

서울경제

Seoul Economic Bulletin

2

통권 23호

February 2007

| 이달의 이슈 |

도시재생의 방향

오 병 호(KDI 국제정책대학원 교수)

| 경제포커스 |

일본의 도시재생정책 추진체계와 시사점

양 재 섭(서울시정개발연구원 연구위원)

김 정 원(서울시정개발연구원 연구위원)

도시 창조지수 및 창조집단의 분포 특성으로 본
도시재생 전략의 방향

신 성 희(인천발전연구원 책임연구원)

| 생생리포트 |

서울시 금융기관대출금 변화 추이

서울시 오피스시장 변화 추이

서울시정개발연구원 산업경제센터

| 자치구탐방 |

「인프라가 튼튼하여 잘사는 관악」을 통한
지역경제 활성화

김 용 중(관악구청 생활복지국장)

| 경제동향 |

경기/고용/부동산/금융

| 부록 |

통계표

서울경제

2007.2

차 례

이달의 이슈	3	도시재생의 방향 오병호(KDI 국제정책대학원 교수)
경제포커스	9	일본의 도시재생정책 추진체계와 시사점 양재섭(서울시정개발연구원 연구위원) 김정원(서울시정개발연구원 연구원)
	23	도시 창조지수 및 창조집단의 분포 특성으로 본 도시재생 전략의 방향 신성희(인천발전연구원 책임연구원)
생생리포트	41	서울시 금융기관대출금 변화 추이
	47	서울시 오피스시장 변화 추이 서울시정개발연구원 산업경제센터
자치구탐방	55	「인프라가 튼튼하여 잘사는 관악」을 통한 지역경제 활성화 김용중(관악구청 생활복지국장)
경제동향	67	요 약
	68	경 기
	78	고 용
	85	부동산
	93	금 융
부록	105	통계표

도시재생의 방향



오병호*

KDI 국제정책대학원
droh@kdischool.ac.kr

도시 재생과 도시의 경쟁력

도시재생(urban regeneration)은 급격한 산업화와 도시화를 거치면서 물리적으로 노후된 도시의 제반시설과 경제 사회적으로 침체된 지역을 개선시키고 도시의 기능 회복, 경제의 활성화 및 지역 주민의 삶의 질을 향상시키는 복합적으로 재활성화 시키는 것을 말한다. 여기서는 도시재생이 도시의 경쟁력과 도시의 지속가능한 발전에 있어서의 역할과 해외의 성공적인 도시재생 경험과 사례를 통해서 우리의 바람직한 도시재생의 방향을 언급해 보고자 한다.

해외의 도시재생사업은 1980년대 후반부터 1990년대에 미국, 영국, 독일, 일본 등 선진국에서 활발하게 시행되었다. 이들은 도심의 공동화와 교외화, 도심부 기능의 쇠퇴와

* 저자 학력, 경력 및 최근 연구:

- 미국 Massachusetts Institute of Technology (MIT) 도시계획학 학사, 석사, 박사
- 캐나다 연방정부 공공사업성(Ministry of Public Works)의 Program Evaluation Manager; UN의 개발프로그램, 기술자문위원, 중국 부동산 개발 이익 환수 및 두만강 개발 사업 평가; LG 그룹 회장직할 전략사업 개발단, SOC팀 팀장(상무이사) 역임
- 인천 송도 포트만, 삼성, 현대건설 컨소시엄, “복합개발(인천타워 151층 포함)사업 타당성 연구”, 2006; 한국관광공사, “해남화원관광단지 개발 계획”(현재) 수행

인구감소, 인종갈등 및 범죄증가 등 경제 사회문제를 도시의 일부지역에 문제로 보지 않고 도시의 전체 구조적인 차원에서 대응하는 도시재생 정책과 전략을 추구하고 있다. 도시성장관리와 지속가능한 발전 정책으로 부동산시장의 수요에 따른 상업지의 고밀도 개발(smart development), 역세권 복합 개발(transit oriented development), 지역사회의 개발 주도전략(comprehensive community initiatives와 business improvement districts) 등을 활용하면서 영국은 도시재생공사(Urban Regeneration Company), 일본은 도시재생본부 등을 설치하여 중앙정부 차원에서 도시재생 체계를 추진하고 있다. 그 이유는 낙후된 기존도심의 재생이 도시의 경쟁력 더 나아가 국가 경쟁력과 직결되는 중요한 과제이기 때문이다.

21세기 국제사회(global society)는 국가간의 경계가 낮아지고(borderless) 국가간의 경쟁이 도시경쟁력으로 이전되었으며 이윤에 급급한 공급자, 규제와 공공위주의 정부 관리, 정치가를 중심으로 개발되거나, 건설되어지던 도시재생 사업은 이제 성공할 수가 없게 되었다. 소비자, 수요자의 욕구와 필요를 충족시켜야 경쟁력 있는 도시가 될 수 있다. 그렇다면 매력 있는 좋은 도시는 21세기의 도시서비스를 요구하는 소비자들에 대한 이해가 전제되어야 할 것이다. 이들은 감성적이며 건강한 환경과 깨끗한 자연을 갈망한다. 이들은 또한 고감도(high touch) IT기술에 익숙해 있으며 항상 새로운 경험(economies of consumption of experiences)을 원한다. 기존 도시의 열악한 환경과 도시 문제의 해결은 이제 도시재생에 의해 이들의 욕구를 충족시켜 경쟁력 있는 도시로 거듭 나아가야 지속가능한 도시로 발전하고 실패하면 쇠락의 길로 빠지게 될 것이다. 도시재생은 이러한 시대적 상황의 유일한 해답이다.

도시 재생 전략과 사례

도시재생의 해외에서 추진되고 있는 전략을 살펴보면 두 가지로 나누어진다. 하나는 장소위주의 전략이고 다른 하나는 주민위주의 전략이다. 장소 위주의 도심의 재개발 또는 재정비로 도심의 토지이용효율을 높이고 부동산가격의 양등으로 재력 있는 기업과 사람들을 유치하여 기존의 주민을 대체하여 지역의 가치창출을 추구하는 방식이다. 주로 도심 상업지역의 재활로 뉴욕 맨하탄(Manhattan)의 배터리파크 시티(Battery Park City)와 타임스 스퀘어(Times' Square), 동경의 룩본기 힐즈, 런던의 독랜드(Docklands)가 그

사례이다. 주민위주의 도시재생 전략은 지역주민의 웰빙(well-being)이 우선시되어야 지역의 커뮤니티의식(sense of community)을 고취하고 지역의 원 주민들에 삶의 질을 높여야 지역이 활력을 갖게 된다는 주장이다. 이렇게 되려면 주민참여형 도시재생 전략이 자리를 잡아야 한다는 이론이다. 미국 플로리다 주의 잭슨빌(Jacksonville), 영국의 더 캐슬포드 프로젝트(The Castleford Project)가 주민위주 도시재생 사례이다.

해외의 도시재생의 성공적인 사례를 볼 때 대부분 다음의 4가지 부분이 강조되고 있다. 첫째가 도시재생 제도와 참여하는 이해당사자 조직의 능력(institutional capacity)으로 공공과 민간 및 시민단체의 협력과 파트너십에 기초한 조직의 구성과 운영이고 주거복지차원의 각종 보조금 및 지원 제도를 꼽고 있다. 둘째가 계획과 도시재생 절차(planning and process)로 다양한 이해당사자의 참여와 공동의 합의로 도출된 목표에 기초한 도시재생 계획, 그리고 지속적인 대화(communication)에 의한 이해당사자의 참여를 도시재생 프로젝트의 성공 조건으로 필요하다고 말한다. 셋째는 전략(strategy)으로 장소위주 전략과 주민위주 전략의 적절한 조화를 말하고 있다. 특히 중소도시의 중심상업 지역의 도시재생은 지역의 재개발로 인한 외부 대기업에 의한 지역상권의 대규모 몰락과 기존 상가건물의 재건축이나 리모델링으로 기존 지역 상인의 지역상권 유지로 지역특성을 이어가는 것을 이슈로 삼고 있다. 그리고 넷째로 도시재생 도구와 기술(tools and techniques)로 여기에는 주민의 교육과 설득으로 좋은 디자인과 홍보, 물리적인 시설물과 인프라 설치로 지역의 낙후된 시설의 개선, 지역의 문화와 특성에 기초한 창조산업의 도입으로 지역 명소로 만드는 방안의 추진을 들 수 있다. 녹지공간과 보행자 중심으로 역동성을 부여하는 설계기법, 지역의 일터, 쇼핑, 주거, 여가 등 모든 활동을 아우를 수 있는 복합적인 토지이용계획을 필요로 하는 복합개발 방법과 자원 조달 기법들을 예로 들고 있다.

우리의 바람직한 도시 재생 방향

우리나라도 최근 “선계획 후개발”의 국토의계획및이용에관한법률, 도시재정비촉진을 위한특별법 등을 제정하여 제도적 틀을 마련하였고 건설교통부는 2006년 건설교통 연구개발 혁신 로드맵으로 도시재생을 중점적으로 다루어야 할 10개 프로젝트의 하나로 향후 약 9년간 1,500억원 규모의 예산이 투입될 예정이다.

경쟁력 있는 도시가 되려면 창조산업의 문화복합도시가 되어야 한다. 뉴욕의 브로드웨이쇼, 런던의 드라마와 대영 박물관, 파리의 루브르(Louvre) 박물관과 캉캉쇼, 모스크바의 발레와 붉은 광장(Red Square) 등은 그 수준과 품질에 있어 그 도시들의 명성을 같이 한다. 안타깝게도 우리는 재개발 재정비 등을 추진하는 과정에서 너무 많은 역사적인 유물과 좋은 자연환경을 파괴했다. 도시재생과정에서는 이들을 다시 복원시키는 노력이 있어야 할 것이다. 지금 우리는 발상의 전환이 필요한 시점에 와 있다. 도시재생 사업을 통해 우리는 물리적인 시설과 건축물의 재생만이 아니라 그 안에 들어갈 창조산업의 개발과 도입이 필요하다.

우리의 바람직한 도시재생 방향은 공공위주에서 여러 이해당사자들의 연계에 의한 지역 특성을 살리는 다양한 사업방식이 적용되어야 할 것이다. 그리고 도시의 여러 복합기능의 혼합으로 도시공간체계의 개편과 기능간의 시너지 효과를 극대화하는 시도들이 실현됨으로서 도시의 경쟁력을 향상시키는 도시재생이 되어야 할 것이다. **SDI**