

# 도시재생뉴딜사업의 과제

- 도시재생뉴딜사업의 주체와 역할 -

2018. 06. 28.

박 찬 돈

경운대학교 안전방재공학과 교수

# 목 차

Step1. 도시재생뉴딜사업의 이해

Step2. 도시재생뉴딜사업의 주체와 역할

Step3. 갈등발생의 이유와 해소방안

Step1.

도시재생사업 및 도시재생뉴딜정책의 이해

## 도시재생

산업구조의 변화 및 신도시·신시가지 위주의 도시확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시에 **새로운 기능**을 도입·창출함으로써 경제적·사회적·물리적으로 **부흥**시키는 것,  
즉, 쇠퇴하고 낙후된 구도시를 대상으로 삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 확보하기 위하여 물리적 정비와 함께 사회적, 경제적 재활성화를 통합적으로 추진하는 일

## 우리나라 도시재생의 추진배경 및 필요성

### 1. 전국적 도시쇠퇴 현상의 심화

인구 및 사업체수 감소, 건축물 노후도 등 3개 지표를 분석한 결과,  
전국 3,429개 읍·면·동 중 **2,2,62개소(65%)**가 쇠퇴(2가지 지표 이상 해당)  
- 대구시의 경우, 139개 읍·면·동 76.2%인 106개 쇠퇴에 해당(2016.12.기준)

### 2. 도심공동화로 인한 경제적 활력 저하

도시인구가 도시외곽으로 이동함에 따라 구도심의 **빈 집 증가** 및 **도심공동화** 현상 심화  
즉, 외곽개발에 의한 도시쇠퇴

### 3. 사회·경제적 여건 변화에 따른 도시정책 패러다임 변화

과거, 신도시 개발 또는 대규모 택지개발방식 등 고도성장기 도시정책은 한계  
전면 철거형 재개발·재건축 사업도 사업장기화, 구역해제, 사업중단 등의 문제 발생 지역증가  
- 제조업 등 노동집약형 산업의 해외 이전과 축소, 전통기반산업 축소로 인한 일자리 감소 등

# 우리나라 도시재생(뉴딜)사업의 개념

경제, 사회, 물리적 쇠퇴지역을  
도시전체의 발전을 위한 전략적 계획 안에서  
공공과 민간의 파트너십을 전제로 지속적으로 개선해가는 통합적 접근

- 중추기능의 보강과 육성
- 산업 및 고용기반의 육성
- 역사·문화·환경의 보전

도시경쟁력  
강화

지속가능한  
도시발전

정주환경의  
안정성 확보

- 도시 대기의 질 개선
- 교통환경 개선
- 자연친화형 개발
- 에너지절약형 개발

도시환경의  
질 개선

- 양질의 서민주택 공급
- 기존 주거지의 환경 개선
- 기존 커뮤니티의 유지
- 주택가격의 안정화 유도

## 도시재생뉴딜사업 추진배경 및 의의

- ① 저성장, 저출산, 고령화 등에 따른 개발수요 감소로 신도시 등 외곽 중심의 **대규모 도시개발 방식의 한계**
- ② 주민참여 등 협력적 거버넌스를 기반으로 한 **지역사회(지자체)가 주도적으로 지역 문제 해결 필요**
- ③ 도시재생특별법 제정(2013)이후 **공공의 지원부족**에 대한 한계 극복 필요

도시재생 뉴딜사업은 단순한 주거정비사업이 아니라  
**쇠퇴한 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는 ‘도시혁신사업’**



**1** 국민이 **체감**하는 도시재생

**2** 삶의 **질**을 **개선**하는 도시재생

**3** **모두**를 위한 도시재생

**4** **일자리**를 창출하는 도시재생

쇠퇴한 도시를 살려서 지역 맞춤형 일자리를 창출하는 **도시혁신사업**

# 도시재생 뉴딜정책의 비전과 목표

비전	넓고 쇠퇴한 도시를 <b>지역·사회 혁신공간</b> 으로 재창조		
목표	<b>주민 삶의 질 개선</b> 구도심 활성화 및 노후 주거지 정비	<b>일자리 창출</b> 상업·문화·업무공간 형성을 통한 일자리 제공	<b>新 성장동력 확보</b> 新산업 유치를 위한 혁신공간 조성

## 도시재생 뉴딜정책의 지향점

- 전국적인 도시쇠퇴문제 해결을 위한 국가적 개선 노력
- 저성장, 인구감소 시대에 필요한 지역 맞춤형 활성화 사업
- 지역주도(주민참여에서 주민주도)의 **협력적 거버넌스**를 바탕으로 한 상향식 사업
- 개발로부터 피해를 받지 않고 모두가 상생하는 보편적 공간 복지
- 신성장 동력 확보 등 도시경쟁력을 높이기 위한 “도시혁신”

거버넌스(GOVERNANCE)의 주체는?  
각 주체의 역할과 책임은?

# 기존 정비사업과 도시재생뉴딜사업의 차이



# 도시재생뉴딜사업의 추진내용

지역주민들이 스스로 자기 마을을 가꾸며  
현재 및 미래의 **마을경쟁력**을 높일 수 있도록 함으로써  
**떠나는 마을이 아닌** 쾌적하고 안전하며 머물고 싶은 마을(사회)를 만들 수 있도록

## 지속적인 **도시재생사업의 수행**을 목표

### 도시 생활환경 인프라 조성사업 Hardware Projects



### 주민역량강화사업 Software Programs



# 도시재생뉴딜사업의 목표 및 전략



## 1. 주거복지

- 노후 주거지 정비
- 공공임대주택

## 2. 도시경쟁력 회복

- 도시기능 재활성화
- 도시 경쟁력 회복

## 3. 사회 통합

- 상생체계 구축
- 이익의 선순환 구조 정착

## 4. 일자리 창출

- 다양한 일자리 공간 제공
- 양질의 일자리 창출

# 지속가능한 지역경쟁력 확보와 주민주도……

## 도시재생 뉴딜사업의 주요 이슈

### 1. 지방정부의 역할 강화

- 도시재생 전담인력 구성
- 지방 공기업 역할 증대
- 센터의 지속가능성 확보
- 네트워크 조성 및 정보 공유

### 2. 도시재생 전문가 양성

- 교육체계의 정비 및 표준화된 교육 플랫폼 제공
- 맞춤형 교육 및 모니터링 시스템
- **마을활동가 양성 지원**(급여, 경력관리 등)
- **행정-센터간 수평적 관계** 형성

### 3. 사회적 경제조직(일자리) 지원 확대

- 도시재생형 사회적 협동조합 인가 및 지원 추진
- 국토부형 예비사회적 기업 공모 지원
- (가칭)도시재생회사 지정 및 지원
- **사회적 경제조직 지원** 확대

### 4. 사회통합/상생 (젠트리피케이션)

- **지역사회 의식변화 유도**
- 특별법 상생협약 제도 신설 : 상생협의체
- 협약내용 (인센티브 및 패널티)
- 모니터링 체계 구축(사전모니터링 의무화 등)

Step2.

도시재생뉴딜사업의 주체와 역할

# 도시재생뉴딜사업의 추진 주체



**상호간 상생과 협력관계 형성이 중요……**

주체	역할
주민	사업아이디어 구상 참여, 사업계획 수립 참여, 사업실행의 주체로 활동, 주민역량강화 대상, 지속적인 사업모니터링 및 평가 주체 등
관	주민주도 지원체계 구축 및 지원, 공공의 이익을 위한 조정, 도시재생사업의 중·장기적 플랜 수립 등
학	사업의견의 조정자, 각종 정보 제공, 각종 실행프로그램의 개발지원

# 도시재생 뉴딜 사업유형의 이해

공동체 공간 활용 사업	노후 공공청사 복합개발 사업
저층 노후주거지 재생(가로주택 정비사업 등)	기존주택 매입 임대
도시재생 어울림 플랫폼 조성	소규모 공영주차장 건설
재래시장 활용 원도심 재생사업	골목 경제 활성화 사업
중소도시 및 쇠퇴 구도심 정비사업	도심 신활력 거점 공간 조성
지방 거점 개발	복합지식산업센터 조성사업
역세권 공유지 활용사업	저밀 공용청사 복합 사업
국·공유지 개발사업	역사문화자원 활용 재생사업
복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성	폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용사업
친환경 에너지 재생 사업	스마트 도시 조성 사업



<b>주거재생형</b>	<b>일반근린형</b>	<b>중심시가지형</b>	<b>경제기반형</b>
우리동네 살리기	주거지지원형		

※ 사업모델을 지역상황, 여건에 따라 맞춤형으로 적용

## 도시재생 뉴딜 사업 주요유형별 사업내용

사업 유형	사업 내용
<b>우리동네 살리기</b>	생활권내에 도로 등 기초 기반시설을 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화 등으로 활력을 상실한 지역에 대해 <b>소규모 주택 정비사업</b> 및 <b>생활편의시설 공급</b> 등으로 <b>마을공동체 회복</b>
<b>주거지 지원형</b>	원활한 주택개량을 위해 <b>골목길 정비</b> 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, <b>소규모 주택정비사업</b> 및 <b>생활편의시설 공급</b> 등으로 <b>주거지 전반의 여건 개선</b>
<b>일반근린형</b>	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 <b>주민공동체 활성화</b> 와 <b>골목상권 활력 증진</b> 을 목표로 <b>주민공동체 거점 조성</b> , <b>마을가게 운영</b> , <b>보행환경 개선</b> 등을 지원하는 사업
<b>중심시가지형</b>	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 <b>공공기능 회복</b> 과 <b>역사·문화·관광과의 연계</b> 를 통한 <b>상권의 활력 증진</b> 등을 지원하는 사업
<b>경제기반형</b>	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 <b>복합앵커 시설 구축</b> 등 <b>新경제 거점을 형성</b> 하고 <b>일자리를 창출</b> 하는 사업

주거지 재생형

우리동네 살리기

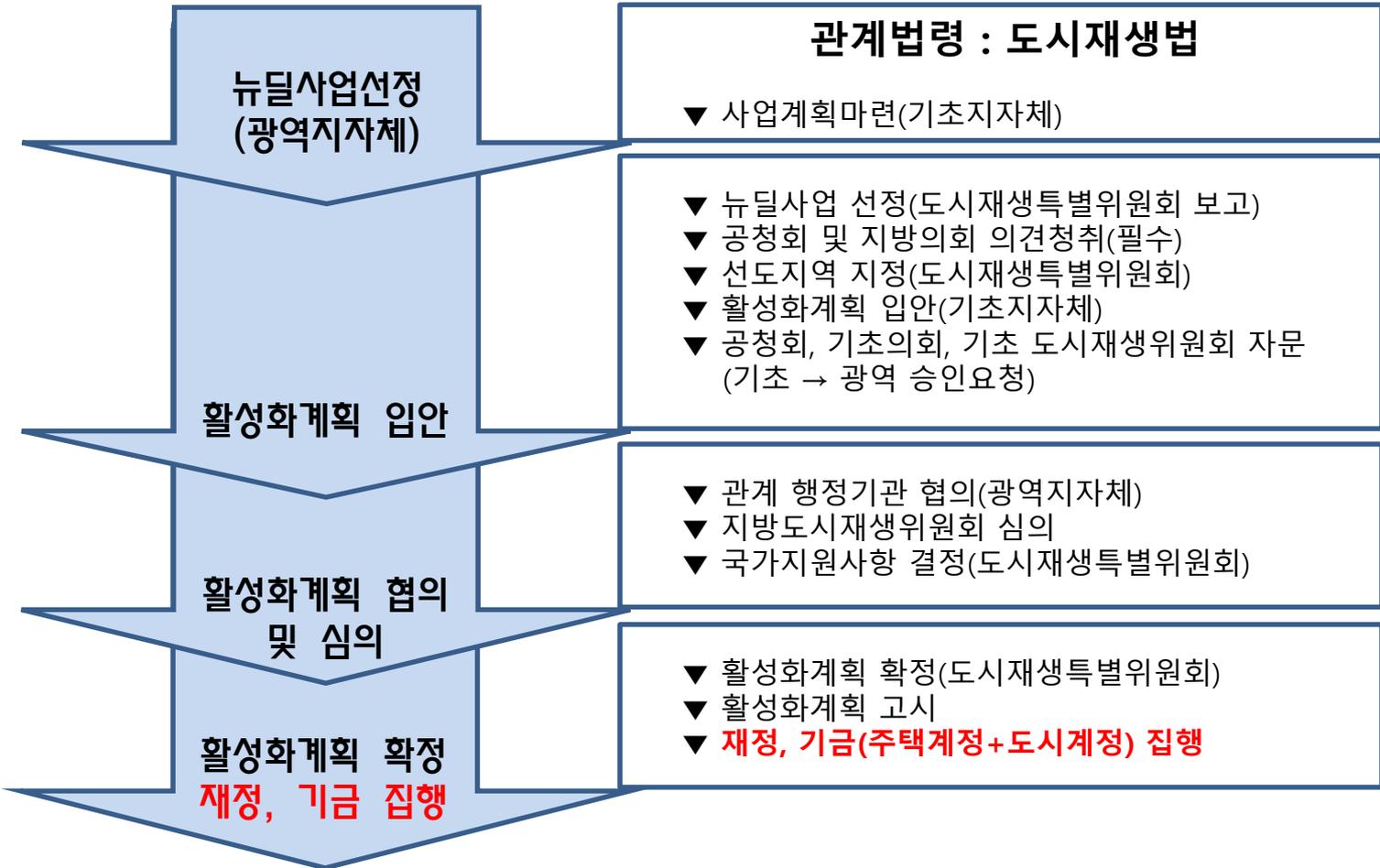
주거지지원형

+

일반근린형

: 주민의 역할 중요

# 주민참여 주거지재생사업의 추진절차



- 1. 주민  
- 참여 여부
- 2. 지자체  
- 추진의지

## 도시재생사업 추진주체의 구성과 운영

### ✓ 거버넌스 구축 및 운영

- 사업의 전 단계에 걸쳐 이해관계자간 협업과 소통을 통한 갈등해결
- 도시재생사업의 원활한 추진

※ 지자체, 지역주민, 공기업 등이 공동으로 참여하는 주거재생 거버넌스를 구성, 사업추진 단계별 운영

#### 1. 거버넌스 구축

주민, 현장지원센터, 지자체 등의 공동 참여

현장지원센터를 중심으로 주민, 지자체 등이 공동으로 참여하는 거버넌스 구축

주민(현장지원센터)이 주체

#### 2. 정례화 추진

거버넌스 운영 정례화 (조례제정 등)

#### 3. 실행계획 검토

실행계획 확정을 위한 분야별 논의

디자인 가이드라인 마련, 지구단위계획 등에 반영

실행계획에 대한 주민협의체의 참여와 동의

#### 4. 실행계획 확정

지역 정체성 확보 등의 실행계획 확정

지역의 독창성을 가질 수 있는 실행계획요소 반영 확정

주민+전문가+지자체 협력

## 도시재생(뉴딜)사업의 중요 이슈

### 1) 물리적 환경의 개선

- ① 현대 사회적 활동을 영위하는데 있어서 사회·물리적 인프라를 개선하여 불편함이 없도록 노력
- ② 거주생활의 **안전도** 증진

### 2) 지역경제의 활성화

- ① 마을내 경제활동 여건(흡인요소)의 개선 (떠나는 마을 → 머무는 마을)
- ② 마을공간에 있어서 외부활동의 증가
- ③ 다양한 요인들의 복합적 작용으로 인한 시너지 효과

### 3) 주민 유대감 증대

- ① 물리적 개선에 앞서 주민들간의 교감이 우선
- ② 함께, 스스로 마을의 당면문제를 해결하기 위해 노력

### 4) 주민주도

- ① 재생사업의 각종 실행단계에 주민의 동의 및 이해 필요 : 주민참여와 협조
- ② 재생사업에 대한 주민역량강화의 필요성 증가

Step3.

갈등발생의 이유와 해소방안

## ■ 도시재생뉴딜사업의 중요요소



## 1) 사업주체별 생각의 차이

<b>주민</b>	사업결정과정에서 소외 / 사업관심 부족	<b>주민 vs. 관(공공기관)</b> <b>주민 vs. 전문가</b> <b>관(공공기관) vs. 전문가</b> <b>주민 vs. 주민</b>
<b>관, 공공기관</b>	지역주민에 대한 이해(지역요구사항) 부족	
<b>관련 전문가</b>	사업수행시 권한과 책임의 불분명성 / 단순 자문	

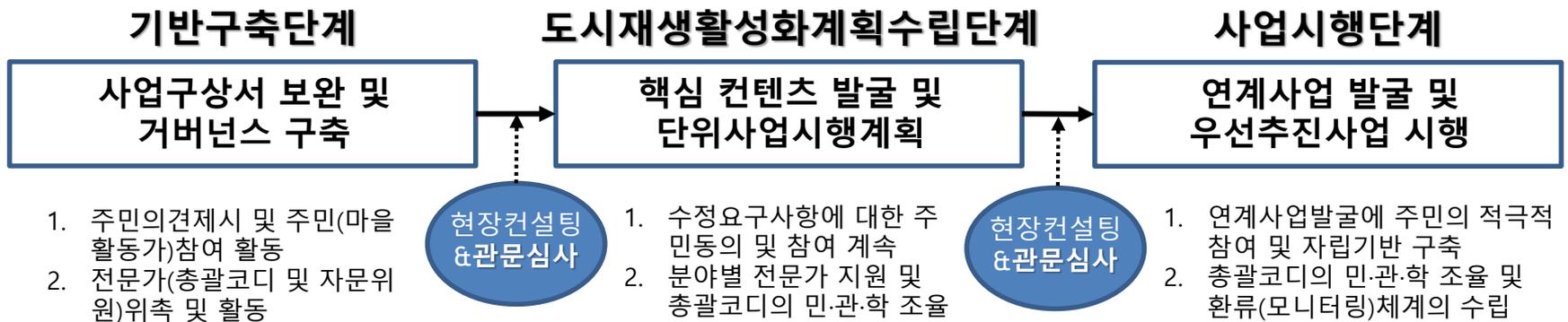
## 2) 주민간 갈등발생의 이유

- 주민(회원)간 소통의 부재 ▶ 무관심 : 오해, 불신
- 경제적, 사회적 반사이익의 배분 불균형 ▶ 주민 갈등의 주된 이유, 법적처리 등
- 사업(목적 등에)에 대한 정확한 이해 부족 ▶ 공익추구 vs. 사익기대
- 장기적 안목에서의 조정자 부재 ▶ 전문가, 행정지원 등 지속적 추진협의체 미비

### 3) 주체들의 경험부족에 의한 갈등

<b>주민</b>	주체의식 부족 / 사업내용에 대한 이해 부족 / 역할과 책임의식 결여 / 개인이익 추구
<b>관, 공공기관</b>	사업의 추진에 지나치게 몰입 / 단기순환 / 주민과의 갈등해소 회피
<b>관련 전문가</b>	매너리즘적 자기주장 / 의견조정&조율이 아닌 자기주장중심으로 주민과의 부조화

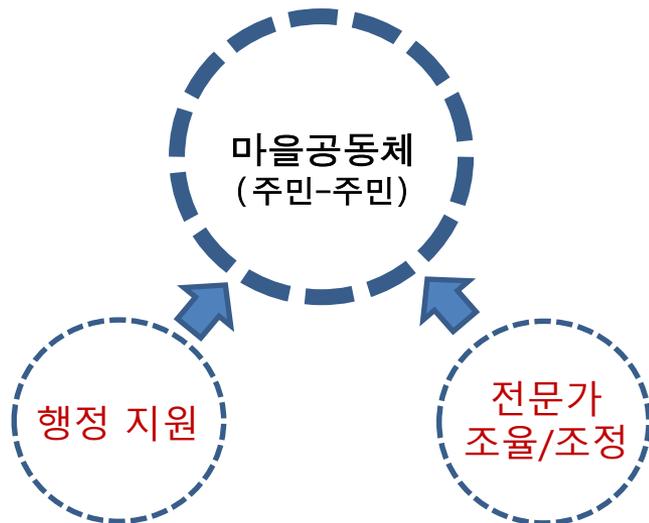
### 4) 사업추진 단계별 준비부족 및 부조화로 인한 갈등



## ■ 갈등해소방안

### 1) 주민 - 주민 갈등 해소를 위한 노력

- 주민(회원)간 다양한 소통의 창구 마련 및 적극 확대
- 현재 또는 미래의 경제적, 사회적 이익배분에 대한 공정한 기준마련과 집행
- 해당 사업 및 관련 내용에 대한 지속적 교육 시행과 적극적 안내
- 사업의 컨트롤타워(조정자) 확보



신의, 성실

자립정신

양보 & 협조

## ■ 갈등해소방안

### 2) 주민 - 관 또는 전문가 갈등 해소를 위한 노력

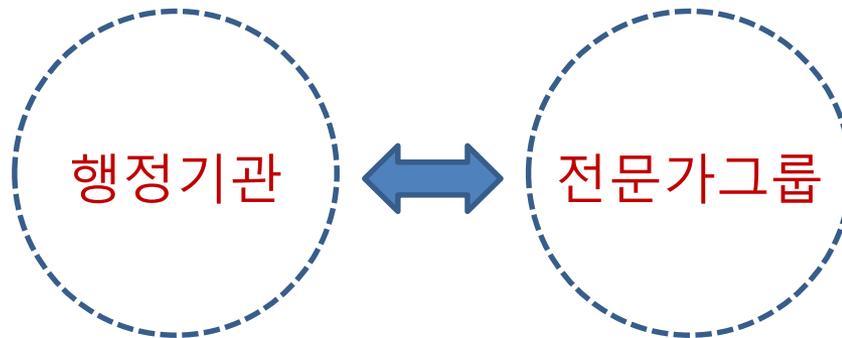
- 주체별 역할에 대한 인식과 이해 노력 필요
- 타 주체에 대한 요구의 절제(시간의 필요성 인지)
- 상대(타 주체)에 대한 믿음과 신뢰형성이 중요
- 일방적 관계가 아닌 상호연계적 관계 주체로서의 협력  
: 특히, 전문가 및 관의 주민에 대한 이해와 양보 및 타협과 설득노력이 중요



## ■ 갈등해소방안

### 3) 관 - 전문가 갈등 해소를 위한 노력

- 전문가의 활용계획 및 권한의 부여에 대한 명확성 확보 필요
- 총괄주체로서의 관(官)에 대한 전문가의 협력적 자세
- 사업에 대한 정확한 이해를 바탕으로 가장 적합하고 원만한 결정을 위한 관(官)의 노력 필요  
: 주민과의 의사소통 및 해당 전문가와의 긴밀한 의견교환/의사결정
- 명확한 자기 역할에 대한 개방/협력적 자세



## ■ 지역/도시재생 사업의 문제

- ① 물리적&경제적 결과물이나 **단기적 성과에 집착**
- ② 마을에 살고 있는 **사람**과 사람들에 대한 **인식 부족**
- ③ 주민들의 **역량**과 **준비 부족**
- ④ 참여주민 **개인의 이익추구 경향**

## ■ 지역/도시재생 사업의 개선방향

- ① **장기적 플랜**과 단계적 **실행계획**의 준비 (**창의적 개발방향** 설정)
- ② 마을주민들의 가치관 공유와 **상호이해&협력**
- ③ 주민들의 **역량강화**
- ④ **공공의 이익**(마을주민 전체 차원의 이익) **추구**

우리(각 주체)의 마음가짐은 어떻게 ?

## ■ 도시재생(뉴딜)사업의 지향점

### 1) 우리는 어떤 도시재생을 할 것인가?

#### 1. 기존주민을 배려한 개발

- ① 기존 주민들이 가장 필요로 하고 있는 문제의 해결
- ② 超고령화 사회에 대한 대비
- ③ 지역의 특성을 바탕으로 한 도시재생(개발)

#### 2. 새로운 시대상황에 맞는 개발

- ① 새로운 환경(경제&사회&문화)과 조화된 도시재생(개발)
- ② 기존 주민 및 신규 유입 주민들과의 화학적(경제&문화&사회) 조화 추구
- ③ 친환경개발, (미래형) 창조가치 창출 개발

## ■ 도시재생(뉴딜)사업의 지향점2

### 2) 우리는 어떻게 도시재생(개발)을 준비해야 할 것인가?

#### 1. 기존주민의 행복추구

- ① 기존 주민들의 지속적 거주(정착)활동과 만족도 향상
- ② 지역민들에게 맞는 적정수준의 도시재생(개발)
- ③ 지속적 발전을 위한 장기적 도시재생(개발)플랜

#### 2. 지역의 특성화 개발 고려

- ① 지역만의 특화된 장점을 극대화
- ② 단점의 개선과 경제&문화&사회적 측면의 조화를 통한 개발
- ③ 지나친 상업화 배제

#### 3. 지역주민의 역량강화 지원

- ① 지역문제에 대한 정확한 이해
- ② 지역문제에 있어서 자발적 해결노력(대안제시, 계획수립, 실행, 갈등해소 방안 학습 등)
- ③ 지역민 및 이주민들과의 조화를 이룰 수 있는 개방성 확보 노력

## 도시재생(뉴딜)사업단계 및 사업요소별 갈등해소 노력

- 1) 사업주체별 역할에 대한 이해
- 2) 타 주체(상대방)에 대한 이해 노력
- 3) 단기적 성과가 아닌 주민들의 요구사항의 근본적 해결에 노력
- 4) 책임전가 차단 : 권한과 책임
- 5) 행정기관(관련 공사, 전문가 등)은 권한자가 아닌 지원자
- 6) 지역주민은 주체자(관리주체)이자 능동적 실행자로서의 역할 부여
- 7) 해당 사업에 대한 이해를 위한 소통 노력

## 지역과 지역민에 대한 정확한 이해와 노력

- 1) 지역과 지역특성에 대해 정말 잘 이해하고 있는가?
- 2) 지역주민의 요구사항(필요사항)을 잘 이해하고 있는가?
- 3) 지역의 미래(장기플랜)에 대해 고민했는가?
- 4) 지역에 대한 VISION을 공유하고 있는가?
- 5) 본 사업에 대한 주민의 실질적인 참여가 있는가?(지속성, 타당성)
- 6) 지역주민에게 필요한 역량을 갖추고 있는가?
- 7) 해당 사업 단계별 프로세스와 준비사항에 대해 이해하고 있는가?

빨리 가려면 혼자 가고, 멀리 가려면 **함께** 가라!



THANK YOU

PARK, CHAN DON  
Kyungwoon University