

도시재생 정책 및 지자체의 대응

2017. 07

건축도시공간연구소 도시재생연구센터장 박성남

건축도시공간연구소 도시재생지원기구

AURI 수행기능 · 역할

(기능1)
도시재생
활성화시책
발굴

(기능2)
도시재생
제도발전
조사·연구

(기능3)
도시재생
계획수립
지원

(기능4)
도시재생
사업관리

(기능5)
도시재생
정보체계
운영관리

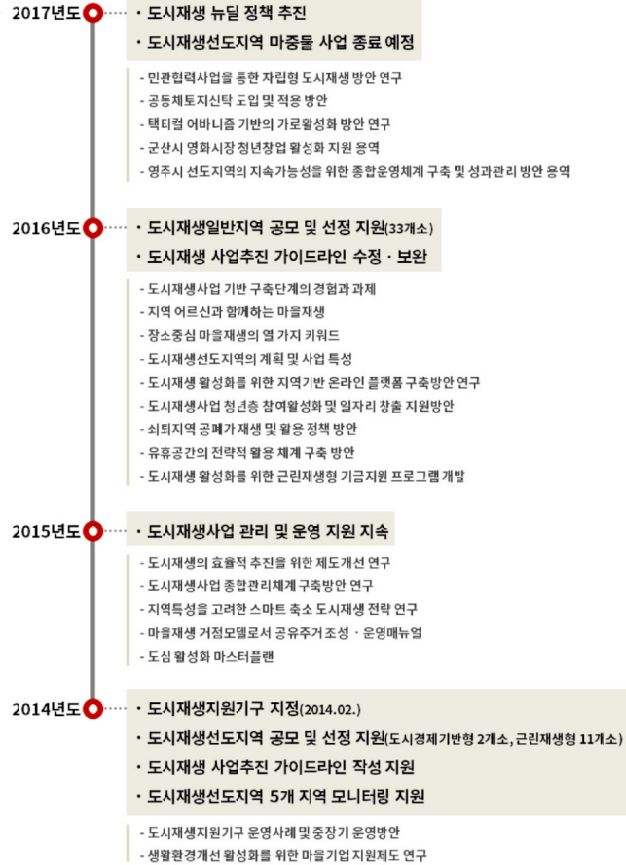
(기능6)
도시재생
전문가육성

(기능7)
도시재생
지원센터
운영지원

건축도시공간연구소 도시재생지원기구

AURI 정책연구 목표

- ① 도시경쟁력 강화
- ② 지역경제 활성화
- ③ 정주환경의 질적 향상
- ④ 문화가치 증진
- ⑤ 장소중심의 지역생활복지 향상
- ⑥ 노후주거지 공간정비 강화
- ⑦ 공동체 활성화



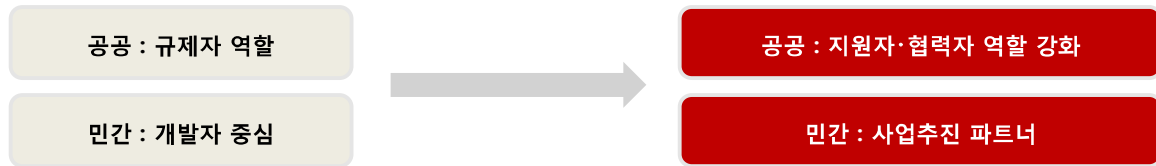
3

Contents

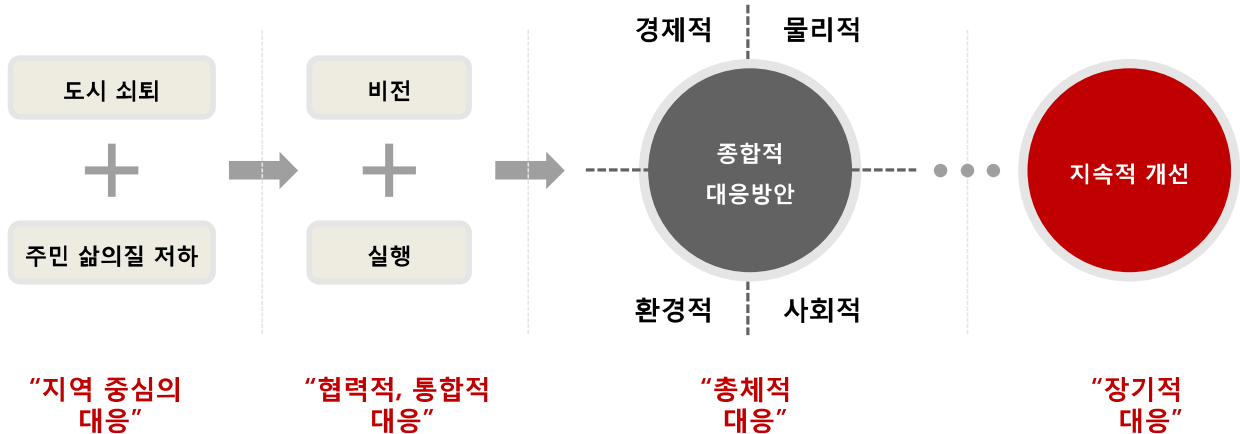
1. 기존 도시재생정책 추진현황
2. 도시재생 정책 변화
3. 지자체의 대응방향 제언
4. 결론

1. 기존 도시재생정책 추진현황

• 공공부문의 역할 변화



• 도시재생의 개념



5

1. 기존 도시재생정책 추진현황

✓ 도시재생특별법상의 도시재생사업을 비롯한 사업들이 산발적으로 추진되어 왔으나, 다양한 지역수요를 반영하기에는 미흡

- 도시재생 특별법을 제정 ('13년) 후 국가 도시재생 기본방침, 도시별 전략계획 수립 등 사업추진 근간 마련

- 선도지역 13곳 ('14년), 2차 사업지구 33곳 ('16년) 추진

- 도시재생 특별법에 따른 도시재생사업 외에도 국토부 내부 및 관련부처에서 재생 관련 사업들이 산발적으로 추진 중

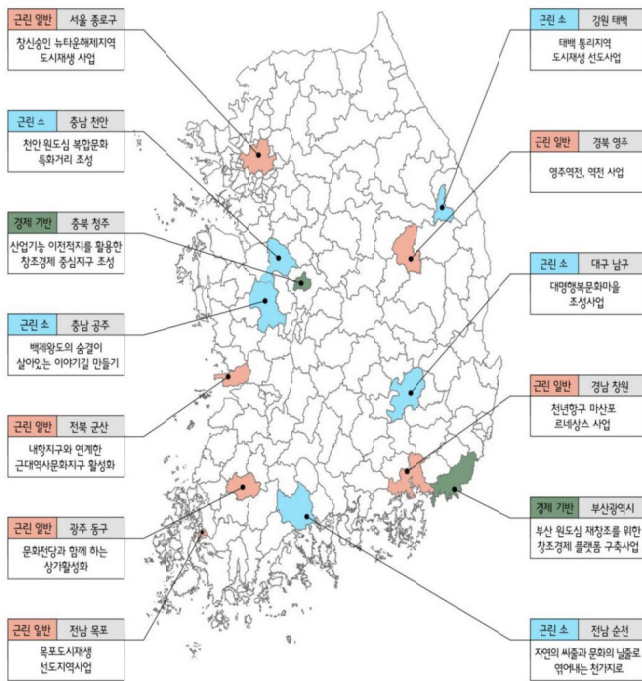
- 도시활력증진사업 206곳에 연간 1,000억원
- 새뜰마을사업 68곳에 연간 400억원
- 노후산단 재생사업 25곳에 연간 300억원 규모

- 이외에도 타 부처에서도 재생 관련 사업들이 산발적으로 추진 중

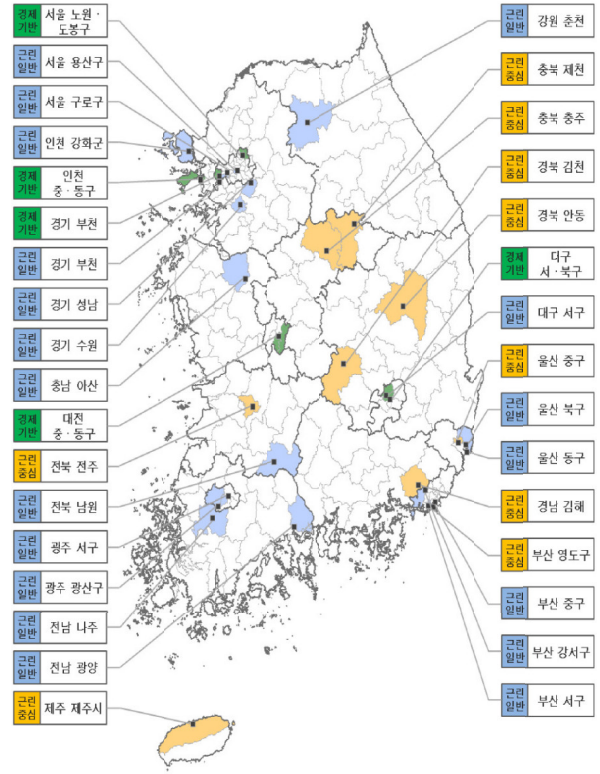
6

1. 기존 도시재생정책 추진현황

도시재생 선도사업지역 13곳 ('14년)



도시재생 2차사업지역 33곳 ('16년)



7

1. 기존 도시재생정책 추진현황

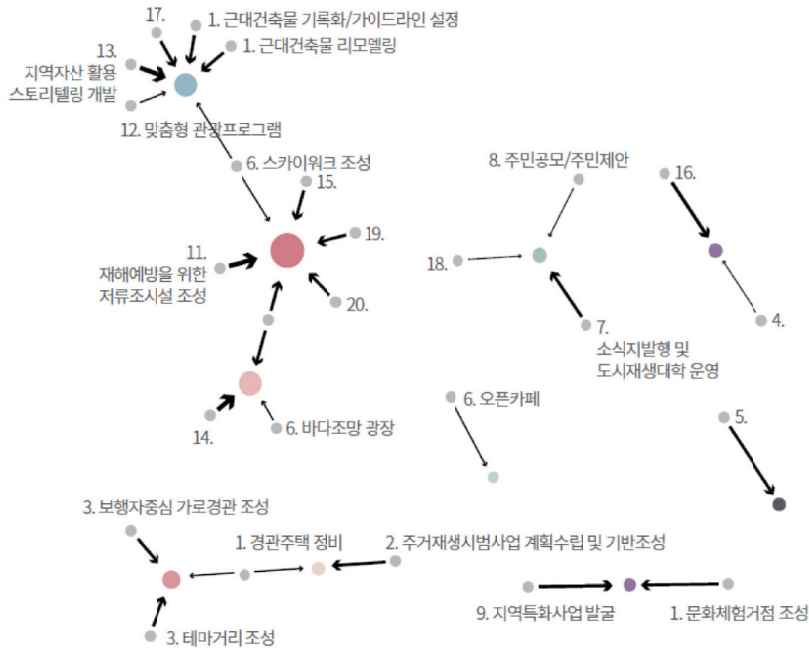
· 지역 자산의 연계 강화

구분	지자체	위치	지역특성	쇠퇴원인			지역자산		
				외곽 개발	산업 쇠퇴	인구 감소	역사문화	예술문화	유희공간
일반	서울 종로	창신 1·3동 송인 1동	• 뉴타운 해제 지역 • 동대문 봉제산업 배후지역				한양도성		채석장
	광주 동구	충장동 동명동	• 폐선부지 인접 노후 주거지역 • 광주아시아문화예술의전당 인접 지역						폐선부지
	경남 창원	오동동	• 도시재생 테스트베드 추진 지역					청동 예술촌	공폐가
	경북 영주	영주 1·2동	• 구 철도역사 주변 쇠퇴지역 • 근대시장 및 노후 주거지역				근대유산		공점프
	전북 군산	월명동 해신동 중앙동	• 근대역사경관지구 • 폐항만 지역과 인접한 쇠퇴지역				근대유산		구 시청사
소규모	전남 목포	목원동	• 구도심 쇠퇴지역 • 목포 KTX역세권				근대유산	유달 예술촌	공폐가
	대구 남구	대명 2·3·5동	• 대학 이전지 및 종교 집적지역 • 장야인 관련 학교 집적 지역					공연문화	공지
	충남 천안	중앙동 문성동	• 천안역 중심의 대학가 인접 지역 • 상가 쇠퇴지역					청년문화	공점프
	충남 공주	웅진동 중학동 옥룡동	• 백제고도보존지구 • 상가 및 시장 쇠퇴지역				백제유산	박물관 전시관	공점프
	전남 순천	향동 중앙동	• 순천부읍성터 • 상가 쇠퇴지역				순천 부읍성		공점프 공폐가
	강원 태백	동동	• 통리 폐역사 인접 지역 • 석탄산업 구조조정으로 산업 쇠퇴지역						폐역 폐선부지

출처: 건축도시공간연구소(2016) 마을재생 리뷰-도시재생선도지역의 계획 및 사업 특성

1. 기존 도시재생정책 추진현황

· 각 재생사업 특성 연계성 강화



[군산 선도지역의 각 사업간 연계도]

출처: 건축도시공간연구소(2016) 마을재생 리뷰-도시재생선도지역의 계획 및 사업 특성

11

1. 기존 도시재생정책 추진현황

· 다양한 부처협업사업 연계 강화

구분	세부사업내용(예시)	타부처 연계가능사업		
		부처	연계사업	회계
생활기반 시설 개선 확충	도시계획 도로 등 기반시설 조성	도시계획도로 조성, 보행자도로 연계, 하수관거 정비, 저류조시설 조성, 생태하천 복원 등	행정부 동어촌 도로정비 환경부 하수처리시설 확충 안행부 자연거인프라 구축사업 국토부 한송체계구축 국토부 도로병목지점 개선 국토부 국가학원정비지원 국토부 지방학원정비지원	지속 타특 지속 일반
	주차장 조성	주차터널 건립, 외부주차장 조성 등		
가로환경 개선 및 보행환경 개선	가로환경 개선 및 보행환경 개선	노후가로 활성화, 간편정비, 가로경관 조성, 입면정비 및 경관개선, 굴목길 정비 등	국토부 도시경관 및 건축문화통계 향상 안행부 자연거인프라 구축사업 국토부 도로병목지점 개선 국민안전처 보행환경개선사업 국민안전처 어린이 보호구역 개선사업	일반 타특 타특 일반
	특화가로 조성	청년창업공간거점 조성, 테마거리 조성, 보행네트워크 조성, 문화의 거리 조성, 걷기길 조성 등	국토부 도시활력증진지역사업 (중심시기지정) 안행부 자연거인프라 구축사업 국토부 한송체계구축 국토부 국토활력증진지역 사업사업 행정부 생활형 지역 공공디자인 시범사업 국토부 해안권 및 내륙개발 시범사업 문체부 공공체육시설개보수지원	일반 타특 지속 일반
공공시설 및 공간 조성	공공디자인	공공디자인 상세계획 수립, 상징조형물 조성, 키오스크 설치, 경관계획 및 색채디자인 등	문체부 생활문화센터지원사업 (거점형, 생활권형) 문체부 문화시설확충 및 운영(공공도서관, 박물관, 미술관, 체육시설 등 건립지원) 산림청 수목원 및 산림휴양공간 조성 미래부 지방태과학과 건립 지원 국토부 공공건축물 그린리모델링 시범사업 문체부 작은도서관, 작은영화관 건립 지원 행정부 아름다운화장실 조성사업	특별 지속 지속 지속 일반
	공공시설 및 공간 조성	복합건립, 복합공간조성, 역사촌 조성, 도심공원 조성, 문화마당 조성, 공원화 사업, 작은도서관, 작은책방 등		

구분	세부사업내용(예시)	타부처 연계가능사업		
		부처	연계사업	회계
공공시설 및 공간 조성	어린이청소년 공간 조성	청소년센터, 청소년 카페 지원, 어린이집 현대화 및 조성, 청소년 문화의 집, 청소년 문화광장 조성, 립대 후 놀이공간 조성, 보육시설 조성, 어린이 놀이터 조성	복지부 아동시설지원 복지부 방과후 활동지원 여가부 아동양육지원 여가부 청소년 생활환경개선 여가부 청소년 시설 확충 여가부 여성친화도시 시범사업 농진청 농촌체험활동 활성화 지원	일반 일반 일반 일반 일반 일반
	주택 개보수	주택개량 지원, 저소득층 집수리, 노후주택 집중리, 공공주택 리모델링 등	복지부 장애인주거개선사업 환경부 주택 슬레이트철거처리지원 국토부 건축물 안전성 확보사업 농림부 농촌 주택지역 생활여건 개선사업 국토부 도시 취약지역 생활여건 개선사업 국토부 그린리모델링 지원사업 국토부 제로에너지빌딩 시범사업 환경부 친환경에너지타운 시범사업	일반 일반 일반 일반 일반 일반
주거환경 개선 및 보행환경 개선	친환경 정비 프로그램	신재생에너지 보급, 공동주택 에너지 효율개선, 투수성 포장, 그린리모델링	국토부 주거환경개선사업, 마을공동체 조성, 텃밭가꾸기 등 국토부 도시 취약지역 생활여건 개선사업 농림부 농촌 주택지역 생활여건 개선사업 국토부 도시활력증진지역사업(주거지재생) 농림부 농촌 중심지 활성화사업	일반 일반 일반 일반
	주거지 정비	주거환경개선사업, 마을공동체 조성, 텃밭가꾸기 등	국토부 도시 취약지역 생활여건 개선사업 농림부 농촌 주택지역 생활여건 개선사업 국토부 도시활력증진지역사업(주거지재생) 농림부 농촌 중심지 활성화사업	일반 일반 일반 일반
안전 환경 조성	안전 환경 조성	CCTV 설치, 안심골목길 조성, 안심마을 조성, 야간가도등 설치 등	법무부 범죄예방 환경개선 사업 국민안전처 안전마을 만들기 사업 국민안전처 자연재해위험개선지구 정비사업 국토부 도로병목지점 개선 국민안전처 보행환경개선사업	일반 일반 일반 타특 일반
	주민 커뮤니티 공간 조성	주민센터 및 휴게공간 조성, 사랑방 리모델링, 생활마을 조성, 동아리방 조성 및 활동지원, 체육센터 건립, 노인 커뮤니티시설 조성 등	환경부 행복한 생활문화공간 조성사업 환경부 자연마당 조성사업 국토부 생활문화개선사업 산림청 산림휴양공간 조성 보건부 아동시설지원 문체부 공공체육시설개보수지원	일반 일반 일반 일반 일반 일반

12

1. 기존 도시재생정책 추진현황

구분	세부사업내용(예시)	타부처 연계가능사업		
		부처	연계사업	회계
시장 및 상가정비 활성화 프로그램	시장 및 상가정비	문화관광형 시장, 시장특성화사업, 상가리모델링, 시장 시설현대화사업, 집창촌 정비, 장터 서비스시설 개선, 특화상점 조성 등	중기청 전통시장 및 상점가 활성화 지원사업	지속
			중기청 전통시장 및 중소기업유통류기반	일반
			중기청 상권활성화지원	
			중기청 전통시장 시설현대화사업	
			문체부 간판개선사업	
	상권활성화 프로그램	문화 놀리마켓, 재래시장 활성화 프로그램, 상가반경회 육성 및 활성화, 상가지도 작성, 길거리막거리 개발 사업, 기존점포 여량강화, 장터홍보사업, 아시안 조성, 공점포 활용 컨벤트 발굴 및 운영사업 등	중기청 전통시장 및 상점가 활성화 지원사업	지속
			행정부 지역공동체 기본조성 및 역량강화	일반
			중기청 시장경쟁력신지원	
			중기청 상권활성화지원	
			중기청 전통시장 시설현대화사업	
	지역브랜딩	정밀물품 디자인, 상품화, 지역 브랜딩 개발	소상공인 진흥공단 소상공인 창업인큐베이팅 지원사업	
			문체부 지역, 민족문화 진흥사업	일반
			문체부 문화특화지역 조성사업	일반
			문체부 지역문화관광사업	일반
			문체부 문화중심도시조성사업	일반
	커뮤니티 비즈니스 (마을기업)	마을공동체육성 및 컨설팅, 집수리마을기업, 동네특수, 법인 설립, 마을기업 육성 등	보건부 종합사회복지사업	일반
			중기청 창업활성화 지원	일반
			중기청 창업인프라 지원	지속
			행정부 지역일자리창출	일반
			중기청 창업활성화 지원	일반
문화예술 특화지역 사설 조성 및 프로그램	창업지원	상가신축창업지원, 점포신설 및 위탁, 입주예술인 모집 및 홍보, 협동조합 설립, 상인 역량강화, 창업지원센터 설립 등	중기청 창업인프라 지원	지속
			중기청 창업활성화 지원	일반
			중기청 창업인프라 지원	지속
			보건부 노인일자리 지원 사업	일반
			행정부 지역일자리창출	일반
	문화예술 특화지역 조성	예술촌 조성, 예술마을 조성, 문화특화지역 조성, 지하상가 활용 문화공간 리모델링, 문화예술 조성	소상공인 진흥공단 소상공인 창업인큐베이팅 지원사업	
			문체부 문화중심도시조성	특별
			문체부 문화특화지역(문화도시마을) 조성사업	
			문체부 관광두레사업	
			문체부 문화관광자원개발	
	소규모 문화예술 시설 조성	시민갤러리 조성, 문화체험거점 조성, 공연, 예술연습실 리모델링 및 운영, 창작공간 지원사업, 문화예술 스튜디오 조성 등	문체부 문화산업투자진흥지구 조성	
			문체부 간판개선사업	
			여가부 청소년 문화의 집	일반
			문체부 문화중심도시조성	일반
			문체부 공공체육시설개보수지원	일반
문화예술 특화지역 사설 조성 및 프로그램	지역관광 자원 발굴	관광객 유인 테마가로 조성, 맞춤형 관광프로그램 개발, 지역자산화용 스토리텔링 개발 등	문체부 문화산업투자진흥지구 조성	
			문체부 간판개선사업	
			여가부 청소년 문화의 집	일반
			문체부 문화중심도시조성	일반
			문체부 공공체육시설개보수지원	일반
	역사문화 자산 정비	근대건축물 보존 활용, 역사문화 보행환경 조성, 역사거리 조성 등	문체부 문화산업투자진흥지구 조성	
			문체부 간판개선사업	
			여가부 청소년 문화의 집	일반
			문체부 문화중심도시조성	일반
			문체부 공공체육시설개보수지원	일반
	지역산업 기반 개선·확충	창조기업 플러자 조성, 지역문화컨설팅, 산업기반 조성, 거버넌스 구축, 창조산업 육성 등	문체부 문화산업투자진흥지구 조성	
			문체부 간판개선사업	
			여가부 청소년 문화의 집	일반
			문체부 문화중심도시조성	일반
			문체부 공공체육시설개보수지원	일반

12

1. 기존 도시재생정책 추진현황

구분	세부사업내용(예시)	타부처 연계가능사업		
		부처	연계사업	회계
지역 관광 자원 발굴	관광자원화 관광기반 조성	문화체육관광부	광역관광자원개발	지속
		문화체육관광부	지역근대산업유산 활용한 예술창작벨트 조성사업	
		문화체육관광부	관광두레사업	
		산자부	폐광지역 경제자립형 개발사업	
		문화체육관광부	지역문화컨설팅 지원	
	역사문화 자산 정비	문화체육관광부	지방문화산업기반조성사업	지속
		문화체육관광부	문화재보수정비	일반
		문화체육관광부	문화재활용활성화	일반
		문화체육관광부	문화유산관광자원개발사업	일반
		문화체육관광부	문화유산관광자원개발사업	일반
지역 산업 기반 개선·확충	지역 산업기반 조성	국토부 +산자부	노후 산업단지 재생사업	일반
		문화체육관광부	산업단지, 폐산업시설 문화재생산업	일반
		산자부	지역특성화 산업육성	지속
		산자부	지역특화산업육성지원 (지역산업마케팅)	일반
		산자부	폐광지역 경제자립형 개발사업	
		산자부	폐광지역 경제자립형 개발사업	

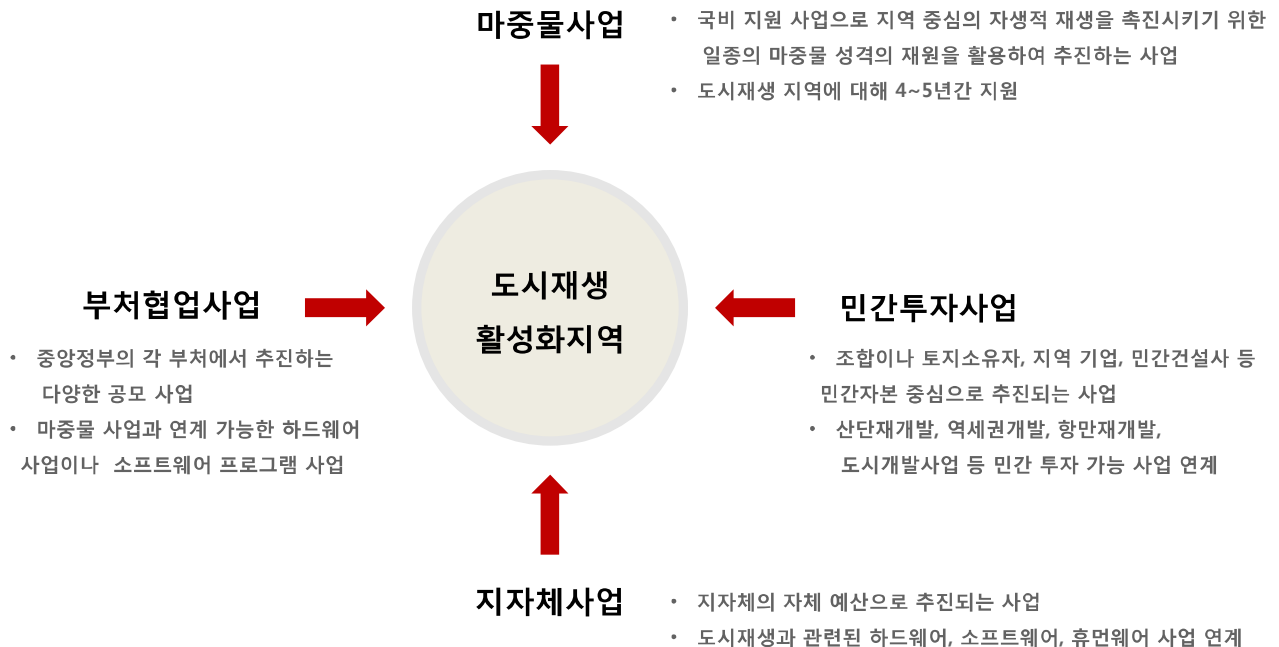
출처: 건축도시공간연구소(2016) 마을재생 리부-도시재생선도지역의 계획 및 사업 특성

14

1. 기존 도시재생정책 추진현황

• 통합적 사업 연계 및 추진

- 사회, 경제, 물리적 재생의 총체적 추진
- 타 자원 연계 가능사업 발굴 및 통합 추진

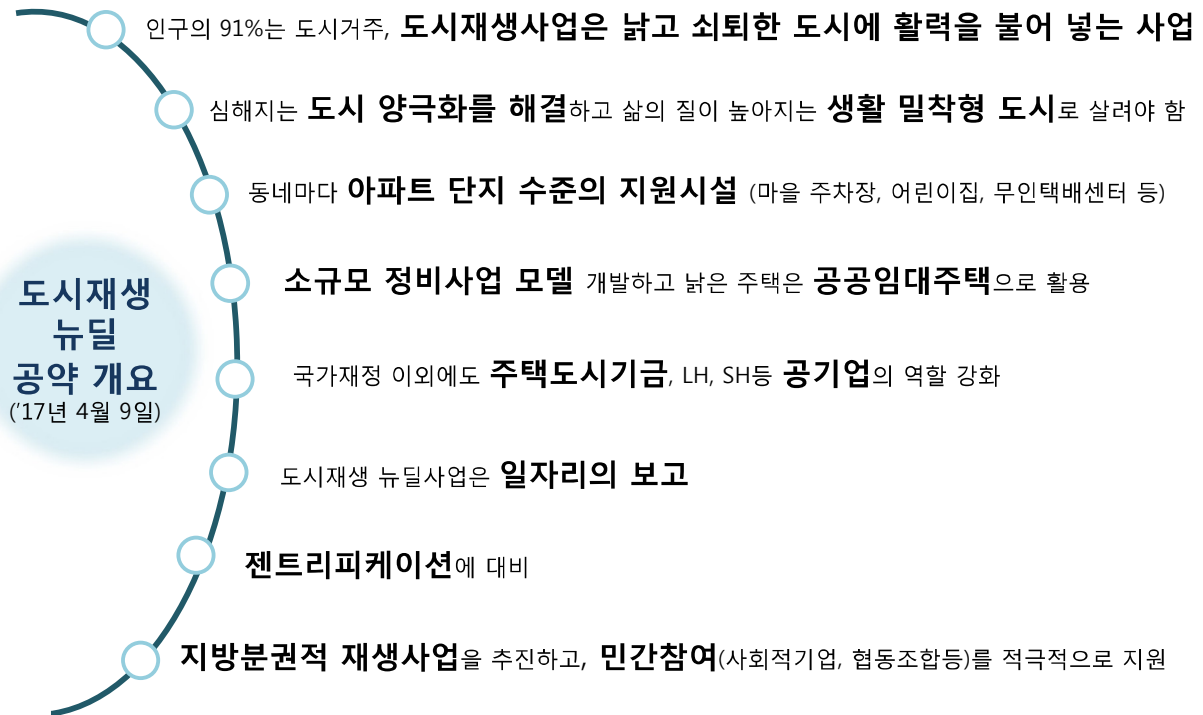


2. 도시재생 정책의 변화

정책 변화 이슈

구분	내용
지역수요	현재 사업유형으로는 저층·노후주거지 등 재개발·재건축 등이 좌절된 지역, 안전위험지역 등에 대한 대응이 미흡
지원규모	국내 도시의 2/3(2,241개)가 인구감소·산업침체 등 쇠퇴가 진행 중에 있으나, 국비를 지원하는 곳은 46곳에 불과 * 재정지원 전체규모는 연간 500억원, 사업 1개소당 4~5년간 총 90억원 수준
참여체계	중앙 주도의 사업추진으로, 지자체·공기업·주민·민간 등의 사업발굴·제안 등 적극적 참여가 활성화되지 못함
주민 등 보호	사업 추진 후 지가·임대료 상승으로 원주민, 영세상인들이 내몰리는 젠트리피케이션 등 부작용에 대한 체계적 대응부족
지원체계	사업 지역에 많은 부처가 다양한 사업을 지원 중이나, 종합적 밑그림 없이 지원되면서 시너지 효과 창출에는 미흡

2. 도시재생 정책의 변화



17

2. 도시재생 정책의 변화

< 도시재생뉴딜 6대 유형, 15개 사업 모델 (안) >

정비사업 보완형	저층주거지 정비 및 매입	역세권 정비형
1. 재개발 재건축사업 - 안전등급 D, E 판정 건축물 정비 - 방치주택지, 추진 불가피 지구	3. 저층 노후주거지 재생모델	5. 역세권 청년주택으로 정비
2. 도시환경정비사업 등 도심	4. 기존주택 매입, 장기임차 공공주택	6. 역세권 공유지 활용 복합사업구역 추진
사회통합 농어촌 복지형	공유재산 활용형	혁신공간 창출형
7. 생활 복지 주택, 농어촌 복지 공유 주택 등	9. 국공유지 위탁개발사업	12. 도심 신활력 거점공간 조성
8. 중소도시 시내 정비	10. 대규모 국공유지 개발사업	13. 도시첨단산업단지, 복합지식산업 센터 건립
	11. 저밀 공용청사 복합화 사업	14. 복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성
		15. 생산하는 도시, 아파트단지 지원 산업

18

2. 도시재생 정책의 변화

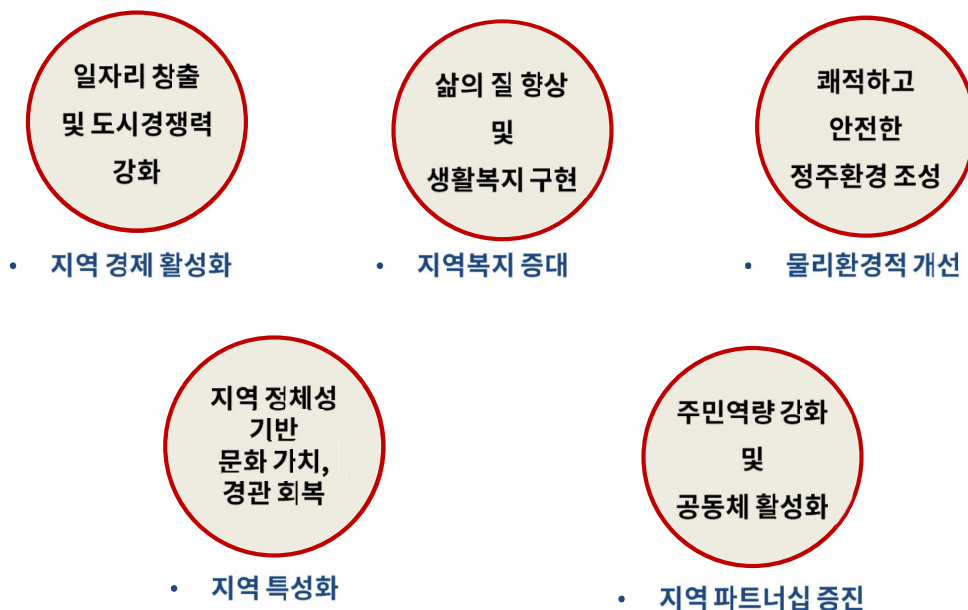
✓ *지역특성, 수요에 맞는 다양한 프로그램 발굴*

구분	내용
주민 삶의 질	열악한 저층 노후주거지, 안전등급 D·E지역 등 공공개입 필요지역 생활밀착형 편의시설 확충, 취약계층을 위한 맞춤형 공동체 주택공급
일자리 창출	청년창업 지원프로그램, 법무·재무·마케팅 등 종합서비스 공동지원사업, 역세권 청년주택 개량·정비 지원 등
지역혁신 모멘텀	저밀 공용청사 복합화 사업, 역세권 공유지 활용 복합사업, 국공유재산 활용 등 도심의 새로운 활력거점·혁신공간 창출
사회적 경제육성	커뮤니티 활성화, 마을기업 등 사회적 경제주체 창업 및 대학(전문인력) 네트워크, 컨설팅, 마케팅 지원

19

2. 도시재생 정책의 변화

• 도시재생 정책 목표(기존)



2. 도시재생 정책의 변화

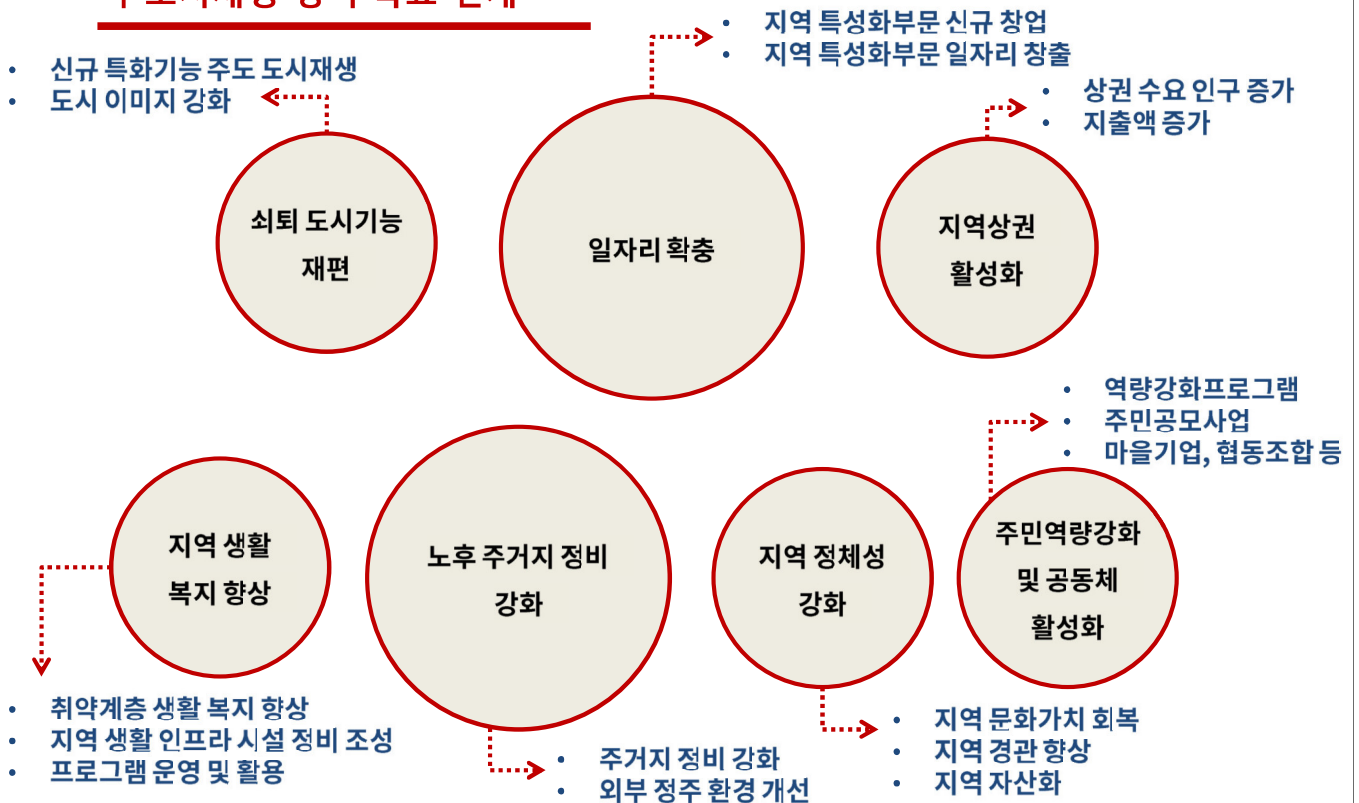
• 도시재생 정책 목표(변화)



21

3. 지자체의 대응 방향 제언

각 도시재생 정책 목표 연계



22

3. 지자체의 대응 방향 제언

도시재생 필요 지역 준비

각 지역 도시재생 필요지역 파악

시군간 연계 협의



지역 특성화 준비

역량강화 준비

광역 단위의 도시재생 지원 강화

- 광역 도시재생지원센터 운영
- '도시재생사업 희망지' 역량 강화: 네트워크 강화
- 각 기초지자체 도시재생 공무원 역량강화 지원
- 각 기초지자체 단체장, 기초의원 등 도시재생 이해 증진
- 공공 부문 연계 강화
- 광역 단위 특성화 전략 마련 및 확산

23

3. 지자체의 대응 방향 제언

기초지자체 단위의 도시재생 지원 강화

- 도시재생 전담 조직 기능 강화, 활성화(역량 강화)
- 관계 부서간 협력 강화를 위한 방안 마련
- 전문가 네트워크 확대
- 시군 도시재생지원센터 운영 지원(필요시)
- 정보 제공, 상담 지원 등 대민 지원 강화
- 도시재생 관련 정보 제공, 상담 지원 (각 기초지자체): 창업지원, 일자리 연계 지원, 직업 훈련, 문화 프로그램, 주민 공모사업, 주거복지, 집수리, 지역 자산, 빈집 بانک 등
- 잠재적 도시재생 사업참여자 파트너십 연계 강화: 지역도시개발공사, 지역 NGO, NPO, 민간기업, 사회적 기업, 지역 협동조합 등
- 빈집 및 소규모 주택 정비 준비: 주택도시기금 융자 등

24

3. 지자체의 대응 방향 제언

- 지역 협업체계 구축시 다양한 협력 파트너와의 연계 강화
 - 지속적 네트워킹, 협업 관계 및 신뢰 강화

지역 협업체계 구축

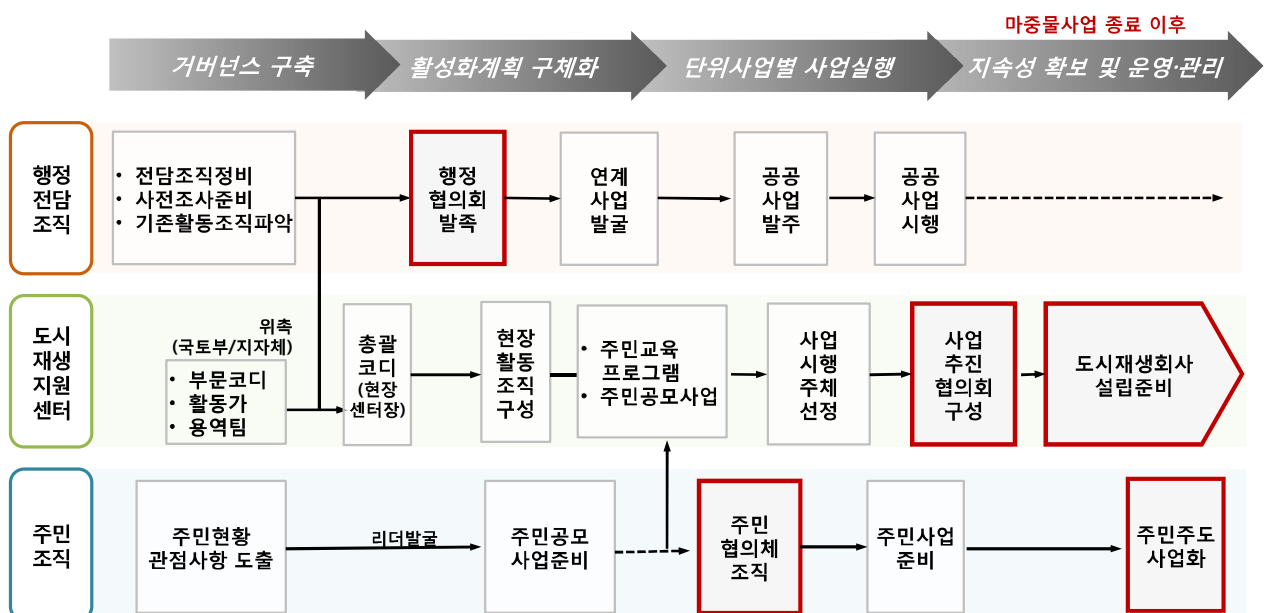


25

3. 지자체의 대응 방향 제언

지속가능성을 고려한 자생적 사업추진체계 구축

- 협력적 사업추진체계 발전
- 공공 지원 종료 후 지역 참여주체의 관리 지속



26

4. 결론

도시재생은 장기적 + 복합적 접근 필요...

- 중장기적 시각에서 계속 되어온 쇠퇴 문제에 대응하기 위한 연계 사업 추진 필요
- 유지, 관리적 입장이 강조됨
- 물리환경적 대응과 복합적 사회적, 경제적 차원 대응이 연계되어 있음

지역에 대한 혜택 및 파급효과를 고려해야...

- 지역 기반의 고용, 시장 상황 등에 나쁜 외부효과를 미치지 말아야 함
- 지역사회 및 주변 지역에 긍정적 변화와 개선의 효과를 가져올 수 있도록 노력해야 함

도시, 지역 특성, 지역사회, 시장 특성 등에 따라 지역맞춤형 융복합적 접근이 필요...

- 도시 경쟁력 제고 + 신규 경제 기능 도입 목적
- 지역 문제의 해결, 지역사회에 대한 혜택 제공



27

4. 결론

한국형 도시재생 정책의 효과...

- 지역 일자리가 만들어지고 유지되고 있는가?
- 쇠퇴지역이 다른 지역과의 격차가 해소되고 있는가?
- 지역 주민의 삶의 질 향상에 혜택을 제공하고 있는가?
- 지속적으로 지역 역량 강화와 지역 공동체 회복이 이루어지고 있는가?
- 지역의 특성을 바탕으로 환경개선, 지역 경제 활성화 등 지역 고유의 문제들을 해결하고 있는가?
- 지역 자산을 활용하고 지역 정체성을 회복하는데 기여하고 있는가?
- 다양한 참여 주체들간 협업으로 발전되고 있는가?
- 젠트리피케이션 등 사회적 부작용을 최소화하고 있는가?
- 도시재생 사업으로 인한 긍정적 변화가 장기적으로 지속되는가?

28

감사합니다.