

부록

- 1 전문가 의견조사 질문지 및 결과
- 2 서울의 도시재생활성화지역 후보지 검토

부록

1 전문가 의견조사 질문지 및 결과

「도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향」연구 관련 전문가 의견조사

서울연구원에서는 지난 6월 제정된「도시재생 활성화 및 지원을 위한 특별법」과 관련하여 “도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향연구(연구책임: 양재섭)”를 자체 과제로 수행하고 있습니다.

이 과제는 도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향을 모색하기 위한 것으로, 여러 전문가분들의 의견을 종합하여 기본방향을 설정하고자 합니다.

여러 가지 바쁘실 줄 압니다만, 도시재생특별법의 성공적인 정착과 서울 도시재생의 정책 방향 정립을 위한 좋은 의견을 부탁드립니다.

■ 회신마감 : 8월 1일(목) 오후 6시까지 부탁드립니다.

■ 회신방법

- 이메일 : namsun11@si.re.kr

- FAX : 02-2149-1060

■ 연구진 : 양재섭(연구위원), jsyang@si.re.kr, 02-2149-1049

이재수(부연구위원), leejs@si.re.kr, 02-2149-1029

남선희(연구원), namsun11@si.re.kr, 02-2149-1102

- 문1. 도시재생특별법의 제정취지와 목적을 고려할 때, 서울은 어떤 입장에서 이 법을 활용해야 한다고 생각하십니까?
- 문2. 도시기본계획-도시관리계획 등 기존 계획체계를 고려할 때, 도시재생전략계획의 위상은 어떻게 설정해야 한다고 생각하십니까?
- 문3. 서울의 도시재생활성화지역을 유형화한다면 도시경제기반형과 근린재생형 외에 어떤 유형이 있다고 생각하십니까?
- 문4. 서울에서 도시재생활성화지역을 선정할 때, 인구, 사업체, 노후도 외에 어떤 요소를 고려해야 한다고 생각하십니까?
- 문5. 성공적인 도시재생을 위해서는 부처 간 칸막이가 없는 통합적인 지원이 필수적입니다. 서울시 차원의 도시재생 전담조직은 어떤 원칙하에 설치·운영하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?
- 문6. 도시재생특별회계의 재원은 기존 도시개발특별회계, 도시재정비특별회계 등의 기존 회계 및 기금과 중복되어 있습니다. 서울시 차원에서 도시재생 예산을 어떻게 확보·운용하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?
- 문7. 구청장도 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 되어 있는바, 협력적인 도시재생 추진을 위한 서울시와 자치구 간 역할분담방안에 대해 어떻게 생각하십니까?
- 문8. 만일 서울에서 도시재생선도지역을 신청한다면, 도시경제기반형과 근린재생형 각각 어떤 요건을 가진 지역이 적합하다고 생각하십니까?
- 문9. 도시재생특별법에 포함되어 있는 특례 및 완화조항은 어떻게 운영하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?
- 문10. 도시재생특별법 제정과 관련하여 서울은 도시재생의 정책방향을 어떻게 설정하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

○ 조사개요

- 조사기간 : 2013. 7. 24. ~ 8. 9
- 조사방법 : 이메일로 질문지 및 참고자료 송부 후 회신
- 응 답 자 : 김주석(수원시정연구원 연구위원)
김주진(LH 토지주택연구원 수석연구원)
서종균(한국도시연구소 소장)
변창흠(세종대학교 교수)
이동훈(서울과학기술대학교 교수)
이명훈(한양대학교 교수)
이승주(서경대학교 교수)
정 석(가천대학교 교수)
조명래(단국대학교 교수)

문1. 도시재생특별법의 제정취지와 목적을 고려할 때, 서울은 어떤 입장에서 이 법을 활용해야 한다고 생각하십니까?

- 도시재생특별법은 특정 쇠퇴구역에 대한 건축 등 개발행위 관련 기준의 완화로 과거 주거환경개선사업 임시조치법 정도의 활용이 가능할 것으로 보임. 다만 이 법은 주거지만이 아니라 도시전체적인 측면에서 바라볼 수 있는 자유도가 증대한 것으로 해석할 수 있음. 이에 쇠퇴 주거지 등의 재개발을 대체하는 방안으로 활용을 적극 검토할 필요가 있음.
- 이 법은 지방 중소도시만을 대상으로 하는 것이 아니며, 다만 지방중소도시의 경우 수도권과 달리 인적, 재정적 기반이 보다 취약함을 인정하고 이를 강조하는 것은 인정될 수 있음. 이는 다른 의미에서 기존 서울시의 재개발이 아닌 지역 공동체 활성화를 위한 활동들이 일정부분 효과적이라고 인정을 받고 있다고 해석될 수 있음.
- 따라서, 구역설정과 지역 공동체와 지역현황을 기반으로 일정한 자유도를 갖는 마을공동체계획 수립과 그 실행의 법적 수단으로 이 법을 활용하는 것이 바람직함. 물론, 이를 위해서는 기존의 마을공동체 계획 수립과정과 지원전문가 등의 문제와 과제에 대한 면밀한 고찰을 통해 지역 경영 조직 등 지역 현안을 주민들이 고민하고 결정할 수 있는 종합적 방안이 모색되어야 함.

<ul style="list-style-type: none"> - 일차적으로는, 정비사업과 뉴타운사업(도시재정비촉진사업) 추진 여건이 더욱 악화되는 상황에서, 정비구역 등의 해제지역에 대한 생활권단위의 생활환경 개선을 목적으로 가로주택정비사업과 주거환경관리사업 등 소규모, 점진적 정비사업과 집수리 지원사업, 그리고 공동체 활성화를 위한 타 부처의 다양한 재생프로그램을 상호 연계하여 근린재생형 활성화사업 관점에서 활용이 필요함. - 도시재생특별법 제정 목적 중 하나는 도시경쟁력 제고 관점의 도시재생 지원이라고 할 수 있음. 글로벌도시로서 경쟁력을 높이기 위해 도시경제기반형 활성화사업을 추진할 목적으로 특별법의 활용이 필요함. 주요 철도부지와 역세권 등의 정비·개발사업과 타 부처의 유사사업 등을 연계·복합하여 제한된 재원을 효과적으로 이용할 수 있는 사업이 추진될 수 있도록 활용할 필요가 있음.
<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생특별법은 서울시 가진 문제에 대한 대안으로 마련된 것이라고 보기 어렵다. 이 법을 적극적으로 활용할 것인지 소극적으로 활용할 것인지는 고민해야 할 주제가 아니다. 서울시가 판단한 서울의 문제를 해결하기 위해서 노력해야 하고, 그 과정에 이런 수단이 활용될 수 있다면 적극적으로 활용하고, 맞지 않는 옷이면 버리거나 고쳐서 적절히 써야 한다. 더 큰 문제는 서울시가 해결해야 할 과제와 그 방법에 대한 확신, 그리고 실현 전략 등에 대해서 생각을 분명히 하고, 충분한 자신감을 가질 수 있도록 준비하는 것이다.
<ul style="list-style-type: none"> - 서울시의 도시재생특별법 활용: 적극 활용론 - 기존 뉴타운과 정비사업은 기존 법률에서 주민이나 조합이 수용 가능한 출구를 마련하는 데 많은 시간이 소요되므로, 재생특별법 적용 대상지역을 집중지원함으로써 기존 정비구역에 대해서도 대안이 되도록 유도가 필요함.
<ul style="list-style-type: none"> - 현재 서울시가 진행하고 있는 뉴타운 대안사업, 마을공동체 사업들 가운데 주변지역에 대한 파급 효과가 높은 지역을 도시재생선도지역으로 선정하여 시범사업 형태로 추진하고 성공사례로 활용함으로써 도시재생사업의 가시적 모델을 제시하고 확산을 유도하는 방안을 모색할 필요가 있음.
<ul style="list-style-type: none"> - 「도시재생특별법」 제정 목적(도시의 자생적 성장기반 확충, 도시경쟁력 제고 및 지역 공동체 회복 등 국민의 삶의 질 향상)에 비추어, 서울시는 강남·북 불균형 완화, 지역특성을 고려한 도시 정비, 재해대응력 강화라는 입장에서 이 법을 활용해야 함.

- 법 제정의 취지 그 내용 등을 감안할 때, 서울시에 적용하기에는 적당하지 아니하다고 봄. 또한 도시재생이 물리적인 도시보다는 사회 경제적인 측면에서의 도시를 지칭한다고 보아야 할 것임. 그러나 서울시에서 이러한 방식으로 재생을 다루기에는 지나치게 복잡한 문제가 되어 현실적인 한계가 있음.

- 그러나 서울시의 입장에서도 이 법을 적극 활용할 수는 있음. 이 법의 취지로 볼 때 서울시가 중앙정부의 지원을 기대하기는 어려우므로 서울시의 자체 재원으로 모든 것을 해결하여야 할 것임. 이는 서울시의 재정이 허락하는 경우까지는 서울시가 적극적으로 부분적인 도시의 재생에 활용할 수 있을 것임. 그러나 지금까지 서울시의 여건, 정책집행 등을 감안할 때 적극적인 활용은 어렵다고 봄. 따라서 중앙정부의 지원이 없는 경우 불필요하게 중앙정부의 간섭을 받을 필요도 또한 없을 것이며, 시의 재정 여건에 맞추어 다양한 프로그램을 개발하여 이 법의 취지만을 살려 다양한 제도를 만드는 것이 실질적이고 적극적인 방법이 될 것이라고 생각함.

- 결국 지방 도시들을 대상으로 제정한 법을 서울에 적용하면 많은 문제가 발생할 것으로 예상되며, 서울시에 적당한 독자적인 시스템을 만드는 것이 바람직함. 실제 서울에서만 적용 가능한 재정비 특별법을 지방도시에 적용하다가 많은 부작용을 낳고 포기하기에 이르러 있음을 간과해서는 안 됨.

- 서울은 특별법 제정 이전부터 서울시 나름의 도시재생 정책과 구체적 시책을 펼쳐왔습니다. 2000년의 도심부관리기본계획이 그 시작이었고, 북촌과 인사동 가꾸기를 비롯해 살기좋은 마을만들기사업, 휴먼타운 사업, 주민참여형 주거재생사업과 마을공동체 사업까지 서울 나름의 도시재생정책을 이어왔습니다.

- 돌이켜보면 늘 서울시는 국가의 정책을 이끌어가는 견인차 역할을 해왔습니다. 보행조례 제정이 보행기본법 제정을 이끌었고, 도시재생의 경우도 마찬가지라고 봅니다.

- 국가차원의 「도시재생특별법」은 서울뿐만 아니라 전국의 여러 지자체에게 모두 적용되는 일반해 성격의 법률이어서 서울시의 상황에 꼭 맞지 않을 수도 있겠지만, 할 수 있는 범위에서 적극 활용하고, 법의 한계나 문제점을 서울시가 앞장서서 고쳐나가야 할 것입니다.

1) 당분간은 ‘소극적 활용론’ 입장으로 가야 함. 법 자체가 너무 엉성하고, 서울과 같은 대도시에 적용하기엔 빈 부문이 많으며 법 내용도 현실과 맞지 않는 부분이 많음

2) 따라서 당분간은 소극적으로 활용하는 입장으로 가는 동시에, 서울시 주도의 법 개정을 추진해야 함

- 3) 만약 '적극적 활용론'으로 간다면, 법의 내용/적용을 떠나, 도시재생과 그 밖의 유사 정책개념(예, 도정법에 의한 도시정비, 도축법에 의한 뉴타운, 국계법 등에 의한 산업진흥 등)의 차이(정책영역, 과제란 측면에서)를 분명히 하고, 그 위에 도시재생사업과의 차이점이 정확히 규명되어 있어야 함
- 4) 그렇지 않는 상태에서 재생법에 의한 사업을 추진하면, 서울의 경우, 기존 유사/개별사업과 충돌/중복/위계혼란 등의 문제가 지속적으로 발생하게 됨.

문2. 도시기본계획-도시관리계획 등 기존 계획체계를 고려할 때, 도시재생전략계획의 위상은 어떻게 설정해야 한다고 생각하십니까?

- 도시재생 전략계획이 소규모 도시에서 도시의 전반적 기능제고를 포함하는 갱신을 목표로 하는 도시경제기반형을 주요내용으로 하는 것이라면 도시재생전략계획에 따라 도시기본계획 및 도시관리계획에 전면적 개정이 요구되는 등 위상의 혼선이 우려됨.
- 그러나 지역 공동체를 중심으로 하는 재개발의 대안적인 법적수단으로 활용되는 경우는 기존의 계획체계 안에서 공동체 중심의 세부 재생계획의 총합으로 볼 수 있으며, 기존 사업구역설정과 큰 차이가 없다고 여겨짐.
- 다만, 도시재생전략계획이 대상으로 하는 대상영역의 정도에 따라 수립 이후에는 이를 반영하는 도시기본계획의 보완적 재수정이 필요할 것으로 예상됨.

국가도시재생기본방침



도시재생전략계획



도시재생활성화계획



도시기본계획

도시·주거환경정비기본계획



공원녹지기본계획

경관기본계획 등

도시관리계획



정비계획

재정비촉진계획 등

- 국가도시재생기본방침에 부합하여 ‘도시기본계획’ 작성
- ‘도시재생전략계획’은 도시기본계획을 토대로 ‘도시재생’ 관점의 전략적 계획 수립
- 도시·주거환경정비기본계획은 도시재생전략계획에 부합하여 수립 필요
- 도시재생활성화계획은 전략계획의 실행계획으로서, 정비계획, 재촉계획 등 도시재생 관련 각종 계획 수립 현황을 반영하여 수립

- 도시재생전략계획은 그것이 담당할 역할과 법으로 정하고 있는 계획의 내용이 부합하지 않는다고 판단된다. 따라서 서울시는 맡아야 할 역할에 충실하도록 힘쓰고, 계획에 포함될 내용 중에서 부차적으로 다룰 것은 가능한 가볍게 다루는 식으로 대응하는 것이 적절하다고 판단된다.

- 여기서 도시재생전략계획이 말아야 할 역할은 전략적인 판단이다. 서울시가 어떤 문제에 대해서 얼마나 많은 자원을 쓸지, 자원을 쓸 때 원칙과 우선순위는 무엇인지, 효과를 높이기 위해서 활용할 방법은 무엇인지, 기존에 활용하던 방법 가운데 잘못된 것은 무엇인지 등이 고려되어야 한다. 이런 판단에 필요한 정보를 제공하는 것 외에 너무 자세한 내용이 들어가면 판단을 위한 노력이 줄어든다. 기존에 생각하고 있는 구상이 있다면 그것이 적절한지, 그리고 더 나은 방법은 없는지를 검증하는 식의 접근이 더 효과적일 것이다.

- 도시주거환경정비기본계획 등 기존 계획의 한계를 넘어서는 것이 중요하다. 도시주거환경정비기본계획의 한계를 넘어서는 것이 다양한 분야를 종합적으로 고려하는 것으로는 충분하지 않을 수 있다. 다양한 내용을 고려해도 별로 달라지는 게 없을 수 있다. 정비기본계획의 한계는 이미 정해진 방식의 사업에 대한 필요를 확인하는 것이라는 점이다. 한 가지 방법으로 모든 지역에 적용하는 것이다. 서울시는 지역의 문제를 확인하고 대응하기 위한 여러 가지 모양의 옷을 계획하고, 그것들 가운데 우선순위를 정할 필요가 있다. 종래 방식의 물리적 개선은 거의 최후의 방법으로, 그리고 가장 소규모로 추진할 것 정도로만 고려되어야 할 것이다.

- 현재 전략계획의 내용은 문제를 잘 알고 있거나 금방 알 수 있을 것이라고 전제하고 있는 듯하다. 그런데 실은 그것이 분명하지 않거나, 사람들이 느끼는 바와 다르거나, 핵심적인 사항을 찾지 못하고 있다. 그래서 계획이 만족스럽지 않다. 오히려 계획을 잘 하면 무엇을 어떻게 해야 할지 알 수 있다는 식으로 접근하지 않아야 할 것이다.

- 도시재생전략은 도시기본계획의 권역별 생활권 계획과 도시환경정비기본계획의 틀 속에서 특정지역에 대한 종합계획의 성격을 지니도록 수립해야 계획 체계의 정합성을 확보할 수 있음. 이를 위해서는 도시환경정비계획이 주거지종합계획 변형의 성격을 넘어 보편계획의 성격을 지녀야 함

- 도시재생전략계획은 도시재생과 관련한 각종 사업, 프로그램 등을 발굴하여 지역 특성에 맞는 재생전략을 수립하고 도시재생활성화 지역을 지정하는 계획이므로, 체계적이고 종합적 전략 수립의 수단으로 활용되어야 하며, 도시재생이 필요한 지역에 대한 생활권 계획의 성격으로 활용될 가능성이 크다고 판단됨.

- 서울시의 경우 도시재생전략계획을 인접한 다른 시와 함께 수립할 필요는 없다는 전제하에, 도시재생전략계획의 위상을 설정하는 것이 합리적임.

- 「도시재생특별법」 제6조에서 “도시재생활성화지역에 관하여 다른 법보다 우선하여 적용한다”고 규정되어 있고, 같은 법 제12조 제3항에서는 “도시재생전략계획을 수립할 때는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하여야 하며~”라고 규정되어 있음.
 - 「도시재생특별법」 제12조 제3항에 따르면 도시재생전략계획은 도시기본계획의 하위에 위치하며, 같은 법 제6조에 따르면 도시재생전략계획은 도시관리계획(지구단위계획, 용도지역 변경에 관한 계획, 기반시설의 개량·설치에 관한 계획 등)의 상위에 위치하게 됨. 그러나 도시재생전략계획에 긴급성을 부여하여 지구단위계획 등 도시관리계획의 효력을 정지시키는 것은 바람직하지 않음. 일본의 경우 미스매치(mismatch)대응형 도시정비를 위해 도시재생특별조치법 등 2개의 법을 신설하고 도시계획법 등 3개의 법을 개정하였으나, 도시계획법상의 각종 계획간의 위계를 흔들지는 아니하였음.
 - 따라서 도시재생전략계획은 도시기본계획의 아래에 두고, 각종 도시관리계획과는 정합성을 갖도록 수립되어야 할 것임.
-
- 도시재생전략계획을 도시기본계획이나 도시관리계획 등 기존의 도시계획체계에 비추어 생각하는 것은 기본적인 출발이 잘못되었다고 봄. 도시기본계획은 도시정책의 최상위계획이라는 것을 인정하여 도시재생에 관한 사항이 기본계획에 포함될 수 있도록 기본계획의 내용을 보완함으로써 도시재생전략과의 위상을 맞출 수는 있을 것임.
 - 사실상 다양한 법에서 도시 내의 다양한 부분에 대한 기본계획, 예로써 교통정비기본계획, 도시 및 주거정비기본계획 등을 수립하도록 하고 있으며, 이들 계획과 도시기본계획 간에는 사실상의 간극이 존재하고 있음을 볼 때 도시재생전략 또한 유사한 문제를 가지게 될 것으로 보임. 따라서 도시재생계획을 물리적 계획으로 보는 시각에서 벗어나 경제관련 계획, 생활관련계획 등과의 연계를 감안하여야 할 것임.
 - 기존 도시·주택 분야의 입장에서 볼 때 도시재생전략계획은 도시 및 주거정비기본계획에 준하는 위상으로 인식하게 될 것임. 그러나 도시 및 주거정비기본계획과 달리 물리적인 것이 중심이 되지 않는 다른 접근이 필요함. 또한 도시재생의 업무가 도시나 주택 분야의 업무로 인식하는 것부터 법의 취지를 이해하지 못하고 기존의 정비사업과 구분하지 못하는 것임.
 - 도시관리계획과의 관계 또한 이와 유사하다고 보아야 할 것이며, 다양한 분야를 동시에 다루고 있는 정책계획이라면 도시재생전략계획은 도시관리계획의 상위 개념으로 보아야 할 것임.

- 도시재생전략계획은 도시기본계획의 하위계획으로, “도시재생”의 철학을 강조하는 서울 도시 계획의 상위계획의 역할을 담당해야 할 것으로 봅니다. 따라서 여러 부문계획, 예컨대 도시 및 주거환경 정비 기본계획, 권역별 생활권 계획 등보다는 상위계획의 위상을 담당해야 할 것으로 봅니다.

- 1) 지금 법에서는 도시재생사업을 중앙정부가 방침을 정하고, 국무총리실 산하의 위원회가 최상위 단위에서 관장하는 것으로 되어 있는데, 도시재생사업이 사실상 도시관리계획에 의한 사업과 같기 때문에, 도시관리계획을 중앙정부가 규율하는 것이 되어, 현실적으로 맞지 않고, 계획의 위계로 볼 때도 맞지 않음. 이 부분은 앞으로 법 개정을 통해 분명히 해야 할 중차대한 문제임(법을 제정할 때, 일부 전문가들이 ‘도시재생’을 최고선으로 간주하는 착각을 가졌던 것 같고, 국토부는 부서의 권한을 확보하기 위한 욕심이 맞물려, 이러한 잘못된 계획체계를 만들었다고 진단 됨).
- 2) 도시재생사업은 어떤 경우라도 도시계획사업으로 가져가야 한다면, 그 근거는 일단 국토기본법 과 국토의 계획 이용에 관한 법에 근거하되, 별도의 법에 의해 추진되는 관리계획으로 위상을 가져가도록 해야 함(참조, 도정법에 의한 정비사업).
- 3) 도시재생전략계획도 사실상 일종의 10년 단위 생활권 계획에 준하는 것이라면, 기본계획과 관리계획의 중간에 있다고 볼 수 있지만, 현행 계획체계로 본다면, 기본적으로 관리계획의 한 유형인 셈임.
- 4) 따라서 결론적으로 도시재생전략계획은 기본계획/도시관리계획의 중간 계획에 위치될 수 있지만, 실효적으로는 관리계획으로 위상을 가지고 가되, 단지 사업추진에 탄력성을 주기 위해 특별법에 의한 특례/지원 등을 강화하는 것으로 추진의 방식을 차별화해야 함.
- 5) 다만, 사업으로서 ‘도시재생의 고유영역’이 어떠한 것인지는 처음부터 분명히 해, 유사 사업들과의 중첩/충돌/중복 등에 따른 문제를 해결할 수 있도록 해야 함.

문3. 서울의 도시재생활성화지역을 유형화한다면 도시경제기반형과 근린재생형 외에 어떤 유형이 있다고 생각하십니까?

- 법의 취지는 근린재생형을 중심으로 하고 도시경제 기반형도 근린재생형을 근간으로 하는 것으로 볼 수 있으나, 우리와 같이 마을만들기에서조차도 행정주도의 도시관리가 주류를 이루어온 현실에서는 행정입장에서 행정이 주도하게 될 도시경제기반형 중 특정 도시개발계획이 중점적으로 다루어지게 될 여지가 큼.
- 서울시는 특성상 원래 취지를 살려 근린재생형을 서울형으로 전개하는 것이 바람직함. 기존의 마을만들기를 보다 강화하여 쇠퇴지역을 중심으로 지역 공동체 활성화를 위한 법정정비계획과 마을만들기 계획과의 병행을 추진, 유도하고 그 확립 방안을 정리해 나갈 필요가 있음.
- 도시재생특별법상 도시재생활성화지역은 ‘도시경제기반형’과 ‘근린재생형’ 유형으로 구분되는 바, 서울의 도시재생전략계획 수립 시 이 두 가지 유형을 벗어나기 어려울 것으로 판단됨.
- 다만, 도시경제기반형 및 근린재생형 도시재생활성화지역 각각을 지정하기 위한 세부 목적에 따라 주요 대상지역의 유형화는 가능하다고 생각함.
- 서울의 경우 도시경제기반형 활성화지역의 주요 대상지역 유형은 1) 철도부지를 포함한 주요 역세권, 2) 입지가 양호한 주요 이전적지, 3) 준공업지역이나 산업단지(구로구 산업단지 등), 4) 미집행 도시계획시설 입지지역 등으로 나눌 수 있음.
- 근린재생형 도시재생활성화지역의 주요 대상지역 유형은 1) 정비구역 해제지역 등에 대한 생활권단위의 생활환경 개선 차원에서 가로주택정비 또는 주거환경관리사업 시행 필요 지역, 2) 생활환경 개선 및 골목경제살리기 등의 차원에서 재래시장의 현대화 및 주변 노후주거지역의 부분적, 점진적 정비 필요 지역, 3) 생활환경 개선 및 공동체활성화를 위한 지역자생주민조직이 활성화되어 마을만들기 추진이 용이한 지역 등으로 구분할 수 있음.
- 쇠퇴하는 지역은 지역사회를 위해서 활용할 수 있는 자원이다. 쇠퇴한 지역을 대규모로 개발하면 다른 지역이 침체할 수 있다. 지속적으로 성장하지 않을 경우 개발로 인해 다른 한 쪽의 침체가 나타나는 것을 피할 수 없고, 설사 계속 성장하더라도 불균형으로 인한 영향을 받게 된다. 쇠퇴한 지역을 지나치게 성공적으로 개발하지 않을 필요도 있다. 많은 지역이 매력적이어야 서울 전체가 살 수 있다. 쇠퇴한 지역들은 많은 경우 오래되어서가 아니라 개발 행위로 인한 영향을 받은 것으로 해석될 수 있다. 노후주거지의 개량이 지체되는 것도 개발 행위 때문이다.
- 이런 관점에서 새로운 기능을 넣고 일자리를 많이 만드는 대규모 개발은 가능한 활용하지 않아야

할 수단이다. 그런데 현재 도시경제기반형 재생에서는 이미 익숙한 방식의 개발이 반복될 것이라는 인상을 받게 된다. 근린재생형도 좀 다른 뉘앙스의 내용이 포함되어 있지만, 지배적인 경향은 과거의 개발 방식의 특성을 유지하는 것일 듯하다.

- 토지의 용도를 넘어서서 도로, 도시가스, 쓰레기처리, 공원 활용, 상가의 특색 찾기, 치안, 안전, 주차, 장애인통행불편, 동네문화, 청소년 등과 관련한 다양한 문제에 민감해야 한다. 그리고 보존과 개발 사이의 균형감각도 유지해야 할 것이다. 무엇을 지켜야 할 것인지 분명하지 않으면 고치지 않는 것이 나올 수 있다.

- 용산역세권개발의 사례와 같이 난항을 겪고 있는 민간의 대규모 투자 사업은 '민간투자형 도시재생지역'으로 유형화하여 재생사업의 원활한 추진을 유도하고 사업을 촉진시키기 위한 지원방안을 모색할 필요가 있음.

- 재해대응형이 필요함.

- 위기관리에 대응할 사회시스템의 구축과제, 방재상의 골격이 될 피난로, 피난지를 도시구조상에서 어떻게 확보할 것인가를 고려하여, 재해취약지역을 대상으로 하는 도시재생 유형을 신설할 필요가 있음.

- 이 때, 민간주체 중에서도 대도시에서 거주하고 활동하는 시민·주민, 민간기업 등 간에 각각 다른 생각이 존재함을 고려할 필요가 있음.

- 특화형, 복합형 등을 들 수 있을 것임.

- 특화형은 도시경제기반형과 유사한 성격을 가질 수도 있을 것이나 경제적 관점이 아닌 문화, 특성, 유일성 등의 입장에서 도시의 경쟁력을 높일 수 있는 유형이 될 것임.

- 복합형은 이들 다양한 특성을 복합하여 시너지를 낼 수 있는 유형이 될 것임.

- 도시재생활성화지역을 1) 도시경제기반형, 2) 근린재생형으로 이분화한 것은 좀 아쉽게 느껴집니다. 유형화는 유형이 모든 경우의 수를 포괄해야 하는데, 기존의 두 가지 유형은 그렇지 못하고 명칭도 적절하지 않기 때문입니다.

- 개인적인 의견으로는 1) 도심재생형, 2) 주거지재생형, 3) 기타 전략지역재생형으로 구분하는 것이 타당했을 것으로 생각합니다.

- 서울시의 경우도 역사문화유산이 집중되어 있는 한양도성안의 서울 도심부가 가장 중요한 첫 번째 유형이 될 것이고, 다음은 여러 주거지에서의 도시재생이 두 번째 유형이 될 것이며, 이 밖에도 특별한 성격을 지니는 곳들(준공업지역, 기타 서울의 전략거점 등)은 별도의 유형으로 보는 것이 타당할 것입니다.

1) 이 두 유형은 너무 자의적임.

2) 유형을 구분하더라도 계획내용을 차별화하는 정도이고, 실제 추진방식(예, 지원방법, 지원정도, 적용되는 기준 등)에서는 차이가 불분명하다면 꼭 유형을 구분할 필요가 없음.

3) 서울의 경우, 두 유형으로 구분은 더욱 문제시됨. 이는 지적한대로, '도심부, 준공업지역, 이전적지 등'의 경우, 인구지표 혹은 산업생산지표만으로 재생의 필요성/정도를 결코 판별할 수 없기 때문임.

4) 더욱 서울의 경우, 재생은 단순한 재활성화만 아니라 (재)복원의 의미도 포함되어야 함. 특히 도심부의 경우가 그러함. 세운상가와 그 주변의 재생은 현행의 도시환경정비사업방식도 문제이지만, 재생법상 두 가지 중 어느 유형의 한 사업으로 가져가는 것도 문제임. 예컨대 최근에 세운상가는 존치하면서 도심주거, 도심창조산업, 생태, 역사 등을 결합해서 새 개념의 정비방안을 짜고 있음. 이런 경우를 생각하면, 재생의 유형도 '통합재생형' 혹은 '역사문화복원형' 등이 필요할 듯함.

문4. 서울에서 도시재생활성화지역을 선정할 때, 인구, 사업체, 노후도 외에 어떤 요소를 고려해야 한다고 생각하십니까?

- 선정기준은 인구와 노후도로 충분함. 다만, 선정기준이 곧 목표기준이라는 관점에서는 조금 다르지만 기존에 노후된 지역의 지역공동체를 활성화하기 위한 방안이 요구됨.
 - 이는 현 교육중심의 지역역량강화와 같은 방식이 아니라 지역문제 혹은 과제에 대한 지역민조직 및 행정당국과 협업체계의 구축과 수행과정의 추적을 통해 지역공동체조직을 구체화해 나가면서 병행적으로 이루어 갈 수 있도록 하는 방안이 강구될 필요가 있음.
-
- 도시재생활성화지역 지정 시 특별법 제13조 4항에 근거하여, 인구수 감소, 총 사업체수 감소, 노후 주택 수 증가 등의 요건 중 2개 요건을 반드시 충족시켜야 함. 이는 활성화지역의 필수요건에 해당함.
 - 아울러 도시재생활성화지역은 국가·지자체의 자원·역량을 집중하여 도시재생사업의 효과를 극대화하기 위한 전략적 대상지역이므로, 서울시 고유의 자원과 역량, 재생관점의 잠재력이 집중된 지역이 선정될 필요가 있음.
 - 국가 혹은 서울시의 핵심적 기능을 담당하는 도시계획시설의 입지지역, 전통 문화 자원 활용 가능 지역, 도시재생을 위한 자생적 조직구축 및 활성화 등 지역주민의 재생 역량 우수 지역 등이 주요 대상지역이라고 생각함. 또는 활성화계획 수립 당시 중앙정부 및 서울시가 추진하는 주요 시책 등의 시행(파급효과)에 부합한 지역 등도 고려 대상임.
-
- 자료를 확보할 가능성과 무관하게 생각하면 일자리와 실업자의 수, 학업 포기나 진학률, 범죄율이나 범죄에 대한 우려, 상업지역의 통행량 등의 지표와 그 변화도 고려되는 것이 좋을 것이다.
 - 그런데 문제는 도시재생활성화지역을 선정할 때 계량화된 동일한 지표로 순서를 정할 것으로 보인다. 문제의 심각성이나 우선적인 대응의 필요성은 이런 지표로 나타나지 않을 수 있다. 그리고 문제를 해결하고 성과가 클 사업인가의 여부도 중요하게 고려되어야 한다. 공간이나 사업의 규모를 어떻게 정하는가에 따라서도 우선순위가 달라질 수 있다.
-
- 인구, 사업체 수, 노후주택 외에 다양한 쇠퇴지수 개발이 필요함.
 - 영국의 Indices of deprivation과 부산시의 쇠퇴 실태조사를 참조하여 서울형 쇠퇴지표 작성이 필요함. 이를 위해서는 현재의 사업성 중심 실태조사의 한계 극복이 필요함.

- 근린재생형의 경우, 건물의 노후도 이외에 지역의 기초생활 인프라와 관련된 접도율이나 도로율과 같은 전통적인 노후지역의 교통현황 등도 고려하여 지역의 생활환경 개선을 도모할 필요가 있음.

- 경제적 지표로 가구소득이나 주거임차비용, 1인당 지방세액, 종사자 증감률과 같은 자료도 활용 가능할 것으로 판단됨.

- 사회적 지표로 인구감소 이외에 인구 고령화에 따른 고령인구비율, 독거노인 가구 증감률 등도 고려해야 할 요인이라고 할 수 있음.

- 재해취약정도에 대한 고려가 필요함.

- 토지의 경제성(생산성, 부가가치성) 측면과 지속가능성(환경성, 복원가능성, 사회안정성 등) 측면이 추가로 반영되는 것이 필요할 것임.

- 또한 인구, 사업체와 같은 요소는 중소도시의 쇠퇴를 진단하는 요소일뿐 서울시와 같은 거대도시 또는 그 일부지역에서 적용하기에는 문제가 많은 요소임.

- 앞의 의견처럼 1) 도심재생형, 2) 주거지재생형, 3) 전략지역재생형의 세 가지 유형으로 구분한다는 전제하에.

첫째, 입지조건이 중요한 요소로 고려되어야 합니다. 도심재생형은 해당지역의 입지조건이 매우 중요한 요소로 고려되어야 하고, 전략지역재생형도 입지조건이 가장 우선시되어야 할 조건일 것입니다.

둘째, 해당 지역 내 주민공동체(조직, 리더십, 의지, 주민합의 등)도 중요한 고려요소입니다. 도시재생은 비단 물리적 재생뿐만 아니라 경제적, 사회적, 환경적 측면까지 아우르는 종합적 재생이어야 하고 이를 위해서는 물리적 요소들 이외에도 주민공동체 현황과 같은 비물리적, 사회적 요소들이 고려되어야 하기 때문입니다.

- 도시재생소요 지수제를 도입하는 것이 적절함.

- 도정법에 의한 정비구역도 노후도, 접도율, 동의율 등 몇 가지 지표로 결정하던 것을 지수제로 대체하려고 함.

- 현행법으로도 서울시가 조례/규칙 등을 만들어, 지수제로 운영할수 있는 항목을 '사회', '경제', '환경', '문화' 등으로 나누어 필요한 대표 지수를 정해, 지수별 종합점수가 일정 수준 이상을 넘어설 때 도시재생사업지역으로 지정할 수 있음. 지수제의 장점은 다양한 측면으로 재생의 필요성/정도를 판별할 수 있다는 것임.

문5. 성공적인 도시재생을 위해서는 부처 간 칸막이가 없는 통합적인 지원이 필수적입니다. 서울시 차원의 도시재생 전담조직은 어떤 원칙하에 설치·운영하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- 성공적인 도시재생을 근린재생형을 중심으로 본다고 할 때, 지역기반의 유지관리를 포함하는 지역경영 조직을 상정하고 이를 구체화하여 해당 지역경영 조직 및 행정과 종합 연결창구가 되는 단일 조직이 설치 운영되는 것이 바람직함.

- 서울시에는 마을 공동체 담당관이라는 별도의 직제가 있음. 해당 담당관실에서 이에 대한 총괄적 방향을 설정하고 타 부서의 방향을 설정해 주고, 연계를 추진하는 등 이를 주도해가는 것이 적절할 것으로 보임.

- 도시재생특별법 제정과정의 가장 큰 한계점은 중앙 부처별 칸막이 한계를 뛰어넘을 수 있도록 사전에 실무차원의 협의 및 합의가 미흡(사실 거의 전무)한 상태에서 추진되었다는 점임. 국토부 내 주택정비과와 도시재생과 간의 의견조율 조차 용이하지 않은 것이 현실임.

- 중앙부처별 시행 사업, 사업에 대한 연차별 예산배분, 사업별 예산집행실적 평가로 이어지는 추진절차·관리 등은 오랜 기간 적용되어온 관행으로, 도시재생이라는 동일 목표사업에 대한 통합적 예산활용이 자리 잡을 때까지는 많은 시행착오가 있을 것으로 예상됨. 특히 통합적 예산집행에 대한 성과관리와 실적평가 관점에서 부처별 이해관계가 첨예할 것으로 예상됨.

- 이상에서 언급한 중앙정부 부처별 업무분장과 칸막이 예산 배분의 한계가 지방정부의 부서별 업무분장과 칸막이 예산 배분 한계로 이어지는 것은 당연한 현상이라 할 수 있음. 이러한 구조적 한계점을 충분히 인정하고, 새로운 도시재생 추진체계의 실행과정에서 문제의 완전한 해결보다는 문제의 최소화를 지향할 수 있도록 전담조직의 설치, 운영이 필요하다 생각함.

- 전략계획으로 도시경제기반형 및 근린재생형 활성화지역의 지정이후, 실행계획으로서 활성화 계획 수립 시 경제기반형 및 근린재생형 활성화계획에 반영하기 위한 내용 중 도시계획국, 주택정책실, 서울혁신기획관, 경제진흥실 등 조직별 1차 검토의견 수렴 후 도시재생전담조직으로 송부하고, 도시재생전담조직에서 2차검토의견 수렴 후 활성화계획 수립권자가 이를 반영하여 최종 계획을 수립할 수 있도록 업무협약이 필요함.

- 도시재생은 특정한 지역에 상대적으로 더 많은 노력과 자원을 투입하는 정책이다. 이런 접근방법은 특정한 부문 정책에서는 필요하지만, 다른 부문 정책에서는 그렇지 않을 수도 있다. 모든 정책 분야에서 특정 지역을 우선적으로 고려하는 방식이 적용되어야 하는 것은 아니다.
- 지원이나 서비스 제공 형태에서도 통합이 항상 효율적이지는 않고, 무리하게 추진된 통합 조직은 지속가능한 형태가 아닐 수 있다. 더 중요한 것은 협력의 필요를 발견하고 하나씩 해결해가는 똑똑한 조직을 만드는 것이다. 이 조직 자체도 기존 조직처럼 해당 조직의 성과를 중심으로 평가를 받는다면 실질적인 협력을 만들어가기는 어려울 수 있다. 협력을 통하여 새로운 방식의 자원 배분을 계획하는 것은 보다 생산적인 성과를 낼 수도 있다. 전담조직은 그것을 실행해가는 기회나 수단이 될 수 있다.
- 이런 방법이 과제가 분명하지 않은 통합적인 조직을 만드는 것에 비해서 실리가 있을 것이다. 그렇지 않으면 조직은 통합했지만 실질적인 통합은 이루어지지 않는다는 식의 핑계에 기대는 조직을 낳을 가능성이 있다. 최악의 경우 통합조직이 일을 한다고 책임을 방임하는 업무 행태도 나타날 수 있다.

- 서울시가 선도적으로 설립하여 운영하고 있는 주거재생지원센터를 적극 활용해 확대 재편이 필요함.

- 도시재생사업 지원기능을 통합하여 운영하고, 행정, 재정 지원기능을 부여할 필요가 있음.
- 현재 운영 중인 주거재생지원센터의 기능을 도시재생센터로 확대·통합하고, 정부, 공기업 민간 기업, 토지소유자, 주민, NGO 등으로 구성된 파트너십을 구축을 위한 구심점으로 작용할 수 있도록 유도할 필요가 있음.

- 「도시재생특별법」 제2조에서 규정하고 있는 도시재생사업, 같은 법 제8조의 지방도시재생위원회, 같은 법 제11조의 도시재생지원센터, 같은 법 제12조의 도시재생전략계획, 같은 법 제19조의 도시재생활성화계획, 같은 법 제28조의 도시재생특별회계 등의 내용에 비추어, 서울시 차원의 도시재생 전담조직을 새로이 신설할 필요는 없음.
- 도시계획국에서 도시재생전략계획의 수립을 총괄하고 주택실 등에서 도시기본계획과 정합성을 갖는 범위에서 정비기본계획 및 각 종 정비계획과 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 등을 수립하고 집행하는 것이 바람직함.

- 도시재생법에 관한 논의 당시부터 총리실이 주관하여야 한다는 주장이 계속되어 왔으나 해당 업무를 국토교통부에서 주관하고 있어 불가능하게 되었음. 일본의 경우에도 총리실에서 모든 부처를 통합적으로 운영하고 있음.

- 서울시의 경우에도 도시계획국이나 주택실과 같은 세부부문을 다루는 부서에서 이 법을 운영할 경우에는 성공적인 운영을 기대할 수 없음. 서울시에서 도시재생을 중요한 문제로 보고 있다면 시장 또는 제2부시장 직속의 기구로 예산 편성에 상당한 재량권을 기본적으로 가지며, 다른 실·국의 예산편성에도 상당한 권한을 가지는 조직으로 도시재생전담조직이 되어야 할 것임.

- 서울처럼 거대한 도시에서 모든 유형의 도시재생을 총괄하는 전담조직을 만드는 일은 쉽지도 않고 효율적이지도 않을 것입니다. 앞의 세 가지 유형별로 전담조직을 별도로 구성하여 운영하되, 상호 긴밀한 협의를 담보하는 것이 바람직할 것입니다.

1) 도심재생형 : 역사도심관리과의 기능과 위상 확대, 한양도성도감과 긴밀한 연계

2) 주거지재생형 : 기존의 마을공동체담당관의 기능과 위상 확대, 주거환경과와 연계

3) 전략지역재생형 : 별도의 전담조직 신설

- 도시계획국 산하에 두거나, 도시계획국과 주택정책실이 함께 관장하는 중간 위치에 두는 것이 바람직함.

- 주택정책실 쪽에 두는 방안은 재고 되어야 함. 도시재생은 기본적으로 도시계획의 문제이지, 주택정책의 문제가 아니기 때문임. 주택정책실 쪽에 두면, 주택의 관점으로 도시(계획)의 문제를 건드리는 모순을 지속적으로 만들게 됨. 이는 도시계획과 주택정책이 충돌하는 문제를 또 하나 만들게 됨.

문6. 도시재생특별회계의 재원은 기존 도시개발특별회계, 도시재정비특별회계 등의 기존 회계 및 기금과 중복되어 있습니다. 서울시 차원에서 도시재생 예산을 어떻게 확보·운영하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- 도시재생활성화구역은 기존의 정비사업 등을 종합적으로 활용하는 것으로 대상구역 활성화 사업 추진 절차 및 상황을 고려하여 기존 정비사업 재원을 활용하는 것이 바람직함.

- 이는 문5와 관계되는 것으로 초기단계에서는 기존 도시개발 및 재정비 특별회계 등에서 일정비율의 재원을 따로 떼어 초기 추진비용으로 사용하는 것도 바람직함.

- 특별법 제정과정에서 중앙정부차원의 도시재생기금 설치 방안이 삭제됨. 중앙정부차원의 기금 설치 요건(법적)을 충족하지 못한 구조적 한계가 있었던 것으로 알고 있음.

- 국가차원의 도시재생 비전, 목표, 실천전략을 포함한 기본방침을 수립하고, 전략계획, 활성화계획 등으로 도시재생사업의 지속적, 안정적 추진을 위해서는 중앙정부차원의 재원지원이 필수요건임. 국가차원의 도시재생기금 설치 문제는 특별법의 제정 목적을 달성하기 위한 가장 큰 현안이라 할 수 있음.

- 도시재생특별회계는 기존의 정비기금, 도시개발특별회계 등과 재원이 동일한바, 도시재생에 필요한 실질적 재원으로서 역할을 기대하기 곤란함. 서울시 자체적으로 추가 재원확보 방안을 마련하는 것도 용이하지 않을 것으로 보임. 개념적 차원에서 TIF(Tax Increment Funding) 기법을 통한 재원확보 방안이 종종 논의되고 있으나, 국내 세법 및 세제 운영 여건상 많은 규정의 검토와 동반개정이 요구되어 실제 적용은 쉽지 않은 것으로 판단되고 있음.

- 국가차원의 기금설치 이전까지는 당분간 기존의 정비사업 및 도축사업 등에 대한 기반시설 설치비 등 하드웨어적 지원사업과 해당 지역 내 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 소프트웨어적 지원사업을 연계, 병행 시행하여 물리적, 사회적 재생 도모가 필요함.

- 유사한 목적의 기금과 회계들은 현재의 상황 속에서 각각이 목적의 가치와 중요성에 대한 평가를 토대로 조정되는 것이 마땅하다. 기금은 상황이 달라지면서 그 중요성이 달라지기 때문에 이런 과정을 거치는 것이 적절하다. 그리고 도시재생을 위한 재원을 만들기 위해서 기존 재원들을 조정할 것이 아니라, 각 기금과 재원에 대한 평가를 토대로 조정계획을 수립해야 할 것이다.

- 같은 이유로 업무 조정도 함께 고려하는 것이 바람직하다. 현재 유사한 역할을 서로 다른 조직에서 담당하고 있는 등 조정의 필요성이 있다고 여겨진다.

- 중앙정부의 도시재생기금 확보가 필요하나, 서울시 차원에서도 안정적인 재생사업 추진을 위해 도시재생기금을 별도로 확보할 필요가 있음.

- 수익성 중심의 정비사업의 한계를 극복할 수 있도록 서울시 차원에서 상당한 예산 확보가 필요함.

- 도시재생과 관련된 특별회계, 일반회계를 통합하여 운영하도록 하여 지방정부의 재량권을 확대 하고, TIF 등 회계기법의 도입을 통한 자원마련도 고려할 필요가 있음.

- 도시재생특별회계가 도시개발특별회계, 도시재정비특별회계 등과 중복된다는 것은 이들을 모두 아우르는 개념으로 설정되었다고 볼 수 있음. 따라서 서울시에서는 이들을 모두 통합하여 하나의 특별회계로 통합하여 운영하는 것이 타당할 것임.

- 중앙정부에서는 통합에 실패하였으나 서울시에서는 통합운영이 가능하도록 하여야 할 것이며, 경제부문, 복지부문 등 다양한 부분의 예산까지도 통합할 수 있도록 할 필요가 있음.

- 별도의 예산이나 기금을 확보하는 것이 바람직할 것이지만, 쉽지 않을 것이므로 기존의 관련 특별 회계나 기금을 활용하는 것이 현실적 대안일 것입니다.

- 도시재생특별법에 의해 활용하도록 되어 있는 것 이상의 재원이 없을 것으로 예상됨.

- 도시재생사업이 현행법에 따라 시행될 때는 결국 개별법에 의한 사업들로 돌아가기 때문에, 도시 재생특별회계를 만든다 하더라도, 기금을 통합해 '(가칭)도시재생정비기금'으로 재원은 통합하 되, 운용은 단위사업들을 효율적으로 지원하는 방식이 되도록 하는 게 좋을 듯함.

문7. 구청장도 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 되어 있는바, 협력적인 도시재생 추진을 위한 서울시와 자치구 간 역할분담방안에 대해 어떻게 생각하십니까?

- 도시 전체레벨에서 활성화 계획의 대상수준을 맞추어야 함.
 - 자칫 개발용량 강화 및 구별 격차확대 수단으로 이용될 여지가 있음.
-
- 서울시는 도시재생활성화지역의 지정에 관한 사항을 도시재생전략계획 수립 시 반영해야 함.
 - 일차적으로 각 구로부터 근린재생형 활성화지역 지정에 관한 제안서를 제출토록 하고, 서울시가 최종 전략계획으로서 근린재생형 활성화지역을 지정함.
 - 전략계획으로 결정된 구별 근린재생형 활성화계획은 구청장이 수립하되, 서울시 도시재생전담 조직에서 지원예산배분을 위해 구별 근린재생형 활성화계획에 대한 의견을 반영하여 계획을 수정, 보완할 수 있도록 업무협약이 필요함.
-
- 구청의 적극적인 참여는 개별 도시재생사업의 성공에 결정적인 영향을 줄 수 있는 요소이다. 따라서 구청이 적극적으로 참여하는 사업은 실현가능성이 높은 것으로 고려되어야 한다.
 - 그런데 구청에서 사업을 추진하는 방식이 이전과 같은 기존 지역자원을 훼손하고 주민들의 구성을 바꾸고 다른 지역에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 부동산개발을 촉진하는 것이라면 (혹은 그런 식의 개발을 최소화하기 위한 노력을 충분히 하지 않는다면) 구청의 적극적인 참여나 계획에 많은 가치를 둘 이유는 없다.
 - 서울시는 먼저 구청들과 재생사업을 통해 서울시가 추구하는 바가 무엇인지를 명확하게 공유할 필요가 있다.
-
- 자치구 차원에서도 도시재생지원센터(주거재생지원센터) 설치 필요
 - 서울시는 자치구에서 수립하는 전략계획과 활성화 계획을 위한 지침 마련과 비용 지원기준 정립, 계획간의 조율 필요
-
- 서울시는 전체적인 사업계획 수립 및 장기적인 로드맵을 제시하고, 자치구는 세부전략과 사업지역 특성에 맞는 구체적인 실행 계획을 수립하는 등의 역할분담을 통해 효율성을 높여나갈 필요가 있음.

- 구청장이 근린재생형 활성화 계획을 수립할 때, 그 계획이 서울시의 도시재생전략계획 등과 정합성을 가질 수 있도록 사전 협의 절차를 거치도록 함. 사전협의 절차를 거쳐 도시재생전략계획 등과 정합성을 갖는 근린재생형 활성화 계획을 수립한 구청장에게는 도시재생특별회계에서 구청 단위의 도시재생지원센터 운영비 등을 지원함.

- 서울시는 정책방향을 제시하는 전략계획을 수립하고 이를 지원하는 세부적인 사항을 제시해 주고, 도시경제기반형을 중심으로 사업을 추진하는 것이 바람직함. 또한 근린 재생형의 활성화 계획은 시범적이거나 시에서 직접 세워야 할 필요성이 있는 경우, 그리고 자치구의 요청이 있는 경우로 한정하는 것이 바람직함.

- 구청장은 주민의 의견을 들어 구체적인 활성화계획을 수립하고 시의 지원을 구체적으로 요청하는 형태가 바람직할 것임.

- 마을공동체사업이 좋은 참고자료가 될 것입니다. 바람직하기로는 서울시보다 자치구가 주도하고 서울시가 돕는 방식이 이상적이지만, 현실적으로는 서울시가 앞서서 이끌어가고 자치구가 뒤를 따르며 상호 협력하고, 점진적으로 자치구의 역량을 키워 자치구 역할을 확대해 나가는 것이 바람직한 전략이 될 것입니다.

- 각 자치구에서 근린재생형 활성화계획을 수립할 준비가 되어 있다면 자치구에 계획수립 역할을 위임하고, 그렇지 않을 경우는 서울시가 먼저 계획을 수립한 뒤 자치구 계획수립을 유도해야 할 것입니다.

- 구청장이 근린재생형 활성화 계획 수립권을 갖는 것은 좋지만, 전략계획의 수립권자로 서울시장은 근린재생형 활성화 계획수립의 지침, 타 계획과의 조정 등에 관한 권한을 반드시 가져야 함.

- 구 단위의 근린재생형 활성화계획이 주택재개발/재건축사업과 같은 지역이기주의적 개발사업으로 변질되지 않도록 계획작성의 요건뿐 아니라 심의기준을 엄격하게 해야 함.

- 서울시 차원에는 도시계획위원회가 근린재생형활성화계획을 심의하도록 해야 함.

문8. 만일 서울에서 도시재생선도지역을 신청한다면, 도시경제기반형과 근린재생형 각각 어떤 요건을 가진 지역이 적합하다고 생각하십니까?

- 서울의 경우, 이번 국토부의 도시재생 선도지역을 신청하는 것은 바람직하지 않음. 다만, 시 자체적으로 선도지역을 선정하여 운영하는 것은 바람직하며, 특히 쇠퇴주거지를 중심으로 선정하는 것이 바람직함.
- 도시경제기반형 선도지역 : 역세권 부지를 활용하여 행복주택건설사업 등 정부의 주요 시책 이행과 동시에 공간구조 개선을 통한 토지이용의 효율성 제고 및 새로운 기능 부여
- 근린재생형 선도지역 : 정비구역의 해제 지역에 대한 소규모, 점진적 정비를 통한 생활환경 개선이 시급히 필요한 지역
- 근린재생형 사업 중 하나로 쪽방 지역에 기존 주민들을 배제하지 않는 복지형 재생사업을 생각할 수 있다. 낡은 쪽방 건물을 개량하거나 철거 후 신축하여 지원주택으로 제공하고, 취약집단을 지원해온 조직들이 참여해서 마을기업 등의 형태로 운영하도록 한다. 이런 사업은 지역사회의 환경을 개선하는 효과도 있으며, 노숙인 밀집지역에서 만성적인 노숙인을 감소시키는 역할도 할 것이다.
- 빈곤한 1인거주 노인의 임차가구가 많은 지역을 대상으로 공적인 지원을 받고 주택개량을 하여 공유하우스(쉐어하우스)형 임대주택으로 제공하는 사업을 실시할 수 있다. 이를 통해 평생 살아갈 수 있는 지역사회 만들기를 할 수 있다. 이 역시 복지형 재생사업으로 볼 수 있다.
- 이런 종류의 필요는 주민들이 느끼는 어려움에 민감해지고, 현장감 있는 판단을 해야 한다. 문제의 심각성과 함께 대안의 타당성과 실현가능성도 잘 고려되어야 한다. 객관적 상황에 대한 지표와 사업의 성과에 대한 전망, 실현가능성 등이 종합적으로 검토되어야 하는 것이다.
- 도시경제기반형은 도시환경정비사업 추진구역 가운데, 사업 추진의지가 있고 개발에 의한 개선 효과가 큰 곳을 대상으로, 근린재생형은 주거환경관리사업 구역 가운데 주민 참여가 활성화된 곳을 선정
- 도시경제기반형 : 새로운 리딩산업의 육성, 다양한 근무스타일(Work Style) 실현에 기여할 수 있는 지역, 소프트 파워의 증진을 도모하여 서울시의 국제경쟁력을 증대시킬 수 있는 지역
- 근린재생형 : 질 높은 생활의 장(場) 형성과 선택의 폭이 넓은 사회 창출을 목표로, 행복주택, 도시형생활주택 밀집지 등에 지정

- 현재의 토지이용상태가 과거 산업의 개편 실패지역과 같이 실질적인 산업경제기능이 정상적인 역할을 할 수 없으면서 외부의 지원이 없이는 새로운 형태의 재편이 사실상 불가능한 지역이 도시경제기반형의 선도지역이 되어야 할 것임. 예로써 영등포구 문래동 일대를 들 수 있음.
- 또한 서울형주택, 한옥주택 단지 등이 근린재생형의 선도지역으로 적합하다고 생각하며, 다양한 시도가 이루어지고 있는 마을가꾸기 사업대상지 또한 실질적인 성과를 낼 수 있다는 점에서 선도 지역으로 적합하다고 봄.

앞의 세가지 유형을 전제로.

- 1) 도심재생형 : 아래 지역 중 주민공동체가 탄실하고 의지가 강한 곳으로 도심부의 도시환경정비사업구역(도심재개발구역) 중 미시행지구, 도심부 재래시장, 특화용도 밀집지역 등이 해당함.
- 2) 주거지재생형 : 아래 지역 중 주민공동체가 탄실하고 의지가 강한 곳으로 한옥밀집지역, 단독주택 밀집지역, 다세대·다가구주택 밀집지역, 저층아파트 단지 등이 포함됨.
- 3) 전략지역재생형 : 서울시의 전략지역 정책과 우선순위를 고려해 선정함.

- 도시재생선도지역제도는 불필요하며, 향후 재생법 개정 시 삭제를 고려해야 함.
- 지역특성별 유형을 지정하고, 유형별 차별적인 지원을 하면 되는 것이지, 어떤 지역을 선도지역이라고 해서 차별화는 것은 뭔가 맞지 않고, 효과도 불분명할 것으로 생각됨.

문9. 도시재생특별법에 포함되어 있는 특례 및 완화조항은 어떻게 운영하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- 지역단위에서 해당 지역의 공공성에 대한 기준은 각기 상이할 수 있음.
- 지역단위의 공공성에 대한 목표를 설정하고 이에 대한 획득을 목표로 활용될 수 있음.
- 대상 구역 단위의 일괄적 완화적용이 아니라 단위계획의 수립과 그 계획을 기반으로 특정 성능의 지정과 그에 따른 규제강화 및 완화적용이 병행되는 것이 바람직함.
- 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준 및 높이제한 등 건축규제 완화 적용 시, 규제 완화가 적용되는 지역 내 생활환경에 미칠 수 있는 부작용뿐 아니라, 해당 지역 주변에 미칠 수 있는 부작용 등을 충분히 감안하여 완화 적용을 결정해야 함. 규제 완화 적용 여부는 지방도시재생위원회에서 결정할 필요가 있음.
- 특례 및 완화 조항은 일반적으로 물리적 개발사업을 촉진하기 위한 조치이다. 이것은 개발사업을 통해서 이익을 얻고자 하는 집단의 이해에 봉사하면서 다른 가치를 희생하는 것이다. 그리고 희생되는 것이 보존해야 할 자원이나 미래의 장기간 사용될 쾌적한 환경일 수 있다. 단기적 이익 때문에 장기적 이해를 희생하는 것이다. 이런 조치는 원칙적으로 하지 않는 것이 바람직하다. 안전과 관련돼 긴급한 필요가 있는 경우 등 매우 극단적인 상황이 아닌 경우에는 특례 및 완화를 적용하지 않아야 한다.
- 물리적 개발사업을 가장 중요한 도구로 사용하겠다는 생각은 쉽게 버려지지 않겠지만, 가능한 그 수단의 활용을 최소화하기 위해 노력할 필요가 있다. 그래야 재생이 될 수 있을 것이다.
- 특례 및 완화조항은 민간의 투자유발을 위한 기폭제로 활용하되, 건축물의 기능, 안전, 환경 기준에 미달되지 않고, 도시환경 개선 등의 공공복지 증진에 저해 요인이 없는 한도 내에서 운용되어야 함.
- 「도시재생특별법」 제31조 내지 제32조에서 규정하고 있는 특례 및 완화에 관한 조례는 도시재생전략계획 등 행정계획 수립내용에 크게 영향을 미침.
- 따라서, 특례 및 완화조항을 담은 조례를 제정하여 운영할 때에는 공익과 공익, 공익과 사익, 사익과 사익 간의 이익형량이 정당성과 객관성을 갖도록 하여야 할 것임.
- 즉, 도시재생의 시급성과 필요성 못지않게 그로 인해 다른 공익(일조권, 조망권 등의 환경권 등)이 지나치게 침해받지 않아야 되며, 도시재생사업으로 인해 사익(개인의 재산권 등)이 지나치게 침해받지 않도록 하여야 할 것임.

- 특례 및 완화 조항은 쓰지 않는 것이 가장 좋은 운영임.
- 사실상 도움이 된다고보다 장기적으로 경쟁력을 상실시키고, 다시 쇠락하게 하는 조항임.
- 건폐율 완화와 주차장설치기준 완화는 적극적으로 활용해도 좋을 것이나, 용적률 완화와 높이기
준 완화는 조심스럽게 적용해야 할 것임.
- 일단 유사사업법(예, 도정법 등)에서 제시되는 특례/완화조항과의 종합적 비교분석을 통해 종합
조건표를 만들어 비교분석을 해야 함.
- 이를 바탕으로 특례/완화 조항별 재생사업과 기타사업 간의 추진에서 차별화를 도모해야 함.
- 특별법이어서 특례/완화를 주는 것은 좋지만, 현실에서는 사업추진에 무리수로 작용하는 경우
가 많음(예, 도축법에 의한 뉴타운사업 참조).

문10. 도시재생특별법 제정과 관련하여 서울은 도시재생의 정책방향을 어떻게 설정하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- 도시활력증진사업과 같이 지역공동체를 중심으로 하여 지역의 종합적 활성화 방안을 도모하는 것으로 초기 행정의 관여와 종합적 계획수립의 가능성, 그리고 계획에 따른 사업수행에 인센티브 부여를 가능하게 하는 법적 기준을 마련하는 것으로 해석할 수 있음.
- 따라서 서울은 기존의 도시재생을 위한 마을만들기의 방향을 재점검하고 이념과 목표레벨이 아닌 실제 실행방법론에 대한 보다 세부적인 고민들이 이루어져야 할 것임.
- 즉 서울의 도시재생의 정책방향은 기존의 마을만들기에서 주창되어온 방향을 계승하는 것이 바람직하나, 그 방법론 특히, 전문가, 주민, 행정에 대한 용어적 정의와 역할 확립 방안이 요구됨.

- 특별법의 제정으로 새로 제안된 사업은 도시경제기반형 및 근린재생형 활성화사업임.
- 대부분의 지자체가 활성화사업과 기존의 정비사업을 어떻게 차별화시킬 것인지 실질적 추진 과정에서 많은 혼선이 예상됨.
- 서울시의 현 여건에서 도시경제기반형 및 근린재생형 활성화사업의 성격에 가장 부합한 지역을 대상으로 시범사업에 대한 계획 수립 및 사업추진 절차(모델) 등을 마련할 경우, 타 지자체에 많은 도움이 될 것으로 생각함.
- 서울시가 시범사업에 대한 계획수립 및 사업모델을 구상하는 과정에서 예상되는 현실적 한계점, 한계점 극복을 위한 중앙의 지원체계 개선 필요성을 적극 개선할 필요가 있음.

- 서울시는 기존 자원을 지키는 재생사업으로 옮겨가야 한다. 개발사업을 통해서 이익을 얻는 이들의 단기적인 이해에 장기적인 자산이 낭비되는 일을 줄이기 위해서 최선을 다해야 한다. 남아 있는 자산을 잘 지키고, 새로운 자산을 장기적인 관점에서 만들어야 한다. 이런 노력이 골목과 집, 지하상가, 시장, 공공건물, 공장, 공원 등에 묻어 있으면 서울은 많은 자산을 가진 부자 도시가 될 것이다.
- 주민들의 집과 상가, 개발사업에 대한 가치도 달라져야 한다. 수익성과 공동체성의 균형을 고려해야 하고, 상업적인 개발을 통해서도 높은 윤리성을 유지하기 위한 노력을 해야 한다. 어려운 집단을 배제하지 않고 함께 살아가는 선택을 하고 그것에 대해서 자부심을 느낄 수 있어야 한다. 이런 도덕적인 선택이 가능하다는 전제 위에서 제도가 설계되어야 할 것이다.

- 이런 변화를 위해서는 한동안의 논쟁과 갈등이 나타나는 것을 피할 수 없다. 하지만 갈등이 복잡하고 길어지는 만큼 더 많은 생각을 할 기회를 갖게 된다는 점에서 긍정적인 면도 있다. 문제는 그동안 이런 갈등을 만드는 것을 기피했다는 점이다. 그것이 현재와 같은 문제가 있는 상태를 지속시킨 원인 가운데 하나이다.
- 현재 제정된 도시재생법은 국토해양부 도시재생연구단이 제안했던 도시재생특별법과는 성격을 달리하고 있음. 따라서 선행연구 검토 과정에서 현재의 도시재생특별법은 당초 제안되었던 도시재생특별법 초안과 어떤 차이점이 있는지를 명확하게 파악해야만 현재 법안이 얼마나 실효성이 있는지를 평가하는 데 도움을 얻을 수 있음.
 - 현재의 도시재생특별법은 기존의 재정비촉진지구나 정비사업에 대해서는 어떤 실효성 있는 조치도 취하기가 어렵게 되어 있어, 기존의 뉴타운사업이나 정비사업의 출구를 마련하는 데 관심이 많은 서울시에서는 이 법을 적용하는 데는 한계가 있음.
- 기존 장기계획과 정비사업과의 관계 설정: 기존 도시기본계획 및 도시주거환경정비기본계획과 도시재생특별법에 의한 전략계획과 활성화 계획 간의 관계가 불명확함.
 - 기존 계획의 범위 내에서 수립하면 도시재생특별법에 의한 계획이 지닌 장소중심의 통합적 접근의 장점이 발휘되지 못하고, 기존 계획의 틀을 벗어나면 계획체계의 혼란이 발생함.
 - 도시주거환경정비기본계획에서 배제된 지역만 한정할 것인지, 아니면 도시환경정비기본계획의 내용을 보완할 것인지 검토가 필요함(5년 중기계획과 10년 장기계획의 차이 고려 필요).
- 여전히 중앙정부 주도의 하향식 계획 체계 유지: 중앙정부 공모방식을 취하고 있기 때문에 전략 계획이나 활성화계획 수립 시에 심사자의 의도에 맞춘 정비계획이 나타날 수밖에 없음.
 - 어떤 지역을 우선적으로 지원할 것인가에 대해 객관적인 기준이 없기 때문에 중앙정부의 의도에 맞는 계획이 집중적으로 제안될 수 있음.
- 도시재생의 추진 주체로서 도시재생지원센터의 위상: 도시재생지원센터가 도시재생계획의 수립, 사업시행 지원, 전문가 육성 및 파견 기능을 수행하도록 되어 있으나, 실제 운영상의 실효성을 떨 수 있는지 의문임.
 - 도시재생지원센터는 민관 협력과 조정을 위한 중간지원조직의 성격을 띠고 있는데, 실제 운영에서는 지방자치단체 담당국이나 과의 통제를 받는 실행조직에 불과할 수 있음(예: 서울시의 주거재생지원센터 사례).
 - 유연한 조직 구성을 유도하고, 성과를 통해 조직을 확대해가는 방식을 도입할 필요가 있음.

- 주거복지와 관련된 다양한 지원 통합: 도시재생특별법에서 주거복지와 관련된 다양한 지원이 가능하도록 유연성을 주고 비용지원도 다양화하고 있음.

· 그러나 도시재생특별법은 사업법이 아니라 지원법이면서도 중앙정부가 의무적으로 지원하는 금액이 확정되어 있지 않아 운영의 실효성을 담보하기 어려움.

· 일정 기준 이하의 지역에 대해서는 국가가 최저기준을 설정하여 지원하도록 하거나, 특정시설에 대해서는 지원하거나, 지역별 지표를 개발하여 높은 지표를 받는 지역을 집중지원하는 방식으로 운영되어야 함.

- 시급한 현안과제인 도시재정비사업의 돌파구 마련을 위한 새로운 대안으로 지역 커뮤니티를 살리고 지속가능한 근린재생사업의 확대 차원에서 접근할 필요가 있음. 단기적으로는 선도지역 지정에 집중하여, 도시재생의 시범사업 모델을 만드는 것이 당면과제이며, 장기적 관점에서 모델 확산을 위한 종합적인 전략 마련이 요구됨.

- 시장메커니즘을 기초로 한 글로벌화와 그 글로벌화에 편승한 도시재생, 글로벌화와 대조적인 문화, 경관 등 도시의 질을 높이고자 하는 도시정비, 커뮤니티를 기초로 한 도시정비, 지속가능을 추구하는 도시정비 등으로 도시재생 정책 방향 설정

- 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 등을 수립할 때 디즈니피케이션 현상이 발생하지 않도록 정책방향 설정

- 도시재생특별법과 관련하여 볼 때, 서울은 우리나라 모든 도시와는 다른 특성을 가지고 있다는 사실을 간과해서는 안 된다. 도시재정비특별법이 서울의 도시재정비에 적합한 내용으로 구성되었던 것을 지방도시에서 똑같이 적용하면서 심각한 문제를 낳았다. 이와 마찬가지로 지방중소도시의 재생을 염두에 두고 만들어진 도시재생특별법을 서울에 똑같이 적용하려는 발상은 재고되어야 한다. 서울은 서울에 맞는, 서울을 위한 제도가 필요하다. 물론 중앙정부는 반대를 하겠지만 서울은 특별시로서의 위상에 맞게 다른 도시와는 다른 특성에 의해 도시재생이 이루어져야 한다.

- 서울은 다른 도시와 달리 충분한 자생능력이 있다. 지방의 중소도시와 비교할 때, 중앙정부의 지원이 필요하지도 않다. 물론 지원이 있으면 좋겠지만 지방 중소도시에 비해 반드시 필요한 사항은 아니다. 이러한 점을 염두에 두어 서울에 필요한 제도를 연구·개발하여 서울에만 적용되어야 하고, 될 수 있는 제도를 만드는 것이 서울의 도시재생 정책의 제1 과제가 되어야 한다.

- 도시재특별법 제정은 그동안 서울시가 자율적으로 조례에 기반해서 해오던 도시재생정책을 국가차원의 법률에 기초해서 더욱 힘 있게, 구속력 있게 추진할 수 있는 기반을 마련하게 되었다는 점에서 의의를 둘 수 있습니다.
 - 지금까지 해온 것처럼 서울시 나름의 도시재생정책과 시책들을 더욱 적극적으로 추진하고, 할 수 있는 한 새로 제정된 법률을 적극적으로 활용하는 것이 바람직할 것입니다. 또한 법률이 갖는 여러 가지 문제와 한계들에 대해서도 서울시가 적극적인 의견을 제시해서 개선해 나갈 필요가 있을 것입니다.
-
- 처음 지적했듯이, 우선 법에 대한 전문적인 검토를 하고, 개정을 추진해야 함
 - 아울러, 도시재생의 개념, 사업화의 가능영역, 제도적 차별화 등을 서울연구원 차원의 연구를 통해 정확하게 규명해야 함.
 - 이 두 조건을 우선 충족한 후, 서울시 차원에서 도시재생정책을 어떻게 가져갈 지를 고민해야 함.

2 서울의 도시재생활성화지역 후보지 검토

도시재생특별법 및 시행령(안)에서 규정하고 있는 도시재생활성화지역 지정기준의 적합성을 검토하기 위해, 서울시 행정동별로 분석을 실시함.

○ 법률 및 시행령 기준

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령(안)
제13조(도시재생전략계획의 내용) (1~3항 중략) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다. 1. 인구가 현저히 감소하는 지역 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 ⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.	제20조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준) ① 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다. 1. 다음 각 목의 요건 중 1개 이상에 해당하는 지역 가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재 인구가 20퍼센트 이상 감소한 지역 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 2. 다음 각 목의 요건 중 1개 이상에 해당하는 지역 가. 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 총 사업체 수가 5퍼센트 이상 감소한 지역 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역 3. 전체 건축물 중에서 준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역 ② 도시재생활성화지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 용도지역 상 도시지역에 한하여 지정한다.

1) 분석 방법

○ 분석자료

- 통계청, 인구주택총조사, 1980~2010년 5년 단위 인구수
- 서울시 행정동별 주민등록인구수, 2007~2012년, 각 연도
- 서울시 건물분 과세자료, 2011년
- 서울시 사업체기초통계조사자료, 2001~2011년, 각 연도
- 서울시 행정동 및 용도지역 GIS 자료, 각 연도

○ 분석단위 : 서울시 행정동

○ 접근방법

- 인구 요건 1에서 30년간 최대인구는 서울시 행정동의 모든 변화를 반영하기 어려워, 상주인구가 가장 많았던 1990년으로 가정하였음.
- 인구 요건 2 및 사업체 요건 2는 2011년의 행정동을 기준으로 함. 이를 위해 과거 서울시 행정동 변경 시기와 내용을 고려하여 2011년의 424개 행정동을 기준으로 각 연도의 자료를 조정함.
- 건축물 노후도는 2012년 기준 건물분 과세자료의 신축연도 항목을 활용함,
- 모든 각 연도 자료는 2011년 424개 행정동을 기준으로 조정하였음.

표 1 서울의 주요 행정동 변화(1980~2012년)

연도	1980년	1990년	2000년	2006년	2007년	2008년	2009년	2012년
행정동수	417	494	522	518	497	438	424	423

표 2 요건별 기준연도 및 접근방법

		기준연도 (자료)	접근방법 및 비고
인구	요건 1	1990년 및 2011년 (인구주택 총조사)	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 30년간 자치구 및 행정동 경계가 크게 변하여 30년간의 행정동별 인구변화에 대한 시계열 자료를 구축하는데 어려움이 있으므로, 서울시 상주인구가 가장 많았던 1990년을 최대치로 설정함(자치구도 동일한 기준을 적용함). • 인구수는 2011년 행정동 경계를 기준으로 1990년 행정동의 시가화면적의 비율에 따라 배분하여 1990년 대비 2010년 인구 변화율을 산정함.
	요건 2	2007년~2012년 (주민등록인구)	<ul style="list-style-type: none"> • 2007~2012년 중 2007년과 2008년의 행정동 변화를 반영하여 2011년 기준에 맞게 조정하고, 2012년(423개) 자료도 2011년(424개) 행정동 기준에 맞게 변환함.
사업체		2001~2011년 (사업체기초통계조사)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업체수는 2001년~2011년 사이 서울시 행정동 변화를 반영하여 2011년 기준에 맞게 조정
건축물		2012년 (과세자료 건물분)	<ul style="list-style-type: none"> • 과세자료의 신축연도를 기준으로 행정동별 총 건물수 대비 20년 이상 건물수 비율로 산정하였고, 최종 결과물은 2011년으로 통일함.

2) 분석결과

- 3개 항목 중 2개 이상에 해당하는 행정동 : 292개동 (68.9%)
 - 인구 감소 및 사업체 감소 항목에 해당 : 163개동 (38.4%)
 - 인구 감소 및 건축물 노후도 항목에 해당 : 228개동 (45.5%)
 - 사업체 감소 및 건축물 노후도 항목에 해당 : 193개동 (53.8%)
 - ※ 3가지 항목에 모두 해당 : 146개동 (34.4%)

표 3 3개 항목 중 2개 이상에 해당하는 행정동 수

	인구+사업체	인구+건축물	사업체+건축물
행정동	163개동 (38.4%)	193개동 (45.5%)	228개동 (53.8%)
종합	(3개 중 2개 이상에 해당) 292개동 (68.9%)		
참고	※ 3개 모두에 해당 : 146개동(34.4%)		

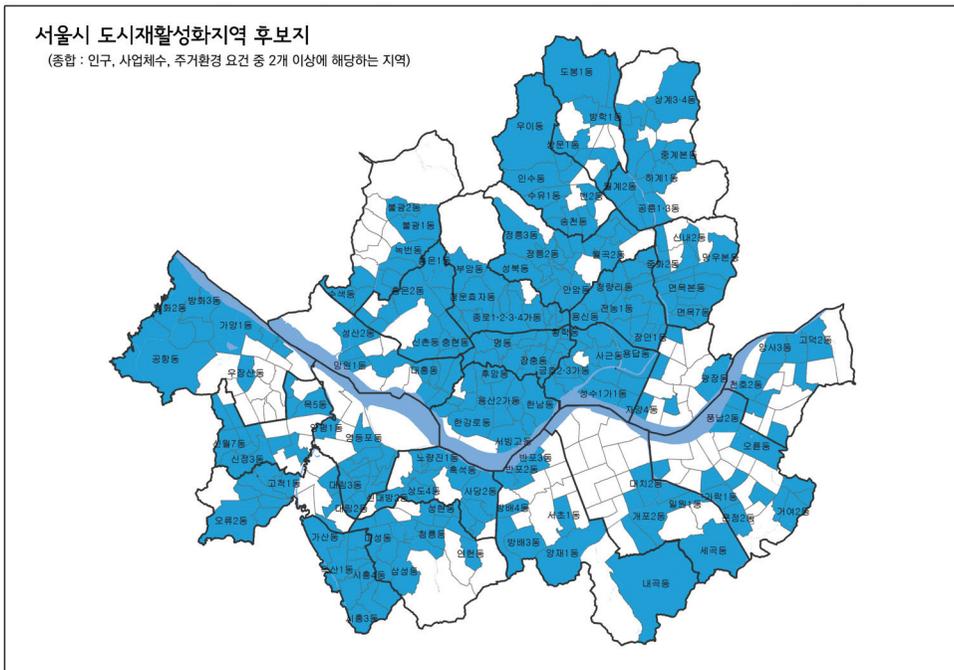


그림 1 3개 항목 중 2개 이상에 해당하는 지역(292개)

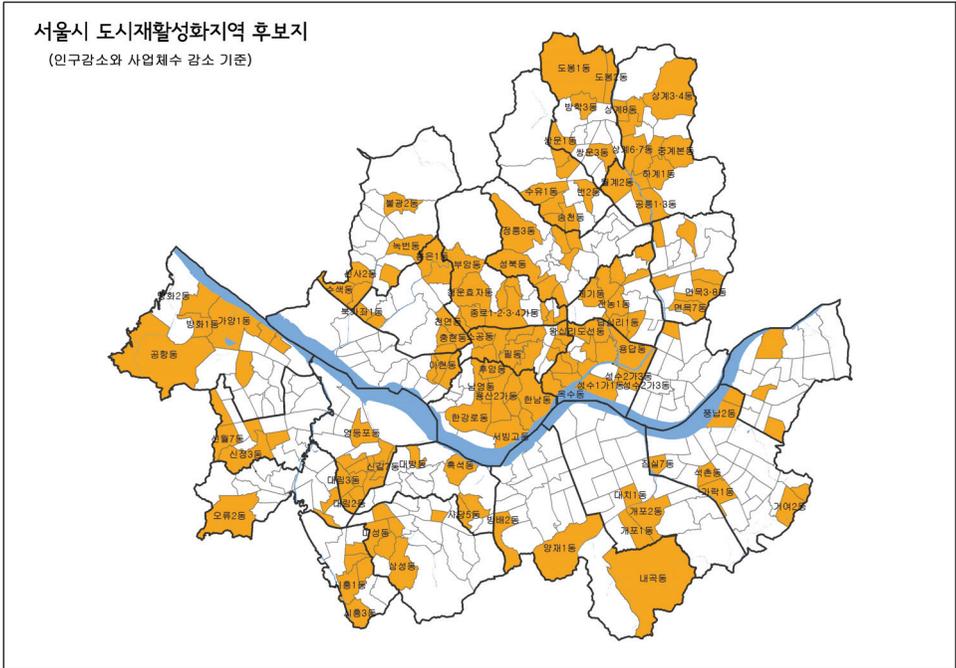


그림 2 인구조와 사업체 항목에 해당하는 행정동(163개동)

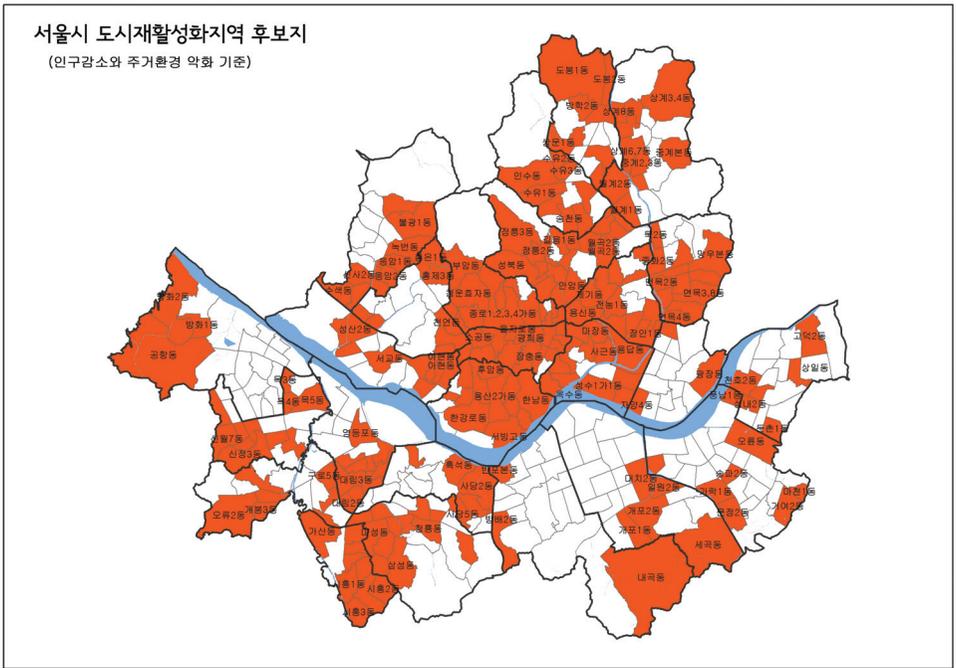


그림 3 인구조와 건축물 항목에 해당하는 행정동(193개동)



그림 4 사업체와 건축물 항목에 해당하는 행정동(228개동)

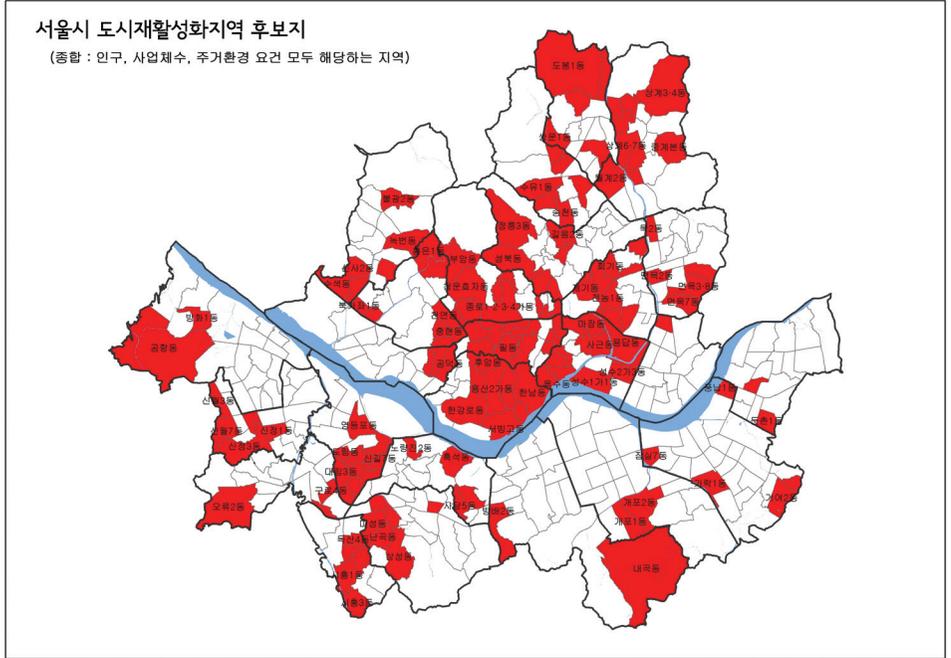


그림 5 3개 항목 모두 해당하는 행정동(146개)