

# 영국 도시재생 성공사례

## 조사결과 보고서



2009. 11.

김정연(도시재생연구센터장)/조수희(전임연구원)

도시재생연구센터

# I. 조사개요

## 1. 조사목적

- 영국의 지방도시재생 성공사례 도시 및 전문가·관계기관 인터뷰 등을 통해 우리나라 지방도시 재생계획 가이드라인 수립을 위해 필요한 사항을 조사
- 영국에서 도시재생 관련 연구를 꾸준히 수행하고 있는 Urbanplasma연구소를 방문하여 의견 교환 및 자료수집

## 2. 조사내용

- 도시재생, 특히 지방중소도시에서 성공적으로 추진된 사례를 조사
- 도시재생 추진을 위해 계획의 수립 여부 및 수립과정을 조사
  - 계획수립 지침, 계획 내용, 계획수립 과정의 문제점 및 해결방법, 계획을 현실에서 추진하면서의 문제점과 해결방법, 계획 실현의 평가와 수정방법, 추진체계
- 영국 중소도시 재생 전문가와의 토론(한국의 도시재생현실과 연구내용을 설명하고, 영국의 경험을 자문을 통해 도입가능한 대안의 마련)
- 도시재생계획 수립에 활용할 만한 정부 지침 및 연구자료 수집

## 3. 조사기간 및 조사지역

- 조사기간 : 2009년 10월 5일 ~ 13일(8일간)

일자	조사지역	조사기관	인터뷰자
6일(월)	버밍햄	Birmingham City Centre	Andrew Round(City Centre Development Manager)
	캐슬베일	Castle Vale 자치센터	Ian Bingham(neighbourhood coordinator)
7일(화)	세필드	Creative Sheffield	Neil Burgin (Assitent Director)
8일(수)	맨체스터	City Centre, Hulme Regeneration	Ruth Ashworth & Sue Ahmadi(Planning Officer)
9일(목)	리버풀	European Institute for Urban Affairs	Professor Michael Parkinson
10일(금)	뉴캐슬	One North East, RDA	Robin Beveridge
11일(토)	도크랜드	Isle of Dogs, Royal Dogs 등 4개의 Dogs을 중심으로 현장답사	

## II. 인터뷰 및 답사 결과

### 1. 버밍햄(Birmingham)

#### 1) 버밍햄의 도시재생

##### ○ 버밍햄시 도시재생사업의 배경

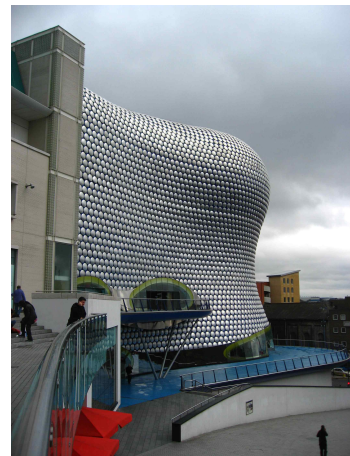
- 버밍햄시는 잉글랜드 중부에 위치하고 있으며, 18세기부터 영국의 전형적인 산업도시로 성장
- 2차 대전 이후 도시재건 사업이 이루어졌고, 1960년대 전형적인 자동차 중심의 도시구조를 형성. 도심 가운데 순환도로와 자동차중심의 도로는 기존 도심의 정체성을 약화시켰고 자동차 도로에 의해 분절된 형태의 구조를 갖게 됨
- 1970년대 산업구조 변화에 의한 제조업의 쇠퇴와 실업은 시를 쇠퇴시킴
- 1980년대 후반, 시는 자동차 중심의 분절되고 침체된 산업도시의 물리적 구조를 사람중심의 보행환경과 공공공간으로 전환하고자 노력함. 1987년 'City Centre Strategy(도시디자인 전략)' 작성, 1988년 'Highbury Initiative(국제 도시설계 심포지엄)' 개최함

##### ○ 버밍햄 도심재생사업의 성과

- 1980년대 후반 20년간 버밍햄시의 도심재생사업의 성과는 서쪽의 ①브린들리플레이스(Brindleyplace)와 동쪽의 ②불링(Bull Ring)의 성공임. 두 지역은 지속적으로 진행된 보행화된 가로체계를 통해 연결시켜 버밍햄의 도심공간의 '장소성'을 창출하고 버밍햄시의 '도시 정체성'을 조성



[그림 1] 브린들리플레이스(좌) & 불링(우)



[그림 2] 불링의 쇼핑센터

#### 2) 인터뷰 및 현장조사 결과

##### ○ 지방정부가 도시쇠퇴를 인식하고 문제를 제기

- 제조업의 쇠퇴와 함께 급격한 인구감소로 인한 도심 슬럼화와 경제침체, 사회적 박탈 등의 문제를 인식

- 시티센터는 외부순환도로(Ring Road)에 의해 도시 내외부를 단절시킴으로써 내부 경제성장을 약화시킴

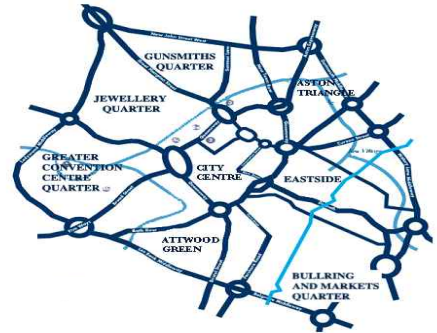
#### ○ Master Plan을 통한 전략 수립

- (지구별 도시디자인 전략) 기존 도심의 ① 물리적 구조의 재정비를 통한 ② 도시 이미지 변모와 ③ 정체성 확립을 위한 'City Centre Design Strategy(1990)'를 작성하여 버밍햄 도심을 City Center를 중심으로 7개 지구로 나누어 지구별로 도시계획과 도시디자인 지침을 작성

- 각 지구별 성격이 다르기 때문에 지역의 특성을 바탕으로 전략을 수립하는 것이 효과적이며, 바람직함

#### - 보행공간 확충

- 광장, 보행로, 가로체계를 혁신적으로 변화
- 토지강제수용(City Council의 CPO제도)을 통해 도로는 지하, 보행로를 지상으로 보행체계 변화



[그림 3] 7개 지구  
(자료:www.birmingham.gov.uk)



[그림 5] 버밍햄 시청 담당자와의 인터뷰



[그림 6] 지상의 차도를 지하화하고  
보행로 조성



[그림 4] 라운드 어바웃을 광장화함

#### ○ 선 공공 투자, 후 민간 투자

- 공공이 먼저 투자한 후 민간의 투자를 유발
- 민간 또한 광장 등 공공시설 및 공간에 대해 관심을 갖고 투자를 함

#### ○ 도시 Design 중시

##### - 공공건물의 경우

- 시정부에서 혁신적인 건물을 수용하고 그것을 통해 디자인의 질을 높이고 있음
- 시차원에서 디자인팀이 운영되고 있으며, 시티센터 디자인 팀이 관여하고 있음

##### - 민간 건물의 경우

- 도시계획 Process를 통해 양질의 디자인 건축물을 유도
- 민간이 선호하는 건축가에게 의뢰하여 자유성을 부여

## 2. 캐슬베일(Castle Vale)

### 1) 캐슬베일의 도시재생

#### ○ 캐슬베일 도시재생사업의 배경

- 1900년대 초까지 높은 실업율과 범죄율로 슬럼의 이미지가 남아 있었음
- 1960년대 후반 주거용 택지개발이 일어났으나, 고층의 타워블록으로 인하여서 주민의 건강 및 난잡한 주거환경을 야기 시켰음
- 1988년 제정된 주택법(Housing Act)에 따라 1993년 물리적 재개발과 더불어 지역주민 생활의 질을 향상시키기 위한 캐슬베일 HAT(Housing Action Trust)가 설립되고, 도시재생 프로그램이 실행에 옮겨지게 됨

#### ○ 캐슬베일 HAT의 개요

- 1993년 낙후된 도시의 재개발에 의한 투표 실시 결과 지역주민 92%의 찬성표를 얻어 캐슬베일 HAT가 설립되고, 1994년 도시재생프로그램이 버밍엄 시의회에서 HAT로 이임됨
- HAT는 지역의 재생사업을 위해 결성된 부총리 직속기관을 통해 중앙정부가 세운 한시적인 조직으로서 2005년까지 12년 동안 프로그램이 수행되었음
- 노후하여 범죄의 온상이었던 타워블록을 철거하고, 지역주민들의 생활을 고려하여 효율적이고 편리한 구조로 캐슬베일 전체의 레이아웃을 변경하였음
- 캐슬베일 HAT의 재생프로그램은 전체적 프로그램이며 총괄적 프로그램임

### 2) 인터뷰 및 현장조사 결과

#### ○ Castle Vale HAT를 통한 도시재생

- HAT는 지역의 재생사업을 위해 결성된 부총리 직속기관을 통해 중앙정부가 세운 한시적인 조직
- 도시쇠퇴의 심각성을 느낀 주민의 92%가 HAT로 소유권 이양하였음
- HAT는 12년 동안, 물리적 환경 개선에 집중하지 않고 Health, Environment, Employment, Education and Training, Community Safety 등을 동시에 진행
- 2005년 HAT 프로그램 완료되었으며, 현재 대체기관이 생성되어 도시재생을 진행하고 있음



[그림 7] 캐슬베일 지역코디네이터와의 인터뷰

#### ○ 주민커뮤니티 생성

- 초기에는 주민대표를 노동조합을 통하였으나 이후 주민들 중 젊은사람들이 대표하기 시작함
- 커뮤니티 구성원들의 유대감(응집률) 형성을 위해 축제, 건강 커뮤니티, 단체 여행, 활동, 젊은이 이벤트 등을 개최하고 있음
- 주민커뮤니티의 주요 자금은 공공에서 부담하고 있음

#### ○ Regeneration Strategy의 성과



- 범죄율 감소
  - 커뮤니티 자체 경찰 26인이 방범위원으로 활동하여 치안과 관련하여 경찰과 직접 연결
- 실업률 감소
  - 1993년 26%, 2005년 5%로 감소되었으나, 최근 세계적 경제침체로 인해 11%로 다시 상승
- 쇼핑센터 및 커뮤니티 시설 공원 건립
- 이주희망 가구 증가

### 3. 셰필드(Sheffield)

#### 1) 셰필드의 도시재생

##### ○ 셰필드 도시재생사업의 배경

- 산업혁명 이래 철강산업의 쇠퇴, 맨체스터, 리즈 등 주변 도시와의 경쟁력 약화, 도시 외곽지역 무분별한 개발로 인해 심각한 도심부 쇠퇴 및 도시쇠퇴
- 1984년 지식정보산업, 정밀기계산업, 관광·문화산업, 그리고 현대형 레저산업을 선정하여 이를 집중 육성
- 1980년대 후반, 교외형 대형쇼핑센터인 메도우 홀(Meadowhall) 유치, 도심부 외곽의 유흥산업지구인 로어 돈 밸리지구 재개발을 포함하여 4개의 기함 프로젝트(Flagship project) 추진
- 도심업무기본계획(City Center Business Plan)을 수립하여 도심부 정비 및 관리를 위한 기반조성에 착수
- 1994년 도심업무기본계획(City Center Business Plan)을 수립하여 도심부 정비 및 관리를 위한 기반조성 착수
- 2001년 도심종합개발계획(City Center Intergrated Development plan)을 수립하여 도심부가 도시경제 활성화 및 지역혁신의 견인차 역할을 담당하게 함
- 2001년 Sheffield One 결성하고 셰필드 시 도심정비기본계획(City Center Masterplan)을 수립
- 2007년 셰필드시 도심부의 물리적 재생을 담당한 Sheffield One, 민간투자를 유도하는 역할을 담당한 Sheffield First for Investment, 셰필드시 도심부 문화산업지구의 프로그램 운영 및 관리역할을 해온 Cultural Industries Quarter Agency(CIQA)가 통합된 Creative Sheffield가 설립되어 물리적인 개발뿐만 아니라 경제 및 문화적인 측면까지 포괄하는 도시재생을 추진

#### 2) 인터뷰 및 현장조사 결과

##### ○ Creative Sheffield(URC)를 통해 도시재생 추진

- URC는 중앙정부의 인가를 받은 민간적 성격의 기관
- Partnership Members : HCA(Homes and Communities Agency), RDA(Yorkshire Forward), Sheffield city council
- Funding : HCA(국가차원), RDA(광역차원), City Council(지방차원), Creative Sheffield(민간차원)

- Board(위원회) : 민간과 공공의 위원 45인으로 구성
- Mater Plan의 내용과 역할
  - 비전 & 양질의 문서 작성
  - 장기적 접근 가능
  - Mater-plan 자체가 공공 컨설팅을 대체
  - Marketing 할 수 있는 기반과 역할을 수행함으로써 이를 통해 Funding 가능
  - 자체평가의 기준이 됨
- 공공공간 투자의 중요성 중시
  - 공공 디자인에 의한 보행로 확보
  - 역사적 건축물 보존
  - 주차장 등의 공공시설을 공공공간으로 변화
  - Leopold Square
    - 공공이 작성한 Mater plan에 민간이 관심을 갖고 투자하여 건설
    - 초기에는 민간의 안을 시에서 수용하지 않았으나 Creativesheffield가 조율함
- 혁신적 디자인을 도시디자인 중시
  - 주차장을 혁신적으로 디자인하여 도심의 명물로 재탄생



[그림 8] 혁신적 디자인의 주차장



[그림 9] 자동차도로가 보행로로 변화



[그림 10] 공공공간의 확충 : 원터가든  
(도심부에 부족한 공공공간 및 녹지공간을 확충하고 다양한 위계의 보행공간과 연결)

## 4. 맨체스터(Manchester)

### 1) 맨체스터의 도시재생

- 맨체스터 도시재생사업의 배경
  - 영국 북서부에 위치한 지역적 중심도시로 2004년 현재 43만명
  - 산업혁명 당시, 방직을 비롯한 공장, 운하, 철도가 중심시가지에 위치하고 있었으나, 제2차 세계대전 후 인구감소, 실업률의 증가로 도심부 쇠퇴
  - 1996년 폭탄테러에 의한 도심부 쇠퇴를 재생의 기회로 활용

- 1997년 도시의 미래상을 담은 도시장기발전계획 발표
- 도심재생을 위한 노력
  - 2000년, 새로운 밀레니엄을 위한 사업의 일환으로 디자이너도매쇼핑몰(Lowry Designer Outlet Mall)사업을 진행함
  - 2002년 맨체스터시와 맨체스터 도심관리회사(맨체스터 도심부를 체계적으로 정비 관리하기 위해 2000년 2월 창설된 기구로, 도심부 정비 및 관리를 위해 실행 가능한 기준들을 설정하고 공공과 민간부문의 협력관계를 도출하는데 목적이 있음)가 도심정비전략계획(City Centre Strategic Plan 2002/2005/2009) 수립



[그림 11] 맨체스터 시청 담당자와의 인터뷰

## 2) 인터뷰 및 현장조사 결과

- Masterplan 작성
  - 1996년 11월 상업시설의 재보수, 경제활성화, 교통시설, 도심환경 조성, 공공공간 조성 등의 목표로 마스터플랜 작성
  - City Centre 전략 : 처방적, 방향제시적, 파트너십에 의해 작성, 도시확장
  - 계획 작성의 과정 : 초안작성 -> 마스터플랜 작성 -> 외부 컨설팅(독립적 작성) -> 피드백 -> 마스터플랜 반영 -> 최종 마스터플랜 작성
- 도시재생 성공요인 : 강한 리더십, 파트너십, 서비스 산업의 향상
- Hulme 지역
  - 맨체스터 City Centre 인접의 침체지역
  - 1980년 초 페스트의 확산, 높은 범죄율, 심각한 커뮤니티 건강문제, 경제쇠퇴를 겪은 슬럼지역
  - 1970년대 인기 있던 건물은 난방의 어려움, 어린이 추락, 습기에 대한 대처 등 주거환경이 열악하게 되어 삶의 패턴에 부정적 영향을 줌. 공가율 증가.
  - City Challenge Fund 투입되어 1992년 Master Plan 작성
    - 건축물 및 고가도로 철거
    - 공동화된 주택 철거 및 보수, 기존 주거공간의 확장
    - 양질의 공공공간 커뮤니티 시설과 공원의 재정비 및 쇼핑시설 신설
  - 현재도 1992년에 작성된 Master Plan의 Layout을 유지하고 있음

## 5. 리버풀(Liverpool)

### 1) 리버풀의 도시재생

- 리버풀 도시재생사업의 배경
  - 리버풀시가 문화중심도시로 성장할 수 있게 된 배경은 영국의 전설적 그룹 '비틀즈'와 프리미어 리그의 '리버풀 FC'의 영향이 큼.
  - 18세기에 건설한 시청사, 19세기의 각종 공공 건축물, 20세기의 영국 성공회 및 로마 가톨릭교



의 성당과 리버풀대학, 각종 공공 도서관, 미술관, 박물관, 리버풀 교향악단이 관광객을 불러 모으고 있음.

- 머시 디벨롭사(Mersey Developpe Corporation)가 개발한 관광·레저 중심의 전략, 문화 인재의 외부 유출을 막기 위해 영화·비디오·방송분야에 많은 예산 지원, 활기를 불어넣기 위한 도시 마케팅, 페스티벌의 개최, 문화거리건설 등으로 2,500여개의 일자리 창출 효과를 발생함
- 앨버트 독은 머시 디벨롭사의 선창가 지역 재건 전략을 통해 영국의 3대 관광지 중 하나가 됨

#### ○ 문화도시 운영

- 1980년대 후반부터 공공분야와 민간기업의 협력을 통해 문화·관광 측면을 개발해야 한다는 의견 대두
- 2003년 6월, 체계적인 준비 끝에 버밍엄, 브리스틀, 카디프, 뉴캐슬, 옥스퍼드와 경쟁해 'European Capital of Culture 2008'에 선정되어 유럽 문화 중심도시로의 성장 발판을 마련함
- 문화중심도시의 성공적인 조성을 위해 시의회 의장이 리버풀 문화사(Liverpool Culture Company)의 CEO를 겸임하고 있어 일관된 정책과 정책적 지원이 동시에 이뤄져 2005년 현재 높은 관광수입과 고용창출의 효과가 나타남
- 2003년부터 2010년까지 매년 특정 주제로 수백 개의 이벤트를 개최하여 시민들로 하여금 문화적인 삶을 영위하게 함
- 문화중심도시로의 육성을 위해 구체적인 계획들을 시민들과 공유하기 위해 '리버풀 첫 번째 워크북(Liverpool First Workbook(2002~2005))'을 발간함. 이를 통해 시민들로 하여금 목표의식을 갖게 하고, 리버풀을 함께 만들어간다는 의지를 부여함
- 리버풀시는 경쟁력을 갖추기 위한 시 운영 원칙을 6개 수립함. 그 수립원칙은 ① 정책적인 지속성과 일관성 유지 ② 흑인 및 다른 소수민족사회, 장애인, 여성등 함께 사회에 참여할 수 있는 평등성 ③ 사회 내부적인 문제(범죄, 사회보험, 고용, 교육등)를 해결하기 위한 사회적 권리 보장 ④ 시민들의 시에서 실행하는 정책과 프로그램에 적극적인 참여 유도 ⑤ 거주민 및 사회단체 등의 자발적인 참여 유도를 위한 공동체 계약체결 ⑥ 문화중심도시 육성에 관련된 모든 주체에게 최상의 가치를 부여하며 모든 행동의 중심에 수요자를 위치시켜, 접근성을 높이려 노력함

## 2) Professor Michael Parkinson<sup>1)</sup> 인터뷰 결과

#### ○ 중소도시의 현황

- 영국의 수도인 런던은 국제도시이며 국가경제를 주도함. 이러한 수도권 집중은 유럽 및 한국도 예외가 아님
- 뉴캐슬, 리즈, 셰필드, 맨체스터 등은 Secondary city 즉, 중소도시임. 이러한 중소도시 성장을 어떻게 할 것인가에 대해서 유럽전체가 10년간 고민 중임

#### ○ 도시재생 정책 재원의 효과적 배분

- 영국 정부에서도 사회적, 경제적 사회기반시설 등 어디에 집중할 것인가에 고민

1) Michel Parkinson교수님은 현재 Liverpool John Moores University에 재직하고 있으며, European Institute For Urban Affairs에서 유럽의 지방중소도시재생에 관한 연구 및 자문을 하고 있음

- 지난 30년간 사회적 측면에 집중하였으며, 최근에는 경제적 성장에도 관심을 맞춤
- 노동당 정부는 혁신, 교육, 물리적 연결성, 장소의 질, 거버넌스 등 5가지에 집중하였음
- 노동당 정부에 있어서 '런던에 집중된 자원을 어떻게 분배하고 권한을 이양할 것인가'에 대한 것이 중요한 현안 중의 하나임

○ 한정된 재정과 자원의 효과적 지원 방안

- 현재로서는 건강, 기반시설, 교육 등 상황보다는 지표에 의해 자동적으로 분배하기 때문에 결과가 불분명함
- 새로운 타입의 재원인 도시재생기금도 공공에서 자동적으로 95%를 집행하고 5%만이 민간에 의해 집행됨. 따라서 95%는 비유동적이고 5%만이 유동적임
- 도시재생 기금
  - 도시재생을 위한 프로그램, 시도가 너무 많이 생겨 혼돈스러움
  - 단순화, 투명화, 합리적 계약관리 필요
- 많은 공공자금에 대해 지방정부가 의사결정권을 가지고 있어야 할 것임
  - 그러나, 지방정부가 역량이 부족하다면 힘들 것임



[그림 12] Professor Michel Parkinson의 인터뷰

## 6. 뉴캐슬(Newcastle)+게이츠헤드(Gateshead)

### 1) 뉴캐슬+게이츠헤드의 도시재생

○ 뉴캐슬+게이츠헤드의 도시재생사업의 배경

- 노섬브라이 주의 주도인 뉴캐슬 어폰 타인은 잉글랜드 북부 최대의 도시
- 잉글랜드 북부의 교역 중심으로서 중세를 거치며 전성기를 누렸고 17세기에는 석탄 수출로 큰 부를 축적함
- 그리고 산업혁명 이후에는 제철과 조선으로 크게 발전했으며 기관차 발명으로 유명한 조지 스티븐슨과 수압기의 발명으로 이름 높은 암스트롱 같은 인재를 배출함
- 뉴캐슬과 타인강 사이에 위치한 인구 20만의 작은 소도시인 게이츠헤드는 우리나라 거제시처럼 조선도시로 유명
- 2차대전 이후 시대적 패러다임의 변화로 인해 제조업의 몰락 등으로 인해 공장들이 폐쇄됨
- 게이츠헤드 의회는 1998년 약 16억원을 들여 도시의 랜드마크인 '북쪽의 천사(The Angel of the North)'라는 대형 야외 조형물 건립

### 2) 현장조사 및 인터뷰 결과

○ 1NG(OneNG)의 역할

- 1NG는 뉴캐슬과 게이츠헤드를 하나(One)로 통합하여 다양한 전략을 실행하는 반공공기관임
- 전체지역의 계획을 세우다 보니 소유권 문제 등이 발생하나 1NG는 권한 없으나 RDA가 권한

한을 갖고 있어 1NG의 사업을 원활히 진행될 수 있도록 도와줌

- 광역지역간의 과다 경쟁 줄이는 역할도 있음
- 도심지역개발 집중함 : 그 이유는 효율성 높이기 위한 교통 집중, 사람 집중 위함임

○ 세계적·국제적 도시 위한 전략사업

- 생명공학, 마케팅
- 전기기술 : 전기충전 기술
- 풍력발전기술
- 도시 전체가 아닌 지역별 장점을 특화

○ Urban, Market Town 등 다른 공간에 따른 재생전략

- 광역지역의 전략은 사실상 도시에 집중되어 있고 Market Town에 여러 성공사례가 있지만 부족한 실정임
- 도시에 있어서는 도시에 집중함으로써 주변지역의 활성화를 도모하는 전략을 취하기 때문에 상대적으로 도시에 집중되고 있음
- 예를 들어 광산지역을 활성화 하고자 할 때, 현실적으로 발전가능성과 기회가 적은 광산지역에 기반시설 등 투자하기보다는 도심을 집중 투자함으로써 통근통학 기능을 확대하는 전략이 효과적임



[그림 13] 제분공장을 리모델링한 발틱 미술관



[그림 14] 뉴캐슬과 게이즈헤드를 연결하는 밀레니엄 브리지

### III. 시사점 및 결론

#### 1) 공공 역할의 중요성

- 계획수립단계부터 도시의 문제과악 및 재생 방향을 제시한 공공의 리더십은 재생사업 과정에 있어서 지원에 대한 확신을 주었으며, 견고한 파트너십을 형성할 수 있도록 함으로써 성공의 직접적인 영향을 주었음
- 복잡한 물리적 관계나 권리관계 등에 대한 문제를 공공이 주도적 역할을 수행함으로써 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 하였음
- 보행공간, 공공공간, 저소득층을 위한 주택 등 민간에서 투자하기 어려운 사업에 대해서 공공이 먼저 투자한 후 민간의 투자를 유발시키고자 하였음
- 도시재생사업으로 인해 주변지역까지 파급효과가 있음에 따라 개발과정에서 개발업자의 이익만을 대변하지 않고 지역 커뮤니티가 지속적인 혜택을 볼 수 있는 역할을 수행하였음

#### 2) 다양한 이해당사자의 파트너십에 의한 추진

- 영국의 도시재생사업 초기에는 중앙정부 주도하의 재생사업을 추진하였으며, 이러한 하향식 재생사업은 커뮤니티 붕괴, 개발이익이 주민에게 환원되지 못하는 등의 문제를 야기시켰으며, 이러한 문제점을 해결하기 위해 파트너십을 의무화 시키는 등 제도를 정착화 시킴
- 조사한 지역 모두 민간, 지자체, 지역주민, 단체 등의 파트너십을 기반으로 물리적 재생사업뿐만 아니라 사회적·경제적·문화적 재생사업의 성공 요인으로 작용하고 있음

### 3) 마스터플랜의 작성

- 도시재생마스터플랜(파트너십을 통하여)을 작성함으로써 도시의 문제를 정확히 진단하고 이 문제를 해결하기 위한 장기적인 비전 공유, 명확한 사업전략 제시, 구체적 실행계획 수립은 성공의 중요한 요인임
- 마스터플랜은 자연스럽게 시를 마케팅하고 민간투자자에 대한 확신을 주어 편당을 확보하는 역할을 수행하고 있음
- 새로운 도심재생마스터플랜 수립하는데 있어서 기존의 도심재생마스터플랜을 평가하고 검토함으로써 일관성을 유지하고 경제전략 등 기존계획과 연계할 수 있도록 하였으며, 반드시 모니터링과 평가의 과정을 거침으로써 초기의 목적을 달성할 수 있도록 함

### 4) 우리나라 지방중소도시재생에의 유의점

- 인터뷰 및 답사결과 영국의 지방중소도시재생사례는 이제 막 도시재생 연구가 본격화되고 있는 우리나라 중소도시재생에 많은 시사점을 주고 있음
- 그러나 영국은 과거 산업지로서의 명성과 유산 등 역사적 자원이 풍부하고 1990년대 도시재생사업이 본격화된 이래 2008년까지 경제가 성장하는 등 우리나라와 다른 여건이 있음
- 따라서 영국의 중소도시재생 성공사례를 무조건적으로 따라하기보다는 한국여건에 맞는 지방중소도시재생을 위해 고민하고 연구를 지속해야 할 것임