

이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다

- 거점중심 도시재생을 중심으로 -

2018. 3. 23. 14:00

국회의원회관 제9간담회의실

주최 도시재생·전략포럼 /  대한국토·도시계획학회

주관  김현아의원실


이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다

- 거점중심 도시재생을 중심으로 -

2018. 3. 23. 14:00

국회의원회관 제9간담회의실

주최 도시재생·전략포럼 /  대한국토·도시계획학회

주관  김현아의원실



식순

1부 [개회식]	13:50 ~ 14:00	행사등록	
	14:00 ~ 14:05	국민의례 내빈소개	
	14:05 ~ 14:20	개 회 사 축 사	김현아 도시재생·전략포럼 공동대표 정창무 대한국토·도시계획학회 회장
	14:20 ~ 14:25	기념촬영 및 장내정리	
2부 [세미나]	14:25 ~ 15:25	주제발표 1. 거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 특구 제도 2. 도시재생뉴딜과 공공사업시행자 3. 도시재생뉴딜과 공기업의 역할	마강래 중앙대학교 교수 이영성 서울대학교 교수 최창규 한양대학교 교수
			좌 장: 이우종 가천대학교 교수
	15:25 ~ 16:15	토 론	변창흠 세종대학교 교수 김이탁 국토교통부 도시재생기획단장 김요섭 LH 도시재생처장 조준배 SH 도시재생처장 김지홍 대구도시공사 도시재생처장
	16:15 ~ 16:30	질의 및 응답	
	16:30 ~	폐회 및 마무리	



CONTENTS

개회사 및 축사

05	개회사	김현아 도시재생·전략포럼 공동대표
06	축사	김현미 국토교통부 장관
07	축사	조정식 국회 국토교통위원장
08	축사	정창무 대한국토·도시계획학회 회장

주제발표

09	거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 특구 제도	마강래 중앙대학교 교수
21	도시재생뉴딜과 공공사업시행자	이영성 서울대학교 교수
35	도시재생뉴딜과 공기업의 역할	최창규 한양대학교 교수

토론

좌장: 이우종 가천대학교 교수

59	변창흠 세종대학교 교수
63	김이탁 국토교통부 도시재생기획단장
67	김요섭 LH 도시재생처장
71	조준배 SH 도시재생처장
75	김지홍 대구도시공사 도시재생처장



개회사



김현아
국회의원

안녕하세요? 도시재생·전략포럼 공동대표 김현아 의원입니다.

먼저 바쁘신 와중에도 「이것이 도시재생 뉴딜의 성공전략이다」 세미나에 참석해주신 내외 귀빈 여러분께 감사의 인사를 올립니다.

뜻 깊은 자리를 마련하기 위해 고생하신 도시재생·전략포럼 이우종 공동대표님과 대한국토·도시계획학회 정창무 회장님, 그리고 관계자 여러분들의 노고에도 깊은 감사의 인사를 드립니다.

정부가 역점을 두고 있는 도시재생뉴딜 사업도 2년차에 접어들고 있습니다. 전체적인 열개를 그리던 지난해와 달리, 올해는 도시재생뉴딜의 성공을 위한 구체적 전략의 이행, 그리고 선택과 집중이 더욱 필요한 시기입니다.

전국적으로 근린단위 쇠퇴지역의 활성화가 추진되고 있는 점은 매우 바람직합니다. 이와 함께 파급 효과가 큰 거점중심 뉴딜도 놓쳐서는 안 되는 중요한 사업입니다.

거점중심 뉴딜을 성공으로 이끌기 위해 다양한 아이디어들이 나오고 있지만, 그중에서도 도시재생 특별구역 제도를 도입해야 한다는 목소리가 높습니다. 도시재생이 더욱 원활히 진행될 수 있도록 행정적, 제도적으로 융통성 있는 특별 구역을 마련한다면, 국가 주도의 도시재생뿐 아니라 민간 영역의 자생적 도시재생사업도 더욱 활성화 될 수 있을 것입니다.

또한 거점중심 도시재생 뉴딜을 단지 정부 주도의 보조금 사업으로 끝내는 비극을 초래하지 않으려면, 다양한 주체를 참여시킬 필요가 있습니다. 도시재생이 추구하는 공공성을 해치지 않으면서도 적극적으로 재생을 시행할 참여자가 늘어난다면, 도시재생뉴딜도 성공에 한 걸음 더 다가간다고 할 수 있겠습니다.

이처럼 현 시점에서 가장 핵심적인 주제를 놓고 각 분야의 최고 전문가들이 의견을 교환할 자리가 마련된 것을 기쁘게 생각하며, 오늘 논의된 아이디어를 국회에서 입법과 정책마련으로 구체화하는 노력을 아끼지 않을 것을 약속드립니다.

이번 세미나의 좌장을 맡아주신 이우종 대표님과 발제자인 마강래 교수님, 이영성 교수님, 최창규 교수님께 감사드립니다.

그리고 토론에 참여해주신 변창홍 교수님, 김이탁 국토교통부 도시재생기획단장님, 김요섭 LH 도시재생처장님, 조준배 SH 도시재생처장님, 김지홍 대구도시공사 도시재생처장님께도 감사의 말씀을 드립니다.

다시 한 번, 세미나 개최를 축하드리며, 바쁘신 와중에 귀한 걸음 해주신 내외 귀빈 여러분들의 가정에 건강과 행복이 가득하기를 기원합니다.

감사합니다.



축사



김현미
국토교통부 장관

「이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다」 세미나 개최를 진심으로 축하드립니다.

바쁘신 일정에도 뜻깊은 자리를 마련해주신 도시재생·전략포럼의 공동대표 김현아 국회의원님과 이우중 가천대학교 교수님, 그리고 대한국토·도시계획학회 정창무 회장님께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

아울러 도시재생 뉴딜 정책의 성공적인 추진을 위한 실천전략을 함께 고민하고 토론해주실 발표자와 토론자, 내빈 여러분께도 감사의 말씀을 드립니다.

정부는 2013년 도시재생특별법을 제정하고 도시재생 사업을 진행해 왔습니다. 지난해에는 도시 정책의 새로운 패러다임을 열어갈 ‘도시재생 뉴딜 사업’ 시범사업 대상지 68곳을 선정했습니다.

올해부터는 도시재생 뉴딜 사업의 본격적인 추진을 통해 도시 경쟁력을 높이고 열악한 주거 환경을 개선해나갈 것입니다. 또한 지역의 수요와 준비상황 등을 종합적으로 감안하여 100곳 내외의 사업지를 추가로 선정할 계획입니다. 지역 자율성 강화, 관계부처 연계사업 및 공기업 참여 활성화 등을 반영한 '18년 사업 선정 계획을 마련 중으로 의견수렴 과정을 거쳐 조만간 발표할 예정입니다.

이처럼 도시재생 뉴딜 사업이 활발히 진행되며 거점중심형 사업에 대한 관심도 날로 높아지고 있습니다. 거점중심 뉴딜을 통해 거점난 도시는 교통·산업·연구·상업·문화·복지 등의 서비스 공급 중심지 기능은 물론, 신성장산업을 바탕으로 일자리 창출과 균형발전 효과를 가져올 수 있기 때문입니다.

여러 전문가들은 거점 중심 도시재생을 추진하기 위한 방안으로 특별사업구역 도입 및 공기업의 역할 확대를 꼽습니다. 그러나 각종 특례를 부여하는 특별사업구역 제도를 도입하기 위해서는 사업시행자가 공공성을 실현할 방안에 대해 충분한 검토가 선행되어야 합니다. 공기업의 역할 확대에 있어서도 도시개발 관련 공기업뿐만 아니라 교통·문화·관광·산업 등 다양한 공기업의 참여를 이끌어낼 수 있어야 합니다.

그런 의미에서 도시재생 특별사업구역 도입 및 공기업의 역할 확대 등에 대한 심도 있는 주제 발표와 토론이 진행되는 오늘 토론회가 매우 반갑고 그 의미가 크다고 생각합니다.

도시재생 관련 각계의 전문가 여러분이 한자리에 모이신 만큼 성공적인 도시재생 뉴딜을 위한 의미 있는 결과가 도출되기를 기대합니다. 정부는 여러분의 다양한 의견을 듣고 심도 있는 검토를 통해 그 결과를 정책으로 발전시켜 나가겠습니다.

세미나에 함께해주신 모든 분들께 거듭 감사의 말씀을 드리며 건강과 행복을 기원합니다.

감사합니다.



축사



조정식
국회 국토교통위원장

안녕하십니까? 국회 국토교통위원장 조정식입니다.

먼저, 「이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다 - 거점중심 도시재생을 중심으로」 세미나 개최를 진심으로 축하드립니다.

이런 뜻깊은 자리를 마련해주신 김현아 의원님, 대한국토·도시계획학회 정창무 회장님 및 관계자 여러분께 감사 말씀 드립니다. 또한 이 자리를 빛내기 위해 바쁘신 와중에도 참석해주신 내외 귀빈 여러분께도 감사의 인사를 올립니다.

지방소멸과 이에 따른 지역격차의 해소방안인 도시재생 뉴딜사업 중 파급효과가 큰 ‘거점중심’형 도시재생은 매우 중요한 역할을 맡고 있습니다.

지난 12월 말, 3대1의 경쟁률을 뚫고 선정된 도시재생 뉴딜사업 시범사업지 68곳 중 약 20곳이 국공유지를 활용한 거점중심 도시재생 시범사업지로 선정되어 올해는 계획수립 컨설팅, 교육 등 다양한 지원을 받을 예정입니다.

작년, 「도시재생 뉴딜의 실천 전략」 세미나를 통해 파급효과가 큰 거점중심형 도시재생의 필요성이 논의된 데 이어, 이번 「이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다」 세미나는 성공적인 거점중심형 도시재생이 실천되기 위한 전략들이 논의되는 중요한 자리라 생각합니다.

거점중심 도시재생 뉴딜사업은 다양한 이해당사자가 함께 협업하는 사업인 만큼 효과적이고 효율적으로 진행되기 위해선 특구제도 도입, 통합심의제도 도입 등의 구체적인 실천전략이 심도있게 논의되어야 합니다.

오늘 다양한 분야의 도시재생 전문가 여러분의 논의를 통해 구체적인 실천전략 아이디어가 나올 수 있기를 기대합니다. 국회 국토교통위원장으로, 오늘 논의된 아이디어들이 현실화되어 지속가능하고 성공적인 도시재생이 될 수 있도록 지원하겠습니다.

이를 통해 작년 선정된 시범사업지를 비롯해 올해 선정예정인 사업지도 다양한 지원을 받고 더 나은 도시재생으로 발전될 수 있기를 바랍니다.

끝으로, 바쁘신 와중에 귀한 걸음 해주신 여러분의 가정에 건강과 행복이 가득하길 기원합니다.

감사합니다.



축사



정창무
대한국토·도시계획학회
회장

안녕하십니까? 대한국토·도시계획학회 회장 정창무입니다.

이제 봄이 오고 있습니다. 여기 이 자리에 모인 여러분들의 댁내에도 따뜻한 봄의 기운이 가득하기를 소망합니다. 오늘 국회도시재생·전략포럼과 저희 학회가 공동으로 개최한 이 행사에 개회사를 해주신 국회도시재생·전략포럼 김현아 의원님, 귀한 시간을 내어 축사를 해주신 김현미 국토교통부장관님, 조정식 국회 국토교통위원회 위원장님께 감사를 드립니다.

퇴락한 도심을 살리고 낙후된 지역을 재생시키려는 도시재생사업이 시작된 지 근 10여 년이 흘렀습니다. 수많은 사람들이 도시재생을 위해 노력했고 작은 성공과 실패를 맛보았습니다. 작지만 소중한 지혜들이 모여 도시재생에 대한 집단지성을 형성했고, 그중 하나로 “거점중심의 도시재생 뉴딜사업의 필요성”이 제기되었습니다.

국어사전에 [거:점] 장모음 거에 점이라는 된소리를 지닌 이 어휘는 “어떤 활동의 근거가 되는 중요한 지점. ‘근거’, ‘근거지’란 뜻입니다. 유익어로 교통보, 발판, 본거지가 있습니다. 지역계획을 공부하는 사람들이 익숙하게 듣는 어휘로 성장거점이란 말이 있습니다. 뜻으로 보면 “지역 개발의 근거가 되는 중요한 지점. 정체 지역이나 미개발 지역의 성장을 유도하기 위한 것이다”라고 해설되어 있습니다.

이제까지 도시재생사업은 특별히 거점을 강조하지 않았습니다. 하지만, 도시재생뉴딜사업이 시작되면서 정부의 예산제약은 여전하고, 재생되어야 할 지역은 더 넓어졌습니다. 한정된 공공투자로 민간투자를 유인해 지역의 일자리를 만들고, 지역경제를 활성화하기 위해서는 공공투자의 마중물 역할이 강조되지 않을 수 없었고, 그 마중물 기능의 공간적 표현이 거점이 된 것이라고 할 수 있습니다. 마중물 기능을 지닌 거점의 전략적 역할 제고를 위해서는 특구제도와 통합심의제도, 공공사업 시행자에 의한 사업선도효과 등이 결합되어야 할 것으로 보입니다.

오늘 이 자리는 바로 공공투자의 마중물 기능 강화, 그 공간적 표현으로 거점전략을 심도있게 논의하는 공론의 장입니다. 이 시대 도시재생사업의 집단지성을 대표하는 미강래 중앙대 교수님, 이영성 서울대 교수님, 최창규 한양대 교수님이 발제해 주시고, 이어 저희 학회의 명사회자이자 연구자로 저명하신 가천대 이우중 교수님의 사회로 일선 현장의 생생한 목소리를 전해주시길 변창흠 세종대 교수님, 김이탁 국토교통부 도시재생기획단장님, 김요섭 LH 도시재생처장님, 조준배 SH 도시재생처장님, 김지훈 대구도시공사 도시재생처장님께서 토론에 참여하십니다.

오늘 이 자리는 도시재생뉴딜사업에 대한 우리 사회의 집단지성을 정제하신 자리입니다. 그런 의미에서 오늘 발표자와 사회자, 토론자분 외에도 여기 참석해 주신 여러분들의 지혜와 경험이 공유되고 소통되어야 합니다. 참석자 여러분의 다양하고 흥미로운 토론을 기대합니다.

여기 오신 모신 분들을 환영하며 고맙다는 말씀을 전합니다. 이제 「이것이 도시재생뉴딜의 성공전략이다」라는 멋진 세미나를 시작하겠습니다.

감사합니다.



주제발표 1

거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 특구 제도

마강래 / 중앙대학교 교수

거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 특구제도

마강래
중앙대 도시계획부동산학과

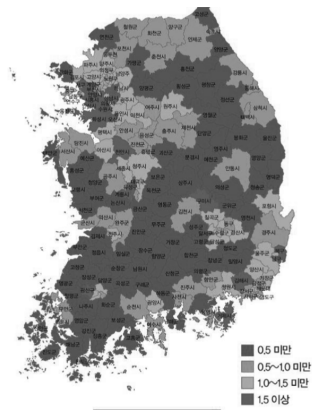
국회 도전포럼 발표자료
2018년 3월 23일

거점중심 도시재생 뉴딜의 필요성

거점의 필요성과 당위성

대도시권화를 부추기는 메가트렌드

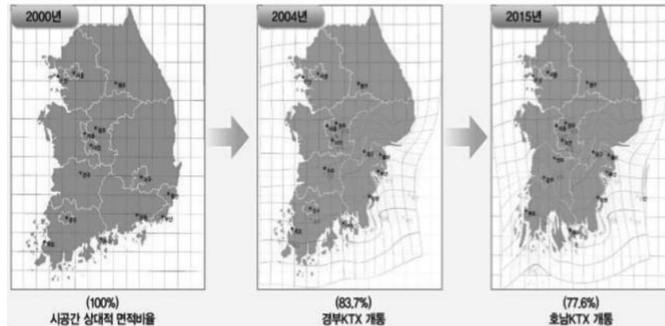
지방의 소멸



20-39세 여성인구와 65세이상 고령인구의 상대비, 오마이뉴스(2016. 9. 25), '저출산고령화로 지방소멸? 서울도 위기다'

광역교통망의 발달

- 광역 교통망의 발달은 다른 지역과의 접근성을 높이는데 기여
- 국토공간은 시공간적으로 단일생활권이 되었음



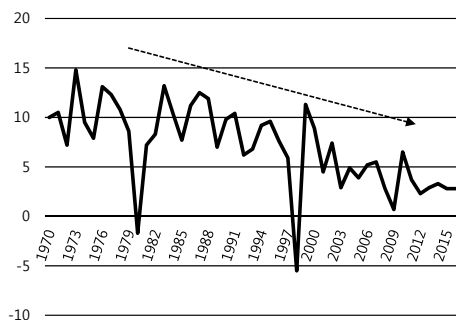
김현수 이수기(2017), GTX건설과 수도권권간구조의 재편방향, 대한국토도시계획학회-대한교통학회 합동세미나 발제자료

거점의 필요성과 당위성

대도시권화를 부추기는 메가트렌드

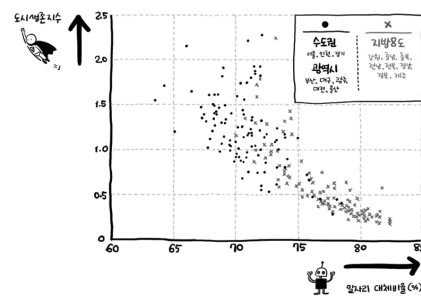
성장동력 상실과 저성장

- 2%의 저성장세가 지속화되고 있는 상황에서 국토 성장을 위한 **신성장 동력** 발굴이 요구됨



4차 산업혁명

- 4차 산업혁명은 **신성장동력** 발굴의 기회로 작용할 수 있음
 - 특히 수도권, 대도시 성장의 기회로 작용할 수 있으나, 지방 중도도시의 인구, 산업 측면의 소멸 속도를 높이는 위험요인으로 작용할 수 있음



마강래(2017) 지방도시 살생부, 개마고원

거점의 필요성과 당위성

시대적 변화에 대응할 수 있는 국토공간 계획의 필요성

대도시화와 지방의 소멸

광역교통망의 발달

4차 산업혁명

성장동력 상실과 저성장

- 대도시권화율은 지속적으로 증가하여 전체 인구의 80%를 상회하고 있음
- 즉, 대한민국 인구의 4/5가 면적 30%의 대도시권에서 거주하고 있음
- 이러한 대도시권화 현상은 앞으로 지속 될 것으로 예상됨



• 이런 현실 속에서...

• 대도시의 성장세를 파급할 수 있는 공간 전략

• 신산업의 성장동력을 지방중소도시, 농어촌이 활용할 수 있는 공간 전략 마련

• 선택과 집중, 재생사업 간-지역 간 연계를 통한 재생사업의 효율성 담보

거점의 필요성과 당위성

기존 도시재생사업과 도시재생뉴딜 사업의 한계점

기존 도시재생사업의 문제점

문제점 개선 의미

기존 도시재생사업을 확대한 도시재생뉴딜

- 전국에 산재되어 있는 도시재생사업지역
 - 도시재생 선도지역 13곳, 도시재생 일반지역 33곳

나눔주식식의 재생사업지역 선정

- 전국 낙후지역 500곳을 추가 정비할 예정
 - 5년간 전국 500곳이면 대부분의 낙후지역들이 도시재생사업 지원을 받게 되는 상황임

- 도시재생사업이 일시적 사업으로 전락
 - 중앙정부는 전국적으로 분포해있는 도시재생사업 지역에 지속적인 자원 지원이 어려운 상황임
 - 지자체가 도시재생사업 재원을 마련하기 위해 자원조달 방안을 강구해야 함

민간투자 유도 부족

- 민간투자 견인에 대한 논의가 부족
 - 민간투자 유도를 위한 구체적인 계획이 부재
 - 지속적인 자원마련 계획의 부재

- 도시재생사업의 파급효과 의문
 - 도시재생사업으로 인한 지가 상승으로 원주민, 기존 상인들이 살던 지역을 떠나야 하는 부작용 발생


재생사업의 주변파급효과 고려 못함

- 재생사업의 주변지역 파급효과 고려 부족
 - 사업의 효과가 국지적일 가능성이 큼

이런 문제점을 어떻게 보완할 수 있을까?

거점의 필요성과 당위성

이런 시대적 흐름에서 일본의 노력

일본		우리나라
<ul style="list-style-type: none"> 2008년부터 인구감소 <ul style="list-style-type: none"> 대도시 인구집중으로 인한 주변도시 황폐화 	인구감소로 인한 위기	<ul style="list-style-type: none"> 2028년부터 인구감소 <ul style="list-style-type: none"> 대도시 인구집중으로 인한 주변도시 황폐화
<ul style="list-style-type: none"> 2014년 마스다 보고서 <ul style="list-style-type: none"> 2040년엔 1,727개의 시정촌 중 50% 소멸 주장 국가적 위기의식 	지방소멸 경고	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 한국고용정보원 보고서 <ul style="list-style-type: none"> 지자체중 79곳 소멸가능성 국가적 위기의식
<ul style="list-style-type: none"> 2014년 지방창생법 제정 2014년 국토그랜드디자인 2050 (대도시권 + 중소도시 + 중산간지역) 	도시재생과 국토계획의 결합	
<ul style="list-style-type: none"> 로컬 아베노믹스 <ul style="list-style-type: none"> Compact and Network 원칙에 충실하도록 지역공간구조를 개편 	지방창생 = 국가창생	

거점의 필요성과 당위성

국가 생존을 위한 도시재생사업과 뉴딜사업의 결합

<ul style="list-style-type: none"> 뉴딜사업의 시대적 배경 <ul style="list-style-type: none"> 1920년대의 지나친 부익부 빈익빈 현상 유효수요의 부족 → 공급과잉 정부가 주도하는 복지정책 + 일자리 정책 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생뉴딜사업의 시대적 배경 <ul style="list-style-type: none"> 지자체 간 지나친 부익부 빈익빈 현상 (인구부족으로 인한) 기반서비스 지불능력의 부족 → 공급과잉 정부가 주도하는 (지역)복지정책 + (지역)일자리 정책
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

The Three R's

Responses to the New Deal

- The laws passed during the 100 days had **3 goals...**
- Relief** for the hungry
- Recovery** for agriculture and industry
- Reforms** to change the way the economy worked
- Some feared the government was spending too much money
- Some feared the New Deal was moving the country towards **communism**

도시재생 3Rs

Relief (단기)
Recovery (중기)
Reforms (장기)

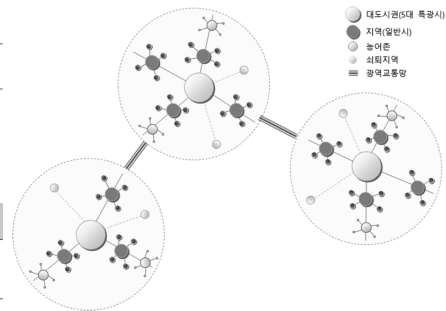
거점의 정의와 유형

거점을 중심으로 재생사업 유형 간-지역 간 연계성 강화

거점, 입지조건과 역할에 따라 크게 세 가지 거점으로 구분

구분	거점 특징
대도시권 거점	국토의 중심지역화를 수행하는 5대 대도시권의 거점
중추도시 거점	지역의 중심지역화를 수행하는 중추도시거점 23개
농어촌 거점	지역공동체의 중심지역화를 수행하는 지역공동체 거점 (농촌취락중심)

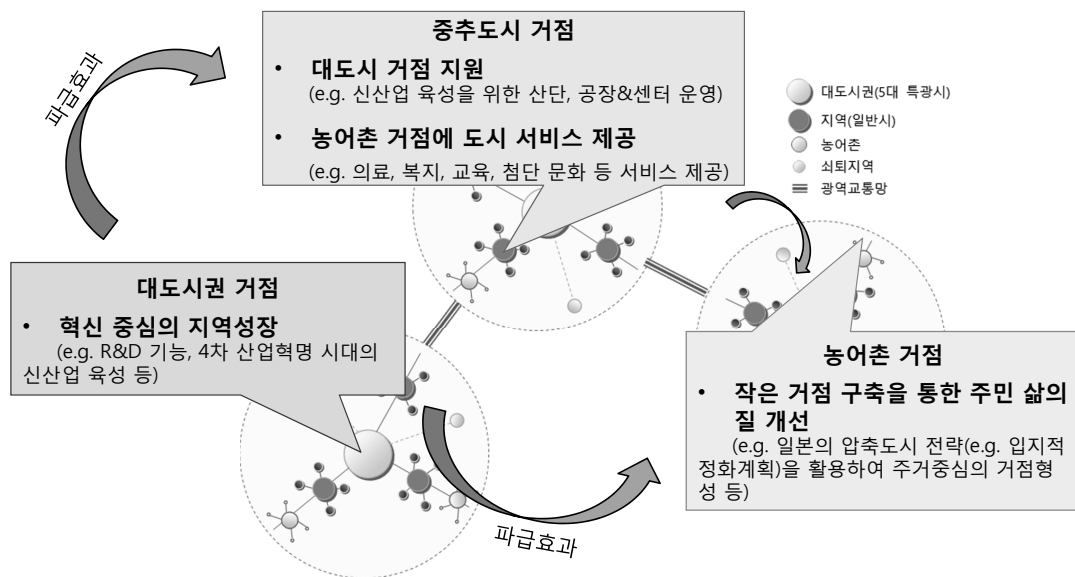
구분	주요서비스 내용
대도시권 거점	(네트워크) 광역교통망 및 신산업 범용적 원천기술 확보
중추도시 거점	(복합서비스) 도농연계 및 신산업 요소 기술 집중 육성, 상업 서비스 제공
농어촌 거점	(기초생활서비스) 의료, 복지, 교육 서비스 연계 지원



- 대도시권 거점-중추도시 거점-농어촌 거점 간 연계를 도와주는 광역교통망

거점의 정의와 유형

거점별 성격과 역할에는 뚜렷한 차이점이 존재



거점의 정의와 유형

거점중심뉴딜에서 거점 설정의 예시

거점의 입지적 조건

입지 타당 성 분석 예시	기준	세부기준
	도로망 접근성	지역내 주요도로에 대한 접근성은 어떠한가?
	철도망 접근성	지역내 주요 철도 노선에 대한 접근성은 어떠한가?
	도심 접근성	거점 후보지의 위치가 도시에 근접해있는가?
	토지이용상황	용도지역,지구 및 구역, 지목 등 토지이용 상황에 제약은 없는가?
	지역 산업 상황	거점 후보지의 위치가 지역 산업과 연계될 수 있는 곳인가?
	공공서비스 공급 공공임대주택 공급	거점 후보지는 지역 내 공공서비스 제공 및 연계 할 수 있는 곳인가? 거점 후보지는 지역 내 공공임대주택 등을 공급하기 적합한 곳인가?

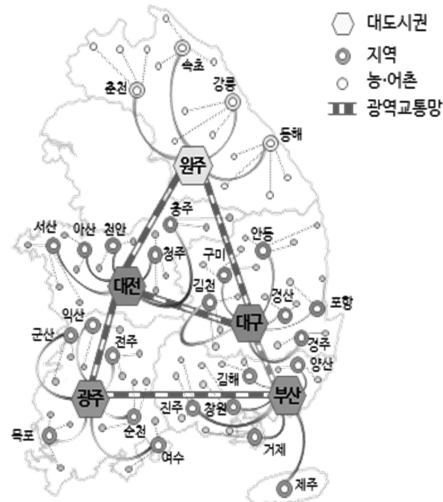
대도시 거점, 중추도시 거점, 농어촌 거점의 '예시'

구분	대도시 거점	중추도시 거점	농어촌 거점
충청권	대전시 세종시	천안시, 아산시 청주시	단양군, 제천시, 음성군, 진천군, 증평군, 괴산군, 청원군, 보은군, 옥천군, 영동군, 당진군, 서산시, 태안군, 홍성군, 예산군, 보령시, 서천군, 청양군, 부여군, 공주시, 계룡시, 금산군, 충주시
부산경남권	부산시	창원시, 김해시, 진주시	밀양시, 양산시, 창원군, 함안군, 거창군, 함양군, 산청군, 하동군, 김해시, 사천시, 고성군, 통영시, 거제시
대구경북권	대구시 울산시	포항시, 김천시	문경시, 상주시, 구미시, 상주군, 고령군, 경산시, 여천군, 영주시, 봉화군, 울진군, 영양군, 영덕군, 청송군, 의성군, 군위군, 칠곡군, 고령군, 청도군
광주전남북권	광주시	전주시, 군산시, 나주시, 광양시, 여수시	영광군, 장성군, 함평군, 담양군, 곡성군, 구례군, 보성군, 강진군, 장흥군, 영암군, 해남군, 진도군, 무안군, 목포시, 군산시, 김제시, 임실군, 장수군, 진안군, 완주군, 부안군, 고창군, 정읍시, 순창군, 남원시, 담양군, 화순군, 신안군, 완도군
강원권	—	원주시, 춘천시, 강릉시	철원군, 화천군, 홍천군, 횡성군, 양구군, 인제군, 고성군, 속초시, 양양군, 동해시, 삼척시, 태백시, 정선군, 평창군, 영월군

거점의 정의와 유형

거점중심뉴딜은 '거점' 선정과 각 거점을 체계적으로 연결하는 '네트워크' 형성이 중요

각 거점은 네트워크 상에서 상호 연계



네트워크 = 광역교통망 (e.g. 철도, 도로)으로
거점간 연계 강화

1) 대도시거점은 광역네트워크의 중심지이자 신산업의 원천기술, 도시공공서비스를 지역중심과 농촌중심에 제공

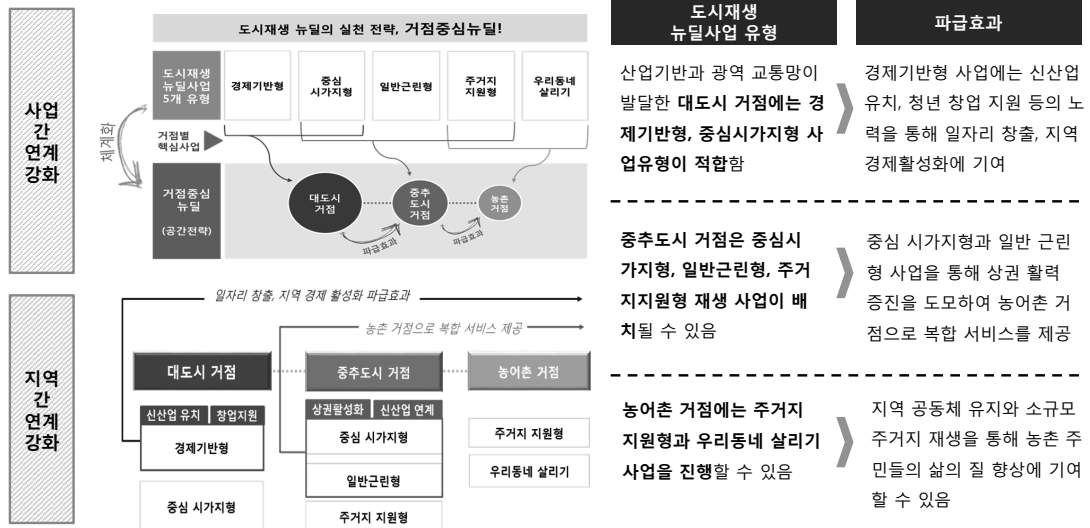
2) 중추도시 거점은 도농연계 및 신산업 요소 기술 집중육성

3) 소멸 우려가 가장 높은 농촌중심은 지역공동체가 거점이 되고, 의료·복지·교육서비스와 같은 기초생활서비스를 지역거점과 대도시거점으로부터 지원받음

거점의 정의와 유형

각 거점별로 핵심 역할을 수행하는 도시재생 사업 유형이 존재함

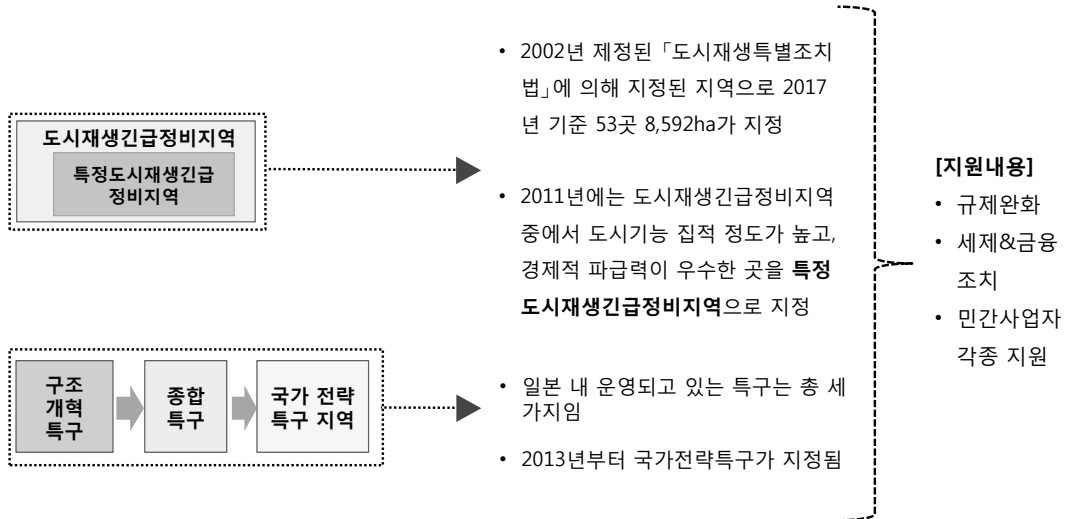
각 거점에 적합한 도시재생 사업 배치로 시너지 효과 창출



거점특구 일본사례 및 한국적 적용

일본의 거점 특구 운영 방식

일본 내 지정 및 운영되고 있는 도시재생긴급정비지역과 특구



[부록 참고]

일본의 거점 특구 운영 방식

일본의 특구제도

진행 순서

특구명	국가전략특구	종합특구		구조개혁특구
		국제전략종합특구	지역활성화종합특구	
목적	산업의 국제 경쟁력 강화를 위해 비즈니스 환경 정비	경제성장의 엔진으로 산업·기능의 집적 거점 형성	지역투자를 촉진하여 지역의 경쟁력 강화 추진	규제완화를 통한 구조개혁과 지역 활성화 추진
실행법	국가전략특별구역법	종합특별구역법		구조개혁특별구역법
개시년도	2013년	2011년		2002년
운영	총리대신 주도	지역 주도		지역 주도
개수 (2016.3.)	12구역	7구역	41구역	1,264건
지원내용	규제완화, 세제·금융조치	규제완화, 세제·재정·금융조치		규제완화
대표적 사례	[도시계획법 등 특별활동] (동경도) 22개 도시재생 프로젝트의 신속한 추진	[아시아 헤드쿼터특구] (동경도) 아시아 지역의 사업 및 연구개발 거점을 목표로, 외국기업 유치를 위해 법인세 감면 혜택 부여	[자율자동차·스마트 에너지 특구] (사이타마시) 에너지 스테이션 및 저탄소형 이동수단 보급, 「환경미래도시」 실현	[하네다공항 로봇실험 특구] (동경도) 하네다 공항 주변지역에서 탑승형 이동지원 로봇의 도로 실험 사업

[일본의 특구제도]

특구제도는 관주도-대기업 중심 성장, 정부 규제와 민간 창의성 제한을 극복하기 위한

- 2002년에 '구조개혁특구'가 지정하였으나 큰 성과를 얻지 못했다는 평가

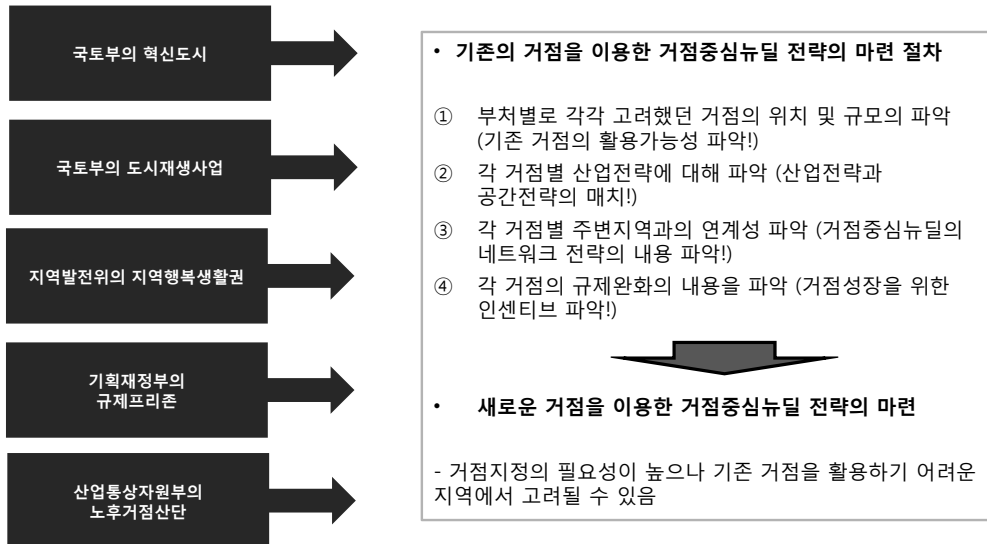
- 2011년에는 '종합특구' 48곳을 지정하여 산업 구조 변화와 국제경쟁여건변화, 저출산 고령화 등에 대응하기 위한 신성장전략을 수립하고 추진

- 2013년에는 '국가전략특구'를 도입하여 세 차례에 걸쳐 전략적 거점에 적합한 도쿄권, 간사이권, 니이가타시, 효고현, 야부시, 후쿠오카시, 오키나와현 등 포함한 12개 지역(2016년 3월 현재)을 국가전략특구로 지정

거점특구의 한국적 적용

부처별로 고려된 거점의 위치 및 규모의 파악

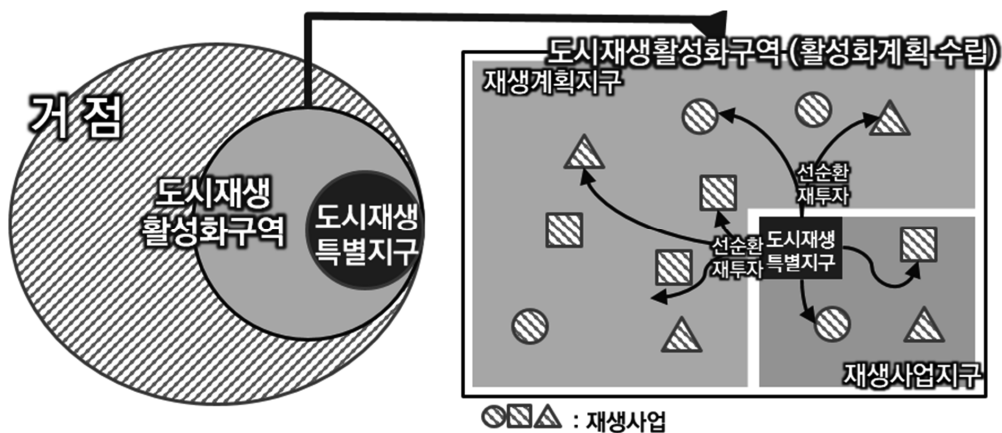
부처별 선정 거점을 거점중심뉴딜 전략과 연계 필요



거점특구의 한국적 적용

과거에도 지역 성장과 국토 균형발전을 위한 다양한 노력

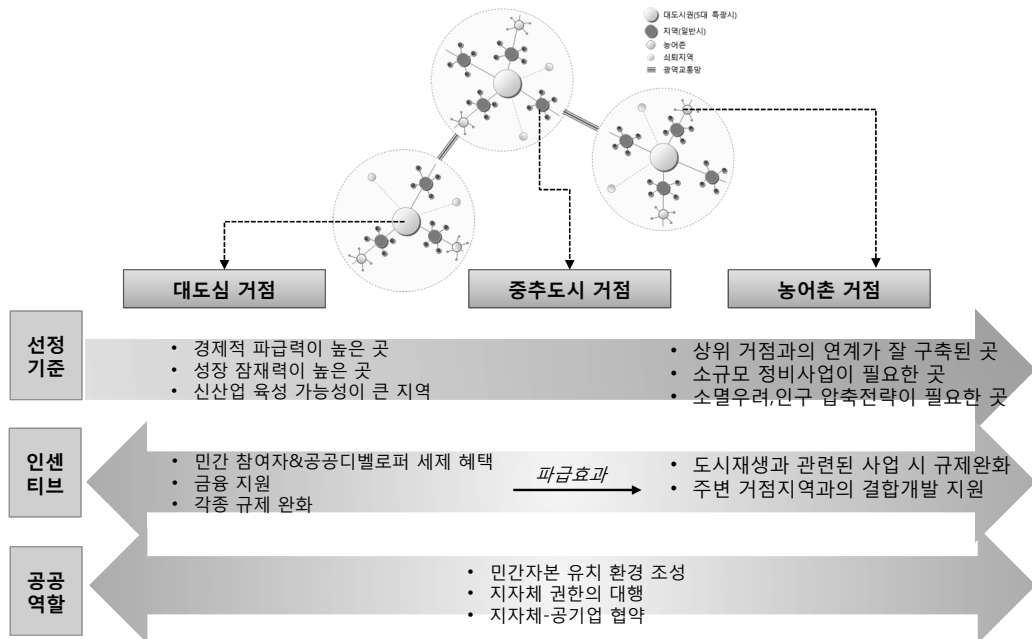
도시재생 특별지구의 예



여춘동(2017) 통합적 도시재생 내부 연구진 세미나, 대한국토도시계획학회

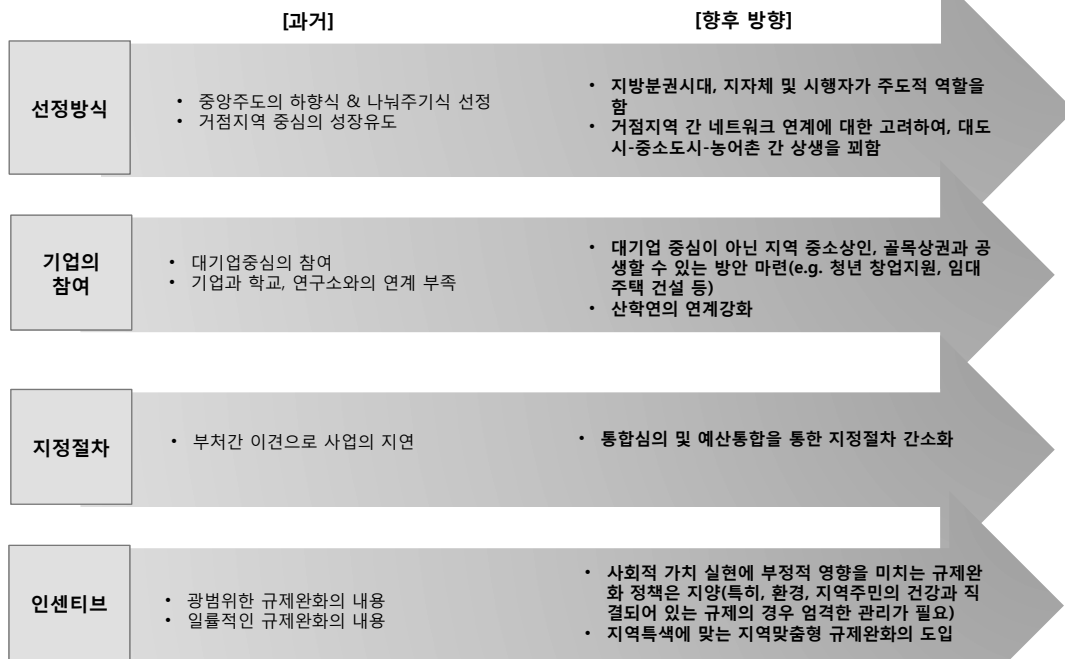
거점 특구의 한국적 적용

한국형 도시재생특구 지정 방향



거점 특구의 한국적 적용

한국형 도시재생특구 운영 방향





주제발표 2

도시재생뉴딜과 공공사업시행자

이영성 / 서울대학교 교수

도시재생 뉴딜과 공공사업시행자

서울대학교
환경대학원
이영성

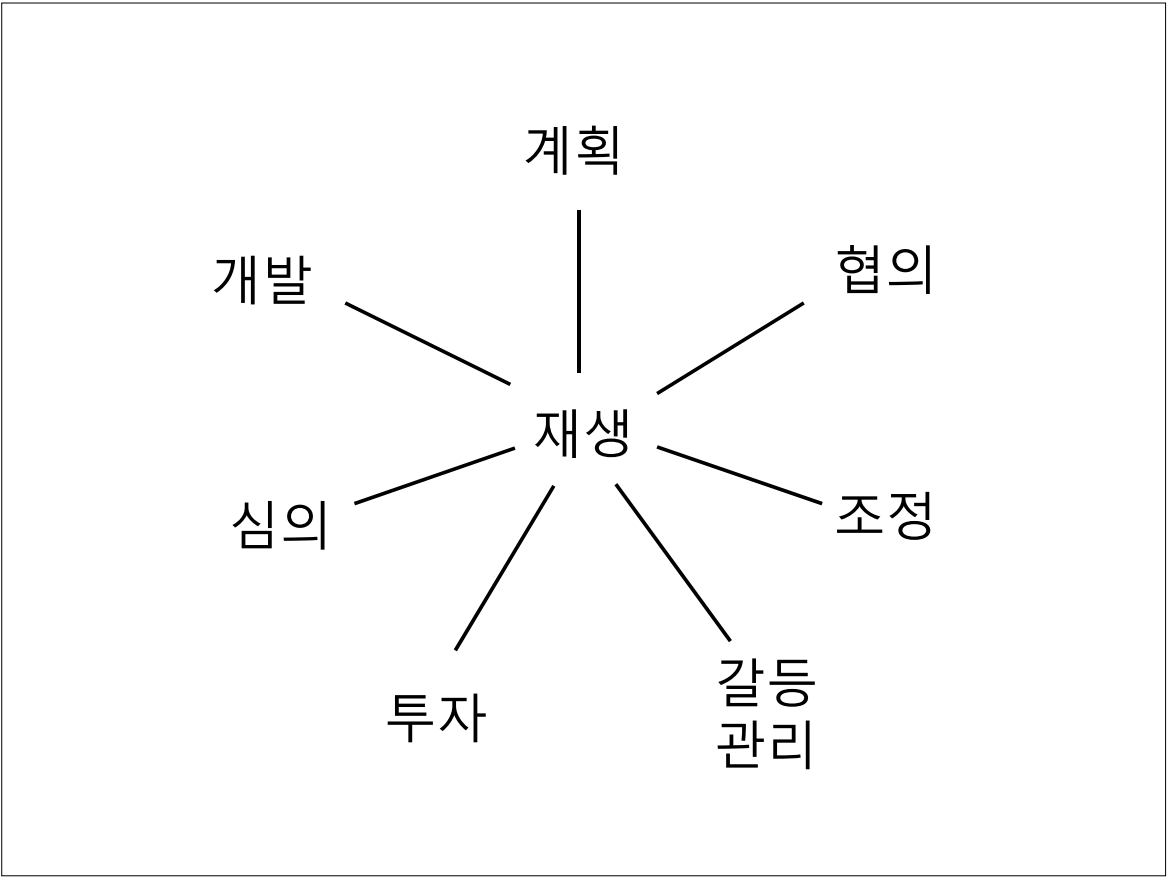
신개발 vs. 재생

신개발(예컨대, 신도시 개발)은 신규 토지에 새로운 기반시설을 설치하고, 상부 구조물을 얹는 일련의 행위

- 도시 경제가 왕성할 때
- 단기간. 건설 및 부동산 투자
- 기존의 시설, 커뮤니티, 사람을 고려할 필요 없음
- 이해관계와 갈등 발생 구조: 단순하고, 보상으로 해결 가능.
- 행정적 의사결정이 깊이 관여할 영역이 많지 않음

재생은 기존의 커뮤니티, 시설, 관계망에서 출발

- 도시 경제가 쇠퇴할 때
- 장기간. 건설과 부동산 투자를 넘어, 다각도의 문제 진단과 처방
- 이해관계와 갈등구조가 복잡: 갈등에 대한 관리가 중요
 - 수많은 모임과 의견청취와 조정을 통한 합의가 핵심
- 투자 유치, 일자리 창출, 임대주택, 임차인 유치, 문화가 중요
- 기존의 순수한 행정적 의사결정으로 해결하기 힘들



재생은...

업무 범위가 더 넓다. 이해당사자가 훨씬 많다
의견 청취를 많이 해야 한다. 하루 종일, 수 년간.
투자 시 고려사항이 많다. 투자에 따른 위험이 크다
포용적 계획 (inclusive planning)이 필요하다
시간 대가 훨씬 길다
갈등 양상이 복합적이다
다양성에 대한 배려가 필수적이다
(토지소유자, 세입자, 상인, 방문객...)
업무와 계획이 매우 포괄적이다
(문화, 복지, 관광, 건설, 환경...)
도시계획, 일자리, 경제, 임대주택, 복지, 재생이 하나의 업무로
갈등의 제도화가 필요 - Ralf Dahrendorf

우리나라는
신개발을 위한 업무와 조직으로 발달

도시 정비도 (재생보다는)
신개발 전략으로 해결

→ 재생에서는 개발을 포함하더라도,
재생의 특성과 업무 복합성에 맞게
조직과 제도를 갖춰야

우리나라에서
재생을 위한 업무와 조직은 태동 단계

우리 사회에 뿌리내리고 있는 용어들
-재생센터, 갈등 관리, 코디네이터, 총괄 코디
-아직 방향성이 없고 산발적인 형성 단계

Boston Planning & Development Agency

도시의 계획, 관리, 재생에서,
'공공개발가 + 총괄사업관리자'의 역할 수행.

- 1957년, Boston Redevelopment Authority 설립
- 1960년, 보스턴시의 계획, 심의, 개발 권한을 BRA로 이관 (매사추세츠 주정부 승인)
- 1971년, Economic Development and Industry Corporation 설립
- 1993년, BRA와 EDIC를 합병
- 2016년, BPDA (Boston Planning and Development Agency)로 개명

관료제를 뛰어 넘어서 협의과정에서의 one-stop service를 제공하고 전담하는 조직

상당한 전문성 확보

- 시민과 이해관계자들의 협의, 파트너십, 갈등 조정
- 상당한 시간이 소요되는 작업, 통상적인 행정 조직으로서는 이 업무를 충실하게 감당하기가 힘들



미래지향적이고 심도 있는 계획

- 보스턴시의 행정 조직에 영향을 받지 않도록 독립된 수입 구조를 갖춘 기관
- 시에 속하지 않기 때문에 미래지향적이고 심도 있는 계획 가능

이런 목적으로 설립되었지만 시간이 지날수록
BRA내의 관료조직화, 시민들의 요구가 신속하게 반영되지 않음
BPDA로 개명하고 조직을 개편

BPDA Mission

In partnership with communities, the BPDA plans Boston's future while respecting its past. By guiding physical, social, and economic change in Boston's neighborhoods, the BPDA seeks to shape a more prosperous, resilient and vibrant city for all.

The BPDA is charged with growing the tax base, cultivating the private jobs market, training the workforce, encouraging new business to locate in Boston and existing businesses to expand, planning the future of neighborhoods with the community, identifying height and density limits, charting the course for sustainable development and resilient building construction, advocating for multi modal transportation, responding to the city's changing population, producing insightful research on our City, and ensuring Boston retains its distinctive character.

BPDA의 주요 업무

Planning Initiative

- Master Plan
- Community Planning
- Institutional Planning (병원, 학교, Non-Profit Organization의 계획)
- Urban Design
- Urban Renewal : 연방정부의 재정 지원을 받아 수행

Zoning

- Zoning Code

Development Review

- 부동산 개발에 대한 사실상의 인허가권 보유
- 공공기관, 민간디벨로퍼, 커뮤니티의 이해관계 조절, 파트너쉽
- 보스턴 투자 기업에 TIF 제공
- 프로젝트 매너저는 'scoping session' 주관

Housing

- BPDA는 affordable housing을 소유하고 있지는 않음. 그와 관련된 규제를 운용, 업데이트
- 규제 시행시 개발가와 시민의 의견 청취, 개발 단계에서부터 affordable housing이 충분히 공급되도록 협력
- 등록예술가를 위한 주택프로그램

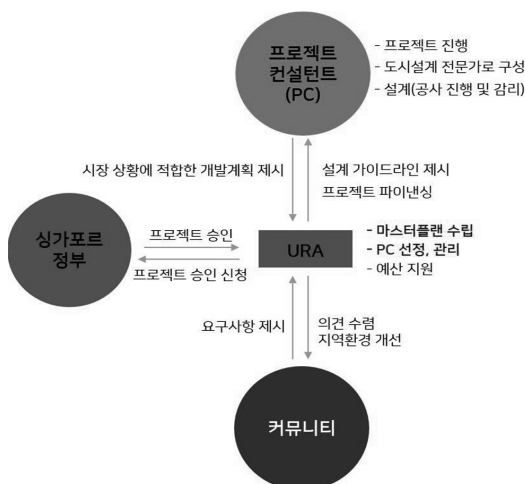
독자적인 예산 운용

- 강제수용권을 통해 얻은 건물에서 주 수입 발생. 강제수용권은 공공의 이익에 부합해야 하며 낙후지역을 쇄신하는 경우로 제한
- 상업 및 주거 개발을 장려하기 위해 세제감면(tax concession)을 승인(grant)하는 권한

BPDA와 계획 고권과의 관계

BPDA 업무의 최종 의사결정 권한은 보스톤시
 보스톤시에는 여전히 도시계획, 건축, 주택 부서
 존재 → 주로 행정적인 절차를 통할
 BPDA는 Boston 시의 행정 조직이 해결하기 힘든 업
 무를 위탁받은 계획, 협의, 심의, 사업조직
 BPDA는 Boston시에게 의사결정을 권고.
 → 보스톤시는 BPDA의 권고를 존중하지만,
 최종 결정을 달리하는 경우도 종종 발생
 BPDA 설립은 업무 효율성 추구한 결과
 → 계획고권을 침해하지는 않음.

싱가포르의 Urban Redevelopment Authority



- 싱가포르 개발방향 설정, 용도 및 교통계획 및 지침 수립
- 싱가포르의 국가적 계획, 보존계획, 대대적인 수정 개념 계획
- 토지이용과 도시 전반에 관한 계획
- 보존 지역과 화이트 존(White zone)의 지정 권한
- CENTRAL, WEST, EAST, NORTH-EAST, NORTH REGION의 5개 지역으로 구분 : 총 55개의 지구, 개발 지침 마련
- 토지매각 계획 및 매매 등 부동산관리 · 운영 업무
- 개발 사업을 계획하고 국유지 매각 프로그램을 통해 외국기업들에 토지를 판매하며 국유지 장기임대 공개 입찰 등의 업무 수행

자료: 서울연구원, 2016, 산업경제 활성화 및 지역균형 발전을 위한 서울주택도시공사의 역할 연구, p.99

URA의 재원구조

- URA는 국토개발부(MND)의 지원 없이 자체 수익 구조를 가짐
- 주차시설·공간 운영비, 부동산 매매·임대 수익, 도시계획·개발 자문비
- 개발부담금(Development charge), 화이트 존, 개발권 경매제도 등을 통해 주도적인 도시계획 및 개발의 추진이 가능

- 싱가포르에서는 도시설계 혹은 개발계획이 장기적인 전략에 부합하지 않을 경우 개발에 대한 부담금을 부과함.
- 예를 들면 주택개발이 바람직하지 않은 구역에서 개발가가 주택개발을 할 경우, 해당 개발자는 특정 부담금을 납부하여야 하며 납부된 개발부담금은 URA의 운영비용 등으로 사용

URA Act 주요내용

1. 장관의 승인을 얻어 도시 재개발과 관련된 프로젝트를 수행하거나 지원
2. 장관의 서면 승인을 받아 싱가포르에서 도시 재개발을 계속하거나 수행하려는 회사에 대출 또는 조인을 제공
3. 위원(directors) 또는 자문위원(advisers)을 지명 또는 협력하거나 파트너십을 체결하고 관리·감독
4. 장관의 서면 승인을 얻어 회사 또는 법인을 설립하고 관리
5. 이익을 공유 또는 이 법의 목적 상 다른 것들을 하기 위해 정부와 합작 투자 또는 약정을 체결 할 권리
6. 장관의 서면 승인을 얻어 회사 또는 회사의 주식, 채권 또는 회사채 청약(subscribe)
7. 이 법의 목적을 위해 당국에 의해 요구되는 고정 또는 유동자산을 취득, 고용, 조달, 건설, 건립, 제조, 제공, 운영, 유지 또는 수리
8. 계약(contracts, covenants), 채권, 증서 또는 협약을 체결, 법의 목적을 위한 모든 종류의 문서를 준비
9. 이 법에 의거하여 장관이 정한 규칙에 따라 숙박시설, 서비스, 업무, 빌딩의 사용, 여가시설과 장비, 편의시설을 제공, 유지하고, 운영 또는 관리를 결정하는 기관으로써 이용요금 또는 수수료를 부과
10. 고용된 직원의 능력 향상을 위한 목적, 장비의 효율을 높이고 개발을 지원하기 위한 교육과 연구, 훈련을 위한 시설을 제공
11. 고용된 직원을 위해 집, 호텔 및 기타 유사한 시설(요양(convalescent) 또는 휴일 주택, 클럽 하우스 및 경기장)을 제공
12. 고용된 직원에게 차량구입, 주택건설, 토지구입 등을 목적으로 융자 또는 보증
13. 고용된 직원 또는 그의 가족 구성원에게 장학금을 수여하거나 대출을 제공

Development Agreement와 Special Plan

- 주로 미국의 서부 지역에서 많이 활용되는 방식. 장기간에 걸친 도시개발 사업에서 미래의 예측하지 못한 risk 를 제거하고, 투자를 활성화하기 위한 방안
- 지방정부와 개발가가 development agreement를 통해 상호간에 구속력있는 협약을 체결한 뒤, 이를 해당 구역에 대한 계획으로 발전시키고, 의회의 승인을 받으면, 정해진 기간 동안, 다른 모든 계획은 의제 처리되는 방안.
- 수 십 년을 내다 보고, 개발가와 의 협약을 통해 계획에 관한 내용은 다정한 뒤에, 개발가가 일괄적으로 투자하고, 개발하는 것을 가능하도록 하는 장치.

영국의 사례

- 영국의 잉글리시 파트너십은 다음과 같은 역할을 수행
 - 토지수용권, 개발권, 공공시설 설치권, 도시계획 수립권,
 - 보조금, 대출, 보증을 할 수 있는 권한
 - 개발 파트너십의 구성, 자문, 조정 기능을 수행
 - 지역기업파트너십은 다음 역할을 수행
 - 지방정부와 민간기업이 파트너십을 구성
 - 기반시설에 투자
 - 대중교통, 경제개발, 주택 및 도시재생
 - 계획허가(development permission)
- ➔ 미국이 지자체 위주로 한 반면에, 영국은 국가적 차원에서 정비. 시대에 따라 변화.

(장소통합적) 한국식 도시재생 조직

- 새로운 제도의 창설 - 도시재생에 관한 제도의 정비
- 새로운 조직의 창설
 - 도시재생센터, 코디네이터, 총괄 코디,...
 - 도시쇠퇴와 재생에 맞는 다양한 조직을 제도화하고, 그들의 역할과 기능에 맞는 새로운 책임과 권한을 부여해야
 - 하나의 조직만으로 가능하지 않다!
- 기존 조직의 변신
 - ‘무에서 유를 창조’하는 것은 힘들다. 과거와의 완전한 단절은 힘들다
 - 기존의 한국식 도시계획을 잘 알고, 전문성이 있으며, 공공을 대변할 수 있는 누군가가 시대가 요구하는 역할을 할 수 있도록
 - 우선은 지자체가 중앙정부와의 협력 아래, 도시재생을 잘 할 수 있도록 제도를 갖추는 것이 필요
 - 그런데 국가적으로 필요할 경우에는 다양한 선택의 옵션을 확보하자.

한국적 대안 (1)

-위탁-

- 도시재생에 관해 전문성과 경험이 축적된 기관을 지방정부가 공공사업 시행자로 지정하고, 그 기관이 총괄하여 도시재생 관련 계획의 제안, 수립, 심의, 실행을 담당하고, 그 대가로 위탁 수수료를 받는 방안.
- 그 기관에게 국공유지 우선 이용권, 토지선매권을 부여하고, 임대주택공급, 일자리창출, 직업교육을 병행하도록 하는 것임.
- 주로 도시계획 및 재생계획의 수립 능력이 떨어지는 지역의 재생에 생각가능한 모델임. 우리동네살리기 등의 재생에 적합.
- 도시재생 관련 계획의 제안, 수립, 심의, 실행 권한 자체가 상당한 권한인 데다, 국공유지 우선 이용권, 토지선매권을 함께 부여하는 상황에서 수수료 받는 구조는 이견이 있을 것으로 판단됨.

한국적 대안 (2)

-협약-

- 최근 지자체와 공공개발가 사이에 다양한 협약이 체결
 - 공공개발가가 비용을 들여, 용역을 발주해서, 계획을 수립
 - 지자체와 공공개발가가 실무협의체를 구성하여 운영.
 - 실무협의체에서는 용역의 과업 범위, 내용, 시기, 용역 감독 사업 발굴 및 우선 순위 결정, 사업화 및 자금조달 방안 마련
 - 양쪽이 함께 계획을 수립한다는 차원에서 의미 있음
 - 사업 발굴 후에는 양자간의 구속력있는 시행협약을 체결
 - 사인간의 계약
- 좀 더 공식화하여, 도시재생에 신속하게 대응할 수 있는 장치 필요
 - 쇠퇴가 심각한 곳에서 재생을 추진하기 힘든 구조
 - 계획, 개발, 실행, 투자, 투자유치, 사업 관리, 코디네이션, 일자리 창출, 인력 교육을 통합적으로 할 수 있는 다자간의 무대를 만들고, 그 무대 위에서 역할을 분담.

한국적 대안 (2)

-협약-

- 도시계획과 재생 관련 전문 기관이 상당한 투자를 한다는 전제 아래, 지방정부와 당해 기관 사이의 협약으로 도시계획 및 재생 계획을 수립하고, 추진.
- 총괄사업관리자의 난립도 해결해야 할 과제임. 다양한 법률에 의해 한 지자체에 사업은 유사한 데, 각 법률에 따른 각기 다른 총괄사업관리자가 활동할 수 있게 되어 있음.
- 우리나라에서는 재생특구에 한하여 중앙의 도시재생위원회의 승인을 받아 진행하는 절차가 필요할 것으로 판단됨.
 - Special Plan처럼 이 경우의 계획이 수립되면 다른 계획은 사실상 의제처리하되, 의제처리 범위는 공론화가 필요할 것으로 생각됨.
- 특히, 경제기반형 재생에 적합한 방안으로 생각됨.

한국적 대안 (3) -협의회 구성-

- 재생 관련 협의회를 만들고, 도시재생에 관한 전문성과 경험이 축적된 공공기관이 공공사업시행자로서 일종의 간사 역할을 담당하는 방안.
 - 서로 다른 부서에서 진행되는 모든 절차와 의사결정을 한 곳에 모아서 clearing-house로서의 역할을 할 뿐 아니라, 전문성과 경험이 축적된 기관이 간사를 맡아서, 공공성, 시민참여, 효율성을 동시에 기함.
- 국토해양부 훈령에 의한 '시화지구지속가능발전협의회'가 유사 사례
 - '시화지구 개발에 관한 사항, 시화지구 환경 개선에 관한 사항, 협의회에서 합의된 사항의 이행, 그 밖에 공동위원장이 필요하다고 인정하는 사항'을 다루며, 한국수자원공사가 이 협의회의 간사 역할을 수행.
 - 갈등이 심했던 시화지구에서 무난하게 헤쳐나온 거버넌스 구조임.
 - 이를 변형하여 재생에 관한 모든 사항을 다루도록 국토부 훈령으로 설치
 - 사업 규모가 크고, 갈등이 심한 곳에서 적합한 모델.

한국적 대안 -소결

- 이상은 기본적으로 지방정부의 계획고권을 침해하지 않으면서, 일관되고 효과적인 통합적 도시재생을 구현하기 위한 방안들임.
 - 위탁 방식은 지방정부의 능력이 떨어지는 곳에서 우리동네 살리기같은 유형의 재생에 적합하며
 - 협약 방식은 경제기반형 재생처럼 투자 규모가 상당한 곳에서 일관성 있는 추진을 위해 바람직하고,
 - 협의회 방식은 투자규모가 크고, 이해관계자가 복잡하며, 갈등이 첨예할 때, 바람직함.
- 향후 더 많은 공론화 과정을 거쳐 우리나라의 여건에 맞는 방안을 모색해야 함.



주제발표 3

도시재생뉴딜과 공기업의 역할

최창규 / 한양대학교 교수

[도시재생의 통합적 실현방안 구상 연구]



(사)대한국토·도시계획학회
Korea Planning Association

도시재생뉴딜과 공공기관의 역할

최창규

한양대학교 도시대학원 교수

도시재생뉴딜과 공공기관의 역할

CONTENT

- 01 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할
- 02 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가
- 03 공공기관 제안형 추진 고려사항
- 04 공공기관 제안형 대상지 적용
(가칭) 도시재생특별지구

01

도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

4

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

공공기관의 구분

도시개발 공공기관	기본시설건설 및 관리 공공기관	산업별 특화 공공기관	기타 공공기관
<div>한국토지주택공사</div> <div>+</div> <div>지방공사</div> <div>SH 공사, 부산도시공사, 대구 도시공사 등 광역 도시개발공사</div> <div>성남도시개발공사, 용인도시공사 등 기초 도시개발공사</div>	<div>인천, 부산항만공사</div> <div>한국수자원공사</div> <div>한국철도공사</div> <div>:</div>	<div>한국관광공사</div> <div>소상공인진흥공단</div> <div>한국농수산식품유통공사</div> <div>:</div>	<div>(주)강원랜드</div> <div>제주국제자유도시개발센터</div> <div>:</div>
개발사업중심 분양 및 임대주택 공급	국공유지 대량보유 기성시가지 내 유희토지보유	산업별 특화된 전문성 컨텐츠발굴, 지원 등	운영수익 일부 지역에 환수 등

공공기관별 특성에 따라 특화된 접근방식 필요
내와의 협업과 분업을 통한 도시재생사업 수행 바람직

5

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

도시재생뉴딜에서 도시개발 공공기관의 역할은? (기존의 역할을 중심으로)

총괄사업관리자로서의 역할

- 초기 자본 투입을 통한 도시재생 착수
- 개발 사업화 경험을 통한 사업 리스크 관리
- 민간 사업자 투자 유도

도시재생 컨설턴트로서의 역할

- 도시재생 사업 단계별 관리 방안 제시
- 도시재생 아카이브 구축 및 공유
- 도시재생관련 공무원, 활동가 및 시민 교육

공공주택(택지) 공급자로서의 역할

- 다양한 공공 임대주택 (신혼부부·청년창업·기숙사형 임대주택, 매입형 임대주택 등) 공급
- 분양 주택 공급을 통한 사회적 혼합 달성
- 복합 개발을 통한 지역의 활력 추구

6

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

도시재생관련 LH추진사업과 역할

- 도시재생관련 추진사업을 공간, 사람, 일자리 중심으로 구분하여 사업의 종류와 역할 차등화
- 사업수행단계에 따라 역할을 구분하여 참여하고자 함 (기획단계-시행단계-사후관리단계)
 - ✓ 기획단계에서는 사업수행을 위한 지원, 시행단계에서는 사업수행에 직접참여, 사후관리단계에서는 주로 관리 및 운영의 역할

공간중심	사람중심	일자리중심
청년·창업지원주택사업 공공임대주택사업 거점확산형 재생사업 공공건축물 리뉴얼 사업 주거환경 개선사업 :	매입임대주택 생활지원사업 주거급여 자가 개보수 공공리모델링 임대주택사업 새마을사업 :	복합지식산업센터 개발 도시첨단산업단지 조성 철도역세권 복합개발 국·공유지 개발사업 노후산업단지 재생사업 :
공공주택건설 및 임대관리 등의 역할 사업의 공동시행, 참여 등의 역할	주택 개보수사업, 임대주택 관리 및 운영 등 의 역할	대규모 개발사업 시행 또는 사업총괄관리 등의 역할수행

주택건설 및 관리·운영, 사업공동시행 및 총괄관리,
대규모 개발사업 시행 등의 역할
코디네이터, AMC, 공공시행사 등과 같은 형식으로 사업 참여하고자 함

※ 출처 : 170729 LH도시재생 프로그램, LH 내부자료 재구성

02

도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

8

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업 공공기관 제안형 특징 및 수행방안

- 사업의 참여주체확대, 실행력 및 성과제고를 위하여 공공기관이 주도적으로 초기사업 구상
- 공공기관제안형 평가는 사업의 시급성 및 필요성, 타당성, 사업효과를 중점 평가하고(100점), 공공기관 제안방식인 만큼 공공기관 참여를 통한 사업의 특화 정도(10점)를 항목에 추가 (총 110점)

공공기관 제안형 특징

기본 방향

- ✓ 공공기관의 전문성 및 자체 예산 활용, 공공 앵커사업 추진 등을 통한 사업의 실행력 제고 및 조기 성과 도출을 도모

사업 방향

- ✓ 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가 지형, 경제기반형 5개 유형 가능
- ✓ 대규모 전면 철거형 개발방식은 원칙적으로 사업방식에서 배제
- ✓ 지역주민들의 참여도가 적은 물리적 개발방식은 지양

재정 지원

- ✓ 공공기관이 직접투자하거나, 위수탁방식, 리츠 등을 활용하여 자금활용

공공기관 제안형 수행 고려사항

공공기관 참여 가능한 사업에 역량 집중

- ✓ 도시재생사업 유형에 따라 공공기관이 참여할 수 있는 역할을 정립하고 역량 집중
- ✓ 공공부지활용, 거점시설 조성사업, 공공기관 투자사업 시행·관리 등

공공기관으로서의 특화방안 차별화

- ✓ 각 공공기관의 경험과 특성을 고려하여 도시재생뉴딜에서의 특화방안 모색 필요
- ✓ 각 유형별 특징, 장소적 특성을 고려하여 평가지표에 부합하는 사업내용 제시 필요

도시재생뉴딜사업 추진을 위한 거버넌스 구축

- ✓ 효과적인 사업추진을 위해 필요한 거버넌스 구축에 대한 고민 필요

※ 출처 : 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인/도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인 재구성

도시재생뉴딜 사업 중 공기업 참여가능 사업

9

■ 총 57개 중 41개 사업에 공기업 참여 가능 (LH 추진사업 중 18개 사업 유사)

●HW중심
◎HW+SW
○SW(+HuW:휴먼웨어)

분류	시행주체				
	주민 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
① 사회통합					
(지역역량강화)					
1-1 주민역량강화 프로그램	○ 주민센터				
1-2 마을활동가육성·지원	◎ 재생센터			○ 주민센터	
1-3 주민주도 자생적 조직육성	◎ 단체·센터			○	
1-4 주민공모사업	◎ 주민, 재생센터				
1-5 마을축제 기획·운영	◎ 주민센터				
1-6 마을 미디어(소식지) 발행, 기반 운영 등	○ 협의체, 지역단체			◎	
(공동체 공간 조성)					
1-7 도시재생현장지원센터 설치·운영	◎ 위탁		◎ 위탁	◎	
1-8 공동체 공간 활용사업	◎ 주민센터			◎	
1-9 복합커뮤니티센터			◎	◎	
1-10 공동작업장, 세아오피스		◎	◎	◎	
1-11 공영상가			◎	◎	
1-12 도시재생 어울림 플랫폼(복합)능 앵커 시설조성	○ 주민센터		●	●	
1-13 공동 텃밭	◎ 주민센터			◎	

출처 : 도시재생뉴딜 사업구성 예시, LH형 도시재생사업 개별요소, LH 참고하여 작성

분류	시행주체				
	주민 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
② 주거복지 실현					
(공공자원소규모주택정비사업)					
2-1 공기업 참여형 기로주택 정비사업	● 조합		◎	◎	
2-2 집주인 임대주택 블록방식			◎	◎	
2-3 안전우려 건축물(D등급) 재건축 사업	◎	● 임대관리업	◎	◎	
2-4 노후 공공청사 복합개발 사업	●		◎	◎	
(민간 자율 주거재생사업)					
2-5 자율주택 정비사업	●	●	●	◎	
2-6 기로주택 정비사업	● 합의체·조합	●		◎	
2-7 소규모 재건축사업	● 합의체·조합	●	◎	◎	
2-8 집주인 임대주택사업	◎	◎ 임대관리업	◎ 임대관리업	◎	
2-9 단독·다가구주택 리모델링 (그린리모델링 사업)	●		○		
(임대주택공급)					
2-10 공공 리모델링 임대			◎		
2-11 기존주택 매입임대			◎	◎	
2-12 청년·신혼부부 매입임대 리츠			○		
2-13 기능복합형 공공임대주택			◎	◎	
2-14 소호형 주거클러스터(창업지원주택)			◎	◎	

도시재생뉴딜 사업 중 공기업 참여가능 사업

10

●HW중심
◎HW+SW
○SW(+HuW:휴먼웨어)

분류	시행주체				
	주민 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
(생활 인프라 개선)					
2-15 소방도로 개설·확충·정비			●	●	
2-16 공공주도 소규모 공영주차장 건설	○협의체		●	◎	
2-17 민간주도 소규모 공영주차장 건설	○협의체	●		◎	
2-18 국·공유재산 활용 복합주차장 건설			●	◎	
2-19 공원·녹지	○협의체		●	●	
2-20 어린이놀이터	○협의체		●	●	
2-21 공공화장실	○협의체		●	●	
2-22 무인택배함	○공동체			●	
2-23 쓰레기 분리수거장(재활용+음식물)	○주민상인			●	
2-24 생활취취 방지				●	● 국토부
2-25 골목길 정비	●			●	
③ 일자리 창출					
(상업기능 활성화)					
3-1 재래시장 활용 원도심 재생사업	◎ 조합		◎ 컨소시엄	◎	
3-2 골목경제 활성화 사업	○상인		◎	◎	
3-3 중소도시 및 쇠퇴 구도심 등 정비 사업	○		●	●	
3-4 도심 신활력 거점 공간 조성	○		◎	◎	

출처 : 도시재생뉴딜 사업구성 예시, LH형 도시재생사업 개별요소, LH 참고하여 작성

분류	시행주체				
	주민 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
3-5 지방거점 개발(혁신도시 인근 구도심)			◎	◎	
3-6 지방 소도시 중심도로변 재생사업	● 민간·보조		●	◎	
(산업기능 활성화)					
3-7 복합 지식산업센터 조성사업		◎ 컨소시엄	◎	◎ 컨소시엄	
3-8 역사권 공유지 활용사업		●	●	●	
3-9 저밀 공공청사 복합사업			◎ 지방공사	●	
3-10 국유지 개발사업		◎ 신탁	●		● 기재부
3-11 공유지 개발사업		◎ 신탁	●	●	
(문화기능 활성화)					
3-12 역사문화자원 활용 재생사업		◎	◎	◎	
3-13 복합건축사 건축 및 캠퍼스타운 조성	◎ 사학·재단	◎ 컨소시엄	●	●	
3-14 폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용사업			●	◎	
④ 도시경쟁력 회복 [안전, 환경]					
4-1 친환경 에너지 재생사업	◎ 건물주		◎ 에너지공단		
4-2 주민 참여형 녹화	◎ 협의체·단체			◎	
4-3 스마트 도시 조성사업				◎	
4-4 폐·공가 등 방치건축물 정비			●	●	
4-5 장애물 없는 생활환경 조성			●	●	

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜정책에서 도시재생사업 유형

- 사업유형에 따라 사업규모, 대상지역 등 차별화된 특징 존재
- 50여개의 사업구성 예시를 제공하고 있으며, 이를 5개 사업유형 내에서 지역상황에 맞춰 다양하게 융·복합, 활용하여 사업계획 수립

구분	주거재생형		일반근린형	중심사가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제기반형
기존 사업 유형	(신규)	일반근린형		중심사가지형	도시경제기반형
사업추진·지원 근거	(국가균형발전 특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
회계계정	생활기반계정 (시군구자율편성)	경제발전계정			
개별사업시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별 법령		
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	골목길정비·주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설

사업선정 평가지표

- 5개 도시재생사업유형에 대한 평가지표 및 배점이 거의 동일함

항목(배점)		세부 평가항목	평가지표	배점
사업유형별 광역지자체, 중앙기관 선정 사업 (100점 만점)	사업의 시급성 및 필요성 (30점)	사업 시급성	.지역 쇠퇴 정도 .재생 시급성(안전, 경제, 환경, 보건 등) .주민, 상인 등 사업 참여 의향	15
		사업 필요성	.주민주도 조직(마을기업, 협동조합, 사회적기업 등), 공공기관, 민간투자자 사업 참여 의향	15
	사업 계획의 타당성 (40점)	추진체계구축	.지자체 도시재생 추진단 구성 .도시재생 현장지원센터 구성 및 운영계획 .중간지원조직간 협력체계 .목표설정 및 지표의 적정성	5
		사업계획의 적절성	.상위계획과의 부합성, (경제기반) 핵심도시 도시군·계획시설정비, 개발과의 연계 방안 .관련부처 연계사업 발굴, 확보 .개별 단위사업의 총괄성 및 융복합 여부 .관련 규제특례, 조세감면 등 활용계획, 도시계획 조치 등	10
		사업의 실현 가능성	.지방비 매칭 및 추가 투입 계획(지자체 자체 연계사업 포함) .주택도시보증 등 기타 재원 활용방안 .부지 및 건축물 확보 가능성(국공유지, 기부채납 등 포함) .예산집행 계획 등	15
		주민참여 및 역량강화	.주민협의회, 상인회, 주민주도 조직 등 사업 참여 및 갈등관리 방안 .주민, 지자체공무원, 마을활동가, 주민주도 조직 등 역량강화 교육, 사업여건 조성 및 지원방안 등(재정지원 종료 후 관리방안 포함)	10
	도시 재생뉴딜 효과 (30점)	주거복지 및 삶의 질 개선	.주민 생활환경 개선도 *사업지역 내외 공공임대주택 공급계획, 주민생활환경 개선계획(녹색건축물, 스마트 도시, 공원녹지, 패 시브 하우스, 신재생에너지, 주차장 등) 및 복지시설 등에 대한 공간계획 . (일반근린) 커뮤니티시설 조성계획 및 활용방안, 생활밀착형 편의시설 확충 . (중심사가지) 문화역사자원활용 등 지역정체성 강화	10
		일자리창출 및 도시경쟁력	.사업, 창업, 운영 등을 통한 일자리 창출효과 및 지역주민 고용계획 . (일반근린) 골목상권 활성화계획 / (중심사가지) 지역상권 활성화계획 / (경제기반) 도시경제 및 산업구조에 대한 파급효과	10
		사회통합 및 지속가능성	.동지내몰림 대응책 및 개발이익 재투자 방안 .지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안	5
		부동산 시장 영향	.부동산 가격상승 등 부작용에 대한 대응책	5
공공기관제안 (110점 만점)	특화정도 +(10점)	공공기관 역량	.공공기관 재원투입(부지활용계획 등 포함), 인원확보 계획 .특화된 사업모델 제시 여부	5
		공공기관 참여효과	.특화된 지역사회 기여방안으로 인한 효과(핵심시설 유치사업에의 참여, 전문기술지원, 사회공헌 프로그 램 제공 등)	5

출처 : 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인/도시재생 뉴딜사업 선정 가이드라인

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생 뉴딜 공공기관 제안형 선정사업(총 12개 접수 중 8개 선정)

- 경제기반형 1개, 중심시가지형 4개, 일반근린형 1개, 주거지원형 1개, 우리동네 살리기 1개 선정

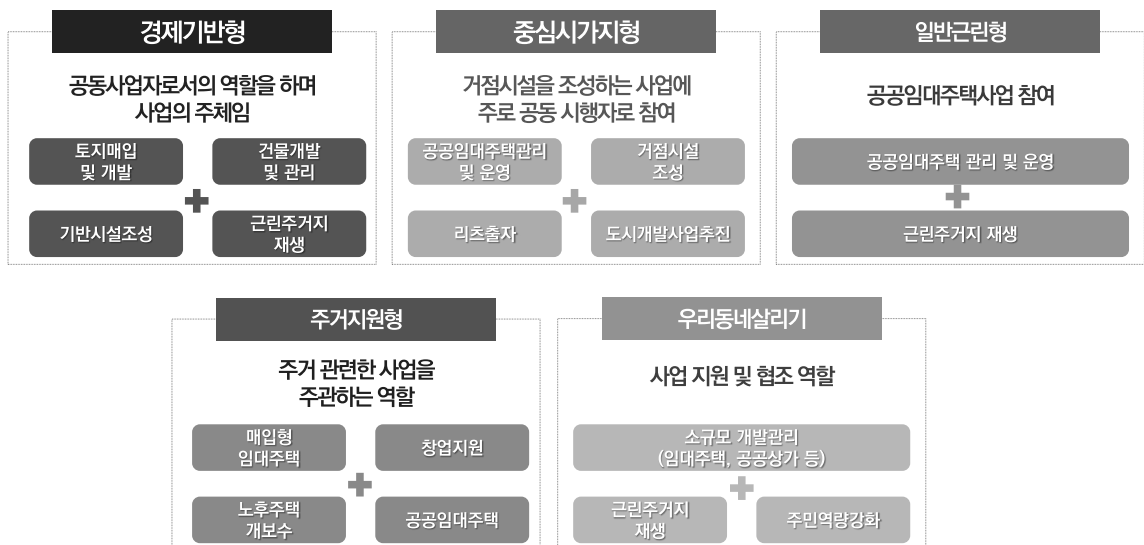
유형	지역	사업명	기본컨셉	주요내용
경제기반형	경남 통영	문화, 관광, 해양 Hub 조성을 통해 재도약하는 글로벌 통영 르네상스	폐 조선소 재생 / 관광산업 육성 일자리 창출	· 관광복합단지 조성 · 주민공동체 역량강화
	인천 서/동구	SMART UP INDUSTRY PARK, 인천교 공원일원	일자리 창출 첨단(4차)산업 육성	· 창업거점 복합개발 · 4차산업 혁신센터 조성
중심시가지	경기 남양주	SLOW & SMART CITY, 남양주 원도심 역사문화 재생	스마트 도시재생 역사, 문화복원	· 스마트 도시재생 · 역사테마공원, 문화특화가로
	경기 시흥	다같이 어울려서 가졌있는 한울타리, 시흥시 스마트 안전도시재생	안전도시 조성 공동체 활성화	· 어울림 플랫폼 조성 · 스마트 안전도시
	부산 사하	서부산권 문화혁신파크 '하단 에덴'혁신 플랫폼	신택상권 활성화 동지내몰림 방지	· 에덴주거플랫폼 · 서부산 혁신센터 조성
	충남 천안	新 경제, 교통 중심의 복합 스마트거점공간 '천안역세권 재생'	일자리 창출 역세권 복합개발	· 역세권 복합도시 조성 · 스마트 도시플랫폼
	경북 포항	포항 구도심 포 핫플(Fo(U)r Hot Place) 프로젝트	제로에너지 건축 공유지 복합개발	· 문화예술 복합건축물 · 청년창업 거점공간
	경기 고양	일산에 피어내는 행복 클로버, 지속가능 일산만들기	안전도시 조성 생활환경 개선	· 역세권활용 창업지원공간 · 공동체 활성화 사업
	일반 근린형	경북 영양	영양민정, 영양가득 행복한 마을	· 주거복지 · 노후시설 정비
주거지원형	전북 익산	청년의 새동지로 생동하는 남부읍, 익산 남중·모현 주거재생	스마트 도시재생 취약계층 복지향상	· 스마트 도시재생(안전도시) · D등급 공동주택 긴급정비
	경기 광명	광명 도시재생 씨앗사업, SUSTAINABLE GREEN VILLAGE	주거복지 생활환경 개선	· 어울림 플랫폼 조성 · 범죄예방환경 안전마을
우리동네 살리기	경기 안양	Upgrade+Recycle Garden 정원마을 발달 트랙	녹색마을 재생 생활환경 개선	· 공공임대주택 · 행정복지센터 등 공동체활성화

출처 : LH 내부자료

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 선정사업에서 공공기관의 역할

- 각 유형에 따라 공공기관에서 참여하는 사업의 유형과 주요 역할에 차이가 있음
- 경제기반형, 중심시가지형에서는 토지매입 및 개발, 거점시설 조성 등과 같은 주요사업에서 공동사업자로서의 역할
- 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기에서는 공공임대주택사업, 근린주거지재생 등의 사업시행 및 지원의 역할 수행



02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 선정사업에서의 역할 (2017년 12월 선정사업 중 LH참여사업)

- 경제기반형, 중심시가지형에서는 토지매입·개발 및 거점시설조성과 같은 사업을 주로 시행 하며, 공동사업자로서의 역할 수행
- 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기에서는 주로 공공임대주택건설을 주로 시행하며, 관리 및 운영의 역할, 일부 창업·스마트 관련 프로그램 등 사업지원 및 협조 역할 수행

※출처 : 공공기관제안형 제안서, LH내부자료 참고하여 작성

	토지매입·개발	거점시설조성	임대주택건설	매입형 임대주택	주택 개·보수	창업, 스마트 관련 지원	주민역량강화
경제기반형	패션쇼 매입개발 (통영)	R&D 창업센터설치 (통영)	관광개발 (통영) 공공임대주택 (통영)			창업프로그램지원 (통영)	
중심시가지형		거점복합개발 (남양주) 도시개발사업 (천안) 복합도시개발 (시흥·천안)	청년창업임대주택건설 (남양주·광주) 가정형임대주택건설 (시흥) 역세권형임대주택건설 (천안)	다세대·연립형임대주택 (연평)		스타트업지원 (남양주)	
일반근린형			공공임대주택건설 (연평)				사회기업프로그램 (연평)
주거지원형			순환형임대주택건설 (연평)	다세대·연립형임대주택 (연평)	노후주택개보수 (연평)	창업프로그램지원 (연평)	
우리동네살리기			공공임대주택 (연평) 청년형임대주택건설 (연평)	다세대·연립형임대주택 (연평)		창업·스마트 관련지원 (연평)	지역주민역량강화지원 (연평)

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업과 공공기관 제안형 선정사업의 연계

- 공공기관 제안형 선정사업은 도시재생뉴딜사업에서 제시하는 H/W조성형 중심의 제한적 사업 추진
 - ✓ 공공기관 특성에 맞는 다양한 사업유형 발굴 필요
- S/W지원형은 상대적으로 사업 참여가 미흡한 상황

H/W 조성형	S/W 지원형
<p>H/W사업 중 공적임대주택 공급사업을 대부분의 사업계획에 포함하고 있음</p> <p>공적임대주택 공급사업 경기남양주, 경기시흥, 충남 천안, 경북 포항, 경북 영암, 경기 광명, 경기 안양</p> <p>스마트 도시재생 사업 경남 통영(지자체), 경기시흥(지자체), 충남 천안</p> <p>공영상가 등 거점시설 조성사업 경남 통영, 경기 안양</p> <p>복합직식산업센터 조성사업</p> <p>캠퍼스 타운 조성사업</p> <p>역세권 복합개발사업 충남 천안(교래입)</p> <p>공유지 재생사업 경남 통영, 충남 천안</p> <p>녹색건축 조성사업 (제로에너지 건축, 그린리모델링 등)</p>	<p>S/W지원은 사업의 형태로 나타나지 않아 명확한 내용을 확인하기는 어려움</p> <p>✓ 지역자산화원은 리츠 등의 형태로 사업추진 (시흥시) ✓ 거점시설을 조성하여 발생수익을 재투자하여 선순환 구조를 확보(통영시) ✓ 청년창업 지원, 사회적조직 활성화 등 사업관리, 참여주체 육성을 지원 하고자 함</p> <p>도시재생(현장) 지원센터 기능 보완 도시재생 (현장)지원센터 기능을 지방공사 등이 수탁</p> <p>사업관리지원 분야별로 전문성을 지닌 공공기관의 사업참여 및 지자체 지원이 필요</p> <p>참여 주체 육성 사회서비스 제공 등의 분야에서 주민주도 자생적 조직 발굴 및 육성</p> <p>도시재생 이익의 지역 자산화 지원 도시재생사업으로 발생한 수익이 지역사회에 재투자되는 선순환 구조를 확보</p> <p>내용상 포함</p>

※ 출처 : 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인, 국토부 / 공공기관제안형 제안서, LH내부자료 참고하여 작성

H/W조성형 세부내용

17

공적임대주택 공급사업 ★★★

공기업이 투자하는 공적임대주택 건설 프로젝트의 적정성 및 재생 확산성을 중심으로 선정

- ✓ 기능복합형 공공임대주택 건설
- ✓ 공공기관 투자형(업무용 시설을 활용한 역세권 청년주택 사업)
- ✓ 마스터리스형(집주인 임대주택 블록방식)

스마트 도시재생 사업 ★★

ICT 등 첨단기술을 도시재생에 도입하여 생활·경제·안전·교통 등 생활편의 증진을 통한 '편리하고 안전한 도시환경' 조성

공영상가 등 거점시설 조성사업 ★

지가 및 임대료 상승 등으로 지역권 내에서 경제활동을 지속하기 어려운 임차상인 등을 위해 임대형 상가 공급 및 운영

복합지식산업센터 조성사업

4차 산업과 관련하여, 지식·문화 산업이 융·복합된 클러스터 및 거점 공간을 마련하여 지역 일자리 창출 기반 조성

캠퍼스 타운 조성사업

지역 인근 대학교와 연계하여 도시재생 주요 Player로 대학생 등 청년층을 유입하고, 청년창업 활동을 활성화

역세권 복합개발사업 ★

철도 부지를 소유한 코레일과 지자체, 지방공사 등이 협업 또는 공동사업 추진을 통해 역세권 재생사업 추진

공유지 재생사업 ★★★

지자체 등이 소유한 유휴 공유지를 활용하여, 수탁기관 등이 고밀화, 복합화를 통한 부족한 공공시설(도서관, 문화시설)을 확충하거나, 소득기반 창출공간(복합 지식산업센터 등) 조성

녹색건축 조성사업 (제로에너지 건축, 그린리모델링 등)

지역 녹색건축물 조성계획*을 참고하여 지속가능한 녹색 도시재생을 접목할 수 있는 기존·신규 사업을 기획

출처 : 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인

S/W지원형 세부내용

18

도시재생(현장) 지원센터 기능 보완

(사례) '천안시 도시재생지원센터' LH에 수탁·운영

- ✓ 수(위)탁기간 : '15. 11 ~ '17. 10월(2년)
- ✓ 센터 운영조직 : 5명(LH 2명, 연구원 3명)
- ✓ LH에 수탁사업비 지급, 사무실 및 관리비용 천안시 부담

참여 주체 육성 ★

(사례) 공공기관의 일자리 지원 (SH 희망돌봄 사업)

- ✓ 예산 : 약 50억('16년 기준)
- ✓ 추진내용 : SH공사 임대주택에 거주하고 있는 임주민에게 환경관리, 취약계층 돌봄 등 일자리를 제공
- ✓ 세부 사업내용 : 임대아파트 및 다가구 환경관리, 취약계층 돌봄

도시재생 이익의 지역 자산화 지원 ★

- ① 지역별 도시재생 리츠·펀드 설립 (검토 중)
 - ✓ 지역별 도시재생사업 추진을 위한 리츠·펀드를 설립, 중앙은 개별사업이 아닌 지역별 리츠 및 펀드에 지원
- ② 지역별 '도시재생 기금' 마련
 - ✓ 지역별 '도시재생기금'을 설치하여, 도시재생이라는 특정목적의 사업을 위해, 특정자금이 지원되는 구조 확립

출처 : 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생 NewDeal을 위한 공공기관 제안형의 개선방안

공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업 특성별 공공기관의 역할 강조·보완 필요

공공사업 시행자 역할 수행

- ✓ 경제기반형, 중심시가지형 중점

도시재생컨설턴트 및 다양한 임대주택 공급

- ✓ 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기 중점

특구 지정 및 통합심의 적용 (경제기반형, 중심시가지형)

- ✓ 경남 통영 (폐조선소, 유희부지 활용)
- ✓ 경기 시흥 (국공유지, 개발제한구역 해제지역, 유희부지 활용)
- ✓ 충남 천안 (철도유희부지 및 사유지 활용)

공공기관별 특화사업 발굴

- ✓ 각 공공기관 차별화 전략 필요
- ✓ 각 공공기관 설립목적에 부합하는 특화사업의 발굴

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 추진 상의 주요 요구 사항

공공기관별 차별화된 접근 및 전략 발굴 필요

5개 도시재생 뉴딜사업 유형 중에서 선택적인 집중 필요

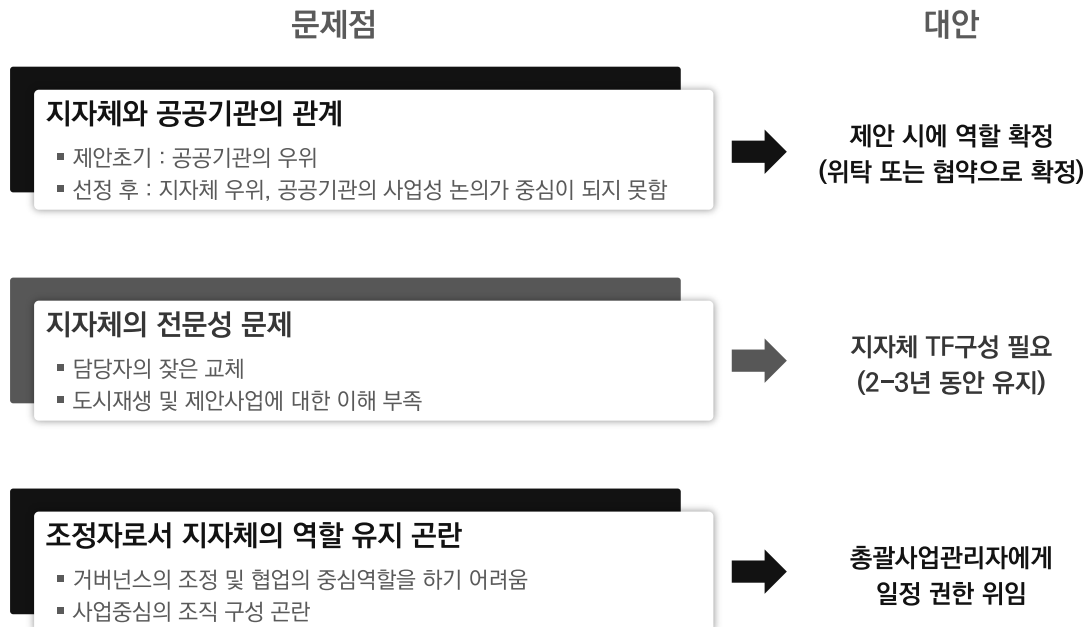
특구 지정에 따른 특혜 시비를 완화할 수 있는 공공성 구체화

공공기관의 권한 확대에 따른 갈등 해소 (지자체와 주민과 긴밀한 협의)

21

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

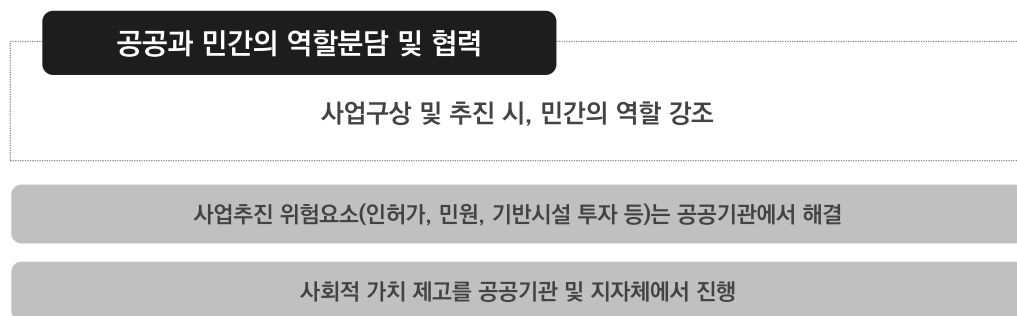
■ 공공기관 제안형 운영상의 문제와 대안



22

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

■ 공공기관 제안형 운영상의 문제와 대안



지속적이고 안정적인 사업시행을 위해 공공기관-지자체-민간의 연계 중요
공공기관은 총괄사업관리자의 역할을 수행하여, 민간자본의 유치가 원활하도록 역할수행

03

공공기관 제안형 추진 고려사항

24

03. 공공기관 제안형 추진모델

■ 한국토지주택공사(LH)와 지방공사

한국토지주택공사(LH)와 지방공사의 역할

한국토지주택공사

선도적 투자가 필요한 지역에서 사업추진 가능
Risk Taking 가능

지방공사

선도적 투자가 필요한 지역에서 사업추진 불가능
Risk Taking 불가능

한국토지주택공사(LH)와 지방공사의 협업관계

LH가 초기사업 추진하고, 지방공사는 추후에 투입하여 연계

- ✓ 국가공기업은 다양한 역할을 하며, 수익이 없는 곳을 선 지원하고, 지방공사는 장기적 관점에서 협업하는 관계 유지
- ✓ 수요기반이 취약한 지방공기업은 다양한 인센티브가 요구되므로 국가공기업과의 협업 필요

거점도시의 대규모사업 추진시 LH역할 강조

- ✓ 대규모 사업은 다양한 주체와 자본이 기반이 되어야 하므로, LH는 총괄사업사업관리자로서 역할 강화
- ✓ 지자체의 역할 일부 수행, 민간자본 유치가 용이하도록 역할 수행

25

03. 공공기관 제안형 추진모델

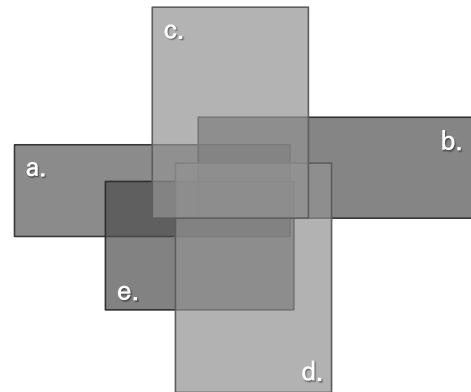
공공기관특성을 고려한 사업모델

공공기관별 특성

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| a. 한국토지주택공사 | ▪ 도시개발 및 도시재생 경험이 풍부 |
| b. 지방도시공사 | ▪ 해당지역의 특성 정확히 파악 |
| c. 저활용토지 보유 공공기관 | ▪ 개발 가능한 토지보유로 개발 여건이 용이 |
| d. 산업별 특화 공공기관 | ▪ 문화, 관광 등 특화산업에 대한 전문성 보유 |
| e. 강원랜드, JDC 등 | ▪ 지역에 발생 수익을 공유, 환수 하는 특화공공기관 |

사업 모델 예시

- 사업의 특성에 따라 공공기관은 다양한 방식으로 결합하여 사업수행 가능
- 지정된 총괄사업관리자가 사업을 선도하고 원활한 추진



26

03. 공공기관 제안형 추진모델

공공기관 제안형 사업추진 시 추가 고려사항

1

사업의 실현성과 사업성에 대한 고민필요

- 도시재생사업과 도시개발사업 연계 (사례 : 천안, 시흥)

2

사업성 분석 시, 사전 검증작업 필요

- 외부요인에 의한 대규모 사업 추진 지양 (사례 : 루원시티, 가리봉균형발전촉진지구)

3

수도권, 대도시권과 지방 중소도시 별 사업화 방안 강구

- 사업성이 전제되어야 하는 사업들은 주변 시장환경을 우선 검토 (사례 : 부산, 안양, 통영)
- 특구, 공공시행자, 통합심의제도 적용 검토

4

공공기관에서 익숙하지 않은 사업과 관리에 대해서는 단계적 접근 필요

- 업무, 상업, 레저 시설 등 사업 추진 시, 위험요소 검토 및 단계적 접근 추진 (사례 : 통영, 부산, 인천)

04

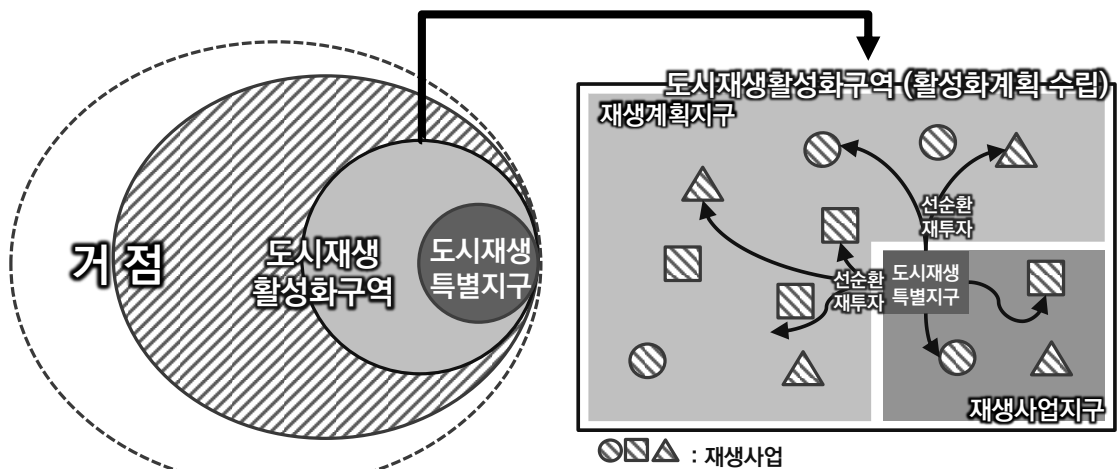
공공기관 제안형 대상지 적용

-(가칭) 도시재생특별지구 신설-

28

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ 거점과 특구란?



04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ 국내사례 분석

구분	입지구제최소구역	규제프리존	사전협상제도 (서울시)	민간제안사업구역
지정목적	전략적 도시공간 수요에 대응 위한 용도지역제의 유연화로 도시 경쟁력 강화	지역전략산업에 한하여, 자유로운 기업활동이 보장될 수 있도록 하는 구역	서울특별시와 사업제안자간 협상운영 원칙과 방법 등에 의하여 결정	민간의 창의적인 계획안을 직접 지정하거나 민간사업자의 제안을 받아 지정
지정요건	도심, 부도심 또는 생활권의 중심지역/철도역사, 터미널, 항 만, 공공청사, 문화시설 등을 중심으로 주변지역 •간선도로 교차지, 대중교통 결절지 등 대중교통 이용 용이 지역 •노후화된 주거지역, 공업지역 •도시재생활성화지역 ※구역면적 1만㎡ 이상	시·도별로 1~2개의 지역전략산업을 지정하고, 해당하는 지역전략산업에 한해서 특정 공간범위를 지정하여 규제특례 적용 ※「수도권정비계획법」에 따른 수도권은 제외	1만㎡ 이상의 부지(이하 “대규모 유희부지”라 한다)를 대상	활성화지역 내 일정구역 ※ 입법제안사항으로 세부 지정요건 부재
주요특례	건폐율, 용적률, 높이를 용도지역의 규정을 적용하지 않고 별도로 계획	71개의 특례조문을 통해 규제를 선택하여 제안하는 메뉴판식 규제특례 - 특별건축구역으로 지정 가능	대규모 유희부지 및 시설 이전적지 지구단위계획으로 용도지역 변경 가능	건축규제 완화 특례 : - 건폐율 최대한도의 예외 - 용적률 최대한도의 예외 - 주차장 설치기준 완화 - 높이 제한 완화 가능

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ 해외사례 분석

구분	도시재생특별지구(일본)	화이트조닝(싱가폴)	엔터프라이드 존(영국)
지정목적	민간사업자가 도시계획제안제도와 함께 활 용함으로써 도시재생사업을 원활하게 추진 하여 지구특성에 맞는 양호한 시가지 형성	미래세대의 요구를 해치지 않는 선 에서 진행하는 개발방식	일자리창출 및 낙후지역의 경제적 활성화에 목적
지정요건	도시재생긴급정비지역 중 '고도 이용의 필 요'가 있는 지구 ※ 기본적 방침 - 상세적이고 범용적인 운용기준을 정하지 않음 - 민간사업자의 독창적인 아이디어를 살림 - 민간에 의한 도시계획 제안을 기본	마스터 플랜의 Zoning에 White Zone을 설정하여 개발용도, 용적률 등에 자율성을 부여함으로써 향후 개발의 방향과 여건의 변화 등에 유연하게 대응할 수 있도록 함	새로운 일자리창출 및 새로운 경쟁력 확보, 민간투자 활성화 및 공공공간조성 확대 / 접근성 확보 및 중심지 활성화를 위한 지역
주요특례	◦토지이용규제의 특례 - 기존 용도지역 규제를 해제 - 민간개발업자의 이용계획수립 ◦사업인가 기간 단축(6개월)	◦민간자본 사업성 보장 ◦White Zone - 토지 용도와 시설 종류에 제한을 두지 않고 창의적으로 개발	◦5년간 20만파운드 한도 세금감면 ◦법인세 감액, 재산세 감면/소득공제(세금환불) ◦규제완화

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

Ⅰ (가칭)도시재생특별지구 신설(안)

근거법

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(개정)

지정목적

- 민간의 창의적인 계획을 실현하고, 전략적 도시공간 수요에 대응하기 위한 유연한 용도지역제의 도입으로 도시 경쟁력 강화 (융복합 도시공간 확보)
- 개발이익을 활용한 도시재생활성화지역 내 활력공급을 견인하는 선도적 역할 수행 (조기 도시재생전략실현)
- 도시재생활성화의 촉매공간으로서 역할과 도시재생자원(민간자원투입 등)의 선순환구조 틀 마련

지정요건

- 경제기반형, 중심시가지형 도시재생활성화지역 내 일정지구
 - 개발의 파급효과가 높고, 기반시설여건이 양호한 지구

※ 면적 규모 : 도시재생특별지구면적 1만㎡ 이상

특구유형

※ 재생뉴딜유형구분(1안)

경제기반형 (대도시거점형, 중추도시거점형), 중심시가지형 (대도시거점형, 중추도시거점형),

※입지특성별 유형구분(2안)

경제거점형 (기성시가지내 복합개발 후보지), 교통거점형 (철도역세권 등), 항만거점형(노후항만), 생활거점형 (공공시설복합화 등)

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

Ⅰ (가칭)도시재생특별지구 신설(안)

주요 특례

- 건축특례 : 용도지역 규정을 적용하지 않고 별도로 계획 수립가능
 - 건축물 허용용도 완화
 - 건축물 건폐율·용적률·높이 등 완화 (특별건축구역지정운영)
 - 주차장 설치기준 완화
 - 가로구역별 건축물 최고높이 또는 높이 제한 완화

※ 제안 전 지정/결정권자와 사전협상 필요

- 세제, 자금지원, 절차간소화 등 공공지원 특례
 - 세제 및 자금지원 (목표 일자리 창출시 지원)
 - 절차의 간소화와 통합심의
 - 부처예산 통합지원 (국공유지 활용 등)

◦ 공공기여 제공범위 및 방법 확대(사전협상제도 인용)

- 공공성 있는 시설과, 기금을 통한 공공기여

※ 공공기여 기금은 활성화지역 내 도시재생사업에 재투자
(지역경제 선순환구조확보를 위한 재투자)

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ (가칭)도시재생특별지구 신설(안)

신청자 및 지정/결정권자	신청자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공 또는 민간 (건설업자, 부동산개발업자, 부동산투자회사, 특수목적법인 등) ◦ 민간 (제3섹터) ※ 민간제안시 토지소유권 확보와 자원조달계획 제시
	지정/결정권자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구지정 : 도시재생특별위원회 심의 ◦ 계획결정 : 특·광역시·도지사 또는 50만 이상 대도시 시장
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 협약 또는 협상 방식 	
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특혜에 따른 공간의 전용방지대책 마련 (지구단위계획 등으로 지속적인 도시관리체계 마련) 	
시범 대상지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 경남 통영 (폐조선소, 유허부지 활용) ◦ 경기 시흥 (국공유지, 개발제한구역 해제지역, 유허부지 활용) ◦ 충남 천안 (철도유허부지 및 시유지 활용) 	



토론

좌장: 이우종

가천대학교 교수



Memo





토론

변창흠

세종대학교 교수



Memo





토론

김이탁

국토교통부 도시재생기획단장



Memo





토론

김요섭

NH 도시재생처장



Memo





토론

조준배

SH 도시재생처장



Memo





토론

김지홍

대구도시공사 도시재생처장



Memo



