

차례

I	연구의 개요	18
1	연구의 배경 및 목적	18
1 1	연구의 배경	18
1 2	연구의 목적	19
2	연구의 방법 및 흐름	19
2 1	연구의 방법	19
2 2	연구의 흐름	20
II	서울시 준공업지역 현황과 관련 연구 및 제도 검토	22
1	준공업지역 현황	22
1 1	서울시 준공업지역의 공업기능 저하와 주거기능 증가	22
1 2	주공혼재지역의 용도상충으로 인한 문제 발생	23
1 3	준공업지역의 관리체계 미비	24
1 4	소결	25
2	선행연구 검토	26
2 1	준공업지역 관련 선행연구 고찰	26
2 2	선행연구 검토의 종합	28
3	관련제도 검토	29
3 1	수도권 정책	29
3 2	서울시 법적 체계 및 관련 정책	33
3 3	관련제도 검토의 종합	42
4	소결	43

III	일본의 주공공생 발전방안 사례분석	46
1	공업계열 용도지역의 관리체계	46
1 1	용도지역 체계 및 토지이용 규제	46
2	특별공업지구 지정사례	54
2 1	공해방지형 특별공업지구(주공공생형)	54
2 2	지역 고유산업 육성형 특별공업지구	68
3	주공조화 정책	73
3 1	주공조화 정책의 도입 배경	73
3 2	주공조화 정책 사례	75
4	다양한 정비수법의 활용	93
4 1	카미야 1초메 지구의 수복형 정비수법	93
4 2	공장공동화 사업	100
5	소결	102
5 1	공간위계에 따른 계획수립	102
5 2	계획적인 주공조화 추진	103
5 3	실질적인 이해관계자의 참여	104
IV	종합 및 시사점 도출	106
1	준공업지역 관리를 위한 제도적 체계 구축	106
1 1	서울 : 준공업지역 관리체계 현황	106
1 2	일본 : 공간위계별 준공업지역 관리체계	107
1 3	시사점 : 체계적인 준공업지역 관리를 위한 제도적 기반 구축	107
2	주공조화 정책 마련	108
2 1	서울 : 준공업지역의 주공혼재지역 관리방안의 부재	108
2 2	일본 : 주공조화 패키지 정책의 추진	108
2 3	시사점 : 서울시 주공혼재지역의 주공공생 방안 마련	109

3	지역맞춤형 준공업지역 정비 추진	110
3 1	서울 : 철거 재개발 중심의 정비추진	110
3 2	일본 : 다양한 준공업지역 정비 수단	111
3 3	시사점 : 지역 특성 및 기능을 고려한 맞춤형 정비 추진	112
4	실질적인 주체에 의한 계획 수립 및 운영	112
4 1	서울 : 공공주도의 준공업지역 계획, 정책 수립 및 운영	112
4 2	일본 : 실제 이해 관계자에 의한 준공업지역 정책 수립 및 운영	113
4 3	시사점 : 실제 이해관계자의 참여 기회 확대 필요	113
	참고문헌	116
	Abstract	120

표차례

표 2-1	산업기능 배치와 관련된 수도권 정책의 변천 및 내용	30
표 2-2	계획입지와 개별입지의 비교	31
표 2-3	공장총량제 적용대상의 변화	32
표 2-4	주거·상업·준공업지역의 건축 불허용도 및 공동주택 용적률	34
표 2-5	도시계획조례 개정 전후 비교	35
표 2-6	서울특별시 도시계획조례의 공동주택 건축 허용기준 변화	36
표 2-7	준공업지역 계획 수립 원칙	37
표 2-8	준공업지역의 관리유형별 내용 및 방식	38
표 2-9	준공업지역의 정비유형 구분 및 정비방식	38
표 2-10	산업개발진흥지구 지정요건	40
표 2-11	산업개발진흥지구 지원제도의 변경 전후 비교	41
표 3-1	존(Zone)별 용도지역 지정 현황	48
표 3-2	준공업지역의 지정기준	49
표 3-3	주요 특별용도지구의 개요	51
표 3-4	특별공업지구의 유형구분	52
표 3-5	도쿄도 23구 특별공업지구 지정 현황	53
표 3-6	주공혼재지역의 장점 및 단점	74
표 3-7	히가시오사카시 주공공생 마치즈쿠리조례의 주요 내용	76
표 3-8	마치즈쿠리를 위한 지역 현황에 따른 대처방안	81
표 3-9	다이토시 주공조화조례	90
표 3-10	다이토시 주공조화에 관한 중규모주택 개발에 관한 사전협의요강	92
표 3-11	정비사업 전후 도로율 및 공원을 변화	95
표 3-12	공장공동화 사업을 위한 규정 및 대출조건	101

그림차례

그림 1-1	연구의 흐름	20
그림 2-1	서울시 준공업지역 내 토지이용현황	22
그림 2-2	서울시 준공업지역의 유형별 분포도	23
그림 2-3	준공업지역 내 관리제의 대상의 비중 및 필지 규모별 분포	24
그림 2-4	서울시 준공업지역의 쟁점사항	25
그림 2-5	서울시 준공업지역의 법적관리 체계	33
그림 2-6	준공업지역에 관한 서울시 도시계획조례의 목적 변화	34
그림 3-1	일본 도시계획제도의 구성	46
그림 3-2	도쿄도 용도지역 지정 프로세스	47
그림 3-3	도쿄도 각 존(Zone)의 구분	48
그림 3-4	도쿄도 구부 용도지역 지정 현황	50
그림 3-5	도쿄도 오타구의 특별공업지구 지정현황	55
그림 3-6	본하네다 2초메 공장아파트 평면	56
그림 3-7	본하네다 2초메 공장아파트	56
그림 3-8	본하네다 2초메 제2공장아파트 평면	57
그림 3-9	본하네다 2초메 제2공장아파트	57
그림 3-10	오모리미나미 4초메 공장아파트 평면	58
그림 3-11	오모리미나미 4초메 공장아파트	58
그림 3-12	히가시코지야 6초메 공장아파트 평면	58
그림 3-13	히가시코지야 6초메 공장아파트	58
그림 3-14	공업·준공업지역 내 집단주택건설사업에 관한 개발 절차 순서	60
그림 3-15	고토구 준공업지역의 토지이용변화(1991~2006)	62
그림 3-16	도쿄도 고토구의 제2종 특별공업지구 지정 현황	64
그림 3-17	효고현 아마가사키시의 공업·준공업지역 관리 방안	66

그림 3-18	효고현 아마가사키시 주공공존형 특별공업지구 지정 현황	67
그림 3-19	도쿄도 고토구의 제3종 특별공업지구 지정 현황	70
그림 3-20	사이타마현 가와구치시의 제3종 특별공업지구 지정 현황	71
그림 3-21	히가시오사카시의 제조전략지역 및 중점지구 구분 및 지정 목적	78
그림 3-22	다카이다 주공혼재지역 내 기업과 주민의 갈등	80
그림 3-23	다카이다 중점지구(좌) 및 지구계획 및 협정 적용구역(우)	82
그림 3-24	다카이다 중점지구의 지구계획	83
그림 3-25	다카이다 중점지구의 협정	84
그림 3-26	다이토시 주공조화모델지구 지정 현황	85
그림 3-27	다이토시 주공조화 마치즈쿠리에 따른 토지이용계획	88
그림 3-28	주공조화 마치즈쿠리 추진 절차	89
그림 3-29	다이토시 주공조화 마치즈쿠리 추진체계	89
그림 3-30	카미야 1초메 지구의 토지이용변화	93
그림 3-31	수복형 정비사업의 추진	94
그림 3-32	사업전후 소방활동 곤란구역의 면적 변화	95
그림 3-33	정비사업 전후 도로 및 공원 현황 비교	96
그림 3-34	공동 재건축사업 전후의 변화	97
그림 3-35	주민의 자발적인 주택개량사업 추진 결과	98
그림 3-36	우량건축물 정비촉진사업(좌-평면도, 우-건물외관)	98
그림 3-37	지구 내 공장 이전 및 공장아파트의 건설	99
그림 3-38	공장아파트 모습 및 배치도	99
그림 3-39	지구 전체의 도시정비사업 종합	100
그림 4-1	서울(한국)과 일본의 관리체계 비교	106
그림 4-2	공간 위계별 준공업지역 관리체계	108
그림 4-3	일본의 주공조화 패키지 시책	109
그림 4-4	일본의 공업지역 정비수법	111