

내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜

김이탁
국토교통부
도시재생사업기획단장

머리말

“모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가집니다. 헌법이 정한 국민의 기본권입니다.” 지난 4월 문재인 대통령이 밝힌 도시재생 뉴딜의 추진 배경이다.

우리나라 도시에 사는 인구는 전체 인구의 90%를 넘어섰으며, 국민의 기본권을 보장하기 위해서는 살기 좋은 도시환경의 확보가 필수이다. 단순히 물리적 주거환경의 개선이 아니라 ‘사람’이 행복한 삶을 영위할 수 있도록 만들기 위해서는 사회적·경제적·환경적 측면을 동시에 고려해야 한다.

지난해 에콰도르 키토에서 열린 유엔 해비타트3차 총회의 어젠다는 ‘모두를 위한 도시’로, 개발의 그늘에 가려진 빈곤과 강제철거 등의 문제를 해결해 모든 사람을 위한 지속가능하고 포용력 있는 도시를 만들자는 것이 핵심이다. 도시재생 뉴딜도 이러한 도시 어젠다와 같은 방향을 추구하며 보다 건강한 도시생태계를 조성해 나가고자 한다.

도시재생 뉴딜의 배경

정부는 2013년부터 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하여 쇠퇴도시지역을 대상으로 도시재생 사업을 지원하고 있다. 그러나 경험의 부족(행정주도의 사업추진 관습에서 벗어나지 못함)으로 지역의 주민참여도 미흡했고 지역 특성을 반영한 사업계획 수립은 더뎠으며, 중앙정부의 지원이 부족하여* 주민이 체감할 수 있는 성과가 미약하다는 한계에 봉착하게 되었다.

이러한 한계를 극복하기 위해 새로운 정부에서는 기존 도시개발 정책의 패러다임을 전환하는 ‘도시재생 뉴딜사업’을 추진하게 되었다.

새로운 정부의 공약을 들여다보면, 도시재생 뉴딜은 단순 주거 정비 사업이 아니라 ‘국민이 체감하는 도시재생’, ‘삶의 질을 개선하는 도시재생’, ‘모두를 위한 도시재생’, ‘일자리를 창출하는 도시재생’을 목표로 쇠퇴한 도시를 재활성화해 도시의 경쟁력을 높이하고자 하는 ‘도시혁신사업’이다.

문재인 정부의 도시재생 뉴딜 공약



‘도시재생 뉴딜사업’은 대규모 철거 및 정비방식이 아니라 소규모 생활밀착형 사업방식을 택하고 있으며, 지역 주민이 주도적으로 사업을 이끌어 나감에 따라 지역의 특색에 맞는 맞춤형 도시재생이 가능하다. 이와 더불어 정부 지원을 전폭 확대하는 한편 지역 주민 주도의 자생적 조직들이 사업 주체로 참여하도록 유인하여 재생사업의 수익을 지역 주민들이 공유할 수 있도록 추진할 예정이다.

* 2016년 말 읍·면·동 기준 국내 도시의 3분의 2(2,200여 개)가 쇠퇴 중이나 정부 지원은 전국적으로 46곳에 불과



도시재생 뉴딜의 목표

도시재생 뉴딜은 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경 개선(H/W)과 주민들의 역량 강화(S/W)를 통해 도시를 종합 재생하기 위해 추진된다. 이를 위해 네 가지 구체적인 목표를 설정하였다.

첫째, 주거복지 실현이다. 거주환경이 열악한 노후 주거지를 정비하여 기초생활 인프라를 확충하고 저렴한 공적임대주택을 공급하고자 한다. 둘째, 도시 경쟁력 강화이다. 쇠퇴한 구도심에 혁신 거점공간을 조성하고 도시 기능을 재활성화해 도시의 경쟁력을 회복하고자 한다. 셋째, 사회통합이다. 주민 참여 거버넌스를 구축하여 이익의 선순환 구조를 정착시키고 소유주와 임차인, 사업주체와 주민 간 상생을 유도한다. 넷째, 일자리 창출이다. 업무·상업·창업 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 도시재생 경제조직 등 지역 기반의 지속가능한 일자리를 창출하고자 한다.

도시재생 뉴딜사업의 유형

도시재생 뉴딜사업은 500곳을 하게 되면 500곳 모두 사업 내용이 다르며, 다양한 사업으로 구성될 수 있다. 대통령 공약에서 제시되었듯이 저층 노후 주거지 재생사업부터 상권·시장활성화 사업 등 다양한 사업들을 지역 주민의 수요(needs)에 맞게 구성할 수 있는 것이다. 다만 장기적인 측면에서 사업이 추진되는 대상지 특성이나 주요 핵심 사업 등을 고려하여 기본적인 사업 방향을 가이드하고, 체계적인 지원과 성과 관리를 위해 ①우

리동네살리기(소규모 주거) ②주거정비 지원형(주거) ③일반근린재생형(준주거) ④중심시가지형(상업) ⑤경제기반형(산업) 다섯 가지로 분류하고 있다.

각 도시재생 뉴딜사업 유형은 대상지역의 특성, 특히 용도지역이나 사업 규모에 따라 구분되는데, 노후 주거지 정비를 목적으로 하는 우리동네살리기와 주거지 지원형은 주로 소규모 저층 주거 밀집지역이나 저층 단독주택지역 등 주거지역을, 일반근린형은 골목상권과 주거지가 혼재된 준주거 지역을, 중심시가지형은 상업·창업·관광·문화 등 상업지역을, 경제기반형은 역세권·산업단지·항만 등 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 대상으로 하고 있다.

다양한 사업 모델과 이를 담아내는 다섯 가지 뉴딜사업 유형(예시)

공동체 공간 활용 사업	노후 공공청사 복합개발 사업
저층 노후 주거지 재생(가로주택정비사업 등)	기존 주택 매입 임대
도시재생 어울림 플랫폼 조성	소규모 공영주차장 건설
재래시장 활용 원도심 재생 사업	골목경제 활성화 사업
중소도시 및 쇠퇴 구도심 등 정비 사업	도심 신활력 거점 공간 조성
지방거점 개발	복합 지식산업센터 조성 사업
역세권 공유지 활용 사업	저밀 공공청사 복합 사업
국공유지 개발 사업	역사문화자원 활용 재생 사업
복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성	폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용 사업
친환경 에너지 재생 사업	스마트도시 조성 사업

우리동네살리기

주거지 지원형

일반근린형

중심시가지형

경제기반형

도시재생 뉴딜의 핵심 과제

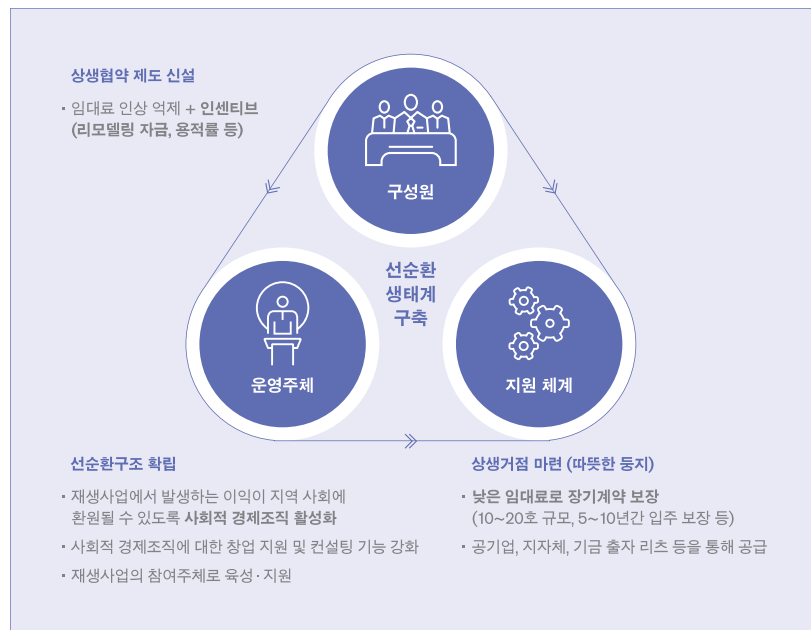
앞서 언급한 네 가지 목표를 달성하기 위해 다섯 가지 핵심 과제를 도출하여 체계적으로 추진할 계획이다. 첫 번째 과제는 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비하는 것이다. 저층 주거지에 마을주차장 등 아파트 수준의 기초생활 인프라를 확충하기 위한 다양한 모델을 개발하고, 집주인들이 낡은 주택을 새로운 주택으로 쉽게 개선할 수 있도록 주택 개량 및 소규모 주택 정비사업에 대한 지원도 강화한다. 또한 노후 주거지 내 스마트홈,

제로에너지 등을 적용한 양질의 공적임대주택을 공급하고, 기존 주민에 대한 우선 공급도 함께 진행한다.

두 번째 과제는 구도심을 지역의 혁신거점으로 조성하는 것이다. 쇠퇴한 구도심의 중심 기능을 회복하고 도시의 경쟁력을 강화하기 위해 혁신거점 공간을 조성하고자 한다. 도심 지역의 혁신거점 역할을 하는 복합 앵커시설인 ‘도시재생 어울림 플랫폼(가칭, 정부·지자체의 각종 지원센터와 공공임대상가 및 청년 임대주택 등이 입지한 복합건물)’을 조성하여 청년 일자리와 주거공간 등을 마련하고, 도시의 산업 기능을 회복하고 첨단산업의 생태계를 조성하기 위해 공업지역 등을 ‘도시재생 첨단산업단지(가칭)’로 재생할 예정이다. 또한 쇠퇴한 마을을 대상으로 스마트 기술을 접목하여 주민 생활 편의를 끌어올리는 스마트형 도시재생 시스템을 구축하고, 문화재생 및 골목상권 재생, 건축·경관재생 등 지역별로 특화된 재생도 추진하고자 한다.

세 번째 과제는 지역 기반의 거버넌스를 활성화하는 것이다. 이를 위해 지자체의 ‘도시재생대학’을 활성화하여 지역이 주도하는 교육체계를 구축하고 주민이 실천할 수 있는 교육을 진행한다. 또한 도시재생 사업지

상생 발전과 도시재생 이익 선순환 구조 구축



역의 현장지원센터를 거버넌스의 중심 및 지역 주민 서비스의 통합 플랫폼으로 활성화하고, 사업발굴과 추진 등 의사결정을 주민이 직접 할 수 있도록 주민협의체 등 주민 주도 조직의 구성을 유도할 예정이다.

네 번째 과제는 등지내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용)에 적극 대응하는 것이다. 도시재생 사업지역 내 임대인·임차인·지자체의 자발적인 협력을 위한 상생협약 체결을 활성화하고, 기존 상인과 청년창업자 등이 입주할 수 있는 임대료 안심공간(공공임대상가)의 구성을 지원하여 도시재생 이익을 지역 사회가 함께 공유하는 선순환 구조를 확립하고자 한다.

마지막 과제는 맞춤형 일자리 창출이다. 계획 수립 단계에는 지역 현장 중심의 교육체계를 구축하여 ‘코디네이터’와 ‘주민주도 경제주체’ 등 도시재생 전문 인력을 양성하고, 사업 시행 단계에서는 도시재생 지역 특성에 맞는 맞춤형 일자리 창출을 지원하며, 운영·관리단계에서는 임대주택 및 마을 공동시설 운영·관리, 육아·노인돌봄, 집수리 등 주민이 주도하는 일자리 모델을 마련하고자 한다.

맺음말

도시재생 뉴딜사업은 새 정부의 핵심 국정과제로, 복지적 차원에서 살기 좋은 도시를 만드는 것뿐만 아니라 우리나라의 도시경쟁력을 높여 지역 균형 발전에도 기여하는 사업이다. 또한 도시재생 뉴딜사업은 대규모 철거 및 정비 방식이 아니라 소규모 생활 밀착형 사업을 중심으로 쇠퇴한 도시를 재활성화해 도시의 경쟁력을 높이하고자 하는 ‘도시혁신(革新)사업’이다. ‘혁신(革新)’이란 일체의 묵은 제도와 방식을 고쳐서 새롭게 만드는 것으로, 도시재생 뉴딜사업은 기존의 한계를 넘어 지역·주민과 더 가깝게 소통하고 국토와 도시를 건강하게 만드는 데 이바지할 것이다.