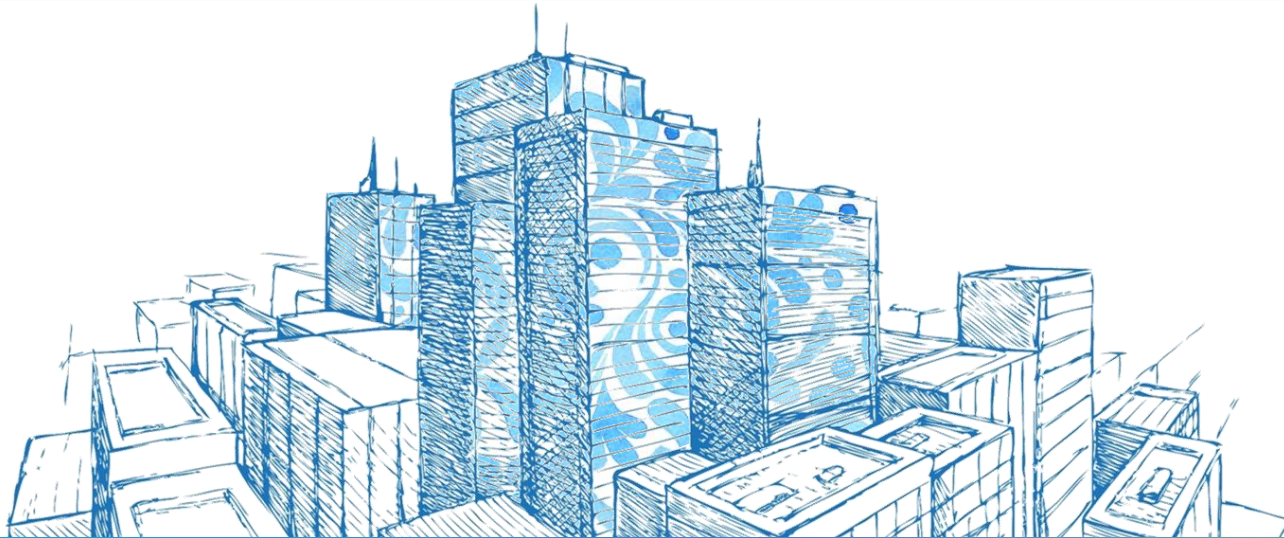


도심 공간 가치 제고 전략 모색(2)

CERIK 주택도시연구실 이태희 | 2019.6.14

도시|재생을 재생하자



| 목차 |

- 01. 국내 도시재생 추진현황 및 문제점
- 02. 영국 Sheffield시 도심재생 사례 :
도시재생 방식에 대한 패러다임 변화
- 03. 정책 시사점 : 도시재생 v3.0을 향하여

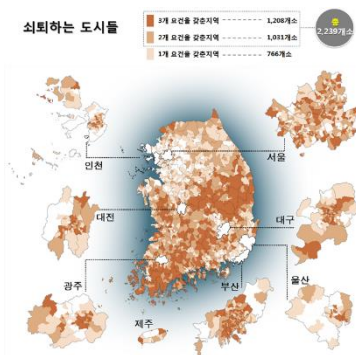
01



국내 도시재생 추진현황 및 문제점

1. 도시재생 추진현황

2014년 13개 선도지역 사업을 시작으로 현재 전국 235개 지역에서 대대적으로 추진 중



도시재생 V1.0

2013년
도시재생 특별법 제정

2014년
도시재생 선도사업
13개 지역 선정

2016년
도시재생 일반지역
33개 지역 선정

도시재생 V2.0 (도시재생 뉴딜)

2017년
도시재생 뉴딜
대선공약으로 제시

2017년
도시재생 뉴딜사업
68개 지역 선정

2018년
도시재생 뉴딜 로드맵
발표

2018년
도시재생 뉴딜사업
99개 지역 선정

2019년 상반기
도시재생 뉴딜사업
22개 지역 선정

2. 도시재생 뉴딜사업 유형

대상지 특성별로 총 5개 유형으로 추진 중

| 구분 | 주거재생형 | | 일반근린형 | 중심시가지형 | 경제기반형 |
|----------------------------------|---|------------------------|--|---|---|
| | 우리동네살리기 | 주거지지원형 | | | |
| 대상지역 | 저층 주거지 中 기반시설 양호 | 저층 주거지 中 기반시설 열악 | 골목상권, 주거지 혼재지역 | 쇠퇴한 원도심 | 역세권, 산단, 항만 등 |
| | 예 : 광양시 태인동 (주거지지원형) | | 예 : 구례군 | 예 : 수원역 앞 도시재생 사업 | 예 : 통영 폐 조선소 부지 활용 도시재생 사업 |
| |  | |  |  |  |
| 권장면적 | 5만m ² 이하 | 5-10만m ² 내외 | 10-15만m ² 내외 | 20만m ² 내외 | 50m ² 내외 |
| 사업기간 | 3년 | 4년 | 4년 | 5년 | 6년 |
| 마중물 예산 (국비 + 지방비, 최대금액 기준) | 100억 원 | 200억 원 | 200억 원 | 300억 원 | 500억 원 |



3. 도시재생 사업 제도 설계 원리 : ‘마중물’

정부 예산을 ‘마중물’로 투입하여 지속적, 자생적 활성화 토대 마련

도시재생 사업에서의 국가의 역할 (국가도시재생기본방침)

“재정 지원을 통해 민간투자를 견인하고, 각 부처의 도시
재생 관련 예산을 쇠퇴지역에 집중 지원하는 체계를 마련
함으로써 동일한 재원으로 예산지원의 효과를 극대화한다”

지속적, 자생적 활성화
토대 마련

← 민간 투자, 기타 공공투자



그림출처 : 문화일보

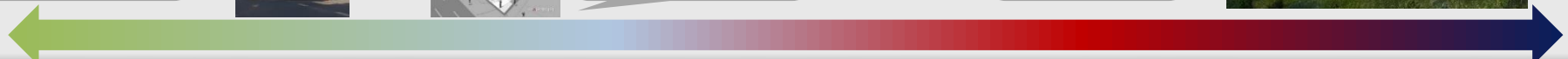
[참고] 100 - 500억원 이 큰 금액처럼 보이나...

<암사 도시재생
주민공동이용시설>
총 사업비 42억원
(리모델링)



<안양시 호계2동
주민센터>
총 사업비 87억원
(공영주차장 부지)

<대구도서관>
총 사업비
498억원



(사례 1) 목포시 도시재생 뉴딜사업 (중심가지형)



마포물사업 (316.5억)

| 사업명 | 사업비 (1162.2 억원) | 사업내용 |
|------------------------------|------------------------|---|
| 역사문화관광 스토리 개발 및 플랫폼 조성 | ① 개항문화 관광 루트개발 및 시설 개선 | 74.1 1897 개항문화가로 조성 등 |
| | ② 목포세관 예술 플랫폼 조성 | 10.0 세관창고 리모델링, 문화공간 조성 |
| | ③ 개항거리 다목적광장(주차장) 조성 | 22.0 다목적 광장(주차장) 조성 |
| 선창특화 창업플랫폼 조성 | ④ 개항거리 어울림 플랫폼 | 95.5 복합 임대주택 건설 (행복주택 + 창업 지원시설 + 공공편익시설), LH 협업 |
| | ⑤ 청년창업 인큐베이팅 플랫폼 | 71.1 청년창업 인큐베이팅 플랫폼 조성 |
| | ⑥ 지역상권 활성화 사업 | 3.5 창업 인큐베이팅 프로그램 등 |
| 삶의 질 개선 | ⑦ 역량강화 및 거버넌스 구축 | 22.7 주민역량강화, 주민 거버넌스 운영 등 |
| | ⑧ 주민아이디어 사업 | 6.6 주민 아이디어 기반 도시재생사업 추진 |
| | ⑨ 집수리 지원 사업 | 11.0 취약계층 노후주택 리모델링 지원 |

부처연계사업 (837.4억)

| | | |
|----------------------|-------|--------------------|
| 1. 근대역사문화공간 조성사업 | 500.0 | 개항거리 건축자산 보존, 경관정비 |
| 2. 근대역사 탐방지원 복합센터 조성 | 40.0 | 근대역사 체험공간 조성, 운영 |
| 3. 1897개항문화거리 지중화사업 | 35.0 | 전선지중화 추진 |
| 4. 1897 여행자 쉼터 조성 | 9.0 | 여행자 쉼터 조성 |
| 5. 목포 근대문화길 보행환경개선사업 | 22.0 | 이면도로 개선 및 교통정온화 |
| 6. 목포 근대역사 이야기공원조성 | 5.8 | 공원조성 |
| 7. 내항처리분구 하수도분류식화 사업 | 193.6 | 상하수도관 정비, 도시가스 등 |
| 8. 친수 시설 설치 | 32.0 | 보행 및 관광루트 연결 |

자 자 체 사 업

| | | |
|---------------------|-----|--|
| 1. 상수도 노후관로사업 | 3.6 | |
| 2. 공공상생상가(탐방안내센터 내) | 2.0 | |
| 3. 도시가스 공급 보조사업 | 0.5 | |
| 4. 건축물 철거·처리비 | 6.2 | |

4. 현 도시재생 사업에 대한 비판 핵심 : 낮은 정책 효과

개소당 100억 - 500억 원의 마중물 예산이 투입되고 있으나...

‘도시’는 ‘재생’ 되고 있는가? 정책 효과에 대한 비판 제기

사회일반

[Why] 200억 썼다는 이 거리... 도시 재생 맞습니까

조선일보 권승준 기자

입력 2018.04.28 03:01

서울시 도시재생사업 1호 창신·송인지구 가보니

뉴타운 대신 도시재생 했더니...

"그 큰돈을 다 어디다 썼대요?" 주민들 체감 못하는 사업
봉제거리 박물관 등 만들었지만 일자리 창출 391개에 그쳐

MK 뉴스

인쇄하기

서울시, 낙후동네에 6천억 썼는데..."벽화만 남고 변화는 없다"

'세금먹는 하마' 도시재생...창신·송인지구 가보니

천안시, '흥흥발전소'재개장에 '밀 빠진 독에 물 붓기'논란

천안시가 도시재생 사업의 일환으로 추진한 청년몰 '흥흥발전소'가 제대로 성과도 내지 못한 채 절반가량이 폐업했지만, 또다시 거액을 들여 재개장을 벌일 것으로보여 혈세 낭비라는 지적이 일고 있다.

MTN O

"도시재생 뉴딜 1년됐지만 체감성과 낮아...패러다임 바꿔야"

국토연구원 정책토론회서 제기, 구도심에 대학타운 등 혁신거점 마련 지적도

김현이 기자 2018/03/08 15:19

MTN O

프린트하기

닫기

[르포]"4년 지나면 끝? 추가지원 없으면 도시재생 협동조합 한계"

도시재생 뉴딜 성공사례로 꼽히는 창신·송인마저 지원기간·수익성 부족에 몸살

고장석 기자 2018/03/23 09:23

5. 원인진단 1 : 모호한 정책의 목적, 지향점 [근원적 이유]

“그건 ‘도시재생’이 아니다?” ‘도시재생’ 개념 혼란으로 인한 도심 재생의 지향점 모호 → 사업방식 혼선

장님 코끼리 만지기...



인천뉴스

HOME 인터뷰 e-사람

"도시재생사업은 도시개발사업이 아니다"

<인터뷰> 유진수 인천시 남구 공동체지원팀장

일요신문
realtime news media

‘도시재생 마중물 사업’ 공공기능 확 줄여 CJ 선정
한 인천

[단독] 호텔부터 영화관까지 수익기능 2배 늘어...“시민 호주머니 노리는 상업시설” 사업 중단 촉구 목소리도

무엇보다 인천시가 CJ CGV를 사업자로 선정하는 과정에서 도시재생사업에서 중점을 뒀
야 할 공공기능을 오히려 약화시키고 수익기능을 높였다는 것이 가장 큰 문제로 지적된
다. ‘일요신문’이 단독 입수한 ‘인천 개항창조도시 도시재생활성화계획’과 ‘상상플랫폼 대

현재의 틀 속에서, 더 '잘'하면
과연 '도시'가 '재생'될 수 있을까?

1. 도시재생 전략, 접근방법에 대한 근본적 문제

2. (선정된 지역) 단위사업 효과성에 대한 의문

3. '마중물' 역할 실패 : '마중물사업'으로 끝나고 있는 도시재생

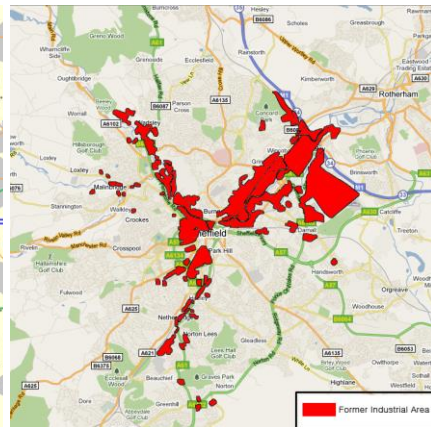
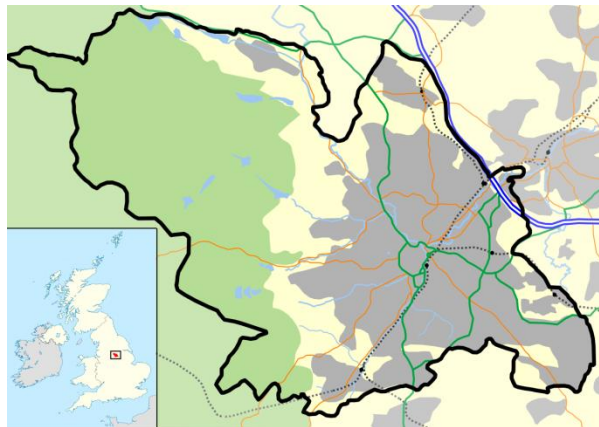
02



영국 Sheffield시 도심지 재생 사례 (도시재생 방식에 대한 패러다임 변화)

1. 1970년대 말, 급격한 제조업의 몰락을 경험하는 Sheffield

세계적 철강도시의 드라마틱한 쇠퇴



❖ 제조업 몰락 전 Sheffield : ‘노동자의 도시’

- 잉글랜드 중북부에 위치한 주요 대도시, 영국 핵심도시(core cities) 中 하나
- 1970년대 까지 세계적 철강도시 (1970년대 제조업 고용 비중 50% 육박; 실업률 4%, 완전고용 상태)
- 시 정부 : 1926년 이래로 노동당 집권, 사회주의(municipal socialism) 노선 추구

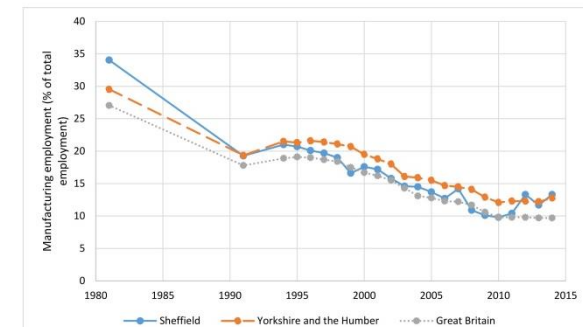


Source: Picture Sheffield / Sheffield Newspapers Ltd.

❖ 70년대 말, 도시 경제의 급격한 몰락 : 도시는 ‘패닉’ 상태

- 급격한 실업률 상승 : 4%(1978) – 11.3%(1981) – 15.5%(1984)
- 급격한 인구감소 : 약 57만명(1971) – 53만명(1981) – 51만명(2001) – 57만명(2018)
- 도심, 주요 공장지대에는 문닫은 공장이 즐비

Figure 8: Loss of manufacturing from 1980-2015



2. 1979-1987: 시 정부 주도의 도시재생

급격히 몰락해 가는 도시 경제 속에서 시 정부 주도의 도시재생 시도 → 실패

❖ 민간 자본과의 파트너십에 대한 거부감 + '큰 국가' 지향 → 시 정부 주도의 도시재생 추진

- 1차 시도 : 시청 내 '고용 및 경제개발과'(DEED) 신설 (1981) → 성과 없이 종료
 - 일자리 창출, 공동체 기반의 경제활동 지원
 - 도심 내 문화산업지구(CIQ) 지정 : 버려진 공장 활용, 사회적경제 조직, 소규모 업체 주도의 문화산업 육성
- 2차 시도(최초의 민간 자본과의 파트너십) : 시 정부 주도의 민-관 협의체(SERC) 구성 (1986) → 성과 없이 종료
 - 지역 상공업체, 지역 노동자, 지역 결사체 참여
 - 시 정부 주도, 민간부문은 '자문' 수준에 그침



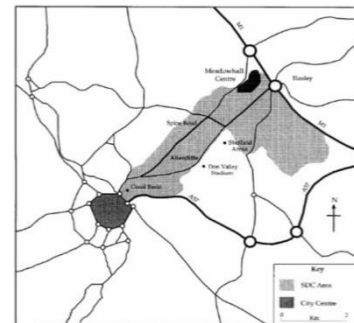
- 지나친 공공 주도의 운영, 민간부문의 불신 & 불만 → 민간투자 이끌어내는데 실패
- 정책 효과성 매우 낮음 : 도시의 경제 상황, 쇠퇴문제 점점 심각

3. 1988-1990년대 중반 : 도시개발공사 주도, 물리적 재생

도시 외곽 물리적 재생 중심 도시개발공사(UDC) 주도 재생 → 실패

❖ 중앙정부(대처정부)가 제시한 **도시개발공사** 주도 도시재생 방식 수용 (셰필드 도시개발공사, 1988-1997)

- 도시개발공사 : **효율적이고 시장 친화적 물리적 재생사업 실행**을 위한 한시적 도시재생 전담 공사
- 사업방식 : 특정 구역(시 외곽 공장지대) 내 민간개발 촉진을 위한 **물리적 환경개선 사업 집중**
- 권한 : 토지수용·관리권, 인허가권, 사업 실행권
- 운영방식 : **시 정부로부터 독립적** 운영 (중앙정부로 부터 통제); 독자적 활동계획 수립 · 실행



↓

시 정부와의 협업 x, 시 계획 & 정책 반영 x

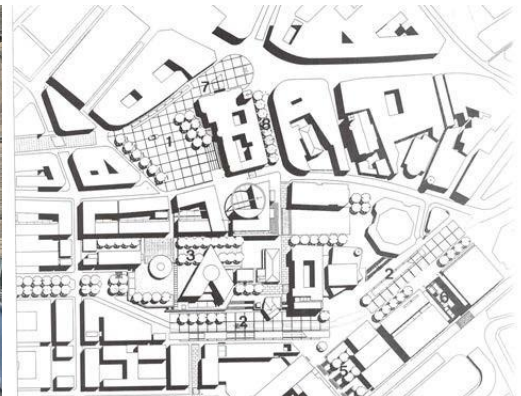
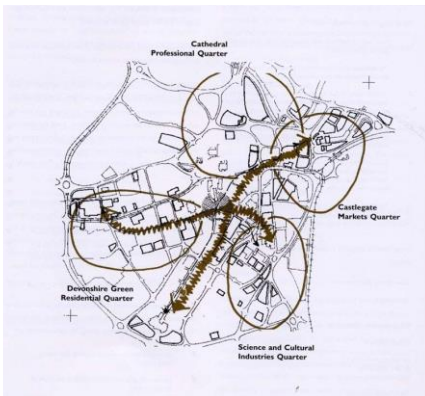
-
- 정책 / 사업 간 충돌 高, 시너지효과 低
 - 도심 쇠퇴 지속

-
- 도시 외곽 물리적 환경개선 중심 도시재생 한계 인식
 - **시 정부와의 파트너십 중요성** 인식

4. 1990년대 이후 : 파트너십을 통한 도시재생 본격적 시작

10여 년의 시행착오 후

‘도심’ 가치 재발견, 파트너십의 중요성 인식



❖ ‘도시 경제의 엔진’으로서의 ‘도심’ 공간의 가치 재발견 : 집중적 투자 시작

- 1990년대 초 도심은 “참혹한 수준” (Booth, 2005) : 곳곳에 버려진 공장, 질 낮은 건축물과 공공공간 즐비
- 도시 재생의 핵심은 경제 ➡ 경제의 핵심은 기업 & 유능한 인재 유치 ➡ 도심 공간 & 인프라 개선이 필수적 공감대 형성
- 첫 번째 도시 마스터플랜 수립 (1994), 트램 개통 (1994), “도시의 심장”(Heart of the City) 프로젝트 기획 (1995)

❖ 실질적 권한이 있는 민-관 파트너십 중요성 인식, 새로운 민관 파트너십 결성 → 상당한 효과

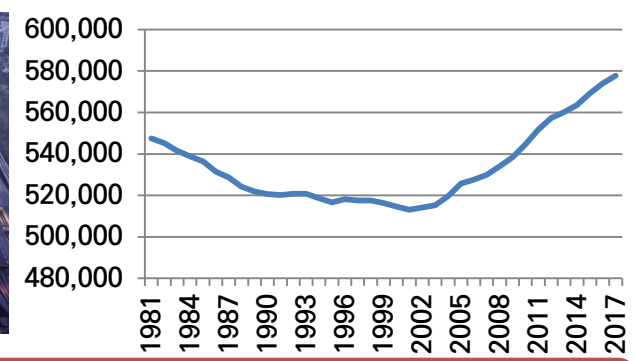
- ‘세필드 시 교섭단체’ (CLG, 1992년) : 도시 내 5개 핵심 경제주체(시정부, 대학, 영리기업, 보건서비스, 도시개발공사)의 리더들이 참여, 함께 도시재생 전략을 수립하는 협의체 (시 정부로 부터 상당한 독립성 유지, **들러리 x**)

5. 2000-2007 : Sheffield 도심 재생의 대 전환기

성공적인 민-관 파트너십을 통해 도시의 운명을 극적으로 바꾸다



Sheffield Population Change



[Sheffield One] : 도심부 물리적 재생 전담 조직 (뒤에서 자세히)

- **한시적 특수목적 회사** (도시재생회사, Urban Regeneration Company)
- **파트너십으로 운영** : 시 정부, 광역단위 재생 기관(RDA), 중앙정부 재생 기관(EP)의 3개 주체가 1/3씩 출자, **민간부문 긴밀하게 참여**
- **핵심 역할** : 마스터플랜 수립, 시 정부 - 민간부문 연결고리 역할, 도시재생 보조금 + 민자유치 등을 통한 사업 기획, 시행, 관리 총괄



[Sheffield First for Investment]
(도시 전체 경제 전략 수립, 외부투자 유치를 위한 전담조직)

6. 성공요인 1 : 명확한 목표 설정, 선택과 집중을 통한 사업 추진

‘도심 활성화’에 초점을 둔 4가지 목표설정, 7개 핵심 프로젝트에 자원 집중

4가지 목표

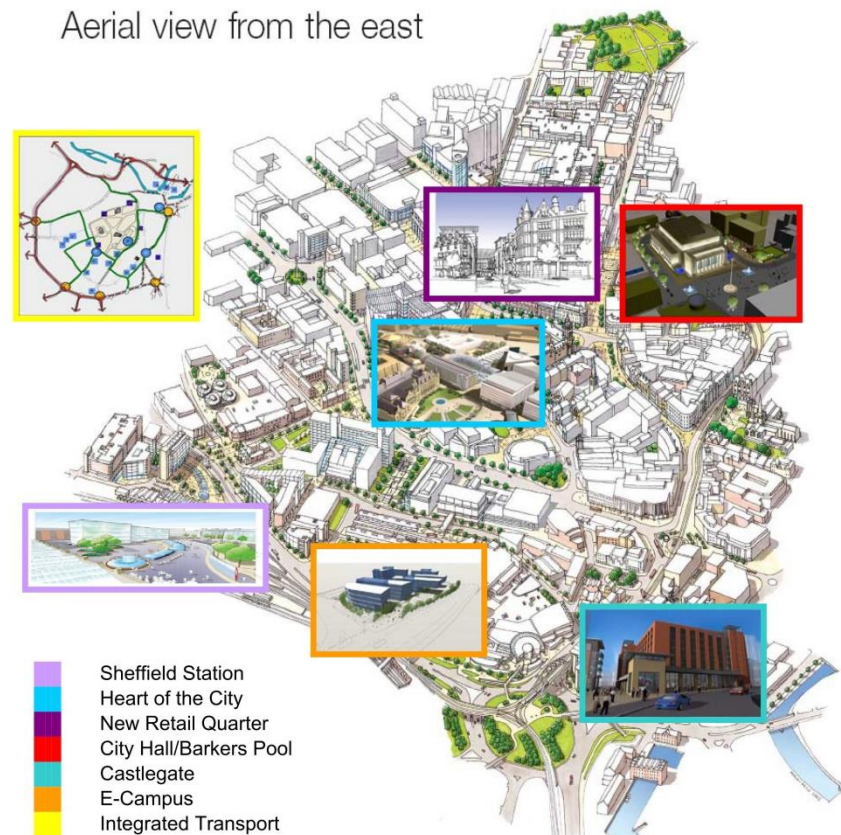
1. 도시 내 첨단기술 기반 경제 구축
2. 교육, 문화, 소매, 레저, 주거 중심으로서의 활력 있는 도심부 조성
3. 모든 교통수단으로부터 도심 접근성 강화
4. 도심 곳곳에 양질의 공공공간 건설 및 도시 내 녹지자원 적극 활용

7가지 핵심 프로젝트

1. 새로운 시민, 문화, 상업의 핵심 조성 (Heart of the City)
2. 셰프벨리 전자캠퍼스 조성 (Sheffield Valley E-Campus)
3. 도심 내 쇼핑공간 재창조 (New Retail Quarter)
4. 도심 내 복합용도지구 조성 (City Hall / Barker's Pool)
5. 도시의 첫 인상 바꾸기 (Sheffield Gateway)
6. 역사지구의 새로운 탄생 (Castlegate)
7. 도심 접근성 / 이동성 강화 (Integrated Transport)

Sheffield City Centre Masterplan

Aerial view from the east

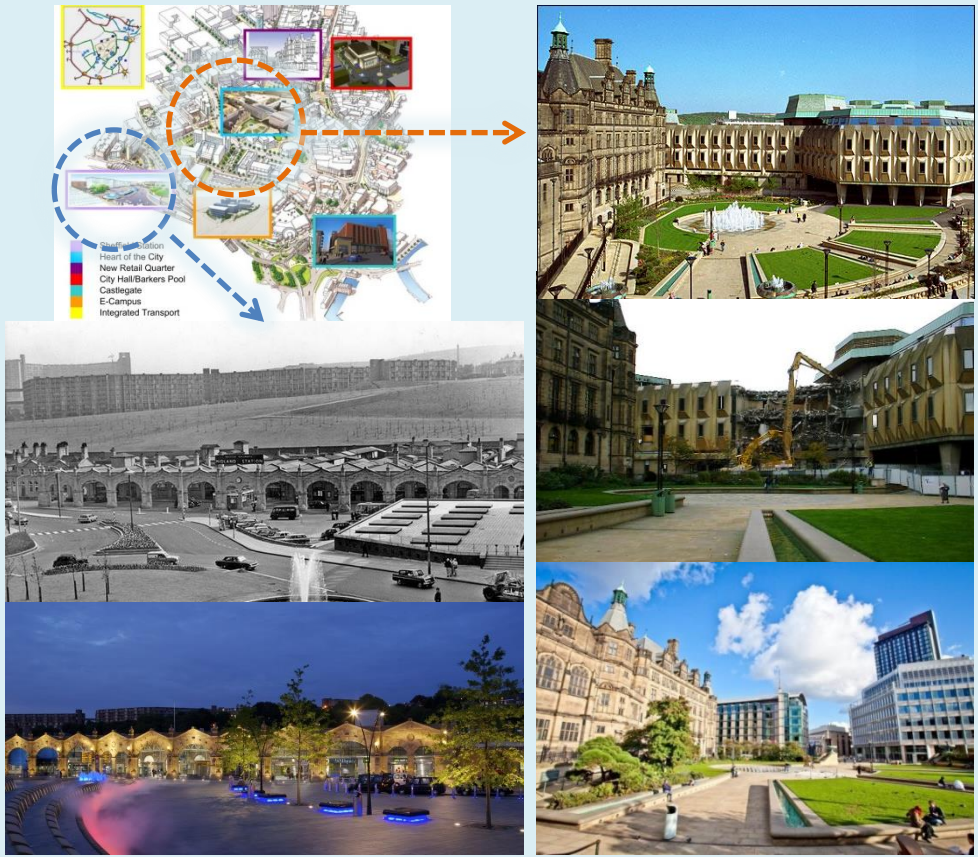


시간적 범위 : 2001-2010

7. 성공요인 2 : 민자유치

획기적으로 개선된 물리적 환경과 이를 가능하게 한 **민간자본 유치**

획기적으로 개선된 물리적 환경



이를 가능하게 한 민간자본 유치

❖ 마스터플랜 실현 : 민자유치가 핵심

- 마스터플랜(10년 계획)에 반영된 사업 : 총 사업비의 **82.1%**를 민간부문으로 부터 투자 유치 계획 수립 (cf. 공공부문 : 17.9%)
→ 2007년 까지 실현된 민간투자 : 총 지출 사업비의 **46.7%** (£143m; 약 2,145억 원)

❖ 마중물 예산 활용 방식 : 민간투자 유치를 위한 **지렛대** (leverage)

- 당시 Sheffield : 예상 개발이익 ↓ , 리스크 ↑
→ 민간투자자 관심 低



- 사업자와 협상을 통해 공공부문이 마중물 예산을 **선제적이고 과감하게 활용** : 관련 인프라 조성, 공공기여 저감, 토지매입, 행정적 지원 등 제공 → 예상 개발이익 ↑ , 리스크 ↓

(사례 2)
Heart of the City Project
(‘도시의 심장’ 사업)



주요 시설

- 밀레니엄 갤러리
- 거울 정원
- 광장 (2개)
- 커피숍 등 소매시설
- 4성급 호텔
- 오피스 : 28000m²
- 아파트 : 316가구 (32층)
- 공공 주차장 520면 (주차타워)

핵심 파트너

공공
부문

- 셰필드 시청
- Sheffield One : 도시재생회사, 사업 총괄 관리
- Yorkshire Forward : 광역단위 재생 기구
- Millennium Commission : 갤러리 조성비용 지원

민간
부문

- Mcdonald Hotel : 호텔
- CTP, St James, City Lofts : 부동산 개발 회사

재원분담 계획

공공
부문

- 셰필드 시청 : £ 0.36m
 - Yorkshire Forward : £ 8.8m
 - Millennium Commission : £ 1.97m
 - SRB 펀드 : £ 0.47m
- : £ 11.6m (6.2%)
(약 174억 원)

민간
부문

- Mcdonald Hotel
 - CTP, St James, City Lofts
- : £ 175.4m (93.8%)
(약 2,632억 원)

8. 민간자본 유치 성공의 핵심 요인 : **민-관 파트너십**

도시재생 전(全) 과정에 **민간부문이 파트너**로 적극적으로 참여



- ❖ **핵심 주체의 책임자급**이 이사진 구성, **민간주도로** 이사회 운영
 - 도시재생 관련 **핵심주체의 책임자급**이 참여, 상호간 비전, 목적 공유 + win-win 추구 → **원활한 협력, 건설적 운영**
 - 마스터플랜에 민간의 창의적 접근, 실현가능성을 우선하는 시각 적극 반영 가능
- ❖ **계획수립부터 실행까지** 핵심 이해당사자들과 **원활한 소통, 긴밀한 협상** 과정을 통한 재생 추진
 - 계획수립 과정에 다수의 **포럼, 워크숍, 공청회, 분야별 운영위원회** 지속적 운영 → 계획에 실질적 반영
 - 개별 사업 실행 과정에서도 이해당사자들과 **긴밀한 협상** 과정을 통해 **이해조정, 마중물 예산 활용방식 결정**



정책 시사점 : 도시재생 v3.0을 향하여

1. 도심 재생의 목표 명확화
2. 도심재생 추진방식 개선제안

3.1 도심 재생 목표 명확화



1. 현 국토교통부가 제시하는 도시재생 정의, 목표

모호한 정의, 지나치게 분산된 목표 :
실제 도시재생 현장에 막대한 영향을 미치고 있음

도시재생 뉴딜 로드맵

도시재생 뉴딜은,

노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여
도시경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시 혁신 사업

4대 목표

주거복지 실현

- 거주 환경이 열악한 노후주거지 정비
- 기초생활인프라 확충
- 저렴한 공적 임대주택 공급



도시경쟁력 회복

- 쇠퇴한 구도심 혁신 거점 공간 조성
- 중심 기능 활성화를 통한 도시 활력 회복



사회통합

- 주민참여 거버넌스 구축 지역 공동체 회복
- 재생 이익의 선순환 유도 → 지역 구성원 상생 추구



일자리 창출

- 쇠퇴한 구도심 혁신 거점 공간 조성
- 중심 기능 활성화를 통한 도시 활력 회복



2018년 중심시가지
사업선정 평가항목

| 세부 평가항목 | 평가지표 | 배점 |
|----------------|--|----------|
| 주거복지 및 삶의 질 개선 | · 주민 생활환경 개선도 · 사업지역 내외 공공임대주택 공급계획, 녹색건축물·공원녹지 확보 등 주민생활환경 개선 계획 및 복지시설 등에 대한 공간계획 · 문화역사 자원 활용 등 지역정체성 강화 방안 | 5 |
| 사회통합 및 지속가능성 | · 동지내몰림 대응책 (상생협업체 구축, 상생협약 체결 등 포함) · 수익 재투자·환원 방안 및 지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안 | 5 |
| 부동산 시장 영향 대응 | · 부동산 가격상승 등 부작용에 대한 대응책 | 5 |
| [가점] | 국정과제 실현(혁신공간 조성, 스마트 도시, 녹색건축 등) 도시문제 해결(컴팩트 네트워크 도시, 도시안전, 장기미집행시설 해소 등) | +3 +3 |

(사례 1) 목포시
도시재생 뉴딜사업
(중심시가지형)



마중물사업 (316.5억)

| 사업명 | | 사업비 | 사업내용 |
|---------------------------------|------------------------|------|--|
| 역사문화 관광스토리 개발 및 플랫폼 조성 | ① 개항문화 관광 루트개발 및 시설 개선 | 74.1 | 1897 개항문화가로 조성 등 |
| | ② 목포세관 예술 플랫폼 조성 | 10.0 | 세관창고 리모델링, 문화공간 조성 |
| | ③ 개항거리 다목적광장(주차장) 조성 | 22.0 | 다목적 광장(주차장) 조성 |
| 선창특화 창업플랫폼 조성 | ④ 개항거리 어울림 플랫폼 | 95.5 | 복합 임대주택 건설 (행복주택 + 창업지원시설 + 공공편익시설), LH 협업 |
| | ⑤ 청년창업 인큐베이팅 플랫폼 | 71.1 | 청년창업 인큐베이팅 플랫폼 조성 (무상임대 사무실, 코워킹 스페이스 등) |
| | ⑥ 지역상권 활성화 사업 | 3.5 | 창업 인큐베이팅 프로그램 등 |
| 삶의 질 개선 | ⑦ 역량강화 및 거버넌스 구축 | 22.7 | 주민역량강화, 주민 거버넌스 운영 등 |
| | ⑧ 주민아이디어 사업 | 6.6 | 주민 아이디어 기반 도시재생 사업 추진 |
| | ⑨ 집수리 지원 사업 | 11.0 | 취약계층 노후주택 리모델링 지원 |
| 2. 공공상생상가 (탐방안내센터 내) | | 2.0 | |

지자체
사업

2. 도시재생의 개념, 특히 도심재생의 지향점 명확화

도시재생이란 무엇인가?

도심 재생은 어디를 지향해야 하는가?

여러 시각에서의 다양한
정의로 인한 혼란

“도시재생은 옛 것을 부수지 않고 고쳐 쓰는 사업이다”
“도시재생은 개발이 아니다”
“도시재생 사업의 핵심은 공공성이다”
...



“그건 도시재생이 아니에요!”

- 불필요한 혼란, 갈등 발생
- 상상력과 가능성 제약

도시재생 특별법
에서의 정의

“도시재생이란 ..**쇠퇴하는 도시**를 ... 경제적 · 사회적 · 물리적 · 환경적으로
활성화시키는 것을 말한다.” (2조 1항)

도심지 재생

- 도시가 쇠퇴하는 핵심적이고 가장 직접적인 요인은 **경제!** (Tyler, 2011; Eichener, 2017; 마강래, 2017)
- **도심 재생사업의 지향점** : 도심기능 회복을 통해 **도시성장의 엔진 역할을 수행**하고, **도시 경쟁력을 강화**하는데 기여할 수 있도록 해야 함
- 도시 별 환경에 따라 **구체적 목표, 방식은 상이**할 수 있음 (예 : 관광산업 or 지식산업 도시 지향 등)
→ 사람과 자본이 빠져나가는 도시에서, 사람과 자본이 몰려오는 도시로 도약!

3.2 도심재생 추진방식 개선 제안



1. 도심지 재생 접근방식 대전환 요구

도시재생 v3.0을 위해 개선이 필요한

3가지 분야 제시

1. 도시 전체의 중·장기적 재생 전략 속에서 도심 재생 추진이 가능한 제도적 환경 조성

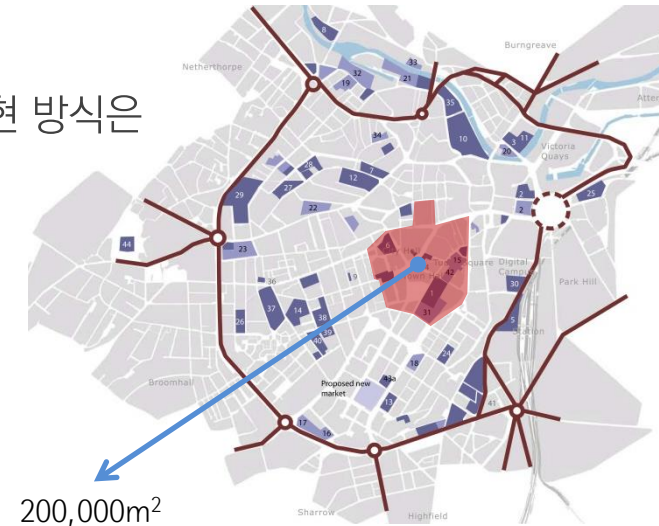
2. 정책의 핵심 목적에 충실하고, 효과성을 우선시한 사업추진

3. (민간투자 활성화를 위한) 민-관 파트너십 구축 및 적극적 마중물 예산 활용

1. 도시 전체의 중·장기적 재생 전략 속에서 도심 재생 추진이 가능한 제도적 환경 조성

■ 현재의 도심재생 접근방식은 ‘숲’ 전체가 죽어가고 있는데 ‘특정지역 나무’만 돌보고 있어

- 국내 도시재생 방식 : ‘장소기반 재생’(Area-based Initiative)
- 지나치게 작은 구역 면적, 경직된 구역범위 내에서 배타적으로 운영 중인 현 방식은 ‘도시 속에서의 도심’의 시각으로 접근하기에 상당한 구조적 한계
 - 사업구역 내 상인회, 주민(소유자) 중심 배타적 참여 구조로 작동 중
 - 사업구역 내에서 ‘완결적 예산 사용’
- 도심재생 공간범위 확대, 기능을 고려한 경계 유연화 필요
- 도시 전체 차원의 거버넌스 구축 필요 : 도시의 이해당사자는 시민 전체



■ 도시 내 계획/정책 간 충돌 발생.. 도시 전체적 시각에서 전략적 접근이 되고 있지 않아

- 현 도시재생전략계획 : 타 계획과의 부조화, 형식적으로 활용 중 → 실효성 부족
 - 도시기본계획, 도시·주거환경정비기본계획 등과의 부조화 속에서 시 외곽 택지 개발, 정비사업, 재생사업이 제각각 진행
 - 실질적 구속력 부재, 공모사업을 위한 도구로 전략
- 도시기본계획, 도시 산업 전략, 교통계획 등과 연계한 도심재생 추진이 요구됨

2. '좋은 그림'을 넘어.. 정책의 핵심 목적에 충실하고, 효과성을 우선시한 사업추진 요구

- 공공성 높고, 사회적 가치를 우선하는 사업들이 도시재생에 다수 반영 중 → 정책 효과는?
 - 임대주택, 젠트리피케이션 방지, 사회적경제, 공동체 회복, 녹색건축, 청년창업 공간 등 도심재생의 핵심 목적과는 거리가 있는 사업들이 정책 목표에 대거 포함 → 사업에 반영 중.. '도시재생' 효과는?
 - '공공성'만 강조하는 것이 '공익'일까?

중앙일보

망한 '청년몰' 지척에 또 '청년몰'...690억원 투입해 30% 폐업

예) 00시 '도시재생 어울림 플랫폼' 조성사업 사례

- '00거리 어울림 플랫폼' 조성 사업 (95.5억원)
 - 복합 임대주택 건설 사업 (행복주택 + 창업지원시설 + 공공편익시설)
- '청년창업 인큐베이팅 플랫폼' (71.1억원)
 - 청년창업 지원 (무상임대 사무실, 코-워킹 스페이스 등)



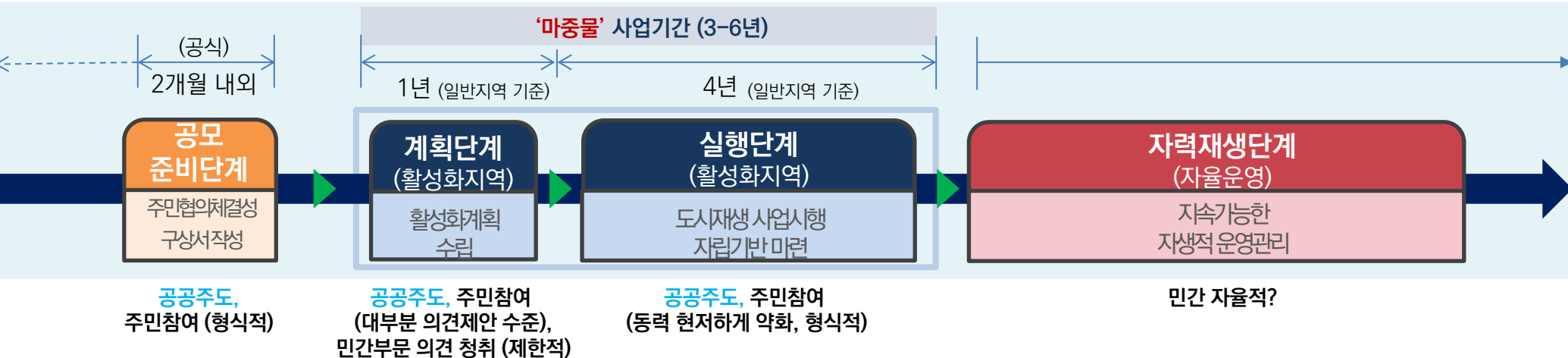
- 도시 활성화라고 하는 정책 목적에 맞고(합목적적), 그 목표 달성에 효과적인 사업 위주로 자원배분 필요

“What matters is what works!” (중요한 건 그것이 효과가 있느냐다) – Tony Blair –

3. (민간투자 활성화를 위한) 민-관 파트너십 구축 및 적극적 마중물 예산 활용

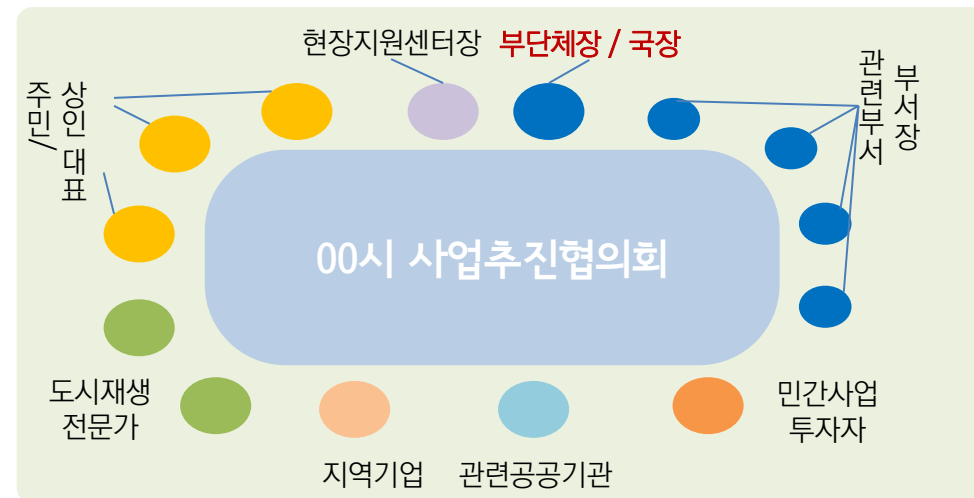
■ 공공부문 주도의 계획수립 과정.. 민간부문의 시각이 계획에 반영될 수 있는 구조인가?

- 활성화지역 선정 / 계획수립 과정 (2018년까지)



■ 공공부문 주도의 사업추진 과정.. 민간투자를 유치 하기에 적절한 형태의 거버넌스 체계인가?

- 도시재생 사업추진협의회
 - 실질적 의사결정권자 : 참가자 중 최고위 공무원 (지자체)



3. (민간투자 활성화를 위한) 민-관 파트너십 구축 및 적극적 마중물 예산 활용

- **민간부문을 포함한 핵심주체들이 실질적 권한을 가지고 사업 계획수립단계부터 파트너로 참여**
 - 민간의 창의성, 실현가능성을 우선하는 시각이 계획수립 단계부터 함께 반영될 수 있는 제도적 틀 수립 필요
 - 공공성과 수익성의 균형을 갖춘 계획 수립
 - 들러리를 넘어, 실질적 권한을 가지고 **대등한 파트너로 참여**
 - 現) 공공부문이 실권을 가지고 사업을 주도적으로 추진 → 정치적 리스크 높음, 공공성 우선 시각 반영 → 사업 추진 안됨
 - 합의제 추진방식으로 변경, 민간 권한 대폭 상향 필요

- **현재 논의 중인 도시재생 혁신지구 : 공공주도 사업추진이 지속될 것이라는 업계 우려 상당, 보완 필요**
 - 공공부문이 총 지분의 50% 초과 출자 등 사실상의 지배력을 확보하는 것을 의무화 하는 등 여전히 공공주도로 사업이 추진 될 것으로 예상되고 있음
 - 사업 목적과 연관성이 떨어지는 내용(예 : 국가 시책사업 등) 반영이 지나치게 강조된다거나, 지나치게 공공성을 추구한다거나, 여론에 의해 사업내용이 급격하게 변화된다는 등의 리스크 발생할 가능성 우려
 - 민간부문과 공공부문이 신뢰를 바탕으로 사업을 추진하고, 상호 win-win 할 수 있는 구조 조성 반드시 필요

3. (민간투자 활성화를 위한) 민-관 파트너십 구축 및 적극적 마중물 예산 활용

■ 쇠퇴하고 있는 도시가 당면하고 있는 문제 : 마중물 예산만 가지고 해결하기는 턱도 없어

- 현 국내 도시재생 : 공공재원이 ‘마중물’이 되는것이 아닌, ‘마중물사업’ 만 하고 끝나고 있음

2017년 선정된 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 19개 사업지역 중 15개 지역 사업계획서 분석 결과, LH가 주도적으로 참여 중인 천안을 제외한 모든 지역에서 실질적으로 공공재원 만 가지고 사업이 추진될 예정

- 민간부문이 더 잘 할 수 있는 것, 민간부문이 해도 특별한 문제가 없는 것, 민간부문이 있어야 할 수 있는 것은 민간부문의 참여 적극적으로 유도해야 → 가용 자원 확대 효과, 정책효과 상승!

■ 마중물 예산 : 민간투자 유치를 위해 보다 전략적이고 과감하게 활용할 수 있어야

- 필요시, 민간의 사업성을 높여주고, 리스크를 줄여줄 수 있는 방향으로 보다 과감하게 활용할 수 있어야 함

■ 특혜시비 우려 극복을 위해서는 현재의 도시계획변경 사전협상제도 정비 필요

- 현재 도시계획변경 사전협상제도는 제도는 갖춰져 있으나 실제 활용은 미미한 상황
- 적극적인 마중물예산 활용, 도시계획 인센티브 제공, 안정적인 사업 추진을 위해서는 사전협상제도를 개선 필요

감사합니다