

제2회 소도시연구회

공주시 도시재생전략 모색을 위한 워크숍

2012. 12. 10

충남발전연구원 소도시연구회

공 주 시

□ 워크숍개요

- 일 시 : 2012. 12. 10(월) 13:30 ~ 16:00
- 장 소 : 한옥마을 백제방
- 공동주최 : 충청남도, 공주시, 충남발전연구원
- 개최목적 : 충남발전연구원의 「공주시를 사례로 한 지방중소도시 도시재생 정책 적용방안 및 향후 대응전략 연구」에 대한 주제발표 및 공주시 관련부서 의견 수렴
- 참 석 자 : 40명 [충발연 3명, 충남도 1명, 시 관계자]
 - 충발연 : 2명 [김정연(선임연구위원), 조봉운(연구위원)] 발표
 - 충남도 : 1명 [건축도시과 최문희(시설6)] 설명
 - 공주시 : 37명 [공주시 관계 공무원] 종합토론

□ 세부 행사계획

시 간			내 용	비 고
부터	까지	소요		
13:30	13:35	5′	• 개 회	충남발전연구원 이상준
13:35	13:40	5′	• 축 사	충남발전연구원 김정연
13:40	14:00	20′	• 주제발표(도시재생 사례 고찰)	충남발전연구원 김정연
14:00	14:20	20′	• 주제발표(공주시 도시재생전략 구상안)	충남발전연구원 조봉운
14:20	14:30	10′	• 정부의 도시정책 및 시범도시사업 추진동향	충남도 건축도시과 최문희
14:30	14:35	5′	• 공주시장 인사말씀	
14:35	16:00	85′	• 토 론(지정 및 자유토론)	발제자 및 시 관계자
16:00			• 폐 회	

도시재생 정책 동향과 주요 사례

- 도시재생사업단 TB를 중심으로 -

충남발전연구원

김정연 선임연구위원 . 이상준 책임연구위원

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

Contents _ 도시재생 정책 동향고 주요 사례

01. 도시재생의 개념과 정책 동향 / 1

02. 도시재생사례 / 4

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

01

도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

01_2 도시재생지원법(안)

01_3 도시재생 시범도시사업

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 개념(도시재생사업단, 홈페이지)

- 산업구조의 변화(기계적 대량생산 위주산업 -> 전자공학, 하이테크, IT 등 신산업) 및 신도시, 신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시를, 새로운 기능을 도입, 창출함으로써 경제적, 사회적, 물리적으로 부흥시키는 것을 의미



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 필요성(도시재생사업단, 홈페이지)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 도시정비사업과 도시재생사업의 비교(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 주요 용어 및 개념

- **도시재생** : 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출, 지역자원 활용을 통해 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것
- **쇠퇴** : 인구감소, 저출산·고령화 등에 따른 인구 및 가구 구성의 급격한 변화, 산업구조 및 기능의 급격한 변화, 지방자치단체 세수의 급격한 감소, 기존 도심 외 지역의 개발에 따른 도시기능의 급격한 변화 등
- **국가도시재생기본방침** : 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위해 수립하는 국가 도시재생전략
- **도시재생전략계획** : 시장·도지사, 시장 또는 군수가 도시 전체 또는 일부 지역, 필요에 따라 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생을 위한 사업의 효과가 극대화될 수 있는 전략적 대상지역을 설정하는 등 도시의 재생을 위한 전략계획

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 주요 용어 및 개념

- **도시재생활성화계획** : 전략계획수립권자가 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역 내의 도시재생자산 등을 연계하여 통합·조정·활용하기 위해 수립하는 실행 계획으로, 도시의 산업구조 및 기능을 전환하는 '도시경제기반형'과 소규모 공동체 활성화를 위한 '근린재생형'으로 구분
- **도시재생선도지역** : 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모하는 지역
- **도시재생사업** : 국가차원 및 지자체가 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업, 주민 제안에 따라 공동체를 활성화하는 사업, 도정법의 정비사업 및 도촉법의 재정비 촉진사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업 및 역세권법에 의한 역세권개발사업, 산업법에 의한 산업단지개발사업, 재래시장 육성법에 의한 상권활성화사업 및 시장정비사업, 국제법에 의한 도시, 군계획시설사업 및 시범도시 지정에 의한 사업, 경관법에 따른 경관사업 등

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

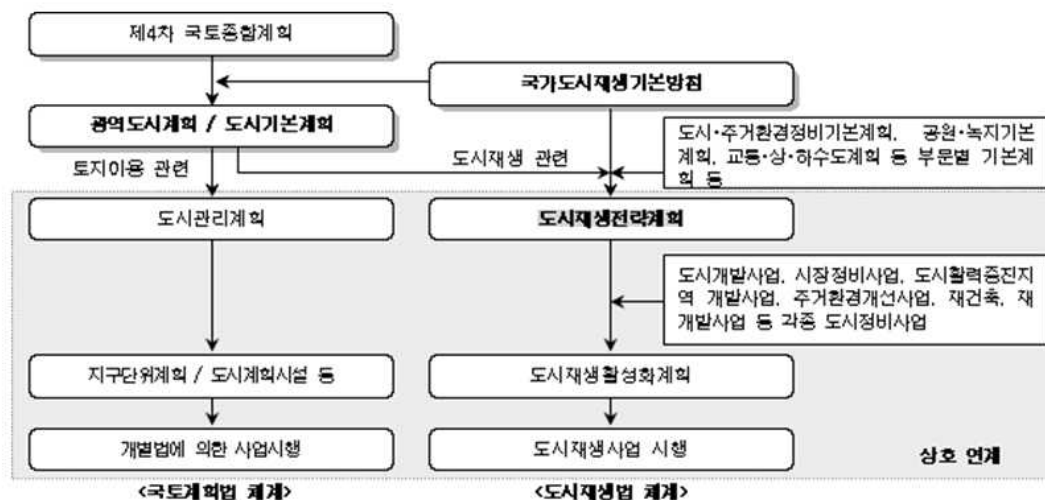
○ 주요 용어 및 개념

- **마을기업** : 생활권 단위 또는 생활권 내의 주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 다음과 같은 사업을 통해 소득 및 일자리를 창출하기 위한 기업
 - 지역특산물·자연자원 활용사업, 역사문화자원 발굴 및 활용사업, 지역 내 인적자원 활용사업, 재래시장·상가 활성화 사업, 주택 등 시설의 보수 및 개량 사업, 공공부분 위탁사업(지역축제, 공원관리, 주차장관리, 주민자치센터 프로그램, 학교 급식 등), 쓰레기·폐기물처리 및 자원 재활용 사업, 태양열·자전거활용 등 녹색에너지 실천 사업, 택배·교통 등 물류운송사업, 지역 접근성 개선 사업, 그 밖에 도시재생 활성화계획에서 제안하는 사업
- **공동체 시설** : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 시설

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

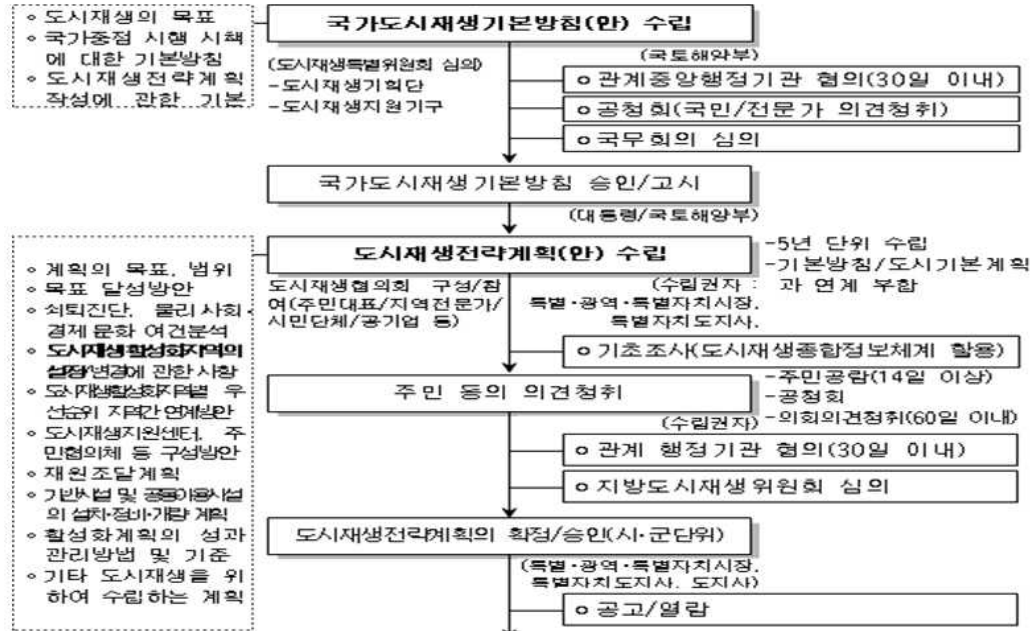
○ 도시재생계획의 위계(황희연, 도시재생사업단 청원TB, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

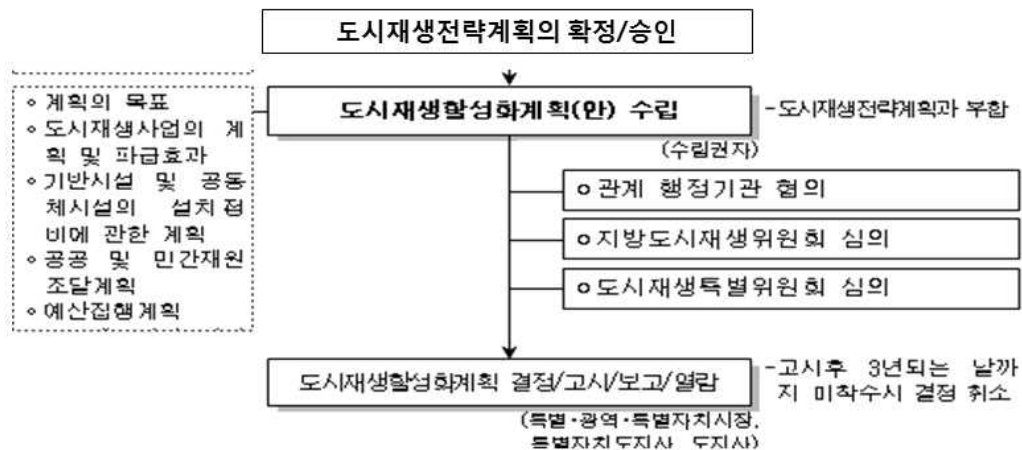
도시재생계획의 수립체계(마산시, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

도시재생계획의 수립체계(계속)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생전략계획(법(안) 제13조) 주요내용

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리·사회·경제·문화 여건 분석
4. 도시재생활성화지역의 설정 또는 변경에 관한 사항
5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
7. 중앙·지방정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 자원 조달 계획
8. 지원조례, 협정지침 등 지자체 차원의 지원제도 발굴
9. 기반시설 및 공동이용시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
10. 활성화계획의 성과관리 방법 및 기준
11. 그 밖에 해당 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군에서 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획
12. 그 밖에 도시재생을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생전략계획(법(안) 제13조) 수립 절차(마산시, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생활성화계획(법(안) 제19조) 주요내용

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 기반시설 및 공동체시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간재원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한(활성화계획에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물을 설치할 수 없음)이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생특별위원회(법(안) 제7조)

- **목적** : 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 설치
- **기능** : 도시재생 관련 국가 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획, 도시재생선도지역 지정 등, 도시재생기금의 운영과 관련한 주요사항, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항에 대한 심의
- **구성** : 위원장은 국무총리, 중앙행정기관의 장(정부위원), 도시재생 관련 학식과 경험이 풍부한 자로 국토해양부장관이 위촉하는 자(민간위원) 등 10인 - 30인 이내

○ 추진체계_지방도시재생위원회(법(안) 제8조)

- **목적** : 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획, 도시재생정책 등의 심의
- **기능** : 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항에 대한 심의
- **구성** : 위원장은 시장·도지사 또는 부시장·부지사와 민간위원 1인이 공동, 20명 이내 도시재생에 관한 학식이 풍부한 자 및 공무원으로 구성

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생기획단(법(안) 제7조)

- **목적** : 특별위원회의 업무를 지원하고, 기본방침의 작성, 도시재생활성화계획, 도시재생사업 등의 평가 및 지원에 관한 사항, 지방도시재생위원회, 관계 행정기관 및 관계기관과의 협의, 도시재생사업 관련 예산 협의, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 수행하기 위해 국토해양부장관 소속으로 설치

○ 추진체계_전담조직(법(안) 제9조)

- **목적** : 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서간 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정, 시장·군수 소속으로 설치
- **기능** : 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원, 관계기관, 관계행정기관과의 업무 협의 및 교류, 지역 협업체체의 구축·운영, 도시재생 관련 국가 보조금 등의 관리, 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검, 법에 따른 자원 조달 등에 대한 총괄 관리, 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위해 필요한 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생지원기구(법(안) 제10조)

- **목적** : 국가의 도시재생활성화 시책의 발굴, 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원, 도시재생사업의 시행, 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무, 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무, 도시재생지원센터 운영 등의 지원, 도시재생사업의 운영·관리 지원 등을 수행하기 위해 국토해양부 소속으로 설치, 시장·도지사에게 위임 가능

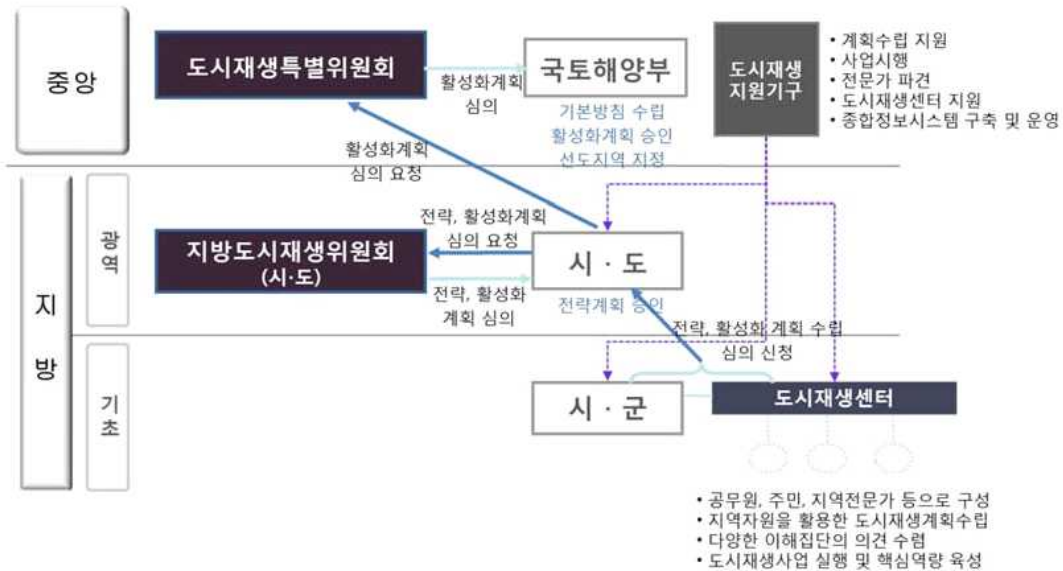
○ 추진체계_도시재생지원센터(법(안) 제11조)

- **목적** : 전략계획수립권자는 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 수립 및 사업추진 지원, 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항, 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영, 마을기업의 운영 및 지원 등에 관한 협의 또는 추진을 위해 시장·군수 소속으로 설치

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

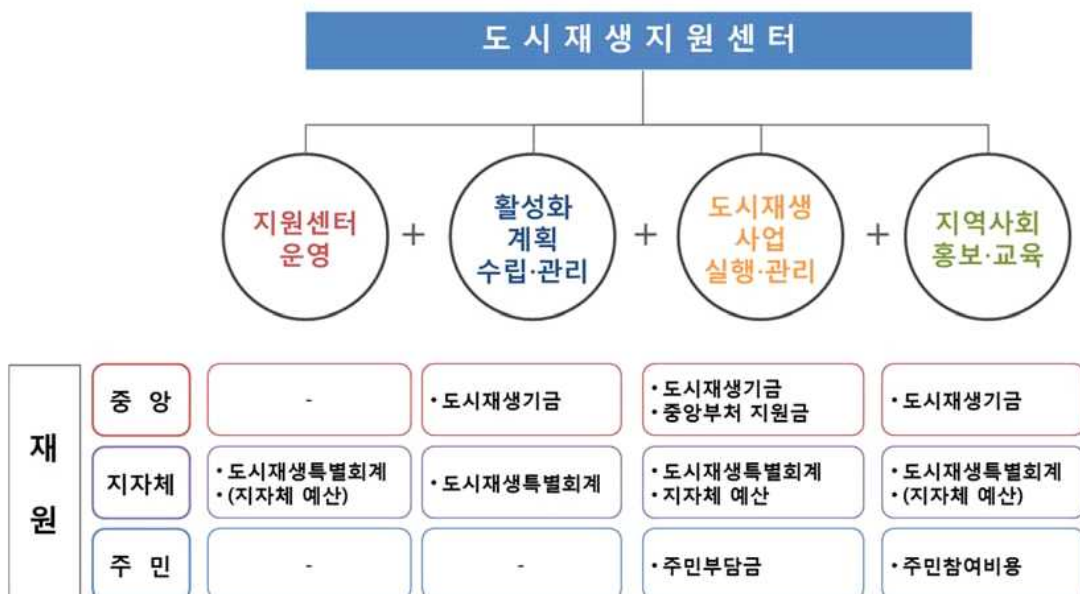
- 추진체계도(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

- 추진체계도_도시재생지원센터(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 중앙정부의 동향

- 현재 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(서병수 의원 대표발의)」이 국회에 상정, 이 법이 통과되면 국토해양부는 도시발전 전략을 “재생방식”으로 전면적으로 전환할 예정임
- 법 제정 후 초기 2-3년은 도시재생 시범도시사업을 추진하여 도시재생사업의 성공적인 추진 및 조기정착을 도모하기 위해 시범사업을 추진할 예정

○ 도시재생 시범사업

- 도시의 경제·사회·문화적인 재생 및 지속 가능한 발전의 성공모델 확산 및 도시재생 제도의 조기정착을 위하여 지자체가 추진하는 도시재생사업에 대해 국비를 지원하여 도시경쟁력을 강화하고 지역공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상을 도모하는 사업
- 시범사업 근거 : 국계법 제127조(시범도시의 지정·지원), 도시재생을 촉진하기 위해 국토해양부장관이 직접 또는 관계부처의 장, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수의 요청에 의해 시범도시(시범지구, 시범단지)를 지정
- 시범도시에 대하여 예산, 인력 등 필요한 지원

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 추진방향

- 기존의 도시개발 및 재개발 위주의 사업으로부터 도시재생사업으로 전환하기 위해 기존사업과 차별화된 사업기획·계획 유도
- 공공성 확보를 전제로 하는 연계·지원방안 모색
- 공가·폐가를 활용한 기반시설 확충(공원, 주차장 등) 및 지역 재생과의 연계강화
- 지자체가 추진 중이고 도시재생법의 성격에 부합, 효과 가시화 사업 우선 지원
- 단순 물리적 시설사업뿐만 아니라 지역역량 강화 등 소프트웨어 사업의 강화

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형

- 도시의 경제·사회·문화적인 재생 및 지속 가능한 발전의 성공모델 확산 및 도시재생 제도의 조기정착을 위하여 지자체가 추진하는 도시재생사업에 대해 국비를 지원하여 도시경쟁력을 강화하고 지역공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상을 도모하는 사업
- 시범사업 근거 : 국계법 제127조(시범도시의 지정·지원), 도시재생을 촉진하기 위해 국토해양부장관이 직접 또는 관계부처의 장, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수의 요청에 의해 시범도시(시범지구, 시범단지)를 지정
- 시범도시에 대하여 예산, 인력 등 필요한 지원

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형_도시경제기반형

- (대상지역) 시·군·구를 포함하는 기초지자체를 대상으로 하며, 2 이상의 기초지자체가 연계하는 사업에 대해서는 광역지자체 포함 가능
- (사업주체) 사업주체는 자체장, 2이상의 기초지자체 간 연계사업은 도지사
- (사업내용) 도시 전체에 영향을 미칠 수 있는 경제적 측면과 핵심사업을 포함하고 지역역량을 강화할 수 있는 각종 프로그램 사업과 연계하여 추진, 대규모 이전적지, 항만, 역세권, 친수공간 등 지역현안사업과 도시재생을 연계

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형_근린재생형

- (대상지역) 시·군·구를 포함 지자체 대상, 읍·면·동 등 마을단위도 대상
- (사업주체) 사업(응모) 주체는 기초지자체장
- (사업내용) 공동체의 활성화를 위한 프로그램 또는 물리적 사업을 연계하여 추진

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업기획단계

- (사업단계) 계획수립지원, 사업추진지원으로 구분하여 단계적으로 추진, 주민의견 수렴 및 협의 전 / 협의 완료된 사업은 계획수립비 지원, 기본 및 실시설계 완료한 사업은 사업추진비 지원
- (사업기간) 최소 3년 이상 단계적으로 추진할 수 있는 사업
- (기획지원) 타 부처의 도시재생 관련 사업과의 연계 추진 권장

○ 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업제안단계

- 기초지자체는 국토해양부 지침에 따라 사업제안서 작성, 도에 제출
- 사업제안 시 다양한 부서가 연계 추진하는 계획을 수립
- 현재 도는 지자체의 제안사업과 상위계획과의 정합성, 예산확보계획 등에 대한 검토의견을 첨부하여 국토해양부에 제출
- 국토해양부는 도시재생 시범도시사업 사업계획서(안)를 취합하여 시범도시사업 평가위원회에 전달

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업선정단계

- 평가방법은 서면평가와 현지심사를 병행
- 민·관합동으로 평가 및 선정 위원회를 구성하여 운영
- 가산점 부여 : 기존 유사 시범도시사업 추진 경험이 있는 지자체, 도시재생 관련 전담부서(TF)가 구축된 지자체, 도시만들기지원센터 등 유사 지원조직이 설치·운영 중인 지자체에 가산점 부여

○ 도시재생 시범도시사업에 대한 공주시의 대응방안

- 국토해양부의 도시재생 시범도시사업 추진방식과 일정에 변화가 있을 수 있으나, 차기 정부의 도시·지역정책의 기조는 재생(Regeneration)으로 전환될 것이 확실
- 따라서 공주시는 구시가지를 대상으로 “도시재생 전략구상(안)을 작성
- 시의 전담부서 또는 TF를 설치
- 민간부문에서의 논의·포럼·조직 등 유도 필요

02

도시재생 사례 고찰(황희연, 도시재생사업단 창원 TB, 2012)

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

1. 도시 및 TB지역 기초조사 항목 및 방법

분 야		조사지표	조사방법
도시 환경	인구·사회 환경	• 인구·인구변화, 노령화 지수, 인구 이동, 관련계획 • 독거노인 비율, 기초생활 수급자수, 자살률	문헌자료 및 관계기관 구축자료 활용
	산업·경제 환경	• 고차서비스 비율, 재정자립도, 1인당 지방세액 • 공시지가변동률, 실업률	
도시 잠재력	사회적 자본	• 고용관련 취업상담 및 기술 교육기관 현황 및 주요활동 • 시민단체 및 회원, 주민조직 및 참여인원 • 자원봉사센터 등록인원 및 활동시간, 주민참여 지원제도	
	역사·문화 자산	• 문화재 및 주요 문화시설, 건축물·공목길 • 산업유산 및 이전적지, 축제, 이벤트, 문화적 다양성 • 특산물, 전통음식, 지역정체성	
	경관자산	• 산, 바다, 강, 풍경, 도시경관	



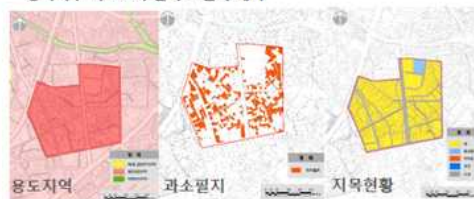
64/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 상가지구 기초조사 항목 및 방법

상가지구 기초조사 결과 도면화 예시



상가지구 기초조사 종합 분석 예시



분 야		조사지표	조사방법
지구 환경	인구·사회 환경	유래 및 연혁	문헌조사
		가로 별 행위	현장조사
	산업·경제 환경	통행량	현장조사
		방문객 만족도	설문조사
		업종(사업체)분포현황	방문조사
		상인회 활동현황	방문조사
	물리적 환경	업종별 종사자수	방문조사
		업종특성	방문조사
		빈 점포 현황	방문조사
		표고·경사도	도면자료
		지구지정 현황	도면자료
		용도지역 현황	도면자료
지구 잠재력	물리적 환경	지목별 토지이용 현황	통계자료
		토지소유 현황	통계자료
		도로율(계획도로 포함)	도면자료
		주택집도율(계획도로포함)	도면자료
		과소필지	통계자료
		부지 면적별 토지이용현황 등	도면자료
	사회적 자본	입지	도면, 현장조사
		공공시설 및 기반시설	도면, 현장조사
		교통 : 도로, 대중교통, 보행자 도로 등	도면, 현장조사
		시민단체 및 회원	문헌조사
역사·문화 자산	역사·문화 자산	주민자치센터 운영프로그램 및 참여인원	문헌조사
		주민참여프로그램 및 운영현황	문헌조사
		문화예술관련 단체 및 회원	문헌조사
		대상지 문화재	문헌조사
대상지 관련 문화작품 등	대상지 관련 문화작품 등	대상지 관련 문화작품 등	문헌조사
		대상지 관련 문화작품 등	문헌조사

65/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

3. 주거지구 기초조사 항목 및 방법

주거지구 기초조사 결과 도면화 예시



주거지구 기초조사 종합 분석 예시



분 아		조사지표	조사방법
지구 환경	인구·사회 환경	유래 및 연혁	문헌조사
		기초수급자수	문헌조사
		특거 노인수	설문조사
		장애인등록자수	문헌조사
		범죄발생률	문헌조사
	물리적 환경	표고/경사도	도면자료
		지구지정 현황	도면자료
		용도지역 현황	도면자료
		지속별 토지이용현황	통계자료
		토지소유 현황	통계자료
		도로율	도면자료
		주택 접도율	도면자료
		과소필지	통계자료
		과소필지+4m 도로에 접하지 않는 건축물	도면자료
		공원현황	도면, 현장조사
		면적별 토지이용 현황	도면, 현장조사
		공터·공간 현황	통계자료
		건물 층수별 토지이용 현황	도면, 현장조사
건축물 용도별 토지이용 현황	도면, 현장조사		
주차장 현황	도면, 현장조사		
편의시설 현황	도면, 현장조사		
지구 잠재력	사회적 자본	건축년도별 토지이용 현황	도면, 현장조사
		시민단체 및 회원	문헌조사
		주민자치센터 운영프로그램 및 참여인원	문헌조사
		주민참여프로그램 및 운영현황	문헌조사
		문화예술관련 단체 및 회원	문헌조사
	역사·문화 자산	역사자산	문헌조사
		문화자산	문헌조사
		문화자산	문헌조사
		문화자산	문헌
		문화자산	66/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

1. 모니터링 계획

목표

- 도시재생사업 추진결과 및 적용결과가 인근지역에 미친 영향 파악

방법

- 비교모니터링 : 인접지역과 2~3개의 대표지표의 변화양상 비교 분석
- 개별모니터링 : 지구별, 추진사업별 관련지표의 변화양상 분석

시기

- 현황파악 : 기초조사와 병행하여 진행
- 모니터링 주기 : 연 1회(2월) 시행(민감도가 높은 지표의 경우 2월, 8월 2회 시행)

비교모니터링 지표

상가지구	주거지구
<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 지가 빈 건물(점포) 주요지점 유통인구 	<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 지가 빈 주택(나대지) 주거환경 만족도

개별모니터링 지표

도시지역단위	상가지구	주거지구
<ul style="list-style-type: none"> 인구변화 지역 내 총생산 범죄·자살건수 등 20개 	<ul style="list-style-type: none"> 비교모니터링 지표 포함 47개 	<ul style="list-style-type: none"> 비교모니터링 지표 포함 46개



02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 사업추진 결과의 목표값 · 모니터링 시기

1 상가지구

핵심지표	현황(2012.1)	목표 값 및 모니터링 시기							
		2012. 12		2013. 12		2016. 12		2020. 12	
		목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값
• 상인회 만족도(%)	전문가지원 40점/ 사업추진 34점	45/40		55/45		60/50		70/60	
• 빈점포수(개)	80개(창원TB 상가지구 내)	50		40		30		20	
• 주요지점지가(원/m ²)	최저 7,050,000원								
• 창조사업 투자액	10억(총 20억)	10억 (총20억)		30억		30억		10억	
• 창조사업 투자건수	1건(창동예술촌사업)	1건		3건		5건		7건	
• 지역적 특성 만족도	평균 46% (장소성, 접근성, 상권)	47		51		55		67	
• 빈 점포활용 신규창업 수	50건(신탁건수)	2		2		2		3	
• 주요지점 통행량	창동입구 평일(320인) / 주말(677인)	340/710		360/750		370/790		390/830	
• 가로환경만족도	평균 45% (건축물 및 가로환경, 편의성)	45		50		55		60	
• 상가 리모델링 수	없음	50		40		30		30	

68/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 사업추진 결과의 목표값 · 모니터링 시기

2 주거지구

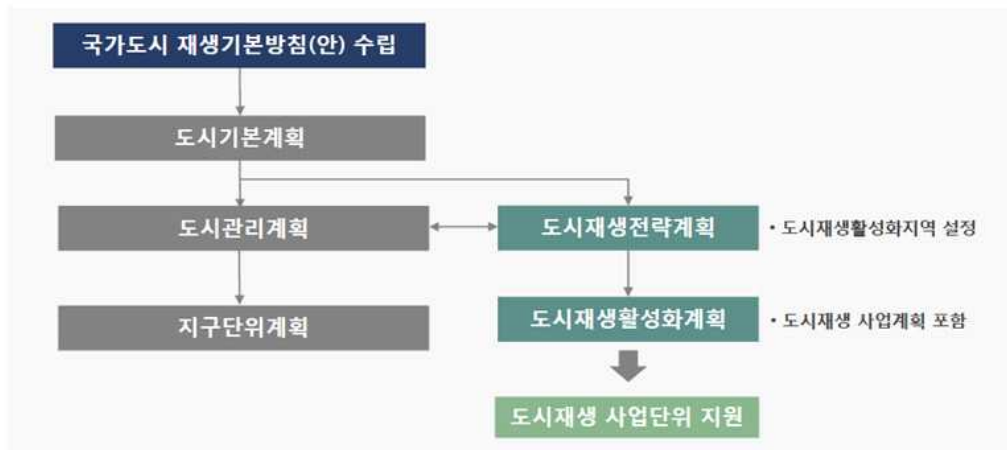
핵심지표	현황(2012.1)	목표 값 및 모니터링 시기							
		2012. 12		2013. 12		2016. 12		2020. 12	
		목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값
• 거주민 만족도	18%	20		30		40		50	
• 주민회의 수 및 참여자수 (2011. 6 ~ 12월 기준)	15회(350명)	20회 (450명)		20회 (550명)		30회 (600명)		30회 (600명)	
• 기초생활 수급자수	117인	105인		95인		90인		70인	
• 주요지점 지가	62-17 (문학관주변) 최저 : 421,000원	450,000원		500,000원		600,000원		800,000원	
• 창조사업 투자액	10억	3억		5억		10억		10억	
• 지역적 특성 만족도	32%	40%		50%		55%		60%	
• 지역 내 일자리 창출 수	2건	1건		1건		1건		0건	
• 주요지점 통행량 (유동인구)	(구)경남은행 > 마산문화관 평일(80인) / 주말(104인)	110/130		130/160		160/200		210/250	
• 주거환경 만족도	27%	35%		40%		50%		65%	
• 주택 신축 및 리모델링 수 (2011. 6 ~ 12월 기준)	신축 및리모델링 0/0건	7/10건		5/5건		7/10건		10/10건	

69/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

1. 도시재생전략계획의 위상



71/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

2. 계획수립절차



➡ 각 단계별 주민참여 및 협의를 전제로 하여야 함

72/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 주요내용

- 1 도시재생전략계획의 범위
- 2 계획의 목표 설정
- 3 도시재생전략 수립
- 4 도시재생 활성화 지역의 설정 혹은 변경
- 5 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정
- 6 도시재생 활성화 지역 간 연계방안
- 7 도시재생지원센터의 구성 방안
- 8 도시재생 사업의 집행력 확보를 위한 자원 조달 계획
- 9 도시재생전략계획의 성과 관리계획

73/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

1. 개요

1 계획대상지역

1차적 범위	2차적 범위
구)마산시 행정구역 전체(329.7㎢) (32개 읍·면·동·1읍, 4면, 27동)	읍·면·동별 집계구 지역 (2010년 기준 706개 단위)

2 목표년도

- 기준년도 : 2010년
- 목표년도 : 2015년

3 법적 근거 및 고려사항

- 법률적 근거
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조(도시재생전략계획의 내용)
- 고려사항
 - 상위계획(국가도시재생기본방침, 도시기본계획)의 부합성
 - 도시의 성장·쇠퇴 과정에 대한 충분한 이해
 - 도시 잠재자원(인적·사회·역사·문화 등)에 대한 실태조사
 - 도시재생활성화지역 설정 시 도시재생유형(도시경제기반재생, 근린재생)의 고려
 - 지역 특성에 부합하는 도시재생활성화지역별 재생방향의 제시
 - 도시재생관련 추진사업 및 도시재생활성화지역 간연계방안의 강구
 - 계획수립과정에서의 주민참여 방안



74/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

2. 계획의 목표 설정



75/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

3. 도시재생전략 수립

- 1 유형별 도시재생활성화지역의 설정
- 2 주민 역량강화를 위한 재생사업 도출
- 3 지역경제 활성화를 위한 재생사업 도출
- 4 역사·문화 자원 등 지역자산을 활용한 창조적 재생사업 도출
- 5 생활여건 향상을 위한 도시환경의 재생사업 도출
- 6 전략적 Anchor 시설·공간의 조성을 통한 거점 선도의 재생사업 도출
- 7 도시 차원의 연계정책(Linkage Policy) 마련
- 8 구)마산시 도시재생 기존추진 사업과의 연계방안 마련

76/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 혹은 변경

1 설정 혹은 변경절차

1단계 : 읍·면·동별 쇠퇴 진단

- 구)마산시 전체 쇠퇴추이보다 높은 쇠퇴지역 도출
- 구)마산시 쇠퇴지수 평균보다 높은 지역(읍·면·동)을 대상으로 도시재생활성화지역 검토

2단계 : 집계구(706개 지역)별 쇠퇴 진단

- 쇠퇴 유형별 쇠퇴 분석 - 금회 도시재생전략계획 수립에서는 읍·면지역 제외
- 순위별 분류를 통해 5등급으로 구분 (1~2등급 : 쇠퇴 지역, 3등급 : 중간 지역, 4~5등급 : 양호한 지역)
- 1, 2등급 지역을 대상으로 도시재생활성화지역 검토

3단계 : 정책·전략적으로 도시재생이 필요한 지역

- <정책적 현안 검토> - 예시
- 산업단지, 택지개발지구 등 사업이 완료된 후 10년이 경과하여 정비가 예상되는 지역
- 복합적인 용도개발을 통해 도시환경을 증진시킬 필요가 있는 지역
(Ex. 역세권, 터미널 등 교통 결절부 주변지역 등)
- 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
- 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
- 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역
- 기타 양호한 도시환경의 확보 또는 기능 증진 등을 위해 지역내 도시재생이 정책적으로 필요한 지역

77/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 또는 변경

1 설정 혹은 변경 절차(계속)

4단계 : 제외 지역 검토

- <제외지역 검토> - 예시
- 공공시설(공원, 녹지, 체육시설 및 기타 대규모 도시계획시설 등)
- 개발제한구역(파급효과 미비)
- 군사시설보호구역
- 타 법률에 의한 개발예정지역·지구 등
- <제외 지역에 대한 주민과의 협의>
- (Ex. 정비예정구역 지정되었으나 추진이 미진한 지역은 해제 또는 활성화지역 지정)

5단계 : 도시재생활성화 지역 후보 대상지역 추출

- 2, 3, 4단계의 중첩 분석
- 현황(수치지형) 및 도시관리계획 내용 중첩
- 후보 대상지역 추출(도정법상 정비예정구역과 중첩 가능성 내포)

6단계 : 도시재생활성화지역 설정

- 도시재생활성화지역의 설정은 위 단계의 객관적 분석 자료를 참고로 다양한 의견 수렴을 거쳐 도시재생추진단, 도시재생지원센터, 주민협의회로 이루어진 통합 협의체에서 결정하도록 함

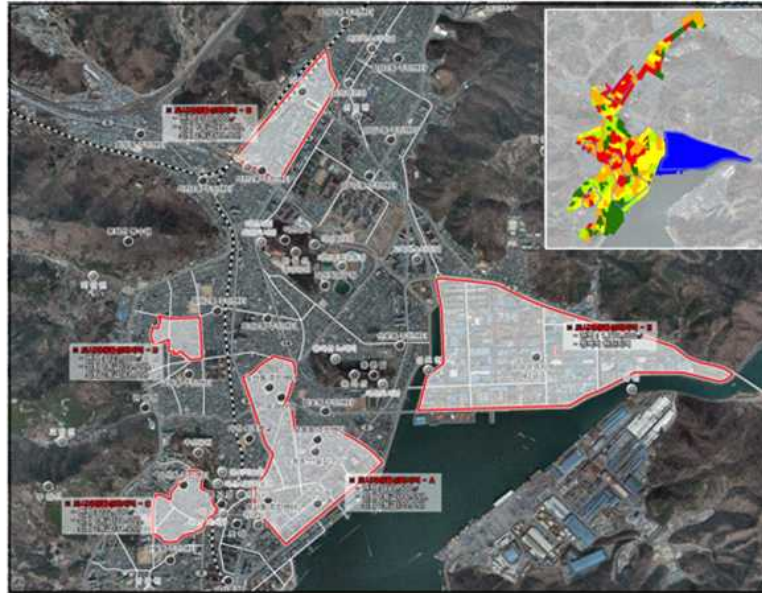
78/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 또는 변경

2 도시재생활성화지역 설정(안)



79/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

5. 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정

1 우선순위 설정의 기본방향

- 상위 및 관련계획과 부합되는 지역
- 기존 계획과의 연계성을 통해 지자체의 정책 연동화 및 사업의 실현 가능성이 높은 지역 설정
- 지역격차 해소를 위한 시기의 적절성, 시급성, 형평성을 고려한 설정

2 평가기준 및 평가항목

구분	A 지역	평가기준			
		상(3점)	중(2점)	하(1점)	
상위계획과의 연계성	국가도시재생기본방침과의 부합성	정성적 평가			
	도시기본계획과의 부합성	정성적 평가			
관련계획과의 연계성	기 사업추진 여부(유관사업과의 연속성)	정성적 평가			
	도시재생활성화계획 수립 여부	수립	수립 중	미수립	
삶의 질 제고	시기의 적절성(시급성, 현안사업)	정성적 평가			
실현가능성	주민의 주인의지	정성적 평가			
	재원확보 및 조달의 용이성	50%초과	20~25%	20%미만	
	지자체 정책 반영 여부	반영	-	미반영	
경쟁력	잠재 자원 분포	5개 초과	2~5개	2개 미만	
	장소성(지역의 대표적 요소 반영)	정성적 평가			
지역격차 해소	형평성(각종 계획의 집중 여부)	2개 미만	2~5개	5개 초과	
	쇠퇴지수(1, 2 등급 비율)	80% 초과	65~80%	50~65%	80/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

5. 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정

3 도시재생활성화지역별 우선순위 평가결과

구분	평가항목	도시재생활성화지역				
		A지역	B지역	C지역	D지역	E지역
상위계획과의 연계성	국가도시재생기본방침과의 부합성	●	●	●	●	●
	도시기본계획과의 부합성	●	●	●	●	●
관련계획과의 연계성	기 사업추진 여부(유관사업과의 연속성)	●	×	×	×	×
	도시재생활성화계획 수립 여부	●	×	×	△	●
삶의 질 제고	시기의 적절성(시급성, 현안사업)	●	×	×	△	●
	주민의 추진의지	●	×	△	×	×
실행가능성	재원 확보 및 조달의 용이성	●	×	×	×	△
	지자체 정책 반영 여부	●	×	△	△	●
경쟁력	잠재 자원 분포	●	△	×	×	×
	장소성(지역의 대표적 요소 반영)	●	●	×	×	●
지역격차 해소	형평성(각종 계획의 집중여부)	×	●	●	●	●
	쇠퇴지수(1, 2등급 비율)	×	●	×	●	-
총 합계		32	23	20	23	26

주. 평가점수는 ●(3점), △(2점), ×(1점) 순으로 산정

81/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

6. 도시재생 활성화 지역 간 연계방안

1 개별사업간 연계를 통한 시너지 극대화 도모

- 도시경제기반 도시재생을 위한 핵심사업과 개별사업의 연계
- 중앙부처별 국가차원의 개별사업과 지방자치단체의 부서별 개별사업의 연계

2 협력형 거버넌스 체계 구축

- 개별 도시재생활성화지역의 도시재생사업 추진 노하우 공유
- 전문인력 교환 프로그램, 도시재생아카데미 운영

3 역사·문화 자원의 네트워크 구축

- 역사·문화자원을 연계한 스토리텔링 추진사업, 공공디자인의 연속성·일관성 모색, 공간적 벨트화

4 개발이익의 네트워크형 연계

- 도시재생활성화지역간 교차 보조 및 보완을 통해 자원의 효과적 활용
- 도시재생활성화지역간 개발이익 연계협약 체결, 개발이익 재투자 규정 마련 등

5 공동 마케팅 추진

- 자산지소형 사업의 전개(지역화폐, 자매결연 등), 지역화합축제의 공동 개최, 연계형 교육사업 등



82/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

7. 도시재생지원센터의 구성 방안

1 도시재생 지원센터의 역할

- 다양한 전문가의 참여를 유도하여 지역 밀착형 상담창구 및 지원체계 조직·운영
- 도시재생활성화지역 주민을 대상으로 재생사업관련 교육 및 홍보
- 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행을 위하여 필요한 사항의 지원
- 도시재생사업 참여주체간 의견조정을 위한 중간자 역할 수행
- 마을기업(커뮤니티 비즈니스)의 지원·운영 등
- 주민자력 재생을 위한 컨설팅

도시재생법(안) 검토사항

- 도시재생법(안)상 의무조직이 아닌 임의조직임
- 창원테스트베드 운영 경과 도시재생사업 추진을 위한 총괄 지원기구로 도시재생사업 추진을 위한 거버넌스의 중심기구 역할 수행

➡ 국가 지원금(도시재생기금)을 활용한 운영가능(도시재생법(안) 25조 3항 8호)

83/89

02. 도시재생사례 고찰

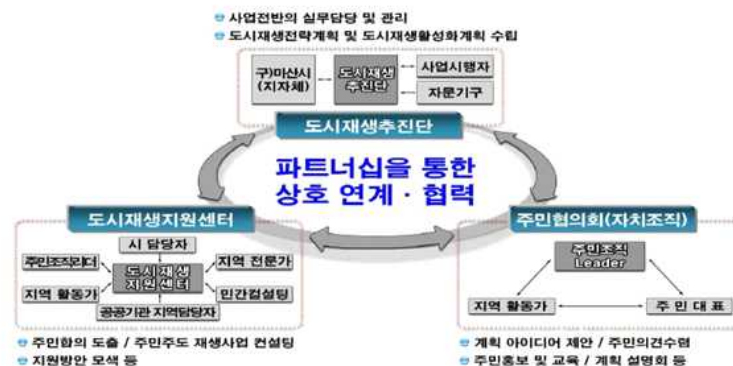
02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

7. 도시재생지원센터의 구성 방안

2 도시재생 네트워크 구성

기본방향

- 공공 및 민간부문의 자원과 역량을 효율적으로 동원할 수 있는 사업 추진주체의 설립 및 민관협력 체계 구축 방안 마련
- 사업추진기구, 도시재생지원센터, 주민협의회의 상호 연계를 통해 구성



도시재생사업 추진을 위한 조직체계

84/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

8. 도시재생 사업의 집행력 확보를 위한 자원 조달 계획

1 국비지원 활용

- 마산시의 경우, 낮은 재정자립도를 보여 지방세를 활용한 도시재생사업의 추진이 어려운 상황
- 국고보조금, 지방양여금, 지방교부세 등 국비 지원이 필수적

2 자체 자원조달 마련

- 징세행정의 효율화, 예산운영의 낭비적 요소의 극소화
- 사용료 및 수수료의 효율체계 조정, 수익사업의 활성화, 지방채 발행규모 확대로 세외 수입의 확대
- 도시재생관련 조례의 제정을 통한 도시재생기금을 조성
- 각종 정비사업에 대해 공기업(LH, 경남개발공사 등)의 적극적인 참여 유도
- 수익 발생이 가능한 사업에 대한 민간자본의 적극적 유치 검토(결합개발 연동)
- 도시재생을 위해 필요시 부족한 재원에 대해서는 지방채 발행 검토
- 도시재생사업과 관련하여 각 중앙부처에서 실시하는 공모사업과의 연계방안 모색

3 마을 단위의 커뮤니티 비즈니스를 통한 경제 자립기반 구축

85/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

9. 도시재생전략계획의 성과 관리계획

- 지속적 실천을 위한 데이터의 객관성과 삶의 질 및 경제활성화에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 지표를 선정
- 도시재생활성화계획 수립의 유형별 평가요인에 따라 세부 평가항목 기준으로 지표를 선정
- 지표별 연1회 정기 모니터링 시행(민감도가 높은 지표의 경우 연2회)

평가요인	핵심성과	세부평가항목
자력수복형 재생	주민의식 사회적 자본	자치조직 가입률 / 상인회 회원수
		범죄건수 / 인적자원의 활용 정도
경제적 재생	산업경제	커뮤니티 비즈니스의 수익구조
		공가수 / 빈집포수/ 주요지점 지가
창조적 재생	창조사업 관련	창조사업 투자액
	지역 특성	지역적 특성 만족도
선도거점 재생	상권활성화	빈집포 활용 신규 창업수
	가로활성화	주요지점 통행량
도시환경재생	주거환경개선	주택 개·보수 건수 / 신규 주택수
	상가환경개선	상가신축 및 리모델링 수
	가로환경개선	가로환경 만족도

모니터링 지표의 설정(예시)

86/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 도시재생활성화지역 설정 방법

1 수립절차 대안

- 주민조직 활용 및 주민합의를 통한 도시재생활성화지역 설정
 - 시 차원의 일방적 설정 지양(공람, 공청회의 형식적 주민참여가 아닌 실질적 주민참여보장)
 - 해당지역별 주민설명회, 주민조직 간담회 등을 통한 충분한 이해 도모
- 설정방법

방법 1. 선 계획-후 참여



방법 2. 선 참여-후 계획



87/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 도시재생활성화지역 설정 방법

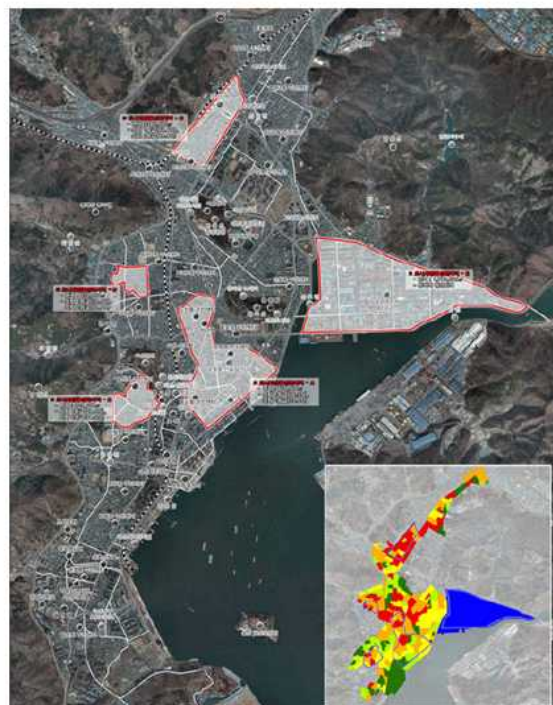
2 도시재생활성화지역의 형태 정형화

- 기존 커뮤니티를 최대한 유지할 수 있는 마을·공동체 단위의 도시재생활성화 지역 설정
 - 공동체 의식에 의한 주민참여가 중요한 요소
 - 기존 커뮤니티의 훼손을 통해 새로운 임의의 커뮤니티를 조성하는 것은 바람직하지 못함
- 도시재생활성화지역 설정 기준에 따른 정형화 도모
 - 규모 : 하나의 집계구를 최소단위로 하되, 주민조직 구성단위를 기본으로 설정
 - 면적 : 주거·상업 1만㎡, 공업 3만㎡ 이상
 - 쇠퇴 1,2 등급지역이 50% 이상 포함
 - 도로, 하천 등의 지형지세
 - 각종 개발사업 경계 또는 지적행정구역 등으로 구획

※ 객관적 평가결과를 바탕으로 다양한 의견수렴 및

통합 협의체의 종합적 검토를 통해 도시재생활성화지역

우선순위를 결정하도록 함





경청해 주셔서
감 사 합 니 다

공주시 도시재생전략 구상(안)

충남발전연구원
조봉운 연구위원 . 오명택 연구원

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

Contents _ 공주시 도시재생전략 구상(안)

- 01. 연구개요 / 1
- 02. 공주시 기초조사 및 분석 / 4
- 03. 도시재생을 위한 기본구상 / 17

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

01

연구개요


01_1 필요성과 목적

01_2 범위와 방법

01_3 추진경위

01. 연구개요

01_1 필요성과 목적

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(안) 상정
 - 그동안 도시재생사업단의 국가R&D 과제가 추진되었고, 그 결과로 법(안)이 작성, 국회에 상정되어 있으며, 창원 및 전주에 테스트베드 연구 및 성과를 종합하여 제도화 시도
 - 공주시 대내외적 변화에 대응한 도시정책 전환 필요
 - 저출산 고령화, 저성장시대, 주변도시의 대규모 개발 등 공주시의 외연적 성장의 한계와 강남과 강북의 격차 및 원도심의 쇠퇴현상 등 도시정비의 필요성 인식
 - 국토부의 도시재생 시범도시사업 추진 움직임에 대응 필요
 - 법(안) 통과가 지연되고, 대선 등 새로운 정책 추진 필요에 의해 도시재생이 부각되어 우선적인 시범사업 추진 움직임에 따라 선제적인 대응이 필요
- 
- 국가의 도시재생연구개발사업 내용과 상정되어 있는 법(안)을 중심으로 선제적인 도시재생전략구상을 작성하여 도시재생 시범도시사업 공모에 대비하면서,
 - 공주시의 도시재생을 위한 기반 구축과 추진과제 및 재생역량 강화 추진

01. 연구개요

01_2 범위와 방법

○ 연구의 범위

- 공간적 범위 : 공주시의 전체에 대한 기초조사 및 분석, 원도심을 중심으로 한 도시재생 활성화지역 설정 및 사업 구상을 추진
- 시간적 범위 : 2013년 시범도시사업 제안을 대비하여 2013-2015년의 단기 사업계획
- 내용적 범위 : 상정된 법(안)을 기초로 도시재생전략계획 수립 중 사업구상 단계까지

○ 방법

- 관련 연구에서 제시된 계획 수립절차를 바탕으로 지역특성에 맞도록 추진
- 기초조사 및 분석 : 공주시 제공 자료, 통계청 자료를 수집하여 통계분석하되, 도시 전체, 읍면동단위, 집계구단위, 건축물 및 필지단위 분석을 병행하여 도시재생 활성화지역 도출
- 관계 공무원 인터뷰, 현장조사 및 주민협의(향후 계획) 등을 통해 도시재생활성화 지역 선정 및 도시재생사업 발굴
- 공주시의 각종 계획을 검토하여 상호 연계를 통해 효과극대화 방안 모색

○ 이를 통해, 최종적으로 공주시 도시재생전략계획 구상(안) 작성

01. 연구개요

01_3 추진경위

○ 공주시 도시재생을 위한 연구 추진(2008년-2011년)

- 홍익대 환경개발연구원의, 공주고도 도시재생 마스터플랜, 공주시, 2008
- 임준홍, 공주시 구도심재생전략 및 대응방안, 충남발전연구원, 현안과제, 2011

○ 전략과제 제안 및 공주시를 사례지역으로 검토(2011년 12월 - 2012년 12월)

- 충청연 전략과제 사례지역으로 제안, 공주시 지원 협력체계 구축, 2011.12.
- 연구내용 협의(2012.5) 및 관련자료 수집(2012.5-현재)
- 1차 워크숍, 충남의 도시재생관련 사업 실태,
- 2차 워크숍, 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립방안,
- 3차 워크숍, 영국의 도시재생 사례,
- 4차 워크숍, 역사도시의 도시재생 어떻게 할 것인가?(공주시사례),
- 공주시 3기 주거환경개선사업 대상지 선정을 위한 현장조사, 2012.6
- 주거지 정비 개선방안 모색을 위한 현장조사, 국토부, 학회, 전문가 등, 2012.
- 소도시연구회, 도시재생사례 고찰 및 공주시 도시재생전략계획 구상(안), 2012.12

02

공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

02_2 잠재자원 및 잠재력 분석

02_3 관련 계획 검토

02_4 주민수요 조사

02_5 종합분석 및 계획과제

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 읍면동 단위 분석 _ 인구

- 총인구, 15세미만인구, 65세이상인구 등 연평균인구변화, 노령인구비율변화, 노령화지수 등 분석
- 쇠퇴지역은 젊은 인구가 외부로 빠져나가 노령인구만 남고, 유아 및 청소년이 적음, 인구감소가 많은 지역은 옥룡동, 웅진동(구시가지)이며, 신관동과 금학동(신시가지)은 증가

내용	인구수감소(명)	연평균 인구변화	노령인구비율 연평균변화	노령화지수 연평균변화	쇠퇴지역
유구읍	-1118	-2.75	4.47	11.32	○
이인면	-419	-2.41	2.77	11.64	○
탄천면	-254	-1.47	2.88	10.21	○
계룡면	-737	-2.5	2.93	8.26	.
반포면	-253	-1.01	1.57	6.38	.
장기면	-1110	-3.98	2.44	10.55	□
의당면	-410	-1.27	3.67	6.82	.
정안면	-156	-0.58	3.57	10.57	○
우성면	-685	-2.43	3.34	7.34	.
사곡면	-339	-2.15	3.71	8.9	.
신평면	-397	-2.39	3.56	10.29	○
중학동	-1125	-2.86	4.66	9.97	○
웅진동	-1466	-2.98	6.58	11.17	■
금학동	901	2.55	3.92	1.62	.
옥룡동	-1882	-3.32	7.26	13.58	■
신관동	3626	2.25	4.32	8.28	.

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 읍면동 단위 분석 _ 지역경제

- 사업체자료에서 총사업체수 변화, 종사자수 변화, 제조업 및 도소매숙박음식업의 변화 분석
- 쇠퇴지역은 산업측면에서 사업체의 감소와 함께 종사자수도 감소, 특히, 제조업 및 도소매숙박음식업 등에서 감소가 두드러지는 특징

내 용	사업체변화	종사자변화	제조업체변화	도소매숙박 음식업체변화	쇠퇴지역
유구읍	-101	-184	-44	-43	■
이인면	-25	102	-4	-8	□
탄천면	-21	169	2	-13	○
계룡면	-37	-51	-5	-19	■
반포면	10	344	-5	18	○
장기면	43	307	-10	39	○
의당면	1	362	1	1	.
정안면	-4	207	-8	12	○
우성면	-4	303	-2	0	○
사곡면	-16	-5	-4	0	□
신풍면	-32	26	-10	-14	□
중학동	-52	398	11	-59	○
웅진동	-133	377	68	-100	○
금학동	29	389	-6	11	○
옥룡동	-22	-3	-3	-7	■
신관동	176	1555	-4	47	○

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 읍면동 단위 분석 _ 주택

- 최근 5년간 신규주택수, 노후주택비율, 신규주택비율 등을 기초로 분석
- 쇠퇴지역은 지역의 활력을 상실하게 되면, 재투자를 하지 않기 때문에 신규 주택건설 축소, 노후 주택 증가, 주택환경이 열악해지는 악순환이 반복, 중학동은 주택환경이 매우 열악, 웅진동과 옥룡동에서 신규주택비율이 매우 낮아 상대적으로 쇠퇴의 경향

내용	2010년주택수	최근신규주택수	노후주택비율	신규주택비율	쇠퇴지역
유구읍	3,309	190	37.62	5.74	.
이인면	1,345	101	48.03	7.51	○
탄천면	1,415	90	42.69	6.36	○
계룡면	2,494	164	45.67	6.58	○
반포면	1,914	172	33.86	8.99	.
장기면	1,752	108	28.94	6.16	.
의당면	2,527	142	18.28	5.62	.
정안면	2,040	150	32.3	7.35	.
우성면	2,161	172	36.37	7.96	.
사곡면	1,416	86	42.8	6.07	○
신풍면	1,459	75	41.47	5.14	○
중학동	1,850	55	66.27	2.97	■
웅진동	2,909	52	35.79	1.79	□
금학동	2,207	467	19.71	21.16	.
옥룡동	3,712	63	32.84	1.7	□
신관동	10,084	1924	9.28	19.08	.

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 읍면동 단위 분석 _ 종합

- 읍면동 자료분석 결과, 옥룡동, 웅진동, 중학동, 유구읍, 계룡면 지역이 쇠퇴지역으로 분류
- 읍면동 분석으로 구시가지 지역(강남)의 쇠퇴가 보다 급격히 이루어지고 있음

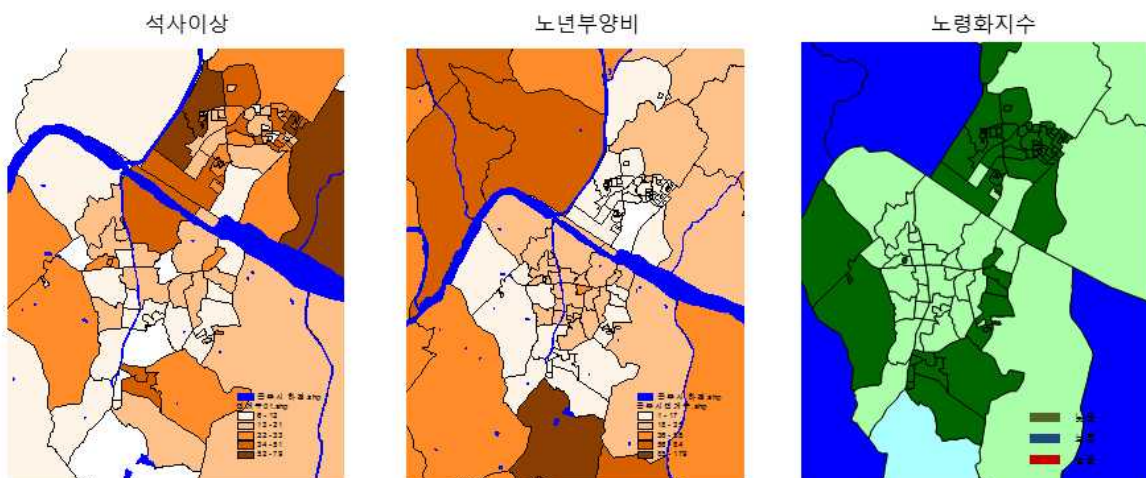
내용	인구측면	산업측면	주택측면	읍면동 종합
유구읍	○	■	.	□
이인면	○	□	○	○
탄천면	○	○	○	○
계룡면	.	■	○	□
반포면	.	○	.	.
장기면	□	○	.	○
의당면
정안면	○	○	.	○
우성면	.	○	.	.
사곡면	.	□	○	○
신평면	○	□	○	○
중학동	○	○	■	□
웅진동	■	○	□	□
금학동	.	○	.	.
옥룡동	■	■	□	■
신관동	.	○	.	.

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 집계구 단위 분석 _ 인구

- 기성시가지에 인구집중, 그외 전체적으로 고루 분포
- 고졸이하의 학력인구는 고루 분포하나, 고학력자는 강북에 집중
- 노년부양비는 동지역이 낮지만 강북에 비해 강남이 높음, 노령화지수도 낮은 편임

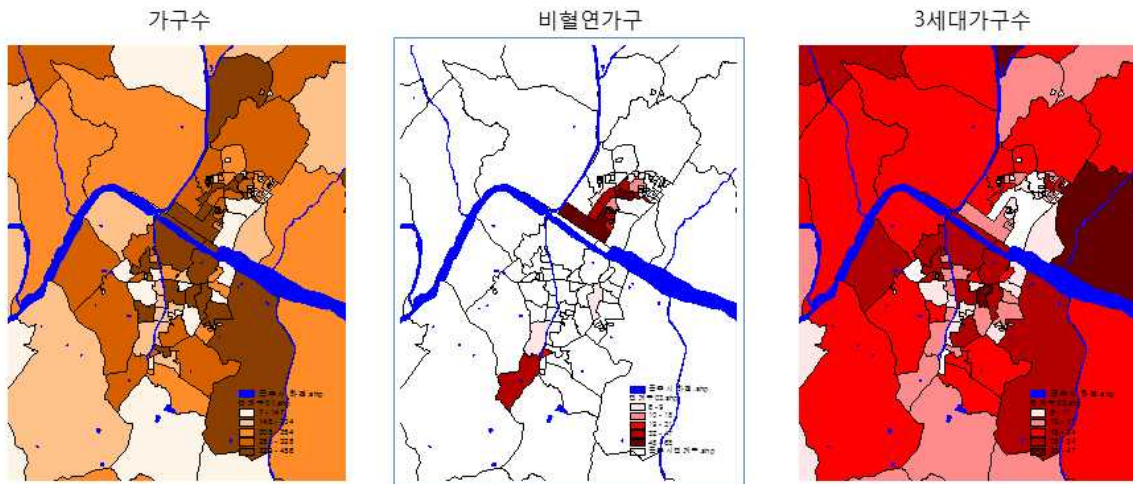


02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 집계구 단위 분석 _ 가구수

- 기성시가지 중심으로 많은 가구 집중, 좁은 면적에 많은 가구 형성, 저층의 소규모 주거형태
- 기성시가지는 주로 혈연가구 중심이고 강북은 비혈연가구수가 많음
- 기성시가지는 다세대가구가 많음

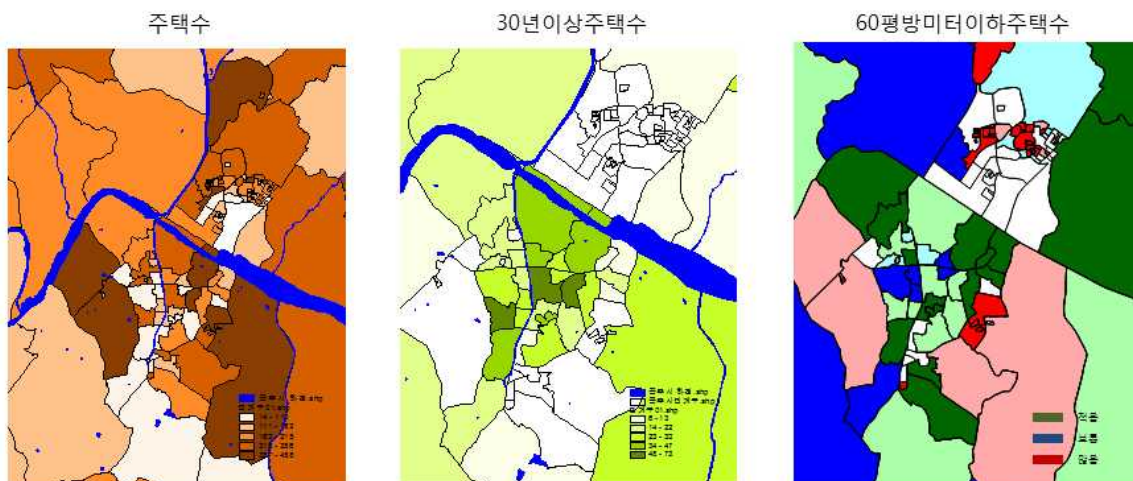


02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 집계구 단위 분석 _ 주택수

- 기성시가지 주택과 상가 혼재, 중심부의 공공시설(학교, 청사 등)으로 주변부에 주택이 많음
- 30년이상 경과한 주택이 원도심에 보다 많이 집중되어 있음
- 60평방미터이하의 소규모 주택수가 원도심에서는 구릉지 중심으로 집중되어 있음

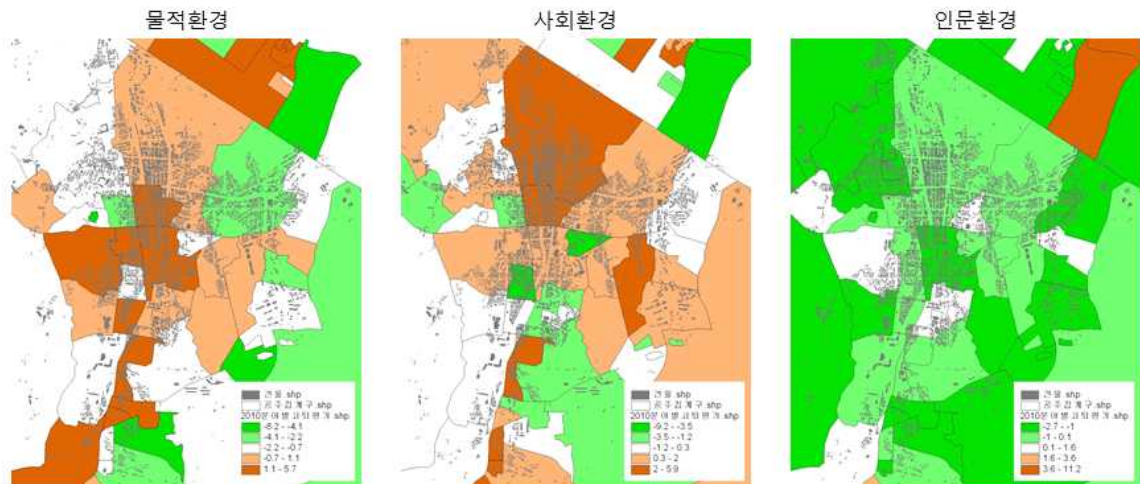


02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 집계구 단위 분석 _ 종합

- 시설노후, 소필지 등 물적환경은 원도심이 상대적으로 쇠퇴하였으며,
- 부양비율, 가구원수, 다세대가구 등 사회환경 또한 원심이 상대적으로 열악하나,
- 교육수준, 노령화지수 등 해당지역이 인구에 대한 평가는 상대적으로 높았음

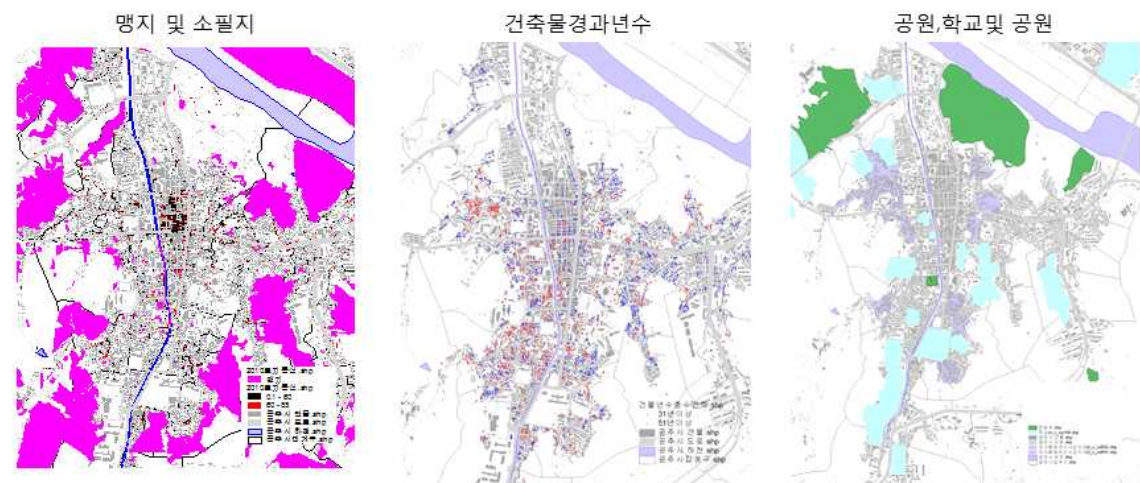


02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

◦ 필지 및 건축물 단위 분석

- 소규모 필지는 재래시장에 집중되어 있으며, 원도심에 일부 맹지가 위치하고 있음
- 건축물노후도는 원도심의 전반에 걸쳐 분포하고 있어 열악한 정주환경을 보여주고 있음
- 오랜기간 형성된 도시로 원도심에 청사 및 학교가, 관광지 및 공원은 구릉지에 입지하고 있음



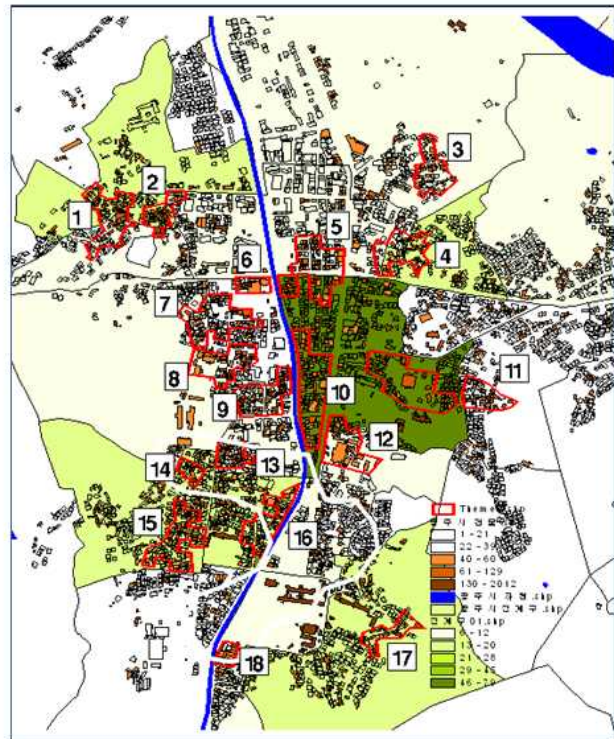
02. 공주시 기초조사 및 분석

02_1 쇠퇴분석

○ 쇠퇴지역 분석의 종합

- 원도심을 중심으로 집계구 분석 결과와 필지 및 건축물 분석 결과를 결합하여,
- 총 18개소의 쇠퇴지역을 도출
- 2개소는 상업지역, 16개지역은 주거지역

지역	지역특성
1, 2	공주향교, 주택지, 경사지, 부정형가로망
3	공산성길, 주택지, 경사지, 부정형가로망
4	문화센터, 중심상권인접, 경사지, 부정형가로망
5	산성시장, 음식점가, 상점가, 주차장
6	도로변, 학교인접, 주택지
7, 8	관공서 집중, 주차장, 지역간선도로, 주택지
9	학교, 제민전변, 골목길, 주택지
10	상업지역, 제민전변, 여관, 음식점, 상점가, 주거혼재, 좁은 내부도로망
11	학교, 박물관, 경사지, 주변 녹지, 주택지
12	의료원, 역사문화자원(공주목), 경사지, 부정형가로망
13	당간지주, 학교, 주택지
14, 15	학교, 관공서, 주택지, 경사지, 가로협소, 골목길 형태
16	관공서, 제민전변, 주택지, 내부가로 협소
17	학교, 고지대, 경사지, 주택지, 접근로 협소
18	관공서, 학교, 접근성 양호(교차로)



02. 공주시 기초조사 및 분석

02_2 잠재자원 및 잠재력 분석

○ 문화자산

- 도서관, 박물관, 체육시설, 공연시설, 전시관, 문화원 등 13개 자원 추출
- 국고개 주변과 공주문화관광지 주변에 집중



○ 인적자산

- 4개 초등학교, 6개 중학교, 6개 고등학교, 2개 대학교, 교육지원청, 향교 등 20개 자원 추출
- 원도심 지역 전역에 고루 분포



02. 공주시 기초조사 및 분석

02_2 잠재자원 및 잠재력 분석

◦ 경제자산

- 산성시장, 산성시장활성화구역
- 고속 및 시외버스터미널



◦ 커뮤니티

- 체육, 미술, 음악, 춤, 연기, 노래 등의 문화예술인협회와 관광문화관련 단체, 사회복지관련 단체, 지역발전단체, 생산자단체, 봉사단체, 경제상인단체 등 296개의 기관 및 단체

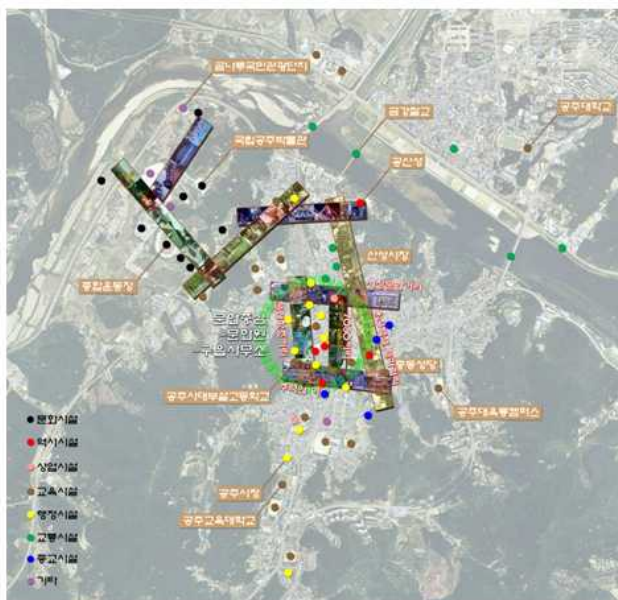
◦ 교통인프라 및 배후대도시

- 고속국도를 중심으로 한 도로망이 공주를 결절지로 하고 있어 접근성이 양호
- 주변에 대전시, 청주시, 천안시 및 세종시 등 역사문화상품의 배후도시가 있어 차별화된 상품 개발로 시장 확보 용이

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_2 잠재자원 및 잠재력 분석

◦ 잠재자원의 종합



- 공주시는 고도로서 역사문화자원이 기성시가지와 인접하여 위치하고 있어, 관광자원으로 활용이 용이
- 교육기관이 집중되어 있어 인적자원과 각종 문화예술단체와 연계하여 창조적인 지역문화 개발이 용이
- 접근성을 활용한 시장 확보가 용이하여 창조적 재생사업에 유리

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_3 관련계획 검토

○ 2020년 도시기본계획(안)

- 강남생활권 : 도심기능, 역사·문화·관광거점기능, 중심상업, 주거, 교육기능 배분
- 고도 역사문화환경의 계획적 보존과 복원, 구시가지의 정비위주 개발, 관광거점지역 개발
- 도심지 재활성화 사업을 통해 고도지구 해제와 주거환경개선사업을 통한 주거활성화

○ 공주고도 도시재생 마스터플랜(2008)

- 국고개 문화거리 조성사업, 근대문화유적 야간경관특화사업, 구읍사무소 리모델링 사업, 충청감영기념 광장 조성사업, 감영 앞 가로환경조성사업, 중동성당 걷고싶은 거리조성사업, 중동사거리 보행환경 개선사업, 제민천 공원조성사업, 시장환경개선사업 및 공원조성사업, 배수장 공원화 사업, 4.19기념광장 조성사업, 공주목 복원사업 및 공원화 사업, 대통사지 확장 및 주변 주거지 경관 개선사업, 근대역사거리 조성사업

○ 공주 고도보존육성사업

- 특별보존지구: 공산성 발굴정비, 공주감영터 발굴, 대통사지 발굴, 공주의료원 발굴
- 역사문화환경지구: 제민천 정비, 생태습지, 야외공연장 조성, 왕릉교 상징가로, 정지산유적 전동보행축 조성, 녹색대중교통 기반조성, 환승터미널 백제숲 조성, 고도환경개선사업, 복합용도 개발사업, 한옥형 주거단지, 전통어린이 체험가로
- 고도육성 : 고도육성기 기반 구축사업

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_4 주민수요조사

○ 쇠퇴지역에 대한 공감대 형성

- 공주시민이 바라보는 쇠퇴지역에 대한 의견수렴 및 어떤 지표가 어느 수준까지 떨어지면 쇠퇴로 볼 것인가에 대한 의견 조서 및 어느 지표 또는 분야를 더 중요하게 볼 것인가에 대한 공감대 형성

○ 도시재생을 위한 추진기구 참여

- 어떠한 시민 및 참여자로 도시재생을 위한 추진기구를 구성할 것인가와 추진기구의 운영에 대한 주민의견 수렴 및 합의 도출을 통해 명문화(조례 제정) 추진

○ 도시재생 활성화지역 지정 및 도시재생사업 선정을 위한 기준 작성

- 쇠퇴지역 중 도시재생 활성화지역으로 지정하기 위한 기준 협의 및 합의 추진
- 도시재생 활성화지역에 적용할 도시재생사업의 선정을 위해 이해관계자간 의견 조종과 참여 의지 확인

○ 계획 수립 초기부터 지역주민의 참여와 함께 추진해 나가는 체계 구축 및 운영

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_5 종합분석 및 계획과제

- 물리적 환경 정비를 기반(재생의 대상)
 - 기반시설의 설치 및 확충과 정비에도 불구하고, 연속적인 주민의 개별 건축물 정비가 이루어지지 못해 효과 반감. 제3기 주거환경개선사업 및 시장정비사업 등 노후화된 건축물 및 시설물의 정비를 기본으로 추진하되, 건설경기 등 자원 부족을 스스로 마련할 수 있는 일자리, 소득창출과 연계
- 공주시의 특징인 역사문화자원의 활용과 융합(재생의 방법)
 - 공주시의 역사문화자산을 활용한 예술 창작, 전시 및 공연, 판매 등을 연계하고, 지역주민의 사회단체 참여로 통해, 지역주민의 자력재생, 지속가능한 도시재생 추진
- 사회적 경제를 접목한 지역공동체 복원(재생의 주체)
 - 사회적 약자를 우선적으로 배려하고, 지역주민이 이탈되는 것이 아닌 그동안 형성된 공동체를 지속적으로 유지하고 지역의 문제를 함께 해결해 가는 재생역량 강화 도모
- 주민과 정부와 전문가 등 이해당사자가 함께 지역의 자산을 활용하여 지속가능한 도시재생의 방향을 설정하고, 합리적 추진을 지원(재생을 위한 지원)
 - 재정작를 제고, 소규모 정비, 순환적 재생, 하드웨어와 소프트웨어의 조화, 사업의 평가 및 모니터링, 자력재생, 전문적 분야의 지원을 위한 도시재생지원센터 설치·운영

02. 공주시 기초조사 및 분석

02_5 종합분석 및 계획과제

- 도시재생 활성화지역 선정기준
 - 물리적 환경이 노후되고 기반이 부족한 쇠퇴지역을 대상으로 사업 추진
 - 쇠퇴지역의 재생을 위한 다양한 분야의 사업을 장소중심적으로 연계
 - 도시재생을 위한 잠재자원 및 잠재력을 최대한 활용
 - 도시의 미래상 및 정책목표와의 부합을 통한 안정적이고 지속가능한 추진 가능성

지역	지역특성	기준				우선 순위
		쇠퇴해소가능	타사업과연계	잠재력	도시정책부합	
1, 2	공주향교, 주택지, 경사지, 부정형가로망	■	.	■	.	7
3	공산성길, 주택지, 경사지, 부정형가로망	■	.	■	.	7
4	문화센터, 중심상권인접, 경사지, 부정형가로망	■	.	■	.	7
5	산성시장, 음식점가, 상점가, 주차장	■	■	■	■	1
6	도로변, 학교인접, 주택지	■	.	.	.	13
7, 8	관공서 집중, 주차장, 지역간선도로, 주택지	■	■	■	■	5
9	학교, 제민전변, 골목길, 주택지	.	.	■	■	7
10	상업지역, 제민전변, 여관, 음식점, 상점가, 주거혼재, 좁은 내부도로망	■	■	■	■	1
11	학교, 박물관, 경사지, 주변 녹지, 주택지	■	■	■	.	6
12	의료원, 역사문화자원(공주목), 경사지, 부정형가로망	■	■	■	■	3
13	당간지주, 학교, 주택지	■	■	■	■	3
14, 15	학교, 관공서, 주택지, 경사지, 가로협소, 골목길 형태	.	■	■	.	7
16	관공서, 제민전변, 주택지, 내부가로 협소	.	.	■	■	7
17	학교, 고지대, 경사지, 주택지, 접근로 협소	.	.	.	.	14
18	관공서, 학교, 접근성 양호(교차로)	.	.	.	.	15

03

도시재생을 위한 기본구상

03_1 기본방향

03_2 재생목표

03_3 추진전략

03_4 도시재생 대상사업 선정

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_1 기본방향

- 주민과 정부가 함께 수립하는 도시재생 전략계획
 - 지방정부의 공적 지원과 주민의 적극적인 참여를 통해 밑으로의 도시재생 전략계획 수립
 - 초기 정부주도에서 주민역량강화를 도모하고, 점차 주민 주도형 도시재생으로 전환 유도
- 다분야간 융복합 사업 추진으로 효과 극대화
 - 한 분야의 단일사업보다 장소중심적, 기능연계를 고려한 융복합사업으로 추진
 - 특히, 하드웨어 사업에 소프트웨어 사업을 접목하여 입체적인 도시재생 유도
- 지속가능한 도시재생을 위해 자력재생 역량 강화 추진
 - 단기적인 지원사업에서 지속가능한 선순환구조의 사업 발굴 및 전환 추진
 - 사회적 기업 및 마을기업 등을 통해 물적 정비와 소득창출을 연계하여 초기투자 비용의 회수 및 다양한 정부지원을 활용한 창업과 일자리 창출사업으로 연계
- 물적 환경 정비와 함께 경제재생 및 사회문화재생을 함께 접목함으로써 재생사업의 초기 비용 최소화 및 초기 투자비용 회수로 전환될 수 있도록 사업의 융복합 추진

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_2 재생목표

- **안전하고 쾌적한 도시환경 조성**
 - 쇠퇴지역의 노후시설물로부터 안전성 확보 및 정주와 생산활동공간의 쾌적성을 향상시킴으로써 도시민의 삶의 질 향상 제공
- **지역의 활력 증진 및 경제 활성화**
 - 남녀노소 누구나 도시공간 속에서 다양한 활동을 활력있게 영위할 수 있도록 기반시설의 확충과 기능 개선을 통해 지역경제 활성화에 이바지
- **함께 살아가는 지역 공동체 복원 및 활성화**
 - 각박해져가는 도시의 삶 속에 함께 살아가는 삶이 담보되는 지역 공동체로의 복원과 이를 통해 올바른 인격체로서 건강하게 성장해 가는 지역 재생 추진



- **시민 모두가 참여하여, 누구나 일정수준의 삶의 질 수준을 유지하고, 다양한 문화를 영위하면서 보다 행복하게 살아가는 지역으로 가꾸어가는 지역공동체가 살아 있는 건강한 도시로의 재창조**

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_3 추진전략

- **주거복지 차원의 정주환경 정비와 지역 경제 선순환체계 구축**
 - 저소득층을 우선하여 복지 차원으로 사회적 기업을 활용한 정주환경 정비
 - 도시의 경제 중심인 시장 및 상점가의 활성화 촉진을 통해 내수 활력 증대
- **주민과 정부, 전문가를 체계적으로 연계하여 지역공동체 복원 및 역량 강화**
 - 도시재생을 위한 각 주체간 협력체계 구축 및 지원을 위한 도시재생지원센터 설치
 - 지역공동체 복원으로 주민이 함께 자력에 의한 도시재생사업 추진 및 역량 강화
- **다양한 창조적 활동 지원을 통한 창조 도시 조성**
 - 공가 및 폐가 또는 빈점포를 활용하여 지역의 자원을 접목한 창조적 활동 지원
 - 공주시 농촌과 도시간 협력을 기반으로 6차산업화(1차*2차*3차) 통한 일자리 창출



- **지역 주민과 더불어 역사와 문화자원을 활용한 창조적 도시재생 실현**

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 선정기준

- 사업이 도시재생과 연관된 사업인가에 대한 판단이 필요. 단순히 서비스를 제공하는 사업이 아니라 지속적으로 도시재생으로 연결될 수 있는 기반 마련의 사업
- 모든 사업은 실현가능성이 중요. 여러사업을 연계하기 위해서는 연계사업이 확실한 실현성을 갖춰야 전체적으로 유기적인 추진이 가능
- 사업간 연관성. 상호 상충되는 요소로 작용하는 경우, 앞뒤 순서가 있는 사업의 경우 추진상에 매우 주의해야 하며 상호 연계효과가 최대한 발생
- 추진주체의 명확성. 사업의 추진주체가 명확하여 상호 연계 추진시 협력이 잘 이루어지도록 추진체계를 구성하여 시작부터 함께 추진함으로써 원활한 연계 추진 가능

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 기존계획상의 관련 사업 검토_(물적환경분야)

- 도로, 철도, 상·하수도 등 도시의 기반에 관한 사업 검토

사 업 명	도시재생	실현성	연관성	명확성
10. 신봉~아산간 국도 확포장(국39호)	•	□	•	□
11. 호남고속철도 공주역 연결 국도지선 지정·개설	○	□	•	□
12. 우성~청양간 국도 확포장(국36호)	•	□	•	□
13. 봉정~방문간 국도대체우회도로	•	□	•	□
14. 우성~신양간 국도 확포장(국32호)	•	□	•	□
15. 세종시~공주간 국도 확포장	•	□	○	□
16. 공주IC~충선교차로 연결도로 개설	•	□	•	□
24. 제2금강교 건설	○	○	○	○
35. 재해위험지구 정비(용성 : 유구, 중산천)	○	□	•	□
36. 가산산업단지 기반시설(도로, 용수, 폐수)	•	○	•	○
37. 사곡 농어촌 지방상수도 개발	•	○	•	○
39. 하수도 정비사업	□	□	○	□
48. 북부간선도로 확포장(공주대교~장기농공단지)	•	□	•	□
49. 금호고속~대학로 연결도로 개설	•	□	•	□
50. 옥룡주공~청송맨션 연결도로 개설	•	□	•	□
51. 신관 주공3단지~중앙로 연결도로 개설	•	□	•	□
52. 국도40호~검상농공단지 연결도로 개설	•	□	•	□
54. 세종시~정안IC 연결도로	•	□	•	□
62. 신관 공공 하수처리시설 설치	○	□	•	•
63. 줄·동부(중학동 일원) 하수관거 정비	•	○	○	•
64. 신관지구(금홍, 의당) 하수관거 정비	•	○	•	•

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 기존계획상의 관련 사업 검토_(정주환경분야)

■ 주거환경 및 자연환경 개선을 위한 사업 검토

사 업 명	도시재생	실행성	연관성	명확성
3. 과학인 종합 복지타운 조성	○	○	□	·
7. 중앙부처 이전 공무원 대상 전원마을 조성	□	○	○	○
32. 한방웰니스마을 종합정비	○	·	·	·
57. 공주한옥마을 조성	□	□	□	○
60. 저탄소 녹색마을 조성	○	□	○	○
46. 정안천 녹색나눔 숲 조성	○	○	·	□
43. 금강 핵심 생태축 조성	□	·	□	·
제3기 주거환경개선사업	□	□	□	□

○ 기존계획상의 관련 사업 검토_(산업경제분야)

■ 산업단지 및 시장 등 경제관련 사업 검토

사 업 명	도시재생	실행성	연관성	명확성
5. 국가 첨단 문화과학 산업단지 조성	□	·	○	○
44. 전통시장 특성화 사업	□	○	□	·
61. 공공 재활용 기반시설 설치	○	□	·	○

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 기존계획상의 관련 사업 검토_(사회문화분야)

■ 지역문화예술 관련 사업 검토

사 업 명	도시재생	실행성	연관성	명확성
4. 외국인을 위한 국립 민속촌 건립	○	○	□	○
6. 국립 과학 역사박물관 건립	○	○	□	□
8. 계룡산 철화분청시기 박물관 건립	·	○	○	○
18. 공주문화관람지 조성	□	○	□	·
20. 공주 고도(古鄆) 육성	□	○	□	○
21. 역사문화도시 조성(공주, 부여)	□	○	□	○
23. 황새바위 정비	□	○	□	○
26. 금강 수변 레저 종합개발	□	·	□	·
27. 주미산 자연휴양림 조성	□	○	□	□
28. 목재문화체험장 조성	□	○	□	□
56. 고마복합예술센터 조성	□	□	□	○
58. 공예공방촌 조성	□	□	□	○
67. 울진백제역사문화관 건립	□	○	□	○
역사박물관-중동성당간 연결로 조성사업	○	□	□	□
전망타워 조성사업	□	□	□	□

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 기존계획상의 관련 사업 검토_(사회문화분야)

- 지역사회의 복지 및 주민서비스 중심의 사업 검토

사 업 명	도시재생	실행성	연관성	명확성
3. 과학인 종합 복지타운 조성	○	○	□	·
17. 공주 의료원·소방서 현대화사업	○	□	○	□
29. 환경성질환 예방 관리센터 건립	□	○	□	□
36. 제민천 생태하천 조성	□	□	□	□
41. 유구천 생태하천 복원사업	□	□	·	□
42. 공주시 남부종합복지관 건립	□	□	○	□
59. 노인종합복지관 건립	□	□	□	□
55. 추모공원 조성	○	○	○	○

○ 기존계획상의 관련 사업 검토 결과

- **근린재생사업**으로, 공주 의료원·소방서 현대화사업, 전통시장 특성화 사업, 공주목(公州牧) 복원, 제민천 생태하천 조성, 노인종합복지관 건립, 중동성당·역사박물관 연결로, 전망 타워 조성, 제3기 주거환경개선사업 등의 사업과 연계 추진 방안 모색필요
- **경제기반재생사업**으로, 과학종합복지타운, 외국인 국립민속촌, 국가 첨단 문화과학 산업 단지, 국립 과학 역사박물관, 봉정·방문간 국도대체우회도로, 공주문화관광지, 고마복합예술센터, 공주한옥마을, 공예공방촌 등을 첨단산업문화복합단지로 사업간 연계 추진 모색

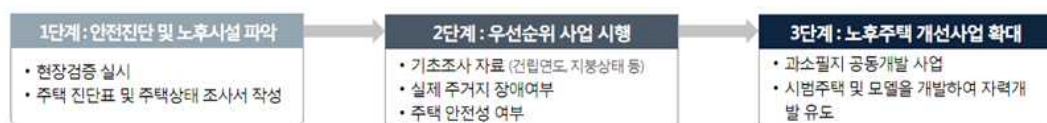
03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

○ 도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

1 집수리 및 합필개발 사업

단계별 집수리 및 합필개발 사업 프로세스



과소필지 공동개발 시범사업 시행 추진(6차년도)

- 6차년도 추진 경과
 - 합필개발을 통한 노후주택 개선 및 마래하우스 센터 확보 추진(1/2층 토지주 주택, 3층 마래하우스센터)
 - 추진 결과: 건축비 상승으로 인한 건축주 포기
- 7차년도 추진 계획
 - 토지 합필·합벽·맞벽 건축 추진
 - 지역사회 협력업체 네트워크를 활용한 통해 설계비 및 건축장비 지원



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

지역사회 협력추진

협력기관	협력 내용	비고
경남은행	• 지역사회 환원 자금' 활용 집수리 사업 지원	구체적 협력 사항 협의 중
마산 신세계	• 집수리 사업 지원	
롯데 백화점 창원점	• 창원 희망드림 콜센터와 협력하여 집수리사업 지원	
STX 복지재단	• 소외계층 주거환경 개선을 위한 '나눔의 집' 건설 및 주택보수사업 진행	
대한주택보증	• 저소득층 노후주택 개·보수 지원사업 진행	
한국해비타트	• 열악한 주거환경에 있는 취약계층의 주거환경문제 해결을 위한 주택수리사업 진행	
녹색도시창원실천협의회21	• 시민기업·시가 주체가 되어 상호 협력하여 지속 가능한 발전 추구	
창원시설공단 엔지니어봉사대	• 노후 전기설비 교체 등 집수리 봉사활동	
(주)진성종합개발	• 노후주택 개·보수사업 관련 전문인력 및 장비 지원(현재 구두협약체결 완료)	
창원대학교 건축학부	• 주거 복지 관련 봉사동아리 인력 지원(현재 구두협약 체결 완료)	

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

2 집수리사업 시범사업 시행

- 개요: 주거지구내 취약계층을 대상으로 집수리 사업 시행
- 일시 : 2012. 4. 26 - 5. 10
- 마래홈파트너 1호점 : 경상남도 창원시 마산합포구 상남동 162-6
 - 가구특성: 취약계층(할머니, 아들, 손자)
 - 희망 수리내용: 지붕보수, 벽지, 장판, 마루 등
- 마래홈파트너 2호점 : 경상남도 창원시 마산합포구 상남동 21-11
 - 가구특성: 할머니 장애인(아들 연락두절)
 - 희망 수리내용: 주방 내부수리, 현관문수리
- 협력기관
 - (주)진성개발: 건설 기기 및 소모성 부품 지원
 - 재생추진위원회: 집수리 자원 봉사

마래홈파트너 집수리 모습

마래홈파트너 1호점



마래홈파트너 2호점



46/89

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

3 집수리사업 시행계획

2012년 집수리단 운영계획

- 사업기간: 2012. 5 ~ 2012. 12
- 2012년 창원시 예산(5,000만원:재료비) 지원

집수리단 3~4호점 계획

- 사업기간: 2012. 6. 11 ~ 6. 29 (2차) [3~4가구 수리]
- 사업경과: 2차 집수리는 창원대 건축학과 해비타트 동아리와 같이 진행
 - 6. 11 ~ 6. 13 (집수리 대상지 접수)
 - 6. 13 ~ 6. 15 (마래홈파트너 집수리사업 가구 방문 신청서 접수 및 상담)
 - 6. 18 ~ 20 (아이디어 회의: 해비타트 + 창원시 + 주거지구 + 재생추진위원회)
 - 6. 20 ~ 6. 29 (집수리사업 실시)

집수리단 협력기구

- (주)진성개발: 건축자재지원 (구두계약완료)
- 창원대 건축학과 해비타트: 열악한 주거환경에 있는 취약계층의 주거환경 봉사 (구두계약완료)



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

4 취약계층 돌봄사업

마을 내 취약계층 맞춤형 돌봄 사업 프로그램 운영

- 노산동 주거지 내 독거노인, 장애인 등 현황파악
- 취약계층 아동 방과 후 교육지원 프로그램 운영
- 찾아가는 돌봄 서비스 시행
- 주민 맞춤형 돌봄 사업 프로그램 개발

지역사회 협력추진

협력기관	협력내용
• 창원시 '120자원봉사회'	• 난방 및 보일러, 가전제품 수리
• 창원시 희망드림 플러스센터	
• 노산동 주민센터 '복지패밀리'	• 독고노인, 저소득층 돌봄서비스
• 창원사랑 공무원 자원봉사단	
• 따뜻한사회를 꿈꾸는 사람들의 모임	• 취약아동 교육 및 케어 프로그램
• 마산지역자활센터	
	• 자활프로그램 운영

<취약계층 돌봄사업 시행사례>



창원병원 간호팀 독거노인 자원봉사



평택시 방과 후 교실 "또바기방"

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

1 마을기업 운영

행정안전부 지정 마을기업 선정 “누림마을공동체”

- 마을기업 육성사업(행정안전부) 신청 : 2012년 1월 20일
- 사업명 : 마을기업 누림센터 설립
- 마을기업 선정 : 2012년 2월 24일
- 사업내용
 - 화훼단지·옥상·벽면녹화 등에 생산되는 꽃을 가공하여 제품 생산
 - 꽃차, 꽃 입욕제, 천연비누 및 화장품 등 다양한 상품판매
 - 꽃 관련 제품을 직접 만들어 볼 수 있는 체험 프로그램 운영
- 인력채용계획
 - 채용대상 : 상근인력 1명, 비상근인력 2명
 - 자격요건 : 노산동 거주자
 - 채용공고 : 2012. 5. 21. ~ 27.

화훼 생상품 판매체계 구축

- 창원시와 협약을 통해 안정적인 화훼 판매처 확보
- 상가지구 신탁업무센터 신탁점포(부림시장)를 활용해 화훼판매점포 개설

➡ 수익 창출을 통한 노산동 지역의 경제적 회복과 경제적 안전성 확보



마을기업 지원약정 체결

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

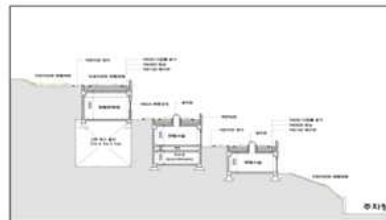
2 화훼단지 조성

그린피라미드 설치 : 녹색기술 연계 사업

그린피라미드 : 화훼산업 재배공간으로 활용

그린박스 : 유기성(음식물) 폐기물 활용 그린피라미드 소요에너지 공급

- 마을기업의 경쟁력을 위해 겨울에도 꽃을 재배할 수 있도록 녹색기술을 활용한 그린피라미드 운영



우수관리 : '무막힘 침투형 포장 및 우수구 기술' 활용 화훼단지 재배수 공급

생활안전시스템 : CCTV를 통한 그린단지시설 관리 및 범죄예방

- 생활안전시스템 : 지방경찰청과 협력하여 노후주거지역에서 가장 범죄에 취약한 지역을 선정하고, 범죄자의 진출입 경로를 분석하여 생활안전 시스템의 위치를 선정하여 설치



03. 도시재생을 위한 기본구상

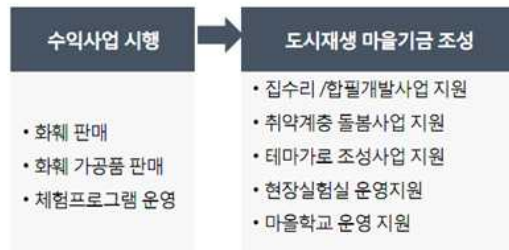
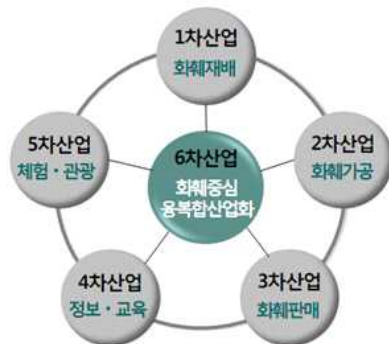
03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

3 향후 계획

6차(융·복합산업)산업화를 통한 고부가가치 창출

수익창출을 통한 지속가능한 재생사업 추진 기반 구축



관계기관 협력체계 구축

- 화훼재배 기술 공유: 청원 초록마당, 에코원
- 신재생에너지 활용 기술: 경남대학교 에너지연구소



54/81

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(정주환경분야)

“문학작품+지역자산+화훼산업” 연계 테마가로 조성

사업내용

- 지역자산 발굴 및 기록화 사업(6차년도)에 의해 발굴된 역사·문화 자산을 잇는 탐방로 조성
- 골목길에 문화를 접목시킨 미관·보행환경 개선 사업
- 노산동 문화탐방코스를 소개하는 관광안내 체계 구축

테마가로 조성 대상지

- 육호광장 ~ 마산문학관(375m): 이은상 관련 작품을 주제로 하는 문학의 길 조성
- 임항선 ~ 마산문학관(255m): 옛 흔적이 남은 골목길에 꽃을 주제로 하는 화훼길 조성
- 회원천 마산문학관(188m): 마산문학관의 공원, 주차장, 화훼단지과 연계해 축제 및 행사의 거점 축으로 조성

테마가로 체험프로그램

- 노산동 주요진입로인 육호 광장에 마을안내소 및 키오스크 설치
- 주요 지점에 현 위치, 주요시설, 탐방로 등에 대한 안내지도 설치



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(산업경제분야)

1 도시재생신탁 기법 적용

청소년 문화전시공연장 조성 및 운영

- 대상지 : 레드아울렛(신탁건물)지하1층
- 규모 : 면적 496㎡(150평)/ 천정고 4.2m
- 신탁현황 : 5년 무상신탁(임대권)
- 실내설비 : 청주시, 지역건설회사, 건축사가 재능·재료 기부
- 관리운영 : 청주시도시재생신탁업무센터(주민, 문화예술단체, 센터 등으로 운영 팀 구성)

➡ 창원TB 적용 : 부림시장 신탁사업 및 1인 창조기업 창업 지원



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(산업경제분야)

2 지역화폐 유통 확대

청주시 삼겹살 골목 지역화폐 '복돈' 발행

- 지역화폐 유통 효과모니터링
 - 매출변화/지역화폐 회수율
 - 소비자 및 가맹점 만족도
- 지역화폐 도시재생기법 보완
 - 인근 공용주차장과 연계
 - 충청 새마을금고 연계

➡ 창원TB 적용 : 창원 지역화폐 발행

3 예술문화 프리마켓 운영 및 창업 지원

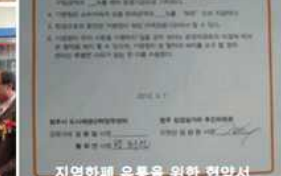
- 신규창업 지원(예술공예창작센터로 입주)
- 이용객 모니터링
 - 이용자수/연령변화/매출액/이용자 및 점포 만족도
- 예술문화 체험프로그램 운영
- 예술문화 거리공연 연계



지역화폐 '복돈'



지역화폐 1호 가맹점 현판식



지역화폐 유통을 위한 협약서



소나무 프리마켓 운영

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(산업경제분야)

4 공예창작센터설립(2012. 6) 예정 / 주물공예산업 중점 육성

- 대상지 : 청주중앙시장상가
- 대상지현황 : 1982년 건축/ 공실률 92%
 - 구조진단결과 : 안전, 대규모산업시설(진동시설) 이외의 시설 가능
- 신탁현황 : 빈 점포 50개 5년 신탁(최소비용임대)
- 리모델링(안전에 위한 최소 리모델링) : 청주시 지원(2012~단계적), 입주 공예인 인테리어
- 관리운영 : 청주시도시재생신탁업무센터(운영팀구성 입주작가대표 상가협의회장 센터등으로 구성)
- 입주협약 : 공예단체(공예인 50명) 입주협약 완료/ 5년 임대(평당 2만원)
- 불력단위주차시스템 적용 : 사업비 88억 확보(2012 국토부 도시활력사업 연계추진)
- 2013년 국토해양부 도시활력 증진지역 개발사업 신청(사업비 110억)
 - : 공예도시 청주, 도심재생으로부터 시작! 공예거리 조성을 통한 청주시 중앙로 상권 활성화 사업



시장상인회 참여협약



예술단체 참여협약

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(산업경제분야)

2 예술매개도시재생기법 적용

- 거리가꾸기 : 2개 골목 추가(2012), 3개 골목(2013)
- 지역공동체활성화사업 : 주민자서전(50인), 지역축제(3회)
- 마을신문 발행 : 초판발행(2012. 5.) 기획 및 준비 중

3 마을기업 설립 운영

- 폐두부공장 활용 마을기업 설립 운영(2012.5~2014.4)
- 두부공장 운영조직 구성(사직2동 도시재생위원장, 부녀회, 예술상회, 지역주민 등) 및 운영방안 수립
- 두부공장 운영 최종 후보지 선정(임대료 협의 중)

4 주민주도커뮤니티디자인

- 쇠퇴공유지 활용 순바닥공원 조성사업 설계 및 시공 (2012년 10개소 / 2013년 5개소)
- ※ 재개발 사업지구 지정 후 사업추진이 6년 이상 지연됨에 따라 제한적 재생사업 추진

➡ 창원TB 적용 : 테마가로 조성, 마을기업운영



두부공장 운영 최종 후보지



거리정비 사업

공 할머니 (노년화 84세)



주민자서전

03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(사회문화분야)

1 주민 눈높이에 맞춘 도시재생 관련 정보 제공

- '마래' 신문 발간을 통해 창원TB 추진사업 관련 정보제공 및 지역주민의 관심과 참여 유도
- 상가/주거지구 주민회의 결과 공유

2 재생소식 전달 및 의견수렴

- 마산지역 출신 외부 인사에게 배포하여 고향 소식 전달
- 창원TB 추진사업에 대한 지역 전문가 및 주민 의견수렴

3 창원TB 홈페이지 연계 온라인서비스 제공

- 온라인 정보제공을 통해 도시재생관련 정보 공유
- 온라인 창구를 활용한 주민의견 수렴 병행

➡ 창원 도시재생TB 사업의 저변 확산



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(사회문화분야)

5. 근대역사문화유산 활용 브랜드&스토리 개발

배경 및 목적

- 도코모모 코리아(동아대) 연구결과 활용(근대역사문화유산 기록화 연구)
- 상가지구만의 브랜드 개발을 위해 4개 구역이 경쟁 속에서 함께 발전할 수 있는 스토리 개발
- 창동과 오동동을 브랜드화 할 수 있는 이미지 및 아이템 발굴

추진계획

- 원도심을 형성하는 지구별 특색 있는 브랜드와 스토리를 발굴 홍보
- 원도심 내 산재한 근대역사문화 자원을 활용하여 각 지역을 브랜드화 :
 - 옛 골목길(해거름 골목, 한복집 골목), 구 형무소 터, 요정골목 등
- 각 지역 축제 및 각종 대회 개최
 - 창동 허새비 축제, 5일은 5동동 5는날 등의 축제, 원도심 올림픽 - 4개 공화국이 참여하는 대회를 개최하여 우수한 지역에는 다양한 혜택을 제공
- 원도심 커뮤니티 뮤지엄 개관 :
 - 창동, 오동동, 부림시장, 어시장의 다양한 이야기, 사진, 민속자료 발굴 및 전시

※ 시행사업 창원시 사업예산 확보 수준에 따라 선별적으로 추진



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(사회문화분야)

8. 빈 점포활용 예술인촌 및 스튜디오 조성: 창원시의 「창동예술촌」사업 지원

사업개요

- 사업범위 : 골목길 빈점포 50개소, 길이 400m
- 사업내용 : 「창동 예술촌 조성」
- 빈점포 임대 후 문화-예술촌 조성하여 도심 활성화
- 사업금액 : 2,000백만원
- 사업기간 : 2011. 11월~2013.11

추진경과

- 2011.08. : 총괄기획자선정완료 - 문장철(58세) - (주)포유커뮤니케이션즈
- 2011.09. : 쪽샘골목예술촌시공사선정 - 정인종합건설(주)외(개사)
- 2011.10. : 빈점포 임대계약(2년 계약) - 50개 점포 임대계약 완료
- 2011.11. : 전선지중화 공사 완료
- 2011.11. : 예술촌 환경시설개선평공사 착공
- 2011.12. : 시민극장 골목 예술촌 구역확대 - 2억, 티엠건설(주)
- 2012.01. : 예술촌 환경개선공사, 입점 예술인 선정
- 2012.02.~04 : 입점 예술인 내부인테리어 공사 완료
- 2012.05. : 준공 및 예술촌 오픈

➔ 빈 점포 활용 창작동호회 및 대학동아리 창업스튜디오 조성 제안



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(사회문화분야)

9. 빈 점포 활용 창작동호회 및 대학동아리 창업스튜디오 조성

배경 및 목적

- 골목길에 산재한 빈 점포를 활용하여 창원 시내 대학교의 창업 동아리, 벤처 동아리들도 유치하여 원도심의 풍부한 인프라와 유동인구를 기반으로 한 창업 유도
- 저가 혹은 무료로 임대하여 젊은 층이 외면하고 있는 원도심에 젊은 창조 계급의 체류 증가

추진계획

- **창작동호회 및 대학동아리의 원도심 스튜디오 참여공모** : 참여 할 동아리의 활용 계획서 / 제안을 공모하여 우수 동아리를 10개 대상으로 시범적으로 시행
- **창작 동호회 및 동아리 활동 발표** : 1학기에 1회 전시회, 공연, 거리공연, 발표회 등 활동이나 이벤트를 개최
- **스튜디오 리모델링** : 스튜디오의 입면은 부분적으로 개방적 형태로 내부의 동아리 활동이 외부에서 보여줄 수 있도록 하여 침체한 가로에 활력을 불어 넣을 수 있는 구조로 함

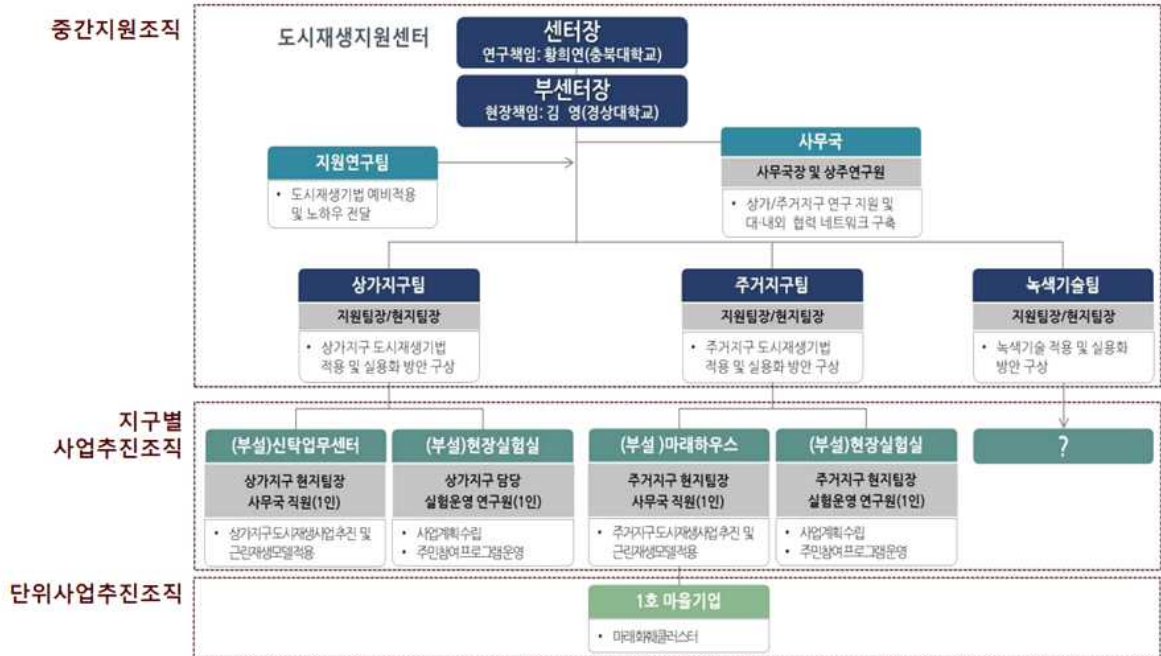
※ 시행사업 창원시 사업예산 확보 수준에 따라 선별적으로 추진



03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(추진체계)



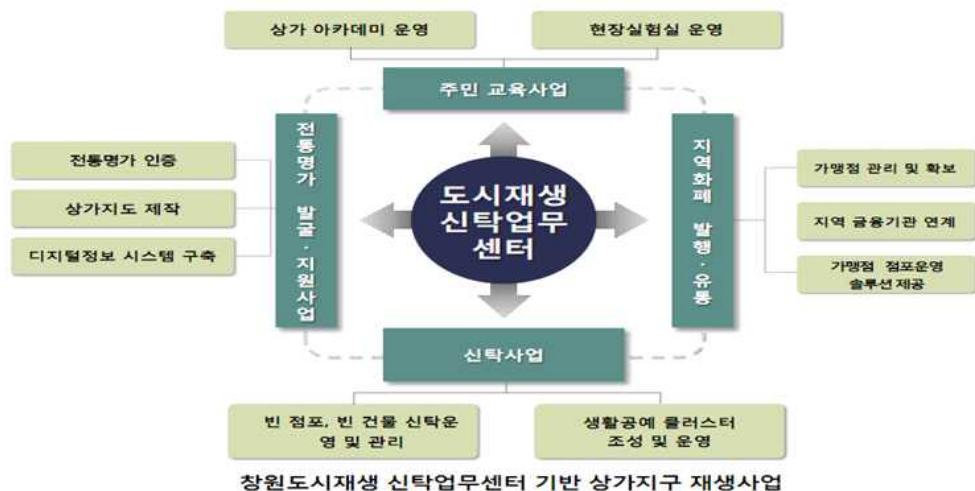
03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(추진체계)

1. 상가지구 사업추진기구: 창원도시재생 신탁업무센터

- 1 개념**
- 상가지구 도시재생사업을 주관하는 사회적기업 형태의 상가지구 근린재생사업 추진기구
 - 지역주민을 중심으로 공공기관과 연계한 지역상점 재생신탁

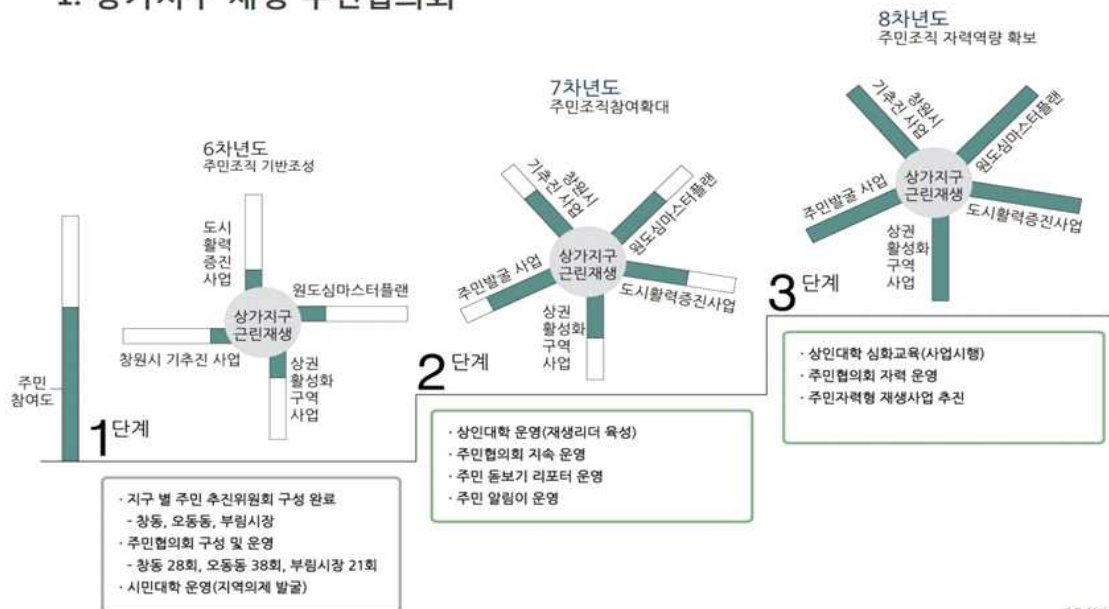


03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(추진체계)

1. 상가지구 재생 주민협의회



25/89

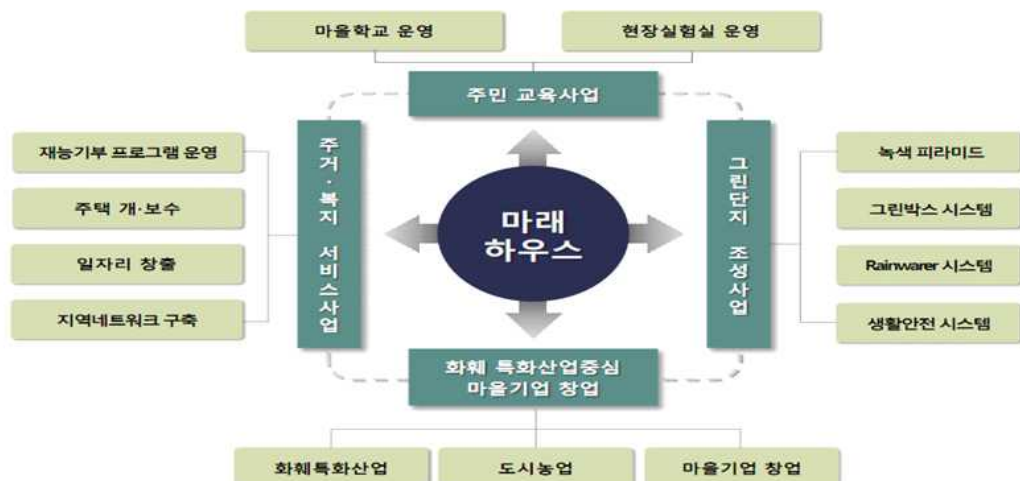
03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(추진체계)

2. 주거지구 사업추진기구: 마래하우스

- 1 개념**
- 서비지원형 도시재생 추진기구
 - 지역네트워크에 의한 민관 합작회사

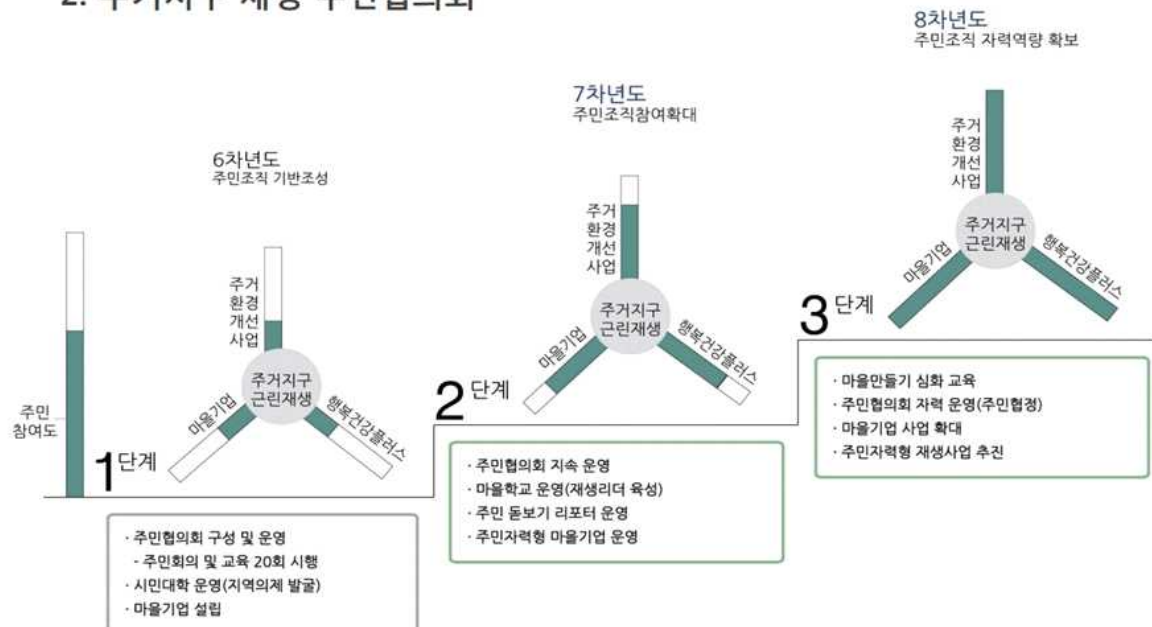


03. 도시재생을 위한 기본구상

03_4 도시재생 대상사업 선정

도시재생 사례_분야별 적용가능성 검토(추진체계)

2. 주거지구 재생 주민협의회



경청해 주셔서
감사합니다

메 모

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

Blank lined paper for writing.

Blank lined paper for writing.