

도시재생사업 추진에 있어 원주민 재정착 의식조사

-아산시 재정비촉진지구를 중심으로-

Survey of Natives Resettlement Consciousness in Urban Regeneration Project

-Centered on the Re-Maintenance Promotion District of Asan City-

구시온

아산시청 개발정책팀장

Si-On Koo(zaion@korea.kr)

요약

본 연구는 아산시 재정비촉진지구를 대상으로 사업과정에서 어떻게 하면 원주민 재정착을 높일 수 있는가 하는 방향을 제시하기 위해 이루어졌다. 연구방법은 현황조사, 원주민설문조사, 관련법제 검토 등을 통해 이루어졌으며, 연구결과 첫째, 주민의 84%, 상인의 80%가 재정착을 희망하고 있다. 둘째, 주민·상인의 요구에 부응한 사업추진이 필요하다. 이를 위해서는 아파트뿐 아니라 단독주택, 상가주택 등 1억 이하로 선호하고 있기 때문에 이에 대응한 주택공급정책과 단지설계기법이 요구된다. 또한 원도심 기능을 활성화시킬 수 있는 신규업종도 필요하지만 현재의 상인들이 지속적으로 영업활동을 할 수 있는 상업공간조성이 요구된다. 셋째 물리적 환경개선뿐 아니라 경제, 사회, 문화, 복지, 커뮤니티가 강조된 도시재생 개념확대가 필요하다. 넷째 도시재생에 대한 정부역할의 강화와 제도적 정비가 필요하다. 국가는 지방도시 재생을 위해 재정지원을 포함한 지속적인 지원이 필요하며, 특히 커뮤니티가 지속될 수 있는 시책을 발굴하고 우선적으로 지원하여야 한다. 이를 위해 사업지구내의 국공유지는 '원주민용 임대주택 건설' '선도핵심시설 유치' 등에 활용하여야 한다. 다섯째 선진국의 원주민 재정착을 위한 다양한 계획수법을 검토하고, 실현하여야 한다.

■ 중심어 : | 도시재생 | 재정비촉진사업 | 원주민 | 재정착 | 아산시 | 원도심 |

Abstract

This study is carried out in order to suggest the effective method to enhance the resettlement of natives for re-maintenance promotion district of Asansi. This study is carried out through current status survey, native survey, and examining related laws, and the result of study is as follows.

First, as a result of examining the intention of resettlement for the residents and merchants who live in the project district, 84% of residents and 80% of merchants wish to resettle.

Second, in order to enhance the rate of resettlement, driving project to satisfy the demands of residents and merchants is needed. For this, house supplying policy and complex design technique for corresponding this tendency is needed because they prefer to live a single houses or housing attached to shopping street of 100 million won valued below as well as apartments,. And new types of business which can activate the function of the old city are needed, but making commercial space where current merchants can constantly do business activities is demanded.

Third, the expansion of urban regeneration concept which have economics, society, culture, welfare and community as well as physical environment improvement are emphasized is needed.

Fourth, the role of government for urban regeneration should be strengthened, and institutional improvement should be supported. Government needs to constantly support including financial supporting in order for the regeneration of regional city, and especially should scout for the policies which community can be maintained and should support first. For this, utilizing public lands inside project district into leading project, government should utilize into "constructing rental houses for natives", inducing the leading key facilities.

Fifth, various plan techniques for the resettlement of natives of other advanced countries should be examined and be achieved.

■ keyword : | Urban Regeneration | Re-maintenance Promotion Project | Natives | Resettlement | Asansi | Original Downtown |

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

급격한 도시성장에도 불구하고, 아산시의 얼굴이며, 역사와 정체성을 갖고 있는 온양 원도심은 침체·쇠퇴됨에 따라, 이에 아산시는 온양 재정비촉진사업을 통해 새로운 변화를 모색을 하고 있다.

온양 재정비촉진지구는 지방중소도시에 지정된 첫 사업지구로서¹, 재정비촉진사업의 성공모델로 만들기 위해 차지단체 차원에서 많은 노력을 하고 있다.

과거 1985년 5만 6천명의 온양시가 아산시 통합(1995년)이후 현재 24만, 2025년에 65만을 목표로 성장위주의 정책을 펴는 동안, 온양 원도심은 신도시 개발 및 주변개발 경쟁에서 밀려 침체·쇠퇴되고 있으며, 현재 아산시 주민 구성원의 대부분이 타 지역에서 유입된 인구이다

이에, 아산시가 향후 추진될 도시재생사업에서 지역민과 원주민을 고려하지 못할 경우 역사성과 정체성이 결여됨으로서 원도심의 공동화가 진행됨으로 미래의 경쟁력을 잃어버릴 수도 있다.

따라서 본 연구의 목적은 도심공동화를 방지하고 성공적인 도시재생 사업을 하기 위하여 사업지구내 살고 있는 주민들의 도시재정비사업에 대한 선호의식을 파악함으로써 사업완료 후 재정착 하기 위한 방향을 모색하여 원주민들의 재정착율을 높일 수 있게 하기 위함이다.

2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 [그림 1]에서 보는 바와 같이 크게 4단계로 진행되었다.

첫 단계는 도시재생 및 재정비촉진사업과 선행연구의 검토를 통해 연구방향과 목표를 설정하는 단계이며, 둘째 단계는 주민과 상인 의식조사를 바탕으로 재정착 의향을 분석하는 것이며, 셋째 단계는 재정착을 원하는 주민과 상인이 재정착을 위해 무엇을 요구하며, 성공적

인 개발을 위해 어떤 생각을 갖고 있는가를 분석하는 것이다. 마지막 단계는 관련법규와 선행연구, 지금까지의 분석결과를 종합하여 재정착 강화방향을 도출하는 단계이다.

특히, 연구대상지역인 재정비촉진지구 내에서 생활하고 있는 주민과 상인들이 재정착에 대해 어떻게 생각하고, 무엇을 요구하고 있는가를 분석하는 것은 연구 기초자료로서 중요하다.

이를 위한 의식조사는 2008년 11월부터 2009년 2월 중순까지 토지와 건물의 소유자, 주거와 상업의 세입자 총 4,148명을 대상으로 하였으며, 이중 407부가 회수되었다. 분석에는 회수된 조사지 중에서 대상지내에서 생활하는 거주자인가 영업자인가를 파악하기 힘들거나 재정착 및 재생사업에 대한 찬반 의견을 분명히 제시하지 않은 응답자를 제외한 240명을 분석 대상으로 하였다.

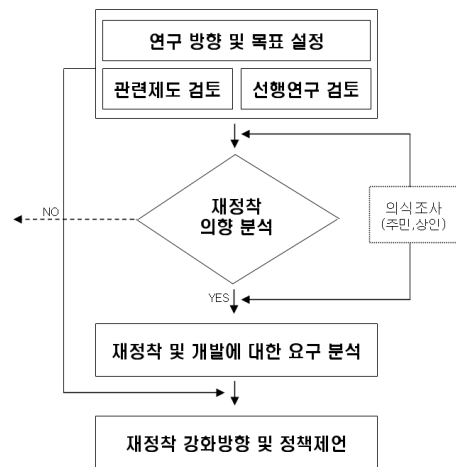


그림 1. 연구의 진행과정

연구의 공간적 범위는 아산시 원도심인 온양 재정비촉진지구로 온양은 아산시의 중심상권을 형성하고 있는 지역으로 역사를 담고 있는 온천으로 유명하지만 최근 주변의 신도시건설 등 도시개발로 인해 침체·쇠퇴되고 있는 지역이다.

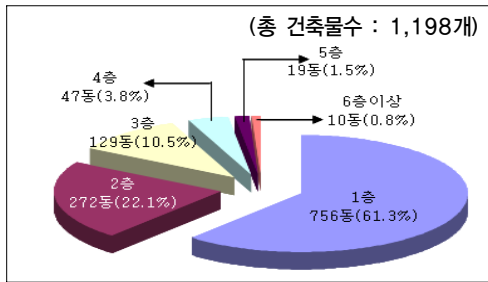
¹ 2009년 4월 현재 전국에는 69개의 재정비촉진지구가 지정되어 있으며, 이중 지방중소도시에 지정된 곳은 아산시가 유일하다. 온양 재정비촉진지구는 2007년 중심지형으로 지정되었으며, 사업대상지 규모는 404,358㎡이다.

III. 연구대상지 현황

1. 물리적 현황과 특성

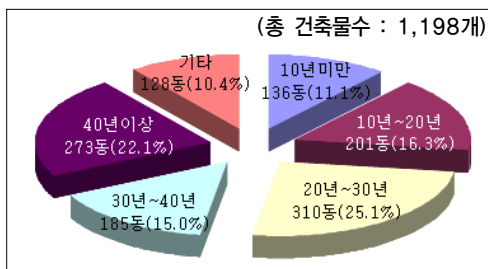
연구대상지는 도시계획상 상업지역로 과거 도심의 핵심 상권을 형성한 지역으로, 지금도 재래시장, 중심상점가와 관광호텔이 있으며, 수도권전철 개통과 더불어 활력 회복이 기대되는 지역이다.

그러나 이러한 기대에 비해 노후화된 건축물, 비효율적 토지이용 등 물리적 상태는 매우 불량하다. 구체적으로 살펴보면 5층 이상의 건축물은 전체 중 3%정도에 지나지 않으며 가장 높은 층수는 9층으로 건물 1개 동 뿐이다. 또한 지어진지 20년 이상 된 건축물들이 62% 이상이 있으며 10년 미만 건축물들은 불과 10%정도이고, 무허가 건물, 준공년도가 누락되어 알지 못하는 건축물들도 10%나 된다.



* 자료 : 아산시 내부자료(2009)
그림 3. 건축물층수 현황

그리고 토지(필지)규모도 온양역을 기준으로 북쪽의 일반상업지역은 150㎡미만의 과소필지가 50%이며, 역사 남쪽의 일반주거지역의 60㎡ 미만도 22%정도이며, 필지형상도 비정형의 토지가 많이 분포되어 있다.



* 자료 : 아산시 내부자료(2009)
그림 4. 건축물 경과연도 현황

표 2. 과소필지 현황

구분	대상지	과소필지	추가 예정지구	과소필지
필지수(개수)	1,837	891	438	96
구성비(%)	100.00	48.50	100.00	21.92
면적(㎡)	396,839	55,828	68,545	2,254
구성비(%)	100.00	14.07	100.00	3.29

* 자료 : 아산시 내부자료(2009)

2. 거주민경제활동 현황과 특성

연구대상지에서 생활하는 사람들은 조부모로 부터 대를 이어 살고 있는 사람이 많으며, 연령대별로는 30대 후반에서 40대 후반이 많다. 그리고 65세 이상 고령자는 전국의 30만 이하 38개 중소도시들의 평균인 9.3% 보다 높다[8].

한편, 개별 경제활동 공간의 특성을 살펴보면 업무시설(사무실, 금융, 부동산, 우유 등) 10%, 판매시설 41% (슈퍼, 일반판매, 전기전자 판매수리, 식품 판매 등), 생활편익시설 (미용실, 목욕탕, 사진관, 학원 PC방, 세탁소 등) 10%, 위락시설(단란주점, 유흥주점, 노래방, 성인PC, 당구장 등) 7.6%, 음식점(분식집, 식당, 포장마차, 다방, 호프집 등) 13%, 상가의 공실도 10%정도 등으로 이루어져 있다.

이러한 업종 분석에서 알 수 있듯이 이 지역은 도심 기능에서 수행되어져야할 다양성과 전문성 있는 업종이 부족하여, 시대적 변화와 도심의 성격에 맞는 새로운 업종 창출이 필요하다고 판단된다.

표 3. 업종 현황

구분	합계(개수)	구성비(%)
총계	1187	100.0
판매	487	41.0
음식점	157	13.2
위락	90	7.6
의료	17	1.4
공공시설	7	0.6
종교시설	7	0.6
업무	122	10.3
제조업	41	3.5
생활편익시설	119	10.0
숙박	25	2.1
공실	115	9.7

* 자료 : 아산시 내부자료(2009)

특히, 도시재정비촉진계획에 따르면 이 지역에 사업이 마무리 될 경우 11,499명이 거주(현재의 3배정도)하게 되어 이들을 뒷받침할 수 있는 새로운 기능이 창출되어야 할 것이다.

IV. 원주민의 재정착 의향과 강화를 위한 방안

1. 설문응답자의 속성

표 4. 설문응답자 개요

구 분		비율
성별	남성	65.8
	여성	30.4
연령	30대	16.9
	40대	17.8
	50대	23.1
	60대	28.4
	70대	13.8
생활 형태	거주자	60.8
	영업자	39.2
주택 및 점포 소유 형태	소유	60.0
	임대	40.0

설문응답자는 다음 표에서 보는 바와 같이 남성이 여성보다 많았으며, 연령대별로는 60대 이상 고령자가 많았다. 지구 내에 거주하는 사람이 영업하는 사람보다 많았으며, 자기 주택이나 점포를 소유하고 있는 사람이 많았다.

2. 재정착 및 개발의향

표 5. 계획지구 내 원주민의 재정착 의향

(N : 240명. 단위 :%)

구분	희망	비희망	전체
거주민	빈도(인)	23	146
	비율(%)	84.2	15.8
상인	빈도(인)	69	25
	비율(%)	73.4	26.6
전체	빈도(인)	192	48
	비율(%)	80.0	20.0

* Chi-Square = 4.201(.040)

현재 지구 내에서 거주하거나 상업 활동을 하는 사람들을 대상으로 재정착 의향을 조사한 결과 전체 응답자의 80%가 희망하는 것으로 매우 높게 나타났으며, 이중 상인보다 거주민의 재정착 희망률이 높게 나타났다.

2.1 거주민

계획지구 내에서 생활하는 거주민을 대상으로 거주민의 개인적 속성에 따라 차이를 나타내는가를 분석한 결과 다음과 같다.

[표 7]에서 나타난 바와 같이 가족 수가 1,2인 정도의 소가구나 4인 가족이 재정착 희망률이 높으며, 성별로는 여성, 연령별로는 60대 이상, 소득이 낮은 사람이 재정착을 희망하는 것으로 나타났다.

한편, 거주하는 주택이나 만족도에 따른 재정착 희망 정도의 차이를 보면 연립주택이나 아파트 거주자, 거주기간이 5~10년 정도 된 사람들, 거주만족도가 높은 사람들이 높은 재정착 의향을 나타내지만 통계적 유의성은 낮다.

표 6. 거주민 재정착 의향(개인속성)

구 분		재정착 희망빈도(%)	Chi-Square (유의수준)
가족수	1-2인	97.4	11.684 (.024)
	3인	65.2	
	4인	83.9	
	5인이상	75.0	
성별	남성	81.3	2.541 (.141)
	여성	91.5	
나이	30대이하	85.7	6.107 (.191)
	40대	69.2	
	50대	78.3	
	60대	88.9	
	70대이상	90.9	
본인 직업	셀러리맨	71.1	10.602 (.005)
	자영업	76.0	
	기타	92.7	
가구 소득	100만원이하	95.7	5.672 (.129)
	100-200만원	86.5	
	200-300만원	83.3	
	300만원이상	70.0	

표 7. 거주민 재정착 의향(주택·거주속성)

구 분		재정착희망 빈도(%)	Chi-Square (유의수준)
주택 유형	단독,다가구	84.1	2,475 (.290)
	연립,아파트	90.7	
	상가주택	72.7	
주택 규모 (방수)	2개이하	85.2	.773 (.679)
	3개	85.9	
	4개이상	79.4	
거주 형태	자가	84.0	0.015 (.998)
	세입자	84.8	
거주 기간	2년이하	75.0	1.820 (.769)
	2-5년	82.8	
	5-10년	90.9	
	10-20년	82.9	
	20년이상	85.0	
거주 만족도	만족	87.7	.621 (.733)
	보통	72.2	
	불만	84.2	

2.2 상인

상인들의 영업환경에 따른 차이를 보면 영업만족도와 계획지구내 점포 소유의 개소에 따라 재정착에 차이를 나타내고 있다.

표 8. 상인의 재정착 의향

구 분		재정착희망 빈도(%)	Chi-Square (유의수준)
소유 형태	소유	76.3	.149 (.700)
	임대	72.5	
점포 소유수	1개	70.9	3.223 (0.073)
	2개이상	93.3	
점포 면적	100㎡이하	61.5	1.876 (.171)
	100㎡초과	78.6	
영업 기간	2년 이하	80.0	2.791 (.425)
	2-5년 이하	82.4	
	5-10년 이하	57.1	
	10년 이상	72.9	
영업 만족도	매우만족	100.0	11.859 (.018)
	만족	89.5	
	보통	59.5	
	불만	54.5	
	매우불만	83.3	

즉, 영업만족도가 높은 사람과 지구내 2개 이상의 점포를 갖고 있는 사람들이 재정착 희망 정도가 높은 것으로 나타났다.

한편, 지구내에서 영업한 기간이 오히려 짧은 사람의 재정착률이 높게 나타났으며, 보다 큰 규모의 점포를 소유하고 있는 사람의 재정착 의향이 높게 나타났지만 통계적 유의성은 낮다.

2.3 재정착 및 개발에 대한 요구

재정착을 희망하는 거주민과 상인을 대상으로 선호 주택을 파악하고, 어떤 업종과 점포 규모를 선호하는가를 살펴보면 다음과 같다.

재정착을 희망하는 사람들이 선호하는 주택유형은 아파트가 가장 많고, 이어 상가주택의 선호도 높게 나타났다. 주택의 소유형태는 임대보다 분양을 선호하고 있었으며, 주택규모는 30평대를 선호하였다. 주택가격은 2~3억정도를 가장 선호하였지만 1/3정도는 1억 이하의 주택을 원하고 있다.

상인들이 선호하는 업종으로는 단순 판매업이 가장 많았으며, 이어 음식점 및 각종 서비스업을 선호하고 있었다. 그리고 이들이 희망하는 점포의 규모는 평균 312㎡(100평 정도)였으나 상당히 넓은 면적을 요구하는 경우도 적지 않았으며, 편차도 크게 나타났다.

표 9. 재정착 희망자 선호주택 유형

구 분		선호빈도(%)
선호 주택유형	단독주택	16.2
	아파트	57.1
	연립	1.9
	상가주택	24.8
주택소유 형태	임대	10.8
	소유(분양)	90.2
주택규모 (아파트)	20㎡이하	8.8
	20평대	21.1
	30평대	45.6
	40㎡이상	24.6
주택가격	1억이하	27.3
	2-3억	53.0
	3억이상	19.7

한편, 원활한 재생사업 추진을 위해 무엇을 희망하고 있는가를 분석한 결과 거주자, 상인 모두 기반시설 확보를 가장 원하고 있어, 상대적으로 현재의 기반시설이 얼마나 열악한가를 짐작할 수 있다. 그 외에 거주자는 주택규모 다양화, 용적률 인센티브 부여, 사업단축 등을 비슷하게 요구하는 반면, 상인들은 용적률 인센티브 부여와 공공지원과 사업단축 등의 요구가 높게 나타났다.

표 10. 상인들의 요구

희망업종 (%)	서비스업	판매업	숙박업	음식업
	20.5(9)	44.4(16)	8.3(3)	22.2(8)
희망적정규모 (㎡)	최소	평균	최대	표준편차
	25	312	3,300	574

성공적인 개발을 위해 누가 가장 주도적인 역할을 담당해야 하는가에 대해서는 거주자, 상인 모두 자치단체라고 응답함으로써, 자치단체의 기대와 역할의 중요성을 알 수 있으며, 특히 상인들은 민간의 역할도 상당히 중요하다고 생각하고 있다.

표 11. 개발에 있어 지원 요구

(단위 : %)

구 분	거주자	상인	전체
기반시설 확보	37.3	44.4	39.8
주택규모 다양화	21.7	6.7	16.4
용적률 인센티브	20.5	26.7	22.7
공공지원과 사업단축	20.5	22.2	21.1

* Chi-Square = 4.916(.178)

표 12. 개발 주체에 대한 생각

(단위 : %)

구 분	거주자	상인	전체
자치단체	57.4	44.9	52.7
공사(주택공사 등)	16.5	18.8	17.4
민간	5.2	17.4	9.8
조합	20.9	18.8	20.1

* Chi-Square = 8.026(.045)

사업방식에 대해서는 거주자, 상인 모두 상대적으로 사업절차가 간편한 전면매수에 의한 수용방식을 사업

청산 등 복잡한 사업구조를 갖고 있는 환지방식보다 선호하는 것으로 나타났다.

표 13. 사업방식에 대한 생각

(단위 : %)

구분	거주자	상인	전체
수용방식	73.8	75.5	74.4
환지방식	26.3	24.5	25.6

* Chi-Square = 0.049(.824)

3. 원주민 재정착 강화방향

3.1 도시재생 개념의 재정립

중전에는 도시재생이라는 용어 대신 ‘재창조’, ‘르네상스’ 등의 용어를 사용하는 경우를 종종 찾아 볼 수 있다. 또한 “도시재생(Urban Regeneration)”이라는 용어 보다는 재건축·재개발 등 ‘도시정비’라는 용어에 익숙해져 있다

즉, 우리가 지금까지 주로 사용한 ‘도시정비’는 법적·행정적 용어로 ‘물적 기준’, ‘아파트 위주의 개발’ 등의 개념으로 흔히 사용하고 있다. 이에 반하여 ‘도시재생’은 도시의 물적 환경의 변화는 물론 지역의 역사, 문화, 경제, 복지, 커뮤니티 등 종합적으로 지역 활력을 창출하여야 한다는 점을 강조하고 있다. 실제 유럽과 일본, 미국 도시에서의 도시재생 정책은 물적 정비에만 국한 된 것이 아니라 기존 주민들이 그 도시의 지역, 동네에서 자리 잡으며 경제 활력을 찾으려 하는 것에 목표를 두고 있다.

이처럼 경제, 사회·커뮤니티가 강조된 종합적 접근이 이루어질 때 원주민 재정착의 필요성이 확보되고, 당위성은 높아지므로 도시재생에 대한 개념을 명확히 재정립하여야 한다.

3.2 공공의 역할 강화와 제도정비

선진국은 원주민의 재정착을 위해 국가, 자치단체, 지역주민들 간의 파트너십을 바탕으로 기획·계획단계부터 주민참여를 유도함으로써 지속적인 지역커뮤니티 유지에 노력하고 있다.

이에 반해 우리는 사업지구내 국공유지에 소형 국민

임대주택 건설을 확대하여 원주민 재정착을 유도하는 정책을 도입·장려하고 있지만 실제 추진사례는 찾아 보기 힘들다[9]. 주민의식조사결과에서도 나타났듯이 개발주체에 대해 자치단체(공공)에서 주도적으로 시행하기를 원하고 있다.

따라서 원주민 재정착을 위해서는 국가와 자치단체도 일관성 있는 정책추진과 계획 및 사업시행의 주체로서 일정 부분이라도 책임 있는 자세가 필요하다.

한편 사업지구내 주민조사에서는 아산시의 도시자인 온천의 역사성과 자부심은 배제되고 상인들은 단순 판매업에 선호도를 보였으며, 온천과 관련된 관광도시에서의 숙박업의 선호도 역시 낮게 나타났다. 이에 자치단체(아산시)는 재정비촉진계획 및 사업추진에 있어 역사성과 정체성을 확보할 수 있는 목표를 설정해야 한다. 그리고 계획에서 규정하는 법적인 내용 외에 도시성장관리 차원에서 원도심의 역할분담을 설정하고, 원주민 재정착을 고려한 주택공급, 일자리창출, 상권형성(업종유도) 등의 실천계획이 제시되어야 한다[10]. 그러기 위해서는 우선적으로 지방자치단체가 특별회계를 설치하여 도시주거환경정비기금 마련으로 도시재생을 위한 사업시 공공에서 지원하는 것도 하나의 방안이다 [11].

사업지구내 저소득층경우 재생사업 완료 후에도 재정착 할 수 있도록 기존의 국민주택기금 지원 및 인센티브 적용 등에 대한 보다 적극적인 법제 정비가 필요하다. 실제로 최근 사업지구내 주민이 소유하고 살고 있던 집의 평가금액에 비해 새롭게 정비된 주택에서 생활하기 위해서는 많은 재개발 분담금을 부담해야 하며, 전용면적이 클수록 부담 비용은 더욱 크다.

그러나 사업성이 약한 중소형 주택공급은 시장에서 소외되고 공급량이 절대적으로 부족하므로 임대주택이나 소형주택 등의 의무 공급비율을 제도적으로 강화하여야 한다[12].

그리고 주민의식결과에서 재정착시 주택의 유형중 아파트를 선호하고 규모는 30평형대, 주택가격은 1/3정도가 1억 이하를 원하고 있다. 따라서 개발부담금에 대한 경제적 능력이 부족한 원주민들이 재정착 할 수 있도록 장기간 동안 저리금융정책을 운용하는 것도 대안

이 될 수 있을 것이다. 그리고 원주민 재정착을 구체화하기 위해 지구 내의 국공유지는 원주민들을 위한 임대주택으로 건설하여 우선 활용하는 순환적 정비방식도 고려할만 하다[13]. 예를 들어 아산의 경우 재정비촉진지구내에는 2,505개 필지, 145,321㎡의 국공유지가 있으므로 이중 일부는 경제능력이 부족한 거주자들을 위해 임대주택 혹은 임시상가 등으로 활용하여 순환적 개발로 적극 활용하여야 할 것이다. 또한, 상가 세입자에게 지급되는 휴업 보상금과 시설에 대한 영업권 보상도 현실화 되어야 한다[14]. 그리고 세입자는 사업구역내 재정착 할 수 있는 분양권의 권리가 없어 살고 있던 곳에 재정착이 곤란하므로 제도적으로 조합원에게 분양하고 남은 상가나 주택을 세입자에게 우선 공급하여 재정착 기회를 제공해야 한다.

특히, 국가의 역할은 지방 중소도시 재생사업추진에 있어서는 매우 중요하다. 실제로 지방 중소도시는 수도권, 대도시와 달리 대규모 재생사업이나 민간자본 유치도 어렵다[15]. 본 연구의 설문결과에서도 사업지구내 거주자, 상인 모두 재생사업을 추진하기위해서 필요하다고 생각하는 희망시설은 기반시설 확보였다. 따라서 자치단체나 정부에서는 사업시행자가 기반시설설치에 대한 부담을 덜어 중소도시에서도 개발이익 창출이 될 수 있도록 공적재정의 지원 등 국가차원에서의 공공의 역할과 제도를 강화하여야 한다.

V. 결론

본 연구는 지속적인 도시성장과 계속되는 개발 속에서 원주민 재정착을 높이는 것이 도시의 역사성을 지키며, 정체성을 높일 수 있다는 측면에서 매우 중요하다는 판단에서 이루어 졌다. 그 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 온양 재정비촉진사업지구 내에 거주하는 주민과 상인을 대상으로 재정착 의향을 조사한 결과 주민의 84.3%, 상인의 80.0%가 재정착을 희망하고 있다. 그리고 주민·상인의 개인적 속성이나 주택·거주속성에 상관없이 재정착을 강하게 희망하고 있어, 재정착에 대한 적극적인 대책이 필요하다는 것을 알 수 있다.

둘째, 재정착을 강화하기 위해서는 주민·상인의 요구에 대응하는 것이 중요하다. 이러한 측면에서 아파트 뿐만 아니라 단독주택, 상가주택 등의 선호도 상당히 높고, 1억 이하의 저렴한 주택도 상당히 선호하고 있기 때문에 다양한 계층이 함께 생활할 수 있는 지방의 중소도시에 적합한 주택공급정책과 단지설계기법이 요구된다.

그리고 상업 역시 많은 사람들을 끌어들이 수 있는 일정 규모 이상의 신규업종도 필요하지만 기존의 상인 및 영업 특성을 고려한 업종계획과 제공을 통해 일자리의 지속성과 도시의 정체성과 아이덴티티를 위한 일관된 정책도 상당히 중요하다는 점을 충분히 고려하여야 한다.

셋째, 원주민 재정착을 강화하기 위해서는 우선적으로 변화하는 도시재생 패러다임에 부합하는 새로운 개념정립과 인식이 필요하다. 앞으로의 도시재생사업은 단순한 물리적 환경개선 뿐만 아니라 경제, 사회, 문화, 복지, 커뮤니티가 함께해야 한다는 측면에서 재생사업 추진과정에서 원주민 재정착을 더욱 강조하여야 한다.

넷째, 이를 위해서는 정부의 역할이 강화되고, 제도적 정비가 뒷받침되어야 한다. 정부는 사업성과 실현가능성이 약한 중소도시의 재생을 위해 주민·상인의 삶의 질 강화측면에서 재정지원을 포함한 지속적인 지원이 필요하다. 특히, 커뮤니티가 지속될 수 있는 시책을 발굴하고, 우선적으로 지원하여야 한다. 그리고 이를 위해서는 사업지내 국공유지와 선도 사업지구를 활용하여 상인 거주민들을 순환시켜 사업기간 동안 원주민들이 지속적인 생활을 할 수 있도록 '원주민용 임대주택 건설'을 법적으로 의무화해야 한다. 그 외 주택의 다양한 공급, 영업권 보장, 휴업 보상금의 현실화 등 제도적인 문제점에 대해 충분히 검토하여 새롭게 정비하여야 한다.

다섯째, 원주민 재정착을 강화하기 위해서는 선진국에서 이용되고 있는 다양한 계획수법의 도입가능성을 검토하고, 실현가능성을 높여야 한다[16]. 예를 들어 종전 토지소유자가 새롭게 건설되는 공동주택을 분양 받음으로서, 사업추진 등에 용이한 입체환지가 현실화 될 수 있도록 시행령 등 하위규정을 신속히 제정하고 저리 금융정책 등 다양한 지원책을 운용해야 한다.

그리고 중소도시의 특성을 감안하여, 일시에 대규모의 재생사업보다는 순차적이며, 지속적인 사업이 추진될 수 있도록 블록개발을 적극 도입하여야 하며, 개발 방식 역시 전면개발뿐만 아니라 수복개발, 보전개발 등 다양한 방법을 적극 활용하고, 경우에 따라서는 시설단위의 재생사업 등을 주민커뮤니티, 복지 차원에서 다른 사업보다 우선적으로 추진하는 것이 필요하다.

본 연구는 재정비촉진지구로 지정된 아산시를 대상으로 원주민 재정착 의향과 재정착 강화방향을 살펴본 것으로서 제시된 방향에 대한 구체적 실현 방안에 대해서는 향후 관련 분야에서의 다양한 연구, 전문가 조사 등을 통해 지속적으로 이루어져야 함을 밝혀둔다.

참 고 문 헌

- [1] 오덕성, 박천보, “해외재생정책 및 제도에 관한 연구”, 국토계획, 제39권, 제5호, pp.25-38, 2004.
- [2] 김용웅, “우리나라 도시재생정책의 추진현황과 방향”, 도시행정학회학술대회발표논문, pp.5-25, 2007.
- [3] 김 영, “지방중소도시 노후불량 주거지 특성에 관한 연구”, 한국주거환경학회논문집, 제6권, 제2호, pp.187-201, 2008.
- [4] 김기홍, “지방도시 도심 분석과 도시재생방향에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회, 정기학술대회 논문집, pp.887-891, 2007.
- [5] 김성태, “도심공동화의 문제점 분석 및 구도심활성화 방안” 한국주거환경학회논문집, 제5권, 제2호, pp.223-243, 2007.
- [6] 이운용, “미국의 도시재생수법으로서 BID에 관한 연구”, 한국도시계획학회지, 제9권, 제2호, pp.41-57, 2008.
- [7] 서수정, “지속가능한 개발과 뉴어바니즘이론의 적용에 의한 영국버밍햄시 도시재생의 특성”, 대한국토·도시계획학회지, 제42권, 제7호, pp.125-145, 2007.

- [8] 박채운, 이주형, “지속가능한 도시재생의 정책적 함의”, 한국도시설계학회지, 제10권, 제1호, pp.89-102, 2009.
- [9] 건설교통부, 庶民·中産層 住居安定 支援對策, p.6, 2003.
- [10] 김혜천, “도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법”, 한국도시행정학회, 도시행정학보, 제16집, 제2호, pp.79-99, 2003.
- [11] 김혜천, “삶의 질측면에서 본 우리나라 공공개발 사업의 평가연구”, 한국도시행정학회, 한국도시행정학보, 제19집 제3호, pp.23-42, 2006.
- [12] 서울시정개발연구원, 서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구, 2001.
- [13] 서울특별시, 뉴타운 사업에 따른 원주민 재정착을 제고방안, 서울시정개발연구원 연구보고서, 2007.
- [14] 장영희, “도시재정비사업의 평가와 제도개선 방안”, 서울도시연구, 제10권, 1호, 2009.
- [15] 김 영, “지방쇠퇴도시 도심공간분석과 도시재생 기법에 관한 연구”, 한국주거환경학회논문집, 제5권, 제2호, pp.1-33, 2007.

저 자 소 개

구 시 온(Si-On Koo)

정희원



- 2002년 2월 : 대전대학교 건축공학과(공학박사)
- 2009년 12월 ~ 현재 : 아산시청 개발정책과 개발정책팀장

<관심분야> : 도시, 도시 행정, 건축, 문화 컨텐츠