

도시기반과 건축물의 일체적 정비 도입 방안 연구 : 일본의 입체환지와 일체적시행방식 적용상의 특징을 중심으로

Analyzing Comprehensive Development Tools for
Infrastructure and Building: Case Study of Multi-level Replotting and
Unified-implementation Method in Japan

조승연 토지주택연구원 정책경영연구실 책임연구원(제1저자)
Cho Seungyeoun Research Specialist, Land and Housing Institute
(urban_cho@lh.or.kr)

김주진 토지주택연구원 정책경영연구실 수석연구원(교신저자)
Kim Joojin Research Associate, Land and Housing Institute
(jini1005@lh.or.kr)

목 차

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경
 - 2. 연구의 목적 및 방법
 - 3. 선행연구
- II. 일체적 정비를 위한 제도적 고찰
 - 1. 개념정의
 - 2. 제도적 특징
- III. 일체적 정비제도 운용상의 특징
 - 1. 사례지구 개요
 - 2. 일체적 정비 적용상의 특징
- IV. 일체적 정비 활성화를 위한 제도개선 방향
- V. 결론

I. 서론

1. 연구의 배경

그동안 우리나라의 도시개발은 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업으로 주로 추진되어 왔다. 택지개발사업은 공공부문이 기본계획을 수립한 후 이에 따라 부지와 기반시설을 조성하고, 기본계획상의 토지이용계획에 따라 주거·상업·업무용 부지를 민간 등에 매각, 부지별로 별도의 계획을 수립하고 이에 따라 건축물을 정비하는 방식¹⁾으로 우리나라 도시개발 방식의 전형으로 자리 잡아 왔다. 2000년 「도시개발법」이 제정되면서 도시개발사업이 도입되었으나 여전히 대부분의 도시개발사업에서 택지개발사업과 마찬가지로 개발주체와 개별 블록단위의 사업주체가 분리되어 있어 도시기반시설과 건축물의 일원화된 개발·관리가 이루어지지 못하고 있는 실정이다. 이러한 “계획의 분산성”과 “개발주체의 불일치”는 상하위 계획 간의 부합, 개별 블록 간 연계성 부족, 통일되지 못한 단지경관 등의 문제의 원인이 되고 있다.

최근에는 기성시가지 내 이전적지 등 대규모 나지가 발생하면서 기성시가지 내 도시개발사업에 대한 수요도 증가하고 있다. 그러나 도시개발사업은 평면환지를 염두에 둔 제도로서 도시기반과 건축물의 정비를 동시에 진행해야 하는 도시재생 수요에 적절한 대응이 어렵다는 한계를 노출하고 있다. 특히 도심에 위치한 대규모 도시개발사업 지구에서는 일부 주민들이 집단환지 등을 통해 재개발사업 시행을 희망하더라도 제도적으로 이에 적절히 대응하기 어려운 실정이다. 물론 「도시개발법」

의 “입체환지”를 활용하여 도시기반과 건축물 정비를 동시에 시행할 수 있도록 제도적 근거는 마련해 두고 있으나 구체적인 규정이 미비하여 아직까지 실제 사업으로 이어진 사례는 없다.

한편 일본의 경우 우리나라의 도시개발사업에 해당되는 토지구획정리사업에서 입체환지, 일체적시행²⁾ 등 다양한 제도를 활용하여 계획의 분산과 개발주체의 불일치로 인한 문제를 최소화하면서 토지 및 건축물의 일체적·체계적 정비를 통한 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 노력을 계속해 왔다. 따라서 평면환지에 따른 도시개발사업의 한계를 극복하고 체계적으로 도시공간을 정비하기 위해서는 도시기반과 개별 건축물 정비를 연계하는 사업수법으로서 일본의 관련 제도현황과 운영실태 등을 고찰해볼 필요가 있다.

2. 연구의 목적 및 방법

본 연구는 도시기반과 건축물을 동시에 정비하기 위한 일련의 수법을 “일체적 정비”수법으로 정의하고, 이를 실현하기 위해 한국과 일본의 입체환지 및 일체적시행방식을 비교·분석하여 제도의 내용 및 운영상의 특징과 한계를 도출하는 것을 목적으로 한다. 특히 도시개발사업에서 기반시설 정비와 함께 다양한 용도의 건축물 개발을 동시에 시행할 수 있는 일체적 정비수법의 시사점을 도출하고 이를 통해 우리나라 도시개발사업 제도의 개선 방향을 제시하고자 한다.

연구방법으로는 먼저 문헌조사를 통해 우리나라와 일본의 관련 제도를 검토하여 입체환지와 일체적시행에 대한 제도적 특징을 도출하고자 하였다. 또

1) 황성택, 2008. 택지개발지구 상업지역 내 공공민관합동형 PF사업의 특성연구. 서울대학교 석사학위 논문.

2) 토지구획정리사업과 재개발사업을 동시에 시행하여 도시기반과 건축물을 정비하는 수법.

실제 사업이 이루어진 일본의 입체환지와 일체적시행 지구에 대한 문헌연구와 담당자에 대한 심층면접³⁾을 통해 제도의 운영실태를 분석함으로써 우리나라에 적용할 경우 시사점을 도출하였다.

3. 선행연구

과소필지 문제의 해소 및 도시기반과 건축물의 정비를 통한 효율적 토지이용이라는 측면에서 입체환지의 필요성이나 도입가능성에 대해서는 이미 한상혁(2005), 이동훈(2005) 등의 선행연구에서 논의된 바 있다. 특히 서수정(2008), 황성택(2008) 등의 연구에서 제시한 바와 같이 일체적이고 복합적인 도시공간 조성과 삶의 질 향상을 위해 기본계획부터 건축물 계획까지 통합된 계획을 실현하기 위해서는 일체적 정비수법의 확대 도입이 시급하다.

일체적 정비수법에 관해서는 최근 연구들에서 일본의 입체환지제도의 도입가능성을 중심으로 비교적 구체적인 연구가 진행되어 왔다. 이영은 외(2007)와 김주진 외(2009)는 각각 주거환경개선사업과 도시개발사업에서 입체환지의 적용가능성을 검토하였으며 조승연·김옥연(2008)은 입체환지 도입 시 세입자의 재정착률 향상이나 거점정비 가능성에 주목하였다. 또 이영은·조승연(2009)은 사례지구에 대한 사업성 분석을 실시한 결과, 주거환경개선사업지구에서 수용방식으로 사업을 실시하는 것보다 입체환지 방식이 사업성을 개선하는 것을 입증하였다. 그러나 입체환지에 대한 연구를 제외하면 도시기반과 건축물을 동시에 정비하기 위한 구체적 수법에 대해 검토한 연구는 국내에 전무

한 실정이다.

일본에서 일체적 정비수법에 대한 연구는 제도나 사례소개 중심으로 이루어지고 있다. 입체환지에 대한 연구로는 樋口賢治(1989)나 田中典之(1993) 등이 있으나 제도의 특징이나 기존 사업의 소개를 중심으로 이루어진 연구들이 대부분이다. 특히 거품경제 붕괴로 사업이 중단되면서 입체환지 도입 검토도 중단되면서 연구도 거의 이루어지지 않고 있다. 今西一男(1998)의 연구는 입체환지 제도의 개요 외에도 실시과정에 따른 사업효과를 분석하고 있으나 감보율 완화효과를 중점으로 검토하였다는 점에서 본 연구와 차별성을 갖는다. 또 토지구획정리사업과 재개발사업을 동일지구 내에서 시행하는 일체적시행에 관한 연구로는 木戸薫(1999), 瀧和夫(2004), 村井一元(2007), 森忠彦(2008) 등이 있으나 개별 사업 소개에 그치고 있다. 이처럼 일본의 선행연구에서도 일체적 정비에 대한 개념적인 연구는 진행되어 왔으나 제도운영상의 특징과 한계를 포함하여 비판적으로 분석한 연구는 아직까지 수행되지 못하고 있다.

따라서 본 연구는 한국의 일본의 일체적 정비 관련 제도와 사례를 비교·분석하고, 일체적 정비방식에 의한 도시개발사업을 전개하기 위한 제도개선안을 제시하고자 한 연구로서 독창성을 갖는다.

II. 일체적 정비를 위한 제도적 고찰

1. 개념정의

본 연구는 도시개발사업이나 토지구획정리사업

3) 제1차 입체환지 제도 및 사례조사(2007.6.25~6.29)에서는 오사카부 미쿠니지구 토지구획정리사무소, 오사카부 주택마치즈쿠리부 시가지정비과, 아이치현 카스가이시 카치가와지구 종합정비실 관리과 및 사업지도과 담당자와 인터뷰를 실시하였음. 제2차 일체적시행 제도 및 사례조사(2009.4.17~4.20)에서는 도쿄도 도시정비국 시가지정비부 민간개발과, UR 도시지구 도쿄 도심지사, 마치즈쿠리 구획정리협회 담당자와 인터뷰를 실시하였음.

(이하 도시개발사업 등)에 있어 도시기반시설과 건축물을 동시에 정비하는 ‘일체적 정비’수법 중 입체환지와 일체적시행, 두 수법에 한정하여 다루고자 한다.

1) 입체환지

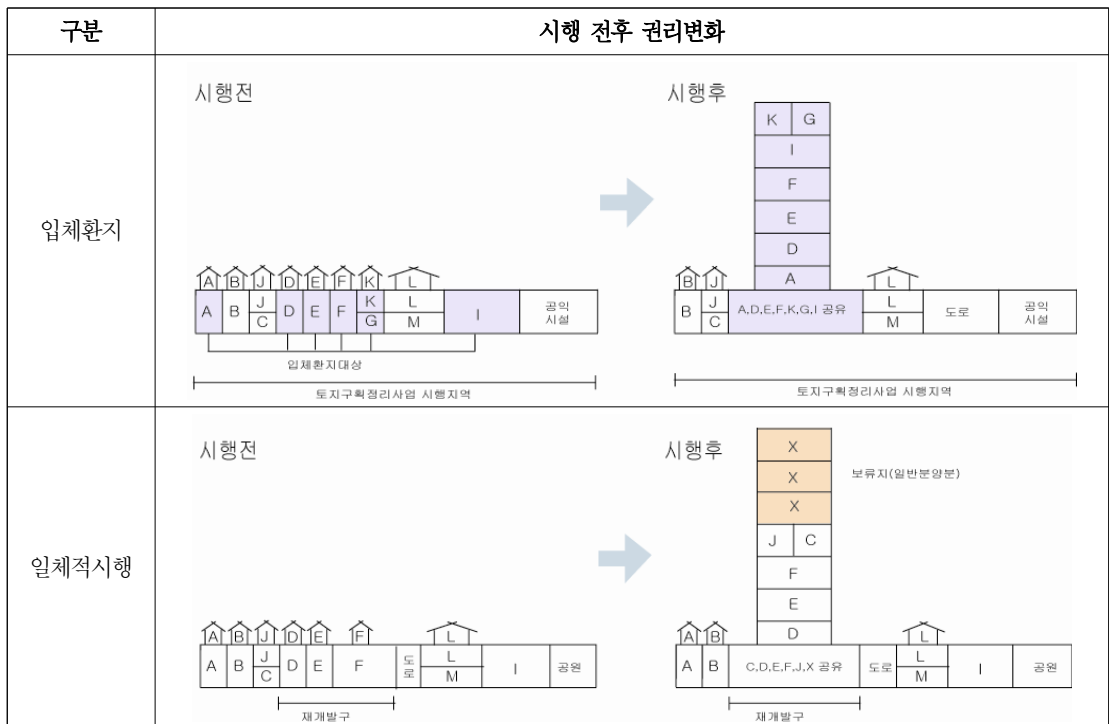
도시개발사업 등에서 종전권리에 대해 사업시행자가 정비하는 건축물의 일부 및 그 건축물이 위치한 토지의 공유지분으로 환지하는 것을 “입체환지”라 한다.⁴⁾ 입체환지의 범위 지정, 도시기반과 건축물의 정비를 모두 사업시행자가 담당하며, 입체환지 관리자의 토지권리에 해당하는 만큼의 입체환지

건축물을 건설하는 것이 일반적이다.

2) 일체적시행

일본은 토지구획정리사업 구역 내 일부 지구에서 도시재개발법에 의한 재개발사업을 시행하여 도시기반과 건축물을 동시에 정비하는 제도로서 “일체적시행”제도를 시행해 오고 있다.⁵⁾ 일체적시행에서는 하나의 사업지구에서 토지구획정리사업과 재개발사업이 동시에 진행되며 사업에 따라 각각의 시행자가 도시기반과 건축물을 별도로 정비한다. 그러나 토지구획정리사업의 시행자가 재개발사업의 시행자로 참여하여 일체적으로 도시기반과 건

그림 1 _ 입체환지와 일체적시행에서 시행 전후의 권리변화



주: 이영은 외. 2007. p38. 그림3-4 수정, 재인용.

4) 우리나라 「도시개발법」 제34조, 일본 「토지구획정리사업법」 제93조(택지의 입체화).
 5) 우리나라에서는 도시개발구역 안에서 도시개발사업 이외의 별도 도시 및 주거환경정비사업을 실시하는 것이 불가능하므로 본 논문에서는 일본의 제도를 중심으로 고찰하였음.

축물을 정비하는 경우도 있다. 또 재개발사업의 시행자(권리자)는 사업비 충당을 위한 일반분양분 외에도 권리 증식을 위해 추가적으로 일반분양분을 설정하고 있다는 점에서 입체환지와 차별성을 갖는다.

2. 제도적 특징

1) 근거법 및 시행조건

일본은 1954년 「토지구획정리법」 제정 당시부터 입체환지의 정의, 종류, 대상, 시행방법을 규정하여 법적 근거를 마련해 왔다. 우리나라도 1966년 「토지구획정리사업법」 제정 당시부터 입체환지 관

련 규정이 있었으나 구체적 사업절차, 입체환지 건축물의 공급대상, 기준 등의 세부규정 정비는 동반되지 못하였다. 2000년 「토지구획정리법」이 폐지되면서 「도시개발법」에 입체환지 관련규정이 계승되었으나, 여전히 구체적인 규정제정은 이루어지지 못하였다. 현재는 도시개발업무지침⁶⁾에 일부 관련 규정이 있으나 실제 사업추진 시 기준이 되는 구체적인 내용이 대부분 평면환지를 염두에 두고 기술되어 있어 입체환지 적용이 어려운 실정이다.

한편, 일본은 1962년부터 “토지구획정리사업과 시가지재개발사업 동시시행 요령(안)”⁷⁾에 근거하여 계획적인 건축물 정비를 통한 토지의 고도이용 및 효율적 토지이용 실현을 위해 토지구획정리사업 구역 내 일부에 도시개발법에 의한 재개발사업을

표 1_ 일체적 정비 관련 제도 특징

구분	한국	일본		
	입체환지	입체환지	동시시행	일체적시행
근거법	• 도시개발법 및 도시개발업무지침	• 토지구획정리법	• 동시시행 요령(안)	• 토지구획정리법 및 도시개발법
시행요건	• 토지소유자의 동의	• 임의형: 토지소유자 및 차익권자 동의 • 강제형: 공공이 결정	• 지구 내 가환지를 받은 자 및 전출자 전원 동의	• 신청 및 토지구획정리사업 시행자 판단
시행자	• 별도 규정 없음	• 임의형: 규정 없음 • 강제형: 공공시행자	• 기반-구획정리사업 시행자 • 건물-재개발사업시행자(가환지권리자)	• 기반-구획정리사업 시행자 • 건물-재개발사업시행자(가환지권리자)
시행구역 지정방법	• 집단채비지 내	• 시행자가 지정	• 전원동의를 된 구역	• 전원동의를 된 구역 • 도시계획결정 혹은 시행자가 지정
일반분양분	• 설정 관련 규정 없음	• 별도 규정은 없으나 설정 안 함	• 설정 가능	• 설정 가능
개발이익	• 발생불가	• 발생불가	• 권리자 배분	• 권리자 배분
사업리스크	• 도시개발사업 시행자	• 구획정리사업 시행자	• 권리자 분담	• 권리자 분담

6) 입체환지 적용범위, 대상, 입체환지 권리자에 대한 내용 등.

7) 1962년 건설성(현 국토교통성)의 도시국 구획정리과, 도시개발과, 주택국 시가지 건설과의 3개 과 공동으로 운용지침을 작성하였음.

동시에 시행해 왔다(동시시행). 그러나 요령(안)은 법적 근거가 없는 임의 규정으로 권리변환계획의 승인, 등기 등을 담당자의 재량으로 결정해야 하는 등 각종 제도 운영상의 문제점이 지적되었다. 이에 1999년 「토지구획정리법」 및 「도시재개발법」의 개정을 통해 ‘동시시행’ 방식을 법제화한 ‘일체적시행’ 제도를 도입하였다. 특히 동시시행에서는 지구 내로 환지 받은 권리자들과 지구 외로 환지를 받은 권리자들 전원이 재개발사업에 동의해야만 재개발 사업을 실시할 수 있었다. 그러나 일체적시행제도는 재개발을 희망하는 권리자를 집단환지하기 위하여 재개발구 및 고도이용추진구를 신설⁸⁾하여 전원 동의 없이도 재개발사업의 시행이 가능해져서 신속한 사업시행이 가능해졌다.

2) 시행자

우리나라는 「토지구획정리사업법」에서 과소토지 대책으로서 토지소유자의 동의를 얻어 행정청에 한해 입체환지를 실시할 수 있도록 하였으나 1980년 법 개정으로 관련 규정이 삭제되었다. 현재는 시행자 등에 대한 별도의 규정을 두고 있지 않다. 반면 일본의 경우 주민신청으로 입체환지를 실시할 경우(임의형 입체환지) 시행자에 대한 제한 규정은 없으나 과소필지해소 및 토지의 고도이용을 위해 공공이 시행을 결정하는 강제형 입체환지는 공공단체⁹⁾로 사업시행자를 제한하고 있다.

일체적시행에서는 토지구획정리사업의 시행자와 별도로 재개발사업을 실시할 일정 구역에 가환지를 지정받은 권리자가 재개발사업의 권리자가 되어 시행자 및 시행방식을 결정한다. 즉, 토지구

획정리사업구역 내 재개발사업은 도시재개발법에 근거하여 조합 혹은 공공단체 등에 의해 추진된다. 이때 토지구획정리사업 시행자가 재개발사업의 권리자이자 시행자로서 참여하여 건축물정비까지 담당하는 경우도 있다.

3) 사업구역

우리나라는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요하다고 인정되는 경우 토지소유자의 동의를 얻어 입체환지를 실시할 수 있도록 하고 있다. 그러나 도시개발사업이 구역을 분할하지 않고 혼용방식으로 시행되는 경우 입체환지 적용이 불가하다. 또한 집단체비지 내 공동주택 또는 상가를 건설하는 경우에만 입체환지를 적용할 수 있도록 매우 제한적으로 입체환지 시행 범위를 규정하고 있다.

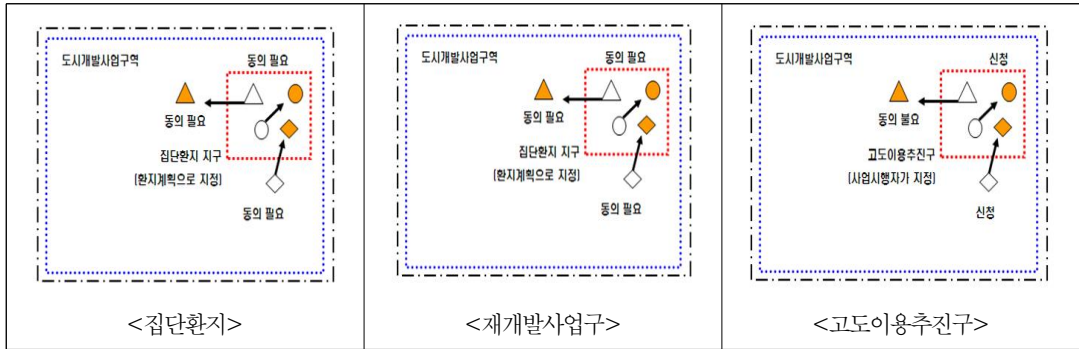
이에 비해 일본의 경우 토지소유자 및 차지권자의 동의를 있는 경우(임의형 입체환지)는 입체환지의 적용범위를 제약받지 않는다. 다만 강제형 입체환지의 경우는 도입목적에 따라 과소필지지구나 방화·고도지역으로 제한하고 있다. 일반적으로 입체환지 시행 범위는 사전에 입체환지 참여의사를 타진하면서 주민의 의견을 반영하여 사업시행자가 자유로이 결정하고 있다.

일체적시행에서는 재개발구, 고도이용추진구(이하 재개발구 등)를 지정할 경우 종전지의 위치에 관계없이 재개발사업 시행이 가능하다. 재개발구에서 재개발사업을 적용하기 위해서는 사전에 재개발사업에 대한 도시계획결정이 이루어져야 한다. 반면 고도이용추진구는 별도의 도시계획결정

8) 토지구획정리사업은 “제자리환지” 원칙에 따라 환지하나 재개발사업구 및 고도이용추진구에서는 제자리환지 원칙 적용을 배제함.

9) 지방공공단체, 행정청, UR도시재생기구, 지방주택공급공사 등.

그림 2_ 일체적시행 제도 시행구역 지정 요건



없이 토지구획정리사업 시행자가 임의로 재개발사업을 시행할 수 있어 사업구역의 지정 및 시행이 비교적 자유롭다(<그림 2> 참조).

4) 권리관계 조정

우리나라는 도시개발업무지침으로 토지와 해당 토지 위의 건축물을 동시에 소유한 자를 입체환지 대상으로 한정하고 있으나 일본은 토지소유자 혹은 토지사용권자로 권리관계자의 범위를 넓게 적용하고 있다. 일체적시행을 적용할 경우에는 토지 혹은 건축물소유자로 권리관계자(이하 토지소유자 등)의 범위가 보다 확대된다.

도시개발사업 등에서는 토지소유자 등의 권리를 환지계획으로 결정, 이에 따라 입체환지 및 일체적시행 부지의 크기가 결정된다. 특히 입체환지의 경우 입체환지 건축물의 볼륨도 환지계획으로 정해지므로 입체환지 권리자에게 추가적인 지분등을 제공하기 어렵다. 이에 비해 일체적시행에서는 건축물이 별도의 권리처분 계획에 의해 처분된다. 따라서 재개발사업 시행자가 추가적으로 일반분양분을 설정할 경우, 별도의 개발이익이 일체적시행 관리자의 권리로서 귀속될 수 있다.

현재 입체환지에는 보류지로서 일반분양분을

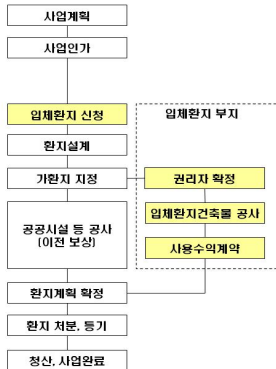



설정할 수 있다는 규정이 한일 모두 존재하지 않으나 일본에서는 이를 소극적으로 해석하여 입체환지에 일반분양분을 설정하지 않고 있다. 이에 비해 일체적시행에서는 재개발사업의 사업비 충당을 위해 일반분양분을 설정하는 것이 일반적이다. 일반분양분 설정으로 인한 분양리스크도 재개발사업 시행자 및 토지 등 소유자가 갖는다.

5) 건축물의 관리·운영

입체환지 건축물은 도시개발사업 등의 사업비로 정비하므로 전체 환지처분 전까지 도시개발사업 등의 시행자가 소유권을 갖고 관리·운영에 대한 책임을 갖는다. 따라서 감가상각을 고려하여 최대한 빠른 시일 내에 관리자가 사용할 수 있도록 사용수익계약을 체결하는 것이 필요하다.

이에 비해 일체적시행에서 도시개발사업 등의 시행자는 전체 지구의 도시기반 정비만 담당한다. 가환지 지정 이후의 지구 내 도시기반 및 재개발 건축물은 재개발사업의 비용으로 정비된다. 따라서 건축물의 관리·운영도 재개발사업 관리자 및 재개발사업 시행자의 책임이 된다.

표 2_ 사업지구별 개요

지구명	카치가와역 남구지구	오테마치지구
시행방식	입체환지 방식	일체적시행방식
사업지구 면적	토지구획정리사업: 14.5ha 입체환지: 3,109㎡(2.1%)	토지구획정리사업: 13.1ha 1차 재개발사업: 1.3ha(10%)
사업기간	1994~2020 (입체환지 2000~2002)	2002~2013 (제1차재개발 2006~2010)
사업비	151억 엔	605억 엔
시행자	기반시설: 카스가이시 입체환지 건축물: 카스가이시	기반시설: UR 재개발건축물: (유)오테마치개발(UR참여)
일체적 정비 도입목적	감모율 완화(영세필지 지구 외 진출 방지) 토지의 집약적 이용, 복합기능 도입	신속한 재개발건축물 정비 (기존 업무활동의 중단 없는 신규건물 정비)
개발 이전 현황	밀집주거지(제1종 주거지역)	노후 중심상업지구
개발 이후	근린상업지구	중심상업지구
일체적 정비 비용조달	토지구획정리사업의 사업비 (카스가이시 조달)	재개발사업 사업비 (유)오테마치개발 조달)
일체적 정비 건축물개요	10,564.37㎡(용적률 339%) 주택동(지하1층, 지상10층), 주차장동(지상4층)	연면적: 236,000㎡(용적률 1380%) 3개 동(31층, 37층, 23층)
사업흐름		
지구전경		

사진출처: 春日井市勝川地區總合整備室, 2006; UR都市機構, 2009.

III. 일체적 정비제도 운용상의 특징

1. 사례지구 개요

우리나라는 아직 일체적 정비방식으로 도시기반과 건축물을 일체적으로 정비한 사례가 없다. 일본의 경우 입체환지의 제도도입에 대한 검토는 1980년 대부터 이루어져 왔으나 토지를 건축물로 환지하는 데 대한 거부감 및 거품경제 붕괴로 인한 사업 중단 등으로 실제 시행사례는 3건에 불과하다. 또한 일체적시행의 경우 1999년 법률개정으로 도입되었으나, 일본은 대부분 토지구획정리사업을 수십여 년에 걸쳐 추진하는 만큼 사업방식 도입결정이 되었다 하더라도 현재까지 실제 건축물 정비까지 완료된 지구는 거의 없다.¹⁰⁾ 따라서 본 장에서는 일본의 일체적 정비제도를 활용한 사례로서 전체 구획정리사업의 면적, 공공의 참여 등 외적 조건이 유사하고 비교적 최근에 완료된 카스가이시 카치가와역 남구주변(春日井市勝川駅南口周辺) 지구의 입체환지 사례와 도쿄도 치요다구 오테마치(東京都千代田区大手町)지구의 일체적시행 사례를 대상으로 선정, 제도 운영상의 특징을 고찰하였다.

1) 입체환지 사례

: 카치가와역 남구주변 지구

사업 시행 전 카스가이시 카치가와역 남구주변 지구(이하 카치가와역 남구지구)는 도로 및 생활편의 시설을 제대로 갖추지 못한 불량주거지로서 도로,

공원 등 도시기반시설 정비 및 양호한 주택 공급을 위해 토지구획정리사업의 시행이 결정되었다. 1994년 사업계획이 결정될 당시에는 입체환지가 포함되지 않았으나 감보율 완화와 토지의 효율적 이용을 위해 1997년 사업계획 변경으로 입체환지 도입이 결정되었다. 이후 1998년 가환지 지정, 2000년 입체환지 건축물 공사에 착공하여 2002년 입체환지 건축물이 완공되었다.

카치가와역 남구지구는 카스가이시가 토지구획정리사업의 시행자로서 도시기반 정비를 담당하고 있으며 감보율 완화¹¹⁾를 위해 토지소유자 및 차지권자의 동의를 얻어 입체환지를 시행한 임의형 입체환지 지구다. 카스가이시는 카치가와 역세권의 고도·고밀개발을 통한 토지의 효율적 이용을 위해 역 앞을 입체환지 부지로 선정하였다. 또 용도지구를 근린상업지역으로 변경하여 용적률을 상향조정하는 대신, 근린서비스 상업시설, 자전거 주차장, 어린이 보육 시설 등 복합기능을 도입하도록 하였다.

특히 카치가와역 남구지구는 부지뿐만 아니라 건물에 대해서도 공유지분으로 환지하여 필지규모에 관계없이 입체환지에 참여할 수 있도록 하고 있다. 이는 과소필지 해소 외에도 지구 내 산재해 있던 중소필지들을 한데 모아서 집약적 이용을 촉진하는 데 기여한 것으로 평가할 수 있다.

2) 일체적시행 사례: 치요다구 오테마치지구

치요다구 오테마치 지구는 일본을 대표하는 중심 업무지구에 위치하고 있다. 전체 시행구역 내의 대

10) 2008년 (사)마치즈쿠리 구획정리협회의 조사에 의하면 교토의 우즈마사히가시(太秦東)지구, 도쿄의 오테마치(大手町)지구 및 미나토니초(湊二丁)지구의 3개 지구에서 일체적시행 수법으로 사업이 전개되고 있는 것으로 나타났다.

11) 입체환지 권리자들이 토지를 강감보 받으면서 평면환지 권리자들은 상대적으로 감보율 완화 효과를 누릴 수 있음. 따라서 일본의 입체환지 사업지구들은 감보율 완화를 통해 지구 외 진출자를 감소시키면서 지권자들의 동의를 이끌어내기 위해 입체환지를 도입하고 있음. 카치가와역 남구지구에서도 입체환지 도입으로 최종 감보율은 초기 계획보다 12% 낮은 14.84%까지 낮아진 것으로 나타났다(조승연·김옥연, 2008).

부분이 40년 이상된 노후건축물로서 오피스빌딩의 물리적·기능적 노후화로 인해 재건축·재개발이 시급한 지구였다. 그러나 대부분의 건물에 금융, 미디어 분야 기업이 입주해 있어 기존 업무활동의 중단 없이 신속히 새로운 신규 건축물을 확보할 수 있는 재개발수법이 요구되었다. 따라서 구획정리사업과 동시에 구역 내에 위치한 정부합동청사 이전적지를 활용하여 순환방식의 재개발사업¹²⁾을 전개하는 일체적시행방식이 선택되었다.

사업의 신속한 진행을 위해 2005년 공공시행자인 도시재생기구(UR)가 참여하여 정부청사 이전적지를 불허받으면서 UR은 전체 토지구획정리사업의 시행자이자 재개발사업의 권리자로서 일체적시행에도 참여하고 있다. UR은 전체 토지구획정리사업의 시행자로서 도시기반시설을 정비하면서 사업의 신속한 이행을 위해 정부청사 이전적지를 고도이용추진구로 지정¹³⁾, 재개발사업 참여자를 고도이용추진구로 환지하였다.

현재 합동청사 이전적지를 활용한 이전빌딩 건축(이전빌딩A) 등 1단계 재개발사업은 완료되었으며, 동 건축물로 이전한 권리자들의 부지에서 2단계 재개발사업을 진행(이전빌딩 B 신축 등)하고 있다(<그림 3> 참조).

또 UR은 재개발사업지구에

서도 권리자로 시행자인 (유)오테마치개발에 참여하면서 재개발건축물 정비도 담당하고 있다.¹⁴⁾ 재개발사업에서는 토지구획정리사업과 별도로 보행자 전용도로, 녹지, 공공공간, 지하네트워크, 지역냉난방, 오피스 전산센터 설치 등 공공시설을 정비하여 추가 용적을 인센티브를 적용받고 있다.

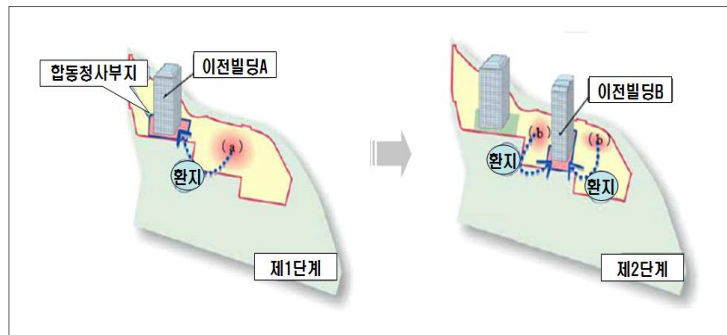
2. 일체적 정비 적용상의 특징

본 장에서는 입체환지와 일체적시행 수법을 적용한 사례지구에서 나타나는 특징을 중심으로 일원화된 도시공간의 정비 이외에도 일체적 정비 적용상의 특징을 도출하고자 하였다.

1) 거점정비 효과

일체적 정비 방식은 도시기반시설 정비를 담당하

그림 3_ 일체적시행을 적용한 단계별 재개발사업 추진



출처: 김주진 외, 2009. p75 그림 3-8(UR都市機構, 2009) 재인용.

- 12) 정부청사이적지에서 먼저 제1차 재개발사업을 실시하여 건축물을 정비한 후 재개발사업 권리자를 이전시킨 후 재개발사업 권리자의 원래 부지에서 제2차 재개발사업을 전개하고 있음.
- 13) 토지구획정리법 상 시가지재개발사업을 전개할 수 있는 지구는 재개발사업구와 고도이용추진구 및 집단환지(전원동의) 지구로 한정됨. 그러나 재개발사업구에서 재개발사업을 시행하기 위해서는 사전에 도시계획 결정이 필요하나 고도이용추진구는 별도의 도시계획 결정 없이 구획정리사업 시행자의 판단으로 재개발사업 시행여부를 결정할 수 있어 신속한 사업수행이 가능함.
- 14) 1차 재개발사업에서는 권리자들이 별도 회사인 (유)오테마치개발을 설립하였고, UR은 오테마치개발의 일원으로서 건축물 정비를 담당하였으나, 2차 재개발사업에서는 1차 재개발사업의 성공적인 수행을 인정받아 대표 시행자로서 건축물 정비를 담당하고 있음.

는 시행자가 건축물까지 조기에 정비함으로써 지구 거점개발의 효과가 있는 것으로 나타났다.

입체환지가 도입된 카치가와역 남구지구는 감가보상금지구¹⁵⁾로서 사업성은 없으나 공공성이 높은 지구로서 카스가이시가 직접 사업을 전개해 오고 있다. 국공유지가 적고 일부 필지를 제외하면 대부분이 중소규모의 필지로 입체환지를 통한 감보를 완화가 사업실시의 결정적인 계기라는 점에서 입체환지 시행의 당위성이 높은 지구다. 따라서 카스가이시는 전체 토지구획정리사업 구역의 중심위치인 역 앞을 입체환지 부지로 설정하고 1종 주거지역에서 근린상업지역으로 용도지역을 변경하여 용적률을 400%까지 상향조정하여 지구거점으로 정비하고자 하였다.

반면 오테마치 지구는 도쿄의 중심상업지구로서 지역 활성화 및 경쟁력 강화 차원에서 사업필요성은 높으나 민간권리자만으로는 재개발사업의 장기화가 예상되는 지구였다. 따라서 UR이 전체 토지구획정리사업의 시행자로 참여하는 한편, 재개발사업에도 직접 참여함으로써 사업의 조기추진과 전체 계획과 개별 블록별 계획의 일관성을 갖고 수준 높은 도시공간 조성에 기여할 수 있었던 것으로 판단된다. 또 이미 철거가 결정된 정부청사 이전지지를 활용하여 신속하게 재개발건축물을 선행하여 정비할 수 있었다.

이로써 민간 권리자들도 기존 건물을 지속적으로 사용하면서 사업초기에 신규 사옥을 확보할 수 있게 되어 공공과 민간 모두 Win-Win할 수 있는 사업수법으로 평가하고 있다.¹⁶⁾

2) 신속한 사업 추진

일본의 토지구획정리사업은 대부분 10년 이상의 장기에 걸쳐 이루어지는 것이 일반적이다. 그러나 일체적 정비수법을 활용한 경우, 시행자 주도로 계획 및 시행의 일관성을 확보하면서 신속한 사업진행이 이루어지는 것으로 나타났다.

입체환지 방식에서는 입체환지 건축물도 환지의 일부이므로 시행자가 기반시설과 함께 건축물 정비도 담당한다. 그러나 일체적시행방식에서는 기반시설 정비 시행자와 재개발사업에 의한 건축물 시행자가 달라질 수 있다. 그러나 오테마치 지구와 같이 도시개발사업 등의 시행자가 지분을 가지고 참여할 경우, 건축물의 정비에도 참여하면서 비교적 신속한 사업진행이 가능할 수 있었다.

2005년 UR이 사업이 참여하기 이전에 도쿄도, 민간권리자와 UR이 “마치즈쿠리 기본협정”을 체결하여 고도이용추진구 지정을 통한 순환방식의 재개발사업 등 일체적시행 전반에 대한 동의가 이루어진 점은 주목할 만하다. 이후 UR은 마치즈쿠리 기본협정에 근거하여 별도의 동의과정 없이 사업을 신속하게 진행할 수 있었다.

3) 건축물 정비비용의 확보방안

일본에서는 입체환지를 촉진하기 위하여 도로특별회계 및 일반회계로 입체환지 건축물 정비를 위한 별도 보조금 제도를 운영하고 있다. 카치가와역 남구지구에서도 도로정비특별회계 및 도시재생구획정리사업 보조금으로서 입체환지 건축물 정비비의 일부를 지원받고 있다. 그러나 앞서 언급한 바와

15) 토지구획정리사업 중 사업 후의 택지가격이 사업 전 택지가격을 밑돌 것으로 예상되는 지구 중에서 지역 활성화를 위해 사업시행이 불가피하다고 판단되는 경우 보조금을 교부하여 도로 등 공공용지를 정비하기 위한 토지를 사전에 매입하도록 하는 지구.

16) UR 도시재생지구 도쿄 도심지사 담당자 인터뷰.

같이 일본에서는 일반분양분 설정에 대한 별도의 규정이 없을 뿐만 아니라 공공자금이 투입되는 갑가보상금지구에는 공공시설 정비 이외의 사업비 충당을 위한 체비지를 설정할 수 없게 되어 있어 입체환지 건축물에 일반분양분을 설정하지 않고 있다. 따라서 나머지 비용에 대해서는 카스가이시가 전체 사업비로서 충당하고 있다.¹⁷⁾

이에 비해 일체적시행에서는 재개발사업에 별도의 일반분양분을 설정하여 사업비를 확보하고 있다. 오테마치 지구에서도 재개발사업 권리자는 신사옥 건설비로서 (유)오테마치 개발에 지권자 부담금을 출자하고 있으며 (유)오테마치 개발은 공공시설 정비를 통한 추가용적률 확보로 사업성을 향상시키고자 하고 있다. 오테마치 지구에서는 공사비, 조사설계비, 공통설비를 포함하는 총사업비를 별도의 보조금 없이 합동청사로 이전하는 지권자 부담금과 보류지처분금으로 충당하고 있다.¹⁸⁾

4) 권리관계 조정

도시개발사업 등에서는 주로 토지 등 권리에 대한 종전종후 평가를 실시하여 다시 토지를 교부한다. 그러나 일체적 정비에서는 토지에 대한 권리가 토지 및 건축물에 대한 권리로 변환되므로 이에 대한 기준이 필요하다. 카스가이시는 입체환지 운용방침

을 통해 건축물에 대해서는 건설원가 기준으로 근방 동종 건물의 거래가격을 고려하여 권리가격을 결정하도록 하고 있다. 그러나 입체환지를 활용할 경우 권리자에게는 종전권리에 해당하는 만큼만 종후권리가 환지되므로 최대한 많은 연면적을 종후권리로 교부하는 것이 입체환지 권리자의 참여를 유도할 수 있다. 따라서 카스가이시는 권리자에게 더 많은 연면적을 교부하기 위해 건축비용을 최소화할 수 있는 처분방식을 적용하였다. 장기간 사용되는 골조, 코어부분, 외벽 등의 구조체(skelton)와 임차자가 변형할 수 있는 창호, 내벽 등의 내장제(infill)를 분리하여 구조체 형태로 종후권리를 교부하는 스켈톤 처분방식을 채택¹⁹⁾하였다.

일체적시행에서는 「토지구획정리법」에 의하여 평면환지 원칙에 따라 환지가 이루어진 후, 재개발사업에 참여하는 권리자는 별도 「도시재개발법」에 의한 관리처분 과정을 통해 건축물을 소유하게 된다. 원칙적으로는 토지구획정리사업의 환지평가를 받은 후 이를 재개발사업의 종전평가로 활용할 경우, 재개발사업은 종후 평가만 실시하면 되므로 별도의 간소화가 이루어질 수 있다. 그러나 일본에서는 개별 근거법에서 종전종후 평가기준이 달라²⁰⁾ 오테마치 지구는 토지구획정리사업과 재개발사업에서 각각 합동청사부지로 가환되되기 이전의 종전지를 종전권리로 보고 종전종후 평가를 별도로

17) 2006년 기준 전체 151억 엔의 사업비 중 국고보조금 및 중앙정부와의 매칭을 통한 보조금이 58억 엔에 달함. 나머지 사업비는 지구 내 도시계획도로, 구획도로, 보행자 전용도로, 공원 및 광장 등 도시기반시설 정비는 측면에서 카스가이시가 직접비로 충당하고 있음.

18) 일반적으로 토지구획정리사업에 참여하는 지권자는 가환지 지정을 받은 이후 현재 위치의 건물 사용을 중단하게 되나 오테마치 지구의 경우 건물을 지속적으로 사용하면서 재건축사업을 진행하게 되어 양쪽 토지에 권리를 갖게 되므로 토지의 이 중 사용문제가 발생하게 됨. 따라서 3년간 200억 엔으로 재건축 사업기간 동안 지권자 부담금 형태로 토지점유료를 징수하고 있음.

19) 1986년 케이스 스터디 결과 입체환지에서 건축물의 권리면적 변환율은 통상 0.689이나 스켈톤 처분방식을 채용할 경우 0.925까지 높아지는 것으로 나타났다.

20) 토지구획정리사업은 전체 평가로 표준지를 정하고 각각 지수로 개별 토지를 평가해 나가는 지수법을 주로 활용하므로 지가변동에도 불구하고 토지의 지수는 변하지 않음. 따라서 최종 청산 시점에서 표준지에 대한 감정평가를 실시하여 금전으로 환산하여 청산함. 반면 재개발사업은 사업인가일로부터 30일 이후의 날을 기준으로 종전 및 종후 평가를 실시하고 있음.

실시하고 있다. 또 재개발사업 구역 내에 신설 도로나 보류지가 포함되는 경우, 토지구획정리사업 완료시점까지 도로상의 권리에 대한 종전지의 소유권도 인정해야 하는 문제가 발생하므로 신설도로나 보류지를 포함시키지 않고 있다.

IV. 일체적 정비 활성화를 위한 제도개선 방향

도시개발사업에서 입체환지는 평면환지 대상자들의 감보율을 완화시켜 과소필지 소유자의 진출을 최소화할 수 있다는 점에서도 유효한 수법이다. 또 일체적시행은 사업시행자에게는 별도의 부담 없이 도시기반정비와 함께 건축물을 정비할 수 있으며, 재개발사업 참가자에게는 일반분양분을 통해 자산 가치를 증식시킬 수 있다는 장점을 갖는다. 그러나 우리나라는 아직까지 「도시개발법」 상에 입체환지와 관련된 규정도 충분하지 않으며 일체적시행을 도입하기 위해서는 먼저 「도시개발법」과 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여 각각에 근거 규정을 만들 필요가 있다. 따라서 본 장에서는 단기적으로 「도시개발법」의 입체환지 방식 시행을 위한 제도정비 방향을 제시하고 장기적으로 일체적시행의 도입까지도 염두에 둔 제도 개선방향을 제시하고자 한다.²¹⁾

도시개발사업에서 일체적 정비수법은 도시기반과 건축물의 일체적 정비를 통한 토지의 고도이용은 물론 조기사업 시행을 통한 거점개발 효과를 가져올 수 있으므로 공공성과 필요성이 인정되는 경우에 한해 환지설계 전에 시행자가 임의로 일체적

정비 사업지구를 정할 수 있도록 제도정비가 필요하다. 단 입체환지나 일체적시행방식을 도입할 경우 사업 지구 대부분이 보류지보다 좋은 입지에 지정되므로 결과적으로 도시개발사업 등의 시행자의 총보류지 매각 대금이 감소하게 된다. 따라서 입체환지나 일체적시행방식의 도입을 촉진하기 위해서는 이를 보정할 수 있는 제도적 지원이 동반되어야 할 것이다.

둘째로 일체적 정비 사례에서 나타난 것처럼 도시개발사업 등의 사업시행자가 건축물의 정비까지 담당할 경우 사업의 신속성과 공공성을 확보하는데 효과적인 것으로 나타났다. 특히 평면환지를 받은 권리자가 건축물 정비비용이나 사업리스크에 대한 부담에서 사업을 장기간 방치하는 경우 도시기반시설 정비 시행자가 건축물 정비까지 참여함으로써 신속한 사업집행이 가능할 수 있을 것으로 기대된다. 특히 오테마치 지구와 같이 지구 내 산재해 있던 권리자들을 집약환지하여 이주용 건축물을 정비하고, 순차적으로 다음 사업을 전개하여 주거의 안정성이나 업무 연속성을 보장하면서 활발한 도시개발사업을 진행하기 위해서도 시행자의 역할이 중요할 것으로 판단된다.

셋째, 일본에서는 1954년 입체환지 수법이 도입된 이후, 입체환지 도입 촉진을 위해 다양한 보조금 지원제도가 도입되었음에도 불구하고 입체환지라는 실제 사업으로는 이어지지 못했다. 지가 상승 및 토지에 대한 강한 소유의식 때문에 토지로부터 건물지분으로 권리가 변환되는 입체환지라는 사업 방식에 대한 저항이 강했기 때문이다²²⁾. 그러나 우

21) 입체환지 시행을 위해서는 평면환지를 염두에 두고 구성되어 있는 도시개발법 및 도시개발업무지침 전반에 대한 개정이 시급하나 최근 입법예고된 「도시개발법」 개정안은 입체환지를 실제 적용하기 위한 사업단계별 미비규정을 보완하는 내용을 반영하고 있으므로 본 연구에서는 일체적 정비수법의 일환으로서 입체환지를 활성화하기 위한 제도개선 방향을 중점적으로 다루고자 함.

22) 1980년대 말 입체환지촉진사업제도 도입 등 보조금 강화, 거품경제로 인한 주택가격 상승 등 다양한 외부 요인으로 입체환지 도입에 대한 검토가 활발하게 이루어졌으나 거품경제가 붕괴되면서 사업자체의 불안정성으로 인해 입체환지 사업이 실제 도입되지 못한 채 중단되거나 주민신청 부진으로 계획이 재수정되면서 중도 타절되는 등 입체환지가 실제 사업으로 이어진 것은

리나라의 경우 오히려 건축물 분양에 대한 선호도가 높으므로 입체환지 건축물의 공급을 위한 명확한 기준마련이 필요할 것이다. 입체환지 건축물의 경우 토지와 달리 감가상각이 발생하므로 이를 고려한 권리변환 기준 마련이 시급하다. 일반적으로 건설원가를 권리가격으로 환산하나 카스가이 지구의 경우 건설원가를 기준으로 근방 동종의 건물의 거래가격을 고려하여 환지계획을 책정하였다. 특히, 평면환지 참여자의 감보율이 완화된 만큼 스켈톤 형태로 권리지에게 양도하는 방식을 채택하여 같은 금액으로 입체환지 권리지에게 최대한 많은 건축면적을 제공하는 방식을 채택하고 있는 점은 입체환지 도입을 촉진할 수 있는 방법이 될 수 있을 것이다. 그러나 건물 정비비가 전체 사업비와 직결될 뿐만 아니라 입체환지 권리지에게 과도한 개발이익이 돌아갈 수 있다는 점에서 권리변환율에 대한 적절한 기준마련이 동반되어야 할 것이다.

넷째, 일체적 정비를 촉진하기 위해서는 전체 사업비가 크게 증가하지 않는 범위 내에서 건축물 정비를 위한 비용을 확보할 수 있어야 할 것이다. 일본은 입체환지를 촉진하기 위하여 입체환지건축물 정비 시 도로특별회계 및 도시재생구획정리사업의 국고보조금을 통해 직접적인 지원이 이루어지고 있다. 일체적시행은 별도의 보조금은 없으나, 구획정리사업 내의 재개발사업에도 공공시설 정비나 도시재생에의 기여도 등을 판단하여 추가적으로 용적률 인센티브를 제공함으로써 간접 지원제도를 운영하고 있다. 따라서 도시개발사업에서 일체적 정비를 촉진하기 위해서는 이러한 일본의 직간접적 지원제도를 도입할 필요가 있다.

마지막으로 일본의 경우 건축물 정비를 위해 입체환지보다 절차상 불편함에도 불구하고 동시시행 방식을 주로 활용해 왔다. 따라서 1999년 제도 도입 이후로는 일체적시행방식이 입체환지에 대한 수요도 대응할 수 있을 것이라는 의견도 나오고 있다²³⁾. 그러나 일체적시행은 종전종후 평가처럼 「토지구획정리법」과 「도시재개발법」의 개별법에 근거하여 별도 도시계획 프로세스 등의 간략화가 된 것이 아니라 각각의 절차를 따라야 한다는 한계를 갖는다. 이러한 문제점 때문에 일본에서도 일체적시행을 위한 별도의 법률을 제정하지는 의견도 나오고 있다. 따라서 일체적시행 제도의 도입을 논의할 때에는 양 사업 간 중복절차의 간소화가 함께 진행되어야 할 것이다.

V. 결론

도시개발사업에서의 일체적 정비수법은 권리관계가 복잡한 기성시가지의 도시재생수요에 적절히 대응할 수 있는 수법으로서 향후 활발한 사업전개가 예상된다. 그러나 이상에서 살펴본 바와 같이 우리나라에서는 도시기반과 건축물의 일체적 정비를 위해 입체환지 방식의 도시개발사업에 대한 필요성은 인식하고 있으나 이를 실제 사업으로 전개하기 위한 법적 제도나 사업적 환경이 정비되어 있지 못하다. 따라서 본 연구에서는 일본의 입체환지나 일체적시행의 제도운영 사례를 통해 우리나라 제도 도입 시에는 사업지구 지정, 거점정비 및 신속한 사업 전개, 입체환지 건축물의 권리변환율, 일체적시행을 위한 행·재정적 지원제도 등에서

3건에 불과함(조승연·김옥연, 2008).

23) 공공시행 토지구획정리사업에 입체환지 방식을 적극 도입해온 카스가이시도 앞으로는 일체적시행방식으로 도시기반과 건축물 정비를 추진해 나갈 방침을 밝혔다.

시사점을 도출할 수 있었다.

그러나 본 연구는 일본의 일체적 정비수법을 고찰함으로써 개발주체의 분리로 인한 문제를 최소화하기 위한 제도적 개선방향을 제시하고자 하였다. 그러나 실제 일체적 정비수법이 계획적이고 체계적인 도시개발을 통한 쾌적한 도시환경 조성과 공공복리 증진이라는 도시개발사업 본래의 목적 달성에 기여하는지 공간의 질적 환경변화를 파악할 수 있는 실증적인 분석은 동반되지 못한 한계를 갖는다. 따라서 후속 연구에서는 일반 도시개발사업 지구와 일체적 정비수법을 적용한 도시개발사업 지구간의 비교연구 등을 통해 일체적 정비수법의 효과를 검증할 수 있는 연구가 필요하다.

참고문헌

김주진 외. 2009. 도시개발사업의 입체환지 적용방안 연구. 경기 : 주택도시연구원.
 서수경. 2008. “삶의 질 향상을 위한 택지개발사업의 통합개발 및 총괄관리체계 필요성”. 택지가격인하를 위한 제도개선방안. 경기 : 대한주택공사. pp43-71.
 이동훈. 2005. “도시개발법과 도시및주거환경정비법 비교연구”. 서울대학교 석사학위 논문.
 이영은·김옥연·조승연. 2007. 주거환경개선사업에서 입체환지 방식의 타당성 분석. 경기 : 주택도시연구원.
 이영은·조승연. 2009. 거점확산형 주거환경개선사업에서 입체환지 효과분석. 국토계획 제44권 제2호. 서울 : 한국국토·도시계획학회. pp9-21.
 조승연·김옥연. 2008. 기성시가지 정비를 위한 입체환지수법에 관한 연구. 도시설계 제9권 제4호. 서울 : 한국도시설계학회지. pp213-230.
 한상혁. 2005. “도시개발법상 환지제도에 관한 연구”. 중앙대학교

석사학위 논문
 황성택. 2008. 택지개발지구 상업지역내 공공민관합동형 PF사업의 특성연구. 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.
 今西一男. 1998. 土地区画整理事業における立体換地の実施過程と事業効果. 日本建築学会関東支部研究報告書.
 一体的施行研究会編. 2006. 区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック.
 春日井市勝川地区総合整備室. 1998. 春日井市立体換地.
 春日井市勝川地区総合整備室. 1998. 事業計画概要.
 春日井市勝川地区総合整備室. 2006. ルネサンスシティ勝川木戸. 1999. 土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行によるまちづくりについて-改めて問題点の整理と最近の事例 第15巻. pp9-13.
 全日本土地区画整理仕協会. 1994. 立体換地手法の活用マニュアル.
 全日本土地区画整理仕協会. 1996. 他事業と合併施行のための立体換地手法の活用調査研究.
 全国市街地再開発協会, 日本土地区画整理協会. 2000. 土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル.
 田中典之. 1993. 立体換地を活用したまちづくり-勝川駅周辺地区 新都市. 第47巻 第3號. pp45-53.
 まちづくり区画整理協会. 2008. 土地区画整理入門
 村井一元. 2007. 土地区画整理事業との一体的施行に関する取り組みと考察-山口県防府市における事例を通じて. *Urban Renewal Review of Japan* vol.23. pp72-80.
 森忠彦. 2008. 大手町における高度利用推進区を活用した土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行の取り組み. 区画整理. 第51巻 第8號. pp19-22.
 樋口賢治. 1989. 駅前に輝きをもたらす立体換地. 新都市. 第43巻 第4號. pp36-45.
 瀧和夫. 2004. 市街地再開発事業の同時施行による街づくり-与野駅西口寿町地区の事例. 再開発コーディネーター協議会 再開発研究 第20巻. pp23-25.
 UR都市機構. 2009. 大手町連鎖型都市再生プロジェクト.

- 논문 접수일: 2010. 4.19
- 심사 시작일: 2010. 4.26
- 심사 완료일: 2010. 5.17

ABSTRACT

Analyzing Comprehensive Development Tools for Infrastructure and Building: Case Study of Multi-level Replotting and Unified-implementation Method in Japan

※ Keywords : Comprehensive Development, Multi-level Replotting, Unified-implementation,
Infrastructure and Building Development

The purpose of this study is to address institutional improving way by linkage development between urban infrastructure and building. To overcome the limitations of flat-replotting, this paper focused on multi-level replotting method and unified-implementation method as comprehensive development tool. Both methods give a rightful person, which it is a land owners in multi-level replotting and it become a participants in unified-implementation, joint ownership of the land and divided ownership of building. With the case studies of Kasugai and Marunouchi, these methods are effective for anchor development and make development process speedy by unifying urban infrastructure development and building construction. Multi-level replotting is more effective tool in downsizing emigrants by bringing down land reduction rate, however, unified-implementation is more attractive financially by constructing buildings without additional cost by lots-sales. To promote these comprehensive development tools, however, it is necessary to enact rules in laws and supporting system in advance.

도시기반과 건축물의 일체적 정비 도입 방안 연구 : 일본의 입체환지와 일체적시행방식 적용상의 특징을 중심으로

주제어: 도시기반과 건축물 일체적 정비, 입체환지, 일체적시행

본 연구는 도시기반과 개별 건축물 정비를 연계하는 사업수법으로서 일체적 정비수법을 검토하고 제도 개선방향을 제시하고자 하는 연구다. 특히 평면환지에 따른 도시개발사업의 한계를 극복하고 체계적으로 도시공간을 정비하기 위한 일체적 정비수법으로서 일본의 입체환지와 일체적시행제도의 운영상 특징을 검토하였다. 입체환지와 일체적시행 모두 도시개발사업 등에서 토지 등 종전권리에 대해 건축물의 일부 및 그 건축물이 위치한 토지의 공유지분을 환지하는 공통점을 갖는다. 일본 카치가와 지구와 마루노우치 지구의 사례연구에서 일체적 정비방식은 도시기반시설 정비를 담당하는 시행자가 건축물까지 정비함으로써 신속한 사업추진과 지구 거점개발의 효과가 있는 것으로 나타났다. 또 입체환지는 과소필지 소유자의 진출을 최소화할 수 있고, 일체적시행은 일반분양분을 통해 사업시행자에게 건축물 정비비용의 부담을 절감할 수 있으며 재개발사업 참가자에게는 자산가치를 증식시킬 수 있는 장점을 갖는다. 이러한 일체적 정비수법을 촉진하기 위해서는 건축물 정비비용 확보를 위한 직·간접적 지원체계 도입과 권리관계 조정을 위한 구체적인 기준 마련 등 관련 규정의 정비가 시급하다.