

천안시 원도심 활성화 정책토론회

2020. 10. 24.



천안시의회
www.cheonancouncil.go.kr



충남연구원
ChungNam Institute



충청남도
도시재생지원센터

천안시 원도심 활성화를 위한 정책 토론회

도시재생 역량강화사업

도시재생 네트워크

도시재생 모니터링

회의일시 · 장소	2020. 10. 24.(토) 14:00 ~ 천안시청 대회의실	작성자	장숙
-----------	---------------------------------------	-----	----

시 간			내 용	비 고
부터	까지	소요		
14:00			개 회	북아영 의원
14:00	14:03	3'	국기에 대한 경례	
14:03	14:05	2'	참석자 소개	
14:05	14:10	5'	축 사	황천순(천안시의회 의장) 박상돈(천안시 시장) 문진석(천안시갑 국회의원) 윤 황(충남연구원 원장)
14:10	14:15	5'	좌장 인사말씀	김의영 백석대학교수
14:15	14:20	5'	발 제	장 숙(충남연구원) 충남도시재생지원센터 센터장 직무대리
14:20	15:30	70'	참석자 토론	한영신 충남도의회 의원 인치견 천안시의회 의원 이은상 천안시의회 의원 채윤기 부회장 류훈환 건설교통국장 이경열 도시재생과장
15:30	-	-	폐 회	

목 차

축사

황천순(천안시의회 의장)	5
박상돈(천안시 시장)	6
문진석(천안시갑 국회의원)	7
윤 황(충남연구원 원장)	8

발제

천안시 도시주거환경정비계획과 도시재생전략계획 수립에 따른 문제점과 개선방안	9
장 숙(충남연구원) 충남도시재생지원센터 센터장 직무대리	

토론

천안시 원도심 활성화를 위한 정책 토론회 - 천안시 재건축·재개발 일몰제 시행에 따른 -	
한영신 충남도의회 의원	
인치견 천안시의회 의원	
이은상 천안시의회 의원	
채윤기 부회장	
류훈환 건설교통국장	
이경열 도시재생과장	

축 사



황 천 순
(천안시의회 의장)

여러분 반갑습니다! 천안시의회 의장 황천순입니다.

원도심에 활력을 불어 넣는 도시재생 사업은 인구 100만 도시로 성장하고 있는 현시점에서 천안의 미래 100년을 내다보며 시민의 대의기관인 시의회가 꼼꼼히 챙겨나가야 하는 매우 중요한 과제입니다.

원도심 활성화를 위한 「도시재생 선도사업」으로 지난 3월 개청한 동남구청사를 비롯해 도시재생어울림센터, 캠퍼스타운, 스마트 친수(親水)공원, 복합문화센터 건립 등 「천안역세권 도시재생뉴딜사업」과 어르신 일자리 복지센터, 원도심녹지축조성 등 「남산지구 도시재생뉴딜사업」 등 현재 활발히 추진 중인 원도심 활성화 사업들은 생기를 잃었던 원도심에 활력을 불어넣고 있습니다.

성공적인 원도심 활성화를 위해서는 정부 기관이나 행정부의 관심이나 공무원들의 노력도 필요하지만 그보다 더 중요한 것은 시민과 함께 공감하면서 정책을 펼치고 사업을 추진해 나가는 것입니다. 도시에 실제 거주하는 시민들의 의견을 듣고 정책에 반영하는 것은 어찌보면 너무나 당연한 일입니다. 시민이 주도하는 공공정책이 필요하며, 이는 도시재생뿐만 아니라 행정 전반에도 반영되어야 하는 것은 당연합니다.

천안시의회는 시민의 대의기관으로서 도시재생과 원도심의 활성화에 꾸준한 관심을 가지고 있습니다. 원도심 재개발·재건축 연합회와 함께 준비한 이번 토론회는 시대요구에 발맞춰 원도심 활성화와 도시재생에 관한 지속 가능 방안을 모색하기 위해 마련되었습니다.

단순히 토론회 한번으로 획기적인 변화를 가져올 수는 없지만 격의 없이 오고가는 고견들이 밀거름이 되어 천안시 도시재생의 새로운 이정표를 제시하길 기대합니다.

옛 것의 가치를 인정하고 그것을 바탕으로 새로운 공간을 재탄생 시키는 것. 그것이야말로 진정한 의미의 도시재생입니다.

천안의 심장, 원도심에 활력의 꽃이 피길 희망합니다. 감사합니다.

2020. 10. 25.

천안시의회 의장 황 천 순

축 사



박 상 돈
(천안시 시장)

오늘 「천안시 재건축재개발 일몰제 시행에 따른 원도심 활성화를 위한 정책 토론회」를 개최하게 된 것을 매우 뜻깊게 생각하며, 자리를 마련해 주신 인치건·이은상 시의원님 그리고 한영신 도의원님께 진심으로 감사를 드립니다.

아울러, 토론회를 위해 소중한 시간을 내주신 좌장 백석대 김의영 교수님, 발제자 충남연구원 장숙 연구원님과 정책 제안에 함께 해주신 모든 분들께 감사의 마음을 전합니다.

최근, 도시정책의 화두로 떠오르고 있는 도시 재생사업은 쇠퇴한 원도심 지역에 새로운 활력을 불어넣어 지역경제 활성화 및 시민의 삶의 질 향상에 크게 기여할 것으로 기대되고 있습니다.

현재 천안시는 우리지역의 낙후된 원도심을 활성화하고 지역 균형발전을 도모하기 위하여 천안역세권 도시재생 혁신지구 사업을 핵심 사업으로 하여 천안역세권 도시재생 뉴딜사업, 남산 봉명지구 도시재생 뉴딜사업을 활발하게 추진 중에 있습니다.

또한, 「2030 도시 및 주거환경 기본계획」을 통해 기존 36개소의 정비구역 중 19개를 해제하였고, 정비구역의 주거환경개선을 위해 도로·주차장 등 31개소 시설에 정비기반을 확충하며 원도심 활성화에 더욱 박차를 가하고 있습니다.

또한, 중기부에서 실시한 공모사업에서 천안역세권이 한국판 실리콘 밸리인 「스타트업 파크 대상지」로 최종 선정되어 도시재생사업에 새로운 활기를 불어넣고 있습니다.

앞으로 우리시는 효율적인 사업이 이루어질 수 있도록 원도심 주민들의 다양한 목소리를 듣고 지역 주민과 민간기업, 전문가들과 함께 협력적인 거버넌스 체계를 구축해 나가겠습니다.

이를 통해, 원도심에 새로운 기능과 일자리를 창출하고 지역 상권을 활성화하고 사람들로 북적이던 원도심의 옛 명성을 되찾을 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

오늘 토론회에서 도시재생의 여러 전문가들의 열띤 토론을 통해 천안시 도시재생 사업의 미래에 대한 효율적인 정책 방안이 도출되길 기대합니다.

원도심 발전을 위해 귀중한 시간을 내어 토론회에 참석해 주신 모든분께 거듭 감사의 말씀을 드리며, 여러분 모두의 건강과 행복을 기원 드립니다. 감사합니다.

축 사



문 진 석
(천안시갑 국회의원)

안녕하세요? 천안시갑 국회의원 문진석입니다.

저의 지역구에 속하는 원도심을 활성화시키기 위해 각계 전문가들을 모시고 “원도심 활성화 정책토론회”를 개최하게 되어 지역주민을 대표하는 국회의원으로서 대단히 기쁘게 생각합니다.

저는 21대 국회 국토교통위원회 소속 위원으로 원도심 활성화에 대해 그 누구보다 큰 관심을 갖고 있을 뿐만 아니라 성공적인 변화를 위해 고군분투하고 있습니다.

그 결과로 최근 서부역 일대에 자리하게 될 ‘스타트업 및 ICT융복합센터’가 유치될 수 있도록 최선을 다한 결과 유치가 확정되는 쾌거를 얻었고, 2020년 국정감사를 통해 17년째 방치되어 있던 천안역사를 전면 개량할 것을 약속 받기도 했습니다.

또한 노영민 대통령 비서실장에게 충남이 혁신도시로 지정될 수 있도록 강력하게 촉구하여 10월 초에 결국 우리 충남이 혁신도시로 지정되는 기쁨을 함께 하게 되었습니다.

최근에 들려오는 기분 좋은 소식들은 우리 천안 원도심에는 단비와도 같습니다. 이러한 시기에 개최되는 “원도심 활성화 정책토론회”는 대단히 시의적절한 것으로, 향후 원도심 도시재생 사업이 올바른 방향으로 진행될 수 있도록 뜻을 모아 주시길 부탁드립니다.

마지막으로 이번 토론회를 주최하고 주관해 주신 천안시의회 황천순 의장님을 비롯하여 원도심을 지역구로 둔 인치전, 복아영, 이은상 시의원님과 한영신 도의원님께 깊은 감사의 말씀을 전하며, 발제를 담당하신 장숙 교수님과 토론회 좌장을 맡아주신 김의영 교수님, 토론자로 함께 해주신 재개발·재건축연합회 채윤기 부회장님, 천안시 류훈환 건설교통국장님과 이경열 도시재생과장님께도 감사와 기대의 말씀 드립니다.

제 지역구인 원도심이 성공적으로 활성화될 수 있도록 저 문진석이 늘 함께 하겠다는 약속과 함께 오늘의 정책토론회가 앞으로도 2차, 3차로 발전하면서 양적인 성장과 아울러 질적인 성장으로도 거듭나길 진심으로 기원합니다.

감사합니다.

2020. 10. 24

제21대 대한민국 국회 천안시갑 국회의원 문진석 올림

축 사



윤 황
(충남연구원 원장)

우선, 천안시 원도심 활성화 정책토론회가 개최된 것에 축하를 드립니다.

오늘 이 자리를 주최하고 주관하는 천안시의회의 황천순 의장님을 비롯한 시의회의원님들의 정책적 열정과 대안적 준비에 대해서도 존경과 경의를 표합니다. 그리고 토론회 사회를 맡으신 복아영 시의원님께도 축복의 인사를 전합니다.

여러분이 잘 알고 계시는 바와 같이, 천안시는 대한민국 교통의 중핵도시이자 충청남도 상징의 수부도시입니다. 그 중핵도시와 수부도시의 심장이 바로 우리가 오늘 정책토론회의 대주제로 다룰 천안시 원도심인 것입니다. 천안시 원도심이 천안역과 천안삼거리 중심의 역사와 문화적 전통을 표징하고 있기 때문입니다.

그러나 1990년대 이후 천안시 도시개발로 지역 중심 기능과 광역 중심 기능의 분산으로 인해 천안시 원도심은 낙후지역위기에 빠지게 되었습니다. 이런 가운데, 특히 민선7기 양승조 충남지사가 취임한 직후 2018년 10월 23일 천안시를 방문해 국립축산자원개발부 조기 이전, 천안역사 시설 개량, 제2산단 재생·혁신, 천안아산 KTX 역세권 R&D 집적지구 조성 사업 등을 중점 추진하겠다고 밝혔습니다. 바로 이 자리에서 양승조 지사께서는 천안 원도심의 도시재생 활성화를 위한 천안역사 시설개량사업, 지방도 624호 사업 등의 추진 등도 약속했습니다. 이런 양승조 지사의 천안시 원도심 도시재생사업에 대한 약속은 바로 양승조 지사의 “천안시 원도심은 천안역사이자 천안문화의 뿌리”라는 기본 인식과 가치관에서 비롯된 것입니다. 이는 “역사와 전통, 문화와 삶의 공존으로 사람이 사람답게 더불어 함께 편안하게 살아가고 활력 넘치는 복지수도, 더 행복한 충남으로 천안시도 나아가야 한다”는 양승조 지사의 정책의지에 기초한 것입니다.

그렇습니다. 천안의 역사와 전통, 천안의 문화와 삶이 숨쉬고 있는 천안시 원도심이 살아야 천안시가 살고, 충남수부도시 천안시가 살아야 충청남도가 살고, 대한민국 교통중핵도시 천안시가 살아야 대한민국도 삽니다. 이런 의미에서 오늘 열리는 천안시 원도심 활성화 정책토론회도 그 의미가 아주 크다고 생각합니다. 오늘 이 자리에서 원도심 중심의 도시재생과 생활환경개선 및 재개발·재건축정비사업 등과 관련해 천안시 원도심의 활성화 방안 및 방향이 심도있고 심층적으로 이루어질 것이라고 아주 크게 기대하고 있기 때문입니다. 이런 기대는 좌장을 맡은 백석대학교 김의영 교수, 발제를 한 충남연구원 도시재생센터 장숙 박사, 그리고 토론에 나서는 한영신 도의원, 인치건·이은상·복아영 시의원, 재개발·재건축연합회 채윤기 부회장, 천안시청 류훈환 건설교통국장 및 이경열 도시재생과장 등을 비롯한 관계 전문가들과 관계 공무원 모두가 각계에서 최고의 권위자들이기 때문입니다.

끝으로, 오늘 천안시 원도심 활성화 정책토론회를 준비하신 관계자 여러분께도 힘찬 격려와 진한 연대의 인사를 드립니다. 토론회의 성공적 결실을 두 손모아 기원합니다. 감사합니다.

0

발 제

천안시 도시주거환경정비계획과 도시재생전략계획 수립에 따른 문제점과 개선방안

장 숙(충남연구원)

충남도시재생지원센터 센터장 직무대리



천안 원도심 활성화 정책토론회

2020. 10 . 24.



천안시의회
www.cheonancouncil.go.kr



충남연구원
ChungNam Institute



충청남도
도시재생
지원센터

원도심 활성화 정책토론회 개최

개최 방향

발제 방향

- 천안시 원도심에 대한 재개발·재건축 정비구역이 해제되어 이에 대한 대책 필요

토론방향

- 정책토론회를 통하여 원도심 활성화 방안에 대해 시민과 전문가 집단의 의견을 듣고 향후 천안시 원도심 도시재생사업의 성공적인 방향을 모색

주관/주최

- 주관 : 천안시의회 / 충남 연구원 / 충남도시재생지원센터
- 주최 : 한영신 충남도의회 의원 / 인치건 천안시의회 의원 / 이은상 천안시의회 의원

목차

[Contents]

01

천안시
도시재생
활성화 계획

02

2025 천안시
도시재생전
략계획(변경)

03

정비사업
해제(일몰제)
사례분석

04

결론

01

천안시 도시재생사업
활성화 계획

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

1-1. 계획 목차

- 천안역세권 도시재생 뉴딜사업
- 남산지구 도시재생 뉴딜사업
- 천안역세권 혁신지구 재생사업
- 도시재생 선도사업
- 동남구청사 부지 도시재생사업
- 중앙거리 활성화 조성사업
- 성황마을 생활환경 개선사업

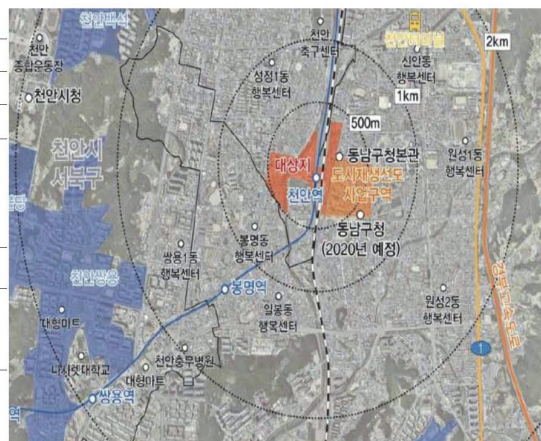
01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 천안역세권 도시재생 뉴딜사업

지 자 체	충청남도 천안시	사업유형	중심시가지형		
사 업 명	新 경제 · 교통 중심의 복합스마트거점공간 천안역세권				
위치 및 면적	천안시 서북구 와촌동 106-17 일원 / 210,000㎡				
사 업 기 간	2018 ~ 2022년(5년간)				
총 사 업 비	357억원 (국비180, 도비36, 시비141)				
필 요 성	외곽 위주의 도시개발, 기반시설 및 주변 건물의 노후화, 중심기능 상실로 역세권 기능이 상실되어 원도심 활성화 필요				
비 전	천안 스테이션 캠퍼스				
목 표	청년활력 키움공간	스마트산업 거점공간	교통결절 충실공간	살기 좋은 도시공간	
핵심 콘텐츠	◦창조경제 조성	◦스마트산업 창업과 연구 중심공간조성	◦천안역 환승 기능 개선	◦문화창조 및 향유공간 조성	
	◦창원창업 및 지원 공간제공	◦기업교류 공간조성	◦이용자 중심 공간 개편	◦주민공동체 역량강화	

- 천안역세권 도시재생 뉴딜사업 (위치도)

- 천안역세권 도시재생 뉴딜사업 (위치도)



01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 남산지구 도시재생 뉴딜사업

지 자 체	충청남도 천안시		사업유형	일반근린형
사 업 명	남산지구의 오래된 미래_역사와 지역이 함께하는 고령친화마을			
위치 및 면적	천안시 동남구 사직동 284~3번지 일원 / 152,290㎡			
사 업 기 간	2018 ~ 2021년(4년간)			
총 사 업 비	225억원 (국비130, 도비26, 시비69)			
필 요 성	외곽 개발 및 공공시설 이전으로 초고령화 인구와 노후 건축물이 밀집한 지역을 뉴딜사업을 통해 상권 활성화 및 주거환경 개선			
비 전	원도심 고령자 밀집지역에 대한 대안적 도시재생사업 모델 개발			
목 표	원도심 매력적 도시공간 창출	노후주거지 정비 및 공공서비스 기반구축	고령친화 마을	주민역량강화 및 마을 공동체 회복
핵심 콘텐츠	◦지역사박물관 및 주민 커뮤니티 거점 ◦원도심 녹지축 조성	◦주택개량 지원 및 빈집 활용 ◦사회적 임대 주택 ◦소규모 도시 환경개선 사업	◦어르신 일자리 복지 문화센터 ◦스마트기반 고령친화 환경조성	◦도시재생지원 체계 구축 ◦공동체활성화 및 거버넌스 구축

- 남산지구 도시재생 뉴딜사업 (위치도)



천안시 도시재생과

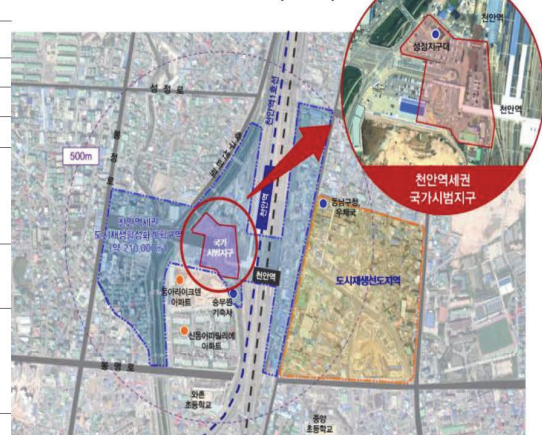
7

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 천안역세권 혁신지구 재생사업

지 자 체	충청남도 천안시	사업유형	일반근린형	
사 업 명	천안역세권 국가시범지구			
위치 및 면적	천안시 서북구 와촌동 106-17 일원 / 15,215㎡			
사 업 기 간	2020 ~ 2024년(5년간)			
총 사 업 비	343억원 (국비206, 도비41, 시비96)			
필 요 성	산업·상업·주거·복지 등 주요기능 집적거점을 조성하여 지역성장 잠재력을 극대화하고, 도시재생을 신속히 촉진할 필요			
비 전	지역거점 조성을 통한 도시재생 뉴딜사업 견인			
목 표	천안역 환승 기능 개선	이용자 중심 공간개편	연구 중심공간 조성	청년 창업공간 및 지원공간 제공성
핵심 콘텐츠	◦천안역과 직접 연결 되는 복합 환승 센터 조성	◦커뮤니티 공간 조성	◦상업 및 업무복합 공간 조성	◦업무공간 내 청년 창업공간 조성

- 천안역세권 혁신지구 재생사업 (위치도)



천안시 도시재생과

8

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 도시재생 선도사업

지 자 체	충청남도 천안시			
사 업 명	천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화			
위치 및 면적	천안시 동남구 중앙동, 문성동 일원 / 약196,000㎡			
사 업 기 간	2014 ~ 2021년(7년간)			
총 사 업 비	126억원 (국비60, 도비12, 시비54)			
필 요 성	쇠퇴한 원도심에 새로운 상권 회복 필요			
비 전	복합문화특화 공간으로 거듭나는 천안원도심			
목 표	빈공간 재생뱅크사업	창년 클러스터 조성사업	문화·예술 기반조성사업	다문화거리 조성사업
핵심 콘텐츠	·빈공간 DB 구축 및 컨텐츠 발굴 사업 ·지하상가 공간개선 사업	·원도심 종합지원 센터 조성 사업 ·청년활동 공간 조성사업	·문화예술 동지사업 ·안전한 골목길 조성 사업 ·참여형 플랫폼	·한마음 센터 조성사업 ·특화거리 조성사업

- 도시재생 선도사업 (위치도)



천안시 도시재생과

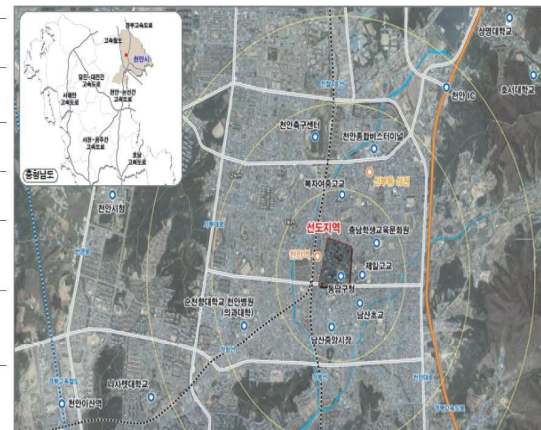
9

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 동남구청사 부지 도시재생사업

지 자 체	충청남도 천안시			
사 업 명	동남구청사부지 도시재생사업			
위치 및 면적	천안시 동남구 문화동 112-1번지 일원 / 약19,865㎡			
사 업 기 간	2017 ~ 2021년(4년간)			
총 사 업 비	2,501억원(리츠를 활용한 민관협력사업)			
필 요 성	쇠퇴한 원도심에 새로운 상권 회복필요			
목 표	거점시설 중심으로 쇠퇴 원도심 활성화 & 도시재생 파급효과 확산			
핵심 콘텐츠	·원도심과 주상복합 (ZBL)을 연계하는 천안의 랜드마크 (스카이 라운지)	·내외부의 입체적 공간을 통한 지역 커뮤니티 형성	·행정, 창업, 의료복지시설 연계를 통한 공공성강화	·친환경 녹색건축물

- 동남구청사 부지 도시재생사업 (위치도)



천안시 도시재생과

10

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 중앙거리 활성화 조성사업

지 자 체	충청남도 천안시
사 업 명	중앙거리 활성화 조성사업
위치 및 면적	천안시 동남구 영성로 73 일원 (대흥동, 사직동, 영성동, 오룡동) / 약296,176㎡
사 업 기 간	2016 ~ 2021년(5년간)
총 사 업 비	6,268백만원(국비 3,134백만원, 시비 3,134백만원)
필 요 성	쇠퇴한 원도심 기능 회복 및 활력 창출 방안 모색
목 표	도시 정체성 확립 및 지역 경제 활성화
핵심 콘텐츠	◦재래시장을 연계한 아름다운 거리 조성 ◦보행자 중심의 가로시설물 정비 ◦지역 특색 및 특화거리 조성 ◦개성 넘치는 오픈스페이스 조성

- 중앙거리 활성화조성사업 (위치도)



천안시 도시재생과

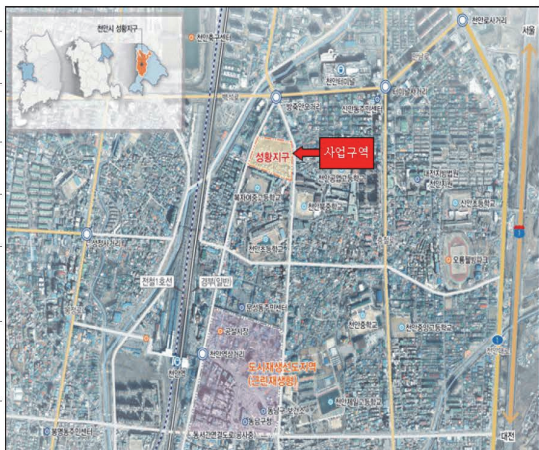
11

01. 천안시 도시재생 활성화 계획

- 성항마을 생활환경 개선사업

지 자 체	충청남도 천안시
사 업 명	성항마을 생활환경 개선사업
위치 및 면적	천안시 동남구 성항동 8-27번지 일원 / 약26,606㎡
사 업 기 간	2017 ~ 2022년(5년간)
총 사 업 비	6,000백만원 (국비 1,823백만원, 시비 4,177백만원)
필 요 성	신시가지 확산 지속으로 기존 주거지의 기초생활여건 격차 심화
목 표	기반시설 및 공동이용시설 확충으로 주거환경개선
핵심 콘텐츠	◦안전확보 - 소방시설(옥외 소화전) 설치 - CCTV(방범용) 설치 등 ◦기반시설 확충 - 도시계획도로 개설 - 복합커뮤니티센터 설치 - 공동 텃밭, 화단 조성 등 ◦주민역량 강화 - 마을학교 운영 등 - 마을 기업 운영 등

- 성항마을 생활환경 개선사업 (위치도)



천안시 도시재생과

12

02

2025 천안시 도시재생전략계획(변경)

※2025 천안시 도시재생 전략계획 변경은 경동엔지니어링에서 용역 수행 중입니다.

02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-1. 계획의 개요

계획의 배경 및 목적

- ◆ 도시 쇠퇴 현황 가속화로 기성시가지 재생 필요성 증가
- ◆ 물리적 환경개선에서 보전과 재생의 개념으로 변화
- ◆ 천안시 도시재생 비전 및 방향을 설정하고, 도시재생활성화계획의 상위계획 역할
- ◆ 도시재생뉴딜사업 공모 신청을 위한 활성화지역 지정(변경) 및 재생방향 설정

계획의 성격 및 추진체계



계획의 범위

공간적 범위 : 충청남도 천안시 전역(약636.07km²)

시간적 범위 : 기준년도 : 2019년
목표년도 : 2025년

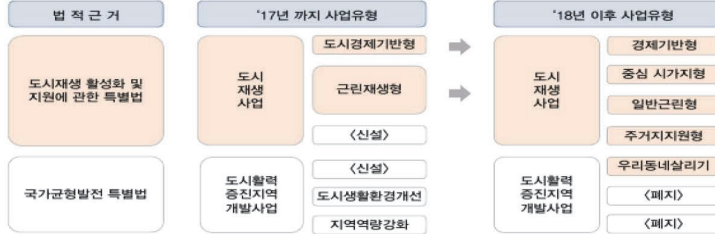
내용적 범위 : 기초조사 및 쇠퇴진단
계획의 목표 및 전략
도시재생활성화지역 지정(변경)
도시지생활성화지역 우선순위 및
지역간 연계방안
실행주체 구성방안
자원조달계획
지방자치단체 차원의 지원방안



02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-2. 도시재생사업 유형 및 특징

도시재생사업 유형 변화



도시재생뉴딜사업 유형별 특징

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
법정 유형	우리동네살리기	주거지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
추진근거	국가균형발전특별법		도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법		도시경제기반형
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)		수립 필요		
사업규모	소규모 주거	주거	중주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지 혼재	상업, 상업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	골목길정비, 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장 면적	5만㎡ 내외	5만~10만㎡ 내외	10만~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20만㎡~50만㎡ 내외
국비지원 집행기간	50억/3년	100억/4년		150억/5년	250억/6년

※ 19년 하반기 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인(국토교통부, 19.07.04)

02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-3. 추진경위 및 추진계획

추진경위

2019. 04. 17	도시재생전략계획(변경) 용역 착수
2019. 06. 07	착수보고회
2019. 10. 01	전문가 자문회의
2019. 10. 23	중간보고회
2019. 11. 21 ~ 12. 13	우선순위 설정을 위한 전문가 설문 재생방향 설정을 위한 주민설문조사(1차)
2020. 05. 11	주민공청회 개최
2020. 05. 25 ~ 05. 26	주민설명회 개최(2회) 재생방향 설정을 위한 주민설문조사(2차)
2020. 06. 04 ~ 06. 12	도시재생활성화지역별 주민설명회(8회) 재생방향 설정을 위한 주민설문조사(2차)
2020. 08. 03 ~ 08. 14	천안시 관련부서 협의 및 전문가 서면자문
2020. 09. 03	천안시 의회의견청취
2020. 09. 17	천안시 도시재생위원회 자문
2020. 09. 28	도시재생 비전 설정을 위한 전문가집담회

추진계획

2020. 10월 초	도시재생전략계획(변경) 승인신청
2020. 10월 말	최종보고회
2020. 10월 ~ 11월	충남도 관련부서 협의 및 도시재생위원회 심의
2020. 12월	도시재생전략계획(변경) 승인 및 공고

02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-4. 도시재생 기본구상

비전 설정(변경)

당 초

공감과 공유로 만들어가는 지속 가능한 도시재생

상위 및 관련계획
천안시 환안 및 동대동
주인격 도시
전통가 되견

혁신과 선도 : 전국 최초로 선도사업 및 혁신지구 지정되어
도시재생을 이끌어 간다는 의미

젊은 천안 : 충남에서 평균연령 가장 낮은 젊은 도시(충남 43.6, 천안 39.0)
젊고 활력 넘치는 원도심 재생

변 경

혁신적 도시재생을 선도하는 젊은 천안

목표 및 기본방향

행복 도시

살의 질 향상 및 공동체 활성화

- 노후주거지 재생
- 기초생활인프라 확충
- 지역공동체 활성화
- 주민역량강화(리빙랩 운영)

상생 도시

원도심 활성화 및 지역균형발전

- 원도심 상생발전
- 생활여건개선(생활SOC)
- 도시와 농촌 균형발전
- 스마트 농업기술 확대 보급

활력 도시

활력 넘치는 지역경제 활성화

- 미래 신성장 산업 육성
- 지역상권 활성화
- 개발형 청년창업 거점 마련
- 스마트 관광플랫폼 조성

문화 도시

문화자원을 활용한 도시정체성 강화

- 역사문화자원 연계·활용
- 지속가능한 지역자원 발굴
- 생활체육 및 문화시설 등
수요자 중심의 인프라 확대

천안시 도시재생과

17

02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-5. 도시재생 활성화지역 지정(변경)

당초(5개소)

우선순위	활성화지역명	사업유형	면적(천㎡)	비고
1순위	아우내장터 및 유관순열사 유적지 인근	근린재생형(중심시가지)	335	역사자산 및 상권재생
2순위	중앙시장 인근	근린재생형(일반근린)	256	상권재생
3순위	북자여고 인근	근린재생형(일반근린)	27	취약개조구역
4순위	봉명동주민센터 인근	근린재생형(일반근린)	118	정비구역 해제구역
5순위	천안역 인근	근린재생형(중심시가지) 경제기반형	343	역사복합개발

주 : 천안역 인근 → 천안역세권지구(뉴딜사업), 중앙시장 인근 → 남산지구(뉴딜사업)
봉명동주민센터 인근 → 봉명지구, 북자여고 인근 → 성환마을(생활환경개선사업)



천안시 도시재생과

18

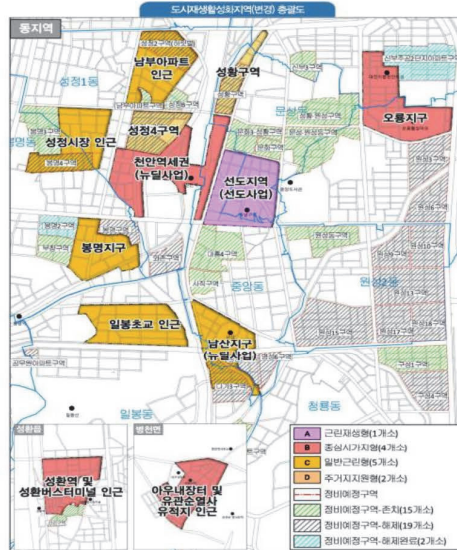
02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-5. 도시재생 활성화지역 지정(변경)

변경(12개소)

- ❖ 쇠퇴도, 상위계획 부합성, 잠재력, 실현성 등을 종합적으로 검토하여 활성화지역 총 12개소 지정
- ❖ 유형별로는 근린재생형 1개소, 근린재생형(중심사가지형) 4개소, 근린재생형(일반근린형) 5개소, 근린재생형(주거지원형) 2개소

구분	사업유형	활성화지역명	면적 (천㎡)	비고
A1 (완료)	근린재생형	선도지역 (중앙동·문성동 일대)	196	'14년 선도지역 선정 활성화계획 반영
B1 (기반형)	근린재생형 (중심사가지형)	천안역세권지구	215	'17년 뉴딜사업 선정 활성화계획 반영
B2 (변경)	근린재생형 (중심사가지형)	아우내정터 및 유관순열사 유적지 인근	269	-
B3 (신규)	근린재생형 (중심사가지형)	성환역 및 성환버스터미널 인근	238	-
B4 (신규)	근린재생형 (중심사가지형)	오룡지구	195	'21년 활성화계획 수립예정
C1 (기반형)	근린재생형 (일반근린형)	남산지구	152	'17년 뉴딜사업 선정 활성화계획 반영
C2 (기반형)	근린재생형 (일반근린형)	봉명지구	125	'20년 활성화계획 수립
C3 (신규)	근린재생형 (일반근린형)	남부아파트 인근	156	-
C4 (신규)	근린재생형 (일반근린형)	일봉초교 인근	164	-
C5 (신규)	근린재생형 (일반근린형)	성정시장 인근	150	-
D1 (신규)	근린재생형 (주거지원형)	성정4구역	90	-
D2 (신규)	근린재생형 (주거지원형)	성환구역	54	-



02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

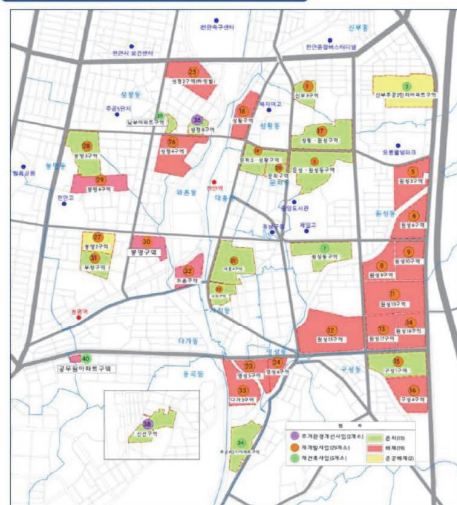
2-6. 도시주거환경정비 기본 계획 연계 관리방안

- ❖ 정비구역 해제 19개소 중 도시재생활성화지역 6개소 지정
- ❖ 활성화지역 밖을 대상으로 사업내용 및 규모 등을 고려하여 도시재생 인정사업과 우리동네살리기 9개소 후보지 도출
- ❖ 사업면적(인정사업 10만㎡ 미만, 우리동네살리기 5만㎡ 내외) 및 법적 쇠퇴요건 충족

구역명	위치	면적 (천㎡)	사업 유형	도시재생사업			
				활성화지역 지정	활성화지역 밖 후보지	인정사업	우리동네살리기
원성3	원성1동	66	재개발	-	-	○	○
원성6	원성1동	56	재개발	-	-	○	○
원성9	원성2동	47	재개발	-	-	○	○
원성10	원성2동	59	재개발	-	-	○	○
원성13	원성2동	104	재개발	-	-	-	-
원성15	원성2동	135	재개발	-	-	-	-
원성17	원성2동	56	재개발	-	-	○	○
원성18	원성2동	55	재개발	-	-	○	○
구성4	청룡동	64	재개발	-	-	-	-
성환	문성동	41	재개발	성환구역	-	-	-
영성5	중앙동	30	재개발	-	남산지구 일부	-	-
영성6	중앙동	20	재개발	-	-	○	○
성정2	성정1동	62	재개발	-	남부아파트 인근	-	-
성정4	성정1동	73	재개발	성정4구역	-	-	-
봉명4	봉명동	49	재개발	-	성정시장 인근	-	-
봉명	봉명동	32	재개발	-	-	○	○
외촌	성정1동	33	재개발	-	-	○	○
다기3	일봉동	52	재개발	-	남산지구 일부	-	-
공무원 아파트	일봉동	4	재건축	-	-	-	-

주1 : 도시재생 인정사업과 우리동네살리기 후보지는 향후 여건에 따라 사업지역 등 변경가능
주2 : 영성6구역은 영성5구역 일부지역을 포함하여 추진
※ 도시재생 인정사업 : 생활편의시설 공급 등 소규모 집단위 재생사업

해제대상 정비(예정)구역 19개소



[천안시 해제 정비구역 (붉은색)]

02. 2025 천안시 도시재생전략계획 (변경)

2-6. 도시주거환경정비 기본 계획 연계 관리방안

- 정비 구역 등의 해제

법 제20조 정비구역 등의 해제

- ✓ 정비구역의 지정권자는 아래의 기간을 초과하는 경우 정비구역등 해제
 - ✓ ① 구역지정 신청 : 정비구역 지정 예정일 이후 3년 이내
 - ✓ ② 추진위원회 승인 신청 : 구역지정 2년 이내
 - ✓ ③ 조합설립 인가 신청 : 구역지정 3년 이내(추진위구성)
 - ✓ ④ 조합설립 인가 신청 : 추진위 승인 2년 이내
 - ✓ ⑤ 사업시행 인가 신청 : 조합설립인가 3년 이내
- ※ 주민요청 및 구역조치 필요 인정시 2년 내 연장 가능

법 제20조 적용 기산일 (일몰제)

- ✓ 법 제20조는 12. 02. 01 에 시행된 법령으로 시행 이후 최초 정비계획 수립 구역에 대하여 적용
- ✓ 법 제20조 시행 전 정비계획 수립 구역의 경우
 - ②, ③ 항목 : 구역지정 기산일 12년 2월 1일 적용
 - ④ 항목 : 2020년 3월 1일 까지 조합인가신청 적용
 - ⑤ 항목 : 적용 제외



03

정비사업 해제(일몰제) 사례분석

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-1. 성남시 공원녹지

- 성남시 공원 일몰제 재원확보방안

성남시 공원녹지기본계획 수립(2017.12.26.)에 따른 도시관리계획변경(구역조정 및 폐지, 2018.10.진행 중)을 통해
공원일몰제(2020.7.1.)에 해당되는 12개 공원의 재원확보(335,800백만원)방안 필요

일몰제 공원 정부정책(2018년)

① 지방재정을 활용한 집행 가능성 제고

- 지자체가 공원 조성을 위해 발행한 **지방채**에 대하여 발행 사후 5년간 이자의 최대 50%를 지원

② 도시재생 등 현행 국고지원 사업과 연계

- '도시재생', '지역개발사업' 등 국고지원 사업과 연계하여 낙후된 구도심의 주거환경개선과 함께 녹지공간 확충을 도모하고, '도시생태 복원사업(환경부)', '도시 숲 조성사업(산림청)' 등 친환경적인 정책수단과도 연계

③ 공원 조성 관련 제도 개선 등

- 공원 조성 시 토지매입비 부담을 줄이기 위해 공원 부지를 매입하는 대신 계약을 통해 '사용'할 수 있는 **임차공원**을 도입, 공원 내 자연휴양림, 수목원 설치를 허용
- 시·군간 공원 불균형을 해소하기 위해 도(광역시)에서 공원을 지정하여 예산을 지원할 수 있는 **광역도시공원**을 도입하고, 시민·기업의 기부 등 신탁제도를 활용한 공원 조성을 유도

성남시 토지매입비 확보방안

- 공원조성 기금: 466억(2018년도 말 기준)
- 시비: 492억원(2019년 ~ 2022년)
- 지방채 발행: 2,400억(2019~2021, 매년 800억 발행)
- 대장동 개발이익금(1,800억원) 또는 나대지로 있는 사유지를 매각하여 활용 시 지방채 발행 축소

총사업비 (백만원)	재원별			
	국비	도비	시비	지방채
335,800	-	-	95,800	240,000

총사업비 (백만원)	연도별			
	2018	2019	2020	2020 이후
335,800	46,600	92,300	92,300	104,600

향후 추진계획



23

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-1. 성남시 공원녹지

- 도시재생 등 부처연계사업(산림청 도시 숲)

기존의 도시 숲 관련사업은 환경적 관점에 중점, 급격한 인구구조 변화에 따른 복지적 관점에서의
도시재생사업과 연계, 도시 숲(산림청 연계사업) 조성 및 운영관리의 변화에 대한 새로운 방안 마련

도시 숲 연계현황(2017년 선정 도시재생뉴딜사업 현황)

시·도	사업유형	사업내용	유형 구분
경기 고양시	일반근린형	화전역 주변 도시숲 조성	생기공원형
인천 부평구	중심사거리형	폐도로부지 도시숲 조성	폐도로 활용형
인천 서구	주거지지원형	산업단지 완충녹지 조성	기존 공원녹지 활용형
세종 조치원	중심사거리형	철도부지 주변 도시숲 조성	유휴부지 활용형
경북 상주시	일반근린형	철도부지 주변 도시숲 조성	장기미집행 도시계획시설 활용형
경북 경산시	주거지지원형	철길 주변 도시숲 조성	철도변 활용형
전북 완주군	주거지지원형	생활권 내 도시숲 조성	-
경북 포항시	중심사거리형	생활환경순조 조성	철도 폐선구간 활용형
전남 순천시	중심사거리형	지역공동체 정원 조성	판매장·공판장 사업
전남 순천시	중심사거리형	지림정원 조성	행사 운영 사업
전남 순천시	일반근린형	지역공동체 정원 조성	판매장·공판장 사업
전남 순천시	일반근린형	지림정원 조성	행사 운영 사업



2019년 시행 예정 뉴딜사업 연계 신규 유형(안)



24

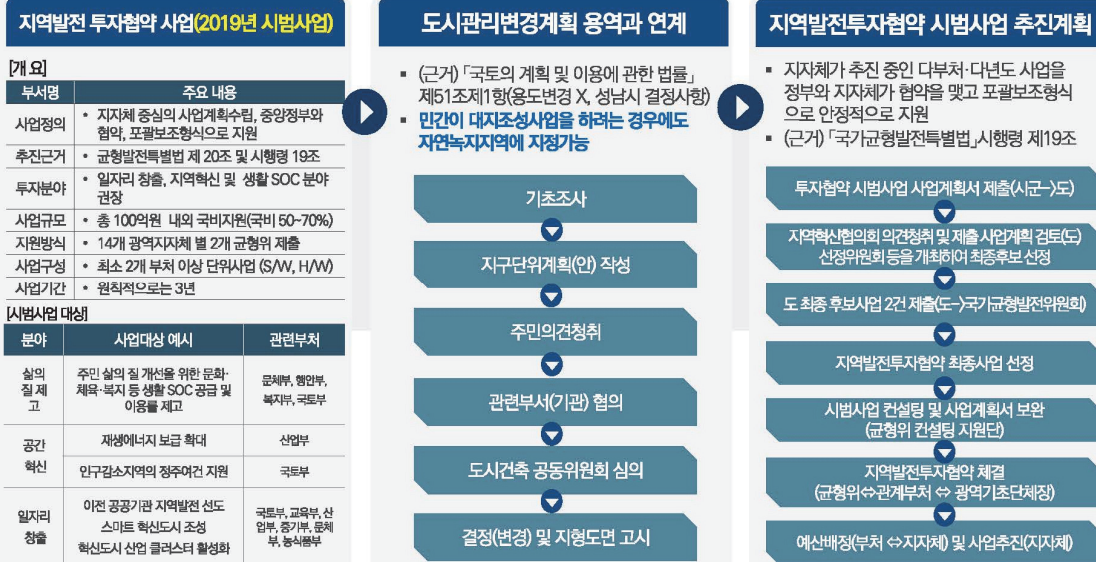
03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-1. 성남시 공원녹지

- 현행 국고지원 사업과 연계(지역발전투자협약사업)

지자체가 지역의 여건에 맞는 사업계획을 주도적·자율적으로 수립하여(미 집행 또는 해제공원 적용)

중앙정부와 협약, 중앙에서는 다부처·다년도 사업을 포괄보조 형식으로 안정적으로 지원



25

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-2. 창신승인 뉴타운

- 도시 재생 선도지역의 지정 과정



26

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-2. 창신송인 뉴타운

- 2014년 5월 창신송인 도시재생 선도지역으로 지정되어 재생 사업이 시작

- 2014**
- 05. 도시재생선도지역 지정
 - 07. 도시재생지원센터 개소
 - 08. 동별 주민설명회 개최
 - 09. 4개 동 합동 주민설명회(1차), 주민협의체 구성, 주민역량강화 착수
 - 10. 도시계획위원회 심의
 - 11. 활성화계획 승인(국토교통부)

- 2015**
- 02. 4개 동 합동 주민설명회(2차), 활성화계획 고시
 - 03. 단위 사업별 본격 추진 착수
 - 08. 추진경과 주민설명회 (4개동 합동 1회, 동별 1회)
 - 11. 사업설명회 (안전안심골목길, 가꿈주택 등)

- 2016**
- 02. 백남준 기념공간 설계 착수
 - 03. 봉제박물관, 창신1동 복지시설 설계 착수
 - 06. 마을탐방로기반조성 기본구상 및 실행계획 백남준 기념관 착공, 안전안심골목길 조성공사 착공
 - 08. 창신2동, 송인1동 공동이용시설 설계 착수
 - 09. 창신3동 공동이용시설 설계 착수, 누리공간(어린이공원) 설계 착수

- 2017**
- 03. 백남준 기념관 및 카페 개관
 - 05. 창신송인 도시재생 협동조합(CRC) 창립총회
 - 06. 창신3동 공동이용시설 착공
 - 07. 창신2동, 송인1동, 창신1동 공동이용시설 / 친환경 어린이 놀이터 착공
 - 11. 안전안심골목길 조성사업 완공
 - 12. 일자리 지원/주민공모/마을배움터 사업 완료, 창신송인 도시재생지원센터 철수

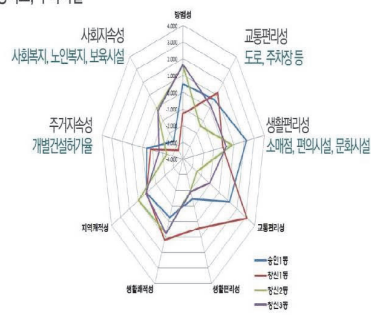
27

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-2. 창신송인 뉴타운

- 창신송인 현황 (살터)

주거환경지표, 부족시설

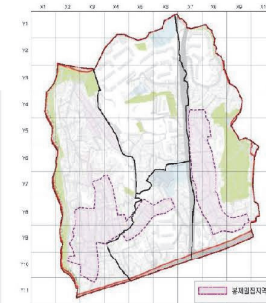


창신1동	창신2동	창신3동	송인1동
방범성, 사회자속성	교통편의성, 교통관리성, 생활편의성, 주거자속성	교통편의성, 생활편의성, 주거자속성	생활편의성, 사회자속성

- 창신송인 현황 (일터)

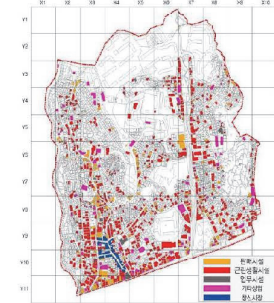
일터의 구성요소

• 봉제산업분포



구분	창신1동	창신2동	창신3동	송인1동	합계	종로구 계	비교
업체수	208	638	44	223	1,116	1,640	68.0%
종업원수	622	1,895	131	760	3,398	5,219	65.1%

• 지역상권분포



• 상업, 판매 및 업무시설 : 1,148개
• 창신골목시장 : 99개 점포

28

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-2. 창신송인 뉴타운

- 창신송인 현황 (섬터)

섬터의 구성요소 및 현황



- 문화재
 - 한양도성 안양암
 - 지장암 정암원터(정통사)
- 지역명소
 - 비우당 자주동생
 - 동원봉/동원정 창신동 봉계거리 박물관
- 활동지
 - (영화 건축학개론, 드라마 시크릿기븐 / 미생)
- 공동체 공간
 - 위문지마을도서관 창작단
 - 000간 창신소통공작소
 - 지역아동센터 위문지 예술학교
 - 창신동라디오 덩 한다리중개소

- 창신송인 현황 (지역자산)

지역 자산

- 지역에서 활동한 예술가들



박수근화백 (1914.2.21 ~ 1965.5.6)
한국전쟁이후 창신동에 집을 얻어작가활동 시작



박남준이스트 (1932.7.20 ~ 2006.1.29)
창신동에서 태어나 유학하기 전까지 거주



가수권승호 (1964.1.22 ~ 1996.1.6)
초등학교 입학 전부터 창신동 거주, 동신교회 성가대 활동, 1996~2008년까지 안양원에서 추모제 진행



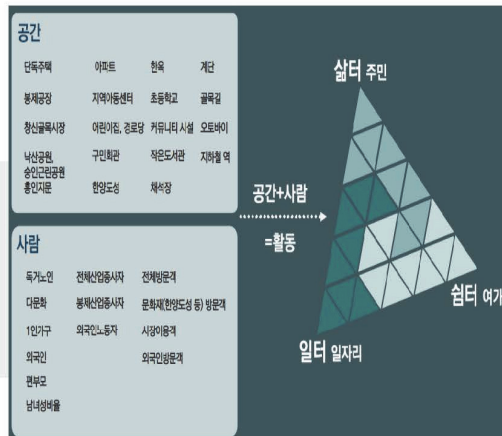
가수백호 (1942.4.24 ~ 1971.11.7)
공간에 거주 (백호동상명)

29

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-2. 창신송인 뉴타운

- 창신송인 현황 (섬터+일터+섬터)



- 창신송인 현황 (창신송인의 종합적 현황화 잠재력)

현재 모습

- 주거환경이 70~80년대에 머물러 있다. 열악한 주거환경
- 대부분 지역전통산업이 있다. 쇠퇴하는 봉계산업
- 다양한 역사문화자원이 있다. 방치된 성곽마을

잠재력



30

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-3. 중화2동 보담마을

·희망지사업 위치도



※ 제외 : 재정비촉진1구역, 도시재생 활성화 지역

·거점시설(주민사랑방)



위치	중화2동 일대 (면적 : 03.98km ²)
사업내용	활성화지역 선정을 위한 거버넌스 구축 및 주민역량강화 추진
추진현황	· 2019.12.17. : 희망지사업 선정 · 2019.12. ~ 2020.12. : 사업추진 주민모임공간마련, 주민역량강화, 지역조사, 의제발굴, 소규모 환경개선사업 시행(주민의제)

<https://www.facebook.com/bodamcenter>

31

03. 정비사업 해제(일몰제)사례분석

3-4. 서울시 세운재정비촉진지구

세운지구 152곳 정비구역서 해제... '도시제조업' 재생으로 전환

- 세운2구역 35곳, 세운3구역 2곳, 세운5구역 9곳, 세운6-1·2·3·4구역 106곳 등 152개 구역은 앞으로 시 도시재정비위원회 심의를 통해 정비구역 해제 여부를 최종 결정
- 이후 시는 이들 지역을 도시재생 활성화 사업 등 재생 방식으로 관리할 계획. 주차장을 확충하고 도로와 보행환경 개선 등을 추진



- 이미 정비사업이 진행 중인 11개 구역과 수표 정비사업구역은 세입자 대책을 마련한 뒤 사업을 추진
- 관리처분을 앞둔 세운3-6·7구역은 세입자에게 사업시행자가 확보한 임시 영업장을 제공한 뒤 오는 2021년 세운5-2구역에 시와 한국토지주택공사(LH)가 함께 조성하는 지식산업센터 약 100호에 입주시킬 예정
- 사업시행인가를 신청한 세운5-1·3구역은 사업시행자가 사업 부지와 건축물을 기부채납 할 계획이고, 인근에 위치한 수표 정비구역은 기부채납 부지에 임대상가를 조성해 세입자들을 이주시킬 예정

e대한경제-오진주기자 ohpearl@기사입력 2020-03-04 15:16:16

32

04

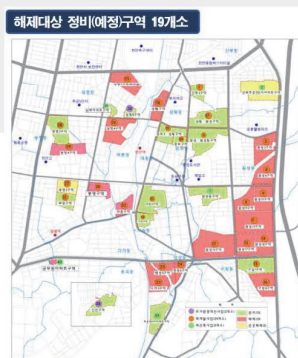
결론

04. 결론

4-1. 방안연구

- 천안시 해제 정비구역 도시재생사업 추진 현황과 한계
 - 천안시 해제 정비구역 현황
 - 정비구역 일몰제란 현장 사정에 따라 일정 기간 후속 사업 단계까지 진행하지 못할 경우 정비구역 지정 절차를 해제하는 것
 - 2020년 3월 1일까지 조합설립을 신청하지 않은 경우 시·도지사가 정비구역을 해제하도록 강제
 - ‘천안시 도시주거환경정비기본계획 설명차트’에 따르면 천안시는 2020년 19개소 정비구역 해제
 - TBJ 보도자료에 따르면 천안시는 해제 정비구역에 약 7백억 원을 투입해 도시재생사업, 주거환경개선사업을 추진할 계획

[관련 법률] 「도시 및 주거환경정비법」 제20조(정비구역등의 해제), 제21조(정비구역등의 직권해제)



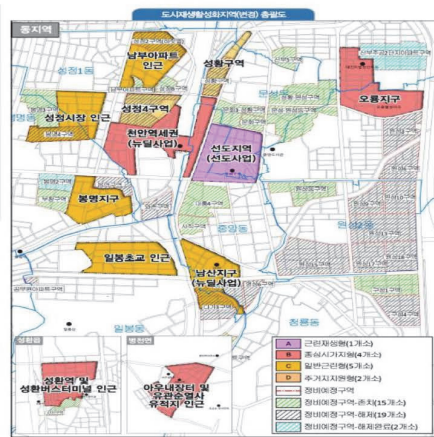
04. 결론

4-1. 방안연구

• 천안시 해제 정비구역 도시재생사업 추진 현황과 한계

- 2025 천안시 도시재생 전략계획(변경)(안)에서 해제 정비구역인 성정4구역과 성황구역 등의 사업 추진 방향을 제시
- 성정4구역과 성황구역 재생사업계획(안)의 적합성을 검토하고, 관계 전문가와 지역사회 의견을 반영해 계획 내용을 수정, 보완할 필요
- 도시재생 사업이 실제 주민들의 삶의 질과 지역사회의 가치 향상에 기여하고, 실행 또는 지속가능하기 위해서는 관 주도의 파편화된 사업 추진지양 - 민간자본을 활용한 민·관 협력 재생사업을 추진할 필요

구분	규모	사업 유형	사업 내용
성정4구역	9만㎡	주거지 지원형	· (비전) 주민 주도의 함께 가꾸어 나가는 고령친화마을 · 기반시설 확충 및 정주 여건 개선 · 미개설도로 신설 및 정비, 분리배출형 개선사업 · 범죄예방환경설계, 노후 주택 정비 · 고령자 삶의 질 향상 · 노인복지시설 조성, 지역사회 통합 돌봄 · 유희 공간 및 성정천 활용 · 공원, 주차장, 마을텃밭 조성 · 성정천 정비, 하수도 인프라 확충
성황구역	5만4,000㎡	주거지 지원형	· (비전) 주민체감형 커뮤니티 케어를 통한 정주기반 마련 · 커뮤니티 케어 서비스 · 특가노인 생활 지원을 위한 지역사회 통합돌봄서비스 · 공. 폐가를 활용한 노인복지시설(경로당) 확보 · 주변 환경 개선 · 고물상 환경 정비, 철도변 노후 담장 벽화사업 · 정주 여건 개선 · 미집행 도로 개설, 골목길 안전시스템, 쉼터 및 운동시설 · 주택 개량(집수리지원사업), 자율주택정비사업



[2025 천안시 도시재생전략계획(변경)(안) 중 해제 정비구역 사업 내용]

35

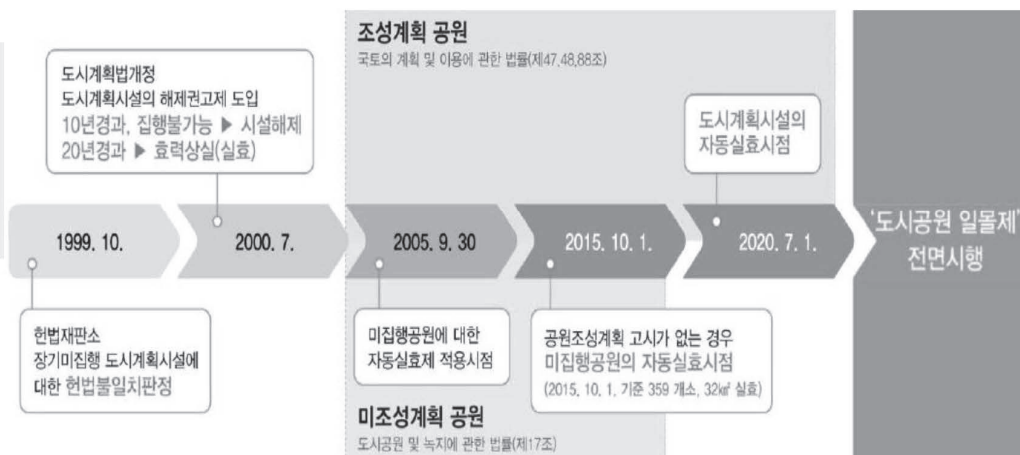
04. 결론

4-1. 방안연구

• 민간공원특례제도

- 장기 미집행 도시공원 문제를 해소하기 위해 도입된 민간공원특례제도에 근거해 추진된 사업 내용을 검토하여 해제 정비구역의 도시재생사업 추진 방향에 시사점을 제시하고자 함
- 공공 재원의 한계로 장기 미집행 공원 해소가 어려워지자 정부는 민간자본으로 미집행 공원을 조성할 수 있도록 민간공원특례제도를 도입

[장기미집행 도시공원 실효 및 일몰제]



출처: 「원주 중앙근린공원(1구역) 문화예술회관, 실내배드민턴장」경관심의 설명자료 (원주시, 2017.11.)

36

04. 결론

4-1. 방안연구

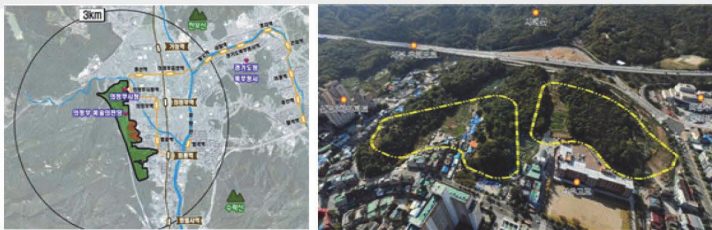
• 민간공원특례제도

- 2018년 12월 의정부 '직동근린공원 민간공원조성사업'이 최초로 완공되었고, 이후 2019년 6월 '추동근린공원 민간공원조성사업'이 순차적으로 완공

[직동근린공원 민간공원 조성사업 개요]

구분	세부 내용	비고
위치	의정부 · 호원 · 기능동 일원(직동근린공원 일원)	
제한면적	427,617㎡(공원시설: 343,617, 비공원시설: 84,000)	
공원 주요시설	간타빌라정원, 청파원, 할렐정원, 피크닉정원	
비공원시설	공동주택 17개 동 총 1,850세대(1단지 919세대, 2단지 931세대) 층수: 지하 2층~지상 27층 / 전용면적: 59, 84㎡	
사업비	1,163억 원(전액 민간사업자 부담)	
사업기간	2014. 4. ~ 2018. 12. 31.	
사업자	(주)K건설 대표 손현승	

[직동근린공원 민간공원 조성사업 개요]



출처: 의정부시 알림마당(2017. 01.), 「직동, 추동 민간공원 조성사업 안내」

37

04. 결론

4-1. 방안연구

• 민간공원특례제도

- 민간공원조성사업은 1)최소 부지면적 기준 과다, 2)사업자 적격요건 난해, 3)사업성 악화 규정 신설, 4)특혜 시비, 5)자연 환경 훼손 등의 문제로 활성화하는 데 한계가 있음

[직동근린공원 민간공원 조성사업 개요]

구분	세부 내용	비고
위치	신곡동 · 용연동 일원	
제한면적	867,804㎡(공원시설: 713,496, 비공원시설: 154,308)	
공원 주요시설	웰빙공원, 도당화원, 민락화원, 연포지목원, 해날광장 신곡실내배드민턴장(의정부시/설관리공단 운영) (면수: 20면 / 연면적 4,360㎡ / 주차장: 84면 / 화장실, 샤워실)	
비공원시설	공동주택 27개 동 총 3,334세대(1블럭 1,773세대, 2블럭 1,561세대) 층수: 지하 4층~지상 29층 / 전용면적: 59 ~ 140㎡	
사업비	보상비: 1,320억 원 / 총사업비: 약 8,000억 원	
사업기간	2011. 4. ~ 2019. 06. 30.	
사업자	유니버스코리아(재)채(유) 대표 민택기, 박정윤	

출처: 의정부시 알림마당(2017. 01.), 「직동, 추동 민간공원 조성사업 안내」, 비공원시설은 분량정보로 보정

[직동근린공원 민간공원 조성사업 개요]



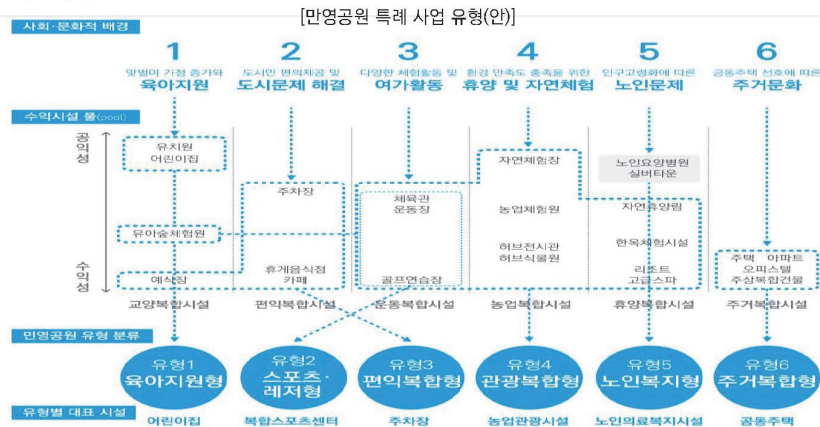
출처: 의정부시 알림마당(2017. 01.), 「직동, 추동 민간공원 조성사업 안내」

38

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민·관 협력 서비스
 - 천안시 해제 정비구역인 성정4구역과 성황구역의 열악한 정주 환경을 개선하기 위해서는 지역 인구 구조와 사회 경제적 특성을 고려한 서비스 개선 전략이 필요함
 - 도시재생 사업 시행과 사업 시행을 통해 신설 정비된 시설 관리, 운영의 지속가능성을 확보하기 위해서는 지역주민, 기업 등 민간 참여를 확대할 필요가 있음
 - 국토교통부는 '민영공원 제도 신설에 따른 수익적 시설 기준 마련 연구'(2016)에서 사업에 적용 가능한 민·관 협력 서비스 유형을 여섯 가지로 구분해 제안



출처:국토교통부는 '민영공원 제도 신설에 따른 수익적 시설 기준 마련 연구'(2016)

39

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민·관 협력 서비스

[민영공원 특례 사업 유형(안) - 유형1 육아지원형 서비스]

명칭	시립 호매실 어린이집		
위치	경기도 수원시 권선구		
면적	대지면적	2,850㎡ (정원 137명)	
	연면적	1,146㎡ (지상2층, 지하1층)	
특이사항	· 수변공원 주위에 위치 · 보육 취약 지역 해소를 위해 근린공원 부지에 어린이집 건립 · 공원을 이용한 숲 체험 특성화 프로그램 운영		



출처:<https://news.suwon.go.kr>

출처: <https://news.suwon.go.kr>

40

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민. 관 협력 서비스

[민영공원 특례 사업 유형(안) - 유형2 스포츠레저형 서비스 사례]

명칭	청담스포피아		
위치	서울시 강남구		
면적	대지면적	59,000㎡	
	연면적	4,300㎡ (3개층/실외, 54타석)	
특이사항	· 청담근린공원 내 위치 · 샤워실, 라커룸(630개), 휴게실, 카페, 레스토랑, 실내·외 퍼팅장, 주차장 등 부대시설 포함 · 120야드(약110m) 비거리 연습 가능 · 총 54타석 규모		


출처: http://www.spopiagolf.com

41

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민. 관 협력 서비스

[민영공원 특례 사업 유형(안) - 유형3 편의복합형 서비스 사례]

명칭	독서근린공원 해맞이 공영 주차장	◦ 조성 배경 및 운영 주제
위치	서울시 양천구	- 경인고속도로와 남부순환로가 만나는 신월 IC 남쪽에 위치한 독서근린공원 지역은 2256가구의 아파트가 인접하고 있고, 북동쪽으로 다세대, 다가구 주택이 밀집하여 주차난이 심각
면적	8,386㎡	- 신월동 주민들의 숙원사업이었던 주차문제 해결을 위해 신월문화체육센터 주차장 일부와 독서근린공원 지하를 활용하여 지하공영주차장조성
조성 및 운영	구에서 조성 및 양천구 시설관리공단 위탁 운영	- 주차장 조성으로 인해 신월문화체육센터 및 독서근린공원의 주차분 아나라 인근에 있는 아파트, 주택가, 상가 주변의 주차여건 대폭 개선
주요 수익시설	지하 주차장	- 양천구 시설관리공단에 위탁하여 무인주차관리시스템을 통해 운영
 		◦ 수익시설
		- 해맞이 공영 주차장은 지하1층 68면, 지하2층 88면, 지하3층 94면의 총 250면 규모로 10분당 100원, 월 정가면 5만원으로 유료 운영
		◦ 시사점
		- 신규공원 조성과 함께 주차문제와 같은 도시문제 해결 가능

[신월 독서근린공원 및 해맞이 공영 주차장 전경 및 시설]

42

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민. 관 협력 서비스

[민영공원 특례 사업 유형(안) - 유형5 노인복지형 서비스 사례]

이름	구립 용산 노인 전문 요양원			
위치	서울시 용산구 효창동			
면적	대지면적	2,099.14㎡		
	연면적	3,320.59㎡ (지하1층, 지상5층)		
특이사항	. 효창근린공원과 접해 전문 요양원 설치 . 요양원 91명, 데이 케어센터 25명 정원 . 부대시설, 의료 및 간호사실 설치 . 공원과 연계해 다양한 행사프로그램 진행			

43

04. 결론

4-1. 방안연구

- 해제 정비구역의 도시재생 사업 추진 시 도입 가능한 민. 관 협력 서비스

[민영공원 특례 사업 유형(안) - 유형6 주거복합형 서비스 사례]

명칭	일본 도쿄 하기야마 공원
위치	일본 동경도 하기야마시
면적	14,900㎡
조성 및 운영	민간사업자(민설공원제도)
주요 수익시설	아파트



◦ 조성 배경 및 운영 주체

- 도시공원으로 결정되어 있는 공원 구역 내 테라스코트 부지를 세이부철도가 소유하여 사에서 부지를 매입해 공원을 조성하는 방안을 검토하였으나 재정적 문제로 어려운 상황에 처함
- 사와 세이부철도가 협의를 통해 민설공원제도를 활용한 공원조성을 전제로 민간사업자에게 부지를 매각
- 2007년 7월 시의회에서 「하기야마시 지구계획구역 내 건축물 제한에 관한 조례」 개정안을 의결하여 「하기야마지구 지구정비 계획구역」을 지구계획구역에 포함하여 규정함으로써 구체적사업 기준 마련

◦ 수익시설

- 공동주택 내 조경면적 조성 의무 면제 혜택 부여
- 분양 시 민설공원 내 특례사업으로 조성된 아파트임을 공고하고 이에 따른 공원관리부담 등 명시
- 해당 부지에 부지면적의 약 30%에 해당하는 4,470㎡에 총 184세대의 아파트 건설
- 나머지 부지를 「하기야마 사계절숲 공원」으로 조성하여 개원

[하기야마 민설공원과 공원부지 내 아파트]

44

04. 결론

4-2. 도시재생 및 자율주택정비사업 활

- 도시재생사업의 활용

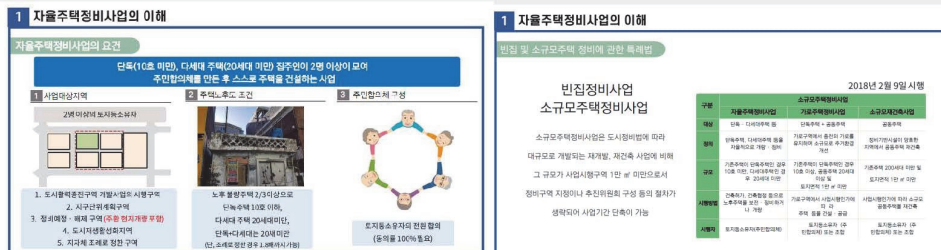
○정비사업의 대안으로서 도시재생

- 기존 정비사업의 한계로 인해 실제 사업추진이 되지 않고 있는 상황에서는 대안으로 도시재생 정책의 적극적인 활용이 필요함
- 미집행도로 주차장 등의 기반시설 확충을 통해 민간 자력의 주거지 개량을 유도할 수 있음
- 문화적 도시재생을 활용한 지역 활성화 및 주민역량 강화를 통한 마을경제조직 구성 및 일자리 창출도 가능

- 자율주택정비사업의 적극적인 활용

○자율주택정비사업의 특징

- 주택장비를 원하는 주민들이 주민합의제를 구성하여 주택을 건설하는 자율주택정비사업이 가능
- 주민 합의가 이루어지면 빠르면 1년 안에 사업 완료 및 입주 가능
- 공동이용시설 설치, 주차장 사용권 확보, 임대주택 설치 등에 따른 특례를 적용하여 사업성을 높이고 건축비 부담을 줄일 수 있음



출처 : 창신송인 도시재생 협동조합 상임이사 손경주

45

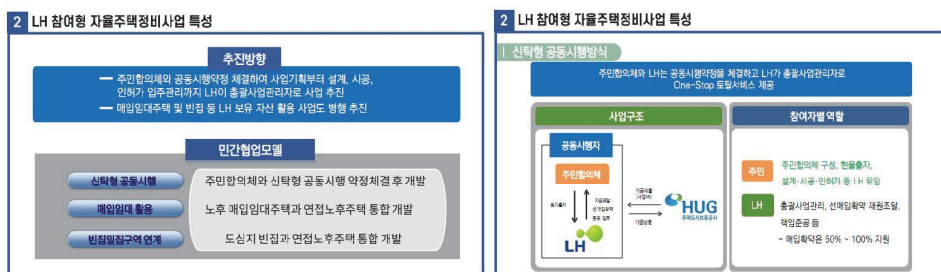
04. 결론

4-2. 도시재생 및 자율주택정비사업 활

- 자율주택정비사업의 적극적인 활용

○내 참여형 자을주택정비사업

- 나 참여형 자율주택정비사업의 경우 나가 총괄사업관리자로 사업 추진이 가능하며 신타형 공동시행, 빈집 말집구역 연계, 매입임대 활용 등이 가능
- 나의 참여를 통해 주민의 부담을 덜고 재원조달, 책임준공 등이 가능해짐



출처 : 창신승인 도시재생 협동조합 상임이사 손경주

46

04. 결론

4-3. 도시주거환경정비 계획과 도시재생전략계획

1. 도시주거환경정비계획

- 1) 도시주거환경정비사업이 이루어지지 못한 지역에 대한 일몰제 적용 구역이 해제됨
- 2) 해제의 사유는 대부분 제도가 복잡하고 주민간 잦은 분쟁으로 사업 추진이 어렵고, 사업성이 낮아 사업이 지연됨에 따른 결과
- 3) 해제만으로 모든 문제가 해결되지 않고 주민들의 민원이 빈번함에 따라 대책이 필요

① 사유

- 그동안 각종 기반시설이 설치되지 못하고 사업 시행만 기다림
- 결국 주변지역보다 기반시설의 부족과 정주환경 개선 이루어지지 못함

② 대책

- 우선정비, 기반정비, 주택개량, 유지관리 등 관리방안을 제시해서 접근
- 도시재생 활성화지역 지정하여 민원을 해소

2. 도시재생전략계획(변경)

- 1) 원도심을 중심으로 쇠퇴 가속화와 정주여건 악화로 재생 필요성 증대
- 2) 정비구역 해제지역을 대상으로 도시재생뉴딜사업 시행을 위한
활성화지역으로 신규·변경지정시 포함시켜 검토
- 3) 활성화지역 중 우선순위 선정은 쇠퇴도, 잠재력, 실현성 고려함

47

04. 결론

4-3. 도시주거환경정비 계획과 도시재생전략계획

3. 문제점

- 1) 모든 도시에 동일하게 적용하는 것은 한계가 있음. 즉 도시의 규모에 상관없이 지정기준 동일함
- 2) 경쟁적인 구역 지정요구와 지정은 사업시행의 가능성을 염두에 두고 신중하게 접근할 필요성이 있음
- 3) 정비구역 해제지역을 도시재생 활성화 지역으로 전환시키는 것은 꼭 정비하겠다는 의지보다는 우선 상황을 모면하려는 측면 있음
 - 활성화지역 중 뉴딜사업으로 연계되는 경우는 극소수이기 때문에 사업추진 장기화 발생우려
 - 결국 지구지정으로 인한 개선 미비로 타지역보다 낙후될 수 있는 가능성 상존
- 4) 정비구역 해제지역에 대한 관리방안의 일환으로 도시재생전략계획 적용방안을 검토하나 전략계획이 기본계획성격으로 낙후지역에 대한 개선 및 실현가능성을 담보할 수 없음

48

04. 결론

4-3. 도시주거환경정비 계획과 도시재생전략계획

4. 개선방안

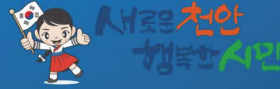
1) 도시주거환경정비계획

- 정비구역이 지정될 경우 주민주도의 시행을 원칙으로 지자체 차원의 지원 방안 마련
- 정비구역이 해제되면 우선적으로 매물비용 등을 확대 지원할 수 있는 근거 마련
- 정비해제 된 지역 중 기반시설이 극히 열악한 지역은 주거환경 개선사업으로 전환 추진 필요성

2) 도시재생전략계획으로의 적용

- 모든 도시에 도시재생전략계획을 적용하는 것에 대해서 신중한 접근 필요하고 도시의 규모별 여건에 따라 지정기준 차별화가 필요
- 전략계획이 수립되면 꼭 이루어진다는 생각을 주민이 가질 수 있도록 법적인 뒷받침과 함께 비용의 투입이 필요
- 뉴딜사업 뿐만 아니라 지자체 자체 도시재생사업 추진이 원활하게 이루어질 수 있도록 지원방안 필요
 - 주택도시기금 활용(소규모주택정비사업, 수요자중심형 도시재생사업 등)
 - 소규모재생사업(주민공모사업) 적극적 참여
 - 도시주거환경정비기금을 활용한 정비기반시설 설치 및 개량(정비구역해제지역)

49



감사합니다.

- 본 발표자료는 천안시 도시재생과 내부자료와 충남도시재생지원센터 자문위원단의 의견을 제시 받아 작성된 것입니다.



천안시의회
www.cheonanounil.go.kr



충남연구원
Chungnam Institute



