I·SEOUL·U

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

"서울의 재생이 대한민국의 재생"

서울형 도시재생의 미래 대토론회

Seoul Regeneration Vision Forum

2018. 3. 9 (금) 13:30 ~ 17:10 서울프레스센터 20층 국제회의장

개 회	14:00~14:10	**개회 및 참석자 소개** I **홍경구** 단국대학교 교수
	14:10~14:15	**인사말** I **김준기** 서울특별시 행정2부시장
	14:15~14:30	**축 사** I **황 희** 서울시 양천구갑 국회의원 / 국토교통위원 **김정태** 서울시의회 도시관리위원회 위원장 **정창무** 대한국토·도시계획학회장
		기념촬영
주제발표	14:30~15:30	**기조발제.** 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할 I **최막중** 서울대학교 교수 **주 제 1.** 서울형 도시재생의 성과와 미래 추진방향 I **진희선** 서울특별시 도시재생본부장 **주 제 2.** 문재인 정부의 도시재생뉴딜 정책 I **김이탁** 국토교통부 도시재생사업기획단장
휴 식	15:30~15:50	Coffee Break
종합토론	15:50~17:00	**좌 장** I **김기호** 서울시립대 명예교수 **토론자** I **김인제** 서울시의회 도시관리위원회 부위원장 **서왕진** 서울연구원장 **김세용** 서울주택도시공사 사장 **이왕건** 국토연구원 도시재생실증연구단장 **김남근** 법무법인 위민 변호사 **이순녀** 서울신문사 논설위원
	17:00~17:10	**질의응답 및 폐회**
부대행사	12:00~18:00	**도시재생 보GO놀GO 마켓** 프레스 센터 '서울광장' - 도시재생지역의 생산품 판매,전시

주최 서울특별시 주관 (사)대한국토·도시계획학회 후원 서울연구원 SH 서울주택도시공사

서울형 도시재생의 미래 대토론회 일정표

'18.03.09 (금) / 서울프레스센터 20층 국제회의장

일 정	시 간		주 요 내 용	비고
개 회 30'	14:00~14:10	10′	▸ 개회 및 참석자 소개	홍경구 단국대학교 교수
	14:10~14:15	5′	▸ 인사말	김준기 서울특별시 행정2부시장
	14:15~14:30	15′	▸ 축사	황 희 서울시 양천구갑 국회의원·국토교통위원 김정태 서울시의회 도시관리위원회 위원장 정창무 대한국토·도시계획학회장
기념촬영				
주 제 발 표 60'	14:30~14:50	20′	▸ 기조발제 - 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할	최막중 서울대학교 교수
	14:50~15:10	20′	▸ 주 제 1 - 서울형 도시재생의 성과와 미래 추진방향	진희선 서울특별시 도시재생본부장
	15:10~15:30	20′	▸ 주 제 2 - 문재인 정부의 도시재생뉴딜 정책	김이탁 국토교통부 도시재생사업기획단장
휴 식	15:30~15:50	20′	▸ Coffee Break	
종 합 토 론 80'	15:50~17:00	70′	▸ 종합토론	-좌 장- 김기호 서울시립대학교 명예교수 -토론자- 김인제 서울시의회 도시관리위원회 부의원장 서왕진 서울연구원장 김세용 서울주택도시공사 사장 이왕건 국토연구원 도시재생실증연구단장 김남근 법무법인 위민 변호사 이순녀 서울신문사 논설위원
	17:00~17:10	10′	▸ 질의응답 및 폐회	

부 대 행 사	12:00 ~ 18:00	▸ 도시재생 보GO놀GO 마켓 - 도시재생지역의 생산품 판매·전시	프레스센터 '서울광장'

목 차

자료집

Ⅰ. 인 사 말

- 김준기 서울특별시 행정2부시장 002

Ⅱ. 축 사

- 황 희 서울시 양천구갑 국회의원 / 국토교통위원 004
- 김정태 서울시의회 도시관리위원회 위원장
- 정창무 대한국토·도시계획학회장

Ⅲ. 기조발제

- 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할 014

Ⅳ. 주 제 1

- 서울형 도시재생의 성과와 미래 추진방향 027

Ⅴ. 주 제 2

- 문재인 정부의 도시재생뉴딜 정책 027

Ⅵ. 종합토론문

- 김인제 서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장 027
- 서왕진 서울연구원장
- 김세용 서울주택도시공사 사장
- 이왕건 국토연구원 도시재생실증연구단장
- 김남근 법무법인 위민 변호사
- 이순녀 서울신문사 논설위원

인 사 말

– 김 준 기 서울특별시 행정2부시장

인사말 Greetings

김준기
서울특별시 행정2부시장

안녕하십니까. 서울시 행정2부시장 김준기입니다.

바쁘신 중에도 오늘 이 자리를 빛내주시기 위해 참석해 주신 황희 국회의원님과 서울시의회 도시계획관리위원회 김정태 위원장님께 감사드리며, 기조강연을 해주시는 서울대 최막중 교수님, 국토교통부 김이탁 국장님께도 감사드립니다.

또한, 오늘 토론회에서 좌장을 맡아주신 시립대 김기호 교수님, 토론자로 참석해 주신 서울시의회 도시계획관리위원회 김인제 부위원장님, 서울연구원 서왕진 원장님, 서울주택도시공사 김세용 사장님, 국토연구원 이왕권 도시재생 실증연구단장님, 김남근 변호사님, 서울신문사 이순녀 논설위원님 모두 도시재생 분야의 최고 전문가들을 모시게 되어 영광으로 생각하며, 참석해 주신 시민여러분들께도 진심으로 감사드립니다.

2018년은 6년 동안 체득한 도시재생 경험과 노하우를 집대성하고 한 단계 재도약으로 일취월장 할 시기라고 할 수 있습니다.

이 시점에 오늘 토론회는 참석하신 전문가 분들의 고견을 들을 수 있는 매우 뜻깊은 자리라고 생각하며, 「도시재생뉴딜사업」이 대한민국의 도시재생으로 자리 매김할 수 있기를 기대하겠습니다.

꽃샘추위로 쌀쌀하지만 곧 새싹이 돋아 푸르름이 짙어질 시기입니다. 참석해 주신 모든 분들 환절기에 감기 조심하시고 다가오는 봄기운과 함께 항상 편안하시기를 기원합니다.

감사합니다.

II 축 사

- 황 희 서울시 양천구갑 국회의원 / 국토교통위원
- 김정태 서울시의회 도시관리위원회 위원장
- 정창무 대한국토·도시계획학회장

축 사 Congratulatory Message

황희

서울특별시 양천구갑 국회의원 / 국토교통위원

안녕하십니까? 더불어민주당 서울 양천갑 국회의원 황희 입니다.
이른 봄이 시작되는 3월 「서울형 도시재생의 미래」대토론회 개최를 진심으로 축하드립니다.

먼저, 오늘 뜻 깊은 자리를 빛내주시기 위해 참석해 주신 내외 귀빈 여러분께 감사인사 드립니다. 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할에 대하여 기조발제를 해주시는 서울대 최막중 교수님, 문재인정부의 도시재생 뉴딜 정책에 대해 주제발표 해주시는 국토부 김이탁 단장님께도 감사말씀 드립니다.

또한, 오늘 토론회에서 좌장을 맡아주신 서울시립대 김기호 교수님은 서울시 도시재생 명예 부시장님으로서 도시재생 분야의 전문가라고 할 수 있으며, 토론자로 참석해주시는 김인제 서울시의회 도시관리위원회 부위원장님, 서왕진 서울연구원장님, 김세용 서울주택도시공사 사장님, 이왕권 국토연구원 도시재생실증연구단장님, 김남근 변호사님, 이순녀 서울신문사 논설위원님께도 감사인사를 전합니다.

사실 ‘도시재생’은 서울만의 문제가 아닙니다. 대한민국을 비롯하여 전 세계 나라들이 안고 있는 공통과제가 있다면 바로 본격적인 3저 시대(저성장, 저고용, 저출산)가 도래하면서 과거 개발위주의 도시의 양적확장에 한계를 타개하기 위한 지속가능한 도시의 질적 성장에 대한 해법입니다.

바로 이러한 시대적 환경변화에 대응하여, 정부의 ‘도시재생 뉴딜’ 정책이 탄생하였다고 볼 수 있습니다. 그리고 정부는 작년에 ‘도시재생 뉴딜’의 첫 스타트로 전국에 68개소를 선정하여 올해부터 본격 시작을 앞두고 있습니다. 이와 같이 중요한 시점에서 오늘 토론회는 매우 의미 깊은 자리라고 생각합니다.
또한, 서울시는 도시재생을 선도적으로 추진한지 벌써 7년째가 되었습니다. 그간 다양한 시범사업을 통해 서울시 전역으로 도시재생을 확산하면서 체득한 경험과 노하우를 바탕으로 정부의 ‘도시재생 뉴딜’의 전국적 확대에 협력해야 하는 도시재생 리더로서의 사회적 책무가 있다고 봅니다.

물론, 아쉽게도 작년에는 서울시가 도시재생 뉴딜에 참여하지 못했으나, 이제는 서울도 정부의 ‘도시재생 뉴딜’에 참여하여 새롭게 시작하는 ‘도시재생 뉴딜’의 표준모델을 만들고, 확산하는데 기여하기를 기대합니다.

마지막으로 서울시와 함께 이번 토론회에 기쁘게 참여해주신 관계기관 및 관계자 여러분께 진심으로 고마운 마음을 전합니다. 국회에서도 많은 관심을 갖고 제도 개선을 위해 더욱 노력하겠습니다.

감사합니다.

축 사 Congratulatory Message

김정태

서울특별시의회 도시계획관리위원회 위원장

안녕하십니까?
서울특별시의회 도시계획관리위원회 위원장 김정태입니다.
바쁘신 와중에도 “서울형 도시재생의 미래 대토론회”에 함께 해 주신 내빈 여러분께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

서울형 도시재생을 추진한지 올해로 7년째입니다. 그 동안, 뉴타운·재개발 출구전략 마련, 도시재생전담조직인 도시재생본부 신설, 도시재생조례 제정, 도시재생기금 설치 등 도시재생을 위한 다각적인 인프라를 구축하고, 1단계 도시재생활성화지역 13개소, 2단계 14개소, 후보지, 희망지, 희망돋움지 등 단계별로 도시재생사업을 추진하는 등 짧은 기간에 괄목할 만한 성과를 보여주고 있습니다.

중앙정부에서도 도시재생 뉴딜정책에 각별하다고 알고 있습니다. 새정부가 출범한 작년 첫해 벌써 도시재생 뉴딜사업 대상지로 68곳을 선정하였습니다.
서울시의회 도시계획관리위원장으로서, 작년 도시재생 뉴딜사업에 서울시가 포함되지 않은 것에 대하여 유감스럽게 생각지 않을 수는 없습니다. 올해는 꼭 포함될 것으로 기대하겠습니다.

돌이켜보면 성과만큼, 아니 더, 가야할 길이 먼 것도 사실입니다. 지금까지는 전면재개발에서 도시재생으로의 정책 변화에 공감대를 형성하고, 도시재생을 위한 인프라 구축, 도시재생의 계획 수립 등에 집중해 왔다면,
이제부터는 계획의 실행력을 가시화함으로써 주민들이 도시재생을 실질적으로 체감하며 도시재생의 정책적 신뢰감을 높이고, 공공과 민간이 함께 도시재생의 미래 비전을 공유해 나가야 할 것입니다.
이러한 맥락에서, 이번 토론회는 서울형 도시재생을 되돌아보고, 향후 방향성을 공유하고 공감하는 매우 뜻 깊은 자리가 될 것입니다.

부디 오늘 이 자리가, 지금까지 도시재생을 선도해 온 서울형 도시재생이 정부의 도시재생 뉴딜정책·사업과 융합되어 전국적으로 도시재생의 방향성에 확신을 줄 수 있는 소중한 시간이 되기를 바랍니다.
우리 시의회에서도 서울형 도시재생을 실현하는데 정책적·제도적으로 반영할 사항이 있다면 적극 추진할 것입니다.

다시 한 번, 이 자리를 찾아주신 내빈 여러분께 감사의 말씀을 드리고, 이 토론회를 준비해 오신 모든 관계자 여러분의 노고에 치하의 말씀 드립니다.

감사합니다.

축 사 Congratulatory Message

정창무

대한국토·도시계획학회장

오늘 서울특별시 도시재생본부가 주최하고 저희 학회가 주관하는 서울형 도시재생의 미래 대 토론회에 오신 모든 분들을 환영합니다.
저는 이 행사의 주관기관인 대한국토·도시계획학회 회장 정창무입니다. 이렇게 여러분들을 뵙게 되어 반갑습니다.

이 대토론회의 부제는 “서울의 재생이 대한민국의 재생”입니다. 매우 도전적인 이 부제에 대해 많은 이견이 있을 수 있지만, 저는 이 정언명제에 대해 100% 공감하고 있습니다.

대한민국의 도시재생은 10여년이 넘도록 어두운 터널을 달리고 있습니다. 지금 현 시점에서 재개발이나 재건축과 같은 물적 도시재생이 아니라, 낙후지역의 사회경제적 재생이 필요하다는 점에 대해서는 많은 분들이 원칙적으로 동의하고 있지만, 물리적 재생을 포함하는 사회경제적 도시재생이 무엇인가에 대해서는 아직도 우리 사회는 명확한 해답을 못 찾고 있습니다.

오늘 이 자리에는 기조발제를 하는 최막중 서울대 환경대학원 교수님, 주제발표를 맡은 진희선 서울시 도시재생본부장님과 김이탁 국토교통부 도시재생사업기획단 단장님,
명사회자이시면서 우리 학계의 태두이신 사회자 김기호 교수님, 토론자로 참석해 주신 김인제 서울시의회 도시관리위원회 부위원장님, 서왕진 서울연구원장님, 김세용 SH서울주택도시공사 사장님, 이왕건 국토연구원 도시재생 실증연구단장님, 김남근 변호사님, 이순녀 서울신문사 논설위원님등 도시재생분야에서 내노라 하는 쟁쟁한 전문가 분들이 모였습니다. 모이신 분들의 전문성과 영향력이라는 측면에서 오늘 이 자리만한 토론회는 과거에도 없었고, 앞으로도 없을 것 같습니다.
그런 만큼 오늘 이 토론회에 참석해주신 발제자분과 사회자·토론자분들께서 서울의 재생경험을 바탕으로 대한민국 도시재생 정책방향에 대한 이 시대의 고민을 풀어 주시리라 기대하고 있습니다.

오늘 이 멋진 자리를 만들어 주신 김준기 서울시 행정2부시장님과 서울시청 관계자분, 저희 학회 홍경구 교수님, 실무작업을 맡아주신 도시디자인공장의 이근오팀장님 등 이 행사를 위해 도움을 주신 모든 분들에게 감사의 말씀을 전합니다.

오늘 프레스센터 서울마당에서는 부대행사인 도시재생 장터가 열리고 있습니다. 서울시가 시내 도시재생지역의 대표 상품에 대한 홍보와 판매의 기회를 제공하고 제품의 경쟁력을 키우고자 개최한 행사로 볼만한 내용이 많습니다. 오신 모든 분들에게 장보기를 권하고 싶습니다.

봄이 오는 소리가 들립니다. 참석해 주신 모든 분들의 건승을 기원하며, 소문난 잔치만큼 도시재생에 대한 푸짐한 지식과 지혜를 얻어 가시기를 기원하며 축사에 갈음하고자 합니다. 고맙습니다.

Ⅲ 기조발제

- 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할

서울형 도시재생의 미래 대토론회

도시재생,
한 때의 유행을 넘어

최 막 중

서울대학교 교수

- 전국 지자체 관심
  - ✓ 도시재생사업 선정
- 도시 전공 학생 지원동기와 연구주제
  - ✓ 도시재생

✓ 5년, 10년 후에도 지속적 관심사?

2

도시재생?

- Urban Regeneration
- Urban Revitalization
- Urban Rejuvenation
- Urban Renaissance

※ 일본 : 2000년대 고이즈미 정권에서 영국의 'Urban Renaissance'를 '도시재생'으로 번역, 도입 ['도시재생특별조치법']

- 도시再生 = 다시 살린다
- 도시再活 = 다시 활력…
- 도시再活性化 = 다시 활성화시킨다

✓ 다시 활성화시킨다면,
과거에 활성화된 적이 있다는 의미

• 도시재생의 전제 = 도시쇠퇴

✓ 쇠퇴 (decline)
- 동일 지역 기준, 과거와의 비교 (시계열 비교)

✓ 낙후 (backwardness)
- 동일 시점 기준, 다른 지역과의 비교 (횡단면 비교)

✓ 도시재생 전략/정책

≠ 낙후지역 발전 전략/정책

도시재생 전략/정책 핵심

• 쇠퇴 = 기투자, 기이용되던 도시용량(capacity)의
低利用(under-used) ~ 未利用(unused),
유기(abandoned)
- 공가(空家), shutter 내려진 상점가, 자동차 없는 도로

∴ 재생 = 기존 도시용량을
다시 충분히 활용할 수 있도록 하는 것

✓ 재활용

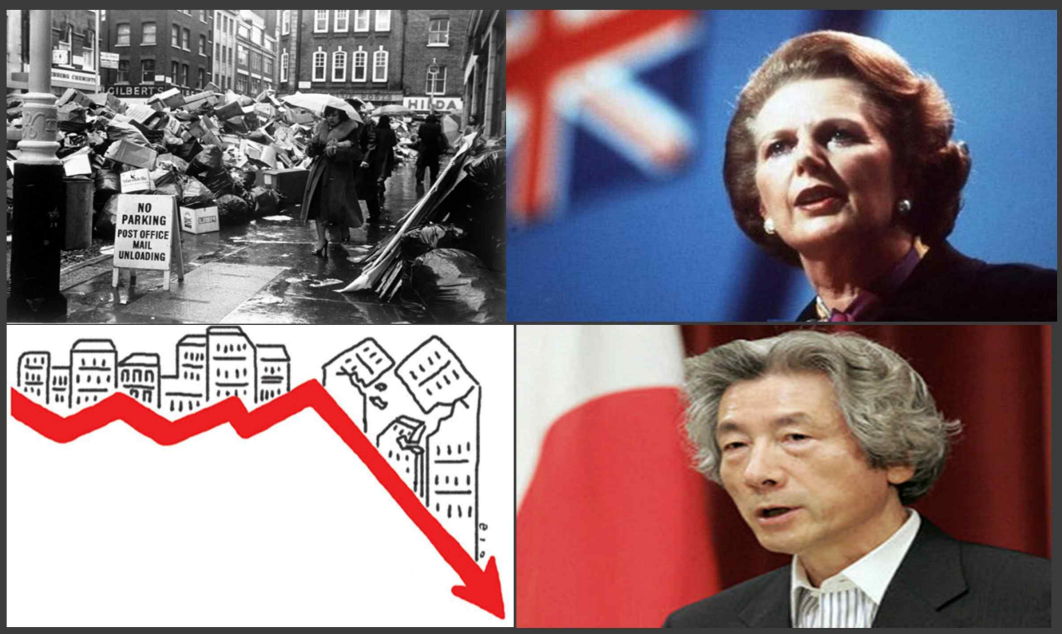
도시재생 vs.

도시재개발

- 도시재개발
  = 부수고, 새로 짓는 것?
  → 철거재개발
- 도시재생
  = 부수지 않고, 고쳐 쓰는 것?
  → 보전재개발, 수복재개발

- 도시재개발
  = 물리적 환경 개선
- 도시재생
  = 물리적+경제적+사회적 환경 개선
  → 부처간 통합적 접근 ‘연계사업’

※ 도시재생의 전파 경로 : 영국 → 일본 → 한국



http://leroy7.com/gnuboard4.euckr/gnuboard4/bbs/board.php?bo_table=talkaboutmusic&wr_id=251&sca=%BF%B5%C8%AD
http://blog.joins.com/media/folderlistslide.asp?uid=kaultiger&folder=7&list_id=7886029

영국 : 산업혁명과 도시성장 – 도시쇠퇴 – 도시재생을 최초로 경험한 국가

✓ 도시쇠퇴

사회적 : 이민자(영연방 유색인) 도심 집중
빈곤의 공간적 집중과 인종 갈등 → 도시 폭동
경제적 : 산업구조 변화(탈산업화)에 따른 지역경제 쇠퇴
- 대규모 실업
→ 물리적 : 산업시대 자원(공장, 노동자주거지)의 노후불량화
→ 사회적 : 사회적 병리 (범죄, 마약 등)

✓ 도시재생

물리적 : 옛 산업유산(공장, 창고, 도크 등)을 지역문화자산으로 재활용
+ 환경(가로)개선
사회적 : 치안 확보
→ 경제적 : 증가하는 유동인구를 대상으로 한 business opportunity
- 상권활성화

12

✓ 고쳐 쓰느냐, 새로 짓느냐는
수단과 방법일 뿐
그 자체가 목적이 될 수는 없음

• 특히 핵심시설이 아닌, 주택의 경우

✓ 노후 주택재고의 일정 비율은
신축을 통한 주거서비스 업그레이드로
지속적으로 정주여건 개선할 필요

✓ 그럼에도 새로 짓는 것 (X) 고쳐 쓰는 것 (O)?

젠트리피케이션(Gentrification)

임차인 비자발적 이주(displacement)
지역공동체 파괴

• 문제의 핵심은 임차인 재정착 전략
- 공공임대주택, 공공임대상가, 자산화 전략 등

✓ 구더기가 무서워 장을 못 담글수는 없다!

지역/마을공동체?

- 민족/국가공동체
  지역/마을공동체
  가족공동체

✓ 급속한 도시화로
농촌-도시 이주민으로 형성된 동네에서
공통 이해관계?

– 상조(相助)/품앗이, 집값 상승?

✓ 누가 동네문제에 관심?

- 신혼부부 단계
  - 주거지 아닌, 직장 기반 사회적 관계
- 자녀양육/교육 단계
  - 유치원/학교 중심 점적(點的) 사회적 관계
- 노년기(자녀분가) ✓비로소 동네 산책

→ 젊은 활동가(외지인)와 노인인구

✓ 물리적+경제적+사회적 환경 개선

✓ 지역/마을공동체 형성

→ 5년, 10년내 승부?

→ 지속가능한 도시재생

Ⅳ 주 제 1

- 서울형 도시재생의 성과와 미래 추진방향

I·SEOUL·U

함께서울 시민과 함께 세계와 함께

도시재생, 시민의 삶을 바꾸는 서울 혁명

서울시 도시재생 성과 및 추진계획

서울형 도시재생 4.0

2018. 3. 9.

도시재생본부장
진 희 선

CONTENTS

서울형 도시재생 4.0

INTRO
서울 출현과 도시환경의 변화

CHAPTER Ⅰ
서울 도시재생의 시작

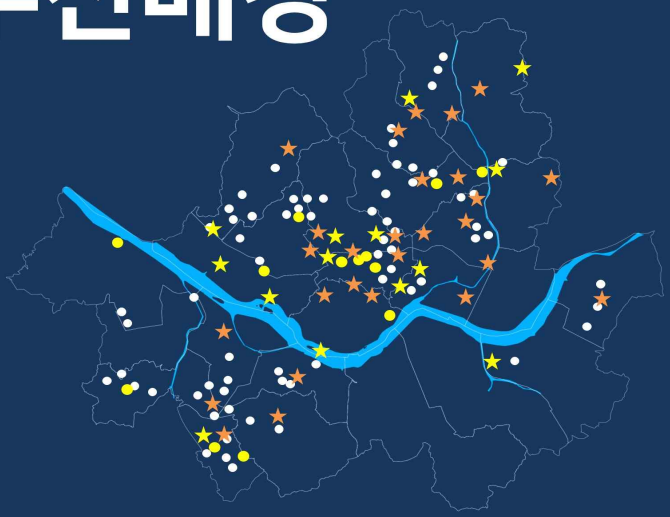
CHAPTER Ⅱ
서울 도시재생, 그 간의 성과

CHAPTER Ⅲ
2018 도시재생 추진계획

CHAPTER Ⅳ
서울 도시재생 발전방향

Intro

도시재생 추진배경

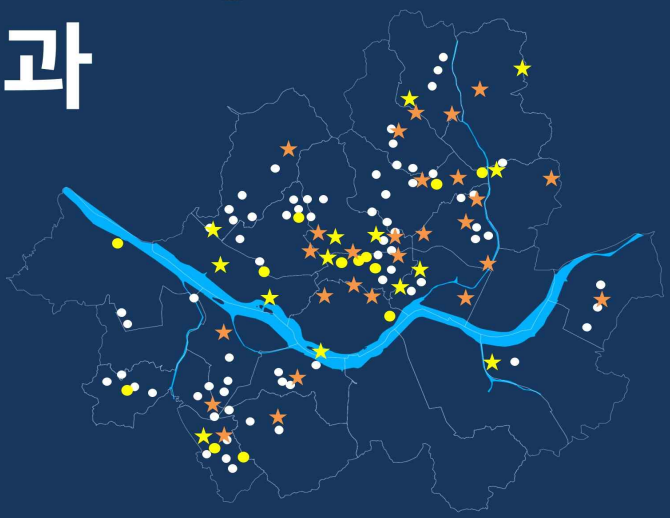


오늘날 서울은
세계 도시, 대한민국의 심장으로 자리매김 하였습니다.
인구증가
342만명
1964
1,018만명
2015
1인당 GDP 성장
95 $
1961
34,647 $
2015
주택공급 증가
74만세대
1975
363만세대
2015
- 4 -

하지만, 압축성장 속에서 우리는 주변의 이웃들을 보지 못했고
유무형 자산들이 사라져간 아쉬움도 있습니다.
뉴타운
결사반대
창신1·2동
- 5 -

개발에서 재생으로

Ⅰ 서울형 도시재생의 시작과 성과



그 간 서울은 단편적, 테마별 재생사업을 진행
蘭芝島
쓰레기 매립지의 재생
北村
한옥의 재생
淸溪川
물길의 재생
- 8 -

이제는 총체적, 통합적 도시관리 패러다임으로 전환
開發에서 再生으로
그 지역이 만들어온 역사와 문화, 전통을 존중하는
사람 중심의 도시관리
성장과 개발, 확장
경제 가치 중심
보존, 역사, 공동체
사람 가치 중심
- 9 -

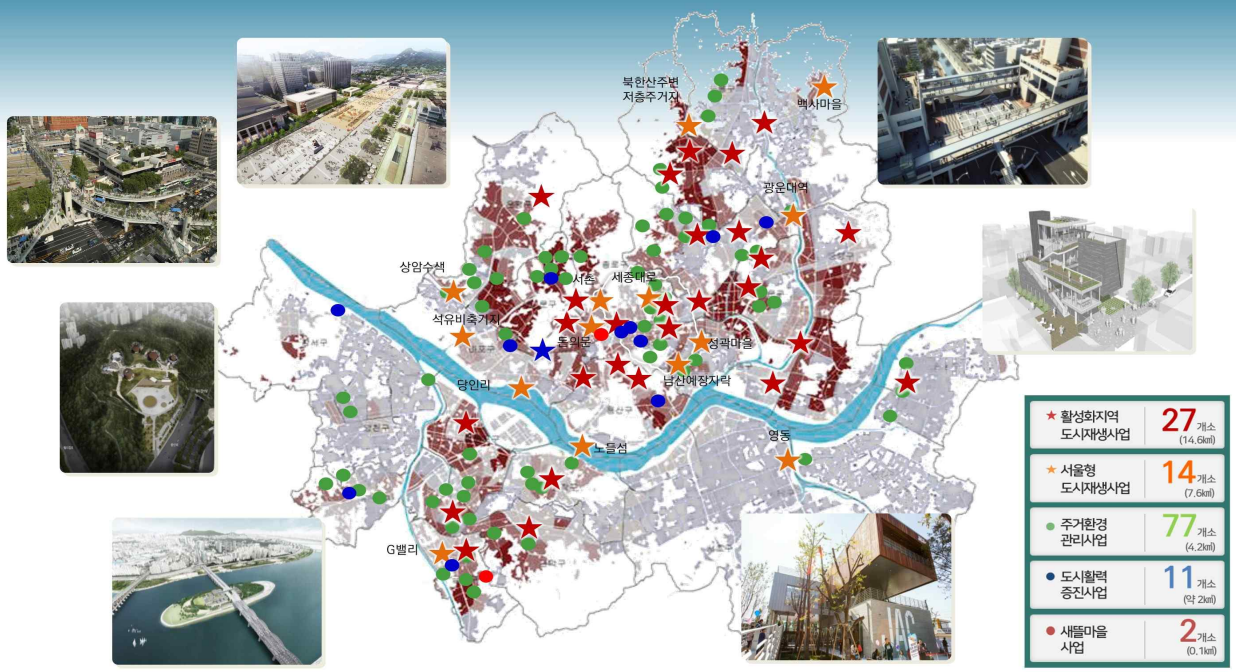
추 진 경 과

그동안 서울시에서는 도시재생 방향을 정립하고

안정적 추진기반 마련 및 핵심사업의 성과 도출

7년이 지난 지금, 서울시 전역에서

131개소에서 도시재생사업이 진행



선도사업 추진성과

세운상가와 같은 **쇠퇴한 산업중심지들이**
4차산업 **혁신파급·일자리 창출 거점으로 부상**

다시·세운 프로젝트

종묘에서 남산까지 연결되는 **“4차산업 혁신기지, 메이커시티 세운”**

공중보행교 연결에 이어 **종묘에서 남산까지 이어지는 보행길 완성**(2019년)

’17년 9월 **전략거점개소, 메이커스큐브** 등 1단계 사업 완료 예정

보행재생

- 다시세운광장(다목적홀)
- 공중보행교
- 데크 정비 및 보행환경 개선

산업재생

- 전략기관 유치 (시립대,씨즈등)
- 메이커스 큐브 (26개소)
- 협업지원센터 운영

선도사업 추진성과

서울역 일대 등 경제기반형 재생사업을 통해
미래 서울의 경쟁력 제고를 위한 토대를 구축

서울로 7017 일대

서울재생 일번지, “ Seoullo 에 가면 서울이 있다.”

서울로 개장으로 걷는 도시, 보행도시 서울 구현 시작

- 약1.2km길이, 2만4000여주의 식재로 시민 공중정원화
- 2017.5월 개장 , 700만명 돌파(일평균 3만명, ‘17.12말기준)

5대 권역 195만㎡의 주변 낙후지역에 대한 활성화 추진

- 5대 권역별 주민협의체 및 사업추진협의체 구성중
- 보행문화거리, 남대문시장 진입광장 등 마중물 사업 본격 실행

선도사업 추진성과

창신숭인은 주거지 재생을 위한 4년간의 마중물사업을 성공적으로 마무리하고 지속가능한 추진체계를 마련

창신숭인

낙산과 동망봉이 품고 흐르는 역사·문화마을로 통합재생

삶터와 일터, 쉼터 조성을 위한 11개 **마중물사업 성공적 마무리('17.12.)**

전국 최초로 지역재생회사(CRC) 구성으로 주민의 자립적 도시재생 추진 중

소통공작소('14.10.)

백남준기념관 개관('17.3.)

창신숭인 CRC
(Community Regeneration Corporation)

창립총회('17.5.)

낙산근린공원 꼭대기장터('16.10.)

봉제역사관('18년 초)

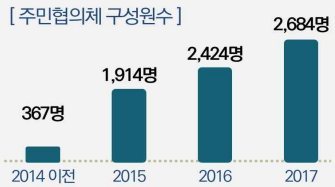
시민의 참여확대와 인식전환

그 간 주민협의체와 현장 지원센터 등을 기반으로 시민참여와 거버넌스에서 괄목할만한 성장을 이룩

주민협의체

27개 활성화지역에 73개 협의체
총 2,684명 활동

[주민협의체 구성원수]



장위 주민워크숍

도시재생지원센터

18개 현장지원센터 + 광역센터
총 141명의 코디네이터 근무

가리봉 현장소통마당

도시재생 장터

도시재생 캠페인송 제작

워크샵 및 도서발간

시민의 참여확대와 인식전환

도시재생사업 거점시설을 중심으로
주민의 역량강화를 위한 다양한 사업들도 확대

총 31개소 거점시설 운영 (총 907만 여명의 시민이 방문)

주민 아카데미
주민 교육 및 지역자원 찾기

291회 / 7,864명 수강

지역 워크숍
주민, 전문가 역량강화 활동

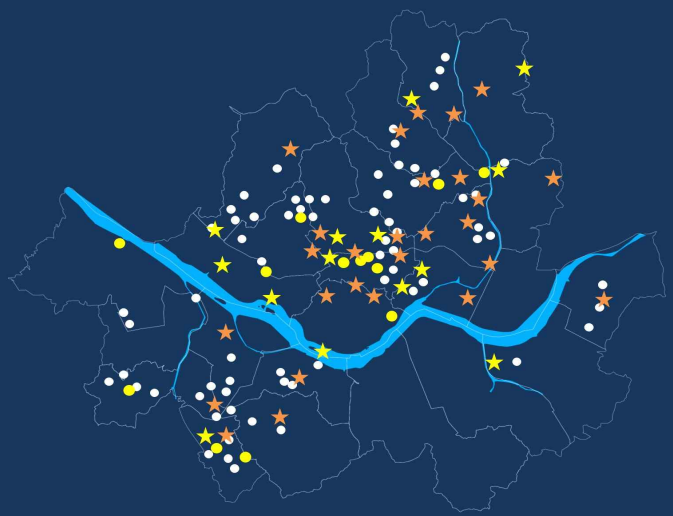
총 5,969명 참석

주민 공모사업
주민, 학생, 활동가 등

149건, 769개팀 참여

지우고 새로쓰는 도시에서
고쳐서 다시쓰는 도시로 시민의 인식 전환

II 서울형 도시재생 4.0
도시재생 현안과 이슈

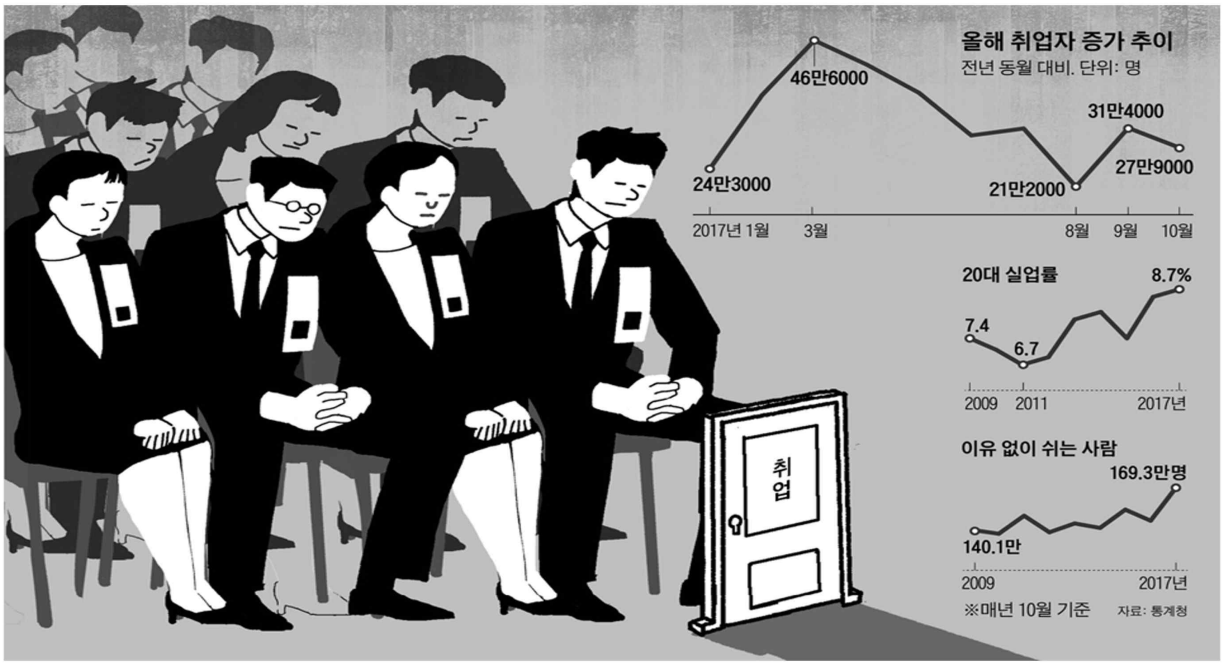


도시재생 현안과 이슈

일자리 창출

20대 실업률 '17년 10월 8.7%, 18년 만에 최고…

청년 실업률 최고치, 금융위기 때 보다 더 나빠



도시재생 현안과 이슈

서울형 도시재생사업의 고용창출 효과는 3개 지역에서 약 8만 8천개

***131개 전체의 일자리 창출효과는 2025년까지 30만개로 추정**

서울역 일대 _경제기반형

고용유발효과 **총 52,228명**

과거의 아픈 상처들을 기억하고, 만들어가는
손기정 & 남승룡 청년 크리에이터들

세운상가 _중심시가지형

고용유발효과 **총 34,074명**

4차산업의 메카
'다시세운'을 만드는 청년기업들
*44개 기업 입주

창신숭인 _근린일반형

고용유발효과 **총 391명**

봉제장인과 청년디자이너의 만남, 기업의 후원
소잉마스터 아카데미 운영

주택공급 위주의 기존 뉴타운사업 보다 2.5배 큼
지역활성화와 관광유발 효과 등까지 확대하면 더욱 클 것으로 예상

도시재생 현안과 이슈

주택시장 안정

저층주거지의 열악한 주거환경 대비
강남4구 등 아파트 수요가 부동산 가격 상승을 견인

서울시 평균 증가율과 도시재생 활성화지역 증가율은 대동소이한 수준

- **단독/다세대는 활성화지역이 5~7%로 서울평균 8%보다 낮음** (아파트의 경우는 9%로 동일)
- **강남4구 재건축 아파트** 경우, 동 기간 내 **큰폭 상승(16.4%)**

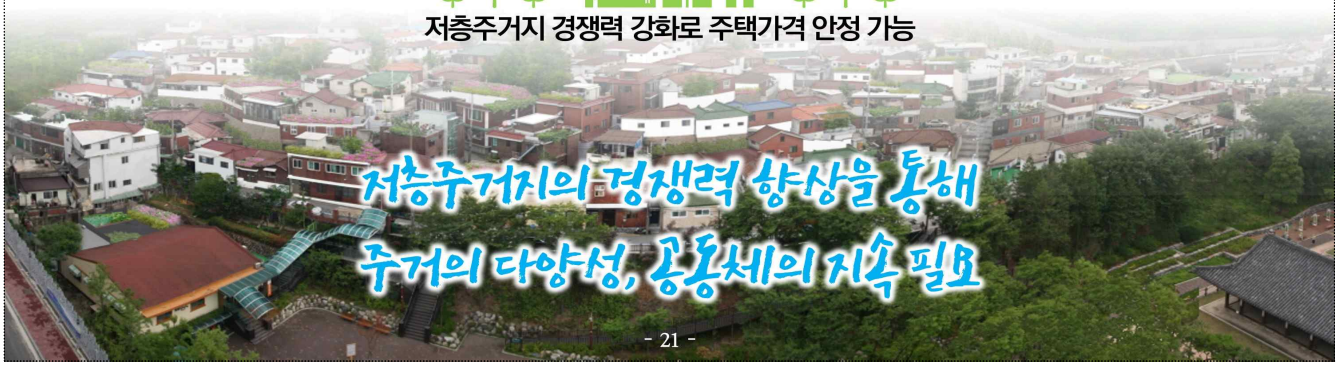
【서울시 도시재생활성화 지역(1단계) 주택 유형별 ㎡당 매매가격 분석결과】

(단위:원)

구 분	단독/다가구		다세대/연립		아파트			
	활성화지역	서울시 전체	활성화지역	서울시 전체	활성화지역	서울시 전체	강남4구	강남4구 재건축 아파트
‘14.1~12	3,877,303	3,687,510	4,146,415	3,934,710	5,502,603	5,837,966	8,383,070	9,363,994
‘17.1~12	4,516,826	4,670,416	5,116,542	4,967,084	7,119,472	7,581,817	10,855,261	14,758,394
3년 평균 증가율	5%	8%	7%	8%	9%	9%	9%	16.4%

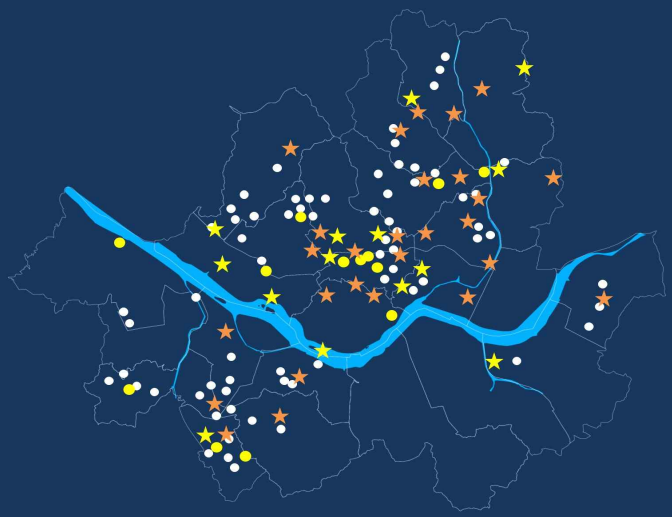
생활인프라의 확충 | 집수리 지원 | 소규모 정비 활성화

저층주거지 경쟁력 강화로 주택가격 안정 가능



Ⅲ 2018 서울 도시재생

새로운 혁신으로 재도약, '일취월장'



도시재생본부 출범 4년 차,
2018 서울형 도시재생 4.0을 시작합니다.

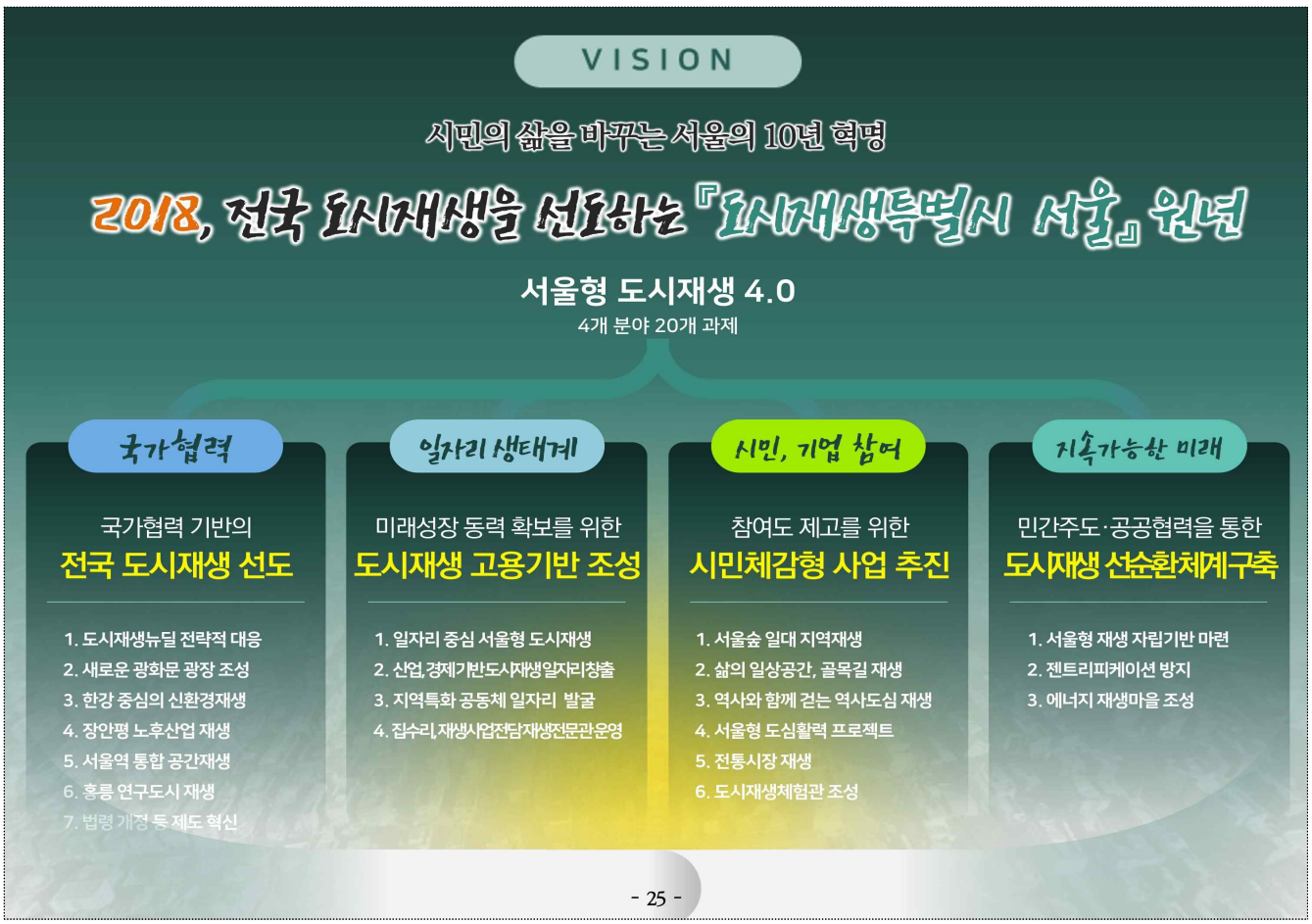
- 2018 | 도시재생 4.0 (확대실행)
- 2017 | 도시재생 3.0 (시범사업)
- 2016 | 도시재생 2.0 (기반구축)
- 2015 | 도시재생 1.0 (방향정립)

신 정부와의 협력을 통해
새로운 도시재생으로 한단계 진화

- **국책사업** 수준의 도시재생
- 획기적 예산 증대 **과감한 예산지원**
- **강력한 추진체계** 총괄조직
- **기반시설** 및 노후환경 **본격 개선**
- **빠른실행** 위한 제도지원 확대

"국가 차원의 강력한 의지와 획기적인 지원에 기반"

이제, 그 간의 성공적 사례와 경험들을 바탕으로
정부와 함께 새로운 도시재생의 길을 걸어가려 합니다.
“서울의 재생이 대한민국의 재생”
바람직한 재생모델을 전국적·세계적으로 파급
- 24 -


VISION
시민의 삶을 바꾸는 서울의 10년 혁명
2018, 전국 도시재생을 선도하는 『도시재생특별시 서울』 원년
서울형 도시재생 4.0
4개 분야 20개 과제
국가협력
국가협력 기반의
전국 도시재생 선도
1. 도시재생뉴딜 전략적 대응
2. 새로운 광화문 광장 조성
3. 한강 중심의 신환경재생
4. 장안평 노후산업 재생
5. 서울역 통합 공간재생
6. 홍릉 연구도시 재생
7. 법령 개정 등 제도 혁신
일자리 생태계
미래성장 동력 확보를 위한
도시재생 고용기반 조성
1. 일자리 중심 서울형 도시재생
2. 산업,경제기반도시재생일자리창출
3. 지역특화 공동체 일자리 발굴
4. 집수리,재생사업전담재생전문관운영
시민, 기업 참여
참여도 제고를 위한
시민체감형 사업 추진
1. 서울숲 일대 지역재생
2. 삶의 일상공간, 골목길 재생
3. 역사와 함께 걷는 역사도심 재생
4. 서울형 도심활력 프로젝트
5. 전통시장 재생
6. 도시재생체험관 조성
지속가능한 미래
민간주도·공공협력을 통한
도시재생 선순환체계구축
1. 서울형 재생 자립기반 마련
2. 젠트리피케이션 방지
3. 에너지 재생마을 조성
- 25 -

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

대한민국 1번지, 새로운 광화문 광장 조성

- 역사성, 상징성, 시민성을 고려한 도로교통 계획(안) 수립
- 중앙정부 협의 TF 구성
- 시민위원회 구성 운영
- 국제현상설계 공모 추진

1 한양도성의 중심 광화문의 가치를 되찾도록 **역사성과 보행성 회복**

2 백악에서 청와대, 광화문까지 단절된 공간을 서로 연결하여 **국가중심공간으로 조성**

3 민주주의 상징공간으로 시민들이 즐겨 찾을 수 있도록 **시민과 소통하는 공간으로 조성**

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

일자리 생태계 조성하는 신성장 도시재생

- 저성장(5년 평균 2.96%), 저고용(청년실업률 9.4%), 저출산(출산율 0.94%)
- 도심 제조업의 경우 고령자만 있고, 젊은 세대 진입은 미비, **세대간 단절문제 발생**

✓ 사람중심 도시재생 순환경제로 '25년까지 일자리 30만개 창출 목표

공공 분야	지역산업·경제 분야	사회적경제 분야
• 일자리 창출을 고려한 재생사업 설계 • 지역별 거점시설 설치·운영 • 도시재생활동가, 전문관 양성	• 스마트시티, 4차산업 혁명 등 지역산업 육성·재창조 • 유휴공간, 청년 스타트업 지원 • 골목상권 활성화	• 마을기업(CRC) 일자리 창출 • 마을공동체·공유경제 일자리 창출 • 지역 명소화, 관광 일자리

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

역사와 함께 걷는 역사도심 재생

걷고 싶은 역사도심 길 조성

- ✓ 창덕궁 중심 가로 조성
- ✓ 대한제국의 길 조성
- ✓ 삼일대로 조성 등

역사도심 5대 서울옥상 조성

- 세운옥상 숨겨져 있던 왕의 전망대, 공개되다
- 진양옥상 남산이 손에 잡힐 듯, 숨막히는 전경
- 낙원옥상 서울 600년 역사를 한눈에
- 세실옥상 덕수궁의 새로운 면모를 보다
- 서소문옥상 대한제국의 역사를 한눈에 보다

대한독립 33인 광장 조성

- ✓ 기념 상징물 및 편의시설 설치
- ✓ 기념행사 등 붐업 프로그램 시행

정세권 기념사업 추진

- ✓ 대한건설협회 등 MOU (1월)
- ✓ 기념 심포지엄, 전시회

돈화문로

정동 로터리

천도교 중앙대교당

- 28 -

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

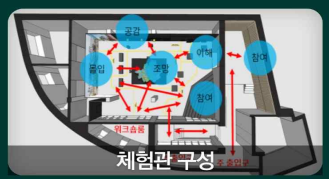
도시재생 가치확산을 위한 ‘서울 도시재생체험관’ 설치

주민공유	서울형 도시재생의 비전과 철학을 시민들과 공유
주민참여	모두가 놀며 참여할 수 있는 도시재생체험관
문화확산	도시재생의 방식으로 도시재생의 가치를 전 지역으로 확산

✓ 전시·체험·놀이·판매 기능을 갖춘 융복합형 문화공간(70평) 조성

기 능 (융복합)	공 간 (지역연계)	연 출 (참 여)
도시재생의 다양한 모습을 다양한 활동으로 체험	돈의문박물관 마을 콘텐츠와 사람을 끌어들이는 앵커시설	시민들의 이야기를 축적 함께 만들어가는 문화공간

✓ 아날로그와 디지털이 조화롭게 구성되는 콘텐츠 연출


체험관 구성

시민 이야기 전시

열린공간

- 29 -

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

서울형 도시재생 자립기반 마련

- 창신숭인 **전국 1호 '도시재생 기업**(창신숭인 도시재생 협동조합)' **출범**
  - ➢ 조합설립 등기 및 사업자 등록완료 **(조합원 : 94명)**
  - ➢ 백남준 기념관 카페운영, 도시재생 해설사 프로그램
  - ➢ **총 매출 : 3,100만원 (6개월간)**

✓ 지역 특성, 지역문화를 고려한 **다양한 주체 발굴 및 지원**

✓ **도시재생 생산품 종합지원체계 구축**

- '도시재생 **광화문 장터**' 정례화('17년 5천명 방문)
- 도시재생 굿 마켓 **페스티벌**
- **공동상설판매장** 조성 운영

도시재생 광화문 장터

서울 도시재생 추진계획 2018

국가협력 | 일자리 생태계 | 시민, 기업 참여 | 지속가능한 미래

약자보호와 경제민주화를 위한 젠트리피케이션 대책

[젠트리피케이션]

도시 환경이 변하면서 중·상류층이 도심의 낙후된 지역으로 유입되고 이로 인해 지가, 임대료 등이 상승하면서 비싼 월세를 감당할 수 없는 원주민 등이 다른 곳으로 밀려나는 현상

✓ **서울형 상생협약 확산**

✓ **임차인 보호제도 강화**

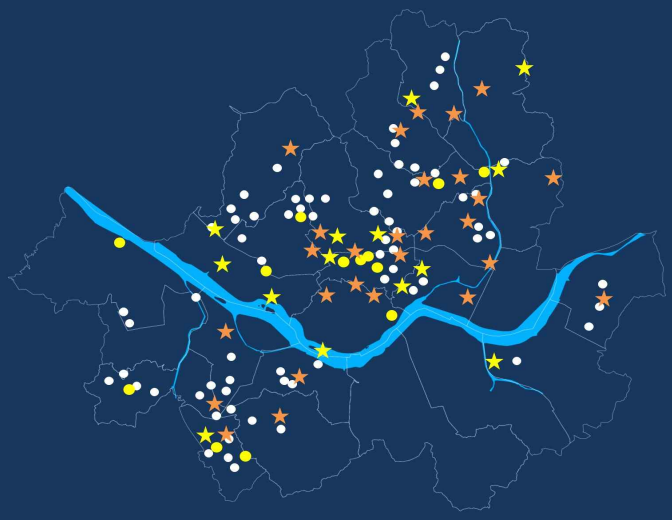
- 도시재생 조례개정 추진
- 상가 임대료, 기간 연장 등

✓ **공공임대상가 도입**

- 주택도시기금 저리(1.5%) 지원

Ⅳ 새로운 혁신으로 재도약
서울 도시재생 발전방향

1. 도시재생의 범위 확대
2. 서울 도시재생 유형의 다양화
3. 실행주체의 확장
4. 지속가능성 지원
5. 국가 협력 등 재원 다양화



1. 도시재생의 범위 확대

특별법에 따른 도시재생사업 본래의 의미를 적극적으로 구현

다양한 법정사업을 포함한 적극적, 능동적 의미로 확대

활성화지역으로 한정하여 제한적·소극적 운영

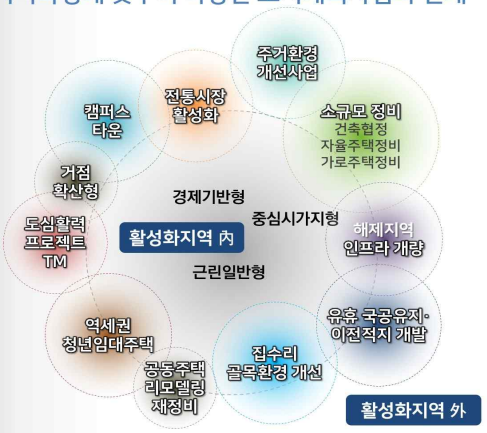
활성화지역 내·외부의 불균형, 도시전체의 활력창출에 한계

활성화지역

경제기반형 도시재생사업
중심시가지형 도시재생사업
근린일반형 도시재생사업

활성화지역 외부까지로 확대

지역특성에 맞추어 다양한 도시계획사업과 연계



- 33 -

2. 도시재생 유형의 다양화

큰 틀에서는 특별법, 뉴딜사업 등 국가 도시재생 유형과 정합성을 유지하되

소규모 도시재생 유형을 신규 도입

법정유형 도시경제기반형	법정유형 근린재생(중심시가지)형	법정유형 근린재생(일반)형		법정유형 (신규)
경제기반형 뉴딜사업 (50만㎡내외)	중심시가지형 뉴딜사업 (20만㎡내외)	일반근린형 뉴딜사업 (10~15만㎡)	주거지지원형 뉴딜사업 (5~10만㎡)	우리동네살리기 뉴딜사업 (5만㎡)
저이용저개발지 중심지 육성형	쇠퇴 산업·역사지역 특화형	저층주거지 재생형		

+

필지·소규모 구역단위 거점확산형

- 역사·문화자산 명소화 국공유지 위탁개발
- 재래시장 재생 복합적 역세권 정비 등

※ 뉴딜사업 선정시에는 지역 성격에 부합하는 활성화지역 유형으로 지정

2. 도시재생 유형의 다양화

거점확산형 도시재생 사례

역사·문화자산 명소화

마포 문화비축기지

정동일대 '대한제국의 길' 재생

국공유지 위탁개발

시유지 위탁개발, 복합문화공간 어울림프라자

재래시장 재생

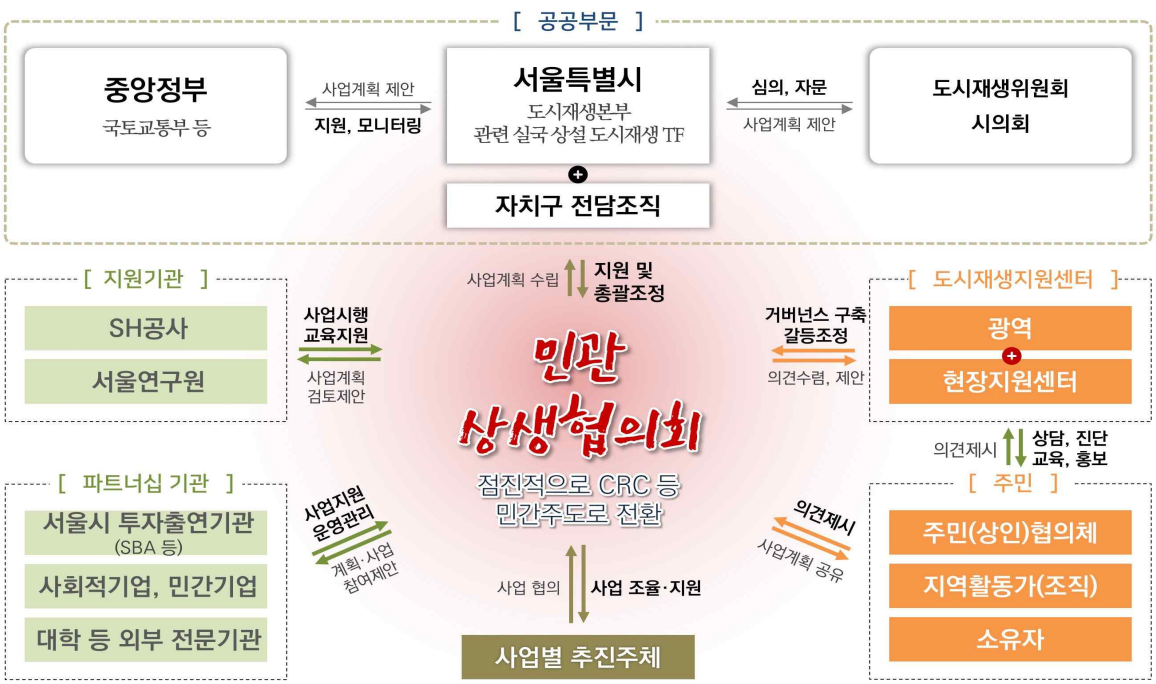
양평동 양남시장 서울형 마켓홀 시범사업

복합적 역세권 정비

사당역 복합환승센터 조성

성북석계 복합역사·벤처타운 조성

3. 실행주체의 확장



4. 프로그램 및 시설 등 지속가능성 지원

도심활력 프로젝트
- 활력이 떨어진 노후 도심을 대상으로 **공공이 지원하고 건물주, 상인이 협력·추진**
- **지역활성화와 민간부문 수익창출의 선순환 기대**

지역주체 역량강화
- **사업·지역단위 재생회사 설립 및 운영**
- 도시재생지원센터와 지역재생 전문관 등을 통해 **사전준비 ~ CRC발굴 ~ 사업고도화 및 자립 지원**

지역재생 전문관
- 동단위 현장협치형 재생지원 위해 **청년 교육 후 전문관으로 채용, 파견**
- **재생문화 확산 및 공간복지 강화 도모**

민원 행정사무 | 문화활동 지원 | 복지 상담·지원 + 재생지원 공간복지

공공디벨로퍼 역할확대
- **민간투자가 어려운 곳을 중심으로 서울주택도시공사의 역할을 확대**
- 이를 위한 제도개선 추진

정비사업 보완 | 주거지 재생 | 역세권 정비 | 공유재산 활용 | 혁신공간 창출

젠트리피케이션 완화
- 지속적인 지역활성화를 위해 **상생협약 등 완화대책의 제도화 추진**
- **장기적으로 지역자산 확보 추진**

5. 국가협력 등 재원다양화

원활한 사업추진을 위해 서울시 차원의 예산확보와 더불어

국가 협력 및 기금 등 다양한 재원조달 방안 마련

마중물 예산에 집중

기금 등 타 재원 활용 미흡, 국가협력사업 발굴 부족

주택도시기금

주거복지(임대주택) 중심

기금 및 협력예산 적극 활용

도시재생에서 주택도시기금의 실질적 활용 확대

- **공공임대상가, 창업시설 등 조성**
  젠트리피케이션 완화
- **주거지 소규모 정비 활성화 지원**
  환경정비의 촉매로서 기반시설 개선
  사업비 융자지원 확대
- **국유지 위탁개발 출·융자**
  환경정비의 촉매로서 기반시설 개선
- **취약지역 기반시설, 집수리 지원**
  우선 융자 및 금리인하 검토

기초인프라 개량
10분동네 실현
주거환경
업그레이드
도시재생사업
지속 추진
재생전문관
파견
지역 곳곳에 활력을 더하여
시민과 함께 공감하고 누리는 도시로 가꿔가겠습니다
- 40 -

I·SEOUL·U
“ 서울의 재생이 대한민국의 재생 ”
도시재생 표준모델로 전국을 리딩하겠습니다
감사합니다.

Ⅴ 주 제 2

– 문재인 정부의 도시재생 뉴딜정책

도시재생 뉴딜 정책

2018. 3.

도시재생사업기획단

PROLOGUE

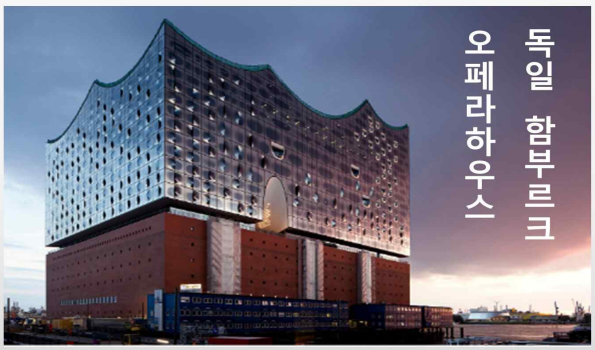
왜 지금 도시재생인가?

❖ 국민소득 3만불 시대 ⟺ 저출산•고령화•저성장

❖ OECD 선진국 VS 개발도상국

2

PROLOGUE



3

목 차

문재인 정부의 도시재생 뉴딜 공약

1. 도시(City) → UN Habitat Ⅲ
2. 도시재생 (Urban Regeneration)
3. 뉴딜 (New Deal)
4. 도시재생 생태계
5. 도시재생 뉴딜사업 유형의 이해
6. 도시재생의 거버넌스
7. 도시재생의 재원투자 구조
8. 도시재생과 지역 일자리
9. 도시재생의 선순환 구조
10. 도시재생과 사회적 가치
11. 혁신 (革新, Innovation)

문재인 정부의 도시재생 뉴딜 공약

도시재생 뉴딜은 단순 주거정비사업이 아니라 쇠퇴한 도시를 재활성화 시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는「도시혁신사업」

1. 국민이 체감하는 도시재생
2. 삶의 질을 개선하는 도시재생
3. 모두를 위한 도시재생
4. 일자리를 만드는 도시재생

⇒ 쇠퇴한 도시를 살려서 지역(Community) 주도로 일자리를 만드는「도시혁신사업」

5

1. 도시(City) → UN Habitat III

새로운 도시 의제 (New Urban Agenda, 20)

비전

“ City for All ”

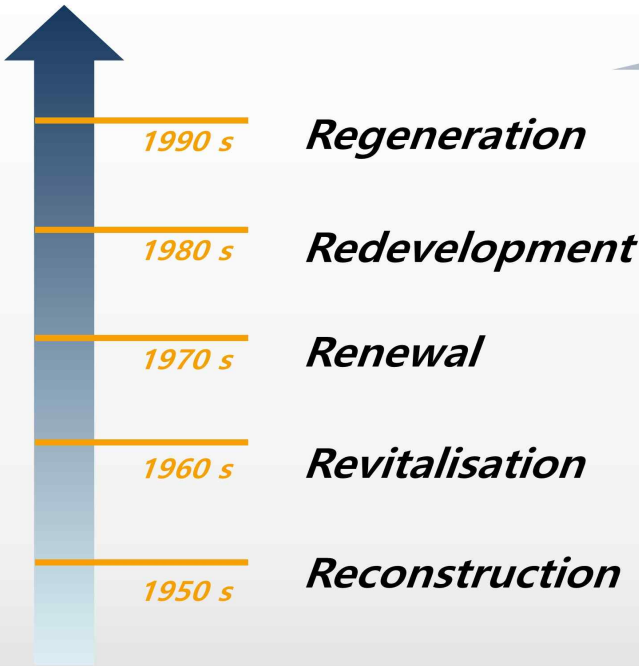
모두에게 **적정**하고 **동등**한 **기회**를 부여하는 도시

원칙

1. **사회적 다양성 및 평등한 접근성**
   (누구도 소외되지 않도록 한다)
2. **경제적 지속가능성 및 포용성**
   (지속가능하고 포용적인 도시경제를 보장한다)
3. **환경적 지속가능성**
   (환경적 지속가능성을 보장한다)

6

2. 도시재생 (Urban Regeneration)



2010s 도시재생사업

- '13년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정

2000s 주거환경정비사업

- '03년 도시및주거환경정비법 제정
- '06년 도시재정비촉진특별법 제정

1990s 도시개발사업

- '90년 주택재개발 기본계획 수립
- '95년 도시재개발법전문개정

< Reberts & Sykes, 2000 >

7

도시재생사업

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조(정의) "도시재생" 이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입 · 창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적 · 사회적 · 물리적 · 환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.

8

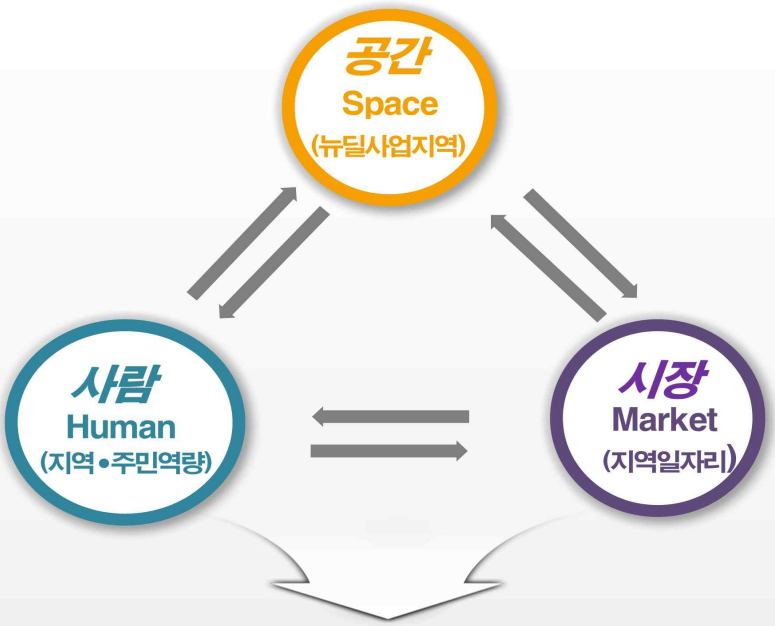
3. 뉴딜 (New Deal)

대공황 + 재정정책

뉴딜(New Deal) 은 미국 제 32대 대통령 F.D. 루즈벨트 대공황의 극복을 위하여 추진하였던 제반 정책

9

4. 도시재생 생태계



“ Aging for Community”

VS. 대형주택건설업, 아파트 중심 생태계

10

5. 도시재생 뉴딜 사업 유형의 이해

※ 사업모델(예시, 공약 15개 → 70개)

- 공동체공간활용사업
- 저층노후주거지재생(가로주택정비사업 등)
- 도시재생 어울림 플랫폼 조성
- 재래시장활용원도심재생사업
- 중소도시및쇠퇴구도심등정비사업
- 지방거점 개발
- 역세권 공유지 활용사업
- 국공유지 개발사업
- 복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성
- 친환경 에너지 재생사업
- 노후산단 재생사업
- 문화도시 사업
- ⋮
- 노후 공공청사 복합개발 사업
- 기존주택 매입임대
- 소규모 공영주차장 건설
- 골목경제활성화사업
- 도심 신활력 거점 공간 조성
- 복합지식산업센터조성사업
- 저밀 공용청사 복합사업
- 역사문화자원 활용 재생사업
- 폐역사.폐교 등 기능상실 공간 활용사업
- 스마트 도시 조성 사업
- 건축자산 연계형 뉴딜사업
- 도시재생형 도시숲 모델
- 일반 농산어촌개발사업

우리동네살리기 | 주거지 지원형

일반근린형 | 중심시가지형 | 경제기반형

※ 사업모델을 지역상황, 여건에 따라 맞춤형으로 적용

11

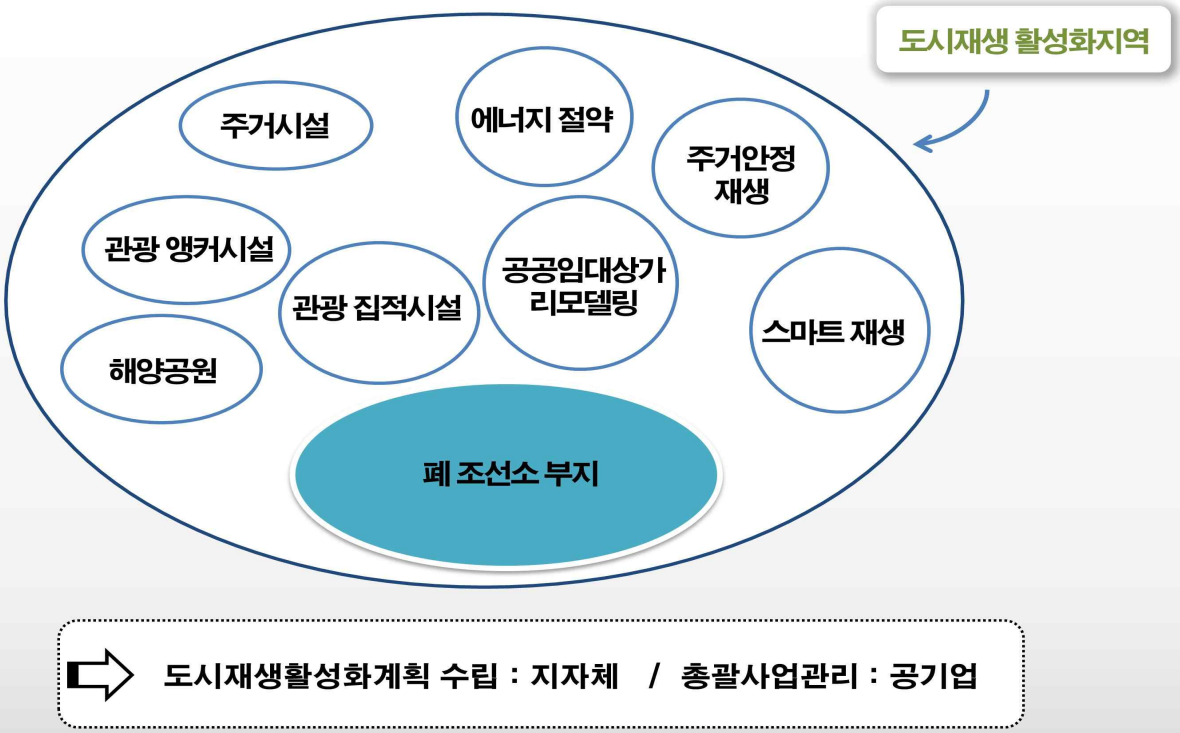
5-1. 도시재생과 삶의 질

기초생활 인프라 + 주거복지지표(최저주거기준 등)와 연계

부문	기초생활 인프라	국가적 최저기준(안)	생활권 규모		
			대 (5만명 이상)	중 (2만~3만명)	소 (1만명)
교통시설	공공주차장	주거지역 내 주차장확보율 : 70% • 시지역 1대/주택규모 85㎡ • 군지역 1대/주택규모 95㎡			○
공간시설	생활권공원	1인당 공원 면적 9㎡			○
	근린광장	2,000~4,000세대당 1개소			○
유통·공급시설	상수도	상수도 보급률 100%	○	○	○
공공·문화 체육시설	유치원	2,000~3,000세대당 1개소			○
	초등학교	4,000~6,000세대당 1개소 학급당 학생수 : 21.5명			○
	공공체육시설	1인당 생활체육시설 면적 : 4.2㎡			○
	도서관	• 지역거점도서관: 인구 3만명당 1개소 • 작은도서관: 500가구 이상 1개소		○	○
	노인의료 복지시설	인구 3만명당 1개소		○	
방재시설	저류시설	목표연도 내 확률강우량을 결정 후 필요 저류시설 확보		○	
환경기초시설	하수도	하수도 보급률 100%	○	○	○

12

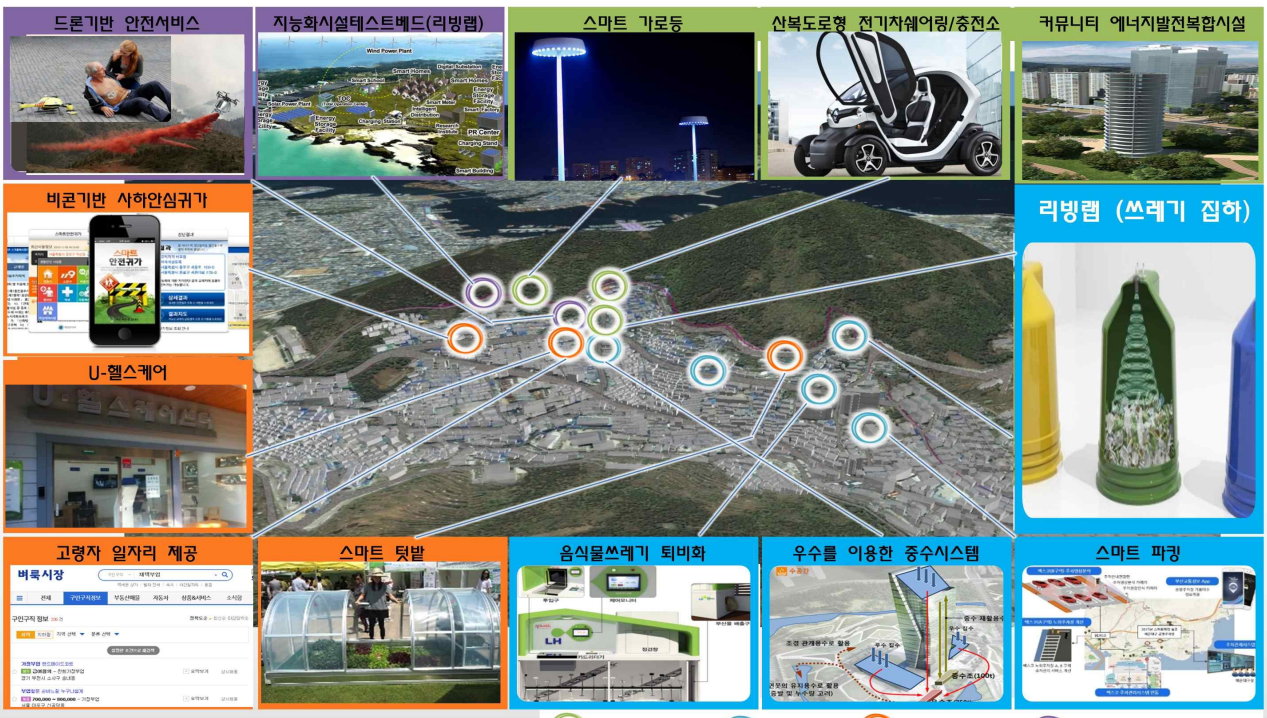
5-2. 도시재생과 혁신거점공간 (예시 : 공기업제안형)



⇨ 도시재생활성화계획 수립 : 지자체 / 총괄사업관리 : 공기업

13

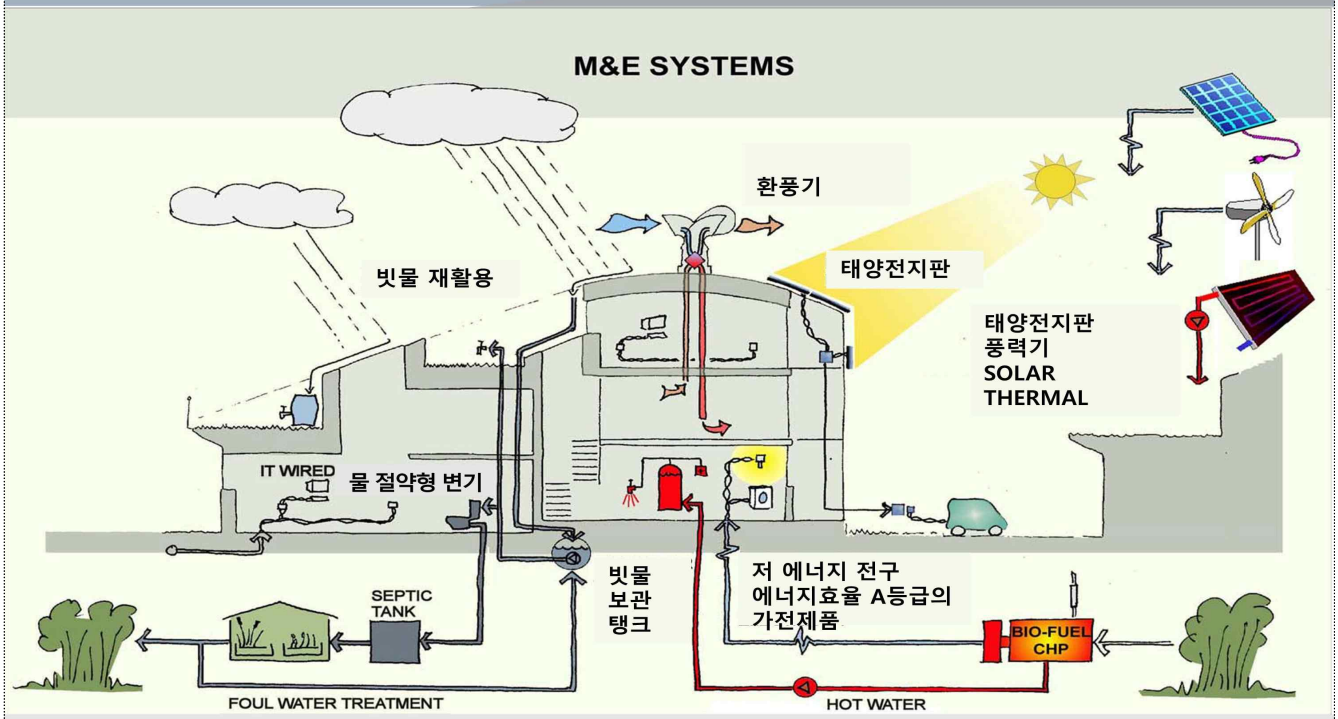
5-3. 스마트시티와 도시재생 (주민주도 /리빙랩)



< LH, 2017 >

14

5-4. 신재생 에너지와 도시재생 – Bedzed(영국 런던 Sutton)



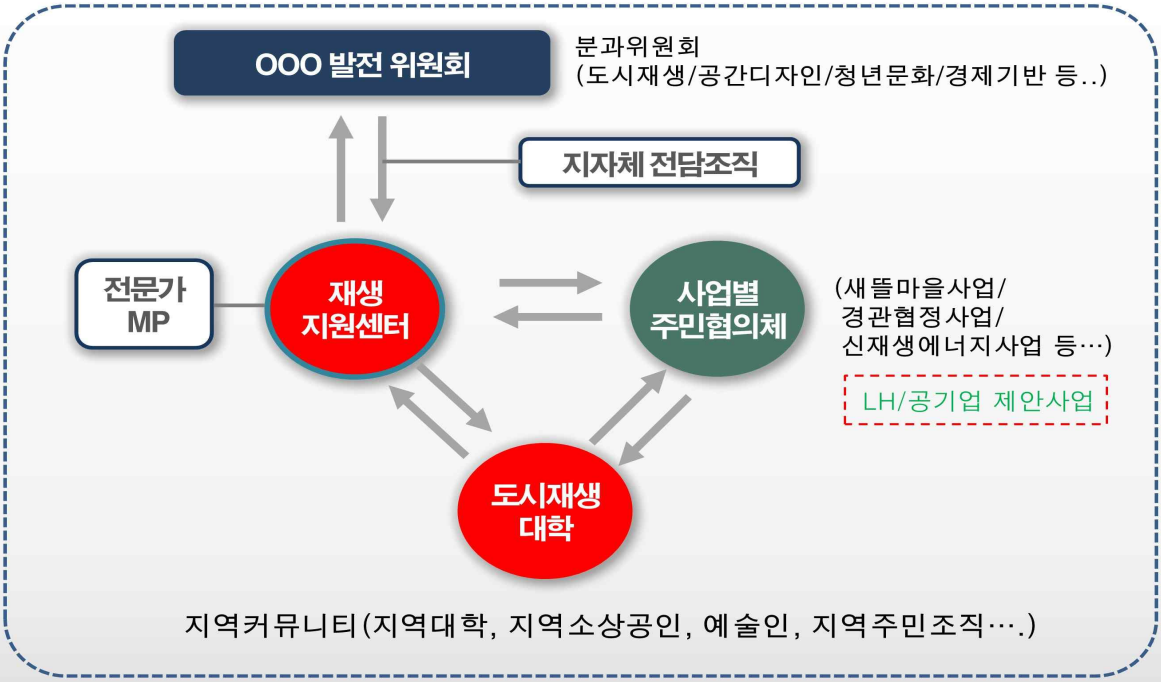
< 이인선, 영국의 제로에너지 건물 운영사례, 2017 >

15

5-5. 문화와 도시재생

Where?

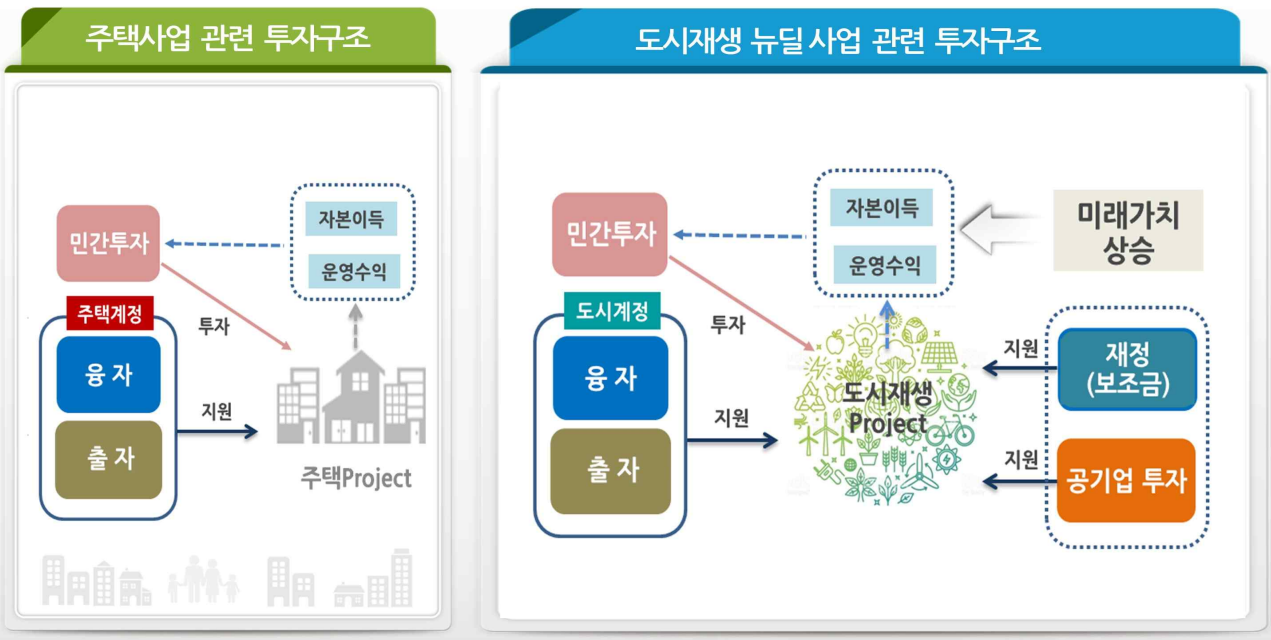
6. 도시재생의 거버넌스



< 사례 : 조치원 >

17

7. 도시재생의 재원투자구조 (VS 주택사업)



18

8. 도시재생과 지역(공동체)일자리 : 국토교통형 예비 사회적기업

건축·주택 분야

① 집수리 등 소규모 **목공업**
② 주택 등 건축물 **건설업**
③ 유휴공간 등을 활용한 **임대업**

경제 분야

① 드론, 물류 등 **스타트업**
② 마을카페·마을식당 등 **외식업** 및 **식료품 판매업**
③ 공예품 등 소규모 **제조·판매업**

+

문화·예술·관광 분야

① 문화·관광 등 **체험업** (ex. 도시민박, 해설사 등)
② 축제 등 **문화예술 기반사업**
③ 공연 및 제작 관련 **기획업**

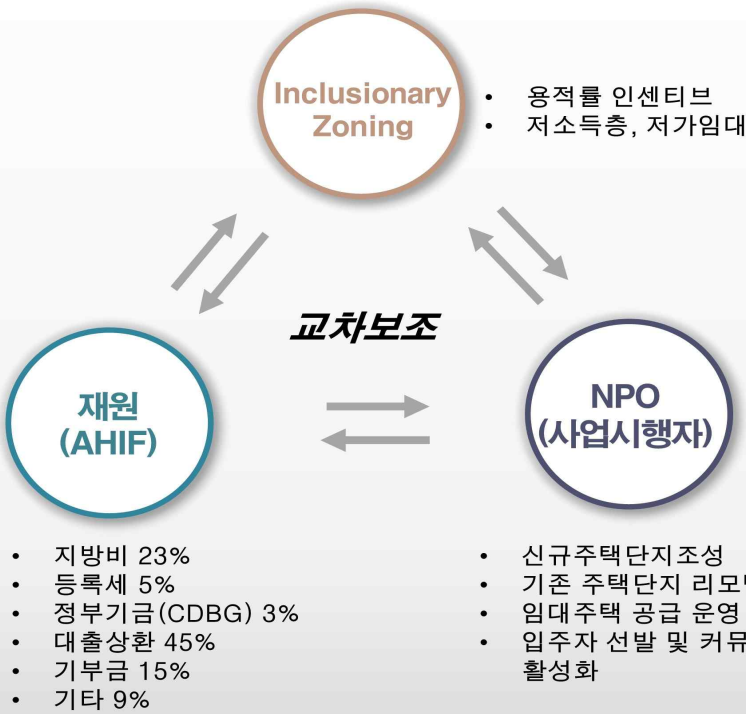
사회·복지 분야

① 지역연구 및 주민대상 커뮤니티 **프로그램** 운영
② 지역내 취약계층 **돌봄서비스업**
③ **도시재생사업** 추진 지원 사업

※ 예시 형태이며, 명시되어 있지 않은 분야라도 (도시재생지역 내) 신청 가능함

19

9. 도시재생의 선순환 구조



- 용적률 인센티브
- 저소득층, 저가임대

- 지방비 23%
- 등록세 5%
- 정부기금(CDBG) 3%
- 대출상환 45%
- 기부금 15%
- 기타 9%

- 신규주택단지조성
- 기존 주택단지 리모델링
- 임대주택 공급 운영
- 입주자 선발 및 커뮤니티 활성화

알링턴 카운터의 North Queen 지역

- 기존 고건물 보존 조건으로 용적률 상향 허용
- 시에서 건축비용으로 7백만불 장기대출 (30년 상환)
- 소득분위 60%이하 입주민과 일반인이 공동거주 (일반용 월 3천불, 서민용 월 1천불 이하)

20

10. 도시재생과 사회적 가치

사회적, 경제적, 환경적, 문화적 영역에서
공공의 이익과 공동체 발전에 기여하는 가치

기본이념

경제민주화 + 사회통합

목 적

국민의 삶의 질 향상 + 사회경제적 발전

실행전략

경제적 효율성 → 공공성 강화
공동체적 가치의 회복과 실천

< 출처 : 공공기관의 사회적 가치 실현에 관한 기본법>

21

11. 혁신 (革新, Innovation)

혁신이란
일체의 묵은 제도나 방식을
고쳐서 새롭게 함

革 : 가죽, 피부
新 : 새로운, 새롭게 하다
(辛 + 木 + 斤)

“ 도시혁신 Urban Innovation”

22

향후 추진 일정

'18. 하반기 — 2018 신규 뉴딜 **사업지** 선정

'18. 상반기 — 2018 도시재생 뉴딜 **선정계획** 확정

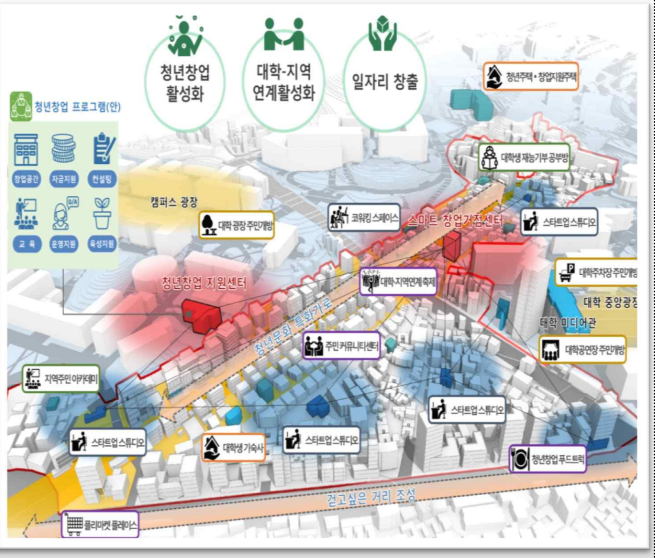
'18. 3월 — 도시재생 뉴딜 **로드맵** 수립

23

도시재생 뉴딜사업

주거복지형
(예시)공공시설 복합지원 가로주택정비사업

일자리 창출형
(예시) 청년창업지원 대학 연계사업



24

도시재생 뉴딜사업

사회통합형
(예시) 도시재생 어울림 플랫폼

도시경쟁력 회복형
(예시) 스마트도시형 재생사업

25

감 사 합 니 다

Ⅵ 종합토론문

- 김인제 서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장
- 서왕진 서울연구원장
- 김세용 서울주택도시공사 사장
- 이왕건 국토연구원 도시재생실증연구단장
- 김남근 법무법인 위민 변호사
- 이순녀 서울신문사 논설위원

김인제

서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장 (1p)

- 불과 십여 년 전만 하더라도 전면재개발을 우선하였는데, 이제는 생활환경은 개선하되 주민들의 안정된 삶의 터전과 지역의 장소성은 보전코자 하는 도시재생의 패러다임으로 빠르게 전환되어 왔음. 이는 도시재생이 전면재개발의 여러 폐해에 대응할 수 있는 대안적 모델로 공감되고 있다는 것을 의미함.
- 새정부도 도시재생 뉴딜정책을 천명하며, 전국의 도시재생 활성화를 위해 도시재생 가이드라인을 마련하고 대규모 재정투자도 추진하고 있음.
- 서울시는 이미 몇 년 전부터 정체된 정비구역등의 출구전략을 마련하고, 도시재생 전담조직 신설 및 조례 제정, 기금 조성, 도시재생전략계획 수립, 도시재생활성화지역 지정, 희망지·후보지 선정 등 그 동안 괄목할 만한 성과를 보여주고 있으며,
- 이러한 서울시의 도시재생을 위한 노력과 성과는 새정부의 도시재생 뉴딜정책에도 적지 않게 영감을 준 것이 사실임.
- 오늘 이 토론회는 정부의 도시재생 뉴딜정책과 긴밀히 연계된 서울형 도시재생의 미래 비전을 공유하는 자리가 될 수 있을 것으로 기대함.
- 발제자료를 보면, 도시재생의 방향성과 비전, 사업유형 등을 통해 서울시를 비롯하여 우리나라 도시환경·정주환경의 미래 상(Image)을 어느 정도 예측할 수 있게 하는 것 같음. 많은 고민과 시행착오가 수반되었다고 생각되고, 전반적으로 공감하는 바이며, 다만, 좀 더 고민되어야 할 사항을 이야기하고자 함.

“도시재생의 광의적 균형감”

- 우선, 법적으로도 도시재생사업에 정비사업 등이 포함되어 있는 바와 같이, 도시재생은 재개발의 상대적 개념이 아니라 재개발을 포함한 포괄적 개념임을 강조하고 싶음.
- 십여 년 전만 하더라도 재개발이 주민의 생활환경을 개선하는 거의 유일한 방법처럼 통용되었다면, 도시재생은 재개발·재건축은 물론 주택개량·신축, 공공시설 확충 등의 점진적 개선도 포함하여 주민들이 공감하는 여러 다양한 방법으로 정주환경을 개선하는 것이라고 생각함.
- 따라서 중요한 것은, 지역사회의 여건을 다각적으로 감안하여 최적의 도시재생 사업유형을 시행하는 것임. 정비사업의 추진력이 높은 곳은 일부 공공투자를 통해서라도 정비사업의 성공적 수행을 도모할 필요가 있고, 해제지역의 경우에는 난개발을 방지하고 기반시설을 확충하며 건축물을 개량·신축하는 대안사업의 활성화가 병행되어야 할 것이며, 서울시에 넓게 분포된 노후화된 저층주거지의 경우에는 점진적이고 보편화된 정주환경 개선 시스템을 마련하는 등 서울형 도시재생에서 이러한 사안들의 정책적 균형감이 필요하다고 생각함.

김인제

서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장 (2p)

“재정과 조직”

- 통상 민간의 개발규모를 확대해(용적률 증가) 주는 대신 민간이 기반시설을 확충토록 하여 공공의 기반시설 비용 부담을 줄여왔던 재개발과는 달리, 도시재생은 그 바람직한 취지에도 불구하고 막대한 공공투자를 요하게 됨.
- 세운상가만 하더라도 1·2단계 총사업비가 1천억원이 넘는데, 도시재생이 지역발전의 실현수단일 때, 즉, 지역 단위의 중심지가 쇠퇴한 경우에는 공공의 주도적 역할과 선도적 사업 투자 등을 통한 쇠퇴 중심지 재생이 필요하고, 이를 위해서는 대규모 재정 투자가 뒷받침되어야 함. 지자체의 웬만한 재정 여건으로는 도시재생사업 시행의 한계를 느낄 수 밖에 없는 지점이며, 중앙정부의 재정 지원이 필수적인 사유라고 할 수 있겠음.
- 특히, 지금 시점은 도시재생 뉴딜정책에 대한 굳건한 공감대 형성이 중요하다고 할 수 있는데, 서울시가 도시재생을 선도하며 전국에서 서울형 도시재생을 벤치마킹하고 있는 상황 등을 감안해 볼 때, 서울형 도시재생의 가시적 체감이 정부 정책의 신뢰성 제고에 필요하다고 보여지며, 서울형 도시재생의 실행력을 가시화하기 위해서는 중앙정부의 재정투자가 필수적이라는 것을 강조하는 바임.
- 유감스럽게도, 작년에는 부동산 투기 우려를 사유로 도시재생 뉴딜사업에서 서울시가 제외되었는데, 발제자료에도 ‘주택가격 상승과 도시재생은 무관하다’고 기술된 바, 올해는 정부의 도시재생 뉴딜사업에 서울시의 다각적인 위상과 비중, 여건 등에 합당한 반영이 이루어지길 기대함.
- 재정적인 측면 외에도, 도시재생의 활성화를 위해서는 칸막이 행정의 타파도 필수적이라고 하겠음. 대체로 도시재생 관련한 조직 구조에 대해서는 지역사회의 주민조직과 도시재생지원센터, 사업협력조직 등을 중심으로 주민 참여 수준과 대표성 등이 주로 논의되어 왔음. 그러나, 이에 못지않게 도시재생사업을 성공적으로 추진하게 위해서는 관련부서의 긴밀한 협력이 필수적임에도 여전히 미흡한 것이 사실임.
- 노후화된 지역의 기반시설 확충 사업만 하더라도, 서울시의 도시재생전담조직인 도시재생본부가 다 할 수 없음. 하수관거는 물순환안전국, 도로는 안전총괄본부·도시교통본부, 공원은 푸른도시국, 건물개량은 주택건축국 등 지역사회가 요구하는 도시재생사업의 다양성에 비례하여 관련된 다양한 부서의 협력이 무엇보다 중요하다 할 것임.
- 즉, 도시재생전담조직의 역할은 자체완결적 업무 수행보다는, 오히려, 서울시 전반적인 행정·제도에 도시재생을 융합시키는 기획·조정 코디네이터의 역할이 보다 요구된다고 생각함.

김인제

서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장 (3p)

“공공투자의 합리성”

- 도시재생의 투자 규모가 큰 만큼, 재원 마련과 투자 결과의 합리성이 매우 중요하다고 생각함. 재생사업으로 직접 수혜를 받는 주체는 수혜자 부담 원칙에 따라 합당한 공공기여를 할 수 있도록 하여 도시재생사업에 합리적인 민관재정분담이 이루어져야 할 것임.
- 즉, 도시재생의 공공투자가 일부 사익으로 매몰되지 않고 지역사회에 합당히 환원될 수 있는 여러 다양한 방법론이 고민되어야 할 필요가 있고, 이를 통해서 공공투자의 부담을 줄여나가는 것이 필요함.
- 또한, 공공투자의 매몰 외에도, 공공투자의 부정적 효과라고 할 수 있는 젠트리피케이션과 앵커시설 매입비의 급상승 등은 현실적인 문제임.
- 젠트리피케이션은 주로 상생협약 체결을 중심으로 대응되고 있으나 법적 구속력이 없는 한계가 있으므로, 임대차 보호법 개정 등 젠트리피케이션을 방지 또는 축소할 수 있는 제도화가 필요하다고 생각함.
- 앵커시설 매입비용도 예상치를 훨씬 상회하여 재생사업 추진에 큰 걸림돌로 작용하고 있는데, 앵커시설 확보에 있어 매입 뿐 아니라 장기임대 등을 검토할 필요가 있고,
- 앵커시설 후보군을 보다 넓게 선제적으로 검토하여 미리 매입을 하고, 선매입을 한 곳 중에서 앵커시설이 조성되지 않는 곳은 매각 또는 장기임대를 주거나 지역사회에 필요한 공공용도로 활용하는 등 공공자금이 부동산 투기를 부축이거나 부동산 투기에 낭비되지 않도록 앵커시설 조성방안을 보다 다각화할 필요가 있다고 생각함.

“도시재생의 지속성”

- 서울시 도시재생의 주요 현안 중 하나가 바로, 도시재생 사업기간이 만료된 후 도시재생의 지속성을 어떻게 확보해나갈 것이냐는 것임.
- 사업기간이 명료한 재개발사업과 달리, 도시재생은 지역사회의 물리적·경제적·사회적 환경을 지속적으로 개선하는 것으로, 공공의 도시재생사업은 지역사회가 자율적으로 해당 환경을 개선하는데 물꼬를 트여주는 역할일 뿐이고 이후의 지속성을 확보하는 것이 관건이라는 점에서 서울시의 고민은 충분히 이해된다 할 것임.
- 현재 도시재생사업 평가가 매우 다각적으로 이루어지고 있으나, 오히려 도시재생사업 후 이러한 지속성 여부가 도시재생의 성공 여부 또는 성과를 평가하는데 중요한 잣대가 된다고도 생각함.

김인제

서울시의회 도시계획관리위원회 부의원장 (4p)

- 도시재생 사업기간이 만료된 창신·숭인을 비롯하여 도시재생 사업기간 만료를 앞두고 있는 도시재생활성화지역에서 이후의 지속성을 확보하기 위해 주로 살펴보는 모형이, 외국 사례들을 벤치마킹한 CRC (Community·Regeneration·Company) 설립임.
- 그러나, 대부분의 외국 사례들이 역사적으로 지역 자치의 경험을 가지고 있고 민간 주도로 도시재생을 수행해 오고 있다는 측면에서, 본격적인 지방 분권의 경험이 오래지 않고 아직까지 공공주도의 도시재생이 수행되고 있는 우리나라에 적합한 해법이 될 것인지는 보다 진지한 고민이 필요하다고 생각하며,
- 동 단위로 전국 곳곳에 분포되어 있는 주민센터와 주민들의 메신저 역할 등을 담당해 왔던 통장, 반장 등 기존의 우리 행정 네트워크 시스템과 도시재생의 중점적 역할·기능을 통합하는 방안도 적극 고민될 필요가 있다고 생각함.

서왕진

서울연구원장 (1p)

1. 서울시 도시재생 성과

1) 도시재생 패러다임의 안착

- 서울시의 도시재생 정책과 사업은 도시변화의 패러다임을 ‘재개발’에서 ‘재생’으로 전환시켰다. 재개발을 둘러싼 사회적 갈등이 정점에 달했고, 인구 증가 또한 둔화하여 도시정비사업의 작동성도 저하하기 시작한 시점이었으므로, 정책 패러다임의 전환은 시의적절했다. 박원순 시장은 정책방향을 단호하게 전환하는 용단을 내린 바 있다.

2) 도시재생의 테스트 베드

- 중앙정부 차원의 법제와 재정이 마련되기 전부터, 서울시는 도시재생을 위한 각종 사업을 선구적으로 수행하며 모니터링했고 성취의 경험과 시행착오의 교훈을 축적해왔다. 이러한 경험과 교훈은 중앙정부의 도시재생 뉴딜 정책을 형성하는데 자양분이되었다. 선구적 역할을 수행한 서울시 도시재생본부, 연구를 담당한 서울연구원, 현장을 지킨 재생지원센터, 그리고 무엇보다 시민이 협력한 결과이다.

2. ‘서울형’ 도시재생의 대한 고찰

1) 도시활력을 높이기 위한 ‘선제적’ 도시재생

- 서울의 쇠퇴 정도는 타 지역에 비해 양호한 수준이다. 서울시민은 젊고, 주택시장에는 온기가 남아 있다. 타 지역에 비해 적은 노력으로도 활력을 되찾을 수 있을 터이지만, 덜 쇠퇴한 만큼 이해관계가 복잡하고 공동의 목표를 도출하기 어렵기도 하다. 타 지방에 비해 우선적인 국가재정 투입이 필요하다고까지 주장하기는 어렵지만, 체감할 수 있는 자율적 변화를 유도하는데 충분한 여건을 마련하는 공공의 역할은 절실해 보인다.

2) 장소의 번영과 시민 삶의 질 향상이 연결될 수 있어야

- 서울에서 지역 활성화 노력이 급격한 젠트리피케이션을 야기한 경험이 있다. 지역발전의 효과가 단순히 토지 및 건물 소유자에게만 귀속되지 않고, 거주자, 영업자, 방문자 모두의 편익을 늘일 수 있도록 제도정비를 병행해야 한다. 상가임대차보호법상 계약갱신기간을 현행보다 늘리되, 지방자치단체 여건에 따라 결정할 수 있어야 한다. 재생활성화지역 내 부동산에 대한 보유세를 높여서, 지대추구를 견제하고, 토지공급도 원활화할 필요가 있다.

3. 향후 서울시 도시재생의 방향

1) 주거지 재생은 서울시 주도, 중심지 재생은 중앙정부가 전폭적으로 지원

- 중앙정부는 서울시의 부동산 가격 앙등을 이유로 서울시를 도시재생 뉴딜정책에서 제외시키고 있는데, 부동산 투기와 가격 급등에 대한 중앙정부의 우려를 존중한다 할지라도, 오래 지속할 정책결정은 아니다. 주거지 재생은 서울시가 주도하여 추진하고, 중심지 재생은 중앙정부가 지원하는 방식으로 역할을 분담하는 방안을 제안한다.

서왕진

서울연구원장 (2p)

- 부동산 투기를 조장하거나 지역 불균형 발전을 심화시킬 우려가 있으므로, 중앙정부는 주거지 재생에 재정지원을 하기보다, 서울시가 자율적으로 주거지 재생사업을 기획하여 추진할 수 있도록 제도적, 행정적으로 지원한다. 사회적 일자리 창출 등 다양한 정책 실험이 시도될 수 있도록 지방자치조례위임사항을 확대하고, 필요 시 법 개정이나 행정조치를 협의한다.
- 중심지 재생은 혁신역량을 제고하여 새로운 일자리를 만드는 영역이다. 국가-대도시권-서울시 차원으로 경쟁력 층위를 나누고, 각 층위에 해당하는 도시재생사업을 발굴한다. 국가 차원의 의미를 갖는 도시재생은 중앙정부 재정을 획기적으로 지원한다. 대도시권 차원의 도시재생은 재정을 분담하되, 협치 플랫폼을 형성한다.

2) 미래 도시변화를 고려한 주거지 재생사업 전개

- 구체적인 연구가 필요한 영역이긴 하지만, 주거지 재생은 미래 도시변화와 방향을 같이 해야 한다. 친환경 에너지나 스마트시티 관련 사업과 주거지 재생을 연계할 필요가 있다. 예를 들어, 마을 단위로 태양광 발전소나 발전 설비를 갖추는 에너지 자립 사업을 매개로 마을 공동체 형성이나 집수리 사업 추진을 병행하고, 정부지원을 집중시킴으로써 지속가능한 주거지 재생 모델을 찾을 수 있을 것이다.
- 주거지 재생에서 사회적 기업의 필요성과 역할이 강조되고 있다. 협동조합을 지역 단위로 형성하는 지역조합의 가능성을 탐색할 필요가 있다. 지역조합은 특정 지역에 한하여 가입과 탈퇴가 강제된다는 점에서 여느 협동조합과는 다르지만, 마치 아파트 입주자 대표 회의처럼, 주차, 쓰레기, 집수리 등 문제를 마을 단위에서 공동으로 대응할 수 있는 자조적 조직의 토대가 될 수 있다.

3) 기간시설 투자 등 중앙정부가 지원하는 중심지 재생 전개

- 국가경쟁력 강화를 위한 서울대도시권 차원의 기간시설 설치는 중앙정부가 전폭적으로 지원할 필요가 있다. 이러한 도시재생의 토대 위에서 각 지방정부는 기반시설 투자의 효과를 극대화하는 중심지 재생사업을 기획할 수 있을 것이다. 예를 들어, 인천 송도와 서울 도심을 연결하는 고속철도는 도약의 기회를 제공할 수 있다. 김포공항의 재정비와 주변 재생, 경인고속도로 확장/정비와 주변 준공업지역의 재생 등 중앙정부의 기간시설 투자와 중심지 재생은 병행될 필요가 있다.
- 서울시~경기도 및 서울시 주변 시군 광역협의체 형성을 위한 제도적 근거를 시급히 마련하여야 한다. 이미 서울대도시권은 서울시의 경계를 훌쩍 넘고 있으며, 서울시 만으로는 해결할 수 없는 문제 (광역교통, 미세먼지 등)가 나날이 늘어나거나 심각해지고 있다.

김세용

서울주택도시공사 사장 (1p)

일취월장! 서울형 도시재생

- 도시경쟁력 제고를 위한 새로운 접근

얼마전에 코넬텍(Cornell Tech, 코넬공과대학)이 맨해튼 옆의 조그만 섬, 루스벨트 아일랜드(Roosevelt Island)에 문을 열었다. 몇 년전, 뉴욕시가 땅을 제공한다는 조건을 걸고서, 세계 유수의 연구기관을 공모한 결과가 이제 나타나고 있다. 금싸라기같은 땅을 제공한 이유는 고급 두뇌유치와 번듯한 일자리 창출이다. 한마디로 도시경쟁력을 높이겠다는 이유였다.

이것뿐이랴, 맨해튼 북쪽의 슬럼지역인 할렘(Harlem)과 인접한 컬럼비아대학은 뉴욕시가 발동한 토지수용권(Eminent Domain)을 활용하여 거대한 규모의 맨해튼 빌(Manhattan Ville) 프로젝트를 거의 완공해가고 있다. 할렘가 몇 블록을 쓸어버린 이곳에는 첨단연구시설이 속속 들어서고 있다.

- 도시재생 뉴딜정책의 진정한 의미

우리도 요즘 도시재생 뉴딜정책이 화두다. 서울시도 도시경쟁력 강화를 위하여 이 정책을 적극 활용하고자 노력중이다. 기존의 여러 유형의 도시재생사업이 뉴딜이란 이름하에 더 깊숙하게 진행될 것 같다.

그런데, 뉴딜(New Deal)은 말 그대로 새로운 거래이다. 카드 게임에서는 카드를 바꾸어 새로 친다는 뜻으로도 쓰인다. 기존의 방식을 뒤엎는 새로운 판짜기가 뉴딜의 본래 뜻이므로, 1933년 3월에 미국 대통령에 당선된 루스벨트(Franklin D Roosevelt)가 대공황 문제해결책으로써 그동안 미국이 견지했던 자유방임주의의 원칙을 포기하고, 국가가 적극적으로 개입하여 경제 문제 해결에 나섰던 일련의 정책과 법제정은 새로운 시도, 뉴딜이었음이 분명하다.

뉴딜은 (우리가 교과서에서 배웠던) 테네시 강 유역 개발 등 거대한 인프라 구축만이 전부가 아니었다. 루스벨트는 뉴딜정책의 추진으로 대공황이 어느 정도 진정되고 경제가 회복되는 기미가 보이자 실업수당 등을 보장하는 사회보장법을 제정했고, 노동자 권익 보호를 위한 와그너법(Wagner Act)도 제정하였다. 정부 재정지출을 확대하여 일자리창출을 하였고, 이로 인해 경제가 나아지자 실업자와 노동자를 보호하는 입법을 하여, 기존 자본주의시스템의 판을 새로 짰던 것이다.

김세용

서울주택도시공사 사장 (2p)

그 뜻을 정확히 알고 있다면, 도시재생도 바뀌어야 한다. 인프라구축이나, 주거지 정비는 도시재생에 물론 중요하지만, 재생의 주요 목적은 일자리 창출과 시스템의 정비여야 한다. 우선 시급한 것은 일자리일 것이다. 삼포세대, 오포세대가 남 이야기가 아니다. 젊은 청춘들이 좌절하고 있는 이 때, 도시재생의 방점은 일자리 창출에 찍혀야 한다.

- 서울형 도시재생의 출발점이자 지향점 = 일자리 창출

다행히 서울시는 작년부터 몇 개 대학과 함께 캠퍼스타운 사업을 진행하고 있다. 서울시, 자치구, 대학과 SH 등이 손을 잡고, 청년 일자리 창출과 주거안정 등을 위하여 새로운 유형의 도시재생을 시도하고 있다. 용산과 세운상가는 스마트 기술을 도시재생에 접목시켜 서울의 4차 산업혁명 전초기지로 역할을 해낼 것으로 기대한다.

이외에도 지난 수년간 서울시는 서울형 도시재생모델을 개발하였고, 적극 추진하고 있다. 그야말로, 도시재생으로 인해 일자리 창출하고, 취업하고, 월급받아 장가(결혼)가는 일취월장중이다. 다시 명심하자, 도시재생은 일자리 창출이 출발점임을.

이왕건

국토연구원 도시재생실증연구단장 (1p)

□ 1주제

o 타 지자체에서 서울시의 사례를 참조하는 성향이 강하므로 지자체의 맏형으로써 서울시의 역할과 접근방식이 중요
- 청계천, 한옥 복원사업의 경우 전국적으로 확대
- 장터, 워크숍, 공청회 등 다양한 활동을 진행

o 부동산투기대책의 일환으로 서울시가 도시재생뉴딜사업에서 제외된 것은 안타까운 일
- 현재 LH 중심으로 진행되는 공기업주도형 도시재생사업에 SH도 적극 참여해야 함

o 서울시의 노력에도 잠실 재건축 아파트 정비방식을 둘러싼 논란을 통해 재생방식에 대한 공감대가 부족하다는 현실을 확인
- 지역의 자산을 확보하는 방식으로 추진코자하는 전문가의 의도는 지역주민에 의한 현실적 수용가능성이라는 도전에 직면
- 미래유산으로 남기려는 서울시와 철거를 찬성 또는 반대하는 시민, 주민간 갈등구조가 표출되는 시대에 살고 있음
- 서울시의 선택과 주민의견 수렴과정이 남아 있음

o 도시재생조직의 설치 및 운영도 거의 대부분 중앙정부나 지자체의 재정지원을 근거로 움직이는 한계
- 풀뿌리 민주주의의 학습공간으로 시민역량을 강화시키는데 중요한 역할을 수행

o 글로벌도시로서 서울의 경쟁력을 어떤 방식으로 강화시켜 나갈 것인가?
- 풍부한 인적자산과 도시정비사업의 시행착오와 경험(뉴타운사업, 용산재개발사업)
- 서울시에서 수행하고 있는 사업을 총망라
- 서울의 경우 경제기반형, 중심시가지형 재생을 통해 양질의 일자리를 창출하도록 노력
- 전문가, 시민들의 기대수준이 높음

o 현재로서는 활성화지역 지정과 주택가격 상승의 관계가 적으나 향후 지정된 단독, 다세대주택을 중심으로 가격상승의 가능성은 높음
- 작년 사업지역에서 제외되었고 초점이 강남에 맞추어졌기 때문
- 올해 지정될 경우 상승가능성 높음(뉴타운사업 경험, 창신·숭의지역 사례로 평가해볼 필요성 있음)

이왕건

국토연구원 도시재생실증연구단장 (2p)

o 시행주체로서 SH와 기초지자체(구)의 역할 정립 및 협력관계 구축
- 중심시가지, 경제기반형은 사업협력주체로서 다양한 중앙정부 부처, SH, LH, 민간의 역할이 중요하며 광화문은 처음부터 체계적으로 접근되지 못할 경우 사업지연 및 다양한 시행착오 경험
- 장안평의 경우 자동차산업의 기술구조적 변화(내연기관, 기계에서 전기차)를 고려
- 관문으로서 서울역의 위상이 현재처럼 유지할 수 있을 것인지 여부가 관건

o 용산전자상가의 경우 물리적인 재생보다 부정적인 인식개선이 우선되지 않으면 실패가능성 높음
- 구매행태의 변화
- 창업의 경우에도 특성에 따라 가업 계승, 유관업종 인턴, 세법 등 창업학교를 통한 정보교육, 관련분야 정보교류 및 협력생태계 지원등과 같은 방식으로 전통과 첨단을 결합하는 방식으로 리스크 감소

o 골목길 재생과 같은 사업의 경우 기초지자체, 지역단체와 주민의 역할과 책임이 강화되어야 함
- 설치 후 유지관리에 문제 발생

o 범위확대
- 활성화지역 외부까지 확대할 경우 활성화지역 지정의 의미가 없게 됨
- 시 차원에서 서울의 특성에 맞는 다양한 사업을 연계 발굴, 추진하면 될 것임

o 정부에서 제시안 유형을 모든 도시에 획일적으로 적용하기에는 한계
- 지자체 현안 해소를 위한 지자체 제안형(규정종목이 아닌 자유형 free style) 추가

o 다양한 주체가 참여하는 것은 바람직하나 원활한 결론을 도출하고 추진력을 갖추기 위해서는 강력한 리더쉽과 결단력이 있어야 함
- 재생은 원래 시간이 많이 소요되는 작업이며 긴 호흡으로 접근

□ 2주제

o 도시재생뉴딜은 대공황에 대응하기 위한 단기적이고 일시적인 구제방안으로 도입된 미국의 뉴딜과 달리 지속추진이 전제되어야 함

이왕건

국토연구원 도시재생실증연구단장 (3p)

o 유형과 관련하여 중앙정부에서 사업모델을 제시하는 방식에 대해서는 2차년도부터 효과검증이 필요
- 사업모델의 경우 최악의 상황을 막고 일정수준 이상의 성과를 확보하거나 초보자를 위한 방식으로서 2차년도 이후에도 여전히 유효할 것인지에 대해 효과분석을 통해 시행여부를 결정하는 것이 바람직

o 폐조선소, 폐공장부지 등 브라운필드는 향후 많이 생겨날 수 있으나 혁신거점공간으로 가능성이 높은 부지(사업성)는 제한적임

o 어떤 도시재생지역에서 어떤 스마트시티, 신재생 에너지 기술을 도입하여 사업을 추진할 것인지?
- 사업성이 있는 지역의 경우 민간부문에서 우선적으로 도입
- 저소득계층 밀집지역의 경우 건설 및 유지관리 비용, 일자리 감소 등과 관련하여 제한요소가 많은 것이 현실적 제약이므로 선별적 도입 필요

o 거버넌스를 구성하는 것도 중요하지만 선순환구조로 작동할 수 있도록 사전정지작업이 중요
- 갈등요소를 예측하고 사전에 조정할 수 있는 생태계 만들기

o 재원투자 중 공기업투자나 도시기금의 경우 일정수익을 환수한다는 사실을 전제로 추진되고 있는데 어떤 사업유형에서 이러한 방식이 가능할 것인지?
- 주거와 관련된 부문의 경우 민간투자로 이익을 얻을 수 없거나 소유주에게 사유화되는 문제 발생
- 중심시가지나 경제기반형의 경우 공기업의 독점적인 지위와 법적 지원을 전제로 사업이 추진

김남근

법무법인 위민 변호사 (1p)

1. 뉴타운 · 재개발 정비전략과 주거지 도시재생전략의 연계

가. 주민이 선택하는 뉴타운 정비전략을 성공적으로 마무리하여 뉴타운 · 재개발 사업추진을 둘러싼 극심한 주민들간, 주민과 행정기관, 주민과 시공사 사이의의 갈등을 해소

나. 뉴타운 · 재개발 사업을 추진하는 구역에서는 재개발조합에 대한 감독행정을 강화하여 사업의 투명성을 높임으로써 사업추진을 둘러싼 분쟁을 크게 축소하고 조합원들의 권리를 보호

다. 386개의 뉴타운 · 재개발 해제 지역에서는 다양한 주거지 재생 사업 모델을 시도하고 있으나, 다세대 주택이나 도시형 생활주택 난립으로 체계적인 정비모델 요청 증대

-〉 전면 철거형 뉴타운 · 재개발 사업 대신 원주민의 주거권을 보장하며 주택공급 및 주택개량과 주거환경 개선을 결합하는 주거지 재생의 방향정립

라. 공공과 주민이 함께 하는 도시재생

-〉 주민협의체를 구성하도록 지원하고 주민협의체 속에서 소규모 주택공급이나 주택개량 사업에 대한 논의를 활성화하고, 이에 필요한 행정, 제도, 금융 등의 지원방안을 마련해야 함.

2. 주택개량과 주택공급을 확대하고 아파트가 안 부러운 공동관리시스템 도입

가. 주택공급과 주택개량의 확대

(1) 주거지 재생에서는 주택공급이나 주택개량이 결합되지 못하고 있고, 공공의 도로, 주민편의시설 등 기반시설 정비가 주민들의 자발적인 주택공급이나 주택개량 노력을 일으키는 마중물의 역할을 하지 못하고 있음.

(2) 낙후된 지역에서 쾌적한 주택을 공급하거나 주택을 개량하려는 경제적 유인을 불러일으킬 정도의 공공투자가 부족한 측면도 있고, 전면철거형이 아닌 “소규모 주택공급과 주택개량사업”이 어떤 것인가에 대한 모델의 제시나 주민들의 이해의 부족도 원인일 수 있을 있음.

(3) 시범적으로 추진된 가로주택 정비사업이나 자율주택 정비사업이 확산되지 못하는 원인을 진단하고, 주민들로 하여금 소규모 주택공급 내지 주택개량 사업을 활성화 하도록 하는 방안을 도출하기 위한 방법을 고민해야 함.

(4) “집수리 및 재생전문관”의 역할 제고

나. 중산층이 선호하는 아파트를 대체하는 주택의 공급가능성도 검토

-〉 강남지역과 그 주변 주택가격 급등으로 이를 보완할 수 있는 저렴하고 쾌적한 주거공간을 저층주거지에서 공급할 수 있는 모델 개발도 필요.

김남근

법무법인 위민 변호사 (2p)

다. 공공임대주택의 공급을 결합

(1) 백사마을의 사례 : 주거지보전사업(저층형 임대주택)+기존주택 철거후 아파트단지

-〉 전체부지의 22%에 골목길, 계단길, 작은마당 등의 전통적인 주거지 특성을 보전하면서 1-3층의 저층형 임대주택(698세대)를 건립

-〉 나머지 부지에 노후한 기존 주택을 철거하고 아파트 단지 건립

(2) 4년 오랜 논의 끝에 재생과 재개발을 병행하는 정비계획방향 수립

-〉 재생을 둘러싼 주민들간의 갈등을 해소하면서, 중산층이 집중되어 있는 서울에서 요구되는 중산층용 주택의 공급가능성도 열어 놓은 사례로 연구

(3) 도로 인접지역이나 공공시설 등을 활용하여 공공임대주택 공급사업을 결합하여 좁은 서울의 행정구역 안에서 다양한 방식의 공공임대주택 공급방안을 시행해야 함.

라. 아파트가 안 부러운 마을공동체 조성

-〉 아파트 공동관리처럼 도시재생지역에서도 주거생활 공동관리가 어느 정도 실현될 수 있도록 작은 도서관, 경로당, 어린이집, 무인택배 시스템 등의 주민편의시설을 공공이 설치. 아울러, 공동체 활동이 활성화 될 수 있는 프로그램을 만드는 작업도 필요.

3. 공공투자를 통한 도시기반시설 확보와 주거환경 개선

가. “벽화가 그리고 나온다.”는 수준을 극복해야

(1) 적은 예산으로 도시재생 사업을 하다 보니, 일부에서는 “벽화만 그리고 나온다.”는 비판도 있음.

(2) 문재인 정부의 도시재생뉴딜 정책과 결합하여 보다 적극적인 공공투자가 있어야 공공투자를 마중물로 주민들이 참여하는 주거지재생 가능

나. 마을공용 주차장 공급으로 주거환경개선

(1) 뉴타운 · 재개발 해제구역이나 사업성이 없어 도시재생 사업마저 어려운 곳 등 낙후된 지역에서는 주차난이 심각함.

(2) 학교운동장, 민간주차장 등을 활용하여 마을공동 주차장을 마련하고, 주차장 공유 서비스로 활용도 제고 행정 필요.

(3) SH공사 보유 노후 다가구주택이나 매입 다가구주택을 철거 후 주차장을 신설하여 마을공동 주차장으로 활용

다. 공동관리와 공동체 활성화를 위한 주민공동 편의시설 설치

라. 골목길의 재생 등

김남근

법무법인 위민 변호사 (3p)

4. 역세권, 공공청사 등 거점별 복합개발에서도 공적주택의 공급 활성화

가. 역세권 주택청년 주택사업

나. 철도부지 활용한 복합건축물을 통해서 공공임대주택이나 공공임대상가 건축 등 필요

다. 산업단지 복합개발 시 공공주택, 근로자임대주택 등 건립 등 고려

5. 전통시장을 관광상품으로

가. 바르셀로나의 “산타 카테리나” 시장재생 사례

(1) 주변에 대형마트와 백화점이 들어서면서 위기를 겪음. 시민들 사이에서는 산타 카테리나 시장의 시설이 노후돼 노인들만 간다는 인식이 팽배.

-〉 바르셀로나 시당국은 공무원, 상인, 시민들이 참여하여 시의 모든 전통시장을 관리·운영 하는 컨트롤타워 부서를 두고 시장 리모델링 사업을 추진

(2) 파스텔 색조의 물결치는 모양의 예술적 외관을 갖춘 지방을 만들고 내부를 깨끗이 정리하여 뉴욕의 첼시마켓처럼 ‘예술’과 ‘문화’를 덧입힌 바르셀로나 시의 랜드마크로 만듦

-〉 그 외에도 현지주민들과 관광객들을 위한 매월 축제 이벤트를 개최

(3) 방문고객을 위한 대형주차장을 갖추고, 메일·전화 주문배송제 도입하여 신선신품을 당일 주문 배송하는 시스템을 만들어 바쁜 직장인들에게 인기를 얻음.

-〉 그 외에도 젊은 고객들의 취향에 맞게 대형마트처럼 재료를 소량 포장하는 시스템도 갖춤(예 : 마늘을 다져 소량포장)

(4) 무엇보다도 대형마트와 상생체계를 만들었다는 점. 시장상인들은 농산품, 축산품, 수산품 등의 신석식품이나 음식점 등에 집중하고, 대형마트는 입점하여 시장상인들이 판매하는 신선식품, 음식점 등은 판매하지 않고 시장상인들이 판매하지 않는 공산품만 판매하는 상생전략을 시행.

나. 서울시내 280여개 전통시장을 다 살릴 수는 없을 것.

-〉 변화를 받아들이고 변화를 추구하는 전통시장에 집중 투자해야.

다. 입지, 시장구조, 시장상인들의 협업화 노력, 관광객 등을 종합적으로 고려하여 리모델링(시장 현대화 및 활성화) 지원 전통시장을 선정.

라. 청년창업을 지원하여 전통시장 내에서 청년, 예술가 등이 시장활성화의 역할을 담당하도록.

이순녀

서울신문사 논설위원 (1p)

1. 도시재생의 딜레마-‘둥지 내몰림’(젠트리피케이션)

○ 서촌 궁중족발의 사례

- 종로구 도시재생 성공 사례인 서촌의 젠트리피케이션 현상을 상징적으로 보여주는 곳. 2009년 4월 문을 연 궁중족발은 보증금 3000만원에 월세 297만원으로 가게 운영. 2016년 1월 건물주가 바뀌면서 보증금 1억원에 월세 1200만원 요구. 계약 기간 5년이 지났기 때문에 상가임대차보호법 적용 대상에서 제외. 명도소송에서 승소한 건물주가 지난해 10월부터 올 1월까지 3차례 강제 집행. 2차 집행 과정에서 궁중족발 주인 손가락 절단 사고.
- 상권이 덜 활성화되고, 한적한 동네였던 서촌은 통인시장의 변화, 윤동주 문학관 등 문화 인프라 구축 등으로 역사, 음식, 문화가 어우러진 관광 명소로 탈바꿈. 그러나 임대료가 뛰면서 동네의 문화를 만들고, 건물의 가치를 높인 자영업자와 세입자들은 쫓겨나고 부동산 투자자 등 외지인 유입.

○ 익선동의 사례

- 1920~1950년대에 지은 한옥이 밀집한 익선동 일대는 2000년대 초 재개발구역으로 지정됐다가 2014년 재개발추진위원회가 자진 해산한 뒤 청년창업가들이 한옥을 리모델링해 가게를 열면서 ‘핫 플레이스’로 변모. 한옥이 원래의 모습을 찾아보기 힘들 정도로 훼손되자 서울시는 지난 1월 이 일대를 ‘한옥 밀집지역’으로 지정. 5층(20m) 이하 건물만 지을 수 있고 프랜차이즈 점포 입점할 수 없음.
- 그러나 이미 상권 활성화로 임대료 급상승한 상태. 젠트리피케이션과 더불어 투어리스티피케이션까지 우려. 북촌 한옥마을, 이화동 벽화마을, 이태원 경리단길 등 선례.

○ 중리단길, 망리단길의 사례

- 서울로 7017 개장과 더불어 유동 인구 늘면서 중림로 일대 상가 임대료 급상승으로 쫓겨나는 원주민 늘어. 망원동도 상권 뜨면서 오랫동안 터를 지키던 가게들이 문을 닫자 주민들이 ‘망리단길 안 부르기’운동 펼쳐. 지역문화와 정체성 상실 등 마을공동체 위축 우려.

2. 둥지 내몰림을 막기 위한 방안

○ 임차인 보호제도 강화

- 임대료 인상률 상한을 9%에서 5%로 하향. 계약갱신청구기간을 5년에서 10년으로 연장. 상가임대차분쟁조정위원회 도입 등

이순녀

서울신문사 논설위원 (2p)

○ 상생협약 확산

- 임대인과 임차인 간 자발적 상생협력을 유도해 도시재생 이익을 지역사회가 공유하는 선순환 구조 확립

○ 공공임대상가 의무화

- 정부나 지자체, 공공기관 등이 상가 건물을 주변 시세보다 저렴한 임대료로 소상공인들에게 임대

○ 성동구의 사례

- 2015년 전국 최초로 '젠트리피케이션 방지 조례' 선포. 전담 부서 신설. 지난해 상반기 임대료 갱신 78개 업체 중 60곳에서 임대료 동결. 영세 상인과 청년 예술가를 위한 공공안심상가 최초로 조성. 공씨책방 등 35곳 입주 예정.

3. 도시재생사업 성공을 위한 조건들

○ 도시재생 개념에 대한 폭넓은 공감대 형성

- 도시재생 사업은 낙후된 도시지역에 거주하는 주민의 삶의 질을 경제, 사회, 문화, 환경 등 종합적으로 개선하는데 목적. 민간자본에 의해 노후화된 물리적 환경을 일거에 바꾸는 것이 아니라 공공의 지원 체계를 통해 거주자 중심의 재생 지향.
- 서울시 도시재생 1호인 창신숭인의 경우 국비와 시비 등 200억원이 투입된 4년 간의 마중물 사업이 지난해 마무리. 주민이 협의체를 구성해 지자체와 협의하면서 마을 변화를 스스로 이끌어낸 점은 성과. 그러나 낡은 주택, 비좁은 골목 등 열악한 주거환경에 대한 불만도 적지 않은 실정.
- 개발을 원하는 주민과의 갈등. 기획부동산의 땅값, 집값 올리기.

○ 주민 역량 강화

- 도시재생이 성공하려면 단순한 환경 개선을 넘어 경제 활력을 지속적으로 불어넣을 수 있는 동력이 필수. 지역 주민들의 생활과 연결된 마을기업이나 협동조합, 사회적 기업과 같은 새로운 경제조직 형성.
- 창신숭인의 경우 전국 최초로 지역재생회사(CRC) 구성해 자립적 도시재생 추진. 주민 43명이 소액 출자해 백남준 기념관 카페 등 공동이용시설 운영하고, 이를 중심으로 지역 활성화 구상.
- 그러나 현실적으로 4년 만에 자립이 가능할 정도로 주민역량을 키우는 것은 한계가 있다는 지적.

이순녀

서울신문사 논설위원 (3p)

○ 성과주의 대신 장기적 관점

- 도시재생 사업은 지역 주민과 지자체 간 면밀한 소통과 협업이 이뤄져야 하기 때문에 장기적인 관점에서 접근하는 게 중요.
- 도시재생의 취지는 주민들이 주도해 쇠퇴한 도시를 재생하는 데 있으나 정부의 개발 방향과 선정 기준을 충족해야 사업 대상지로 선정된다는 점에서 주민 주도라는 취지에 부합하는 지 의문. 단기간의 사업 성과에 대한 욕심 버리고, 지역 주민들의 삶에 기반한 도시재생 모델 고민해야.

○ 창작자, 문화예술인의 역할

- 마을공동체의 윤할유 역할을 할 수 있는 문화예술인과의 협업. 독립서점이 생존할 수 있는 기반 마련 등. 세운상가 프로젝트에서 기술장인과의 협업을 통해 메이커시티라는 정체성 강화한 것이 일례.

메 모

“서울의 재생이 대한민국의 재생”
서울형 도시재생의 미래 대토론회

발행일 : 2018. 3. 8.
기　획 : 서울시 도시재생본부 재생정책과
편　집 : 도시디자인공장
디자인 : 김영현

서울시 도시재생본부 재생정책과 (관련문의 : 2133-8623)
(우) 04520
서울특별시 중구 세종대로 110 서울시청 11층