

충남 시군의 도시재생전략계획 수립 개선방안 연구

조봉운·전수광



◀ 주요연구내용 및 정책제안

▣ 주요연구내용

국가에서 도시재생사업 추진이 도시재생뉴딜과 함께 주도적으로 이루어짐에 따라 법체계상의 도시재생전략계획이 그 기능의 한계를 드러내고 있으나, 법정 계획으로서 계획 수립 등에 대한 충남도 차원의 관리의 어려움이 대두됨

보다 효과적인 도시재생전략계획 수립을 도모하기 위해 국가에서 가이드라인을 제공하고 있으나, 그 심의기관이 충남도이고, 도시재생사업의 공모 추진이 우선되고 있는 현실을 감안할 때, 도시재생전략계획을 통해 얻을 수 있는 성과가 매우 낮아지고 있음

이러한 현실에서도 보다 내실있는 도시재생전략계획 수립을 통해 충남도 및 시군의 도시재생에 도움이 되는 사업 및 방안 마련이 이루어질 수 있도록 계획 수립 방안의 개선을 모색하고자 하는 것이 본 연구의 목적임

충남 시군의 도시재생전략계획을 세부내용별로 검토한 결과, 현황 등 기초분석에서 단순 통계자료를 기술하는 수준이 대부분으로 지역의 쇠퇴현상을 면밀히 분석하거나 쇠퇴원인 분석을 위한 심도 있는 분석이 되지 못하고 있고, 법적 기준인 3개분야의 지표에 의한 쇠퇴도를 판단하는 정도에 머물고 있음

현황분석의 미흡은 종합적 도시재생 정책의 방향을 설정하는데, 단순하게 정책동향을 반영하고 기존 시군정을 보완하는 정도로 기본구상이 제시되는 결과를 초래하고 있다. 이러한 현상은 국가 공모 도시재생사업에 의존

하는 결과로 도시재생사업 선정에 따른 도시재생전략계획 변경이라는 형태로 원래 계획체계의 목적에 어긋나는 모습으로 나타나고 있음

도시재생활성화지역은 법적 기준을 기초로 하여 지역의 쇠퇴현상과 개선을 위한 과제 등 종합적인 검토를 통해 방향성이 명확히 도출될 수 있도록 지정이 되어야 하지만 국가 공모에서 규정하고 있는 규모를 맞추다 보니 გადა 지정 및 지역을 구분하는 요소로 작용하고 있음

시군의 공모 선정을 위해 타부처사업이 많이 집중되고 있으며, 전략적 사업 추진지역을 선정하는 것이 유리하기 때문에 우선순위 평가에서도 선정이 유리한 지표를 중점적으로 반영하거나 평가기준을 임의로 구분하는 등 쇠퇴에 대한 개선 및 지역 재생의 우선 추진 정당성 확보가 명확하지 않음

도시재생전략계획에서 제시하고 있는 전략과 추진계획에 대한 내용이 국가 공모사업 맞추어져 있어 이외의 재원확보나 사업 발굴 및 추진체계의 다각적인 참여(민간 자본 유치 등) 방안 모색이 부족함

사업 추진을 위한 내용에 비해 사업추진 평가 및 모니터링에 대한 내용은 선언적으로 제시되어 있는 등 집행계획이 미흡하게 제시되어 결국 사업 추진 과정에서 문제 발생이 많아지며, 사업의 지연 등이 발생하는 이유가 됨

이러한 문제점을 개선하기 위해 분야별로 개선방안을 제시하였는데, 기초조사와 현황분석에서는 물리적 자료를 지리정보시스템을 통한 분석, 자료의 형태를 통일하여 구축, 현상 및 원인 분석과 시사점 도출을 하도록 제안함

◀ 주요연구내용 및 정책제안

쇠퇴현황 및 여건분석에서는 지표값 산출을 도시지역으로 한정하고, 표준화 및 종합분석보다 세부적인 자료별 분석을 수행하여 쇠퇴특성을 도출함

기본구상 작성에서는 중심으로 도시재생사업을 추진한 권역 중심으로 제시하고 타 권역은 다른 계획(농촌공간재구조화 등)에서 다루는 것으로 제한함

도시재생활성화지역 지정에서는 실질적인 도시재생을 위한 사업 발굴을 지역과 상관없이 발굴하고 이를 토대로 지역 지정 및 기존 지정지역의 재설정을 추진하도록 하며, 지역 여건에 따라 공모 및 자체 사업 추진 등 차별적으로 추진하며, 지역 지정 수를 도시규모에 맞추어 적정수로 제한하는 방안을 제압함

지역별 우선순위는 평가기준을 명확히 하고 정당성 확보를 위해 도시재생위원회(도시계획위원회) 등에 의해 심의하여 선정하는 등 제도적 보안을 제안함

추진체계에서는 광역 단위의 역할을 강화하여 충남도 내에서의 종합적인 평가 및 사업 추진이 이루어질 수 있도록 제도를 보완하고, 사업에 대한 평가나 선정 지원 등의 공정성 및 형평성을 확보하기 위해 전문가 풀을 구성하여 균형감 있는 평가와 선정이 되도록 제도 개선을 제안함

위의 문제 및 개선방안을 효과적으로 적용하기 위한 세부추진 내용별로 체크할 사항을 제시함

■ 정책 제언

첫째로, 형식적인 계획 수립에서 실질적인 대안 모색을 위한 과정이 필요함. 기간의 도래와 도시재생사업의 선정 등으로 인해 도시재생전략계획 수정이 아닌, 여건 변화와 미래지향적인 도시재생을 위한 혁신적인 방법을 모색하는 과정으로의 도시재생전략계획 수립을 추진하여야 한다.

둘째로, 공모 대응이 아닌 실질적인 쇠퇴지역 대안 마련을 위한 노력 필요함. 제도적으로 공모를 위해서 상위계획으로서 수립하는 것이 아닌 현재의 쇠퇴문제를 도출하고 미래 도시재생 전략과 대안을 마련하기 위한 것으로 보다 세밀한 분석과 다양한 사업의 검토를 추진하여야 한다.

셋째로, 기초자료와 평가 및 모니터링 과정을 개선함. 충청남도 차원에서는 지자체의 도시재생관련 현황과 문제점 및 과제와 대안이 체계적으로 연계되고, 지역간의 상호 비교가 이루어지는 것이 무엇보다 중요 관심사이기 때문에 이에 대한 자료의 구축을 병행할 수 있도록 제도화를 통해 현황 비교가 가능하도록 관리한다. 또한, 사업 추진상황 점검 및 준공지역에 대한 사업효과 분석 등 총괄적인 관리시스템의 구축과 결과 관리가 필요하기 때문에 이를 위한 광역의 역할 수행 기반을 마련하고 기초지자체와 협력체계를 구축하여 상호보완적인 관계에서 협력할 수 있도록 운영체계를 마련한다.

넷째로, 도시재생사업에 대한 일률적이고 객관적인 평가를 광역차원에서

◀ 주요연구내용 및 정책제안

추진하도록 역할을 분담함. 도시재생사업 추진과정에서의 평가와 모니터링을 추진해야 하는데, 이를 지자체에서 수행할 경우, 국토부의 지침에 따라 평가업무를 수행하지만, 개별 사업 특성에 따라 중점 관리 지표 등의 차이 및 사후 평가 등으로 과정에 대한 모니터링의 한계가 발생한다. 일괄적이고 동일한 방법에 의한 정기적 평가와 모니터링이 광역차원에서 수행될 수 있도록 지자체와 광역간의 협력으로 사업의 총괄 관리와 사업의 공정하고 일률적인 평가 및 과정상의 모니터링이 이루어질 수 있다는 점에서 광역과 지자체의 역할 분담 및 협력체계를 마련하여 추진한다.

다섯째, 충남의 중점 정책 및 과제와 연계한 도시재생 추진 기반 마련이 필요함. 도시재생사업과 연계한 충남 맞춤형 도시정책의 추진 및 사업 발굴 등 충남이 주체가 되는 도시재생정책 추진기반을 마련하는데 기초 자료 및 시스템을 갖추는 필요가 있다.

여섯째, 도시재생사업의 사후 효과를 추진과정의 효과로 이어지도록 연계추진 방안을 사전에 모색함. 도시재생전략계획 수립과정에서 자체 사업 및 타부처 연계사업 등 다양한 주체와의 협력과정을 진행하면서 본사업 이외의 연계 사업 등을 촉진하여 사업 준공 이후의 성과에 앞서 진행과정에서도 도시재생 효과를 창출 및 촉진할 수 있어 정책의 성과를 부각할 수 있다.

마지막으로, 충남형 도시재생전략계획 및 도시재생사업을 추진하면서 지자체의 여건과 문제에 대응한 촉진 사업을 발굴함. 도시재생전략계획 및 도시재생정책의 활성화를 위한 촉진 사업이 부재한 가운데에서는 혁신적

인 정책의 추진이 어렵기 때문에, 기존 제도에서의 사업 축소로 위축되어 있는 상황에서 추가적인 충남만의 촉진 사업을 부가하여 지자체의 협력과 참여를 촉발해야 한다. 또한, 도시재생전략에 부합하면서도 지자체의 한계(대규모 투자 곤란, 연계사업 발굴의 부재, 준공지역의 사후관리 문제 등)에 대한 시범사업 및 지원방안 제시를 통해 자체 사업과 타 부처사업의 연계를 유도하여 지속적인 도시재생사업의 추진을 촉진한다.

목 차

제1장 서 론	1
1. 연구 배경 및 목적	3
2. 연구 수행 방법과 내용	9
제2장 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 현황 및 관련 연구 검토	13
1. 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 현황	15
2. 관련 연구 검토	16
3. 관련 법률 및 계획	19
제3장 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 내용 검토	23
1. 기초조사에 기초한 현황 및 잠재력 분석	25
2. 쇠퇴분석	31
3. 기본구상	37
4. 도시재생활성화지역 지정	44
5. 도시재생활성화지역 지정을 위한 검토과정	52
6. 추진체계	54
7. 재원확보 및 평가관리	56
제4장 충남 시군의 도시재생전략계획 개선방안	63
1. 개선방안	65
2. 도시재생전략계획 수립 체크리스트	73
제5장 정책 제언	83
1. 요약	85
2. 정책 제언	88
참고문헌	91

제 1 장

서론

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 수행 방법 및 내용

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경

(1) 도시재생특별법에서의 제도적 계획체계 마련

도시재생 전략계획은 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생 특별법)의 제정에 따라 법률로서 수립하도록 규정하고 있으며, 그 내용도 지침을 수립하여 안내하고 있음

도시재생법 제2조(정의)제1항의3에서 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 도시재생전략계획으로 정의하고 있음

그 외 도시재생전략계획 수립에 관한 내용은 동법제12조~제18조, 시행령제16조 및 제18조~제23조에 규정하고 있음

(2) 도시재생전략계획의 수립을 지침 마련

도시재생전략계획 수립 가이드라인(2021.3.15.)에서는 도시재생전략계획을 수립하기 위해 중점적으로 고려해야 할 사항과 작성 방법 등을 제시하고 있음

2014년 6월 23일에 최초 배포되어 전략계획 수립에 지침이 되었으며, 2014년 9월 23일 중점 고려사항으로 문화시설 설치 및 활용 내용이 추가되었고,

2021년 3월 15일 그동안 전략계획 수립 과정에 도출되었던 많은 문제를 개선 하도록 개정됨

(3) 도시재생전략계획의 기능 상실

도시재생 관련 계획체계와는 다르게 국가 주도의 공모 등에 의한 사업 추진 으로 인해 도시재생활성화계획이 먼저 수립되고 공모 선정에 의해 도시재생 전략계획을 수정하는 기형적인 관행이 자리 잡음

초기 선도지역, 혁신지구, 우리동네살리기 등 초기 국가공모로 추진된 도시 재생사업지역은 도시재생활성화계획을 먼저 수립하여 공모에 참여하고 이 계획이 선정될 경우, 도시재생전략계획에 반영하는 방식으로 추진됨

문재인정부의 도시재생뉴딜정책 추진으로 도시재생사업을 하고자 하는 시군은 도시재생전략계획을 수립하면서 도시재생활성화지역을 지정하고 우선순위에 따라 도시재생사업 공모를 준비하면서 일제히 도시재생전략계획이 수립됨

그러다 보니, 도시재생전략계획은 도시재생사업 공모를 위한 행정절차상의 요건으로 전락하고, 도시재생사업 공모 준비 및 공모 과정에서 많은 내용의 수정을 거치게 되고, 선정될 경우, 도시재생사업을 위한 도시재생활성화계획이 그대로 도시재생전략계획에 반영되어 변경절차로만 실무에서는 이해됨

(4) 도시재생전략계획의 문제 제기

국가 공모에 선정된 도시재생활성화계획에서 제시하고 있는 도시재생사업과 쇠퇴하고 있는 도시를 위해서 마련된 기존 도시재생전략계획에서 제시하고 있는 내용과의 비교나 검토 없이 그대로 도시재생전략계획에 반영되어 기존의 도시재생전략계획의 세부 내용 체계 등에 있어 연계 및 종합적 조정이 미흡하고, 여러 도시재생사업 선정으로 전체 도시의 도시재생전략이 선정된 사업을 묶어

넣은 계획으로 유명무실화됨

도시재생뉴딜정책으로 많은 도시재생사업이 선정되어 추진됨에 따라 상위계획인 도시재생 전략계획의 틀이 무질서해지고 그 효과도 미흡하며, 도시재생사업 간에도 연계가 부족함

도시재생특별법에서는 도시경제기반형과 근린재생형의 활성화계획을 정의하고 있으나 도시재생뉴딜 및 도시재생사업 유형에 따라 활성화지역의 도시재생방향을 설정하고 그 지역 안에서만 사업 추진으로 종합적인 전략계획이 해당 도시의 도시재생정책 방향 및 관리가 되지 못하는 상황이 됨

활성화지역의 선정에도 지역의 생활여건 및 사업의 파급효과 등을 고려하지 않고 단순한 쇠퇴지표 기준을 맞추면서, 세부사업 추진 지역을 선정하다 보니 그 형태도 매우 불규칙하며, 사업의 영향권도 부합하지 못하는 문제가 발생하게 됨

2) 연구 필요성

(1) 법정 계획으로서 효과적인 충남도 도시재생정책의 추진 필요

충남 시군의 도시재생전략계획을 통해 충남도의 도시재생 정책을 관리하는 충남도로서는 행정절차로서 도시재생전략계획을 심의하고 있지만, 실질적인 시군의 도시재생 정책 추진에 효과적으로 활용되지 못하는 도시재생전략계획을 지역 여건을 고려한 도시재생전략계획 수립 및 추진을 통해 이후 수립되는 도시재생활성화계획 즉, 국가 도시재생사업 공모에 활용될 수 있는 시군의 도시재생 방향을 제시하는 기능이 강화되도록 관리할 필요성이 부각됨

(2) 국가 도시재생 정책 변화에 대응 필요

충남의 도시재생사업 선정은 현재 46개 사업이 선정되어 활발히 추진되고 있고, 이를 위한 도시재생전략계획은 계룡시를 제외한 14개 시군에서 수립되었으며, 시군의 도시재생전략계획에서 지정한 활성화지역수는 98개 지역임

이 중 도시재생사업이 추진되는 도시재생활성화지역은 33개 지역으로 전체 도시재생활성화지역 지정수에 비해 1/3 수준만이 사업이 추진되고 있음

[표 1] 충남의 도시재생전략계획 수립 및 도시재생사업 추진 현황

구분	전략계획 수립년도	도시재생 활성화지역 지정수	도시재생사업 추진 활성화지역수	기타	
				인정사업	예비사업
천안	2020	12	6	-	1
공주	2018	12	3	1	4
보령	2019	6	4	1	3
아산	2021	13	2	3	3
서산	2018	6	2	2	1
논산	2019	7	3	-	2
당진	2023	9	3	2	3
금산	2019	5	1	2	3
부여	2019	4	2	1	-
서천	2022	6	1	1	3
청양	2020	3	1	-	1
홍성	2019	5	2	-	2
예산	2019	7	2	-	2
태안	2021	3	1	-	1
합계		98	33	13	29

최근 도시재생사업이 선정된 추이를 보면 매년 2곳 정도로 이후에도 유사한 도시재생사업 선정이 예상되어 전략계획의 내용을 달성하는데 문제가 있으며, 이를 관리해야 하는 충남도로서는 전략계획의 변경과 지원 방안 마련 필요한 실정에 있음

(3) 지역 특성을 반영한 충남의 도시재생 정책 관리 필요

윤석열정부에서 도시재생사업의 추진방향을 도입 당시의 취지에 부합하는 방향으로 선회함에 따라 도시재생사업 선정이 크게 축소되어 국가 선정을 전제로 수립된 도시재생전략계획이 그 역할을 제대로 수행하지 못함

이를 관리하는 충남도에서는 시군에서 지속가능한 도시재생정책의 추진을 촉진하고 도시재생사업의 활성화를 위해 계획 수립 단계에서부터 충남 및 시군의 여건에 부합하는 효과적인 도시재생 정책 실현에 역할을 수행할 수 있는 도시재생전략계획 수립이 되도록 관리해 나가야 함

이를 위해 도시재생전략계획이 정책 방향을 잘 제시하는 기능을 수행하도록 안내하는 지침 마련의 필요성이 대두됨

3) 연구 목적

(1) 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 과정 검토

충남의 14개 시군이 그동안 수립한 도시재생전략계획의 수립 과정을 검토하여 시군의 특성을 충분히 파악하고 지속가능한 도시재생 정책 방향을 제시하기 위한 준비와 논의 및 참여 등 계획 수립 과정이 어떻게 이루어졌는가를 분석하여 문제점 및 개선과제를 도출하여 대안을 제시하도록 함

(2) 충남 시군에서 수립한 도시재생전략계획의 내용 검토

도시재생전략계획에 담아야 하는 사항에 대한 세부 내용은 도시재생특별법 및 도시재생전략계획 수립 가이드라인에서 제시하고 있음

충남 14개 시군에서 수립한 도시재생전략계획의 내용과 관련 법 및 가이드라인에서 제시하고 있는 내용을 충실히 고려하여 반영하고 있는가를 비교 및 분석을 통해 문제점과 개선과제를 도출하여 대안을 제시하도록 함

특히, 도시재생정책의 지속적이고 효과적인 추진을 위한 도시·군기본계획 및 인구감소 관련 정책을 위한 사업 등과의 정합성 및 연계가 얼마나 고려되고 있는지 등을 검토하여 대안을 모색하도록 함

또한, 충남에서 추진하고 있는 지역균형발전정책, 리브투게더사업 및 도시재생 관련 사업 등 다양한 정책과 사업을 적극 반영하고 연계하여 보다 효과적인 도시재생전략을 마련하고 추진될 수 있도록 지역에 맞는 기본적인 방향 설정이 될 수 있는 계획 수립 방안을 제시하도록 함

(3) 충남의 도시재생전략계획 수립 개선방안의 실증적 검토

충남의 도시재생전략계획 수립과정 및 내용 분석을 통해 도출된 개선방안에 대하여 신규 도시재생전략계획 수립을 준비하거나 추진 중에 있는 시군을 대상으로 협조를 받아 개선방안을 적용하여 시군의 도입 가능성을 실증적으로 제시하고 그 결과에 대하여 시군 관계자의 의견을 반영하도록 함

2. 연구 수행 방법과 내용

1) 도시재생전략계획 관련 제도 및 정책 검토

(1) 관련 법률 검토

도시재생특별법, 도시재생전략계획 수립 가이드라인, 조례에서 제시하고 있는 도시재생전략계획 관련 내용을 검토하여 수립 절차, 계획내용, 기초조사, 쇠퇴진단, 잠재력 분석, 기본구상, 전략별 추진과제, 활성화지역 지정, 재원확보 방안 및 추진체계 등 세부내용별 주요 고려사항과 변경내용을 정리하여 제시함

(2) 상위계획 및 관련 계획 검토

도시재생특별법에서 제시하고 있는 상위계획인 국가도시재생기본방침의 내용과 함께 관련 있는 도시군기본계획 및 최근 추진되고 있는 인구감소 관련 정책과 지역차원의 유사 정책을 검토하여 연계 및 보완할 사항을 도출함

2) 도시재생 관련 연구 검토

도시재생전략계획 수립과 관련된 연구를 수집 및 분석을 통해 고려해야 할 내용 및 분석방법 등 정리하여 제시하고 본 연구의 차별성 및 시사점을 도출함

3) 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 실태 분석

(1) 계획 수립을 위한 사전 준비 및 용역 절차 검토

충남의 14개 시군에서 수립된 도시재생전략계획의 수립 내용을 용역 추진 절차 및 변경 등의 내용을 조사하여, 용역 추진을 위한 예산 확보, 과업추진계획 및 과업지시서 작성 등의 준비과정과 용역 발주 및 추진과정에서의 단계별 수행내용에 대한 조사를 통해 보다 효과적인 추진과정의 제안을 위한 가이드라인(안) 마련

이를 위해 지자체의 담당공무원 설문을 통해 자료를 수집하고, 정리한 후 인터뷰를 통해 확인과정을 추진하여 추진 절차에 있어 미흡한 사항 및 제안 사항 등을 도출함

(2) 계획 세부내용에 대한 검토

계획의 세부내용은 법률에서 정한 내용을 충실히 담고 있는가를 살펴보고, 세부 내용별로 도시재생전략계획 수립 가이드라인에서 제시하고 있는 방법 및 고려사항 등을 어느 정도 담고 있는가를 분석하여 제시함

세부 내용별 분석 내용을 14개 시군별로 구축 및 활용자료, 분석방법, 결과 도출 방법 등 비교 및 분석으로 실시함

이외 문헌 검토에서 얻을 수 있는 시사점 등을 포함하여 세부내용별 다양한 조사 및 분석방법 등을 정리하여 제시함으로써 가이드라인으로 활용성을 제고할 수 있도록 함

특히, 계획의 실현가능성을 높이기 위한 실직적 관련 전문가 및 기관 참여, 지역의 쇠퇴문제를 정확하게 분석하기 위한 기초자료 조사 및 구축과 분석방법, 도시기본계획, 도시환경정비기본계획, 농촌공간계획, 지역균형발전계획 및

지방소멸 관련 대책 등 인구감소에 따른 타부처 및 지자체 사업계획 등과의 연관성 및 연계협력, 준공지역 관리계획 등 최근 이슈가 되는 사항에 대한 비교 분석을 실시함

4) 충남의 관계자 협의과정 진행

도시재생전략계획 수립 과정에는 4개 그룹의 참여가 이루어지고 있는데, 용역을 발주 및 감독과 최종 의사결정을 하는 공무원, 용역을 맡아 수행하는 용역사, 계획에 대한 전문적 자문을 지원하는 전문가, 그리고 계획 대상지역의 주민 등임.

따라서 연구과정에서 도출되거나 제안되는 대안에 대한 의견수렴을 이 4개 그룹과의 협의과정을 통해 의견 수렴을 진행함

5) 개선방안에 대한 실증적 분석

앞의 과정에서 도출된 개선방안을 실제 계획과정에서 도입해 적용해 봄으로써 수용가능성 및 시행착오 해소를 위한 실증적 분석을 수행함

이를 위해 최근 도시재생전략계획 수립 용역을 추진하고 있는 시군이나 준비 중인 시군의 협조를 통해 적용하여 그 결과를 제시함으로써 이해를 돕는 자료 및 계획 수립에 반영할 수 있도록 연구를 추진함

제 2 장

충남 시군의 도시재생전략계획 수립 현황 및 관련 연구 검토

1. 충남 시군의 도시재생전략계획 수립 현황

충남 시군의 도시재생전략계획 수립 내용을 살펴보면, 보령, 서산, 논산, 금산, 부여, 청양, 홍성, 태안 등 8개 시군은 최초 수립만 이루어진 상태이며, 이외 시군은 변경계획을 수립하였거나 변경계획 수립중에 있음

2016년에 천안, 아산, 당진 등 3곳이 처음 수립되었으며, 2018년에 공주, 서산 2곳, 2019년에 보령, 논산, 금산, 부여, 홍성, 예산 등 6곳, 2020년에 서천, 청양 등 2곳, 2021년에 태안 1곳이 수립되었고, 계룡시는 수립하지 않음

[표 2] 충남 시군의 도시재생전략계획 수립시기

구분	수립시기(최초, 변경)
천안	2016.10.(최초), 2020.12.(변경), 2022.09.(변경) , 2024.(변경추진중)
공주	2018.12.(최초), 2024.03.(변경)
보령	2019.07.(최초)
아산	2016.02.(최초), 2021.02.(변경)
서산	2018.12.(최초)
논산	2019.07.(최초)
당진	2016.09.(최초), 2023.01.(변경)
금산	2019.08.(최초)
부여	2019.08.(최초)
서천	2020.02.(최초), 2023.11.(변경)
청양	2020.04.(최초)
홍성	2019.04.(최초)
예산	2019.06.(최초), 2024.(변경추진중)
태안	2021.04(최초)

2. 관련 연구 검토

도시재생전략계획 수립에 중요한 단계나 고려사항을 사례지역을 통해 도출하고 대안을 제시하는 연구가 도시재생법 제정이전과 이후에 추진되었고, 주로 도시재생뉴딜정책 추진과정에 많이 연구됨

충청북도에서는 충북 내 시군의 도시재생전략계획 수립 현황과 내용을 비교하고 가이드라인에서 제시하고 있는 내용의 적용 상의 문제점을 도출하여 개선 방안을 제시하고 있음

도시재생을 위한 도시차원의 전략을 마련하기 위한 주요 도시재생방향(도심활성화, 스마트축소도시, 장소기반 재생전략)을 달성하기 위한 주요 내용을 다루는 사례연구를 검토하거나, 실제 도시를 대상으로 계획을 수립하는 연구가 진행되었고, 도시재생전략계획 수립하기 위한 방법 및 계획 요소 등 계획 수립 방법에 대해 기법 및 분석 방법을 제시한 학술적 연구도 진행됨

본 연구에서는 도시재생 정책 변화에 따라 도시재생전략계획의 변경 등이 이루어질 수 밖에 없는 시기에 실질적인 도시재생을 위한 전략계획 수립 방향을 제시하고자 충청북도의 사례와 같이 충남 시군의 도시재생전략계획을 세부내용별로 비교 검토하고, 이와 함께 최근 변화하는 정책(지방소멸, 균형발전, 지역활력타운, 뉴빌리지, 노후계획도시정비 등), 관련 계획(도시기본 및 관리계획, 도시환경정비기본계획 등 충남의 시군 여건과 밀접하게 관련된 사항을 고려하여 충남의 지역주도형 도시재생정책을 추진하기 위한 계획적 토대를 마련하기 위한 실증적 연구를 수행하고자 함

[표 3] 선행연구 검토

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	1 ·과제명: 중소도시의 도심 활성화 전략 으로써 공공공간 마스터플랜 수립방안 연구 ·연구자(년도): 차주영외 2(2009) ·연구목적: 도심 활성화를 위한 공공공간의 종합적, 체계적 전략 마련	·관련 연구, 정책 문헌 검토 ·해외사례 및 국내사례 조사 ·사용자 등 관련자 인터뷰	·공공공간 관련 정책 및 연구 고찰 ·국내외 공공공간 마스터플랜 수립 사례조사 ·국내 중소도시 도심지 공공공간 계획 현황 및 심층조사 ·공공공간 마스터플랜 수립 및 활용방안
	2 ·과제명: 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구 ·연구자(년도): 성은영외 3(2015) ·연구목적: 지속적 쇠퇴하는 도시에 적용가능한 지역특성을 살린 적정규모의 도시재생 전략으로서 스마트 축소 도시재생 방안 모색	·관련 계획이론 문헌 검토 ·해외 스마트 축소 도시재생 계획 및 정책 사례 조사 ·지역특성별 도시축소 분석	·스마트 축소 관련 계획이론 고찰 ·우리나라 도시축소의 현재와 미래 ·해외 스마트 축소 도시재생 계획 및 정책 사례 조사 ·국내 사례지역 지역특성별 도시 축소 양상과 공간관리 현황 분석 ·스마트 축소 도시재생 위한 공간계획 과제 및 수립 방향
	3 ·과제명: 장소기반 전략계획 을 위한 도시계획체계 개선방안 연구 ·연구자(년도): 오성훈외 3(2018) ·연구목적: 도시공간 개선을 위해 장소기반의 전략계획 수립을 위한 도시계획 관련 개별 사업의 개선방안 모색	·장소기반 접근방식 관련 이론, 연구사례 문헌조사 ·도시공간 관련 도시계획체계 및 사업 등 세부내용 검토 ·사례 대상지역 분석 및 적용을 통한 전략계획 실증	·장소기반 접근방식 가치와 지향점 ·기존 도시계획체계의 한계 ·도시공간 개선사업 실행방식 ·장소기반 전략계획의 실증적 검토
	4 ·과제명: 도시재생전략계획 수립을 위한 계획요소 우선순위 연구 ·연구자(년도): 김종득(2020) ·연구목적: 도시재생을 위한 계획 수립 방법론으로서 도시재생계획요소의 중요도를 재설	·이론 및 도시재생사업 문헌 검토 및 통계분석 ·관계자(시민, 공무원, 전문가) 인터뷰(FGI) ·도시재생계획요소에 대한 설문조사(AHP분석)	·기존연구 및 이론의 검토 ·도시재생전략계획 계획요소 도출 ·계획요소에 대한 AHP 조사, 분석 ·도시재생전략계획의 계획요소 중요도 도출

	정하고 전략계획 수립의 실천 모델로 활용		
5	·과제명: 중소도시의 도시재생 계획 수립 방안 에 관한 연구 ·연구자(년도): 한양수(2019) ·연구목적: 중소도시에서 도시 재생을 위한 계획 수립을 실 증을 통해 운영 방안 모색	·중소도시 사례지역 문 헌조사 ·사례지역 통계분석(인 구, 자원, 쇠퇴 등) ·도시재생 계획 수립(실 증)	·도시재생 분석(인구, 자원, 쇠퇴) ·도시재생을 위한 접근방법 ·도시재생을 위한 기본 전략 ·도시재생의 방향
6	·과제명: 농촌 지역의 도시재생 계획 수립 방안 에 관한 연구 ·연구자(년도): 박현욱외 1(2019) ·연구목적: 농촌지역의 도시재 생을 위한 계획 수립을 실증 을 통해 운영 방안 모색	·농촌지역 사례지역 문 헌조사 ·사례지역 통계분석(인 구, 자원, 쇠퇴 등) ·도시재생 계획 수립(실 증)	·도시재생을 위한 기초분석 ·도시재생을 위한 기본 방향 ·도시재생 전략 및 실현 방안 ·도시재생의 운영
7	·과제명: 충청북도 내 도시재생 전략계획 분석 및 개선방안 모색 ·연구자(년도): 변혜선(2019) ·연구목적: 도시재생을 위한 전 략계획 수립 방안	·관련 법 및 수립 가이드 라인 문헌 검토 ·실태분석(관련 자료 및 실무자, 전문가 조사)	·도시재생전략계획 수립근거 ·충청북도의 도시재생전략계획 수립 실태 및 분석 ·전략계획 수립 개선방안
본 연구	·과제명: 충남 시군의 도시재생 전략계획 수립 개선방안 ·연구목적: 기존 형식적으로 도 시재생활성화계획(도시재생사 업 선정)에 따라 도시재생전 략계획 수립 및 변경이 이루 어졌으나, 도시재생사업 선정 여건 변화에 대응한 실질적 도시재생 정책 추진을 위한 전략 마련을 위한 계획 수립 방안 및 관리체계 마련	·관련 연구 및 정책에 대 한 문헌 조사 ·충남 시군의 도시재생 전략계획 수립 동향 및 내용 비교와 특성 분석 ·도시재생전략계획 수립 가이드라인 및 충남 시 군 여건을 고려한 계획 수립(실증 검토) ·관계자(공무원, 센터, 주민, 전문가 등) 설문 조사를 통해 문제점, 과제, 대안 도출	·관련 정책 및 연구 검토 ·충남의 도시재생 여건 분석 ·충남의 도시재생전략계획 수립 동향 및 세부 내용의 비교 분석 ·관계자 설문조사 ·충남 시군의 도시재생전략계획 수립 개선방안

3. 관련 법률 및 지침

1) 도시재생특별법

도시재생특별법에는 도시재생전략계획 수립, 내용, 기초조사, 주민 등의 의견 정취, 승인, 주민 제안 등이 제시되어 있음

제12조(도시재생전략계획의 수립) 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립, 필요한 경우 5년 단위로 정비, 지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함, 국가도시재생기본방침 및 도시·군 기본계획의 내용에 부합, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중

제13조(도시재생전략계획의 내용) 1. 계획의 목표 및 범위, 2. 목표 달성을 위한 방안, 3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석, 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항, 5. 도시재생활성화지역별 우선순위, 5의 2. 노면전자 등 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변지역과의 연계방안, 6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안, 7. 지방정부 재원조달 계획, 8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴, 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획 등으로 구성됨. 작성기준 및 작성방법에 관한 사항은 대통령령으로 정함. 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 1. 인구가 현저히 감소하는 지역, 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역, 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 중 2개의 요건을 충족해야 하고, 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정함.

제14조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사) 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기초조사를 실시, 도시재생종합정보체계를 활용, 효율적인 조사 또는 측량 등을 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관에 위탁

제15조(주민 등의 의견청취) 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최, 주민과 관계 전문가, 해당 지방의회의 의견 청취·반영, 도시재생전략계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시함

제17조(시·군 도시재생전략계획의 승인) 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 도지사의 승인, 도시재생전략계획을 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의, 지방위원회의 심의를 거침, 도시재생전략계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부, 공고하고 일반인이 열람함

제18조(주민 제안) 주민은 전략계획수립권자에게 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있음

2) 국가도시재생기본방침

국가도시재생기본방침에서의 도시재생전략계획에 포함될 내용은 진단, 전략, 기본구상, 활성화지역, 우선순위, 추진체계, 자원조달, 자원·역량의 집중, 성과관리 등이 포함되어야 한다고 제시함

가. (진단) 도시의 성장·쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단, 도시재생의 필요성, 당위성 파악

나. (전략) 지역의 역사문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력 발굴, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제 도출

- 다. (기본구상) 목표를 달성하기 위한 과제를 도시공간상에 배치, 도시의 재생 개념과 방향성을 제시
- 라. (활성화지역) 도시재생의 공간적 범위(도시재생활성화지역)의 과도한 설정 지양, 지역역량을 고려하여 지정
- 마. (우선순위) 쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적 고려, 활성화지역별 우선순위 결정
- 바. (추진체계) 주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생 추진 조직 구성, 상호간 협력 방안 강구
- 사. (재원조달) 도시재생에 필요한 예산소요 산출, 국가보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획 제시
- 아. (자원·역량의 집중) 지방자치단체의 도로·공원 등 도시계획시설사업 등 쇠퇴지역에 집중, 지방자치단체 보유자산의 양여임대 등 적극 지원
- 자. (성과관리) 도시재생 목표에 부합하는 평가지표 제시, 주기적 모니터링 계획 수립

3) 도시재생전략계획 수립 가이드라인

가이드라인에는 가이드라인의 목적, 성격과 역할, 고려사항, 기초조사, 계획의 목표 및 범위, 쇠퇴현황(진단) 및 여건분석, 목표달성방안, 활성화지역 지정 및 유형구분, 우선순위 및 연계방안, 추진체계 및 운영방안, 재원조달방안, 지자체 지원방안, 도시재생기반시설 정비, 성과관리 및 기타 등의 내용 작성 방법에 대한 내용과 예시 등을 제시함.

- (1) 중점고려사항 : 활용가능한 자원 선별하여 지역잠재력 도출, 외곽·대규모개발사업 조정·검토, 스마트축소 도시재생전략, 여러 주체간 협력·협업, 지역주민의 계획수립 참여, 유연한 계획 수립, 실행가능성·지속가능성 감안 활성화지역 지정, 도시규모별 전략계획 수립 내용 차등 적용

- (2) (기초조사) 현황진단 방법론과 활용방안 구체화, 최근 자료 업데이트 관리
- (3) (쇠퇴현황 및 여건분석) 도시재생 관련 사업 및 계획을 구체적으로 분석 및 반영, 외곽개발사업과 도시재생방향의 차별화 전략, 기본계획 상의 장래수요 분석, 노후도, 빈집 등 물리적 여건과 기초생활인프라 등 장래수요와 연계분석, 쇠퇴원인 분석 및 대응과 해소를 위한 도시재생 비전과 방향 설정
- (4) (계획목표) 지역 현안문제와 자원을 토대로 전략과 세부 목표 제시, 기초생활인프라와 돌봄인프라 구축 연계한 목표 설정
- (5) (활성화지역 지정) 활성화지역 규모 및 인구규모별 지정 개소 설정, 기초생활인프라 여건 등 주거취약지수 활용 및 장소성 중심의 내용 검토, 도시정비 및 재생관련 사업 및 연관 내용의 종합적 검토, 파급효과 및 역량(자원) 등 잠재력과 활성화를 고려하여 지정
- (6) (우선순위 및 연계방안) 활성화지역을 역할 차별화는 연계 방법에 따른 우선순위 결정, 기 도시재생사업 추진된 활성화지역 검토 및 신규사업 발굴 등을 고려한 별도 기준과 절차 마련
- (7) (실행력 확보 방안) 신규 정책 및 도시관리수단 적용과 대중교통시설 개선 등 기반 시설 배치 기준 등 주변지역과 연계 방안 모색
- (8) (실행체계) 만관협력체계 구축, 자원조달 계획 등 실행력 담은 조례 반영과 전략 실행을 위한 실질적인 모니터링과 성과지표 제시

제 3 장

충남 시군의 도시재생전략계획 수립 내용 검토

1. 기초조사에 기초한 현황 및 잠재력 분석

1) 현황분석

대부분의 시군에서는 기초조사를 토대로 한 현황분석에는 일반현황, 인문사회, 산업경제, 물리환경의 현황을 분석하고, 잠재력으로 지역의 물적, 인적자원을 분석함

주로 통계자료에 있는 내용을 제시하거나 쇠퇴진단지표를 현황분석으로 제시하고 있으며, 단위에서도 읍면동단위, 생활권단위, 집계구단위 등 다양한 단위로 현황을 제시함

시간단위는 1년단위, 5년단위, 10년단위 등으로 제시하면서 변화율을 계산하여 증감수준을 설명하고 있음

같은 의미이나 다른 용어(증감률과 변화율, 천명당비율과 구성비 등)와 유사자료(노령인구비율과 노령화지수) 등 해당 자료를 이용하는 목적과 내용에 있어 모호한 분석 내용과 단순한 설명을 기술하는 것이 많음

같은 자료라도 절대치와 구성비율 및 변화량과 변화율 등이 혼재되어 제시하고 있으나, 이에 대한 설명 등이 부족하거나 시사점을 제시하고 있지 못하는 현황분석이 많음

지역의 특성을 나타낼 수 있는 지표라기보다 현황분석의 구색을 맞추기 위한 구독이 용이한 통계자료를 제시한 듯한 내용도 있는 반면, 현황에 대한 중요 의미를 단위지역별로 종합 및 정리하거나 시사점을 제시한 경우도 있음

2) 잠재력 분석

잠재력 분석은 지역의 역사문화적 자원, 관광자원, 활용가능 유희공간, 공공 시설, 지역축제, 상권 및 대학이나 민간단체 등 인적자원과 각종 추진사업 및 기반시설과 기초생활인프라 등의 목록을 제시하거나 지도상에 표시하거나 읍 면동별로 구분하여 표로 제시함. 최근 계획 수립한 시군은 기초생활인프라 및 도시재생 기반시설 분석은 격자단위 분석으로 대부분 제시하고 있음

[표 4] 충남 시군의 도시재생전략계획 현황분석 내용(일반현황)

구분	내용수	위치	연혁	발전과정
천안	3	●	●	●
공주	1			●
보령	2		●	●
아산	2		●	●
서산	2		●	●
논산	1	●		
당진	1	●		
금산	2	●	●	
부여	3	●	●	●
서천	3	●	●	●
청양	1	●		
홍성	1	●		
예산	1	●		
태안	1	●		

[표 5] 인문사회현황 분석지표

구분	내용수	인구	세대수	인구 증감	인구 이동	인구 밀도	인구 구조	고령화	노령화 지수	독거 노인
천안	7	●	●	●	●		●		●	
공주	5			●				●		
보령	8	●		●	●			●		
아산	8	●	●		●		●	●		
서산	3	●		●					●	
논산	3	●	●		●					
당진	4			●				●	●	
금산	3		●							
부여	6	●		●			●			●
서천	4	●		●		●	●			
청양	2	●								
홍성	7	●		●	●	●	●		●	●
예산	6	●	●				●		●	●
태안	2					●				

(계속)

구분	1인가구	가구형태	인구유출	기초생활 수급자	경제활동 인구	소외계층	외국인	지역안전
천안				●				
공주	●		●					●
보령		●	●	●	●			
아산					●	●	●	
서산								
논산								
당진					●			
금산				●	●			
부여				●	●			
서천								
청양					●			
홍성								
예산					●			
태안					●			

[표 6] 산업경제현황 분석지표

구분	내용수	사업체수	사업체 분포	종사자수	업체당 종사자수 변화율	도소매업	제조업
천안	5	●		●		●	
공주	3	●		●			
보령	5	●		●		●	
아산	2	●		●			
서산	5	●		●	●	●	●
논산	2	●		●			
당진	6	●		●		●	●
금산	4	●		●			
부여	4	●		●			
서천	4	●	●	●			
청양	2	●		●			
홍성	3	●		●			
예산	2						
태안	5			●		●	

(계속)

구분	지역 특화산업	산업 입지계수	산업단지	노후 산업단지	직주비율	재정자립도	재정자주도
천안		●	●				
공주				●			
보령	●						
아산							
서산							
논산							
당진	●		●				
금산		●	●				
부여	●						
서천					●		
청양							
홍성			●				
예산						●	●
태안			●			●	●

[표 7] 물리환경현황 분석지표

구분	내용수	수계	기상	지형훼손	주택	토지이용
천안	6	●	●		●	
공주	3				●	●
보령	4			●	●	●
아산	3				●	●
서산	1				●	
논산	7	●			●	●
당진	3				●	
금산	8	●			●	●
부여	3				●	●
서천	3				●	●
청양	3				●	●
홍성	3				●	●
예산	8				●	●
태안	2				●	

(계속)

구분	위치	기후	지형	지세	경사	도로망	기반시설
천안			●	●			●
공주							●
보령							●
아산							●
서산							
논산	●	●	●	●			
당진	●						●
금산	●	●	●	●			●
부여							●
서천							●
청양							●
홍성							●
예산	●		●	●	●	●	●
태안							●

[표 8] 충남 시군의 도시재생전략계획 현황분석 방법

구분	분석 단위 및 방법	구분	비고
천안	읍면동별, 시계열	금산	읍면별, 시계열
공주	읍면동별, GIS(실좌표), 시계열	부여	읍면별, 시계열
보령	읍면동별, 시계열	서천	읍면별, 시계열, 내·외부
아산	읍면동별, 시계열	청양	읍면별, 시계열
서산	생활권별, 시계열	홍성	읍면별, 시계열, 격자분석
논산	읍면동별, 시계열	예산	읍면별, 시계열
당진	읍면동별, 집계구별, GIS(실좌표), 시계열	태안	읍면별, 시계열, 격자분석

3) 기초조사에 의한 현황 및 잠재력 분석 문제점

(1) 실질적인 공간 범위에 대한 현황 및 잠재력 분석의 한계

도시재생 전략 및 사업 등은 도시지역 중에서 시가화된 지역을 대상으로 하고 있으나, 녹지, 나대지, 농경지 등 적용 대상이 아닌 공간에 대한 내용까지 다루고 있어 이를 통해 얻고자 하는 시사점 도출에 한계가 있음

(2) 통계자료의 활용시 자료 형태별 특성을 고려한 검토 부족

같은 자료라도 절대치와 비율 그리고 시계열 자료 등은 자료 형태에 따라 분석하고자 하는 목적이 다르나, 그 의미를 고려하지 않고 사용하는 경우가 많음

(3) 자료간 상호 비교, 관련성 등 분석을 위한 동일한 자료 형태 미흡

지역의 특성을 분석하기 위해서는 지역간 비교 및 자료간 상호 관련성을 검토해야 하나, 자료 구축 시기의 차이, 비율과 절대치 혼재, 구축 단위의 차이 등으로 비교가 어렵게 작성되어 있는 경우가 많음

2. 쇠퇴분석

1) 법적 쇠퇴지역 기준의 진단지표 적용

(1) 인구사회, 산업경제, 물리환경분야 다양한 지표로 쇠퇴분석

대부분의 시군에서는 도시쇠퇴지역 기준(인구가 지난 30년 중 가장 많았던 시기에서 20% 이상 감소하거나 최근 5년간 3년 이상 연속 감소, 사업체 수가 지난 10년 중 가장 많았던 시기에서 5% 이상 감소하거나 최근 5년간 3년 이상 연속 감소, 20년 이상된 노후건축물이 50% 이상인 경우)을 검토하거나, 여기에 분야별로 몇가지 지표를 추가하여 분석함

(2) 표준화를 통해 쇠퇴정도

지표별도 산출된 지표값을 Z값, T값을 이용한 표준화, 최대최소값을 이용한 표준화, 복합쇠퇴지수 등을 통해 3개 또는 5개 등급으로 구분하여 쇠퇴정도를 비교 분석하며, 분석단위는 읍면동단위 또는 집계구단위임

[표 9] 인문사회 분야 쇠퇴진단 지표

구분		인구변화			고령인구						독거노인				
지역	계	총인구	인구변화율	인구이동(순이동율)	고령인구수	고령화율	고령인구증감률	노령지수	노령지수변화율	노령지수감율	노년부양비	독거노인수	독거노인증감률	독거노인가구수	독거노인가구비율
천안	4		●	●					●						
공주	4		●	●					●						
보령	3		●					●							
아산	7	●			●			●			●	●			
서산	3		●					●		●					
논산	8		●	●	●			●			●				●
당진	5		●			●		●			●				
금산	6		●		●			●			●				
부여	8		●		●			●			●			●	
서천	4		●		●						●				
청양	6		●		●			●			●				
홍성	6		●	●	●	●	●	●						●	
예산	7		●				●		●		●		●		
태안	6		●		●			●			●				

(계속)

구분		경제활동		기초생활			기타				
지역	계	경제활동인구	경제활동인구비율	기초생활수급자	기초생활수급자비율	기초생활수급자수	유소년인구수	인구밀도	평균나이	평균나이변화	지역안전등급
천안	4			●							
공주	4										●
보령	3				●						
아산	7	●							●		
서산	3										
논산	8	●		●							
당진	5		●								
금산	6	●		●							
부여	8	●				●	●				
서천	4			●							
청양	6	●				●					
홍성	6	●	●				●	●			
예산	7		●							●	
태안	6	●						●			

[표 10] 산업경제 분야 쇠퇴진단 지표

구분		사업체				기타	
지역	계	사업체수	사업체수 회율	제조업체 증감률	도소매업체 증감률	경제활동인 구 비율	지가변동률
천안	4		●				
공주	4		●				
보령	3		●			●	
아산	4	●					
서산	7		●				
논산	10	●	●				●
당진	8	●	●				
금산	11	●	●	●	●		
부여	6		●				
서천	4	●					
청양	6		●				
홍성	2	●					
예산	5	●					
태안	6		●				

(계속)

구분		종사자												
지역	계	전체		제조			도소매			고차		기타		
		총수	변화율	총수	비율	변화율	총수	비율	변화율	총수	비율	사업체당	인구천명당	주요산업별
천안	4		●			●			●					
공주	4		●			●			●					
보령	3		●											
아산	4	●		●			●							
서산	7		●		●		●		●			●	●	
논산	10	●	●		●		●				●	●		●
당진	8	●	●		●			●			●	●		
금산	11	●	●		●		●				●	●		●
부여	6		●	●			●			●		●		
서천	4				●						●	●		
청양	6		●	●			●			●		●		
홍성	2	●												
예산	5	●		●			●			●				
태안	6		●	●				●			●	●		

[표 11] 물리환경 분야 쇠퇴진단 지표

구분		건축물			주택						
지역	계	노후 건축물	노후 건축물 비율	신규 건축물 비율	신규 주택 비율	노후 주택 비율	소형 주택 비율	노후 주택	유형별 주택수	주택 보급률	공가 주택
천안	2		●	●							
공주	2		●	●							
보령	4		●	●							
아산	3	●								●	
서산	1					●					
논산	5	●			●	●	●				
당진	3				●	●	●				
금산	6		●		●	●	●				
부여	4		●		●	●	●				
서천	4		●		●						
청양	4					●					
홍성	3							●	●		●
예산	3					●	●			●	
태안	3					●					

(계속)

구분		공공서비스			기타			
지역	계	교육시설수	의료기관수	노인여가 복지시설수	도로 접도율	부동산 공시지가	과소필지	건축허가 건수
천안	2							
공주	2							
보령	4				●		●	
아산	3							●
서산	1							
논산	5					●		
당진	3							
금산	6				●	●		
부여	4							
서천	4					●	●	
청양	4	●	●	●				
홍성	3							
예산	3							
태안	3	●	●					

[표 12] 충남 시군의 도시재생전략계획 쇠퇴진단지표 분석 방법

구분	분석 방법	구분	분석 방법
천안	표준화(Z값, T값) 지료유형별 10등급 복합쇠퇴지수 읍면동단위 분석	금산	표준화(Z값, T값) 쇠퇴등급(10등급) 읍면동단위 분석
공주	쇠퇴기준 충족여부 읍면동단위 분석 집계구단위 분석	부여	표준화(Z값, T값) 복합쇠퇴지수 쇠퇴등급(1-5등급) 읍면동단위 분석
보령	표준화 쇠퇴등급(1-5등급) 읍면동단위 분석	서천	등급(순위) 읍면동단위 분석 타시군과의 비교
아산	표준화(Z값, T값) 쇠퇴등급(1-5등급) 읍면동단위 분석 집계구단위 분석	청양	최대최소값표준화 등급(5등급) 읍면동단위 분석
서산	최대최소값표준화 복합쇠퇴지수(가중치) 쇠퇴등급(1-5등급) 읍면동단위 분석 집계구단위 분석	홍성	읍면동단위 분석 지정기준분석(3단계)
논산	표준화(Z값) 쇠퇴등급 10등급 읍면동단위 분석	예산	최대최소값표준화 등급(5등급) 읍면동단위 분석 집계구단위 분석
당진	표준화(Z값, T값) 쇠퇴등급(1-5등급) 읍면동단위 분석 집계구단위 분석	태안	최대최소값표준화 복합쇠퇴지수 등급(5단계) 읍면단위 분석 집계구단위 분석

2) 쇠퇴분석의 문제점

(1) 분야별 지표의 개수, 표준화 및 점수 적용의 자의성

시군별로 분야별 지표는 다양하게 포함되어 있으며, 그 개수에도 제한이 없고, 지표별 산출방식이나 표준화 방식도 다양하고, 종합하기 위한 점수 산정방식도 제각각임

이는 한 분야에 많은 지표를 포함하여 분석할 경우, 해당 분야가 매우 쇠퇴하거나 타분야에 비해 문제가 많은 것으로 오인될 수 있으며, 표준화 및 종합점수 산정에 있어 격차를 어떻게 두느냐에 따라 쇠퇴정도의 판단에 왜곡이 발생할 수 있음

(2) 표준화의 문제점

표준화를 거치게 되면, 상대적 비교가 가능하나, 쇠퇴의 실질적인 정도는 왜곡될 수 있으며, 표준화의 대상이 읍면동일 경우, 시가화지역과 농촌지역 등 지역의 여건에 따라 달리 나타날 수 있음

3. 기본구상(비전, 목표)

1) 비전

(1) 도시재생을 통해 시군의 특성을 반영한 미래상 제시

일부 시군의 모습을 도시재생을 통해 발전시키고자 하는 내용을 담고 있으며, 도시재생과 관련된 용어(도시재생, 재창조, 쇠퇴지역)가 포함된 비전을 제시하고 있으나 일부 시군은 중장기 발전계획의 비전과 같은 보다 포괄적인 비전을 제시하고 있음

(2) 도시재생에서 주로 다루는 문화, 주민 등과 용어를 담음

도시재생정책 및 사업에서 가장 많이 활용하고 있는 것이 문화자원, 문화활동을 통한 관광 또는 방문객 증대 도모이며, 도시재생의 추진주체로서 주민과 공동체가 중심이 되고 있어 비전에도 이러한 용어를 이용하고 있음

2) 목표

(1) 도시재생에서 주요 분야별 목표 설정

도시재생은 인문사회, 산업경제, 물리환경과 추진주체인 주민공동체의 활력 제고를 목표로 제시하고 있는데, 시군의 도시재생 비전을 달성하기 위한 목표로 삶의 질 향상, 지역경제 활성화, 지역자원을 활용한 재생 등과 같이 도시재

생의 목적과 연관된 목표를 주로 제시하고 있음

또한 지역의 주요 산업과 연관되어 신산업 육성 및 인구감소에 대응한 청년 유입 촉진 등의 목표와 쇠퇴지역인 원도심과 신시가지 외곽개발과의 상생 등 지역균형발전을 목표로 제시하고 있음

(2) 생활권 중심의 재생권역 설정

대부분의 시군에서 상위계획의 생활권을 고려하여 3개에서 7개 정도의 재생 권역을 설정하고 재생권역별 특징을 살려 재생권역의 도시재생 비전과 재생방향을 제시하고 있음

3) 문제점

(1) 도시재생사업 선정이 축소되어 구도심 이외의 권역 추진 곤란

도시재생정책 변화에 따라 국가 공모 도시재생사업 선정 지역이 축소되어 기존 구도심의 활성화지역 추진 이외의 주변 재생권역까지 선정되기까지는 오랜 시간이 소요될 것으로 예상됨에 따라 재생권역별 도시재생 비전과 방향 설정의 실효성이 낮아 재생권역의 조정 필요함

(2) 정책 변화(확대) 없이는 전략계획 내용 추진 불가능

도시재생뉴딜과 같이 도시재생사업 확대가 없으면 도시지역 중심이며, 행정 중심권역에 국한된 도시재생사업으로 계획기간 내에 추진될 수 없어 공간적 범위 축소나 지자체 및 타부처 연계사업을 통한 내용 축소가 필가피

[표 13] 충남 시군의 도시재생전략계획 비전과 목표

구분	내용
천안	<p>비전 : 혁신적 도시재생을 선도하는 젊은 천안</p> <p>목표 : 1. '행복도시' : 삶의질 향상 및 공동체 활성화, 2. '상생도시' : 원도심 활성화 및 지역균형발전, 3. '활력도시' : 활력넘치는 지역경제 활성화, 4. '문화도시' : 문화자원을 활용한 도시정체성 강화 달성방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 노후주거지 재생 및 기초생활인프라 확충으로 삶의질 개선, 지역공동체 활성화를 통한 지역정체성 회복, 주민역량 강화를 통한 공감하고 협력하는 도시재생(리빙랩운영) 2. 원도심 활성화를 통한 신시가지와의 상생발전, 도시지역과 농촌지역의 균형발전, 생활SOC 확충을 통한 생활여건 개선, 스마트농업 기술 확대 보급 3. 미래 신성장산업 육성 및 노후산업단지 재생, 상인역량 강화 및 다양한 콘텐츠 발굴을 통한 지역상권 활성화, 개방형 청년창업거점 마련(스타트업 육성 등), 우수한 교통망과 지역자원을 활용한 스마트관광 플랫폼 조성 4. 역사문화자원을 연계·활용하여 도시매력 창출, 지속가능한 지역자원 발굴 및 기반 구축, 생활체육시설, 문화시설 등 수요자 중심의 인프라 확대
공주	<p>비전 : 천년고도의 지속적 번영도시 공주 도시재생으로 발(發)하다</p> <p>목표 : 역사문화거점 조성을 통한 지역중심성 회복, 지역특화산업 육성을 통한 양질의 일자리 창출, 맞춤형 기반시설 공급을 통한 안전한 정주환경 조성, 주민역량을 발휘할 수 있는 도시재생체계 구축 달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 역사문화거점 : 백제·문화 중심지 콘텐츠 강화, 역사문화 및 자연환경자원 발굴, 근대역사문화자원 기록화, 수변공원 안전환경 개선 및 보행관광 활성화, 문화·예술 인적자원 네트워크 강화 2. 지역특화산업 : 특화자원 중심의 신산업 발굴, 산학 연계 스마트혁신공간 창출, 지역산업 혁신 및 6차산업 육성, 노인, 장애인, 여성 등 맞춤형 일자리 지원, 체험형 도농복합도시 조성, 생활인구 유입과 연계한 지역 상권 활성화 3. 기반시설 : 스마트 기반의 범죄·재난 대응형 도시재생사업 추진, 재생에너지 활용 및 보급 활성화, 빈집 및 빈상가 활용성 제고와 생활SOC 복합화, 시민친화적 보행네트워크 구축, 주거복지 다각화 4. 주민역량 : 도시재생 인적자원 발굴 및 육성, 유휴 국·공유지를 활용한 활동기반 마련, 소규모 재생사업 활성화, 행복교육 네트워크 구축, 공동체와 사회혁신 인식 향상

(계속)

구분	내용
보령	<p>비전 : 서해안에 꽃 피우는 복된 터전 “보령” 과거와 현재가 공존하는 삶터, 일터, 어울림터 재창조 목표 : 주민과 함께 만드는 도시재생 환경, 지역자원을 활용한 가치 재창조, 경제기반 구축을 통한 활력 넘치는 지역경제 재생, 함께 잘사는 균형있는 도시환경 마련</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주민과 함께 만드는 도시재생 환경 : 지역사회 역량강화를 통한 지속가능한 도시재생 환경 조성, 사회 통합을 위한 재생주체 간 상생체계 구축, 통합적인 도시재생 지원체계 구축 2. 지역자원을 활용한 가치 재창조 : 도시가 보유한 역사문화적 자원 정체성 활용하여 특색 있는 공간 창조, 자원 간 연계를 통한 방문하고 싶은 공간 조성, 지역 내 잠재자원을 활용한 관광산업 육성, 지역자원을 활용한 지역 간 상생방안 마련 3. 경제기반 구축을 통한 활력 넘치는 지역경제 재생 : 제조업 경쟁력 제고를 위한 노후산업 구조고도화, 고부가가치 산업 육성을 통한 양질의 일자리 창출, 다양한 프로그램 개발을 통한 지역 상권 활성화 4. 함께 잘사는 균형있는 도시환경 마련 : 지역 특성 및 다양한 계층을 고려한 주거지 관리, 원도심 중심의 성장 관리방안 마련, 읍면단위 중심지 강화를 위한 균형발전
아산	<p>비전 : 사람과 문화가 조화를 이루는 살기 좋은 더 큰 도시 아산 목표 : 사람이 중심인 고품격도시, 더불어 살기 좋은 기업친화도시, 차별화된 정체성을 가진 도시</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사람이 중심인 고품격도시 : 기초생활인프라의 확충 및 조성을 통해 안정된 정주생활 기반구축, 행정·시민의 협력적 네트워크 구축 및 화합의 장 마련, 지역 간 격차를 해소할 수 있는 상생발전 전략 모색, 각종 개발 사업에 따른 환경오염 예방을 위한 대책 마련 2. 더불어 살기 좋은 기업친화도시 : 지역자산 활용 및 산업구조 변화 등을 통한 고용기반 창출 및 소득 증대, 청년들의 지역 정착을 위한 일자리 등 고용기반 구축 및 인프라 공급 3. 차별화된 정체성을 가진 도시 : 역사 및 문화적 자원을 활용한 지역 자산 가치 제고, 지역 정체성 회복을 위한 도시재생적 활용방안 마련, 시민주도사회 조성을 통한 지역 소속감 증대 및 지속적 관리, 문화재 및 전통공간의 경관보존
서산	<p>비전 : 풍요로운 건강도시 서산 목표 : 지역자원을 활용한 장소중심적 재생, 지역사회 역량강화를 통한 재생, 지역경제 활성화를 통한 재생, 삶의 질 향상과 지역격차 해소를 위한 재생, 지역 간 연계를 통한 재생</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역자원을 활용한 장소중심적 재생 : 재생관련사업간 연계와 집중 효율 극대화, 역사자원을 활용한 맥락적 차원의 도시재생, 문화예술을 활용한 지역 개성 창출 2. 지역사회 역량강화를 통한 재생 : 주민참여의 적극적, 자발적인 활동, 주민협의체를 활용한 지속가능한 도시재생 3. 지역경제 활성화를 통한 재생 : 상권 활성화 및 산업구조 고도화, 생활기반시설 정비, 풀뿌리 사업의 경제활동 지원, 창조성 높은 지역적 상품 및 서비스와 가로환경 특화 4. 삶의 질 향상과 지역격차 해소를 위한 재생 : 지역간 불균형 해소와 삶의 질 보장, 안전을 고려한 환경 정비 재생, 시민참여 조직의 정비와 시민과의 연결, 참여하는 제도적 기반 마련 5. 지역 간 연계를 통한 재생 : 도시와 농촌 및 어촌 연결 커뮤니티 활성화, 유통체계 확보로 판매와 소비 촉진, 지역체험 활성화 프로그램 도입

(계속)

구분	내용
논산	<p>비전 : 풍요로운 도시, 논산에 사람·문화·경제를 +하다</p> <p>목표 : 경제활성화를 통한 도시 활기부여 : 활력 있는 논산, 지역자원을 활용한 관광기능 증대 : 가보고 싶은 논산, 사람중심의 공간조성을 통해 삶의 질 향상 : 살고 싶은 논산, 커뮤니티기능 회복 및 주민역량강화 : 소통하는 논산</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 경제활성화를 통한 도시 활기부여 : 도심상권 활성화, 전통시장 활성화, 마을기업 및 청년창업 지원 2. 지역자원을 활용한 관광기능 증대 : 역사·문화자원 활용, 다양한 관광자원 상품화, 국방도시 위상정립 3. 사람중심의 공간조성을 통해 삶의 질 향상 : 주민중심 공간마련, 주거환경 개선 및 안심마을 만들기, 도시재생 기반시설 설치 4. 커뮤니티기능 회복 및 주민역량강화 : 커뮤니티 공간창출, 주민협의체 조직 정비, 참여형 프로그램 개발
당진	<p>비전 : 지역과 기업의 상생, 사람과 도시의 조화, 선순환 재생 클러스터 당진!</p> <p>(방향)목표 : 혁신형 산업구조 재생, 상생형 중심상권 재생, 관광클러스터형 역사문화 재생, 지역중심형 주민공동체 재생</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 혁신형 산업구조 재생 : 수소 및 신산업 도입, 청년지원 및 앵커기업 유치, 배후 주거지역의 기반정비 및 확충, 취약지역 여건 개선 및 공공부지 활용 2. 상생형 중심상권 재생 : 전통시장과 대형마트의 연계 상생, 기업간 상생 및 경쟁력 강화, 특화시장가 조성 및 확충, 청년창업 유입 및 소상공인·전통시장 상생 네트워크 구축 3. 관광클러스터형 역사문화 재생 : 관광문화자원 다양화 및 장소성 확보, 해양자원과 주변지역 네트워크 구축, 주민공동체 기반의 지역 정체성 강화, 지역사회 인적·물적 자원 연계 재생 마을 구축 4. 지역중심형 주민공동체 재생 : 유희공간 활용을 통한 기반 확충, 주민 자발적 주거지 정비 및 관리, 지역공동체 활성화 사업 추진, 지속적 주민공동사업으로 주민참여도 증진
금산	<p>비전 : 사람·문화를 모아 쇠퇴지역에 숨을 불어넣다!</p> <p>목표 : 더불어 잘사는 경제, 공감대를 형성하는 마을, 소통하는 지역사회, 재장조 되는 문화</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 더불어 잘사는 경제 : 상권활성화를 위한 프로그램 개발, 노후된 재래시장 현대화, 지역자산의 활용, 구도심활성화 2. 공감대를 형성하는 마을 : 입지경제적 중심지 지원, 기반시설 및 기초생활인프라 확충, 주거지환경재생 우선 지원 3. 소통하는 지역사회 : 도시재생거버넌스 지속적 운영으로 지역공동체 활성화, 지역사회 교류 증진 및 주민 화합과 문화교류 기회 확대 4. 재장조 되는 문화 : 금산 고유 자원 활용 콘텐츠 및 이벤트 육성, 여메니티와 경관 창출의 녹색환경도시 구축

(계속)

구분	내용
부여	<p>비전 : 고도의 역사와 미래 삶의 공존 함께, 부여하다 목표 : 지역의 역사자원 및 문화적 특성을 살린 활력 넘치고 살기 좋은 부여군의 문화적 도시재생 구현을 위해 일상의 행복부여, 지역의 활력부여, 고도의 성격부여, 주민의 생기부여</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일상의 행복부여 : 노후주거지 소규모 정비사업 활성화, 권역별 생활SOC 확충 2. 지역의 활력부여 : 지역자원 활용한 경제활력 및 부가가치 창출, 일자리 창출 및 인구유입 유도 3. 고도의 성격부여 : 역사문화 관리를 통한 정체성 확립, 스마트 역사도시 조성 4. 주민의 생기부여 : 주민주도의 지속가능한 지역공동체 기반 마련, 지역사회 돌봄체계 구축
서천	<p>비전 : 역사·문화·생태의 어울림과 새로운 가치를 더해 다함께 상생하는 문화공유 서천 목표 : 역사·문화·생태가 어우러져 도시 경쟁력 회복, 구도심 활력 증진으로 도시균형발전, 주민중심의 참여와 소통으로 사업의 지속성 확보</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 역사·문화·생태가 어우러져 도시 경쟁력 회복 : 역사·문화자원을 활용한 도시정체성 확립 및 경쟁력 회복, 지역의 다양한 자산을 토대로 지역 전략산업 육성으로 지역경제 활성화 도모 2. 구도심 활력 증진으로 도시균형발전 : 생활인프라 개선 및 기존 시가지와 주거 환경 개선으로 균형발전 모색, 안전하고 친환경적인 공간 조성으로 지속 가능한 생활환경 조성 3. 주민중심의 참여와 소통으로 사업의 지속성 확보 : 기존 역사전통의 계승 및 발전으로 주민공동체 중심의 도시재생체계 구축, 민·관·전문가 통합 거버넌스 구축으로 소통과 공유 중심의 공동체 형성
청양	<p>비전 : 주민과 함께 푸른 빛 행복도시로의 재도약, 청양도시재생 목표 : 주민 주도의 도시재생 추진, 세대가 융합된 공동체 형성으로 도심 활력 및 자생력 회복을 위해 정주환경 재생, 원도심 활력재생, 세대 공감 공동체 재생</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정주환경 재생 : 낙후된 노후주택 정비를 통한 주거복지 실현, 생활인프라 정비 및 확충을 통한 정주 만족도 제고 2. 원도심 활력재생 : 지역자원을 통한 상권 회복 및 주민 참여형 일자리 창출, 사회적 경제 및 주민참여 프로그램을 통한 역량강화 3. 세대 공감 공동체 재생 : 세대가 소통하고 통합하는 공동체 운영 프로그램 구축, 민·관·전문가 통합 거버넌스 구축으로 도시재생 선도
홍성	<p>비전 : 천년의 도시 홍주, 주민·역사·문화 중심 도시만들기 목표 : 신도심과 구도심의 균형 발전, 쾌적한 주거환경 조성을 통한 삶의 질 향상, 일자리 창출 및 골목상권 강화 등 지역경제 활성화, 활발한 시민참여로 지역공동체 활성화</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 신도심과 구도심의 균형 발전 : 역사자원과 연계한 독창적 재생, 인적자원을 활용한 창의적 재생, 주민역량을 활용한 지속적 재생 2. 쾌적한 주거환경 조성을 통한 삶의 질 향상 : 생활기반시설 정비, 안전을 고려한 환경 정비, 소외지역 정비 3. 일자리 창출 및 골목상권 강화 등 지역경제 활성화 : 차별화된 상권형성 유도, 풀뿌리 경제활동 지원, 지역 핵심사업과 연계 4. 활발한 시민참여로 지역공동체 활성화 : 차별화된 상권형성 유도, 풀뿌리 경제활동 지원, 지역 핵심사업과 연계

(계속)

구분	내용
예산	<p>비전 : 주민과 함께하는 도시재생 소통과 공감, 열린 예산</p> <p>목표 : 제도적 지원체계 및 지역역량강화로 자력형 도시재생, 지역의 상권활성화로 경제적 재생, 유·무형 자산의 적극적 활용의 창조적 재생</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자력형 도시재생 : 주민교육을 통한 주민 역량 강화, 주민주도의 추진조직 및 체계 구축, 도시재생 지원 전문기관 설립 및 운영, 지역적 거버넌스 체계 구축 2. 경제적 재생 : 사회 · 경제적 기능 통합을 통한 지역의 새로운 부가가치 창출, 잠재요소 및 사회적 자본을 활용한 특화재생사업 발굴, 지역자원을 활용한 지역특화산업 발굴 육성, 문화 · 예술을 매개로 한 지역특화산업 발굴 육성 3. 창조적 재생 : 자연환경 및 역사·문화·예술 등 잠재자원 및 자원별 특화전략 수립, 지역 내 유휴인력 및 유휴공간을 활용한 근린재생사업 추진, 지역 내 사회적 자본을 활용한 네트워크형 재생사업 추진
태안	<p>비전 : 새로운 활력으로 도약하는 하모니 인 태안</p> <p>목표 : 감성태안, 자생태안, 활력태안, 행복태안</p> <p>달성방안 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 감성태안 : 자연자원 및 지역특성을 활용한 생태·힐링과 역사·문화를 아우르는 복합관광 기반 조성 2. 자생태안 : 지역간 상생과 지역상권 활성화를 위한 차별화된 지역특화산업으로 자생하는 도시경제기반 마련 3. 활력태안 : 교통인프라 확충으로 지역간 연계를 통한 지속가능한 경쟁력 제고 4. 행복태안 : 기초생활시설 확충과 생활·복지 환경 개선으로 주민과 함께하는 공동체 활성화 및 정주환경 개선

[표 14] 충남 시군의 도시재생전략계획 재생권역 설정

구분	비고	구분	비고
천안	4개 생활권별 재생권역 설정	금산	3개 생활권별 재생권역 설정
공주	3개 생활권별 재생권역 설정	부여	4개 생활권별 재생권역 설정
보령	6개 생활권별 재생권역 설정	서천	5개 소생활권별 재생권역 설정
아산	5개 생활권별 재생권역 설정	청양	5개 생활권별 재생권역 설정
서산	3개 생활권별 재생권역 설정	홍성	3개 생활권별 재생권역 설정
논산	7개 생활권별 재생권역 설정	예산	3개 생활권별 재생권역 설정 도시재생 집중구역과 유도구역
당진	5개 생활권별 재생권역 설정	태안	4개 생활권별 재생권역 설정

4. 도시재생활성화지역 지정

1) 도시재생활성화지역 지정 기준

(1) 법적 기준에 부합하는 지역은 대부분 활성화지역으로 지정

도시재생활성화지역은 쇠퇴지역 기준에 부합된 지역을 중심으로 도시재생사업 공모 유형에 부합하도록 규모를 구분하여 지정함에 따라 현재는 국가 공모 개소수에 비해 매우 많은 도시재생활성화지역이 지정되어 있음

지정된 활성화지역에 계획한 도시재생사업이 추진되기 위해서는 현재와 같은 추세로 국가 공모가 이루어질 경우, 충남 시군의 도시재생활성화지역에 사업이 모두 추진되려면 30년 이상이 소요됨

(2) 쇠퇴기준으로 산업경제분야 지표의 향상

도시재생활성화지역 지정을 위해서는 3개 분야 중 2개 분야가 부합되어야 하는데, 최근 도시재생사업 이외에도 창업지원 및 경제 활성화를 위한 정책사업이 추진되고 있어, 산업경제분야의 지표 값이 불부합되는 경우가 많아짐

도시재생전략계획 변경을 해야 하는 시기가 도래함에 따라, 도시재생활성화지역의 지표분석 다시 해야 할 경우, 도시재생활성화지역의 조정이 필요할 수 있음. 이에 따른 정형화되지 않은 지정 경제가 도출될 수 있음

[표 15] 충남 시군의 도시재생전략계획 활성화지역 지정 및 연계방안

구분	내용
천안	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화지역은 1) 도시지역을 대상으로 하며, 2) 읍면동 및 3) 집계구별 쇠퇴분석, 4) 제외지역 및 5) 잠재력 검토를 통하여 6) 재생사업 추진이 가능한 예비활성화지역을 도출, 7) 예비활성화지역 중 활성화지역 지정기준을 설정하고 전문가 설문조사를 통해 지표별 가중치를 부여하여 우선순위를 선정함 쇠퇴도, 상위계획 부합성, 잠재력, 실현성 등을 종합적으로 검토하여 도시재생활성화지역 선정 12개 지표(인구사회, 산업경제, 물리환경, 생활SOC, 상위계획 부합, 관련사업 추진여부, 지역자원분포, 활용가능 국공유지, 주민조직, 주민 추진의지, 정책반영 여부, 재원확보 및 조달용이성을 각각 상, 중, 하로 세부평가기준을 제시하여 점수화, 전문가 설문조사(중요도로 가중치) 반영하여 최종 평가점수 산정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화지역별 전략(비전, 재생방향), 활성화지역간 연계방안(단계별 연계, 기반시설, 경제활성화, 주민조직, 모니터링과 성과관리 측면 연계) 도시기본계획과의 연계(대중교통체계, 자전거네트워크 연계) 도시주거환경정비기본계획의 해제지역의 도시재생 관리 방안 도시재생기반시설 정비 계획 마련(국계법의 기반시설에 주민공공이용시설 추가) 기초생활인프라 계획 고려(교통시설, 공간시설, 유통공급시설, 공공문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설에 대한 생활권 규모별 반영)
공주	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 쇠퇴진단 > 제외지역 도출 > 실현가능성 검토 > 예비활성화지역 선정> 우선순위 > 활성화지역 최종 지역 선정 읍면별 쇠퇴기준 검토, 집계구단위 쇠퇴분석, 도시지역 및 비도시지역 검토, 제외지역 검토 및 쇠퇴구역 선정을 통해 예비활성화지역 도출 기존 활성화지역 재검토 전문가 설문조사를 통해 가중치 설정, <p>16개 지표 조사(물리·환경 : 노후주택 비율, 과소필지 비율, 빈집 비율, 접도현황, 공원 녹지 비율, 산업·경제 : 사업체수 변화율, 종사자수 변화율, 경제활동 가능인구 비율, 인구 : 지난 30년간 인구변화율, 고령인구 비율, 사회취약계층 비율, 사회·문화 : 교육·문화·복지 시설 수, 지역 안전성, 역사문화자산의 수, 정책 : 도시재생사업 경험, 주민조직 수)</p> <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화지역별 현황 및 기본구상, 세부사업 제시 기초생활인프라 공급 방안 제시(미달지역 도출, 공급방향 설정, 활용가능부지분류, 자원에 따른 공급 유형 설정, 사업방식 및 재원)

(계속)

구분	내용
보령	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 상위계획 검토 > 지역자원 검토 > 현안정책 및 기추진사업 검토 > 도시재생권역 설정 기초조사 단계 : 도시지역, 비도시지역 구분, 지정 세부기준 검토, 쇠퇴특성과 지역여건 도출 현황조사 단계 : 쇠퇴현황 진단 및 잠재력 검토를 통해 예비지역 선정 주민설명회 : 주민의식조사를 파악하여 도시재생활성화지역 선정 보령시 맞춤형 도시재생지표(12개)를 개발, 적용하여 도시재생 우선지역 도출 <ul style="list-style-type: none"> 물리환경 4개 : 노후주택비율, 과소필지 비율, 접도율, 공원 및 녹지 비율 산업경제 3개 : 사업체 변화율, 종사자수 변화율, 경제활동인구 비율 인구특성 3개 : 인구변화율, 노령인구비율, 저소득층 비율 사회문화 2개 : 교육·문화·복지시설수, 지역 안전성, 역사·문화자원수 정책추진 : 관련 도시재생사업 유무, 마을기업·협동조합·주민협의체 등 주민조직체수 인구 2, 산업 2, 물리 1개 지표를 적용하여 해당되는 집계구 도출, 제외지역(도시개발추진지역, 산업단지 및 농공단지, 파급효과가 미비한 지역 등)을 고려하여 예비활성화지역 선정, 도시재생사업 유형 등을 고려하여 최종선정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 선도지역을 중심으로 도시재생 네트워크 구축 및 연계하여 활성화지역의 역량을 강화하고, 다양한 부처사업과 자체사업 등을 통해 활력 제고
아산	<p>지정방법 : 법적 기준, 도시재생사업 유형, 신규제도 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 및 비도시지역 검토, 지정기준 검토, 제외지역 검토, 선정가능지역 도출, 정성적 지표 분석, 활성화지역 선정, 활성화지역별 유형구분 읍면동 및 집계구 분석(법적 기준 : 인구감소지역, 사업체감소지역, 노후건축물비율높은지역) 10년 내 착수 가능한 개수로 지정, 추진주체가 준비된 지역, 도시재생 파급효과를 극대화할 수 있는 지역 선정 기정 활성화지역 3개소, 신규 선정 8개소, 공모 선정 2개소 선정 우선순위는 기 추진사업을 배제하고, 상위계획 부합성 1개, 관련계획 연계성 2개, 쇠퇴정도 1개, 주민의지 1개, 지역격차 해소 2개 항목으로 총7개 항목을 상 3점, 중 2점, 하 1점으로 평가하여 합계점수로 결정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 정비
서산	<p>지정방법 : 법적 기준, 읍면동 및 집계구 분석</p> <ul style="list-style-type: none"> 법적기준 검토(1단계) > 읍면별 및 집계구 분석(2단계) > 도시지역 검토(3단계) > 제외지역 검토(4단계) > 예비활성화지역 선정(5단계) > 평가항목에 의한 우선순위 분석(6단계) 우선순위 평가항목별 3개 등급 구분하여 점수화(1등급 5점, 2등급 3점, 3등급 1점)후 합계 평가항목 : 도시기본계획 부합성 1개, 기존재생사업 추진 및 정책반영 2개, 도시쇠퇴 3개분야 3개(읍면동, 집계구), 지역잠재력 및 추진영향으로 도시재생관련조직 2개, 잠재자원분포개수 3개에 의한 평가점수 합계를 100점 만점으로 환산하여 우선순위 결정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 중심지 계층구조에 따른 역할 및 기능을 거점별 분산 배치, 주변도시와의 연계, 원도심과 읍면지역과의 연계

(계속)

구분	내용
논산	<p>지정방법 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 검토 > 도시지역내 집계구 쇠퇴도 분석 > 제외지역 검토 > 활성화지역 선정 우선순위 선정 : 6개 평가항목 11개 지표를 3개 등급(상 3점, 중 2점, 하 1점)으로 평가하고, 평가지표에 대한 AHP가중치 부여를 통해 우선순위 평가 우선순위 평가지표 : 실현가능성(주민추진의지, 논산시 추진의지 2개 지표), 상위계획 부합여부(국가도 시재생기본방침, 도시기본계획 부합 2개 지표), 쇠퇴정도(1개 지표), 관련계획 연계(기존 도시재생사업 추진 여부, 부처연계 및 지자체 사업 2개 지표), 지역격차 해소(시기 적절성, 형평성 2개 지표), 선도역할 수행(잠재자원분포, 장소성 2개 지표) <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 접근성 지표 분석을 통해 정비 및 확충방안 모색
당진	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 및 비도시지역 검토 > 활성화지역 쇠퇴기준 부합지역 읍면동, 집계구 분석 > 제외지역 검토 > 예비활성화 지역 도출 > 활성화지역 선정 > 우선순위 설정 기지정된 활성화지역 중 쇠퇴기준 미충족된 지역(2개)은 해제 우선순위 평가항목은 정량분석(쇠퇴도, SOC공급현황 2개 지표), 정성분석(시급성 1개 지표, 주민 사업참여 의향, 기관 참여 의향 등 필요성 2개 지표, 상위계획, 연계사업, 활성화계획 수립 등 적절성 3개 지표, 잠재지역자원, 상징성 등 파급효과 2개 지표, 재원확보, 국공유지 비율 등 2개 지표)을 통해 12개 지표별 3등급(상 5점, 중 3점, 하 1점) 평가를 통해 결정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시재생기반시설 및 생활SOC 공급기준을 적용하여 분석에 따라 지역에 필요한 기초생활시설을 도출하고 가용공간 검토를 통해 생활SOC 조성방안 모색
금산	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 읍면동별 쇠퇴진단 > 집계구별 쇠퇴진단 > 제외지역 및 전략지역 검토 > 활성화지역 선정 > 우선순위 선정 쇠퇴진단은 5개 기준 적용, 제외지역(비도시지역, 개발사업 추진예정지역, 도시재생사업 효과 미비한 지역), 활성화지역 지정기준(법적 기준, 쇠퇴정도, 상위계획 연계성, 전략적 정비 및 개선 필요지역, 지역특성 고려, 민간조직 활성화지역)을 검토하여 선정 우선순위 평가항목 : 연계성(상위계획 부합, 기 사업추진 2개), 형평성(시기 적절성, 개선요구지역 2개), 계획성(지역자산 연계, 장소성 2개), 실현가능성(추진의지, 재생대학 참여, 재원확보, 공간확보 4개)에 대해 3등급(상 5점, 중 3점, 하 1점) 평가 + 쇠퇴정도(5개지표) 50점 만점으로 반영하여 합계로 선정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 기 추진사업과 연계, 가로환경개선사업 연계, 범죄예방 안심골목길 조성, 신규 커뮤니티 활성화 연계, 도시재생기반시설 정비 및 기초생활시설 필요지역 지원을 통한 연계

(계속)

구분	내용
부여	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법정기준 검토 > 제외지역 검토 > 활성화 후보지 도출 > 후보지 유형 설정 > 후보지역별 기본방향 > 우선순위 선정 > 도시재생활성화지역 지정 • 법정기준(도시지역, 쇠퇴기준 진단), 제외지역(재생사업 효과 미비한 용도지역·지구, 신규 및 대규모 개발지역), 재생권역별 활성화 후보지 도출(토지이용, 쇠퇴도, 자원분포, 생활권 고려 10개 선정 : 부여읍 7개, 규암면 1개, 홍산면 1개, 은산면 1개) • 활성화지역 지정 가이드라인의 기준 적용 : 법적기준, 상위계획 부합, 전략적 정비 필요, 지역특성, 개선요구, 민간조직 활성화, 지역의 여건 변화 등을 검토를 통한 재생방향 도출 • 우선순위는 정량평가지표(쇠퇴정도 1개), 정성평가지표(실현가능성 3개, 상위계획부합 2개, 관련계획 연계 1개, 지역격차해소 2개, 지역잠재력 2개) 11개 지표 분석을 통해 3개 등급(상 3점, 중 2점, 하 1점)으로 평가하여 합계점수로 결정 • 활성화지역 선정 : 평가점수 상위 4개 지역을 선정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> • 활성화지역별 기능과 역할 부여 및 사업추진을 우선 집중, 이후 주변지역으로 연계할 수 있는 사업유형 추진 도모(중심시가지형 → 주거지지원형, 우리동네살리기, 일반근린형, 일반근린형 → 주거지지원형, 주거지지원형 → 우리동네살리기)
서천	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도시재생권역 및 도시재생우선권역 도출 > 도시지역 검토 > 집계구 쇠퇴분석 > 제외지역 검토 > 활성화 지역 검토 및 지정 • 읍면별 쇠퇴진단 분석 및 순위 결정, 2개 읍과 3개 면지역 권장사업 검토 • 우선권역 : 쇠퇴지역 검토, 도시지역 및 용도지역 검토, 재생필요권역 도출, 면지역 추가, 권장사업 제시, 도시재생우선권역 재설정 • 법적지정기준, 쇠퇴정도, 상위계획 적합성, 전략적 정비, 지역특성, 개선요구, 민간조직 활성화, 지역 여건 등을 고려하여 서천읍 2개 지역, 장항읍 2개 지역, 한산면 1개 지역, 비인면 1개 지역 등 6개 지역 선정 • 우선순위 : 실현가능성 3개, 상위계획 부합 2개, 쇠퇴정도 1개, 관련계획 연계 1개, 지역격차 해소 2개, 선도역할 2개, 국공유지 1개 등 12개 평가항목을 검토하여 쇠퇴도 3개 지표, 잠재력 3개 지표, 추진역량 3개 지표로 최종 선정 및 3등급(5점, 3점, 1점) 또는 5등급(5~1점)을 부여하여 합산하여 100점만점으로 환산 후 우선순위 결정 <p>연계방안 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 없음

(계속)

구분	내용
청양	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시/비도시지역 검토 > 읍면별 법적요건 검토 > 집계구별 법적 요건 검토 > 제외지역 검토 > 활성화지역 선정 > 우선순위 및 사업유형 결정 도시지역에서 읍면별·집계구별 쇠퇴요건을 검토, 개발사업, 산단, 파급효과 미비지역 제외를 통해 청양읍 2개, 정산면 1개의 활성화지역 선정 우선순위 : 정량적 평가(집계구별 쇠퇴진단), 정성적 평가(현실성 : 주민추진의지, 지자체 정책반영여부 2개, 연속성 : 국가기본방침 부합, 군관리계획 부합 2개, 지속가능성 : 도시재생사업 연계성, 활용가능 지역자산 유무 2개) 지표를 선정하여 3등급(상 5점, 중 3점, 하 1점)으로 구분하여 합계점수로 결정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화지역 간 협력적, 단계적, 지속적 도시재생 추진, 물리적, 소프트웨어적 연계로 파급효과 확산, 네트워크 구축을 통한 활성화 기반 구축
홍성	<p>지정방법 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화지역 법적요건 검토 > 쇠퇴진단 및 잠재력 지표 설정 > 쇠퇴지역 진단 > 제외지역 검토 > 활성화지역 후보지 선정(집계구, 행정구역별) 도시지역 검토, 읍면동별 쇠퇴진단(법적요건 5개 지표)을 통해 지정여부 부합여부 평가, 집계구 단위 쇠퇴진단(인구사회분야 노령화지수, 인구변화율, 독거노인 가구비율, 고령인구수, 노년부양비, 경제활동인구, 기초생활수급자수 등 7개 지표, 산업경제 총사자수, 총사업수, 총사업체수 증감율, 총종사자수 증감율 등 4개 지표, 물리환경분야 노후주택비율, 신규주택비율, 소형주택비율, 부동산공시지가, 노후건축물비율, 과소필지 등 6개 지표)을 지표별 5등급으로 구분하여 분석 활성화지역 지정 가능지역(홍성읍, 광천읍)에서 제외지역(공공시설 입지지역, 공공주택지 및 양호주택지, 공원과 나대지, 사업예정지 및 재생파급효과 미흡지역) 검토 및 법적지정기준, 쇠퇴정도, 상위계획 적합성, 전략적 정비, 지역특성, 개선요구, 민간조직 활성화, 지역 여건 등 고려하여 홍성읍에 4개, 광천읍에 1개 지정 우선순위 : 쇠퇴수준 정도(인구사회, 산업경제, 물리환경 3개 지표), 상위계획 부합(군기본계획, 주변지역 연계 2개 지표), 잠재자원(활용자원분포, 유휴부지 2개 지표), 실현가능성(재생사업 지속, 자원조달 2개 지표), 지역간형평성(장소성, 균형발전 2개 지표) 등 11개 지표에 대해 3등급(상 3점, 중 2점, 하 1점)으로 구분하여 평가점수 합계 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 홍성읍 도시재생집중구역은 역사문화재생축을 통해 지역간 연계 강화, 기타 부처사업을 연계하여 원활한 도시재생 추진, 광천읍 도시재생집중구역은 광천시장 중심과 보완된 주거기능 연계 도모를 통해 배후마을 특화
예산	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 용도지역 검토 > 활성화지역 지정기준 검토 > 제외지역 검토 > 도시재생활성화지역 지정 > 도시재생활성화지역 방향 설정 읍면동별 지정요건(3개 부문별) 충족 여부 검토, 제외지역(비도시지역, 개발추진지역, 산단지역, 파급효과 미흡지역, 도시재생사업 불가능 지역) 검토, 활성화지역 지정원칙에 따라 검토하여 7개 활성화지역 선정 우선순위 : 실현가능성(주민의 추진의지(주민역량강화, 주민조직 구성 여부), 예산군 주요 정책 반영 여부 2개), 상위계획부합(군기본계획 공간구상 1개), 쇠퇴정도(읍면동/집계구 종합쇠퇴 1개), 시기적절성(재생사업 시급성), 선도역할 수행(잠재자원 분포도, 장소성 2개) 등 7개 평가항목에 대해 3등급(상 3점, 중 2점, 하 1점) 구분하고 점수 합계로 결정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 없음

(계속)

구분	내용
태안	<p>지정방법</p> <ul style="list-style-type: none"> 읍면별 법적 요건 검토 > 도시/비도시지역 검토 > 집계구별 법적 요건 검토 > 제외지역 검토 > 집계구 부문별 쇠퇴도 분석 > 활성화가능지역 분석 > 활성화지역 우선순위 읍면별 5개 법정쇠퇴진단 결과 4개 읍면(고남면, 소원면, 원북면, 이원면) 총족, 도시지역은 4개 읍면 해당(태안읍, 안면읍, 남면, 원북면), 집계구별 분석으로 태안읍 2개, 안면읍 1개 지정 우선순위 : 정량적 평가(객관성 : 집계구별쇠퇴진단, 주민의견조사, 파급효과 3개), 정성적 평가(현실성 : 실현가능성(지자체 정책 반영, 주민추진의지 2개), 연속성 : 상위계획 부합(국가도시재생기본방침, 군 상위계획 2개), 지속가능성 : 관련계획 연계(활용지역자산 1개)) 등 8개 평가항목에 대해 3등급(상 5점, 중 3점, 하 1점)으로 구분하여 총점으로 선정 <p>연계방안</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화지역간 협력적, 상생적, 지속적인 도시재생 추진, 지역특화재생 연계, 접근성(대중교통, 해상교통, 우회도로 등) 개선, 재생사업지역이 거점이 되어 주변 지역의 기능 강화 연계의 선순환 발전 도모 활성화지역 이외 지역 재생전략 제시 : 타법의 관련 사업 추진(우리동네살리기, 기타 공모 등), 기초생활인프라 제공, 인정사업 추진 방안 모색

[표 16] 충남 시군의 도시재생전략계획 활성화지역 선정

구분	비고	구분	비고
천안	당초계획 + 정비구역 해제지역 + 신규 등 28개 예비지역 선정 총12개소지정	금산	5개 활성화지역 선정
공주	도시재생사업 선정지역 + 신규 등 10개 지역 선정	부여	4개 활성화지역 선정
보령	도시재생 선도지역을 포함하여 7개 지역 선정	서천	6개 활성화지역 선정
아산	공모선정 및 지정 활성화지역 포함하여 13개 지역 선정	청양	3개 활성화지역 선정
서산	6개 활성화지역 선정	홍성	5개 활성화지역 선정
논산	7개 활성화지역 선정	예산	7개 활성화지역 선정
당진	기추진 3개, 구역변경 2개, 신규 4개 지역 등 총 9개 활성화지역 선정	태안	3개 활성화지역 선정

2) 문제점

(1) 도시재생활성화지역으로 선정하고 도시재생사업 미추진 고민

도시재생활성화지역으로 선정하고 도시재생사업이 진행되지 않고 있어, 국가 공모에 대응하는 준비로 자체사업이나 타 부처사업도 추진되지 못하는 문제가 발생함. 즉, 공모를 진행하고 있는 도시재생활성화지역에 모든 역량을 집중하다 보면, 그외 지역은 방치되는 경우가 발생함

(2) 사업 추진이 어려워 변경할 경우, 지역주민의 불만 증가

실질적으로 국가 공모도 몇년동안 추진해야 겨우 선정되는 것으로 그 외 지역은 준비조차 이루어지지 않기 때문에 주민의 불만이 증가할 수 밖에 없고, 도시재생활성화지역을 조종할 경우, 배제되는 지역에 대한 대책 마련이 필요

5. 도시재생활성화지역 지정을 위한 검토과정

1) 도시재생활성화지역 지정 방법

(1) 가이드라인에 따라 추진

가이드라인에 제시된 순서에 따라, 도시지역 검토, 도시재생활성화지역 지역 지정 기준에 대한 집계구 분석, 제외지역 검토, 도시재생활성화지역 후보지 도출, 후보지별 지정여건 검토, 평가항목 선정 및 평가를 통한 우선순위 결정 단계로 추진하고 있음

(2) 쇠퇴기준의 도시재생활성화지역별로 검토

쇠퇴진단에서 읍면별로 추진했던 쇠퇴기준에 의한 진단과정을 도시재생활성화지역별로 재검토하고, 그외 도시재생활성화지역 지정 검토사항에 대한 내용을 검토하여 이를 평가항목별 평가로 선정하고 있음

2) 문제점

(1) 공모 규모 축소에 따른 도시재생활성화지역 축소 불가피

실질적으로 통계상의 쇠퇴기준을 부합하는 도시재생활성화지역을 설정해도 그 지역안에 추진할 사업은 쇠퇴원인과 부합하지 않는 경우가 많음. 물리적 환경의 쇠퇴가 주요 원인이나 재생방향은 경제 및 문화 활력 중심으로 재생전략

및 사업이 추진되는 경우가 많음.

(2) 물리적 환경의 정비가 미흡하여 가시적 효과 저하

점적 도시재생사업 중심으로 진행되는 것이 많아 사업 추진과정이나 준공 이후에도 도시재생활성화지역의 물리적 환경 개선이 미흡하여 사업 효과가 가시적으로 부각되지 못하고, 이후 사업 추진에도 불구하고 쇠퇴지역으로 남아 활력이 저하되는 경우 발생함

6. 추진체계

1) 도시재생지원센터

(1) 주민 교육 및 협의체 지원, 사업 관리 등 소프트웨어적 부문 담당

도시재생지원센터는 가장 도시재생사업에 대하여 많은 정보와 지식과 경험을 갖추고 있는 조직으로서 중추적인 역할을 부여받고 있으나, 담당하는 업무는 소프트웨어적인 부문만을 담당(일부 행정이 직접 운영할 경우, 하드웨어적 사업도 담당)

(2) 도시재생사업 관련 전반의 기록물 관리, 홍보와 마케팅 담당

현재 추진되고 있는 도시재생사업에 대한 일련의 과정에서 생산된 기록물을 관리하고 있으며, 사업에 대한 홍보 및 주민참여를 위한 협동조합 육성에 이르기까지 도시재생사업 및 해당지역의 활성화를 위한 업무 담당

2) 문제점

(1) 지속가능성 부족

도시재생지원센터에서 근무하는 센터장 및 코디네이터의 근무기간이 짧은데, 이는 업무에 비해 보수가 적고, 주민과 함께 하다보니 여러가지 갈등에 대면하게 되고, 향후 승진 및 근무 보장 등이 한계로 이직이 많음

(2) 책무에 비해 자기계발 기회 부족

개인의 성장과 일의 성과가 연동될 수 있는 환경으로는 부족하고, 자기계발을 위한 지원이나 일에 대한 권한 등이 미비하고 잦은 이직으로 업무의 노하우 축적도 잘 이루어지지 않아 어려움을 겪고 있음

7. 재원확보 및 평가관리

1) 지방 재원의 확보

(1) 국가 공모 선정에 대한 매칭 지방비 확보

국가 공모에 선정되면 계획된 사업비에 따라 매칭비율도 지방비를 마련하여 시기별도 대응하는 체계로 이루어짐

(2) 기타 연계협력사업은 개별 사업마다 관리 및 집행

전체 사업비에는 포함되어 있으나 각 부처 연계협력사업으로 별도로 확보한 사업은 관련 부서에서 별도로 관리 및 해당 사업에 대해서만 지출 등 별개로 관리됨

2) 도시재생사업 평가관리 미흡

(1) 도시재생사업 추진 과정 및 준공시 평가 시행

도시재생사업의 추진과정에서의 모니터링도 중요하고, 준공이후의 평가도 중요한 사항임. 그러나 현재 사업 추진 주체에서 수행하도록 하고 있어, 해당 사업 주체의 의지에 따라 모니터링과 평가가 이루어짐

[표 17] 충남 시군의 도시재생전략계획 평가(성과관리)

구분	내용
천안	성과관리 : 모니터링 지표 선정 ◦사회·문화적지표 : 인구수, 문화시설수, 공동체행사수, 참여예술가의수, 주민참여및활동현황, 주민만족도, 주민공동체성증진, 주민문화예설참여도 ◦경제적지표 : 공시지가, 매출액및종사자수, 방문객수, 가구별월소득, 사회적경제종사자수, 주요지점보행통행량, 상업지역점포수, 지역상인만족도, 방문객만족도, 상업지역이용자만족도 ◦물리·환경적지표 : 공기및폐기호수, 노후건축물비율, 주택신축및개량건수, 주차장면적, 공원및녹지면적, 주거환경만족도
공주	성과관리 : 모니터링(사전, 추진과정, 성과), 사후관리, 해제지역 관리방안 ◦물리·환경 : 거점공간 공급*, 생활SOC 공급, 교육 문화 복지시설, 공공공간 사업, 주택노후도, 빈집 정비*, 공공임대주택 공급*, 점도상태, 과소필지, 지역경관, 공원녹지 비율 ◦산업·경제 : 민간투자*, 유동인구*, 주요관광지 입장객, 매출액*, 특화자원 관련 사업체수*, 스마트산단 및 입주기업수, 민간창업*, 일자리*, 폐업률, 첨단기술 적용*, 추가 자원 발굴, ◦인구·사회 : 공동체 인식*, 주민조직수, 도시재생 프로그램 참여율, 사업인지도, 공동체 교류활동, 순인구이동*, 생활인구*, 주간인구지수, 청년취업률, 경력단절인구, 노인일자리, 사회적 취약계층 비율, 교통 사고 발생률, 불법주정차 현황, 범죄 발생률
보령	성과관리 : 사업관리(계획수립, 사업시행, 자력재생 단계) 및 성과관리(사업유형별) 모니터링, 종합평가(거버넌스, 주거복지 및 삶의질 향상, 일자리창출 및 도시활력회복, 공동체회복 및 사회통합, 지자체 자체 지표)
아산	성과관리 : 지표, 모니터링(주기별 작성) ◦사회적 재생(사회, 복지, 주민의식, 주민참여 활성화) 7개 지표 ◦경제적 재생(공동시설) 4개 지표 ◦문화적 재생(창조사업, 지역특성) 2개 지표 ◦선도거점재생(상권활성화, 가로활성화) 2개 지표 ◦도시환경재생(주거환경개선, 상가환경개선, 가로환경개선) 4개 지표
서산	성과관리 : 지표, 모니터링(주기별 작성) ◦사회적 재생(사회, 복지, 주민의식, 주민참여 활성화) 7개 지표 ◦경제적 재생(공동시설) 4개 지표 ◦문화적 재생(창조사업, 지역특성) 2개 지표 ◦선도거점재생(상권활성화, 가로활성화) 2개 지표 ◦도시환경재생(주거환경개선, 상가환경개선, 가로환경개선) 4개 지표

(계속)

구분	내용
논산	<p>성과관리 : 모니터링지표 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦사회적 재생(사회적 자본, 복지, 주민의식, 주민참여 활성화) 7개 지표 ◦경제적 재생(산업경제) 4개 지표 ◦문화적 재생(창조사업, 지역특성) 2개 지표 ◦선도거점재생(상권활성화, 기로활성화) 2개 지표 ◦도시환경재생(주거환경개선, 상가환경개선, 가로환경개선) 4개 지표
당진	<p>성과관리 : 종합성과지표(국토부 제시) 18개 지표를 선정에 따른 평가 및 모니터링</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦주거복지 및 삶의 질 향상 : 거점공간 공급, 빈집 정비, 공공임대주택 공급 등 3개 분류에 4개 지표 ◦도시활력 회복 : 민간투자, 유동인구, 매출액, 첨단기술 적용 등 4개 분류에 6개 지표 ◦일자리 창출 : 민간창업, 민간 일자리, 사회적경제 일자리, 공공 일자리 등 4개 분류에 4개 지표 ◦공동체 회복 및 사회통합 : 공동체 인식 1개 분류에 4개 지표
금산	<p>성과관리 : 국토부 평가지표와 쇠퇴지표 등을 고려하여 과정지표와 성과지표 설정(총 30개)하고 지역별 재생방향 및 목표 맞춤형 지표를 선정하여 모니터링 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦주거재생 5개 : 노후주택 매입건수, 노후주택 리모델링 건수, 빈집·공가 감소 수, 노후주택 개량비율, 임대주택공급비율 ◦가로개선 4개 : 가로시설물 설치·정비건수, CPTED시설물 설치정비건수, 가로환경 만족도, 보행자통행량 증가율 ◦주차개선 2개 : 신규 주차면 공급건수, 주차 수급률 및 주차장 이용률 ◦커뮤니티확충 4개 : 역량강화교육 참여주민수, 주민회의·소모임 활동건수, 주민자치조직 가입률, 공공 문화체육시설 공급비율 ◦상업개선 5개 : 빈점포 리모델링 건수, 빈점포 감소수, 역량강화교육 참여 상인수, 시장, 상업가로 방문객 증가율, 상업환경 이용만족도 ◦일자리창출 4개 : 신규창업 투자액, 일자리창출건수, 총사업체·종사자 증가율, 지역인구 실업률 ◦문화공간조성 4개 : 문화시설 조성건수, 문화행사 참여인원수, 공공문화체육시설 공급비율, 문화시설 이용만족도 ◦녹지경관조성 2개 : 공원·녹지 조성건수, 공원·녹지 면적비율
부여	<p>성과관리 : 평가항목(6개분야 각각 4개지표, 총 24개 지표) 설정 및 모니터링 체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦생활SOC(상가전환수, 배달창업자수, 상권유동인구수, 생활SOC수 4개) ◦주거환경(주거만족도, 범죄율, 노인일자리, 노후주택비율 4개) ◦주민공동체(주차면수, 마을회사, 사회적기업 인증, 역량강화 4개) ◦노후주거지정비(임대주택공급, 노후주택비율, 소규모주거정비, 생활편의시설확충 4개) ◦마을길정비(보행만족도, 보행로연장, 공공시설이용, 지역방문 4개) ◦마을활력공간(거점공간, 연계프로그램, 사회적경제매출액, 신규협동조합마을기업 4개)

(계속)

구분	내용
서천	<p>성과관리 : PDCA(계획-실시-평가-개선)사이클 활용, 모니터링 지표 관리</p> <p>◦주거환경개선 : 노후주택 리모델링건수, 빈집·공가 감소수, 신규주택건수, 노후불량주택비율, 임대주택 공급비율, 주거환경만족도, 도로정비</p> <p>◦가로환경개선 : 가로환경 만족도, 보행자 통행량 증가율, CPTED시설물 설치·정비건수, 보행안전사고 발생률</p> <p>◦주민의식 및 참여활성화 : 주민자치조직 가입률, 주민회의·소모임 활동건수, 주민자치프로그램 및 운영 현황, 상인회 회원수 및 만족도</p> <p>◦상관활성화 및 가로활성화 : 빈점포 리모델링 건수, 빈점포 감소수, 역량강화교육 참여상인수, 특화시설물 조성건수, 상업환경 이용 만족도, 통행량 증가율, 소득규모 및 매출액 상승</p> <p>◦일자리 창출 : 일자리 창출건수, 총사업체 종사자 증가율, 신규 창업수, 신규창업 투자액</p> <p>◦문화공간 조성 : 문화행사 참여인원수, 문화시설 조성건수, 문화시설 이용만족도</p> <p>◦녹지경관 조성 : 웅벽녹화건수, 공원녹지 조성건수, 공원녹지 면적비율, 공원녹지 이용만족도</p>
청양	<p>성과관리 : 5개 분야 12 핵심성과에 대한 19개 평가 항목을 모니터링</p> <p>◦사회적 재생 : 주민 의식(자치조직 가입률, 상인회 회원 수 및 만족도), 주민 참여 활성화(주민협의체의 구성 여부, 주민회의 횟수 및 참여자), 사회적 자본(범죄건수, 인적자원의 활용 정도), 복지(기초생활 수급자 수)</p> <p>◦경제적 재생 : 산업경제(커뮤니티 비즈니스의 수익 구조, 공가 수, 빈 점포 수, 주요지점 지가 및 임대료)</p> <p>◦문화적 재생 : 지역 특성(지역특성 만족도), 창조사업 관련(창조사업 투자액)</p> <p>◦선도거점 재생 : 상관활성화(빈 점포 활용 신규 창업 수), 가로활성화(주요지점 통행량)</p> <p>◦도시환경 재생 : 주거환경개선(주택 개보수 건수, 신규 주택 수), 상가환경개선(상가신축 및 리모델링 수), 가로환경개선(가로환경 만족도)</p>
홍성	성과관리 : 없음
태안	<p>성과관리 : 지표에 의한 평가</p> <p>1. 지역경제활성화 : 사업체수, 종사자수, 상인만족도, 빈점포 활용 창업수, 통행량, 문화예술 프로그램 운영 횟수, 상인회 만족도, 지역특성 만족도, 상가신축 및 리모델링수, 가로환경 만족도, 추진사업수</p> <p>2. 주거환경개선 : 인구 증감률, 노령화지수 증감률, 생활 만족도, 노후주택 개선 건수, 환경개선 만족도, 주택 개보수 건수, 노후주택 개선 건수, 환경개선 만족도</p> <p>3. 지역공동체 활성화 : 주민협의체 구성 여부, 도시재생대학 운영 여부, 주민활동 만족도, 자치조직 가입률, 복지 관련 프로그램 운영 횟수, 인적자원 활용도</p> <p>모니터링 및 평가 : 쇠퇴진단지표, 핵심지표 및 성과지표 달성 여부 분석, 연차별 성과관리방안 수립</p>

(계속)

구분	내용
예산	<p>성과관리 : 모니터링 지표를 설정하여 관리</p> <p>◦사회적 재생 : 주민 의식(자치조직 가입률, 상인회 회원 수 및 만족도), 주민 참여 활성화(주민협의체의 구성 여부, 주민회의 횟수 및 참여자), 사회적 자본(범죄건수, 인적자원의 활용 정도), 복지(기초생활 수급자 수)</p> <p>◦경제적 재생 : 공동시설(커뮤니티 비즈니스의 수익 구조, 공간 수, 빈 점포 수, 주요지점 지가 및 임대료)</p> <p>◦문화적 재생 : 지역 특성(지역특성 만족도), 창조사업 관련(창조사업 투자액)</p> <p>◦선도거점 재생 : 상권활성화(빈 점포 활용 신규 창업 수), 가로활성화(주요지점 통행량)</p> <p>◦도시환경 재생 : 주거환경개선(주택 개보수 건수, 신규 주택 수), 상가환경개선(상가신축 및 리모델링 수), 가로환경개선(가로환경 만족도)</p> <p>성과지표 목표치 제시(4개분야 29개 지표)</p> <p>◦거버넌스 (6) : 주민협의체 회의 운영 횟수, 도시재생추진협의회(운영위원회) 운영 횟수, 도시재생행정협의회(TF) 운영 횟수, 도시재생지원센터 인력 고용 건수, 도시재생대학 운영 횟수, 주민주도(공모)사업 운영 건수</p> <p>◦주거복지 및 삶의질 향상(11) : 주차장 보급, 빈 집 정비 건수, 빈 점포 정비 건수, 임대주택공급 건수, 노후·불량주택 정비 건수, 가로(보행)환경 개선 및 보수 건수, 도로 개설 및 정비 건수, CCTV 설치 대수, 보안등 설치 대수, 생활 문화 공간 조성 건수, 지역 복지향상 프로그램 운영 건수</p> <p>◦일자리 창출 및 도시활력 회복(7) : 사회적 경제(협동조합 등) 프로그램 운영 건수, 사회적 경제(협동조합 등) 설립 건수, 사회적 경제(협동조합 등) 컨설팅 건수, 일자리 창출, 전시 및 공연, 축제 개최 건수, 상인/청년 창업자 역량강화 교육 건수, 지역상권 활성화 프로그램 교육 건수</p> <p>◦공동체회복 및 사회통합(5) : 지역브랜드 개발 건수, 상생 협약 체결 건수, 모니터링 운영 건수, 지역공동체 발굴(신규) 건수, 소식지 발간 회수</p>

(2) 도시재생사업은 지역별 유사사업이지만 다른 평가추진

도시재생사업은 추진과정과 모니터링, 평가가 매뉴얼로 규정되어 있지만 개별사업마다 각각 다른 형식 및 체계로 추진되고 있어, 종합적인 관리를 위해서는 통일된 양식과 절차가 필요함

3) 문제점

(1) 국비에 맞추어 지방비 마련

필요 사업비를 국비에 맞추어 매칭비율로 마련하다 보니 사업 변동시에 대응 한계가 있으며, 사업 추진과 재원 확보의 기간이 다를 경우, 사업 지연이 되는 등 지역에 불이익 초래

(2) 연계사업과의 연동 곤란

계획상에는 연계협력 사업이나 재원이 다르고 확보시기 등도 다를 경우, 사업간의 연동이 곤란하여 별개의 사업으로 추진되어 시너지효과 발생의 어려움

(3) 모니터링 및 평가 지표의 통일성 미흡 및 관리 한계

개별 사업주체가 시행하다보니 수준과 정확도 및 자료의 관리 등에 있어서 통일되어 있지 않고, 이후 관리를 위한 통합관리의 한계 발생

제 4 장

충남 시군의 도시재생전략계획 개선방안

1. 개선방안

1) 기초조사 및 현황 분석에 대한 개선방안

(1) 물리적 자료(토지, 건축물, 시설 등)의 지리정보시스템(GIS) 분석

현재 상당 부분의 물리적 자료는 공간정보로 구축되어 있어 GIS툴을 이용한 분석이 가능하기 때문에 이를 활용한 분석방법론을 적용하여 현황분석 등을 실시하도록 함

최근 기초생활인프라 자료는 격자단위 분석자료가 구축되어 제공되고 있으며, 그 외 자료도 이와 연동하여 분석할 수 있음

(2) 자료의 형태를 통일하여 구축

자료별 절대치, 비율, 변화율의 분석 기간 통일 등을 통해 다각적인 관점에서 지역 특성을 도출할 수 있도록 하고, 여러 자료간의 비교 검토를 통해 보다 다양한 특징을 파악할 수 있도록 함

(3) 현황의 자세한 현상과 원인 분석, 시사점 도출을 위한 추가 분석

인구감소지역 분석에서 감소 연령대, 성별, 공간적 위치, 시기 등 인구 관련 추가 자료 분석을 통해 대안 모색을 위한 보다 효과적인 결과 도출이 가능하도록 유도함

(4) 의견수렴

전담 및 지원조직에서는 관리측면에서 용이하는 이를 수행하기 위한 비용 및 역량 강화 등이 필요하며, 조사 및 분석 방법에 대한 사례 등을 통해 교육이 필요함을 제시함

전문가는 현황분석의 구체화가 필요하다는 것에 동의하면서 심도있는 분석 방법의 적용을 통해 지역 특성을 파악할 수 있도록 하는 것을 제안함

수립기관은 현황분석의 중요성에 대한 인식은 공감하나, 일부 지역 현황자료를 구축에 한계가 있고, 전문기관에서 이에 대한 컨설팅 지원 및 자료 제공이 이루어져야 하고, 추가적인 비용과 기간이 소요될 수 있어 지자체와의 협의가 필요함을 제시함

2) 쇠퇴현황 및 여건분석에 대한 개선방안

(1) 분석대상이 도시지역만을 구분하여 지표값 산출

지표별 비교 대상의 특성이 다를 경우, 비교 자체가 곤란하기 때문에, 읍면동 분석, 집계구 분석 시 도시지역만을 구분하여 지표값을 산정하도록 함

(2) 쇠퇴진단 시에는 표준화 및 종합평가를 하지 않음

쇠퇴진단 과정에서는 표준화 과정을 수행하지 않고, 절대값, 변화율 등의 값을 중심으로 분석하도록 함. 그리고 분야별 쇠퇴정도 및 쇠퇴특성을 지표값으로 파악하고 이에 대한 과제 또는 시사점을 도출하도록 함

해당지표를 통해 도출된 쇠퇴특성과 관련된 지표를 함께 비교 검토하여 쇠퇴의 원인 및 관련성을 파악하고 이에 대한 과제를 도출하도록 함

(3) 의견수렴

전담 및 지원조직에서는 전체적인 분석 방법에 대한 가이드라인 제공이 필요하며, 실질적으로 적용시, 국가에서 제시하는 가이드라인과 정합성을 갖추어야 함을 제시

전문가는 학술적으로 검토된 분석방법의 적용 가능성에 대한 연구가 이루어져야 하고, 이 과정에서는 전문가와 연계한 내실있는 계획 수립 방안을 모색할 것을 제안

수립기관은 전문가 컨설팅 및 지역주민의 의견 수렴 등에 대한 필요성은 인식하고 있으나, 이를 추진하기 위한 비용과 기간에 대한 협의가 사전에 논의되는 것을 제안

3) 기본구상에 대한 개선방안

(1) 비전과 목표를 현재 중심권역으로 한정하여 재설정

시군의 행정기관이 집중되어 있는 중심권역을 중심으로 하여 비전 및 목표를 축소하고, 그 외 재생권역은 자체사업 및 관련 타부처사업 추진 등을 통해 재생사업을 추진할 수 있도록 재설정

(2) 농촌공간 재구조화 및 재생기본계획 활용

농촌공간에 대한 재생을 위한 특별법이 제정됨에 따라, 이 법에 근거하여 재생권역의 비전과 목표를 달성하는 것으로 전환하여 추진함. 이를 위해서는 도시재생전략계획에서 재생권역 구분을 제외하는 방안도 검토

(3) 의견수렴

전담 및 지원조직은 기본구상을 위한 협의 및 추진의 주체에 따라 많은 시간과 노력이 소요되는 것을 고려할 필요가 있고, 기존 계획과의 정합성 문제를 고려하여 작성하는 것이 필요하다고 제시

전문가는 보다 실질적인 대안을 모색하기 위해서는 자문 및 컨설팅 수준이 아닌 계획을 위한 참여가 이루어지는 것이 충분한 시간과 논의를 진행할 수 있음을 제안

수립기관은 전문가 및 주민대표 선정의 한계와 논의과정을 위한 시간과 비용에 대한 발주기관과의 협의가 필요하다고 제시

4) 도시재생활성화지역 지정에 대한 개선방안

(1) 도시재생활성화지역 이외에서도 할 수 있는 사업 발굴

취약지역 개선사업 등 도시재생사업 이외의 다양한 국가 지원 사업을 발굴하여 추진하고 지자체의 자체사업 등을 통해 연계사업 추진 및 기타 사업 추진 중인 지역의 인프라 및 인적자원을 활용한 준비과정을 추진하도록 함

(2) 도시재생활성화지역 규모는 그대로 두고 통합하고 사업은 축소

국가 공모 수준의 사업 추진을 목표로 계획되어 있는 도시재생활성화지역을 통합하여 범위는 커지되 그 안에서 추진되는 사업은 1개의 도시재생사업 규모로 축소하여 공모를 준비하도록 유도함

(3) 도시정비사업 및 그 외의 타부처 사업 검토 추진

노후주거지 등이 많은 도시재생활성화지역을 대상으로 소규모 주택정비사업의 추진 가능성을 검토하여 추진계획을 수립하고 해제하는 방안을 모색함

여러부처 통합지원사업으로 지역활력타운과 같은 사업의 추진과 충남도가 지원하는 리브투게더사업 등을 추진하여 지역의 활력을 제고하도록 함

(4) 도시재생 관련 사업 추진지역 및 준비지역을 통합한 사업계획 수립

지역의 쇠퇴문제에 집중하여 정비 및 개선 사업을 발굴하고 이를 통합하여 하나의 도시재생활성화지역으로 추진하는 방식으로 접근

이러한 경우, 도시재생사업 공모에 선정되어야 지역이 활력을 가질 수 있는 것보다, 우선적으로 소규모 사업 추진으로 지역의 변화를 가져올 수 있어 이런 사업들을 연계하고 통합하여 추진함으로써 도시재생사업과 유사한 효과 발생 및 불확실성을 제거함

(5) 기 지정된 도시재생활성화지역에서 자체 및 연계사업 추진

도시재생활성화지역에서 대략적 재생전략 및 다양한 사업 추진을 검토한 내용으로 지자체 사업을 우선 추진하고, 이와 연계하여 추진할 수 있는 타부처 사업 등 소규모 사업을 추진하게 되면 후속적으로 이와 연계한 국가 도시재생 사업도 선정될 수 있는 여건 마련

(6) 도시재생활성화지역 우선순위 기준 변경

도시재생활성화지역 우선순위 기준을 실질적인 사업 추진 여건 검토 후 추진 가능성 및 사업 확보 여부에 따라 결정하여 보다 사업이 빠르게 진행되도록 유도함

(7) 의견수렴

전담 및 지원조직은 국가 차원의 공모와 그외 사업의 추진 방식을 구분하여 수립할 수 있도록 정책 개선이 필요하고, 지자체의 특성과 의지를 반영하는 것이 계획이기 때문에 제한에 대해서는 논의가 필요함을 제시하면서, 우선순위에 대한 기준 설정을 위해 충남도와 지자체의 협의 등 논의가 필요함을 제시

전문가는 쇠퇴중점지역 특성과 검토사업 중심으로 지정하는 것의 필요성에 공감하면서, 지역의 다양한 추진방향을 담보하기 위해 공모와 자체 추진 등을 고려한 대안 모색이 필요하고, 지역의 의견을 반영한 우선순위 선정이 가능하도록 필요지표와 선택지표 등에 대한 논의가 필요함

수립기관은 공모 방식에 맞춘 계획 수립과 병행하여 자체 사업 추진 방식 등 실질적인 도시재생 방향을 모색하기 위한 접근을 별도로 추진하는 것이 바람직하고, 우선순위도 지자체의 의견이 충분히 반영되어야 한다고 제안

5) 추진체계에 대한 개선방안

(1) 지속가능한 역할의 부여

도시재생지원센터에 계획 수립 권한 부여를 통해 자기 계발과 성과 및 역량 확보 및 도시재생사업에 대한 충분한 이해 속에서 사업관리를 할 수 있는 여건을 마련하도록 함

또한, 도시재생사업 추진의 모니터링과 성과평가 업무를 수행하도록 함으로써 사업 관리 시 문제 발생에 빠른 대응 및 모든 도시재생사업에 대한 균형적 관점에서의 접근이 가능할 것임

(2) 통합적인 도시재생사업 정보 관리

해당지역의 모든 도시재생사업에 대한 체계적 데이터 관리 및 업그레이드와 모니터링 결과 및 추진단계별 자료에 대한 통합정보관리가 가능할 수 있도록 역할을 부여하고 이를 위한 사업비 및 인력을 지원하도록 함

(3) 향후 지역의 마을관리협동조합의 구성원으로 활동기회 부여

해당지역 주민 및 사업에 대한 많은 지식과 경험을 통해 준공사업에 대한 향후 관리 및 추가 연계사업 발굴 등 마을관리협동조합의 구성원으로서 일할 수 있는 기회를 부여하면, 센터 근무 이후 지속적인 해당지역에 거주할 수 있음

(4) 의견수렴

전담 및 지원조직에서는 광역차원의 업무 분담이 필요하나, 지자체의 의사결정과정에 참여하는 것에는 부정적인 의견 제시

전문가는 충남도 차원의 정책 방향을 설정하고 제시하여 이를 반영하도록 하는 것이 바람직하고, 이를 위해 광역의 역량을 강화 및 지원이 필요함을 제시하나, 광역에서의 시군의 의사결정에 참여하는 것에는 부정적인 견해를 보임

수립기관은 국가, 광역, 지자체의 외부 자문 및 의견 수렴과정이 많아 수립기간 및 절차에 어려움이 있으며, 상호 의견이나 컨설팅 내용이 다를 경우에 대한 문제도 있어 광역차원의 통합된 절차와 추진체계를 제안하여 논의할 필요가 있음

6) 재원확보와 평가관리에 대한 개선방안

(1) 도시재생을 위한 특별회계 마련

지역에서 발생하는 도시개발사업 추진시 공여비용에 대해 일정비율로 도시재생 특별회계로 전환하여 도시재생사업 및 관련 사업 추진시 활용할 수 있도록 조례를 개정

실질적인 특별회계가 설치될 수 있도록 유도하고 이에 대한 인센티브 제공 등을 통해 재원의 불확실성 완화

(2) 도시재생사업의 모니터링과 평가업무의 통합 관리체계 구축

도시재생지원센터가 도시재생사업의 모니터링 및 평가업무를 통합 관리하도록 하여 사업별 관리체계를 구축하고, 추진과정에 대한 정보화 및 개선방안 모색 등 사업 추진의 효율적 활용체계 마련

국토부에서 쇠퇴지표에 대한 자료를 제공하는 것처럼, 충남 시군의 일반적인 현황, 쇠퇴진단, 모니터링, 평가를 위한 자료를 구축하여 통일되고 지속적인 관리와 지원이 이루어질 수 있도록 정보를 구축

(3) 의견수렴

모든 이해관계자는 광역차원의 재원확보와 평가체계가 구축되어 추진되는 것이 바람직하다고 의견을 제시하고, 이를 위해 시범사업을 추진할 것을 제안하고 있음

지자체와 협의하여 수립과정에 대한 다양한 접근을 시도해 보고, 그 결과를 토대로 국가 공모와 자체 추진을 위한 방안을 모색하는 것을 제안함

2. 도시재생전략계획 수립 체크리스트(예시)

1) 기초조사 관련 체크리스트

기초조사에 대한 사항은 국토부 가이드라인에 자세히 담고 있으나, 실제 계획수립 과정에서는 기초조사 결과보고서에 대한 검토가 미흡하고, 중점 고려사항에 대한 검토가 부실하여 현실과 다른 문제인식과 이에 따른 잘못된 재생방향 설정 등의 문제 발생으로 성과 도출 미흡의 원인 제공

☒ 중점 고려사항 중 필수 요소 확대 및 검토 여부 확인

- 인문사회부문 : 관련계획, 인구, 공간구조, 토지이용에 대한 세부항목
- 산업경제부문 : 산업특성, 근린서비스, 상권에 대한 세부항목
- 물리환경부문 : 건축물, 기초생활인프라, 유희공공자산에 대한 세부항목
- 물질적 및 비물질적 자원에 대한 세부항목

>> 쇠퇴 현황, 쇠퇴 지역, 쇠퇴 원인 등을 도출하기 위한 기초조사로, 단순 조사표 및 기술이 아닌, 중점 고려사항에 해당하는 내용을 조사내용에 대하여 비교 및 분석을 통하여 그 특징(특화, 밀집, 세력(영향)권, 시계열적 추이 및 목표년도의 추계 또는 전망 등)을 도출하여 제시하고 있는가를 체크

☑ 기초조사 자료 형태에 대한 기준 틀에 부합 여부 확인

- 공간단위 : 시군, 읍면동, 집계구, 도시지역, 격자 등으로 자료의 세분화
 - 시간단위 : 10년, 5년, 1년 등 자료의 시계열적 구축
 - 지리정보시스템 : 점, 선, 면적 위치정보의 구축
 - 자료 출처 및 자료의 신뢰도(표기 및 계산상의 오류 등)의 제고
- >> 기초조사 자료의 활용 및 지속적인 축적을 통한 시계열 관리를 위해 체계화된 자료 관리가 이루어 졌는가를 체크

☑ 기초조사 자료와 현황에 대한 부합 여부 확인

- 자료에 대한 특성 분석 결과에 대한 현실의 상황을 정성적 검토
 - 공무원, 지역주민, 전문가 등에 의한 현장 확인 추진
- >> 기초조사 자료는 문헌 및 통계 등의 내용을 취합한 것으로 현실에 정확히 부합되지 않을 수도 있어 정성적인 확인 절차를 통해 자료가 현실을 잘 반영하고 있는가를 체크

2) 쇠퇴현황 및 여건분석 관련 체크리스트

기초조사 자료를 통해 쇠퇴현상과 원인에 대한 종합적인 검토를 수행함에 있어 국토부 가이드라인에서는 예시로 제시하고 있어 계획 수립과정에서 지자체 또는 계획 수립 기관에서의 부실하게 운영되거나, 여건분석 중 관련계획 및 사업 검토는 형식적으로 이루어지는 경우가 있어, 이에 대한 세부적인 관리가 필요하며, 국토부 가이드라인의 목표 설정에서 다루고 있는 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 관련 내용을 함께 분석하여 부족 또는 취약지역을 설정하는 등 지역 여건분석 추진

☑ 쇠퇴지역의 현실을 잘 설명할 수 있는 지표의 설정 여부 확인

- 쇠퇴진단 3개 부문에 대한 지표로 구체적인 쇠퇴지역 도출이 가능한가
- 쇠퇴진단 지표에 대한 세부지표(예로 인구감소의 경우, 연령별, 성별, 직업별 세부지표 분석 수행)에 대한 추가적인 검토가 이루어졌는가
- 쇠퇴진단 지표의 대표성(쇠퇴특성과 부합 정도)이 갖추어져 있는가, 쇠퇴진단 지표의 공간단위의 왜곡(비도시지역 포함자료 사용)은 없는가
- 쇠퇴진단 지표의 절대값 및 표준화(점수화)된 값은 적절한가
- 쇠퇴진단 결과와 현실과의 비교 검토는 이루어졌는가

>> 쇠퇴 특성 및 재생방향 등에 대한 당위성 부각을 위해 유사지표의 적용(한 분야에 많은 지표 선정, 공간단위가 큰 자료 사용 등)이 이루어지거나, 지표의 값을 표준화(점수화)하여 상대적 비교(쇠퇴지역 중에서도 심각한 정도 등) 등 종합적인 판단 또는 쇠퇴원인에 대한 대응에 왜곡을 야기하고 있지는 않는가를 현실과 비교하여 판단하고 있는가를 체크

☑ 관련 계획 및 사업에 대한 관련성 검토 여부 확인

- 관련 계획 : 해당지역의 특성과 계획방향을 어떻게 설정하고 있는가
- 관련 사업 : 해당사업의 추진 상황(구상, 계획, 확정, 추진중, 완료 등)
- 반영 내용 : 재생전략에 어떻게 반영할 것인가

>> 해당지역의 쇠퇴현황과 관련된 것인가, 문제해결과 관련된 것인가, 연계가 가능한 것인가 등에 해당지역의 특성과 비교하여 구체적인 내용의 검토가 이루어졌는가 및 재생전략에 어떻게 연계할 것인가에 대해 제시하고 있는가를 체크

☑ 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 부족 및 취약지역 검토

- 도시재생기반시설 : 현황과 서비스권 등을 분석하였는가
- 기초생활인프라 : 인프라시설의 공급 및 최저기준 등을 분석하였는가
- >> 부족 및 취약지역이 포함된 지역에 시설 조성계획을 마련하고 이들 지역이 도시재생활성화지역에 포함될 경우, 도시재생활성화계획(도시재생사업)에 세부사업으로 반영되도록 조치하고 있는가를 체크

☑ 지역 주민 및 전문가 등의 검토나 의견수렴 과정 수행 여부 확인

- 지역주민 : 쇠퇴분석 결과 등에 대한 공감 및 정성적 원인에 대한 의견
- 전문가 : 쇠퇴분석 과정에 대한 검토 및 결과에 대한 해석 등에 대한 의견
- 현장비교 : 지역주민, 전문가 등과 현장을 확인하고 비교 검토하였는가
- >> 계획 수립 기관의 자의적 판단이 아닌 합리적 분석과정 수행을 하였는가, 분석결과와 현실은 부합하는가에 대한 체크

3) 기본구상(목표 설정 및 방향 설정) 관련 체크리스트

국토부 가이드라인에는 재생권역을 생활권과 유사한 개념으로 설정하고 있으며, 도시기본계획에서 설정하고 있는 생활권을 중심으로 재생권역을 설정하고, 재생권역별 재생전략을 제시하고 있으나, 동지역 및 행정소재지의 중심생활권역 이외에는 실질적으로 도시재생사업 추진이 곤란하여 중심생활권은 도시재생사업 중심으로, 그외 지역은 농촌공간 재구조화 등 타 부처사업을 통해 재생전략을 추진하는 것을 토대로 전략과 목표 설정을 추진

☑ 중심재생권역(생활권)에서 구체적인 쇠퇴지역과 재생방안에 대한 검토 여부 확인

- 구체적인 쇠퇴지역을 도출하고, 이 지역에 대한 재생방안(쇠퇴 해소 및 저감 방안, 이에 대한 실현가능성 등)의 모색이 충분히 이루어졌는가
- 지자체와 주민 및 전문가 등 계획 수립 참여자간의 쇠퇴지역 및 재생방안(세부사업, 추진시기, 참여 및 역할, 자원조달 등)에 대한 공감대가 충분히 형성되었는가

>> 쇠퇴지역의 현안과제와 재생방안에 대한 구체적인 논의와 추진방향 설정이 추진주체간 협의가 원활히 이루어지도록 협의회, 자문회의, 토론회 등을 진행하고 결과를 반영한 목표 설정이 이루어졌는가를 체크

☑ 그외 재생권역(생활권)에서 도시재생사업 이외의 타부처사업 등에 대한 검토 여부 확인

- 그외 재생권역의 구체적인 쇠퇴지역 도출과 이 지역에 대한 재생을 위한 타부처사업 추진 가능성에 대한 검토가 이루어졌는가
- 지자체와 주민 및 전문가 등 계획 수립 참여자간의 재생을 위한 검토 사업의 추진 가능성 및 방안에 대한 공감대가 충분히 형성되었는가

>> 그외 재생권역은 도시재생사업이 아닌 타부처사업을 활용한 재생을 추진함에 있어 주민 등 관계자의 논의 절차가 이루어졌으며, 그 결과를 반영하였는가를 체크

4) 도시재생활성화지역 지정 관련 체크리스트

국토부 가이드라인에는 도시재생활성화지역 지정을 위한 세부기준을 제시하고 있어, 이에 충족하는 지역을 중심으로 도시경제기반형은 50만㎡ 이내, 근린재생형은 50만㎡ 이내에서 지정할 것을 권장하고 있으며, 혁신지구, 인정사업 및 유형별 세부 검토기준을 제시

또한, 활성화지역 지정 개소수도 도시규모에 따라 인구 50만 이상 10개소 내외, 30~50만은 10개소 이내, 30만 이상은 5개소 내외, 군지역은 2개소 내외로 제한

충남 도시의 여건과 정책 추진 등을 고려할 때, 기존 추진사업을 제외하고 50만 이상의 천안은 3~5개 지역, 시급 도시는 2~3개, 군급 도시는 1~2개로 지정하는 것이 바람직하며, 이를 위해 초과하여 지정되어 있는 시군은 중심재생권역 이외의 재생권역의 활성화지역은 제외, 중심재생권역 내의 활성화지역은 통폐합 필요

활성화지역의 우선순위 결정을 위해서 평가기준이 지역의 여건에 따라 달리 적용할 수 있어 의도적인 우선순위 선정이 이루어지지 않도록 전문가 및 주민의 참여 유도가 필요

☒ 쇠퇴지역 및 재생방안을 기반으로 활성화지역 재설정 여부 검토

- 주요 쇠퇴지역 분포와 재생방안을 고려하여 활성화지역이 재설정되었는가
- 도시규모 및 중심재생권역 규모에 부합되는 활성화지역 및 개소수로 지정되었는가

>> 쇄퇴지표에 의한 활성화지역 규모 및 경계 설정이 아닌 쇄퇴지역과 재생방안을 토대로 한 활성화지역 경계가 설정되었는가, 활성화지역 개소 수는 적당하게 선정이 되었는가를 체크

☑ 활성화지역의 우선순위 설정은 시급성, 실현가능성, 파급효과성 등을 기준으로 행정, 주민, 전문가의 의견수렴으로 통해 투명하게 추진되었는가를 확인

- 시급성은 쇄퇴문제가 자료 및 현장 검토에 의해 판단되었는가
- 실현가능성은 쇄퇴문제 해결이 얼마나 될 것인가, 사업추진이 가능한가
- 파급효과성은 사업 수혜의 대상이 어느 정도인가, 사업을 통해 경제적 측면의 수익모델이 가능한가
- 도시재생사업 선정이 지연되어도 다른 사업은 추진될 수 있는가

>> 계획 수립 이후, 도시재생사업의 선정 및 관련 사업의 추진이 지연되는 등 집행률 저하 등의 문제를 해소하고 조속히 추진으로 지역 활력 창출이 얼마나 조기에 그리고 확대가 가능할 것인가 및 도시재생사업 공모 선정이 축소되어 선정이 없이도 도시재생전략에 의한 사업 추진이 가능한가에 대한 체크

5) 추진체계 관련 체크리스트

국토부 가이드라인에는 전담조직, 지원센터 및 협의체 등 다양한 참여주체에 대한 내용과 역할 및 협력체계 구축 및 운영방안을 제시하고 있는데, 이에 대한 준비사항과 기초적인 역량교육 등 추진 필요

☑ 전담조직의 구성 및 협의체 운영

- 지자체의 전담부서와 관련 부서와의 협의체계 구축 및 운영 방식의 검토
- 관련 기관 및 충남도 전담조직과의 연계 및 협력체계를 잘 갖추었는가
 - ≫ 지자체 행정 부문의 연계 협력 체계가 잘 구성되어 운영될 수 있는가를 검토하고, 잦은 이동으로 업무의 인수인계 및 이해도는 유지되고 있는가를 체크

☑ 지원조직의 구성과 추진계획 수립 및 운영

- 지자체의 기초 및 현장 지원센터의 구성과 역할에 대한 추진계획이 잘 수립되어 운영되고 있으며, 지속적으로 유지될 수 있는가
- 충남도 지원센터와의 역할 분담 및 통합적 관리가 이루어지도록 구성 및 운영계획이 마련되어 있는가
 - ≫ 실질적인 도시재생사업의 관리가 이루어지는 것이 지원조직으로서 지속가능한 역할 수행의 기반이 마련되고 역량이 충분한가를 체크

☑ 타 추진주체와의 긴밀한 협력기반 구축 및 운영

- 주민조직, 시민단체, 전문가 등과 체계적이고 지속가능한 협력 프로그램이 수립되고, 운영되고 있는가?
- 계획 수립 과정 및 사업 추진 과정에서의 이들 추진주체간의 논의 및 의사결정 등 협력 추진 절차 등이 잘 마련되어 있고 운영이 되고 있는가
- 충남도 지원센터와의 역할 분담 및 통합적 관리가 이루어지도록 구성 및 운영계획이 마련되어 있는가
 - ≫ 도시재생은 다양한 분야의 전문가와 실질적인 지역주민 및 지역사회와

매우 밀접하게 연결되어 있어 이들의 협력체계가 잘 작동할 때, 사업추진 및 성과 도출이 가능하기 때문에 추진체계 구성 및 운영계획이 얼마나 잘 준비되었는가를 체크

6) 재원확보와 평가관리 관련 체크리스트

도시재생사업의 공모에 의한 매칭 재원은 공모 결과에 따라 지자체(광역, 기초)가 준비하여 대응하지만, 선정이 안되면 사업 자체가 진행되지 않는 등 쇠퇴지역의 방치 및 타 사업과의 연계가 단절되는 등 문제가 발생하고 있어, 공모 이외의 재생 관련 타 부처사업의 추진 모색 등을 통해 지속적 도시재생 추진이 이어질 수 있도록 유도

또한 사업 추진 과정 및 성과에 대한 평가를 통해 지속적인 활력 창출 및 후속 추진 사업 발굴 등이 가능하기 때문에 사전에 평가 및 모니터링 계획 수립과 관리 체계 구축 및 운영이 필요

☒ 대상지역 관련 계획 및 사업 검토를 통해 연계협력체계 검토

- 도시재생사업 이외 타부처사업의 준비 및 추진상황이 체계적으로 연계되어 있는가
- 도시재생사업 공모 촉진을 위한 지자체 우선 사업 추진이 가능한가
 - >> 도시재생사업 감소에 따른 도시재생전략계획의 불확실성을 최소화하고 도시재생 정책의 지속가능한 추진 여건이 마련되어 있는가를 체크

☑ 지속적인 도시재생 관련 사업 발굴 및 추진을 위한 자원 확보

- 도시재생특별법 및 관련 제도(지자체 조례 등)를 이용한 도시재생을 위한 자원 마련이 가능한가

>> 도시재생사업 준비를 위한 자원 뿐만아니라, 준공지역에 대한 지속적인 도시재생 성과 확대 및 활력 지속을 위한 사업 추진을 위한 특별회계 또는 지원조례 등에서의 자원 마련 지원 등이 있는가를 체크

☑ 도시재생의 준비 및 사업 추진과 성과 관리 등 체계적 사업관리를 위한 평가와 모니터링체계 운영 관리

- 도시재생 전반(준비, 추진, 사후관리)에 대한 평가와 모니터링체계가 합리적으로 마련되어 있는가
- 평가와 모니터링체계가 운영될 수 있는 내용으로 수립되고 기반이 마련되어 있는가
- 평가와 모니터링 결과에 대한 환류(개선)체계가 마련되어 있는가

>> 도시재생사업 전 과정에 대한 체계적이고 계획적인 접근을 통해 시행착오를 최소화하고 성과를 극대화하기 위한 가장 중요한 단계가 평가와 모니터링이라는 점에서 이를 위한 면밀한 준비사항을 체크

제 5 장

정책 제언

1. 요약

국가에서 도시재생사업 추진이 도시재생뉴딜과 함께 주도적으로 이루어짐에 따라 법체계상의 도시재생전략계획이 그 기능의 한계를 드러내고 있으나, 법정 계획으로서 계획 수립 등에 대한 충남도 차원의 관리의 어려움이 대두됨

보다 효과적인 도시재생전략계획 수립을 도모하기 위해 국가에서 가이드라인을 제공하고 있으나, 그 심의기관이 충남도이고, 도시재생사업의 공모 추진이 우선되고 있는 현실을 감안할 때, 도시재생전략계획을 통해 얻을 수 있는 성과가 매우 낮아지고 있음

이러한 현실에서도 보다 내실있는 도시재생전략계획 수립을 통해 충남도 및 시군의 도시재생에 도움이 되는 사업 및 방안 마련이 이루어질 수 있도록 계획 수립 방안의 개선을 모색하고자 하는 것이 본 연구의 목적임

충남 시군의 도시재생전략계획을 세부내용별로 검토한 결과, 현황 등 기초분석에서 단순 통계자료를 기술하는 수준이 대부분으로 지역의 쇠퇴현상을 면밀히 분석하거나 쇠퇴원인 분석을 위한 심도 있는 분석이 되지 못하고 있고, 법적 기준인 3개분야의 지표에 의한 쇠퇴도를 판단하는 정도에 머물고 있음

현황분석의 미흡은 종합적 도시재생 정책의 방향을 설정하는데, 단순하게 정

책동향을 반영하고 기존 시군정을 보완하는 정도로 기본구상이 제시되는 결과를 초래하고 있다. 이러한 현상은 국가 공모 도시재생사업에 의존하는 결과로 도시재생사업 선정에 따른 도시재생전략계획 변경이라는 형태로 원래 계획체계의 목적에 어긋나는 모습으로 나타나고 있음

도시재생활성화지역은 법적 기준을 기초로 하여 지역의 쇠퇴현상과 개선을 위한 과제 등 종합적인 검토를 통해 방향성이 명확히 도출될 수 있도록 지정되어야 하지만 국가 공모에서 규정하고 있는 규모를 맞추다 보니 과다 지정 및 지역을 구분하는 요소로 작용하고 있음

시군의 공모 선정을 위해 타부처사업이 많이 집중되고 있으며, 전략적 사업 추진지역을 선정하는 것이 유리하기 때문에 우선순위 평가에서도 선정이 유리한 지표를 증점적으로 반영하거나 평가기준을 임의로 구분하는 등 쇠퇴에 대한 개선 및 지역 재생의 우선 추진 정당성 확보가 명확하지 않음

도시재생전략계획에서 제시하고 있는 전략과 추진계획에 대한 내용이 국가 공모사업 맞추어져 있어 이외의 재원확보나 사업 발굴 및 추진체계의 다각적인 참여(민간 자본 유치 등) 방안 모색이 부족함

사업 추진을 위한 내용에 비해 사업추진 평가 및 모니터링에 대한 내용은 선언적으로 제시되어 있는 등 집행계획이 미흡하게 제시되어 결국 사업 추진 과정에서 문제 발생이 많아지며, 사업의 지연 등이 발생하는 이유가 됨

이러한 문제점을 개선하기 위해 분야별로 개선방안을 제시하였는데, 기초조사와 현황분석에서는 물리적 자료를 지리정보시스템을 통한 분석, 자료의 형태를 통일하여 구축, 현상 및 원인 분석과 시사점 도출을 하도록 제안함

쇠퇴현황 및 여건분석에서는 지표값 산출을 도시지역으로 한정하고, 표준화

및 종합분석보다 세부적인 자료별 분석을 수행하여 쇠퇴특성을 도출함

기본구상 작성에서는 중심으로 도시재생사업을 추진한 권역 중심으로 제시하고 타 권역은 다른 계획(농촌공간재구조화 등)에서 다루는 것으로 제한함

도시재생활성화지역 지정에서는 실질적인 도시재생을 위한 사업 발굴을 지역과 상관없이 발굴하고 이를 토대로 지역 지정 및 기존 지정지역의 재설정을 추진하도록 하며, 지역 여건에 따라 공모 및 자체 사업 추진 등 차별적으로 추진하며, 지역 지정 수를 도시규모에 맞추어 적정수로 제한하는 방안을 제압함

지역별 우선순위는 평가기준을 명확히 하고 정당성 확보를 위해 도시재생위원회(도시계획위원회) 등에 의해 심의하여 선정하는 등 제도적 보안을 제압함

추진체계에서는 광역 단위의 역할을 강화하여 충남도 내에서의 종합적인 평가 및 사업 추진이 이루어질 수 있도록 제도를 보완하고, 사업에 대한 평가나 선정 지원 등의 공정성 및 형평성을 확보하기 위해 전문가 풀을 구성하여 균형감 있는 평가와 선정이 되도록 제도 개선을 제압함

위의 문제 및 개선방안을 효과적으로 적용하기 위한 세부추진 내용별로 체크할 사항을 제시함

2. 정책 제언

1) 기초지자체의 적극적인 개선 노력 필요

(1) 형식적인 계획 수립에서 혁신적인 대안 모색을 위한 과정

기간의 도래, 도시재생사업의 선정 등으로 인해 도시재생전략계획 수정이 아닌, 여건 변화와 미래지향적인 도시재생을 위한 혁신적인 방법을 모색하는 과정으로의 도시재생전략계획 수립을 추진

(2) 공모 대응이 아닌 실질적인 쇠퇴지역 대안 마련

제도적으로 공모를 위해서 상위 계획 마련을 위해 수립하는 것이 아닌 현재의 쇠퇴문제를 도출하고 미래 도시재생 전략과 대안을 마련하기 위한 것으로 보다 세밀한 분석과 다양한 사업의 검토를 추진

2) 광역 차원의 관리 체계와 연계

(1) 기초자료와 평가 및 모니터링

충청남도 차원에서는 지자체의 도시재생관련 현황과 문제점 및 과제와 대안이 체계적으로 연계되고, 지역간의 상호 비교가 이루어지는 것이 무엇보다 중요 관심사이기 때문에 이에 대한 자료의 구축을 병행할 수 있도록 제도화를 통해 현황 비교가 가능하도록 관리

또한, 사업 추진상황 점검 및 준공지역에 대한 사업효과 분석 등 총괄적인 관리시스템의 구축과 결과 관리가 필요하기 때문에 이를 위한 광역의 역할 수행 기반을 마련하고 기초지자체와 협력체계를 구축하여 상호보완적인 관계에서 협력할 수 있도록 운영체계 마련

(2) 도시재생사업에 대한 일률적이고 객관적인 평가 역할 분담

도시재생사업 추진과정에서의 평가와 모니터링을 추진해야 하는데, 이를 지자체에서 수행할 경우, 국토부의 지침에 따라 평가업무를 수행하지만, 개별 사업 특성에 따라 중점 관리 지표 등의 차이 및 사후 평가 등으로 과정에 대한 모니터링의 한계가 발생

일괄적이고 동일한 방법에 의한 정기적 평가와 모니터링이 광역차원에서 수행될 수 있도록 지자체와 광역간의 협력으로 사업의 총괄 관리와 사업의 공정하고 일률적인 평가 및 과정상의 모니터링이 이루어질 수 있다는 점에서 광역과 지자체의 역할 분담 및 협력체계를 마련하여 추진

3) 충남에 맞춘 도시재생전략계획 수립 모델 개발

(1) 충남의 중점 정책 및 과제와 연계한 도시재생 추진 기반 마련

도시재생사업과 연계한 충남 맞춤형 도시정책의 추진 및 사업 발굴 등 충남이 주체가 되는 도시재생정책 추진기반을 마련하는데 기초 자료 및 시스템을 갖출 수 있음

(2) 도시재생사업의 사후 효과를 추진과정의 효과로 확대

도시재생전략계획 수립과정에서 자체 사업 및 타부처 연계사업 등 다양한 주체와의 협력과정을 진행하면서 본사업 이외의 연계 사업 등을 촉진하여 사업 준공 이후의 성과에 앞서 진행 과정에서도 도시재생 효과를 창출 및 촉진할 수 있어 정책의 성과를 부각할 수 있음

4) 한계 및 후속 조치

(1) 현재의 도시재생전략계획 및 충남형 도시재생사업 부재로 한계

도시재생전략계획 및 도시재생정책의 활성화를 위한 촉진 사업이 부재한 가운데에서는 혁신적인 정책의 추진이 어려움

기존 제도에서의 사업 축소로 위축되어 있는 상황에서 추가적인 충남만의 촉진 사업을 부가하여 지자체의 협력과 참여를 촉발해야 함

(2) 지자체의 여건과 문제에 대응한 촉진 사업 추진

도시재생전략에 부합하면서도 지자체의 한계(대규모 투자 곤란, 연계사업 발굴의 부재, 준공지역의 사후관리 문제 등)에 대한 시범사업 및 지원방안 제시를 통해 자체 사업과 타 부처사업의 연계를 유도하여 지속적인 도시재생사업의 추진을 촉진

참고문헌

- 충남 14개 시군, 도시재생전략계획 보고서
법제처, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인, 도시재생정보체계
국토교통부, 국가도시재생기본방침, 도시재생정보체계
- 차주영외 2, 2009, 중소도시의 도심 활성화 전략으로써 공공공간 마스터플랜
수립 방안 연구
- 성은영외 3, 2015, 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구
- 오성훈외 3, 2018, 장소기반 전략계획을 위한 도시계획체계 개선방안 연구
- 김종득, 2020, 도시재생전략계획 수립을 위한 계획요소 우선순위 연구
- 한양수, 2019, 중소도시의 도시재생계획 수립 방안에 관한 연구
- 박현욱외 1, 2019, 농촌 지역의 도시재생 계획 수립 방안에 관한 연구
- 변혜선, 2019, 충청북도 내 도시재생전략계획 분석 및 개선방안 모색

집필자

연구책임 조봉운 충남연구원 선임연구위원
전수관 충남연구원 연구원

전략과제 2024-00

충남 시군의 도시재생전략계획 수립 개선방안

발행인 유동훈
발행처 충남연구원
인쇄 2024년 12월 31일
발행 2024년 12월 31일
주소 충청남도 공주시 연수원길 73-26 (32589)
전화 041-840-1114(대표)
팩스 041-840-1129
홈페이지 <http://www.cni.re.kr>
ISBN 000-00-0000-000-0

© 2024 충남연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.
- 무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 연구보고서의 내용은 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.