

# - 도시재생이 나아갈 길 -

부제: 도시재생의 혁신을 위한 패러다임의 변화<sup>는?</sup>

경실련 도시개혁센터 정책위원장  
전북대학교 도시공학과 교수

**황지욱**

2023년 01월 09일

# 도시재생 (Urban Regeneration), 태생과 어원적 설명



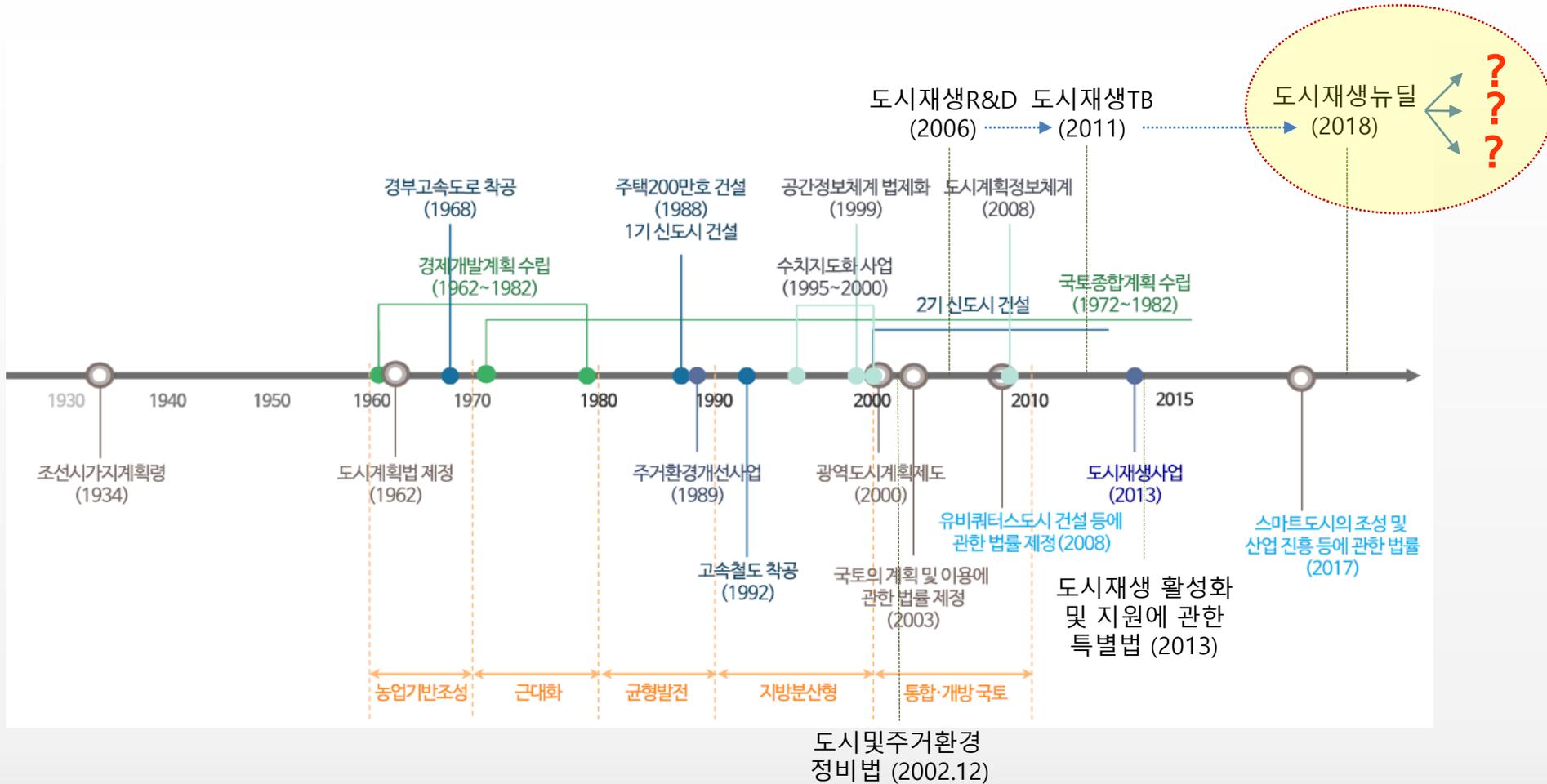
출처: Reberbs & Sykes, 2000

# 도시재생 (Urban Regeneration)이 등장하기까지

“사람이 만든 생명체”라는 도시는 성장과 쇠퇴,  
그리고 새로운 성장으로서 재생의 과정을  
반복해갑니다.



# 우리나라 도시재생 (Urban Regeneration)의 태동

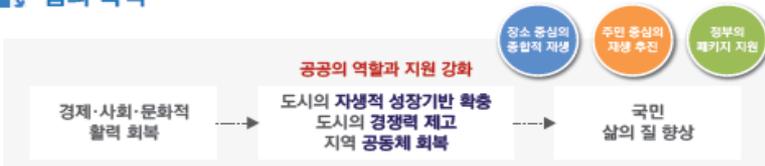


# 도시재생 (Urban Regeneration), 제도적 정교화

## 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률』 제정배경과 주요내용 (2013년 6월 4일 제정)

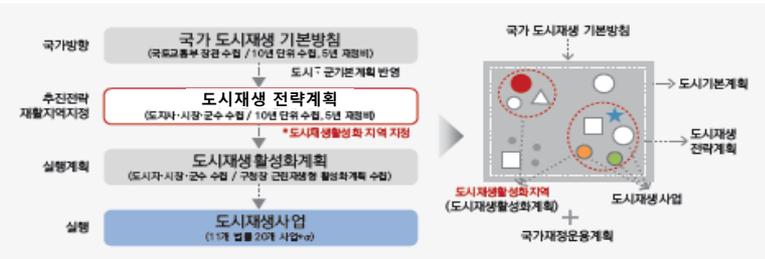
도시의 자생적 성장기반 확충으로  
도시의 경쟁력을 강화하기 위해 제정한 법입니다.

### 법의 목적



### 도시재생 계획체계

중합적 계획수립 (도시재생전략계획)을 통한  
도시의 중·장기적 비전 제시 및 부처간 분산된 재생사업의 복합적 시행 가능



### 도시재생활성화지역 지정기준 및 유형

[도시재생활성화지역 지정 기준]		[도시재생활성화지역 유형]	
구분	기준	도시경제 기반형	근린재생형
인구감소	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재인구가 20% 이상 감소 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구감소	국외 핵심적인 기능을 담당하는 도시계획사업의 개발과 연계한 도시의 새로운 기능 부여 및 고용기반 창출을 위한 지역	생활권 단위의 생활환경 개선, 공동체 활성화, 기초생활인프라 확충, 골목경제 살리기 등을 위한 지역
산업이탈	최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기 대비 현재 총사업체수 5% 이상 감소 최근 5년간 3년 이상 연속으로 산업체수 감소		
건축물 노후화	문광 후 20년 이상 지난 건축물이 50% 이상		

※ 활성화지역 지정요건: 인구감소, 총사업체수 감소, 노후건축물증가 등 2개 이상 충족

### 도시재생 추진체계



# 도시재생, “무엇이 문제였나?” 1

## 1. 대도시에 더 많은 예산과 더 큰 사업규모의 구조

지역균형발전은 어디로 갔나?

1. 대도시>지방도시 예산구조 속에서 지방경쟁력은 더욱 악화 (산업유발과 인구정착 효과가 대도시로)

발전방안: 예산지원 비중에 대한 법률 규정의 명시

2. 천편일률적 사업내용과 구조

발전방안 1: 대도시는 자생력을 기반으로 재생이 보조적 성격을 지니도록 하며, 중소도시는 자립기반을 강화하는 신규 산업 지원과 일자리 창출에 초점을 맞춰 재생비중의 차별화를 유도

발전방안 2: 포괄예산배정과 자주적 집행권한 부여를 기반으로 하는 지원체계 구축

## 2. 규모의 효과를 고려하지 않은 쪼개기식 천편일률적 소규모 재생방식이라는 비판

1. 잘게 쪼개진 사업지역(마을단위), 사업구역(주거지정비), 사업비(최대 가구당 1,000만원 한정)

-문제점: 새로운 것은 없고 허물어져 가는 집은 나두고 담장만 개선하라는 재생 / 개선비용도 1,000만원이 한도라는 식의 재생)

-대안: 포괄적이고 전폭적인 지원을 통한 근본치유형 재생의 추진

2. 포괄적 도시재생 추진: 행정구역 전지역의 도시재생과 지역활성화 사업 포괄추진

-도시재생뉴딜+농촌재생+문화재생+경제활성화+신도시개발

# 도시재생, “무엇이 문제였나?” 2

## 3. 한시적 중간지원조직 운영체계: 위탁, 용역, 직영 등      지속적, 양질의 인력확보는 가능?

- 1. 광역-기초-현장 단위 센터의 역할 및 성격 불명확, 예산 불균형  
대안: 법률적 정비와 지원을 통한 협력 및 지원 관계 재정립
- 2. 고용형태 및 근무여건 열악: 지역편차 심함(비정규직 84%)/ 현재 센터장의 급여와 위상만 규정  
대안: 표준안 마련 및 제시
- 3. 센터운영의 독립성 결여: 임시조직, 행정소속, 자체기획 등 권한 저해  
대안: 다양한 위수탁모델 구축(농촌협약형 민간위탁 / 대학사업단 위탁 / 정부·지자체 연구원 또는 개발공사 직영 / 도시재생공사로 발전방안 모색 등)
- 4. 활동가의 지속성 결여: 근무자의 1년 이상 장기근속 저해(현재: 1년이하 53%, 2년이하 82%)  
대안: 일차적으로 수습기간을 거쳐 위탁기간과 동일시 고용체계 구축 + 장기적으로 직업재교육 지원

## 4. 큰 그림이 그려지는 국토재생-지역재생-도시재생(전략계획과 활성화계획) 체계의 미비

- 1. 큰 틀(지역)에서 부분(도시)이 조화를 이루도록 재생계획 체계를 구축  
대안: 지자체 단위의 경쟁이 아닌 권역적 공동체성 회복계획이 수립되도록
- 2. 자연생태나 역사문화 및 산업유산의 공유권역의 공동체성 회복과 재생  
예시: 유럽(독일과 영국) - 폐광지역에 대한 재생을 통해 '유네스코 근대역사문화유산' 지정

# 도시재생, “무엇이 문제였나?” 3

## 5. 주민의식개혁과 역량강화는 어디에? 스스로 책임감을 가지고 사업 추진이 가능하도록

1. 「의식개혁(?)→자주적 재생사업 발굴(?)→역량에 따른 행정지원(?)」: 입체적 부재  
대안: 매뉴얼을 기반으로 불화발생 가능 상황에 대해 명확히 규제할 수 있는 지원시스템 구상·운영
2. 도시재생대학(10주)/ 도시재생 코디네이터 양성과정 (기본, 심화1·2·3·실습/2.5년): 지방일수록 형식적!  
대안: 문제를 명확히 진단하고 스스로 처방할 수 있는 진정으로 실천적인 주민형 재생활동가 정착지원과

주민역량의 진화에 따른 사업의 확장      의식개혁 → 주민제안사업 → 부처연계사업 → 중·대형사업

## 6. 지역·도시재생에 필요한 사업 추진방식·행정체계의 개별·산발적 진행

1. 행정 전담조직 (도시재생과) 정비: 도시재생 관련 모든 업무의 총괄·조정  
대부분 지자체의 상황: 1~2개 팀이 도시재생사업 전담, 업무 과중, 구조화에 역부족  
대안: 각 부처의 다양한 사업을 도시재생사업으로 집중 추진·관리하여 부서 간 협의 지연·갈등 요소 제거 (예시: 세종시 '20년 현재 77개+ 사업 추진)
2. 광역차원의 재생사업단 구축을 통한 재생사업인력의 규모화 추진  
효과: 도시재생의 협력적 조직체계 구축을 통한 노하우 축적과 인력교류 증진

# 도시재생, “어디로 나아가야 할까?” 1

## 1. 공간 연계성·역사성에 기반한 지역공동체 회복형 재생 체계의 구축

### 1. 큰 틀(지역)에서 부분(도시)이 조화를 이루도록 큰 그림의 재생계획 체계를 구축

- 지자체 단위의 경쟁이 아닌 권역적 공동체성 회복, 공유의 지역가치 회복, 공생의 협력적 방향성 정립이 가능한 재생계획이 수립되도록 중앙정부/초광역정부의 협력적 재생계획
- 지자체 단위의 경쟁은 지역고유자원을 발굴하고 지원하는 주제중심의 공모형으로 수립

### 2. 자연생태나 역사문화 및 산업유산의 공유권역의 공동체성 회복과 재생

- 유럽(독일과 영국)의 폐광지역에 대한 재생을 통해 유네스코 근대역사문화유산 지정처럼

탄광 시설의 보존과 지역 정비



1940년대 탄광시설



문화유산으로 보존 및 전환



자연공원과의 연계



체험관광시설로의 전환



폐광시설의 문화자원화



도시 및 주거지 정비

탄광의 역사문화 유산 발굴



역사문화자료



해당지역의 보존



핵심정비지역의 발굴 및 선정

탄광지역의 개발



폐광시설 복원 및 보존



폐광시설의 문화관광시설화



도시 및 주거지 정비

# 도시재생, “어디로 나아가야 할까?” 2

## 2. 규모가 갖추어진 청년창업형 스타트업 재생 체계의 도입과 지원

### 1. 자생적 마을기업/협동조합이 동네 구멍가게 형식이 아닌 청년들이 유입되어 변화를 주도하는 지역재생 플랫폼 스타트업의 구축

- 사례 1: '군산 로컬라이즈' (SK E&S가 ESG 경영을 앞세워 이종의 26개팀에게 3년간 50억을 지원하면서 체류형 창업이 이뤄지는 과정에서 지역혁신을 이루내는 사업)
- 사례 2: '삼기술학교' (충남 서천 한산면 청년마을로 변신, 버려지고 방치된 '서광장'여관을 한달살이 숙박공간으로, 1500년 전통의 가양주가 새롭게 한산소곡주로, 3년간 찾아온 200명 중 20여 명 정착, 드디어 한산 유림회관이 마중물로 장소를 제공. 전국적으로 청년마을 27곳 탄생)

로컬라이즈 26개 팀은 오늘도 군산에서 함께 성장하고 있습니다.

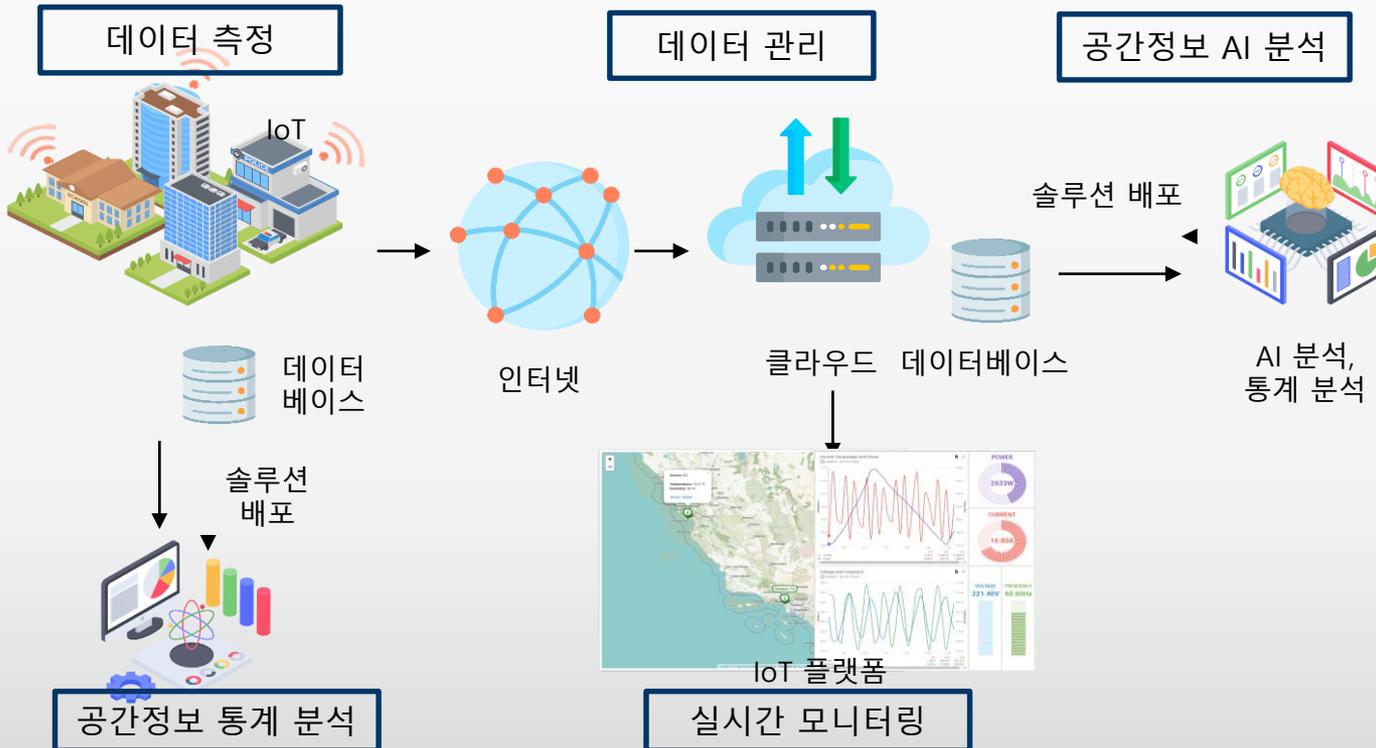


# 도시재생, “어디로 나아가야 할까?” 3

## 3. 미래지향형 스마트재생이 이뤄지는 스마트 재생 체계 도입과 현장재생활동가의 재교육

1. 농어산촌을 거점으로 '미래 자생력 도시'의 모형을 덧입혀 감.

- 사례 1: 화석 연료에서 배출된 탄소를 흡수하고 청정한 자연으로 만들어내는 '그린 스마트 재생마을'
- 사례 2: 원격 의료기술과 건강한 200세 삶이 현실이 되는 '바이오헬스 스마트 재생마을'
- 사례 3: 재난 재해를 예방하는 센싱과 예측 시스템이 갖추어진 '방재 스마트 재생마을'
- 사례 4: 탄소중립과 첨단 신재생 에너지의 생산관리 시스템이 결합된 '기후변화 스마트 재생마을'
- 사례 5: '도로와 주택이 합쳐진 마을은 과학이다' 라고 말할 수 있는 '첨단공동체 스마트 재생마을'



**JBNU**  
**공간정보AI 연계전공**  
 공간빅데이터 분석 및 인공지능 기술 구현

Icons representing various smart city and data analysis concepts: airplane, computer, search, smartphone, camera, globe, lightbulb, pie chart, document, location pin, globe, bar chart.

**전북대학교**  
 JEONBUK NATIONAL UNIVERSITY

스마트재생 재교육

# 기대하는 재생사회의 미래는?

## 1. 생활 SOC (전통적 방식이 유지되는 재생)

**총 32세대 청년지원주택**  
 사회초년생 22세대  
 대학생 10세대

5F  
 4F  
 3F  
 2F  
 1F

박달1동도시재생  
 현장지원센터

지하주차장

공공임대상가  
 마을공동체, 사회적기업 등  
 사회적경제 일자리 창출

운동공간  
 놀이공간  
 편의공간

주차장  
 출입구

**공공 임대주택, 경로당, 경비실, 공공상가, 주차장, 다목적공원(지상부)**

(7,115㎡)	청년임대주택
(7,184㎡)	글로벌게임센터 스마트벤처캠퍼스 메이커스페이스(전문랩) 일자리허브센터
(2,383㎡)	근생시설, 공공임대상가 등
지하주차장 지분6,834㎡	

**공영주차장, 공공임대상가, 메이커 스페이스, 근생시설, 일자리 허브센터 등**

# 기대하는 재생사회의 미래는?

## 2. 스마트시티형 도시재생으로 전환 (주민주도 / 리빙랩)

**드론기반 안전서비스**

**지능화시설테스트베드(리빙랩)**

**스마트 가로등**

**산복도로형 전기차쉐어링/충전소**

**커뮤니티 에너지발전복합시설**

**비콘기반 사하안심귀가**

**리빙랩 (쓰레기 집하)**

**U-헬스케어**

**고령자 일자리 제공**

**스마트 텃밭**

**음식물쓰레기 퇴비화**

**우수를 이용한 중수시스템**

**스마트 파킹**

# 기대하는 재생사회의 미래는?

## 3. 혁신적 창업생태계가 창출·확산되는 재생



청년예술인귀농인  
창업/스타트업센터 ·  
정착지원주택,  
청년창업드림센터, 사회적  
경제·창업지원시설,  
청년·예술인·귀농인 6차산업  
작업공간, 마을혁신센터,  
창업 판매홍보시설 등

**재생정책의 궁극적 결과물**로 기대하고 싶은 것은  
시설이나 건물 또는 공간과 같은 결과물만이 아니라  
역량을 갖춘 지역주민과 새롭게 지역에 정착하(려)는 인재  
를 '양성'하고 '지원'하는 것이 되어야 하지 않을까요?

경청해 주셔서 고맙습니다.