

함께 만들고! 함께 잘살고! 함께 행복한!

서울의 도시재생 이야기

# 지역과 나



임진우작 (정림건축사사무소 대표이사)

1. 도시재생 연구소 .....	01
• 지속가능한 도시재생 추진을 위한 비재정적지원 확대방안 연구 (도시재생본부 재생정책연구관 김성호)	
2. 도시재생 in Seoul .....	06
• 서울의 도시재생, 현장 시장실에서 만나요.	
• 남산 예정자락... 한 세기 만에 광복 맞이하다.	
3. 간추린 리포트 .....	13
• 제1회 국토정보분석 세미나 개최	
4. 글로벌 도시재생 .....	15
• 민간기업 주도의 도시재생: 미국 시애틀 아마존 캠퍼스	
5. 우리동네 재생소식 .....	17
• 지금 우리동네에서는 무슨 일이 진행되고 있을까?	
6. 전문가 칼럼 .....	18
• 국가 아젠다로서의 도시재생, 함께 그리는 희망찬 미래 (국토교통부 도시정책관 진현환)	
• 도시재생과 주민참여 (가천대학교 도시계획학과 교수 이우중)	
7. 도시재생 웹툰 .....	22
• 1화: 서울의 도시재생이란?	



# [도시재생 연구소]

## 지속가능한 도시재생 추진을 위한 비재정적지원 확대방안 연구

도시재생본부 재생정책연구반 김성훈



### 연구의 배경 및 방법

현재 도시재생 활성화지역 내의 개별 도시재생사업은 대부분 공공예산 사업을 중심으로 진행되고 있습니다. 하지만, 한정된 예산만으로 지속적이고 장기적인 도시재생의 추진에 한계가 많을 것입니다. 이에, 지속 가능한 도시재생 추진을 위하여 공공예산 뿐만 아닌 비재정적 지원의 확대방안을 위한 법령 개정 방향에 대하여 연구하였습니다.

본 연구의 흐름 및 방법은 다음과 같습니다.

1단계로는 도시재생사업의 지원규정과 서울시 지원현황 및 문제점을 분석하고자 합니다.

2단계로 일본 도시재생 사례와 전문가 심층 인터뷰를 진행하고 최종적으로는 지금까지의 분석내용을 바탕으로 지속 가능한 도시재생을 위한 법령 개정방향을 제안하고자 합니다.



### 도시재생사업 지원규정 및 현황

도시재생특별법상 지원규정 및 내용을 살펴보면 크게 보조 및 용자, 세제 감면의 ①재정적 지원과 국유·공유재산 특례, 건축규제 완화에 관한 ②비재정적 지원, ③도시재생 활성화계획의 결정효력으로 나누어 볼 수 있습니다.

이런 지원내용 중 현재 서울형 도시재생 활성화지역에 적용되는 현황을 검토해 본 결과 13개 활성화지역 모두 공공예산 지원과 국·공유지의 활용만 적용되고 있었습니다.

이에 반하여 조세 및 부담금 감면이나 건축규제 완화에 관한 적용은 없는 것으로 나타났습니다.

따라서, 도시재생 활성화지역에서 공통적으로 세제 감면(면제)과 건축규제 완화 적용을 하지 않은 원인에 대하여 분석하고자 합니다.

유형		구분	조항	지원내용
재정지원	직접	보조 또는 용자	법 제27조	• 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자
	간접	조세 및 부담금 감면	법 제31조	• 도시재생사업 시행자에 대한 조세 및 지방세 감면 • 개발부담금 등 부담금 감면 또는 미부과
비재정지원		국유·공유재산 특례	법 제30조	• 국유·공유재산을 도시재생사업 목적으로 사용하는 경우 - 도시재생사업시행자에게 우선적으로 수의계약으로 매각·임대·양여할 수 있음
		건축규제의 완화 등에 관한 특례	법 제32조	• 법정 건폐율, 용적률 최고한도, 주차장 설치기준, 가로구역별 건축물의 최고 높이 완화 가능
	활성화계획 결정의 효력		법 제22조	• 경 제 기 반 형 1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 2) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 • 근 린 재 생 형 2) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

[표 1] 도시재생특별법 상 지원규정 및 내용



## 도시재생사업 지원내용 문제점 검토

### 세제 (조세/지방세/부담금)

도시재생특별법 제31조에 조세 및 지방세 감면에 관한 규정은 있으나, 구체적인 내용을 살펴보면 조세 및 지방세특례제한법에 감면규정이 있는 경우에 한하여 적용이 가능하도록 되어 있습니다. 하지만, 해당 법령에는 도시재생에 대한 별도의 감면 규정이 없습니다.

부담금의 경우에도 도시재생특별법에는 감면/미부과 규정이 있으나, 각 부담금 관련 법령에 감면규정이 따로 있을 경우에만 적용이 가능하도록 되어 있습니다.

결국 도시재생법이 아닌 개별 법령에 지원규정이 마련되지 않아 실제적으로는 조세/지방세/부담금의 감면은 적용할 수 없는 상황입니다.

**도시재생특별법 제31조 (조세및부담금의감면등) 제1, 2항**

- ① 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우 도시재생사업의 시행자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있다.
- ② 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 각 부담금 관련법에서 정하는 바에 따라 개발부담금, 농지보전 부담금, 대체조지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금 등을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

조세특례제한법 제3조 (조세특례의 제한)	감면내용	
이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다.	×	
지방세특례제한법 제3, 4조 (지방세특례의 제한)		
이 법, 「지방세기본법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.	×	
부담금	관계법령	
개발부담금	개발이익환수에 관한 법률	×
교통유발부담금	도시교통정비촉진법	×
광역교통시설 부담금	대도시권 광역교통관리에 관한 특별법	×

\* 서울시 도시재생 활성화지역 내 부과 가능한 항목 중심으로 검토

[그림 1] 조세 / 지방세 / 부담금 감면규정

### 건축규제 완화

도시재생 활성화지역 내 건축규제는 건폐율, 용적률, 부설 주차장 설치, 높이제한에 관하여 완화 규정을 가지고 있습니다.

첫째, 건폐율의 경우 최대 완화 범위가 국জে법 시행령까지로만 되어 있어 시행령과 조례가 동일한 일반주거지역에서는 건폐율 완화 적용을 받을 수 없습니다.

용 도 지 역	국জে법 시행령	서울시 도시계획 조례	완화가능 범위
제 1종 일반주거지역	60% 이하	60% 이하	0%
제 2종 일반주거지역	60% 이하	60% 이하	0%
제 3종 일반주거지역	50% 이하	50% 이하	0%
준주거지역	70% 이하	60% 이하	10%
중심상업지역	90% 이하	60% 이하	30%
일반상업지역	80% 이하	60% 이하	20%
근린상업지역	70% 이하	60% 이하	10%
준공업지역	70% 이하	60% 이하	10%

[그림 2] 건폐율 완화 가능 범위

둘째, 용적률의 경우에는 국জে법 시행령까지 완화할 수 있으나, 시행령과 조례에 완화기준에 관한 세부내용이 없어 실제 적용은 아직까지 할 수 없는 상황입니다.

용 도 지 역	국জে법 시행령	서울시 조례	완화가능 범위
제 1종 일반주거지역	100 ~ 200%	150% 이하	50%
제 2종 일반주거지역	150 ~ 250%	200% 이하	50%
제 3종 일반주거지역	200 ~ 300%	250% 이하	50%
준주거지역	200 ~ 500%	400% 이하	100%
중심상업지역	400 ~ 1500%	1000% 이하	500%
일반상업지역	300 ~ 1300%	800% 이하	500%
근린상업지역	200 ~ 900%	600% 이하	300%
준공업지역	200 ~ 400%	400% 이하	0%

세부 기준 없음  
시행 / 조례

[그림 3] 용적률 완화 가능 범위

셋째, 부설 주차장의 경우 완화를 받기 위해서는 공용주차장 설치가 전제 되어야 하므로, 완화적용에는 한계가 많은 것으로 예상됩니다.

마지막으로 높이제한의 경우 사전제한 규정이 이미 삭제되어 실효성 없는 지원규정입니다.

활성화계획 결정 효력

도시재생사업 범위는 정비사업, 도시개발사업 등의 대규모 개발사업부터 마을단위 공동체 사업까지 매우 다양합니다. 하지만 도시재생 활성화계획의 결정 효력은 기반시설과 용도지역 등에 관한 내용으로만 제한하고 있습니다.

따라서, 도시재생 활성화지역 내에서 지구단위계획, 도시환경정비사업 등을 진행하고자 한다면 활성화계획 결정 후에도 별도의 구역지정 및 계획수립 절차를 별도의 법령에 따라 진행해야 하는 문제점이 발생합니다.

특히, 광역적 차원의 거점조성을 위한 경제기반형의 경우 현재의 도시재생 활성화계획만으로는 세부 사업계획 수립이 쉽지 않은 상황입니다.

도시재생 활성화 지역 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)	
재생사업 유형	계획결정의 효력
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 정비사업</li> <li>❖ 재정비촉진사업</li> <li>❖ 도시개발사업</li> <li>❖ 역세권개발사업</li> <li>❖ 산업단지개발사업</li> <li>❖ 산업단지재생사업</li> <li>❖ 항만재개발사업</li> <li>❖ 상권활성화사업</li> <li>❖ 시정정비사업</li> <li>❖ 상업기반현대화사업</li> <li>❖ 도시계획시설사업</li> <li>❖ 경관사업</li> <li>❖ 복합환승센터개발사업</li> <li>❖ 관광지 및 관광단지 조성사업 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 도시관리계획의 결정(변경) - 국제법 제2,30,86조</li> <li>• 경제기반형</li> <li>① 용도지역 · 지구의 지정(변경)</li> <li>② 기반시설의 설치 · 정비/개량</li> <li>③ 도시계획시설 사업시행자 지정</li> <li>• 근린재생형</li> <li>② 기반시설의 설치 · 정비/개량</li> <li>③ 도시계획시설 사업시행자 지정</li> </ul>

[그림 4] 도시재생사업 유형 및 활성화 계획결정 효력

문제점 종합

도시재생 활성화지역 내의 완화에 관한 규정 및 현황을 종합해 보면 공공예산 지원을 제외하고, 세제 및 건축규제 완화 등 민간의 참여를 유도할 수 있는 인센티브는 크지 않다고 할 수 있습니다.

또한, 공공예산의 경우에도 그 금액규모가 제한이 있으므로 현재의 지원내용 만으로 지정범위가 매우 넓은 도시재생지역에 대하여 실효성 있는 변화를 이끌어 내는 것이 쉽지 않을 것으로 예상됩니다.



일본 도시재생 사례조사

다음으로 10년이 넘게 도시재생사업을 추진한 일본사례를 통해 우리에게 적용가능한 시사점을 찾아보고자 합니다.

일본의 도시재생특별조치법은 2002년에 제정되어 일본 상황에 맞추어 계속적으로 변화 해오고 있습니다. 그 특성을 살펴 보면, 초기의 중앙정부 중심에서 지방정부 및 민간참여 중심으로 변화되고 있습니다. 또한, 교부금 지원에서 지역 및 국가 경쟁력 강화를 위한 목적이 강화되고 있었습니다.

지역별로 보면 사업수요가 많고 기반시설이 일정 수준 갖추어진 대도시는 개별 사업에 대한 규제완화를 통해 신속한 개발을 유도하는 방식을 적용합니다. 반면, 수요가 정체되고 기반시설이 노후화된 지방도시는 선택과 집중을 통한 통합계획과 교부금을 통한 지자체 사업을 지원하는 특성을 가지고 있었습니다.

2002년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생특별조치법 제정</li> <li>- 도시재생특별지구 신설</li> <li>- 민간 도시재생사업 금융지원, 세제 특례</li> </ul>
2004년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획 결정권 이양 (도도부현 → 시정촌)</li> <li>*도도부현(서울시), 시정촌(자치구)</li> </ul>
2005년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을 만들기 교부금 지역을 대상으로 재생계획에 의한 금융지원 및 세제 특례 신설</li> </ul>
2007년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시정촌 권한 확대 (재생지역에 포함된 모든 도로 및 부속물의 신축/개보수 시정촌장 수립 가능)</li> </ul>
2009년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행자 네트워크 협정제도 신설</li> </ul>
2011년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생인근정비지역 제도 신설</li> <li>- 도시계획 / 건축규제의 적극적 완화</li> <li>- 국제 경쟁력 강화 도모</li> </ul>
2012년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방재기능 향상 도모를 위한 도시재생 안전확보 계획</li> </ul>
2014년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지 적정화 계획 제도 신설</li> <li>- 컴팩트 도시만들기 지원</li> </ul>

[그림 5] 일본 도시재생특별조치법 변화과정

도시재생정비계획구역 내 도시재생정비사업(0.5ha 이상) 중 국토교통대신에게 인정을 받는 경우 법인세, 등록면허세, 부동산 취득세 등 실질적인 세제 감면을 받고 있었습니다.

( ) : 도시재생 인근정비지역

소득세 · 법인세	• 할증금액의 1/2 _ 5년간
등록 면허세	• 기존 : 4/1,000 → 3/1,000 (2/1,000)
부동산 취득세	• 토지, 건축물 과세표준 → 1/5 (1/2)
재산세, 도시계획세	• 과표 → 3/5 (1/2) _ 5년간

[그림 6] 일본 도시재생사업 세제 감면 범위



## 관계 전문가 심층 인터뷰

현재 도시재생에 참여하고 있는 연구자(경제기반형/중심시가 지형/근린재생일반형), 자치구(근린재생 일반형), 활성화계획 수립 용역사(경제기반형/근린재생 일반형) 등과 도시재생의 지속가능성이라는 주제로 심층인터뷰를 진행 하였습니다.

인터뷰 결과 현재 도시재생사업에 대하여 다음과 같은 공통적 인 문제점이 지적 되었습니다.

첫째, 도시재생사업이 민간의 참여보다는 대부분 공공예산 중심으로만 사업이 진행되고 있다.

둘째, 재생관련 부서의 단독예산 및 행정조직 만으로 추진하는 것은 한계가 많으며, 부처/부서 간 협업이 현장에서 원활하게 이루어지지 않고 있다.

셋째, 마중물 사업 예산 지원이 완료된 후에는 도시재생 활성화지역을 정비 및 관리할 수 있는 방안이 미흡하다.

마지막으로 현재의 활성화계획은 공간적인 예산계획 수준으로 활성화계획의 위상과 성격이 명확하지 않다.

이에 대한 개선방안으로 아래와 같은 내용이 제시 되었습니다.

첫째, 협업 사업만 잘 연결되어도 보다 많은 예산과 행정적 지원이 가능하므로 협업에 대한 법률적 근거가 포함되어 현장에서의 실행력을 높일 수 있는 방안이 필요하다.

둘째, 도시재생 활성화지역에 공공예산을 집중적으로 사용할 수 있도록 장소단위 통합적 예산 운영이 필요하다.

셋째, 세제 지원, 민간재생사업의 보증 및 저리융자 등 민간투자 유도를 위한 지원방안이 확대되어야 한다.

넷째, 다양한 민-관 협력방안 마련 및 강화되어야 한다.

다섯째, 도시재생 활성화계획은 포괄적인 마스터플랜의 역할을 수행해야 한다.

마지막으로 기업 입장에서는 법인세 완화가 가장 큰 인센티브로 작용 할 수 있으나, 세금 문제는 공감대가 형성되어야 하므로 장기과제로 검토해야 한다.

부처/부서 협업 (행정, 예산, 정책)	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생법, 재생기본방침에 협업에 대한 내용이 포함되어 실행력을 높일 수 있는 근거 마련 필요</li> <li>- 협업 사업만 잘 연결된다면 보다 많은 예산 및 행정적 지원이 가능</li> </ul>
재생지역 통합예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>장소단위 통합적 예산운영 방안이 필요</li> <li>재생지역에 대하여 공공예산의 집중적인 사용 (마중물 사업의 한계)</li> </ul>
민간자금 투자 유도	<ul style="list-style-type: none"> <li>세금혜택, 민간재생사업의 보증 및 저리융자 등 민간투자 유도를 위한 지원방안 확대</li> </ul>
민 - 관 협력방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공용지에 대한 민간투자개발(Private Finance Initiative) 등 재생지역 내 다양한 민 - 관 협력방안 마련 및 강화</li> </ul>
재생활성화계획 효력 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>활성화계획 결정효력에 다양한 재생사업들을 포함</li> <li>활성화계획에 장기적이고 포괄적인 마스터플랜 역할 부여</li> </ul>
세제 감면	<ul style="list-style-type: none"> <li>기업 입장에서는 법인세 완화가 가장 큰 인센티브로 작용</li> <li>세금문제는 민감한 사항으로 공감대 및 공론화 과정이 필요 - 장기과제</li> </ul>

[그림 7] 도시재생 활성화지역 필요 인센티브

## 지속가능한 도시재생 추진을 위한 법령 개정방향 제안

지금까지 분석된 도시재생 활성화지역의 현황과 문제점, 일본의 도시재생 사례분석, 전문가 심층인터뷰 내용을 종합하여 도시재생의 지속가능성 확대를 위한 법령 개정방향을 설정하였습니다.

먼저, 도시재생 활성화지역 현황 분석결과 한정적인 공공예산의 한계와 실질적인 인센티브의 부족, 활성화계획 결정효력의 한계 등이 문제점으로 도출되었습니다.

다음으로 일본 도시재생 사례를 분석한 결과 다양한 사업과 재생과의 연계 추진과 지역 및 특성에 맞는 다양한 지원방식이 시사점이었습니다.

마지막으로 관계 전문가 심층 인터뷰에서는 부처/부서 간 협업방안의 근거를 마련하고 재생지역에 집중적인 예산 및 행정지원을 집중하여 줄 것과 실제 민간이 참여할 수 있는 인센티브의 확대를 제안하였습니다.

이 결과를 종합하여 법령 개정에 대한 실현가능성과 정책효과를 고려하여 단계적인 추진방향을 제안하고자 합니다.

단기 과제는 네트워크 강화를 통한 지속가능성 확보입니다. 세부적으로 살펴보면, 부처/부서 간 협업 및 재생지원 집중 지원을 위한 법률적인 근거마련이 필요합니다. 또한, 도시재생 활성화지역은 타 부처 사업 공모 시 인센티브의 제공이 필요합니다. 마지막으로 건축협정 등 도시재생지역과 연계가 가능한 사업들은 각자의 법령에서 연결성을 강화해야 합니다.

중장기적으로는 도시재생법의 실질적인 인센티브와 권한을 강화하는 방안이 요구됩니다. 먼저, 도시재생 활성화계획이 지역의 마스터 플랜 역할을 수행하도록 효력의 확대가 필요합니다. 다만, 경제기반형-중심시가지형-근린재생 일반형의 유형에 따라 맞춤형 적용이 필요할 것입니다. 다음으로 세제/부담금 감면의 경우 부처 간 협업을 통하여 조세관련 법령에서 도시재생지역과 사업에 대한 내용이 포함되어야 합니다. 단, 세금의 경우 공감대 형성, 재생효과 분석 등의 종합적인 검토가 선행되어야 할 것입니다. 마지막으로, 노후되고 낙후된 재생지역의 특성 상 건폐율, 용적률 완화와 함께 도로확보, 일조권, 건축협정 등 실제 적용시 효과가 높은 지역 맞춤형 완화규정이 발굴되어야 할 것입니다. 



[그림 8] 지속가능한 도시재생 추진을 위한 법령 개정 방향

# [도시재생 in Seoul]

## 서울의 도시재생, 현장 시장실에서 만나요.



### 지역에 직접 찾아가는 현장 시장실

지난 7월 20일(수) ~ 26일(화) 5일간 도시재생 활성화지역 4곳에 박원순 서울시장직접 현장 곳곳을 누비며 주민의견을 청취하기 위한 현장 시장실이 열렸습니다.

그 동안의 추진성과를 바탕으로 재생사업에 대한 주민참여를 지원하고 주민 중심의 도시재생이 뿌리내릴 수 있도록 현장의 어려움은 없는지 서울시가 추가로 도울 사항은 없는지 시장과 지역주민이 긴밀하게 소통하는 자리를 마련한 것입니다.

현장 시장실은 현재 재생사업이 추진되고 있는 창신·송인, 해방촌, 행촌 성곽마을, 산새마을 등 총 4곳에서 진행되었습니다.

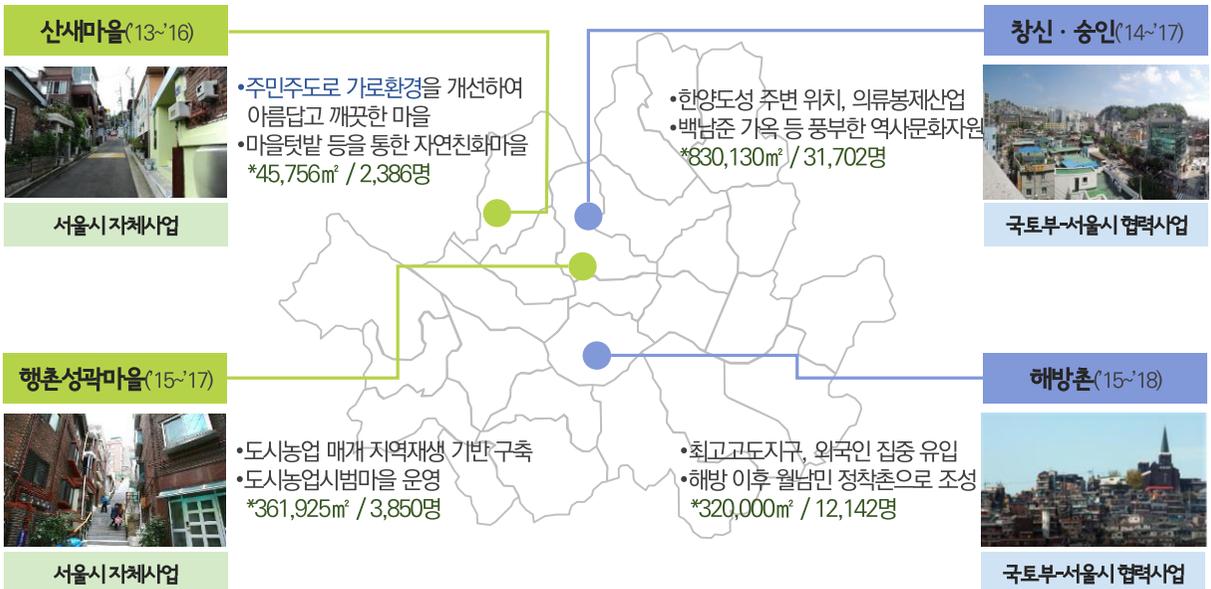
길지 않은 시간이지만 최대한 많은 주민들의 목소리를 듣기 위해 서울시는 자치구 소식지, 가로변 현수막, 시민게시판, 통반장 메일링, 지역 커뮤니티 등 다양한 매체를 활용하여 대시민 홍보를 추진하였으며, 사업추진 속도와 지역축제 일정 등 현장 의견을 수렴하여 하반기에도 현장 시장실을 열 예정입니다.

I-SEOUL-U

서울특별시



도시재생 지역 주민의 의견들을 수용하여 직접 주민이 듣고 도시재생 현장의 문제를 파악, 해결하고, 발원적인 방안을 제시하고자 합니다.



# 서울형 도시재생 1호 사업 창신·송인

지역주민과 함께 창신송인의  
지역자산을 활용한 행복마을 조성



※ 이미지 출처: junhyung, lee 네이버블로그



## 창신동 라디오 덩

[ 주민들이 가지고 있는 의제 토론 ]

- 첫 일정은 이 지역 주민들이 직접 만들고 출연하는 인터넷 라디오 방송 '창신 라디오 덩' 토크 콘서트였습니다. 시장은 공동육아, 봉제체험·음악회, 봉제공장을 운영 중인 주민들과 함께 한 시간 동안 주민들의 관심사에 대해 집중적으로 토론하는 시간을 가졌습니다.



## 창신 소통공작소

[ 도시재생 추진성과 공유, 목공수업 체험 ]

- 지역 내 유휴공간을 활용해 만든 주민들의 열린 소통공간인 '창신 소통공작소'에서 그간 주민들을 중심으로 추진해 온 주민공모 우수사례를 소개하였습니다. 더불어 시장이 직접 목공수업에 참여해 '1·도시재생·U'가 새겨진 책꽂이를 만들어보는 기회도 있었습니다.



## 도시재생지원센터

[ 성균관대·한성대와 민관협력 양해각서 체결 ]

- 창신·송인 도시재생의 살아있는 현장기차라 할 수 있는 도시재생지원센터에서는 서울시와 종로구, 성균관대학교와 한성대학교간 협력을 위한 양해각서가 체결되었습니다. 이를 통해 양쪽이 다양한 분야에 걸쳐 상호 교류를 확대하고 도시재생사업에 동참하기로 약속하였습니다.



## 백남준 기념관

[ 백남준 기념관 착공식 진행 ]

- 창신·송인의 마지막 일정으로 시장은 지역주민들과 함께 백남준 기념관 착공식 행사를 진행하였습니다. 이 곳에서 성장기를 보낸 세계적인 비디오 아티스트의 흔적을 보존하고 지역의 자부심을 강조하기 위해 주민들이 즐길 수 있는 축제로서 공연과 퍼포먼스도 함께 펼쳐졌습니다.



창신동 라디오 덩



창신 소통공작소



도시재생지원센터



백남준 기념관

# 남산아래 첫동네 해방촌

## 신흥시장과 지역공동체 활성화로 50년만에 젊은 아트마켓 탄생



해방촌 현황

※ 이미지 출처: 서울시 공식블로그



해방촌 방문지 위치도



### 해방촌 오거리

[ 주민과 함께 하는 교통정리 봉사 ]

- 오전 시간 출근 차량들로 혼잡한 해방촌 오거리에서 시장은 10년간 교통정리 자원봉사를 해오고 있는 이인선 씨에게 감사를 표하고 함께 교통정리를 하면서 이 일대 도로환경 개선 방안을 모색하였습니다.



### 해방촌 성당

[ 다사리협동조합 방문 및 주민협의체 간담회 ]

- 지역 마을기업인 다사리협동조합이 운영하고 있는 전통장 숙성현장을 방문하고 활성화계획 수립에 적극 참여하고 있는 주민협의체 임원들과 간담회를 가지면서 지역 현안의 해결방안을 함께 고민하였습니다. .
- 또한, 최대 이슈인 노외주차장 복합화사업에 대한 논의가 이루어져 향후 사업이 추진될 수 있도록 노력할 예정입니다.



### 인문학교실 우리실험자들

[ 지역 청소년 운영 프로그램 참여 ]

- 지역 청소년들이 나서서 디자인 씽킹(Design Thinking) 방식으로 해방촌 지역의 갈등문제 중 하나인 쓰레기 처리문제 해결방안을 찾는 토론회에 시장과 구청장, 주민대표가 함께 참여하여 머리를 맞대는 자리를 가졌습니다.



### 신흥시장

[ 도시재생 활성화를 위한 업무협약 및 주민발언대 ]

- 해방촌의 재생 활성화를 위해 서울시-용산구-동국대학교-주민협의체간 업무협약을 체결하고, 이를 통해 지역 축제나 주민들을 위한 봉사 프로그램 및 도시재생 관련 공동연구 등에 상호협력하기로 약속하였습니다.
- 이후 신흥시장을 둘러본 다음 지역주민들이 발표자로 나서는 주민발언대에서 다양한 주민의견을 청취하였습니다.



해방촌 오거리



해방촌 성당



인문학교실 우리실험자들



신흥시장

# 성곽마을의 삶이 자라는 행촌

공동체와 함께 주민 중심의  
도시농업 특화마을로 재생



행촌 일대 현황

※ 이미지 출처: 감성여행자 jameskim 블로그



## 옥상 경작소

[ 대신 중고등학교 옥상 경작소 방문 ]

- 행촌 일대의 옥상 경작소가 독립문 초등학교, 대신 중 · 고등학교, 주민건물 13개소에서 4월부터 시범운영 중입니다. 시장은 대신 중고등학교 옥상에 조성된 경작소를 방문하여, 학교 내 도시농업활동 내용을 청취하고 도시농업의 필요성과 미래전망에 대해 학생들과 대화하였습니다.



## 행촌 양봉장 및 무악동 텃밭

[ 도시농업의 대표적 수익형 모델 ]

- 양봉장은 지난 3월 참여를 희망하는 주민을 모집해 교육 실시 후 벌통 40개를 설치하여 시작하였으며, 육묘장은 유류지 일부에 비닐하우스를 설치해 상추와 고추를 재배하여 수익을 올려 시장과 주민이 함께 한 자리에서 도시농업의 의미와 미래에 대해 공감하는 기회가 되었습니다.



## 행촌공터 1호점~3호점

[ 주민 커뮤니티 공간 및 도시농업 교육장 등 ]

- 주민참여와 함께 도시농업에 대한 체계적인 지원을 위해 행촌 곳곳에 공터가 3개소 배치되어 있으며, 1호점은 재생사업 실행을 위한 컨트롤 타워로, 2호점은 주민공동체 핵심 공간으로, 3호점은 도시농업 교육장으로 쓰이고 있습니다. 시장은 공터의 조성경위를 설명하고, 현판제막식과 주민교육 행사에 참여하여 소통의 시간을 가졌습니다.



## 도시농업축제 한마당

[ 도시재생 활성화를 위한 업무협약 및 주민발언대 ]

- 마을주민과 도시농업 관계자 등 200여 명이 참석한 도시농업 축제 한마당에서는 행촌 성곽마을의 도시농업 마스터플랜이 소개되고 각 부스별로 시장이 관계자들을 격려하고 밀짚모자 던지기 게임에도 참여하면서 행촌의 도시농업이 발전할 수 있도록 공공행정과 지역주민이 협력을 약속하는 뜻깊은 행사로 진행되었습니다.



옥상 경작소



행촌공터 1~3호점



양봉장 및 텃밭



도시농업축제 한마당

# 이웃과 함께 오래토록 살고 싶은 산새마을

맞춤형 집수리 등 저층주거지 재생으로 살맛나는 동네 변신



산새마을 현황



## 마을 공동 텃밭

[ 주민들과 함께하는 텃밭 작물 수확 ]

- 마을 내 적치장이었던 곳을 주민들이 자발적으로 정비하여 공동체 활성화의 거점으로 일구어 냈으며, 이 곳에서 수확한 농작물의 일부는 무료급식소인 '누리사랑복지센터'에 지원해 나눔을 실천하는 곳으로 의미 있는 방문이 되었습니다.

## 집수리 아카데미

[ 집수리 실습교육 참여 및 수료증 수여 ]

- 산새마을에는 집수리 관련 공사범위, 공사비용 등을 직접 찾아가서 종합상담을 해주는 '집수리 닥터단'이 투입되어 활동 중이며, 간단한 집수리는 주민 스스로 할 수 있도록 '집수리 아카데미'도 운영 되고 있습니다. 시장은 집수리 아카데미 실습에 참여하고 집수리 문화 확산 홍보를 위해 수강생에게 수료증을 수여하기도 했습니다.

## 공동이용시설 산새등지

[ 지역 육아맘과의 간담회 ]

- 매주 화요일 산새등지에서 캘리그래피 수업을 듣고 있는 지역 육아맘 소모임 '위드맘'과 간담회를 열고 현재 운영 중인 공동육아방의 향후 운영방안과 육아 고충, 일자리 창출 관련 직업 교육 프로그램 등 다양한 주제에 대하여 허심탄회하게 토론을 진행하였습니다.

시장은 아이들의 미래에 대한 희망을 담은 캘리그래피 엽서를, 육아맘들은 육아정책에 대한 바람을 담은 캘리그래피 엽서를 전달하여 훈훈한 자리를 만들어 시장이 직접 찾아가는 현장시장실의 의미를 한 번 더 생각해보는 기회가 되어 유익한 시간들이었습니다.

토론 이후 마을 텃밭에서 수확한 농작물을 재료로 비빔밥을 만들어 주민들과 점심을 함께 하면서 올해 상반기 현장시장실 일정을 마무리 하였습니다. 



마을 공동 텃밭



집수리 아카데미



산새등지 1



산새등지 2

# [도시재생 in Seoul]

## 남산 예정자락...한 세기 만에 광복 맞이하다.



### 남산의 재생을 돌아보며

한 세기 넘도록 고립되어 있던 남산 예정자락 일대가 옛 모습을 회복하고 시민을 위한 도심공원으로 재탄생하는 사업을 서울시가 추진 중인 가운데 8월 22일(월) 공공청사의 해체를 시작으로 본격적인 착공에 들어갈 예정입니다.

남산 일대가 일제침략에 의해 훼손된 후 이전의 모습을 찾는 것은 거의 한 세기 만이며, 이번 광복절을 맞아 서울의 중심에 위치한 남산의 역사성과 자연성을 다시 회복한다는 것은 무엇보다 뜻 깊은 일이 아닐 수 없습니다.

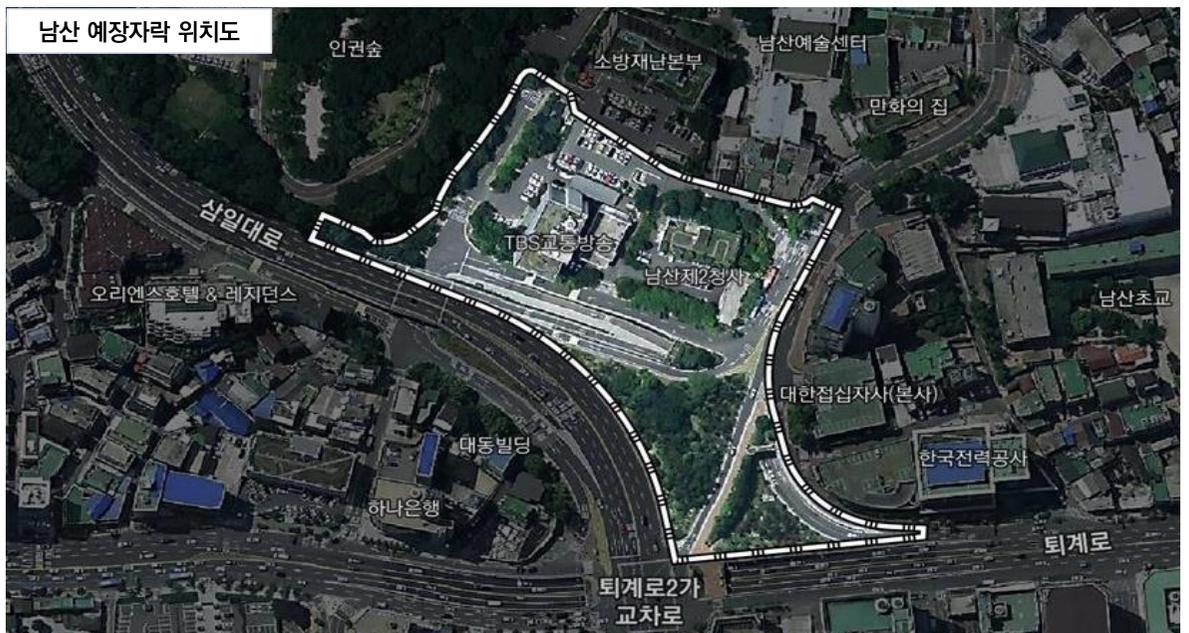
1910년 한일강제병합조약이 체결된 통감관저 터가 이 곳 남산에 위치해 있을 뿐 아니라 과거 중앙정보부, 안기부 등의 기관이 입지해 있었기 때문에 억압, 폐쇄, 권위의 공간과도 같았던 이곳을 개방, 자유, 시민의 공간으로 조성하고자 하는 것으로, 도시재생이 가진 의미를 다시 한번 생각해보게 합니다.

이날 해체하여 재구성되는 공공청사는 TBS교통방송 2개동과 남산2청사 2개동이며 올해 안에 본격적인 공사를 통해 2018년 3월 이곳을 시민에게 개방한다는 계획을 가지고 있습니다.

이를 토대로 서울시는 통감관저 터와 TBS교통방송 일대에서 시장을 비롯해 독립운동가 후손, 일반시민 등이 참석한 가운데 '남산의 광복'이란 이름으로 착공식을 개최하였습니다.



착공식 사진





## 시민의 공간으로 재탄생을 준비하는 남산 예정자락

그동안 서울시는 '남산 제모습 가꾸기 기본계획(1990)', '남산 르네상스 프로젝트(2008)' 등을 추진하면서 남산의 봉수대 복원(1993), 외인아파트 철거(1994), 장충·회현·한남자락 재정비(2009~) 등 남산의 역사성과 자연성을 회복하기 위한 다양한 사업들을 진행해 왔습니다.

이번 '남산 예정자락 재생사업'도 그간 수립된 계획과 맥을 같이 하고 있는 프로젝트입니다.

앞으로의 계획을 살펴보면 연내 본격적인 공사에 들어가 오는 2018년 대한민국 임시정부 수립일에 시민에게 개방할 예정이며, 지난 2월에 선정된 설계공모 당선작을 토대로 기본 및 실시설계를 진행 중입니다. 설계내용을 들여다 보면, 공공청사 2개

동을 철거한 자리에 예정자락에서 명동까지 이어지는 공원을 조성하고 공원상부에는 기존의 교통방송과 남산2청사 일부를 예술적으로 재구성해 설치할 계획입니다.

차량만 다니는 남산1호터널 입구 지하차도는 보행터널로 변신할 예정이며, 하부에는 이 일대 주차난 해소를 위한 관광버스 주차장(39면)이 조성될 예정이어서 기대를 높이고 있습니다.

서울시는 '이번 착공식을 계기로 남산의 경관을 회복하고 고풍스런 역사를 제대로 기억하기 위한 첫걸음으로서 의미를 가지고 예정자락 일대를 깊고, 푸르고, 젊은 남산의 자락으로 재탄생시켜 시민성이 회복되는 공간으로 조성하겠다는 의지를 가지고 사업을 추진할 것'이라고 밝혔습니다.



# [간추린 리포트]

## 제1회 국토정보분석 세미나 개최

### “공간지식 창출을 위한 융합방법론”

#### 토론회 개요

공간정보와 빅데이터를 목적에 맞게 결합하면 다양한 정책수립과 의사결정에 유용한 자료로 활용할 수 있으며, 이러한 공간지식의 창출을 위한 융합방법론을 주제로 7월 19일(화) 국토연구원에서 세미나가 개최되었습니다.

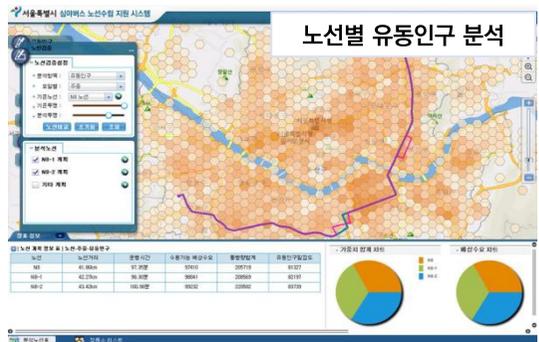
#### 공간지식이란?

공간지식은 천재지변, 전염병, 환경파괴, 시장 불안정 등 예측하기 어려운 자연 또는 사회현상들을 다각도로 해석하고 유추하여 인과관계나 맥락 등을 통해 향후 예측에 도움을 줄 수 있는 위치에 대한 정보를 가지고 있는 다양한 형태의 지식을 말합니다.

대표적인 공간지식 활용사례로는 얼마 전 서울시 올빼미버스 노선 확정을 위해 이간에 서울시민이 어떤 경로를 가장 많이 이용하는지 조사·분석한 사례를 들 수 있습니다.



일시	2016.7.19.(화)
장소	국토연구원 3층 중회의실
주최	국토연구원 국토정보분석센터
참석자	김대중 (국토정보분석센터 연구위원) 김한국 (Biz-GIS 대표) 이은영 (오픈메이트 대표) 이동욱 (SKT 빅데이터 사업팀) 그 외 지역주민, 대학생, 공무원 등
목적/취지	GIS를 기반으로 한 다양한 공간정보의 결합방법과 활용방안에 대해 논의



※ 출처: www.esitr.com



#### 세미나 진행 모습



### 융합의 의미와 방법론

융합이란 여러 가지 성질과 형태를 가진 수많은 요소들을 물리적, 화학적, 생물학적 등 다양한 방법으로 결합하여 기존보다 더 높은 부가가치를 창출하는 것을 말합니다.

주변에서 쉽게 볼 수 있는 스마트폰과 막걸리, 한라봉과 콜라비 등이 융합이란 방법을 통해 우리 생활을 더 윤택하고 편리하게 만들어 주는 것이지요.



따라서 공간정보들도 정책의 목적을 고려하여 다양한 방법으로 결합할 경우 개별 정보들에서 알 수 없었던 보다 높은 차원의 시사점과 새로운 정보들을 발견할 수 있으며, 공간지식의 창출은 이러한 과정을 끊임없이 시도하고 반복하는 것에서부터 시작한다고 볼 수 있습니다.



### 공간지식 플랫폼의 융합서비스

앞서 서술한 일련의 다양한 공간정보를 융합하기 위한 과정을 거쳐 신뢰성 있는 데이터와 활용에 대한 노후가 축적되면 새로운 공간지식을 창출할 수 있게 되는데, 이에 필요한 자료와 분석도구 및 협업에 필요한 기능을 제공하는 체계를 플랫폼이라 부릅니다.

쉽게 말하면 누구나 쉽게 빅데이터를 가지고 실생활에 필요한 목적으로 분석할 수 있도록 지원해주는 시스템을 말한다고 할 수 있습니다.

한편으로는 공간정보에 대한 수요자와 공급자의 상호작용이 활발하게 이루어지는데 필요한 각종 정보자원을 공유, 교환, 거래하기 위한 마치 장터와도 같은 정보환경을 만들어주는 역할도 합니다.

#### <공간지식 플랫폼의 개념>



이러한 플랫폼이 구축되면 사용자와 공급자가 지속적으로 데이터를 축적하고 공간지식을 공유하며 다양한 상호작용을 통해 협업그룹을 생성할 수도 있고, 특정 주제에 대한 온라인 토론까지도 지원할 수 있을 것입니다.

아울러 이렇게 만들어진 광범위한 공간정보에 대한 다양한 분야의 분석과 자료수집, 가공/융합과정이 시시각각 전 개되고, 시각화 및 해석·검증을 통해 새로운 공간지식이 만들어지면서 궁극적으로는 하나의 거대한 집단지성이 창출되어 우리 생활을 더욱 가치 있게 만들어 줄 것이라 생각합니다.

※ 국토연구원 국토정보분석세미나의 주요내용을 재정리한 것입니다.

# [글로벌 도시재생]

## 민간기업 주도의 도시재생: 미국 시애틀 아마존 캠퍼스

### “ 시애틀 부활의 신호탄: 아마존 ”

#### ■ 사업배경

아마존(Amazon)은 1994년 설립된 미국 최대의 인터넷 기반 유통회사입니다. 설립 이후 성장을 거듭해온 아마존은 2012년 워싱턴주 시애틀(Seattle, Washington) 도심 인근 지역인 사우스레이크유니언(South Lake Union) 부근으로 본사를 이전하기 위해 시애틀시에 대규모 업무시설 개발계획을 제안하게 됩니다.

아마존의 사우스레이크유니언 캠퍼스는 시애틀의 기존 도시 인프라와 ‘도시적 자산’을 최대한 활용하는 방식으로 계획되었습니다. 개별 업무시설들은 기존 도시 가로망 체계에 맞추어 고밀 오피스빌딩 형태로 계획되었으며, 도심의 지리적 특성을 고려하여 자동차 교통 접근성보다는 대중교통, 보행, 자전거 등 녹색교통 접근성을 높이기 위한 다양한 교통시설 투자를 강화하였습니다.

#### ■ 아마존 계획안

아마존의 시애틀 캠퍼스는 계획 초기단계부터 사우스레이크유니언 부근 3천여 세대의 거주지 및 다양한 상업시설들과 혼재된 채 기존의 도시조직 속에 녹아들어 가도록 하고자 하는 의도를 갖고 있었습니다.

특히 대규모 업무시설의 도심 입지에 따른 교통문제를 해결하기 위하여 자전거, 스트리트카, 보행 등과 같은 녹색교통 인프라 확충에 많은 노력을 기울였습니다. 기존 도심 자전거도로 네트워크와의 연계성을 고려한 자전거 전용도로를 아마존 캠퍼스가 입지한 두 개 블록에 걸쳐 설치하여 도심과 외곽지역을 연결하는 자전거도로 네트워크를 구축하였으며, 자전거 거치대의 경우 의무 설치용량의 세 배를 각 건물마다 배치하여 자전거 이용의 편의성을 강화하였습니다. 또한 보행 이동 편의성 제고를 위하여 횡단보도 및 교통 정온화 시설(Traffic Calming)의 추가적인 설치 등을 개발계획에 포함시켰습니다.

#### 자전거 및 보행도로 계획안



아마존 시애틀 캠퍼스

#### ■ 아마존 입지의 영향

마이크로소프트에 이은 아마존의 입지는 구글(Google) 등 미국 주요 IT기업들을 시애틀로 끌어들이는 데 큰 역할을 하였습니다. 현재 구글을 비롯한 페이스북(Facebook), 애플(Apple), 트위터(Twitter) 등의 기술본부가 시애틀에 입지하고 있으며, 중국 최대의 인터넷 유통회사인 알리바바(Alibaba) 역시 최근 시애틀에 기술본부를 설립하였습니다.

이처럼 다양한 IT기업들이 입지함에 따라 시애틀에는 수천 개의 새로운 일자리가 만들어지고 있습니다.

아마존의 시애틀 입지로 2013년 기준 이미 1만 5천여 개의 새로운 고소득 직종(프로그래머, 관리직, 기술직 등) 일자리가 창출되었으며, 아마존 본사의 완공 시점까지 3만여 개 이상의 추가적인 일자리 증가가 예상됩니다.

이러한 일자리 증가는 지역의 거주 및 상업 시설에 대한 수요 증가로 이어지고 있습니다. 2014년 기준 워싱턴주는 미국 내 인구 유입이 가장 높은 주(State) 순위 6위(2013년 32위)를 기록하였습니다.

특히 2014년 기준 25~44세 연령대의 시애틀 도심 인구 증가율(28%)은 지역 평균(Metro Average) 증가율의 세 배에 달하고 있습니다(Costar Group). 이와 같은 급격한 인구 유입은 주택 수요 증가를 초래하여 2010년 중반 이후 3년간 약 37%에 이르는 주거 임대료 상승이 발생한 것으로 보도되고 있습니다(Apartment Insights Washington). 2015년 5월 기준 시애틀의 중위(median) 임대료는 2,289달러로 미국 평균인 1,367달러보다 매우 높은 수준을 보이고 있습니다(Zillow의 시애틀 주택 임대료 분석자료(www.zillow.com)).

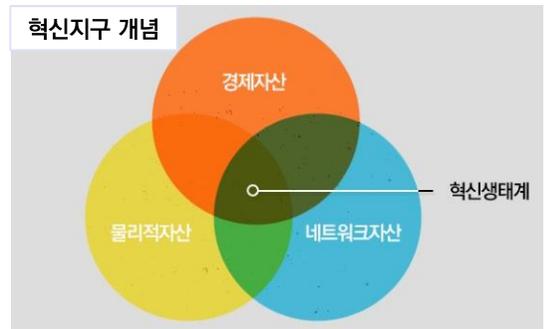
이와 같은 높은 수준의 주택에 대한 수요의 영향으로 향후 5년간 시애틀에는 약 2만 3천 세대의 주택이 공급될 것으로 전망되며, 사우스레이크유니언 및 인접 지역(캐피톨힐(Capitol Hill), 퀸앤(Queen Anne) 등)에 호텔, 콘도, 판매 시설 개발이 활발히 진행되고 있습니다.

그러나 이러한 도심 개발의 확대는 필연적으로 기존 거주민들의 생활 터전 변화를 초래하였습니다. 특히 서민계층은 과도하게 상승한 주거비 부담으로 인한 고통을 호소하고 있고, 도심지역에 위치한 서민 주거지는 점진적으로 중산층을 위한 주택 재개발에 의해 축소되고 있습니다.

### 도시재생 측면에서 바라본 아마존

아마존 본사의 시애틀 입지로 인한 도시재생 측면에서의 성과는 매우 크다고 할 수 있습니다. 특히 양질의 일자리 창출로 인한 경제적 부의 증가가 기존의 도시시설에 대한 수요 증가로 이어지면서 도시 경제 생태계의 순순환을 확대시키고 있다는 것은 도시재생 측면에서 매우 고무적이라 할 것입니다.

미국의 대표적인 정책연구소의 하나인 브루킹스연구소(The Brookings Institute)는 아마존 캠퍼스 개발로 인한 성장과정을 ‘혁신지구(Innovation Districts)’라는 개념을 통해 설명하고 있습니다.



‘혁신지구’의 개념은 우리나라의 도시재생 정책 측면에서도 시사하는 바가 매우 큰데, 기능이 쇠퇴한 도시공간의 재생전략을 계획함에 있어 도시의 성장을 주도할 혁신의 주체들(기업, 연구소, 개인)과 이를 지원하는 기구들, 그리고 이들 간의 상호 작용을 극대화시킬 수 있는 도시환경을 조성하는 것이 중요함을 시애틀 아마존 캠퍼스 개발사례를 통해 확인할 수 있습니다.

그러나 다른 한편으로 아마존 캠퍼스 개발로 인한 젠트리피케이션(Gentrification)의 문제는 우리가 풀어나가야 할 큰 숙제입니다. 이를 위해, 경제적 성장에만 치우친 도시재생이 도시 성장의 낙수효과에서 배제된 소외계층의 피해로 연결되는 것을 막기 위한 정책적 수단의 개발이 필요하며, 특히 소외계층의 주거 안정성을 확보하고 지역 경제 생태계의 동반성장을 가능하게 하는 도시재생 전략에 대한 연구가 필요합니다. 

‘혁신지구 (Innovation Districts)’: **경제자산**, **물리적자산**, **네트워크자산** 간의 연계를 통한 혁신 생태계의 조성에 의해 도시의 성장이 가능한 미래 도시 성장 모델

● **경제자산**: 혁신을 유도하고 지원하는 기업, 연구소 등으로, 혁신을 주도하는 연구소, 기업 등과 이러한 혁신을 지원하기 위한 창업인큐베이터, 지원시설 및 혁신지구 내 거주자들의 일상생활을 지원하기 위한 상업시설, 커피숍, 식료품점, 호텔, 병원, 식당 등이 포함

● **물리적자산**: 혁신지구의 거주자들 간 상호 작용을 극대화할 수 있는 공공·민간영역의 공간을 포괄하며, 네트워크로 연결된 업무시설, 주거공간, 개인과 기업, 기관들 간의 상호 작용을 용이하게 하는 공원, 가로 등 공공 공간 등

● **네트워크자산**: 혁신을 주도할 동일 영역 내 구성원들 간의 긴밀한 네트워크 및 서로 다른 업무영역 간의 협력을 가능하게 하는 네트워크 모드를 포함

※ 본 콘텐츠의 저작권은 세계도시정보 UBIN에 있으며, 동의 없이 무단복제(부분 복제 포함) 및 가공, 임의로 사용 시 법적 처벌을 받을 수 있습니다.

# [우리동네 재생소식]

## 지금 우리동네에서는 무슨 일이 진행되고 있을까?

### “ 활성화지역별 주요행사 및 프로그램 ”

#### 장위동 도시재생지원센터

구분	내용
제목	장위도시재생지역 마을재생활학교
일시	2016.9.3.(토) ~ 10.23.(일)
장소	장위동 하루나이테 공방, 장위도시재생지역
알림 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>장위도시재생지역 내 거주자, 생활권자 신청가능</li> <li>장위마을포럼: 마을활동가 양성교육</li> <li>튼튼한 장위마을 만들기: 목공교실, 집수리교실, 마을가꾸기 등</li> </ul>

행복한 장위, 아름다운 장위를 꿈꾸는 "장위도시재생지역 마을재생활학교"로 주민여러분을 초대합니다

1. 「장위마을포럼」

2. 「튼튼한 장위마을 만들기」

장위도시재생지원센터

#### 동북4구 도시재생협력지원센터

구분	내용
제목	동북4구 도시재생의 날 「FUN FUN한 창동행」
일시	2016.9.25.(일) 10:00 ~ 22:00
장소	플랫폼 창동 61 일원 (창동역 4호선 1번 출구)
알림 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>청소년, 청년, 지역주민 누구나 참석가능</li> <li>청소년 페스티벌(락 경연대회, 밴드동아리 축제, DJ파티), 창업판대리그, 탈출게임, 체험부스, 미디어파티&amp;오디션 등 다채로운 프로그램 진행</li> </ul>

2016. 09. 25(일) 11:00 ~ 21:00

플랫폼 창동 61 일부노선 및 인근 일부를 참고로 주세요

Hub 4U

문의처 02)907-9304 동북4구 도시재생협력지원센터 (담당자: 임현정)

## [전문가 칼럼]

## 도시재생의 과거, 현재 그리고 미래

## “ 국가 아젠다로서의 도시재생, 함께 그리는 희망찬 미래 ”



진현환  
국토교통부 도시정책관

“도시의 경쟁력이 국가 경쟁력의 원천인 시대, 우리나라에서 주요 국가아젠다로 도시재생(Urban Regeneration)이 첫 발걸음을 뚝지 천 일이 지났다.”

도시재생정책은 원도심 등 국내 도시의 3분의 2 정도가 쇠퇴하고 있다는 국책연구기관의 통계(‘14년, 국토연구원)에서 볼 수 있듯이 개별 도시쇠퇴가 지역차원을 넘어 국가 경쟁력을 약화시킬 수 있다는 위기감에서 태동했다. 그리고 고령화·저출산·저성장 등으로 쇠락하는 도시에 물리적 환경개선 뿐 아니라 경제적·사회적인 활력제고가 필요하다는 사회적 공감대를 바탕으로 지난 19대 국회에서 도시재생에 대한 논의가 본격화되어 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』이 여·야 만장일치로 제정·시행(‘13.12.5.)된 지 어느덧 약 1,000일이 지났다. 도시재생을 추진하는 지자체·주민과 이를 주요 국정과제로 지원하는 중앙정부가 숨가쁘게 지나온 지난 도시재생 정책추진 노정을 돌아보며 중간성과와 앞으로의 과제를 함께 공유한다는 것은 그 자체로서 의미가 있을 것으로 생각된다.

영국·미국·일본 등 주요 선진국은 소득수준이 2~3만불에 접어들고 도시화율이 80%대 진입시점인 1970년대 이후부터 도시재생을 경험했다. 하지만 ‘한강의 기적’이라 불리는 급속한 경제성장과 도시개발을 이뤄냈던 우리에게는 도시재생이 낯설게 느껴지는 것이 사실이다.

지난 1,000일의 여정에서 우리는 ‘개발’이라는 익숙했던 패러다임에서 지역공동체와 장소의 가치보존에 초점을 두는 ‘재생’이라는 낯설지만 새로운 패러다임으로의 인식전환을 위해 노력했다. ‘도시재생’의 개념과 추진방식을 지자체·주민공동체·전문가 등 참여주체가 이해하고, 조화로운 거버넌스 속에서 지속가능한 도시생태계가 구축될 수 있도록 행정·재정·금융·기술적 지원토대를 만드는 데 주력한 것이다. 아울러, 도시에 경제활력을 불어넣는 경제기반형 도시재생사업부터 달동네 등 취약한 주거지역을 지원하는 새뜰마을사업까지 도시규모·유형별 특성에 맞춰 총 4개 사업유형을 패키지로 해서 지원하는 체계도 갖추었다.

(‘13년) 도시재생특별법 제정, 국가도시재생기본방침 수립, 도시재생특별위원회 출범(위원장: 국무총리, 정부위원 16명·민간위원 13명 등 총 30명)

(‘14년) 도시재생선도지역 13곳 지정, 문체부·중기청 MOU 체결, 지자체 도시재생표준조례 작성·배포, 계획수립·사업시행 가이드라인 배포

(‘15년) 주택도시기금 신설, 새뜰마을사업(주거취약지 재생) 신설하여 1차 대상지 30곳 선정, 도시재생지원기구(LH, AURI)를 통한 기술적 지원확대

(‘16년) 도시재생일반지역 33곳 지정, 새뜰마을 2차 대상지 22곳 선정, 도시재생지원체계 개편(관문심사 도입 등)

〈국가차원의 도시재생 관련 정책·사업 추진현황〉

- **(경제기반형)** 공공유지 등 유휴부지의 복합개발, 도심 창조사업의 유치, 주택도시기금 등을 통한 민간투자 활성화
- **(중심시까지 근린재생형)** 원도심, 쇠퇴한 중심상업지역의 활성화, 도시재생사업 지원과 도시계획의 복합 처방
- **(일반 근린재생형)** 쇠퇴지역의 물리적, 경제적, 문화적 재생 및 생활환경재생 추진, 주민공동체 중심의 일자리 창출계획 포함
- **(새마을사업)** 달동네, 판자촌 등 주거취약지역 환경 개선

**〈도시재생사업 유형〉**

한편, 지역단위에서도 도시재생 움직임이 활발한 모습을 보이고 있다. ‘14년부터 추진된 도시재생선도지역에서는 행정과 주민간 교량역할을 하는 도시재생지원센터를 설립하여 협치의 거버넌스를 구축하고, 민간 전문가인 사업총괄코디네이터를 중심으로 특색있는 콘텐츠를 활성화계획 안에 담아 하나씩 이를 실현하며 지역을 살리는 원동력으로 만들고 있다. 영주의 노후된 주거지에 위치한 할머니 목공방, 순천의 빈 점포를 활용한 배병우 사진작가 창작예술촌, 최근 개관하여 많은 숙박객들이 머문 부산의 이바구시장 민박촌 등에서 기존의 전면적인 개발사업과는 다른 소소하지만 의미있는 성과가 점차 나타나고 있다.

먼저, 지역주민은 내 삶의 역사가 녹아든 공간을 소중히 하고 계획수립·사업시행단계에 적극적으로 참여하는 것이 필요하다. 그리고 지자체는 기존의 ‘관’ 주도의 하향식 사업추진 방식에서 벗어나 주민과 전문가의 의견을 경청하는 상향식 사업을 추진하는 열린 태도를 가져야 한다. 또한, 지역에서 자생적으로 성장한 청년창업가, 지역활동가, 사회적 경제조직, 문화기획가 등 다양한 연령층과 전문분야를 가진 지역주체를 발굴하여 역량을 마음껏 펼칠 수 있도록 열린마당을 제공해야 하겠다. 아울러 중앙정부에서는 이를 지원하기 위한 제도개선·금융지원·교육·홍보 등을 지속적으로 수행해야 할 것이다.

**〈지역차원의 도시재생 추진현황〉**

도시재생 전략계획	도시재생 활성화지역	도시재생 지원센터	도시재생 특별회계
<b>55</b> * 계획수립중 41곳 포함	<b>388</b> * 지정예정 251곳 포함	<b>74</b> * 설치예정 14곳 포함	<b>4</b>

특히, 올해는 서울·부산·대전 등 광역지자체 뿐 아니라 김천·포항과 같은 지방중소도시 등 전국 55개(수립중 포함) 지역에서 최초의 도시재생전략계획이 활발히 수립되고 있고, 활성화가 필요한 쇠퇴지역으로 총 388(예정포함)소가 선정되는 등 도시재생 정책과 사업이 국가의 토대 위에 지역에서 뿌리를 단단히 내리고 있는 중요한 시점이라고 생각된다.

그렇다면 지역현장에서 도시재생사업이 성공을 위한 가장 기본요건은 무엇일까? 수많은 요소가 복합적으로 작용하겠지만 무엇보다 중요한 것은 결국 그 지역공간을 구성하는 ‘사람’이라고 생각된다. 지역의 창조적인 인적 에너지가 쇠퇴한 도시의 공간(물적) 가치를 바꾸는 원동력으로 작동할 수 있도록 구조를 만들어야 한다.

도시의 재생은 기존 접근방식에 익숙한 우리에게 풀기 어려운 난제일 수도 있다. 하지만 우리가 서로를 포용하고, 동행하며, 한 마음으로 문제를 해결하고자 하면 그 결과는 지역공동체의 회복, 낙후된 물리적 환경개선 그 이상일 것이다. 국토교통부는 지역주민·지자체의 고민과 열정이 실질적인 도시경쟁력 강화라는 결실을 맺을 수 있도록 도시재생 생태계(법제도, 금융, 재정, 현장거버넌스 등)가 건강하게 작동되는지 모니터링하여 지원체계를 개선하고, 국내·외 BP(우수사례)를 전파하는 등 중앙지원 플랫폼 기능에 중점을 둔 계획이다. 아울러, 문체부(문화예술·관광)·중기청(상권·창업)·법무부(범죄예방·안전) 등 관계부처와의 협업을 강화하고, 국민의 생생한 목소리를 귀담아들어 반드시 도시재생이 성공적으로 추진될 수 있도록 만들어 갈 것이다. 

※ 본 칼럼의 내용은 서울시 도시재생본부의 정책방향과 다를 수 있습니다.

## “ 도시재생과 주민참여 ”



이우중  
가천대학교 도시계획학과 교수

‘도시재생’, 최근 우리사회 전반에 걸쳐 화두가 되고 있는 용어이다. 새로운 것을 개발하는 것에 몰두해왔던 우리 사회가 이제는 오래된 장소와 자산들을 다시 돌아보고 이를 통한 도시와 공간의 재창조를 꿈꾸고 있다. 과거 개발의 소용돌이 속에서 철거형 재개발, 재건축, 신도시 건설 등을 통하여 놀라운 도시성장과 경제발전이라는 큰 성과를 얻을 수 있었지만, 도시민들이 오랫동안 살아오던 동네 골목에서 나누던 따뜻한 이웃 간의 정은 사라졌고, 상인들의 생계를 책임졌던 동네가게들은 대형마트와 대규모 개발에 의해 하나 둘 씩 비워져갔다. 이러한 사회적 문제를 해결하기 위하여 우리나라에서도 쇠퇴한 원도심의 활성화와 커뮤니티 회복을 목표로 하는 ‘도시재생’이 새로운 도시계획의 패러다임으로 자리 잡게 되었다. ’13년 도시재생특별법 제정 이후 현재 전국에 걸쳐 재생사업이 활발히 진행되고 있으며, 도시계획을 중심으로 하여 문화, 관광, 경제, 사회 등 모든 분야에서 도시재생의 해법이 장소 중심으로 통합·제시되고 있다.

특히 주민의 삶과 가장 밀접하게 관련되어 있는 근린재생 사업은 낙후된 주민생활 개선 및 상권 활성화를 통하여 지역 주민의 삶의 질을 향상하고 지역 공동체를 회복하고자 추진되어진다. 그동안 많은 도시들의 근린상권 및 생활여건은 비교적 양호하였으나 교외 신도시 개발의 확산과 지속적인 인구감소 및 고령화 등으로 인해 쇠퇴하게 되었다. 근린재생사업은 이러한 쇠퇴지역 중에서 문화·복지 여건이 양호하고, 상권 회복 가능성이 있는 등 잠재력이 있는 지역을 대상으로 진행되어진다. 구체적으로 노후주거지의 물리적 환경을 개선하기 위한 소단위 정비, 집수리 사업,

기반시설 설치 등을 추진하고, 전통시장 및 상권 활성화, 마을기업이나 협동조합 설립 등을 통하여 지역경제 활성화를 도모한다. 또한 건강·교육·문화 등의 영역을 포괄한 주민생활 밀착형 복지사업의 추진을 통해 노후주거지역의 주민복지를 실현하며, 주민공동체의 역량강화와 주민참여를 통해 지역의 커뮤니티 활성화를 견인하고 있다.

근린재생사업의 추진과정에서 가장 중요한 과제는 주민참여라고 할 수 있다. 시민사회의 성숙도와 주민역량이 높은 지역에서는 마을만들기 사업, 도시활력증진사업 등의 경험을 통해 이미 주민이 마을계획의 수립과 실천 과정에 일정부분 참여하기도 하였다. 그러나 대부분의 노후 주거지는 고령화 비율이 높아 재생사업에 대한 인식이 매우 낮으며, 젊은 층의 경우에는 생계를 유지하기에도 벅찬 환경 등으로 인해 현실적으로 재생사업에 참여하기가 어려운 실정이다. 재생사업이 원만하게 추진되는 것으로 평가받는 지역도 기존에 활동하던 리더 또는 외부에서 유입된 소수의 사람들을 중심으로 재생사업이 진행되고 있는 경우가 많기 때문에 일각에서는 이것이 진정한 주민참여인지에 대한 의문을 제기하기도 한다. 한편 모든 주민이 참여하는 재생사업은 현실적이지도 않으며 자신의 이익을 목적으로 참여하는 주민도 상당수이기 때문에 이러한 주민들을 구분해서 사업을 진행해야 한다는 주장도 있다. 이처럼 도시재생사업에서의 주민참여는 어려운 과제이다. 그럼에도 불구하고 근린재생사업의 목적이 거주하고 있는 대다수의 주민 삶의 여건을 개선해주고 행복한 주거공동체를 만들어주는 것이라면, 보다 많은 주민의 참여를 이끌어내고 거주민의 의견을 반영한 계획을 수립하여 지속가능한 커뮤니티

니티를 창조해가는 ‘과정으로서의 재생’이 매우 중요하다고 여겨진다. 이처럼 재생사업에서의 주민참여 활성화를 위하여 고려해야 하는 사항을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 새로운 주민들을 발굴하기 위한 노력이 사업초기부터 계속해서 진행되어야 한다. 주민들은 관심은 있으나 자신이 없는 경우가 많다. 재생사업의 초기단계에 예비주민협의체를 구성할 때에는 기존에 있는 주민조직들을 중심으로 공동체의 참여를 유도하고, 관심이 참여로 이어질 수 있도록 활동가들의 따뜻한 격려와 관심이 병행되어야 할 것이다. 또한 사업추진 과정에 있어서 마을 속에 숨어있는 역량 있는 리더들을 발굴하기 위한 공모사업을 지속적으로 진행하여 주민이 잘 할 수 있는 일들을 재생사업을 통해 실현하고 경제적 활동까지 이어질 수 있도록 지원하는 것이 중요하다.

둘째, 도시재생사업의 주된 성과는 전체 주민모임의 활성화이지 단순한 주민협의체 구성과 운영만이 아니라는 점을 명심해야 한다. 현재 재생사업지역의 주민협의체 구성과 운영은 주민참여 활성화에 대한 평가기준이 된다. 그러나 도시재생주민협의체는 주민 전체 모임에서 의결된 중요한 사안들이 재생사업에 잘 반영될 수 있도록 지원하는 대표기구이기 때문에, 전체 주민모임이 진행되고 있는지? 주민모임에서 도출되는 다양한 의견들이 계획안에 잘 반영되는 의사전달체계를 갖추고 있는지? 합의된 규정에 의하여 투명하고 공정하게 협의체가 운영되고 있는지? 등이 재생사업에서 주민참여의 성과를 측정하는 지표가 되어야 할 것이다.

셋째, 주민협의체가 재생사업 운영과정 및 사업추진과정에 참여할 수 있는 협력적 거버넌스 체계가 자리 잡혀야 한다. 전체 주민의견을 대표하는 주민협의체는 사업총괄코디네이터, 전담조직, 도시재생지원센터 등과 함께 재생사업 운영위원회의 일원으로 참여하여 재생사업 운영에 대한 주민들의 의견을 전달하고, 주민의견이 계획에 잘 반영

되고 있는지를 점검하여 전체 주민들에게 다시 전달하는 역할을 수행해야 한다. 또한 세부사업들이 추진되는 시점에서는 사업별 주민협의체가 중심이 되어 사업과정에 주민이 적극적으로 참여할 수 있도록 해야 한다. 이를 통해 마중물 사업 종료 이후에도 주민들이 스스로 사업을 이끌어 나갈 수 있는 역량을 배양해야 한다.

위와 같이 새로운 리더의 발굴, 체계적인 주민협의체의 운영, 주민전체 모임의 활성화, 사업과정에의 주민참여 등이 진행되기 위해서는 주민의 역량강화와 이를 담당할 전문가 양성이 필수적이다. 주민의 역량을 강화하기 위해서는 도시재생 사업과정과 도시재생대학의 연계를 통하여 주민이 마을의 자산을 발굴하고 계획을 만들어가며 사업을 이끌어 나가는 구조를 확립하고, 마을의 갈등은 주민들이 스스로 해결하는 것을 목표로 하여 주민리더 양성과정, 주민퍼실리테이터 교육과정 등 한층 업그레이드 된 주민교육 프로그램을 단계적으로 운영해야 할 것이다. 도시재생의 지속가능성을 확보하기 위한 이러한 세심한 배려와 종합적인 지원과 노력을 통하여 앞으로 도시재생사업지역의 주민이 삶터에서의 주인공으로 우뚝 서기를 기대한다. 

# [도시재생 웹툰]

## 1화: 서울의 도시재생이란?

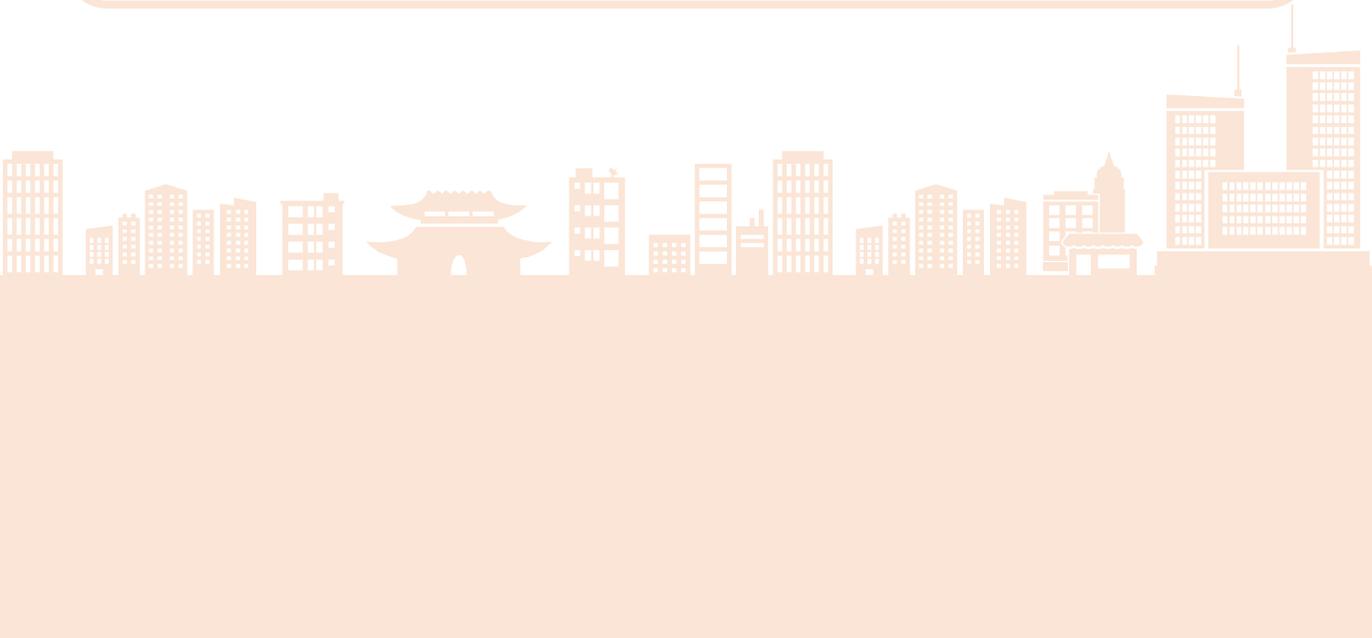


### “ 우리동네 업그레이드 도시재생! ”



우리동네 업그레이드 도시재생!

MEMO



# I · SEŌUL · U

너와 나의 서울



발행인 서울특별시 도시재생본부

도시재생본부장 진희선

재생정책기획관 강맹훈

재생정책과 여장권 과장 한휘진 팀장 김유리 원영구 박현정 홍건표 민경욱 강진구

도시재생정책연구반 김종헌 이주연 임정수 김성훈