

2020

기본연구 2020-06

# 전라북도 도시재생사업 실태 조사 통한 관리방안 모색

연구진 오병록 · 장성화 · 김귀진

Jeonbuk Institute





기본연구 2020-06

# 전라북도 도시재생사업 실태 조사 통한 관리방안 모색





## 연구진

---

연구책임 오 병 록 · 전북연구원 부연구위원  
공동연구 장 성 화 · 전북연구원 연구위원  
김 귀 진 · 전북연구원 전문연구원

---

연구관리 코드 : 20GI03

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
전라북도의 정책과는 다를 수도 있습니다.



## ■ 목 차 | Contents

제1장 서론 .....	3
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구의 배경 .....	3
2. 연구의 목적 .....	4
제2절 연구의 내용 및 방법 .....	5
1. 연구의 내용 .....	5
2. 연구의 방법 .....	6
제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토 .....	11
제1절 이론 고찰 .....	11
1. 도시재생 개념 .....	11
2. 도시재생의 특성 .....	12
3. 도시재생 추진기반 .....	13
4. 도시재생 계획 .....	22
제2절 정책동향 .....	25
제3절 선행연구 .....	30
1. 선행연구 고찰 .....	30
2. 시사점 .....	35

<b>제3장 도시재생 추진 실태</b> .....	<b>39</b>
제1절 도시재생 현황 .....	39
1. 제도 기반 .....	39
2. 도시재생계획 .....	41
3. 도시재생사업 .....	42
제2절 도시재생사업 실태 .....	46
1. 도시재생사업 추진실적 평가 .....	46
2. 실태분석틀 .....	49
3. 거버넌스 기반 조성 .....	50
4. 계획 변경 .....	55
5. 사업 추진 실적 .....	69
제3절 도시재생 개선 필요 사항 .....	75
1. 행정의 요구 .....	75
2. 중간지원조직의 요구 .....	80
제4절 실태분석 종합 .....	86
1. 실태조사 결과 .....	86
2. 실태분석 .....	88
<b>제4장 도시재생 관리 방안</b> .....	<b>97</b>
제1절 도시재생 관리 방향 및 전략 .....	97
1. 도시재생 관리 방향 .....	97
2. 도시재생 관리 전략 .....	99
제2절 전략별 관리 방안 .....	105
1. 기반구축 .....	105
2. 사업계획의 타당성 담보 .....	108
3. 여건 조성 .....	110



제5장 결 론 .....	117
제1절 연구 종합 .....	117
1. 도시재생사업 추진 실태 .....	117
2. 도시재생 관리 방안 .....	120
제2절 정책 제언 .....	121
1. 지자체장 도시재생사업 추진 의지 독려 .....	121
2. 지자체의 수행 능력 고려 .....	121

## 표목차 | Contents

〈표 2-1〉 도시재생지원센터의 역할 .....	18
〈표 2-2〉 도시재생지원센터의 운영방식별 특징 .....	19
〈표 2-3〉 도시재생지원센터 설치 현황 .....	21
〈표 2-4〉 도시재생지원센터 운영방식별 현황 .....	22
〈표 2-5〉 도시재생뉴딜사업의 유형 및 특성 .....	28
〈표 2-6〉 도시재생사업 실태 분석 관련 선행연구 .....	30
〈표 2-7〉 도시재생사업의 문제점 및 개선방향 (이왕건 외, 2017) .....	31
〈표 2-8〉 통합적 접근방식 시행을 위한 과제 및 대안 (이정혜 외, 2018) .....	33
〈표 2-9〉 도시재생사업 개선방안 (유아람 외, 2018) .....	34
〈표 2-10〉 도시재생사업 개선방안 (황윤식 외, 2019) .....	34
〈표 3-1〉 도시재생 조례 현황 .....	40
〈표 3-2〉 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 현황 .....	41
〈표 3-3〉 전라북도 도시재생 추진 현황 .....	43
〈표 3-4〉 시군별 도시재생사업 추진 현황 .....	44
〈표 3-5〉 2020년 추진실적 평가의 세부기준 .....	47
〈표 3-6〉 도시재생 업무 담당부서 및 조직구성 현황 .....	50
〈표 3-7〉 도시재생지원센터 설치 현황 .....	53
〈표 3-8〉 계획변경 현황 .....	56
〈표 3-9〉 사업변경 사유별 현황 .....	59
〈표 3-10〉 계획변경 사유 종합 .....	65
〈표 3-11〉 예산집행률 현황 .....	70
〈표 3-12〉 각 사업지역별 2019년 센터역량강화 및 커뮤니티 운영현황 .....	74
〈표 3-13〉 도시재생 실태 종합 .....	87
〈표 3-14〉 도시재생사업 요소 .....	89
〈표 3-15〉 지역별 도시재생사업 요소간 상관관계 .....	91
〈표 3-16〉 도시재생활성화지역별 도시재생사업 요소간 상관관계 .....	91
〈표 4-1〉 전략별 방안 .....	104
〈표 4-2〉 도시재생추진협의회 세부 위원회 운영(예시) .....	108

## 그림목차 | Contents

〈그림 1-1〉 연구의 흐름 및 내용 .....	8
〈그림 2-1〉 행정전담조직 및 행정협의회 구성 예시 .....	15
〈그림 2-2〉 도시재생지원센터의 조직체계 구성 예시 .....	18
〈그림 2-3〉 살기좋은 지역만들기 추진체계 .....	26
〈그림 2-4〉 도시재생 정책의 전개과정과 국가의 역할 변화 .....	29
〈그림 3-1〉 전북 도시재생사업 추진 현황 .....	42
〈그림 3-2〉 시군별 도시재생사업 추진 현황 .....	45
〈그림 3-3〉 도시재생사업 실태 분석틀 설정 .....	49
〈그림 3-4〉 계획변경 현황(%) .....	56
〈그림 3-5〉 사업변경 사유별 분포 .....	59
〈그림 3-6〉 사업변경 출처별 분포 .....	69
〈그림 3-7〉 예산집행률 현황 .....	70
〈그림 3-8〉 도시재생 뉴딜사업 유형별 추진 현황 .....	71
〈그림 3-9〉 세부사업 유형별 추진 현황 .....	72
〈그림 3-10〉 세부사업 추진 부진사유 현황 .....	73
〈그림 3-11〉 유지율과 주민협의회 간 산점도 .....	92
〈그림 3-12〉 유지율과 역량강화 간 산점도 .....	92
〈그림 3-13〉 유지율과 전담근무기간 간 산점도 .....	93



# 1

장

## 서론

Jeonbuk Institute

- 
1. 연구의 배경 및 목적
  2. 연구의 내용 및 방법



# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구의 배경

기존의 철거방식의 도시정비에 대한 반성에서 지역의 주민과 마을을 유지하면서 점진적으로 삶의 환경을 개선해나가는 도시재생사업은 2014년부터 도입되어 '도시재생 시범사업'에서 '도시재생사업', '도시재생 뉴딜사업'으로 각 세부사업의 유형과 적용 대상지역의 변경을 통해 2019년 말 현재 총 266개 사업지구가 선정되어 3천여 개의 개별사업이 전국에 걸쳐 동시다발적으로 진행되고 있다.

현 정부는 기존 도시재생사업을 확대하여 '도시재생뉴딜'사업으로 개편하여 기존 시가지의 활력 제고를 통해 지역의 상권회복과 삶의 질 향상을 위하여 지역의 특성과 사업내용을 중심으로 5개 유형의 사업으로 분류하여 추진 중에 있다.

2020년 현재 전라북도 내에서는 완료된 사업인 군산 도시재생 선도사업을 포함한 22개소에서 사업이 추진되고 있으며, 도시재생 인정사업 등 새로운 도시재생사업이 추가되면서 도시재생사업 대상지역과 사업영역의 확대로 인해 도시재생사업으로 추가 선정되어 도시정비가 이루어지는 지역이 증가할 것으로 예상된다.

도시재생 뉴딜사업의 원활한 사업추진을 위해 사업계획 수립단계에서부터의 고려 사항 도출과 반영, 그리고 실효성 있고 효과적인 사업추진을 위해 전라북도 내의 완료 또는 진행 중인 기존 도시재생사업의 전반적 실태를 분석하는 중간점검과 사례점검을 통한 시사점 제시가 필요하다.

또한, 국가지원 도시재생 뉴딜사업과는 달리 전라북도 자체(시군비 매칭)사업으로 '전북형 도시재생 뉴딜사업'을 선정하여 시행하고 있어, 전북의 도시재생사업 추진 환경에 적합한 추진을 위해 시행중인 도시재생사업의 현황을 점검하여 문제점과 한계의 진단이 필요한 시점이다.

각 지자체에서 수립하고 있는 도시재생 뉴딜사업 사업계획서는 국가공모사업의 선정을 목표로 하여 희망적인 내용을 중심으로 계획이 작성되고 있어 사업의 시행과정에서 사업의 목표와 내용을 실제 대상지에 적용하는 것에 대한 어려움, 공공주도의 사업추진과 형식적인 주민참여로 인한 지역민들의 도시재생에 대한 인식부족과 이에 따른 이해관계 상충 등 문제의 소지가 내포하고 있다. 또한, 이로 인해 사업추진 과정 중간에서 사업내용 변경과 나아가 도시재생활성화계획의 변경 등의 행정절차로 인하여 전체적인 사업이 지연되고 있는 실정이다.

## 2. 연구의 목적

본 연구에서는 전라북도의 도시재생사업으로 선정된 22개 사업지역 중, 사업이 시행 중에 있는 16개 사업지역을 대상으로 하여 국비지원 사업선정 이후 진행되고 있는 그간의 도시재생사업 추진과정에서 발생한 사업계획의 변경, 사업의 수립 및 시행 중 발생하고 있는 문제점 등을 도출하여 향후 추진되는 전라북도 내 도시재생사업의 계획수립 단계에서부터 실행 및 집행, 종료 및 유지관리 단계까지의 성공적 진행을 위한 방안을 찾아보고자 한다.

‘전북형 도시재생 뉴딜사업’은 중앙부처의 사업관리와 관계없이 전라북도 자체의 사업관리가 필요함에 따라, 전라북도 내에서 추진 중인 도시재생사업에서 발생하고 있는 문제점을 살펴보고, 도내 사업에서 발생하는 특징적인 문제점들에 대한 사전적 검토와 이에 따른 개선과제들을 설정함으로써 향후 도시재생사업의 계획수립단계에서부터 광역자치단체의 집중적인 주의와 관심이 필요한 사항들을 살펴보고자 한다.

또한, 도시재생사업 추진의 중요한 부분인 거버넌스 구성 주체들의 역량과 역할에 대한 시사점을 도출하여 이의 적용과 개선을 위한 방안을 제시하여, 현재 추진 중인 도시재생사업과 계획수립 중인 사업, 향후 공모사업에 참여하고자 하는 사업지역의 계획수립 시, 발생 가능한 문제점들을 최소화하고 발생된 문제점을 효과적으로 대응할 수 있는 방안을 모색해보고자 한다.



## 제2절 연구의 내용 및 방법

### 1. 연구의 내용

#### 1) 전라북도 도시재생사업 추진 현황 조사

본 연구에서는 전라북도 내 도시재생사업의 근간이 되는 도시재생전략계획의 14개 자치단체별 수립현황과 도시재생활성화지역별 ‘도시재생활성화계획’ 수립현황을 살펴보았다.

우선 도내 시군의 도시재생사업 추진 근거인 도시재생 관련 조례의 제정현황과 각 시군의 조례에서 규정하고 있는 조직 및 지원사항에 대한 내용을 살펴보았다.

그간 도내에서 추진하고 있는 도시재생사업의 현황을 시기별, 도시재생 뉴딜사업 유형별, 지역별로 구분하여 정리하였다.

#### 2) 전라북도 도시재생사업 실태분석

도시재생사업의 주요 추진 주체인 행정조직 체계와 전담인력의 구성, 주요사항의 의사결정을 위한 행정협의회의 운영 실태를 살펴보고, 재생사업의 현장을 추진과정에 있어 가장 큰 역할을 담당하고 있는 사업추진 현장지원 기반인 도시재생현장지원센터의 운영과 관련하여 운영현황 및 담당자의 근무상황을 조사하였으며, 인터뷰를 통하여 각 주체별 사업추진 과정 상의 개선사항 등을 정리하였다.

세부적인 지역별 도시재생사업 추진 실태분석을 위해 추진 중인 도시재생사업의 단위사업 별 추진 현황(계획내용의 변경 상황)을 조사·정리 하였으며, 각 추진 실적에 따른 단위사업의 특성을 도출하여 그에 따른 추진실적 별 사업그룹에서 발생하는 문제의 원인 분석을 위해 사업 내·외부적 원인을 분석하여 도내 추진 중 도시재생사업의 특성 및 실태와 문제점 등을 분석하였다.

### 3) 전라북도 도시재생사업 추진 및 관리 전략

조사·분석된 도 내 추진 중인 도시재생사업의 실태와 문제점을 바탕으로 도시재생사업의 효과적인 추진을 위해 도시재생 사업계획 수립과정에서 사업내용 구성 및 사업간 연계에 대한 개선방향을 제시하였으며, 도시재생사업의 주요 주체인 행정, 중간지원조직, 주민 공동체의 주체별 개선방향과 각 주체간의 협력의 개선방안을 검토하였다.

또한 국가지원 사업인 ‘도시재생 뉴딜사업’과 전북도 자체사업인 ‘전북형 도시재생뉴딜사업’의 관리체계 구축을 위해 기초 및 광역자치단체의 도시재생사업에 대한 인식과 지원에 대한 방향과 전략을 바탕으로 현 지원체계에서 개선이 필요한 사항과 사업의 안정적 추진을 위한 관리·모니터링 체계를 제안하였다.

## 2. 연구의 방법

### 1) 정보조사 및 분석

완료되거나 진행 중인 도시재생사업의 문제점 파악과 이를 개선하기 위한 정책제언을 담고 있는 도시재생사업 관련 연구보고서와 학술논문 등의 선행연구를 검토하여 사업의 실현성 제고와 도시재생사업 추진을 통한 파급효과 확대를 위한 방안들을 조사 하였으며, 도시재생 관련 중앙부처 및 지자체 인터뷰를 통한 정책동향을 조사·분석을 진행하였다.

도내 도시재생활성화계획의 단위사업들의 변경에 대해서는 업무 담당자 면담을 통하여 조사하고, 도시재생사업 추진 실태에 대해서는 도시재생활성화지역별로 작성된 도시재생 뉴딜사업 추진실적 보고서에서 데이터를 추출하였다.

도시재생 단위사업의 변경사항에 대해서는 주로 정성분석을 통하여 단위사업 변경의 경향을 살펴보고, 또한 도시재생사업 요소를 추출하여 장량적 데이터 분석을

통해 상관관계를 분석하였다.

## 2) 실태조사

전라북도 내 추진 중인 16개 도시재생사업의 실태조사를 위해 사업지역을 방문하여 전담조직과 도시재생현장지원센터의 담당자와 면담을 진행하였으며, 선행연구 등에서 이슈가 된 내용들을 정리하여 질문리스트를 작성하여 진행하였다.

각 사업대상지의 도시재생사업 추진현황은 각 지자체의 업무담당자를 통한 점검이 진행하였으며, 대상지별 재생사업의 실태 및 문제점, 개선필요사항 등에 대한 수요를 파악하기 위해서는 도시재생사업에 적극적으로 참여하고 있는 대상자를 중심으로 한 실태조사를 진행하기 위해 도시재생 업무담당자, 현장지원센터 등의 중간지원조직 담당자에 대한 심층 면담조사를 실시하였다.

## 3) 전문가 자문

본 연구는 실태조사를 통한 도시재생사업의 성과분석을 주 분석 방법으로 사용함에 따라 도시재생 관련 연구 경력이 있는 학계 및 연구원 등의 전문가 자문을 도시재생사업의 현황 분석과 실태조사 분석틀의 설정 단계에서부터 실시하여 연구의 객관성 및 타당성을 확보하고자 하였다.

도시재생사업은 각 사업지역의 위치, 시설사업의 내용과 대상지 등 각 단위사업의 특성에 따라 추진성과에 차이를 보임에 따라 각 사업 대상지와 개별사업 별 현황조사를 위해 담당 행정청과 중간지원 조직에서 활동하고 있는 실무자의 자문이 필수요소임에 따라 16개 사업지역 전체를 대상으로 행정 및 중간지원 조직 실무자의 자문을 실시하였다.



〈그림 1-2〉 연구의 흐름 및 내용

# 2

장

## 이론 고찰 및 선행연구 검토

Jeonbuk Institute

- 
1. 이론 고찰
  2. 정책동향
  3. 선행연구



## 제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토

### 제1절 이론 고찰

#### 1. 도시재생 개념

도시재생에 대한 개념은 학문적으로 명확하게 통일되어 설정되어 있지는 않다. 도시재생의 사전적 의미로부터 “도시재생(urban regeneration)은 물리적·기능적으로 쇠퇴해진 구시가지가 기능회복을 통해 새로운 도시환경의 변화에 부응하여 활기 넘치는 도시로 변모해가는 것을 의미한다. 따라서 도시재생의 개념 속에는 노후화된 시설의 물리적 환경의 개선과 함께 일자리 창출과 지역상권의 부활을 통한 경제회생, 그리고 지역 커뮤니티의 복원과 주민참여 활성화를 통한 도시 활력의 증진과 같은 종합적인 성격이 포함<sup>1)</sup>” 된 것이라고 할 수 있다. 넓은 의미로는 스페인 빌바오의 구겐하임 미술관 건립을 중심으로 하여 주변의 쇠퇴한 항구를 새롭게 개발한 것도 도시재생의 한 사례로 언급되고 있는 것과 같이 지역의 경제적 활력을 제고하고 경쟁력을 높일 수 있는 개발까지도 도시재생으로 받아들여지는 것도 사실이며 주택재개발과 같은 정비사업도 넓은 의미로는 도시재생으로 분류하기도 한다.

본 연구에서 살펴보고자 하는 도시재생은 넓은 의미에서의 도시재생과는 달리 좁은 의미의 도시재생으로서 최근 우리나라에서 추진하고 있는 도시재생사업을 바탕으로 하고자 한다. 좁은 의미의 도시재생은 물리적으로는 쇠퇴한 지역을 필요한 부분만 조금씩 수리하고 고치면서 개선시키는 것으로서 전면철거방식이 아닌 방식이며 사회적으로는 기존의 지역사회와 주민공동체를 유지시켜 지속가능한 방식의 재생이어야 할 것이며, 무엇보다도 지역의 주민들이 공동체 속에서 거버넌스 협력을 통해 지역의 가치와 문화를 공유하고 있는 것이라 할 것이다.

본 연구의 분석 및 실태조사의 대상인 ‘도시재생사업’은 「도시재생 특별법」에 따른 도시재생사업으로서 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행

1) 김혜천, 2013, 한국적 도시재생의 개념과 유형, 도시행정학보 제26집 제3호

하는 일련의 사업으로 한다.

## 2. 도시재생의 특성

### 1) 물리적 정비

도시재생의 물리적 정비에 있어 도시재생의 기본전제는 쇠퇴한 지역을 대상으로 하고 있다. 쇠퇴한 지역 또는 쇠퇴하고 있는 지역은 대상지의 조성 및 자연발생 이후 30년 이상 경과한 지역으로 도시기반시설의 노후화가 전체적으로 진행되었으며 시대의 흐름에 따른 도시와 지역에서의 공급되는 기반시설 및 공간의 기준의 확대로 인해 추가적인 지원과 도입이 필요한 곳이다. 그리고, 대상지 내 거주하는 주민들의 생활환경 개선을 위해 기반시설의 정비, 커뮤니티시설의 확대, 주거복지서비스의 확대 등 주민의 안전과 복리증진을 위한 지역으로서 공동의 공간과 시설의 물리적 정비는 필수적으로 요구된다.

### 2) 주민참여와 거버넌스

기존 우리나라의 주거지의 공급과 형성, 재정비 사업 등은 공공이 주도하는 하향식 개발로 진행되어 왔으며, 이로 인해 지역 내 거주 주민들의 수요를 반영하지 못하는 문제점이 발생하였다. 이를 극복하기 위한 대안으로서 지역주민 주도의 상향식 사업계획 수립의 도입이 대두되었으며, 도시재생 추진 시 지역에 거주하는 주민이 주도하고 참여하는 상향식 계획수립 방식으로 변화하였다.

이로 인해 기존의 하향식 개발에 의해 와해된 주민공동체의 복원과 주민공동체가 거주환경을 개선하는 주체로서의 위치를 되찾고 도시재생의 실행을 위한 주요 주체로 참여·작동하며 이와 함께 공공행정, 전문가, 시민단체, 중간지원조직 등 다양한 참여주체가 거버넌스를 형성하여 협력하게 되었다.



### 3) 경제활력 제고

도시재생의 주요 목적은 지역의 지속적인 쇠퇴와 이로 인한 지역 전반적인 침체분 위기를 전환시키고 지역 침체로 인해 발생하는 주거환경 악화해, 거주인구의 감소, 상권의 축소의 도시 경제적 악순환 개선으로 지역 내 새로운 활력을 부여하는 것으로 볼 수 있다. 따라서, 각 대상지의 특성에 따른 기반시설 및 공공시설 등을 공급하여 경제활동 공간을 개선함으로써 경제활력을 높이고 지역의 경쟁력 제고를 위한 노력이 도시재생의 특징이라 할 수 있다.

### 4) 장소중심 개선

또한 도시재생의 개념은 가로정비와 주택을 리모델링하는 물리적 정비만이 진행되거나 주민들의 복지를 목적으로 사회복지 서비스체계의 구축, 주민들의 문화적 욕구를 위해 문화시설을 조성, 경제발전을 위해 사업체 지원이나 일자리를 창출하는 등 단위사업 추진을 통해 특정 목표만을 추구하는 것이 아닌 지역 주민들의 전반적인 삶의 질 개선을 위한 주민들의 삶의 공간인 지역을 통합적으로 대처하는 장소중심적 개선이 특징이다.

## 3. 도시재생 추진기반

### 1) 행정기반

#### (1) 전담조직

도시재생 전담조직은 당해 지자체의 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획을 수립하거나 도시재생사업 추진을 위해 도시재생 관련 기관 및 부서 간 협의 등 총괄·조정 업무를 담당하는 행정조직으로 전담조직은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」 제9조에서 업무의 범위 및 내용을 정하고 있으며, 그 내용은 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄에서부터 협업체제의 구축·운영,

재원 조달 및 국고보조금 등의 관리 등 도시재생과 관련하여 전방위적인 업무를 수행토록 하고 있으며, 의무설치 규정이 의무사항이 아닌 단체장의 재량 사항으로 정하고 있다.

<b>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제9조(전담조직의 설치)</b>
<p>① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치할 수 있다. 도시사와 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 "구청장등"이라 한다)는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전담조직을 설치할 수 있다.</p> <p>② 전담조직은 다음 각 호의 사항을 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리</li> <li>2. 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원</li> <li>3. 관계 기관, 관계 행정기관과의 업무 협의 및 교류</li> <li>4. 지역 협업체제의 구축·운영</li> <li>5. 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리</li> <li>6. 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진</li> <li>7. 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검</li> <li>8. 재원 조달 및 관리</li> <li>9. 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>③ 그 밖에 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>〈출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 도시재생법 제9조〉</p>

도시재생 전담조직은 지자체의 주민 인구 및 행정 인력규모, 도시재생 추진사업의 수에 따라 자치단체별 조직의 구성 및 인력구성의 단위가 상이하게 편성되고 있다. 인구 및 행정 규모가 큰 시급의 지자체에서는 전담조직을 과단위로 편성되어 도시재생과를 운영하고 있으나 그 외 대다수의 지자체에서는 팀단위로 조직되어 있다.

도시재생사업의 주요 목표인 지역 활성화를 달성하기 위해서는 물리적 환경개선을 통한 지역개발 관련 사업뿐만 아니라 문화 및 경제, 산업 등 관련 사업도 함께 시행되어야 시너지 효과를 가져올 수 있어 조직의 확대가 필요하다.(오병록 2017)

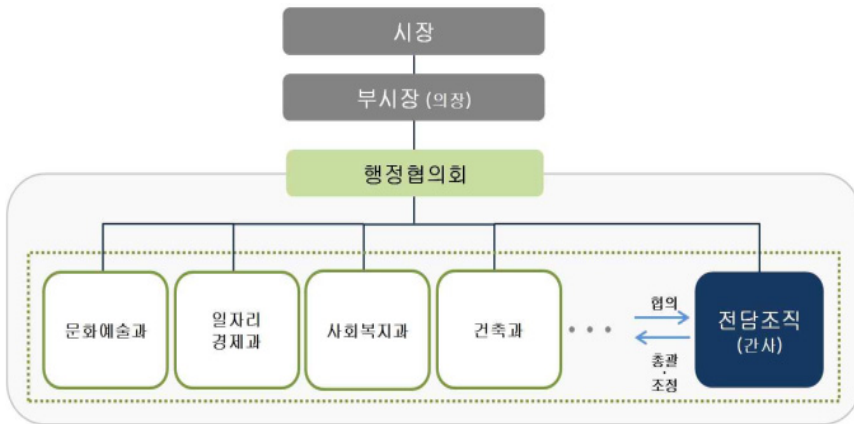
순천시의 경우에는 도시재생업무의 협업과 효율적인 추진을 위해 관련 부서를 국단위의 경제관광국으로 편성하여 경제진흥과, 투자유치과, 도시재생과, 관광진흥과,

시민소통과로 구성하여 문체부사업이나 국토부사업 등 도시재생을 위한 다양한 사업을 추진하는 관련부서를 통합하여 협업체계를 구축하였다.(오병록 2017)

## (2) 행정협의회

도시재생사업의 진행과정에서 발생하는 각 도시재생의 개별사업과 해당 관련사업을 담당하고 있는 타 부서와의 협의 및 연계·조정을 위해 협업체계 구축을 위해 행정협의회를 구성토록 하고 있으며, 도시재생사업 추진의 효율성 제고를 위해 행정협의회를 해당 지자체의 장 또는 부단체장 소속에 두어 관계 부서 간의 협의나 사업간 조정의 역할을 담당토록 하고 있다.

행정협의회는 유관 부서뿐만 아니라 사업총괄코디네이터를 참여시켜 의사결정 권한을 부여하여 행정과 사업실무를 조율할 수 있는 기능을 가지고 있다.



〈그림 2-1〉 행정전담조직 및 행정협의회 구성 예시

출처 : 국토교통부·LH·건축도시공간연구소(2017), 21쪽

## 2) 제도기반

### (1) 법률

우리나라 도시재생은 2013년 제정된 도시재생법을 근거로 하고 있다. 도시재생법은 도시재생 추진을 위한 국가와 지자체의 책무, 추진체계의 구축 및 전략계획·활성화계획의 수립, 사업 지원 등 도시재생과 관련된 모든 사항을 규정하고 있다.

도시재생법에 따라 국가는 국가도시재생기본방침을 수립하여 국가 도시재생의 목표와 함께 도시재생사업 추진의 원칙과 기준을 제시토록 하고 있으며, 중앙 부처 및 지자체는 도시재생 추진을 위한 예산 확보와 관련 시책을 마련토록 하고 있다.

도시재생 관련 계획의 수립과 사업추진의 업무를 담당하는 전담조직을 구성하고 국가적 도시재생 시책 발굴과 전문가 육성 및 사업 지원을 담당하는 도시재생지원기구의 설치와 각 지역에서는 도시재생지원센터를 통해 도시재생사업 추진을 위한 지원 역할을 수행하도록 하고 있다. 도시재생의 국가지원을 위한 사항을 심의하고, 자문, 사업추진, 지원을 위한 도시재생특별위원회와 지방도시재생위원회를 설치하여 국가의 도시재생 관련 시책, 계획, 도시재생지역 지정 등의 정책을 심의 및 자문토록 하고 있다.

도시재생계획의 수립과 관련하여 각 시·군 지자체에서는 도시재생전략계획을 수립하여 도시재생의 방향과 도시재생사업 추진을 위한 도시재생활성화지역 지정 및 자원조달과 지원방안을 제시하고, 도시재생활성화지역의 도시재생을 구체화시키는 도시재생활성화계획을 수립토록 하고 있으며, 도시재생의 활성화를 위해 도시재생사업 비용 지원, 정보 제공, 건축규제 특례 적용에 대한 사항을 규정하고 있다.

### (2) 조례

「도시재생법」의 위임사항 및 지자체의 맞춤형 도시재생을 위해 많은 지자체에서 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정하여 도시재생 추진의 활성화와 지원을 도모하고 있다. 조례의 내용은 각 지자체의 특성 및 도시재생의 방향에 따라 일

부 차이는 있으나 주로 주민참여 보장, 전담조직과 도시재생지원센터 설치에 의한 업무수행과 지원, 도시재생사업의 지원, 도시재생특별회계 설치, 건축규제 특례적용 등에 대한 규정을 담고 있다.

### 3) 지원조직 기반

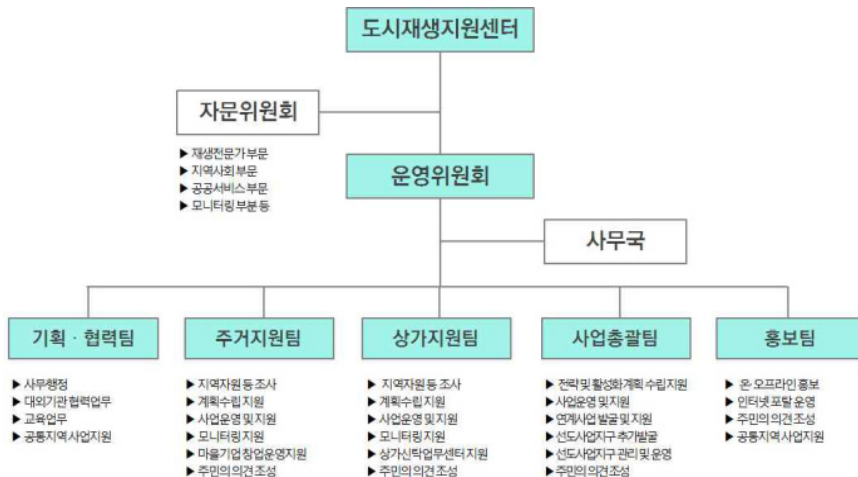
#### (1) 도시재생지원센터

도시재생지원센터는 도시재생 정책 및 사업 전반에 대한 지원기능을 담당하는 중간지원조직으로 도시재생사업을 절차에 따라 추진하고 예산을 지원하는 행정을 담당하는 전담조직과 도시재생사업의 실질적 주체인 주민들을 중간에서 연결하여 도시재생사업의 원활한 추진을 주된 업무로 하며, 지역에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체 및 문화재단, 상권활성화재단, 사회적경제지원센터 등과 협력하고, 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 복지, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행하고 있다.(국토교통부 2017)

〈표 2-1〉 도시재생지원센터의 역할

주요역할	세부내용
도시재생지원센터의 운영	- 도시재생지원센터의 조직구성 및 역할규정 - 도시재생지원센터 업무의 공간적 범위 설정(도시재생활성화지역 + 주변지역)
도시재생활성화지역 주민참여 및 공동체 활성화 지원	- 도시재생활성화지역 공동체 현황조사 - 도시재생활성화지역 공동체 리더발굴 및 육성 등 인적자원 육성·관리 - 도시재생활성화지역 공동체만들기를 위한 지원사업
도시재생활성화계획의 수립 및 관리 지원	- 도시재생활성화계획의 수립·변경 지원 (전담조직과 함께 계획수립 관리) - 주민(조직) 및 관계기관 의견 수렴 - 도시재생활성화지역에 필요한 도시재생사업 공모 지원 - 도시재생사업의 추진을 위한 신규 주민조직 구축 지원
도시재생사업의 추진 지원	- 도시재생사업의 추진 지원 - 도시재생사업의 관리·모니터링 : 비용지원 및 사업현황 검토
지역사회 홍보 및 교육	- 도시재생활성화계획 및 재생사업 홍보, 참여유도 - 재생사업 및 도시재생활성화계획 관련 주민교육 등
마을기업 창업 및 운영 지원	- 마을기업 창업을 위한 주민 교육 및 의견 수렴, 주민 참여 유도 - 마을기업 창업 및 운영 지원

\* 출처 : 국토교통부(2014), 도시재생전략계획 수립 가이드라인, 26쪽



〈그림 2-2〉 도시재생지원센터의 조직체계 구성 예시

출처 : 국토교통부·NH·건축도시공간연구소(2017), 10쪽

도시재생지원센터는 운영방식에 따라 지방자치단체가 직접 운영하는 행정직영방식, 지방자치단체 출자 법인을 통한 재단법인방식, 지자체에서 설립 이후 공공기관에 운영위탁을 통한 공공위탁방식, 지자체 설립 이후 전문성 있는 민간단체에 운영을 위탁하는 민간위탁방식 등이 있으며 도시재생관련 사업·컨설팅을 수행하는 사회적기업이나 예비적 사회기업이 자체적으로 운영하는 민간주도형 방식 등이 있다.

「도시재생법」에 따라 도시재생사업을 추진하기 위해 지방자치단체의 재정지원 및 조직의 구성이 추진됨에 따라 지방자치단체에서 설립 이후, 지역 내 여건과 사업의 효율적 시행 등을 고려하여 운영방식을 결정하고 있다.

〈표 2-2〉 도시재생지원센터의 운영방식별 특징

구분	개념	장점	단점	
지방자치단체주도형 (공설-공영)	직영	- 지방자치단체가 도시재생지원센터를 직접 운영하는 방식 - 지방자치단체장의 의견이 도시재생사업 추진에 영향을 미칠 수 있음	- 예산의 안전성 확보 - 공공성 확보 - 사업추진의 지속성 확보 - 인력의 안정적 운영	- 관 중심의 운영 : 지방자치단체의 정책방향 등에 영향을 받음. - 지역주민의 수요에 둔감 - 성과중심적 사업의 추진으로 인한 경직성 : 다양한 사업추진에 제한, 창조적 활동이 제약
	재단	- 지방자치단체에서 출자하여 별도 '법인'을 설립하여 운영하는 방식		- 관으로부터 독립성이 약할 수 있음
민간주도형 (민설-민영)	- 민간에서 직접 도시재생지원센터를 설치·운영하는 방식 - 상황에 맞는 전문성과 노하우를 갖추고, 다양한 이해당사자들과의 네트워크 구축 가능	- 사업운영의 자율성 및 유연성 확보 - 전문성의 확보 - 다양한 사업 추진 가능 - 주민의 주체적 참여	- 예산확보의 제한·여건변화에 따른 안정적 운영에 한계 - 공공성보다는 영리추구 중심의 운영	
공기업위탁형 (공설-민영)	- 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성있는 공기업 또는 지방공사에게 위탁 운영하는 방식 - 필요에 따라 행정과 분리되어 독자적 또는 협력운영체계 가능	- 사업운영의 유연성·행정과의 협력체계에서 일정 부분 행정으로부터 독립된 운영 가능 - 전문성의 확보·지식과 경험을 갖춘 전문인력의 확보·운영초기의 시행착오 최소화 가능	- 제한적 운영으로 사업의 유연성 낮음 - 행정의 간섭으로 인한 가시적인 성과지향 우려	
민간위탁형 (공설-민영)	- 설립은 지방자치단체가 하고, 운영은 전문성 있는 민간단체에 위탁 운영하는 방식 - 행정의 안정적 예산확보와 민간의	- 예산의 안전성 확보	- 위탁기관의 능력검증 중요	

	노하우를 갖춘 민간의 결합		
민관협력형 (제3섹터 방식)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방자치단체와 민간이 자본을 공동출자하는 법인형태로 공공성과 영리성을 추구하는 방식</li> <li>- 일반 주민의 출자 가능(지방자치단체는 자본금의 50% 미만 출자)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반주민의 출자 가능</li> <li>- 창의력(민)과 행정력(관)의 시너지 극대화</li> <li>- 공익과 이익의 동시 추구에 따른 사업의 경직성 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 검증의 필요</li> <li>- 시장 여건에 따른 운영의 유동성</li> <li>- 공익과 이익 영역의 구분이 어려움</li> <li>·민/관의 이해관계 상충</li> <li>·민≥관 or 민&lt;관의 상충</li> <li>·과도한 기업성 추구 또는 과도한 공공의 개입</li> </ul>

출처 : 국토교통부·LH·건축도시공간연구소(2017), 9쪽

## (2) 현장지원센터

도시재생사업의 주민참여 확대와 지역민의 수요에 대한 의견 수렴, 현장전문가 및 지역민들의 도시재생에 대한 이해 확대를 위해 도시재생지원센터(현장지원센터와 구별하여 기초지원센터라고 불림)와 도시재생현장지원센터가 조직되어 있다. 하나의 도시 내에 여러 개소에서 도시재생사업을 추진하게 되면 전체 도시재생사업지역을 총괄관리 및 지원하는 도시재생지원센터와는 달리 현장지원센터는 도시재생사업을 추진하는 당해 대상지만을 지원한다.

도시재생현장지원센터는 도시재생사업이 추진되는 각 사업 대상지역 내에 위치하여 도시재생사업이 추진되는 지역 내 주민들의 의견을 수렴하고 지자체와의 의견 조율 및 주민참여 확대를 지원하는 지원조직으로 사업의 발굴, 사회적 경제조직의 육성, 대상지 내 유관기관과의 협력 네트워크 구축 및 홍보 등의 역할을 수행하고 있다.



도시재생 현장지원센터의 역할
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생활성화계획 수립 지원과 주민 등 의견 수렴</li> <li>• 도시재생활성화지역 내 주민 역량강화 프로그램 및 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램 운영</li> <li>• 도시재생활성화지역 내 주민참여 사업 및 협업사업 발굴, 사업시행주체 발굴·육성</li> <li>• 도시재생활성화지역 내 마을기업, 사회적 기업 등 사회적 경제조직 창업 및 운영 등 지원</li> <li>• 행정 조직과 주민 등 간의 협력체계 구축</li> <li>• 사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등 지역 내 유관 기관과의 협력 및 네트워크 구축</li> <li>• 홍보지·소식지·간행물·시설물·녹음물·녹화물 그 밖의 홍보물의 제작·배포 및 신문·방송을 이용한 홍보</li> <li>• 도시재생사업에 대한 모니터링 및 기록화, 백서의 작성</li> </ul>
<p>〈출처 : 국토교통부·LH·건축도시공간연구소(2017), 13쪽〉</p>

2019년 말 기준 도시재생지원센터는 전국에 366개의 도시재생기초센터 및 현장지원센터가 설치·운영 중에 있으며 광역지자체는 광역지원센터를 설치(광주역 도시재생 현장지원센터가 광주 광역센터를 겸함)하여 지자체 지원센터의 보조와 지원을 하고 있으며 75개 지역에서는 광역센터, 기초센터, 현장지원센터를 통합 운영 중에 있다.

〈표 2-3〉 도시재생지원센터 설치 현황

구분	수	비율(%)
광역지자체센터	16	4.4
광역지자체센터+현장지원센터	1	0.3
기초지자체+현장지원센터	74	20.2
기초지자체센터	110	30.1
현장지원센터	165	45.1
계	366	100.0

자료 : 도시재생종합정보체계(www.city.go.kr)

366개 도시재생지원센터의 운영방식에 따른 설치 현황을 살펴보면 지자체에서 직영하는 센터가 전체의 69.4%(254개)로 가장 많고, 민간위탁 운영방식이 73개소로

19.9%, 공공위탁으로 24개소가 구성되어 있다.

〈표 2-4〉 도시재생지원센터 운영방식별 현황

구분	수	비율(%)
공공위탁	24	6.6
민간위탁	73	19.9
지자체주도형(재단)	3	0.8
지자체주도형(직영)	254	69.4
법인운영	12	3.3
계	366	100.0

자료 : 도시재생종합정보체계(www.city.go.kr)

## 4. 도시재생 계획

### 1) 도시재생전략계획

도시재생전략계획은 도시의 여건을 분석하여 당해 지역의 도시재생 방향을 제시하고 도시재생활성화지역을 선정하는 것을 주요 내용으로 하고 있다. 인구, 산업, 자원 등 당해 도시의 특성과 쇠퇴상태를 진단하고, 도시·군기본계획 등의 상위 및 관련계획에 지역의 발전방향에 부합하며 주민의 의견이 반영된 도시재생의 방향을 제시하는 계획으로 도시재생활성화계획의 상위계획으로서의 성격을 가지고 있다.

도시재생전략계획에서는 쇠퇴가 심각한 지역을 도출하여 도시재생의 대상지역이 되는 도시재생활성화지역을 선정하고 활성화지역의 특성과 장점을 고려하여 도시재생활성화지역의 도시재생 방향을 제시하여야 하며, 활성화지역별 사업추진 우선순위의 선정, 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안 등 해당 지자체의 도시재생과 관련한 로드맵을 제시하고 있다.

### 도시재생전략계획의 내용

- 계획의 목표 및 범위
- 목표 달성을 위한 방안
- 쇠퇴지단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
- 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
- 도시재생활성화지역별 우선순위
- 노면전차 등 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변지역과의 연계방안
- 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안
- 지방정부 재원조달 계획
- 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

(출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr))

## 2) 도시재생활성화계획

도시재생활성화계획은 지자체의 인구, 산업, 주택 측면에서 쇠퇴하다고 판단되는 지역을 도시재생전략계획에서 도시재생활성화지역으로 지정하고 있으며 전략계획에서 제시된 대상지의 재생방향 등과 부합한 활성화 계획의 수립과 실행을 통해 대상지 주민의 생활여건 개선을 통한 삶의 질 향상과 사회적·경제적인 재생을 통해 지역의 활력 제고를 목표로 하는 세부 실행계획의 성격을 가지고 있다.

도시재생활성화계획은 도시재생활성화지역을 포함하는 도시의 도시재생 방향인 도시재생전략계획에 부합하여야 하며 도시재생활성화지역의 활력과 경쟁력 제고를 위해 당해 지역의 자원과 잠재력을 활용한 계획방향 설정과 사업의 구상이 필요하다.

### 도시재생활성화계획의 내용

- 계획의 목표
- 도시재생사업의 계획 및 파급효과
- 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
- 기초생활인프라의 국가적 최저기준 달성을 위한 계획
- 공공 및 민간 자원 조달계획
- 예산 집행 계획
- 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
- 행위제한이 적용되는 지역
- 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항

〈출처 : 국가법령정보센터([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr))〉

## 제2절 정책동향

도시재생 정책은 넓은 의미에서 도시의 정비 및 개발 측면에서부터 시작되었다고 볼 수 있는데, 무허가·불량주거지의 확산방지를 위해 1973년 제정된 「주택개량 촉진에 관한 임시조치법」(이후 1983년 제정 「도시재개발법」)과 1980년대 급속한 도시화로 인한 주거공급을 위해 제정된 「택지개발촉진법」으로 시행된 토지구획정리, 재개발, 재건축 사업들의 도입에서부터 시작되었다. 재개발·재건축 사업의 지속적인 추진은 토지 및 주택 소유자들에게는 많은 이익이 돌아갔으나 세입자 및 무허가 건축물 거주자들의 주거권 차원에서 많은 사회적 문제를 야기시켰으며 이로 인해 일본의 마치츠히리 운동 등 주민주도의 마을만들기 사업의 성공사례가 국내에 소개되고 이의 적용을 위한 사회적 움직임이 시작되었다.

1990년대 후반 일본에서 1980년대 추진된 마치츠히리 운동이 국내에 소개되면 서부터 시민연대(참여연대) 등을 통한 공동체 조직의 구성과 대구광역시를 시작으로 서울, 부산, 인천 등 지역에서 ‘담장 허물기 사업’, ‘견고 싶은 도시 만들기’ 사업 등이 추진되어 공동체 조직의 구성 및 활성화가 이루어졌다. 마을만들기사업은 재개발 사업의 대안적 모델이기보다는 재개발사업의 추진이 불가능하거나 부분적 쇠퇴를 보이고 있는 지역의 정비를 위한 보완적 성격으로<sup>2)</sup> 주민공동체 활동(마을만들기사업)은 재개발을 지향하는 것이 아닌 ‘아파트 공동체 운동’과 같이 공동주택에서도 기존 단독주택지역과 같은 공동체를 형성코자 하는 움직임이었다.

2005년 참여정부는 국가균형발전특별위원회 내부에 ‘살기좋은지역만들기 특별위원회’를 설치하였고 행정자치부의 ‘살기좋은 지역만들기’사업과 건설교통부의 ‘살고 싶은 도시만들기’를 시작으로 농림부, 문광부, 해수부 등에서도 ‘살기좋은’ 정책 등 지역공동체 형성과 주민들의 삶의 질 제고를 위한 사업들이 추진되었다. 살기좋은 지역만들기 사업 시행을 통해 마을만들기에 대한 국민적 관심 유발과 확산, 거버넌스 개념의 도입, 마을만들기의 촉발, 마을만들기 지원사업 모델들이 국내 지역사회에 자리잡게 되었으며, 공동체의 및 사회적기업의 조직과 활동의 기초가 되었다.

---

2) 서민호 외. (2018), 도시재생 뉴딜의 전략적 추진방안. 국토연구원, 30



〈그림 2-3〉 살기좋은 지역만들기 추진체계

출처 : 류중석 외. (2007). 살기좋은 지역만들기, 국가균형발전위원회, 73페이지.

2010년 ‘살기좋은 지역만들기’ 사업은 생활권 정책추진과 함께 도시활력증진지역 개발사업(도시활력재생, 마을활력재생, 기반시설정비)으로 재편되었으며, 2016년부터는 「도시재생법」에 따른 도시재생사업이 도시활력증진지역 개발사업에 편입되어 5개(경제기반형· 중심시가지 근린재생형· 일반근린형· 도시생활환경개선· 지역역량 강화)의 내역사업으로 포함되었다.<sup>3)</sup> 도시재법이 2013년 제정되었으나 도시재생사업은 도시정비법과 도시재정비법 등에 따른 기존 정비구역이나 뉴타운의 문제를 해결하는 대안으로서의 역할을 수행하였다.

2013년 제정된 도시재생법의 목적은 (제1조) ‘도시의 경제적· 사회적· 문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지’하는 것이다. 그리고, ‘도시재생 뉴딜’은 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업으로, ‘주거복지 실현’, ‘도시 경쟁력 회복’, ‘사회통합’, ‘일자리창출’을 목표로 삼고 있다.(국회예산정책처 2018)

3) 이왕건 외. (2018). 도시재생사업의 미래전망과 발전방안. 국토연구원, 30.

**도시재생 뉴딜사업 목적(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제 1조)**

- (주거복지 실현) 거주 환경이 열악한 노후 주거지를 정비하여 기초 생활인프라를 확충하고, 저렴한 공적임대주택 공급을 지원
- (도시 경쟁력 회복) 쇠퇴한 구도심에 혁신 거점공간을 조성하고 중심 기능을 활성화시켜 도시의 활력을 회복
- (사회 통합) 주민 참여 거버넌스를 구축하여 지역공동체를 회복하고, 재생이익의 선순환을 유도하여 지역 구성원 간 상생 추구
- (일자리 창출) 업무, 상업, 문화 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 도시재생 경제조직 활성화 등 지역 기반의 지속가능한 일자리 창출

〈출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)〉

도시재생법에서는 “도시재생”에 대한 정의를 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것으로 정의하였다. (제2조 제1항)

도시재생사업은 2014년도부터 선도 및 일반지역 사업이 시행되었으며, 공공주도의 사업시행과 사업성이 높은 지역을 우선 선정함에 따라 실질적으로 도시재생이 필요한 쇠퇴지역은 사업에 선정되지 못하여 전국 쇠퇴지역이 2013년 64.5%에서 2016년 65.9%로 증가하는 현상을 초래하게 되었다.<sup>4)</sup>

2017년 문재인 정부의 대선공약으로 발표된 ‘도시재생뉴딜’은 위에서 언급된 기존 도시재생정책의 문제점(계획 위주, 주민체감 부족, 정부지원 제약)의 개선을 위해 정부와 공공기관의 역할체계의 보완 및 농촌지역을 포함한 쇠퇴지역 전반으로 대상지를 확대하였으며, 인구감소·저성장에 대응하는 체감형 정책수행을 위해 국정과제 수준으로 지위를 격상하였다.

또한, 지방분권의 확대 정책 기조에 따라 지방자치단체에 자율성을 부여하여 주거지재생형인 우리동네살리기, 주거지지원형과 일반근린형의 국비지원 대상사업지는 광역자치단체에서 선정토록 하였으며, 중심시가지형과 경제기반형, 공공기관제한형에 한하여 중앙정부에서 심사·선정하고 있다.

4) 윤외식. (2018). 도시재생 뉴딜사업의 추진전략과 실천방안. 대한지방행정공제회, 도시문제 53권593호, 24.

현 정부의 도시재생사업은 ‘도시재생뉴딜 사업’으로 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 등 5개 유형이 있으며, 그 유형 및 특성은 아래 표와 같으며 2019년 말까지 총 266개 사업지역을 선정하여 3천여 개의 단위사업이 추진 중에 있다.

〈표 2-5〉 도시재생뉴딜사업의 유형 및 특성

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제기반형
사업추진·지원 근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
균특회계 계정	지역자율 (시군구자율편성)	지역지원			
개별사업 시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)			개별 법령	
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 향만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장면적	5만㎡ 내외	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	50만㎡ 내외
국비지원 /집행기간	50억원/3년	100억원/4년		150억원/5년	250억원/6년
선정주체	시·도지사			중앙정부	

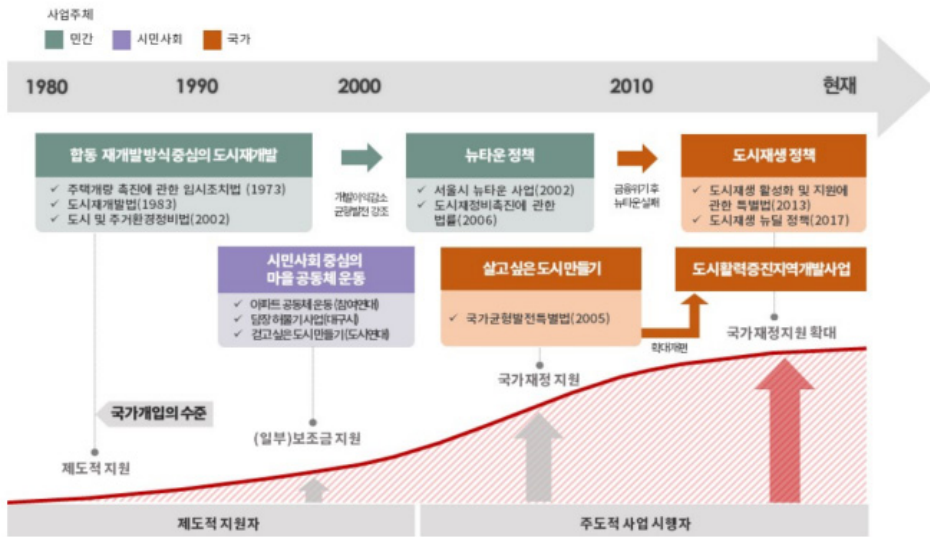
출처 : 국토교통부(2020)

2020년부터는 뉴딜사업의 실행력 제고를 위해 ‘도시재생 혁신지구’, ‘총괄사업관리자 뉴딜사업’(기존 공공기관제한형), ‘도시재생 인정사업’, ‘주민제안 소규모 재생



사업'의 신규 유형의 정책사업을 도입하여 시행한다.

혁신지구는 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업(1만~20만㎡, 최대 250억원)<sup>5)</sup>이며, 도시재생 인정사업은 전략계획 수립지역 내에서 추진하는 점단위 사업에 대해 활성화 계획수립 없이 재정·기금 등 정부지원(10만㎡미만, 국비 10억원)이 이루어진다. 주민제안 소규모 재생사업의 경우 10인 이상의 주민조직이 사업내용을 수립하고 소규모 H/W사업과 공동체S/W사업에 국비 0.5~2억 원을 지원한다.



〈그림 2-4〉 도시재생 정책의 전개과정과 국가의 역할 변화

출처 : 서민호 외. (2018). 도시재생 뉴딜의 전략적 추진방안. 국토연구원, 44페이지.

5) 국토교통부(2019) 참조

## 제3절 선행연구

### 1. 선행연구 고찰

도시재생과 관련된 연구는 2000년대 초반 「도시 및 주거환경 정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」과 관련하여 주거환경 개선과 도시재정비 사업에 있어 정비사업의 현황 진단 및 해외 선진사례에 대한 연구를 통해 ‘도시재생’ 개념의 도입 방안을 모색하였으며 2013년 「도시재생법」 제정 이후, 도시재생사업의 기본원리 및 적용을 위한 정책의 성과확대를 위한 적용방안에 대한 연구들 주를 이루고 있다.

〈표 2-6〉 도시재생사업 실태 분석 관련 선행연구

저자	저서명	주요내용
이왕건 외5 (2017)	도시재생사업의 미래전망과 발전방안	- 도시재생법·제도의 특성분석 - 도시재생사업 추진 현황과 과제 - 일본의 도시·지역재생정책과 시사점 - 도시재생사업의 발전방안
강문수 (2018)	통합적 도시관리 체계마련을 통한 ‘도시재생 뉴딜사업’ 효율성 제고를 위한 법제 정비방안 연구	- 도시재생, 도시재생 뉴딜사업의 전개 - 주요 국가의 도시재생 사업 - 통합적 도시관리체계 마련의 필요성 - 도시재생 특별법 정비방안
이정혜 외 (2018)	근린재생형 활성화계획 변경양상 분석을 통한 지방중소도시의 통합적 도시재생사업에 관한 연구	- 통합적 도시재생의 개념 및 특징 - 도시재생활성화계획 현황 및 개요 - 통합적 도시재생사업 실태분석
유아람 외 (2018)	도시지생 뉴딜사업 주거지 재생을 위한 정책 개선 방안 연구	- 도시재생 패러다임과 방법론 변화 - 주거지 재생의 특징 - 주거지 재생 유형 별 통합적 계획 방향
황윤식 외 (2019)	인천시 도시재생 뉴딜사업의 문제점과 개선방안 연구	- 인천시 도시재생 뉴딜사업 추진현황 - 도시재생 전담지원조직 구성 및 운영 실태 - 도시재생 뉴딜사업 경험적 분석 - 인천시 도시재생 뉴딜사업의 문제점
임미화 외 (2019)	도시재생사업에서 발생하는 갈등과 갈등관리 계획상의 갈등 유형 간 차이에 관한 연구	- 도시재생사업에서 발생하는 갈등 유형 구분 - 갈등관리방안 실효성 분석 - 도시재생사업 정책 제언

최근에 들어서는 선정되어 진행되고 있는 선도사업과 일반사업들의 도시재생 활성화계획의 변경내용에 대한 검토와 변경이 필요했던 배경들에 대한 검토가 이루어지고 있으며, 나아가 각 유형별 분석과 사업 추진과정에서 발생하는 갈등의 양상 및 해결방안 모색 등의 세부적인 연구들이 이루어지고 있다.

〈표 2-7〉 도시재생사업의 문제점 및 개선방향 (이왕건 외, 2017)

	문제	방향	정책·제도
계획	- 축소 도시 현상에 맞지 않는 계획 수립 체계와 위상	- 저성장·고령화에 따른 지방 중소도시의 인구감소와 잠재력 하락을 인정하고 효율적이고 스마트한 축소도시 전략을 재생계획에 반영	- 입지적정화 중심의 도시재생전략계획 수립
	- 계획수립 및 추진 절차 복잡성에 따른 사업추진 지연	- 계획수립 과정의 복잡성에 따른 비효율의 문제 극복 위해 도시재생전략계획과 활성화계획의 수립절차와 승인, 국비지원을 위한 관문심사 제도 등에 대한 전반적인 재검토 요구	- 계획수립절차 합리화(도시재생특별위원회 심의시 광역심의 생략 등) - 통합심의(의제) 활성화
	- 현실반영이 어려운 법정 쇠퇴기준	- 도시재생 사업유형별 지역별 주요 쇠퇴기준이 다를 수 있음을 반영하여 쇠퇴기준의 유연한 적용방안 마련 필요	- 도시경제기반형과 근린재생형 등 사업유형별로 차별화된 지표 마련 및 적용
	- 젠트리피케이션 등 재생에 따른 부작용 대응방안 부재	- 도시재생사업에 따른 동지내몰림 등 부작용 문제 완화를 위한 법률·계획적 차원의 정비방안 마련	- 동지내몰림 방지조항 법제화 - 상생협약과 공모지원 연동 - 민관협의체 통한 조정
조직	- 지자체 조직의 한계(전담조직 및 행정협의회)	- 전담조직 내 적절한 인력 확보 및 부서간 업무협조를 위한 행정협의회 운영의 법적 의무화	- 전문관 제도 도입, 행정협의회 운영 통한 역량 강화
	- 중간지원조직 역할의 한계	- 도시재생지원센터 역량강화를 위한 제도적 재정적 개선방안 마련	- 지원센터에 대한 역할부여 및 예산확보
	- 중앙부터 협업을 위한 이해관계 조정창구 미비	- 부처협업 촉진을 위한 시범사업, 예산연계방안 마련 및 부처간 이해관계를 조율할 수 있는 실무협의체 상설 운영방안 모색	- 도시재생특별위원회 위상 강화 및 범부처협동추진단 운영
예산	- 지자체 여력과 무관한 매칭 비율	- 국비지원시 지자체 재정여건을 감안하여 매칭비율 차별화	- 지자체 재정여건에 따른 매칭비율 차등화
	- 주택도시기금 도시기정 활용의 한계	- 도시계정 고유자원 발굴, 기금 활용 촉진 위한 다양한 상품개발 및 유형에 따른 차별적 리스크 관리체계 마련	- 도시계정 고유자원 발굴

- 재정보조사업 재원의 한계(부처편성사업)	- 중앙이 주도적으로 추진할 유형과 광역 혹은 기초지자체 스스로 지역 자산을 활용하여 자율적으로 추진할 사업을 구분하고 그에 따른 예산체계변동을 통하여 지역 스스로 사업을 추진할 동력 부여	- 사업특성에 따른 계정차별화 - 부처편성사업간 협업사업 발굴 및 시범사업 추진
-------------------------	---	---

이왕건 외(2017)은 2017년까지 선정된 30개 사업(선도 13개, 일반17개)의 단위 사업 구성과 단계별 문제점을 살펴보고 일본 도시재생정책에서 시사점을 도출하여 국내 도시재생사업의 발전방안을 제시하고 있다.

강문수(2018)는 도시재생 추진과정에서 나타나는 문제점을 계획수립, 조직의 설치 및 운영, 예산 등 3개 부문에 대한 문제점을 적시하였다. 계획수립에 있어서는 도시재생전략계획 수립 시에 반영해야 하는 도시·군기본계획의 하위계획이라고 할 수 있는 도시관리계획과 도시·주거환경정비기본계획과의 관계 및 연결고리가 없다는 점과 전략계획과 활성화계획의 승인 및 변경 절차의 복잡성으로 인해 계획의 유연화와 효율성에 지장을 받고 있으며, 조직의 설치 및 운영과 관련하여는 도시재생 전담조직의 지자체 별 위상이 상이하고 전담인력의 전문성에 의문을 제기하고, 지원 조직으로서 도시재생지원센터는 행정기관으로부터의 독립성 부재, 지역 내 유관조직 간 협업 어려움, 자체사업 발굴 및 추진 역량 부족, 낮은 근무환경에 대한 문제점을 지적하였다. 예산과 관련해서는 도시재생사업이 국비와 지방비 매칭 방식으로 추진되므로 재정이 열악한 지자체는 절대적으로 재원이 부족하고, 중장기적이고 종합적인 사업을 추진하기에는 예산이 부족함을 제기하였다. 이의 개선을 위해 저자는 도시재생 특별법 정비방안을 제시하였다.

이정혜 외(2018)는 도시재생사업이 통합적 접근방식으로 시행되고 있는지를 파악하기 위해 인구 30만 이하의 지방소재 중소도시 6곳(군산, 목포, 순천, 영주, 태백, 공부)를 대상으로 ‘승인’계획과 ‘변경’계획의 단위사업들의 변화양상을 분석하고 지방 도시 도시재생사업의 통합적 시행을 위한 과제와 대안을 제시하였다. 인구 30만 이하의 중소도시로 설정한 것은 대도시에 비해 작은 변화나 압출요인에 의해 도심쇠퇴가 일어나지만 재정자립도가 낮아 자구책 마련이 어려우므로 정책사업에 의한 도시 재생이 시급하고 외부요인이 적다고 판단하였으며 인구 30만 이하 중소도시의 도시

재생사업의 사업 수, 사업비, 사업내용의 변경양상 분석결과 경제적 측면과 사회적 측면의 규모가 축소되었고 물리적 측면은 확대를 보여 물리적 환경정비 중심으로 계획이 되고 물리적·경제적 측면은 내용변화가 크며 이와 동반한 사회적측면의 사업 규모 축소로 사업취지 및 성과 도달에 부합하지 못할 것을 우려하였다.

〈표 2-8〉 통합적 접근방식 시행을 위한 과제 및 대안 (이정혜 외, 2018)

과제	대안
공공 유휴공간으로의 대상지 변경 (공공주도의 사업 추진 경향)	- 민간의 참여확대를 위해 민간 노후주택 및 빈 점포
지역 상권 및 인구규모가 작아 사업 성과 도달에 불확실성으로 시설 사업 및 상권활성화 프로그램 콘텐츠 변경	- 사업참여 및 이용주체 중심 사업을 통합, 상업기능과 공공기능을 복합화 - 계획단계부터 콘텐츠 및 마케팅분야 전문가 참여로 경쟁력 향상
지방중소도시의 전문인력 확보와 장기적 운영계획에 소극적	- 전담조직과 중간지원조직에 대한 지자체 투자
재생사업 참여 전문적 주민조직에 대한 인식과 경험 부족으로 인한 역량강화 사업량 축소	- 주민역량강화 사업 시 주민커뮤니티 활성화와 더불어 단위사업 별 시행에 필요한 분야별 전문교육 실시 - 지역민과 외부인력의 복합적 참여 확대
재생사업 제도의 체계적 한계로 협업사업 추진 어려움	- 협업사업들의 사업비 집행항목, 시기, 진행절차 등을 조정할 수 있는 상위차원의 제도개선

출처 : 이정혜 외. (2018). 근린재생형 활성화계획 변경양상 분석을 통한 지방중소도시의 통합적 도시재생 사업에 관한 연구, 국토계획 53(2), 158-159. 정리

유아람 외(2018)는 오늘날 도시재생은 국가 주도의 계획(조직)속에서 거주자와 기업의 관계로 만들어지는 물리적 환경(공간)과 그 속에서 지속적으로 진행되는 경제 중심의 재생과정(프로그램)으로 구성되어 있으며, 상호 통합적인 연계과정이라 정의하면서 도시재생사업 방법론의 변화과정을 살펴보고 도시재생 뉴딜사업 유형 중 주거지 재생과 연결되는 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기 세 가지 유형(2017년 기준 48개소)에 대한 조직, 공간계획, 프로그램의 관점에서 비교·분석을 통해 유형 별 통합적 계획 방향을 제시하였다.

48개의 우리동네살리기 사업들의 구성 내용 및 조직구성, 협의체 운영 등을 살펴봄으로써 과도기적 조직, 평면적 공간 계획, 독립적인 사업 구성 등 정책이 추진하는 방향성에 부합되고 못함을 지적하며, 개선 방안을 제시하였다.

〈표 2-9〉 도시재생사업 개선방안 (유아람 외, 2018)

제언	주요내용
지자체 수준에서의 사업의 허가 및 진행	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수직적 조직과 잦은 평가로 지역만의 독자적인 사업 진행과 지역 정체성 저해</li> <li>- 예산 편성 및 초기 활성화계획을 위한 1차적 진행 이후 지자체 수준에서 독자적 집행을 통한 장기적 시행 및 운영 독립적인 수평적 조직 유도</li> </ul>
통합적 계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 점·선 중심의 분산된 평면 계획 탈피, 개별사업들의 통합적 계획 필요</li> <li>- 단위 사업의 집적 및 중첩, 가로에서 시작되는 3차원적 접근</li> </ul>
단위사업의 경제적 연계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단위 프로그램들의 일회성으로 일자리 고용 등 경제적 생태계 구축 어려움</li> <li>- 연계 가능한 프로그램의 사업 예산의 유연한 통합</li> </ul>

출처 : 유아람 외. (2018). 도시재생 뉴딜사업 주거지 재생을 위한 정책 개선 방안 연구. 대한건축학회논문집 계획계, 34(12), 55-64.

황윤식 외(2019)는 그동안 도시재생 관련 선행연구들은 도시재생 이론의 사업으로의 가치전달과 도시재생사업 제고방안, 사례분석 등에 집중되어있는 것과 달리 인천시에서 진행되고 있는 10개의 도시재생사업을 사업과 지원조직에 대한 현황을 진단하고 현장실무자 및 연구책임자 등의 전문가를 대상으로 문제점과 개선방안에 FGI를 실시, 행·재정 분야, 인력양성, 전담조직 분야별 문제점을 도출하였으며, 인천시 도시재생 뉴딜사업의 개선방안으로 8건의 정책적 제언을 제시하였다.

〈표 2-10〉 도시재생사업 개선방안 (황윤식 외, 2019)

제언	주요내용
탄력적 뉴딜사업 가이드라인의 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평가를 위한 경직되고 획일적 가이드라인은 지역의 상황·여건 반영에 한계, 유연한 가이드라인 도입 필요</li> </ul>
중앙정부 지원제도 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업선정과 지자체 예산수립 시기를 고려, 공모기간 조절 필요</li> <li>- 지방정부 재정자립도 형평성을 고려 탄력적 매칭 비율 적용 필요</li> </ul>

형식적 행정절차 지양	- 사업 시행과 연계, 지자체 요구에 의한 국비 교부시스템 도입 - 주민들의 의견을 충분히 청취하여 활성화 계획 수립이 될 수 있도록 제도적 장치 보완
재생대학 교육내용 정비	- 주민, 활동가, 공무원 등 대상 별 교육내용과 수준의 차등화 운영 - 재생사업의 필요성, 선진사례 중심 교육프로그램 다양화 전문화
교육이수자에 대한 사후관리	- 교육 이수자들의 도시재생지원센터 및 마을활동가 채용 가점부여
주민협의체 참여와 활동 유도	- 도시재생 뉴딜사업 공모 진행시 충분한 시간을 제공, 실거주민의 참여 확대필요 - 협의체 구성시 연령·직군등을 고려 다양한 분야의 주민 참여 고려 - 주민의 통일된 의견을 이끌어내기 위한 상시적·정례화된 회의 개최 및 의견수렴 방법 강구
공무원 업무여건 개선	- 도시재생 전문보직제 적극활용 및 순환근무제 유현 적용 - 도시재생사업 역량강화를 위한 전문교육 상시 운영 필요

출처 : 황윤식 외. (2016). 인천시 도시재생 뉴딜사업의 문제점과 개선방안 연구. 인천연구원, IDI 도시연구(16), 202-205.

임미화 외(2018)는 선도지역 사업 중 9개 사업을 대상으로 사업계획서의 변화에서 벗어나 도시재생사업에서 발생하는 갈등에 대해 인터넷 기사를 클롤링하여 124개의 기사를 대상으로 갈등 사례를 분석, 주체별·내용별 갈등 유형을 구분하였다. 주체별 갈등은 공-민형이 전체의 63%로 공공간 및 개인간의 갈등보다 높은 비율을 보여 민-민간의 갈등관리에 편중된 사업제안서 상의 갈등관리방안의 보완을 주장하면서 ①상위 기관에서의 갈등조정 기능의 도입, ②사업계획서 평가 항목 중 '갈등관리 방안' 평가 지표의 격상의 필요성을 제기하였으며 도시재생사업의 추진 단계에 따라 초기(공-민), 중-후기(민-민) 별 관리방안과 소통부재 및 예산문제 등에 대응한 맞춤형 관리방안 마련과 도시재생의 통합적 연계와 효과의 극대화를 위해 5년 내외의 사업계획이 아닌 도시기본계획에 준하는 20여 년으로 사업계획의 장기적 수립, 주민들의 참여를 유도할 수 있는 교육기회의 확대 등이 필요함을 제안하였다.

## 2. 시사점

선도사업 13개와 일반사업 17개 사업을 대상으로 분석한 이왕건 외의 연구와 더불어 강문수의 연구에서는 도시재생사업의 문제점을 드러내는 한계를 계획측면, 조

직측면, 예산측면으로 구분하여 분석함으로써 도시재생사업의 전반적인 구조적인 문제를 이해할 수 있다.

도시재생사업의 추진과정에서 사업내용의 변경에 초점을 맞춘 이정혜의 연구에서는 사업내용의 변경형태와 원인을 유형을 구분하였고 이를 물리적, 사회적, 경제적 측면에서 축소와 확대됨을 지적하면서 도시재생사업의 통합적인 추진을 주장하고 있으며, 도시재생사업에서 나타나는 문제점과 갈등관계를 분석한 황윤식 외 및 임미화 외의 연구에서는 도시재생 담당 공무원, 도시재생지원센터 코디네이터, 전문가, 주민 등의 면접조사를 하거나 신문기사에서 나타나는 갈등문제 등을 분석함으로써 현장에서 나타나는 문제점을 제기하였다.

기존의 선행연구에서는 문제점의 구분, 유형화, 현장조사 등을 적용함으로써 통상적으로 제기되는 문제점을 보다 구조화하고 현장실태를 파악하려고 하였지만 여전히 거시적인 면에서 전반적인 추세의 경향을 분석하였다는 한계점을 보이고 있다.

본 연구는 선행연구에서 사용하고 있는 분석방법을 정리하여 활용하고 연구내용들에서 진단한 문제점과 정책적 제언들을 참고하여 전라북도 내에서 추진되고 있는 16개 도시재생사업 전체에 대한 성과 분석 및 사업내용 변경 등에 미시적 분석과 이에 대한 원인분석을 위한 지자체 담당자, 중간지원조직을 대상으로 심층인터뷰 조사를 추가 수행한다는 점에서 차별성을 가지고 있으며 개별사업들의 추진과정을 세밀하게 조사함으로써 보편적으로 제기되는 이슈나 문제점이 아닌 표면적으로 드러나지 않았던 내부적인 쟁점과 정책 및 제도의 변경에 대한 현장의 수요를 조사하고자 하였다.



# 3

장

## 도시재생 추진 실태

Jeonbuk Institute

- 
1. 도시재생 현황
  2. 도시재생사업 실태
  3. 도시재생 개선 필요 사항
  4. 실태분석 종합



## 제3장 도시재생 추진 실태

### 제1절 도시재생 현황

#### 1. 제도 기반

전라북도 내 15개 광역 및 기초자치단체는 도시재생을 위한 상위법령에서의 위임 사항과 주민의 참여 확대, 지원센터의 설립과 관련한 사항들을 규정하기 위해 도시재생 지원조례를 제정하여 시행중에 있다.

각 기초자치단체 별 조례의 세부 내용은 조금씩의 차이가 있으나 전반적으로 주민 참여 보장, 주민협의체 설립, 도시재생위원회 설치, 도시재생지원센터의 설립, 활성화계획의 추진과 실적 평가, 사업추진 협의회 설치, 도시재생사업 지원, 특별회계 설치를 규정하고 있으며, 일부 자치단체에서 도시재생사업 추진의 지원사항으로서 건축규제완화 규정을 두어 건폐율과 주차장 설치 기준의 완화 적용과 전문가 활용, 상생협약 체결, 상생협력상가 조성, 공동이용시설 사용료 감면 등에 대한 권장과 지원에 대한 사항들을 추가로 규정하고 있다.

〈표 3-1〉 도시재생 조례 현황

구분	주민 참여	주민 협의 체 설립	도시 재생 위원 회	전담 조직	지원 센터 설치	활성화 계획 추진 실적 평가	사업 추진 협의 회	도시 재생 사업 지원	특별 회계 설치	건축 규제 완화 특례	추가
전북			○	○	○	승인		환수			
전주	○	○	○		○	○	○		○	건폐율 주차장	
군산	○	○	○	○		○	○	○	○	건폐율 주차장	전문가 활용
익산	○	○ 지원	○	○	○	○	○	○		건폐율	
정읍		○	○	○	○	○ 포상	○	○	○	건폐율 주차장	상생협약체결권장지원 상생협력상가조성
남원	○	○	○	○	○	○	○	○		건폐율 주차장	공동이용시설사용료 감면
김제		○ 지원	○		○			○			
완주	○	○ 지원	○		○	○ 포상	○	○	○	건폐율	전문가 자문회의 상생협약체결권장지원 상생협력상가조성
진안	○	○	○		○	○	○	○		건폐율	
무주	○	○ 지원	○		○	○	○	○	○	건폐율	사업관리 전문가 자문회의
장수	○	○	○	○	○	○		○	○	건폐율 주차장	
임실	○	○	○	○	○			○			
순창	○	○	○	○	○	○	○	○		건폐율 주차장	
고창	○	○	○	○	○	○	○	○	○	건폐율 주차장	
부안	○	○	○	○	○	○	○	○	○	건폐율 주차장	공동이용시설사용료면제 전문가 자문회의

출처 : 오병록(2020)

## 2. 도시재생계획

도시재생전략계획은 2016년 전주와 익산, 정읍, 남원 등 市지역에서 가장 우선적으로 수립하였으며, 2017년부터 郡지역에서도 도시재생사업이 가능하게 되었지만 군지역은 도시재생사업에 대한 준비가 늦어지면서 주로 2019년부터 수립되기 시작하였다. 도시재생활성화계획은 도시재생사업 국가공모에 선정된 후 또는 공모에 대응하기 위하여 각 도시재생활성화지역별로 수립되고 있는 실정이다.

〈표 3-2〉 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 현황

시군	사업명	전략계획(승인)	활성화계획(고시)	
전주 (4)	중앙동	전주, 전통문화 중심의 도시재생	17.03.31	
	서학동	서학동 예술마을 도시재생 뉴딜사업	18.12.14	
	우아동	전주 역사권 혁신성장 르네상스	수립중	
	완산동	용머리 여의주마을 우리동네살리기	수립중	
군산 (3)	월명동	내항지구와 연계한 근대역사문화지구 활성화	14.12.16	
	금암동	다시열린 “군산의 물길” 그리고 “짜보선창으로 밀려오는 3개의 큰 물결”	19.07.25	
	산북동	공로 화석이 살아있는 장전-해이지구	수립중	
익산	중앙동	역사가(歷史街) 문화로(文化路)	16.07.15	19.09.11
정읍 (3)	시기동	지역특화산업(떡·차·면·술)으로 살리는 시민경제도시 정읍!	16.01.07	18.08.31
	수성동	Re:born 정읍, 허시태그[#] 역(驛)		19.08.23
	연지동	행복한 삶터, “연지뜰” 일과 육아를 함께 꿈꾸다		수립중
남원 (2)	동충동	문화예술로 되살아나는 도시공동체 “죽동愛”	16.12.02	17.12.08
	죽향동	씨앗으로 피운 행복, 숲정이 마을		수립중
김제	요촌동	역사문화사람이 만나, 다채로움이 펼쳐지는 “세계축제도시 김제”	17.12.01	수립중
완주	봉동읍	만경강변 햇살 가득 동창(東窓)마을	19.08.09	18.11.29
부안	부안읍	매화풍류마을 도시재생 뉴딜사업	19.08.09	수립중
고창	고창읍	역사와 전통, 스마트 기술이 융합된 문화유산 모양성 마을 여행!!	20.6.23	수립중
임실	한국 치즈의 발상지, 재생으로 다시 웃다(전북형)	19.07.08	수립중	
진안	-	19.07.31		
장수	1인1참(一人一參) 세대공감 어울림 장수마을!(정북형)	19.06.20	수립중	

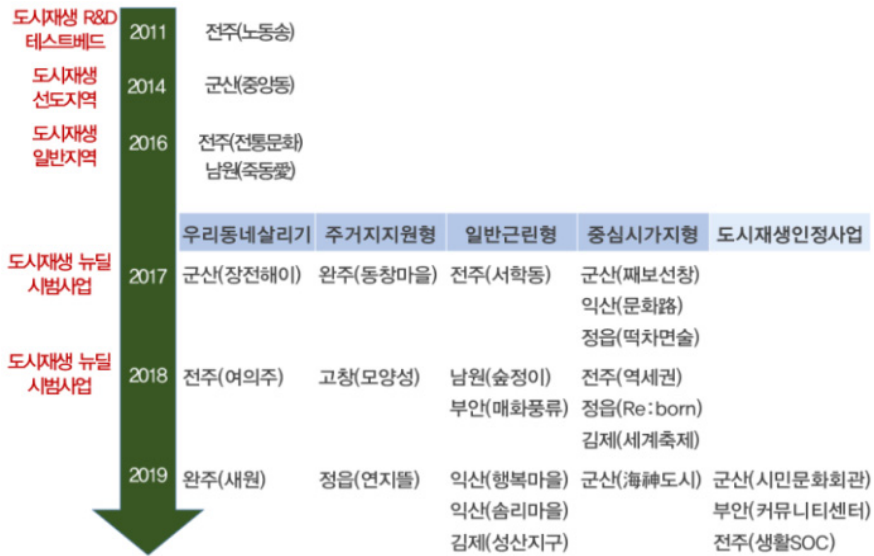
자료 : 전라북도 도시재생지원센터 자료(2020.6월 현재)

### 3. 도시재생사업

현재 전라북도 내에서는 총 22개의 도시재생활성화지역에서 도시재생사업이 선정되어 추진되고 있다. 2014년 ‘도시재생사업 선도사업’으로 군산시 ‘근대역사문화지구’가 선정되어 사업이 완료되었으며 동시기에 선정된 국내 선도사업 지역은 2018년에 사업이 완료되어 도시재생사업의 선도사례가 되고 있다.

선도사업 이후 2016년부터 매년 공모사업으로 진행된 도시재생사업은 도시지역을 중심으로 추진되었으나 2017년부터 군지역의 읍면소재지에서의 도시재생사업의 필요성이 대두됨에 따라 사업대상지를 확대하여 군지역의 일부지역 또한 도시재생사업이 가능하게 되었으며 전라북도의 경우 완주군 상관면에서 도시재생사업이 선정되어 추진 중에 있다.

지방분권 시대로의 국가 정책 흐름의 변화에 따라 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형의 도시재생 뉴딜사업 유형의 선정권한이 광역지자체로 이양되어 도시재생사업의 선정에 광역자치단체의 정책방향에 따라 일부 재량권을 갖게 되었다.



〈그림 3-1〉 전북 도시재생사업 추진 현황

〈표 3-3〉 전라북도 도시재생 추진 현황

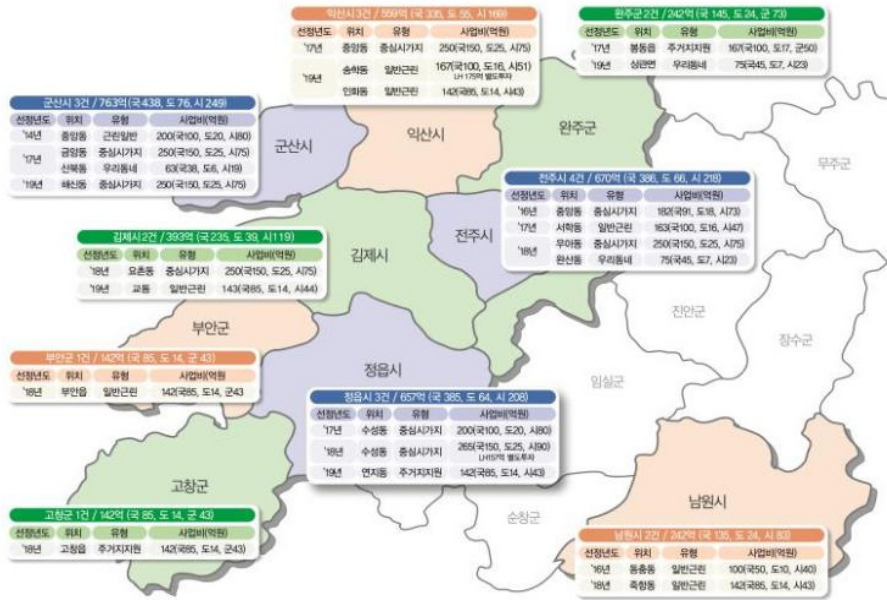
선정 연도	시군	유형	사업명	지역명
2014	군산	근린일반	내항지구와 연계한 근대역사문화지구 활성화	월명동
2016	전주	중심시가지	전주, 전통문화 중심의 도시재생	중앙동
	남원	일반근린	문화·예술로 되살아나는 도시공동체 “죽동애”	죽향동
2017	전주	일반근린	서학동 예술마을 도시재생 뉴딜사업	서학동
	군산	중심시가지	“짜보선창으로 밀려오는 3개의 큰 물결”	중앙동
	군산	우리동네 살리기	공룡 화석이 살아있는 장전·해이지구	산북동
	익산	중심시가지	역사가(歷史街) 문화로(文化路)	중앙동
	정읍	중심시가지	지역특화산업(떡·차·면·술)으로 살리는 시민경 제도시 정읍	시기동
	완주	주거지지원	만경강변 햇살 가득 동창마을	봉동읍
2018	전주	중심시가지	전주 역세권 혁신성장 르네상스	우아동
	전주	우리동네 살리기	용머리 여의주마을 우리동네 살리기	서완산동
	정읍	중심시가지	Re:born 정읍, 해시태그[#] 역(驛)	수송동
	남원	일반근린	씨앗으로 피운 행복, 숲정이 마을	동충동
	김제	중심시가지	역사·문화·사람이 만나, 다채로움이 펼쳐지는 “세계축제도시 김제”	요촌동
	고창	주거지지원	역사와 전통, 스마트 기술이 융합된 문화유산 모양성 마을 여행	고창읍
	부안	일반근린	매화풍류마을 도시재생 뉴딜사업	부안읍
2019	정읍	주거지지원	일과 육아를 함께, 행복한 삶터 “연지들”	연지동
	군산	중심시가지	해산물의 맛과 근대문화의 멋이 함께하는 해 신도시 군산	해신동
	익산	일반근린	푸른솔 세대통합 행복마을	송학동
	익산	일반근린	독립의 역사를 품은 소리마을 재도약의 꿈	인화동
	김제	일반근린	미래의 삶터 성산지구 도시재생사업	교동
	완주	우리동네 살리기	서로 어우러져 꿈꾸는 새원	상관면

도시재생사업이 추진 중인 대상지를 살펴보면 도시재생사업의 신청기준은 해당지역의 쇠퇴도가 큰 결정요인 작용함에 따라 전라북도의 경우 시지역이 부합되는 대상지가 많고 군지역의 경우, 군청소재지인 읍지역이 사실상 유일한 대상지로 사업 공모 대상 가능지의 개소에서 차이를 보여 전주시와 군산시는 4개 지역에서 도시재생사업이 추진되고 있지만, 진안, 무주, 장수, 임실, 순창군에서는 도시재생사업이 추진되지 못하고 있다.

〈표 3-4〉 시군별 도시재생사업 추진 현황

구분	전주	군산	익산	정읍	남원	김제	완주
합계	4	4	3	3	2	2	2
중앙	2	3	2	2	1	1	-
광역	2	1	1	1	1	1	2
구분	진안	무주	장수	임실	순창	고창	부안
합계	0	0	0	0	0	1	1
중앙	-	-	-	-	-	-	-
광역	-	-	-	-	-	1	1





〈그림 3-2〉 시군별 도시재생사업 추진 현황

출처 : 전라북도 도시재생지원센터 내부자료

## 제2절 도시재생사업 실태

### 1. 도시재생사업 추진실적 평가

#### 1) 실적평가 개요

##### (1) 근거

「도시재생법」제24조 및 동법 시행령 제31조에 근거하여 국가(국토교통부)는 매년 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하고 그 결과를 공개 하고 있으며 추진실적 평가의 결과는 다음연도 사업의 선정 및 국비지원 규모의 결정에 반영되어 환류 되도록 하고 있다.

도시재생사업의 평가 (도시재생법 제24조)
<ul style="list-style-type: none"><li>제24조(도시재생활성화계획의 평가) ① 국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하고 그 결과를 공개하여야 한다. &lt;개정 2019. 8. 27.&gt;</li><li>② 제1항에 따른 평가의 기준, 주기, 절차 및 방법, 평가 결과의 공개 범위 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</li></ul>
<출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)>

##### (2) 평가 항목

추진실적 평가는 ‘거버넌스’항목과 ‘사업’항목을 구분하여 평가되며, 2020년에 실시한 2019년 추진 사업에 대한 평가에서는 정부정책 기조를 반영하여 예산 조기집행, 사업성과 가시화, 홍보 및 부처연계사업 활성화 등에 대한 내용을 추가하여 가점을 추가하였을 뿐만 아니라 배점을 조정하였다.

평가항목 중 ‘거버넌스’에서는 사업의 원활한 추진을 위한 기반구축의 정도를 평가하는 것으로서 행정지원 역량, 현장지원, 공동체 협력에 대한 평가를 하며 사업항목에서는 가시적인 사업성과에 대한 평가를 위해 사업 진도, 예산집행 실적을 평가한다. 2020년 평가에서는 각 단위사업의 독려를 위해 사업분야 점수의 가중치가 높아졌고, 예산의 조기집행을 유도하기 위하여 예산집행 배점을 기존 10점에서 50점으로 상향조정되었으며 홍보 및 부처연계사업의 활성화를 위해 사업홍보 실적과

부처연계사업의 추가발굴 실적도 평가대상에 포함되어 가점으로 적용되었다.

〈표 3-5〉 2020년 추진실적 평가의 세부기준

분야	평가항목	
	대항목	세부항목
거버넌스 구축 및 운영 (100점)	행정지원 역량기반 (35)	· 전담조직 활동여부(5) · 전담인력의 수준(5) · 행정협의회(5) · 유관기관 업무협약(5) · 전담조직 실적 평가(15)
	현장지원 기반구축 (35)	· 총괄코디 위촉(10) · 현장지원센터 운영(15) · 현장지원센터 실적 평가(10)
	공동체 협력기반 (30)	· 사업추진 협의회(5) · 주민협의체 및 주민활동(7) · 도시재생대학 운영여부(5) · 공동체 협력 실적 평가(13)
사업 (100점)	진도평가 (50)	· 해당년도 사업목표 달성(50) · 미달성(0) - 다만, 목표 달성을 위해 최대한 대응한 것이 인정되는 경우 10점 부여
	예산 집행 (50)	· 해당년도 집행 목표예산 집행 완료(30) · 미완료시 집행률에 따라 차등 배점 · 상반기 집행실적 60% 이상(20), 50% 이상(15), 40% 이상(10), 30% 이상(5), 30% 미만(0)
	· 예산지침 미준수시 해당 단위사업 점수 0점 · 마중물사업과 부처연계사업 모두 평가	

※ 연차별 가중치 부여

- (1년차) 거버넌스 100점/ 사업 100점    - (2년차) 거버넌스 80점/ 사업 120점
- (3년차) 거버넌스 60점/ 사업 140점    - (4년차 이후) 거버넌스 40점/ 사업 160점

※ 총점의 10% 범위(최대 20점) 내에서 가점 부여

- 사업 홍보 실적⑤(최대 7점)
- 부처연계사업 추가발굴 실적⑥(최대 8점)
- 사업 추진 노력⑦(최대 5점)

출처 : 국토교통부(2020) 11쪽

### (3) 평가 결과

전라북도의 도시재생사업 추진실태에 대한 평가대상 사업지역은 도시재생사업을 추진하고 있는 전체 22개 중 2019년에 공모사업에 선정되어 활성화계획 고시가 이루어지지 않아 마중물사업비 예산사용이 되지 않은 6개 사업지역 제외하고 16개 사업지역이다. 평가 결과, 전라북도는 50%인 8개 사업지역에서 '양호'와 '보통'으로 평가 받아 전국 '양호'와 '보통'의 평가 비율은 45.7%를 상회하여 비교적 양호하게 사업추진이 이루어지고 있다.

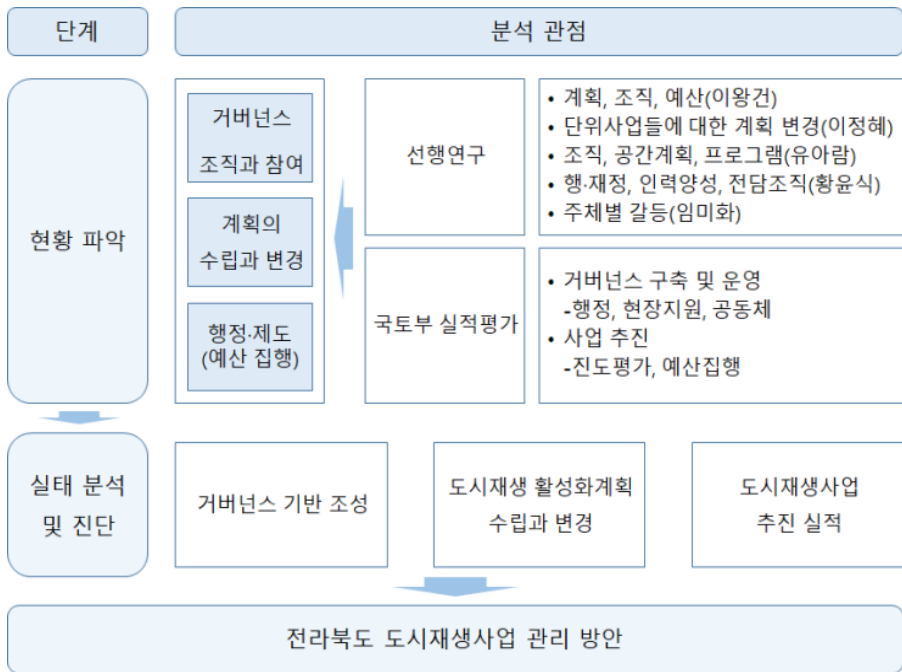
'양호'로 평가를 받은 사업지역은 전담조직을 운영하고 다양한 유관기관과의 협업이 잘 이루어지는 등 행정지원의 역량기반이 우수하였고, 상생협력상가의 부지를 조기에 확보하였으며 공영주차장 설계를 조기에 착수하는 등 적극적으로 사업을 추진하고 있는 것으로 인정되었고, '보통'으로 평가받은 지역에 대한 의견은, 거점시설 조성을 위한 부지확보의 지연과 이로 인한 연계된 사업의 추진 제고방안 마련이 필요하다라는 것과 사업추진협의회를 구성하여 공동체 협력기반의 보완과 부처연계사업의 실적이 저조한 것으로 나타났다.

'미흡'에 대한 제시된 평가의견을 살펴보면 추진실태 평가시 보류된 사업을 대체하는 사업을 발굴하고 대체사업의 추진일정에 대한 면밀한 검토의 요구와 부지확보의 어려움에 따른 대체사업이나 확보방안에 대한 계획이 마련되어야 한다는 것이 주요 의견으로 제안되었으며 전반적인 사업 추진의 미진과 더불어 행정협의회, 주민협의회 등 거버넌스 활동이 부족한 것으로 평가되었다.

## 2. 실태분석틀

본 연구에서는 전라북도 내 추진 중인 도시재생사업의 실태분석을 위해 현황파악과 실태분석 및 진단을 실시하고 이를 통해 전라북도 도시재생사업의 관리방안을 ‘거버넌스 조직 조성’, ‘계획의 수립과 변경’, ‘사업 추진실적’의 관점에서 현황파악, 실태분석, 원인진단, 과제제안의 절차로 진행하여 분석과 정책적 방안을 제시하고자 한다.

실태분석을 위하여 각 사업지역의 공모선정 시 활성화계획과 현재의 활성화계획의 세부적인 비교를 실시하고 ‘2019년 도시재생사업 추진실태 평가’ 자료를 바탕으로 예산의 집행실적과 부진사업의 사유에 대한 사전적 검토를 진행하며 검토결과를 바탕으로 지자체 행정 및 중간지원조직 등의 면담을 통해 발생하는 문제점들에 대한 구체화와 함께 위에서 언급된 세 가지 관점을 기준으로 전라북도 내 도시재생사업의 효율적 추진을 위한 과제를 제안하고자 하였다.



〈그림 3-3〉 도시재생사업 실태 분석틀 설정

### 3. 거버넌스 기반 조성

#### 1) 전담조직

##### (1) 조직 체계

2019년 말 기준 전라북도 및 14개 시·군에는 도시재생 업무를 담당하는 부서가 조직되어 있다.

〈표 3-6〉 도시재생 업무 담당부서 및 조직구성 현황

지자체	국	과	팀/계	업무 담당자 수			
				업무총괄	도시재생 전담	도시재생 일부담당	도시재생 외 업무
전북	건설교통국	주택건축과	도시재생팀	1	2		1
전주	사회현대지원단	도시재생과	도시재생정책	1	3		1
			도시재생사업		3		1
			도심활성화	1	1	1	1
			서노송예술촌	1		1	2
군산	문화관광국	도시재생과	재생기획계	1	2		1
			재생사업계	1	3		
			주거환경개선계	1		3	
			재생관리계	1	3		
			도시재생역량팀	1	1		
익산	건설국	도시재생과	재생행정계	1	1		1
			재생시설계	1		4	
정읍	도시안전국	도시재생과	도시재생팀	1	2	3	3
남원	안전건설국	도시과	도시재생담당	1	2		
김제	안전개발국	도시재생과	도시재생담당	1	3		
완주	경제안전국	도시개발과	도시재생팀	1		3	1
진안	산업환경국	건설교통과	농촌재생	1		1	2
무주	산업건설국	건설과	지역재생	1	1		1
장수	-	건설교통과	건설행정팀	1		1	10
임실	산업건설국	건설과	도시재생팀	1		2	2
순창	경제산업국	농촌개발과	도시재생	1	1		
고창	농수축산경제국	건설도시과	도시디자인팀	1	1	1	1
부안	산업건설국	도시공원과	도시재생TF팀	1	3		

자료 : 도청 및 각 시군 홈페이지 업무분장 참고, 2020.3.13. 접속

도시재생사업 추진에 지역적 여건이 양호한 전주, 군산 익산은 도시재생 업무를 세분하여 하나의 과 내에 다수의 팀이나 계를 두고 있는 등 도시재생업무 인력이 있

어서는 많은 곳은 7명이 전담인력으로 구성되었지만 전담인력 없이 타 업무를 공유하는 곳도 4곳에 이르러 각 지자체별 조직의 구성과 규모는 상이한 실정이다.

또한, 도시재생 업무를 담당하는 국 단위 조직은 시지역과 군지역에 따라 도시재생 업무 전담조직은 대부분 건설관련 국에 설치되어 있으나 도시재생에 대한 시각에 따라 문화관광, 경제, 산업 업무와 관련된 국에 설치되어 있기도 하다. 사회적 요구가 많은 시지역에는 연대, 문화, 안전부문에서 도시재생을 추진한다면, 군지역에서는 경제, 산업, 농수축산 부문에서 담당한다고 볼 수 있다.

## (2) 근무기간

행정의 전담조직의 근무기간은 업무에 대한 이해도와 정비례 관계라고 볼 수 있고, 오랜기간 업무를 전담함으로써 지역과 주민들의 요구에 대한 대응에 유리할 것으로 판단된다. 그러나 공무원 조직의 순환보직에 따라 조사 시점에서의 근무기간이 절대적인 의미를 부여하기에는 무리가 있으나 전문관 제도 등을 통해 필수보직의 근무기간을 순환보직과는 별개로 초과하여 수행하는 것이 가능하다.

본 연구의 수행과정에서는 조사 당시 담당 공무원의 도시재생에 대한 업무 이해도를 가능해보는 요소로 조사를 실시하였다.

도시재생 업무를 담당하는 부서의 부서장 및 주무관의 근무기간을 조사한 결과 전북 각 시군의 전담조직 공무원의 근무기간은 평균 1년 2개월인 것으로 나타났으며 가장 짧게는 도시재생 부서로 1개월 전에 발령에 발령을 받은 사례와 보직을 수행한 담당자의 경우 5년 7개월로서 2015년 1월부터 도시재생 업무를 맡은 주무관이 가장 길게 해당 업무를 수행하고 있었으며 2017년 1월부터 업무를 시작하여 3년 7개월을 수행한 주무관이 두 번째로 조사되었다. 조사결과 도시재생과 관련하여 2년 이상 비교적 장기간 업무를 수행한 주무관은 모두 10명으로 조사되었다.

### (3) 도시재생 교육 수강

도시재생은 기존의 건축이나 토목 등 단순한 건설관련 업무와는 달리 지역에 대한 사회적, 문화적, 지리적 이해를 바탕으로 지역의 주민들과 함께 거버넌스를 구축하여 다양한 의견을 반영하여 쇠퇴한 지역을 되살리고 활력을 높이는 종합적인 사회혁신 활동이라는 의미를 두고 있다.

따라서, 단순히 기존의 물리적 개발이나 정비사업과는 다르게 접근해야 하기 때문에 지역주민과 함께 도시재생지원센터, 사업자, 관련 유관기관 등의 도시재생에 대한 정확한 이해가 필요하다. 그러나 도시재생사업 시행에 있어서 실질적인 계획의 수립과 진행과정 있어서의 행정적·재정적 지원과 모니터링의 주요 주체는 행정기관 전담조직으로 행정기관의 주무관들의 도시재생에 대한 높은 이해도가 필요하다.

국토부와 도시재생지원기구 등은 행정 주무관의 도시재생 이해도와 업무능력 배양을 위한 교육을 실시하고 있고, 매년 많은 공무원과 도시재생지원센터 근무자 및 코디네이터들이 교육을 이수하고 있다. 조사 결과 도내 지자체 도시재생 전담조직의 담당 주무관 중 3회 이상 교육을 이수자는 1명으로 대부분이 관련 교육을 충분히 받지 않은 상태였으며 1회 교육 이수 주무관이 9명, 평균 교육이수 횟수는 0.24회로 도시재생에 대한 이해도 증진을 위한 행정조직의 참여가 미흡한 것을 알 수 있었다.

## 2) 지원조직 기반

도시재생사업에 있어 지역주민의 도시재생에 대한 수요조사와 도시재생 이해 및 인식 개선 교육, 행정의 즉각적인 민원대처의 어려움으로 인해 도시재생 중간지원조직의 필요성을 키지고 있으며 도시재생사업의 지원을 위한 지원센터는 사업대상지 별 ‘도시재생현장지원센터(이하 현장지원센터)’, 다수의 대상지를 관리 지원하는 ‘도시재생지원센터’(이하 기초센터), 광역지자체 차원에서 각 시군의 도시재생사업을 지원하기 위한 ‘광역지원센터’(이하 광역센터)의 3개 유형 도시재생 지원 센터가 설치 운영 중에 있다.

대다수의 도시재생사업을 시행·준비 중인 사업대상지역에는 현장지원센터를 설치



하여 운영 중에 있으며 전주, 군산, 익산, 정읍, 김제 등 2개 이상의 도시재생활성화 지역이 지정된 지자체의 경우 복수의 도시재생사업을 추진하고 있어 해당 지자체의 대상지들을 지원하기 위해 기초센터를 운영하고 있으며, 도내 기초자치단체 중 진안군의 경우 별도의 도시재생지원센터를 설치하고 않고, 유사한 기능을 담당하는 마을만들기지원센터가 도시재생지원센터의 역할을 하는 것을 검토 중에 있는 것으로 조사되었다.

현장지원센터와 별개로 광역지자체에서 각 기초 지원센터를 지원하기 위해 전라북도에서는 '전라북도 도시재생지원센터'를 설치하여 전북개발공사에서 위탁 운영 중에 있으며 도시재생지원센터를 지자체에서 직접 운영하는 행정직영 방식의 도시재생지원센터를 운영하는 시군이 대다수로 전체 26개 도시재생지원센터 중 17개소가 행정직영 방식을 운영하고 있었으며 사단법인 지역농업연구원, 대학 산학협력단 등 민간기관에서 운영하는 민간위탁 방식이 많은 것으로 조사 되었다.

〈표 3-7〉 도시재생지원센터 설치 현황

지자체	센터유형	센터명	운영방식	수탁기관	설립 년도
전북	광역	전라북도도시재생지원센터	공공위탁	전북개발공사	2019
전주	기초	전주시도시재생지원센터	민간위탁	사단법인 지역농업연구원	2015
	현장	전주원도심도시재생현장지원센터	행정직영		2016
전주	현장	서학동예술마을현장지원센터	민간위탁	사단법인 지역농업연구원	2019
	현장	전주역세권현장지원센터	민간위탁	사단법인 지역농업연구원	2019
	현장	용머리여의주마을현장지원센터	민간위탁	사단법인 지역농업연구원	2019
군산	기초	군산시 도시재생지원센터	행정직영		2015
	현장	중앙동 현장지원센터	행정직영		2017
	현장	산북동 현장지원센터	행정직영		2018
익산	기초	익산시 도시재생지원센터	행정직영		2017
	현장	익산시 도시재생현장지원센터	행정직영		2019

지자체	센터유형	센터명	운영방식	수탁기관	설립 년도
정읍	기초	정읍시 도시재생지원센터	행정직영		2016
	현장	도시재생현장지원센터(시기동)	행정직영		2018
	현장	도시재생현장지원센터(수성동)	행정직영		2019
	현장	도시재생현장지원센터(연지동)	행정직영		2019
남원	기초	남원시 도시재생지원센터	행정직영		2016
김제	기초	김제시 도시재생지원센터	행정직영		2018
	현장	요촌동 도시재생현장지원센터	행정직영		2019
	현장	성산지구 도시재생현장지원센터	행정직영		2019
완주	기초	완주군 도시재생(현장)지원센터	민간위탁	완주커뮤니티비 즈니스지원센터	2010
진안		마을만들기지원센터에서 운영 검토 중			
무주	기초	무주군 도시재생지원센터	민간위탁	목원대학교 산학협력단	2020
장수	기초	장수군도시재생지원센터	행정직영		2019
임실	기초	임실군 도시재생지원센터	민간위탁	전주대학교 산학협력단	2019
순창	기초	순창군 도시재생지원센터	행정직영		2019
고창	기초현장	고창군 도시재생지원센터	민간위탁	전북대학교 산학협력단	2019
부안	기초	부안군 도시재생지원센터	행정직영		2019

자료 : 도시재생종합정보체계(www.city.go.kr)와 전라북도도시재생지원센터 내부자료 참고

도시재생지원센터에서 주민과 행정 전담조직의 중간지원의 역할을 하는 사무국장이나 코디네이터 등 담당자는 상근으로 근무하지만 해당지역 도시재생사업의 사업 기간 내에서만 가능한 근로계약으로 활동하고 있다. 이들의 평균 근무기간은 실태조사 시점까지 1년 5개월인 것으로 나타났다. 도시재생지원센터의 총괄적인 운영의 책임과 도시재생사업에 대한 관리를 맡고 있는 센터장은 비상근인 경우가 많은데 전체 센터 중 4곳의 센터장만이 상근으로 근무하고 있다.

## 4. 계획 변경

### 1) 변경 형태

전라북도 내 진행 중인 16개사업의 활성화계획 변경에 대한 분석결과 가장 빈번한 변경은 도시재생 사업 공모 시 수립했던 계획을 사업실현을 위해 도시재생활성화 계획을 승인받는 과정에서 수정·변경이 이루어지고 있었다. 공모대응 계획은 주민들의 의견과 지역의 여건 및 자원을 반영하여 지역특화의 계획을 수립하지만, 계획의 실행단계에서 대상지 및 시설조성계획의 현실 반영에 어려움으로 계획의 내용과 범위가 변경이 이루어졌다.

본 연구에서는 활성화계획의 단위사업 변경 내역 분석을 위해 사업의 변경을 ‘유지’, ‘통합’, ‘변경’, ‘삭제’, ‘추가’로 분류하여 분석을 진행하였으며 이를 통해 당초 계획과 실행단계에서의 계획과의 비교분석을 통해 현황을 진단하고 그 원인을 찾고자 하였다.

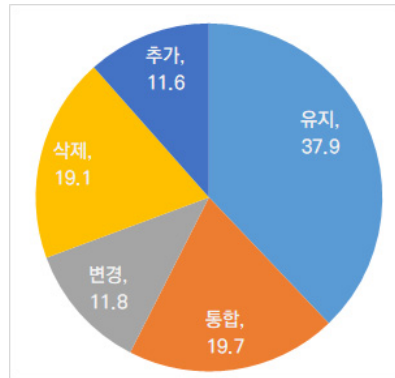
계획의 변경 기준 설정
• 유지 : 기존의 사업의 실행 또는 소극적 부분 변경이 이루어진 경우
• 통합 : 공모사업 선정 이후 복수의 사업을 하나의 사업으로 통합이 이루어진 경우
• 변경 : 공모사업 선정 이후 사업내용을 확대 또는 내용의 변경이 이루어진 경우
• 삭제 : 공모사업 선정 이후 실행단계에서 문제 발생으로 계획에서 삭제된 경우
• 추가 : 주민의 수요 및 사업실행 단계에서 계획변경을 통해 사업이 새롭게 추가된 경우

도내 추진 중인 16개 사업지역의 단위사업은 총 346개로 조사되었으며 기존 공모 선정시 활성화계획 대비 단위사업의 37.9%(131개)만이 초기 계획대로 추진되고 있었으며 사업의 실행력 제고 및 사업의 그룹화를 통한 실행단계에서의 효율성 제고를 위해 단위사업을 패키지사업으로 패키지화를 통해 68개 사업이 ‘통합’하여 추진되고 있었다. ‘통합’된 사업의 경우 기존 활성화계획의 사업 내용의 변경은 이루어지지 않은 것으로 이를 포함하면 전체 단위사업 중 57.6%가 기존 선정시 사업내용이 유지되고 있는 것을 알 수 있다.

공무사업 선정 이후 실행단계에서 문제가 발생하여 계획에서 삭제된 사업은 66개로 전체 단위사업 중 19.1%를 차지하였다. 이는 계획의 수립 과정과 평가, 선정단계에서 실현가능성에 대한 현장검토와 행정적 실현 가능성에 대해 여러 검증체제를 실시하고 있으나 계획단계에서 고려되지 못한 문제들이 발생하고 이로 인해 사업의 추진이 불가능함에 따라 단위사업의 삭제가 이루어지고 있었으며 계획 변경과정에서 여건의 변화와 지역주민의 수요를 반영하기 위해 새로 추가된 사업이 40개(11.6%)로 사업의 ‘추가’ 또한 다수 발생하고 있는 것으로 조사되었다.

〈표 3-8〉 계획변경 현황

구분	수
유지	131
통합	68
변경	41
삭제	66
추가	40
계	346



〈그림 3-4〉 계획변경 현황(%)

## 2) 변경 내용

### (1) 사업의 유지

단위사업의 ‘유지’는 공모 신청시 수립된 도시재생활성화계획의 사업내용을 그대로 추진하는 것으로 일부 사업들의 경우 사업내용은 동일하거나 소규모 사업구간의 연장 및 변경, 사업내용의 구체화가 이루어지거나 사업명칭이 모호함에 따른 전달력 부족으로 지역주민 및 단체, 행정에서의 의견을 수렴하여 사업명칭과 사업내용의 연계성 확보를 위해 사업명을 변경하는 사례들이 있는 것으로 조사되었다.

## (2) 사업의 통합

단위사업의 ‘통합’은 사업간의 연계나 사업추진의 효율성을 위해 여러 작은 사업들을 통합하여 추진하는 계획으로 변경하는 것으로 대표적으로 녹지 및 오픈스페이스 조성이라는 연계 및 효율성을 위해 기존의 공동텃밭 만들기, 마을중정, 생태놀이터 조성 사업들을 통합하거나 쾌적한 보행환경 조성, 안전마을 조성, 축대보수, 쓰레기분리수거시설 설치 등의 사업들은 ‘주민체감형 마을환경정비 사업’으로 통합·시행이 이루어지고 있었다.

## (3) 사업의 변경

단위사업의 ‘변경’의 사례들을 살펴보면 사업이 확대된 사업, 사업이 축소된 사업으로 구분된다. 확대된 사업의 경우 대다수의 사례에서 성과확대를 위해 사업의 내용구간 및 대상 등을 확대하고 유사한 사업을 추가하여 사업의 규모를 확대하는 양상을 보이고 있었다. 기존의 골목길 정비사업을 통해 골목 자체의 정비에만 치중하였으나 마을쉼터 조성, 포켓주차장 설치한 사례, 단순한 기업 지원사업을 확대하여 공모사업, 창업 컨설팅, 공간조성을 포함하여 성과확대를 하고자 한 사례 등 사업계획의 중대한 변경이 아닌 사업계획 선정 이후 대상지에 수립단계에서 고려되지 못한 지역수요의 반영과 타 사례 등을 학습·반영하여 그 효과를 확대하기 위한 일환으로 볼 수 있다.

사업이 축소된 사업들의 경우 당초에 사업의 특성화를 위해 사업규모를 크게 설정함에 따라 지역주민의 수요와는 달리 계획된 사업들로 집수리 지원과 함께 사회복지터를 조성하려고 하였으나 주민들의 수요가 많은 집수리사업에 집중하면서 사회복지터 조성 사업을 제외한 경우, 기초편익시설의 설치를 계획하였으나 초기의 화장실, 쓰레기 분리수거시설 보다 주차장에 대한 수요에 대응하여 주차장만을 설치하는 사업으로 축소된 경우, 택배보관함 설치나 스포츠활동 지원시설의 경우에도 실제 주민의 수요에 대응하면서 제외된 사례 등이 있다.

#### (4) 사업의 삭제

‘삭제’가 이루어진 단위사업들은 활성화계획에 포함된 단위사업이 추진되지 못하고 삭제되는 사업들로서 물리적 공간 조성사업이 많고 과도한 특성화의 내용을 담고 있는 특징을 보였다. 쇠퇴한 지역의 주민들을 위한 임대주택 공급사업, 자율주택정비사업이나 기숙사 건축 등의 사업은 사업의 목적과 필요성은 공감하고 있으나 사업의 규모가 크고 주민 스스로 추진하기에는 무리가 있는 것으로 판단된 것으로 보였다. 특화거리 조성 사업과 같이 특정주제에 대한 지역의 자원이 부족한 상황에서 특화사업으로 계획된 사업들도 추진의 동력이 부족하여 제외 되었으며 도시계획도로 설치, 미개설도로 개설, 도시가스 도입, 하수도 개선 등의 사업과 같이 쇠퇴지역의 재생이기 보다는 지역에 오래전부터 요구되어 왔던 사회기반시설의 조성사업 등 지역 숙원사업의 경우에도 사업추진과정에서 제외되는 경향을 보이고 있었다.

지역 자원의 활용과 주민들의 수요보다는 대상지의 새로운 방향을 도입하고자 하는 기획 아이템 성격을 가진 노후여인숙의 기능을 전환하는 사업이나 미래유산상가 리모델링 사업, 특정거리 명소화 등의 사업들은 지역과의 괴리발생과 수요 부족으로 인해 계획변경 과정에서 삭제되었다.

#### (5) 사업의 추가

단위사업이 ‘추가’된 사례들을 살펴보면 대상지의 새로운 여건과 지역민들의 수요 반영이 이루어진 사업들로 근린생활가로 개선, 복합문화시설 조성, 농기계 보관창고 및 주차장, 여성 및 어린이 놀이마당 등이 있었으며 이외 별도로 도시재생사업 추진의 기반조성 및 확보를 위해 도시재생활성화계획 수립, 도시재생지원체계 구축, 도시재생지원센터 운영을 위한 단위사업의 반영이 이루어졌다.

### 3) 변경 사유

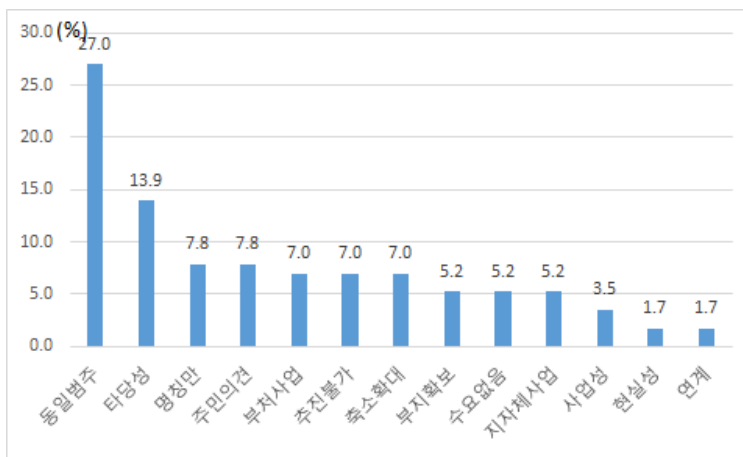
#### (1) 변경사유 현황

단위사업들의 세부적인 변경 사유를 조사한 결과, 동일범주로의 사업 재구성, 타당성검토를 통한 사업의 변경, 사업의 명칭변경, 지역주민의 의견반영, 타 부처사업 추진으로 인한 사업제외, 지역 및 대상지의 여건에 따른 추진불가, 사업간의 연계 및 효율화를 위한 사업구간 및 기간의 축소확대, 부지확보 불가에 따른 사업대상지의 변경 등이 있었다.

가장 빈번하게 이루어지고 있는 변경 사유는 단위사업들을 동일한 범주의 사업으로 통합하는 ‘동일범주’의 사업변경으로 변경사유 중 27.0%를 차지하고 있으며 다음으로 사업내용의 타당성이나 합리적인 근거에 따라 사업의 내용이나 규모가 조절된 사업이 13.9%로 조사되었다.

〈표 3-9〉 사업변경 사유별 현황

구분	동일 범주	계획 타당성	명칭 변경	주민 의견	부처 사업	추진 불가	축소 확대	부지 확보	수요 없음	지자체 사업	사업성 부족	계
수	29	24	9	9	8	8	8	6	6	6	3	116
비율(%)	25	20.7	7.8	7.8	6.9	6.9	6.9	5.2	5.2	5.2	2.6	100.0



〈그림 3-5〉 사업변경 사유별 분포

## (2) 사유별 실태

### ① 동일범주

‘동일범주’ 유형은 유사한 내용과 특성을 갖는 단위사업을 넓은 범위의 큰 사업으로 통합되는 형태로 사업의 특성이나 내용이 유사하거나 동일하기 때문에 작은 규모의 개별사업이 아닌 동일한 범주로 포함되는 통합되는 사례들이다. 이 유형의 단위사업들은 주로 거버넌스와 관련하여 주민들의 역량강화를 위한 교육과 공모사업 등이 주로 해당하며 주민역량강화사업, 주민리더 발굴 및 육성, 마을재생활동가 육성, 마을기업 등 사회적기업 육성, 도시재생대학 운영, 주민공모사업, 도시재생지원센터 운영 등이 거버넌스 운영이나 주민 커뮤니티 역량강화, 도시재생기반 구축 등 넓은 범위의 사업으로 묶이면서 통합되는 경우가 많은 것으로 조사되었다.

이외에 ‘스마트 가로등 설치사업’과 같은 소규모 단위사업을 패키지와 사업인 ‘첨단안전마을 조성사업’으로 통합하거나 개별사업이었던 ‘폐철도 선형녹지 조성’과 ‘생태휴식공간조성 사업’을 통합하여 ‘철길보행로/생태공원 조성사업’으로 통합·변경되었다.

동일한 공간에 대해 조사 및 활용 사업과 함께 공간을 조성·활용하는 단위사업 등 사업내용에 따라 분리되었던 사업들이 공간을 중심으로 한 패키지화, 주민참여 소프트웨어 사업이 공모사업형식으로 전환으로 인한 통합·삭제, 전문가 및 지역주민들의 의견을 반영하여 대상지 내 분포되어 있는 가로별 특성화 사업을 통해 복수 테마의 특성화 가로의 조성하는 것보다 사업 개수의 조정과 개별사업의 공통적인 테마 적용한 사례들이 있었다.

### ② 계획의 타당성

타당성검토를 통한 사업 변경의 사유들은 공모사업 평가 또는 전문가 컨설팅 과정에서 사업들이 조정된 것으로서 기존 자원의 활용을 통한 도시재생사업의 기본목표의 달성, 민간영역의 사업지원 지양, 사업의 내용과 대상지 주변과의 이질성, 단위사업들의 효과증대를 위한 사업내용의 통합, 특화자원의 매력성 및 사업의 기대효과



부족으로 인한 변경 등의 사유들이 있는 것으로 조사되었다.

도시재생사업의 기본목표와 부합하지 않은 지역 내에 존재하고 있는 빈점포의 활용방안을 찾지 않고 공영상가 신규조성사업, 민간영역의 사업인 도시민박 및 쉼어하우스 조성 유도 사업 등의 도시재생사업 추진, ‘저갯거리 조성사업’이 대상지 특성인 병원밀집지역과의 상충이 존재하는 사업들이 조정·삭제 되었다.

단위사업들의 효과증대를 위한 사업내용의 통합 유형으로 지역 내에 공원과 광장을 개별 단위사업으로 구성하였으나 ‘다목적광장 조성사업’으로 통합·변경, 개별사업으로 계획되었던 ‘주거지 스마트재생사업’과 ‘노후주택 정비사업’의 통합 등이 있다.

기대효과 및 현실성이 부족으로 등의 사유로 인하여 원도심 관광자원을 연계한 ‘순환 관광버스사업’의 제외되었으며, ‘마중길’, ‘동헌 예길’ 등의 특화가로 사업은 특성화의 한계로 인도정비 및 주민들의 보행환경 개선을 위한 ‘골목길 정비사업’으로 변경되었다.

### ③ 주민의견

전주시 역세권지역에서는 전주역의 특성상 전주를 방문하는 사람들이 처음으로 접하게 되는 지역으로 지리적 이점 활용과 한옥마을 이주 주민과 공동으로 한옥마을 이외의 지역에서 음식사업을 추진하고자 하는 주역주민의 의견을 수렴하여 사업을 추가하였으며, 지역 유관기관 및 거버넌스의 참여로 인해 사업이 추가된 사례로 사업추진위원회에 지역의 병원 관계자의 참여로 의료복지서비스와 통합돌봄 기능을 가진 생활SOC시설 필요성의 도출과 주변 병원과 협약체결을 통해 공동사업을 추가 하였다.

지역내 거주하는 다문화 가족 및 노동자들과 함께 이용하고자 하는 다문화 커뮤니티센터 조성사업을 계획하였으나 ‘다문화’, ‘외국인 근로자’에 대한 명칭에서 표출되는 부정적 인식에 대한 주민들이 거부감으로 사업명칭에 대한 변경과 함께 다문화 가족뿐만 아니라 주민 모두가 이용할 수 있는 시설로의 변경이 진행되었다.

#### ④ 부처사업

‘부처사업’ 유형은 도시재생사업의 마중물사업으로 추진하려고 계획하였으나 유사한 내용의 중앙부처의 사업으로 전환하여 추진되는 사업으로 도시재생사업이 경제 활성화와 지역의 자원을 활용하여 지역의 활력을 되찾는 것이 주요한 목표이므로 이를 위한 마중물사업을 계획수립 당시에 사업을 발굴하였으나 컨설팅이나 변경과정에서 의견을 수렴 및 타 업무부서의 중앙부처 동일 성격사업의 추진 등으로 도시재생활성화계획 사업에서 제외되거나 변경된 되고 있었다.

문화광장으로 조성하고자 했던 기존의 단위사업이 문화체육관광부 유사사업인 광장 조성사업으로 추진되었으며 항구와 가까운 수변에 산책로와 안전난간 및 야간조명을 설치사업이 해양수산부의 관련 사업으로 추진하는 것으로 담당부서 및 회계의 이관으로 도시재생사업에서 제외되었다.

#### ⑤ 추진불가

대상지 및 기존 건축물, 사업여건의 불충족으로 인해 사업이 제외된 사례들을 볼 수 있었다. 기존의 모텔을 매입하여 숙박시설(캡슐호텔)로 조성하는 민간사업을 계획하였으나 건축 구조상 설계의 어려움과 실효성 부족으로 제외되었으며 기존 건물을 리모델링하여 사용하려는 계획들은 많은 경우에 기존 건물의 안전진단에서 이용불가 판정을 받아 사업대상 건물을 변경하거나 공영주차장 조성사업으로 변경하는 경우가 있었으며 기존의 유희부지에 컨테이너를 설치하여 글램핑 등 숙박시설을 조성하고자 하였으나 민간사업자가 사업을 포기하면서 추진이 불가능하게 된 사례를 볼 수 있었다.

여건부족의 사례로 청년임대주택 건설 계획이 마중물사업으로 추진이 불가능(임대주택 사업은 마중물 사업 회계 불가)함에 따라 사업 참여자인 공공기관(LH·전북개발공사)과 함께 다른 방향으로의 사업전환을 고려하고 있는 사례 들을 볼 수 있었다.

## ⑥ 축소확대

사업의 축소 및 확대된 사례들을 살펴보면 기존의 관광안내소 기능과 관광객 짐 보관소 기능의 장소를 설치하는 사업을 확대하여 복합환승 등 교통과 관광을 위한 기능을 추가하는 소셜플랫폼으로 조성하고 투어리스트 라운지를 운영하는 등의 사업의 규모와 내용을 확대하였으며, 주민들의 수요 이외 행정에서 추가사업을 계획하였으나 주민들의 추가사업에 대한 공감을 얻지 못하여 애초에 도로, 농기계보관소, 분리수거장, 주차장 설치를 계획하였으나 도로사업만으로 축소된 사례와 공용주차장을 설치하는 사업으로 계획하였으나 도시재생대학에서의 주민들이 소방도로 개설이 필요하다는 의견이 제시되어 골목길 정비사업과 함께 소방도로를 설치사업 추가 확대된 사례들이 있었다.

개별사업과는 달리 주민들이 전통에 대한 경관조성에 대한 요구로 관련 계획인 경관마스터플랜 수립 시 마을 건축물의 색, 재질, 종류 등에 대한 규제 등에 대한 방향 설정에 내용들이 반영된 사례 또한 볼 수 있었다.

## ⑦ 부지확보(권원확보)

부지확보에 대한 문제는 도시재생사업 및 빈집정비사업 등 도시의 정비와 SOC조성사업 추진과정에서 가장 빈번하게 발생하고 있으며 이로 인해 사업계획의 전반에 걸친 계획변경을 수반하게 되고 있다. 일부 사례들로 빈집 소유자가 경제적 어려움이 없어 매수의사가 없거나 다수의 빈집을 매입하여 녹지 및 오픈스페이스를 조성하고자 하였으나 대상지 내 빈집 전체의 매수가 불가능하여 사업위치와 경계가 변경을 고려하고 있는 사업들을 볼 수 있었다.

당초 계획 수립 시 빈집 매도를 협약한 주민의 매도의사 변경, 빈집의 소유자 확인 불가, 상속 등으로 인해 소유자 본인이 소유 여부의 인지를 못하는 경우, 소규모 필지의 소유지분을 8명이 보유하고 있어 매도를 위한 동의를 얻지 못하는 경우 등 부동산 매입에 있어 실행단계에서 다수의 문제들이 발생하고 있었다.

이와 반대로 부지를 원활히 확보한 사업들에서는 사업계획 수립 단계에서부터 부

동산의 가감정(假鑑定)을 실시하여 초기부터 소유주와의 가격에 대한 공감대를 형성하고 행정이 지속적인 협의를 진행하였다.

매입을 통한 철거·리모델링 사업과 달리 기존 민간사업자의 서비스 항목변화를 위한 지원사업의 경우 사업자가 서비스 항목 변경에 대한 반대로 사업이 무산되거나 대상지가 변경되는 경우를 볼 수 있었다. 일부 사례로 여인숙 골목의 숙박기능을 활용하여 게스트하우스로 운영하고자 하는 사업의 경우에는 여인숙 운영자가 변화를 싫어하면서 반대하여 사업을 추진하기가 어려워짐에 따라 게스트하우스의 대체지를 변경을 통해 사업이 추진되었다. 매입과는 별도로 임대를 통해 재생사업을 추진하려 하였으나 토지주의 의사변경으로 인해 사업이 제외되는 경우들이 발생하였다.

#### ⑧ 수요없음

도시재생사업의 마중물사업비는 기본적으로 사유재산에 해당하는 사업부분에 대해서는 사용이 불가능하지만, 마을이나 지역의 전반적인 환경개선이나 경관에 영향을 미치는 것에 대해서 부분적으로 가능하도록 되어 있다. 집수리사업의 대상인 개인 소유의 주택의 경우에도 개인의 사유재산에 해당하므로 개인 주택을 수리하는 것은 원칙적으로는 도시재생사업으로 불가능하지만 마을의 이미지와 경관에 영향을 주는 담장, 지붕, 벽면, 옥상, 대문, 창호 등 외부만 제한적으로 허용되고 있다. 그러나, 사업에 대한 이해부족 및 홍보·교육의 결여로 인해 지역주민들이 주택의 내부수리가 가능한 것으로 인지하여 집수리사업 참여의사를 밝혔으나 사업추진 과정에서 내부수리의 불가, 10%의 자부담 수반에 대한 사후 인지로 인해 집수리사업 신청을 철회하는 경우가 많았다.

지역의 역사적 스토리와 자원을 활용하여 특화를 통한 지역활력 제고를 위해 역사를 테마로 하는 단위사업을 계획하였으나 활용될 수 있는 자원이 부족하거나 역사적 가치가 충분하지 못하여 사업대상을 확보하지 못하여 단위사업이 삭제가 되는 사업, 근대문화적 가치를 활용하거나 미래유산으로서 가치를 갖도록 건물을 리모델링 사업을 구상하였으나 그러한 가치를 갖는 대상이 충분하지 않아 사업이 제외된 사례가

있었다.

### ⑨ 지자체사업

도시재생사업에 개별사업으로 계획된 일부사업들의 경우 지자체사업(간판정비사업 등)을 통해 추진하게 되면서 도시재생사업에서 제외하거나 타 부서에서 추진 중인 사업에 대한 부서간 교류 및 사업정보 인지 부족으로 도시재생사업으로 계획하여 사업 진행과정에서 제외하는 경우가 있었다.

지방분권으로 인해 일부 사업들의 지방이양과 예산계정의 변경으로 인해 도시가스 배관망 구축사업, 빈집활용 반값 임대주택 사업 등은 지자체사업으로 변경되었다.

### ⑩ 사업성

사업지 내 하천 주변을 도심숲으로 조성하는 사업은 사업효과를 도출할 수 있는 충분한 사업비가 부족하다는 의견에 따라 그 사업비를 다른 사업에 투입하여 사업의 효과와 완성도를 높이지는 의견에 따라 해당 사업이 계획에서 제외되기도 했고, 지역의 자원을 활용하여 음식·음료를 생산하는 골목으로 조성하려고 하는 계획을 수립하여 관련 음식연구회와 업무협약까지 체결하고 추진하려고 하였으나 정작 사업을 추진해야하는 음식생산 상가가 1곳에 지나지 않아 관련 음식골목으로 조성하기에는 어렵고 사업성도 확보되지 않는다고 판단되어 삭제되는 경우도 있었다.

또한 중앙정부 및 관련기관의 지원 정책의 변경으로 인해 삭제된 경우로 자율주택 시범사업이 HUG 지원제도가 변경되어 주상복합 건축물에는 지원되지 않게 되어 주민들이 수익성이 없다고 판단, 신청자가 없어 사업계획에서 제외되었다.

〈표 3-10〉 계획변경 사유 종합

구분	내용	주요 사례
동일범주	유사한 내용의 사업들이 통합됨	- 주민들 역량강화 및 거버넌스 관련 사업들의 통합이 많음 - 주민역량강화사업, 주민리더 발굴 및 육성, 마을재생

		<p>활동가 육성 등 개별사업이 도시재생기반구축 사업 등으로 통합</p> <p>-스마트 가로등 설치 사업은 기존의 첨단안전마을 조성사업으로 통합</p>
계획 타당성	계획내용의 합리적 조정	<p>-공영상가 조성을 새로운 상가 조성방식이 아닌 빈점포를 활용</p> <p>-공원과 광장을 별도로 조성하는 것보다는 공원과 광장을 함께 조성하여 다목적 공간으로 조성</p> <p>-원도심 순환하는 관광버스 사업의 현실성 부족</p>
주민의견	계획 수립과정에서 주민의견 반영	<p>-사업추진협의회에 지역의 병원 관계자가 참여하면서 병원의 의료서비스를 결합한 의료복지 및 통합돌봄 서비스 시설의 제안</p> <p>-‘다문화’, ‘외국인 근로자’를 사용한 명칭에 대한 거부감으로 사업명 변경</p>
부처사업	타 중앙부처의 사업으로 전화하여 추진	<p>-문화광장 조성사업을 문화관광부의 사업으로 변경</p> <p>-항구 수변 산책로 및 안전난간 설치 등의 사업을 해양수산부의 관련 사업으로 변경</p>
추진불가	기존 사업이 추진하기 어려운 여건 변화 발생	<p>-기존 건축물을 리모델링하여 사용하려는 사업에서 건축물 안전진단에서 이용불가 판정을 받음</p> <p>-민간사업자와 숙박시설을 조성하는 사업을 계획하였으나 사업자의 사업포기로 추진 불가</p> <p>-청년임대주택 건설사업에 마중물사업비 사용이 불가하다는 평가의견 반영</p>
축소확대	사업의 효과 제고를 위해 사업내용 축소하거나 확대	<p>-기존에 관광안내소와 짐 보관소 기능의 장소를 기능 확대하여 복합환승과 관광기능 추가</p> <p>-계획수립시 계획된 주민이용 시설들에서 반대의견이 표출된 시설은 제외하고 주민 공동으로 요구하는 시설로 축소</p> <p>-계획수립 과정에서 전통경관 조성의 필요성에 따라 경관마스터플랜 수립이 포함됨</p>
부지확보	거점시설 조성을 위한 부지확보 어려움	<p>-빈집을 상속으로 소유한 집주인이 지역 재생에 무관심으로 빈집 확보 어려움</p> <p>-여인숙을 활용한 게스트하우스 조성사업에서 여인숙 운영자의 변화에 대한 거부감으로 여인숙 활용 어려움</p> <p>-부지확보를 약속한 주민의 의사변동으로 확보 어려움</p>
수요없음	사업에 대한 주민의 참여 수요 없음	<p>-전체적인 집수리를 희망했으나 마중물의 집수리사업은 내부수리가 불가능하다는 것을 인정한 주민들이 참여를 철회함</p> <p>-지역의 역사적 스토리와 자원을 활용한 사업을 계획하였으나 자원의 수효 및 가치면에서 부족한 것으로</p>

		나타남
지자체사업	지자체 사업시행으로 전환	- 간판정비사업이나 도시가스 배관망 구축사업은 지자체 사업으로 추진 변경 - 마을길 정비사업을 계획하였으나 타 부서에서 진행하고 있던 사업으로 확인됨 - 빈집활용 반값 임대주택 사업은 이미 전북도 사업으로 추진하고 있는 사업
사업성부족	사업성 검토에 따른 변경	- 지역 자원 활용한 음식골목을 계획하였으나 관련 자산이 될 수 있는 점포가 1곳에 지나지 않고 사업성 확보도 어려운 것으로 판단 - 주상복합 건축물을 조성하려는 자율주택 시범사업은 HUG 지원이 되지 않게 됨에 따른 사업성 부족으로 주민 신청자 없게 됨

#### 4) 변경 출처

단위사업들이 변경되는 과정에서 변경에 대한 의견이 제시된 출처를 조사한 결과, 심사평가 과정에서 가장 많은 단위사업의 변경에 대한 필요성이 제시되었다. 도시재생 공모에서 국가지원 대상사업으로 선정된 후에 도시재생특별위원회의 승인을 취득하기 전에 거쳐야 하는 기존의 관문심사나 지금의 실현가능성 및 타당성 평가에서 심사 및 평가위원들의 의견이 반영되어 변경된 경우이다. 심사 및 평가 위원들이 도시재생 특위에서 지원대상으로 최종결정하기 이전에 도시재생 관련 전문가들이 단위사업들에 대한 검토를 거쳐 의견을 제시하게 되며 제시된 의견들은 도시재생 특위에서 전체 사업에 대한 승인, 또는 일부 사업에 대해서는 승인하고 일부 사업에 대해서는 보류 또는 보완을 조건으로 승인을 하게 되는 단위사업들의 실현성, 사업내용의 타당성, 합리성 등에 대한 전문가 의견 반영과정에서 변경이 이루어지고 있다.

두 번째로는 도시재생 공모사업에 선정되고 실제적인 사업추진을 위해 도시재생 활성화계획을 수립하는 과정에서 주민 의견 제시로 인해 변경이 이루어지는 사례로 전체 사업변경 출처의 23.1%를 차지하고 있다.

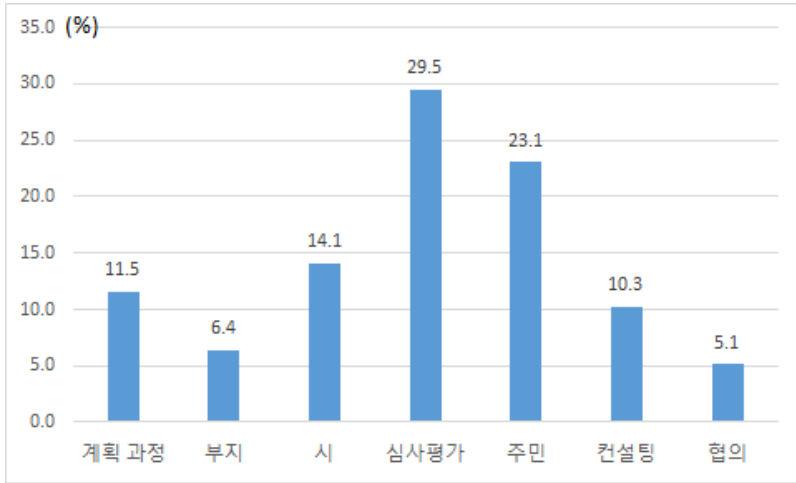
세 번째는 14.1%를 차지하고 있는 행정(지자체)의 의견이 반영되는 사례로서, 도시재생활성화계획은 실제적으로 사업의 추진이 담보될 수 있는 현실적인 사업내용으로 구성되어야 하기 때문에 기존 계획에 대한 재검토를 통해 지자체에서 중점적인

도시재생의 방향이나 기 추진 사업과의 관계 등이 고려되면서 지자체의 각 부서별 의견 반영으로 사업계획이 조정되었다. 공모단계에서의 단위사업은 경쟁대상과의 차별화를 위해 특화사업 위주로 구성되는 경우가 많지만 변경과정에서 사업을 실질적으로 추진하기 위해 보다 현실적으로 실현가능한 사업으로 대체되는 경우가 많았으며, 행정협의회 등을 통해 논의 과정에서 타 부서의 사업에서 이미 추진하고 있거나 연계가 필요한 사업들이 도출되면서 시의 정책방향에 부합하는 사업으로 사업내용이 변경되기도 하였다.

네 번째는 사업에 대한 법적·제도적 가능성, 사업의 효용성 등에 대한 재검토 등으로 인한 사업변경이 이루어지는 경우로서, 전체의 11.5%를 차지하고 있으며 법률적으로 적용이 불가능하거나 도시재생 사업추진 가이드라인에 부합되지 않은 사업 또는 지원제도의 범위를 벗어난 사업들이 계획된 경우에 이러한 사항이 확인되면서 단위사업을 변경하거나 삭제한 경우이다.

집수리사업의 경우에는 사업대상인 주택이 개인소유재산이므로 원칙적으로 마중물사업으로 사용이 불가능하지만 지역의 환경과 경관에 영향을 미치는 담장, 외벽, 지붕 등에 대한 수리비용은 사용이 가능하도록 가이드라인에 제시되어 있음에도 불구하고 주민들은 내부수리도 가능한 것으로 인식하고 집수리사업에 대한 계획을 반영한 경우가 이에 해당하며 계획변경 또는 사업추진 과정에서 지역의 외부적 여건이 변하거나 사업성이 낮다고 판단되는 사업들이 삭제되거나 변경되는 경우가 발생하고 있었다.





〈그림 3-6〉 사업변경 출처별 분포

다섯 번째의 빈도를 보이는 출처 유형은 컨설팅 과정에서 사업변경으로 연결되는 경우로서, 전체 사업의 10.3%로 도시재생활성화계획을 수립하면서 전문가의 자문, 도시재생지원기구의 컨설팅, 전라북도 광역센터의 컨설팅에서 제안된 의견을 반영하기 위한 사업의 변경이 발생하고 있다.

도시재생사업으로 조성되는 거점시설의 부지확보의 어려움으로 사업변경이 발생하는 경우는 6.4%로 조사되었다. 기존의 계획에서 거점시설의 입지로 예정된 부지 소유자의 매도 의사 철회 또는 매수가격에 대한 협의 불가로 소유권 확보가 어렵게 되면서 대체부지를 모색하는 등의 사례로 인한 사업의 변경이 발생하고 있었다.

## 5. 사업 추진 실적

### 1) 예산 집행

도내 도시재생사업으로 선정된 22개 지역 중 현재 활성화계획이 고시된 후, 사업을 시행 중인 지역은 16개소로 2016년 선정사업 2개 지역, 2017년 선정 6개 지역,

2018년 선정 7개 지역, 2019년 선정 1개 지역으로, 2014년 선정된 군산시 중앙동 근린일반형은 사업이 종료 되었으며 2019년 선정사업 중 정읍시 연지동 주거지지원형 사업의 경우 조기에 계획수립이 완료되어 2019년부터 실행계획을 수립, 현재 사업비 집행이 이루어지고 있다.

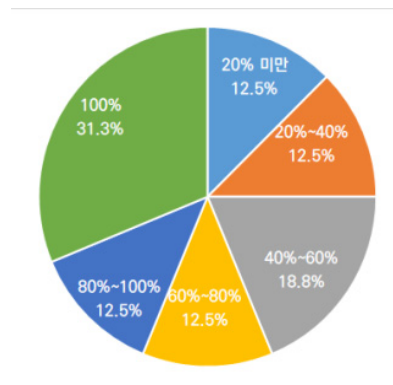
2019년 현재 추진 중인 사업들의 2019년 누적 사업비 집행실적은 55.1%로 나타났으며, 고창군 고창읍 주거지지원형과 부안군 부안읍 일반근린형 2개 사업지역의 경우는 연차별 계획과는 달리 여건변화로 다른 사업이 우선적으로 집행되면서 계획 대비 100%를 초과하여 선집행이 이루어진 것으로 조사되었다.

각 지역별 집행률을 보면 계획 대비 예산이 100% 집행된 지역은 5개소이고 80~100% 집행지역은 2개소로서 16개 지역 중 7개 지역이 80%이상의 집행률을 보였으며 40~60% 집행은 3개소이며, 60~80%, 20~40%, 205미만 사업지역이 각각 2개소로 조사되었다.

〈표 3-11〉 예산집행률 현황

집행률	지역수
20%미만	2
20%~40%미만	2
40%~60%미만	3
60%~80%미만	2
80%~100%미만	2
100%	5

\*100%초과 집행의 경우, 100% 집행으로 간주



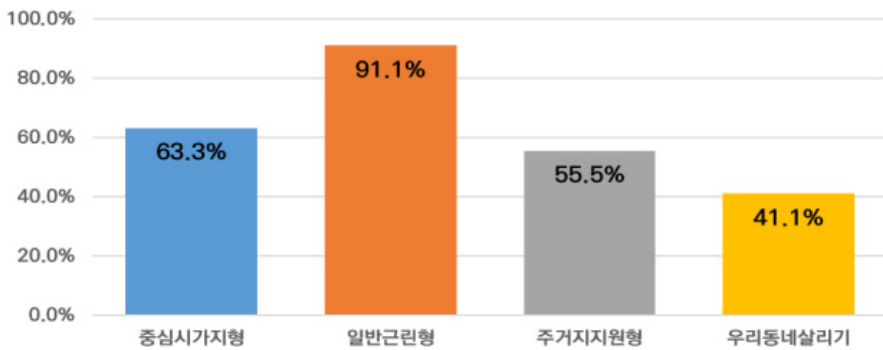
〈그림 3-7〉 예산집행률 현황

## 2) 도시재생 뉴딜사업 유형별 추진

도내 시행 중인 도시재생사업은 도시재생 뉴딜사업의 5개 유형 중 중심시가지형,

일반근린형, 주거지원형, 우리동네 살리기형의 4개 유형 사업이 선정되어 시행중에 있다.

유형별로는 중심시가지형 7개 지역, 일반근린형 4개 지역, 주거지원형 3개 지역, 우리동네살리기 2개 지역이며 각 유형별 집행실적을 살펴보면 일반근린형이 91.1%로 가장 높은 것으로 조사되었으며 중심시가지형 63.3%, 주거지원형 55.5%, 우리동네살리기형이 41.1%순으로 조사되었다.



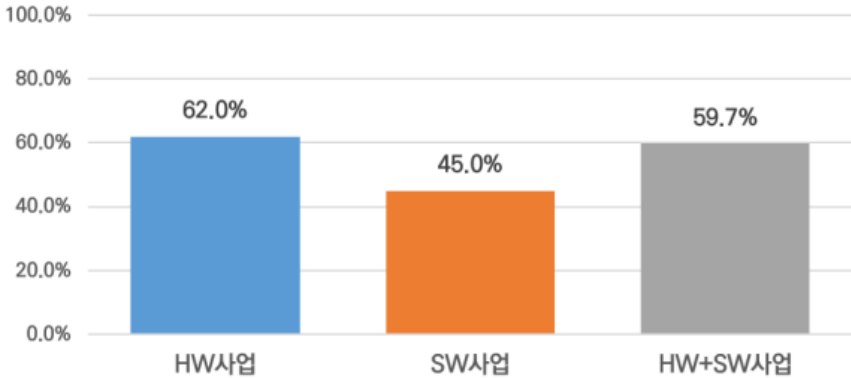
〈그림 3-8〉 도시재생 뉴딜사업 유형별 추진 현황

### 3) 세부 사업 유형별 추진

도시재생사업의 세부 개별사업은 도시 및 기반시설의 정비, 문화 향유기회 제공, 거주민 복지 향상, 관광활성화, 인력창출 및 소득증대 등 각 부처에서 시행되고 있는 다양한 사업을 각 대상지의 유형과 여건에 맞게 구성함으로써 여러 영역의 사업들이 시설중심 또는 사업의 유형에 따라 패키지화되어 있다. 단위사업 및 패키지사업을 크게 HW, SW, HW+SW사업으로 구분하면 시설 및 가로조성 사업과 같은 HW사업과 공동체사업, 리더교육과 같은 SW사업으로 분류할 수 있으며, 이 둘을 동시에 추진하는 HW+SW 사업유형이 있다.

분석 대상인 16개 사업지역의 각 유형별 사업 집행 실적을 분석한 결과 HW사업

의 집행실적이 62%로 SW사업 45.0%, HW+SW사업이 59.7% 대비 높은 집행실적을 보였으며 SW사업이 HW사업 대비 추진실적이 낮은 것으로 나타났다.

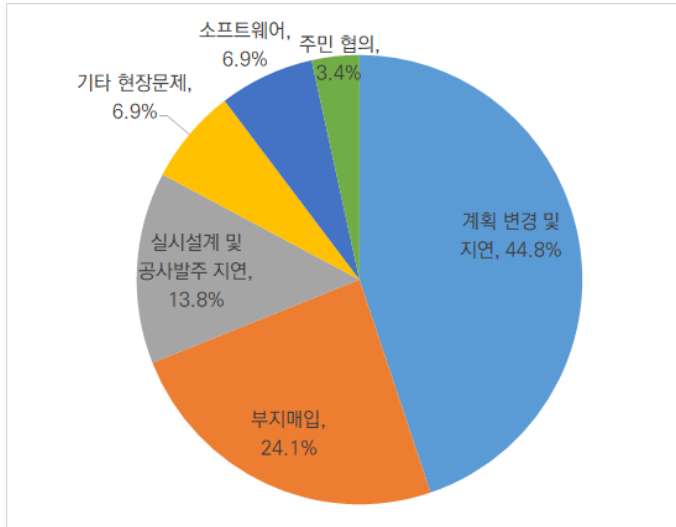


〈그림 3-9〉 세부사업 유형별 추진 현황

#### 4) 부진사유 검토

사업추진 실태조사를 통해 당초계획 대비 저조한 사업들의 부진사유를 살펴본 결과 29개 단위사업이 추진과정 중 문제가 발생되어 지연되고 있는 것으로 나타났다. 사업추진에 가장 큰 어려움을 겪고 있는 항목은 도시재생활성화계획 수립 등 행정절차의 지연·변경으로 인해 사업의 시행시점의 연기와 변경으로 인한 중지 등이 13건으로 가장 도시재생사업의 지연에 가장 큰 요소가 되고 있었으며, 행정절차 지연 다음으로 HW사업 추진을 위한 기본요소인 부지매입 과정에서 매입의 지난 항목으로 당초 사업계획 대비 높은 감정가로 인해 보상비의 증액 검토와 대상자와의 협의 기간 증가가 발생하였다.

또한, HW사업 중 가장 큰 몫을 차지하는 건축물 조성사업 과정에서 당초 계획보다 복합용도로의 사용과 향후 유지보수를 위한 사업성 보완 등의 과정을 거치며 설계변경 등으로 인한 중지가 발생하였으며 도시재생대학 및 커뮤니티 구축 등과 같은 SW사업의 경우, 선정지역 주민들의 참여 저조와 현장지원센터 인력 충원이 늦어져 재생관련 교육프로그램의 실행이 늦어지고 있는 것으로 나타났다.



〈그림 3-10〉 세부사업 추진 부진사유 현황

### 5) 행정협의회, 운영협의회 및 주민역량강화 실적

도시재생사업 관련 부서간의 의견조율 및 관련 타부처사업과의 중복, 유관기관과의 도시재생 연계 등 지자체 및 유관기관의 통합적인 검토를 통한 사업의 효율성 확보차원에서 행정협의회와 운영협의회 등의 거버넌스 운영을 위해 적극적인 개최가 필요하나 행정협의회를 1년에 1회 개최하거나 전혀 개최하지 않은 지자체가 있는 것으로 조사되었다.

지역주민들의 도시재생에 대한 이해도 증대와 참여확대를 위해 주민역량강화 프로그램을 각 지자체 및 중간지원조직을 통해 시행하고 있으며 상향식 성격을 가진 도시재생사업의 성공적 추진을 위한 기본전제이다. 도내 지자체의 경우 주민역량강화를 위한 도시재생대학과 프로그램은 비교적 양호하게 운영되고 있었으나 도시재생 사업지역 별 행정과 중간조직의 적극적인 기획·시행 여부에 따라 대상지별 시행 편차가 있는 것으로 조사되었다.

〈표 3-12〉 각 사업지역별 2019년 센터역량강화 및 커뮤니티 운영현황

사업 지역 (선정일/활성화계획 고시일)	센터 역량 강화 (수)	행정 협의회 (개최 회수)	역량 강화 프로 그램 (수)	운영 위원회 (개최 회수)	주민 협의회 활동 (활동 회수)	도시 재생 대학 기수(총 회수)
전주시 중앙동(2016) 중심시가지형 (2015.12/2016.01)	3	-	9	2	16	-
전주시 서학동(2017) 일반근린형 (2017.12/2018.12)	2	-	7	-	23	1(8)
전주시 서완산동(2018) 우리동네살리기 (2018.08/2019.09)	2	1	8	-	6	2(5)
전주시 우아동(2018) 중심시가지형 (2018.08/2019.12)	1	1	3	-	7	1(31)
군산시 산복동(2017) 우리동네살리기 (2017.12/2018.08)	2	1	-	2	3	1
군산시 중앙동(2017) 중심시가지형 (2017.12/2018.08)	2	1	3	-	2	2(15)
익산시 중앙동(2017) 중심시가지형 (2017.12/2018.08, 2019.09)	10	-	2	-	-	2
김제시 요촌동(2018) 중심시가지형 (2018.08/2020.01)	1	-	1	-	3	4
정읍시 수성동(2017) 중심시가지형 (2018.05/2018.08)	1	1	4	-	-	2
정읍시 수성동(2018) 중심시가지형 (2018.08/2019.08)	1	1	4	-	-	-
정읍시 연지동(2019) 주거지원형 (2018.12/2019.07)	1	1	4	-	1	-
남원시 동충동(2016) 근린재생형 (2015.12/2017.12, 2019.~)	-	1	4	-	2	2
남원시 동충동(2018) 근린재생형 (2018.08/2020.02)	-	1	1	-	2	1
완주군 봉동읍(2017) 주거지원형 (2017.12/2018.11)	3	1	4	7	2	1(9)
고창군 고창읍(2018) 주거지원형 (2018.09/2019.10)	1	-	2	-	-	1(6)
부안군 부안읍(2018) 일반근린형 (2018.08/2019.10)	3	1	-	1	-	-

## 제3절 도시재생 개선 필요 사항

### 1. 행정의 요구

#### 1) 도시재생활성화 계획 수립 및 변경 절차의 간소화

도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 절차가 복잡하고 까다롭기 때문에 단순화가 필요하다. 농림축산식품부의 일반농산어촌개발사업 및 새뜰마을사업과는 달리 도시재생사업의 활성화계획 변경은 계획수립 절차와 거의 동일한 절차를 거쳐야 하는 등 계획의 변경절차가 복잡하고 까다롭다.

기존 계획의 컨셉트 및 내용 변경 등 불가피성이 인정되고 사업 시너지 효과가 크다고 판단될 경우에는 경미한 사항에 포함될 수 있도록 하여 변경을 용이하게 할 필요가 있다. 통합적인 전문가 자문이나 컨설팅을 수용하여 합리적인 계획수립이 필요하지만 광역센터, LH도시재생지원기구, 국토부 등의 다수의 컨설팅 단계를 거치게 됨에 따라 여러 컨설팅 단계에서 제시되는 다수의 의견들은 수용하는 데에는 기간의 지연과 단계에 따른 다수의 변경사항이 발생하고 있어 컨설팅 단계의 축소 및 종합화가 필요할 것이고, 도시재생지원기구의 충분한 검토를 이행하면 지원기구로서의 역할과 기능을 인정하여 국토부와 별다른 협의는 생략(지원기구 검토대로 승인)하고 진행할 수 있도록 완화할 필요가 있다.

두 번째로 도시재생 계획 수립과정의 일부 결정 및 승인 권한을 광역지자체에 이양을 통해 불필요한 중복과정의 불합리함을 제거할 필요가 있다. 도시재생 특위 승인 후 활성화계획을 또다시 도 도시재생위원회 승인을 거쳐야 하는 이중적인 과정을 거쳐야 하는 문제를 해소하기 위하여 결정권한을 도에 이양하여 절차의 간소화가 필요하다. 도시관리계획 결정 및 변경 결정 등 일부 사항을 시장·군수로 권한을 위임한 전례와 같이 도시재생활성화계획에서 경미한 사항의 변경은 지자체 또는 광역지자체로의 권한 위임이 필요한 시점이라고 판단된다.

## 2) 부지확보 가능성 제고

도시재생사업에 활용하려는 빈집이나 거점시설을 조성하게 되는 토지에 대한 수용권 부여가 필요하다. 빈집은 지역의 쇠퇴의 원인이자 현상일 뿐만 아니라 도시재생사업에서 활용할 수 있는 지역자원임에도 불구하고 빈집의 소유권 확보가 어려우며 도시재생사업에서 필요로 하는 공간을 조성하기 위한 부지의 확보가 관건인데, 도시재생사업에 참여를 하지 않거나 토지가격의 협의가 이루어지지 않아 사업추진에 걸림돌로 작용하는 경우가 다수 발생하고 있어 빈집이나 거점시설 부지를 활용하는 사업은 도시재생을 통한 지역 전체의 활력제고를 위한 공익사업으로 간주하여 토지수용권의 부여를 고려할 필요가 있다.

또한, 사업 대상지의 사전확보를 위한 부지매입비의 지방비 매칭비 인정기간을 2년으로 제한하고 있으나, 토지매입에 대한 동의 및 공감대 형성 기간 등이 추가적으로 필요한 실정이므로 인정기간의 확대가 필요하다.

## 3) 주민역량 강화

도시재생에서 주민들의 역할에 대한 이해도 확대를 위한 노력이 필요하다. 주민들의 도시재생사업에 대한 관심이 높아지면서 거점시설의 공간배치나 시설규모, 포장재료 등 협의과정에서 요구사항이 많아지는 등 도시재생사업이 과도한 주민주도로 이루어지고 있다. 주민참여와 주민의견 반영이 도시재생의 중요한 부분이지만 주민의 과도한 요청에 따른 사업의 지연이 발생되므로, 진정한 주민참여에 대한 교육 필요한 시점이다. 주민들은 마을의 숙원사업 위주로 사업을 요구하고 자부담 비율 등 시행 가이드라인 기준과 무관하게 요구하면서, 이들이 받아들여지지 않는다면 도시재생사업을 하지 않겠다는 의견도 제시되고 있다.

일부 지역에서는 기존 위원장의 불신임으로 새로운 위원장의 선출과 분과위원장 교체 등 주민위원회가 재구성되고 참여주민들이 교체됨에 따라 새로운 계획내용을 요구하게 되면서 활성화계획 변경이 추진되기도 하였다. 도시재생사업의 추진동력인 주민협의체를 기반으로 한 사업추진이 도시재생사업의 기본전제이지만 주민협의체



에 참여하는 주민들이 자주 교체되면서 통일된 의견협의를 어려움이 발생하고 있다.

도시재생에 대한 사전준비가 이루어진 지역에서 사업 추진 필요하다. 주민이 준비가 안 된 상태에서 사업이 추진되면서 주민참여가 낮아 3~4년 지속적으로 주민 교육의 진행이 필요한 실정으로 주민역량강화가 이루어진 지역을 대상에 한하여 사업을 추진이 필요하다.

#### 4) 가이드라인

도시재생사업 시행 가이드라인에 대한 좀더 세세하고 면밀한 제시가 필요하다. 노후주택 정비사업의 자부담 처리, 발주 방법 등 사업시행 가이드라인이 자세히 제시되지 않으며 국토부에서 도시재생사업의 사업구성 유형을 목록화하여 제시하였으나 사업의 구성을 한정하는 것으로 작용하게 되어 지역에서 실질적으로 필요한 사업의 실행이 불가능하게 되므로 네거티브 방식의 적용으로 불가능한 사업만 지정하는 것이 바람직하다.

현행 상생협력상가 사업비는 전체 사업비의 5%라는 지침에 따라 단위사업으로 담기에 제약이 많고 90% 자부담에 따라 민간의 사업참여가 저조하거나 거의 없어서 상권활성화사업의 실효성이 거의 없다. 따라서, 집수리지원사업처럼 지원 금액의 상한선을 두고 자부담비율도 6대 4 정도로 조정이 필요하다.

부처연계사업 변경으로 인하여 총사업비 변경 시에도 증대한 변경에 해당하게 되어 변경절차가 어렵게 되므로 경미한 변경에 대한 범위의 확대가 필요하며 이에 대한 국토부의 세부적인 지침 수립이 필요하다.

#### 5) 인력 보강

첫째로 다수의 도시재생사업을 추진할 수 있도록 전담조직 인력 보강이 필요함이 제기되었다. 도시재생업무를 담당하는 행정 전담조직의 인력 확보가 우선되어야 하고, 특히 군지역에서 조직확대와 인력의 역량강화가 필요하다. 농촌협약사업을 추진하기 위해서는 담당조직이 팀장 포함한 5명 이상으로 구성되어야 한다는 지침으로

명시되어 있는 것처럼 도시재생사업을 담당하는 행정조직의 인력구성에 대한 명확한 지침이나 가이드라인 제시가 필요하다. 가이드라인을 통해 도시재생을 전담하는 공무원의 필수 확보요건을 국토부에서 지정하고 지자체에 의무화함으로써 지자체 재생담당 공무원 확대가 필요하며 도시재생사업의 개수가 많아 사업비가 많은 경우에는 이와 비례하여 사업추진 조직의 인력 충원이 필요하다는 의견이 있었다.

두 번째로 도시재생지원센터의 인력 확보와 보강 방안이 필요하다. 도시재생지원센터의 운영 및 담당자의 근로 조건이 충분히 보장되지 않기 때문에 전문인력 확보가 어렵고 이직률도 높게 나타나고 있고, 이로 인해 조직의 구성과 유지에 어려움을 겪고 있는 중간지원조직이 많은 것으로 조사되었다.

## 6) 사업기간 확대

시설사업을 위한 건축 과정이 1년 소요되고 용도 결정에도 6개월이 소요됨에 따라 전체 사업기간이 많이 소요되기 때문에 도시재생사업을 효과적으로 추진하기 위해서는 충분한 사업기간 확보를 위해 간접적인 소요기간은 제외하고 국비지원 기간만을 사업기간으로 산정할 필요가 있다.

## 7) 사업비 사용의 유연화

도시재생사업에 따른 건축물 철거 및 리모델링 등에서 건축물에 대한 토지와 건축물과 직접적인 비용 외에 주거이전비, 영업보상비 등은 마중물 사업비를 사용할 수 없으며 상가리모델링 사업에서 비용의 10%만 지원을 받는 한계가 있으므로 자부담 비용에 대한 주민들의 비용축소를 위해 지원비율 확대가 필요하다.

도시재생사업이 공모사업 형태로 진행됨에 따라 공모준비를 위한 사업계획 수립 과정에서 발생하는 사업비 확보가 어려운 실정이므로 공모사업보다는 포괄보조의 유형변경 필요하며 현재 도시재생 활성화 지역에서만 도시재생 기금을 사용할 수 있는데 인정사업지에도 민간투자 유도를 위해 기금 신청을 받을 수 있도록 확대가 필요 하다.

## 8) 사업추진 방식

농식품부의 일반농산어촌개발 사업이 선행 사업의 완료 이후에 공모사업의 추가 신청이 가능한 것처럼 도시재생 뉴딜사업도 선행 사업이 종료된 후에 추가 사업을 신청할 수 있도록 개선 필요하다.

도시재생활성화계획 수립 시에는 하나의 계획 전체를 일시에 결정해야 하므로 여러 부서들의 의견 청취와 협의를 위해 행정협의회 개최가 필요하지만, 사업추진은 단위사업별로 진행되므로 행정협의회 운영이 협의회를 구성하는 부서 전체가 참여하는 인위적 적용보다는 개별 사업에 관련된 부서만 참여하는 소단위로도 가능하도록 관련한 가이드라인 및 제도개선에 대한 중앙부처의 반영이 필요하다.

## 9) 제도 개선

실현타당성평가 단계에서 현장에 대한 실사 없이 보고서만을 보고 평가함에 따라 사업대상지 주변 등 지역의 전반적인 상황에 대한 이해가 없이 단위사업의 추진 필요성을 이해하는 데에 한계가 있을 수 있다.

중심시가지형 뉴딜사업의 경우는 총괄관리사업자 방식으로 추진하도록 되어 있는데, LH 같은 공기업이라 할지라도 사업성의 유무가 사업참여 판단의 주요한 기준이 되므로 지방도시에서는 사업성이 없는 경우가 많아서 지방도시의 중심시가지형 사업추진에 어려움이 있다.

시와 군 지역을 분리하여 사업 유형의 분리 추진이 필요하며 사업추진 평가시에 일괄적인 평가기준을 적용하기 보다는 사업별 투입되는 인력과 수행하는 사업 수 등 지자체의 사업추진 기반 여건을 고려하여 평가가 이루어져야 한다.

## 2. 중간지원조직의 요구

### 1) 인력 확대

도시재생사업의 지속적 추진과 조직의 안정성 확보를 위해서는 전문화된 인력의 양성이 필수적이거나 전문적 운영자를 양성하는 제도가 없고 인재양성을 위한 지원이 부족하다. 도시재생 인재양성은 지역을 지키는 생태계를 유지하는 것이 되므로 지자체가 적극적으로 추진하여야 한다.

지방 소도시일수록 지원센터의 인건비가 낮고 지역 청년의 역량도 낮아서 지원센터에 인력확보가 어렵고, 특히 행정직영으로 운영되는 도시재생지원센터 직원은 공무원 총액인건비 제한과 행정 인원수 제한에 따라 인력 충원이 더욱 어려운 실정이다. 행정직영인 경우에는 센터의 직원 인건비뿐만 아니라 사업비 등 운영비 회계 처리까지 센터 직원이 담당해야 하는데, 회계전담 공무원이 파견되어 사업추진을 위하여 효율적인 조직 구성 등 도시재생지원센터의 인력 확보와 충원이 필요하다.

### 2) 사업의 장기적 추진

대다수 사업이 사업비 규모에 따라 사업기간이 달라지는 상황으로 사업의 수에 따라 차이가 있겠지만 거버넌스를 통한 도시재생사업의 추진에는 거의 비슷한 기간이 소요되므로 획일적인 사업비 규모에 따른 사업기간의 제한은 불합리하다.

전반적으로 사업기간이 짧는데, 도시재생사업을 장기적인 관점에서 사업을 추진할 수 있는 시스템 적용이 필요하다. 도시재생사업을 천천히 추진할 수 있도록 사업기간을 제한하지 않고 장기간 시행할 수 있도록 사업기간의 완화가 필요하다.

### 3) 주민 역량 강화

주민참여는 도시재생에서 강조하는 부분이지만 주민의 절대적인 주도가 아님을 주민이 인식할 수 있도록 하고, 주민과 주민협의체의 역할에 대하여 명확하게 인식

할 수 있도록 하는 교육내용의 준비와 교육이 이루어져야 한다. 주민조직과 관련하여 주민주도의 도시재생에 대한 정확한 개념의 이해가 필요하다. 또한, 주민의견 수렴과정에서 전체 주민의 대표성에 대한 문제를 해결할 수 있는 방안이 필요하다.

주민들의 참여가 전반적으로 저조하므로 마을 전체의 의견수렴을 위해서는 가능한 주민들의 적극적인 참여 유도가 필요하다. 도시재생사업으로 조성되는 시설물의 운영주체와 참여주체와 관련하여 도시재생대학을 통해 주민조직이 마을기업이나 협동조합으로 육성되어 실제적으로 시설의 위탁운영과 관리를 할 수 있는 능력을 갖춘 조직 발굴과 구성이 필요하다.

아직까지 주민들의 사회적 경제조직에 대한 이해도가 부족하고 사업계획수립과 가시적 성과 간의 물리적인 시간차가 발생하여 공동체 구성원의 변경과 공동체의 와해가 진행되면서 주민협의체 구성원의 변경과 새로운 참여주민을 충원하는 것은 어려운 실정이다. 공동체 및 동아리 활동에 대한 활동비 지원의 확대와 행정, 주민, 지원센터가 만나는 기회를 확대하여 주민의 참여를 더욱 유도하고, 주민간, 주민과 행정 간 등의 다자간 합의과정에서 이해와 협력의 바탕이 되어야 한다.

주민은 도시재생사업에 토지를 제공하게 하거나 금전적 보상 없이 봉사형태로 사업에 참여하고 있으므로 수당 지급에 대한 고민도 요청되고 있다. 주민참여를 위해 협동조합 등 참여주민에 양도소득세 감면 등 혜택에 대한 고려와 함께 빈집 리모델링 장려 혜택 등을 통한 주민의 적극적 참여 독려 지원이 필요한 실정이다.

#### 4) 지역사회 참여 독려

도시재생사업지역의 주민만으로는 인적구성 한계가 있으므로 이를 극복하기 위해서는 사업지역 외부의 지역사회 조직의 참여가 필요하다. 그러나 사업지역 인구는 고령자가 많아 내적 동력이 낮고 단기간에 주민역량강화가 어렵기 때문에 협동조합이나 공동시설의 운영 및 관리자로서 지역자활센터나 노인복지센터 등 운영 경력이 있는 외부의 활동가의 참여가 필요하고 지역 봉사단체의 참여의지도 높다. 그러나, 주민들은 외적 동력의 유입과 개입을 차단하는 경우가 많이 나타나고 있다. 사업지

역 내의 인적자원의 한계를 극복하기 위해서는 외부의 사회적경제 조직의 유입이 필요하고, 지역사회의 목소리도 반영할 수 있어야 한다.

## 5) 도시재생의 준비과정 필요

도시재생사업을 본격적으로 추진하기 전에 소규모로 사전 사업을 추진할 수 있도록 지원하고, 사전사업 이행 후 본 사업을 추진해야 할 필요 있다. 사업주체간 협력이나 단위사업의 발굴 등 도시재생에 대한 사전경험 없이 본 사업을 추진하는 데에는 한계가 있으므로 서울의 희망지사업과 같이 소규모사업을 사전에 경험함으로써 본사업 전에 예비단계에서 도시재생사업 주체의 역량강화가 우선적으로 진행되어야 한다. 소규모도시재생사업을 선행하여 지역에 도시재생사업 추진을 위한 이해와 역량을 갖춘 후에 도시재생사업에 공모할 수 있도록 해야 할 필요성이 있다.

도시재생지원센터는 본격적인 사업 추진 전에 설치되어 운영됨으로써 계획수립 시 용역사 및 주민과 지속적으로 소통하면서 참여하여야 한다.

## 6) 거버넌스 역할

거버넌스는 사업추진 과정에서 나타나는 행정적·재정적·내용적 문제점들에 대한 다양한 의견들이 제시되고 반영되는 등 유연성을 가진 조직으로서의 역할 수행이 필요하다. 전담조직과 도시재생지원센터 간 협력과 정보공유 뿐만 아니라 주민공동체, 사회적경제조직 등과도 협력체계 구성이 필요하며 나아가 단위사업별 거버넌스의 구성과 운영이 필요하다.

행정의 정책방향 설정에 따라 센터의 업무 폭과 주민공동체의 활동지원 등이 크게 영향을 주므로 사업추진의 행정적·절차적·재정적 역할을 담당하는 행정의 공무원 역량강화가 필요한데, 도시재생 관련 담당 주무관 및 팀장은 순환보직 제외 또는 전문관 제도를 활용하여 장기간 업무를 수행할 수 있는 여건마련이 필요하다.

사업추진 과정에서 다양한 분야가 혼합되어 나타나는 행정적 문제를 해결할 수 있도록 지자체 내의 부서간의 협력과 정보교류를 위한 논의구조인 행정협의회의 역할 확대와 정기적인 또는 수시적인 논의기회를 가질 필요가 있다.

전국차원의 네트워크 구축을 위해 전국의 모든 도시재생지원센터장 회의 등을 통해 도시재생사업에서 공통적으로 나타나는 도시재생사업 과정상의 문제점을 논의하고 해결방안에 대한 제안에 대해서는 정책부처에서 적극적으로 반영이 필요하다.

## 7) 권원확보를 위한 토지 등 수용권 필요

빈집을 리모델링하거나 철거하여 새로운 공간으로 활용하려는 단위사업을 계획하려고 하지만 빈집에 대한 소유권 및 사용권을 확보할 수 있는 강제장치의 부족으로 활용에 어려움이 발생하고 있다. 빈집이 주거환경을 저해하는 원인으로 작용하므로 이를 해소하기 위하여 빈집을 활용하는 단위사업을 계획하지만 빈집의 소유자와 연락 자체가 어려울 뿐만 아니라 소유자가 매도를 거부함에 따라 빈집대책 마련이 쉽지 않다.

공탁금 예치를 통한 강제 철거권의 부여 및 세법개정을 통한 빈집 및 나대지의 세금 증액을 통해 빈집의 방치가 소유주의 경제적인 불리함을 유도하여 도시재생사업을 위한 빈집매수가 원활할 수 있게 하는 제도적 기반이 필요하다. 이에 대한 대안으로 빈집뱅크 등을 통해 지자체에서 미리 빈집에 대한 정보를 확보하거나 소유권 및 사용권을 취득하면 도시재생사업 추진의 용이성을 확보할 필요가 있다.

## 8) 중간지원조직으로서 도시재생지원센터 역할 강조

도시재생지원센터의 역할이 무엇보다 중요하다. 도시재생지원센터의 역할과 기능은 주민을 설득하고 활동가의 육성하는 것이어야 한다. 도시재생사업 가이드라인을 변경하여 현장지원센터가 도시재생사업 추진(선정) 전에 설치하도록 하고, 지자체 비용으로 처리한 토지매입비를 도시재생사업 마중물의 지방비로 처리할 수 있는 것

처럼 현장지원센터를 지자체 예산으로 우선 운영하고 추후 마중물 매칭지방비로 변경할 수 있도록 하여야 한다. 또한 도시재생대학 운영주체를 입찰방식으로 선정함에 따라 운영주체들의 업무역량에 차이가 크기 때문에 역량 있는 운영주체가 선정될 수 있는 방안이 강구되어야 한다.

도시재생지원센터의 위상을 높여줄 필요가 있다. 행정과 센터, 센터구성원들의 기능과 역할에 대한 매뉴얼화를 통한 센터의 위상정립과 강화를 통해 도시재생계획 수립 용역사 선정 과정뿐만 아니라 용역과정 전반에 걸친 지원센터의 결정주체로 참여 확대가 필요하다. 행정직영으로 운영되는 경우에는 센터 자체적인 예산집행권한 부재로 효율적인 사업추진에 한계가 있으므로 독자적인 결정과 운영의 권한부여가 요구된다.

도시재생지원센터별로 구성원의 보수 및 고용기간 등 근로조건이 상이하고 불안정한 고용형태 및 낮은 보수로 인해 담당자의 잦은 이직이 발생하고 있으므로 안정적인 도시재생지원센터의 운영을 위한 가이드라인 조정이 필요하다.

## 9) 사업추진 방안 고민

국비지원 대상지를 공모방식으로 선정하여 추진하게 되는 도시재생사업은 사업실행과정에서 예산조정 및 집행과 관련하여 중앙부처의 승인과 관리를 받아야 함에 따라 사업계획 조정이 빈번히 발생하고 있어 균특회계의 포괄보조금과 같이 지자체가 수립하는 도시재생활성화계획의 심사를 통하여 보조함으로써 지자체에서 사업을 유연하게 시행할 수 있는 국비지원 형태로의 변화가 필요하다.

주민공동이용시설을 운영·관리할 수 있도록 하는 기반조성이 필요하다. 주민을 중심으로 관리협동조합을 설립하여 시로부터 운영관리를 수탁 받더라도 시설 관리비 마련을 위한 수익창출도 쉽지 않은 상황에서 시에 시설 임대료를 납부해야 하는 한계가 있다. 지자체 내에서 다수의 도시재생사업으로 만들어진 많은 주민이용시설을 운영·관리 문제를 해결하기 위해서는 법인(출연기관)을 만들어 시설들은 법인으로 소유권을 이전하여 통합적으로 관리하는 방안 등이 고려되어야 한다.



도시재생사업을 위해 매입하고 조성한 시설에 대하여 현장에 맞는 다양한 목적으로 위탁이 가능하도록 지역의 특성에 맞는 운영방식의 선정 권한이 필요하다.

## 10) 유연한 사업 추진

도시재생사업의 변경과 관련하여 지자체에서 결정할 수 있는 항목의 확대가 필요하다. 도시재생활성화계획을 변경할 경우에 제한적으로 승인이 이루어지는데 도시재생사업이 지역의 여건에 맞게 시행될 수 있도록 계획변경의 융통성이 필요해 보인다. 또한, 주민공모사업 추진을 위한 사업비의 사용에 있어서도 원활하게 사업이 이루어질 수 있도록 제약사항의 완화적용이 필요하다.

## 제4절 실태분석 종합

### 1. 실태조사 결과

전북에서 실시되고 있는 도시재생사업에 대하여 거버넌스 기반, 도시재생활성화 계획 변화, 사업추진 실적 등의 실태를 조사하고 살펴보았다.

도시재생사업의 추진기반으로서 행정의 전담조직은 지자체별로 도시재생 담당부서의 규모와 인력에서 차이가 있었고, 지자체별로 도시재생사업을 실행하는 도시재생활성화지역의 개소 수가 다르다는 것이 하나의 원인이기도 하다. 전담조직과 도시재생지원센터에 근무하는 담당자의 근무기간이 짧은 편이고 도시재생 전문교육이 충분히 이루어지 않는다고 볼 수 있다. 도시재생사업은 4~5년 동안 추진되므로 전담조직 담당자의 도시재생 전문성 확보와 업무의 지속성이 필요하지만 순환보직에 따라 도시재생 업무를 담당하는 평균 기간이 도시재생사업 기간의 절반인 2년에도 미치지 못하고 전문교육 이수 정도도 높지 않은 것으로 나타났다. 또한, 다수의 도시재생활성화지역이 있지만 전담조직이 충분한 인력으로 구성되지 못하여 많은 업무량을 수행하고 있다고 볼 수 있다.

도시재생활성화계획은 국비지원 공모를 위해 수립한 초기의 계획내용이 도시재생지원기구의 컨설팅, 국토부와와의 협의, 도시재생특위의 심사와 평가 과정에서 제시된 의견의 반영에 따라 많이 변경된다. 주로 도시재생활성화계획에 담겨 있는 단위사업들이 변경되는데 기존의 단위사업들이 삭제되기도 하고, 사업의 내용과 규모가 조정되기도 한다. 많은 단위사업들은 그대로 유지되거나 소규모 사업들이 통합되고 유사한 단위사업으로 재조정되기도 한다. 또한, 도시재생활성화계획이 확정되는 과정에서 주민들의 새로운 요구가 발생하거나 단계별로 제안되는 컨설팅, 평가, 심사 등의 의견이 반영되면서 추가되기도 한다.

도시재생활성화지역에 따라 사업을 시행하는 추진 실적이 다르게 나타나고 있는데, 도시재생활성화계획의 단계별 예산집행계획 대로 매년 사업비용이 집행되고 있는 도시재생활성화지역이 있는 반면 그렇지 못한 도시재생활성화지역도 나타나고 있다. 도시재생사업이 단계별 계획대로 추진되지 못하는 원인으로는 사업내용이 변

경되고, 또 변경절차 이행에 따라 상당한 시간이 경과하는 경우가 많고, 또한 도시재생어울림센터와 같은 주민커뮤니티복합공간의 조성을 위한 부지확보에 어려움을 겪기 때문인 것으로 조사되었다.

보다 효율적인 도시재생사업 추진을 위해서는 거버넌스가 원활히 작동할 수 있도록 하고, 계획수립 시 주민 및 전문가 의견을 충분히 수렴함으로써 계획변경의 최소화 요구되고 있다. 지자체 전담조직과 도시재생지원센터의 담당자가 전문성을 갖추고 오랫동안 업무를 지속할 수 있는 근무조건을 조성할 필요가 있고, 계획수립 단계에서 많은 주민들을 참여시키고 주민에게 단위사업에 대하여 정확하고 반복적인 설명으로 사업에 대한 이해도를 제고시킴으로써 전문가 컨설팅을 포함하여 도시재생사업 참여자의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 하여 계획내용의 변경이나 조정이 가능한 요구되지 않는 계획수립이 강조되었다.

〈표 3-13〉 도시재생 실태 종합

구분	거버넌스 기반 조성	계획 변경	사업 추진 실적
실태	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생 전담조직의 구성이 시지역에서는 주로 과단위, 군지역에서는 주로 팀단위로 이루어짐</li> <li>- 도시재생 업무담당자의 인력이 부족함</li> <li>- 행정전담조직의 도시재생 업무담당 기간이 평균 1년 2개월로 짧고, 도시재생 전문교육을 평균 0.24회로 교육이수 비율이 낮음</li> <li>- 도시재생지원센터 코디네이터의 평균 근무기간은 1년 5개월</li> <li>- 도시재생지원센터의 센터장이 상근인 센터는 4곳</li> <li>- 행정협의회 개최실적이 저조함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 초기 수립된 계획이 승인되기까지 많은 변경이 나타남</li> <li>- 계획이 변경되는 사유는 동일범주 사업은 통합, 계획타당성 검토로 조정, 주민의견 반영, 타부처 및 지자체사업으로 전환, 제도적·물리적인 여건에 따라 사업추진 불가, 사업내용의 축소·확대, 부지확보 어려움, 사업수요나 사업성이 없음에 따른 사업의 삭제</li> <li>- 계획과정, 심사평가, 전문가 컨설팅, 협의과정, 지자체 정책 등에서의 계획요인 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업의 평균 예산집행은 64.3%이고 100%인 지역은 5개소임</li> <li>- 도시재생사업 유형별 예산집행율은 일반근린형이 91.1%로 가장 높음</li> <li>- 세부사업에서 하드웨어 사업 추진실적은 62.0%를 차지함</li> <li>- 사업추진이 부진한 사유는 가장 큰 부분은 활성화계획 및 실행계획 변경과 지연에 따른 원인인 것으로 조사됨</li> <li>- 또한, 부지매입 어려움으로 인한 부진</li> </ul>
원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공무원의 순환근무에 따</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획수립 과정에서 주민</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획의 변경에 따른 계</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 큰 평균업무 기간이 짧음</li> <li>- 공무원의 도시재생 전문 교육 이수에 대한 필요성 인식 낮음</li> <li>- 도시재생 업무에 대한 업무량 이해도 낮음</li> <li>- 도시재생지원센터 코디네이터의 근무조건이 좋지 않아 잦은 이직 발생으로 근무기간이 짧음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 의견의 충분한 수렴이 이루어지지 않음</li> <li>- 계획수립 주민들의 변경에 따른 주민의견의 변화</li> <li>- 사업내용에 대한 명확한 이해의 부족</li> <li>- 다양한 전문가 자문 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 획수립과정의 장기화</li> <li>- 사업의 가시적 효과가 높고 사업추진과정의 비교적 단순한 하드웨어사업 중심의 추진</li> <li>- 도시재생 거점시설의 조성을 위한 부지확보의 어려움</li> </ul>
제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문관 등 제도를 활용한 장기간 업무 담당</li> <li>- 도시재생 전담조직 공무원의 도시재생 전문교육 이수 의무화</li> <li>- 전담조직 및 도시재생지원센터의 인력확충 및 근로조건 개선</li> <li>- 행정협의회를 정례화하고 실무협의회 운영으로 행정협의의 실효성 담보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 충분한 주민의견 조사와 반영</li> <li>- 사업계획 수립 시 사업내용에 대한 명확한 주민설명</li> <li>- 다양한 전문가 컨설팅 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 초기 계획 수립 시 충분한 주민의견 수렴, 전문가 컨설팅, 사업내용에 대한 명확한 이해, 합리적 계획 수립 등으로 계획변경 최소화</li> <li>- 주민교육으로 도시재생사업 이해도 제고로 주민의 사업 참여 제고</li> </ul>

## 2. 실태분석

도시재생사업은 민간이 주도하지만 공공의 지원이 뒷받침되는 사업으로서 국가의 재정지원 기간 중에는 계획대로 진행되고 지원기간의 종료와 함께 사업도 완료되는 것이 바람직하다. 도시재생 뉴딜사업의 경우 사업유형별로 상이하지만 경제기반형을 제외하고 3~5년 동안의 길지 않은 기간 동안 지원되는 국비의 사용으로 계획에 담긴 모든 단위사업들이 완료되어야 하므로 사업추진실적의 관리는 중요하다. 기간 내 사업을 끝내기 위해서는 도시재생사업 거버넌스를 구성하는 사업주체들이 함께 역량을 갖추고 활발한 참여와 활동의 전개가 이루어져야 한다.

도시재생의 핵심인 주민참여를 바탕으로 참여주체들의 의견을 수렴하여 기존의 주민들이 지속적으로 살 수 있고 살기 좋은 마을을 만드는 것인 도시재생사업의 목표를 달성하기 위하여 거버넌스가 효과적으로 작동하고 주민들의 참여가 활발하여

가능한 계획내용 변경 없이 시간계획대로 진행되는 도시재생사업이 효과적으로 추진되어야 한다. 따라서, 본 연구에서 조사한 자료를 토대로 도시재생사업의 목표를 향해 도시재생사업이 효과적으로 추진될 수 있는 조건을 모색하기 위하여 도시재생사업 추진과 관련된 요소들의 상관관계를 살펴보았다.

우선, 한 지역에서 다수의 사업이 추진되지만 추진실적 보고서 자료에서 하나의 지역에서는 전담조직과 관련된 자료는 없을 수밖에 없으므로 지역별로 구축된 자료를 활용하여 지역단위 도시재생사업 요소 간 상관관계를 분석하였다. 도시재생사업 요소에 대한 설명은 다음 표와 같다.

〈표 3-14〉 도시재생사업 요소

구분	내용	계산 방법
집행률	도시재생사업 집행률로서 계획 대비 집행 예산 비율	국토부에 제출하는 도시재생사업 추진 실적 보고서의 예산집행 실적에서 사업 시작시점부터 2019년까지 집행계획 예산 대비 집행예산의 비율
유지율	전체 단위사업 중 최종 계획서에 계획내용 변경 없이 유지된 초기 계획서의 단위사업 비율	전담조직과 도시재생지원센터의 담당자와 면담을 통하여 조사된, 초기의 계획서와 최종 계획서의 단위사업을 비교하여 사업내용의 큰 변화 없이 유지된 단위사업의 전체 단위사업 대비 비율
주민협의체	주민협의체의 회의 등에 참여한 주민인원	도시재생사업 추진실적 보고서에 조사된 주민협의체 항목
주민활동	주민공동체 활동으로서 마을을 위해 자발적으로 행해진 활동에 참여한 주민인원	도시재생사업 추진실적 보고서에 조사된 주민활동 항목
역량강화	도시재생사업 추진 과정에서 행해진 주민 역량강화 프로그램 수	도시재생사업 추진실적 보고서에 조사된 역량강화 프로그램 항목
전담근무기간	지자체 전담조직의 담당자의 도시재생 업무 근무 기간(개월수)	전담조직 면담을 통해 근무기간 조사
센터근무기간	도시재생지원센터 담당자의 업무 근무 기간(개월수)	도시재생지원센터 면담을 통해 근무기간 조사

도시재생사업 요소 간 유의미한 상관관계를 갖는 요소쌍은 집행률과 주민활동, 주민협의체와 센터근무기간에만 해당하고 다른 요소 간 상관관계는 크지 않음을 알 수 있다. 이는 도시재생사업 요소의 자료가 명확하지 못한 측면에도 영향이 있었음을 부정할 수는 없다. 우선 유지율 산정을 위하여 초기와 최종의 두 시기의 계획서의 각 단위사업의 변경정도를 판정함에 있어 전담조직 등 담당자가 바뀔에 따라 초기 계획서의 단위사업 내용을 정확히 확인하기 어려워 사업내용의 변경정도의 파악하는데 모호한 부분이 있었다. 도시재생사업 추진실적 보고서가 각 지자체 담당자가 작성되었기 때문에 보고서에 정리된 주민협의체와 주민활동, 역량강화에 대한 세부 내용이 작성한 지자체 지역별로 상이하다는 점도 있다. 또한, 전담조직의 근무기간의 경우 지자체 전담조직은 순환보직에 따른 인사조치로 장기 근무가 어려우므로 실태조사 시점에서의 근무기간이 도시재생 업무의 능숙도를 정확히 반영한다고 볼 수가 없다는 점을 감안할 필요가 있다.

집행률과 주민활동의 상관계수는 0.850028로서 사회과학 데이터로서는 상당히 높은 수치이다. 주민들이 마을과 관련된 일에 적극적으로 참여하는 주민활동이 많으면 도시재생사업 예산집행률도 높을 수 있다는 것을 보여준다. 도시재생사업에 적극적인 참여와 의견제시로 주민의 의견이 반영된 계획수립과 사업은 원만히 추진될 수 있다.(상관계수는 Microsoft Office 2013의 Excel 2013을 이용하여 계산함)

주민협의체와 센터근무기간의 상관계수는 0.738847로서 두 요소도 상당히 높은 상관관계를 보여준다. 도시재생지원센터의 담당자가 오랜시간 중간지원자로서 역할을 함으로써 주민들의 사업참여를 이끌어 낸다고 볼 수 있다.

〈표 3-15〉 지역별 도시재생사업 요소간 상관관계

상관계수	집행률	유지율	주민협의체	주민활동	역량강화	전담근무기간	센터근무기간
유지율	1						
주민협의체	-0.32308	1					
주민활동	-0.22847	0.09031	1				
역량강화	-0.20061	0.008954	0.122947	1			
집행률	-0.10891	0.22487	0.214568	0.850028	1		
전담근무기간	-0.25825	-0.14044	0.2748	-0.4949	-0.29733	1	
센터근무기간	0.286459	-0.4107	0.738847	0.040867	0.049424	-0.10987	1

다음은, 전주, 정읍, 남원와 같이 한 지역에서 다수의 사업을 추진하는 경우처럼 각 도시재생활성화지역별로 데이터를 구축하여 상관관계를 분석하였다. 주민협의체와 센터근무기간 간에 높은 상관관계를 나타내고 있다.

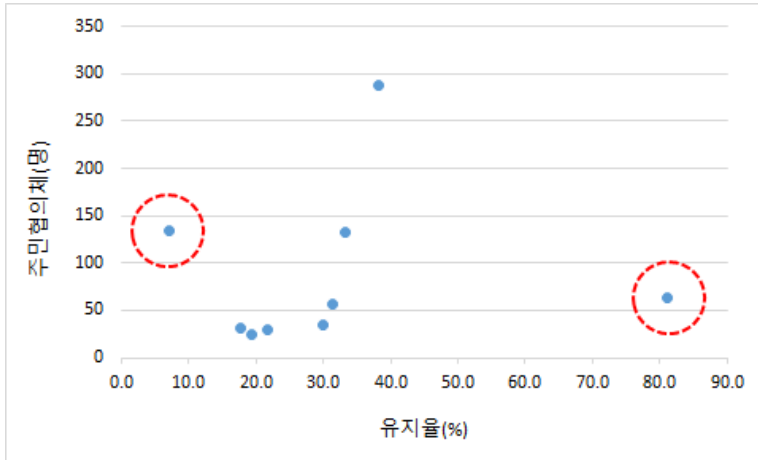
〈표 3-16〉 도시재생활성화지역별 도시재생사업 요소간 상관관계

상관계수	집행률	유지율	주민협의체	주민활동	역량강화	전담근무기간	센터근무기간
유지율	1						
주민협의체	-0.2089	1					
주민활동	-0.1435	-0.18372	1				
역량강화	-0.19315	0.01419	0.005149	1			
집행률	-0.11388	0.454218	-0.13338	0.436921	1		
전담근무기간	-0.23288	-0.09415	0.53491	-0.46084	-0.22551	1	
센터근무기간	0.215065	-0.27713	0.681984	0.193138	0.102798	-0.25281	1

구축된 자료가 실험실 데이터가 아니라 면담 등 사회과학적 데이터이고 표본수가 많지 않음을 감안하여 데이터의 산점도를 그린 후 분석값 전체에 영향을 주어 왜곡을 일으키는 특이값을 제외하고 도시재생사업 요소간 상관관계를 분석하였다. 이 과정에서 유의미한 상관관계를 나타내는 요소 쌍의 분석은 다음과 같다.

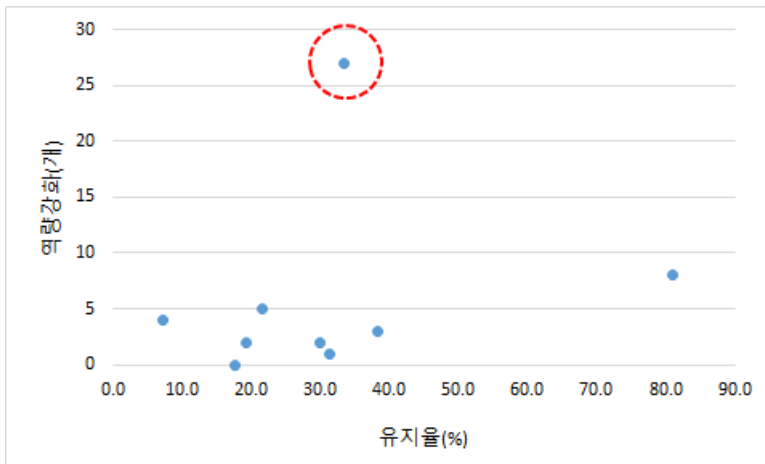
유지율과 주민협의체 간 다음의 산점도에서 굵은 점선으로 표시된 특이값을 제외한 상관계수는 0.785384로 매우 높은 상관관계를 보인다. 주민협의체에 많은 주민

들이 참여하여 의견을 제시하고 계획을 수립함으로써 계획단계에서부터 주민간 동의가 이루어지면서 단위사업들이 변경 없이 유지되었다고 볼 수 있다.



〈그림 3-11〉 유지율과 주민협의체 간 산점도

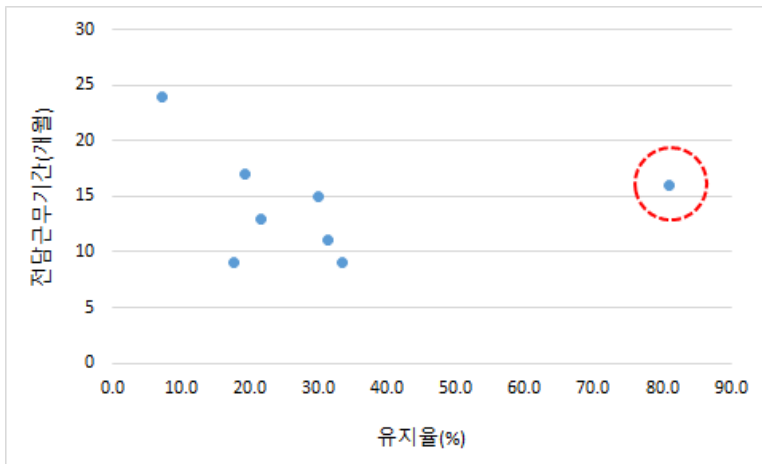
유지율과 역량강화 간 상관계수는 0.653366로 나타났다. 주민들의 역량강화를 위한 프로그램을 다수 운영하여 주민들이 도시재생사업에 대한 깊은 이해를 바탕으로 계획을 수립하고 사업을 진행하게 되면서 단위사업들의 변경 없이 기존 계획대로 유지된 것으로 판단된다.



〈그림 3-12〉 유지율과 역량강화 간 산점도



유지율과 전담근무기간 간 상관계수는  $-0.70957$ 로서 음의 상관관계를 보여주고 있다. 지자체의 전담조직에 근무하는 담당자의 근무기간이 길면 오히려 단위사업이 많이 변경된다는 것을 의미하는 것으로 해석될 수 있는데, 앞서 서술한 바와 같이 전담근무기간의 데이터 자체의 특성이 있으므로 이를 그대로 받아들일 수는 없을 것으로 판단된다. 다만, 통계분석의 결과값을 그대로 받아들여 해석을 한다면, 주민의 의견을 수용하여 단위사업들을 발굴했지만 계획을 사업으로 실현하는 데에 경험이 많은 실무자 입장에서 추상적이거나 지역의 여건과 맞지 않는 계획내용을 현실적인 사업내용으로 조정하는 과정을 거치면서 많은 계획변경이 발생한 것으로 볼 수 있다.



〈그림 3-13〉 유지율과 전담근무기간 간 산점도



# 4

장

## 도시재생 관리 방안

Jeonbuk Institute

- 
1. 도시재생 관리 방향 및 전략
  2. 전략별 관리 방안



## 제4장 도시재생 관리 방안

### 제1절 도시재생 관리 방향 및 전략

#### 1. 도시재생 관리 방향

##### 1) 참여자 역량 강화

도시재생은 주민참여를 가장 기본으로 하지만 주민뿐만 아니라 다양한 주체들이 도시재생에 참여하면서 거버넌스를 구축하여 서로 협력을 바탕으로 지역을 재생시키는 것으로 받아들여지고 있다. 도시재생 참여자는 지역에 거주하는 주민이 중심주체가 될 것이고, 지역의 물리적 환경과 함께 주민들의 사회문화적 정주환경을 조성하고 관리할 책임을 가진 행정의 역할도 중요하며, 주민과 행정 사이에서 협력과 조정을 이끌어내는 중간지원조직으로서 도시재생지원센터도 중요한 도시재생 참여주체이다. 이 외에도 지역과 유기적 관계를 맺고 지역과 생활을 공유하는 유관기관, 활동조직들도 지역의 활력제고를 위해 도시재생에 참여자가 되고 있다.

참여자들이 쇠퇴한 지역의 활력 제고를 위해 도시재생이라는 관점에서 도시재생으로 추진되는 다양한 사업들에 접근이 필요하고 도시재생이라는 시각에서 참여가 이루어질 필요가 있다. 주민들은 지역에 대한 주인의식을 바탕으로 참여하되 공공성에 기반을 두어야 할 것으로 주민의 의견을 무조건적으로 수용해야 하는 것도 아니고 주민이 모든 결정권을 가지는 것도 아닌 것에 대한 주민들의 인식 변화가 필요하며 행정에서는 지역을 관리할 책임과 함께 행정적 및 재정적 허가와 승인의 권한을 가지지만 지역의 주민들의 권익을 목표로 권한의 사용이 이루어져야 함을 인식해야 한다.

따라서, 도시재생에 참여하는 주체들은 도시재생의 과정과 그 과정을 통해 본질적으로 달성하고자 하는 목표를 명확히 인식하기 위하여 주민은 도시재생대학을 통해, 행정은 전문교육을 통해 도시재생 참여자로서의 역량 강화가 필요하다.

## 2) 사업계획 수립 시 철저 검토

도시재생은 도시재생전략계획에서 결정된 도시재생활성화지역에 대한 재생방향을 수용하고 도시재생활성화계획에 수립된 내용으로 사업들이 추진되는 시스템을 갖추고 있다. 사업의 시행 이전 수립된 활성화계획에서 사업의 방향, 특성, 규모, 수량 등의 내용을 결정하게 되며 계획에 따라 사업을 추진하므로 도시재생사업에 있어 수립된 계획의 질에 따라 사업의 효과에 영향을 주기 때문에 수립되는 활성화계획은 실현가능하고 합리적이며 타당한 내용으로 수립되어야 한다.

그러나, 도시재생사업은 국가재정이 지원되는 공모방식과 경쟁방식으로 추진되면서 짧은 기간 동안의 평가와 심사를 거쳐 선정되어야 하기 때문에 계획이 경쟁우위를 갖기 위하여 차별적인 특색을 강조하면서 실현성이 다소 낮은 이상적인 계획을 담게 되는 한계를 가지고 있다. 다수의 다양한 사업들이 발굴되고 독자적인 개별 사업으로서의 가치가 강조되면서 사업 수는 많지만 상호연계되지는 못함으로써 시너지 효과를 내지 못하는 경우가 많다.

도시재생활성화계획이 결정되기 이전에 초안 또는 구상서 작성과정에서의 컨설팅과 심사·평가 과정에서 계획내용의 타당성에 대한 보완을 요구받으면서 최종 계획의 내용은 초기 계획에서 상당부분 변경될 수밖에 없는 것이 현실이다. 많은 변경이 수반되는 계획을 수립하기 보다는 초기의 계획을 수립하는 과정에서 주민의 의견을 충분히 수렴하고 반영하며, 전문가 컨설팅 및 자문을 거치며, 행정과의 협의를 통해 실현가능성을 제고할 수 있도록 해야 한다. 또한, 계획내용을 검토하는 과정에서 비현실적이거나 법제도적으로 불가능하며, 개별적으로 추진하기 보다는 관련된 사업과 연계하여 추진하면 더욱 효과가 큰 사업 등에 대한 검토를 거쳐 계획을 수립함으로써 계획내용의 변경을 최소화할 필요가 있다.

## 3) 사업기반 여건 조성

2013년 도시재생법이 제정되면서 도시재생 추진의 근거가 마련되었고 법률을 바탕으로 본격적인 도시재생이 추진된 것을 감안하면 우리나라의 도시재생의 역사는

짧다고 볼 수 있다. 이로 인해 도시재생에 대한 인식이나 사회적 여건이 충분하지 않은 상태로 정책이 추진됨에 따라 다양한 시행착오를 경험하고 있는 실정이다. 주민들은 도시재생에 대한 이해도가 낮고 참여의 방법에 대한 역량교육이 충분히 이루어지지 않아 주민들의 참여가 낮을 뿐만 아니라 참여하는 일부 주민들은 협의와 합의가 아닌 권한으로 인식함에 따라 주민간 또는 다른 참여주체와 갈등관계를 촉발시키기도 하고 있다. 따라서, 주민들에 대한 도시재생 이해도 제고를 위한 교육이 충분히 이루어지고, 교육 후에는 주민들이 실제적으로 참여하여 도시재생사업의 질을 높여야 한다. 이를 위해 본격적인 사업 추진에 앞서 도시재생중간지원조직이 설치·운영되어 거버넌스 구축 및 참여주체 역량강화가 선행되어야 할 필요가 있다.

## 2. 도시재생 관리 전략

### 1) 도시재생 기반 구축

#### (1) 인력 확충

도시재생 관련 행정업무는 단순히 도시개발 업무의 일부가 아니므로 다양하고 복잡한 업무를 수행할 수 있는 다양한 분야의 행정인력의 확대를 통해 다양한 분야의 사업을 추진할 수 있는 조직으로 구성이 필요하다.

행정 조직의 확대와 함께 도시재생사업의 촉진 및 활성화를 위한 주요 주체인 도시재생 중간지원조직으로서 도시재생지원센터는 본연의 역할을 수행하기 위해 도시재생에 대한 전문적인 지식과 주민들과의 소통능력을 갖춘 전문인력의 갖춰져야 한다. 도시재생지원센터의 업무량에 부합하는 근로조건 마련을 통해 도시재생 전문인력이 지속적으로 근무할 수 있는 안정적 조건마련이 필요하다.

#### (2) 역량 강화

도시재생의 진정한 주체로서 활동하기 위해서는 주민들이 도시재생에 대한 바른 이해와 적극적 참여활동이 필요하다. 주민은 도시재생을 통해 지역의 재생이 지역

및 주민 모두에게 이익이 된다는 것을 이해하고 자신의 이해관계 보다는 지역 전체를 위한 참여라는 인식이 필요하다. 주민이 직접 활동의 주체가 되어야한다는 것은 도시재생의 취지와 이론에 대해 올바른 이해를 하고 도시재생사업에 직접 참여하며 지속적인 마을관리와 마을활동에 참여의 주체가 되기 위하여 이론교육과 함께 심화 및 실무 교육으로 발전된 교육과정의 개발과 시행이 필요하다.

도시재생이 단순한 건설업무가 아니므로 기존의 건축사업과 토목사업 추진방식의 행정업무가 아니라는 사고의 전환 교육을 통해 행정의 도시재생사업 대한 역량강화가 필요하다. 우선적으로 기존의 행정이 결정하고 주도의 사업진행방식이 아닌 사업에 대한 모든 내용의 결정을 주민들과 함께 협의하여 결정한다는 사고의 전환 필요하며 도시재생 업무와 관련한 행정적 결정에서 주민을 설득하고 이해시킬 수 있는 방법론 및 협력에 대한 전문적 교육의 이수가 필요하다.

### (3) 거버넌스 활성화

도시재생사업에는 지역의 일부 주민들만 참여하여 주민협의체뿐만 아니라 사업계획 수립과정에서 수렴되는 주민의견의 대표성에 대한 문제 제기가 될 수 있다. 따라서, 많은 주민들이 관심을 갖게 하고 참여할 수 있도록 하여야 하며, 도시재생사업 추진되는 수년의 기간 동안에 주민협의체의 구성원의 변경 없이 사업추진의 지속적인 일관성을 유지할 수 있도록 해야 한다. 행정 및 중간지원조직에서는 지속적인 주민들의 참여를 독려하고 주민간 갈등의 해소 및 관리를 위한 노력이 필요하다.

도시재생사업은 단위사업 추진 과정에서 다수의 부서가 관련되고 사업의 내용 및 규모, 세부사업간 진행 순서와 절차 등에서 부서간 합의가 요구되는 사항이 발생한다. 사업시행의 효율성이 확보를 위해 사업전반에 대한 실행 검토과정이 필요함에 따라 행정협의회의 구성과 운영이 요구된다. 그러나 행정협의회가 실질적으로 운영되지 못하고 있는 것으로 파악되어 행정협의회의 구성 변화를 통해 협의회 개최에 대한 유연성 확보가 필요하다.

실제 도시재생사업에 개별사업의 추진주체가 되거나 이해관계가 얽힌 단체나 조



직들이 행정과, 주민, 관계 기관 간 협의가 원만히 이루어질 때 지역의 도시재생사업이 전체적으로 효율적으로 진행될 수 있다. 지자체 내의 행정부서간 협의뿐만 아니라 지역 내에 활동하고 있는 다양한 유관기관으로 구성된 사업추진협의회의 운영이 필요하다.

## 2) 사업계획의 타당성 담보

### (1) 다양하고 지속적인 의견 수렴

도시재생사업은 도시재생활성화지역 전체를 대상으로 하고 지역 전체 주민의 삶에 영향을 미치므로 다양한 주민들의 의견을 수렴할 수 있도록 하여야 한다. 3~5년이 소요되는 도시재생사업 기간 중에 주민협의체에 참여하는 주민들이 바뀌면서 새로운 의견의 반영이 요청될 수 있으므로 지속적인 주민들에 대한 의견을 수렴하여 추진 도중에 급격한 사업내용의 변화를 방지할 필요가 있다.

### (2) 도시재생 단위사업에 대한 사업의 내용과 국가지원 부분의 이해도 제고

집수리사업과 같이 담장이나 외벽 등 주택의 외부수리만 가능함에도 불구하고 사업참여 의사를 밝혔다가 나중에 내부수리가 불가능함을 인지하면서 참여를 철회하면서 사업의 물량을 잘못 추계하는 경우가 발생하게 된다. 주민참여 사업을 발굴하면서 사업의 내용과 지원받을 수 있는 항목에 대한 정확한 이해를 바탕으로 접근할 필요가 있다.

### (3) 전문가 활용한 자문과 컨설팅 수행

많은 지자체에서 도시재생 관련 전문 용역회사에 위탁하여 도시재생활성화계획을 수립하는 경우가 많고, 수탁한 용역회사도 전문가로 팀을 구성하고 있으나 전라북도 뿐만 아니라 수도권 이외의 다른 지방에서도 도시재생 전문가팀을 구성할 수 있는 업체가 많지 않아 수도권 소재의 업체에 위탁하고 있는 실정이다. 지역 외부의 업체

를 통한 계획수립은 짧은 기간에 물리적이고 표면적인 지역의 현황 외의 이면적인 실태를 파악하는 데에는 한계가 있을 수 밖에 없다.

이의 개선을 위해 지역 내에 활동하는 전문가, 도내 전반적인 도시재생을 파악하고 관리하는 광역 도시재생지원센터, 도시재생지원기구, 전국적인 도시재생사업을 평가경험이 있는 타지역 전문가 등의 자문 및 참여를 통해 사업계획의 타당성 확보를 위한 노력이 필요하다.

#### (4) 지자체 도시재생 의지 제고

많은 단위사업들이 계획변경 과정에서 타 부서가 기 추진하거나 추진예정인 사업들이 확인되면서 도시재생사업과 별도의 지자체사업으로 변경되는 경우가 다수 발생하고 있어 계획수립 과정에서 행정협의회 등을 통하여 지자체사업으로 가능한 사업을 사전 파악이 필요하며 국비 지원 규모 및 사업의 구성여건에 따라 새로운 사업의 검토와 기획의 기회를 가질 수 있으며 일련의 행정협의회 활동을 통해 도시재생사업의 지방비 매칭 외에 적극적인 지역 관리 차원에서 지자체의 추가적인 예산책정과 자체사업을 발굴하여 추진함으로써 도시재생사업 이외의 자체사업 추진을 통한 지자체의 도시재생 추진에 대한 의지 표현이 필요하다.

### 3) 도시재생사업 여건 조성

#### (1) 거버넌스 사전 준비

지역에 주민중심의 마을공동체가 형성되지 않은 상태에서 도시재생사업을 추진하게 되면서 도시재생 주체간 의견 조율에 난항을 겪게 되고 주민들이 자체적으로 사업을 이끌어 나갈 동력을 만들어내지 못할 수 있다. 따라서 도시재생을 추진해 나갈 수 있는 지역 내 주민을 중심으로 거버넌스를 구축하고 사업추진의 역량을 갖추는 사전 준비가 필요하다.

## (2) 민자유치 여건 조성

민간자본의 사업참여 판단의 근거는 무엇보다도 사업성에 있으므로 지역내 정주 환경 개선이라는 목표를 위해 주민과 지자체가 사업성을 높일 수 있는 지원방안의 고민이 필요하다. 도시재생사업의 대부분이 국가 또는 지자체의 마중물 사업비를 사용하지만 임대주택 공급이나 자율주택정비와 같이 LH등 공공기관이나 민간자본이 함께 참여하여 추진할 수 있는 사업을 발굴하고 민간참여를 유도할 수 있는 행정적, 제도적 지원여건을 조성할 필요가 있다.

## (3) 사후 지원

마중물사업에 의한 도시재생은 사업유형에 따라 3~5년 또는 경제기반형의 경우는 최장 6년까지 사업기간이 정해져 있기 때문에 제한된 기간 내에 거버넌스 구축에서부터 주민역량 강화, 단위사업 시행 완료 마쳐야 한다. 국가지원에 의한 도시재생 사업이 완료된 후에도 지역의 자체적인 도시재생 활동이 유지될 때, 지역의 쇠퇴문제 해결과 지역 활성화의 효과가 사라지지 않고 지속적인 지역의 활력 제고의 성과가 나타나도록 하는 것이 국가의 재정을 지원하면서까지 도시재생사업을 추진하는 이유이다. 국가지원 도시재생 이후에도 주민들의 자체적인 노력뿐만 아니라 지자체에서 지속적인 도시재생 활동을 위한 최소한의 지원이 필요하다.

## (4) 제도 개선 제안

모든 지역을 동일한 평가기준이나 지원기준을 적용하기 보다는 지역의 특성과 차이를 인정하고 지역맞춤형 사업추진의 내용이나 지원의 기준을 적용할 수 있도록 제도적인 개선이 필요하다.

〈표 4-1〉 전략별 방안

전략	방안
도시재생 기반구축	도시재생 업무 인력 기준 마련
	도시재생 참여자의 도시재생 교육 이수 의무화
	도시재생 관련 협의회 운영 강화
사업계획 타당성 담보	지자체사업 발굴
	도시재생사업 스터디 프로그램 운영
	전문가 자문단 운영
도시재생사업 여건 조성	소규모 재생사업의 확대
	전북개발공사의 도시재생사업 참여 지원
	지속가능 도시재생 추진

## 제2절 전략별 관리 방안

### 1. 도시재생 기반구축

#### 1) 도시재생 업무 인력 기준 마련

##### (1) 행정 전담조직의 인력

도시규모가 큰 지자체는 전담조직에 충분한 인력이 배치되지만 도시규모가 작거나 농촌지역인 군지역에서는 담당업무 인력 배치에 어려움이 제기되고 있다. 인구규모와 행정업무량이 절대적인 정비례 관계가 아니기 때문에 소도시나 군지역의 도시재생 업무가 적지 않은 것이 현실이나 군지역의 경우에는 건설행정, 도시디자인, 농촌재생 업무를 다루는 팀의 일부 인원이 군 전체의 도시재생을 전담하거나 다른 업무와 함께 도시재생업무까지를 담당하는 경우도 있다.

농촌협약사업의 경우와 같이 도시재생사업을 추진하기 위해선 팀장을 포함한 적정 인력이 구성된 부서조직을 갖추는 것을 도시재생사업 추진 자격조건으로 제안하고 있는 것과 같이 도시재생사업의 선정 요건 및 평가항목에 전담조직과 인력에 대한 항목의 강화와 절대적인 필수 인원에 대한 중앙부처의 정책적 결정이 필요하다.

##### (2) 도시재생지원센터의 인력

도시재생사업 현장에서 주민들을 상대로 다양한 지원활동이 필요하므로 센터에 많은 인력이 필요하지만 현장지원센터의 경우는 예산문제와 인력충원의 어려움으로 최소한의 인력으로 운영되는 사례가 다수이다. 도시재생지원센터는 중간지원조직으로서 주민과 함께 도시재생사업을 시행할 뿐만 아니라 주민과 행정간 중간연결자 역할을 해야 하는 전문적인 지식과 자질을 보유한 인력이 필요한 조직으로서 센터장을 비롯한 코디네이터 및 활동가에 대한 도시재생지원센터 인력구성의 기준의 마련 필요하다.

## 2) 도시재생 참여자의 도시재생 교육 이수 의무화

### (1) 행정 전담조직 담당자의 교육 의무화

행정 담당자의 도시재생 교육 경험은 개인별로 평균 0.24회로서 매우 부족한 실정이다. 지자체 내에서 추진되는 도시재생사업을 관리하여야 하는 행정 담당자가 우선적으로 도시재생에 대하여 높은 이해도를 가지고 도시재생사업의 행정적 재정적 업무를 추진할 때 지역의 쇠퇴를 극복하고 지역재생의 결과를 제고할 수 있다. 빈집이나 거점시설 대상 부지의 소유권을 확보하는 과정에서 행정 담당자의 부단한 주민과의 논의와 설득을 거쳐 사업 추진에 성공적인 사례는 행정 전담조직의 역량이 성공적인 도시재생사업의 추진과 무관하지 않으므로 도시재생 행정업무 담당자의 발령 및 인원배치 시에 도시재생 교육의 이수를 의무화하는 제도마련이 필요하다.

### (2) 도시재생지원센터의 코디네이터 등 교육 의무화

도시재생지원센터는 도시재생사업을 시행하는 실무자 또는 지원자로서 주민 등 참여자의 역량강화 교육을 실시하고, 사업추진을 지원하면서 실무적으로 이끌어가는 역할을 수행하기 때문에 도시재생지원센터의 센터장 및 코디네이터는 누구보다도 도시재생사업 관련하여 전문적인 역량을 갖춰야 한다.

주로 도시 및 건축 관련 전문가인 교수가 비상임으로 센터장을 맡는 경우가 많지만 센터장 역시 도시재생사업을 실무적으로 운영하는 책임자로서 도시재생 교육이 필요하다. 코디네이터 역시 사회·문화 분야 등에서 거버넌스와 시민참여에 대한 경험이 많을지라도 도시재생에 대한 이해와 실무적 지원을 위해서는 도시재생 교육이 필수적이다. 그러나 도시재생지원센터 코디네이터의 도시재생 교육 이수비율은 높지 않은 것으로 나타나고 있어 도시재생 중간지원조직으로서 실무자의 전문성 제고가 요구되고 있어 코디네이터 채용 시 또는 근무 과정에서 도시재생 교육 이수를 의무조항으로 제시할 필요가 있다.

### 3) 도시재생 관련 협의회 운영 강화

#### (1) 행정협의회 운영 정례화 및 실무협의회 운영

도시재생사업에 대한 지자체 차원의 도시재생의 점검과 대응 및 부서간 협조를 통하여 사업을 원활하게 추진하기 위한 조직의 하나인 행정협의회는 국토부에서 시행하는 도시재생사업 추진실적 평가의 기준 중 하나이기도 하다. 부서장급 행정협의회의 운영을 정례화할 필요가 있다. 행정협의회는 부단체장을 의장으로 하고 부서장급으로 조직되므로 모든 구성원이 참여하는 매번의 회의개최는 실제적으로 어려운 점을 감안하여 협의회 개최를 정례화하되 회의개최 주기는 분기 또는 반기로 장기간으로 설정이 필요하다.

행정협의회를 구성하는 전체 부서 담당자가 회의에 참석하지 않고 당해 도시재생 단위사업이나 사업추진 과정상 협조가 필요한 부서 실무담당자들로만 구성되는 소 단위 실무협의회를 별도로 개최함으로써 빠른 담당자 소집이 가능하고 필요시 즉시적인 대응이 가능하도록 유연성 확보가 필요하다.

#### (2) 도시재생추진협의회의 실제적으로 운영

도시재생추진협의회는 행정 전담조직, 도시재생 현장지원센터, 주민협의체, 유관 기관, 사업시행 주체 등 도시재생사업 추진에 협력이 필요한 전체 참여주체의 협의체로 도시재생추진협의회가 사업추진에 필요한 중요한 사항에 대한 의사결정기구로서의 역할을 할 수 있다. 그러나 사업추진의 종합적이고 실제적인 협의기구로서의 기능의 수행이 반드시 필요하지만 도시재생추진협의회 구성조차 이루어지지 않은 도시재생사업지역이 다수 존재하고 있는 실정이다.

도시재생추진협의회 구성과 운영실적은 국토부 도시재생사업 추진실적 평가의 항목이므로 필수적으로 운영되어야 한다. 협의회 구성과 운영을 의무화하고 필요시에는 분야별로 세부 위원회를 구성하여 분야별 협의 기구를 운영하는 등의 운영을 위한 방안 모색이 필요하다.

〈표 4-2〉 도시재생추진협의회 세부 위원회 운영(예시)

구 분	역 할
주거분야	- 사전 사업계획(안)에 반영된 공공임대주택 공급, 공공지원 및 민간자율 주거재생사업 계획 및 생활편의시설 도입계획을 확정 - 특히, 단순 집수리 및 민간자율 주거재생(자율주택 또는 가로주택정비사업 등) 시행을 원하는 집주인의 수요를 파악하여 예상되는 이주수요 현황 검토 및 임대주택 공급계획 수립을 대비
상인분야	- 골목상권 활성화 방안을 논의하고 공공지원 사항 논의 및 임대료 상향제한 등 상생협약 체결을 추진
사회 서비스분야	- 아이돌봄 서비스, 청소년 공부방, 평생교육 프로그램으로 이어지는 생애주기에 따른 사회서비스 수요를 파악하여 실행계획에 반영하고, - 당해 사업으로 조성되는 생활편의시설이 주민주도 조직에 의하여 자생적으로 운영될 수 있는 선순환구조 방안 마련

\* 출처 : 국토교통부(2014), 도시재생전략계획 수립 가이드라인, 26쪽

## 2. 사업계획의 타당성 담보

### 1) 지자체사업 발굴

도시재생사업은 국가의 재정을 투입하여 지역의 도시재생의 기반을 구축하고 역량을 강화하기 위한 마중물의 역할을 함으로써 도시재생사업을 통하여 갖춰진 지역의 도시재생 추진기반을 바탕으로 지자체 자생적으로 지역쇠퇴 문제를 극복할 수 있는 토대를 만드는 것이 도시재생의 근본적인 목표이다.

도시재생사업의 근본목표를 달성하기 위해서는 계획의 단위사업 발굴 과정에서 주민들의 지역적 수요와 지자체의 지역행정적 성격이 강한 사업은 마중물 사업비의 이용보다는 지자체 자체사업으로 추진하고 마중물사업비 사용은 지역을 특화하여 경쟁력을 높일 수 있는 사업을 위한 비용으로 배정될 수 있도록 해야 한다.

지자체는 도시재생사업을 일회성의 국비지원사업으로 그치지 않고 도시의 지속가능성 확보를 위한 일련의 연계과정으로 인식하여 마중물사업을 통하여 형성된 도시재생 기반을 바탕으로 지자체사업을 지속적으로 발굴하여 시행함으로써 지역의 쇠퇴를 방지하고 도시재생사업의 성과를 확대·재생산 하는 노력이 필요하다.



## 2) 도시재생사업 스터디 프로그램 운영

도시재생활성화계획의 변경과정에서 사업수요가 감소하거나 사업추진 자체가 불가하다는 이유로 단위사업을 변경하거나 삭제하는 경우가 다수 발생하고 있다. 집수리사업에서 내부수리는 할 수 없거나 임대주택 건설은 마중물사업비 사용이 불가능한 경우가 있고, 또한 빈집 등의 사업대상 건축물의 건축구조가 취약하여 안전진단에서 활용이 안 된다는 결정에 따라 사업추진이 어렵다는 판단을 받으면 그 사업이 삭제되는 경우가 발생하는 등의 문제점이 지적되었다.

단위사업은 실현을 목표로 하므로 단순히 아이디어 차원에서 사업을 발굴하기 보다는 실현가능한 사업을 필요로 하고 실현성을 제고하기 위하여 주민, 전문가, 행정 등과 면밀한 검토 등의 조사과정이 중요하다. 계획변경의 최소화를 위해 발굴된 사업에 대하여 사업추진 가능성을 판단해보는 스터디 프로그램을 운영할 필요가 있다.

도시재생지원센터가 역량강화의 일환으로 도시재생활성화계획에 담긴 단위사업에 대하여 스터디 모임을 구성하여 사업내용과 법제도적 가이드라인을 학습하고 가능성과 실현성을 검토하는 프로그램의 운영이 필요하다.

## 3) 전문가 자문단 운영

### (1) 전문가 자문단 구성

도시재생활성화계획의 수립은 도시재생과 관련한 전문업체에서 수행하는 경우가 대부분이다. 주로 수도권에 경험 많은 업체가 수행하게 되는데 당해 지역에 대한 이해도는 낮을 수밖에 없으므로 틀에 짜인 계획수립 절차에 맞추어 정해진 틀 안에서 계획내용이 만들어지면서 지역에 부합하는 계획수립에는 한계를 지니고 있다. 이러한 한계를 극복하기 위하여 지역이 가지는 특성을 파악하고 있는 지역 전문가를 통한 계획의 검토가 필요하다. 분야별 지역 전문가로 구성된 자문단을 구성하여 계획의 수립 과정에서 의견을 듣고 반영할 수 있는 시스템 구축이 필요하다.

## (2) 지역 전문가 컨설팅 통한 내실화

계획을 수립하기 전, 계획수립 도중, 계획수립 완료 후의 모든 과정에서 지역의 전문가의 자문 및 컨설팅을 진행하여 계획내용의 타당성을 확보하는 절차를 거치도록 할 필요가 있다. 도시재생은 종합적 성격의 사업을 담게 되므로 지역의 도시재생 방향에 따라 부합하는 분야의 전문가의 자문이 필요하다. 각 분야의 세부적인 자문이 가능한 지역 전문가의 검토와 함께 일부 전문가는 전국적 도시재생사업 평가 경험이 있는 전문가를 위촉하여 계획내용의 보편성을 담보할 수 있도록 해야한다.

## 3. 도시재생사업 여건 조성

### 1) 소규모 재생사업의 확대

#### (1) 도시재생사업 추진을 위한 사전 준비

도시재생법에 근거한 도시재생뉴딜사업의 최소규모의 사업유형인 주거지지원형이라도 5~10만㎡의 면적규모와 200억 원의 사업비를 갖는데, 이러한 대형 도시재생 사업을 충분한 준비가 없이 추진되면서 예산집행이 저조하고 많은 계획변경이 발생하고 있다. 도시재생사업의 원활한 추진과 성과확대를 위하여 도시재생의 기본요소인 거버넌스의 활성화는 필수사항으로서 주민공동체의 형성과 주민들의 도시재생 추진을 위한 역량이 갖춰야 한다.

#### (2) 전복형 희망지사업 추진

국토부에서는 소규모 도시재생사업을 시행하고 있는데, 주민들이 소규모로 거점 시설을 조성하거나 소식지 발간 등 소규모로 도시재생사업을 경험함으로써 도시재생사업에 대한 체감도를 높이는 사전단계 성격의 도시재생사업이다. 향후 소규모 도시재생사업이 완료된 지역을 대상으로 도시재생사업을 추진하는 것을 정책방향을 설정하기 때문에 사전적인 도시재생사업 준비 유무가 도시재생사업 선정에서 매우 중요하게 작용될 것이다.

이에 따라 국토부 소규모 도시재생사업과 함께 전북도 자체적인 소규모 도시재생 사업을 실시하여 기본적으로 도시재생에 대한 주민들의 역량을 강화하고 향후 국가 공모사업의 사전준비를 위한 방안이 되어야 한다. 서울시의 희망지사업과 같이 전북도 자체적인 소규모 도시재생사업을 진행하는 것은 국가사업에 대응하고 도시재생 사업의 성과를 제고할 수 있는 지역적 도시재생의 자원을 육성하는 것이 된다.

서울시 도시재생 희망지 사업 <sup>6)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개요 : 도시재생활성화지역 및 주거환경관리사업구역 지정 이전에 주민모임이나 지원단체의 제안으로 도시재생 주민홍보 및 교육, 지역조사 및 의제발굴 등 주민역량강화사업을 공모형식으로 진행하여 지원하는 사업</li> <li>• 공모 제안내용 : 지역문제에 대한 인식 및 진단을 바탕으로 ① 문제 해결에 필요한 지역자원 조사 및 활용방안, ② 주민참여 확대 및 공동체 활성화 방안, ③ 도시재생 공감대 형성을 위한 교육 및 소규모 사업 실행방안 등</li> <li>• 지원금액 : 사업지당 1억2천만 원 범위(도시재생활성화지역 연계형 희망지) 사업지당 8천만 원 범위(주거환경관리사업 연계형 희망지)</li> <li>• 대상지역 : ①지속적인 인구감소, 고령화 등으로 쇠퇴된 곳이나, 문화, 복지여건, 상권회복 가능성 등 잠재력을 보유한 지역, ②근린지역의 경제 활성화, 주거환경의 질 향상, 주민공동체 활성화 등이 필요한 노후 주거지역</li> <li>• 신청자격 : 지역 주민 10인 이상으로 구성된 주민모임과 지원단체</li> <li>• 사전 상담 지원 : 사업신청서 작성방법, 도시재생 주민역량강화사업 등에 대한 이해가 부족하여 사전 상담을 신청할 경우 서울시 도시재생지원센터 추진반이 직접 현장설명회 및 찾아가는 사전 상담 진행</li> </ul>

## 2) 전북개발공사의 도시재생사업 참여 지원

### (1) 공공기관의 도시재생사업 참여

쇠퇴지역은 낮은 소득계층이 거주하고 임대주택에 대한 수요가 있는 것이 특징이다. 지역의 경제적 활성화를 목표로 청년 등 주민들이 창업할 수 있도록 지원하는 사업들도 함께 계획되고 있다. 취약계층의 주거공간을 조성하는 공공임대주택이나 청년창업주택 등 주택의 공급과 같이 주민의 일부가 사업의 대상이 되지만 공익적

6) 오병록(2017) 124쪽 재인용

성격이 강한 사업에 공공기관의 참여가 절대적으로 필요하지만 국가재정을 사용하는 도시재생사업의 마중물 사업비의 사용이 불가하다. 지역의 활력을 높이고 주민의 정주환경을 개선하기 위해서 필요한 경우에는 도시재생사업에 지역의 공공기관의 참여가 시너지 효과를 낼 것이다.

## (2) 전북개발공사의 도시재생사업 참여

실태분석 결과, 일부 도시재생사업지역에서 임대주택 조성이나 자율주택정비사업에서 사업성이 낮다는 이유로 사업추진을 철회하면서 사업이 제외된 사례가 발생하고 있다. 주민들의 주거문제는 사회안전망의 일부로서 공공측면에서 접근되어야 하고, 쇠퇴지역의 주거문제는 사업성만으로 취급될 수 없는, 공공의 역할이 필요한 부문이다. 전북개발공사는 전북도의 공공적 개발을 담당하는 공공기관이므로 전북도 쇠퇴지역 주민의 주거복지 차원에서 도시재생사업을 통한 임대주택이나 주택정비사업의 참여가 필요하다.

그러나 전북개발공사는 공공기관이지만 자체적인 사업수익을 통해 운영되는 기관이므로 전북개발공사가 도시재생사업에 참여를 유도하기 위하여 주거공간 조성이나 개선을 위한 단위사업에서의 사업성을 담보해 줄 수 있는 방안의 모색이 필요하다. 행정절차 간소화, 행정비용 면제, 취득세와 등록세 등 도세 혜택과 도시재생사업지역의 당해 지자체의 재산세 등 시군세의 면제가능한 방안의 마련을 통해 공사의 역할에 충실한 도시재생 참여자로서 유도가 이루어져야 한다.

## 3) 지속가능 도시재생 추진

### (1) 일회성 도시재생사업의 한계

지역공동체가 취약하고 참여주체의 역량이 부족한 상태에서 국가지원으로 추진되는 도시재생사업은 사업기간의 종료와 함께 국가지원이 끝나면 모든 도시재생 활동도 함께 소멸된다는 평가를 받고 있다. 이는 국가의 재정적 지원을 통해 많은 참여주체 노력과 협력으로 구축된 도시재생 거버넌스와 역량이라는 자산이 도시재생사

업의 종료와 함께 지속적인 성과창출 없이 방치된다면 막대한 자원의 낭비라고 볼 수 있다.

군산의 도시재생 선도지역의 사례에서 확인할 수 있듯이 도시재생사업을 통해 주민들이 도시재생에 대한 역량을 키웠고 그래서 다시 한다면 잘 할 수 있다는 자신감을 갖게 되었는데 사업이 종료되면서 지속적인 지역의 재생을 만들어내지 못한다는 것과 도시재생사업을 또다시 하고 싶다는 아쉬움을 표현한다고 한다. 도시재생사업을 기반으로 구축된 도시재생의 역량이 지속적으로 발휘되고 유지되면서 도시쇠퇴를 방지할 수 있는 후속조치가 필요하다.

## (2) 전복형 지속가능 도시재생사업 추진

완료된 도시재생사업지역을 대상으로 사업의 성과를 평가하여 지속가능하고 사업 성과를 배가할 수 있는 지역은 지속적인 도시재생 활동을 지원하여 지속적으로 활력 있는 도시로 유지될 수 있도록 주민들의 역량을 이용할 필요가 있다.

전복형 지속가능 도시재생사업을 통해 기 추진된 도시재생 자생력을 갖춘 지역을 대상으로 주민공동체 또는 주민중심의 협동조합 등 사회적기업의 지속적인 도시재생의 주체로서 활동할 수 있는 최소한의 지원 방안 마련이 필요하다.



# 5

장

## 결론

Jeonbuk Institute

- 
1. 연구 종합
  2. 정책 제언





# 제5장 결 론

## 제1절 연구 종합

### 1. 도시재생사업 추진 실태

#### 1) 거버넌스 체계

전북도 14개 시군에서는 도시재생사업을 추진할 도시재생 전담조직을 구성하여 도시재생 업무를 담당하는 행정적 기반을 구축하고 있었다. 각 시군의 규모와 지역 특성에 따라 도시재생 전담조직의 직제와 인력은 상이하지만 시지역에서는 과 단위로 조직하였고, 군지역에서는 팀단위로 조직되어 있었다.

도시재생 업무를 담당하는 행정 주무관의 근무기간은 평균 1년 2개월로 도시재생의 업무특성에 비해 상대적으로 짧은 것으로 조사되었으며 도시재생에 대한 이해도 증진과 전문성 강화를 위한 도시재생 교육참여 회수는 0.24회로 많지 않은 것으로 나타났다.

도시재생 중간지원조직으로서 도시재생지원센터는 모든 시군에서 설치되었거나 운영 예정 중으로 도시재생 사업지역이 다수인 시지역에서는 기초지원센터와 현장지원센터가 분리되어 운영되고 있는 반면, 단일 사업지역을 보유한 군지역에서는 기초지원센터가 현장지원센터를 겸하여 운영되고 있다. 도시재생지원센터 담당자의 평균 근무기간은 1년 5개월이다.

#### 2) 도시재생계획 수립 현황

도시재생을 추진하는 모든 지자체에서 도시재생전략계획이 수립되어 있으며 도시재생사업 추진을 위한 도시재생활성화계획에 대해 9개 사업지역은 수립이 완료되었으며 10개 사업지역에서 수립 중에 있다.

전라북도 내 선정된 도시재생사업의 유형별로는 중심시가지형 도시재생활성화계

획이 7개 지역, 일반근린형 도시재생활성화계획 6개소, 주거지지원형 도시재생활성화계획이 3개소이며 국가균형특별법에 의한 우리동네살리기 도시재생계획은 3개소로서 군산, 전주, 완주에서 수립되었다.

### 3) 도시재생활성화계획의 변경 실태

#### (1) 변경 형태

초기의 도시재생활성화계획의 단위사업의 38.2%는 그대로 유지되면서 사업이 진행되고 있는 것으로 조사되었다. 변경된 사업의 경우 변경형태는 ‘통합’, ‘변경’, ‘삭제’, ‘추가’의 형태로 구분하여 분석한 결과 개별 단위사업들이 유사한 사업으로 ‘통합’되어 변경된 경우가 19.9%로서 변경된 형태 중 가장 높은 비중을 보였고 ‘삭제’ 19.1%, ‘추가’ 11.6%, ‘변경’ 11.3% 순으로 나타났다.

#### (2) 변경 사유

단위사업들이 계획변경 과정에서 변경이 이루어지는 사유 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 여러 사업들을 하나의 사업으로 통합되면서 유사한 ‘동일범주’의 사업으로 묶이는 경우가 27.0%이며 그 다음으로 사업내용의 타당성 검토에 따라 새로운 공간의 조성보다는 빈집 등 기존 자원의 활용, 주변 조건과의 조화를 위한 사업내용의 조정, 사업의 실현가능성 등의 판단으로 인해 사업내용이 변경된 사업이 13.9%를 차지하였다.

유사한 사업으로서 명칭만 변경되거나 주민의견을 반영하면서 변경, 마중물사업이 아닌 부처사업으로 전환, 사업내용의 축소와 확대, 대상 건축물의 안전상 기준미달에 따른 추진불가 등으로 변경되는 사업들이 7.0~7.8%인 것으로 조사되었다.

#### (3) 변경 출처

사업을 변경하게 된 의견의 주요 출처는 국가공모 선정과정의 심사와 평가 과정에

서 심사위원들의 의견을 수용하면서 발생한 것으로 29.5%의 사업들이 변경되어 가장 많은 영향을 받은 것으로 조사되었으며 두 번째로 변경의견을 제시된 출처는 계획의 구상서 단계에서 계획결정을 위한 계획수립 과정에서 반영된 주민의 의견반영으로 변경된 사업이 23.1%를 차지하였다.

계획수립 과정에서 지자체의 정책적 사업을 반영하고 주무부서의 의견이 반영되면서 14.1%가 변경되었고 계획내용에 대한 타당성 검토와 조정 과정을 거치면서 11.5%가 변경되었으며, 도시재생지원기구의 컨설팅 의견을 반영을 위한 변경이 10%, 거점시설의 부지확보의 어려움으로 변경된 경우는 6.4%에 해당한 것으로 조사되었다.

#### 4) 도시재생사업에서 개선 필요 사항

행정 업무담당자들은 도시재생활성화계획의 수립과 변경 절차의 간소화, 부지확보를 위한 수용권 보장, 업무 담당자 인력 보강, 사업기간의 장기화로 안정적 추진, 사업비 사용의 제한 완화, 도시재생에 대한 주민의 이해도 제고로 과도한 주도권 요구 해소 및 시군의 지역적 특성에 다른 사업추진의 분리 등을 요구하였다.

중간지원조직으로서 도시재생지원센터에서는 지원센터의 인력 확대, 사업의 장기적 추진, 주민역량 강화, 지역사회의 참여 독려, 도시재생의 준비과정 필요 등을 제안하였다.

#### 5) 실태 분석

도시재생사업 요소간 유의미한 상관관계를 나타내는 것은 사업 집행률과 주민활동 참여인원, 주민협의체 참여인원과 도시재생지원센터 담당자 근무기간, 그리고 초기 단위사업이 변경 없이 유지되는 유지율과는 주민협의체 참여인원, 역량강화 프로그램수, 전담조직 담당자 근무기간이었다. 주민참여가 활발하고 도시재생지원센터의 역할이 충실할수록 사업추진이 원활했고, 역량강화를 통한 주민의 참여가 높으면 사업계획의 변경을 최소화되는 것을 확인할 수 있었다.

## 2. 도시재생 관리 방안

### 1) 도시재생 관리 방향 및 전략

무엇보다도 도시재생 참여주체의 도시재생에 대한 이해도를 높이는 참여자의 역량을 높이고, 계획수립 시 단위사업의 내용에 대한 철저한 검토를 통해 사업의 타당성을 담보하도록 하며, 도시재생사업을 추진할 수 있는 기반과 여건을 조성하는 방향설정이 필요하다.

도시재생 기반을 구축하기 위하여 행정 전담조직과 도시재생지원센터의 인력을 확충하고, 주민과 주체의 역량을 강화하여 거버넌스의 활성화가 필요하며 사업계획의 타당성을 확보하기 위해서는 다양하고 지속적인 의견을 수렴하여 반영하고, 단위사업에 대한 정확한 이해를 바탕으로 사업을 구성하며, 전문가를 활용한 컨설팅을 통한 사업의 합리성과 타당성을 확보하여야 한다.

도시재생사업 여건을 조성하기 위하여 사전적으로 도시재생 거버넌스를 준비하고, 민자유치와 도시재생사업 완료 후의 지원이 필요하다.

### 2) 전략별 관리 방안

기반구축을 위해서는 행정 전담조직이나 도시재생지원센터의 인력 기준을 마련하고 도시재생 참여자의 도시재생 교육 이수 의무화와 함께 행정협의회 및 도시재생추진협의회 운영의 강화와 확대가 필요하다.

사업계획의 타당성을 담보하기 위하여 계획 초기에 적극적인 지자체사업을 발굴하고, 도시재생사업 스터디 프로그램을 운영하며 전문가 자문단을 구성하여 운영할 것을 제안하였으며 여건 조성을 위하여 도시재생의 사전준비를 위한 전복형 희망지 사업을 추진하고 공공기관으로서 전복개발공사의 도시재생사업 참여를 지원하며 지속가능한 도시재생 추진을 위하여 전복형 지속가능 도시재생사업을 추진할 것을 제안하였다.

## 제2절 정책 제언

### 1. 지자체장 도시재생사업 추진 의지 독려

수백억 원을 국가에서 지원하는 도시재생사업은 취약한 재정구조를 가진 지자체로서는 지역의 발전을 위한 중요한 정책수단이다. 지자체장은 사업비 확보의 유효한 수단인 도시재생 국가공모사업에 관심을 가질 수밖에 없으며 도시재생을 위한 행정조직을 새롭게 조직하고 인력을 배치하는 등 노력을 기울이고 있다.

도시재생사업은 하나의 지역이라는 공간을 대상으로 하므로 주민들의 생활공간인 만큼 주민들의 정주환경과 관련된 다양한 사업들을 포함한다. 도시재생 단위사업들은 사업별로 관할하는 소관부서들이 다양하고 복잡하게 얽혀있는 경우가 많고 부서간 업무의 성격과 특성에서 차이가 발생하므로 특정 단위사업과 관련된 부서들의 협조가 필요하지만 부서간 협의와 협조가 쉽지 않은 경우에는 지자체장의 정책결정이 필요하였다. 또한, 원활한 도시재생사업의 추진을 위해서 기존 정책이나 제도하에서 불가능한 경우도 발생하게 된다. 이때 정책결정자의 과감한 변경과 지원이 요청될 수 있어 지자체장의 도시재생사업에 대한 관심과 정책결정과정에서의 참여가 필요하다.

국가공모사업에 대응하고 도시재생사업의 성과를 위해 실무진 행정담당자가 어려움 없이 업무처리가 될 수 있도록 지원하고 지역 주민과 의견소통과 여러 참여주체 간 협의과정에서 나타나는 갈등관리 등 어려운 업무를 수행할 수 있도록 지자체장이 관심을 갖고 업무담당자의 사기진작을 위한 지원이 필요하다.

### 2. 지자체의 수행 능력 고려

국가공모방식으로 추진되는 도시재생사업은 사업별로 사업비를 지원하기 때문에 지자체는 가능한 많은 사업을 유치하려고 막대한 노력을 기울이고 있다. 시지역에서는 많게는 4개소, 적어도 2개소 이상을 추진하고 있고, 군지역에서도 하나 이상의 사업을 추진하고자 노력을 기울이고 있다.

도시규모가 큰 도시에서는 도시재생 담당 인력도 상당하여 다수의 도시재생사업 지역을 관리하고 운영할 수 있지만 그렇지 못한 소규모 시지역과 특히 군지역에서는 조직과 인력이 충분하지 않음에도 불구하고 다수의 사업을 유치하려는 노력을 꾸준히 전개하고 있는 실정이다. 그러나 인력의 부족으로 인해 기추진 사업의 운영과 관리에도 행정적 과부화가 발생하고 있음에도 추가적인 사업의 유치를 위해 국가공모를 위한 새로운 사업대상지의 모색과 사업계획서를 준비하고 있는 상황으로 기추진 사업의 추진실적 부진의 결과를 초래하고 있다.

조직과 인력이 충분한 조건 하에서는 가능한 많은 사업을 추진하여 지역발전과 주민의 삶의 질 향상을 도모하여 하지만, 그렇지 못한 여건에서는 활용가능한 자원범위 안에서 순차적으로 사업들을 유치하고 추진해 나가는 것이 성과제고 측면에서도 효율적이라고 판단된다.

# 참고문헌





## 참고문헌

- 국토교통부, 2017, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인
- 국토교통부, 2019, 2019년 혁신지구 국가시범지구 신청 가이드라인
- 국토교통부, 2020, '20년 도시재생 뉴딜사업 설명회
- 국회예산정책처, 2018, 도시재생 뉴딜 분석
- 김민수, 2018, 통합적 도시관리 체계마련을 통한 '도시재생 뉴딜사업' 효율성 제고를 위한 법제 정비방안 연구, 한국법제연구원
- 박성남·김민경, 2016, 도시재생사업 기반 구축 단계의 경험과 과제, 건축도시공간 연구소.
- 박소영, 2015, 도시재생사업 실효성 제고를 위한 국가재정지원체계 개선방안. 국토 연구원
- 서수정·윤주선, 2015, 도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선연구, 건축도시공간 연구소
- 수원시 지속가능도시재단, 2017, 도시재생 뉴딜정책과 지자체 중간지원조직 역할
- 성은영 외, 2015, 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구, 건축도시공간 연구소
- 오병록, 2017, 전라북도 도시재생사업 추진 전략, 전북연구원
- 오병록, 2020, 사회적경제 조직을 통한 도시재생사업 성과확대 방안, 전북연구원
- 유아람 외, 2018, 도시재생 뉴딜사업 주거지 재생을 위한 정책 개선 방안 연구, 대한 건축학회논문집 계획계, 제34권 제12호, 대한건축학회
- 이왕건 외, 2015, 도시재생 선진사례와 미래형 도시정책 수립방향, 국토연구원
- 이왕건 외5, 2017, 도시재생사업의 미래전망과 발전방안, 토지주택연구원
- 이정혜 외, 2018, 근린재생형 활성화계획 변경양상 분석을 통한 지방중소도시의 통합적 도시재생사업에 관한 연구, 국토계획 제53권 제2호, 대한국토도시계획학회
- 임미화 외, 2019, 도시재생사업에서 발생하는 갈등과 갈등관리 계획상의 갈등 유형 간 차이에 관한 연구, 국토계획 제54권 제1호, 대한국토도시계획학회
- 황윤식 외, 2019, 인천시 도시재생 뉴딜사업의 문제점과 개선방안 연구, IDI 도시연구, 제16권, 인천연구원

도시재생종합정보체계([www.city.go.kr](http://www.city.go.kr))

법제처 찾기쉬운 생활법령정보([www.easylaw.go.kr](http://www.easylaw.go.kr))





기본연구 2020-06

**전라북도 도시재생사업 실태 조사 통한 관리방안 모색**

---

발행인 | 김 선 기

발행일 | 2020년 10월 30일

발행처 | 전북연구원

55068 전북 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696

전화: (063)280-7100    팩스: (063)286-9206

---

ISBN 978-89-6612-310-0 93530

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.



