

충남의 지역주도형 도시재생사업 개발 및 추진방안

조봉운

이민화·김옥연·노미주



◀ 주요연구내용 및 정책제안

▣ 주요연구내용

본 연구는 윤석열정부의 도시재생정책 전환에 따라 사업 축소 등으로 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진이 필요하게 되어, 관련 정책 및 여건 변화와 그동안 충남의 도시재생사업 추진을 통해 도출된 과제 및 참여자의 의견 수렴 등을 통해 지역주도로 추진할 수 있는 도시재생사업 모델을 개발하고 추진방안을 제시하는 것이 목적이다.

도시재생정책은 R&D연구로 출발하여 박근혜정부에서 도시재생특별법이 제정되면서 본격적으로 사업이 추진되었고, 문재인정부에서 뉴딜정책을 통해 전국으로 확산되었다. 윤석열정부의 뉴딜정책 종료로 인해 사업이 축소되었고, 이에 대응하여 지역에서 자체 재원으로 도시재생사업을 병행하여 추진하게 되었다.

도시재생에 대한 연구는 광역차원에서 주로 법 제정과 정책 변화 등이 발생하였을 때, 대응하기 위한 전략 및 추진방안이 대부분이고, 지자체차원에서는 계획 수립과 사업발굴 중심으로 연구가 진행되었다.

도시재생정책과 함께 지방소멸대응 등 유사한 목적의 정책이 여러 부처별에서 추진되고 있으나, 부서가 달라 지역활력타운 조성사업과 같이 지역주도의 연계협력을 위한 노력이 필요한 사업이다. 부처연계협력을 통해 추진하는 에서 찾을 수 있을 것이다. 특히, 군급도시에서는 농촌중심지활성화사업 등 많은 농림부사업이 도시재생사업과 추진방식 및 사업내용에 있어 장소적으로 또한 기능적으로 유사성을 많이 갖고 있으며, 앞으로 진행된 농촌공간재구조화를 위한 사업은 도시재생사업과 매우 흡사하여 이에 대한 지역 차원의 통합적 추진이 보다 필요하다고 할 수 있다.

충남의 도시재생 여건을 살펴 보면, 46개 사업이 선정되어 추진되고 있는 동안 산업경제 부문은 좋아졌으나, 인구사회 및 물리환경 부문은 지속적으로 악화되고 있어, 물리적 환경 정비 및 재생에 많은 고려가 필요할 것으로 사료된다. 특히, 최근 빈집에 대한 우려가 높아지고 있어 소규모 정비사업의 연계 추진이 필요하다.

충남의 도시재생계획은 14개 시군에서 수립되어 활성화지역을 98개 지정하고 있으나, 도시재생사업은 32개 지역이 선정되어 1/3 수준의 추진으로 이로써 지자체의 지역주도형 도시재생사업 추진의 필요성이 부각되었다. 그러나, 추진실적이 미흡하고, 많은 사업 추진과정에 조성되는 거점시설에 대한 운영관리 문제도 대두되고 있어 대책 마련이 필요하다.

이와 관련하여 관계자에 대한 의견수렴을 하였는데, 사업 추진과정에서의 많은 갈등문제 및 대내외적 문제에 대한 대응 등에 있어 어려움을 많이 겪고 있었으며, 지속적인 도시재생사업 추진을 위한 지역 특성별 맞춤형 지원의 필요를 제시하여 주었다. 특히, 많은 영역이 중첩되어 있는 도심의 문제를 전담부서와 지원센터만으로는 대응하기 어렵다고 판단되었으며, 이를 해결하기 위한 방안 모색이 필요하다고 제안하였다.

이와 같은 현황, 여건, 의견수렴을 통해 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델(안)을 제안하였다.

우선 충남의 지역주도형 도시재생사업의 기본방향을 설정하였는데, 첫째, 사업에 매몰되었던 지금까지의 도시재생정책을 처음으로 돌아가 다시 재정립할 필요가 있다. 둘째, 단순 참여가 아닌 주도적인 추진주체로서의 노력이 전제되어야 한다. 셋째, 이를 견인하기 위해서는 자립적이고 지속

◀ 주요연구내용 및 정책제안

가능한 기반을 마련해야 한다.

충남의 지역주도형 도시재생사업을 추진하는데 해결해야 하는 과제가 무엇인가 살펴보고, 최종 성과도출을 위한 목표를 설정하였다. 첫째, 충실한 계획수립과정이다. 계획 준비부터 계획의 내용 하나하나 추진되었을 때의 문제 및 어려움에 대한 충실한 검토가 되어야 이후 사업 추진에서 보다 수월하게 진행될 수 있다. 둘째, 사업 추진과정에서 실질적인 지역경제활성화에 집중해야 한다는 것이다. 타 사업 및 자체 사업과의 연계는 물론 역량있는 외부 인재, 청년 및 이주민에 대한 폭넓은 수용을 통해 지역 활력 제고를 위한 기반을 든든이 해야 한다. 셋째, 사업 추진에 가장 중요한 자원마련에 있어, 다양한 자원 확보를 위한 노력이 필요하다. 특히, 주민의 참여를 통해 주택정비사업 추진과 지자체의 도시계획시설 확충 및 거점시설 운영을 위한 민간투자를 이끌어 내는 것이 중요하다.

충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표는 첫째, 종합적이고 주도적인 계획의 수립이다. 여러 의견을 수렴하는 과정을 넘어, 직접 참여하는 계획이 될 수 있어야 한다. 둘째, 사업의 운영주체가 추진주체로 참여해야 한다. 셋째, 충청도 및 시군의 정책 목표에 부합되어 협력체계가 구축되고 운영되어야 한다.

충남의 지역주도형 도시재생사업 내용으로는 첫째, 계획내용적 측면에서 도시계획, 도시정비계획, 농촌계획 등이 공간적으로 종합 및 통합적 계획을 수립하여 주도적 추진 전략과 사업을 만들 필요가 있다. 둘째, 참여주체로 민간, 주민, 행정의 주도적인 직접적인 참여가 필요하다. 특히, 재정적 투자와 운영주체로서의 참여에 있어 외부 인재 참여를 적극 유도하

는 것이 사업의 성과를 높이는 중요한 요소라 할 수 있다. 셋째, 자원 마련을 위해 개별적으로 추진되던 사업의 재정 지원을 통합적으로 사업 추진과정에 맞추어 적기에 사용할 수 있도록 지원하는 것이 중요하다. 또한, 외부 자원의 유치가 필요한데, 이를 통해 사업의 적정성 및 경제성을 평가할 수 있다. 이러한 외부 자원 확보 노력은 초기 계획 수립 과정에서부터 추진하는 것이 사업 발굴과정에서 보다 실현가능한 사업을 도출하고 기획하는데 도움을 줄 수 있다. 그리고, 무엇보다 법률에서 제시하고 있는 도시재생기금을 마련하는 것은 향후 부처 사업을 유치하거나 도시재생사업의 국비 확보에 있어서 지역의 의지를 표현하는데 효과적으로 작용할 수 있다. 넷째, 계획 지원체계 구축을 통해 지역이 갖고 있는 전문 인재 및 역량을 활용하는 것이다. 분야별 연구기관 및 사업추진 지원기관이 많아 도시재생을 위한 다양한 사업 발굴 및 전문적 지원을 받을 수 있다. 물론 지자체의 부서별 협력체계를 갖추는 것이 전제되어야 할 것이다. 광역과 기초단체의 협력 뿐만 아니라 부서별 협력체계가 잘 구축되고 운영되어야 한다. 여기에 전문기관의 역량을 더할 때 그 효과는 극대화될 수 있다. 또한 지역이 기업 및 단체의 아이디어를 모으는 것도 직접 경험의 노하우를 얻을 수 있어 중요하다.

충남의 지역주도형 도시재생사업은 2가지 방식으로 추진하는 것을 제안하고자 한다. 첫째는 가칭)리부트 디딤돌 사업으로 계획 내용 중에 우선적으로 추진해 보고자 하는 사업을 선정하여 지원하는 사업이다. 이를 통해 도시재생사업의 경험과 성과를 공유하고 지속적 추진의 필요성에 대한 공감대 및 성공적 추진의 자신감을 부여하여 지역주도의 도시재생사업을

◀ 주요연구내용 및 정책제안

계속 추진하는데 동력으로 활용하는 것이다. 둘째는 가치)리부트 투계터 사업으로 계획 내용을 종합평가를 통해 우수한 계획에 대한 전체 사업을 참여주체간의 협약을 통해 추진하는 방식이다. 이를 통해 충남도의 지역 주도형 도시재생사업의 선도사업으로 자리매김할 수 있도록 종합적인 지원을 한다.

충남의 지역주도형 도시재생사업은 우선 지역의 의견에 따라 1개 지역 당 30억원 내외의 사업비를 마련하여 가치)리부트 디딤돌 사업에 대한 지원 재원을 확보하고 시군의 참여를 위한 사업제안가이드라인을 작성한다.

다음으로 지역주도형 도시재생사업 추진의 필요성과 이를 통해 얻고자 하는 성과에 대한 추진 목표를 설정하도록 하는 등 통합계획 수립 방법, 추진체계 구축 및 운영 방법, 다양한 역량을 갖추 참여주체 제안 방법, 지역의 자체 자원 마련과 매칭 방법 및 사업의 지속가능성 확보를 위한 후속 추진계획 등의 작성 방법에 대한 가이드라인을 제시한다.

이와 함께, 충남도 차원에서 통합지원이 가능한 정책 사업을 발굴하여 이들 사업과 연계한 도시재생사업 추진계획을 수립할 수 있도록 제시하고, 설명 및 지원에 필요한 내용을 안내한다. 통합계획 수립 지원을 위해 충남도 정책 관련 기관과 협의하여 통합지원체계를 구축하고 지원 방법을 작성하여 안내한다. 이 기관들의 연계협력 지원체계는 충청남도 광역도시 재생지원센터에서 담당하여 운영하도록 한다.

지차제는 도시재생특별법에 의한 도시재생기금을 마련하도록 조례 등 근거를 만들고 이에 따른 재원을 확보하도록 하여 지속적인 추진 재원으로 활용할 수 있도록 준비한다.

■ 정책 제안

본 연구에서는 지역주도의 도시재생사업 모델(안)을 제시하고, 추진방안에 대한 기본 방향을 제시하였다. 그러나, 충남도의 추진 여부에 따라 충남도 내부의 부서간 협의과 15개 시군과의 협의 등을 통해 정책화를 추진해야 한다.

필요하다면, 현재 구성된 도시계획위원회, 도시재생위원회 및 균형발전위원회 등 전문가의 자문 및 제안 등을 수렴하여 정책 추진 방법을 보다 구체화할 필요가 있다.

충남도지사 및 시장·군수와의 논의를 통해 지역주도형 도시재생사업의 목표와 주요 역점 사업 등에 대한 합의를 통해 광역과 기초 자치단체가 함께 지역의 활성화를 위한 노력으로 본 사업의 추진 절차 및 선정방식과 지원방법에 대한 의사결정을 할 필요가 있다. 특히, 지역간의 차이(인구감소지역, 저개발지역, 도시의 규모 등)가 있기 때문에 모두가 참여할 수 있는 공감대 형성이 무엇보다 필요하다.

무엇보다 연구 내용을 통해 보면, 계획 수립이 가장 중요하다는 것을 알 수 있었다. 특히, 통합계획은 법정계획이 아니라 행정계획이라는 점에서 지역 스스로 만족할 만한 계획이 되도록 자체 역량 및 협력적 추진체계를 갖추는 것이 필요하다. 이를 위해 통합계획 수립을 위한 가이드라인을 작성하여 배포 및 교육할 필요가 있다. 또한, 이를 기준으로 함께 수립하는 절차를 추진하여 통합계획 수립 경험을 공유하여 보다 성공적인 성과를 도출하는 충남의 지역주도형 도시재생사업으로 추진하길 희망한다.

목 차

제1장 서 론	1
1. 연구 배경 및 목적	2
2. 연구 수행 방법과 내용	8
제2장 도시재생 정책의 변화 및 관련 연구	11
1. 도시재생 정책의 변화	12
2. 관련 연구 검토	24
3. 도시재생 관련 제도 검토	31
4. 지역주도 도시재생사업 추진 사례(경기도형, 더드림)	41
5. 시사점	46
제3장 충남 도시재생사업 추진 현황 및 관계자 의식조사	49
1. 충남의 도시재생 여건 분석	50
2. 충남의 도시재생 정책	59
3. 충남의 도시재생사업 추진 현황과 거점시설 조성	61
4. 충남 도시재생사업 관계자 의식조사	80
제4장 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델	109
1. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 기본 방향	110
2. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 과제와 목표	112
3. 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델(안)	117
4. 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 방안	135

제5장 결론	139
1. 연구결과 요약	140
2. 정책 제언	146
참고문헌	149

표 목차

〈표 1-1〉 타 지자체 자체 도시재생사업 추진 내용(2023년 3월 현재)	5
〈표 2-1〉 선행연구 검토 내용	27
〈표 2-2〉 경기도형 도시재생사업 더드림 선정(2023) 현황	44
〈표 3-1〉 쇠퇴지역 선정을 위한 지표	50
〈표 3-2〉 인구사회 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화	51
〈표 3-3〉 산업경제 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화	52
〈표 3-4〉 물리환경 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화	53
〈표 3-5〉 읍면동단위 쇠퇴지역 해당 지표수 및 변화(읍면동수)	54
〈표 3-6〉 충청남도 시군별 빈집 현황(2020년)	55
〈표 3-7〉 충청남도 시군별 빈집 현황(2023년)	56
〈표 3-8〉 충청남도 시군별 빈집 변화(2020년, 2023년 비교)	56
〈표 3-9〉 충청남도 시군별 건축자산 현황(2019년)	57
〈표 3-10〉 도시재생 활성화지역 지정 및 재생사업 추진 현황	59
〈표 3-11〉 충남 도시재생사업 지정 현황(2021년까지)	62
〈표 3-12〉 충남 도시재생사업 추진 현황	70
〈표 3-13〉 충남 도시재생사업으로 조성되는 거점시설 현황	79
〈표 3-14〉 설문 응답자(도시재생 전담조직, 도시재생지원센터) 현황	82
〈표 3-15〉 응답자의 도시재생 관련 업무 근무기간 현황	83
〈표 3-16〉 응답자의 도시재생사업 유형별 경험 현황	84
〈표 3-17〉 도시재생사업 준비단계에서의 주요과제별 난이도	85
〈표 3-18〉 도시재생사업 집행단계에서의 주요과제별 난이도	87
〈표 3-19〉 도시재생사업 준공단계에서의 주요과제별 난이도	88

〈표 3-20〉 3년이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 예비사업 수요	90
〈표 3-21〉 3년이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 인정사업 수요	90
〈표 3-22〉 3년 이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 관리사업 수요	91
〈표 3-23〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 신규 추진지역에서 해야 할 사업	92
〈표 3-24〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 예비사업을 위한 규모	93
〈표 3-25〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 기 준비지역에서 해야 할 사업	94
〈표 3-26〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 인정사업을 위한 규모	95
〈표 3-27〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 준공지역에서 해야 할 사업	96
〈표 3-28〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 관리사업을 위한 규모	97
〈표 3-29〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 제안 방법	98
〈표 3-30〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정을 위한 중요한 평가기준	99
〈표 3-31〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 방법	100
〈표 3-32〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 시기	101
〈표 3-33〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 방법	102
〈표 3-34〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 자원 확보 방법	103
〈표 3-35〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 자원 지급 방법	104
〈표 3-37〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진성과 평가 방법	106
〈표 3-38〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 평가 결과에 대한 조치 방법	107

그림 목차

[그림 1-1] 경기도형 더드림 2.0 도시재생사업 선정지역	4
[그림 2-1] 도시재생 연구개발사업 비전과 목표 및 과제	12
[그림 2-2] 도시재생 연구개발사업의 조직체계	13
[그림 2-3] 도시재생 선도지역 선정현황(2014년)	15
[그림 2-4] 도시재생 일반지역 선정현황(2016년)	16
[그림 2-5] 도시재생뉴딜사업 확산 추이	17
[그림 2-6] 도시재생정책의 변화과정	18
[그림 2-7] 인구감소지역 지정 현황(89개 지역)	19
[그림 2-8] 고향사랑기부제의 운영방법 및 특징	20
[그림 2-9] 지역활력타운 개념	21
[그림 3-1] 충청남도 도시재생사업 선정 현황(2021년까지)	61
[그림 3-2] 충청남도 도시재생사업 투자비 예상(2022년까지)	62

제 1 장

서론

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 수행 방법 및 내용

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경

(1) 새정부의 도시재생 정책 전환(도시재생뉴딜 선정 종료)

윤석열정부의 도시재생 정책은 기존의 5개 사업유형을 2개 사업유형으로 통합하고, 마중물사업에서 SW사업이 원칙적으로 배제됨에 따라, 지자체 자율적으로 지역 실정에 맞는 추진체계를 구축하는 등 지역·민간 참여 활성화를 도모해야 하는 현실을 맞았다.

또한, 공공재원 투입 종료 후의 거점시설 사후관리가 지자체의 과제로 부각되는 등 사업규모 축소에 따른 지자체 자립성 강화가 요구되고 있다.

따라서 지자체에서는 중앙정부 예산에 의존하지 않고, 자체 재원 마련을 통해 지역 여건에 맞는 도시재생사업을 추진함으로써 지속가능한 도시재생 실현이라는 숙제를 맞이하고 있다.

(2) 타 지자체의 지역주도의 도시재생사업 추진 필요

정부의 도시재생 정책의 변화뿐만 아니라 지역의 수요와 요구에 따라 지자체 특성을 반영한 도시재생사업을 국가 선정 도시재생사업과는 별도로 또는 연계하여 추진하기도 하였다.

특히, 경기도형이 타 지자체와는 차별화되어 진행되었는데, 초기에는 국토부 도시재생사업 형태를 경기도의 특성을 가미하여 원도심의 다양성을 존중하고,

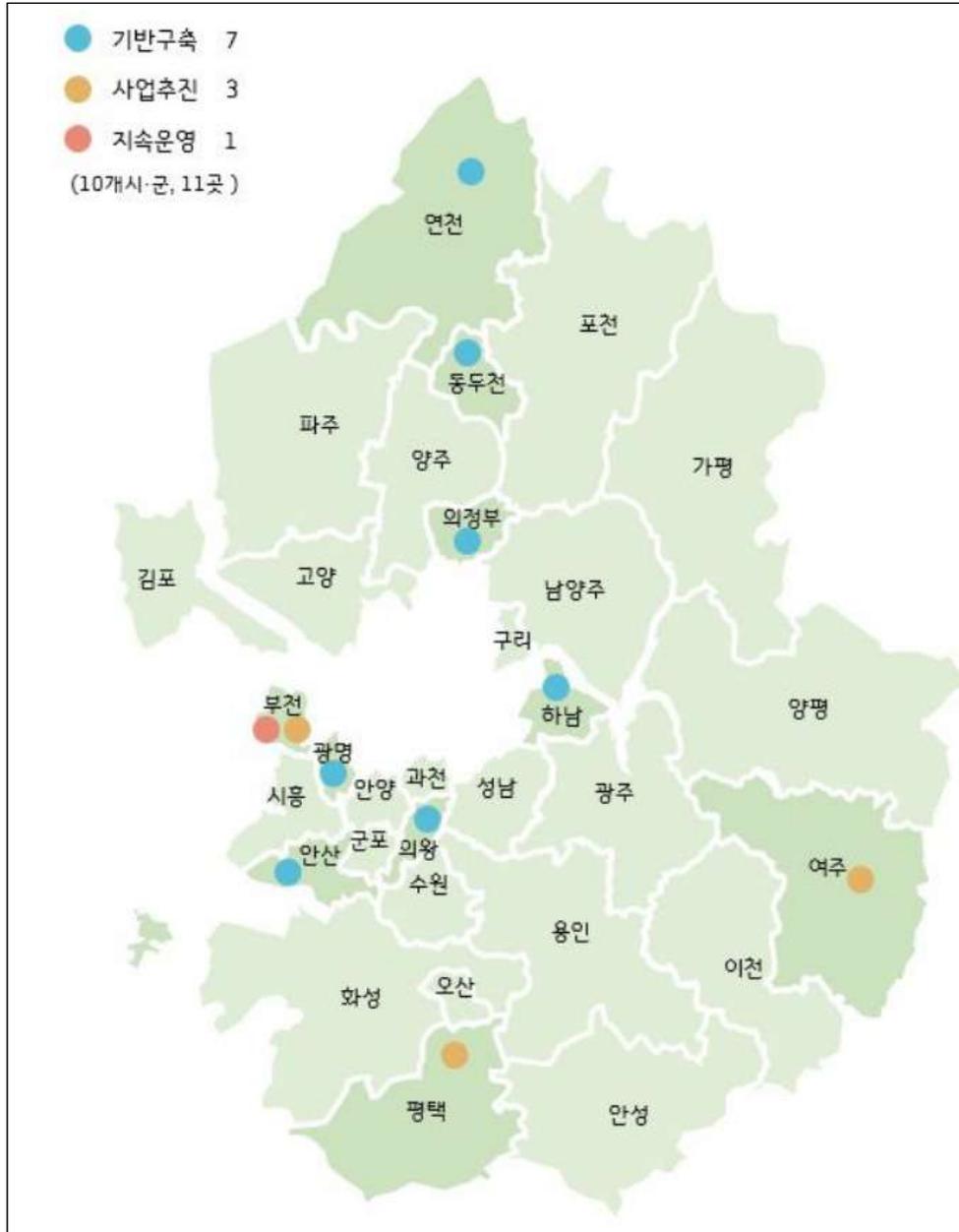
균형발전을 통한 지속가능한 기회의 도시로 변화하기 위해 경기형 도시재생사업인 ‘더드림 1.0 재생사업’을 추진하게 되었다. 또한 최근에는 기존 도시재생사업의 문제점을 분석하여 개선하기 위한 방향으로 수정한 더드림 2.0 도시재생사업을 추진하고 있는데, 시군의 자율성을 최대한 부여하기 위해 사업유형과 면적 제한을 폐지하고, 사업기간 또한 시군이 자율 결정하는 등 자체 가이드라인 마련하였고, 물량과 사업비를 정하지 않고, 매년 200억원의 예산범위에서 선정(도비 50% 지원)하며, 시군은 현재 지역에 필요한 단계(기반구축단계, 사업추진단계, 지속운영단계)를 선택하여 공모에 신청하도록 하였다.

19개 시군에서 24개 사업(기반 구축 단계에 15개 시군의 17곳, 사업 추진 단계에 6개 시의 6곳, 보완적 환경 개선을 추진하는 지속 운영 단계에 1개 시의 1곳)이 신청하였으며, 경기도는 신청된 24개 사업에 대한 서면 평가·현장실사·대면 평가를 실시했으며, 발표평가를 통해 총사업비 200억 원 범위에서 11개 대상지를 최종 확정했다.¹⁾

전북도의 경우, 전북도 시책인 ‘생태문명’과 연계하여 도시재생 뉴딜사업의 성과를 조기에 창출하기 위해 ‘전북형 도시재생 뉴딜사업’을 추진하였으며, 국가공모사업과 동일한 규모로 개소당 총 사업비 140억원을 투입하여 4년 간 시행(도비 60% 지원으로 시군의 재정부담 경감)하였고, 국가공모에 2~4차례 미선정된 3개 지역을 대상으로, 국가공모사업과 동일한 절차로 추진하였다.

그 외 광역도에서는 도시재생예비사업과 유사한 규모의 지역 자생력 강화를 지원하는 사업을 추진하였는데, 충북도(지역역량강화사업), 경남도(도시재생 뉴딜 스타트업 사업), 제주도(제주형 소규모 재생사업)에서 개소당 1억원 이하로 지원하거나, 연간 10~15억원 범위 내에서 지원하는 사업을 추진하였다.

1) 경기도 도시재생지원센터, 경기도형 도시재생 ‘경기 더드림 재생’ 공모사업에 안산 원곡동 등 11곳 선정, <https://www.ggurc.or.kr/>



자료: 보도자료, 경기도형 도시재생 '경기 더드림 재생' 공모사업에 안산 원곡동 등 11곳 선정, 23.6.27

[그림 1-1] 경기도형 더드림 2.0 도시재생사업 선정지역

〈표 1-1〉 타 지자체 자체 도시재생사업 추진 내용(2023년 3월 현재)

시도	유사 사업	사업명	사업수 (개)	사업비 (억원)	도비 (억원)	시군구비 (억원)	매칭 비율 (%)	사업 기간 (년)	비고
서울	본 사업	서울형도시재생활성화 사업	35	100 /개소	90	10	90	4~5	
대구	예비 사업	대구형도시재생사업 (전락거점형, 생활밀착형)		32 /개소	32	-	100	2	완료 (2017~2018)
인천	예비 사업	더불어마을희망지사업		0.85 /개소	0.85	-		0.8	
경기	본 사업	경기도형도시재생사업	2	100 /개소	50	50	50	5	완료 (2018~2022)
	본 사업	경기더드림재생사업	예정	200 /년	100	100	50	4	공모중
고양	예비 사업	GO우리사업	3	0.8 /개소	-	0.8		1	
충북	예비 사업	지역역량강화사업	29	0.25 /개소				0.2~0.3	
전북	본 사업	전북형도시재생뉴딜사업	3	140 /개소	84	56	60	4	
경남	예비 사업	도시재생뉴딜스타트업 사업	18	10~15 /년	5	5	50	1~2	
제주	예비 사업	제주형소규모재생사업		1 /개소				1	

(3) 충남 지역주도의 도시재생사업 추진을 위한 방안 모색 필요

충남은 2023년 말 현재까지 총 46개 도시재생사업 중 4개 사업이 완료되어 현재 42개 사업을 추진 중이다. 도시재생사업 사후관리계획²⁾ 마련은 미흡한

2) 제주도는 「제주특별자치도 도시재생사업 사후관리 조례」를 제정하여 사업 완료 이후 6개월 이내 사후관리계획을 수립하도록 하고 있음

실정이다. 또한, 향후 많은 도시재생 거점시설이 ‘마중물’ 역할을 하기 위해서는 사업의 철저한 관리와 대책 마련이 필요한 실정이다.

이에 따라 점차 확대되고 있는 도시쇠퇴에 대응하고, 도시재생 효과의 지속 가능성을 확보하기 위한 충남의 새로운 도시재생 정책과 사업 모델을 고민하여 만들어 갈 필요가 있다.

충청남도는 8개 시급 도시와 7개 군급 도시로 이루어져 있다. 그 중 계룡시를 제외하고 14개 지역에 도시재생 전략계획과 활성화계획이 수립되어 도시재생사업을 추진하고 있다.

충청남도는 46개의 도시재생사업이 활발히 추진되었으나, 그 효과가 미흡하다고 인식되어지고 있다. 그 이유로는 사업 준공지역이 얼마되지 않았고, 도시재생사업 효과를 창출하고 발산하기 위한 거점시설이 준공시점에서야 완료되어 실질적인 효과 체감이 힘들다는 점과 재원과 역량이 많이 투입된 만큼 보다 내실있는 공사 추진 및 건설 원자재 가격 상승 등 경기 여건에 따라 공사 지연이 발생하여 거점시설을 활용한 지역 활성화 프로그램 추진에 한계가 있었기 때문이다.

이와 함께, 계획 당시의 거점시설에 대한 지속가능성 및 사업성에 대한 검토가 부족하였고, 거점시설 운영 주체에 대한 고려도 부족하여 지자체의 시설 운영관리 예산 확보나 운영 주체의 역량 강화 등에 있어 미흡하다 보니 준공 이후의 운영에 있어 여러 문제가 발생하였다. 특히, 사회복지 등 생활SOC 중심의 거점시설에 대한 운영은 지속적인 공공의 지원이 수반되어야 하는 상황으로 추진 주체를 찾는 데 일부 어려움을 보이고 있다.

2) 연구 목적

(1) 도시재생정책 변화에 대응한 충남의 도시재생사업 개선과제 도출

윤석열정부의 도시재생 정책의 변화로 기존의 지원되던 예비사업과 인정사업이 지자체가 감당해야하는 사업으로 전환되었다. 예비사업은 선정에서 제외되고, 소프트웨어적 역량강화사업은 지자체 사업비로 추진하도록 하도록 하였고, 보다 추진이 용이하였던 인정사업도 선정에서 제외되었다.

현재 진행되고 있는 도시재생사업의 유형은 중소도시에서 추진하기에 규모가 너무 큰 사업으로 인식되고 있어 충남 시군에 적합한 규모로 지자체 차원에서 추진할 수 있고, 도시재생의 목적을 달성하기 위한 사업의 발굴을 목적으로 하고자 한다. 특히, 그동안 도시재생사업 추진에 중요한 요소로 강조되어 있던 역량강화사업과 본사업 추진의 문제를 사전에 예방하고 성공적 도시재생을 위한 기반 마련을 위한 예비사업 등 지자체 몫으로 전환된 사업의 합리적 추진방안을 모색하고자 한다.

(2) 충남의 지역주도형 도시재생사업 개발 및 추진방안 마련

국가에서 선정하는 도시재생사업이 축소됨에 따라 지속가능한 도시재생정책을 위해서는 지역주도의 도시재생사업으로 전환할 필요가 있으며, 이러한 정책 변화를 위해 어떤 방식으로 도시재생사업을 발굴, 계획, 추진 및 평가를 할 것인가에 대한 충남도의 도시재생정책 방향과 방법을 모색하고자 한다.

2. 연구 수행 방법과 내용

1) 연구 수행 방법

(1) 문헌조사

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발을 위한 정부 정책 및 타 연구를 중심으로 연구 대상, 범위, 방법 등에 대한 검토를 진행한다.

(2) 사례분석

충남도에서 추진했던 도시재생사업 및 유사 사업의 사례와 함께 전국의 유사 유형 및 사례를 검토하여 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델의 주요 내용별 도 접목할 사항을 도출하여 반영한다.

충남청도에서 선정된 도시재생사업에 대한 주요 내용과 최근 추진실적을 검토하여 문제점과 과제를 도출하고자 하였다.

(3) 자문 및 토론 등 세미나 개최

충남의 지역주도형 도시재생사업을 추진해야 할 담당공무원, 도시재생지원센터 관계자를 대상으로 연구의 내용에 대한 의견수렴 및 토론을 진행하고, 전문가의 자문을 통해 실현가능성과 전문성을 갖추도록 진행한다.

특히, 전문가와 함께 충남의 도시 특징을 도시와 농촌 기반으로 구분하고, 도시재생사업과 유사한 목적 및 사업내용으로 추진되는 도시정비사업과 일반농

산어촌개발사업을 살펴보았으며, 사업간의 연계과정을 사례를 통해 분석하여 계획수립시 지자체 사업과 부처사업을 도시재생사업과 연계하여 효과적인 사업 추진과 사업간의 협력 유도 및 성과 도출 방안을 검토하였다.

(4) 관계자 의식조사

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 발굴을 위한 그동안 도시재생사업 추진과정에 대한 검토는 충남의 지역주도형 도시재생사업에 반영하고자 하는 의견과 실태분석 및 사례분석 등과 비교하여 합리적 대안을 모색하는 과정으로, 관계자의 의식조사(설문)를 통해 분석하고, 사업 추진과정의 문제, 방향, 방법 및 그동안 지역의 문제 해결을 위한 가이드라인 작성에 활용하고자 한다.

2) 연구 내용

(1) 도시재생 정책의 변화와 관련 정책 검토

도시재생정책이 시작되어서 진행되어 온 과정을 고찰하고, 도시재생정책의 중요한 요소와 내용을 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델에 담도록 한다.

또한, 목적이 유사한 타 분야 사업 등을 조사하여 보다 효과적 도시재생이 추진될 수 있도록 연계협력 및 융복합 방안을 검토한다.

(2) 충남 도시재생 정책 및 사업 분석

충남의 지역주도형 도시재생사업은 충남 시군에 보다 적합하고, 충남의 특성과 여건을 반영하여 보다 원활히 추진될 수 있어야 하기 때문에, 그동안 진행되었던 도시재생사업 추진과정을 살펴보고, 최근 추진실적을 통해 문제점 및 개

선방안과 시행착오 등을 보완한 추진방법을 모색한다. 특히, 사업별로 조성되고 있는 검점시설과 추진과정에서 지역된 사유 등을 중점적으로 보았다.

(3) 충남 도시재생 관계자 의식조사

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발에 있는 고려해야 하는 내용에 대한 관계 공무원과 도시재생지원센터 관계자를 대상으로 추진 전 과정에 대해 의견을 수렴하고자 설문을 통한 의식조사를 추진한다.

(4) 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 안 제시

문헌조사, 실태조사, 의식조사를 통해 도출된 중요 시사점을 반영하여 충남의 지역주도형 도시재생사업의 유형을 설계하고 그 추진과정에서 해야 할 일에 대한 가이드라인(안)을 작성한다.

제 2 장

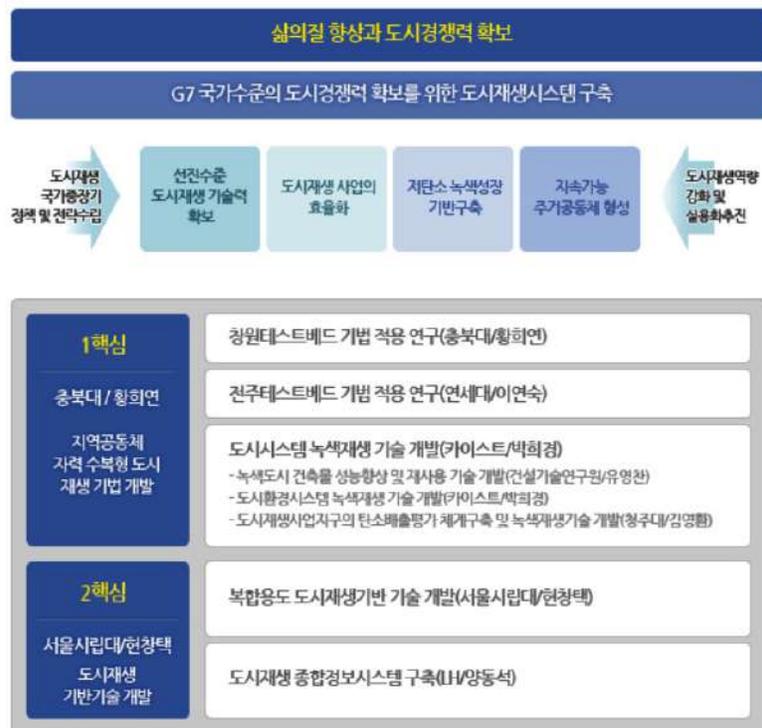
도시재생 정책 변화와 관련 연구

1. 도시재생 정책 변화
2. 관련 연구 검토
3. 도시재생 관련 제도 검토
4. 지역주도 도시재생사업 추진 사례(경기도형, 더드림)
5. 시사점

1. 도시재생 정책의 변화

1) 도시재생 연구 추진³⁾

2006년부터 도시의 쇠퇴문제를 해결하기 위해 기존의 도시정비사업 이외의 방안을 모색하기 시작하였는데, 건설교통R&D 혁신로드맵 확정으로 연구개발 사업이 시작되었다.

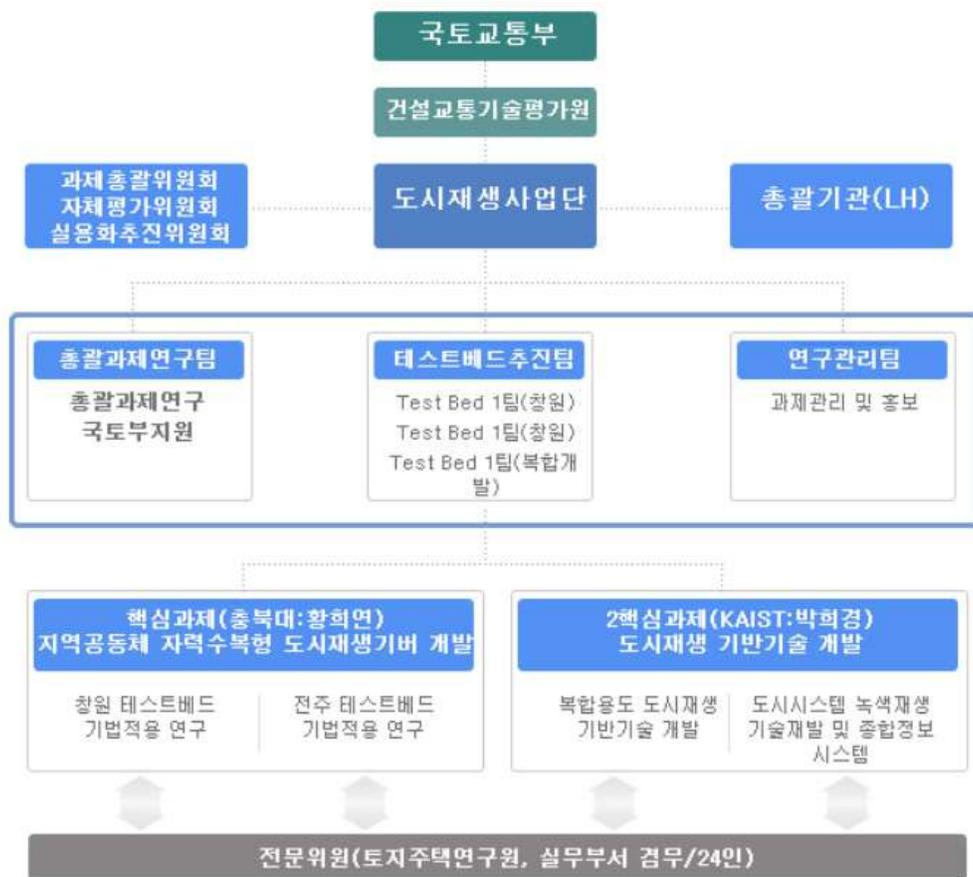


[그림 2-1] 도시재생 연구개발사업 비전과 목표 및 과제

3) 도시재생종합정보시스템, R&D연구성과, <https://www.city.go.kr/>

이에 따라 도시재생R&D 사전 기획연구가 진행되고, 2007년 LH 산하에 도시재생사업단이 설치되어 사전 기획연구에서 제안한 연구과제를 수행하기 위해 상세기획연구를 전문가 67인으로 추진하였다. 이것이 본격적인 도시재생 연구개발사업을 토대가 되었다.

이후 서울시립대, 연세대, 서울대, KAIST 등 수많은 대학, 지방연구원, 참여기업 등이 협약에 의한 연구를 8차년도에 걸쳐서 진행하였다.



[그림 2-2] 도시재생 연구개발사업의 조직체계

총괄분야에서는 한국형 도시재생 패러다임 설정 및 도시재생정책 방향, 도시 재생 역량강화, 도시재생 연구개발사업의 파급효과 및 성과분석에 대한 연구가 진행되었다.

1차년도에서 5차년도까지는 4개 핵심과제, 8개 세부과제, 35개 공동연구기관이 참여하여 1핵심과제 쇠퇴도시 유형별 재생기법 및 지원체제 개발, 2핵심과제 사회통합적 주거공동체 재생기술개발, 3핵심과제 입체/복합 공간 개발, 4핵심과제 성능 환경 복원기술 개발이 추진되었다.⁴⁾

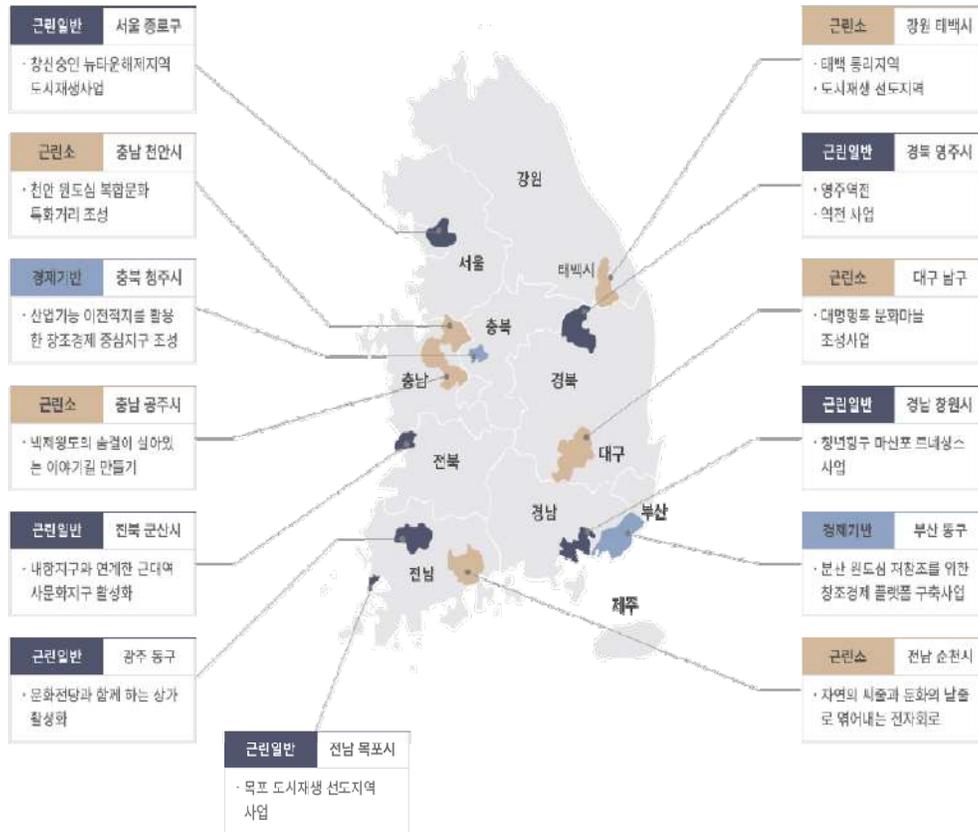
지금의 도시재생정책은 많은 내용 중에서 몇가지 한정된 내용으로 사업화했다고 할 수 있는데, 1핵심과제와 2핵심과제의 내용이 중심이 되고, 3핵심과제와 4핵심과제가 주요 도입 기술이 되었다고 할 수 있다.

6차년부터는 연구된 성과를 실험해 보는 테스트베드 연구가 진행되었는데, 창원과 전주가 그 대상지역으로 선정되어 그동안의 여러 사업 및 기법이 적용되면서 수정 보완되는 과정을 거치게 되었다. 이때 만들어진 연구성과는 도시재생종합정보체계에 탑재되어 있다.

2) 도시재생정책의 출발과 변화

2013년 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법이 제정되면서 본격적인 도시재생정책이 추진되기 시작했다. 박근혜정부는 2013년 도시재생선도지역 13개를 선정하여 도시재생 관련 연구의 성과를 지금의 도시정비사업과 연계하여 지역의 창조적 선도사업으로 추진하고자 하였다.

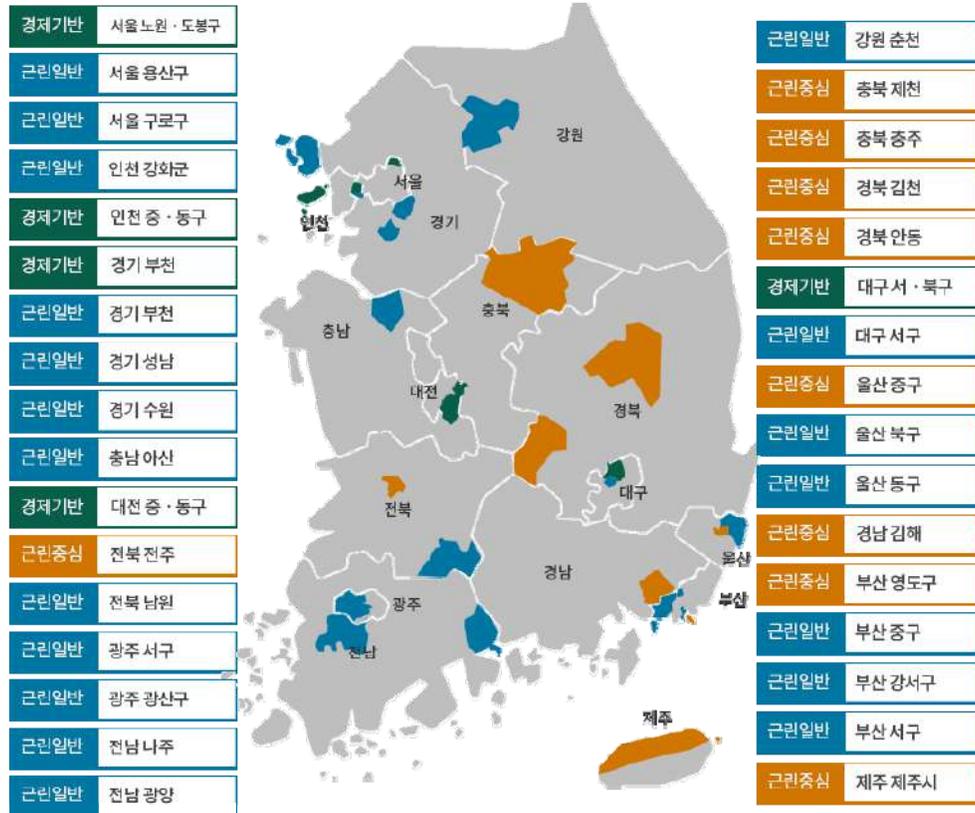
4) 도시재생사업단, 도시재생브로셔, 2009.



[그림 2-3] 도시재생 선도지역 선정현황(2014년)

도시경제기반형은 500억원 규모로 부산과 청주 2곳, 근린재생형은 중심시가 지형(200억원)에 6곳, 일반형(100억원)에 천안, 공주를 비롯한 5곳을 선정했다.

그리고, 도시재생 일반지역을 2016년에 아산을 비롯한 33개 지역에 지정하면서 전국적으로 도시재생사업 본격적으로 추진되는 모습을 보여주게 되었다. 이때는 도시재생전략계획을 수립하고, 이에 따른 도시재생활성화지역 지정 및 도시재생활성화계획이 수립되는 등 계획체계가 자리를 잡게 되었다.



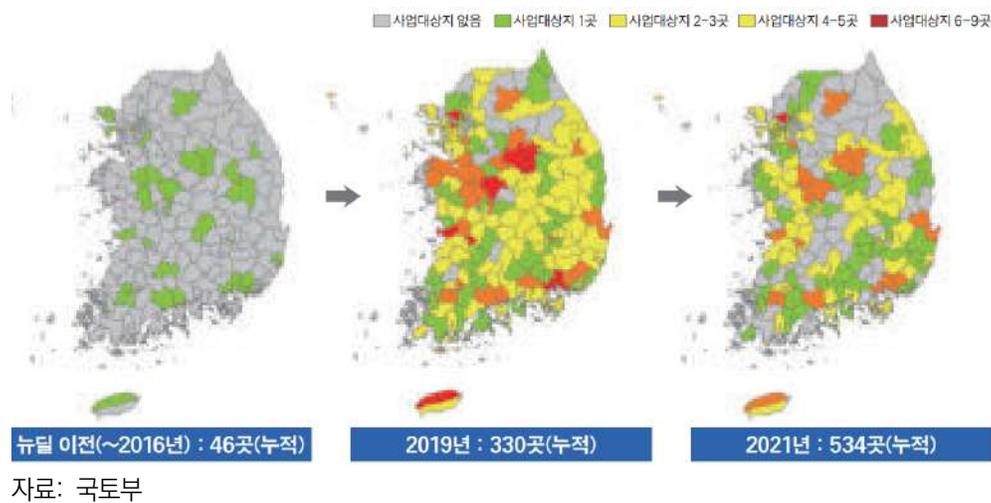
[그림 2-4] 도시재생 일반지역 선정현황(2016년)

문재인정부가 들어서면서 100대 국정과제에 도시재생뉴딜⁵⁾정책이 추진되면서 총합은 2017년 4곳, 2018년 6곳, 2019년 9곳, 2020년 10곳, 2021년 10곳 등 39곳이 선정되어 도시재생사업이 추진되고 있으며, 2021년까지 전국적으로 많은 도시재생사업이 선정되어 현재까지 추진되고 있다.

도시재생사업 추진에 앞서 본사업에서 더 원활한 추진을 도모하기 위해 도시재생을 위한 역량강화 및 소규모 실험사업을 경험하도록 하는 예비사업과 기초

5) 기존 도시개발 사업과 달리 물리적 환경 개선뿐만 아니라 주민의 역량 강화를 통해 도시를 '종합적으로 재생'하는 정책사업이다. 노후 주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화해 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업이다.(대한민국 정책브리핑)

생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 인구감소 · 산업쇠퇴 · 노후도 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 사업 면적이 10만㎡ 미만의 점단위 사업의 경우 기준 절차에 따라 도시재생 사업으로 인정하여 시행하는 인정사업⁶⁾ 그리고 국가균형발전사업의 하나인 우리동네살리기 유형이 추가되면서 다양한 도시재생사업이 전국에서 추진되고 있다.



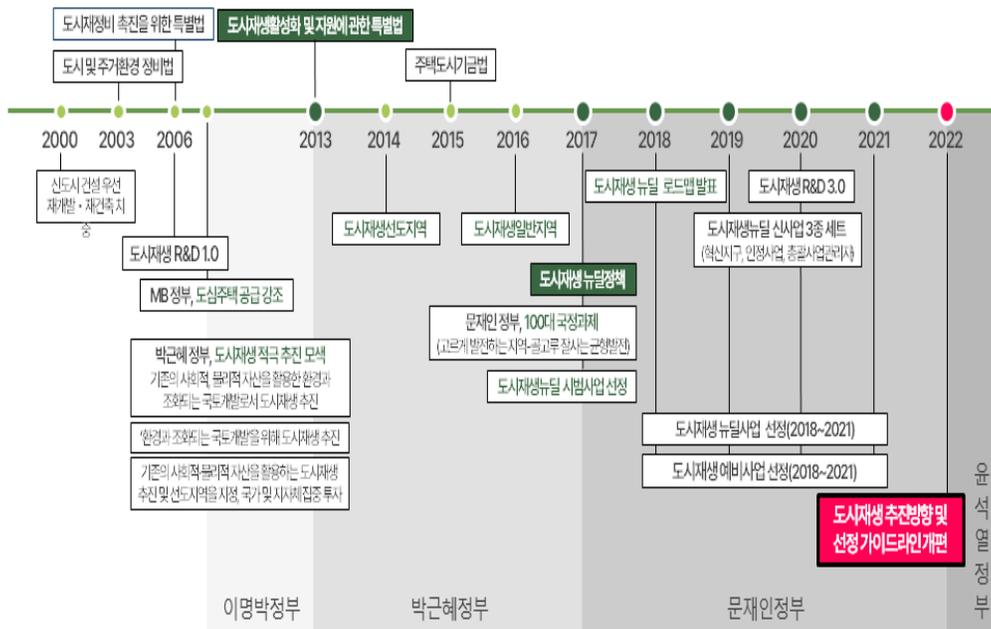
[그림 2-5] 도시재생뉴딜사업 확산 추이

윤석열정부가 시작되면서 도시재생정책은 뉴딜사업에서 박근혜정부의 도시재생정책 초기 모습으로 되돌아 갔다. 도시재생사업 선정지역도 대폭 축소되었고, 소프트웨어 사업 중 도시재생지원센터 운영 등 상당부분이 지자체가 부담하는 방식으로 전환되었다. 기존의 예비사업과 인정사업은 선정하지 않게 되었

6) 법 제26조의2 : 1. 빈집정비 및 소규모주택정비사업, 2. 공공주택사업, 3. 공공지원민간임대주택 사업, 4. 도시재생기반시설 설치·정비 사업, 5. 도시 기능 향상 및 고용창출을 위한 건축·리모델링·수선 시행령 제32조의2 : 1. 국유재산 개발사업, 2. 공사중단 장기방치 건축물의 철거·신축·공사 재개, 3. 주거환경개선사업·재개발사업 및 긴급한 정비사업, 4. 산업단지 재생사업, 5. 장기공공임대주택 건설사업, 6. 주택도시기금의 출자·용자 받은 부동산 매입사업

으며, 사업유형도 혁신지구, 지역특화재생, 우리동네살리기로 축소되었고, 선정지역 수도 22년에 26곳으로 줄었다. 또한, 추진실적에 따라 다음 공모에 지원이 제한되거나 기존 사업의 추진이 곤란한 사업은 제외되는 등 성과에 대한 인센티브와 패널티가 적용되었다.

이러한 변화가 지속된다면 도시재생사업 추진의 동력이 점차 줄어들고, 도시재생 경험이 축적되어 있는 도시재생지원센터가 준공지역의 현장에서부터 사라지게 될 것이며, 이후 선정이 줄어들어 세롭게 추진하고자 하는 지역에서는 도시재생사업을 추진이 요원해져 주민의 추진 의지도 대폭 급감할 것으로 전망되고 있다.

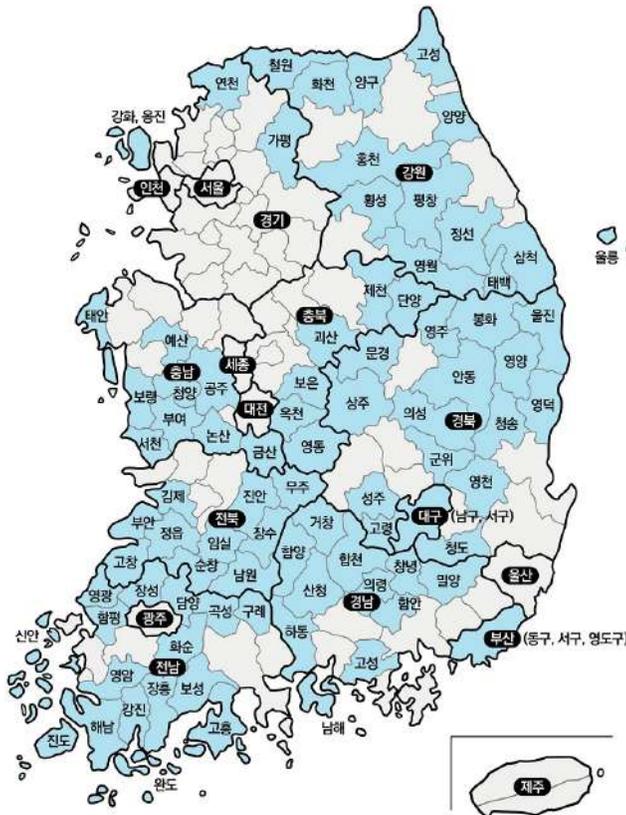


[그림 2-6] 도시재생정책의 변화과정

3) 관련 정책

(1) 지방소멸대응정책

도시재생정책의 목적과 유사한 정책으로는 인구감소지역에 대한 지방소멸대응정책으로 2022년 6월 10일 인구감소지역 지원 특별법이 제정되어 2023년 1월 1일부터 시행되는 것으로, 연 1조원 규모로 10년간 지원하는데, 22년, 23년도 지방소멸대응기금 배분이 확정되어 추진되고 있으며, 이후 배분을 위한 투자계획을 지자체별 수립하고 있다.



[그림 2-7] 인구감소지역 지정 현황(89개 지역)

인구감소지역 89개 지자체와 18개 관심지역을 대상으로 투자계획을 평가하여 5개 등급으로 구분 및 차등 지원한다.

충남의 금산은 ‘힐링·치유형 워케이션 농촌유학 거점 조성’이란 주제로 산림에서 힐링·치유를 원하는 생활인구 유입 확대를 목적으로 마을 내 유희시설 리모델링을 통한 숙박시설 등 조성, 산림욕 체험 및 유입인구 대상 한 달 살기 프로그램 운영 등의 사업계획을 수립하여 우수한 평가를 받은 바 있다.⁷⁾

(2) 고향사랑기부제

개인의 자발적 기부를 통한 지방재정 확충(지역간 재정 격차 완화), 지역특산품 등을 답례품으로 제공하여 지역경제 활성화를 목적으로 「고향사랑 기부금에 관한 법률」이 2021년 10월 19일에 제정 및 2023년부터 시행되고 있다.⁸⁾



[그림 2-8] 고향사랑기부제의 운영방법 및 특징

이는 일본의 ‘고향납세제’를 벤치마킹한 제도로써, 주민등록 주소지 이외의 지자체에 기부를 하면 일정비율에 해당하는 금액을 공제하여 주고, 기부 받는

7) 대전일보, 충남 금산군 등 인구감소지역 최대 210억 지원, 2022. 08. 16.

8) 국승용, 고향사랑기부제 활성화를 위한 과제, 2022.

지역에서는 기부자에게 지역특산품 등 답례품을 일정금액만큼 제공하는 것으로 기부금을 통해 지역의 공동체 활성화 등에 필요한 사업을 추진할 수 있는 재원을 마련함으로써 지역 활력 제고에 기여하면서, 지역특산품 등 지역상품 구매에 따른 경제활성화를 도모할 수 있다.

특히, 고향사랑기부제를 통해 모금된 재원은 도시재생 주민협의체 등의 역력 강화사업 및 공동체 활성화 사업에 사용할 수 있어, 윤석열정부의 도시재생사업에서 제외된 소프트웨어 사업에 활용할 수 있게 되었다.

(3) 지역활력타운

은퇴자, 귀농귀촌 청년들의 지역 정착을 위해 주거와 생활기반시설, 일자리 창출 등을 통합적으로 지원하는 사업으로 2023년에 처음 시행하는 사업이다.



[그림 2-9] 지역활력타운 개념

행안부의 지방소멸대응기금사업, 문체부의 문화체육시설 조성사업, 국토부의 지역개발 및 도시재생사업, 농식품부 및 해수부의 농어촌 지원사업, 복지부의 돌봄 및 응급서비스, 중기부의 일자리 및 창업지원사업 등과 함께 지자체인 단독주택, 타운하우스, 교통 및 생활서비스 지원사업을 연계하여 지역의 활력을 불어넣는 통합공모 방식의 사업으로 2023년에 전국에서 7곳을 선정하였다.

(4) 국가균형발전사업

정부는 국가균형특별법에 의해 국가균형발전 5개년 계획을 수립하고 이를 체계적으로 추진하기 위해 매년 시행계획을 수립하는데, 부문별 및 시도 시행계획에 포함된 사업을 국가균형발전사업이라 한다.

국가균형발전사업에는 공통적으로 국가균형발전특별회계(지역자율계정, 지역지원계정, 제주특별자치도계정, 세종특별자치시계정)로 추진하는 모든 사업(단, 단순 기관지원, 운영비성 사업은 제외 가능)과 일반회계, 他특별회계, 기금 등으로 추진하는 사업으로서 「국가균형발전 5개년계획」에 포함되어 있거나, 균형발전시책(균특법 제10조~제19조), 국가균형발전위원회의 추가 시책 등과 밀접한 관련이 있는 사업, 균형발전과 관련한 각종 제도개선, 규제완화 등의 非예산사업이 속하고, 시·도 발전계획에 포함되어 있거나, 지역발전과 관련하여 지자체가 자체재원으로 신규 추진하는 사업 등이 있다.⁹⁾

(5) 충청남도 균형발전사업

충남 균형발전사업은 충청남도 내 지역 간 불균형 문제를 해소하고, 도민의 삶의 질 향상을 위한 체계적이고 종합적인 지역균형 발전방안 수립 추진하는 사

9) 지방시대위원회, 균형발전사업, <https://www.nabis.go.kr/>

업으로 1단계(2008~2020)에서 198지구(1조 909억원)를 완료하였고, 2단계(2021~2030) 중 1기(~2025)에 추진하는 84지구(6.949억원)를 선정하였다.

1단계에는 8개 시군(관광 82개, 산업육성 67개, SOC 26개, 삶의 질 23개), 2단계(1기)에는 9개 시군(관광 15개, 산업육성 29개, SOC 8개, 삶의 질 32개)에서 균형발전사업이 추진되는데, 1단계 사업에서는 충청남도 자체 균형발전 사업으로 시군별 관광 인프라 및 지역특화산업 육성사업 등 지속 추진되어 균형발전 기틀 마련으로 인구감소율(1.42 → 0.67%) 완화 인구유출 감소(25%) 효과 확인, CRDP 연평균 증가율 상승(4.47 → 5.04%)으로 성장동력 역할에 기여하는 등 정책효과 및 사업성고가 일부 확인되었다.

2. 관련 연구 검토

지역형 도시재생 관련 선행연구는 주로 지역형 도시재생 추진 방향과 전략에 대한 제언 수준으로, 실질적 모델을 제안하는 연구는 미미한 실정이다.

윤석열정부 도시재생 정책이 초기 수준으로 전환됨에 따라, 지자체는 정부 의존도를 낮추고 주체적 역할을 확대해나가기야 하는 과제에 대한 연구를 수행하고 있다.

이들 연구는 지역의 도시재생 수요에 대응하고, 정책 소외지역의 상실감을 해소하기 위한 지역형 도시재생사업의 구체적 실행방안을 담고자 하였다.

1) 광역 시·도의 도시재생 방향 제시 연구

(1) 산복도로 르네상스 사업 평가를 통한 부산형 도시재생 방향

오재환 외(2021)는 산복도로 르네상스 사업의 종합적 평가와 부산형 도시재생의 방향과 과제 제안을 목적으로 문헌조사, 현장조사, 설문조사 및 전문가 인터뷰, 빅데이터 분석 등을 통해 산복도로 르네상스 사업 현황, 산복도로 르네상스 사업 평가 및 성과 분석을 통해 부산형 도시재생 방향성 설정을 하였다.

(2) 경상북도의 도시재생 역할 강화 방안

임성호·홍성진(2020)은 도시재생의 지속적 발전을 위해 관리주체인 경상북도의 역할 강화 방안 모색을 목적으로 문헌조사, 사례조사, 전문가 자문 등을

통해 경북지역 도시 쇠퇴현황 분석, 경상북도 도시재생 추진 여건 진단을 하여 경상북도의 도시재생 역할 강화 방안을 연구하였다.

(3) 전라북도 도시재생사업 실태 조사 통한 관리방안 모색

오병록 외(2020)은 전라북도 내 도시재생사업의 성공적 추진 방안 모색, 광역자치단체의 집중적인 주의와 관심이 필요한 사항 모색, 공모사업 참여 사업 지역의 계획수립 시 발생 가능한 문제점에 대한 효과적 대응방안 모색을 목적으로 정보조사 및 분석, 실태조사, 전문가 자문 등 통해 전라북도 도시재생사업 추진 실태를 분석하여 전라북도 도시재생사업 관리 방안을 제안하였다.

(4) 경남 도시재생 뉴딜사업 진단을 통한 추진전략 도출

박진호(2020)는 도시재생 뉴딜사업의 정책목표 달성 방안, 경남도 시군별 대상지의 진단과 주요 성과 도출, 경남형 도시재생사업 추진과제 및 전략 마련을 위해 관련 연구 및 정부 정책자료 검토, 정량적 지표를 활용한 도시재생 뉴딜사업의 당위성 검토, 경상남도 시군 담당자 실태조사, 우리나라 도시재생과 경상남도 도시재생의 추진과정, 경상남도 도시재생 뉴딜사업 진단 등을 통해 경남형 도시재생 뉴딜사업 추진과제 및 전략을 도출하였다.

(5) 경북형 도시재생 추진 방향

임성호(2019)는 경북의 특수성을 고려한 지역 맞춤형 도시재생 추진 방향 제시를 목적으로 문헌조사, 사례조사 등을 통해 도시재생 뉴딜사업 추진 실태를 분석하여 경북형 도시재생 추진 방향을 제시하였다.

(6) 경기도 도시재생 전략 및 실행방안

장윤배 외(2018)는 경기도의 쇠퇴지역 유형별 도시재생 방향과 노후 저층주거지에 적용가능한 저비용 도시재생 방향 제시를 목적으로 문헌조사, 쇠퇴지역 특성과 유형화를 통해 주요지역에 대한 도시재생구상(안)을 작성하고, 도시재생 관련 법·제도 현황, 경기도 도시재생 관련 사업 현황 분석을 통해 분야별 도시재생사업 방향과 경기도 도시재생 추진 방안을 제시하였다.

(7) 도시재생 뉴딜정책에 따른 인천시 대응방안

조상운·이미애(2017)은 인천 도시재생 실천 전략 마련, 도시재생 뉴딜 공모사업 인천시 대응방안 마련을 목적으로 문헌조사를 통해 도시재생 뉴딜정책과 인천 도시재생의 과제를 도출하고, 인천 도시재생 비전 및 원칙, 인천 도시재생 추진전략, 도시재생 뉴딜사업에 따른 인천시 대응방안 등을 제시하였다.

(8) 대구 도시재생뉴딜 추진방향

신우화(2017)는 도시재생 뉴딜사업 추진방식 검토, 대구시 도시재생 현황 및 당면과제 파악, 바람직한 대구 도시재생뉴딜 추진을 위한 대응 방안 마련을 목적으로 문헌조사, 전문가 자문을 통해 대구 도시재생 현황과 당면과제와 대구 도시재생뉴딜 추진 방안을 제시하였다.

〈표 2-1〉 선행연구 검토 내용

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	<p>과제명 : 산복도로 르네상스 사업 평가를 통한 부산형 도시재생 방향</p> <p>연구자(연도) : 오재환 외(2021)</p> <p>연구목적 : 산복도로 르네상스 사업의 종합 평가 부산형 도시재생의 방향과 과제 제안</p>	<p>문헌조사</p> <p>현장조사</p> <p>설문조사 및 전문가인터뷰</p> <p>빅데이터 분석</p>	<p>산복도로 르네상스 사업 현황</p> <p>산복도로 르네상스 사업 평가 및 성과 분석</p> <p>부산형 도시재생 방향성 설정</p>
2	<p>과제명 : 경상북도의 도시재생 역할 강화 방안</p> <p>연구자(연도) : 임성호·홍성진(2020)</p> <p>연구목적 : 도시재생의 지속적 발전을 위해 관리주체인 경상북도의 역할 강화 방안 모색</p>	<p>문헌조사</p> <p>사례조사</p> <p>전문가 자문</p>	<p>경북지역 도시 쇠퇴현황 분석</p> <p>경북도 도시재생 추진 여건 진단</p> <p>경북도 도시재생 역할 강화 방안</p>
3	<p>과제명 : 전라북도 도시재생사업 실태 조사 통한 관리방안 모색</p> <p>연구자(연도) : 오병록 외(2020)</p> <p>연구목적 : 전북도 도시재생사업 성공적 추진 광역의 집중적인 주의와 관심이 필요한 사항 모색</p> <p>공모사업 참여 사업지역의 계획수립 시 발생 가능한 문제점에 대한 효과적 대응방안 모색</p>	<p>정보조사 및 분석</p> <p>실태조사</p> <p>전문가 자문</p>	<p>전북도 도시재생사업 추진 실태</p> <p>전북도 도시재생사업 관리 방안</p>
4	<p>과제명 : 경북형 도시재생 추진 방향</p> <p>연구자(연도) : 임성호(2019)</p> <p>연구목적 : 경북의 특수성을 고려한 지역 맞춤형 도시재생 추진 방향 제시</p>	<p>문헌조사</p> <p>사례조사</p>	<p>도시재생 뉴딜사업 추진 실태</p> <p>경북형 도시재생 추진 방향</p>
5	<p>과제명 : 경남 도시재생 뉴딜사업 진단을 통한 추진전략 도출</p> <p>연구자(연도) : 박진호(2020)</p> <p>연구목적 : 도시재생 뉴딜사업 정책 목표 달성방안</p> <p>경남도 시군별 진단과 주요 성과 도출</p> <p>경남형 도시재생사업 추진과제 전략</p>	<p>관련 연구 및 정부정책검토</p> <p>정량지표 활용</p> <p>도시재생 뉴딜사업 당위성 검토</p> <p>경상남도 시군 담당자 실태조사</p>	<p>우리나라 도시재생과 경상남도 도시재생의 추진과정</p> <p>경남도 도시재생 뉴딜사업 진단</p> <p>경남형 도시재생 뉴딜사업 추진과제 및 전략 도출</p>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
6	과제명 : 경기도 도시재생 전략 및 실행 방안 연구자(연도) : 장윤배 외(2018) 연구목적 : 경기도의 쇠퇴지역 유형별 도시재생 방향 노후 저층주거지에 적용가능한 저비용 도시재생 방향 제시	문헌조사 쇠퇴지역 특성과 유형화 주요지역의 도시재생구상 (안) 작성	도시재생 관련 법·제도 현황 경기도 도시재생 관련 사업 현황 분야별 도시재생사업 방향 경기도 도시재생 추진 방안
7	과제명 : 도시재생 뉴딜정책에 따른 인천시 대응방안 연구자(연도) : 조상운·이미애(2017) 연구목적 : 인천 도시재생 실천 전략 마련 도시재생 뉴딜 공모사업 인천시 대응방안 마련	문헌조사	도시재생 뉴딜정책과 인천 도시재생의 과제 인천 도시재생 비전 및 원칙 인천 도시재생 추진전략 도시재생 뉴딜사업에 따른 인천시 대응방안
8	과제명 : 대구 도시재생뉴딜 추진방향 연구자(연도) : 신우화(2017) 연구목적 : 도시재생 뉴딜사업 추진방식 검토, 대구 도시재생 현황 및 당면과제 파악 바람직한 대구 도시재생뉴딜 추진을 위한 대응 방안 마련	문헌조사 전문가 자문	대구 도시재생 현황과 당면과제 대구 도시재생뉴딜 추진 방안

2) 충남형 도시재생 방향 관련 연구

(1) 도시재생정책의 제도화에 대응한 충남의 도시재생방향과 추진과제

김정연 외 5인(2012)은 도시재생특별법 제정에 대응하여 충남은 어떻게 도시재생방향을 설정하여 추진해야 할 것인가를 모색하기 위한 목적으로 실태분석, 선진사례 검토를 통해 충남의 도시재생 방향과 추진과제를 제시하였다.

주요 내용으로는 충남의 도시재생 기본방향으로 첫째, 장소 중심적 재생을 위한 분야별 정책 사업 프로그램의 집중 연계, 둘째, 연계-융복합 방식에 의한 도시재생 대상사업 발굴 및 정책화, 셋째, 지역의 유무형 자원, 사회적 자본을

활용한 창조적 도시재생, 넷째, 지역주도의 단계적, 점진적 도시재생 추진을 제안하였다.

주요 과제로는 첫째, 대상도시의 선정에 있어 ①소수의 농촌중심지에 대해 선별적으로 집중 투자하는 방식과 여러 중심지들에 분산해서 사업을 수행하는 방식 중에 선택, ②지역별로 다양하게 나타나는 중심지 계층 구조를 감안, ③배후 농촌지역의 활성화를 지원하는 거점으로서 역할과 함께 농촌중심지 자체의 재생을 도모할 수 있는 대상을 고려한 선정이 필요하다고 제시하고, 통합적 관리방안으로 ①최대한 주변농촌과 연계하여 계획을 수립, ②충남의 중소도시를 압축적(compact)으로 개발하는 방안, ③다양한 사업 및 재원을 장소중심적으로 최대한 연계하도록 제시하고 있다.

둘째, 도시재생계획의 수립 방안으로 이는 계획 수립 지침에 따라 상호 일관된 목표를 갖도록 수립할 것을 제시하고 있다.

셋째, 도시재생 추진체계 구축 및 운영 방안으로는 ①국토부가 정책적으로 추진하고자 하는 도시재생과 관련되거나 유사한 기존의 사업을 도시재생 방향에 적합하도록 보다 더 상향하여 추진하는 방법, ②전담부서와 관계부서를 T/F로 연결하고 공무원, 전문가 및 이해관계자가 함께 추진하는 체계를 구축, ③사업이 확대될 경우, 별도의 전담기구를 설치하여, 도시재생지원센터 등 중간조직의 설치 및 육성과 광역 및 지자체의 도시재생위원회의 역할과 활용을 확대하는 방안을 제시하였다.

(2) 국가 도시재생정책과 연계한 지역주도의 도시재생정책 추진방안

임준홍 외 4인(2018)은 문재인정부의 도시재생뉴딜정책을 추진에 대응한 지역을 특성을 살린 충남의 지역주도 도시재생 방향을 모색하기 위한 목적으로

충남의 도시재생사업 실태 분석, 전문가 FGI분석, 관련자 인터뷰 및 워크숍 등을 통해 충남의 지역주도 도시재생 정책을 정의하고, 차별화 방안 모색과 사업화 방안을 제시하였다.

충남의 지역주도 도시재생 정책을 정의하기 위해 도시재생정책 기본방향, 도시재생사업 선정, 도시재생 콘텐츠, 주민참여, 지원체계, 자원확보 등에서의 문제인식을 전문화를 통해 설정하였다.

지역주도 도시재생사업을 위해 축소도시 개념을 반영한 도시재생 콘텐츠를 발굴하고, 상권활성화사업, 사회적경제조직과 연계한 사업 등 사업 콘텐츠 다양화를 모색하였다. 특히, 자원확보를 위한 정책자금과 크라우드 펀딩의 활용과 충남개발공사의 도시재생사업 추진 방안 등을 제안하였다.

3. 도시재생 관련 제도 검토¹⁰⁾

충남의 도시는 시급도시와 군급도시로 구분할 수 있으며, 도시재생특별법과 유사한 법과 계획체계 및 사업을 갖추고 있어, 지자체 차원에서 정부 부처별 개별적으로 추진되는 제도를 상호 효과적으로 연계 및 통합 추진하는 방안도 검토해 볼 필요가 있다.

1) 도시재생특별법

도시 및 주거환경정비법 등 기존의 제도로 재건축, 재개발, 뉴타운사업 등을 시행하였으나, 물리적 정비 위주, 사업성 문제, 원주민 재정착 문제, 지역공동체 해체 등 사회문제를 야기하게 되었다. 이러한 다양한 사회적 변화와 기존의 제도를 개선한 새로운 패러다임이 요구되었고, 그 결과 2013년 6월 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생특별법)이 제정되었다.

도시재생특별법에 의한 도시재생사업은 중앙정부 주도라기보다는 지자체와 주민이 자발적 추진의 근거, 도시재생 기반 조성, 역량 강화에 중점을 두고 있으나(법 제1조) 실질적으로 국가 지원이 절대적으로 영향을 받는 형태로 운영되었다.

도시재생특별법의 주요 내용은 다음과 같다.

1장 총칙은 정부의 책무와 기본방침에 관한 사항으로 구성,

10) 법제처, 해당 법률, <https://www.moleg.go.kr/>

2장 도시재생의 추진체계는 국가에서부터 사업현장까지 조직에 대한 사항,
3장 도시재생전략계획 등은 전략계획, 활성화계획 및 계획 수립과 승인 등
절차와 효력 및 평가,
4장 도시재생사업의 시행은 도시재생사업 내용과 사업 시행 관련 주체,
5장 도시재생활성화를 위한 지원은 행정 및 재정 지원 등 특례,
6장 도시재생선도지역은 선도지역 지정과 특별조치,
7장 특별재생지역은 특별재생지역에 관한 내용,
8장 혁신지구의 지정 등은 혁신지구에 관한 내용,
9장 보칙
등으로 구성되어 있다.

국가는 도시재생기본방침을 수립하고 이를 토대로 지자체는 도시재생 전략
계획을 수립하도록 하고 있다. 전략계획에서는 쇠퇴진단을 통한 전략을 설정하
고 이에 따른 도시재생 활성화지역을 선정하여 활성화지역에 대한 세부계획을
수립하도록 하고 있다. 활성화계획을 토대로 국토부에서 도시재생사업을 공모
및 선정하여 지원하고 있다. 추가적으로 법에서 제시하고 있는 인정사업과 혁
신지구는 국토부 공모사업을 통해 선정되면 이후 활성화계획을 수립하여 도시
재생사업을 추진할 수 있다.

인정사업에는 빈집정비 및 소규모 주택정비사업, 소규모 공공주택사업, 공공
지원 민간임대주택사업, 도시재생기반시설 설치 및 정비, 도시기능 향상 및 고
용기반 창출을 위한 건축물의 건축과 리모델링 및 대수선을 할 수 있으며, 시행
령에서 국유재산 개발사업, 공사중단 장기방치 건축물 정비사업, 주거환경개선
사업, 토지주택공사 등이 단독 또는 공동으로 시행하는 재개발사업, 긴급정비
사업, 산단재생사업, 고령자 복지 주택사업, 부동산 투자회사 건축물 매입사업

등을 추가로 도시재생사업으로 인정하고 있다.¹¹⁾

도시재생사업의 성공적 추진과 성과를 도출하기 위해 선정 단계에서 실현가능성 및 타당성평가를 실시하고 사업추진과정에서는 실적평가를 통해 인센티브와 패널티를 부여하고 있으며, 최종 준공지역에서는 종합성과지표(주거복지 및 삶의 질 향상, 도시활력 회복, 일자리 창출, 공동체 회복 및 사회통합 등 4개 분야 12개 지표)에 대한 평가를 진행하도록 하고 있다.

2) 도시 및 주거환경정비법

도시 및 주거환경정비법(도시정비법)은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 2002년 12월 30일에 제정되었다.

당시 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등 도시정비사업이 개별법에 의해 추진되고 있고, 실무상에서도 해석과 적용에 상당한 혼란을 초래하는 등 문제 해결과 도시정비 측면에서 통일된 제도의 틀 안에서 효과적으로 운영하기 위하여 법이 제정되게 되었다.

도시정비법의 주요 내용은 다음과 같다.

- 1장 총칙에서는 목적과 정의 및 기본방침에 관한 내용,
- 2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정에서는 계획 수립 절차, 지정 및 고시와 이에 따른 효력 등에 관한 내용,
- 3장 정비사업의 시행에서는 정비사업 시행에 관한 방법으로 시행주체, 추진체계, 계획인가, 조치사항, 관리처분계획 등에 관한 내용,

11) 변혜선, 2020 달라지는 도시재생 뉴딜사업, 충북의 대응방안, 2020.

4장 비용의 부담 등에서는 도시정비사업의 재원에 관한 내용,
5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업에서는 공공이 재개발사업과 재건축 사업을 추진하는 경우에 대한 내용,
6장 정비사업전문관리업에서는 전문관리업 등록부터 협회 등에 대한 내용,
7장 감독 등에서는 도시정비사업 추진과정에서의 행정절차 등의 내용,
8장 보칙에서는 기타 추가적인 내용,
9장 별칙에서는 별칙 및 양별규정 등의 내용
등으로 구성되어 있다.

도시 및 주거환경정비 기본방침을 국토부에서 수립하면, 이를 토대로 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장은 도시 및 주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하게 된다.

도시 및 주거환경정비기본계획의 주된 내용은 지역의 주거환경을 조사 및 분석하여 지역현실에 부합하는 도시정비사업 추진을 위한 정비구역을 설정하는 것이다. 이때, 기존 아파트는 등 공동주택은 재건축을 추진하고, 저층주거지의 노후주택지는 재개발사업을 추진하게 되는데, 주로 개발이익 및 자산가치로 인해 공동주택 중 아파트로 개발하는 경우가 대부분이다.

도시 및 주거환경정비를 위해 많은 사업 방식에 대한 연구가 진행되었으나 인구 증가, 수도권 집중 등으로 더 많은 주택수요에 대응하는 신도시 개발 등이 함께 추진됨에 따라 서울 및 수도권에서도 재개발 및 재건축사업보다 개발이익이 보다 큰 도시개발사업 중심으로 추진되었다.

재개발사업 정비구역에서 공동주택(아파트) 건설 사업을 추진하는 과정에서 공동체 해체, 개발비용 증가로 내몰림 발생, 개발이권 관련 부정 등으로 갈등이 발생하거나 이해관계가 많다 보니 주민간 합의가 이루어지지 않아 정비사업이

지연되거나, 사업 자체가 취소되어 정비구역 해제 절차를 밟는 지역이 발생하기도 하였다.

이러한 문제를 해결하기 위해 도시재생특별법을 제정하고 도시재생사업을 추진하게 되었지만 사업 성과에 대한 부정적 인식, 정부 정책의 변화 등에 따라 도시재생사업도 한계에 봉착하였다.

3) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법

최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되고 있으며 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세이나 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다.¹²⁾

따라서 빈집의 체계적인 정비의 제도적 근거 마련과 가로주택정비사업 등의 사업절차를 간소화, 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특별규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원을 신설하여 사업 활성화를 도모하고자 2017년 2월 8일에 제정되어 1년 후부터 시행되었다.

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법의 주요 내용은 다음과 같다.

1장 총칙에서는 목적, 정의 등에 관한 내용,

2장 빈집정비사업에서는 계획 수립, 사업 시행방법, 시행계획 인가 등의 사업 추진에 관한 내용,

12) 법제처, 2018년 상반기부터 이렇게 바뀔니다, 2017.

3장 소규모주택정비사업에서는 사업의 시행방법, 주민합의체, 사업시행계획 등 시행, 공사완료에 관한 조치, 비용 부담 및 관리계획에 관한 내용,

4장 사업 활성화를 위한 지원에서는 재정지원, 관련 특례 및 지원기구에 관한 내용,

5장 보칙에서는 지침, 기술지원, 감독 및 권리와 의무 승계 등에 관한 내용,

6장 별칙

등으로 구성되어 있다.

최근 충남도는 빈집에 대한 정보 구축이 이루어지고 이를 활용한 사업 발굴 등의 추진이 이루어지고 있다. 충남형 리브투게더 사업으로 도시리브투게더는 청년 및 신혼부부 등 전 계층에게 내 집 마련 기회 제공을 저렴한 분양전환 공공임대 주택 공급을 통해 2026년까지 총 5,000호를 계획하고 있으며, 농촌리브투게더는 농촌인구의 급격한 감소와 지방소멸을 방지하기 위해 귀농 및 귀촌 등 이주민에게 분양전환 공공임대주택을 공급하는 것으로 2026년까지 초 500호 건설을 추진한다.

공공임대주택 공급과정에서 디자인 특화를 내세워 질적 개선을 통해 기존의 부정적 이미지를 개선시키고자 하고 있다. 사업추진은 충청남도과 지자체 및 충남개발공사와 LH공사가 함께 협약을 통해 성공적 추진에 노력하고 있다.

도시리브투게더는 내포신도시, 아산 탕정2 도시개발사업지구, 천안 직산 공공지원 민간 임대주택 공급촉진지구에서 추진한다. 입주보증금 1억6천만원(80%는 1.7% 초저금리 대출), 임대료 월18만원, 6년 동안 거주하면 입주자 모집 공고 시 확정된 가격으로 분양, 84㎡ 규모의 주택을 공급한다.

농촌리브투게더는 2026년까지 총 2,000억원 이상을 투입해 20개 지구에 임대 또는 분양형 주택단지를 공급하는 방식으로 농촌지역에 산재된 농촌마을 및

농가주택을 이전 또는 집적화시켜 농촌공간재구조화를 통해 토지이용을 효율화하고 농촌주민의 삶을 높이면서, 탄소중립, 주변경관과 어울리는 랜드마크 마을을 조성하여, 관내 노후 및 불량주택 실거주자 및 마을주민에게 특별공급, 귀농 및 귀촌인과 청년농부, 유치원 및 초중등학생 동반 가족에게 우선 공급한다. 첫 사업지로 충남 부여가 선정되어 추진되고 있다. 월10만원 내외 임대료 책정하고, 분양 수익금은 지속적인 리브투게더 확대에 활용하게 된다.

4) 농어촌정비법

농어촌의 개발 및 정비사업을 체계적이고 종합적으로 추진하기 위하여 농업생산기반정비사업을 확대하고, 농어촌의 주택, 도로 등 농어촌생활환경을 정비하며, 농어촌의 소득증대사업을 다방면으로 추진함으로써 현대적인 농어촌을 조성하고 국가의 균형있는 발전을 위해 ① 종전의 농지개량사업을 농업생산기반정비사업으로 확대 개편하고, ② 농어촌지역의 자연환경의 보전과 소득의 증대를 도모하기 위하여 농어촌휴양사업을 추진하는 내용을 담아 1994년 12월 22일 제정되었다.

이후 많은 개정 과정을 거치고 있는데, 2000년에 농어촌발전특별조치법이 정하고 있는 농어촌정주생활권개발사업 등이 포함되면서 일원화되었고, 최근에는 빈집 및 마을정비 관련 내용 등이 보완되었다.

농어촌정비법의 주요내용은 다음과 같다.

1장 총칙에서는 목적과 정의에 관한 내용,

2장 농어촌 정비를 위한 자원의 조사와 활용에서는 조사, 종합계획, 경관에 대한 관리 등의 내용,

3장 농업생산기반 정비에서는 농업생산기반 정비사업 시행, 시설 관리, 환지

등에 관한 내용,

4장 농어촌 생활환경 정비에서는 정비 원칙과 기본방침, 정비계획 수립 및 시행과 추진체계, 기본계획 및 시행계획 수립, 빈집 조사와 정비계획 수립 및 관리, 특정빈집과 농어촌 주택 관련 내용,

5장 농어촌산업의 육성에서는 농어촌산업 육성계획, 기본계획, 시행계획 수립, 농공단지 개발과 환경보전을 위한 지원에 관한 내용,

6장 농어촌 관광휴양자원 개발과 한계농지등의 정비에서는 관광휴양자원, 관광농원 개발, 사업자 관련 내용, 한계농지등의 정비 기본방침, 정비사업 시행 등에 관한 내용,

7장 마을정비구역에서는 계획 수립과 구역 지정에 관한 내용,

8장 보치과 9장 별칙 등으로 구성되어 있다.

5) 농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률

농촌의 난개발과 지역소멸 위기 등에 대응하여 농촌공간의 재구조화와 재생 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 샬터·일터·쉼터로서의 농촌다움을 회복하고 국토의 균형발전에 기여하는 것을 목적으로 새롭게 농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률(이하 농촌공간재구조화법이라 한다)이 2023년 3월 28일 제정되어 1년 후인 2024년 3월 29일부터 시행하게 된다.

이 법의 제정은 농촌공간의 특성을 고려한 중장기 계획 수립을 바탕으로 농촌공간 기능재생을 위한 통합지원 체계를 구축하여 농촌의 난개발, 지역 불균형 및 농촌소멸 문제를 적극적으로 해결하는데 기여하고자 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침·기본계획·시행계획을 수립하고, 지역 특색을 고려한 농촌 특화지구를 지정하도록 하며, 시행계획의 이행을 지원하기 위한 농촌협약 제도

를 신설하는 한편, 중앙·광역·기초 농촌공간정책심의회 및 농촌공간정책 지원 추진체계를 마련하는 내용으로 구성되어 있다.

이 법의 주요 내용은 다음과 같다.

1장 총칙에서 법에서 다루는 용어정의와 정부의 책무 및 다른 법률과 국토계획과의 관계를 설정하고 있다.

2장 농촌공간 재구조화 및 재생 계획에서는 농림축산식품부장관이 기본방침을 10년마다 수립하고, 5년마다 재검토하여 정비하도록 하고 있다. 시장·군수는 기본계획을 10년마다 수립하고, 5년마다 재검토하여 정비하도록 하고 있으며, 활성화지역 단위로 시행계획을 5년마다 수립하게 하고 있다. 또한, 이들 계획은 시도지사의 승인을 받도록 하고 있으며, 농촌특화지구를 지정하여 사업의 원활한 추진을 위한 의제처리 내용을 담고 있다.

3장 농촌협약 및 주민협정에서는 시행계획을 이행하기 위한 농림축산식품부장관과 시장·군수의 협약을 통해 추진할 수 있도록 하고 있다. 협약은 매년 이행실적을 평가하여 사업에 대한 관리를 추진하도록 되어 있다. 또한, 사업 대상 지역의 주민과도 협정을 체결하여 주민 참여를 유도하고 있다.

4장 사업의 시행에서는 사업시행자의 선정과 수업 추진을 위한 사업계획 수립하는 내용과 기준 및 절차를 제시하고 있다.

5장 농촌공간 재구조화 및 재생지원의 추진체계에서는 중앙과 광역 및 기초에서의 정책심의회를 설치하여 계획 및 사업 추진에 대한 심의를 담당하게 하고 있으며, 지원조직을 둘 수 있도록 하여 농촌공간 재구조화 및 재생을 위한 모든 과정의 지원업무를 수행하도록 하고 있다. 또한 중앙차원의 정책지원기관을 지정하여 국가차원의 정책 관리를 위한 지원을 수행하도록 하고 있다.

6장 보칙에서는 실적평가, 보고 및 검사, 계획 수립 및 운영에 대한 감독과

조정, 부동산 가격 안정을 위한 조치, 권한의 위임 및 위탁, 국공유재산 등의 처분, 사업에 대한 지원, 농촌공간종합정보체계 구축 등의 내용을 담고 있다.

7장 벌칙에서는 벌칙과 양벌규정 및 과태료에 대한 다루고 있다.

이 법은 국토계획법의 내용과 도시재생특별법의 내용을 종합적으로 반영하고 있으며, 두 법의 부족한 협약 및 토지수용 등의 내용 담고 있어 법률에 따른 계획 수립 및 사업 추진에 있어 연계 및 협력적 관계 정립이 무엇보다 중요할 것이다.

4. 지역주도 도시재생사업 추진 사례(경기도형, 더드림)

경기도는 2013년 도시재생특별법 도입에 따라 경기도 도시재생 조례를 마련하여 2017년에 경기도형 도시재생사업 2곳(수원, 부천)을 선정하고 추진하였다. 2017년부터 2021년까지 5개년간 사업을 추진하는 한 결과, 보다 경기도에 맞는 도시재생사업 추진이 필요하여, 경기 더드림 재생사업을 2022년 말에 공고하고, 2023년에 선정을 마무리 하였다.

2017년의 경기도형 도시재생사업은 지역 공공자산 연계 및 활용, 거점공간의 조기 조성과 함께 주민과 사회적경제조직의 참여를 통해 도시재생계획을 수립하고 실현하는 방향으로 개소당 100억을 지원하여 추진되었다.

수원은 365일 활력이 넘치는 지역밀착형 공유경제 마을을 만들기 위해 24시 마을발전소, 큰집마을사랑협동조합을 중심으로 99억원을 투입하여 공유공간, 역사문화거리 조성 및 주민공동체사업 추진 및 안전한 마을 환경을 조성하였다.

부천은 되살아난 심곡천, 생동하는 원미를 만들기 위해 97억원을 투입하여 공동체 활성화, 친환경 정주환경 기반구축, 공유경제조직 육성 등의 사업과 공공기관 및 민간투자사업(784억원)을 함께 추진하였다.

기존 도시재생사업 추진 과정에서 개선과제를 도출하였는데, 첫째, 정부 기준에 따라 거점시설 등 물리적 사업에 치중함으로써 전략계획상 쇠퇴원인이 다양하나 주민요구와 지역적 특성이 반영되지 않은 거점공간 조성 등 동일한 사업을 양산하는 문제 발생, 둘째, 마을관리사회적협동조합의 거점공간 운영방안은 이상적이나 현실과 괴리가 발생하여 추진상 곤란을 초래, 셋째, 주민의 역량

이 단기간에 숙성될 수 없는데, 주민의 역량을 고려하지 않은 무분별한 사업 조직화로 원활한 주민참여가 이루어지지 못하였고, 넷째, 단순한 공공시설의 하드웨어사업(거점공간 조성, 가로환경 개선 등)만으로 도시의 활성화 성과를 얻을 수 없고 물리적 사업 후 운영관리에 등 다양한 소프트웨어 사업의 필요성이 대두, 다섯째, 공공사업으로는 사유재산인 주택성능 개선에 한계가 나타나고, 이로 인한 노후주거지의 보존과 정비에 대한 주민 갈등이 만들어지는 문제 발생 등이었다.

2022년도부터 추진하는 경기도형 도시재생사업인 더드림 재생사업은 정부의 '성과중심 물리적(HW) 사업'에서 '주민·공동체 중심 프로그램(SW) 사업'으로 개선하기 위해, 첫째, 사업규모·기간·사업비 등 제한없는 자율성 보장, 가로정비 등 선(線)단위 사업과 상권 활성화에 집중할 수 있도록 차별화된 도시재생사업을 위한 가이드라인 최소화로 기존 정부 기준과 달리 가이드라인에 명시된 사업 외에는 전부 허용하는 방식을 채택하여, 이로 인해 주민과 행정이 지역 문제 해결을 위한 심도있는 고민이 이루어지도록 하였다. 둘째, 지역주민과 청년 창업가 또는 경영능력을 갖춘 사회적경제기업 등 전문가 공동참여로 지속가능성을 확보하도록 하여 실행력을 제고할 수 있도록 하였다. 셋째, 사유화된 미활용·미활성화 거점공간 공모를 통해 청년 창업가 등 사회적경제기업에 제공 및 사업화 비용 지원 등을 추진하였다.

이러한 경기도형 더드림 재생사업은 도시재생법에 근거하여 대상지역을 선정하고 단계별 사업내용에 따라 사업기간을 자율적으로 결정하도록 하였으며, 매년 200억원(도비 100억원, 시군비 100억원) 범위 안에서 소규모에서부터 대규모 사업 제안까지 가능하도록 하면서, 최종 예산 조정을 통해 추진하는 것으로 하였다.

사업유형은 시·군의 자율성을 최대한 부여하기 위해 유형 구분을 폐지하여 원도심 역세권, 전통시장, 골목상권, 노후주거지, 정비사업 해제지역, 노후 공장지역, 유휴 방치시설, 낙후지역 등 지역 현안에 따라 자율적으로 제안하도록 하였으며, 사업주체 참여, 사업성, 성과 등 고려하여 면적 제한도 폐지하였다.

사업기간 및 사업단계는 지속가능한 계획수립을 위해 시·군이 결정하되 중장기 로드맵을 구상하고 지역역량에 맞는 단계를 선택하여 실행계획을 수립하여 추진하도록 하였다.

사업선정과정은 22개 시군에서 31곳의 사업을 신청하여 사전 컨설팅을 수차례 진행한 후 19개 시군에 24곳의 사업이 서류접수를 하였고, 기반 구축단계 제안사업은 1차 서면 평가만 하였고, 그 외 단계의 제안사업은 1차 서면 평가와 현장 실사를 진행하였다. 이후 2차 발표평가를 통해 최종 선정하였으며, 사업물량 및 사업비 조정을 통해 확정하였다.

여기서 사업단계 구분은 3가지 단계로 구분하여 제안하도록 하였는데, 첫째, 기반구축단계는 도시재생사업을 준비하는 지역으로 사업참여주체의 발굴 및 역량 강화를 위한 소규모 사업을 시도하는 단계로 사업추진단계를 위한 구상 및 시범적 사업을 추진하는 것으로 하였다. 둘째, 사업추진단계는 사업참여주체의 기본적인 사업 역량 및 시설·토지 확보 등 준비가 완료된 지역으로서 지역활성화를 위한 도시재생 기반시설 조성·개선, 도시환경정비 및 관련 SW사업을 실시하고 지속 운영을 위한 사업주체의 역량을 강화하는 단계이다. 셋째, 지속운영단계는 도시재생사업이 종료된 지역('23년 종료 예정 포함)으로 지원센터 등의 지역활성화 프로그램 및 주요 거점시설 운영, 추가보완적 환경개선, 마을기업 등의 자립 등을 지원하는 단계로 구분하였다.

〈표 2-2〉 경기도형 도시재생사업 더드림 선정(2023) 현황

유형	시·군	위치	면적(m ²)	사업비 (백만원)	사업 기간	주요내용
기 반 구 축 단 계	안산	원곡동	229,532	450 (道 225)	'23.7.~ '24.12.	다문화국제거리 도로개선, 생활폐기물 거점배출시설 시범사업, 지역이미지 제고, 내·외국인 소통 통한 공동체 활성화 도모
	의정부	흥선동	7,952	326.5 (道 163.25)	'23.7.~ '24.12.	경민대학 연계 광장, 상점가로 조성, 청년마켓 실험사업, 플리마켓으로 대학로 상권활성화 도모
	하남	덕풍동	93,873	722 (道 361)	'23.6.~ '25.12.	나눔텃밭 생산작물 활용 주민일거리 발굴, 가로환경 개선, 골목상권 활성화 도모
	광명	소하동	266,400	884.5 (道 442.25)	'23.4.~ '24.12.	주거지 탄소중립 제로에너지타운(집단 집수리 및 골목개선) 시범사업, 주민주도 공간혁신 시범사업
	의왕	부곡동	341,244	280 (道 140)	'24.~'25	사회적경제 교육, 역량 구축, 문화·창업 교육 등 동네교실 운영, 철도역사특화 프로그램으로 지역활성화 도모
	동두천	보산동	96,000	1,000 (道 500)	'23.7.~ '24.12.	안전하고 활력있는 공간환경 조성, 내·외국인이 함께 주민참여 마을만들기
	연천	신서면	125,000	1,227 (道 613.5)	'23.7.~ '25.6.	친환경·돌봄·노인 및 유소년 시설 결합, 에너지 자립형 생활인프라 조성, 공동체 활성화를 위한 기반구축
사 업 추 진 단 계	부천	원종동	467,105	5,400 (道 2,700)	'23~'27	청년창업플랫폼 조성, 원종중앙시장 정비로 활력 도모, 돌봄공간 확충, 역량 고도화로 주민체감도 제고
	평택	서정동	23,970	4,480 (道 2,240)	'23~'26	상점가로 환경개선, 플리마켓·야시장 운영으로 상권 활성화, 딜리버리 서비스 실험사업으로 신도시·원도심 간 상생 발전
	여주	하동	10,203	4,750 (道 2,375)	'23~'27	지역자원(舊 경기실크)의 잠재력 및 역사적 가치 공유의 문화재생 플랫폼 인프라 구축, 민간투자 유치로 연계 활성화 도모
지 속 이 행 단 계	부천	원미동	241,380	480 (道 240)	'24~'25	도시재생사업 성과 확산 및 사회적경제 조직의 역량진단·자립화 지원을 통한 지속가능성 확보

또한, 향후 기반구축단계에서 선정된 지역이 성과가 우수할 경우, 사업추진 단계에 공모하고, 사업추진단계에서 선정된 지역이 성과가 우수할 경우, 지속 운영단계 공모를 통해 도시재생사업의 지속적 추진을 할 수 있도록 하였다. 그러나, 이전 단계를 거쳐야만 다음 단계에 공모할 수 있는 것이 아니라 지역 여건에 맞는 단계로 바로 공모를 통해 사업 추진을 할 수가 있는 오픈형 단계를 구상하였다.

2022년도 공모에 24곳의 사업제안에 대한 평가를 실시한 결과, 기반 구축단계에서 7개 지역, 사업추진단계에서 3개 지역, 지속운영단계에서 1개지역 등 총 11곳이 선정되었다.

5. 시사점

1) 도시재생 관련 제도 및 사업의 지역주도의 효과적인 연계 추진 도모

시급 도시에서는 도시정비와 도시재생 제도를 지역 특성에 부합하도록 연계하여 추진하는 방안을 모색하고, 군급 도시에서는 농어촌정비 및 농촌공간 재구조화 및 재생지원법을 연계하여 추진할 필요가 있다. 유사한 목적과 같은 공간을 다루는 제도를 지역주도적으로 통합하여 상호 시너지 효과를 높일 수 있는 사업으로 함께 추진할 때 지역의 재생 및 활력 증진을 도모할 수 있다.

2) 도시재생뉴딜 사업으로 마련된 도시재생 기반의 지속성 제고

선도지역 및 일반지역 사업은 시도별 1~2곳이 선정되기 때문에 도시재생을 위한 기반이 마련되기 어려웠다. 그러나 도시재생뉴딜을 통해 많은 연계사업도 추진하고, 도시재생을 위한 추진체계가 확충되어 충남의 15개 시군 중 14개 시군에 도시재생지원센터가 설치되어 있다.

따라서, 도시재생사업의 수가 감소하고, 기존의 도시재생사업의 준공지역이 늘어날수록 도시재생(현장)지원센터는 감소하게 되고 선정이 안되면 도시재생(기초)지원센터도 사라질 수 있다. 지원센터의 감소와 사라짐은 그동안 도시재생을 위해 추진되었던 주민과의 소통 및 추진을 위한 동력의 상실을 의미하게 된다. 다년간의 주민참여를 위한 역량강화의 노력으로 유대감 및 네트워크가 형성되어 있는 조직체계와 경험을 지속할 수 있는 지역 인재 및 민간의 참여를

촉진하고 이를 활용한 다양한 사업의 발굴 및 활동 촉진 등을 통해 더욱 역량을 강화해 나갈 때, 지역주도의 도시재생이 달성될 수 있다.

3) 도시재생사업 추진에 필요한 유형의 사업

도시재생뉴딜을 통해 경험할 수 있었던 것을 본사업 추진을 위해 추진체계의 역량강화 및 경험 축적의 중요함이다. 이를 위해 도시재생뉴딜에서는 예비사업이라는 단계를 두어 주민과 공무원의 준비와 역량을 갖출 수 있게 하였고, 이는 본사업에서 보다 효과적으로 사업 추진을 할 수 있는 기반으로 작용하였다.

인정사업의 지원을 통해서 지방 중소도시에서는 매우 효과적으로 도시재생을 위한 거점공간을 조성할 수 있어 선호하는 유형 중 하나로 부각되었다.

지역주도의 도시재생사업은 지역의 목표와 부합해야 할 것이다. 이를 위해 충남의 정책목표 및 지자체의 도시 미래상과 주민의 수요 등을 고려하여 달성하고자 하는 성과를 설정하고 이를 위한 사업 중심으로 제시할 필요가 있다.

4) 도시재생을 위해서는 여러 다양한 사업의 연계협력이 필요

도시재생사업은 한가지 사업으로 달성할 수 있는 것이 아니라 정주환경뿐만 아니라 경제, 사회, 문화, 보건, 복지 및 기타 등등의 다양한 필요 공간 및 시설이 있고 이를 활용할 수 있는 계층의 주민 역량이 갖추어지는 등 물적 사업과 소프트웨어 사업이 상호 관계를 이루어 조성되어야 성과를 도출할 수 있는 사업이라는 것을 확인할 수 있었다.

최근에는 연계협력사업의 발굴 및 추진이 정책의 기본이 되었고, 추진 시기 등도 함께 공모로 추진하는 지역활력타운과 같은 사업으로도 추진되고 있듯이

연계협력 또는 융복합 사업으로 도시재생사업 추진의 필요성을 보여주고 있다.

따라서, 충청도 및 시군의 다양한 자체 사업 및 타 부처 사업과 도시재생사업을 연계하여 지역활력을 제고하기 위한 종합적인 사업 구상 및 추진이 필요하다.

5) 지자체에 넘겨진 소프트웨어사업의 효과적인 추진 방안 모색

윤석열정부의 도시재생사업에는 소프트웨어사업 대부분은 지자체의 몫으로 감당해야 한다. 그러나 소프트웨어사업의 필요성 및 효과는 매우 중요하게 여겨지고 있어 지자체의 추진 방법 및 관리 방안 마련이 필요하다.

특히, 다양한 참여 주체를 통해 연관된 운영프로그램과 지원사업의 발굴 및 연계가 가능하도록 지역자원이나 조성되는 재생사업 공간과 시설을 활용하는 사업을 제안하도록 공모 등 적극적 동참을 지원할 필요가 있다.

6) 추진과정에서는 정책 목표가 잘 반영될 수 있도록 참여자간 공감대 형성 필요

단순히 국가 선정 도시재생사업의 축소에 대응하기 위한 지원사업으로 추진하는 것이 아닌 충청도의 지역주도형 도시재생사업 추진을 통해 얻고자 하는 목표를 명확히 설정하고 출발하는 것이 필요하다.

또한 사업 컨설팅 및 평가 등을 통해 사업 선정에 참여하는 전문가 그룹에 대한 목적과 성과에 대한 공감대를 형성하고 제안 사업이 정책 목표 달성에 부합하는가를 평가할 뿐만 아니라 모든 사업이 같은 목표와 방향을 설정되고 추진될 수 있도록 제안내용의 수정 및 보완 등이 이루어질 수 있는 컨설팅 방법과 내용에 대한 준비가 필요하다.

제 3 장

충남 도시재생사업 추진 현황 및 관계자 의식조사

1. 충남의 도시재생 여건 분석
2. 충남의 도시재생 정책
3. 충남의 도시재생사업 추진 현황과 거점시설 조성
4. 충남 도시재생사업 관계자 의식조사

1. 충남의 도시재생 여건 분석

국토부에서 쇠퇴지역 도출을 위한 5개 지표를 2014년부터 매년 도시재생종합정보체계에 게시하고 전략계획 및 활성화계획 수립 시 활용하도록 제공하고 있다. 쇠퇴지표에는 인구사회부문의 2개 지표와 산업경제부문의 2개 지표 그리고 물리환경부문의 1개 지표를 이용하여 3개 부문 중 2개 이상 해당 지역을 활성화지역으로 선정하여 도시재생사업 추진을 하도록 하고 있다.

본 연구에서는 2014년부터 2021년까지 8개년의 도시쇠퇴현황자료를 활용하여 충남 시군의 도시재생 여건을 분석하고자 한다. 공간단위는 읍면동 단위이며, 사업체자료는 공표시점이 달라 다른 지표보다 1년전 자료를 제공하고 있으며, 인구사회지표는 14년~15년, 16년~19년, 20년~21년은 동일하게 적용하여 자료를 제공하고, 모든 계획 수립에 사용하였다.

〈표 3-1〉 쇠퇴지역 선정을 위한 지표

부문	지표명	지표설명	기준 요건
인구 사회	과거대비인구변화(%)	최근 30년간의 인구가 가장 많았던 시기대비 현재의 인구 증감률	20%이상 감소지역 (-100 ~ -20)
	최근인구변화(년수)	최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역	3년이상 연속감소 (3 ~ 5)
산업 경제	과거대비사업체변화(%)	최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기 대비 현재의 총 사업체수의 증감률	5%이상 감소지역 (-100 ~ -5)
	최근사업체변화(년수)	최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역	3년이상 연속감소 (3 ~ 5)
물리 환경	노후건축물비율(%)	전체 건축물 중에서 준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율	50%이상 (50 ~ 100)

1) 인구사회 부문

인구사회부문의 지표에 의한 쇠퇴지역은 21년 기준으로 천안, 아산, 서산, 당진을 제외하고 그 외 시군에서의 거의 모든 읍면동이 해당되는 것으로 분석되고 있다. 그 추세는 대부분 증가하고 있으며, 1~2개 읍면동이 증가하거나 감소하는 양상을 보이고 있다.

2014년도 충남은 205개 읍면동 중에서 164개 읍면동(80.0%)이 쇠퇴지역 기준에 포함되어 있었으나, 점차 증가하여 2021년에는 180개 읍면동(87.8%)이 되었다.

〈표 3-2〉 인구사회 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화

구분	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	변화
천안(28)	17	18	21	22	21	21	21	21	증가
공주(16)	14	15	16	16	15	14	15	15	증가후감소
보령(16)	14	14	14	14	14	15	15	15	증가
아산(17)	10	10	10	10	11	12	12	14	증가
서산(15)	8	8	7	9	10	11	11	11	증가
논산(15)	13	13	14	14	13	14	14	14	증가
계룡(4)	2	2	4	4	4	3	3	4	증가
당진(14)	8	8	8	8	9	9	9	9	증가
금산(10)	9	9	10	10	10	10	10	10	증가
부여(16)	16	16	16	16	16	16	15	15	감소
서천(13)	13	13	13	13	13	13	13	13	동일
청양(10)	10	10	9	9	9	10	10	10	감소후증가
홍성(10)	10	10	10	10	10	10	10	10	동일
예산(12)	12	12	12	12	12	12	12	12	동일
태안(8)	8	8	7	7	7	7	7	7	감소
합 계 (전체 205)	164 80.0	166 81.0	171 83.4	174 84.9	174 84.9	177 86.3	177 86.3	180 87.8	증가

2) 산업경제 부문

산업경제부문의 지표에 의한 쇠퇴지역은 21년 기준으로 천안, 아산, 서산, 당진을 제외하고 그 외 시군에서의 거의 모든 읍면동이 해당되는 것으로 분석되고 있다. 그 추세는 대부분 증가하고 있으며, 1~2개 읍면동이 증가하거나 감소하는 양상을 보이고 있다.

2014년에 충남은 총 읍면동 205개 중 91개(44.4%) 읍면동이 쇠퇴기준에 포함되었으나 2020년은 34개(16.6%) 읍면동으로 개선된 것으로 나타나는 등 사업체수의 증가가 향상되고 있다.

〈표 3-3〉 산업경제 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화

구분	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	변화
천안(28)	10	5	6	5	5	6	4	2	감소
공주(16)	9	7	4	4	5	3	2	1	감소
보령(16)	8	3	4	3	4	3	3	2	감소
아산(17)	0	0	0	0	1	1	1	0	증가후감소
서산(15)	2	1	0	1	2	2	1	0	감소증가반복
논산(15)	6	3	1	5	5	4	3	1	감소증가반복
계룡(4)	1	2	1	1	1	1	1	1	동일
당진(14)	4	3	1	2	1	1	1	1	감소
금산(10)	4	2	0	0	1	0	0	0	감소
부여(16)	15	13	10	10	11	13	10	0	감소증가반복
서천(13)	9	8	6	5	5	5	4	0	감소
청양(10)	8	7	1	0	0	1	0	0	감소
홍성(10)	6	3	1	4	2	3	2	0	감소증가반복
예산(12)	6	4	1	2	2	2	1	1	감소증가반복
태안(8)	3	2	1	3	3	2	1	0	감소증가반복
합 계 (전체 205)	91 44.4	63 30.7	37 18.0	45 22.0	48 23.4	47 22.9	34 16.6	9 4.4	감소증가반복

3) 물리환경 부문

물리환경부문의 지표에 의한 쇠퇴지역은 2014년에 전체 읍면동 중 82개(40%) 읍면동이 쇠퇴기준에 해당했는데, 2017년에는 123개(60%)로 증가하였다가 2021년 112개(54.6%)로 다시 감소하였다.

시군별로 보면, 증가후감소하는 경향을 보이는 곳이 천안, 보령, 서산, 당진, 서천, 태안이고, 유지되는 곳은 금산, 부여, 청양으로 이들 지역은 전체가 쇠퇴기준에 속하는 지역이다. 증가하는 지역은 공주, 아산, 논산, 홍성, 예산으로 주변에 대도시나 도시개발이 활발히 이루어지는 지역이다.

〈표 3-4〉 물리환경 지표의 쇠퇴지역 해당 읍면동 수 및 변화

구분	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	변화
천안(28)	8	8	12	16	15	14	17	15	증가후감소
공주(16)	7	9	10	12	11	12	12	12	증가
보령(16)	3	3	4	5	4	4	6	4	증가후감소
아산(17)	3	4	8	8	8	8	8	8	증가
서산(15)	3	3	5	10	6	6	7	5	증가후감소
논산(15)	10	11	14	15	15	15	15	15	증가
계룡(4)	2	1	1	1	1	1	1	1	감소
당진(14)	0	1	1	2	1	2	2	0	증가후감소
금산(10)	10	10	10	10	10	10	10	10	동일
부여(16)	16	16	16	16	16	16	16	16	동일
서천(13)	2	3	3	4	4	5	4	3	증가후감소
청양(10)	10	10	10	10	10	10	10	10	동일
홍성(10)	0	0	2	2	2	2	2	2	증가
예산(12)	7	8	9	9	9	9	9	9	증가
태안(8)	1	2	3	3	2	3	3	2	증가후감소
합 계 (전체 205)	82	89	108	123	114	117	122	112	증가후감소
	40.0	43.4	52.7	60.0	55.6	57.1	59.5	54.6	

4) 쇠퇴지역 해당 지표수

충남의 읍면동 중 쇠퇴기준에 해당되지 않는 지역은 2014년 40곳에서 2021년 18곳으로 감소하였고, 1개 부문 해당지역은 78곳에서 56곳까지 증가와 감소를 반복하고 있으며, 2개 부문 해당지역은 증가추세, 3개 부문 모두 해당되는 지역은 감소 추세를 보이고 있다.

3개 부문 모두 해당되는 지역이 감소하는 것은 사업체의 증가로 나타나는 현상으로 판단되며, 2개 부문 해당지역의 증가는 3개 부문 해당지역의 감소지역이 포함되기 때문으로 사료된다.

〈표 3-5〉 읍면동단위 쇠퇴지역 해당 지표수 및 변화(읍면동수)

해당 지표수	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	변화
0개	30	28	26	21	21	19	16	18	감소
1개	63	78	65	56	65	63	69	77	증가감소반복
2개	62	57	91	98	86	91	96	106	증가
3개	50	42	23	30	33	32	24	4	감소

5) 빈집 현황

도시의 쇠퇴의 정도로서 볼 수 있으며, 도시재생을 위한 자원으로도 볼 수 있는 충남의 빈집 현황을 보면, 2020년에는 총 4,276개소였으나, 2023년에는 4,447개소로 171개소가 증가하였다.

등급별로 보면 2020년에는 활용이 용이한 1등급은 1,345개소(31.5%), 2등급은 1,371개소(32.1%)로 60%이상이 활용 가능한 것으로 조사되었다. 2023년에는 1등급이 1,374개소(30.9%), 2등급이 1,420개소(31.9%)로 활용이 용

이한 빈집수는 증가하였지만, 전체 빈집의 증가로 그 비중은 약간 감소하였다. 즉, 활용이 곤란한 3등급, 4등급의 증가가 더 많아 졌다는 것을 나타낸다.

2020년에 많은 빈집이 분포하는 지역은 부여군(558개소, 13.0%), 홍성군(537개소, 12.6%) 순이었으며, 빈집이 적은 지역은 계룡시(19개소, 0.4%), 서천군(102개소, 2.4%) 순이었다.

2023년에는 빈집이 많은 지역은 2020년과 같이 부여군(544개소, 12.2%), 홍성군(537개소, 12.1%) 순이며, 빈집이 적은 지역은 계룡시(19개소, 0.4%), 서천군(102개소, 2.3%) 순이었다.

〈표 3-6〉 충청남도 시군별 빈집 현황(2020년)

구분	빈집수(개소수)				시군별 비율(%)				총합계	
	1등급	2등급	3등급	4등급	1등급	2등급	3등급	4등급		
천안	65	65	37	28	33.3	33.3	19.0	14.4	195	4.6
공주	67	95	61	39	25.6	36.3	23.3	14.9	262	6.1
보령	48	147	70	68	14.4	44.1	21.0	20.4	333	7.8
아산	180	54	13	19	67.7	20.3	4.9	7.1	266	6.2
서산	59	93	22	43	27.2	42.9	10.1	19.8	217	5.1
논산	212	86	12	49	59.1	24.0	3.3	13.6	359	8.4
계룡	8	5	3	3	42.1	26.3	15.8	15.8	19	0.4
당진	121	132	46	50	34.7	37.8	13.2	14.3	349	8.2
금산	136	92	28	36	46.6	31.5	9.6	12.3	292	6.8
부여	245	140	26	147	43.9	25.1	4.7	26.3	558	13.0
서천	58	34	7	3	56.9	33.3	6.9	2.9	102	2.4
청양	16	66	59	76	7.4	30.4	27.2	35.0	217	5.1
홍성	45	185	249	58	8.4	34.5	46.4	10.8	537	12.6
예산	65	90	70	56	23.1	32.0	24.9	19.9	281	6.6
태안	20	87	120	62	6.9	30.1	41.5	21.5	289	6.8
합계	1,345	1,371	823	737	31.5	32.1	19.2	17.2	4,276	

〈표 3-7〉 충청남도 시군별 빈집 현황(2023년)

구분	빈집수(개소수)				시군별 비율(%)				총합계	
	1등급	2등급	3등급	4등급	1등급	2등급	3등급	4등급		
천안	145	110	75	57	37.5	28.4	19.4	14.7	387	8.7
공주	76	102	71	45	25.9	34.7	24.1	15.3	294	6.6
보령	48	145	72	68	14.4	43.5	21.6	20.4	333	7.5
아산	174	54	13	19	66.9	20.8	5.0	7.3	260	5.8
서산	47	66	16	26	30.3	42.6	10.3	16.8	155	3.5
논산	171	118	22	52	47.1	32.5	6.1	14.3	363	8.2
계룡	8	5	3	3	42.1	26.3	15.8	15.8	19	0.4
당진	123	132	47	51	34.8	37.4	13.3	14.4	353	7.9
금산	137	93	30	39	45.8	31.1	10.0	13.0	299	6.7
부여	244	135	23	142	44.9	24.8	4.2	26.1	544	12.2
서천	58	34	7	3	56.9	33.3	6.9	2.9	102	2.3
청양	14	58	69	76	6.5	26.7	31.8	35.0	217	4.9
홍성	45	184	250	58	8.4	34.3	46.6	10.8	537	12.1
예산	65	90	70	56	23.1	32.0	24.9	19.9	281	6.3
태안	19	94	123	67	6.3	31.0	40.6	22.1	303	6.8
합계	1,374	1,420	891	762	30.9	31.9	20.0	17.1		4,447

〈표 3-8〉 충청남도 시군별 빈집 변화(2020년, 2023년 비교)

구분	빈집수(개소수)				총합계	
	1등급	2등급	3등급	4등급	개소수	비율(%)
천안	80	45	38	29	192	112.3
공주	9	7	10	6	32	18.7
보령	0	-2	2	0	0	0.0
아산	-6	0	0	0	-6	-3.5
서산	-12	-27	-6	-17	-62	-36.3
논산	-41	32	10	3	4	2.3
계룡	0	0	0	0	0	0.0
당진	2	0	1	1	4	2.3
금산	1	1	2	3	7	4.1
부여	-1	-5	-3	-5	-14	-8.2
서천	0	0	0	0	0	0.0
청양	-2	-8	10	0	0	0.0
홍성	0	-1	1	0	0	0.0
예산	0	0	0	0	0	0.0
태안	-1	7	3	5	14	8.2
합계	29	49	68	25		171

2020년과 2023년을 비교하면, 천안이 192개소로 가장 많이 증가하였고, 공주가 32개소로 증가하였다. 감소한 지역은 서산이 62개소로 가장 많이 감소하였으며, 부여가 -14개소로 감소하였다. 보령, 계룡, 서천, 청양, 홍성, 예산은 동일하였으며, 등급별로는 3등급이 68개소로 가장 많이 증가하였다.

6) 건축자산

2019년 충청도는 도내 분포하는 건축자산의 조사를 시행하였으며, 그 결과 135개의 건축자산을 선정하게 되었다. 주로 건축물(124개소, 91.85%)이며, 공간환경이 9개소(6.67%), 기반시설이 2개소(1.48%)였다.

〈표 3-9〉 충청남도 시군별 건축자산 현황(2019년)

구분	유형			합계	
	건축물	공간환경	기반시설	개소수	비율(%)
천안	2			2	1.5
공주	13			13	9.6
보령	7	1		8	5.9
아산	9	1		10	7.4
서산	6			6	4.4
논산	13	2	2	17	12.6
계룡	1			1	0.7
당진	14			14	10.4
금산	7			7	5.2
부여	15			15	11.1
서천	6	2		8	5.9
청양	1			1	0.7
홍성	7	1		8	5.9
예산	17			17	12.6
태안	6	2		8	5.9
합계	124(91.85%)	9(6.67%)	2(1.48%)	135	

지역별로 살펴보면, 논산과 예산이 17개소(12.6%)로 가장 많았고, 계룡과 청양이 1개소(0.7%)로 가장 적었다.

건축자산은 지역의 경관 형성에 중요한 역할을 할 뿐만 아니라 주변 지역과 함께 주거 및 시가지 경관 형성에 크게 활용할 수 있어 도시재생의 자원으로 활용가치가 높다 할 수 있다.

2. 충남의 도시재생 정책

문재인정부에서 도시재생뉴딜정책을 추진하면서 전국적으로 도시재생전략 계획, 활성화계획 수립 및 도시재생뉴딜사업이 확대 추진되어 도시 및 지역 재생에 지역 혁신 거점이 조성되고 있다.

이에 따라 충남에서는 계룡시를 제외하고 14개 시군에서 도시재생 전략계획을 수립하고 활성화지역 지정 및 계획을 수립하여 도시재생사업을 추진하고 있는데, 14개 도시재생 전략계획에 98개의 활성화지역이 지정되어 있으며, 활성화지역 중 31개 지역에서 도시재생사업이 선정되어 추진되고 있다.

〈표 3-10〉 도시재생 활성화지역 지정 및 재생사업 추진 현황

구분	전략계획 수립년도	도시재생 활성화지역 지정수	도시재생사업 추진 활성화지역수	기타	
				인정사업	예비사업
천안	2020	12	6	-	1
공주	2018	12	3	1	4
보령	2019	6	4	1	3
아산	2021	13	2	3	3
서산	2018	6	2	2	1
논산	2019	7	3	-	2
당진	2023	9	3	2	3
금산	2019	5	1	2	3
부여	2019	4	2	1	-
서천	2022	6	1	1	3
청양	2020	3	1	-	1
홍성	2019	5	1	-	2
예산	2019	7	2	-	2
태안	2021	3	-	-	1
합계		98	31	13	29

인정사업은 13개 지역, 예비사업은 29개 지역이 선정되어 사업이 진행되고 있다.

도시재생 활성화지역을 중심으로 도시재생사업 계획 수립 및 공모를 추진하고 있어, 지정 현황과 사업 추진 현황을 비교하여 보면, 도시재생뉴딜사업을 많이 추진했음에도 불구하고 큰 차이를 보이고 있다.

기존의 도시재생사업의 마중물사업 규모 및 추진과정의 문제로 사업 추진실적이 저조함(22년도 실적 : 양호 2곳, 보통 11곳, 미흡 5곳, 매우미흡 5곳)에 따라 윤석열정부에서 실적 50%이하 지역은 도는 제안사업수 축소, 시군은 제안 제외하는 등의 패널티를 부여하여 실질적으로 도시재생사업을 준비해서 공모의 대응하는 지자체가 대폭 줄어들었다. 이렇게 되어 기 추진하던 지자체도 준비는 되었지만 공모에 제안할 수 없어, 지속 연기 및 문제지역으로 남을 가능성이 높아졌다.

인구감소지역에서 다년간 준비하고 있던 도시재생사업의 추진이 어렵게 되었고, 도시재생사업을 시작도 못한 활성화지역(2/3정도)에서는 도시 및 지역 활력 재창조를 위한 사업 추진의 기회마저 갖지 못하는 실정으로 시군의 상실감이 높아지게 되었다. 실질적으로 22년도 충청남도 선정지역은 특화재생 1곳, 우리동네살리기 1곳이며, 23년도 실적 만회대책 조건으로 신규 제안 사업수는 2곳을 배정받는 것에 그쳤다.

따라서, 최근의 국가선정 도시재생사업에 기대여 충남의 도시재생정책을 추진해 나가면 실질적인 도시재생이 이루어질 수 있을지 의문이 생긴다. 이를 방지하기 위해서는 충남의 지역주도형 도시재생사업을 추진하여 일부지역이고 규모는 작아도 조속한 도시재생활성화지역의 도시재생사업이 추진되어 도시의 활력을 촉발하는 기제로 활용할 필요가 있다.

3. 충남의 도시재생사업 추진 현황과 거점시설 조성

1) 도시재생사업 추진 현황

(1) 문재인정부까지의 도시재생사업

충남은 2014년부터 2021까지 선도지역사업(천안, 공주 2곳)을 시작으로 총 42개 도시재생사업이 선정되어 추진되고 있다. 그 중 3곳(일반근리형 2곳, 우리동네살리기 1곳)은 준공되었으며, 나머지 39개 현재 진행 중이다.

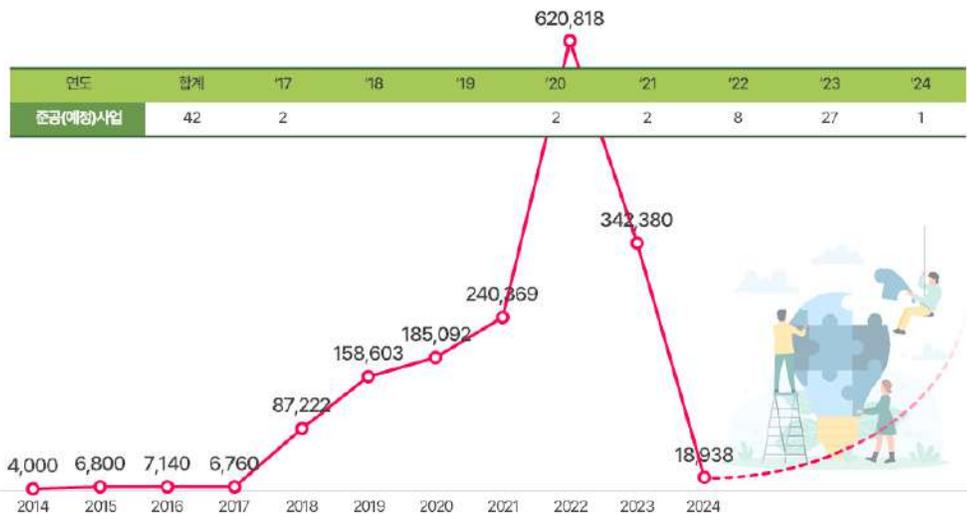


[그림 3-1] 충청남도 도시재생사업 선정 현황(2021년까지)

혁신지구 1곳, 중심시가지형 4곳, 인정사업 13곳, 일반근린형 14곳, 주거지 지원형 7곳, 우리동네살리기 3곳이며, 이들 지역에 투자되는 사업비 2조 837 억원이다.

〈표 3-11〉 충남 도시재생사업 지정 현황(2021년까지)

구분	중앙선정			광역선정			합계
	혁신지구	중심시가지	인정사업	일반근린	주거지지원	우리동네	
합계	1	4	13	14	7	3	42
'14				2(준공)			2
'16				1			1
'17		1		1	1	1(준공)	4
'18		1		3	1	1	6
'19	1	2		2	3	1	9
'20			7	3			10
'21			6	2	2		10



[그림 3-2] 충청남도 도시재생사업 투자비 예상(2022년까지)

(2) 윤석열정부에서의 도시재생사업

도시재생정책이 변경되면서 축소되어 10곳 이상이 매년 선정되었으나, 2022년에는 지역특화재생(천안) 1곳, 우리동네살리기(보령) 1곳만 선정되어서 총 충남의 도시재생사업 선정지역을 44곳이 되었다.

2023년도는 상반기에 우리동네살리기 1곳, 하반기에 지역특화재생 1곳을 배정받은 상태이며, 그것도 충남도에서 선정하여 중앙에 올리면 전국에서 상대 평가로 제외될 수 있는 상황이다.

2) 시군별 도시재생사업 추진 현황

최근 2023년 도시재생사업 추진실적평가 결과(1차평가 대상사업)를 국토부에서 발표했다. 양호 사업지에 천안(2017) 중심시가지형, 부여(2021) 주거지지원형이 선정되었다.

보통 사업지에 보령(2018) 중심시가지형, 논산(2019) 중심시가지형, 천안(2017) 일반근린형, 당진(2018) 일반근린형, 아산(2018) 일반근린형, 아산(2016) 일반근린형, 보령(2019) 일반근린형, 천안(2020) 일반근린형, 금산(2020) 일반근린형, 당진(2021) 일반근린형, 서천(2020) 일반근린형, 공주(2017) 주거지지원형, 청양(2021) 주거지지원형, 당진(2019) 주거지지원형이 선정되었다.

미흡 사업지로 공주(2019) 중심시가지형, 논산(2018) 일반근린형, 논산(2019) 일반근린형, 서산(2021) 일반근린형이 선정되었다. 매우 미흡 사업지로 부여(2018) 주거지지원형, 예산(2019) 주거지지원형, 서산(2019) 주거지지원형이 선정되었다. 미흡 및 매우 미흡 사업지는 상대적 평가를 통해 도시재생

사업 공모 참여에 제외될 수 있다. 이처럼 도시재생사업 공모 지원을 통해 지속적인 도시재생사업 추진 여건을 갖추기 위해서는 지금 추진하고 있는 사업의 추진실적을 끌어 올리는 것에 노력을 기울여야 한다. 그리고 이후의 공모 지원 시에도 사업 준비를 보다 충실히 진행하여 선정 후 추진시 추진실적이 잘 나올 수 있도록 준비하는 것이 매우 중요하게 되었다.

충남도 전담조직에서 최근 사업관리를 위해 시군별 사업 추진실적을 조사하여 분석한 내용을 중심으로 추진사업과 집행률 및 추진 부진내용에 대해 검토하였다. 추진실적 집행률은 예비사업도 포함하여 평가하고 있으며, 준공사업은 제외하였다.

(1) 천안시

2014년 도시재생 선도지역을 시작으로 2017년 남산지구, 천안역세권, 2019년에 천안역세권 혁신지구, 2020년 봉명지구 그리고 2022년에 특화재생사업으로 오룡지구까지 6개 사업이 선정되었다. 그 중 선도지역 사업, 천안역세권 혁신지구 사업이 완료되었고, 2023년 10월말 현재, 진행중인 5개 사업은 93.4%의 집행률을 보이고 있다.

(2) 공주시

2014년 도시재생 선도지역을 시작으로 2017년 오룡동, 2019년에 반죽동·중동, 2020년에 혁신센터 인정사업 등 4개과 2개의 예비사업이 선정되었다. 그 중 선도사업이 완료되었고, 현재 진행중인 5개사업은 13.8%의 집행률을 보이고 있다.

2019년 공주시 반죽동·중동 도시재생사업은 마을어울림 플랫폼 조성사업이

구)아카데미극장 전면부 복원계획에 따른 실시설계 지연(설계 중)과 나태주 문학창작 플랫폼 조성사업이 고도지구 행위허가 행정절차 진행에 따른 실시설계 지연 등으로 집행률이 낮다.

2020년 공주혁신센터 인정사업은 공사비 물가상승 및 건설사업관리 시행에 따른 사업비 증가로 추가 시비 투입에 따른 재정부담 가중 등 사업 추진 중단이 결정되었다.

(3) 보령시

2017년 궁촌마을 도시재생사업을 시작으로, 2018년에 대천동, 2019년에 남대천, 2021년 누리보듬센터 인정사업, 2022년에 관촌마을 우리동네살리기 사업이 선정되었다. 그 중 궁촌마을 도시재생사업이 완료되었으며, 4개 사업이 진행 중이다. 현재, 40.8%의 집행률을 보이고 있다.

(4) 아산시

2016년 배방읍 도시재생사업을 시작으로, 2018년 원도심, 2020년에 새로이센터 인정사업, 2021년에 창작마루 인정사업, 스페이스도고 인정사업과 2020년에 영인, 도고, 온주 예비사업이 선정되었다. 그 중 배방 도시재생사업이 완료되었고, 7개 사업이 진행 중이다. 현재, 12.5%의 집행률을 보이고 있다.

2018년 원도심 도시재생사업은 어울림플랫폼 건축기본설계에 관련 부서 및 주민 의견 반영에 따른 기본설계 지연, 서로돌봄공동센터는 관급자재 수급 및 기상악화로 인한 작업 일수 부족, 온양원도심 문화복합시설은 기존 건축물 철거심의 수행에 따른 기초 및 부대공사 지연으로 늦어지고 있다.

2020년 새로이센터 인정사업은 부처 연계사업으로 인한 증대변경 승인 절차

진행으로 사업 추진이 지연되고 있으며, 2021년 창작마루 인정사업은 건축기
획설계, 공공건축심의위원회 절차 및 설계공모 시행 등 공공건축행정절차 이행
으로 집행이 부진하고, 스페이스도고 인정사업은 용역시행 및 준공일 등의 일
정이 늦게 맞춰져 있어 예산집행률이 낮게 되었다.

2020년에 선정된 영인 예비사업은 용역시행 및 준공일 등의 일정이 늦게 맞
춰져 있고, 도고 예비사업은 주민협의체 선정 지연으로 인한 실시설계가 지연
되고 있다.

(5) 서산시

2019년 양유정마을을 시작으로 202년에 동문동 및 읍내동 인정사업, 2021
년 동문동 일반근린 도시재생사업이 선정되어 추진중이며, 현재, 18.9%의 집
행률을 보이고 있다.

2019년 양유정마을 도시재생사업은 햇빛센터 조성사업 충청남도 공공건축
심의 및 일상 감사·계약심사 등 행정절차 이행으로 지연되고 있으며, 양유소연
공유마당, 포켓공원 조성, 마을공유주차장 조성사업은 도시관리계획 결정 등
행정절차 이행으로 지연되었다.

2020년 동문동 인정사업은 - 공공건축심의 등 행정절차 이행 지연으로 인한
설계 공모 착수 지연, 읍내동 복합문화커뮤니티센터 전면상가 부지매입 및 철
거 작업으로 지연되었다.

2021년 동문동 일반근린형 도시재생사업은 주민협의체 갈등, 공공건축심의
등 행정절차 이행 지연으로 집행률이 낮다.

(6) 논산시

2018년 화지마을 도시재생사업을 시작으로, 2019년에 해월로 재창조, 강경고을 도시재생사업이 선정되었고, 2020년에 중교천 예비사업이 선정되어 추진 중에 있으며, 전체 집행률은 15.1%를 보이고 있다.

2018년 화지마을 도시재생사업은 어울림센터 사업계획 변경 추진 및 건축기획용역 재심의 등 행정절차로 공사 지연 착공, 건설사업 관리용역이 신설되고 건설자재 및 인건비 등 추가 시비가 소요됨에 따른 예산 확보가 필요하여 지연되었으며, 23년도 장애물 없는 생활환경(BF) 예비인증을 위해 진행중 공사 착공이 지연되었다. 예산절감 위해 화지 및 해월 어울림센터 통합 건설사업관리 추진으로 용역 착공이 지연되었다.

2019년 강경 도시재생사업은 설계공모 방식 변경 및 공공건축심의 기획업무로 행정절차 지연, 게스트하우스 및 마을공방 보상협의 지연, 8개 신축 및 리모델링을 추진하는 사업으로 행정절차, 토지보상 등 사전 준비기간이 필요하여 공사착공 시기가 지연되었다.

해월로 재창조 도시재생사업은 설계공모 방식 변경 및 건축설계 행정절차와 생활환경(BF) 예비인증에 따른 사업의 지연 추진되고 있다.

2020년 중교천 예비사업은 시설물(야외무대 및 스피커) 설치 위치 변경 및 계획 변경에 따라 사업이 지연 추진되고 있다.

(7) 당진시

2018년 플러그인 당진 도시재생사업을 시작으로 2019년에 채운동, 2020년에 읍내동 인정사업, 2021년에 신평 인정사업, 합덕읍 일반근린형 도시재생사업이 선정되어 추진 중이며, 현재 35.8%의 집행률을 보이고 있다.

2019년 채운동 도시재생사업은 실시설계 지연으로 인한 착공이 지연되었고, 2020년 읍내동 인정사업은 건설사업관리용역 발주 및 착수가 지연되었으며, 2021년 신평면 인정사업과 2021년 합덕읍 도시재생사업은 실시설계 지연으로 인한 발주가 지연되었다.

(8) 금산군

2020년 중도리 일반근린형 도시재생사업과 금산행복드림센터 인정사업, 하옥리 행복복지문화센터 인정사업 등 3개 사업이 추진 중이며, 현재, 82.0%의 집행률을 보이고 있다.

(9) 부여군

2018년 향교마을 주거지지원형 도시재생사업을 시작으로 2021년 규암나루 도시재생사업과 소부리 커뮤니티케어센터 인정사업 등 3개 사업이 추진 중이며, 현재, 20.4%의 집행률을 보이고 있다.

2018년 향교마을 도시재생사업은 부지확보 및 행정절차 이행, 도시재생활성화계획 변경 등 지연되고 있다.

(10) 서천군

2020년 군사리 일반근린형 도시재생사업과 2021년 사이상생터 인정사업을 추진 중이며, 현재, 30.4%의 집행률을 보이고 있다.

2020년 군사리 도시재생사업은 복합이음센터 신축공사 토지협의 및 BF 예비인증 등 관련 인허가 지연에 따른 공사가 지연 착공되었으며, 2021년 인정사업도 공공건축심의 및 보완 등 사전 행정절차에 기간 소요되어 지연되었다.

(11) 청양군

2021년 청양읍 주거지지원형 도시재생사업이 선정되어 추진 중이며, 현재 53.3%의 집행률을 보이고 있다.

거점시설 3개소(다함께 어울림센터, 청춘양성소, 노노케어센터) 중 2개소 병합(다함께 어울림센터, 청춘양성소)을 위한 활성화 계획 변경 진행 중이며, 보행로 조성사업 설계 중 주민 민원 발생(사생활 침해, 미관 저하 등)으로 인한 사업 축소를 검토하고 있고, 소통어울림 공원 조성사업 설계 중 인접상가 민원 발생(증장비 출입, 주차, 보행자 안전사고 등)으로 인한 계획 변경 등으로 사업 발주가 지연되었다.

(12) 예산군

2019년 예산읍 주거지지원형 도시재생사업이 선정되어 추진 중이며, 현재, 89.5%의 집행률을 보이고 있다.

(13) 홍성군

2023년 원촌마을 우리동네살리기 도시재생사업이 선정되어 2024년부터 본격적인 사업이 추진될 예정이다.

(14) 태안군

2023년 태안반도의 신선함을 담은 ‘태안의 맛’: 만개의 레시피로 태안읍 중심시가지를 대상으로 지역특화재생 도시재생사업이 선정되어 2024년부터 본격적인 사업이 추진될 예정이다.

〈표 3-12〉 충남 도시재생사업 추진 현황

선정 년도	선정 주체	사업 유형	사 업 명		시군	추진 현황	사업비
합계			46곳 (준공 4, 추진중 42곳)		14		24,935.69
14년 (2곳)	중앙	선도	1	천안 원도심 복합문화 특화거리 조성사업	천안	'21준공	126
		선도	2	백제 왕도의 숨결이 살아있는 이야기길 만들기	공주	'21준공	100
16년	중앙	일반	3	버려진1만평, 살아나는10만평	아산	'22준공	100
17년 (4곳)	중앙	중심	4	新 경제·교통 중심의 복합스마트거점공간 천안역세권	천안	추진중	4,607
		우동살	5	함께 가꾸는 “궁촌마을 녹색 행복공간”	보령	'21준공	85
	도	주거지	6	역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스	공주	추진중	372
		일반	7	남산지구의 오래된 미래_역사와 지역이 함께하는 고령친화마을	천안	추진중	1,300.3
18년 (6곳)	중앙	일반	8	양성평등 포용도시! 온양원도심 장미마을 R.O.S.E	아산	추진중	1,299
		중심	9	충남 서남부의 새로운 활력, 新경제·문화 중심지 Viva 보령	보령	추진중	475
	도	우동살	10	꿈을 찾는 새봄동지 남문동마을	홍성	추진중	116.97
		주거지	11	역사와 문화가 숨쉬는 동남리 향교마을	부여	추진중	413.9
		일반	12	생태자연과 건강이 치유되고 공동체가 회복되는 화지마을	논산	추진중	554.3
		일반	13	주민과 청년의 꿈이 자라는 PLUG-IN 당진	당진	추진중	360
19년 (9곳)	중앙	중심	14	제민천과 함께하는 역사문화 골목공동체 뉴딜사업	공주	추진중	514.72
		중심	15	논산 중심 해월로 재창조 프로젝트	논산	추진중	372
	주거지	주거지	16	당진2동채운동, 행복 채운 삶터	당진	추진중	425.89
		주거지	17	일생을 행복하게 동행同行하는 예산	예산	추진중	300.47
	혁신	18	천안역세권 도시재생혁신지구	천안	추진중	2,271	
	도	우동살	19	함께 이어가는, H2O공동체 “배다리마을”	예산	추진중	92.84
		일반	20	철길따라 물길따라 흐르는 삶의 여유 ‘보령남대천마을’	보령	추진중	309.61
		일반	21	강을 담다 산을 닦다 강경고을	논산	추진중	417
주거지		22	400년 고목과 함께하는 양유정마을의 다시 쓰는 400년 도전기	서산	추진중	149.94	

선정 년도	선정 주체	사업 유형	사 업 명		시군	추진 현황	사업비
20년 (10곳)	중앙 1차	인정	23	읍내6통 다함께 어울림센터 조성	당진	추진중	84.9
		인정	24	금산행복드림센터 조성사업	금산	추진중	291
	도	일반	25	철길을 넘어, 문화와 상권을 잇다. 통합돌봄마을 봉명	천안	추진중	529.19
		일반	26	인간 중심적 재생, 삼삼과 함께 성장하는 마을	금산	추진중	256.22
		일반	27	사람과 공간을 이어 상생하는 “포용의 도시, 서천”	서천	추진중	315.1
	중앙 2차	인정	28	공주혁신센터조성	공주	추진중	115.14
		인정	29	아산 The 새로이센터 조성	아산	추진중	173
		인정	30	동문동 울지로 주민활력 개선사업	서산	추진중	139.65
		인정	31	복합문화커뮤니티센터	서산	추진중	100
		인정	32	하옥3리 행복복지문화센터 조성사업	금산	추진중	61.7
21년 (10곳)	중앙 1차	인정	33	송곡 은행나무 창작마루	아산	추진중	57
		인정	34	신평 행복 잇슈issue센터 조성	당진	추진중	94
	도	일반	35	청춘과 함께, 문화와 함께, 주민과 함께 ‘변화하다 동문’	서산	추진중	174.7
		일반	36	주민과 함께 다시 만들어가는 ‘again 합덕 1970’	당진	추진중	197
		주거지	37	백마강이 흐르는 삶의 터, 규암나루 도시재생활성 화계획	부여	추진중	392.68
	주거지	38	다함께 청춘! 황혼빛 청양에서, 청춘의 신호탄을 쏘다!	청양	추진중	306.82	
	중앙 2차	인정	39	보령시 다정한 누리보듬센터 조성사업	보령	추진중	127.7
		인정	40	소부리 커뮤니티케어센터 조성사업	부여	추진중	83.33
인정		41	도고온천지역 혁신플랫폼 SPAce@DOGO	아산	추진중	103	
인정		42	성주마을 사이상생터 조성	서천	추진중	63	
22년 (2곳)	도	특화	43	지역 가치를 담은 로코노미, 골목 벤처밸리 오룡 지구	천안	추진중	5,762.4
		우동살	44	문학과 함께 살아가는, 관촌마을 재창조 project	보령	추진중	113.6
23년	도	우동살	45	행복의 뚝배와 활력의 짙레꽃이 함께하는 원촌마 을	홍성	‘24추진	93.04
		특화	46	태안반도의 신선함을 담은 ‘태안의 맛’ : 만개의 레시피	태안	‘24추진	538.58

3) 도시재생사업으로 조성되는 거점시설

충남도에서 관리하는 사업관리카드를 중심으로 사업별 조성되고 있는 거점 시설을 검토하였다. 2014년 천안시 도시재생 선도지역 사업인 '원도심 복합문화 특화거리 조성' 사업을 통해 도시창조 두드림센터를 마련하여 문화도시와 함께 원도심의 활성화를 위한 다양한 문화예술 창작 및 육성 거점공간으로 리모델링되어 많은 사업의 중심역할을 수행하고 있다. 공주시 도시재생 선도지역 사업인 '백제왕도의 숨결이 살아있는 이야기길 만들기'을 통해 공주하숙마을, 공주문화예술촌이 마련되면서 도시의 중심인 제민천 정비와 백제고도로서의 이미지를 도시재생으로 연결하는 거점으로 이용되고 있다.

2016년 아산시 도시재생 일반사업인 '버려진 1만평, 살아나는 10만평' 사업을 통해 모산역 문화플랫폼, 커뮤니티 종합지원센터 등이 마련되어 문화거점의 어울림공간 및 중심상권 활성화를 위해 활용되고 있다.

2018년 천안시 중심시가지형 도시재생사업인 '신경제 교통중심의 스마트 복합거점 천안역세권' 사업을 통해 도시재생어울림센터, 캠퍼스타운, 복합문화센터 등을 마련하고 있는데, 어울림센터는 준공되어 도시재생을 위한 공동체활동 공간으로 활용되고 있다.

2018년 보령시 우리동네살리기형 도시재생사업인 '함께 가꾸는 궁촌마을 녹색행복공간' 사업으로 통해 공동홈, 마을공동작업장 및 마을카페를 마련하였고, 사업 추진을 통해 수익모델로 주목을 받고 있다.

2018년 공주시 주거지지원형 도시재생사업인 '역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스' 사업을 통해 공산성 어울림센터를 마련하여 지역의 공동체 활동 활성화를 위한 공간으로 활용될 예정이다.

2018년 일반근린형 도시재생사업인 ‘남산지구의 오래된 미래역사와 지역이 함께하는 고령친화마을’ 사업을 통해 어르신일자리복지센터, 복합문화공간을 마련하였으며, 지역사박물관 및 커뮤니티 거점이 조성되고 있다.

2019년 아산시 일반근린형 도시재생사업인 ‘양성평등 포용도시 아산원도심 장미마을 ROSE’ 사업을 통해 도시재생어울림플랫폼, 온양원도심 서로돌봄공동센터를 마련하고 있다.

2019년 보령시 중심시가지형 도시재생사업인 ‘충남 서남부의 새로운 활력, 新경제·문화 중심지 Viva보령’ 사업을 통해 어울림센터, 상생상가 및 청년창업 지원센터를 마련되어 지역활성화의 중심 역할을 기대하고 있다.

2019년 홍성군 우리동네살리기형 도시재생사업인 ‘꿈을 찾는 새봄동지, 남문동마을’ 사업을 통해 어울림센터, 복합커뮤니티센터를 마련되어 지역공동체 활동이 활발히 진행될 것으로 예상하고 있다.

2019년 부여군 주거지지원형 도시재생사업인 ‘역사와 문화가 숨쉬는 동남리 향교마을’ 사업을 통해 어울림센터, 향교생활문화체험관, 전통문화공방을 마련하여 활용하고자 하였으나, 행정절차 등 여러 요인으로 사업 추진이 지연되고 있다.

2019년 논산시 일반근린형 도시재생사업인 ‘희희낙락! 동고동락! 함께해서 행복한 화지마을’ 사업을 통해 화지어울림센터를 마련하여 도시재생사업으로 조성된 커뮤니티가든 및 공원 등과 함께 지역의 활성화를 위한 거점으로 활용하고자 추진하고 있다.

2019년 당진시 일반근린형 도시재생사업인 ‘주민과 청년의 꿈이 자라는 PLUG-IN 당진’ 사업을 통해 주민커뮤니티센터를 마련하여 지역 주민의 공동

체 활성화를 위한 활동공간으로 활용되고 있다.

2019년 공주시 중심시가지형 도시재생뉴딜사업인 ‘제민천과 함께하는 역사 문화 골목공동체 뉴딜사업’을 통해 마을어울림플랫폼을 마련하여 제민천 중심으로 조성된 특화가로를 활용한 지역활성화의 중심 역할을 수행할 것으로 예상되고 있다.

2019년 논산시 중심시가지형 도시재생사업인 ‘논산중심 해월로 재창조 프로젝트’ 사업을 통해 해월어울림센터, 다가치플러스, 꿈드리센터를 마련하여 중심상권의 재창조 사업을 주도해 나갈 것으로 예상된다.

2019년 당진시 주거지지원형 도시재생사업인 ‘당진2동(채운동), “행복 채운 삶터”’ 사업을 통해 어울림센터, 학생활동 커뮤니티 거점을 마련하여 함께 추진되고 있는 주택조성사업으로 지역 공동체 활성화 중심으로 역할을 할 것으로 예상된다.

2019년 예산군 주거지지원형 도시재생사업인 ‘일생을 행복하게 동행(同行)하는 예산!’ 사업을 통해 동행커뮤니티센터, 동행청년창업소, 목공작업소, 돌봄 문화종합센터를 마련하고 행복주택 준공으로 공동체 활성화 거점으로 역할을 하고 있다.

2019년 천안시 천안역세권 국가시범 혁신지구사업인 ‘천안역세권 도시재생 혁신지구’ 사업을 통해 지식산업센터, 복합환승센터 및 공동주택을 마련하여 지역 활성화 및 도시재생을 위한 인재육성 거점으로 활용될 것이다.

2019년 예산군 우리동네살리기 도시재생사업인 ‘함께 이어가는, H2O 공동체 “배다리마을”’ 사업을 통해 주교리 공동체 기반시설, 이음창작소를 마련하여 공동체 활성화를 위한 중심공간으로 활용되고 있다.

2020년 보령시 일반근린형 도시재생사업인 ‘철길따라 물길따라 흐르는 삶의 여유 “보령 남대천마을”’ 사업을 통해 어울림센터, 마을호텔, 마을미술관을 마련하여 지역의 명소로 활용되고 있다.

2020년 논산시 일반근린형 도시재생사업인 ‘강을 담다 산을 닦다 강경고을’ 사업을 통해 어울림플랫폼, 아트발리지, 상생플랫폼을 마련하여 강경의 역사문화와 연계한 지역문화의 활용 거점 역할을 할 것으로 예상된다.

2020년 서산시 주거지지원형 도시재생사업인 ‘400년 고목과 함께하는 양유정마을의 다시쓰는 400년 도전기’ 사업을 통해 햇빛센터를 마련하여 지역공동체의 활동 중심 역할을 수행하게 된다.

2020년 당진시 당진1동 도시재생 인정사업인 ‘읍내6통 다함께 어울림센터 조성’ 사업을 통해 거점시설을 마련하여 지역공동체 활성화 공간으로 이용될 것으로 예상된다.

2020년 금산군 도시재생 인정사업인 ‘(구)을지병원을 활용한 행복드림센터 조성 사업’을 통해 행복드림센터를 마련하여 지역 주민의 건강과 일자리 등 사회활동 지원 거점으로 이용될 것이다.

2021년 천안시 일반근린형 도시재생사업인 ‘철길을 넘어, 문화와 상권을 잇다. 통합돌봄마을 봉명’ 사업을 통해 통합돌봄센터, 씨알공동체센터를 마련하여 지역돌봄 및 특색있는 지역으로 활성화하는 거점이 될 것으로 예상된다.

2021년 금산군 일반근린형 도시재생뉴딜사업인 ‘인(人)간 중심적 재생, 삼(蔘)과 함께 성장하는 마을’ 사업을 통해 씨전마당마을기록관, 우리동네아지트를 마련하여 골목상권 활성화와 지역공동체 활성화의 거점으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 서천군 일반근린형 도시재생사업인 ‘사람과 공간을 이어 상생하는 “포용의 도시 서천” 사업을 통해 복합이음센터, 다함께 상생하우징을 마련하여 도시재생을 이끌어 가는 거점을 활용될 것으로 예상된다.

2021년 공주시 도시재생 인정사업인 ‘공주혁신센터 조성’ 사업을 통해 거점시설을 마련하여 사회적경제 및 주민교류와 함께 공공임대상가를 통해 지속가능성을 확보해 나갈 것으로 예상된다.

2021년 아산시 온천동 도시재생 인정사업인 ‘아산 The 새로이 센터’ 사업을 통해 거점시설을 마련하여 창업생태계 지원 및 지역문화공간으로 활용할 것으로 예상된다.

2021년 서산시 동문동 도시재생 인정사업인 ‘동문동 읍지로 주민활력 개선 사업’을 통해 마을카페, 생활문화지원공간을 담은 거점시설을 마련하여 지역공동체 활성화를 위한 기능을 수행할 것으로 예상된다.

2021년 서산시 읍내동 도시재생 인정사업인 ‘읍내동 복합커뮤니티센터 조성 사업’을 통해 마을회관, 공동육아, 문화재단 등을 포함한 거점시설을 마련하여 지역 돌봄과 문화 향유 기능을 통해 지역 공동체 활성화를 촉진할 것으로 예상된다.

2021년 금산군 도시재생 인정사업인 ‘하옥3리 행복복지문화센터 조성 사업’을 통해 거점시설을 마련하여 지역주민의 복지와 문화 공유의 장으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 아산시 도시재생 인정사업인 ‘송곡 은행나무 창작마루’ 사업을 통해 주민동아리, 창작공방, 로컬마켓 등 포함한 거점시설을 마련하여 지역 상권 활성화 및 창업지원 공간으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 당진시 도시재생 인정사업인 ‘신평 행복 잇슈(issue)센터조성’ 사업을 통해 어울림센터, 학생활동 커뮤니티를 포함하는 거점시설을 마련하여 주민과 젊은 청년의 모임 공간 및 다양한 활동으로 활력 창조 역할을 수행할 것으로 예상된다.

2021년 서산시 일반근린형 도시재생사업인 ‘청춘과 함께, 문화와 함께, 주민과 함께 변화하다 동문’ 사업을 통해 행복뜨레 어울림센터, 문화교류플랫폼, 로컬업서산, 변화로모두거점을 마련하여 지역의 문화산업을 지속적으로 발전시키며 지역 특색으로 자리매김하도록 활용될 것으로 예상된다.

2021년 당진시 일반근린형 도시재생사업인 ‘주민과 함께 다시 만들어가는 ‘again 합덕 1970’ 사업을 통해 다함께플랫폼을 마련하여 지역공동체 활동 공간으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 부여군 주거지지원형 도시재생사업인 ‘백마강이 흐르는 삶의 터, 규암나루 도시재생활성화계획’ 사업을 통해 규암나루 도시재생 상생HUB, 자온통센터, 규암라운지를 마련하여 관계인구의 유입 및 청년 창작 연계 거점으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 청양군 주거지지원형 도시재생사업인 ‘다함께 청춘! 황혼빛 청양에서, 청춘의 신호탄을 쏘다!’ 사업을 통해 다함께어울림센터, 청춘양성소, 노노케어센터를 마련하여 지역 주민 복지 및 활력 증진 사업 추진의 중심으로 활용될 것으로 예상된다.

2021년 보령시 도시재생 인정사업인 ‘보령시 다정한 누리보듬센터 조성사업’을 통해 돌봄, 식당, 도서관, 복합문화공간이 포함된 거점시설 마련으로 지역공동체 활성화를 촉진하는 중심이 될 것으로 예상된다.

2021년 부여군 도시재생 인정사업인 ‘소부리 커뮤니티케어센터 조성사업’을 통해 육아, 체육, 건강케어, 공부방 등이 포함된 거점시설 마련하여 지역의 돌봄 활성화를 위한 중점 공간이 될 것으로 예상된다.

2021년 아산시 도시재생 인정사업인 ‘도고온천지역 혁신플랫폼 SPAce@DOGO’ 사업을 통해 청수스토어, 가곡파빌리온, 도고아카이브 등을 포함한 거점공간 마련으로 지역의 명소로 탈바꿈하고 지역 성장을 촉진하는 기제로 활용될 것이다.

2021년 서천군 도시재생 인정사업인 ‘성주마을 사이상생터 조성사업’을 통해 어린이놀이공간, 마을나눔터, 건강지킴터, 문예배움터 등이 포함된 거점시설 마련하여 지역 복합 돌봄 공간으로 활성화될 것이다.

2022년 천안시 특화재생형 도시재생사업인 ‘지역의 가치를 담은 골목문화, 로코노미 오룡지구’ 사업을 통해 코리빙하우스, 아트플랫폼, 골목상권발전소를 마련하여 지역의 상권활성화 및 문화산업 인재양성을 통해 지역 활력을 제고하는 중심 역할을 수행할 것이다.

2022년 보령시 우리동네살리기 도시재생사업인 ‘문학과 함께 살아가는, 관촌마을 재창조 project’ 사업을 통해 관촌마을커뮤니티센터, 관촌숲문학마당을 마련하여 특색있는 마을로 지역 문학의 거점 역할을 할 것이다.

2023년 홍성군 우리동네살리기 도시재생사업인 ‘행복의 돛배와 활력의 짙레꽃이 함께하는 원촌마을’ 사업을 통해 원촌버무림센터를 마련하여 지역의 먹거리 거점으로서의 역할을 수행할 것이다.

〈표 3-13〉 충남 도시재생사업으로 조성되는 거점시설 현황

시군	거점시설
천안	도시창조두드림센터, 도시재생어울림센터, 캠퍼스타운, 복합문화센터, 어르신일자리복지센터, 복합문화공간, 지역사박물관, 커뮤니티거점, 지식산업센터, 복합환승센터, 통합돌봄센터, 씨알공동체센터, 코리빙하우스, 아트플랫폼, 골목상권발전소
공주	공주하숙마을, 공주문화예술촌, 공산성어울림센터, 마을어울림플랫폼, 공주혁신센터
보령	공동홈, 마을공동작업장, 마을카페, 어울림센터, 상생상가, 청년창업지원센터, 어울림센터, 마을호텔, 마을미술관, 누리보듬센터, 관촌마을커뮤니티센터, 관촌숲문학마당
아산	모산역문화플랫폼, 커뮤니티종합지원센터, 도시재생어울림플랫폼, 서로돌봄공동센터, 아산The새로이센터, 창작마루, 혁신플랫폼
서산	햇빛센터, 마을카페, 생활문화지원공간, 복합커뮤니티센터, 행복뜨레 어울림센터, 문화교류플랫폼, 로컬업서산, 변화로모두거점
논산	화지어울림센터, 커뮤니티가든, 해월어울림센터, 다가치플러스, 꿈드리센터, 어울림플랫폼, 아트빌리지, 상생플랫폼
당진	주민커뮤니티센터, 어울림센터, 학생활동커뮤니티거점, 어울림센터, 어울림센터, 학생활동커뮤니티, 다함께플랫폼
금산	행복드림센터, 씨전마당마을기록관, 우리동네아지트, 행복복지문화센터
부여	어울림센터, 향교생활문화체험관, 전통문화공방, 도시재생상생HUB, 자온통센터, 규암라운지, 커뮤니티케어센터
서천	복합이음센터, 상생하우징, 사이상생터
청양	다함께어울림센터, 청춘양성소, 노노케어센터
홍성	어울림센터, 복합커뮤니티센터, 원촌버무림센터
예산	동행커뮤니티센터, 동행청년창업소, 목공작업소, 돌봄문화종합센터, 이음창작소
태안	상생교류거점, 수산물특화상생협력상가

4. 충남 도시재생사업 관계자 의식조사

1) 의식조사 개요

(1) 의식조사 방법 및 내용

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발을 위해 충남의 도시재생사업을 추진하는 전담조직과 주민과 함께 주민공동체 역량강화사업을 담당하는 도시재생지원센터 관계자를 대상으로 ‘충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발 연구를 위한 도시재생 관련 의식 및 시군 수요조사’라는 설문문을 통해 조사를 실시하였다.

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발 연구를 위한 도시재생 관련 의식 및 시군 수요조사에 주요 내용은 첫째, 기본사항으로 소속과 역할, 업무 참여 기간, 경험한 도시재생사업 유형 및 해당 시군에서 추진되고 있는 사업에 대한 내용,

둘째, 도시재생사업 추진 관련 사항으로 준비단계, 집행단계, 준공단계별 주요 추진과정에 대한 난이도에 대한 내용,

셋째, 충남의 지역주도형 도시재생사업 유형별 세부사업 및 사업비에 관한 사항으로 유형별 추진하였으면 하는 세부사업 선택과 유형별 어느 정도 사업비가 필요한가에 대한 내용과 해당지역에서의 유형별 사업 수요는 얼마나 될 것 인지에 대한 내용,

넷째, 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 및 추진에 관한 사항으로 시군의 제안 방법, 제안사업에 대한 평가기준, 최종 선정방법, 선정시기, 사업의 추진시기에 대한 내용,

다섯째, 자원 확보 및 운영에 관한 사항으로 예산 확보 방법과 사업비 지급 방법에 대한 내용,

여섯째, 지속가능한 충남의 지역주도형 도시재생사업을 위한 지원 및 관리사항으로 컨설팅의 필요성과 방법, 사업 추진실적 성과 평가 및 평가 결과에 대한 후속조치에 대한 내용,

마지막으로 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발에 관련한 의견을 요청하였다.

(2) 의식조사 응답자 현황

설문조사에 총 117명이 응답하였으며, 전담조직은 74명(63.2%)이고, 도시재생지원센터는 43명(36.8%)이었다.

응답자 중 전담조직에서 부서장을 맡고 있는 사람은 5명(4.3%), 팀장은 22명(18.8%), 주무관은 47명(40.2%), 센터에서 센터장을 맡고 있는 사람은 13명(11.1%), 사무국장은 11명(9.4%), 코디네이터는 19명(16.2%)이 설문조사에 참여하였다.

지역별로 천안은 21명(17.8%), 공주는 9명(7.7%), 보령은 8명(6.8%), 아산은 13명(11.1%), 서산은 3명(2.6%), 논산은 9명(7.7%), 당진은 7명(6.0%), 금산은 9명(7.7%), 부여는 3명(2.6%), 서천은 3명(2.6%), 청양은 7명(6.0%), 홍성은 7명(6.0%), 예산은 13명(11.1%), 태안은 5명(4.3%)이 참여하였다.

〈표 3-14〉 설문 응답자(도시재생 전담조직, 도시재생지원센터) 현황

구 분	전담조직			도시재생지원센터			합 계	
	부서장	팀장	주무관	센터장	사무국장	코디네이터	명	비율 (%)
천안	1	4	9	1		6	21	17.8
공주			7	1	1		9	7.7
보령		2	2	4			8	6.8
아산	1	2	7	1	2		13	11.1
서산				1	1	1	3	2.6
논산		1	4			4	9	7.7
당진		1	4		2		7	6.0
금산	1	1	4		2	1	9	7.7
부여		1		2			3	2.6
서천		1	1		1		3	2.6
청양		2	2	1		2	7	6.0
홍성		3	3	1			7	6.0
예산	1	3	3	1	1	4	13	11.1
태안	1	1	1		1	1	5	4.3
합 계	명	5	22	47	13	11	19	117
	비율	4.3	18.8	40.2	11.1	9.4	16.2	

주 : 계룡은 도시재생사업이 없음

도시재생 관련 근무기간은 응답자 중 3년 이상이 36명(30.8%)으로 가장 많았고, 1년~2년이 24명(20.5%), 6개월~1년이 23명(19.7%), 6개월미만이 26명(17.1%), 2년~3년이 14명(12.0%)이었다.

〈표 3-15〉 응답자의 도시재생 관련 업무 근무기간 현황

구분	6개월 미만	6개월 ~1년	1년 ~2년	2년 ~3년	3년이상	합계
천안	3	5	4	2	7	21
공주	1	2	4	1	1	9
보령	1	2			5	8
아산	4	1	1	1	6	13
서산	1		2			3
논산		1	5	2	1	9
당진		2	2		3	7
금산		3	1	2	3	9
부여				2	1	3
서천	1				2	3
청양	2	2	1	1	1	7
홍성	2	1	2		2	7
예산	5	3	2		3	13
태안		1		3	1	5
합 계	20	23	24	14	36	117
	17.1	19.7	20.5	12.0	30.8	

경험을 해 본 도시재생사업 유형은 일반근린형이 55명(22.4%)으로 가장 많았고, 예비사업 43명(17.6%), 주거지지원형 34명(13.9%), 중심시가지형 30명(12.2%), 인정사업과 우리동네살리기가 각각 28명(11.4%), 지역특화재생 7명(2.9%), 혁신지구 5명(2.0%), 경제기반형 4명(1.6%)이었으며, 경험이 없는 응답자도 11명(4.5%)이었다.

〈표 3-16〉 응답자의 도시재생사업 유형별 경험 현황

구분	경험 없음	예비 사업	인정 사업	경제 기반형	중심 시가지형	일반 근린형	주거지 지원형	혁신 지구	지역 특화 재생	우리 동네 살리기	합계 (명)
천안	4	5	2	2	7	13	3	5	6	4	51
공주	1	4	1		7	1	5				19
보령		3	2	1	4	3				6	19
아산		7	8			9	1			2	27
서산			2			3	3				8
논산	1	4			8	7					20
당진		3	4		1	6	4			2	20
금산	2	2	4		2	7					17
부여			1	1			3				5
서천		3	3			3					9
청양		1					7			1	9
홍성	1	3								5	9
예산	2	4	1		1	2	8			8	26
태안		4				1			1		6
합 계	11	43	28	4	30	55	34	5	7	28	245
	4.5	17.6	11.4	1.6	12.2	22.4	13.9	2.0	2.9	11.4	

2) 도시재생사업 추진단계별 난이도에 대한 인식

도시재생사업 추진과정에서 경험한 난이도를 조사하기 위하여 준비단계, 집행단계, 준공단계로 구분하고, 각각의 단계별 세부내용 5개에 대하여 아주 쉬움(1점)에서 아주 어려움(9점) 중에 하나를 선택하도록 하였다.

(1) 준비단계 세부내용별 난이도

준비단계의 세부내용은 ① 계획 수립 협의체(주민, 전문가, 공무원 등) 구성, ② 활성화지역 도시재생사업 방향(문제, 자원, 테마, 사업내용 등) 설정, ③ 사업 추진을 위한 공간 확보, ④ 사업 내용에 대한 주민 합의 과정, ⑤ 사업 추진 주체간 갈등관리 및 주민 역량 강화 및 기타(그외 응답자가 생각하는 세부내용을 적고 난이도 표시)로 구분하여 제시하였다.

〈표 3-17〉 도시재생사업 준비단계에서의 주요과제별 난이도

구분	협의체 구성	재생방향 설정	사업공간 확보	사업내용 주민합의	갈등관리 역량강화	종합 (평균)
천안	4.78	6.11	6.56	6.47	6.63	6.11
공주	5.57	6.00	6.14	6.57	7.43	6.34
보령	5.13	6.38	6.50	6.63	7.13	6.35
아산	6.00	6.50	6.08	7.00	7.17	6.55
서산	4.00	6.33	5.33	8.00	8.33	6.40
논산	7.25	7.00	8.13	8.00	7.63	7.60
당진	7.00	7.00	7.29	8.14	8.00	7.49
금산	4.13	5.00	4.63	6.22	6.89	5.37
부여	6.67	6.33	5.00	7.00	8.00	6.60
서천	4.33	6.33	8.33	7.00	5.33	6.27
청양	6.00	5.29	7.57	6.86	5.86	6.31
홍성	7.14	8.00	6.57	7.14	8.14	7.40
예산	5.50	6.42	6.83	6.08	5.58	6.08
태안	5.60	8.00	7.20	7.00	5.80	6.72
종합(평균)	5.64	6.42	6.59	6.86	6.90	6.48

응답자는 준비단계 전체에 대한 난이도는 6.48점으로 조사되었으며, ⑤ 사업 추진 주체간 갈등관리 및 주민 역량 강화가 6.90점으로 가장 어렵다고 생각하고 있었고, ④ 사업 내용에 대한 주민 합의 과정이 6.89점, ③ 사업 추진을 위한 공간 확보가 6.59점, ② 활성화지역 도시재생사업 방향(문제, 자원, 테마, 사업내용 등) 설정이 6.42점이었으며, ① 계획 수립 협의체(주민, 전문가, 공무원 등) 구성 5.64점으로 가장 낮았다.

(2) 집행단계 세부내용별 난이도

집행단계의 세부내용은 ① 도시재생사업 추진을 위한 행정절차 이행, ② 도시재생사업을 위한 토지 및 시설 등 공간 확보(매입) 과정, ③ 거점시설의 설계 및 건축 등 공사 추진 과정, ④ 도시재생사업 내용에 대한 관계자 참여와 이해 유도 및 갈등 관리, ⑤ 활성화계획의 세부사업, 타부처·자체사업 등 연계협력사업의 집행 및 관리 그리고 기타로 제시하였다.

집행단계 전체의 난이도는 6.64점으로 조사되었으며, ④ 도시재생사업 내용에 대한 관계자 참여와 이해 유도 및 갈등 관리가 7.18점으로 가장 어려운 과정으로 생각하였고, ② 도시재생사업을 위한 토지 및 시설 등 공간 확보(매입) 과정이 6.80점, ③ 거점시설의 설계 및 건축 등 공사 추진 과정이 6.55점, ⑤ 활성화계획의 세부사업 타부처·자체사업 등 연계협력사업의 집행 및 관리가 6.47점이었으며, ① 도시재생사업 추진을 위한 행정절차 이행가 6.19로 가장 낮았다.

〈표 3-18〉 도시재생사업 집행단계에서의 주요과제별 난이도

구분	행정절차 이행	토지·시설 매입	시설공사 추진	참여,이해 갈등관리	연계사업 집행관리	종합 (평균)
천안	5.84	6.89	6.21	6.74	6.26	6.39
공주	6.50	6.86	7.25	7.29	7.25	7.03
보령	6.71	7.63	6.88	7.63	7.88	7.34
아산	6.23	6.62	7.00	7.62	6.92	6.88
서산	4.33	6.33	4.00	7.67	5.33	5.53
논산	6.89	7.78	7.22	7.33	6.78	7.20
당진	7.71	7.14	7.43	8.71	7.29	7.66
금산	4.44	4.75	4.56	6.56	5.22	5.11
부여	5.67	7.33	6.67	8.00	7.00	6.93
서천	7.67	8.67	7.00	6.33	6.00	7.13
청양	6.86	8.29	7.29	6.43	5.86	6.94
홍성	7.57	6.71	8.14	7.86	6.43	7.34
예산	5.42	5.42	5.50	6.42	5.92	5.73
태안	4.50	6.50	6.50	7.50	5.50	6.10
종합(평균)	6.19	6.80	6.55	7.18	6.47	6.64

(3) 준공단계 세부내용별 난이도

준공단계의 세부내용은 ① 도시재생사업 추진 성과 평가 및 모니터링, ② 도시재생사업 거점시설의 운영 프로그램 개발 및 추진, ③ 도시재생사업 거점시설 관리주체 선정 및 육성, ④ 도시재생사업 이후 지속적인 지역활력사업 발굴 및 추진, ⑤ 도시재생사업 연계 민간 참여(주택 개량, 점포 입점 등) 유도 및 기타를 제시하였다.

준공단계 전체 난이도는 6.59점으로 조사되었으며, ④ 도시재생사업 이후 지

속적인 지역활력사업 발굴 및 추진이 7.15점으로 가장 어렵다고 생각하였고, ⑤ 도시재생사업 연계 민간 참여(주택 개량, 점포 입점 등) 유도가 7.05점, ③ 도시재생사업 거점시설 관리주체 선정 및 육성이 6.96점, ② 도시재생사업 거점시설의 운영 프로그램 개발 및 추진이 6.21점, 그리고 ① 도시재생사업 추진 성과 평가 및 모니터링이 5.56점으로 가장 낮았다.

〈표 3-19〉 도시재생사업 준공단계에서의 주요과제별 난이도

구분	평가 모니터링	거점시설 운영	거점시설 관리주체	지속 후속 사업발굴	민간참여 유도	종합 (평균)
천안	5.37	5.89	6.84	7.16	7.11	6.47
공주	5.71	6.57	6.71	7.43	7.00	6.69
보령	6.38	6.88	7.50	8.38	8.25	7.48
아산	6.23	6.92	7.31	7.23	7.00	6.94
서산	4.67	4.67	6.33	7.00	5.33	5.60
논산	6.63	7.13	7.25	7.13	7.13	7.05
당진	5.43	6.86	7.57	8.43	8.86	7.43
금산	4.25	4.75	5.75	5.38	6.43	5.31
부여	5.00	6.00	7.50	7.00	7.00	6.50
서천	7.00	8.00	9.00	8.00	7.00	7.80
청양	4.00	4.57	5.71	5.57	6.86	5.34
홍성	7.29	7.43	7.71	8.00	7.57	7.60
예산	4.67	5.58	6.92	6.92	5.67	5.95
태안	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.30
종합(평균)	5.56	6.21	6.96	7.15	7.05	6.59

3) 충남의 지역주도형 도시재생사업 수요

충남의 전담조직 및 센터 관계자에 대한 사전 협의 중에 어떤 형태의 도시재생사업이 필요한지에 대해, 국가에서 추진하였던 예비사업형과 주요 거점을 조성하는 인정사업형, 그리고 도시재생사업 추진 이후에 조성된 거점시설에 대한 사후관리사업의 필요성을 많이 제시하였다. 그래서 이러한 사업에 대한 충남의 지역주도형 도시재생사업의 유형으로 신규 추진지역에는 예비사업형, 기 준비지역으로 미선정지역에는 인정사업형, 준공지역에는 관리사업이 어느 정도 필요한지 설문하였다.

(1) 예비사업형 수요

충남의 지역주도형 도시재생사업 유형 중 예비사업형에 대한 3년 이내의 사업 수요는 시군별로 2곳 내지 3곳 정도 될 것으로 전망하였다. 14개 시군에서 총 28곳 내지 42곳 정도의 규모가 될 것으로 예상되었다.

(2) 인정사업형 수요

충남의 지역주도형 도시재생사업 유형 중 인정사업형에 대한 3년 이내의 사업 수요는 시군별로 2곳 정도 될 것으로 전망하였다, 14개 시군에서 총 28곳 정도의 규모가 될 것으로 전망되었다.

(3) 관리사업형 수요

충남의 지역주도형 도시재생사업 유형 중 관리사업형에 대한 3년 이내의 사업 수요는 시군별 1곳 내지 2곳 정도가 될 것으로 전망하였다. 14개 시군에서 총 14곳 내지 28곳 정도의 규모가 될 것으로 전망되었다.

〈표 3-20〉 3년이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 예비사업 수요

구분	없음	1곳	2곳	3곳	4곳	5곳이상	합계
천안	1	1	5	6	1		14
공주		1	2	2	2		7
보령		2	1			3	6
아산		2	2	3		4	11
서산		1	1	1			3
논산		4	1			1	6
당진		2	2				4
금산		3		2		1	6
부여		1	2				3
서천		1	1	1			3
청양		4			1		5
홍성		4	3				7
예산		2	5	2		4	13
태안		4	1				5
합계	명	1	32	26	17	4	13
	비율	1.1	34.4	28.0	18.3	4.3	14.0

〈표 3-21〉 3년이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 인정사업 수요

구분	1곳	2곳	3곳	4곳	5곳	6곳이상	합계
천안		3	5	5	1		14
공주		4	3				7
보령			3	1		2	6
아산		6	2	3			11
서산		1	1	1			3
논산		4				1	5
당진	1	2	1	1			5
금산			3	1		2	6
부여		1	1				2
서천		1	1				2
청양		6			1		7
홍성		7					7
예산		12	1				13
태안			1				1
합계	명	1	47	22	12	2	5
	비율	1.1	52.8	24.7	13.5	2.2	5.6

〈표 3-22〉 3년 이내 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 관리사업 수요

구분	1곳	2곳	3곳	4곳	5곳	6이상	합계	
천안	3	8	3	2	1		17	
공주		5	2			1	8	
보령			4		2		6	
아산	3	6	2				11	
서산	1	1		1			3	
논산			3	1		1	5	
당진	2	2			1		5	
금산		2	1	1	1		5	
부여		3					3	
서천	2	1					3	
청양	2			1			3	
홍성	7						7	
예산	3	10					13	
태안							0	
합계	명	23	38	15	6	5	2	89
	비율	25.8	42.7	16.9	6.7	5.6	2.2	

4) 충남의 지역주도형 도시재생사업 유형별 세부사업 및 사업비에 대한 인식

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델 개발을 위해 기존에 국비가 지원되어 추진되었으나 지자체의 몫으로 전환된 사업(예비사업, 인정사업, 관리사업)을 신규 추진하고자 하는 지역(예비사업), 이미 준비중에 있으나 국가사업으로 선정되지 못한 지역(소규모 인정사업), 그리고 국가사업으로 선정된 도시재생사업이 마무리된 지역(관리사업)을 대상으로 추진하는 것에 대한 관계자의 의견을 들어 보았다.

(1) 신규 추진하고자 하는 지역

도시재생사업을 신규로 추진하고자 하는 지역에서는 ① 세부 사업 계획, ② 역량 강화 사업, ③ 소규모 실험사업, ④ 공동체 공모사업, ⑤ 기타 사업 중 추진해야 할 세부사업이 무엇인지 설문한 결과, ③ 소규모 실험사업이 43명(34.1%)으로 가장 많았고, ① 세부 사업 계획 31명(24.6%), ② 역량 강화 사업 26명(20.6%), ④ 공동체 공모사업 24명(19.0%), ⑤ 기타 2명(1.6%)이 응답하였다.

〈표 3-23〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 신규 추진지역에서 해야 할 사업

구분	세부사업 계획수립	역량강화 사업	소규모 실험사업	공동체 공모사업	기타	합계	
천안	5	6	10	3	1	25	
공주	3	1	3	3	-	10	
보령	2	2	4	2	1	11	
아산	6	2	5	-	-	13	
서산	-	1	-	2	-	3	
논산	1	1	4	2	-	8	
당진	3	-	3	1	-	7	
금산	1	2	3	3	-	9	
부여	-	2	2	1	-	5	
서천	2	-	-	1	-	3	
청양	-	3	2	2	-	7	
홍성	2	1	3	1	-	7	
예산	3	5	2	3	-	13	
태안	3	-	2	-	-	5	
합계	명	31	26	43	24	2	126
	비율	24.6	20.6	34.1	19.0	1.6	

신규 추진지역에 대한 지원 사업비 규모에 대하여 가장 많은 31명(26.7%)이 3억원 정도가 필요하다고 응답하였고, 28명(24.1%)이 2억원, 25명(21.6%)이 5억원, 23명(19.8%)이 5억원이상, 7명(6.0%)이 1억원, 2명(1.7%)이 4억원이 필요하다고 선택하였다.

〈표 3-24〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 예비사업을 위한 규모

구분	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	5억원 이상	종합 (평균)	
천안		2	3		10	5	20	
공주	1	1	3		3	1	9	
보령		3	1		2	2	8	
아산		4	5		2	2	13	
서산		1			2		3	
논산		3	2	2	1	1	9	
당진	1	3			1	2	7	
금산		1	6			2	9	
부여			2			1	3	
서천	2		1				3	
청양	1	2	2			2	7	
홍성		2	1			4	7	
예산		4	4		4	1	13	
태안	2	2	1				5	
합계	명	7	28	31	2	25	23	116
	비율	6.0	24.1	26.7	1.7	21.6	19.8	

(2) 준비된 지역이지만 국가 도시재생사업이 미선정된 지역

활성화계획 수립 및 주민역량강화 등 준비가 되어있으나, 국가 도시재생사업 미선정된 지역에서는 ① 부족한 생활SOC사업, ② 주민 소득창출사업, ③

지역 경관개선사업, ④ 창업 거점 조성사업, ⑤ 기타 사업 중 추진해야 할 세부 사업이 무엇인지 설문한 결과, ① 부족한 생활SOC사업이 60명(50.0%)으로 가장 많았으며, ② 주민 소득창출사업 24명(20.0%), ③ 지역 경관개선사업 20명(16.7%), ④ 창업 거점 조성사업 8명(6.7%), ⑤ 기타 8명(6.7%)이 응답하였다.

준비된 미선정 지역에 대한 지원 사업비 규모에 대하여 가장 많은 53명(45.7%)이 30억원 이상이 필요하다고 응답하였고, 29명(25.0%)이 30억원, 16명(13.8%)이 20억원, 11명(9.5%)이 10억원, 6명(5.2%)이 15억원, 1명(0.9%)이 5억원이 필요하다고 선택하였다.

〈표 3-25〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 기 준비지역에서 해야 할 사업

구분	부족한 생활SOC	주민소득 창출사업	지역경관 개선사업	창업거점 조성사업	기타	합계	
천안	10	5	3	1	3	22	
공주	2	4	2	2		10	
보령	4	1	3	1	1	10	
아산	7	4	1	1		13	
서산	2				1	3	
논산	2	4	2		1	9	
당진	3	1	2		1	7	
금산	4	1	2	1		8	
부여	2	1		1		4	
서천	2			1		3	
청양	2	3	2			7	
홍성	6		1			7	
예산	10		2		1	13	
태안	4					4	
합계	명	60	24	20	8	8	120
	비율	50.0	20.0	16.7	6.7	6.7	

〈표 3-26〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 인정사업을 위한 규모

구분	5억원	10억원	15억원	20억원	30억원	30억원이상	합계
천안		5	2	2	7	4	20
공주		1		3	1	4	9
보령		2		1	3	2	8
아산				2	5	6	13
서산				1	1	1	3
논산	1	1	1	2	1	3	9
당진		1			2	4	7
금산			2		3	4	9
부여					1	2	3
서천				1		2	3
청양				2	1	4	7
홍성		1	1			5	7
예산				2		11	13
태안					4	1	5
합계	명	1	11	6	16	29	53
	비율	0.9	9.5	5.2	13.8	25.0	45.7

(3) 국가에서 선정한 도시재생사업이 준공된 지역

국가 공모에 선정되어 사업이 추진된 지역으로 조성된 거점시설의 운영 및 관리와 지속적인 사업효과 파급을 위한 프로그램을 자체적으로 발굴하여 쇠퇴 지역에서 활력지역으로 만들어야 하는 지역이라 할 수 있다. 이러한 지역에서는 ① 운영기관 지원사업, ② 거점시설 기능개선사업, ③ 운영프로그램 지원사업, ④ 거점시설 확장사업, ⑤ 기타 중에서 추진해야 할 세부사업이 무엇인지 설문한 결과, ① 운영기관 지원사업이 53명(42.1%)으로 가장 많았으며, ③ 운영프로그램 지원사업 47명(37.3%), ② 거점시설 기능개선사업 14명(11.1%), ④ 거점시설 확장사업 7명(5.6%), ⑤ 기타 5명(4.0%)이 응답하였다.

준공지역에 대한 지원 사업비 규모에 대하여 가장 많은 33명(28.4%)이 3억원이 필요하다고 응답하였고, 26명(22.4%)이 5억원, 25명(21.6%)이 5억원 이상, 17명(14.7%)이 2억원, 8명(6.9%)이 4억원, 7명(6.0%)이 1억원이 필요하다고 선택하였다.

〈표 3-27〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 준공지역에서 해야 할 사업

구분	부족한 생활SOC	주민소득 창출사업	지역경관 개선사업	창업거점 조성사업	기타	합계	
천안	7	2	10	4	1	24	
공주	3	1	5			9	
보령	2	2	4	2	1	11	
아산	9	1	4			14	
서산	1	1	2			4	
논산	3	1	4	1		9	
당진	4	2			1	7	
금산	7		2			9	
부여	2		2			4	
서천	1		1		1	3	
청양	2		5			7	
홍성	4	1	1		1	7	
예산	7	3	3			13	
태안	1		4			5	
합계	명	53	14	47	7	5	126
	비율	42.1	11.1	37.3	5.6	4.0	

〈표 3-28〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 중 관리시업을 위한 규모

구분	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	5억원이상	합계	
천안			4	1	8	7	20	
공주	1	1	2	1	3	1	9	
보령	1	2	1		1	3	8	
아산	1	3	4	1	3	1	13	
서산				1	1	1	3	
논산			4	2	3		9	
당진		1	3		2	1	7	
금산		2	4		1	2	9	
부여			1			2	3	
서천			2		1		3	
청양		2	1	1	1	2	7	
홍성	1	1	3			2	7	
예산	2	4	2		2	3	13	
태안	1	1	2	1			5	
합계	명	7	17	33	8	26	25	116
	비율	6.0	14.7	28.4	6.9	22.4	21.6	

5) 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 및 추진방법

충남의 지역주도형 도시재생사업의 선정 및 추진방법에 대한 의견을 시군의 제안 방법, 평가기준, 선정 방법, 선정시기 및 추진시기와 방법에 대하여 설문하였다.

(1) 시군의 제안 방법

충남의 지역주도형 도시재생사업 선정을 위해 시군에서 제안하는 방법에서는 유형과 제안하는 사업 수가 중요하다고 판단하고 설문하였다.

〈표 3-29〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 제안 방법

구분	유형별 1곳씩	유형에 상관없이 1곳씩	유형과 제안수 상관없이 제안	기타	합계	
천안	7	2	11	1	21	
공주	4	1	4		9	
보령	2	1	5	1	9	
아산	4	2	7		13	
서산	1		2		3	
논산	1	3	4	1	9	
당진	2	4	1		7	
금산	3	4	2		9	
부여		1	2		3	
서천	2	1			3	
청양	1	5	1		7	
홍성	1	2	4		7	
예산	5	3	5		13	
태안	1	3	1		5	
합계	명	34	32	49	3	118
	비율	28.8	27.1	41.5	2.5	

이에 대해 응답자 중 가장 많은 49명(41.5%)이 유형과 제안 사업 수에 상관 없이 시군에서 판단해서 제안하는 것이 좋다고 선택하였다. 34명(28.8%)은 유형별로 시군에서 1곳씩 총 3곳을 제안하는 것을 선택하였고, 32명(27.1%)은 유형과 상관없이 시군당 1곳을 제안하는 것을 선택하였다.

(2) 제안 사업에 대한 평가 기준

시군에서 제안한 사업에 대한 평가기준으로 ① 제안 시군 및 대상지 쇠퇴정도, ② 제안 대상지의 자원 및 재생 잠재력, ③ 제안 시군 및 주민의 추진 의지,

④ 재생 방향 및 제안 사업, ⑤ 시군의 도시재생사업 경험, ⑥ 제안 사업과 연계 협력사업 내용, ⑦ 기타 중에서 중요한 기준 2가지를 선택하도록 하였다.

응답자 중 가장 많은 사람이 중요하게 생각하는 평가기준은 ③ 제안 시군 및 주민의 추진 의지로 69명(32.7%)이 선택하였고, ② 제안 대상지의 자원 및 재생 잠재력은 57명(27.0%), ④ 재생 방향 및 제안 사업은 37명(17.5%), ① 제안 시군 및 대상지의 쇠퇴정도는 25명(11.8%), ⑤ 시군의 도시재생사업 경험은 13명(6.2%), ⑥ 제안 사업과 연계협력사업 내용은 9명(4.3%), ⑦ 기타는 1명(0.5%) 순이었다.

〈표 3-30〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정을 위한 중요한 평가기준

구분	시군 및 대상지 쇠퇴정도	대상지의 자원 및 재생 잠재력	시군 및 주민의 추진 의지	재생방향 및 제안 사업내용	도시재생 사업경험	연계협력 사업	기타	합계	
천안	5	11	10	8	5			39	
공주	3	6	2	5		1		17	
보령	0	5	5	4		1		15	
아산	3	6	12	1	1	2		25	
서산	0	2	3			1		6	
논산	2	5	3	3	1			14	
당진	0	1	6	1	3	1	1	13	
금산	2	4	5	1		2		14	
부여	1	1	1	1	2			6	
서천	1	3	1	1				6	
청양	4	3	4	1	1			13	
홍성	0	2	6	1				9	
예산	1	5	10	7		1		24	
태안	3	3	1	3				10	
합계	명	25	57	69	37	13	9	1	211
	비율	11.8	27.0	32.7	17.5	6.2	4.3	0.5	

(3) 최종 도시재생사업 선정 방법

시군에서 제안된 도시재생사업 중 최종 선정 방법은 유형과 사업 수 및 시군 선택이 중요하다고 생각되어 설문하였다.

응답자 중 가장 많은 46명(39.3%)이 좋다고 선택한 방법은 유형별 일정 사업수를 지정하여 선정하는 것이었고, 유형 및 시군 상관없이 예산 범위내에서 일정 사업 수 선정에 40명(34.2%), 유형 상관없이 시군별 1곳 선정에 31명(26.5%)이 좋다고 선택하였다.

〈표 3-31〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 방법

구분	유형별 선정 개소수 지정	유형에 상관없이 시군별 한 곳	유형과 시군 상관없이 일정 개소수 지정	합계
천안	8	4	9	21
공주	4	1	4	9
보령	3	2	3	8
아산	5	2	6	13
서산	2		1	3
논산	2	3	4	9
당진	4	2	1	7
금산	4	4	1	9
부여	3			3
서천	1	1	1	3
청양	1	5	1	7
홍성	3	1	3	7
예산	3	4	6	13
태안	3	2		5
합계	명	46	31	117
	비율	39.3	26.5	

(4) 선정 시기

충남의 지역주도형 도시재생사업 선정시기에 대한 응답자의 생각은 유형별로 선정시기를 달리하고 2회 진행하는 방안을 가장 많은 46명(39.3%)이 선택하였고, 유형별로 시기를 달리하고 1회 진행하는 방안 36명(30.8%), 하반기에 모든 유형을 함께 선정하는 방안 25명(21.4%), 상반기에 모든 유형을 함께 선정하는 방안 9명(7.7%)명, 기타 1명(0.9%)이었다.

〈표 3-32〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 선정 시기

구분	상반기 전체 유형별 선정	하반기 전체 유형별 선정	유형별 시기 구분, 한번 선정	유형별 시기 구분, 두번 선정	기타	합계	
천안	1	4	5	11		21	
공주	2		1	6		9	
보령		3		5		8	
아산	1	1	4	7		13	
서산		2		1		3	
논산	1	1	5	2		9	
당진	1	1	3	2		7	
금산	1	1	3	4		9	
부여			1	2		3	
서천		2	1			3	
청양		5	1	1		7	
홍성		2	3	1	1	7	
예산	1	2	8	2		13	
태안	1	1	1	2		5	
합계	명	9	25	36	46	1	117
	비율	7.7	21.4	30.8	39.3	0.9	

(5) 선정 후 사업 추진 시기

충남의 지역주도형 도시재생사업으로 선정된 사업에 대해, 조속한 추진 및 예산 반영과 지원 시기 등을 고려한 추진시기를 설문하였다. 이에 응답자는 상반기 및 하반기 선정 상관없이 선정한 다음 해(후년) 추진하는 것에 가장 많은 53명(44.9%)이 좋다고 생각하였고, 선정 후 바로 추진(상반기 선정 : 하반기 추진, 하반기 선정 : 후년 상반기 추진)하는 것에 51명(43.2%), ③ 선정 후 해당 년도에 지자체 우선 추진(다음 해 충남도 지원)하는 것에 13명(11.0%), 기타 1명(0.8%)이었다.

〈표 3-33〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 방법

구분	선정 후 바로 추진	선정 한 다음 해 추진	선정 후 지자체 우선 추진 다음해 지원	기타	합계
천안	9	10	2		21
공주	6	3			9
보령	3	2	3		8
아산	6	6	1		13
서산	2	1			3
논산	3	4	1	1	9
당진	2	3	2		7
금산	4	5	1		10
부여	2	1			3
서천		3			3
청양	1	6			7
홍성	3	3	1		7
예산	9	2	2		13
태안	1	4			5
합계	명	51	53	13	118
	비율	43.2	44.9	11.0	

6) 재원 확보 및 운영 방안

충남의 지역주도형 도시재생사업의 원활한 추진을 위해서는 재원 확보가 중요하고 사업 추진에 언제, 어떻게 지원되는가에 따라 사업 추진방법 등이 결정된다. 이에 재원 확보 및 운영 방안에 대해 설문하였다.

(1) 재원 확보 방안

충남의 지역주도형 도시재생사업을 위한 재원은 응답자 중 61명(52.1%)이 매년 일정 예산 확보 후, 범위 안에서 사업 선정 및 추진하는 방법이 좋을 것으로 생각하고 있으며, 매년 선정하고자 하는 사업 대상 규모 설정 후 예산 확보 추진을 하는 방안에 55명(47.0%), 기타에 1명(0.9%)이 응답하였다.

〈표 3-34〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 재원 확보 방법

구분	예산 확보 후 범위 안에서 사업 선정	사업 선정 후 예산 확보 및 지원	기타	합계	
천안	11	10		21	
공주	6	3		9	
보령	6	2		8	
아산	5	8		13	
서산	3			3	
논산	1	8		9	
당진	5	2		7	
금산	6	3		9	
부여		3		3	
서천		3		3	
청양	3	4		7	
홍성	3	4		7	
예산	9	3	1	13	
태안	3	2		5	
합계	명	61	55	1	117
	비율	52.1	47.0	0.9	

(2) 사업비 지원 및 정산 방안

충남의 지역주도형 도시재생사업 추진을 위해 사업비를 어떻게 지원하는 것을 좋은가에 대한 응답으로 가장 많은 42명(35.6%)이 전체 사업비 중 해당 년도에 필요한 사업비 분할 지원하고, 준공 후 정산하는 것을 선택하였다.

31명(27.1%)이 전체 사업비 일괄 지원하고 매년 집행내역 정산하는 것을, 24명(20.3%)이 전체 사업비 일괄 지원하고 준공 후 정산하는 것을, 19명(16.1%)이 전체 사업비 중 해당 년도에 필요한 사업비 분할 지원하고, 매년 집행내역 정산하는 것을, 2명(1.7%)은 기타 의견을 선택하였다.

〈표 3-35〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 자원 지급 방법

구분	일괄 지원, 준공 후 정산	매년 예산 분할 지원, 준공 후 정산	일괄 지원, 매년 집행내역 정산	매년 예산 분할 지원, 집행내역 정산	기타	합계	
천안	5	9	3	3	1	21	
공주	1	1	4	3		9	
보령	3	2	1	2		8	
아산	2	8	3			13	
서산			3			3	
논산	2	4	2	1		9	
당진	1	1	2	3		7	
금산	4	1	3	1		9	
부여	2		1			3	
서천		3				3	
청양	1	3	1	2		7	
홍성		3	3	1		7	
예산	3	3	4	3		13	
태안		4	1			5	
합계	명	24	42	31	19	1	117
	비율	20.5	35.9	26.5	16.2	0.9	

7) 지속가능한 충남의 지역주도형 도시재생사업 지원 및 관리

충남의 지역주도형 도시재생사업의 성공적 추진과 지속가능한 관리를 위해 서 컨설팅, 평가 및 후속조치에 대한 설문을 하였다.

(1) 컨설팅

충남의 지역주도형 도시재생사업을 보다 내실있게 계획하고 추진하기 위한 컨설팅의 필요성 및 추진방법에 대한 의견을 설문하였다.

〈표 3-36〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진을 위한 컨설팅 방법

구분	컨설팅 필요 없음	사전 컨설팅 후 공모, 선정평가 진행	제안 후 컨설팅 진행, 선정평가 진행	사전 컨설팅, 제안 후 컨설팅 모두 진행	기타	합계
천안	3	5	10	3		21
공주		4	3	1	1	9
보령			3	5	1	9
아산		2	7	4		13
서산		1		2		3
논산		2	4	3		9
당진		2	3	2		7
금산		4	2	3		9
부여		1	1	1		3
서천			2	1		3
청양	1	2	1	3		7
홍성	1	1	3	2		7
예산		6	2	4	1	13
태안		2	2	1		5
합계	명	5	32	43	35	118
	비율	4.2	27.1	36.4	29.7	

응답자 중 가장 많은 43명(36.4%)은 제안 후 컨설팅 진행하여 제안 내용 보완을 하고 선정을 위한 평가를 진행하는 것을 선택하였고, 35명(29.7%)은 사전 컨설팅과 제안 후 컨설팅 모두 진행하여 제안내용 보완을 하고 선정을 위한 평가가 진행되는 것을, 32명(27.1%)은 사전 컨설팅 후, 공모 및 선정을 평가를 진행하는 것을, 5명(4.2%)은 컨설팅이 필요 없다는 것을, 3명(2.5%)은 기타 의견을 선택하였다.

(2) 평가 방법

충남의 지역주도형 도시재생사업 추진성과를 어떻게 평가할 것인가에 대한 설문을 하였다.

〈표 3-37〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진성과 평가 방법

구분	분기별 추진실적 달성 여부	사업 추진 후 성과지표 달성 여부	추진실적, 성과지표 달성 여부 평가	기타	합계
천안	4	11	6		21
공주	1	7	1		9
보령		1	7		8
아산		9	4		13
서산		1	2		3
논산	1	6	2		9
당진	1	4	2		7
금산	3	3	3		9
부여		2	1		3
서천		2	1		3
청양		6	1		7
홍성		6		1	7
예산	1	8	4		13
태안		4	1		5
합계	명	11	70	35	117
	비율	9.4	59.8	29.9	

응답자 중 70명(59.8%)가 사업 추진 후 성과지표 달성 여부에 따른 성과 평가를 실시하는 것을 선택하였으며, 35명(29.9%)은 추진실적 및 성과지표 목표 달성 모두를 대상으로 성과 평가하는 것을, 11명(9.4%)은 분기별 사업 추진 실적 목표 달성 여부에 따른 성과 평가하는 것을, 1명(0.9%)는 기타 의견을 선택하였다.

(3) 평가 결과에 대한 후속조치

충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 성과 평가 결과에 대한 후속 조치를 어떻게 하는 것이 좋은가에 대한 설문을 하였다.

〈표 3-38〉 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 평가 결과에 대한 조치 방법

구분	상대적 성과평가로 인센티브 또는 패널티 부여	성과지표 절대평가로 인센티브 또는 패널티 부여	추진실적 평가는 추가제안 여부, 성과지표는 다음 제안시 가감점 부여	기타	합계	
천안	7	6	6	2	21	
공주		6	3		9	
보령	2	2	4		8	
아산	2	6	5		13	
서산		2	1		3	
논산	3	3	3		9	
당진	3		3	1	7	
금산	4	1	3		8	
부여			3		3	
서천		3			3	
청양	1	5	1		7	
홍성	1	4	2		7	
예산	3	5	2	2	12	
태안		3	2		5	
합계	명	26	46	38	5	115
	비율	22.6	40.0	33.0	4.3	

응답자 중 가장 많은 46명(40.0%)이 성과지표의 목표 달성 여부에 따른 절대적 성과평가로 인센티브 및 패널티 부여를, 38명(33.0%)이 추진실적 평가는 충남의 지역주도형 도시재생사업 제안 여부 결정 및 성과지표의 목표 달성 여부 평가는 충남의 지역주도형 도시재생사업 제안시 가감점 부여하는 것을, 26명(22.6%)은 전체 사업을 대상으로 상대적 성과평가로 인센티브 및 패널티 부여를, 5명(4.3%)은 기타 의견을 선택하였다.

제 4 장

충남의 지역주도형 도시재생사업 모델

1. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 기본 방향
2. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표와 과제
3. 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델(안)
4. 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 방안

1. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 기본 방향

1) 도시재생의 기본 개념 반영

도시재생 정책의 추진 배경은 도시 쇠퇴의 문제를 물리적 개선으로 해결하고자 하였으나 그것만으로는 도시의 활력을 다시 살릴 수 없다는 판단 아래 정주 환경과 산업경제적 측면의 추가적인 노력을 더하여 삶의 질을 높이고 일자리 등 경제적 활력을 새롭게 하는데, 지역의 주민과 함께 만들어 가는 것이 필요하다는 결론으로 도시재생사업을 추진하게 되었다.

그러나, 지금의 도시재생사업 내용을 볼 때, 물리적 환경 개선 없이 다른 분야의 추가적 노력만 더해지고 있어, 실질적으로 그 지역의 재생보다는 점적인 개발로 지역 전체의 활력 제고는 미약하다. 쇠퇴지표를 보면 도시재생사업을 하고 있음에도 사업체는 증가하는 인구와 물리적 지표는 지속 악화되는 것을 확인할 수 있다.

따라서, 물리적 환경 개선과 함께 정주환경적, 산업경제적 측면의 사업을 추진함으로써 추진사업이 지역에 잘 정착되어 지역의 활력이 되살아나도록 할 필요가 있다.

2) 주도적인 참여와 노력

도시쇠퇴 문제를 해결하기 위해서는 특정 분야 또는 특정 지역만으로는 해결할 수 없다. 도시재생 기본 개념에서도 물리적 환경에 사회문화적, 산업경제적

측면을 추가하여 추진하도록 하고 있는 것도 이 이유에서다. 또한, 해당 지역의 주민만으로서 불가능하다. 지역 주민과 함께 다양한 주체들의 참여가 필요하다. 각각의 주체들이 갖추고 있는 경험과 지식 등이 하나로 결합하여 도시쇠퇴의 문제를 하나씩 해결해 나가면서 지역을 되살리는 과정이 연속적으로 추진되는 것을 기대할 수 있다.

이를 위해 다양한 주체가 참여할 수 있는 방식으로 계획의 수립 및 사업 추진 과정을 기획하고 협력적 사업으로 추진될 수 있도록 운영계획을 수립함으로써 역량있는 인재, 단체 및 기업이 참여를 유도하도록 하여야 한다.

3) 자립적이고 지속가능한 기반 마련

도시의 쇠퇴는 시간이 지남에 따라 지속적으로 발생하는 문제로 초기 지원을 통해 도시재생사업 추진으로 지역의 환경이 일부 개선 및 활성화될 수 있지만, 이를 지속하기 위해서는 자체적인 자립기반 마련이 중요하다.

도시재생특별법에는 도시재생을 위한 자원 마련의 근거를 갖추고 있지만 일부 지역에서만 추진되고 그 외 대부분은 도시재생사업 추진시 자체 재원을 투입하는 방식으로 추진하고 있다.

사업의 계획 및 추진과정의 참여와 이후의 활용에 있어 지역의 관심을 촉발하는 것은 매우 중요하다. 특히, 시민의 모금이나 기업의 지원은 사업에 대한 가치를 높일 뿐만 아니라 추진주체에게도 책임감을 부여하게 되어 적극적이고 주도적인 추진으로 이어지게 된다.

이를 위해 다양한 자원 마련 방안을 강구하여 사업 추진 및 지속가능한 기반을 마련함으로써 지역주도형 도시재생사업을 성공적으로 진행할 수 있다.

2. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 과제와 목표

1) 충남의 지역주도형 도시재생사업을 위한 과제

(1) 충남 도시재생사업 계획 수립 과정의 중요 고려사항

45개 사업이 선정되어 추진되고 있는데, 그 중 많은 사업의 잘 추진되지 못하고 있다. 그 이유로는 사업 추진을 위한 행정절차 이행의 문제, 사업 추진과정의 이해관계 상충, 사업 내용의 변경 등이 있다.

행정절차 이행의 문제는 사업계획 수립 당시 보다 면밀하게 해당 사업을 추진할 때 필요한 추진절차에 대한 검토가 부족했기 때문이다. 사전에 추진절차를 검토하여 문제가 될 내용이나 방법을 개선하여 계획에 담았다면 최소화할 수 있었을 것이다.

사업 추진과정의 이해관계 상충은 계획 수립 참여 주체의 적합성 및 소통의 부족이 초래한 결과라고 할 수 있다. 사업 내용에 대하여 설명, 이해, 논의, 협의 및 합의의 과정을 충실히 이행했다면 해소될 수 있는 문제라 할 수 있다. 또한, 추진주체 구성 및 운영에 대한 기준이 마련되었다면 문제 발생을 막을 수 있었을 것이다.

사업 내용의 변경은 앞의 내용에도 불구하고 여건 변화 등에 따라 발생할 수 있다. 여건 변화에 빠른 대응을 통해 문제를 최소화하는 노력이 필요한데 전담 조직의 인사 이동, 센터의 지원 인력 변화 등 내부적인 변화요인도 하나의 원인으로 작용할 수 있기 때문에 참여주체의 지속성을 갖출 수 있는 제도 마련이

필요할 것이다.

위 문제를 해결하는 방법으로 충남의 지역주도형 도시재생사업은 무엇보다 계획 수립단계의 중요성을 갖고 추진되어야 할 것이다.

계획에 참여하는 주체, 계획에서 검토하고 반영해야 하는 내용, 계획 내용에 대한 실행 주체 및 주민의 의견 그리고 사업의 대상이 되는 공간 또는 계층의 수요와 경향 등을 충분히 고려하여 계획을 수립해야 한다.

(2) 충남 도시재생사업 추진 과정의 중요 고려사항

충남의 지역주도형 도시재생사업을 추진하기 위해서는 주요 거점공간에 대한 활용 및 운영 프로그램과 운영 주체에 대한 준비가 함께 진행되어야 한다. 현재, 많은 도시재생사업에서 우선적으로 조성하는 공동체 활성화를 위한 공유공간이 조성되고 있는데, 기존의 마을회관, 주민자치센터 등 유사기능의 공간이 있는 지역도 있으며, 이를 통합하여 기능 강화를 도모하는 공간으로 조성되고 있다. 이렇게 확충된 공간의 운영은 기존 운영방식과는 다르게 진행될 것이다. 여러 관계의 기관 및 단체간의 이해 충돌, 운영 비용 및 시설 관리비용 등 운영 및 관리체계를 변화가 초래되는데, 이에 대한 세심한 준비와 대책을 마련해 두어야 한다.

또한, 지역 경제 활성화를 위한 인재양성, 일자리 지원 및 소득사업의 공간으로 조성하는 경우, 지원이 없이도 운영 및 관리될 수 있는 수익모델 개발이 우선적으로 필요하다. 이를 위해 지역주민의 역량강화를 통해 마을관리사회적기업을 설립해서 운영하고자 하는 곳은 공간 및 시설 운영 프로그램, 관리비 및 수익 창출을 위한 역량을 사전에 갖추 수 있도록 육성하는 것이 필요하다. 또한

보다 성과를 높이고 지역의 발전을 위해서 함께 할 수 있는 지역 인재 및 기업 또는 단체 등의 참여를 모색함으로써 인구감소에 대응한 인구 유입 및 관계인구 확대 노력도 필요하다.

(3) 기타 추가적인 고려사항

지역주도형 도시재생사업을 위해서는 재원의 확보가 무엇보다 중요하다. 관주도의 도시재생사업은 행정적 재원을 마련하기가 용이할 수 있으나, 민간 또는 주민이 주도되는 사업 추진에서 다양한 자원 마련을 노력이 필요하다.

이를 위해 지역자원 활용에 직접적 관여하는 기관이나 연관된 기업 등에서 재원을 마련할 수 있으며, 창업 등과 같은 지원사업을 연계한 민간의 자원 확보도 가능하다. 또한, 주민 공공의 이익이 발생하는 경우, 주민의 자기자본 참여 방식도 고려해 볼 필요가 있다.

2) 충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표

현황 검토 및 추진과제 등을 종합적으로 고려하여 충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표를 다음과 같이 설정할 수 있다.

(1) 지역에 대한 종합적이고 주도적인 계획 수립

지역에서 수립되고 있는 다양한 관련 계획에 대한 종합적 검토와 연관된 사업을 체계적으로 계획의 담아나가는 계획의 수립 과정을 추진한다.

지역을 보다 잘 알고 함께 하고 있는 주체로서 행정기관, 주민 및 시민단체, 지역산업체, 지역 대학 및 연구기관 등이 주도적으로 계획의 처음에서 끝까지

함께하며 수립하는 계획 과정을 추진한다.

(2) 사업의 운영주체와 대상이 추진주체로 참여

계획에 포함되어 있는 사업을 직접 운영하고자 하는 주체의 참여를 통해 적극적이고 주도적인 사업 추진과 조성된 공간 및 시설의 운영과 관리에 대한 보다 실질적인 내용으로 준비와 책임을 갖는 추진체계를 구축할 필요가 있다.

특히, 공공의 이익으로 공동체활성화 공간 및 시설에 대해 단순히 주민에게 맡긴다는 안일한 생각으로 추진하지 않도록 참여자 선정과 추진과정의 참여를 확실히 할 필요가 있다.

카페 등의 수익모델 창출의 목적이 있는 공간이나 시설 또는 전시관, 숙박시설, 문화공간 등 특정 기술이나 경험이 필요한 분야의 사업에 있어서는 해당 분야의 전문가, 기업 또는 기관의 참여를 통해 거점시설의 사후관리 문제에 대해 사전에 충분히 검토하고 추진할 수 있는 주체의 확보도 중요하다.

인구 유입 및 청년 일자리 확대의 목적을 가진 경우, 외부인의 참여와 청년단체 및 희망청년을 중심으로 기획 초기부터 진행 전반에 함께 참여하면서 운영 및 관리까지 준비하여 사업의 성공적 추진을 도모하는 것도 필요하다.

(3) 충남도와 지역의 정책 목표에 부합되도록 협력체계 추진

사업을 통해 얻고자 하는 성과가 분명할수록 계획 수립이나 사업 추진과정의 내용을 많이 달라질 수 있다. 충남도의 지원과 지자체의 추진 목표가 달성될 수 있도록 계획도 사업 추진도 이루어져야 사후 평가를 통해 지속가능한 정책으로 자리매김할 수 있을 것이다.

이에 도시재생사업과 연관된 충남도의 주요 정책과 부합하는 계획 및 사업 내용으로 추진할 때, 사업이 보다 추진력 있게 진행될 수 있을 것이다. 충남도는 빈집과 노후건축물을 활용하여 리브 투게터 사업을 추진하고 있다. 또한 지역에 많은 청년이 일자리를 갖고 꿈을 펼칠 수 있도록 지원하는 사업을 적극 추진하고 있다, 지자체에서는 인구감소시대에 지역인재 유치 및 양성과 관계인구(생활인구)의 확대를 통한 지역발전과 활성화를 도모하고 있다.

이러한 충남도와 지자체의 도시정책 방향과 부합되는 충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표를 설정할 필요가 있다. 이를 위해 의사결정과정에서 전문가와 함께 논의되어 도출하는 과정의 추진이 필요하다.

3. 충남의 지역주도형 도시재생사업의 모델(안)

1) 계획 내용

(1) 도시계획시설 설치

가. 필요성

해당지역에서의 도시재생사업이 필요하게 된 이유는 타 지역 특히 새롭게 형성되거나 개발된 지역과 비교하여 생활환경이나 경제활동을 위한 기반시설의 노후와 부족 및 이용의 불편에 비롯되기 때문에 이런 부족한 기반 즉, 도시계획적 관점에서 도시계획시설을 정비 및 확충하는 것이 무엇보다 우선되어야 한다.

나. 추진방법

도시기본계획 및 관리계획에서 제시하고 있는 도시계획시설에 대한 해당지역의 노후 및 부족 정도를 평가하여 도시전체의 균형적인 수준과 해당지역의 현실적인 상황으로 정량 및 정성적 평가를 통해 도시지역으로서 생활환경이나 경제활동을 위한 정비 및 개선 또는 확충 수준을 도출하여 해당지역에서 어떻게 반영할 것인가를 계획에 포함한다.

분석에 있어 해당 지역만을 대상으로 하지 않고, 도시 전체에 있어 생활권과 도시계획시설의 이용권 및 시설의 상태 등을 종합적으로 다루도록 하여 도시 여건에 맞는 도시계획시설 부문의 재생이 이루어지도록 한다.

(2) 도시정비사업

가. 필요성

새로운 기능과 활동을 통한 도시재생을 추진하기 위해서는 공간과 시설이 필요한데, 쇠퇴지역은 이를 수용할 수 있는 공간이 부족하거나 유휴시설로 방치되기 때문이다. 도시재생사업 성과에 대해 비판적인 시각이 많은 것은 다양한 활동 즉, 공동체 활성화도 있지만, 노후주택 및 건축물과 공간이 새롭게 조성되는 지역 주변의 물리적 환경개선이 부족한 이유로, 이를 개선하기 위해서는 새롭게 공간과 시설을 정비하거나 확충하기 위해 도시정비사업을 추진한다.

물리적인 환경이 새롭게 정비되는 것은 지역의 이미지 뿐만 아니라 공간의 확장 및 기능의 확대를 통해 필요한 사업을 도모할 수 있기 때문이며, 그 성과에서도 쇠퇴지역 기준인 인구지표와 노후지표 등의 개선이 이루어지게 됨으로써 도시재생사업의 성과를 정량적으로 제시할 수 있게 된다.

나. 추진방법

도시환경정비기본계획에서 검토하는 방식을 적용하여 해당지역의 빈집, 노후 건축물, 유휴공간을 도출하여 이에 대한 정비방안을 모색하여 계획에 반영하도록 한다.

도시정비사업의 추진이 잘 이루어지지 못함으로 인해 추진된 정책이 도시재생 정책이기 때문에 실질적인 도시정비사업의 반영 및 추진에는 어려움이 있을 것이나 소규모 정비사업의 추진을 적극적으로 검토하고 참여방안을 모색하여 계획에 반영하는 것이 필요하다. 충남에서는 정책적으로 리브 투게더 사업을 추진하고 있어 이를 활용하는 방안을 모색하여 계획에 반영하고, 부족한 도시계획시설의 확충이나 설치 대상으로 도시정비가 필요한 지역 및 유휴시설(공

간)을 활용하는 것을 고려하도록 한다.

(3) 농촌개발사업

가. 필요성

도농통합시 및 군급 도시에서는 도시재생사업의 내용과 유사한 농림부 정책 사업인 일반농산어촌개발사업을 추진했거나 추진하고 있는 지역이 많다. 이 사업은 세부적으로 농촌중심지활성화사업, 창조적마을만들기사업, 시군역량강화사업 등이 있으며, 그 내용은 해당지역 주민소득과 기초생활수준을 높이고, 지역의 어메니티 증진 및 계획적인 개발을 통하여 인구유지 및 지역별 특화 발전을 도모하는 내용으로 추진되고 있다.

충남 군급도시의 도시재생사업은 읍을 중심으로 추진되는데, 농림부에서 추진하는 일반농산어촌개발사업이 보다 더 넓은 계획범위를 대상으로 한 종합적인 생활환경 및 특화발전을 위한 사업으로 해당 도시로 볼 때, 이와 중복적인 사업으로 인식될 수 있으며, 그 과정에서 유사기능의 시설을 설치하여 이중적인 운영 및 관리를 해야 하거나 집적이 필요한 시설의 분산 배치 등으로 도시전반의 효율적인 재생 및 관리에 부정적 영향을 초래하기도 한다.

나. 추진방법

일반농산어촌개발사업의 추진 상황을 분석하여 도시전반의 현황과 계획 여건을 반영하여 선행사업과 차별화되는 사업 및 연계하여 집적 및 확대하는 사업으로 도시재생사업 내용에 반영하도록 한다.

도시재생사업은 도심을 중심으로 한다는 점에서 산업 및 경제적인 분야의 사업을 중심으로 추진하고, 농촌개발사업은 생활환경 개선, 도시서비스 제공 및

이용 증진을 위한 사업 등 차별되도록 계획 수립 단계에서 조정될 수 있도록 한다. 또한 두 사업의 선후를 고려하여 도시 전체적 측면에서 단계적 개발이 이루어지도록 계획 내용에 반영하도록 한다.

(4) 충남의 지역주도형 도시재생사업을 위한 통합계획 수립

가. 필요성

앞에서 다루었듯이, 도시재생사업에서 함께 검토되어야 하는 계획으로 도시 기본계획 및 관리계획과 도시·주거환경정비기본계획 및 일반농산업촌개발사업이 함께 검토되어야 도시의 종합적인 재생으로 추진할 수 있다.

시급도시에서는 도시기본계획 및 관리계획과 도시·주거환경정비기본계획을 수립하는 수준에서 도시재생사업계획을 수립해야 향후 효과적이고 성과있는 사업 추진이 가능하다.

군급도시에서는 도시기본계획 및 관리계획과 도시·주거환경정비기본계획 및 일반농산업촌개발사업을 모두 검토하여 해당지역에 적합한 내용을 충분히 담을 수 있도록 한다. 특히, 최근 농촌지역은 농촌공간계획과 관련된 법률의 제정이 많이 이루어지고 있어, 이를 통해 수립되는 여러 계획 등을 반영한 계획 수립 및 내용의 중복을 피하고 융복합이 되도록 할 필요가 있다. 즉, 지역 전체를 보고, 종합적인 재생 방향을 설정하며, 이에 필요한 사업을 도출해야 원래의 취지를 살릴 수 있다.

나. 추진방법

지자체에서 여러 계획을 검토하여 종합적으로 반영할 수 있도록 관련 부서가 통합적인 계획 수립 체계에 함께 하도록 하며, 선행 계획의 추진상황을 고려한

여러 계획의 종합계획이 수립될 수 있도록 한다. 또한 새롭게 수립된 통합계획의 내용은 각각의 계획에 반영할 수 있는 내용으로 변경계획을 마련하여 계획적 일관성을 갖추도록 한다.

2) 참여주체

(1) 민간참여

가. 필요성

여기에서 민간참여란 해당지역 밖에 있는 민간의 참여를 말하는 것으로 쇠퇴지역의 주민을 대상으로 역량강화를 통해 도시재생사업의 추진 및 거점시설의 운영 및 관리를 하도록 하고 있는 현재의 도시재생사업 체계의 문제를 해결하는 것이 중요하다.

쇠퇴지역은 인구가 감소하는데, 여러 가지 이유로 새로운 삶을 도모하고자 하는 사람이 유출된 지역이라는 점을 토대로 기능이 역할 및 활력을 다시 불어넣기 위해서는 외부의 사람과 기업 등 역량의 유입이 필요하다.

외부의 역량과 내부 참여자간의 연계와 협력으로 최종적으로는 하나로 융합된 추진체계를 갖출 수 있어야 추진사업의 성과 및 지속적 도시재생을 도모할 수 있다.

나. 추진방법

계획 수립 단계에서부터 도시재생을 위한 기능 강화 및 사업 모색을 위한 역량과 경험 등을 갖춘 외부 참여 주체를 찾아 함께 할 수 있는 방안을 마련하도록 한다. 최종적으로 참여주체로 융합되지 못하더라도 계획 수립 단계에서 자

체에서 충족할 수 있는 내용을 검토하고 반영할 수 있다.

계획 수립과정에서 최종 함께 동참할 수 있는 방안을 모색할 수 있다면 지역의 역량 강화는 물론 인구유입과 시설 운영 관리 및 지속적 도시재생을 위한 발판을 마련할 수 있다.

이를 위해 지역의 자원 중 사업화 및 활용하고자 하는 것에 대한 지역 내 및 외부의 사업 및 활용 계획 제안을 받는 절차와 관련 자원과 사업에 대한 유사사례 조사 분석이나 성공적 수행 기관 또는 인재와의 협의 등을 위한 과정을 계획 수립 절차에 반영하도록 한다.

(2) 주민참여

가. 필요성

도시재생사업에 가장 많은 변화를 감당해야 하는 주체는 바로 해당 지역에 거주하고 있거나 활동하고 있는 주민이다. 계획 수립과정에 참여하고, 의사결정을 해야 하며, 물리적인 개인 공간(자산)에 대해 변화를 겪게 되는데, 이를 보다 주체적으로 참여할 필요가 있다.

내 공간 외에서 도시재생사업이 진행되는 것이 아니라 내 공간부터 도시재생사업이 추진되도록 하는 주민참여가 필요하다. 또한 내 공간의 재생은 노후된 것을 새로운 것으로 만드는 과정이라는 점에서 개인의 비용이 투입되고 노력을 해야 한다는 점에서 주민 참여가 주도적으로 진행될 수 있도록 해야 한다.

최근에 만족도가 높은 사업 중 하나가 집수리사업으로 사적인 재산의 일부(담장 등 외관)를 개선함으로써 지역의 이미지를 제고하는 사업인데, 경관적으로 개선되어 보이지만, 이를 통해 지역의 기능, 활동의 확장, 활력 증진, 인구유입, 노후도 제고 등 공공적 성과에는 미흡한 실정으로 보다 공공적 영향이 큰

사업의 추진이 필요하고, 이 경우, 사적 영역의 양보와 추가적인 비용 부담이 발생하게 된다. 이를 위해서는 개인적으로 보다 나은 자산가치 창출이 되어야 하고, 공적으로는 인구 및 활동의 유입으로 공유 및 협의가 이루어질 수 있는 방안을 모색해야 한다.

나. 추진방법

계획 내용에 검토한 사항을 통해 도시계획시설 설치 등에 필요한 주민의 참여 방안을 제시하고 합의하여 추진할 수 있도록 협의 진행한다.

노후건축물의 소규모 주택정비사업 추진 방안을 적극적으로 모색하여 정주환경의 정비를 통한 지역 재생이 추진될 수 있도록 한다. 빈집은 소유주의 참여로 매각 및 장기입대 등 도시재생사업 추진 공간 대상으로 활용할 수 있도록 하고, 직접 매입 및 활용하고자 하는 지역 주민의 참여를 유도하여 도시재생사업 이후의 운영 및 관리와 지속적 후속사업 추진을 위한 주체를 확정하는 것이 중요하다.

특히, 주민간의 협력을 통해 자율주택정비사업 추진 등은 지역의 이미지를 변화시킬 뿐만 아니라 연속적인 주민 주도의 자율주택정비사업 추진으로 이어질 수 있고, 이와 관련된 협력 주체의 역량 또한 확충하는 기회를 제공하게 되며, 타 사업보다 빠른 추진으로 도시재생사업 성과를 보다 먼저 경험함으로써 전체적인 도시재생사업의 추진 동력을 제고할 수 있다.

또한 도시계획시설 설치 등으로 인한 재건축 및 재개발이 필요한 지역의 주민의 참여는 행정의 투자가 지역 주민의 투자로 이어지고 나아가 도시재생사업 전반의 추진 동력으로 작용하기 때문에 이를 체계적으로 순차적 연계 방안을 사전에 모색하고 이를 주민과 함께 공유 및 참여 유도를 통해 추진주체간 협력 기반이 강화할 수 있도록 관련 전문가 및 사례 등에 대한 검토와 준비가 이루어지도록 한다.

(3) 행정참여

가. 필요성

도시재생사업의 가장 주도적 역할을 수행하는 주체가 지자체 공무원으로 지역의 참여의지를 확인할 수 있다. 기존 도시재생사업의 경우, 타부서의 협의 및 검토 등은 유기적으로 이루어졌으나, 적극적 참여를 통해 사업의 발굴, 추진 및 운영, 관리에 있어 부족하다.

계획의 대상이나 성격의 유사성에도 불구하고 수립과정에서의 공유 및 협력적 추진에 한계를 보이고 있다. 특히, 거점시설 준공 이후 운영 및 관리에 있어 관련 부서의 적극적인 참여가 필요하나 운영주체 선정, 지원을 위한 자원 마련, 운영프로그램 등의 개발에 있어 계획과정에서 참여의 한계 등이 대두된다.

관련 부서의 총괄 컨트롤 조직과 추진체계의 효율적인 운영, 의사결정과정, 후속대응을 위한 준비 등이 체계적으로 이루어지지 못한다. 이러한 현상은 사업 추진과정의 잦은 변경, 행정절차의 충분한 검토 부족으로 지연, 사후 관리 대책 마련 미흡 등으로 나타나고 있다. 계획 수립 과정에서 행정의 부서 담당공무원의 적극적 참여와 역할 등이 명확하게 규정되고 분담되었다면 보다 효과적으로 추진될 수 있었을 것이다.

특히, 유사 사업에 연계협력을 위해서는 통합 추진 체계를 구축할 필요가 있는데, 관련 사업을 한 과에서 전담하도록 하거나, 국단위로 묶어 관리될 수 있도록 하거나 TF를 구성하여 부단체장이 총괄하게 하는 계획의 일관성 및 연계협력체계를 구축하여 진행한 사례에서는 보다 원활한 추진이 되고 그에 따른 성과도 도출되었다는 점에서 행정 측면의 주도적인 참여의 모습이 필요하다.

또한 행정조직의 특성상 잦은 인사이동으로 사업에 대한 축적된 경험과 일관성있는 추진의 어려움이 발생하고 있어 이에 대한 개선이 필요하다.

나. 추진방법

행정의 주도적이고 효과적인 참여를 위해 전담조직을 설치하여 추진하도록 하고 있으나, 전담조직의 규모 등이 미흡하여 많은 도시재생사업을 관리할 수 없다는 점으로 고려하여 도시재생사업 TF운영 체계를 구축하여 추진하도록 하고, 정기적으로 사업 추진상황 및 역할과 결과를 공유하도록 함으로써 사업에 대한 관리가 이루어지도록 한다.

도시재생사업 추진 실적에서 많은 부분 미약한 점이 발생하고 있는데, 이는 계획단계에서 사전 면밀한 검토의 부족과 여건 변화의 영향에서도 발생하지만 많은 부분 협력부서의 참여가 사전에 이루어지지 못하기 때문으로 추진과정에서 발생할 수 있는 경우에 대한 정보나 대응 방안은 개별 사업 담당 부서에서 보다 잘 알고 있기 때문에 사업 계획 및 추진과정의 적극적 관여 및 공동의 대응체계를 구축하도록 한다.

사업 추진 과정에서도 모니터링이 진행될 수 있는 체계를 구축하고 운영함으로써 사업 준공 이후의 평가를 대비할 수 있고, 추진과정에서의 사전 예방과 조속한 대응처리가 가능하도록 하는데, 행정이 주도적 역할을 하도록 한다.

모든 중요 의사결정에는 행정의 역할이 크기 때문에, 사업 추진과정에서 전체적인 상황을 알 수 있는 행정인력의 배치는 중요하기 때문에 협력체계 내의 부서 안에서 인사이동이 이루어지도록 함으로써 사업 추진의 일관성을 갖추도록 한다.

3) 재원 마련

(1) 부처 및 지자체 사업 패키지

가. 필요성

도시재생사업에서 제시되고 있는 자체사업 및 연계사업의 경우, 단순히 유사성 및 공간적 인접성 등으로 채우기식 사업이 많다. 이러한 계획은 사업추진과정에서 상호 시너지 효과를 보이지 못하고 연계에 있어서 세부적인 사항 등이 협력체계를 갖추지 못하여 개별적으로 추진 및 준공되며 연관성없이 활용되고 있다.

거점시설 사업 추진과정에서 운영부서의 프로그램과 효과적으로 연계할 수 있는 공간구성, 규모 등이 반영되어야 하고, 여러 기능간의 효율적 공간 운영을 위한 배치, 프로그램 및 갖추어야 할 기능 등을 충분히 안배하여 설치하도록 사업과 프로그램간의 협력체계를 구축하고 사업 연계를 추진한다.

연계사업들간의 추진시기 등이 잘 맞지 않고 사업 지연 등으로 인해 영향을 받는 등 실질적인 연계 추진의 어려움이 도출되고 있어, 연계사업의 추진에 있어 더욱 긴밀한 협력체계 운영이 필요하다.

나. 추진방법

자체사업 및 외부 지원사업에 대한 연계방안을 마련하고, 확정된 사업과 계획 및 구상사업 등을 분류하여 기간에 맞게 추진될 수 있도록 개별 사업간의 추진계획 수립과 협력체계 마련하여 운영하도록 한다.

단계별 연계가 필요한 사업간에는 추진 일정이 최대한 맞도록 사업 확정과 재원 확보 노력이 필요함. 또한, 예외의 상황 전개에 대비한 대책도 준비할 수

있도록 함으로써 사업간의 효과적 연계 추진 방안을 마련한다.

재원의 투입은 필요한 시기에 바로 투입이 될 수 있도록 외부 자원과 자체 재원을 검토하여 추진 시기를 최적으로 연계하기 위한 자원 투입 계획을 마련하고 우선 자체 재원으로 단계적인 추진이 될 수 있는 준비를 갖추도록 한다.

사업추진의 실적은 자원 투입 내용과 결과를 중심으로 평가할 수 밖에 없기 때문에 자원 확보 및 관리에 대한 모니터링을 정기적으로 추진하도록 한다.

(2) 민간 클라우드 펀드

가. 필요성

도시재생사업의 효과로 후속적으로 민간자본 투자가 이루어지는가를 중요하게 보고 있음. 도시재생사업으로 지역의 활력이 살아나면 이에 따라 민간의 사업이 연계되어 추진되는 경우가 성공적 사업 추진 결과이다.

사업 준공 이후 거점시설 및 사업 추진 주변 지역으로 민간차원에서 상점이나 활동이 이루어지고, 또한 지속적인 추진 등을 기대하고 있기 때문에 이를 성과로 보고 있다. 현재, 준공지역에서 그러한 성과가 적어 비판의 시선이 많은데, 추진 중인 많은 사업에 대해서도 같은 우려를 하고 있다.

사후 민간참여 가능성을 보기에 좋은 방법으로 민간 클라우드 펀드 조성을 추진해 보는 것이 필요하다. 사업 후의 성과를 담보로 펀드를 만들고 이를 많은 민간에게 설명 및 홍보를 통해 그들의 평가를 받아 보는 것이다. 사업주체는 좋은 성과를 기대하고 추진하지만 실질적으로 이를 활용하거나 제3자 입장에서 객관적 평가는 다를 수 있고, 후속 민간투자로 이어지는 사업도 많이 없다.

지역 주도형 도시재생사업의 성공적 추진을 위해서는 주체로서 사업을 바라 보기도 하지만 외부의 시선으로 사업을 평가해 볼 필요가 있다.

나. 추진방법

계획 수립과정을 통해 도출된 사업에 대하여 추진계획 및 기대효과 등을 토대로 민간의 클라우드 펀드 마련을 시도해 보도록 한다. 이로써 사업내용에 대한 실용성, 지속성 및 비즈니스 모델의 적합성 등 다양한 사전의 사업 평가를 추진할 수 있다.

또한 지역 주민을 대상으로 할 경우, 주민의 참여 의지를 확인할 수 있는 것으로 사업 선정 평가자 뿐만 아니라 외부의 평가과정의 추진하도록 하여 사업 추진으로 시행착오를 줄이고, 보다 나은 사업으로 수정 등으로 할 수 있도록 하는 방법으로 도입하도록 한다.

민간 참여 대상으로는 지역 기업의 ESG경영과 연계할 경우, 상호 윈윈전략으로써 활용될 수 있을 뿐만 아니라 민간 경영 차원에서 추진사업의 평가도 받을 수 있다는 점에서 좋은 성과가 될 수 있으며, 또한 사업의 주요 대상을 중심으로 추진할 경우, 수요를 잘 반영하였는지, 적절한 수익 모델인지, 지속가능성 등을 판단할 수 있을 것이다.

(3) 도시재생기금

가. 필요성

도시 개발 이후에는 지속적으로 노후되기 때문에 도시재생을 위한 준비가 필요하나 많은 지자체에서 이에 대한 준비가 없거나 부족한 실정이다. 지역의 도시재생 추진의지는 이러한 제도의 마련 등으로 확인할 수 있을 것이다.

도시재생을 위한 재원이 제도적으로 마련되고 있다는 것은 사업추진의 확실성 뿐만아니라 유연한 대응이 가능하도록 하여 보다 효과적이고 신속한 도시재생사업 추진과 성과도출이 가능하도록 판단된다.

경기도의 도시재생사업 더 드림도 준비된 기금의 활용으로 가능한 것으로 지역주도형의 도시재생사업 추진의 근간이 된다고 할 수 있다.

나. 추진방법

지자체에서는 도시재생을 위한 조례 제정을 통해 지속적으로 재원을 확보하도록 하고, 도시재생의 목적에 부합된 사업 추진에 활용될 수 있는 기반을 마련하도록 하며, 도시재생사업 이후의 성과에 대해서도 일정 부분 성과 환원도 지속적인 도시재생사업 추진을 위한 재원 마련의 방법으로 도입하도록 한다.

4) 계획 지원체계

(1) 충남 관계기관 통합 계획 지원 체계

가. 필요성

충남의 종합적인 정책의 마련과 추진 등에 긴밀하게 협력하고 있는 충남의 여러 공공기관이 있으며, 이들은 공무원의 순환보직과는 달리 전문분야에 지속적인 연구, 사업추진, 관리 등을 하고 있어 정책의 일관성 및 사업 추진의 효과성을 제고하는데 도움이 되는 기관이다.

충남도의 지역주도형 도시재생사업을 추진할 경우, 충남도의 정책목표에 부합하도록 방향을 설정하고, 참여하고자 하는 지자체에 상황을 면밀히 검토하여 사업 추진의 적합성을 판단하는데 공공기관이 효과적으로 참여할 수 있다.

충남도의 지역주도형 도시재생사업 추진의 정책 파트너로서의 역할을 수행하는 전문분야 공공기관의 참여는 성공적 도시재생사업 추진, 성과 극대화 및 지역발전으로 확대를 기대할 수 있을 것이다.

나. 추진방법

충남도 중심의 통합계획 지원체계를 구축하는 방안과 지자체 주도의 협력체계 구축방안으로 구분할 수 있다.

국가 주도의 도시재생사업은 지자체에서 공모에 제안하여 국가의 평가를 통해 선정 및 지원하여 추진되는데, 실질적으로 국가가 사업을 주도적으로 추진하는 것이 아니라 사업을 관리하고 방향을 제시하는데 역할이 한정되어 있다.

충남도 중심의 지원체계 구축은 충남도가 주도적으로 사업의 추진을 도모할 경우에 효과적이다. 즉, 선정에서부터 계획 수립과 사업 추진과정 및 완료 이후 성과 평가까지 일련의 과정을 충남도가 주도적으로 추진하는 방식이다.

지자체 참여 희망에 따라 전문기관의 검토, 평가, 계획 수립 참여 등을 통해 사업 추진의 시급성, 효과성, 실현가능성 등의 높일 수 있으며, 여러 지자체의 여건 속에서 가장 적합한 사업을 선정할 수 있으며, 보다 역량있는 추진과 추진 실적 및 사업 완료 후 활용 등에 있어 전략적 도모가 가능하다.

여건이 양호한 지역이 유리한 경우가 많았으나, 충남도 차원의 전략적 추진으로 균형발전 등의 더 큰 상위의 정책 목표를 달성하는데 활용할 수도 있고, 지자체 차원의 행정력 낭비를 줄이고 충남도와 협력적 관계에서 보다 수월하게 사업을 추진할 수 있다.

관련 공공기관과의 협약을 통해 여건 검토, 사업 발굴, 계획 수립, 의견 수렴 등을 통해 보다 전문적인 정책적 판단의 근거를 마련할 수 있도록 하고, 다양한 분야의 전문 지식과 경험을 집약할 수 있도록 추진체계를 마련하여 시행한다.

해당지역 주민과 행정에서의 한정적인 의사결정과정을 보다 폭넓게 전문지식, 경험과 사례를 바탕으로 한 의사결정을 할 수 있다.

지자체 중심의 지원체계 구축은 충남도 차원의 공모를 통해 선정 및 지원하

는 방식을 도입해야 한다. 지자체는 자체 정책 목표와 여건을 감안한 사업의 중점분야를 선정하고 이에 해당되는 공공기관과의 협력체계 구축을 통해 지자체 주도의 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있으며, 보다 빠른 의사결정체계를 구성 및 운영할 수 있다. 이때 충남도는 추진과정을 모니터링하고 사업 추진과정의 방향 설정 및 성과 도출을 위한 가이드라인을 제시 및 추진과정을 지원하고 평가하는 역할을 담당한다.

(2) 민간 아이디어 공모

가. 필요성

도시재생사업 계획 수립 과정에서 다양한 사업 제안이 있을 경우, 보다 효과적이고 성과있는 사업계획을 수립할 수 있다. 이를 위해 전문가 컨설팅 및 주민 공모 등을 진행하고 있다.

그러나 주민의 한계 및 전문가의 간접 지원은 사업추진의 선택적인 범위는 넓일 수 있으나 모든 추진은 주민이 담당해야 하기 때문에 주민의 의견이 아니면 적극적 추진이 어렵다.

이를 극복하기 위해서는 사업 추진 경험자 및 참여자를 유치, 협력하여 계획을 수립하고 추진체계를 구축할 필요가 있다.

지역의 유휴자원 및 사업에 대해 외부 민간 참여자에게 공개하고 의견, 아이디어 및 참여 방법을 공모하는 과정을 통해 보다 폭넓은 추진기반을 갖출 수 있다.

나. 추진방법

사업 추진을 위한 공간 및 시설 그리고 자원에 대한 개발, 활용 등 사업 아이

디어, 참여 및 협력체계를 계획 수립 이전에 추진하여 많은 가능성을 갖고 계획 수립이 이루어질 수 있도록 한다.

외부의 경험을 활용하기 위한 대안으로 주민협의회 등 추진체계에 참여하여 함께 진행할 수 있도록 하고, 계획 내용 선정에 따라 이후 사업 참여 등의 지원으로 도시재생사업 추진 기반을 마련한다.

(3) 민간 제안

가. 필요성

도시개발사업에도 민간 제안 사업 추진이 가능한 것과 같이 도시재생에 관련되 소규모주택정비사업 및 주차장 등 시설 공급사업에 대한 민간 제안 사업을 받아 추진할 수 있도록 할 필요가 있다. 특히, 거점시설의 경우, 향후 운영 및 관리 방안에 대한 우려를 많은 지자체에서 하고 있기 때문에 이에 대한 민간사업 제안을 받고 검토하여 효과적으로 수행방법을 모색 및 추진할 필요가 있다.

충남의 지역주도형 도시재생사업은 소규모 사업을 통해 도시재생을 촉진하는데 목적으로 하고 있는 부분도 있기 때문에 이 정도 규모의 사업을 추진할 수 있는 민간의 제안사업도 고려할 필요가 있다.

나. 추진방법

계획 수립 이전이나 계획 수립 후에 사업 추진 주체 등이 불명확할 경우, 이를 민간 제안 사업으로 공모 등의 절차를 통해 추진하도록 한다.

제안 사업에 대한 평가 및 선정은 지자체와 충남도가 함께 기준을 마련하여 추진하고, 이에 대한 후속 지원으로 통해 지역에서 성공적으로 추진될 수 있도록 유도하며, 이와 연계한 후속 사업 발굴 등을 통해 성과를 확대한다.

5) 사업 추진 방식

(1) 가칭)리부트 디딤돌 사업

가. 필요성

많은 도시재생활성화지역 중 새롭게 도시재생사업을 추진해 보고자 하는 지역을 대상으로 종합적인 검토와 사업발굴 및 지역의 추진역량 확보 등 기반 마련과 초기 소규모 사업을 통해 경험을 축적하는 단계의 지원사업이 필요하다.

지역의 역량은 경험에 축적되고 향상되기 때문에 추진이 용이한 사업을 우선하여 추진하도록 지원하는 사업이다.

나. 추진방법

리부트 디딤돌 사업은 준비과정 및 계획 수립과정은 종합계획 수립 방식을 그대로 준용하여 추진한다.

그 중에 지역주민 및 추진주체가 분명하고 사업 추진 과정도 원활하게 진행될 수 있는 사업을 선정하여 추진계획을 수립하여 진행한다.

계획은 전체적인 종합계획으로 수립하여 도시재생이 추진된 미래의 지역 모습을 함께 공유할 수 있도록 하고 이에 단계적 추진 내용을 모두가 알 수 있도록 마련한다. 이는 본 사업으로만 진행되는 것이 아니라 다양한 사업 등을 연계하기도 할 필요가 있기 때문이다.

이 때, 모든 주체가 함께 참여하여 추진되는 과정과 협력 등의 역할을 수행함으로써 이후에 진행되는 과정을 학습할 수 있도록 한다.

(2) 가칭)리부트 투게더 사업

가. 필요성

이미 국가 선정 도시재생사업을 준비했던 지역은 기본적인 기반을 준비한 상태로 이를 지역주도형 도시재생사업을 다시 수정 보완을 통해 향후 국가 선정을 위한 공모에 도전하기 위해 충남도와 함께 하는 사업이다.

활성화지역 중심으로 바라본 사업 및 한정된 경험과 지식으로 수립한 계획을 충남도 관련 공공기관과 민간 참여와 계획 내용의 변경을 통해 보다 향상된 사업 내용으로 변경할 필요가 있다. 소규모 사업에 국한하지 않고, 계획 내용을 착실한 추진을 위한 종합적인 지원 방향으로 제시하여 충남도와 지자체가 협력적 추진 기반을 갖추어 성공적인 도시재생사업이 되도록 추진할 필요가 있다.

이렇게 함으로써 충남도의 역할을 통해 지역주도형 도시재생사업 모델로 자리매김하면 후속 준비지역의 가이드라인으로 연결되어 지속적인 충남의 지역주도형 도시재생사업이 이어질 수 있다.

나. 추진방법

추진방법은 리부트 디딤돌 사업 추진 방식과 동일하지만, 충남도의 지원형식은 소규모 사업이 아닌 전체 사업에 대한 적극적 지원을 받는 사업이다.

이를 위해 충남도와 지자체가 계획에 대한 계약을 협약하고 상호 협력적 체계에서 행정 및 재정적 파트너 관계속에서 사업을 추진한다.

국가 사업 연계가 필요한 세부사업의 협력, 충남도 지원사업의 우선 지원, 재원의 우선 배정 등 다양한 부분에서 적극적 협력을 통해 국가 공모사업 선정과 함께 성공적 도시재생사업을 견인하는 사업으로 추진한다.

4. 충남의 지역주도형 도시재생사업 추진 방안

앞에서 제시된 충남의 지역주도형 도시재생사업은 다음과 같은 순서로 추진하고, 순서별 주요 준비 및 고려사항을 이해하는 것이 바람직할 것이다.

1) 선정규모 및 선정방법 결정

지역주도형 도시재생사업은 기본적인 사업 지원 재원을 마련하는 것이 무엇보다 중요하다. 지원 재원의 규모에 따라 지역의 관심을 유도할 수 있을 뿐만 아니라 광역과 기초가 함께 추진한다는 공감대 및 협력체계가 형성되게 된다.

기본적인 사업은 가치)리부트 디딤돌 사업으로 이 사업을 통해 다른 사업을 연계할 수도 있고, 도시재생사업에 대한 경험과 성공적 추진에 대한 가능성을 찾을 수 있는 사업인 동시에 국토부 도시재생사업 공모에 연계한 자체사업으로 선정을 위한 디딤돌 역할을 하며, 선정 이후에도 추진실적에 효과적으로 기여할 수 있을 것이다. 관계자 의견으로 1개 사업에 총 30억원 내외의 재원을 확보할 수 있도록 재원을 마련하도록 한다. 확보된 자원 규모에 따라 사업 개수를 선정하도록 한다. 단, 평가에서 기준 미달일 경우, 선정하지 않도록 하여 충남의 지역주도형 도시재생사업의 수준을 이상으로 유지하도록 한다.

- 가치)리부트 디딤돌 사업 : 사업비 확보 후 유형별 선정 규모 결정
 - 자원 확보가 우선적으로 필요, 사업의 필요성 및 수요에 따른 확보 노력, 확보된 예산을 중심으로 유형별 사업 규모 결정

통합계획 수립 내용을 검토하여 매우 우수한 계획에 대해 충남도와 지자체 및 추진주체간에 협약을 통해 추가적인 사업 재원을 확보하여 총체적인 지원이 가능하도록 추진한다.

- 가칭)리부트 투게더 사업 : 협약 후 단계적 사업비 확보 추진
 - 계획의 세부 사업 내용에 따라 국비 및 지방비 등 재원 확보 방안 마련, 국비 확보를 위한 협력적 추진과 지방비의 우선 배정 추진

이러한 추진계획을 가이드라인에 담아 설명하고 지자체의 참여를 요청하여 많은 지자체가 제안서를 제출할 수 있도록 한다. 제안서는 지역의 특성과 함께 도시재생사업으로 얻고자 하는 구체적 목표와 성과를 제시하도록 하고, 충남도 정책과 전문가의 평가를 통해 리부트 디딤돌 사업과 리부트 투게더 사업을 위한 통합계획 수립 대상지역을 선정한다.

- 지자체 참여 의사 확인
 - 지역의 참여 의사를 확인하여 도시재생사업 추진 제안서 작성
- 제안서 검토를 통한 우선 통합계획 수립 대상 선정
 - 전문가 평가 및 지자체와의 협의를 통해 계획 수립 대상 지자체 선정

2) 통합계획 수립

통합계획 수립 대상지역을 선택하였으면, 광역과 기초간 50:50 비율로 매칭하여 계획 수립 연구를 충남 전문기관, 전문가 및 민간 참여를 통해 충남, 시군, 전문기관, 대학 및 민간 전문가가 참여하는 계획 수립 협의체를 구성하고 통합

계획 수립 가이드라인에 기초하여 통합계획을 수립한다.

통합계획은 기존 대상공간의 각종 계획 내용 즉, 도시기본계획 및 관리계획, 농촌개발사업 및 계획, 도시정비사업 등의 계획과 해당 시군 자체의 추진사업을 종합적으로 검토 및 연계를 통해 정책 목표와 성과를 달성할 수 있는 실천적 계획을 수립한다.

- 충남도 전문분야별 공공기관 협력체계 구축
 - 관련 연구원 및 공공기관을 중심으로 통합계획 수립 협력체계 구축
- 주민 및 외부 민간 참여 등 참여 계획 수립
 - 다양한 주체가 함께 참여하는 계획 수립 과정 진행
- 관련 계획의 통합 진행
 - 유사 목적 및 관련 계획을 종합적으로 검토하여 통합적 계획 마련

4) 충남도의 정책 목표에 부합되는 계획과 사업 선정

통합계획의 수립 및 사업 도출과정에서 충남도 및 시군의 정책 목표와 성과를 얻을 수 있는 다양한 사업을 검토하고 구체적 세부 계획을 수립하도록 하여 향후 성공적인 추진 성과의 도출 및 지속적 추진 모델로 자리매김할 수 있도록 사업 추진과정까지 추진실적 및 성과관리를 수행한다.

- 통합계획 수립과정에서 충남도의 정책 목표 반영 및 추진 여건 검토
 - 전문기관 및 주체간 참여 계획 수립 과정에서 정량적 정성적 판단 추진
- 리부트 디딤돌 사업 및 리부트 투게더 사업 선정
 - 사업의 추진 및 성과 예상 평가를 통해 2개 유형의 사업 선정

5) 사업에 대한 지원 추진

사업 선정 및 통합계획 수립 후 사업 추진에 대비하여 필요 사업 재원을 통합적으로 지원하며, 사업 내용에 따라 시군과 협의하여 공모 참여 계획을 수립하고 연계를 위한 로드맵에 따라 타 과제 공모 이전에 추진되어 원활한 공모 선정이 이루어지도록 체계적인 지원을 한다.

- 리부트 디딤돌 사업 : 확보된 예산범위내에서 지원
- 리부트 투게더 사업 : 재원확보방안 마련 및 단계적 협력과 지원

6) 사업 추진과정에 대한 기록화

충남의 지역주도형 도시재생사업에 대한 준비와 추진의 모든 과정을 기록하여 시행착오 및 성과를 지속적으로 학습하고 발전시킬 수 있도록 한다.

제 5 장

결론

1. 연구결과 요약
2. 정책 제언

1. 연구결과 요약

1) 연구의 목적

본 연구는 문재인정부에서 추진 도시재생뉴딜정책이 종료되고 윤석열정부에서 정책 전환을 추진함에 따라 충남의 지역주도형 도시재생사업 필요성이 대두되어 이에 정책 및 여건변화와 그동안 도시재생사업 추진을 통해 도출된 과제 및 참여자의 의견 수렴 등을 통해 지역주도로 추진할 수 있는 도시재생사업 모델을 개발하는 것으로 목적으로 하였다.

2) 도시재생 관련 정책 고찰

도시재생정책은 R&D연구로 출발하여 박근혜정부에서 도시재생특별법을 제정하면서 본격적으로 사업이 추진되었고, 문재인정부에서 뉴딜정책을 통해 전국으로 확산되었다. 윤석열정부에서 뉴딜정책의 종료로 인해 사업이 축소되었고, 이에 대응하여 지역에서 자체 재원으로 도시재생사업을 병행하여 추진하게 되었다. 경기도형 더드림 재생사업은 도차원에서 준비한 도시재생기금을 활용하여 지자체의 여건에 따라 유형 구분없이 제안할 수 있도록 하여 지역주도의 도시재생사업 추진을 도모하고 있다.

도시재생에 대한 연구는 광역차원에서 주로 법 제정과 정책 변화 등이 발생하였을 때, 대응하기 위한 전략 및 추진방안이 대부분이고, 지자체차원에서는 계획 수립과 사업발굴 중심으로 연구가 진행되었다. 충남의 경우도, 도시재생

특별법 제정에 대응한 연구와 도시재생사업 유형 등이 다양하게 제시되었을 때, 이에 대응한 다양한 사업 및 추진방안에 대한 연구가 진행되었다.

도시재생정책과 함께 유사한 목적의 정책이 여러 부처별에서 추진되고 있는데, 기존에 추진되고 있는 국가균형발전사업과 더불어 충남의 지역균형발전사업과 연계할 필요가 있으며, 지방소멸대응기금사업은 인구감소지역으로 한정되지만 사업의 추진배경이 인구감소라는 점에서 유사한 사업이나 부처가 다르고 지자체에서도 부서가 달라 지역주도의 연계협력을 위한 노력이 필요한 사업이라 할 수 있다. 또한 주민공동체활성화를 위해최근 추진된 고향사랑기부금을 활용할 수 있다. 이러한 지역주도의 추진 가능성은 부처연계협력을 통해 추진하는 지역활력타운 조성사업에서 찾을 수 있을 것이다. 특히, 군급도시에서는 농촌중심지활성화사업 등 많은 농림부사업이 도시재생사업과 추진방식 및 사업내용에 있어 장소적으로 또한 기능적으로 유사성을 많이 갖고 있으며, 앞으로 진행된 농촌공간재구조화를 위한 사업은 도시재생사업과 매우 흡사하여 이에 대한 지역 차원의 통합적 추진이 보다 필요하다고 할 수 있다.

3) 충남의 도시재생 여건 및 추진 내용

충남의 도시재생 여건을 살펴 보면, 46개 사업이 선정되어 추진되고 있는 동안 산업경제 부문은 좋아졌으나, 인구사회 및 물리환경 부문은 지속적으로 악화되고 있어, 물리적 환경 정비 및 재생에 많은 고려가 필요할 것으로 사료된다. 특히, 최근 빈집에 대한 우려가 높아지고 있어 소규모 정비사업의 연계 추진이 필요하다.

충남의 도시재생계획은 14개 시군에서 수립되어 활성화지역을 98개 지정하고 있으나, 도시재생사업은 32개 지역이 선정되어 1/3 수준의 추진으로 이

써 지자체의 지역주도형 도시재생사업 추진의 필요성이 부각되었다. 그러나, 추진실적이 미흡하고, 많은 사업 추진과정에 조성되는 거점시설에 대한 운영관리 문제도 대두되고 있어 대책 마련이 필요하다.

4) 도시재생 참여자의 의견수렴

이와 관련하여 관계자에 대한 의견수렴을 하였는데, 사업 추진과정에서의 많은 갈등문제 및 대내외적 문제에 대한 대응 등에 있어 어려움을 많이 겪고 있었으며, 지속적인 도시재생사업 추진을 위한 지역 특성별 맞춤형 지원의 필요를 제시하여 주었다. 특히, 많은 영역이 중첩되어 있는 도심의 문제를 전담부서와 지원센터만으로는 대응하기 어렵다고 판단되었으며, 이를 해결하기 위한 방안 모색이 필요하다고 제안하였다.

5) 충남의 지역주도형 도시재생사업 구상

우선 충남의 지역주도형 도시재생사업의 기본방향을 설정하였는데, 첫째, 사업에 매몰되었던 지금까지의 도시재생정책을 처음으로 돌아가 다시 재정립할 필요가 있다. 둘째, 단순 참여가 아닌 주도적인 추진주체로서의 노력이 전제되어야 한다. 셋째, 이를 견인하기 위해서는 자립적이고 지속가능한 기반을 마련해야 한다.

충남의 지역주도형 도시재생사업을 추진하는데 해결해야 하는 과제가 무엇인가 살펴보고, 최종 성과도출을 위한 목표를 설정하였다. 첫째, 충실한 계획수립과정이다. 계획 준비부터 계획의 내용 하나하나 추진되었을 때의 문제 및 어려움에 대한 충실한 검토가 되어야 이후 사업 추진에서 보다 수월하게 진행될

수 있다. 둘째, 사업 추진과정에서 실질적인 지역경제활성화에 집중해야 한다는 것이다. 타 사업 및 자체 사업과의 연계는 물론 역량있는 외부 인재, 청년 및 이주민에 대한 폭넓은 수용을 통해 지역 활력 제고를 위한 기반을 든든이 해야 한다. 셋째, 사업 추진에 가장 중요한 자원마련에 있어, 다양한 자원 확보를 위한 노력이 필요하다. 특히, 주민의 참여를 통해 주택정비사업 추진과 지자체의 도시계획시설 확충 및 거점시설 운영을 위한 민간투자를 이끌어 내는 것이 중요하다.

충남의 지역주도형 도시재생사업의 목표는 첫째, 종합적이고 주도적인 계획의 수립이다. 여러 의견을 수렴하는 과정을 넘어, 직접 참여하는 계획이 될 수 있어야 한다. 둘째, 사업의 운영주체가 추진주체로 참여해야 한다. 셋째, 충남도 및 시군의 정책 목표에 부합되어 협력체계가 구축되고 운영되어야 한다.

6) 충남의 지역주도형 도시재생사업 모델(안)

충남의 지역주도형 도시재생사업 내용으로는 첫째, 계획내용적 측면에서 도시계획, 도시정비계획, 농촌계획 등이 공간적으로 종합 및 통합적 계획을 수립하여 주도적 추진 전략과 사업을 만들 필요가 있다. 둘째, 참여주체로 민간, 주민, 행정의 주도적인 직접적인 참여가 필요하다. 특히, 재정적 투자와 운영주체로서의 참여에 있어 외부 인재 참여를 적극 유도하는 것이 사업의 성과를 높이는 중요한 요소라 할 수 있다. 셋째, 자원 마련을 위해 개별적으로 추진되던 사업의 재정 지원을 통합적으로 사업 추진과정에 맞추어 적기에 사용할 수 있도록 지원하는 것이 중요하다. 또한, 외부 자원의 유치가 필요한데, 이를 통해 사업의 적정성 및 경제성을 평가할 수 있다. 이러한 외부 자원 확보 노력은 초기 계획 수립 과정에서부터 추진하는 것이 사업 발굴과정에서 보다 실현가능한

사업을 도출하고 기획하는데 도움을 줄 수 있다. 그리고, 무엇보다 법률에서 제시하고 있는 도시재생기금을 마련하는 것은 향후 부처 사업을 유치하거나 도시재생사업의 국비 확보에 있어서 지역의 의지를 표현하는데 효과적으로 작용할 수 있다. 넷째, 계획 지원체계 구축을 통해 지역이 갖고 있는 전문 인재 및 역량을 활용하는 것이다. 분야별 연구기관 및 사업추진 지원기관이 많아 도시재생을 위한 다양한 사업 발굴 및 전문적 지원을 받을 수 있다. 물론 지자체의 부서별 협력체계를 갖추는 것이 전제되어야 할 것이다. 광역과 기초단체의 협력 뿐만 아니라 부서별 협력체계가 잘 구축되고 운영되어야 한다. 여기에 전문기관의 역량을 더할 때 그 효과는 극대화될 수 있다. 또한 지역이 기업 및 단체의 아이디어를 모으는 것도 직접 경험의 노하우를 얻을 수 있어 중요하다.

충남의 지역주도형 도시재생사업은 2가지 방식으로 추진하는 것을 제안하고자 한다. 첫째는 가칭)리부트 디딤돌 사업으로 계획 내용 중에 우선적으로 추진해 보고자 하는 사업을 선정하여 지원하는 사업이다. 이를 통해 도시재생사업의 경험과 성과를 공유하고 지속적 추진의 필요성에 대한 공감대 및 성공적 추진의 자신감을 부여하여 지역주도의 도시재생사업을 계속 추진하는데 동력으로 활용하는 것이다. 둘째는 가칭)리부트 투게더 사업으로 계획 내용을 종합평가를 통해 우수한 계획에 대한 전체 사업을 참여주체간의 협약을 통해 추진하는 방식이다. 이를 통해 충남도의 지역주도형 도시재생사업의 선도사업으로 자리매김할 수 있도록 종합적인 지원을 한다.

충남의 지역주도형 도시재생사업은 우선 지역의 의견에 따라 1개 지역당 30억원 내외의 사업비를 마련하여 가칭)리부트 디딤돌 사업에 대한 지원 재원을 확보하고 시군의 참여를 위한 사업제안가이드라인을 작성한다.

다음으로 지역주도형 도시재생사업 추진의 필요성과 이를 통해 얻고자 하는

성과에 대한 추진 목표를 설정하도록 하는 등 통합계획 수립 방법, 추진체계 구축 및 운영 방법, 다양한 역량을 갖추 참여주체 제안 방법, 지역의 자체 자원 마련과 매칭 방법 및 사업의 지속가능성 확보를 위한 후속 추진계획 등의 작성 방법에 대한 가이드라인을 제시한다.

이와 함께, 충남도 차원에서 통합지원이 가능한 정책 사업을 발굴하여 이들 사업과 연계한 도시재생사업 추진계획을 수립할 수 있도록 제시하고, 설명 및 지원에 필요한 내용을 안내한다.

통합계획 수립 지원을 위해 충남도 정책 관련 기관과 협의하여 통합지원체계를 구축하고 지원 방법을 작성하여 안내한다. 이 기관들의 연계협력 지원체계는 충청남도 광역도시재생지원센터에서 담당하여 운영하도록 한다.

지차제는 도시재생특별법에 의한 도시재생기금을 마련하도록 조례 등 근거를 만들고 이에 따른 재원을 확보하도록 하여 지속적인 추진 재원으로 활용할 수 있도록 준비한다.

2. 정책 제언

1) 충남의 지역주도형 도시재생사업의 정책 구상

본 연구에서는 지역주도의 도시재생사업 모델(안)을 제시하고, 추진방안에 대한 기본 방향을 제시하였다. 그러나, 충남도의 추진 여부에 따라 충남도 내부의 부서간 협의과 15개 시군과의 협의 등을 통해 정책화를 추진해야 한다.

필요하다면, 현재 구성된 도시계획위원회, 도시재생위원회 및 균형발전위원회 등 전문가의 자문 및 제안 등을 수렴하여 정책 추진 방법을 보다 구체화할 필요가 있다.

2) 충남 및 시군의 협력적 추진

충남도지사 및 시장·군수와의 논의를 통해 지역주도형 도시재생사업의 목표와 주요 역점 사업 등에 대한 합의를 통해 광역과 기초 자치단체가 함께 지역의 활성화를 위한 노력으로 본 사업의 추진 절차 및 선정방식과 지원방법에 대한 의사결정을 할 필요가 있다. 특히, 지역간의 차이(인구감소지역, 저개발지역, 도시의 규모 등)가 있기 때문에 모두가 참여할 수 있는 공감대 형성이 무엇보다 필요하다.

3) 추진을 위한 가이드라인 작성

무엇보다 연구 내용을 통해 보면, 계획 수립이 가장 중요하다는 것을 알 수

있었다. 특히, 통합계획은 법정계획이 아니라 행정계획이라는 점에서 지역 스스로 만족할 만한 계획이 되도록 자체 역량 및 협력적 추진체계를 갖추는 것이 필요하다. 이를 위해 통합계획 수립을 위한 가이드라인을 작성하여 배포 및 교육할 필요가 있다. 또한, 이를 기준으로 함께 수립하는 절차를 추진하여 통합계획 수립 경험을 공유하여 보다 성공적인 성과를 도출하는 충남의 지역주도형 도시재생사업으로 추진하길 희망한다.

참고문헌

- 오재환 외, 2021, 산복도로 르네상스 사업 평가를 통한 부산형 도시재생 방향, 부산연구원.
- 임성호·홍성진, 2020, 경상북도의 도시재생 역할 강화 방안, 경북연구원.
- 오병록 외, 2020, 전라북도 도시재생사업 실태조사 통한 관리방안 모색, 전북연구원.
- 박진호, 2020, 경남 도시재생 뉴딜사업 진단을 통한 추진전략 도출, 경남연구원.
- 임성호, 2019, 경북형 도시재생 추진 방향, 경북연구원.
- 장윤배 외, 2018, 경기도 도시재생 전략 및 실행방안, 경기연구원.
- 임준홍 외, 2018, 국가 도시재생정책과 연계한 지역주도의 도시재생정책 추진방안, 충남연구원.
- 조상운·이미애, 2017, 도시재생 뉴딜정책에 따른 인천시 대응방안, 인천연구원.
- 신우화, 2017, 대구 도시재생뉴딜 추진방향, 대구정책연구원.
- 김정연 외, 2012, 도시재생정책의 제도화에 대응한 충남의 도시재생방향과 추진과제, 충남연구원.
- 경기도 도시재생지원센터, 2023, 경기도형 도시재생 '경기 더드림 재생' 공모사업에 안산 원곡동 등 11곳 선정. 2023. 6. 27.
- 대전일보, 2022, 충남 금산군 등 인구감소지역 최대 210억 지원, 2022. 8. 16.
- 법제처, 2017, 2018년 상반기부터 이렇게 바뀝니다, 보도자료, 2017. 12. 28.

국승용·김창호, 2022, 고향사랑기부제 활성화를 위한 과제, 한국농촌경제연구원.

변혜선, 2020, 달라지는 도시재생 뉴딜사업, 충북의 대응방안, 충북FOCUS 제173호, 충북연구원.

도시재생종합정보시스템, R&D연구성과, <https://www.city.go.kr/>

지방시대위원회, 균형발전사업, <https://www.nabis.go.kr/>

법제처, 해당 법률, <https://www.moleg.go.kr/>

집필자

연구책임자 조봉운 충남연구원 선임연구위원

자문위원 이민화 이안미르 연구사업본부장
김옥연 토지주택연구원 연구위원
노미주 옴니(주) 대표

연심위원 전영옥 도시환경연구센터 소장
정철모 전북도시재생지원센터 센터장
이한글 충연대학교 교수
김홍대 충남 도시재생팀장
박준현 충남 도시재생팀 주무관
윤병상 충남 도시재생팀장
이병령 충남 도시재생팀 주무관

전략연구 2023-05

충남의 지역주도형 도시재생사업 개발 및 추진방안

발행인 유동훈
발행처 충남연구원
인쇄 2023년 12월 31일
발행 2023년 12월 31일
주소 충청남도 공주시 연수원길 73-26 (32589)
전화 041-840-1114(대표)
팩스 041-840-1129
홈페이지 <http://www.cni.re.kr>
ISBN 000-00-0000-000-0

© 2023. 충남연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.
- 무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 연구보고서의 내용은 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.