

충남발전연구원 소도시연구회 워크숍(CDI 세미나 2014-05)

도시재생계획 수립 및 재생기반 구축의 효율적 추진 방안

2014. 2. 4[화]

충청남도·충남발전연구원
[건축도시과·소도시연구회]

□ 워크숍개요

- 일 시 : 2014년 2월 4일(화) PM 3:00 ~ 5:35
- 장 소 : 충남발전연구원 1층 회의실
- 개최목적 : 정부에서 도시재생 관련제도의 조기정착과 종합적 재생의 성공적 추진을 위한 선도지역 도시재생을 추진하고 있음에 따라, 최근 중앙정부의 도시재생 정책동향에 대한 대응방안 및 도시재생 추진기반 구축방안에 대해 논의하고자 함
- 참 석 자 : 50명 내외(발표 3명, 소도시연구회원 및 지자체 공무원)
- 주제발표
 - 1주제 : 충청남도 읍·면·동 지역의 쇠퇴 실태와 그 특성 분석
오명택(충남발전연구원 연구원)·김정연(충남발전연구원 수석연구위원)
 - 2주제 : 선도지역 도시재생사업 추진 방안
김주진(토지주택연구원 수석연구위원)
 - 3주제 : 자력형 도시재생을 위한 기반구축 방안
황희연(충북대학교 교수)
- 주관·주최 : 충남발전연구원 소도시연구회·충청남도 충남형 도시재생활성화 연구회
- 행정지원 : 충청남도

□ 세부 행사계획

시 간			내 용	비 고
부터	까지	소요		
14:30	15:00	30	• 참가자 등록	-
15:00	15:10	10	• 개회 - 환영사 : 충남발전연구원장 - 인사말 : 충청남도 건축도시과장 - 참석자 소개 : 사회자	(사회) 이상준 박사(충남발전연구원)
15:10	16:10	60	• 주제발표 - 1주제 : 충청남도 읍·면·동 지역의 쇠퇴 실태와 그 특성 분석 - 2주제 : 선도지역 도시재생사업 추진 방안 - 3주제 : 자력형 도시재생을 위한 기반구축 방안	오명택 연구원(충남발전연구원) 김정연 박사(충남발전연구원) 김주진 박사(토지주택연구원) 황희연 교수(충북대학교)
16:10	16:20	10	• 휴 식	-
16:20	17:20	60	• 토 론(지정 및 자유토론) - 선도지역 도시재생사업 추진방안 - 도시재생 기반구축 및 운영방안 - 도시재생 관련 충청남도 시·군 간 협조사항	(좌장) 김정연 박사(충남발전연구원) (토론) 참석자 전원 자유토론
17:20	17:30	10	• 행정사항 안내	현명기 팀장(충청남도 도시재생팀)
17:30	17:40	10	• 폐 회	(사회) 이상준 박사(충남발전연구원)

□ 워크숍 참여자

구분	소	속	이름	비고
사회자 (1인)	충남발전연구원	지역·도시연구부	이상준 박사	
발제자 (3인)	충남발전연구원	지역·도시연구부	오명택 연구원	
	토지주택연구원	정책경영연구실	김주진 박사	
	충북대학교	도시공학과	황희연 교수	
좌장 (1인)	충남발전연구원	지역·도시연구부	김정연 박사	
기타 참석자	충남발전연구원	소도시연구회원		
	충청남도	건축도시과	이홍규 과장	
	충청남도	건축도시과	현명기 팀장	
	충청남도	건축도시과	조은성 주무관	
	15개 시·군	도시재생 관련 부서		

목 차

I. 충청남도 읍·면·동 지역의 쇠퇴 실태와 그 특성 분석	1
--	---

오명택 (충남발전연구원 연구원)

김정연 (충남발전연구원 수석연구위원)

II. 선도지역 도시재생사업 추진 방안	23
-----------------------------	----

김주진 (토지주택연구원 수석연구위원)

III. 자력형 도시재생을 위한 기반구축 방안	33
---------------------------------	----

황희연 (충북대학교 교수)

부록 1. 도시재생선도지역 공모 관련 1차 질의응답 답변	49
---------------------------------------	----

제 1 주제

충청남도 읍·면·동 지역의 쇠퇴 실태와 그 특성 분석¹⁾

오명택 (충남발전연구원 연구원)

김정연 (충남발전연구원 수석연구위원)

목 차

1. 서론	3
1) 분석의 필요성	3
2) 분석의 목적	3
3) 연구의 방법 및 이용자료	4
2. 도시별·지표별 쇠퇴 수준	5
3. 부문별 쇠퇴수준	10
1) 인구 및 산업 쇠퇴지수	10
2) 인구 및 소득 쇠퇴지수	11
3) 인구 및 주택 쇠퇴지수	12
4) 산업 및 소득 쇠퇴지수	13
5) 산업 및 주택 쇠퇴지수	14
6) 소득 및 주택 쇠퇴지수	15
4. 쇠퇴지역의 공간분포 유형과 특징	18
1) 일련의 시가지(동·읍지역) 내에서의 쇠퇴지역 분포	18
2) 시·군지역 전체(동·읍·면지역)에서의 쇠퇴지역 분포	20
5. 종합분석	22

1) 이 발제자료는 (김정연 외, 「도시재생정책의 제도화에 대응한 충남의 도시재생 정책방향과 추진과제」, 2012)의 “부록”을 수정·보완하여 재작성한 것임.

충청남도 동·읍·면지역의 쇠퇴 실태와 그 특성 분석

오명택 (충남발전연구원 연구원)

김정연 (충남발전연구원 수석연구위원)

1. 서론

1) 분석의 필요성

- 충청남도 북부의 천안, 아산, 서산, 당진지역을 제외한 대부분의 시·군지역이 상대적·절대적으로 쇠퇴하고 있음
 - 규모가 작을수록, 수도권과 경부축에서 멀수록, 그리고 농촌지역일수록 쇠퇴가 심화되고 있음
 - 천안과 같은 성장지역도 내부적으로 구도심 쇠퇴가 심화되고 있음
- 이러한 쇠퇴의 문제를 해결하고 제대로 된 도시재생을 도모하기 위해서는 쇠퇴의 양상, 원인, 문제점, 그리고 그 메카니즘에 대한 심층적인 이해가 선행되어야 함

2) 분석의 목적

- 이 연구에서는 충청남도의 쇠퇴실태 파악을 위한 첫 번째 작업으로서 충청남도 동·읍·면 단위 지역을 대상으로 지표별·종합적 쇠퇴수준을 분석하였음
 - 구체적으로 이 연구는 12개의 지표를 사용하여 지역(동·읍·면)별·지표별 쇠퇴수준을 파악하고, 부문별 쇠퇴수준을 살펴본 다음, 쇠퇴지역의 공간분포 유형과 특징을 분석하였으며, 이를 바탕으로 충청남도의 도시재생 특성을 종합분석하였음

3) 연구의 방법 및 이용자료

- 도시별 쇠퇴수준을 측정하기 위하여 16개 시·군의 도시지역인 66개 동·읍을 분석의 단위로 하고, 4개 부문 12개 지표를²⁾ 사용하여 각각의 지표를 표준화³⁾ 함
- 표준화 된 자료를 이용하여 하위 30%의 지역을 구분하는 한편, 복합쇠퇴지수⁴⁾를 구하여 쇠퇴지역을 구분함
- 하위 30%에 해당하는 지역을 쇠퇴지역으로 간주하는 것은 대부분의 지표분석에서 실제적인 쇠퇴를 의미하는 기준 값을 구하기가 어렵기 때문에 통상적으로 하위 30%선을 쇠퇴 또는 낙후지역으로 인정하는 데 따른 것임
- 사용 된 통계자료는 2010년을 기준으로 하였으며, 연평균증감률은 2005년 자료를 함께 사용하여 도출함

<표 1> 동·읍·면 지표 및 산출식

영역	관련 지표	산출식
인구·사회	노령화지수	(65세 이상 노인인구/ 15세 미만 유소년) × 100
	노령화지수 증감률	2005년~2010년 노령화지수 증감률
	5년간 연평균 인구 성장률	2005년~2010년 인구증감률
산업·경제	1,000명당 종사자수	(총종사자수/인구수) × 1,000
	종사자수 증감률	2005년~2010년 총종사자수 증감률
	사업체당 종사자수	총종사자수/총사업체수
	사업체 증감률	2005년~2010년 총사업체수 증감률
	제조업 종사자 비율	(제조업종사자수/전산업종사자수) × 100
	인구 1,000명당 도소매업 종사자수	(도소매, 음식숙박업종사자수/인구수) × 1,000
	인구 1,000명당 도소매업 종사자수 증감률	2005년~2010년 도소매, 음식숙박업 종사자수 증감률
주택	노후주택비율	(1990년 이전 주택수/전체 주택수) × 100
	신규주택비율	(2005년 이후 신축된 주택수/전체주택수) × 100

자료 : 국토해양부 R&D과제, 도시재생사업 1-1 세부과제의 1단계 보고서, “도시쇠퇴실태조사 및 해외 도시재생 시스템 조사분석”, 2008

- 2) 각 지표는 연구에서 국토해양부 R&D과제인 도시재생사업 1-1세부과제의 1단계보고서(도시쇠퇴실태조사 및 해외 도시재생 시스템 조사.분석, 2008)와 동일하게 구축하였으며, 사회 부문 지표인 독거노인 가구 비율과 산업.경제부문의 소형주택가구비율은 자료수집의 여건에 의해 포함하지 못함

- 3)
$$Z = \frac{\bar{X} - \mu}{\sigma}$$
Z: A도시의 Z-score
X: 211개 동읍면의 지표값 평균
μ: A도시의 지표값
σ: 211개 동읍면의 표준편차

- 4) 각 지표를 표준화 시킨 후 합한 값의 평균

2. 도시별 · 지표별 쇠퇴 수준

- 분석결과는 <표 3>과 같이 66개 동·읍별 전체에 대해서 12개 지표별률 표준화한 값과 복합쇠퇴지수 값을 제시함
- 각 지표별 하위 30%에 해당하는 동·읍에 대해서는 음영으로 표시함
- 분석결과를 살펴보면 대체적으로 인구 변화율, 사업체수 및 종사자수 증감률, 도소매·음식·숙박업 종사자수 증감률, 노후주택비율의 하위 30% 지역이 복합쇠퇴지수 하위 30% 지역과 가장 많이 일치하는 것으로 나타남
- 또한, 복합쇠퇴지수 하위 30% 지역은 개별지표가 대체적으로 6개 이상 지표에서 하위 30% 지역에 포함됨
- 도시별로 살펴보면 충남에서 가장 인구가 많은 천안시의 경우 중앙동, 문성동, 원성1동, 원성2동, 성정1동, 봉명동 등 원도심을 중심으로 쇠퇴하고 있음을 알 수 있음
- 특히 천안시 문성동은 천안역 앞 원도심 지역으로서, 복합쇠퇴지수를 살펴보면 충남 동·읍 지역 중 가장 쇠퇴하고 있는 것으로 나타남
- 또한 8개 지표가 하위 30%에 속하고, 그중 6개 지표가 충남 동·읍 중 가장 쇠퇴한 것으로 분석됨
- 그리고 노후주택비율의 경우 전체 주택 중 70.63%가 건축된지 20년이 넘은 노후주택으로 나타나 물리적 환경이 가장 열악한 것으로 분석됨
- 한편 천안시 원도심 지역이 대부분 노후주택비율이 50%를 넘는 것으로 파악되며, 신규주택비율이 낮은 것으로 나타남
- 천안시 중앙동 역시 천안역 앞 원도심 지역으로 인구·경제·물리적 환경이 모두 쇠퇴하고 있으나, 인구 1,000명당 도소매·

음식·숙박업 종사자수가 충남 동·읍 중 가장 높은 수치를 보이고 있어 아직까지 천안의 도심으로서 중심성을 유지하고 있는 것으로 분석됨

- 천안시 쌍용2동과 쌍용3동, 백석동은 노후주택비율이 충남 동·읍 중 가장 낮은 축에 속해 도시개발사업에 따른 신규 아파트 입지가 크게 늘어나고 있는 특성을 보임을 알 수 있음
- 또한 쌍용 2동과 백석동은 충남지역 내에서 노령화지수가 가장 낮은 것으로 나타나 주로 청·장년층 가구가 정주하고 있는 것으로 보임
- 특히, 청룡동의 경우 신규주택비율이 51.50%로 현재 도시개발사업(청수택지지구)이 활발히 진행된 결과임을 알 수 있음
- 공주시의 경우 6개 동·읍 중 4개 동·읍인 유구읍, 중학동, 옥룡동, 웅진동이 복합쇠퇴지수가 하위 30%에 속하는 것으로 분석됨
- 유구읍, 중학동, 옥룡동은 전반적인 지표에서 하위 30%를 나타내고 있고, 웅진동은 인구 1,000명당 도소매·음식·숙박업 종사자수와 그 증감률 지표가 긍정적으로 나타났으나 사업체수와 인구가 감소추세에 있는 것으로 분석됨
- 신관동의 경우 신시가지 조성에 따른 지표의 특성을 보여주고 있음
- 금학동의 경우 인구 1,000명당 도소매업음식숙박업종사자수가 충남 동·읍 중 가장 적은 반면 산업관련 지표들의 증가추세가 뚜렷하여 산업입지에 따른 성장지역의 특징을 보이는 것으로 분석할 수 있음
- 보령시의 경우 6개의 동·읍 중 3개 동읍인 웅천읍, 대천2동, 대천5동이 복합쇠퇴지수 하위 30%에 속하는 것으로 분석됨
- 이 중 보령시 웅천읍의 노령화지수가 344.31로 충남 전체 동·읍 중 가장 높은 것으로 나타나 인구의 노령화와 장래 노령인구 부양 비중이 가속화 될 전망을 보임

- 아산시의 경우 배방읍이 충남 동·읍 중 복합쇠퇴지수에서 가장 긍정적인 수치를 보여 도시개발 사업이 활발히 진행되었음을 알 수 있음
- 특히 12개 지표 중 5개 지표가 가장 긍정적으로 나타나, 충남에서 성장 동력이 가장 큰 것으로 사료된다.
- 계룡시 금암동과 당진시 송악읍은 사업체수 증감률과 종사자수 증감률이 충남 동·읍 중 높은 지역에 속함
- 그리고 당진시 송악읍의 경우 천안시 직산읍과 함께 제조업 종사자비율이 가장 높은 것으로 나타남
- 그 밖에 논산시 강경읍·연무읍, 부여군 부여읍, 홍성군 광천읍, 예산군 삽교읍, 태안군 안면읍, 당진시 합덕읍이 충남 동·읍 지역 중에서 복합쇠퇴지수 하위 30% 지역에 속하며 전반적인 지표에서 하위 30%를 나타내고 있음

<표 2> 지표별 대표값

지 표		최소값	최대값	평균	표준편차	
인구· 사회	노령화지수	13.81	344.31	91.36	75.31	
	노령화지수증감률	-14.78	17.69	7.43	5.42	
	연평균인구성장률	-5.06	19.51	1.43	4.95	
경제	산업	천명당종사자수	106.90	1,445.30	373.78	217.37
		종사자수증감률	-4.52	17.54	3.12	4.00
		사업체당종사자수	2.40	10.50	4.70	2.046
		사업체증감률	-5.39	24.71	1.93	4.58
		제조업종사자비율	0.40	72.00	15.52	18.55
	소득	인구천명당도소매업종사자수	23.50	599.50	109.71	99.61
		인구천명당도소매업 종사자수증감률	-10.26	33.51	2.00	6.166
주택	노후주택비율	0.00	70.63	24.90	16.08	
	신규주택비율	0.01	60.14	13.11	12.24	

<표 3> 충남 동·읍별/지표별 쇠퇴수준

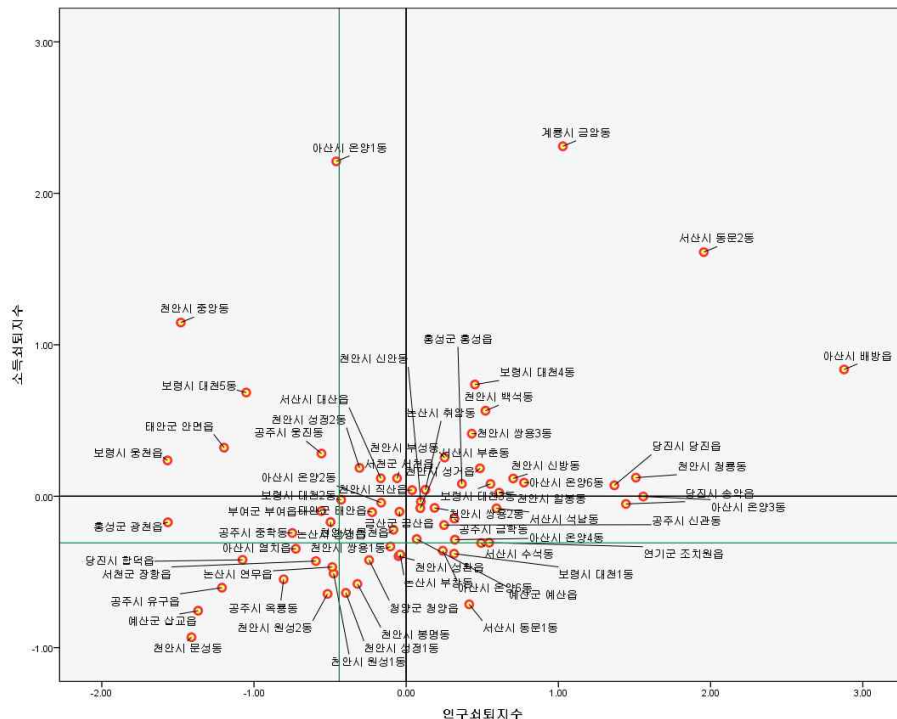
행정구역		인구			산업					소득		주택(물리적환경)		복합 쇠퇴 지수
시군	동읍	노령화 지수	노령화 지수 증감률	연평균 인구 변화율	1,000명당 총사자 수	총사자 수 증감률	사업체 당 총사자 수	사업체 증감률	제조업 총사자 비율	인구 1,000명 당 도소매 음식숙 박업 총사자수	인구 1,000명당 도소매음 식숙박업 총사자수 증감률	노후 주택 비율	신규 주택 비율	
천안시	성환읍	82.79	7.29	-0.01	358.05	1.92	5.40	-0.66	41.11	70.55	-0.46	22.79	9.54	-0.03
	성거읍	35.52	3.43	1.31	560.54	1.21	10.22	4.42	59.76	66.56	6.94	10.41	1.61	0.65
	직산읍	42.88	8.80	0.06	657.42	9.05	9.95	3.97	72.03	62.63	5.41	9.33	0.90	0.75
	목천읍	40.72	9.48	-1.27	255.72	5.31	5.27	2.57	33.66	48.28	3.07	6.31	1.69	0.08
	중앙동	221.92	17.69	-2.62	987.28	-4.18	2.44	-3.62	5.28	457.93	-5.42	59.31	5.35	-0.57
	문성동	204.43	15.92	-4.35	520.24	-4.52	3.84	-5.39	4.70	122.32	-10.26	70.63	1.25	-1.15
	원성1동	94.87	10.69	-2.44	329.18	1.48	4.56	0.41	2.32	69.64	-1.81	55.47	3.07	-0.57
	원성2동	100.98	11.60	-1.80	248.11	-0.85	3.50	-3.08	3.72	69.90	-3.49	53.43	2.01	-0.78
	성정1동	68.15	12.99	-0.91	262.68	-0.53	3.40	-2.89	5.51	85.00	-4.34	44.65	0.99	-0.69
	성정2동	47.81	14.37	0.34	484.40	4.72	4.68	-0.06	6.97	151.95	1.69	26.07	2.82	-0.12
	봉명동	49.33	12.53	-1.43	304.35	-0.31	4.72	-1.43	5.10	68.04	-2.56	26.40	0.79	-0.47
	쌍용1동	38.97	10.27	-0.97	362.55	-0.17	3.67	-1.19	3.20	133.52	-3.57	10.67	1.55	-0.31
	쌍용2동	15.12	9.96	1.49	185.01	7.08	4.55	2.83	1.18	56.56	4.34	0.16	11.31	0.11
	쌍용3동	30.89	7.16	3.61	110.79	6.25	3.62	8.99	0.41	23.49	12.43	0.00	0.01	0.20
	백석동	13.81	6.93	3.61	318.07	6.25	8.17	8.99	39.32	52.75	12.49	0.21	26.70	0.87
	청룡동	38.48	-1.50	12.21	231.95	7.47	4.76	6.37	8.38	56.84	6.78	7.97	51.50	0.83
	신안동	49.53	11.00	3.37	412.97	3.95	6.41	-0.26	1.45	118.33	1.02	17.11	12.03	0.05
	부성동	19.53	9.58	2.41	738.67	3.37	10.07	4.28	52.25	112.90	4.95	3.27	6.38	0.74
	일봉동	38.91	6.48	6.19	159.28	6.16	3.29	4.37	7.22	45.52	6.27	22.25	28.58	0.21
	신방동	16.92	6.56	6.19	173.80	6.16	4.02	4.37	5.36	66.16	6.14	0.40	18.09	0.31
공주시	유구읍	247.24	11.32	-2.75	272.36	-1.72	3.42	-3.09	38.20	66.82	-2.80	37.62	5.74	-0.70
	중학동	159.92	9.97	-2.86	614.95	1.90	4.80	-1.09	2.03	131.69	-2.36	66.27	2.97	-0.56
	금학동	117.59	1.62	2.55	286.24	4.01	10.52	3.06	42.84	24.18	5.47	19.71	21.16	0.50
	옥룡동	115.67	13.58	-3.32	161.19	-0.04	3.34	-0.87	3.69	52.79	-1.25	32.84	1.70	-0.72
	신관동	35.73	8.28	2.25	258.78	3.90	4.52	1.88	1.68	79.96	1.49	9.28	19.08	0.05
	웅진동	98.13	11.17	-2.98	550.87	1.60	3.53	-1.80	3.95	193.78	0.27	35.79	1.79	-0.36
보령시	웅천읍	344.31	12.10	-0.97	323.77	0.75	3.23	-0.85	29.00	118.79	4.35	43.02	5.33	-0.62
	대천1동	47.49	6.25	2.15	228.36	-0.50	2.95	0.02	3.43	83.20	-1.04	27.59	17.89	-0.26
	대천2동	81.67	11.17	-2.14	421.26	-0.56	3.31	-2.14	4.07	172.73	-2.19	25.04	10.60	-0.37
	대천3동	54.28	3.98	4.06	448.14	2.02	3.75	1.20	2.25	156.72	0.09	22.18	29.82	0.17
	대천4동	41.85	5.42	3.05	259.85	10.18	7.01	6.10	2.78	46.10	15.03	15.84	18.31	0.53
	대천5동	170.01	12.89	-4.03	585.66	-1.46	3.62	-2.56	13.00	332.62	-3.36	28.52	7.56	-0.36

(표 계속)

행정구역		인구			산업					소득		주택(물리적환경)		복합 쇠퇴 지수
시군	행정동	노령화 지수	노령화 지수 증감률	연평균 인구 변화율	1,000명당 총사자 수	총사자 수 증감률	사업체 당 총사자 수	사업체 증감률	제조업 총사자 비율	인구 1,000명당 소득 총사자 수	인구 1,000명당 소득 증감률	노 후 주 택 비율	신규 주 택 비율	
아산시	염치읍	137.32	12.37	-1.81	356.25	6.66	6.99	2.00	47.18	54.96	1.11	24.04	2.55	0.00
	배방읍	24.85	-14.78	19.51	259.44	10.79	7.27	15.93	53.97	42.77	16.46	6.03	60.14	1.93
	온양1동	108.74	8.01	-3.74	1,445.28	-0.03	3.79	0.68	3.68	599.54	-1.06	38.72	1.27	0.33
	온양2동	72.49	11.36	1.33	264.90	1.30	2.51	2.01	2.39	127.76	0.35	22.30	23.77	-0.19
	온양3동	37.07	-3.22	11.27	209.80	5.68	3.68	4.76	3.13	62.54	4.89	14.16	31.80	0.52
	온양4동	34.54	7.37	2.39	255.63	5.19	5.60	4.27	40.15	43.59	2.55	9.15	17.19	0.33
	온양5동	42.30	6.68	1.08	157.41	2.23	3.56	3.73	13.89	41.64	1.77	25.96	15.46	-0.11
	온양6동	35.41	1.07	3.45	106.89	0.48	3.54	5.83	15.12	26.63	8.25	4.06	22.58	0.25
서산시	대산읍	64.36	9.98	-0.50	656.78	9.39	10.29	2.37	40.02	82.87	5.12	18.38	8.41	0.56
	부춘동	37.97	8.43	0.20	282.93	1.77	4.20	1.18	1.96	93.34	2.04	14.98	14.12	-0.09
	동문1동	46.19	2.14	-0.22	170.37	-3.70	3.47	-1.10	1.40	53.72	-3.34	22.57	30.87	-0.27
	동문2동	60.26	-6.10	16.08	816.51	3.80	3.14	2.07	1.78	412.21	3.15	35.02	27.20	0.86
	수석동	48.35	4.64	3.36	287.31	5.00	5.16	3.29	10.10	58.93	1.33	11.44	22.29	0.23
	석남동	36.03	3.70	3.19	193.44	5.67	4.66	4.13	3.34	47.05	4.89	10.18	25.25	0.26
논산시	강경읍	141.13	7.77	-2.38	284.85	-0.49	2.89	-0.39	3.44	122.09	-0.87	35.08	7.87	-0.52
	연무읍	151.66	7.49	-1.77	322.42	2.45	4.33	-0.52	36.13	76.63	-1.72	40.48	2.77	-0.35
	취암동	52.64	6.69	0.09	478.98	1.78	3.66	0.73	2.63	159.40	-0.56	21.19	7.69	-0.09
	부창동	57.77	9.22	0.28	168.37	4.26	3.48	1.77	3.90	42.48	1.42	27.80	9.56	-0.27
당진시	당진읍	38.45	-2.14	9.53	344.68	7.51	4.34	4.65	3.79	101.19	3.41	11.04	25.01	0.57
	합덕읍	234.42	10.16	-2.65	355.77	1.96	3.27	-0.93	29.34	105.86	-2.94	36.25	6.11	-0.52
	송악읍	77.37	-5.55	10.10	556.77	13.67	9.20	10.36	60.59	49.06	5.12	15.80	32.82	1.36
계룡시	금암동	33.07	8.53	13.89	208.65	17.54	5.12	24.71	1.67	60.98	33.51	4.63	1.04	1.27
금산군	금산읍	91.89	6.78	0.21	350.93	1.34	2.62	1.10	8.79	129.74	-0.50	30.27	12.42	-0.24
연기군	조치원읍	56.63	4.74	4.79	246.33	1.35	3.91	-0.08	9.04	74.62	0.39	20.33	27.93	0.03
부여군	부여읍	115.33	11.07	-1.96	418.61	1.44	3.79	0.00	6.03	124.41	-0.13	41.11	4.04	-0.43
서천군	장항읍	142.20	9.29	-2.35	444.06	-0.52	5.30	-1.38	32.50	89.97	-2.06	38.02	7.61	-0.33
	서천읍	107.39	5.51	-0.16	465.47	1.44	3.60	0.38	2.22	141.93	1.46	28.11	16.97	-0.12
청양군	청양읍	113.19	8.33	0.07	485.89	2.52	4.43	-0.33	11.66	111.97	-3.34	33.64	12.46	-0.22
홍성군	홍성읍	54.57	5.65	2.81	375.36	6.21	4.17	3.53	2.72	110.24	2.97	21.34	18.02	0.17
	광천읍	280.16	12.20	-5.06	348.59	0.66	3.08	-1.20	20.22	129.44	-1.35	44.24	3.86	-0.75
예산군	예산읍	83.21	6.08	0.68	366.11	2.86	4.06	0.21	9.00	95.95	-0.64	27.66	15.18	-0.13
	삼교읍	314.29	8.07	-3.64	229.47	3.34	3.83	-0.27	30.75	45.76	-3.37	35.37	7.19	-0.62
태안군	태안읍	90.47	8.69	-0.82	359.64	2.78	3.74	2.11	4.96	104.59	1.01	28.92	7.88	-0.23
	안면읍	242.56	11.19	-2.98	323.04	-0.33	2.78	-0.46	1.05	218.81	-0.80	34.24	7.82	-0.61

2) 인구 및 소득 쇠퇴지수

- 인구부문의 쇠퇴지수와 소득부문의 쇠퇴지수 모두 하위 30% 이하인 지역은 총 10개 지역으로 천안시 문성동·원성1동·원성2동, 공주시 유구읍·옥룡동, 아산시 염치읍, 논산시 연무읍, 당진시 합덕읍, 서천군 장항읍으로 분석됨
- 이들 지역은 인구가 쇠퇴하면서 소득 역시 감소하는 지역들로서 천안시와 공주시의 구도심과 시·군지역에서 2~3계층의 지위에 있는 일반읍소재지들이 포함됨
- 소득부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 인구부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 천안시의 구도심인 성정1동, 봉명동, 쌍용1동과 논산시 부창동, 그리고 천안시 성환읍, 청양군 청양읍 등이 포함됨

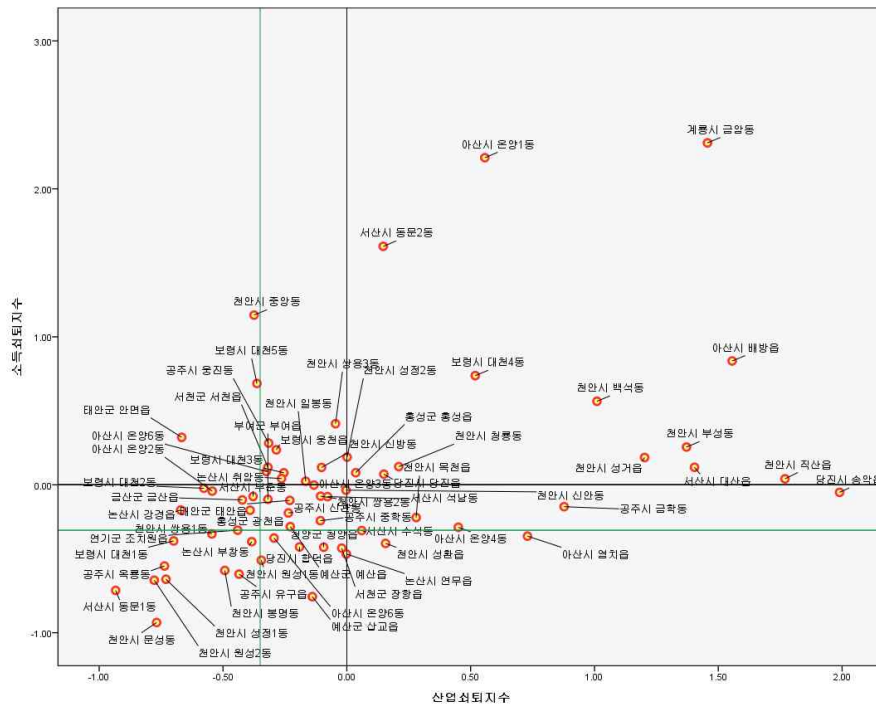


[그림 2] 인구 쇠퇴지수와 소득 쇠퇴지수의 교차비교

- 인구부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 보령시 대천5동, 안면읍, 염치읍이 포함된다. 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 인구부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 천안시 원성1동, 성정1동, 봉명동이 포함됨
- 인구부문과 주택부문 쇠퇴지수가 공히 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 보령시 대천2동, 논산시 부창동, 성환읍, 태안읍, 염치읍, 대산읍 등이 포함됨

4) 산업 및 소득 쇠퇴지수

- 산업 쇠퇴지수와 소득 쇠퇴지수 모두 하위 30% 이하인 지역은 총 12개 지역으로 천안시 문성동·원성1동·원성2동·성정1동·봉명동·쌍용1동, 공주시 유구읍·옥룡동, 보령시 대천1동, 서산시 동문1동, 논산시 부창동, 연기군 조치원읍으로 분석 됨
- 이들 지역은 산업이 쇠퇴하면서 소득 역시 감소하는 지역들로 구분할 수 있음
- 소득부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 산업부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 삼교읍, 함덕읍, 청양읍, 아산시 온천6동이 포함됨
- 산업부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 소득부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 강경읍, 보령시 대천2동, 아산시 온양2동, 금산읍, 서산시 부춘동, 태안읍이 포함됨
- 소득부문과 산업부문 쇠퇴지수가 공히 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 예산읍, 공주시 신정동, 천안시 쌍용2동, 서산시 석남동이 포함됨

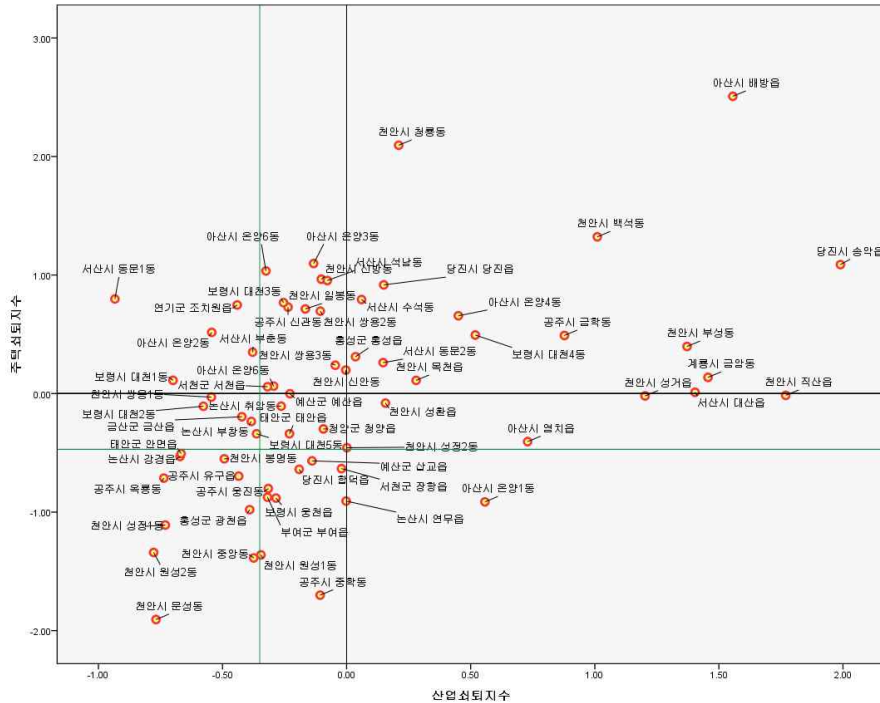


[그림 4] 산업 쇠퇴지수와 소득 쇠퇴지수의 교차비교

5) 산업 및 주택 쇠퇴지수

- 산업 쇠퇴지수와 주택 쇠퇴지수 모두 하위 30% 이하인 지역은 총 10개 지역으로 천안시 중앙동·문성동·원성2동·성정1동·봉명동, 공주시 유구읍·옥룡동, 논산시 강경읍, 홍성군 광천읍, 태안군 안면읍으로 분석됨
- 이들 지역은 산업이 쇠퇴하면서 주택 역시 노후 된 지역들로 구분할 수 있음
- 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 산업부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 공주시 중학동, 천안시 원성1동, 부여읍, 웅천읍, 연무읍, 합덕읍, 장항읍, 삼교읍이 포함됨
- 산업부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 안면읍, 보령시 대천2동과 대천5동, 천안시 쌍용1동, 논산시 부창동, 금산읍이 포함됨

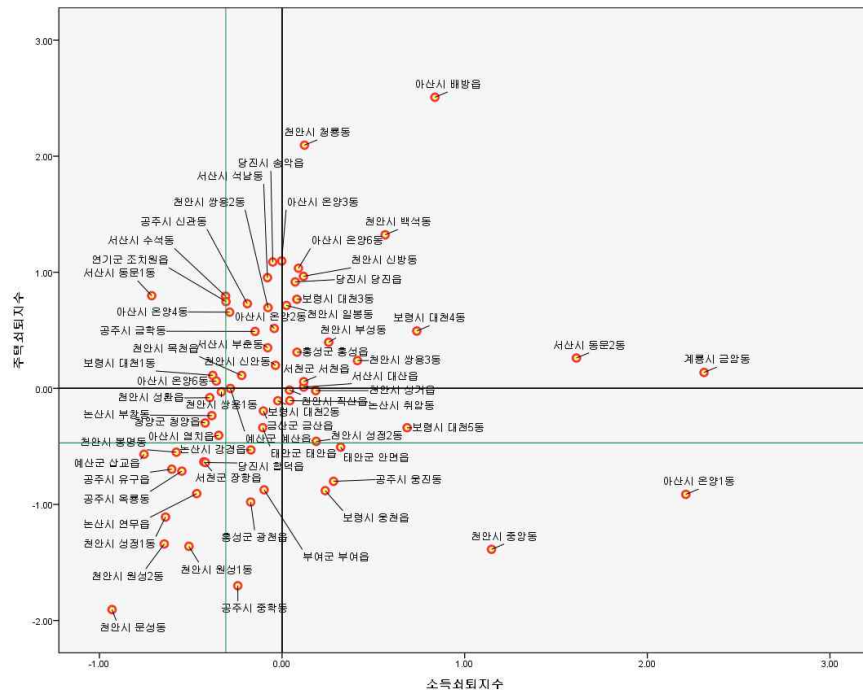
- 주택부문과 산업부문 쇠퇴지수가 공히 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 태안읍, 청양읍, 논산시 취암동, 예산읍이 포함됨



[그림 5] 산업 쇠퇴지수와 주택 쇠퇴지수의 교차비교

6) 소득 및 주택 쇠퇴지수

- 소득 쇠퇴지수와 주택 쇠퇴지수 모두 하위 30% 이하인 지역은 총 11개 지역으로 천안시 문성동·원성1동·원성2동·성정1동·봉명동, 공주시 유구읍·옥룡동, 논산시 연무읍, 당진시 합덕읍, 서천군 장항읍, 예산군 삼교읍으로 분석됨
- 이들 지역은 소득이 줄어들면서 주택 역시 노후 된 지역들로 구분할 수 있음
- 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 소득부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 공주시 중학동, 광천읍, 부여읍, 강경읍이 포함됨



[그림 6] 소득 쇠퇴지수와 주택 쇠퇴지수의 교차비교

- 소득부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이하이고 주택부문 쇠퇴지수가 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 염치읍, 청양읍, 논산시 부창동, 성환읍, 천안시 쌍용1동이 포함됨
- 주택부문과 소득부문 쇠퇴지수가 공히 하위 30% 이상~평균 이하인 지역은 금산읍, 보령시 대천2동, 예산읍이 포함됨
- 각 부문별 쇠퇴지수에 대한 교차분석 결과를 <표 3>와 같이 교차분석 30% 이하에 해당하는 지역 구분을 통해 여러 부문에 대한 쇠퇴가 복합적으로 작용하고 있는 지역을 분류함
- 부문별 쇠퇴지수 교차분석 30% 이하에 해당하는 개수가 6개 모두인 지역은 천안시 문성동·원성2동, 공주시 유구읍·옥룡동으로 나타남
- 이들 지역은 복합적으로 전 부문에 걸쳐 쇠퇴하고 있는 것으로 분석되어 도시재생사업이 우선적으로 적용되어야 할 지역인 것으로 보임

- 천안시 중앙동·원성1동·성정1동·봉명동, 논산시 강경읍·연무읍, 서천군 장항읍, 홍성군 광천읍, 태안군 태안읍, 당진시 합덕읍 등 총 10개 동·읍 지역이 부문별 교차분석에서 30% 이하인 지역이 3~4개로 전반적으로 쇠퇴한 지역으로서 주요 쇠퇴 부문을 중심으로 도시재생 사업이 필요한 것으로 사료됨
- 마지막으로 천안시 쌍용1동, 공주시 중학동·웅진동, 보령시 웅천읍·대천1동·대천5동, 아산시 염치읍·온양1동, 서산시 동문1동, 논산시 부창동, 연기군 초치원읍, 부여군 부여읍, 예산군 삽교읍 등 총 13개 동·읍 지역이 부문별 교차분석에서 30% 이하인 지역이 1~2개로 쇠퇴부문에 대한 모니터링 후 도시재생 사업 여부를 평가할 필요가 있음

<표 4> 부문별 쇠퇴지수 교차분석에 따른 유형 구분

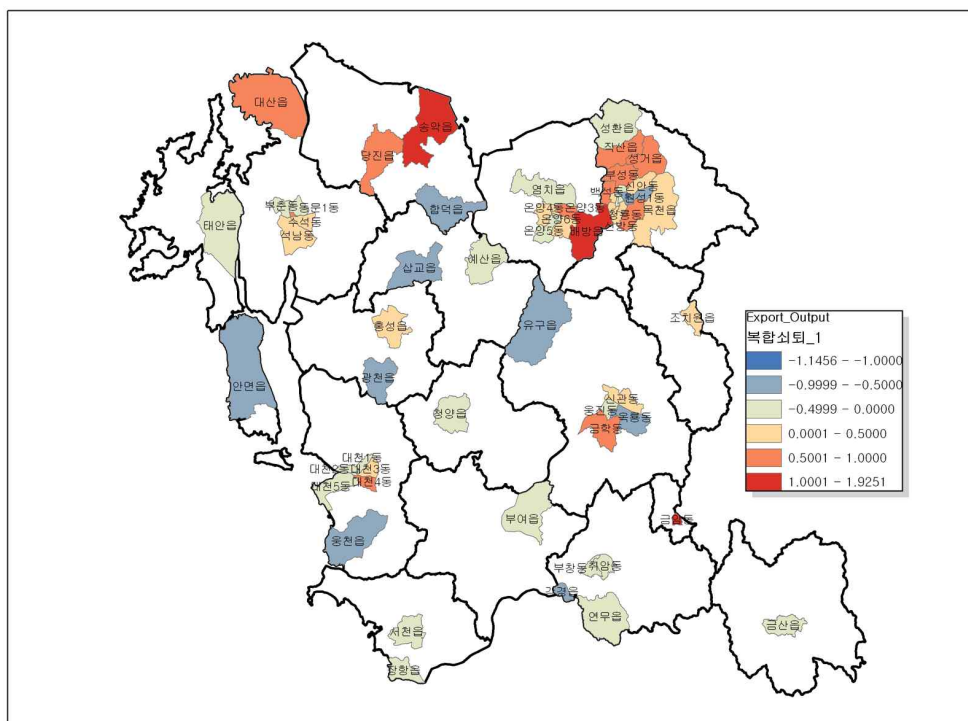
부문별 쇠퇴지수 교차분석 30% 이하 개수	행정구역	비고
6개	천안시 문성동·원성2동, 공주시 유구읍·옥룡동	가장 쇠퇴한 지역으로 도시 재생사업이 빠른 시일 내 필 요 함
3~4개	천안시 중앙동·원성1동·성정1 동·봉명동, 논산시 강경읍·연무 읍, 서천군 장항읍, 홍성군 광천읍, 태안군 태안읍, 당진시 합덕읍	쇠퇴한 지역으로 도시재생 사업이 필요함
1~2개	천안시 쌍용1동, 공주시 중학동·웅 진동, 보령시 웅천읍·대천1동·대 천5동, 아산시 염치읍·온양1동, 서 산시 동문1동, 논산시 부창동, 연기 군 초치원읍, 부여군 부여읍, 예산군 삽교읍	쇠퇴부문에 대한 지역 모니 터링 후 도시재생사업 여부 평가 필요

4. 쇠퇴지역의 공간분포 유형과 특징

1) 일련의 시가지(동·읍지역) 내에서의 쇠퇴지역 분포

- 12개의 각 지표를 표준화시켜 합한 값에 대한 평균을 구하여 복합쇠퇴지수를 산정하여 쇠퇴지역의 공간분포 유형과 특징을 살펴보았음
- 시지역 중에서는 충청남도의 북부지역에 속하는 천안시, 아산시, 당진시 등은 전반적으로 성장세를 보이고 일부 동·읍이 정체하거나 쇠퇴상태에 있음
- 서산시, 공주시, 보령시 등은 전반적으로 정체 상태를 보이는 가운데 일부 동이 성장세에 있음
- 논산시의 동·읍지역은 전반적으로 쇠퇴 상태에 있음
- 군지역 중에서 홍성군의 홍성읍은 약간의 성장세를 보이나 광천읍은 쇠퇴 상태에 있으며, 금산군 등 군지역의 읍지역들은 전반적으로 쇠퇴 상태에 있음
- 여러 개의 동이 연속하여 일련의 시가지를 이루고 있는 동부지역의 내부구조를 보면 성장·정체·쇠퇴가 혼합되어 있으며, 대체적으로 신시가지 구성에 따른 원도심 지역의 쇠퇴 현상이 두드러지게 나타남
 - 천안시 동부의 경우 철도역사를 중심으로 앞에서 살펴본 바와 같이 극심한 쇠퇴 상태에 있는 반면에 여타의 지역은 성장세를 보이고 있으며, 특히 천안·아산역 주변의 성장세가 높음
 - 반면에 천안시에 인접한 아산시의 동부는 약간의 성장세와 정체가 혼재되어 있음
 - 공주시의 경우는 산업단지가 소재한 금학동과 신시가지인 신관동이 성장세를 보이고 있으나 구시가지는 상당히 쇠퇴가 심한 편임

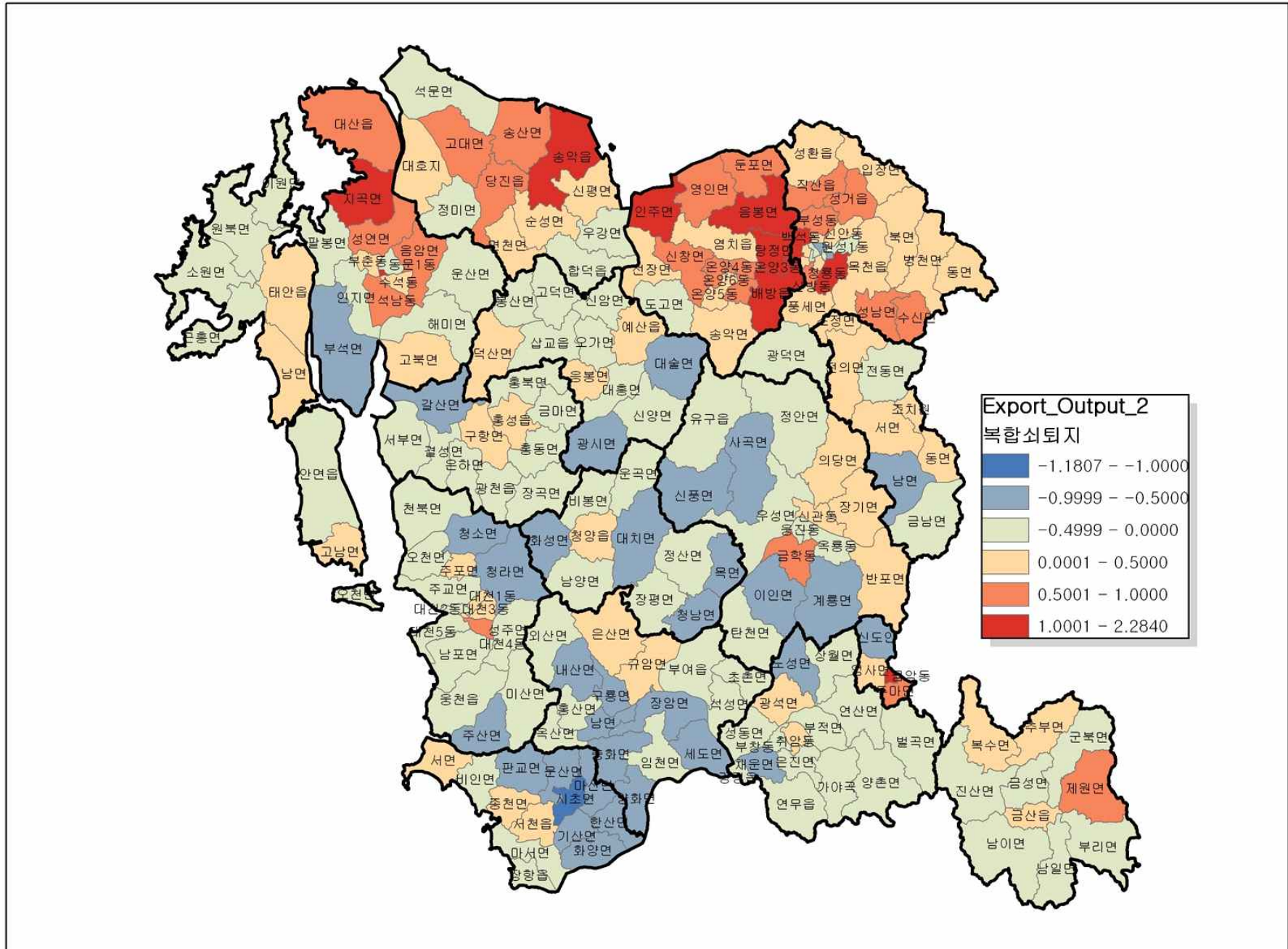
- 서산시의 동부지역 중에서 동문1리를 제외하고는 전반적으로 정채 상태에 있으며, 보령시의 동부지역 역시 시청사가 소재한 대천1동을 제외하고 전반적으로 정채 상태에 있음
- 반면에 논산시의 동부지역은 전반적으로 가장 낮은 수준의 정채 상태를 보이고 있음
- 읍지역에 있어서 약간의 성장세를 보이는 홍성읍을 제외한 모든 군청소재지읍이 정채 상태에 있으며, 일반읍소재지 중에서는 연무읍, 장항읍, 염치읍은 정채 상태를 보이고 있으나, 강경읍, 응천읍, 유구읍, 삼교읍, 합덕읍, 안면읍은 쇠퇴 상태에 있음
- 이상과 같이 동지역은 일련의 시가지 내에서 성장·정채·쇠퇴가 결합되어 나타나지만, 시가지의 면적이 작은 읍지역에서는 시가지 내에서의 성장·정채·쇠퇴의 차이가 그다지 크게 나타나지 않음



[그림 7] 충청남도 동·읍별 복합쇠퇴 수준

2) 시·군지역 전체(동·읍·면지역)에서의 쇠퇴지역 분포

- 충청남도 16개 시·군의 211개 동·읍·면지역 전체를 대상으로 12개 지표를 복합한 쇠퇴지수를 구하여 그 분포 특성을 살펴보면 다음과 같음
- 첫째, 충청남도의 북부에 있는 시지역의 쇠퇴수준 분포패턴이 유사하게 나타남
 - 천안시, 아산시, 당진시, 서산시의 동부지역과 읍지역은 전반적으로 높은 성장세를 보이고 있음
 - 면지역도 상대적으로 상위에 위치하여 지역 전체가 활력을 유지하고 있음
 - 다만 천안시의 구도심과 아산시와 당진군의 일부 면지역이 정체 상태에 있음
- 둘째, 금산군의 추부면, 복수면, 계룡시의 금암동, 두마면, 업사면, 공주시의 반포면 등 대전광역시에 인접한 동·읍·면지역은 성장세를 보이고 있음
- 셋째, 금남면, 남면 등 세종시 예정지구에 포함된 지역은 정체 또는 쇠퇴를 보이나 그 주변지역인 연기군 동면, 서면, 조치원읍 등과 공주시 장기면, 의당면, 충남 북부의 면지역과 유사한 수준을 보이고 있음
- 넷째, 상기 지역들을 제외한 모든 시·군에서 동·읍지역은 정체 상태를 보이고 있고, 대부분의 면지역은 쇠퇴상태에 있음
 - 특히, 서천군, 부여군, 청양군, 공주시, 예산군, 보령시 중에서 산촌지역에 위치한 면지역 중에는 극심한 쇠퇴 상태에 있는 면들이 분포함



[그림 8] 충청남도 동·읍·면별 복합쇠퇴 수준

5. 종합분석

- 수도권과 인접한 충청남도의 북부지역은 대체로 성장세를 보이고, 그 외의 지역은 정체 또는 쇠퇴 경향을 보이고 있음
- 천안시와 같은 대도시는 도심부 즉, 상업기능과 행정기능이 밀집해 있는 구도심 또는 그 인접지역이 쇠퇴하고 있으며, 이러한 경향은 기존 시가지 외곽에 신시가지 건설이 이루어짐으로써 더욱 심화되고 있음
 - 특히, 천안시는 전체적으로 보면 성장하고 있는 매우 활력 있는 도시이지만, 주로 구시가지가 쇠퇴하고 있는 유형으로 나타나고 있어 도시 전체의 특성과 도시 내부에서의 동(洞)지역들 간의 특성이 상당히 다름
 - 이는 같은 도시 내부에서의 동지역간의 차이가 매우 심함을 시사함
- 공주시, 보령시, 논산시와 같이 정체 또는 침체형 도시들의 경우도 구시가지의 쇠퇴가 심하게 나타나고 있는 동지역을 보유하고 있으며, 주변부 면들의 쇠퇴가 동시에 나타나고 있거나 주변부 면들만 오히려 쇠퇴하는 유형들이 혼재되어 있음
- 전형적인 쇠퇴형의 지역인 경우 구시가지가 쇠퇴함과 동시에 주변부 면들의 쇠퇴가 심하게 나타나는 도시들이 많음
 - 주변부 면들의 쇠퇴로 인해 지역 전체의 쇠퇴가 유도되고 있는 도시들도 상당수가 나타나고 있음
 - 이와 같이 도심부(동·읍지역)와 주변의 면부지역(농촌)이 함께 쇠퇴하고 있는 지역은 주로 전통적으로 낙후지역에 속하는 서천군, 부여읍, 청양군 등이 포함됨
- 이들 지역 이외의 군지역에서는 군청소재지읍지역(도심부)은 대부분 정체 상태에 있으며, 그 외곽의 면부(농촌)는 정체하거나 쇠퇴 상태를 보이고 있음

선도지역 도시재생사업 추진 방안

김주진 (토지주택연구원 수석연구원)

목 차

I. 선도지역 정의 및 선도지역 지정 절차	26
II. 선도지역 지정 유형	27
III. 선도지역 도시재생사업 추진단계 및 단계별 주요내용	29
IV. 선도지역 도시재생사업 예시(안)	30

선도지역 도시재생사업 추진 방안

2014. 2. 4



한국토지주택공사
토지주택연구원

* 본 자료는 국토부 수탁과제인 '국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구('13.4.30 ~'14.4.30)' 수행 중 작성된 연구내용의 일부를 토대로 작성된 것임을 밝혀드립니다.

목 차

1. 선도지역 정의 및 선도지역 지정 절차
2. 선도지역 지정 유형
3. 선도지역 도시재생사업 추진단계 및 단계별 주요내용
4. 선도지역 도시재생사업 예시(안)

01 선도지역 정의 및 선도지역 지정 절차

도시재생선도지역

정의

도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역
(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조1항8호)

선도지역의 지정 의의

새로운 제도 도입에 따른 선도적인 도시재생모델 창출, 도시재생의 촉매역할 기대
중앙정부의 각 부처 및 지자체의 개별사업을 장소중심적으로 종합연계하여 도시재생 활성화 도모

선도지역 지정 절차



3

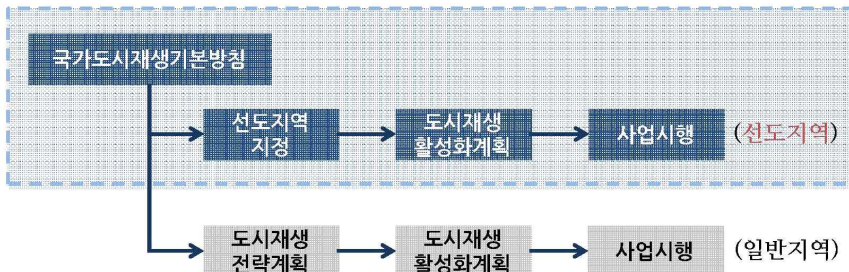
01 선도지역 정의 및 선도지역 지정 절차

선도사업

선도사업의 정의

도시재생특별법상 '선도사업'에 대한 별도 용어 정의 없음.
도시재생전략계획 수립 여부와 관계없이 국가 또는 지자체 필요에 의해
시범적으로 추진하는 도시재생활성화사업으로 간주

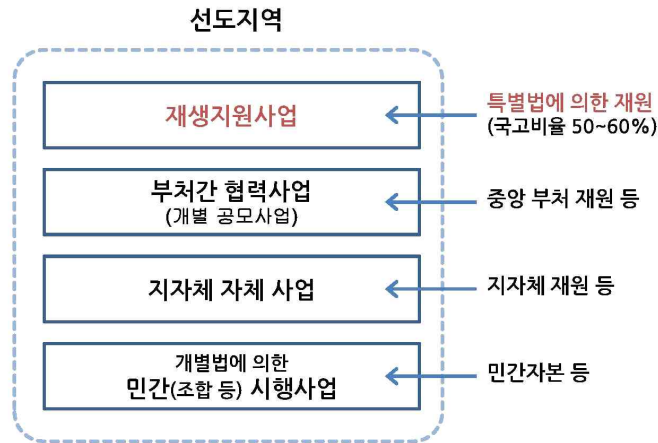
선도지역 재생사업 추진절차



4

01 선도지역 정의 및 선도지역 지정 절차

■ 선도지역 내 도시재생사업의 자원별 분류



5

02 선도지역 지정 유형

■ 1. 도시경제기반형

● 대상지역

- 국가 **핵심시설의 정비·개발(핵심시설사업)**과 **연계하여** 주변지역으로 **경제회복효과**를 파급시키기 위한 지역

〈핵심시설사업 예시〉

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| ● 노후산단과 그 주변 재생 | ● 공공청사군부대·학교 등 이전적지 복합개발 |
| ● 역세권 개발 | ● 지역 고유의 역사·문화·관광자산 활용 등 |
| ● 항만 및 배후지 활성화 | |

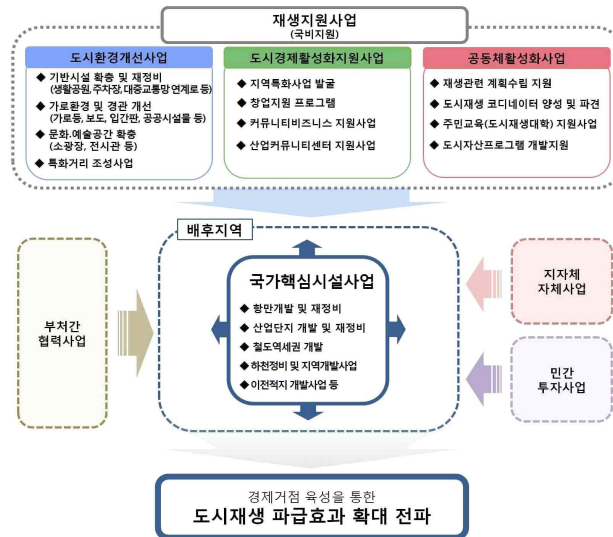
● 목 표

- 기존 산업기능의 **업종전환**, **새로운 경제기능의 도입** 등을 통해 **고용기반을 창출**하고 주변지역으로 **경제회복효과** 파급

6

02 선도지역 지정 유형

• 도시경제기반형 도시재생사업의 성격



7

02 선도지역 지정 유형

2. 근린재생형

• 대상지역

- 생활여건이 열악한 근린주거지역(주거지형) 또는 쇠퇴한 구도심 및 중심시가(상업지형)등으로 지역공동체 중심의 자생적 회복이 필요한 지역

(주거지 근린재생형) 생활여건이 열악한 근린주거지 대상으로 노후 주거환경 개선 및 주민역량 강화를 통한 지역공동체의 활력 회복이 필요한 지역

(상업지 근린재생형) 쇠퇴한 구도심 및 중심시가 대상으로 매력적인 도심공간 회복을 통해 유동인구 증가, 소득 증대 및 상인 등 공동체 역량 강화 등 지역상권의 강화가 필요한 지역

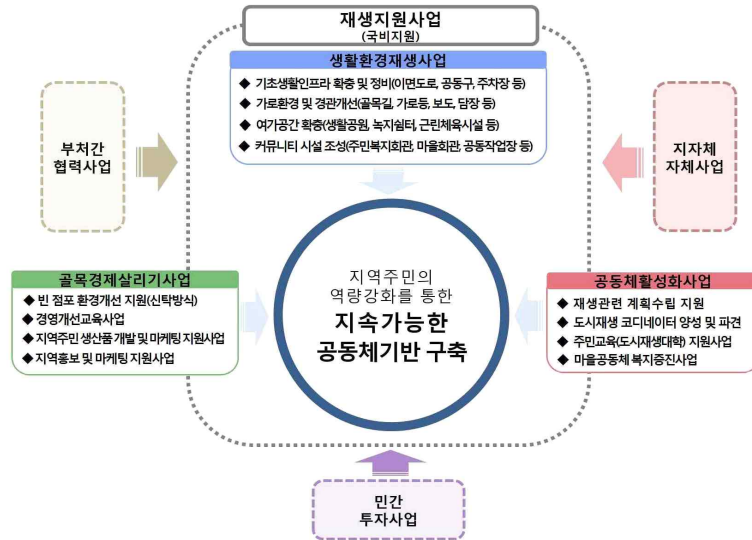
• 목 표

- 침체된 중심시가지의 활성화 및 낙후한 근린주거지역의 생활환경개선을 통해 도시활력 회복

8

02 선도지역 지정유형

● 근린재생형 도시재생사업의 성격



9

03 선도지역 도시재생사업 추진단계 및 단계별 주요 내용

1. 도시경제기반형

사업단계	단계	사업수행 절차	비 고
선도지역 선정 및 구상단계	1단계	대상지역 및 재생방향 설정 - 도시경제거점 및 배후지역 설정 - 지역특성 고려 재생방향 설정	- 선정기준: 개발원래계획 장소성(한산단역세권 등 핵심기능지역특화지원 쇠퇴 및 낙후수준 고려) - 재생방향: 도시경제거점 육성을 통한 일자리 창출 등 경제적 파급효과를 고려한 융복합 개발
도시재생 활성화계획 수립단계	2단계	개별 단위 사업 발굴 및 선정 - 기 추진사업 조사 및 추가사업 발굴 - 사업유형별 구성 및 사업방법/기간/주체/예산 검토	- 경제적 파급효과 큰 핵심사업 발굴 - 핵심사업/배후도시사업/협력사업 조사, 구성 - SW프로그램사업 개발 등 계획 간 연계사업 발굴 - 개별사업별 사업방법/기간/주체(공공/민간/주민조직 등)/예산(국고/지방비/사업자 검토)
	3단계	연계·복합화 방안 마련 - 핵심사업/배후사업의 연계 - 수익사업/비수익사업의 연계 - 물적사업/비물적사업의 연계 - 민간/재생지원·타부처사업의 연계	- 기존 SW프로그램 활성화 및 새로운 SW프로그램 개발로 개별사업 간 연계 복합화 제고 - 민간중심 개발사업 참여 촉진(공공사업 예산지원 및 인센티브)
	4단계	사업추진 체계 마련 - 사업조직 간 단일협의체 구축 - 지자체, 주민, 비영리단체 등 유관기관 협조체계 구축	- 전체사업 간 연계 조정을 위한 단일 협의체 마련 - 지자체 추진체계/주민조직 등 협의체 구성
사업실행단계	5단계	부문별 실행계획 수립 - 사업계획 별 단계별 로드맵 작성 - 개별사업 별 안건기 취득 - 전담조직 구성 및 예산배정	- 사업계획 별 주체 사업비(예산 및 비용부담) 기간, 사업방식 고려 사업실행계획(안) 작성 - 사업계획 별 사업착수 및 종료시기를 고려하여 비용투입시기 및 사업비 화수시기 로드맵 작성
	6단계	사업 실행	- HW사업: 토산, 철거, 확충, 조성, 건설, 분양 등 절차 실행 - SW사업: 회의 및 협정 간담회, 코디네이터, 인력파견
	7단계	평가 - 연차별 평가보고서 작성 - 예산지원 타당성, 원활한 사업추진	- 서면평가/현장평가, 정량평가/정성 지표 평가(재생방향 적절성, 추진내용 적절성, 사업추진단계, 예산재배정 및 패널리)
평가단계	7단계		

Feedback(계획 완료 후)

지원기구
지자체
계획수립
지원

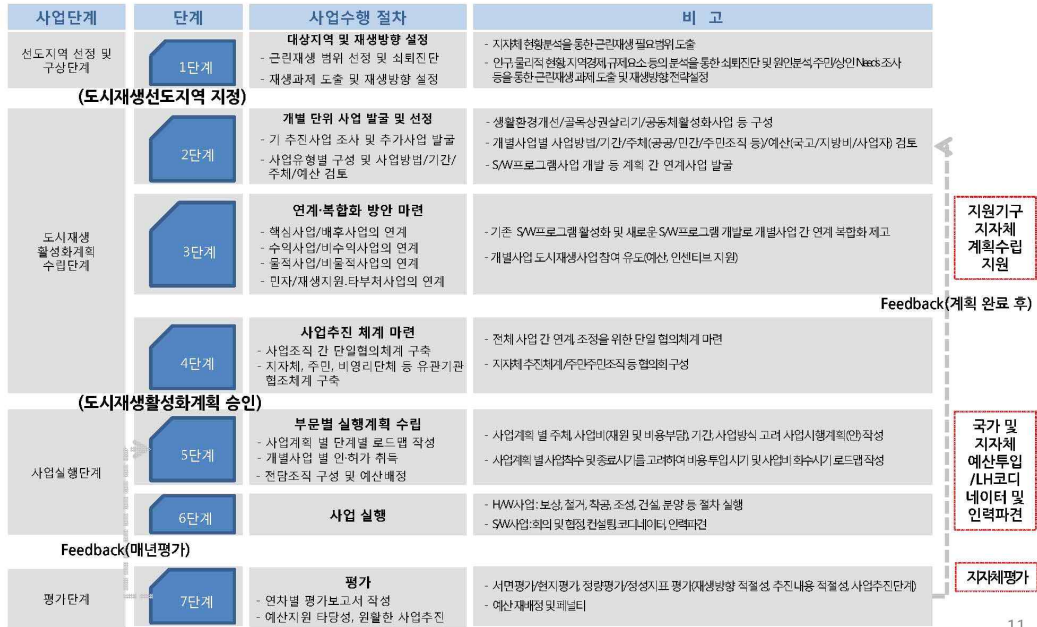
국가 및
지자체
예산투입
/H코디
네이터 및
인력파견

지자체평가

10

03 선도지역 도시재생사업 추진단계 및 단계별 주요 내용

2. 근린재생형



11

04 선도지역 도시재생사업 예시(안)

1. 도시경제기반형 활성화계획 예시 안(1)



12

04 선도지역 도시재생사업 예시(안)

1. 도시경제기반형 활성화계획 예시 안(2)



13

04 선도지역 도시재생사업 예시(안)

2. 근린재생형 활성화계획 예시 안(1)



14

자력형 도시재생을 위한 기반구축 방안

황희연 (충북대학교 교수)

목 차

I. 개요	36
II. 도시재생의 추진 및 계획 체계	37
III. 자력형 도시재생 기반구축	39
IV. 맺음말	45

자력형 도시재생을 위한 기반구축 방안

2014. 2. 4.

황희연

(충북대학교 도시공학과 교수)

목 차

I. 개요

II. 도시재생의 추진 및 계획 체계

III. 자력형 도시재생 기반구축

IV. 맺음말

I. 개요

1. 도시재생의 개념 및 목적
2. 도시재생의 기본 방향

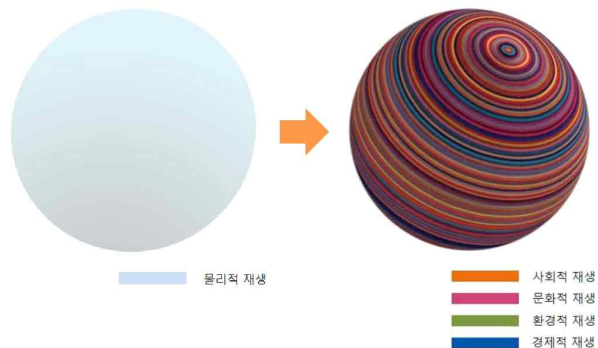
01. 도시재생의 개념 및 목적

1. 도시재생 개념

- 경제·사회적, 물리적으로 쇠퇴한 지역을 대상
- 개별 프로젝트에 의한 문제 해결 방식이 아닌 공공과 민간의 파트너십 중요
- 경제·사회·문화·환경적 상태를 지속적으로 개선해가는 종합적 접근 방식

2. 도시재생 목적

- 기존 거주자의 지속적 생활여건 확보
- 도시경제 활성화
- 사회·문화적 기능회복



출처 : 전주 테스트베드 3단계 연구개발계획 발표자료

02. 도시재생의 기본 방향



5/28

II. 도시재생의 추진 및 계획체계

1. 도시재생 추진체계
2. 도시재생 계획체계

01. 도시재생 추진체계

종합적이고 효율적인 도시재생 추진체계 구축

국가차원

- 도시재생특별위원회(국무총리 소속)
- 도시재생기획단(국토교통부 소속)
- 도시재생지원기구

지방차원

- 지방도시재생위원회
- 도시재생 전담조직
- 도시재생지원센터

7/28

02. 도시재생 계획체계

장소중심 도시재생의 계획체계 도입

국가 차원

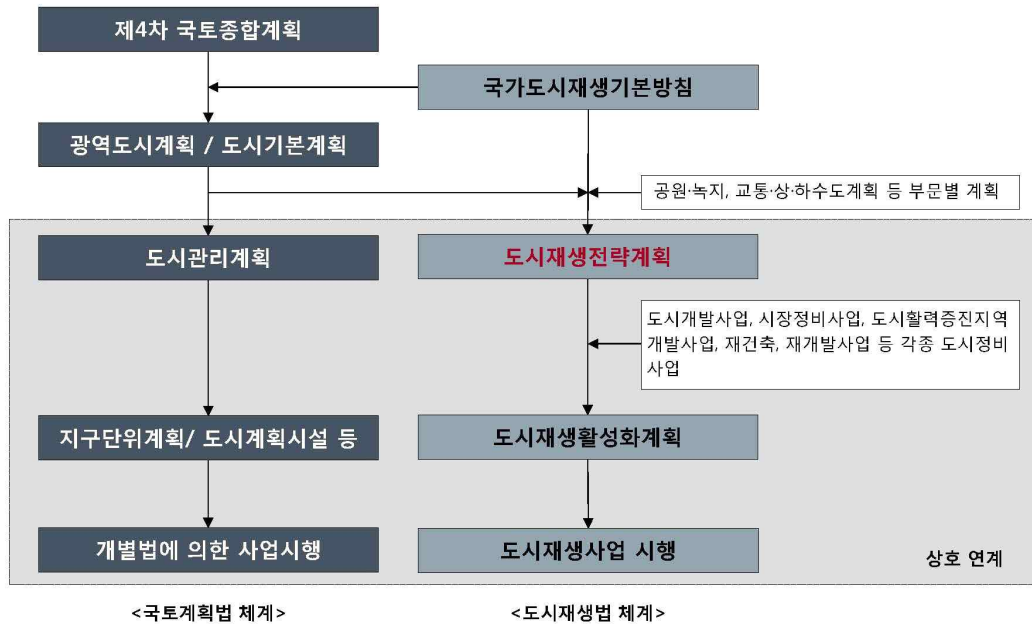
- 국가도시재생기본방침

지자체 차원

- 도시재생전략계획
 - 도시재생활성화계획
- 도시경제기반형 활성화 계획, 근린재생형 활성화 계획의 2가지 유형으로 나뉨

8/28

02. 도시재생 계획체계



9/28

Ⅲ. 자력형 도시재생 기반구축

1. 도시재생전담조직 설치·운영
2. 도시재생지원센터 설치·운영
3. 도시재생위원회 구성·운영
4. 도시재생추진기구
5. 주민협의체
6. 도시재생조례 제정

01. 도시재생 전담조직 설치·운영

1. 법적 근거

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제9조(전담조직의 설치)제1항
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제11조(전담조직의 구성·운영 등)제1항
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제11조(전담조직의 설치·기능)

2. 업무

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제9조(전담조직의 설치)제2항
 - ① 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리
 - ② 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원
 - ③ 관계 기관, 관계 행정기관과의 업무 협의 및 교류
 - ④ 지역 협업체계의 구축·운영
 - ⑤ 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리
 - ⑥ 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진
 - ⑦ 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검
 - ⑧ 재원 조달 및 관리
 - ⑨ 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위해 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

11/28

01. 도시재생 전담조직 설치·운영

2. 업무

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제12조(전담조직의 업무)
 - ① 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따른 도시재생지원센터의 업무지원
 - ② 지방위원회의 운영지원
 - ③ 주민참여 활성화 및 지원

3. 구성

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제12조(전담조직의 업무)
 - ① 전담조직의 구성·운영은 특별·광역시·자치시·자치도의 직제로 정함
 - ② 전담조직은 국·과·계·팀의 형태로 구성하거나 직속추진단, 상임기획단의 형태로 구성
 - ③ 전담조직의 업무를 위하여 관련분야의 전문가를 계약직 공무원으로 둘 수 있음

12/28

02. 도시재생지원센터 설치·운영

1. 법적 근거

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조(도시재생지원센터의 설치) 제1항
* 전략계획수립권자 설치 가능
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제14조(도지사 또는 구청장 등의 도시재생지원센터의 설치) 제1항
* 도지사 또는 구청장 설치 가능
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제9조(도시재생지원센터의 설치)

2. 업무

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조(도시재생지원센터의 설치) 제1항
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제15조(도시재생지원센터의 업무)



13/28

02. 도시재생지원센터 설치·운영

2. 업무

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제14조(도시재생지원센터의 업무)
- ① 도시재생 관련 홍보
 - ② 도시재생활성화 지역 지정에 대한 주민제안의 사전 검토
 - ③ 주민교육프로그램의 기획·운영
 - ④ 지역주민 리더양성
 - ⑤ 주민협의체 지원 업무
 - ⑥ 도시재생신탁 관련 업무의 시행 혹은 추진기구의 설립
 - ⑦ 기타 도시재생 지원에 필요한 사항

3. 구성

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제14조(도지사 또는 구청장 등의 도시재생지원센터의 설치) 제3항
- ① 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가로 구성
 - ② 해당 지방자치단체의 실정에 밝고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 사람으로 구성
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제14조(관련 공무원의 파견)
- ① 도시재생지원센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견할 수 있음

14/28

02. 도시재생지원센터 설치·운영

4. 설치유형

• 지방자치단체 주도형(공설-공영)

- 지방자치단체가 도시재생지원센터를 직접 운영하는 방식

• 공기업 위탁형(공설-공영)

- 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 공기업 또는 지방공사에게 위탁운영하는 방식

* 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제11조(도시재생지원센터의 운영 위탁)에 의해 위탁운영 가능

• 민간위탁형(공설-민영)

- 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 민간단체에게 위탁 운영하는 방식

• 민간주도형(민설-민영)

- 민간에서 직접 도시재생지원센터를 설치·운영하는 방식

• 민관협력형(제3섹터방식)

- 지자체와 민간이 자본을 공동출자하는 법인형태로 공공성과 영리성을 추구하는 방식

15/28

03. 도시재생위원회 구성·운영

1. 법적 근거

• 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회)제1항

* 모든 지방자치단체에서 구성·운영 가능

2. 역할

• 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회)제1항

- ① 지방자치단체의 도시재생 관련 주요시책 심의·자문
- ② 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 심의·자문
- ③ 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항 심의·자문

3. 구성

• 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제10조(지방도시재생위원회의 구성·운영)제1항

① 위원수

- 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도: 25명 이상 30명 이내
- 인구 50만 이상의 대도시: 20명 이상 25명 이내
- 시·군 또는 구: 15명 이상 25명 이내

16/28

03. 도시재생위원회 구성·운영

3. 구성

- ② 지방위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 위원 중에서 호선함
- ③ 지방자치단체장이 임명하거나 위촉하는 경우
(3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원수의 1/2이상이어야 함)
 - 1. 해당 지방자치단체 지방의회의 의원
 - 2. 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원
 - 3. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

4. 기타

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회)제2항
 - 지방도시계획위원회가 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행할 수 있음

17/28

04. 도시재생 추진기구

1. 법적 근거

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제15조(도시재생신탁센터·창업지원센터 등의 설치)제1항
 - 공설공영형 : 공공이 설치하고 공공이 운영
 - 공설민영형 : 공공이 설치하고 민간이 운영
 - 민설민영형 : 민간이 설치하고 민간이 운영

2. 업무

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제17조(도시재생신탁센터·창업지원센터 등의 설치의 업무)
 - 공실 점포 등 쇠퇴시설을 신탁 받아 임대차를 알선하는 등의 도시재생 신탁 관련 업무
 - 전문가의 창업 컨설팅을 통한 창업지원 관련 업무
 - 마을기업의 창업 및 운영 지원에 관한 업무
 - 지역의 문화와 잠재력을 발굴하는 등의 지역활성화 관련 업무

18/28

04. 도시재생 추진기구

3. 구성

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제16조(도시재생신탁센터·창업지원센터 등의 조직 구성)
 - 도시재생지원센터와 연계 체계 구축
 - 사무국, 운영위원회를 중심으로 구성

4. 운영

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제18조(도시재생신탁센터·창업지원센터 등의 운영)
 - 사무국은 산·학·민·관으로 구성된 거버넌스 체계를 구축해야 함
 - 운영회의, 종합평가회의 등을 실시
- * 운영위원회의 역할
 - 도시재생신탁·창업지원사업의 방향
 - 도시재생신탁·창업지원사업의 계획
 - 도시재생신탁·창업지원사업의 전반에 대한 사항
 - 기타 도시재생신탁·창업지원센터의 운영에 관한 사항

19/28

05. 주민협의체

1. 법적 근거

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제20조(주민협의체의 설립)
 - 주민 10인 이상의 동의를 얻어 설립 가능

2. 지원

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 조례 표준안」 제21조(주민협의체의 지원)
 - 주민협의체의 원활한 활동을 위한 지원 가능
 - 지원받은 주민협의체의 장은 매년도 말일까지 관련 예산 집행 내역과 다음 연도의 사업계획을 도시재생지원센터에 보고하여야 함

20/28

06. 도시재생조례 제정

※ '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'에 따른 도시재생조례 제정 필요

1. 도시재생전담조직 운영방안(도시재생추진단 등)
2. 도시재생지원센터 설치·운영·지원 방안(도시재생신탁업무센터 등 포함)
3. 도시재생위원회 구성·운영
4. 도시재생추진위원회(협치기구) 구성·운영 방안
5. 기타, 지자체에서 진행하고 있는 주요 도시재생사업 등의 지원 방안 등을 포함하여
법·령이 위임한 사항과 해당 자치단체의 효율적인 도시재생을 위해 필요한 사항

21/28

IV. 맺음말

행정 주도로 추진하는 도시재생은
성공하기 어렵다

23/28

행정의 지원이 없는 도시재생은
성공하기가 더욱 어렵다

24/28

도시재생사업의 성공모델은
주민이 주도하고
행정이 적극적으로 지원하는
형태이다

25/28

일본 '중심시가지 활성화법'에 의한
TMO사업의 경험 !

26/28

거버넌스형(협치체제형)
도시재생 기반구축은
성공적 도시재생을 위한
기본요건이다

27/28

감사합니다.

28/28

도시재생선도지역 공모 관련 1차 질의응답 답변

건축도시공간연구소(urauri@auri.re.kr)

〈공지사항〉 도시재생선도지역 공모 관련 1차 질의응답 답변

1월 20일(월)까지 질의내용에 대한 답변은 다음과 같습니다.

□ 공청회 및 지방의회 의견청취에 관한 답변입니다.

- 1) 법 제33조 제2항, 동 시행령 제40조 제1항에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 공청회를 통하여 의견 수렴하고, 해당 지방의회의 의견을 청취한 후, 증빙자료를 제출하면 됩니다.
- 2) 지방의회의 의견청취는 선도지역으로 지정하고자 하는 해당 기초의회 또는 광역의회 모두 가능합니다. 선도지역 지정 요청안에 대해 의회의 심의를 거칠 필요는 없으며, 의견 청취한 내용만 제출하시면 됩니다.
단, 의회 일정을 고려하여 공청회 개최 및 의회 의견청취에 관한 사항은 3월14일 공모마감 이후 인 4월4일 18시까지 제출받도록 하겠습니다.

□ 서류 제출에 관한 답변입니다.

- 1) 광역도 관할 시·군의 경우, 광역도를 경유하여 문서를 제출하도록 한 취지는 도시재생전략계획 및 활성화계획 승인권자인 도지사가 관할 시·군의 선도지역 요청사항에 대해 파악하도록 한 것입니다.

□ 평가항목에 관한 답변입니다.

- 1) 공모지침의 평가항목은 국가도시재생기본방침과 동일한 내용이며, 다만 평가항목별 “주요평가 세부내용”은 평가위원들이 평가 시 중점적으로 살펴볼 내용들에 대하여 이해를 돕기 위해 보다 구체화한 것입니다.

□ 사업구상서(안) 작성에 관한 답변입니다.

- 1) 사업구상서(안) 작성양식은 공모지침에서 안내한 내용(휴면명조 12포인트, 줄간격 160%) 외에 페이지여백, 사진 및 도면크기, 글자색 등은 자유롭게 작성 가능합니다.
- 2) 증빙자료의 경우 30페이지에 산입되지 않으며, 별도 관련 자료는 제출할 수는 있으나 평가에 반영되지는 않습니다.
- 3) 연계사업방안 작성 시 기존에 계획·확정된 사업과 앞으로 연계하고자 하는 사업 모두 작성하여야 합니다.

□ 도시재생활성화지역 지정기준에 관한 답변입니다.

- 1) 도시재생종합정보체계는 통계청자료와 세움터 자료 등을 활용하여 읍·면·행정동 단위로 구축한 정보체계로서, 도시재생활성화지역 지정기준 검토에 활용할 수 있습니다.
- 2) 그 밖에 별도로 집계구 데이터 등을 활용하여 도시재생활성화지역 지정기준을 검토할 경우, 공신력 있는 증빙자료를 함께 제출해야 합니다.

위의 답변내용 외에 추가적으로 질문할 사항은 게시판을 활용하여 주십시오.
참고로 2차 질의는 1월 29일(수)까지 받습니다.

개별적인 전화질의에 대해서는 공식적으로 답변이 어려우며, 답변한 내용도 공신력이 없음을 알려드립니다. 단 부득이한 경우 e-mail(urauri@auri.re.kr)과 전화(임강륜, 031-478-9689)로 문의 부탁드립니다.

2014년 1월 21일
건축도시공간연구소

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.