

도시재생 정책 동향과 주요 사례

- 도시재생사업단 TB를 중심으로 -

충남발전연구원

김정연 선임연구위원 . 이상준 책임연구위원

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

Contents _ 도시재생 정책 동향고 주요 사례

01. 도시재생의 개념과 정책 동향 / 1

02. 도시재생사례 / 4

CDI 충남발전연구원
Chungnam Development Institute

01

도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

01_2 도시재생지원법(안)

01_3 도시재생 시범도시사업

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 개념(도시재생사업단, 홈페이지)

- 산업구조의 변화(기계적 대량생산 위주산업 -> 전자공학, 하이테크, IT 등 신산업) 및 신도시, 신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시를, 새로운 기능을 도입, 창출함으로써 경제적, 사회적, 물리적으로 부흥시키는 것을 의미



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 필요성(도시재생사업단, 홈페이지)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_1 도시재생이란

○ 도시정비사업과 도시재생사업의 비교(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 주요 용어 및 개념

- **도시재생** : 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출, 지역자원 활용을 통해 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것
- **쇠퇴** : 인구감소, 저출산·고령화 등에 따른 인구 및 가구 구성의 급격한 변화, 산업구조 및 기능의 급격한 변화, 지방자치단체 세수의 급격한 감소, 기존 도심 외 지역의 개발에 따른 도시기능의 급격한 변화 등
- **국가도시재생기본방침** : 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위해 수립하는 국가 도시재생전략
- **도시재생전략계획** : 시장·도지사, 시장 또는 군수가 도시 전체 또는 일부 지역, 필요에 따라 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생을 위한 사업의 효과가 극대화될 수 있는 전략적 대상지역을 설정하는 등 도시의 재생을 위한 전략계획

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 주요 용어 및 개념

- **도시재생활성화계획** : 전략계획수립권자가 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역 내의 도시재생자산 등을 연계하여 통합·조정·활용하기 위해 수립하는 실행 계획으로, 도시의 산업구조 및 기능을 전환하는 '도시경제기반형'과 소규모 공동체 활성화를 위한 '근린재생형'으로 구분
- **도시재생선도지역** : 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모하는 지역
- **도시재생사업** : 국가차원 및 지자체가 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업, 주민 제안에 따라 공동체를 활성화하는 사업, 도정법의 정비사업 및 도촉법의 재정비 촉진사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업 및 역세권법에 의한 역세권개발사업, 산업법에 의한 산업단지개발사업, 재래시장 육성법에 의한 상권활성화사업 및 시장정비사업, 국제법에 의한 도시, 군계획시설사업 및 시범도시 지정에 의한 사업, 경관법에 따른 경관사업 등

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

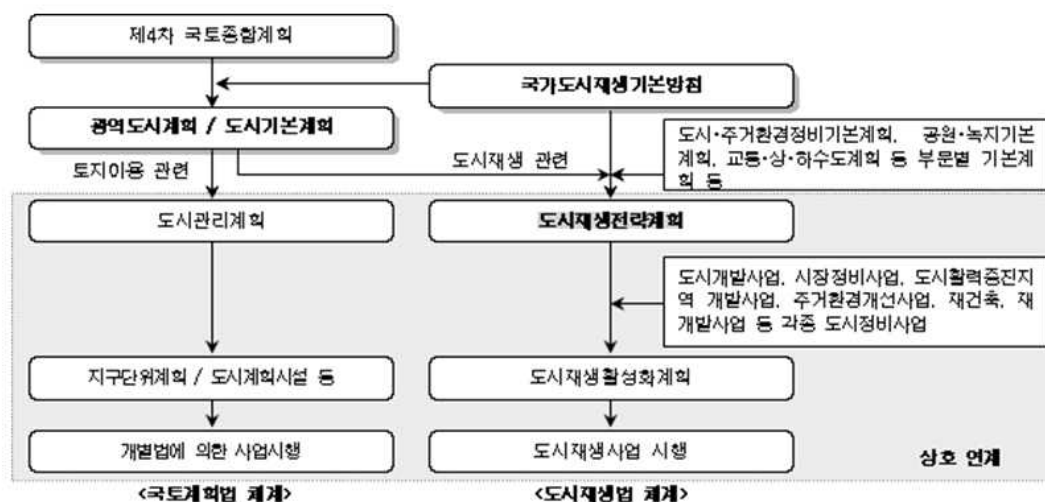
○ 주요 용어 및 개념

- **마을기업** : 생활권 단위 또는 생활권 내의 주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 다음과 같은 사업을 통해 소득 및 일자리를 창출하기 위한 기업
 - 지역특산물·자연자원 활용사업, 역사문화자원 발굴 및 활용사업, 지역 내 인적자원 활용사업, 재래시장·상가 활성화 사업, 주택 등 시설의 보수 및 개량 사업, 공공부분 위탁사업(지역축제, 공원관리, 주차장관리, 주민자치센터 프로그램, 학교 급식 등), 쓰레기·폐기물처리 및 자원 재활용 사업, 태양열·자전거활용 등 녹색에너지 실천 사업, 택배·교통 등 물류운송사업, 지역 접근성 개선 사업, 그 밖에 도시재생 활성화계획에서 제안하는 사업
- **공동체 시설** : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 시설

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

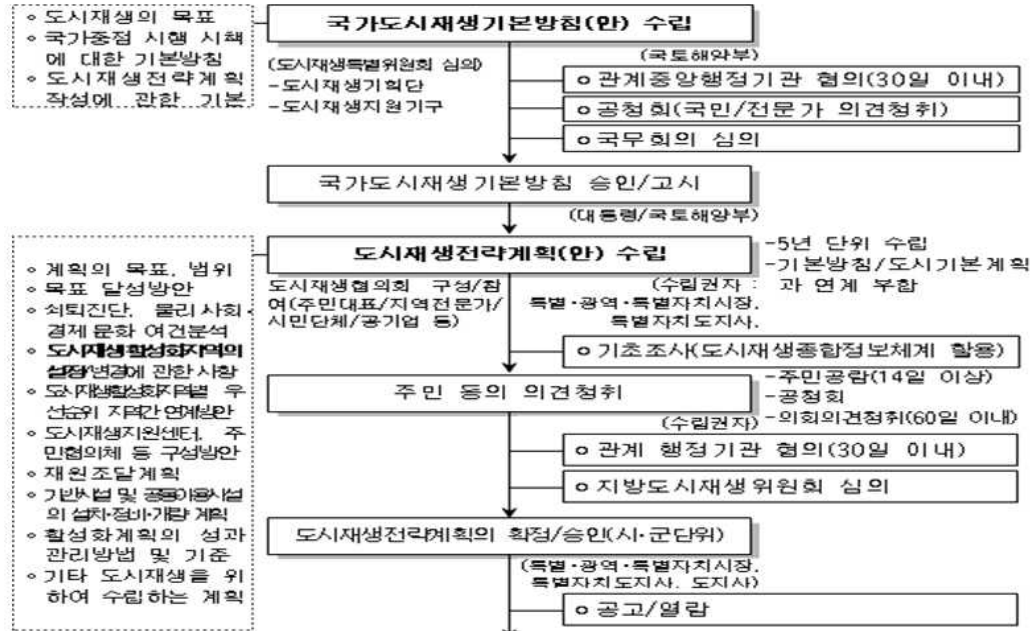
○ 도시재생계획의 위계(황희연, 도시재생사업단 청원TB, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

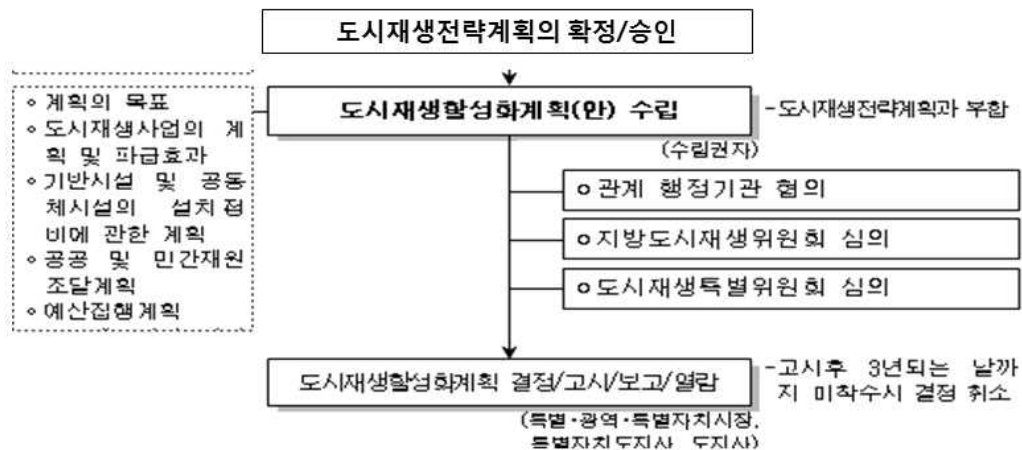
도시재생계획의 수립체계(마산시, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

도시재생계획의 수립체계(계속)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생전략계획(법(안) 제13조) 주요내용

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리·사회·경제·문화 여건 분석
4. 도시재생활성화지역의 설정 또는 변경에 관한 사항
5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
7. 중앙·지방정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 자원 조달 계획
8. 지원조례, 협정지침 등 지자체 차원의 지원제도 발굴
9. 기반시설 및 공동이용시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
10. 활성화계획의 성과관리 방법 및 기준
11. 그 밖에 해당 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군에서 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획
12. 그 밖에 도시재생을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생전략계획(법(안) 제13조) 수립 절차(마산시, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 도시재생활성화계획(법(안) 제19조) 주요내용

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 기반시설 및 공동체시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간재원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한(활성화계획에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물을 설치할 수 없음)이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생특별위원회(법(안) 제7조)

- **목적** : 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 설치
- **기능** : 도시재생 관련 국가 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획, 도시재생선도지역 지정 등, 도시재생기금의 운영과 관련한 주요사항, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항에 대한 심의
- **구성** : 위원장은 국무총리, 중앙행정기관의 장(정부위원), 도시재생 관련 학식과 경험이 풍부한 자로 국토해양부장관이 위촉하는 자(민간위원) 등 10인 - 30인 이내

○ 추진체계_지방도시재생위원회(법(안) 제8조)

- **목적** : 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획, 도시재생정책 등의 심의
- **기능** : 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획, 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항에 대한 심의
- **구성** : 위원장은 시장·도지사 또는 부시장·부지사와 민간위원 1인이 공동, 20명 이내 도시재생에 관한 학식이 풍부한 자 및 공무원으로 구성

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생기획단(법(안) 제7조)

- **목적** : 특별위원회의 업무를 지원하고, 기본방침의 작성, 도시재생활성화계획, 도시재생사업 등의 평가 및 지원에 관한 사항, 지방도시재생위원회, 관계 행정기관 및 관계기관과의 협의, 도시재생사업 관련 예산 협의, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 수행하기 위해 국토해양부장관 소속으로 설치

○ 추진체계_전담조직(법(안) 제9조)

- **목적** : 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서간 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정, 시장·군수 소속으로 설치
- **기능** : 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원, 관계기관, 관계행정기관과의 업무 협의 및 교류, 지역 협업체체의 구축·운영, 도시재생 관련 국가 보조금 등의 관리, 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검, 법에 따른 자원 조달 등에 대한 총괄 관리, 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위해 필요한 사항

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

○ 추진체계_도시재생지원기구(법(안) 제10조)

- **목적** : 국가의 도시재생활성화 시책의 발굴, 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원, 도시재생사업의 시행, 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무, 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무, 도시재생지원센터 운영 등의 지원, 도시재생사업의 운영·관리 지원 등을 수행하기 위해 국토해양부 소속으로 설치, 시장·도지사에게 위임 가능

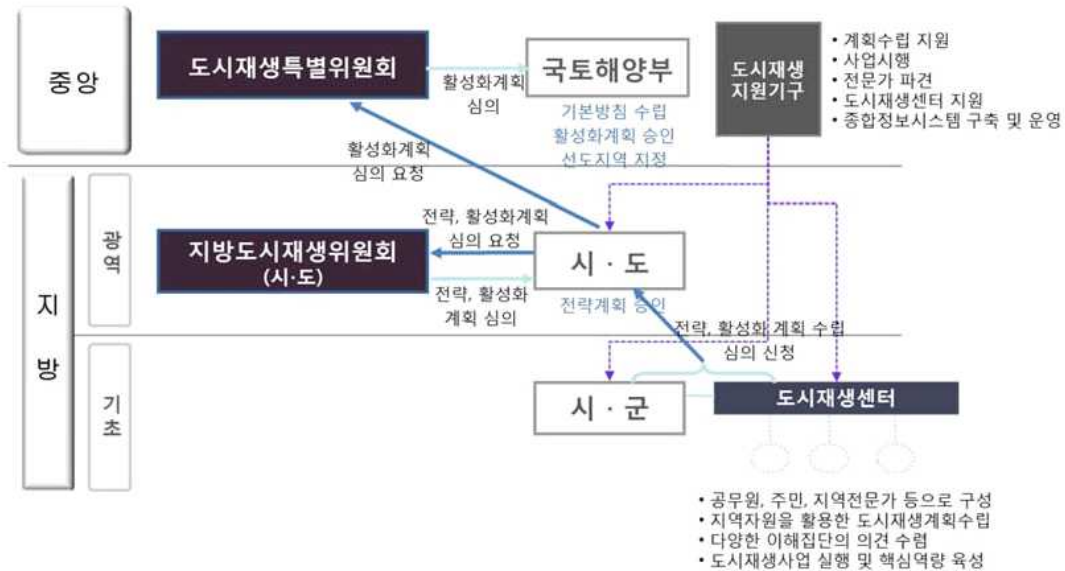
○ 추진체계_도시재생지원센터(법(안) 제11조)

- **목적** : 전략계획수립권자는 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 수립 및 사업추진 지원, 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항, 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영, 마을기업의 운영 및 지원 등에 관한 협의 또는 추진을 위해 시장·군수 소속으로 설치

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

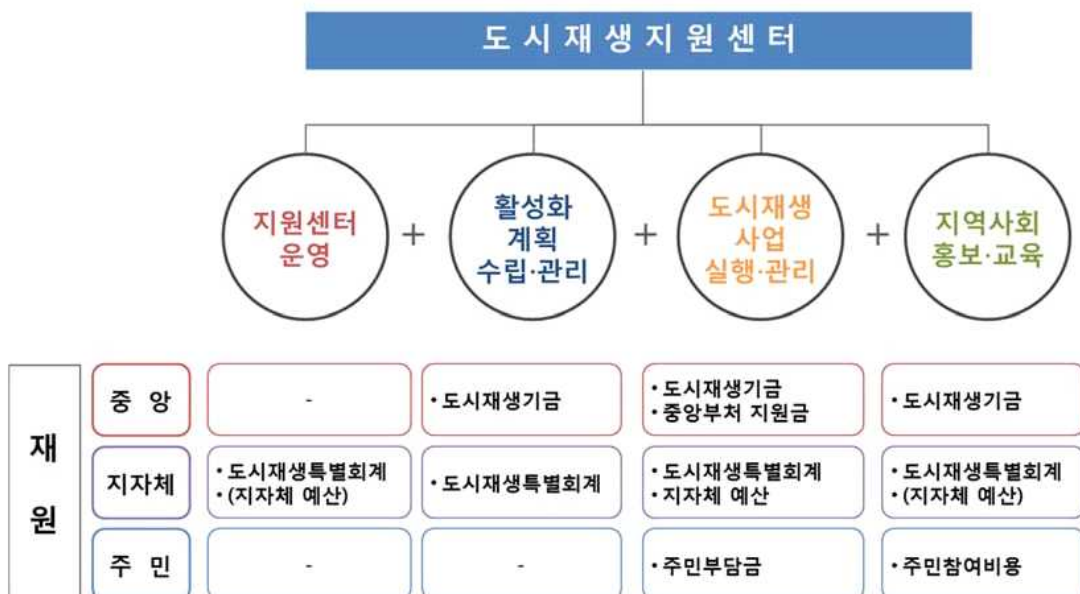
- 추진체계도(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_2 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률(안)

- 추진체계도_도시재생지원센터(이영은, 도시재생사업단, 2012)



01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 중앙정부의 동향

- 현재 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(서병수 의원 대표발의)」이 국회에 상정, 이 법이 통과되면 국토해양부는 도시발전 전략을 “재생방식”으로 전면적으로 전환할 예정임
- 법 제정 후 초기 2-3년은 도시재생 시범도시사업을 추진하여 도시재생사업의 성공적인 추진 및 조기정착을 도모하기 위해 시범사업을 추진할 예정

○ 도시재생 시범사업

- 도시의 경제·사회·문화적인 재생 및 지속 가능한 발전의 성공모델 확산 및 도시재생 제도의 조기정착을 위하여 지자체가 추진하는 도시재생사업에 대해 국비를 지원하여 도시경쟁력을 강화하고 지역공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상을 도모하는 사업
- 시범사업 근거 : 국계법 제127조(시범도시의 지정·지원), 도시재생을 촉진하기 위해 국토해양부장관이 직접 또는 관계부처의 장, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수의 요청에 의해 시범도시(시범지구, 시범단지)를 지정
- 시범도시에 대하여 예산, 인력 등 필요한 지원

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 추진방향

- 기존의 도시개발 및 재개발 위주의 사업으로부터 도시재생사업으로 전환하기 위해 기존사업과 차별화된 사업기획·계획 유도
- 공공성 확보를 전제로 하는 연계·지원방안 모색
- 공공·폐가를 활용한 기반시설 확충(공원, 주차장 등) 및 지역 재생과의 연계강화
- 지자체가 추진 중이고 도시재생법의 성격에 부합, 효과 가시화 사업 우선 지원
- 단순 물리적 시설사업뿐만 아니라 지역역량 강화 등 소프트웨어 사업의 강화

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형

- 도시의 경제·사회·문화적인 재생 및 지속 가능한 발전의 성공모델 확산 및 도시재생 제도의 조기정착을 위하여 지자체가 추진하는 도시재생사업에 대해 국비를 지원하여 도시경쟁력을 강화하고 지역공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상을 도모하는 사업
- 시범사업 근거 : 국계법 제127조(시범도시의 지정·지원), 도시재생을 촉진하기 위해 국토해양부장관이 직접 또는 관계부처의 장, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수의 요청에 의해 시범도시(시범지구, 시범단지)를 지정
- 시범도시에 대하여 예산, 인력 등 필요한 지원

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형_도시경제기반형

- (대상지역) 시·군·구를 포함하는 기초지자체를 대상으로 하며, 2 이상의 기초지자체가 연계하는 사업에 대해서는 광역지자체 포함 가능
- (사업주체) 사업주체는 자체장, 2이상의 기초지자체 간 연계사업은 도지사
- (사업내용) 도시 전체에 영향을 미칠 수 있는 경제적 측면과 핵심사업을 포함하고 지역역량을 강화할 수 있는 각종 프로그램 사업과 연계하여 추진, 대규모 이전적지, 항만, 역세권, 친수공간 등 지역현안사업과 도시재생을 연계

○ 도시재생 시범도시사업의 대상지역 및 사업유형_근린재생형

- (대상지역) 시·군·구를 포함 지자체 대상, 읍·면·동 등 마을단위도 대상
- (사업주체) 사업(응모) 주체는 기초지자체장
- (사업내용) 공동체의 활성화를 위한 프로그램 또는 물리적 사업을 연계하여 추진

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

○ 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업기획단계

- (사업단계) 계획수립지원, 사업추진지원으로 구분하여 단계적으로 추진, 주민의견 수렴 및 협의 전 / 협의 완료된 사업은 계획수립비 지원, 기본 및 실시설계 완료한 사업은 사업추진비 지원
- (사업기간) 최소 3년 이상 단계적으로 추진할 수 있는 사업
- (기획지원) 타 부처의 도시재생 관련 사업과의 연계 추진 권장

○ 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업제안단계

- 기초지자체는 국토해양부 지침에 따라 사업제안서 작성, 도에 제출
- 사업제안 시 다양한 부서가 연계 추진하는 계획을 수립
- 현재 도는 지자체의 제안사업과 상위계획과의 정합성, 예산확보계획 등에 대한 검토의견을 첨부하여 국토해양부에 제출
- 국토해양부는 도시재생 시범도시사업 사업계획서(안)를 취합하여 시범도시사업 평가위원회에 전달

01. 도시재생의 개념과 정책 동향

01_3 도시재생 시범도시사업

- 도시재생 시범도시사업의 운영기준(안)_사업선정단계
 - 평가방법은 서면평가와 현지심사를 병행
 - 민·관합동으로 평가 및 선정 위원회를 구성하여 운영
 - 가산점 부여 : 기존 유사 시범도시사업 추진 경험이 있는 지자체, 도시재생 관련 전담부서(TF)가 구축된 지자체, 도시만들기지원센터 등 유사 지원조직이 설치·운영 중인 지자체에 가산점 부여
- 도시재생 시범도시사업에 대한 공주시의 대응방안
 - 국토해양부의 도시재생 시범도시사업 추진방식과 일정에 변화가 있을 수 있으나, 차기 정부의 도시·지역정책의 기조는 재생(Regeneration)으로 전환될 것이 확실
 - 따라서 공주시는 구시가지를 대상으로 “도시재생 전략구상(안)을 작성
 - 시의 전담부서 또는 TF를 설치
 - 민간부문에서의 논의·포럼·조직 등 유도 필요

02

도시재생 사례 고찰(황희연, 도시재생사업단 창원 TB, 2012)

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

1. 도시 및 TB지역 기초조사 항목 및 방법

분 야		조사지표	조사방법
도시 환경	인구·사회 환경	• 인구·인구변화, 노령화 지수, 인구 이동, 관련계획 • 독거노인 비율, 기초생활 수급자수, 자살률	문헌자료 및 관계기관 구축자료 활용
	산업·경제 환경	• 고차서비스 비율, 재정자립도, 1인당 지방세액 • 공시지가변동률, 실업률	
도시 잠재력	사회적 자본	• 고용관련 취업상담 및 기술 교육기관 현황 및 주요활동 • 시민단체 및 회원, 주민조직 및 참여인원 • 자원봉사센터 등록인원 및 활동시간, 주민참여 지원제도	
	역사·문화 자산	• 문화재 및 주요 문화시설, 건축물·공목길 • 산업유산 및 이전적지, 축제, 이벤트, 문화적 다양성 • 특산물, 전통음식, 지역정체성	
	경관자산	• 산, 바다, 강, 풍경, 도시경관	



64/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 상가지구 기초조사 항목 및 방법

상가지구 기초조사 결과 도면화 예시



상가지구 기초조사 종합 분석 예시



분 야		조사지표	조사방법
지구 환경	인구·사회 환경	유래 및 연혁	문헌조사
		가로 별 행위	현장조사
	산업·경제 환경	통행량	현장조사
		방문객 만족도	설문조사
		업종(사업체)분포현황	방문조사
		상인회 활동현황	방문조사
	물리적 환경	업종별 종사자수	방문조사
		업종특성	방문조사
		빈 점포 현황	방문조사
		표고·경사도	도면자료
		지구지정 현황	도면자료
		용도지역 현황	도면자료
지구 잠재력	물리적 환경	지목별 토지이용 현황	통계자료
		토지소유 현황	통계자료
		도로율(계획도로 포함)	도면자료
		주택집도율(계획도로포함)	도면자료
		과소필지	통계자료
		부지 면적별 토지이용현황 등	도면자료
	사회적 자본	입지	도면, 현장조사
		공공시설 및 기반시설	도면, 현장조사
		교통 : 도로, 대중교통, 보행자 도로 등	도면, 현장조사
		시민단체 및 회원	문헌조사
역사·문화 자산	역사·문화 자산	주민자치센터 운영프로그램 및 참여인원	문헌조사
		주민참여프로그램 및 운영현황	문헌조사
		문화예술관련 단체 및 회원	문헌조사
		대상지 문화재	문헌조사
대상지 관련 문화작품 등	대상지 관련 문화작품 등	대상지 관련 문화작품 등	문헌조사
		대상지 관련 문화작품 등	문헌조사

65/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

3. 주거지구 기초조사 항목 및 방법

주거지구 기초조사 결과 도면화 예시



주거지구 기초조사 종합 분석 예시



분 아		조사지표	조사방법
지구 환경	인구·사회 환경	유래 및 연혁	문헌조사
		기초수급자수	문헌조사
		특거 노인수	설문조사
		장애인등록자수	문헌조사
		범죄발생률	문헌조사
		표고/경사도	도면자료
	물리적 환경	지구지정 현황	도면자료
		용도지역 현황	도면자료
		지속별 토지이용현황	통계자료
		토지소유 현황	통계자료
		도로율	도면자료
		주택 점도율	도면자료
		과소필지	통계자료
		과소필지+4m 도로에 접하지 않는 건축물	도면자료
		공원현황	도면, 현장조사
		연적별 토지이용 현황	도면, 현장조사
		공터·공간 현황	통계자료
		건물 층수별 토지이용 현황	도면, 현장조사
지구 잠재력	사회적 자본	건축물 용도별 토지이용 현황	도면, 현장조사
		주차장 현황	도면, 현장조사
		편의시설 현황	도면, 현장조사
		건축년도별 토지이용 현황	도면, 현장조사
		시민단체 및 회원	문헌조사
		주민자치센터 운영프로그램 및 참여인원	문헌조사
	역사·문화 자산	주민참여프로그램 및 운영현황	문헌조사
		문화예술관련 단체 및 회원	문헌조사
		역사자산	문헌조사
		문화자산	문헌조사
		문화자산	문헌조사
		문화자산	문헌 66/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

1. 모니터링 계획

목표

- 도시재생사업 추진결과 및 적용결과가 인근지역에 미친 영향 파악

방법

- 비교모니터링 : 인접지역과 2~3개의 대표지표의 변화양상 비교 분석
- 개별모니터링 : 지구별, 추진사업별 관련지표의 변화양상 분석

시기

- 현황파악 : 기초조사와 병행하여 진행
- 모니터링 주기 : 연 1회(2월) 시행(민감도가 높은 지표의 경우 2월, 8월 2회 시행)

비교모니터링 지표

상가지구	주거지구
<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 지가 빈 건물(점포) 주요지점 유통인구 	<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 지가 빈 주택(나대지) 주거환경 만족도

개별모니터링 지표

도시지역단위	상가지구	주거지구
<ul style="list-style-type: none"> 인구변화 지역 내 총생산 범죄·자살건수 등 20개 	<ul style="list-style-type: none"> 비교모니터링 지표 포함 47개 	<ul style="list-style-type: none"> 비교모니터링 지표 포함 46개



02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 사업추진 결과의 목표값 · 모니터링 시기

1 상가지구

핵심지표	현황(2012.1)	목표 값 및 모니터링 시기							
		2012. 12		2013. 12		2016. 12		2020. 12	
		목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값
• 상인회 만족도(%)	전문가지원 40점/ 사업추진 34점	45/40		55/45		60/50		70/60	
• 빈점포수(개)	80개(창원TB 상가지구 내)	50		40		30		20	
• 주요지점지가(원/m²)	최저 7,050,000원								
• 창조사업 투자액	10억(총 20억)	10억 (총20억)		30억		30억		10억	
• 창조사업 투자건수	1건(창동예술촌사업)	1건		3건		5건		7건	
• 지역적 특성 만족도	평균 46% (장소성, 접근성, 상권)	47		51		55		67	
• 빈 점포활용 신규창업 수	50건(신탁건수)	2		2		2		3	
• 주요지점 통행량	창동입구 평일(320인) / 주말(677인)	340/710		360/750		370/790		390/830	
• 가로환경만족도	평균 45% (건축물 및 가로환경, 편의성)	45		50		55		60	
• 상가 리모델링 수	없음	50		40		30		30	

68/89

02. 도시재생사례 고찰

02_1 도시재생을 위한 기초조사 및 모니터링

2. 사업추진 결과의 목표값 · 모니터링 시기

2 주거지구

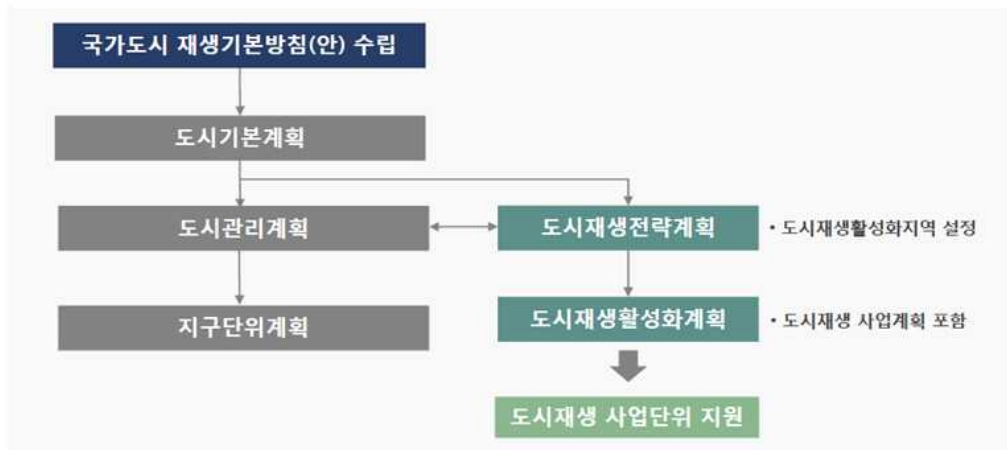
핵심지표	현황(2012.1)	목표 값 및 모니터링 시기							
		2012. 12		2013. 12		2016. 12		2020. 12	
		목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값
• 거주민 만족도	18%	20		30		40		50	
• 주민회의 수 및 참여자수 (2011. 6 ~ 12월 기준)	15회(350명)	20회 (450명)		20회 (550명)		30회 (600명)		30회 (600명)	
• 기초생활 수급자수	117인	105인		95인		90인		70인	
• 주요지점 지가	62-17 (문학관주변) 최저 : 421,000원	450,000원		500,000원		600,000원		800,000원	
• 창조사업 투자액	10억	3억		5억		10억		10억	
• 지역적 특성 만족도	32%	40%		50%		55%		60%	
• 지역 내 일자리 창출 수	2건	1건		1건		1건		0건	
• 주요지점 통행량 (유동인구)	(구)경남은행 > 마산문화관 평일(80인) / 주말(104인)	110/130		130/160		160/200		210/250	
• 주거환경 만족도	27%	35%		40%		50%		65%	
• 주택 신축 및 리모델링 수 (2011. 6 ~ 12월 기준)	신축 및리모델링 0/0건	7/10건		5/5건		7/10건		10/10건	

69/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

1. 도시재생전략계획의 위상



71/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

2. 계획수립절차



➡ 각 단계별 주민참여 및 협의를 전제로 하여야 함

72/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 주요내용

- 1 도시재생전략계획의 범위
- 2 계획의 목표 설정
- 3 도시재생전략 수립
- 4 도시재생 활성화 지역의 설정 혹은 변경
- 5 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정
- 6 도시재생 활성화 지역 간 연계방안
- 7 도시재생지원센터의 구성 방안
- 8 도시재생 사업의 집행력 확보를 위한 자원 조달 계획
- 9 도시재생전략계획의 성과 관리계획

73/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

1. 개요

1 계획대상지역

1차적 범위	2차적 범위
구)마산시 행정구역 전체(329.7㎢) (32개 읍·면·동·1읍, 4면, 27동)	읍·면·동별 집계구 지역 (2010년 기준 706개 단위)

2 목표년도

- 기준년도 : 2010년
- 목표년도 : 2015년

3 법적 근거 및 고려사항

- 법률적 근거
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조(도시재생전략계획의 내용)
- 고려사항
 - 상위계획(국가도시재생기본방침, 도시기본계획)의 부합성
 - 도시의 성장·쇠퇴 과정에 대한 충분한 이해
 - 도시 잠재자원(인적·사회·역사·문화 등)에 대한 실태조사
 - 도시재생활성화지역 설정 시 도시재생유형(도시경제기반재생, 근린재생)의 고려
 - 지역 특성에 부합하는 도시재생활성화지역별 재생방향의 제시
 - 도시재생관련 추진사업 및 도시재생활성화지역 간연계방안의 강구
 - 계획수립과정에서의 주민참여 방안



74/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

2. 계획의 목표 설정



75/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

3. 도시재생전략 수립

- 1 유형별 도시재생활성화지역의 설정
- 2 주민 역량강화를 위한 재생사업 도출
- 3 지역경제 활성화를 위한 재생사업 도출
- 4 역사·문화 자원 등 지역자산을 활용한 창조적 재생사업 도출
- 5 생활여건 향상을 위한 도시환경의 재생사업 도출
- 6 전략적 Anchor 시설·공간의 조성을 통한 거점 선도의 재생사업 도출
- 7 도시 차원의 연계정책(Linkage Policy) 마련
- 8 구)마산시 도시재생 기존추진 사업과의 연계방안 마련

76/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 혹은 변경

1 설정 혹은 변경절차

1단계 : 읍·면·동별 쇠퇴 진단

- 구)마산시 전체 쇠퇴추이보다 높은 쇠퇴지역 도출
- 구)마산시 쇠퇴지수 평균보다 높은 지역(읍·면·동)을 대상으로 도시재생활성화지역 검토

2단계 : 집계구(706개 지역)별 쇠퇴 진단

- 쇠퇴 유형별 쇠퇴 분석 - 금회 도시재생전략계획 수립에서는 읍·면지역 제외
- 순위별 분류를 통해 5등급으로 구분 (1~2등급 : 쇠퇴 지역, 3등급 : 중간 지역, 4~5등급 : 양호한 지역)
- 1, 2등급 지역을 대상으로 도시재생활성화지역 검토

3단계 : 정책·전략적으로 도시재생이 필요한 지역

- <정책적 현안 검토> - 예시
- 산업단지, 택지개발지구 등 사업이 완료된 후 10년이 경과하여 정비가 예상되는 지역
- 복합적인 용도개발을 통해 도시환경을 증진시킬 필요가 있는 지역
(Ex. 역세권, 터미널 등 교통 결절부 주변지역 등)
- 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
- 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
- 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역
- 기타 양호한 도시환경의 확보 또는 기능 증진 등을 위해 지역내 도시재생이 정책적으로 필요한 지역

77/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 또는 변경

1 설정 혹은 변경 절차(계속)

4단계 : 제외 지역 검토

- <제외지역 검토> - 예시
- 공공시설(공원, 녹지, 체육시설 및 기타 대규모 도시계획시설 등)
- 개발제한구역(파급효과 미비)
- 군사시설보호구역
- 타 법률에 의한 개발예정지역·지구 등
- <제외 지역에 대한 주민과의 협의>
(Ex. 정비예정구역 지정되었으나 추진이 미진한 지역은 해제 또는 활성화지역 지정)

5단계 : 도시재생활성화 지역 후보 대상지역 추출

- 2, 3, 4단계의 중첩 분석
- 현황(수치지형) 및 도시관리계획 내용 중첩
- 후보 대상지역 추출(도정법상 정비예정구역과 중첩 가능성 내포)

6단계 : 도시재생활성화지역 설정

- 도시재생활성화지역의 설정은 위 단계의 객관적 분석 자료를 참고로 다양한 의견 수렴을 거쳐 도시재생추진단, 도시재생지원센터, 주민협의회로 이루어진 통합 협의체에서 결정하도록 함

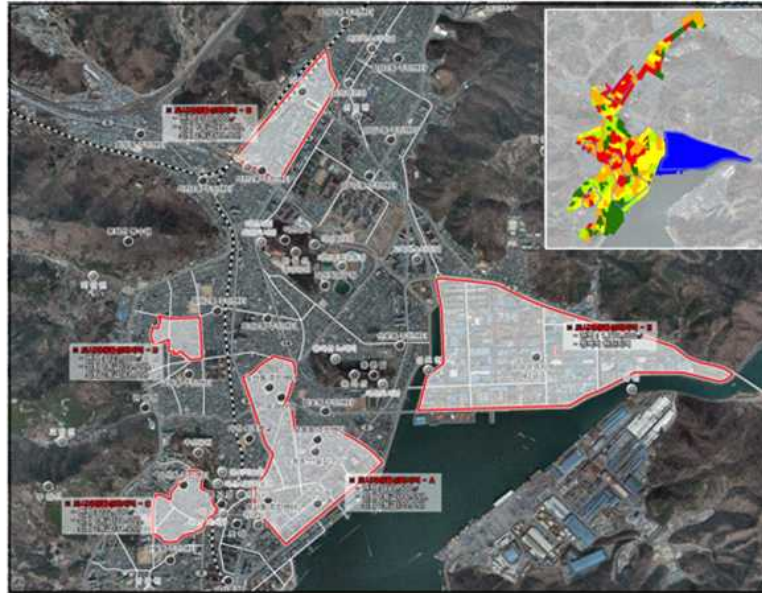
78/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

4. 도시재생 활성화 지역의 설정 또는 변경

2 도시재생활성화지역 설정(안)



79/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

5. 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정

1 우선순위 설정의 기본방향

- 상위 및 관련계획과 부합되는 지역
- 기존 계획과의 연계성을 통해 지자체의 정책 연동화 및 사업의 실현 가능성이 높은 지역 설정
- 지역격차 해소를 위한 시기의 적절성, 시급성, 형평성을 고려한 설정

2 평가기준 및 평가항목

구분	A 지역	평가기준			
		상(3점)	중(2점)	하(1점)	
상위계획과의 연계성	국가도시재생기본방침과의 부합성	정성적 평가			
	도시기본계획과의 부합성	정성적 평가			
관련계획과의 연계성	기 사업추진 여부(유관사업과의 연속성)	정성적 평가			
	도시재생활성화계획 수립 여부	수립	수립 중	미수립	
삶의 질 제고	시기의 적절성(시급성, 현안사업)	정성적 평가			
실현가능성	주민의 주인의지	정성적 평가			
	재원확보 및 조달의 용이성	50%초과	20~25%	20%미만	
	지자체 정책 반영 여부	반영	-	미반영	
경쟁력	잠재 자원 분포	5개 초과	2~5개	2개 미만	
	장소성(지역의 대표적 요소 반영)	정성적 평가			
지역격차 해소	형평성(각종 계획의 집중 여부)	2개 미만	2~5개	5개 초과	
	쇠퇴지수(1, 2 등급 비율)	80% 초과	65~80%	50~65%	80/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

5. 도시재생 활성화 지역 우선순위 설정

3 도시재생활성화지역별 우선순위 평가결과

구분	평가항목	도시재생활성화지역				
		A지역	B지역	C지역	D지역	E지역
상위계획과의 연계성	국가도시재생기본방침과의 부합성	●	●	●	●	●
	도시기본계획과의 부합성	●	●	●	●	●
관련계획과의 연계성	기 사업추진 여부(유관사업과의 연속성)	●	×	×	×	×
	도시재생활성화계획 수립 여부	●	×	×	△	●
삶의 질 제고	시기의 적절성(시급성, 현안사업)	●	×	×	△	●
	주민의 추진의지	●	×	△	×	×
실행가능성	자원 확보 및 조달의 용이성	●	×	×	×	△
	지자체 정책 반영 여부	●	×	△	△	●
경쟁력	잠재 자원 분포	●	△	×	×	×
	장소성(지역의 대표적 요소 반영)	●	●	×	×	●
지역격차 해소	형평성(각종 계획의 집중여부)	×	●	●	●	●
	쇠퇴지수(1, 2등급 비율)	×	●	×	●	-
총 합계		32	23	20	23	26

주. 평가점수는 ●(3점), △(2점), ×(1점) 순으로 산정

81/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

6. 도시재생 활성화 지역 간 연계방안

1 개별사업간 연계를 통한 시너지 극대화 도모

- 도시경제기반 도시재생을 위한 핵심사업과 개별사업의 연계
- 중앙부처별 국가차원의 개별사업과 지방자치단체의 부서별 개별사업의 연계

2 협력형 거버넌스 체계 구축

- 개별 도시재생활성화지역의 도시재생사업 추진 노하우 공유
- 전문인력 교환 프로그램, 도시재생아카데미 운영

3 역사·문화 자원의 네트워크 구축

- 역사·문화자원을 연계한 스토리텔링 추진사업, 공공디자인의 연속성·일관성 모색, 공간적 벨트화

4 개발이익의 네트워크형 연계

- 도시재생활성화지역간 교차 보조 및 보완을 통해 자원의 효과적 활용
- 도시재생활성화지역간 개발이익 연계협약 체결, 개발이익 재투자 규정 마련 등

5 공동 마케팅 추진

- 자산지소형 사업의 전개(지역화폐, 자매결연 등), 지역화합축제의 공동 개최, 연계형 교육사업 등



82/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

7. 도시재생지원센터의 구성 방안

1 도시재생 지원센터의 역할

- 다양한 전문가의 참여를 유도하여 지역 밀착형 상담창구 및 지원체계 조직·운영
- 도시재생활성화지역 주민을 대상으로 재생사업관련 교육 및 홍보
- 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행을 위하여 필요한 사항의 지원
- 도시재생사업 참여주체간 의견조정을 위한 중간자 역할 수행
- 마을기업(커뮤니티 비즈니스)의 지원·운영 등
- 주민자력 재생을 위한 컨설팅

도시재생법(안) 검토사항

- 도시재생법(안)상 의무조직이 아닌 임의조직임
- 창원테스트베드 운영 경과 도시재생사업 추진을 위한 총괄 지원기구로 도시재생사업 추진을 위한 거버넌스의 중심기구 역할 수행

➡ 국가 지원금(도시재생기금)을 활용한 운영가능(도시재생법(안) 25조 3항 8호)

83/89

02. 도시재생사례 고찰

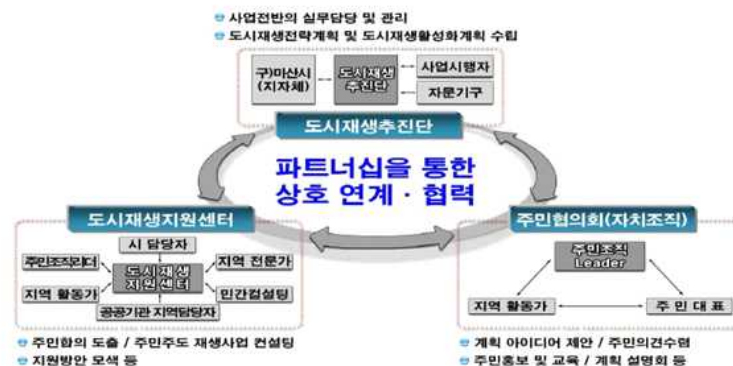
02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

7. 도시재생지원센터의 구성 방안

2 도시재생 네트워크 구성

기본방향

- 공공 및 민간부문의 자원과 역량을 효율적으로 동원할 수 있는 사업 추진주체의 설립 및 민관협력 체계 구축 방안 마련
- 사업추진기구, 도시재생지원센터, 주민협의회의 상호 연계를 통해 구성



도시재생사업 추진을 위한 조직체계

84/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

8. 도시재생 사업의 집행력 확보를 위한 자원 조달 계획

1 국비지원 활용

- 마산시의 경우, 낮은 재정자립도를 보여 지방세를 활용한 도시재생사업의 추진이 어려운 상황
- 국고보조금, 지방양여금, 지방교부세 등 국비 지원이 필수적

2 자체 자원조달 마련

- 징세행정의 효율화, 예산운영의 낭비적 요소의 극소화
- 사용료 및 수수료의 효율체계 조정, 수익사업의 활성화, 지방채 발행규모 확대로 세외 수입의 확대
- 도시재생관련 조례의 제정을 통한 도시재생기금을 조성
- 각종 정비사업에 대해 공기업(LH, 경남개발공사 등)의 적극적인 참여 유도
- 수익 발생이 가능한 사업에 대한 민간자본의 적극적 유치 검토(결합개발 연동)
- 도시재생을 위해 필요시 부족한 재원에 대해서는 지방채 발행 검토
- 도시재생사업과 관련하여 각 중앙부처에서 실시하는 공모사업과의 연계방안 모색

3 마을 단위의 커뮤니티 비즈니스를 통한 경제 자립기반 구축

85/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

9. 도시재생전략계획의 성과 관리계획

- 지속적 실전을 위한 데이터의 객관성과 삶의 질 및 경제활성화에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 지표를 선정
- 도시재생활성화계획 수립의 유형별 평가요인에 따라 세부 평가항목 기준으로 지표를 선정
- 지표별 연1회 정기 모니터링 시행(민감도가 높은 지표의 경우 연2회)

평가요인	핵심성과	세부평가항목
자력수복형 재생	주민의식 사회적 자본	자치조직 가입률 / 상인회 회원수
		범죄건수 / 인적자원의 활용 정도
경제적 재생	산업경제	커뮤니티 비즈니스의 수익구조
		공가수 / 빈집포수/ 주요지점 지가
창조적 재생	창조사업 관련	창조사업 투자액
	지역 특성	지역적 특성 만족도
선도거점 재생	상권활성화	빈집포 활용 신규 창업수
	가로활성화	주요지점 통행량
도시환경재생	주거환경개선	주택 개·보수 건수 / 신규 주택수
	상가환경개선	상가신축 및 리모델링 수
	가로환경개선	가로환경 만족도

모니터링 지표의 설정(예시)

86/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 도시재생활성화지역 설정 방법

1 수립절차 대안

- 주민조직 활용 및 주민합의를 통한 도시재생활성화지역 설정
 - 시 차원의 일방적 설정 지양(공람, 공청회의 형식적 주민참여가 아닌 실질적 주민참여보장)
 - 해당지역별 주민설명회, 주민조직 간담회 등을 통한 충분한 이해 도모
- 설정방법

방법 1. 선 계획-후 참여



방법 2. 선 참여-후 계획



87/89

02. 도시재생사례 고찰

02_2 도시재생전략계획 수립 방법(구 마산 사례)

※ 도시재생활성화지역 설정 방법

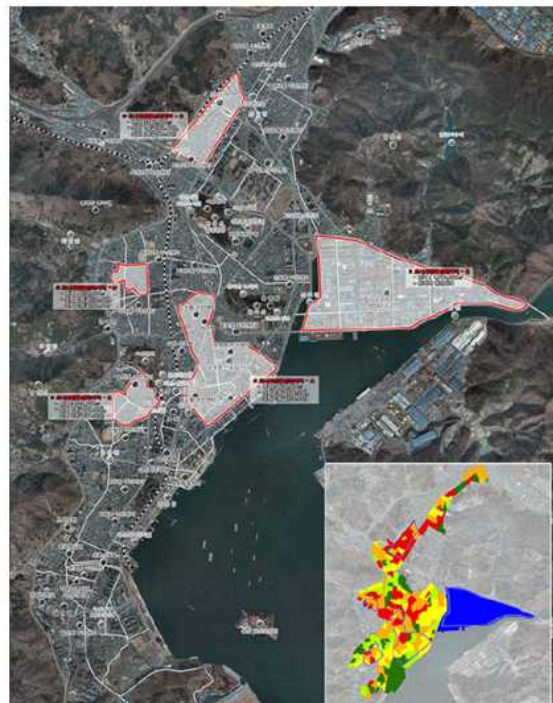
2 도시재생활성화지역의 형태 정형화

- 기존 커뮤니티를 최대한 유지할 수 있는 마을·공동체 단위의 도시재생활성화 지역 설정
 - 공동체 의식에 의한 주민참여가 중요한 요소
 - 기존 커뮤니티의 훼손을 통해 새로운 임의의 커뮤니티를 조성하는 것은 바람직하지 못함
- 도시재생활성화지역 설정 기준에 따른 정형화 도모
 - 규모 : 하나의 집계구를 최소단위로 하되, 주민조직 구성단위를 기본으로 설정
 - 면적 : 주거·상업 1만㎡, 공업 3만㎡ 이상
 - 쇠퇴 1,2 등급지역이 50% 이상 포함
 - 도로, 하천 등의 지형지세
 - 각종 개발사업 경계 또는 지적행정구역 등으로 구획

※ 객관적 평가결과를 바탕으로 다양한 의견수렴 및

통합 협의체의 종합적 검토를 통해 도시재생활성화지역

우선순위를 결정하도록 함





경청해 주셔서
감 사 합 니 다