

충남형 도시재생정책  
추진방향 모색을 위한 워크숍

2017. 12. 6

충청남도 · 충남연구원



# 워크숍 개요

## □ 일시·장소

- 2017년 12월 6일, 16시~18시, 충남연구원 1층 회의실

## □ 목적

- 새정부 도시재생뉴딜 사업과 연계하여, 충남형 도시재생 정책 추진의 필요성을 함께 고민하고, 보다 체계적이고 실효성 있는 정책추진 방향을 모색하기 위함

## □ 발표 및 토론

1) 진행 : 권영현 [충남연구원 연구실장]

2) 발표

- 제1발표 : 경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제 [장윤배, 경기연구원 박사]
- 제2발표 : 새정부 도시재생뉴딜 사업과 연계한 충북의 대응방향 [변혜선, 충북연구원 박사]

3) 토론

- 좌장 : 강현수 [충남연구원 원장]
- 전문가 : 박천보 [한밭대학교 교수], 박성남 [도시건축공간연구소 도시재생센터장], 김항집 [광주대학교 교수, 보령 도시재생센터장]
- 국토교통부 : 이상훈 부동산개발정책과장
- 충청남도 : 건축도시과장, 도시재생팀장
- 시군 : 15개 시군 도시재생팀장
- 충남연구원 : 권영현 연구실장, 임준홍 지역도시연구부장, 조봉운 연구위원, 이상준 책임연구원 등 지역도시연구부원, 방재성 공공디자인센터장 등

## □ 시간계획

- [16:00 – 16:10] 워크숍 개요 설명 [권영현 연구실장, 충남연구원]
- [16:10 – 16:30] **제1발표** : 경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제 (장윤배 박사)
- [16:30 – 16:50] **제2발표** : 새정부 도시재생뉴딜 사업과 연계한 충북의 대응방향 (변혜선 박사)
- [16:50 – 17:00] 휴식
- [17:00 – 18:00] **토론** [좌장 : 강현수 원장, 충남연구원]



[제1발표]

# 경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제

장윤배 박사  
(경기연구원)



# 경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제

2017. 12. 6(수)



## Contents

01	도시재생 뉴딜사업 동향	03
02	경기도 도시재생 여건	11
03	대응방안	22
04	도시재생 특화방안	31
05	도시재생 예산 및 조직	34

## 도시재생뉴딜사업 동향

### 01 도시재생뉴딜 사업모델

#### □ 새정부 도시재생 뉴딜사업 공약( '17.4.9)

- (지원대상) 도심·저층 노후주거지, 노후산업단지, 역세권, 지방 중소도시 등을 6개 유형 15개 모델로 포괄하여 지역특성별 맞춤형 지원
- (재원) 재정 2조, 주택도시기금 5조, 공기업 3조 등 연간 총 10조원대
- 국토부는 '17 9월 도시재생 뉴딜사업 가이드라인(초안)을 제시하여 정책사업 방향 제시

< 도시재생 뉴딜 6대 유형, 15개 사업모델(안) >

유형	세부유형	대상지역
저층주거지 재생형	저층노후주거지 재생형	뉴타운 및 정비사업 해제지, 저층노후주거지 중 정비 희망지구
	기존주택 매입정비후 공공임대주택 활용형	노후주택 증·빈집, 주택 비축용 주택, 장기임차후 활용형 주택, 집단적 정비 대상 등
정비사업 보완형	소규모 재건축형	안전등급 D, E 지역, 열악지역이나 사업성 부족, 갈등, 소송 중 공공개입 불가피한 지구
	쇠퇴 구도심 정비형	도시계획적 중요지역으로 정비가 필수적이거나 장기 미추진 쇠퇴 지구
역세권 정비형	역세권 청년주택 개발형	역세권 500미터 이내 지역, 지방도시의 경우 광역 거점 지역 중 용도변경 허용 지역
	역세권 공유지 활용형	역세권 내 국공유지(주차장 등) 중 활용이 필요한 토지
농어촌 복지형	농어촌 복지 생활공유주택 공급형	귀농주택, 생활복지주택, 농어촌 노인용 셰어하우스로 계획된 건설
	중소도시 도심정비형	지방 중소도시의 도심지역이나 노후상가지역 중 정비가 필요한 지구
공유재산 활용형	국공유지 위탁개발사업형	국공유지를 활용한 청사, 창업지원시설, 문화시설, 기타 복합시설을 위탁개발
	대규모 국공유지 개발사업형	이전 군부대, 이전대상 공항, 공공기관 이전지 등
혁신공간 창출형	저밀 공유청사 복합사업형	동주민센터, 파출소 등 저밀활용 공공청사 중 복합화가 필요한 시설
	도심 신활력 거점공간 조성형	도심내 저활력지역, 대학가 인근 미활용지역, 구산업 거점, 전통문화지역, 저층주거지 등
	도시철도산업단지, 복합지식산업센터 건립형	낙후·산업 지역 등 쇠퇴지역, 산업단지, 준공업지역 등
	복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성형	대학 내 부지, 대학 인근 지역
생산하는 도시, 생산하는 아파트 지원사업형	아파트에 스마트 및 일거리 기능 구축, 미래 생활주거 환경 조성	

## 02 사업유형

### □ 단위사업규모를 축소하여 소규모 생활밀착형 지원

- 우리동네살리기(소규모 주거) · 주거정비지원형(주거) · 일반근린형(준주거) · 중심시가지형(상업) · 경제기반형(산업) 5개 유형으로 추진
- 재생효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업의 절반 이상을 동네 단위에서 주택을 개량하고, 소규모 생활편의시설을 설치해주는 “우리 동네 살리기 사업” 방식으로 추진 검토
- ' 17년에는 신규사업지역 70곳 선정예정

<도시재생뉴딜 5개 사업유형>

구분	우리 동네 살리기	주거정비 지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사 관광, 문화예술 등	역세권, 신단, 항만 등
특성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
면적규모(㎡)	5만 이하	5~10만	10~15만	20만	50만
국비 지원액	50억	100억	100억	150억	250억
사업기간	3년	4년	4년	5년	6년
' 17년 계획	45곳(시도별 최대 3곳), 광역지자체 선정			15곳, 중앙선정 (경제기반형 2곳 내외)	

## 03 사업선정

### □ 올해는 8. 2 부동산대책에 따라 투기(과열)지구(서울 전지역, 과천, 세종) 제외

- 지자체 공모, 중앙 공모, 공기업 제안 등 선정방식을 다양화 하고, 연차별 중점 정책방향에 맞춰 선정
  - 광역지자체 주관 공모를 도입하여 선정권한을 대폭 위임(사업 물량의 약 70%)
- (선정방향) 1~2년차는 '시급성'이 높은 지역의 주민 '체감형' 사업, 3~4년 차는 '사회적 경제', 5년차는 '상생발전' 중점 유도
  - (평가 항목) 시급성 및 필요성(최퇴도 등 지역 특성) | 사업 계획의 타당성(재원, 부지 등) | 사업의 효과(삶의 질 개선, 일자리 창출 등) 등을 종합평가
  - 동지 내몰림(젠트리피케이션) 방지, 부동산 시장 모니터링 등 관리방안, 국정과제인 녹색건축, 사회적 경제 활성화 등도 평가
- (평가방법) 도시 · 건축 · 주택 · 복지 · 산업 등 전문가 POOL(500명 이상)을 구성하여 중앙, 광역 각 10~20명 내외 수준의 평가위원회 구성
  - ①서면평가 및 컨설팅 >> ②현장 실사 >> ③발표 및 종합평가를 거쳐 「도시재생특별위원회」의 심의를 통해 최종적으로 사업지역을 확정

## 04 자원투입계획

### □ 연간 재정 2조원, 기금 5조원을 투여하고 3조원 이상의 공기업 투자를 유도

- (재정) 국비(8천억원)과 지방비 및 도시재생 관련 부처의 연계 사업(1.2조원) 등 연평균 2조원 투입 검토
  - 열악한 지방재정 여건을 감안, 국비지원 비율 상향(50%→60%)과 사업특성, 지역여건에 따른 차등화(지특회계 경제발전계정)
  - 관계부처 TF를 통해 도시재생과 관련성이 높은 각 부처 사업 연계 지원
- (기금) 대규모 복합개발 사업 등에 국한된 주택도시기금 지원대상을 소규모 주택정비, 상가리모델링 등 수요자 중심 프로그램까지 확대
  - 지역 소상공인·주민이 이용 가능한 상가 리모델링·코워킹 시설, 창업자금 등(2017년도 추경예산 320억원)
- (공기업 참여) LH(연 2조원 규모) 및 SH·경기도시공사 등 지방 공기업(연 1조원 추정) 참여를 통해 연간 3조원 이상의 투자 유도

07

## 05 사업추진체계

### □ 뉴딜수준의 도시재생을 추진하기 위해 컨트롤타워 및 조직 신설

- (정부 지원기능 강화) 국무총리실 산하 도시재생특별위원회의 지원 기능을 강화하고 국토부, 지자체에 도시재생 뉴딜 전담조직 설치
  - (관계부처 TF) 각 부처의 도시재생 관련 사업을 연계하여 시너지 효과를 낼 수 있도록 범부처 TF를 구성
  - (도시재생특별위원회) 도시재생특별위원회의 기능을 강화하여 부처 간 협업, 연계사업 통합·조정 역할을 내실화
  - (전담조직 신설) 국토부에 도시재생사업기획단을 신설하고, 지자체는 도시재생 뉴딜 전담 추진단을 구성·운영하도록 유도
- (지원기구 기능강화) 기존 LH·AURI 등으로 국한된 지원기구를 지방 연구원 등까지 확대·검토하여 지역 밀착 지원기능 강화

08

## 06 부작용 방지 대책

### □ 젠트리피케이션 · 부동산 투기 등 부작용 최소화

- (상생생태계 조성) 임대인 · 임차인 · 지자체의 3주체간 자발적인 협력을 위한 '상생협약' 제도 신설
  - (상생협약 체결) 지자체는 협약참여자에 대한 임대료 인상억제를 조건으로 건물 리모델링 지원, 세제감면, 용적률 상향 등의 인센티브 제공
  - (상생유인 체계) 정부는 협약의 성실한 이행을 조건으로 임대인에게 상가 리모델링 자금 융자, 보증 우선지원 등 인센티브 부여
  - (상생한계 보완) 지자체의 표준약정서 마련, 임대인이 약정 위반 시 지원금 상환 조치 등 제도적 장치 검토
- (공공상가) 내몰린 영세상인의 입주를 위해 공공임대상가 등 상생거점공간 설치 의무화 및 국고 지원
- (영세상인 보호) 국고지원을 받는 사업지역은 임대료 인상제한, 계약갱신 기간 연장 등을 강화
- (부동산 대책) 투기과열이 예상되거나 급등지역에 대한 선제적 대응이 가능하도록 부동산 가격 및 임대 시장 동향에 대한 상시 모니터링 강화
  - (사업계획 수립 단계) 사업계획에서 사업지역 내 '투기방지 및 부동산 가격 관리대책'을 반드시 포함하도록 요구
  - (추진 단계) 사업지역에 대한 지속적인 가격 모니터링을 실시하고, 과열양상을 보이는 지자체는 평가 불이익

## 07 도시재생 뉴딜사업의 향후 과제

- 도시재생 뉴딜사업이 성공할 수 있는가?
  - 우리동네살리기와 같은 단기사업은 성과도출이 어려우며 근본적인 원도심 해결책이 없다는 점
- 기존 도시재생제도와 뉴딜사업의 연계방안
  - 전략계획과 활성화계획의 체계와 연계하여 뉴딜사업이 추진될 수 있도록 법제도 개선이 필요함
  - 소단위 사업추진에 따라 동단위 쇠퇴지표의 한계 개선 필요
  - 도시재생사업을 도활사업으로 전환함에 따라 경기도 맞춤형 정비사업의 동력 상실 우려
  - 농촌 지역을 도시재생뉴딜로 지원할 것인지?
- 거버넌스 구축과 역할 부여
  - 전담조직, 도시재생센터(광역, 지자체), 지원조직의 역할 부여가 필요, 센터 처우문제 개선 필요
- 지방재원 확보
  - 국비/지방비 매칭을 위한 도비확보 필요(광역에서 70% 선정에 따른 책임 부여)
  - 일반예산, 기금, 특별회계 등 재원확보 대책 마련
- 도시재생 컨텐츠 개발로 차별화
  - 도시재생뉴딜에서 추구하는 신교통, 에너지, Smart City, 공유경제, 축소도시, 포용도시 등 지역특성에 따른 차별화 전략 마련

# 경기도 도시재생 여건

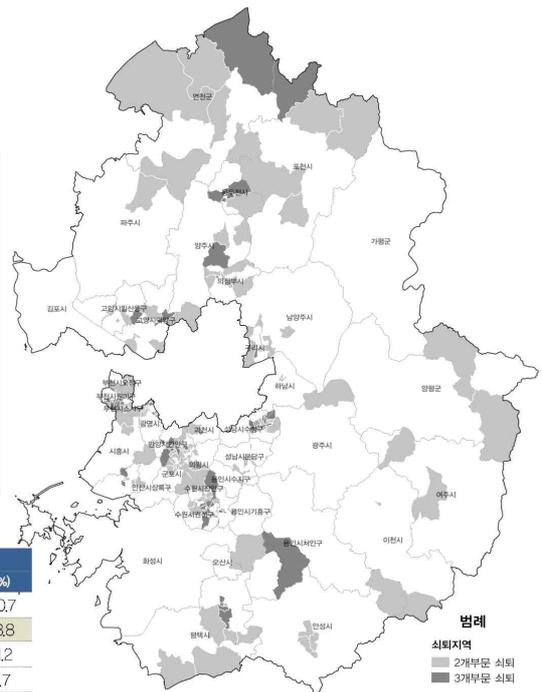
## 01 쇠퇴 및 해제지역 현황

### □ 경기도 쇠퇴지역은 행정동 기준 42%

- 경기도 쇠퇴지역은 총 232개 읍·면·동 기준으로 42%를 차지(2016년 12월 기준)
- 경기도 쇠퇴지역은 읍·면·동 기준 전국 4위, 인구수 기준 전국 2위
  - 농촌지역을 제외하면 전국 2위, 서울·경기·부산을 합치면 동수 기준으로는 전국의 50.8%, 인구수 기준으로 전국의 60.7%를 차지

<주요 시·도별 쇠퇴지역 현황>

시·도명	쇠퇴지역수	전체		도시지역	
		(%)	인구수(천명)	(%)	인구수(천명)
서울특별시	336	14.6	7,203	26.5	336
경기도	232	10.1	4,541	16.7	212
부산광역시	172	7.5	2,629	9.7	171
전라남도	243	10.6	1,203	4.4	47
경상북도	255	11.1	1,438	5.3	58
경상남도	209	9.1	1,418	5.2	71



<경기도 쇠퇴지역 현황(2016년 12월)>

## 01 쇠퇴 및 해제지역 현황

### □ 정비사업 해제지역은 총 189개소

- 경기도내 일반 도시정비사업 해제구역 43개소, 일반 도시정비사업 예정구역 해제지 21개소, 재정비촉진구역 해제지 125개소로 189개소
  - 지역별로는 부천시 64개소로 가장 많고, 의정부시 18개소, 안양시가 15개소, 평택시 15개소, 군포시 12개소 등
- 정비사업 해제지역은 주거지역이 대부분을 차지

< 정비사업 해제지역 현황(2016년) >

시·군명	총계	정비사업추진구역(해제)	정비사업예정구역(해제)	재정비촉진구역(해제)
고양시	10	-	2	8
과천시	1	-	1	-
광명시	8	-	-	8
구리시	8	-	-	8
군포시	12	-	-	12
김포시	7	-	-	7
남양주시	8	-	3	5
부천시	64	11	4	49
성남시	3	3	-	-
수원시	6	6	-	-
시흥시	2	-	1	1
안산시	4	2	2	-
안양시	15	8	7	-
양광군	1	1	-	-
의왕시	3	2	1	-
의정부시	18	3	-	15
파주시	1	1	-	-
<b>평택시</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	-	<b>12</b>
하남시	3	3	-	-
합계	189	43	21	125

## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 도시재생사업은 총 4곳(경제기반형 1곳, 근린재생형 3곳)

- (경제기반형) 전국의 총 5곳 중 경기도는 부천(원미구)이 준공업지역의 4대 산업(금형·로봇·조명·패키징) 특화를 위한 연구개발, 전시기능 중심의 허브 구축사업을 진행
- (일반 근린재생형) 전국 총 19곳 중 경기도는 수원(팔달구), 성남(수정구), 부천(소사구)가 진행
  - 수원은 화성 문화자원과 연계하여 관광·문화 활성화 및 일자리 창출을 도모하고, 성곽도시의 특성을 살린 재생
  - 성남은 대학생 등을 위한 주택공급 및 지역 맞춤형 정비사업 추진을 통해 정비구역 해제지역 거주환경 개선
  - 부천은 뉴타운 해제과정의 주민갈등을 봉합하기 위한 커뮤니티 활성화 사업 및 문화이벤트 기획, 골목길 명소화 사업 추진
- 경기도내 전략계획, 활성화계획은 10개 지자체에서 수립완료 또는 수립중

< 경기도 도시재생사업 현황 >

유형	지역	사업명
경제기반형(1)	부천시(원미구)	수도권 창조경제의 거점 부천 허브렉스
일반 근린재생형(3)	수원시(팔달구)	세계문화유산을 품은 수원화성 르네상스
	성남시(수정구)	주민들이 함께 만드는 언덕 위 태평성대 도시재생 사업
	부천시(소사구)	성주산을 품은 주민이 행복한 마을

## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 도시재생사업은 총 4곳(경제기반형 1곳, 근린재생형 3곳)

- (경제기반형) 전국의 총 5곳 중 경기도는 부천(원미구)이 준공업지역의 4대 산업(금형·로봇·조명·패키징) 특화를 위한 연구개발, 전시기능 중심의 허브 구축사업을 진행
- (일반 근린재생형) 전국 총 19곳 중 경기도는 수원(팔달구), 성남(수정구), 부천(소사구)가 진행
  - 수원은 화성 문화자원과 연계하여 관광·문화 활성화 및 일자리 창출을 도모하고, 성곽도시의 특성을 살린 재생
  - 성남은 대학생 등을 위한 주택공급 및 지역 맞춤형 정비사업 추진을 통해 정비구역 해제지역 거주환경 개선
  - 부천은 뉴타운 해제과정의 주민갈등을 봉합하기 위한 커뮤니티 활성화 사업 및 문화이벤트 기획, 골목길 명소화 사업 추진
- 경기도내 전략계획, 활성화계획은 10개 지자체에서 수립완료 또는 수립중

<경기도 도시재생사업 현황>

유형	지역	사업명
경제기반형(1)	부천시(원미구)	수도권 창조경제의 거점 부천 허브렉스
일반 근린재생형(3)	수원시(팔달구)	세계문화유산을 품은 수원화성 르네상스
	성남시(수정구)	주민들이 함께 만드는 언덕 위 태평성대 도시재생 사업
	부천시(소사구)	성주산을 품은 주민이 행복한 마을

## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 경기도 맞춤형 정비사업 현황

- 경기도내 총19개 지구(8개 시)에서 맞춤형정비사업이 추진되고 있음(2016년 기준)
  - 2013년에 10개 지구가 선정된 이후 2014년부터 평균 3개 지구가 매년 신규 선정되고 있음
- 경기도 맞춤형정비사업은 뉴딜사업의 우리동네살리기, 주거정비 지원형과 유사한 사업모델
  - 사업규모가 평균 7.6만 ㎡이며 평균 사업비가 42억원임

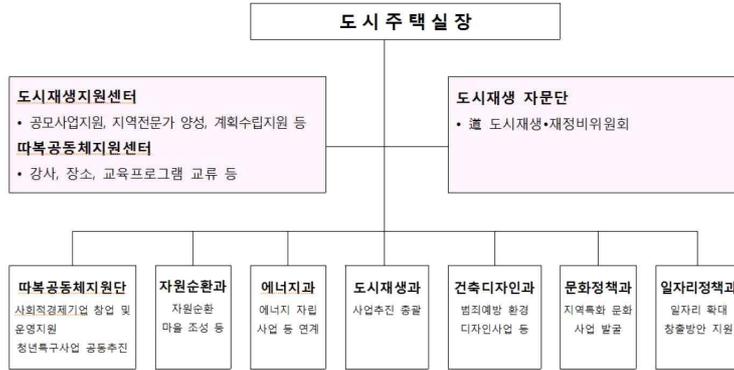
<경기도 맞춤형 정비사업 현황(2016년 기준)>

연도	개수	지구명
2013년	10개지구	시흥 은행·거모, 남양주 군장, 수원 매산, 의왕 금천, 성남 단대, 오산 오매정터, 평택 안정·신장, 안양 관양2동
2014년	3개지구	성남 태평2·태평4, 안양 새마을
2015년	4개지구	성남 수진2, 남양주 호수, 안양 백달1, 오산 남촌
2016년	2개지구	시흥 대야, 의왕 부곡

## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 경기도 도시재생 시범사업

- 경기도내 도시재생계획 수립중인 지역 2개소 대상
  - 개소당 100억원이하(도비 : 시군비 50% 매칭)로 5개년 사업추진
- 본 사업을 기본(마중물)으로 하고 유관사업을 연계하는 패키지 방식
  - '17년은 공모 등 준비단계이며' 18년부터 사업추진



## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 경기도 도시재생 시범사업(수원시)

**주민 참여 체계 구축**

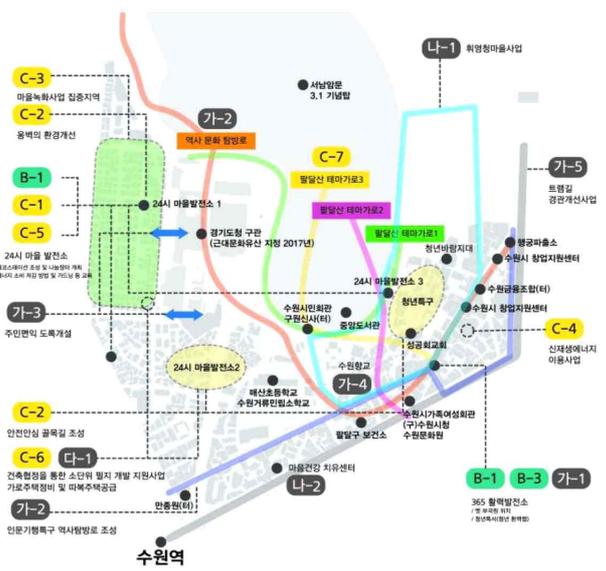
**공유적 시장 경제 실현**

**안전한 마을 환경 조성**

**지자체 사업**

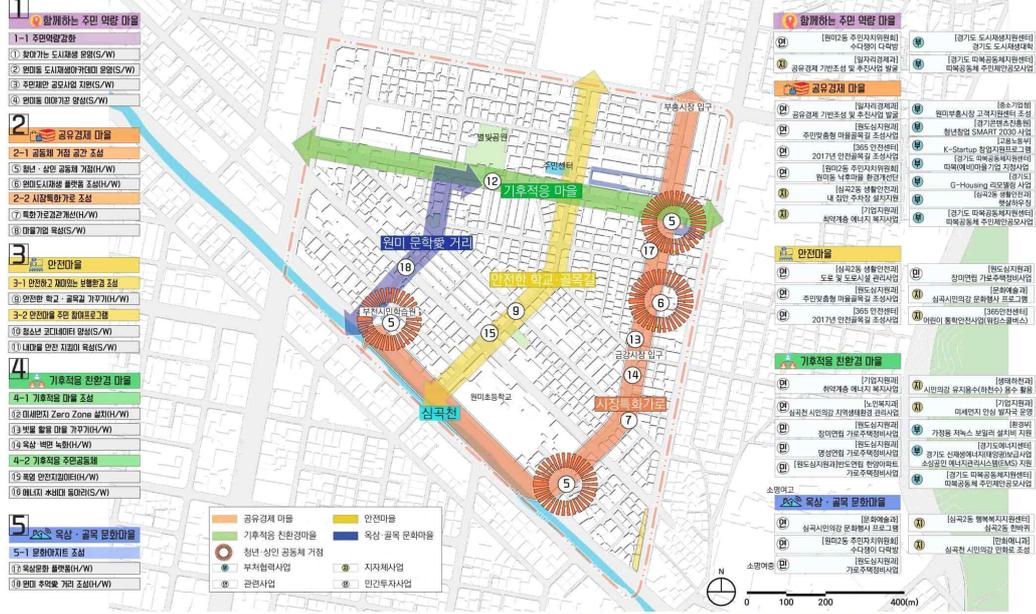
**중앙부처 협업사업**

**민간투자 사업**



## 02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

### □ 경기도 도시재생 시범사업(부천시)

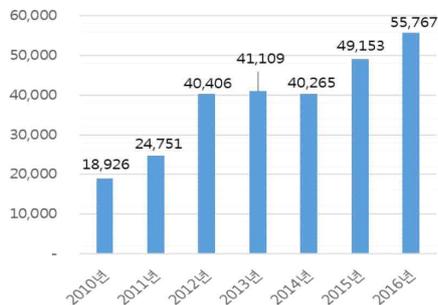


## 03 경기도 원도심내 주택사업 현황

### □ 경기도 다세대/다가구주택 현황

- 경기도 다세대/다가구주택은 2010년 기준 총 18,926호가 신축되었으며 2016년에는 총 55,767호 신축(정비사업 해제구역에 신축 증가)
  - 신축건수 증가율 : 2010년 대비 2016년 신축건수는 2.6배 증가
  - 누적신축건수 증가율 : 2010년 대비 2016년 누적신축건수는 14.3배 증가

<다세대/다가구주택 신축 실적>



<다세대/다가구주택 신축 누적 실적>



### 03 경기도 원도심내 주택사업 현황

#### □ 필지별 건축 현황 및 문제점

- 규모가 작고, 자루형 필지의 경우 개발용량이 적어 필지단위 개발이 어려움
  - 무분별한 필지별 개발은 주변지역의 정비를 막을 수 있어 지구단위 차원의 선계획이 필요
- 주거환경 측면에서는 다세대/다가구 밀집지역의 경우 가로 폭원이 협소하여 보도확보가 어려움
  - 주차문제를 해소하지 못한 필지들이 혼재됨으로 가로공간이 주차공간으로 활용되어 안전상의 문제가 발생
- 도시재생 측면에서는 가로주택정비사업 추진 시 행위제한이 없어 일부 필지 개발시 동의율이 하락되고 사업추진이 무산될 가능성 존재

<자루형 필지 및 소규모 필지 개발용량>



<저층주거지 필토지와 주차현황>



## 대응방안

## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 도시재생뉴딜사업에 의존하기 보다는 경기도 주도의 도시재생 추진

- 경기도는 2026년까지 약 45개 지역에서 도시재생 뉴딜사업 추진 예정(2017년 11월 9일)
  - '17년에는 5~7개소를, '18년부터는 연간 10개소를 선정하여 총 6,490억원의 사업비가 투입되며 이중 경기도는 전체 재원의 12%인 778억5,000만원을 지원한다고 발표
  - 우리동네살리기의 물량이 전체의 47%인 21개소이며, 주거지원형과 일반근린형은 각각 9개소, 중심시가지형은 4개소, 경제기반형은 2개소로 예상됨
- 도시재생뉴딜사업 대상지를 포함하여 경기도의 다양한 문제를 해결하기 위해서는 경기도형 도시재생의 확대추진 필요
  - 도시재생뉴딜사업을 통해 경기도내 45개소의 도시재생을 추진하더라도 232개 쇠퇴지역과 189개의 정비사업 해제구역 등의 환경을 개선하기에는 역부족

<2026년까지 경기도의 도시재생뉴딜사업 추진계획>

구분	합계	우리동네살리기	주거지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
사업수	45	21	9	9	4	2
비율(%)	100	47	20	20	9	4

## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 경기도는 주민역량 강화와 도시재생 거점사업을 추진

- 교통, 환경, 도시 부서 간 연계사업으로 주로 차량을 위해 사용되었던 이면도로를 주민들을 위한 보행, 휴식, 생활공간으로 개편하는 이면도로 개선사업 추진
  - 그 동안 교통부서에서 담당해 왔던 거주자우선주차, 보행우선도로, 담장 허물기 등 주차장사업과 연계하여 쓰레기처리, 휴식시설, 경관개선 등 추진(부처간 연계로 저비용)
- 경기도는 주민역량강화와 계획수립 등의 예비단계를 지원 필요
  - 주민역량강화와 계획수립이 선행
  - 단기간의 성과를 기대할 수 있는 지역은 도시재생뉴딜사업을 통해 사업비 지원, 경기도는 예비단계에 대한 지원

<도시재생 단계별 추진방안>



## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 이면도로 개선사업으로 공유공간 조성

- 도로를 승용차가 아닌 '보행자에게 환원한다'는 취지로 다양한 디자인적 수법을 도로에 적용
  - 델프트 시는 '본엘프(woonerf)'라는 보행자 우선도를 만들어 보행자들이 자유롭게 도보를 이용하고 확보할 수 있게 법제도화함
  - 네덜란드 내에 6,000곳 이상이 본엘프로 지정되어 있으며 비슷한 유형의 도로가 일본, 영국, 독일 등으로 확산
- 질서 정연한 이면도로를 유지하기 위하여 일본은 차고지증명제 등 규제 실시
  - 일본은 차고지 증명제를 1962년 도입하였고, 국토부는 2012년 등 여러차례 도입을 검토하였으나 무산
  - 2007년 제주에서 대형차량 대상으로 실시하였고, 2018.7 모든 차량에 전면 시행
  - 자동차 신규 등록수가 '16년 대비 14.2% 감소 등 효과 발생



< 네덜란드 본엘프(woonerf) >



< 일본(左)과 한국(右)의 이면도로 비교 >

## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 주차문제/도시관리 체계 개선

- 장소·차량 등의 공유를 통한 지역문제 해소
  - 자동차 공유는 공유차량 승용차 1대가 16.8대<sup>1)</sup>의 역할을 수행하여 교통체증, 주차난, 환경오염 등을 해소
  - 사무공간 및 유희공간 공유를 통해 효율적 공간 활용과 일자리 창출 등 다양한 효과 유발
- 사회적 기업 등 민간과 지자체에 의한 도시관리
  - 일본의 유카리가오카 뉴타운에서 (주)아마만은 육아, 요양, 방법, 여가 활동 등을 지원하는 시설 및 서비스를 제공
  - 마을 내 차량공유 서비스를 통한 주차문제 해결
  - 새정부는 도시재생 뉴딜을 통해 주차장, 택배보관함, 놀이터 등 아파트 수준의 공동편의시설 조성 약속

1) 자료 : Smart Cloud Show(2016) 스키 발표내용.



# 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

## □ 가로주택정비사업을 통한 도시재생 거점 조성

- 마을 내 공동이용시설은 '가로주택정비사업' 을 통해 조성하며, 도시공사는 공동사업시행자로 참여하여 사업진행 주도
  - 가로주택정비사업을 통하여 청년층을 위한 임대주택, 창업공간, 보육센터, 판매시설, 공용주차장 등 커뮤니티를 위한 공동이용시설 확충 가능
  - 소규모 정비사업은 추진주체가 불명확한 경우가 많으므로 도시공사 등의 사업참여와 함께 홍보 및 교육, 대상지 발굴, 사업성 분석, 주민공청회 개최 등 공공지원이 필요

<가로주택 정비사업의 거점 활용방안>



# 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

## □ 가로주택정비사업 개요

- 사업규모가 크지 않아 주택철거에 의해 주택시장에 미치는 영향이 적음
- 주민합의체를 구성하고 조합설립을 위해서는 토지등소유자의 80%이상의 동의
- 반대주민의 적어 대규모 재개발사업에서 발생하였던 여러 가지 사회문제를 예방
- 도시재생 뉴딜사업에 대표적인 소규모 주택정비사업으로 지원 확대

<사업 대상구역>

구분	기준
가로구역 기준	6m 이상의 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 가로구역 - 가로를 통과하는 도로(너비 4m 이하는 제외)가 설치되지 않은 곳 - 광장·공원·녹지·하천·공공공지 및 공용주차장 등에 접한 경우도 가능
노후건물 기준	노후·불량 건축물의 수가 3분의 2이상 (노후·불량 건축물 기준: 20년 이상 경과)
호수 및 세대수 기준	- 단독주택만 있는 경우: 10호 이상 - 공동주택만 있는 경우: 20호 이상 - 혼재된 경우: 세대수 합이 20호 이상 또는 단독주택이 10호 이상

<추진절차>

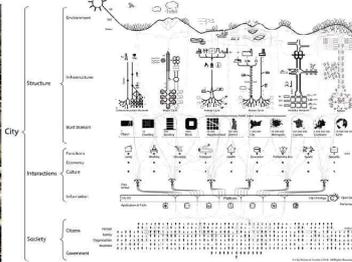


# 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

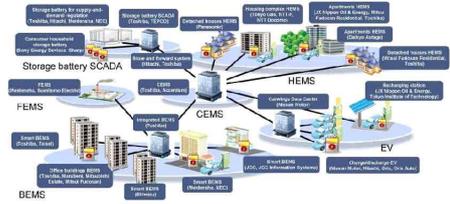
## □ 도시재생사업 구역을 스마트시티의 테스트 베드로 적용

- 최근, 중앙정부는 4차 산업혁명의 구체화를 위한 스마트시티 정책 실현을 목표로 시범사업들을 추진 중이지만 전반적 기술 적용은 미성숙
  - 시범사업의 일환으로, 고양시와 부산시는 환경, 쓰레기, 보안, 도로 및 교차로, 주차 등에 스마트시티 서비스를 제공을 위한 플랫폼을 조성 중이며, 판교제로시티에서는 자율주행자동차 테스트베드 구축 중
  - 스페인 바르셀로나는 쇠퇴한 섬유산업단지의 재생에 있어 교통, 에너지, 환경 등의 분야에서 스마트시티 구현을 위한 정책 추진

<바르셀로나스마트 시티>



<요코하마스마트 커뮤니티>



# 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

## □ 스마트 도시재생 사례 : 일본 아이즈와카마치시



아이즈와카마치시 무로이 시장은 “인구 감소 해결책으로 스마트시티를 선택했다” 고 밝혔다

(참고) 「새로운 마을」 조성에 관한 리얼 플랫폼 ~아이즈와카마치 목표이미지

※아이즈와카마치 스마트 시티 추진 협의회 설립회차로 (ICT마을 조성 특진 회의 스마트 시티 검토워크그룹 (제2회))



## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 전략적 정비대상지역(경기도의 경우)

- 개발이 지연되는 미군반환공여구역과 주변지역을 도시재생뉴딜사업으로 추진
  - 동두천시의 보산동 주변지역, 파주시의 캠프 자이언트, 개리오엔, 스탠턴, 에드워즈와 포천시 영평사격장 주변지역 등은 낙후지역으로 전략적 뉴딜사업 대상지임
- 경기 남부권의 노후화된 공업지역은 전략적 정비를 통해 도시재생특구로 육성
  - 부천, 안양, 시흥, 군포 등 대규모 공업지역은 도시재생특구로 제안
- 노후화된 공공시설, 하천 정비, 문화자원을 활용한 전략적 도시재생 지역 발굴 필요

<캠프 자이언트 및 캠프 개리오엔 주변지역 재생>



<동두천 보산동 주변지역>



## 01 원도심 도시재생 사업 추진방향

### □ 기타 경기도내 검토 필요지역(경기도의 경우)

- 대규모 노후공동주택 밀집지역
  - 경기도내 준공 후 15년 이상 경과된 공동주택은 114.8만 호이며 1기 신도시의 아파트는 대부분 해당
  - 2014년 9월 재건축 가능연한을 30년으로 단축하여 2025년까지 경기도내 아파트의 약 65.7만호가 재건축 연한에 도달하나 일부 지역을 제외하고 자력에 의한 재건축, 리모델링 사업은 어려운 실정
- 정비사업 지연지역
  - '15년 7월 이후 경기도내 사업진척이 없는 정비사업구역은 63개소(안양·안산 26개, 수원 20개, 부천 15개, 성남15개 순)
- 강력범죄나 자연재해가 우려되는 지역에 대한 도시재생차원의 접근이 필요

<헬러스도르프(Hellersdorf) 주거단지> <뤼데커슈트라세(Lüdeckestraße) 주택단지>



-독일의 헬러스도르프(Hellersdorf) 주거단지의 리모델링은 친환경적인 리모델링을 통해 이산화탄소 발생량을 33% 감소시킴

-뤼데커슈트라세(Lüdeckestraße)에서는 리모델링을 통해 우수저장탱크를 설치하여 거주자의 화장실 용수, 세탁, 정원용수로 활용하여 상수도 비용을 절감

# 도시재생 특화방안

## 01 도시재생 특화방안

### □ 버려진 공간의 활용을 통한 지역 명소화 및 공공시설 복합화

#### ○ 도로입체화 및 복합화를 통한 유휴공간 활용

- 방치된 유휴공간 및 자투리공간과 미관을 저해하는 공간을 활용하여 지역 재생에 활용
- 고가구조물 하부는 공영주차장과 같이 공공의 목적으로만 활용되었으나 도로 입체개발과 관련하여 입법화되면 다양한 용도의 개발이 가능해질 것이라는 전망(「도로 공간의 입체적 활용에 관한 법률」 제정 관련)
- 뉴욕시의 'Under the Elevated' 사업은 고가도로의 하부를 회복의 공간, 단절된 주민들을 이어주는 공간으로 재생사업에 적극적으로 활용되고 있음(市 Design Trust가 市 교통국과 연계하여 진행)
- 도쿄 '2k540'은 고가하부공간을 사람·물건·코트를 묶는다는 테마로 공방, 상가, 커피숍 등을 위한 공간으로 유휴지를 재활용함



# 01 도시재생 특화방안

## □ 소규모 정비사업을 통한 새로운 주택유형 도입

- 기존 시가지에서 급증하고 있는 필로티 구조의 다세대·다가구 주택의 문제점을 해소하기 위하여 해외사례와 같은 저층·고밀 건축을 도입하여 주거유형의 다양화, 도시디자인 향상, 지진 등에 대한 안전성 확보
  - 일본의 마쿠하리 베이타운, 영국의 도니브룩(Donnybrook) 단지는 중정 또는 가로공간을 중심으로 개발한 사례로 가로주택정비사업 또는 자율주택정비사업 추진시 검토 필요



## 도시재생 예산 및 조직

## 01 도시재생 지방비 확보

- 경기도 도시재생사업 예산규모는 623.7억원으로 전체 예산의 0.3%를 차지 (2016년 세출예산 기준)
  - 도시재생 예산이 서울시 1.0%, 부산시 1.2%, 대전시 2.2%, 충남 1.3%에 비해 낮은 수준임
- 도시재생뉴딜사업의 국비 매칭을 위해 도시재생예산 증액 필요(도비, 시비)
- 경기도 도시정비기금은 342억원 조성, 128억원 지원/재정비특별회계는 152.6억원 조성, 3.4억원 지원

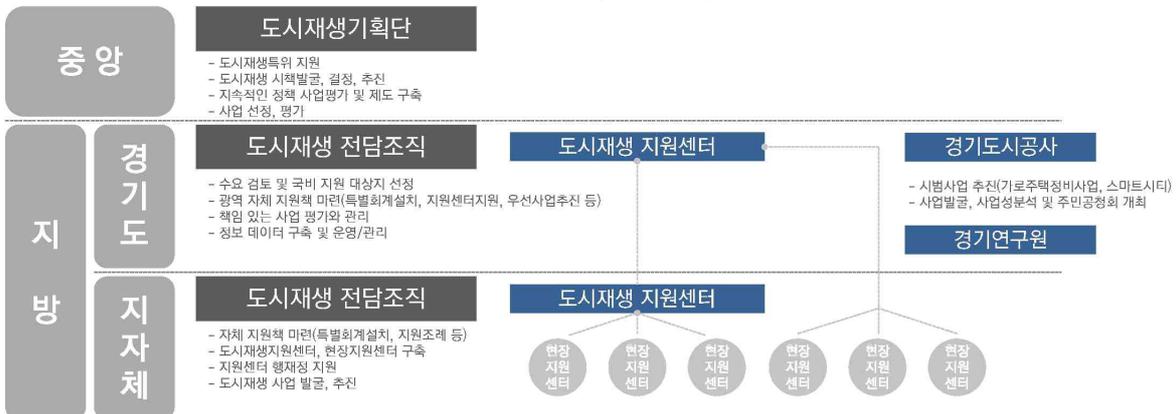
< 도시재생 사업예산 지자체간 비교(2016년) >

시도명	관련부서	예산(비중)	주요 사업
경기도	도시재생과, 도시정책과, 도시주택과, 마복공공체지원단, 산업정책과 등	623.7억원(0.3%) 전체예산 209,088.0억원	도시재생 관련 교육, 맞춤형 정비사업, 도시정비촉진, 농어촌 빈집정비, 농어촌 주택개량, 공동주택 노후 부대시설 개선사업, 범죄예방 환경디자인 시범사업, 어린이 공원 정비사업, 노후산단 재정비 지원 등
서울시	도시재생본부, 도시공간개선단, 도시계획국, 주택건축국, 푸른도시국	2,846.4억원(1.0%) 전체예산 275,037.5억원	도시공간 개선사업 대안 수립, 도시재생 계획 수립, 주민주도 주거지재생사업 추진, 소외·낙후지역 도시경관개선, 시민안전성을 위한 주택가 빛환경 개선, 희망의 집수리사업, 학교 주변 낡은 벽면 정비사업, 노후공원 재조성 등
부산시	도시재생과, 도시정책과, 도시경관과, 경제기획과, 산업입지과	1,160.0억원(1.2%) 전체예산 93,583.3억원	도시재생 정책개발 및 기반조성, 공동체 및 도시재생 활성화, 도시활력 재생, 노후간판 교체, 전통시장 및 상점가 현대화, 공업지역 등 재정비 등
대전시	도시재생정책과, 균형발전과, 도시정책과, 환경정책과, 주택정책과 등	801.8억원(2.2%) 전체예산 37,144.1억원	도시재생 활성화, 공동체 활성화, 원도심 활성화, 주거환경 개선, 대전역세권 재정비 촉진, 근린공원 정비, 노후공동임대주택시설 개선사업, 시장 시설 현대화 등
충청남도	경제산업실, 농정국, 건설교통국	756.7억원(1.3%) 전체예산 60,013.7억원	주거환경 개선, 도시재생, 농촌생활 환경정비, 전통시장 시설현대화, 농공단지 노후기반시설 개선, 취약지역 생활여건 개조, 농촌생활 환경정비 등
전라북도	건설교통국, 경제산업국	435.9억원(0.9%) 전체예산 49,469.3억원	낙후지역 개발사업, 주민쉼터 및 공원 조성 및 보수, 마을 안길 정비사업, 도시재생, 주거환경개선, 농어촌 주거환경개선, 전통시장 시설 현대화 등

## 02 도시재생 조직체계

- 중앙, 경기도, 지자체, 지원기구의 역할분담과 적극 지원 필요
  - 경기도는 광역단위 도시재생센터 운영, 수원, 성남, 안양, 평택, 시흥, 의왕 등 6개 시에서 센터 운영
  - 경기도 도시재생 지원기구로서 경기도시공사는 사업을 발굴하고 시범사업을 추진하며, 경기연구원은 도시재생 정책개발과 모니터링 수행

< 도시재생 사업 조직체계 >





[제2발표]

# 새정부 도시재생뉴딜 사업과 연계한 충북의 대응방향

변혜선 박사  
(충북연구원)



# 새정부 도시재생뉴딜 사업과 연계한 충북의 대응방향

2017. 12. 06.

변혜선

충북연구원 공간창조연구부 선임연구위원

## CONTENTS

- 01 도시재생뉴딜사업
- 02 충북의 도시재생 여건
- 03 광역지자체 역할 검토
- 04 도시재생뉴딜 추진전략 및 실천과제

# 01

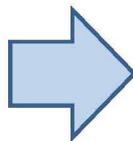
## 도시재생뉴딜사업

### 도시재생뉴딜 사업의 특징

#### 정책의 변화

지금까지의 도시재생...

- ✓ '중앙주도' 방식
- ✓ '대규모' 계획 중심
- ✓ '미흡한' 지원



이제부터의 도시재생뉴딜...

- ✓ '지역주도' 방식
- ✓ '소규모' 사업 중심
- ✓ '전폭적인' 지원 확대

#### 5개 유형

구분	우리동네살리기	주거지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상지역	소규모 저층 단독주택지	저층 단독주택지	골목상권, 주거지 혼재	상업, 창업, 역사관광 등	역세권, 산단, 항만 등
규모(㎡)	5만 이하	5만~10만	10만~15만	20만	50만
선정 사업수	60개소	20개소	10개소	18개소	2개소
국비 지원액(개소)	50억원	100억원	100억원	150억원	250억원

## 도시재생뉴딜 사업의 주안점

- 준비된 사업
- 특색있는 사업
- 국가시책 반영
- 부처사업 연계
- 건축디자인 특화
- 지속가능한 재생



- 주민참여
- 부동산 시장 안정화

5

## 도시재생뉴딜사업의 목표

### 추진 목표

- 주거복지 실현
- 도시경쟁력 회복
- 사회통합
- 일자리 창출

### 사업 선정 평가 기준

평가항목	배점	세부 평가항목
사업의 시급성 및 필요성	30	사업 시급성(지역 쇠퇴정도, 안전 등 시급성) 사업 필요성(주민, 주민주도 조직 등 참여 의향 등)
사업계획의 타당성	40	추진체계 구축(지자체의 추진체계 구성 등) 사업계획의 적절성(목표설정 및 지표 적절성 등) 사업의 실현가능성(부지 및 재원 확보 가능성 등) 주민참여 및 역량강화(주민 역량강화 교육 등)
도시재생 뉴딜 효과	30	주거복지 및 삶의 질 개선(공공임대, 복지시설 등) 일자리창출 및 도시경쟁력(일자리 창출효과 등) 사회통합 및 지속가능성(등지내몰림 대응 등) 부동산 시장 영향(부동산 가격상승 등 대응)

6

## 관련법규 검토

### 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, 도시재생법)

- 연혁
  - 2013.6.4. 제정, 2013.12.5. 시행
  - 2016.1.19. 최근개정, 2016.1.19. 시행
  - 담당부서 : 국토교통부(도시재생과)
- 주요 내용
  - 제2조(정의)
    - 도시경제기반형, 근린재생형
  - 제8조(지방도시재생위원회)
  - 제9조(전담조직의 설치)
  - 제11조(도시재생지원센터의 설치)
  - 제12조(도시재생전략계획의 수립)
  - 제19조(도시재생활성화계획의 수립)

7

## 2017 뉴딜사업 공모절차

### 선정 세부 일정

절차 및 일정	광역지자체 공모방식	중앙 공모방식	공공기관 제안형			
평가위원회 구성 등	도 평가위원회	중앙평가위원회				
⊕						
사업계획서 접수 (10.23~10.25)	(신청)	활성화계획 수립 가능자 (시, 군)	(신청)	활성화계획 수립 가능자 (시, 군)	(신청)	공공기관, 지방공 기업
	(접수)	충청북도	(접수)	국토부	(접수)	국토부
⊕						
서면평가 (10.26~11.08)	도 평가위원 (10.26~11.03)	중앙평가위원				
⊕						
현장실사 및 컨설팅 (11.9~11.17)	도 평가위원 (11.15~11.16)	중앙평가위원				
⊕						
종합평가·선정 (11.20~11.24)	도 평가위원 (11.22) 평가결과 중앙제출	중앙평가위원				
⊕						
최종검증 (11.28~12.13)	중앙정부에서 검증 (평가검증단 운영)					
⊕						
사업 선정·발표 (12월 중)	도시재생특별위원회 의결					

8

## 도시재생뉴딜사업의 주요 변화 및 과제

### 충북의 정책 개발에서 고려해야 할 사항

구분	예전	변경
신청 지자체	시지역	시 + 군 포함
사업선정	국토부	국토부 + 광역(충청북도)포함
사업목적	쇠퇴지역 활성화	주거복지 + 일자리 창출 강조
사업규모	대규모	소규모 (5만㎡~)
주민참여	소극적 주민참여	적극적 주민참여
부동산	-	젠트리피케이션 고려

9

# 02

## 충북의 도시재생 여건

10

# 02-1 시지역 (3개시)

## 3개시(청주, 충주, 제천)의 위상

### 3개 도시의 인구, 면적, 예산, 지역내 총생산 비교

구분	인구 (2015년 기준, 명)	면적 (km <sup>2</sup> )	예산규모 (2017년, 백만원)	2014년도 지역내총생산 (2010년 기준년 시장가격, 백만원)
청주	842,960	940.00	1,798,203	23,830,846
충주	211,976	983.67	660,453	5,353,363
제천	137,609	883.44	531,125	2,869,978
3개시 합계 (a)	1,192,545	2,807.11	2,989,781	32,054,187
충북 (b)	1,616,589	7,407.22	3,304,744	48,153,005
a/b * 100 (%)	73.71	37.90	90.47	66.56

자료 : 권태호(2017), 도시재생뉴딜정책 충북의 대응전략세미나 발표자료, pp.6-7.

## 현재 진행중인 도시재생(관련) 사업의 개요

### 3개 도시(청주, 충주, 제천)의 사업 유형 비교

구분	사업유형	사업대상지	주요 목적	사업기간	도시재생뉴딜 사업 유형
청주시	도시재생사업 경제기반형 (도시재생법)	연초제조창 일대	지역경제활성화	2014~2018	경제기반형
	도시활력증진 사업 (균특법)	중앙동 상권활성화사업	상권활성화	2014~2018	일반근린형
		안덕별 예술의 거리 상권활성화사업		2015~2020	
남주·남문로 웨딩테마거리 조성사업	2017~2019				
충주시	도시재생사업 근린재생 형/중심시가지형	성서, 성내동 일대	청년 문화창업 보행친화 원도심	2016~2020	중심시가지형
제천시	(도시재생법)	중앙, 남현동, 교동 일대	낙후주거지 개선 문화거점 육성 청년상인 상생	2016~2020	

13

## 청주시 도시재생사업(연초제조창)

### 개요

- 위치 : 충청북도 청주시 청원구 내덕동 201-1 일원 (구)연초제조창
- 면적 : 182,937㎡ (공공·민간사업 토지 및 연면적 포함)
- 사업기간 : 2014년~2018년(예정)
- 사업비 : 3,104억원



14

# 충주시 도시재생사업

## ■ 개요

- 위치 : 충청북도 충주시 성내동, 성서동 쇠퇴상권 일원
- 면적 : 212,000㎡
- 사업기간 : 2016년~2020년(예정)
- 사업비 : 708억원



# 제천시 도시재생사업

## ■ 개요

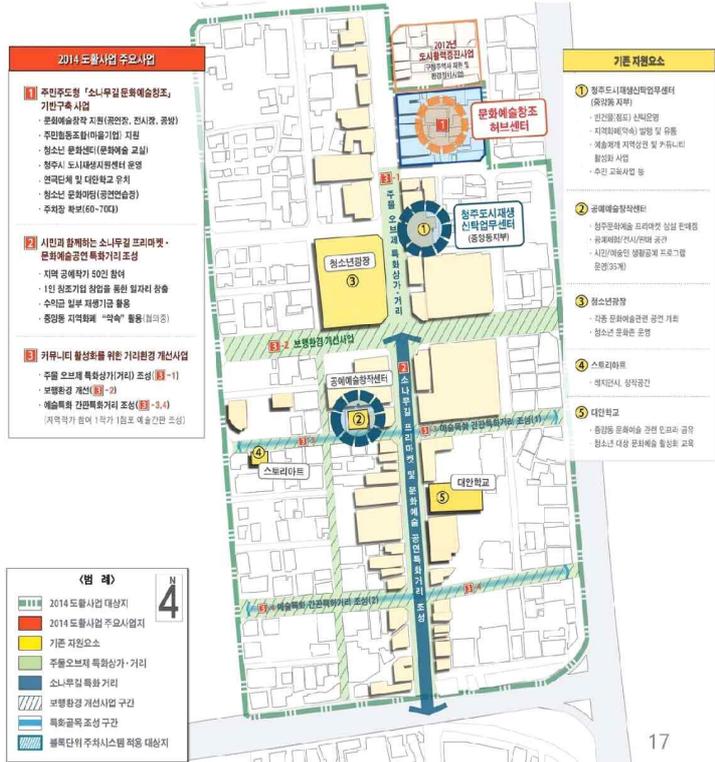
- 위치 : 충청북도 제천시 중앙동, 남현동, 교동 일원
- 면적 : 약 355,000㎡
- 사업기간 : 2016년~2020년(예정)
- 사업비 : 876억원



# 청주시 도시활력사업 (중양동)

## ■ 개요

- 위치 : 충청북도 청주시 중양로 소나무길 차 없는 거리 일원
- 사업기간 : 2014년~2018년(예정)
- 사업비 : 113억



# 청주시 도시활력사업(남주·남문로)

## ■ 개요

- 위치 : 충청북도 청주시 상당구 남주·남문로 일원
- 사업기간 : 2017년~2020년(예정)
- 사업비 : 60억원



## 청주시 도시활력사업(안덕별)

### ■ 개요

- 위치 : 충청북도 청주시 성내동, 성서동 쇠퇴상권 일원
- 사업기간 : 2016년~2018년
- 사업비 : 60억원



19

## 기존 사업의 특징 및 한계

### ■ 하드웨어 중심

- 가로환경 개선 등 경관개선 중심의 사업

### ■ 지역별 특색 부족

- 청주 연초제조창의 경우, 당초 사업구상과 다르게 추진 중
- 충주, 제천의 경우, 원도심 문화활용, 청년창업 등 유사한 사업 내용
- 도합사업의 경우, 상가 가로환경 정비

### ■ 지자체 주도로 주민참여 미비

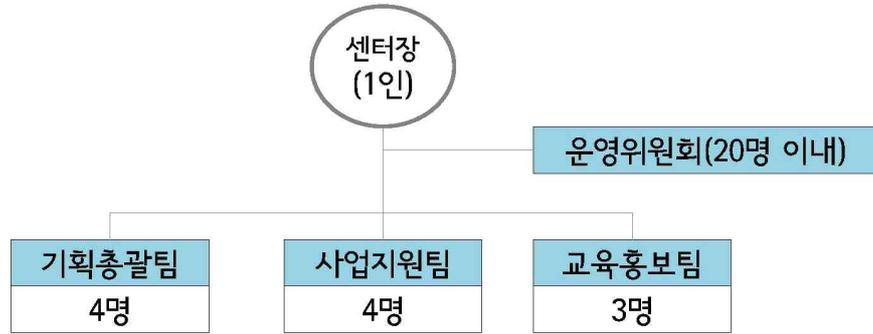
- 사업 선정 후 주민참여 시작됨에 따라 주민의 준비 상태 미비
- 사업에 대한 주민 이해도 낮으며, 관심 적음

### ■ 단계별 접근 필요

- 지역 성숙도에 따른 사업 추진 필요

20

## 청주시 도시재생지원센터



구분	주요 업무	비고
사무국장	주민협의체 운영 및 지원 총괄 대내외 기관 및 조직 네트워크 관리	
기획총괄팀	도시재생 및 지역활성화 연구, 개발 업무 센터 재무·회계·총무·인사 업무	안덕별 도시활력증진사업 담당
사업지원팀	청주산단 재구조화 관련 업무 선도지역 역량강화 프로그램 운영	중앙동 도시활력증진사업 담당
교육홍보팀	도시재생대학 기획 및 운영 시민문화학교 운영 센터 교육 및 홍보 업무	

21

## 충북의 유사 지원센터 운영 실태

- 시지역 도시재생지원센터, 군지역은 마을만들기지원센터
- 평균 5.25명, 운영비 1억 내외

지역	근거조례	센터 운영여부 (인원)	운영형태	연간 자체 예산 (사업비 포함)	특징	인원	예산	전문성
청주시	도시재생조례	운영중 (13명)	위탁 (충북대학교)	6~8억	예산 및 인력 확보	○	△	○
충주시	도시재생조례 마을만들기 조례	운영중 (3명)	직영	2억 내외	자체사업 운영	x	x	△
제천시	도시재생조례	운영중 (3명)	직영	1억 내외	국비사업 위주	x	x	x
영동군 (남부3군)	마을만들기 조례 (입법예고)	운영중 (2명)	재단 (남부마을 만들기지원센터)	1억 내외	농촌마을 지원	x	x	x

**인원 부족, 예산 부족, 전문성 부족 → 불안한 운영**

22

## 도시재생지원센터 운영 및 사업 내용의 특성 및 한계

### ■ 부족한 예산 및 인원

- 총주, 제천은 2명 → 원활한 운영이 어려움
- 일부 센터장은 무보수

### ■ 지역 활동가 부족

- 주민대상을 다양한 활동가 필요
- 주민 역량강화 추진 필요 : 전문업체 육성

### ■ 사후관리 지원 부족

- 사업 진행과정만 지원 → 자립을 요구하나 실제로는 불가능 → 시설 방치율 90%이상
- 원도심 지역에서는 사후관리가 더욱 필요 (고령화 등)

23

# 02-2

## 군지역 (8개군)

24

## 충북 군지역 도시재생 대응 현황

### 전담부서 미정

- 8개군의 경우, 도시재생 전담부서가 없는 실정 → 도시재생에 집중하기 어려움
- 2018년 전담팀 운영 예정지역 → 3개군

### 도시재생뉴딜에 대한 준비상황

- 도시재생뉴딜 사업에 대한 정보 미흡
- 사업 추진을 위한 사전단계 미흡 : 조례, 전담조직, 센터 등 전무한 상태
- 전략계획수립 지역은 없음

### 도시재생뉴딜사업 가능성

- 기존 농산어촌 개발사업 추진지역, 새뜰마을추진지역
- 읍면소재지 지역 중 쇠퇴한 지역, 주거개선 필요한 지역 등

25

## 일반농산어촌개발사업과의 관계

### 충북지역의 특징 : 3개시, 8개군

### 2017년 일반농산어촌개발사업 추진 현황

구분		개소수	사업기간	
창조적 마을만들기	권역단위 종합	55권역	2004~2019	
	마을단위	종합	6개 마을	2015~2020
		공동문화·복지	15개 마을	
		경제(체험·소득)	5개 마을	
		환경(경관, 생태)	34개 마을	
농촌중심지 활성화 사업	일반	60개소	2011~2021	
	선도	6개소		
시군창의 아이디어 사업		14개소	2014~2021	
총합		195개소		

26

## 일반농산어촌개발사업과의 관계

### 일반농산어촌개발사업 시군별 담당부서

시·군	부서명	도시재생부서
청주시	농업정책과 농업기반팀	도시재생과
충주시	농정과 농촌활력팀	건축디자인과
제천시	농업정책과 농촌개발팀	건축디자인과
보은군	지역개발과 농촌개발팀	
옥천군	친환경농축산과 농촌개발팀	
영동군	건설교통과 농촌개발팀	
증평군	미래전략과 미래전략팀	
진천군	친환경농정과 농촌개발팀	
괴산군	농업정책실 농촌개발팀	
음성군	도시과 균형발전팀	
단양군	균형개발과 농촌개발팀	

27

## 충북 도시재생사업의 현황

### 충북의 정책 개발에서 고려해야 할 사항

구분	현재	미래
사업내용	상권활성화	주거복지 포함
	하드웨어 중심	소프트웨어 포함
	비슷한 내용	지역특색 강조
사업추진	지자체 주도	적극적 주민참여
	1회성	단계별 추진
센터운영	인력, 예산, 전문성 부족	인력, 예산, 전문성 확보 필요
조직현황	군지역은 경험 부족	군지역 시스템 구축 필요

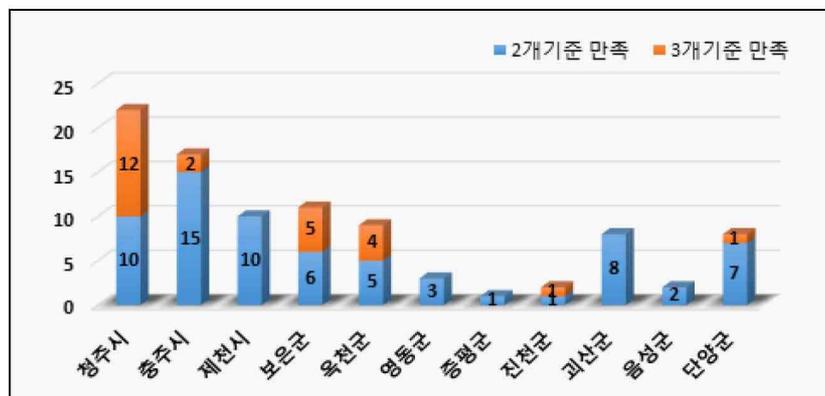
28

# 02-3 도시재생뉴딜사업 가능지역

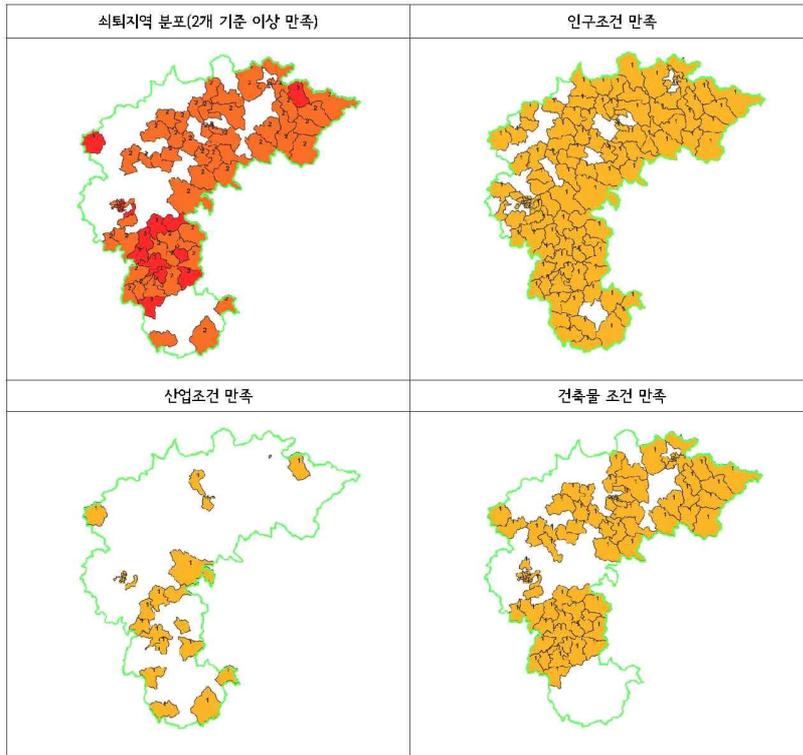
## 충북 쇠퇴지역 현황

### 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준에 따른 충북의 쇠퇴지역

- 총 153개 읍·면·동 중 93개(60.8%) : 지정 기준 2개 지표 이상 해당
  - 인구(3년 연속 감소), 사업체수(3년 연속 감소), 노후건축물(20년 이상 건축물 50%이상)
- 그러나 실제로 사업 신청 대상지는 읍·면·동 전체가 아니기 때문에 각 사업신청대상지는 **별도**로 조사해야 함.

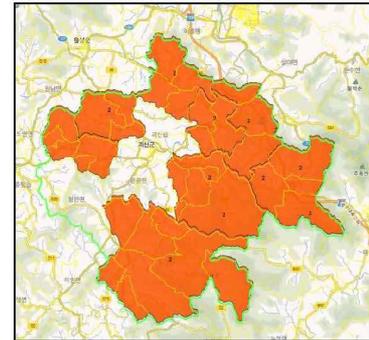


## 충북 쇠퇴지역 현황



자료 : 도시재생 종합정보체계(<http://www.city.go.kr>)

### 괴산군 사례



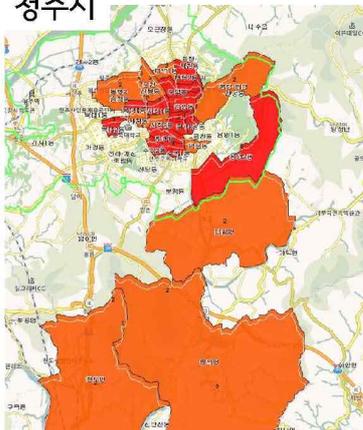
31

## 도시재생뉴딜사업 가능지역

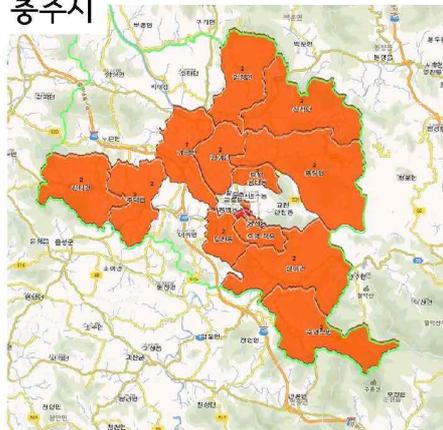
■ 도시재생활성화지역 : 각 시의 전략 계획에서 활성화지역으로 선정한 지역

- 청주시(4개 지역) : 우암·내덕1동, 성안동, 수곡동, 운천·신봉동
- 충주시(13개 지역) : 성내·충인동, 봉방동, 교현2동, 문화동, 신니면, 수안보면, 지현동, 주덕읍, 달천동, 교현·안림동, 양성면, 산척면, 엄정면
- 제천시(3개 지역) : 남천·교동, 인성동, 의림동

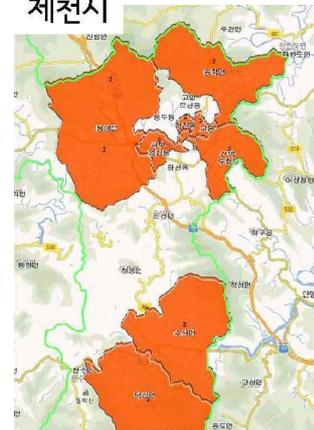
### 청주시



### 충주시



### 제천시

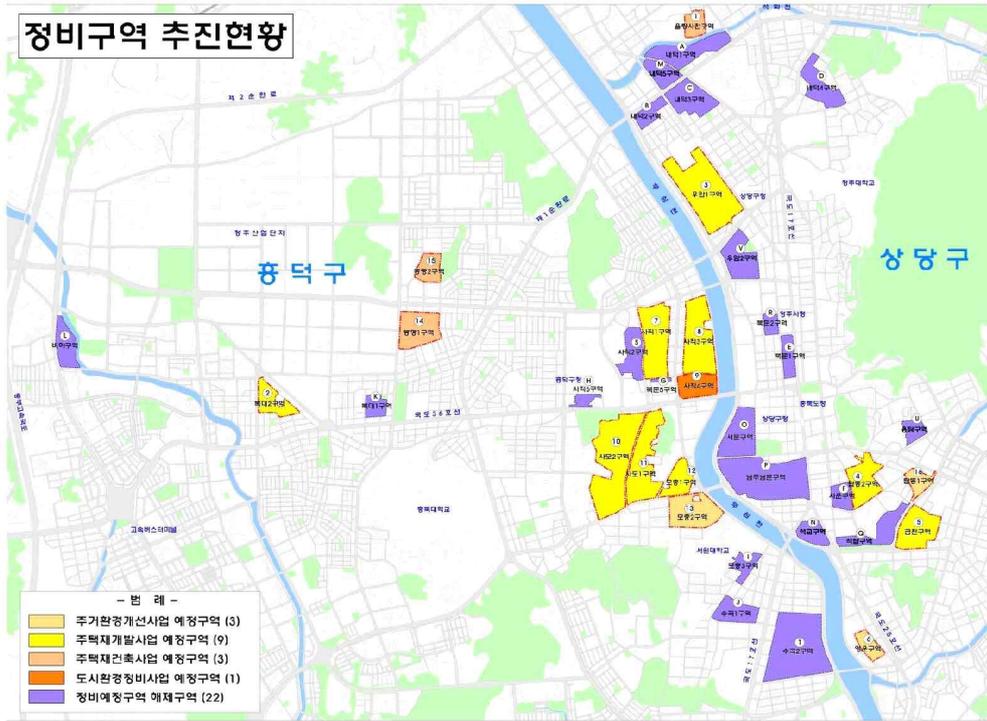


32

# 도시재생뉴딜사업 가능지역

## 청주시 정비예정구역 해제지역\_22개소

정비구역 추진현황



# 도시재생뉴딜사업 가능지역

## 새뜰마을사업 추진 지역

- 농촌지역 사업을 그대로 유지되지만, 도시지역 사업이 도시재생뉴딜사업으로 흡수될 수 있음.
- 열악한 주거지 개선이 목적인 사업 → 공동체 사업을 보완하여 적용 가능

## 일반농산어촌개발사업 추진 지역

- 농촌지역의 생활기반 개선이 목적인 사업 → 주거지 개선을 보완하여 적용 가능

구분	사업내용				개소당 총 사업비	
	생활기반	소득증대	경관개선	역량강화		
창조적 마을만들기	권역단위 종합				3억	
	마을단위	종합	○	○	○	
		공동문화·복지	○	-	-	○
		경제(체험·소득)	-	○	-	○
		환경(경관, 생태)	-	-	○	○
농촌중심지 활성화 사업	일반	○	-	○	60억	
	선도	○	○	○	80~120억	
시군창의 아이디어 사업				-	2억	

## 도시재생뉴딜사업 추진체계의 변화

■ 현재 프로세스 → 2017년 말 법 개정으로 전략계획 및 활성화계획 간소화 예측

✓ 뉴딜사업과 기존 계획과의 차이, 군지역 준비: 시간 및 비용 소모



35

# 02

## -4 충북 도시재생지역의 특성

36

## 2017 도내 도시재생뉴딜사업 분석

### ■ 중앙정부 지침과 충북 지역 여건

- 임대주택 공급
  - ✓ 지역 내 임대주택 공급이 과다해 질 수도 있음
  - ✓ 임대주택에 거주하기 어려운 주민도 고려 → 별도의 임대주택 운영 필요
- 공공기관 제안형의 추진 방안
  - ✓ LH 및 충북개발공사와 긴밀한 협력 필요 → 사업대상지 발굴 등 사전준비
- 일자리창출의 가능성
  - ✓ 마을단위의 지역 경제여건 고려 → 협동조합 등 마을기업 육성
- 주거복지의 대상
  - ✓ 청년층과 노인층을 각각 고려
- 젠트리피케이션의 대응
  - ✓ 비교적 안정적인 부동산 시장

37

## 2018 도시재생뉴딜사업 대응

### ■ 사전 준비 필요

- 주민들을 대상으로 도시재생사업 이해도 증진을 위한 노력
- 토지확보 등 실현가능한 사업 추진
- 관련 기관과의 사전 협약 필요
- 관련 부서 사업과의 연계 추진
- 대상지 기초 조사 추진

### ■ 새로운 사업모델 추진

- 오래된 기숙사 단지, 노후 전원주택단지의 리모델링 (예 : 충주시)
- 가로주택형 주택개선사업 (예 : 청주시)
- 전통시장 이전지역 활성화 사업 (예 : 진천군)
- 상권쇠퇴 지역의 활성화 사업 (예 : 괴산군)

38

# 03

## 광역지자체 역할 검토

### 조례 운영 현황

#### ■ 조례 제정 현황

구분	조례명(시행규칙)	제정일	최근개정
광역 도	1 경기도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2014.05.02.	2016.01.04.
	" 시행규칙	2015.08.07.	-
	2 강원도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.05.01.	-
	3 충청북도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	추진 중	
	4 충청남도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2014.09.22.	2015.02.23.
	5 전라북도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2014.12.26.	2015.05.01.
	6 전라남도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.04.08.	2017.06.20.
	7 경상북도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.12.31.	2016.09.19.
	8 경상남도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.04.02.	-
광역 시	9 제주도 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.05.06.	-
	10 서울특별시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.01.02.	2017.05.18.
	" 시행규칙	2016.06.02.	-
	11 부산광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2014.09.17.	2016.07.13.
	12 인천광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.03.02.	2016.11.14.
	13 대구광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.03.02.	-
	14 광주광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.04.01.	2017.03.01
	15 대전광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.04.17.	2017.10.18.
	16 울산광역시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2015.03.05.	-
17 세종특별자치시 도시재생활성화 지원에 관한 조례	2014.10.30.	-	

자료 : 국가법령정보센터\_자치법규정보시스템(<http://www.law.go.kr/main.html>) (2017.11.07,확인)

## 조례 운영 현황

### 조례 내용

주요내용	서울	부산	인천	대구	광주	대전	울산	세종
도시재생전략계획승인	-	-	-	-	-	-	-	-
도시재생활성화계획승인	○	-	○	○	○	-	○	-
도시재생활성화계획평가	○	-	○	○	-	-	○	○
도시재생사업 지원	○	○	○	○	○	○	○	○
전담조직 설치	○	○	-	-	○	-	○	○
도시재생위원회 구성	○	○	○	○	○	○	○	○
도시재생지원센터	○	○	○	○	○	○	○	○
도시재생종합정보체계 활용	-	-	-	-	○	-	-	-
공모형 사업	-	-	-	-	-	-	-	-
도시재생특별회계	-	-	○	○	○	○	-	○
도시재생사업에 대한 특례	-	-	-	-	-	-	-	-

41

## 조례 운영 현황

### 조례 내용

주요내용	경기	강원	충남	전북	전남	경북	경남	제주
도시재생전략계획승인	○	-	○	-	-	-	-	-
도시재생활성화계획승인	○	○	○	○	○	○	○	-
도시재생활성화계획평가	○	○	○	○	-	○	○	○
도시재생사업 지원	○	○	○	○	○	○	-	○
전담조직 설치	○	○	○	○	-	○	○	○
도시재생위원회 구성	○	○	-	○	○	○	○	○
도시재생지원센터	○	○	○	○	○	○	○	○
도시재생종합정보체계 활용	○	-	○	-	-	-	-	-
공모형 사업	○	-	○	○	○	○	○	-
도시재생특별회계	○	-	-	-	○	-	-	○
도시재생사업에 대한 특례	-	-	-	-	-	-	-	○

42

# 도시재생 담당조직 현황

## ■ 광역도 담당조직 현황

구분	조직구성	조직 현황	
		지자체 및 조직명	인원
광역도	과	경기도 도시재생과 - 재생정책팀, 재생사업팀, 광역재정비팀, 일반재정비팀, 주거환경정비팀	4팀 21명
		제주도 도시재생과 - 도시재생기획팀, 도시재생사업팀	2팀 11명
	팀	강원도 지역도시과 도시개발재생팀	6명
		충청북도 건축문화과 주거재생팀	6명
		충청남도 건축도시과 도시재생팀	3명
		전라북도 주택건축과 도시재생팀	3명
		전라남도 지역계획과 도시재생추진팀	4명
		경상북도 도시계획과 도시재생담당팀	3명
		경상남도 도시계획과 도시재생담당팀	4명

# 도시재생 담당조직 현황

## ■ 광역시 담당조직 현황

구분	조직구성	조직 현황	
		지자체 및 조직명	인원
광역시	본부	서울특별시 도시재생본부 - 재생정책기획관_재생정책과, 공공개발센터, 공공재생과, 시활성화과, 역사도심재생과, 광화문 광장기획반 - 주거사업기획관_주거재생과, 재생협력과, 주거사업과, 주거환경개선과, 주거사업협력센터	8과 2센터 1반 221명
		대전광역시 도시재생본부 - 도시재생과, 균형발전과, 도시정비과	3과 55명
	국	광주광역시 도시재생국 - 도시계획과, 도시재생정책과, 건축주택과, 토지정보과	4과 81명
	과	부산광역시 도시재생과 - 창조도시정책팀, 도시재생기획팀, 도시재생뉴딜사업추진팀, 도시활력재생팀, 피란유산등재팀, 국가선도사업팀, 산복도로르네상스팀	7팀 39명
		인천광역시 도시재생과 - 재생정책팀, 재생계획팀, 역사권재생팀, 경제기반팀, 근린재생팀	5팀 30명
		대구광역시 도시재생과 - 도시재생정책팀, 도심활성화팀, 도시재생지원팀	3팀 14명
	팀	울산광역시 도시창조과 - 도시재생팀, 도심활성화팀	2팀 7명
		세종특별자치시 청춘조치원과 - 도시재생팀, 도시재생 뉴딜TF팀	2팀 8명

## 타 지역 벤치마킹 후 주요 시사점

### 기초 지자체에 대한 행정적 지원 필요

- 기초지자체의 사업에 대한 컨설팅, 모니터링, 자문 지원
- 전문가 및 주민 역량강화 등 인력 양성 필요

### 주요 추진 사업

- 전문가 자문 지원
- 도시대학 등 주민 역량강화
- 거버넌스 지원
- 타 부처 연계 추진 지원 : 마을공동체, 사회적 경제, 주거복지 등
- 도비 추가 지원
- 도시재생 전담팀 구성 및 증원

45

# 04

## 도시재생뉴딜 추진전략 및 실천과제

46

# 04-1 고려사항

47

## 충북의 과제\_광역 차원

자료 : 권태호(2017.08.23), 충북의 도시재생 : 현황과 과제

### 접근 시각

- 경제(일자리, 소득)와 사회(공동체)의 조화/균형은 어려운 과제 (trade off)
  - 방문객증가>매출증가>임대료상승>투기자본유입>상인이동>공동체와해
  - **일자리-공동체 상생관계** 구축이 되도록
- 생활환경 개선+일자리+역량강화, 공동체 회복은 많은 시간이 필요함
  - **조력자, 촉진자의 역할**, 민간의 노력과 성과를 기다려야

### 제도, 조직 관련

- 충북도 **도시재생지원조례, 도시재생전략계획(5년)** 수립 → 시 조례 및 계획 지침역할
- 자체 재원마련 준비해야 → **도시재생 특별회계** 검토
- 충북**도시재생위원회** 구성 및 운영 → 현재 도시계획위원회에서 심의 (전문성 문제)
- **충북도시재생지원센터** 운영 → 계획검토, 선정, 평가 및 모니터링 수행
  - 도시재생 전문 연구인력 확충, 장기적, 군 지역사업 통합 검토

48

## 충북의 과제\_지자체 차원

자료 : 권태호(2017.08.23), 충북의 도시재생 : 현황과 과제

### 접근 시각

- 재생사업을 환경개선사업으로 보는 시각
  - 쇠퇴 문제, 재생사업 목적, 전략, 추진주체에 대한 **총체적 인식제고** 필요
- 사업효과의 장기성
  - 장시간 소요됨, **주민참여를 넘어 주민주도로** 가야
  - 조력자, 촉진자의 역할, 민간의 노력과 성과를 기다려야

### 제도, 조직 관련

- 중소도시 인적 자원 부족
  - 시정부·주민·대학(연구기관)·기업의 **실질적 거버넌스 시스템** 구축해야
- 원도심재생과 외곽개발의 상충
  - 원도심 쇠퇴 도시계획차원 접근 필요
  - 외곽 개발에서 **내부 관리와 질적 개선으로 정책 선회** 필요
- 전담부서의 역할한계와 부서의 칸막이
  - 뉴딜사업 종합성, 지속성을 감안, 단체장 직속 **전담부서 구축, 인력보강**
  - **부서간 횡적 소통 강화**로 형식적 행정협의회 운영한계 해결해야
  - 진행 중인 타 사업과 실질적 연계 가능 (문화관광형시장사업 등)

49

## 충북의 과제\_시민 차원

자료 : 권태호(2017.08.23), 충북의 도시재생 : 현황과 과제

- 통·반장 조직, 상인회 조직 동원의 한계와 주민의 무관심
  - 사업지구 주민 사업 미인지 시 실행과정에서 민원야기, 사업지연 어려움 봉착
  - 적극적 홍보 통한 **일반 주민 참여 및 활동가 발굴 강화**해야 (주민제안사업)
- 주민들의 조급한 성과주의
  - 주민>협의체>사회적기업, 협동조합으로 변화에 많은 시간 필요함
  - **주민조직과 역량강화의 장기성** 인정해야
- 전담부서는 관주도, 하향식에 익숙하고, 주민은 민주도, 상향식 요구 강함
  - 중간지원조직(센터)의 **지원 & 조정기능 강화**
- 주민제안 사업의 방향
  - 1) 직접 추진 과정에서 배우고 느끼도록 해야 → **추진권한과 책임성 함께** 강조해야
  - 2) 복지, 문화예술 등 기존 지원사업과의 **중복성, 유사성 최소화** → 연계-상생효과
  - 3) **예산 집행의 경직성 완화** → 규정범위에서 영수증 처리의 유연성 필요
  - 4) 참여주민 홍보전문성 미흡 → **홍보 지원강화**

50

# 04-2 관련 정책 및 트렌드

51

## 유엔해비타트 III 와 도시정책의 변화

### 유엔해비타트 III

- 2016년 에콰도르 키토(Quito)에서 개최
- 새로운 도시의제로서 '모두를 위한 도시', '도시에 대한 권리'

### 도시에 대한 새로운 비전 제시

- 도시권을 기본적인 권리로 보장되는 도시
- 동등한 기회와 권리가 보장된 도시
- 재해로부터 회복력을 갖춘 도시
- 시민참여를 보장하는 포용력있는 도시
- 적정주거와 기반시설이 적절하게 제공되는 도시
- 경제적 필요를 충족시킬 수 있는 도시
- 생태계가 살아있는 지속가능한 도시

52

## 유엔해비타트 III 와 도시정책의 변화

### 도시권(Right to the City) 개념

- 도시는 시민의 세금과 과거 노동의 결과물이므로 시민의 것이다 (Henry Lefebvre)
- 도시는 공유재이므로 **도시민 누구나** 도시에 존재하는 다양한 기회, 자원, 서비스를 **배제되지 않고 누릴** 권리가 있다.

### 도시에 있어서 공간적 불평등 방지

- 도시개발, 도시재생 등에서 **주요 공공공간이 사유화, 상품화되어 거래되는 부작용 방지**
- 사적 이익집단에 의한 공간의 독점을 막고, 이를 시민들에게 돌려주는 조치

### 도시권 실현방법

- 공원, 녹지 등 **공공공간에 대한 접근성 강화**
- **적절한 주거지 및 일자리 제공**
- 누구나 이용할 수 있는 **유니버설디자인 적용**
- 도시개발에 **주민 참여 보장 등**

53

## 주거복지 정책\_주거복지 로드맵(2017.11.27)

### 수요자 중심의 종합지원

- **생애주기와 소득수준에 맞는 다양한 주거복지 프로그램 제공**
- **임대주택과 분양주택 공급 확대**

### 생애단계별 소득수준별 주거지원

- 청년층 : **소형임대주택** 30만실 공급, 전월세 자금 대출  
+ 청년주택 공급, 코하우징 등 각종 청년주거복지 정책 추진 (**총북청년비전** 등)
- 노인층 : **연금형 매입임대**, 노인공동생활홈 등 다양한 주거복지 정책
- 저소득층 및 취약계층 : 주거급여 지원 확대, 쪽방 및 비닐하우스 대상 **주거지원 사업 강화**

### 연금형 매입임대

- 고령화 사회에 대응해 고령가구를 위한 연금형 매입임대 도입
- NH가 고령가구의 주택을 직접 구매 → 주택 리모델링 → 청년 등에게 임대 + 매각한 고령 가구에게는 공공임대주택 공급

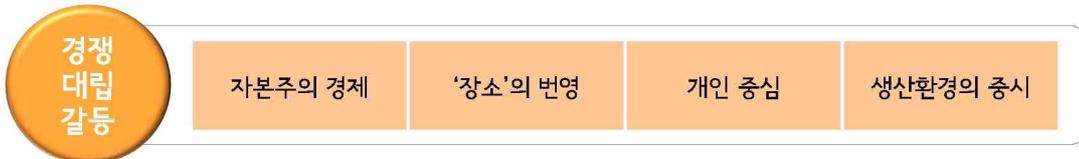
54

## 마을공동체와 도시재생

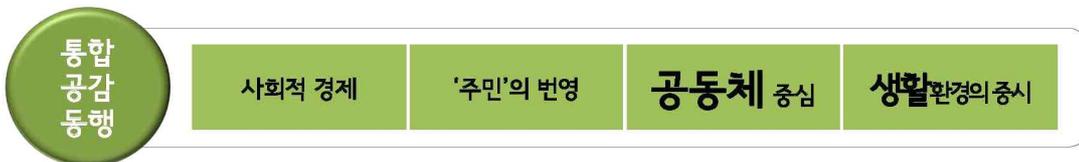
### 기존 방식의 개발사업 한계 노출

- 도시개발은 기존의 장소성을 무시하고, 기존 공동체와 이질적인 공간을 만들어냄
- 주로 정부주도로 추진됨에 따라 1회성 사업으로 그치는 등 지속성이 부족함

### 지금까지 우리는...



### 이제부터 우리는...

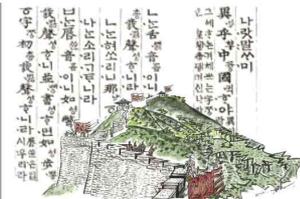


55

## 주민 중심의 참여방식으로 공동체 문화 창출

### 지속가능

- 지역의 역사, 문화와 어울리고,
- 지역에서 할 수 있는 것을 하고,
- 너무 과다하지 않고, 보람을 느낄 수 있는 사업



### 주민참여

- 주민이 공감할 수 있어야 한다.
- 마을 리더 중심의 주민 역량 강화
- 사업기획 부터 사후 관리까지 Software에 중점



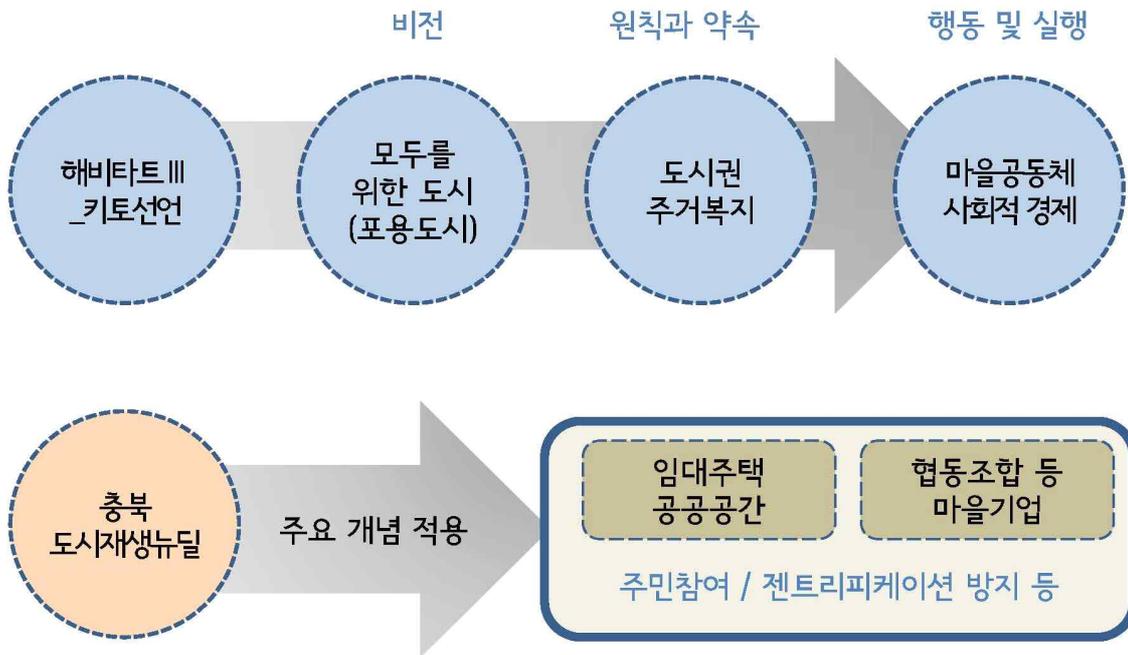
### 주민화합

- 주민들이 합심할 수 있고
- 서로 격려할 수 있고
- 그 안에서 공동체를 느낄 수 있는 것이 중요.



56

## 도시재생뉴딜에의 반영



57

# 04-3 추진전략

58

## 접근 관점 및 주안점



자료 : 원광희(2017.08.23). 도시재생뉴딜정책 성공을 위한 광역차원 추진체계 구축전략

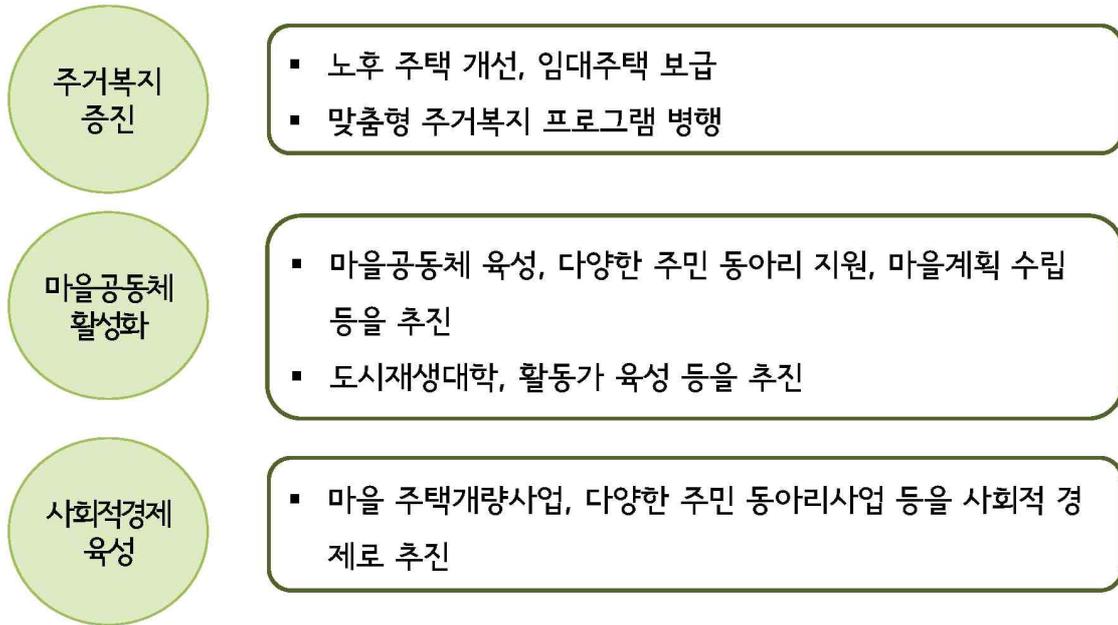
59

## 추진전략 도출



60

## 충북형 도시재생뉴딜 추진방향



61

## 단계적 접근의 필요



62

# 04-4 실천과제 도출

## 추진전략별 실천과제 제안

5대 추진전략	9대 실천과제	17개 세부사업
1. 주민과 함께하는 도시재생	01. 마을단위 주민참여 지원	1) 마을공동체 활성화사업 2) 도시재생대학 운영
	02. 도시재생뉴딜 홍보 및 바로 알기	1) 도시재생뉴딜 인문학 아카데미 2) 도시재생뉴딜 서포터즈 운영
2. 지역 자산을 활용한 도시재생	03. 지역문화유산 DB구축 및 발굴	1) 문화유산자원 DB구축 2) 마을박물관 사업
3. 3S 도시재생	04. 안전한 도시공간 조성	1) 안전한 마을만들기 사업 2) 약자배려 공공공간 조성
	05. 녹색건축물 지원 및 육성	1) 전문가 컨설팅 및 정보 제공 2) 그린리모델링 사업 적극 추진
	06. 스마트 건축 기술 지원	1) 건축물 유지관리 시스템
4. 작은 경제의 도시재생	07. 사회적 경제시스템 지원	1) 마을 유지관리 시스템 2) 마을 공유공간 조성 사업
5. 언제나 함께하는 행정	08. 행정 체계 구축	1) 도시재생 지원조례 제정 2) 전담조직 구성
	09. 전문가 지원 체계 구축	1) 재생닥터 파견 2) 사업 모니터링





