	16	7,093	11,322	13	6,166	9,652	6	3,615	6,560
Gyeongnam	76	41,395	47,734	32	19,097	19,980	25	13,071	16,486	19	9,227	11,268
Jeju	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

● 지역별 주택재건축사업의 추진현황

주택재건축사업의 지역별 추진현황을 보면, 조합 수 기준으로 전체 3,974개 조합 중 서울이 2,613개 (65.8%)로 가장 많으며, 다음으로 경기 615개(15.5%), 대구 171개(4.3%), 인천 146개(3.7%), 부산 115개(2.9%) 순으로 나타나고 있다.

이들 지역별 추진실적을 보면, 서울을 비롯한 경기, 인천 등 수도권지역이 85%로서 압도적으로 많이 추진되고 있는데, 이는 수도권의 주택부족 문제와 함께 재산증식 수단으로서 수도권이 가지는 입지적 특성이라는 2가지 요인 때문이라고 할 수 있다. 지역별 주택재건축사업의 추진현황을 보면 다음과 같다.

표 10. 지역별 주택재건축사업 추진현황

2012년 12월 말

구분	계			조합인가			사업계획승인			준공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
총계	3,974	965,534	1,481,297	1,028	287,234	440,648	1,325	368,824	530,486	1,621	309,476	510,163
서울	2,613	441,798	713,620	647	141,628	237,622	836	164,792	233,332	1,130	135,378	242,666
부산	115	49,000	82,249	37	12,228	23,426	39	21,399	32,429	39	15,373	26,394
대구	171	60,511	101,088	41	7,769	17,728	70	26,374	43,413	60	26,368	39,947
인천	146	47,859	68,863	21	5,605	2,971	58	24,498	35,749	67	17,756	30,143
광주	14	17,262	21,235	6	5,584	7,037	5	7,765	9,313	3	3,913	4,885
대전	22	11,658	20,806	5	3,045	5,840	6	2,729	4,842	11	5,884	10,124
울산	39	26,222	34,182	11	7,562	8,705	11	8,909	10,372	17	9,751	15,105
세종	2	203	407	1	127	296	1	76	111	-	-	-
경기	615	196,535	275,202	162	57,467	74,301	216	71,300	100,234	237	67,768	100,667
강원	62	21,753	39,321	25	8,990	15,207	20	7,173	13,721	17	5,590	10,393
충북	12	12,577	14,724	6	4,595	4,908	3	3,991	4,908	3	3,991	4,908
충남	17	4,374	8,612	9	1,917	3,612	5	1,515	3,259	3	942	1,741
전북	28	13,485	19,950	9	4,527	7,693	10	5,038	6,895	9	3,920	5,362
전남	27	4,028	5,770	-	-	-	7	4,028	5,770	-	-	-
경북	35	16,874	27,534	16	7,093	11,322	13	6,166	9,652	6	3,615	6,560
경남	76	41,395	47,734	32	19,097	19,980	25	13,071	16,486	19	9,227	11,268
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

(4) Residential Environment Management Project

■ ■ Progress

Residential environment management project was institutionalized only recently, in February 2012. As of the end of 2012, five zones had been designated, with 714 houses in total.

By region, the project was only executed in Seoul; all five zones (714 houses) are in Seoul and the projects are currently underway.

Outside Seoul, the residential environment management project does not yet have a designated zone. Gyeonggi-do, however, is reviewing the initiative for ten possible candidates. Other municipal governments are also following suit.

As of the end of December 2012, the progress is as follows:

Table 11. Performance by Region

(Unit: Number of houses)

Category	Zoning		Underway		Completed			Not Launched	
	No. of Zones	No. of Houses	No. of Zones	No. of Houses	No. of Zones	No. of Houses		No. of Zones	No. of Houses
						Existing	Improve ment		
Total	5	714	5	714	-	-	-	-	-
Seoul	5	714	5	714	-	-	-	-	-

Source: Internal document, Housing Redevelopment Division, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, September 2013.

3. Community Development Project

■ ■ Legal Grounds

Because community development project set out as a voluntary project by residents and civic groups, no legal grounds were initially in place. However, many municipal governments are now taking steps to issue relevant ordinances and to launch the project based on legal grounds.

As of January 2013, relevant ordinance on the municipal government level is as follows:

(4) 주거환경관리사업

■ 주거환경관리사업의 추진현황

주거환경관리사업은 2012년 2월에 제도화가 되어 사업 추진현황이 얼마 되지 않는데, 2012년 12월 말 현재 5개 지구에 714호의 주택을 대상으로 지구지정이 되어 있다.

주거환경관리사업의 지역별 추진현황을 보면, 현재 지정되어 있는 5개 지구(주택수 714호)가 모두 서울시에만 지정되어 있으며 현재 사업시행 중에 있다.

한편, 서울을 제외한 여타 지역에서는 아직 주거환경관리사업에 대한 지구지정이 이루어지지 않고 있으나, 경기도에서 10개 지구를 대상으로 주거환경관리사업 지구지정을 검토하는 등 여타 지자체에서도 주거환경관리사업의 추진을 검토하고 있다.

2012년 12월 말 현재 주거환경관리사업의 추진현황을 보면 다음과 같다.

표 11. 지역별 주거환경관리사업 추진현황

(주택수 단위 : 호)

구 분	지구지정		사업시행		사업완료			미시행	
	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수		지구수	주택수
						기존	개량		
총계	5	714	5	714	-	-	-	-	-
서울	5	714	5	714	-	-	-	-	-

출처: 국토교통부 주택정비과 내부자료, 2013. 9

3. 마을만들기사업

■ 마을만들기의 추진근거

마을만들기는 주민이나 시민단체 등에 의해 자발적으로 추진되었던 관계로, 처음에는 법적 뒷받침이 없이 추진되었으나 이제는 많은 지방자치단체에서 마을만들기 조례를 제정·운영하는 등 법적 뒷받침 속에 이루어지고 있다.

2013년 1월 현재 우리나라 광역자치단체 및 기초자치단체의 조례 제정 현황을 보면 다음 표와 같다.

Table 12. Ordinance on Community Development Project at Municipal Level

As of January 2013

Category	Ordinance	Enacted on
Seoul	Ordinance on the Community Development Project for Seoul Special City	March 15, 2012
Busan	Ordinance on the Assistance for the Community Development Project for Busan Metropolitan City	July 11, 2012
Gwangju	Gwangju Metropolitan City Ordinance on the Assistance for the Development of a Beautiful Community	March 1, 2010
Gyeonggi-do	Gyeonggi-do Ordinance to Support the Community Development	August 1, 2012
Jeollabuk-do	Jeollabuk-do Ordinance on the Assistance for the Community Development	December 28, 2009
Chungcheongnam-do	Chungcheongnam-do Ordinance on the Assistance for the Development of Hope Community	December 31, 2012
Jeju Special Self-Governing Province	Jeju Special Self-Governing Province Ordinance on the Assistance for the Community Development	January 7, 2009

Source: Kim Seyong · Choi Bongmun et al., “Past, Present and Future Direction of Community Development in Korea”, Korea Planners Association, Urban Information, February 2013

Table 13. Enactment of Ordinance on Community Development Project by Municipal Governments

As of January 2013

Category	Municipal Government	Number
Seoul	<ul style="list-style-type: none"> Mapo-gu (Dec. '09), Seongbuk-gu (Dec. '11), Jongno-gu (May '12), Jung-gu (Sep. '12), Yongsan-gu (Aug. '12), Seongdong-gu (May '12), Jungnang-gu (Jul. '12), Gangbuk-gu (Jul. '12), Eunpyeong-gu (Jun. '12), Seodaemun-gu (Nov. '12), Yangcheon-gu (Jun. '12), Gangseo-gu (Oct. '12), Dobong-gu (Jul. '12), Guro-gu (Oct. '12), Geumcheon-gu (Sep. '12), Yeongdeungpo-gu (Nov. '12), Gangnam-gu (Sep. '12), Gangdong-gu (Sep. '12), Gwangjin-gu (Nov. '12), Nowon-gu (Jun. '12), Songpa-gu (Oct. '12) 	21
Busan	<ul style="list-style-type: none"> Yeongdo-gu (Jun. '08), Buk-gu (Jul. '12) 	2
Incheon	<ul style="list-style-type: none"> Bupyeong-gu (Oct. '05), Yeonsu-gu (Jun. '12), Dong-gu (Nov. '12) 	3
Gwangju	<ul style="list-style-type: none"> Buk-gu (Mar. '04), Gwangsan-gu (Jan. '08), Nam-gu (May '08), Seo-gu (Dec. '08) 	4
Ulsan	<ul style="list-style-type: none"> Dong-gu (Dec. '12), Buk-gu (Dec. '11) 	2
Gangwon-do	<ul style="list-style-type: none"> Inje-gun (Jun. '08), Gangneung-si (Apr. '12) 	2
Gyeonggi-do	<ul style="list-style-type: none"> Ansan-si (Sep. '07), Yangju-si (May '08), Yangpyeong-gun (Jan. '09), Suwon-si (Dec. '10), Namyangju-si (Apr. '11), Hanam-si (May '11), Osan-si (Feb. '12) 	7
Chungcheongbuk-do	<ul style="list-style-type: none"> Danyang-gun (Jun. '08), Cheongju-si (Jan. '09, Jan. '12) 	2
Chungcheongnam-do	<ul style="list-style-type: none"> Geumsan-gun (Dec. '06), Boyeong-si (Apr. '08) 	2
Jeollabuk-do	<ul style="list-style-type: none"> Jinan-gun (Jul. '03, May '10), Gunsan-si (Oct. '07), Jeongeub-si (Dec. '09, May '12), Iksan-si (Sep. '12) 	4
Jeollanam-do	<ul style="list-style-type: none"> Gangjin-gun (Jan. '08), Gwangyang-si (Nov. '08, Feb. '13), Naju-si (Jan. '09), Mokpo-si (Jun. '08), Suncheon-si (Jul. '07, Jun. '11) 	5
Gyeongsangbuk-do	<ul style="list-style-type: none"> Yeongyang-gun (May '12) 	1
Gyeongsangnam-do	<ul style="list-style-type: none"> Geoje-si (Jun. '08), Changwon-si (Jul. '11, Mar. '13) 	2

Source: “Past, Present and Future Direction of Community Development in Korea (Urban Information, February 2013)”, supplemented with the information from Enhanced Local Laws and Regulations Information System (<http://www.elis.go.kr/>) and the municipal government websites.

표 12. 광역자치단체 마을만들기조례 제정현황

2013년 1월

구 분	조례명	제정일
서울특별시	서울특별시 마을공동체 만들기 조례	2012년 3월 15일
부산광역시	부산광역시 마을만들기 지원 등에 관한 조례	2012년 7월 11일
광주광역시	광주광역시 살기 좋은 마을만들기 지원조례	2010년 3월 1일
경기도	경기도 마을만들기 지원 조례	2012년 8월 1일
전라북도	전라북도 마을만들기 지원 조례	2009년 12월 28일
충청남도	충청남도 살기 좋은 희망마을 만들기 지원 조례	2012년 12월 31일
제주특별자치도	제주특별자치도 특별자치마을 만들기 지원 조례	2009년 1월 7일

출처: 김세용·최봉문 외, “우리나라 마을만들기의 현재와 앞으로의 방향”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2013년 2월

표 13. 광역자치단체 마을만들기조례 제정현황

2013년 1월

구 분	조례제정 기초자치단체	개소수
서울특별시	• 마포구(09.12), 성북구(11.12), 종로구(12.5), 중구(12.9), 용산구(12.8), 성동구(12.5), 중랑구(12.7), 강북구(12.7), 은평구(12.6), 서대문구(12.11), 양천구(12.6), 강서구(12.10), 도봉구(12.7), 구로구(12.10), 금천구(12.9), 영등포구(12.11), 강남구(12.9), 강동구(12.9), 광진구(12.11), 노원구(12.6), 송파구(12.10)	21
부산광역시	• 영도구(08.6), 북구(12.7)	2
인천광역시	• 부평구(05.10), 연수구(12.6), 동구(12.11)	3
광주광역시	• 북구(04.3), 광산구(08.1), 남구(08.5), 서구(08.12)	4
울산광역시	• 동구(12.12), 북구(11.12)	2
강원도	• 인제군(08.6), 강릉시(12.4)	2
경기도	• 안산시(07.9), 양주시(08.5), 양평군(09.1), 수원시(10.12), 남양주시(11.4), 하남시(11.5), 오산시(12.2)	7
충청북도	• 단양군(08.6), 청주시(09.1, 12.1)	2
충청남도	• 금산군(06.12), 보령시(08.4)	2
전라북도	• 진안군(03.7, 10.5), 군산시(07.10), 정읍시(09.12, 12.5), 익산시(12.9)	4
전라남도	• 강진군(08.1), 광양시(08.11, 13.2), 나주시(09.1), 목포시(08.6), 순천시(07.7, 11.6)	5
경상북도	• 영양군(12.5)	1
경상남도	• 거제시(08.6), 창원시(11.7, 13.3)	2

출처: “우리나라 마을만들기의 현재와 앞으로의 방향 (도시정보, 2013.2)”을 자치법규정보시스템(<http://www.elis.go.kr/>)과 지자체 홈페이지를 활용하여 보완

■ Progress

Because the community development project set out as a voluntary initiative by residents and civic groups, plans differ greatly, making it difficult to track official progress.

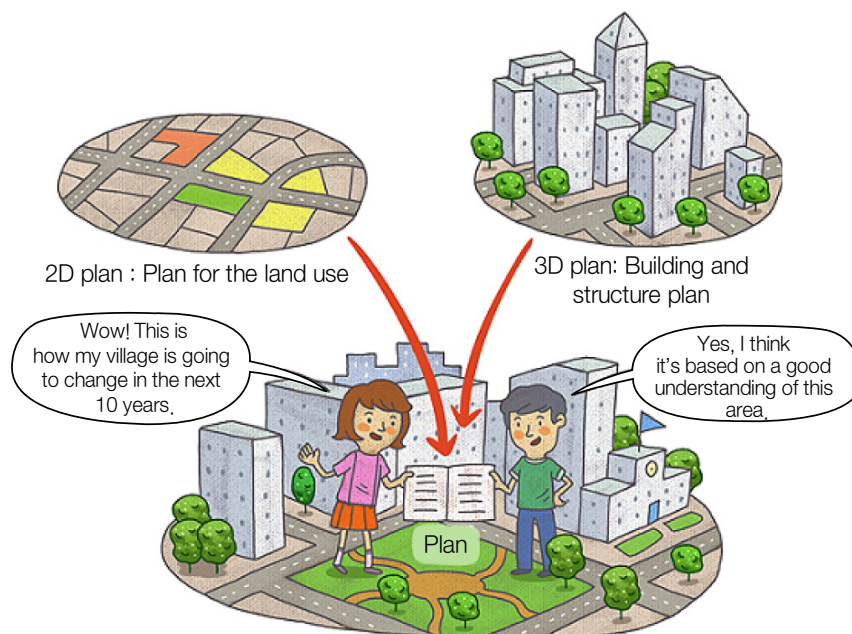
In the following pages, the major projects from the aforementioned types will be introduced.

● Seowon Village, Gangdong-gu, Seoul

Seowon Village is a residential area, comprised mainly of detached houses, at the foot of Godeok Mountain in Amsa-dong, Gangdong-gu, Seoul. It is surrounded by a forest belt and farmland in good condition, away from other villages. It has been selected for a pilot site for District Units Plan for Community Development conducted by Seoul. The project is currently underway.

※ District Units Plan

- District Unit Planning is a lower-level plan developed to systematically manage certain areas of land targeted urban planning, enhance functionality, improve appearance, and secure a desirable environment. It is established to rationalize and specify the use of land in accordance with its upper-level plan and other relevant plans, such as metropolitan area planning or urban master plan.



■ 마을만들기의 추진실적

마을만들기사업은 주민이나 시민단체 등에 의해 자발적으로 추진되고, 사업내용이 매우 다양하여 공식적인 추진실적을 파악하기가 쉽지 않다.

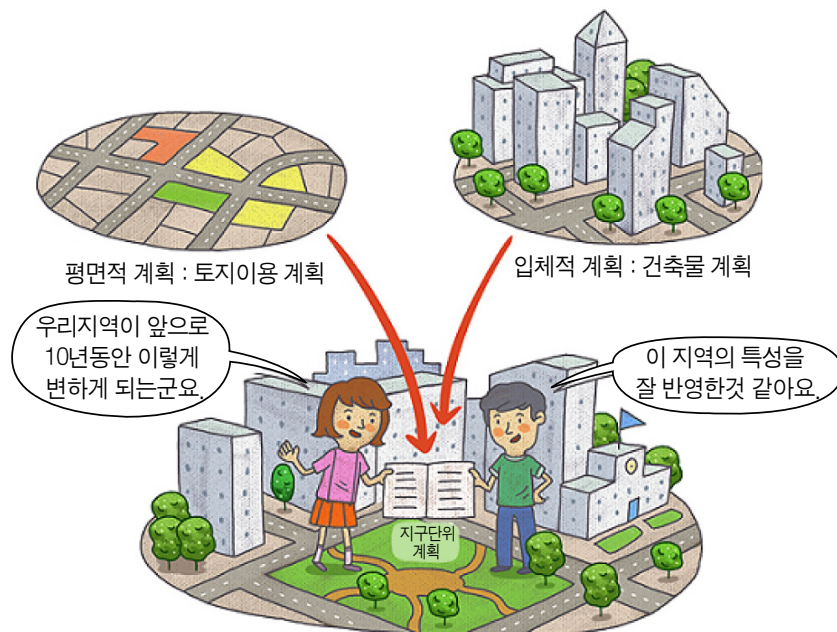
이로 인하여 여기에서는 앞에서 언급한 마을만들기의 유형 중 대표적인 주요 사례에 대해 소개하고자 한다.

● 서울시 강동구 서원마을

서원마을은 서울시 강동구 암사동의 고덕산 자락 아래 위치한 단독주택 주거지로서 주변이 양호한 수림대 및 전답으로 둘러싸인 독립적인 마을형태를 이루고 있는데, 서울시에서 추진하고 있는 “살기좋은 마을만들기 지구단위계획(휴먼타운)”의 시범사업지역으로 선정되어 마을만들기가 진행되고 있다.

※ 지구단위계획

- 지구단위계획은 도시계획을 수립하는 지역 가운데 일부지역의 토지이용을 보다 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하는 등, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 세부적인 계획으로, 광역도시계획이나 도시기본계획 등 상위계획과 관련계획의 취지를 살려 토지이용을 구체화·합리화하기 위해 수립함



Resident council or a similar organization holds workshops to reach a consensus on community matters and incorporate them in District Units Plan in order to come up with design guidelines for the village. The result is included in the agreement to be adhered to by residents. This system is significant in that residents voluntarily give up part of their rights to take part in managing and improving their village.

Figure 12. Seowon Village, Gangdong-gu, Seoul



Source : Kim Seyong • Choi Bongmun, et al. (2013), op.cit.

마을만들기는 주민협의체 조직이 주민 워크숍을 진행하여 마을이슈에 대한 주민 합의를 형성하고 이를 지구단위계획에 반영하여 마을 특성에 맞는 디자인 가이드라인을 도출한다. 그리고 도출된 결과는 주민협정으로 체결하여 주민들이 스스로 지켜나가는 것인데, 주민들이 스스로 자기 권리의 일부를 포기하고 마을의 관리를 도모하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

그림 12. 서울시 강동구 서원마을



출처 : 김세용 · 최봉문 외(2013), “전계서”

● Haenggung-dong Community, Suwon

The Haenggung-dong area is located within the walls of the ancient fortress, a UNESCO World Cultural Heritage. Aside from the fact that it is a protected area, the commercial activities are stunted in relation with the development of a new city center in Suwon.

To boost the local economy, the residents created an organization called “The Haenggung-dong People.” Starting with participation in Suwon City’s Good Community Development, the organization formed the Haenggunggil Improvement Committee, which works to utilize the local historical and cultural resources and offer various projects to revitalize the area.

Their projects include: improving street and commercial signboards by using *banchado*, the ancient illustration of the royal procession of King Jeongjo; making sculptures to guide directions; holding art galleries in empty houses; holding teen debates in Haenggunggil; renewing Handeumul; building a creative village in Handeumul; and opening the Handeumul Cultural Festival. In 2011, the organization worked in the Community Renaissance Project and participated in various projects, such as the Haenggung-dong Golden Choir, Guardian of Cultural Heritage, and the Leadership Project.

Figure 13. Community Development Project, Haenggung-dong, Suwon



Source : Kim Seyong · Choi Bongmun et al. (2013), op.cit.

● 수원시 행궁동 마을

수원시 행궁동 일대는 유네스코의 세계문화유산 화성 성곽 내에 위치하고 있으며 문화재보호구역으로 지정되어 있는데, 수원시의 신도시 개발과 맞물리면서 상권이 위축된 곳이다.

이에 따라 주민들은 침체된 지역을 활성화하기 위하여 “행궁길사람들”이라는 조직을 만들었으며, 수원시의 “참 살기 좋은 마을만들기사업” 공모사업에 참여한 것을 계기로 “행궁길발전위원회”를 새로이 조직하고 행궁동의 역사적 자원을 바탕으로 문화를 결합시키면서 지역 활성화를 위한 다양한 프로그램을 시행하였다.

이들 프로그램에는 조선 왕 정조의 행차도인 반차도 그림을 중심으로 한 간판 디자인 정비, 거리안내 조형물 만들기, 행궁동 빈집 미술관, 행궁길 청소년 토론회, 한데우물 정비사업, 한데우물 창작촌 조성, 한데우물 문화축제 등 다양한 사업이 있으며, 2011년에는 마을 르네상스 공모사업과 연계하여 행궁동 금빛 합창단, 문화재 지킴이 마을, 골목대장 만들기 프로젝트(리더 발굴) 등 다양한 프로그램을 진행하고 있다.

그림 13. 수원시 행궁동의 마을만들기 프로젝트



출처 : 김세용 · 최봉문 외(2013), “전계서”

V. Shortcomings and Future Challenges

1. Shortcomings and New Direction

■ Full Demolition-Oriented

In Korea, the urban renewal project has been promoted steadily as a means to improve and renew urban and residential environment since the rapid urbanization of the 1960s. During this process, the project has seen and been affected by different institutional changes.

However, the project always were carried out with a full demolition. Although full demolition has its merits such as accelerating process and enabling large-scale project, there are side effects such as losing community identity.

■ Physical Facility-Oriented

The main focus of the urban renewal project was on the physical facilities -improvement or renovation of dilapidated buildings or infrastructure (i.e., roads, parks). As a result, the appearance of urban and residential environments have been greatly improved.

However, jobs, income sources, and the economy for residents had not been taken into account and, consequently, local residents could not enjoy as much improvement as the appearance of urban and residential environments would indicate.

■ Excluding Residents

On the outside, existing urban renewal projects had their merits - accelerated implementation, etc. - as they were led by resident cooperatives. On the other hand, however, side effects have emerged, such as limited participation of tenants and low-income families and the expulsion of land owners with financial difficulties upon completion of the project.

■ Emergence of New Projects Emphasizing Local Identity

Despite the previous projects that focused heavily on a full demolition, many community development projects emerged in and after the 1990s were led by the residents or civic groups. Since the revision of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, new residential environment management projects or block-unit housing renewal projects have come along to better reflect the identity of the local community, opening the door to a better urban renewal project.

V. 도시정비 및 재개발사업의 특징과 향후과제

1. 도시정비 및 재개발사업의 한계와 새로운 동향

■ 전면철거방식 위주의 도시정비 및 재개발사업

우리나라의 도시정비 및 재개발사업은 급격한 도시화가 이루어진 1960년대 이후부터 현재까지 도시 및 주거환경의 정비수단으로 지속적으로 추진되어 왔으며, 이 과정에서 많은 제도적인 변화과정을 걸쳐 왔다.

그러나 많은 제도적 변화과정 속에서도 사업방식은 항상 전면철거방식 위주의 사업수단을 활용하여 빠른 사업추진과 대규모 사업시행 등 사업추진 측면에서는 많은 성과가 있었으나, 지역 정체성의 상실 등 부작용도 함께 나타났다.

■ 물리적 시설 위주의 도시정비 및 재개발사업

도시정비 및 재개발사업의 주요 관심사가 노후 건축물의 개선이나 도로, 공원 등 기반시설의 개량 등 물리적 시설 위주에 중점을 두어 도시 및 주거환경 등 외형적인 측면에서는 많은 성과가 있어 왔다.

그러나 거주민의 고용이나 소득창출 등 경제기반이 고려되지 않아 주민의 경제적 삶은 여전히 나아지지 않는 등 문제가 나타났다.

■ 주민참여가 배제된 도시정비 및 재개발사업

기존의 도시정비 및 재개발사업이 외형적으로는 조합 등 주민주도에 의해 이루어지고 있어 사업이 활성화되고 신속한 사업추진이 가능한 것 등 장점을 가지고 있으나, 한편으로 세입자 등 저소득층 거주자의 참여가 제한되거나 사업완료 후 경제적 여건이 어려운 토지소유주가 사업지역에서 퇴출되는 등 부작용도 함께 나타났다.

■ 지역 정체성을 반영하는 새로운 도시정비 수단의 등장

전면철거방식 위주의 도시정비 및 재개발사업 추진 흐름 속에서도 1990년대 이후 주민이나 시민단체 등의 주도에 의한 마을만들기사업이 서서히 등장하고, 「도시및주거환경정비법」의 개정에 의해 지역 정체성을 기반으로 하는 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업 등 새로운 도시정비 수단이 등장하여 도시정비 및 재개발사업의 새로운 활로를 모색하기 시작하였다.

2. Future Challenges

■ ■ Harmony between Old and New Method

Recently, the focus of urban renewal project has shifted to community development project, residential environment management project, or block-unit housing renewal project led by local residents, but the existing demolition-oriented methods also have their merits in terms of efficient implementation of projects. It is therefore necessary not to depend solely on the new method but rather on a combination of the two in order to maximize efficiency.

■ ■ Identity of Local Community

Recently, urban renewal projects are designed to reflect the identity of local communities such as community development project, residential environment management project, block-unit housing renewal project. However, housing redevelopment project or the residential environment management project - in the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents do not. It is necessary that these schemes also consider the identity of the local community.

■ ■ Focus on Nonphysical Project

In the future, urban renewal projects should not only cover the “hard,” physical facility and infrastructure (i.e., decrepit buildings) improvements, but also include the “soft” side (i.e., the economy, culture, employment, and income sources).

■ ■ Encouragement of Resident's Participation

Recent urban renewal projects - the community development project, residential environment management project, block-unit housing renewal project - seem as if they are led by residents but, in reality, they are led by the public sector.

It is therefore necessary to encourage participation of residents in new projects. As for those renewal projects (i.e., housing redevelopment project, residential environment management project) in the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, the residents should be able to take part in the process and have an influence on details of the plans.

2. 도시정비 및 재개발사업의 향후과제

■ 기존 도시정비 방식과 새로운 도시정비 수단의 조화

최근의 도시정비 수단이 마을만들기사업이나 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 주민주도에 의해 이루어지는 새로운 도시정비 수단으로 관심이 이동하고 있으나 기존의 전면철거방식 위주의 도시정비 수단이 가지는 사업추진 측면에서의 장점도 여전히 존재하고 있다. 이에 따라 앞으로의 도시정비는 새로운 도시정비 수단에만 의지하기 보다는 지역적 특성에 따라 이들 새로운 도시정비 수단과 기존의 철거위주의 도시정비 수단을 적절히 혼용하여 도시정비의 효과를 높일 필요가 있다.

■ 지역 정체성을 반영한 도시정비

최근 마을만들기사업이나 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 지역 정체성을 반영한 도시정비 수단이 활용되고 있으나 주택재개발사업이나 주거환경관리사업 등 기존 「도시및주거환경정비법」상의 도시정비 수단도 지역 정체성을 반영한 사업이 이루어질 수 있도록 할 필요가 있다.

■ 경제, 문화, 고용 등 소프트(soft)한 프로그램 위주의 도시정비

앞으로의 도시정비는 노후 건축물의 개선이나 기반시설의 개량 등 하드(hard)한 물리적 시설 위주에서 벗어나 경제, 문화, 고용 등 일자리 창출과 소득 수준의 향상을 위한 프로그램 등 소프트(soft)한 측면의 도시정비를 병행할 필요가 있다.

■ 도시정비 과정에서의 주민참여의 확대

최근 마을만들기사업이나 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 새로운 도시정비사업의 시행시 주민주도에 의한 사업이 이루어지고 있으나 외형적인 사업추진 방법과 달리 실제 내용에서는 여전히 공공의 주도에 의해 이루어지고 있다.

이에 따라 이들 새로운 도시정비사업 추진시 보다 실질적으로 주민이 주도할 수 있도록 주민참여를 확대할 필요가 있고, 아울러 주택재개발사업이나 주거환경관리사업 등 기존 「도시및주거환경정비법」상의 도시정비사업 시행시 사업추진 과정이나 사업내용에 있어서 주민참여의 기회를 확대할 필요가 있다.

Further Readings

- Kim Hocheol (February 2004), Theory on Urban and Residential Environment Renewal, Jisaem
- Mun Chae (February 2012), Urban Revitalization: Theory and Practice, Miseum
- Korea Institute of Construction & Transportation technology Evaluation and Planning (November 2006), op.cit., November 2006.
- Bae Woonggyu, Gu Jahun, et al., "New Responsibilities and Challenges in Renewal Projects after the Revision of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents", Korea Planners Association, Urban Information, September 2012.
- Kim Seyong · Choi Bongmun et al., "Past, Present and Future Direction of Community Development in Korea", Korea Planners Association, Urban Information, February 2013.
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, December 18, 2012.
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Special Act on the Promotion of Urban Renewal, March 23, 2013.
- Ministry of Oceans and Fisheries, Port Act, December 18, 2012.
- Seoul Special City, "Seoul Special City Ordinance to Support the Community Community Development", 2012.3
- Gyeonggi-do, "Gyeonggi-do Ordinance to Support the Community Development", August 1, 2012.
- City of Suwon, "Suwon Ordinance on the Community Development", May 2011.
- Buk-gu, Gwangju Metropolitan City, "Buk-gu, Gwangju Metropolitan City Ordinance on the Development of a Beautiful Community", July 2008.
- Jinan-gun, "Jinan-gun Basic Ordinance on the Development of a Great and Desirable Community to Live", May 31, 2010.
- Community development ordinances, municipal governments
- Seoul Special City, Easy Urban Planning Terminology Website
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1826452&cid=499&categoryId=499>

더 읽을 거리

김호철(2004.2), 도시 및 주거환경정비론, 지샘

문채(2012.2), 도시재생의 이론과 실제, 미세움

한국건설교통기술평가원(2006.11), “전게서”, 2006.11

배웅규·구자훈 외, “도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 새로운 정비사업 등의 도입과 과제”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2012년 9월

김세웅·최봉문 외, “우리나라 마을만들기의 현재와 앞으로의 방향”, 대한국토도시계획학회, 도시정보, 2013. 2

국토교통부, 도시 및 주거환경정비법, 2012.12.18

국토교통부, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 2013.3.23

해양수산부, 항만법, 2012.12.18.

서울특별시, “서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례”, 2012.3

경기도, “경기도 마을만들기 지원 조례”, 2012.8.1

수원시, “수원시 좋은 마을만들기 조례”, 2011.5

광주광역시 북구, “광주광역시 북구 아름다운 마을 만들기 조례”, 2008.7

진안군, “진안군 살기 좋고 살고 싶은 마을만들기 기본조례”, 2010.5.31

각 지방자치단체 마을만들기조례

서울시, 서울시 알기쉬운 도시계획용어 웹사이트

<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1826452&cid=499&categoryId=499>

A Primer on Korean Planning and Policy

- ◉ 2013-1 Spatial Planning System
- ◉ 2013-2 Regional Development
- ◉ 2013-3 Land Development and Management
- ◉ 2013-4 Growth Management of the Capital Region
- ◉ 2013-5 Sustainable Development of National Territory
- ◉ 2013-6 Water Resource Management
- ◉ 2013-7 Housing Policy
- ◉ 2013-8 Housing Finance
- ◉ 2013-9 Private Investment in Infrastructure Provision
- ◉ 2013-10 City Management and Urban Renewal
- ◉ 2013-11 Smart City