요 약

▶ 기성 시가지의 정비에 있어 '도시재생'이 새로운 패러다임으로 본격화되고 있음.

- 개념적으로는 도시 쇠퇴 문제를 물리적 측면만을 강조하는 것이 아니라 경제적, 사회적, 물리적, 환경적 측면에서 통합적으로 접근하는 방식
- 2013년 말 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되면서 '도시재생사업'이라는 구체적 사업 형태를 갖추게 됨. 올해 4월에 도시재생선도지역으로 13곳이 지정되었고, 2016년부터 매년 약 35개의 신규 도시재생사업을 추진할 계획

▶ 기존 재개발 및 재건축과의 관계

- 도시재생은 민간의 사업성에 기반을 둔 도시정비 방식이 한계에 부딪힌 상황에서 나타난 불가피한 대응이라는 측면도 존재함.
- 개량형 도시재생사업은 재개발, 재건축을 대체하는 것이라기보다는 이 방식이 작동하기 어려운 곳에서 활용할 수 있는 새로운 대안으로 이해해야 할 필요가 있음.
- 더 나아가 예산의 제약 등을 감안할 때 재건축 및 재개발을 최대한 적극적으로 활용하는 것이 전체 도시 차원에서 도시재생을 효율화할 수 있는 방안이 될 수 있다는 접근 방식도 필요

▶ 도시재생사업은 공공의 적극적 주도 및 여건 조성을 통하여 민간이 활발히 참여할 때 성공할 수 있음.

- 민간 자본 참여 모델 개발 : 비수익성 사업과 수익성 사업이 혼재되어 있는 도시재생사업의 특성상 BTO와 BTL의 혼합 방식이 효율적일 수 있음. 이를 위해서는 BTL의 민간 제안을 적극적으로 활용할 필요가 있음.
- 공공 재원의 다양화 : TIF(Tax Increment Financing), 뉴욕의 PILOT(Payment in Lieu of Taxes)와 같이 공적 개발 주체가 공공의 채권을 유동화하는 방안이 논의될 수 있음. 공공투자는 초기에 재원을 집중적으로 투자한 후 장기적으로 재원을 회수하고 이를 다시 사업에 재투자하는 방식으로 이루어짐.
- 지역 기반 개발 주체 : 사업성에 기반하지 않은 도시재생이 활성화되기 위해서는 민간 내지 민관의 파트너십 형태의 재생 단체 및 기업들의 역할이 중요함. 민간의 역할과 관련해서는 미국의 CDCs(Community Development Corporations) 사례를 참조할 필요가 있음.

▶ 도시재생 패러다임은 단순한 주택정비사업 방식의 변경 차원이 아니라 전체 주택산업의 방향성을 조망하는 관점에서 이해할 필요가 있음.

- 단기적으로는 재개발·재건축, 민간에 의한 복합 개발 등이 여전히 우위를 가지며 존속할 것이나 장기적인 관점에서 그 이후를 고민해야 함은 분명함.
- 장기적인 관점에서 도시재생이라는 새로운 패러다임을 통해 도시 개발, 복합 개발에 대한 사회적 인식을 전환시킬 필요가 있음.
- 도시재생을 목적으로 하는 도심 복합 개발 프로젝트는 단순히 민간에서 수익을 내고자 추진하는 사업 개념을 넘어 공익적 가치를 가지는 사업으로 인정될 필요가 있으며, 이에 걸맞게 정부의 인센티브, 규제 완화 등이 필요할 것임.