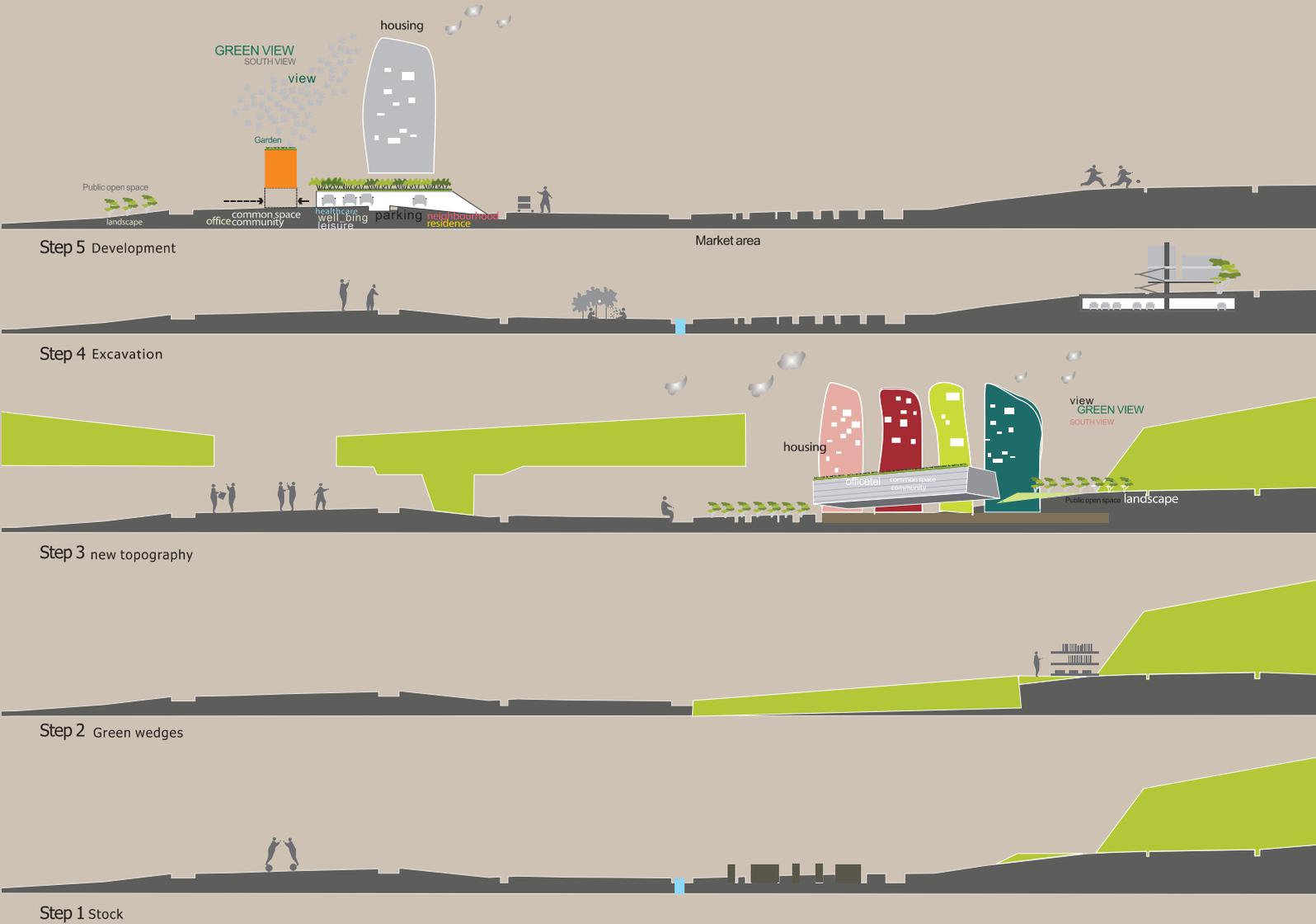
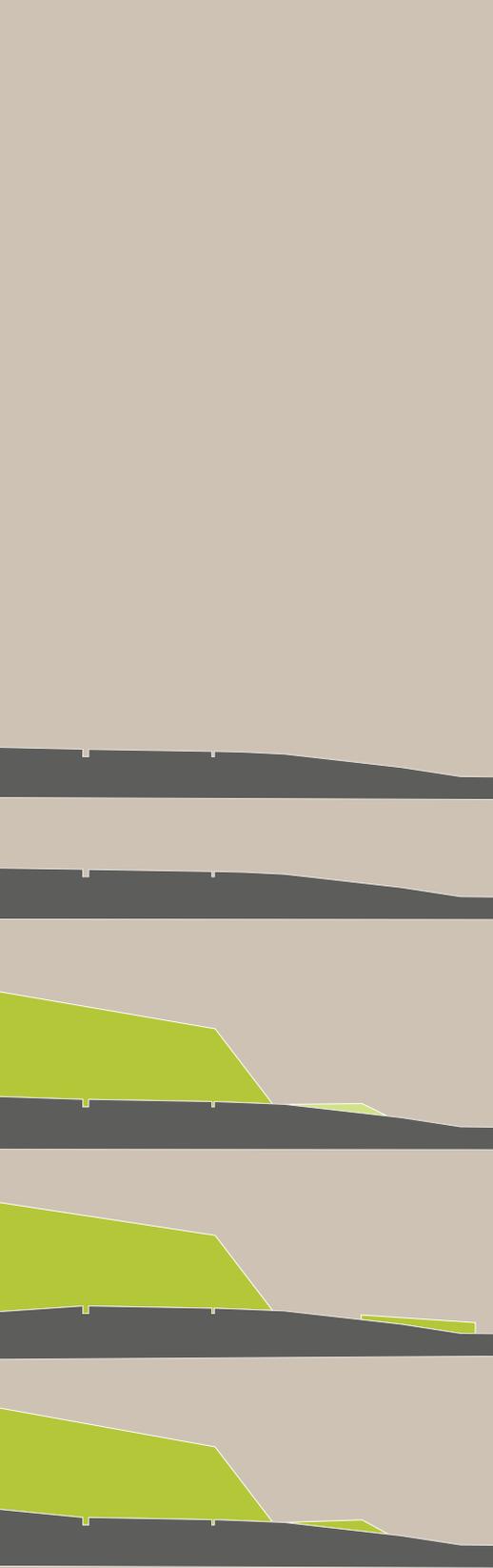


HAUD

HANDKEBOKI





HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea
Tel.02.2140.4400 Fax.02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2015. 10. HAUD REPORT no.43

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

도시재생 유형 분석과 시사점 (국외사례를 중심으로)

■ 서론 /03

- 배경 및 목적
- 도시재생이란?

■ 우리나라의 도시 /07

- 우리나라 도시의 문제점
- 기존 정비사업의 한계

■ 우리나라 도시재생 정책 /15

- 우리나라(국토교통부)의 도시재생정책
- 서울시의 도시재생정책
- 지방자치단체의 도시재생정책

■ 국외 도시재생사례 유형 분석 및 시사점 /39

- 국외 도시재생 사례
- 도시재생의 사례 분석 및 시사점
- 주체 및 정책 방향
- 유형에 따른 선진국의 도심재생사례

■ 맺음말 /59

- 향후 국내 도시재생 방향
- 도시재생을 바라보는 관점의 전환

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 준공 PJ /65

- 당진 매산지구 유통형 부지내 판매시설 신축공사

■ 진행 PJ /66

- 여의도 K-Tower



Main Theme
Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

서론

- 배경 및 목적
- 도시재생이란?

Main Theme :

서론

배경 및 목적

우리나라의 도시는 전쟁 이후의 재건사업과 60~70년대 산업화를 거치면서 현대의 도시다운 면모를 갖추게 되었다. 80년대 아시안게임과 올림픽 등으로 도시의 물리적 모습은 한 층 성장하였고, 90년대의 신도시개발로 도시들의 양적 확대는 급속히 이루어 졌다. 무엇보다 급속한 경제성장은 오늘날 도시의 산업구조와 주거유형, 기반시설, 도시민의 의식 등의 변화로 이어지게 되면서 70년대, 80년대 조성되었던 도시의 물리적 형태에 대한 재정비가 시작되었다. 이렇게 시작된 도시의 재정비는 재건축, 재개발 등 천편일률적인 개발위주의 물리적 환경 재정비라는 단편적인 해결에 그치고 있었다.

이러한 단편적 도시개선의 한계를 극복하고 활력이 저하된 도시기능 회복을 위해 정부는 환경·산업·경제·사회·문화 전반에 걸친 종합적인 도시재생을 추진하고자 국가도시재생전략을 수립하고 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정, 시행하게 되었다. 이에 맞춰 서울시와 지자체에서도 행정조직을 개편하고, 조례를 제정하고 있으며, 다양한 정책 및 도시재생계획을 수립 중에 있다.

현재 우리나라의 도시재생 정책과 사업은 걸음마 단계로 많은 시행착오에 대한 우려와 도시의 저하된 기능 회복이라는 기대를 보이고 있다. 근대화 및 산업화가 빨리 시작되었던 영국, 독일, 프랑스, 미국, 일본 등 도시재생을 선도한 많은 나라의 도시들도 현재 우리에게 당면하고 있는 도시재생의 과정들을 겪고 시행착오와 문제점들을 극복하면서 오늘날의 도시재생을 성공적으로 이뤄냈다. 본 보고서에서는 이들 나라의 도시재생 사례연구와 분석을 통해 이제 막 도시재생을 시작하는 우리나라의 도시재생 정책 이해와 향후 도시재생의 변화에 대한 예측을 돕고자 한다.

도시재생이란?

영국, 미국 등 선진국의 경우, 1950년대부터 시작된 대도시의 무분별한 교외화 현상과 이로 인한 도심부 쇠퇴 현상은 원거리 통근 및 수송을 유발시켜 에너지 자원의 낭비 및 교통 혼잡 공해 등의 문제를 초래하였다. 또한 도심부의 투자 감소 및 경제적 여건의 악화 등으로 구시가지 및 기반시설의 노후화, 상업기능의 쇠퇴, 도심공동화 현상 등을 초래하였으며 사회적 일탈과 범죄·실업률 증가와 같은 다양한 환경적, 경제적, 사회적 문제를 야기하였다.

그러나 1950년대 도시재건(urban reconstruction), 1970년대의 도시재개발(urban renewal, urban redevelopment) 등의 기존 도시정비사업은 물리적 환경정비 위주로 위와 같은 지역의 침체된 경제를 활성화시키고 황폐화된 구시가지의 회복시키는데 한계를 드러내어 물리적 환경의 개선효과가 지속되지 못하고 재슬럼화의 과정을 겪었으며 이러한 문제에 대한 정책적 대안으로 도시재생이라는 개념이 등장하게 되었다. 또한 1990년대에 들어 환경문제가 세계적 이슈로 등장하게 되자 녹지를 훼손하는 도시교외의 신개발에 대한 비판적 인식이 확산되는 등 도시문제 해결에 대한 복합 처방의 필요에 따라 도시재생의 필요성이 강조되었다.

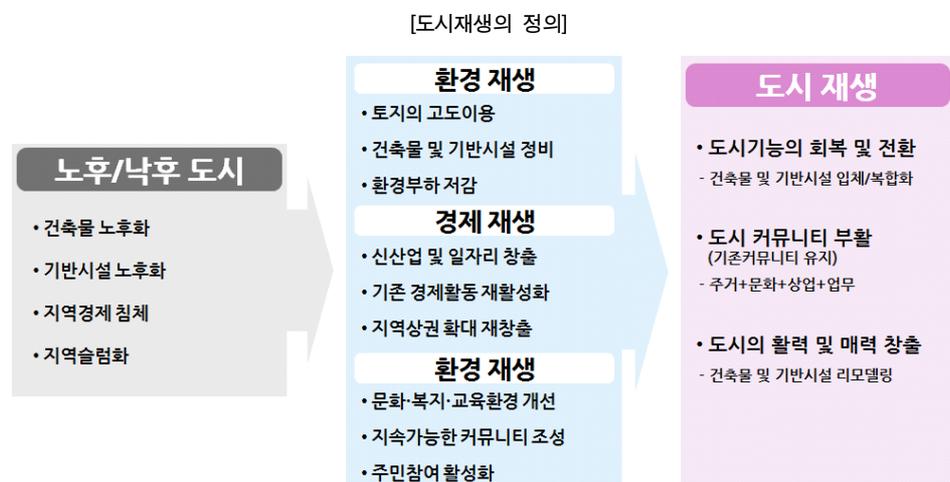
영국의 토니 블레어 정부와 일본 고이즈미 내각에서는 도시재생을 사회·교육·복지·문화 서비스 수준의 개선과 도시경제 회복을 통한 경쟁력 확보라는 측면에서 도시부흥(urban renaissance)이라는 용어로 개념화하였다. 즉 도시재생이란 정비사업을 통해 도시의 물리·환경·산업·경제·사회·문화적 측면을 부흥시킨다는 포괄적 의미가 강조된 개념이라고 할 수 있다.

이러한 개념에 따라 도시재생은 미국에서는 커뮤니티 운동과 연계된 중심시가지 활성화사업으로 구체화되고 있으며, 일본에서는 마을만들기 운동 차원의 도시재생사업과 연계되어 있고, 영국에서는 근린지역재생 운동 (New Deal for Communities)과 같은 실천적인 사업과 연계하여 다양한 방식으로 추진되고 있다. 즉 아래그림과 같이 물리적 환경 쇠퇴로 인한 지역 내 부정적 악순환의 메커니즘을 사회경제적 측면의 개선을 통해 긍정적 순환구조로 전환하기 위한 수단이라는 의미에서 도시재생의 개념이 적용되고 있다.



기존의 물리적 환경정비 중심의 도시정비사업이 환경개선이라는 최종 결과물에 주목하였다면 도시재생사업은 지속가능한 도시 커뮤니티의 보전 및 고양을 위한 과정적 산물을 중시하고 있다. 이에 따라 도시재생은 이해관계자간의 합의 형성 및 종전 권리자의 생활적 지속성 확보 등 의사결정시스템을 중시하며 도시관리적 관점과 주택정책적 관점 그리고 사회경제적 관점을 동시에 고려하는 통합적 접근방식의 정비개념이라고 할 수 있다.(Roberts and Shkes, 2000)

따라서 도시재생이란 산업구조의 변화 (기계적 대량생산 체계 → 전자공학 · 하이테크 · IT 등 신산업 체계) 및 신도시 · 신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 쇠퇴되고 있는 기존 도시를 새로운 기능을 도입 또는 창출함으로써 물리적, 환경적, 경제적, 문화적으로 재활성화 또는 부흥시키는 것을 의미한다.





Main Theme
Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

우리나라의 도시

- 우리나라 도시의 문제점
- 기존 정비사업의 한계

Main Theme :

우리나라의 도시

우리나라 도시의 문제점

도시구조 변화와 문제의 등장

1960년대 이후 급격한 도시화 과정에서는 주로 신도시, 신시가지 개발을 통해 도시개발의 양적 수요에 대응해 왔으나, 최근 기성시가지나 내부시가지를 중심으로 인구와 고용감소, 공장, 상점, 사무실 등의 감소, 물리적 환경의 노후화와 서비스 투자의 감소 및 그에 따른 사회 공간적 불균형 발생 등 도시문제와 사회문제가 중첩되어 나타나고 있다.

이와 같이 우리나라 대부분의 도시에서 도심부 쇠퇴현상이 나타나기 시작해 도시문제의 주요 원인으로 작용하고 있으나, 아직 이에 대한 대책은 재건축·재개발 등 물리적 환경정비 측면의 부분적이거나 단편적인 처방에 그치고 있는 실정이다. 이러한 상황에서 쇠퇴한 지역을 물리 환경, 산업 경제, 사회 문화적으로 개선하여 활력이 저하된 기능을 회복하고 경쟁력 있는 정주환경으로 재창조해야 할 필요성이 커지면서 앞으로는 도시의 경제적 부흥 및 도시적 활력 회복 측면까지를 시야에 둔 체계적이고 종합적인 도시재생 전략 및 기법의 도출이 시급히 요구되고 있다.

[노후주택]



[교통혼잡]



도시의 문제점

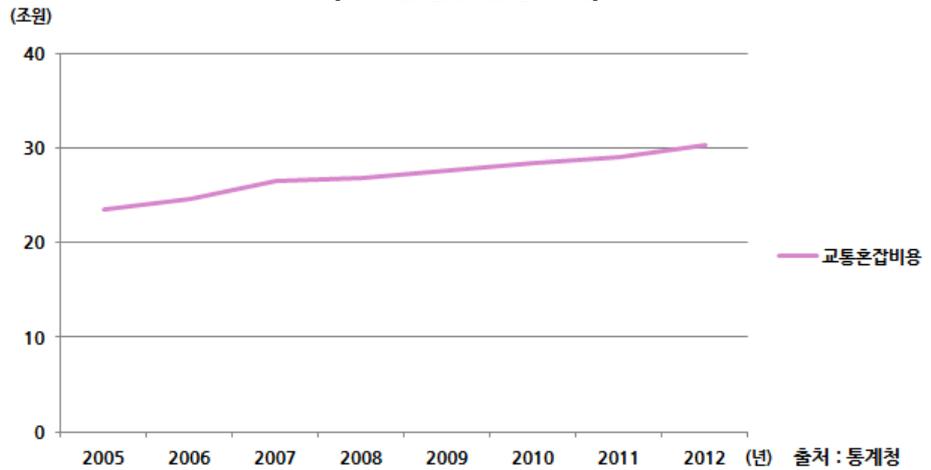
물리적 환경적 측면에서의 도시 문제

상업지역의 과도한 지정이나 일반주거지 내 상업기능의 혼재로 인하여 기성시가지의 주거환경이 악화되고 있다. 도시성장과정에서 종래의 도심지역에 대한 투자가 부족하여 협소한 도로 폭으로 인한 교통체증, 주차장 부족 등 기반시설이 취약한 상태이며, 점적으로 개발된 고층업무시설이나 상업시설, 주상복합건물을 제외하고 도심의 주거 및 상업지역에서 건축물의 노후도가 심화되고 있다. 기존 도심의 도로에서는 버스노선의 집중, 차량교통량의 집중, 서비스도로 부족으로 인한 간선도로변 불법주차 등 교통 혼잡이 일상화되어 있고, 보행자의 안전을 위한 시설이나 휴게시설의 부족 문제도 제기되고 있다.

또 도심의 과밀화에 따라 도시 외곽 농지와 산지 등의 녹지에 신도시 개발이 이루어졌으며 이로 인한 도시 주변의 녹지 감소, 자연환경 훼손의 문제가 대두되었다. 이러한 신도시는 자족도시보다는 대도시의 위성도시의 역할을 함으로써, 교통·물류비용의 증가를 가져왔으며, 교통량 증가에 따른 에너지 소비증대와 탄소 배출량 증가 등 추가적인 사회적 비용이 발생, 증가하고 있다.

- 교통혼잡비용('12년) : 30.3조원, GDP의 약 2.2%차지, 연평균 3.46% 증가
- 한국은 세계교통 10위의 에너지 소비국가로서 에너지 해외 의존도 97% 육박
- 지난 30년간 도시화 및 산업화로 농지(전, 답) 2,865km² 감소, 산지(임야) 2,047km² 감소

[도로교통 혼잡비용 증가추세]



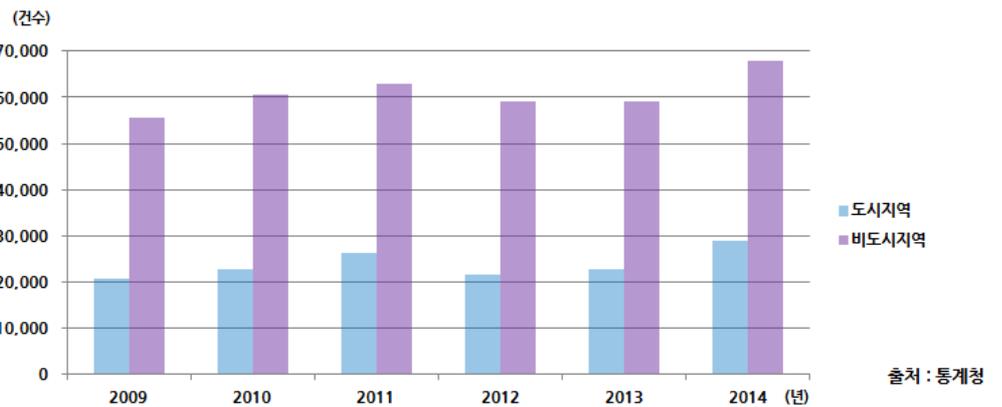
[지목별 토지이용 추이]

(단위 : km)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전	7,956	7,929	7,889	7,852	7,821	7,783	7,802	7,796	7,759	7,716
답	12,152	12,083	12,012	11,946	11,895	11,834	11,763	11,690	11,620	11,518
임야	64,805	64,731	64,638	64,546	64,472	64,504	64,337	64,216	64,176	64,081
대지	2,533	2,575	2,611	2,659	2,706	2,744	2,785	2,827	2,872	2,930
도로	2,564	2,626	2,673	2,743	2,807	2,858	2,915	2,977	3,039	3,093
기타	9,636	9,735	9,897	10,082	10,196	10,311	10,547	10,683	10,800	10,947

출처 : 통계청

[개발행위 허가건수]



[도시개발]



산업 · 경제적 측면에서의 도시 문제

기존 도심의 경제적 활력과 상권이 쇠퇴하는 문제가 나타나고 있다. 즉, 주요 지방 대도시들에서 도시외곽의 신규개발이 진전됨에 따라 도심에서 소매업과 개인서비스업을 중심으로 사업체와 종사자가 감소하고 있으며, 기성시가지 자영업자들의 영업실태 측면에서도 영세한 상황을 벗어나지 못하고 있다.

사회·문화적 측면에서의 도시 문제

1990년대 이후 활발하게 진행되어 온 도시 외곽의 신규 택지개발에 따라 도심의 상주인구가 감소하고 있으며, 도심인구의 노령화도 급속히 진행되고 있다. 이에 따라 도심 교육시설의 과소 이용, 대중교통 수요 저하 등 공공재의 비효율성이 증가하는 문제로 이어지고 있다. 또한, 업무, 상업, 행정, 주거 등 기존 도심의 중심성이 쇠퇴함에 따라 도시의 정체성도 함께 약화되고 있다.

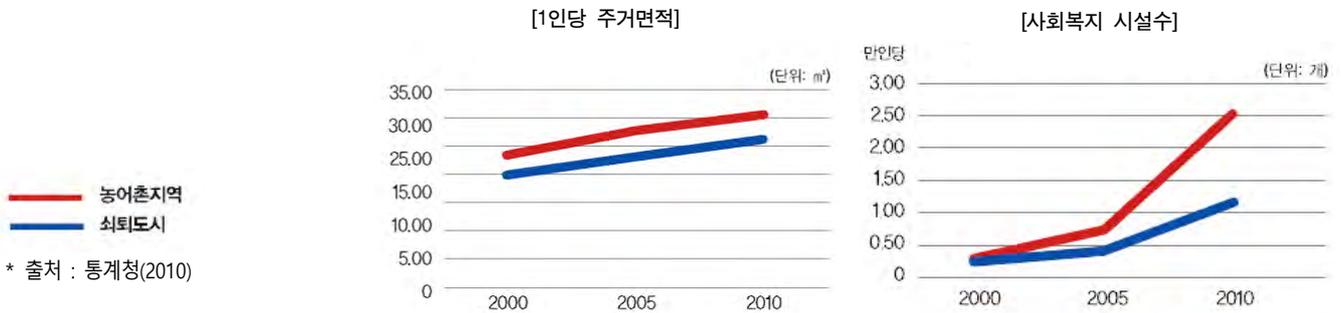
- 인구유출('85~'10) : 부산중구 47% 감소, 대구중구 60% 감소
- 주요산업이전 : 부산, 대구의 신발, 섬유 제조업 → 중국이전
목포의 조선내화, 보해양조 → 타지역 이전
- 전통시장 빈점포 현황 : 대구 18.6%, 부산14.1% (전국평균 10.8%)
- 신시가지로의 청사이전 : 광주, 대전, 수원, 성남, 부천, 안양 등

쇠퇴하는 도시

사회·경제·환경 분야를 대표하는 지표들을 통해 도시쇠퇴 현황을 파악한 결과, 전국 144개 시·구(자치구) 중 3분의 2(96개)가 도시쇠퇴 징후*를 나타내고 있다.

쇠퇴도시**는 1인당 주거면적, 노후주택비율 등의 주거환경 수준이 농어촌 지역보다 열악하며, 특히 노후주택비율이 매우 빠르게 증가한다. 또 사회복지시설, 문화체육시설 등의 사회공공서비스가 농어촌 지역에 비해 매우 열악하며, 최근 쇠퇴도시와 농어촌지역의 사회복지시설 공급수준의 격차가 더욱 커지고 있다. 무엇보다 쇠퇴도시는 재정여건이 농어촌지역보다도 열악하여 중앙의 지원 없이는 도시재생사업 추진이 어렵다는 것이다.

1인당주거면적('10년) : (쇠퇴도시) 26.1㎡ < (농어촌) 30.6㎡
노후주택비율('10년) : (쇠퇴도시) 56.4% > (농어촌) 55.8%
노후주택증가율('00~'10) : (쇠퇴도시) 46.6% > (농어촌) 22.4%
만인당 사회복지시설수('10년) : (쇠퇴도시) 1.2개 < (농어촌) 2.5개
만인당 문화체육시설수('10년) : (쇠퇴도시) 14.7개 < (농어촌) 19.7개
1인당 지방세('10년) : (쇠퇴도시) 평균 61만원 >(농어촌) 평균 83만원



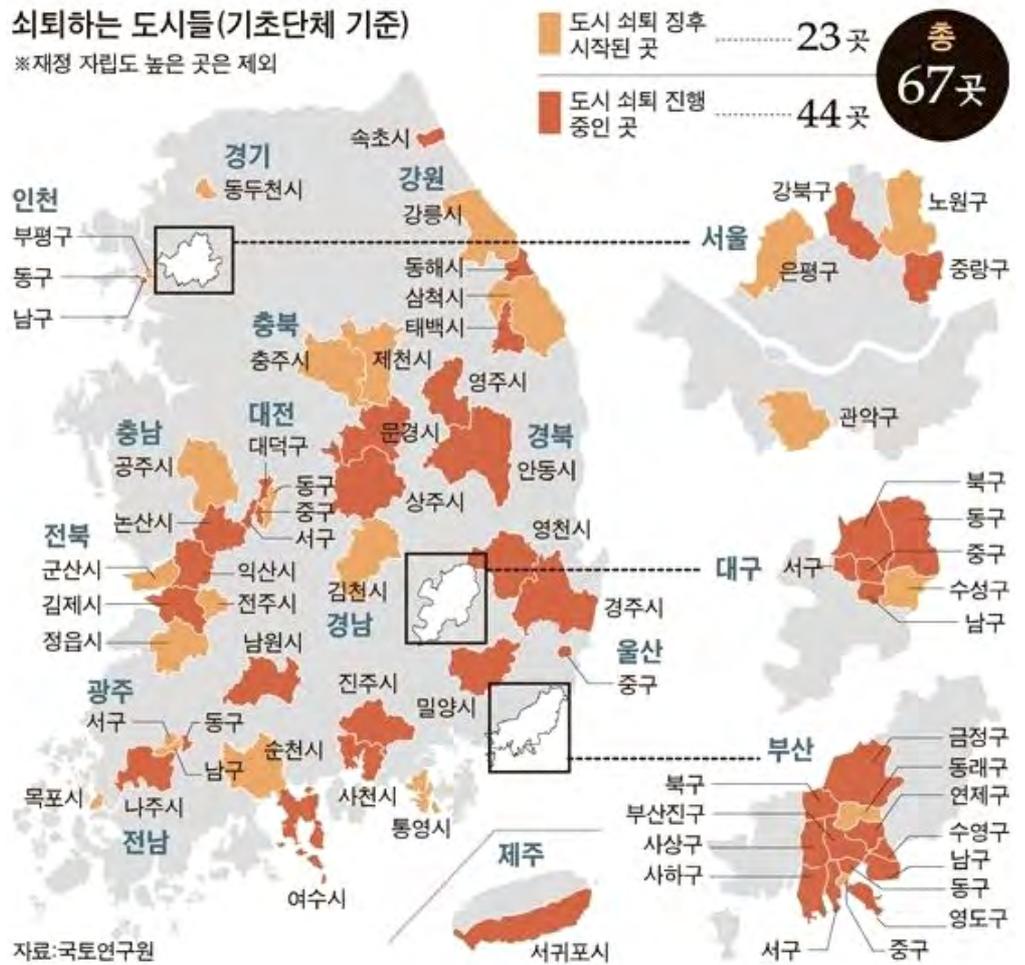
[쇠퇴도시와 농어촌지역의 예산지원 비교(2013년 기준)]

구분	지방교부세	보조금	국토 및 지역개발분야 국비지원	정책사업 중 보조사업 예산
쇠퇴도시	70.3	6.4	5.6	95.9
농어촌지역	278.2	27.7	22.6	218.7

(만원/인)

쇠퇴하는 도시들(기초단체 기준)

※재정 자립도 높은 곳은 제외



*도시쇠퇴 징후지역 : 5년간 평균인구성장률(감소), 5년간 총사업체수변화율(감소), 20년 이상 노후건축물 비율(50%이상) 지표 중 1개 이상이 포함될 경우 의미

**쇠퇴도시 : 도시쇠퇴 징후지표 중 2개 이상이 포함되며, 재정자립도가 전국 평균 이하인 도시

기존 도시정비사업의 한계

도시정비사업의 종류

도시환경정비사업



상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 재개발사업과 사업방식이 유사하며 주로 관리처분방식으로 시행한다.

재개발사업



정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 토지수용권이 부여된다. 주민이 소유한 토지 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮은 장점이 있고 주로 관리처분방식으로 시행한다.

재건축사업



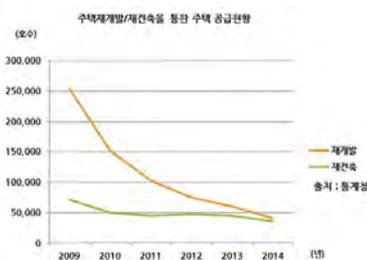
정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 매도청구권이 부여된다. 재개발사업과 같이 주민이 소유한 토지·건축물 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮고 주로 관리처분방식으로 시행한다.

주거환경개선사업



도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 도로 등 정비기반시설 설치비용을 국고에서 지원하고 당해 구역 내 국·공유지를 무상 양여하는 정부 정책사업으로 현지개량방식, 공동주택건설방식, 한지 방식 및 이를 혼용하는 방식으로 시행 가능하다.

도시정비사업 문제점



기성시가지의 노후 불량주택이나 도심의 건축물을 정비하고 부족한 기반시설을 공급하는 등 도시환경 및 주거환경의 개선을 가져왔다. 그러나 사업 후 부동산 가치의 상승은 기존 저소득층이나 원주민, 기존 상가 및 임대인들의 재정착은 현실적으로 어려웠다. 특히 주거환경개선을 위한 재개발·재건축 사업 후 주택가격 상승 및 주거비 부담 가중으로 기존 저소득층 원주민들의 재정착이 현실적으로 어려웠다. 수익성 위주의 전면철거방식으로 주민 간 갈등이 발생하고 지역공동체 붕괴로 인한 각종 사회문제가 발생하게 되었다.

원주민 재정착률(서울시) : 재개발 10%, 뉴타운 8~15%(’08년, 시정연)
 평균지가상승률(’04~’08년) : 서울시 평균 7.6%, 뉴타운 지구 48~258%



Main Theme
Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

우리나라 도시재생 정책

- 우리나라(국토교통부)의 도시재생정책
- 서울시의 도시재생정책
- 지방자치단체의 도시재생정책

Main Theme :

우리나라 도시재생 정책

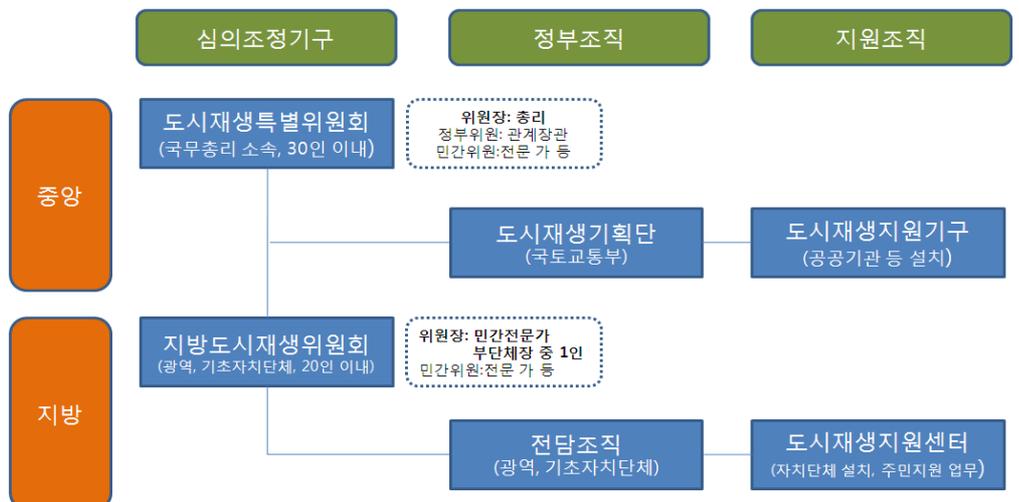
우리나라(국토교통부)의 도시재생정책

국가도시재생 기본방침

국내 도시의 2/3가 인구감소, 산업침체 등 쇠퇴가 심화됨에 따라, 도시재생에 대한 체계적인 계획·국가지원 등이 절실한 상황으로 이에 국가에서는 대선공약('12.11), 국정과제('13.2.)로 주민참여형 도시재생을 채택하였다. 국가도시재생기본방침('14~'23)은 2013년 12월 5일 시행된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시재생을 종합적·효율적으로 추진하기 위한 국가도시재생전략으로, '국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조'라는 비전과 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화, 삶의 질 향상 및 생활복지 구현, 쾌적하고 안전한 정주환경 조성, 지역 정체성 기반 문화가치와 경관회복, 주민역량 강화 및 공동체 활성화 등 5대 목표를 제시하고, 4대 중점 시책을 다음과 같이 제시하였다.

[국가 도시재생 중점 시책]	
구분	주요내용
도시재생 위주의 도시정책 전환	· 신규 도시용지는 기성시가지 재생으로 우선 공급 · 공공청사·백화점 등 중요시설 기성시가지내 우선 입지 · 주민이 수립한 마을단위 재생계획 도시계획에 반영
도시재생 지원확대	· 각 부처 도시재생관련 사업예산 쇠퇴지역 우선 지원 · 도시경제기반형 250억원, 근린재생형 100억원 4년간 지원 · '14~'17 선도지역 지원, '16년부터 일반지역 확대 지원
금융지원 및 규제완화	· 국민주택기금 지원대상을 도시재생사업까지 확대 · 국가·지자체·공공기관·민간투자자 등이 함께 참여하는 한국형 도시경제기반형 금융지원 모델 개발 · 건폐율, 용적률 등 건축규제 완화(맞춤형 규제특례) · 경제기반형 민·관합동 시행자 도시계획 제안제도 도입
지역역량강화 및 공동체 활성화	· 협동조합, 마을기업, 사회적기업 등을 도시재생 주체로 육성 · 도시재생지원센터를 통해 계획수립, 사업컨설팅 지원 · 도시재생전문가 양성 및 도시재생대학 확대 운영

[도시재생사업 추진조직도]



도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(2013. 6. 4. 제정, 2013. 12. 5. 시행)

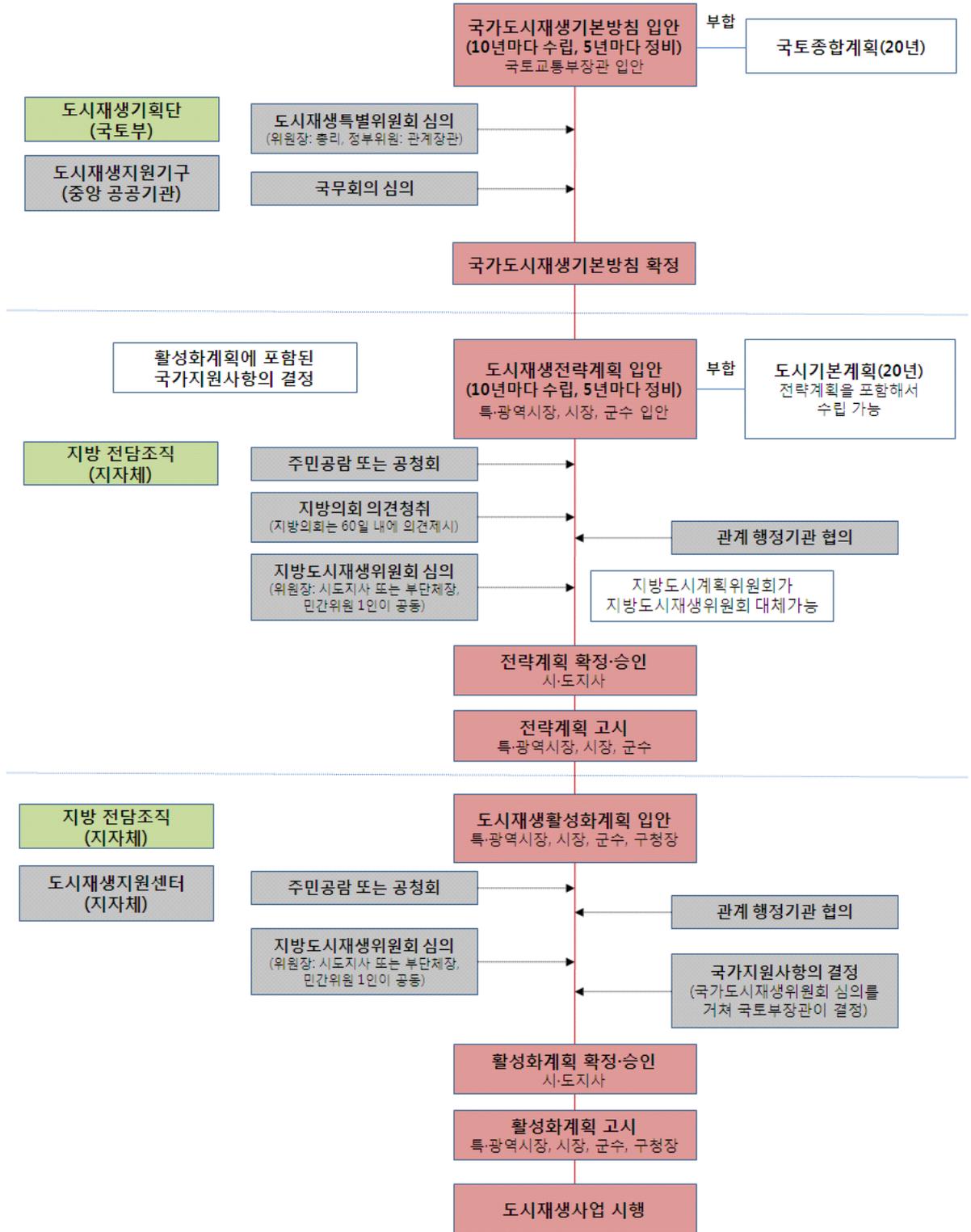
제정이유

전체 인구의 91%와 각종 산업기반이 도시에 집중되어 있는 우리나라의 경우 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고 재생하는 것이 국가경제 성장과 사회적 통합의 안정된 기반을 구축하는데 필수불가결한 과제임에도 불구하고 현행 제도로는 도시재생에 필요한 각종 물리적·비물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 체계적·효과적으로 추진하기 어려운바, 이 법을 제정함으로써 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 함으로써 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키는데 기여하려는 목적으로 제정되었다.

주요 내용

- 국토교통부장관은 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 국가도시재생기본방침을 10년마다 수립하고, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비하도록 함(제4조)
- 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회를 두도록 하고, 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 심의 등을 위해 지방자치단체에 지방도시재생위원회를 두도록 함(제7조 및 제8조)
- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원, 도시재생사업시행의 지원, 전문가 육성·파견 등을 위해 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방)를 설치하도록 함(제10조 및 제11조)
- 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하도록 함(제12조)
- 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대해 도시재생활성화계획을 수립할 수 있도록 하고, 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대해 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 함(제19조)
- 국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하도록 함(제24조)
- 국가 또는 지방자치단체는 도시재생활성화를 위해 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용 등에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 함(안 제27조)
- 전략계획수립권자는 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있도록 함(제28조)
- 국토교통부장관은 도시재생활성화를 위해 관련 정보 및 통계를 개발·검증·관리하는 도시재생종합정보체계를 구축하도록 함(제29조)
- 도시재생사업의 촉진을 위해 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준 및 높이 제한 등의 건축규제에 대한 예외를 규정함(제32조)
- 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생 선도지역으로 지정할 수 있도록 함(제33조)

[도시재생 계획 및 사업체계도]



도시재생법의 계획 체계



유형별 도시재생사업

경제기반형 도시재생사업

경제기반형 도시재생사업은 기존의 산업기능·업종 전환을 통해 고용기반을 창출하고 주변지역으로 경제회복효과 파급을 목표로 하며 산업단지, 철도, 일반국도, 하천, 공항, 이전적지 등 경제회복 효과가 크고 복합적 개발사업(앵커사업)을 통해 고용창출이 가능한 지역을 대상으로 한다.

사업의 활성화를 위해 국가에서는 규제완화 및 부족한 기반시설을 지원할 예정으로 용적률, 건폐율, 높이제한, 주차장설치기준 등의 건축규제 완화와 세제지원을 통해 민간투자를 활성화 할 계획이다. 또한 도시재생 활성화계획에 포함된 도시재생사업 및 도시재생활성화지역(전략계획으로 지정)에서 지자체장이 인정하는 개별 건축사업을 대상으로 주택도시기금을 통한 SPC 출자 및 용자 등을 지원 및 공원, 주차장, 도로, 공동구 등의 기반시설 설치비용을 지원할 계획이다.

[경제기반형 도시재생사업]

구분	주요 사업 추진 내용(예시)
산업단지형	장치산업/저부가가치 제조업 중심 기반시설 부족, 비효율적 토지이용 ▶ 첨단 제조업, 융·복합산업 입지 중심업무, 문화, 주거 등 복합기능 유치
항만형	선박 대형화 등으로 항만기능 축소 내항부두·준설토 투기장 등 방치 ▶ 마리나 등 문화·관광형 항만 조성 중심업무, 문화, 주거 등 복합기능 유치
역세권형	단순 교통·물류기능 수행 도심내 화물적치장 등 용도폐기 ▶ 입체화·복합화를 통해 토지이용고도화 복합환승센터 등 교통 Hub화 도심임대주택(행복주택) 입지
이전적지형	이전 공공청사·군사시설·폐공장 ▶ 복합개발을 통한 가치 극대화 문화·교육·공원·녹지 등 활용
문화·관광형	활용되지 못하는 지역 고유의 역사·문화 자산 ▶ 문화·관광형 사업을 통해 관광객 유치·유동인구 증대

※ 이전적지 : 공공청사, 군부대, 학교 등이 이전하고 남은 부지

근린재생형 도시재생사업

근린재생형 도시재생사업은 침체된 중심시가지의 경제 활성화 및 낙후한 근린 주거지역 생활환경 개선을 통한 공동체 유지를 목표로 하며 중심가로와 그 배후지역 등 쇠퇴한 상업지역과 주거환경이 열악한 근린주거지역을 대상으로 한다.

주요 사업 내용으로는 노후불량건축물 개·보수(벽·지붕수리, 구조보강 등), 협동조합, 마을기업 등 공동체 일자리 창출, 전통시장 활성화 등의 복지·일자리 창출, 소공원·주차장·놀이터·마을도서관 등 공동시설, 육아·노인보호 등 돌봄시설, 골목길 등 가로정비 등의 기초생활 인프라 확충을 지원할 계획이다.

[근린재생형 도시재생사업]

구 분	주요 사업 추진 내용(예시)
상업지역	쇠퇴상권, 집단적 빈 점포 발생 부족한 인프라, 유동인구 감소 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 특화거리 조성, 빈 점포 신탁을 통한 예술·창작공간 조성, 주차장 등 인프라 확충, 지역축제 등 활성화 사업
주거지역	노후·불량주택 밀집, 좁은 도로, 부족한 생활인프라, 열악한 환경 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 생활인프라(소방도로, 공원, 주차장) 확충 소규모·맞춤형 주택개량 사업 추진 마을기업 등을 통한 소득창출

또한, 주민역량강화를 위해 도시재생 코디네이터(전문가) 양성 및 파견, 도시재생대학 확대, 도시재생지원센터를 통한 계획·실행을 지원할 예정이다.

- 도시재생대학 : 주민이 전문가 도움을 받아 직접 재생계획을 수립해보는 교육프로그램
- 도시재생지원센터 : 지역별로 민·관 거버넌스 형태로 설치하여, 주민의 도시재생계획 수립, 마을기업 창업, 사업실행 등 지원

[도시재생사업 유형별 효과]



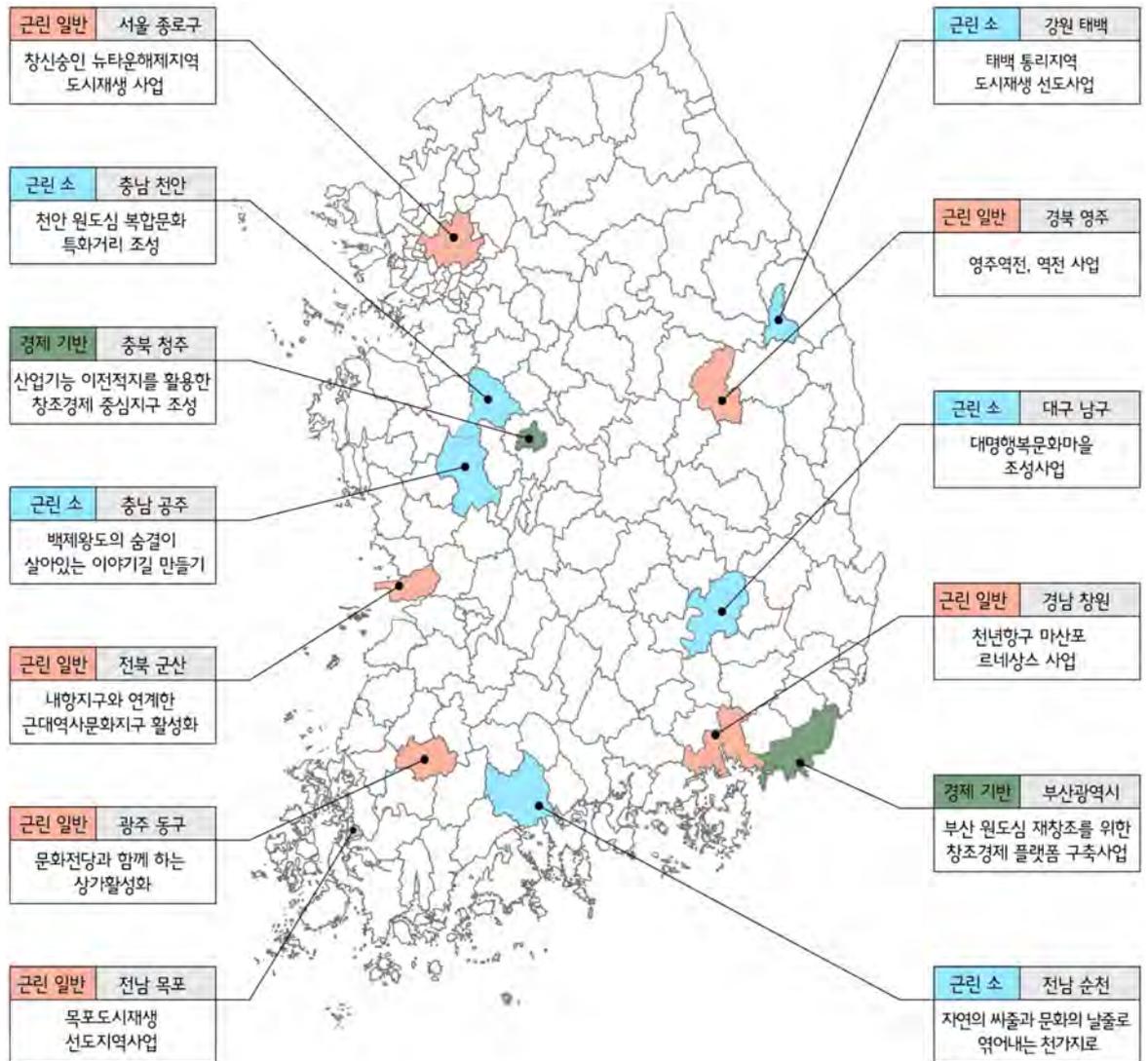
도시재생 선도지역

도시재생 선도지역이란 도시재생을 긴급하게 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급 효과가 높은 지역으로, 국가와 지자체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역이다. 지난 2014년, 국토교통부는 지자체 공모를 통해 파급효과가 높은 13곳의 지역을 도시재생 선도지역으로 선정하여 사업에 본격 착수하고 있다. 현재 산단, 항만, 역세권 정비 및 복합개발 등을 통한 고용기반 창출을 목표로 하는 경제기반형과 생활권 단위의 생활환경 개선, 골목경제 살리기 등을 목표로 하는 근린생활형으로 유형을 나누어 금년 하반기에 사업을 착수 할 예정이다.

[도시재생선도지역 지정 및 추진현황]

유형	지자체		대상지역	사업내용	
도시경제 기반형 (2)	부산	동구	초량 1,2,3,6동 (부산역 일대)	부산 북항-부산역-원도심을 연계한 창조경제 (1인기업, 벤처기업 등) 지구 조성	
	충북	청주시	상당구 내덕 1,2동, 우암동, 중앙동	폐공장 부지(연초제조창)을 활용한 공예·문화산업지구	
근린생활형	일반 규모 (6)	서울	종로구	송인·창신 1,2,3동	뉴타운 사업 해제지역 주거지 재생사업, 봉제공장(가내수공업) 특성화
		광주	동구	충장동, 동명동, 산수1동, 지산1동	아시아문화전당(舊전남도청) 주변 구도심 상권활성화
		전북	군산시	월명동, 해신동, 중앙동	군산 내항지구와 연계한 근대역사 문화지구 조성
		전남	목포시	목원동	유달산 주변 구도심 공폐가 활용 예술인마을 조성
		경북	영주시	영주 1,2동	40-50년대 형성된 근대시장(후생시장, 중앙시장)과 舊 철도역사 주변 재생
		경남	창원시	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동	부림시장, 창동예술촌 중심의 문화예술 중심 도시재생
	소 규모 (5)	대구	남구	대명 2·3·5동	공연소극장(100여개) 밀집거리 재생을 통한 구도심 활성화
		강원	태백시	통동	폐 철도역사, 구 탄광도시의 정체성을 살린 소도시 재생
		충남	천안시	동남구 중앙동, 문성동	빈건물을 활용한 청년 기반시설(기숙사, 동아리방, 스튜디오) 조성을 통한 활력창출
		충남	공주시	웅진동, 중학동, 옥룡동	백제왕도의 문화유산을 활용한 특화거리 조성, 산성시장 등 전통시장 활성화
전남	순천시	향동, 중앙동	노후주거지역 친환경마을(옥상녹화, 빗물활용 등) 만들기, 생태하천, 부읍성터 복원		

[도시재생선도지역 전국 위치도]



서울시의 도시재생정책

도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례(2015. 1. 2 제정 및 시행)

서울시는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 같은 법 시행령 및 관계 법령 등에 조례로 정하도록 한 사항의 원만한 추진 지원과 시행에 필요한 사항을 규정하기 위해 2015년 1월 2일부로 제정 및 시행하고 있다.

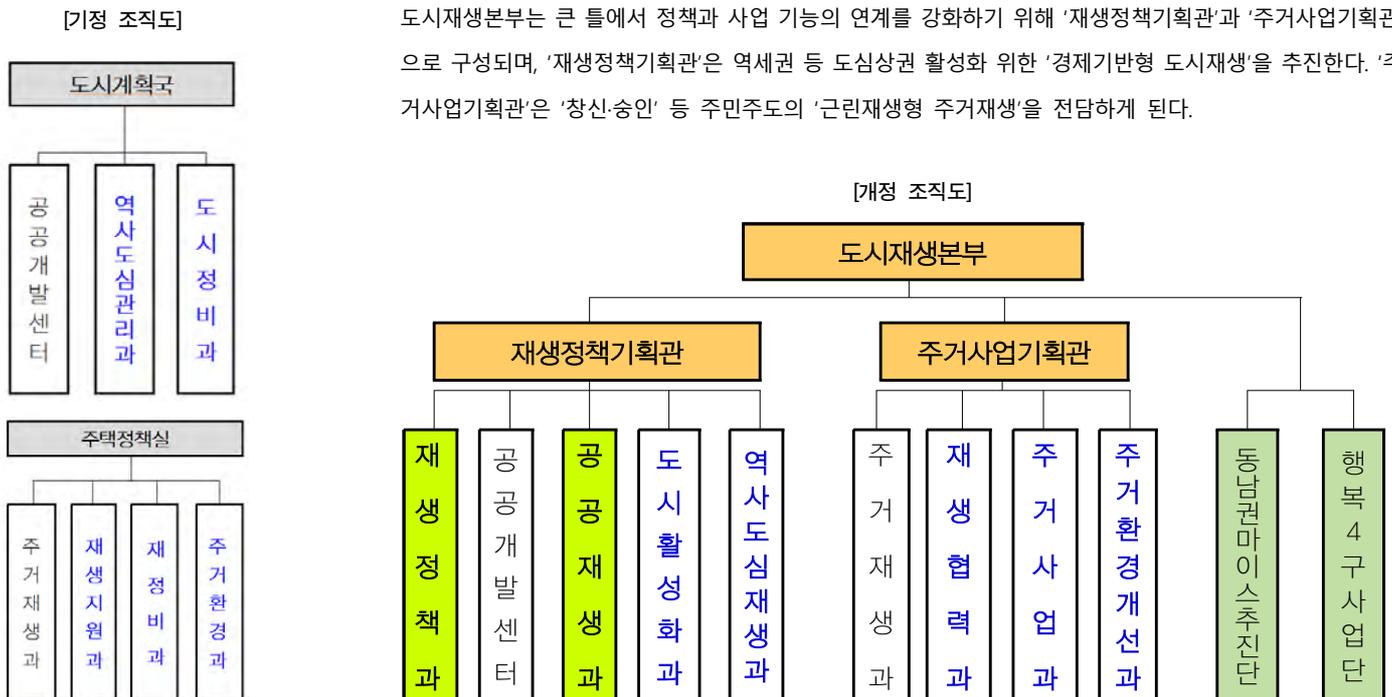
주요내용

- 도시재생 기본방향 및 목표 (제2조)
- 도시재생위원회 구성·운영 (제6조) : 도시재생위원회는 서울특별시 도시계획위원회에서 기능수행
- 전담조직의 구성·운영 (제7조) : 서울특별시 행정기구 설치조례에서 별도규정
- 서울시 도시재생지원기관의 지정 등 (제8조)
- 도시재생지원센터의 설치 등 (제9~11조)
- 도시재생전략계획의 수립 (제12~15조)
- 도시재생활성화계획의 수립 (제16~19조)
- 도시재생사업의 시행 및 지원 (제20~25조) : 주민협의체·사업추진협의회 구성, 공공지원조항
- 도시재생 특별회계의 설치 (제26조)
- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 (제27조) : 건폐율 및 주차장 설치기준 완화

추진조직 개편

서울시는 2015년 1월 1일자로 도시재생과 관련해선 물리적 개발을 넘어, 경제·사회·문화·환경 등 통합적 관점에서의 지속가능한 개발·재생을 추진하기 위해 도시계획국과 주택정책실에 분산된 도시재생기능을 통합해 '도시재생본부'를 신설하였다.

도시재생본부는 큰 틀에서 정책과 사업 기능의 연계를 강화하기 위해 '재생정책기획관'과 '주거사업기획관'으로 구성되며, '재생정책기획관'은 역세권 등 도심상권 활성화 위한 '경제기반형 도시재생'을 추진한다. '주거사업기획관'은 '창신·송인' 등 주민주도의 '근린재생형 주거재생'을 전담하게 된다.



주거재생(주거환경) 정책

뉴타운·재개발 수습 및 新공공관리 추진

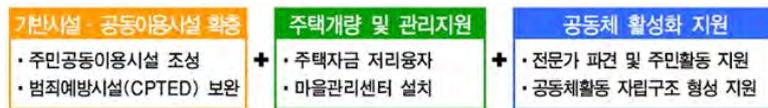
서울시는 그동안 낙후지역 개선에 초점이 맞춰졌던 뉴타운·재개발을 넘어, 물리적 정비와 주변 지역의 사회·경제상황을 종합적으로 연계한 통합적 개념의 도시주거재생을 통해 100년 후에도 서울의 정체성이 유지되도록 총력을 기울이겠다는 미래 비전의 기본방향을 설정하였다. 2012년부터 뉴타운 수습방안을 통해 실태 조사를 하고 주민 뜻대로 많은 구역이 추진 또는 해제 진로를 결정하는 등 주민 갈등 해소에 노력 중으로 정비사업 용자금 지원을 확대('13년 150억 → '14년 350억)하고 모범조합 선정 및 투명협약을 추진하여 원활한 사업 추진을 위해 행·재정적 지원을 강화하고 있다. 또한 뉴타운, 해제구역 주민 추가부담 없는 합리적 경계를 조정하고, 공공건축가 지원, 절차간소화 마련, 촉진계획 변경 용역비 지원, 필요한 기반시설 설치비용 지원 등 뉴타운 사업 추진구역의 지원을 강화할 예정이다.

공유마을을 통한 뉴타운 대안사업의 확산

1) 주거환경관리사업

주민이 중심이 되어 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적, 사회·문화적, 경제적 환경을 종합적으로 개선하여 지속적으로 살아 갈 수 있는 공동체를 형성하는 사업으로 「도시 및 주거환경정비법」을 기준으로 하고 있다. 뉴타운·재개발 해제지역 우선 추진하고 있는 주거환경관리사업은 2014년도에 12개 구역완료를 목표로 추진하였으며, 협동조합, 사회적 기업 설립 등 주민조직의 체계화를 지원하고 공동체 활성화 기반을 마련하고 있다. 주택개량 활성화를 통한 골목 상권 살리기, 학생공모전 등 청년 일자리 창출과 연계, 마을관리센터 설치·운영 등 사회적·경제적 통합재생을 위한 일자리 창출에 노력하고 있으며, 범죄예방환경설계, 신재생에너지설치 등 관련부서 협업 확대로 칸막이 없는 통합재생을 추진하고 있다.

[주거환경관리사업 추진방향]



· 사업시행방법

- 서울시 : 정비가반시설 및 공동이용시설 설치 및 확충 등
- 주민 : 주택 보전·정비·개량 등

· 사업대상지역

- 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대 주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 「도시 및 주거환경정비법」제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50%이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

[주거환경정비사업 추진절차]



2) 가로주택정비사업

가로주택정비사업은 '12년 「도시 및 주거환경정비법」 개정시 새롭게 도입된 정비사업으로 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 노후불량주거지에 최고 7층까지 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비사업이다. '12년 2월 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 가로주택정비사업이 도입되었으나, 자치구 전담부서 부재, 미분양 우려 등으로 사업추진 실적이 부진함에 따라 사업활성화를 위해 공공이 적극적으로 지원하는 4대 공공지원책을 마련하였다. 4대 공공지원정책은 조합설립·용자지원 등 공공관리제도 적용, 미분양주택 공공 임대주택 매입, 사업관리 및 공동시행자로 SH공사 참여추진, 25개 자치구 업무 전담부서 지정 및 업무처리 매뉴얼 배포 등이다.

[가로주택정비사업 주요내용]

구분	내용
사업대상	- 도시·군계획시설 도로(광장, 공원 등)로 둘러싸인 가로구역 중 1만㎡ 이하 → 통과도로(4m 이하도로는 제외)가 설치되어 있지 아니할 것 - 노후불량건축물 수가 전체의 2/3이상, 기존주택 호수 20호 이상
사업시행자	- 조합 또는 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자 등과 공동시행(법8조7항)
조합설립	- 토지등소유자 80% 이상, 토지면적의 2/3이상(법16조1항)
주택공급조건	- 기존 호수 이상으로 공급, 7층 이하(법4조의2 3항, 영13조의3)
주택규모, 공급	- 조합원 1인 3주택 이하로 분양(법48조2항7-라)
건축규제 완화	- 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경기준, 건폐율, 대지안의 공지(1/2), 도로사선 높이제한(1/2), 부대·복리시설 설치 기준 완화(법42조, 영45조의2)
추진절차	- 기본계획 및 정비구역지정 적용배제(법2조의2) - 추진위원회 구성 생략, 조합설립인가 단계부터 시작(법13조2항)

서울다운 도시주거재생 추진

서울시는 물리적, 경제적, 사회적으로 융복합하여 재생되는, 소통과 배려의 시민도시, 통합과 공유의 도시주거재생 추진을 목표로 하고 있다.



삶과 터·지역자산 보전사업을 위해 실시한 백사마을 주거지 보전사업은 주거지 보전을 통해 저층임대주택 건설, 공동체 활성화를 유도하고 있다. 역사와 생활문화가 조화된 「성곽마을 보전·관리」를 위하여 한양도성 복원 등 관련사업과 정합성을 유지하는 성곽마을 보전관리 종합계획을 수립하고 단계별로 사업추진(9개 권역 20여개마을) 할 예정이다.

창신·송인 뉴타운 해제지에 대해서는 성곽 등을 활용한 지역관광산업 개발, 지역사업의 역사 홍보를 위한 전시장 등을 개설하고 봉재산업 등 산업경쟁력 기반구축 및 마을 공동체 형성을 위한 주민참여를 유도하고 있다. 또한 낙원상가·돈화문로 일대는 기존 계획사업 등에 대한 면밀한 검토·진단과 함께 다양한 프로그램 개발지원, 주민참여 유도 등을 통해 사회적·경제적 개선 및 자생적 재생이 가능한 기반을 마련하고 있다.

도시환경정비사업

상업지역/공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하고 있는 사업으로 2010년 「2020 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」을 수립하여 운영하고 있다.

- 도심 : 2001년 도심재개발 기본계획에서 제시된 지정대상 범위의 공간적 범위의 공간적 범위 유지
- 영등포 : 도심형 뉴타운지구로 지정된 범위가 기정 지정대상범위가 서로 일치하므로 기정 지정대상범위 유지
- 청량리 : 기정 지정대상범위를 유지하되 청량리역 이면부의 도로부지를 제척하고, 향후 균형발전 촉진지구 세부사업시행계획(개발기본계획)에 따라 조정 가능성 부여
- 마포·용산 : 기정 지정대상범위 유지
- 균형발전사업지구 : 서울시 지역균형발전지원에 관한 조례에 의거하여 지정된 균형발전촉진지구와 뉴타운 지구 중 서울시도기본계획상 도심·부도심·지역중심·지구중심에 해당하는 지역에 포함되어 있는 지구에 대해서는 관련부서의 협의를 거쳐 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 함



[서울시 도시환경정비예정구역]



재정비 계획

현재 서울시는 기수립 된 「2020 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」의 내용 및 정비사업 추진실태를 분석하여 개선점을 도출하고, 그 동안 변화된 사회, 문화, 경제적 여건 및 정책 등을 반영하기 위하여 재정비계획을 수립 중에 있다.

- 재정비 주요내용
 - 2020 도시환경정비기본계획 검토
 - 도시환경정비의 비전 제시, 종합적인 관리계획 수립
 - 지역특성을 고려한 다양한 정비유형 및 실행방안 연구
 - 기타 도시환경정비사업 운영관련 제도개선 연구

국제교류복합지구

서울시는 2013년 9월 「2030서울플랜」을 발표하고, 역사문화 도심인 한양도성, 국제금융 도심인 여의도·영등포와 더불어 삼성역과 잠실종합운동장 일대를 포함한 강남을 국제업무 도심으로 설정하였다. 2014년 4월에는 이를 구체화하는 「코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획」을 통해 이 일대를 4가지 핵심산업(국제업무, MICE, 스포츠, 문화 및 엔터테인먼트)이 융합된 '국제교류 복합지구'로 조성할 계획이다.

'국제교류복합지구'는 서울시가 2014년부터 2023년까지 코엑스~잠실종합운동장 일대 72만㎡를 서울의 미래 핵심공간이자 세계적 명소로 조성하는 사업으로, 국제업무, MICE*, 스포츠, 문화 엔터테인먼트의 4대 기능을 담은 계획이다.



* MICE : 회의(Meeting), 포상관광(Incentive), 컨벤션(Convention), 전시회(Exhibition)의 영어 머리글자를 딴 용어로 대규모 국제회의나 전시회가 관광과 어우러진 산업을 말함

3대 조성방향

- 국제업무와 MICE 인프라를 강화하여 서울의 국제경쟁력을 견인하는 핵심기능공간을 조성
- 한강과 탄천 중심의 지역적 연계와 공간적 통합으로 세계적 명소, 시민을 위한 열린 공간을 조성
- 교통인프라를 확충하여 광역적, 지역적 교통환경을 개선하고, 대중교통 중심체계를 구축



서울 도시재생 종합플랜

서울시는 그동안 시대적 요구에 따라 다양한 형태와 공간에 재생이 이루어져 왔지만, 사람이 소외되고 서울의 자산과 미래세대도 고려되지 못한 측면이 있다는 분석을 발판삼아, 저성장시대에 맞는 새로운 패러다임을 반영하여 '서울 도시재생 종합플랜'을 수립하였다.

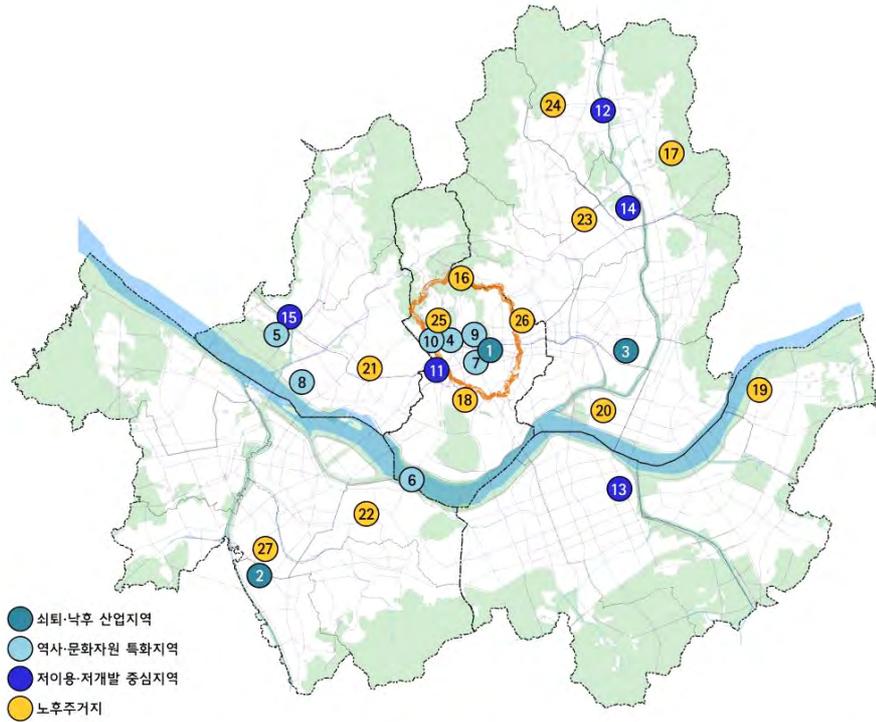
이를 반영하여 향후 도시재생의 추진 모델이 될 27개 '서울형 도시재생 선도 지역'을 선정하였으며, 시는 이들 지역에 1단계 도시재생사업을 집중추진하고 서울 전역으로 점진적으로 확대한다는 계획을 제시하였다. 선정된 27개 선도지역에는 민간투자 촉진, 통합적 계획수립, 공공 인프라 구축 등을 위한 선행 예산이 '18년까지 우선 투자되며, 지금까지처럼 일률적인 전면철거 방식이 아니라 계획부터 실행에 이르는 전 과정을 주민이 주축이 되어 그 공간만의 정체성을 살릴 수 있는 맞춤형 정비방식이 도입될 예정이다.

시는 지역 특성과 지속가능성 등을 고려하여 27개 선도지역을 크게 4가지 유형으로 구분하였으며, 공통적인 방향성 5가지를 제시하였다.

[도시재생선도지역 지정 및 주요내용]

유형	주요 내용
공통적인 방향성 (5)	<ul style="list-style-type: none"> · 사람이 중심이 되고 서울이 갖는 정체성 고려 · 지역의 산업·경제·자연·문화·역사자원 특성을 존중하는 맞춤형 정비 · 계획부터 실행까지 전 과정을 주민과 함께 추진 · 지속성 있는 동력 형성에 주력 · 지역 활력을 이끌어내는 공공의 마중물 사업에 집중
쇠퇴·낙후 산업지역 (3)	<ul style="list-style-type: none"> · 한때 성장을 견인했으나 산업재편과정에서 활력이 저하돼 기존생태계를 유지하면서 활로모색이 필요한 곳이 대상 · 세운상가 일대, G-밸리, 장안평 중고차 매매단지 일대
역사·문화지원지역 (7)	<ul style="list-style-type: none"> · 역사·자연자원, 근·현대산업유산의 재활용이 가능한 지역 · 세종대로 일대, 마포석유비축기지, 노들섬, 남산예정자락, 당인리 발전소, 낙원상가·돈화문로, 돈의문 일대
저이용·저개발 중심지역 (5)	<ul style="list-style-type: none"> · 과거 철도역 등 성장을 견인했으나 지역발전 저해시설로 전략돼 지역단절을 극복하면서 중심지 기능강화 방안 마련이 필요한 곳 · 서울역, 창동·상계, 영동 MICE, 광운대역, 상암·수색 등
노후주거지 전체	<ul style="list-style-type: none"> · 보편적 체계적·관리시스템 구축과 함께 새로운 「통합형 주거지 재생모델」정립, 시급한 지역부터 집중 재생사업 추진 · 창신·송인, 가리봉, 장위동 등 뉴타운 해제지역 · 성곽마을, 백사마을, 해방촌, 북한산주변, 서촌, 암사1동, 성수1·2가동, 신촌, 상도 4동 등 지역특성관리지역 12개소

[서울형 도시재생 선도사업 대상지 위치도]



[서울형 도시재생 선도사업 대상지(27개소)]

연번	유형	사업명	위치
1	쇠퇴·낙후 산업지역 (3개소) 624억원	세운상가 일대 도심산업 재활성화	세운상가 일대 (종로~초록띠공원~청계·대림상가)
2		서남권 준공업 지역(G-Valley)	구로구 서울디지털산업단지 일대
3		장안평 일대 자동차산업 재생	장한평역 일대
4	역사·문화 자원 특화지역 (7개소) 2,560억원	세종대로 일대 역사문화 특화공간 조성	중구 태평로1가 60-6외 2 일대
5		마포석유비축기지 친환경 복합공간 조성	마포구 성산동 산53-1 일대
6		서울과 한강의 미래를 꿈꾸는 노들섬 조성	용산구 이촌동 302-6, 302-146 일대
7		남산 예정자락 재생사업	중구 예장동 4-1번지 일대
8		당인리 문화창작발전소 조성	당인리 발전소
9		낙원상가·돈화문로 주변 재생	종로구 낙원동, 익선동, 관농동 등 일대
10		돈의문 역사문화공원 조성 (건축도시재생박물관 건립 등)	종로구 교남동 신문로2가 일대
11	저이용·저개발 중심지역 (5개소) 463억원	서울역 역세권 주변 재생	서울역 일대
12		창동상계 일대 신경제중심지 조성	창동차량기지 일대
13		코엑스~잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성	강남구 삼성동 167~송파구 잠실동 10 일대
14		광운대역 역세권 주변 재생	노원구 월계동 85-7 일원
15	상암DMC·수색 서북권 창조경제거점 육성	수색역 주변	
16	노후주거지 (12개소) 1조 31억원	성곽마을 보전·관리(9개 권역, 22개 마을)	이화·충신, 삼선, 창신, 성북, 명륜, 부암, 행촌, 다산, 광희권역
17		백사마을 주거지 보전	노원구 중계본동 30-3번지 일대
18		해방촌 지역특성을 고려한 맞춤형 도시재생	용산구 용산2가동 11번지 일대
19~23		서울형 도시재생시범사업(5개소)	암사1동, 성수1,2가동, 신촌동 상도4동, 장위동
24		북한산 주변 주거지 관리	북한산 주변(도봉구, 강북구)
25		역사문화의 보고 서촌 재생	종로구 통의동, 옥인동, 적선동, 체부동
26	창신·송인 도시재생 선도지역	종로구 창신동, 송인동	
27	G-Valley를 품는 마을! 가리봉	구로구 가리봉동 일대	

서울시 도시재생사례

성미산 마을만들기

서울 마포구 성산동에 있는 성미산이라는 작은 산자락에 자리한 마을로, 전국 최초의 공동육아협동조합 어린이집을 시작으로 생활협동조합, 성미산학교(대안학교) 등 주민스스로의 힘으로 다양한 마을공동체 활동 및 마을기업 운영을 통해 '도시속의 마을만들기'가 정착한 이상적인 마을이다.

- 위치 : 서울시 마포구 성산동 일대
- 사업목적 : 주민이 자발적으로 다양한 마을기업을 형성하여 지속적 마을활성화
- 사업내용 : 공동육아협동조합 어린이집, 두레생협, 성미산학교(대안학교), 성미산마을극장, 성미산공방, 다양한 마을기업 및 프로그램 운영 등
- 운영주체 : 지역 주민 주도(참여주민을 중심으로 공동체 형성)
- 시사점
 - 주민스스로 소규모 집단에서 시작하여 마을공동체를 형성
 - 마을기업을 통한 이윤발생 및 고용창출
 - 공동기금을 통한 자족적 마을공동체 운영
 - 멘토와 지원을 통한 다양한 마을문화프로그램 정착으로 마을만들기 확대

[마을기업]



두레생협



마을공방

[마을 교육시스템]



성미산학교(대안학교)



방과후 어린이집

북촌한옥마을

북촌한옥마을은 우리 민족의 고유한 주거문화를 간직한 대표적인 한옥밀집지역으로, 대규모 개발바람에 의해 훼손되어 가던 마을을 주민과 전문가 참여를 통해 보존하고 활용하여 '도심 속의 거리박물관'으로 자리 잡은 문화와 역사가 빛어낸 마을이다.

- 위치 : 서울시 종로구 가회동, 계동, 삼청동, 원서동 일대
- 사업목적 : 민족 고유의 주거특성인 한옥의 보존·개량·활용을 통한 마을보존과 활성화
- 사업내용 : 공공주도하에 한옥 개·보수지원, 기존 한옥 매입활용, 환경개선정비사업(골목길 정비, 역사문화 탐방로 조성)
- 운영주체 : 지역주민, 시민단체 및 전문가, 중앙 및 지방정부
- 시사점
 - 공공주도에 의한 북촌마을 가꾸기 정책이 시작되었으나, 추후 주민 및 전문가 참여를 통해 더욱 마을가꾸기에 동참하여 한옥의 개별단위에서 마을단위의 활성화로 발전
 - 마을 콘텐츠를 활용하여 관광명소로 입지하였으며, 문화시설, 숙박시설 및 다양한 프로그램을 통해 일시적 마을관광에서 탈피하고 지속적인 마을유지
 - 공동기금을 통한 자족적 마을공동체 운영
 - 멘토와 지원을 통한 다양한 마을문화프로그램 정착으로 마을만들기 확대

[한옥 및 마을정주환경 개선 및 마을 프로그램]



가로정비사업사례(가회동31번지)



북촌문화센터



북촌 게스트하우스



외국인 전통문화체험

은평구 두꺼비하우징

은평구 안의 노후한 단독·다세대주택을 재개발 사업이 아닌, 주택리모델링사업, 주택유지관리사업, 주민지원주거복지사업을 통해 쾌적하고 따뜻한 마을을 만들어 나가는 주택개발사업이다.

[두꺼비하우징 주택관리사업]

항목	서비스 내용
문(창)부속품	· 경첩, 도어클로저, 도어록 보수 등
양변기	· 양변기 주위 백시멘트 간단한 보수 · 물 내림 버튼 보수교체 등
수도	· 수도꼭지 누수 시 보수(패킹교환) · 세면기 U트랩 등 부품보수교체 등
싱크대	· 문짝 등 경첩 보수교체
배수구	· 화장실, 다용도실 배수구 막힘 수리
배선기구	· 스위치 고정(교체), 콘센트 고정(교체) · 주택내부의 전기선 정리, 연결
전등부속품	· 센서등의 센서 불량시 교체
보일러	· 보일러 작동유부 및 가스 누출점검



· 살기좋은 마을만들기

- 저소득층 주거환경개선사업, 기후변화에 대응하는 주택에너지진단과 효율개선, 노후주택 리모델링, 일반 건축물 리모델링과 에너지성능개선, 지역사회 네트워크를 통한 일자리 창출과 지역경제 활성화
- 지역조사를 통한 함께 공유할 수 있는 마을 자원 발굴, 동네운영을 통한 주민참여형 마을관리, 살기좋은 마을만들기를 통한 지역일자리 창출

지방자치단체의 도시재생정책

창원시 근린재생 테스트베드

창원TB는 2006년 구) 국토해양부 「건설교통 R&D로드맵」에 의해, 국가의 미래 신성장동력산업(VC-10)의 하나로 도시재생이 채택되면서 추진되었다. 총 사업기간은 2006년 12월 29일부터 2014년 4월 28일까지이며, 지역자력형 도시재생을 위한 제반연구와 테스트베드 사업을 통해 도시재생에 관련된 정책·제도·환경·에너지·건설기술 등을 선진국 수준 이상으로 제고시켜 국민의 삶의 질 향상에 이바지하고자 시행되었다.

2011년 4월에 창원도시재생지원센터를 중심으로 상가 및 주거지구에 다양한 도시재생사업을 추진하여 지역의 자체사업과 도시재생R&D를 상호 연계하고, 지역자력형 도시재생모델을 적용·검증함으로써 국내 실정에 적합한 도시재생모델을 도출하여 도시재생의 전국적 파급효과를 도모하기 위해 노력하고 있다.

도시재생사업의 이해와 주민 역량강화를 위해 도시재생 주민대학을 꾸준히 진행하여 주민리더를 양성하고 도시재생 전문가를 육성하고 있으며, 도시재생 주민대학은 창원TB에서 추진 중인 사업과 연계·운영하여 주민주도형 재생사업의 구현에 핵심 역할을 담당하고 있다. 더하여 주민주도형 도시재생신문을 제작하여 도시재생사업 연구진과 지역주민들 간의 소통, 도시재생사업의 추진 과정에 대한 자료 축적을 지속적으로 진행하고 있다.

[창원TB 사업성과 및 적용기법]

연번	사업 성과	적용 기법
상가지구	부림시장 창작공예촌 조성	· 상가활성화신탁 도시재생기법 · 창업상가 인큐베이터 도시재생기법
	지역화폐 발행 및 유통	· 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법
	생활공예 프리마켓 운영	· 창업상가 인큐베이터 도시재생기법
	상가지도 및 디지털 정보시스템 구축	· 상가지도 및 디지털 정보시스템 구축 도시재생기법 · 지역미디어 마케팅 도시재생기법
	근대역사문화유산 활용 브랜드 및 스토리 개발	· 근대문화유산활용 도시재생기법
	전통명가 발굴 및 인증	· 전통명가 발굴 및 인증 도시재생기법
	창동 250년 골목 디자인 사업	· 주민주도형 커뮤니티디자인 도시재생기법
주거지구	주거복지 서비스산업	· 집수리 지원기법 · 주민밀착형 주거복지서비스 기반 도시재생기법
	화훼산업 중심 마을기업 운영	· 마을기업 운영을 통한 도시재생기법 · 도시농업을 통한 도시재생기법
	스토리텔링을 통한 테마가로 조성사업	· 주민주도형 커뮤니티디자인 도시재생기법 · 예술매개 도시재생기법

창원시 도시재생 주요성과

[상가지구 통행량 변화]

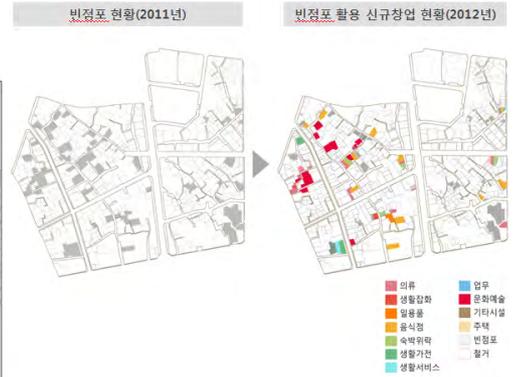
주요지점 통행량

- 조사시기 : 2011. 12 / 2012. 7 / 2012. 12
- 조사시간 : 09:00~11:00 / 14:00~16:00 / 17:00~21:00
- 조사형태 : 2시간 동안 각 지점별 15분씩 조사

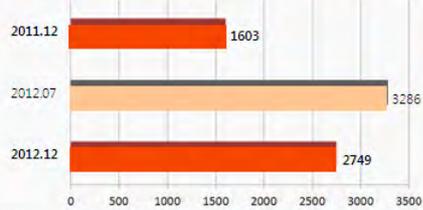


[빈 점포 감소]

빈점포 활용 신규창업 수

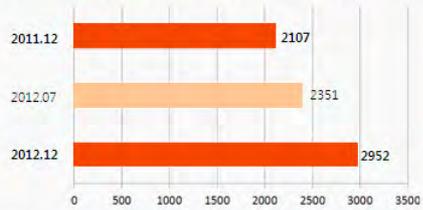


평일 시간당 평균통행량 모니터링 (단위:명)



▶ 평일 시간당 평균통행량 71% 증가

주말 시간당 평균통행량 모니터링 (단위:명)



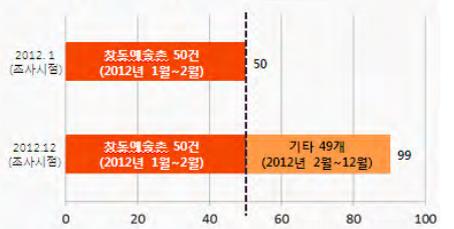
▶ 주말 시간당 평균통행량 40% 증가

빈 점포 수 모니터링 (단위:개)



▶ 빈 점포 81개(41.9%) 감소

신규창업 수 (단위:개)



▶ 신규창업 수 99개

전주시 근린재생 테스트베드

전주TB는 구국토해양부(현 국토교통부)도시재생R&D사업 테스트베드 유치기관 공모를 통해 2010년 12월 28일 선정되었으며, 총 사업기간은 2011년 3월 22일부터 2013년 4월 28일까지 약 3년으로 도시재생R&D연구(1~5차년도)의 성과를 통합·적용할 수 있는 계획을 구상하고 이를 기반으로 개발된 다양한 도시재생기법을 현장에 적용하여 재생사업을 추진·검증하여 기존의 기법들을 보완하고, 새로운 기법을 도출하여 도시재생기법을 완성하였다.

전주TB운영기간내에 실행된 도시재생사업은 ①TB전역을 대상으로 하는 사업(9개) ②상가지구를 대상으로 하는 사업(7개) ③주거지구를 대상으로 하는 사업(7개)이며, 이중 녹색기술을 적용한 사업(2개)이 포함되어 있으며, 파급효과와 지자체 및 관련기관과의 연계 등을 고려하여 착수시기가 상이하게 추진되었다. 특히, 전주TB의 도시재생사업 추진은 주민조직, 지자체, 지역의 유관 기관 등 네트워크를 통한 다양한 이해관계자와의 파트너쉽 형성을 통해 추진하는 거버넌스 형태로 추진되었으며, 이에 행정적 절차, 주민과의 소통 등 중간지원조직인 도시재생지원센터가 적극 지원하였다.

[전주TB 사업성과 및 적용기법]

연번	사업 성과	적용 기법
상가지구	상가신탁창업 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> · 상가지구의 중간지원조직으로서 공실위탁, 창업지원, 상인대상역량 강화 프로그램운영, 마케팅지원 등 상가주민과 상권 발전을 지원하는 사업 · '상가신탁창업지원센터'비영리단체법인등록(2011.10) · 상가주민 역량강화 프로그램 운영(총 30회) · 빈점포 임대계약 완료(1건) · 제 11회'한스타일 아리스나인 K-패션그랜드'국회의원상 수상
	노송천 명소화 사업	<ul style="list-style-type: none"> · 전주시의 노송천 주변 조성사업과 연계하여 주변 상권 활성화를 촉진할 수 있는 방안을 모색 · 전주시 연계사업으로 노송광장 무대 및 조형물 설치 · 노송천문화공동체 행사 개최
	만원행복거리사업	<ul style="list-style-type: none"> · 노송천 주변의 역사있는 음식점을 포함하여 저렴하고 다양한 음식을 소개하는 테마거리를 조성 · 만원행복거리 지정 및 상징조형물 설치(전주시 협조) · 전주시 도시활력증진지역개발사업과 연계하여 만원행복지도 제작 및 설치, 트리아트 설치, 메뉴개발 실시
	팔달로연계 환경정비사업	<ul style="list-style-type: none"> · 지주중심상가개발기법 적용을 통해 상가활성화를 위한 전략으로 전주시의 팔달로와 견고심은 거리의 보행동선을 유입하는 계획 · 사업추진협의회'쉼터물'발족
	빈점포챌린지사업	<ul style="list-style-type: none"> · 상가지구내에 발생하는 공실점포를 활용하고 지원하는 사업 · 공실점포 파악(90개) · 창업상가지원 프로그램 운영

[전주TB 사업성과 및 적용기법]

연번	사업 성과	적용 기법
상가지구	테마골목길 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> · 중앙시장 상권 활성화를 위해 기존 주요상가 중심축과 연계된 다양한 테마로 골목상가를 특성화하는 사업 · 전주시 2013년 도시활력증진지역개발사업과 연계하여 문화거리조성사업, 떡골목특성화사업, 음식골목특성화사업, 예술문화교류거점 조성사업, 문화공간조성사업, 테마골목길조성사업 등을 진행하고 공간 및 조형물, 벽화 등 골목길을 정비
	「그린박스」설치·운영사업	<ul style="list-style-type: none"> · 재래상가 그린단지시스템 적용의 일환으로 음식폐기물 처리 및 재생 자원화가 가능한 현장에 그린박스를 설치·운영
주거지구	커뮤니티 키친사업	<ul style="list-style-type: none"> · 주거지구환경개선을 통해 발생한 텃밭이나 유휴공간을 이용하여 식 재료를 공급하고 마을기업을 설립·운영하여 주민의 일자리 및 소득 창출 · 협동조합 '노송밥나무' 마을기업을 설립(2013년 11월)하고 운영중
	마을공부방 운영사업	<ul style="list-style-type: none"> · 멘토링시스템을 적용하여 지역 내 어린이, 청소년의 커뮤니티를 활성화 촉진 · 학습지원 프로그램 개발 · 매주 공부방 운영
	주민자력환경 관리사업	<ul style="list-style-type: none"> · 주거지내 방치된 곳이나 저해환경요소를 주민이 직접 청소하고 개선하는 사업 · 주거지구 동네협의회 '어울모임(월1회 정기모임)주력 활동으로 구축 · 마을 대청소, 화초 가꾸기, 담장 페인팅 실시
	커뮤니티 가로정비사업	<ul style="list-style-type: none"> · 가로변의 녹지율을 향상하고 주차공간확보, 안전한 보행공간을 조성하기 위한 사업 · 주민학습회 및 주민협의를 통해 가로정비에 대한 설계안 도출 · 1,2차 커뮤니티 가로정비 실시
	폐가철거 및 도시농업사업	<ul style="list-style-type: none"> · 주거지구 경관을 저해하는 비어있거나 방치된 공가폐가를 철거하여 마을정원, 공동텃밭과 연계하는 총체적 재생의 환경개선사업 · 식물자원반 교육실시 · 폐가 4개소 철거 및 마을공동공간 형성
	주민공방사업	<ul style="list-style-type: none"> · 폐가를 철거하여 생성된 마을공동공간에 꽃을 재배하고 이를 가공하고 활용하여 공예품 제작 · 주민교육실시 및 상가지구 플라마켓에 출품하여 수익창출 · '노송꽃나무'마을기업 설립 준비중
	집수리 지원 「해피하우스플러스」 사업	<ul style="list-style-type: none"> · 노후된 주택의 집수리단계를 구분하여 주민 스스로가 해결할 수 있는 것은 주민역량강화사업과 연계하여 실시하거나 재능기부나 품앗이 개념을 통해 다양한 집수리지원 시행 · 집수리 교육실시 · 집수리 1개소 · 단순 내부 수리 7개소



Main Theme
Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

국외 도시재생사례 유형 분석 및 시사점

- 국외 도시재생 사례
- 도시재생의 사례 분석 및 시사점
- 주체 및 정책 방향
- 유형에 따른 선진국의 도심재생사례

Main Theme :

국외 도시재생 사례 유형 분석 및 시사점

국외 도시재생 사례

다음은 대도시의 무분별한 교외화, 구시가지 및 기반시설의 노후화, 상업기능의 쇠퇴를 극복하고 더불어 지역 커뮤니티와 연계한 도심 활성화를 추구했던 유럽, 미국, 일본의 도시재생 사례와, 급속한 도시·경제성장을 보이고 있는 중국의 도시재생 사례이다.

런던 템즈게이트웨이 재생사업

대상지 개요

- 위치 : 템즈에스투어리를 따라 약 66km에 달하는 지역
- 규모 : 약 1천km² / 3개의 광역지역과 16개 지방정부로 구성



개발배경 및 과정

- 1960년대부터 주변 도시공간을 재개발하려는 움직임이 일어났고, 영국 정부는 1979년 도시개발공사, 도시재생회사 등으로 이어지는 기구와 시티첼린지보조금제도, 통합재생예산 등의 지원제도를 통해 본격적으로 도시재생사업 추진
- 이러한 배경하에 2007년 11월 '템즈게이트웨이 포럼'을 통해 유럽에서 가장 규모가 큰 광역권 재생사업이자 주변 도시공간 재개발사업인 「템즈게이트웨이 추진계획」을 발표
- 템즈강 하류지역을 성장주도지역으로 개발함으로써 런던시와 남동부지역에서의 개발수요를 분담하고 도심부 쇠퇴지역을 활성화 시키려는 목적을 지님

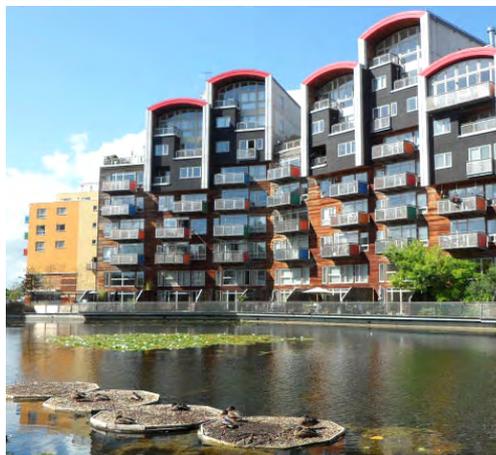
개발내용 주요 콘텐츠

- 기존의 재생사업이 특정지역이나 개발사안을 대상으로 한 물리적 재생에 치중했다면, 템즈게이트웨이 재생사업은 단순한 물리적 도시환경개선사업뿐만 아니라 복지시설 확충, 임대주택 공급, 지역사회 커뮤니티 형성, 기후변화 대응 에코지역 개발 등 사회적, 경제적, 문화적 측면을 고려한 다양한 사업을 계획에 포함함으로써 도시지역에 대한 통합적 접근을 시도
- 재생사업에는 총 900억 파운드의 정부예산이 투입될 계획이며, 2016년까지 신규주택 및 상업지구 조성에 대규모 민간자본이 투자될 예정
- 템즈강변 문화·상업시설, 밀레니엄 돔
- 밀레니엄이라는 이벤트 종료 후 열악한 입지와 시설의 활용부진 등으로 폐장하였으나, 2005년 5월 휴대폰 업체가 매수하여 'The O2'로 명명하고 공연장, 뮤직클럽, 극장, 전시공간 및 레스토랑 등 종합문화·상업시설로 탈바꿈

- 템즈강변 주거지역, 밀레니엄 빌리지
 - 그리니치 내 과거 가스공급 중화학공업단지를 재활용하여 다양한 소득계층으로 구성된 현대식 수변 주거지역을 조성
 - 기존 주거지역 에너지사용량의 80%를 절감한다는 목표로 에너지절약형 건축물 설계와 신재생에너지의 적극 활용
- 템즈강변 로얄 빅토리아 도크
 - 재생사업의 일환으로 도크 북쪽 Royal Victoria Dock Bridge 옆 수변에는 ExCel Exhibition Centre를 건설해 해마다 런던보트쇼 등 국제행사장으로 활용하고 있고, 남쪽에는 상업, 레저, 업무, 주거 기능이 복합된 브리타니아빌리지(Britannia Village)를 조성
- 템즈강변 템즈베리어파크
 - 과거 화학, 염색, 병기공장 등이 입지한 공업단지를 총 8만9천m² 규모의 공원으로 조성

개발효과 및 시사점

- 최대 규모의 항구와 업무지구 및 주거단지, 역사 및 배후주거지, 대형엔터테인먼트 복합시설 등을 조성하여 런던권의 국제경쟁력을 강화
- 더불어 생태지역을 보호하고 탄소배출량을 감소시켜 지속가능한 저탄소 녹색도시를 건설하고, 산업 육성 및 관련 기술교육기관을 유치하여 산업경쟁력을 확보
- 런던지역 도시재생프로젝트 추진의 펌핑역할을 함으로써 도시재생사업에 대한 민간의 관심과 투자를 유도하는데 기여



런던 킹스크로스(King's Cross) 재생사업

대상지 개요

- 위치 : 런던 중심부 위치
- 규모 : 약 74만m²

개발배경 및 과정

- 런던의 운송 중심지역인 King's Cross는 2006년부터 재개발 사업 추진
- 성장의 원동력 : 역사적으로 기차역을 지역 성장동력으로 뒷받침
 - 작은 마을 이었던 이곳은 30분 안에 런던 어디에서든지 도달 가능한 지역으로 성장
- 공공영역에서의 개발로 역 주변 부지 활용 가능
 - 보통 영국의 개발은 향후 미래의 개발에 대한 가능성을 남겨놓기 때문에 역 주변 개발이 쉽지 않으나 킹스크로스 역세권 개발은 공공영역 차원에서 개발이 되어 안정적으로 진행되고 추진된 사례

개발내용 주요 콘텐츠

- 지역특징 : 런던에서 가장 빠르게 급변하는 런던 커뮤니티 중 하나
- 빠른 재생사업 속도 : 개발의 규모가 작고, 정부의 지원으로 심의 과정을 간소화 하여 수월하게 통과, 공공이 개발지원
- 지역 주변에 역사문화시설을 보존하여 새로운 지구·건축과 조화
- 도시기본계획의 방침 준수 : 고밀복합개발 추진
 - 사업이념 : 역세권 고밀복합개발을 통해 교외지역의 난개발을 방지하기 위해 사업추진
 - 허용 용적률 : 500% (기본 지침 존재)
 - 그러나 실제로 사업 추진시 500%가 되지 못하는 이유는 햄스틱 공원 등 주변부 조망권 제한에 의해 17층 이상의 건축물을 허용하지 못함
- 15~20년간의 장기간에 걸친 재생사업으로 시장수요에 따라 적절한 공급, 건설하기 위해 유연한 지침으로 대응
- 용도 : 업무지구 50%, 주거 2000세대, 쇼핑, 대학
- 대학 유치를 통해 젊은 유동인구를 발생시켜 지역의 재생효과 기대

개발효과

- 관민 협력형 복합개발로 인한 효율성 증대
- 주거단지를 포함한 개발로 인해 도심공동화 방지, 직주근접 복합도시 실현
- 성공적인 대학 유치로 인해 다른 민간사업 유치 가능
- 개발가치 : 30억 파운드 추정



독일 포츠담 광장 재생사업

대상지 개요

- 위치 : 독일 베를린 중심부의 구 동독 경계
- 규모
 - 전체개발대지 : 약 23만㎡ / 포츠담 총 대지면적 : 약 9.9만㎡

개발배경 및 과정

- 동서부의 접경지역으로서 도시내에서 핵심적인 지역이었으나 2차 세계대전의 폭격에 의해 폐허가 됨
- 장벽으로 인해 포츠담광장은 동서간의 연계를 잃어버리고 버려진 지역으로 남음
- 이후 통일이 되면서 포츠담광장의 상징적이며, 지정학적인 중요성이 부각됨
- 1991년 1차 현상설계 / Benz 사 부지에 대한 2차 현상설계(1992년)
- 1994년 Final Master Plan 확립

개발내용 주요 콘텐츠

- 장벽으로 분리된 중심부의 결합을 위해 도시의 다중심주의 구조로서의 통합을 실현
- 보행자와 친근한 도로와 도로계획 내 광장의 연속성을 통해 실현
 - 포츠담광장에서 Leipziger 광장에 이르기까지 공간적 연속성의 재창조가 계획방향의 중심 구성요소
- 소니 블록 계획 특징
 - 중앙광장의 공개공간 활성화 : 블록의 중심부에 공개공지를 두고, 주변 1층의 용도를 상업 휴게 공간으로 계획하여 활성화 시킴
- 벤츠블록 계획 특징
 - 메인 블록의 STREET Mall은 경기도 일산의 라페스타의 원조 계획·설계방식으로 건물내부에 공개공지를 두고 있고 활성화 되어 있음
- 광장의 계획요소
 - 광장의 인공녹지 광장은 경사를 이용하여 자연스러운 휴식공간으로 활용
 - 광장의 중간부분에 체육시설을 설치함으로써 휴식+활동 기능이 함께 계획됨

개발효과

- 재생사업으로 인한 주변지역 연쇄 재생·개발 효과



독일 함부르크 하펜시티 재생사업

대상지 개요

- 위치 : 독일 함부르크시 함부르크-미테지구에 위치한 행정구역
- 규모 : 약 2.2km²

개발배경 및 과정

- 19세기까지만 하더라도 최첨단을 걷는 항구도시였으나, 2차 세계대전 이후 물류창고 및 저장고가 70%, 선박 창고 등이 약 90% 이상 파괴되었으며, 이후 1960년대 현대화된 항구로 재건을 실시하였고, 1990년대까지 그 명맥을 이어옴
- 과거 홍수피해에 대한 적극적인 대책이 마련되어 있지 못해 주민이 거주하기에는 지리적 특성이 열악하여 주소 선방용 창고나 물류저장창고 위주의 장소로 이용
- 이후 새롭게 변모하고 있는 교통 및 물류시스템에 적극적으로 대응하지 못한다는 지적이 잇따랐고 이에 1980년대 최초로 하펜시티에 대한 재개발 논의가 시작됨
- 함부르크시는 하펜시티 재생사업을 시행함에 앞서 대상지 자체만의 개발사업에 치중하던 기존의 정책에서 벗어나 지역연계성을 갖춘 지속가능성을 목표로 구상안 수립
- 2025년까지 단계적 완공을 목표로 하고 있으며 공사구역은 총 18개 구역으로 구획하여 각 구역별로 5~7년의 공기를 두고 진행
- 하펜시티 지역은 99%의 토지가 분양된 상태이며, 2011년 3월 현재 49개의 프로젝트가 완공되었고, 35개의 프로젝트가 건설 및 계획 중에 있음

개발내용 주요 콘텐츠

- 수자원 환경을 적극 활용한 문화와 교육으로서의 지식기반산업과 함께하는 친환경도시로서의 이미지 구축
- 시정부와 계획가들은 사업구역내에 문화 관광시설물로서 엘베 필하모닉과 국제 유람선 선착장, 국제 해양 박물관 및 하펜시티 함부르크 대학교에 이르기까지 다양한 문화와 교육시설물을 조성
- 약 6,000개의 주거와 45,000개 이상의 일자리 창출을 목표로, 총 사업비는 약 10.4억 유로로 민간자금 8억 유로, 공공자금 2.4유로가 투입

개발효과 및 시사점

- 함부르크시의 경우 재생사업에 따른 효과로 함부르크시의 경우 중심가 인구의 40%가 분산되는 효과를 가져왔으며, 약 10.5km의 친수공간 조성, 약 26ha의 공원, 광장, 보행자도로 확보로 지역 주민 및 시민들의 여가 및 문화공간 형성에 이바지함
- 하펜시티 재생사업의 가장 큰 특징은 역사적 건축물의 보존과 경관적 침해를 피하고, 대상지의 특성을 감안한 장방향 모양의 도시모습을 도모



프랑스 파리 라데팡스

대상지 개요

- 위치 : 프랑스 파리 도심 서측 6km
- 규모 : 약 750만㎡(A지구 : 약 162만㎡, 업무·상업 / B지구 : 약 588만㎡, 주택·공원중심)

개발배경 및 과정

- 파리 교외로의 인구분산과 도심지역에 요구되는 업무시설 공간 확보
- 계획단계부터 라데팡스 건설은 두 가지 원칙에 의거 추진되었는데, 첫째는 업무중심 공간으로 개발하되, 1.5km의 산책로를 따라 주거와 공공 공간이 결합된 복합단지로 개발한다는 것이며, 둘째는 보차분리 원칙을 적용하여, 옥외 공간은 전적으로 보행자 교통을 위해 사용한다는 원칙

개발내용 주요 콘텐츠

- 도시계획이라는 관점에서 볼 때 라데팡스는 파리 기존 도시와의 통합성을 고려한 개발이라는 점 및 입체적인 교통시스템이라는 점에서 명성을 지님
 - 업무지구에 거대한 복층도시구조 설치하고, 도로·지하철·철도·주차장 등 모든 교통관련 시설은 아래층 지하에 설치되고 그 위에 건축물 및 각종 공간 등을 조성
- 세부적인 개발 특징보다 더욱 중요한 것은 라데팡스의 건설이 국가적 목적을 달성하기 위한 방안의 하나로 계획되어, 중앙정부 주도하에 개발 됨
- 토지이용
 - 업무(790만평, 공실률 10%), 상업(6만평), 주거(2만호)
 - 전시/회의 : 국제회의장(54,000평), 업무/세계무역센터 보유
 - 문화 : Car Museum, Eye Max Dome Cinema, 야외 Festival / 전시회 개최 공간
- 라데팡스 계획의 특징
 - 개발목적을 달성하기 위해 특별개발기구를 설치하고 특별개발기구를 지정
 - 도시발전 전략(역사적 유물의 보전과 업무공간의 공급확대)과 국가적 목적(세계적 수준의 금융 중심지 조성)의 조화
 - 도시공간체계 및 교통체계와 통합된 업무중심지구의 건설
- 라데팡스 시설규모
 - 사무공간 면적 : 350만㎡
 - 입주기업 수 : 1,500개소(프랑스 상위 20개 기업중 14개소, 유럽 상위 50개 기업중 15개소 입주)

개발효과

- 업무, 상업, 주거, 숙박, 문화 등의 다기능 복합개발도시의 성공적 사례로 평가
- 지구전체에 조형물, 공원, 광장을 배치하여 도시적 이벤트를 유발시키고, 도시·건축·조각·오픈스페이스가 일체화된 조형감각의 신시가지 건설



빅딕 프로젝트 (The Central Artery/Tunnel Project)

대상지 개요

- 위치 : 미국 보스턴시
- 규모 : 도심부 통과도로 12km 지하화, 찰스강 통과다리 2개 공사, 약 82만㎡ 공원 조성

개발배경 및 과정

- 1952년 건설된 고속도로의 환경오염, 경관훼손 문제발생
 - 초기차량 : 7.5만대/일 ⇒ 80년대 20만대/일로 증가
 - 도심과 대서양 연안지역을 단절하여 도시 내 공간 왜곡
- 1972~1985년 사이 약 10여 년간에 걸쳐 도심고가를 지하화 하기 위한 개념화 작업 시작
- 1982년 착수된 환경영향평가에 대해 1990년 환경부의 도심개발 승인
- 1991년 보스턴 재개발국(BRA)과 주고속도로국의 '보스턴 2000계획'에 도심 회랑부 필지에 대한 개발과 오픈스페이스에 대한 계획 착수
- 1992년 도심회랑부 공사 시작, 1995년 테드윌리엄스 터널 개통, 1999년 찰스강을 가로지르는 찰스리버브리지 개통
- 2000~2001년 최종필지 설계지침, 기준 포함 최종필지 마스터 플랜 완료, 2005년 전체공사 완료

개발내용 주요 콘텐츠

- 정책적 측면
 - 약 30년 이상 계획기간을 두고 장기적 안목하의 미래에 발생할 도시 문제들을 사전에 예측하고 계획을 하는 정책 수립
 - 지상고가도로의 철거를 대체하는 지하도로의 건설과 지상부의 오픈 스페이스화
- 과정적 측면
 - 전문가 집단, 시민, 공공기관과의 세 집단이 잘 어우러지는 추진기구 결정
 - 불편함을 받아들일 수 있도록 공공기관 주도의 홍보와 시민의 협조를 바탕으로 한 시민지지 도출
- 내용적 측면
 - 접근이 용이한 지점에 많은 공원들을 조성하고 각 공원 등이 쉽게 연결될 수 있도록 연계성을 초점에 둔 친복지계획
 - 각종 보행루트들을 각종 구조물과 역사적 시설물 등과 연계하여 시민과 관광객들의 보행동선 구상
 - 시각적 회랑의 조성과 도심에서 워터프론터로 직접 연결되는 시각적 회랑과 랜드마크

개발효과

- 19만대의 차량이 매일 6~8시간의 교통정체를 가진 상태에서 사업 완료 후 아침저녁의 러시아워에도 25만 대 이상의 차량이 편리하게 이동
- 바다와 도시를 연결하여 보스턴 항구 인근지역 개발 촉진
- 도시에 광범위한 공원·녹지 확보를 통한 어메니티 증진



뉴욕 실리콘밸리

대상지 개요

- 위치 : 뉴욕 맨하탄 41번가 일원
- 뉴욕 맨하탄 서쪽 플레타이런 구역과 트라이베카 지역, 브루클린 다리 건너편 등 IT 기업이 밀집한 지역

개발배경 및 과정

- 뉴욕 23번가 서쪽의 Flatiron District와 SOHO 지역에 존재했던 소규모의 제조업이 쇠퇴함에 따라 예술가들을 고객으로 하는 레스토랑, 카페, 바와 같은 편의시설 외에 인쇄소와 같은 지원 산업이 입지함
- CD-ROM 프로덕션이 생기고 애니메이터나 컴퓨터 그래픽 예술가 등이 필요함에 따라 젊은 예술가들이 멀티미디어 창작자로 변화하기 시작함
- 콘텐츠를 전문적으로 취급하는 기업이 생겨나 이 지역에 입주함

개발내용 주요 콘텐츠

- 인터넷이 발달하고 실리콘밸리가 유명해짐에 따라 새로운 기업이 생겨나고, 이에 따라 뉴욕시는 통신환경을 정비한 오피스를 제공함
- 새로운 기술요구가 높아짐에 따라 핵심역량 강화에 주력함
- Information Technology District(IDT)의 설립
 - 싼 오피스 임대료, 통신 인프라의 속도와 용량, 기업이 상호 협력하고 싶은 정도의 환경 구축을 위해 만들어졌던 빌딩 개념이 발전함
 - 다운타운 전체를 소프트웨어 산업의 집적지역으로 만들려는 계획으로 발전함
- Plug'n go
 - IDT에 콘텐츠기업을 집적시키기 위해 고안된 민-관 파트너십 형태의 부동산 프로그램임
 - 빈 빌딩의 정비 및 소규모 IT 기업, 잠재성 있는 콘텐츠 기업이 유치대상
 - Plug'n go에 의해 공급된 빌딩의 특징 : 싼 임대료, 유연한 평면 배치, 유연한 임대계약
- Lower Manhattan Plan
 - 다운타운의 재활성화를 목적으로 다운타운에 이전한 기업에 대하여 경제적인 인센티브 제공과 지역전체를 24시간 커뮤니티로 변환시키고자 한 것임
 - 다운타운 환경정비, 신산업 육성, 고용창출, 주거환경 정비
 - 다운타운에 입지한 기업이나 부동산에 대한 다양한 인센티브 : 재산세 감면, 업무용지 임차세 감면

개발효과(성공요인)

- 뉴욕의 지리적 이점으로 인한 벤처캐피탈 투자 확보 용이성
- 정부와 학계, 민간이 모두 참여 할 수 있는 지역 발전 조직을 설립하여 각 이해관계자 의견 수렴
- 민간이 주도하는 뉴욕뉴미디어협회가 네트워크 강화, 벤처캐피탈 유치 등 중요 역할



아틀란틱 스테이션 도시재생

대상지 개요

- 위치 : 아틀란틱 다운타운 17번가
- 규모 : 약 55.8만㎡

개발배경 및 과정

- 급속한 인구 유입으로 인하여 스프롤의 범위가 메트로폴리탄지역을 넘어 전원지역에까지 퍼지고 있어 도시 기반시설의 부족현상이 발생하는 등 도시를 효율적으로 관리하는데 어려움 발생
- 이러한 배경하에서 도심의 기능회복과 집중을 위한 새로운 개발의 필요성이 대두되었고, 과거 제철공장으로 부흥하였다가 현재는 폐쇄된 아틀란틱 제강공장이 새로운 개발사업지로 관심을 받게 됨
- 아틀란틱스 스테이션을 복합용도로 개발하는 과정에서 용도지역의 전환, 교통체계 개선을 위한 새로운 교통계획의 추진, 개발사업의 추진을 위한 자금조달 방안 마련 등의 문제 발생

[사업추진과정에서 주요 문제점 및 해결방법]

구분	용도지역의 전환	새로운 교통계획의 추진	자금 조달
주요 문제	복합용도 개발을 위한 용도지역 전환	미드타운과 연결하는 17번가 다리의 건설을 위한 연방정부의 청정 공기법의 기준 미달	민간투자자의 재개발사업에서의 재원조달의 한계
문제의 해결	아틀란타시 도시계획국, 조지아주 교통부, 9개 지역 주민 단체 등 다양한 이해관계자들이 모여 수차례의 공청회, 토론회, 공지 및 검토를 거쳐 사회적 합의	미국 환경 보호국 Project XL을 통해서 아틀란틱 스테이션의 제안서를 검토한 후 승인	아틀란틱 스테이션 부지의 환경오염 복구, 부지 정리 및 기반시설 정비에 약 250밀리언 달러가 투입되었으며, 이중 약 167밀리언 달러가 Tax Allocation District (TAD) 로부터 공급된 Tax Increment Financing (TIF) 방식으로 조달

개발내용 주요 콘텐츠

- 아틀란틱 스테이션 부지의 설계는 자동차 이용을 최소화 할 수 있도록 스마트 성장(Smart Growth)의 원리가 적용되었으며, 디스트릭트(The District), 커먼스(The Commons), 빌리지(The Village)의 세 지역으로 구분하여 설계
- 비교적 기존 상업·업무지역과 가까운 아틀란틱 스테이션 부지의 동측은 복합 용도로서 상업 및 업무시설과 함께 단독 및 복합 주거를 포함하는 주거시설이 계획
- 부지 중앙에 위치한 레지덴셜 빌리지는 콘도미니엄으로 이루어져 있으며, 대중교통, 쇼핑, 레저, 업무, 공원 등을 모두 도보로 접근할 수 있도록 계획



캐널시티 하카타

대상지 개요

- 위치 : 후쿠오카시 하카타구 수미요시
- 규모 : 약 34,714m²(10,500평)

개발배경 및 과정

- 1960년대에 JR하카타역이 이전하고 인근 텐진 지역에 상업시설이 집중 개발되면서, 공장 폐업후 흉물로 존치됨
- 1970년대 말 복합적인 도시재생이 실시되었으며, 일본 규슈지방을 대표하는 도심재개발복합용도 프로젝트로 토지 취득으로부터 약 20년의 시간이 소요되어 1996년 4월 완성됨

개발내용 주요 콘텐츠

- 공간적 특징
 - 바다의 정원, 지구의 산책로, 태양의 광장, 달의 산책길, 별의 정원 등 크게 5개 존으로 계획
 - 운하를 둘러싼 호텔, 공연극장, 영화관, 상점, 레스토랑, 전문매장, 쇼룸 등 다양한 테넌트 공간 구성
- 복합정비개발의 상업시설군
 - 대규모 1급 호텔, 상업시설, 복합영화관, 극장, 위락시설, 쇼룸, 오피스 등 다양한 도심상업시설이 인공운하가 흐르는 중정을 가운데 두고 회유동선을 계획한 전형적인 '시간소비형'상업시설군 형성
 - 각 시설용도의 연관성, 유기적 결합을 통한 시너지 효과를 유도하여 경쟁력과 효율성을 강조하는 형태로 조성
 - 캐널시티와 전철역 사이에 종전의 상점가 리모델링 공사로 새롭게 아케이드상가가 단장되는 등 주변 상점가와의 일체적 정비가 이루어짐

[캐널시티 하카타 시설개요]

구분		규모(m ²)	구성비(%)	시설구성
Grand HYATT Fukuoka	숙박	58,961	25.38	Luxury Hotel(380객실)
Canal City fukuoka Washington Hotel	숙박	15,054	6.48	Business Hotel(420객실)
오피스	업무	51,434	22.15	
쇼핑몰	상업	55,198	23.76	극장건물 1~4F, 오픈몰 B1~3F
Commercial Show Room	상업	8,781	3.78	
레스토랑	상업	7,078	3.04	식음
Fukuoka 시티극장	문화집회	10,663	4.59	극단 사계의 상설극장(1,144석)
AMC Canal City 13	문화집회	13,172	5.67	멀티플렉스 영화관(13개관 2,600석)
엔터테인먼트	오락	11,917	5.13	SEGA Amusement Theme Park
총면적		232,258	100.00	



오모테산도힐즈

대상지 개요

- 위치 : 도쿄 시부야구 메이지신궁앞 2초메 12번지
 - 제1종 시가지재개발사업
- 규모 : 약 0.6만㎡(연면적 34,061㎡), 지하6층~지상6층
 - 총사업비 181억엔(토지비 제외) / 2006. 1 준공

개발배경 및 과정

- 일본 최초의 아파트 재개발지역으로, 건물앞 가로수 높이에 맞춘 복합상업건축물 건설 및 일부 아파트를 보전한 사례로 현재 도쿄의 명소지역
- 설계컨셉으로 재생과 조화 '도시의 기억, 어떻게 담을 것인가'를 슬로건으로 함
 - 재생은 도준카이 아파트와 과거 오모테산도에 대한 기억의 재생, 조화는 주변환경(자연)과의 조화, 옛것과 새것의 조화를 의미 함

개발내용 주요 콘텐츠

- 설계당시부터 '재건'에 초점을 맞춰, 기존 아파트가 가지고 있던 도시의 기억의 연결과 느티나무 가로수길과 주변 경관과의 조화를 고려
- 270m에 걸쳐 있는 정면의 느티나무 가로수의 높이에 맞춰 지상고 23.3m로 지어진 건물로, 기존의 아파트 한 동을 남겨 '신구의 공존'을 도모

시사점

- 주변지구의 도시적 컨텍스트에 맞춰 지구를 재생한 대표적인 도시상업재생 프로젝트
- 사업시설과 주거시설이 공존하며 주변지구(하라주쿠)와 어울리는 도시공간 재생을 목표로 한 재개발 사업



따산즈 798 예술특구

대상지 개요

- 위치 : 베이징 따산즈 798지역
- 규모 : 약 64만㎡

개발배경 및 과정

- 1950년대 독일이 설계를 맡아 공장지역으로 형성
- 1990년대 이후 점차 빈 공장이 늘어나면서 남은 공장 건물 일부를 임대하기 시작
- 2002년부터 지역의 예술가들이 저렴한 임대료와 넓은 공간을 찾아 이곳에 작업실과 전시공간을 꾸미면서 예술창작촌의 모습을 띄기 시작
- 2000년대 베이징의 성장과 더불어 798공장지역은 부동산 가격 상승으로 공장 소유권자가 높은 사업성을 추구하는 전자상가를 계획하였으나, 예술가들과 언론매체의 노력과 시정부의 중재 개입으로 인하여 보존이 가능
- 2006년 문화 창의 산업특구 지정

개발내용 주요 콘텐츠

- 2002년부터 문화예술 관련 활동과 공간 활용이 진행되면서 창작촌 조성이 본격적으로 이루어짐
- 주요 시설로는 200여개 창작실, 400여개의 미술 갤러리를 포함하여 50여개 패션샵 입주
- 160여개 국제 예술품 경매가 성황을 이루고 있으며, 연간 2조원 규모의 미술품이 거래 됨
- 과거 공장과 예술 공간의 공존
- 자연발생적 도시 재생 유형
- 7개 블록으로 구성, 전체적으로 예술 관련 상업시설들로 활용되고 있으며, 주요 대형 아트센터와 갤러리는 크게 두 개의 블록에 집중
- 외부공간은 전체적으로 과거의 모습을 그대로 보존하고 있으며 도로, 골목길, 공원 등은 도시계획시설 및 공공공간이 잘 정비되어 지역 주민에 제공

개발효과 및 시사점

- 바우하우스 양식 건축물로써, 역사적·건축적 가치를 지니고 있음
- 베이징 외곽에 위치해 저렴한 임대료가 형성됐기에 문화예술 창작 활동에 적합한 기회 제공
- 과거 산업유산인 공장지역이 새로운 기능 제고, 문화예술 재생의 힘으로 변화 창출
- 지속적인 예술인의 활동과 다양한 예술 축제 등이 지역 활성화에 실질적 역할 담당



상해 신천지

대상지 개요

- 위치 : 상해 타이핑치아오 지구 화이하이루
- 면적 : 약 3만㎡
- 용도 : 복합상업시설
- 시설구성 : 주거, 업무, 상업, 숙박, 문화시설 등

개발배경 및 과정

- 1980년대 개방이후 상해는 현대 상업도시로 발전, 이농 주택철거와 개조로 사라질 위기에 직면하나, 정부에 의해 상해인의 삶을 대표하는 중요한 문화유산으로 재인식되면서 이에 대한 적절한 보존과 재활용 대책으로 모색, 개발된 복합상업시설

개발내용 주요 콘텐츠

- 상해 전통 가옥의 보존, 개조를 통한 역사문화체험 공간 조성
- 상업시설, 호수를 연계한 산책로와 이벤트 광장 공간, 노천카페, 산책로 등으로 사용
- 국제적인 수준의 식당, 상업, 문화, 엔터테인먼트 시설을 갖춘 복합상업시설

시사점

- 일방적인 전면철거를 통한 개발이 아닌 과거를 보존하고 현재와 조화되는 개발로 세계적인 복합상업시설 단지 조성



도시재생의 사례 분석 및 시사점

사례	면적	개발시기	개발주체	개발내용 및 시사점
런던 템즈게이트웨이 재생사업	약 1천km ²	2007년 11월 템즈게이트웨이 추진계획	런던시, 관련자치단체, 도시개발공사, 도시재생회사	<ul style="list-style-type: none"> · 광역권 재생개발사업 · 템즈강 수변도시공간 계획 · 템즈강 하류 성장주도지역으로 개발 · 광역적 재생계획(3개의 광역지역, 16개의 지방정부) · 복지시설 확충, 임대주택 공급, 지역사회 커뮤니티 형성, 기후변화대응 에코지역 개발 등 사회적, 경제적 문화적 측면을 고려하여 다양한 사업을 계획한 통합적 도시계획
런던 킹크로스 재생사업	약 74만m ²	2006년 부터 재개발 사업 추진	민관합동	<ul style="list-style-type: none"> · 업무, 주거, 쇼핑, 대학교 유치 · 관민 협력형 복합개발로 인한 효율성 증대 · 주거단지를 포함한 개발로 도심공동화 방지, 직주근접 복합도시 실현, 민간사업유치 가능성 제시
독일 포츠담 광장 재생사업	약 23만m ²	1994년마스터 플랜 확립	민관합동개발 (포츠다머플라츠 공사, DaimlerBenz, Sony 등의 기업 참여)	<ul style="list-style-type: none"> · 전쟁과 분단으로 이해 낙후된 지역 재생 · 재생사업으로 인한 주변지역 연쇄 재생·개발효과
독일 함부르크 하펜시티 재생사업	약 2.2km ²	1980년 재개발 논의 시작 2025년까지 단계적 완공 목표	함부르크시	<ul style="list-style-type: none"> · 수자원 환경을 이용한 지식기반산업과 친환경도시 · 엘베 필하모닉, 국제유람선 선착장, 국제해양박물관, 하펜시티 함부르크 대학교 등 문화와 교육시설, 주거시설 도입 · 함부르크 인구의 40% 분산 · 역사적 건축물 보전 · 친수공간, 공원, 광장, 보행도로 확보 등 친환경도시 조성
프랑스 파리 라데팡스	약 750만m ²	1958년부터 30여년에 걸친 장기 개발프로젝트	중앙정부	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 도시인 파리인구 분산과 도시의 통합을 고려한 개발 · 업무, 상업, 숙박 주거, 문화 등 다기능의 복합도시 개발의 성공적 사례

사례	면적	개발시기	개발주체	개발내용 및 시사점
보스턴 빅딕 프로젝트	약 82만m ²	1970년부터 30여년에 걸친 장기 개발 프로젝트반	보스턴시	<ul style="list-style-type: none"> · 6차선 도심고가도로를 8~10차선 지하도로화 · 건설기간동안 사용한 기존 고가도로를 해체, 그 공간에 녹지공원, 광장 조성 · 약 30여년간의 계획기간을 두고 장기적 안목하의 미래에 발생할 도시문제들을 사전 예측하고 계획을 하는 정책 수립
뉴욕의 실리콘앨리	뉴욕 맨해튼 41번가 일대	1990년대 중반	뉴욕시	<ul style="list-style-type: none"> · 소규모 제조업이 쇠퇴 지역으로 IT기업입지에 따라 뉴욕시에서 통신환경을 정비한 오피스 제공 · 민간의 주도하여 네트워크 강화, 벤처캐피털 유치
애틀랜틱 스테이션 도시재생사업	약 55.8만m ²	1999년~ 2005년	애틀랜타시 지방정부 개발사업자	<ul style="list-style-type: none"> · 낙후된 도시지역과 폐쇄된 제강공장의 개발 · 도시스프롤 현상이 낙후된 도시기능의 회복
일본 캐널시티 하키다	약 3.47만m ²	1980년 대 말	후쿠오카 부동산 (개발회사)	<ul style="list-style-type: none"> · 운하를 둘러싼 호텔, 쇼핑, 극장등 다양한 엔터테인먼트 공간구성 · 복합정비개발을 통한 시설 간 유기적 결합으로 시너지 효과 유도 · 주변상점과 연계한 정비
일본 오모테산도 힐즈	약 0.6만m ²	2003년 8월 착공 2006년 1월 완공	재개발조합 모리빌딩 (부동산 개발회사)	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 재개발지역 · 가로수 높이의 복합상업 건축물로 계획 · 기존 도시지역을 도시재생에 초점에 둔 계획 · 주변지역과 연계한 도시재생프로젝트
중국 798 예술특구	약 64만m ²	2002년부터 자생적 재생	문화예술 입주자 베이징 정부	<ul style="list-style-type: none"> · 바우하우스 양식 건축물로써 역사적 가치 지님 · 문화창의 산업특구 지정 · 문화 예술가 입주자들에 의한 자생적 재생
상해 신천지	약 3만m ²	2002년	루이안 그룹	<ul style="list-style-type: none"> · 낮은 도심을 상징성이 강한 현대화된 종합 휴식처로 계획 · 상해인의 삶을 대표하는 중요한 문화유산으로 재인식 되면서 적절한 보존과 재활용 대책으로 개발된 복합 상업시설

주체 및 정책 방향

구분	도시재생 기구 (주체)	도시재생 방향
영국 (런던)	<p>GLA (Greater London Authority)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 런던의 환경, 경제개발, 문화, 미디어와 스포츠, 건강, 투자에 계획과 정책을 수립 · 산하에 4개의 기구를 두고 있으며, 주요 정책은 런던시장이 결정 	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생의 여지가 많은 소외되고 침체된 지역을 물리적·경제적·사회적으로 활성화 · 역사와 전통, 현대적인 이미지를 결합, 양질의 디자인 도시를 지향하는 공간개발전략 추구 · 권역계획을 통해 계획의 실현
독일	<p>BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 실질적인 도시재생사업 추진 및 관리 기관 · 16개 주정부의 지원금 분배 · 정책자문, 재생프로그램 평가 수행 	<ul style="list-style-type: none"> · 지역주민의 삶을 함께 개선하여 사회적 지속가능성을 제고하는 사회 통합 제시 · 도심부 주거지역의 복원과 재건 · 신도시개발을 통한 주택공급 · 구 동독의 낙후된 지역 및 구 서독의 사회경제적 도시 기능 저하 해결
프랑스	<p>ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 부처별로 분산된 도시쇠퇴지구의 재정비 기금을 통합, 운영하기 위하여 2003년 중앙정부대행기구로 설립 · 국가주도의 도시재생사업인 PNRU의 사업방향 결정 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회 경제적 혜택의 강화, 사회적 통합, 공동 소유 주거지의 문제 해결 강화 · 지역 주민들의 적극적 참여로 진행되는 개발 · 지역경제개발과 일자리 창출을 위한 개발 수익의 재투자 추진 · 사회통합과 지역의 이동성을 강화하기 위한 환경 개선 및 주민 지원 각 지역의 개발 가능성에 따른 거주지의 다양화 추진
미국 (보스턴)	<p>BRA (Boston Redevelopment Authority)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 보스턴시 유일의 도시계획기관 이면서 경제를 기획하는 가장 강력한 기구 중 하나 · 토지수용권 외에 재개발사업 승인, zoning 변경, 세제감면권 등의 도시계획 및 도시경제유인책을 동시에 활용 할 수 있는 권한 보유 	<ul style="list-style-type: none"> · 보스턴시의 개발프로젝트는 공공민간협동개발 방식을 통해 진행되고, 순수한 민간개발사업은 거의 존재하지 않음 · 도시의 물리적 측면뿐만 아니라, 일자리를 창출하고 공공자금을 지원하며 산업단지를 소유 운영하는 등 도시의 경제활동 활성화
일본	<p>“지역활성화 통합본부”</p> <ul style="list-style-type: none"> · 도시의 국제경쟁력 강화를 위해 국가 단위의 지원이 필요한 사업 및 국민의 복지와 편리성에 관계된 사업, 도시재생사업을 위한 법제도 개정 등 국가적 차원에서 지원해야 할 도시재생사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> · 지역특성을 살린 개성 넘치는 도시 추진 · 지역주민이 스스로 생각하고 행동하는 상향식 도시재생계획 수립

유형에 따른 선진국의 도심재생사례

구분	정책 및 제도 내용	관련제도	해외사례			비고
			영국	미국	일본	
계획 · 정책	상업업 무기능 재생	· 도심인구 공동화 예방 조치	CMR(집중소매관리)		○	미국, 일본의 상업업무 기능 활성화를 통한 도 심재생방안 모색
		· 중심시가지 상업활성화 조치	BID(업무개발지구)		○	
		· 도심업무기능의 경쟁력 유지	대규모소매점포법		○	
	낙후지 역도시 재생	· 기업유치로 낙후지역 재생 · 고용촉진으로 도심활성화 시도 · 고실업률 지역의 고용창출 · 지역의 재생파트너십 모색	EZ(Enterprise Zones)	○	○	· 기업유치를 위한 특 정 도심지역 설정 (영국, 미국) · 중앙정부차원의 법적 인 제도로 정착 (일본)
			EZs(Empowerment Zones)		○	
			고용촉진지구 (Employment Zone)	○		
			CC(City Challenge)	○		
	도심주 거기능 재생	· 도심 저소득층 주택보유 촉진 · 업무시설과 주거연계프로그램	LEM(입지효율저당권)		○	도심에 상주인구를 증 가시키기 위한 방안 (미국)
			OHPPP(Office Housing Production Program, 사무실주택연계공급제)		○	
	금융 · 재정	도시 재개발 기금	TIF(Tax Increase Financing, 세금충당금지원)		○	· 도심재생기금의 마련 을 위한 세금충당 계 획 · 영국의 중앙정부와 EU를 활용한 활성화 대책
SRB(단일도심재생기금)			○			
ESF(유럽구조기금)			○			
ERDF(유럽지역개발기금)			○			
PFI(민자활용수법)				○		
빈곤지 역재생 기금	· 저소득계층지역의 슬럼화 방지 · 도시환경개선과 인적활동 지원	CDBG(지역개발보조금)		○	빈곤계층의 사회적 재 생을 위한 정책 추진 (영국, 미국)	
		뉴딜커뮤니티	○			
조직 · 체계	도시재 생파트 너십	· 비영리의 민관협력파트너십	TCM(타운센터관리)	○	도심 재생파트너십을 통한 정책 운영 (영국, 일본)	
		· 공적인 도심재생조직체 구성	EP(English Partnership)	○		
		· 재생관련 조직체의 법적인 운영	TMO(마을관리조직)			○
	도심재 생회사	· 중심시가지 주거재생 정비 · 지방주도의 도심재생정비사업 · 도심재생 아이디어 제공, 교환	CDC(커뮤니티개발회사)		○	도시전체의 재생사업 을 관리 운영하는 주체
BURA(영국도시개발협회)			○			



Main Theme
Urban Regeneration Case
Analysis and Implications

맺음말

- 향후 국내 도시재생 방향
- 도시재생을 바라보는 관점의 전환

Main Theme :

맺음말

향후 국내 도시재생 방향

환경친화적 도시의 재생

독일과 런던 등 유럽의 도시재생은 수변공간과 연계한 자연친화적 계획으로 도시재생을 성공한 사례가 많다. 우리나라도 역시 인천, 부산 등 항만도시는 물론 서울의 경우 한강이 도시의 중심을 흐르고 있어 수변공간의 재생이야말로 도시 재생의 선도가 되는 요소가 될 수 있을 것이다. 단편적인 물리적 계획요소인 기반시설의 정비나 주거환경, 도심공간의 정비뿐만 아니라 도시의 자연환경, 혹은 주변의 환경을 도시재생의 계획요소로 끌어 들이는 정책 수립의 필요성이 증대 될 것이다.

광역적 재생사업 정책의 필요

현재 우리나라의 재생사업은 단편적인 거점 지역에 한하여 시범사업을 추진하고 있으며, 시범사업 선정에 있어 주변지역의 도시재생을 선도할 수 있는 지역을 우선 한 것이다, 한정된 재원으로 단기적인 효과를 위해서는 거점 중심의 정책 방향이 효율적일 수 있으나 지속가능한 도시정책은 5년, 10년을 내다보는 정책이 아니다. 반드시 광역적 도시재생 정책 수립은 물론이고, 인접한 도시와의 재생정책 연계로 발전해 나아가야 한다.

도시의 공간 재생을 넘어 도시의 기능을 재생

도시의 재생이라 함은 기반시설, 노후화 된 건축물, 녹지 조성 등 물리적인 공간을 통한 도시 재생을 생각하게 된다. 그러나 궁극적인 도시재생의 개념은 물리적인 공간과 함께 지역의 커뮤니티 활성화 사업, 지역 경제자립사업 등 다양한 콘텐츠를 포함한다. 물리적 지원 정책과 함께 도시의 기능이 회복될 수 있는 경제·문화정책도 수반한다.

민간과 지역주민이 주도의 재생사업 선도

우리나라의 도시재생은 국가나 지자체가 주체이며, 도시재생을 위한 사업비 역시 국가나 지자체의 예산으로 진행되고 있다. 이는 우리나라뿐만 아니라 많은 국가에서도 산하기관을 두고 도시재생사업을 진행하고 있다. 하지만 성공 사례들을 보면 도시재생계획단계에서의 주민참여와 사업단계에서의 민간참여가 보여진다. 결국 도시의 재생은 주민이 살아가고 생활하는 터전의 재생이며, 결국은 민간 소유의 재산에 대한 재개발·재건축이다. 주민의 적극적인 참여와 개발 유도가 도시재생에서 반드시 필요한 것이다.

도시재생을 바라보는 관점의 전환

우리나라의 도시재생은 국가적, 혹은 자치단체 주도하는 도시재생사업에 초기단계라 할 수 있다. 마을 만들기, 지역협동조합, 주거환경재생사업 등 지역주민의 적극적인 참여는 시작하고는 있으나, 이 역시 자치단체의 주도 아래서 만들어진 프로그램을 통해 운영되고 있어 지역 주민 혹은 민간의 주도하는 도시재생이라 할 수 없다. 결국 자치단체가 주도되는 도시재생이란 물리적 공간에 집중 될 것이고, 우리에게 익숙한 재개발·재건축에 업그레이드 버전에 불과하며 이러한 물리적인 도시의 재생은 결국 천편일률적인 모습으로 도시의 색채를 잃어 기능의 쇠퇴하는 기존의 양상을 반복할 것이다. 해외사례의 경우 도시의 기능 회복을 위해 도시의 새로운 물리적 공간을 조성뿐만 아니라 그 물리적 공간이 지역의 주민, 커뮤니티, 기업, 대학 등과 연계하여 도시를 활성화 하였고 결과적으로 도시의 전통성이나 역사성을 계승 발전을 꾀하였다.

시대적으로 그 사회가 가지고 있는 상황에 따라 도시의 기능과 성격이 다소 변화가 있을 수 있으나, 도시의 재생은 쇠퇴하는 도시의 사회·문화적 기능을 회복하는 것으로 이를 위해서는 도시재생 정책·계획과 사회·문화·경제·환경 등 다양한 분야와의 연계와 다양한 도시재생 정책·계획에 대처할 수 있는 유연한 자세, 인식의 변화가 필요하다.

참고자료

- 함께하는 희망, 도시재생 홍보물(2012) - 국토교통부
- 국토정책 Brief(2010) - 국토연구원
- 대도시쇠퇴지역 재생전략개발(2010) - 경기개발연구원
- 영국 도시재생의 유형별 성공사례분석(2008) - 서울시정개발연구원
- 도시재생 사업단 사전기획 보고서(2006) - 한국건설교통기술평가원
- 도시재생사업단 홈페이지(<http://www.kourc.or.kr>)
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
- 서울특별시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)
- 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>)
- 세계도시정보 홈페이지(<http://ubin.krihs.re.kr>)



Focus - On
HAUD Works

HAUD Works

■ 준공 PJ

- 당진 매산지구 유통형 부지내 판매시설 신축공사

■ 진행 PJ

- 여의도 K-Tower

준공 PJ

당진 매산지구 유통형 부지내 판매시설 신축공사



발주처 : 씨플랜
당진시 신평면 매산리 500-9, 516-71 일원
대지면적 : 25,517.00㎡
연면적 : 22,808.01㎡

진행 PJ

여의도 K-Tower



발주처 : KTB 자산운용
서울시 영등포구 여의도동 45-1 일원
대지면적 : 3,934.00 m²
연면적 : 47,364.52 m²

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 환두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사에의 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향
- No. 38. 관광숙박시설 건립에 따른 특례 (서울시 기준)
- No. 39. 주거트랜드에 따른 커뮤니티 특화 방안
- No. 40. 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석
- No. 41. 블록단위 부동산 개발과 건축제도의 변화
- No. 42. 개발 사업으로서의 임대주택 (개발에서 관리까지)

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 중대로25길 3-16 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체:제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 종합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계를 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드 내의 전문연구그룹입니다.



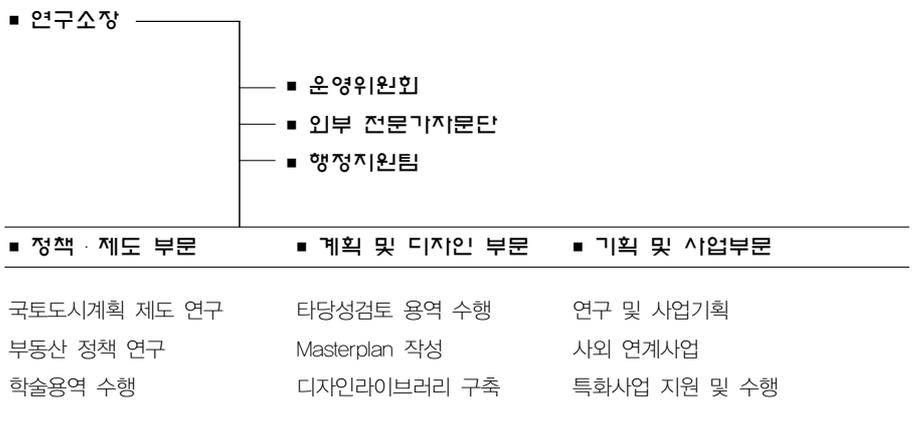
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

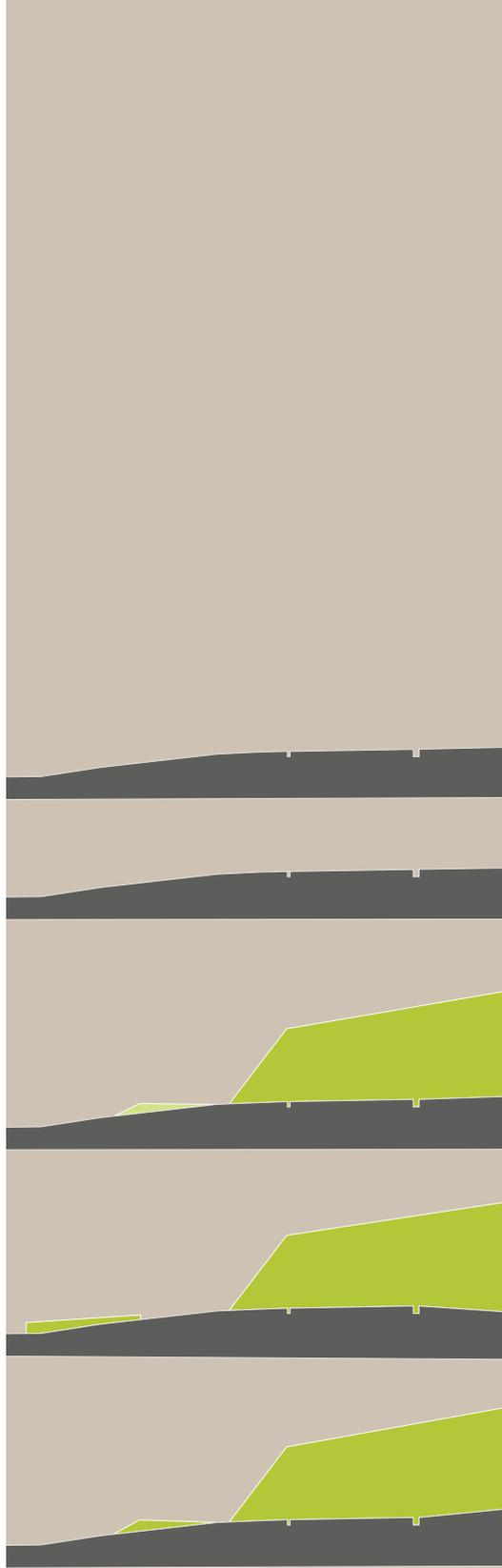
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토 (2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역 (2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역 (2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립 (2012)
- 성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)
- 천안도심 철도시설 재배치를 통한 발전방안 수립 연구 (2015)

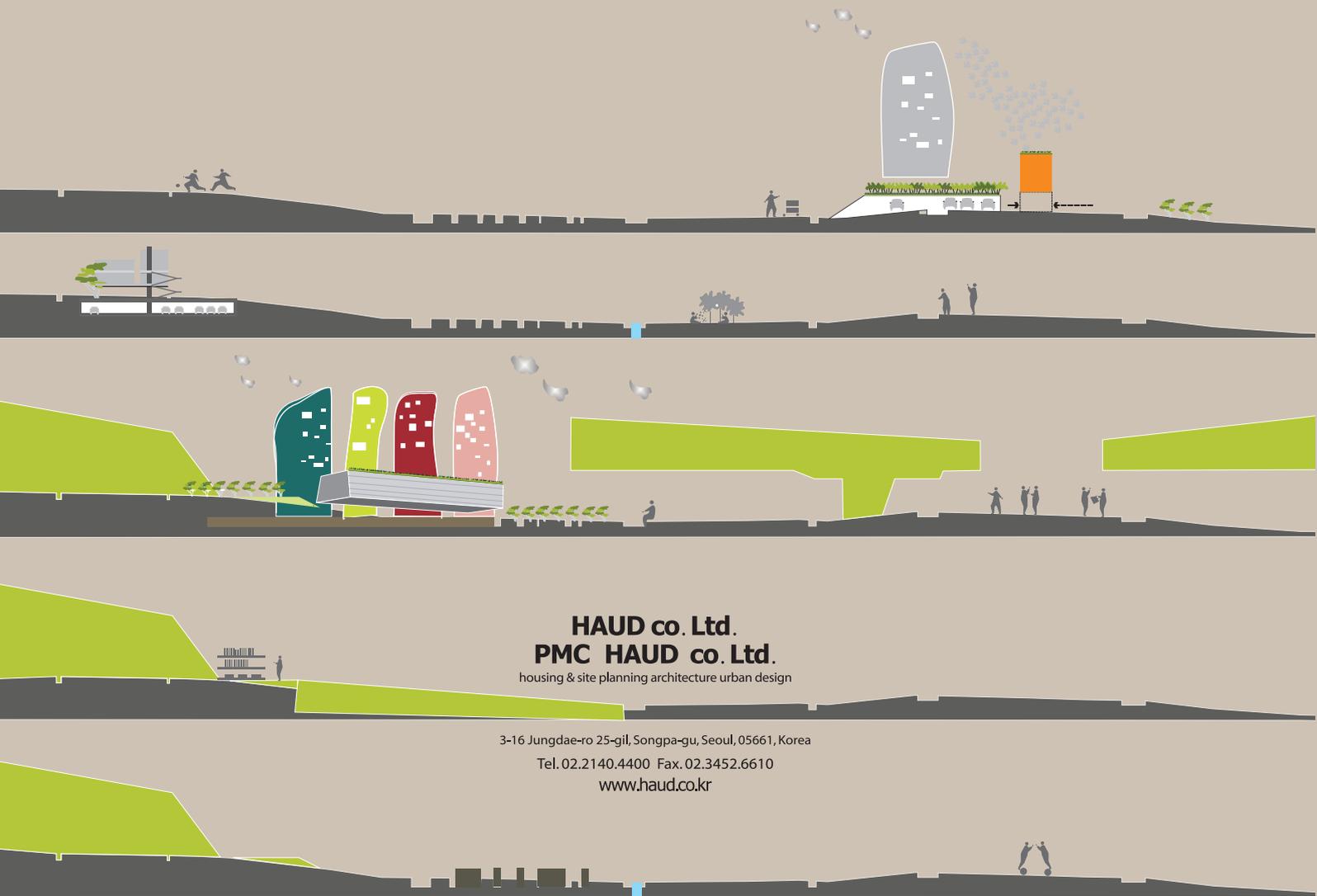
Team Organization 조직구성



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

www.haud.co.kr