

새정부 도시재생뉴딜과 태안 도시재생

임준홍
충남연구원 연구위원

새정부 도시재생뉴딜과 태안 도시재생

2021.8.17

충남연구원

입주동>이촌동>이마리>진영

순 서

- 1 도시재생이란
- 2 새정부 도시재생 뉴딜사업의 특징
- 3 빙집 및 소규모 주택정비 사업
- 4 태안 도시재생사업 추진방안
- 5 향후 대응방안

도시재생이란?

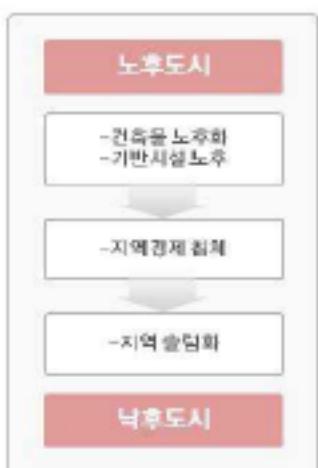
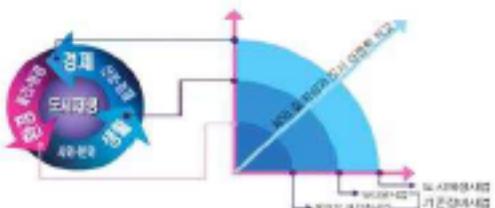
3

도시재생이란 도시재생 뉴딜 빙집및소규모주택정비 태안 도시재생 방안 향후 대응방안



도시재생이란

- 도시재생은 경제 + 생활 + 환경 통합정책

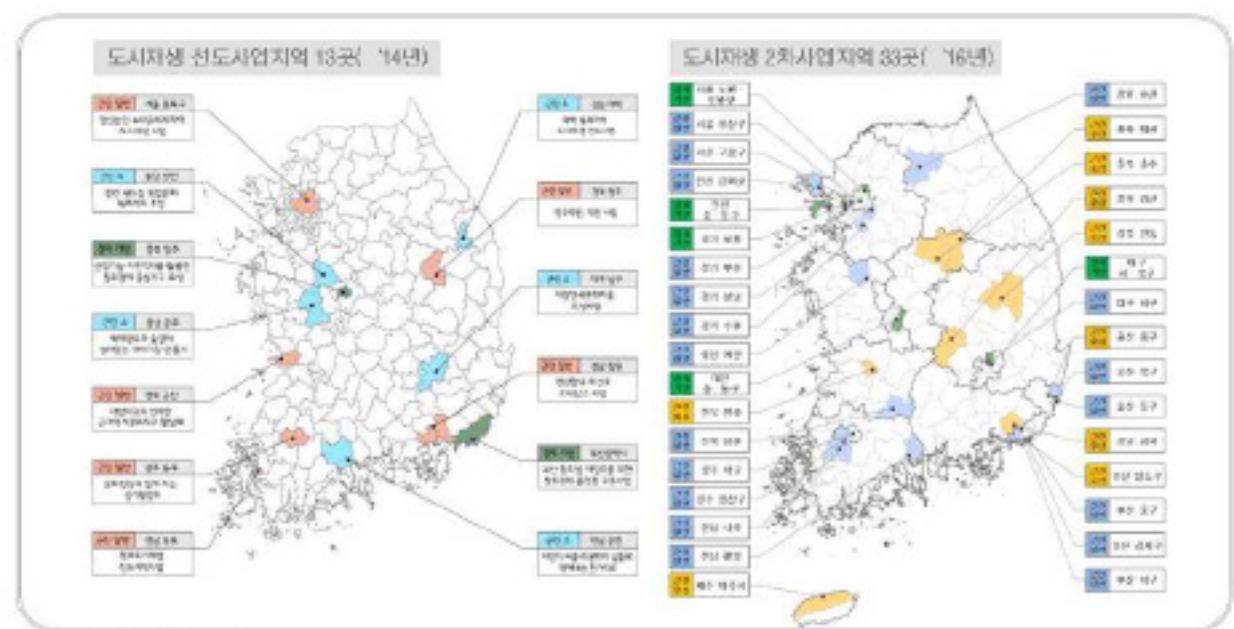


* 자료: 도시재생사업단 홈페이지 자료 활용

4

5

도시재생이란



• 차글: 도시재생사업현황차글 충주

5

5

도시재생 정책 패러다임 변화

- 도시재생사업 : 도시의 경제적, 사회적, 물리적 환경 등을 개선하기 위한 모든 사업으로 주민의 적극적 참여를 전제로 계획 수립 및 시행
 - 노후 신단, 역세권, 예전까지 지역고유자산을 활용하고 파급효과가 큰 도시재생사업 시행으로 쇠퇴하는 도시의 생장동력으로 추진
 - 도시재생 담당 : 단순한 주거지 정비가 아닌 도시의 재생을 통해 도시경쟁력을 제고하는 도시혁신

100개 정비
달동네
제일 자리 둥네
저층노후주거지
센트리미케이션
전기설비·가스설비
친환경
총리
마을주차장

• 9월 2주

제개발·제건축 등 도시정비		도시재생	도시재생 뉴딜
주체	도시·건축 소유자 중심 → 개인이나 관심	거주자 중심의 지역공동체 → 자치기반 학보 및 지역활성화에 관심	고액주도의 주민참여원 방식 → 삶의 질개선 인프라 확충 등
대상	수익성이 있는 노후지역 → 주로 수도권	자리기반이 암哑 공공자본이 빼고한 쇠퇴지역 → 지방과 도시 및 중소도시 포함	시급한 개선이 필요한 곳 중심 → 폐허로 대상의 신규 시장 창출
방식	물리적 한정정비 → 주로 주택 또는 기관사전	공동적 기능기반 및 활성화 → 사회, 경제, 문화, 물리적 환경 등	대규모 허가 없이 주민들이 원하는 소규모 생활인프라를 설립

도시재생 뉴딜은 대규모 철거 및 정비방식이 아니라 주민들이 원하는 마을도서관, 주차장 등 소규모 생활편의시설을 설치하는 등 지역이 주도하고 정부는 적극 지원하는 방식으로 추진하며 지방분권적 협력적 거버넌스 구축의 관점에서 선정권한을 대폭 위임

· 자료: 연세는 2017년도 신생아를 산업별 기업의 역할·기준·세계화

새정부 도시재생 뉴딜사업의 특징

7

도시재생이란

도시재생 뉴딜

빈집및소규모주택정비

태안 도시재생 방안

향후 대응방안



새정부 도시재생 뉴딜

구도심 활성화·재직한 주거환경 조성

일자리 창출

천리피케이션 대비

- 매년 100개의 구도심파 노후주거지 선정 및 지원(원기 내 500개)
- 소규모 정비사업 모델 개발을 통해 낮은 주택의 공공임대주택 활용
- 연간 2조원의 재정투입, 주택도시기금, LH·SH 사업비 투자 등 10조원 투입

- 대대적인 도시재생과 주택개량 과정에서 마규모 일자리 창출
- 지역의 중소 건설업체, 잠수리 사업체 등의 일자리 대폭 증가
- 공간 창출을 통해 민족 유원, 4차 산업 혁명에 부응하는 신산업 발굴 및 첨단 일자리 창출

- 도시재생 과정에서 짐값, 임대료만 상승하는 일 없도록 대비책 마련
- 저소득층 주거, 임대사업자 상업공간 확보 등 의무화 방안
- 공공재원, 도시계획 인센티브 수령 시, 임대료 일정 수준 이하로 묶을 수 있는 규정

국가적 사업으로 도시재생 추진

- 중앙정부와 지방자치단체가 함께 지방분권적 재생사업 추진
- 사회적기업과 협동조합 등 민간 도시재생사업 적극 지원 => 마을공동체 발전
- LH 및 지방공기업이 도시재생사업 주도, 인센티브·예산·기금 지원, 도시계획 특례 확대를 통한 친환경적 도시재생 사업모델 개발

* 자료: 이상수(2017) 갑지 계정리

8

새정부 도시재생 뉴딜의 사업유형

도시재생 사업 추진

출처 : 국토교통부 보도자료(2017.7.27)

* 도시재생 뉴딜 사업지 선정 과정을 제자체에 대폭 완화

※ 자체 평가 점수 10% 수준

* 선정평가는 '방법을 대상' 자체으로 평가되며 시제작단의 전문성 평가는 서류 평가

* 선정평가는 '방법을 대상' 자체 평가 대상은 자체사업과 협력

* 선정평가는 '방법으로 평가' 부동산시장에 고도화된 관리를 위한 대상

* 대규모 헐거 및 갈라진 농지 주민들이 원하는 아름다운 주거를 소규모 산정한 예산을 설정하는 도시재생주도하고 정부는 적극 지원하는 방식으로 추진

* 사업선정 평가 기준은 사업의 시급성 및 필요성(사업비, 주민참여정도), 사업계획의 태양열(인구, 부지 면적), 사업 효과(경기 활성화, 도시재생 등)

* 등재 대상은(면) 지역별 특성, 무관한 시장 모니터링을 관리방안, 국립과학원 녹색건축, 사회적 경제 활성화 등도 평가

* 한 달간 국제, 재자체, 공기업, 관련 협회 등의 평가는 의견수렴 후 8월 말 신기 내용을 담은 '도시재생 뉴딜사업 선정계획'을 확정

* 9월 말부터 사업계획서를 접수하여 12월에 최종 선정을 계획

구분	우리 동네 살리기	주거정비지원형	일반 균형형	중심시가지형	경계 기반형
대상 지역	소규모 저출 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	금속 삼권과 주거지존제	상업, 학업, 역사 경관, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특성	소규모 주거	주거	중주거	상업	상업
면적 규모(㏊)	5㏊ 이하	5~10㏊	10~15㏊	20㏊	50㏊

9

새정부 도시재생 뉴딜사업의 평가

도시재생 뉴딜 사업 평가

지방분권적 협력적 거버넌스 구축의 관점에서
선정권한을 대폭 위임하여 신규 사업 물량의
70% 수준을 광역자치단체가 주관하여 선정

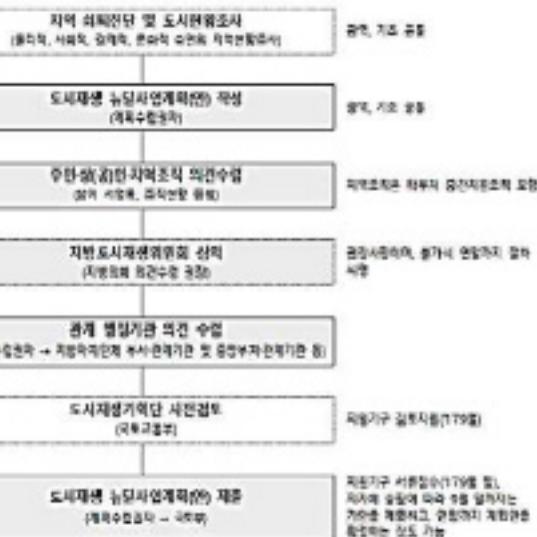
항목(비중)	제주 생활형	평가지표	점정서류	비중
사업 활성화 (60%)	사업의 확장 및 상용화율	지역 프로토 인구, 세입 경제 모니터링 결과, 대상지역 특성도시내 여행객 기준 활동 가능한 지역 내 주민 밀집 분석 도시개발계획 등 활성 및 관연 개발계획	지역 프로토 인구, 세입자 경관, 문화 여행객 등 도시개발계획 여행객 분석 결과	15
	사업 수요	주민 생활시설 확장여부 등 수요 민족투자자, 공기업 사업 참여 유무	민족수용 분야 주요조사 및 MOU 등 민족투자자	10
특수 낭비 기능성 (40%)	거버넌스 구축	지자체 도시재생 주관단 구성 도시재생 행정기구(면단위) 구성 및 운영체계 주민협의회, 상인회, 시장작정체제 등 사업 참여체계	조직 구성을 조직 구성을 도시재생 행정기구 면단위 지자체 사업단장의 실적 도시재생 행정기구 면단위	10
	인허스킬러 반대 등	사업자와 내선이 원통하고 경계가 선명한 확보 기본적인 예산이나 충당성 및 유통망 여부 관련 규제화제 조례한정 등 활용계획	사업 개회서 사업 개회서 면단위	15
	자원회복률 등 현실성	자원회복률을 주자 주민 개발지역에서 자체 연계사업 모색 자원회복사업 기관 등 기타 자원 활용방안 자원 회복 기관(미국공동자, 기부재단 등 모색)	사업 개회서 면단위 면단위	10
	도시재생 자체가능성	시민화재주체 등 학생집단 교육, 사업단위 조성 및 지원방안 환경미관 및 주민생활 환경 자족 가능성이 지역업체에 선호할 정도 확보방안	사업 개회서 면단위	10
사업의 효과 (60%)	목표 달성을위한 기여도	내선 목표 및 목표달성을 주민 양동면민 개선도	사업 개회서 정책안전성 성과지표	10
	일자리 창출률 효과	사업 성과, 운영 등을 통한 일자리 창출효과 및 지역주민 고용률	사업 개회서 면단위	10
	복지 내몰림 등 보완방법	사업자와 내선이 원통하고 경계가 선명한 확보 기본적인 예산이나 충당성 및 유통망 여부 관련 규제화제 조례한정 등 활용계획	사업 개회서 면단위	10
기준+3점	기 산정사업 주관도	기 산정사업 주관도 등 여행장소 주관자정처, 유관기관 구수 등 지정부처	점정서류 점정서류	3점+3
기준-3점	제한사항	제도별 뉴딜사업 예산 차액인정률(인정도)	점정서류 점정서류	3점-3

출처 : 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인(2017년7월
(한국도시재생시민활동가네트워크 준비모임 2017.07.27 자료 제작))

새정부 도시재생 뉴딜사업의 평가

도시재생 뉴딜 사업 평가

<도시재생 뉴딜사업계획안> 중요수립 절차



출처: 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인/2021년7월
(한국도시재생시민출동기비워크 준비교과서 2021.07.27 저작권자)

- (지자체 → 중앙 세율자료) 자율 신청서, 평가자료, 도시재생뉴딜 사업계획(안)

- (자율 신청서) 신청 자치단체별 및 사업유형·대상·국비·기금지원 내용 등 간략한 자료

- (평가 자료) 지역생성 평가를 위하여 작성되는 자료로, 평가 항목에 따른 사업계획안 주요내용 밖에 광역세권 등을 포함하여 작성

- (뉴딜 사업계획안) 기본 도시재생 윤리와 대목에 관하는 사업계획으로, 도시재생 규모의 특성에 맞는 계획수립 요소를 강화하여 작성

<도시재생뉴딜 사업계획안 제출 이후 >

- 기준 1차(14년) 및 2차(16년) 지역 선정시에는 활성화계획 보다 구체성이 떨어지는 구청세면 접수榜样에 제작·설정 평가를 실시하였으나,

- ①'14년 도시재생특별법 시행 이후, 지역의 도시재생사업 학습이 강화되었고, ② '17년 폭위를 통한 사업 전개 후 활성화계획 확정 전 필요한 사업을 시행하기 위해 구상서 수준보다는 구체화된 평가 척도로

- 단, 사업계획 수립에 대한 지자체의 무관 완화를 위하여, 계획안의 품질 미흡 많음 지자체는 9월 말까지 개선을 제출하고, 편밀 지자체는 특위 개별사례까지 계획 예상 텐션과 예상일 수 있도록 안내

- 주거침비율 및 주민편의시설 확장의 경우, 사업계획안 제출을 생활편의시설을 달리 할 수 있음을

새정부 도시재생 뉴딜의 특징

도시재생 사업 추진



주민들이 재생효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업의 절반 이상을 등네 단위에서 주택을 개량하고,
소규모 생활편의시설을 설치해주는 “우리 동네 살리기 사업” 방식으로 추진되는 방안 검토

빈집 및 소규모 주택정비 사업

13

도시재생이란

도시재생 뉴딜

빈집 및 소규모 주택정비

태안 도시재생 방안

향후 대응방안



빈집 및 소규모주택정비 특례법

2017년 2월 빈집과 소규모주택 정비를 연계한 특례법 제정(시행령·시행규칙 임법예고)
도시지역 빈집 정비·활용 근거 마련, 소규모주택 정비 사업절차 간소화와 공공지원 확대

빈집정비사업

빈집정비계획 수립

빈집실태조사 및 시스템 구축

빈집정비사업 및 직권형계

소규모주택정비사업

자율주택정비사업 신설

가로구역 확대, 통합심의 등

관리체계획인가 생략

사업활성화를 위한 지원

보조 및 융자

건축규제 완화, 임대주택 특례

정비지원기구, 기술지원 등

도시지역
빈집 정비 활성화

주민주도
소규모주택 정비 활성화

생활환경 개선 및
임대주택 확충

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 2018년 2월 시행예정

* 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계: 가로주택정비사업 및 소규모주택건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영

출처: 천하산, 2017.7, 소규모주택정비를 통한 저층주거지 재생방안

14



빈집 및 소규모주택정비 특례법

자율주택정비사업

- 단독·다세대주택을 스스로 개량 또는 건설 (「건축법」에 따른 건축협정과 연계)
- 시·도조례로 정하는 지역에서 기존주택 20세대 (단독주택 10호) 미만 시장
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법
 - (주민합의제) 토지 등 소유자가 주민합의제를 구성하여 직접시행, LNH공사 등, 건설업자 등과 공동시행



가로주택정비사업

- 가로구역에서 종전의 가로를 유지하여 소규모로 주거 환경 개선
- 1만㎡ 미만 가로구역의 전부 또는 일부에서 기존주택 20세대(단독주택 10호) 이상 시장
- (시행방법) 토지 등 소유자의 80% 이상 및 토지면적의 2/3 이상 동의를 받아 조합 설립 후 시행



출처 : 산림청, 2017.7, 소규모주택정비를 통한 저층주거지 재생방안

15

태안 도시재생사업 추진방안

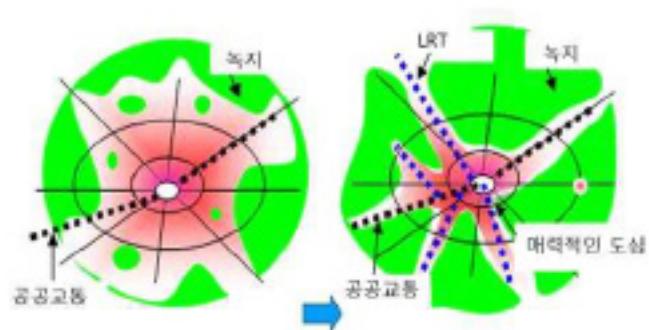
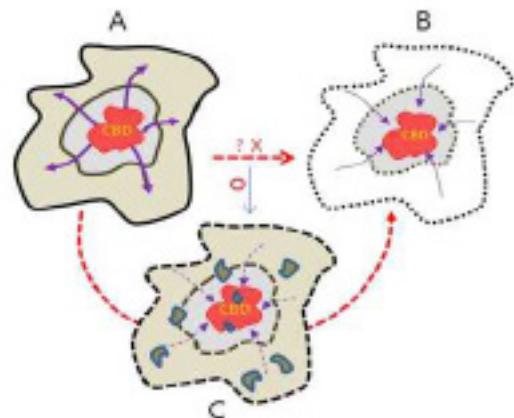
16



태안 도시재생사업에 대한 근본적 고민 : 지속가능한 도시구조

인구감소(축소도시)시대의 도시공간구조 변화

네트워크형 컴팩트시티구조만들기



*자료 : <http://pcnote5404.blog.jp/archives/26656262.html>
 <그림> 지속가능한 콤팩트시티 이미지

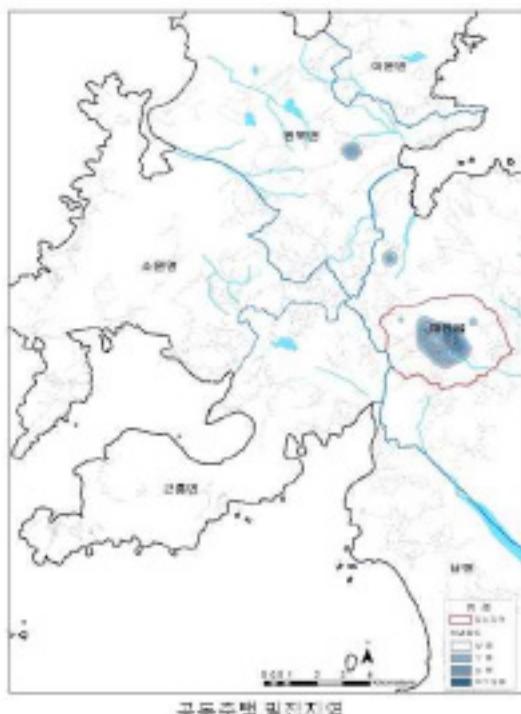
도시재생을 위해서는 도시구조의 분석과 이에 기초한 전략이 우선 !!!

그 답의 하나는 네트워크형 컴팩트시티 구조 만들기

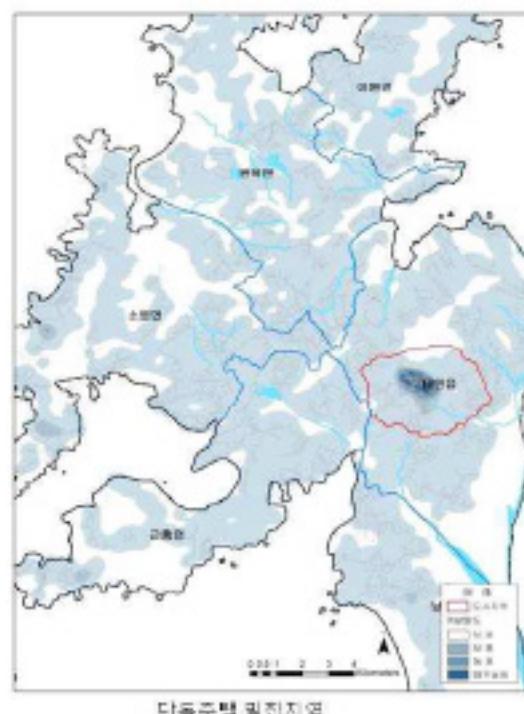
17



태안 도시재생사업에 대한 근본적 고민 : 지속가능한 도시구조



공동주택 원집지역



단독주택 원집지역

18



태안 도시재생사업의 필요성과 가능성 ?

충남 도시재생 뉴딜사업 수요

서산시 | 5개 지구
정비사업보완형 (5)

당진시 | 2개 지구
공유재산 활용형 (2)

아산시 | 1개 지구
정비사업보완형 (1)

도시재생 전략개획
수립 (1)
수립중 (1)
미수립 (1)

여�군 | 1개 지구
기타 유형 (1)

태안군 | 10개 지구
(7)

화성군 | 2개 지구
제출주거지재생형 (4)

부여군 | 2개 지구
정비사업보완형 (2)

보령시 | 5개 지구
정비사업보완형 (2)
제출주거지재생형 (1)
액세션 정비형 (1)
사회통합 농어촌복지형 (1)

청양군 | 10개 지구
정비사업보완형 (2)
제출주거지재생형 (1)
액세션 정비형 (3)
사회통합 농어촌복지형 (3)
공유재산 활용형 (2)
혁신공간 창출형 (2)
기타 유형 (1)



진안시 | 18개 지구
정비사업보완형 (1)
저출우거지재생형 (1)
액세션 정비형 (2)
사회통합 농어촌복지형 (2)
혁신공간 창출형 (2)

공주시 | 12개 지구
정비사업보완형 (1)
액세션 정비형 (1)

계룡시 | 9개 지구

금정군 | 10개 지구

논산시 | 11개 지구
정비사업보완형 (1)
제출주거지재생형 (1)

19



태안 도시재생 사업대상지와 사업유형



경제 기반형



종합 시가지형



일반 균형형



주거집단 서한형



우리 품네 실내기

20



태안 도시재생 추진방안(공간) _ 중심시가지형



장고암 푸ente에 의해 조망 저단
목재당



태안읍성



읍성플라자현 평가

21



태안 도시재생 추진방안(공간) _ 중심시가지형



구 태안 중심도로이며,
영풍거리조성 계획(150M) 지역
-노후 건물입면정비, 간판개선,
가로시설물 대자인 개선

22



태안 도시재생 추진방안(공간)

주거정비지원팀/우리동네살리기



여성친화 안심풀복길본 만전
콘텐츠 보완 필요 - 보안등,
안심벨 설치, 풀목비단길 컬러
그래픽, 빙간을 재활용 등

23



태안 도시재생 추진방안(공간)

개선 예시



24



태안 도시재생 추진방안(내용) _ 사업의 융복합화

『융·복합적 사업 연계 및 추진』

- 사회, 경제, 물리적 재생의 축제적 추진
- 타 재원 연계 가능사업 발굴 및 통합 추진

- 중앙정부의 각 부처에서 추진하는 다양한 공모 사업
- 마중물 사업과 연계 가능한 하드웨어 사업이나 소프트웨어 프로그램 사업

부처협업 사업

사업

- 국비 지원 사업으로 지역 중심의 자생적 재생을 촉진하기 위한 마중물 선격과 재원을 활용하여 추진하는 사업
- 도시재생 지역에 대해 4~5년간 지원

도시재생 사업지역

민간투자 사업

지자체 사업

- 자체 예산으로 추진되는 사업
- 도시재생과 관련된 하드웨어, 소프트웨어, 투명웨어 사업 연계

- 조성이나 도자소유자, 지역기업, 건설사 등 민관자본 중심으로 추진되는 사업
- 산단재개발, 역사재개발, 문화재개발, 도시재생사업 등 민간투자 가능한 사업 분야

25



태안 도시재생 추진방안(과정) _ 사업추진

『도시재생 거버넌스 구축』

- 다양한 협력 파트너 연계
- 지역기반 도시재생 사업조직 육성



- 1 전담조직/관련부서/관련공공기관
- 2 지역 사업체/지역 외 사업체
- 3 지역주민/지역상인/소유자등
- 4 학계 전문가/NGO, 시민단체/활동가등

지역 협업체계 구축 시 다양한 협력 파트너와의 연계 강화

- 운영조직과 실행조직 간 연계 효과 극대화 위해 소통과 협업 강화
- 각 부문 간 지속적 네트워킹, 협업 관계 및 신뢰 강화

26



태안 도시재생 추진방안(과정)_ 사업추진

도시재생 거버넌스 구축

- 다양한 협력 파트너 연계
- 지역기반 도시재생 사업조직 육성



도시재생사업의 지속가능성 및 사회적경제조직의 경쟁력 확보 위해 지역재생기업(CRC) 설립 필요

- CRC: 국비지원 없이 자발적으로 지역도시재생을 추진하는 사회적기업, 마을기업, 협동조합 등
- 지역사회(의) 과제를 해결하는 대 목표를 두고 있는 사회적경제조직과 도시재생분야의 연계 추진

27



태안 도시재생 추진방안(재원)_ 크라우드펀딩

Crowdfunding 이란

소셜 네트워크 서비스를 이용해 소규모 후원이나
투자 등의 목적으로 인터넷(플랫폼)을 통해
다수의 개인들로부터 자금을 모으는 행위



Crowdfunding 모델

1. 기부(후원)형 Crowdfunding : 보상없는(적은) 기부 : 문화, 예술 공익사업
2. 보상형 Crowdfunding : 특별제품 혹은 서비스에 대한 계약(높은 수준의 인식적 가치)
3. 대출형 Crowdfunding : 수익(대출이자율)
4. 지분형 Crowdfunding : 출자 및 지분취득 : 지분형 수익: 엔젤투자와 유사 : 위험감수 + 하이브리드 Crowdfunding 모델

28



태안 도시재생 추진방안(재원) _ 크라우드펀딩

Luchtsingel

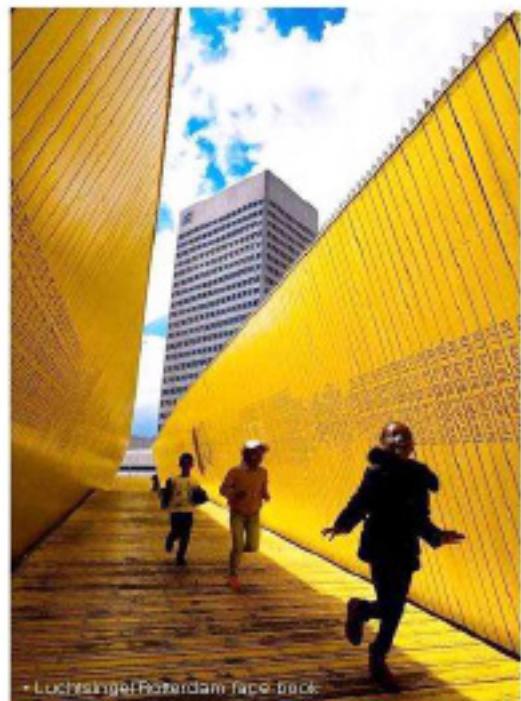
→ Luchtsingel Rotterdam face book



29



태안 도시재생 추진방안(재원) _ 크라우드펀딩



30



태안 도시재생 추진방안(재원) 10/년 크라우드펀딩



31

향후 대응방안

32



향후 대응방안

- 국토교통부 모모자료 [2017.7.21] 원조/보완 자료식

2

공모 사업 대응

1

태안 도시 재생 전략

□ 도시재생 역량강화

- 지자체 : 도시재생 뉴딜사업 전담기구(부단체장급) 설치, 운영
- 국토부 : 총괄코디네이터 및 마을활동가 양성, 도시재생 현장지원센터의 실질적 운영 지원
- 지자체 : 지속적인 역량강화 교육 시행, 주민의 혁신적인 참여 유도

□ 다양한 사업 발굴

- 지자체 : 다양한 등록, 독점 사업계획 수립, 특장적인 사업모델 적극 발굴
- 국토부 : 타 무역 국비보조 사업 연계, 관계부처 T/F를 기동하여 실질적인 연계/지원
- 연계사업 : 문화도시, 생활문화센터 조성(문화부), 전통시장 일부, 청년창업지원(증기부), 고령친화형 커뮤니티 재생(복지부) 등

10/년 7:3

□ 재원 확보의 다양화(크라우드펀딩)

- 재정(국비·지방비 대상), 주택도시기금 읍자·읍자 프로그램, 사회공헌 기업·단체를 통한 자금조달 등
- 70%

□ 광역자치단체(충청남도)

- 8월중 재공여경연 평가기준드리인에 따라 지자체 평가 준비
- 특히, 단체장의 선임성 사업, 단순 개발사업 등 선정은 지양
- 지역연구원, 대학 등을 활용한 자체 도시재생 지원기구도 평가 시 활용

33

감사합니다.