한국도시설계학회 충청지회

2015 추계 전문가 세미나

2015. 12. 4

사단법인 한국도시설계학회
Urban Design Institute of Korea

□ 개 요

우리 한국도시설계학회 충청지회에서는 매년 가을 지역차원의 주요 도시설계 이슈를 선정하고, 이를 논의하기 위해 관련 전문가를 초청하여 세미나를 개최하고 있습니다.
올해에는 우리 지회와 충남연구원과 공동으로 **'충청권 중소도시 재생의 전략과 과제'** 라는 주제로 아래와 같이 전문가 세미나를 개최하고자 합니다. 바쁘신 가운데서도 시간을 내 주신 회원 여러분들께 감사드리며 유익한 시간되시길 바랍니다.

한국도시설계학회 충청지회장 박천보 드림

○ 일　　시 : 2015. 12. 4(금), 15:00~18:00
○ 장　　소 : 한밭대학교 S-5동 313호
○ 주　　제 : 충청권 중소도시 재생의 전략과 과제
○ 주　　최 : 한국도시설계학회 충청지회·충남연구원
○ 주　　관 : 한밭대학교 도시공학과
○ 후　　원 : 충남도시건축연구원

□ 초청 전문가

○ 발표자

- 주제발표1. 임준홍 박사, 충남연구원 지역도시연구부
  (제목 : 지방 중소도시 도심재생의 바람직한 정책방향)
- 주제발표2. 홍병곤 팀장, 청주시 도시재생지원센터
  (제목 : 청주시 도시재생 선도지역 사업추진 전략과 과제)

○ 토론자(좌장 및 지정토론자)

■ 좌 장

- 김영환 교수 (청주대학교 도시계획학과)

■ 지정토론자(주제발표1)

- 금기반 박사 (대전광역시 도시계획상임기획단)
- 정동섭 교수 (호서대학교 건축학과)
- 변혜선 박사 (충북발전연구원 지역발전연구부)

■ 지정토론자(주제발표2)

- 이경환 교수 (공주대학교 건설환경공학부)
- 정경석 박사 (대전발전연구원 도시기반연구실)
- 이상준 박사 (충남연구원 지역도시연구부)

□ 행사일정

사회 : 염인섭(한국도시설계학회 충청지회 총무이사)

구 분	시 간		내 용
등 록	14:30~15:00	30분	참석자 등록
개회식	15:00~15:05	5분	**개회사** / 한국도시설계학회 충청지회장 박천보
	15:05~15:10	5분	**축 사** / 한국도시설계학회 회장 강준모
주제 발표	15:10~15:50	40분	**주제발표 1** / 임준홍 박사, 충남연구원 지역도시연구부
	15:50~16:00	10분	*휴 식*
	16:00~16:40	40분	**주제발표 2** / 홍병곤 팀장, 청주시 도시재생지원센터
	16:40~16:50	10분	*휴 식*
지정 토론	16:50~17:30	40분	**지정토론 / 질의응답**
네트 워킹	17:30~18:00	30분	**만찬장으로 이동**
만 찬	18:00~20:00	120분	**저녁식사**

*본 행사일정은 진행상황 및 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

(발표자료 1)

주제발표1. 임준홍 박사 (충남연구원)

"지방 중소도시 도심재생의 바람직한 정책방향"

지방 중소도시 도심재생의 바람직한 정책방향

2015. 12

임 준 홍(충남연구원 박사)
박 정 은(국토연구원 박사)

※ 본 발표자료는 국토연구원 연구과제 '도심의 기존 기능과 연계한 점진적 도시 재생 방안 연구(2015년)' 으로 진행된 중간결과물임

지방 중소도시 도심의 바람직한 발전 방향

- 목 차 -

1. 서론: 연구의 관점과 방향

o 지방 중소도시 도심의 개념과 기능(역할)이 명확히 정립되고 있는가? 또한 사회·경제적 여건변화에 대응한 도시 및 도심발전 방향이 설정되어 있는가?

- 중소도시 도심의 역할은 대도시의 도심과 다르며, 공간적 특성 역시 대도시와 차별화 된다는 점이 반영되었는가.
- 지방 중소도시의 도심재생 정책방향 설정에 앞서, '지방 중소도시'의 발전방향 설정이 요구되며, 이에 따른 도시정책과 도심정책이 정합성을 가질 때 도심재생사업의 효과는 극대화되고, 지속가능한 도심재생이 가능할 것이다.

o 지방 중소조시의 도심은 현재 어떤 상태(실태)인가? 도심은 쇠퇴(침체)하고 있는가? 쇠퇴하고 있다면 그 원인은 명확히 파악하고 있는가? 혹은, 더 큰 구조적 원인을 간과하고 있지는 않는가?

- 지속가능한 도심발전을 위해서는 도심쇠퇴의 근본적인 원인에 대한 검토가 필요하고, 이에 기초한 도심재생 정책과 사업이 추진되어야 그 효과를 높일 수 있을 것이다.

o 중소도시의 도심재생정책의 바람직한 방향에 대하여 전술한 기본적 물음에 대한 답을 찾아보고, 이에 근거한 도심재생 정책방향을 제안하고자 한다.

- 도심재생 정책방향 모색에 있어서는 1)지방중소도시 도심의 개념과 역할 정립하고 2)도심쇠퇴의 근본 원인을 통해 3)지방도시의 발전방향을 고려한 도심정책의 바람직한 정책방향에 대해 모색하고자 한다.
- 예를 들어 도심침체와 쇠퇴를 가중시킨 도심기능(공공업무기능 등)의 외곽이전과 휴먼스케일을 고려하지 않는 도심개발, 그리고 이를 가속화시킨 도시계획제도의 운용과 도시정책에 문제점은 없는가? 라는 질문을 통해 문제를 제기하고, 대응방안을 제안하고자 한다.

2. 지방 중소도시의 도심과 도심기능

o 중소도시의 도심의 개념과 도심의 기능(역할)은 무엇인가? 대도시의 도심과 도심기능의 개념과 기능이 그대로 중소도시 도심에 적용하고 있지 않는가?

1) 중소도시 도심의 개념

■ 중소도시 도심을 어떻게 개념화 할 것인가?

** 대도시의 도심과 중소도시의 도심은 분명 다르다.*

o 도심의 개념(정의)에 대해서는 학자와 연구대상에 따라 차이가 있지만 도심은 도시공간에서 인간활동의 중심지로서 교통 중심지, 상업·업무활동 등 도시 내 최고위의 중추적 활동들의 집결체이고, 그 결과 도심은 도시 내에서 최고의 접근성과 지가를 형성하게 된다. 이러한 도심을 나타내는 용어로는 도심지, 중심상업·업무지구, 중심시가지 등으로 다양하게 표현되고 있다.

o 이 중 가장 많이 사용하는 도심의 개념 중의 하나는 CBD(Central Business District)이다. CBD는 중심업무지구를 의미하는 것으로 상업과 업무기능이 발달한 대도시에 적합한 용어이다. 그렇다면 중소도시의 적합한 도심의 개념은 무엇인가? 아마 CAD(Central Activity District) 또는 Downtown이 더 적합할 것이다.

- 그 이유는 중소도시의 도심은 그 역할과 기능, 공간적 범위를 고려할 때 시민이 요구하는 서비스의 대부분 제공하는 종합적·복합적인 공간이고, 주거기능까지 포함한 도시민의 일상적인 생활공간이기 때문이다(이는 도심의 토지이용분포를 보면 알 수 있다(<그림 2> 참조).
- 따라서 중소도시의 도심은 보다 종합적인 관점에서 접근되어야 하고, 시민의 다양한 일상적 생활활동을 담는 그릇(공간)의 관점에서 접근해야 할 것이다.

o 우리나라보다 먼저 도시재생 관련 정책을 추진하고 있는 일본의 경우, 1998년부터 시작된 중심시가지활성화와 도시재생특별조치법에 따른 도시재생 그리고 지역재생 정책이 추진되고 있다.

- 이 중 중소도시 도심은 중심시가지라는 용어가 사용되고, 이는 본 연구에서 설

명하고 있는 중소도시의 도심과 유사한 개념이라 하겠다.

<표 1> 일본의 지방재생 관련 정책 개요

구분	중심시가지	도시재생	구조개혁특구	지역재생
근거 법률	중심시가지활성화법 (1998년)	도시재생특별조치법 (2002년)	구조개혁특구법 (2002년)	지역재생특별법 (2005년)
주요 목적	- 시가지의 정비 - 상업 등의 활성화	- 대도시권 중심의 경제활성화	- 규제개혁을 통한 지역경제 활성화 및 자립화	- 지역경제 활성화 - 지역고용기회 창출
추진 체계	- 중심시가지활성화본부 - TMO(상점가, 행정, 시민, 기타사업자 등)	- 도시재생본부	- 구조개혁특구본부	- 지역재생본부 - 지역재생협의회
대상 지역	중소도시(중심시가지)	대도시 도심 등	현, 시정촌	중소도시
지원 방법	- 조성법 특례 - 보험법 특례 - 업무 특례 - 과세 특례	- 긴급정비지역 (도시계획특례, 금융지원) - 특별지구 (민간사업자의 도시계획제안, 세제특례)	- 규제완화	- 과세특례 - 지역재생기반교부금 - 보조대상시설 전용절차 특례
지정 방법	기본계획 수립작성 국가지원	신청 및 인정	신청 및 인정	신청 및 인정

* 자료 : 최용준 외(2008)

■ 중소도시 도심은 종합공간이다.

o 지방 중소도시의 도심은 대도시의 도심 다르고, 이에 따라 중소도시 도심재생 정책 역시 대도시와 차별화되어야 할 것이다.

– 중소도시의 도심개념을 명확히 할 때, 도심기능도 보다 명확히 설정할 수 있고, 이에 따라 중소도시 도심의 기존기능과 연계한 정책방향과 전략수립이 보다 명확해 질 것이다.

2) 중소도시 도심기능의 개념

■ 중소도시 도심기능을 어떻게 설정할 것인가?

o 도시공간에서 최고의 접근성과 지가를 자랑하는 도심은 기본적으로 높은 지대를 감당할 수 있는 고도의 상업·업무기능이 본연의 기능이며, 이러한 도심기능은 경제활동 중심의 구조지향적 도심활동 구분과 실제의 토지이용활동 구분을 통하여 파악할 수 있다(대한국토도시계획학회(1996)).

- 또한, 도심의 기능은 전통적으로 관리적 기능과 상업서비스적 기능으로 대별될 수 있으며, 관리적 기능은 행정관리기능·기업관리기능으로, 상업서비스적 기능은 기업투자 관련기능·상업 관련기능·위락 관련기능·보도서비스(언론) 관련기능으로도 나눌 수 있다.

o 도심기능은 도심과 주변의 상호작용 속에서 기존 도심기능이 변화하거나 새로운 도심기능이 출현하는 등의 변화를 겪게 된다. 이러한 과정에서 원심력에 의해서 도시외곽으로 이전하는 기능이 있는가 하면, 도심의 구심력으로 인해 도심으로 집적하는 기능이 만들어진다.

- 예를 들면 주택, 공장, 학교 등이 원심력에 의해 이동되는 기능들이고, 기업의 본사, 고급소매점, 백화점, 호텔 등은 구심력에 의해 이동되는 기능들이다. 하지만 도시성장과 소비자의 요구나 정책적 판단 등에 따라 구심력은 점점 약해지면서 도심기능이 침체하고, 결국 도심이 침체·쇠퇴하게 되는 경우를 흔히 볼 수 있다.

o 대도시의 도심은 도시가 성장하는 과정에서 지속적으로 상업·업무기능이 집적·특화된 것에 비해, 중소도시의 도심은 도시에서 요구되는 종합적이고 다양한 기능을 수행하고 있으며, 그 변화의 속도 역시 늦다. 우리나라와 같이 성장의 최고점에 도달하지 못한 상태에서 쇠퇴·침체되고 있는 도심은 주거를 포함한 많은 비도심적 기능이 유지되고 있다. 이에 대해서는 몇 가지 예를 들어 설명 한다.

- 중소도시 도심에는 아직까지 농작을 위한 종묘사 등의 상점을 흔히 볼 수 있다. 이는 현시점에서는 도심기능이 아니지만 과거 농업경제 기반의 사회에 형성된 대표적 판매시설 중의 하나였다. 즉, 과거 70년대의 농업경제가 경제학 분야의 핵심분야였지만 지금은 마치, 경제의 아웃사이드인 것처럼 인지하는 것과

같은 것이다. 도심 성장이 최고점에 도달하지 못하고, 비도심적 수요의 토지이용이 아직 남아 있는 상태에서 도심이 쇠퇴·침체한 결과라 할 수 있다.

* 자료 : 자료 : 김창석 외(2000)

<그림 1> 도시기능과 CBD기능

■ 중소도시 도심주거기능을 어떻게 볼 것인가?

o 도심의 상주인구 유출현상을 도심공동화라고 한다. 도심공동화는 도심지역의 세수감소, 공공서비스의 질적·양적 수준저하, 주거환경 악화 등의 연쇄반응을 거쳐 궁극적으로 도심을 슬럼화 시키는 근본원인으로 받아들여져 왔거나 반대로 도심공동화 현상을 시장의 자율적 조정기능의 한 과정이라고 보기도 한다(Kim & Kwon, 2009). 이러한 쟁점은 주로 대도시의 도심에서도 도심주거를 보는 관점이라 하겠다.

o 하지만 중소도시에서 도심주거를 보는 관점은 보다 명확해야 한다. 중소도시의 도심은 종합적·복합적 기능을 갖고 있으며, 이 중 빼놓을 수 없는 것이 주거기능이기 때문이다. 중소도시의 경우 대도시에 비해 도심기능이 단순하고 공간적 범위가 좁기 때문에 주거기능은 도심의 핵심기능(또는 분리될 수 없는 핵심적 지원기능)의 하나로 판단하여야 한다. 이러한 점은 우리 중소도시 도심의 토지이용이나 건축물의 용도를 보면 보다 명확히 알 수 있다(<그림 2>참조).

- 하지만, 우리의 중소도시 도심정책에서는 도심주거에 대한 배려가 부족하다. 즉, 도심의 핵심 지지층이 도심 거주민에 대한 배려가 너무나 부족하였다. 이는 도심재생에서 도심 거주민을 주변지역으로 밀어내고, 방문객이나 외지인 중심의 도심재생 사업이 이루어졌다. 이는 도심재생사업이 가지고 있는 가장 기본적인 속성인 주민참여를 어렵게 하는 요인으로 작용하여, 도심재생사업의 지속성을 빼앗아 갔다.

o 중소도시의 도심거주자는 도심기능을 유지·활성화하는 핵심 지지층이다. 과거에 중소도시의 도심에는 도시의 핵심층이거나 재력가가 주로 거주했다는 점에서 잘 알 수 있다. 대도시 도심 주변에 흔히 볼 수 있는 슬럼화 된 지역과는 많은 차이가 있다.

- 중소도시의 도심은 과거 도시 안에서 가장 양호한 주택지였지만 아파트 중심의 주택공급정책에 밀려 상대적 노후 주거지로 남게 되었다.

※ 일본의 중심시가지(중심시가지 활성화법)는 중심시가지를 상업, 업무, 거주 등 도시기능이 집적하여 역사, 문화, 전통이 있는 지역이라 규정하고 있으며, 도심주거에 대한 많은 사업들이 추진되고 있는 점은 우리에게 시사하는 점이 많다(<그림 15>참조).

■ 중소도시 도심기능은 복합적 개념이다

* 인구 2.5만~5만명의 미국 중소도시 54개에 대한 조사를 기반으로 한 도시재생의 8가지 원칙 : "3. 지방중소도시의 도심은 복합기능을 수행해야 한다 (Downtown should be Multifunctional)" – 착수보고 자료 참조.

o 중소도시의 도심은 복합적 기능을 수행해야한다. 특히, 중소도시에서 도심주거기능은 빼놓을 수 없는 도심기능이며, 상업·업무 등 도심핵심기능을 유지하는 최소한의 버팀목이다.

– 일반주거와 차별화 된 도심주거라는 용어를 사용하고 있다는 점에서 도심주거는 비도심기능이 아니라 도심기능의 핵심기능 중의 하나로 인정하여야 할 것이다.

o 특히, 도심공간은 고령친화공간이라는 연구가 지속적으로 이루어지고 있고, 현실적으로 도심에 많은 고령자가 거주하고 있고, 고령자가 선호하는 공간이라는 점에서 고령화시대에 꼭 필요한 도심기능이라는 인식을 가져야 할 것이다.

– 도심은 이동성이 약한 고령자가 선호하고, 생활하기 적합한 공간이라는 생각도 꾸준히 확대되고 있다.

– 일본의 중심시가지 활성화 기본계획에서는 고령자를 위한 주거기능 확보에 많은 노력을 흔히 볼 수 있다. 예를 들어 후쿠시마(福島)시(2010년 3월 계획 인정)는 쾌적한 주거를 촉진하고 고령화 사회에 대응하기 위해 고령자 주택정비 및 복지 · 문화시설 정비에 초점을 두고 있으며, 요나고시(米子)시(2014년 9월 인정)의 고령자 전용임대주택을 핵으로 한 복합시설 개발 등 다양한 시책과 사업 개발하려는 시도도 같은 맥락이라 하겠다.

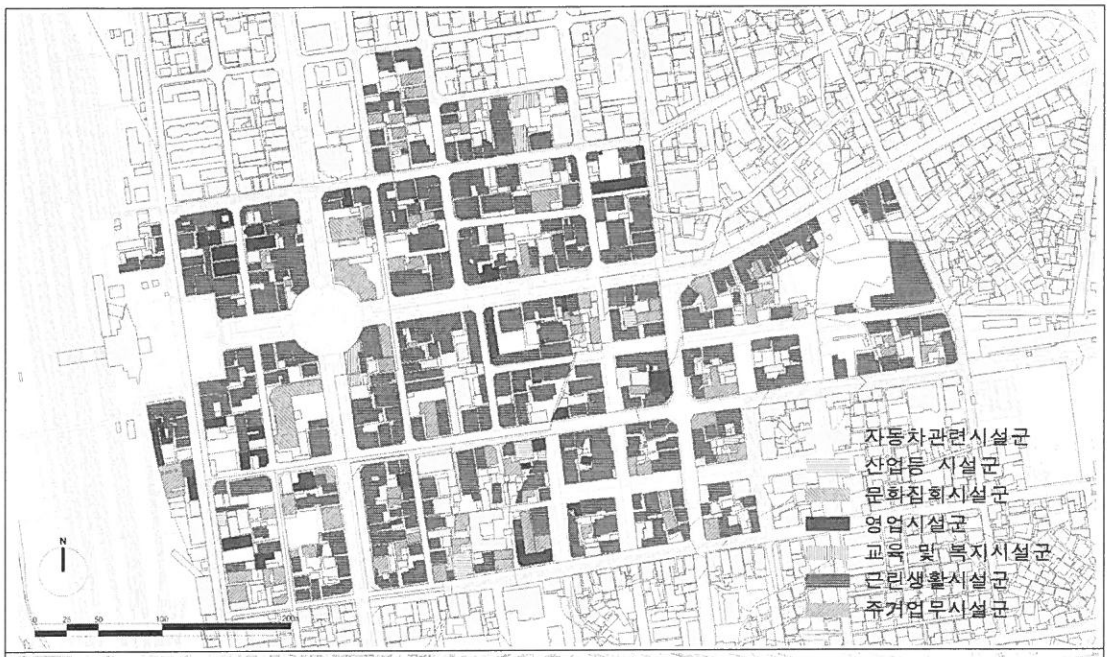
– 주거입지 선택에 있어 라이프스타일이 중요한 역할을 한다고 주장하고 있다[1]. 구체적으로는 생애주기를 여섯 단계로 구분하고, 가구주의 주거이동을 분석한 결과, 젊었을 때는 도심에 거주하고, 연령이 증가함에 따라 교외의 단독주택지에 거주하고, 고령자들은 다시 도심 지역으로 이동한다는 연구 결과도 있어[2] 실제, 각종 편의시설이 집적된 도심은 이동성이 약한 고령자의 매력적인 주거지로서 충분한 설득력이 있다고 판단된다.

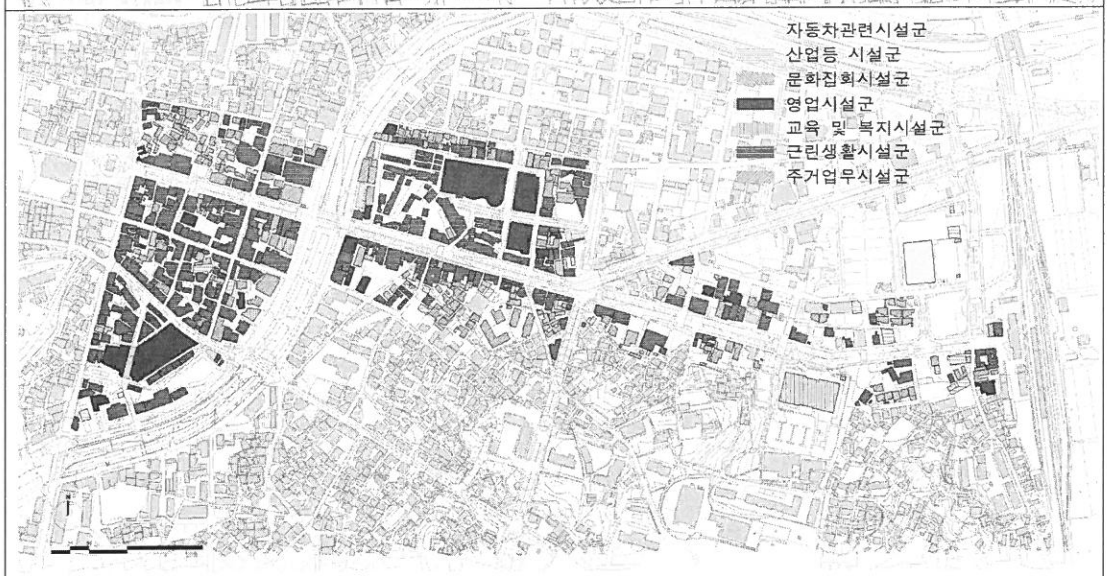
---

1) A. O'Sullivan, *Urban Economics*, McGraw-Hill/Irwin, 2009.

2) J. Abu-Lughod and M. M. Foley, "The consumer votes by moving in Weaton," W. L. C. et *al.(eds)*, *Urban Housing*, The free Press, New York, pp.175-191, 1966

o 지방 중소도시 도심기능은 핵심기능인 상업·업무기능뿐만 아니라 도심주거기능에 대한 새로운 인식과 접근이 요구된다.





<토지이용 현황(단위 : %(필지수)>

구 분	주거용	주상복합용	상업용	업무용	기 타	전 체
세종시(연기군) 중심시가지	8.4	5.1	83.4	2.4	0.8	100.0(632)
홍성군 중심시가지	20.6	11.3	53.4	1.6	13.2	100.0(904)

* 자료 : 임준홍 외(2006)

<그림 2> 건축물 용도 현황(상: 세종시(연기군), 하: 홍성군)

3. 지방 중소도시와 도심변화와 쇠퇴원인

1) 도심의 성장과 쇠퇴

o 도심(기능)의 변화를 설명할 때 가장 많이 사용되는 자료가 인구와 종사자(직업인구) 자료일 것이다. 여기에서는 상주인구와 직업인구 자료를 바탕으로 도심의 변화에 대해 간단히 살펴본다.

■ 중소도시 도심은 쇠퇴하고 있는가? 향후 어떻게 될 것인가?

o 지방 중소도시는 고령화와 더불어 인구감소현상은 눈에 띄게 나타나고 있다. 이미 많은 도시에서 인구감소현상이 나타나고 있다. <표 2>에서 보는 바와 같이 충남 도시의 인구는 신도시성격이 강한 계룡시와 수도권인접효과를 받고 있는 천안, 아산, 당진의 충남 북부지역의 도시들만 인구가 성장할 뿐 다른 대부분의 지역에서는 인구가 감소하고 있다.

o 도심인구 역시 성장하는 도시는 일부 증가하지만, 대부분 도시에서는 감소하고 있으며, 이에 반해 도심의 직업인구는 대부분 증가하고 있다. 이런 점에서 도심의 절대적 침체나 쇠퇴보다는 미비한 확산과 성장을 하고 있는 것으로 보여진다.

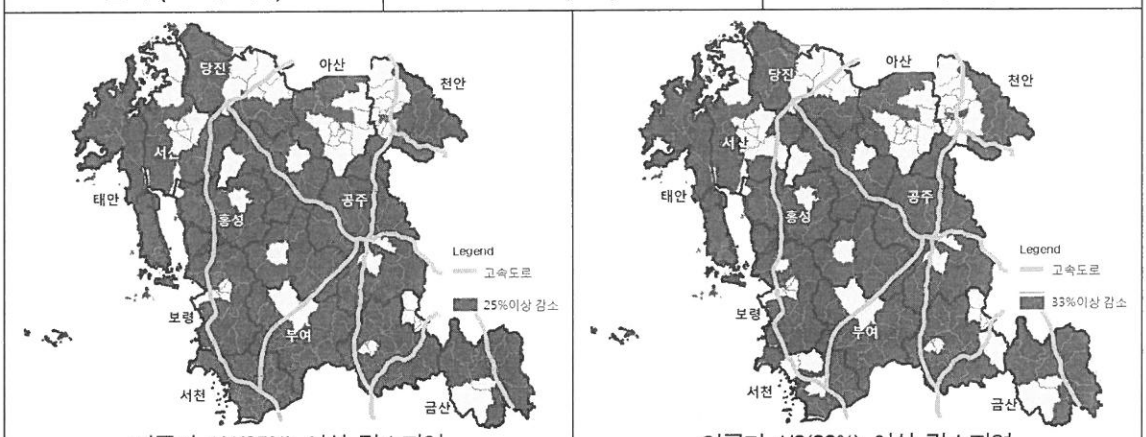
<표 2> 도심(동/읍)의 인구 및 종사자 증감과 직주비 현황

시군구	도심 인구증감	도심 직장증감	직주비		
			2000년	2010년	증감
계룡시*	7,443	1,546	0.53	0.23	-0.30
공주시	-7,607	2,706	0.29	0.37	0.09
금산군	-1,673	783	0.29	0.35	0.06
논산시	952	1,697	0.33	0.36	0.03
당진시*	8,534	7,136	0.32	0.39	0.07
보령시	-2,716	3,598	0.28	0.36	0.08
부여군	-6,162	-811	0.36	0.43	0.07
서산시	8,176	4,466	0.28	0.31	0.03
서천군	-5,182	226	0.37	0.46	0.09
아산시*	17,979	5,381	0.27	0.27	0.01
연기군	683	428	0.30	0.31	0.01
예산군	-11,093	1,519	0.25	0.37	0.12
천안시*	83,842	41,013	0.24	0.30	0.06
청양군	-2,115	108	0.40	0.51	0.10
태안군	-6,595	3,175	0.21	0.37	0.16
홍성군	-6,815	1,670	0.35	0.44	0.09

*는 도시전체 인구가 증가하는 도시(2000년~2010년).
*직주비는 종사자수÷인구수를 의미함. 대도시의 경우 1이상이면 도심에 포함함.

o 향후 도심인구의 변화를 예측하면 <그림 3>에서 보는 바와 같이 도심이라 할 수 있는 동지역의 인구도 대부분 감소하고, 31.6%는 지금보다 1/3이상 감소하는 것으로 예측되었다.

지역구분	2010-2040년 33%이상 감소 지역	2010-2040년 25%이상 감소 지역
동지역 (38개 지역)	12(31.6)	13(34.2)
읍지역 (25개 지역)	12(48.0)	14(56.0)
면지역 (136개 지역)	118(86.8)	123(90.4)
전체 (199개 지역)	142(71.4)	150(75.4)



인구가 1/4(25%) 이상 감소지역 | 인구가 1/3(33%) 이상 감소지역

* "( )" 는 전체지역에서 감소지역이 차지하는 비중.

* 자료 : 임준홍 외(2014)

<그림 3> 향후 30년간의 충남지역(읍면동)의 인구변화

■ 도심의 성장과 쇠퇴를 어떻게 볼 것인가? 어떻게 해석할 것인가?에 대한 고민이 요구된다.

o 인구로 본 지방 중소도시의 도심은 아직까지 상대적 침체·쇠퇴이지, 절대적인 침체·쇠퇴로 보기에는 한계가 있다고 판단된다.

– 특히, 직장인구의 변화를 보면 중소도시의 도심은 아직 성장 또는 확장 단계에 있거나, 오히려 성장의 최고점에 도달하기 전에 침체·쇠퇴하고 있다고 볼 수 있을 것이다.

2) 도심의 쇠퇴원인

■ 중소도시 도심은 왜 쇠퇴하는가? 쇠퇴의 근본적 원인은 무엇인가?

o 지금까지 많은 연구자들에 의해 도심쇠퇴 원인에 대한 연구가 이루어졌다. 본 연구에서는 '도시재생활성화법'에 근거한 선도지역 공모사업에 선정된 지방중소도시의 원도심 쇠퇴원인에 대한 연구결과를 인용하면 <표 3>과 같다.

- 국토교통부의 도시재생 선도지역에 선정된 도시의 경우, 도심쇠퇴를 가장 잘 인지하고, 이에 대한 대책 역시 가장 적극적으로 대응하고 있다는 측면에서 의미가 있을 것으로 생각된다.

<표 3> 주요 선도지역 근린재생 활성화계획의 원도심 쇠퇴원인 진단

도시명	원도심 쇠퇴원인 진단 내용	쇠퇴원인 유형					
		①	②	③	④	⑤	⑥
공주	ㅇ가용지 협소, 개발제한, 신시가지(강북) 개발로 인한 원도심 쇠퇴 ㅇ인구·사업체 간소로 인한 빈점포·빈건물 확산 ㅇ역사·문화 자산의 활용 및 이미지 형성 미흡	●		●	●		●
군산	ㅇ내항의 기능 쇠퇴 및 택지개발로 도심 공동화 ㅇ공공기관(군산시천, 군산경찰서, 법원)의 외곽 이전 ㅇ도심 노후화	●	●	●	●		
목포	ㅇ하당·남악 신도시 조성에 따른 도심 쇠퇴 현상 가속화 ㅇ거주인구 감소 및 거주 인구의 고령화 ㅇ개항 초기 형성된 시가지와 유달산 하단부 노후 주거지역	●		●	●		
순천	ㅇ순천·여수·광양 3개시 중심지역인 연향, 조례, 금당, 신대지구에 신도시 조성 ㅇ공공기관 신도시 이전(법원, 검찰청, 교육청, 세무서, 우체국, 성가롤로 병원) ㅇ대형마트 입점으로 원도심의 골목 상권 및 재래시장 침체 ㅇ소비패턴 변화로 원도심의 문화공간과 패션거리 이용률 급감	●	●	●			●
영주	ㅇ'철도산업'의 쇠퇴와 '신시가지 개발'로 구도심의 장소성 및 경제권 상실 ㅇ1973년 영주역 이전, 1980년 영주시청 이전	●	●	●		●	
천안	ㅇ행정·업무 등 도심기능이 교외로 이전함에 따라 원도심 쇠퇴가 가속화 ㅇ시청, 경찰서, 교육지원청, 세무서 등 공공기관 이전으로 새로운 외부상권 형성 ㅇ주차공간, 공원 등 원도심 이용객을 위한 편의시렁 부족 및 기반시설이 노후화	●	●	●			
태백	ㅇ석탄산업 사양화에 따른 지역상권 위축 ㅇ통리역 폐쇄(2012년 6월)로 지역경제기반 붕괴 ㅇ생활환경 노후, 인구유입 부재, 지역상권 하락 등으로 지역쇠퇴 가속화			●	●	●	

주: 7개 선도지역 근린재생 활성화계획(2014) 등을 활용하여 작성
* 자료 : 김주진 외(2015)

o <표 3>에서 보는 바와 같이 도심의 쇠퇴원인은 ①외곽 신규 택지개발과 그로 인한 상주인구 유출, ②공공청사, 철도역, 터미널, 종합병원 등 도심부 핵심시설 외곽 이전, ③상주인구 및 유동인구 감소로 인한 도심부 상업기능 쇠퇴, ④노후화되거나 쇠락한 도시환경 방치, ⑤도시기반산업 또는 도심부 산업기능 쇠퇴, ⑥기타 사회·문화적 변화 등으로 진단으로 제시하고 있다.(김주진 외, 2015)

- 이 중 도심쇠퇴의 가장 핵심적이고 직접적인 요인은 무엇일까? "①외곽 신규 택지개발사업"과 "②공공청사, 터미널 등의 외곽이전"일 것이다. 상업기능의 쇠퇴 등 다른 대부분의 원인은 도심쇠퇴의 원인이 되기도 하지만 도심쇠퇴의 결과라는 측면에서 도시개발과 공공기관 이전이 도심쇠퇴의 가장 직접적 원인이라고 판단된다.

■ 중소도시 도심침체·쇠퇴의 가장 근본적인 원인은 정책이다.

o 전술한 도시쇠퇴의 원인에서도 잘 나타난 바와 같이 결국, 지방 중소도시 도심의 쇠퇴는 성장위주의 도시개발 정책과 근시안적 정책의사 결정의 결과로 나타난 것으로 볼 수 있다.

- 이에, 도심쇠퇴의 직접적이고 근본적인 원인이 미래를 충분히 고려하지 못한 도시정책의 한계 또는 부작용 더 나아가 실패로 인정하고, 그 해결책 역시 정책적 수단이 중요한 역할을 담당해야 할 것이다.

4. 지방 중소도시 도심재생정책의 현황과 한계

1) 도심재생정책의 현황

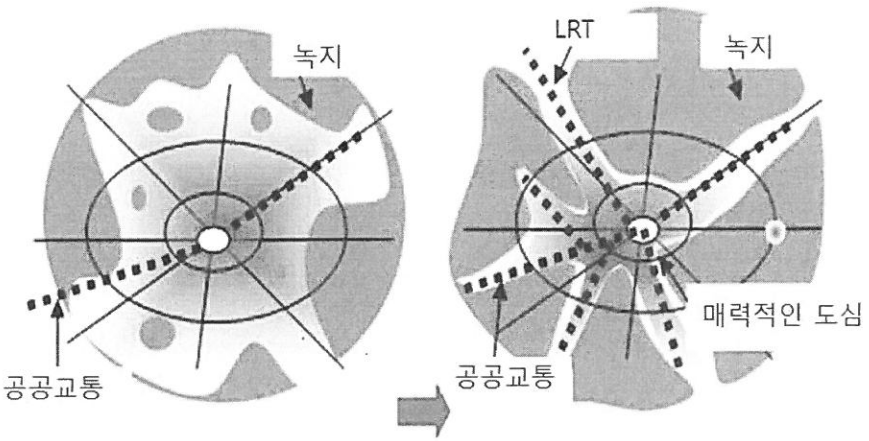
(1) 도시정책의 방향성 부족과 도심재생정책에 대한 공감대 부족

o 우리나라 도시정책의 가장 큰 문제점 중의 하나는 도시정책에 대한 명확한 기본방향을 제시하지 못한 것이다. 이로 인해 도심재생정책 역시, 국민적 공감대를 얻지 못하고, 기본방향도 제시 못했다.

- 도심재생에 대한 명확한 이해와 기본방향의 부재는 성장위주의 도시개발 정책보다 우선순위가 밀리고, 도심재생사업을 더욱 어렵게 만들었다.

o 인구감소에 대응한 도시정책의 하나로 도입된 Compact City는 오랫동안 많은 국가, 국제기구, 학자들에 의해 발전되어 왔으며, 그 기본적 개념은 1) 고밀·근접개발, 2) 대중교통을 통한 도시공간 연계, 3) 지역 공공서비스와 일자리에의 근접성이 강화된 도시 형태로 정의할 수 있을 것이다.

o 예를 들어 이러한 컴펙트시티의 개념을 도시정책의 기본방향을 설정하는 것은 도심재생에 대한 명확한 정책근거는 물론 도심재생에 대한 정책방향 설정에도 큰 틀을 제시한다. 일본의 중심시가지 활성화 정책은 컴팩트시티 정책방향과 연계하여, 다양한 시책과 사업이 추진되고 있다.



* 자료 : http://penta5404.blog.jp/archives/26658262.html

<그림 4> 지속가능한 콤팩트시티 이미지

(2) 지방 중소도시에 적용 가능한 도심재생사업 부족

o 지금까지 넓은 의미의 도시재생사업은 다양하게 추진되어 왔지만, 지방 중소도시 도심에 적용 가능한 사업은 많지 않다. 대부분의 도시재생 관련 사업들은 대도시에 적합한 도시재생 사업이다.

- 대표적인 도시정비사업인 도정법에 의한 정비사업과 도촉법에 의한 재정비촉진사업은 대부분 50만 이상의 대도시를 대상으로 한 사업이며, 중소도시에 주로 적용된 주거환경개선사업은 최근 거의 추진되지 않고 있다.
- 정부는 1단계와 2단계 주거환경개선사업(2001년-2013년)을 통해 전국 853개 구역의 노후·불량주거지에 대한 정비를 단계적으로 추진하여 왔지만 2014년부터 시작된 3단계 주거환경개선사업의 추진은 미진하다.

o 국토부가 추진하고 있는 대표적인 도시재생사업은 도시활력증진사업, 도시재생활성화 특별법에 근거한 선도지역 도시재생사업, 현 정부 들어 새로 도입되어 지역발전위원회 주도적으로 추진하고 있는 '취약지역 주생활여건 개조사업'일명 새뜰마을사업이다.

<표 4> 도시재생 관련사업 개요(국토부 주관 사업 중심)

구분	사업목적	사업유형	사업지원내용
도활사업	-기초생활권(마을단위대상) 대상으로 주민들의 기본적 삶의 질 보장 -지역 자조적 성장 잠재력 발굴	· 주거지재생 · 중심시가지재생 · 기초생활기반확충, · 지역역량강화	-사업기간:4년 -지원금액:주거지지생(30억원이하), 중심시가지재생(50억원이하), 기초생활기반확충(25억원이하), 지역역량강화(10억원이하) -지원내용: 주민역량강화, 기초생활인프라정비, 주민공동이용시설 등 -사업방식:공모방식
선도지역	경제기반이 상실되고 근린생활환경이 악화된 도시내 쇠퇴지역의 경제·사회·물리적 재생	· 도시경제기반형 · 근린재생형	-사업기간:4년 -지원금액:경제기반형(250억), 근린재생형(60~100억원), 중심시가형 -지원내용: 계획지원, 주민역량강화, 기초생활인프라정비, 주민공동이용시설 등 -사업방식:공모방식
새뜰마을	-취약지역의 지속가능한 활력 창출 및 삶의 질 향상	· 구분안함	-사업기간:4년 -지원금액:최대70억원(국비70%,지방비30%) -지원내용:안전확보, 생활위생인프라, 일자리문화등, 노후위험주택정비, 주민역량강화 -사업방식:공모방식

* 자료 : 김홍주 외(2015)_(연구진행 중)

o 이들 사업들은 사업유형에 따라 몇 가지로 구분하여 추진하고 있다. 그 중 중소도시 도심에서 추진할 수 있는 대표적 사업은 도활사업의 중심시가지재생사업과 도시재생 선도지역사업 유형의 하나인 중심시가지 재생사업이다.

- 지금까지 추진된 도시활력증진사업은 50만이상의 대도시 중심이었기 때문에 지방 중소도시에 적용하기에는 한계가 있었다.

<표 5> 도시재생 관련사업 추진현황

지역		도시재생 선도지역				새뜰마을
광역	기초	경제 기반형	근린 재생형 (일반)	근린 재생형 (소규모)	합계	
수도권	서울		1		1	1
	인천				0	2
	경기				0	2
충청권	대전				0	1
	충북	1			1	1
	충남			2	2	1
	세종				0	1
호남권	광주		1		1	2
	전북		1		1	2
	전남		1	1	2	2
대경권	대구			1	1	1
	경북		1		1	1
동남권	부산	1			1	4
	울산				0	1
	경남		1		1	3
강원				1	1	4
제주					0	1
합 계		2	6	5	13	30

* 자료 : 김홍주 외(2015)_(연구진행 중)

o 뿐만 아니라 지방중소도시 중 "군급도시"의 경우 도시재생 선도사업의 대상에서 제외되어 있다. 군급도시의 도심이라 할 수 있는 "읍지역"은 농림수산식품부에서 주관하고 있어, 농촌지역인 면지역에 비해 정책적 관심이 떨어질 수 있다.

2) 도심재생정책의 한계(과제)

o 전술한 바와 같이 많은 지방 중소도시들은 도시성장을 위해 다양한 정책을 추진하였다. 하지만 지속가능한 도시발전이나 도심재생 정책 차원에서는 많은 아쉬움이 있다.

(1) 인구변화에 대응하지 못한 도시정책추진

o 인구저성장이 시작된 현재에도 많은 도시들은 여전히 인구성장기의 도시정책을 추진하고 있다.

- 이를 단적으로 말해주는 것이 <표 6>에서 보는 바와 같이 도시기본계획 상의 목표인구(추계인구)이다. 도시들은 이 목표인구에 따라 시가화예정용지를 배분하거나 각종 도시개발사업과 산업단지개발사업을 추진하고 있다.

<표 6> 충남 도시별 인구와 도시기본계획의 목표인구 및 토지이용계획

도시명	2010년 인구	계획개요				토지이용계획	
		수립일	목표년도	계획인구	인구증가율	시가화예정용지	보전용지
천안시	557,673	2012-05-25	2020	880,000	57.8%	8,272,000	563,698,000
공주시	124,930	2013-11-13	2020	200,000	60.1%	36,548,000	814,202,000
보령시	107,346	2014-12-25	2020	150,000	39.7%	20,835,000	562,424,000
아산시	265,191	2008-08-08	2025	650,000	145.1%	81,891,000	417,261,000
서산시	160,468	2007-06-13	2020	270,000	68.3%	40,244,000	670,344,000
논산시	127,507	2012-12-21	2020	170,000	33.3%	14,513,000	530,211,000
계룡시	43,088	2013-07-10	2020	80,000	85.7%	2,501,000	52,385,000
당진시	144,903	2013-11-06	2030	450,000	210.6%	48,464,000	597,566,000
금산군	56,555	2008-11-28	2020	82,000	45.0%	7,060,000	562,120,000
부여군	75,029	2010-09-01	2020	90,000	20.0%	15,840,000	601,110,000
홍성군	88,078	2007-07-20	2020	180,000	104.4%	28,266,000	408,158,000
예산군	87,002	2007-07-27	2020	175,000	101.1%	38,030,000	489,050,000

* 인구증가율 2010년 대비 목표연도까지의 증가율을 의미함
* 자료 : 국토교통부(2015)

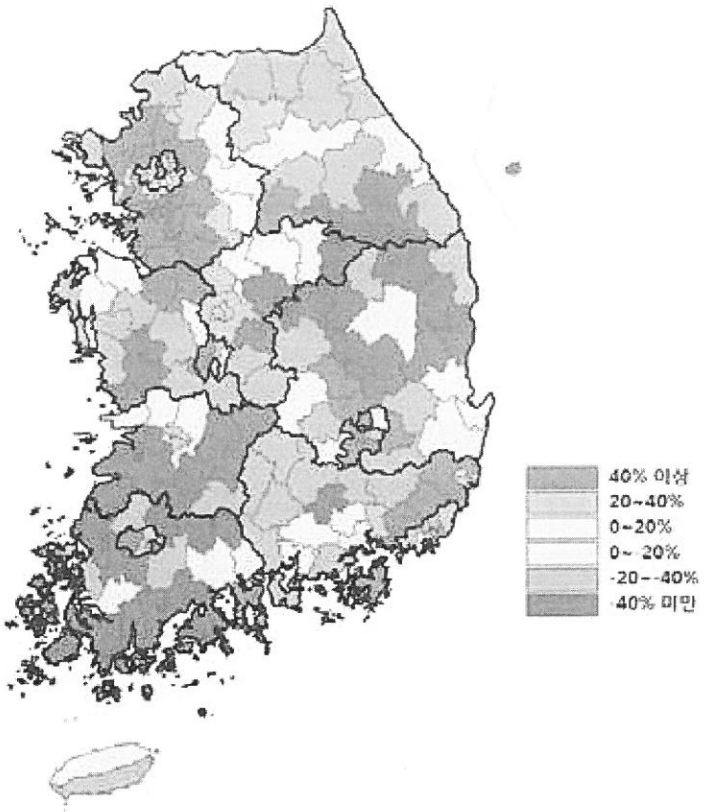
o 도시에서 인구가 감소하고, 심지어 도시의 핵심적 공간인 도심인구도 감소하지만, 아직까지 대부분의 도시에서는 도시성장을 전재로 인구를 예측하고, 이에 따른 계획과 정책을 추진하고 있다.

o 이러한 성장위주의 도시정책은 필연적으로 도심정책에 대한 상대적 소홀과 도시 인구증가와 도시세력권의 확장 없는 도시개발로서 오히려 도심쇠퇴의 주요한 요인으로 작용하였다.

o 따라서 지금까지와는 차별화된 고령화 및 인구감소시대에 대응한 도시정책과 도심활성화 정책으로 전환되어야 한다.

o 예를 들어 과거 인구 20만의 도시가 지금은 10만으로 감소함에도 불구하고, 도심 공간정책은 '공간채우기' 정책을 추진하고 있다.

- 도심재생 정책의 방향을 공간의 양보다는 공간의 질, '도시비우기'정책으로 전환하여야 새로운 수요와 변화하는 도시문화에 대응한 양질의 공간을 만들 수 있다고 판단된다.



* 자료 : 박세훈 외(2013)

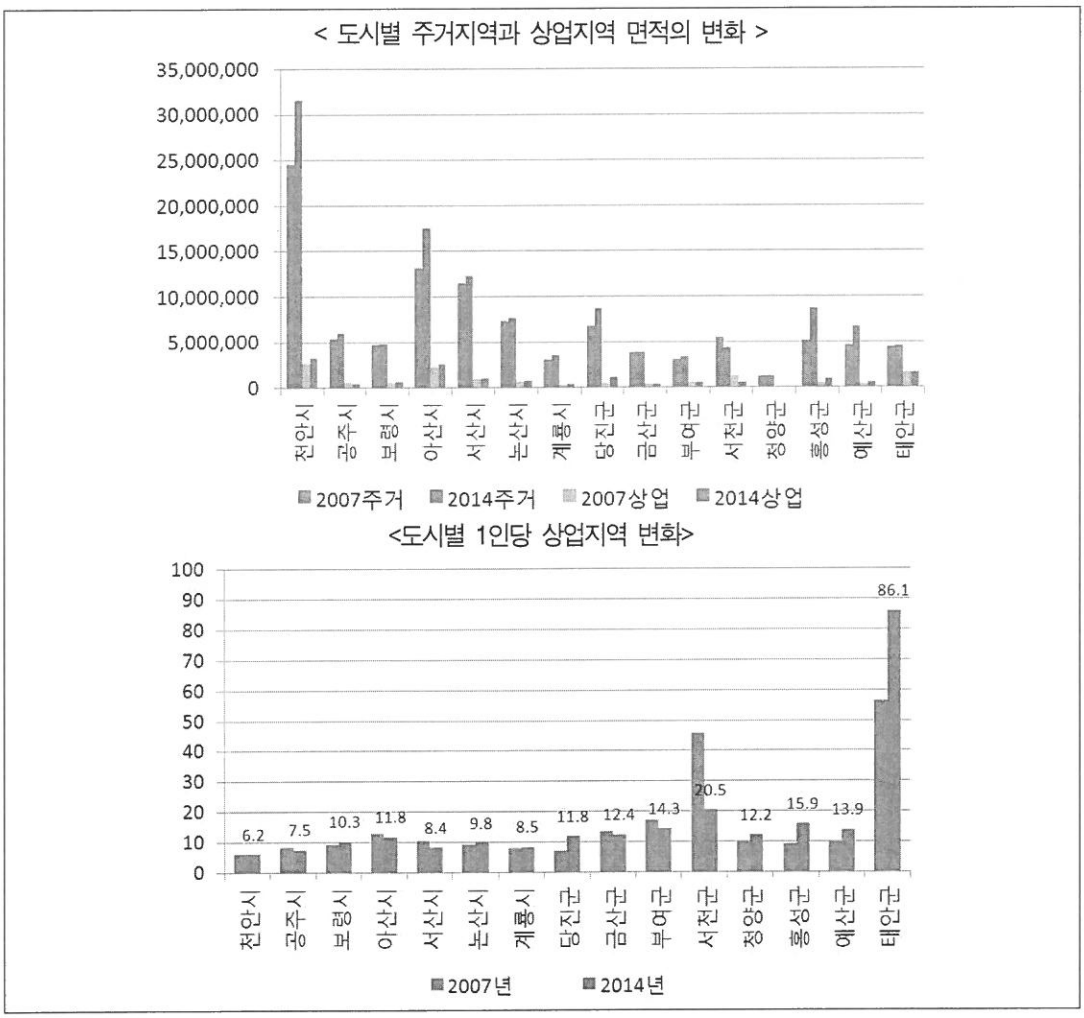
<그림 5> 전국 시군구 인구증감률(1990~2010)

(2) 중도소시 특징을 고려하지 않은 도시계획제도의 운용

o 도시계획제도의 탄력적 운용이 아쉽다. 그 대표적인 것이 용도지역제이다. 예를

들어, 많은 도시에서는 도시전체인구가 감소하고, 도심이 쇠퇴함에도 불구하고, 상업지역의 면적 축소 없이 오히려 확대하였다.

- 현실적으로 조닝변경(rezoning), 다운조닝(down zonning)하는 것은 쉽지 않지만, 최근 외국의 사례나 국내 일부도시에서도 이러한 움직임을 보이고 있다(배응규 외(2010)).
- 현재 상업지역의 실제 토지이용 및 건축물 용도와 유사한 성격의 도시들과 비교한 상업지역 면적을 분석하면, 각 도시별로 지정된 상업지역의 면적이 적정한가에 대한 의문이 있다.

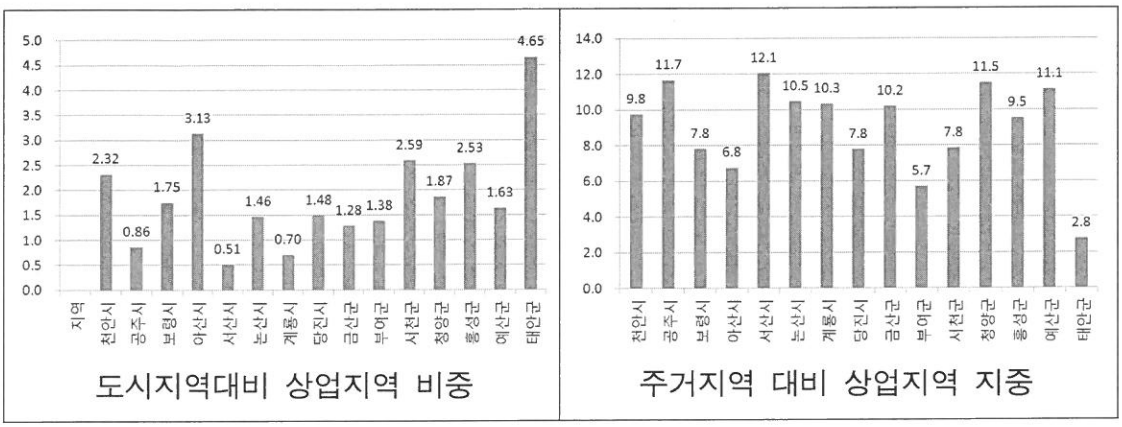


* 자료 : 국토교통부(2015)

<그림 6> 도시별 상업지역의 변화(단위: ㎡)

o 도시지역(또는 주거지역)대비 상업지역 면적의 비율은 <그림 7>에서 보는 바와 같이 많은 도시들은 충남의 최대도시인 천안, 아산보다 오히려 넓다.

– 단적으로 비교설명하기 힘들지만 도시규모와 성격을 고려한 적정한 상업지역의 면적에 대해서는 많은 것을 생각하게 한다.



* 자료 : 국토교통부(2015)

<그림 7> 2014년 도시별 상업지역 지정현황(단위: %)

o 뿐만 아니라 도심에 지정되어야 할 중심상업지역의 지정에는 소극적인 반면, 일반상업지역과 근린상업지역의 지정 면적은 넓다. 이는 도심 상업기능을 약화시키고, 주거환경을 침해할 수 있다는 측면에서 보다 면밀한 검토가 요구된다.

<표 7> 상업지역 지정 현황(2014년)

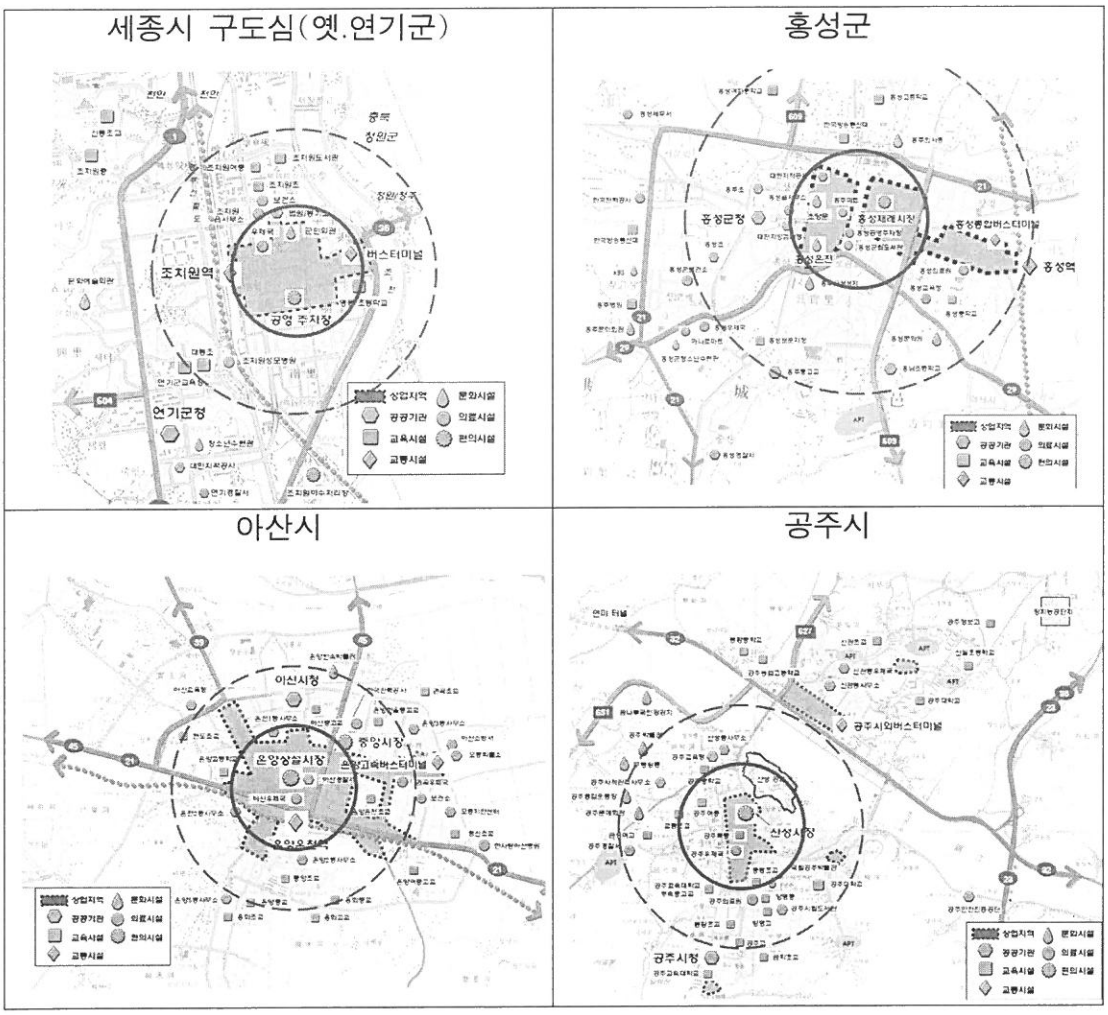
구분	도시지역					1인당 상업지역면적
	계	중심상업	일반상업	근린상업	유통상업	
천안시	3,237,230	0	2,959,793	144,380	133,057	6.19
공주시	517,582	0	457,304	60,278	0	7.54
보령시	620,589	0	589,842	30,747	0	10.27
아산시	2,588,841	0	2,454,732	134,109	0	11.79
서산시	1,017,701	0	1,002,701	0	15,000	8.35
논산시	727,882	0	678,880	12,055	36,947	9.75
계룡시	343,591	165,600	177,991	0	0	8.47
당진시	1,110,976	0	825,555	146,275	139,146	11.84
금산군	376,105	0	376,105	0	0	12.41
부여군	598,884	0	598,884	0	0	14.32
서천군	559,929	0	516,547	0	43,382	20.51
청양군	111,167	0	111,167	0	0	12.18
홍성군	911,018	166,474	458,493	286,051	0	15.91
예산군	600,219	97,630	423,655	78,934	0	13.88
태안군	1,649,350	0	1,649,350	0	0	86.07

* 자료 : 국토교통부(2015)

(3) 역사와 휴먼스케일을 고려하지 않은 도심정비

o 많은 지방 중소도시의 도심 면적은 넓지 않으며, 대부분이 보행 가능한 공간적 범위를 가지고 있다. 하지만 이러한 휴먼스케일의 도심특성을 무시하고, 자동차스케일에 대응한 도심정비는 도심을 더욱 어렵게 하였다.

- 지방 중소도시의 도심 공간적 범위는 <그림 8>과 같이 좁게는 반경 500m, 넓게 보아도 1000m 보행권 범위 이내임에도 불구하고, 차량 중심의 도시구조개선 및 정비사업이 많이 추진되었다.
- 보행위주의 도심은 세밀한 공간까지 정비를 요하게 되어, 이를 통해 도심의 새로운 볼거리를 창출하고, 보행활성화는 대면접촉의 기회를 높혀 커뮤니티를 활성화시킨다는 점에서 도심재생의 가능성을 높일 수 있다.



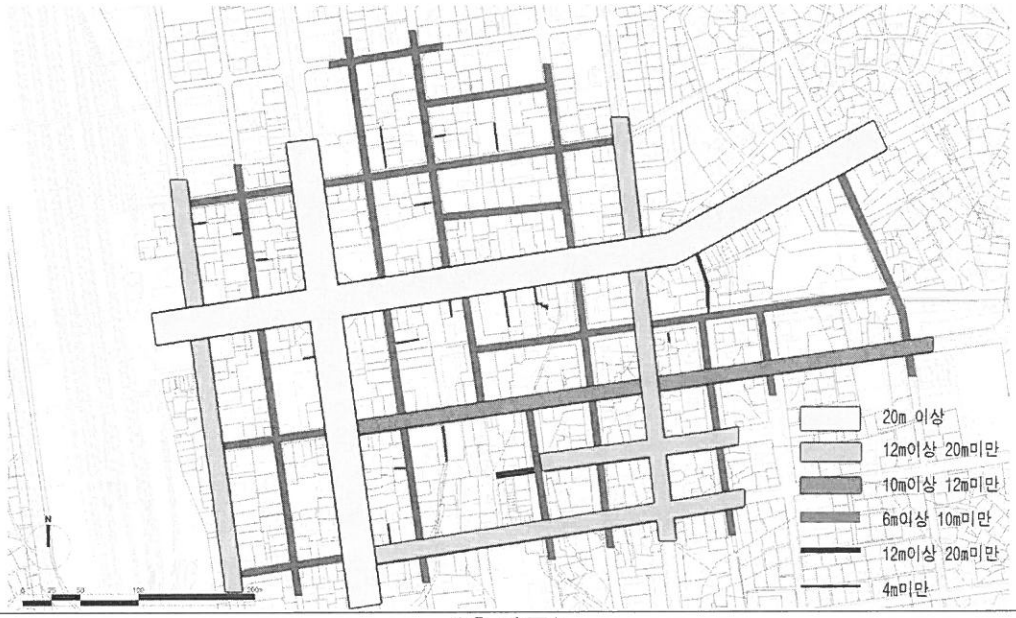
* 붉은색 지역은 도심에 지정된 상업지역을 표시한 것이며, 내부원은 반경 500m, 외부원은 반경 1000m를 표시한 것임.

<그림 8> 중소도시 도심 핵심지역 범위

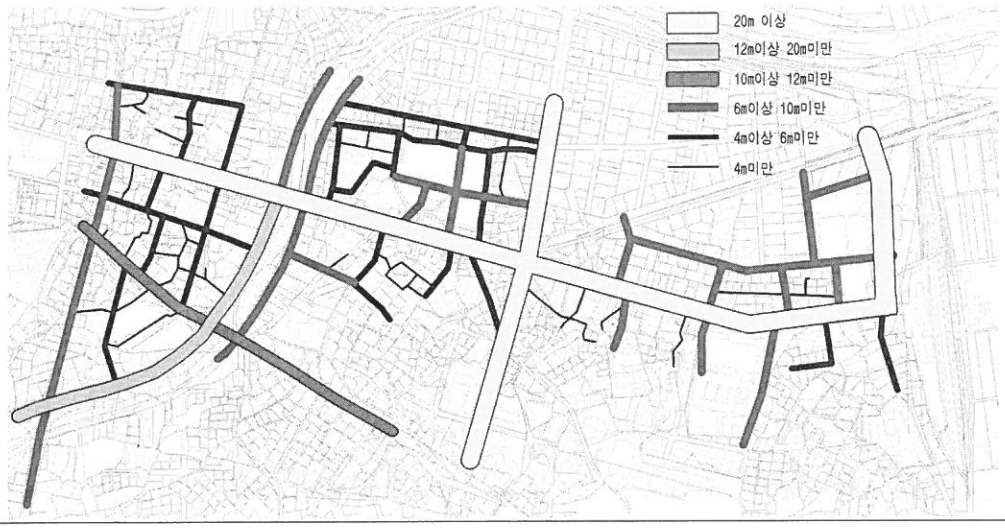
o <그림 9>는 중소도시 도심의 도로망(골격)의 예로, 휴먼스케일임을 보여 주고 있다. 이는 무리하게 자동차 스케일에 맞춘 공간정비를 유도하고 있다는 점에서 개선의 한계점과 부작용을 짐작할 수 있다.

- 예를 들어 자동차 쌍방향 통행이 어려운 6m이하의 도로에도 자동차 위주의 편리성 우선의 정비사업추진으로, 도심문제의 해결보다는 오히려 이용자와 거주자 모두에게 불편을 주고있다.

(세종시 구도심(옛, 연기군))



(홍성군)



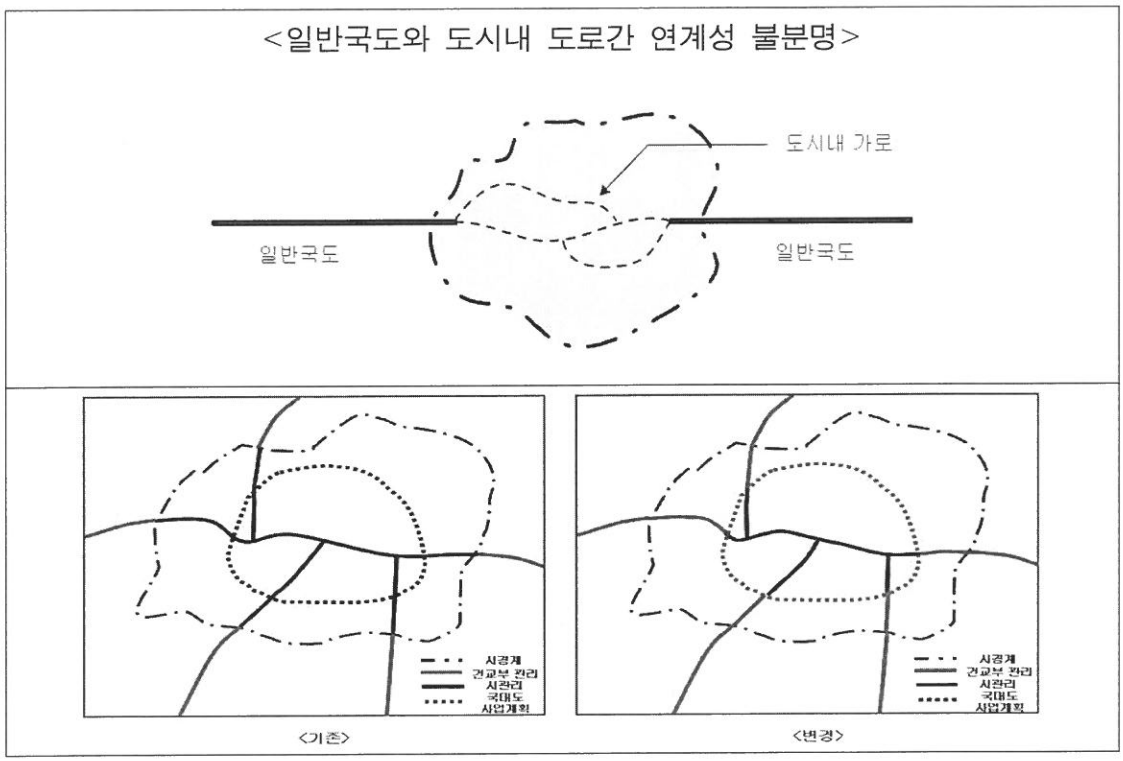
* 자료 : 임준홍 외(2006)

<그림 9> 중소도시 도심의 도로망

(4) 편리성 위주의 도시정책 추진 : (예)우회도로 건설

o 중소도시 도심의 경우 극심한 교통혼잡이 없음에도 불구하고 우회도로 건설로 방문자와 관광객의 도심접근 기회를 막고, 오히려 자치단체는 도심에 관광객이 찾지 않는다고 역설한다. 실재 중소도시의 도심을 통과하는 구간은 길지 않으며(<그림 8>에서 본 바와 같이 대부분 1km미만), 교통혼잡 역시 출퇴근 등 특정 시간에 제한적 구간에서(예, 혼잡이 있어도 10분이면 통과가 가능) 나타난 문제이다. 그리고 도시에서의 견딜 수 있는 적정한 교통(도로)혼잡은 도시활력에 오히려 도움이 된다는 연구결과도 많다는 측면에서 여러 가지를 생각하게 한다.

- 2000년대 초에 많이 추진된 도심 우회도로 건설이 고속도로 확충 등으로 인해 통행량 자체가 많지 않아 사업효과 역시 크지 않다고 생각되어 더 많은 아쉬움이 있다. 이에 대해서는 보다 추가적인 분석이 요구된다.
- 예를들어 청양군은 2003년 4백91억원을 들여 우회도로가 완공되자, 지역발전을 촉진할 것으로 기대하였지만, 실제 사업의 성과측면에서는 많은 의문이 있다. 만약, 500억원의 재원을 도심 도로체계개선 및 교통온정화기법, 적정위치에 소규모 공원과 주차장 확보 등에 투자하였다면 도심은 어떻게 되었을까?



* 자료 : 김호정(2005)

<그림 10> 도심 순환도로의 국가지원 확대 사례

5. 지방 중소도시의 바람직한 도심정책 방향

o 이상의 연구결과를 정리하면, 첫째는 중장기적 측면에서 우선적으로 도시정책에 대한 방향을 설정하고, 설정된 도시정책과의 정합성을 유지하면서 도심재생 정책의 방향을 설정하는 것이다. 둘째는 도심의 역할과 지역특성을 고려하여 도심재생방향을 실현할 수 있는 도시재생 시책과 사업을 추진한다.

- 개별적 사업위주의 도심재생사업이 아니라 도심쇠퇴의 근본적 원인을 고려한 재생사업의 성격에 맞게 장소중심적 융복합적 도심재생사업을 추진한다.

1) 중소도시 '도시정책' 의 기본방향 설정[3) : 도심재생 정책에 앞서

o 중소도시 도심정책 방향 설정에 앞서, 인구감소 등 사회경제적 여건 변화에 대응할 수 있는 지속가능한 중소도시 정책의 기본방향이 설정되어야 한다.

(1) 도시 규모의 창조적 축소

o 인구감소시대에 대응한 지방 중소도시 규모의 창조적 축소와 이를 고려한 도심기능의 새로운 설정과 재편이 요구된다.

o 인구감소시대의 도시정책의 방향설정을 위해서는 많은 학자와 선진국에서 논의·도입되고 있는 컴펙트시티의 개념을 우리 지방 중소도시의 현실에 맞게 도입하여, 도시정책의 명확한 방향성을 제시하여야 한다.

- 컴펙트시티는 인구감소시대에 지속가능한 에너지 절약형 도시구조를 구축한다는 측면에서 꼭 요구된다. 이에 국가차원의 정책추진과 이를 뒷받침하는 연구가 요구된다.
- 도심과 도시의 주요거점을 우선적으로 정비하고, 보행과 대중교통의 도시체계를 구축하는 것으로, 도심재생 정책 추진의 필요성과 당위성을 높일 수 있다.

---

3) 종합연구개발기구(NIRA), 2010 참조 재정리

(2) '도시간 경쟁'에서 '도시간 연계'로 전환

o 교통과 정보화가 발전하지 않은 시대에는 계층화된 지역구조와 이를 뒷받침하는 위계적 생활권이 중요한 의미를 가졌지만, 교통 및 정보통신이 발전하고, 저성장 시대인 현 시점에서는 경쟁보다는 인접한 도시간의 특성을 반영한 네트워크 도시 구조체계로 전환하는 것이 요구된다.

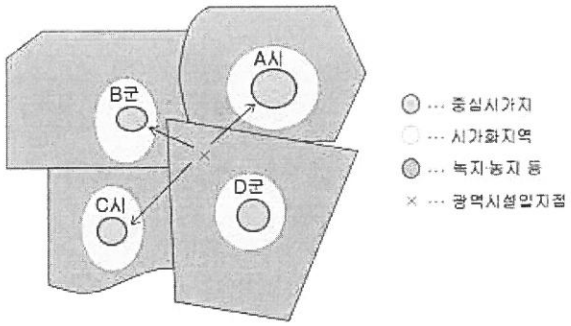
- 경쟁이 언제나 효율적이라 한정할 수 없고 경쟁보다는 연계가 보다 효율적인 경우가 많다. 이러한 시각에서 지역발전위원회도 행복생활권에서의 연계와 협력을 강조하고 있다.

o 지방정부가 지향하는 방향성을 경쟁보다는 연계와 협력에 기초한 도시의 협력적 형태와 체계로 전환하여야 한다.

(3) 인접도시 간의 협력과 광역조정기능의 강화

o 지속가능한 지역발전과 도시간 경쟁을 협력으로 전환하기 위해서는 인접한 도시간의 공감과 조정 역할이 중요하다. 이를 위해 광역자치단체의 광역조정기능을 강화하여야 한다.

- 예를 들어 인접해 A·B·C·D의 시·군이 있어, D군의 "×"지점에 도심과의 경쟁시설(예, 대형마트)이 입지되었을 경우 A·B·C시·군에 큰 영향을 주기 때문에 광역자치단체인 충남도가 충분한 역할을 담당하여야 한다. 그리고 이러한 도시계획, 토지이용계획 측면에서 광역조정 기능은 일본뿐 만 아니라 미국, 영국, 독일 등의 국가에서도 이루어지고 있다.



* 자료 : 임준홍 외(2006) 참조

<그림 11> 광역조정의 개념

(4) 세수 공유(Tax-sharing) 도입 및 강화

o 도시간 경쟁위주에서 협력으로 이끌어 내기 위해서는 도시간의 공평성을 어떻게 확보하는가가 중요하다. 이를 위해 선진국에서 시도되고 있는 세수공유의 개념이 도입되고, 실천되어야 한다.

o 더 나아가 이러한 세수 공유개념을 강화하여, 지방정부의 분권과 재정력의 균형 및 강화가 이루어져야, 지역의 특색에 맞는 도시정책과 도심재생정책의 추진이 가능할 것이다.

2) 중소도시의 바람직한 도심정책 방향

o 인구감소 등 여건변화와 중소도시 도심의 역할과 기능 재정립을 통해, 이를 지원하는 도시계획제도와 정책기반을 마련하고, 도심특성에 맞는 재생기법이 개발·확산되어야 할 것이다.

(1) 도심의 역할과 기능 재정립

① 도심기능의 재정립

o 도심의 역할을 보다 명확히 정립하고, 현황에 기초한 바람직한 도심기능의 구축과 재편방향을 설정하여야 한다.

- 지방 중소도시 활성화를 위하여 도심에 새로운 기능을 유입하는 것이 바람직한 것인가? 아니면, 기존 기능을 최대한 고려하여 이와 연계해 나가는 것이 바람직한 것인가?에 대한 고민이 요구된다.

o 특히, 중소도시의 도심은 "종합적","복합적"공간임을 고려하여, 무엇보다 도심의 핵심기능(기존기능)인 상업과 주거에 대한 보다 명확한 기능 재정립이 요구된다.

- 도심의 핵심기능인 상업기능의 강화와 중요한 배후기능이면서 수요자를 담는 주거기능에 대한 재정립이 요구된다.

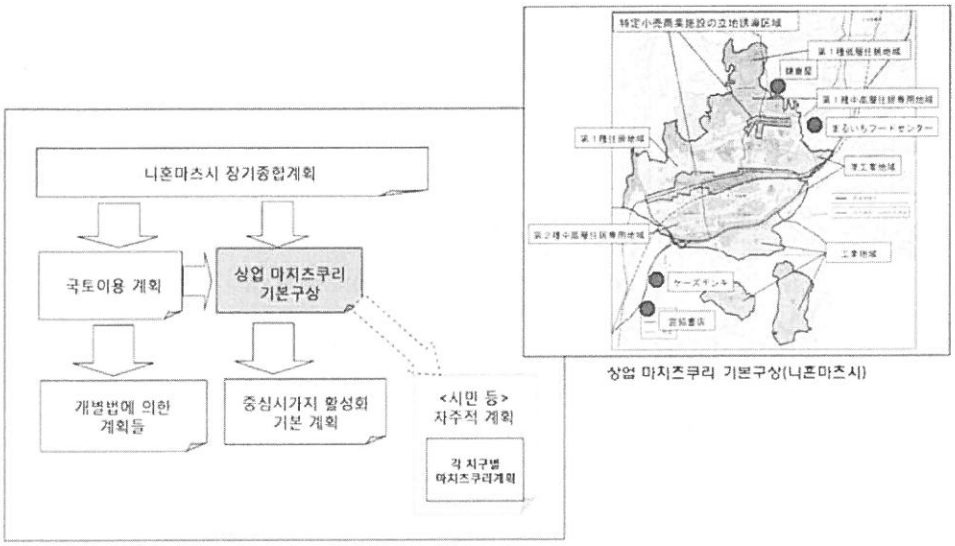
② 도심기능의 핵심인 상업기능 강화

o 지방 중소도시 도심의 상권을 강화되어야 한다. 중소도시 도심기능의 핵심은 상업기능이며, 상업집적을 유도하고, 적정 상권을 형성할 수 있도록 지원하여야 한다.

- 현실적으로 대형마트의 확산으로 도심상권의 역할 정립이 쉽지 않지만 자동차 중심의 대형마트와는 차별된 문화와 관광요소를 결합한 보행공간의 활성화로 상업기능을 활성화하고, 이를 지원하는 도심공간 정비가 이루어져야 한다.
- 실제, 많은 중소도시의 도심은 공공기관의 외곽이전으로 업무기능이 약해져 있으므로, 업무기능의 회복과 강화는 쉽지 않을 것이다.
- 하지만 상업기능 강화는 운전약자인 고령자의 증가, 도심의 관광문화자원과의 연계 등을 통해 휴먼스케일 중심의 안전한 보행이 가능한 상권으로 지속적으로 변화시켜 나간다면, 대형마트와 차별되고 경쟁력을 가진 상권으로 발전할 수 있을 것이다. 예를 들어 일본의 중심시가지 활성화의 가장 큰 타겟 중의 하나가 고령자 친화적 상업공간을 만드는 것이라는 점에서 많은 것을 시사한다.

o 이를 위해서는 '마을만들기'의 개념을 '상업(환경)마을만들기'로 확대하는 것이 요구된다. 일본은 지방정부를 중심으로 '상업마치즈쿠리'관련 계획이나 조례 등을 제정하고 있다(이영주 외(2011)).

- 예를 들어 니혼마츠시에서는 중심시가지 활성화를 위해 '상업마치츠쿠리 기본구상'을 발표하였다. 그 핵심적인 내용은 도시의 미래상(컴펙트시티)을 설정하고, 이에 기반을 둔 도시계획(용도지역) 등과 연계한 '상업입지 및 기능 재배치 구상'이 설정되어 있다. 뿐만 아니라 '상업마치즈쿠리 기본구상'은 타 제도에 의해 추진되는 다양한 사업들을 연계하여 추진한다. 특히 '상업마치즈쿠'와 직접 관련 있는 '중심시가지 활성화 기본계획', 마을단위에서 추진되는 각종 '마치즈쿠리 사업'과의 연계를 강조하고 있다.



* 자료 : 이영주 외(2011)

<그림 12> 일본의 상업마치츠쿠리 계획수립 사례

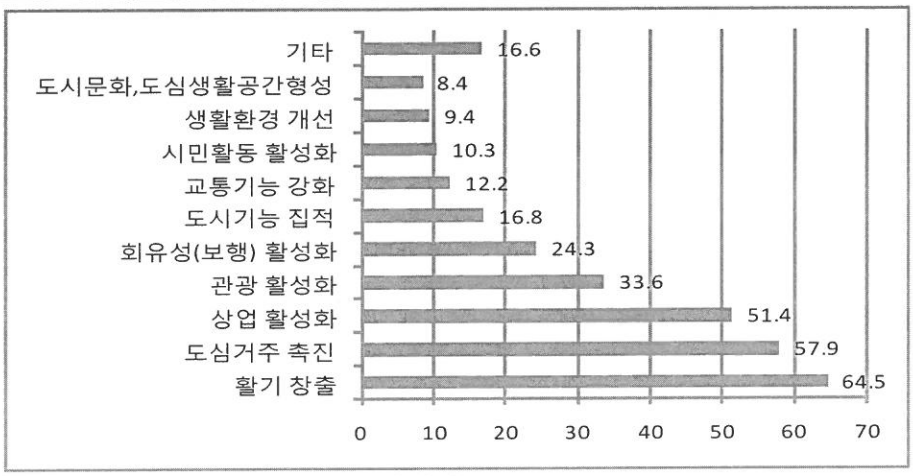
③ 도심주거기능에 대한 새로운 인식과 접근

o 중소도시 도심주거기능은 최소한의 도심을 유지할 수 있는 가장 기본적인 역할을 한다.

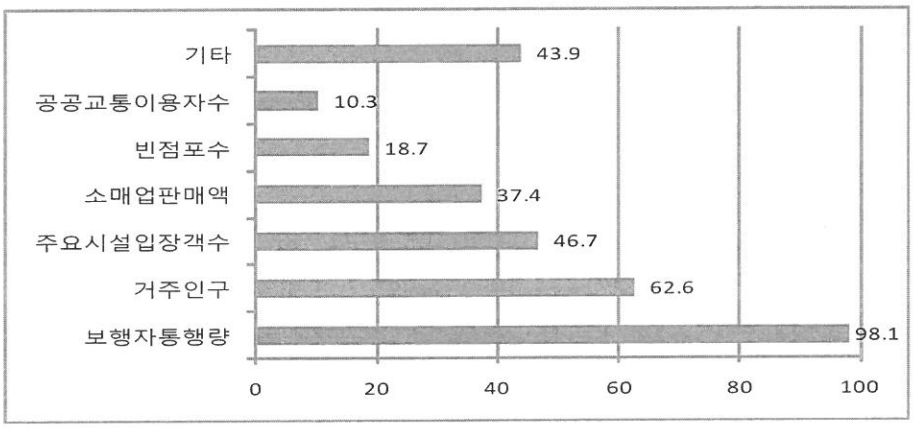
- 많은 중소도시 도심에는 상업기능과 주거기능은 혼재되어 있어, 하나의 일체된 구조로 정비하면서, 역할을 분담하는 재생기법이 적용되어야 할 것이다.

o 일본의 중소도시 재생을 위해 추진하고 있는 중심시가지 활성화기본계획의 목표와 지표를 보면, 도심거주의 촉진에 많은 노력을 하고 있는 것에서 도심주거의 중요성을 알 수 있다.

- 중심시가지 활성화기본계획의 목표를 보면 중심시가지의 활력증진과 더불어 도심거주의 촉진을 목표로 하고 있는 경우가 전체 계획의 50%이상을 차지할 만큼 도심주거에 대한 중요성을 인지하고 있다.
- 그리고 이는 단순 목표설정에 그치는 것이 아니라 다양한 시책과 사업추진을 독려하기 위해 중심시가지 활성화의 평가(목표)지표의 하나로 거주인구를 설정하고 있다.



〈계획의 목표〉



〈계획의 목표 지표〉

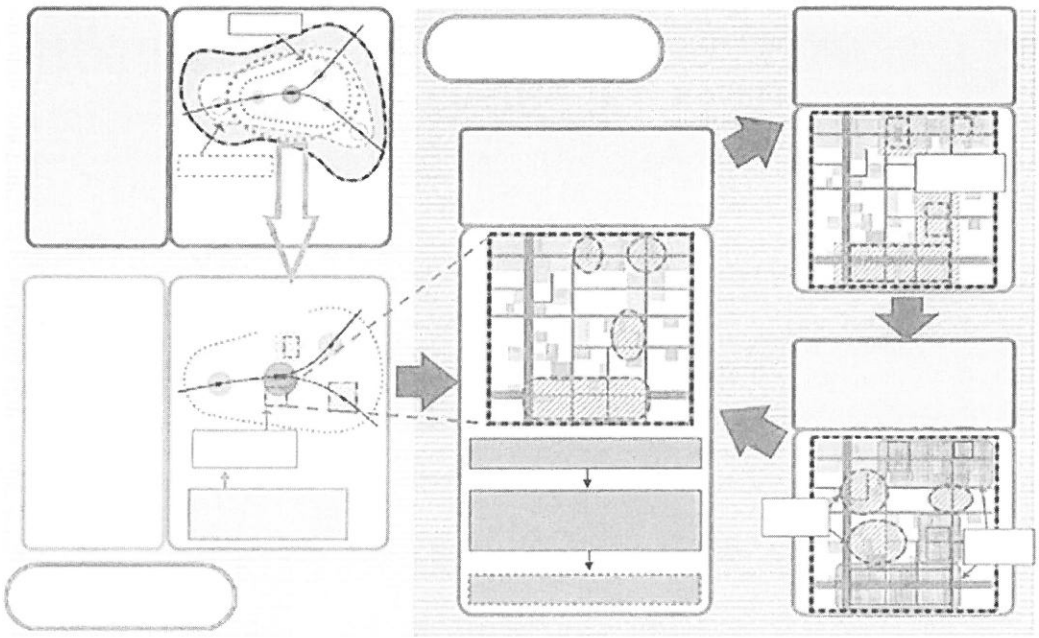
* 2011년 3월 25일까지 인정받은 107개 기본계획을 대상으로 함
*자료 : 김주진 외(2015)

<그림 13> 일본 중심시가지 활성화 기본계획의 목표와 목표지표

(2) 인구감소 등 여건변화에 대응한 도심의 창조적 재편(축소) : 도심공간구조의 재편

o 도시정책과 연계하여 도심구조 개편에 대한 명확한 방향을 설정하여야 한다. 방향 설정에 있어서는 전술한 도심의 역할과 기능 재정립과 연계하여, 여건변화에 대응하면서 지속가능한 발전을 위한 도심구조로 재편되어야 한다.

- 예를 들어 일본의 경우 시민합의를 전제로 시가지의 집약적 형성과 장래도시구조를 명확히 한 후(1단계), 비전 공유와 함께 중점적 시가지 정비·개선이 필요한 지역을 명시하고(2단계), 지역 메니지멘토의 의해서 단계별로 점진적·일체적 정비를 추진한다.



* 자료 : 土地総合研究所, 2007, 今後の市街地整備の目指すべき方向性-市街地整備手法·制度の充実に向けて

<그림 14> 향후 시가지의 계획·정비·관리체계 이미지

o 한편, 인구감소 및 인구구조 변화에 대응한 도심공간으로 변화시켜 나아가야 한다. 예를 들어 인구감소에 대응할 수 있는 '비우는(-) 도시계획, 도심비우기'의 개념을 적극 도입하여야 한다. 예를 들어, 과거 도시인구 20만을 지원하는 도심이 도시인구가 10만의 감소하였다면, 이에 부응하는 도심의 재편(축소)이 요구된다. 이러한 도심 재편의 기회는 도심공간의 질적 향상을 위한 좋은 기회로 활용하여야 할 것이다.

- 지금까지 도심재생의 주된 방법은 도심에 새로운 기능을 지속적으로 채우는 방법이었다. 이로 인해 도심은 더욱 복잡해지고, 오히려 도심 이용자에게 불편을 주고 있다.
- 인구구조 변화에 대응한 공간 즉, 도심은 고령자가 생활하기에 가장 적합한 공간이다. 자동차 없이 쇼핑하고 일상적인 생활이 가능한 도심(대형마트에 노인부부가 쇼핑하는 모습은 찾기 힘들다)으로 재생되어야 한다.
- 최근 이러한 움직임은 보행권 중심의 제한적 내용 담고 있기는 하지만 서울 종로구의 '도시비우기 조례"에서 찾아 볼 수 있고, 의미 있는 정책 전환이라고 생각된다.

서울특별시 종로구 도시비우기 조례(안) : 2015. 09. 15. 입법예고
1. 제정이유 도시미관 개선 및 보행자의 보행편의 증진을 위하여 보도환경에 맞게 시설물을 최적화 하는 도시비우기사업에 대해 추진 기본원칙, 실무협의회의 설치 및 기능 등을 제도화 하여 시설물 설치 및 관리에 적정을 기하고자 함. 2. 주요내용 가. 도시비우기사업의 목적 나. 도시비우기사업의 추진 기본원칙 다. 미리비우기를 제도화하기 위한 실무협의회 설치 및 기능 등

o 도심구조 재편에 있어 또 하나의 중요한 고려사항은 현재의 토지이용을 감안한 용도지역의 재편 등의 도시계획적 변화이다.

- 토지 및 건축물 이용현황을 바탕으로 현재의 상업지역 등 용도지역 지정의 적절성을 객관적으로 분석하는 것이 필요하다
- 검토에 있어서는 상업지역의 면적 규모, 인접 용도지역과의 관계 등의 분석을 통해 합리적으로 조정해나가야 할 것이다. 그리고 실제 최근에는 상업지역을 타 용도지역으로 다운조닝하는 움직임도 나타나고 있다.

o 이런 과정에서 전술한 바와 같이 일본이 추진하고 있는 '상업마치즈쿠리'를 통해 상업의 집적을 유도할 수 있는 다양한 제도와 정책적 뒷받침도 요구된다.

o 도심구조를 지금과 다른 완전 새로운 형태로 전환하여야 할 것이다. 전술한 바와 같이 중소도시의 도심은 대부분 1km 정도의 보행권으로 형성되어 있어, 현재 차량 중심의 도심구조를 보행 중심으로 완전히 전환시켜야 할 것이다.

- 이를 이해서는 도심주차장의 재배치(예, 도심외곽의 공영주차장 확대 등), 보행공간의 확보, 보행을 뒷받침하는 소규모 휴식공간의 조성, 다양한 문화관광시설(장소)과 연계 등이 필요하다.
- 보행중심의 도심공간 정비는 많은 변화를 가져올 것이다. 예를 들어 자동자 중심의 공간에서는 점포의 간판은 커질 수밖에 없지만, 보행위주의 공간에서는 큰 간판이 오히려 보행자의 시야에 잘 들어오지 않아 작아지고, 보행에 방해가 되기 때문에 간판정비에 대한 공감과 필요성도 높아질 것이다. 이처럼 보행중

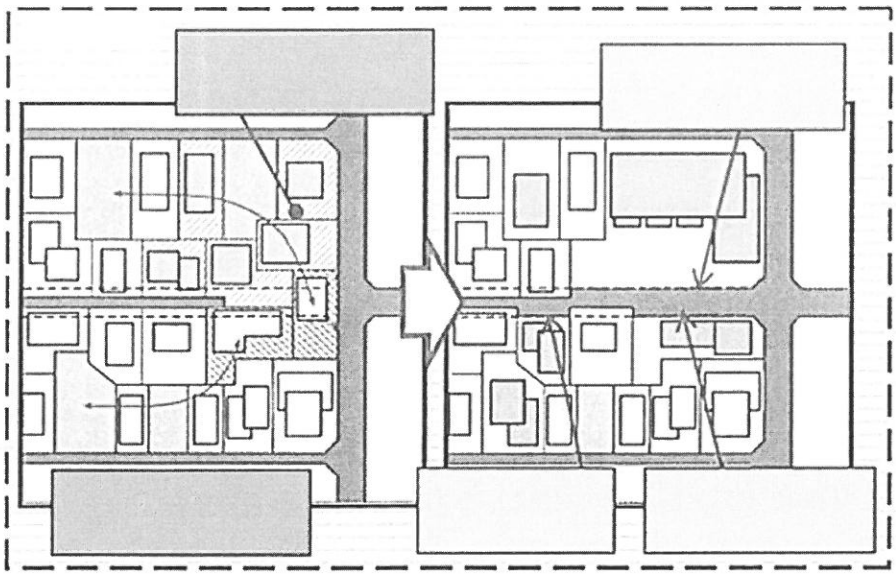
심으로 공간이 되며, 공간과 시설에 많은 점진적 변화를 유도할 수 있을 것이다.

- 보행중심의 도심은 자동차 이용에서 볼 수 없었던 새로운 모습을 볼 수 있다. 골목길과 연계된 작은 지역자산들을 볼 수 있고, 대면기회를 높혀 공동체 활성화에도 많은 도움을 줄 것이다.

(3) 타 도시계획제도와 연동한 도심재생 기법 개발 및 적용

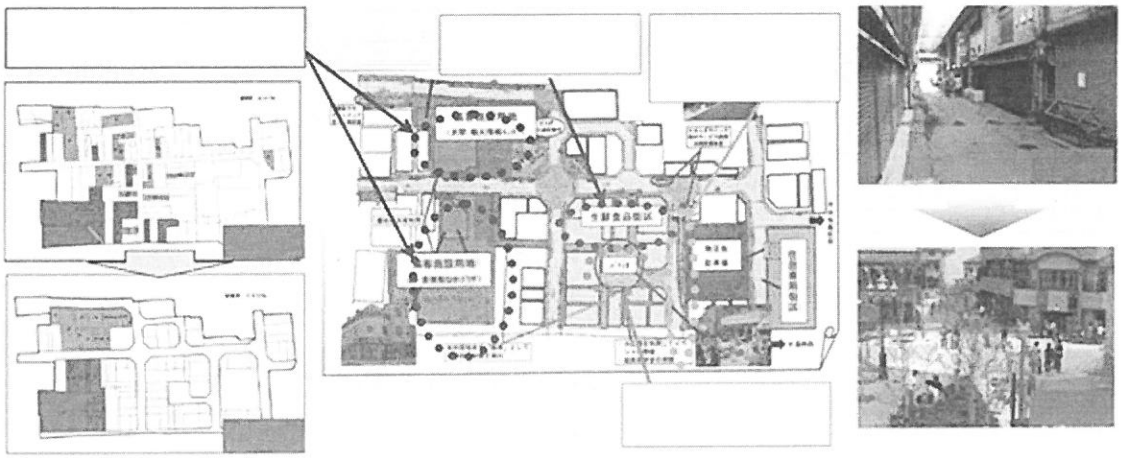
o 주로 신개발지를 대상으로 이루어지는 다양한 도시개발 및 정비기법을 도심에도 적용할 수 있도록 정비기법을 개발하고, 적용한다.

- 일본의 경우 소유자의 의견을 지구계획에 반영한 다양한 정비수법의 적용 하거나, 토지구획정리사업의 환지수법에 의한 산재된 상점의 공동이용희망자의 토지를 집약하여, 상권을 강화하는 등의 기법을 우리의 여건에 맞게 적용하는 등의 노력이 요구된다.



* 자료 : 土地総合研究所, 2007, 今後の市街地整備の目指すべき方向性-市街地整備手法·制度の充実に向けて

<그림 15> 지구계획과 연동한 시가지 정비

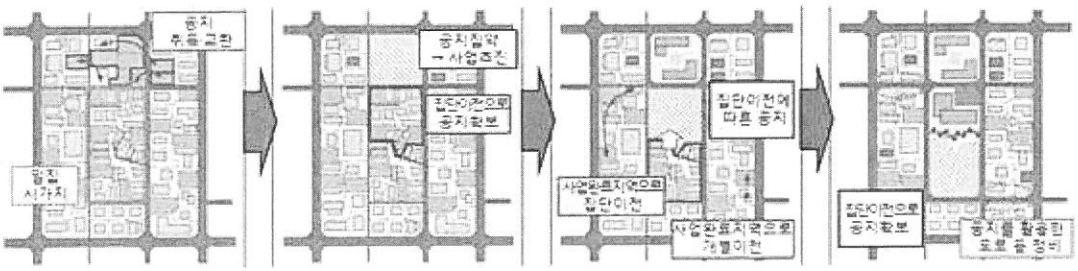


* 자료 : 国土交通省, 2007, 多様で柔軟な市街地整備手法について
<그림 16> 집약환지를 활용한 토지구획정리(상점가 활성화)

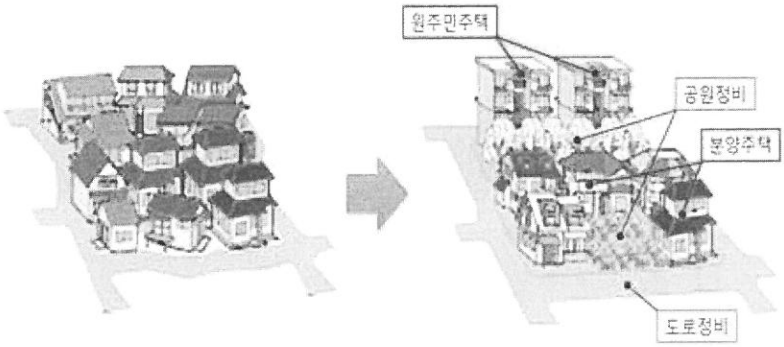
(3) 도심공간특성을 고려한 점진적 재생

o 인구감소 및 경제저성장 시대에는 지금까지와 같은 대규모 재생은 현실적으로 많은 어려움이 있다. 특히, 지방 중소도시는 이러한 대규모 개발이 지금까지도 어려웠지만 앞으로는 더욱 어려울 것이다.

- 도심재생의 가장 큰 문제점은 낮은 원주민 재정착과 기존 상인에 대한 배려 부족이다. 이를 해결하기 위해서는 중소규모의 순환적·점진적 재생기법을 개발하고 확산하는 것이다.
- <그림 14>는 도심재생사업 추진에 있어 단계적·점진적 재생사업의 예이다. 재생사업 추진과정에서 <그림 15>에서 보는 바와 같이 원주민을 위한 주택을 우선 건설하고, 이주를 통하여 공원, 도로정비 등 기반시설 정비와 사업성 확보를 위한 분양주택 건설 등을 연계하여 추진할 수 있을 것이다.



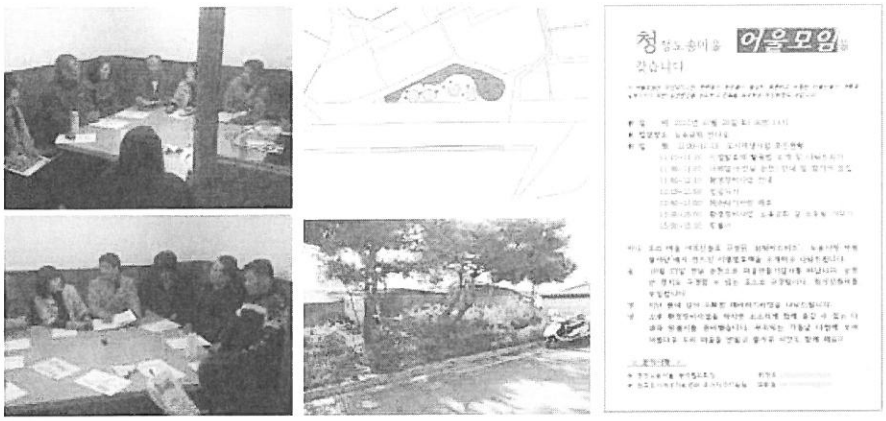
* 자료 : 土地総合研究所, 2007, 今後の市街地整備の目指すべき方向性-市街地整備手法·制度の充実に向けて
<그림 17> 공지확보를 통한 점진적 재생



<그림 18> 원주민주택 건설과 기반시설정비 등의 재생기법

(4) 주민협력에 의한 자력재생 지원

o 주민참여와 협력에 의한 마을재생과 주거지의 자력재생을 유도하여야 한다. 생활공간 내의 공공공간이나 버려진 공간에 대해 주민협력에 의해 재생을 유도하는 것이다. 또한 이를 통해 도심 이미지를 개선하고 주민참여와 함께 도심재생의 가장 근본적인 힘인 공동체를 축척할 수 있다.



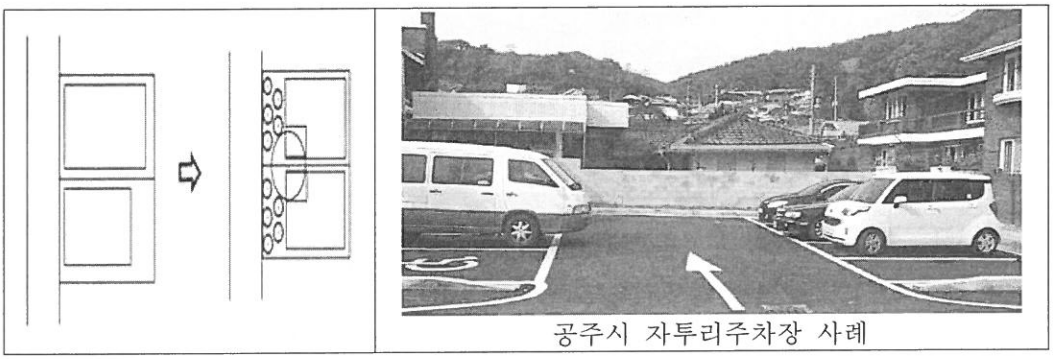
*자료 : 전주도시재생지원센터(노송동 주민자력 환경관리사업 자료)

<그림 19> 일본의 주민협력에 의한 방재공원 만들기

o 도심주거지의 경우, 인접한 대지와 연계하여 주차공간이나 오픈스페이스 확보 등을 통해 도심의 자력재생을 유도·지원한다. 예를 들어 공주시가 구도심의 자투리땅을 활용한 쌈지주차장 조성 사업을 적극적으로 추진하여 주차난 해소에 적극적으로 대처하고 있으며, 주민들로부터 좋은 평가를 받고 있다.

- 도심 내 10여 곳, 200여 면의 쌈지주차장이 확보되어 있으며, 주차난 해소와 원활한 교통 흐름에 기여함은 물론 빈집 철거로 새로운 도심경관 창출에도 도움

을 주고 있다.



<그림 20> 자력재생에 의한 주거지정비, 주차공간 확보

o 일본 오사카시에서는 주민과 협력하여 재건축을 추진할 경우 철거비, 설계비 지원은 물론 해당 토지에 대한 세재지원 등 다양한 인센티브를 제공하고 있다.

- 활성화를 위해서는 '협조 재건축 가이드라인'을 책정하고, 참가 주민에게는 노후건축물 철거비 지원, 전문가 연결(건축가 상담), 공공공지 확보(set-back), 공용부분 정비 등에 대해 세제혜택 등 인센티브 제공하고 있다.
- 우리도 도로 등 기반시설이 비교적 양호 지역을 대상으로 가구(block)나 가로 단위의 소규모 협력 재건축을 유도하는 것이 요구된다.

* 자료 : 오사카시(2005)

<그림 21> 협조 재건축에 의한 자력 재생 예

참고문헌

국토교통부, 2015, 2014년 도시계획현황.

김창석 외, 2000, 도시중심부 연구, 서울 : 보성각.

대한국토.도시계획학회, 1996, 토지이용계획론, 서울: 보성각.

최용준·강태환·임준홍, 2008, 일본 지방재생전략이 우리나라 지방 중소도시재생에 주는 시사점, 지역정책연구 19권 제2호.

임준홍 · 이정수 · 김진경, 2006, 중소도시 중심시가지 실태와 활성화 방향, 충남연구원.

임준홍·홍성호, 2014, 읍면동별 2030년 인구추계, 충남발전연구원 충남리포트.

김주진 · 황규홍 · 임주호 · 류동주, 2015, 원도심 활성화를 위한 중심시가지형 도시재생사업 추진 방안, 토지주택연구원.

김홍주 외, 2015, 국비지원 도시재생사업에서의 LH참여 방안 연구(진행 중)

김호정, 2005, 도시지역 교통혼잡 완화를 위한 국가지원 강화, 국토정책 Brief 94호.

박세훈 · 정윤희 · 박근현, 2013, 도시인구감소 실태와 도시계획 대응방안, 국토정책 Brief 422호

이영주·임은선, 2011, 서민경제 안정을 위한 지역상권 활성화 방안 연구, 국토연구원.

배응규 · 김지엽 · 김소라, 2010, 뉴욕시 주거지역의 재생과 보전을 위한 조닝변경(Rezoning)의 특징과 시사점 연구 – 뉴욕시 퀸즈보로(Queens Borough)의 13개 주거지를 대상으로, 서울도시연구 제11권 제4호

A. O'Sullivan, Urban Economics, McGraw-Hill/Irwin, 2009.

J. Abu-Lughod and M. M. Foley, "The consumer votes by moving in Weaton," W. L. C. et al.(eds), Urban Housing, The free Press, New York, pp.175-191, 1966.

종합연구개발기구(NIRA), 2010, 지방도시재생을 위한 시나리오; 인구감소에 대한 정책 대응, 충남발전연구원 번역서(2010)

土地総合研究所, 2007, 今後の市街地整備の目指すべき方向性-市街地整備手法·制度の充実に向けて

国土交通省, 2007, 多様で柔軟な市街地整備手法について

전주도시재생지원센터(노송동 주민자력 환경관리사업 자료).

오사카시, 2005, 민간노후주택재건축지원사업 판플렛.

http://penta5404.blog.jp/archives/26658262.html

http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html(集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業) 일본의 컴펙트시티 지원사업

(발표자료 2)

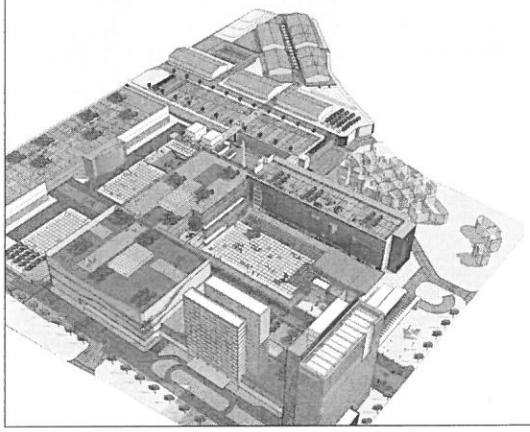
주제발표2. 홍병곤 팀장 (청주시 도시재생지원센터)

"청주시 도시재생 선도지역 사업추진 전략과 과제"

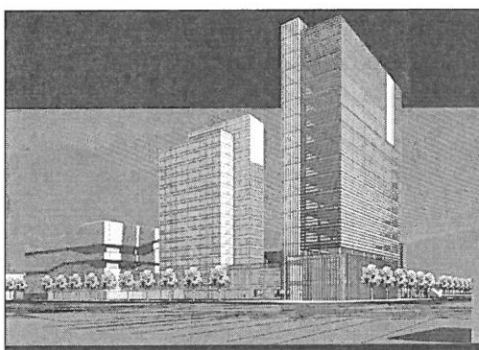
한국도시설계학회
Urban Design Institute of Korea

충청지회 전문가세미나
발표자료
2015.12.04(금)

『청주시 도시재생 선도지역』 사업추진 전략과 과제



홍 병 곤
청주대학교 건축학과 겸임교수
청주시도시재생지원센터 사업지원팀장



INDEX

청주시 도시재생 선도지역 사업추진전략과 과제

01 사업개요 및 추진상황

1. 사업개요
2. 추진상황

1. 사업개요

사업 개요

▷ 위　　치 : 청주시 청원구 내덕2동 일원

▷ 지정면적 : 1.36㎢

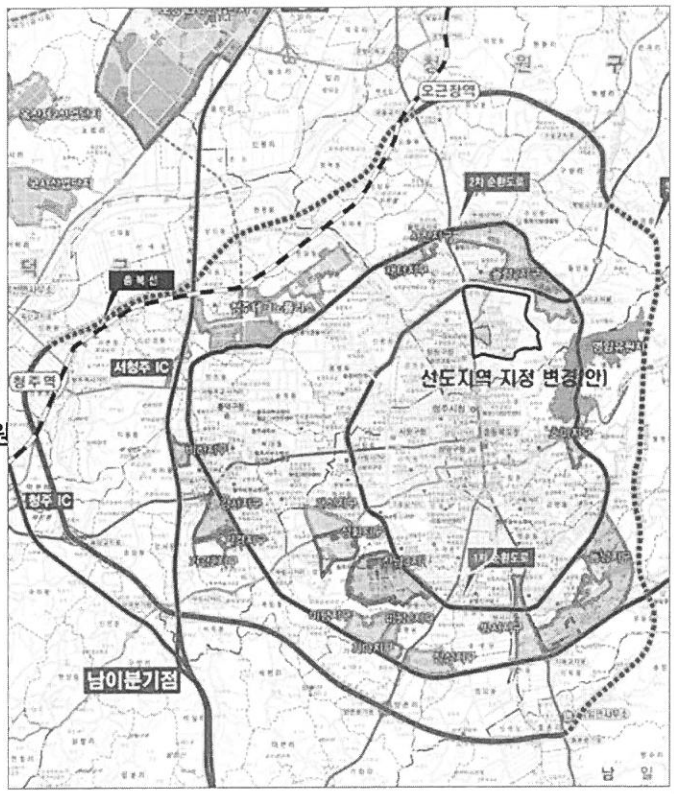
▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2018년

▷ 사 업 비 : 3,114억원

- (국비 1,003억원, 시비 378억원, 민자 1,733억원)
- 선도사업 500억원, 부처연계 896억원, 민간투자 1,718억원

▷ 주요내용 : 문화업무 부도심 형성

- 문화창작 및 시민문화활동 중심지 조성
  (문화업무시설, 시민예술촌, 기반시설 확충 등)
- 지식산업 육성을 통한 업무지구 형성
  (비즈니스센터 및 호텔 등 지원시설)
- 창조계층 및 인구유입을 위한 도심형레저 확충
  (복합문화레저시설 및 편의시설 등)



4

1987 한국전매공사 청주연초제조창

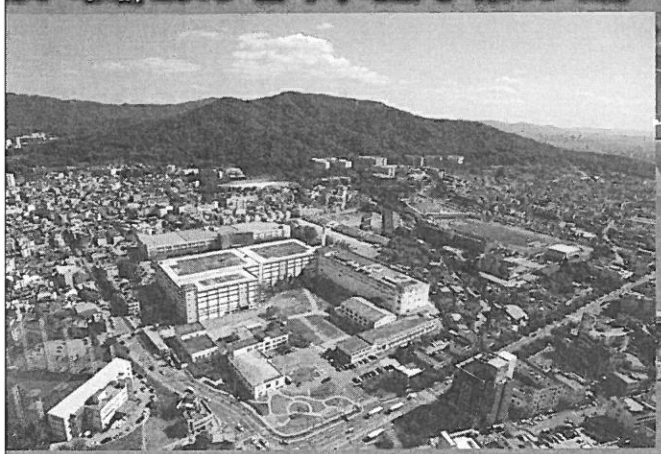
1999 청주연초제조창 연료공장 폐쇄

000 원료공장 · 동부창고 매입(110억원)

2002 청주문화산업단지 개관(원료공장 재

04 폐쇄, 2010 잔여지 매입계약(350억원)

2011 청주 국제공예비엔날레 개최(아트팩토



011.12 연초제조창 소유권이전 완료

2013 청주 국제공예비엔날레 개최

2. 추진상황

➲ 추진 상황

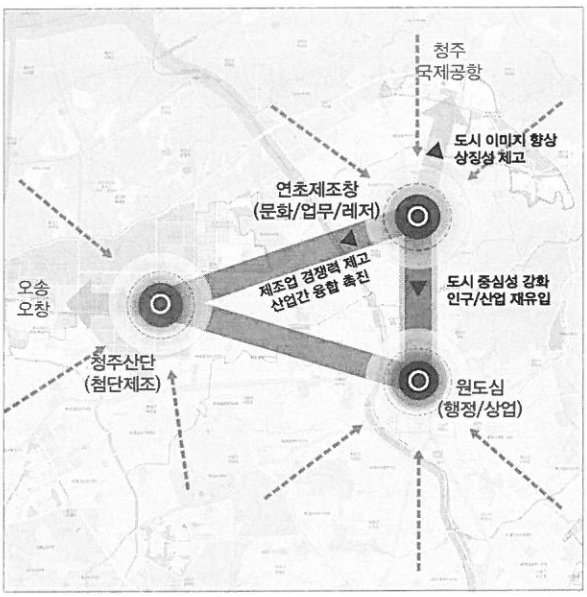
2015. 05. 12	선도지역 활성화계획 승인신청 (국토교통부)
2015. 06. 24.	상당로 확장공사 실시설계 용역착수(10. 14. 용역중지)
2015. 06. 25. ~ 07. 02.	민간사업자 의향조사 (4개사 : 복합시설사업자, 자산관리사)
2015. 07. 14.	상당로 302번길 확장공사 실시설계 용역착수(10. 29. 용역중지)
2015. 07. ~ 08.	민간투자 공모 관련 국토교통부 협의 - 토지 활용조건(현물출자, 임대), 시설규모/배치 등 기본조건 설정 - 기금활용(출자/융자) 조건 설정을 위한 검토 (국토교통부)
2015. 09. 03. ~ 10.	민간사업자 의향조사 (4개사 : 복합시설사업자, 건설사)
2015. 09.	선도지역 구역조정 및 활성화계획 변경 추진
2015. 10.	민간투자 공모 관련 협의 (국토교통부 및 센터 등)
2015. 11. 10.	민간사업자 의향조사 (2개사 : 비즈니스센터, 호텔)

02 기본구상 및 마스터플랜

1. 비전 및 전략
2. 주요 도입기능 및 중점 유치업종
3. 핵심시설 재생 중점사항
4. 문화 중심지조성 및 선순환구조 구축방안
5. 공간 재조직 및 활성화 방안
6. 도시관리계획 변경사항

1. 비전 및 전략

비전	청주시 문화업무 부도심 Culture Business Park 형성		
추진 전략	문화창작 및 시민 문화활동의 중심지 조성	지식산업 육성을 통한 업무지구 형성	창조계층 및 인구 유입을 위한 도심형 레저 확충
전략 과제	• 공예비엔날레 등 기존 문화자산 강점 극대화 • 문화창작/전시/체험의 선순환구조 구축	• 저부가가치형 전통적 산업구조 개편 • 외곽지역의 충남권으로의 예속화 방지	• 경쟁도시 대비 특성 미약 및 활력 저하 개선 • 도심부의 인적 자원 감소 및 쇠퇴 문제 대응
실행 방안	▶ 공예 등 문화산업 육성 및 문화기반 확충	▶ 중점 유치업종 선정 및 인센티브 제공	▶ 도심형 복합레저 기능 유치 → 대형마트 및 아울렛 / 대형 백화점 불허
	▶ 시민 대상의 문화체험 및 교류기능 강화	▶ 비즈니스 지원시설 및 창업기반 조성	▶ 입체 도시설계 및 특화광장을 통한 명소화



연초제조창- 원도심-청주산단의 기능간 연계 및 재활성화를 통한 청주 도시경제기반 트라이앵글 구축

2. 주요 도입기능 및 중점 유치업종

주요 도입기능

도입 기능		내용	필요시설
문화예술	전시	미술, 공예 등 전시 행사	국립현대미술관 청주관 (전시관, 수장고, 보존연구센터 등)
	공연	음악, 연극 등 공연 행사	공연소극장, 야외공연장
	창작	지역 문화예술인 창작활동	시민예술촌, 문화업무시설 (공예유통/문화/예술창작 등)
지식산업 (문화/BS)	문화산업	문화산업 기업 입주/산업활동	첨단문화산업단지, 문화콘텐츠타운
	BS산업	BS산업 기업 입주/산업활동	비즈니스센터(기업입주공간)
	비즈니스 교류	비즈니스 미팅, 컨벤션 행사	호텔(중저가형), 공동회의공간 등 문화업무시설(전시/컨벤션)
	산업지원	공공 기업지원 및 창업보육	비즈니스센터 (기업입주공간 및 창업지원시설)
도심 레저 및 지원	여가	레저시설 및 기타 편의시설	복합문화레저 (도심형 레저, 문화, 특화상업 등)
	휴식	야외관람, 산책, 모임 등	중앙광장
	정주	근로자/문화인 등의 정주기반	스튜디오 레지던시 및 행복주택

중점 유치업종

지식기반산업

정보통신 서비스 (IT) | 소프트웨어 (SW) | 문화 | 디자인 | 연구개발 및 엔지니어링 (R&D) | 신문방송 | 사업서비스 | 전자상거래

업종선정 기준: 입지적 타당성 / 지역 특화도 / 정책적 타당성

중점 유치업종 선정: 문화산업(공연, 미디어 등), 소프트웨어 관련 산업, 전문 비즈니스서비스업(경영컨설팅, 회계, 법률 등) 등 지식기반 창조산업

3. 핵심시설 중점사항

중점 사항1 주변 일대의 재생 촉진 및 활성화 기반 구축

▷ 핵심시설 내외의 종합적인 기반시설 개선, 주변 연계사업 구체화
: [기반시설] 내덕칠거리 및 내덕삼거리 개선, 특화가로 형성 및 이면도로체계 구축
[주변 연계사업] 문화예술특화거리 조성 등

중점 사항2 Human scale 도시공간으로의 재조직

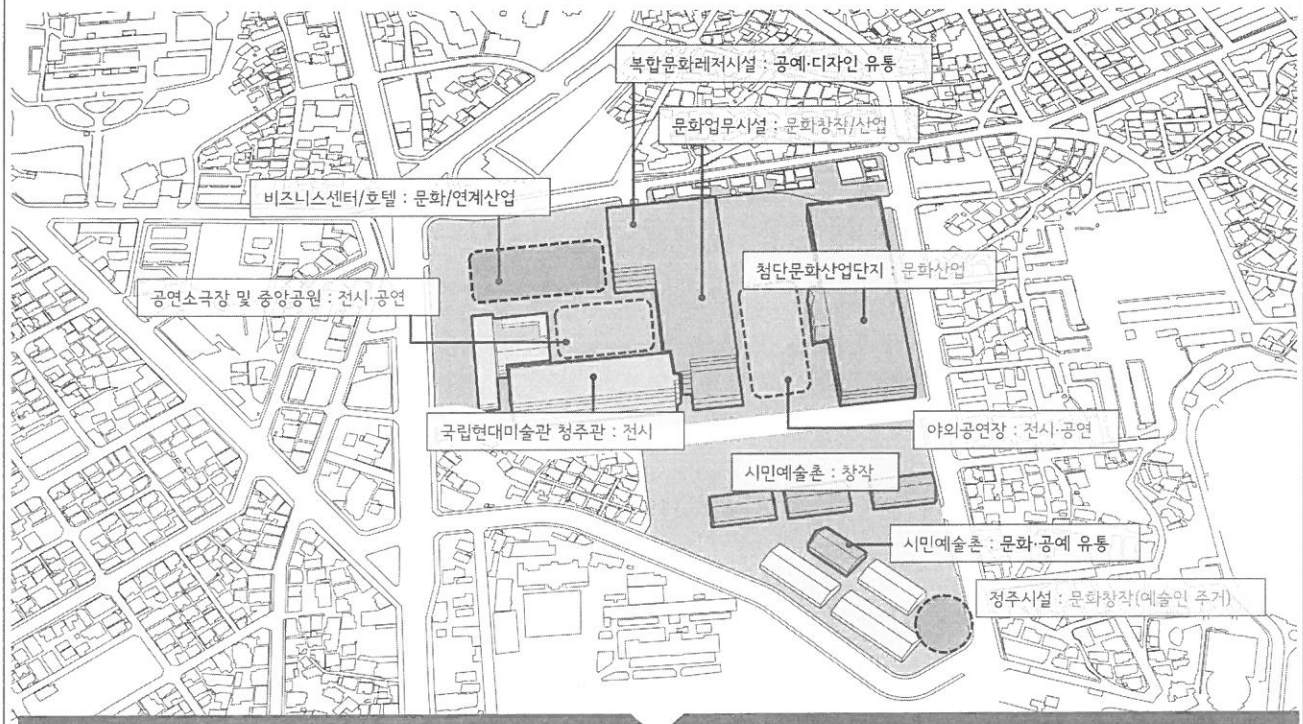
▷ 산업화 시대의 대규모 공간/시설의 인간척도 중심으로의 개편
: 개방형 보행네트워크를 통한 공간 분할, 다양한 주제의 특화광장 도입, 대형 시설의 리모델링을 통한 재구성

중점 사항3 문화 활성화를 위한 기능 배분 및 시설 연계

▷ 창작/전시-공연/산업/유통의 선순환구조 구축 및 창조경제 생태계 조성
: [창작] 시민예술촌(창작), 문화업무시설(창작), 정주시설(예술인 주거)
[전시-공연]국립현대미술관, 문화업무시설(전시), 공연소극장, 중앙광장, 야외공연장
[산업] 첨단문화산업단지, 문화업무시설,(기업입주). 비즈니스센터/호텔
[유통] 시민예술촌(유통), 복합문화레저시설

기반시설 확충 / 공간특화 / 기능 및 시설 연계를 통한 재생사업 의 실행력 제고 및 기능유치 활성화 도모

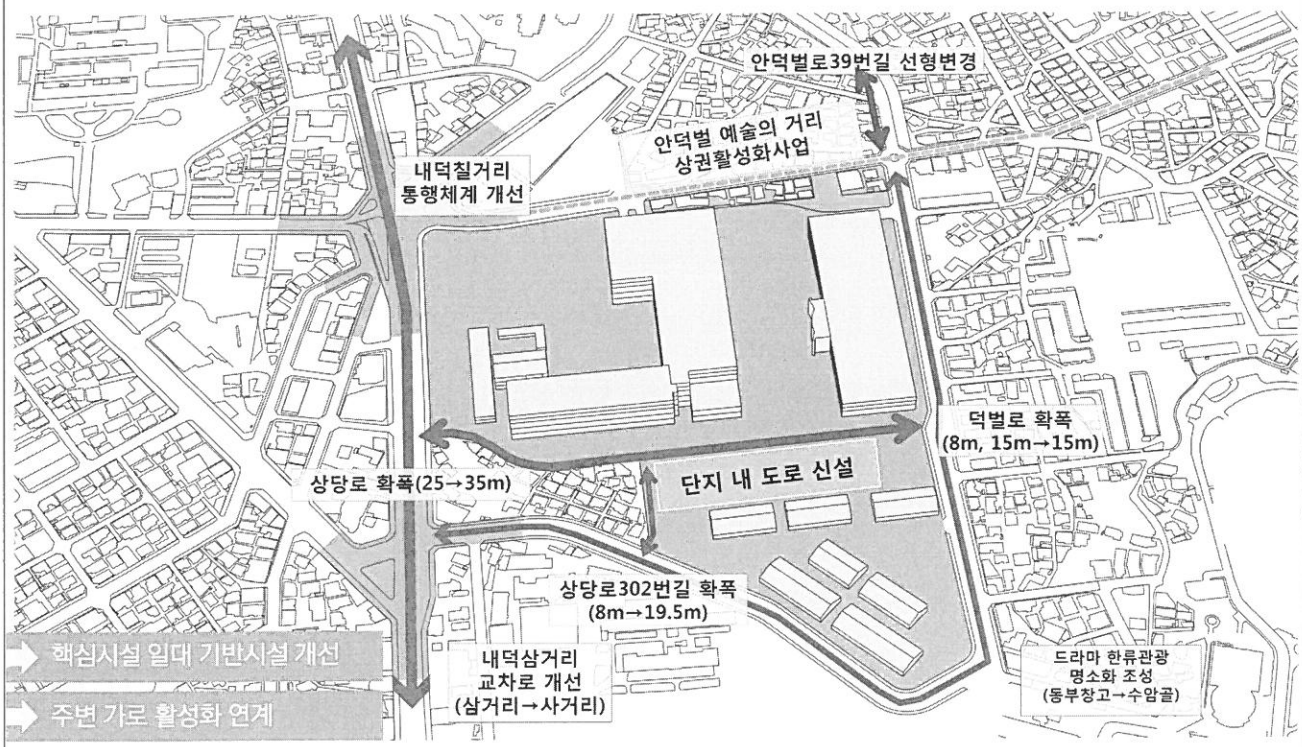
4. 문화중심지 조성 및 선순환구조 구축방안



비즈니스센터/호텔 /복합문화레저시설 등 민간 수익사업을 통해 문화사업 등을 위한 공공재원 확충

13

5. 공간재조직 및 활성화 방안(예시안)



14

6. 도시관리계획 변경 사항

▶ 공간시설 변경(안)

• 도시계획시설 문화시설 1개소 신규 지정 : 국립현대미술관 청주관(후생동), 문화업무시설(국립현대미술관 및 상당로변 일대)

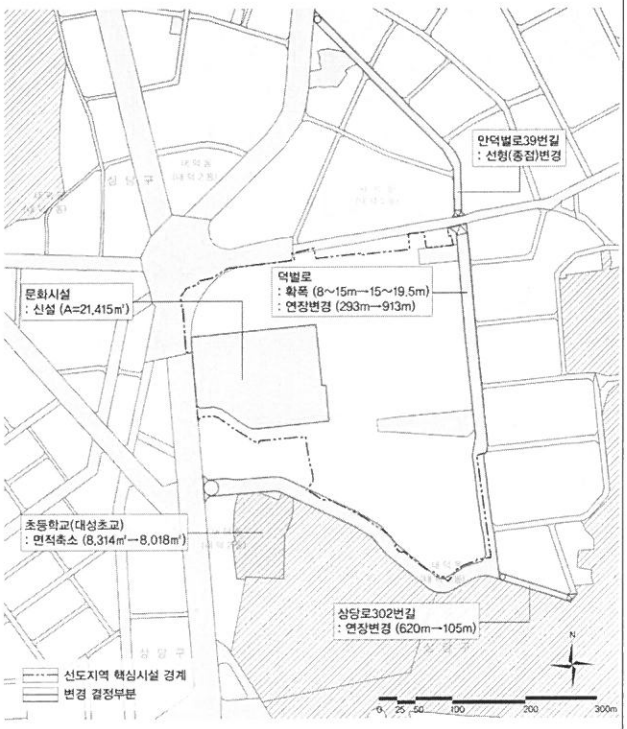
시설명	기정		변경		비고
	위치	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	
문화시설	-	-	내덕동 201-1 일원	21,415	신설
초등학교(대성초교)	내덕동 252학	8,314	내덕동 252학	8,018	변경 (상당로 302번길 확폭으로 인한 일부 면적 편입)

※ 문화시설은 국립현대미술관 및 문화업무시설 포함임

▶ 교통시설 변경(안)

• 교통개선대책에 따라 단기 시행노선인 도로 확폭 1개 노선, 노선 선형변경 1개 노선, 노선 연장변경 1개 노선 결정

구분		시설명	내용
변경	1	중로 2-162호선 (덕벌로)	확폭 : 8~15m → 15~19.5m 연장변경 : 293m → 913m
	2	소로 2-2호선 (상당로 302번길)	연장 축소 : 620m → 105m (일부구간 중로2-162호선으로 통합)
	3	소로 1-258호선 (안덕벌로 39번길)	선형(종점) 변경 (중로 2-162호선과 사거리 형성)
폐지	1	중로 1-84호선	폐지
	2	소로 2-68호선	폐지(중로2-162호선으로 통합



15

03 사업계획 및 재원조달 계획

1. 사업구성 기본방향
2. 선도지역 재생사업 총괄
3. 세부 사업계획
4. 재생 전략별 사업비 배분

1. 사업구성 기본방향

사업구성 기본방향

공공사업 (비수익 사업)

- **마중물사업**: 초기 활성화 사업, 기반시설 및 문화시설 [공연소극장 및 중앙광장 조성 등]
- \+
- **부처협력사업**: 기 추진 사업 / 관련 부처 국비 지원 사업 [시민예술촌 조성, 문화콘텐츠 타운 조성 등]

사업 수익 재투자: 문화사업 등에 대한 지속적인 지원

사업 연계

민간참여사업 (수익 사업)

- **공공투자 + 민간투자**: 고용기반 및 도심 활성화 시설 (비즈니스센터, 호텔, 복합문화레저시설 등)

"공공재원 확충"

공공사업과 민간투자사업의 연계 추진을 통한 재생사업 실행력 제고 및 사업 선순환구조 구축

2. 선도지역 재생사업 총괄

선도지역 재생사업 총괄

공공사업

마중물사업 : 500억원	부처협력사업 : 896억원
• 문화 앵커시설 및 주변 기반시설 정비를 위한 공공 초기 투자사업	• 기추진 사업 및 선도지역 국비지원 사업 외의 문화/주변지역 활성화를 위한 공공사업
문화업무시설 건립사업	국제공예비엔날레 및 공예페어 개최
문화예술 특화거리 등 연계사업	국립현대미술관 청주관 건립사업
기반시설 확충사업	시민예술촌 조성
공연소극장 및 중앙광장 조성	문화 콘텐츠타운 조성사업
도시재생 프로그램 운영 및 기타	안덕벌 예술의거리 상권활성화 사업
	드라마 한류관광 명소화 조성

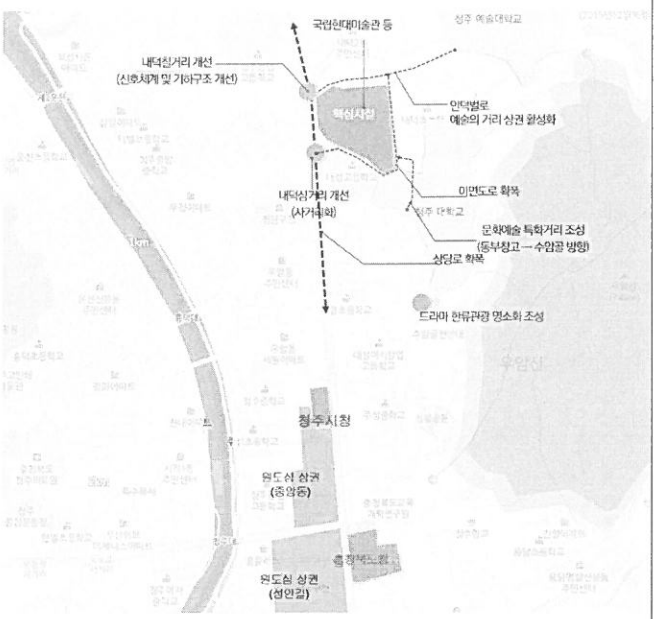
민간참여사업 : 1,718억원

- 비즈니스센터, 복합문화레저시설 등 핵심시설 내 주요 도입시설 대상의 민간투자 유치사업

정주시설 조성 (스튜디오 레지던시 및 행복주택)

비즈니스센터 및 호텔 조성사업

복합문화레저시설 건립사업

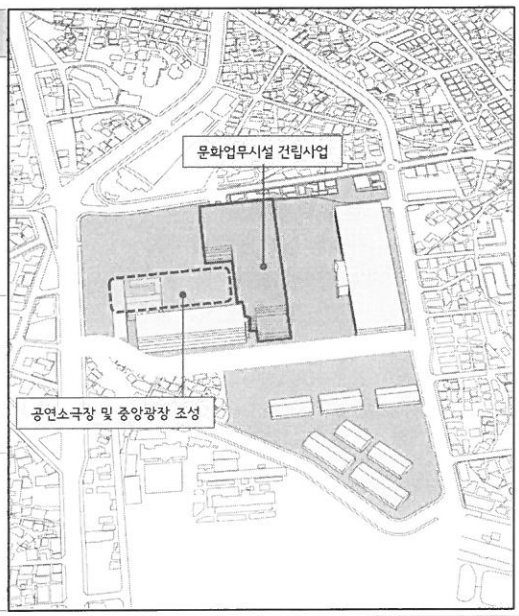


문화/기반시설 중심의 공공사업(마중물/부처협력)과 고용창출/도심활성화를 위한 민간참여사업 구성

3. 세부 사업계획

세부 사업계획 : 마중물 사업 – 핵심시설 사업

사업명	사업내용	사업비
문화업무시설 건립사업	• 연초제조창 본관동의 리모델링을 통한 문화업무시설 건립 - 저층부 공간을 활용하여 공예비엔날레, 공예페어 및 기타 전시, 기업박람회 등을 위한 전시 / 컨벤션 공간으로 활용 - 상층부 한국공예관 조성으로 공예 관련 강연 개최, 공예품 소장, 공예품 전시/판매 및 홍보, 공예산업의 종합적 지원 - 상층부 창작스튜디오 조성으로 작가/지역주민의 예술활동 지원 • 주차장 등 이용편의를 위한 부대시설 조성 ※ 청주 문화산업진흥재단을 통한 프로그램 개최 및 관리운영 추진	• 260억원
공연소극장 및 중앙광장 조성	• 약 200석 규모의 공연소극장 조성으로 연극, 콘서트 등 다양한 문화행사 개최를 통한 시민 공연문화 체험기회 확대 • 본관동 전면부 공지를 대상으로 중앙광장을 조성하여 외부 문화예술 공간 및 열린 시민공간으로 활용 ※ 청주 문화산업진흥재단을 통한 프로그램 운영 및 관리 추진	• 25억원
도시재생 프로그램 운영 및 기타	• 주민역량강화 및 사업추진협의회 운영 • 지역별 도시재생 사업 발굴 지원 등 ※ 청주 도시재생지원센터를 통한 프로그램 운영 추진	• 9억원



전시/창작 및 공연 등 문화프로그램 다양화, 자유로운 시민 휴식/여가 공간 제공

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

3. 세부 사업계획

세부 사업계획 : 마중물 사업 - 주변지역 연계사업

사업명	사업내용	사업비
문화예술 특화거리 등 연계사업	• 문화예술 조형물 전시, 가로시설물 디자인 특화, 쌈지공원 조성, 및 보행자 전용거리 조성 등을 통한 특화거리 조성 - 연초제조창 주변 ※ 국토교통부 주택도시기금의 저리 융자를 통한 특화거리 주변 상가시설의 리모델링 지원 연계 추진 ex) 기존상가시설개선,게스트하우스,아트샵등특화상업시설	• 10억원
기반시설 확충사업	• 연초제조장 및 주변지역에 대한 도로 확폭 및 교차로 개선 - 상당로 확폭 (25m → 35m) - 덕벌로 확폭 (8m → 15m) - 상당로 302번길 확폭 (8m → 19.5m) - 안덕벌로 39번길 선형변경 - 내덕칠거리 통행체계 개선 - 내덕삼거리 교차로 개선 (삼거리 → 사거리)	• 196억원

주변 상권 연계 활성화 및 주민생활환경 개선을 통한 선도지역 일대 활력 증진

3. 세부 사업계획

세부 사업계획 : 부처협력 사업 - 핵심시설 사업

사업명	사업내용	사업비
국제공예비엔날레 및 공예페어 개최	• 지역 공예 발전 및 국제적 네트워크 강화를 위한 공예 관련 기획전, 공모전, 특별전, 아트페어 등 행사 개최	• 70억원
국립현대미술관 청주관 건립사업	• 연초제조창 남관의 리모델링을 통하여 미술품 수장기능과 전시기능이 복합된 대형 미술관 건립	• 628억원
시민예술촌 조성 – 산업단지 문화재생사업	• 문화재생프로그램 운영 및 문화예술 커뮤니티 공간 조성 • 근로자 및 지역 문화예술인에게 창작·협업공간 제공	• 20억원
시민예술촌 조성 – 공연예술 종합연습장 조성	• 공연단체, 문화예술단체, 예술관련 학과, 시민 문화동아리를 비롯한 아마추어 예술가 대상의 공연 연습공간 제공	• 25억원
시민예술촌 조성 – 생활문화센터 조성	• 시민동아리 창작활동 지원 및 지역주민 커뮤니티 시설 조성 • 커뮤니티 공간, 서비스 공간, 창작실(음악실, 미술실, 연극실, 동아시아 요리교실 등), 인문학 카페, 공연장 조성	• 20억원
시민예술촌 조성 – 공예디자인 창조벨트 구축사업	• 5개 시군의 공예작가 및 작품, 대학 및 증평고 학교기업 등이 참여, 상설운영 • 국내 대표 공예품 및 문화상품 판매 • 비즈니스룸, 크래프트 카페, 판매공간 등 제공	• 10억원
문화콘텐츠 타운 조성사업	• 첨단문화산업단지 내 문화콘텐츠 창작, 교육, 교류기능의 미디어 영상 콘텐츠 창조센터 구축 • 영상제작인력 양성, 1인 미디어 및 스타트업 지원, 영상기술 제작지원 환경 구축	• 60억원

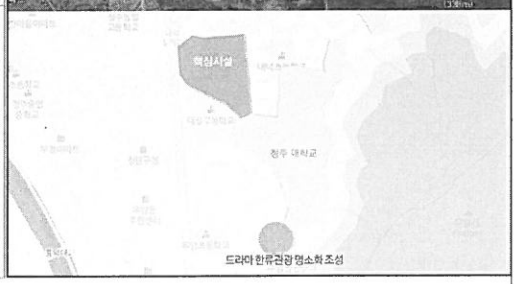
문화 중심지로서의 상징성 제고, 문화산업 육성 및 시민참여/체험 기능 강화

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

3. 세부 사업계획

세부 사업계획 : 부처협력 사업 - 주변지역 연계사업

사업명	사업내용	사업비
안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업	• 안덕벌로 및 인근 지역에 포켓공원 조성, 자연시장 주변 주차장(60면) 조성, 연초제조창 담장허물기 사업, 젊은이의 광장 조성, 어린이 공원 조성 등 가로환경 개선사업 시행 • 유휴공간 신탁업무 및 상권활성화 프로그램 운영	• 60억원
드라마 한류관광 명소화 조성	• 상당구 수동 수암골 내 브론즈 조형물 설치 및 편의시설 정비(야외공연장, 안내표지판, 조경 등) 정비사업 시행으로 한류동경 외국인 관광객에게 '수암골 촬영지 사진찍기' 명소 제공	• 3.2억원



인접 상권의 상생 발전 및 연계 관광 프로그램을 통한 주변지역 활력 증진

3. 세부 사업계획

➲ 세부 사업계획 : 민간참여 사업

사업명	사업내용	사업비
정주시설 조성 (스튜디오 레지던시 및 행복주택)	• LH공사 청주시의 공동 추진으로 지역 예술인을 위한 창작공간과 주거가 융합된 스튜디오 레지던시 및 행복주택 조성 - 소형주거시설 (약 70세대) - 조경 및 주민편의시설 (창작공간 포함) 조성	• 약 98억원
비즈니스센터 및 호텔 조성사업	• 민간기업과 청주시의 공동 추진으로 비즈니스 센터 건립 - 기업입주 공간 및 공용 회의실 제공 - 창업지원시설 조성 및 프로그램 운영 • 호텔 건립 (중저가 호텔) - 기업 비즈니스 및 중국인 관광객을 위한 중저가형 호텔 건립	• 약 938억원
복합문화레저시설 건립사업	• 연초제조창 본관동 일부 리모델링 및 연계 신축 조성 - 민간 제안을 통한 도심형 복합레저기능 도입 (외국인 및 광역수요 대상) - 공예 / 디자인 분야에 특화된 특화 상업시설 조성, 운영 및 지역상인 전용 임대공간 조성 ※ 대형마트 및 아울렛, 대형 백화점 불허 - 공동주차장 신설로 첨단문화산업단지, 문화업무시설과의 주차장 공동 활용	• 약 682억원

문화/지식산업, 고용 창출을 통한 경제활력 증진, 중국인 관광객 유치기반 및 도심형 레저기능 확충

4. 재생 전략별 사업비 배분

(단위:억원, %)

추진전략 구분	사업명	사업 세부설명	총사업비	비중
합 계			3,114	100
문화창작 및 시민 문화활동의 중심지 조성	소 계		1,131	36.3
	문화업무시설 건립사업	전시컨벤션 한국공예관 창작스튜디오 및 문화 관련시설	260	8.2
	국제공예비엔날레 및 공예페어 개최	국제공예문화 전파를 통한 세계공예 거점화	70	2.3
	국립현대미술관 청주관 건립사업	전시관 수장고, 보존연구센터 도입	628	20.2
	시민예술촌 조성사업	산업단지 문화재생	20	0.6
		공연연습장	25	0.8
		생활문화센터 조성	20	0.6
		공예디자인창조벨트 구축	10	0.3
	정주시설 조성사업	스튜디오레지던시 및 행복주택 건립사업	98	3.2
지식산업 육성을 위한 업무지구 형성	소 계		998	32.0
	비즈니스센터 및 호텔 조성사업	기업입주공간 및 창업지원시설/ 중저가 호텔 공동 회의공간 등 기업지원시설 및 융합교류 지원센터	938	30.1
	문화콘텐츠타운 조성사업	문화콘텐츠 창작/창업/교류/전시/홍보타운 등	60	1.9
창조계층 및 인구유입을 위한 도심형 레저기능 확충	소 계		780	25.1
	복합문화레저시설 건립사업	도심형 레저시설 문화시설 공예·디자인 및 외국인 관광객 맞춤 특화상업시설 지역상인 전용 임대공간 제공 등	682	21.9
	공연소극장 및 중앙광장 조성	중앙광장 공연시설 조성	25	0.8
	안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업	거리환경개선 주차장 포켓공원조성 및 활성화 프로그램운영	60	2.0
	문화예술특화거리 등 연계사업	문화예술특화거리 조성 등	10	0.3
	드라마 한류관광 명소화 조성사업	수암골 주변 드라마 촬영지 명소화	3	0.1
기 타	소 계		205	6.6
	도시재생 프로그램 운영 및 기타	주민역량강화 및 사업추진협의회 운영 지역별 도시재생 사업 발굴 지원 등	9	0.4
	기반시설 확충사업	도로확장 이면도로 정비, 교차로 개선 등	196	6.3

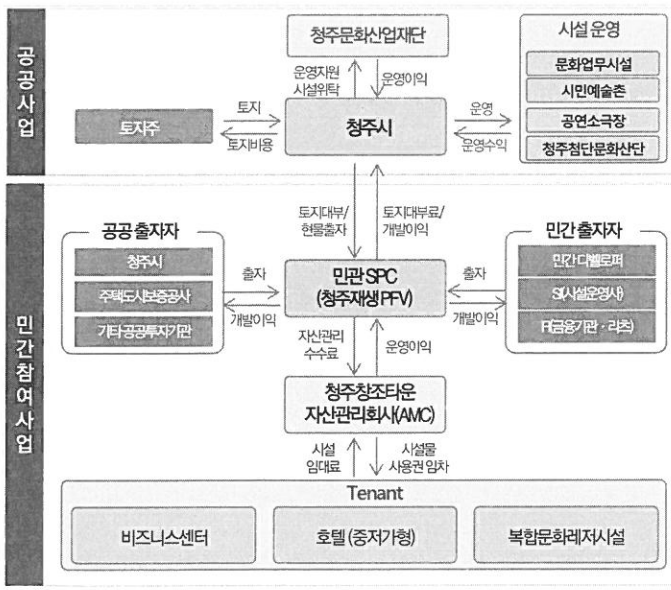
'문화창작 및 시민문화활동의 중심지'분야 1,131억원 / '지식산업 육성을 위한 업무지구 조성'분야에 998억원
'창조계층 및 인구유입을 위한 도심형 레저기능 확충'분야에 780억원 계획

04 사업 추진체계 및 실행 · 관리방안

1. 사업추진체계
2. 사업추진협의회 구성 및 운영

1. 사업추진체계

사업추진체계



▶ 청주시 직접 개발/운영

- 청주시가 마중물, 기금 및 지방비를 활용한 시설 개발 후 청주문화산업재단에 시설 운영 위탁
- SPC에 토지대부료로 공공시설 운영 지원

▶ 민관합동 SPC 개발/운영

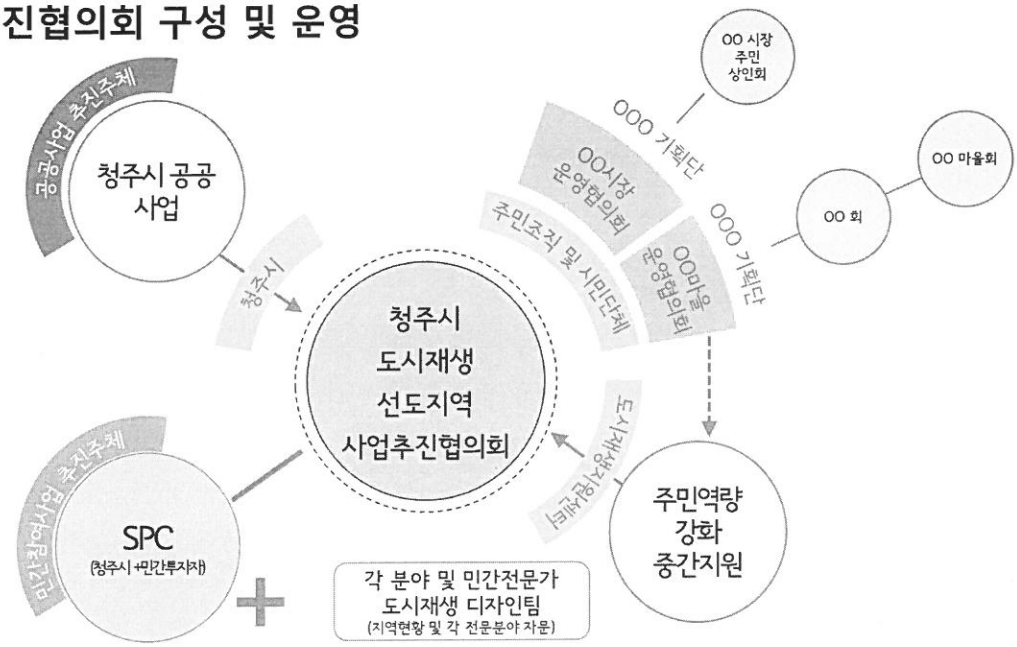
- 민관 SPC설립을 통한 대상지 개발
- 청주시에 연간 토지대부료 납부 / 개발이익 배당
- 민간 개발사가 SI로 참여
- 민간 금융사, 도시재생 리츠 등 FI로 참여
- 개발후 AMC 운영관리 위탁
- 각 시설별 사업자에게 시설/토지 임차

공공사업 : 청주시 직접 개발/운영 (문화산업진흥재단 운영 위탁)
민간참여사업 : 민관 SPC 개발(자산관리회사 운영)

26

2. 사업추진협의회 구성 및 운영

➲ 사업추진협의회 구성 및 운영



활성화계획 승인 신청 후, 도시재생 선도지역 사업추진협의회 구성을 통해 지속적인 주민의견 수렴 및 사업 추진에 대한 이해관계 조율 추진

27

05 공공사업 추진계획

1. 공공사업 추진현황
   - 선도사업(마중물사업)
   - 부처 연계사업
2. 주요 이슈 및 추진방안

※ 공공사업 개요

➲ 선도사업(마중물) 개요

▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2017년

▷ 사 업 비 : 500억원(국비 250, 시비 250)

▷ 주요내용

- 기반시설 정비(상당로 확장 및 이면도로 체계 정비 196억원)
- 문화업무시설 건립(공예클러스터 및 창작존 구축 260억원)
- 중앙광장 및 공연소극장 조성(25억원)
- 주변지역 연계사업 및 주민역량강화 등(19억원)

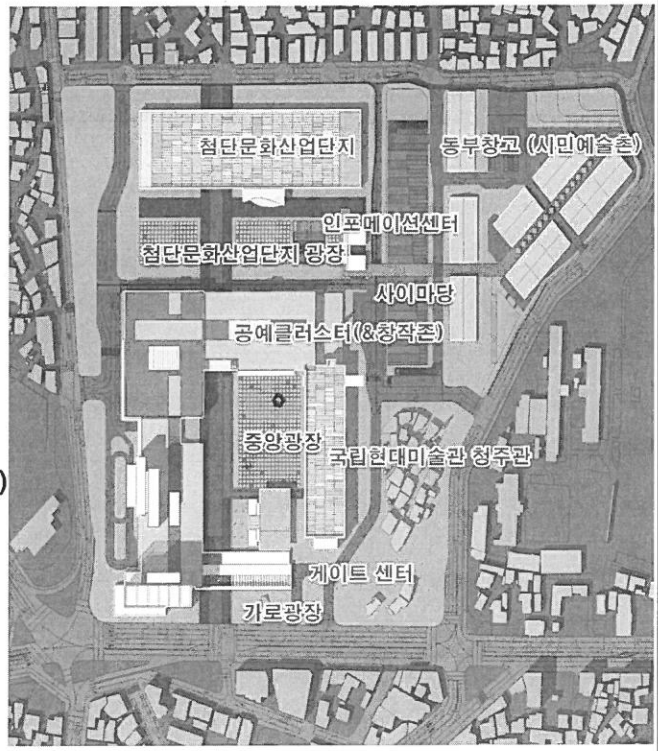
➲ 부처 연계사업 개요

▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2018년

▷ 사 업 비 : 896억원(국비 753, 지방비 128, 민자 15)

▷ 주요내용

- 국제공예비엔날레 및 공예페어 (70억원)
- 국립현대미술관 청주관 건립 (628억원)
- 시민예술촌(동부창고) 조성 (75억원)
- 안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업 (60억원)
- 문화콘텐츠타운 조성사업 등 (63억원)



1. 공공사업 추진현황

➲ 공공사업(마중물 사업) 주요 추진현황

기반시설정비사업
상당로, 상당로 302번길 확장 등 이면도로 정비 (사업비 196억원)

○ **상당로 확장공사**

- 위　　치 : 청대사거리 ~ 내덕칠거리
- 사 업 량 : 도로확장 L=0.7km, B=25m → 35m(10m 확장)
  - ▶ 1공구(도로시설과) : 청대사거리 ~ 내덕삼거리 L=0.3km
  - ▶ 2공구(도시재생과) : 내덕삼거리 ~ 내덕칠거리 L=0.4km
- 사 업 비 : 22,000백만원(공사비 4,700, 보상비 17,000, 설계 등 300)
  - ▶ 1공구(도로시설과) : 12,200백만원(공사 2,200, 보상 10,000)
  - ▶ 2공구(도시재생과) : 9,800백만원(공사 2,500, 보상 70,000, 설계 등 300)
- 사업기간 : 2015. 06. ~ 2017. 12.(2015. 10. 14. 용역중지)

※ **실시계획 인가 및 2공구에 대한 보상계획 열람 공고 중(12월 보상개시 예정)**

○ **상당로 302번길 확장공사**

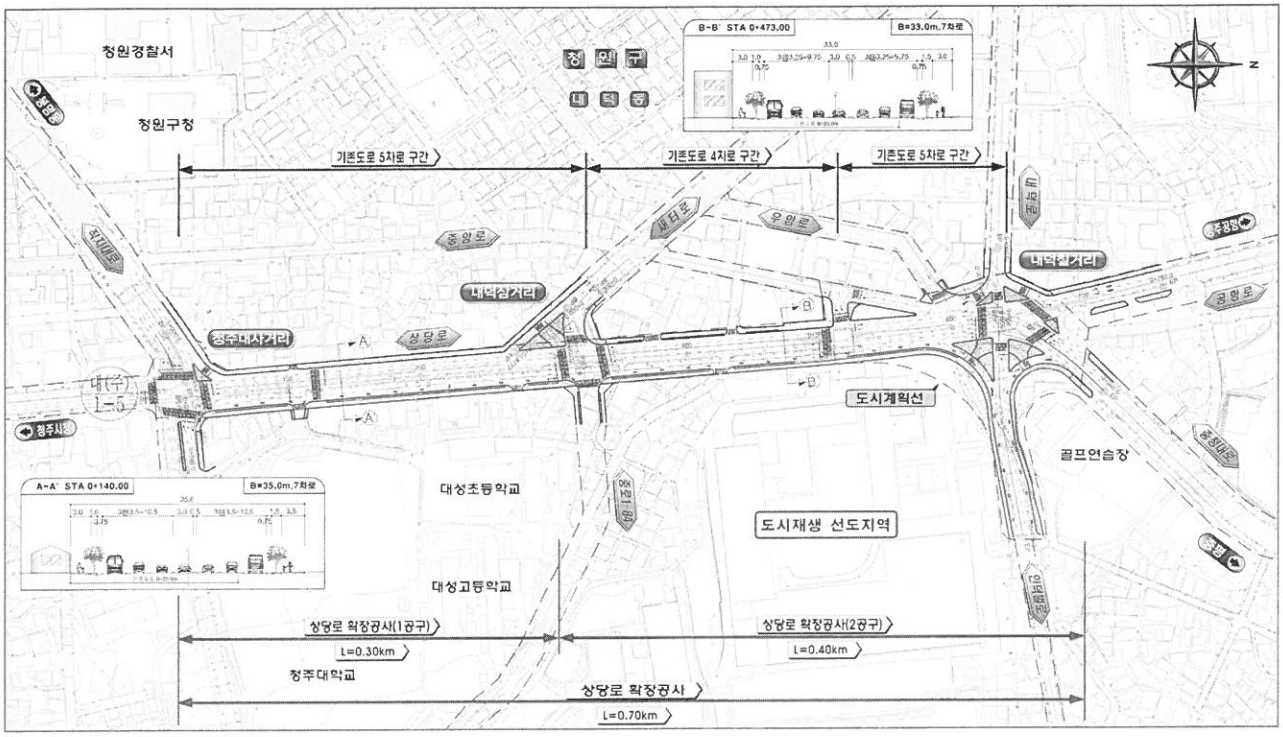
- 위　　치 : 내덕삼거리 ~ 동부창고
- 사 업 량 : 도로확장 L=0.45km, B=8m → 19.5m
- 사 업 비 : 7,000백만원(공사비 1,800, 보상비 5,000, 설계 등 200)
- 사업기간 : 2015. 07. ~ 2017. 12.(2015. 10. 29. 용역중지)

※ 활성화계획 승인 지연에 따른 도시관리계획 변경결정 지연으로 용역중지 중

○ **덕벌로 및 주변지역은 민간 및 공공사업 추진상황에 맞추어 공사 추진**

1. 공공사업 추진현황

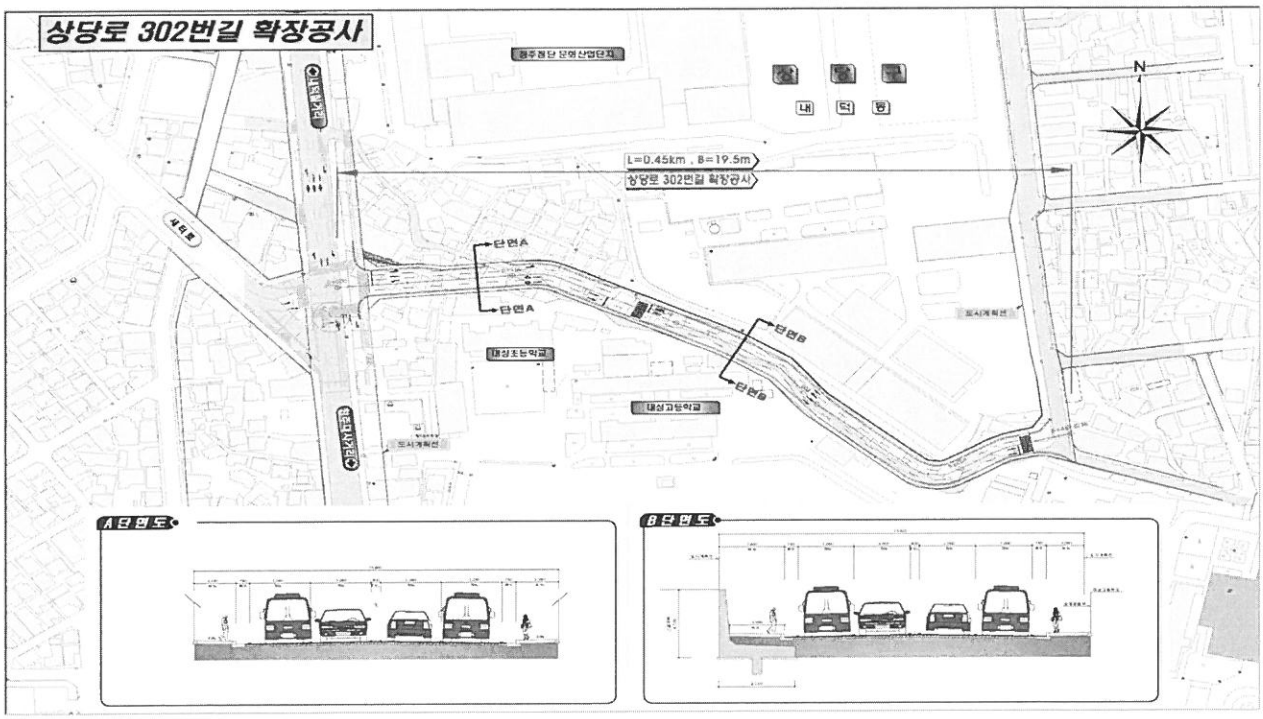
상당로 확장공사 계획평면도



한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

1. 공공사업 추진현황

상당로 302번길 확장공사 계획평면도



1. 공공사업 추진현황

➲ 공공사업(마중물 사업) 주요 추진현황

문화업무시설 건립 공예클러스터/창작존 (사업비 260억원)

- 공예클러스터 및 창작존 조성을 위한 기본 구상 협의 및 평면계획 작성
- 문화예술과, 문화산업진흥재단과 시설 조성 및 운영에 대한 구체적 계획수립 필요

※ 민간사업자 공모 시 문화업무시설에 대한 도입시설, 규모, 운영계획 등을 제시하고 복합문화레저시설과 연계계획을 수립하여 공모 할 수 있도록 추진

중앙광장 및 공연소극장 건립 (사업비 25억원)

- 건축 기본구상을 통해 기본적인 콘셉트 설정
- 국립현대미술관 기본설계 시 중앙광장에 대한 구체적인 협의필요

※ 민간사업자 공모 시 도입시설, 규모, 운영계획 등을 제시하고 민간투자 시설들과 연계계획을 수립하여 공모 할 수 있도록 추진

⇒ 민간사업자 선정 후 문화업무시설 등 공공시설과 함께 기본 및 실시설계 추진

주변지역 연계사업 및 주민역량강화 (사업비 19억원)

- 선도지역 구역조정에 따라 동부창고 ~ 수암골 연계 특화거리 조성 사업 10억원 및 내덕2동에 대한 주민역량강화 사업비 4억원 계획(활성화계획 수립비 5억원)

⇒ 도시재생지원센터를 통해 주민역량강화 및 연계사업에 대한 계획 수립 및 시행

1. 공공사업 추진현황

➲ 공공사업(부처 연계사업) 주요 추진현황

동부창고 시민예술촌 조성 (현재까지 3개동 사업비 68.5억원)

- 34동 문화예술커뮤니티 조성완료(문화체육관광부 시각예술디자인과)
  (강당, 음악연습실 및 목공예연습실 등 근로자, 문화예술인, 시민예술가 등의 창작공간)
- 35동 공연예술 종합연습장 조성완료(문화예술위원회)
  (대/중/소 연습실 등 지역예술인 들에게 우수한 공연연습시설을 저렴하게 제공)
- 36동 생활문화센터 2016년 조성 완료예정(문화체육관광부 지역전통문화과)
  (동아리 창작공간, 커뮤니티공간 등 지역민에게 문화여가, 생활문화 참여 및 소통공간 제공)

※ 문화예술과(문화재단)에서 연초제조창 역사관 등 동부창고 마스터플랜 수립 중

국립현대미술관 청주관 건립 (사업비 628억원)

- 사업기간 : 2012. ~ 2019.
- 규　　모 : 전시형 수장고 19,856㎡(지상 5층, 수장규모 약 10,000여점)
- 도입시설 : 수장 및 전시시설, 보존연구센터, 관리 및 서비스 시설 등

※ 2016년도 기본 및 실시설계(47억원), 운영계획 수립에 따라 도입시설 구체화

- **청주시 역할**

▶ 미술관조성에 따른 주차장 조성 위치, 규모 및 사업비 분담 등 협의

▶ 공예클러스터, 중앙광장 및 공연소극장 등 연계사업에 대한 의견 수렴 및 협의

2. 주요 이슈 및 추진방안

➲ 공공사업 주요 이슈 및 추진방안

▶ 문화업무시설 내 공예클러스터 / 창작존 조성 및 운영계획에 대한 구체화 필요
⇒ **12월까지 구체적인 계획을 수립하고 민간사업자 공모 조건에 반영**
⇒ **투자유치과/기업지원과/문화산업진흥재단/센터와 함께 선도사업과 상승효과를 낼 수 있는 시설에(서울옥션 등) 대한 지속적인 발굴 및 유치 노력**

▶ 12월 중 동부창고에 대한 마스터플랜 수립 완료 예정
⇒ **선도지역 건축 기본구상에 반영하고 부처 연계사업으로 추진토록 협의**

▶ 국립현대미술관(300대), 공예클러스터(240대) 및 동부창고(100대) **전용 주차장 (약640대 이상) 조성을 위한 사업비 약 150억원 확보방안 마련**
⇒ **주차장 위치, 규모 및 사업비 분담 등에 대해 국립현대미술관과 협의 추진**

▶ 활성화계획 승인지연에 따른 2015년도 사업비 250억원 집행률(약 1%) 저조
⇒ **12월 승인예정으로, 상당로 확장공사 보상업무 위탁 등을 통한 집행률 제고**

35

06 민간사업 공모 추진계획

1. 민간사업자 주요 의견
2. 주요 이슈 및 문제점
3. 민간사업 공모 추진방안
4. 세부 추진계획

※ 민간사업 개요

➲ 사업 개요

▷ 위 치 : 연초제조창 전면부 및 본관동 일원

▷ 대상시설

- 비즈니스 센터, 호텔, 복합문화레저시설

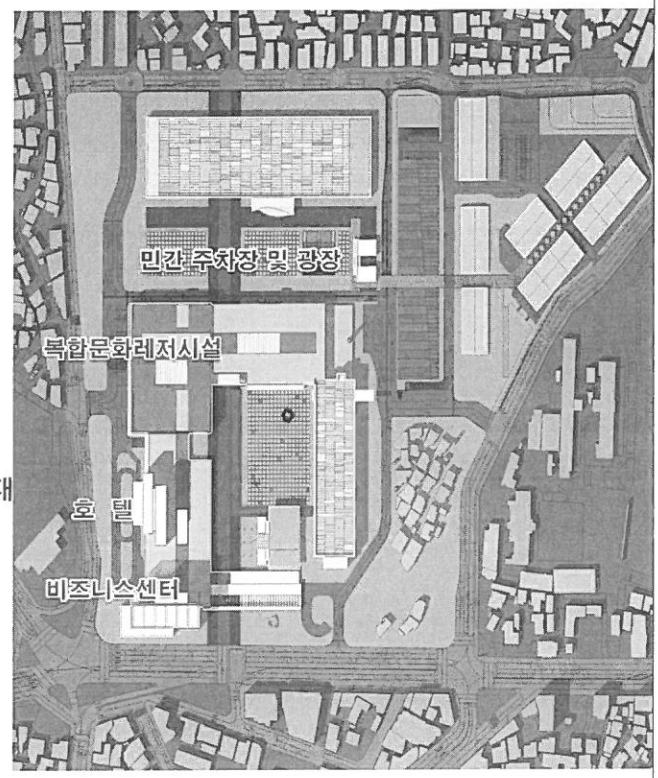
▷ 부지면적 : 토지 약 30,750㎡

- 비즈니스센터/호텔 : 토지 약 12,900㎡ 현물출자/매각
- 복합문화레저시설 : 토지 약 19,200㎡, 건물 약 25,600㎡
  - · 본관동 북측 건물 약 25,600㎡(지상 5층) 임대(리모델링)
  - · 주차장 : 토지 약 11,000㎡(첨단문화산업단지 내 주차장) 임대

▷ 사업방식

- 공모를 통한 민관공동 투자사업(리츠 / PFV 등)

▷ 사 업 비 : 약 1,620억원(토지비 제외)



2. 주요 이슈 및 문제점

➲ 민간사업자 주요 의견

비즈니스센터 지식산업센터 전문 개발사	- 청주 오피스 시장의 비활성화 및 복합개발에 따른 복잡한 사업 구도는 단점이나 전체적인 사업구상과 기금 및 청주시의 지원은 매력적 요소 (자체사업 시행자로 임원진 보고 후 추가협의 필요, **구로공단 등 지식산업센터 다수 개발/우호적 입장)** - 공공의 오피스 수요 일부 분담 시 사업참여 가능성 상승 ⇒ **기업지원과에서 추진 중인 스마트 융복합 지원센터 등과 같은 공공 비즈니스 지원시설들을 비즈니스센터에 일부 유치 할 수 있도록 협의 추진** **※ 세종테크노밸리 분양완료(1만2천평, 117개실)** **청주테크노 S타워 분양 중(7천7백평 ,138개실 중 약 34% 분양완료)**
호텔 호텔 개발/ 운영사	- 현재 청주 호텔시장의 운영수익은 양호하지 못하나 오송, 오창 등 산업단지 입지에 따른 신규 사업검토 지속 추진 (수익성 측면에서 저가 중국관광객 보다 비즈니스 수요 중요) - 문화시설 등 선도사업과 시너지가 예상되나 리스크가 큰 만큼 타 시설 건립 후 후속 개발 및 개별 소유권 확보 방안 검토 필요 **※ 상시 운영비(인건비)로 인해 투자에 대해 보수적 입장** - 수도권 외 호텔은 대부분 공공기관, 지역 자본으로 조성되므로 지역 투자자 확보노력 필요 ⇒ **중원산업(라마다) 사업확장, 효성병원 의료관광 및 기타 투자자 의향 확인 중**
복합문화 레저시설 복합개발사업자 및 대형 건설사 등	- 시설규모 및 업종 제한 등 제약사항이 많아 경쟁력은 낮음 - 시장수요에 맞는 규모설정과 문화·엔터테인먼트 기능도입, 광장 및 주변 시설을 활용한 특색 있는 명소로 조성 시 사업성은 있을 것으로 판단됨 **※ 수익시설로 선도지역 투자에 대해 가장 적극적 입장** ⇒ 비즈니스센터 및 호텔 사업자 확보 시 다수의 기업에서 사업참여 가능

2. 주요 이슈 및 문제점

주요 이슈 및 문제점

▶ 사전의향 조사결과 선도사업 전체 구상에 대한 관심과 비 수도권의 수요/사업성 측면에 대한 우려로 **사업에 대한 긍/부정적 요소 혼재**

▶ 활성화계획은 세부 사업기준을 포함하지 않는 행정계획으로, 이를 기준으로 한 **민간 사업자의 사업성 검토 한계**

▶ 활성화계획 수립 시 불허시설 및 사업규모 제한 등에 따른 경쟁력 약화 및 수익성 저하 우려로 주택도시기금의 자본금 출자, 사업비 융자/대출보증 지원 및 우리시의 토지현물출자 조건 제시에도 불구하고 **민간사업자의 공모 참여 불확실**

39

3. 민간사업 공모 추진방안

민간사업 공모 추진방안

▶ 민간사업자의 적극적인 사업참여 검토를 위해 사업 성공 요소에 대한 **적극적인 홍보와 사업조건에 대한 명확한 기준 제시**
(시설별 수요, 허용용도/시설면적, 주택도시기금 금융조건 등)

▶ 민간사업자 관심유도 및 적극적 사업홍보를 위해 투자설명서 작성 ⇒ 한국부동산개발협회, 대한부동산학회 등 **관련 단체에 사전 자료배포 후 공식적인 투자설명회 개최**
⇒ 설명회 장소(서울 예정) 확보 등 국토부 적극협조 예정으로 추후 세부계획 수립

▶ **민간 전문가 및 도시재생지원센터를 활용**한 투자설명서, 공모지침서 작성 및 투자설명회 개최
※ 민간투자 유치 성공을 위해 부동산 개발, 회계, 법률 관련 지역 및 외부 전문가의 참여로 지역사회 동의 및 사업성 확보 필요

▶ **비즈니스센터 및 호텔 등 민간사업 시설 내 투자 및 입주 가능한 민간/공공시설을 적극적으로 발굴 및 유치 ⇒ 투자유치과, 기업지원과, 재단, 센터와 함께 스마트 융복합 지원센터와 같은 비즈니스지원시설 등을 유치 할 수 있도록 협력 추진**

40

4. 세부 추진계획

➲ 세부 추진계획 : 사업추진협의회 구성 및 운영

기 간	2015. 12월 ~ 민간사업자 선정 시
구 성	20인 이내 - 회장 : 부시장 (간사 : 도시재생과장) - 주민대표 : 5명(내덕1·2, 우암, 중앙, 성안동 대표) - 시 의 원 : 2명(선도지역, 성안동 등) - 단 체 : 2명(문화 및 경제 등 관련 단체) - 전 문 가 : 10명 내외(총괄코디네이터 및 민간전문가 등)
회의개최	민간투자 공모지침 확정 시 까지 격주 개최 - 민간공모 실무작업반에서 안건 작성 및 회의결과 보고
운영지원	도시재생지원센터에서 지원

※ 민간사업자 선정 시 사업추진 주체를 중심으로 협의회 재구성

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

4. 세부 추진계획

➲ 세부 추진계획 : 투자설명서 작성 및 투자설명회 개최

기 간	2015. 12. 22(화)
주요내용	투자여건, 사업홍보 및 주요 조건 등
추진방안	도시재생지원센터(사업지원팀) 작성 및 개최 지원
자료배포	관련협회 등을 통한 자료 사전배포
경 비	선도사업비(민간경상보조) 활용(국토교통부 협의완료)

※ 설명회개최 : 주택도시보증공사 서울서부지사(여의도)

4. 세부 추진계획

세부 추진계획 : 민간투자 공모 지침(안) 작성

기 간	**2015. 12월 ~ 2016. 1월**
주요내용	**사업조건, 평가, 선정, 재원조달 및 실시협약 등**
추진방안	**민간전문가 자문위원 선정, 실무작업반 구성** - 민간전문가 : 총괄코디네이터, 지역 전문가, 부동산개발, 회계, 법률 및 금융 등 최소인원으로 실질적인 자문 추진 - 실무작업반 : 도시재생과 도시전략팀, 도시재생지원센터 사업지원팀, 국토교통부 금융지원팀(LH, 주택도시보증공사), 용역사
자 문 비	**선도사업비(민간경상보조) 활용(국토교통부 협의완료)**

07 향후 추진계획

1. 향후 추진계획

2015. 12. 22	사업추진협의회 구성 및 민간전문가 위촉 투자설명서 작성 및 투자설명회 개최
2015. 12.	국가도시재생특별위원회 심의 및 승인(국토교통부)
2015. 12. ~ 2017. 06.	상당로 확장 및 상당로 302번길 확장공사 추진
2016. 01. ~ 06.	민간사업자 공모 및 민간사업자 선정
2016. 03. ~ 2017. 12.	문화업무시설 등 선도사업 추진
2016. 07. ~	민간투자 사업 및 부처 연계협력 사업 추진

45

감사합니다.

- MEMO -