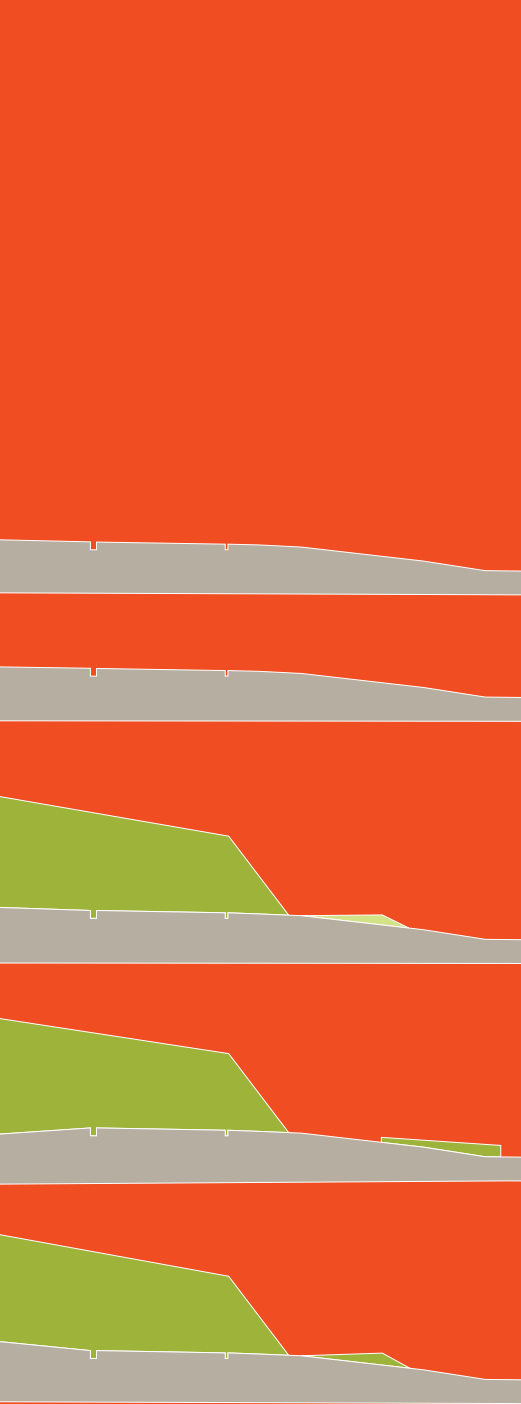


HAUD REPORT NO. 49

HAUD

HAUDBEBOKT



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
32,Wiryeseong-daero 22-gil, Songpa-gu, Seoul, 05656, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2018. 09. HAUDREPORT no.49
housing & site planning architecture urban design

Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

도시재생 뉴딜사업의 이해와 전망

- 경제기반형 도시재생사업을 중심으로 -

■ 서론 / 3

01 도시재생 뉴딜이란? / 05

02 도시재생사업의 탄생 / 07

■ 도시재생 뉴딜사업 주요내용 / 11

01 도시재생 뉴딜사업의 특징 / 13

02 2018년 도시재생 뉴딜 로드맵 / 15

03 도시재생 뉴딜사업 추진계획 / 20

■ 경제기반형 도시재생사업 / 25

01 경제기반형 도시재생사업의 특징 / 27

02 경제기반형 도시재생사업의 효과 / 30

03 경제기반형 도시재생사업 성공전략 / 32

04 향후 추진방향 / 35

■ 맺음말 / 39

■ 별첨 : 서울형 도시재생 / 43

Focus - On

HAUD Works / 51

진행 PJ / 53

- 평택 모산·영신지구 A3BL 공동주택 신축공사

준공 PJ / 54

- 고양 삼송 원흥역 푸르지오 주상복합 신축공사



Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

서론

01 도시재생 뉴딜이란

- 뉴딜정책의 탄생
- 미국 뉴딜정책의 역사적의의

02 도시재생 뉴딜사업의 탄생

- 뉴딜정책의 탄생배경
- 도시재생사업의 추진과정
- 도시재생사업의 한계점
- 도시재생 뉴딜사업으로의 전환

서론

2018년 3월 27일 국토교통부는 도시재생 뉴딜사업의 향후 추진전략을 담은 '도시재생뉴딜 로드맵'을 발표하였다. 발표된 로드맵에 따르면 5년간(2018년~2022년) 전국 250곳에 청년 산업 공간 및 복합 문화시설 등 도시재생을 위한 혁신 거점 조성을 위한 내용이 담겨 있다.

국토교통부 김현미 장관은 "뉴딜(New Deal)이라는 이름에 걸맞게 도시재생사업 과정에서 다양한 일자리가 새롭게 생겨날 수 있도록 청년들의 창업과 문화공간을 제공하고 초기 사업비·창업비 지원, 주택도시기금 용자, 컨설팅·멘토링 등 지원을 아끼지 않겠다."고 말했다. 정부는 올해 상반기에 로드맵의 내용을 구체화하고, 올해 말까지 관련 법제도와 계획을 정비할 예정이다.

본 내용은 최근 발표된 "내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵"을 바탕으로 국토교통부에서 추진하고 있는 도시재생 뉴딜사업이 기존 도시재생사업과 어떠한 차이점이 있는지를 살펴보고, 도시재생 뉴딜사업 중 경제기반형 도시재생사업에 대해 정리하였다. 아울러 서울시의 경우에는 국토교통부와는 별도로 서울형 도시재생사업을 시행하고 있어서 본 리포트에서 간략하게 정리하였다.

01 도시재생 뉴딜이란?

도시재생 뉴딜이란?

도시재생뉴딜은 노후한 주거지에 대해 재생사업을 추진하는 것뿐만 아니라 성장산업육성, 고용정책, 복지정책까지 다양한 분야에서 포괄적으로 추진하는 사업이다. 도시재생 뉴딜사업은 단지 물리적인 환경을 정비하는 것에 그치지 않고 일자리를 창출하는 데 초점이 맞춰져 있다.

도시재생사업 뉴딜이라고 명명한 이유는 1930년대 미국의 대공황시절 뉴딜정책을 통해 일자리를 창출하고, 이와 더불어 노동자의 권익이 향상되었으며 미국의 경제가 회복되는 과정에서 착안했다고 볼 수 있다.

문재인정부는 새로운 경제부양정책의 일환으로 도시재생 뉴딜사업을 추진하게 되었는데, 2017년 68곳의 도시재생뉴딜시범사업이 추진되고 있으며, 2018년에도 시범지구를 지정하여 추진하고 있다.

뉴딜정책의 탄생

▶ 대공황발생

제1차세계대전이 종료(1919년)된 이후 미국은 전후 경제부흥의 불을 타고 주식시장의 대호황이 상당기간 지속되는 등 전례 없는 경제 호황을 맞이하게 된다.

이러한 호황기를 맞이하던 중 1929년부터 고용과 생산이 저하되기 시작하였으며 10월 주식시장붕괴(Black Tuesday)를 계기로 미국경제는 급격히 침체하게 된다. 이러한 주식시장의 붕괴는 농업부문에도 영향을 미쳐 농업부문 침체여파로 은행파산이 전국적으로 확대 되면서 금융활동이 마비되고, 소비·투자·수출입 등 실물경제도 침체하게 되며, 이러한 주식시장의 붕괴와 은행의 파산으로 미국은 대공황을 맞이하게 된다.

대공황이 발발하였음에도 불구하고 당시의 후버정부는 자유방임주의의 원칙하에 소극적 경기부양을 추진하게 되었으나 큰 성과는 거두지 못하였고, 후버정부의 미온적 대응이 결국 경제상황을 더욱 악화시켜 1932년 대선에서 프랭클린 루즈벨트 뉴욕주지사한테 정권을 넘겨주게 된다.

▶ 뉴딜정책의 출현

뉴딜정책이 처음에는 하나의 정치구호로 막연하게 제시되었으나 루즈벨트 대통령이 취임한 이후에 광범위한 개혁과 제도개혁을 실시하여 이것이 뉴딜이라는 정책으로 구체화된 것이었다.

루즈벨트는 공황의 원인을 부의 편재와 소득분배의 불균형으로 인한 국민 대중의 구매력 저하 및 과소소비 현상에서 찾았고, 공공투자론 등 케인즈의 경제이론을 받아들여 오랫동안 견지해 오던 균형예산정책을 포기하고 공공사업을 적극적으로 추진하게 되었다

미국 뉴딜정책의 역사적의의

뉴딜정책추진으로 1933년~1937년까지 약 4년간 미국 경제는 뚜렷한 회복세를 보이게 되었다. 루즈벨트 대통령은 경제에 적극적으로 개입하여 농산물의 과잉생산 규제, 수급조절, 농민에게 정부보조금 지급, 제조업에는 과잉생산 차단 등 다양한 수단을 동원하였다. 이로써 GNP 증가율과 실업률은 점차 회복세로 돌아서 1930년대 동안 약 5.2%의 평균성장률을 기록하게 되었고, 이와 맞물려 공공사업 및 규제·대출프로그램은 국민의 소득 및 소비지출을 확대시켜 내수경기 진작효과를 도모하게 되었다.

뉴딜정책은 전통적인 개인주의와 자유방임주의 철학을 과감하게 청산하고 적극적인 국가 개입정책을 채택하였으며, 어느 한쪽의 이념에 치우치지 않고 중도적인 방법으로 당면한 체제위기문제를 해결하였다는 점이다. 정부가 독점자본주의로 초래한 경제적·사회적 모순들을 시정하여 국민경제와 국가구성원을 보호하였다는 데 의의가 있다.

루즈벨트 대통령의 뉴딜정책으로 인해 1935년에 사회보장법을 제정하여 사회적 약자를 위한 법을 제정하였고, 미국의 복지 및 사회보장제도 등의 기초가 되는 부의 분배운동, 타운세트 운동, 사회정의 운동 등으로 확대되어 지속적인 개혁이 이루어져 오늘날의 미국정책이 만들어졌다고 할 수 있다고 볼 수 있다.

뉴딜정책의 시행으로 4년 만에 미국의 GNP가 대공황이전의 수준으로 회복되고 600만개의 일자리를 창출하게 되었다.

02 도시재생사업의 탄생

도시재생사업의 탄생배경

한국전쟁이후 급속한 도시화로 인해 인구가 빠른 속도로 도시에 집적하게 된다. 이로 인해 1960년대 이후 부터 증가하는 인구에 대응하여 주택의 부족현상을 겪게 되면서 주택이 필요하게 되었고, 급격한 인구증가에 따른 주택의 증가는 불량주거지들을 양산하는 현상이 발생하게 된다.

1990년대에는 대규모 신도시들이 건설되고 불량주거지에 대해서는 대대적인 재개발정책이 시행되면서 전면 철거에 따른 주택재개발사업이 이루어지게 된다. 이러한 사업방식은 2000년대 초반까지 계속해서 이어 지게 된다. 이러한 전면 철거 재개발방식은 여러 문제점들을 양산하였는데, 특히 지역 커뮤니티의 붕괴로 다양한 사회적 문제를 발생시키게 되었으며, 이에 대한 해결방안으로 2000년대 중반 도시정비에서 도시재 생으로의 패러다임 전환이 이루어지게 된다.

▶ 도시재생의 시작

도시재생 뉴딜의 직접적인 뿌리는 노무현정부의 ‘살고 싶은 지역 만들기’에서 시작되었다고 볼 수 있다. ‘살 기 좋은 지역 만들기’는 지금까지의 양적발전에 치중한 패러다임의 전환을 요구하는 사항으로서 국가균형 발전정책의 일환으로 추진되었다.

노무현정부 이후에는 국회를 중심으로 관련논의가 진행되었는데, 18대 국회(2008.5-2012.5)에서는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도시재생법)과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 도시재정비법)을 개정하였으며, 일부에서는 재개발, 재건축을 위한 정비구역이나 뉴타운사업 지구에서 발생하는 문제를 해결하는 대안 의 하나로 도시 재생방식이 그 역할을 수행하도록 요구하였다. 하지만 전문가들 사이에서도 도시재생사업 에 대한 공감대가 형성되지 못하였다..

▶ 도시재생법의 탄생

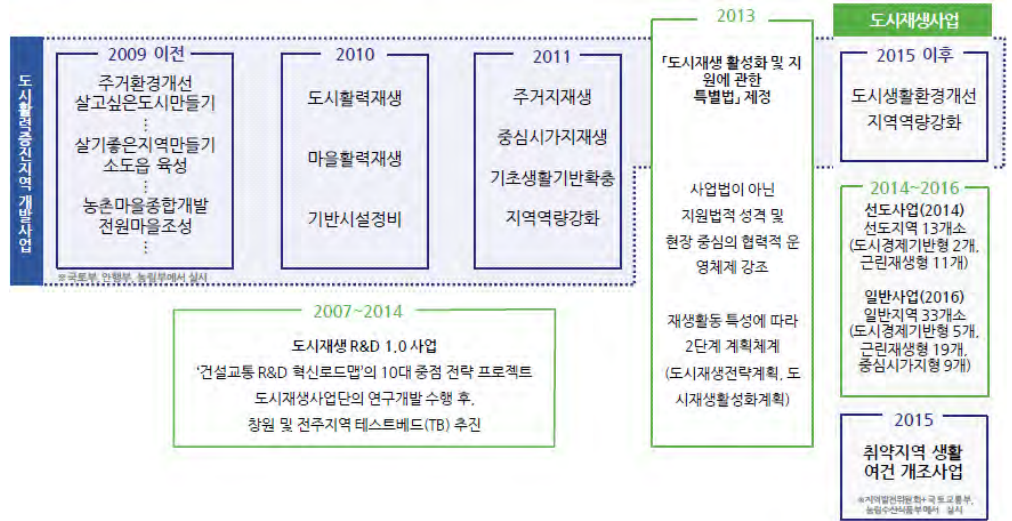
2012년 대선에서는 새누리당과 민주당이 모두 도시재생과 관련된 선거공약을 발표하였고 국토해양부뿐만 아니라 다수의 국회의원들이 의원발의 형태로 재생관련 법률안을 제출하였다. 2013년 12월 5일부터 시행 된 「도시 재생활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생법)은 기성시가지 관리가 철거위주의 물리적 정비방식에서 사회, 경제, 문화적 요소를 포함하는 종합적인 정주여건 개선을 추구하는 방식을 도입함으로 써 지역의 특성에 맞는 도시 관리가 가능하도록 선택의 폭이 넓어졌다.

도시재생사업 정책의 추진과정

2009년 이전에는 도시재생사업이 주로 도시활력증진사업의 하나로 추진하였으나, 2013년 이후부터는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정으로 사업법이 아닌 지원법적인 성격 및 현장 중심의 협력적 운영체계가 강조되었다.

도시재생사업은 2015년 이후 도시생활환경개선과 지역역량강화로 나뉘어 추진되었으며, 2014년부터는 선도지역과 유형 구분을 통한 재생사업을 실시하였다.

<도시재생 추진과정>



(출처 : 구자훈, 2016, 도시재생 뉴딜의 이슈와 과제)

도시재생사업의 한계점

도시재생사업을 위한 법적 기반과 중앙정부의 예산이 확보되면서 공모방식을 통해 2014년 4월에 13개의 선도지역, 2016년 4월에는 33개 일반지역이 선정되었다. 초기에는 사업추진의 당위성에도 불구하고 도시재생사업은 법률 제정 당시에 추구했던 사업목표를 적절히 달성하지 못했고, 일부 지자체에서는 사업도 신속히 진행되지 못했다는 비판도 받아 왔다.

▶ **계획을 위한 계획**

사업의 구성면에서 보면 계획내용이 하드웨어사업 위주로 구성되어 지역자산을 활용하는 소프트웨어가 부족하고, 국비확보에만 치중한 나머지 선정 이후 적극적인 추진의지가 부족한 지자체가 나타났으며, 부처협업을 위한 체계가 마련되지 않은 활성화계획으로서 계획수립을 위한 계획이라는 한계점으로 나타났다. 계획측면에서 지방중소도시를 중심으로 이미 진행 중인 축소도시현상을 반영하지 못하고 성장을 전제로 한 계획 및 사업의 추진, 계획수립절차의 복잡성에 따른 사업지연, 과도한 사업면적 지정, 사업시행에 따른 부작용을 방지할 대안마련의 부재 등이 나타났다.

▶ **지자체의 역량부족**

조직측면에서는 지자체 전담조직과 도시재생지원센터의 역량강화 및 자율성 확보를 지원할 체계가 갖춰지지 못하였고, 중앙부처를 포함하여 공공과 민간부문을 포함한 주체간 갈등이 발생할 경우 이를 해결한 제도적 장치나 협의체 운영성과가 미약하였다.

예산차원에서도 지자체의 규모와 재정자립도 등 재정능력과 무관하게 동일한 비율로 재정지원이 이루어져 경직적인 기금운영방식, 연간 1,500억원에 불과한 공공재원 투자규모 등의 문제가 있었던 것으로 대두되었다. 앞으로는 도시재생사업에 있어서 전체적이고 다양한 유형이 제시되고 있어서 수도권과 지자체의 뉴딜정책 추진이 빠르게 진행될 것으로 판단된다.

도시재생 뉴딜사업으로의 전환

도시재생 뉴딜사업은 기존의 도시재생에 소단위 정비사업과 공공임대주택 공급 등을 통한 주거개선사업을 가미하였으며, 기존 도시재생의 범위를 확장한 '광의의 도시재생'의 개념으로 설명 할 수 있다.

뉴타운 등 기존의 도시정비 사업은 대규모 철거형태의 도시개발 방식으로 추진하였다. 이에 따라 재정비촉진지구의 경우 지구 지정 및 계획수립에 있어 절차가 복잡하고, 대규모 개발에 따른 주민동의, 의견수렴의 단계가 형식적으로 이루어지면서 중앙정부 주도에 비해 지원 사항은 부족하여 주민이 체감하는 성과가 미약하였다.

이에 대한 대책으로 기존 정책과는 다르게 많은 부분 변화를 시도하였는데, 대표적인 변화가 중앙주도의 Top-down 방식에서 지역주도의 Bottom-up 방식으로 변화하였다. 사업 규모의 경우에도 대규모 사업에서 소규모 사업 중심으로 규모를 다양하게 변화시켰고, 지원 금액도 대폭 확대하였다.

국토교통부 관계자는 "새 정부가 추진할 도시재생은 기존 쇠퇴지역 구도심 정비뿐만 아니라 뉴타운 해제지역과 같은 노후 주거지의 소규모 재건축이나 가로주택정비사업 등도 포함한 것"이라며 "기존 도시재생이 도시 외관을 예쁘게 꾸미는 수준이라면 뉴딜은 주거 여건을 바꿔 도시의 체질 자체를 개선하는 것"이라고 하였다.

<기존 정책과 도시재생 뉴딜의 비교>



(출처 : 국토교통부, 2017, 2017년도 도시재생뉴딜시범사업 선정계획(안))



Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

도시재생 뉴딜사업의 주요내용

01 도시재생 뉴딜사업의 특징

- 도시재생 뉴딜정책의 특징
- 도시재생 뉴딜사업 선정 및 사업운영방식

02 2018년 도시재생 뉴딜 로드맵

- 추진배경
- 도시재생 뉴딜의 3대추진전략
- 도시재생 뉴딜 로드맵 5대 추진과제

03 도시재생 뉴딜사업 추진계획

- 도시재생 뉴딜 추진전략
- 2018년도 도시재생 뉴딜사업 추진방향

01 도시재생 뉴딜사업의 특징

2018년 3월 국토교통부는 향후 5년간의 도시재생 뉴딜사업의 추진전략에 대해 “내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵”을 발표하였다. 도시재생 뉴딜사업은 문재인정부의 국정과제 중 하나로서 지역공동체가 주도하여 주거복지를 실현하고 일자리를 창출하는 사업으로서 매년 막대한 공적재원 투입 계획이 담겨 있다.

본 장에서 설명하는 도시재생 뉴딜사업에 대해서는 국토교통부에서 발간한 “2017년 도시재생뉴딜시범사업(안)”, “내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(2018)” 을 참조하여 정리 요약하였다.

도시재생 뉴딜정책의 특징

최근 국토부에서 제시한 도시재생 뉴딜사업 계획의 경우 기존 공약에서 좀 더 세밀하게 정리하여 본격적인 추진에 박차를 가하고 있으며, 사업추진에 있어서 연평균 100곳씩(총 500곳)을 선정하여 연 2조원의 재정을 투입할 계획이다. 그리고 도시재생 뉴딜에 대한 철학에 있어서도 UN Habitat III에서 제시한 새로운 도시 의제(new urban agenda)로서 ‘모두를 위한 도시(city for all)’를 도시재생에 접목했다는 점에서 높이 평가할 수 있다. 주요 특징은 다음 세 가지가 크게 나뉘볼 수 있다.

첫째, 중앙과 광역지자체 간 역할분담 및 지역의 여건 반영

도시재생 뉴딜사업은 선정방식에 있어서 지역주도맞춤형으로 진행된다. 이는 지역주도 맞춤형에 있어서 선정권한을 광역지자체에 대폭 위임하고 선정방식을 다양화 하였다.

둘째, 소규모 주택정비를 위해 새로운 사업유형 신설

기존 도시재생사업에서 시행되던 3가지 유형 사업에 우리동네 살리기와 주거지 지원형이 새로이 추가되었다. 이는 노후주택 등을 정비함으로써 주거복지형 주거재생사업을 추진하는 데 목적이 있다. 특히, 우리동네 살리기는 기존 도시활력증진 지역개발사업에 주거정비사업을 결합한 방식으로 소규모 주택정비사업 및 기초생활인프라 공급 등을 통해 마을공동체를 회복하는 데 그 목적이 있다.

셋째, 다양한 도시재생 사업모델 및 메뉴 제공

기존에는 도시재생사업 공모시 지자체에서는 신규 유형을 발굴하기보다는 다른 곳의 유사한 사업을 그대로 참고하는 경향이 있었다. 반면 도시재생 뉴딜사업에서는 정책의 사업모델 및 메뉴에 있어 활용 가능한 개별 단위사업 이외에도 국토부 이외 부처에서 추진 가능한 연계사업들을 함께 제시함으로써 보다 원활하게 패키지형 도시재생사업을 추진할 수 있도록 지원하고 있다.

도시재생 뉴딜사업 선정 및 사업 운영방식

▶ 지역주도 선정

경쟁방식으로 선정하는 중앙 공모(시·군·구 대상)외에 광역지자체 주관 공모를 도입하여 선정권을 대폭 위임 하였다. 지자체 주도로 공기업·주민 제안 등을 통해 제시된 사업계획을 평가 및 선정(중앙정부는 평가 가이 드라인만 제시)하며, 신규 사업물량의 약 70%를 광역자치단체 공모방식으로 선정한다.

- 2018년 총 100곳 내외의 사업지 중 70곳 내외를 시·도에서 선정, 30곳 내외 정부에서 선정
- 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화 하는 도시혁신사업으로 2017년의 경우 시범사업 68곳을 선정·추진 중

▶ 사업 참여방안 다양화

기존의 공공기관 제안 방식은 공공기관이 대상지역에 대한 전체 사업계획을 수립해야 신청이 가능했기 때 문에 한국토지주택공사 등 사업경험과 수단이 있는 공공기관 위주로 신청이 이루어졌으나, 다양한 공공기 관이 도시재생에 보다 쉽게 참여할 수 있도록 공공기관이 사업 기획안이나 핵심 단위사업만 갖고도 제안을 할 수 있게 하였다. 적극적인 사업 발굴을 위해 공기업 제안방식을 별도로 운영하며, 지자체 협의를 거쳐 공기업이 사업을 제안하면 중앙정부가 심의 및 선정한다.

▶ 예산확대 및 배분

시·도별 예산총액 범위 내에서 사업유형 및 개수를 탄력적으로 선택할 수 있게 하여 지자체의 자율성을 더 욱 확대하였다. 2018년에는 시·도별로 100~500억 내외로 총액예산을 배정하였으며 배정된 예산은 사업유 형별로 3~4년에 걸쳐 교부 및 집행이 이루어질 예정이다.

국토교통부 소관의 국비만 지원하는 방식이었던 기존의 도시재생사업과 비교할 경우, 도시재생 뉴딜사업의 국비 지원은 연평균 1,500억 원에서 8,000억 원으로 대폭 확대하고, 지방비(연평균 5,000억 원)와 각 부처 사업을 연계해(연평균 7,000억 원) 도시재생 효과를 극대화했다.

도시재생이 필요한 낙후지역의 경우 지방 재정이 열악한 현실을 감안해 국비 지원 비율을 확대하기로 했으 며, 이에 따라 기존의 국비 지원 비율이 전국 어디서나 50%였던 것이 광역·특별시는 기존 그대로 50%, 기타 지방은 60%로 조정되었다. 다만, 지방의 국고 보조율이 높아지더라도 국비의 지원규모는 변동이 없도록 하 여 지역별로 사업금액은 달라질 수 있다.

구분	우리동네살리기	주거지지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상지역	소규모 저층 단독주택지 (골목길 정비 제외)	저층 단독주택지 (골목길 정비 포함)	골목상권, 주거지 혼재	상업, 창업, 역사관광 등	역세권, 산단, 항만 등
규모(m ²)	5만 이하	5만~10만	10만~15만	20만	50만
국비지원액	50억원	100억원	100억원	150억원	250억원
국비지원기간	3년	4년	4년	5년	6년
사업선정기관	광역지자체			중앙부처(국토부)	
지특회계계정	생활기반계정 (시·군)	경제발전계정 (부처직접편성)			

02 2018년 도시재생 뉴딜 로드맵

국토교통부가 올해부터 범정부적 재생정책을 뉴딜(NEW Deal) 수준으로 본격적으로 추진키로 하고, 도시재생 뉴딜정책의 향후 5년 간 추진 전략을 담은 '내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵'을 발표했다.

뉴딜의 성공을 위해 로드맵에서는 '지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성, 살기 좋은 대한민국'을 비전으로 3대 추진전략과 5대 추진과제를 담았다. 이를 위해 5년 동안 50조 원이 투입된다.

금번 로드맵에서 제시된 다양한 뉴딜사업 프로그램을 통해 10년 내 선진국 수준의 기초 생활 인프라를 확충하고 도시의 쇠퇴도를 완화해 나가기로 했다. 이를 위해 올해 상반기 내에 혁신 공간 조성 방안, 도시재생 사회적 기업 지원방안 등을 구체화하고, 올해 말까지 도시재생법, 국가도시재생기본방침 등 관련 법·제도와 계획을 정비할 계획이다.

국토교통부 김현미 장관은 "뉴딜(New Deal)이라는 이름에 걸맞게 도시재생사업 과정에서 다양한 일자리가 새롭게 생겨날 수 있도록 청년들의 창업과 문화공간을 제공하고 초기 사업비·창업비 지원, 주택도시기금 융자, 컨설팅·멘토링 등 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.

본장에서는 2018년 3월에 발표된 "내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵"의 내용을 정리하였다.

추진배경

▶ 뉴딜정책 추진배경

우리나라는 전국적으로 인구감소 지역이 증가하고 있으며, 특히 지방 중소도시는 인구감소, 고령화 등에 따라 도시축소 및 소멸위기가 대두되고 있다. 향후 30년 내 84개 시·군·구(37%), 1,383개 읍·면·동(40%)이 소멸 우려가 있는 것으로 조사되었는데, 특히 대도시의 경우 건축물 노후화가 확산 중이며, 쇠퇴한 지역의 일자리 감소도 심각하여 삶의 질 만족도가 선진국에 비해 낮은 수준. OECD 삶의 질 지표의 도시 관련 6개 부문 중 4개의 만족도가 평균 수준보다 낮게 나타나고 있다.

2008년 글로벌 금융위기로 부동산경기가 침체되자 도시재생에 대한 관심이 증가하여 도시재생법 제정후 선도 및 일반사업을 추진하였다. 그러나, 기존 도시재생 사업은 재생계획 수립 중심으로 추진되어 주민의 체감도가 낮고 정부지원 수준도 미흡하였다.

국가적 문제가 되고 있는 도시 쇠퇴에 대응하여 지역 주도로 도시 공간을 혁신하고 일자리를 창출하는 "도시재생 뉴딜정책"을 2017년 도입하였으며, 100대 국정과제에 포함하였다.

▶ 도시재생 뉴딜정책의 비전

뉴딜 로드맵은 "지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성"을 비전으로 3대 추진전략과 5대 추진과제를 설정하였다.

정책 목표	3대 추진전략	5대 추진과제
① 삶의 질 향상 ② 도시 활력 회복	① 도시공간 혁신	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성
③ 일자리 창출	② 도시재생 경제 활성화	③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간 참여 유도
④ 공동체 회복 및 사회 통합	③ 주민과 지역 주도	④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

도시재생 뉴딜의 3대 추진전략

첫째, 도시공간혁신전략 수립

삶의 질 향상 및 도시 활력 회복을 목표로 주거환경이 열악한 노후 저층주거지를 정비하고, 쇠퇴한 구도심을 지역의 혁신거점으로 재생하여 도시공간을 혁신한다. 이를 위하여 저층 주거지의 주거만족도를 제고 하였으며(2016년 67% → 2022년 75%이상), 지역 혁신거점을 조성할 예정이다. (2022년까지 250개 이상 육성 예정.)

둘째, 도시재생 경제 활성화 전략 수립

도시재생에 따른 경제활성화전략으로 일자리 창출을 목표로 한다. 도시재생 경제조직과 민간의 비즈니스 모델을 발굴하고 지원하여 도시재생 경제 생태계를 활성화하고 일자리를 창출하여 국토교통형 예비사회적 기업을 육성한다.

셋째, 주민과 지역 주도 전략

공동체회복 및 사회통합에 기여하기 위해 지역의 도시재생 역량 강화 및 참여기반 구축을 통해 bottom-up 의 거버넌스를 활성화한다. 또한, 내몰림 현상에 선제적으로 대응하고 상생 유도하여 도시재생대학(200개 이상) 및 도시재생지원센터(300곳 이상)를 설치한다. 또한, 내몰림 예상지역의 상생계획 마련, 공공임대사가 공급할 예정이다. (100여곳 이상)

도시재생 뉴딜 로드맵 5대 추진과제

첫째, 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비

생활인프라 측면에서 저층주거지에 마을도서관·커뮤니티시설 등 선진국 수준의 생활인프라를 확충하기 위한 국가최저기준을 정비·지원한다. 소규모 주택정비측면에서는 주택도시기금 용자, 통합지원센터 설립 등 공적지원을 강화하여 자율주택 및 가로주택 등 소규모 정비사업을 활성화한다.

- 주민이 원하는 생활편의서비스를 공동구매·관리하는 마을관리 협동조합을 활성화하고, 공적임대주택 공급도 확대한다.
- 지역금융기관을 지정하여 운영 지원, 주택도시기금에서 사업자금 용자한다.

< 주거재생사업 구상도 >



(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

둘째, 구도심을 혁신 거점공간으로 조성

지역 혁신거점을 250곳 이상 조성 착수할 예정으로서 콤팩트 네트워크형 도시재생을 추진한다. 구도심에 창업·주거·문화 등이 복합된 혁신공간을 조성(compact)하고 주변과 교통접근성을 개선(network)한다.

이를 위해 도심 내 창업 공간, 청년임대주택, 각종 공공서비스 지원센터 등이 연계된 복합 앵커시설(도시재생 어울림플랫폼)을 조성하고, 첨단산업단지를 연계·활용하여 산업·주거·상업 등 복합기능을 유지(2019년, 년 3곳)하고, 또한 국·공유지, 폐교 등을 활용한 복합문화공간을 조성할 예정이다.

< Compact & Network city 개념도 >



(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

지역 특화재생전략에 있어서는 역사·문화재생, 건축·경관재생, 지역상권 재생, 농어촌재생 등을 관계부처와 협업하여 추진한다.

스마트 시티관련해서는 스마트시티형 도시재생 뉴딜사업을 활성화하고(연 5곳 이상), IOT 기업 등이 사업시행 등에 참여할 수 있도록 민간공모방식으로 추진한다.



(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

셋째, 지역 기반의 도시재생 경제 생태계 조성

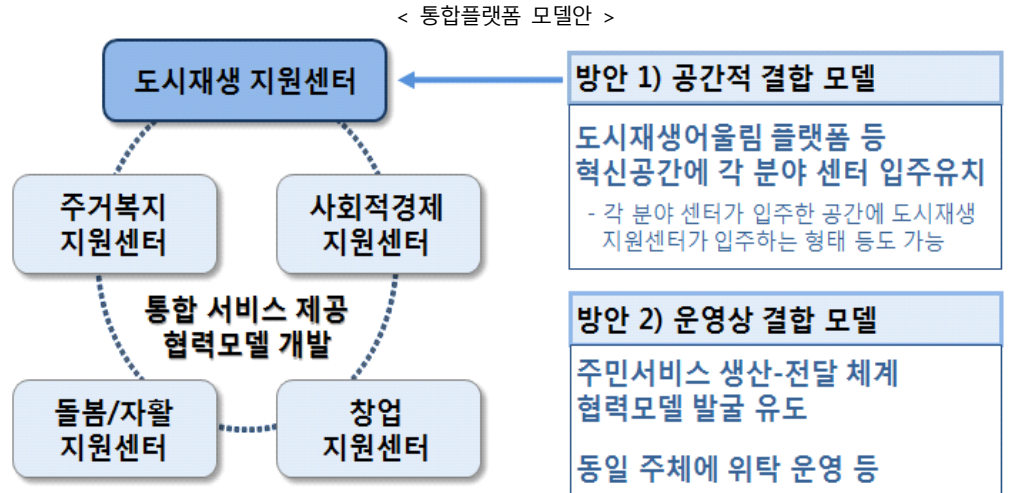
도시재생 경제조직 구성에 있어서 재생 관련 청년 스타트업 등을 국토교통형 예비사회적 기업으로 우선 지정, 자금 용자 등을 지원한다. 어울림플랫폼 내 창업·주거·커뮤니티 공간 등이 융·복합된 '창업 인큐베이팅 공간'을 조성하여 시세 50%이하로 저렴하게 제공하고, 지역건축사·에너지평가사·시공자 등의 창업 활성화(「터 새로이」 사업)를 위해 사업비 지원, 재생지역 건축물 개량사업을 우선 수행하여 지원한다.

민간 참여에 있어서는 주거·상업 시설 등의 복합개발 활성화를 위해 부동산투자회사(리츠)에 대한 자금 지원 확대할 예정으로서 상가, 주택 등을 임대입하여 민간이 저렴하게 활용할 수 있도록 「공간지원리츠」를 도입하여 공공임대상가 공급 등에 활용한다.

넷째, 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축

역량 강화에 있어서 지역이 교육 과정을 직접 기획하고 시행할 수 있도록 '도시재생대학'을 총 200개이상 육성하여 도시재생대학 중심의 지역주도 교육체계를 확립한다. 주민 참여에 있어서는 소규모 재생사업을 주민 등이 제안하면 선정하고, 「주민 참여 프로젝트 팀」을 구성하여 집중 컨설팅을 지원한다.

현장중심 재생에 있어서는 도시재생지원센터를 활성화하고 주민서비스의 통합 플랫폼으로 발전 유도한다.



(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

다섯째, 상가 내몰림 현상(상가 젠트리피케이션 부작용) 대응

재생지역 집중 관리의 경우 도시재생 지역 내 상생협약체 구축 및 상생계획 수립을 의무화한다. 저렴한 공공임대상가 공급, 상생협약 체결 시 금융 및 도시계획 상 인센티브 부여 등 내몰림 최소화 대책을 마련할 예정이다.

사회적 규제 합리화 측면에서는 안정적 임차환경 조성을 위해 계약갱신청구권 기간 연장, 권리금 보호 확대 등을 검토하고 뉴딜지역 외를 포괄하는 상생협약의 법제화(상가임대차법, 지역상권법 등)를 추진한다.

03 도시재생 뉴딜사업 추진계획

도시재생 뉴딜 추진전략

노후 저층주거지 정비를 통해 삶의 질 향상

노후 저층 주거지에 마을주차장, 커뮤니티 시설 등 선진국 수준의 기초 생활인프라를 확충하기 위해 국가최저기준을 정비하고 지원한다. 또한, 소규모 정비사업에 대한 공적지원을 강화하고, 공적임대주택 공급, 관리사무소 등이 없는 저층주거지의 주민 서비스 공급 플랫폼을 마련한다.

구도심을 혁신거점으로 조성하여 도시활력 회복

구도심의 중심 기능을 되살려 혁신 거점(hub)으로 조성하고 각 부처와 협업하여 역사·문화재생, 건축·경관 재생 등 지역 특성에 맞는 재생을 추진한다.

여기서 혁신거점이란 행정·상업·산업·문화 등 핵심 기능을 지속적으로 활성화하여 지역의 활력을 제고하고 주변지역의 성장을 유도하는 등 도시 경쟁력의 핵심이 되는 지역을 말한다.

지역의 도시재생 경제 생태계를 활성화하여 일자리 창출

도시재생 경제조직과 민간(자본, 기업 등) 비즈니스 모델을 발굴·지원하여, 도시재생 경제 생태계를 활성화하고 지속가능 일자리를 창출한다.

도시재생 거버넌스를 활성화하여 사회 통합에 기여

Bottom-up의 거버넌스 구축을 위해 도시재생대학 활성화 등을 통해 주민 등 지역의 도시재생 역량 강화하고 주민 참여의 제도적 기반을 조성한다.

상가 내몰림 현상에 대응하여 지역 구성원 간 상생

급격한 임대료 상승은 임차인 이탈 및 상권 쇠퇴로 이어지므로 선제적으로 상가 내몰림 현상에 대응하여 구성원 간 상생을 유도한다.

2018년도 도시재생 뉴딜사업 추진방향

▶ 뉴딜사업 추진방향

1~2년차에는 주민생활에 밀접한 중·소규모의 주민 체감형 사업의 선정권한을 지자체에 위임하며, 성공사례 발굴에 중점하고, 3~4년차에는 사업 평가·관리권한을 지자체 역량에 따라 단계적으로 위임, 성공사례를 중심으로 뉴딜사업의 효과를 확산시킨다. 마지막으로 5년차 이후에는 지역 주도의 사업 추진 및 관리체계를 확립하여 지역의 자율성 강화 및 지속가능한 도시재생 거버넌스를 구축한다.

< 지역주도 사업선정·관리 체계 >

혁신기(1~2년차)	도약기(3~4년차)	안정기(5년차 이후)
선정권한 위임 성공사례 발굴	관리권한 위임 광범위한 효과 확산	지자체 자율성 극대화 지역 주도 사업추진·관리

(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

▶ 사업 선정방향

뉴딜정책 목표를 실현하는 사업

노후 주거지 정비, 공공임대주택 공급 등 주거복지를 강화하는 사업과 혁신 공간 조성 등 도시 경쟁력 회복하는 사업을 선정하되, 부동산 시장을 교란하거나 투기를 유발할 우려가 있는 사업은 제외한다.

주민 간 상생·협력체계 구축 등 사회 통합에 기여하고, 창업지원, 경제조직 육성 등 일자리를 창출하는 사업을 선정한다. 단, 젠트리피케이션에 따른 내몰림 현상 우려지역은 대책 수립을 의무화 한다.

지역특화 부처 협업사업

역사·문화자산 등 지역의 특화자산을 발굴·활용하여 차별화된 사업모델로 발전시킨 부처 협업사업을 중점적으로 선정한다. '뉴딜 로드맵'에 반영된 부처협업 지역특화재생 프로그램을 10곳 내외로 선정한다.

국정과제 실현사업 선정

청년 스타트업 지원 등을 위한 혁신공간 조성 사업 및 지역기반 도시재생 일자리 창출효과가 큰 사업을 선정한다. 4차산업 혁명시대에 대응하는 스마트도시, 녹색건축 등도 중점 선정한다.

도시문제 해결 사업 선정

도시안전(도시방재, 건축화재안전 등), 컴팩트 네트워크 도시 구축, 장기미집행시설 해소 등 도시문제 해결 과제와 연계된 사업을 선정한다.

▶ 중점추진방식

지자체 자율성 강화

광역지자체가 선정하는 사업은 총액범위 내에서 사업유형을 탄력적으로 조합하여 선정하는 "총액배정 자율 선정" 방식을 도입한다.

관계부처 및 공공기관 협업 강화

도시재생은 다양한 부처의 사업을 담아내는 플랫폼 사업이므로 관계부처와 공공기관의 협업을 강화한다. 이를 위해 관계부처는 부처협업 사업의 후보지를 제시하고 선정과정에 참여하고, 또한 공공기관이 혁신거점 공간을 조성하는 핵심 단위사업이나 사업기획(안)을 제안할 수 있도록 하여 공공기관 참여를 활성화한다. 이를 위해 정부업무평가, 공공기관 경영평가 등에 뉴딜사업 참여 실적을 '사회적 가치 실현' 항목 등에 구체적으로 반영한다.

▶ **선정규모 및 평가방식**

선정규모는 총 100곳 내외로 선정한다. 선정방식은 평가주체에 따라 광역평가와 중앙평가로 구분할 수 있다. 단, 선정 과정시 부동산시장의 과열이 초래된다고 판단되면 조정이 될 수도 있다.

- 광역 평가는 70곳 내외로 선정한다. 각 지자체별로 차등 배분된 예산총액 범위 내에서 탄력적으로 사업을 선정하도록 하여 지자체 자율성 확대한다. 광역평가의 경우에는 주민생활에 밀접한 소규모 사업 위주로 지자체 여건에 맞게 선정한다.
- 중앙 평가는 30곳 내외로 선정한다. 다양한 분야에서 관계부처 협업을 강화하고, 공공기관 참여 확대를 위해 "단위사업 제안" 방식 등도 도입한다.
- 지자체가 신청(15곳 내외)하는 중심시가지형 및 경제기반형(2~3곳 내외) 등 파급효과가 큰 중·대규모 사업을 선정하고, 15곳 내외로 공공기관이 전체 "사업계획" 외에 "주요 단위사업(점·선 단위) 또는 사업기획안"만으로도 제안할 수 있도록 운영한다

< 2018년도 선정규모 >

구분	광역지자체 평가	중앙 평가	
		지자체 신청	공공기관 제안
신청·제안	기초지자체(원칙)	광역·기초지자체 (서울 등 제외)	공공기관, 지방공기업
평가주체	광역지자체	중앙정부(국토교통부)	
신청 사업유형	일반근린형 주거지원형 우리동네살리기	경제기반형 중심시가지형	모든 유형 (사업계획, 단위사업, 사업기획안)
선정규모	70곳 내외 (예산총액 배분)	15곳 내외 (경제기반형 2~3곳 내외)	15곳 내외
신청 가능지역	도시재생활성화지역 지정요건을 갖춘 지역		

(출처: 국토교통부, 2018, 도시재생뉴딜로드맵)

▶ **광역지자체별 선정규모**

선정규모 배정방법에 있어서 시·도가 선정하는 사업은 유형별 개수가 아닌 총액으로 배정하여 사업유형별 개수를 선택할 수 있도록 지자체 자율성을 확대한다.

- 기본배정은 시·도별로 중·소규모 사업을 고르게 추진할 수 있도록 2017년도와 같이 3곳씩(제주 2곳, 세종 1곳) 균등 배정한다.
- 시급성(쇠퇴도), 준비성(활성화계획 및 도시재생지원센터), 시·군·구 수 등 고려하여 차등 배정한다.

2019년도부터는 예산집행을, 활성화계획 추진실적 평가결과, 광역·기초·현장 도시재생지원센터 설치 여부, 도시재생대학 운영 실적 등을 추가 반영할 예정이다.

예산은 시도별 100~500억원 내외로 총액예산을 배정하고, 배정된 예산은 사업유형별 집행기간(3~4년) 동안 교부 및 집행한다. (서울은 7곳 물량 배정(우리동네살리기 2곳, 주거지지원형·일반근린형 5곳))

시도	배정예산	시도	배정예산	시도	배정예산	시도	배정예산
부산	400억원	대전	250억원	강원	300억원	전남	400억원
대구	300억원	울산	250억원	충북	300억원	경북	400억원
인천	300억원	세종	100억원	충남	300억원	경남	400억원
광주	300억원	경기	500억원	전북	300억원	제주	150억원

선정규모 결정방법(광역)에 있어서 시도는 예산총액 범위 내에서 사업수요, 지자체 준비정도 등을 고려하여 사업대상지 수를 자율 결정한다.

- 유형별 국비 지원액의 80~120% 범위에서 사업 선정규모를 결정할 수 있다. 단, 서울은 제외한다.
- 다만, 우리동네살리기(소규모 저층 노후주거지 재생)는 정부 예산규모를 고려하여 시도별 최대 1곳으로 제한한다. (서울은 2곳)
- 하나의 지자체에 다수의 사업이 집중 선정되지 않도록 하고, 그간 사업 경험이 없던 곳에도 기회가 주어질 수 있도록 지역 형평성 등을 고려한다.

▶ 2018년 추진사항

국토교통부는 2018. 7.4.~7.6까지 올해 도시재생 뉴딜사업을 접수받은 결과 총 264곳이 사업을 신청을 추진하였다. 신청사항은 지자체 신청이 223곳, 공공기관 제안은 41곳이며 최종 100곳 정도를 선정한다.

구 분	합계	우리동네 살리기	주거지 지원형	일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형	
전 체	264	52	63	91	48	10	
지자체 신청	광역평가	184	47	57	80	-	-
	중앙평가	39	-	-	-	35	4
공공기관 제안	중앙평가	41	5	6	11	13	6

지자체 신청 사업 중 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형 등 비교적 규모가 작은 사업(184곳)은 광역 지자체에 평가를 위임하여 70곳 정도를 선정하고, 중심시가지형이나 경제기반형 등 규모가 큰 사업(39곳)과 공공기관이 제안한 사업(41곳)은 국토교통부에서 직접 평가하여 각각 15곳 정도를 선정한다.



Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

경제기반형 도시재생사업

01 경제기반형 도시재생사업의 특징

- 경제기반형 도시재생사업의 정의
- 경제기반형 도시재생사업 추진과정

02 경제기반형 도시재생사업의 효과

- 경제기반형 재생사업의 경제적 효과
- 현행 경제기반형 도시재생 사업의 한계

03 경제기반형 도시재생사업 성공전략

- 경제기반형 도시재생사업의 성공을 위한 사업화전략
- 민간과 공공의 협력체계 구축

04 향후 추진방향

- 도시재생복합개발사업에 대한 제도 개선
- 민간참여 활성화를 위한 추가 지원사항

01 경제기반형 도시재생사업의 특징

경제기반형 도시재생사업의 정의

▶ **법적정의**

경제기반형 도시재생사업이란 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의)에 의하면 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획으로서 도시재생 사업을 통해 주변지역과 산업 등에 영향을 미치는 도시재생사업을 이야기 한다.

경제기반형 도시재생사업의 경우 2017년까지 선도지역 2곳, 일반지역 5곳이 진행 중에 있다. 이들 지역의 경우 경제회복효과가 큰 시설의 정비 또는 개발을 통해 지역 경제 활성화 및 일자리 창출을 도모하고 있다.

< 경제기반형도시재생의 개념 >



(출처: 정창무, 2014, 경제기반형 도시재생의 개념과 추진과제)

▶ **경제기반형의 목적**

경제기반형 도시재생사업의 경우 새로운 기능의 도입 및 기존 기능의 고도화를 통해 도시경제 활성화를 도모하기 때문에 도시 차원에서 일정부분 공공성이 요구되기도 한다. 따라서 사업 진행에 있어서 종전 개발사업과는 달리 공공의 자원만으로는 한계가 있어 민간 자본의 투입이 필수적으로 필요한 사업이다. 하지만 경제기반형도시재생사업의 경우 국가의 지원을 바탕으로 민간투자를 유치하고 사업의 파급효과를 극대화하고자 하나 사업의 진척이 미비한 실정이다.

2017년 3월에 발표된 도시재생 뉴딜사업에서 경제기반형은 6년간 약 252억원을 지원하기로 하였다. 면적은 50만㎡내외로서 대상지는 역세권, 산단, 항만 등, 노후·유휴 산업 및 경제 거점지역과 주변을 대상으로 공공의 선투자자 민간투자 유인으로 기반시설 정비와 복합업무시설을 구축하는 사업으로 진행된다. 즉 경제기반형도시재생사업은 국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴에 대응하기 위해 새로운 경제거점을 조성하는 사업이다.

< 경제기반형도시재생사업 유형 >

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 내항부두준설토 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

경제기반형 도시재생사업 추진과정

▶ 국가도시재생기본방침

경제기반형 도시재생에 대한 정책은 2013년 12월 수립·고시된 '국가도시재생기본방침'에서 처음으로 제시되었다. 이 방침에서 경제기반형은 새로운 경제기능의 도입, 기존 산업기능·업종의 전환을 통해 고용기반을 창출하고 주변 지역으로 경제회복효과가 파급되는 것으로 정의하였다.

주요대상으로는 노후산업단지와 주변의 재생, 항만 및 배후지 활성화, 역세권개발, 공공청사·군부대·학교 등의 이전적지 복합적 활용, 문화·관광자산의 활용 등 다섯 가지 유형을 제시하였다.

국가도시재생기본방침에서는 경제기반형 도시재생사업과의 연계를 통해 산업지원을 위한 시설 등을 지원하고, 일부 지역은 고밀복합개발을 통해 사업성을 높이며, 주변 주거지역까지 아우르는 종합적 재생계획을 수립함으로써 여러 부처에서 지원되는 사업을 패키지로 묶어 지원하는 새로운 재생사업모델을 제시하였다.

< 노후산단에 대한 경제기반형 사업모델(국가도시재생기본방침) >



(출처: 국토교통부, 2013)

▶ 제7차 투자활성화대책

국가도시재생기본방침에서 경제기반형 도시재생사업에 대한 방향이 제시되었지만 실제 작동에 어려움이 있었는데, 2014년 12월 '주택도시기금법'이 제정되고, 이를 바탕으로 2015년 관계부처합동으로 발표한 투자활성화대책의 세부과제로 구체화된 경제기반형 도시재생사업이 발표되었다.

이전까지 사업이 진행되지 않은 사유가 높은 지가로 인한 사업성 약화였는데, 정부가 소유한 유휴부지를 활용하여 공공과 민간이 공동으로 시행하는 새로운 사업모델을 제시하게 되었고, 여기에 주택도시기금을 통한 금융지원, 입지규제최소구역 등을 활용하여 사업성을 높이게 되었으며 공공이 함께 참여함으로써 리스크를 줄이는 방식을 도입하였다.

▶ 도시재생 뉴딜 로드맵

2018년에 발표된 도시재생 뉴딜 로드맵에서는 2017년 시범사업 선정 이후에 본격적으로 뉴딜사업을 착수하기에 앞서 5년간의 추진전략 및 계획인 로드맵을 수립하였다. 주요 중점과제로는 도시의 쇠퇴를 극복하고 활력을 회복하는 데 중점을 두고 있다. 도시재생 뉴딜 로드맵 추진과제 중 구도심을 혁신거점공간으로 조성하는 사업의 일환으로 첨단산업단지를 연계·활용하여 산업·주거·상업 등 복합기능을 유치하고 국·공유지, 폐교 등을 활용하여 복합문화공간으로 조성하도록 하고 있다. 특히 노후산단 연계형 뉴딜사업의 경우 4차산업의 중심지로 거듭날 수 있도록 하고 있다.

< 도시재생 첨단산업공간 예시 >



(출처 : 국토교통부, 2018, 도시재생 뉴딜 로드맵)

02 경제기반형 도시재생사업의 효과

경제기반형 도시재생사업의 경제적 효과

경제기반형 도시재생사업의 경우 활성화가 되지 않았고 선도지역으로 선정된 지역의 경우에도 아직까지 그 성과가 미미하며 사업의 진척이 없는 것이 실정이다. 이로 인해 경제기반형 도시재생사업을 통해 그 효과를 파악하기는 현실적으로 불가능한 사항이다. 그러나 경제기반형 도시재생사업을 먼저 시행한 해외 사례를 통해 그 성공여부를 알 수 있다.

▶ 영국 셰필드

영국의 셰필드의 경우에는 경제기반형 도시재생사업의 대표적인 모델도시이다.

- 셰필드는 18세기 말 산업혁명 이후 철강산업 도시로 성장하였으나 1980년대 들어 경제가 급속히 침체, 철강업 중심의 도심은 쇠퇴하기 시작. 이에 도시에 새로운 활력을 불어 넣고자 도시재생사업을 시행한 도시이다.
- 과거 도시재생사업 이전에는 실업률이 15.8%까지 치솟았으나, 도시재생사업을 통해 구도심을 중심으로 첨단기술 산업을 유치하였고, 새로운 도시경제 기반을 구축하였으며, 공공·녹지공간 확충 등 다양한 사업을 통해 실업률을 3.1%까지 낮추게 되었다. 특히 도시첨단산업단지 및 역세권 등을 정비함으로써 일자리 5,500개가 창출하게 되었다.
- 이러한 일자리 창출은 고용인구의 증가를 발생시켜 도심 거주 인구는 1600명에서 1만4000명으로 크게 증가해 경제기반형 도시재생사업의 세계적인 성공 모델로 자리매김하였다.

< 셰필드 도시재생 이전과 이후 >



(출처: 국토교통부 기자단 공식 블로그, 2018, [대학생기자단]낙후된 도심을 살리는 도시재생사업)

▶ 독일 뒤셀도르프

독일의 뒤셀도르프 메디엔하펜도 대표적으로 성공한 경제기반형 도시재생 사례도시이다.

- 제2차 세계대전으로 대부분 파괴된 항구는 루르지역의 공업이 발달하면서 1960년대 초에 절정에 이르게 된다. 그러나 1970년대에 접어들어 뒤셀도르프와 루르 지역의 산업 생산이 급격하게 감소하게 되면서 서비스업도 약화하게 되었다.
- 뒤셀도르프는 1974년 항구를 일부 축소하여 미래지향적으로 재생해 새로운 일자리를 창출하기로 결정

하고 이를 단계적으로 추진하게 된다.

- 먼저, 1단계로 방송과 광고에 걸맞는 도시 인프라를 구축하고, 2단계로 방송 시설 및 소규모 사무실 등을 유지하며 개별 건물들을 건설하게 된다. 3, 4단계는 1990년 초에 계획해 추진 중에 있는데, 이러한 일련의 항만 재생사업을 통해 방송, 광고, 유행, 예술, 유럽 언론 연구소, 영화 진흥소, 건축사 조합 등 창조적 영역에서 5,500개의 일자리를 창출하였다.

< 뒤셀도르프 메디엔하펜의 단계별(4단계) 계획 >



(출처: 헤럴드경제, 2016, 항만 도시재생 독일 뒤셀도르프 '메디엔하펜')

현행 경제기반형 도시재생사업의 한계

경제기반형 도시재생사업의 경우 사업의 목적, 기간 및 규모, 사업 방식 등 다양한 형태의 사업들이 복합적으로 연계할 수 있도록 하고 있으나, 사업방식, 특히 자원조달에 있어서 여러 문제점이 노출되었다.

구체적으로 민간투자사업의 비중과 중요성은 높지만 구체적인 자원확보 방안과 단계별 추진계획은 미흡하고, 대부분의 사업들이 수요에 대해 면밀한 분석이 없이 진행 되었다. 또한, 구체적인 사업시행 추진주체 등이 불명확해지면서 실현가능성도 불투명해진 상태이다. 이를 위해서는 다음과 같은 조건이 전제되어야 한다.

먼저, 도시재생이 실제 사업으로 구현되기 위해서는 공공적 목적성뿐만 아니라 투자대상으로서의 요건을 갖추어야 하며, 이를 위해 도시재생활성화계획은 사업화를 위한 액션플랜(ActionPlan)으로 전환될 필요가 있다. 두 번째로는 공공재원이 절대적으로 부족한 상황에서 도시재생사업을 민간투자 및 금융시장과 연계 기획하는 것은 도시재생의 성공적 추진을 위한 관건이며, 이와 함께 주택도시기금의 지원, 국공유지 활용, 공기업의 도시재생 참여 등의 현안 이슈와 여건을 효과적으로 활용한 사업화 전략이 필요하다.

03 경제기반형 도시재생사업 성공전략

경제기반형 도시재생사업이 성공하기 위해서는 앞서 설명한 것처럼 민간자본의 투자유치가 절대적으로 필요한 사업이다. 하지만 지자체에서 제출한 사업구상서를 토대로 국토연구원에서 분석한 결과, 재원확보, 사업주체 및 사업 방식 등 여러 요소들에 있어서 사업화를 위한 전략이 부재한 것으로 나타났다.

경제기반형도시재생사업의 성공을 위해서는 민간자본이 적극적으로 투입될 수 있도록 투자대상으로서의 가치가 있어야 하고, 또한 현재여건을 잘 활용할 수 있는 방향으로 사업화전략을 마련해야 한다.

본 내용은 이러한 관점에서 2016년 연구보고서 및 국토Brief 내용을 참조하여 경제기반형도시재생사업의 성공전략에 대해 정리하였다.

경제기반형 도시재생사업의 성공을 위한 사업화 전략

▶ **재원조달 부문**

도시재생사업은 공공성 추구에 따른 상대적인 수익성 약화 우려 및 새로운 사업영역에 따른 불확실성이 상존하므로 민간투자 유치 위해서는 정부재원 및 공적금융 등을 통한 투자여건 개선이 필요하다. 도시재생사업의 투자는 일반적 사업과 마찬가지로 수익성과 위험성 기준에 따라 결정되므로, 수익성-위험성에 따른 사업유형별로 공적 금융의 지원방식(출자, 융자, 보증 등)을 다각화할 필요가 있다.

< 공적금융의 사업유형별 다각적인 지원 기법 >



(출처 : 국토연구원 , 2016, "경제기반형 도시재생의 사업화 전략")

▶ **토지확보**

토지확보 측면에서 국공유지는 토지매입비 부담 완화로 사업성 확보가 유리한 측면 외에도 공공자산 활용에 따른 공익적 개발 유도, 공공의 선제적 사업 추진에 따른 민간참여 유도가 가능하다는 점 등에서 활용도가 높다. 도시재생사업에 부합하는 입지가 양호한 토지는 많지 않을 것으로 예상되지만, 중요한 입지에 위치한 국공유지의 적절한 활용을 통한 핵심사업 추진은 도시재생활성화지역 전체 재생에 큰 기폭제로 작용 가능하다.

▶ 추진조직

도시개발사업은 추진주체에 따라 공영개발, 민간개발 및 민관협력개발 방식 등으로 분류된다. 그간 도시개발은 1980년 「택지개발촉진법」을 근거로 공영개발이, 1994년 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제정과 함께 민간개발방식이, 이후 2000년대 들어서는 공모형 PF로 대표되는 토지매각형(민간주도) 민관협력방식을 주로 활용해왔다. 경제기반형 도시재생사업은 민간과 공공의 협력 하에 초기에는 주로 사업자공모 방식을 통한 민간참여 방식이 예상되며, 이때 회계분리 및 세제상 혜택의 장점이 있는 별도의 SPC 설립 방식이 유리하다.

<공적금융의 사업유형별 다각적인 지원 기법 >

	주요 특징/장점	주요 쟁점/단점		주요 특징/장점	주요 쟁점/단점
대부	· 토지소유 : 공공 · 공공 : 국고수익 증대 · 민간 : 저리임대시 토지비 부담 경감에 따른 사업성 확보 가능	· 대부기간이 짧아 개발 수익 상환 어려움 · 대부기간 완료 후 공공에서 운영관리 유지 곤란	신탁 개발	· 토지소유 : 신탁회사 · 민간 : 개발 후 임대분양 수익 취득/공공 : 자금 부담 없이 이익 취득	· 자금조달 금리 높음 (공기업 대비 2-3% ↑) · 사업자의 개발리스크 부담
매각	· 토지소유 : 매입하는 자 · 공공 : 국고수익 증대 · 민간 : 매입에 따른 창의적 활용 가능	· 사업자의 토지매입비 부담(사업성 악화 원인 작용가능) 및 개발리스크 부담 가중	위탁 개발	· 토지소유 : 공공 · 공공기관에 위탁·개발 - 사업추진절차 투명 - 자금조달 금리 낮음	· 민간 불가(켄코, LH, 지방공사만 가능) · 사업비 조달 위한 수탁 기관 부채비율 증가
교환	· 토지소유 : 공공 · 한 곳에 모아 관리하여 재산 효율성 향상, 지역경제 활성화 등의 경우 가능	· 교환 시 차액은 금전 대납 원칙 · 교환에 적합한 부지 선정의 어려움	기금 개발	· 자금조달 유리 · 국유재산관리기금으로 청사 등 필요시설 공급	· 개발 가능 대상 제한 · 국유지만 가능 · 자산관리공시만 가능
양여	· 토지소유 : 양여 받은 자 · 무상증여(금전적 보조의 효과) · 목적·용도 제한적	· 무상양여의 특혜논란 시비 우려	민간 참여 개발	· 총괄청/민간공동출자 SPC 토지매입/사업 추진 · 민간 사업제안방식으로, 수익형 복합시설 가능	· 개발 가능 대상 제한 · 국유지 : 5년 이상 유류지, 매각 관련 재산 등 · SPC의 토지매입비 부담
			현물 출자	· 토지비 절감으로 수익 향상 · 공공의 적극적 사업 참여 가능(인허가 등)	· 보통주 자본출자에 따른 공공의 리스크 부담 높음

(자료 : 국토연구원, 2016, "경제기반형 도시재생의 사업화 전략")

민간과 공공의 협력체계 구축

경제기반형 도시재생사업이 성공하기 위해서는 공공의 역할도 중요하지만 무엇보다도 민간부문의 적극적인 참여가 관건이라고 할 수 있다. 지금까지 경제기반형이 순조롭게 진행되지 못한 주요 원인 중에 하나가 높은 토지가격에 따른 사업성 악화와 초기에 막대한 비용의 투입이 필요한데 민간부문에서 감당하기 어렵고, 사업을 진행함에 있어서 인허가 리스크까지 감안한다면 도시재생사업의 성공을 보장할 수 없다.

이러한 이유로 최근 한국토지주택공사에서는 "경제기반형 도시재생 활성화를 위한 민간-공공 협력체계 조기구축 방안"에 대한 연구도 이루어지고 있다.

▶ 민간투자사업 관련 근거

「도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인」에 의하면 "도시재생민간투자사업 공모 및 사업자 선정"을 통해 공공부문을 제외한 법인이 사업 시행주체로 참여할 수 있다.

지방자치단체의 장이 기 승인된 활성화계획에 따라 도시재생민간투자사업을 유치하고자 할 경우 도시재생 민간투자사업 공모계획을 수립할 수 있도록 하였고, 민간사업자가 선정된 이후에 민간사업자가 요청하는 신규 사업내용 등을 검토하여 이를 활성화계획에 반영할 수 있도록 하였다.

▶ 도시재생민간투자사업 특징

「도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인」에서는 민간의 참여할 수 있도록 “도시재생민간투자사업”이 정의되어 있는데, 이는 민간부문이 민간자본, 주택도시기금 등을 활용하여 추진하는 사업으로, 공공사업과 연계되어 도시재생에 기여하도록 하고 있다. 이는 민간이 계획단계부터 사업시행에 이르기까지 주요단계에서 민간의 참여를 강조하고 있다. 주요 절차로 민간투자사업의 공모에서부터 시작해서 리츠설립까지 예시되어 있어서 다른 민간참여 개발사업을 준용하고 있다.

“도시재생민간투자사업”의 경우에는 현재는 쇠퇴하였지만 잠재력이 있는 지역에 공공과 민간이 협력하여 새로운 경제거점을 형성하고 양질의 일자리를 창출하기 위한 목적으로 추진되고 있는 사업으로서 대표적으로 ‘청주 (구)연초제조창 리모델링 도시재생사업’을 들 수 있다.

청주 (구)연초제조창 리모델링 사례

▶ 배경

청주시는 옛 연초제조창 주변 1.36km²를 문화중심의 도시로 재생할 계획으로서, 이 지역은 청주 외곽의 오송·오창 개발로 원도심의 공동화와 동·서간 불균형 등으로 산업이탈, 인구감소 등이 가속화되고 있는 곳이다. 청주시는 내덕2동의 옛 연초제조창 주변 1.36km²를 문화중심의 도시로 재생할 계획의 일환으로 연초제조창을 리모델링해 업무·상업·문화·숙박 기능을 갖춘 복합문화레저시설과 비즈니스센터, 호텔 등을 유치하고, 매년마다 국제공예비엔날레가 열리는 것을 감안해, 국립현대미술관 청주관도 건립해 문화업무 중심지로 도시를 다시 살린다는 방침이다.

▶ 사업방식

사업방식에 있어서는 폐쇄된 담배공장을 리모델링한 후 문화시설과 상업시설로 재활용하는 사업으로, 주택도시기금이 지원하였다. 2016년 초부터 추진된 선도지역 민간투자사업은 본관동 리모델링과 비즈니스 복합단지를 신축하는 사업으로 같은 해 7월에 최초로 민간사업자 공모를 추진하였으나 신청자가 없어 사업추진이 무산되었다. 이에 청주시는 민간의 참여가 가능한 사업구조와 기능을 도입하기 위한 방안을 다시 모색하기 위해 한국토지주택공사와 함께 사업계획 수립 단계부터 민간부문의 의견과 요구사항을 수렴하고 이에 맞는 사업구조를 수립할 수 있는 절차를 마련하여 적용하였다.

<자금조달방식 >

합계	출 자				차 입(용자금)			청주시(매입비, 지원금)			기타
	소계	기금	LH	청주시	소계	기금	민간	소계	지원액	공예관	임대료
1,021	130	50	25	55	229	204	25	546	90	456	116

<현재>

<계획(안)>



(출처 : 보도자료(2018.08.13), 국토부)

04 향후 추진방향

「경제기반형 도시재생사업 가이드라인」에서 제시되고 있는 '도시재생복합개발사업'의 경우 쇠퇴 도심의 지역 경제 활성화 및 고용기반 창출 등을 위해 주거·상업·공공시설 등 여러 사업을 복합적으로 연계하여 추진하는 대규모 재생사업으로서 국토교통부는 2018년8월에 이러한 지역에 대해 용자조건 전반에 대해 개선안을 발표하였다.

도시재생복합개발사업에 대한 제도 개선

▶ 민간 참여기회 확대

국토교통부는 경제기반형도시재생사업의 원활한 추진을 위해 도시재생복합개발사업에 대해 민간의 참여를 높이고자 다음과 같은 개선안을 발표하였다.

용자금리

기존 연 2.5%에서 연 2.2%로 0.3%p 인하하고, 용자한도는 기존 총사업비의 20%에서 최대 50%까지 확대하여 금융비용을 절감할 수 있도록 지원한다. 도시재생 뉴딜리츠에 대한 주택도시기금 출자는 사업비의 최대 20%까지 지원한다.

용자기간

복합역사 개발사업, 노후공공청사 재생사업 등 장기간 운영이 필요한 사업의 경우 용자기간을 기존 13년에서 최장 35년까지 연장할 수 있도록 개선한다.

지원대상

기존 부동산투자회사(리츠)에만 국한하던 것을 공기업, 지방공기업, 민간 등의 사업시행자까지 확대하여 다양한 주체들이 도시재생 사업에 참여하여 기금을 지원한다.

▶ 시공사 자격요건 개선

도시재생사업에 참여하는 시공사의 경우 지금까지는 신용등급에 따른 시공사 자격조건이 제한되었으나, 이번 개선안으로 인해 참여요건을 완화하였다.

- 지금까지 주택도시보증공사(HUG)에서 부동산투자회사(리츠)에 대한 금융 지원 심사 시 신용등급 BBB+ 이상 도급순위 200위 이내의 시공사로 한정하였으나, 앞으로는 BB+ 이상 500위 이내의 시공사도 참여할 수 있도록 해 지역 업체들의 도시재생 참여 기회를 확대하였다

▶ 수익발생시 기금과 공유

도시재생 뉴딜사업이 가지는 정책적인 가치를 반영하기 위해 심사 기준을 보완하고, 과도한 수익 발생 시 기금과 공유하는 제도적인 안전장치도 마련할 계획이다.

- 부동산투자회사(리츠)가 참여한 복합개발사업의 공공성 여부를 심사하는 한국토지주택공사(LH)의 사업 인정 심사 제도를 통해 초기 분양가와 임대료 상승률을 제한하고 지역밀착 일자리 창출 및 공공시설 설치 여부 등을 확인할 예정이다.

- 저리의 기금 지원으로 발생하는 민간의 과도한 수익은 공유할 수 있도록 기금의 출자지분을 조건부 참가적 우선주로 운용하여 도시재생 뉴딜 부동산투자회사(리츠)가 일정 수익률을 초과할 경우 지분비율에 따른 배당에 참여할 계획이다.

▶ 신규 성공사례 발굴

현재 주택도시기금이 참여한 도시재생 뉴딜 복합개발사업은 천안 동남구청 복합개발과 청주 연초제조창 리모델링 사업장이 있으나, 2018년 하반기에는 서울 창동(창업·문화 복합단지) 및 서대구 산단(지식산업센터) 등을 지원하여 지속적인 성공사례를 발굴해 나갈 계획이다.

대표적으로 천안 동남구청 복합개발의 사례를 보면

- 천안시 동남구청사 일원(19,842㎡)으로 자금조달은 총 2,371억원이 투입되었다.
- 도입기능으로는 노후 동남구청사(1932년 준공) 부지에 구청사, 대학생기숙사, 어린이회관, 지식산업센터, 주상복합 등을 건설할 예정이다

(단위: 억원)

합계	출 자			차 입(용자금)			기타
	소계	기금	천안시	소계	기금	민간	분양대금
2,371	381	50	331	1,011	411	600	979

<사업 구상 (안)>



(출처 : 보도자료(2018.08.13), 국토부)

이외에도 주택도시보증공사(HUG)는 '도시재생 복합개발 용자' 외에도 골목상권 및 창업 활성화를 지원하는 '수요자 중심형 도시재생 용자', 소규모 주택정비사업 관련 '가로주택 및 자율주택정비사업 용자' 상품을 운영하고 있다.

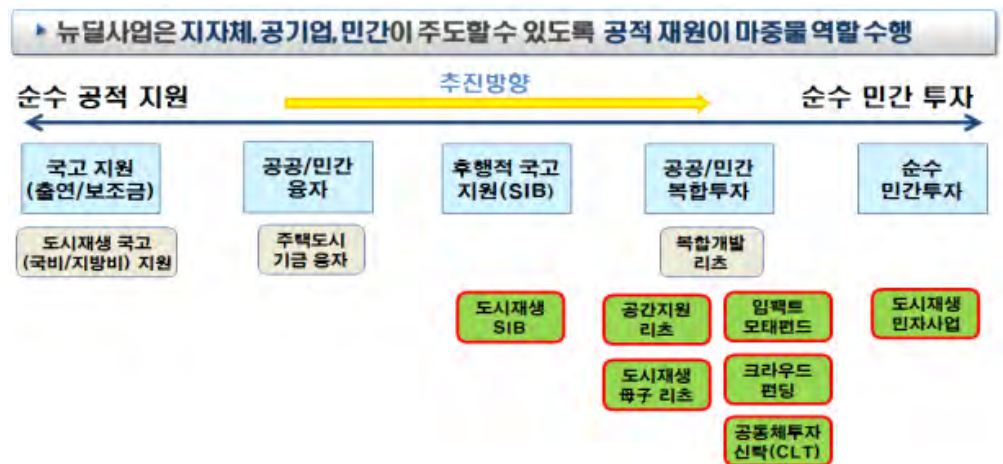
민간 참여 활성화를 위한 추가 지원사항

민간 투자사업의 장점은 민간의 창의성과 효율성이 공공에 접목되면서 좀 더 다양한 사회기반시설을 공급할 수 있고, 사회기반시설에 소요되는 재정에 대한 부족분을 보완할 수 있다는 점으로서 지방자치단체 입장에서 보면 재정운영의 유연성을 확보할 수 있다.

이러한 이유로 국토교통부는 '도시재생뉴딜 로드맵'에서 민간참여방안의 일환으로 민관협력(PPP)방식의 도입을 추진하고 있다. 이는 공모 등을 통해 민간이 제안한 단위 사업계획을 지자체가 재생활성화계획에 반영하고 단위사업을 민간이 추진하는 방식으로 2019년경에 도입할 예정이다.

이러한 민관협력방식을 통해 일자리를 창출하고 공공시설 설치 등 공공성 확보와 연계될 경우 특별구역 지정 등을 통해 민간투자를 촉진할 예정이다. 참고로 특별구역으로 지정되면 취득세·재산세 등이 감면되고, 개발부담금 완화, 건축물 용도·건폐율·용적률 완화 등의 혜택이 있다. 다만, 민간이 이익을 독점하지 않도록 공공기여 등 개발이익을 해당 도시재생 사업지역 내 재투자하는 방안 마련 중에 있다.

< 도시재생뉴딜 금융지원 확대방안 >



(출처 : 국토교통부, 2018, 도시재생 뉴딜 로드맵)



Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

맺음말

- 지속적인 모니터링
- 성공적인 민간자본 투입
- 지속적인 자원마련 방안 모색

맺음말

도시재생사업 성공을 위해 지속적인 모니터링

도시재생 뉴딜사업은 새정부의 핵심 국정과제로서 복지차원에서 모두가 살기 좋은 도시를 만들고 경쟁력이 있는 도시를 구현하고자 시작된 사업이다. 기존 도시재생사업을 통해 나타나는 한계를 극복하고 실제적 접근을 통하여 지속가능한 도시를 만들고자 하고 있다.

기존 도시재생사업의 경우 2014년부터 2016년까지 전국적으로 도시재생사업을 추진해 왔으나 주민이 체감할 수 있는 성과 창출에는 한계가 있었으며, 노후화가 심각한 지역이지만 사업성이 낮은 지역의 경우 특별한 대책이 없다는 한계점을 극명하게 보여주고 있다. 또한 도시재생을 추진함에도 불구하고 전 국가적으로 도시의 쇠퇴는 계속해서 지속되고 있다는 점이다.

5년간 50조원이라는 막대한 국가예산이 투입되는 도시재생 뉴딜사업의 경우 다양한 부문에서 그 효과가 나타날 수 있도록 정책을 수립하여야 한다. 특히 임대주택 공급에서부터 다양한 복지정책, 일자리 창출까지 정부정책이 포괄적으로 다룰 수 있도록 하여야 한다. 도시재생 뉴딜사업이 일시적인 공약사업에 그쳐서는 안 되며, 사업의 지속가능성을 담보하면서 예산이 낭비되지 않도록 모니터링이 지속적으로 이루어져야 한다. 해외 선진사례인 프랑스, 일본의 경우에도 계획에만 10년이상 걸리는 장기적인 계획수립이 이루어지고, 사업도 점진적으로 이루어졌다. '도시재생뉴딜 로드맵'은 큰 방향을 보여주고 있다. 눈앞의 성과에 연연하지 말고 점진적으로 도시재생사업을 추진하여야 할 것이다.

성공적인 민간자본 투입

경제기반형 도시재생사업은 현실적으로 민간사업의 분야에서 접근하기가 힘든 사업구조이다. 전 세계적으로 성공적인 도시재생 사례를 보더라도 공공에서 먼저 시작하고 민간자본을 끌어들이는 형태로 진행되었다. 주요 성공사례에서 보듯이 경제기반형 도시재생사업이 성공 할려면 민간자본의 투입이 필수적이다. 최근 국토교통부 발표에서도 도시재생사업의 민간의 참여를 독려하고자 개선안을 마련하고 있는 실정이다.

경제기반형 도시재생사업의 특징이 사업의 효과가 단기간에 나타나지 않는다는 점이다. 도시재생사업이 민간 자본의 입장에서 보면 장기간에 걸쳐 진행이 이루어지는 사업이고 투자측면에서 위험요소가 많은 사업이다. 그래서 국내 많은 금융기관들의 경우 단독으로 개발사업에 투자하기보다는 여러 기관이 참여하여 위험을 분산하는 형태의 방식을 선호한다.

이러한 이유로 도시재생사업의 경우 대규모자금 투입에 대한 부담을 줄이고자 리츠(REITs), 부동산 펀드와 같은 간접투자방식이 위험을 분산하고 투자수익을 높일 수 있는 방식이라고 볼 수 있다. 대부분의 해외에서는 이러한 간접투자방식을 통해 개발이 이루어지고 있다.

지자체 입장에서 시행되는 경제기반형도시재생사업의 경우, 사업을 통해 경제활성화 및 일자리를 창출하는데 역점을 두고 있다. 따라서 도시재생사업의 성공을 위해서는 지자체에서 일정부분 자원마련이 필요한 사업이다. 또한, 사업의 규모에 있어서도 지역의 핵심이 되는 지역에서 이루어지고, 면적에 있어서도 대규모 사업이다 보니 전면적으로 동시에 개발이 현실적으로 쉽지 않은 사업이다. 이를 위해서는 지자체와 한국토지주택공사, 지방공사 등과 협력하여 사업계획을 마련하고 일부 지자체가 보유하고 있는 자산들을 활용하여 사업에 투입하는 것도 필요하다.

지속적인 자원마련 방안 모색

도시재생 뉴딜사업의 경우 연간 10조원으로 대폭 증가함에 따라 자원마련에 대한 우려가 제기되고 있다. 이러한 자원마련이 주택도시기금에서 지원하고, 한국토지주택공사 등 공기업이 일부 부담하도록 하고 있다. 하지만, 주택도시기금의 경우에는 공적자금이므로 회수가 불가피하고, 한국토지주택공사의 경우에는 부채 상황을 고려해야 한다. 따라서 기존 방식에서 탈피하여 크라우드펀딩, 모태 펀드 등 다양한 금융기법을 활용할 수 있어야 한다. 자원마련에 대한 구체적인 방안이 마련되고 자금조달이 효율적으로 이루어진다면, 계속해서 재투자가 일어나면서 지역의 도시활성화에 기여할 수 있을 것으로 예상된다.

향후 우리나라는 점점 더 인구구조 및 경제구조의 변화로 인해 도시공간에 많은 변화가 발생할 것으로 보인다. 특히 노후화된 산업단지나 유희부지 등은 도시의 흉물로 존재할 수 있다. 최근에는 도시재생뉴딜의 성공을 위해 거점중심 도시재생에 대한 연구가 이루어지고 있다. 거점중심도시재생을 통해 도심에 다양한 서비스가 공급되고 중심지 기능이 활성화되며, 신성장산업을 동력으로 일자리 창출 및 지역의 균형발전을 도모하고자 하고 있다. 현재 진행되고 있는 도시재생의 관점에서 보면 낙후된 도심의 경제를 활성화하고 일자리창출을 위해서는 경제기반형의 도시재생사업이 필수적으로 작용할 것으로 보인다.

2018. 09. HAUDREPORT no.49



Main Theme

Understanding and Prospect
of Urban Regeneration Newdeal

별첨 : 서울형 도시재생

□ 별첨 : 서울형 도시재생

서울형 도시재생이란

▶ **계획의 배경**

서울은 한국전쟁 이후 전후 복구와 산업화 과정을 거치면서 급속한 도시화와 고도성장을 이루어 왔으나, 2008년 세계 금융위기 이후 저성장기에 들어서고 있으며, 이에 따라 경제성장과 도시개발을 비롯한 사회 전반의 활력이 둔화되고 있으며, 도시관리의 패러다임 또한 '개발'과 '재개발'에서 '재생(regeneration)'으로 전환되고 있다. 이러한 도시관리 패러다임의 전환에 대응하고, 서울의 도시여건과 지역적 특성을 반영하여 도시재생의 정책방향을 설정할 필요가 있다. 또한 2030 서울도시기본계획과 생활권계획 및 기존 도시정책과의 일관성·정합성을 확보하면서 시민사회의 요구를 반영하여 도시재생 방향을 설정하였다.

2013년 6월 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 "도시재생특별법)」은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력을 회복하기 위해 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 경쟁력 제고, 자생적 성장기반 확충, 지역공동체 회복 등 삶의 질 향상을 목적으로 한다.

▶ **계획의 목표**

함께 잘살고 : 서울의 도시경쟁력 향상

저성장을 완화하고 서울의 지속가능한 경쟁력 제고를 위해 신성장동력의 확충, 지역(사회적)경제 활성화, 지역균형 발전을 목표로 한다.

함께 행복하고 : 삶의 질 제고

기존 정비사업 추진이 어려운 지역은 지역 공동체 회복, 지역 정체성 강화, 사람중심의 기반시설 확충을 통해 정주환경을 개선하고 시민의 삶의 질을 높여나간다.

함께 만드는 : 도시재생 환경 조성

지역 문제에 대해 민간(주민, 토지주, 상공인 등)이 스스로 고민하고 개선해나갈 수 있는 환경을 조성하여 지속가능한 도시재생기반을 마련한다.



서울형 도시재생 유형의 설정

▶ 서울형 도시재생 방향설정

인구주거, 산업경제, 지역자산 등 분야에 대해 서울의 5대 생활권별 도시재생 여건과 과제를 도출하여 서울 전체의 재생 방향을 '신경제 광역중심 육성', '쇠퇴·낙후 지역 경제활성화', '자연·역사·문화 정체성 강화', '노후 쇠퇴 주거지역 활성화'로 설정하였다.



▶ 서울형 도시재생 유형

서울형 도시재생 유형은 기성시가지 내 성장 잠재력이 높은 지역, 상대적으로 쇠퇴·낙후된 지역, 기존 자원들의 활용가치가 높은 지역을 우선 배려하되, 앞에서 설정한 '서울의 도시재생 방향'에 부합하도록 다음과 같은 네 가지로 설정한다.

재생 방향	신광역 경제중심지 육성	쇠퇴·낙후 지역경제 활성화	자연·역사·문화 정체성 강화	노후·쇠퇴 주거지역 활성화
예시				
재생 대상	대중교통 접근성이 양호한 대규모 (저이용)가용지를 보유한 지역	기존의 산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역	역사·문화·자연자산의 활용가치가 높은 지역	주거환경이 노후 불량하여 정비 또는 개선이 필요한 지역
	▼	▼	▼	▼
재생 유형	저이용·저개발 중심지역	쇠퇴·낙후 산업(상업)지역	역사문화자원 특화지역	노후 주거지역

유형별 대상 및 전략

▶ 저이용-저개발 중심지역

대상

철도, 하수처리장 등 기존 기반시설의 복합화가 필요하고 차량기지, 공공기관, 공장 등의 이전으로 새로운 가용토지 확보가 가능하며 대중교통접근성이 양호하여 개발을 통한 신성장동력 확충 잠재력이 높은 지역

- ① 철도(지하철)역세권 일대
- ② 공공기관 등 이전적지
- ③ 중심지강화 필요지역



재생방향

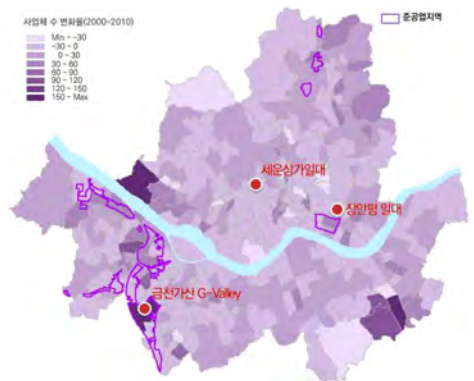
구 분	내 용
창조산업, MICE산업 등 新기능 부여	창조문화산업, R&D산업, MICE 산업 등 신성장산업 기반 강화
광역차원의 일자리 창출 기반 마련	서울 및 서울대도시권을 고려한 광역차원의 경제중심지 조성
보행중심의 접근성 제고	보행네트워크의 복원 및 강화를 통한 왜곡된 공간구조의 보완

▶ 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역

대상

과거 산업(상업) 활동이 활발하였으나 산업구조의 변화로 활력이 저하된 지역으로서, 기존 생태계의 재활성화 또는 새로운 활력 도입이 필요한 지역

- ① 도심산업(상업)공간
- ② 준공업지역
- ③ 특화산업공간



재생방향

구 분	내 용
산업·지역 특성을 고려한 산업의 선택적 재활성화	서울의 산업구조 변화, 업종 특성, 지역특성에 따라 기존산업 재활성화 또는 신기능 도입 등 활성화 방향의 선택적 설정
산업·경제 정책 연동 복합적 접근	서울의 산업 육성지원 정책고려 기업 활동 지원 등 S/W와 앵커시설, 기반시설, 물리적 환경정비 등 H/W 연동
산업(상업)생태계의 지속가능성 제고	활성화 대상 업종을 중심으로 전후방 연관관계를 고려한 산업지원기능, 주거, 여가, 문화 등 종사자 지원기능 고려 병행

▶ 역사·문화·자연 특화지역

대상

역사·문화·자연 자원을 보유한 지역으로서 자원의
복원·활용을 통한 지역 활성화 가능성이 높은 지
역, 개발로 인해 지역자원 훼손의 우려가 있어 선
제적 대책이 필요한 지역

- ① 역사자원주변 지역
- ② 성곽주변마을
- ③ 근대산업유산



재생방향

구 분	내 용
역사문화자원의 복원·보존과 관리	훼손된 자원의 지속적 복원을 통한 서울의 정체성과 장소성 강화
장소마케팅을 통한 관광 명소화	서울의 산업 육성지원 정책고려 기업 활동 지원 등 S/W와 앵커시 설, 기반시설, 물리적 환경정비 등 H/W 연동
역사문화자원 활용을 통한 지역재생 활성화	지역의 장소성 회복·강화를 통한 지역민들의 지역애착유도 및 상 업화에 따른 부정적 영향 최소화

▶ 노후 주거지역

대상

주거환경이 노후 불량하고 지역특성상 전면철
거형 정비사업이 바람직하지 않거나 불가한 지
역 또는 예방적 차원에서 주거지의 보존 및 관
리가 필요한 지역

- ① 재정비촉진지구·정비구역 해제지역
- ② 지역특성의 관리가 필요한 지역



재생방향

구 분	내 용
지역 특성 활용 맞춤형 주거환경 개선	역사, 자연, 문화(인문)자원 등 지역 보유자산, 인구 및 가구특성 등 거주자 특성을 고려한 마을단위의 맞춤형 주거환경 개선
커뮤니티에 기반한 소단위 점진적 정비	대규모 철거형 정비사업 이외에도 주거환경관리사업, 가로주택 정비사업, 주택 리모델링 등 소단위 사업 병행 추진
사회취약계층 위한 생활기반시설 확충	노후주택의 에너지효율 제고를 통한 친환경 주거지 재생, 노인 및 장애인 등 보행약자를 배려한 생활기반시설 확충

실행주체 구성 및 지원방안

▶ 실행주체의 구성

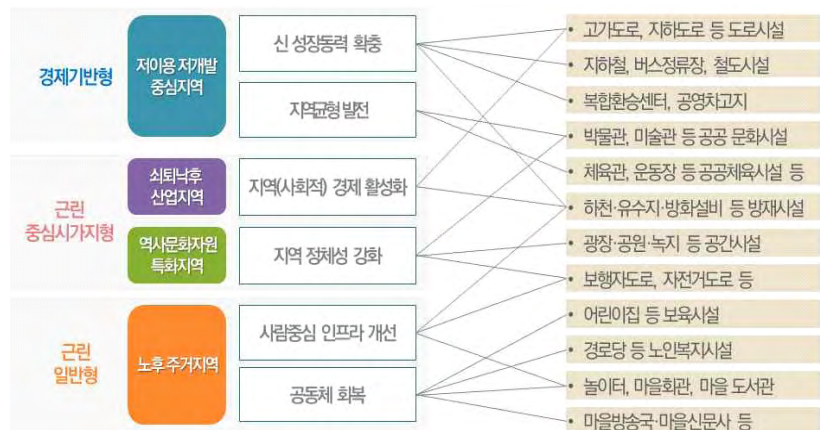
서울 도시재생의 실행주체는 계획수립 및 도시재생사업의 총괄·조정을 담당하는 전담조직, 주민(민간)과 행정의 의사소통을 담당하는 도시재생지원센터, 자문 및 심의 기구인 도시재생위원회, 사업시행, 모니터링 및 평가를 지원하는 도시재생지원기관으로 구성된다.



▶ 지원방안

도시재생기반시설 지원방안

도시재생전략계획에서는 도시재생기반시설의 확보를 위한 기본방향과 참고지표를 제시하고, 실제 공급계획은 지역별 도시재생활성화계획에서 구체적으로 수립하도록 하며, 정책적 필요성과 지역주민 생활과의 밀착성, 사업시행 가능성을 고려하여 유형별 실제 수요추정에 기반한 공급을 원칙으로 한다.



민간 자생변화를 위한 지원방안

구 분	내 용
보조 또는 응자	서울시는 도시재생특별법 제27조에 따라 도시재생 활성화를 위하여 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 응자할 수 있음.
공유 재산의 처분	서울시장은 도시재생특별법 제30조에 따라 사전에 관리청과 협의를 통해 도우선적으로 수의 계약하여 매각·임대 또는 양여할 수 있음.
조세 및 부담금의 감면	도시재생특별법 제31조에 따라 도시재생사업 시행자에 대하여 법인세·소득세·취득세·등록면허세 등의 조세를 감면할 수 있음.

참고자료

- 미국'뉴딜정책'이란 무엇인가요, 2018.8.19, 중앙일보
- [알아봅시다] 경제기반형 도시재생사업, 2016.02.10, 디지털타임즈
- 도시재생뉴딜로드맵의 주요내용과 향후과제, 2018.06.11, 김예성, 국회입법조사처
- BDI정책광장: '도시재생 뉴딜의 이슈와 과제', 2017, 음성원, 세계와 도시+포커스
- 새 정부의 도시재생사업 무엇이 어떻게 다른가?, 2017,
- 이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다, 2018.03.23, 도전포럼 세미나, 도시재생도전포럼
- 경제기반형 도시재생의 사업화전략, 2016, 국토정책 Brief
- 새정부 도시정책 기대와 우려, 2017.07,남지 외5인, 도시정보
- 도시재생 뉴딜의 정책방향과 미래상, 2017.11, 김이탁, 국토
- 경제기반형 도시재생의 정책방향과 과제, 2016, 김태형, 국토
- 경제기반형 도시재생 사업화전략, 2016, 정소양, 국토
- 민간재원 활용을 통한 도시재생사업방식, 2016, 강승일, 국토
- 새정부 도시재생정책, 기대와 우려, 2017.07, 도시정보
- 도시재생-사회-경제 측면에서의 재조명, 2017.08, 도시정보
- 도시재생에서 도시재생뉴딜로, 그 실현방법을 찾아본다, 2017.09, 도시정보
- 경제기반형 도시재생 활성화를 위한 민간-공공 협력체계 조기구축 방안, 2018., LH 토지주택연구원
- 복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과예측, 2017, 임미화·김현수·양유진, 한국부동산학회
- 경제기반형 도시재생의 개념과 추진과제, 2014.07, 정창무, 2014 경제기반형 도시재생사업의 개념 및 추진 방향 설명회
- 국토교통부 보도자료
2017년도 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획(안)(2017.9)
내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약)(2018.03.27)
도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(2018.04.24)
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/portal.do>)
- 서울형 도시재생 포털(<https://uri.seoul.go.kr/surc/main.do>)
- 나무위키 (<https://namu.wiki/>) - 뉴딜정책

2018. 09. HAUDREPORT no.49



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

■ 진행 PJ

- 평택 모산·영신지구 A3BL 공동주택 신축공사

■ 준공 PJ

- 고양 삼송 원흥역 푸르지오 주상복합 신축공사

진행 PJ

평택 모산·영신지구 A3BL 공동주택 신축공사



발주처 : 위드홀딩스㈜
평택 모산·영신지구 도시개발사업 구역 내 A3BL
대지면적 : 74,792.00 m²
연면적 : 216,535.32 m²

준공 PJ

고양 삼송 원흥역 푸르지오 주상복합 신축공사



발주처 : (주)대우건설
고양시 삼송지구 주상복합용지 M블럭
대지면적 : 13,348.30 m²
연면적 : 83,351.77 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 화두(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 -도시공간계획
- 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 실태조사의 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)
- No. 43. 도시재생 유형 분석과 시사점 (국외사례를 중심으로)
- No. 44. BIM 확산에 따른 건축시장의 변화
- No. 45. 기성시가지 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 운영실태와 문제점에 대하여
- No. 46. 한시법(限時法)에 의한 부동산 개발
- No. 47. 도시계획시설 복합·임계개발의 현재와 미래
- No. 48. 국내 녹색건축물 정책 강화에 따른 건축시장의 변화

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 위례성대로22길 32 (오금동)
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
32, Wiryeseong-daero 22-gil, Songpa-gu, Seoul,
05661, Korea

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

등록사항
엔지니어링 활동주체:제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 중합관리 등록번호 제5건258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 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.



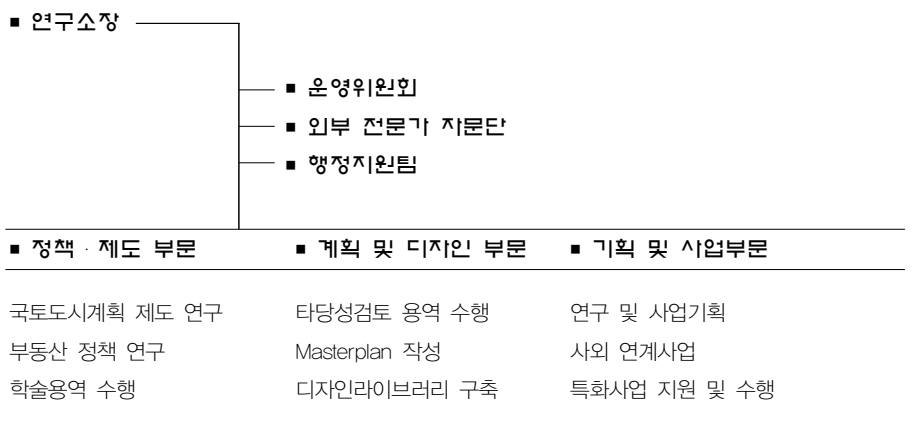
Our Role 역할

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

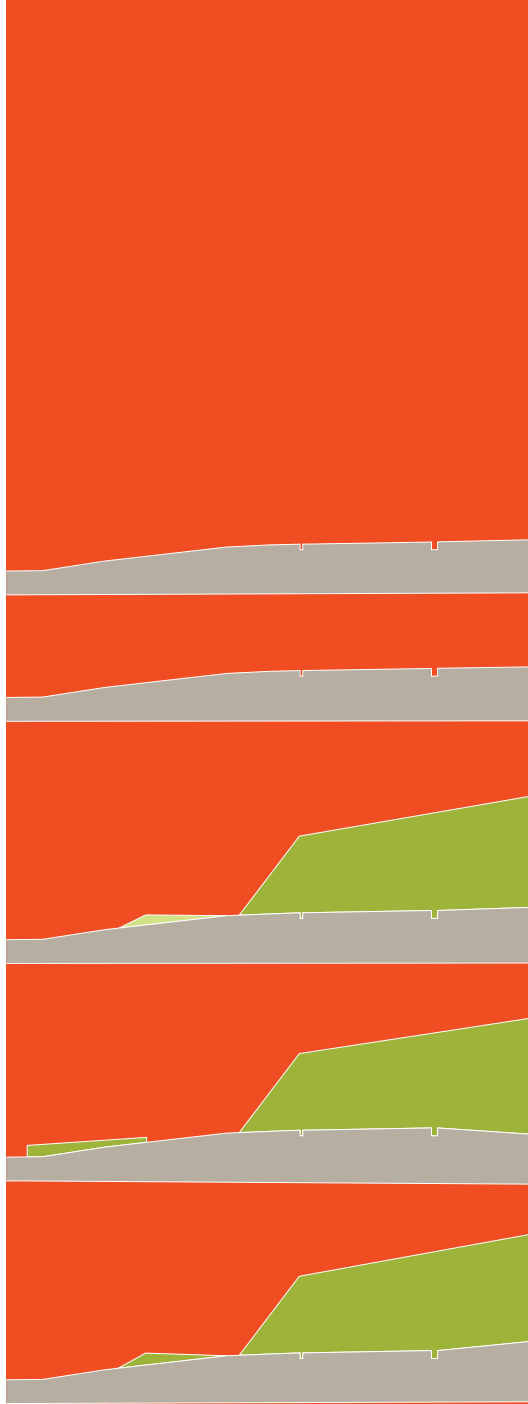
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토 (2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역 (2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역 (2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립 (2012)
- 성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)
- 천안도심 철도시설 재배치를 통한 발전방안 수립 연구 (2016)
- 송파구 핵심공간 도시전략수립 용역 (2017)
- 잠실운동장 일대 민간투자사업 디자인 가이드라인 및 제3자 제안공고(안) 작성용역(2017)

Team Organization 조직구성



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

housing & site planning architecture urban design

32, Wiryeseong-daero 22-gil, Songpa-gu, Seoul, 05656, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

www.haud.co.kr