

도시재생사업의 특성을 고려한 문제점 분석

Problem Analysis Considering Property of Urban Redevelopment

강현구* 유정호** 김창덕**

Kang, Hyun-Koo Yu, Jung-Ho Kim, Chang-Duk

요약

도시재생사업은 수평적으로 분산된 기능을 수직적으로 통합하고 입체적으로 재구성하는 것으로 하나의 사업안에 수 많은 프로젝트들이 포함되어 있어 기존의 프로젝트 매니지먼트와는 많은 차이가 있다. 본 연구는 이러한 도시재생사업의 특성을 고려하여 성공적인 도시재생사업의 수행을 위한 방안의 제시에 목적이 있으며 이를 위하여 도시재생사업의 특성, 문제점, 해결방안을 모색하였다. 변화하는 도시재생 패러다임에 부합하지 못하는 현재의 도시재생사업의 문제점을 분석하였다.

키워드: 도시재생사업, 효익(Benefit), 다수 프로젝트, 이해관계자

표 1 도시재생 관련 기술 사업 규모

[단위 : 억원]

구분	2005	2010	2015	2020	평균성장률
기반시설 리뉴얼 기술	143,000	207,000	287,700	399,900	12%
도시구조 입체화 기술	18,070	24,180	36,400	54,782	10.1%
도심지구구조물 해체기술	15,739	39,300	57,290	70,800	23.3%
건설폐기물 재활용기술	22,180	37,470	57,208	89,986	20.4%
합계	198,989	307,950	438,598	615,468	16.5%

자료: 건설교통부(2006), 건설교통 R&D 혁신로드맵 보고서 p.240

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시재생사업의 시장 규모는 꾸준한 증가 추세에 있으며 도심재생 개발의 핵심이라 할 수 있는 입체·복합 공간의 개발도 꾸준한 증가를 보이고 있다. 또한 정부주도의 도시재생 차원에서의 개발뿐만 아니라 각 지자체·민간 그리고 제 3섹터가 주도하는 입체·복합공간의 개발사업도 꾸준히 증가하고 있는 추세이다.

도시재생 관련 기술 역시 2020년까지 평균 16.5%의 성장률을 보이며 투자의 증대가 예상되고 있으며, 이 중 도시 구조 입체화 구조에 대한 시장 규모는 2015년 5조 7천억 원, 전체 시장 규모의 약 8%를 차지할 것으로 예상된다. <표 1>은 도시재생사업과 관련된 기술 사업의 규모를 나타낸 것이다.

현재까지 도시재생 관련 기술개발은 기반시설 리뉴얼 기술, 도시구조의 입체화 기술, 도심지구구조물 해체기술, 건설폐기물 재활용 기술 등의 시공 기법 및 재료와 관련된 연구가 주를 이루고 있다. 이에 비해 도시재생사업에 있어서 사업의 성과와 관련이 높으며 사업 진행에 필수적으로 존재하여야 하는 사업관리 기술 개발은 상대적으로 미비한 수준이다.

도시재생사업은 물리·환경, 생활·문화, 산업·경제적 재생을 통해 도시의 기능을 회복하는 것을 목적으로 하며 이러한 도시재생사업안에는 수 많은 프로젝트들이 포함되어 있어 기존의 프로젝트 매니지먼트와는 많은 차이가 있다. 도시재생사업의 특성 상 효익(Benefit) 및 복수개의 프로젝트, 이해관계자 등을 관리하는 방안이 필요하며 주민들의 보다 효율적인 참여를 위한 의사결정 체계와 표준적인 절차서의 수립이 필요하다. 본 연구는 이러한 도시재생사업의 특성을 고려하여 성공적인 도시재생사업의 수행을 위한 방안의 제시에 목적이 있으며 이를 위하여 도시재생사업의 특성, 문제점을 분석하였다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 우선적으로 도시재생사업과 관련된 문헌 및 사례를 고찰하여 도시재생사업의 정의를 내리고자 한다. 또한 전문가 상담 및 설문을 통하여 도시재생사업의 특성요소를 도출하고 이러한 특성요소로 인하여 발생한 문제점의 도출 및 분석을 사례중심으로 실시하였다. 본 연구의 흐름 및 방법은 다음 그

* 정회원, 광운대학교 건축공학과, 대학원 석사과정(교신저자), japchae@kw.ac.kr

** 중신회원, 광운대학교 건축공학과 교수, 공학박사, stpkim@kw.ac.kr, myazure@kw.ac.kr

본 연구는 국토해양부 주관하고 한국건설교통기술평가원에서 시행하는 07첨단 도시개발사업(과제번호:07도시재생A03)에 의해 수행됨

림과 같다.

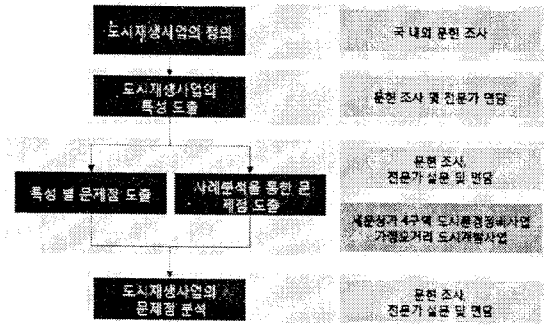


그림 1 연구의 흐름 및 방법

2. 예비적 고찰

2.1 도시재생사업 관련 연구 동향

오정은(2006)은 도시 및 주거환경정비사업에 있어서 기본계획에 대한 문제점과 개선방향을 제시하였으나 정량적인 문제점 분석이 부족하고 개선방향에 대한 근거가 부족하였다. 이윤상(2005)은 바람직한 도시정비사업의 추진방안의 모색을 위해 관련법제 검토, 사례지구 주민대상 설문조사 및 전문가 설문조사 등을 실시하여 구체적인 현황분석을 수행하였다. 도시정비사업의 추진방안으로 광역적인 지구설정, 기반시설 정비의 집중적인 투자, 공공의 참여활성화와 개발이익의 환수장치를 제시하였으나 구체적인 방법을 제시하지는 못하였다. 계기석(2007)은 시대의 변화에 대응하는 도시재생의 구체적인 방안을 제시하였다. 하지만 그 내용이 계획수립에 국한되었으며 도시재생사업의 내부적 문제점에 대한 해결책은 제시하지 못하였다. 이정복(2006)은 정비사업의 효과적인 관리방안의 적용을 위한 연구로 각 단계별 주체에 따른 업무분장을 제시하였다. 하지만 조합의 지원에 치중한 관리방안 제시하였으나 변화하는 도시재생 패러다임의 요구에 대응하기에는 관리의 레벨이 맞지 않았다. 대한주택공사 주택도시연구원(2005)은 도시환경정비사업에 내재한 법규, 참여주체간의 갈등, 권리보호, 관리처분 등에 대한 주요 리스크를 분석하였으나 이를 근본적으로 해결하기 위한 구체적인 방안의 제시가 아닌 개선방향을 제시하였다.

위와 같이 현재까지의 도시재생관련연구들은 현재의 문제점들의 해결을 위한 여러 가지 방안을 제시하였으나 그 범위 또는 수준이 적절하지 못하였다. 이에 본 연구에서는 도시재생사업의 정의 및 특성요소 도출을 통해 문제점을 분석하고자 한다.

3. 도시재생사업의 특성요소 도출

3.1 도시재생사업의 정의

도시재생사업은 산업구조의 변화(기계적 대량생산 위주 산업→전자공학·하이테크·IT 등 신산업) 및 신

도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되어 가는 기존 도시의 물리·환경, 생활·문화, 산업·경제적 재생을 통하여 ‘삶의 질’을 향상시키는데 목적을 가진다. 또한, 새로운 기능을 도입·창출함으로써 새로운 공간을 창조하고자 추진되고 있다. 특히, “도시기능의 회복 및 전환”(도시기능의 입체화), “도시 커뮤니티의 부활”(복합용도 개발), “도시의 활력 및 매력 창출”(기존 구조물의 리노베이션)이라는 세 가지 전략적인 목표를 달성하기 위해 입체·복합공간이라는 새로운 공간을 형성하고 있는 실정이다.

표 2 도시재생사업 관련 연구

저자	주요 내용	한계점
오정은 외 (2006)	정비사업은 타당한 근거에 의해 수립되고 다양한 요구를 수용하여 물리적 환경의 개선뿐 아니라 사회 경제적 문화적 환경의 개선까지도 이끌어 낼 수 있어야 하며 유연한 기본계획이 그 바탕이 되어야 한다고 제안함.	정량적인 문제점 분석이 부족함. 개선방향은 제시하였으나 그 근거가 부족함.
이윤상 외 (2005)	도시정비사업의 바람직한 추진방안을 모색하기 위해 관련법제 검토, 사례지구 주민대상 설문조사 및 전문가 설문조사 등을 하여 이를 구체화함. 공공의 참여는 필수적이고 제도의 보완이 필요하다 제시함.	도시정비사업의 추진방안으로 광역적인 지구설정, 기반시설 정비의 집중적인 투자, 공공의 참여활성화와 개발이익의 환수장치를 제시하였으나 구체적인 방법을 제시하지는 못함.
이정복 외 (2006)	현 도정법상의 주요 건설업무를 담당하는 정비사업 전문관리업무를 조합의 전문성 보완이라는 측면을 중심으로 건설사업 관리의 적용을 통한 효율적인 정비사업 수행방안을 모색함.	조합의 지원에 치중한 관리방안 제시. 변화하는 도시재생 패러다임의 요구에 대응하기에는 관리의 레벨이 낮음.
대한주택공사 주택도시연구원 (2005)	도시환경정비사업에 내재된 각종 리스크 유형을 식별, 분류하고 중점리스크를 도출하여 그 특성을 분석함.	도시환경정비사업에 내재한 각종 문제점들을 규명하고 이에 대한 리스크를 분석하였으나 이를 근본적으로 해결하기 위한 관리방안을 제시하지는 않았음.

도시재생사업과 관련된 현행법으로는 국토의계획및이용에관한법률, 도시개발법, 도시및주거환경정비법 등이 있다. 도시재생사업은 도심 속에 쇠퇴한 지역에서 토지 이용의 효율성 향상과 도시기능의 회복을 통해 도시환경을 개선하기 위하여 실시되어지는 사업이다. 도시재생사업은 기본적으로 신개발이 아닌 기존시가지의 재정비하는 사업이고 미개발지에 비해 기개발지는 이해관계자들의 수가 많으며 성격도 매우 다양할 수 밖에 없다. 또한 도시재생사업과 같은 대규모 건설사업은 시행주체와 시기가 상이한 독립적인 다수의 개별사업들로 구성되며 대규모의 이질적인 이해관계자들이 하나의 개발방향, 규모, 내용 등에 합의

하기에는 상당한 기간이 소요되기 마련이다. 이와 같은 사업의 장기화는 곧 사업위험을 증대시킨다. 1)

도시재생정책은 21세기 들어 영국의 토니 블레이 정부와 일본 고이즈미 내각에서는 도시재생을 사회, 교육, 복지, 문화 서비스수준의 개선과 도시경제 회복을 통한 경쟁력 확보라는 측면에서 도시부흥(urban renaissance)이라는 용어로 개념화하였다. 즉, 도시재생이란 정비사업을 통해 도시의 물리·환경, 산업·경제, 사회·문화적 측면을 부흥시킨다는 포괄적 의미가 강조된 개념이라고 할 수 있다. 2)

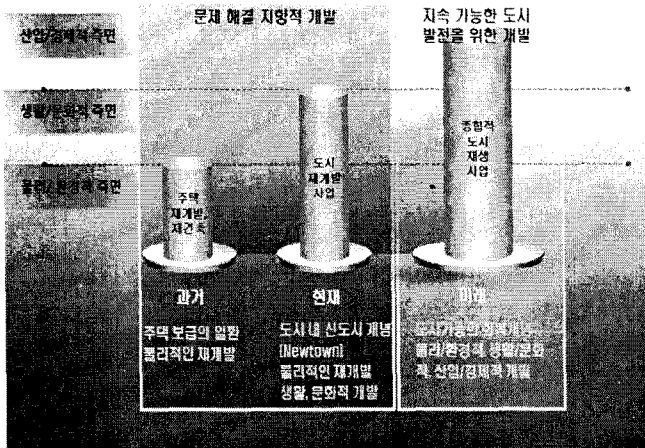


그림 2 도시재생사업 개념의 변화

현재까지 정부차원에서 추진하였던 도시정비 또는 재생정책은 특정한 분야에 한정된 부분적인 정책이었으며 기본적으로 물리적인 조건의 개선을 목표로 하고 있으므로 종합적인 성과를 얻기에는 미흡한 실정이다. 즉 도시의 체계적 정비와 활성화 사업을 부분적으로 시행할 수 있으나 여전히 물리적 환경개선에 중점이 두어지기 때문에 경제·산업·문화·사회 등을 포함하는 종합적인 관점에서의 도시재생이라고 볼 수 없다. 3) <그림 2>와 같이 현재의 도시재생의 패러다임은 재개발사업과 같은 물리적 개발·정비가 아닌 중심상업·업무기능을 포함한 행정·관리기능, 광역적인 문화·관광기능, 국제적 기능, 적정수준의 주거 기능이 균형적으로 활성화 될 수 있도록 바뀌어 가고 있다. 단순한 문제 해결을 위한 도시재생사업이 아닌 지속 가능한 도시발전을 위한 기능회복 개념의 도시재생사업으로 도시재생의 범위가 확장되어가고 있다.

3.2 도시재생사업의 특성

도시재생사업의 특성을 도시재생, 다수의 프로젝트, 복잡한 이해관계자 구조와 같이 크게 3가지로 나누어

분석하였다.

3.2.1 도시기능의 회복

도시재생사업은 도시재생이라는 하나의 커다란 목표를 달성하기 위하여 서로 상이한 목적을 가지는 다수의 프로젝트들이 존재한다. 단일 프로젝트로는 달성할 수 없는 복합적인 가치를 추구하는 도시재생사업은 사업 내에 존재하는 프로젝트 간의 지역별, 구역별, 공간별 연계가 필요하다. 도시재생사업의 관리를 위해서는 단일 프로젝트의 수행과는 다르게 한 단계 상위의 관리개념으로 접근해야만 한다.

3.2.2 다수의 프로젝트

도시재생사업은 용도전환/기능복합을 통한 재구조화 프로젝트, 다양한 공간의 연결 프로젝트, 기존 건물의 증축/개축 프로젝트, 리모델링 프로젝트, 구조체 재활용 프로젝트⁴⁾, 입체복합공간개발 프로젝트 등 다수의 건설프로젝트들이 속해 있을 수 있다.

건설프로젝트는 건설산업이 가지고 있는 특성상 유사한 프로젝트는 있을 수 있지만 같은 프로젝트는 존재하지 않으며 프로젝트마다 여러 특성요소가 존재한다. 5) 또한 각 프로젝트 별로 서로 유기적인 관계를 가지고 있으며 다양한 특성들이 서로 다른 프로젝트들이 서로 연계하여 수행되는 복합적인 사업이다.

3.2.3 복잡한 이해관계자 구조

도시재생사업은 신개발이 아닌 기존 시가지를 재정비하는 사업이기 때문에 다양하고 복잡한 이해관계자가 존재한다. 도시재생사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등 「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있다. 사업 시행에 있어서 도시재생사업 내에 존재하는 다수의 프로젝트를 수행하는 시행자와 시공사, 설계사, 감리 또는 CM등의 이해관계자들이 존재한다. 그리고 도시재생사업의 특성 상 개발 지역의 토지소유자 및 임차인의 이해관계가 특히 복잡하다.

3.3 도시재생사업의 특성에 따른 문제점

3.3.1 도시재생 구성요소 간의 조율

도시재생의 범위는 크게 물리·환경적으로, 쇠퇴화가 진행되고 있는 지역을 대상으로 기성시가지의 체계적인 정비와 신개발지의 계획적 개발이 이루어지도록 유도할 수 있는 범위, 생활·문화적으로, 공공, 민간, 지역주민 등 다양한 개발주체의 참여를 통해 지역 고유의 사회·문화적 특성을 유도할 수 있는 범위와 경제적으로, 도시의 지역산업과 경제 등 종합적인 도시부흥을 유도할 수 있는 범위⁶⁾로 나눌 수 있

1) 오석진, 김준형, 2007.10, 금융기관의 도시정비사업 프로젝트 금융 참여시기 결정요인, 대한국토·도시계획학회지, 제42권 제 5호
 2) 박천보, 김정연, 2007.12, 대전·충남의 도시재생 방향과 전략, 충청권의 도시재생 국제 심포지엄
 3) 계기석, 2007.11, 도시재생을 위한 종합적 계획과 사업추진, 한국도시행정학회 추계학술대회

4) 오덕성, 염인섭, 2008.01, 지속가능한 자원절약형 도시재생 프로젝트에 관한 연구, 대한 건축학회논문집 계획계, 제24권 제 1호
 5) 강현구, 2007.11, 프로젝트 및 발주자 특성을 고려한 CM업무 위탁모델, 한국건설관리학회 정기학술발표대회 논문집, pp632-636
 6) <http://www.kourc.or.kr/>

다. 성공적인 도시재생사업의 수행을 위해서는 물리·환경적인 요소와 생활·문화적인 요소 그리고 경제적인 요소간의 조율이 필수적이라고 볼 수 있다. 성공적인 사업수행을 위해서 도시재생사업을 구성하는 3가지 요소간의 조율을 위한 효과적인 관리방안이 필요하다. 각 요소간의 단순한 수익(Profit)비교가 아닌 비용(Cost)과 효익(Benefit)의 비교를 통한 관리가 이루어져야 한다.

3.3.2 상위의 관리개념

도시재생사업은 다양한 특성을 내포하고 있는 다수의 프로젝트들이 복합적으로 수행되어지는 사업이기 때문에 각 프로젝트의 수행에 있어서 다른 프로젝트에 대한 고려가 필요하다. 일정한 구역 안에서 대규모의 사업이 집약적으로 시행되는 관계로 공사 진행에 대한 제약조건이 여타 프로젝트에 비하여 까다롭다. 이렇게 다양한 프로젝트들의 원활한 진행을 위해서는 자원 및 비용의 효과적인 할당이 필요하다. 성공적인 공사 진행을 위하여 수행하였던 공종간의 Trade-off 개념과 유사하게 사업의 성공을 위해서는 프로젝트 간의 Trade-off 수행이 요구된다. 또한 복수개의 프로젝트를 관리하기 위한 보다 상위의 관리개념이 필요하다.

3.3.3 이해관계자 간의 갈등 최소화

도시재생사업은 다수의 이해관계자가 참여하는데 이 중 조합은 개발이익의 극대화를, 시공사 및 설계사, 행정업무수행업체는 각 기업의 이익을, 행정관청은 제반계획 및 지역균형 발전을 우선시하므로 관련 주체들은 각자의 입장에서 행동하게 한다. 도시재생사업에서는 사업인가 단계 전에 주민들의 뜻을 이끌어내기가 쉽지 않고 이와 더불어 조합원간의 갈등, 토지소유주와 임차인 간의 갈등이 복잡하게 얽혀있다. 나아가 사업인가 후에도 관리처분 과정에서 갈등이 재연되기도 한다.⁷⁾ 이러한 이해관계자 간의 갈등은 사업의 기간을 장기화 시키고 비용 상승의 원인이 된다. 이해관계자 간의 갈등을 최소화하기 위하여 효과적인 관리방안이 필요하다.

4. 사례분석을 통한 문제점 도출

4.1 세운상가 4구역 도시환경정비사업

4.1.1 제도에 의한 문제점

세운상가의 경우 시공사 컨소시엄이 선정된 후 시행자로서 종로 구청이 업무를 수행하다 2007년 SH공사로 시행자가 변경되었으며 그 이유는 지자체(종로구청)가 사업을 시행하는 것은 법 아래에서 유연성이 전혀 없는 경직된 사업진행이 되었기 때문이다. 도시및주거환경정비법에서는 이러한 지자체의 사업시행을 법적으로 지원하여 주지만 나머지 법(행정법 등)에 의하여 사업의 시행에 대하여 많은 규제를 받을 수

밖에 없어 예산집행의 어려움이 발생하였고 이와 같은 이유로 SH공사로 시행자가 변경되었다. 종로구청, 주민대표회의, 시공사로 구성되는 3자협의체를 통하여 사안을 결정하는 복잡한 의사결정 구조를 가지고 있었으며 책임의 주체가 불분명해짐에 따라 책임회피 등의 부작용이 발생하였다. 사업구도의 변경에 따라 의사결정구조가 단순화되었고 사업시행자가 사업의 모든 법적 책임을 부담하게 되었다.⁸⁾

현행 법 절차에 따른 업무수행에 있어서 위와 같이 사업진행 방식과 이해관계자들에 대한 관리, 의사결정에 대한 문제점들이 도출되었다. 또한 2003년 7월에 제정된 도시및주거환경정비법은 일부 세부 항목들에 대하여 개정 활동이 이루어지고 있으나, 도시환경정비사업의 규모가 커짐에 따라 단순한 세부 항목들의 개정이 아닌 법절차의 개정이 필요하다.

또한 현재 세운상가 4구역 도시환경정비사업에는 관리 업무의 절차서가 없는 실정이며 기업 또는 조직 내의 지침은 있으나 표준화된 범용적인 절차서는 없다. 제 3자 또는 사업에 참여하는 이해관계자들이 사업에 대한 별다른 지식 없이도 이해가능한 절차서가 필요한 상황으로 조사되었다.

4.1.2 주민과의 협의

세운상가 4구역 도시환경정비사업은 공공부문의 참여로 인하여 관리처분방식이 도입되었으며 지주가 토지를 투자하고 사업시행에 따른 이익의 배당을 지주가 받는 형식으로 사업이 진행되었다. 이러한 관리처분의 방식에 있어서 공공의 사업시행에 있어서 조합과의 의견충돌이 빈번하게 일어났으며 예전 조합위주로 추진되었던 민간주도의 사업진행방식의 영향으로 인하여 조합이 사업의 의사결정에 참여하려 하고 있는 상황으로 조사되었다. 또한 세운상가 특성상 임대상인들이 다수 존재하는 관계로 이들에 대한 이주 및 보상, 주민 대표위원회와의 의견충돌로 인하여 원활한 사업진행이 곤란하며 이러한 사항들로 인하여 사업기간이 길어지고 있는 실정이다.

4.2 가정오거리 도시개발사업

4.2.1 사업방식으로 인한 문제점

가정오거리 도시재생사업은 주로 비도시지역에 적용하던 도시개발방식(수용·사용방식)을 기성시가지에 적용함으로써 토지수용에 대한 주민 반대 등 어려움을 겪고 있는 실정이다.⁹⁾ 사업시행방식으로 수용·사용방식을 채택으로 공영개발(관 주도, 정부투자기관)이 유리하고 시행자가 토지전체를 소유하여 계획수립의 독립성이 확보되고 사업기간이 상대적으로 짧아 사업시행이 용이하다는 장점을 가질 수 있다. 그러나 주민의 재산권 침해 가능성 높고 토지매입에 대한 초기투자비가 과다할 수 있으며 주민들의 집단민원이 발생할 우려가 있다.

8) 세운4구역 도시환경정비사업 사업제안서(SH공사)

9) 조상운, 2007.11, 인천 도시재생사업의 추진과정과 경험, 한국도시행정학회 추계학술대회

7) 이종권, 2005.10, 도시환경정비사업의 리스크 유형 및 특성 연구, 대한주택공사 주택도시연구원

4.2.2 주민과의 합의 형성

가정오거리 도시재생사업은 현재 많은 주민협의체가 구성되어 있으며, 보상 및 이주 대책에 대한 합의가 이루어지지 않아 많은 어려움을 겪고 있는 실정이다. 이는 형식적인 주민참여의 문제점을 단적으로 보여주는 예라고 할 수 있다. 형식적으로 이루어지는 주민의견조사, 설명회 또는 공청회가 아닌 실제 주민들의 의견이 반영되는 계획수립이 필요하다.

6. 결론

현재의 도시재생의 패러다임은 물리적 개발·정비, 중심상업·업무기능을 포함한 행정·관리기능, 광역적인 문화·관광기능, 국제적 기능, 적정수준의 주거기능의 균형적인 활성화이다. 본 연구에서는 현재의 도시재생사업이 이러한 패러다임을 따라가기 위한 방안을 제시하기 위하여 현재의 도시재생사업의 특성분석을 통해 문제점을 도출하였다. 전문가 상담 및 설문문을 통하여 도출되어진 도시재생사업의 특성요소와 이러한 특성요소로 인하여 발생한 문제점의 도출 및 분석하였다. 문제점 분석결과 효익(Benefit) 및 복수개의 프로젝트, 이해관계자 등의 관리방안이 필요한 것으로 조사 되었다.

향후에 이러한 문제점에 대한 원인 분석이 필요하며 도출되어진 원인에 대한 분석 또한 필요할 것이다. 원인의 제거를 통한 문제점 해결방안의 제시가 이루어져야 할 것이다. 본 연구에서 도출되어진 문제점들이 해결되어진다면 사업 운영의 효율성 증대 및 사업기간 단축과 이에 따른 행정비용의 감소가 기대되며, 참여주체간의 의사소통 향상과 업무에 대한 역할 및 범위의 명확화로 참여주체들 간의 분쟁이 감소할 것으로 기대된다.

참고문헌

1. 강현구, 2007.11, 프로젝트 및 발주자 특성을 고려한 CM 업무 위탁모델, 한국건설관리학회 정기학술발표대회 논문집, pp632-636
2. 계기석, 2007.11, 도시재생을 위한 종합적 계획과 사업추진, 한국도시행정학회 추계학술대회, pp45-70
3. 김훈상, 2007.10, 도시개발사업의 위험추정 및 분석, 대한국토·도시계획학회 추계정기학술대회, pp1389-1396
4. 세운4구역 도시환경정비사업 사업제안서(SH공사)
5. 오덕성, 염인섭, 2008.01, 지속가능한 자원절약형 도시재생 프로젝트에 관한 연구, 대한 건축학회논문집 계획계, 제24권 제 1호, pp173-184
6. 오석건, 김준형, 2007.10, 금융기관의 도시정비사업 프로젝트 금융 참여시기 결정요인, 대한국토·도시계획학회지, 제42권 제 5호, pp247-258
7. 오정은, 2006.4 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』의 실효성 분석과 개선방안 모색, 대한건축학회논문집 계획계, 제22권 5호, pp183-190
8. 이윤상, 2005.11, 바람직한 도시정비사업 추진방안, 대한국토·도시계획학회 정기학술대회, pp69-75
9. 이정복, 2006.4, 주거환경정비사업에서의 건설사업관리 적용방안 연구, 한국건설관리학회 논문집 제7권 제2호, pp89-97
10. 이종권, 2005.10, 도시환경정비사업의 리스크 유형 및 특성 연구, 대한주택공사 주택도시연구원
11. 조상운, 2007.11, 인천 도시재생사업의 추진과정과 경험, 한국도시행정학회 추계학술대회, pp99-120
12. 도시재생사업단 홈페이지, <http://www.kourc.or.kr/>
13. The Standard for Program Management, Project Management Institute

Abstract

Project management of Urban Redevelopment that including a various projects is widely different with general project management. For that purpose, this research would offer to contribute the properties of urban redevelopment the solution for successful urban redevelopment. For offering this solution, this research analyzed the properties of urban redevelopment. The study is to analyze the problem of current urban redevelopment that be discrepant the changing paradigm.

Keywords : Urban Redevelopment , Benefit, multi project, stakeholders
