

도심재생(Gentrification)

도심재생의 개념

긍정적인 의미로는, 중 하류층이 생활하는 낙후된 구도심에 상류층 주민의 유입을 통해 주거지역이나 고급 상점가가 새롭게 만들어지는 현상이다. 이것은 정치와 도시 계획에서 공통적으로 논의되는 주제이다.

젠트리피케이션 과정은 전형적으로 특정 환경에 대한 관심의 증가로 인하여 더 높은 소득 및 사회적 지위를 가진 사람들이 저비용 지역 또는 인근 지역으로 이동함으로써 시작된다. 젠트리피케이션을 유발하는 초기의 주체는 저소득 예술가들이나 보헤미안일 수 있는데, 이들은 어떤 지역의 매력을 높일수 있는 사람들이다.

한국에서는 상업지역의 재활성화와 함께 급격한 임대료 상승에 따른 기존 소규모 임차인의 비자발적인 이동과 함께 대형 프랜차이즈의 잠식현상이 발생, 즉 상업 젠트리피케이션(commercial gentrification)으로 확장되고 심화되고 있다. 이런 상업 젠트리피케이션은 관광 젠트리피케이션(tourism gentrification)의 성격을 가미하기도 한다.

상업지역의 젠트리피케이션은 대중소비보다는 개인화된 소비로 상업시설의 고급화를 촉진하게 된다. 이러한 과정 속에서 기존 상가의 정체성과 고유성을 가진 상점들이 감소하게 되고 장소성의 변형이 나타나게 된다. 반대로 미국에서는 상업지역이 대규모 주택단지로 변하는 현상이 발생하고 있다.

도심재생의 공간구조 변화

- 1) 중심상업지구나 상점가(shopping street)가 도심에 형성되어 발전한다.
- 2) 도시가 성장하면서 인구가 유입되면 도시의 공간구조가 분화하기 시작한다.
- 3) 인구밀집, 교통체증 등으로 도심인구가 교외로 이주하고 교외 쇼핑센터들이 활성화된다.
- 4) 부도심들과 도시외곽이 성장하면 도심은 슬럼으로 변화한다.
- 5) 도심재생이 이루어지면 전국적 영업을 추구하는 체인점들이 쇼핑몰보다 조건이 좋은 도심에 입점한다.

페터(R. M. Fetter)의 '공간균배의 원리'

경쟁관계에 있는 점포들 사이의 상권배분을 설명하고 신규점포의 입지선정방안을 제시한다.

배후지 전체의 넓이 및 수요의 교통비 탄력성을 독립 변수로 사용하여 설명한다.

일반적으로 선매점에게는 집재성 입지선정을 제안 한다.

일반적으로 전문점에게는 집심성 입지선정을 제안 한다.

입지배정모델(location-allocation model)

입지배정모델의 개념

기존 점포의 재입지 또는 폐점을 결정하는데 활용할 수 있으며, 새 점포들을 기존 네트워크에 추가하는데 따른 편익을 분석할 수 있다. 소비자의 구매 통행패턴을 토대로 소비자들을 개별 점포에 배정하게 되며, 두 개 혹은 그 이상의 소매점포 네트워크를 설계할 때 유용하게 활용할 수 있는 분석기법이다.

입지배정모델의 특성과 용도

일정 상권에 복수의 점포를 배치하는 소매점 네트워크 설계 및 기존 상권에 관한 정보를 바탕으로 상권 내 개설점포의 수를 결정한다.

기존 상권에 신규점포 추가 시의 효과 분석 및 상권 내에 위치하고 있는 기존점포의 재 입지 및 폐점을 결정한다.

입지 배정 모형은 현실적으로 이용 가능한 데이터의 양과 입지대상 서비스의 형태에 따라 기업은 접근성 같은 간단한 척도로부터 수익성 같은 복잡한 척도까지 다양한 목적함수를 설정할 수 있다. 일반적으로 수요지점을 의미하는 공간좌표의 집합에 의해 위치가 표현되며, 각각의 수요지점은 존을 중심으로 나타내며, 재화와 용역에 대한 수요 데이터를 가지고 있다. 지점간 거리 데이터, 수요지점에서 점포입지까지의 거리, 통행시간, 교통체계에서 두 지점 사이에 최소통행거리, 최소통행시간을 의미하며, 실제 통행시간을 비교적 정확히 반영하기 위해서는 는 통행에 대한 물리적, 사회적 장벽, 이용교통수단, 교통지체를 고려해야 한다.

지역외 구매(Out shopping)

- 지역외 구매란 해당지역에 거주하는 소비자들이 상권 외부지역에서 구매하는 현상을 말한다.
- 교통수단의 발달은 소비자의 이동가능성을 높여 지역외 구매 현상을 촉진한다.
- 해당 지역에서의 가구당(혹은 1인당) 예상지출액과 실제지출액의 차이를 유발한다.
- 시장성장잠재력지수(MEP : market expansion index)가 높으면 지역외 구매 현상이 많아 신규수요창출 가능성이 크다고 본다.

용도지역(用途地區)와 용도지구(用途地域)

용도지역은 합리적, 경제적으로 국토를 이용하기 위해, 정부에서 미리 지정해 둔 토지의 용도를 말한다.

용도지구는 합리적·경제적인 국토를 이용을 위해 정부에서 미리 지정해 둔 지구를 말한다. 용도지역을 중첩하여 지정될 수 있다면, 용도지구도 중첩하여 지정될 수 있다.

도시지역의 용도지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분된다.

개발진흥지구는 주거, 상업, 공업, 유통물류, 관광휴양 등의 기능을 집중적으로 개발·정비하기 위해 지정된다.

공부서류(公簿書類)

등기사항전부증명서(등기부등본)

관할 등기소나 대법원 인터넷등기소에서 부동산을 매수하거나 매도할 때는 반드시 해당 부동산에 대한 여러 가지 정보가 기록되어 있는 등기부등본을 확인해야 한다. 해당 부동산의 소재지, 면적, 지목(토지), 소유권 변동 과정, 소유권을 제한하는 제한물권 등이 기록되어 있는 공적 장부이기 때문이다. 현 소유주의 취득일과 매매과정, 압류, 저당권 등의 설정, 해당 건물의 특징 등을 알 수 있다.

건축물대장(建築物臺帳)

건축물의 위치·면적·구조·용도·층수 등 건축물의 표시에 관한 사항과 건축물 소유자의 성명·주소·소유권 지분 등 소유자 현황에 관한 사항을 등록하여 관리하는 대장을 말한다.

건축물대장은 건축물의 위치, 면적, 구조, 용도, 층수 등 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 다음의 어느 하나에 해당하면 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 기록하여 보관한다.

토지대장(土地臺帳)

토지대장은 지적공부(地籍公簿 : 지적을 명확하게 하기 위하여 작성된 토지대장·임야대장·지적도·임야도 및 수치지적부의 총칭)의 일종으로 토지의 사실상의 상황을 명확하게 하기 위해 만들어진 장부이다. 그러한 점에서 등기소에 비치되어 토지에 관한 권리 관계를 공시하는 토지등기부와 구별된다.

토지대장은 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 소유자의 주소, 주민등록번호, 성명 등의 기록으로 시장(구를 두는 시에 있어서는 구청장)·군수가 소관하며, 소관청은 이 장부를 지적서고에 비치, 보관하고 이를 영구히 보존하여야 한다. 이 장부는 천재지변 등 위난을 피하기 위하여 필요한 때를 제외하고는 이를 소관청의 청사 밖으로 반출하지 못한다.

토지 이용계획확인원(土地利用計劃確認願)

개별 필지별로 해당 토지에 대한 용도 지역, 용도 지구, 용도 구역, 도시 계획 시설, 도시 계획 사업과 입안 내용, 그리고 각종 규제의 저촉 여부를 확인하거나, 도시 계획선이 표시되어서 개별 토지에 대한 규제 사항과 토지 이용 계획에 관련된 사항을 확인할 수 있는 공적 문서이다.

즉, 지역·지구 등의 지정여부, 지역·지구 등에서의 행위 제한내용, 확인도면 등이 포함된다.

지적도(地籍圖)

지적도에는 토지의 소재·지번·지목·경계와 도면의 색인도, 제명 및 축척, 도곽선 및 도곽선 수치, 영구표시가 설치된 기초점 등을 등록한다. 수치지적부를 비치하는 지역 내의 지적도에는 도면의 제명 끝에 '(수치)'라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 '이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음'이라고 기재해야 한다.

지적도에는 소관청(구청장·시장·군수)의 직인을 날인해야 하며, 도면의 축척은 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400 등으로 한다. 소관청은 지적도를 지적서고에 보관·비치하고 이를 영구히 보존해야 하며, 2부씩 작성하되 그중 1부는 지적도의 재조제의 경우에 한해 사용할 수 있다.

용적률(容積率)

용적률이 높을수록 건축할 수 있는 연면적이 많아져 건축밀도가 높아지므로, 적정 주거환경을 보장하기 위하여 용적률의 상한선을 지정한다. 건폐율과 더불어 도시계획을 수립하는데 기본적인 고려사항이다. 용적률을 계산할 때 지하층의 바닥면적은 포함시키지 않으며, 또 지상 층의 면적 중에서 주차용으로 쓰는 것, 주민공동시설의 면적, 초고층 건축물의 피난안전구역의 면적은 포함시키지 않는다. 전체 대지면적에 대한 건물 연면적의 비율을 뜻하며 백분율로 표시한다.

$$\text{용적률} = (\text{건물 연면적 } m^2 / \text{대지면적 } m^2) \times 100 (\%)$$

건폐율(建蔽率)

건축밀도를 나타내는 지표의 하나이며, 관련지표로는 용적률·호수밀도·평균 층수 등이 있다. 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다. 건축면적은 1층만의 면적을 가리키며, 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 산출한다.

지목에 따른 건폐율이 규정되어 있다. 녹지·자연녹지·생산녹지 지역은 2/10 이하, 주거전용지역은 4/10 이상 5/10 이하, 주거·준공업·공업·전용공업지역은 6/10 이하, 상업·준주거지역은 7/10 이하, 상업지역 또는 준주거지역 내의 방화지구 건축물로서 그 주요 구조부가 내화구조인 것은 8/10, 대통령령으로 정하는 가로모퉁이에 있는 대지 및 이에 준하는 대지는 9/10 이하이다.

$$\text{건폐율} = (\text{건축면적 } m^2 / \text{대지면적 } m^2) \times 100 (\%)$$

국토의 용도 구분

국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다. 취락지구는 농업지역 내에서 농어민의 집단적 생활근거지로서 개발이 특히 필요하다고 인정되는 지구를 의미한다. 주거지역은 주택 등의 개발이 용이하기에 주거지역에는 취락지구가 지정되지 않는다. 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분한다. 용도지구는 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능 증진을 도모하는 것이다. 경관지구, 미관지구, 고도지구 등은 용도지구의 종류 들이다. 용도구역은 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 이들을 보완하는 역할을 한다.

도시지역 : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

관리지역 : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역

농림지역 : 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

자연환경보전지역 : 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

필지(筆地)

필(筆)은 구획된 논이나 밭, 임야, 대지 따위를 세는 단위이다. 땅에 대한 소유권이나 건물이 앉은 터를 기준으로 해서, 토지 구역 경계로 갈라 정한 국토를 등록하는 기본단위이다. 필지는 도시에서 용도지역, 용도지구를 구분하는 도시계획에서 기초 단위이다. 개별 필지는 지번과 지목을 가지고 있고, 도시지역에 있는 필지는 토지이용계획이 부여된다.

구획되는 토지의 등록단위를 말하며, 공시지가의 고시 단위가 된다. 하나의 지번을 가진 토지로서 토지의 등록의 한 단위를 말한다. 즉, 등기부 등에 등록되는 토지의 법률적인 최소 단위이다. 1 필지당 지번 1개가 붙게되는 것이며, 소유권의 범위와 한계를 정해둔 것이다.

획지(劃地)

인위적으로 경계가 이루어져서 다른 토지와 구별되는 일단의 토지로서 자연적 조건, 즉 산·하천·언덕 등으로 다른 토지와 구별되는 일단의 토지이다. 법적, 즉 지목·지번 등으로 다른 토지와 구별되는 일단의 토지 등을 말한다. 따라서 획지란 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.

감정평가상의 용어로, 경제학적인 면으로 따져 범위를 매긴다. 토지의 경우 인간이 만들어낸 인위적 환경 등에 따라 구역마다 비슷한 가격대를 형성하게 되는데, 이렇게 비슷한 가격대로 묶여있는 토지를 1획지라고 한다

각지

2개 이상의 가로각에 해당하는 부분에 접하는 획지를 말한다. 접면하는 각의 수에 따라 2면각지 · 3면각지 · 4면각지 등으로 불린다. 각지는 2개 이상의 가로에 접함으로써 일조 · 통풍의 양호, 출입의 편리, 높은 광고선전효과, 분할의 유리함이 있어서 다른 획지조건외 토지에 비하여 단위면적당 가격이 높은게 보통이다.

그러나 소음 · 도난 · 교통 · 재해를 받기 쉬운 점, 담장 등의 건설비율이 높은 것 등의 단점도 가지고 있다. 각지가격 백분율은 각지의 단위면적당의 가격과, 그 각지가 정면노선에만 접하고 있는 각지가 아닌 중간획지라고 가정했을 경우의 단위면적당 가격과의 비율을 나타내는 백분율을 말한다.