

일반 근린재생형 뉴딜 사업의 이해와 사례

2017. 11. 10.(금)

김 영 환

(청주대학교 도시계획부동산학과 교수)

(천안시 도시재생선도지역사업 총괄코디네이터)

Contents

01. 뉴딜사업 계획 수립 방법 및 전략

- 1) 도시재생 뉴딜정책의 등장배경
- 2) 도시재생 뉴딜사업의 유형
- 3) 도시재생 뉴딜사업의 사업선정 방향

02. 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

- 1) 개 요
- 2) 세부 단위사업의 구성
- 3) 참여주체 육성 및 자금활용
- 4) 사업 추진절차
- 5) 사업 평가기준 및 항목

03. 일반근린형 도시재생사업 사례

- 1) 주거지형 근린재생 사례
- 2) 상업지형 근린재생 사례
- 3) 역사문화기반형 근린재생 사례

01. 개 요

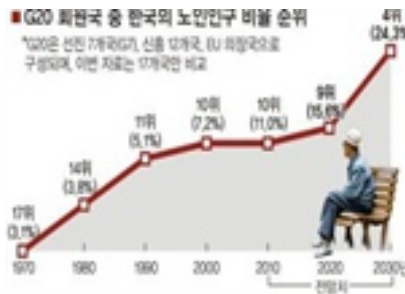
- 1) 도시재생 뉴딜정책의 등장배경**
- 2) 도시재생 뉴딜사업의 유형**
- 3) 도시재생 뉴딜사업의 사업선정 방향**

도심쇠퇴의 원인

출처 : 국토교통부(2014)

고령 인구의 증가

출산율 저하 및 생산가능
인구 감소로
도시의 지속가능성 약화



인구 · 생활권 이동

주변지역 신도시 증가
인프라 확충에 따른 인구
및 산업유출 증가



지역경제 침체

도시기반 경쟁력 약화 및
지역활성화 사업 부재,
도심노후화 및 공동화



산업구조의 변화

도시 내 산업구조
변화에 따라 주력산업의
경쟁력 상실

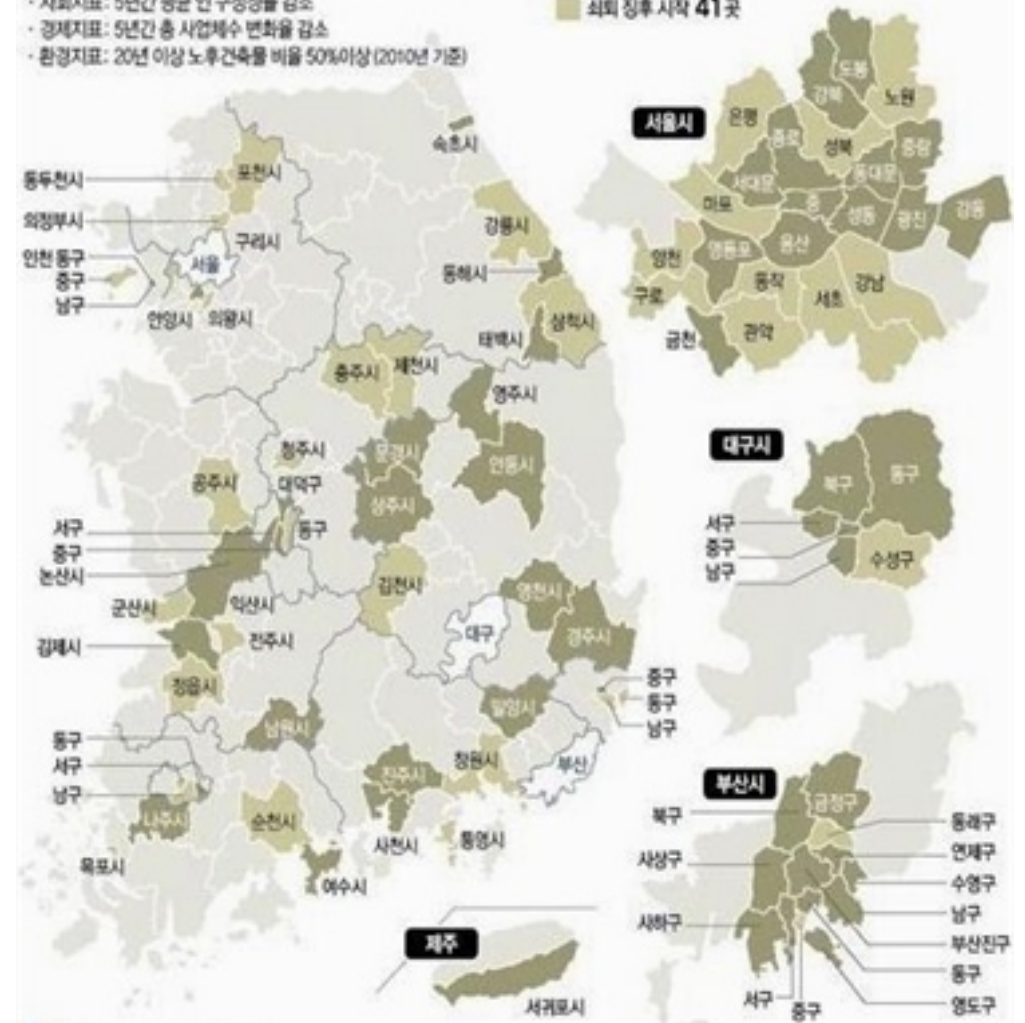


전국 쇠퇴도시 현황

쇠퇴 진행 아래 3개 지표 중 2개 해당 / 쇠퇴 징후 1개 해당 (기초단계 기준)

- 사회지표: 5년간 평균 인구성장률 감소
- 경제지표: 5년간 총 사업체수 변화율 감소
- 환경지표: 20년 이상 노후건축물 비율 50%이상 (2010년 기준)

■ 쇠퇴 진행 중 55 곳
■ 쇠퇴 징후 시작 41 곳



한국고용정보연구원

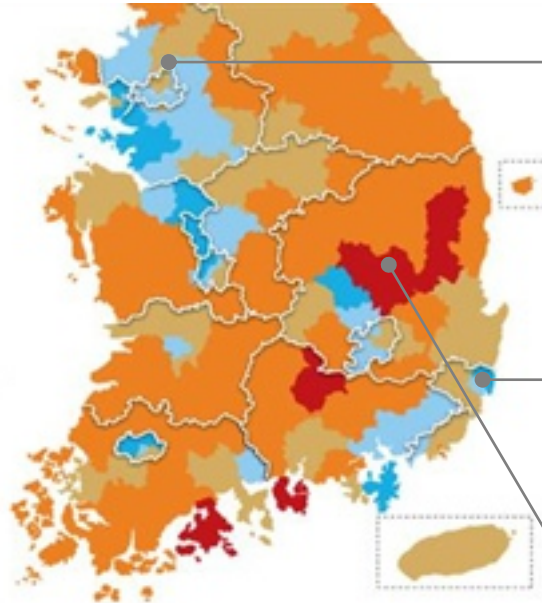
소멸위험지수가 0.5미만인 자치구는 총 85곳(2017년 7월 기준). 특별한 대응이 없을 시 향후 30년 내에 사라질 가능성이 클 것으로 분석

2017년 소멸위험지수

0.2 미만	소멸 고위험
0.2~0.5 미만	소멸 위험 진입
0.5~1.0 미만	소멸 주의 단계
1.0~1.5 미만	정상 단계
1.5 이상	소멸 저위험

소멸위험지수는?

65세 고령인구 대비 20~39세
여성인구 비중, 0.5 이하면
30년 내 소멸 가능성 크다고 판단



서울의 마지막 달동네 _ 백사마을



빠르게 늘어나는 원도심 _ 부산 동구

30년 내 사라질 가능성 높은
지자체 Top10 소멸위험지수

1	경북 의성군	0.158
2	전남 고흥군	0.167
3	경북 군위군	0.174
4	경남 함천군	0.174
5	경남 남해군	0.183
6	경북 청송군	0.195
7	경북 영양군	0.196
8	경북 영덕군	0.203

작은 지자체 Top10

1	울산 북구	2.034
2	대전 유성구	1.972
3	경북 구미시	1.905
4	경기 오산시	1.878
5	경기 화성시	1.734
6	광주 광산구	1.723
7	인천 연수구	1.686
8	경기 수원시	1.686



생활환경이 매우 취약한 농촌지역 _ 의성군 청산리

< 전국 지자체 소멸위험도(전국 228개 자치구 대상) >

출처 : 한국고용정보연구원(2017)

유엔 헤비타트 III 회의

- 2016년 10월 에콰도르 키토(Quito)에서 '주거 및 지속가능한 도시발전에 관한 UN회의' 개최(193개 회원국 가입)
- 회원국 외에 지방정부, 민간, 시민단체 등 다양한 이해관계자들이 참여
- 세계도시캠페인이라는 플랫폼을 조직·운영하여 **지속가능한 도시발전**을 위한 다양한 **정책 협의** 및 **의제 발굴**

UN-Habitat III의 도시정책 주요이념

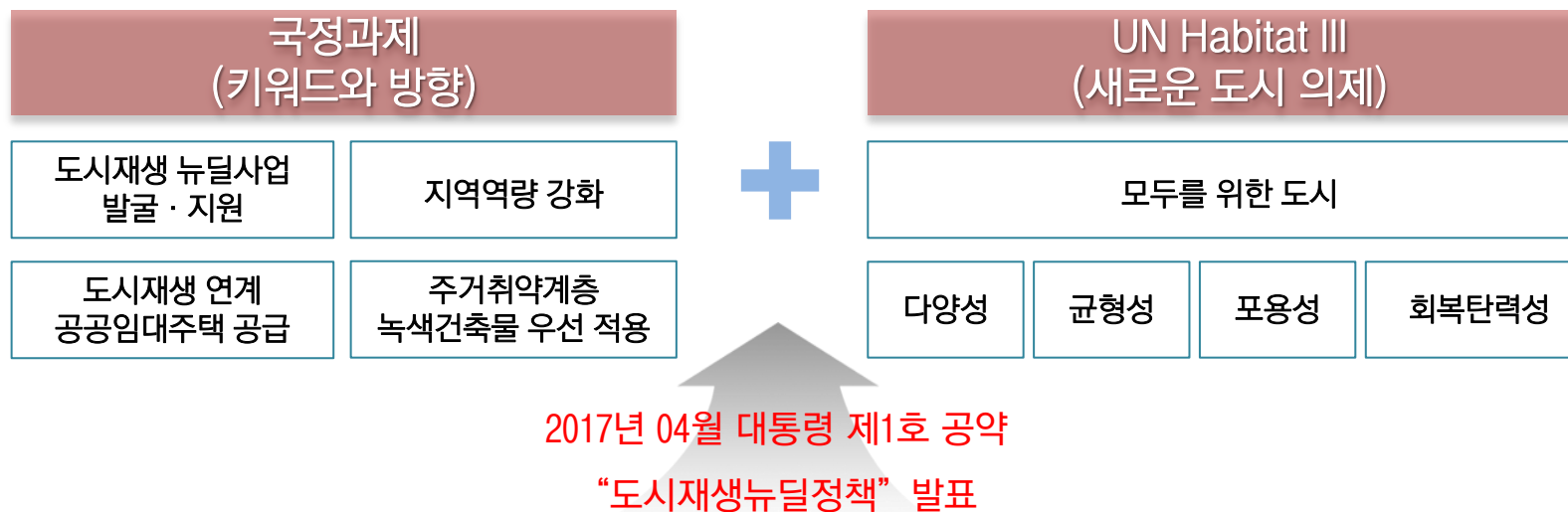
사회통합과 형평성	도시 기본 틀	공간개발	도시경제	도시 생태 및 환경	도시 주택 및 기본서비스
1. 포용도시 2. 도시의 이주 및 난민 3. 안전한 도시 4. 도시문화 및 유산	5. 도시 규칙 및 입법 6. 도시 거버넌스 7. 자치재정	8. 도시및공간계획·설계 9. 도시 토지 10. 도시-농촌 연계 11. 공공공간	12. 지역경제 개발 13. 일자리 및 생계 14. 비공식 부문	15. 도시탄성(resilience) 16. 도시 생태계 및 자원 관리 17. 도시와 기후변화 및 재난 위험	18. 도시 인프라 및 기본 서비스(에너지포함) 19. 교통 및 이동성 20. 주택 21. 스마트도시 22. 비공식 거주지

UN 헤비타트는 **‘모두를 위한 도시’** 라는 비전을 공유하고,

모든 국가와 도시가 채택해야 할 가이드라인으로서

사회, 경제, 환경적 이행과제와 도시 거버넌스에 의한 이행체계를 강조

국정과제와 새로운 도시의제를 수용하여 **도시혁신사업**이라는 전략 도출



뉴딜정책의 비전 및 목표

비전	지자체와 커뮤니티 주도의 지속가능한 “도시혁신”			
목표	주거복지 실현	도시경쟁력 향상	사회통합	일자리 창출
	노후주거지 정비 공공임대 공급	산업기능 회복 상권 활성화	공동체 재생 주민 간 상생협력	창업 지원 주민주도 조직 육성
추진 전략	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활밀착형·소규모 정비를 통한 주거환경 개선 지원 확대 ■ 지자체·주민·공기업을 역할 강화와 지역 맞춤형 사업 발굴 ■ 주민주도 조직 육성 및 역량 강화 ■ 동지내몰림 대응과 부동산 투기 방지대책 동시 추진 			
세부 추진 과제	지역 맞춤형·지역 추진 지원		도시재생 뉴딜지역 전폭적 지원 확대	
	① 다양한 사업모델 발굴·지원 ② 관계부처·지자체 의견수렴 반영 ③ 지자체 주도, 공기업 제안방식 사업 선정		① 연내 도시재생 뉴딜 시범사업 선정 ② 연계사업·지방비 포함 연간 2조원 재정 지원 ③ 지원방식을 다양화한 기금 4.9조원 투입	
	주민·영세상인 등 사회적 약자 보호		사업 추진·지원체계 강화	
	① 주민·임대인·임차인간 상생 생태계 조성 ② 주거약자·영세상인 등 보호방안 마련 ③ 주민주도 조직 중심 선순환구조 확립		① 정부지원 기능 강화 ② 국토부·지자체 도시재생추진단 등 전담조직 설치 ③ 현장지원센터 기능 및 지원 강화	

뉴딜정책의 기본방향

접근방법

주거문제

해결을 위한
재정지원 강화

소규모,

단위사업
중심의 접근

농어촌 등

기존 도시재생의
사각지대 포함

SH, LH 등

공기업
기금 역할 확대

중점사항

- 1) 부처 연계 강화(중앙정부) 및 지자체 도시재생 추진단 설립을 통한 종합지원시스템 구축(지방정부)
- 2) 다양한 주체(지역주민, 상인, 민간기업 등)가 주택도시기금을 활용하여 참여할 수 있도록 기금 지원 활성화
- 3) 실질적인 주민참여가 유도될 수 있도록 도시재생현장지원센터의 거점 기능 강화
- 4) 현재의 도시재생 활성화계획 기반 체제는 유지하되, 메뉴 형태의 다양한 단위사업 제공

도시재생 뉴딜은 단순 주거정비사업이 아니라,
쇠퇴한 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는 정책

뉴딜정책의 사업유형

- 도시재생 뉴딜사업은 사업모델의 성격과 규모 등에 따라 **5가지 유형**으로 분류
 - ① 우리동네살리기(소규모주거), ② 주거지지원형(주거), ③ 일반근린형(준주거), ④ 중심시가지형(상업), ⑤ 경제기반형(산업)
- 지역 상황에 맞추어 다양하게 융·복합 및 활용하여 사업계획을 수립
 - 주거복지형 주거재생사업, 일자리창출형 청년창업지원 등 **57개의 사업 모델** 제시

〈 도시재생 뉴딜사업의 유형 〉

사업유형	내용	면적기준	비고
우리동네 살리기 (소규모 주거) (신규)	- 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복	5만㎡ 이하	50억원 / 3년
주거지 지원형 (주거) (신규)	- 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비 사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선	5만㎡~10만㎡ 내외	100억원 / 4년
일반 근린형 (준주거)	- 주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업	10만㎡~15만㎡ 내외	100억원 / 4년
중심 시가지형 (상업)	- 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업	20만㎡ 내외	150억원 / 5년
경제기반형 (산업)	- 국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업	50만㎡ 내외	250억원 / 6년

뉴딜정책의 사업유형

〈 도시재생 뉴딜사업 유형별 특징 〉

구분	주거재생형		일반근린형 (10만㎡~15만㎡ 내외)	중심시가지형 (20만㎡ 내외)	경제기반형 (50만㎡ 내외)
	우리동네살리기 (5만㎡ 이하)	주거지지원형 (5만㎡~10만㎡ 내외)			
법정유형	-		근린재생형		도시경제기반형
기존 사업유형	(신규)		일반근린형	중심시가지형	도시경제기반형
사업추진 지원근거	(국가균형발전 특별법)		도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법		
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)		수립 필요		
지특회계계정	생활기반계정 (시군구자율편성)		경제발전계정		
개별사업시행 근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)			개별법령	
사업규모	소규모주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층주거밀집지역	저층주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문 화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	골목길정비+주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지· 편의시설	중규모 공공·복지· 편의시설	중규모 이상 공공· 복지· 편의시설

사업유형별 세부사업 모델

① 사회통합 부문

- 사회통합은 **모든 유형**에 공통적으로 적용 가능

- HW중심
- ◉ HW+SW
- SW(+HuW:휴먼웨어)

분 류	시행주체				
	주민,단체	민간	공기업	지방정부	중앙정부
(지역역량강화)					
1-1 주민 역량강화 프로그램	○ 주민,센터				
1-2 마을활동가 육성·지원	◉ 재생센터			○ 주민센터	
1-3 주민주도 자생적 조직육성	◉ 단체,센터			○	
1-4 주민공모사업	◉ 주민, 재생센터				
1-5 마을 축제 기획·운영	◉ 주민,센터				
1-6 마을 미디어(소식지 발행, 기자단 운영 등)	○ 협의체, 지역단체			◉	
(공동체 공간 조성)					
1-7 도시재생현장지원센터 설치·운영	◉ 위탁		◉ 위탁	◉	
1-8 공동체 공간 활용사업	◉ 주민,센터			◉	
1-9 복합커뮤니티센터			◉	◉	
1-10 공동작업장, 셰어오피스		◉	◉	◉	
1-11 공영 상가			◉	◉	
1-12 도시재생 어울림 플랫폼(복합기능 앵커시설)조성	○ 주민,센터		●	●	
1-13 공동 텃밭	◉ 주민,센터			◉	

사업유형별 세부사업 모델

② 주거복지실현 부문

- 주거복지실현은 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형에 중점적으로 적용 가능

- HW중심
- ◉ HW+SW
- SW(+HuW:휴먼웨어)

분 류	시행주체				
	주민,단체	민간	공기업	지방정부	중앙정부
(공공지원 소규모주택 정비사업)					
2-1 공공임대 참여형 가로주택 정비사업	● 조합		◉	◉	
2-2 집주인 임대주택 블록방식	◉	● 임대관리업	◉	◉	
2-3 안전우려 건축물(D,E등급) 재건축 사업	●		◉	◉	
2-4 노후 공공청사 복합개발 사업			◉	◉	
(민간 자율 주거재생사업)					
2-5 자율주택 정비사업	●	●	●	◉	
2-6 가로주택 정비사업	● 합의체,조합	●		◉	
2-7 소규모 재건축사업	● 합의체,조합	●	◉	◉	
2-8 집주인 임대주택사업	◉	◉ 임대관리업	◉ 임대관리업	◉	
(임대주택공급)					
2-10 공공 리모델링 임대			◉		
2-11 기존주택 매입임대			◉	◉	
2-12 청년·신혼부부 매입임대 리츠			○		
2-13 기능복합형 공공임대주택			◉	◉	
2-14 소호형 주거클러스터(창업지원주택)			◉	◉	
(생활 인프라 개선)					
2-15 소방도로 개설·확충·정비			●	●	
2-16 공공주도 소규모 공영주차장 건설	○협의체		●	◉	
2-17 민간주도 소규모 공영주차장 건설	○협의체	●		◉	
2-18 국·공유재산 활용 복합주차장 건설			●	◉	
2-19 공원·녹지	○협의체		●	●	
2-20 어린이놀이터	○협의체		●	●	
2-21 공공화장실	○협의체		●	●	
2-22 무인택배함	○공동체			●	
2-23 쓰레기 분리수거장(재활용+음식물)	○주민상인			●	
2-24 생활악취 방지				●	● 국토부
2-25 골목길 정비	●			●	

사업유형별 세부사업 모델

③ 일자리창출 부문

- 일자리창출은 **중심시가지형, 경제기반형**에 중점적으로 적용 가능

- HW중심
- ◉ HW+SW
- SW(+HuW:휴먼웨어)

분 류	시행주체				
	주민,단체	민간	공기업	지방정부	중앙정부
(상업기능 활성화)					
3-1 재래시장활용 원도심 재생 사업	◉ 조합		◉	◉ 컨소시엄	
3-2 골목경제 활성화 사업	○ 상인		◉	◉	
3-3 중소도시 및 쇠퇴 구도심 등 정비 사업	○		●	●	
3-4 도심 신활력 거점 공간 조성	○		◉	◉	
3-5 지방거점 개발(혁신도시 인근 구도심)			◉	◉	
3-6 지방 소도시 중심도로변 재생사업	● 민간보조		●	◉	
(산업기능 활성화)					
3-7 복합 지식산업센터 조성사업		◉ 컨소시엄	◉	◉ 컨소시엄	
3-8 역세권 공유지 활용사업		●	●	●	
3-9 저밀 공용청사 복합사업			◉ 지방공사	●	
3-10 국유지 개발사업		◉ 신탁	●		● 기재부
3-11 공유지 개발사업		◉ 신탁	●	●	
(문화기능 활성화)					
3-12 역사문화자원 활용 재생사업	○	◉	◉	◉	
3-13 복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성	◉ 사학,재단	◉ 컨소시엄	●	●	
3-14 폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용사업			●	◉	

사업유형별 세부사업 모델

④ 도시경쟁력 회복[안전·환경] 부문

- 도시경쟁력 회복은 중심시가지형, 경제기반형에 중점적으로 적용 가능

- HW중심
- ◉ HW+SW
- SW(+HuW:휴먼웨어)

분 류	시행주체				
	주민,단체	민간	공기업	지방정부	중앙정부
4-1 친환경 에너지 재생사업	● 건물주		● 에너지공단		
4-2 주민 참여형 녹화	● 협의체,단체			●	
4-3 스마트 도시 조성 사업				●	
4-4 폐·공가 등 방치건축물 정비			●	●	
4-5 장애물 없는 생활환경 조성			●	●	

다양한 사업모델과 다섯가지 뉴딜사업 유형



사업선정 방향

① 방향1 _ 특색있는 사업 발굴

- 지자체마다 **지역에 특화된** 사업 내용 발굴 ⇒ **사업 모델 발전 및 모범 사례화**(차별화 유도)
 - 국정과제 등에서 제시한 국가시책과 지역 특화 자산 등을 연계
- 물리적 시설 등에 국한하지 않은 **협력적 거버넌스 구축** 및 혁신적인 역량강화교육 등을 통해 **제도·프로그램 강화**
 - 국가시책사업 연계 등을 위해 국토교통부 도시재생사업기획단의 각 사업과와의 협의를 권장

(사례) 공공임대주택 공급, 역세권 청년주택, 공공임대 상가, 스마트시티 조성, 스마트기술 적용, 소형주택 에너지성능 강화, 주민주도 거버넌스 구축, 역사·문화 복원, 청년창업, 대학-지역간 상생, 노후주거지 공동이용시설 도입, 주차문화 개선, 찾아가는 복지 등



2030청년주택 조감도(서울 충정로역)



스마트도시 기술적용 예시



노후주거지 재생(서울 상도동 일대)

사업선정 방향

② 방향2 _ 국가시책 반영

- 정부 국정지표, 국정운영방향, 국정과제, 정부대책 등을 고려한 **다양한 국가 시책 반영**
 - 주민주도 조직 구성·운영, 주거취약계층 녹색건축물 우선 적용, 도시재생 연계 공공임대주택 공급 등

(사례) 주민 주도의 마을기업·협동조합, 사회적기업 등 자생적 조직이 뉴딜사업 참여, 주체별 역량강화·교육 시행, 자생력 확보방안 마련 등

- 노후 도심 스마트기술 활용 ⇒ **스마트시티형 도시재생뉴딜 시범사업** 도입
- **일자리 창출**(지역주민, 청년, 노인 등) 및 **지역성장 주도**
- 실수요 보호, 단기 투기수요 억제 ⇒ **동지내몰림 방지**(주택시장 안정화 및 부동산 가격 상승 대책 수립)
- 건물주, 토지주 등의 참여 및 기여 여부 중점 반영 ⇒ **공익적 책임성 강화**
 - 청년 창업공간 지원, 공공사업 부지 제공(협의매수 포함)
 - 젠트리피케이션 방지를 위한 상생협약 체결·이행(낮은 임대료, 임대기간 보장)

사업선정 방향

③ 방향3 _ 부처사업 연계

• 다양한 부처사업 및 관련 정책의 적극적 연계 유도

– 문화 · 체육, 복지 · 여성, 중소기업, 고용 · 창업, 산업 · 경제, 국토교통 등

(사례) 공공임대주택, 스마트시티 · 기술, 도시공원(장기미집행), 주차환경개선, 공영주차장, 취약계층주거지원, 투자선도지구 지정 등

〈 협업사업의 유형 〉

공공서비스연계형 (21개)	– 재생장소에 집약은 곤란하나 도시재생 뉴딜사업과 연계시 시너지 효과 발생 ex) 문화영향평가(문화부), 사회적기업 협력 네트워크 구축(고용부) 등	<div>少</div> <div>↑</div> <div>협업의 정도 (필요성)</div> <div>↓</div> <div>大</div>
거점시설 입주 공공서비스형(4개)	– 뉴딜사업 등으로 거점시설 내 공간을 제공하면 공공서비스를 연계·지원하는 방식으로 협업 가능 ex) 생활문화 공동체 만들기(문화부), 사회적 기업가 육성·아카데미(고용부) 등	
거점시설 공급형 (16개)	– 각 부처에서 지역의 거점시설을 공급하는 사업 ex) 생활밀착형 동네체육관 건립 지원(문화부), 지식산업센터 건립(중기부) 등	
종합재생형 (16개)	– 사업의 성격이 재생의 의미가 있어 재생 장소를 중심으로 특화 사업을 집중 공급 ex) 문화적 도시재생(문화부), 상권활성화(중기부), 혁신읍면동 사업(행안부) 등	

사업선정 방향

〈 부처 연계 사업 목록(예시) 〉

부처	사업명	내용
문화체육 관광부	문화특화지역 조성사업	- 도시 및 지역 자체가 고유 브랜드로 발전할 수 있도록 특색있는 지역문화 프로그램 중심의 문화도시 및 마을 조성 지원
	문화적 도시재생	- 문화적 도시재생을 통해 지역 고유의 역사·문화적 자산, 관광자원의 활용을 통해 도심 활성화 - 국토부 도시재생뉴딜이 문체부 사업들과 괴리되지 않고, 상호 연계되어 시너지를 발휘할 수 있는 기반 마련
	마을미술 프로젝트	- 지자체 등 공모를 통해 벽화, 조형물 등 마을에 미술작품 설치 및 커뮤니티프로그램을 지원 - 지역주민의 예술 향유 증대 및 예술가의 일자리 창출
	...	
중소벤처 기업부	전통시장 시설현대화	- 전통시장 및 상점가 기반시설 설치 및 노후시설 개선 지원
	청년상인 육성	- 전통시장·상점가 유희공간 활용, 청년상인 창업지원
	상권활성화	- 낙후 구도심 상권의 임대인·임차인간 상생협력 기반 활성화 지원
	...	
행정 안전부	안전한 보행환경 조성사업	- 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에 따라 보행환경개선지구로 지정된 지역을 대상으로 보행자가 안전하고 편리하게 걸을 수 있는 쾌적한 보행환경 조성
	마을기업 육성사업	- 지역주민이 지역자원을 활용한 수익 사업을 통해 소득 및 일자리 창출과 지역공동체 활성화를 위한 마을단위 기업 육성
	...	
교육부	학교시설 복합화 건축추진	- 학교시설 복합화 건축 추진으로 지역주민과 공동으로 이용하는 시설 건립
	온종일 돌봄체계 구축	- 종합적인 방과후 서비스 제공
	...	

사업선정 방향

④ 방향4 _ 건축 디자인 특화

- 역량있고 창의적 아이디어를 지닌 **지역 · 청년 건축가 등의 참여 유도 · 지원**
⇒ **공간 · 건축 디자인의 특화 도모**
 - 건축 관련 디자인 특화 부문의 참여 확대(특화가로 · 거점공간 조성, 주택 · 상가 리모델링 등)

⑤ 방향5 _ 지속가능한 재생

- 도시재생활동이 재정지원 이후에도 **지속가능하도록 운영 · 관리**
⇒ **사회적 주체의 역량 제고 및 민간투자 활성화**
 - 주민주도형 자생적 조직의 역량 강화 지원
(마을기업, 협동조합 등)
 - 민간의 사회적 투자 활성화 검토
(민간자본 유치, 공유투자 등)

성북동 주택 리모델링 사례



은평구 상가 리모델링 사례



청주시 연초제조창 개발계획(안)



천안시 동남구청 복합개발(안)

02. 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

- 1) 개 요
- 2) 세부 단위사업의 구성
- 3) 참여주체 육성 및 자금활용
- 4) 사업 추진절차
- 5) 사업 평가기준 및 항목

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

개요

- 사업목표 : 공동체 활성화와 골목상권 활력 증진 ⇨ **근린 생활환경 개선** 및 지역 **주민의 삶의 질 향상**
- 지원대상 : 주거지와 골목상권이 혼재된 지역
- 지원내용 : ① 이전·유희 공공시설(공용청사, 폐교)을 활용한 공동체 거점 조성
② 복지·문화서비스 개선 및 생활밀착형 업종 지원

〈 일반근린형 사업의 주요내용 〉

구분	대상지 특성	사업·지원내용
지역공동체 거점 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 주민공동이용시설 노후·부족 - 공공청사, 폐교 등 미활용으로 공동체 공간부족 및 활동 위축 	(공공청사, 폐교 등의 정비를 통해) → 1) 주민활동 거점 공간 등으로 제공 2) 주민활동 프로그램 복합 지원
복지·문화 서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 계층별(사회적약자·고령층·청소년·신혼부부 등) 수요 맞춤형 복지·문화 서비스 결핍 	(주민 주도 자생적 조직에 대한 공간 제공 및 육성 지원을 통해) → 3) 고령층 등 맞춤형 복지·문화서비스 제공
골목상권	<ul style="list-style-type: none"> - 생활밀착형 업종(동네슈퍼, 식당 등) 위축으로 소규모 영세상권 경쟁력 약화 	(주민체감형 공적기능을 결합한 시설 개보수 지원을 통해) → 4) 공동체 활성화 및 영세상권 보호
생활인프라 (필요시)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민공동이용시설, 놀이터, 마을주차장, 안전·방범시설 등의 노후 또는 부족으로 주거성 저하 	→ 5) 기초 생활 인프라 개선 및 확충

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

개요

19

〈 일반근린형 도시재생 뉴딜사업(사업예시) 〉



02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

세부 단위사업의 구성

① 지역공동체 거점조성

I 기본방향

- 커뮤니티 공간 조성을 통해 주민활동 거점 공간으로 활용
- 지역 공동체 활성화 및 커뮤니티 형성

II 세부사업

①-1 복합커뮤니티센터 조성사업

- 활용도가 비교적 낮은 공공시설 정비(청사, 폐교)
- 주민활동의 거점이 되는 복합커뮤니티 센터 조성
- 다양한 프로그램 제공 및 서비스 연계
 - 대상맞춤별(아동 · 청소년 · 노인 등) 프로그램 고려

①-2 커뮤니티 거점공간 조성사업

- 주민주도의 자생적 조직 육성 · 지원
- 사회적 경제 활동을 누릴 수 있는 공간 조성
 - 마을기업 · 협동조합 · 사회적기업 등

커뮤니티 복합시설 조성 사례(대구시)



1. 중구 남산동 커뮤니티 센터

- 연면적 : 282.71㎡
- 시설
 - 지하 : 교육 및 세미나실
 - 1층 : 카페, 마을관리실, 협동조합
 - 2층 : 마을공동작업실, 마을모임방

주민협의체를
통한
자립 운영



2. 서구 원고개 마을재생사업 복합 커뮤니티 센터

- 연면적 : 103.77㎡
- 시설
 - 1층 : 교육실, 회의실, 공방
 - 2층 : 현장지원센터, 마을관리실



3. 동구 도시재생 커뮤니티 센터

- 연면적 : 255.74㎡
- 시설
 - 1층 : 무인택배보관실
 - 2층 : 북카페
 - 3층 : 도시재생지원센터, 교육장, 마을지기센터

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

세부 단위사업의 구성

21

② 골목상권 살리기

I 기본방향

- 복합커뮤니티센터 공간을 활용한 프로그램 운영
- 아동 · 청소년 · 노인, 사회취약계층 등 고려

I 세부사업

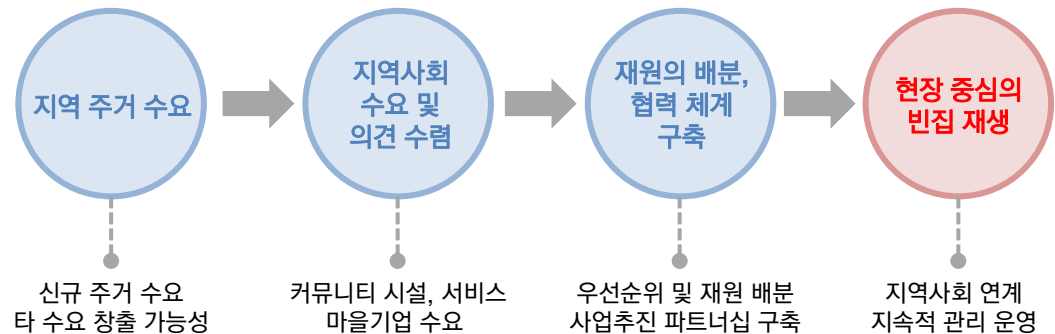
②-1 빈점포 리모델링 및 재활용 지원사업

- 빈 건물 리모델링을 통한 골목 상권의 쇠퇴 개선
- 일자리 확대 및 연계 대책 마련
 - 청년 창업 인큐베이팅 공간 활용
 - 지역 작가임대, 지역공동체 작업장 등 활용

②-2 지역공동체 일자리 지원사업

- 주민주도의 자생적 조직 육성 · 지원
 - 마을기업 · 협동조합 · 사회적기업 등
- 교육 및 경영 컨설팅 등에 대한 지원을 통해 다양한 일자리 창출

현장중심의 빈집 재생 전략



자료 : 박성남, "쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진방안, 아우릭, 2017



1. 창원시 창동 예술촌

- 위 치 : 창동 · 오동동 일원
- 현 황
 - 점포 36개소 (입주공간 32개소, 공용 4개소)
 - 입주작가 : 27명



2. 수원시 마을 사랑방

- 위 치 : 인계, 영통, 조원 등 총 16개소
- 현 황
 - 청년사업가 · 사회적기업 6개소
 - 저소득층 긴급주거 공간 4개소
 - 물품 보관소

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

세부 단위사업의 구성

③ 지역 복지서비스 향상

I 기본방향

- 빈집 · 빈점포의 리모델링을 통한 공간 재창출
- 지역공동체 일자리 창출 및 골목 상권 활성화

II 세부사업

③-1 노인 돌봄서비스 지원사업

- 지역 어르신의 정주환경 개선 및 삶의 질 향상
- 지역 어르신의 생활실태 및 복지 욕구 파악
- 지역 어르신의 종합적인 사회안전망 구축
 - 동네사랑방, 보건 · 복지서비스 연계 및 조정, 생활교육 등

③-2 청소년지원시설 조성사업

- 청소년 거점공간(쉼터) 조성
 - 청소년들의 관심분야에 따라 다양한 활동 프로그램 운영
- 청소년의 역량개발 및 건강한 성장 지원
 - 청소년어울림마당, 청소년동아리 등 체험활동 기회 제공

영주 구성마을 노인복지

- ✓ 다른 연령층 보다 높은 지역에 대한 애착과 유대감을 기반으로 노인이 추진주체가 되어 일자리창출



[할매 목공방]



[할매 목공소]

광주 청소년문화거리

- ✓ 무미건조한 가로를 청소년을 위한 프로그램을 통해 청소년들의 꿈을 응원하는 활력 넘치는 거리로 변화



[트렁크 틴 페스티벌]



[청소년 도시재생 캠프]

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

세부 단위사업의 구성

④ 생활환경인프라 개선

I 기본방향

- 노후화 된 생활환경 및 위해요소 개선
- 생활밀착형 편의시설 지원

II 세부사업

④-1 빈집 정비 및 활용 지원사업

- 빈집 등의 정비를 통한 활용
 - 공공서비스 제공, 새로운 창업 공간 등

④-2 골목환경 개선사업

- 노후화 된 생활가로, 골목길 인프라 정비

④-3 공공공간 개선사업

- 외부 공동체 활동공간 및 생활밀착형 시설 지원
 - 마을텃밭, 쌈지공원, 마을주차장, 무인택배 등

④-4 공영주차장 조성사업

- 방치된 유휴공간을 활용한 주차장 조성

성남시 안전마을 디자인 개선사업

- ✓ 어린이놀이터 환경개선, 주차장 진입구정비, 경로당 진입구정비, 침입방지문 설치, 안내사인정비, 환경색채개선 등



[주차시설개선 전]



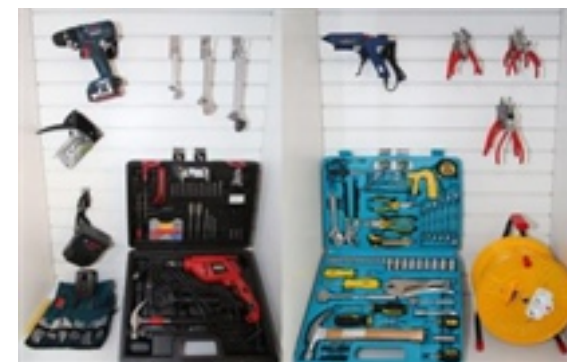
[주차시설개선 후]

서울시 반딧불센터

- ✓ 커뮤니티공간 제공, 무인택배서비스, 공구은행, 공동육아공간 제공, 야간 순찰 안심귀가서비스



[무인택배서비스]



[공구 은행]

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

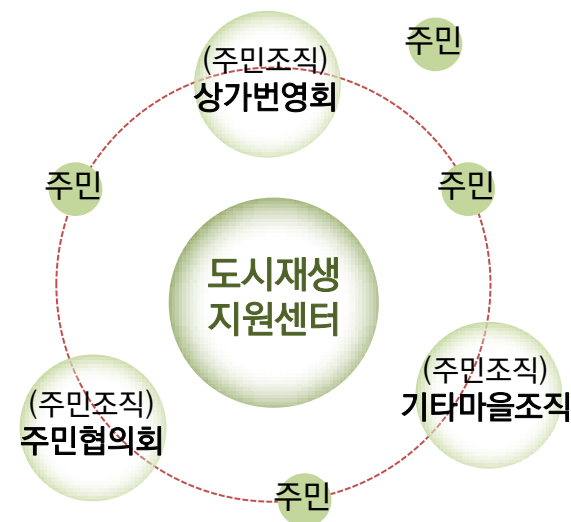
참여주체 육성 및 자금활용

■ 참여주체 육성방안

- 지속가능한 도시재생 뉴딜의 추진 주체로 육성하기 위한 적극적 지원

(지역주민) 1. 기존 조직의 활용을 통한 사업 아이디어 발굴, ex) 주민협의회 등
2. 다양한 참여수단을 통한 지역주민의 자발적 참여 유도 ex) 주민공모사업 등

(주민조직) 1. 주민주도의 자생적 조직에 다양한 활동공간 지원
- 역량강화교육(도시재생대학), 도시재생컨설팅 등



■ 자금활용 방안

- 주택도시기금 도시계정의 수요자 중심형 융자 상품

→ 지역주민, 주민조직 등이 주도하는 코워킹 커뮤니티 시설 조성 등 다양한 사업에 지원

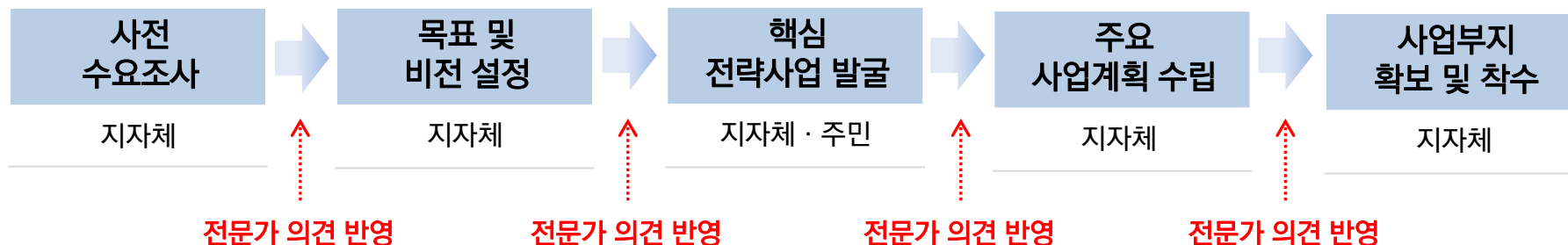
〈 융자지원사업의 내용 〉

구분	내용
코워킹 커뮤니티 조성	- 유휴공간을 복합공간을 활용하는 사업자에게 필요자금 융자
상가 리모델링	- 방치된 공 · 폐가 노후상가 등의 리모델링 자금 융자
공동주차장 설치	- 주차장 시설이 부족한 지역에 공영주차장 건설을 위한 자금 융자
창업시설자금 지원	- 청년창업단체, 영세상인, 마을기업 등의 창업관련 자금 융자

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

사업 추진절차

■ 사업추진 과정(전체)



〈 사업추진절차 〉

구분	내용
1. 사전수요조사	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 뉴딜사업에 대한 사전안내 실시 - 수요조사 실시 : 주민참여 의향, 유희토지 및 건축물의 저리장기 임대(빈집)를 희망하는 주민 수요 등
2. 목표 및 비전설정	<ul style="list-style-type: none"> - 마을 현황 분석 : 쇠퇴도 진단, 지역자산 조사, 잠재력 진단 - 도시재생 뉴딜사업 목표 및 비전 설정, 전략 수립
3. 핵심 전략 사업 발굴	<ul style="list-style-type: none"> - 핵심 전략사업 및 사업 아이템 발굴 : 주민공모사업, 도시재생대학 등 역량강화 프로그램 결과 반영 - 추진 가능한 사업 발굴 : 경쟁력 및 파급효과, 시급성, 실현가능성 등 종합적으로 고려
4. 주요 사업계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> - 구체적인 계획 수립 및 관련 사업 연계 : 현실성 있는 사업 도출, 다양한 분야의 프로그램, 중앙부처 사업 연계 - 도시기금 융자지원의 활용 가능성 검토
5. 사업부지 확보 및 착수	<ul style="list-style-type: none"> - 사업부지 확보 및 사업 착수 - 젠트리피케이션 최소화 : 대상지역 건물주 · 임차인간 상생협약 체결 유도, 사업구체화 이전 대상에 대한 권리 확보

02 일반근린형 도시재생사업의 주요내용

사업 평가기준 및 항목

항목(배점)	세부 평가항목	평가지표	증빙서류
사업의 시급성 및 필요성(30)	사업 시급성(15)	<ul style="list-style-type: none"> 지역 쇠퇴 정도 재생 시급성(안전, 경제, 환경, 보건 등) 	쇠퇴도 평가결과 대상지역관련 자료
	사업 필요성(15)	<ul style="list-style-type: none"> 주민, 상인 등 사업 참여 의향 주민 주도 조직, 공공기관, 민간투자자 사업 참여 의향 	의견수렴 결과 협약체결 자료
사업계획의 타당성(40)	추진체계 구축(5)	<ul style="list-style-type: none"> 지자체 도시재생추진단 구성 중간지원조직 간 협력체계 도시재생현장지원센터 구성 및 운영계획 	조직 구성현황 조직 구성 및 운영계획
	사업계획의 적절성(10)	<ul style="list-style-type: none"> 목표 설정 및 지표의 적정성 상위계획과의 부합성 관련부처 연계사업 발굴, 확보 개별단위사업의 충실성 및 융·복합 여부 관련 규제특례, 조세감면 등 활용계획, 도시계획 조치 등 	사업계획서 및 상위계획(발체)
	사업의 실행가능성(15)	<ul style="list-style-type: none"> 지방비 매칭 및 추가 투입계획 부지 및 건축물 확보 가능성 주택도시기금 등 기타 자원 활용방안 예산집행 계획 등 	사업계획서 관련 증빙자료
	주민참여 및 역량강화(10)	<ul style="list-style-type: none"> 주민협의회, 상인회, 주민주도 조직 등 사업참여 및 갈등관리 방안 주민, 지자체공무원, 마을활동가, 주민주도 조직 등 역량강화 교육, 사업여건 조성 및 지원방안 등 	사업계획서 지역사회 사업참여 실적·계획
도시재생 뉴딜효과(30)	주거복지 및 삶의 질 개선(10)	<ul style="list-style-type: none"> 주민 생활환경 개선도 * 사업지역 내외 공공임대주택 공급계획, 주민생활환경 개선계획 (스마트시티, 녹색건축물, 공원녹지, 패시브 하우스, 신 재생에너지, 주차장 등) 및 복지시설 등에 대한 공간계획 커뮤니티 시설 조성계획 및 활용방안, 생활밀착형 편의시설 확충 	사업계획서 및 분석자료
	일자리 창출 및 도시경쟁력(10)	<ul style="list-style-type: none"> 사업, 창업, 운영 등을 통한 일자리 창출 및 지역주민 고용계획 골목상권 활성화 계획 	사업계획서 및 분석자료
	사회통합 및 지속가능성(5)	<ul style="list-style-type: none"> 동지내몰림 대응책 및 개발이익 재투자 방안 지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안 	사업계획서 및 관련자료
	부동산 시장 영향(5)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 가격상승 등 부작용에 대한 대응책 	사업계획서 및 관련자료

03. 일반근린형 도시재생사업 사례

1) 주거지형 근린재생 사례

- 대구 서구 도시재생 일반지역 사업
- 광주 광산구 도시재생 일반지역 사업

2) 상업지형 근린재생 사례

- 천안 도시재생 선도지역 사업

3) 역사문화기반형 근린재생 사례

- 순천 도시재생 선도지역 사업
- 인천 강화읍 도시재생 일반지역 사업

사례1 : 대구 서구 도시재생 일반지역사업 (주거지형)

2차 관문심사

미소와 행복을
함께하는 서구

원고개마을 도시재생활성화계획(안)

2017. 4. 25

03 일반근린형 도시재생사업 사례

주거지형 근린재생 - 대구 서구

대구 서구 도시재생 일반지역사업

개 요

• 사업의 개요

- 위치 : 대구광역시 서구 비산1동 및 평리1동 일원
- 면적 : 0.4km²
- 사업기간 : 2016년~2020년 (5년간)

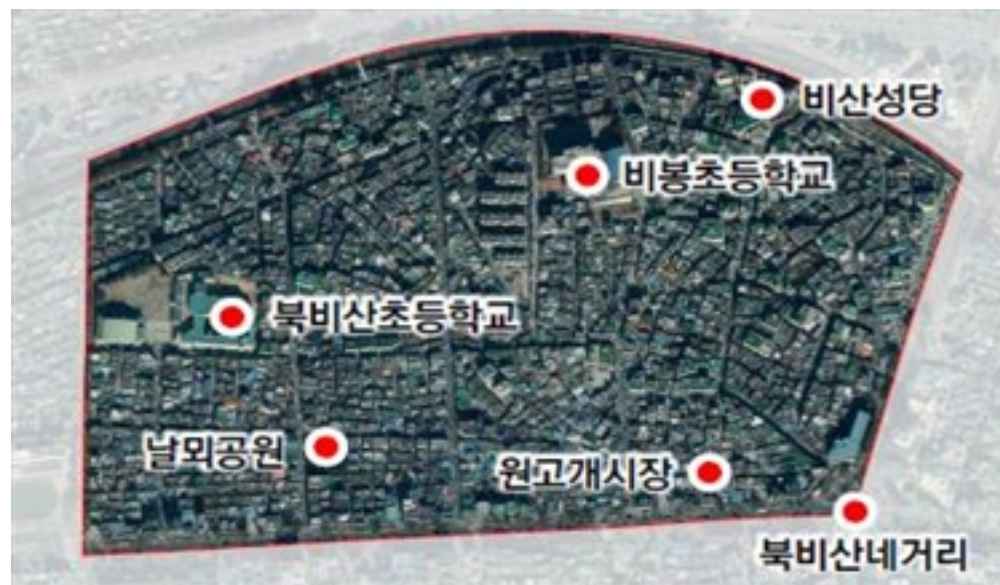


• 추진경과

2015년 12월 : 국토부 도시재생 공모사업 대상지 확정

2016년 05월 : 1차 관문심사(재심사)
 08월 ~ 09월 : 주민포럼 시행
 08월 : 1차 관문심사 재심사(조건부 통과)
 10월 ~ 11월 : 주민참여 도시학교 참여
 10월 : 원고개 상인회 간담회

2017년 01월 : 서구 도시재생지원센터 개소
 01월 ~ 02월 : 주민설명회 및 간담회 개최
 02월 ~ 03월 : 스토리길 조성 주민디자인 학교
 02월 : 주민협의체 발대식



〈 사업 대상지 현황도 〉

03 일반근린형 도시재생사업 사례

주거지형 근린재생 - 대구 서구

대구 서구 도시재생 일반지역사업

사업의 주요내용

도시쇠퇴 진단

입지적 특성

산업단지 배우주거지 ▶ 산업구조의 쇠퇴
▶ 다수 근로자(거주자) 이탈

서측-노후산업단지, 북측-경부선 기차길
▶ 악취, 대기오염, 소음공해
▶ 주거매력도 저하

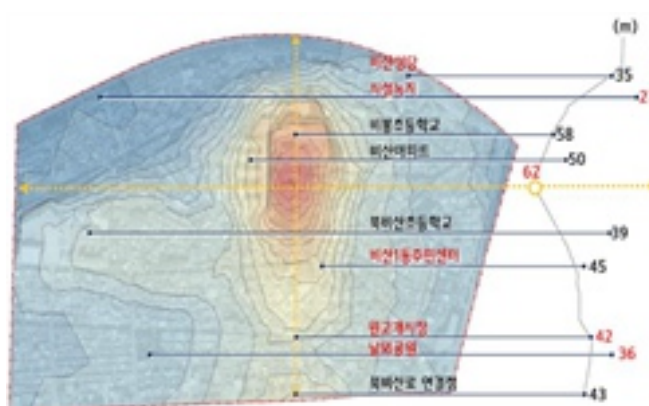
물리환경적 특성

0.4km²의 한 동네, 약 30m의 고저차
▶ 위, 아래 동네 간 편의·휴식시설 편차
심각

사회적 특성

‘서구 비산동 = 대구에서 가장 쇠퇴한 지역’
인식 만연

‘떠나고 싶은 곳’ 부정적 인식 팽배
▶ 서구, 대구 최고 자살률 기록
▶ 초·중등 인구 유출 심화



03 일반근린형 도시재생사업 사례

주거지형 근린재생 - 대구 서구

대구 서구 도시재생 일반지역사업

사업의 주요내용

도시잠재력 진단



역사적
금지가
높은
문화의 마을

비상을
향한
금싸라기땅
(가용지)
풍부



높은 언덕은 훌륭한 자연전망대



마을 경제를 살릴 시장활성화 진행 중



대상지 주변 생활환경개선사업 진행 중