

새정부 도시재생뉴딜과 태안 도시재생

충남연구원 **임준홍** 연구위원

새정부 도시재생뉴딜과 태안 도시재생

2018.12

충남연구원

임호용·이종호·이재마·최정현

순 서

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

도시재생이란?

3

도시재생이란

도시재생 뉴딜

빈집및소규모주택정비

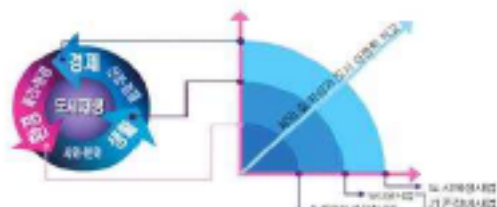
태안 도시재생 방안

향후 대응방안



도시재생이란

- 도시재생은 경제 + 생활 + 환경 통합정책

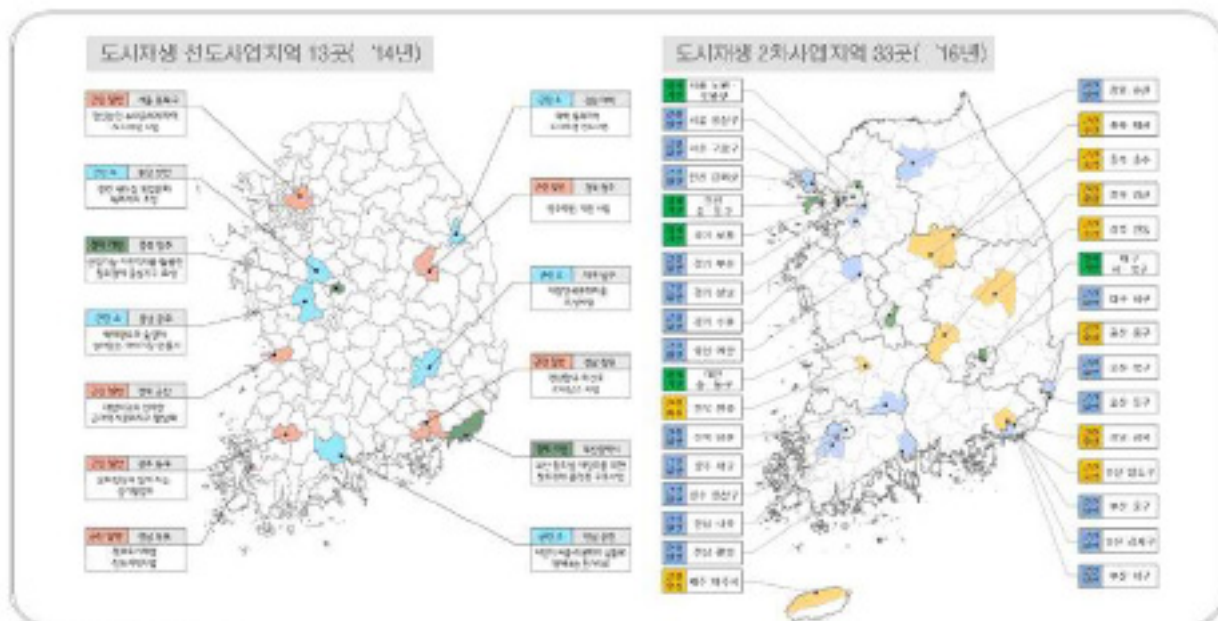


* 자료 : 도시재생사업단 홈페이지자료 참조

4



도시재생이란



* 자료: 도시재생사업연표자료 참조

5



도시재생 정책 패러다임 변화

- 도시재생사업 : 도시의 경제, 사회, 물리적 환경 등을 개선하기 위한 모든 사업으로 주민의 적극적 참여를 전제로 계획 수립 및 시행
- 노후 산업, 역사권, 지역특성, 지역고유자산을 활용하고 파급효과가 큰 도시재생사업 시행으로 쇠퇴하는 도시의 성장동력으로 추진
- 도시재생 뉴딜 : 단순한 주거지 정비에 아닌 도시의 경쟁력을 제고하는 도시혁신

100% 정비
달 동네
저층노후주거지
원트리캐이션
마음주차장
마음(201) 강조

	개발·재건축 등 도시정비	도시재생	도시재생뉴딜
주체	토지·건물 소유자 중심 → 개발이익 관심	가주자 중심의 지역공동체 → 자력개선 노력 및 지역민성취에 관심	지역주도의 주민참여형 방식 → 삶의 질 개선, 입지환경 등
대상	수익성이 있는 노후지역 → 주로 수도권	지역변이 없어 공공자원이 필요한 쇠퇴지역 → 지역대도시 및 중소도시포함	사건·사고·자연재해 등으로 붕괴한 곳 중심 → 폐허·빈민촌 이상의 신규 사업지역 선정
방식	물리적 환경정비 → 주로 주택 또는 기반시설	환경적 기능개선 및 활성화 → 사회·경제·문화·환경적 환경 등	대규모 설계없이 주민들이 이용하는 소규모 생활밀착형 시설 설치

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 선점권을 대폭 위임

* 자료: 허삼환, 2017, 도시재생뉴딜사업과 골목기업의 역할, 서울: 새길과

6

새정부 도시재생 뉴딜사업의 특징

7

도시재생이란

도시재생 뉴딜

빈집및소규모주택정비

태안 도시재생 방안

향후 대응방안



새정부 도시재생 뉴딜

구도심 활성화 · 계획된 주거환경 조성

- 매년 100개 외 구도심과 노후주거지 선정 및 지원(임기 내 500개)
- 소규모 정비사업 모델 개발을 통해 낮은 주택의 공공임대주택 활용
- 연간 2조원의 재정투입, 주택도시보증, LH · BH 사업비 투자 등 10조원 투입

일자리 창출

- 대대적인 도시재생과 주택개량 과정에서 대규모 일자리 창출
- 지역의 중소 건설업체, 정수리 · 사업체 등의 일자리 대폭 증가
- 공간 창출을 통해 인력유입, 4차 산업 혁명에 부응하는 신산업 발굴 및 침묵 통한 일자리 창출

원트리픽케이션 대비

- 도시재생 과정에서 침입, 임대료만 상승하는 일 없도록 대비책 마련
- 저소득층 주거, 임대사업자 상임공간 확보 등 의무화 방안
- 공공재원, 도시계획인센티브 수행시, 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, 민선티브 · 예산 · 자금 지원, 도시계획 특례 확대를 통한 실질적인 도시재생 사업모델 개발

* 자료: 여삼현(2017) 정부 재정의

8



새정부 도시재생 뉴딜의 사업유형

도시재생 사업 추진

출처: 국토교통부 보도자료(2017.7.27)

* 도시재생 뉴딜 사업지 선정권한을 지자체에 대폭 위임

(상대투표율의 10% 초과)

[illegible]

주요담당자 : 김태환 (재무) | 기획총괄 : 김민준 | 총무 : 김민준 | 인사 : 김민준 |

*본문출처 : 『조선시대 고전』 『조선시대어 고전집사 전도』를 보면 대략

* 이그루얼거덜 전·후반사이애 1리 조아별이워는 매물디나와 주치관도 소그로 선행한바를은 생지노도 지어보조고정구 정복-전구지환하노 병신으로추지

● **차별선정 평가 기준은 사업의 사업성 및 필요성, 사회적 기여도, 사업계획의 타당성, 추진력, 실적, 예산, 사업 효과** 등의 요소를 종합적으로 평가하며, 평가 결과는 다음과 같다.

- 동계 태풍업(한겨레신문)의 발전, 무동산 시장 모니터를 등 관리법안, 국립과제인 녹색건축, 사회적경제 육성아 등도 열거

● 한 일간국의 지치세, 공기업, 관련 회계 등의 부서는 의거하면 8월말 신기태움을 담은 '도시재생 5년차별 선정계획'을 완성

- 9월말부터 차명계 원서를 접수하여 12월에 해동 세정할 계획

구분	우리 동네 살리기	주거중비지원형	일반 근린형	중심지거지형	전세 기만형
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	공공청과 주거지존제	상업, 합업, 역사 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특성	소규모 주거	주거	중주거	상업	상업
면적규모(㎡)	50㎡ 이하	5 ~ 10㎡	10 ~ 15㎡	20㎡	50㎡



새정부 도시재생 뉴딜사업의 평가

도시재생 뉴딜 사업 평가

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

[illegible]

출처 : 도시재생뉴딜사업 실행 가이드라인(2017년7월)
(한국도시재생사업활용가이드 워크 준비모임 2017.07.27 자료 제공)

빈집 및 소규모 주택정비 사업

13

도시재생이란

도시재생 뉴딜

빈집및소규모주택정비

태안 도시재생 방안

향후 대응방안



빈집 및 소규모주택정비 특례법

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



「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 2018년 2월 시행예정

※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계: 가로주택정비사업 및 소규모자건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영

출처: 원희안, 2017, 소규모주택정비를 통한 저층주거지 재생방안

14



빈집 및 소규모주택정비 특례법

자율주택정비사업

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



가로주택정비사업

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



출처: 신원삼, 2017.7, 소규모주택정비를 통한 저층주거지 재생방안

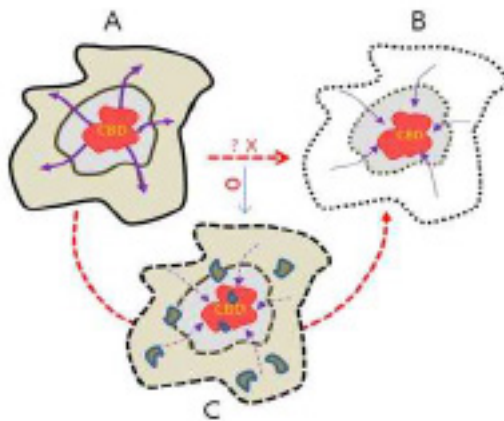
15

태안 도시재생사업 추진방안

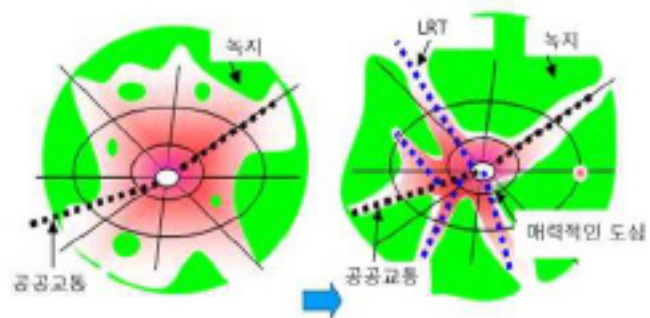


태안 도시재생사업에 대한 근본적 고민 : 지속가능한 도시구조

안구집중(축소도시)시대의 도시공간구조 변화



네트워크형 컴팩트시티구조 만들기



※ 자료 : <http://pentablog404.blog.jp/archives/26656262.html>
 <그림> 지속가능한 컴팩트시티 이미지

도시재생을 위해서는 도시구조의 분석과 이에 기초한 전략이 우선 !!!
 그 답의 하나는 네트워크형 컴팩트시티 구조 만들기

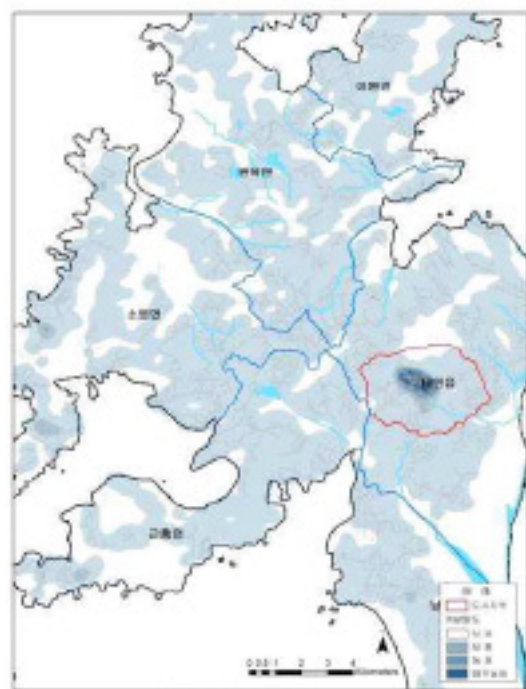
17



태안 도시재생사업에 대한 근본적 고민 : 지속가능한 도시구조



공동주택 밀집지역



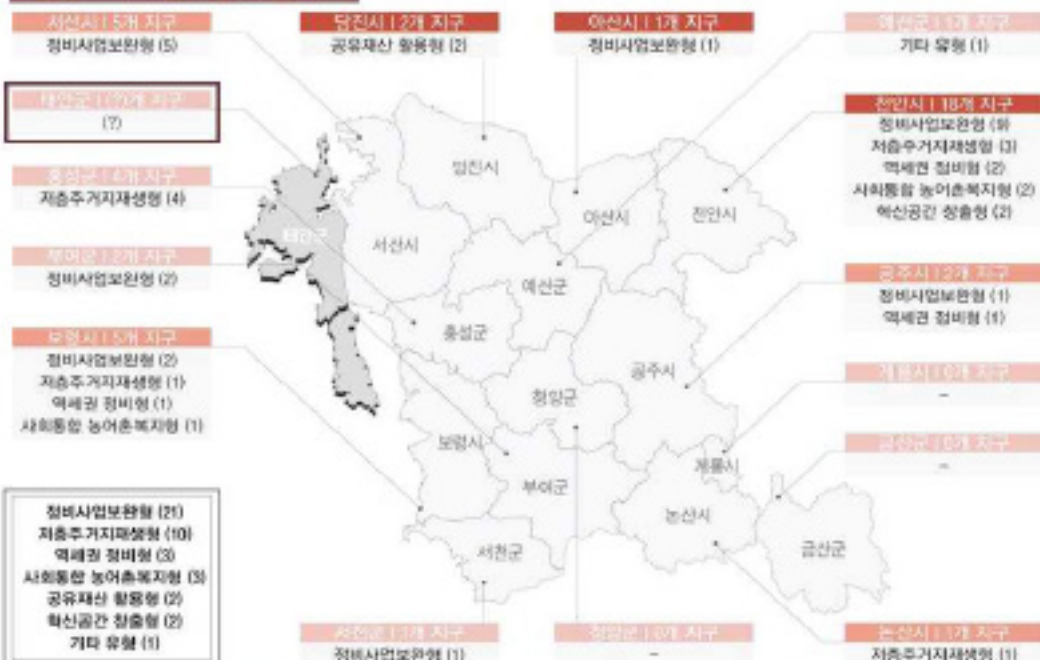
단독주택 밀집지역

18



태안 도시재생사업의 필요성과 가능성 ?

충남 도시재생 뉴딜사업 수요



19



태안 도시재생 사업대상지와 사업유형



경제 기반형



도시 시가지정



일반 근린형



주거형 사회형



우리 동네 살리기

20



태안 도시재생 추진방안(공간)_ 중심시가지형



항교를 주택에 따라 고장 자란



읍성 둘러싸인 복가

21



태안 도시재생 추진방안(공간)_ 중심시가지형



구 태안 중심도로이며,
영동거리조성 계획(150M) 지역
-노후건물임편정비, 간편개선,
가로시설물 디자인 개선

22



태안 도시재생 추진방안(공간)

주거정비지원형/우리동네살리기



15년 전 태마거리



여성친화 안심골목길은 안전
편의성 보완 필요 - 보안등,
안전벨 설치, 골목비석길 설치
그라픽, 빈집을 재활용 등

23



태안 도시재생 추진방안(공간)

개선 예시



태마동 성주면 석전 골목도로



태마동 성주면 석전 골목도로



200년 서정동



강동거리(조성물통후 영동고속도로)



강동거리 주변 건물 및 공간 정비

역사문화거리(이리)와 동해고속도로 주변 건물 정비
정비 및 공간개선

여성친화골목 정비 필요

법적·행정적 지원 필요 - 대안: 개선
보안등설치 및 차단 조성

역사문화거리 개선 필요



주변 건물 정비 및 공간개선



강동거리 개선



강동거리, 가동수역, 모정로 개선

24



태안 도시재생 추진방안(내용)_ 사업의 융복합화

「 융·복합적 사업 연계 및 추진

- 사회, 경제, 물리적 재생의 총체적 추진
- 타 자원 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 지역중심의 자립적 재건을 촉진하기 위한 마중물 성격의 재원을 활용하여 추진하는 사업
- 도시재생 지역에 대해 4~5년간 지원

도시재생
사업지역

민간투자
사업

- 조형이나 도자소유자, 지역기업 건설사등 민간자본투입으로 추진되는 사업
- 신안지역의 역사문화, 향토문화, 도시개발사업등 민간투자가능사업연계

지자체
사업

- 지자체의 자체 예산으로 추진되는 사업
- 도시재생과 관련된 하드웨어, 소프트웨어, 휴먼웨어 사업연계

25



태안 도시재생 추진방안(과정)_ 사업추진

「 도시재생 거버넌스 구축

- 다양한 협력 파트너 연계
- 지역기반 도시재생 사업조직 육성

1
공공부문

2
민간부문

4
시민사회

3
지역사회

1

전담조직/관련부서/관련공공기관

2

지역사업체/지역 외사업체

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

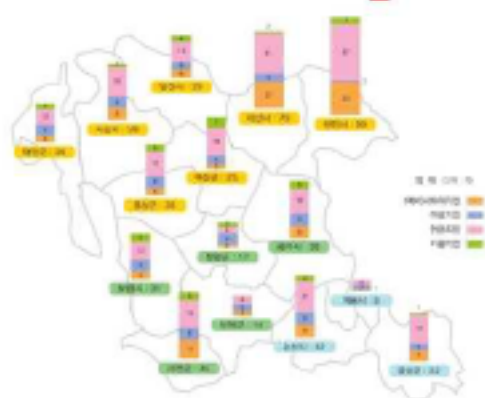
- 다양한 협력 파트너 연계
- 지역기반 도시재생 사업조직 육성



“지역재생기업 설립 및 운영”
(CRC: Community Regeneration Corporation)



출처: 장신술연도시재생지원센터, 2016, “도시재생 지원센터의 운영과 역할” 발표자료



출처: 충남연구원, 2016, 충남 사회적경제의 성과분석 및 중장기 전략충남 사회적경제기업 현황 (2016.1. 58쪽)

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

- CRC: 국비지원 없이 자립적으로 지역도시재생을 추진하는 사회적기업, 마을기업, 겸용조합 등
- 지역사회의 과제를 해결하는 데 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

- 기부(후원)형 Crowdfunding : 보상없는(적은) 기부: 문화, 예술 공익사업
- 보상형 Crowdfunding : 특정제품 혹은 서비스에 대한 계약(높은 수준의 인식적 가치)
- 대출형 Crowdfunding : 수익(대출이자율)
- 지분형 Crowdfunding : 출자 및 지분취득: 지분형 수익: 엔젤투자자와 유사: 위험감수 + 하이브리드 Crowdfunding 모델

28



태안 도시재생 추진방안(재원) ^{10/년} _ 클라우드펀딩

Luchtsingel

→ Luchtsingel Rotterdam face book



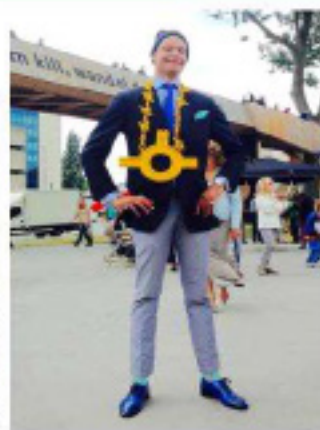
29



태안 도시재생 추진방안(재원) ^{10/년} _ 클라우드펀딩



→ Luchtsingel Rotterdam face book



30

10/년
 태안 도시재생 추진방안(재원)_ 클라우드펀딩



향후 대응방안



향후 대응방안

* 국토교통부 보도자료(2017.7.27) 용호/모란 재개발

2

공모 사업 대응

□ 도시재생 역량강화

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

□ 다양한 사업 발굴

- 지자체 : 다양한 등, 특장 사업계획 수립, 폭넓은 사업모델 적극 발굴
- 국토부 : 타 부처 국비보조 사업 연계, 관계부처/기관 공동하여 심층적인 연계/지원
- 연계사업 : 문화도시, 생활문화센터 조성(문화부), 전통시장 정부, 청년창업지원(중기부),
- 고령친화형 커뮤니티 재생(복지부) 등

10/년

7:3

1

태안 도시 재생 전략

□ 재원확보의 다양화(클라우드펀딩)

- 재정(국비, 지방비 포함), 주택도시보증금 융자, 융자 프로그램, 사회공헌 기업·단체를 통한 자금조달 등

70%

□ 광역자치단체(충청남도)

- 8월중 제공예정인 평가가이드라인에 따라 지자체 평가 준비
- 특히, 단재장의 선심성 사업, 단순 개별사업 등 선정은 지양
- 지역연구원, 대학 등을 활용한 자체 도시재생 자원가구도 평가 시 활용

33

감사합니다.