

[제1발표]

경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제

장윤배 박사
(경기연구원)

경기도 도시재생 정책방향과 향후 추진과제

2017. 12. 6(수)

 **GRI** 경기연구원
Gyeonggi Research Institute

Contents

01	도시재생 뉴딜사업 동향	03
02	경기도 도시재생 여건	11
03	대응방안	22
04	도시재생 특화방안	31
05	도시재생 예산 및 조직	34

도시재생뉴딜사업 동향

도시재생 뉴딜사업 동향

광역시도 도시재생 여건

대응방안

도시재생 특화방안

도시재생 예산 및 조직

01 도시재생뉴딜 사업모델

□ 새정부 도시재생 뉴딜사업 공약('17.4.9)

- (지원대상) 도심·저층 노후주거지, 노후산업단지, 역세권, 지방 중소도시 등을 6개 유형 15개 모델로 포괄하여 지역특성별 맞춤형 지원
- (재원) 재정 2조, 주택도시기금 5조, 공기업 3조 등 연간 총 10조원대
- 국토부는 '17.9월 도시재생 뉴딜사업 가이드라인(초안)을 제시하여 정책사업 방향 제시

<도시재생 뉴딜 6대 유형, 15개 사업모델(안)>

유형	세부유형	대상지역
저층주거지 재생형	저층노후주거지 재생형	뉴타운 및 정비사업 해제지, 저층노후주거지 중 정비 희망지구
	기존주택 대입정비후 공공임대주택 활용형	노후주택 중 빈집, 주택 비축용 주택, 장기임차주택 활용형 주택, 집단지 정비 대상 등
정비사업 보완형	소규모 재건축형	안전등급 2, 3지역, 열악지역이나 사업성 부족, 건물 소실 등 공공개발 불가피한 지구
	희희 규모상 정비형	도시계획적 중요지역으로 정비가 필수적이거나 장기 비주거 쇠퇴 지구
역세권 정비형	역세권 청년주택 개발형	역세권 500미터 이내 지역, 지방도시의 경우 광역거점 지역 중 용도변경 허용 지역
	역세권 공유지 활용형	역세권 내 국공유지(주차장 등) 중 활용이 필요한 토지
농어촌 복지형	농어촌 복지 생활공유주택 공급형	귀농주택, 생활복지주택, 농어촌 30인용 세이브하우스 등 목적지 건설
	중소도시 도심정비형	지방 중소도시의 도심지역이나 노후상가지역 중 정비가 필요한 지구
공유재산 활용형	국공유지 위탁개발사업형	국공유지를 활용한 행사, 창업지원시설, 문화시설, 기타 복합시설을 위탁개발
	대규모 국공유지 개발사업형	이전 군부대, 이전대상 공할, 공공기관 이전지 등
	저밀 공공청사 복합사업형	동주민센터, 파출소 등 저밀활용 공공청사 중 복합화가 필요한 시설
혁신공간 창출형	도시 신활력 거점공간 조성형	도심내 저활력 지역, 대학가 인근 비활용 지역, 구산업거점, 전통문화지역, 저층주거지 등
	도시첨단산업 단지, 복합지식산업센터 건립형	낙후, 산업 지역 등 쇠퇴지역, 산업 단지, 준공업지역 등
	복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성형	대학 내 부지, 대학 인근 지역
	생산하는 도시, 생산하는 아카데미 지원사업형	아카데미 스마트 및 일자리 기능 구축, 미래 생활주기 환경 조성

04

02 사업유형

□ 단위사업규모를 축소하여 소규모 생활밀착형 지원

- 우리동네살리기(소규모 주거) · 주거정비지원형(주거) · 일반근린형(준주거) · 중심시가지형(상업) · 경제기반형(산업) 5개 유형으로 추진
- 재생효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업의 절반 이상을 동네 단위에서 주택을 개량하고, 소규모 생활편의시설을 설치해주는 “우리 동네 살리기 사업” 방식으로 추진 검토
- * 17년에는 신규사업지역 70곳 선정예정

<도시재생뉴딜 5개 사업유형>

구분	우리 동네 살리기	주거정비 지원형	일반 근린형	중심시가지형	경제 기반형
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	공공상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사 관광, 문화예술 등	역세권, 신단, 장단 등
특성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
면적규모(㎡)	5만 이하	5~10만	10~15만	20만	50만
국비 지원액	50억	100억	100억	150억	250억
사업기간	3년	4년	4년	5년	5년
* 17년 계획	45곳(시도별 최대 3곳), 광역지자체 선정			15곳, 중앙선정 (경제기반형 2곳 내외)	

05

03 사업선정

□ 올해는 8. 2 부동산대책에 따라 투기(과열)지구(서울 전지역, 과천, 세종) 제외

- 지자체 공모, 중앙 공모, 공기업 제안 등 선정방식을 다양화 하고, 연차별 중점 정책방향에 맞춰 선정
 - 광역지자체 주관 공모를 도입하여 선정권한을 대폭 위임(사업 물량의 약 70%)
- (선정방향) 1~2년차는 '시급성'이 높은 지역의 주민 '체감형' 사업, 3~4년 차는 '사회적 경제', 5년차는 '상생발전' 중점 유도
 - (평가 항목) 시급성 및 필요성(쇠퇴도 등 지역 특성) | 사업 계획의 다양성(자원, 부지 등) | 사업의 효과(삶의 질 개선, 일자리 창출 등) 등을 종합평가
 - 동지 내몰림(젠트리피케이션) 방지, 부동산 시장 모니터링 등 관리방안, 국정과제인 녹색건축, 사회적 경제 활성화 등도 평가
- (평가방법) 도시 · 건축 · 주택 · 복지 · 산업 등 전문가 POOL(500명 이상)을 구성하여 중앙, 광역 각 10~20명 내외 수준의 평가위원회 구성
 - ①서면평가 및 컨설팅 >> ②현장 실사 >> ③발표 및 종합평가를 거쳐 「도시재생특별위원회」의 심의를 통해 최종적으로 사업지역을 확정

06

04 자원투입계획

□ 연간 재정 2조원, 기금 5조원을 투입하고 3조원 이상의 공기업 투자를 유도

- (재정) 국비(8천억원)와 지방비 및 도시재생 관련 부처의 연계 사업(1.2조원) 등 연평균 2조원 투입 검토
 - 열악한 지방재정 여건을 감안, 국비지원 비율 상향(50%→60%)과 사업특성, 지역여건에 따른 차등화(지특회계 경 제발전계정)
 - 관계부처 TF를 통해 도시재생과 관련성이 높은 각 부처 사업 연계 지원
- (기금) 대규모 복합개발 사업 등에 국한된 주택도시기금 지원대상을 소규모 주택정비, 상가리모델링 등 수요자 중심 프로그램까지 확대
 - 지역 소상공인·주민이 이용 가능한 상가 리모델링·코워킹 시설, 창업자금 등(2017년도 추경예산 320억원)
- (공기업 참여) LH(연 2조원 규모) 및 SH·경기도시공사 등 지방 공기업(연 1조원 추정) 참여를 통해 연 간 3조원 이상의 투자 유도

07

05 사업추진체계

□ 뉴딜수준의 도시재생을 추진하기 위해 컨트롤타워 및 조직 신설

- (정부 지원기능 강화) 국무총리실 산하 도시재생특별위원회의 지원 기능을 강화하고 국토부, 지자체에 도시재생 뉴딜 전담조직 설치
 - (관계부처 TF) 각 부처의 도시재생 관련 사업을 연계하여 시너지 효과를 낼 수 있도록 범부처 TF를 구성
 - (도시재생특별위원회) 도시재생특별위원회의 기능을 강화하여 부처 간 협업, 연계사업 통합·조정 역할을 내실화
 - (전담조직 신설) 국토부에 도시재생사업기획단을 신설하고, 지자체는 도시재생 뉴딜 전담 추진단을 구성·운영하 도록 유도
- (지원기구 기능강화) 기존 LH·AURI 등으로 국한된 지원기구를 지방 연구원 등까지 확대·검토하여 지역 밀착 지원기능 강화

08

06 부작용 방지 대책

□ 젠트리피케이션 · 부동산 투기 등 부작용 최소화

- (상생생태계 조성) 임대인 · 임차인 · 지자체의 3주체간 자발적인 협력을 위한 '상생협약' 제도 신설
 - (상생협약 체결) 지자체는 협약참여자에 대한 임대료 인상억제를 조건으로 건물 리모델링 지원, 세제감면, 용적률 상향 등의 인센티브 제공
 - (상생유인 체계) 정부는 협약의 성실한 이행을 조건으로 임대인에게 상가 리모델링 자금 융자, 보증 우선지원 등 인센티브 부여
 - (상생한계 보완) 지자체의 표준약정서 마련, 임대인이 약정 위반 시 지원금 상환 조치 등 제도적 장치 검토
- (공공상가) 내몰린 영세상인의 입주를 위해 공공임대상가 등 상생거점공간 설치 의무화 및 국고 지원
- (영세상인 보호) 국고지원을 받는 사업지역은 임대료 인상제한, 계약갱신 기간 연장 등을 강화
- (부동산 대책) 투기와열이 예상되거나 급등지역에 대한 선제적 대응이 가능하도록 부동산 가격 및 임대 시장 동향에 대한 상시 모니터링 강화
 - (사업계획 수립 단계) 사업계획에서 사업지역 내 '투기방지 및 부동산 가격 관리대책'을 반드시 포함하도록 요구
 - (추진 단계) 사업지역에 대한 지속적인 가격 모니터링을 실시하고, 과열양상을 보이는 지자체는 평가 불이익

07 도시재생 뉴딜사업의 향후 과제

- 도시재생 뉴딜사업이 성공할 수 있는가?
 - 우리동네살리기와 같은 단기사업은 성과도출이 어려우며 근본적인 원도심 해결책이 없다는 점
- 기존 도시재생제도와 뉴딜사업의 연계방안
 - 전략계획과 활성화계획의 체계와 연계하여 뉴딜사업이 추진될 수 있도록 법제도 개선이 필요함
 - 소단위 사업추진에 따라 동단위 쇠퇴지표의 한계 개선 필요
 - 도시재생사업을 도활사업으로 전환함에 따라 경기도 맞춤형 정비사업의 동력 상실 우려
 - 농촌 지역을 도시재생뉴딜로 지원할 것인지?
- 거버넌스 구축과 역할 부여
 - 전담조직, 도시재생센터(광역, 지자체), 지원조직의 역할 부여가 필요, 센터 처우문제 개선 필요
- 지방자원 확보
 - 국비/지방비 매칭을 위한 도비확보 필요(광역에서 70% 선정에 따른 책임 부여)
 - 일반예산, 기금, 특별회계 등 재원확보 대책 마련
- 도시재생 콘텐츠 개발로 차별화
 - 도시재생뉴딜에서 추구하는 신교통, 에너지, Smart City, 공유경제, 축소도시, 포용도시 등 지역특성에 따른 차별화 전략 마련

경기도 도시재생 여건

도시재생 뉴딜사업 동향

경기도 도시재생 여건

대분방안

도시재생 특화방안

도시재생 예산 및 조직

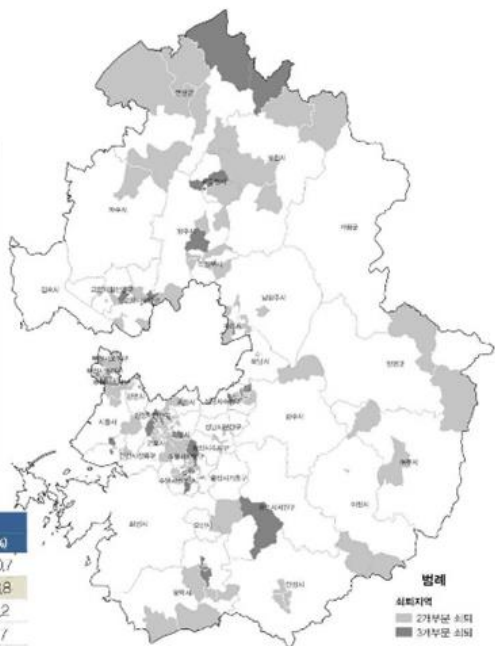
01 쇠퇴 및 해제지역 현황

□ 경기도 쇠퇴지역은 행정동 기준 42%

- 경기도 쇠퇴지역은 총 232개 읍·면·동 기준으로 42%를 차지(2016년 12월 기준)
- 경기도 쇠퇴지역은 읍·면·동 기준 전국 4위, 인구수 기준 전국 2위
 - 농촌지역을 제외하면 전국 2위, 서울·경기·부산을 합치면 동수 기준으로는 전국의 50.8%, 인구수 기준으로 전국의 60.7%를 차지

<주요 시·도별 쇠퇴지역 현황>

시·도명	쇠퇴지역수	전세		도시지역	
		(%)	인구수(천명)	(%)	인구수(천명)
서울특별시	336	14.6	7,203	26.5	336
경기도	232	10.1	4,541	16.7	232
부산광역시	172	7.5	2,629	9.7	171
전라남도	213	10.6	1,203	4.4	47
경상북도	255	11.1	1,438	5.3	58
경상남도	209	9.1	1,418	5.2	71



<경기도 쇠퇴지역 현황(2016년 12월)>

012

01 쇠퇴 및 해제지역 현황

□ 정비사업 해제지역은 총 189개소

- 경기도내 일반 도시정비사업 해제구역 43개소, 일반 도시정비사업 예정구역 해제지 21개소, 재정비촉진구역 해제지 125개소로 189개소
- 지역별로는 부천시 64개소로 가장 많고, 의정부시 18개소, 안양시가 15개소, 평택시 15개소, 군포시 12개소 등
- 정비사업 해제지역은 주거지역이 대부분을 차지

<정비사업 해제지역 현황(2016년)>

시·군·구	총계	정비촉진구역(해제)	정비예정구역(해제)	재정비촉진구역(해제)
고양시	13	-	2	8
가천시	1	-	1	-
광명시	8	-	-	8
구리시	8	-	-	8
군포시	12	-	-	12
김포시	7	-	-	7
남양주시	8	-	3	5
부천시	64	11	4	49
성남시	3	3	-	-
수원시	8	6	-	-
시흥시	2	-	1	1
안산시	4	2	2	-
안양시	15	8	7	-
양주시	1	1	-	-
의정부시	3	2	1	-
오산시	3	3	-	5
파주시	1	1	-	-
평택시	15	3	-	12
하남시	3	3	-	-
합계	189	43	21	125

02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

□ 도시재생사업은 총 4곳(경제기반형 1곳, 근린재생형 3곳)

- (경제기반형) 전국의 총 5곳 중 경기도는 부천(원미구)이 준공업지역의 4대 산업(금형·로봇·조명·패키징) 특화를 위한 연구개발, 전시기능 중심의 허브 구축사업을 진행
- (일반 근린재생형) 전국 총 19곳 중 경기도는 수원(팔달구), 성남(수정구), 부천(소사구)가 진행
 - 수원은 화성 문화자원과 연계하여 관광·문화 활성화 및 일자리 창출을 도모하고, 성곽도시의 특성을 살린 재생
 - 성남은 대학생 등을 위한 주택공급 및 지역 맞춤형 정비사업 추진을 통해 정비구역 해제지역 거주환경 개선
 - 부천은 뉴타운 해제과정의 주민갈등을 통합하기 위한 커뮤니티 활성화 사업 및 문화이벤트 기획, 골목길 명소화 사업 추진
- 경기도내 전략계획, 활성화계획은 10개 지자체에서 수립완료 또는 수립중

<경기도 도시재생사업 현황>

유형	지역	사업명
경제기반형(1)	부천시(원미구)	수도권 창조경제의 거점 부천 허브텍스
일반 근린재생형(3)	수원시(팔달구)	세계문화유산을 품은 수원화성 르네상스
	성남시(수정구)	주민들이 함께 만드는 연역 위 태평성대 도시재생 사업
	부천시(소사구)	성주산을 품은 주민이 행복한 마을

02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

□ 도시재생사업은 총 4곳(경제기반형 1곳, 근린재생형 3곳)

- (경제기반형) 전국의 총 5곳 중 경기도는 부천(원미구)이 준공업지역의 4대 산업(금형·로봇·조명·패키징) 특화를 위한 연구개발, 전시기능 중심의 허브 구축사업을 진행
- (일반 근린재생형) 전국 총 19곳 중 경기도는 수원(팔달구), 성남(수정구), 부천(소사구)가 진행
 - 수원은 화성 문화자원과 연계하여 관광·문화 활성화 및 일자리 창출을 도모하고, 성곽도시의 특성을 살린 재생
 - 성남은 대학생 등을 위한 주택공급 및 지역 맞춤형 정비사업 추진을 통해 정비구역 해제지역 거주환경 개선
 - 부천은 뉴타운 해제과정의 주민갈등을 통합하기 위한 커뮤니티 활성화 사업 및 문화이벤트 기획, 골목길 명소화 사업 추진
- 경기도내 전략계획, 활성화계획은 10개 지자체에서 수립완료 또는 수립중

<경기도 도시재생사업 현황>

유형	지역	사업명
경제기반형(1)	부천시(원미구)	수도권 창조경제의 거점 부천 허브엑스
일반 근린재생형(3)	수원시(팔달구)	세계문화유산을 품은 수원화성 르네상스
	성남시(수정구)	주민들이 함께 만드는 언덕 위 태평성대 도시재생 사업
	부천시(소사구)	실주산을 품은 주민이 행복한 마을

014

02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

□ 경기도 맞춤형 정비사업 현황

- 경기도내 총19개 지구(8개 시)에서 맞춤형정비사업이 추진되고 있음(2016년 기준)
 - 2013년에 10개 지구가 선정된 이후 2014년부터 평균 3개 지구가 매년 신규 선정되고 있음
- 경기도 맞춤형정비사업은 뉴딜사업의 우리동네살리기, 주거정비 지원형과 유사한 사업모델
 - 사업규모가 평균 7.6만 ㎡이며 평균 사업비가 42억원임

<경기도 맞춤형 정비사업 현황(2016년 기준)>

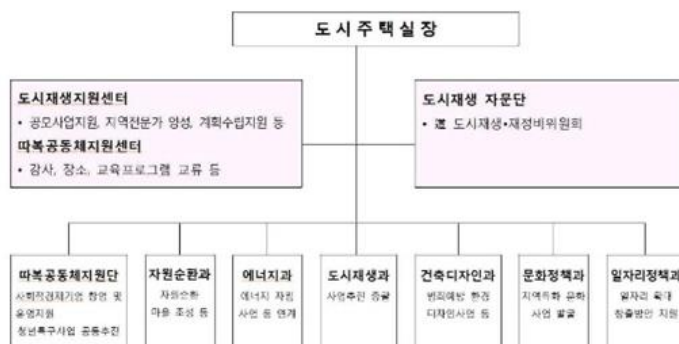
연도	개수	지구명
2013년	10개지구	시흥 은행·거모, 남양주 군정, 수원 매산, 의왕 금천, 성남 단대, 오산 오매정터, 평택 안정·신정, 안양 관왕2동
2014년	3개지구	성남 태평2·태평4, 안양 세마골
2015년	4개지구	성남 수전2, 남양주 호수, 안양 백달1, 오산 남촌
2016년	2개지구	시흥 대야, 의왕 부곡

016

02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

□ 경기도 도시재생 시범사업

- 경기도내 도시재생계획 수립중인 지역 2개소 대상
 - 개소당 100억원이하(도비 : 시군비 50% 매칭)로 5개년 사업추진
- 본 사업을 기본(마중물)으로 하고 유관사업을 연계하는 패키지 방식
 - ' 17년은 공모 등 준비단계이며 ' 18년부터 사업추진



017

02 경기도 도시재생 및 정비사업 현황

□ 경기도 도시재생 시범사업(수원시)

- 주민 참여
-
- 체계 구축

A-1. 주민역량 강화교육
A-2. 인적 네트워크 조직화
A-3. 주민공동체 사업

- 공유적 시장
-
- 경제 실현

B-1. 365 활력발전소와 24시 마을발전소
B-2. 사회적 경제조직 발굴 및 운영지원
B-3. 청년두구(청년활력권)

- C-1. 24시 마음발원초 운영
- C-2. 안전안심 골목길 조성 및 옹벽환경 개선
- C-3. 재에너지 리모델링 지원사업
(퍼시브 리모델링, 마을농화 사업)
- C-4. 신재생에너지 이용 지원 사업
- C-5. 자원순환 시설 도입
- C-6. 견학협정을 통한 소단위 필지 개발 지원사업
- C-7. 팔당산 산림복합 및 연계한 테마가로 조성

지차체 사업

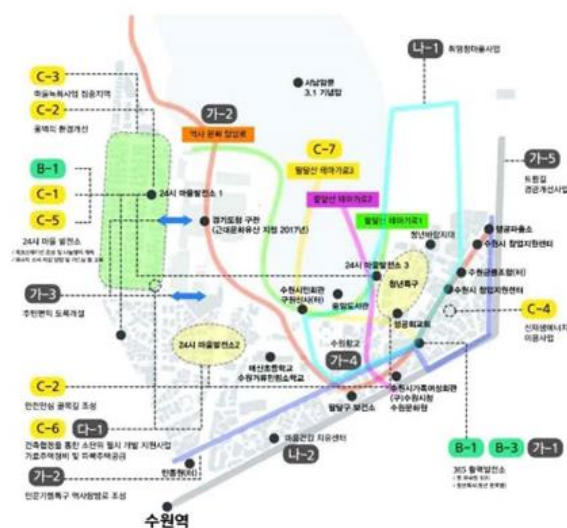
- | | |
|---------------------|------------------|
| 가-① 옛 부국면 복원 환경개선사업 | 가-⑥ 향교 역 역사공원 조성 |
| 가-② 인봉가행터구 역사탐방로 조성 | 가-⑦ 프로그램 공간개선사업 |
| - 근대문화유산출품 활용로 조성 | - 간판 및 입면정비 |
| 가-③ 주민편의 도로개설 | 가-⑧ 녹색건축물 지원사업 |

중암부처 협업사업

- 나-① 위영청 마을만들기
- 근현대 역사가로 조성
나-② 마음건강 치유센터 조성
- 정신건강센터 건립

민간투자 사업

- 다-① 가로주택정비 및 파복주택공급
· 저층 주거지 정비



018

019

020

03 경기도 원도심내 주택사업 현황

□ 필지별 건축 현황 및 문제점

- 규모가 작고, 자루형 필지의 경우 개발용량이 적어 필지단위 개발이 어려움
 - 무분별한 필지별 개발은 주변지역의 정비를 막을 수 있어 지구단위 차원의 선계획이 필요
- 주거환경 측면에서는 다세대/다가구 밀집지역의 경우 가로 폭원이 협소하여 보도확보가 어려움
 - 주차문제를 해소하지 못한 필지들이 혼재됨으로 가로 공간이 주차공간으로 활용되어 안전상의 문제가 발생
- 도시재생 측면에서는 가로주택정비사업 추진 시 행위제한이 없어 일부 필지 개발시 동의율이 하락되고 사업추진이 무산될 가능성 존재

<자루형 필지 및 소규모 필지 개발용량>

대상지 위치

위치	용도지역	최대 용적률(%)	대지(㎡)	최대건축 연면적(㎡)	최대개발 가능연면적(㎡)	달성 여부
자루형	일반상업지역	800	128.6	128.6	103.2	X
소규모	일반상업지역	800	79.17	633.36	65.0	X

<저층주거지 필로티와 주차현황>



대응방안

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 도시재생뉴딜사업에 의존하기 보다는 경기도 주도의 도시재생 추진

- 경기도는 2026년까지 약 45개 지역에서 도시재생 뉴딜사업 추진 예정(2017년 11월 9일)
 - '17년에는 5~7개소를, '18년부터는 연간 10개소를 선정하여 총 6,490억원의 사업비가 투입되며 이 중 경기도는 전체 재원의 12%인 778억5,000만원을 지원한다고 발표
 - 우리동네살리기의 물량이 전체의 47%인 21개소이며, 주거지원형과 일반근린형은 각각 9개소, 중심시가지형은 4개소, 경제기반형은 2개소로 예상됨
- 도시재생뉴딜사업 대상지를 포함하여 경기도의 다양한 문제를 해결하기 위해서는 경기도형 도시재생의 확대추진 필요
 - 도시재생뉴딜사업을 통해 경기도내 45개소의 도시재생을 추진하더라도 232개 쇠퇴지역과 189개의 정비사업 해제구역 등의 환경을 개선하기에는 역부족

<2026년까지 경기도의 도시재생뉴딜사업 추진계획>

구분	합계	우리동네살리기	주거지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
사업수	45	21	9	9	4	2
비율(%)	100	47	20	20	9	4

023

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 경기도는 주민역량 강화와 도시재생 거점사업을 추진

- 교통, 환경, 도시 부서 간 연계사업으로 주로 차량을 위해 사용되었던 이면도로를 주민들을 위한 보행, 휴식, 생활공간으로 개편하는 이면도로 개선사업 추진
 - 그 동안 교통부서에서 담당해 왔던 거주자우선주차, 보행우선도로, 담장 허물기 등 주차장사업과 연계하여 쓰레기처리, 휴식시설, 경관개선 등 추진(부처간 연계로 저비용)
- 경기도는 주민역량강화와 계획수립 등의 예비단계를 지원 필요
 - 주민역량강화와 계획수립이 선행
 - 단기간의 성과를 기대할 수 있는 지역은 도시재생뉴딜사업을 통해 사업비 지원, 경기도는 예비단계에 대한 지원

<도시재생 단계별 추진방안>



024

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 이면도로 개선사업으로 공유공간 조성

- 도로를 승용차가 아닌 '보행자에게 환원한다'는 취지로 다양한 디자인적 수법을 도로에 적용
 - 덴마크 시는 '본엘프(woonerf)'라는 보행자 우선도를 만들어 보행자들이 자유롭게 도로를 이용하고 확보할 수 있게 법제도화함
 - 네덜란드 내에 6,000곳 이상이 본엘프로 지정되어 있으며 비슷한 유형의 도로가 일본, 영국, 독일 등으로 확산
- 질서 정연한 이면도로를 유지하기 위하여 일본은 차고지증명제 등 규제 실시
 - 일본은 차고지 증명제를 1962년 도입하였고, 국토부는 2012년 등 여러차례 도입을 검토하였으나 무산
 - 2007년 제주에서 대형차량 대상으로 실시하였고, 2018.7 모든 차량에 전면 시행
 - 자동차 신규 등록수가 '16년 대비 14.2% 감소 등 효과 발생



<일본(左)과 한국(右)의 이면도로 비교>

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 주차문제/도시관리 체계 개선

- 장소·차량 등의 공유를 통한 지역문제 해소
 - 자동차 공유는 공유차량 승용차 1대가 16.8대¹⁾의 역할을 수행하여 교통체증, 주차난, 환경오염 등을 해소
 - 사무공간 및 유흥공간 공유를 통해 효율적 공간 활용과 일자리 창출 등 다양한 효과 유발
- 사회적 기업 등 민간과 지자체에 의한 도시관리
 - 일본의 유카리가오카 뉴타운에서 쿄야마만은 육아, 요양, 방범, 여가 활동 등을 지원하는 시설 및 서비스를 제공
 - 마을 내 차량공유 서비스를 통한 주차문제 해결
 - 새정부는 도시재생 뉴딜을 통해 주차장, 택배보관함, 놀이터 등 아파트 수준의 공동편의시설 조성 약속

1) 자료 : Smart Cloud Show(2016) 쓰기 발표내용.

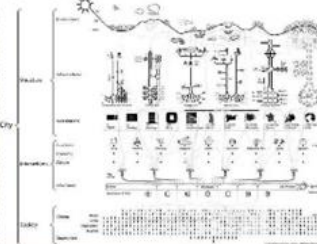


01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 도시재생사업 구역을 스마트시티의 테스트 베드로 적용

- 최근, 중앙정부는 4차 산업혁명의 구체화를 위한 스마트시티 정책 실현을 목표로 시범사업들을 추진 중이지만 전반적 기술 적용은 미성숙
 - 시범사업의 일환으로, 고양시와 부산시는 환경, 쓰레기, 보안, 도로 및 교차로, 주차 등에 스마트시티 서비스를 제공을 위한 플랫폼을 조성 중이며, 판교제로시티에서는 자율주행자동차 테스트베드 구축 중
 - 스페인 바르셀로나는 최첨단 섬유산업단지의 재생에 있어 교통, 에너지, 환경 등의 분야에서 스마트시티 구현을 위한 정책 추진

<바르셀로나 스마트 시티>



<요코하마 스마트 커뮤니티>



029

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 스마트 도시재생 사례 : 일본 아이즈와카마츠시



아이즈와카마츠시 무로이 시장은 “인구 감소 해결책으로 스마트시티를 선택했다”고 밝혔다.

(참고) 「새로운 마을」 조성에 관한 리얼 플랫폼
~아이즈와카마츠 목표이미지

아이즈와카마츠 스마트 시티 추진 협의회 실행위원회 (ICT)를 조성 촉진 회의의 스마트 시티 검토위장그림 (제2호) (2017.10.10)



030

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

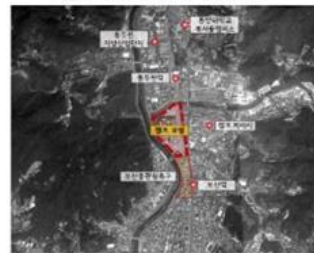
□ 전략적 정비대상지역(경기도의 경우)

- 개발이 지연되는 미군반환공여구역과 주변지역을 도시재생뉴딜사업으로 추진
 - 동두천시의 보산동 주변지역, 파주시의 캠프 자이언트, 개리오언, 스탠턴, 에드워즈와 포천시 영평사 격장 주변지역 등은 낙후지역으로 전략적 뉴딜사업 대상지임
- 경기 남부권의 노후화된 공업지역은 전략적 정비를 통해 도시재생특구로 육성
 - 부천, 안양, 시흥, 군포 등 대규모 공업지역은 도시재생특구로 제안
- 노후화된 공공시설, 하천 정비, 문화자원을 활용한 전략적 도시재생 지역 발굴 필요

<캠프자이언트 및 캠프 개리오언 주변지역 재생>



<동두천 보산동 주변지역>



031

01 원도심 도시재생 사업 추진방향

□ 기타 경기도내 검토 필요지역(경기도의 경우)

- 대규모 노후공동주택 밀집지역
 - 경기도내 준공 후 15년 이상 경과된 공동주택은 114.8만 호이며 1기 신도시의 아파트는 대부분 해당
 - 2014년 9월 재건축 가능연한을 30년으로 단축하여 2025년까지 경기도내 아파트의 약 65.7만호가 재건축 연한에 도달하나 일부 지역을 제외하고 자력에 의한 재건축, 리모델링 사업은 어려운 실정
- 정비사업 지연지역
 - '15년 7월 이후 경기도내 사업진척이 없는 정비사업구역은 63개소(안양·안산 26개, 수원 20개, 부천 15개, 성남 15개 순
- 강력범죄나 자연재해가 우려되는 지역에 대한 도시재생차원의 접근이 필요

<헬러스도르프(Hellersdorf) 주거단지> <뤼데커슈트라세(Lüdeckestraße) 주택단지>



-독일의 헬러스도르프(Hellersdorf) 주거단지의 리모델링은 친환경적인 리모델링을 통해 이산화탄소 발생량을 33% 감소시킴

-뤼데커슈트라세(Lüdeckestraße)에서는 리모델링을 통해 우수저장탱크를 설치하여 거주자의 화장실 용수, 세탁, 정원용수로 활용하여 상수도 비용을 절감

032

도시재생 특화방안

도시재생 뉴딜사업 동향

권지도 도시재생 여건

대응방안

도시재생 특화방안

도시재생 예산 및 조직

01 도시재생 특화방안

□ 버려진 공간의 활용을 통한 지역 명소화 및 공공시설 복합화

○ 도로입체화 및 복합화를 통한 유휴공간 활용

- 방치된 유휴공간 및 자투리공간과 미관을 저해하는 공간을 활용하여 지역 재생에 활용
- 고가구조물 하부는 공영주차장과 같이 공공의 목적으로만 활용되었으나 도로 입체개발과 관련하여 입법화된 다양한 용도의 개발이 가능해질 것이라는 전망(「도로 공간의 입체적 활용에 관한 법률」 제정 관련)
- 뉴욕시의 'Under the Elevated' 사업은 고가도로의 하부를 회복의 공간, 단절된 주민들을 이어주는 공간으로 재생사업에 적극적으로 활용되고 있음(市 Design Trust가 市 교통국과 연계하여 진행)
- 도쿄 '2k540'은 고가하부공간을 사람·물건·코트를 묶는다는 테마로 공방, 상가, 커피숍 등을 위한 공간으로 유휴지를 재활용함



034

01 도시재생 특화방안

□ 소규모 정비사업을 통한 새로운 주택유형 도입

- 기존 시가지에서 급증하고 있는 필로티 구조의 다세대·다가구 주택의 문제점을 해소하기 위하여 해외사례와 같은 저층·고밀 건축을 도입하여 주거유형의 다양화, 도시디자인 향상, 지진 등에 대한 안전성 확보
 - 일본의 마쿠하리 베이타운, 영국의 도니브룩(Donnybrook) 단지는 중정 또는 가로공간을 중심으로 개발한 사례로 가로주택정비사업 또는 자율주택정비사업 추진시 검토 필요



도시재생 예산 및 조직

01 도시재생 지방비 확보

- 경기도 도시재생사업 예산규모는 623.7억원으로 전체 예산의 0.3%를 차지 (2016년 세출예산 기준)
 - 도시재생 예산이 서울시 1.0%, 부산시 1.2%, 대전시 2.2%, 충남 1.3%에 비해 낮은 수준임
- 도시재생뉴딜사업의 국비 매칭을 위해 도시재생예산 증액 필요(도비, 시비)
- 경기도 도시정비기금은 342억원 조성, 128억원 지원/재정비특별회계는 152.6억원 조성, 3.4억원 지원

< 도시재생 사업예산 지자체간 비교(2016년) >

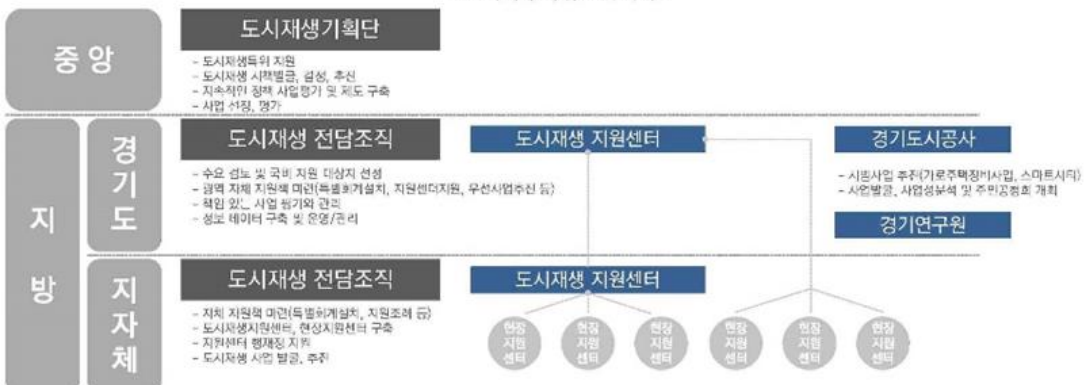
시도명	관련부서	예산(비중)	주요 사업
경기도	도시재생과, 도시정책과, 도시주택과, 파복공중복지지원단, 산업정책과 등	623.7억원(0.3%) 전지예산 229,066.5억원	도시재생 관련 교육, 맞춤형 정비사업, 도시정비촉진, 농어촌 빈집정비, 농어촌 주택개량, 공동주택 노후 주택시설 개선사업, 범죄예방 환경디자인 시범사업, 어린이 공원 정비사업, 노후산단 재정비 지원 등
서울시	도시재생본부, 도시공간개선단, 도시계획국, 주택건축국, 무문도사국	2,846.4억원(1.0%) 전지예산 275,082.5억원	도시공간 개선사업 대한 수립, 도시재생 계획 수립, 주민주도 주거지재생사업 추진, 소외·낙후지역 도시경관개선, 시민안전성을 위한 주택가 및공원 개선, 희망의 집수리사업, 학교주변 넓은 복원 정비사업, 노후공원 재조성 등
부산시	도시재생과, 도시정비과, 도시경관과, 경제기획과, 산업입지과	1,160.0억원(1.2%) 전지예산 93,303.3억원	도시재생 정책개발 및 기반조성, 공동체 및 도시재생 활성화, 도시활력 재생, 노후간판 교체, 전통시장 및 상점가 현대화, 공업지역 등 재정비 등
대전시	도시재생정책과, 균형발전과, 도시경비과, 환경정책과, 주택정책과 등	801.8억원(2.2%) 전지예산 37,144.1억원	도시재생 활성화, 공동체 활성화, 원도심 활성화, 주거환경 개선, 대전역세권 재정비 촉진, 근린공원 정비, 노후공동주택주택시설 개선사업, 시장 시설 현대화 등
충청남도	경제산업실, 농정국, 건설교통국	756.7억원(1.3%) 전지예산 63,033.7억원	주거환경 개선, 도시재생, 농촌생활 환경정비, 전통시장 시설현대화, 농공단지 노후기반시설 개선, 취약지역 생활여건 개조, 농촌생활 환경정비 등
전라북도	건설교통국, 경제산업국	435.9억원(0.9%) 전지예산 48,689.8억원	낙후지역 개발사업, 주민삶터 및 공원 조성 및 보수, 마을 안길 정비사업, 도시재생, 주거환경개선, 농어촌 주거환경개선, 전통시장 시설 현대화 등

037

02 도시재생 조직체계

- 중앙, 경기도, 지자체, 지원기구의 역할분담과 적극 지원 필요
 - 경기도는 광역단위 도시재생센터 운영, 수원, 성남, 안양, 평택, 시흥, 의왕 등 6개 시에서 센터 운영
 - 경기도 도시재생 지원기구로서 경기도시공사는 사업을 발굴하고 시범사업을 추진하며, 경기연구원은 도시재생 정책개발과 모니터링 수행

< 도시재생 사업 조직체계 >



038

