

차례

I	서론	22
1	연구의 배경 및 목적	22
2	연구의 방법 및 내용	24
3	선행연구와의 차별성	26
II	시장정비사업의 관련 제도 분석	30
1	전통시장법의 도입 및 변화	30
2	전통시장법의 주요 내용	34
3	전통시장법에 의한 시장정비사업	36
4	관련법과의 관계	38
III	서울시 시장정비사업의 실태분석	42
1	서울시 시장정비사업의 추진현황	42
2	시장정비사업 완료구역 실태분석	54
3	시장정비사업 추진구역 실태분석	73
4	시장정비사업의 종합분석	83
IV	전통시장법에 의한 시장정비사업의 제도 개선방안	90
1	시장정비사업의 쟁점 분석	90
2	시장정비사업에 관한 전문가 조사	104
3	전통시장법에 의한 시장정비사업의 제도 개선방안	107
V	결론 및 정책건의	124
1	요약 및 결론	124
2	정책건의 및 향후 과제	128

참고문헌	134
부록	138
Abstract	156

표차례

표 II-1	시설현대화사업과 시장정비사업의 비교	36
표 II-2	사업추진단계별 관련 법률	40
표 III-1	서울시 전통시장 현황	42
표 III-2	서울시 시장정비사업 단계별 추진현황	45
표 III-3	서울시 시장정비사업 연도별 추진현황(공사완료 기준)	48
표 III-4	시장정비사업 전후 건축연면적 및 판매시설면적 비교	49
표 III-5	시장정비사업 후 대지면적 및 건축연면적 비교	49
표 III-6	시장정비사업 용도지역별 개발형태	50
표 III-7	시장정비사업 전후 사업규모	50
표 III-8	시장정비사업 용도지역별 사업규모	51
표 III-9	추진구역 시장정비사업 대상지 비교	52
표 III-10	용도지역 및 도시계획시설 여부에 따른 형태별 추진 가능시장	53
표 III-11	상계중앙시장 사업추진현황	55
표 III-12	상계중앙시장 일반현황	55
표 III-13	상계중앙시장 주변 건축물 용도 비율(2011년)	56
표 III-14	시장정비사업 전후 건폐율 및 용적률, 평균 층수 비교	57
표 III-15	상계중앙시장 전체 블록 건축연도별 층수(2011년)	58
표 III-16	흑석시장 사업추진현황	60
표 III-17	흑석시장 일반현황	60
표 III-18	흑석시장 주변 건축물 용도 비율(2011년)	62
표 III-19	시장정비사업 전후 건폐율 및 용적률, 평균 층수 비교	63
표 III-20	흑석시장 전체 블록 건축연도별 층수(2011년)	63
표 III-21	등촌시장 사업추진현황	65
표 III-22	등촌시장 일반현황	66
표 III-23	등촌시장 주변 건축물 용도 비율(2011년)	67
표 III-24	시장정비사업 전후 건폐율 및 용적률, 평균 층수 비교	68
표 III-25	등촌시장 전체 블록 건축연도별 층수(2011년)	68

표 III-26	영업활동 연수	70
표 III-27	강북종합시장 사업추진현황	74
표 III-28	강북종합시장 일반현황	74
표 III-29	모래내·서증시장 사업추진현황	76
표 III-30	모래내·서증시장 일반현황	76
표 III-31	영등포기계상가 사업추진현황	77
표 III-32	영등포기계상가 일반현황	78
표 III-33	영업활동 연수	79
표 III-34	시장정비사업 찬반여부	79
표 III-35	시장정비사업 이후 재입점 의향	80
표 III-36	시장정비사업 재입점 희망이유	80
표 III-37	시장정비사업 공사기간 중 앞으로 영업활동 계획	80
표 III-38	재입점하지 않을 시 영업장소 계획	81
표 III-39	시장정비사업 후 희망 점포 규모	81
표 III-40	입점상인 보호대책	82
표 III-41	입점상인 보호대책은 어떤 경로로 알게 되었는가	82
표 III-42	자치구별 시장정비사업 담당부서	87
표 IV-1	관련법별 구역 지정요건	91
표 IV-2	관련법별 기본계획 수립	92
표 IV-3	관련법별 특례사항 비교	93
표 IV-4	관련법별 특례기준 비교	94
표 IV-5	관련법 세제특례기준 비교	96
표 IV-6	관련법별 공공기여 사항 비교	97
표 IV-7	전통시장법 내 입점상인 보호대책	98
표 IV-8	도시 및 주거환경정비사업법의 세입자 관련 내용	99
표 IV-9	정비사업 추진에 따른 상가손실보상제도 비교	101
표 IV-10	상가세입자 손실보상 관련 법률 세부내용	102
표 IV-11	시장정비사업 대상 시장 요건 제안(안)	110
표 IV-12	구역지정요건 구체화(안)	111
표 IV-13	용도별 시장정비사업 후 사업규모	112

표 IV-14	공공기여에 대한 근거 제안(안)	113
표 IV-15	입점상인 보호대책(공공임대상가 도입)	118
표 IV-16	영업기간 인정(상가건물 임대차보호법)	120
표 IV-17	최저 손실보상금에 관한 규정(전통시장법)	120
표 IV-18	상가안정화 자금지원(토지보상법)	121
표 V-1	시장정비사업 대상 시장 요건 제안(안)	125
표 V-2	공공기여에 대한 근거 제안(안)	126
표 V-3	제도개선 및 관리운영방안 장단기 적용	132

그림차례

그림 I-1	연구의 배경	23
그림 I-2	연구범위	24
그림 I-3	연구흐름도	25
그림 II-1	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 개정 연혁	32
그림 II-2	전통시장법의 변천	34
그림 II-3	전통시장법 주요 내용	35
그림 II-4	시장정비사업 추진 절차	38
그림 II-5	전통시장법과 타 법률의 관계	39
그림 III-1	자치구별 전통시장 현황	43
그림 III-2	전통시장 개설연도 및 시장형태 현황	43
그림 III-3	시장정비사업 추진 가능시장	44
그림 III-4	서울시 시장정비사업 분포현황	45
그림 III-5	자치구별 시장정비사업 추진 현황	46
그림 III-6	지하철 역세권(반경 500M) 내 시장정비사업구역 위치(완료구역)	47
그림 III-7	연도별 시장정비사업 사업추진승인 건수(사업추진승인일 기준)	48
그림 III-8	자치구별 시장정비사업 추진 가능시장 현황	53
그림 III-9	완료구역 사례대상지 선정 과정	54
그림 III-10	상계중앙시장 주변 현황	56
그림 III-11	상계중앙시장 주변 건축물 용도(2003년)	57
그림 III-12	상계중앙시장 주변 건축물 용도(2011년)	57
그림 III-13	건축물 층수(2003년)	58
그림 III-14	건축물 층수(2011년)	58
그림 III-15	공시지가(2011년)	59
그림 III-16	공시지가 증감률(2003년~2011년)	59
그림 III-17	흑석시장 주변 현황	61
그림 III-18	흑석시장 주변 건축물 용도(2003년)	62
그림 III-19	흑석시장 주변 건축물 용도(2011년)	62

그림 III-20 건축물 층수(2003년)	64
그림 III-21 건축물 층수(2011년)	64
그림 III-22 공시지가(2011년)	64
그림 III-23 공시지가 증감률(2003년~2011년)	64
그림 III-24 등촌시장 주변 현황	66
그림 III-25 건축물 용도(2003년)	67
그림 III-26 건축물 용도(2011년)	67
그림 III-27 건축물 층수(2003년)	69
그림 III-28 건축물 층수(2011년)	69
그림 III-29 공시지가(2011년)	69
그림 III-30 공시지가 증감률(2003년~2011년)	69
그림 III-31 시장정비사업상가 입점 전 영업위치	71
그림 III-32 시장정비사업상가 입점선택 이유 * 기타 제외	71
그림 III-33 시장정비사업상가에 대한 만족도	71
그림 III-34 시장활성화 정도 평가	72
그림 III-35 추진구역 사례대상지 선정 과정	73
그림 III-36 강북종합시장 주변 현황	75
그림 III-37 모래내·서중시장 주변 현황	76
그림 III-38 영등포기계상가 주변 현황	78
그림 III-39 시장정비사업 찬성 이유	79
그림 III-40 시장정비사업 반대 이유	79
그림 III-41 시장정비사업 재입점을 희망하지 않는 이유	81
그림 III-42 상인들이 원하는 입점상인 보호대책	82
그림 III-43 시장정비사업의 종합분석	83
그림 IV-1 상가세입자 보상관련 제도 현황	101
그림 IV-2 시장정비사업 추진 시 전통시장법과의 관계	108
그림 IV-3 시장정비사업의 실태 진단을 통한 향후 개선방향	109
그림 IV-4 시·도 지원계획의 역할 강화	114
그림 IV-5 서울시 전통시장 및 상점가 특성 조례 개정(안)	115
그림 IV-6 대규모 소매점포 개념으로 전통시장법 내에서 관리	116

그림 IV-7	주거세입자와 시장 임차상인 간 재정착률 개념 비교	117
그림 IV-8	금전적 손실보상 기준 강화	119
그림 IV-9	서울시-자치구 간 행정업무 일괄조정	122
그림 V-1	서울시 전통시장 및 상점가 특성 조례 개정(안)	127
그림 V-2	도시재생과 연계한 시장정비사업방식의 다양화	130