

토지구획정리사업지구의 계획적 관리방안 연구

A Study on Management Methods in Urban Planning
of Land Readjustment Project Zone

허경재

연구진

- 연구책임자 허경재 (수원시정연구원 연구위원)
- 참여연구원 최석환 (수원시정연구원 도시공간연구실장)
김주석 (수원시정연구원 연구위원)
박관아 (수원시정연구원 위촉연구원)
김진희 (수원시정연구원 위촉연구원)
김성희 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

- 김호기 (서울연구원 부연구위원)
이종현 (인천연구원 선임연구위원)
최덕철 (주택산업연구원 책임연구원)
최인호 (선도소프트 이사)
허자연 (서울연구원 연구위원)

© 2022 수원시정연구원

- 발행인** 김선희
발행처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
<http://www.suwon.re.kr>
인쇄 2022년 12월 21일
발행 2022년 12월 21일
ISBN 979-11-6819-085-6 (93300)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
허경재. 2022. 「토지구획정리사업지구의 계획적 관리방안 연구」.

비매품

국문요약

■ 서론

○ 연구의 배경 및 목적

- 토지의 효율적 이용을 유도, 시가지를 계획적으로 조성하기 위해 시행한 관내 토지구획정리사업지구(조성 후 30~50년 경과)에 대해 도시 여건변화(고밀복합 등)에 따른 효율적 관리방안 마련 필요
- 토지구획정리사업지구에 대한 종합적 실태조사를 통해 제도적 차원에서 적절한 관리방안을 설정하여, 완료지구 내 도시여건과 특성에 맞는 개발 및 건축을 유도할 수 있는 관리방안 마련



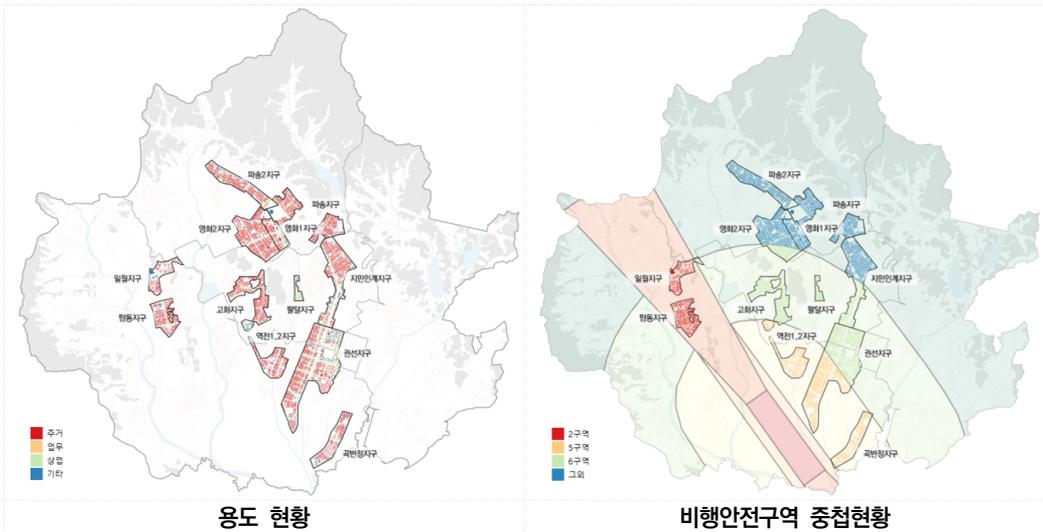
〈그림 1〉 수원시 토지구획정리사업지구

■ 수원시 토지구획정리사업지구의 현황

○ 수원시 토지구획정리사업지구는 팔달지구를 시작으로, 현재까지 총 12개의 지구가 지정

- 본 연구에서는 토지구획정리사업지구 내 건축물의 주용도 및 용도지역별 면적 현황을 파악하였으며, 건축물의 층수, 대지면적, 노후도 현황 순으로 분석을 진행. 더불어 지구 단위계획구역, 문화재보호구역, 비행안전구역과 중첩된 현황을 분석하여, 지구 내 규제 중첩지역을 도출

- 수원시 토지구획정리사업지구의 건축물 중 주거 용도로 사용되는 건축물(14,347개)은 전체건축물 수의 73.3%로 가장 많이 차지하는 것으로 나타남
- 용도지역별 면적 비율을 살펴보면, 제2종일반주거지역이 전체의 73.9%를 차지하며, 4층 이하 건축물이 전체의 86.5%로 대부분 저층주거지로 이루어져 있음을 확인할 수 있음
- 건축물 노후 정도를 살펴보면, 30년 이상의 건축물은 총 10,441개로 전체 건축물의 57.7%인 것으로 나타났으며, 20년 이상은 13,130개로 72.6%인 것으로 나타나 전반적으로 토지구획정리사업지구의 노후도가 심각함을 시사
- 수원시 토지구획정리사업지구 12개는 모두 지구단위계획·문화재보호구역·비행안전구역과 일부 중첩되고 있는 것으로 나타났으며, 특히 팔달지구의 건축물은 지구단위계획·문화재보호구역·비행안전구역과 모두 100% 중첩되어 있는 것으로 나타남

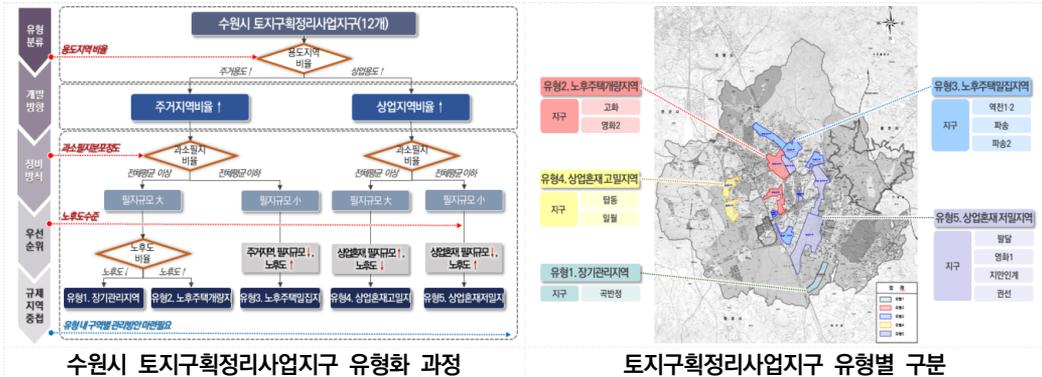


〈그림 2〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황

■ 수원시 토지구획정리사업지구 유형화

- 토지구획정리사업지구를 개발방향, 정비방식, 우선순위 등의 기준으로 세분
- 수원시 토지구획정리사업지구를 개발방향, 정비방식, 우선순위 등의 기준으로 구분하였으며, 총 5개로 세분
 - 유형1 장기관리지역에 해당되는 토지구획정리사업지구는 곡반정지구이며, 유형2 노후주택개량지역은 고화지구와 영화2지구, 유형3 노후주택밀집지역은 역전1·2지구,

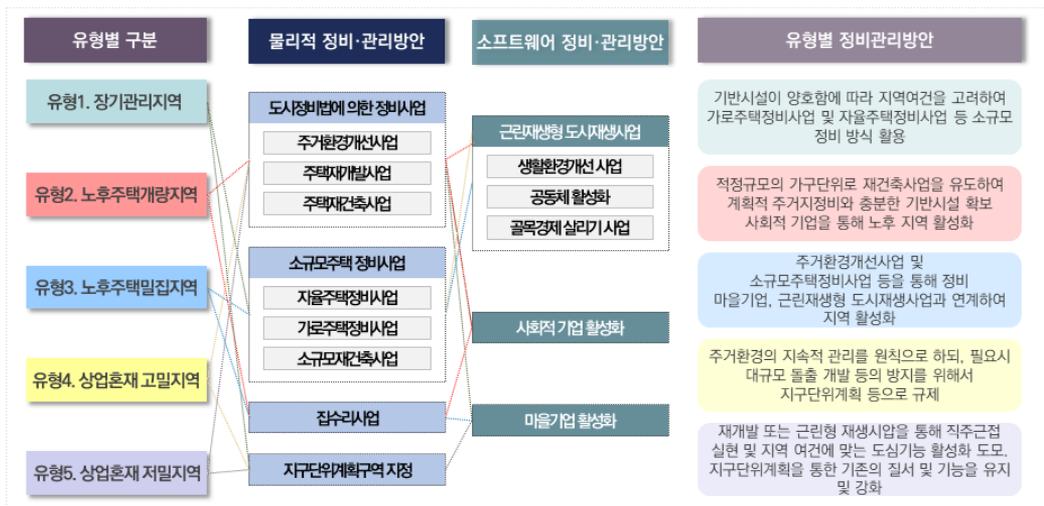
파송지구, 파송2지구, 유형4 상업혼재고밀지역은 탐동지구와 일월지구, 유형5 상업혼재저밀지역은 팔달지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구가 이에 해당됨



〈그림 3〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 및 결과

○ 유형별로 적용가능한 물리적·소프트웨어적 정비·관리기법을 제안

■ 유형에 따라 물리적 소프트웨어적 정비·관리 방안을 매칭하여 다음과 같이 종합적 관리 방안을 제안



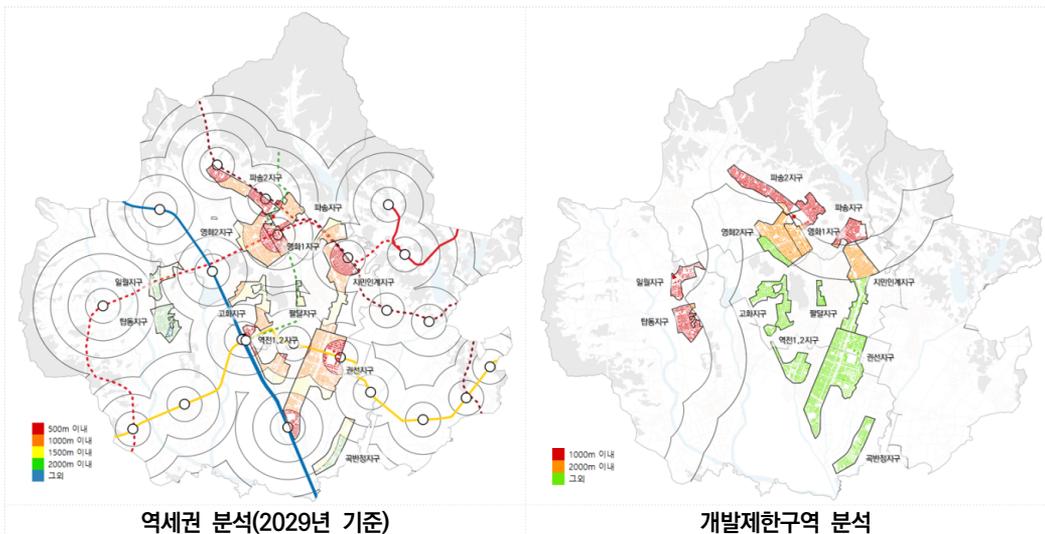
〈그림 4〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 정비·관리방안

■ 유형별 정비·관리방안은 해당 유형에 주로 필요한 관리방안을 파악하는데 도움을 줄 수 있으나, 사실상 지구별 정비·관리방안을 하나의 정비사업 또는 하나의 관리방안으로 제

안하는 것에는 상당히 큰 무리가 있을 것으로 판단. 이에 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어나 보다 미시적인 단위에서 정비·관리 방안 마련이 필요한 상황

■ 수원시 쇠퇴지역 개발방향

- 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어나 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 입지 분석
 - 토지구획정리사업지구는 지구별로 그 특성이 상이할 뿐 아니라, 지구 내에서도 지하철역과 가까운지 또는 개발제한구역 부근에 위치해 있는지 등에 따라 정비·관리 방안은 달라질 수밖에 없음
 - 역세권 분석결과, 파송지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구가 역세권으로 포함되는 건축물 비율이 높은 것으로 나타남
 - 지구 내에서 역세권 지역은 고밀로 개발하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 역세권 중에서도 더블역세권 또는 환승역과 같은 2개 이상의 노선이 지나는 역의 경우 고밀의 반경을 키워 정비·관리하는 것이 효과적일 것임
 - 개발제한구역 분석의 경우, 파송2지구, 파송지구, 영화1지구, 영화2지구, 일월지구, 탑동지구, 지만인계지구는 개발제한구역의 2000m 이내에 위치해있는 것으로 나타남
 - 수원시 개발제한구역의 특성을 고려해보았을 때, 대부분 산림지역으로 이루어진 복수원 부근의 파송2지구의 경우 향후 저밀로 개발하는 것이 바람직 할 것으로 판단



〈그림 5〉 토지구획정리사업 경계를 벗어난 분석

■ 결론

○ 수원시 토지구획정리사업지구의 총괄적 이해를 돕기 위한 연구

- 본 연구는 토지구획정리사업지구를 물리적 현황으로 유형화하였으며, 유형별로 적합한 정비·관리방안을 제안. 또한, 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어나, 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 분석하여 보다 미시적인 단위에서 정비·관리할 수 있는 기초자료를 제공했다는 것에 의의가 있음
- 그러나 정비·관리방안은 지구별로도 다를 수 있으며 지구 내 권역별로도 하나의 관리방안으로 제안하는 것에 상당히 큰 무리가 있음
- 이에 향후 수원시 토지구획정리사업 연구는 공간 단위를 더욱 세분화하여 지구 내 세부 지역별 관리방안을 도출하는 것이 정책적 활용도를 높이는 측면에서 바람직 할 것임
- 더불어 단순히 물리적 현황을 통해서 토지구획정리사업지구를 분류하는 것이 아니라, 실제 지구 내 거주하는 사람들의 사회적·경제적 특성을 함께 고려한 연구도 수행되어야 할 것임

주제어: 토지구획정리사업지구, 쇠퇴지역, 관리방안, 정비사업, 개발방향

차 례

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	3
제2절 연구의 범위 및 방법	4
제2장 수원시 토지구획정리사업지구 현황	7
제1절 수원시 토지구획정리사업지구 현황	9
제2절 지구별 세부 현황	28
제3장 수원시 토지구획정리사업지구 유형화	53
제1절 사업지구 특성에 따른 유형화	55
제2절 정비·관리기법 및 재정비 사례	60
제3절 유형별 정비·관리 방안	66
제4장 수원시 쇠퇴지역 개발방향	71
제1절 수원시 쇠퇴지역 입지 분석	73
제2절 수원시 쇠퇴지역 개발방향	83
제5장 결론	85
제1절 연구결과 및 정책적 시사점	87
제2절 연구의 한계 및 향후 과제	90

표 차례

〈표 1-1〉 건축물대장자료 자료의 구성	5
〈표 2-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황	10
〈표 2-2〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도 현황	13
〈표 2-3〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도지역면적 현황	15
〈표 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 층수 현황	17
〈표 2-5〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 대지면적 현황	19
〈표 2-6〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 노후도 현황	21
〈표 2-7〉 전술항공작전기지의 비행안전구역	23
〈표 2-8〉 수원시 토지구획정리사업지구 증첩현황 정리	27
〈표 2-9〉 고화지구 현황	28
〈표 2-10〉 곡반정지구 현황	30
〈표 2-11〉 권선지구 현황	32
〈표 2-12〉 역전1·2지구 현황	34
〈표 2-13〉 영화1지구 현황	36
〈표 2-14〉 영화2지구 현황	38
〈표 2-15〉 일월지구 현황	40
〈표 2-16〉 지만인계지구 현황	42
〈표 2-17〉 탑동지구 현황	44
〈표 2-18〉 파송2지구 현황	46
〈표 2-19〉 파송지구 현황	48
〈표 2-20〉 팔달지구 현황	50
〈표 3-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 설명	59
〈표 3-2〉 소규모 주택정비사업 주요내용	62
〈표 3-3〉 중앙정부 집수리 지원 사업	63
〈표 3-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 관리방안	68
〈표 4-1〉 수원시 철도개통 현황	74

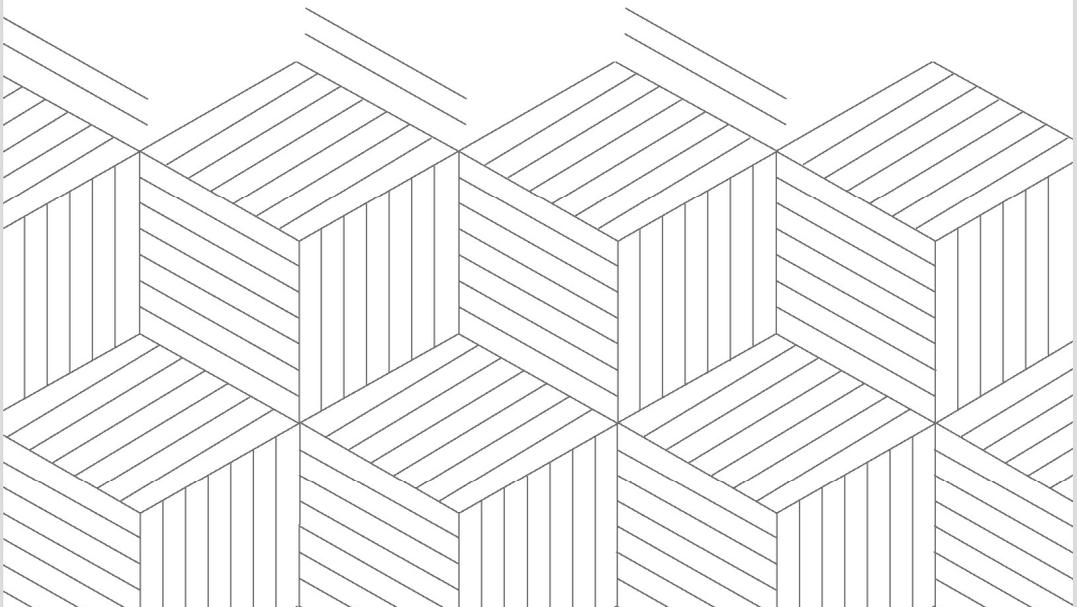
그림 차례

〈그림 1-1〉 수원시 토지구획정리사업지구	4
〈그림 1-2〉 분석의 구성과 흐름	5
〈그림 2-1〉 수원시 12개 토지구획정리사업지구	9
〈그림 2-2〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황분석의 흐름도	11
〈그림 2-3〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도 현황	12
〈그림 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 용도 현황	13
〈그림 2-5〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도지역면적 현황	14
〈그림 2-6〉 수원시 토지구획정리사업지구 용도지역면적 현황	15
〈그림 2-7〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 층수 현황	16
〈그림 2-8〉 수원시 토지구획정리사업지구 층수 현황	17
〈그림 2-9〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 대지면적 현황	18
〈그림 2-10〉 수원시 토지구획정리사업지구 대지면적 현황	19
〈그림 2-11〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 노후도 현황	20
〈그림 2-12〉 수원시 토지구획정리사업지구 노후도 현황	21
〈그림 2-13〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구단위계획 중첩현황	22
〈그림 2-14〉 수원시 토지구획정리사업지구 비행안전구역 중첩현황	24
〈그림 2-15〉 수원시 토지구획정리사업지구 문화재보호구역 중첩현황	25
〈그림 2-16〉 수원시 토지구획정리사업지구 문화재보호구역 중첩현황(세부권역별)	25
〈그림 2-17〉 수원시 토지구획정리사업지구 특성관리지역 중첩현황	26
〈그림 2-18〉 고화지구 세부 현황	29
〈그림 2-19〉 곡반정지구 세부 현황	31
〈그림 2-20〉 권선지구 세부 현황	33
〈그림 2-21〉 역전1·2지구 세부 현황	35
〈그림 2-22〉 영화1지구 세부 현황	37
〈그림 2-23〉 영화2지구 세부 현황	39
〈그림 2-24〉 일월지구 세부 현황	41
〈그림 2-25〉 지만인계지구 세부 현황	43

〈그림 2-26〉 탐동지구 세부 현황	45
〈그림 2-27〉 파송2지구 세부 현황	47
〈그림 2-28〉 파송지구 세부 현황	49
〈그림 2-29〉 팔달지구 세부 현황	51
〈그림 3-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 과정	56
〈그림 3-2〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 구분	57
〈그림 3-3〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형화에 따른 분류	58
〈그림 3-4〉 수원시 정비사업 현황	61
〈그림 3-5〉 도시재생사업 근린재생형	65
〈그림 3-6〉 토지구획정리사업지구 유형구분 및 내용	66
〈그림 3-7〉 토지구획정리사업지구 유형별 정비·관리 방안	66
〈그림 4-1〉 수원시 철도 현황	75
〈그림 4-2〉 역세권분석 2024년 기준	76
〈그림 4-3〉 역세권분석 2026년 기준	78
〈그림 4-4〉 역세권분석 2029년 기준	80
〈그림 4-5〉 수원시 개발제한구역 토지피복도 현황	81
〈그림 4-6〉 개발제한구역 분석결과	82
〈그림 5-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 및 결과	88
〈그림 5-2〉 토지구획정리사업 경계를 벗어난 분석	89

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법

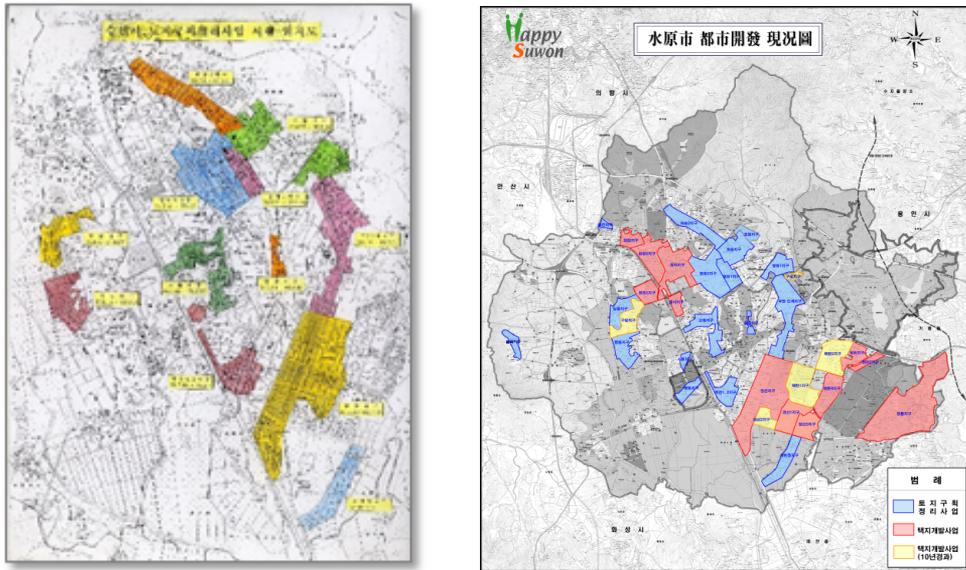


제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

- 토지구획정리사업은 1934년 일본을 통해 우리나라에 도입된 이후 60년대와 70년대에 급속한 경제성장과 도시화로 인해 생긴 택지와 주택수요를 충족시키기 위해 시행한 도시계획사업(이동현, 2006)으로 수원시에서도 토지의 효율적 이용을 유도, 시가지를 계획적으로 조성하기 위해 1959년 팔달지구를 필두로 총 10,163천㎡에 달하는 12개의 토지구획정리사업 지구가 추진됨
 - 수원시 내 토지구획정리사업지구는 총 12개로 팔달지구, 고화지구, 영화1지구, 영화2지구, 역전1·2지구, 파송지구, 파송2지구, 지만·인계지구, 권선지구, 일월지구, 탑동지구, 곡반정지구가 있음
- 토지구획정리사업지구는 기반시설 정비효과, 거주민 재정착 효과 등에 기여한 반면, 시간이 경과함에 따라 기존의 도시경관 및 토지이용과 부조화로운 개발행위 등 도시관리상의 문제가 발생함
- 이에 조성 후 30~50년이 경과된 토지구획정리사업지구에 대해 도시 여건변화(고밀복합 등)에 따른 효율적 관리방안 마련 필요한 상황
- 본 연구에서는 수원시 토지구획정리사업지구에 대한 종합적 실태조사를 실행하여, 토지구획정리사업지구를 유형별로 분류하고, 완료지구 내 도시여건과 특성에 맞는 개발 및 건축을 유도할 수 있는 유형별 관리방안 마련하고자 함

〈그림 1-1〉 수원시 토지구획정리사업지구



자료: 수원시 내부자료, 수원시

제2절 연구의 범위 및 방법

- 수원시 토지구획정리사업지구 관리방안 연구의 내용적 범위는 크게 토지구획정리사업지구의 현황분석을 통한 유형화, 유형별 관리방안 제안, 토지구획정리사업지구의 개발방향 제시 중심으로 진행하였음
 - 토지구획정리사업지구의 현황분석을 위해 GIS를 이용한 공간분석, 데이터 통계분석 등의 방법으로 연구를 수행
 - 유형별 관리방안 및 개발방향 제시는 관련 제도를 검토하였으며, 제도의 흐름과 변화를 파악하기 위해 문헌으로 선행연구를 검토함
- 연구의 공간적 범위는 2006년 12월까지 수원에서 토지구획정리사업이 시행되어 완료된 12개 지구(10,163천㎡)를 대상으로 함
- 시간적 범위는 2022년 4월 기준 국토교통부 건축물대장자료를 활용하였으며, 해당 시점을 기준으로 토지구획정리사업지구 내 건축물 및 필지현황을 분석함
- 본 연구에서는 수원시 토지구획정리사업지구의 현황 분석과 유형 구분을 위해 필지 및 건물도형자료에 건축물대장 속성자료를 연계하여 기초 데이터베이스(Data Base)를 구축함

- 구축한 기초데이터 베이스(DB)는 향후 수원시 토지구획정리사업지구의 효율적 관리를 위한 기초자료로 활용할 수 있으며, 그 외에 수원시 저층주거지 건축물 현황 파악 등을 위해서도 유용하게 활용 가능

〈그림 1-2〉 분석의 구성과 흐름



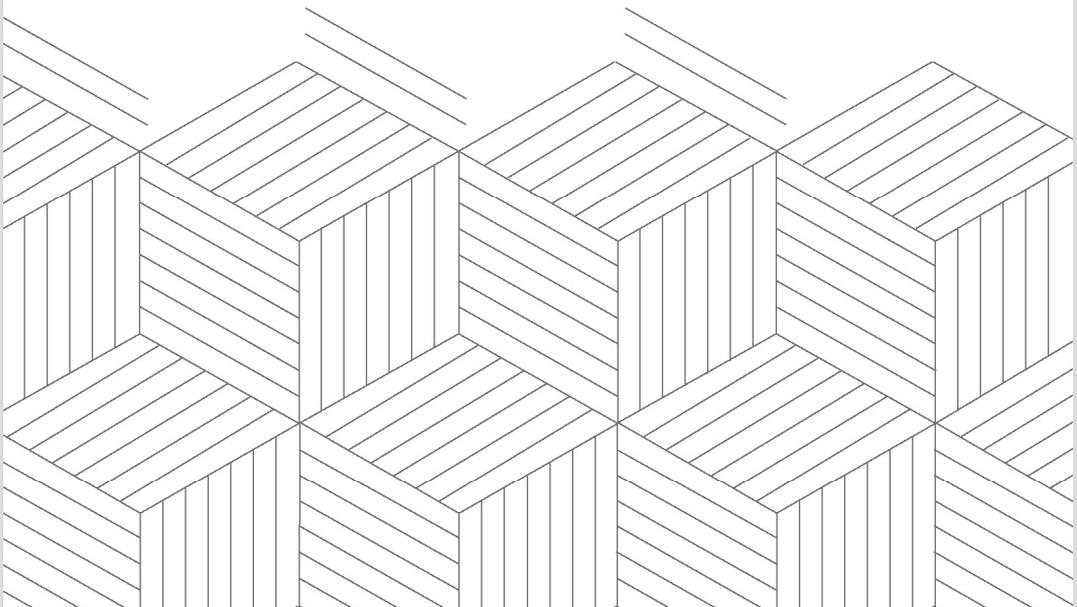
- 국토교통부의 건축물대장 자료를 활용하여 12개 토지구획정리사업지구 내 건축물 및 필지현황을 파악함
 - 건축물대장데이터 중 대지의 정보(대지면적, 용도지역면적), 용도(주용도), 건축물정보(층수, 노후도) 등의 자료를 추출하여 현황분석을 진행함
 - 건축물대장 자료는 일부 항목들이 누락되어 있는 경우가 있어 누락된 항목들은 제외하여 분석을 진행하였으며, 이에 분석항목별로 전체 유효표본수가 다름

〈표 1-1〉 건축물대장자료 자료의 구성

구분	내용
문서 구분	• 총괄표제부, 표제부, 일반건축물, 전유부 등 건축물대장 관리 문서
대지	• 건축물이 앉혀있는 대지에 관한 정보, 새주소 및 공간좌표
세부 건물구분	• 건물명, 동, 호, 층, 전유부, 공용부 등 건물 단위 이하의 구분
가구	• 세대수, 가구수, 호수의 정보를 포함하나, 일반적으로 세대수 정보만 기록
구조	• 구조와 비종의 종류로 나누어 구분
용도	• 건축물의 주용도를 확인할 수 있음
기타	• 신고사항(허가, 착공, 사용승인). 에너지정보 등이 포함되어 있음

제2장 수원시 토지구획정리사업지구 현황

제1절 수원시 토지구획정리사업지구 현황
제2절 지구별 세부 현황

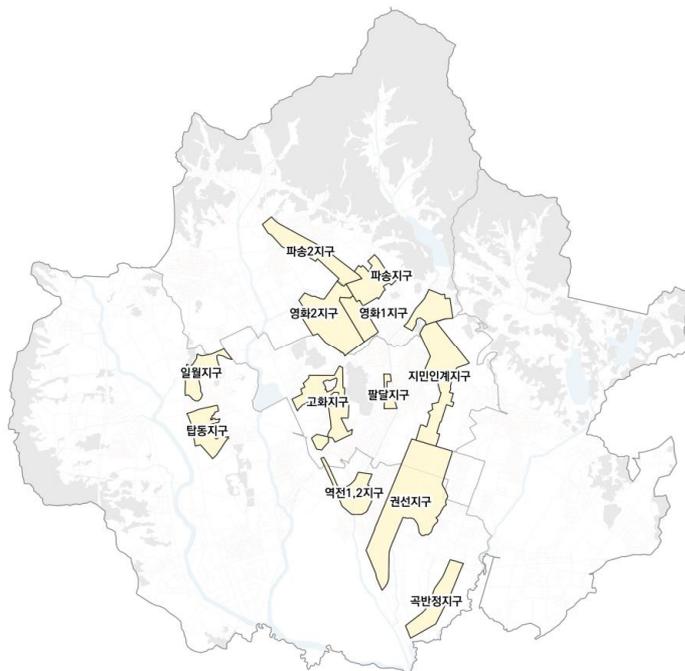


제2장 수원시 토지구획정리사업지구 현황

제1절 수원시 토지구획정리사업지구 현황

- 수원시 토지구획정리사업지구는 팔달지구를 처음 지정(1954년)하면서 시작되었으며, 현재까지 총 12개의 지구가 지정되었음
- 수원시 토지구획정리사업지구는 팔달구에 가장 많이 밀집되어 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 권선구, 장안구 순임. 영통구는 2000년대 초 대규모 택지개발사업 중심으로 도시개발이 이루어졌음

〈그림 2-1〉 수원시 12개 토지구획정리사업지구



자료: 국토교통부, 건축물대장자료 (2022.04.기준)

- 토지구획정리사업의 시행인가일 기준으로 살펴보면, 팔달지구가 1954년 수원시 최초로 토지구획정리사업지구로 결정되었으며, 70년~80년대에 가장 많이 결정되었다가 1997년을 끝으로 곡반정지구가 결정되었음
- 수원시 토지구획정리사업지구를 면적별로 살펴보면, 권선지구의 면적은 2,403,111㎡로 12개 지구 중에서 가장 큰 것으로 나타났으며, 팔달지구는 96,987㎡로 가장 작은 것으로 나타남
 - 권선지구는 팔달지구의 약 25배로 지구간 면적 격차가 상당한 것을 확인할 수 있음

〈표 2-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황

구분	위치	면적	시행기간	지구결정	시행명령	시행인가
팔 달 지 구	팔달로1가, 2가, 영동, 남수동 각 일부	96,987.0㎡	'54.3.13~'65.4.19	-	'52.11.8	'54.3.13
고 화 지 구	매산로1가, 2가, 고등동, 화서동 각 일부	705,115.7㎡	'68.2.22~'72.7.26	'66.5.13	'66.10.10	'68.2.22
영 화 1 지 구	영화동, 정자동, 조원동, 송죽동 각 일부	348,200.0㎡	'69.7.30~'72.7.26	'68.8.2	'69.3.6	'69.7.30
영 화 2 지 구	영화동, 정자동, 조원동, 송죽동 각 일부	1,189,806.9㎡	'71.7.16~'78.4.7	'69.1.29	'70.4.15	'71.7.16
역 전 1 2 지 구	세류동, 고등동, 매산로1가, 2가 각 일부	718,906.5㎡	'71.7.16~'78.4.7	'69.1.29	'70.4.15	'71.7.16
파 송 지 구	조원동, 연무동, 우만동 각 일부	977,151.6㎡	'77.2.28~'90.5.31	'71.5.12	'73.5.23	'77.2.28
파 송 2 지 구	파장동, 송죽동, 조원동, 정자동 각 일부	716,971.7㎡	'81.7.1~'90.5.31	'79.5.10	'80.1.25	'81.7.1
지 만 인 계 지 구	지동, 우만동, 연무동, 인계동 각 일부	1,126,978.7㎡	'81.7.1~'89.5.31	'79.5.10	'80.1.25	'81.7.1
권 선 지 구	인계동, 권선동, 세류동, 장지동 각 일부	2,403,111.3㎡	'81.11.17~'89.11.11	'80.5.29	'80.7.1	'81.11.17
일 월 지 구	구운동, 천천동, 정자동, 서둔동 각 일부	425,682.9㎡	'96.6.19~'01.12.31	'95.6.5	'96.2.10	'96.6.19
탑 동 지 구	탑동, 구운동 각 일부	503,219.3㎡	'96.6.19~'03.11.5	'95.6.5	'96.2.10	'96.6.19
곡 반 정 지 구	곡반정동 각 일부	595,288.0㎡	'97.10.22~'06.12.26	'96.9.23	'97.4.30	'97.10.22

자료: 수원시 내부자료, 수원시

- 토지구획정리사업지구의 현황을 살펴보기 위해, 지구 내 포함되어 있는 건축물의 건축물 대장자료를 활용하여 물리적 현황을 살펴보았음
- 수원시 토지구획정리사업 12개 지구의 현황 분석의 흐름은 다음<그림 2-2>과 같음
 - 토지구획정리사업지구 내 건축물의 주용도 및 용도지역별 면적 현황을 파악하였으며, 건축물의 층수, 대지면적, 노후도 현황 순으로 분석을 진행
 - 이후, 지구단위계획구역, 문화재보호구역, 비행안전구역과 중첩된 현황을 분석하여, 지구 내 규제중첩지역을 확인하고자 함

<그림 2-2> 수원시 토지구획정리사업지구 현황분석의 흐름도



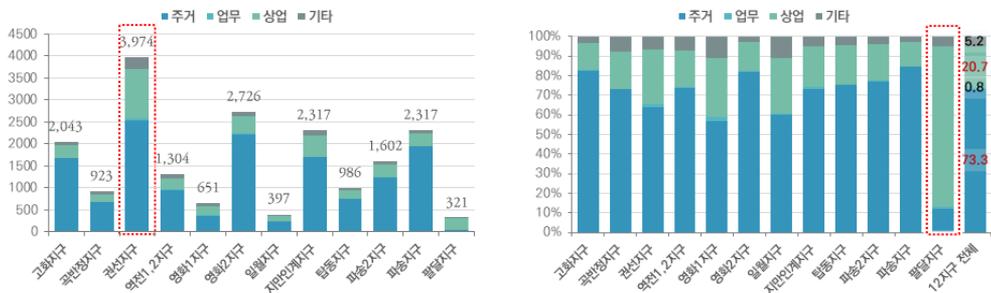
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

1. 수원시 토지구획정리사업지구의 용도지구¹⁾

- 수원시 토지구획정리사업지구의 전체 건축물 수는 총 19,561개이며, 그 중 주거 용도로 사용되는 건축물 수는 14,347개, 상업 용도로 4,043개, 업무 용도로 149개, 기타 1,022개임
 - 주거 용도로 사용되는 건축물(14,347개)은 전체건축물 수의 73.3%로 가장 많이 차지하는 것으로 나타났으며, 그 다음으로는 상업(20.7%), 업무(0.8%)순으로 나타남
- 수원시 토지구획정리사업 12개 지구별로 살펴보면, 건축물 수가 가장 많은 지구는 권선지구로 3,974개의 건축물이 있는 것으로 나타났으며, 팔달지구는 321개로 가장 적은 것으로 나타남
 - 12개 지구 평균 주거용도의 비율은 73.3%로 대부분을 차지하는 것으로 나타났으며, 파송지구의 경우, 주거용도비율이 84.3%로 12개 지구 중 가장 주거용도의 비율이 높은 것으로 나타남
 - 한편, 팔달지구의 경우 주거용도가 11.8%, 상업용도가 81.6%로 상업용도가 더 많이 차지하고 있음

〈그림 2-3〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도 현황

(단위: 개수, %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

1) 건축물대장 자료로 작성한 현황으로 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로, 전체 건축물 수 표본 개수가 분석 항목에 따라 달라짐

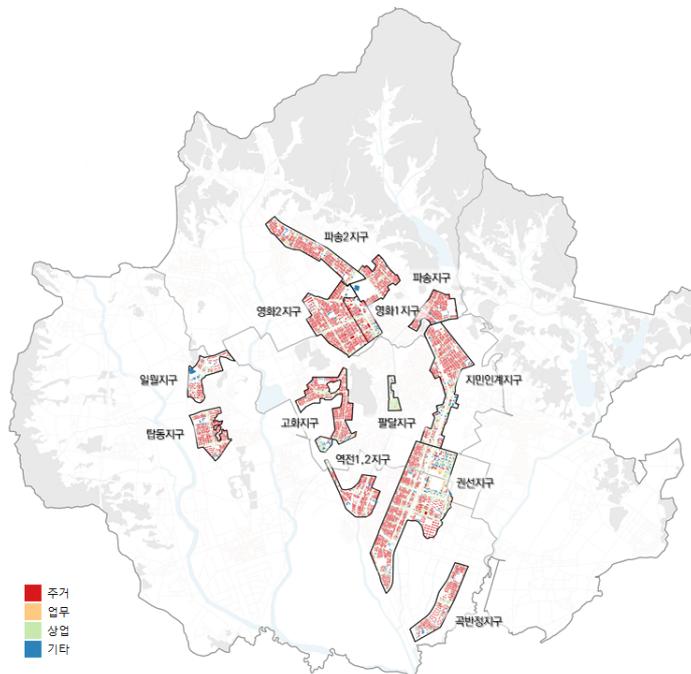
〈표 2-2〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도 현황

(단위: 개수, %)

구분	주거	업무	상업	기타	계
고화지구	1,680	10	283	70	2,043
곡반정지구	676	0	173	74	923
권선지구	2,534	59	1,104	277	3,974
역전1·2지구	961	4	243	96	1,304
영화1지구	369	14	196	72	651
영화2지구	2,227	19	396	84	2,726
일월지구	239	1	113	44	397
지만인계지구	1,696	21	484	116	2,317
탐동지구	742	0	201	43	986
파송2지구	1,231	13	297	61	1,602
파송지구	1,954	3	291	69	2,317
팔달지구	38	5	262	16	321
12지구 전체	14,347	149	4,043	1,022	19,561
	73.3	0.8	20.7	5.2	100.0

자료: 수원시 내부자료. 수원시

〈그림 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 용도 현황



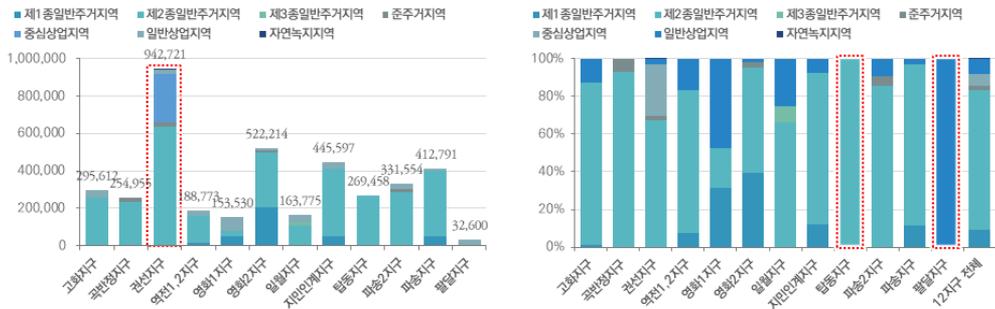
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

2. 수원시 토지구획정리사업지구의 용도지역별 면적현황

- 수원시 12개 토지구획정리사업지구 전체 건축물의 면적은 4,013,581㎡이며, 용도지역 중 제2종일반주거지역의 면적이 2,966,052㎡로 가장 많이 차지하는 것으로 나타남
 - 용도지역별 면적 비율을 살펴보면, 제2종일반주거지역이 전체의 73.9%를 차지하며, 그 다음으로 제1종일반주거지역(9.3%), 중심상업지역(6.4%), 일반상업지역(3.2%), 준주거지역(1.8%), 제3종일반주거(0.4%), 자연녹지지역(0.02%) 순으로 나타남
- 수원시 토지구획정리사업 12개 지구 중 건축물 면적 합계가 가장 큰 지구는 권선지구로 942,721㎡이며, 팔달지구는 32,600㎡로 가장 작은 것으로 나타남
 - 용도지역별 면적 비율을 살펴보면, 대부분의 지구에서 제2종일반주거지역이 가장 큰 비율을 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 탑동지구의 경우 제2종일반주거지역이 100%인 것으로 나타남.
 - 반면, 팔달지구는 일반상업지역이 100%를 차지하는 것으로 나타나 수원시 내 타 토지구획정리사업지구와 다른 특성을 보이는 것으로 나타남

〈그림 2-5〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도지역면적 현황

(단위: 개수, %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

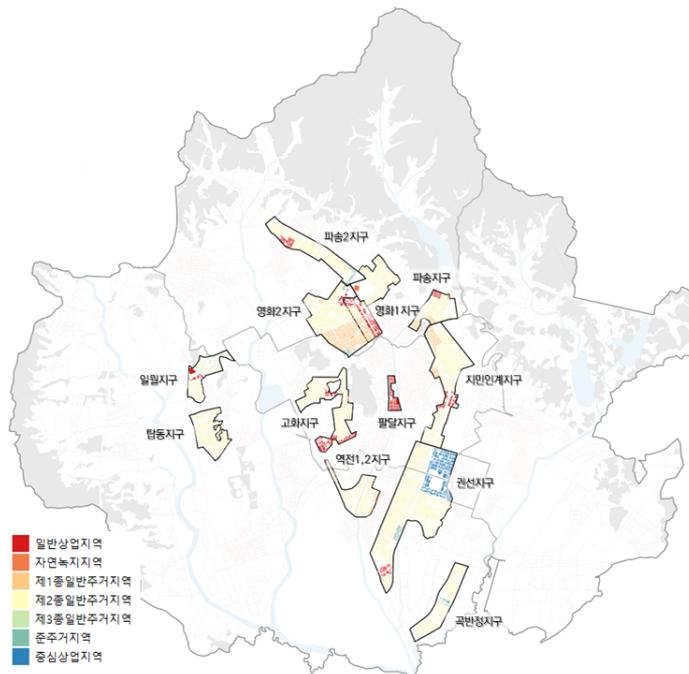
〈표 2-3〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 용도지역면적 현황

(단위: m², %)

구분	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	중심상업 지역	일반상업 지역	자연녹지 지역	계
고화지구	4,045	253,281	-	-	-	38,286	-	295,612
곡반정지구	-	236,593	-	18,362	-	-	-	254,955
권선지구	-	634,703	-	23,267	258,187	25,669	895	942,721
역전1·2지구	14,133	143,701	-	-	-	30,939	-	188,773
영화1지구	48,124	32,117	-	-	-	73,289	-	153,530
영화2지구	206,824	290,764	-	14,498	-	10,128	-	522,214
일월지구	-	108,673	13,935	-	-	41,167	-	163,775
지만인계지구	52,681	359,401	-	-	-	33,515	-	445,597
탐동지구	-	269,458	-	-	-	-	-	269,458
파송2지구	-	283,634	-	17,350	-	30,570	-	331,554
파송지구	47,486	353,725	-	-	-	11,580	-	412,791
팔달지구	-	-	-	-	-	32,600	-	32,600
12지구 전체	373,293	2,966,052	13,935	73,476	258,187	327,742	895	4,013,581
	9.3	73.9	0.4	1.8	6.4	8.2	0.02	100.0

자료: 수원시 내부자료, 수원시

〈그림 2-6〉 수원시 토지구획정리사업지구 용도지역면적 현황



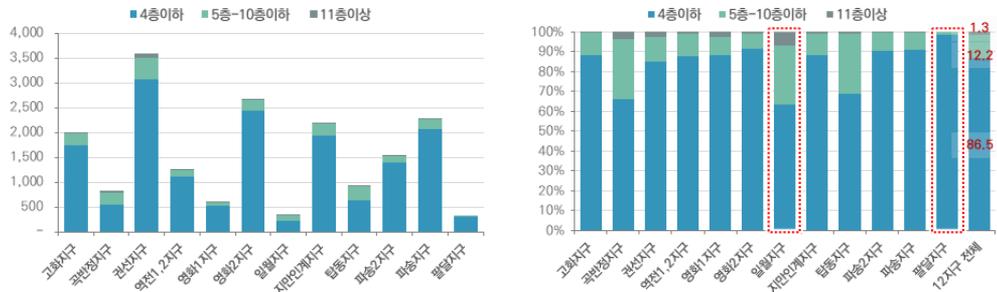
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

3. 수원시 토지구획정리사업지구의 층수 현황

- 토지구획정리사업지구 내 건축물 현황을 층수별로 살펴보면, 전체 건축물 수(18,518개) 중 4층이하 건축물이 16,015개, 5층이상 10층이하 건축물이 2,268개, 11층 이상 건축물이 235개인 것으로 나타남.
 - 4층 이하 건축물이 전체의 86.5%로 토지구획정리사업지구는 대부분 저층주거지로 이루어져 있으며, 5층이상 10층이하가 12.2%, 11층 이상이 1.3%수준으로 분포하고 있음
- 수원시 토지구획정리사업12개 지구 중 4층 이하의 건축물이 가장 큰 비율을 차지하고 있는 지구는 팔달지구로 전체의 98.7%가 저층건축물인 것으로 나타남
 - 한편, 4층이하의 건축물이 가장 적게 차지하고 있는 지구는 일월지구로 4층 이하의 건축물이 전체의 63.8%, 5층이상 10층이하가 29.3%, 11층 이상이 7.0%인 것으로 나타남

〈그림 2-7〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 층수 현황

(단위: 개수, %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

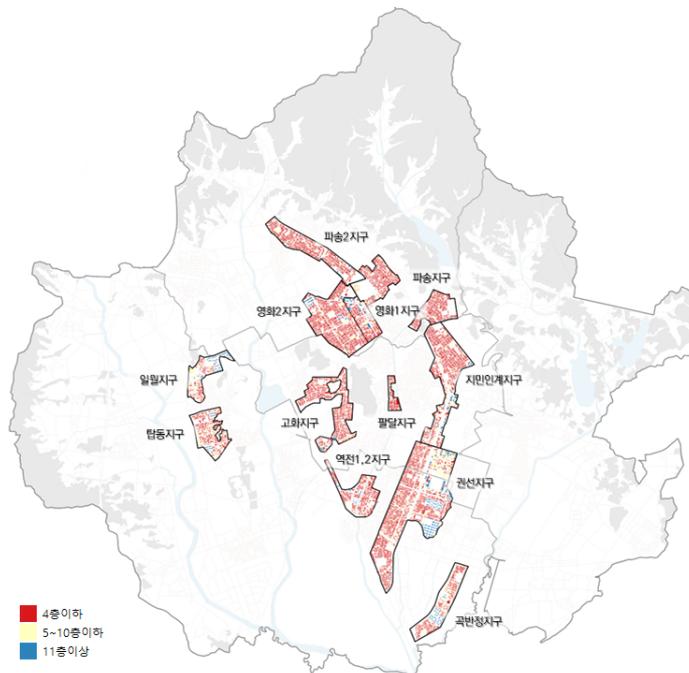
〈표 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 층수 현황

(단위: 개수, %)

구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계
고화지구	1,747	226	6	1,979
곡반정지구	544	250	27	821
권선지구	3,062	435	90	3,587
역전1·2지구	1,112	142	12	1,266
영화1지구	532	55	16	603
영화2지구	2,446	205	22	2,673
일월지구	220	101	24	345
지만인계지구	1,946	233	19	2,198
탐동지구	638	280	8	926
파송2지구	1,389	141	8	1,538
파송지구	2,077	196	3	2,276
팔달지구	302	4	-	306
12지구 전체	16,015	2,268	235	18,518
	86.5	12.2	1.3	100

자료: 수원시 내부자료. 수원시

〈그림 2-8〉 수원시 토지구획정리사업지구 층수 현황



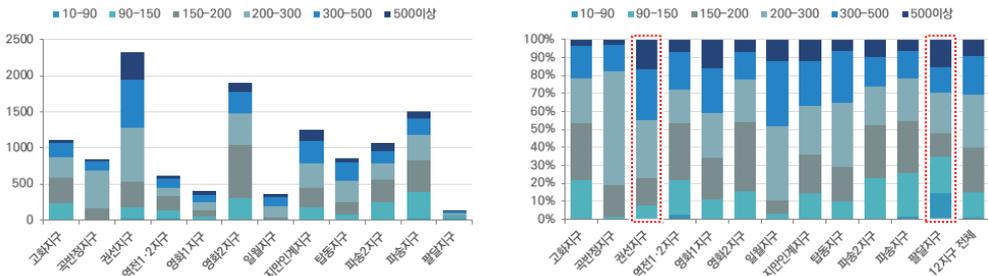
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

4. 수원시 토지구획정리사업지구의 대지면적 현황²⁾

- 토지구획정리사업지구 내 90㎡이상의 건축물수는 총 11,376개로 전체 건축물 수 중 99%³⁾가 90㎡이상인 것으로 나타남
 - 이는 토지구획정리사업지구 내 90㎡미만의 건축물의 대지면적이 상당수 많이 누락되어 나타난 결과라고 해석할 수 있음
- 토지구획정리사업지구 내 대지면적 중에서는 200㎡이상 300㎡미만의 대지면적을 가진 건축물이 가장 높은 비율(29.3%)을 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 그다음으로는 150㎡이상 200㎡미만(25.1%), 300㎡이상 500㎡미만(21.2%) 순으로 나타났음
- 수원시 토지구획정리사업12개 지구 중 과소필지(90㎡ 미만) 비율이 가장 높은 지구는 팔달지구로 전체 건축물중 14.5%가 과소필지인 것으로 나타남
- 한편, 500㎡이상의 면적이 가장 많이 분포하고 있는 지구는 권선지구로, 전체의 약 16.5%가 500㎡이상의 대지면적을 가지고 있는 건축물인 것으로 나타남

〈그림 2-9〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 대지면적 현황

(단위: 개수, %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

2) 건축물대장을 활용하여 대지면적 현황을 살펴본 결과, 상당히 많은 부분의 데이터가 누락되어 있는 것으로 확인됨. 전체 토지구획정리사업지구의 건축물 19,270개 중 6,894개가 누락된 것으로 나타나 약 36%의 표본이 유효하지 않음. 이에 누락된 값은 〈그림2-10〉에 “0”으로 표기하되, 그 외 표와 그림에는 누락된 값을 제외한 표본으로 설정하여 서술
 3) 필지면적이 90㎡이상 건축물 수/전체 건축물 수(필지면적이 누락된 값은 제외하고 전체 건축물 수를 산정)

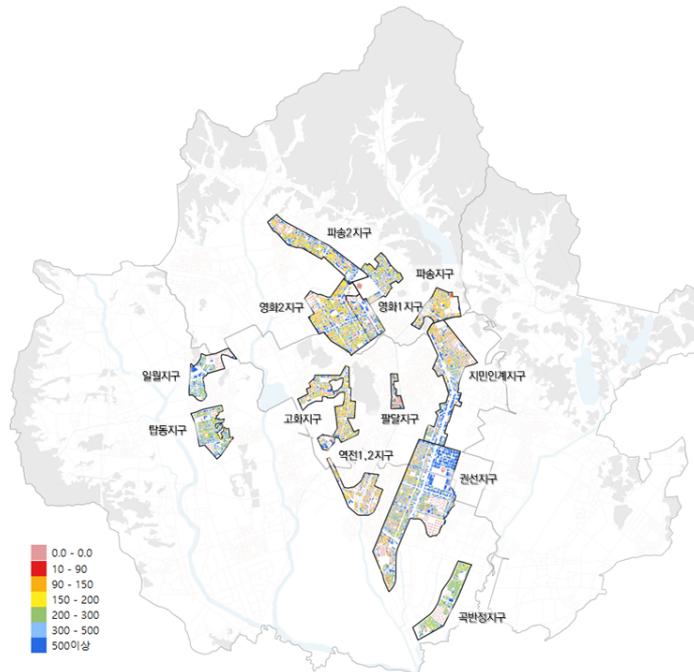
〈표 2-5〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 대지면적 현황

(단위: 개수, %)

구분	100이상 90미만	90이상 150미만	150이상 200미만	200이상 300미만	300이상 500미만	500이상	계
고화지구	3	238	353	279	202	41	2,034
곡반정지구		10	149	533	121	25	876
권선지구	25	155	351	753	658	384	3,849
역전1·2지구	16	118	194	115	129	42	1,227
영화1지구		46	95	101	102	66	666
영화2지구	3	297	734	446	298	128	2,770
일월지구		11	26	149	130	43	393
지만인계지구	2	177	273	337	305	153	2,325
탐동지구	3	83	161	304	249	52	921
파송2지구	2	244	314	224	176	104	1,627
파송지구	26	359	438	355	230	98	2,291
팔달지구	20	28	18	31	20	21	291
12지구 전체	100 (0.8)	1,766 (14.3)	3,106 (25.1)	3,627 (29.3)	2,620 (21.2)	1,157 (9.3)	12,376 (100.0)

자료: 수원시 내부자료. 수원시

〈그림 2-10〉 수원시 토지구획정리사업지구 대지면적 현황



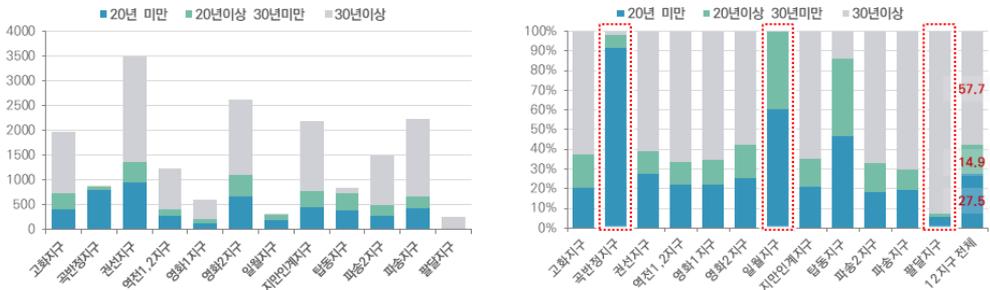
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

5. 수원시 토지구획정리사업지구의 노후도 현황

- 12개 토지구획정리사업지구 내 건축물 노후 정도를 살펴보면, 30년 이상의 건축물은 총 10,441개로 전체 건축물의 57.7%인 것으로 나타났으며, 20년 이상은 13,130개로 72.6%인 것으로 나타나 전반적으로 토지구획정리사업지구의 노후도가 심각함을 시사
- 한편, 20년 미만의 건축물은 4,971개로 전체 건축물의 27.5%를 차지
- 수원시 토지구획정리사업지구의 건축물 노후 정도는 지구별로 상당히 상이한 것으로 나타남
 - 12개 지구 중 30년 이상의 건축물비율이 가장 많은 지구는 팔달지구로 전체의 92.6%가 30년 이상의 노후 건축물인 것으로 나타남
 - 한편, 20년 미만의 건축물이 가장 많은 지구는 곡반정지구로 약 91.5%가 20년 미만의 건축물인 것으로 나타났으며, 그다음으로는 일월지구로 약 60.1%임

〈그림 2-11〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 노후도 현황

(단위: 개수, %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

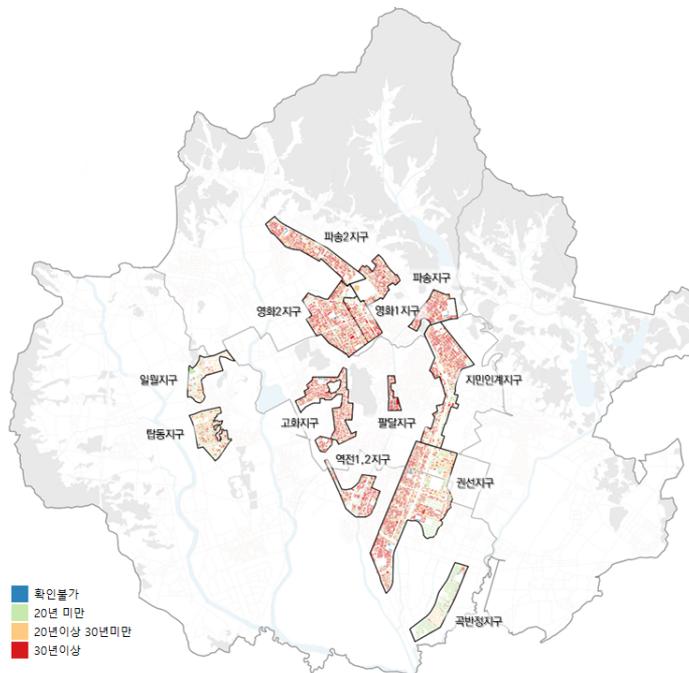
〈표 2-6〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구별 노후도 현황

(단위: 개수, %)

구분	20년 미만	20년이상 30년미만	30년이상	전체
고화지구	399	337	1,236	1,972
곡반정지구	795	59	15	869
권선지구	959	400	2,130	3,489
역전1·2지구	274	141	824	1,239
영화1지구	133	77	398	608
영화2지구	660	445	1,512	2,617
일월지구	184	121	1	306
지만인계지구	460	309	1,412	2,181
탐동지구	395	334	118	847
파송2지구	271	220	996	1,487
파송지구	427	241	1,561	2,229
팔달지구	14	5	238	257
12지구 전체	4,971	2,689	10,441	18,101
	27.5	14.9	57.7	100.0

자료: 수원시 내부자료. 수원시

〈그림 2-12〉 수원시 토지구획정리사업지구 노후도 현황



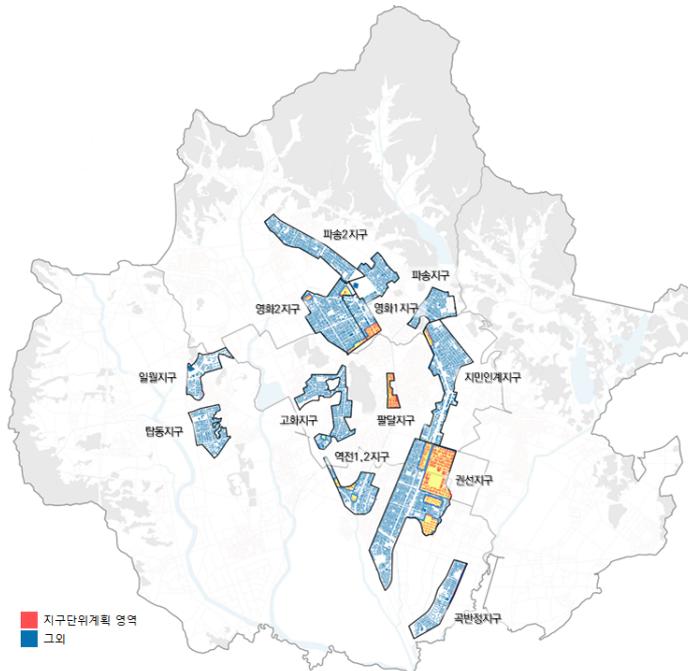
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

6. 수원시 토지구획정리사업지구 중첩현황

1) 지구단위계획구역 중첩현황

- 수원시 12개 토지구획정리사업지구 중 지구단위계획구역으로 지정되어 있는 지구는 총 6개로 권선지구, 역전1·2지구, 영화1지구, 영화2지구, 지만인계지구, 팔달지구가 이에 해당됨
- 전체 건축물 중에서는 총 1,270개가 중첩되는 것으로 나타나, 약 6.6%가 지구단위계획구역에 포함되며, 지구별로는 지구단위계획구역으로 100% 지정된 지구도 존재
 - 팔달지구는 지구의 전체가 지구단위계획구역으로 지정되어 있으며, 영화1지구는 전체의 25%, 권선지구는 15.4%, 지만인계지구는 2.6%, 역전1·2지구는 1.5% 순으로 차지하고 있음

〈그림 2-13〉 수원시 토지구획정리사업지구 지구단위계획 중첩현황



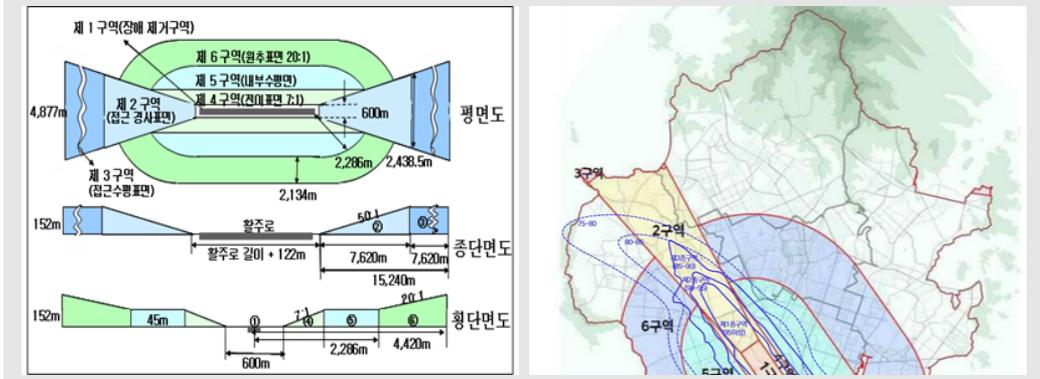
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

2) 비행안전구역 중첩현황

- 수원시 비행안전구역과 중첩되는 토지구획정리사업지구는 총 10개로 고화지구, 곡반정지구, 권선지구, 역전1·2지구, 영화1지구, 영화2지구, 일월지구, 지민인계지구, 탑동지구, 팔달지구가 해당됨
- 전체 건축물 중에서는 총 11,211개가 중첩되는 것으로 나타나, 약 58.3%가 비행안전구역에 포함됨
 - 대부분의 토지구획정리사업지구가 비행안전구역과 중첩되는 것으로 나타났으나, 2구역, 5구역, 6구역 등 중첩되는 구역이 다 다른 것으로 나타남
 - 비행안전2구역과 중첩되는 지구는 일월 및 탑동지구인 것으로 나타났으며, 비행안전5구역과는 곡반정, 권선, 역전1·2, 고화지구 일부가 중첩되는 것으로 나타남. 비행안전구역의 구분에 따라 규제기준이 다르므로 이를 고려한 정비방안들이 마련될 필요가 있음

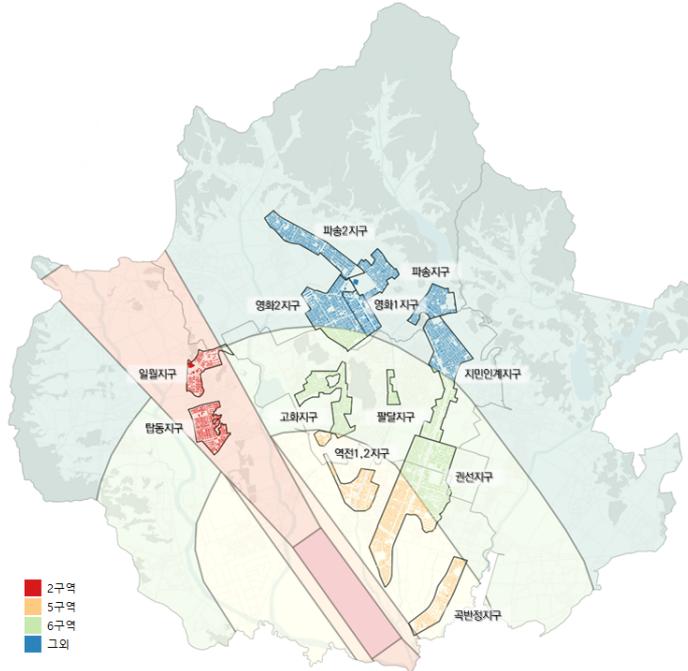
〈표 2-7〉 전술항공작전기지의 비행안전구역

구역구분	제한고도산정방법	제한사항
1구역	-	건축행위불가
2구역	제1구역으로부터 이격된 거리÷50 + 활주로 표고	해당구역 표면높이 이상인 건축물의 건축, 공작물·식물이나 그 밖의 장애물의 설치·재배 또는 방지
3구역	제한높이 152m + 활주로 표고(152 + 26.21 = 178.21m)	
4구역	제1구역으로부터 이격된 거리÷7 + 활주로 표고	
5구역	제한높이 45m + 활주로 표고(45 + 26.21 = 71.21m)	
6구역	제5구역으로부터 이격된 거리÷20 + 제5구역 허용높이(71.21m)	



자료: 군사기지 및 군사시설 보호법 [별표 2]

〈그림 2-14〉 수원시 토지구획정리사업지구 비행안전구역 중첩현황

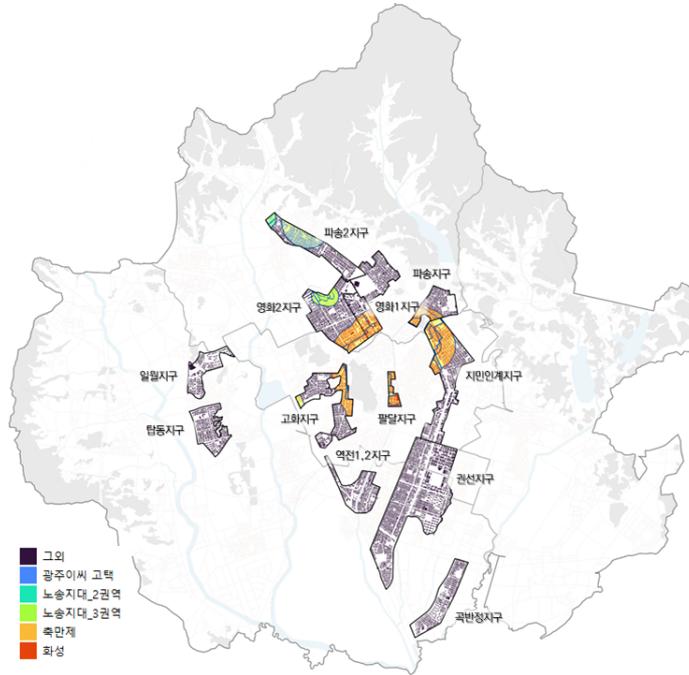


자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

3) 문화재보호구역 중첩현황

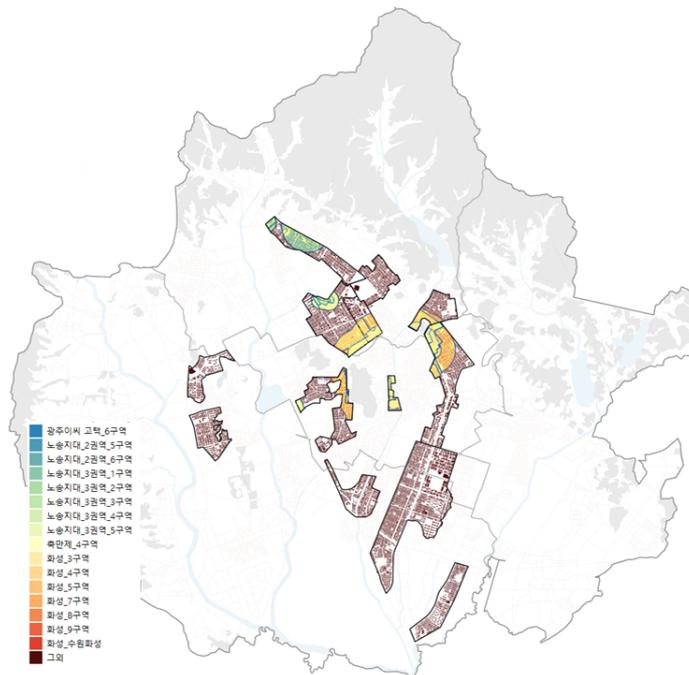
- 수원시 문화재보호구역과 중첩되는 토지구획정리사업지구는 총 7개로 고화지구, 영화1지구, 영화2지구, 지민인계지구, 파송2지구, 파송지구, 팔달지구가 해당됨
- 전체 건축물 중에서는 총 4,717개가 중첩되는 것으로 나타나, 전체의 약 24.5%가 문화재보호구역에 포함됨
 - 토지구획정리사업지구와 중첩되는 문화재보호구역의 종류는 광주이씨고택, 노송지대 2권역, 노송지대 3권역, 축만제, 화성이 있는 것으로 나타났으며, 화성 문화재보호구역과 중첩된 건축물 수가 가장 많은 것으로 나타남
 - 문화재보호구역은 구역 내 세부권역에 따라 규제정도가 상이하므로, 세부권역별 규제정도를 파악하여 지역별 관리방안 마련이 필요할 것으로 판단
 - 한편, 문화재보호구역과 중첩되지 않는 지구는 곡반정, 권선, 역전1·2, 탐동, 일월지구인 것으로 나타남

〈그림 2-15〉 수원시 토지구획정리사업지구 문화재보호구역 중첩현황



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

〈그림 2-16〉 수원시 토지구획정리사업지구 문화재보호구역 중첩현황(세부권역별)



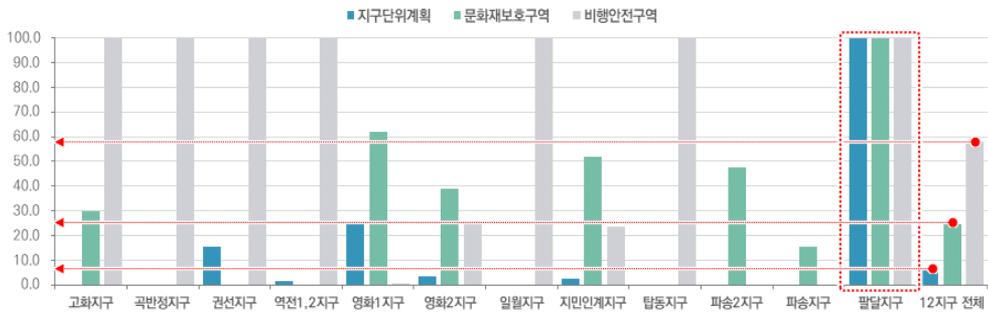
자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

4) 정리

- 수원시 토지구획정리사업지구 12개는 모두 지구단위계획·문화재보호구역·비행안전구역과 일부 중첩되고 있는 것으로 나타났으며, 특히 팔달지구의 건축물은 지구단위계획·문화재보호구역·비행안전구역과 모두 100% 중첩되어 있는 것으로 나타남
 - 팔달지구를 제외하고 살펴보면, 지구단위계획 구역과 중첩되는 건축물이 가장 많은 지구는 영화1지구(25.0%), 문화재보호구역과 중첩되는 건축물이 가장 많은 지구는 영화1지구(61.8%)로 나타남
- 문화재보호구역과 비행안전구역으로 지정된 지역의 경우, 구역별로 규제정도가 상이하기 때문에 이를 종합적으로 고려한 관리 방안마련이 필요
 - 특히, 화성3구역, 축만제 4구역, 비행안전 2구역 등 구역별 규제, 구역 내 권역별 규제정도가 모두 상이하기 때문에 이를 모두 고려해야할 것임

〈그림 2-17〉 수원시 토지구획정리사업지구 특성관리지역 중첩현황

(단위: %)



자료: 건축물대장자료 활용(2022.04.기준)

〈표 2-8〉 수원시 토지구획정리사업지구 중첩현황 정리

(단위: 개수, %)

구분	지구단위계획	문화재보호구역	비행안전구역	전체
고화지구	0	611	2,043	2,043
	(0.0)	(29.9)	(100.0)	(100.0)
곡반정지구	0	0	923	923
	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)
권선지구	611	0	3,974	3,974
	(15.4)	(0.0)	(100.0)	(100.0)
역전1·2지구	20	0	1,304	1,304
	(1.5)	(0.0)	(100.0)	(100.0)
영화1지구	163	402	4	651
	(25.0)	(61.8)	(0.6)	(100.0)
영화2지구	95	1,059	714	2,726
	(3.5)	(38.8)	(26.2)	(100.0)
일월지구	0	0	397	397
	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)
지만인계지구	60	1,201	545	2,317
	(2.6)	(51.8)	(23.5)	(100.0)
탑동지구	0	0	986	986
	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)
파송2지구	0	765	0	1,602
	(0.0)	(47.8)	(0.0)	(100.0)
파송지구	0	358	0	2,317
	(0.0)	(15.5)	(0.0)	(100.0)
팔달지구	321	321	321	321
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
12지구 전체	1,270	4,717	11,211	19,240
	(6.6)	(24.5)	(58.3)	(100.0)

자료: 수원시 내부자료, 수원시

제2절 지구별 세부 현황⁴⁾

- 수원시 12개 토지구획정리사업지구는 지구별로 그 특성이 상당히 다른 것으로 나타나, 지구별 세부 현황을 보다 자세히 살펴볼 필요가 있음

1. 고화지구

- 고화지구 내 건축물은 대부분 주거용도(1,698개, 82.2%)로 이루어져 있으며 그다음으로 상업(283개, 13.9%)순으로 분포하고 있음. 용도지역면적은 제2종일반주거지역의 전체의 85.7%로 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 일부 일반상업지역이 13.0% 차지하고 있음
- 고화지구의 88.3%는 4층 이하인 것으로 나타나 저층 중심으로 분포되어 있음을 확인할 수 있으며, 30년 이상의 건축물이 전체의 62.7%로, 저층노후주택이 밀집되어 있음을 확인할 수 있음

〈표 2-9〉 고화지구 현황

(단위: 개수, m², %)

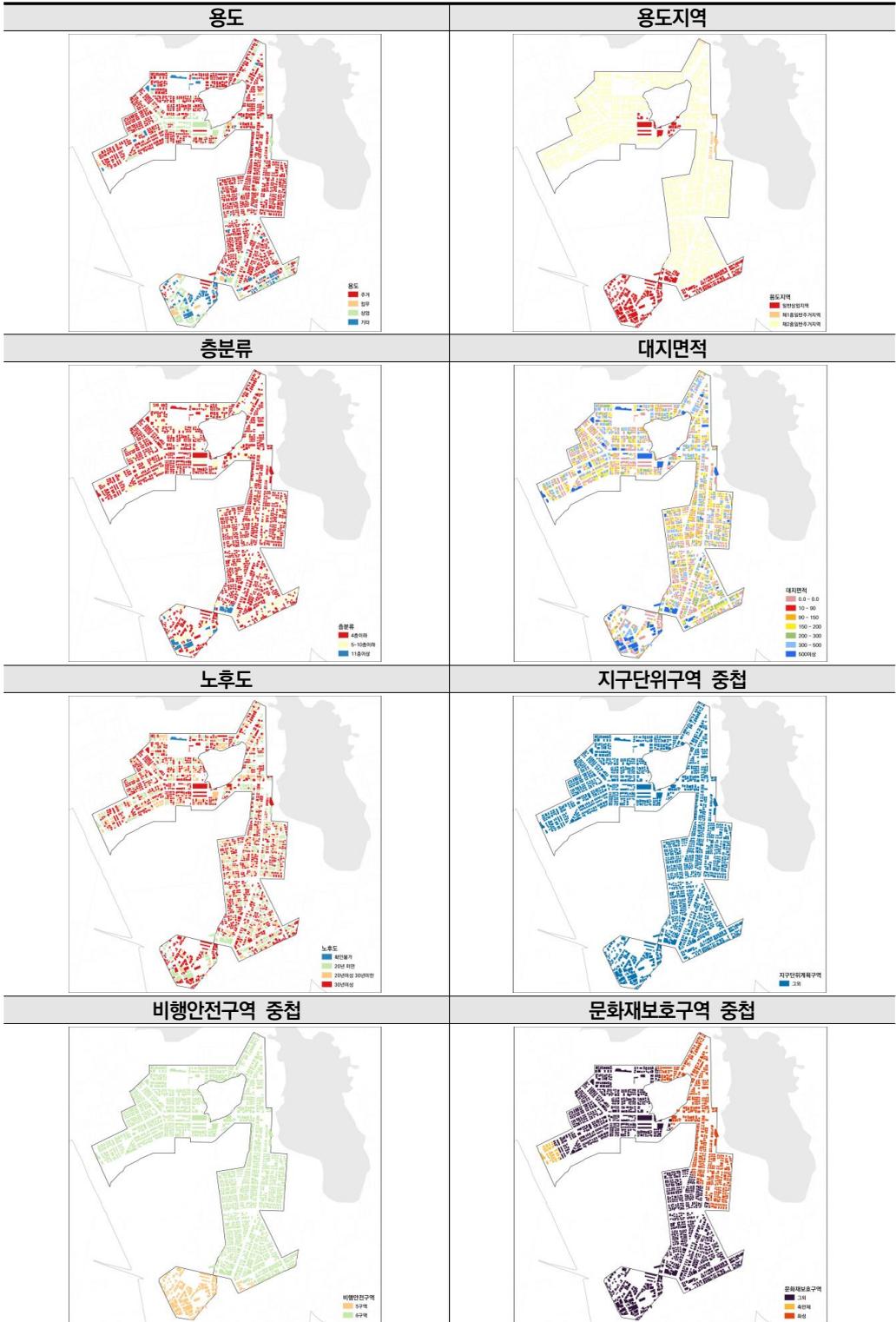
용도	주거	업무	상업	기타	계
	1,680 (82.2)	10 (0.5)	283 (13.9)	70 (3.4)	2,043 (100.0)
용도지역별	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	일반상업지역	계	
	4,045 (1.4)	253,281 (85.7)	38,286 (13.0)	295,612 (100.0)	
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	1,747 (88.3)	226 (11.4)	6 (0.3)	1,979 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년이상	계	
	399 (20.2)	337 (17.1)	1,236 (62.7)	1,972 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	0 (0.0)	611 (29.9)	2,043 (100.0)	2,043 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

4) 건축물대장 자료로 작성한 현황으로 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행함. 대지면적의 경우 데이터의 누락이 많고 정확하지 않아 그래프로만 표현함.(누락값은 모두 0으로 표현)

〈그림 2-18〉 고화지구 세부 현황



2. 곡반정지구

- 곡반정지구의 경우, 전체의 73.2%가 주거용도로 나타나 대부분이 주거지로 사용됨을 확인할 수 있으며 그 다음으로 상업용도 비율(18.7%)이 높은 것으로 나타남
- 용도지역 면적을 살펴보았을 때, 제2종일반주거지역이 전체 면적의 92.8%, 그 외에는 준주거지역(7.2%)인 것으로 나타남
- 곡반정지구의 층수현황을 살펴보면, 4층 이하가 66.3%이며 4층 이상이 33.8%로 나타남. 4층 이하가 절반이상을 차지하나, 다른 토지구획정리사업지구와 비교할 때는 낮은 수준임
- 30년 이상의 건축물은 전체의 1.7%, 20년 이상의 건축물은 전체의 8.5%로 다른 지구에 비해 노후도 수준도 상당히 양호한 것으로 나타났음
- 곡반정 지구는 문화재보호구역으로 규제를 받거나, 지구단위계획으로 지정된 곳이 아니나, 비행안전5구역에 모두 포함되는 지역으로 고도제한 규제를 받고 있는 상황임
 - 비행안전5구역 고도제한: 제한높이 45m + 활주로 표고(45 + 26.21 = 71.21m)

〈표 2-10〉 곡반정지구 현황

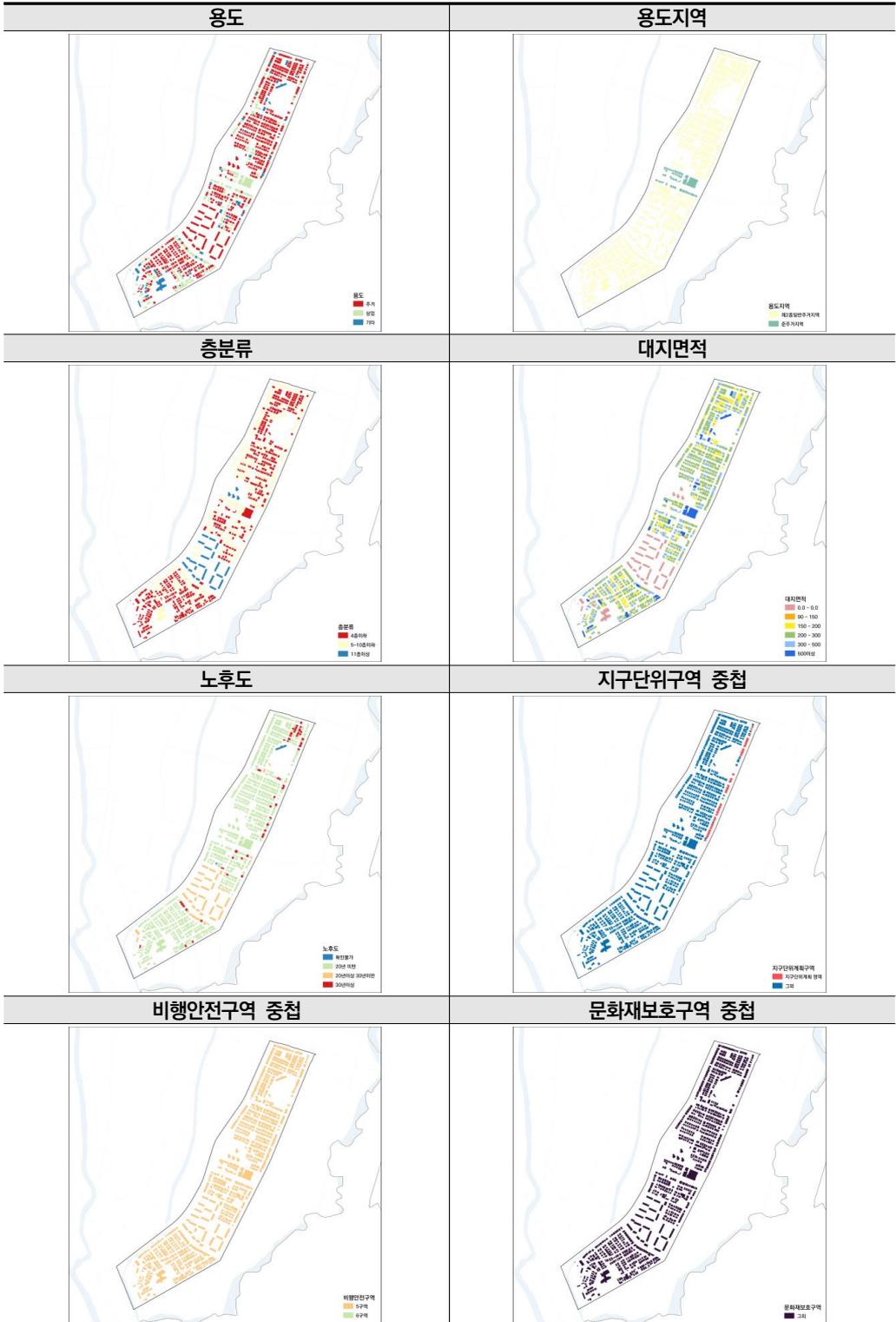
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	676 (73.2)	0 (0.0)	173 (18.7)	74 (8.0)	923 (100.0)
용도지역별	제2종일반주거지역		준주거지역		계
	236,593 (92.8)		18,362 (7.2)		254,955 (100.0)
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	544 (66.3)	250 (30.5)	27 (3.3)	821 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년이상	계	
	795 (91.5)	59 (6.8)	15 (1.7)	869 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	0 (0.0)	923 (100.0)	0 (0.0)	923 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-19〉 곡반정지구 세부 현황



3. 권선지구

- 권선지구 내 건축물은 주거용도(2,534개, 64%)로 사용되는 건축물이 가장 많은 것으로 나타났으며, 그다음으로 상업(1,104개, 28%)순으로 나타났음. 상업비율이 다른 지구의 상업비율에 비해 상당히 높은 것으로 나타났음
- 용도지역별로는 제2종일반주거지역의 전체의 67.3%를 차지하는 것으로 나타났으며, 그다음으로 중심상업이 27.4%를 차지하고 있음. 모든 토지구획정리사업지구 중 유일하게 중심상업지역이 있는 것으로 나타났으며, 수원시청 주변으로 분포하고 있음
- 4층 이하의 저층건축물은 전체의 85.4%로 주거용도로 사용되는 지역이 대부분 저층으로 분포되어 있음을 확인할 수 있으며, 일반상업지역의 경우 5층 이상 건물비율이 높음을 확인할 수 있음
- 권선지구의 노후도는 30년 이상 건축물이 61.0%로 상당히 많은 것을 확인할 수 있는데, 대부분 주거용도로 사용되는 지역의 노후도가 높은 것으로 나타남
- 권선지구는 문화재보호구역과 중첩되는 건축물은 없으나, 비행안전5구역과 6구역에 모두 중첩되는 것으로 나타남. 한편, 수원시청을 중심으로 한 일대는 지구단위계획으로 지정되어 있음을 확인할 수 있음

〈표 2-11〉 권선지구 현황

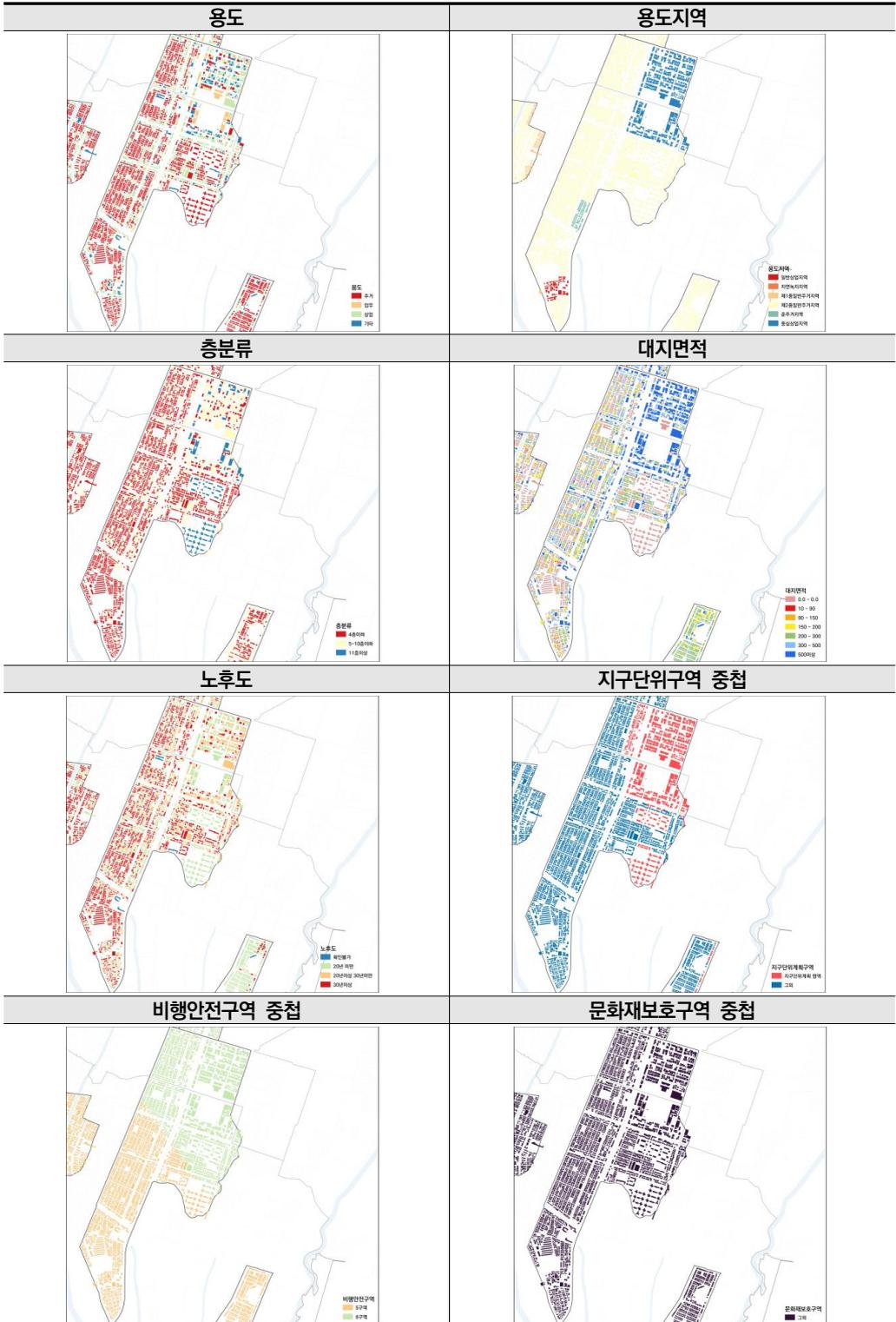
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계	
	2,534 (63.8)	59 (1.5)	1,104 (27.8)	277 (7.0)	3,974 (100.0)	
용도지역별	제2종일반주거지역	준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	자연녹지지역	계
	634,703 (67.3)	23,267 (2.5)	258,187 (27.4)	25,669 (2.7)	895 (0.1)	942,721 (100.0)
층수 구분	4층이하		5층-10층이하		11층이상	계
	3,062 (85.4)		435 (12.1)		90 (2.5)	3,587 (100.0)
노후도	20년 미만		20년이상 30년미만		30년이상	계
	959 (27.5)		400 (11.5)		2,130 (61.0)	869 (100.0)
중첩정도	지구단위계획 지정		비행안전구역		문화재보호구역	계
	611 (15.4)		3,974 (100.0)		0 (0.0)	3,974 (100.0)

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-20〉 권선지구 세부 현황



4. 역전 1·2지구

- 역전1·2지구 내 건축물은 주거용도(961개, 73.7%)로 사용되는 건축물이 가장 많은 것으로 나타났으며 그다음으로 상업용도(243개, 18.6%)가 많은 것으로 나타남
- 용도지역별로 보면, 제2종일반주거지역이 76.1%, 일반상업지역이 16.4%, 제1종일반주거지역이 7.3%순으로 분포하고 있음
- 역전 1·2지구의 층수현황을 살펴보면, 4층 이하의 건축물이 87.8%로 전체 토지구획정리사업지구의 평균보다 높은 수준임
- 건축물의 노후도를 살펴보면, 30년 이상의 건축물이 전체의 66.5%로 상당한 수준임을 확인할 수 있으며, 지구단위계획구역으로 지정된 지역은 비교적 노후도가 양호한 수준임
- 역전 1·2지구는 문화재보호구역으로 지정된 지역이 없으나, 모두 비행안전5구역에 포함되어 있는 지역으로 고도제한 규제가 있음. 고도제한 규제가 있음에도 지구단위계획구역으로 지정된 지역에서 일부 11층 이상의 건축물이 있는 것으로 확인됨

〈표 2-12〉 역전1·2지구 현황

(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	961 (73.7)	4 (0.3)	243 (18.6)	96 (7.4)	1,304 (100.0)
용도지역별	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	일반상업지역	계	
	14,133 (7.5)	143,701 (76.1)	30,939 (16.4)	188,773 (100.0)	
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	1,112 (87.8)	142 (11.2)	12 (0.9)	1,266 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년이상	계	
	274 (22.1)	141 (11.4)	824 (66.5)	1,239 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	20 (1.5)	1,304 (100.0)	0 (0.0)	1,304 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-21〉 역전1·2지구 세부 현황



5. 영화1지구

- 영화1지구 내 건축물의 용도는 주거용이 56.7%(39개)로 가장 많은 것으로 나타났으나, 상업용 건축물도 전체의 30%(196개)로 상업용 건축물도 상당히 많이 차지하고 있음을 확인할 수 있음
- 용도지역면적별로 살펴보면, 일반상업지역이 전체의 47.7%로 가장 많이 차지하고 있으며, 그다음으로 제1종일반주거지역(31.3%), 제2종일반주거지역(20.9%)순임
- 층수별로는 4층이하의 건축물이 전체의 88.2%로 대부분이 4층이하의 저층건축물로 이루어져 있음을 확인할 수 있음
- 영화1지구의 노후도는 30년 이상의 건축물이 전체의 65.5%로 토지구획정리사업지구의 평균 보다 높은 수준인 것으로 나타남. 20년 미만의 건축물은 대부분 도로변 주위에 분포되어 있는 것을 확인할 수 있음
- 영화1 지구는 화성문화재보호구역과 일부 중첩되는 것으로 나타났으며, 전체 건축물의 약 61.8%가 중첩되어 규제를 받음. 또한 수원 화성 근방의 지구단위계획 구역과 중첩되는 것으로 나타남

〈표 2-13〉 영화1지구 현황

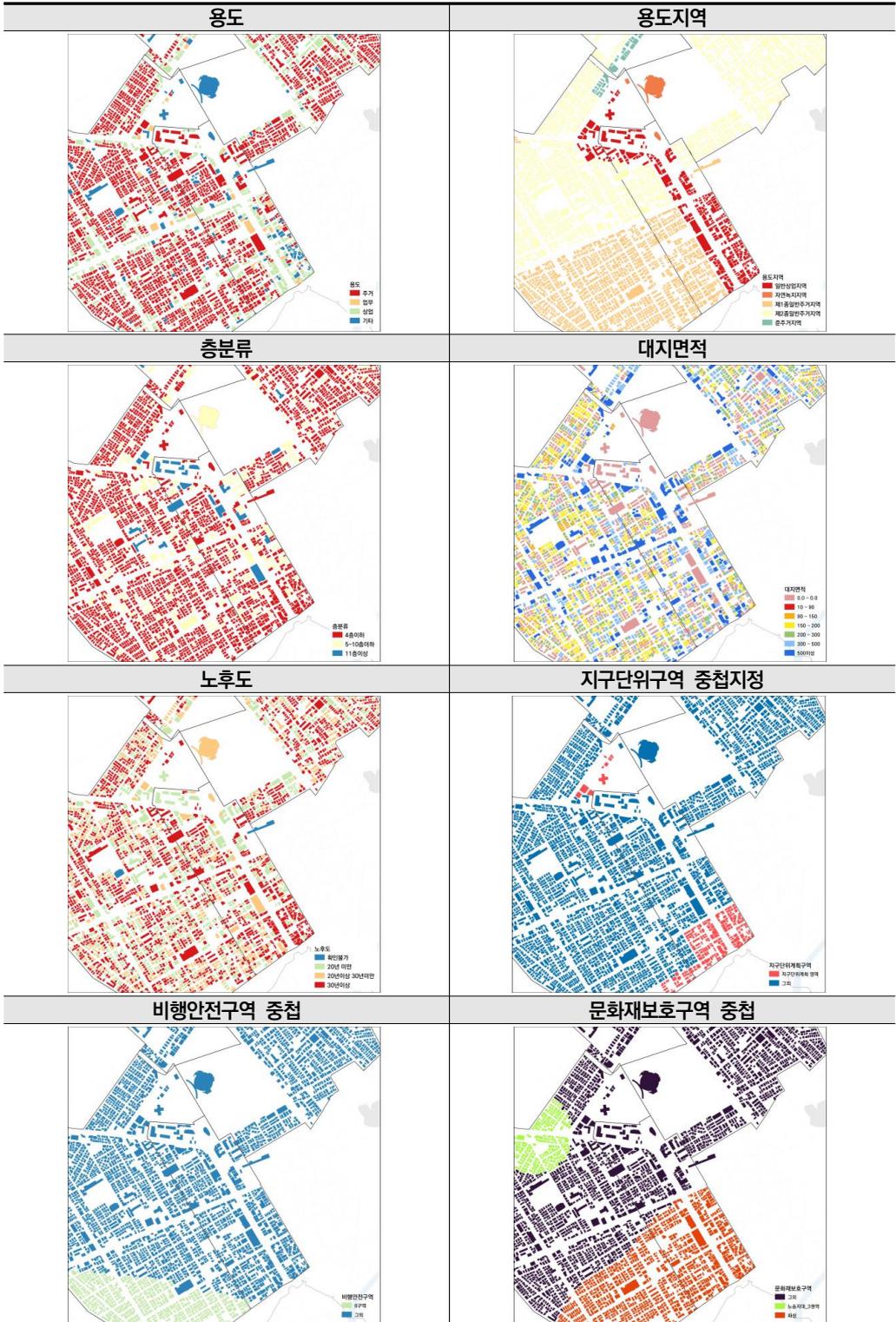
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	369 (56.7)	14 (2.2)	196 (30.1)	72 (11.1)	651 (100.0)
용도지역별	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	일반상업지역	계	
	48,124 (31.3)	32,117 (20.9)	73,289 (47.7)	153,530 (100.0)	
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	532 (88.2)	55 (9.1)	16 (2.7)	603 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년이상	계	
	133 (21.9)	77 (12.7)	398 (65.5)	608 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	163 (25.0)	4 (0.6)	402 (61.8)	651 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-22〉 영화1지구 세부 현황



6. 영화2지구

- 영화2지구 내 건축물 중 주거용도로 사용되는 건축물은 전체의 약 81.7%를 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 상업(14.5%)순임. 주로 도로변 주위로는 상업용도가, 이면도로에는 주거용도의 건축물이 많이 분포하고 있음을 확인할 수 있음
- 용도지역별 면적은 제2종일반주거지역이 전체의 약 55.7%로 가장 많이 차지하고 있으며 그다음으로 제1종일반주거지역이 39.6%, 준주거지역이 2.8%, 일반상업이 1.9%순으로 차지하고 있음
- 영화2지구의 층수별 현황을 살펴보면, 4층이하가 전체 건축물의 91.5%로 아파트 등의 주거용도로 사용되는 건축물을 제외하고 대부분 저층건축물인 것으로 나타났음
- 한편, 노후도가 30년 이상인 건축물은 전체의 57.8%로 과반을 차지하며, 20년 이상의 건축물은 총 74.8%인 것으로 나타남
- 영화2지구는 화성문화재보호구역과 노송지대 3권역과 중첩되어 전체의 38.8%가 문화재보호구역으로 규제를 받고 있음을 확인할 수 있음. 또한, 비행안전 6구역과는 26.2%, 지구단위계획 구역과는 약 3.5% 중첩되고 있음을 확인할 수 있음

〈표 2-14〉 영화2지구 현황

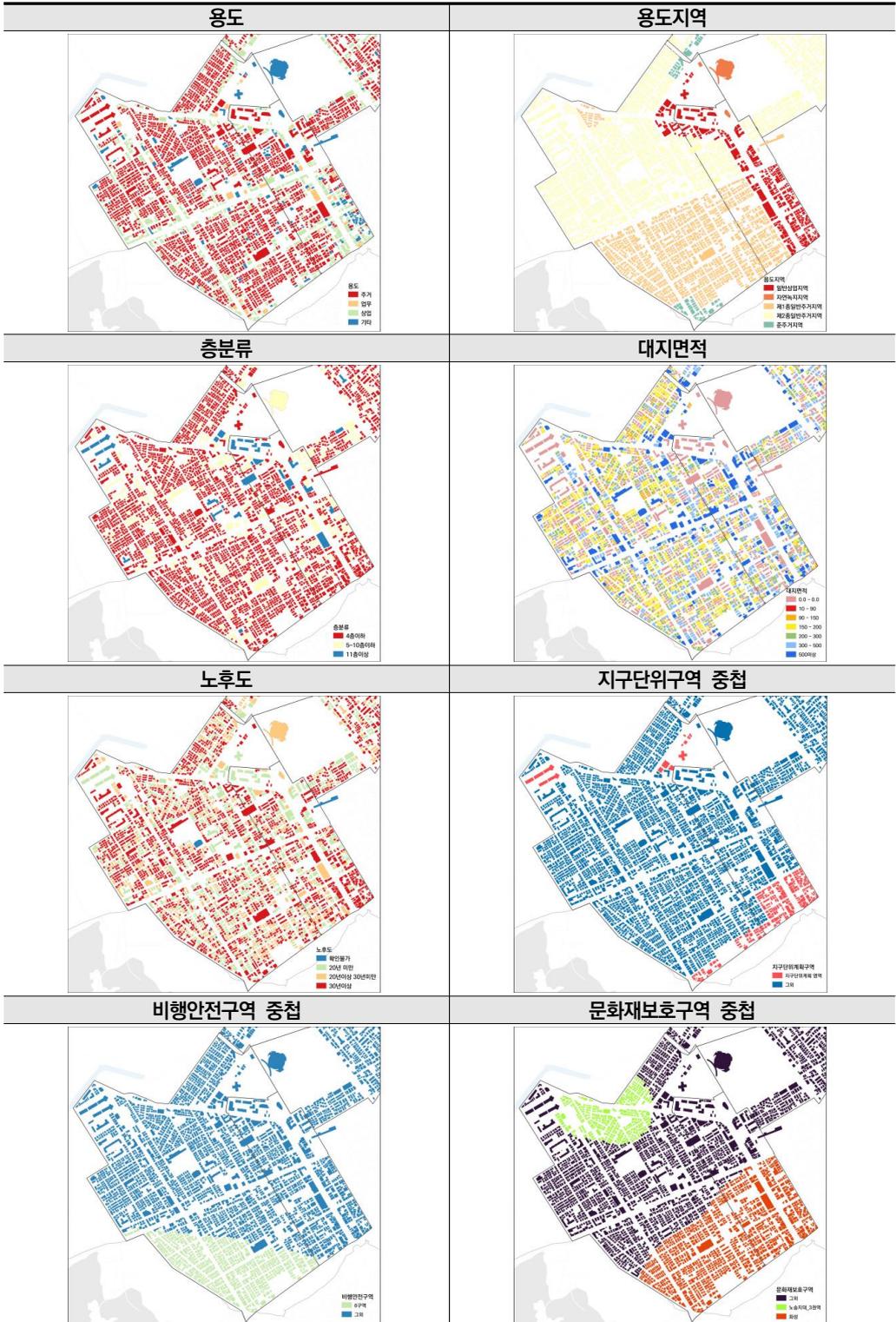
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	2,227 (81.7)	19 (0.7)	396 (14.5)	84 (3.1)	2,726 (100.0)
용도지역별	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	계
	206,824 (39.6)	290,764 (55.7)	14,498 (2.8)	10,128 (1.9)	522,214 (100.0)
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	2,446 (91.5)	205 (7.7)	22 (0.8)	2,673 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
	660 (25.2)	445 (17.0)	1,512 (57.8)	2,617 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	95 (3.5)	714 (26.2)	1,059 (38.8)	2,726 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-23〉 영화2지구 세부 현황



7. 일월지구

- 일월지구 내 건축물 중 주거용도로 사용되는 건축물 비율은 약 60.2%이며, 상업용도로 사용되는 비율은 약 28.5%인 것으로 나타남. 타 지구와 비교할 때 상업용도 비율이 높은 수준
- 용도지역별 면적을 살펴보면, 제2종일반주거지역의 전체의 66.3%, 일반상업지역이 25.1%, 제3종일반주거지역이 8.5%인 것으로 나타남
- 일월지구의 층수별 현황을 살펴보면, 아파트와 같은 공동주택의 경우 모두 11층 이상인 것으로 나타났으며 그 외의 건축물은 대부분 4층 이하의 건축물인 것으로 나타남
- 20년 미만의 건축물은 전체의 60.1%로 다른 지구와 비교할 때 비교적 양호한 수준의 건축물이 밀집되어 있음을 확인할 수 있음
- 일월지구는 문화재보호구역과 중첩되는 건축물은 없는 것으로 나타난 반면, 모두 비행안전구역과 중첩되는 것으로 나타남. 비행안전구역중에서도 대부분 비행안전 2구역과 중첩되는 것으로 나타났으며 일부만 비행안전 6구역과 중첩됨

〈표 2-15〉 일월지구 현황

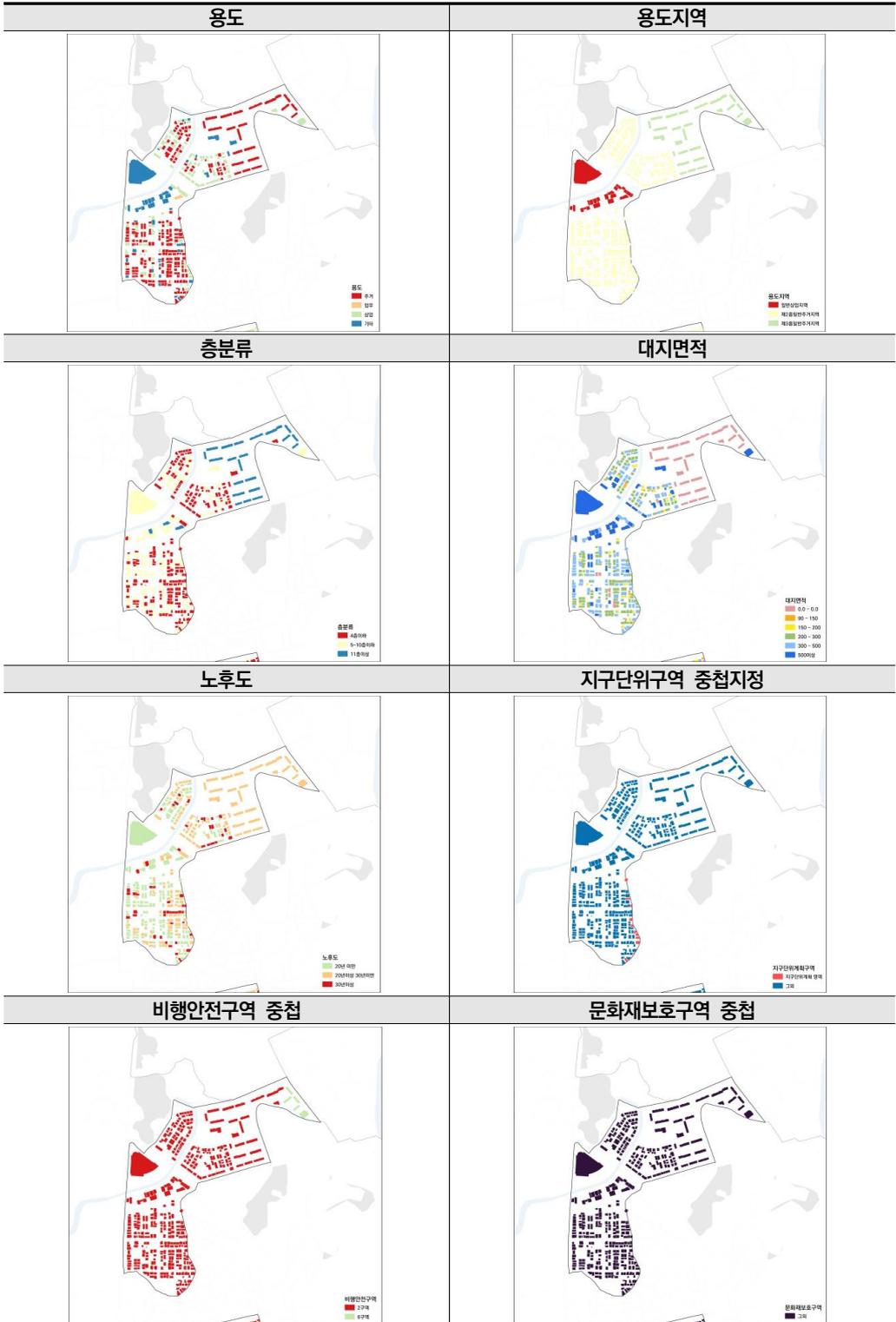
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	239 (60.2)	1 (0.3)	113 (28.5)	44 (11.1)	397 (100.0)
용도지역별	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	일반상업지역	계	
	108,673 (66.3)	13,935 (8.5)	41,167 (25.1)	163,775 (100.0)	
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	220 (63.8)	101 (29.3)	24 (7.0)	345 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
	184 (60.1)	121 (39.5)	1 (0.3)	306 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	0 (0.0)	397 (100.0)	0 (0.0)	397 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-24〉 일월지구 세부 현황



8. 지만인계지구

- 지만인계지구 내 건축물 중 주거용도로 사용되는 건축물은 전체의 약 73.2%(1,696개)를 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 상업(484개, 20.9%)순임. 타 지구와 비교할 때 상업용도 비율이 높은 수준
- 용도지역별 면적별로 살펴보면, 제2종일반주거지역이 80.7%로 가장 많이 차지하고 있으며 그다음으로 제1종일반주거지역이 11.8%, 일반상업지역이 7.5%순으로 차지하고 있음
- 지만인계지구의 층수별 현황을 살펴보면, 4층 이하의 건축물이 전체의 88.5%로 대부분 저층으로 이루어져 있는 것을 확인할 수 있으며, 일부 상업용도로 사용하는 건물이 11층 이상인 것으로 나타남
- 한편, 30년이상 건축물은 전체의 64.7%이며 20년 이상의 건축물은 전체의 78.9%로 노후된 건축물이 밀집된 지역임을 확인할 수 있음
- 지만인계지구는 화성 문화재보호구역이 전체 건축물의 약 51.8%를 차지하고 있으며, 비행안전 6구역과도 약 23.5%가 중첩되어 있음

〈표 2-16〉 지만인계지구 현황

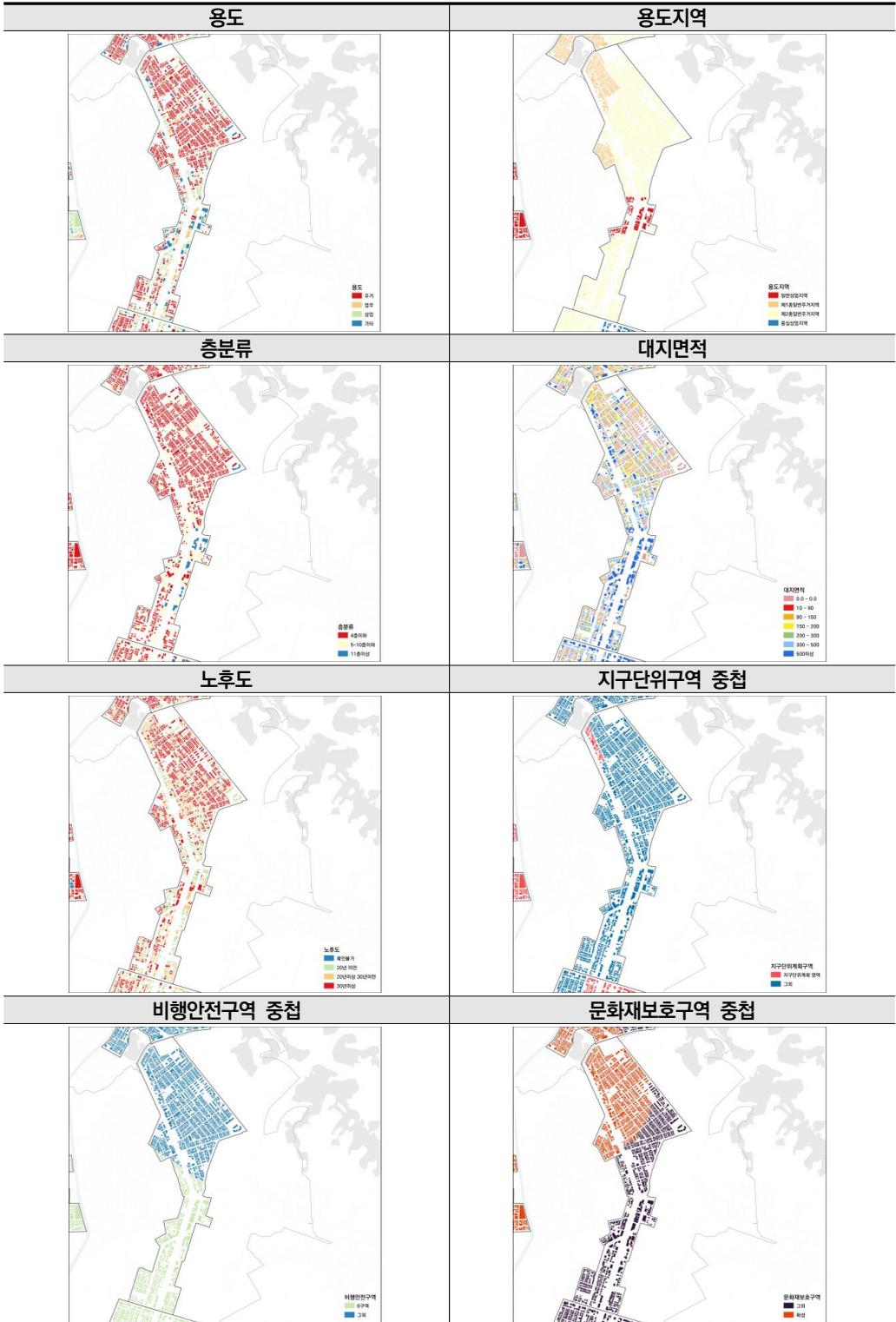
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	1,696 (73.2)	21 (0.9)	484 (20.9)	116 (5.0)	2,317 (100.0)
용도지역별	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	일반상업지역	계	
	52,681 (11.8)	359,401 (80.7)	33,515 (7.5)	445,597 (100.0)	
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	1,946 (88.5)	233 (10.6)	19 (0.9)	2,198 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
	460 (21.1)	309 (14.2)	1,412 (64.7)	2,181 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	60 (2.6)	545 (23.5)	1,201 (51.8)	2,317 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

<그림 2-25> 지만인계지구 세부 현황



9. 탑동지구

- 탑동지구 내 건축물 중 주거용도로 사용되는 건축물은 전체의 약 75.3%(742개)를 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 상업(201개, 20.4%)순임
- 용도지역 면적별로 살펴보면, 다른 지구와 달리 제2종일반주거지역으로만 100% 이루어져 있는 것을 확인할 수 있음
- 지구 내 건축물 중 4층이하의 건축물은 전체의 68.9%로 과반이 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 11층이상의 건축물은 대부분 공동주택으로 절대적 수치는 상당히 작은 것을 확인할 수 있음
- 한편, 20년 미만의 건축물은 전체의 46.6%로, 전체 토지구획정리사업지구 20년미만 건축물 비율이 평균 28%임을 감안할 때 비교적 양호한 수준의 건축물이 밀집되어 있다고 볼 수 있음
- 탑동지구는 문화재보호구역으로 규제를 받는 건축물은 없으며, 지구단위계획 구역으로 지정된 건축물도 없는 상황. 그러나, 비행안전2구역에 100% 포함되어있어 고도규제를 받고 있는 상황

〈표 2-17〉 탑동지구 현황

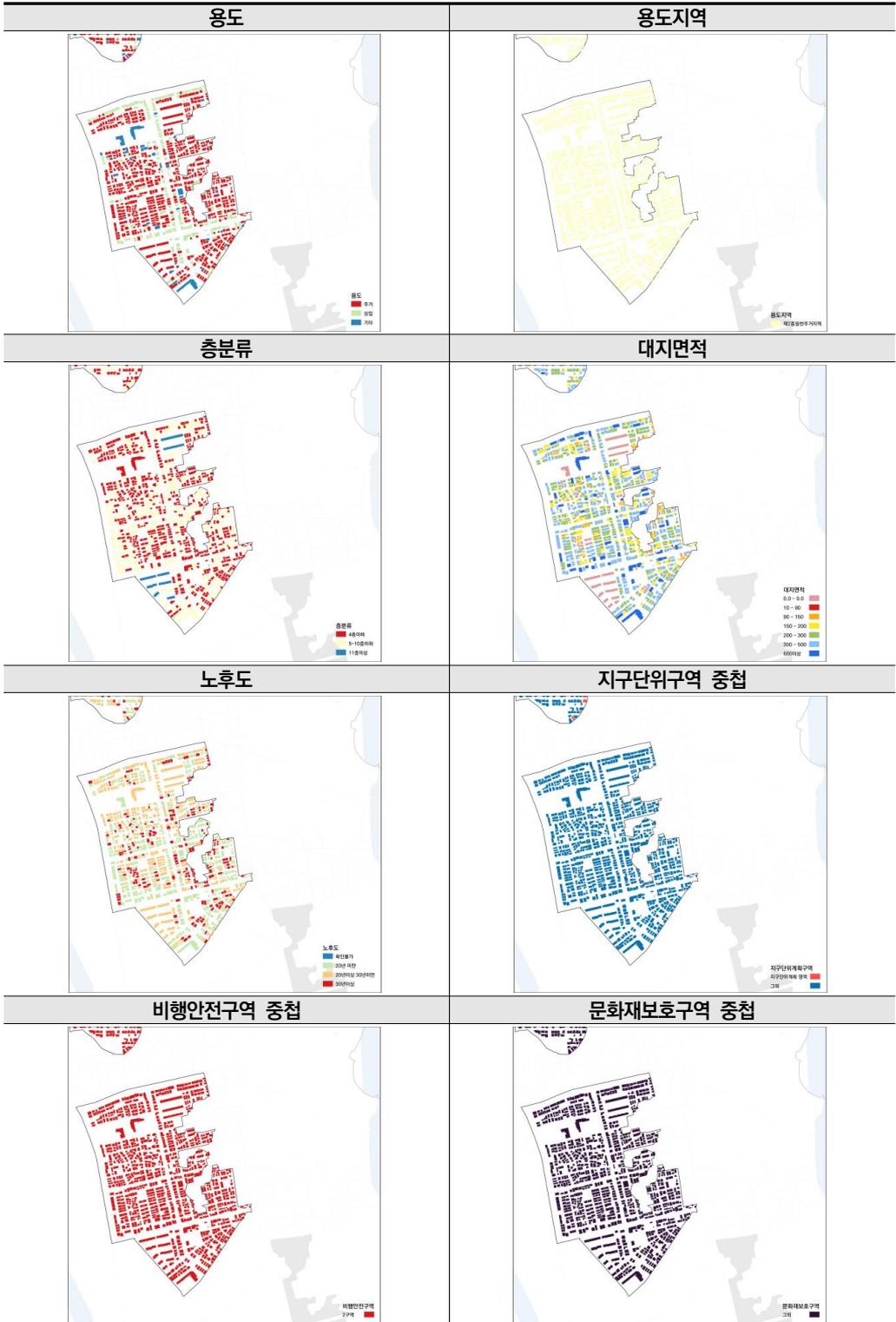
(단위: 개수, m², %)

용도	주거	업무	상업	기타	계
	742 (75.3)	0 (0.0)	201 (20.4)	43 (4.4)	986 (100.0)
용도지역별	제2종일반주거지역				계
	269,458 (100.0)				269,458 (100.0)
층수 구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
	638 (68.9)	280 (30.2)	8 (0.9)	926 (100.0)	
노후도	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
	395 (46.6)	334 (39.4)	118 (13.9)	847 (100.0)	
중첩정도	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
	0 (0.0)	986 (100.0)	0 (0.0)	986 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-26〉 탑동지구 세부 현황



10. 파송2지구

- 파송2지구 내 건축물 중 주거용으로 사용되는 건축물은 전체의 약 76.8%(1,231개)를 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 상업(297개, 18.5%)순임
- 용도지역 면적별로 살펴보면, 제2종일반주거지역이 전체의 85.5%로 가장 많이 차지하고 있는 것으로 나타났으며 그다음으로 일반상업지역이 9.2%, 준주거지역이 5.2%를 차지
- 파송2지구의 층수현황을 살펴보면, 4층이하의 건축물은 전체의 90.3%로 대부분이 저층건축물로 이루어져 있음을 확인할 수 있으며, 저층건축물의 용도가 대부분 주거용도인 것을 볼 때 저층주거지가 밀집되어 있는 지역으로 볼 수 있음
- 한편, 30년 이상의 건축물은 전체의 67.0%이며, 20년 이상의 건축물은 총 81.8%로 노후된 저층건축물이 밀집되어 있는 것을 확인할 수 있음
- 파송2지구는 비행안전구역과 중첩되지 않아 고도규제를 받지 않으며, 지구단위계획 구역으로도 지정되어 있지 않은 것으로 나타났으나, 광주이씨고택, 노송지대 2권역, 노송지대 3권역과 중첩되는 것으로 나타났음
 - 광주이씨고택, 노송지대 2권역, 노송지대 3권역과 중첩된 건축물은 약 47.8%(765개)인 것으로 나타남

〈표 2-18〉 파송2지구 현황

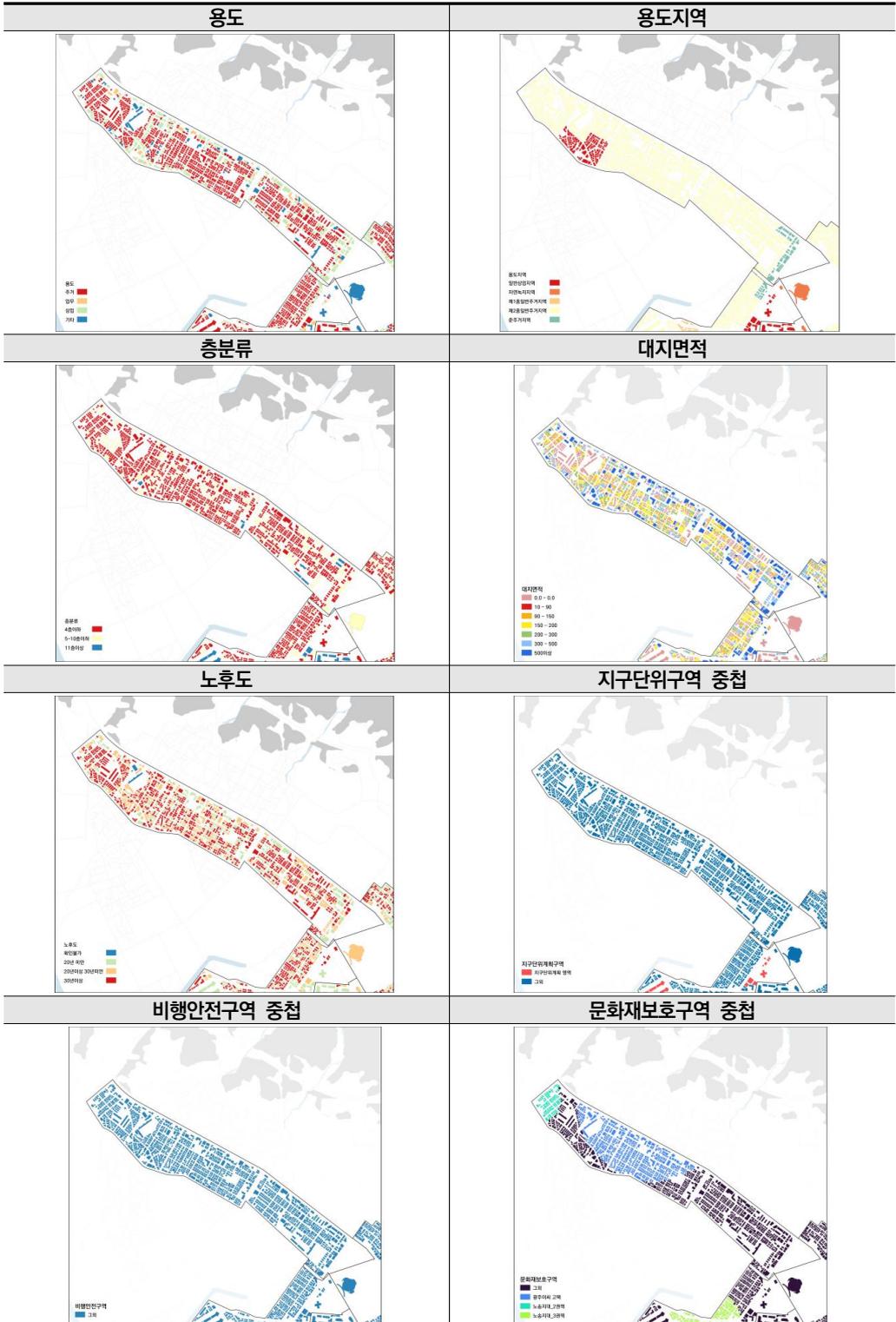
(단위: 개수, m², %)

구분	주거	업무	상업	기타	계
용도	1,231	13	297	61	1,602
	(76.8)	(0.8)	(18.5)	(3.8)	(100.0)
	제2종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	계	
용도지역별	283,634	17,350	30,570	331,554	
	(85.5)	(5.2)	(9.2)	(100.0)	
구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
층수 구분	1,389	141	8	1,538	
	(90.3)	(9.2)	(0.5)	(100.0)	
구분	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
노후도	427	241	1,561	2,229	
	(18.2)	(14.8)	(67.0)	(100.0)	
구분	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
중첩정도	0	0	765	1,602	
	(0.0)	(0.0)	(47.8)	(100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-27〉 파송2지구 세부 현황



11. 파송지구

- 파송지구 내 건축물 중 주거용으로 사용되는 건축물은 전체의 약 84.3%(1,954개)를 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 상업(291개, 12.6%)순임
- 용도지역 면적별로 살펴보면, 제2종일반주거지역이 전체의 85.7%로 가장 많이 차지하고 있는 것으로 나타났으며 그다음으로 제1종일반주거지역이 12.6%, 일반상업지역이 3.0%를 차지
- 파송지구의 층수현황을 살펴보면, 4층이하의 건축물은 전체의 91.3%로 대부분이 저층 건축물로 이루어져 있음을 확인할 수 있으며, 수원 종합운동장 인근을 제외한 지역은 대부분 주거용으로 저층주거지가 밀집되어 있음을 확인할 수 있음
- 한편, 30년 이상의 건축물은 전체의 70.0%이며, 20년 이상의 건축물은 총 80.8%로 대부분 노후화된 건축물이 밀집되어 있음을 확인할 수 있음
- 파송지구는 비행안전구역과 중첩되지 않아 고도규제를 받지 않으며, 지구단위계획 구역으로도 지정되어 있지 않은 것으로 나타났으나, 화성 문화재보호구역과 중첩되는 것으로 나타났음
 - 화성 문화재보호구역과 중첩되는 건축물은 약 15.5%로 지구의 일부분이 규제지역임

〈표 2-19〉 파송지구 현황

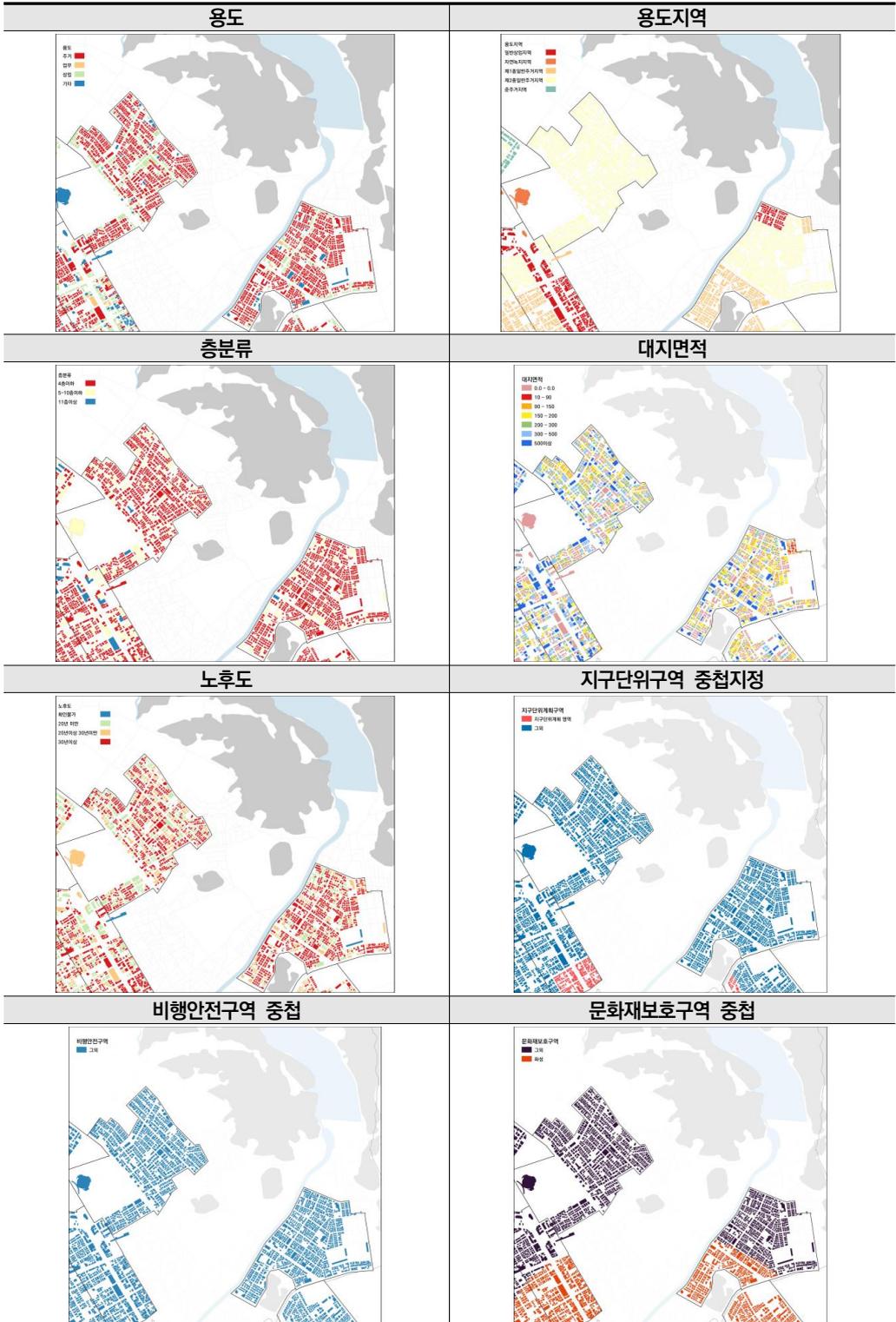
(단위: 개수, m², %)

구분	주거	업무	상업	기타	계
용도	1,954	3	291	69	2,317
	(84.3)	(0.1)	(12.6)	(3.0)	(100.0)
	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	일반상업지역	계	
용도지역별	47,486	353,725	11,580	412,791	
	(11.5)	(85.7)	(2.8)	(100.0)	
구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
층수 구분	2,077	196	3	2,276	
	(91.3)	(8.6)	(0.1)	(100.0)	
구분	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
노후도	427	241	1,561	2,229	
	(19.2)	(10.8)	(70.0)	(100.0)	
구분	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
중첩정도	0	0	358	2,317	
	(0.0)	(0.0)	(15.5)	(100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.기준)

주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-28〉 파송지구 세부 현황



12. 팔달지구

- 팔달지구는 다른 지구와는 달리 건축물 중 상업용으로 사용되는 건축물이 전체의 약 81.6%(262개)로 가장 많이 차지하는 것으로 나타났으며 그다음으로 주거(38개, 11.8%)임
- 용도지역 면적별로 살펴보면, 팔달지구는 모두 일반상업지역으로 구성되어 있음
- 팔달지구의 층수현황을 살펴보면, 4층이하의 건축물은 전체의 98.7%로 타 지구에 비해 저층건축물의 밀집정도가 상당함을 확인할 수 있음
- 30년 이상의 건축물도 전체의 92.6%이며, 20년 이상의 건축물은 94.5%로 대부분 노후된 건축물이 밀집되어 있어 향후 정비 시 우선적으로 고려해야할 지구임을 시사
- 팔달지구는 모든 지구들 중 유일하게 지구단위계획, 비행안전구역, 문화재보호구역과 모두 중첩하는 지구임
 - 비행안전구역 중에서는 6구역과 모두 중첩하는 것으로 나타났으며, 화성 문화재보호구역과 100% 중첩되는 것으로 나타남

〈표 2-20〉 팔달지구 현황

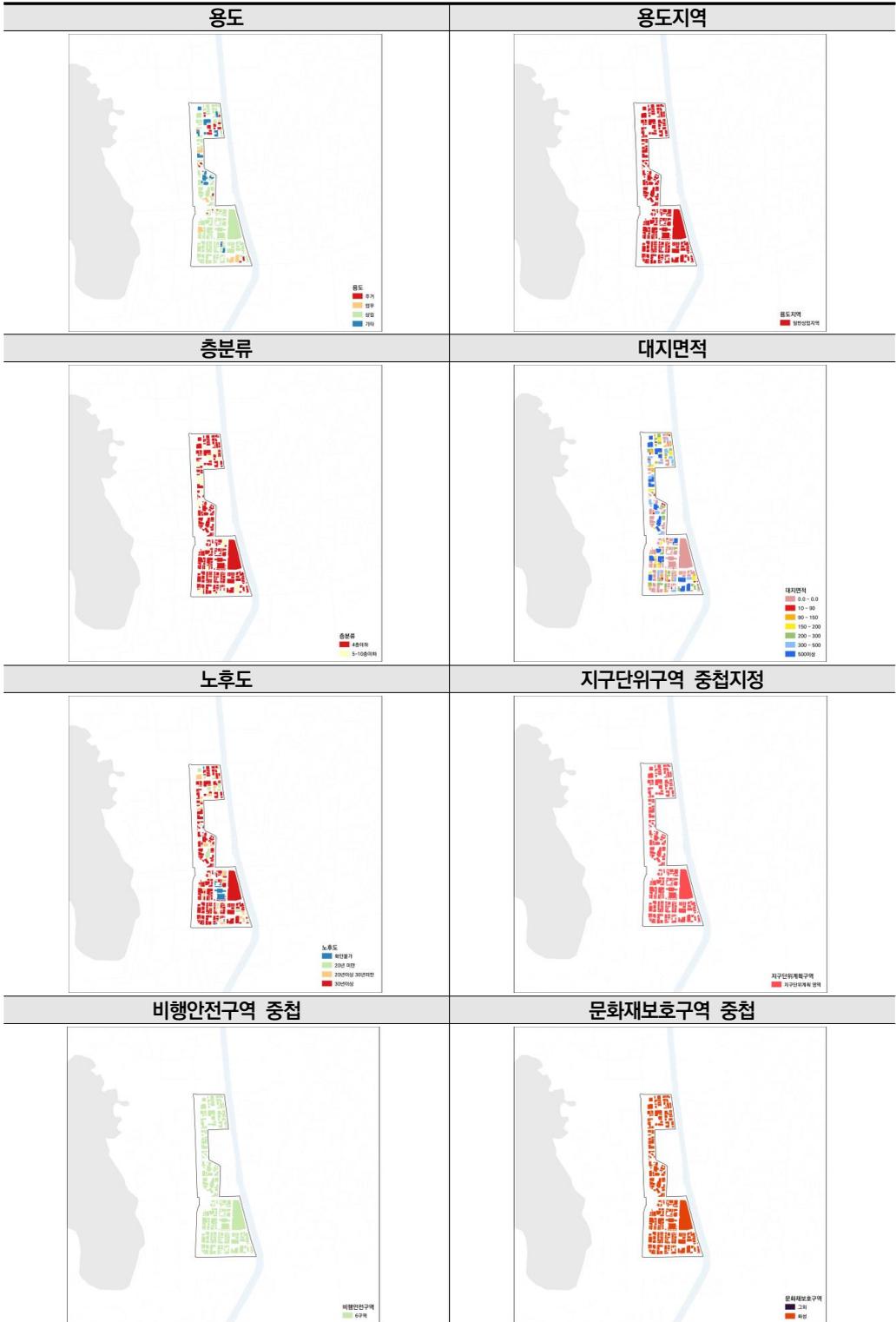
(단위: 개수, m², %)

구분	주거	업무	상업	기타	계
용도	38 (11.8)	5 (1.6)	262 (81.6)	16 (5.0)	321 (100.0)
일반상업지역					계
용도지역별	32,600 (100.0)				32,600 (100.0)
구분	4층이하	5층-10층이하	11층이상	계	
층수 구분	302 (98.7)	4 (1.3)	0 (0.0)	306 (100.0)	
구분	20년 미만	20년이상 30년미만	30년 이상	계	
노후도	14 (5.4)	5 (1.9)	238 (92.6)	257 (100.0)	
구분	지구단위계획 지정	비행안전구역	문화재보호구역	계	
중첩정도	321 (100.0)	321 (100.0)	321 (100.0)	321 (100.0)	

자료: 건축물대장(2022.04.)기준

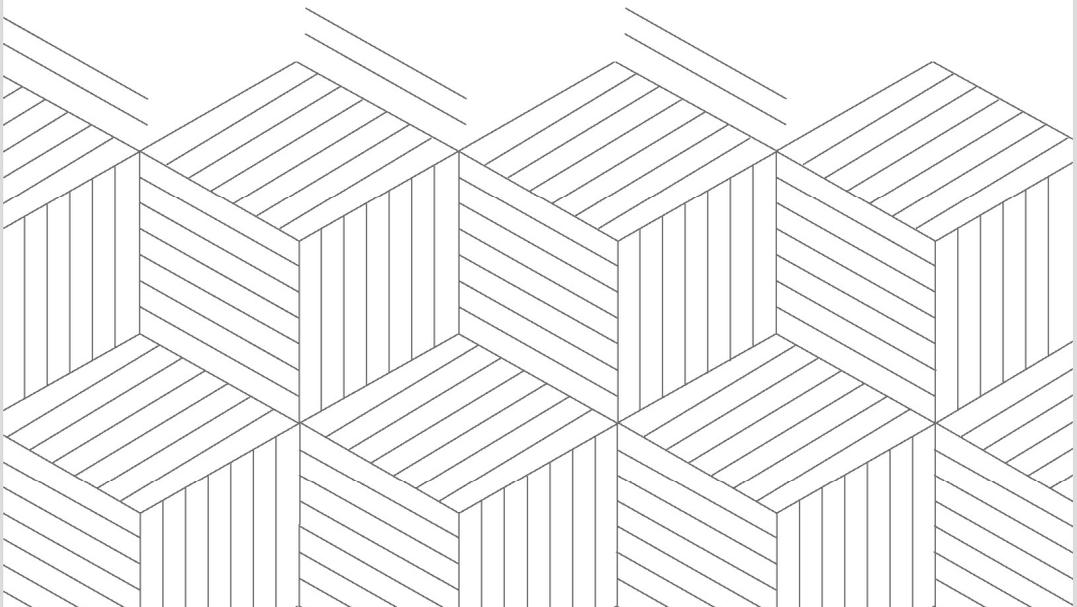
주: 누락된 항목이 있는 경우 이를 제외하고 분석을 진행하였으므로 전체 표본개수 차이가 있음

〈그림 2-29〉 팔달지구 세부 현황



제3장 수원시 토지구획정리사업지구 유형화

제1절 사업지구 특성에 따른 유형화
제2절 정비·관리기법 및 재정비 사례
제3절 유형별 정비·관리 방안



제3장 수원시 토지구획정리사업지구 유형화

제1절 사업지구 특성에 따른 유형화

1. 토지구획정리사업지구 유형화

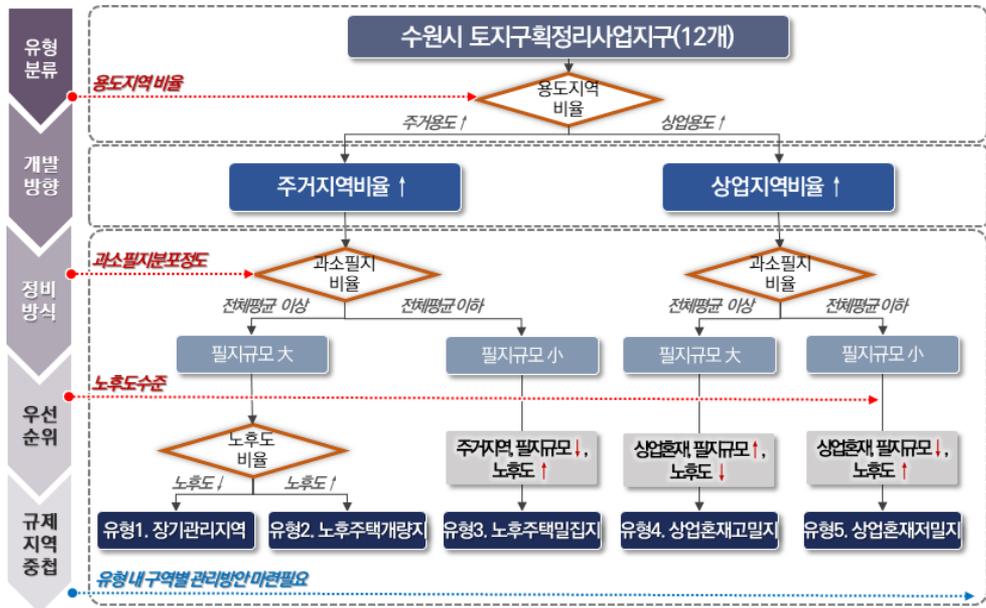
1) 필요성 및 기준

- 앞 장에서는 건축물대장 자료를 활용하여 수원시 토지구획정리사업지구의 물리적 현황을 살펴보았음
- 수원시 토지구획정리사업지구의 특성은 지구별로 상이한 것으로 나타나, 지구를 하나의 관리방안으로 적용할 수 없으므로 유형구분을 통해 유형별 관리방안을 제안하고자 함
 - 수원시 토지구획정리사업지구는 용도지역 비율이 지구별로 상당히 상이하며, 필지크기 및 노후도 수준도 지구별로 격차가 큰 수준임
 - 이에 본 연구에서는 토지구획정리사업지구의 건축물 특성을 토대로, 유사한 특성을 지닌 지구별로 구분하여 지구별 특성과 대상 지구를 파악하고자 함
 - 토지구획정리사업지구의 유형별 특성을 파악한 후, 유형의 특성에 적합한 관리방안을 제안
- 수원시 토지구획정리사업지구 12개의 유형화 과정은 다음<그림 3-1>과 같음
 - 우선, 토지구획정리사업지구의 향후 개발방향을 주거지역으로 구상할 것인지, 상업혼재지역으로 구상할 것인지를 구분하기 위해 용도지역 비율을 기준으로 구분하여 분류함
 - 2차적으로는 토지구획정리사업지구 정비 시 주요한 정비기법으로 어떤 정비기법을 사용할 수 있는지를 기준으로 분류함
 - 적용가능한 정비사업기법은 토지구획정리사업지구 내 건축물의 대지면적 등으로 구분할 수 있음
 - 예컨대 필지규모가 작은 건축물들이 밀집되어 있는 지역의 경우엔 소규모주택정비사업이, 필지규모가 큰 건축물들이 밀집되어 있는 지역의 경우엔 재개발·재건축 등

의 사업을 적용하는 것이 적합

- 개발 방향과 정비방식으로 분류한 이후엔, 정비의 시급성을 기준으로 우선순위를 부여하여 구분함
 - 정비의 시급성 기준은 토지구획정리사업지구 내 건축물의 노후수준으로 구분하였음
- 이상의 유형화 과정을 거치면 다음 <그림 3-1>과 같이 수원시 토지구획정리사업지구는 5개의 유형으로 구분할 수 있음

<그림 3-1> 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 과정



2) 토지구획정리사업지구의 유형별 구분

- 수원시 토지구획정리사업지구를 개발방향, 정비방식, 우선순위 등의 기준으로 구분한 결과, 유형1. 장기관리지역, 유형2. 노후주택개량지, 유형3. 노후주택밀집지, 유형4. 상업혼재고밀지, 유형5. 상업혼재저밀지로 세분됨
 - 장기관리지역은 주거용도 비율이 높으면서 필지규모가 크고, 노후도 수준도 양호한 지역으로 정비가 시급하지는 않아 장기적으로 관리가 필요한 지역임
 - 노후주택개량지역은 주거용도 비율이 높으면서 필지규모가 크나, 노후도 수준이 심각한 지역으로 노후화된 주택 중심으로 개량이 필요한 지역임
 - 노후주택밀집지역은 주거용도 비율이 높으면서 필지크기가 작은 지역이며, 노후도 수

준도 심각하여 노후화된 소규모 주택들이 밀집되어 있는 지역임

- 상업혼재고밀지역은 상업지역비율이 높으면서 필지규모가 크고 노후도 수준도 양호하여 향후 정비 시 대규모 필지로 정비가 가능한 지역임
- 상업혼재저밀지역은 상업지역비율이 높으나 필지규모는 작고 노후도 수준도 심각한 지역임. 해당 유형으로 분류된 토지구획정리사업지구는 문화재보호구역 등으로 지정된 건축물이 많아, 규제로 인해 저밀로 지어진 건축물이 많은 것으로 나타남

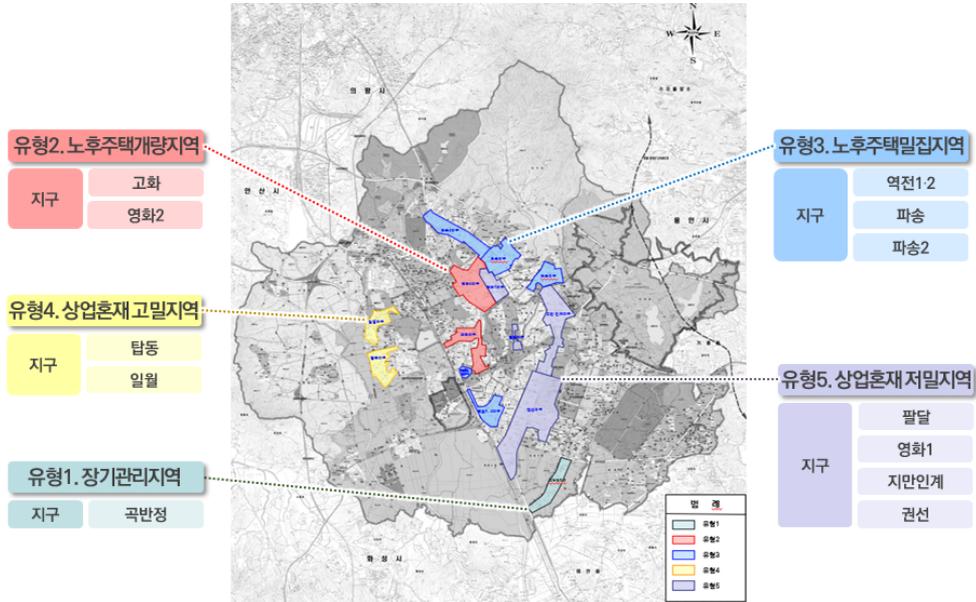
〈그림 3-2〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 구분



2. 토지구획정리사업지구의 유형별 특성

- 수원시 토지구획정리사업지구의 유형화 구분과정에 따라 분류하면, 다음 <그림 3-3>과 같이 나타남

<그림 3-3> 수원시 토지구획정리사업지구 유형화에 따른 분류



- 유형1 장기관리지역에 해당되는 토지구획정리사업지구는 곡반정지구로, 비교적 필지구 모가 크고 주거용도 비율이 높은 지역인 동시에 노후수준이 양호한 지구임. 해당 지구의 경우, 다른 지구에 비해 정비 우선순위가 떨어져 장기적으로 관리해야할 지역으로 분류됨
- 유형2 노후주택개량지역에 해당되는 토지구획정리사업지구는 고화지구와 영화2지구로 나타남. 해당 지구는 필지구모가 비교적 큰 한편, 주거용 건축물의 노후도가 심각하여 주택 중심의 개량이 필요한 지역으로 분류됨
- 유형3 노후주택밀집지역에 포함되는 토지구획정리사업지구는 역전1·2지구, 파송지구, 파송2지구인 것으로 나타남. 해당 지구들은 주로 북수원에 위치해있는 유형으로, 주거 지역 비율이 높으나 규모가 작은 필지들이 밀집되어 있음. 건축물의 노후도도 심각한 것으로 나타나 노후주택 밀집지역으로 분류됨
- 유형4 상업혼재고밀지역으로 분류되는 토지구획정리사업지구는 탑동지구와 일월지구

가 해당되는 것으로 나타남. 해당 지구들은 서수원에 위치해있는 지구들로, 주로 상업용도 비율이 높으며 필지규모가 비교적 큼. 건축물의 노후정도는 타 지구에 비해 양호한 편인 것으로 나타났으며, 11층 이상의 건축물 비율이 높아 타 지구에 비해 고밀개발이 진행된 지역임

- 유형5 상업혼재저밀지역으로 분류된 지구는 팔달지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구로 총 4개의 토지구획정리사업지구가 해당되는 것으로 나타남. 해당 지구들은 모두 상업용도 비율이 높으며 필지규모가 작은 수준임. 개별 건축물의 노후도 정도도 심각하여 정비사업이 시급한 지역으로 분류되나, 화성문화재보호구역 등 문화재보호구역으로 규제를 받는 건축물들이 상당수 있어 저밀로 개발되어 있는 지역임

〈표 3-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 설명

유형 구분	토지구획정리사업지구	설명
장기관리지역	곡반정지구	주거지역 비율이 높으면서, 필지규모가 비교적 큰 지역. 노후정도도 양호하여 장기적으로 관리가 필요한 지역
노후주택개량지역	고화지구	주거지역 비율이 높으면서, 필지규모가 비교적 큰 지역. 그러나 노후정도가 심각하여 노후된 주택 중심으로 개량이 필요한 지역
	영화2지구	
노후주택밀집지역	역전1·2지구	주거지역 비율은 높으나 과소필지가 많은 지역. 노후정도가 심각한 주택이 밀집되어 있는 지역
	파송지구	
	파송2지구	
상업혼재고밀지역	탑동지구	상업지역 비율이 높으면서, 필지규모가 비교적 큰 지역. 노후정도도 양호하며, 비교적 고밀로 개발된 지역
	일월지구	
상업혼재저밀지역	팔달지구	상업지역 비율이 높으면서, 필지규모가 작은 지역. 노후정도가 심각하며, 저밀로 개발된 지역
	영화1지구	
	지만인계지구	
	권선지구	

제2절 정비·관리기법 및 재정비 사례

- 토지구획정리사업은 사업 시행 전의 권리 관계에 변동을 가하지 않고 토지소유자를 조합으로 하여 시행된 사업으로 환지방식의 보상을 통해 주로 단독주택지를 공급하였으므로 저층주거지의 기반을 마련했다고 볼 수 있음
 - 그러나 단독주택지의 공급은 주택부족문제를 크게 개선하지 못하였고 증가하는 공동주택용지에 대한 수요 증가로 1980년대 후반 중단되었음
 - 이후 「택지개발촉진법」(1980년)의 제정으로 공공부문은 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리의 모든 과정에 주도적으로 참여하기 시작
- 수원시 내 토지구획정리사업으로 조성되어진 저층주거지는 상당히 노후화 되었으며, 지구 지정 이후 대부분 30년~50년이 경과되었으므로 기반시설 노후화와 더불어 건축물 리모델링, 재건축 등의 정비사업 수요가 생기기 시작
- 이에 지구별 특성에 적합한 물리적, 소프트웨어적 정비·관리방안 마련이 시급한 상황

1. 물리적(HW) 정비·관리 수단

- 30~50년이 경과한 토지구획정리사업지구의 도시기능을 회복하기 위해선 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 물리적 관리수단이 필요
- 물리적 정비·관리 수단은 크게 ① 「도시정비법」에 의한 정비사업, ② 「소규모주택정비법」에 의한 소규모주택 정비사업, ③ 집수리 및 개별주택 유지관리, ④ 지구단위계획구역 활용으로 나누어 살펴 볼 수 있음

1) 「도시정비법」에 의한 정비사업⁵⁾

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위한 방법으로 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업 등을 명시하고 있음
- (주거환경개선사업) 주거환경개선사업은 도시 저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

5) 「2030 수원시 도시주거환경정비 기본계획」를 참고하여 작성

- **(주택재개발사업)** 주택재개발사업은 도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장 등 기반시설이 열악하고 주택 등 건축물이 불량하여 정비구역으로 지정된 지역으로 계획적인 주거지 정비가 필요한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업임
 - 정비구역안에서 관리처분계획에 따라 주택과 부대시설을 건설하여 공급하거나 환지를 공급하는 방법으로 시행됨
- **(주택재건축사업)** 재건축사업은 도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장 등 기반시설이 양호하고 주택 등의 건축물이 불량하여 정비구역으로 지정된 지역으로 계획적인 주거지 정비가 필요한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말하며 정비구역안에서 관리처분계획에 따라 주택과 부대시설을 건설하여 공급하거나 환지를 공급하는 방법으로 시행됨

〈그림 3-4〉 수원시 정비사업 현황



비사업, 소규모재건축사업 등이 있음

- **(자율주택정비사업)** 자율주택정비사업은 2명 이상의 소유자가 단독주택·다세대주택에 대해 스스로 주택을 개량하거나 건설하는 방식으로, 사업시행은 소유자 전원 합의로 구성된 주민합의체가 직접 하거나 시장·군수 등, 토지구획공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사에 해당하다는 자와 공동으로 시행할 수 있음
- **(가로주택정비사업)** 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 소규모 전면철거 방식으로 공동주택을 건설·공급함. 가로주택정비사업은 자율주택정비사업에 비해 공사비에 대한 규모의 경제 감소 및 일반분양이 가능하여 개별분담금이 줄어들 수 있는 장점이 있으나 가로구역 요건을 충족해야 하고 자율주택 정비사업보다 이해관계자가 많아 더 많은 시간이 소요된다는 한계가 있음
- **(소규모재건축사업)** 소규모 재건축사업은 소규모로 공동주택을 재건축하는 사업으로 저층 주거지 내에서는 연립주택 단지에서 적용할 수 있음

〈표 3-2〉 소규모 주택정비사업 주요내용

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	
대상	단독·연립·다세대주택	단독·공동주택	공동주택	
정의	단독주택 및 다세대 주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비 기반 시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	
사업 기본 요건	대상 지역	도시활력증진지역 개발사업의 시행구역/ 지구단위계획구역/ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비예정구역·정비구역 해제지역/주거환경개선사업의 정비구역/ 도시재생활성화 지역	'가로구역'의 전부 또는 일부	주택단지
	사업면 적	제한없음	1만㎡미만	
	기존 주택수	1) 단독주택: 10호 미만 2) 연립주택, 다세대주택: 20세대 3) 단독주택과 연립주택·다세대주택이 혼재: 20채 미만	1) 단독주택: 10호 미만 2) 공동주택: 20세대 이상 3) 단독주택과 공동주택이 혼재: 20채 이상	1) 단독주택: 10호 미만
	주택 노후도	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의2이상		
시행자	<ul style="list-style-type: none"> • 주민합의체 • 주민합의체가 시장·군수등/LH등/건설업자등과 공동시행 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자가 직접시행 • 인가받은 조합 • 토지등소유자 또는 인가받은 조합이 시장·군수등/LH등/건설업자등과 공동시행 		

3) 집수리 및 리모델링 사업

- 집수리 지원사업은 관련법과 조례에 따라 다수의 중앙부처에서 특정 목적을 위해 추진하고 있으며 대부분 주거취약계층을 대상으로 함
- 중앙정부의 집수리 지원사업은 각 지자체 관할 담당부서에서 사업공고를 수행하고 사업대상 선정 및 보조금 등을 지원
 - 주로 외부 경관개선 및 내부 에너지효율 개선사업을 중점적으로 추진하고 있으며, 수요자 중심의 집수리사업 보다 각 부처의 특성에 따라 정책을 추진

(표 3-3) 중앙정부 집수리 지원 사업

구분	사업명	지원대상	지원내용	근거법
국토 교통부	터새로이사업	도시재생뉴딜사업 노후저층주거지	외부경관 및 에너지 성능개선, 리모델링	도시재생특별법
	수선유지급여사업	주거급여 수급자 (중위소득 46%이하)	경보수: 도배, 장판 등 마감재 공사 중보수: 창호, 단열, 난방공사 대보수 : 지붕, 욕실, 주방공사	국민기초생활보장 법 주거급여법
	그린리모델링사업	노후건축물 중 그린리모델링 실행사업	내외벽 단열, 고효율냉난방장치, 신재생에너지 등 에너지성능개선	녹색건축물 조성 지원법
	농어촌 장애인주택 개조사업	농어촌지역 거주 등록장애인	편의시설 설치 지원(출입문, 단차제거, 개방형 싱크대 등)	주거약자법
산업통상 자원부	저소득층 에너지효율개선사업	차상위계층	단열, 창호, 바닥 및 보일러교체, 에너지 절감형 냉방기기	저탄소녹색성장기 본법에너지법
환경부	취약계층 환경설질환 예방사업	사회취약계층	친환경 벽지, 바닥재 교체, 결로 저감 시공, 친환경 보일러교체	환경보건법
	가정용 저녹스 보일러 지원사업	일반 및 저소득층 가구	가정용 저녹스 보일러 설치 및 교체	대기관리권역 법
	슬레이트 철거 및 지붕개량사업	사회취약계층	주택슬레이트 해체, 처리 지붕개량비 지원	석면안전관리법
농림축산 식품부	농촌주택 개량사업	농어촌지역 150m ² 이하의 단독주택	농어촌지역 신축 및 리모델링을 위한 대출지원	농어촌정비법, 농어업인 삶의질법

4) 지구단위계획 지정

- 지구단위계획이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 관리계획을 말함

- 지구단위계획을 통해 용도지역과 지구, 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이, 배치·형태·색채, 건축선에 관한 계획, 경관계획 등의 내용이 포함되어 주거지의 양호한 환경을 위해 관리할 수 있음
 - 지구단위계획은 저층으로 형성된 일반주택지의 틀을 유지하면서도 소규모 재건축사업을 관리할 수 있는 수단으로 가장 적합한 수단이라 할 수 있음
 - 그러나 신축행위에 대해서만 지구단위계획이 실효성을 갖고, 규정의 대부분이 권장사항이며 별도의 인센티브가 주어지지 않기 때문에 계획 이행을 유도할 수단이 없어 주거환경관리사업과 같은 공공이 추진하는 사업수단을 동반할 때에 공공 부문에서 주거환경 개선을 위한 가시적인 효과가 나타날 수 있음(최석환, 2019)

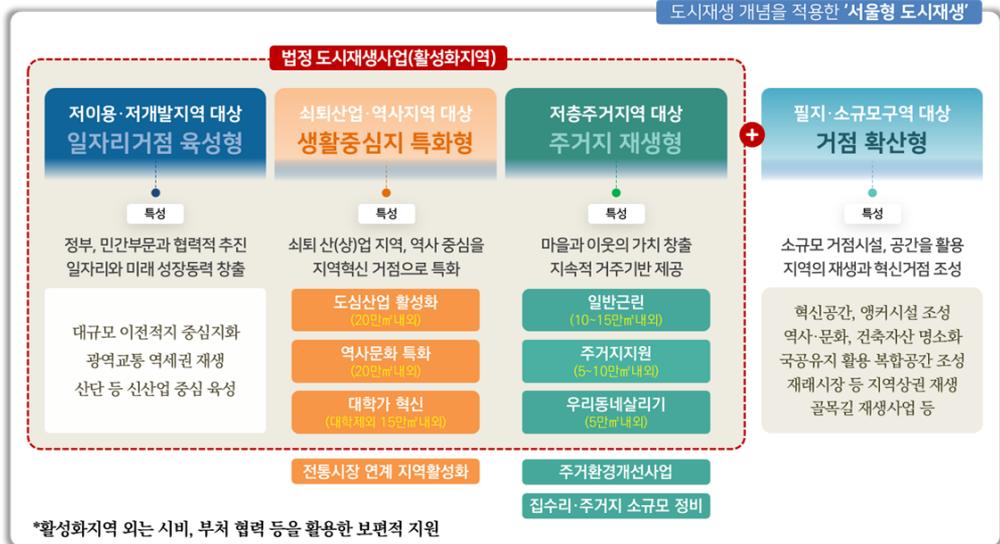
2. 소프트웨어적(SW) 관리수단

- 노후화된 토지구획정리사업지구를 효율적으로 관리하기 위해선, 물리적 정비와 동시에 경제적·사회적 활성화도 중요하므로 소프트웨어적인 프로그램 접목이 필요
- 소프트웨어적 정비·관리 수단은 크게 ① 「도시재생특별법」에 의한 근린재생형 도시재생사업, ② 사회·경제적 재생을 위한 사회적 기업과 마을기업 활성화로 구분하여 볼 수 있음

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 근린재생형 도시재생사업

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(2020년 개정)제2조 제1항에 의하면 도시재생이란 ‘인구의 감소, 사업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역 역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것’으로 규정되어 있음
- 도시재생사업 유형으로는 경제기반형과 근린재생형이 있으며, 근린재생형 중에서도 일반형은 주거지 및 골목상권 지역에 대하여 낙후한 주거지의 생활환경 개선 및 공동체 회복을 목표로 하고 있음
 - 근린재생형 활성화계획에서는 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등 저층주거지를 관리하기 위한 내용이 포함되어 다루어지고 있음

〈그림 3-5〉 도시재생사업 근린재생형



출처: 서울시 홈페이지, 도시재생 전략계획

2) 사회·경제적 재생을 위한 사회적 기업과 마을기업 활성화

- 중앙정부와 연계하여 노후 토지구획정리사업지구를 정비·관리할 수 있는 소프트웨어사업은 일자리(사회적기업육성)와 같은 지역경제 활성화 사업, 마을기업 활성화 사업이 있음
 - 사회적 기업은 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질 향상 등 사회적 목적을 추구하면서 서비스 및 재화의 생산·판매 등 영업 활동을 하는 기업으로, 노후주거지 정비 관련 고용으로는 주택의 단열재 및 도배장판 보강 등 단순 노무 작업 인력을 고용하는 사업을 들 수 있음
 - 한편 사회적 기업의 기술 수준 향상을 위한 훈련이나 전문 프로그램은 갖추지 못하고 있어 전문성을 강화하기 위한 수단이 필요(최석환, 2019)할 것으로 판단
 - 마을 기업은 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리 창출을 위해 운영하는 기업으로 지역 내 취약 계층에게 일자리를 제공함으로써 생활안정에 기여함

제3절 유형별 정비·관리 방안

1. 토지구획정리사업지구 유형에 따른 관리방안

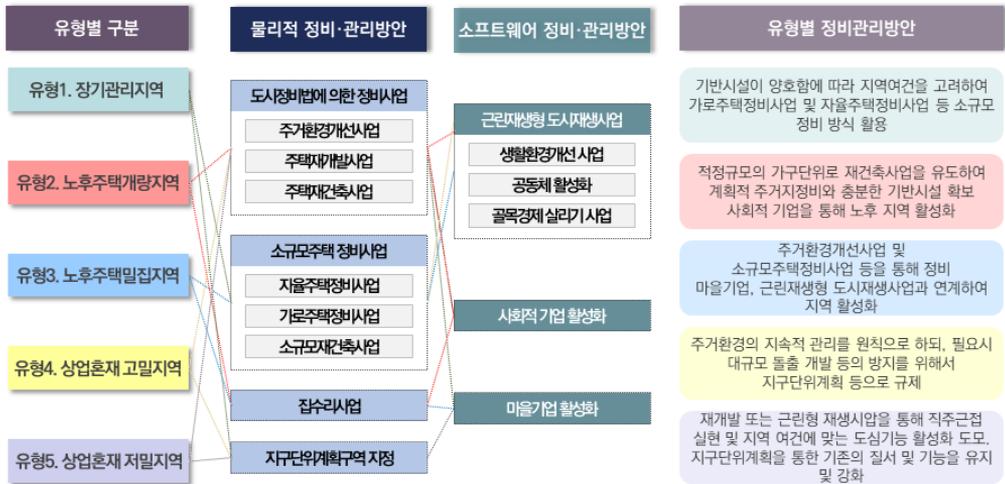
- 수원시 토지구획정리사업지구의 유형은 아래 <그림 3-6>과 같이 용도, 필지규모, 건축물 노후도 등을 통해 5가지로 구분할 수 있으며, 유형에 따라 다른 관리방안이 적용

<그림 3-6> 토지구획정리사업지구 유형구분 및 내용



- 유형에 따라 물리적 소프트웨어적 정비·관리 방안을 매칭하여 다음과 같이 종합적 관리 방안을 제안

<그림 3-7> 토지구획정리사업지구 유형별 정비·관리 방안



① 유형1 장기관리지역

- 유형1은 비교적 가장 최근에 조성된 토지구획정리사업지구로 기반시설은 비교적 양호하게 갖추어져 있으나, 조성 후 시간이 경과함에 따라 단순한 노후화가 진행되고 있어 장기적인 관리가 필요한 지역
- 대규모 공동주택 위주로 정비사업이 추진되는 경우 경관상의 문제와 기반시설 용량 초과 등의 문제가 발생할 수 있으므로 충분한 검토 후 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 등 소규모 정비방식 활용

② 유형2 노후주택개량지역

- 유형2는 오래전 단독으로 조성된 지역으로 기반시설 상태가 불량한 지역으로 단독으로 재건축사업을 진행하기에 불합리한 지역으로 판단
- 소규모 노후불량 공동주택과 인접한 노후불량 단독 주택지를 포함한 재건축사업 유도
- 가구의 적정규모를 확보함으로써 계획적 주거지 정비와 충분한 기반시설의 확보를 유도하여 주거환경개선의 효과를 도모할 필요

③ 유형3 노후주택밀집지역

- 유형3은 노후·불량한 주택들이 밀집해있는 지역으로 기반시설이 부족하여 정비사업의 추진이 필요한 지역이며, 주거지 확산에 따른 무분별한 개별 건축에 의하여 형성된 지역으로 단독주택과 단독주택 합필을 통한 소규모 공동주택이 혼재되어 있음
- 무허가 건축물의 비율과 국·공유지 편입비율 등 지역적 여건을 고려하여 주거환경개선사업 또는 재개발사업을 통해 정비
- 특히 입지가 제1종일반주거지역 또는 각종 도시계획규제(최고고도지구, 비행항공안전구역 및 문화재보호구역등)가 있는 지역의 경우는 지역 특성에 따라 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업을 유도함

④ 유형4 상업혼재고밀지역

- 유형4는 주거환경이 양호하고 기반시설이 충분히 갖추어져 지속적인 유지관리로 주거환경을 보호해야 하는 지역
- 양호한 주거환경의 지속적 관리를 원칙으로 하되, 필요시 대규모 돌출 개발 등의 방지를 위해서 지구단위계획 등으로 규제

⑤ 유형5 상업혼재저밀지역

- 유형5는 일반상업지역, 준주거지역등이 혼재되어 있는 지역으로 건축물이 노후화 되어 상업기능 활성화, 정비기반 시설확보 등 시가지 정비가 필요한 지역임
- 도심의 공동화 방지 및 활성화, 직주근접 실현을 위해 재개발(비주거)사업이 필요하나, 수원시가 가지고 있는 다양한 권리관계 및 제약요소로 사업시행이 불투명함에 따라 향후 타당성 검토시 수원시 여건을 고려하여 추진여부 검토
- 전면철거 개발이 어려울 경우 기존 도심의 도로망은 유지하며 도시환경을 정비할 수 있는 중·소규모의 블록단위재생을 통해 정비

〈표 3-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형별 관리방안

유형 구분	지구	관리방안
유형1.장기관리지역	곡반정지구	기반시설이 양호함에 따라 지역여건을 고려하여 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 등 소규모 정비 방식 활용
유형2.노후주택개량지역	고화지구	적정규모의 가구단위로 재건축사업을 유도하여 계획적 주거지정비와 충분한 기반시설 확보
	영화2지구	
유형3.노후주택밀집지역	역전1·2지구	주거환경개선사업 및 소규모주택정비사업인 가로주택정비사업 및 자율주택 정비사업 등을 통해 정비
	파송지구	
	파송2지구	
유형4.상업혼재고밀지역	탑동지구	주거환경의 지속적 관리를 원칙으로 하되, 필요시 대규모 돌출 개발 등의 방지를 위해서 지구단위계획 등으로 규제
	일월지구	
유형5.상업혼재저밀지역	팔달지구	재개발(비주거) 또는 블록단위재생을 통해 직주근접 실현 및 지역 여건에 맞는 도심기능 활성화 도모. 지구단위계획을 통한 기존의 질서 및 기능을 유지 및 강화
	영화1지구	
	지만인계지구	
	권선지구	

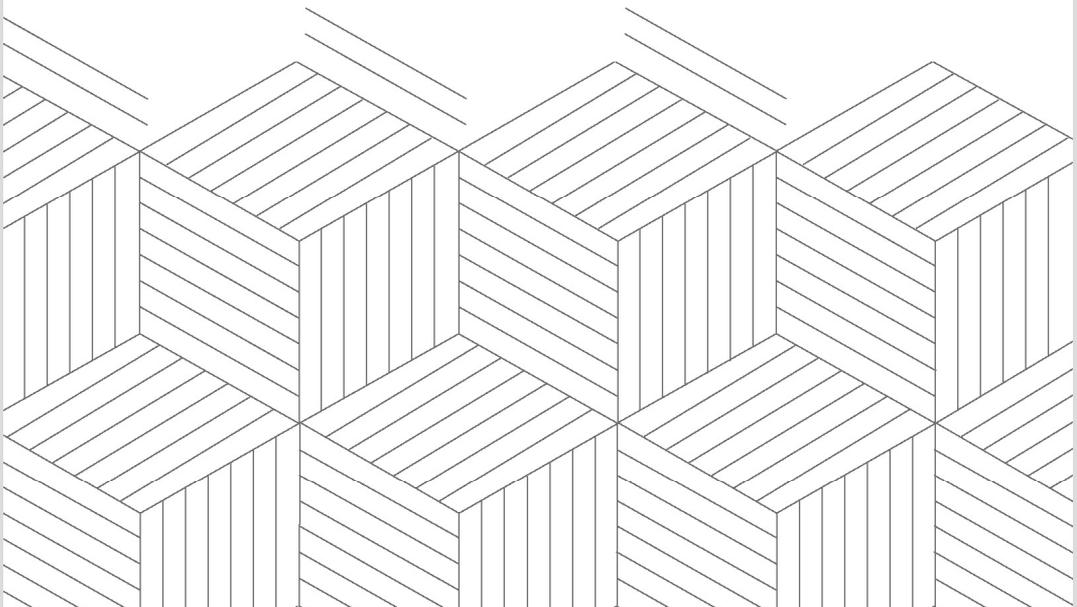
2. 유형별 정비·관리 방안의 한계

- 본 연구에서는 토지구획정리사업지구를 물리적 현황을 통해 유형을 세분하였으며, 유형별 정비·관리방안을 매칭하여 제안함
- 이러한 분석은 토지구획정리사업지구 특성을 총괄적으로 정의하고, 해당 유형에 주로 필요한 정비·관리방안을 파악하는데에 도움을 줄 수 있는 기초자료로 활용될 수 있음
- 그러나, 토지구획정리사업지구 면적은 작게는 96,987㎡(팔달지구)에서 크게는 2,403,111㎡(권선지구)로 지구간 격차가 상당하며, 지구 내 특성을 살펴보아도 주거·상업·업무 용도지역에 따라 필지크기, 노후도 등이 모두 다른 것으로 나타났음
 - 뿐만 아니라, 지구 내 문화재보호구역, 비행안전구역 등에 중첩되는 건축물도 다 다른 것으로 나타남
- 따라서 지구별 정비·관리방안을 하나의 정비사업 또는 하나의 관리방안으로 제안하는 것에는 상당히 큰 무리가 있을 것으로 판단
- 이에 이후 분석에서는 토지구획정리사업지구의 경계에 국한되지 않고, 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 분석하여 향후 토지구획정리사업지구를 미시적인 단위에서 정비·관리할 때 효과적으로 의사결정할 수 있는 정보를 제공하고자 함

제4장

수원시 쇠퇴지역 개발방향

제1절 수원시 쇠퇴지역 입지 분석
제2절 수원시 쇠퇴지역 개발방향



제4장 수원시 쇠퇴지역 개발방향

제1절 수원시 쇠퇴지역 입지 분석

1. 입지분석의 개요

- 본 분석에서는 향후 토지구획정리사업지구를 미시적인 단위에서 정비·관리할 때 도움이 될 수 있는 기초자료를 제공하고자 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어나 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 입지 분석을 진행
- 향후 고밀로 개발되는 것이 더 효과적인 지역을 도출하기 위해 역세권에 포함되는 토지구획정리사업지구 건축물을 분석하였으며, 저밀로 관리하는 것이 더 적합한 지역에 대해서는 개발제한구역(도시 경계부)을 고려하여 분석을 시행함
- 역세권 분석의 경우, 수원시 내의 철도개통 현황을 반영하여 분석을 진행하였으며, 특별히 시기에 따라 철도개통의 신설 또는 연장 등의 이슈가 있으므로, 향후 2029년까지 개통예정인 역세권을 모두 반영하여 시기별로 결과를 도출함
 - 2024년까지는 수원형 트램이 신설되는 것으로 나타나 트램노선을 반영해주었으나, 새로운 역사가 생기지는 않는 것으로 나타남
 - 2026년까지는 신수원선이 새로 신설되어, 북수원역, 장안구청역, 월드컵경기장역, 아주대삼거리역, 원천역과 같은 역사가 새로 생김
 - 2029년까지는 수인분당선이 연장되어, 월드컵경기장역, 수성중사거리역, 화서역, 호매실, 오목천역이 신설됨
 - 이상의 시기별 역사를 중심으로 500m, 1000m, 1500m, 2000m 이내에 포함되는 건축물을 GIS 프로그램으로 분석함
- 개발제한구역 분석의 경우, 개발제한구역으로부터 1000m, 2000m이내의 건축물들을 분석하였으며, 특별히 경사도가 높아 향후 개발 등이 어려운 지역을 중심으로 저밀 개발 지역을 도출

2. 역세권 분석

- 수원시 내 새로 신설되는 역사는 다음 <표 4-1>과 같으며, 철도 및 노선도 현황은 <그림 4-1>과 같음
- 2024년, 2026년, 2029년 시기별로 새로운 노선 신설 또는 연장에 따라 역사들이 추가되어, 역세권 주변의 건축물을 시기별로 분석함
 - 역세권 주변의 건축물 분석은 역사로부터 500m, 1000m, 1500m, 2000m, 그 이상으로 범주를 나누어 GIS로 분석을 진행해주었으며, 건축물이 역세권과 가까울수록 고밀로 개발되는 것이 더 적합할 것을 시각적으로 보여주기 위해 분석을 진행함

<표 4-1> 수원시 철도개통 현황

시점 구분	노선도	역사
2024년 기준	경부선 1호선	성균관역, 화서역, 수원역, 세류역
	신분당선	광교중앙(아주대)역
	수인분당선	청명역, 영통역, 마포역, 매탄권선역, 수원시청역, 매교역, 수원역, 고색역, 오목천역
	수원트램 1호선 (2024년 신설)	-
2026년 기준	경부선 1호선	성균관역, 화서역, 수원역, 세류역
	신분당선	광교중앙(아주대)역
	수인분당선	청명역, 영통역, 마포역, 매탄권선역, 수원시청역, 매교역, 수원역, 고색역, 오목천역
	수원트램 1호선	
	신수원선 (2026년 신설)	북수원역, 장안구청역, 월드컵경기장역, 아주대삼거리역, 원천역
2029년 기준	경부선 1호선	성균관역, 화서역, 수원역, 세류역
	신분당선	광교중앙(아주대)역
	수인분당선 (2029 연장)	청명역, 영통역, 마포역, 매탄권선역, 수원시청역, 매교역, 수원역, 고색역, 오목천역 (연장) 월드컵경기장역, 수성중사거리역, 화서역, 호매실, 오목천역
	수원트램 1호선	수성중사거리역
	신수원선	북수원역, 장안구청역, 월드컵경기장역, 아주대삼거리역, 원천역

자료: 수원시청 홈페이지 참고

〈그림 4-1〉 수원시 철도 현황

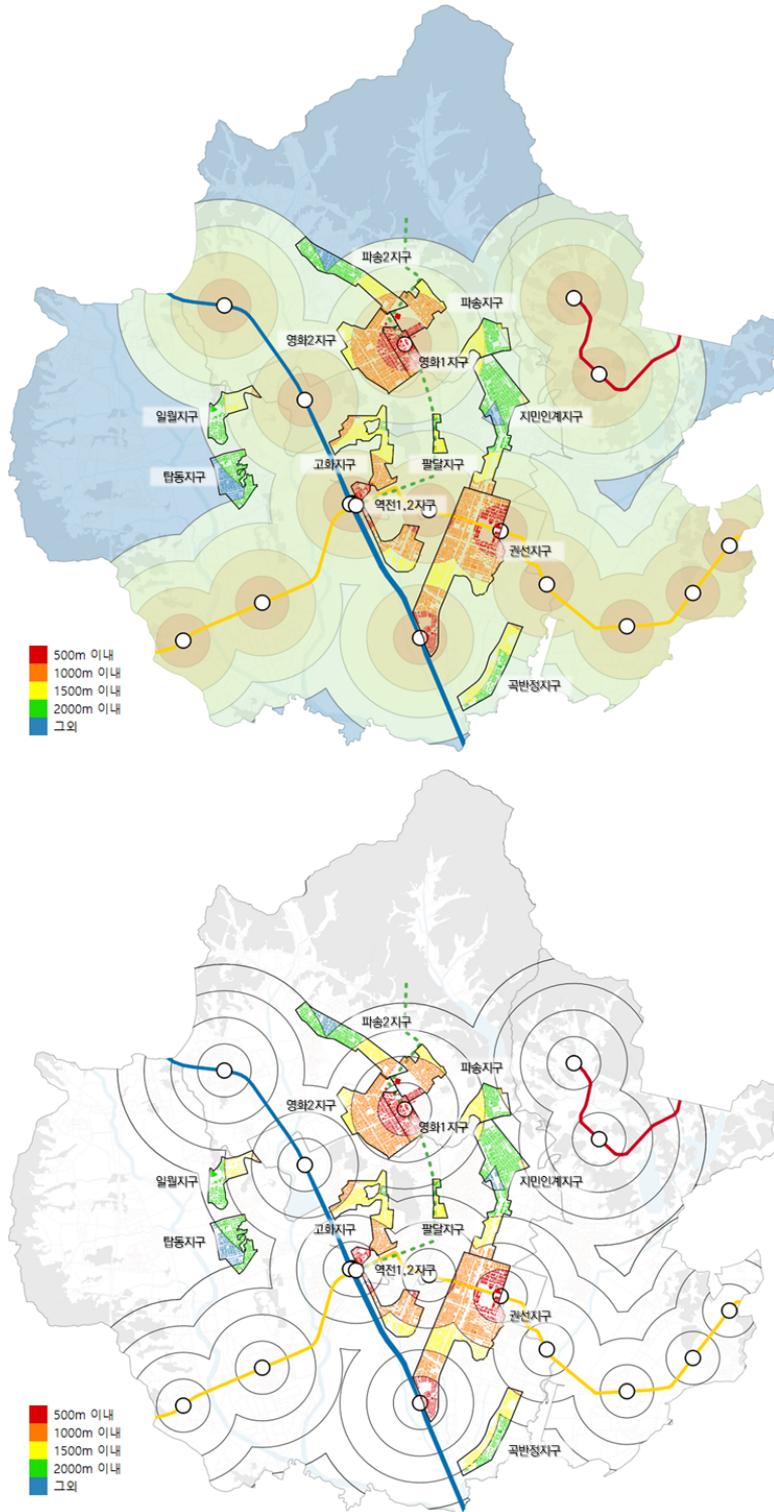


자료: 수원시청 홈페이지 참고

1) 2024년 기준 현황

- 2024년 기준으로 역으로부터 500m 이내에 포함되는 건축물이 있는 지구를 살펴본 결과, 영화1지구, 역전1·2지구, 권선지구가 포함되는 것으로 나타남
 - 영화1지구는 수성중사거리역이, 역전1·2지구는 수원역이, 권선지구는 수원시청역 및 세류역 등이 500m 이내에서 중첩되는 것으로 나타남
- 한편, 탑동지구, 곡반정지구는 다른 지구에 비해 외곽에 떨어져있어, 비교적 건축물 및 필지현황으로 보았을 땐 고밀로 개발되기 좋은 환경임에도 불구하고, 역세권 고밀개발과는 거리가 멀어보이는 것으로 나타남
- 팔달지구 중심으로는 트램노선이 지나가나, 역사가 새로 생기는 것은 아니므로 역세권 고밀개발이 일어나지 않을 것으로 예상되며, 화성 문화재보호구역의 중심지역으로 고밀개발은 불가능할 것으로 판단

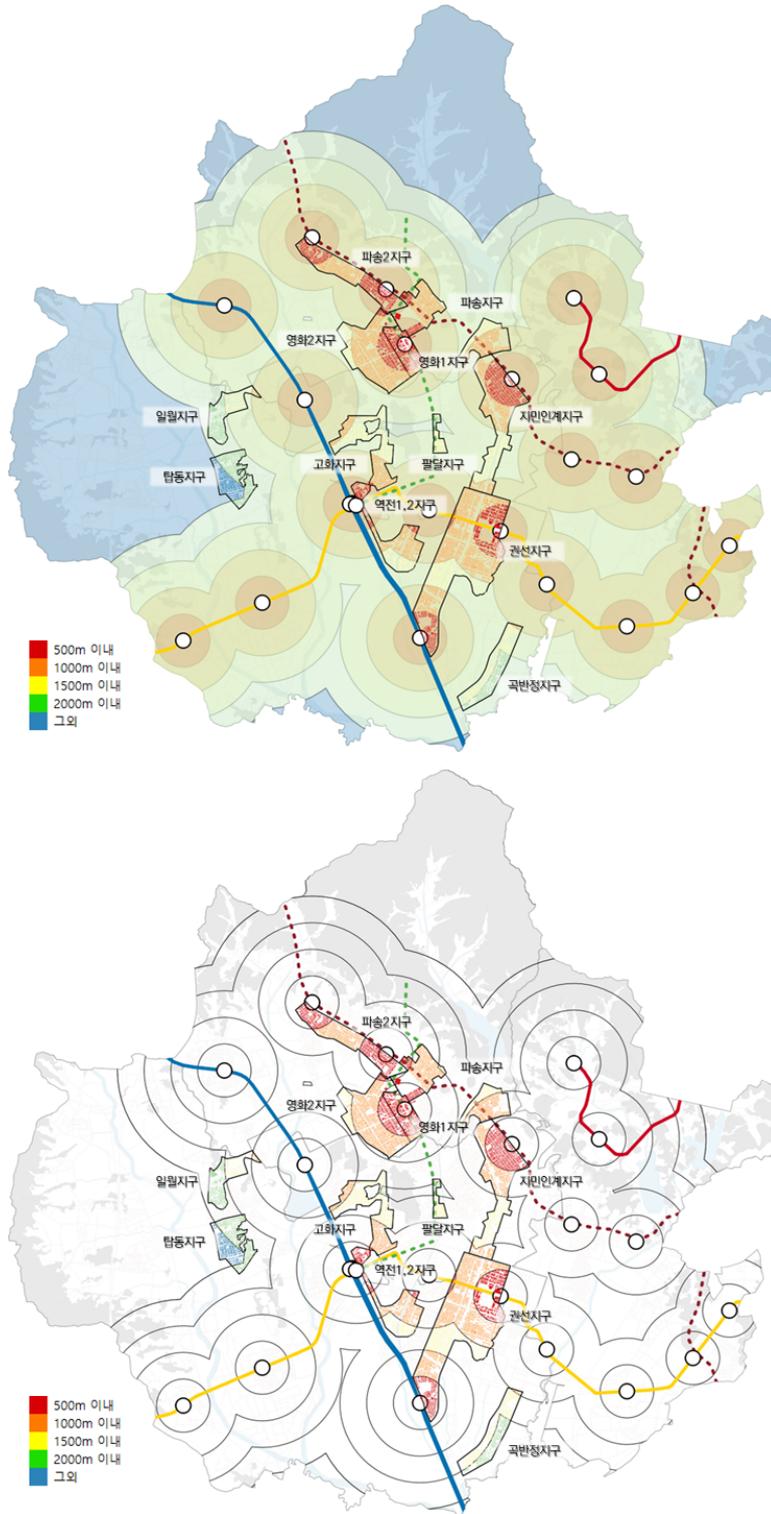
〈그림 4-2〉역세권분석 2024년 기준



2) 2026년 기준 현황

- 2026년 기준으로 역으로부터 500m 이내에 포함되는 건축물이 있는 지구를 살펴본 결과, 영화1지구, 영화2지구, 파송2지구, 파송지구, 지만인계지구, 역전1·2지구, 권선지구가 포함되는 것으로 나타남
 - 영화1지구와 영화2지구는 수성중사거리역이, 파송2지구 및 파송지구에는 수원kt위즈파크역이, 역전1·2지구는 수원역이, 권선지구는 수원시청역 및 세류역이, 지만인계지구는 월드컵경기장역 등이 500m 이내에서 중첩되는 것으로 나타남
 - 특히 역사들 중에서도 2개 이상의 노선도가 중첩되는 수원역, 수성중사거리역, 영통역 등은 특별히 고밀개발의 수요가 높을 것으로 추정
- 한편, 탑동지구, 곡반정지구, 곡반정지구는 다른 지구에 비해 외곽에 떨어져있어, 비교적 건축물 및 필지현황으로 보았을 땐 고밀로 개발되기 좋은 환경임에도 불구하고, 역세권 고밀개발과는 거리가 멀어보이는 것으로 나타남
- 2024년과 동일하게 팔달지구 중심으로는 트램노선이 지나가나, 역사가 새로 생기는 것은 아니므로 역세권 고밀개발이 일어나지 않을 것으로 예상되며, 화성 문화재보호구역의 중심지역으로 고밀개발은 불가능할 것으로 사료

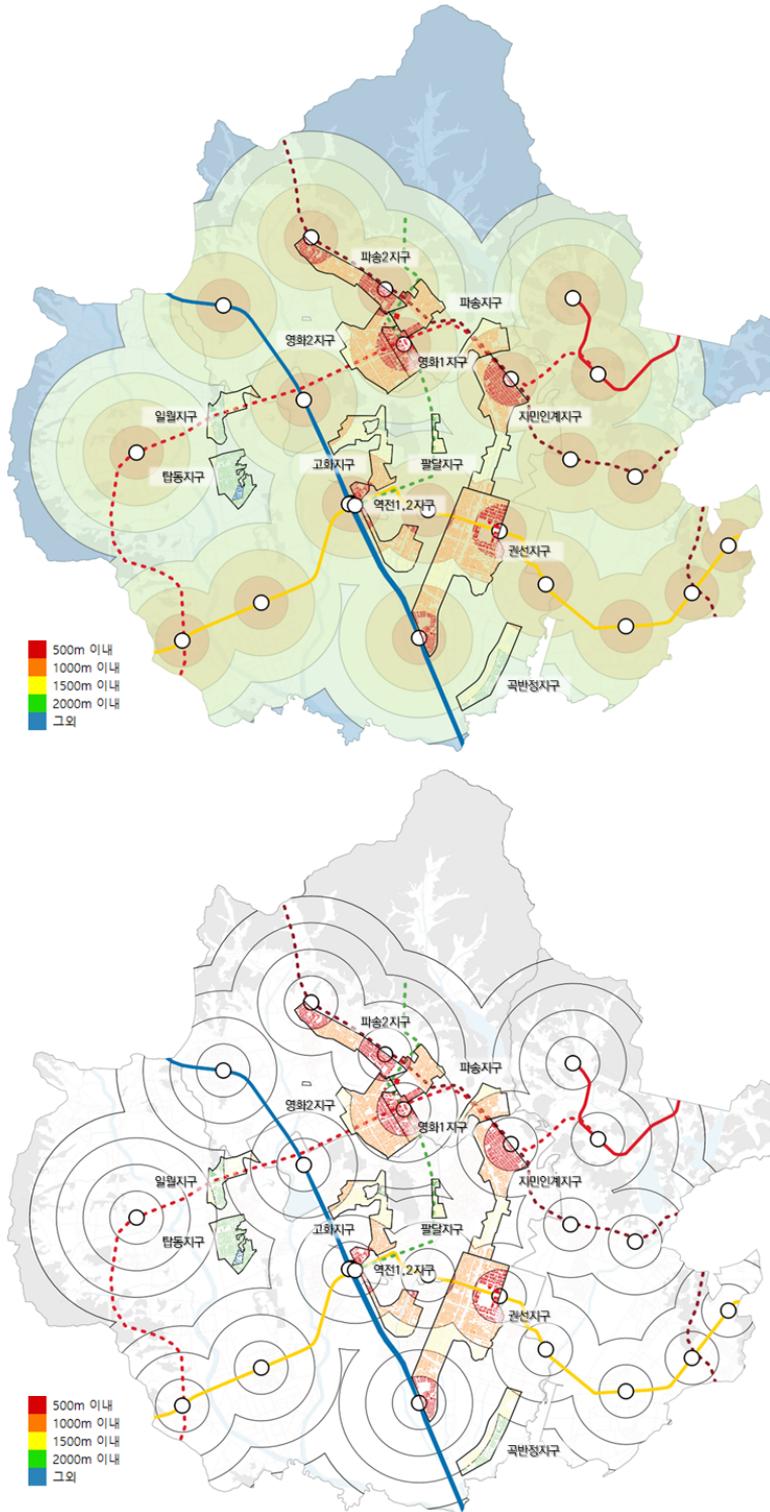
〈그림 4-3〉역세권분석 2026년 기준



3) 2029년 기준 현황

- 2029년 기준으로 역으로부터 500m 이내에 포함되는 건축물이 있는 지구를 살펴본 결과, 영화1지구, 영화2지구, 파송2지구, 파송지구, 지만인계지구, 역전1·2지구, 권선지구가 포함되는 것으로 나타남
 - 영화1지구와 영화2지구는 수성중사거리역이, 파송2지구 및 파송지구에는 수원kt위즈파크역이, 역전1·2지구는 수원역이, 권선지구는 수원시청역 및 세류역이, 지만인계지구는 월드컵경기장역 등이 500m 이내에서 중첩되는 것으로 나타남
 - 2029년 연장되는 신분당선으로 인해 2개 이상 노선도가 중첩되는 역사가 더 늘어난 것으로 나타났으며, 수원시 주요 환승역인 수원역, 수성중사거리역, 수원kt위즈파크, 종합운동장역 등은 특별히 고밀개발의 수요가 높을 것으로 추정
- 한편, 탑동지구 및 일월지구는 역세권에서 비교적 멀리 떨어져있는 지역이었으나, 호매실역이 신설되면서 역으로부터 1500m이내에 포함되는 건축물이 있는 것으로 나타남
- 일월지구, 탑동지구, 곡반정지구는 비교적 개발하기 좋은 지역이나, 역세권으로부터 1500m 이내에 위치한 지구들로, 500m 이내에 위치한 지구들에 비해 고밀로 개발하기 효율적이라 보기 어려운 측면이 있음
- 팔달지구의 경우는 2024년과 동일하게 트램노선이 지나가나, 역사가 새로 생기는 것은 아니므로 역세권 고밀개발이 일어나지 않을 것으로 예상되며, 화성 문화재보호구역의 중심지역으로 고밀개발은 불가능함

〈그림 4-4〉 역세권분석 2029년 기준

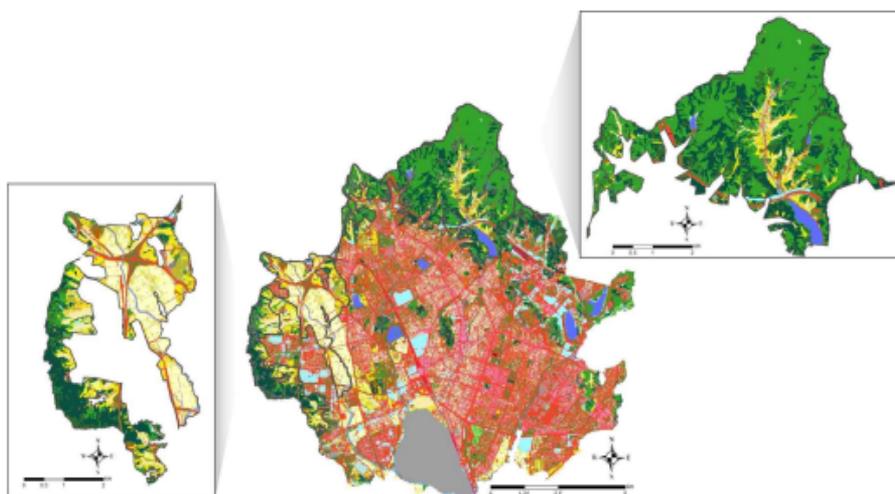


3. 개발제한구역 분석

1) 개발제한구역

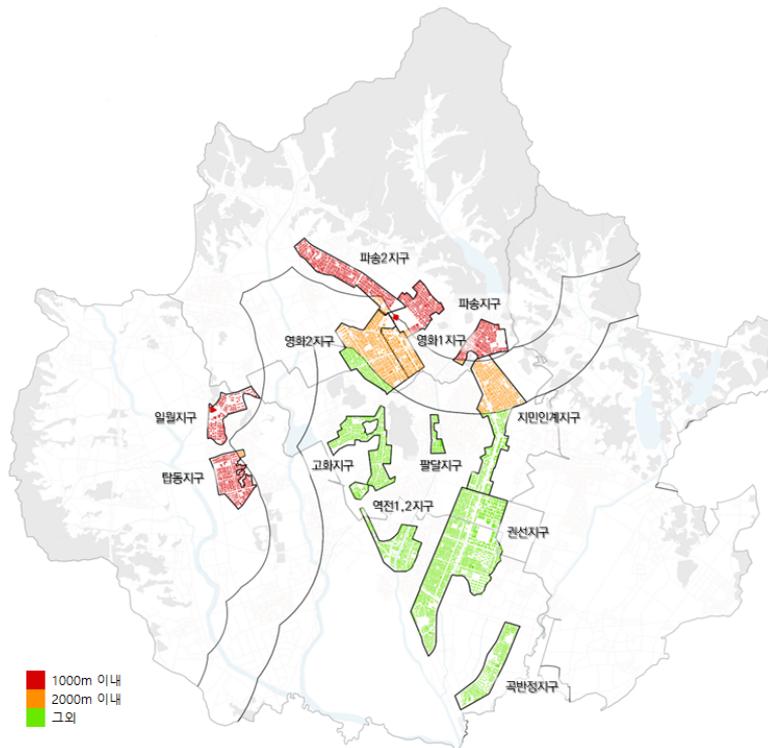
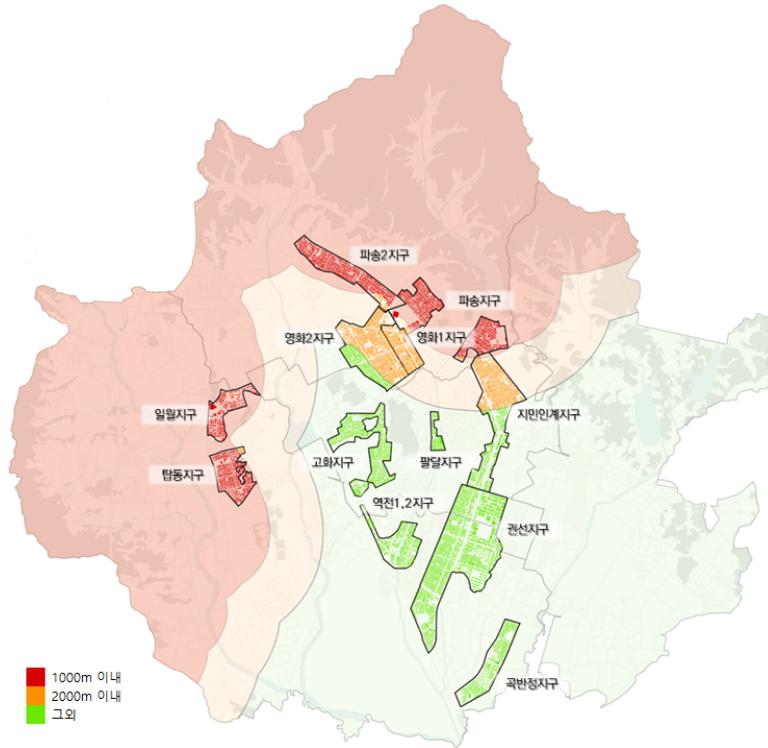
- 수원시 개발제한구역에서부터 반경 1000m 이내, 2000m 이내에 대해 분석해준 결과, 파송2지구, 파송지구, 영화2지구, 영화1지구, 일월지구, 탑동지구가 중첩되는 것으로 나타남
 - 개발제한구역으로부터 반경 1000m 이내에 위치한 지구는 파송2지구, 파송지구, 일월지구, 탑동지구로 나타났으며, 반경 2000m 이내에 위치한 지구는 파송2지구, 파송지구, 영화1지구, 영화2지구, 일월지구, 탑동지구, 지만인계지구로 나타남
- 고화지구, 팔달지구, 역전1·2지구, 권선지구, 곡반정지구, 지만인계 지구는 개발제한구역으로부터 2000m 이상 떨어진 것으로 나타나 중첩되지 않는 것으로 나타났음
- 한편, 수원시 개발제한구역의 토지피복 현황을 살펴보면, 북수원 부근의 개발제한구역의 경우, 대부분 산림지역인 것으로 나타났으며, 서수원의 경우 농림지역이 대부분을 차지하는 것으로 나타났음
 - 수원시 개발제한구역의 토지피복도는 산림지역이 전체의 60.7%, 농업지역이 23.3%, 초지가 5.8%, 시가화가 5.8% 등인 것으로 나타나, 대부분 산림지역인 것으로 나타났으며, 북수원에 밀집되어 있음
- 수원시 토지피복도를 고려할 때, 서수원에 비해 북수원의 개발이 상대적으로 더 어려울 것으로 판단됨

〈그림 4-5〉 수원시 개발제한구역 토지피복도 현황



자료: 김도영·김명연 (2022), 수원시 개발제한구역 이용실태 및 관리방안연구

〈그림 4-6〉 개발제한구역 분석결과



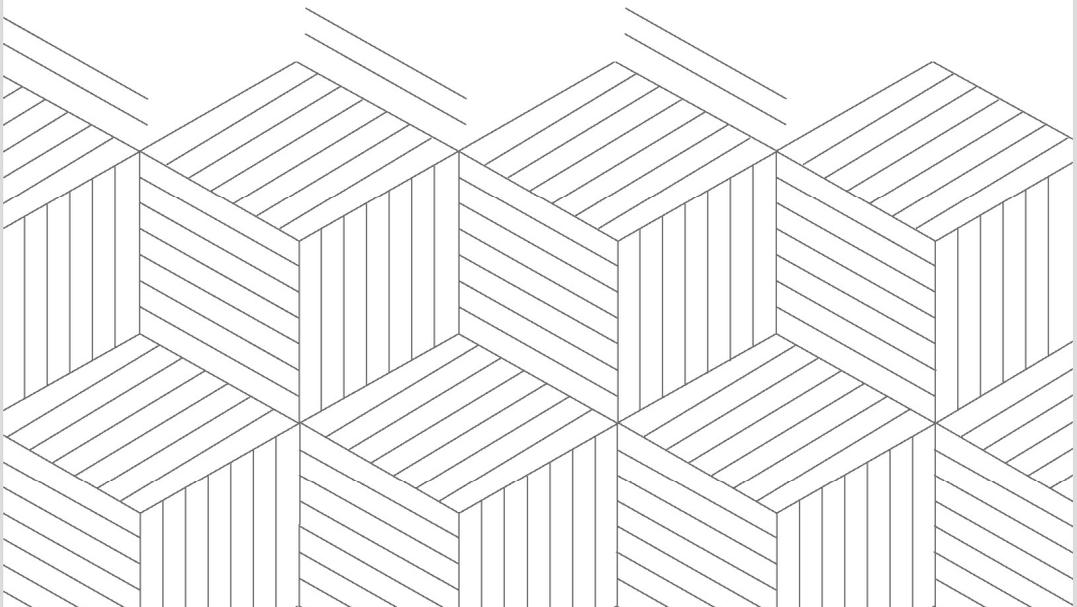
제2절 수원시 쇠퇴지역 개발방향

1. 토지구획정리사업지구 경계를 벗어난 관리방안

- 토지구획정리사업지구는 지구별로 그 특성이 상이할 뿐 아니라, 지구 내에서도 지하철역과 가까운지 또는 개발제한구역 부근에 위치해 있는지 등에 따라 개발방향은 다르게 설정되는 것이 바람직
- 이에 토지구획정리사업지구 경계를 벗어나, 역세권 및 개발제한구역과의 반경을 중심으로 어느 지구의 건축물이 중첩되는 지 살펴봄
 - 역세권 분석은 역사로부터 500m, 1000m, 1500m, 2000m 반경을 중심으로 중첩되는 건축물 정도를 파악하였으며, 개발제한구역의 경우, 개발제한구역으로부터 1000m, 2000m이내의 건축물들을 분석
- 분석결과, 탑동지구, 곡반정지구, 일월지구, 팔달지구를 제외하고 모든 지구는 역세권과 500m 이내에 위치한 건축물을 포함하고 있는 것으로 나타남
 - 그중에서도 파송지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구가 역세권으로 포함되는 건축물 비율이 높은 것으로 나타남
- 지구 내에서 역세권 지역은 고밀로 개발하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 역세권 중에서도 더블역세권 또는 환승역과 같은 2개 이상의 노선이 지나는 역의 경우 고밀의 반경을 키워 정비·관리하는 것이 효과적일 것임
- 개발제한구역(도시 경계부) 분석의 경우, 파송2지구, 파송지구, 영화1지구, 영화2지구, 일월지구, 탑동지구, 지만인계지구는 개발제한구역의 2000m 이내에 위치해있는 것으로 나타남
- 북수원의 개발제한구역은 대부분 산림지역으로 이루어져 있어 시가지가 확장될 여지가 적어 앞으로도 도시의 경계부를 형성할 것으로 예상되므로 저밀 관리하는 것이 바람직
 - 수원시 개발제한구역의 경우, 북수원과 서수원이 다른 특성을 보이는데, 북수원은 대부분 산림지역으로 구성되어 있으며, 서수원의 경우 농업지역으로 이루어져있음. 이는 북수원은 대부분 경사도가 있는 지역이며, 서수원은 경사도가 없는 평지임을 시사
 - 종합적으로 고려해볼 때 북수원 개발제한구역과 인접한 파송2지구는, 향후 철도역 개통으로 역세권이 조성될 지역을 제외한 나머지 지역은 저밀로 관리하는 것이 바람직할 것으로 판단

제5장 결론

제1절 연구결과 및 정책적 시사점
제2절 연구의 한계 및 향후 과제



제5장 결론

제1절 연구결과 및 정책적 시사점

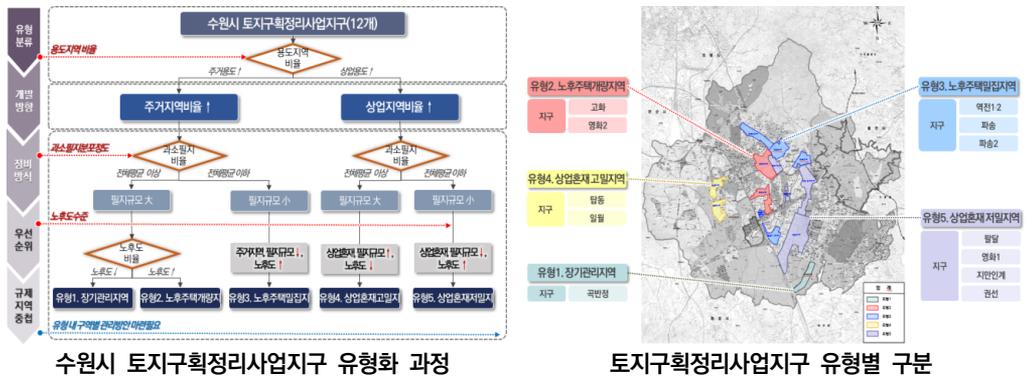
- 본 연구는 조성된 지 30~50년이 경과하여 노후화된 수원시의 12개 토지구획정리사업 지구의 효율적 관리방안을 마련하기 위한 목적으로 수행
- 이를 위해 토지구획정리사업지구에 대한 종합적 실태조사를 실행하였으며, 수원시 토지구획정리사업지구를 유형별로 세분하여 완료지구 내 도시여건과 특성에 맞는 유형별 관리방안을 제안
- 더불어 토지구획정리사업 경계를 벗어난 입지분석도 수행하여 보다 미시적인 단위에서 지구 내 구역을 정비·관리할 때 효과적으로 의사결정 할 수 있도록 기초자료를 제공함
- 주요 연구결과는 다음과 같음

1. 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 및 유형별 정비·관리 방안

- 수원시 토지구획정리사업지구의 특성은 지구별로 상이한 것으로 나타나, 지구를 하나의 관리방안으로 적용할 수 없으므로 유형구분을 통해 유형별 관리방안을 제안
- 12개 토지구획정리사업지구를 개발방향, 정비방식, 우선순위 등의 기준으로 구분한 결과 총 5개의 유형으로 구분하였으며, 유형1. 장기관리지역, 유형2. 노후주택개량지, 유형3. 노후주택밀집지, 유형4. 상업혼재고밀지, 유형5. 상업혼재저밀지로 세분됨
- 유형별로 적용가능한 물리적·소프트웨어적 정비관리기법을 매칭하면 다음과 같음
 - 유형1. 장기관리지역은 곡반정지구가 해당되며, 해당 지역은 기반시설이 양호함에 따라 지역여건을 고려하여 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 등 소규모 정비 방식 활용
 - 유형2. 노후주택개량지역은 고화지구와 영화2지구가 해당되며, 해당 지역은 적정규모의 가구단위로 재건축사업을 유도하여 계획적 주거지정비와 충분한 기반시설 확보가 필요

- 유형3.노후주택밀집지역은 역전1·2지구, 파송지구, 파송2지구가 해당되며, 해당 지역은 주거환경개선사업 및 소규모주택정비사업인 가로주택정비사업 및 자율주택 정비사업 등을 통해 정비하는 것이 바람직
- 유형4.상업혼재고밀지역은 탑동지구, 일월지구가 해당되며, 해당 지역은 주거환경의 지속적 관리를 원칙으로 하되, 필요시 대규모 돌출 개발 등의 방지를 위해서 지구단위 계획 등으로 규제
- 유형5.상업혼재저밀지역은 팔달지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구가 해당되며, 해당 지역은 재개발(비주거) 또는 블록단위 근린재생을 통해 직주근접 실현 및 지역 여건에 맞는 도심기능 활성화 도모하고, 지구단위계획을 통한 기존의 질서 및 기능을 유지 및 강화하는 것이 필요

〈그림 5-1〉 수원시 토지구획정리사업지구 유형화 및 결과

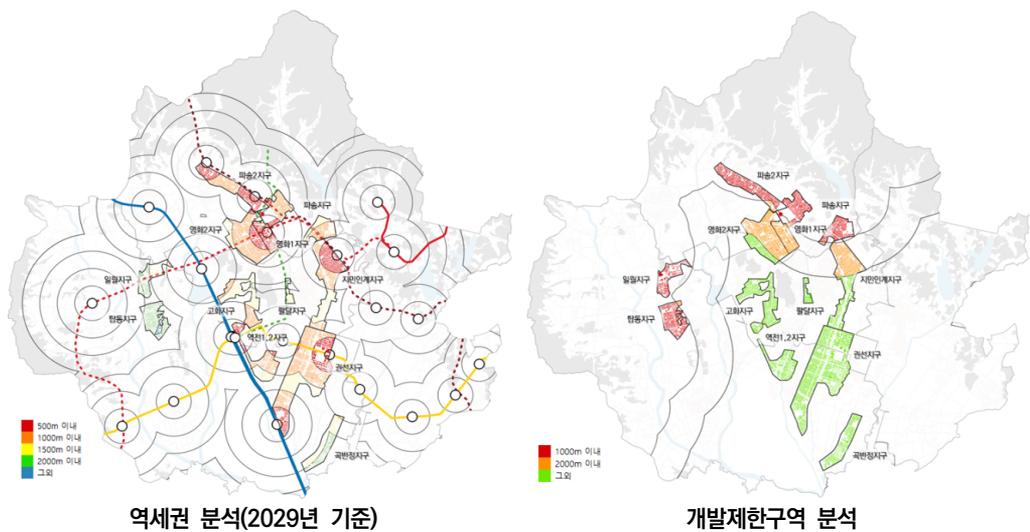


2. 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어난 분석

- 토지구획정리사업지구의 경계에 국한되지 않고, 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 분석하여 향후 토지구획정리사업지구를 미시적인 단위에서 정비·관리할 때 효과적으로 의사결정할 수 있는 기초자료를 제공하기 위한 분석을 수행
- 역세권 분석의 경우, 수원시 내의 철도개통 현황을 반영하여 분석을 진행하였으며, 시기에 따라 철도개통의 신설 또는 연장 등의 이슈가 있으므로, 향후 2029년까지 개통예정인 역세권을 모두 반영하여 시기별로 결과를 도출함
- 개발제한구역 분석의 경우, 개발제한구역으로부터 1000m, 2000m이내의 건축물들을 분석하였으며, 특별히 경사도가 높아 향후 개발 등이 어려운 지역을 중심으로 해당 범위 이내의 건축물을 분석함

- 역세권 분석결과, 파송지구, 영화1지구, 지만인계지구, 권선지구가 역세권으로 포함되는 건축물 수 비율이 높은 것으로 나타남
 - 지구 내에서 역세권 지역은 고밀로 개발하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 역세권 중에서도 더블역세권 또는 환승역과 같은 2개 이상의 노선이 지나는 역의 경우 고밀의 반경을 키워 정비·관리하는 것이 효과적일 것임
- 개발제한구역 분석의 경우, 파송2지구, 파송지구, 영화1지구, 영화2지구, 일월지구, 탑동지구, 지만인계지구는 개발제한구역의 2000m 이내에 위치해있는 것으로 나타남
- 수원시 개발제한구역의 특성을 고려해보았을 때, 대부분 산림지역으로 이루어진 북수원 부근의 파송2지구의 경우 향후 시가지 확장이 어려울 것이므로 역세권을 제외한 나머지 지역은 저밀로 관리하는 것이 바람직 할 것으로 판단

〈그림 5-2〉 토지구획정리사업 경계를 벗어난 분석



역세권 분석(2029년 기준)

개발제한구역 분석

제2절 연구의 한계 및 향후 과제

1. 연구의 한계 및 의의

- 본 연구에서는 토지구획정리사업지구를 물리적 현황으로 유형화하였으며, 유형별로 적합한 정비·관리방안을 제안하였으나, 정비·관리방안은 지구별로도 다를 수 있으며 지구 내 권역별로도 하나의 관리방안으로 제안하는 것에 상당히 큰 무리가 있음
- 토지구획정리사업지구의 경계를 벗어나, 고밀 또는 저밀로 개발될 지역에 대해 분석한 연구 결과 또한 향후 정비·관리 시 의사결정에 도움이 될 수 있는 분석이 될 수 있으나, 인근 지역의 여건 및 상황들에 따라 언제든지 변할 수 있다는 한계가 있음
- 그럼에도 수원시 토지구획정리사업지구 특성을 총괄적으로 정의하고, 해당 유형에 주로 필요한 정비·관리방안을 파악하는데 도움을 줄 수 있는 기초자료로 활용할 수 있다는 것에 본 연구의 의의가 있음

2. 향후 과제

- 본 연구에서는 수원시 12개 토지구획정리사업지구를 유형별로 구분하여 분석을 진행하였으나, 토지구획정리사업지구 내로 더욱 세분화하여 연구를 진행하면, 더욱 유용한 지역별 관리방안을 도출할 수 있을 것임
- 단순히 물리적 현황을 통해서만 토지구획정리사업지구를 구분하였으나, 실제 지구 내 거주하는 사람들의 사회적·경제적 특성을 함께 고려한 연구도 수행되어야 할 것임
 - 필지별로 세부적으로 살펴보면, 토지구획정리사업지구 중 비교적 큰 필지로 정리된 구역의 경우, 시간이 지남에 따라 한 필지가 여러 개의 필지로 분할되며, 소유권도 여러 개로 분할됨. 분할된 필지 사이로 생긴 공지는 수원시에 기부채납되는 것으로 협의의 되었으나, 이를 강제할 법제도가 없는 상황. 토지구획정리사업지구 내 자연적으로 발생한 도로 등에 대해 다양한 갈등 이슈가 있어 향후 연구에서는 이와 관련한 대응방안 마련도 필요할 것으로 판단
- 특별히 수원시 내 토지구획정리사업지구는 지구별로 규모 격차가 상당하나, 규모적 특성을 고려하여 분석을 진행하지 못하였으므로 이를 고려한 입지적 특성을 고려할 수 있는 연구가 필요할 것임
- 향후 연구는 상기의 한계들을 극복하면서 이루어질 필요가 있으며, 정책적인 활용도를 높이기 위해서는 보다 많은 실증연구가 필요

| 참고문헌 |

- 권태정. (2019). 「참여주체 다양화를 기반으로 한 협력·창조형 도시개발사업 모델」. 국토계획, 54(7), 42~57.
- 기윤환, 김주희. (2015). 「도시재생사업과 기성시가지 정비사업간 연계방안 연구」. 인천연구원
- 김경수, 최영상, 최효비. (2020). 「부산시 공공주도 노후주거지 재생 실행방안 연구」. 부산연구원
- 김도년, 이나래, 신지훈. (2017). 「저층 주거 밀집지역의 공공생활 지원시설 설치 기준에 관한 연구」. SH도시연구원
- 김미연, 오덕성, 원세용. (2019). 「근대기 토지구획정리사업지구 내 노후 주거지의 주거환경에 대한 거주자의 인식 조사-청주시 우암동을 대상으로」. 농촌건축, 21(1), 1~8.
- 김미연, 오덕성. (2019). 「토지구획정리사업지구의 가구(街區)체계에 관한 연구-1970년대 청주시 사례를 중심으로」. 한국산학기술학회논문지, 20(4), 551-563.
- 김태오, 양세종. (2019). 「해방 이후 최초의 수원시 도시계획과 그 의미」. 국토계획, 54(6), 43~55.
- 김태일, 이성호, 양건, 이상호. (2011). 「제주시 기성시가지 정비방향설정에 관한 연구-구역별 물리적 현황분석 및 주민요구 연계분석을 중심으로」. 국토계획, 46(6), 175~188.
- 김한수. (2014). 「주택지의 기능변화에 따른 가로환경 개선 방안-대구시의 1970년대 토지구획정리사업지구를 중심으로」. 한국주거학회 논문집, 25(6), 19~26.
- 맹다미, 장남중, 백세나. (2015). 「서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 개선방안」. 서울연구원.
_____. (2017). 「서울시 저층주거지 실태와 개선 방향」. 서울연구원.
- 유기현. (2015). 「서울시 토지구획정리사업의 제도지속성 연구」. 서울도시연구, 16(3), 13~36.
- 유기현, 서순탁. (2014). 「역사적 제도주의 관점에서 본 토지구획정리사업의 변천과정에 관한 연구」. 공간과사회, 24(2), 178~219.
- 이동현, 이상국, 김예슬. (2022). 「도심지 소규모 필지 개발유도 방안 연구」. 부산연구원.
- 이동현, 채성주. (2006). 「부산지역 토지구획정리사업지구의 계획적 관리방향에 관한 연구」. 부산발전연구원.
- 이성룡, 이외희, 이지은, 유치선. (2016). 「경기도 노후 택지개발지구 관리 방안」. 경기연구원.
- 이성호. (2020). 「제주시 기성시가지 현황 분석에 따른 지구단위계획 유형화에 관한 연구」. 대한건축학회연합논문집, 22(2), 1~8.
- 이왕기, 김이진. (2005). 「저층·고밀 노후주거지역 정비방안 연구」. 인천연구원.
- 이왕기, 김효정. (2016). 「인천 원도심 저층주택의 노후화 실태와 대응방향」. 인천연구원.
- 이왕기, 지남석. (2014). 「인천 저층주거지 관리사업의 운용 특성과 과제」. 인천연구원.
- 이재남, 이희정. (2013). 「토지구획정리사업지구에서의 블록유형별 노후건축물 분포를 고려한 주거

지 정비방안」. 도시설계, 14(2), 19~33.

이재열. (2018). 「서울시 토지구획정리사업 도시경관 형성에서 도시빈민의 역할-서대문구 대현동 56-40번지(舊 호원당 공원부지)를 통해서」. 한국문화연구, 34, 345~393.

임희지, 양은정, 김하영. (2018). 「서울시 슈퍼블록 주택지 특성과 진화방향」. 서울연구원.

장남중, 김상일, 이현정, 백세나. (2018). 「뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향」. 서울연구원.

장남중, 이현정, 백세나. (2018). 「서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안」. 서울연구원.

장운배, 남지현, 강성익, 조희은. (2017). 「경기도 노후지역 맞춤형 정비사업의 활성화 방안」. 경기연구원.

조득환. (2010). 「대구시 기반시설양호 주택지의 주민의식과 환경 개선 방향」. 한국주거학회논문집, 21(2), 111~122.

최석환, 김진원. (2019). 「수원시 저층주거지 실태 분석 연구」. 수원시정연구원.

최준영. (2021). 「콜롬비아 도시계획 제도와 도시개발사업 사례 분석을 중심으로 살펴본 한국 도시 개발 협력 역할과 과제」. LHI Journal, 12(4), 15~30.

| 저자 약력 |

허경재

공학박사

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원

E-mail : kjhuh@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「주거비 부담이 가구유형별 주거선택에 미치는 영향」 (2021, 주택도시연구)

「수원시 인구·가구 이동특성 및 영향요인 분석」 (2022, 수원시정연구원)

「주거 패러다임 변화에 따른 효율적인 도시관리기준 수립 방향 연구」 (2022, 수원시정연구원)

최석환

도시계획 및 설계 박사수료

수원시정연구원 도시공간연구실장

E-mail : csh@suwon.re.kr

김주석

공학박사

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원

E-mail : tinkneti@suwon.re.kr

박관아

공학석사

수원시정연구원 도시공간연구실 위촉연구원

E-mail : pka@suwon.re.kr

김진희

공학석사

수원시정연구원 도시공간연구실 위촉연구원

E-mail : jinheek@suwon.re.kr

김성희

공학석사

수원시정연구원 도시공간연구실 위촉연구원

E-mail : sh2022@suwon.re.kr

