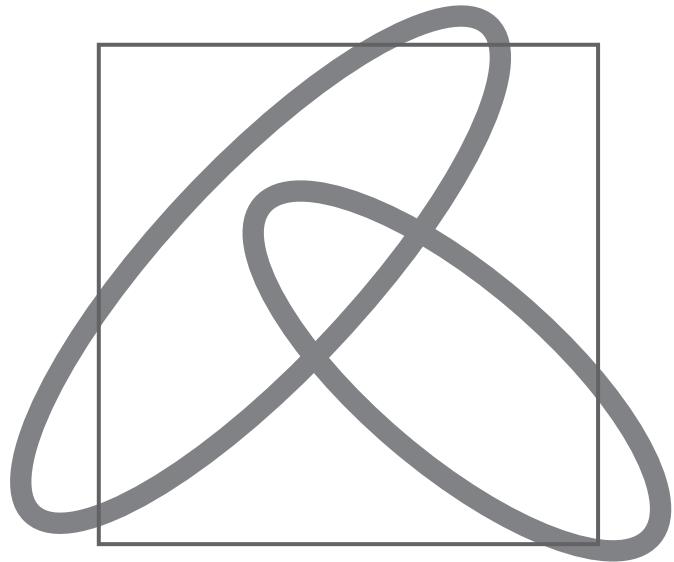


도시 계획 家

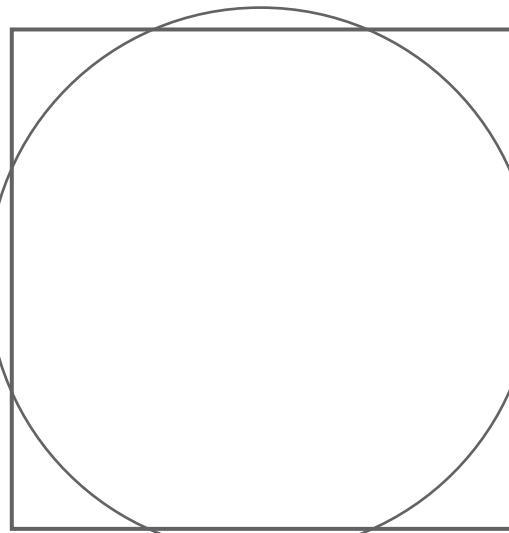
Journal
of
Urban
Planners



2018 Summer 여름호
제5권 제1호(통권13호)
ISSN 2288-8810



권두언
중심시가지 도시재생의 의미와 추진방향
Focus
중심시가지형 도시재생과 도시계획
Practice
도시재생 유형별 실무사례
Prism
일본의 중심시가지활성화사업과 정책적 시사점
도시 · 문화 · 유산을 찾아서
도봉구 초안산 역사문화자원과 가치



한국도시계획가협회
Korea Institute of Urban Planners

도시계획家

Journal of Urban Planners

2018 Summer
제5권 제1호 (통권13호)

편집위원회

위원장

박태원 _ 광운대학교 도시계획부동산학과 교수

부위원장

이재수 _ 강원대학교 부동산학과 교수

이명범 _ 인토포디스트 대표

편집위원

고진수 _ 광운대학교 도시계획부동산학과 교수

김태환 _ KB금융지주 경영연구소 책임연구원

노승철 _ 서울연구원 도시정보센터

문봉섭 _ 국토교통부 시설사무관

박원호 _ 국토교통부 시설사무관

손용만 _ 코리아신탁 부장

송향숙 _ 여성과 공간연구소 소장

안용진 _ 대구대학교 도시지역계획학과 교수

양성돈 _ 경기도 시흥시 도시계획상임팀장

이삼수 _ LH토지주택연구원 수석연구원

이정하 _ 상지엔지니어링 상무

정락현 _ 서울토지주택공사 산업경제사업부 부장

장재일 _ 경일대학교 도시지적학과 교수

하동원 _ 한국관광공사 관광컨설팅팀

사단법인 한국도시계획가협회
도시계획家 제5권 제1호(통권13호)

인쇄 2018. 8

발행일 2018. 8

발행처 (사)한국도시계획가협회

04763 서울특별시 성동구 왕십리로 222

한양대학교 HIT 525호

Tel. 02)2220-4333 www.kiup.org

발행인 안정근

편집인 박태원

표지디자인 김학민

편집·인쇄 디자인나무

Contents

03 권두언

중심시가지 도시재생의 의미와 추진방향

_ 구자훈(한양대학교 교수, 도시재생특별위원회 위원)

05 Focus 중심시가지형 도시재생과 도시계획

중심시가지 쇠퇴원인과 도시재생의 이슈

_ 이범현(국토연구원 도시연구본부 책임연구원)

중심시가지재생을 위한 BID 기법의 연계방안

_ 이삼수(LH 토지주택연구원 수석연구원, 공학박사)

중심시가지 도시재생과 타운매니지먼트 기법의 활용

_ 한연오(광운대학교 공간경영연구소 연구위원, 도시계획부동산학박사)

17 Practice 도시재생 유형별 실무사례

충주시 성내성서동 중심시가지 도시재생 사례

_ 권일(한국교통대학교 건설환경도시교통공학부 교수)

전주시 역사도심의 도시재생사업과 지구단위계획

_ 송일섭((주)인우 대표이사, 도시계획기술사)

문화와 예술의 마을로 거듭난 마산 구도심 이야기

: 창원 도시재생 선도지역사업 사례

_ 조형규창원대학교 도시재생센터장, 건축학부 교수)

_ 손재현(창원도시재생 선도지역사업 총괄코디네이터,

창원도시재생지원센터 사무국장)

서울시 4.19사거리 중심시가지형 도시재생사례

_ 박태원(총괄계획가, 광운대 도시계획부동산학과 교수)

36 Prism

일본의 중심시가지활성화사업과 정책적 시사점

_ 양재섭(서울연구원 선임연구위원, 오사카시립대학 특별연구원)

40 News &

도시계획 정책 · 제도

44 도시 · 문화 · 유산을 찾아서

도봉구 초안산 역사문화자원과 가치

_ 한정광(도봉구 창3도시재생지원센터 사무국장)

48 KIUP Members

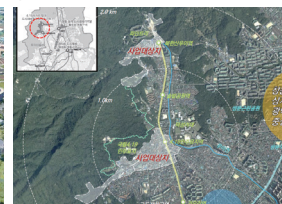
협회 소식 · 동정

한국도시계획가협회 소개

15



31



45



중심시가지 도시재생의 의미와 추진방향



구 자 훈

한양대학교 교수, 도시재생특별위원회 위원

국토교통부 쇠퇴기준에 의하면 우리나라 전국 3,450개 읍면동 중에서 64.5%가 쇠퇴했거나 쇠퇴가 진행 중에 있다. 최근 발간된 [지방도시 살생부](마강래 저, 2017년)에 의하면 2040년이 되면 현재 중소도시 중에서 30%는 인구감소로 소멸할 것으로 예측하고 있다. 특히 중심시가지였던 원도심은 대부분 이미 쇠퇴해있고, 이와 같은 쇠퇴는 앞으로 가속할 것이라는 전망이다.

중소도시의 원도심이 쇠퇴하기 시작한 원인은 첫째 도시로 인구가 몰리던 도시화시기에 아파트 중심의 신시가지지를 만들어 외곽으로 주거지를 옮겼기 때문이다. 둘째는 자동차 시대가 시작되면서 외곽의 신시가지에 대형 판매점이 들어서 원도심 상권이 경쟁력을 잃었기 때문이다. 셋째 이유는 신시가지를 개발하던 시기에 지방정부는 원도심의 낡은 청사를 버리고 외곽으로 공공청사를 옮겼음은 물론이요, 교육, 병원, 복지시설과 같은 편의시설을 외곽 신시가지로 옮기는 정책을 폈기 때문이다.

중소도시의 인구가 급격히 줄고 원도심 쇠퇴가 가속화되는 첫째 원인은 인구감소 현상에 기인한다. 1970년 우리나라의 출산율은 4.53명이었다가 점차 감소하여 2010년에는 1.29명이었고, 2017년 말에는 1.05명으로 감소되었다. 즉 우리의 인구는 현재 인구를 유지할 수 있는 대체출산율 2.1명의 절반 수준이고, 한참 인구가 늘어나던 때와 비교하면 1/4 수준으로 감소했다는 것이다. 둘째 원인은 산업구조의 변화이다. 산업구조가 2차산업 중심에서 3차산업 이상의 지식서비스 산업으로 바뀌면서 1차, 2차산업의 중심지였던 중소도시의 일자리가 줄어서 청년들이 지식서비스산업이 증가하고 있는 대도시로 이주하고 있기 때문이다.

중소도시에서 중심시가지인 원도심을 살리는 정책은 매우 중요하다.

원도심 지역은 그 도시의 중심지역에 위치해 있고, 역사문화자원이 여전히 집중해 있는 곳이며, 사람들의 만남과 교류를 촉진시킬 수 있는 다양한 공공기반시설이 여전히 잘 갖추어진 곳이기 때문이다.

우리보다 중심시가지 쇠퇴를 먼저 겪었던 선진국의 경우에는 이 문제를 적극적으로 대처해 왔다. 영국의 경우에는 중심시가지에 공공에서 먼저 행정, 문화, 복지시설을 대규모로 재집중시켰고, 이와 연계하여 민간의 상업, 업무시설의 투자와 참여를 유도했다. 일본의 경우에는 중심지 쇠퇴에 대응하여 도심기능과 주거기능을 재배치하는 입지정착화 계획을 수립하고 있다. 즉, 첫째 원도심에 새로운 공공기능과 기존 행정, 상업, 주거 등의 도심기능을 재집중시키고, 둘째 주거기능은 기존 주거지 중심에 유지시키며, 셋째 중심시가지와 주거지역을 대중교통체계로 연결하는 정책과 전략을 펴고 있다.

영국 버밍엄은 20세기 초까지 1,000개의 직업이 있는 도시라는 말이 있을 정도로 번성하였으나, 20세기 후반 산업구조의 전환으로 경제활동이 침체하면서 인구가 줄었다. 또 도심지 주변에 조성된 자동차중심의 순환도로로 도심지는 급속히 쇠퇴하였다. 이 문제를 해결위해서 버밍엄시는 도심지 활성화전략을 수립하였다. 이를 요약하면 첫 번째 전략은 예술과 문화의 중심지 조성전략이다. 공공이 주도하여 도심지역에 1,500명을 수용할 수 있는 심포니 오케스트라를 위한 음악당을 짓고, 영국 최대 규모의 도서관을 지어 도심으로 사람을 끌어 들였다. 두 번째 전략은 순환도로의 일부를 지하화하고, 도심운하 주변을 대대적으로 개발하여 새로운 업무중심공간과 호텔, 상점, 컨벤션 공간을 연계하여 민간의 일자리를 끌

어들이는 전략을 수립했다. 세 번째 전략은 쇼핑기능의 강화이다. 전통시장이 있던 불령지역에 철도역과 보행축을 연계하여 도시의 랜드마크가 된 셀프리치 백화점과 쇼핑센터를 짓고, 전통시장과 연계하여 다양한 이벤트와 쇼핑기회를 제공하였다.


일본의 나가노 시는 인구 40만명 정도의 중규모 도시로, 1년에 관광객만 600만명이 오는 유서깊은 젠코지라는 절이 중심시가지 한편에 있다. 예전에는 대부분의 관광객은 기차로 나가노역에서 내려서 젠코지까지 주오도리라는 거리를 약 10~15분 오가면서 식사도 하고 선물도 사가지고 가서 원도심 상권 활성화에 큰 역할을 했다. 그런데 사람들의 통행패턴이 기차에서 자동차로 바뀌고 젠코지에서 사찰 인근에 대형 주차장을 갖추면서 쇠퇴하기 시작했다. 또 1998년 나가노 동계 올림픽을 치르면서 차량 위주의 외곽 우회도로를 확충하면서, 중심시가지는 쇠퇴가 심화되었고 급기야는 중심시가지에 있던 백화점 두 개가 문을 닫아 나가노시 원도심은 큰 문제에 봉착하게 되었다.

나가노 시는 정부의 재생 지원금을 활용해서 나가노 마찌쓰구리라는 중간지원 조직을 만들고 도심기능 회복을 위한 재생사업을 본격적으로 추진한다. 첫 번째 사업은 문을 닫은 8층짜리 백화점을 공공 성격의 마찌쓰구리 회사가 매입하여 활성화시킨 '몬젠프라자 사업'이다. 1층 식료품 상점 기능을 회복시키고, 2~3층을 어린이시설, 육아지원시설, 시니어 창업지원 등의 시민을 위한 공공시설로 활용하여 도심기능을 유지했고, 이후에는 NTT 등 민간의 기업을 유치하여 전 층을 활발히 활용하고 있다. 두 번째 사업은 문을 닫았던 또 다른 백화점 건물에 도이고 민간방송국을 유치하고 나머지 공간을 나가노의 다양한 계층을 위한 공공의 시민교육기관으로 활용했다. 또 이 건물 지하에 대규모 주차장을 유치하여 젠코지 이용자를 위한 주차 공간으로 활용하게 하여 원도심 이용자를 증가시켰다. 세 번째 사업은 매물로 나온 젠코지 앞에 있던 창고건물을 리모델링하는 '파티오 다이몬 사업'이다. 창고건물 소유주와 20년 차차권 계약을 맺어서 매력있는 상가와 식당가로 개조하여 관광객을 유치하는 명소화 사업을 추진하였다.

그 이후에 나가노 시는 중심가로의 차로를 줄이고 보도를 넓히는 경관도로 사업을 추진했고, 원도심에 있는 전통시장의 활성화 사업은 실효성이 떨어진다고 아직도 추진하고 있지 않다. 이상의 내용을 요약하면, 공공이 주도가 되어 원도심의 집객 기능을 강화 사업과 민간기업을 유치하는 사업을 통해서 원도심에 거주자와 방문객을 먼저 늘리는 사업을 먼저 추진했고, 그 이후에 경관도로 사업과 기타 축제와 이벤트를 부수적으로 추진하였다.

우리나라의 중소도시는 대부분의 도시가 원도심인 중심시가지 쇠퇴 현상을 겪고 있고, 많은 지방정부가 중심시가지형 도시재생 사업을 유치하여 활성화하려고 노력하고 있다. 그런데 우리나라 대부분 지방정부의 중심지활성화 도시재생사업은 본질적 해법이 빠진 다음의 세 가지 사업으로 요약된다. 첫째 창업하려는 청년을 어떻게 채울까라는 전략이 빠진 청년창업 공간의 조성, 둘째 많은 예산이 투입되는 물리적 사업 위주의 가로환경개선이나 광장조성 사업계획, 셋째 핵심주체가 빠져있는 원도심 지역의 전통시장 상권활성화에 대한 구조적 수준의 구상이다.

이는 성공한 영국과 일본의 재생사업의 경우와는 본질적인 접근 방법에서 차이가 있다. 즉 성공한 해외도시들은 도심기능 회복을 위한 공공시설을 공공이 주도가 되어 먼저 건립하고, 이어서 민간의 투자를 유도하는 방안을 통해서 원도심의 거주자를 늘리거나 관광객의 방문을 늘리는 근본적 해결책을 도시재생의 가장 중요한 전략으로 추진하고 있다. 원도심 기능 회복을 통해서 원도심의 거주자와 방문객이 늘어나고 나서, 이를 지원하는 가로환경 개선 사업과 같은 물리적 사업과 민간투자를 통한 상권활성화 사업을 추진했다는 점이다.

현재 우리나라 대부분의 중소도시가 추진하는 가로환경개선과 같은 물리적 위주의 사업과 구체적 전략이 없는 구조적 성격의 상권활성화 사업만으로는 쇠퇴한 중심시가지를 살리는 것은 불가능하다. 인구감소시대의 중소도시 중심시가지의 활성화를 위해서는 외곽 개발은 최대한 억제하고, 새롭게 요구되는 문화, 복지, 행정 시설과 같은 공공기능을 원도심에 재집중화시키는 원도심 우선의 도시공간 정책과 전략 수립이 필요하다. 그리고 원도심의 거주기능과 방문기능을 강화하여 도심의 중심성을 강화하고, 이를 주변의 주거지역 중심과 대중교통으로 연결시키는 도시공간 정책의 핵심적 실현수단이 중심시가지 도시재생 사업이라는 인식 전환이 필요하다. 도시재생 뉴딜로 엄청난 국가의 예산이 투입되는 시점에 중심시가지 도시재생 사업에 대한 지방도시의 주민과 공무원, 도시계획 실무자와 전문가의 원도심 쇠퇴에 관한 문제 인식과 도시재생 정책 방향의 재조명이 절실히 요구된다. 

FOCUS

중심시가지형
도시재생과 도시계획

중심시가지 쇠퇴원인과 도시재생의 이슈

이 범 현 | 국토연구원 도시연구본부 책임연구원

중심시가지의 중요성과 도시재생정책

중심시가지(Central Business District : CBD)¹⁾는 구매·업무·생산 등 도시의 핵심기능이 집중된 공간으로 도시의 심장과도 같은 역할을 하는 공간이다. 중심시가지의 성장과 쇠퇴에 따라 도시발전이 영향을 받게 된다. 중심시가지의 쇠퇴는 주변지역에 영향을 주게 되고, 고령자·저소득층 등 소외계층 생활환경에 밀접한 연관성을 맺고 있다. 중심시가지는 도시관리의 우선적인 대상이며, 중심시가지 상권의 영향에 따라 도시환경의 질이 좌우된다. 도시민의 삶의 질과 직접적인 연관성을 맺고 있다.²⁾ 우리나라 중심시가지는 전반적인 인구감소 및 도시기능 쇠퇴가 일어나고 있다. 특히, 지방중소도시를 중심으로 인구감소 및 도시기능 쇠퇴와 노후화가 심각하게 일어나고 있다. 중소도시 기능 쇠퇴에 대비한 활성화를 위해 전략적인 정책수단제시가 필요한 시점이다. 도시의 지속가능한 발전과 사회적 통합을 위한 기존시가지의 충전(In-fill)적인 개발은 중심시가지에 대한 활성화가 필요한 시점이다.

지금까지 도시성장관리 정책은 도시주변부 신시가지 개발 위주로 추진되었다. 신시가지의 확장은 기존시가지의 쇠퇴를 가져와 결과적으로 도시성장의 불균형을 초래하였다. 혁신도시·기업도시 등도 기존의 중심시가지의 기능배분을 고려하지 않은 채 신도시 방식으로 추진하면서 중심시가지 쇠퇴의 원인으로 작용될 가능성

이 높다. 중심시가지 차원의 쇠퇴가 가속화될 가능성이 있다. 이를 방지하기 위해 신시가지와 기존시가지의 공생적인 도시발전 전략을 마련하여야 하며, 기존시가지의 경쟁력을 확보함으로써 도시민의 균형적인 삶의 질을 달성해야 한다. 이러한 과정에서 우리는 도시재생정책의 중요성이 부각되었으며 다양한 차원에서의 논의가 이루어지고 있다.

중심시가지의 쇠퇴원인

중심시가지는 도시중심부(Central Business District, CBD) 혹은 도심(Downtown)³⁾과 동일한 개념으로 사용되어지며, 도시내부에서 집약적으로 상업·업무 등의 도시활동이 집중되는 일단의 지역이다. 도시중심부(CBD)나 도심(Downtown)은 주로 중소도시보다는 대도시권의 중심지역을 의미하는 것으로 사용되었으며, 경제적 활동의 중심이 되며 지가가 상대적으로 높은 지역으로 정의된다. 중심시가지는 주로 일본에서 사용되어지는 개념으로 도시중심부나 도심과 동일한 개념으로 사용되어지고 있다. 중심시가지의 개념을 요약하면, 상업·업무 등 도시 활동의 중심적인 기능이 집적하고, 긴 역사성을 지닌 문화·전통기능이 입지한 「도시얼굴」의 역할을 하는 지역이다⁴⁾. 중심시가지 쇠퇴의 구체적 원인은 신도시개발에 의한 분산, 탈공업화와 저성장사회에서의 제로

1) 중심시가지는 도시외곽 농촌의 중심점이며 외부세계와 연결하는 국지적인 교통의 매개체로, 도시와 농촌을 구분하는 역할을 수행하고 있다. (Robert Gradman, 1946 : 발터 크리스탈러 '중심지이론: 남부독일의 중심지' 안영진·박영한 옮김: 37p)

2) 중심시가지는 도시관리의 우선적인 대상이며, 중심시가지 상권의 영향에 따라 도시환경의 질이 좌우된다. 도시민의 삶의 질과 직접적인 연관성을 맺고 있다. (Urban Task Force, 1999 : 120P)

3) 도시중심부(Central Business District)는 미국 도시에서처럼 상품이나 서비스의 판매활동과 다양한 업무활동 등 사적인 이익을 추구하는 행위가 집적되어 이루어지는 구역이다. 비슷한 개념으로 영국에서 중심구역(Central Area)은 특정 유형의 도시계획적 문제가 발견되는 지역을 구획하기 위해서 도시계획을 수립하는 일단의 구역으로 공공이 특별한 기준에 따라 지정하는 일종의 계획구역으로 정의된다. (J. Friedman, 1965)

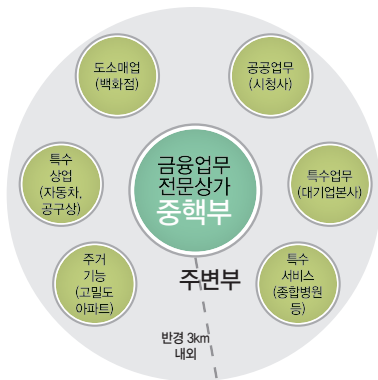
4) '중심시가지활성화기본계획지침'(2007). 일본내각

[표 1] 중심시가지 쇠퇴현상 및 원인

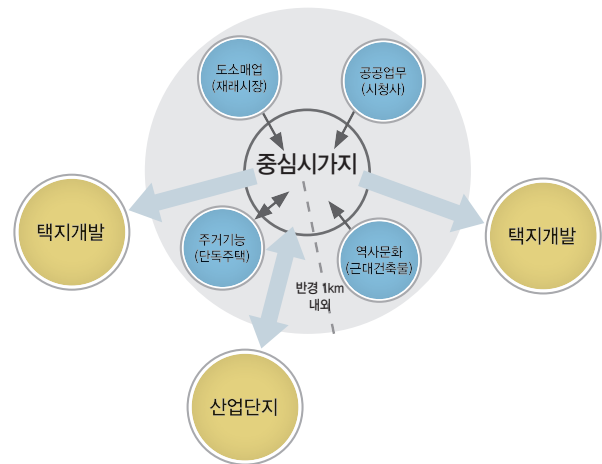
구분	주요현상 및 원인	
중심 시가지 쇠퇴 내부원인	물리적	<ul style="list-style-type: none"> • 중심시가지 건축물 등의 물리적 노후 • 버스 등 대중교통이 불편 • 주차장, 광장, 공원 등 편의시설의 부족
	경제적	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 재래시장 및 상점가의 상권의 약화 • 상품이 다양하지 않고, 소비자 요구를 따라가지 못함
	사회적	<ul style="list-style-type: none"> • 중심시가지와 인접한 배후 상주인구 규모가 적음 • 중심시가지 역사 및 관광문화자원의 부족하거나 정비되지 않음
중심 시가지 쇠퇴 외부원인	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 외곽의 대규모 주거단지, 산업단지 개발 • 중심시가지에 위치한 공공시설, 재래시장 등의 이전 • 도시외곽 및 인접도시의 대형할인점 출현 • 인접한 주변도시들의 빠른 성장 • 중심시가지 활성화를 위한 제도적 지원이 부족하기 때문에 	

섬 경쟁(영국), 환경 및 기반시설 격차에 따른 경쟁력 쇠퇴(일본), 교외화와 사회적 거주분리(미국)라고 제시하고 있다(이범현 외, 2008). 기존시가지의 상점경쟁력 약화, 주변신시가지의 빠른 성장과 대형할인점의 출점, 그리고 구시가지에 대한 정비지원제도 미비 등으로 제시된다(이범현, 2012). 청주시의 사례연구(박병호, 2006)에서 경험적인 쇠퇴의 원인으로 신시가지의 확대, 구도

심의 기반시설 확충곤란, 도심기능자체의 구조조정 등을 제시하기도 한다. 전주시의 상점가 변화 분석을 통하여(정광민 외, 2007) 전주역사의 이전, 신시가지 개발로 인한 확산 등 외곽개발 확산을 원인으로 추정한 경우도 있다. 구도심의 쇠퇴는 외국사례에서 제시된 원인들과 유사한 것으로 나타나며 요인별 영향정도에 다소 차이가 있는 것으로 보인다.



[그림 1] 대도시 중심시가지 기능특성



[그림 2] 중소도시 중심시가지 기능특성

자료 : 대도시 중심시가지 특성은 김창석 외(2000) '도시중심부 연구'를 참조하여 서울시의 상황을 고려하여 작성하였으며, 중소도시의 특성은 이범현외(2008)에서 제시된 분석결과를 바탕으로 중심시가지의 특성을 제시한 내용임

5) 최충익 외(2007), 김타열 외(2007), 정광민 외(2007)의 연구결과를 참조하였으며, 주로 전문가들이 인식하는 중심시가지 쇠퇴원인을 재해석하였음. 중심시가지 쇠퇴원인은 다양성을 지니며 복합요소로 작용하고 있음.

국내 도시의 중심시가지 쇠퇴현상 및 원인⁵⁾을 살펴보면, 중심시가지의 쇠퇴현상 및 원인은 중심시가지의 내부원인과 외부에서 미치는 현상에 의한 원인으로 구분되어진다. 물리적인 측면에서 쇠퇴가 가속화된 원인은 주로 건축물의 노후화와 대중교통이용 불편, 주차장 등 편익시설의 부족현상, 사회적인 측면에서는 중심시가지와 인접한 배후인구의 부족과 역사문화자원의 미활용, 경제적인 측면에서는 재래시장의 미활성화와 상품의 수요불만족 등이 주요한 원인으로 분석된다. 외부원인으로는 도시외곽의 신도시개발, 외곽의 대형할인점 출현, 주변도시의 빠른 성장, 제도적·정책적인 지원부족 등이 주요한 원인으로 분석된다. 중심시가지의 쇠퇴는 내적·외적인 종합적인 원인에 의해 발생되어지는 현상이며, 도시별 특성 및 성장단계에 따라 다양성을 지니고 있다.

중심시가지의 도시재생의 이슈

물리적인 도시특성에 맞는 중심시가지 재생정책

중심시가지에는 다양한 활동이 연계되어 있고, 지역의 특성과 주민의 요구 등 차별화된 특성을 반영한 도시재생전략이 필요하다. 특히, 지방중소도시의 경우 대도시와는 다른 차별화된 특성이 나타난다. 기존 선행연구에 의하면 우리나라 지방중소도시의 중심시가지 건축물 중 주거비율은 54.58%로 상업·업무기능보다는 주거기능이 우세한 것으로 분석되었다. 과소필지의 비율은 67.56%로 차별화된 전략이 마련되어야 한다. 이러한 특성을 살리는 도시재생정책이 필요하다.

과거의 이야기 살리고 주민주도의 정책으로

필자는 최근 도시재생 활성화계획구역인 제주관덕정 주변지역 활성화사업에 관한 연구를 진행중에 있다. 제주 관덕정은 제주 원도심의 중심에 위치하고 있으며, 제주도민의 행정의 중심지이자 역사의 중심지이기도 한 지역이다. 우리나라 대부분의 지방도시에서 일어나는 공동적인 현상이기는 하지만, 행정기능의 이전으로 인해 중심시가지의 인구는 감소되고 있다. 특히, 관덕정이라는 역사문화유산에 의해 건축제한이 일어나고 있어 이에 대한 주민의 불만이 증대되는 지역이다.

계획 초기에 행정에 의한 일방적인 차 없는 거리 발표로 인해 계획이 이루어지지 않고 있었으나, 주민과 함께 만드는 도시재생계획을 수립하고 있다. 연구초기에는 주민이 만드는 계획에 관해 많은 이해가 없었던 행정에 의해 연구방향이 어렵게 진행되었으나, 수차례의 협의와 두 달간의 주민 참여 계획을 통해 아래와 같은 계획 이슈와 중심시가지 개선방향(안)을 도출하였다.

중심시가지 도시재생사업에 있어서 아직도 행정에 의해 과거에 의한 방식으로 관주도로 계획이 발표되고 주민 반발에 의해 지체되고 있다. 이러한 사업 지체로 인한 불편은 고스란히 주민의 몫이 되는 것이다. 광장과 차 없는 거리에 관한 주민주도의 충분한 논의가 필요하나, 행정주도의 계획으로 흘러갈 가능성이 매우 높다.

상인과 주민이 공생(共生)하는 지속가능 정책으로

중심시가지는 주거기능이 우세한 지역으로 주거환경과 상업기능이 혼재될 수 밖에 없다. 상인과 주민이 공생하는 지역이며, 임차인과 건물주와의 상생이 이루어져 공공의 투자로 인해 다양한 혜택이 골



[그림 3] 제주관덕정 일대의 과거 모습과 쇠퇴현상

■ 우리 지역의 현안과제

* 주민의견 수렴에 의해 단기 및 중장기 사업으로 구분하였으며, 단기사업 중 가장 많은 주민이 요청한 2개의 사업을 우선순위로 지정

단기사업	중· 장기 사업
<ul style="list-style-type: none"> • 공영주차 공간 확보 등 주차문제 해소 • 보행환경 개선 및 CCTV, 가로등 정비 • 주요 지역자원 스토리텔링(안내판, 전광판) • 횡단보도 추가설치 및 위치 변경 • 교통체계 개선(일방통행, 유턴 등) • 행사당 활성화 – 담벼락 낮추기, 분리수거대 이동 • 전선지중화, 거리화단 조성 등 가로환경 정비 • 목관아지 무료화, 야간개장 • 상가 앞 임시주차 · 조업 공간 확보 • 온 · 오프라인 주민 소통 공간 만들기 	<ul style="list-style-type: none"> • 나대지 소공원 화 등 공원 추가 확보 • 구 제주시청 부지 활용(주민센터 이전 등) • 골목길 차없는 거리 조성 • 빈공간 · 빈집 활성화를 위한 콘텐츠 개발 • 주민 주도 마을해설사 양성 • 노후화된 건물 및 주택 정비 • 거리 이름의 역사적 회복 • 젊은 세대의 유입 · 정착 유도 • 제주도시스러운 거리(돌담), 건축물 입지 • 관덕정 주변 상가 리모델링(전통적 외관)

[그림 4] 주민참여를 통한 계획이슈



[그림 5] 관덕정 주변도시재생방향(안)

어서 우선적으로 필요한 이슈는 젠트리피케이션 방지이다. 이를 우선적으로 고려하는 중심시가지 재생정책은 지속가능한 정책으로 유지하기 위한 필수 요소이다. ☒

[참고문헌]

- 이범현 외(2008), 중심시가지 환경개선을 도시재생전략 연구. 국토연구원 pp.3-56.
- 이범현 외(2009), 대도시 주거 · 공업 혼재지역의 유형별 실태분석연구 『지리학 연구』제43권 제4호, 2009.12
- 이범현(2012). 중소도시 쇠퇴현상 분석연구. 서울대학교 박사학위논문.
- Ashworth, G.J., & Voogd, H. (1995). "Selling the city : Marketing approaches in public sector urban planning. Chichester, UK": John Wiley & Sons Ltd.

고루 이루어져야하는 지역이다. 특히, 기존의 임대 상가인들의 이탈을 방지하기 위한 노력이 필요하다. 계획을 하기 이전에 임대료에 대한 사항을 우선적으로 고려하고, 민간공동체를 운영하여 건물주와 상인간 임대료 동결을 위한 협약체결 등 젠트리피케이션 방지대책 등을 마련하여 지역주민과, 상인, 건물주 등 모두가 공생하는 중심시가지 재생정책이 필요하다. 신촌로 대중교통전용지구 사업의 경우 임대상인의 이탈로 이어질 수도 있었던 사업을 사전 협약체결을 통해 젠트리피케이션의 방지한 사례이다. 중심시가지 재생에 있

FOCUS

중심시가지형
도시재생과 도시계획중심시가지재생을 위한 BID 기법의 연계방안¹⁾

이 삼 수 | LH토지주택연구원 수석연구원, 공학박사

들어가며

2010년 이후에는 도시를 둘러싼 저출산·고령화, 저성장 시대의 패러다임의 변화에 따른 도시 내 주거지의 물리적 정비에서 도시의 사회적, 경제적, 문화적 재생을 아우르는 도시재생으로의 사업 추진이 전환되고 있다. 그리고 2013년에는 도시의 물리적, 사회적, 경제적 발전을 위하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」을 제정하였다. 2014년 도시재생선도 지역 13개 지역 지정, 그리고 2016년 일반지역 33개 지역 지정이라는 가시적인 도시재생사업의 추진 성과가 나타나고 있다.

2017년 문재인 정부는 도시재생의 새로운 정책으로 도시재생뉴딜을 정책공약으로 발표하였으며, 문재인정부 국정운영 5개년 계획에서 '고르게 발전하는 지역'을 목표로 '도시경쟁력강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진'을 선정하였다. 도시재생뉴딜은 기존의 도시재생과는 달리 지자체와 커뮤니티 주도의 새로운 도시혁신을 내걸고 주거복지 실현, 도시경쟁력강화, 일자리 창출, 그리고 사회적 통합을 목표로 하고 있다. 이를 위해 생활밀착형·소규모 정비를 통한 주거환경 개선의 지원을 확대하고, 지자체·주민·공기업의 역할 강화 및 지역 맞춤형 사업을 발굴하고, 사회적 경제조직 육성 및 역량을 강화하고, 이에 따른 부작용으로서의 동지내몰림(젠트리피케이션) 현상 대응과 부동산투기 방지대책을 동시에 추진하고 있다.

현 정부의 도시재생뉴딜은 사업의 성격, 대상 지역 특성, 사업 규모 등에 따라우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시

가지형, 경제기반형 등의 5개 유형으로 구분하고 있다. 중심시가지형은 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능·상권의 회복과 활력을 증진하고자 한다. 중심시가지형 사업은 ①원도심 기능 회복, ②재래시장 등 상권 경쟁력 강화, ③역사·문화·관광 산업 연계, ④ 지자체의 도시계획적 수단 복합 등의 내용을 포함하고 있다.

따라서 기존 도시에서 상업·업무 등의 중요한 기능을 담당하였던 중심시가지형 도시재생뉴딜과 관련하여 젠트리피케이션 및 부동산투기 등에 대응하기 위한 다양한 정책 및 제도를 고민하고 있다. 이러한 측면에서 본 원고는 외국에서 활발하게 추진되고 있는 BID(Business Improvement Districts)의 연계·활용할 수 있는 방안을 정리하고자 한다.

BID의 개념 및 성과

BID의 개념 및 목적

BID는 중심시가지 및 상업업무지역의 활성화를 목적으로 특정 지역에 강제적으로 부담금을 징수하고 이를 통하여 자체조직이 지역의 관리운영을 실시하는 제도이다. 미국에서는 BID 구역의 지정을 용도지역제(zoning)의 하나인 특별지구(特別地區)로 분류하고 있기도 하며, BID라는 명칭이 일반적이긴 하지만, 국가 간 혹은 국가내에서도 주정부에 따라 명칭이 다른 경우도 존재한다.²⁾

1) 본 원고는 이삼수·전재범(2010)의 "외국의 중심시가지활성화를 위한 BID(Business Improvement Districts)에 관한 연구"를 토대로 일부 수정·보완하였음

2) 우리나라에서는 BID를 업무환경개선지구(업무개선지구), 상업활동촉진지구, 지역상권관리제도 등으로 제도를 검토하는 주체에 따라 그 명칭은 조금씩 다르게 부르고 있으며, 기본적으로 기성시가지내의 업무·상업지역인 중심시가지 활성화를 위한 제도로써 검토되었음

BID의 궁극적인 목표는 지역 발전 및 경제 활성화이며 이를 위하여 지역 내의 부동산 소유자, 상인, 혹은 사업주들이 그들이 속한 지역의 치안유지, 공공시설 유지보수, 도로확보 및 정비, 그리고 다양한 형태의 마케팅활동과 같은 공공의 서비스 공급에 필요한 재정을 충당하기 위해 BID가 사용되었다. BID는 상업 및 업무지역 내에서 부동산 소유자, 상인 및 사업주들이 활용할 수 있는 조직과 재정 프로그램을 포괄하는데 이는 지역내의 부동산 소유자, 상인 및 사업주들이 합의와 협력을 통해 공공서비스 조달을 위해 필요한 재정을 중앙정부나 지자체 법률에 근거한 행정당국의 조세징수권을 활용함으로써 충당하는 구조를 의미한다(그림 1).

BID의 설립은 토지소유자, 상인, 사업자 등의 지역 내 이해관계자들을 대상으로 투표를 통해 동의의 절차를 거친 후, 동의조건을 충족시키는 경우 BID구역에 추가세금(일명 BID세)을 부과하는 과정을 거친다. 하지만, 이러한 과정은 나라마다 조금씩 차이를 나타내며, 연방정부로 구성된 미국과 독일의 경우에는 각 주(州) 사이에도 다른 특징을 나타낸다.

BID는 지역 특성에 따라 조금씩 다른 이름과 목적, 그리고 시행구조를 지닌다. 해당 지자체는 관련법에 의거하여 BID 시행 예정구역을 설정하고, 지자체의 관련 법에 의해 권한을 부여받은 자체

세금징수 메카니즘(Self-taxing Mechanism)이 추가세금을 구역 내의 부동산 소유자들과 상업 및 사업주들에게 부과하게 되며, 이들에게는 BID의 설립에 따르는 초기 재정 부담과는 무관하게 법적으로 이 세금을 지불할 의무가 있다. 이 후 해당 지자체는 이 기금의 징수와 적절한 활용을 위한 비영리 BID 조직에 역할을 이관한다. 이와 같은 과정을 통해 비영리조직에 의해 운영되는 BID를 통하여 모인 자금은 해당지역의 발전 및 경제 활성화를 위한 다양한 형태의 공공서비스를 제공하고 있다.

BID의 활동은 크게 물리적 시설정비와 지역마케팅 활동이 대표적이며, 대부분의 BID를 시행하고 있는 국가에서 비슷한 경향을 보여준다. 대표적인 활동으로는 주차장 및 도로 등 지역시설 정비, 빈 점포의 관리 및 커뮤니티 비즈니스와 같은 지역경제 활성화를 위한 활동, 그리고 지역안내 및 정보제공, 이벤트실시 등의 지역마케팅 활동들이 중심이 되고 있다.

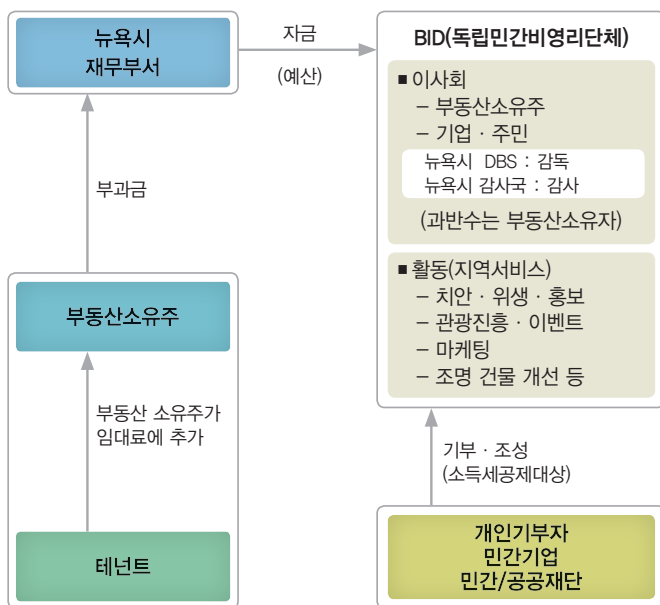
사회 및 경제 환경에 따라 조금씩 상황의 차이는 있겠지만 중심시가지의 공동화 현상은 커다란 도시문제로 대두되어 왔다. 이에 대응하기 위한 중심시가지활성화를 지역조직의 구성 및 재원조달 방안으로 도입된 제도가 BID라고 할 수 있다. 이러한 목적으로 도입된 BID는 캐나다, 미국, 영국, 독일, 뉴질랜드, 남아프리카, 호주 등 여러 나라에서 제도화되었으며, 또한 일본의 경우에는 도쿄 및 오사카 등에서 지역의 특성에 맞는 독자적인 BID 제도를 도입하고자 노력하고 있다.

BID의 성과 및 한계

중심시가지의 업무 및 상업지역 활성화를 위한 방법으로서 미국, 영국, 독일, 일본 등이 추진해온 BID 도입의 성과를 몇 가지로 정리하였다.

첫째, 외국의 중심시가지활성화 및 도시재생정책의 특징은 지역의 특성과 상황을 반영하고 특히 지역의 자발적인 참여를 이끌어 내면서 지역경제의 활성화를 도모하고 있다. 이를 위해 중심시가지활성화 및 도시재생사업을 도시관리·운영과 연계하여 추진하고 있는 것이 특징이며, BID는 이러한 활동을 지원하는 대표적인 제도라 할 수 있다.

둘째, BID는 대부분의 국가에서 공통적으로 나타나고 있는 중심시가지의 쇠퇴 문제를 해결하기 위하여 지역 정체성(Identity)의



[그림 1] BID의 구조(미국 뉴욕시의 사례)
출처 : 이삼수, 전재범(2010), p.140

확립, 사업추진, 그리고 마케팅 등의 활동을 활용하는 대응방안이다. 그리고 이 같은 작업들의 수행을 위한 여러 주체들을 하나로 묶는 파트너십의 구축함으로써 부담자 자치의 원칙하에 자발적인 지역조직과 지속적인 자원조달을 담보로 하고 있다.

셋째, BID는 각국에서 다양하게 추진해 온 기존의 중심시가지활성화 및 업무상업지역 활성화 대책을 한 단계 업그레이드한 제도라고 할 수 있다. 영국의 경우에는 기존 TCM 제도의 한계를 극복하기 위하여 BID를 도입하였고, 독일도 CM(City Management)보다 한 단계 진일보한 제도로써 BID가 도입되었거나 논의되었다. 따라서 BID는 지역 내에 상인이나 사업주가 많은 지역, BID세를 부과할 수 있을 만큼의 충분한 세수기반을 확보하고 있는 지역, 공실율이 낮은 지역, 주거지나 공공의 용도 혹은 종교적 용도가 적은 지역, 추가의 공공서비스 제공과 환경개선을 통해 사업체 및 쇼핑객들의 지역내 유인이 수월한 지역, BID 지구의 설정 후 프로그램 시행에 상당한 의지를 갖춘 상인, 사업주, 그리고 부동산 소유자들의 단체가 잘 형성되어 있는 지역 등에서 유용하게 활용될 수 있다.

또한 기존의 수익자부담원칙과 부담자 수익원칙은 개발사업 중심의 비용분담원칙이라면, 부담자 자치원칙에 의한 새로운 공공성(준공공성)의 특징은 사업비용 뿐 아니라 지역의 유지관리까지 포함한 보다 포괄적인 관리운영중심의 비용분담원칙이라 할 수 있다. 이러한 수익과 부담의 측면에서 볼 때 기존의 수익자 부담원칙과 부담자 수익원칙은 개발사업 중심의 비용분담원칙이다. 하지만, BID와 같은 부담자 자치원칙은 사업비용 뿐 아니라 지역의 유지관리까지 포함한 보다 종합적인 관리운영중심의 비용분담원칙으로서 지역 자발성의 원칙을 통하여 자원조달의 지속가능성을 담보할 수 있다는 점이 가장 큰 장점이라고 할 수 있다.

미국, 영국, 일본 등 많은 도시와 커뮤니티들이 BID를 시행하여 왔거나 도입을 추진 중에 있으며, 미국의 경우에는 BID 시행 후에 범죄율 변화, 신규사업 창출, 시민의 인식 변화, 지역내 도보활동 증가, 거리 낙서 및 파괴행위의 감소, 그리고 상업활동과 주거균형이라는 긍정적인 효과들을 얻을 수 있었다. 그러나 BID의 시행을 통해 시정부 및 BID 관리조직들이 그 목적을 어느 정도 달성하고 있는지에 대한 사후평가와 민간개발 등과 같은 외부요인들의 영향, 그리고 중심시가지의 재생효과에 대한 종합적이고도 정량적인 평가는 아직 구체적으로 제시되지 못했다는 점에서는 한계

가 있다.

BID의 도입 및 운영에서의 가장 큰 문제점으로 대두된 것은 BID 구역의 지정문제(구역지정범위, 지정요건 등), 운용주체인 조직의 구성, 자원조달방법 및 자원분담의 원칙, BID의 도입효과에 대한 서로 다른 평가, 그리고 토지소유자, 세입자 및 지역주민들 간의 참여범위 등과 같은 다양한 이해관계가 상충되는 문제점들을 내포하고 있다는 점이다. 즉 제공되는 서비스에는 변화가 없고 추가적인 세금부담에 의문을 제기하게 되고 결국 지방정부가 BID구역에 대한 공공서비스에 대한 무책임해 질 수 있다는 점과 BID의 직접적인 효과를 얻지 못하는 부동산임차인들은 BID를 위한 부가적인 과세와 임대료를 부담하지 못하고 그 지역을 떠나야 하는 문제가 발생할 수 있다.

또한 일본의 경우 지금까지 BID가 국가차원의 제도로써 도입되지 못한 것은 BID가 새로운 형태의 세금형태로 부과되기 때문에 일본의 지방재정시스템으로 받아들이기 힘든 부분이 존재하였기 때문이다. 따라서 이러한 한계를 극복하기 위해서는 BID의 준조세적인 성격의 제도만이 아닌 우리나라의 상황에 맞는 제도의 도입이 고민되어야 한다.

중심시가지 재생을 위한 BID 연계방안

앞서 설명한 바와 같이 BID는 자율적 세금징수라는 자원조달 방법을 통해 지역조직의 자력갱생을 도모하기 위한 제도적 기법이다. 이를 위해서는 지역주민과 부동산 소유자 등의 합의 및 자발적인 참여를 위한 제도적인 시스템구축이 절실히 필요하다. 이를 위해서는 지금까지와 다른 형태의 제도인 BID가 성공적으로 도입·운영되기 위한 중요한 열쇠로서 사회적 자본의 형성, 지역내 주민간·주민과 공공간의 신뢰, 투명한 운영, 자발적인 조직구성 및 비용부담 등이 전제되어야 한다. 앞으로 우리나라 도시재생 뉴딜과 관련한 중심시가지 재생을 위한 다양한 정책과 제도들의 도입이 예상되는 만큼 BID의 도입이 우리에게 많은 시사점을 주고 있다.


첫째, 도시재생 및 중심시가지활성화에 대한 시각의 전환이 필요하다. 도시재생 및 중심시가지활성화를 단지 물리적인 사업위주의 시각만이 아닌 지속가능한 종합적 도시재생 개념으로의 사회·경제적 관점을 고려한 지역(도시) 관리 및 운영의 측면까지 동시에 고려하여야 한다. 이를 위하여 도시재생 및 중심시가지화

성화와 연계한 지역관리 및 운영의 필요성에 관한 공공의 지원(법·제도의 정비 등)과 지역주체(공공, 민간기업, 주민 등)의 자발적인 참여가 요구된다.

둘째, 중심시가지의 지역적 특성을 감안한 창의적인 관리를 도모하기 위해서는 구역지정의 합리성과 다양한 지역조직(비영리단체, NPO 등)의 적극적인 참여가 필요하고 이 조직의 활동과 비용 부담에 관한 논의 역시 필요하다. 특히 BID의 운영은 지역특성을 반영하므로 획일적 제도의 운영보다는 지역에 보다 많은 자율성을 보장해줄 필요가 있다.

셋째, 외국의 BID 도입을 위한 논의들에 비해 우리나라의 경우는 "전통시장및상점가육성을위한특별법"에 의해 전통시장 및 상점이 육성을 위한 상권활성화사업과 연계하여 논의가 진행되었지만 아직까지 외국의 BID제도와는 상당한 괴리를 보이고 있다. 따라서 지역의 창의성과 독창성을 살리기 위해서는 공공이 주도하는 지역 및 도시관리가 아닌 지역자치에 의하여 공공성을 확보하는 측면으로의 제도적 보완이 필요한 시점이라 할 수 있다. 최근 도시재생지원센터의 지속가능성을 담보하는 차원에서 지역재생회사(CRC, Community Regeneration Corporation)의 도입을 검토하는 것과 더불어 BID 도입의 전 단계로서 우리나라의 상황을 고려한 영국의 TCM이나 일본의 TMO나 Area Management 등과 같이 공공성에 초점을 맞춘 제도 도입도 고민할 필요가 있다.

마지막으로 BID는 자율적 세금징수를 통해 지역의 자력갱생을 도모하기 위한 프로그램이다. 하지만 현재 우리나라는 외국의 TIF와 같은 부담자 수익방식이나 BID의 부담자 자치제도에 관한 논의 역시 아직까지는 개념적인 수준에서 머물러 있으며, 우리나라의 지방자치 및 지방재정시스템을 고려한 제도도입의 필요성에 관한 지속적인 논의가 필요한 시점이다.

BID는 중심시가지활성화를 위한 조직, 자원조달, 관리운영의 역할을 담당함으로써 도시재생뉴딜의 새로운 지원군으로서의 기존의 공공의 역할을 대체하는 것이 아닌 보완하는 "새로운 공공성"의 측면에서 역할을 기대할 수 있다. 

[참고문헌]

- 김미경, 2005, "영국의 사업개선지구(BID) 도입", 국토, 통권 283, pp.98-105
- 김유오 외, 2008, 지역상권활성화 한국형 모델에 관한 연구, 시장경영지원센터
- 이운용 외, 2008, "미국의 도시재생수법으로서 BID(Business Improvement Districts)에 관한 연구, 한국도시설계학회지 제8권 제2호, pp.41-56
- 이삼수, 2007, "일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구", 서울도시연구 제8권 제2호, pp.19-34
- 이삼수·이재수, 2013, TIF와 BID를 활용한 도시재생사업의 자금조달 및 관리운영 방안 연구 : 밀워키시의 리버워크 재생사업을 사례로, 도시행정학보 26(1), pp.117-141
- 이삼수·전재범, 2010, 외국의 중심시가지활성화를 위한 BID(Business Improvement Districts)에 관한 연구, 한국지역개발학회지 제22권 1호, pp.137-160
- 이삼수·임수정, 2007, 도시재생사업의 추진전략 방안, 국토도시연구원
- 시장경영지원센터, 2005, 선진국의 지역상권 육성제도 연구
- 시장경영지원센터, 2008, "지역상권개발제도 도입을 통한 상권활성화방안", 2008년 한일 지역상권관리 국제세미나 자료집

FOCUS

중심시가지형
도시재생과 도시계획중심시가지 도시재생과 타운매니지먼트
기법의 활용

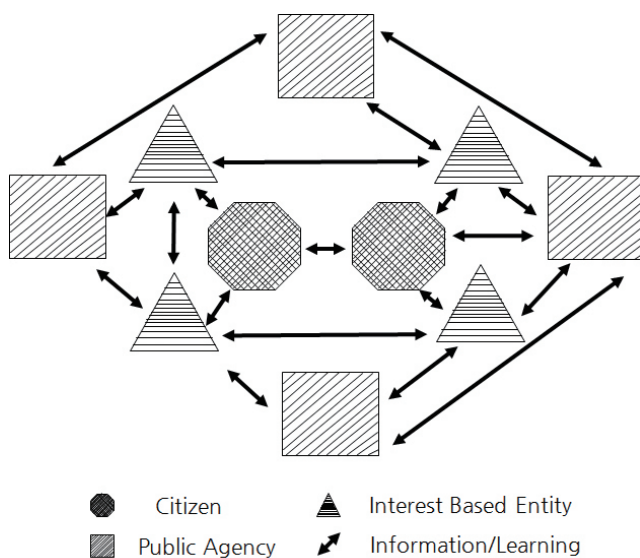
한 연 오 | 광운대학교 공간경영연구소 연구위원, 도시계획부동산학박사

도시재생에서의 협력의 가치

현대 사회는 세계화, 정보화, 분권화를 기반으로 하며 상호연결성의 증대에 따른 복잡성, 빠른 변화에 따른 불안정성, 다원성, 파편성 등으로 대변할 수 있는 사회구조를 이루며, 다양한 사회구성원들로 이루어진 관계 속에서 복잡하게 얽혀있는 이해가치가 충돌하고 있다. 무수한 가치가 경쟁하는 사회에서는 사회구성원의 다양성과 상호의존성은 대화의 필요성을 가중시켰으며, 상호 이해 및 합의를 도출하는 협력의 중요성이 증대되었다. 협력은 구성원들이 대화를

통해 수립된 목표 등을 공유하게 할 수 있으며, 경험적 학습에 의한 문제해결 방안(Heuristics)과 새로운 규범을 공유하게 된다. 이러한 과정을 통해 사회적 능력 형성을 추구하는 방안은 협력적 계획(Collaborative Planning)으로 이를 통해 협력적 행동을 취할 수 있으며, 이는 다양한 문제해결을 위한 기제로 사용된다.

협력적 계획모형이 오늘날 우리가 경험하고 있는 극심한 이익과 가치의 분열을 다루어 나갈 수 있는 유일한 방법이기 때문에 앞으로 가장 유력한 모형이 될 것이며 계획과정에 주민을 참여시키는 가장 좋은 방법이 될 수 있다(Innes and Booher, 1999, p.412; Innes and Booher, 2000, p.4). 또한, 협력적 체제 내의 행위자들 간에 새로운 유형의 협력 네트워크를 형성하고 이러한 행위자들 간의 정보의 공유 및 상호작용을 통한 의견 수렴을 통한 상호신뢰 관계를 증진시키기 위한 방법이라는 것에 보다 큰 의미를 지니고 있다.



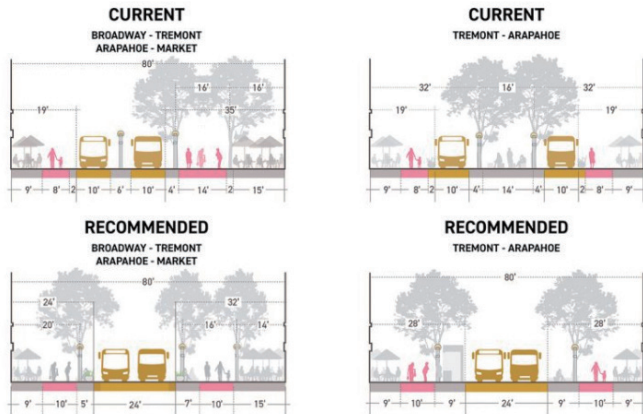
[그림 1] 협력적 네트워크의 개념

출처: Innes and Booher, Public Participation in Planning, New Strategies for the 21st Century, 2002, p.232.

타운매니지먼트 기법을 활용한 도시재생사례

협력적 계획 개념에 기반한 타운매니지먼트 기법 관련 사례로 미국의 BID(Business Improvement District), 영국의 TCM(Town Centre Management), 일본의 AM(Area Management) 등으로 동일한 국가 내에서도 지역에 따라 다양한 형태로 나타나고 있다. 미국 덴버(Denver) 지역은 1960년대 이후 지속되는 지역쇠퇴 현상에 대응하기 위한 방안으로 1971년 부동산소유자, 상인 등은 '다운타운 덴버(Down town Denver Incorporated)'를 설립하고 16번가몰의 재개발 구상을 추진하였다. 1982년 16번가몰의 완성과 함께 주변 지역의 치안 유지와 청소 등의 활동을 통한 유지·관리를 위해 '16번가 몰매니지먼트위원회(Mall Management District)'를 설립하였으며, 1992년 지역 내 주민, 부동산소유자 등이 참여하

*이 글은 한연오(2018)의 박사학위 논문의 내용을 수정·보완한 것임.



[그림 2] 다운타운 덴버 BID 개발 전략

출처: Downtown Denver Partnership 홈페이지



[그림 3] Better Bankside 구역 경계

출처: Better Bankside 홈페이지

는 형태로 다운타운 덴버 BID 운영이 승인되었다. 2001년 120 블록 규모 범위 확장 이후 2002년에는 블록의 주변 지역까지 확장되었다. 다운타운 덴버 BID는 약 420명의 부동산소유자와 882명의 상인들이 참여하고 있으며, 16번가 물을 중심으로 기성시가지 정비와 활성화를 위한 활동을 수행하고 있다.

영국뱅크사이드(Bankside)는 역사적으로 공장과 물류창고, 발전소 등이 있던 전통적인 공장 지대로 공공 안전 및 정비 수준이 낮으며, 임대료 수준이 주변에 비해 낮은 지역으로 선박과 교통, 물류 산업의 중심지였다. 1990년대 들어 자동차의 발달과 함께 물류 기능이 쇠퇴함에 따라 시가지 기능이 약화되었다. 이러한 상황에서 영국 정부의 밀레니엄 프로젝트의 일환으로 테이트 모던 갤러리와 밀레니엄 브릿지 등의 완공과 주변의 London Eye, Shakespeare's Globe, Borough Market 등의 지역자원을 중심으로 BID 조직에 의한 지역 관리가 시작된 사례로 현재 Better Bankside BID 조직에 의한 다양한 지역활성화 사업이 추진되고 있는 사례이다. 2015년 기준 약 620개의 사업체가 참여하고 있으며, 지방자치단체, 부동산소유자, 지역 사업자, 미술관대표, 컨설턴트 등 8명으로 구성된 이사회와 BID 회원으로 이루어진 재정, 급료, 안전 등의 3개 분과위원회와 8개의 지역서비스 업무를 담당하는 조직으로 구성되어 있다. 이사회와 8개의 그룹은 6주마다 지역 내 현안에 대한 회의를 하며, 각종 사업과 관련된 프로그램의 내용과 실행에 대한 회의를 진행하고 있다.

일본 록본기힐즈(Roppongi Hills)는 세분화된 필지 단위의 중소 규모 상업, 사무실과 목조 주택이 혼재되어 있는 밀집 지역이었다. 또한, 환상 3호선의 차단과 좁은 구획도로 등으로 인해 교통 문제

등 도심기반시설이 열악하여 중심시가지 공동화 현상으로 지역 환경 개선의 필요성 증대에 따라 각종 도시재생사업이 실시된 사례이다. 1986년 당시 록본기 지역 토지의 1/3을 소유하고 있는 TV아사히가 아크힐즈로 본사기능을 이전하기로 결정하면서 지역에 대한 재개발방침에 따라 재개발유도지구로 지정되었으며, 1987년 미나토구가 재개발기본계획을 수립한 이후 모리빌딩(주)와 TV 아사히의 참여하기로 하면서 본격적으로 도시재생을 추진하였다. 록본기 힐즈의 도시재생은 '문화도심'을 컨셉으로 하고 있으며, 교통결절점의 기능을 수행할 수 있는 도시기반 정비, 주택과 상업·업무 시설의 조화로운 공존, 문화성과 국제성이 넘치는 도시공간의 형성, 통합·정리된 오픈스페이스의 정비 등을 목적으로 하고 있다.

가시와노하 도시재생 사업은 1991년 츠쿠바익스프레스(TX) 철도를 따라 토지구획정리사업이 시작되었고, 2005년 TX의 개통, 2006년 4월 가시와시 주최의 「대학과 지역의 협력 교류회」에서 키타자와 땀 교수에 의해 지역관리를 위한 기구의 필요성이 제안되었다.

2006년 11월 공·민·학이 연계한 도시재생의 거점으로 새로이 입주한 주민의 커뮤니티활동 등을 지원할 조직으로 가시와노하 어반디자인센터(UDCK: Urban Design Center Kashiwa-no-ha)를 설립하였다. UDCK는 지역을 기반으로 시민과 공공, 민간기업, 대학 등이 연계한 도시재생을 추진하기 위한 장소와 환경을 만드는 것을 목적으로 하고 있다.

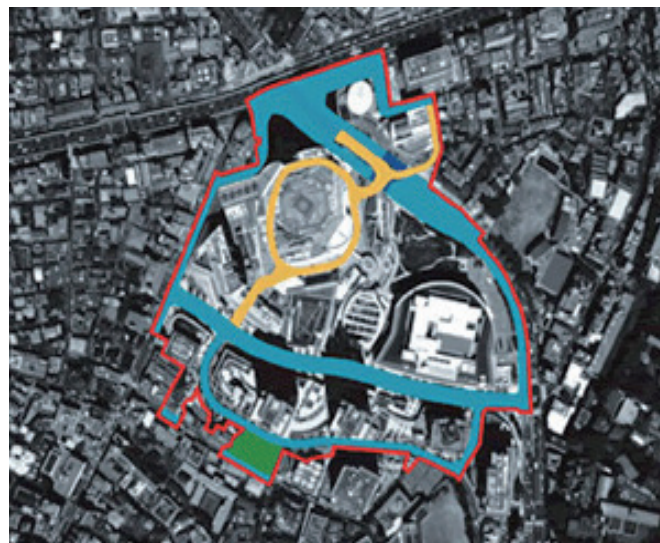
타운매니지먼트 기법을 활용한 도시재생의 방향

협력적 계획을 중심으로 하는 타운매니지먼트 기법은 일정 지역 내

록본기힐즈 개발 전



록본기힐즈 개발 후



[그림 4] 록본기힐즈 개발 전·후 지역 현황 비교

출처: 록본기힐즈 홈페이지



[그림 3] 가시와노하 캠퍼스역

출처: '도시 르네상스' 열자 ④ / 지방도시 재생 성공모델, 도쿄 인근 가시와노하, 2017

주민, 공공, 민간 등 공동이해주체가 참여한 상호신뢰 기반 조직을 구성하여 상호협력적 의사소통을 통해 지역의 전반적 환경 향상을 위한 공익적 가치를 추구하는 통합적 활동으로 정의할 수 있다. 국내에서 시행되고 있는 도시재생사업 유형 중 중심시가지형의 경우 상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등을 대상으로 공공기능 및 상권 활성화를 위한 시설 조성을 주된 내용으로 하고 있다. 중심시가지형의 도시재생의 경우 근린활성화 뿐만 아니라 상권활성화 등 일정 범위 내 생활권역의 전반적 활성화를 목적으로 하기 때문에 필연적으로 더욱 많은 주체의 참여가 이루어진다. 이 과정에서 사업 추진의 효율성을 위해 협력적 계획에 기반한 타운매니지먼트 기법의 적

용 요구가 더욱 높아지며, 그 효과가 높을 수 있다. 국내 중심시가지형 도시재생사업에서 타운매니지먼트 기법의 적용을 위한 단계는 협의의 형성(Consensus), 조직 구성(Organization), 자원 마련(Finance), 지역 활동(Activity)으로 구분할 수 있다.

첫째, 협의의 형성(Consensus)의 단계로 사업 추진 과정에 있어 일정 권역 내 활동하는 공공, 주민, 상인, 소유자, 민간, 지역 단체 등의 다양한 주체가 지역 문제의식으로부터 이를 해결하기 위한 공통의 목표를 설정해야 한다. 이러한 과정은 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 집단의 이해관계 상충에 따라 발생하는 갈등 해결의 기반이 될 수 있다.

둘째, 조직 구성(Organization)의 단계는 구체적인 사업 추진을 위한 과정으로 사업 계획 수립과 구체적 실행을 위한 조직의 별도로 구성되어야 한다. 또한, 사업 계획의 수립과 실행 과정에 대한 성과 평가 등을 통해 조직의 운영 및 관리·감독의 과정을 거쳐야 한다. 셋째, 자원 마련(Finance)의 단계의 경우 사업의 지속가능성을 확보하는 측면에서 가장 중요한 사항으로 해외의 경우에서처럼 구성원들에게 회비, 부담금 등의 세금 형태의 비용을 납부하는 방법과 기타 소득 창출의 방안 등에 대한 고려가 요구된다.

넷째, 지역 활동(Activity)은 주거, 상권, 복지, 안전 등의 지역 내 문제 개선 활동과 자연, 문화·예술, 인적 자원 등을 활용한 사업 등으로 공익적 목적과 함께 수익성의 측면을 함께 고려하여 지속가능한 사업 추진 기반을 조성할 수 있다.

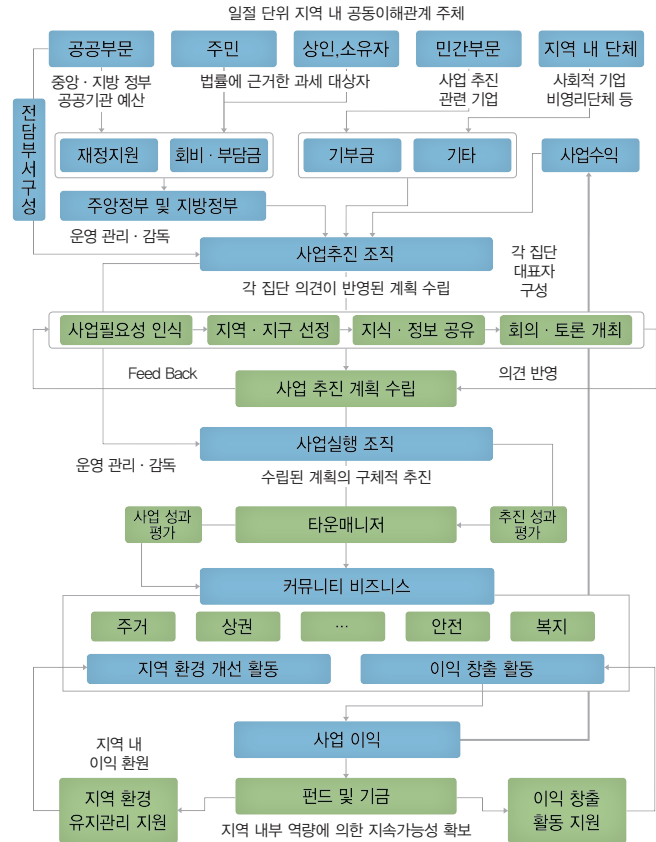
도시재생사업은 사회환경 변화 및 시민 의식 향상에 따라 다양한 주체의 참여가 이루어진다. 이에 따라 타운매니지먼트 기법의 적용에 있어 절차적 타당성과 운영의 투명성을 바탕으로 이루어져야 한다.

포용적 도시재생 전략


앞서 제시한 포용도시를 향한 도시재생을 위해서는 어떤 전략이 필요한가? 현재 도시재생의 성과와 한계를 고려하고 향후 도시재생의 올바른 방향성을 염두에 두고 현 시점에서 우리는 다음과 같은 전략을 채택할 수 있을 것이다.

먼저, 도시재생의 중심을 '장소와 물리적 재생에서 '사람'과 '지역 사회' 이동한다는 것을 명확히 선언할 필요가 있다. 미국에서도 전면철거 위주의 도시재개발(Urban Renewal)에 따른 부작용이 심화되자 도시재개발 사업을 포기하면서, 기존 사업의 근거가 되었던 「1949년 주택법」의 명칭을 「1974년 주택 및 지역사회개발법」으로 변경하여, 지역사회 중심의 접근을 강조한 바 있다. 우리도 이와 같이 과감한 중심이동을 대대적으로 선언하는 조치가 필요하다. 둘째, 도시재생 과정에서 공간적 개방이 축소되지 않도록 저렴한 주거 공간 확보, 상가 임대료 상승 억제, 비공식 부문의 보호와 같은 대책을 추진해야 한다. 이런 점에서 문재인 정부가 공공임대주택 건설을 도시재생 사업과 연계시키겠다고 한 것은 매우 잘한 일이다. 젠트리피케이션에 따라 저소득층의 주거공간과 영세상인들의 생업 공간이 축소되지 않도록, 임대료 동결과 재생사업을 연계하는 조치도 필요하다. 또한 노점상과 같은 비공식부문도 도시 저소득층들의 생계수단이 되는 만큼 적절한 보호조치를 취해야 한다. 셋째, 지역사회 공유자산 형성 및 사회적 경제와 연계된 도시재생 사업을 추진해야 한다. 지역사회 공유자산은 마을회관, 도서관, 공터, 공동체 주택 등 지역사회 공동으로 소유하여 공동의 목적을 위해 사용하고 관리하는 자산을 말한다. 사회적 경제는 협동조합, 마을기업, 사회적 기업 등과 같이 시장 경제에서 충족시키지 못하는 사회적 목표를 달성하는 데 도움이 되는 조직운영 원리이다. 공유 자산과 사회적 경제는 지불능력이 없는 사회적 약자들도 사회 일원으로서 일자리를 갖거나 호혜적 사회관계를 유지하며, 다양한 사업에 참여하는 데 도움을 줄 수 있다. 따라서 도시재생 과정에서 이들과 적극적인 연계하거나 협력할 필요가 있다.

넷째, 앞으로 도시재생 사업은 몇 가지 모델을 중앙정부가 정해주는 것이 아니라, 지역 특성에 맞게 다양한 접근과 방식을 장려해야 한다. 예컨대 주민 대다수가 소유자로 구성된 공동체로서 물리적 환경이 열악하다면, 기존과 같이 물리적 환경 개선을 유도하는 것도 필요하다. 하지만 세입자가 주민의 다수를 차지하고 대부분의



[그림 6] 타운매니지먼트 기법 추진 과정

소유자들이 다른 지역에 거주하는 지역이라면 세입자들을 대상으로 하는 사회·경제적 사업이 중심이 되어야 한다. 100 곳의 지역에서 도시재생이 진행된다면 100 곳 모두 다른 사업이 추진될 수 있는 자율성과 유연성을 부여해야 한다. 

[참고문헌]

- Innes, Judith E. & David E. Booher, "Consensus Building as Role Playing and Bricolage: Toward a Theory of Collaborative Planning", *Journal of the American Planning Association* 65(1), 1999, pp.9-26.
- Innes and Booher, *Public Participation in Planning, New Strategies for the 21st Century*, 2002, p.232.
- Innes, Judith E. & David E. Booher, "Planning Institutions in the Network Society: Theory for Collaborative Planning", *Verhandelingen der Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen, Afd. Letterkunde* 181, 2000, pp.175-190.
- Roppongi Hills (<http://www.ropponghills.com>)
- Better Bankside (<http://www.betterbankside.co.uk>)
- Downtown Denver Partnership (<http://www.downtowndenver.com>)
- <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2017&no=189137>

1 충주시 성내성서동 중심시가지 도시재생 사례

권 일 | 한국교통대학교 건설환경도시교통공학부 교수

충주시 원도심 성내성서지역의 쇠퇴

우리나라는 1970년대 이래 급격한 도시화를 경험하게 되었는데, 대부분의 도시는 증가하는 인구를 수용하기 위하여 공공의 주도로 도시외곽부에 대규모 신시가지지를 개발하였다. 반면 기존의 도심지와 기성시가지는 공공의 관심에서 멀어지게 되면서 기반시설이 낙후되었고 상주인구가 감소하게 되었다. 또한 중심부에 입지하고 있던 공공 및 업무시설이 도시외곽부로 이전하면서 유동인구의 감소와 함께 상가매출의 저하 등으로 빈 점포가 증가하는 등의 쇠퇴가 급격히 진행되었다.

충주시 중심시가지 도시재생사업의 대상지인 성내성서지역도 그 대표적인 사례지역이라 할 수 있다. 성내성서동 지역은 조선 중기까지 남한 지역에서 한양 다음으로 두 번째로 큰 도시였던 충주의 원도심지역이며, 충청감영이 있던 곳이다. 대상지역은 충주천과 교현천 사이에 위치한 충주읍성을 중심으로 북서측으로 시장, 남

측으로 주거지가 형성되어 있으며, 관아 등 역사적 흔적과 다양한 문화유적이 분포하고 지역이다.

원도심 및 기성시가지지를 중심으로 형성되어 있던 충주시는 1970년대 이후 도시계획이 수립되고 토지구획정리사업과 택지개발사업을 통해 시가지 확장이 이루어졌다. 1970년대에 80년대에 걸쳐 1~5지구 토지구획정리사업이 진행되었으며, 1980년~90년대에 걸쳐 교현, 충의, 금제, 금릉지구에서 대규모 택지개발사업이 진행되었다. 이로 인해 대상지역이 포함된 성내충인동지역은 1980년~1995년 사이 인구의 절반 이상 급격히 감소하게 되었다. 표1에서 보는 바와 같이 성내충인동은 1970년에는 12,292명이 거주하여 충주시 동지역 인구의 약 14.1%가 거주하였으며, 1975년에는 1만 3천명이 넘게 거주하였던 지역이다. 이후 인구가 지속적으로 감소하여 2015년에는 약 1/4로 감소하여 2,892명만 거주하여 충주시 동지역 인구의 약 1.8%만 거주하는 지역으로 쇠퇴하였다.



[그림 1] 사례지역의 공간적 위치

자료 : 충주시, 충주시 도시재생우선지역(성재동/성서동) 도시재생 근린재생형 활성화계획, 충주시, 2017.04, p2

충주 성내성서동 도시재생사업의 출발

2000년대 이후 충주시는 원도심 및 기성시가지 재생을 위하여 다양한 노력을 시도하였는데, 그 노력은 2009년 충주시 건축디자인과에 도시디자인팀과 경관팀을 만들고 박사급 전문가를 채용하여 도시재생 전담업무를 하면서 시작되었다. 그 결과 2012년 국토부의 국토환경디자인사업에 선정되면서 2013년 5월 대상지역을 중심으로 '대한민국 중심고를 충주 도심 재탄생 마스터플랜'을 작성하였다. 이 계획은 계획비전으로 '집객도심', '역사문화도심', '녹색

[표 1] 대상지역 및 충주시 동지역 인구변화

(단위 명)

인구	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
성내충인동	12,292 (14.1)	13,041 (12.4)	11,401 (10.1)	9,955 (8.8)	8,864 (6.9)	5,155 (3.5)	4,119 (2.5)	3,113 (2.0)	2,392 (1.5)	2,890 (1.8)
충주동지역	87,421	105,274	112,944	113,227	128,358	146,786	162,262	156,032	157,854	163,465

자료 : 각년도 인구주택총조사, 통계청

주 : 충주동지역은 충주시 행정구역에서 읍면지역을 제외한 지역이며, ()은 충주동지역에 대한 구성비임

[표 2] 충주시 도시재생 기반 및 협력체계구축 과정 관련 주요 내용

일시	내용
2009.	건축디자인과 도시디자인팀, 경관팀에 전문가 채용, 도시재생 전담 추진
2012.	국토환경디자인시범사업(국토부) 선정 (도심 재탄생 마스터플랜 수립)
2012.	성내동 관아골 도시재생 발전협의회 재구성 및 운영
2013. 05. 21.	‘충주 도심재탄생 마스터플랜 수립’
2013. 12. 24.	도시재생지원센터 개소 (시청 건축디자인과 내 회의실 활용)
2014. 01.	경관팀을 도시재생팀으로 재정비, 도시재생업무 강화 및 전담 추진
2014. 12. 26.	충주시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례(제1252호) 제정
2015. 04. 27.	도시재생사업(일반지역) 공모 신청 / 200억(국비100,시비100)
2016. 01.	국토부 도시재생사업 일반지역 선정
2016. 8. 12.	도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 개정, 시행규칙 제정
2016. 09.	도시재생 기초조사용역 완료(빈집, 빈점포, GIS)
2016. 08. 31~09. 05	도시재생 주민협의체 결성 (상인, 청년 등 4개분과 협의체 및 임원구성)
2016. 09. 29	도시재생사업 상권기초용역 (성내·성서동 공가, 빈점포 DB구축)
2016. 11. 09	주민상인협의체 구성 (도시재생 각 주민협의체 통합 조직 결성)
2017. 01. 17	도시재생특별위원회 충주 도시재생활성화계획 승인
2017. 02.~03.	충주시 도시재생지원센터 직원채용 (사무국장1명, 사무원 1명 채용)
2017. 08	청년가게 2개점 개소, 2018.08 2개소 추가 개소 (총 4개점)
2017. 8. 18	시 공유재산 심의 (우체국 매입, 성서동 주차타워 신축 관련)
2017. 10. 19	충주천변 야간 경관 설치 완료
2018. 04. 24	현장지원센터 총괄코디 위촉
2018. 05. 31	도시재생 사업추진협의회의 (읍성광장 부지 변경 관련 심의)

자료 : 2017.03 이전 내용은 충주시, 전계서 pp3-5 내용 발췌하였으며, 이후 내용은 저자가 추가하였음.

도심’, ‘생활도심’이라는 전략을 통해 쇠퇴된 원도심의 상권 및 역사문화를 복원하고 중원문화의 중심인 충주 원도심의 재활성화를 실현하겠다는 것이다.

충주시는 본격적 도시재생사업 전에도 ‘관아골 경관조성사업’, ‘함께 가꾸는 마을만들기’, ‘반기문꿈자람길 조성’등 충주시 원도심을 활성화하기 위하여 다양한 사업을 추진하였다. 급변 도시재생 사업에서는 부처별 산발적으로 진행되었던 사업들에 대해 주민들의 의견을 수용하여 상호연결이 가능하게 체계화시키고, 필요한 사업을 추가함으로써 “소비문화 중심의 원도심을 문화 생산 중심의 원도심으로” 만든다는 내용을 담고 있다. 이렇게 수립된 마스터 플랜을 바탕으로 2015년 국토교통부 도시재생사업 일반지역에 공모신청하여 2016년 최종 선정되었고, 성내성서동지역의 도시재생사업이 본격적으로 진행되고 있다.

중심시가지형 도시재생사업은 “도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력증진 등을 지원하는 사업”으로 20만㎡ 내외의 규모지역을 대상으로 한다. 충주시 성내성서도시재생사업지구(성내·충인동 약 51만㎡ 중 약 21.2만㎡)를 대상으로 문화, 경제기능의 회복을 통한 원도심 활력 증진, 지속 가능한 실행 계획의 수립을 통하여 도시재생 거점 조성을 도모하고 있다.

충주시 성내성서지역 도시재생사업의 내용

성내성서지역 도시재생사업은 크게 문화·창업·재생허브 조성사업, 청년가게 조성사업, 보행친화 원도심 조성사업, 도시재생 활동가 육성사업 네 가지로 구성된다.

문화·창업·재생허브 조성사업

충주우체국이 2013년에 문화동으로 이전하며 우체국의 기능이 축소되어 현재 1층 일부만 우편업무로 이용되어 대형 시설의 유향화 현상 발생하고 있는 상태이다. 원도심 콘텐츠가 단순화(영화, 쇼핑)되어 방문객 방문빈도가 감소하고 있다.

사업내용으로는 성내동 430일원의 우체국 본관 리모델링, 문화광장 조성 등 대형 유향 공간을 활용하여 성내·성서동의 활성화를 견인하는 앵커 시설을 조성하고, 역량강화 차원에서 운영관리 매뉴얼 개발, 우체국 설계 국제 워크숍 공모 및 현상설계 가이드, 문화체험 프로그램 운영지원 등 문화·예술·창업 프로그램 등의 도입으로 신도심(신연수동) 상권과의 차별화하고자 한 것을 확인할 수 있다. 이를 통하여 전국 단위 청년들의 창업·문화 인큐베이팅 공간의 조성하고, 어린이, 청소년의 문화체험 공간을 조성하여 원도심 내 가족 단위 방문객의 수용하고자 한다. 그리고 도시재생지원센터가 시청 내에 위치하여 현장과의 소통이 불편한 상태인데, 성내·

[표 3] 충주시 도시재생 사업 총괄표

구분		사업명	참여 및 운영주체(Human Ware)
문화 창업 재생 허브 조성 사업	H/W	우체국 리모델링 및 문화광장 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 청년조합(사회적기업 추진예정) • 충주시 경제과 창업지원센터 • 한국교통대학교 창업보육센터 • 문화예술인, 청년창업관심자
	시설	우체국 리모델링 및 문화광장 조성	
	S/W	문화체험프로그램 개발 및 시범운영	
	역량강화	운영관리 매뉴얼 개발	
	역량강화	우체국 설계 국제 워크숍 공모 및 현상설계 가이드	
	역량강화	문화체험프로그램 운영지원	
청년 가게 조성 사업	H/W	빈점포 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생대학 청년창업분과 참여자 • 현재 구성된 청년단체 및 협동조합 • 지역대학 창업보육센터 (한국교통대, 건국대)
	시설	빈점포 리모델링	
	H/W	청년창업 플랫폼 조성	
	시설	청년가게 플랫폼 조성	
	S/W	청년창업 컨설팅 및 육성	
	역량강화 홍보	청년창업자 컨설팅 및 육성 청년가게 홍보	
보행 친화 원도심 조성 사업	H/W	충주읍성광장 및 주차장 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 관아골/젊음의거리 상인회 • 도시재생대학 수료자 • 주민공모사업 참여자 • 예성문화연구회 • 경관에 관심있는 충주시민
	시설	충주읍성광장 조성	
	시설	성서동 복합문화 주차시설	
	H/W	충주읍성상징화가로 조성	
	시설	충주읍성상징화가로 조성	
	S/W	시민참여형 경관개선 워크숍	
	역량강화 주민공모	커뮤니티 맵핑단 운영 경관개선 충주100+ 운영	
도시 재생 활동가 육성 사업	S/W	사업참여자 발굴 및 도시재생대학 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터 • 달장기획단 • 충주시 마을만들기 협의회 • 사업추진협의회 • 도시재생사업에 관심있는 활동가
	역량강화	운영주체 발굴 및 역량강화 컨설팅	
	역량강화	도시재생대학 운영	
	S/W	시민참여 주민공모사업 '작당'	
	주민공모	작당모임+프로젝트	
	S/W	원도심 문화행사	
	행사	문화달장 개최	

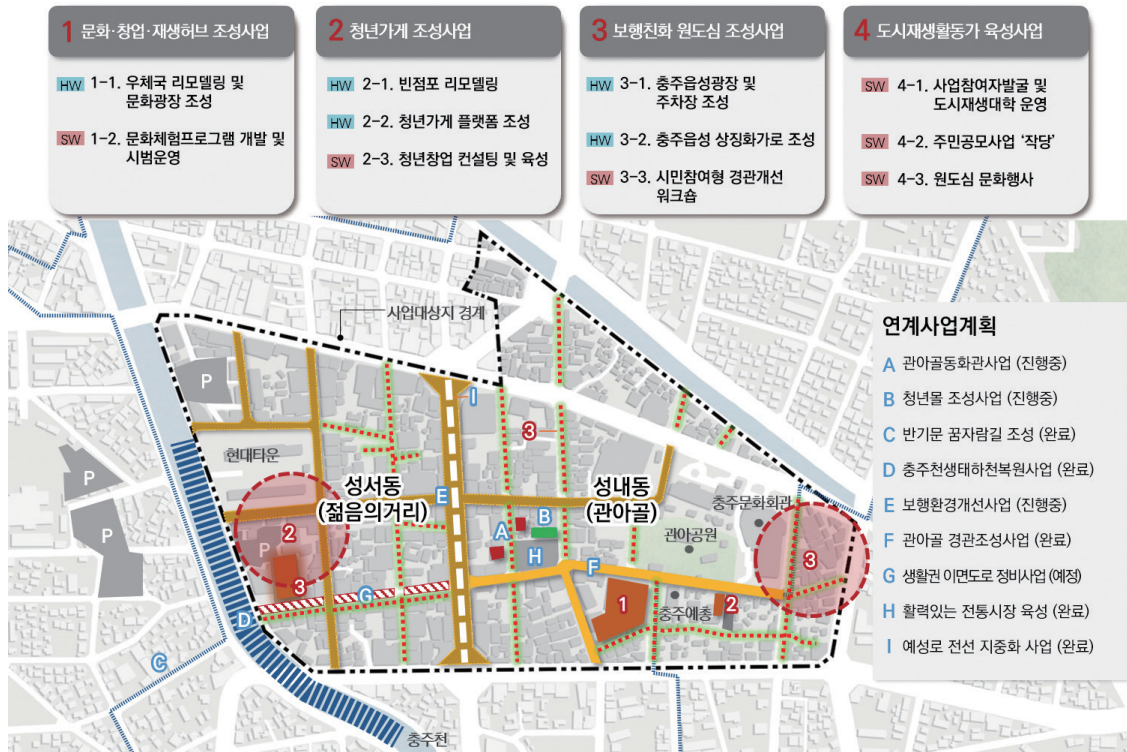
자료 : 충주시, 전게서, p63

성서동 현장에서 도시재생사업을 지원하는 현장지원센터의 입주시켜 사업 진행 시 현장과 행정, 센터 간 원활한 소통 및 지속적인 의견 교류, 모니터링이 가능하도록 하였다.

문화·창업·재생허브 조성사업

충주우체국이 2013년에 문화동으로 이전하며 우체국의 기능이 축소되어 현재 1층 일부만 우편업무로 이용되어 대형 시설의 유향화 현상 발생하고 있는 상태이다. 원도심 콘텐츠가 단순화(영화, 쇼핑)되어 방문객 방문빈도가 감소하고 있다.

사업내용으로는 성내동 430일원의 우체국 본관 리모델링, 문화광장 조성 등 대형 유향 공간을 활용하여 성내·성서동의 활성화를 견인하는 앵커 시설을 조성하고, 역량강화 차원에서 운영관리 매뉴얼 개발, 우체국 설계 국제 워크숍 공모 및 현상설계 가이드, 문화체험 프로그램 운영지원 등 문화·예술·창업 프로그램 등의 도입으로 신도심(신연수동) 상권과의 차별화하고자 한 것을 확인할 수 있다. 이를 통하여 전국 단위 청년들의 창업·문화 인큐베이팅 공간의 조성하고, 어린이, 청소년의 문화체험 공간을 조성하여 원도심 내 가족 단위 방문객의 수용하고자 한다. 그리고 도시재생지원센터가 시청 내에 위치하여 현장과의 소통이 불편한 상태인데,



[그림 2] 성내성서동 도시재생사업 내용

자료 : 충주시, 전계서, p.65

성내·성서동 현장에서 도시재생사업을 지원하는 현장지원센터의 입주시켜 사업 진행 시 현장과 행정, 센터 간 원활한 소통 및 지속적인 의견 교류, 모니터링이 가능하도록 하였다.

청년가게 조성사업

충주시는 현재 연수동 신도심 상권의 부상으로 인해 원도심 상권이 침체되어 상권 쇠퇴가 가속화되고 있다. 성서동 상권은 현재 1층만 비교적 활성화되어 있고, 건물의 2,3층 공점포율이 점점 증가하고 있어 이에 대한 해결 방안이 필요한 상태이다. 이에 따라 원도심 내 빈 점포를 활용하여 청년가게 공용 공간 리모델링(입구, 화장실, 계단실, 건축물 입면)과 청년창업자 인큐베이팅 공간 조성(이동식 컨테이너를 활용한 플랫폼 조성) 등 청년창업공간의 조성하고 청년들의 트렌드를 반영한 창업 콘텐츠 도입하여 원도심 내 청·장년 손님의 증가를 도모하였으며, 청년창업자들의 자립성 강화를 통해 사업의 지속성을 높이고자 하였다.

역량 강화 및 홍보 면에서는 청년창업자 모집 및 육성 컨설팅(청년가게 및 문화·창업·재생허브 입주팀 모집, 법무지원, 창업선배 멘토링, 교육, 워크샵, 모니터링 등)과 청년가게 홍보를 진행하고 있다.

이를 통하여 유류 상점포에 청년 및 청소년 창업 팀이 입주하며 원

도심 상권의 활성화하고, 지역 청년들의 육성을 통한 지역 인재의 유출을 방지하고자 한다. 그리고 문화·창업·재생허브를 기반으로 한 청년창업자 및 멘토 간 인적 네트워크를 구축하고 있다.

보행친화 원도심 조성사업

성내성서동 지역은 충주읍성이 위치했던 지역이다. 이러한 역사성을 강화시킬 필요가 있는데, 현재 원도심 내에는 주차공간의 부족과 건축물, 보도, 시설 등의 노후화로 방문객이 감소하고 있다. 이에 따라 시설차원에서 문화회관 동측에 충주읍성광장을 조성하고, 성서동 복합문화 주차시설의 조성한다. 그리고 충주읍성 상징화가를 조성하고 도시재생 사업간 연계 토탈디자인가로서시설 설치 및 벤치, 썸지썸터, 편의시설 확충 등을 통한 보행환경개선사업을 추진하여 방문객의 편의를 증진하고자 한다.

역량강화 면에서의 원도심 공간정보 공유를 위한 '커뮤니티 매핑단(시설/안전/주차/경관개선 지도)'을 운영하고, 경관개선 아이디어 학생공모와 우수 아이디어 실행을 위한 경관개선워크숍 '충주 100+'을 운영하고 있다. 즉, 시민참여형 경관개선사업, 원도심 정

보 공유 등의 활동을 통해 도시재생사업 홍보·마케팅 효과 및 경관사업의 지속성을 강화하고 있다.

도시재생 활동가 육성사업

관 주도의 도시재생사업에서 주민 주도의 도시재생사업으로의 전환을 위한 주민 역량강화가 필요하다. 도시재생사업 초기 단계부터 개별 주민의 참여를 제고가 필요하다. 이를 위해 민간 도시재생 활동가의 발굴과 양성이 필요하며, 기존 주민공동체 활성화와 신규 주민공동체의 조성이 필요한 상태이다. 그리고 시범사업의 점진적 운영으로 사업성 테스트와 도시재생사업의 홍보 효과를 극대화 하고자 한다.

이를 위한 구체적 사업 내용으로는 사업참여자 발굴과 역량강화 컨설팅을 위하여 도시재생대학 운영한다. 시민참여 공모를 위하여 작당 모임과 작당 프로젝트를 추진하고 있다. 원도심 문화행사로 문화달장 기획단의 역량강화와 워크숍, 컨설팅을 통한 문화달장을 기획하고 있다.

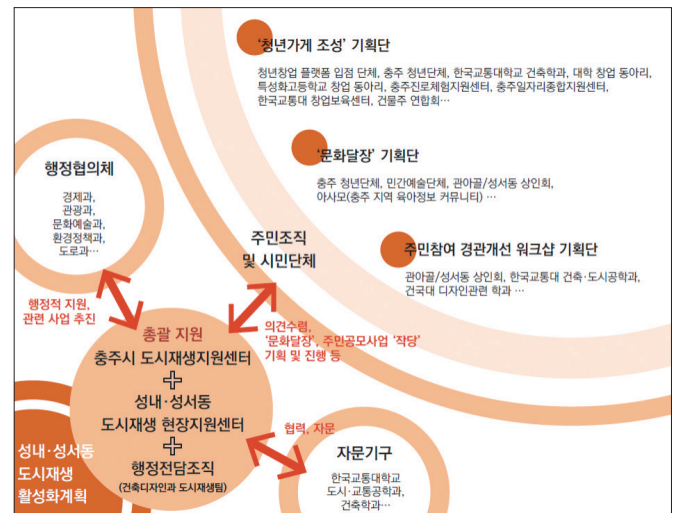
충주시 성내성서지역 도시재생사업 추진체계

도시재생 거버넌스 구축

성내성서동 중심시까지 도시재생의 성공적 추진을 위하여 행정, 자문기구(대학), 주민조직이 협력하여 도시재생사업을 진행할 수 있는 ‘민-관-학’ 협력형 도시재생 거버넌스를 구축하여 운영해 참여자간 공유·협업 체계를 마련하였다. 충주시 전역의 도시재생 업무를 담당하는 ‘충주시 도시재생지원센터’, 성내·성서동 도시재생사업 대상지 내 현장에 기반을 둔 ‘성내·성서동 도시재생 현장지원센터’가 있으며 행정전담조직이 총괄 지원한다.

행정협의체는 관련 HW 사업을 추진하며 행정적 지원을 담당하고, 지역 내 대학교에서는 자문 또는 사업 협력 진행 등 사업의 지속적인 관심 및 참여를 유도하는 역할을 담당한다. 주민조직 및 시민단체는 각각의 SW 사업 시행 시 기획단으로 구성되어 시민들의 의견을 수렴하고, 직접 시범사업을 기획하고 운영할 수 있는 ‘도시재생 활동가’로서의 역할을 수행한다.

현재 충주 성내성서동 도시재생거버넌스는 행정과 도시재생지원센터가 중심이 되고 주민이 따라오는 운영체계(행정 = 도시재생지원센터 > 주민)로 되어 있다. 단계별 주민 역량 강화를 통해 주민 주도형 거버넌스 체계로 전환을 도모해야 한다. 다음 단계(2018년-2019)에서는 행정이 뒤로 물러서고 도시재생지원센터와 주민



[그림 3] ‘민-관-학’ 협력형 성내·성서동 도시재생 거버넌스

자료 : 충주시, 전거서, p95

이 주도가 되는 단계(도시재생지원센터 > 주민 > 행정)로 전환을 도모하고 있다. 그리고 역량강화사업을 통해 운영·관리에 참여 가능한 민간조직을 발굴하고 도시재생 활동가로 활동하도록 하여 사업 종료 시점에는 관주도형에서 민간주도형으로 운영체계(주민 > 지원센터 > 행정)의 전환을 계획하고 있다.

이상 충주시에서 진행 중인 성내성서동 중심시까지 도시재생사업에 대하여 기술하였다. 현재 추진 중인 도시재생 사업을 통해 대상지내에 문화와 청년 창업이 활성화되고, 원도심 보행친화적인 가로환경의 조성에 따라 원도심 방문객의 편의 증진 및 방문객 증가로 이어져 원도심이 활성화되기를 기대해 본다. 이는 공공기능회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력증진을 위한 중심시까지 도시재생사업의 목적이기도 하다.

다만, 아직까지 충주시는 호암택지개발사업, 서충주신도시개발사업 등 도시 외곽부에 대규모 신개발사업이 진행되고 있고, 안림동 지역 등에는 새로운 도시개발사업이 추진 중에 있다. 이러한 외곽부의 신개발사업은 기존 도심지역의 인구와 상권을 빼앗아 갈 우려가 크기 때문에 충주시 도시재생사업의 목표가 성공적으로 달성할 수 있을지는 의문이다. ☹

[참고문헌]

- 권일, 충주시 원도심 쇠퇴와 도시재생, 도시계획가 제2권 3호pp17-20, 도시계획가협회, 2015. 10
- 충주시, 충주시 도시재생우선지역(성재동/성서동) 도시재생 근린재생형 활성화계획, 충주시, 2017.04
- 충주시, 대한민국 중심고를 충주 도심 재탄생 마스터플랜 수립, 충주시, 2013.05

2 전주시 역사도심의 도시재생사업과 지구단위계획

송 일 섭 | (주)인우 대표이사, 도시계획기술사

원도심 쇠퇴 및 도심활성화 노력

전주시 원도심은 전라감영이 위치했던 지역으로 1388년에 축조된 전주부성을 중심으로 형성되어 호남은 물론 제주도까지 관할하던 정치·경제·문화의 중심지 역할을 하였다. 1960년대에 시작된 도시화로 원도심 주변에서부터 도시개발이 진행되었다. 1970년대에 들어 공공기관이 신시가지로 이전하기 시작하여 2005년까지 관공서 10개, 공공기관 3개, 교육시설 6개가 이전하였고, 업무·상업기능이 동반이전하였다. 원도심지역은 1906년 전주부성 철거 이후 1980년대까지 중심시가지 역할을 하였으나 공공기관 및 상업시설의 대규모 이전에 대처하지 못하여 1990년대에 들어 쇠퇴가 시작되었다. 특히 2005년에 전라북도 제1청사와 제2청사가 신시가지로 이전하면서 상권이 크게 쇠퇴하였고, 이전적지 활용방안 논의가 장기화되면서 쇠퇴는 더욱더 심화되었다. 전주시는 도심쇠퇴에 대응하기 위하여 1998년부터 자체적으로 도심활성화정책을 마련하여 시행하였으며 그 시기는 3단계로 구분할 수 있다. 제1기는 1998~2005년까지로 '전통문화 중심의 도시재생 기반조성'단계, 제2기는 2006~2012년까지 시행한 '도시재생 거점전략사업 및 시민참여 촉진사업 추진'단계 그리고 제3기는 2013년~현재까지 추진하고 있는 '원도심 내 거점시설정비, 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획에 따른 도시재생사업 준비 및 추진'이다. 전주시에서

도심활성화정책을 추진한 결과 영화의 거리 주변과 한옥마을 주변 지역은 활성화 되었으나 관공서 이전에 대한 대응이 늦어진 전북도청 제1청사와 제2청사의 이전적지 주변은 여전히 쇠퇴되어 있다.

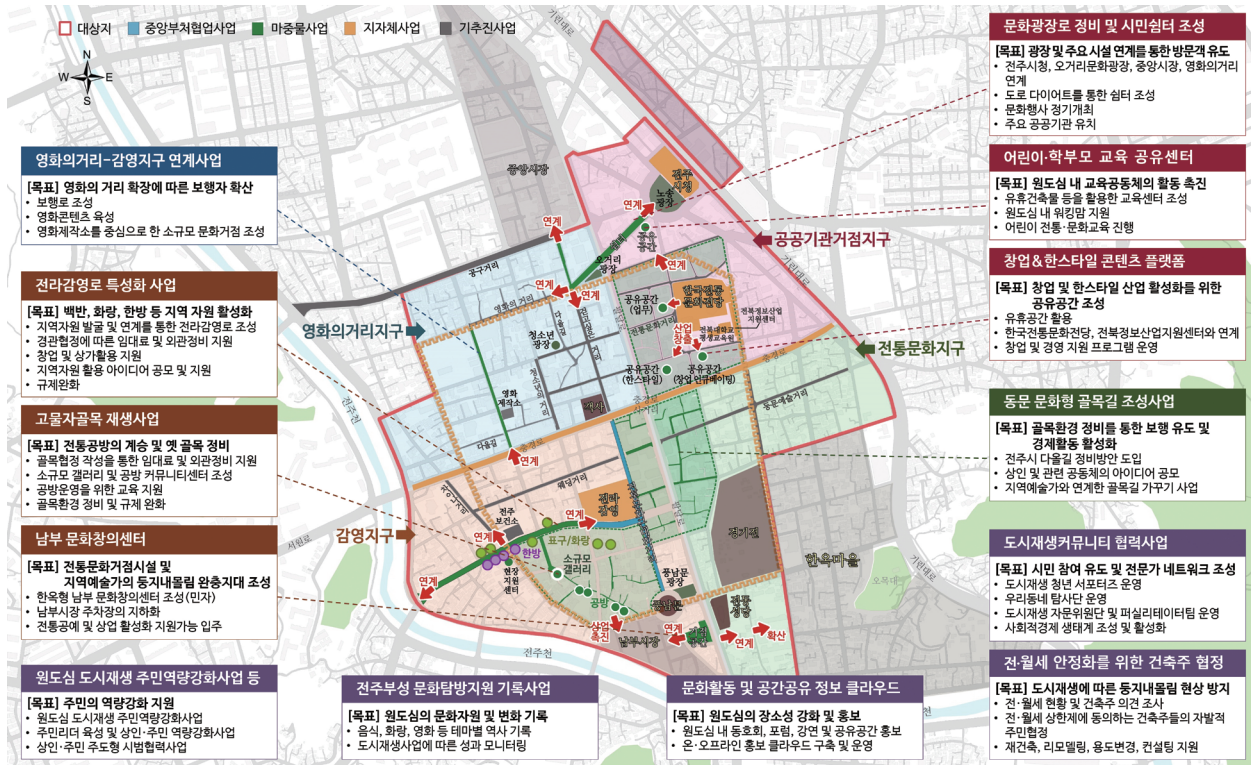
전주시 원도심(역사도심) 도시재생 추진의 특징

전주시 원도심은 전주부성이 있던 곳으로 전주의 정체성을 상징하는 장소이나 근대화 과정에서 성벽, 성문, 감영, 가로 등 옛 도시형태가 상당히 훼손되었다. 그동안 한옥마을 보존과 전라감영 복원의 성과에도 불구하고 전주부성 전 지역에 대한 역사문화자원 관리는 미흡하였고 최근 한옥마을의 활성화를 매개로 상업화와 산발적 개발이 주변으로 확산되고 있다. 이러한 상황에서 도시재생특별법에 의한 도시재생사업은 2015년 근린재생 중심시가지형 공모에 선정되어 2016년부터 추진되었다. 그러나 도시재생사업이 한옥마을 주변의 무질서한 상업화 확산과 맞물려 전주의 역사적 정체성을 훼손하는 계기가 되는 것을 제어하고 전주의 역사문화성 강화와 도시재생으로 온전히 수렴되도록 체계적인 관리가 필요한 실정이었다. 이를 위하여 2016년도부터 원도심지역을 역사도심으로 칭하고 관리기본계획 및 지구단위계획수립에 착수하여 2018년에 지구단위계획을 수립·고시 하였다. 도시재생(마중물)사업과 병행하여 역사도심 지구단위계획을 추진한 전주시의 사례를 소개한다.

위치도

지구의 구분 및 특징

지구명		주요 추진사업	비고
영화의거리 지구	정책1~2기	영화의거리, 걷고싶은거리조성	활성화
공공기관거점지구 (도청 2청사 이전적지)	정책3기	한국전통문화전당 건립	-
감영지구 (도청 1청사 이전적지)	정책3기	전라감영 복원, 남부시장 야시장	-
전통문화지구	정책1~2기	동문예술거리 조성	활성화
선미촌지구	정책3기	서노송예술촌 조성	-



[그림 1] 마중물사업 종합계획도

근린재생 중심시가지형 도시재생사업 주요내용

도시재생활성화계획의 비전은 ‘전통문화의 계승과 재창조를 통한 도시재생’이다. 한옥마을을 포함한 원도심 전역에 전통문화의 계승과 창조를 지원하고, 원도심의 균형있는 도시재생을 통하여 “가장 한국적인 도시” 전주의 역사도심으로 기능하는데 주안점을 두고 비전을 설정하였다. 계획 목표는 ‘전통문화의 계승과 창조를 통한 쇠퇴지구 거점기능 강화’와 ‘기 추진사업의 성과확산을 통한 원도심 균형재생’ 그리고 ‘주민참여 및 사회적 협의를 통한 재생 성과 지속’이다. 이를 달성하기 위하여 ‘거점·공공시설의 정비’ 둘째 ‘각 지구간 성과의 연계·확산’ 그리고 마지막으로 ‘도시재생사업에 대한 직접적인 시민참여의 유도 및 지원’을 추진전략으로 제시하였다. 도시재생사업은 4개의 사업과 13개의 세부사업으로 구성하였다. 먼저 2개의 쇠퇴지구인 감영지구(제1청사 이전적지)와 공공기관거점지구(제2청사 이전적지)의 거점강화를 위한 사업을 마련하였다. 셋째로 원도심 균형재생을 위한 사업으로 4개 지구 보행로 연계, 영화의 거리지구와 감영지구의 보행로 연계를 통한 유동인구 증가, 순환전기

버스 도입을 통한 4개 지구 순환 향상을 도모하였다. 마지막으로 직접적인 주민참여의 촉진을 통한 도시재생사업의 지속가능성 확보, 원도심 내 자원 및 활동의 기록홍보를 통한 원도심의 장소성 강화, 사회적 협의를 통한 도시재생 성과의 지속가능성 확보를 위한 사업으로 구성되어 있다.

역사도심 기본계획 및 지구단위계획 주요 내용

계획의 특징

지구단위계획수립에 앞서 인문학자들의 연구를 통하여 원도심지역의 전주부성 성곽, 옛 길, 일제강점기 주요건물과 공간구조, 고대-조선 전주도심의 시대별 변천 등 역사문화자원을 조사·분석하고 관리활용 방안을 수립하였다. 그리고 이에 기초하여 역사도심 관리 기본계획과 지구단위계획을 수립하는 계획과정을 거쳤다. 계획기간 중 충분한 사회적 합의를 도출하기 위해 다물마당(주민+전문가) 3회, 주민설명회 8회, 전문가 자문 및 포럼 11회, 선진사례답사 11회, 기타 전주시 관련부서회의·역사문화자원조사 연구진회의·의

회보고 11회 등 모두 43회에 걸쳐 민·관·학의 의견을 수렴하였다.

역사도심기본계획

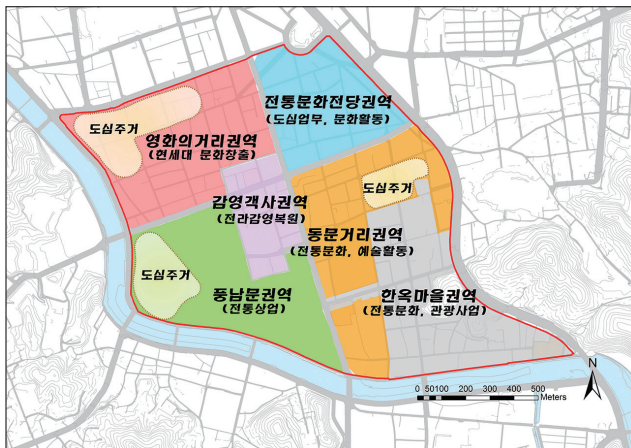
역사도심기본계획의 비전은 '전통이 살아있는 역사도심, 미래를 살아가는 전주'이다. 이를 실현하기 위한 4대 추진전략은 첫째, '역사 문화자원과 미래유산을 보전하여 원도심의 정체성을 강화함으로써 1,000년 역사도시에 걸 맞는 공간적 역사성의 회복'이고, 둘째는 '시민생활의 중심지로서 본래적 도심의 도시기능을 회복시킴으로써 상주인구와 취업인구의 증대를 통한 자족기능의 확충'이다. 셋째는 전라북도 수위도시로서의 '품격있는 도시경관을 형성하여 역사문화도시의 정취가 서린 도심경관의 창출'이다. 마지막으로 '문화생태계 구축을 통한 문화예술의 미래가치를 실현하여 역사공간에서의 문화예술적 일상을 영위하고 생활 속 역사문화의 향유'로 설정하였다. 대상지를 역사문화자원의 분포, 토지이용특성 등을 고려하여 6개 권역으로 구분하였고, 이를 다시 34개의 지구로 세분하여 부문별 기본구상을 수립하였다. 우선 역사문화자원관리부문에서는 역사도심 내 66개 장소, 128건에 달하는 역사문화자원별로 보전 및 활용방안을 제시하였다. 토지이용부문에서는 계획목표 실현에 부합하도록 권역별 성격을 부여하고 권역·세부지구별 특성에 맞게 토지이용을 차등화하여 관리하도록 하였다. 교통체계부문에서는 대중교통의 접근성 개선으로 역사도심 내 관광객 승용차의 진입을 억제하고, 기존 가로체계를 유지하되 집산도로의 기능을 강화하여 원활한 차량소통을 도모하였으며, 보행친화도로의 위계별 체계화를 통한 보행네트워크를 구축하였다. 또한 역사도심 내 학교, 종교시설 등을 활

용하여 주차공간을 확충함으로써 거주민과 종사자의 주차불편을 해소하고, 업무기능의 유인과 창업기반을 마련하고자 하였다. 공원·녹지부문에서는 도시공간의 자연성 회복을 통한 역사도심의 공간적 정체성 회복을 위해 전주천, 승암산 등 주변 자연환경과 도심 내 역사문화자원 및 공원녹지를 연계한 수녹(水綠)네트워크를 구상하였다. 높이관리부분에서는 역사문화자원의 보존 현황 및 복원계획, 기 수립된 관련계획의 높이계획과 현 도심의 건축물 높이현황·최근 건축경향 및 높이규제 상황을 고려하여 역사도심의 공간적 정체성 구현을 위한 관리방안을 마련하였다.

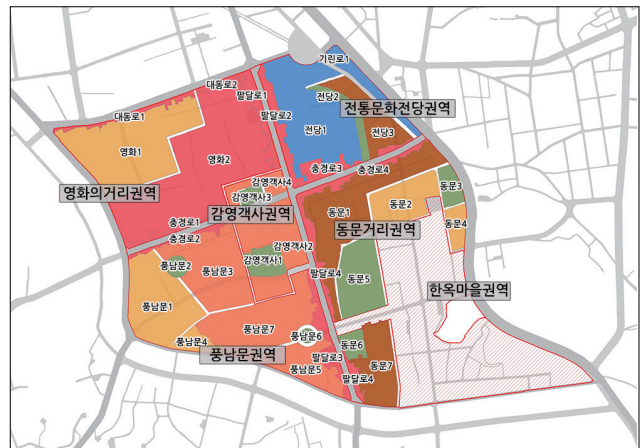
역사도심기본계획을 실현하기 위해서는 역사도심으로서 정체성을 회복하고 선도사업 시행을 통한 활력을 부여하기 위해 공공사업의 추진과 동시에 도시공간의 체계적, 효율적 관리를 위한 제도적 관리수단의 마련이 필요하였다. 공공사업은 신규사업과 기 관련부서사업 등 총 18개 사업으로 전주부성 역사적 정체성 회복사업 7개, 골목길 재현사업 3개, 원도심 관리사업 3개, 관련부서 사업 5개 사업을 계획하였다.

역사도심 공간의 관리를 위해 도시계획적 수단을 도입하여 용도·높이·형태 등 도시의 경관을 관리하기 위해 최소한의 규제책을 마련하고 민간의 개발행위를 계획방향대로 유도하기 위해 적절한 인센티브의 제공과 특별 조례 제정을 통해 다양한 지원사업을 계획하였다. 단기적으로 개발행위허가 제한지역 지정을 통해 지구단위계획 수립시까지 계획방향과 상충하는 무분별한 건축행위 방지하고 계획의 실효성을 담보하고자 하였고, 중·장기적으로 지구단위계획을 수립·운영함으로써 공공사업과 민간개발의 조화를 꾀하였다.

권역별 토지이용구상도




지구별 토지이용구상도




<p>전주부성 역사적 정체성 회복사업</p> <ul style="list-style-type: none"> • 동문 이미지복원 • 서문 복원 • 성벽 복원 • 전라감영 복원 • 전주객사 복원 • 풍남문 남측광장 조성 	<p>골목길 재현사업</p> <ul style="list-style-type: none"> • 옛골목 재현 • 배우골목 조성 • 고물자골목 핸드메이드거리 조성 	<p>원도심 관리사업</p> <ul style="list-style-type: none"> • 게스트하우스촌 육성 • 주거지 골목환경 정비 • 주거지 내 주차장, 소공원 조성 	<p>관련부서 사업</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전라감영로 특성화사업 • 남부문화창의센터 • 문화광장로 및 시민쉼터 • 영화의거리-감영지구 연계 • 보행중심테마거리
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

지구단위계획

역사도심 지구단위계획은 역사도심기본계획 실현을 위한 도시공간의 관리수단 기능 수행과 함께 동일한 공간속에서 추진 중인 도시재생생활성화사업의 통합·조정 기능을 수행한다. 공공부문 18개 사업에 대한 시행지침과 민간부문 개발행위에 대한 시행지침을 제시하였다. 지구단위계획의 주요 내용은 첫째, 주요 역사문화자원과 주변 지역 조망 확보 및 경관관리를 위해 현황을 고려한 높이관리 기준 설정이다. 주요 역사문화자원과 전주천 주변으로는 최고높이를 지정하였고, 그 밖에 지역에 대해서는 전면도로 폭에 따른 건축물 높이가 관리되도록 하였다. 둘째는 용도계획으로 역사도심의 정체성을 훼손하고 이질적인 용도, 지역 소상권을 위협하고 주거환경을 저해하는 용도에 대해서는 과감하게 불허하고, 지구별 특성에 따라 인센티브와 연계한 권장용도 중심으로 관리되도록 계획하였다. 셋째는 기반시설계획으로 정주환경 개선을 위해 주차장 5개소, 소공원 1개소를 신설하였고, 공공사업의 원활한 추진을 위해 전주객사, 전라감영 등 2개소를 문화시설로 지정하는 등 부족한 기반시설을 확충하였다. 넷째로는 인센티브 계획이다. 상업지역 내 권장용도 도입 시 건폐율 상향, 미관지구 내 건축선 이격·최저높이 등 제한 완화, 노후한 단독주택밀집지역 내 건축선 지정을 통한 점속도로 폭원 완화 및 차 없는 거리 지정을 통한 부설주차장의 설치 면제 및 완화가 그 주요 내용이다. 

맺음말

전주시 원도심 도시재생사업은 쇠퇴지역의 활력부여와 더불어 전라·제주지역의 역사도심으로서의 정체성 회복으로 재생의 성과가 수렴되도록 방향을 정립하였다. 다양한 시대적 흔적이 잔존하는 전주시 원도심을 역사도심으로서 재탄생시키는데 도시재생사업의 추진만으로는 한계가 있기 때문에 별도의 수단을 강구하였던 것이다. 그 고민의 결과가 마중물사업 이후 민간부문의 활력에 방향을 제시

하고 체계적인 관리를 할 수 있도록 주민참여형의 역사도심기본계획 및 지구단위계획 수립하는 것이었다. 따라서 전주시 도시재생사업은 역사도심기본계획과의 유기적인 관계를 고려하여 추진되어야 한다. 도시재생사업과 역사도심기본계획 모두 가시적인 성과를 얻기 위해서는 최소 10년 이상의 긴 시간이 필요하며, 이제 첫걸음을 내딛었다고 볼 수 있다. 중장기적인 관점에서 도시재생사업과 역사도심기본계획의 성공적인 목표 달성이라는 전제 아래 지속적으로 보완해 간다면 역사도심 재생사업의 성공사례로 자리매김할 수 있을 것이라 생각한다. 

[참고문헌]

- 전주시(2017. 4). '전통문화중심의 도시재생' 전주시 도시재생생활성화계획. 전북대학교, (주)인우
- 전주시(2017.12). 전주부성 및 주변지역 역사도심기본계획(1). (사)전주문화연구회
- 전주시(2017.12). 전주부성 및 주변지역 역사도심기본계획(2). (주)제일엔지니어링종합건축사사무소, (주)인우
- 전주시(2018. 4). 역사도심 지구단위계획 계획설명서. (주)제일엔지니어링종합건축사사무소, (주)인우

3 문화와 예술의 마을로 거듭난 마산 구도심 이야기 : 창원 도시재생 선도지역사업 사례

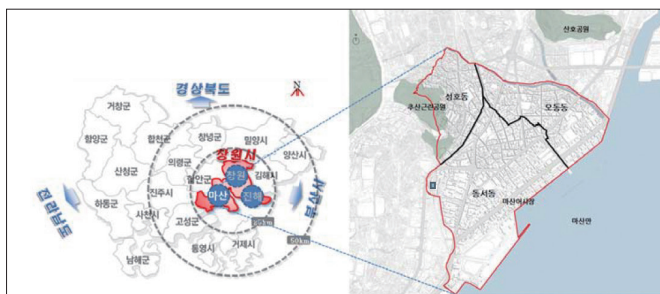
조 형 규 | 창원대학교 도시재생센터장, 건축학부 교수
손 재 현 | 창원도시재생 선도지역사업 총괄코디네이터,
창원시도시재생지원센터 사무국장

사업 개요

대상지 위치 및 규모

창원 도시재생 선도지역 대상지는 창원시 마산합포구 오동동, 동서동, 성호동 지역이다. 지난 2010년 창원, 마산, 진해 3개 도시가 하나의 도시로 통합하면서 통합창원시가 출범하였는데 선도지역 대상지인 오동동, 동서동, 성호동은 옛 마산시의 원도심에 해당되는 곳이다. 과거 마산수출자유지역의 번성과 창원국가산업단지 배후 도시로서의 기능까지 더해져 1990년대 초반까지 마산의 번영을 이끈 원도심지역으로써, 이후 창원시의 본격적 개발과 공공기관의 이전 및 산업경제적 변화로 쇠퇴현상이 나타난 곳이다.

대상지 총 면적은 1,780,000㎡인데, 이 중에서 동서동의 면적이 1,023,000㎡에 해당되어 전체의 57.5%를 차지하고 있으며, 오동동, 성호동순으로 면적을 차지하고 있다. 대상지는 금융기관 및 마산어시장을 비롯한 상업시설이 위치하며, 동남측으로 마산만이 위치하고 있다. 성호동 지역의 고지대로부터 동남측 마산만으로 갈수록 평탄하고 완만한 서고동저형의 지세를 보이는 곳이기도 하다.



[그림 1] 대상지 위치도

[표 1] 대상지 규모

구분	면적(천㎡)	구성비(%)
동서동	1,023	57.5
오동동	438	24.6
성호동	319	17.9
합계	1,780	100.0

쇠퇴 원인 및 대상지 잠재력

통합 이전 옛 마산시는 1970년대 이후 산업화, 도시화에 따른 인구의 유입으로 인해 1990년 초까지 지속적인 인구의 증가세가 나타나 1992년 약 52만명의 인구를 가진 도시로 성장하였다. 특히 산업적 측면에서도 한일합섬(주) 및 한국철강(주)등의 대규모 공장의 입지 및 마산수출자유지역(현 마산자유무역지역)의 조성으로 주요 산업도시로 거듭나게 되었다. 그러나 앞서 살펴본 것처럼 주요 공공기관 이전 및 외곽개발, 그리고 마산자유무역지역의 쇠퇴 및 인근 창원국가산업단지의 발전 등으로 인해 원도심 쇠퇴, 도심 공동화, 제조업 부문의 경제기능 쇠퇴 등의 현상이 나타나기 시작했다. 오동동, 동서동, 성호동은 이러한 쇠퇴과정을 겪은 옛 마산시의 원도심에 해당되는 지역으로 건축된 지 20년이 지난 노후건축물이 전체 건축물의 절반 이상인 62.9%에 해당하고, 주거환경낙후로 인해 공폐가가 다수 발생하였으며, 지역의 상권도 전반적으로 침체되었다. 그러나 통합시의 출범으로 재정규모가 한층 더 커진 창원시의 원도심 회복에 대한 의지, 315의거 발원지라는 역사문화적 자산, 지역 출신 예술작가를 유지한 '창동예술촌', 도시재생 R&D 테스트베드(TB)를 통한 지역역량확보 등 여러 가지 기회요인을 갖춘 지역이기도 하다. 이러한 자원과 지자체의 의지를 모아 지난 2014년에 도시재생 선도지역 사업이 추진되었다.

사업 추진 과정

'천년 항구 마산포 르네상스'라는 타이틀의 창원 도시재생 선도지역 사업은 근린재생형(일반)에 해당되는 사업으로 총 사업비는 1,765억원(마중물 200억+부처협업 1,439억+지자체 126억)이다. 공폐가 활용 게스트하우스 조성 등 지역경제 활성화, 도시관광 네트워크 조성을 통한 도시관광 활성화, 기존 도시재생사업 성과확산 및 지속적 역량강화로 지역공동체 활성화를 추진전략으로 하는 이 사업은 마중물 사업으로 공공 가로공간을 활용한 걷고 싶은 거리, 특화거리, 보행 네트워크 조성 등의 사업을 기획했다. 또한 주거, 상

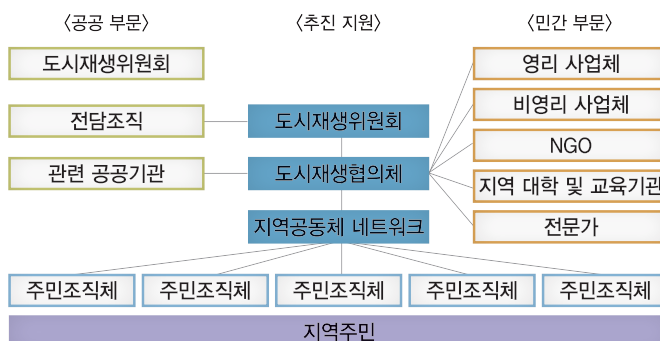
업지역 환경 개선과 연계하여 장기적으로는 지역 경쟁력 강화와 관광 활성화를 이루고자 하였다.

과거 도시재생 테스트베드(TB) 추진지역이었던 이곳은 2008년 도시재생민관협의체를 구성하고, 2010년에 도시재생 창원TB에 선정되었던 경험을 갖고 있다. 창원 TB 사업을 통해 부림시장 활성화, 창동예술촌 및 부림창작공예촌 조성 등의 성과를 끌어내었고 이는 다시 선도지역 마중물 사업으로 발전적으로 계승되었다.



[그림 2] TB사업과의 연계

한편, 지역주민의 원활한 의견수렴을 위해 거버넌스 구축을 통한 도시재생 사업추진체계를 마련하였다. 또한 도시재생지원센터를 운영하고 사업추진 주민협의체(민관협의회, 동별 주민협의회, 사업별 주민협의회)를 조직하고 운영하였으며 사업완료 이후에도 도시재생지원센터의 지속적 지원 및 마을기업을 통한 마을공동체 운영이 될 수 있도록 하였다. 그리고 창원대, 경남대 등 지역 대학의 인적, 물적 인프라를 포함하여 다양한 민간 부문의 파트너와 연계 협업할 수 있는 네트워크를 구축하였다.



[그림 3] 거버넌스 구축을 통한 도시재생추진체계

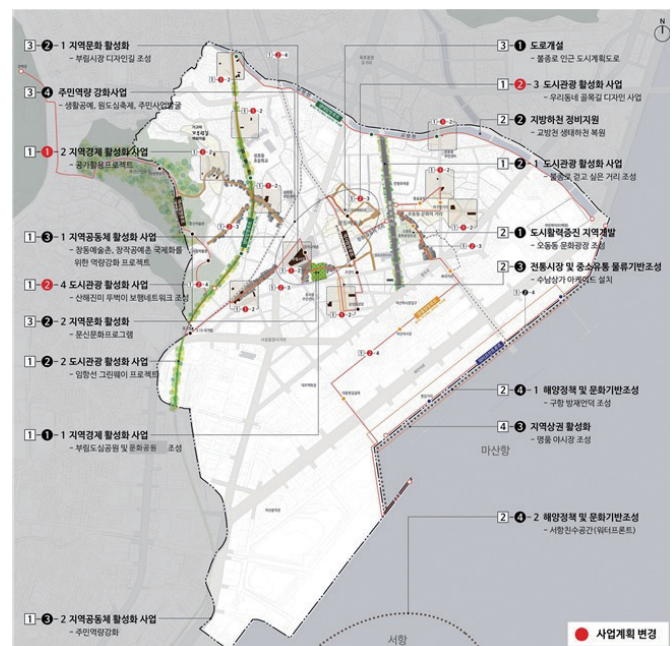
도시재생 선도지역 주요 사업

지역경제 활성화, 도시관광 활성화, 지역공동체 활성화를 목표로 도시재생 선도지역 주요 사업이 도출되었다. 총 8개의 사업 및 세부

내용은 다음 표와 같으며, 이 중에서 주요 사업을 소개하고자 한다.

[표 2] 창원 도시재생 선도지역 세부 사업 내용

사업명	세부 사업 내용
부림 도심광장 및 공영주차장 조성	• 상권의 집객력 제고 및 활력 증진 • 상층부 광장 조성 및 지하 주차장(70면)
공가 활용 프로젝트	• 지역문화예술의 활성화 공간 조성 • 문화술 전진기지 조성 (4층 규모)
불종로 걷고 싶은 거리 조성	• 창동과 오동동을 연결하는 가로 조성 • 차도용 블록 활용 광장형 도로 조성
임항선 그린웨이 프로젝트	• 도심 녹지 공간 확충 • 생태하천과 연계한 대상형 녹지축 조성
우리동네 골목 가꾸기	• 골목 자원을 활용한 테마형 가로 형성 • 3개 골목 정비 (250년 골목길 등)
산해진미 보행 네트워크 조성	• 잠재 관광자원을 활용한 탐방코스 조성 • 탐방거점 1개, 사인체계 개선 등 시행
창동예술촌 · 창작공예촌 국제화 역량강화	• 입주 예술인 지원 프로그램 운영 • 국내외 전시 참여 등 역량강화
주민역량강화사업	• 도시재생대학 등 교육 프로그램 운영 • 협의회 운영 등 주민합의의 도출 등



[그림 4] 선도지역 사업 총괄 계획도

불종로 걷고 싶은 거리 조성

옛 마산의 도심 상권은 크게 창동과 오동동으로 구분되며, 불종로를 중심으로 양분되어 있는 상권의 경쟁력을 높이기 위해 당초 명품 거리 조성을 통한 걷고 싶은 거리로 조성하는 계획을 제안하였다. 이후 실제 사업을 추진하는 과정에서 도로 다이어트 등 기존 활성화 계획에 대한 민관협의회의 수정 요구가 발생하였으며, 창원시와

창원시도시재생지원센터에서는 현재의 지역주민이 원하는 형태의 가로 환경 조성을 위해서 불종로 걷고 싶은 거리 시민계획 수립반을 운영하게 된다. 불종로는 2차로의 체계지만, 4차로 교행이 가능한 수준의 도로 폭이 확보되어 있어, 불종로를 어떻게 활용할 것인가가 당시 가장 큰 화두였다.

2016년 3월부터 11월까지 9개월의 기간 동안 진행된 시민계획 수립반에서 핵심구간인 200m구간을 창동과 오동동을 잇는 광장형 도로로 디자인하는 것에 합의되었으며, 블라드에서 벤치까지 모든 가로 조형물의 형태와 소재 등의 세부 사항을 지역주민과의 합의를 통해 결정하였다. 지난해 10월, 지역대표 축제인 마산 가고파 국화 축제에 앞서 준공되었다.

행정과 민간의 협력은 지역주민뿐만 아니라 지역대학에서도 적극적인 참여했으며, 대표적으로 2016년과 2017년에 진행된 불종로 버스정류장 파빌리온 설치에 창원대와 경남대 건축학과 교수들과 학생들이 직접 버스정류장을 시범적으로 디자인하여 설치하였다.



[그림 5] 불종로 디자인블록 설치 디자인

임항선 그린웨이 프로젝트

임항선은 일제강점기에 조성된 철도로 마산항을 통해 군수 물자 보급에 활용하기 위한 시설이었으며, 개항 이후 마산이 전국 5대 도시로 성장하는데 기여하였다. 1923년 개통하여 88년간 운행된 철도가 2011년 폐선된 이후 지역사회의 푸른 길 가꾸기 운동 등을 통해 활용방안을 찾고 있었으며, 2013년 7월 마산회원구와 마산합포구를 잇는 5.5km 구간을 임항선 그린웨이로 조성되었다. 이후 도시재생 선도지역에 포함된 1.3km 구간을 콘텐츠 강화를 위한 대상형 녹지축의 조성을 추진하였으며, 본격적인 사업에 앞서 지역주민과 함께 벽화 그리기, 화초 심기 등의 소규모 주민공모사업을 진행하여 임항선의 활용 가능성을 확인하였다. 이후 사업추진협의회 운영을 통해 녹지 담장 확충, 포토존 설치, LED 장미공원 등 탐방과 쉼터 공간을 제공하여 방문객뿐만 아니라 지역주민 생활환경 개선에

영향을 미쳤다. 지난해 3월 준공된 이후 임항선 그린웨이의 주변에 방치되어 있던 빈집들의 변화가 시작되었으며, 특히 민간에서 갤러리 카페 등을 운영하여 또 하나의 명소를 만들어가고 있다.



[그림 6] 주민과 함께 벽화그리기 (2015년)

산해진미 보행 네트워크 조성

선도지역 내 명소·명가를 발굴 등 숨겨져 있는 관광 자원을 활용하기 위한 보행루트를 구성하고, 산해진미 거점시설 조성을 통해서 방문객 등을 위한 사업이다. 이를 위해 20년 이상 방치되어 있던 상가건물을 매입하여 산해진미 거점시설을 조성했으며, 방문객 탐방을 위한 사인체계 개선 등이 시행되었다. 특히 체험거리 제공을 위해 한복입고 골목여행 프로그램을 운영하고 있으며, 매월 1,000명 이상이 체험하고 있다. 창원시도시재생지원센터는 2017년에 교육부의 교육기부기관으로 지정되어, 자유학기제와 연계한 도시재생 체험 프로그램인 창동Do드림을 운영하고 있으며, 지금까지 5천명이 넘는 청소년들이 프로그램에 참여하였다.



[그림 7] 한복입고 골목여행

우리 동네 골목 가꾸기

1760년에 세워진 마산조창을 중심으로 창동이 번성을 시작하였다. 이후 부림시장이 조성되어 확산된 형태의 골목들이 아직 구도심에 남아 있다. 마산창과 도심을 연결하던 250년 골목길, 가고파 꼬부랑 벽화마을을 연결하는 꼬부랑길, 옛 오동동에 번창했던 요정문화의 흔적을 보존한 여시·요정길 등 다양한 이야기를 담고 있는 골목길의 환경을 정비하여 산해진미 보행 네트워크 형성과 연계하는 사업이다. 지난 3월 골목길에 대한 정비를 완료하였으며, 추가적으로 건축물 입면을 특색 있게 조성하기 위한 사업도 함께 진행되었다.



[그림 8] 250년 골목길 조성

연계 및 협업사업 추진

창원시는 마산 원도심의 재활성화를 위해 국토부의 도시재생 선도지역사업뿐만 아니라 다양한 부처들의 협업사업을 발굴하여 연계하기 위한 노력을 기울이고 있으며, 단순 국비만 바라보는 것이 아니라 창원시의 자체 예산을 투입하여 창동예술촌과 부림창작공예촌 운영을 지원하고 있다.

[표 3] 창원 도시재생 선도지역 연계 및 협업사업

사업명	세부 사업 내용
창동예술촌·부림창작공예촌 조성	· 문화예술을 통한 도시재생 추진의 일환으로 도심의 빈점포를 활용한 예술인 공방 조성 (예술촌 58개, 공예촌 30개)
오동동 문화광장 조성	· 방문객 접근성 향상과 문화 향유 공간 조성을 목적으로 지상 광장과 지하 공영 주차장을 조성 (주차 74면)
글로벌 캠페인 상상길 조성	· 한국관광공사와 창원시가 협업을 통해 캠페인을 진행하여 30만명의 외국인 참가자를 모집하여 2만3천명의 이름블록을 창동거리 바닥에 설치
성호 생활문화센터 조성	· 공실로 방치되어 있던 공공청사(주민센터)를 활용하여 지역주민의 생활문화를 지원하는 거점 공간 조성
지역기업협업-두산중공업	· 두산중공업 봉사의 날과 연계하여 저소득층 청소년을 대상으로 가구 기증 노후 벽면 벽화그리기 등을 진행
지역대학연계협업-불종로 파빌리온 설치	· 지역대학의 교수뿐만 아니라 학생들이 함께 참여할 수 있는 프로그램을 운영 · 불종로 버스정류장 디자인 제안 및 설치

창동예술촌·부림창작공예촌 조성

옛 마산 도심을 문화예술을 접목한 도시재생 추진을 위해 빈 점포를 활용한 공방, 갤러리 등을 운영하는 창동예술촌과 부림창작공예촌 조성사업이 완료되었다. 현재 창동예술촌과 부림창작공예촌에는 각각 58명, 28명의 작가들이 활동 중에 있다. 또한 각각의 운영위원회와 사회적경제조직 중심의 운영을 통해 자생력을 갖추고 있으며, 특히 부림창작공예촌협동조합은 지난해 행안부에서 선정하는 우수사례로 장관상을 수상하였다. 현재 운영 중인 예술촌과 공예촌의 작가들은 일부 임대료를 창원시로부터 지원받고 있으며, 나머지 전체 임대료의 40%는 건물주가 부담하는 것을 원칙으로 운영 중에 있다. 특히 이러한 예술인들의 집객효과와 영향으로 재정적 지원을 받지 않고 자발적으로 창동예술촌에 입주한 예술인과 단체가 17명이 있으며, 민간기업인 (주)한국야나세에서 운영하고 있는 금강갤러리가 운영 중이다.



[그림 9] 창동예술촌 아트센터

지역대학 연계협업-불종로 파빌리온 설치

창원시도시재생지원센터는 본격적인 사업추진에 앞서 소규모 공모사업 추진을 통해 사업의 추진가능성을 확보하고 있다. 지역주민의 아이디어를 실험하는 사업뿐만 아니라 지역대학의 학생들과 교수들이 함께 제안하는 아이디어를 실행하는 소규모 연계·협업 사업을 통해 향후 학생들이 지역에 대한 공헌 활동이 가능할 수 있도록 지원하고 있다.

특히 2016년과 2017년에는 창원대와 경남대가 불종로 건고 싶은거리 조성에 앞서 파빌리온을 설치하여 지역주민과 방문객에게 새로운 형태의 볼거리와 쉼터를 제공하였다. 이는 지역사회뿐만 아니라 일본 방송에서도 소개되는 등 지역대학과의 협업의 우수사례라고 할 수 있다.




[그림 10] 불종로 파빌리온 설치 모습

[참고문헌]

- 창원시, “창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획”, 최종보고서, 2014.12
- 창원시도시재생지원센터, “도시재생 정책과 전망”, 내부발표자료, 2018.05
- AURI, “마을재생 리뷰-도시재생선도지역의 계획 및 사업 특성”, 2016

주요 성과 및 과제

선도지역 사업의 수행으로 옛마산 원도심에는 많은 변화가 생겼다. 우선 유동인구가 증가하였다. 2017년 6월 조사자료에 의하면 시간당 유동인구가 4,258명으로 2014년 대비 평균 3배 이상 증가하였다. 매출액 증가 역시 주요한 변화였다. 2016년 7월 조사자료에 의하면 월 평균 매출액이 572억원으로 2014년 6월 대비 1.5배 증가하였다. 청년 창업 증가로 300여개 점포가 새로 생겨나기도 했다. 또한 창동예술촌 자발적 입주작가가 초기 2명에서 2018년 현재 24명으로 증가하였다. 그 외에도 외부기관에서의 벤치마킹, 언론홍보, 대외 수상 등 의미 있는 실적을 거두기도 했다. 선도지역의 사업 수행 경험을 바탕으로 창원시는 도시활력증진사업인 행복의창, 블러썸여좌 사업 등을 유치하기도 하였으며, 문재인 정부에서 중점 추진 중인 도시재생 뉴딜사업 공모에도 사업 수행 노하우를 적용하기 위해 노력하고 있다.

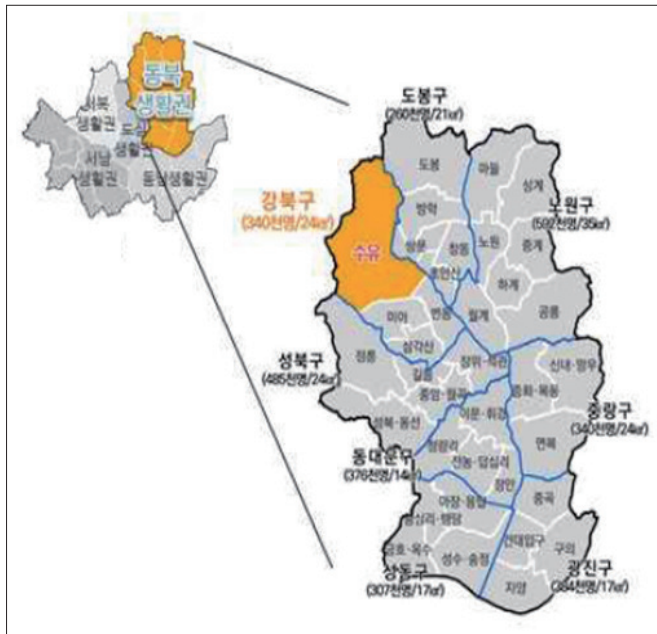
앞으로의 창원시 도시재생의 과제는 크게 네 가지로 정리해볼 수 있다. 첫째, 주민 중심의 소통이다. 주민의 직접 참여와 지역 공동체 구성원들이 주체가 되고 방문객들보다 주민들의 문화적 요구 충족이 우선시되어야 한다. 둘째 행정기관의 적극적 지원이다. 참여를 넘어 공간이라는 자원의 장소화를 위해 중앙과 지방 행정기관 모두의 적극적 지원이 필요하다. 셋째, 체계적인 준비와 전략이다. 단기, 중기, 장기의 단계별 활성화 전략을 마련하고 사업단위 및 공간별로 연계성을 강화해야 한다. 넷째, 풍부한 지역자산의 활용이 필요하다. 역사적, 산업적, 예술적 유산 뿐 아니라 도시경관, 전통생활, 축제 등 다양한 자산을 포함해야 한다. 

서울시 4.19사거리 중심시가지형 도시재생사례

박 태 원 | 총괄계획가, 광운대 도시계획부동산학과 교수

사업개요

4.19사거리 일대 중심시가지형 활성화사업은 서울시 동북권 내 강북구 4.19사거리 일대를 중심으로 하며, 2030 서울시 생활권 계획상 수유생활권에 포함되어 있다. 행정구역의 경우 우이동과 수유동 일대로 활성화지역과 연계검토지역으로 구분된다. 활성화지역(628,000㎡)내에는 주거지역과 상업지역이 혼재 되어 있으며, 연계검토지역(570,000㎡)내에는 국립4.19민주묘지, 파인트리, 솔밭공원 등 중심지 기능을 수행할 수 있는 거점이 포함되어 있다.

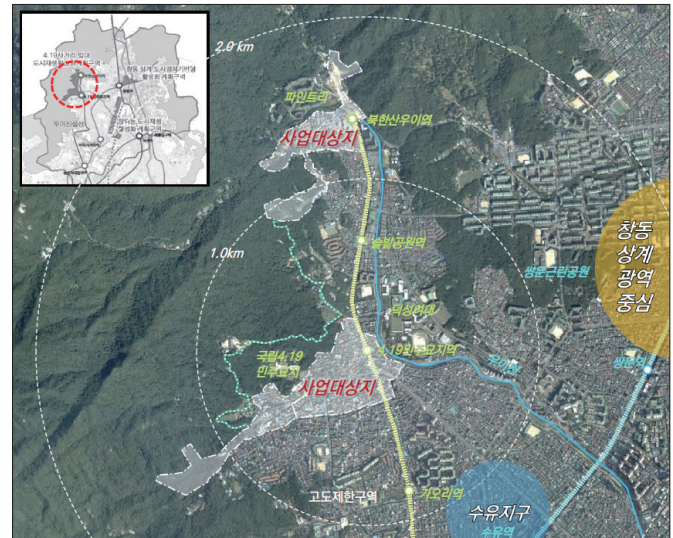


[그림 1] 2030 생활권계획 - 강북구

출처: 2030 서울시 생활권계획, 동북권(강북구), p.25

대상지 형태의 경우 북한산국립공원 등산로 주변 우이동 권역과 국립4.19민주묘지 주변의 수유동 권역으로 구성되어 물리적으로

이원화된 대상지 형태를 지니고 있다. 하지만 각 대상지는 북한산 둘레길로 연계될 수 있는 가능성을 지니고 있으며, 이를 구체적으로 활용한 도시재생사업이 추진될 예정이다.



[그림 2] 대상지 위치

4.19사거리 일대는 자원 간 융합 및 연결을 통한 새로운 지역가치 창출, 자연, 역사, 문화가 어우러진 관광 거점 조성, 지역공동체 활성을 통한 지역민들의 지역애착 유도 등을 통한 서울 동북권의 역사문화특화 중심지 조성을 목적으로 2017년 2월 도시재생활성화계획 수립 용역을 시행하고 2018년 3월 4.19도시재생지원센터를 개소 하였다. 현재는 도시재생활성화 계획을 수립하는 과정에 있으며, 2019년부터 해당 계획 내 세부사업을 시행할 예정에 있다.

대상지 현황

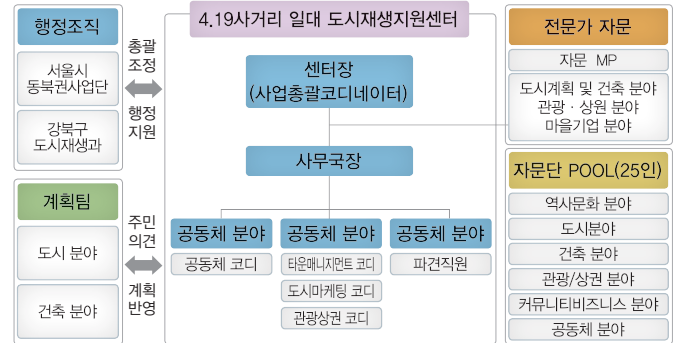
4.19사거리 일대 중심시가지형 도시재생사업의 대상지는 산업경

제부문 및 기반시설의 노후화, 북한산 인근 지역의 자연환경 보존으로 인한 상대적 사회·경제 측면 불이익, 역사문화자원 및 사회적 경제 자원의 낮은 활용 등의 지역적 문제를 지니고 있다.

인문·자연환경 측면의 경우 북한산 국립공원 주변에 위치함에 따라 도심 속에서 천혜의 자연환경을 느낄 수 있으며, 국립4.19민주묘지, 순국선열묘역 등의 근현대사 역사자원을 지니고 있다. 하지만 자연환경 보호 측면의 고도제한지구 설정, 역사자원의 보존 등에 따른 개발 행위 제한 등으로 상대적 불이익이 있다.

사회·경제적 측면의 경우에는 지역 내 중심 산업이 미흡하여 자족도시의 기반 마련의 문제가 심각한 지역이다. 더불어 노후화된 다세대, 다가구 주택 등이 밀집된 지역으로 열악한 생활환경을 갖고 있다.

물리적 환경 측면은 가장 심각한 문제를 나타내고 있으며, 강북구 대부분의 지역이 도시재생활성화계획의 법정 쇠퇴 기준을 충족하고 있다. 특히, 강북구 우이동은 동북4구 행정동 내 상위 8% 이내 서울복합쇠퇴지수를 나타내고 있어 산업경제문의 쇠퇴가 매우 높게 나타나 도시재생사업의 시급한 추진이 요구되고 있는 실정이다. 하지만 동북권역 다양한 개발사업과 함께 창동·상계 경제기반형 도시재생사업의 추진에 따라 경제중심지와 상호보완적 기능을 수행할 수 있다. 2017년 우이-신설 경전철 개통에 따른 접근성 향상으로 광역적 방문객 유입가능성이 증가되어 도시재생사업 추진에 따른 높은 변화의 가능성을 지니고 있다.

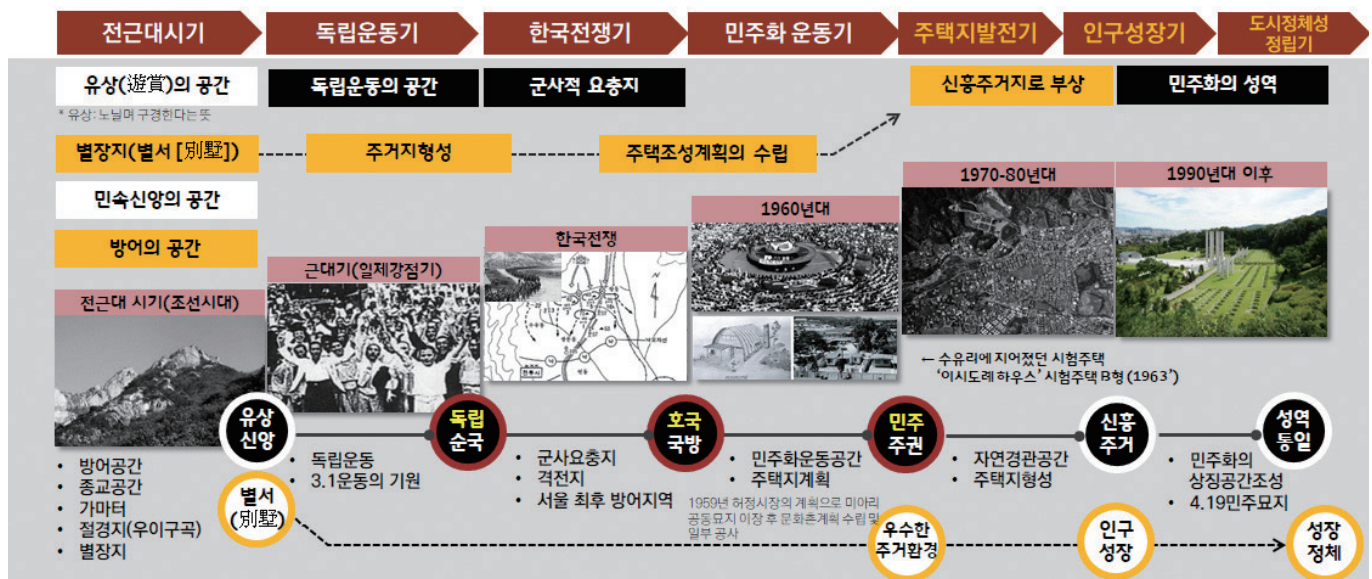


[그림 4] 4.19도시재생지원센터 조직 구성

조직 구성 및 운영 방안

4.19사거리 일대 도시재생사업은 서울시 지역발전본부 내 동북권 사업단을 중심으로 추진되고 있다. 현장에는 도시재생지원센터가 구성되어 센터장을 중심으로 사무국장과 공동체, 타운매니지먼트, 도시마케팅 코디네이터가 각 분야의 전문 역할을 수행하고 있다. 또한, 도시재생활성화계획 수립 과정에서 역사·문화, 도시, 건축, 관광·상권, 공동체 등 다양한 분야 전문가의 자문단을 구성하여 운영하고 있다.

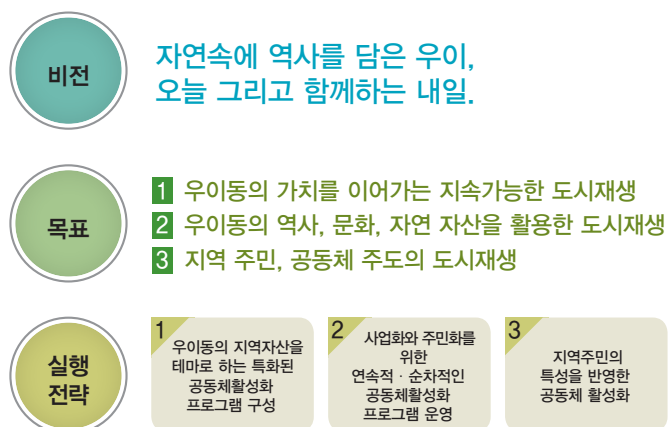
4.19사거리 일대 도시재생사업은 지역의 고유한 특성을 기반으로 하여 이를 형성화한 CI를 제작하여 도시재생사업의 상징성을 강화하였다.



[그림 3] 4.19사거리 일대 시기별 변화 양상



[그림 5] 4.19 도시재생사업의 비전 상징화 - 4.19도시재생지원센터 CI



[그림 6] 공동체 활성화의 비전과 목표

CI는 사업대상지가 지니고 있는 특성 중 자연생태 자원인 북한산과 우이구곡, 국립4.19민주묘지, 순국선열묘역 등의 역사적 유일성, 다양한 사회적 경제의 네트워크, 사거리가 내포하고 있는 특성을 형상화하였다.

도시재생활성화계획 수립 및 추진 과정에 주민 참여를 위한 공동체 프로그램을 수행함에 있어 '자연 속에 역사를 담은 우이, 오늘은 위한 내일을 만들다'라는 비전을 수립하였다.

공동체 활성화의 구체적 실행 전략으로는 우이동의 지역자산을 테



[그림 7] 공동체 활성화 실행 전략

마로 특화된 공동체 활성화 프로그램의 구성, 사업화와 주민조직화를 위한 순차적인 공동체 활성화 프로그램 운영, 지역 주민의 특성을 반영한 공동체 활성화를 추진하고자 한다.

공동체 활성화 프로그램의 운영 과정에서도 지역 자산을 활용하는 방안이 있어 Locality → Local Content → Local Creator → Local Product의 과정을 단순한 유무형 자산의 탐색을 하는 것에 그치는 것이 아니라 각 자산의 연계를 통한 고유 자산화를 시도하고자 한다. 또한, 자산의 운영 및 활용하는 주체로 지역 주민이 직접 참여하는 형태의 기업으로 운영하여 향후 도시재생사업의 추진 종료 시점에도 지속적 활동을 할 수 있도록 하는 구조를 갖추고자 한다.

구체적 프로그램으로는 ‘시작’하는 도시재생, ‘함께’하는 도시재생, ‘참여’하는 도시재생의 단계로 구분되어 있다. ‘시작’하는 도시재생의 경우 도시재생사업과 관련된 내용의 홍보 및 관련 정보를 제공하고 지역의 문제, 향후 개선 방향 등에 대해 적극적 의견을 제시할 수 있도록 유도하는 일련의 활동으로 구성되어 있다. ‘함께’하는 도시재생의 경우 도시재생사업의 적극적 참여를 위한 장으로 도시재생대학 일반 과정, 각 전문 분야 심화과정으로 구성되어 추진되고 있다. ‘참여’하는 도시재생은 앞선 단계에서 역량을 갖춘 주민들에 의해 이루어지는 공모사업이 중심이 된 과정으로 주민에 의한 구체적인 사업을 이루어질 예정이다.

비전 및 추진 전략

4.19사거리 일대 도시재생사업의 방향은 지역 이 지닌 이슈와 문제점의 개선을 위한 방안과 역사, 자연, 문화 등의 잠재력을 지닌 자산

의 극대화를 위한 방안을 종합하여 추진하고자 한다.

지역이 지닌 문제점과 인적·물적 자원의 구체적 활용 방안으로 매력있는 도시, 활력있는 도시 만들기 위한 ‘방문가치’ 마련과 여가·관광 기능 중심의 보고 즐길거리를 통한 ‘체류가치’ 확산을 통한 강북구 4.19사거리 일대 미래가치를 창출하고자 한다. 구체적 비전으로는 4.19사거리 일대 도시재생사업은 ‘찾고 싶은’ 4.19사거리, ‘머물고 싶은’ 우이동, ‘살고 싶은’ 강북구를 비전으로 설정하였다. 이는 방문가치 → 체류가치 → 정주가치의 확장으로 연결된다. 사업대상지 내 4.19사거리, 4.19민주묘지, 우이동의 3개 핵심 거점을 중심으로 역사, 자연, 문화공동체 특성을 반영할 수 있도록 사례 대상지의 권역을 구분하였다. 대상지의 인적·물적 자원의 특성을 바탕으로 도시재생사업 추진 전략을 수립하였다. 역사적 특성을 지닌 4.19민주묘지 권역의 경우 찾고 싶은 생활관광 명소 만들기, 자연 특성을 지닌 우이동 권역은 머물고 싶은 체류거점 만들기, 문화공동체가 다수 분포하고 있는 4.19사거리의 경우 살고 싶은 문화공동체 주거지 만들기의 추진 전략을 수립하였다. 각기의 구분된 권역은 4.19거리, 둘레길, 우이-신설 경전철 등을 통해 상호 기능 보완의 역할을 수행할 수 있다.

우이동 권역의 경우 북한산, 우이구곡 등의 자연환경을 중심으로 하는 ‘Nature Valley’ 컨셉을 설정하였으며, 4.19사거리 권역의 경우 다양한 형태의 문화·예술 단체, 사회적 공동체 등이 중심이 된 ‘Culture & Art Rotary’, 4.19카페거리 권역은 국립4.19민주묘지,



[그림 8] 4.19사거리 도시재생사업의 기본 방향



[그림 9] 사업대상지의 권역 구분



[그림 11] 4.19사거리 일대 권역별 계획 연계

순국선열묘역, 근현대사기념관 의 역사자원이 중심이 되어 'Historical Street'의 컨셉을 설정하였다.

각 권역별 구체적 사업을 추진함에 있어 중심시가지형 도시재생사업이 지닌 중심성 회복 전략을 근린단위에서 지구차원으로 확장의 단계별로 구분하였다.

4.19사거리 일대 도시재생사업은 중심시가지형 도시재생사업으로 근린재생형 도시재생사업에서 요구되는 주거환경의 개선뿐 만 아

니라 보다 광역적 차원의 접근이 요구되는 사업의 특성을 지니고 있다. 주거환경의 개선과 함께 추구해야 할 상권활성화, 역사·문화 관광 특성화 등의 복합적 목표를 추진해야 하는 어려움이 있다. 이와 같은 문제의 해결을 위해서는 도시재생사업의 추진 과정에 보다 다양한 주체의 참여가 필요하며, 이들 주체 간의 협력적 관계 형성이 더욱 절실하게 요구된다. ☒



[그림 10] 단계별 지역 중심성 회복 전략

일본의 중심시가지활성화사업과 정책적 시사점

양재섭 | 서울연구원 선임연구위원, 오사카시립대학 특별연구원

일본의 중심시가지활성화정책

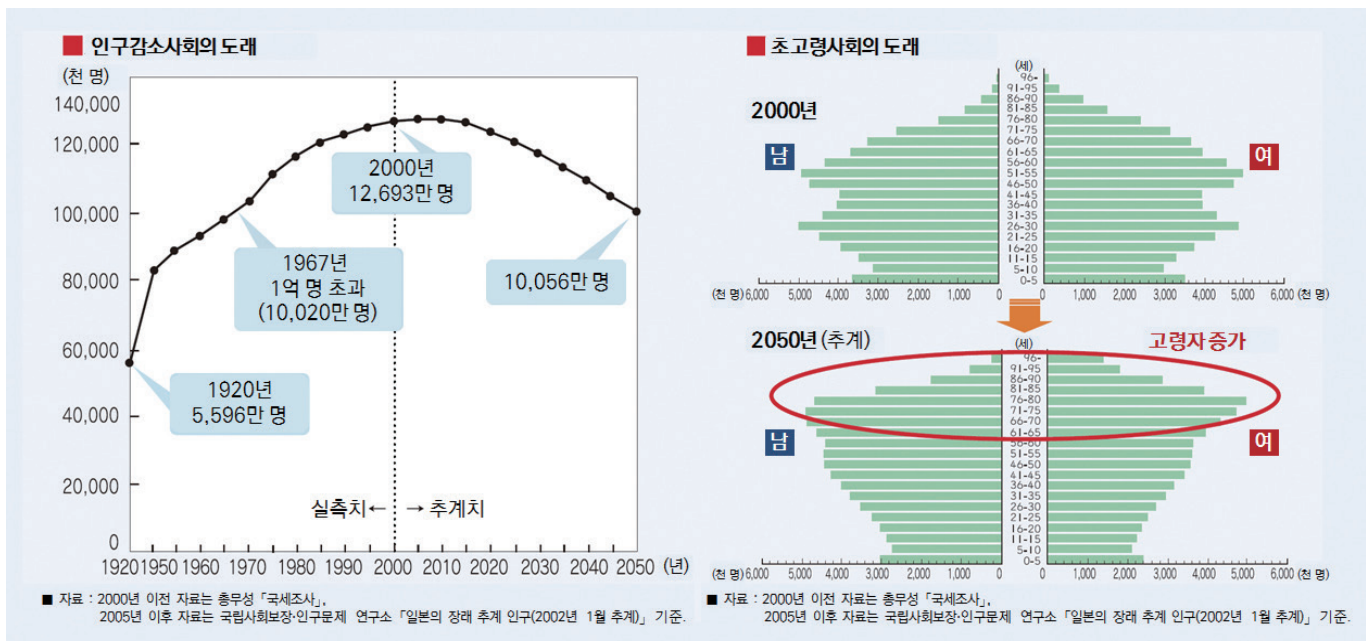
우리나라의 도시재생정책은 2013년 도시재생특별법이 제정되면서 추진되기 시작하여 2017년 '도시재생 뉴딜정책'으로 업그레이드되어 추진되고 있다. 도시규모와 여건에 따라 다르겠지만, 도시재생의 핵심과제는 노후주거지를 정비하고, 구도심을 혁신 거점공간으로 조성하는 것이다. 하지만 도시재생 유형으로 새로 추가된 중심시가지형에 대해서는 다양한 경험과 사례 검토가 아직 미흡한 실정이다. 여기서는 우리나라 도시재생의 중심시가지형과 유사한 방식으로 추진되고 있는 일본의 중심시가지활성화사업 관련제도와 추진방식을 살펴보고, 우리에게 주는 시사점을 제시하고자 한다.

인구 감소와 초고령사회에 직면한 일본 도시정책의 키워드는 '컴팩트한 도시만들기'이다. 일본의 총 인구는 2006년을 정점으로 감소세로 돌아섰으며, 65세이상 노인인구 비율 또한 지속적으로 증가하여 초고령사회를 맞고 있다. 2050년에는 3명당 1명이 노인이 될 것으로 추산되고 있다. 그러나 고도경제성장기 이후 자동차화

(motorization)가 시작되면서 주택과 대형 상점은 물론, 병원, 시청, 학교 등 공공시설이 교외에 자리잡게 되어 도시중심부(중심시가지)는 쇠퇴하기 시작했다. 중심시가지에 사람이 살지 않게 되고, 상업활동과 거리의 활력이 떨어지면서 공동화와 쇠퇴현상이 심화되고 있는 것이다.

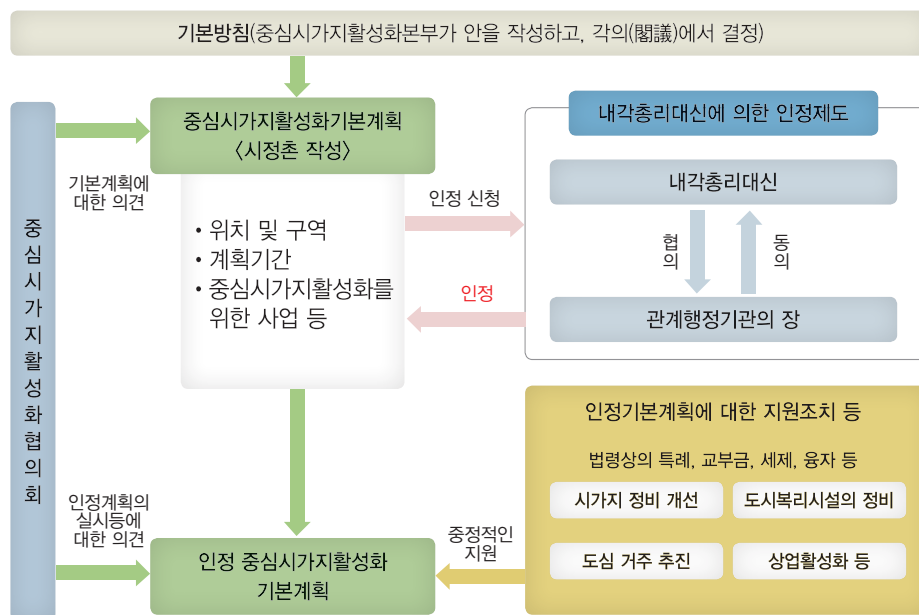
중심시가지의 공동화와 쇠퇴는 다양한 도시문제를 초래한다. 특히, 중심시가지가 상업, 업무, 주거, 문화 등 도시기능이 집적한 '도시의 얼굴'이라는 점에서 더욱 그러하다. 중심시가지의 공공서비스기능이 저하되면서 도시경영 비용이 늘어나고, 생활공간으로서의 매력 또한 상실하게 된다. 자동차 이용이 늘어나면서 에너지소비량도 증가하여 환경에 대한 부담도 증가하게 된다.

일본 정부는 무질서하게 확산하는 교외화에 제동을 걸고, 도시기능이 집적된 중심시가지지를 생활거점으로 재생하기 위해 1998년부터 중심시가지활성화정책을 추진하고 있다. 중심시가지활성화는 지방도시 중심시가지의 쇠퇴를 막기 위해 시가지를 정비하고 상업활동을 활성화하고자 도입된 정책이다. 교외화하는 기존의 확산형 도



[그림 1] 일본의 총 인구와 연령대별 인구 추계

자료 : 国土交通省(<http://www.mlit.go.jp/crd/index/index.html>)



[그림 2] 중심시가지활성화사업의 구조

자료 : 國土交通省(<http://www.mlit.go.jp/crd/index/index.html>)

시구조를 생활거점(중심시가지) 중심의 집약형 도시구조로 전환하는 정책인 것이다.

중심시가지활성화사업 관련제도와 사업구조

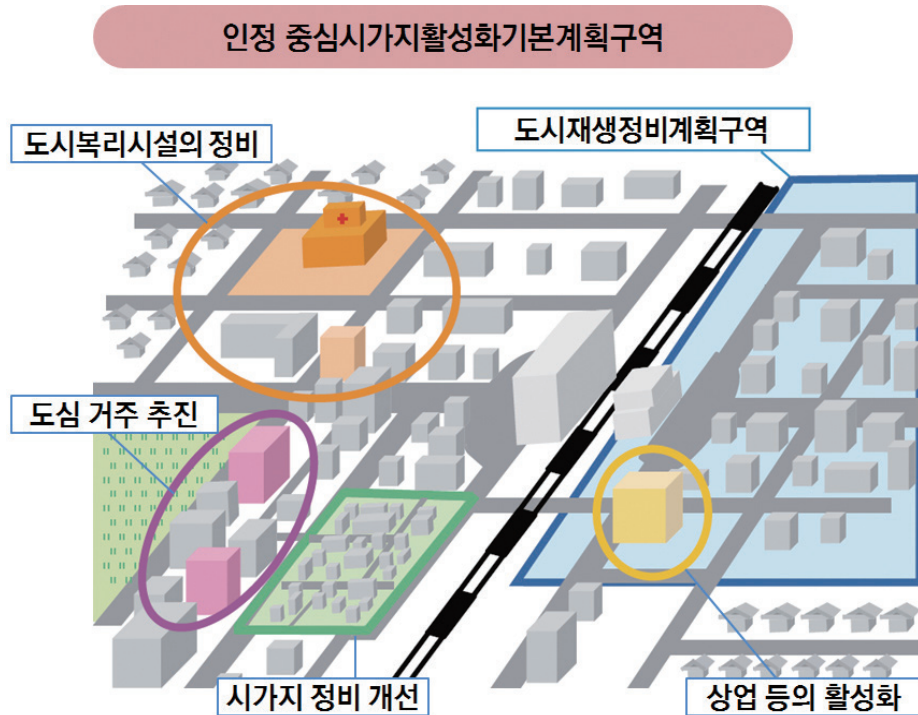
중심시가지활성화사업은 인구감소와 교외화, 대형매장의 교외 진출 등으로 인해 활력을 잃어가고 있는 중심시가지를 활성화하기 위해 하드·소프트한 양 측면의 사업을 중앙정부가 지원하는 방식으로 추진된다. 2002년 제정된 일본의 도시재생특별조치법이 주로 도쿄, 오사카 등 대도시의 재생을 위한 것이라면, 중심시가지활성화사업은 중소규모의 지방도시 재생을 위한 것이라고 할 수 있다.

이 사업은 1998년에 제정된 '마치즈쿠리 3법'(중심시가지활성화법, 대규모 소매점포 입지법, 도시계획법 개정)에 법적 근거를 두고 있다. 마치즈쿠리 3법이란 공동화가 진행되는 중심시가지활성화를 지원하기 위한 '중심시가지활성화에 관한 법률', 대규모 점포 개점 시 주변 생활환경에 미치는 영향을 고려토록 한 '대규모 소매점포 입지법', 마을만들기 관점에서 대규모 점포의 입지 규제를 가능토록 한 '도시계획법 개정'을 말한다.

중심시가지활성화사업은 중앙정부의 종합적·일체적 지원을 통해

추진된다. 일본 정부는 중심시가지활성화사업을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위해 2006년 내각총리대신을 본부장으로 하는 중심시가지활성화본부를 설치하고, 중심시가지활성화를 위한 기본방침의 작성, 시책의 종합 조정, 사업 실시 상황 등을 체크하고 있다.

〈그림 2〉에서 보는 바와 같이, 중심시가지활성화협의회와 함께 시정촌이 작성하는 중심시가지활성화기본계획을 내각총리대신이 관계장관과 협의하여 인정(승인)하고, 기본계획에 근거하여 실시하는 사업에 대해 예산 보조 및 세제 특례 등을 지원하는 방식으로 추진된다. 중심시가지활성화기본계획을 토대로 장래상을 공유하고 종합적·전략적으로 사업을 추진한다. 중심시가지활성화는 단지 상점가를 활성화하는 것이 아니라, 도시 전체를 컴팩트한 도시로 조성하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 하드·소프트한 양 측면의 다양한 사업과 프로그램이 추진된다. 〈그림 3〉에서 보는 바와 같이, 인정된 중심시가지활성화기본계획 구역 내에서는 시가지 정비·개선, 도시복지시설의 정비, 도심거주 추진, 상업 등의 활성화, 교통접근성 제고 등의 사업이 전략적으로 시행된다. 즉, 중심시가지 내 도로, 복지시설, 도심주거 등 물리적 환경을 개선하는 하드웨어사업과 창업 지원, 상권활성화, 특성화사업 등 소프트웨어 사업을 동시에 종합적으로 추진하는 것이다.



[그림 3] 중심시가지활성화기본계획구역 내 추진사업

자료 : 国土交通省(<http://www.mlit.go.jp/crd/index/index.html>)

중심시가지활성화사업의 5가지 원칙

중심시가지활성화사업은 하드와 소프트한 양 측면의 사업을 아우르면서 5가지 원칙하에서 추진된다. 첫째, 중심시가지활성화를 위한 하드·소프트한 사업을 시행하는데 그치는 것이 아니라, 이를 지속적으로 관리·운영해가는 것이 중요하다. 둘째, 역사·문화·경관 등 지역자산과 인재의 발굴·활용을 통해 다른 곳에 없는 지역 고유의 매력을 창출하는 것이 필요하다. 셋째, 지역산업과 활동을 연계하여 지역의 사람, 물건, 자금이 순환하는 지속가능한 지역 경제를 구축하는 것이다. 넷째, 중소단위 재개발, 토지의 잠정 이용, 정기 차지권의 활용 등을 통해 의욕있는 사람들이 토지를 효율적으로 활용토록 한다. 다섯째, 중심시가지 재생을 시민들이 자신의 문제로 생각하고, 행정과 협력하여 주도적으로 추진하는 것이 필요하다.

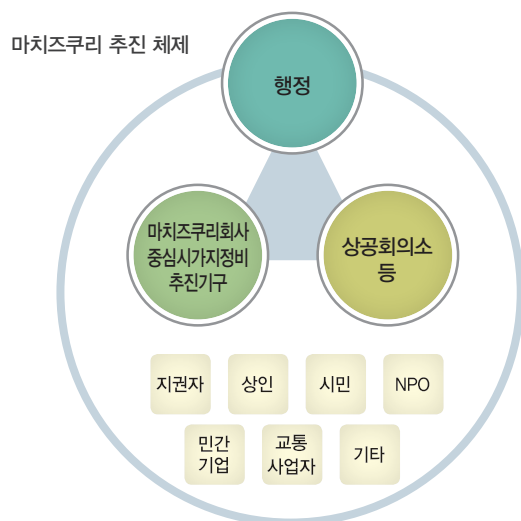
중심시가지활성화사업의 추진주체와 역할

중심시가지활성화사업은 지역주민과 상공인, 시민과 NPO, 민간기

업, 교통사업자 등 다양한 관계자가 관련되기 때문에, 이들의 참여와 협력이 필수적이다. 행정, 중심시가지활성화협의회, 마치즈쿠리회사(혹은 정비추진기구), 상공회의소 등이 주체가 되어 사업을 추진한다.

먼저, 행정은 컴팩트한 도시정비를 지원하는 역할을 한다. 컴팩트한 도시만들기라는 방향성에 근거하여 중심시가지활성화기본계획을 작성토록 유도한다. 또한 도시기능의 적정 입지와 중심시가지로의 집중 투자를 유도하면서 민간투자를 뒷받침하는 역할을 한다. 중심시가지활성화협의회는 다양한 관계자들간의 의견을 조정하여 대책의 실효성을 확보하고, 다양한 주체의 합의 형성 및 협의의 장으로 기능한다.

한편, 마치즈쿠리회사(혹은 중심시가지정비추진기구)는 도시정비를 실질적으로 견인하는 역할을 수행한다. 이들은 중심시가지의 하드웨어사업을 포함하여 디벨로퍼의 역할을 담당하는데, 공익성과 기업성에 입각해서 사업을 추진한다. 끝으로 상공회의소 등은 상업활동을 견인하는 역할을 수행한다. 지역경제 활력의 향상을 목표로 상업활성화를 추진한다.



[그림 4] 중심시가지활성화사업 추진체제


자료 : 國土交通省(<http://www.mlit.go.jp/crd/index/index.html>)

니터링과 검증을 통해 추진하되, 단기적으로 점에서 활성화를 도모하고, 이후 선, 면으로 파급효과를 확산시키는 전략이 필요하다.

둘째, 해당 지역의 특색을 찾는 작업이 필요하다. 그 지역만의 개성을 살린 독자적인 중심시가지 재생을 도모할 필요가 있다. 다른 지역에는 없는 자기만의 매력을 찾고, 이를 다듬어 가면서 자기 지역만의 특색을 만들어가는 것이 필요하다.

셋째, 민과 관의 긴밀한 협력하에서 추진해야 한다. 다양한 이해관계가 얽혀있는 중심시가지를 활성화시키기 위해서는 행정, 마치즈쿠리회사, 협의회 등 민관의 긴밀한 협력이 필수적이다.

넷째, 효과가 높은 사업부터 시행할 필요가 있다. 한정된 자원 내에서 사업을 추진하기 위해서는 사업의 우선순위를 명확하게 설정하고, 효과가 높은 사업부터 시행하는 것이 필요하다.

다섯째, 다양한 도심기능의 복합적인 집약이 필요하다. 중심시가지 재생은 단일 기능을 따로따로 정비하는 것이 아니라 복합적인 기능을 집약시켜 중심지의 매력을 높여가는 것이 필요하다. 하드와 소프트웨어 양 측면을 아우르는 복합적인 전략이 필요하다. 

중심시가지형 도시재생에 주는 시사점

1998년부터 시작되어 2006년과 2014년 두 차례 법 개정을 거치면서 20여년간 추진되고 있는 일본의 중심시가지활성화사업은 국내 중심시가지형 도시재생사업과 유사한 방식으로 추진된다. 따라서 지금까지 추진된 사업실적과 성공사례, 성과와 한계 등을 면밀하게 살펴보는 것은 우리에게 타산지석이 될 것이다.

2018년 6월말 현재, 중심시가지활성화기본계획은 142개 시(市) 2개 정(町)에서 225개 계획이 인정을 받아 추진되고 있다. 그 중에는 다카마츠(高松) 시, 나가하마(長浜) 시, 가나자와(金沢) 시 등 우리에게 알려진 성공사례도 있지만, 성과가 불분명한 경우도 상당수 존재한다. 2012년 말까지 기본계획이 종료된 30개 시정촌의 95개 목표지표를 조사한 결과, 달성율이 27%에 불과하다는 보고도 있다. 또한 중심시가지활성화사업의 진척상황에 대해서는 70%가 순조롭다고 평가했지만, 목표 지표가 달성되었더라도 개선 효과가 체감되지 않는 경우도 있다. 또한 중심시가지활성화협의회 운영에 있어서도 개최 빈도가 1회 이하인 경우가 40%에 이르고 있어, 내실있게 운영되지 않는 경우도 많다. 일본 중심시가지활성화사업의 성과와 한계에 대해서는 보다 면밀한 조사와 지속적인 모니터링이 필요하다. 이러한 점을 감안하여 일본의 중심시가지활성화사업이 우리의 중심시가지형 도시재생에 주는 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 장기적인 관점에서 점·선·면으로 파급효과를 확대한다. 중심시가지 재생은 최소 10년 이상의 장기적인 관점에서 정기적인 모

[참고문헌]

- 요코모리 도요오 외(2011), 실패로 배우는 중심시가지활성화, 국토연구원, 한울.
- 中西信介(2014), “中心市街地活性化政策の経緯と今後の課題”, 立法と調査 351, 97-111
- 國土交通省, 中心市街地のまちづくり (pdf자료)
- 國土交通省, 中心市街地活性化のまちづくり(인터넷 홈페이지)

(<http://www.mlit.go.jp/crd/index/index.html>)

도시계획 정책 · 제도

Policy Report

일몰제 대비한 도시공원 조성, 정부차원 적극 지원

2018.4.17

- 정부는 헌법재판소의 헌법불합치 결정에 따른 공원 등 도시계획 시설 실효(일몰제) 문제와 관련하여 정부 차원의 종합적인 지원 방안을 마련하고 적극 추진하기로 하였다.
 - 현재 결정 이후 주민의 재산권 보호라는 측면을 고려하여, 지자체에서 도시계획 결정 후 20년간 사업에 착수하지 않을 경우 결정의 효력이 상실(2000년 구 도시계획법 개정)되도록 하였으나, 그간 지자체는 자원의 한계 등으로 문제 해결에 어려움을 겪어왔고, 중앙정부 또한 지자체 사무 등을 이유로 일부 단편적인 제도 개선에 머물렀다.
- 또한 정부는 2020년 7월 대규모 실효를 앞두고, 지자체가 이 문제에 보다 적극적으로 대응할 수 있도록 하고,
 - 특히, 공원의 경우 미래세대를 위한 소중한 자산임과 동시에, 삶의 질 차원에서 중요한 시설이라는 인식하에 지자체 의견 수렴과 관계부처 논의를 거쳐 종합적인 ‘미집행 해소방안’을 마련했다.

[정부가 마련한 방안의 추진방향 내용]

추진 방향	“집행을 최대한 촉진하고, 실효 부작용은 최소화”
추진 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 우선관리지역 선별 및 공원 조성 촉진 • 실효 부작용 예방 및 단계적 해제 유도 • 향후 장기미집행 발생 방지

- 지자체 재정여건과 2020년 7월 실효 시까지 2년이라는 잔여기간을 감안할 때 모든 시설을 집행하는 것은 사실상 어려우므로 조성이 반드시 필요한 지역(가칭 우선관리지역*)을 선별하여 집행을 촉진하고, 실효가 불가피한 지역에 대해서는 부작용 방지를 위한 체계적인 관리를 병행한다는 전략이다.

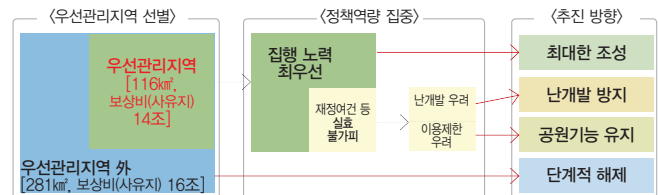
* 미집행 공원임에도 불구하고 실제로 주민이 공원처럼 이용하고 있어 실효될 경우 주민이용이 제한되고, 난개발이 우려되는 지역

추진방안 ① : 우선관리지역 선별 및 공원 조성 촉진

[정책역량 집중이 필요한 우선관리지역 선별]

국토교통부는 공원 중 공법적 제한(개발제한구역, 보전녹지·산지 등), 물리적 제한(표고, 경사도)이 없는 지역을 대상으로 우선관리지역을 1차적으로 선별하였고, 지자체에서 공법적·물리적 제한과 함께, 주민 활용도 등도 추가로 검토하여 올해 8월까지 확정할 계획이다.

[참고 1] 우선관리지역 주요사항 및 활용전략



[참고 2] 우선관리지역 선별 예시



[선별된 지역에 대한 공원 조성 지원]

- 정부는 이와 같이 선별된 우선관리지역에 대해 지자체가 공원을 최대한 조성할 수 있도록 지방채 활용 지원, 국고지원 사업과의 연계, 공원 조성 관련 제도 개선 등을 추진할 계획이다.

① 지방재정을 활용한 집행 가능성 제고

- 정부는 공원 조성이 기본적으로 지방사무라는 성격과 함께, 공원 조성으로 인한 편익을 미래세대도 향유하므로 미래세대와 부담을 공유한다는 점에서 지방채 이자 지원 방식이 가장 합리적이라 보고, 지자체가 공원 조성을 위해 발행한 지방채에 대하여 발행 시부터 5년간 이자의 최대 50%를 지원(최대 7,200억원)하고, 매년 지자체가 발행할 수 있는 지방채 한도(매년 전전연도 예산액의 10%내 한도 설정) 외 추가 발행도 가능토록 할 계획이다.

② 도시재생 등 현행 국고지원 사업과 연계

- ‘도시재생’, ‘지역개발사업’ 등 국고지원 사업과 연계*하여 낙후된 구도심의 주거환경개선과 함께 녹지공간 확충을 도모하고, ‘도시생태 복원사업(환경부)’, ‘도시 숲 조성사업(산림청)’ 등 친환경적인 정책수단과도 연계하는 방안을 추진한다.

* 도시재생, 지역개발사업 등의 공모 과정에서 미집행 공원 조성 포함 시 가점 부여 등

- 아울러, 개발제한구역 내 '주민지원사업'과 '훼손지 복구사업'을 통해 미집행 공원을 조성할 수 있도록 사업 대상을 확대한다.

③ 공원 조성 관련 제도 개선 등

- 공원 조성 시 토지매입비 부담을 줄이기 위해 공원 부지를 매입하는 대신 계약을 통해 '사용'할 수 있는 '임차공원'을 도입하고, 공원 내 자연휴양림, 수목원 설치를 허용하여 공원 조성을 활성화할 계획이다.
- 또한, 시·군간 공원 불균형을 해소하기 위해 도(광역시)에서 공원을 지정하여 예산을 지원할 수 있는 '광역시공원을' 도입하고, 시민·기업의 기부 등 신탁제도를 활용한 공원 조성을 유도한다.

추진방안 ② : 실효 부작용 예방 및 단계적 해제 유도

[우선관리지역 중 실효가 불가피한 지역에 대한 관리방안 마련]

- 우선관리지역 중 재원의 한계로 실효가 불가피한 지역은 지자체가 난개발 등 부작용 가능성을 검토하여 성장관리방안* 등 도시계획적 관리방안을 마련하도록 유도할 계획이다.

* 비시가화지역(녹지지역, 비도시지역)의 계획적 개발 및 관리를 위해 지자체가 건축물 용도, 기반시설 설치 계획 등을 사전에 수립.

- 또한, 공원 내 국공유지의 경우 산재된 경우도 많아 일률적으로 실효에서 제외하는 것보다, 지자체가 이미 조성된 공원과 연계가 가능하거나 집산화된 국공유지를 공원으로 재지정 할 수 있도록 할 계획이다.

[비(非) 우선관리지역 중 불요불급한 시설에 대한 해제 유도]

- 우선관리지역에 해당하지 않는 지역에 대해서는 토지 소유자의 재산권 보호를 위해 불요불급한 시설은 해제가 이루어질 수 있도록 하고,
- 다만, 불가피하게 공원에서 해제된 지역은 국토교통부, 지자체 등 관계기관 합동으로 시장 상황을 조사하는 등 부동산 투기 방지 대책을 마련·시행할 계획이다.

추진방안 ③ : 향후 장기미집행 발생 방지

[우선관리지역 중 실효가 불가피한 지역에 대한 관리방안 마련]

- 마지막으로, 정부는 장기미집행에 따른 과도한 재산권 제한이 발생하지 않도록, 시설 결정 기준*과 집행 절차를 보완하는 한편, 사업 시행 후에도 보상이 지연되지 않도록 관련 제도를 정비할 계획이다.

* 1인당 공원면적 지표 개선, 시설 결정 후 집행계획의 조기수립(3개월 내)

[참고 3] 향후 추진계획(안)

추진 과제	일정
1. 우선관리지역 선별 및 공원 조성 촉진	
정책역량 집중이 필요한 우선관리지역 선별	~'18.上
• 선별된 지역에 대한 공원 조성 지원 - 지방채 이자 50% 지원 - 지방채 추가발행 허용 - 현행 국고 지원 사업 등과 연계 - 기타 공원 조성 유도 위한 제도 개선	~'28. ~'23. ~'20. ~'18.下
2. 실효 부작용 예방 및 단계적 해제 유도	
• 우선관리지역 중 실효가 불가피한 지역에 대한 관리방안 마련 - 영향분석 도입 - 계획적 관리방안 마련 - 국유지에 대한 공원 재지정 등 협조	~'18.3. ~'19.下 '19.下~
• 비(非) 우선관리지역 중 불요불급한 시설에 대한 해제 유도 - 지자체의 단계별 집행계획 전수조사 - 조사 결과에 따른 재검토 유도	~'19.上 ~'19.下
3. 향후 장기미집행 발생 방지	
• 시설 결정 후 미집행을 방지하기 위한 제도 개선	~'19.
• 사업 시행 시 보상을 완료해야 하는 기한 규정	~'19.上

법령해석

시·도지사가 산업단지개발사업의 사업시행자 지정을 취소하는 경우 산업단지개발실시계획의 승인도 실효되는지 여부

법제처 17-0499, 2018.1.30

[질의요지]

일반산업단지지정권자가 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제11조제1항에 따라 민간기업 등의 일반산업단지 지정 요청을 받아 그 지정을 하고, 같은 조 제3항에 따라 지정을 요청한 자를 그 일반산업단지개발사업의 사업시행자로 지정하여 그 사업시행자가 같은 법 제18조제1항에 따라 일반산업단지개발실시계획의 승인을 받은 후, 일반산업단지 지정권자가 같은 법 제48조제1항제1호가목에 따라 그 사업시행자 지정을 취소하면 그 취소만으로 승인받은 일반산업단지개발실시계획이 실효되는지?

[회답]

일반산업단지지정권자가 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제11조제1항에 따라 민간기업 등의 일반산업단지 지정 요청을 받아 그 지정을 하고, 같은 조 제3항에 따라 지정을 요청한 자를 그 일반산업단지개발사업의 사업시행자로 지정하여 그 사업시행자가 같은 법 제18조제1항에 따라 일반산업단지개발실시계획의 승인을 받은 후, 일반산업단지 지정권자가 같은 법 제48조제1항제1호가목에 따라 그 사업시행자 지정을 취소하더라도 그 취소만으로는 승인받은 일반산업단지개발

실시계획이 실효되지 않습니다.

[이유]

「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “산업입지법”이라 함) 제16조제1항에서는 산업단지개발사업은 같은 항 각 호의 자 중에서 산업단지 지정권자의 지정에 따라 산업단지개발계획에서 정하는 자가 이를 시행한다고 규정하고 있고, 같은 법 제18조제1항에서는 일반산업단지의 사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 일반산업단지개발 실시계획(이하 “실시계획”이라 함)을 작성하여 같은 법 제7조제1항에 따른 일반산업단지의 지정권자(이하 “일반산업단지지정권자”라 함)의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

그리고, 산업입지법 제48조제1항제1호가목에서는 국토교통부장관, 해양수산부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장(이하 “국토교통부장관등”이라 함)은 같은 법 제16조 및 제18조 등에 따른 지정 또는 승인 시 부과된 조건을 지키지 않거나 산업단지개발계획 등에 따라 산업단지개발사업을 시행하지 않은 경우 같은 법에 따른 인가·승인 또는 지정을 취소하거나 공사의 중지 등의 조치를 할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제48조제2항에서는 국토교통부장관등은 같은 조 제1항에 따라 같은 법 제16조제1항·제2항 등에 따른 사업시행자 지정의 취소 또는 같은 법 제18조 등에 따른 실시계획 승인의 취소 등의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 일반산업단지지정권자가 산업입지법 제11조제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체 외의 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(이하 “민간기업등”이라 함)의 일반산업단지 지정 요청을 받아 그 지정을 하고, 같은 조 제3항에 따라 지정을 요청한 자를 그 일반산업단지개발사업의 사업시행자로 지정하여 그 사업시행자가 실시계획의 승인을 받은 후, 일반산업단지지정권자가 같은 법 제48조제1항제1호가목에 따라 그 사업시행자 지정을 취소하면 그 취소만으로 승인받은 실시계획이 실효되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 산업입지법에서는 일반산업단지개발사업의 사업시행자 지정을 취소하는 경우 그 사업시행자가 승인받은 실시계획이 실효되는지 여부에 대해 명문의 규정을 두고 있지 않으므로 산업입지법상 사업시행자 지정과 실시계획 인가에 관련된 규정들의 내용·체계 및 그 입법 취지를 종합적으로 고려하여 그 실효 여부를 판단해야 할 것입니다.

그런데, 산업입지법 제16조제1항에서는 사업시행자의 지정을 규정하고 있고, 같은 법 제18조제1항에서는 사업시행자가 실시계획을 작성하여 승인받도록 규정하여 “사업시행자의 지정”과 “실시계획의 승인”을 구분하고 있고, 같은 법 시행령에서는 사업시행자 지정 신청 시의 제출서류(제19조제6항)와 실시계획승인 신청 시의 제출서류(제21조제2항 및 제22조제2항)를 각각 달리 규정하고 있으며, 산업입지법 제48조제2항에서는 사업시행자 지정 취소처분과 실시계획 승인의 취소처분을 하려면 청문을 하여야 하는 것으로 규정하여 각 취소

절차를 서로 구분되는 독립적인 절차로 규정하고 있는바, 산업입지법령은 사업시행자 지정과 실시계획의 승인을 별도의 요건과 절차에 따라 별개의 법률효과를 발생시키는 독립된 행정처분으로 규정하고 있으므로 일반산업단지 사업시행자 지정이 취소되었다고 해서 그 사업시행자가 받은 실시계획까지 실효된다고 볼 수는 없을 것입니다. 또한, 산업입지법 제17조의2 및 제18조제3항에서는 승인받은 실시계획 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 승인을 받도록 규정하고 있을 뿐 변경이 금지되는 사항을 별도로 규정하고 있지 않은바, 실시계획에 포함된 사업시행자를 일반산업단지지정권자의 승인을 받아 변경하는 것이 산업입지법상 금지된다고 보기도 어렵다고 할 것입니다.

따라서, 일반산업단지지정권자가 산업입지법 제11조제1항에 따라 민간기업등의 일반산업단지 지정 요청을 받아 그 지정을 하고, 같은 조 제3항에 따라 지정을 요청한 자를 그 일반산업단지개발사업의 사업시행자로 지정하여 그 사업시행자가 실시계획의 승인을 받은 후, 일반산업단지지정권자가 같은 법 제48조제1항제1호가목에 따라 그 사업시행자 지정을 취소하더라도 그 취소만으로는 승인받은 실시계획이 실효되지 않는다고 할 것입니다.

판례

도시정비법 제62조제2항 후문의 무상양도 대상

대법원 2018. 5. 11. 선고 2015다 41671 판결.

[판시사항]

지방자치단체가 도시계획사업의 일환으로 토지구획정리사업을 시행하여 설치한 도로의 부지에 관하여 구 도시 및 주거환경정비법 제65조제2항 후단 규정이 적용되는지 여부(적극) 및 위 규정을 위반하여 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체와 체결한 매매계약 등의 효력(무효)

[판결요지]

구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제65조 제2항 후단은 ‘정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다.’고 정하고 있다. 여기에서 ‘사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설’은 정비사업 시행인가 전에 이미 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2007. 12. 27. 법률 제8819호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 국토계획법’이라 한다)에 따라

도시관리계획으로 결정되어 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 의미한다.

도로는 도로의 형태를 갖추고 도로법에 따라 노선의 지정·인정 공고와 도로구역 결정·고시를 한 때 또는 구 도시계획법(1972. 12. 30. 법률 제2435호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시계획법'이라 한다)이 정한 절차를 거쳐 도로를 설치한 때, 공용개시행위가 있다고 볼 수 있다. 토지가 지방자치단체의 토지구획정리사업의 시행 결과 지방자치단체가 관리하는 공공시설의 하나인 도로용지가 된 경우, 그 토지는 적어도 지방자치단체의 토지구획정리사업의 시행으로 공공시설의 목적에 제공하는 토지라고 할 수 있다.

구 도시계획법 제2조 제1항에 따르면 도시계획사업은 토지구획정리사업으로도 가능하다. 지방자치단체가 도시계획사업의 일환으로 토지구획정리사업을 시행하여 설치한 도로는 구 도시계획법에 따라 도시계획으로 결정되어 설치된 공공시설이라고 보아야 한다.

구 국토계획법 부칙(2002. 2. 4.) 제12조, 제15조에 따르면, 구 도시계획법에 의하여 결정된 도시계획은 구 국토계획법에 의하여 결정된 도시관리계획으로 간주되고, 구 도시계획법에 의한 도시계획시설은 구 국토계획법에 의한 도시계획시설로 간주된다. 따라서 지방자치단체가 도시계획사업의 일환으로 토지구획정리사업을 시행하여 설치한 도로의 부지에 대해서는 구 국토계획법상 기반시설에 관한 도시관리계획 결정도 있는 것으로 간주되어 도로법에 따라 노선의 지정·인정 공고와 도로구역 결정·고시가 되었는지와 상관없이 구 도시정비법 제65조 제2항 후단이 적용된다.

위에서 본 구 도시정비법 제65조 제2항 후단 규정은 그 입법 취지에 비추어, 민간 사업시행자가 새로 설치할 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 용도폐지될 정비기반시설의 무상양도를 강제하는 강행규정이므로, 위 규정을 위반하여 사업시행자와 국가 또는 지방자치단체 사이에 체결된 매매계약 등은 무효이다.

질의응답사례

지구단위계획 변경시 토지소유자 동의 요건

국토교통부 2017. 02. 22

[질의]

- 국토계획법 제26조에 따른 지구단위계획의 주민제안시 대상토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 하는 바, 지구단위계획구역의 일부 확장하면서, 기존 지구단위계획구역의 지구단위계획 내용도 변경되는 것으로 주민제안하는 경우에 토지소유자의 동의를 받아야 하는 대상토지면적의 기준은 어떻게 되는지?

[답변]

- 국토계획법 제26조 및 시행령 제19조의2제2항제2호에 따르면

지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항에 대하여 입안을 제안하려는 자는 대상토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 합니다.

- 위 동의 요건을 두고 있는 취지는 해당지역의 토지소유자의 재산권을 보호하고 향후 야기될 수 있는 토지소유자들 간의 분쟁을 사전에 방지하여 지구단위계획 수립 및 사업의 원활한 추진을 도모하는데 있습니다.
- 이와 관련하여 지구단위계획구역을 일부 확장하면서, 기존 지구단위계획구역내 지구단위계획 내용도 변경되는 것으로 주민제안하는 경우 변경내용이 서로 다른 사항이므로 주민제안시 동의요건의 취지 등을 고려할 때 새로이 지구단위계획구역에 편입되는 부분(확장되는 부분)과 기존 지구단위계획의 내용이 변경되는 부분에 대해 각각 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받는 것이 타당한 것으로 판단됨을 알려드립니다.


도시·군관리계획 의제 시 절차 이행

국토교통부 2016. 08. 04

[질의]

「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」(이하 “미군공여구역법”) 제29조에 따라 같은 법 제11조의 ‘공여구역주변지역 등 발전공합계획’사업시행승인시 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우 국토계획법에서 정한 도시·군관리계획 수립 절차를 이행하여야 하는지?

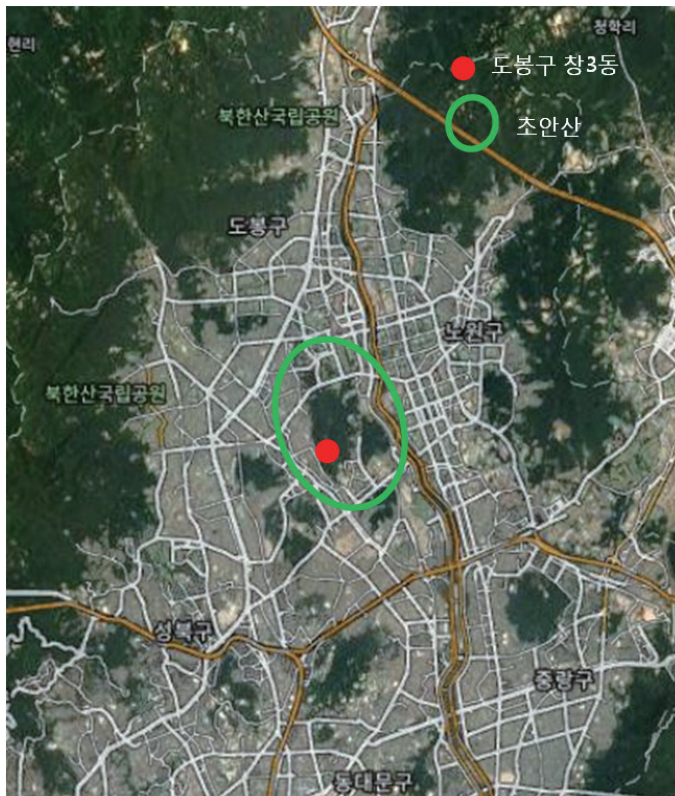
[답변]

- 법률에서 인·허가 등의 의제 제도를 둔 취지는 하나의 사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 정하고 있는 각종 인·허가 등을 받아야 하는 경우 이를 종합적인 관점에서 검토하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 절차를 일원화하고 간소화하고자 하는 것이므로
- 「미군공여구역법」에서 도시·군관리계획의 결정을 의제하도록 정한 경우에는 동 법률에서 정한 절차 이행과는 별개로 국토계획법에 따른 도시·군관리계획 수립 절차를 다시 이행할 필요는 없을 것으로 판단됩니다.
- 다만, 인·허가가 의제되는 경우에도 관계 법률에서 일정한 절차를 거치도록 정한 경우에는 이에 따라야 할 것이고, 국토계획법 제9조는 이에 해당할 것인 바,
- 위 규정은 다른 법률에서 도시·군관리계획의 결정을 위제하여 국토계획법에서 정한 절차가 생략되는 경우에도 해당 도시·군관리계획의 내용이 일정 요건에 해당되면 전문가 등으로 구성된 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함으로써, 우려되는 문제점을 사전에 검토하여 이를 해소하는데 그 취지가 있음을 알려드립니다. 

도봉구 초안산 역사문화자원과 가치

한 정 광 | 도봉구 창3도시재생지원센터 사무국장

초안산(楚安山)은 서울의 행정구역상 도봉구와 노원구에 걸쳐있는 도심 속 구릉지 규모(해발고도 114.1m)의 낮은 산으로 지역주민들에게 사랑을 받고 있는 산이다. 서울의 진산이라 불리는 북한산과 같은 자락에 위치하고 있는 도봉산 우이암 서쪽에서 뻗어 내려온 산줄기가 도봉구 방학동 능선과 쌍문동을 지나 창동과 노원구 월계동을 품고 길게 흐르고 있다. 초안산은 1971년 건설부 고시 제465호로 공원으로 지정되었으며 1997년 지금의 초안산공원으로 명칭이 불리게 되었다. 전체 면적은 1,621,000㎡이며 이 가운데 문화재보호구역으로 분묘군은 335,556㎡의 적지 않은 면적에 설정되어 있으며 58,464㎡가 도봉구에 속해있다.



도봉구 최남단 끝자락 역사와 문화, 자연생태 환경을 앗고 지역주민의 운동 및 체육, 휴식공간으로 사랑받고 있는 초안산은 역사문화자원도 풍부한 곳이다. 2002년 사적 제440호로 지정된 조선시대 분묘군(2011년 초안산 분묘군의 명칭 변경) 지역이며 국가 지정문화지역으로 장묘문화, 생활문화 등을 총체적으로 살펴볼 수 있는 소중한 자원이기도 하다. 초안산(楚安山)이라는 지명에 대한 유래는 정확하지 않지만 죽은 사람을 초현(輶軒)이라는 수레에 싣고 와서 매장했다는 말과 함께 초현산으로 불리다가 오늘날 모음변화를 통해 편안한 안식



처의 의미를 가진 초안산이 되었다고 주민들은 이야기 하고 있다. 도봉구 창3동에는 초현약수터, 초현좌약수터(갯나무약수터), 초현중약수터, 초현하약수터, 초현경로당, 초현배드민턴클럽 등의 이름으로 여전히 남아 있다.

초안산 일대에는 수많은 고분과 석인상, 묘비, 상석들이 산재해 있어서 일찍부터 이 일대의 주민들이 관심을 갖고 주시해 왔다. 서울에는 내시와 궁녀 무덤이 모여서 형성되어 있는 곳으로 북한산성길 백화사 뒤쪽 묘지, 이말산 일원 묘지, 도봉구 쌍문동 곱산 묘지와 초안산 묘지 등이 있는데, 그중 초안산은 조선시대 내시와 궁녀 묘역을 비롯하여 양반, 중인, 서민 등 다양한 계층의 묘가 분포하고 있어 역사문화자원으로써 가치와 의미가 크다. 이러한 초안산 분묘군의 역사문화자원



특이사항이자 관람 및 감상 포인트로 다음의 것을 생각해 볼 수 있다. 첫째, 조선시대 이래 다양한 계층 무덤을 한꺼번에 볼 수 있다는 점. 둘째, 묘제 변천 과정 이해. 셋째, 분묘 석물의 변천사. 넷째, 역사적 관점에서 학습(인물, 이야기). 다섯째, 장묘문화 변화 및 가치와 공간의 새로운 조명 등 생생한 역사문화자원 현장을 몸소 느낄 수 있는 곳이라 할 수 있다.

2008년 서울시에서 편찬한『초안산 조선시대 분묘군 종합정비계획』에 따르면 초안산 분묘군 정비 사업지구 내 즉 문화재보호구역내 전체적인 분묘 및 석물의 개수는 총 1,638기이고 이중 분묘가 701개(43%)로 가장 많이 분포되어 있으며 상석과 박석, 석비, 향로석, 비대, 문인석 등이 937개(57%)로 확인되었다. 또한 동 조사에 따르면 확인된 유물의 47%정도는 훼손이 심각해서 보존 및 정비가 시급한 것으로 나와 있는데 인근 주민들의 이야기로는 도굴이 심했던 적도

있다고 한다. 초안산 아래 아파트 터파기 공사 등에서는 관련 유물이 많이 출토되기도 하였다고 한다. 한편, 초안산 분묘군은 동시에 초안산근린공원으로 지정되어 있고 각종 생활체육시설이 많이 설치되어 있다. 어느 갈래던지 1시간 정도면 오를 수 있는 산으로 등산로와 탐방로가 잘 설치되어 있다. 하지만 지정된 등산로와 탐방로가 아닌 여러 샅길이 많고 그에 따른 생활쓰레기도 아무렇게나 버리는 경우도 있고 생활체육시설이 곳곳에 설치되어 운영되는 현실에서 역사문화 자원에 대한 가치가 제대로 보호받지 못하는 측면이 있다.

지형의 변화나 유물관리 측면에서 쉽지 않은 여건이라고도 할 수 있으며 그만큼 개발, 보존에 대한 시급성이 요구되고 있다. 탐방로 주변 계단 보호용도로 사용하거나 봉분관리가 소홀하여 방치되는 모습에서 국가지정문화재로 보호받아야 할 내용들이 분명함에도 문화재청은 서울시에 관리를 위임하고 있고 도봉구와 노원구의 자치구 수준에서





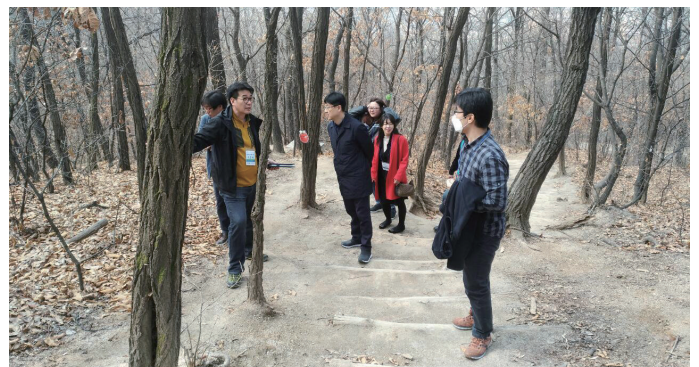
는 문화재지킴이 등을 통해 분묘군내 유물을 관리하고 있어 문화재에 대한 낮은 단계 보호 관리 접근이 아쉬운 대목이고 초안산 공원으로 써 주민들에게 사랑받는 점도 좋지만 ‘내시’라는 부정적 이미지와 인식은 역사문화자원의 가치와 의미를 떨어 뜨리것은 아닐까 하는 안타까운 마음과 생각이 든다. 그런 점에서 지속적으로 주민들에게 역사문화자원에 대한 가치적 측면의 중요성을 알리는 노력이 필요하겠다고 하겠다.

그럼 도대체 왜? 초안산에 내시와 궁녀 묘가 많을까? 조선시대 <경국대전>에 따르면 묘지의 설치장소는 성 밖으로 10리 떨어져 있어야 하고(城底十里) 인가(人家)가 있는 경우는 100보 이내에는 장사(葬事)를 지내지 못하게 했다고 기록되어있으며 <조선왕조실록>에 따르면 내

사산과 외사산에 대한 보호와 도성(都城)안의 주요 지역에 민가 조성에 대한 금지를 통한 개발행위를 통제하였다.

도봉구는 ‘도봉역사문화길’을 통해 ‘초안산 조선시대 내시묘길’을 운영하고 있다. 내시묘길의 탐방 코스로는 ‘도봉문화정보도서관→초안산 분묘군(밀양박씨묘, 내시승극철묘, 녹천정, 각심재, 이명묘역)→이명신도비’에 이르는 코스로 진행되고 있으며 도봉구 창동지역과 노원구 월계동 지역 코스를 초안산 능선과 유물을 중심으로 문화해설사의 상세한 설명을 통해 궁금점을 해소할 수 있다.


‘초안산 조선시대 내시묘길’ 탐방코스 전체 구간 70% 이상이 행정구역상 이웃 노원구(월계동) 지역에 걸쳐 있다는 점과 노원구의 초안산 역사문화자원 정책과 축제, 역사문화자원 발굴과 사업추진 사항들에





서 협력이 필요한 부문이기도 하다.

한걸음 더 나간다면, 초안산 분묘군을 비롯한 역사문화자원은 문화재 보존 가치를 따라 원형을 보존하는 충실함을 따르는 것도 중요하지만 그 밖의 교육효과, 관광효과를 증진하려는 노력과 활용도 중요하다. 도봉구 역사문화관광벨트를 확장하여 역사문화자원 간 연계 및 활용도를 제고하는 것도 좋다. 도봉구 창5동 주민센터 부근에 있는 창동석조이정표를 포함한 창2동 준공업지역 역사자원, 초안산생태공원, 창동골목시장, 초안산분묘군으로 연결 짓는 역사탐방코스를 개발하는 것도 좋다. 무엇보다 초안산이 '명당'자리임을 부각하고 인형극, 직업(직무)스토리텔링 등 주민과 친화를 높이는 프로그램 개발이 진행되어야 한다. 초안산 분묘군 입지여건을 고려하면 서울 동북권 관문지역으로써 도봉구가 가지고 있는 지리적 여건에 조응하며 창동-상계 경제기반형 도시재생사업, 창3동 근린재생 도시재생사업, 관광두레PD 등 사업간 연계와 통합적 접근을 지향(志向)하고 역사공원으로써의 전략도 고려할 필요가 있다. 이와 관련 동북권 지역문화 협력 콘텐츠로 공동 협력 개발하는 것도 적극 고려해야 한다. 현재, 초안산은 2018년『초안산 분묘군 종합정비계획』을 새롭게 수립하고 있다. 초안산 분묘군이 가지는 역사문화적 가치를 새롭게 해석하고 도시계획,

도시재생에 반영되고 평가받는 중요항목으로써 사회문화적 가치공간으로써 새롭게 조명 받았으면 한다. 

[참고문헌]

- 사)한국민속사연구소. 2000. '노원구 초안산 정밀지표조사보고서'
- 서울시정개발연구원. 2008. '초안산 조선시대 분묘군 종합정비계획'
- 한강문화재연구원 외. 2011. '서울 노원 초안산 조선시대 분묘군 내 유적 발굴조사 약보고서'
- (사)자연유산보존협회. 2016. '서울시 소재 분묘 기초학술조사 용역'
- 한국문화관광연구원. 2018. '창3도시재생지원센터 컨설팅 결과보고서'

협회 소식 · 동정

2018 춘계 도시포럼 _ 2018.06.29

우리 협회에서는 지난 6월 29일 오후 4시에 대한상공회의소 소회의실6에서 2018 춘계 도시포럼을 개최하였다.

이번 포럼에서는 유관기관, 엔지니어링업체, 공공기관 담당자 등 30여명이 참석하였으며 수원시 지속가능도시재단 안상욱 이사장, 국토연구원 이왕건 선임연구위원, 정도UIT 박찬호 이사가 각각 주제를 발표하였으며 주제발표에 이어 백운수 미래E&D 대표이사, 주거복지연대 남상오 이사장, LH 고양사업본부 최찬용 본부장, 전북대 황지욱 교수, 서울시 도시재생본부 강맹훈 재생정책기획관이 토론을 진행하였다.



2018년도 미 서부 해외답사프로그램 _ 2018.07.13~2018.07.22

우리 협회에서는 지난 7월 13일부터 7월 22일까지 미 서부의 도심 재생 및 복합 공원 개발과 소규모 신개발 및 수변 개발에 대한 변화의 흐름 확인 및 파악을 목적으로 한 해외답사 프로그램을 계획하여 현지 답사를 진행하였습니다.

이번 해외답사 프로그램에는 지방자치단체, 공기업, 기술사 등 여러 유관기관에서 15명이 참가하였으며, 미국 로스앤젤레스, 산타모니카, 샌디에고와 샌프란시스코의 복합 공원 개발지역과 신개발 및 수변 개발지를 위주로 탐방하는 시간을 가졌습니다.



한국도시계획협회-창원시정연구원 업무협약 체결 _ 2018.07.31

우리 협회에서는 지난 7월 31일 창원시정연구원 회의실에서 창원시정연구원과 도시계획 및 도시개발 등에 관한 종합연구 활성화를 위한 업무협약을 체결하였다.

이번 업무협약의 주요 내용은 공동연구사업 발굴 및 추진, 연구자료 공유·활용 및 정보 교류, 공동세미나 및 토론회 개최, 발전적 협력관계 유지에 필요한 사항 등이며, 이날 협약식에는 이명훈 부회장과 곽현희 감사, 윤상복 상임이사 등이 참석하였다.



Global Engineering 기업 **건화**는
행복한 세상을 설계합니다

어린이의 꿈이 자라나고 그 꿈을 이루는 곳,
건화 엔지니어들이 행복기술로 만들어 갑니다.



(주)건화는 상하수도, 국토개발, 도로, 철도, 항만, 플랜트 등의 인프라를 기획·설계·감리하는 기업입니다.
국내에서 인정받은 기술력과 노하우를 바탕으로 활발한 해외진출을 통해 글로벌 기업으로 나아가고 있습니다.

마린시티
센텀시티
그리고

부산
슈퍼시티
3부작의
완결판

The OCEAN CITY PRUGIO



부산의 미래가 될 새로운 변화, 푸르지오와 함께 시작되다! **부산 오션시티 푸르지오**

| **미래가치** | 동삼혁신도시의 압도적 미래가치를 가장 먼저 누리는 입지 | **빠른교통** | 부산항대교, 영도대교 등으로 도심권 어디로든 이동편리
| **랜드마크** | 영도가 처음 만나는 푸르지오, 49층 스케일의 랜드마크 설계 | **푸른생활** | 태종대, 종리산 등의 자연과 다양한 쇼핑시설이 가까이 위치

아파트 846세대 84㎡ A~F/115㎡ | 호텔 263실

시공 하버시티개발(주) 시공 대우건설

10월 OPEN 예정

· 위치 : 부산광역시 영도구 동삼동 880-3 일원 (지하4층~지상49층, 5개동(호텔 1개동 포함)) ※ 하자 등에 대한 피해보상은 관련 법 규정에 따라 적용됩니다. ※ 본 홍보물에 사용된 사진, 이미지 등은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다릅니다.



주요 임원 소개



회 장 **안정근** 경상대학교 도시공학과 교수

기획부회장 **백운수** (주)미래E&D 대표이사

행정부회장 **이명훈** 한양대학교 도시공학과 교수

재정부회장 **선권수** 한호건설그룹 대표이사

교육부회장 **오규식** 한양대학교 도시공학과 교수

산학부회장 **홍성덕** 한국토지주택공사 도시재생본부장

대외협력부회장 **최민성** 델코컨설팅그룹 대표

공공부회장 **강맹훈** 서울시 도시재생본부 재생정책기획관

감 사 **강희용** 더불어민주당 정무조정실장

곽현희 한국토지주택공사 차장

상 임 이 사 **강희용** 더불어민주당 정무조정실장

김성률 우리ENG 대표이사

김인현 (주)한국공간정보통신 대표이사

나옥임 서울시 푸른도시국 사무관

류동춘 한국토지주택공사 공간정보처장

박수옥 전남방송 부회장

박태원 광운대학교 도시계획부동산학과 교수

서충원 강남대학교 교수

손 철 강릉원주대학교 교수

여춘동 (주)인토엔지니어링 대표

윤상복 동의대학교 도시공학과 교수

이성로 (주)선진엔지니어링 부사장

장호순 (주)미래 E&D 부사장

정승현 한국건설기술연구원 박사

정희윤 서울연구원 선임연구위원

조우현 경기도시공사 처장

최찬용 한국토지주택공사 처장

한상훈 중원대학교 교수

황지욱 전북대학교 교수

이 사 **강신정** 한국토지주택공사 국유지사업부장

고진수 광운대학교 도시계획부동산학과 교수

금기반 대전광역시 도시계획상임기획단

김노희 코오롱글로벌 과장

김선아 (주)스튜디오에스에이케이 대표

김성진 성도 E&C 대표

김세신 서울시 상임기획단장

김승진 동해 사장

김용태 한진개발공사 전무

김영인 한국토지주택공사 서울본부 도시재생사업단 차장

김주영 상지대학교 교수

김 진 한남대학교 교수

남광우 경성대학교 도시공학과 교수

노혜진 케이에스엠기술 이사

문봉섭 국토교통부 시설사무관

민세식 민중합기술단 대표이사

박근오 충남연구원 재난안전연구센터장

박무석 거제시 도시계획과장

박병순 한국토지주택공사 차장

박상섭 디에이 본부장

박영길 (주)무릉개발 이사

박원호 국토교통부 시설사무관

박찬호 정도 UIT 이사

서경희 (주)덕성 상무이사

성장환 토지주택연구원 실장

손순금 한국토지주택공사 경기본부 지역협력단장

손용만 코리아 신탁 부장

송향숙 여성과 공간연구소 소장

신상영 서울연구원 연구위원

안용진 대구대학교 도시지역계획학과 교수

양성돈 경기도 시흥시 도시계획상임팀장

여옥경 한양사이버대학교 교수

유천용 엠와이엔씨 대표

윤정중 토지주택연구원 실장

이관백 씨티웰이엔씨 사장

이동우 한양대 국토도시개발정책연구소 연구교수

이명범 인토 PMD 대표

이삼수 토지주택연구원 수석연구원

이재수 강원대학교 부동산학과 교수

이재용 한국토지주택공사 산업단지부장

이재춘 국토연구원 책임연구원

이정하 상지엔지니어링 상무

임병호 대전발전연구원 연구위원

임종훈 정도 UIT 상무

장영호 미래 E&D 본부장

장재일 경일대학교 도시지적학과 교수

장지연 건영 C&P 대표

전병혜 강남대학교 연구교수

전창환 한국토지주택공사 국유지계획부장

정락현 서울토지주택공사 부장

정혜연 한맥기술 이사

조미정 한양대학교 겸임교수

조정래 서울시의회 전문위원

조필제 하우드 본부장

최상호 케이티에스 대표

한응문 한국토지주택공사 스마트시티 기획부장

홍재주 (주)맵인어스 이사

(표기 : 가나다 순)



한국도시계획가협회
Korea Institute of Urban Planners

04763 서울특별시 성동구 왕십리로 222 한양대학교 HIT 525호
www.kiup.org

