

쇠퇴 진단과 잠재력 분석 : 사업목표와 전략 연계

“쇠퇴 원인 규명, 잠재력 발굴, 사업과 직결”

쇠퇴원인 & 잠재력 진단시 실수

쇠퇴원인 진단

활성화지역 지정 세부기준 관련 데이터만 나열
감성적, 정성적 진단결과를 호소
재생목표, 핵심전략, 단위/세부사업과 연계 부족

잠재력 분석

물리적 자원, 역사문화 자원만 나열
형식적인 상위 및 관련계획 분석
감성적, 정성적 분석결과만 제시
협업사업 등 사업간 연계 설득력 부족



보완방향

- 쇠퇴원인 & 잠재력 객관적, 구체적 진단
- 단순 데이터의 나열이 아닌, 원인을 규명
물리적, 사회적, 경제적 관점의 시사점 제시
- 지역 내 인적자원을 반드시 조사
사업참여주체 발굴 또는 육성과 연계
- 기완료사업 성과 및 한계 분석
진행(예정)사업과 재정정보조사사업 연계방향

쇠퇴 진단과 잠재력 분석 : 주민등 의견수렴 과정

“주민, 상인 등 의견수렴 과정과 연계”

쇠퇴양상

무허가 건축물 및 협소주택 신재	여기요대상 무허가 건축물 60.6%	물리적 쇠퇴
기초생활 인프라시설 부족	지역 상 도로율 8.8%	
건축물 노후화	자랑음목대수 대비 주차수용 능력 58.3%	
	무허가+20년초과의 노후불량건축물 95.5%	
공-폐가 증가	전체건축물 4,987개 중 유휴공간 15.3% (765개)	사회적 쇠퇴
인구감소	1980~2010년 최근 30년간 인구 -64.1%	
초고령화	고령화율 25.9% 부산시(14.6%)의 1.8배	
기초생활수급자	전체인구 14,921명 중 기초생활수급자 8.7%	
생산가능인구 부족	15~64세 인구 68.5% 부산시(73.9%)의 92% 수준	경제적 쇠퇴
산업이탈 및 사업체 감소	0~14세 유소년 5.6% 부산시(11.5%)의 절반수준	
고지대 근린상점 붕괴	2004~2012년 최근 10년간 사업체 -22.7%	
	고지대 병원 및 약국 전무	

잠재력 발굴

천마산과 남항의 풍부한 경사지 자연경관	물리적 잠재력
원도심과 반경 1.5km 내 입지 우수한 지리적 접근성	
소규모 단독주택 및 골목 등 독특한 공간구조와 역사성	
활용가능한 유휴공간 765개소, 국공유지 전체면적의 38%	
비석역사자원 127개소 및 근대생활문화자산 산재	사회적 잠재력
전국적인 인구유입으로 문화적 다양성 보유 및 유명인물 배출	
총 37개 주민조직으로 풍부한 주민공동체	
주민과 지역기관이 연대한 활발한 공동체 활동	
주민참여의 사회적 경제조직 아이돌 협동조합/농촌협동조합 (주)영복마을/	경제적 잠재력
감천문화마을의 연80만 관광객 유입의 가능성	
부산 원도심 상업지역의 근대역사·생활문화자원과 인접	

의견수렴

2013.12~14.01/2015 도시재생대학	2015 2014
2013.12.30~2014.01.30 주민대상 마을육구 조사	
2014.12.11~ 부서별업무협의	
2014.12.11~ 어린이 마을학교 마을탐험대	2015 2014
2015.01.02 아이돌스 주민공동체 인터뷰	
2015.01.22 아이돌스주민센터 업무회의	
2015.01.26 초장동주민센터 업무회의	2016 2015
2015.02.13 노년층 주민인터뷰	
2015.02.26 전문가 현장자문회의	
2015.02.26 대생사 관계자와의 간담회	2016 2015
2015.02.26 서부경찰서 융합행정 간담회	
2015.02.26 일대일 주민인터뷰	
2015.02.27/03.12 가목교동합사회복지관 업무협의	2016 2015
2016.02.15~ 아이초장 실무진회의 (정기/총15회)	
2016.02.16~ 아이초장 운영위원회 (정기/총6회)	
2016.05.31~ 국토부 R&D 도시재생 실증연구단 협의회 (8회)	

의견수렴 결과

노후주택 집수리	지속가능한 주거환경
협소한 주거공간 보완	
주민공동이용시설 조성	
마을관리시스템구축	안전·안전 목연환경구축
골목길 안전·안전환경 구축	
보행안전 인프라 구축	
마을주차장 및 교통 인프라 구축	근린경제 활력회복
넓은 공간, 쉼터, 놀이터 조성	
공해가 철거 및 반공간 활용	
역거리 및 아이돌 등 지역브랜드 발굴	역사·문화 자원연계
편의시설 및 근린상업환경 구축	
주민일거리 및 소득창출	
반집, 반점포 활용 젊은층 및 외부인 유입	교육·문화의 주민참여회
비석문화마을의 보존 및 비석자원 관리	
산채민 역사문화자원 발굴 및 통합적 활용	
마을기록 및 주민생활사 보존	교육·문화의 주민참여회
원도심 및 부산 남항경관 활용방안	
어린이·청소년 교육환경 구축	
주민공동체의 창작·예술 활동	교육·문화의 주민참여회
건강·문화프로그램 및 여가취미	
전세대를 아우르는 지속적인 프로그램	

“재생목표, 성과지표, 핵심전략 도출”

(필요시) 도시재생 비전

도시재생목표

도시재생목표

재생목표의 달성여부를 확인할 수 있는 성과지표 선정 제시
사업추진단계와 성과지표의 성격(투입 또는 과정, 산출 또는 결과)을 고려하여 선정

핵심콘텐츠

핵심콘텐츠

핵심콘텐츠

단위사업

단위사업

단위사업

(마중물) 세부사업

(마중물) 세부사업

(마중물) 세부사업

(부처협업) 세부사업

(지자체) 세부사업

(민간) 세부사업

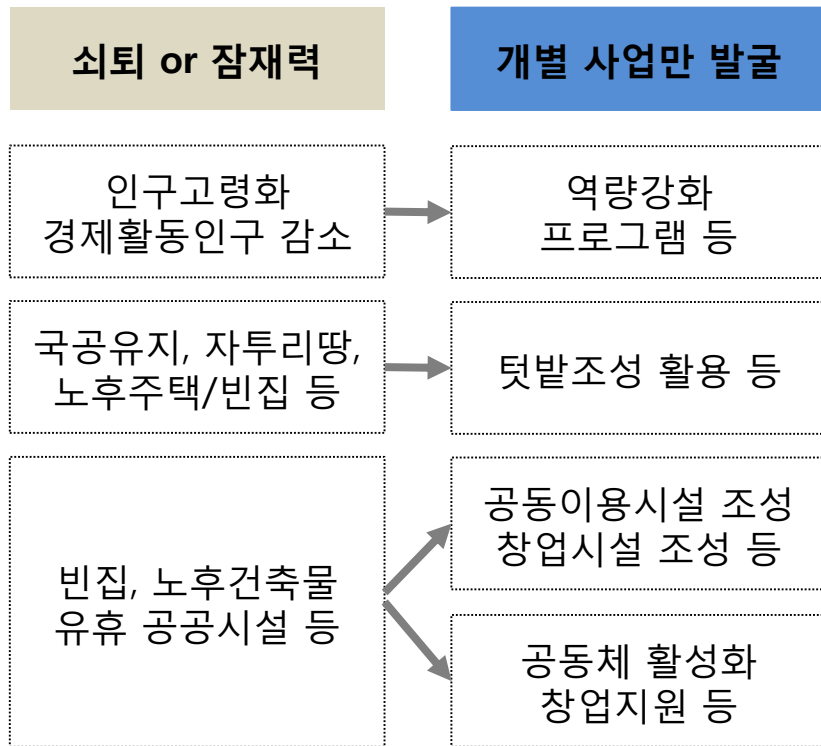
단위 및 세부사업 : 쇠퇴원인에 대응하는 사업

“쇠퇴원인 & 잠재력과 연계한 목표지향적 사업 발굴”



단위 및 세부사업 : 사업간 성과 연계

“개별 사업 발굴이 아닌 사업간 연계방안 제시”



사업간 관계, 효과 연계, H/W + S/W + Hu/W 연계



단위 및 세부사업 : 사업주체 발굴

“단위 또는 세부사업 시행 및 참여주체 발굴”



1) 단위사업 B. 글베다 문화영어 사업

사업개요

사업구분	구분	사업구분	사업구분	비고
주-1 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위
주-2 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위
주-3 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위
주-4 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위
주-5 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위
주-6 다문화마을지원센터 설립	지역	다문화마을지원센터 설립	지역	지역
	단위	다문화마을지원센터 설립	단위	단위

“부지확보, 사업구조화를 위한 관계기관 등 협의”

쟁점사항 : 부지사용 및 발전소 건축 가능 여부

1. 서대구복합화물터미널 소유관계 복잡
 - 사유지(20.5%), 공유지(15.6%), 한국철도공사(63.9%)
2. 도시계획시설(철도) 내 업무기능 건축 가능여부
 - 철도역사의 일부로 업무기능 건축 가능
 - ➔ 단, 이 경우 건물 소유권이 국가로 귀속
3. 도시계획시설(철도)에서 사유지 제척 가능 여부
 - 코레일, 한국철도시설공단 등 관련기관 협의

대구시 조치사항

1. 도시계획시설(철도) 변경(해제) 추진
 - 서대구복합화물터미널 복편 부지 제척 방향 검토
2. 복편 부지 기본구상(안) 마련
 - 미래비즈니스발전소 부지
 - 코레일 부지
3. 복합환승센터 민간투자 추진
 - 역사건립 우선 추진, 민간투자 유도 준비

추진 경과

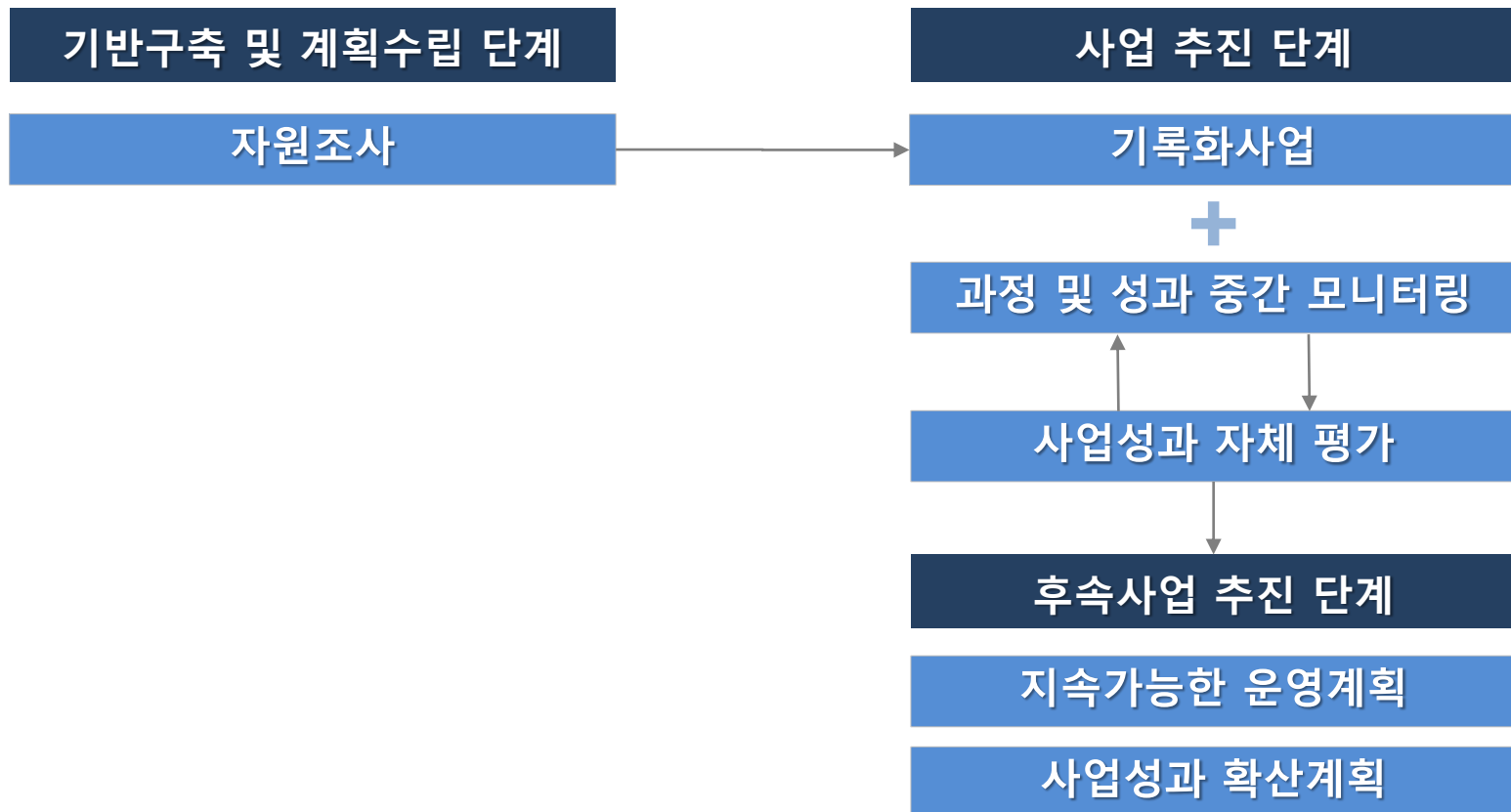
- ~2016.6 미래비즈니스발전소 관련 행정협의회 9회 개최
- 2016.7.5 한국철도시설공단 협의
- 2016.7.26 코레일 및 한국철도시설공단 협의
- 2016.8.17 코레일 협의 ➔ 토지교환(시 ↔ 코레일) 및 사업참여 검토 합의

협약 및 관련 업무계획

1. 기본설계(대구시) 완료 후 한국철도시설공단에서 실시 계획 추진
2. 첨단산업 육성거점 조성을 위한 역세권 개발사업 추진 (코레일, LH 협력사업 예정)
3. 사업화방안 수립 및 LH 도시재생업무협약 체결예정

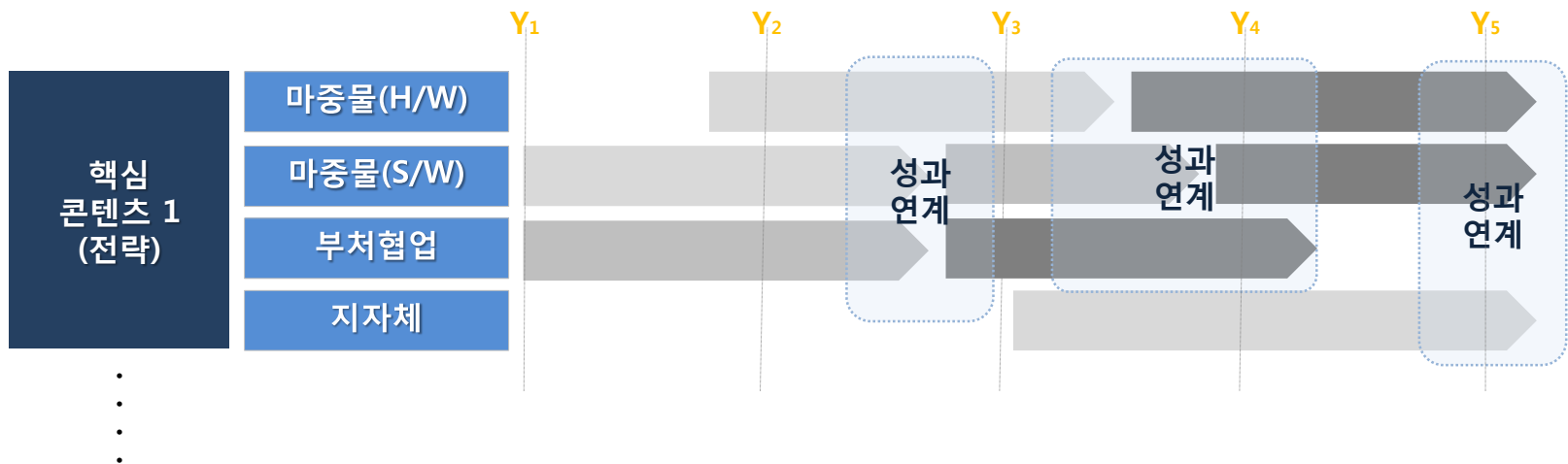
체계적 사업관리 : 자원-기록화-성과-후속

“자원조사-기록화-성과관리-후속계획 체계화”



체계적 사업관리 : 자원-기록화-성과-후속

“단순 공정관리가 아닌 성과관리 계획 필요”



구분	투입지표	과정지표	산출지표	결과지표
지자체 성과관리	효율성			효과성
	필요 지표 선별 관리		핵심성과지표로 집중 관리	
	<ul style="list-style-type: none">• 사업추진단계별로 투입, 과정, 산출, 결과 지표 등으로 성과지표를 제시• 핵심성과지표는 산출 또는 결과 지표 위주로 설정하되, 지표 선정과정에서 증감률, 목표 등을 구체적으로 제시• 핵심성과지표는 정량적 지표와 정성적 지표(만족도 등) 관리, 사업전후 비교가 필요한 지표는 정례적 조사 필요			

傾

상대방을 높이고

귀로 듣고

聽

눈으로 보고

마음으로 이해하기

“감사합니다”

- 본 자료는 국토교통부 및 도시재생지원기구, 한국토지주택공사 및 토지주택연구원의 공식의견이 아닙니다.
- 전략계획, 활성화계획 수립 시 고려사항은 도시재생특별법 및 관련 가이드라인 개정에 따라 변동될 수 있습니다.