

한국도시계획가협회  
Korea Institute of Urban Planners

# 도시계획家

Journal of Urban Planners

2015 Summer  
제2권 제2호 (통권5호)

## 편집위원회

## 위원장

김철홍 \_ 수원대 교수, 협회 부회장

## 부위원장

장호순 \_ (주)미래E&amp;D 부사장, 협회 상임이사

박태원 \_ 광운대 교수, 협회 상임이사

## 편집위원

박원호 \_ 국토교통부 시설사무관, 협회 이사

장명호 \_ 경기도청, 협회 이사

전준우 \_ 협회 이사

최현욱 \_ (주)싸이칸홀딩스, 협회 상임이사

고진수 \_ 광운대 교수, 협회 이사

이재수 \_ 강원대 교수, 협회 이사

장재일 \_ 경일대 교수, 협회 이사

이삼수 \_ LH 토지주택연구원 수석연구원, 협회 이사

사단법인 한국도시계획가협회  
도시계획家 제2권 제2호(통권5호)

인쇄 2015. 06

발행일 2015. 06

발행처 (사)한국도시계획가협회

133-791 서울특별시 성동구 왕십리로 222

한양대학교 HIT 525호

Tel. 02)2220-0331 www.kiup.org

발행인 여홍구

편집인 김철홍

표지디자인 김학민

편집·인쇄 디자인나무

## Contents

## 03 협회칼럼

도시산업의 시련과 위기를 기회로

\_ 백운수(한국도시계획가협회 부회장)

## 05 권두언

도시재생사업 거버넌스의 확대와 과제

\_ 김호철(단국대 사회과학대학장, 한국도시재생학회장)

## 07 FOCUS 거버넌스를 통한 도시재생 활성화

도시재생 활성화를 위한 공공-민간 파트너십 구축방안

\_ 남진(서울시립대 도시공학과 교수)

경제기반형 재생활성화를 위한 민·관협력과 공공의 지원방향

\_ 김주진(LH 토지주택연구원 수석연구원)

주거지재생에서 공공의 역할과 지원

\_ 여춘동((주)인토엔지니어링도시건축사사무소 대표)

공공과 민간의 참여를 통한 노후 산업단지 재활성화

\_ 장철순(국토연구원 선임연구위원)

## 20 Practice

주민주도의 근린재생형 도시재생사례와 시사점

\_ 권대한(글로벌개발협력협동조합 이사)

## 24 Prism

장기미집행 도시계획시설 일몰에 따른 과제와 대응

\_ 안덕현((주)유신 상무이사)

## 27 해외이슈와 동향

시뮬인터넷(IoT)과 도시계획

최근의 글로벌 도시트렌드 “사회경제적 변혁이 도시의 르네상스를 이끌다”

## 33 도시·문화·유산을 찾아서

공공과 민간이 함께 만들어 가는 역사문화명소 대전 “계족산성과 황톳길”

\_ 편집위원회

## 37 News &amp;

도시계획 정책·제도

## 41 KIUP Members

협회 소식·동정

## 도시산업의 시련과 위기를 기회로



도시산업은 지난 금융위기 이후 여전히 혹독한 시련과 위기가 지속되고 있고, 새로운 도전에 직면해 있다. 지난 50여년간의 압축성장기에 도시분야의 학문과 업역은 양과 질적인 면 모두 괄목할만한 성장을 이루었고, 국민의 90%가 넘는 도시화의 기반을 구축하는 데도 크게 기여하였다. 이런 과정에서 오늘날과 같은 상황이 갑자기 와서 어려움을 겪게 될 것이라 예견하고 준비했던 전문가들은 거의 없었을 것으로 생각된다.

금융위기와 저출산으로 이제 저성장이 고착화 되고 있어 도시계획의 패러다임이 대전환되고 있다. 여기에 기후변화와 에너지절감의 이슈도 새로운 도시계획설계의 기법과 접근을 요구하고 있다. 이렇듯 총체적 상황 변화에 대응하는 도시분야의 정책과 전략, 계획설계 기법, 전문가의 자세 등에 있어서 일대 전환이 필요하고, 도시산업 업계의 다운사이징(down-sizing) 추세에도 대응해야 하는 상황이다.

실로 구조변혁기의 도시산업을 한국 사회와 국민의 수요에 부응하는 방향으로 재구조화하고, 지속 가능한 질적 도약을 도모하기 위해서 협회의 역할과 회원들의 적극적인 참여가 매우 절실한 시기이다. 제2기 회장단과 회원들께서 현신적인 자세와 각오로 한국도시산업의 지속 가능한 발전을 위한 새로운 지평을 열어가는데 함께 하시길 당부 드리고 싶다. 이러한 현실을 조금이나마 극복하기 위해 필자가 제2기 회장단과 함께 중점적으로 추진되었으면 하는 활동방향에 대해 몇가지 제안을 드리고자 한다.

첫째, 현장중심의 융복합적 접근과 해결방안을 모색하여야 할 것이다.

도시관련산업이 더 이상 독자적인 도시분야만의 계획설계적 또는 경제적 접근으로 원하는 목표를 달성하는 시대는 지났다. 인문사회적 접근, 문화산업적 접근, 예술디자인적 접근 등이 상호 연계되거나 융복합적으로 이루어져야 한다. 원칙과 방향에 대해서는 많은 공감대가 있으나 이들이 현장에서 어떻게 구체적으로 실현될 수 있는 가에 대해서는 익숙하지도 않고, 구체적 시도도 많지 않다. 이를 위해서 먼저 우리 협회가 도시와 관련된 다양한 분야의 산업현장에 활동하는 전문가들의 동참을 이끌어 내야한다. 또한 협회가 도시분야의 현장과 산업차원에서 이슈발굴과 제도제안, 해결방안 모색에 중점을 둘 때 여느 학회나 연구기관과 차별화되는 역할을 할 수 있을 것이다. 현장에 기반을 두는 도시이론과 기법 개발, 공익적으로나 사업적으로 성공적인 계획설계 기법과 모델개발 등 한국

20



27



33



도시현실에 기반한 해결방안을 찾아야 할 것이다. 이를 위해서는 상호 수평적 관계에서 실질적인 산·학·관 협력으로 융복합적 접근과 해결방안을 찾는데 협회가 주도적인 노력을 해야 할 것이다.

둘째, 젊은 도시계획가들에게 미래의 비전과 희망을 주는 현실적 방안을 함께 찾아야 할 것이다.

금융위기 이후 도시·건설산업의 지속적인 구조조정으로 우리 도시산업의 저변이 대폭 축소되고 있다. 도시계획 전문가를 꿈꾸는 젊은 대학(원) 졸업생들이 습득한 도시계획전공을 펼칠 현장도 크게 줄고, 경험의 비교적 적은 젊은 도시계획가들이 도시계획설계의 본업을 접고 전공과 전혀 관계없는 분야로 발길을 돌리는 것을 볼 때면 무거운 책임감을 느끼곤 한다. 공간계획가로서 도시계획가가 충분히 접근할 수 있는 새로운 업역의 확대에 적극 나서야 할 것이다.

예로서, 농촌계획 분야도 그중 하나이다. 도시와 농촌의 토지이용 특성이 하나로 통합되는 추세이고, 도시적 기반시설과 건축물 등이 입지하는 상황에서 농촌의 난개발과 특색없는 농촌마을 계획을 억제하기 위한 농촌지역의 공간계획과 설계도 세심한 도시계획적, 도시설계적 접근이 필요하다. 또한 물리적 공간계획 뿐만 아니라 마을 만들기계획과 같이 새로운 방식의 재생계획도 관심있는 도시계획가들이 개척하고 도전해야 할 분야이다. 이 외에도 도시계획의 모니터링 및 성과평가, 개발사업후의 지구매니지먼트 등 새 업역의 개발과 제도화를 위한 노력도 함께해야 할 것이다.

또한 젊은 도시계획가들이 계획가로서 사회적 가치를 존중받고 스스로 자긍심을 갖게 하는 일도 매우 어렵고 중요한 일이다. 젊은 도시계획가들이 적극적으로 동참하여 소통하면서 끊임없이 함께 도전한다면 조금씩 그 성과는 있을 것이라 확신한다.

셋째, 지속적인 현장학습과 상호교육의 기회를 갖도록 협회가 기반을 마련해야 할 것이다.

지난 압축성장기에 적용하던 이론이나 계획설계 기법은 더 이상 저성장기에는 맞지 않는 웃이다. 우리가 그간 축적해온 계획설계 기법이나 개발 노하우를 절실히 필요로 하는 개발도상국에 많이 수출할 기회를 갖는다면 더 없이 좋은 일이겠으나 이도 그리 쉬운 일이 아니다. 성공한 사례도 아직은 많지 않고 그나마 시행착오와 실패로 지불해야 하는 대가가 너무 커서 몇몇 대형업체를 제외하곤 중소업체는 접근하기 어려운 일이라 생각된다. 그렇다면 우리는 학습과 교육을 통해서 스스로를 재무장하여 새로운 패러다임에 대응하는 계획설계 능력을 키워가야 한다고 생각한다. 확장적 도시계획 대신 축소적 도시계획으로, 물리적 도시계획 대신 융합적 도시계획으로, 하향식 도시계획 대신 상향식 도시계획으로 대전환을 하기 위해서는 도시계획가들의 끊임없는 재교육과 자기 노력이 있어야 할 것이다. 협회는 바로 기성 도시계획가들의 교육·학습 기반을 마련하고, 회원들은 상호간에 지혜를 보태야 할 것이다.

도시계획가들이 새로운 시대의 요구, 새로운 환경의 도시, 농촌문제에 대한 유용한 해결방안을 제시할 때만이 도시산업의 사회적 가치도 높아지고, 계획설계의 제값 받기도 가능하지 않을까 하는 생각이 든다. 오늘 우리가 처한 어려운 현실 속에서도 많은 도시계획가들이 협회 활동에 함께 동참하고, 협회가 현장에 기반을 둔 한국적 도시이론과 계획설계기법의 개발과 제도화를 적극 지원한다면 도시산업의 위기와 시련은 조금씩 극복해 나가리라 생각한다. 함께 동참하고 지혜를 모아 보자. ☺

## 도시재생사업 거버넌스의 확대와 과제

김호철

단국대 사회과학대학장  
한국도시재생학회장



지난 10년간 도시재생 R&D, '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법' 제정, 도시재생 추진체계 구축 등 도시재생에 관련된 많은 노력이 있었다. 그 결과 외부자본에 의존하는 재개발, 재건축 등 도시정비에서 자조적(self-help) 개발인 도시재생으로 관심이 집중되는 상황이다. 2014년 4월 13개 중앙정부 도시재생 선도지역 사업, 12월 5곳의 서울형 도시재생 시범사업, 2015년 3월 27개소의 서울형 도시재생 선도지역 사업, 중앙정부의 도시재생 국비 지원사업, 도시활력증진사업 등 다양한 도시재생사업이 추진되고 있다. 그야말로 전국적으로 도시재생의 강한 바람이 불고 있는 상황이다. 이러한 현상은 도시재생의 확산 측면에서 긍정적이기도 하지만, 사업비 지원 기간 등에서 우려되는 부분도 있다. 대부분의 사업이 4, 5년간 집중 지원되어 단기간에 성과를 내야 하는 형태로 진행되고 있다. 장기간을 요하는 사업의 특성상 단기간에 성과를 내기는 어렵다. 성과가 나오지 않을 경우 유행처럼 번지고 있는 도시재생사업이 위축되지는 않을까 하는 걱정이 커지고 있다. 오랜 기간의 준비와 노력으로 만들어진 도시재생사업이 지속가능할 수 있도록 모든 관계자가 고민하고 노력하여야 한다.

사업추진 측면에서 도시재생사업의 특징은 지역의 특성이 반영되어야 하고 지역사회 구성원의 자발적이고 주도적 노력이 있어야 한다. 도시재생사업이 일시적 현상이 아니라 지속적인 사업으로 추진되기 위해서는 이처럼 지역사회 구성원의 적극적 역할이 반드시 필요하다. 즉, 도시재생사업에서는 지역사회의 인적, 행정적, 재정적 자원이 충분히 활용되어야 한다는 것이다. 지역주민, 지역사회단체, 지자체 공무원 등 지역사회 인적 자원이 합심하여 도시재생사업에 협력하여야 한다. 지역주민이나 사회적 기업 등 지역사회단체들은 지역의 사정을 가장 잘 파악하고 있기 때문에 사업시행과정에서 많은 조언이 가능하고, 추진되는 사업이 자신들과 직접 관련이 있으므로 자발적인 참여가 이루어진다. 관할 행정기관은 토지활용, 조세, 용도지역 지정 등에 관한 권한이 있기 때문에 도시재생사업을 행·재정적으로 지원하기 쉬운 위치에 있다. 이들 지역사회 구성원들이 각자의 역할을 훌륭히 수행하여야 만 도시재생사업은 성공을 거둘 수 있다.

특히, 지역사회의 주민조직, 사회적 기업, 협동조합 등 비영리단체들의 역할은 쇠퇴지역의 재생에 매우 중요하다. 도시재생사업은 쇠퇴지역의 물리적 환경개선을 이루는 것뿐 아니라 지역사회의 사회, 경제, 문화, 역사적 환경을 종합적으로 고려하여야 한다. 따라서 지역사회의 각종 문제와 주민들의 의견 등을 자세히 파악할 수 있는

사업주체가 필요하다. 지역사회의 문제를 충분히 이해하고 지역주민과 밀접한 관련이 있는 비영리단체들은 장기적으로 도시재생사업의 사업주체로서 적합하다고 판단된다. 비영리단체는 비영리를 목적으로 구성되어 있어서 공공적 성격이 강하고, 민간이 주체가 되어 운영되므로 민간부문의 성격을 가지고 있다. 이러한 특성 때문에 사회적 이익을 추구하면서 유연하고 창의적인 발상으로 도시재생사업을 추진할 수 있다. 해외사례를 보더라도 이를 단체는 지역주민과 행정기관의 연결고리가 되어 양자의 의견을 수렴, 전달하는 역할을 할 뿐 아니라, 정부의 행·재정적 지원을 받아 도시재생사업을 직접 추진하는 등 주도적 역할을 한다.

도시재생사업에 참여하는 기회가 늘어나면서 기술 및 운영능력이 축적되어 사업시행에 대하여 상당수준의 전문성을 가지기도 한다. 도시재생사업의 첫 걸음을 시작한 우리나라에서 지역사회 구성원의 역할 확대를 위해서는 몇 가지 노력이 수반되어야 한다. 첫째, 주민, 지자체, 비영리단체 등 지역사회 참여주체들에 대한 도시재생교육이 필요하다. 도시재생은 지역사회의 참여자들이 관심과 추진의지를 가져야 성공할 수 있다. 이들은 도시재생에 관심은 있으나 전문성이 부족하므로 지속적인 교육을 통하여 도시재생의 다양한 대안을 만들어 낼 수 있도록 하여야 한다. 많은 지역에서 운영하고 있는 도시재생대학이 하나의 예가 될 수 있다. 체계적이고 종합적 교육 프로그램을 개발하여 주민공동체를 활성화시키고 지역리더를 양성하여야 하며, 재생교육을 통하여 지역에서 자생적으로 성장한 사회적 기업 등 비영리단체를 육성하여야 한다. 비영리단체의 설립목적은 자조적 발전을 추구하는 도시재생사업과 유사한 경우가 많기 때문에 이들이 전문성을 가지고 도시재생에 참여할 때 지속가능한 도시재생사업이 추진될 수 있다.

둘째, 지역사회 참여주체들의 다양한 요구를 조정할 수 있어야 한다. 도시재생 초기에 주민의 의견수렴 과정에서 다양한 사업아이템이 도출된다. 이를 대부분은 물리적 환경개선에 치중되는 경향이 있다. 지역사회단체들도 주요 관심사를 도시재생에 반영시키려 한다. 제한된 예산에서 이를 요구사항을 모두 수용하는 것은 불가능하다. 도시재생 거버넌스 구축시 협력적 의사결정 시스템을 만들어야 한다. 의사결정 과정에서는 지역사회 구성원뿐 아니라 전문적 지식을 가진 외부전문가의 자문을 받아 다양한 의견을 단기적, 장기적 과제로 구분하여 사업의 우선순위를 정하는 등 도시재생의 장기 로드맵을 작성하는 것이 필요하다.

셋째, 지자체의 적극적 지원이 필요하나 주도적 역할은 주민과 지역사회단체들이 되어야 한다. 지자체의 도시재생사업에 대한 행·재정적 지원은 도시재생 성공의 선결조건이다. 그러나 지자체가 사업을 주도해서는 도시재생의 지속성이 담보되기 어렵다. 지자체는 주민과 지역사회단체들이 도시재생사업을 주도할 수 있도록 지원하는 역할에 충실히해야 한다.

도시재생사업은 지역사회의 구성원이 각자의 역할을 맡아 추진할 때 성공할 수 있다. 이를 위하여 지역사회 구성원들이 도시재생이라는 공동의 목표를 가지고 서로 협력하고 소통하여야 한다. 지역사회 구성원들의 다양한 의견들이 공유되고 소통될 때 도시재생사업은 일시적 현상이 아닌 지속가능한 사업으로 자리매김할 것이다. 

FOCUS  
거버넌스를 통한  
도시재생 활성화

## 도시재생 활성화를 위한 공공-민간 파트너쉽 구축방안

남진 | 서울시립대학교 도시공학과 교수

### 시작하며

지난 반세기, 모든 것이 숨 가쁘게 달려왔다. 수출액과 경제 성장률은 연신 최고치를 경신했고, 폭발적으로 증가하는 도시 인구의 양적 수요를 맞추기 위해 도시는 늘 개발과 확산의 중심에 있었다. 이 같은 고도 압축 성장과정에서 우리 사회를 지배했던 것은 필연적으로 '생산성'과 '효율성'일 수밖에 없었다.

그러나 2008년 금융위기 이후 가파르던 성장곡선은 동력을 잃고 한풀 꺾여 완만해졌다. 저개발, 저투자, 저소비 그리고 인구 증가율의 감소가 보편화되는 저성장시대에 접어들게 된 것이다. 이러한 저성장은 사회가 고도성장 끝에 성숙단계에 진입하였음을 의미하며, 이때 사회의 주요 관심사는 성장 '속도'가 아니라 '방향'이 된다. 즉, 고도성장 시기의 경제·사회시스템이 그대로 적용되었다가는 털이 날 수밖에 없는 근본적인 변화가 발생하게 된 것이다. 그 결과 역사·문화적 고유성의 상실, 기존 도시공간조직 및 커뮤니티의 파괴, 지역 주민의 특성과 다양한 주거에 대한 요구를 반영하지 못한 획일적인 개발 등의 부작용이 나타났다. 이에 세계 각국은 어떻게 하면 도시가 선순환 구조 속에서 조화롭게 발전할 수 있을까에 대하여 많은 고민을 해왔다. 이러한 상황에서 우리 도시에 등장한 새로운 패러다임이 바로 '도시재생'이다. 도시재생은 쇠퇴하고 낙후된 도시에 새로운 기능을 도입·창출함으로써 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것을 의미하는 데, 서구에서는 도시재생을 위한 필수적인 요소로 전일보된 거버넌스의 구축 등을 강조해 오고 있다<sup>1)</sup>. 이때 '거버넌스'는 단순한 주민참여 보다 적극적인 개념으로서 국가나 지방정부인 행정, 자본 영역인 기업, 시민사회 구성원인 시민 집단 등 기본 3주체 간의 관계에 기반한 협력과 파트너쉽을 통해 도시문제를 해결하고<sup>2)</sup>, 도시에 활력을 불어

넣는 도시재생을 추진해 나간다는 것을 의미한다. 이는 주택재개발·재건축사업 등의 정비사업에 대한 다양한 사업 주체의 참여가 곧 사업 속도와 효율을 저하시키는 원인으로 꼽혔던 지난 성장시대의 단면과는 대조되는 모습이다.

그러나 우리나라의 도시재생에서 진정한 의미의 파트너쉽이 형성되고 있는지에 대해서는 아직 의문이다. 국토교통부가 선정한 전국 13개 도시재생 선도지역과 서울시가 선정한 27개 서울형 도시재생 사업을 살펴보면, 주민의 역량 강화를 위한 교육 프로그램과 도시재생활성화계획 및 사업에 대한 의견을 제시하는 주민협의체 등의 주민 참여 장치들이 마련되어 있기는 하다. 하지만 사실상 도시재생사업의 계획·재원조달·시행·관리 등 사업의 주요 골자는 모두 공공이 주도하는 방식을 취하고 있음을 알 수 있다. 이러한 방식은 도시재생사업의 재원이 대부분 중앙정부 및 지방정부의 보조금이라는 점, 그리고 재원의 규모가 약 2~300억 원으로서 1~2개의 행정동 단위를 대상으로 마중물 성격의 도시재생사업을 추진하기에는 충분하지 않다는 점에서 그 한계가 명백히 드러난다. 따라서 저성장 기조 속에서도 지역 사회와 경제의 신성장동력을 구축하고, 보다 지속 가능한 형태의 도시재생사업을 추진하기 위해서는 민간의 자금력·기술력과 공공의 행정적·재정적 지원을 한 데 모아 공공-민간 파트너쉽 (Public-Private Partnership)을 형성하여 각 주체가 가진 자원과 능력을 극대화하는 방안이 반드시 필요하다.

이에 이 글에서는 영국, 일본 등 해외 선진국에서 도시재생의 활성화를 위해 공공이 민간의 참여를 유도하는 정책을 펼쳐 상호 긴밀한 파트너쉽을 구축한 사례를 검토하고, 우리나라에서 올바른 공공-민간 파트너쉽의 구축을 위해 선결해야 하는 정책 과제들을 제시하고자 한다.

1) Bull and Jones(2006), Governance and Social Capital in Urban Regeneration: A Comparison between Bristol and Naples, *Urban Studies* 43(4), p.767.

2) 천현숙·정근태(2006), 파트너쉽 형성을 통한 도시재생방안: 영국의 세필드시 사례 연구, *국토연구* 57, p.21.

## 도시재생 활성화를 위한 공공-민간 파트너쉽을 구축한 해외 사례

### 1) 영국

1980년대 대처 보수당 정권 아래 영국의 도시재생정책은 집권하는 정당의 성향과 정책 목표에 따라 추진기구와 프로그램이 다양하게 전개되었다. 정권의 변화에도 불구하고 도시재생정책에 대한 많은 노하우와 경험을 바탕으로 도시재생사업의 주체가 중앙정부 주도에서 지방정부로, 지방정부에서 지역 주민과 민간 중심으로 그 무게 중심이 서서히 옮겨 왔다는 점, 그리고 공공과 민간의 전략적·협력적 파트너쉽의 구축을 위해 많은 노력을 기울여 왔다는 점에는 변화가 없다. 영국 정부는 민간의 도시재생사업 참여를 활성화하기 위해 1980년대 도시개발보조금(UDG), 1990년대 시티 챌린지(City Challenge), 통합재생예산(SRB), 커뮤니티뉴딜기금(NDC), 그리고 2000년대 근린지역재생기금(NRF), 통합예산(SB)으로 이어지는 다양한 보조금 및 예산을 운용해왔다. 뿐만 아니라 1990년대 도시개발공사(UDC), English Partnership, 지역개발기구(RDA), 도시재생회사(URA)와 2000년대 주택커뮤니티기구(HCA)로 이어지는 지원기구를 설립하여 중앙정부와 지방정부, 공공과 민간 사이에서 원활한 도시재생사업의 진행을 위한 중개자 역할을 수행하게 하였다.

이러한 공공의 행·재정적 지원을 바탕으로 영국에서는 '민간 중심-공공 지원' 구도의 도시재생사업이 활발히 진행되었다. 단, 이러한 지원은 오직 공공과 민간이 함께 참여한 파트너쉽만을 대상으로 이루어 진다는 특징을 가진다. 정부는 공공-민간 파트너쉽에 의해 자유 공모로 제안된 지역활성화계획을 공개경쟁방식으로 채택하여, 자금보조·융자·채무보증 등의 재정지원을 해 왔다. 이 같은 지원을 받는 민간단체는 지역전략 파트너쉽(Local Strategic Partnership), 도시재생회사(Urban Regeneration Companies), 지역사회개발신탁(Community Development Trust) 등 다수가 있다<sup>3)</sup>.

영국 셰필드시의 사례를 보다 자세히 살펴보면, 2000년에 설립된 도시재생회사(URC)인 Sheffield One이 도시재생의 중추적 역할을 수행하였다. 이후 2005년에 보다 종합적인 도시재생사업의 시행을 위하여 물리적 재생을 담당해 온 도시재생회사인 셰필드원과 민간 투자를 담당한 Sheffield First for Investment, 도심부 문화산업지구의 프로그램 운영과 관리역할을 해 온 Cultural Industries Quarter Agency가 Creative Sheffield로 통합·변경되었다<sup>4)</sup>. Creative Sheffield는 도심 마스터플랜의 작성 및 실행을 통해 도심의 물리적

환경재생이 도시경제, 산업, 문화와 연장선상에 놓이도록 효율적으로 운영·관리하고 있다<sup>5)</sup>. 이들의 원활한 사업 추진을 위해 공공은 근린지역재생기금(NRF)과 통합재생예산(SB), 셰필드 시의회 보조금 등을 장기적·포괄적 방식으로 지원하였다. 이러한 공공과 민간의 파트너쉽이 축적된 결과, 2013년을 기준으로 셰필드시의 사업체 수와 종사자 수가 20년 전 대비 각각 54.5%, 14.6% 증가한 것으로 나타났다.

### 2) 일본

과거 일본의 도시개발사업에 있어서 공공과 민간이 경쟁·대립적인 측면이 강했지만, 최근의 도시재생사업은 공공과 민간이 서로를 파트너로 인식하고 있다. 이러한 인식의 변화에 힘입어 도시재생사업이 전국적으로 다양하게 추진되고 있으며, 그 추진실적도 늘어나고 있다. 2014년 5월까지 「민간도시개발 투자촉진을 위한 긴급조치」에 의거하여 범정부 차원에서 지원되는 도시재생사업에 총 286건이 신청되었는데, 이 중 205건(72%)이 민간의 신청이었다<sup>6)</sup>.

영국과 마찬가지로 일본의 공공은 도시재생사업을 추진함에 있어 민간의 자산과 노하우를 다양하게 활용하기 위하여 각종 행정적·재정적 지원을 아끼지 않았다. 공공은 도시재생사업을 추진하는 민간사업자에게 공적기관에 의한 융자제도, 세제의 감면조치, 보조금 등 다양한 재정지원 방안을 마련하였다. 예를 들어, 시가지정비사업의 민간사업자가 도로·공원·주차장과 같이 공공성이 높은 시설을 설치할 경우, 공공시설관리자 부담금(공공시설부담금)을 지원하고 있으며 용적률·완화 등의 인센티브도 제공한다. 뿐만 아니라 노후주택의 간소화, 임대주택의 공급, 공원·도로 등 기반시설의 설치 시 동경도 및 각 자치구는 임대료의 보조 및 감면, 사업비 보조와 같은 다양한 재정적 지원 정책을 통해 도시재생사업이 실제로 활성화될 수 있도록 지원하고 있다.

이 외에도 민간도시재생사업자에 대한 인정제도를 운영함으로써 민간의 활발한 참여를 유도하고 있다. 이 제도는 대지면적 0.5ha 이상의 도시재생사업을 시행하는 민간사업자가 사업계획을 작성하고, 국토교통대신에게 인정을 신청하여 허가를 받은 경우에 민간도시개발추진기구(MINTO) 출자에 의한 지원, 세제상의 특례 등을 적용하는 것을 주요 내용으로 한다.

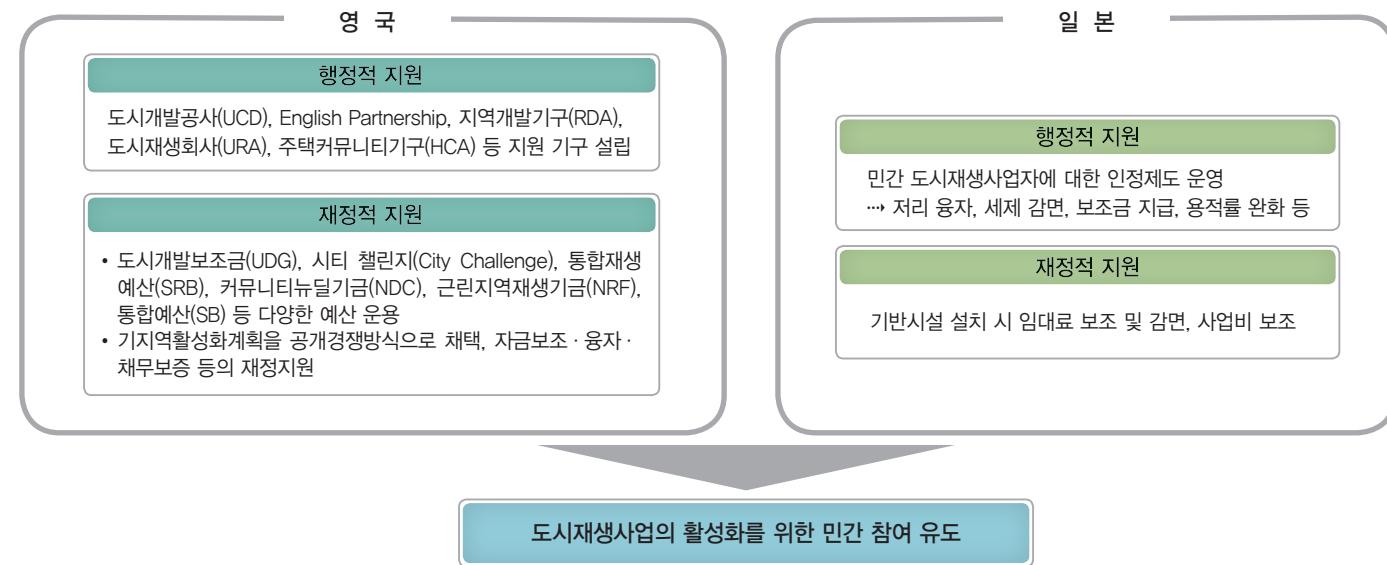
마루노우치 사례를 보면, 1988년에 민간기업 중심의 토지소유자 중심의 재개발검토협의회인 '다이마루유(大丸有)협의회'가 설립되고, 마루노우치 지구 전체를 전면재개발하는 '마루노우치 맨하튼계획'이 발표되기도 하였지만, 부동산 경기의 악화로 인해 계획이 전면 중단된

3) 정철모(2009), 선진국의 도시재생을 위한 파트너쉽 제도에 관한 연구, 도시행정학보 22(1), p.79.

4) 천현숙·김근태(2008), 파트너쉽 형성을 통한 도시재생방안: 영국 셰필드시 사례 연구, 국토연구 57, p.29.

5) 정해준·한지형(2014), 영국 셰필드의 도심재생 전략 및 공간계획 특성 – 1990년 이후 마스터플랜을 중심으로-, 국토계획 49(4), p.173.

6) 김철영·박찬돈(2014), 민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구: 일본 동경의 미드타운 주변지역을 중심으로-, 국토계획 49(4), p.224.



도시재생사업의 활성화를 위한 민간 참여 유도

[그림 1] 영국과 일본의 공공-민간 파트너쉽의 형성을 위한 공공의 행·재정적 지원

후 7~8년 간 개발에 대한 논의가 지지부진했다. 이후 1996년에 이 협의회는 동경도, 치요다구, JR동일본 철도회사 등 공공이 함께하는 '다이마루유(大丸有)간담회'로 발전하였고, 민관협력체제 속에서 이 지역의 도시재생사업을 추진하기 시작했다. 공공은 이 사업의 신속한 추진을 위하여 다양한 정책과 기법의 적용을 시도했다. 도쿄도는 1997년 '구 중심부 정비계획'을 발표해 마루노우치 지구를 도심재생지구로 지정함으로써 행정력을 집중하고, 특례용적률적용구역제도와 특정가구제도를 통한 용적률 완화 및 주차장 설치규정의 완화 적용을 통해 도시재생사업의 실현성을 담보시키고자 하였다. 뿐만 아니라 대규모 환경 설비 투자에 대한 무이자 융자 및 장기저리 융자, 조세(외국인 소득세, 세입자 법인세, 자본이득세 등) 감면 등의 재정적 지원도 병행했다. 그 결과 마루노우치는 공공-민간 파트너쉽에 의한 도시재생사업의 가장 성공적인 사례 중 하나로 꼽히게 되었다.

### 우리나라 공공-민간 파트너쉽 구축 방향

양적 팽창으로 대변되는 고도성장시대가 막을 내리고 저성장·성숙시대의 서막이 올랐다. 이러한 시대적 변화는 우리 도시에도 찾아와, '도시재생'이라는 새로운 패러다임의 등장으로 이어졌다. 이에 따라 도시정책의 목표와 방법, 그리고 과정의 성숙에 대한 요구가 증대되고 있다. 즉, 과거 중앙집권적·관료중심적 사고방식 아래에서 민간이 공공의 '행정처분'의 대상이었다면, 이제는 거대한 경제·사회·문화적 변화에 대하여 함께 적극적으로 대응할 '협력'의 대상인 동반자가 되어야 하는 것이다. 도시의 쇠퇴와 재생을 먼저 경험한 영국과 일

본의 경우에도, 과거에는 중앙정부 주도의 일방적·수직적인 도시재생사업을 펼치다가 공공 재정의 한계와 효율성의 문제를 극복하기 위하여 공공과 민간이 파트너쉽을 구축함으로써 보다 효율적이고 원활한 도시재생사업을 전개한 바 있다. 이때 공공-민간 파트너쉽의 성공 키워드는 바로 민간의 참여를 유도하기 위한 '공공의 전폭적인 행·재정적 지원'이다. 따라서 공공 주도로 전개되고 있는 우리나라의 도시재생사업에 민간의 활발한 참여를 유도하기 위해서는 공공의 행·재정적 지원체계를 보다 구체화·다양화할 필요가 있다. 이에 도시재생 활성화를 위한 공공-민간 파트너쉽을 구축함에 있어서 선결되어야 할 공공의 행·재정적 지원 사항에 관하여 논하고자 한다.

먼저 제도적 장치 측면에서 살펴보면 첫째, 「도시재생특별법」에 민간의 참여를 충분히 유도할 수 있는 공공의 지원책을 명시하여야 한다. 현재 「도시재생특별법」에는 주로 공공에 의한 도시재생 마중물 사업의 지원에 관한 내용만이 담겨있을 뿐, '마중물'의 본래 목적인 민간 영역의 투자 및 참여의 물꼬를 트기 위한 지원에 관한 사항은 미비하다. 민간 사업주체의 참여가 없이 공공 일방에 의해 추진되는 도시재생사업은 결국 공공재정을 활용한 단순 일회성 사업에 그치게 될 가능성 이 높다. 따라서 도시재생사업의 공공성, 효과성 그리고 지속가능성이라는 세 마리 토끼를 모두 잡기 위해서는 「도시재생특별법」에서 '민간 중심-공공 지원'의 도시재생사업 추진구도를 선언하고, 이를 달성하기 위한 구체적인 지원책을 규정할 필요가 있다.

둘째, 민간 도시재생사업 참여자에 대한 차별화된 지원방안이 필요하다. 도시재생활성화지역 내의 사업은 지역 밖에서 이루어지는 사업보다, 그리고 도시재생사업에 해당하는 개별법에 의한 사업은 도시재생

사업에 해당하지 않는 개별법에 의한 사업보다 분명한 차별적 인센티브가 존재하여야 민간이 사업 참여에 대한 매력을 느낄 수 있다. 따라서 도시재생사업에 참여하는 민간에 대한 취득세·재산세·법인세 등 세제 감면 혜택, 각종 부담금 면제, 주택도시기금 저리 응자, 용적률 완화 등 유인책의 마련이 필요하다. 또한 도시재생활성화지역 내에서 추진되는 주택재개발·재건축사업의 추진 주체에 대하여 임대주택 매각비용의 지급시기를 앞당기거나, 국공유지 매입비용의 수금시기를 준공 또는 그 이후로 늦춰 금융비용에 대한 부담을 완화하는 방안, 기반시설 순부담률의 조정을 통해 사업성을 개선하는 방안도 함께 고려될 수 있다.

셋째, 민간 도시재생사업 참여자가 계획수립부터 사업종료 이후 관리까지의 사업 전 과정을 주체적으로 추진할 수 있는 여건 마련이 필요하다. 현행 제도에 따르면 도시재생활성화계획의 수립에 대한 권한은 오롯이 공공에 있고, 민간은 계획 내 일부 사업만을 시행하는 객(客)에 불과하다. 즉, 아직까지 공공이 수립한 계획을 민간이 일방적으로 받아들여야 하는 수직적 관계에 놓여 있는 것이다. 따라서 일본의 사례와 같이 민간 도시재생사업자가 수립한 사업계획을 공공이 인정하고, 이에 대한 장기적·포괄적인 지원을 통해 지속가능한 도시재생사업을 추진하는 방안이 필요하다.

다음으로 공공의 행정적 지원 강화 측면에서 살펴보면, 첫째, 중앙정부 주도의 도시재생사업에서 탈피하고 지방정부와 민간, 그리고 지역주민이 중심이 된 도시재생사업이 될 수 있도록 거버넌스 체계를 확립하여야 한다. 이를 달성하기 위한 방안 중 하나로 공공-민간 사전협상 제도(PPP Contract Negotiations)를 고려할 수 있는데, 이는 미리 정해진 원칙과 기준에 따라 각 사업 참여주체의 권리·권한·책임을 배분하고, 합의된 내용의 실행을 약속하는 하는 시스템을 말한다. 이 제도를 통해 공공 입장에서는 공공기여 방안을, 민간 입장에서는 사업성과 리스크를 보다 명확하게 예측·담보할 수 있게 된다.

둘째, 공공-민간 파트너쉽을 결성하여 도시재생사업을 추진하는 경우 사업절차의 신속성과 용이성을 공공이 담보하여야 한다. 즉, 간소화된 도시계획절차를 적용하고, 각종 인·허가에 소요되는 기간을 민간에서 사전에 예측할 수 있는 장치를 마련하여야 한다. 파트너쉽의 매력은 민간 투자자들의 위험 비용을 감소시켜 투자동기를 유발시키는데 있는데, 도시재생사업을 시행하는 과정에서 발생하는 주요 위험비용 중 하나는 바로 인·허가의 지연이다. 도시재생위원회(도시재생위원회 등) 심의, 관련 부처 및 실국 간 이견 등으로 인·허가가 보류·지체되는 경우, 이는 곧 사업의 지연 및 금융비용의 증가로 이어진다. 도시재생사업에서의 공공의 역할 증대는 이와 같은 불필요한 사업비의 지출을 방지하는 것에서부터 시작되어야 한다.

마지막으로 공공의 재정적 지원강화 측면에서 살펴보면 첫째, 주택도시기금의 전략적인 활용이 필요하다. 2014년 12월 9일 「주택도시기

금법」의 제정으로 인해 기존의 주택분야에만 한정되었던 국민주택기금의 용도가 도시재생사업으로까지 확대되었다. 도시재생특별법의 재원 및 지원방식의 한계를 극복할 수 있는 새로운 대안이 제시되었다는 점에서 긍정적으로 평가되나, 법이 시행된 지금까지도 구체적 활용 방안에 대한 논의가 이루어지지 않은 채 준비 단계에 머물러 있다. 따라서 주택도시기금이 구체적으로 어디에, 어떠한 방식과 규모로 지원되어야 효과적으로 시중자금의 마중물 역할을 할 수 있을지에 대한 전략의 구축이 선행되어야 한다.

둘째, 공공은 민간 의존적인 사업비용 조달 구조를 탈피하기 위하여 새로운 재원조달 방안을 모색하여야 한다. 이에 세수증가분을 활용하여 도시재생사업에 필요한 공공자금을 자체 조달하는 self-financing 기법인 조세담보금융(Tax Increment Financing; TIF)과 사업성이 부족한 도시재생사업에 대해 공공이 예상수익과 개발비용의 차액을 보조하고 사업 후 대상지역의 세제 수익으로 회수하는 갭 펀드(Gap Fund) 등 공공의 재원조달기법을 도입함으로써 보다 적극적인 도시재생사업의 참여가 필요하다.

## 마치며

우리나라의 도시재생사업은 이제 막 걸음마를 떼기 시작했다. 모든 정책이 그렇듯 도시재생사업도 많은 도전과 실패를 통해 점차 안정된 시스템으로 발전해 나갈 것이다. 이 과정 속에서 우리 모두가 유념해야 할 것은 바로 '조바심을 내지 않는 것'이다. 거스를 수 없는 시대적 변화 속에서 오랜 기간에 걸쳐 쇠퇴하고 낙후된 도시를 하루 아침에 아무 일도 없었던 것처럼 재생할 수 있을 리 만무하다. 이에 도시재생에 대한 국민의 기대와 관심이 크고, 대규모의 공공 재원이 투입되었다고 해서 단기간에 결과물을 만들어내야만 한다거나, 만들어 낼 수 있다는 근시안적인 도시재생사업에 대한 우려의 목소리가 높다.

우리가 지향해야 하는 것은 공공의 주도에 의한 일회성 사업이 아닌, 공공의 마중물 지원사업에 의해 민간의 사업 참여를 포함한 연계사업들이 장소 중심으로 종합적이고 체계적으로 전개되는 것이다. 아울러 공공의 마중물 지원사업이 종료된 이후에도 해당 지역의 지속가능한 도시재생이 추진될 수 있도록 주민과 공동체 중심의 도시재생 체계를 만들어야 함을 잊지 말아야 한다. 만약 도시재생사업이 공공의 실험으로 끝나는 단발성 사업이 된다면 도시재생은 하나의 유행 패션처럼 흘러가 버린, 지금까지 수 없이 생겼다 사라진 실체가 없는 도시정책들 중 하나로 전락할 수 있다. 이제부터라도 긴 호흡을 가지고, 당장의 가시적인 성과가 아니라 지속가능한 도시와 지역의 재생에 초점을 두고 공공의 지원 속에서 민간이 실질적 주체가 되어 도시재생사업을 장기적이고 안정적으로 이끄는 '공공-민간 파트너쉽'의 구축에 모든 지혜를 모아야 할 것이다. ☺

## FOCUS

거버넌스를 통한  
도시재생 활성화

# 경제기반형 재생활성화를 위한 민·관협력과 공공의 지원방향

김 주진 | LH 토지주택연구원 수석연구원

## 머리글

지난 해 13개소의 도시재생선도지역 선정<sup>1)</sup>에 이어 올해는 2016년 도시재생 지원 대상으로 35개소(이내)를 선정하여 지원사업을 추진하게 된다<sup>2)</sup>. 특히 도시경제기반형(이하 경제기반형) 재생사업은 새로운 경제기능의 도입과 고도화 등을 지향하는 특성상 민자유치 활성화가 관건이다. 하지만 시장 침체기가 지속되면서 민간부문의 주도적 참여를 기대하기 어려운 실정이다. 본 글은 경제기반형 재생사업의 핵심이 될 수 있는 주요 사업들의 국내 추진여건을 살펴보고, 민·관협력의 착안점과 공공부문의 지원방향 등을 살펴보자 한다.

## 도시경제기반형 재생사업의 차별화 특성

경제기반형 재생사업은 산단, 항만, 철도 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시계획시설 등의 정비·거점개발 등과 연계한 경제기능의 도입·고도화를 통해 도시의 경제활성화를 도모하기 위한 사업으로 정의할 수 있다<sup>3)</sup>. 이러한 관점에서 지역커뮤니티 활성화 등을 지향하는 균린재생형 재생사업과 차별화되는 특성은 두 가지로 집약할 수 있다. 첫째는 경제활성화를 위한 해당 지자체의 미래 먹거리로서 전략산업의 설정과 유치, 육성, 발전방향 등 도시경제부문에 대한 전략·계획의 검토가 선행되어야 한다는 점이다.

그리고 두 번째는 전략산업 등과 관련된 물리적 공간조성, 시설정비 등과 관련된 사업계획 수립과 추진 등이 필요하다는 점이다. 두 번째의 사업계획과 추진은 산업구조의 변화로 대규모 생산기지나 공간 등에 대한 의존도가 감소하면서 그 중요도도 상대적으로 감소하였다. 하지만 기존의 산단조성방식이나 도심 아파트형 공장 등과 같이 산업활동과 지원시설에 필요한 공간의 조성과 정비는 산업기반의 기초로서 여전히 중요성이 크다. 즉, 산업활동의 고도화를 물리적으로 뒷받침하기 위한 주요 수단으로서 의의가 있다. 본 연구에서

는 이에 관한 사업을 경제기반형 재생을 뒷받침하는 핵심적인 사업이란 의미에서 '핵심사업'으로 명명하고자 한다.

한편, 핵심사업은 개별 법률에 근거하여 추진된다. 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업, 노후산단재개발법에 의한 산단재개발사업 등과 같은 법정사업을 예로 들 수 있다. 표면적으로 부동산개발사업의 형태를 띠며, 주로 지주, 조합, 민간건설사 등 민간자본으로 추진되는 특성이 있다.

## 핵심사업 추진 여건과 민·관협력의 착안점

활성화지역에 포함되는 핵심사업의 원활한 추진여부는 경제기반형 재생사업의 성공적 추진에 영향을 미칠 수 있는 주요 변수의 하나이다. 국비지원이 핵심사업이 원활히 추진될 수 있도록 일종의 촉매제로서 기대되는 것도 이 때문이다. 하지만 도시성장의 정체, 개발수요의 감소 등으로 핵심사업 추진 여건이 크게 변화하고 있다. 경제기반형 재생사업의 일환으로 추진된 사례는 아니지만, 도심에서 개별적으로 추진완료 또는 추진 중인 일부 핵심사업의 사례를 통해 향후 경제기반형 재생사업에 있어서 민관협력의 주요 시사점을 착안할 필요가 있다. 안양 평촌스마트스퀘어 도시첨단산업단지개발사업은 해당 지자체인 안양시와 사업시행자 사이의 지속적인 합의형성을 바탕으로 비교적 원활히 사업이 추진된 사례이다. 2012년에 착수하여 2016년 상반기 준공예정으로, 조성부지와 주요 시설이 대부분 분양완료되었다. 안양시는 도심에 공장이 적지<sup>4)</sup>가 발생하자 해당 부지의 개발 사업을 도심활성화와 더불어 경제활성화를 위한 기회로 활용코자 하였다. 도시첨단산업체를 유치하기 위해 입주자격심사를 통해 적합업종을 유치하고, 해당 기업을 대상으로 조성원가보다 저렴하게 분양하는 등 저분양가 전략을 적용하였다. 동시에 시행자의 손실을 보전하기 위해 일부 토지의 용도상향 조정<sup>5)</sup>을 지원하였다. 지자체

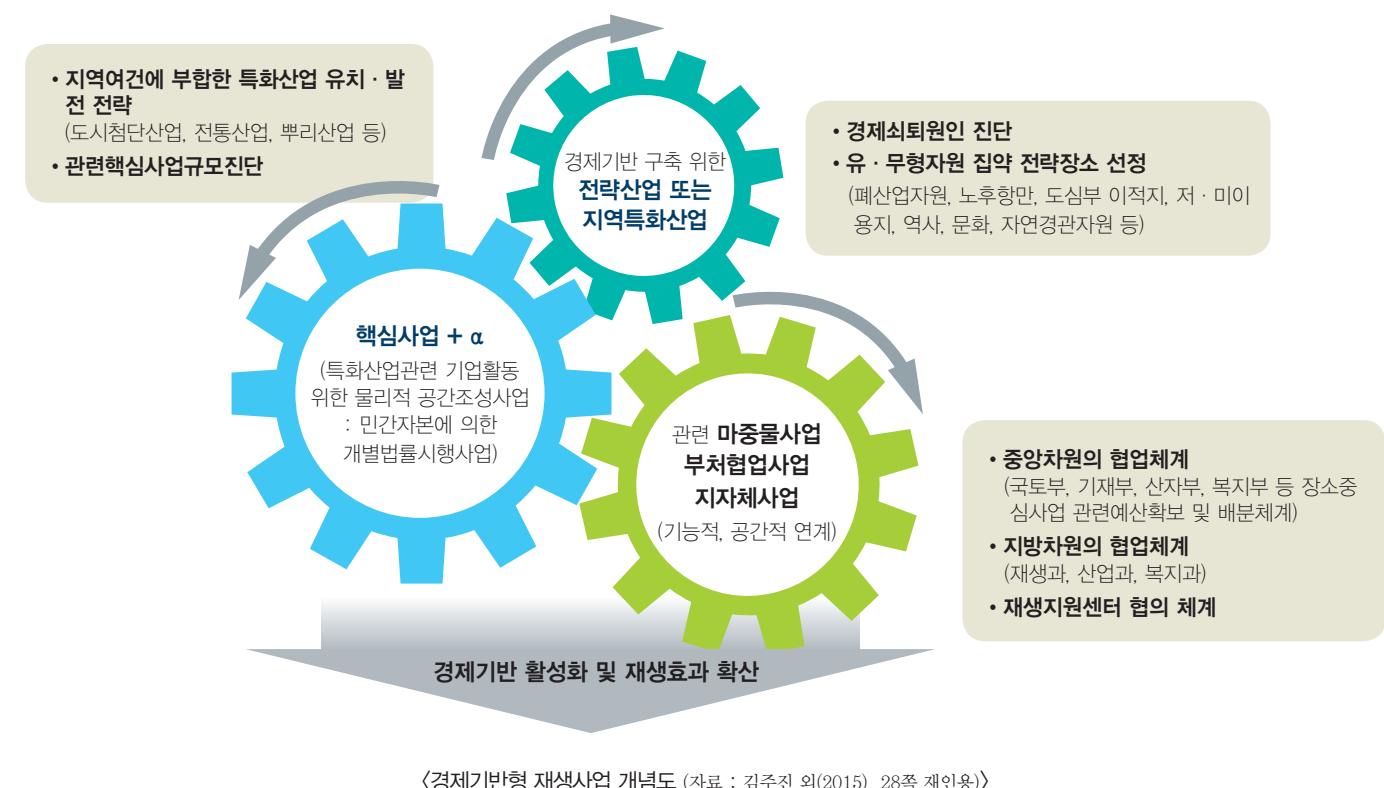
1) 도시경제기반형 선도지역으로 부산, 청주 선정

2) 도시경제기반형, 중심시기지형, 일반 균린재생형 등 세 유형을 포함 총 35개소 이내 선정 예정으로, 이중 경제기반형은 5개소 이내 선정 예정임. 2015년 4월 말 접수완료 및 5월 평가완료하고, 하반기 발표예정임.

3) 국토부(2014). 「국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구 - (3권) 도시재생선도지역 유형별 사업모델」

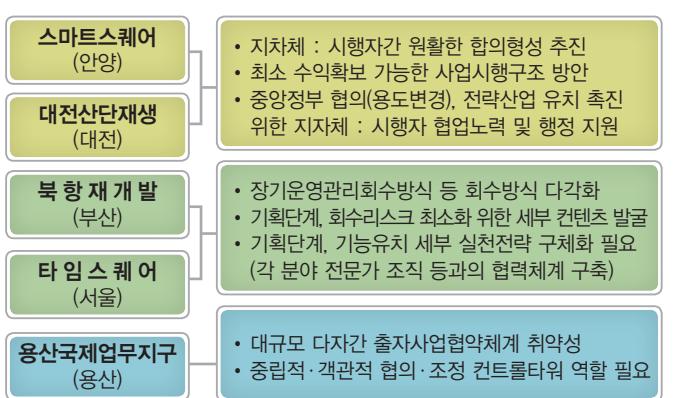
4) 대한전선 소유부지로, 대한전선이 당진으로 공장이전함에 따라 이적지가 발생함.

5) 대상구역의 일부 토지 용도를 공업지역에서 준공업지역으로 용도상향 조정 지원하고, 사업시행자가 준공업지역내 아파트단지 조성을 통해 손실을 보전할 수 있도록 지원함.



가 요구하는 공익성의 반영과 더불어 시행자로 하여금 최소한의 수익을 확보할 수 있는 사업환경을 구체화하였다는 점에서 시사점을 찾을 수 있다. 지자체와 시행자가 공동개최한 기업입주설명회 등은 동 사업에 대한 신뢰도를 높이는데 기여한 것으로 평가할 수 있다. 무엇보다 이상의 특기사항들이 지자체와 사업시행자의 원활한 합의를 통해 추진될 수 있었다는 점에서 높이 평가할 수 있을 것이다. 대전 노후산단재생사업의 경우는 정부의 산단재생 시범지구 4개 중 하나로 가장 빠른 추진단계에 있다. 하지만 사업실행력의 한계로 아직까지 시행자를 확보하지 못한 상태이다. 대전시는 LH나 대전도시공사 등 공공시행자가 참여하길 희망하였지만, 당초 지자체 검토 안은 사업손실이 예상되는 상황이어서 공공부문과 민간부문 모두 참여를 꺼리는 실정이다. 시설노후화에도 불구하고 공장가동률이 95%를 상회하는 여건에서 대규모의 수용방식은 막대한 보상비 조달, 조성원과 상승, 분양 경쟁력 약화, 사업참여 기피로 이어지고 있는 것이다. 사업실행력을 높이려면 무엇보다 시행자와의 협의를 통해 시행손실을 줄일 수 있는 현실적 추진방안에 대한 지자체의 고민이 필요하다. 일차적으로 노후산단의 공장가동 여건, 업종분포 실태 등을 감안하여 수용방식의 적용면적을 최소화할 필요가 있다. 해당 사업의 공익성 제고차원에서 발생한 손실부분은 중앙정부와 지방정부 차원에서 직접적인 보전방안이 필요하고, 동시에 도시첨단산업

유치 촉진 등 간접적인 지원 노력도 필요하다. 아울러 노후산단 내 환지방식 또는 현지개량방식 적용 부지에 대해서는 공장소유자 등이 점진적·단계적으로 정비에 참여할 수 있도록 기반시설 설치에 대한 지원, 기금활용 지원 등을 확대할 필요가 있다. 도심 역세권을 배경으로 추진되었던 용산국제업무지구의 도시개발 사업 사례에서도 민관협업의 중요성을 찾을 수 있다. 코레일 소유 철도차량기지를 포함한 51ha의 부지를 대상으로 한 대규모 부동산개발사업으로, 약 10여년에 걸쳐 추진예정이었다. 31조원 규모의 거대자본이 필요한 대규모사업으로 30여개 출자사들의 참여와 PFV 설립 등을 통해 추진 중이었으나, 글로벌금융위기의 국내 여파로 사업여건이 악화되면서 2013년에 구역지정해제에 이르게 되었다. 여러 출자사들의 협약구도 하에 추진되는 사업특성상 리스크요인 발생시 중립적·객관적 의사결정과 합의도출이 어려운 것은 당연지사다. 출자사 대부분 추가 부담을 회피하는 경향이 있기 때문에 계획된 방향으로 일관성 있게 추진하는 것은 현실적으로 많은 어려움이 있음을 시사하기도 한다. 더욱이 동 사업은 서울시 요구로 인근 서부이촌동 부지가 편입되면서 주민갈등요인 증대, 사업기간의 장기화, 보상비 증가 등이 걸림돌이 되기도 하였다. 현실적인 제약요건이 많았겠지만, 사업 초기에 부지편입에 노력하였던 지자체의 협의중재·지원노력 부재 등이 아쉬움으로 남는다. 동 사업이 경제기반형 재생



〈주요 핵심사업의 착안점 (자료 : 김주진 외(2015), 75쪽 재인용)〉

사업의 일환으로 검토 필요한 경우라면 해당 지자체는 출자사 간의 협의조정을 유도하기 위한 중재자로서의 역할지원을 고려할 필요가 있을 것이다. 시장여건을 고려한 착수시기의 조정, 단계적 추진 방안, 사업규모의 일부 조정 등과 같이 현실적 대안모색 등의 지원역할도 예로 들 수 있을 것이다. 민간부문에서도 출자사 간의 협약구조선에 대한 자구노력이 필요하다. 장기간 안정적으로 추진하기 위해서는 출자사의 권리와 의무, 역할 등을 명확히 할 필요가 있다. 아울러 시장여건 변화에 대응하여 기획단계의 전문성 강화, 다양한 민관 협력형 참여방식 발굴 노력도 필요하다. 분양·임대리스크를 최소화하기 위한 기업유치 촉진, 입주수요를 고려한 컨텐츠 기획력 제고, 경쟁력 있는 테넌츠 확보 노력 등이 필요할 것이다.

### 민자유치 활성화를 위한 공공의 지원방향

해외국가의 재생사례를 보면, 중앙정부나 지자체의 다양한 지원책들은 궁극적으로 민자유치 활성화 여건을 조성하기 위한 것으로 집약된다. 일본의 킹스카이프런트 국제전략거점조성사업 사례도 유사하다. 동 사업은 자동차공장 폐쇄부지를 활용한 사업으로, 생명과학·환경분야 세계 최고수준의 연구개발을 토대로 신산업을 창출하기 위한 거점조성사업이다. 정부는 일차적으로 UR 도시재생기구가 토지를 매입하여 토지구획정리와 기반시설 설치사업을 원활히 할 수 있도록 무상출자, 다양한 국가보조사업 등을 지원하였다. 해당 지자체인 가와사키시는 연구기관의 유치를 위한 건축물 등을 조성하기 위해 일부 토지를 매입하고 민간건축사업자에게 장기로 무

상임대 지원하였다. 공공기관이 건축물 일부 공간에 임차, 입주하는 지원도 병행되었다. 민간건축사업자의 건축비 조달부담 완화와 더불어 임차리스크를 덜어주기 위한 조치였다. 이외에도 생명과학·환경분야의 첨단기술산업 및 연구시설의 집적 등을 위해 특정기업의 입지 촉진을 위한 장려금 교부, 융자지원우대, 사업비지원, 연구개발비보조 등의 다양한 지원시책을 시행하였다.

즉, 민자유치 활성화를 위한 정부나 지자체의 지원 방향은 유치 대상인 산업·기업 등에 대한 지원<sup>6)</sup>과 주요 산업시설·기반 조성을 담당하는 사업시행자에 대한 지원<sup>7)</sup>으로 요약된다. 도시재생사업의 공익성을 제고하기 위해서는 공공지원을 토대로 최소한의 수익을 담보할 수 있는 사업실행구조를 담보할 수 있어야 민간부문의 참여가 가능함을 시사한다.

### 맺음말

우리나라에서도 도시재생특별법의 제정으로 도시재생에 대한 일부 재정지원이 가능하게 되었지만, 앞서 살펴본 일본 사례와 같이 국가와 지자체로부터의 전폭적인 지원은 아직 한계가 있다. 민자유치 활성화 여건이 주요 관건이라는 점을 상기하면 경제기반형 재생사업의 성공 가능성에 다소 회의적인 반응이 많다. 하지만 일부 지자체의 전략산업에 대한 체계적 지원 노력<sup>8)</sup>과 민간사업시행자의 협업사례는 국내에서도 미흡하나마 경제재생을 지향하는 도시재생의 추진 가능성을 일부 시사한다. 물론 선도지역 등에 대한 지속적인 모니터링을 토대로 도시재생특별법 개정 등 제도개선의 노력이 병행되어야 할 것이다. 사업시행자에 대한 지원 규정 이외에 유치대상 기업 등에 대한 지원 규정의 신설, 지자체 여건에 따라 사업시행자나 유치 기업 등에 대한 지원 근거로서 관련 조례를 제정할 수 있는 근거 규정의 도입 등을 우선 고려할 필요가 있다. 특히 아직은 법정사업으로 추진되는 핵심사업에 대한 재정지원은 제한되고 있지만, 민간부문의 공공기여를 전제로 일부 지원 가능하도록 전향적인 개선 방향의 모색도 필요할 것이다.

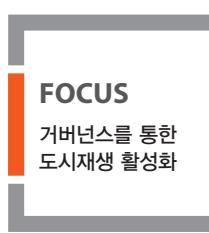
### 참고자료

- 국토교통부(2014), 「국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구 – (3권) 도시재생선도지역 유형별 사업모델」
- 김주진 외(2015), 「도시경제기반형 재생 활성화를 위한 공공부문의 역할」, 토지주택연구원

6) 주요 거점공간의 확보, 저렴입주 지원, 다양한 기업활동의 지원 및 세제완화 지원 등이 해당됨.

7) 조성비 부담을 덜어주기 위한 토지매입비의 출자, 유휴 공공자산의 활용, 주요 기반시설의 확충 지원 및 세제완화 지원 등이 해당됨.

8) 성남, 고양, 안양시의 경우 관련 조례제정 등을 통해 기업입주시설 운영 및 임대료 등 다양한 기업활동 지원과 체계적·전문적 지원을 위해 비영리전문기관을 설립, 운영함.



## 주거지재생에서 공공의 역할과 지원

여 춘 동 | (주)인토엔지니어링도시건축사사무소 대표

### 들어가며

1980년대 이전에는 한국전쟁 복구를 위해 무허가 판자촌을 철거하고 불량주거지를 정리하면서 철거민을 위한 서민아파트를 건설 및 기반시설을 설치하는 공공주도의 도시정비정책을 펼쳐 왔다. 그러나 재원조달 등의 문제와 체계적인 도시정비방안의 마련이 필요해짐에 따라 1983년에 「도시개발법 시행령」을 개정하여 지역 주민들이 시행주체가 되어 추진하는 합동재개발 방식을 도입되었다.

합동재개발은 주택재개발구역 내 토지등소유자들이 조합을 설립하여 전문주택건설업체로부터 개발비를 선 투자받고, 공동 주택을 건립한 후 종전 토지가격에 상응하는 주택을 분양받고, 잔여분은 일반분양을 하여 사업비를 충당하는 방식으로 토지매입의 불필요로 인한 초기자금의 부담이 적어 1990년대 활발하게 추진된 도시정비방식이었다.

민간에게 자유롭게 맡긴 주거지 정비는 무분별한 난개발과 부동산 투기, 주변 주거지와의 부조화 등의 문제가 대두되었고, 이에 대한 대책으로 2006년 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 마련하여 통합적 관리 및 정비를 도모하였지만, 이것도 재원조달 등의 문제로 인하여 제대로 진행되지 못했다. 공공에서 정비사업의 갈등과 지역에 대한 문제들을 해결하고자 서울시의 경우 2010년 공공관리제 도입으로 행/재정적 지원체계를 구축하였다.

특히 사업성이 결여된 정비사업 경우 거주자는 지속적으로 양호하고 개선된 주거환경을 요구하고 있으며 공공이 이에 대한 해결방안을 제시해주길 기대하고 있다. 사업성과 상관없이 공공은 더 나은 주거공간을 제공하여 국민들의 삶의 질을 높일 의무가 있다. 이에 보다 확실한 행/재정적 지원이 필요하다는 관점에서 2013년 제정된 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 「도시재생특별법」)이 제정되면서 공공의 적극적인 행/재정적 지원 등의 근거가 마련되었다.

### 공공의 행/재정적 도시재생 지원 활성화

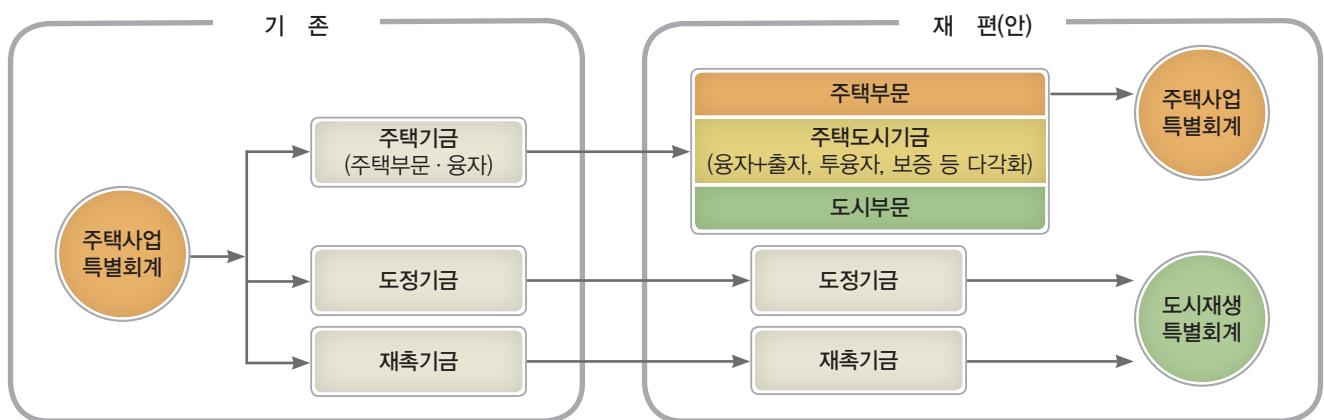
도시재생특별법이 제정된 목적으로는 더 이상 전면철거 위주의 물리적 개선만을 지향하지 않고자 하는 의미도 있겠지만, 도시재생특별법 제5장 도시재생 활성화를 위한 지원에서 「보조 및 융자」와 「도시재생특별회계의 설치 및 운용」, 「도시재생종합정보체계의 구축」, 「국유재산 · 공유재산 등의 처분 등」, 「조세 및 부담금의 감면 등」, 「건축규제의 완화 등에 관한 특례」으로 지원 체계를 구축하여 공공(지방자치단체) 및 민간이 도시재생사업을 수월하게 추진할 수 있도록 하는 지원의 근거를 마련했다는데 큰 의미가 있다.

특히 현재의 도시정비가 단순히 민간중심의 도시관리에 그쳤다면 도시재생특별법 제정으로 공공의 확실한 행/재정적 지원을 확대하고자 하였다. 2013년 6월 제정 이후 현재까지 행/재정적 지원을 위한 방안은 무엇이 있고 어떻게 개선하면 좋을지를 정리해보자 한다.

#### 지원방안 1 주택도시기금 및 특별회계의 활용

도시재생특별법에서 도시재생의 활성화를 위해 제시하고 있는 첫 항목이 「보조 또는 융자」이다. 그렇다면 국가 또는 지방자치단체에서 어떠한 자금을 활용하여 이를 지원할 것인가에 달려 있다. 도시재생특별법의 제정과 동시에 마련되어진 것이 바로 주택도시기금인데, 이는 1981년 설립된 「주택기금」을 경제발전단계 및 주택시장 환경변화에 맞춰 「주택도시기금」으로 전환한 것으로 법제화(주택도시기금법)되어 2015년 7월 1월부터 시행되어진다.

따라서 「주택도시기금」은 기존의 「주택기금」보다 다양한 성격으로 활용되며, 특히 기금 지원방식도 단순융자 외에 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화하여 운영될 예정이다. 도시재생특별법 제27조 3항에 따르면 국가가 도시재생활성화를 위하여 보조 및 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 지역발전특별회계, 또는 주택도시기금에서 지원하도록 명시하고 있다. 사실상 국가의 일반회계에 기대하기엔 재정적 한계가 있으므로 주택도시기금이 가장 많이 활용될 것으로 예상되고 이를 위해 다양한 금융상품이 개발되어 소모적 지원이 아닌 투자개념의 지원방식으로 확대되어야 할 것이다. 이와 더불어 전략계획수립권자(특별시장 · 광역시장 ·



특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수)는 도시재생을 위한 특별회계를 설치하고 운영할 수 있도록 하였으며 이를 조례로 정할 수 있도록 근거를 마련하여야 할 것이다.

최근 서울시의 경우 주택사업특별회계에 대한 기금을 주택기금 도정기금, 재촉기금으로 마련하고 있으나 향후 도시재생특별회계와 주택사업특별회계를 이분화 하고 더 이상 뉴타운의 재촉사업의 세입이 전무할 경우 재촉기금을 전환 또는 폐지하고 주택기금이 향후 주택도시기금으로 전환되어 단순 임대아파트 건설만이 아닌 도시재생사업의 재원으로 활용할 수 있을 것이다.

#### 지원방안 2 조세 및 부담금의 감면에 관한 새로운 제도 도입

두 번째로 활성화지역의 도시재생사업의 원활한 추진을 위해서는 조세 및 부담금 감면이라는 것은 통하여 민간에서 쉽게 도시재생사업에 참여할 수 있는 계기를 줄 수도 있을 것이다. 하지만 명확한 기준과 근거 없는 감면정책은 오히려 무분별한 난개발과 거주자보다는 개발자위주의 이익만 불려주게 되어 국가적 재정낭비를 초래할 우려가 있다.

예를들면 그동안 지속적으로 논의되어온 재원조달기법중의 하나인 미국의 TIF 즉, 세입담보금융 정비구역의 환경개선에 필요한 공공 재원을 정비구역의 재정비로 인해 미래에 발생하게 될 세수의 증가분을 담보로 채권을 발행하여 선 조달한 후, 당해 지역의 기반시설 확충 등을 위한 비용을 재투자하는 방식으로 미국 52개 주 중 31개 주에서 법안이 통과되어 활발하게 활용되었던 금융기법이다. 또한 새로운 기법의 도입도 중요하지만 도시재생사업을 추진하는 시행자의 성격과 여건, 추진 사업의 공공성 및 수익성 등을 고려하여 면밀한 기준에 의한 검토 시스템이 구축되어야 합리적인 감면정책도 가능할 것으로 보인다.

#### 지원방안 3 현장 맞춤형의 건축규제완화 특례조항 신설

실질적으로 활성화지역에 건축행위를 두 가지 유형으로 생각해볼 수 있다. 한 가지는 철거하고 다시 짓는 종전의 정비유형과 또 다른 유형은 리모델링하거나 증개축, 보수 등에 의한 정비를 하는 방안이다. 그러나 최근에 제정된 특별법은 용적률, 건폐율 등 철거 후 새롭게 지을 경우에 해당되는 건축완화 조항이 대부분이다. 그러나 재생 활성화지역의 주거지정비여건과 주민의 의사는 철거하지 않고 리모델링하거나 증개축을 원하고 있다. 그러므로 건축규제의 완화 역시 리모델링이나 증개축에 맞춘 제도개선 마련이 시급하다.

더구나 건축법에 의한 도로사선제한도 폐지되어 높이완화라는 특례로서 현장에서 작동하기가 어려운 실정이 되었으며 겨우 주차장 완화 정도가 건축규제의 완화조항만이 작동할 가능성이 높은 실정이다. 도시재생특별법에서 제시하고 있는 건축규제완화 근거로는 더 이상의 현장에 맞는 건축행위 특례를 기대하기 어려울 것이다.

#### 지원방안 4 도시재생사업으로서의 소규모 정비사업의 활성화

보전하고 유지하는 것만을 재생이라고 보기 보다는 현재의 도정법상의 소규모 철거형 정비사업 등도 또 하나의 중요한 재생사업이라는 관점에서 지원과 활성화하는 전략이 필요하다.

현행 제도에도 다양한 소규모 물리적 재생수법이 있음에도 불구하고 프로그램 위주의 도시재생사업이 대세를 이루고 있다. 현행법에도 대규모가 아니라 자계 기준 도시구조에 순응할 수 있는 소규모 철거형 재생수법(주거환경부분에서는 가로주택정비사업, 건축협정제도, 리모델링, 도시환경부분에서는 소단위맞춤형의 수복형 도시환경정비사업)도 이미 법적으로 마련되어 있다.

도시재생특별법의 제정은 어디까지나 확실한 도시재생사업을 추진함에 있어 행/재정적 어려움을 최소화하고자 도입되었다고 해도 과

언이 아니다. 하지만 이와 더불어 종전의 정비사업에 대한 실질적 행  
재정적인 지원책도 동시에 마련해야 할 것이다.

재개발 및 재건축에 의한 아파트공급 위주의 정비사업은 대규모로 전면철거형으로 인한 이해당사자간의 갈등이 있었다면 그러한 대안 사업으로 만들어진 주거환경관리사업과 가로주택정비사업, 건축법에 의한 건축협정과 리모델링 등이 소규모 철거형 도시재생사업으로서 활성화되도록 정부의 지원이 무엇보다도 필요하다.

주거환경관리사업을 제외하고 가로주택정비사업과 건축협정, 리모델링은 직접적으로 주택을 개량하거나 신축할 수 있는 사업이나 그 참여 및 추진정도가 현재에는 미진한 실정이다. 이는 아마도 주택을 담보로 과거 아파트를 공급받고 더불어 재산을 증식할 수 있다는 관념 때문에 실제 유동자산을 주택개량을 위해 투입하는 부담감과 재산증식이 어렵다는 판단 때문에 주민들이 사업에 참여하지 않는 것으로 보인다. 주거환경관리사업에서도 주택개량·신축을 위한 융자 등을 지원하고 있으나, 주택을 개량하지만 낡은 기반시설 등의 정비는 어려워 거주자들의 반응이 냉소적이다. 도시재생특별법에 의한 재정적 투입근거는 마련되어 있지만, 그 재정투입이 일회성 소모가 되지 않도록 소규모 개별 대안사업에서 그 방법을 고민해야 할 필요가 있다.

## 지원방안 5 기존 정비사업에 대한 합리적 지원

기존에 추진 중인 재개발 재건축 구역이 남아있는 실정에서 정비구역이 어떻게 하면 잘 진행될 수 있을지 공공에서 고민이 필요하며 이를 공공관리에서 보다 더 나아가 공공의 운영의 묘가 필요한 상황이다. 서울시를 예로 보면 공공관리제를 통해 제공되는 프로그램은 정비사업 구역의 사업성을 미리 판단할 수 있는 클린업시스템, 정비업체와 설계사 선정기준 마련, 시공사 선정방법, 갈등조정관 파견, 추진위원회 구성비용 지원, 추진위 및 조합 응자지원 등이 있다.

공공관리로 제공하는 응자지원은 사실상 사업을 적극적으로 추진하기에는 역부족이라는 판단이 많다. 이러한 공공관리의 개선방안으로 여러 가지 목소리가 나오고 있으며, 정비사업을 관리하는 정비업체의 비전문성을 위한 CM확대, 갈등조정을 위한 공공조합원의 참여, 응자 지원보다 사업비용을 초기에 확보할 수 있는 임대주택과 공유지의 매입시기 조정 등이 종종 거론되고 있다. 보전하고 유지하는 것만이 재생으로 간주되고 있지만 재개발·재건축에 대한 새로운 지원책을 거듭 고민해서 매우 노후하고 기반시설이 열악하지만 사업성이 결여된 지역을 위하여서는 합리적인 지원을 통하여 정비가 이루어질수 있도록 공공이 적극적으로 나서야 할 때다.

## 결론

공공은 보다 나은 주거지에 거주하고자 하는 국민의 요구에 지속적으로 지원책을 보완하고 마련해야하는 의무가 있으며 현재 주거지 정비를 위한 다양한 행정적 지원을 고민해야 한다.

첫째, 도시재생특별법에서 언급하고 있는 행/재정적 지원이 일회성 소모에 그치지 않도록 한국 실정에 맞는 금융기법을 개발할 필요가 있다. 일본의 MINTO(민간도시개발추진기구)를 통해 재생기금을 다양한 금융방식으로 활용하여 일본의 도시재생이 활발히 진행될 수 있었던 것처럼 확실한 '주택도시기금법'의 마련으로 향후 적극적인 도시재생이 이뤄지길 기대하며, 앞서 언급한 미국의 TIF가 우리나라에서 적용이 되려면 대대적인 각종 조세정책의 개선이 필요한 것으로 알지만 아무튼 재원조달을 위한 새로운 제도로서 조심스럽게 제안해 본다.

둘째, 현재의 대규모 철거형 정비사업의 대안사업들이 도색재생특별법과 잘 맞물려 효과를 얻을 수 있어야 한다. 도시재생특별법에 의해 건축물의 개량 및 신축에 지원을 받을 수 있어 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업, 건축협정, 리모델링이 추진될 가능성이 높아졌으나, 보조 및 융자가 보다 확실하게 지원되어 기반시설이 양호한 지역에서 활발하게 사업이 추진되길 기대해본다. 하지만 대안사업들은 지역의 입지적 조건에 따라 주차장이 부족한 지역과 상하수도 등 지하마설물의 정비가 필요한 지역 등 기반시설이 열악한 곳은 주택 개량만으로 더 나은 주거지 제공이 어렵기 때문이다.

셋째, 정비사업의 사업추진을 위한 공공의 지원책 보완이 필요하다. 공공조합원 참여제도, 임대주택 및 공유지 매입비 지급시기 조정, 기반시설 순부담률 조정, 정비사업의 심의 축소, 정비사업 지원에 대한 대책 마련 등 정비사업의 신속한 추진을 위한 여러 가지 방안이 제시되고 있다.

마지막으로 도시재생의 성공여부는 비용문제를 어떻게 해결하느냐가 관건이라 할 수 있다. 도시재생특별법의 취지도 분산된 재원을 통합하고 중복투자를 없도록 하며 국가는 도시재생이 가능한 지역에 마중물처럼 재원을 선투자하여 지속적인 재생이 일어날 수 있도록 하고 있다. 따라서 재원의 조달이 핵심인 만큼 민간자본의 적극적인 유인책이 필요하다 할 것이다. 특히 경제기반형의 경우에는 더욱 더 절실하며 민간자본이 유입될 수 있도록 대폭적인 규제의 완화정책으로 입지규제최소구역, 싱가폴의 화이트조닝과 미국의 PUD 같은 제도의 도입도 조심스럽게 고민해볼 때다. ☮

## FOCUS

## 공공과 민간의 참여를 통한 노후 산업단지 재활성화<sup>1)</sup>

장 철 순 | 국토연구원 선임연구위원

서로

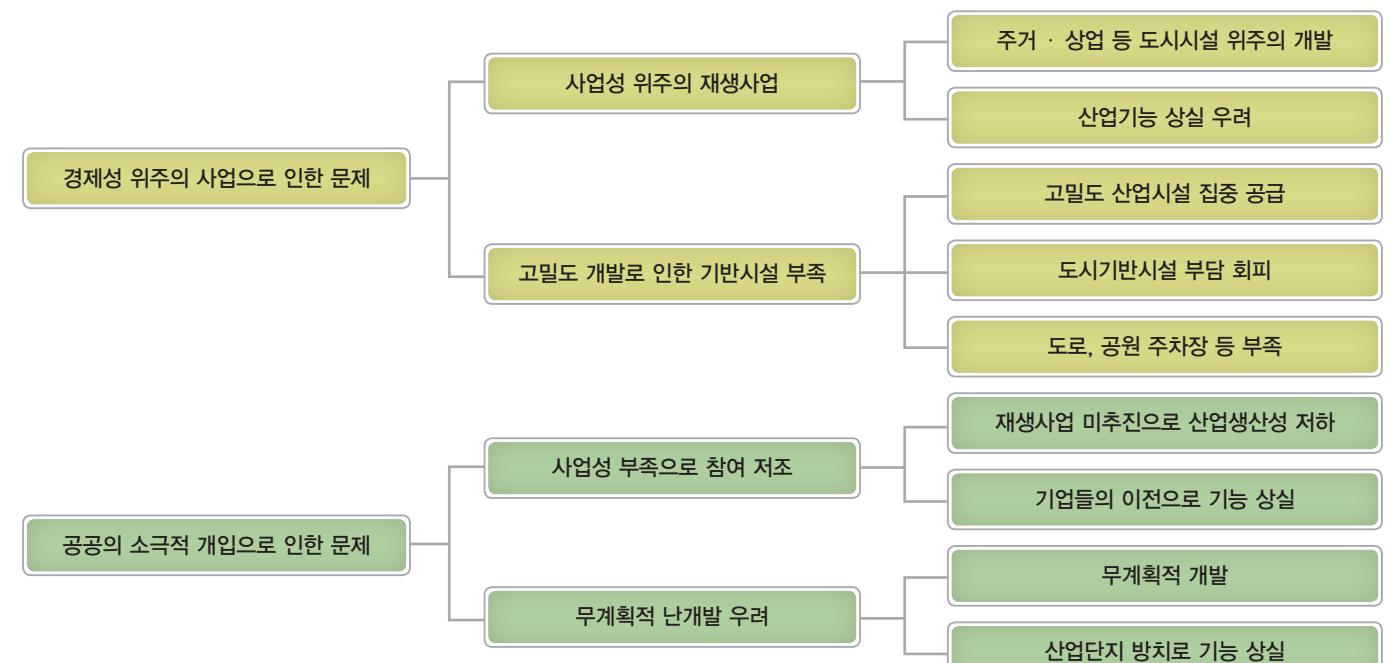
지난 50여년간 우리나라가 괄목할 만한 경제성장을 이루는 데 산업 단지가 국가주력산업의 집적지로서 중요한 역할을 담당하였다. 그러나 향후 산업구조의 변화와 경제의 저성장 추이를 감안할 때 신규 산업단지 조성은 감소하고 기존 산업단지의 유지·관리가 중요해 질 것으로 예상된다. 그리고 기업들이 지속적인 경제활동을 수행할 수 있도록 기존 산업단지의 경쟁력을 강화하기 위한 재활성화사업이 무엇보다 중요해지고 있다.

그러나 산업단지 내 도로, 공원 등 기반시설은 지자체 소유이며, 공

장용지는 대부분 민간 소유여서 공공과 민간의 참여를 통해 공동으로 사업을 추진할 필요가 있다. 그리고 재활성화사업은 경제적 수익성과 공공성을 동시에 충족시켜야 하는 사업으로 토지의 효율적 이용을 통한 경제적 수익성과 산업기능의 회복이라는 공공성이 상호 조화를 이루어야 한다.

### 공공·민간 공동참여 필요성

산업단지 재활성화사업 추진 시 공공의 참여가 부진하거나 미흡하거나 위



[그림 1] 공공과 민간의 공동사업 추진 필요성

1) 본 내용은 “공공과 민간의 참여를 통한 노후 산업단지 재생사업의 효율화적 추진방안 연구”(2011. 국토연구원)의 일부 내용을 발췌, 작성한 것이다.

주로 사업이 추진될 경우 다양한 문제점이 발생할 수 있다. 산업단지 재활성화사업을 민간 위주로 추진할 경우 사업성 확보를 위해 주거·상업시설 위주로 재활성화사업을 추진함으로써 산업기능을 상실하거나 산업시설의 고밀도 개발로 도로, 공원, 주차장 등 기반시설 확보가 부족해질 수 있어 산업단지의 기능저하가 예상된다. 또한 공공이 소극적으로 개입할 경우 사업성 부족으로 재생사업 추진이 어렵고, 기업 단위의 무계획적인 난개발로 인한 산업단지의 기능저하로 기업들의 생산성이 감소하거나 기업들이 타 지역으로 이전하여 산업단지로서의 기능이 상실될 우려가 있다.

따라서 공공의 참여가 부족할 경우 나타날 문제점과 민간 주도로 인한 문제점을 동시에 극복할 수 있는 대안으로 공공과 민간의 협력에 의한 산업단지 재활성화사업의 추진이 필요하다. 외국의 성공적인 사례로 알려진 스페인의 포블레노우 산업단지 재활성화사업, 영국의 트래포드 파크 재활성화사업, 미국 EDA의 브라운 필드 재활성화사업 등의 경우 공공이 재활성화사업 계획수립 및 기반시설 확장·개선을 담당하고 민간은 산업시설이나 업무시설 건축 등의 개별적인 사업을 추진하는 등 공공과 민간이 공동으로 추진한 특징이 있다.

## 공공·민간 참여방안

산업단지 재활성화사업 대상단지의 입지적 특성이나 단지 내 위치에 따라 사업추진 유형이나 추진주체가 상이할 것이다. 단지가 대도시 내에 있거나 사업성이 좋은 위치에 입지하고 있을 경우 재활성화사업의 시행으로 토지의 가치가 상승할 수 있으므로 민간에 의한 사업 추진이 가능할 것이다. 또한 같은 단지라도 입지적 특성이나 위치에 따라 사업성이 있는 부지는 민간이 주도적으로 추진할 수 있을 것이며, 사업성은 떨어지거나 재활성화사업을 꼭 해야만 하는 경우나 시설에 대해서는 공공이 주도적으로 시행하는 체계를 구축할 필요가 있다.

산업단지 재활성화사업은 산업단지의 지가와 사업성에 따라 공공 주도사업, 민간 주도 사업, 공공·민간 협동사업 등으로 구분할 수 있다. 일반적으로 지가가 높으나 상대적으로 소규모 자본으로 추진할 수 있는 부지나 사업성이 있는 소규모 개발사업은 민간이 자체적으로 개발하거나 공공의 지원으로 개발할 수 있으며, 지가는 낮으나 사업성은 떨어지고 대규모 자본의 투자가 필요한 꼭 해야만 하는 사업은 공공이 수행해야 한다.

[표 1] 공공과 민간의 역할분담 방안

사업 주체	사업성	역할분담 및 사업 추진방안
공공	높음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대도시 지역의 산업단지</li> <li>• 도로 등 기반시설 지원</li> <li>• 재활성화사업 시행제도 개편·지원</li> </ul>
	낮음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중소도시, 대규모 환경처리 비용이 필요한 산업단지</li> <li>• 전면개발, 블록단위 개발</li> <li>• 산업단지 재활성화 후 민간 투자 유치</li> <li>• 신산업 육성, 기존 산업의 고부가가치화</li> </ul>
민간	높음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대도시 지역</li> <li>• 전면개발방식</li> <li>• 산업단지의 토지이용 복합화</li> <li>• 산업단지 해제</li> </ul>
	낮음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중소도시 산업단지</li> <li>• 블록단위 개발, 특정시설 건축사업</li> <li>• 공공 지원을 통한 공장시설 개축 추진 등</li> </ul>

## 공공·민간 사업추진방안

민간주도의 사업(private-driven projects)은 산업단지 재활성화사업 추진시 사업성이 있거나 생산시설 개선처럼 기업 자체의 필요에 의한 경우는 민간이 주도적으로 추진하게 된다. 다만 공공은 전체적인 계획의 수립과 관리를 담당하며, 민간이 사업을 추진하는데 필요한 규제, 인·허가 절차 간소화, 기반시설 지원 등의 행·재정적 지원을 할 수 있을 것이다. 그리고 민간에 의한 재활성화사업을 촉진하기 위해서는 사업성 확보를 위한 다양한 지원제도의 마련이 필요하다. 재활성화사업지구는 기존 공장 등이 밀집한 지역으로 용지매입비외에 지장물 등의 보상비가 많아 사업시행에 상당한 어려움이 예상되는 바, 민간의 개발사업 추진시에는 용지매입비 외에 지장물 등의 보상비를 공공이 지원할 수 있는 제도적 장치가 필요하다. 한편 민간의 재활성화사업 추진 시 개발이익 환수를 전제로 한 수익성 확보가 보장될 수 있도록 건폐율 및 용적률 완화, 기반시설에 대한 정부의 재정지원 등도 요구된다.

한편 개발 잠재력과 리스크를 동시에 안고 있는 산업단지에 대해서는 공공의 지원과 민간의 참여를 통한 공공·민간 협동사업 (public-private partnerships)의 방식으로 사업을 추진할 필요가 있다. 사업의 성공을 위해서는 토지소유자, 사업시행자, 지방정부 간의 긴밀한 협력적 거버넌스 체제를 구축하여 추진하는 것이 필수

적이라 할 수 있다. 민간과 공공에 의한 재활성화사업은 사업을 선도하기 위하여 공공시행자가 우선적으로 사업(기반시설 정비 포함)을 시행하는 우선사업지역, 민간사업시행자가 재활성화계획에 의해 자율적으로 정비하는 자력개발지역, 재활성화사업지구 안에서 사업의 필요성이 적어 재활성화계획에 따라 유지, 관리하는 존치지역 등으로 구분하고 지역의 성격에 맞는 사업방식을 복합적으로 추진할 필요가 있다.

그리고 산업단지의 개발압력이 없거나 심각한 규제가 있는 지역이나, 높은 밀도와 낮은 지가, 높은 사전비용으로 공공의 개입 없이는 재활성화사업에 제한이 있는 지역에 대해서는 공공이 적극적으로 개입하여 시행하는 공공주도사업(public-driven projects)방식으로 추진하되, 이러한 산업단지에 대해서는 장기적이고 지역적인 관점에서의 접근이 필요하다. 산업단지 재활성화사업은 장기간에 걸쳐 단계적으로 추진해야 할 사업이므로 공공 주도의 재활성화계획을 수립하되 단지 내 기업이나 주변 주민들이 참여하는 민관파트너십과 연계하여 수립해야 한다.

또한 재활성화사업은 전면시행이 어려워 단계적으로 사업으로 추진될 수 밖에 없어 사업추진에 있어 통합성 및 일관성이 확보되어야 한다. 이를 위해 재활성화계획 수립의 전 과정을 총괄 진행·조정하기 위한 도시계획·도시설계 분야의 전문가를 총괄계획가로 임명하여

추진하는 제도를 도입할 필요가 있다.

한편 산업단지 재활성화사업은 대규모 자본이 필요한 사업이므로 공공에 의한 특별회계(기금)를 마련, 투자하는 것이 절대적으로 요구된다. 재활성화사업의 촉진 및 원활한 시행, 기반시설 설치 지원 등을 목적으로 하는 특별회계 및 재활성화사업기금을 운용할 수 있는 근거를 마련하고, 재활성화사업기금은 도시계획세, 산업단지 개발사업에 대한 개발이익환수법에 의한 개발부담금 중 지자체 귀속분, 재활성화사업지구 내 공유지 매각대금 등의 일부를 재원으로 확보, 마련하는 것이 필요하며, 특히 특별회계를 통해 재활성화사업에 투자하여 얻는 수익금을 재활성화사업에 지속적으로 투자, 운영하는 방안을 적극적으로 추진하여야 할 것이다.

## 참고문헌

- 강민정 외, 2008, “도심재생을 위한 도심 상업지역의 노후도 평가지표 개발”, 대한건축학회, Vol.24 No.2, pp.227~234
- 국토연구원, 2004, “산업단지 재편방안 연구”
- 국토해양부·국토연구원, 2007, “노후산업단지 재정비 실행방안 연구”
- 도시재생사업단, 2009, “쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발” 워크샵 자료집, 충북대학교
- 산업연구원·국토연구원, 2009, 산업단지 구조고도화 실행방안 연구
- 장철순외, 2011, “공공과 민간의 참여를 통한 노후 산업단지 재생사업의 효율적 추진방안 연구”, 국토연구원

[표 2] 사업성 등을 감안한 사업추진주체 및 특성

유형	사업여건	사업추진방안
민간주도 (자력개발형)	고지가, 소규모 투자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자체적인 개발잠재력이 있고, 재생사업이 지가상승에 직접적인 영향을 미치는 지역</li> <li>• 민간주도 개발방식으로, 대부분의 사업이 공공부문의 참여 없이 이루어짐</li> <li>• 블록단위 개발사업, 특정시설 건축사업</li> <li>• 공공의 행정적·제도적인 지원이 필요함(재생 관련 규제, 인·허가 절차 등)</li> </ul>
민관합동 (개발잠재형)	지가 상승, 대규모 투자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발잠재력과 리스크를 동시에 안고 있는 지역</li> <li>• 공공의 재생계획과 재정지원 필요</li> <li>• 공공과 민간의 파트너십을 활용한 전략적인 재생방식이 적합</li> <li>• 블록단위 개발사업, 전면 개발사업</li> <li>• 토지소유자, 개발업자, 중앙 및 지방정부 등의 긴밀한 협력이 사업의 성공 조건임</li> </ul>
공공주도 (개발유보형)	저지가, 대규모 투자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발압력이 없거나 개발을 저해하는 중대한 규제가 존재하는 지역</li> <li>• 높은 밀도와 낮은 지가, 높은 사전비용으로 공공의 개입이 없이는 재생사업의 추진에 한계가 있는 지역</li> <li>• 전면 개발사업, 용도변경</li> <li>• 공공 주도의 장기적이고 지역적인 관점에서의 접근이 필요함</li> </ul>

# 주민주도의 근린재생형 도시재생사례와 시사점

권 대 한 | 글로벌개발협력협동조합 이사

그동안 우리의 도시는 늘어나는 인구와 기능을 수용하기 위해 절대적으로 부족한 주택과 여러 용도의 공간을 공급하기 위한 도시개발에 주력해왔다. 그러나 도시성장도 어느 정도 안정 국면에 접어들고 저성장 시대를 맞이함에 따라 기성시가지의 정비를 비롯한 주민참여형 도시재생이 무엇보다도 중요해지고 있다.

최근에는 대안적 도시재생<sup>1)</sup>으로서 자리매김한 근린재생형 도시재생이 전국적으로 확산되고 있다. 기존의 철거 위주 아파트 위주의 물리적 정비방식이 한계점에 봉착하고 우리사회에서 간과하고 있던 커뮤니티의 중요성과 오래된 가치들에 대한 새로운 시각의 접근들이 모색되고 있는 것이다. 짧은 시간 동안의 급격한 경제발전과 도시화의 영향은 우리들이 사는 모습에도 많은 변화를 가져왔으며, 발전의 속도만큼 우리사회의 정책과 제도 등도 급변해왔다. 많은 시행착오와 오류에 대한 개선을 거듭해왔음에도 불구하고 그 속에서 소외되고 간과된 부분도 많음을 우리사회가 인식하기 시작한 것이다.

이미 선진국에서는 오래전부터 커뮤니티의 중요성에 대한 사회적 공감대가 형성되어 다양한 형태의 대안적 도시재생에 대한 실험적 접근 및 성공적인 결과물들이 있었다. 국내에서도 여러 지자체에서 커뮤니티 주도형의 도시재생사업들이 각지 지역적 특성에 맞게 추진되고 있다. 이에 정부와 전국 지자체에서는 어느 곳 한곳 빠지지 않고 도시재생 분야에 많은 연구와 사례분석을 통해 지역여건에 적합한 대안적 도시재생 패러다임의 모델을 모색하고 있으며, 시범사업을 추진중에 있다.

하지만 사회 전반적으로 나타나고 있는 삶의 질에 대한 관심의 고조와 주민참여 활성화 등을 고려할 때 앞으로의 도시재생은 주민주도의 도시재생이 큰 흐름인 것은 분명한데 이 부분을 그동안 과소평가한 것으로 보인다. 본 글은 국내외 여러사례를 통해 주민주도형 도시재생의

특징을 살펴보고 향후 주민주도 도시재생 방향성을 살펴보고자 한다. 도시재생이라는 화두에서 보면 일본과 영국이 잘 알려져 있다. 그중 일본의 나가하마시는 일본 내에서도 성공적인 마치즈쿠리를 추진하여 성공한 사례로 많이 알려져 있다. 나가하마시는 1970년대 자동차 시대와 함께 교외화 현상으로 중심시가지가 급격하게 쇠퇴하기 시작했다. 그러나 시민이 하나되는 마을 만들기 활동이 기폭제가 되어 중심시가지 재생의 첫 걸음을 내딛게 되었다. 지역의 주민주도로 다양한 커뮤니티 사업을 전개함으로써 나가하마시는 활력 있는 상업, 문화, 관광도시로 새롭게 거듭나게 되었다. 다양한 주민조직과 단체 주도하되, 민관협력을 통해 마치즈구리를 추진하면서 지역자산과 커뮤니티 자원을 최대한 동원하여 독특한 비즈니스모델을 만들어갔다는 점에서 의의가 있다.

## 국내 주민주도의 도시재생사례

### 경기도, 따복공동체(마을)

경기도는 도(道)단위로는 최초로 공동체 회복과 함께 사회적경제 활성화로 지속가능한 공동체 조성을 위한 따복공동체 정책을 추진중에 있다. 먼저 공동체 해체 현상 심화 및 이에 따른 각종 사회적 문제 발생에 대응하고 중앙부처·시·군에서 다양한 마을사업 시행하였으나 대부분 일회성·하향식 추진으로 가시적 성과가 미흡한 점을 보완하기 위해 따복공동체 조성 및 지원을 위한 기본계획 수립하여 경기도 맞춤형 공동체 기반형성을 위한 여러 가지 지원방안을 마련하고 있다.

이에 따라 공동체 내에서 보육, 교육, 주거환경 등 공동체 삶터에 공

통의 문제를 주체적으로 해결하게끔 유도하고, 주민 맞춤형 융복합 One-Stop 지원체계를 구축하며, 주민이 모이고 소통하며 활동할 수 있는 공간을 마련하고 이런 활동을 지원하고 있다. 아울러 사회적 기업과 마을 리더를 양성하고, 커뮤니티 비즈니스도 발굴할 방침이다.

‘따뜻하고 복된 공동체’ 조성으로 사회통합을 위한 기반을 마련하기 위한 추진방향은 다음과 같다.

- 마을커뮤니티 공간 및 활동 지원으로 따복공동체 기반 조성
- 따복공동체 지역생태계 조성 및 특화모델 개발
- 따복공동체 성장단계별 맞춤형 종합지원체계 구축
- 사회적경제 육성을 위한 공공 및 호혜시장 활성화
- 따복공동체 아카데미 운영 및 글로벌 네트워크 구축

### 대전, 무지개 프로젝트

빈곤계층 밀집주거인 영구임대아파트 및 달동네를 중심으로 행정의 선택과 집중에 의한 주민중심 취약동네 재생 프로그램이다. 주민(추진위, 위원회 등)이 사업제안하고 추진주체가 되며, 공공이 지원하는 방식이다. 정주환경 개선, 교육여건 개선, 자활능력 배양, 지역 공동체 복원을 목적으로 한다. “선택과 집중 + 주민참여 + 동네거버넌스”라는 슬로건으로 복지와 공동체적 요소를 접목하여 새로운 공공공간 개선 프로젝트 추진, 지역사회의 통합을 유도하고 있다. 대상지 현황은 2006년 9월부터 3단계에 걸쳐 진행중이며, 1단계는 동구 판암동, 2단계는 서구 월평2동과 대덕구 법동, 3단계는 중구 문창동 및 부사동에서 진행하며, 4단계는 준비중에 있으며, 총 11개 동에서 추진중이다. 재원은 시비(일반회계)를 편성하고, LH에서 정주여건 개선사업 등을 우선적으로 시행토록 협조요청하여 추진한다. 사업 내용은 다음과 같다.



정주환경개선 (벽화그리기)

지자체 공무원 지역아동 교육봉사

[그림 1] 대전 무지개 프로젝트 사업

1) 도시재생활성화계획은 도시경제기반형과 근린재생형으로 나뉜다. 광역권인 자치단체를 전체를 대상으로 하는 도시경제기반형은 산단·항만·공항·철도·국도 등 국가 핵심시설의 정비·개발(앵커사업)과의 연계를 통해 도시를 재생하고 고용 등 경제기반을 창출하는 것이다. 이보다 소규모로는 기초자치단체 중심의 근린재생사업으로 생활환경 개선·기초생활인프라 확충·골목경제 살리기·커뮤니티 활성화 등의 사업이 있다.

- 벽화그리기, 건물도색사업
- 공원조성 및 확충, 주차장 조성
- 주민복지시설 개선(공동작업장, 경로당 조성, 지역아동센터)
- 노후주택개선
- 교육·문화시설 개선 및 확충
- 노후임대주택 개선 및 순환형 임대주택 건설

### 광주, 창조마을

일반주거지역을 대상으로 환경개선, 문화, 복지, 일자리가 어우러진 통합적 도시재생 사업을 통해 따뜻한 정이 넘치는 행복한 공동체 조성을 목표로 한다. 패키지 방식의 사업추진으로 사업효과의 극대화를 도모한다. 도시활력증진지역개발사업이며, 시비(일반회계)로 편성지원한다. 사업내용은 다음과 같다.



창조마을 행복발전소 (방림1동)



박산마을 예술창고 (생활사 전시관)

[그림 2] 광주 창조마을 사업

- 빈집철거/콘테이너 활용(자료실, 휴게실, 주민회의실)
- 골목정원, 담장벽화 등으로 산책로 조성 및 추억살리기
- 공원조성, 청소년 캠프, 마을 삶의 지도 그리기, 희망강좌
- 공정무역 커피점, 스토리텔링 골목, 집수리 봉사
- 폐화분 활용 마을숲 조성
- 폐시장 활용 문화공간 조성
- 마을공동 약초밭 및 우리밀 시범단지 조성
- 마을공동체 복원

### 대구, 더좋은 마을 만들기

우리시 서구 내당동 일원을 대상으로 노후불량주택 밀집지역의 주거환경 및 생활여건을 개선하고 지역공동체를 복원하여 주민의 삶의 질을 향상시키기 위하여 추진중인 사업이다.

주요 사업내용으로는 공가, 폐가 정비, 주택개량사업 등을 통한 주거환경개선, 주민공동시설 설치, 공동체 복원사업을 통한 복지 및 교육환경개선, 도시미관 개선, 방범 및 안전시설 설치, 주민자활사

업 등이다.

사업을 통하여 문화적, 경제적, 복지적 마을 만들기를 실천전략으로 열악한 주거환경 개선 및 도시미관 개선을 통한 정주환경을 개선하고, 문화적 혜택에서 소외된 저소득층 주민에 문화향유 기회를 제공하며, 더불어 살아가는 마을공동체를 형성, 마을단위 특화된 공동체 사업을 통해 경제적 자활과 일자리 창출을 이루고자 한다.



[그림 3] 대구 더좋은 마을만들기 사업

## 해외 주민주도의 도시재생사례

### 영국 커뮤니티 뉴딜(New Deal for Community : NDC)

영국의 도시재생사업으로 1998년 신노동당 정부 출범과 함께 실업, 사회적 배제 등 사회문제를 다루기 위해 시작된 사업이다. 열악한 균린주구 지역을 재생시키기 위한 10년 장기 정책이며, 물리적 환경, 교육, 실업, 범죄, 보건 분야별 정책을 추진한다. 사업의 목적은 실업문제, 빈곤 및 열악한 주거환경의 악순환을 반복하고 있는 지역 주민들에게, 물리적 환경을 개선하여 삶의 질을 높이고 고용의 기회를 증가시키는 등 새로운 기회를 제공하는 것이다. 조직은 각 지역 별로 지역상인집단, 지역비영리조직, 지역주민으로 구성된 '파트너십'이라는 조직이 중심이 되어 전략계획, 사업개발, 사업집행과정까지 참여한다. 전략은 거주자 중심의 주택공급, 지역이미지 관리전략 수립, 물리적 환경개선을 위한 투자, 개발초기단계부터 주민참여, 보안강화 등이다.

## 영국, 어반빌리지(Urban Village)

도시에 마을과 같은 스케일감과 친밀함을 회복하고자 하는 것으로, 자동차의 이용 없이도 모든 일상 생활이 가능하며, 다양한 계층의 사람들이 함께 거주하면서, 복합적인 용도의 시설이 혼재하는 커뮤니티를 형성하고자 한다. 목적은 무질서한 도시 확산을 지양하고 인간적인 스케일의 고품격 도시 환경 창출하고자 하는 것이다. 복합 용도 개발 대중 교통 수단 연계 개발 및 커뮤니티 계획을 지향한다.



[그림 4] 영국 커뮤니티 뉴딜, 어반빌리지

## 시애틀의 근린참여 사례

시애틀은 100여개의 근린공동체가 다양한 커뮤니티 활동을 하고 있으며, 모든 근린공동체에는 커뮤니티 의회가 있고, 교육, 환경, 여가, 종교, 역사, 예술, 방법, 커뮤니티 서비스 등 특정분야의 협회가 조직되어 있다.

마을만들기를 전담하는 부서로 '마을과(Department of Neighborhoods)'가 있어서 역사보존, 마을서비스 센터 운영, 마을만들기 지원기금 운영 및 마을계획의 시행, 주택가 놀이터 조성, 마을에 나무를 심는 일, 공공예술품의 창작활동, 주민주도의 마을만들기 활동 등을 유도하고 지원한다. 또한, 마을서비스 센터를 설치하여 주민과 가까운 곳에서 주민이 필요한 서비스를 제공한다.

마을단위의 도시계획 수립 등을 위해 '마을계획실(NPO : Neighborhood Planning Office)'이 설치되어 있다. 계획수립을 위한 위원회는 주민조직이나 개인들로 구성되고, 계획 수립과정에서는 수 천명의 주민이 참여하여 지역이 문제를 설명하고 의견을 제시하며, 행정은 계획수립과정을 지원한다.

시정부에서 지원하는 마을지원기금(Neighborhood Matching

2) 김선기, 이소영, 주민주도형 지역 만들기 추진 모형, 2007, 한국지방행정연구원

und)은 주민주도의 마을계획 수립, 마을 현안문제 해결, 주민활동 지원, 주민참여 및 마을지도자 육성, 주민참여를 유도 및 주민조직을 형성, 저소득층 주민의 생활환경 개선과 참여 장려 등에 사용된다<sup>2)</sup>.

마람직한 주민주도 도시재생의 방향

우리나라의 대안적 도시재생은 최근 들어 여러 지자체에서 다양한 형태로 추진이 되고 있다. 기존의 물리적 정비방식과 비교하면, 기존 정주환경의 보존과 환경개선, 커뮤니티 활동의 활성화 등의 특징을 보인다. 소단위 맞춤형 수복형 정비방식과 병행하는 방안을 모색하여야 하는 과제가 여전히 남아있다. 영국, 일본, 미국 등 선진국의 경우 이미 오래전부터 커뮤니티 본위의 도시재생이 꾸준히 이루어져 왔고, 우리에게 모범적 모델이 되고 있다.

의 국사례에서의 시사점은 마을 만들기 사업을 위한 행정 조직이 별도로 구성되어 계획 수립 및 주민의 참여 유도, 각종 행정적 지원을 담당하고, 마을 만들기를 위한 국가나 지방의 기금 조성을 통하여 재원을 확보 및 운영하고 있고, 주민이 계획 수립 및 사업 추진에 주체가 되어 긴밀한 민관 협력 하에 사업을 추진하고 있다는 것이다. 이는 우리나라의 대안적 도시재생으로서 마을 만들기 사업을 추진할 때 적극 반영하여야 할 사안이기도 하다. 앞서 도시재생을 추진한 국내외 사례에서 볼 수 있듯이 도시재생은 지방자치단체의 힘만으로는 불가능하다. 정부가 큰 그림을 그리고 지자체는 거기에 맞는 세부적인 그림을 완성하는 것과 다르지 않기 때문이다.

첫째, 도시재생을 위한 모든 행위는 지역역량강화에 기여할 필요가 있다. 여기서 지역역량강화란 지역에 문제가 발생했을 때 스스로 대처해나갈 수 있는 능력이다. 지역역량형성은 일단의 지원사업이 종결된 후에도 지역이 얼마나 지속 가능하게 유지될 수 있는가를 가늠하는 가장 중요한 기반이 될 수 있다. 재생계획의 수립 및 실천과정이 바로 이러한 지역역량 형성에 기여할 수 있는 중요한 계기가 되어야 한다. 이를 위해서 계획 수립과정에서 다양한 형태의 주민 참여 및 민관 파트너쉽이 실험되고 경험을 축적하고 공유하는 시스템 마련이 필요하다. 이 과정에서 물론 젠트리피케이션을 방지하기 위해 시민대에 대한 보호도 포함되어야 한다.

둘째, 성공적인 도시재생을 위해서는 지역문제에 대한 주민의 공감  
대 형성과 적극적인 참여 유도, 그리고 이를 조직화해내는 과정이 필  
수적이다. 나가하마시의 사례를 보더라도 1983년 나가하마성을 재  
건하고, 철거위기에 놓인 구로카베 은행을 보존하기 위해 나가하마  
시민과 지역기업, 상인들의 기부와 참여를 통해 이루어진 것이다. 또

한(주)구로카페, 마치즈쿠리 사무소, 나가하마 마치즈쿠리(주), 중심시  
가지 활성화 협의회 등 다양한 형태의 주민 조직체가 주도적인 역할  
을 수행하면서 재생사업을 추진해왔다.

셋째, 도시재생은 주민주도만이 아니라, 서울시와 중앙정부 등 공공기관의 협력과 지원을 통해 이루어져야 한다. 즉 주민이 주도하고 행정이 적극지원을 해야 한다. 중앙정부는 [도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]을 통해 도시재생을 활성화하기 위한 지침과 방향을 제시하고, 서울시가 수립한 기본계획(2030서울플랜)을 심의, 승인하여 사업비의 일부를 지원한다. 도시재생을 위한 법적 근거와 정책적 기본방향을 설정하고, 승인된 기본계획을 통해 서울시에 대한 지원프로그램을 운영하는 것이다. 이것은 서울시에만 국한되는 것은 아니라 중앙정부의 지원이 필요하다.

결론적으로 성공적인 주민주도의 도시재생이 되기 위해서는 주민들의 참여의식, 강력한 리더십, 구체적인 동기, 행정의 지원 등이 중요한 요소로 보인다. 우리나라의 마을 만들기는 이제 시작에 불과하기 때문에 일본의 마치즈쿠리처럼 기존의 공공주도 도시계획에 대한 대안적 움직임이 될 수 있을지는 아직 알 수 없다. 그러나 구체적인 지역 생활상의 문제점을 해결하기 위해 주민들이 나서고 있다는 점은 매우 중요하다. 이기적 의식을 극복하고 전체 공동체의 이익을 위해 작은 것을 양보할 수 있는 성숙한 시민의식을 위한 주민교육 프로그램이 필요할 것이다. 또한 공공에서도 주민들을 행정의 대상으로 인식하지 않고 파트너로 인식해야 할 것이다. 주민, 공공, 기업, 시민 단체의 다양한 파트너십 형성이 주민주도의 도시재생을 위한 가장 중요한 과제의 것이다. 

## 참고문헌

- 도시재생사업단, 한울, 2012, “새로운 도시재생의 구상”
  - 도시재생사업단, 한울, 2012, “역사와 문화를 활용한 도시재생 이야기”
  - 이경훈, 푸른 숲, 2011, “서울은 도시가 아니다”
  - 이정형, 승재현, 2013, “미국의 도시설계와 도시재생”
  - 흥미영, “도시재생 사업모델 적용일 위한 시뮬레이션 연구”, 2013
  - 위성남(사람과 마을), “성미산 마을, 주민이 주도하는 마을”, 2012
  - 진영효, “충훈시장에서 마을 만들기”, 2012
  - 김선기, 이소영, 주민주도형 지역 만들기 추진 모형, 2007, 한국지방행정연구원
  - 대구시, 2014, “대구시 맞춤형 마을만들기 사업을 위한 커뮤니티 활성화를 통한 대안적 도시재생 방안”
  - 국토해양부, 2010, “도시재생활성화를 위한 추진전략”
  - 도시재생사업단, 2011, “지역자력형 도시재생 우수사례집 : 지역을 살리는 도시재생 이야기”
  - 이명규, 2007, “한국에서의 도시 · 마을만들기 추진상황과 과제”, 대한국토 도시계획학회

# 장기미집행 도시계획시설 일몰에 따른 과제와 대응

안 덕현 | (주)유신 상무이사

1999년 헌법재판소가 도시계획법 제6조에 대하여 헌법 불합치 판결을 내렸다. 헌법 불합치 판결이후 정부에서는 장기미집행시설 해소대책을 마련하고 집행하여 왔으나, 장기미집행시설 해소 실적은 아직도 미미한 실정이며 사회적 문제로 대두되게 되었다. 그간, 매수청구권 제도 도입과 단계별 집행계획 수립의 의무화, 해제권고제도 도입 등 다양한 대책에도 불구하고 2006년 대비 2013년 장기미집행 도시계획시설은 7.8% 감소하는 수준에 불과하다. 2000년 이전 결정된 도시계획시설은 2020년 7월 1일을 기점으로 일괄 실효될 예정으로, 이에 따른 사회적 혼란이 예상되는 상황이다. 현실적으로 2020년 7월 1일은 불과 5년여 남은 기간으로서 장기미집행시설의 해소를 고민하기보다는 시기적으로 일괄 실효됨으로써 야기되는 혼란을 최소화하기 위한 방안 강구가 필요하다. 이 글에서는 장기미집행 도시계획시설 현황과 원인을 살펴보고, 해소대책 및 관리방안과 대안적 방안을 함께 모색해보자 한다.

## 미집행시설의 현황

2012년 연말 기준 전국의 미집행시설은 1,403.9km<sup>2</sup>로 이중 66.2% 가 10년 이상 장기미집행시설이며, 미집행시설 전체 개설에 필요 한 소요예산은 총 205조원이다. 이중 장기미집행시설의 개설에만 139.3조원의 예산이 필요한 것으로 파악된다.

### 〈표 1〉 미집행시설 현황

구 분	미집행시설		
	계	10년 미만	10년 이상
면적	1,403.9km <sup>2</sup>	475.6km <sup>2</sup>	928.2km <sup>2</sup>
	100.0%	33.8%	66.2%
소요예산	205.0조원	65.7조원	139.3조원
	100.0%	32.0%	68.0%

※ 출처 : 국토교통부, 2012 도시계획현황(2013.07)

전체 미집행시설 중 공원이 43.3%, 도로가 28.0%로 대다수를 차지 하며 집행에 필요한 예산도 도로 50.4%, 공원이 25.6%가 대부분이다. 특히, 10년 이상 장기미집행 도로와 공원 설치를 위해 필요한 예

산은 총 115.6조원에 이른다.

〈표 2〉 시설별 미집행시설 현황

시설별	총면적 (km <sup>2</sup> %)	미집행시설		
		집행율(%)	미집행면적 (km <sup>2</sup> %)	소요예산
			전체(조원)	10년이상(조원)
계	6,568.5	5,164.6	1,403.9	205.0
	100.0	78.6	100.0	100.0
도로	1,619.6	1,226.1	393.5	103.5
	24.7	75.7	28.0	50.4
공원	1,020.0	412.0	608.0	52.5
	15.5	40.4	43.3	25.6
녹지	184.5	114.2	70.3	7.4
	2.8	61.9	5.0	3.6
기타	3,743.4	3,412.4	332.0	41.6
	57.3	91.2	23.6	20.2
				13.4

※ 출처 : 국토교통부, 2012 도시계획현황(2013.07)

## 장기미집행시설의 발생원인

장기미집행 도시계획시설의 발생원인은 크게 제도적인 측면과 계획적인 측면으로 구분할 수 있다.

먼저, 제도적인 측면으로서 도시기본계획의 수립과 각 시설별 장기 계획 제도는 잘 갖추어져 있다고 볼 수 있으나 도시관리를 위한 기반시설 수요예측 및 공급과 집행기능이 분리되어 있는 점이 문제점이라 할 수 있다. 도시기본계획은 직접적으로 도시관리계획의 지침이 될 뿐만 아니라, 도로정비기본계획, 공원녹지기본계획, 상하수도 정비기본계획 등의 지표로서의 역할을 담당하고 있다. 그러나, 도시기본계획과 도시관리계획을 수립하고 담당하는 부서와 기반시설을 설치하고 집행하는 부서가 달라서 효율적으로 기반시설이 계획되고 설치되지 못하는 점이 제도적인 측면에서 장기미집행 도시계획시설을 발생시킨 가장 큰 원인이다.

다음으로 계획적인 측면으로서 도시계획 수요추정에 따른 불가피성을 원인으로 볼 수 있다. 도시관리계획 수립시 기반시설에 대한 수요 산정은 용지공급과 연계한 신규수요와 도시의 건전한 발전과 성장을 도모하기 위한 계획수요로 구분 가능하다. 도시기본계획과 크게 연관되지는 않지만 정책적으로 기반시설을 공급하기 위한 정책수요가 있다. 신규수요와 계획수요, 정책수요 등을 반영하다 보니 집행 능력에 비해 과도하게 결정한 것이 장기미집행 도시계획시설의 발생 원인으로 볼 수 있다. 대표적인 사례로, 신규수요 공급에 따른 미집행 발생원인은 도시기본계획이 배제된 상태에서 택지개발사업 등 정부 정책 사업이 추진된 경우이다. 도시기본계획상 수요에 근거하여 용지지역 및 기반시설계획을 수립하였으나, 택지개발 추진에 따른 용지 및 기반시설 수요의 왜곡이 발생하여 장기미집행시설이 된 측면이 있다. 이러한 정책수요는 도시기본계획과는 무관하게 정책적 필요에 따라 결정된 시설들이 여전변화 등에도 불구하고 장기간 존속되어 온 측면이 있다.

이러한 장기미집행시설은 시군의 재정여건상 우선순위에서 도시계획시설사업 예산은 후순위로 밀리고, 도시의 외연확장은 한계에 왔다. 결론적으로, 현재 결정된 장기미집행 도시계획시설 중 상당부분은 그 필요성과 현실성에 비추어 폐지가 예상된다. 그럼에도 불구하고 도시계획시설이 가지는 공익적 가치가 큰 시설에 대하여는 일몰 시기 이전 집행이 필요한 시점이다.

## 장기미집행시설 해소 대책

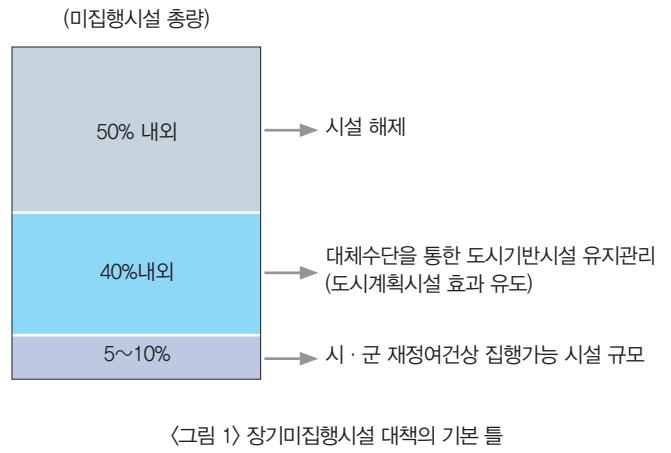
먼저 장기미집행시설 해소보다는 필요시설 존치방안 마련에 집중해야 한다.

현실적으로 2020년이 도래하면 대규모 도시계획시설 해제가 불가피하며, 이러한 상황에서 추가적인 해제 유도책 마련은 무의미하다. 2000.7.1 이전 결정되어 2020.7.1 자동 실효되는 도시계획시설은 전체 장기미집행 도시계획시설의 80%에 달한다. 존치시설의 합리적 선정 및 집행 방안을 마련하고, 일괄 해제 후 예상되는 사회적 혼란 최소화, 행정의 일관성, 도시관리를 통한 공공복리 향상방안 모색이 필요하다. 지자체별 도시관리계획 단계별 집행계획상의 통계를 보면, 미집행 시설 전부를 설치하는데 소요되는 예산 대비 매년 집행 가능한 도시계획시설사업 예산은 1/100 수준이다. 각 시군별 장기미집행시설의 집행을 통한 해소는 거의 불가능하고, 집행가능 규모에 따른 존치 가능 시설의 규모도 장기미집행시설 전체의 5~10% 수준으로 보아야 한다. 대책마련에 필요한 준비기간이 4개년도(2016년~2019년)이며, 이는 미집행시설 해소보다는 존치필요시설에 대한 집행계획을 강구하는 것이 현실적이기 때문이다.

〈표 3〉 장기미집행시설 해소를 위한 연차별 집행 계획

년도	2015년	2016년	2017~2020년
	집행계획	제도정비, 기준마련 및 지자체 시설	지자체별 장기미집행시설 대책수립 (존치필요시설의 선정 및 연차별 집행계획 수립)

다음으로, 집행계획 수립 및 집행계획 제외 시설은 해제를 추진해야 한다. 2020년 6월 30일 이전 사업계획완료(실시계획 및 보상) 가 필요하고 지자체 중기재정계획 등 장기미집행시설 해소에 사용 가능한 재원을 추정해야 한다. 사용 가능한 재원 범위 내 우선집행 시설 선정, 연차별 집행계획을 수립하고, 집행계획에서 제외된 시설은 일괄해제를 전제하되, 최소한의 도시기능을 위하여 대체수단을 통한 관리방안을 함께 강구해야 한다. 장기미집행시설 대책의 기본 틀은 아래 그림에서 보는 바와 같이 50%내외의 시설은 해제하고 40%는 대체수단을 통한 도시기반시설 유지관리를 시행하며 5~10%는 시·군 재정여건을 고려하여 집행하는 것을 큰 골격으로 해야 한다.



또한, 2020년 7월 1일 이후에도 장기미집행시설은 지속적으로 발생 예상된다. 해제 후 발생할 수 있는 혼란을 방지하기 위하여 기존 “성장관리방안” 제도 등 보완을 통한 해제지역 관리방안 마련이 필요하며, 시설 결정 후 10년이 지난 시설에 대하여 “집행계획수립 및 해제지역 관리방안” 수립을 의무화할 필요가 있다.

### 해제 대상 시설의 관리와 대안적 방안 모색

장기미집행시설 중 집행계획 반영에 해당되지 않는 시설은 해제 관련 도시관리계획을 입안해야 한다. 설치 재원 추정 및 집행 우선순위 평가 결과 일몰시기 이내 설치가 불가능한 시설은 해제를 위한 도시관리계획 변경을 입안해야 한다. 장기미집행 시설해제 관련 도시관리계획의 경우에는 한시적으로 주민공람 기간의 연장 및 주민 흥보강화(지역 신문외 전국을 대상으로 발행되는 일간지 2군데 이상 공고)등, 충분히 주민에게 의견을 청취할 수 있는 장치도 마련할 필요가 있다.

또 다른 관리 방안으로는 도시관리계획 입안시 시설해제에 따른 인근지역 영향을 고려하여 필요한 대책을 함께 수립하는 방안으로서 시설 해제지역 지구단위계획구역을 결정하거나, 시설 해제지역 용도지역지구계획을 수립할 수 있다. 도시지역내 개발행위가 기준 면적 이상, 또는 도시지역외 1만m<sup>2</sup>이상의 면적시설을 해제하는 경우 지구단위계획구역 결정을 함께 입안하여야 하며, 지구단위계획구역 결정 후 3년 이내 지구단위계획을 수립하는 방안이다. 지구단위계획구역 결정 후 3년 이내 지구단위계획을 수립하지 않아 구역

이 실효되는 경우 해당 지역은 보전녹지지역으로 결정된 것으로 보는 등의 보완대책도 함께 고려해야 한다. 시설 해제지역 용도지역·지구 방안은 철도변 완충녹지 등 환경·안전상 건축제한이 필요한 경우 고도지구 지정 등 필요한 대책을 수립하는 방안이다. 해제지역 관리방안은 존치시설 집행계획과 함께 입안하여 결정해야 한다.

지금까지 장기미집행시설의 해소 대책과 관리 방안을 모색하였으며, 장기미집행시설 해소를 위한 대안적 방안으로는 도시기본계획 제도 강화와 성장관리방안제도를 활용하는 방안을 고려할 수 있다.

먼저, 도시기본계획 제도 강화 방안으로는 도시기본계획의 시책 조정 기능 강화와 도시관리계획 수립시 도시기본계획에 제시된 수요 검증을 명문화하는 것이다. 현 도시기본계획은 시가화예정용지·계획인구 물량확보에 주안점이 있으며, 승인과정에서 계획인구와 시가화예정용지 물량 배분 위주로 심의를 진행하며, 도시기본계획이 가져야 할 시·군 정책의 포괄 및 조정 역할이 간과되고 있다. 도시기본계획 승인시 각 시·군의 분야별 장기계획(도로정비기본계획, 공원녹지기본계획, 상·하수도정비기본계획 등)을 포괄하여 조정 및 재정비하고 있는지를 중점적으로 볼 필요가 있으며, 도시기본계획 관리부서와 각 시설별 집행부서간 업무의 연관성이 확보되어야 한다. 그리고, 도시기본계획 단계별 물량에 근거하여 도시관리계획을 수립하고 있으나, 도시기본계획은 성장추구형 계획으로서 지표가 과다 계상되는 경우가 많은 문제가 있다. 도시관리계획 수립시에는 반드시 도시기본계획상의 지표에 대한 이행실적 평가와 검증을 통하여 과도한 시설결정이 최소화되도록 명문화할 필요가 있다.

다음으로, 성장관리방안제도를 활용하여 지정대상을 확대하는 방안이다. 장래 도시공간의 건전한 발전과 주민 편의증진이라는 공익적 가치를 고려할 때, 기반시설에 대한 장기적 관점에서의 설치·개량계획은 반드시 필요하다. 현재 도시기본계획은 필요 기반시설의 확보와 공급에 대한 실질적인 가이드라인으로 활용하기에는 어려움이 있다. 향후 단계적으로 필요한 시설에 대하여 가이드라인을 제공할 수 있는 계획은 필요하며, 이를 통해 도시의 무질서한 성장을 제어하고 계획적 도시관리방안을 마련할 수 있을 것이다. 현재, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 수립할 수 있는 성장관리방안 제도의 지정대상을 확대하는 것도 대안이 될 수 있을 것이다.

## 사물인터넷(IoT)과 도시계획

2013년 세계 최대 전자상거래업체 아마존(Amazon)이 택배물량배송문제 해결을 위한 방안으로 소형무인비행기인 “드론(drone)”을 활용하여 반경16km내 고객에게 30분이내 배송하는 서비스를 발표해서 화제가 된 적이 있다. 그러나 아마존의 “프라임에어(Prime Air)”외에 구글 익스프레스의 “프로젝트 왕(Project Wing)”, DHL의 “파슬롭터(Parcelcopter)” 등이 실험서비스를 마치고 이미 상용화단계에 들어가고 있다. 애플, 삼성 등의 스마트워치 등 웨어러블기기(wearable device)들은 아직은 초보적 상용화단계에 있지만 짧은 시간내 더욱 더 스마트해질 것이다. 이러한 사물인터넷(IoT : the Internet of Things)은 우리생활에 이미 깊숙히 들어와 있고 도시계획 및 건축분야에도 많은 영향을 미치고 있는데, 사물인터넷의 정점에 스마트시티(smart city)가 있기 때문이다.

2015.05.20~05.22 기간에 일본 교토에서 개최된 「Kyoto Smart City EXPO 2015」에서도 사물인터넷이 중요한 이슈로 다루어 졌는데, 국제심포지움 세션에서 영국 런던대(UCL/Imperial College London)의 연구원인 라리사 스즈키(Larissa Romualdo Suzuki) 박사 발표자료에 따르면, 인터넷은 이미 집, 가전제품, 컴퓨터, TV, 자동차, 휴대폰, 의류, 음식, 책, 동물에 이르기까지 도시의 모든 영역에 영향을 미치고 있고, 2050년경에는 인터넷이 연결된 장치가 500억개에 이를 것으로 예상되고 있어 인터넷을 기반으로 하는 혁

신은 머지않아 우리가 생활하고 소통하는 방식의 대변화를 가져오게 될 것이며, 물리적 공간에서 실시간 데이터를 공유하고 소통할 수 있는 데이터 환경을 만드는 데 사물인터넷이 중심역할을 하게 될 것이라고 한다.

2050년 세계인구의 66%가 도시지역에 살 것이라고 한다. 사물인터넷기술은 미래에 도시계획, 건축, 인프라분야에서 새로운 블루오션 이 될 수 있으며, 선도적 역할을 하게 될 것이다. 이미 인터넷을 기반으로 가로시설, 공공공간, 하수시스템 분야 등에서 적용되어 가시적 효과가 나타나고 있지만, 앞으로 도시환경 전반에 있어 사물인터넷의 활용가능성은 무한하다 할 수 있다.

### 사물인터넷의 도시계획 적용분야와 영향

최근 들어 사물인터넷은 도시기반시설, 건축, 공공공간, 조명 등 도시계획분야에 적용되어 도시생활에도 큰 영향을 미치고 있다. 사물인터넷을 활용한 기술들이 현실화되기 위해서는 실용적, 기술적, 법적측면에서 넘어서야 할 많은 난관들이 있다. 미국의 대표적인 IT웹진 「Mashable」 최근호에 실린 스테파니 월든(Stephanie Walden)의 사물인터넷 관련기사에서 초결합도시(ultra connected city) 시



출처 <http://www.cisco.com/web/strategy/docs/gov/everything-for-cities.pdf>

대 도시계획에 미치는 영향과 이에 대한 관련 전문가들의 의견을 살펴보자.

세계적인 네트워킹분야 선두기업인 시스코社(Cisco)의 부사장 윌 엘프링크(Wim Elfrink)는 사물인터넷으로 인한 경제적 파급효과가 3조달러에 이를 것이며, 스마트주차, 스마트 조명, 에너지와 쓰레기관리 등 시민생활과 직결된 영역이 점차 확대되고 있어 도시에 미치는 영향은 더욱 확산될 것으로 전망하고 있다. 이를 통해 에너지 소비는 30%이상, 물소비는 50%이상, 교통량은 30%이상 감소시킬 수 있으며 범죄율도 크게 낮출 수 있다고 말하고 있다.

## 도시기반시설

상하수도 시스템에서부터 고속도로, 주차장건설에 이르기까지 스마트기술은 도시기반시설의 효율성을 높이고, 친환경성을 제고할 수 있다. 최근 들어 실시간 대중교통과 교통혼잡정보, 자전거 쉐어링프로그램 등을 알려주는 “Waze, HopStop”과 같은 애플리케이션들은 도시인들에서 큰 도움을 주고 있다. “Placemeter”라는 애플리케이션은 한 단계 더 진전된 프로그램으로 특정지역의 유동인구 등을 클라우드(cloud)기반의 데이터를 수집, 분석하여 예측된 정보를 제공하고 있다. 사물인터넷과 관련하여 도시계획가들은 공유경제, 자동화된 차량에 대한 잠재력에 주목하고 있다. 도시건축설계회사인 WXY의 계획가인 폴 살라마(Paul Salama)는 “사물인터넷기술을 통해 운전자가 기본적으로 안전운전할 수 있도록 도로를 만들고, 차로 부분을 축소하여 자전거차로로 대체계획하는 등 공유경제를 실현할 수 있다”고 말하고 있다.

건축가이자 지속가능성 전문가인 존 피카드(John Picard)에 따르면 전력분야의 경우 보통 전력사용에 대한 모델링을 면적, 인구밀도 등을 토대로 경험에 의한 예측치를 적용하게 되는 데, 이는 정교하지도 않고 비효율적이다. 공급자와 소비자가 양방향으로 실시간 정보교환을 통해 얼마나 필요로 하는지 결정할 수 있는 수요반응형 「스마트그리드(smart grid)」에 중점을 두어야 하며 수력발전소에서 시간대별, 인구대비 수요에 적합한 발전용량을 정확하게 예측할 수 있는 모니터링 카메라와 센서장비를 갖춘 드론의 활용도 검토할 필요가 있다고 한다.

## 건축물

현대의 건축물들은 작은 센서(sensor)들이 전체적인 네트워크를 형성해서 순간순간마다 그 공간 내에서 일어나는 일들에 대한 정보를 제공한다. 상업용 건물의 조명기기 센서설치기업인 엔라이트社(Enlighted)에 따르면 빌딩내 센서를 설치, 예상되는 모든 상황에

대한 데이터를 수집, 모니터링하여 조명기기를 제어함으로써 에너지를 절감할 수 있다고 한다.

모든 건물들이 네트워크로 연결되어 있고 센서를 통해 정보를 자유롭게 교환할 수 있는 도시가 되면, 지진이나 화재와 같은 자연재난이 일어났을 때도 전보다 더 많은 사람들을 구할 수 있는 등 사물인터넷이 미치는 영향은 생각보다 훨씬 크다 할 것이다.

## 공공공간

사물인터넷기술이 공원, 보행로와 같은 공공공간에 적용됨으로써, 도시생활을 좀 더 편리하고 효율적으로 만들고 있다. 특히 도시계획가들이 공공공간영역으로 관심을 갖고 있는 부분은 구체적으로는 드론과 관련된 공중공간(airspace)이다.

WXY의 살로마(Salama)는 드론을 활용하는 방식이 새롭고 혁신적인 플랫폼으로 택배사업, 시설 등 감시, 위험한 지역에서 리포팅 등을 하는 것은 이미 검증된 분야들이지만, 이 밖에 긴급차량 통행장애 제거, 근접촬영분야 등 활용범역의 확대가 논의되고 있다. 다만, 도시계획가나 건축가들에게 있어 드론기술이 인구가 밀집된 도시지역에 도입될 경우 작동되는 높이, 목표물과의 안전거리, 이착륙 지점, 비행권역 등이 주요이슈로서 논란이 될 수 있다고 지적하고 있다.

## 조명, 스프링클러 등

AT&T의 사물인터넷 전문가인 모빈 칸(Mobeen Khan)은 거리의 가로등을 와이파이 핫스팟(Wi-fi hotspot)으로 전환시키는 뉴욕시의 독창적인 제안에 주목하면서 스마트 조명이 공공의 안전과 에너지 절감을 가져오게 될 것이라고 말하고 있다. 또한 자연재난이 자주 발생되는 지역에서 지속적으로 상황을 모니터링할 수 있도록 지진 센서들을 설치하면 데이터를 수집하고 전달하는 중추적 역할을하게 될 것이라고 말하고 있다.

또한 “미래의 도시”에 적용될 수 있는 스마트 기술로 도시공원에 적합한 최적의 수화작용(hydration)을 모니터링해서 물을 절약하는 스마트 스프링클러 시스템, 스마트 주차권 판매기, 선불형 에너지관리시스템 등을 제시하고 있다.

## 사물인터넷의 도시계획 적용사례

시스코社가 공공민간 파트너쉽을 기반으로 네덜란드 암스테르담, 미국 시카고, 뉴욕 등 스마트시티를 구현하고 있는 대도시들을 대상으로 한 네트워킹 솔루션 사례들을 보면, 도시계획분야에서 광범위

하게 사물인터넷이 적용되고 있음을 알 수 있다.

### 암스테르담 인터넷기반의 공공가로조명

암스테르담시는 지난 10여년간 녹색환경, 스마트한 도시를 목표로 지속가능한 주거, 업무공간, 공공공간, 교통체계를 만들기 위해 노력하고 있다. 시스코社는 네트워크를 기반으로 혁신적인 LED 가로조명 프로젝트를 진행하고 있는데, 이러한 LED시스템 적용에 따른 에너지 절감효과는 조명이 전체 전력소비량의 19%를 차지할 만큼 에너지 소비가 큰 시설이기 때문이며, 절감비용은 년간 131억달러에 이를 것으로 예상하고 있다.

### 시카고 근린생활권의 네트워크 서비스

시카고시는 지속가능한 커뮤니티 마을을 만들기 위해 주민, 커뮤니티조직, 경찰 등 지역 공공기관 등이 상호 마을안전, 범죄예방 등 현안에 대해 정보를 공유하고 논의할 수 있는 웹(wep), 모바일, SNS 등 디지털 네트워크수단을 제공하여 마을공동체로서 커뮤니티의 결속력을 강화하는 프로젝트를 추진하고 있다. 커뮤니티조직, 공공기관 등에 의해 수집된 정보자료와 주민들이 자체 작성한 정보자료를 종합하여 이를 GPS나 간단한 Mapping시스템이 장착된 스마트폰 앱을 통해 누구나 손쉽게 정보를 이용할 수 있도록 하고 있다.

### 뉴욕 항시 정보제공 플랫폼(City24/7 Platform)

뉴욕시는 공개된 정부프로그램으로부터 수집된 정보들을 통합하여 지역기업이나 시민들에게 어떤 장소에서도 다양하고 유익한 정보를 제공하는 네트워크기반의 정보플랫폼을 운영하고 있다. 버스 정류장, 기차역, 쇼핑몰, 스포츠시설 등 사람들이 많이 모이는 장소에 첨단의 터치, 보이스, 오디오 기술이 결합된 소위 “City 24/7 Smart Screen”을 설치하여 2개 가로블록(block) 범위내 지역정보



출처 : Cisco Consulting Services and City24/7, 2012

를 실시간으로 제공하며, 스마트폰, 태블릿, Laptop 컴퓨터 등을 통해 Wi-Fi방식으로 쉽게 접근하여 이용할 수 있다.

## 사물인터넷의 진전과 향후과제

지속가능성은 사물인터넷과 도시공간이 소통하는 상황에서 이루어진다. 시민들의 이용행태에 대한 실시간 데이터를 가지고 있는 스마트 도시들은 철저하게 환경오염과 폐기물을 줄일 수 있다. AT&T의 칸(Khan)은 지속가능성과 효율성측면에서 현재의 인프라시스템은 장기적으로 운영이 불가능하기 때문에 장래 도시인프라를 제어할 수 있는 유일한 방법은 사물인터넷 밖에 없다고 말한다.

그러나 사물인터넷기술의 도시공간에서 작동되고 있음에도 세계 여러 도시들에서 상용화되지 않는 가장 큰 이유는 비용때문이다. 누가 부담할 것인지가 가장 핵심적인 이슈이다. 전문가들은 스마트 도시로 발전되는 과정에서 수도, 전력, 가스 등 기반시설, 보행, 차량교통 등에 대한 기술적인 해결책을 적용하려고 해도, 해당되는 지역의 의회, 민간업체 등 많은 주체들과 관련되어 있어 추진하기 쉽지 않고 일반시민들의 회의적인 태도도 이를 어렵게 한다고 한다.

전문가들은 또한 보안문제도 도시공간에 적용되는 사물인터넷에 대한 논의에서 빠지지 않는 문제 중 하나로 보고 있다. 연계기술은 잠재적으로 해커들이나, 사이버 범죄자들과 같은 악의적인 사람들에게 까지 대중적인 데이터가 공개될 수 있다는 것이다. 개인 가정과 도시생활에 접목되기 시작했지만, 도시내에서 데이터의 물리적 보안문제가 사물인터넷이 보편화되는데 있어 큰 걸림돌이 될 것이라고 한다.

이러한 과제에도 불구하고 미래에 도시계획분야에서 현재 적용되고 있는 가로시설물, 공공공간, 인프라, 건축분야 뿐만 아니라, 전혀 생각하지 못했던 영역까지 사물인터넷 기술과 연계되고, 혁신적 형태로 나타날 것이라는 데는 모두가 동의하고 있다. ☺

## 참고자료

- <http://mashable.com/2015/02/23/urban-design-internet-of-things/>
- <http://www.techradar.com/news/world-of-tech/future-tech/how-the-internet-of-things-makes-cities-smart>
- <http://www.kyoto-smartcity.com/e/symposium/index.html>
- Cisco, The Internet of Everything for Cities, 2013

해외 이슈와 동향  
World Issues & Trends

## 최근의 글로벌 도시트렌드

## 사회경제적 변혁이 도시의 르네상스를 이끌다

최근들어 저출산, 고령화 등 인구변화, 경제의 글로벌화, 기후변화 및 에너지고갈, ICT 등 첨단과학기술의 발달 등 대내외적인 환경변화가 급속히 전진됨에 따라 선진국들은 이에 대응하여 스마트기반의 초연결도시(ultra-connected city), 융복합형 도시, 안전하고 지속 가능한 도시, 에너지절약형 도시 등 다가오고 있는 미래도시에 적용 가능한 다양한 계획기법과 관련기술 개발에 정부 뿐 아니라 민간에서도 투자와 실행을 위한 노력을 기울이고 있다. 이번호에서는 2015.03.26字 「URBAN LAND」(ULI : Urban Land Institute 발행)에 실린 관련기사를 통해 최근의 도시 트렌드를 조명해본다.

최근의 거대한 사회적 경제적 변화들은 도시의 모습과 시민의 삶을 새롭게 변모시키고 있다. 도시는 더욱 더 고밀화, 다양화, 스마트화되고, 안전성, 상호연계성, 사회성, 환경에 대한 인식이 확대되며 연중무휴의 활력이 넘치는 공간으로서 국가발전에 핵심적인 역할을 하고 있다.

다음에 소개할 13가지의 도시트렌드는 도시계획 및 설계, 건축, 도시행정, 부동산개발과 금융, 교통과 사회기반시설 등 다양한 관련분야의 연구와 개발에 새로운 기회가 될 수 있을 것이다.

## 1 지속 가능한 건축

Building for Sustainability

그동안 친환경 건축자재, HVAC시스템(냉난방 및 환기장치:heating, ventilation, air conditioning system), 물 보존, 지속 가능한 조경, 건축공법 등이 적용되는 건축물의 설계, 시공은 비영리기업, 관련단체, 개인기업 등이 자발적으로 추진해왔다. 그러나 앞으로 지구온난화, 사막화, 폭풍, 홍수, 바다수위 상승 등 기후변화가 심화되면서 물값 상승, 에너지 비용 증가, 노동생산성 감소, 자연재해비용 증가 등의 사회경제적 손실은 더욱 심각해질 것으로 예상되고 있어 도시전반에 대해 건축물 설계, 시공시 환경영향을 최소화하는 자재사용 및 시스템을 구축할 수 있는 환경적 대안이 마련되어야 한다.

## 2 부동산에서의 자동화기술 구현

Embedding Technology in Urban Real Estate

현재 홈오토메이션 수준은 테블릿PC나 스마트폰 앱을 통해 날씨변화에 따른 조경시설 제어, 에너지사용 모니터링, 보안강화 및 빌딩내 조명시설 등의 통제가 가능하다. 이를 통해 범죄율 하락, 에너지 피크시 부담감소, 대중교통 도착스케줄 등의 통제가 가능하다. 도시차원에서 컴퓨터 자동화는 범죄율을 낮추고, 에너지 피크시 부담을 줄이며, 대중교통시스템 제어가 가능하다. 클라우드 컴퓨팅의 출현은 도시들간 상호연결되면서 수백만의 시민들이 자신들의 스마트홈에서 사물인터넷에 접속하는 것을 가능케하고 있다.

## 3 첨단산업과 도시거점시설과의 연계

Harnessing Advanced Industries and Anchor Institutions

미국경제의 새로운 활력이 되고 있는 첨단산업은 컴퓨터와 통신장비, 항공부품, 의료장비, 제약분야의 연구와 개발에 적용되고 있다. 이를 산업분야에 과학, 기술, 엔지니어링, 수학분야에 숙련된 전문인력이 종사하고 있다. 이러한 산업은 대도시권에서 대학, 메디컬센터, 기업본사, 예술문화센터 등과 같은 도시거점시설과 연계협력이 활발히 이루어지고 있다. 이러한 연계협력은 결과적으로 글로벌 국가경쟁력의 추진동력이 되고 있기 때문에 첨단산업과 거점시설이 요구하는 독특한 건물특성과 공간디자인을 갖춘 시설수요가 늘어날 것으로 예상된다.

## 4 도시인프라의 현대화

Modernizing Urban Infrastructure

미국의 많은 도시들의 중심시가지는 100년 이상된 노후 상수관으로 건강과 안전위험성이 야기되고 있다. 차량들도 노면이 불량하고 혼잡한 도로위를 달리고 있다. 공항, 철도역, 교량, 주차장, 터널, 지하차도 등 노후화된 공공시설은 도시행정에 대한 공공의 신뢰성을 떨어뜨린다. 도시가 경제경쟁력의 플랫폼 역할을 하기 위해서는 기본적인 인프라에 대한 투자확대가 필요하고 민간자본 유치의 전제조건으로 다음과 같은 3단계 수준별로 맞춤형 접근이 필요하다.

- 기존인프라 개·보수
- 신기술을 활용, 기존인프라 현대화(예: 기존 전력망의 Smart Grid화)
- 미래 새로운 형태의 인프라 조성(예: 초고속 통신망)

## 5 소득계층별 형평성을 고려한 주택공급촉진

Addressing Mixed incomes Positively

도시가 안정적으로 잘 기능하기 위해서는 다양한 계층을 위한 주거유형이 필요하다. 그러나 대부분의 도시에서 저소득층 및 중산층 근로자들이 주택비용의 증가로 인해 도시외곽으로 내몰리고 있는 것이 현실이다. 지자체와 민간 디벨로퍼들이 지불능력을 고려한 근로자를 위한 주택공급에 우선순위를 두는 것이 필요하다. 이를 위해 디벨로퍼들이 프로젝트 내에서 다른 사업으로 수익을 보전하는 교차보조방식(cross-subsidization)을 채택하여 일정비율을 자발적 혹은 강제적으로 공급토록 하는 방식이 유용하다 할 것이다. 이러한 형태의 저소득층 및 근로자를 위한 공급방식은 지역사회의 시장성이나 기능적 측면에서 부정적 효과가 적고 도시를 위해서도 긍정적 효과가 크다는 것을 입증해 나가는 것이 중요하다.

## 6 인구변화추세에 대응

Preparing for Demographic Trends

30년이후 미국은 현재인구 대비 65세이상 인구가 2배, 85세이상 인구는 3배가량 증가할 것으로 예측되고 있다. 또한 소수민족의 급속한 인구성장으로 이미 주택구매시장의 50%가까이 점유하고 있으며, 인구성장분의 100%가 소수민족인 지역들이 늘어나고 있다. 이는 미국의 인구변화를 나타내주는 2가지 중요한 지표이다. 미국의 ASHA(American Senior Housing Association)은 노년층 주

택수요는 개략 2015년 18,000호/년에서 2030년 82,000호/년으로 크게 증가할 것으로 전망하고 있다. 따라서 시니어층의 자산 매각과 임대가 크게 늘어날 것에 대비해야 한다. 또한 소수민족인구 증가에 따라 주택건설업체들도 가격경쟁력, 평면구성, 입지, 그리고 대가족 주거형, 다세대 주거형, 젊은 세대 주거형, 독특한 문화취향 등 소수민족의 커뮤니티 특성을 고려한 맞춤형 주거공급이 필요할 것이다.

## 7 밀도에 대한 인식의 전환

Taking in Density

도시 중심지 입지수요가 점점 더 증대하면서 일반적으로 토지가격은 상승하기 마련이다. 경쟁력 있는 임대료와 판매가격을 제공하기 위해서는 비즈니스적인 측면에서는 도심지의 개발밀도를 올리는 것이 유일한 해결책일 수 있다. 그러나 고밀개발은 인근주민과 공공에 서 고압적인 대형건축물과 교통량증가 등의 이유로 부정적이다. 건물높이, 입면 및 외부공간의 다양성, 주차건물의 경관개선 등이 가능한 창조적 디자인 설계가 이를 설득하는 대안이 될 수 있다. 개발밀도에 대한 관심은 오히려 도시의 역동성, 지역의 활력, 저비용 고효율의 공공서비스를 창출할 수 있는 대안이 될 수도 있다.

## 8 보행중심의 “도시속 마을” 만들기

Making Walkability Real

많은 연구조사에서 사람들이 거주지를 선택할 때 상가, 공공시설, 직장 등이 도보권내 입지여부에 최우선 가치를 두고 있는 것으로 나타나고 있다. 도시계획가나 디벨로퍼들이 보행권역내 다양한 용도가 복합, 연계되는 소위 “도시속 마을(villages within the city)”을 창의적으로 디자인하는 것이 필요하다. “도시속 마을”은 도시지역내 기초생활활권(sub-market)의 지역정체성을 확립하고, 능동적 주민참여가 가능하며, 지역비즈니스에 대한 높은 충성도를 창출할 수 있다.

## 9 대중교통의 잠재가치 활용

Adding Transit-Related Value

도심의 개발밀도 증가는 대중교통시스템 개선에 기여하여 교통혼잡과 자동차 대기오염이 줄어들고 지역환경이 개선되는 효과가 있다. 120명의 승객을 수송할 수 있는 경전철은 2명이 탑승한 승용차

60대의 역할을 하기도 한다. 일반적으로 대중교통 정류장은 주거지역, 상업지역, 오피스밀집지역에 입지하게 되는데, 향후 디벨로퍼들은 이러한 중심지역에 대중교통과 연계되어 있으나 저평가되어 개발이 미약한 부동산에 대해서도 관심을 가지고 활용가치를 증대시켜야 한다.



[그림] 美 노스캐롤라이나주 샬럿시 도심부 경전철(Charlotte, North Carolina)

## 10 공공공간의 어메니티 증진

Incorporating Public Spaces and Amenities

미국 볼티모어의 “Inner Harbor”를 디자인한 제임스 라우즈(James Rouse)는 공공을 위한 장소를 만들 때 가장 중요한 것은 사람들이 안전하게 쉴 수 있고 도시의 멋을 즐길 수 있게 하는 것이라고 말한다. 공공공간은 상업시설 개발시 인터넷 공간, 아파트나 오피스텔은 재택근무자의 미팅공간, 공공가로에서는 버스정류장의 대기공간의 조명과 안전시설 등이 될 수 있다. 이 밖에도 분수, 연못, 거리의자, 운동기구, 공연무대, 조깅 산책길, 펫파크(pet park) 등의 공공공간은 도시의 가로경관을 인간적이고 활기차게 만드는 수단이 된다.

## 11 창조적인 디자인 추구

Using Creative Design

창조적인 디자인은 민간이나 공공의 건축관계자들이 높은 가치를 갖고 추구하는 이상향이다. 이를 위해 다양한 질감, 무게, 컬러의 소재를 사용한다. 광(光) 패턴, 새로운 형태와 선(線), 인공폭포와 나뭇잎, 인근 지형특성 등을 활용하여 프로젝트를 더욱 매력적, 기능적, 경제적으로 타당성이 있도록 만들어야 한다.

## 12 부동산 금융의 활용

Financing Urban Real Estate

해외투자자들이 미국시장을 안정적으로 평가하고 있어 글로벌 자금 유입이 활발히 이루어지고 있는데, 특히 글로벌 관문도시(gateway city)들은 시장을 매력적으로 보고 있어 부동산 자금마련이 비교적 용이하다. 연금, 퇴직기금과 같은 기관투자자들은 지속적으로 더 높은 수익을 내기 위해 다양한 부동산투자에 관여하고 있다. 일부 투자자(기관투자자급 펀드, 패밀리 오피스, 큰 개인고객)들은 자신할당을 넘어 직접 투자하기도 하는데, 이에 따라 능력있는 부동산 관리운영자와의 관계를 중요시한다.

## 13 공공부문 파트너쉽 강화

Cementing Public Sector Partnerships

지자체는 경제적인 개발에 있어 능력있는 추진주체라 할 수 있다. 부동산과 세경감은 경제활성화를 유도하여 이를 다시 경제에 재활당, 확장이 가능토록 한다. 지방재 발행으로 임대아파트 건설비용, 노동자 사용비용(공공근로 임금성격) 조정과 적절한 가격대 주택공급을 위한 비용을 충당할 수 있다. 지자체는 도로, 환승역, 상수공급시설 확대 등 인프라에 투자하고 고용창출 프로그램을 지원한다. 도시가 경제적 목적달성을 주체가 되고 도시근로자들에게 영속적인 일자리를 연계시키는 역할을 하고 있어 부동산에서 공공의 역할은 점차 증가할 것으로 보인다.

미국의 도시 르네상스가 수년간에 걸쳐 진행되고 있지만 인구변화, 기술향상, 지속가능 성장이 급속히 어우러지면서 도시개발주체에게 새로운 전문적 실현을 창조하는 기회가 되고 있다. 오래된 도시 부동산의 새로운 형태의 재생이 절실히 요구되는 바. 부동산투자는 장기간 지속적으로 이루어지는 것이 중요하다. 기존 부동산의 리사이클링과 신규개발을 모두 지원하는 자금마련을 위해 전통적인 재원과 더불어 새로운 방식의 자금원을 발굴하는 지혜가 필요하다. 도시부동산은 강력한 한 국가의 성장엔진으로 국가의 모습을 결정하는데 중요한 역할을 하며, 도시전문가들은 부동산의 계획, 투자, 실행을 통해 미래환경을 만드는데 기여하여야 한다.

자료제공 협회 해외도시분과위원회(위원장 : 최민성 (주)델코리얼티그룹대표)

원문출처 'URBAN LAND', ULI, 2015.3.26 "13 Urban Trends to Watch"(Henry Cisneros)  
<http://urbanland.ulic.org/economy-markets-trends/13-urban-trends-watch/>

정리작성 | 편집위원회

## 공공과 민간이 함께 만들어 가는 역사문화명소 대전 “계족산성과 황톳길”

대전은 산성(山城)의 도시라고 한다. 관내 40여개 산성이 축조되어 있는데, 이는 신라와 백제 접경지로서 전략적 요충지였음을 나타내주고 있다. 이들 산성중에서 그 규모와 전략적인 중요성에서 단연 돋보이는 곳이 국가 사적(史蹟)인 계족산성이다. 대전시와 문화재청이 계족산성 보수공사와 종합정비 활용사업 등 산성의 체계적인 정비보수와 활용을 위한 사업을 단계적으로 진행하고 있다. 이와 함께 대전의 한 지역기업이 계족산 임도를 활용하여 황톳길을 조성하고 음악회 등 문화컨텐츠와 연계하면서 역사문화유산이자 에코힐링공간으로 자리매김하고 있어 공공과 민간의 노력이 결합된 대표적인 역사문화명소 조성사례가 되고 있다.



계족산은 대전광역시 대덕구 읍내동, 비래동, 장동, 연축동일원에 위치하고 있는 대표적인 산으로 아름다운 숲과 골짜기, 역사적인 문화재와 봉황정 노을은 대전 8경의 하나로 지정되어있다. 해발 423.6m인 계족산은 봉황산으로 불리는데 산의 모습이 봉황처럼 생겼다 해서 유래 되었으며, 또한 산줄기가 닭발처럼 펴져 있다고 해서 계족(鷄足)이라고 이름이 붙여졌다는 이야기도 있다.

계족산은 1999년 도시자연공원으로 지정되었으며, 2009년 관련법 개정으로 폐지되고, 기존 시설지구는 역사공원(82,032m<sup>2</sup>)으로, 그외 지역은 도시자연공원 구역(7,493,479m<sup>2</sup>)로 결정되어 관리되고 있다.

### 삼국시대 전략적 요충으로서 핵심적 역할

대전지역은 삼국시대 백제의 동쪽 변방지역이었지만, 고구려군에게 한성을 빼앗기고 도읍을 웅진으로 옮긴 이후부터 전략적 요충지가 되었다. 신라가 침입했을 때 웅진(공주) 및 사비(부여)를 방어하는 관문지역이 되었기 때문이다.

이에 따라 백제-신라간 국경선상에 방어를 위한 4중5중의 많은 산성을 쌓았는데, 계족산성이 그 중심적 역할을 하였다.



〈대전 둘레산길〉

또한 이와 관련하여 계족산성 정상부에 설치되어 있는 봉수시설은 경상도방면에서 도착한 긴급한 소식을 봉수를 거쳐 청주, 충주로 이어져 서울로 전달하는 역할을 하였으며, 이는 조선시대까지 통신시설로 사용되었다.

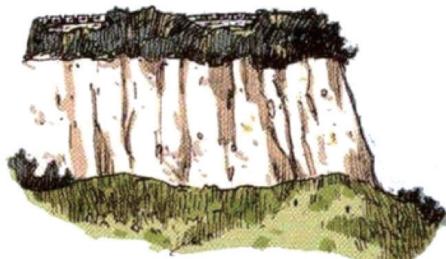
### 테뫼식 산성

계족산성(사적 제355호)은 산 정상에서 능선을 따라 축조된 테뫼식 석축산성이다. 성쌓기 방법은 보은에 있는 신라 삼년산성(사적 제235호)과 같은 방식으로 쌓았다는 것이 발굴을 통해 밝혀졌다.

산성의 축조방식은 일반적으로 테뫼식(산정식), 포곡식(산복식), 복합식(테뫼식+포곡식) 등으로 구분되는데, 계족산성과 같은 테뫼식 산성은 성곽의 축조 지형이 산의 정상을 중심으로 한 것을 말한다. 마치 사발을 엎어놓은 듯한 형태로 주로 작은 규모의 산성에 많이 채택되었으며, 산성의 둘레는 보통 400~600m 정도였고 성벽은 흙으로 쌓은 것이 많았다.

#### 〈테뫼식(山頂式)〉

산의 정상을 중심으로 7~8부 능선을 따라 거의 수평 되게 한 바퀴 둘러 쌓은 것



#### 〈포곡식(包谷式)〉

성곽 안에 하나 또는 다수의 계곡을 감싸고 축성된 것



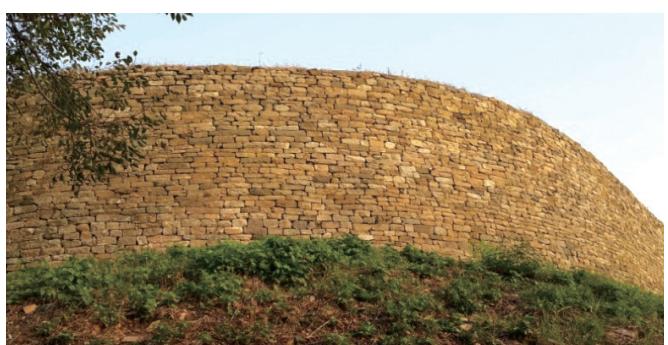
출처 : <http://m.blog.daum.net/sahakdo/14747409>

### 집수시설과 신라식 토기

산성의 높이는 약 7~10m 가량 되며, 동·서·남쪽에 문터를 만들었으며, 성 안에서 삼국시대에 만든 집수지가 발견되었다.

집수지는 산성내 우물에서 넘쳐흐르는 물과 빗물을 모아 군사들이 마실 물과 화재시 방화수로 사용하고 계곡에서 흘러내리는 물의 속도를 줄여서 성벽을 보호하기 위해 축조하였다.

출토된 토기 중 가장 오래된 것이 6세기 중·후반의 신라토기임이 밝혀졌으며, 이후에도 다수의 신라계 토기가 보여, 한때 백제가 점령 하긴 했지만 신라에 의해 만들어진 산성으로 조사되었다. 계족산성은 새로운 발굴 성과에 의해 신라가 축조한 것으로 나타났으나 아직도 논란이 있으며, 6세기 중·후반 신라나 백제에 의해 만들어진 산성으로, 당시 대전지방이 가진 전략적 중요성을 보여준다.



〈계족산성 성벽〉



〈복원된 집수지〉

출처 : 문화재정보, 문화재청

### 대전시, 문화재청 등 공공의 보존과 활용사업추진

대전광역시는 지난 1992년부터 계족산성의 역사적 문화유적 보전을 위해 국비, 시비 매칭사업으로 총 100억원(국비 63억원, 시비 37억원)의 사업비를 투입, 계족산성 보수정비공사를 추진해왔다.

전체산성 1,037m 가운데 원형보존구간 246m를 제외한 791m구간 중 751m는 2010년, 나머지 40m구간은 2011년에 복원을 마쳐 1단계 보수 공사가 완료되었다.

또한 문화재청은 계족산성의 체계적 보수, 정비와 합리적 활용을 위해 「대전 계족산성 종합정비 기본계획」을 수립하고 대전광역시와 협의하여 연차적으로 정비사업을 추진하고 있다.

이 정비계획은 그동안 학술조사를 통해 밝혀진 계족산성의 원형 고증을 바탕으로 올해부터 5년간 추진할 체계적인 종합정비와 활용방안을 담고 있다.

2단계사업(2012~2016)은 5년 동안 65억원을 연차적으로 투입하여 추진되고 있는 데, 우선 원형보존 성곽에 대한 구조 안정화 조치, 산성 주 출입구인 서문지성과 및 성내 중요시설(문지, 건물지, 봉수대 등) 고증복원하고, 시민휴식 공간 조성, 산성전투를 소재로 한 공연제작, 산성축제 등 문화재 활용 프로그램을 개발할 예정이다.

### 지역기업의 지역명소화 노력과 지자체의 지원

계족산 황톳길은 1994~1997년까지 산불방지와 산림사업능률화를 위해 개설한 계족산 임도에, 2005년부터 지역기업인 (주)맥스컴퍼니(주)선양(회장 조웅래)에서 황토를 포설하고 맨발걷기라는 건강테마로 산책길을 조성하였다.

계족산 황톳길은 해발 200~300m 능선부에 총길이 14.5km로, 장동산림욕장 입구부터 시작해 산 중턱 순환 임도를 한 바퀴 도는 코스로, 보통 걸음으로 약 4시간정도 소요된다.

황톳길은 맨발로 자연이 주는 건강을 경험할 수 있는 힐링에코로드(Healing Eco Road)로서 관광명소로 각광을 받고 있다.

방문객이 늘어나면서 (주)맥스컴퍼니는 2007년부터는 숲속 음악회를 기획하고, 숲 그늘밭 공터에서 매년 야외공연을 개최하고 있다.

소위 '뻔뻔한 클래식'(뻔뻔은 영어로 'fun'을 강조한 표현)으로 이름붙여진 공연은 뮤지컬과 개그, 연극 등 산행의 피로를 풀면서 맨발로 편안하게 감상할 수 있다.



〈대전 계족산성 종합정비기본계획 조감도〉

2012년 8월 대전시와 (주)맥스컴퍼니는 계족산 황톳길 명소화 업무협약을 체결하고 2006년부터 추진해 온 '계족산 황톳길 조성과 맨발축제'를 전국적인 관광 상품으로 변화시키고 명품 시민 휴식공간으로 만들기 위해 상호 협력해 나가기로 하였다. 자체는 지역기업의 사회 공헌활동 참여 기회제공, 프로그램 개발, 운영지원, 인프

#### 지역명소화를 위한 공공과 민간협력 (업무협약체결)

- 지자체 : 대전시
  - 맥스컴퍼니의 지역사회 공헌활동 참여 기회 제공
  - 다양한 체험프로그램을 개발·운영 후원 및 행정지원
  - 친환경적인 숲 조성과 이용객 편의를 위한 인프라 확충
- 지역기업 : (주)맥스컴퍼니(구) (주)선양
  - 숲과 황톳길에 문화예술재능기부, 사회공헌활동의 장으로 조성
  - 황톳길의 지역관광상품화, 지역축제나 이벤트간 연계를 통한 대전홍보 및 경제시너지 제고에 노력



참고 : 문화재청, 대전시 내부자료, 대덕구청 생태관광포털, (주) 맥스컴퍼니 Homepage

작성 | 편집위원회



〈대전 계족산성 황톳길코스 (출처 : 맥스컴퍼니 Homepage)〉

라 확충 등을 제공하고, 지역기업은 황톳길에 다양한 문화예술 재능기부로 사회적 공헌활동의 장으로 조성, 계족산 황톳길의 지역관광상품화, 지역축제간 연계를 통한 대전홍보 및 경제시너지 제고에 노력하는 등 지역 명소화를 위한 공공과 민간의 협력 성공사례를 보여주고 있다. ☞

## 도시계획 정책·제도

### Policy Report

#### 경제활성화 및 규제기요틴 과제 법제화

2015.07.07

#### [추진배경]

경제활성화 및 규제기요틴(국민불편규제 완화) 과제 수행 등을 위해 2차례의 입법예고(1차 : 2015.04.14~05.26, 2차 : 2015.05.28~06.12)를 통해 규제완화를 주내용으로 하는 「국토계획법 시행령」 개정 시행

#### [주요내용]

계획관리지역 내 공장입지 규제 완화를 위해 환경오염의 우려가 낮은 업종의 입지 허용하고, 성장관리방안 수립지역내 환경법령에 따른 허가 및 신고대상이 아닌 공장은 업종관계없이 설치 가능

- 도심내 학교기숙사는 법정상한까지 용적률 완화하고, 구.도시계획법으로 조성된 공업용지 내 공장은 도시계획위원회 심의를 거쳐 조례로 건폐율을 80%까지 완화
- 토지거래허가구역 내 의무 이용연한(주택용지 3년, 편의시설용지 등 4년)을 2년으로 축소
- 지구단위계획, 개발행위허가 변경 절차 간소화
  - 경미한 변경사항을 도시계획조례로 정할 수 있도록 개선
  - 교통영향분석·개선대책 심의결과에 따른 차량출입구 설치 또는 건축선 변경 등을 경미한 변경 사항에 추가
- 토지적성평가를 시행한지 5년 이내인 경우 또는 타법에 의한 기본계획 변경인 경우 등은 토지적성평가 중복 수행이 불필요한 경우 적성평가 시행 완화를 통해 도시기본계획 수립 절차 간소화

#### 그린벨트 정책 전환

2015.05.06

#### [추진배경]

1970년대 초 최초로 개발제한구역을 지정한 후 반세기의 시간이 지난 후에 따라 개발제한구역 제도를 재평가하고 규제를 완화하고자 제3차 규제개혁장관회의에서 "개발제한구역(GB)규제 개선 방안" 발표하고 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 입법예고 실시 (2015.06.16~07.06)

#### [주요내용]

- GB 해제 규제 완화
  - 개발사업과 병행하는 중소규모의 GB해제권한을 시도지사에 위임함으로써 개발사업 소요기간 단축하고 무분별한 해제 방지를 위해 해제총량법위내 허용, 2년내 미착공시 GB 환원 등 제도 개선
  - 해제된 집단취락에 의해 단절된 1만m<sup>2</sup> 미만의 개발제한구역 및 GB경계선 관통대지(1천m<sup>2</sup>이하) 해제에 따른 소규모 자투리 개발제한구역 등 경계지역 해제요건 완화
- 훼손지 복구 유도 정책 시행
  - 축사등 무단용도변경으로 훼손된 지역에 대해 이행강제금 징수를 유예하고 주민들이 직접 훼손지를 공원녹지로 조성하여 기부채납하는 경우 개발을 허용 (2017년까지 한시적 시행)
- GB 입지규제 완화
  - 주민소득증대를 위해 판매, 체험 등의 시설설치 허용하고 품종별로 제한했던 농작물 재배시설을 작물재배사로 통합하고, 5년 이상 GB 거주자에 한해 허용하는 주택·근생 규모 상한제 한과 부설주차장 설치 제한 등을 완화
- 연간 1,500억원 규모의 GB 보전부담금 활용을 통해 토지매수 및 주민지원사업지원을 강화

## [기대효과]

입지규제완화를 통한 투자유발 규모 1,300억원, 해제 소요기간 단축에 따른 개발사업 촉진 등으로 연 224억원 절감, 주민불편 민원의 65% 해소, 훼손지 75만m<sup>2</sup> 정비

## 도시계획 규제완화 후속조치

2014.04.30

## [추진배경]

도심 내 건설되는 행복기숙사의 용적률이 상향되는 등 건축 규제가 일부 완화되고, 토지거래허가구역 내에서 토지 취득 시 토지거래 용도대로 토지를 사용해야 하는 기간이 단축되는 등 도시부분 규제가 완화됨.

## [주요내용]

- 건폐율 등 건축제한 완화
  - 대학생 주거 등을 위한 기숙사 확충 등이 이루어질 수 있도록 학교부지가 아닌 도심 내에 건설되는 학교기숙사에 대해 조례로 법정상한까지 용적률을 완화
  - 산업단지와 연접한 공업용지 내 공장의 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 기반시설 부족, 환경오염 우려가 없다고 인정하는 경우 조례로 건폐율을 80%까지 완화
- 가스공급설비 설치 절차 간소화
  - 자가소비형 직수입자가 설치하는 가스공급시설도 도시관리계획 결정 없이 설치할 수 있도록 개선
- 지구단위계획, 개발행위허가 변경 절차 간소화
- 도시기본계획 수립 시 절차 간소화
  - 도시기본계획 수립 시 토지적성평가와 재해취약성 분석을 시행하여야 하나 별도의 평가 및 분석을 하지 않아도 되도록 법률에서 위임

## 국토교통부 공모사업

## [취약지역 생활여건 개선 프로젝트]

- 전국 85개 사업대상지 선정 (2015.03.24)
  - 농어촌 55개소, 도시 30개소에 대해 향후 4년간 3,200억원 투입
  - 주거여건이 열악하고 안전·위생이 취약한 저소득층 주거지역에 대한 최소한의 기본인프라 확보를 위해 안전확보, 생활·위

생인프라, 일자리·문화, 노후·위험주택 정비, 주민역량 강화를 위한 세부사업 추진

시도	대상지역	시도	대상지역
서울(1)	종로구	경기(2)	포천, 양주
부산(4)	영도구, 서구, 사상구, 사하구	강원(4)	강릉, 태백, 동해, 영월
대구(1)	중구	충북(1)	제천
인천(2)	동구, 부평구	충남(1)	논산
광주(2)	남구, 서구	전북(2)	전주, 익산
대전(1)	대덕구	전남(2)	여수, 순천
울산(1)	남구	경북(1)	김천
세종(1)	조치원	경남(3)	양산, 창원, 진주
제주(1)	제주시		

## [대한민국 경관대상]

- 순천만 등 6개 사업 선정 (2015.05.19)
  - 우수경관 사례를 발굴·홍보하고 지역의 경관향상 노력을 활성화하기 위해 2011년부터 시행중

구 분	부 문	사업명	수상자
대 상	자연경관	순천, 정원의 도시 경관을 그린다	순천시
최우수상	시가지경관	도봉산자락 새 동네 “주민의 마음을 담다”	도봉1동 새동네주민 공동체운영회 외
	건축역사 문화경관	동김제 농협로컬푸드 리노베이션	(주)건축사사무소 유니트유에이 외
	농산어촌	슬픈 馬의 이야기로 행복찾은 마비정마을	대구광역시 달성군
		주민이 만든 서종 주민 소통 공간	서종마을디자인 운동본부 외
	공공디자인	과거·현재·미래가 공존하는 득량역	한국철도공사 전남본부

## 법률 제개정 및 입법·행정예고

## [주거기본법안] 국회의결

2015.05

## [제정배경]

최근 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 주택정책의 패러다임

이 '주택공급'에서 '주거복지'로 빠르게 전환되고 있음. 이에 따라 주택정책도 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택·주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진하고 있음. 하지만, 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 현행 「주택법」은 아직도 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을 구성하고 있고 주거복지 실현하기 위한 내용은 아직 미흡한 수준일 뿐 아니라 「임대주택법」·「주거급여법」 등 주택 관련 다른 법률과의 관계도 명확하게 규정하지 못하고 있는 실정임.

이에 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여, 주거정책의 기본방향이 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언하고, 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설하는 한편, 현행 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 이 법으로 이관.

## [기업도시개발 특별법 시행령] 일부 개정안 입법예고

2015.01.30

「기업도시개발 특별법」제정(2004.12) 이후 6개 시범사업을 추진하여 왔으나 2개 기업도시는 시행자의 사업포기로 지정이 해제되었고, 시범사업 추진후 10년이 경과했음에도 신규 사업신청이 없는 등 활성화가 크게 미흡하여 기업이 원하는 곳에 원하는 방식으로 기업도시를 개발할 수 있도록 규제 완화 추진. 수도권을 제외한 광역시 등에의 기업도시 지정을 허용하는 등 입제 규제를 완화하고, 실수요자인 기업이 토지를 탄력적으로 사용할 수 있도록 주된 용지비율을 적용토지의 30%로 조정(기존 30~50%).

## [지역 개발 및 지원에 관한 법률] 일부개정법률 국회의결

2015.05

## [개정배경]

국가 또는 지방자치단체가 시행자인 경우 관계 행정기관의 장 및 지정권자와 협의를 거치면 이를 실시계획에 대한 승인으로 간주하여 절차 간소화에 따른 행정효율을 제고하고 사업기간을 단축.

2014년 10월 30일 헌법재판소에서 고급골프장 건설 등 공익성이 낮은 민간사업에도 수용권을 인정한 종전 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제19조제1항에 대하여 헌법 제23조제3항 위반을 이유로 헌법불합치결정(2011헌바129)을 내린바, 해당 조문

과 동일한 내용의 현행 규정을 개정하여 지역개발사업을 시행하는 민간개발자는 공공필요성이 인정되는 사업을 시행하는 경우에만 토지 등을 수용할 수 있도록 함으로써 법률의 위헌성을 제거.

지역개발계획에 반영되지 않은 지역도 투자선도지구로 지정할 수 있도록 하고, 투자선도지구 지정과 동시에 지역개발사업구역이 지정된 것으로 의제함으로써 관련 행정절차를 간소화.

지역활성화지역에 대한 우선 지원 대상으로 대중교통 외에 수요응답형 교통서비스 등 다양한 교통서비스 개선에 관한 사항이 포함.

지역개발사업구역 밖의 사업에 대한 준용 규정이 시행령에 포함되어 있으므로 이를 법률에 직접 규정함으로써 관련 조항의 헌법합치성을 제고.

## [개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 일부개정법률] 입법발의

2015.06.01 김태원의원 외 10인

## [개정배경]

도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하기 위해 1971년 7월 30일 최초로 개발제한구역이 지정된 이후 현재 국토면적의 3.9%에 해당하는 3,862km<sup>2</sup>가 존치된 상태로 45년 여의 시간이 경과되는 동안 개발제한구역내 거주 인구의 감소, 구역내 농·축산업의 경쟁력 저하, 신산업 발생, 생활패턴 변화 및 여가 수요의 증대 등 개발제한구역을 둘러싼 정책여건이 크게 변화되어 왔음.

이러한 여건 변화에 부응하고 지속가능한 개발제한구역으로 거듭나기 위해서는 주민의 생활불편을 해소하고, 훼손된 지역을 공원녹지화 함과 아울러 보전가치가 높은 지역은 철저히 관리하고 보전가치가 낮은 지역은 난개발의 우려가 없는 범위에서 해제 절차를 간소화하여 지역투자 활성화를 도모하는 등 개발제한구역 정책에 대한 패러다임의 전환이 필요한 시점임.

이에 토지소유자가 축사 등 불법 동식물 관련시설이 밀집된 훼손지를 정비하여 개발하는 경우 일정 면적을 공원녹지로 복구하여 기부채납하도록 하고, 시·도지사에게 위임한 사무 중 대통령령으로 정하는 사무에 대하여는 난개발 방지를 위하여 국토교통부장관과 미리 협의하도록 하는 절차를 마련하는 한편, 그밖에 개발제한구역 해제 시 훼손지를 복구하는 대신 납부하는 보전부담금을 훼손지 복구에 드는 비용에 상응하는 만큼 상향 조정함으로써 개발제한구역의 효율적인 관리와 지속가능성을 제고하려는 것임.

## 판례 및 유권해석

## ■ 판례

## 도시계획시설결정폐지신청거부처분취소

대법원 2015. 3. 26. 선고 2014두42742 판결

## [판시사항]

도시계획시설결정에 이해관계가 있는 주민에게 도시시설계획의 입안내지 변경을 요구할 수 있는 법규상 또는 조리상의 신청권이 있는지 여부(적극) 및 이러한신청에 대한 거부행위가 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당하는지 여부(적극)

## [판결요지]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 규정함으로써 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하면서 도시계획시설결정으로 인한 개인의 재산권행사의 제한을 줄이기 위하여, 도시 · 군계획시설부지의 매수청구권(제47조), 도시 · 군계획시설결정의 실효(제48조)에 관한 규정과 아울러 도시 · 군관리계획의 입안권자인 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(이하 '입안권자'라 한다)는 5년마다 관할 구역의 도시 · 군관리계획에 대하여 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 할 의무를 지우고(제34조), 주민(이해관계자 포함)에게는 도시 · 군관리계획의 입안권자에게 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 사항, 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시 · 군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 도시 · 군관리계획의 입안을 제안할 권리를 부여하고 있고, 입안제안을 받은 입안권자는 그 처리 결과를 제안자에게 통보하도록 규정하고 있다. 이들 규정에 현법상 개인의 재산권 보장의 취지를 더하여 보면, 도시계획구역 내 토지 등을 소유하고 있는 사람과 같이 당해 도시계획시설결정에 이해관계가 있는 주민으로서는 도시시설계획의 입안권자 내지 결정권자에게 도시시설계획의 입안내지 변경을 요구할 수 있는 법규상 또는 조리상의 신청권이 있고, 이러한 신청에 대한 거부행위는 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다.

## ■ 관원회신(유권해석)

## 장기미집행 도시군계획시설 해제 가이드라인 관련 질의회신

국토교통부 도시정책과, 2015.04.14

## [질의요지]

- 가. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하, 도시공원법)」 제17조 제1항에 따른 공원조성계획이 “장기미집행 도시 · 군계획시설 해제 가이드라인(이하, 가이드라인)” 배포 시까지 입안되지 않은 경우 우선해제시설로 분류하도록 하고 있는 바, 공원조성계획 수립중에 국토부에서 가이드라인을 마련중에 있어 이에 대한 확정 시까지 공원조성계획을 입안하지 않고 기다린 경우에 반드시 우선해제시설로 분류하여야 하는지 여부?
- 나. 개발제한구역내 해제취락의 도시 · 군관리계획(지구단위계획)에 포함된 도시 · 군계획시설(공원)이 우선해제시설로 분류된다면 관계법령 등에 따른 기준을 충족하지 않아도 해제할 수 있는지 여부?

## ■ 질의 가.에 대하여

“가이드라인”은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조에 의해 결정된 도시 · 군계획시설 중 장기미집행된 도시 · 군계획시설의 해제를 위한 방향과 기준을 제시한 것으로서 “가이드라인”的 적용 기본 원칙(제2장 제1절)상 재정투입을 통해 각 장기미집행시설의 실효 시점 전까지 집행 가능한 시설은 중기재정계획과 연계하여 집행계획을 수립하도록 하고 있으므로, 당해 공원의 필요성 및 지자체의 재정여건 등에 따라 종합적으로 판단하여 우선해제시설에서 제외할 수 있다고 봅니다.

## ■ 질의 나.에 대하여

“가이드라인”은 장기미집행 도시 · 군계획시설에 대한 정비기준으로 지구단위계획 등 별도의 도시 · 군관리계획이 수립되어 있는 구역 내의 미집행 도시 · 군계획시설의 경우에 “가이드라인”에 따른 해당 시설의 해제에 관한 도시 · 군관리계획과 시설 해제를 반영한 지구단위계획 등을 동시에 입안함이 바람직하며, 이 경우 원칙적으로 각 관계법령이 정하는 기준에 적합하여야 합니다. ↗

정리작성 | 편집위원회

## 협회 소식 · 동정

## 협회 행사 및 활동

## 정기총회 개최, 협회 제2기 회장단 출범 \_ 2015.03.20



지난 3월 20일 도시계획가총회가 한양사이버대학교에서 개최되었다. 총회는 1부 총회와 2부 세미나로 진행되었으며, 1부 총회에서는 윤주선 부회장 사회로 진행되었으며, 2014년 사업보고 및 결산보고, 2015년 사업계획 및 예산, 그리고 정관 변경안을 의결하여 가결하였다. 또한 제2기 회장단을 선출하여 여홍구 현 회장이 재추대되었으며 부회장으로는 현 윤주선 부회장과 김철홍, 백운수, 선권수, 안정근, 오규식, 홍성덕 상임이사, 이민형, 이명훈이사 등 총 9명이 선임되었다. 이밖에 감사로는 현 김수근 감사와 장태일 상임이사가 선임되었다. 2부 세미나에서는 윤성원 국토교통부 도시정책국장이 2015년 도시계획 규제완화의 방향을 주제로 발표하였다.



## 토지주택정책 환경 변화와 공공과 민간의 협력방안

## 세미나 개최 \_ 2015.03.30

지난 3월 30일, 대한상공회의소 지하 2층 의원회의실에서는 ‘토지주택환경 변화와 공공과 민간의 협력방안’을 주제로 세미나를 개최하였다. 이날 세미나는 한국도시계획가협회(회장 여홍구) 주최, 한국토지주택공사(사장 이재영) 후원으로 열렸으며 황세운 자본시장 연구원 실장, 김승배 피데스개발 대표, 김종립 토지주택연구원 선임연구위원이 주제 발표를 하였으며, 이후 효과적인 민간협력 활성화 방안에 대해 안전혁 서울대 교수의 사회로 국토교통부 어명소 토지정책과장, 권용우 경실련 고문, 이인실 서강대 교수, 안정근 경상대 교수, 이충일 조선일보 기자, 박근진 산업은행 실장 등 각 분야 전문가들의 토론이 이어졌다.



## 대전 도시재생 심포지움 개최 \_ 2015.03.31

지난 3월 31일에는 대전발전연구원(원장 유재일)이 주관하고 대전광역시(시장 권선택), 한국도시계획가협회(회장 여홍구)가 공동으로 주최하는 ‘대전 도시재생의 일번지, 원도심 활성화’ 심포지움이 (구)충남도청에서 개최되었다. 이 자리에는 유재일 대전발전연구원장, 여홍구 한국도시계획가협회장, 이명훈 한국도시계획가협회 부회장 등이 참석한 가운데 이재우 목원대학교 교수의 사회로 1부는

발표, 2부는 토론으로 나누어 진행되었다. 먼저 1부에서 이재우 목원대학교 교수는 "대전광역시 특성에 따른 도시재생 전략"을, 오민근 창연 컨설팅 대표는 "근대문화유산을 활용한 도시재생의 방향"을 주제로 발표하였다. 이후 2부 토론 시간에는 김현선 김현선디자인 대표, 박병철 대전광역시의원, 박월훈 대전광역시 도시재생본부장, 박은실 추계예술대학 교수, 안여종 대전문화유산율림 대표, 임병호 대전발전연구원 책임연구위원, 전영훈 대전대학교 교수 등이 원도심 재생에 대한 토론이 진행되었다.



#### 해외답사 프로그램 \_ 2015.04.24~2015.05.03

협회(회장 여홍구)는 지난 4월 24일부터 5월 3일까지 8박 10일간 일정으로 해외 개발사례 답사 프로그램을 진행하였다. 이번 해외답사 프로그램에는 도시재생 사례를 중심적으로 확인하고 우리 실정에 맞는 응용방안을 모색하기 위하여 마련하였으며, 이번 답사에는 협회 회원, 각 지자체 및 공사의 도시재생 담당자, 기술사 등이 참여하여 미국과 캐나다 동부를 답사하고 돌아왔다.



제1일 워싱턴 도착	제6일 보스턴
제2일 볼티모어	제7일 시라큐스
제3일 워싱턴 및 뉴욕	제8일 토론토
제4일 뉴욕	제9일 토론토
제5일 뉴욕, 보스턴	제10일 인천 도착

#### 제2기 회장단회의 \_ 2015.05.05

지난 5월 5일에는 협회 회의실에서 회장단 회의가 개최되었다. 이 날 회의에서는 상임이사 및 이사 추천과 부회장 위촉을 하였으며 협회지 발간계획과 국제교류 및 지역위원회 설립에 관하여 논의가 이루어졌으며, 마지막으로 협회의 2015년 계획에 대한 전반적인 논의가 진행되었다.



#### 제12회 상임이사회 \_ 2015.06.09

지난 6월 9일 한양대학교 과학기술관에서 협회 상임이사회가 개최되었다. 이날 회의에서는 지난 3월 20일 총회에서 의결되었던 부분에 대한 설명과 함께 2015년 협회 사업에 대한 전반적인 설명과 협회 운영계획에 대한 내용을 보고받고 다양한 논의를 진행하였다.



# BIG ISLAND

INNER HARBOR CITY  
NEW CBD  
MULTI-CULTURAL CITY

거제의 바다가 새롭게 태어납니다!  
거제도 최초 복합신도시 탄생!



# 7월 시행 주거급여 꼭 신청하세요

“전월세를 지원하고, 낡은 집은 고쳐드립니다.”



## 지원대상

중위소득 43% 이하이면서 부양의무자 기준을 충족하는 가구

### | 중위소득 43% | (단위 : 만원/월)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
중위소득 43%	67	114	148	182	215	249

### | 부양의무자 기준 |

부양의무자가 없거나, 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우

\* 부양의무자 : 1촌의 직계혈족 및 그 배우자 (사망한 1촌의 직계혈족의 배우자 제외)

## 지원내용

### 임차가구

기준임대료를 상한으로 임차료 지원

### | 기준임대료 | (단위 : 만원/월)

구분	1급지 (서울)	2급지 (경기·인천)	3급지 (광역시·세종)	4급지 (그 외)
1인 가구	19	17	14	13
2인 가구	22	19	15	14
3인 가구	26	23	18	17
4인 가구	30	27	21	19
5인 가구	31	28	22	20
6인 가구	36	33	25	23

### 자가가구

주택노후도에 따라 종합적인 주택개량을 지원

### | 보수범위 별 지원내용 |

구분	경보수	중보수	대보수
수선비용	350만원	650만원	950만원
수선주기	3년	5년	7년
수선예시	도배·장판 등	오·금수, 난방 등	지붕, 기둥 등

\* 장애인은 주거의자용 편의시설 추가설치(380만원 한도)

\* 가구원수가 7인 이상인 경우 가구원 2인 증가할 때마다 기준임대료 10% 증가(천원이하 절사)

## 신청장소

읍·면·동 주민센터

\* 현재 기초생활수급자는 별도 신청 불필요



주거급여콜센터 1600-0777 (보건복지콜센터 129)

홈페이지 [www.hb.go.kr](http://www.hb.go.kr)

# 시간을 산다 다산에 산다

지하철 8호선 별내선 연장 예정 (다산진건지구)  
중앙선 도농역 인접, 강변북로 직결 (다산지금지구)

구리IC, 토평IC, 남양주IC 인접

빠른 교통프리미엄을 누리세요

남양주 다산신도시



\* 상기 이미지는 이해를 돋기 위한 것으로 다소 차이가 있을 수 있으며, 자구계획 등은 사업여건에 따라 변경될 수 있습니다.

남양주 다산신도시는 다산진건·지금지구의 통합브랜드 네임입니다  
다산진건지구에서 잠실연간 소요시간은 '14.3월 현재 별내선 연장 사업 기본계획(안) 노선을  
기준으로 산정된 것으로 향후 정거장 증설·감소 등에 따라 변동될 수 있습니다.

더 나은 경기, 즐거운 도시를 만드는 사람들  
City Designer 경기도시공사

# 한국도시계획가협회 소개

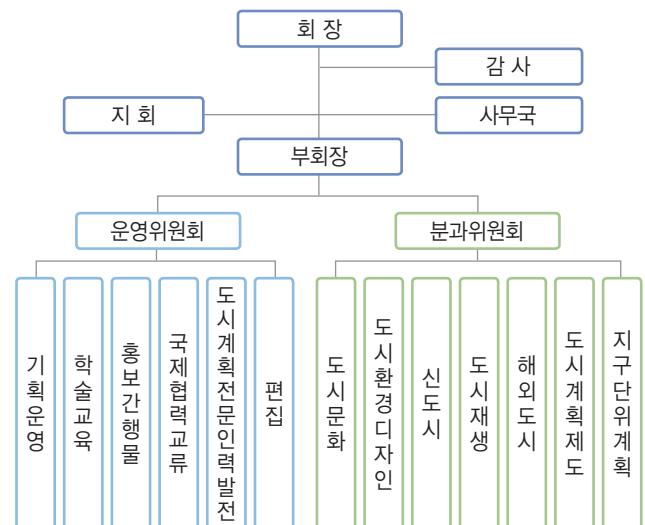
## 한국도시계획가 협회란?

- 도시계획의 새로운 패러다임에 능동적으로 대처하기 위해 도시계획과 관련된 다양한 분야의 사람들이 모여 도시문화 창조에 기여하고 미래도시계획을 논의할 수 있는 토대를 마련하기 위한 목적으로 도시계획가들에 의해 결성된 단체다.
- 기존의 도시계획 단체들이 학술, 기술능력 배양 등 분야별로 목적 단체였던 것에 반해 “도시계획가협회”는 도시계획에 관심을 두고 있는 사람들인 “계획가”들의 모임으로 사람 그 자체의 가치에 주목하고 있다.
- 특히 도시계획분야가 경제, 사회, 인문 등 문화 전반과의 상호 연계를 통해 복잡해지는 과정에서 기술, 학술, 공공분야, 산업 분야를 막론하여 구성된 도시계획분야 최초의 통합 단체이다.

## 협회의 목적

도시계획에 대한 국민의 이해와 참여를 증진시키고, 도시계획가의 윤리강화 및 품위 보전과 권익을 보호하며, 도시문화와 전통을 발굴하여 시대에 맞는 새로운 도시문화를 창조함으로써 쾌적한 도시환경 및 품격높은 국토공간 조성에 기여함을 목적으로 한다.

## 협회의 구성



## 협회의 사업

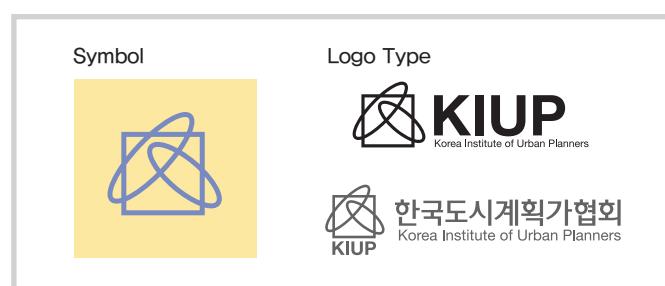
- 협회는 도시계획분야 전반의 상생협력과 발전을 위해 다음과 같은 사업분야를 정관에 반영하였다.

〈정관상의 사업범위〉	
1. 도시계획에 대한 국민의 이해 증진을 위한 사업	
2. 도시계획의 발전을 위한 정책과 제도 연구	
3. 도시의 전통과 새로운 도시문화의 연구	
4. 회원의 능력 배양을 위한 교육 및 연수	
5. 도시계획가에 대한 도시계획 업무의 경력 관리	
6. 기타 협회 목적달성을 필요한 사업	

- 협회는 정관상의 사업범위의 실천을 위해 매년 사업계획 수립시
  - 대국민 이해증진을 위해 도시계획의 홍보
  - 기술발전과 정책심화를 위한 지속적인 세미나, 대외 교육
  - 타분야와의 교류협력을 통한 도시계획 발전
  - 도시계획가들의 윤리강화를 기반으로 실력증진, 권익 보호 등
- 협회의 모든 사업은 회원들의 우선 참여가 가능하며 도시계획에 관심있는 누구에게나 개방하고 있다.

## 협회 홈페이지 운영 \_ [www.kiup.org](http://www.kiup.org)

- 홈페이지는 도시계획분야 홍보와 회원참여에 중점을 두고 협회 소개, 회원, 위원회, 참여신청, 자료소개, 게시판 등의 항목으로 구성되어 있다.
- 협회회원은 물론 국민 누구나 가입이 가능토록 개방되어 있으며 2014년 2월 홈페이지 개설이후 실질적인 도시계획교류의 장으로서 면모를 갖추어 가고 있다.



## 주요 임원 소개

회장 여홍구 국토교통부 중앙도시계획위원회 위원장

감사 김수근 한국종합엔지니어링 부회장  
장태일 미래건설(주) 부회장

부회장 김철홍 수원대학교 교수  
김현선 김현선디자인연구소 대표  
백운수 (주)미래E&D 대표이사  
선권수 한호건설(주) 대표이사  
안정근 경상대학교 교수

상임이사 김현숙 전북대학교 교수  
박태원 광운대학교 교수  
신윤수 동부엔지니어링(주) 부사장  
안근철 (주)디안 대표  
여춘동 (주)인토엔지니어링도시 건축사무소 대표  
오석건 통일감정평가 대표이사  
이동주 주민참여도시만들기 상임이사  
이석우 (주)동림P&D 대표  
이정중 (주) 동해종합기술공사

이사 강미란 JPM 종합설계사무소 사장  
고원용 경기도시공사 도시연구센터장  
고진수 광운대학교 교수  
곽현희 한국토지주택공사 서울본부  
구정현 (주)경동 부사장  
금기반 대전광역시 도시계획상임기획단  
김선아 건축설계사무소 대표  
김성률 우리이엔지 대표  
김세신 서울시 상임기획단장  
김인현 한국공간정보통신  
문봉섭 국토교통부 시설사무관  
문휘운 동신대학교 교수  
박무석 거제시 도시계획계장  
박원호 국토교통부 시설사무관  
백기영 디자인 에치엔 이사  
유천용 엠와이이엔씨 대표  
윤상복 동의대학교 교수

오규식 한양대학교 교수  
윤주선 한양대학교 부동산융합대학원 특임교수  
이만형 충북대학교 교수  
이명훈 한양대학교 교수  
홍성덕 LH 주택계획처장

임철희 인천시 디자인팀장  
장호순 (주)미래E&D 부사장  
조우현 경기도시공사 고객지원처장  
주정희 김현선디자인연구소 부소장  
최민성 델코컨설팅그룹 대표  
최승호 SQ엔지니어링(주)  
최찬용 LH 행복주택계획처  
최현우 (주)싸이칸홀딩스 이사  
허정문 LH 금융사업처장

윤정중 LH 토지주택연구원 선임연구위원  
이경기 충북발전연구원 실장  
이관백 씨티웰이엔씨 사장  
이민래 관악구청  
이삼수 LH 토지주택연구원 수석연구원  
이성용 제주발전연구원 실장  
이승일 서울시립대 교수  
이왕기 인천발전연구원  
이재수 강원대학교 교수  
임병호 대전발전연구원 연구위원  
장영호 경기도청  
장재일 경일대학교 교수  
장지연 건영씨엔피 대표  
전준우 자산관리공사  
정연우 한국토지주택공사  
정우철 (주)수성 부사장  
조정래 서울시의회 전문위원

(표기 : 가나다 순)



**한국도시계획가협회**  
Korea Institute of Urban Planners

04763 서울특별시 성동구 왕십리로 222 한양대학교 HIT 525호

[www.kiup.org](http://www.kiup.org)

