

# 수원시 구시가지 쇠퇴현황 및 도시재생 정책 대응방안

Analysis of decline in Suwon City

2013

---

## 연구진

연구책임    최 석 환 ● / 도시환경연구부 연구위원

연 구 원    조 규 만 ● / 도시환경연구부 연구원

---

이 보고서의 내용은 연구진 개인의 견해로서  
수원시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

# 목 차

제1장 서론 .....	3
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구 배경 .....	3
2. 연구 목적 .....	4
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	5
1. 연구 범위 .....	5
2. 연구 방법 .....	5
3. 연구 절차 .....	6
제2장 개념 및 사례 분석 .....	11
제1절 도시재생의 의미와 도시쇠퇴의 원인 .....	11
1. 도시재생의 의미 .....	11
2. 도시쇠퇴의 원인 .....	13
제2절 국내 도시재생 정책 변화 .....	18
1. 도시재생 관련 법·제도의 변화 .....	18
2. 수원시 도시재생 관련 정책 변화 .....	26
제3장 수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표검토 .....	39
제1절 지표설정 방법 .....	39
제2절 쇠퇴지표 사례 분석 .....	40
1. 국토연구원(2010), 중심시가지 환경개선을 위한 도시재생전략 연구 .....	40
2. 도시재생사업단(2010), 도시쇠퇴 실태 자료 구축 및 종합시스템 구축 .....	41
3. 부산광역시(2013), 부산광역시 쇠퇴 실태 조사 및 종합정보시스템 구축 .....	43
4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 .....	46
5. 국가도시재생 기본방침 .....	47

제3절 본 연구에서의 쇠퇴지표 활용 .....	48
<b>제4장 수원시 구시가지 쇠퇴분석 .....</b>	<b>53</b>
제1절 부문별 쇠퇴현황 분석 .....	53
1. 인구·사회 부문 .....	53
2. 산업·경제 부문 .....	66
3. 물리·환경 부문 .....	77
제2절 수원시 쇠퇴현황 종합 .....	81
<b>제5장 결론 및 수원시 도시재생 정책방향 시사점 .....</b>	<b>93</b>
제1절 결론 및 요약 .....	93
제2절 수원시 도시재생 정책방향 시사점 .....	95
1. 도시재생 관련 데이터의 수집 및 구축 필요 .....	95
2. 수원형 도시재생 지원시스템 구축 .....	96
3. 도시재생 선도모델을 위한 노력 필요 .....	98
<b>참고문헌 .....</b>	<b>103</b>
<b>영문요약 .....</b>	<b>107</b>

# 표 목 차

<표 1-1> 연구방법 및 절차 .....	7
<표 2-1> 도시재생사업단(2010)의 도시재생 개념 .....	11
<표 2-2> 도심쇠퇴의 원인 .....	14
<표 2-3> 도시쇠퇴의 원인 유형화 .....	15
<표 2-4> 현재 살고 있는 지역의 쇠퇴 여부 .....	16
<표 2-5> 마을이 쇠퇴했다고 생각하는 이유(단위 : %) .....	16
<표 2-6> 쇠퇴로 인한 문제의 심각성(단위 : %) .....	17
<표 2-7> 마을이 쇠퇴한 원인(단위 : %) .....	17
<표 2-8> 도시 및 주거환경정비법 개정(2011.12)에 따른 새로운 사업 유형 · 21	
<표 2-9> 도시재생활성화계획의 유형 .....	24
<표 2-10> 마을르네상스 공모사업 진행 현황 .....	31
<표 2-11> 공공부문사업 내용 .....	34
<표 2-12> 생태교통 수원 2013 기반시설 조성사업 내용 .....	36
<표 3-1> 본 연구에서의 쇠퇴지표 적용 .....	39
<표 3-2> 국토연구원(2010)의 중심지가치차원의 분석지표 및 산출방법 · 41	
<표 3-3> 도시재생사업단(2010)의 도시쇠퇴 지표 도출(동읍 단위) .....	42
<표 3-4> 부산광역시(2013) 커뮤니티 복합결핍 영역별 지표와 산출 단위 분류 · 44	
<표 3-5> 부산광역시(2010)의 부산복합결핍지수 산출식 .....	45
<표 3-6> 도시재생활성화지역 지정 요건 .....	46
<표 3-7> 영역별 쇠퇴지표 예시 .....	47
<표 3-8> 지표활용을 위한 자료구득 현황 .....	48
<표 3-9> 본 연구에서의 쇠퇴지표 기준 .....	49
<표 4-1> 장안구와 권선구 행정동별 인구변화 .....	54
<표 4-2> 팔달구와 영통구 행정동별 인구변화 .....	55
<표 4-3> 수원시 행정동의 인구변화율(최근 10년간) .....	56
<표 4-4> 행정동별 인구변화율 .....	57

<표 4-5> 최근 10년 VS 최근 30년 인구변화율 .....	58
<표 4-6> 노령화지수 순위 .....	60
<표 4-7> 행정동별 노령화인구 비율 .....	61
<표 4-8> 국민기초생활보장 수급자 현황 .....	63
<표 4-9> 기초노령연금지급인원 현황 .....	65
<표 4-10> 수원시 행정동별 1,000명당 종사자수와 사업체당 종사자수 ...	67
<표 4-11> 노령화지수 순위 .....	68
<표 4-12> 장안구와 권선구 행정동별 종사자수 변화 .....	69
<표 4-13> 팔달구와 영통구 행정동별 종사자수 변화 .....	71
<표 4-14> 수원시 행정동의 사업체수 변화율(최근 10년간) .....	72
<표 4-15> 장안구와 권선구 행정동별 사업체수 변화 .....	73
<표 4-16> 팔달구와 영통구 행정동별 사업체수 변화 .....	74
<표 4-17> 행정동별 사업체수 변화율 .....	75
<표 4-18> 노후건축물 비율 상위 10개 동 .....	77
<표 4-19> 장안구팔달구 연도별 건축 수 .....	78
<표 4-20> 팔달구영통구 연도별 건축수 .....	79
<표 4-21> 인구사회부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 동) .....	82
<표 4-22> 인구사회부문 표준점수화 .....	83
<표 4-23> 산업·경제부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 동) .....	84
<표 4-24> 인구사회부문 표준점수화 .....	85
<표 4-25> 물리·환경부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 동) .....	86
<표 4-26> 물리·환경부문 표준점수화 .....	87
<표 4-27> 표준점수화 종합 .....	89
<표 5-1> 표준점수화 종합(상위10개 동) .....	94
<표 5-2> 도시재생지원 시스템 구축(안) .....	97

# 그림 목 차

<그림 2-1> 도시재생사업단(2010)의 도시재생 개념 .....	12
<그림 2-2> 우리나라 도시재생 관련 법제도 .....	20
<그림 2-3> 도시개발관련 사업법의 변천 .....	23
<그림 2-4> 도시재생사업 추진 조직 .....	24
<그림 2-5> 선도지역의 지정절차 .....	26
<그림 2-6> 마을르네상스 추진체계 .....	29
<그림 2-7> 마을도시르네상스 공모사업 유형 및 지원규모 .....	31
<그림 2-8> 도시르네상스 시범사업 대상지 .....	32
<그림 2-9> 도시르네상스 시범사업 기본구상(안) .....	33
<그림 2-10> 도시르네상스 시범사업 마스터플랜 .....	35
<그림 4-1> 최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기 대비 인구변화율 .....	58
<그림 4-2> 수원시 행정동별 노령화지수 현황 .....	62
<그림 4-3> 국민기초생활보장 수급자 현황 .....	63
<그림 4-4> 기초노령연금지급인원 현황 .....	65
<그림 4-5> 최근 10년 간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 사업체수 비율 .....	76
<그림 4-6> 20년 이상 노후건축물 비율 .....	80
<그림 5-1> 수원형 도시재생지원시스템 구축(안) .....	98



---

# 제1장

## 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위 및 방법



# 제1장 서론

## 1절 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구 배경

#### 1) 수원시의 종합적·체계적 도시재생 추진의 필요

수원시는 인구 115만의 대도시지만 급속한 인구의 증가와 도시발전으로 인해 다양한 도시문제를 노출하고 있다. 수원시를 비롯한 우리나라의 대부분의 도시는 도시기반시설의 부족, 노후시설에 대한 정비 지체, 지역산업의 쇠퇴와 이전, 지역공동체의 약화 등으로 성장 동력이 쇠퇴하는 문제를 겪고 있다. 수원시의 경우도 외곽의 신도시 위주의 도시개발로 수원 화성(華城)과 수원역을 중심으로 한 구도심 지역의 쇠퇴, 도시기능의 불균형과 삶의 질 악화로 인한 도시경쟁력 저하 등의 문제를 나타내고 있는 것이 현실이다.

또한 최근 부동산 경기침체 등의 이유로 재개발, 재건축 등이 난항을 겪고 있으며, 물리적·국지적 도시정비사업의 한계를 벗어나기 위한 종합적이고 체계적인 도시재생 방안의 도입 필요성이 대두되고 있다.

#### 2) 도시재생 지원정책에 따른 대응 필요성

최근 정부에서는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」을 제정하여 효과적이고 실질적인 도시재생을 도모하고자 하고 있다. 기존의 물리적 도시정비방식에서 벗어나, 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 기능 회복을 도모하고, 쇠퇴도시의 경쟁력을 제고하기 위한 경제기반의 확충 및 근린생활권 단위의 공동체 활성화 등을 제도적으로 뒷받침하기 위해 마련된 것이다. 특별법에는 국가도시재생기본방침 수립, 도시재생전략계획 수립, 도시재

생활성화계획 수립 등 국가와 지자체가 도시재생활성화를 위해 해야 할 역할이 명시되어 있으며, 특히 시설·정비에 필요한 비용의 보조 및 용자 등의 내용도 포함되어 있는 등 종합적인 지원 내용이 담겨져 있다. 따라서 수원시는 이러한 정부의 지원 정책을 최대한 활용할 수 있도록 적극적으로 대응하여 수원의 쇠퇴지역의 도시재생을 이끌어내는 것이 필요하다.

## 2. 연구 목적

이러한 배경아래 본 연구에서는 수원시의 구시가지 쇠퇴현황을 분석하여 도시재생이 우선적으로 필요한 지역을 예시적으로 검토하고자 하였다. 도시재생 특별법 시행령에서는 전략계획수립권자인 시장과 군수가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에 인구변화율과 총사업체변화율, 노후 건축물비율 등 3가지 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다고 명시하고 있다. 지자체에서는 시행령에서의 도시재생활성화지역 선정 기준 및 국가도시재생기본 방침에서 제시하고 있는 다양한 쇠퇴지표를 활용하여 지역의 쇠퇴현황을 진단하고, 이를 바탕으로 지역의 도시재생 전략을 모색해야 한다.

따라서 본 연구의 목적은 적용 가능한 쇠퇴지표를 바탕으로 수원시에서 도시재생이 우선적으로 필요한 쇠퇴지역을 도출하는 것이며, 이를 바탕으로 도시재생 정책의 변화에 따른 수원시의 도시재생 정책 방향을 간략히 제시하도록 하였다.

## 2절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구 범위

수원시는 전국 137개 기초자치단체 가운데 최고의 인구나 규모를 가진 광역적 기초자치단체로서 선도적 지위를 가지고 있다. 이에 수원시 내 행정동 단위의 쇠퇴지표에 의한 쇠퇴 현황 정도를 파악하고 자료 수집을 하는데 의의를 가진다. 본 연구의 범위는 수원시 전체 4개구 39개 행정동이다. 행정동으로 구분하여 살펴본 이유는 통계연보 등을 통해 얻을 수 있는 대부분의 쇠퇴지표 자료가 행정동 단위로 구축되어 있기 때문이다. 또한 전체 40개 행정동 중 39개로 한정된 것은 최근 광고신도시가 들어서면서 새로이 생긴 광고동의 경우 과거의 데이터가 구축되어 있지 않기 때문에 분석이 불가능하여 기존 행정동인 원천동에 포함하여 연구를 진행하였다.

### 2. 연구 방법

#### 1) 통계분석 및 GIS분석

수원시 39개 동에 대한 쇠퇴현황 지표의 통계분석 및 GIS를 활용한 공간데이터를 분석하였다. 통계에 필요한 분석 자료는 수원시 통계연보를 비롯하여 수원시 관련부처 내부 자료를 사용하였다.

#### 2) 문헌 및 사례조사

중앙정부에서 추진해 온 도시재생 관련 법·제도의 변화 흐름과 더불어 최근의 「도시재생 활성화 특별법」 내용을 살펴봄과 동시에 수원시의 도시재생 관련 정책 추진 현황을 검토하도록 하였다.

### 3) 설문조사

쇠퇴지역에 대한 주민들의 의식 및 공무원의 현장 경험을 얻기 위해 설문조사 및 인터뷰조사를 실시하였다.

## 3. 연구 절차

수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표설정은 다음과 같이 3단계 과정을 통해 진행하였다. 1단계에서는 국토연구원(2008), 도시재생사업단(2010), 부산시(2013) 등 기존 쇠퇴지표 연구를 검토하여 도시재생활성화 특별법 시행령 제17조(도시재생활성화 지역 지정의 세부기준)와 국가도시재생 기본방침에서 나타난 쇠퇴지표를 바탕으로 수원시에 적용 가능한 쇠퇴지표를 도출하였다.

2단계에서는 도출된 쇠퇴지표를 바탕으로 현재 적용 가능한 자료를 검토하여 수원시 쇠퇴현황을 분석하도록 하였다.

또한 3단계에서는 Z-Score 등을 통해 표준 점수화하여 쇠퇴도를 비교분석함으로써 수원시에서 우선적으로 도시재생이 필요한 지역을 도출하고자 하였다.

〈표 1-1〉 연구방법 및 절차

구분	내용
<p>1단계 문헌분석을 통한 쇠퇴지표 설정</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존연구에서의 쇠퇴지표를 바탕으로 수원시 구시가지 쇠퇴 현황 분석을 위한 지표 설정</li> <li>• 최근 국가도시재생 기본방침을 통해 중앙정부가 제시하고 있는 쇠퇴지표 예시를 최대한 참고하여 기존 연구에서의 쇠퇴지표를 첨가하도록 하였음</li> </ul>
<p>2단계 적용가능성 검토</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수원시 통계연보 등 현재 자료가 공개되어 있는 경우, 담당 부처를 통해 자료 구득이 가능한 자료, 자료 구축이 필요한 경우 등으로 나누어 검토</li> <li>• 현재시점까지 구득 가능한 자료를 바탕으로 쇠퇴지표 설정</li> </ul>
<p>3단계 쇠퇴현황 분석 및 점수화</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쇠퇴지표를 통한 행정동별 쇠퇴현황 분석</li> <li>• Z-Score를 통한 지표별 표준점수화</li> <li>• 점수화를 통한 쇠퇴 심각도 분석(우선지역 선정)</li> </ul>



---

## 제2장

### 개념 및 사례 분석

제1절 도시재생의 의미와 도시쇠퇴의 원인

제2절 국내 도시재생 정책 변화



# 제2장 개념 및 사례 분석

## 제1절 도시재생의 의미와 도시쇠퇴의 원인

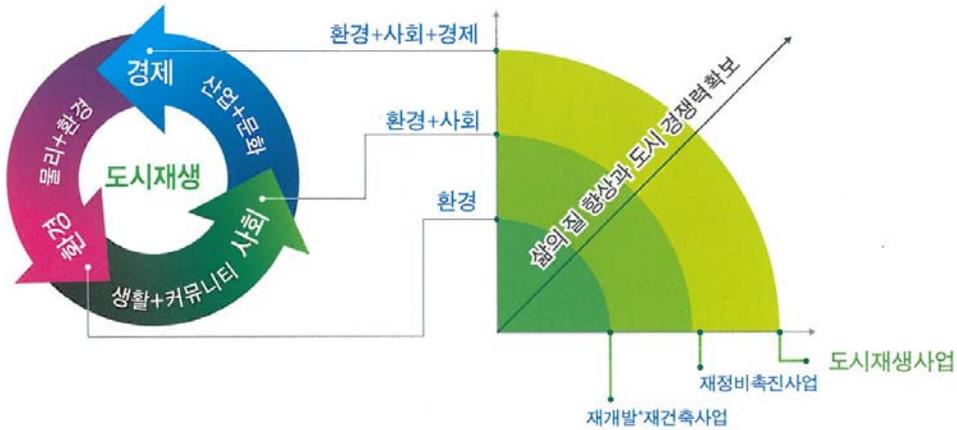
### 1. 도시재생의 의미

도시재생이란 광의로는 정태적인 도시토지이용 및 물적 환경을 사회경제 구조나 생산기술 등 동태적인 사회경제적 환경에 적응시켜 나가기 위한 일체의 교정 또는 회복적 변화(recuperative changes)를 의미한다(김용웅, 1980). 그동안 우리나라에서는 도시계획 수단인 도시재생(urban renewal)을 ‘도시재개발’로 통칭해 왔다. 이는 그동안 도시정비가 대부분 철거와 재개발을 통한 물리적 도시 공간 환경의 변화에만 치중해왔기 때문이다. 우리나라에서 도시재생이라는 용어를 강조하는 것은 도시의 물적 환경개선에만 치중해온 기존의 정책과 차별화하기 위한 것으로 볼 수 있다(김용웅, 2008).

도시재생사업단(2010)은 도시재생을 다음과 같이 정의하고 있다. “도시재생이란 산업구조 변화 및 신도시 위주의 도시 확장으로 상대적으로 쇠퇴하고 낙후된 구도시를 대상으로, 지역사회의 삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 확보하기 위하여 물리적 정비와 함께 사회경제적 여건을 재활성화(revitalization)시키는 전반적인 활동을 의미한다.”

〈표 2-1〉 도시재생사업단(2010)의 도시재생 개념

구분	내용
지역사회의 삶의 질 향상	<ul style="list-style-type: none"><li>•자력수복형 도시재생에 대한 사회적 인식 환기</li><li>•생활편의 및 어메니티 증대, 지역에 적합한 사회서비스 제공</li><li>•노후 환경의 개선</li></ul>
도시경쟁력 제고 및 지역경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"><li>•지역자원의 활용을 통한 새로운 부가가치 생산(Value Create) 및 일자리 창출</li><li>•외부재원 의존적 지역발전을 지역중심적 지역발전으로 전환</li></ul>
도시의 지속 가능성 향상	<ul style="list-style-type: none"><li>•지역 사회의 조직화 및 지역 재생역량 배양</li><li>•양극화 해소를 통한 사회통합</li></ul>



〈그림 2-1〉 도시재생사업단(2010)의 도시재생 개념

자료 : 도시재생사업단(2010), 지속가능한 녹색 도시공동체를 위한 도시재생기술, 도시재생사업단 연구성과집 「도시재생기술」 NO.1.

1960년대 이후 급격하게 진행된 도시화 과정은 주로 신시가지 위주의 개발이었다. 주택공급을 비롯하여 도시개발의 양적인 수요에 대응하기 위해서 도시 외곽으로의 신시가지 확장이 이루어지면서, 기존 시가지는 물리적 환경의 노후화와 더불어 인구의 감소, 산업체의 감소와 고용의 감소, 서비스 투자의 감소로 이어졌다. 이는 사회적, 공간적으로 불균형을 유발하였으며, 이로 인해 다양한 도시문제와 사회문제가 함께 발생하고 있다.

현재 기존의 구시가지 쇠퇴문제를 해결하기 위한 제도적 장치로는 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등이 있다. 하지만 이와 같은 철거재개발(clearance and rebuilding)은 민간자본에 의존하기 때문에 일부 사업성이 있는 곳 이외의 대부분 쇠퇴지역에서는 적용되지 못하고 있다. 또한 사업이 추진되는 곳에서도 커뮤니티 붕괴, 세입자 재정착 문제, 조합비리 등 각종 사회문제를 유발하고 있다.

반면 도시재생은 지역의 다양한 문제에 대하여 주민, 지자체, 전문가 등이 협력적 파트너십을 형성하여 사회·경제적인 재생이 이루어질 수 있도록 노력함으로써 자립적인 지역발전을 위한 기반을 구축해가는 과정이라고 볼 수 있다.

즉, 도시재생은 철거재개발과 달리, 대규모 민간투자 또는 중앙정부 지원에 의존하지 않고도 지역공동체 스스로 지속적으로 지역의 활성화를 모색하는 것이라 할 수 있다.

## 2. 도시쇠퇴의 원인

우리나라 도시들은 지역경제 및 산업구조의 변화, 기술 발달 및 교통수단의 변화, 사회구조의 변화, 도시화 추세에 따라 도시 전체적으로 성장과 쇠퇴의 과정을 거친다. 첨단산업과 지식산업 중심으로의 경제·산업구조의 변화는 낮은 지가와 쾌적한 환경으로 산업체가 이전하게 되었으며, 신시가지 중심의 도심의 외연부 확장은 기존 구도심의 인구와 공공기관, 사업체 등이 신개발지로 이전하여 도심공동화 현상을 낳게 되었다. 구도심은 주택의 노후화가 점점 심화되고 경제적 약자, 특히 노인들의 인구 분포가 많아지는 특징을 지닌다.

서수정(2008)은 도심쇠퇴 원인을 ①물리적 노후화에 의한 도심기능 약화, ②사회·경제적 구조변화에 따른 도심기능의 공동화, ③교외화와 도심부의 쇠퇴의 세 가지 측면으로 설명하였다. 또한 물리적 노후화와 도심기능 쇠퇴에 따른 도심활력 저하는 도심의 매력저하로 이어져 도심쇠퇴를 심화시킬 뿐 아니라 원도심이 가지고 있던 사회·문화적 응집력을 떨어뜨려 지역사회의 공동체 형성을 저하시키며, 생활여건이 좋은 신개발지로 젊은 계층과 일정 수준의 소비계층을 이주시키는 원인이 됨으로서 구도심의 쇠퇴와 경쟁력이 저하되는 등 도심쇠퇴의 부정적 순환구조에 대해 설명하였다.

〈표 2-2〉 도심쇠퇴의 원인

구분	주요 내용
물리적 노후화에 의한 도심기능 약화	<ul style="list-style-type: none"> <li>•시간이 지남에 따라 기반시설과 건축물을 비롯한 물리적 노후화가 진행</li> <li>•교외화의 현상과 도심의 외연부 확산은 구도심의 물리적 노후화를 더욱 촉진</li> </ul>
사회·경제적 구조변화에 따른 도심기능의 공동화	<ul style="list-style-type: none"> <li>•산업구조가 첨단산업과 지식산업으로 변화</li> <li>•도심 외곽에 새로운 산업벨트가 형성되면서 도심 주변에 입지했던 대규모 공장, 본사가 지가가 낮고 환경여건이 좋은 외곽으로 이전</li> <li>•이로 인해 관련 서비스 산업과 물류산업 등이 동반 이동함으로써 도심 내 근로자수 및 상업수요 감소</li> </ul>
교외화와 도심부의 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•원도심의 물리적 노후화와 저렴하고 좋은 환경을 갖춘 신규 개발수요의 증가는 도심기능의 교외이전 현상으로 나타남</li> <li>•공공청사, 공공기관, 대기업지사 등도 신개발지로 이전하는 경향이 증가</li> </ul>

자료 : 서수정(2008), 공공공간을 매개로 한 원도심 활성화 방안.

도시재생사업단(2010)의 우리나라 도시의 쇠퇴양상을 살펴보면 모든 도시에서는 쇠퇴지구를 가지고 있으며, 일제 강점기 및 1950~60년대에 이르기까지 형성되어 온 구시가지이다. 또한 1970~1980년대 토지구획정리사업을 통해 조성된 시가지도 노후화의 과정을 지니고 있다고 한다. 수원시 역시 수원 화성(華城)을 비롯해 수원역으로 이어지는 지역이 수원시의 도시화과정의 출발이라 할 수 있는 지역으로서 건축물의 노후화가 심한 지역이며, 최근에는 1970~1980년대 진행된 토지구획정리사업 지역도 건축물 및 기반환경의 노후화 문제가 대두되고 있다.

도시쇠퇴는 경제적, 사회적, 공간적 요인들이 복잡하게 상호작용하여 발생하는 다차원적 결과로서 도시재생사업단(2010)에서는 도시쇠퇴 실태조사를 토대로 다음과 같이 도시쇠퇴의 원인을 유형화하였다.

〈표 2-3〉 도시쇠퇴의 원인 유형화

구분	주요 내용
A. 거시적 경제여건의 변화에 따른 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•산업구조의 변화, 무역개방 등 거시적 경제여건의 변화에 따른 쇠퇴</li> <li>•유통구조의 변화에 따른 전통재래시장의 쇠퇴 등</li> </ul>
B. 자원의 고갈 및 경제적 상실에 의한 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•석탄, 석회석 등 지하광물자원을 채취하여 번성했던 도시가 자원의 고갈이나 경제성을 갖지 못해 쇠퇴한 경우</li> <li>•문경시 및 태백시, 삼척시 등 폐광도시 등</li> </ul>
C. 지역산업 및 고용기반의 붕괴 및 이전에 의한 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공장이나 기업이 다른 지역으로 이전하는 경우, 지역의 고용 및 연관 산업에 영향을 미쳐 쇠퇴를 초래</li> <li>•부산, 대구 등 신발, 섬유 제조업의 중국 이전 등</li> </ul>
D. 교외화, 신시가지 개발로 인한 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•역도시화, 교외화 현상은 중산층의 도심이탈, 도심부의 슬럼화, 기업의 이전 등 사회경제적 문제와 결부</li> <li>•교외화에 따른 구도심 쇠퇴는 우리나라 도시에서 보편적으로 나타남</li> </ul>
E. 형성 초기부터 부실한 개발로 인한 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•필지, 도로, 건물 등 도시의 물리적 조건이 부실하게 형성되어 사회경제적 수요에 대응하지 못한 경우</li> <li>•해방전후부터 60~70년대 자연발생적 또는 토지구획정리사업을 통해 형성된 시가지 등</li> </ul>
F. 환경수준의 상대적 낙후로 인한 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•교육, 의료, 문화, 여가시설 등 생활여건이 부실한 경우, 상위계층 및 젊은 계층이 지역으로부터 이탈</li> <li>•지방도시의 경우, 인구 규모가 적을수록 이러한 쇠퇴현상을 보임</li> </ul>
G. 정치적 환경변화 및 과학기술 발전에 따른 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•새로운 교통수단의 발달, 통신의 발달에 따라 중심지가 쇠퇴하는 경우</li> <li>•김천, 나주, 충주, 공주, 여주시 등</li> </ul>

자료 : 도시재생사업단 최종 연구결과 보고서(2010), 도시쇠퇴 실태자료 구축 및 종합시스템 구축.

그렇다면 수원시 구도심의 쇠퇴원인은 무엇일까? 수원시의 대표적인 구도심이라 할 수 있는 행궁동과 지동 주변의 주민들을 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로 주민들의 의식을 살펴보면 다음과 같다.

우선 구도심에 살고 있는 주민들은 약 67%가 마을이 쇠퇴되었다고 생각하고 있는 것으로 나타났으며, 쇠퇴하지 않았다고 생각하는 주민들도 일부 있었다.

〈표 2-4〉 현재 살고 있는 지역의 쇠퇴 여부

구분	전혀 쇠퇴하지 않았다	<-----	보통	----->	매우 쇠퇴하였다
N	10	3	11	12	36
%	13.9	4.2	15.3	16.7	50.0

현재 살고 있는 구도심 마을이 쇠퇴하였다고 생각하는 이유에 대해서는 인구가 예전보다 많이 줄어들었기 때문에 쇠퇴했다고 응답한 경우가 가장 많았으며, 오래되고 노후 된 건축물이 많아서 쇠퇴했다고 생각한 주민도 많았다.

〈표 2-5〉 마을이 쇠퇴했다고 생각하는 이유(단위 : %)

구분	1순위	2순위	3순위	4순위
인구가 예전보다 줄어서 (특히, 젊은 인구 감소의 노령화)	44.9	5.8	22.8	26.4
방문하는 사람이 예전보다 줄어서 (예전보다 상권의 활력을 잃어서)	-	28.8	14.0	12.9
예전보다 사업체나 공공기관 등의 시설이 없어서	10.1	23.1	12.3	14.6
오래되고 노후된 건축물이 많아서	37.7	23.1	31.6	31.5
지가가 다른 지역보다 낮아서	5.8	17.3	19.3	13.5
기 타	1.4	1.9	-	1.1
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0
N	69	52	57	178

마을이 쇠퇴함으로 인해 생기는 문제점에 대해서 심각성을 살펴본 결과 인구의 감소와 커뮤니티의 붕괴가 주민들이 생각하는 가장 큰 문제인 것으로 나타났다.

〈표 2-6〉 쇠퇴로 인한 문제의 심각성(단위 : %)

구 분	5점 척도	N
노후된 건축물로 인한 불편함	3.62	45
주민의식 부재와 쓰레기 문제	3.65	46
불편한 교통과 주차문제	3.67	48
지가(임대료)의 하락 등 경제적 손실	3.51	41
안전하지 못한 마을환경(범죄, 교통안전 등)	3.33	45
인구의 감소와 커뮤니티의 붕괴	3.71	42

마을이 쇠퇴한 원인으로는 노후된 건축물과 정비되지 않은 도로 등 쾌적하지 못한 거주환경 때문이라는 의견이 가장 많았으며, 문화재 보호구역으로 인한 규제 때문이라는 의견도 많았다. 대부분의 주민들은 현재와 같이 쇠퇴된 이유를 문화재 보호구역으로 인한 규제 때문으로 생각하고 있으며, 이로 인해 재개발·재건축이 제한되고 건축물의 노후화와 사업체 및 공공기관의 이전이 촉진되었다고 생각하는 경우가 많았다.

〈표 2-7〉 마을이 쇠퇴한 원인(단위 : %)

구 분	1순위	2순위	3순위	4순위
쾌적하지 못한 거주환경 (노후된 건축물과 정비되지 않은 도로 등)	50.7	25.4	8.2	30.7
예전에 위치했던 공공기관의 이전	5.6	16.9	18.4	12.8
예전에 위치했던 대규모 사업체의 이전	5.6	13.6	8.2	8.9
주변에 새로운 주거단지 및 상업시설이 입지하였기 때문에	4.2	16.9	18.4	12.3
문화재 보호구역으로 인한 규제 때문에	33.8	27.1	34.7	31.8
기 타	-	-	12.2	3.4
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0
N	69	52	57	178

## 제2절 국내 도시재생 정책 변화

### 1. 도시재생 관련 법·제도의 변화

#### 1) 도시재생 관련 법·제도의 변천

우리나라는 1962년 1월 공포한 「도시계획법」에서 불량지구 개량에 관한 사항을 도시계획지역으로 결정하여 사업을 시행할 수 있도록 한 것이 도시재생의 최초라고 할 수 있다. 1960년대부터 시작된 경제개발로 인해 도시로의 인구가 집중됨에 따라 기존 시가지 내의 협소한 도로, 노후화된 건축물과 주택에 대한 정비가 필요하였다.

1971년 1월에는 「도시계획법」을 개정하면서 재개발사업의 근거를 마련하였으며, 1973년에는 「건축법」 등 관계법령의 규정에 위반되거나 기준에 미달한 건축물을 정비하기 위해 「도시계획법」상의 재개발사업에 관한 일부를 특별로 규정하여 「주택재개발촉진에 관한 임시조치법」을 제정함으로써 주민들이 현거주지에 거주하면서 주택을 개량할 수 있도록 하였다.

그 동안 도시재개발사업의 근거법이었던 「도시계획법」은 재개발사업에 관한 재개발구역 지정요건의 불충분, 영세권리자 보호규정의 미흡 등으로 원활한 사업추진에 문제가 있었다. 이러한 문제점을 보완하기 위해 「도시계획법」에서 규정되어 있던 재개발 사업관계 조문을 보완하여 1976년 12월 「도시재개발법」을 제정하였으며, 이로서 주택개량재개발사업과 도심지재개발사업을 구분하여 시행하게 되었다.

한편 「도시재개발법」의 재개발사업과 다른 재건축사업과 주거환경개선사업도 근거법이 마련되었다. 재건축사업은 1984년 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과 1987년 「주택건설촉진법」 개정으로 사업추진의 근거를 마련하였다. 주거환경개선사업은 1989년 「도시 저소득층의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」이 제정되면서 근거가 마련되었다.<sup>1)</sup>

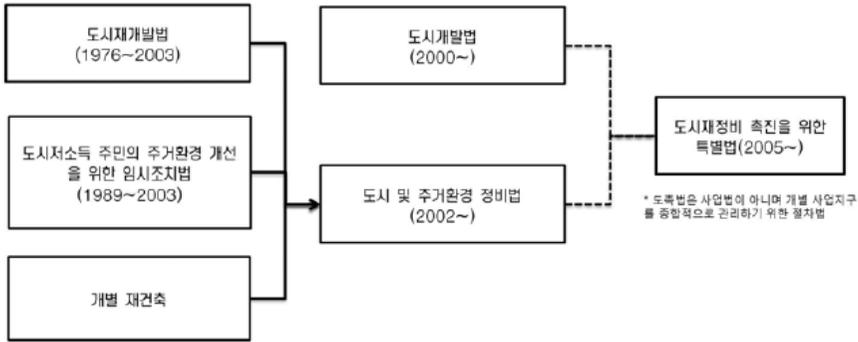
## 2) 도시 및 주거환경 정비법의 등장과 변화

1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택의 노후화에 따른 주택재정비 사업의 체계적·효율적 관리 및 정비의 필요성과 재건축·재개발사업의 각종 비리, 주민 간 분쟁 등 제도운영상 나타난 문제점에 대한 보완의 필요성이 대두되었다. 주택건설촉진법(주택법)에 의한 재건축사업, 도시재개발법에 의한 재개발사업, 도시저소득민의 주거환경개선을 위한 임시조치법에 의한 주거환경정비사업 등 정비사업 마다 근거법이 다름에 따라 효율적이고 체계적인 제도정비가 필요하게 되었다.

이에 개별법으로 운영되던 주택재정비사업의 통합 및 종합관리로 사업의 일관성과 ‘선계획-후개발’에 입각한 계획적 도시관리를 목적으로 2002년 12월 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되었으며 2003년 7월부터 시행되었다. 「도시 및 주거환경정비법」은 주택건설촉진법(주택법)에 의한 재건축사업과 도시재개발법에 의한 재개발사업, 도시저소득민의 주거환경개선을 위한 임시조치법에 의한 주거환경정비사업 등을 통합한 법령이다. 도축법의 경우 사업법이 라기보다는 「도시개발법」이나 도정법에 의한 정비사업 및 개발사업을 촉진시키고 조율하는 기능을 수행한다.

---

1) 이 법은 1999년까지의 한시법이었으나 2004년까지 연장되었음.



〈그림 2-2〉 우리나라 도시재생 관련 법제도

2011년 국토교통부는 도정법과 도축법을 통합한 「도시재정비 및 주거환경 정비법」 제정을 추진하였으나 폐기되고, 도정법과 도축법 각각의 개별법 개정안이 공포되었다. 「도시재정비 및 주거환경정비법」 개정 내용에는 주거환경관리사업, 가로구역정비사업, 주거지종합관리계획 등이 공포 뒤 6개월 후 시행되도록 하였으며, 정비계획 수립에 세입자 주거대책 포함(제4조제1항), 정비구역 등 해제(제4조의3), 시공자의 선정 및 조합임원 선임 관련 부정행위 제한(제11조제5항, 제21조제4항), 조합 설립인가 등의 취소(제16조의2), 주택재개발사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등(제30조의3) 등 기존의 주거환경정비사업에서의 폐해를 막고 주거환경관리사업, 가로구역정비사업 등 새로운 도시재생 패러다임을 고려한 내용들이 포함되었다.

〈표 2-8〉 도시 및 주거환경정비법 개정(2011.12)에 따른 새로운 사업 유형

구분		주요 내용
주거환경관리 사업 도입	개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업</li> <li>• 대규모 전면철거 위주의 정비 사업을 지양하고 기존 도시구조를 유지하며 이주수요를 최소화</li> </ul>
	대상구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 해제지역, 재개발구역 또는 단독주택 재건축구역 중 주민 50%가 희망하는 지역 등 구체적 요건은 시행령에서 규정</li> </ul>
	시행방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체장이 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고, 주민이 스스로 주택을 개량</li> </ul>
	기반시설비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체가 부담</li> </ul>
가로주택정비 사업 도입	개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</li> </ul>
	사업주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진위 생략, 조합구성(소유자 9/10, 면적 2/3 동의)</li> </ul>
	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 주택호수 이상 공급, 층수제한(예: 7층)</li> </ul>
	건축특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법상 대지안의 공지, 높이제한(사선, 일조) 및 건폐율(인공대지 제외), 주택법상 부대복리시설</li> </ul>
	도로확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 필요시 건축선 후퇴하여 건축하거나, 지자체가 비용 부담하여 도로 확충</li> </ul>

### 3) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정

#### (1) 제정 배경

특별법 제정은 체계적이고 통합적인 도시재생 추진체계 구축을 통해 원활한 물리적·비물리적 지원으로 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하여 궁극적으로는 삶의 질 향상에 이바지하는 것이다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 개별법에 근거한 다양한 도시정비 관련 사업이 시행 중이지만 이들 사업간 상호연계성이 부족하여 효과적인 사업 추진에 어려움이 있다. 이로 인해 지역적 특성을 고려하지 않은 물리적 정비 위주의 획일적 사업 방식, 원주민 재정착률 저하 등 다양한 문제가 발생하고 있다.

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안 제2조에 따르면, 도시재생을 다음과 같이 정의하고 있다.<sup>2)</sup> 도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출, 지역자원 활용을 통해 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것이다. 특별법 제정은 도시재생을 물리적 정비사업 뿐만 아니라 지역역량 강화 등 각종 프로그램 사업을 포함하는 포괄적 개념으로 정의함으로써 기존의 도시재생 관련 사업이 물리적 정비에 초점이 맞추어져 있는 한계를 극복하고 도시의 종합적 재생을 꾀하고자 하였다.

특별법의 제정은 현행제도의 미비점을 보완하고 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시재생사업 촉진 및 도시의 자생적 도시재생 기반 확충, 도시경쟁력 제고 및 공동체 회복을 유도한다. 물리적 개선 중심의 기존 도시재생 한계를 극복하기 위한 새로운 정책을 마련하기 위함이다.

---

2) "도시재생"이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.



〈그림 2-3〉 도시개발관련 사업법의 변천

(출처: 충남발전연구원 소도시연구회 워크숍(2013-6) 자료)

## (2) 주요내용

### ① 도시재생 계획수립 체계

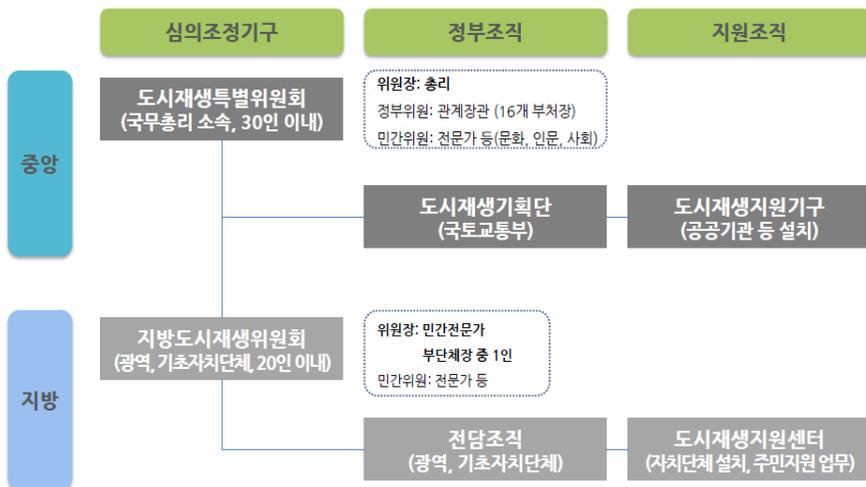
국가는 도시재생 활성화를 종합적·효율적·체계적으로 추진하기 위한 ‘국가도시재생기본방침’을 수립해야 하며, 지자체는 주민과 함께 ‘국가도시재생기본방침’에 맞게 도시재생전략계획(기본구상)과 도시재생활성화계획(실행계획)을 수립하여야 한다. 도시재생전략계획에서는 쇠퇴도시에 대해 도시재생사업을 추진하기 위한 전략적 대상지역인 도시재생활성화지역을 지정하도록 되어 있다. 도시재생활성화계획은 특별시장, 광역시장, 시장·군수·구청장 등이 도시재생활성화지역에 대해 수립하는 세부 사업실행계획이다.

〈표 2-9〉 도시재생활성화계획의 유형

구분	주요 내용
도시경제기반형	•산단, 항만, 공항, 철도 등 국가 핵심시설의 정비·개발(앵커사업)과 연계하여 고용·산업기반 창출 및 문화의료 등 도시서비스 확충
근린재생형	•생활권 단위 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 골목경제 살리기, 커뮤니티 활성화 등 소규모 일자리 창출·복지전달

## ② 도시재생 추진조직

중앙조직은 의무설치로서 도시재생특별위원회(위원장: 총리, 관계 장관 및 민간위원), 도시재생기획단(국토교통부에 설치), 도시재생지원기구(공공기관에 설치)가 있다. 지방조직은 필요시 설치하도록 하며 지방도시재생위원회, 전담조직(공무원 조직), 도시재생지원센터(민·관 협업 조직, 주민주도 사업지원)를 두도록 되어있다.



〈그림 2-4〉 도시재생사업 추진 조직

### ③ 도시재생사업 비용 보조 또는 용자

지자체의 도시재생 계획수립비, 공원주차장·문화시설 등 기초생활인프라 설치, 주택 개보수 등 하드웨어 사업, 마을기업창업지원·상권활성화 등 소프트웨어 사업비용을 보조·용자함으로서 지원하도록 하고 있다. 특히 지자체가 주민 의견을 수렴하여 수립한 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사항에 대해 도시재생특별위원회 심의를 거쳐, 범 부처적 협업에 의한 패키지 지원이 가능하도록 하였다.

### ④ 도시재생 지원을 위한 각종 특례

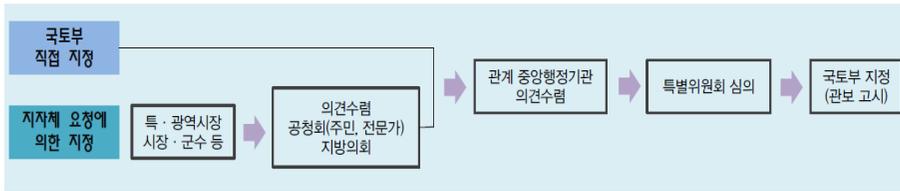
국·공유재산을 도시재생활성화 목적으로 사용하려는 경우 관리청과 협의하여 매각 또는 임대, 양여할 수 있으며, 도시재생사업 시행자에게 관련 법률에 따라 법인세, 소득세, 취득세 등 조세와 각종 부담금이 감면될 수 있다. 또한 건폐율, 용적률, 높이 제한 등의 건축규제의 완화가 가능하다.

### ⑤ 주민참여 활성화를 위한 제도적 장치

주민은 전략계획수립권자인 특·광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 시장·군수에게 도시재생사업 대상지역(도시재생활성화지역)의 지정 또는 변경을 제안할 수 있다. 계획을 수립할 시에는 전략계획(기본구상), 활성화계획(실행계획) 수립 전에 공청회를 통한 주민·전문가 의견수렴, 지방의회 의견청취를 해야 한다. 또한 도시재생지원센터를 통해 주민주도 재생계획수립을 지원하고, 주민 교육과 전문가 파견, 마을기업 창업 컨설팅 등의 지원이 모색되어야 한다.

### ⑥ 도시재생 선도지역

도시재생이 시급하거나 파급효과가 큰 지역을 국토부장관이 직접 지정하거나 지자체 요청에 따라 선도지역으로 지정하도록 하였다. 도시재생 선도지역에는 예산 및 인력을 우선 지원할 수 있다.



〈그림 2-5〉 선도지역의 지정절차

## 2. 수원시 도시재생 관련 정책 변화

### 1) 새로운 도시재생 패러다임을 위한 수원정책 발표(2011.11)

수원시는 재개발·재건축 사업이 원활히 진행될 수 있도록 규제를 완화하고 공공지원을 강화하는 방안과 사업 추진이 어려운 지역은 주민 의사에 따라 구역을 해제할 수 있도록 지원하는 내용의 ‘새로운 도시재생 패러다임을 위한 수원정책’을 2011년 11월에 발표하였다.

주요 내용으로는 ‘중앙정부에 합리적인 제도개선 요구’와 ‘해제지역에 대한 행정지원 대책 마련’, ‘재개발·재건축 촉진 지원 대책 마련’, ‘정비사업의 사업비 절감 유도’등의 방안이 담겨있다.

수원시는 재개발·재건축사업으로 인한 주민 갈등이 해소될 수 있도록 ‘도시 재정비 및 주거환경정비법’ 제정안의 보완을 요구하였다<sup>3)</sup>. 주민갈등해소, 사업성 악화에 따른 주민부담, 조합 및 추진위 해산규정 등이 제대로 반영되지 않아 기초지방자치단체에서의 실천적 책임행정의 한계를 느끼고 추진위 또는 조합해산 등 통합법 경과 규정 단축, 인구 50만 이상 대도시에 조례 위임, 기반시설 설치비용 국가지원 의무화, 주민 동의요건 및 총회 직접 출석비율 강화, 현금청산자 조합원자격 상실명문화, 시장에게 총회 승인 권한 부여 등을 법에

3) 국토해양부에서는 당초 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 통합한 「도시 재정비 및 주거환경정비법」을 제정하려고 했으나, 폐지되고 현행 법을 그대로 유지한 채 개정안을 마련하였다.

포함시킬 것을 요구하였다.

해제지역에 대한 행정지원 대책은 주민 또는 추진위원회, 조합이 해제를 원할 경우 수원시에서 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용 중 총회 의결을 거친 부분에 대하여 일부 지원하기로 하였다. 해제된 지역에 대해서는 마을르네상스 사업 또는 소규모 블록단위 사업 등으로 확대하여 기반시설을 적극 지원하기로 하였다.

재개발·재건축 촉진 지원 대책은 사업이 원활히 추진되는 지역에 대해 정비 기반시설 설치비용의 일부를 지원할 계획이며, 2020년까지 도시주거환경정비 기금을 300억 원 이상 확보하기로 하였다. 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 시공자를 선정하지 않은 구역은 공공관리제를 시행하기로 하였으며, 추진위원회 또는 조합의 자금 집행의 투명성과 주민의 알권리 확보를 위하여 입·출금 내역을 의무적으로 정보공개시스템에서 공개하도록 하였다.

세입자의 주거안정을 위해서는 2016년까지 165억 원 이상 확보하여 임대주택을 매입하기로 하였으며, 2014년까지는 광고신도시와 호매실지구에 임대주택 28,848호를 건설하여 총 39,361호의 임대주택을 확보하기로 하였다. 조합원 및 조합임원을 대상으로 도시르네상스 시민대학 운영과 함께 사업성 분석 및 분담금 산정 프로그램을 구축하도록 하였다. 수원경실련 사무소에 설치한 도시분쟁 상담센터를 통해 분쟁을 사전에 예방하고, 심각한 분쟁을 야기하는 경우 수원시 도시분쟁 조정위원회와 시민배심원제도 등을 적극 활용하기로 하였다.

또한 전체 세대수의 80% 이상을 국민주택규모 이하로 건설하는 경우, 건축위원회 심의를 거쳐 총 주차대수의 20% 범위 내에서 지상에 설치할 수 있도록 규정을 완화하여 사업비 절감을 유도하였다.

## 2) 수원형 마을만들기: 마을르네상스의 추진(2010.12~)

### (1) 마을르네상스의 배경

기존 우리 도시의 재개발 정책은 일차원적인 물리적 정비사업이자, 주택공급적 측면에서 추진되어온 결과 인구의 폭발적 증가, 주택의 부족, 커뮤니티의 붕괴, 기존 시가지의 난개발, 교통·환경 문제, 자원의 고갈 등 심각한 도시문제를 만들어냈다. 이런 이유로 일찍이 일본, 영국, 독일 등 선진국가에서는 도시 재개발 정책의 문제점을 인식하고 낙후된 구 시가지의 활력을 불러일으키기 위해 다양한 노력을 하였다. 그리하여 공공주도에서 민간주도로 정책이 전환되고 수익성보다는 공공성 확보를 위한 도시재생법과 제도가 마련되었다. 외국의 도시정책은 공공부문의 적극적인 지원으로 민간의 투자를 유도하고, 정부와 지역 협의체, NPO, NGO 등의 파트너십을 이루어 사업을 함께 진행하였다. 민선 5기 수원시 도시정책의 기초도 지속가능발전을 목표로 하여 민관협력 파트너십의 추진을 강조하고 있다. 도시를 단순히 물리적 환경개선에서 경제·사회·문화·예술·역사 등 총체적 관점의 개선으로 인식의 변화가 있었고, 주민이 도시정책에 적극적으로 참여하고 스스로 경쟁력을 확보할 수 있도록 행정이 지원하면서 도시를 활력있게 변화시키고자 하는 정책이 수원시 마을르네상스 정책이다<sup>4)</sup>.

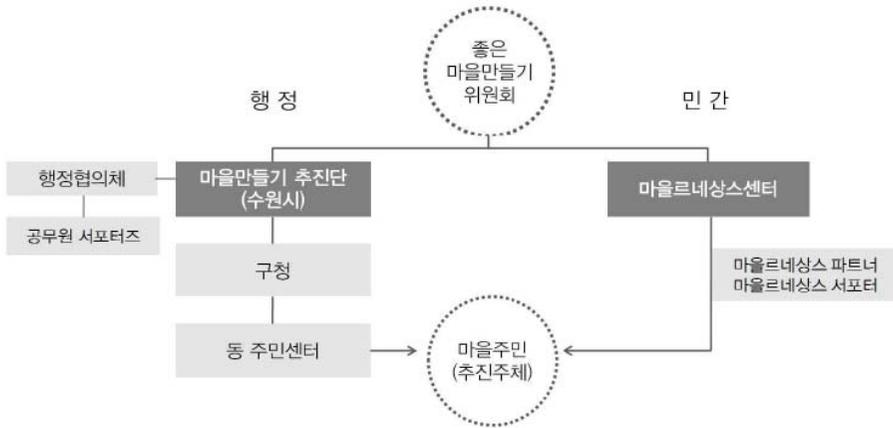
### (2) 마을르네상스 사업체계 구축

민선5기 들어 도시정책 기초가 전환됨에 따라 새로운 도시정책을 수행하기 위한 제도적 기반과 조직구성이 필요하였다. 이를 위해 담당부서 실무자와 전문가들로 TF팀을 구성하여 ‘좋은마을만들기조례(안)’을 만들었고 2010년 12월 27일에 제2부시장 직속으로 행정전담부서인 ‘마을만들기추진단’을 신설하고 총괄 업무를 담당하도록 했다. 2011년 3월에는 각 분야 전문가로 구성된 좋은마을만들기위원회를 발족하는 한편, 민간의 인적자원과 경험을 활용하기 위해 수원시 마을르네상스센터를 수원의제21추진협의회에 위탁·운영하였다. 조직 구성

---

4) 이재준(2012), 주민자치 1번지, 수원시 마을르네상스 운동, 마을르네상스 저널.

과 함께 마을만들기 정책방향을 수립하기 위한 논의과정도 진행되었다. 시의회, 전문가, 시민사회가 참여하는 연구토론회와 도시환경아카데미를 진행하면서 수원형 마을만들기인 마을르네상스 기본정책을 수립하여 2011년 6월 21일 시민과 언론에 공표하기도 하였다.



〈그림 2-6〉 마을르네상스 추진체계

### (3) 주요 사업 내용

#### ① 마을학교와 도시대학: 마을르네상스 사업 추진을 위한 주민의 역량강화

수원 마을르네상스는 주민들이 참여하여 삶의 터전을 가꾸고 이 과정에서 도시공동체를 회복하는 시민운동으로, 시민의 손으로 도시를 바꾸어 나가는 정책이다. 수원시에서는 스스로 주민이 참여할 수 있는 역량강화 프로그램으로 마을학교, 선진도시 견학, 마을르네상스 정책 홍보와 교육을 진행하고 있다. 마을학교는 동네에서 마을만들기를 추진할 수 있는 기본조건인 자원찾기, 의제설정, 조직구성 등 실제 마을사업을 추진할 수 있도록 주민 역량에 초점을 두고 5주간의 일정으로 운영하고 있다. 마을학교를 통해서 공모사업을 신청하고 다음 단계에서는 8주간의 도시대학 과정이 있다. 도시대학은 관련 전문가 이론교육과 팀별 토론, 발표 등의 전문과정으로 수업을 진행한다.

## ② 마을르네상스와 도시르네상스 공모사업 지원

수원시는 주민 스스로가 주체가 되는 마을르네상스 사업의 조기 정착 및 역량 개발을 위하여 마을르네상스, 도시르네상스 공모사업을 추진하고 있다. 마을르네상스 공모사업은 마을의 조사 및 체험 등의 공동체프로그램, 소공간 중심의 하드웨어 사업과 공공시설을 포함한 주거환경개선사업 등을 추진하는 시범사업으로 참여주민의 역량개발, 마을르네상스 확산을 목적으로 하고 있다. 도시르네상스 공모사업은 도시재생 및 지역공동체를 회복하기 위한 사업으로 기존의 재개발, 재건축 방식에서 벗어나 자력수복형 재생을 지향하고 있다.

마을르네상스 공모사업은 공동체 프로그램과 시설조성, 공간조성 등의 사업을 포함하는 ‘정기공모 및 수시공모’와 도시농업, 재활용 리폼, 신재생에너지, 여성친화도시, 커뮤니티 공간활용 등의 주제를 가지고 있는 ‘기획공모’, 주민모임형성을 중심으로 한 ‘씨앗공모’가 있다. 정기공모 및 수시공모의 경우 사업유형에 따라 공동체 프로그램은 5백만~1천만 원까지 지원하고 있으며, 시설조성은 2천만 원, 공간조성은 4천만 원까지 지원하고 있다. 기획공모는 1억 원 이하, 씨앗공모는 1백만 원까지 지원한다. 도시르네상스 공모사업은 정기공모와 수시공모로 나누어 시설조성은 10억 이하, 공간조성은 10억 내외로 지원하도록 계획하고 있다.

사업방식		사업유형		사업비(천원)	
마을르네상스	정기공모	수시공모	공동체 프로그램	5,000 (10,000)	
	마을르네상스 공모사업을 2회이상 추진한 주체는 공동체 프로그램 사업비 천만원까지 신청가능함		시설조성	20,000	
			공간조성	40,000	
	기획공모	도시농업			1억원 이하
	기획공모 테마는 변경될 수 있음		재활용 리폼		
			신재생에너지		
			여성친화도시		
			커뮤니티 공간활용		
			씨앗공모	주민모임형성	1,000
	도시르네상스	정기공모	수시공모	시설조성	10억 이하
		공간조성	10억 내외		

〈그림 2-7〉 마을도시르네상스 공모사업 유형 및 지원규모

〈표 2-10〉 마을르네상스 공모사업 진행 현황

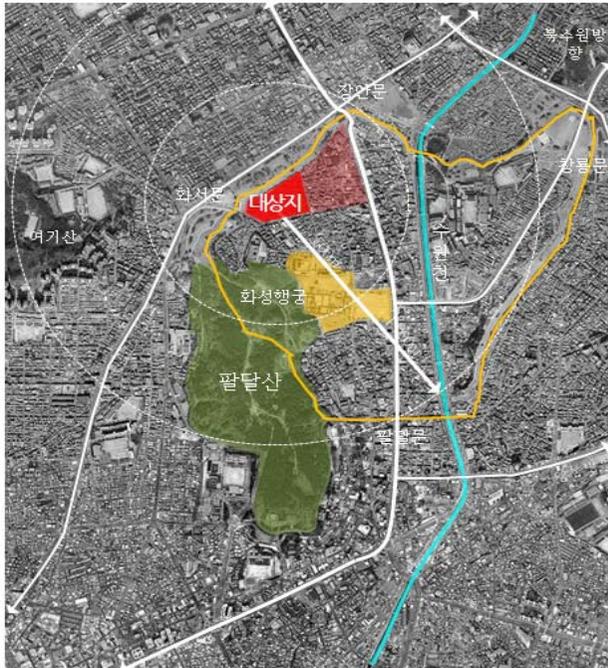
구분	계	공동체	시설-공간	기획	씨앗
2013년 소계	235(150)	143(92)	56(31)	24(14)	12(10)
2013년 수시(7월)	27(20)	17(12)	1(0)	1(1)	8(7)
2013년 수시(6월)	22(15)	10(9)	6(3)	4(2)	2(1)
2013년 수시(4월)	33(22)	22(16)	5(2)	4(2)	2(2)
2013년 정기	153(93)	94(58)	44(26)	15(9)	-
2012년 소계	171(131)	110(86)	51(37)	10(8)	-
상반기	96(78)	61(50)	35(28)	-	-
하반기	75(53)	49(36)	16(9)	10(8)	-
2011년 정기	90(54)	40(30)	50(24)	-	-

(자료: 수원시 마을르네상스센터 내부자료)

### 3) 도시르네상스 시범사업(2012.10~)

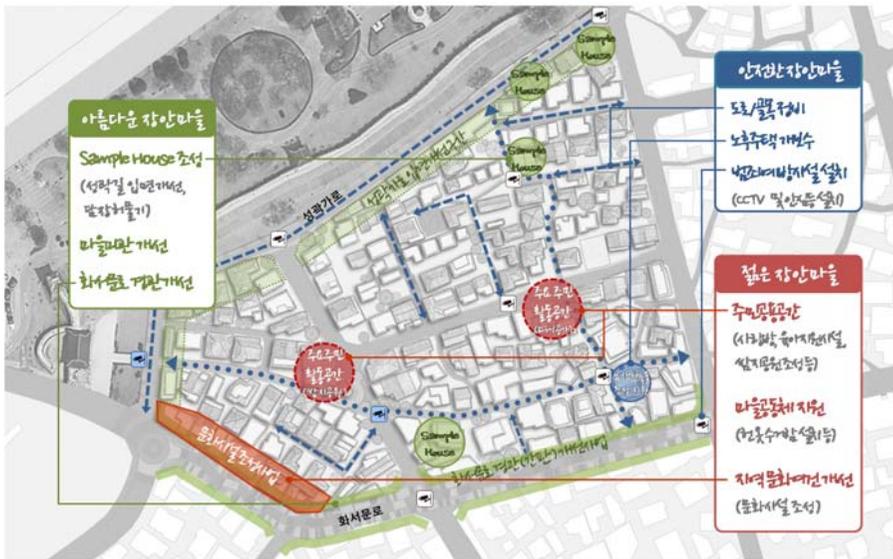
수원시는 전면 철거방식의 수익성 위주로 추진되는 현행 정비사업의 문제를 해결하기 위하여 물리적인 환경개선 뿐만 아니라 사회문화적·경제적 환경개선을 포함한 새로운 패러다임의 「수원형 도시르네상스 시범사업」을 추진하여 주거 환경을 개선하고 지역공동체 활성화를 도모하고자 하고 있다.

도시르네상스 시범사업 대상지는 팔달구 장안동 110-7번지 일대로서 약 37,603㎡의 면적이다. 제1종일반주거지역이며 역사문화미관지구로 지정되어 있다. 이 지역의 경우 수원 화성(華城) 성곽과 바로 인접한 지역으로서 주거환경관리사업을 통해 지역의 특성을 살리고 이웃과 함께 공동체를 형성하면서 주거와 삶의 질을 점진적으로 개선하여, 사람중심·장소중심의 지속가능한 주거환경을 조성하려는 목적으로 진행되었다.



〈그림 2-8〉 도시르네상스 시범사업 대상지

2012년 11월에 기본계획 연구를 시작으로 주민인터뷰 5차례와 주민설명회를 진행하였으며, 2013년 4월에는 ‘수원형 도시르네상스시범사업 정비계획수립 용역’이 착수되었다. 주민설명회와 주민워크숍을 거쳐 2013년 6월에는 가로입면개선사업과 담장허물기 샘플 하우스(Sample House)의 실시설계가 이루어졌고, 2013년 7월에는 주민공동체 프로그램 발굴 및 지원 등에 대해 검토가 이루어졌다. 2013년 8월에는 샘플 하우스에 대한 조성공사가 실시되었다.



〈그림 2-9〉 도시르네상스 시범사업 기본구상(안)

수원시 도시르네상스 시범사업 대상지인 장안마을은 ①안전한 장안마을, ②아름다운 장안마을, ③젊은 장안마을의 세 가지 기본방향을 설정하여 수원시 주택건축과, 생태교통추진단, 도시디자인과, 문화유산관리과, 녹지경관과, 팔달구 건설과 등과 연계하여 세부적인 사업을 진행하였다. 또한 주거환경관리사업 지구내 노후주택 개량은 국토교통부 지원사업을 통해 사업을 추진하였다. 시범사업 대상지 내 주민들 중 샘플하우스 조성(성곽길 입면개선 및 담장허물기 사업)에 대한 사업신청을 받아 성곽길 입면개선사업 4개소와 담장허물기 사업 2개소를 시범적으로 조성하였다.

〈표 2-11〉 공공부문사업 내용

구분	사업명	세부사업	비고
안전한 장안마을	범죄예방시설 설치	CCTV설치	
		안심등 설치	주택건축과
	주택개량자금 지원	노후주택 개보수 지원	국토부 지원사업
	녹색건축물 조성지원사업	”	주택건축과
	골목길 재정비사업	고압블럭 포장, 노후 관로교체	팔달구 건설과
	옛길정비	고압블럭 포장, 하수관 정비 등	팔달구 건설과
아름다운 장안마을	샘플하우스 조성사업	성곽길 입면개선사업	사업신청 4개소
		담장허물기사업	사업신청 2개소
	전신주 미관사업	전신주 미관개선	-
	통신주 정비	통신주 이설	-
	화서문로 특화거리 조성	특화거리조성, 식재포장, 조경식재, 가로등 설치 등	생태교통추진단
	경관(간판) 개선사업	화서문로 주변 간판개선	도시디자인과
	쉼터조성	관광안내소 및 쉼터조성	문화유산관리과
젊은 장안마을	주민활동공간 조성	공동이용시설 조성	-
		쌈지공원 조성	녹지경관과
		헌 옷 수거함 설치	-
	문화시설 기반조성	문화시설 기반조성	문화유산관리과



〈그림 2-10〉 도시르네상스 시범사업 마스터플랜

#### 4) 생태교통 수원 2013 추진(2013~)

생태교통 수원 2013은 수원시 팔달구 행궁동(신평동, 장안동) 일원을 2013년 9월1일부터 9월30일까지 1개월간 보행을 이용하거나 자전거와 같이 바퀴와 수레 등을 이용하는 무동력 이동수단과 대중교통수단, 친환경 전기동력수단 등을 포함하는 환경적·사회적으로 바람직한 교통체계를 체험하는 축제로 진행하였다. 수원시는 생태교통 수원 2013을 준비하면서 문화행사, 전시 및 체험, 시민참여, 홍보 등을 위해 36개부서(기관) 64개 사업을 추진하였다.

특히 낙후되고 침체된 원도심의 재정비와 보행중심의 공간으로 정비하기 위한 기반조성에도 많은 사업이 추진되었다. 화서문로 특화거리 조성, 신평로 특화거리 조성, 골목길 재정비 사업, 하수관 정비(옛길 조성) 사업 등의 거리정비 뿐 아니라 간판개선, 텃밭조성 등 기반환경 조성이 이루어졌다. 기반조성을 위해 생태교통추진단과 청소행정과, 주택건축과, 도시재생과, 도시디자인과, 농업기술센터, 문화유산관리과, 녹지경관과, 팔달구 건설과 등 9개 부처가 협력하였으며, 약 200억 원이 넘는 비용을 집중적으로 투자하여 쇠퇴한 구도심 재생성을 유도하였다.

〈표 2-12〉 생태교통 수원 2013 기반시설 조성사업 내용

구분	사업명	사업개요	담당부서	사업비
기 반 조 성	화서문로 특화거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>•특화거리 조성</li> <li>•한전, 통신 지중화 관로 매설</li> <li>•차도부 석재포장, 보도부 블록포장</li> <li>•조경수 식재 42주</li> <li>•친환경 가로등(LED) 설치 28등</li> </ul>	생태교통추진단	15억 원
	「생태교통 수원 2013」 이동식화장실 설치	•음식점 화장실 시설개선 등	청소행정과	3천만 원
	녹색건축물 조성 지원사업	•노후주택의 에너지 성능개선 지원	주택건축과	3억 원
	수원형 도시르네상스 시범사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>•샘플하우스 설치</li> <li>•주민공용공간 조성, 성곽길 입면개선, 골목 경관 개선, 담장허물기, CCTV 설치 등</li> </ul>	도시재생과	24억 원
	경관(간판)개선사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>•화성 주변경관 개선사업</li> <li>•화서문로, 신평로 주변 경관 개선 사업</li> </ul>	도시디자인과	20억 원
	친환경 도시텃밭 운영	•3개소 631㎡ 도심속 텃밭설치 및 운영	농업기술센터	-
	문화시설 기반조성	•문화시설 기반조성을 위한 보상협의 추진	문화유산관리과	26억 원
	쉼터 조성	•관광안내소 및 쉼터 조성	"	12억 원
	장안문 주변 문화시설 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전통식생활 체험 홍보관 및 예절관 신축</li> <li>•경기·공중 음식문화관 및 한옥계스트하우스 건립</li> </ul> *사업기간 2014~2015	문화유산시설과	58억 원
	신평로 특화거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>•한전·통신 지중화 관로 매설</li> <li>•신평초교-제일교회 구간 포장</li> </ul>	"	13.5억 원
	신평동, 장안동 쌈지공원 조성공사	•쌈지공원 및 포토존 조성	녹지경관과	3.6억 원
	골목길 재정비 사업	•신평동 장안동 골목길 재정비 공사	팔달 건설과	14.2억 원
	행궁동 일원 하수관정비(옛길) 공사	•보도블럭 포장, 하수관 정비, 골목길 띠녹지 조성	"	9.5억 원

---

## 제3장

# 수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표검토

제1절 지표설정 방법

제2절 쇠퇴지표 사례 분석

제3절 본 연구에서의 쇠퇴지표 활용



# 제3장 수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표검토

## 제1절 지표설정 방법

수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표설정은 다음과 같이 3단계 과정을 통해 진행하였다. 1단계에서는 국토연구원(2008), 도시재생사업단(2010), 부산시(2013) 등 기존 쇠퇴지표 연구를 비롯하여 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제17조(도시재생활성화 지역 지정의 세부기준)와 국가도시재생 기본방침에서 나타난 쇠퇴지표를 검토하였다.

〈표 3-1〉 본 연구에서의 쇠퇴지표 적용

구분	내용
1단계 기존연구 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국토연구원(2008), 중심시가지 환경개선을 위한 도시재생전략 연구</li> <li>•도시재생사업단(2010), 도시쇠퇴 실태 자료 구축 및 종합시스템 구축</li> <li>•부산시(2013), 부산광역시 쇠퇴 실태 조사 및 종합정보시스템 구축</li> <li>•도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제17조(도시재생활성화 지역 지정의 세부기준)</li> <li>•국토교통부(2014), 국가도시재생 기본방침</li> </ul>
2단계 쇠퇴지표 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1단계 기존연구에서의 쇠퇴지표를 바탕으로 수원시 구시가지 쇠퇴현황 분석을 위한 지표 설정</li> <li>•최근 국가도시재생 기본방침을 통해 중앙정부가 제시하고 있는 쇠퇴지표 예시를 최대한 참고하여 기존 연구에서의 쇠퇴지표를 첨가</li> </ul>
3단계 본 연구에서의 쇠퇴지표 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>•수원시 통계연보 등 현재 자료가 공개되어 있는 경우, 담당 부처를 통해 자료 구득이 가능한 자료, 자료 구축이 필요한 경우 등으로 나누어 검토</li> <li>•현재시점까지 구득 가능한 자료를 바탕으로 쇠퇴실태 분석</li> </ul>

2단계에서는 기존연구에서 제시한 쇠퇴지표를 살펴봄으로서 최근 중앙정부에서 발표한 국가도시재생 기본방침을 바탕으로 쇠퇴지표를 도출하였다.

또한 3단계에서는 도출된 쇠퇴지표를 바탕으로 연구기간 동안 구축 가능한 자료를 검토하여 구득된 자료를 중심으로 수원시 쇠퇴현황을 분석하기 위한 지표를 최종 도출하였다.

## 제2절 쇠퇴지표 사례 분석

### 1. 국토연구원(2010), 중심시가지 환경개선을 위한 도시재생전략 연구

국토연구원(2010)은 중심시가지의 구체적인 실태분석을 위해 삶의 질 및 지속가능성과 관련이 있는 도시차원의 진단지표와 낙후지역 선정지표 등 국내외 사례분석을 통해 지표를 제시하고자 하였다. 도시쇠퇴(deprivation)는 타 지역에 비해 상대적으로 삶의 질 수준이 낮은 지역을 의미하므로 기존지표를 통해 1차적인 진단지표를 설정하였으며, 1차적인 진단지표를 대상으로 연구협의회, 전문가 자문회의를 통해 사례대상지 분석에 적용되는 핵심지표를 선정하였다. 대표성과 방향성, 단순성, 이론적 근거, 자료취득 용이성의 5가지 지표선정을 위한 기준요소를 가지고 중심시가지 진단관련 핵심지표를 다음과 같이 선정하였다.

〈표 3-2〉 국토연구원(2010)의 중심시가지차원의 분석지표 및 산출방법

영역	분석지표		산출방법
물리적	건축물 현황	건축물 층수	저층, 고층 건축물 비율
		노후건축물 비율	(1988년 이전 건축물수/전체 건축물수) × 100
	건축물 형태	소형건축물 비율	(90㎡ 이하의 과소필지 건축물수/전체건축물 수) × 100
	입지적 특성	분포 특성	정성적 분석
	가로망 현황	축 구성 및 문제점	정성적 분석
경제적	산업 특성	고용자수 변화	1995-2004 연평균 증가율
		산업구조 특성	산업분류별 고용자수 변화 1995-2004 연평균 증가율, 산업구조 비율
	상권 특성	산업기능 특성분석	정성적 분석
사회적	인구변화	인구증감률	1995-2005년 인구증감률
	주거가능	주거가능 분포 특성	(주거 건축물수/전체 건축물수) × 100
	역사문화	역사문화자원	(중심시가지에 위치하는 근대문화유산 자원 수/전체 근대문화유산자원 수)

## 2. 도시재생사업단(2010), 도시쇠퇴 실태 자료 구축 및 종합시스템 구축

도시재생사업단(2010)에서는 해외 및 국내 선행연구를 통해 도시 쇠퇴를 진단하는데 중요도가 높다고 평가된 지표들을 참조하여 후보지표들의 목록을 작성하였다. 동읍 단위에서 도시쇠퇴를 진단하는 지표를 선정하는데 가장 우선적으로 고려한 점은 데이터의 취득 가능성 이었다<sup>5)</sup>. 도시쇠퇴를 진단하기 위한

5) 광역시·도, 시·군·구, 동읍면으로 내려갈수록 기 구축해놓은 자료가 훨씬 적어 가용한 데이터가 매우 한정적이다.

지표는 크게 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경의 세 영역으로 나누었으며, 현 시점에서의 쇠퇴수준을 나타내는 지표와 지난 5년 동안에 진전된 쇠퇴화 추세 지표로 구분하여 총 15개 지표를 선정하였다.

〈표 3-3〉 도시재생사업단(2010)의 도시쇠퇴 지표 도출(동음 단위)

영역	관련지표	산출식
인구·사회	노령화지수	$(65\text{세이상 노인인구}/15\text{세 미만 유소년}) \times 100$
	노령화지수 증감률	2000-2005년 노령화지수 증감률
	5년간 연평균 인구 성장률	2000-2005년 인구증감률
	독거노인 가구 비율	$(65\text{세 이상 1인 가구수}/\text{전체 가구수}) \times 100$
	독거노인 가구비율 증감율	2000-2005년 독거노인비율 증감률
산업·경제	1000명당 종사자수	$(\text{총종사자수}/\text{인구수}) \times 1000$
	종사자수 증감률	2000-2005년 총종사자수 증감률
	사업체당 종사자수	총종사자수/총사업체수
	사업체 증감률	2000-2005년 총사업체수 증감률
	제조업 종사자 비율	$(\text{제조업종사자수}/\text{전산업종사자수}) \times 100$
	인구 1000명당 도소매업 종사자수	$(\text{도소매, 음식숙박업종사자수}/\text{인구수}) \times 1000$
	인구 1000명당 종사자수 증감률	2000-2005년 도소매, 음식숙박업 종사자수 증감률
	소형주택가구비율	$(\text{전용면적 19평이하 가구수}/\text{전체가구수}) \times 100$
주택	노후주택비율	$(1986\text{년 이전 주택수}/\text{전체 주택수}) \times 100$
	신규주택비율	$(2000\text{년 이후 신축된 주택수}/\text{전체 주택수}) \times 100$

### 3. 부산광역시(2013), 부산광역시 쇠퇴 실태 조사 및 종합정보시스템 구축

부산광역시(2013)는 자료 확보가 가능한 지표들을 놓고, 영국의 IMD를 중심으로 하는 기존의 연구를 활용하여 한국의 현실을 감안한 커뮤니티 복합결핍 지수 영역과 지표를 구성하였다. 커뮤니티 복합쇠퇴지수는 ①소득결핍, ②고용결핍, ③건강결핍 및 장애, ④교육결핍, ⑤주거결핍, ⑥사회안전결핍, ⑦생활여건결핍의 7개의 영역(domain)으로 구성하였으며, 이들 영역은 영국의 복합쇠퇴지수 개발을 중심으로 해외연구결과, 국내연구결과와 한국의 현실을 감안하여 FGI, 전문가 정책세미나 등을 통해 도출하였다. 7개의 영역에 걸쳐 총 40개의 지표(indicator)로 구성되었으며, 이들 지표들은 각 영역에 대한 이론적 근거와 현실적 지표로서의 타당성, 자료의 취득가능성, 값의 대소와 쇠퇴와의 관련성 또는 방향성, 영역에서의 대표성 등의 기준을 고려하여 결정하였다.

〈표 3-4〉 부산광역시(2013) 커뮤니티 복합결핍 영역별 지표와 산출 단위 분류

영역(지표수)	통별 자료(18개)	동별 자료(22개)
소득결핍(5)	수급자비, 저소득한부모가구원비, 장애인수당수급자비	독거노인수급자비, 긴급의료지원자비, 기초노령연금수급자비
고용결핍(5)	자활대상자비	근로무능력수급자비, 장애연금수급자비, 공공근로참여자비, 마을공동체사업참여자비
건강결핍 및 장애(12)	고령화율, 장애인비	스트레스인지율, 우울감경험률, 건강검진비수진율, 주관적 불건강인지율, 침상와병경험율, 결근결석경험율, 만성/급성질환 및 사고중독 경험율, 사망률, 활동보조사업이용률, 복지바우처이용률
교육결핍(3)	-	교육급여수급자비, 기초학력미달초등학생비, 법정수급초등학생비
주거결핍(4)	노후불량건축물비, 과소필지, 접도율, 4m미만도로점유율	
사회안전결핍(2)		5대 범죄율, 기초질서위반행위발생률
생활여건결핍(8)	어린이집유치원거리, 초등학교와 거리, 공공도서관과 거리, 공원과의 거리, 주민센터와 거리, 병의원과 거리, 5대 시중은행과 거리, 버스정류소와 거리	-

〈표 3-5〉 부산광역시(2010)의 부산복합결핍지수 산출식

영역	지표	산출식
소득결핍	수급자비	수급자/총인구 × 100
	저소득한부모가구원비	저소득한부모가구원수/총인구 × 100
	장애인수당수급자비	장애인수당수급자수/등록장애인 × 100
	독거노인수급자비	독거노인수급자수/65세이상인구 × 100
	긴급의료지원자수	긴급의료지원자수/총인구 × 1000
고용결핍	기초노령연금수급자비	기초노령연금수급자/65세이상인구 × 100
	자활대상자비	자활대상자/총인구 × 1000
	근로무능력수급자비	근로무능력수급자/전체수급자 × 100
	장애인연금수급자비	장애인연금수급자/등록장애인 × 100
	공공근로 참여자비	공공근로참여자/15세이상 인구 × 1000
건강결핍 및 장애	마을공동체사업 참여자비	마을공동체참여자/15세이상 인구 × 1000
	고령화율	65세이상인구/총인구 × 100
	장애인비	등록장애인수/총인구 × 100
	스트레스인지율	스트레스인지(대단히+많이)/전체조사대상인구 × 100
	우울감경험률	우울감경험(예)/전체조사대상인구 × 100
	건강검진비수진율	건강검진비경험(검진→아니오)/전체조사대상인구 × 100
	주관적 불건강인지율	불건강인지(니쁨+매우니쁨)/전체조사대상인구 × 100
	만성·급성사고중독 투병경험율	만성·급성사고중독 치료경험자/전체조사대상인구 × 100
	침상와병경험율	침상와병경험(예)/전체조사대상인구 × 100
	결근결석경험율	결근결석경험(예)/전체조사대상인구 × 100
	사망률	사망인구/총인구 × 100
	활동보조사사업이용률	활동보조사사업이용자수/총인구 × 1000
	복지바우처이용률	복지바우처이용자수/총인구 × 100
교육결핍	교육급여수급자비	교육급여수급자수/학령기인구 × 1000
	기초학력미달초등학생비	기초학력미달학생수/전체학생수 × 1000
	법정수급아동비	법정수급아동학생수/전체학생수 × 100
주거결핍	노후불량건축물비	노후불량건축물호수/전체호수 × 100
	과소필지비	과소필지/전체필지 × 100
	접도율	4m이상 도로 접한 호수/전체호수 × 100
	4m미만 도로점유율	4m미만도로/전체도로 × 100
사회안전 결핍	5대범죄율	5대범죄 건수/전체인구 × 10000
	기초질서위반행위발생률	기초질서위반행위/전체인구 × 10000
생활여건 결핍	어린이집·유치원과 거리	통 중심에서 어린이집·유치원까지 거리
	초등학교와 거리	통 중심에서 초등학교까지 거리
	공공도서관과 거리	통 중심에서 공원까지 거리
	공원과의 거리	통 중심에서 공원까지 거리
	주민센터와 거리	통 중심에서 주민센터까지 거리
	병의원과의 거리	통 중심에서 병의원까지 거리
	5대 시중은행과 거리	통 중심에서 5대 시중은행까지 거리
버스정류소와 거리	통 중심에서 5대 버스정류소까지 거리	

## 4. 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제 17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준)에서는 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준을 인구, 사업체 수, 노후주택 등으로 나누어 세부 기준을 제시하고 있다. 인구는 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소하였거나, 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 중 하나 이상에 해당하여야 한다. 사업체 수는 최근 10년간 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역이거나 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역이어야 한다. 또한 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 50퍼센트 이상인 지역이어야 한다. 인구, 사업체 수, 노후건축물 등 세 가지 요건 중 2가지 요건에 해당되면 도시재생활성화지역으로 지정할 수 있다.

〈표 3-6〉 도시재생활성화지역 지정 요건

구분	요건	비고
인구	1) 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재 인구가 20% 이상 감소한 지역 2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역	2개 중 1개 이상 해당될 것
사업체 수	1) 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 총 사업체 수가 5% 이상 감소한 지역 2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역	2개 중 1개 이상 해당될 것
노후건축물	1) 전체 건축물 중에서 준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역	-

자료: 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제17조.

## 5. 국가도시재생 기본방침

2013년 11월에 배포된 국가도시재생 기본방침에는 쇠퇴지표를 예시적으로 제시하였다. 도시쇠퇴는 일반적으로 물리적 노후화, 경제적 쇠퇴, 사회적 문제 등이 도시공간에 집중되어 나타나는 현상으로 그 원인 및 양상이 복합적·상대적이어서 쇠퇴여부에 대한 절대적인 기준을 제시하기는 어렵다고 밝히고, 다만 지자체가 인구사회, 산업경제, 물리·환경적 측면의 쇠퇴실태를 시간적·공간적 관점에서 파악할 수 있는 쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표를 활용할 수 있다고 하였다.

국가도시재생 기본방침에서는 지표의 대표성과 방향성, 이론적 근거, 측정의 단순성, 지속적 자료 취득 가능성 등 5가지 원칙을 충족할 수 있도록 하였다. 읍·면·동을 기준으로 조사하는 것을 기본으로 하며, 향후 구체적이고 실증적인 현황파악이 가능하도록 집계구 단위나 필지 단위 등 최소공간단위 기준으로 지표 조사와 자료 구축이 가능하도록 권고하였다.

지자체에서는 영역별로 제시된 지표군 이외에 지역고유의 쇠퇴특성을 보다 심층적이고 종합적으로 파악하기 위하여 지자체 내부자료, 현장조사 및 설문조사 등을 통해 추가적으로 쇠퇴지표를 발굴·조사할 수 있다.

〈표 3-7〉 영역별 쇠퇴지표 예시

구분	중분류	쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표 예시
인구사회	인구	인구변화율, 순이동률, 노령화지수, 독거노인가구 비율 등
	사회	기초생활보장수급자수, 소년소녀가장수, 평균 교육년수, 범죄율, 주야간 인구비율, 통행량 등
산업경제	산업	사업체수증감율, 종사자증감율, 고차산업종사자비율 등
	재정	1인당 지방세액, 의료보험료, 재정자립도, 지가변동률 등
	소득	평균소득, 실업률, 사업체별 매출액 등
물리·환경	건축물	노후건축물 비율, 노후주택비율, 공가율, 최저주거수준 미달가구 비율 등
	환경	토지이용현황, 과소필지 비율, 1인당 도로연장, 접도율 등 공공시설 및 도시기반시설 접근성 등

자료: 국가도시재생기본방침.

### 제3절 본 연구에서의 쇠퇴지표 활용

앞서 살펴본 쇠퇴지표 사례를 바탕으로 본 연구에서 활용 가능한 쇠퇴지표를 검토해 보고자 하였다. 쇠퇴지표는 최근 국가에서 제시한 국가도시재생 기본방침의 예시지표를 최대한 활용하고자 하였으며, 이를 바탕으로 국토연구원(2008), 도시재생사업단(2010), 부산시(2013)에서 제시한 쇠퇴지표를 반영하고자 하였다.

이를 토대로 자료구축 가능성을 검토하여 현재 상황에서 자료구축이 가능한 자료로 연구를 진행하였다. 그 결과 선행연구를 통해 도출한 총 32개(인구·사회 13, 산업·경제 10, 물리·환경 9) 중 현재 자료가 구축되어 분석이 가능한 지표는 인구·사회 4개, 산업·경제 4개, 물리·환경 1개로 총 9개 인 것으로 나타났다.

〈표 3-8〉 지표활용을 위한 자료구득 현황

구분	중분류	쇠퇴지표	자료구축 가능성			현재 자료 취득
			기구축	구축가능	구축노력	
인구·사회	인구 (5)	인구변화율	●			◇
		순이동률			●	
		노령화지수		●		◇
		노령화지수 증감률		●		
		독거노인가구 비율		●		
	사회 (8)	기초생활보장수급자수	●			◇
		기초노령연금수급자비		●		◇
		소년소녀가장수		●		
		장애인수당수급자비		●		
		장애인연금수급자비		●		
		범죄율			●	
		주야간 인구비율			●	
		통행량			●	
산업·경제	산업 (6)	사업체수증감률	●			◇
		종사자수증감률	●			◇
		1,000명당 종사자수	●			◇
		사업체당 종사자수	●			◇
		고차산업 종사자비율		●		

경제 (4)	산업분류별 고용자수 변화			●		
	지가변동률			●		
	평균소득				●	
	실업률				●	
	사업체별 매출액				●	
물리· 환경	건축물 (5)	노후건축물 비율	●			◇
		건축물 층수		●		
		소형건축물 비율		●		
		공가율			●	
		최저주거수준 미달가구 비율		●		
	환경 (4)	과소필지 비율		●		
		접도율		●		
		공공시설 및 도시기반시설 접근성		●		
		역사문화자원		●		

현재 구축된 자료를 바탕으로 도시재생 특별법 시행령과 국가도시재생 기본 방침에서 제시하고 있는 세부기준을 참고하여 본 연구에서는 다음과 같이 인구·사회부문, 산업·경제부문, 물리·환경부문을 나누어 수원시 쇠퇴현황을 분석해 보고자 하였다.

〈표 3-9〉 본 연구에서의 쇠퇴지표 기준

구분		쇠퇴지표 및 기준
인구· 사회	인구변화율	최근 10년간 인구증감률
		최근 30년 최대치 대비 인구감소율
	노령화지수	15세 미만 인구 대비 65세 인구 비율
	기초생활보장수급자수	동 인구 대비 기초생활보장수급자 비율
	기초노령연금수급자비	동 인구 대비 기초노령연금수급자 비율
산업· 경제	1,000명당 종사자수	인구 1,000명당 종사자수
	사업체당 종사자수	사업체당 종사자수
	종사자수증감률	최근 10년간 종사자수증감률
	사업체수증감률	최근 10년간 사업체수증감률
		최근 10년간 최대치 대비 사업체수감소율
물리· 환경	노후건축물 비율	준공 후 20년 이상 건축물 비율
		준공 후 30년 이상 건축물 비율
		준공 후 40년 이상 건축물 비율



---

## 제4장

# 수원시 구시가지 쇠퇴분석

제1절 부문별 쇠퇴현황 분석

제2절 수원시 쇠퇴현황 종합



# 제4장 수원시 구시가지 쇠퇴분석

## 제1절 부문별 쇠퇴현황 분석

### 1. 인구사회 부문

#### 1) 인구변화율

인구변화율을 통해 쇠퇴지표를 산출하는 방법으로는 국토연구원(2008)이나 도시재생사업단(2010)과 같이 최근 5~10년간의 인구증감률을 살펴보는 방법이 주로 활용되고 있으며, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행령 제17조에서는 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 현재와의 인구변화율을 기준으로 제시하였다.

먼저 수원시 행정동별로 최근 10년간의 인구 변화를 살펴보면, 장안구에서는 연무동(-15.6%)과 과장동(-15.5%)의 인구감소가 두드러지는 것으로 나타났으며, 영화동(+8.6%)과 송죽동(+7.3%), 율천동(+5.7%) 등은 인구증가율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 특히 연무동은 2006년을 제외하고 지속적으로 인구가 마이너스 성장을 하고 있는 것으로 나타났다.

권선구의 경우는 세류1동(-40.9%)과 세류2동(-5.7%)을 제외하고 대부분의 행정동에서 인구가 증가했다. 특히 입북동은 2002년대비 2011년 인구가 79.1% 증가하였으며, 서둔동(+55.0%)과 곡선동(+54.0%), 금호동(+21.6%)에서 많은 인구증가율을 보였다. 반면 세류1동은 2009년과 2010년에 전년대비 20~30%의 매우 높은 인구감소율을 보이고 있는데, 이는 재개발사업과 주거환경개선사업으로 인해 인구가 급격히 감소한 것으로 분석된다. 세류1동의 경우 재개발사업 및 주거환경개선사업이 진행되고 있어 향후 사업이 완공될 경우 급격한 인구 증가가 예상된다.

〈표 4-1〉 장안구와 권선구 행정동별 인구변화(자료: 수원시 통계연보)

구분	최근 10년간 인구 변화(명)										인구 증감률	
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년		
장안구	과장동	25,490	23,204	22,985	23,186	23,226	22,756	22,161	21,761	21,894	21,542	-15.5%
			-9.0%	-0.9%	0.9%	0.2%	-2.0%	-2.6%	-1.8%	0.6%	-1.6%	
	율천동	44,663	36,144	35,892	36,189	37,610	35,959	36,546	46,200	47,222	47,218	+5.7%
			-19.1%	-0.7%	0.8%	3.9%	-4.4%	1.6%	26.4%	2.2%	0.0%	
	정자1동	60,219	24,538	24,346	23,339	24,796	26,186	26,016	25,559	25,507	25,120	+2.4%
				-0.8%	-4.1%	6.2%	5.6%	-0.6%	-1.8%	-0.2%	-1.5%	
	정자2동	33,818	34,003	33,425	33,817	33,991	34,052	34,859	34,366	34,684	34,437	+1.8%
			0.5%	-1.7%	1.2%	0.5%	0.2%	2.4%	-1.4%	0.9%	-0.7%	
	정자3동		47,837	48,134	48,075	48,299	48,283	48,056	47,466	47,365	47,205	-1.3%
				0.6%	-0.1%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.2%	-0.2%	-0.3%	
	영화동	22,087	22,698	22,561	22,930	23,434	23,937	23,802	23,414	23,996	23,986	+8.6%
			2.8%	-0.6%	1.6%	2.2%	2.1%	-0.6%	-1.6%	2.5%	0.0%	
송죽동	18,907	19,524	19,287	19,509	21,285	20,869	20,697	20,337	20,494	20,296	+7.3%	
		3.3%	-1.2%	1.2%	9.1%	-2.0%	-0.8%	-1.7%	0.8%	-1.0%		
조원1동		33,400	33,657	34,149	34,638	34,409	34,006	33,508	33,704	33,325	-0.2%	
			0.8%	1.5%	1.4%	-0.7%	-1.2%	-1.5%	0.6%	-1.1%		
조원2동		19,772	19,563	19,677	19,698	19,534	19,326	19,155	20,456	20,428	+3.3%	
			-1.1%	0.6%	0.1%	-0.8%	-1.1%	-0.9%	6.8%	-0.1%		
연무동	26,927	25,687	25,418	25,103	25,115	25,052	24,569	23,743	23,406	22,726	-15.6%	
		-4.6%	-1.0%	-1.2%	0.0%	-0.3%	-1.9%	-3.4%	-1.4%	-2.9%		
권선구	세류1동	11,001	11,090	11,212	11,839	12,125	12,626	13,106	8,460	6,752	6,507	-40.9%
			0.8%	1.1%	5.6%	2.4%	4.1%	3.8%	-35.4%	-20.2%	-3.6%	
	세류2동	30,182	29,464	28,556	28,728	28,438	28,036	27,495	27,354	28,645	28,464	-5.7%
			-2.4%	-3.1%	0.6%	-1.0%	-1.4%	-1.9%	-0.5%	4.7%	-0.6%	
	세류3동	25,471	26,269	25,568	25,749	26,784	27,094	26,379	26,071	26,831	26,300	+3.3%
			3.1%	-2.7%	0.7%	4.0%	1.2%	-2.6%	-1.2%	2.9%	-2.0%	
	평동	33,160	32,762	31,673	34,315	38,586	40,160	39,977	39,110	39,195	38,482	+16.0%
			-1.2%	-3.3%	8.3%	12.4%	4.1%	-0.5%	-2.2%	0.2%	-1.8%	
	서문동	28,333	32,563	34,467	37,693	42,160	42,825	42,985	43,518	44,023	43,907	+55.0%
			14.9%	5.8%	9.4%	11.9%	1.6%	0.4%	1.2%	1.2%	-0.3%	
	구운동	66,684	28,015	27,925	28,255	28,806	29,516	29,311	28,315	28,582	28,455	+1.6%
				-0.3%	1.2%	2.0%	2.5%	-0.7%	-3.4%	0.9%	-0.4%	
	금호동		39,355	39,301	39,302	38,823	38,081	37,331	36,734	36,849	47,848	+21.6%
				-0.1%	0.0%	-1.2%	-1.9%	-2.0%	-1.6%	0.3%	29.8%	
	권선1동		25,549	25,418	24,295	24,546	24,468	25,161	26,513	27,000	26,825	+5.0%
			-0.5%	-4.4%	1.0%	-0.3%	2.8%	5.4%	1.8%	-0.6%		
권선2동		35,345	34,761	33,848	31,480	30,482	29,669	29,229	29,091	35,270	-0.2%	
			-1.7%	-2.6%	-7.0%	-3.2%	-2.7%	-1.5%	-0.5%	21.2%		
곡선동	54,579	20,264	21,423	23,119	26,064	29,533	30,224	30,091	31,163	31,212	+54.0%	
			5.7%	7.9%	12.7%	13.3%	2.3%	-0.4%	3.6%	0.2%		
입북동	8,150	7,903	8,439	11,791	12,242	12,254	12,002	14,436	14,679	14,597	+79.1%	
		-3.0%	6.8%	39.7%	3.8%	0.1%	-2.1%	20.3%	1.7%	-0.6%		

팔달구는 고등동(-32.9%)과 행궁동(-8.4%), 지동(-4.9%) 등 5개 동은 인구가 줄어들고 있는 반면, 우만2동(+71.6%)과 매산동(+19.0%), 인계동(+13.8%) 등 5개 동은 10년 사이에 인구가 증가한 것으로 나타났다.

〈표 4-2〉 팔달구와 영통구 행정동별 인구변화(자료: 수원시 통계연보)

구분	최근 10년간 인구 변화(명)										인구 증감률	
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년		
팔달구	행궁동	15,657	15,677	15,298	15,276	15,355	15,316	15,432	14,573	14,669	14,339	-8.4%
			0.1%	-2.4%	-0.1%	0.5%	-0.3%	0.8%	-5.6%	0.7%	-2.2%	
	매교동	11,004	10,874	10,710	10,900	11,652	12,088	12,204	12,218	12,465	12,408	+12.8%
			-1.2%	-1.5%	1.8%	6.9%	3.7%	1.0%	0.1%	2.0%	-0.5%	
	매산동	11,732	11,998	12,175	12,693	13,195	13,405	13,493	13,392	14,081	13,963	+19.0%
			2.3%	1.5%	4.3%	4.0%	1.6%	0.7%	-0.7%	5.1%	-0.8%	
	고등동	24,099	24,509	24,791	25,395	25,991	26,819	26,864	26,229	19,998	16,167	-32.9%
			1.7%	1.2%	2.4%	2.3%	3.2%	0.2%	-2.4%	-23.8%	-19.2%	
	화서1동	25,623	25,887	26,046	23,811	23,914	23,751	23,438	27,553	28,829	28,665	+11.9%
			1.0%	0.6%	-8.6%	0.4%	-0.7%	-1.3%	17.6%	4.6%	-0.6%	
	화서2동	30,664	30,932	30,810	29,009	28,778	28,271	28,135	30,026	29,767	29,906	-2.5%
			0.9%	-0.4%	-5.8%	-0.8%	-1.8%	-0.5%	6.7%	-0.9%	0.5%	
	지동	18,721	18,871	18,412	18,456	18,925	19,066	18,483	18,041	18,034	17,801	-4.9%
			0.8%	-2.4%	0.2%	2.5%	0.7%	-3.1%	-2.4%	0.0%	-1.3%	
우만1동	25,650	27,667	26,749	26,475	26,527	26,661	26,509	25,611	25,593	24,999	-2.5%	
		7.9%	-3.3%	-1.0%	0.2%	0.5%	-0.6%	-3.4%	-0.1%	-2.3%		
우만2동	11,131	11,973	18,553	19,410	19,760	20,293	20,059	19,681	19,552	19,097	+71.6%	
		7.6%	55.0%	4.6%	1.8%	2.7%	-1.2%	-1.9%	-0.7%	-2.3%		
인계동	38,700	39,719	39,566	39,637	38,250	38,265	37,587	42,435	43,981	44,032	+13.8%	
		2.6%	-0.4%	0.2%	-3.5%	0.0%	-1.8%	12.9%	3.6%	0.1%		
영통구	매탄1동	15,843	15,688	15,421	16,021	23,710	23,851	23,573	23,449	23,057	22,790	+43.8%
			-1.0%	-1.7%	3.9%	48.0%	0.6%	-1.2%	-0.5%	-1.7%	-1.2%	
	매탄2동	17,528	17,495	17,438	17,375	17,812	17,754	17,284	16,849	18,155	18,194	+3.8%
			-0.2%	-0.3%	-0.4%	2.5%	-0.3%	-2.6%	-2.5%	7.8%	0.2%	
	매탄3동	64,616	31,367	29,912	29,453	29,558	29,462	38,976	39,682	40,146	39,724	+26.6%
				-4.6%	-1.5%	0.4%	-0.3%	32.3%	1.8%	1.2%	-1.1%	
	매탄4동	28,045	28,318	27,893	28,038	28,058	28,292	27,592	26,785	26,850	26,493	-5.5%
			1.0%	-1.5%	0.5%	0.1%	0.8%	-2.5%	-2.9%	0.2%	-1.3%	
	원천동	18,396	19,335	19,503	19,856	19,865	20,064	19,680	19,757	20,209	27,574	+49.9%
			5.1%	0.9%	1.8%	0.0%	1.0%	-1.9%	0.4%	2.3%	36.4%	
영통1동	45,859	46,316	46,172	46,553	47,654	47,602	47,806	47,255	46,228	45,805	-0.1%	
		1.0%	-0.3%	0.8%	2.4%	-0.1%	0.4%	-1.2%	-2.2%	-0.9%		
영통2동	50,431	52,476	51,624	51,230	51,187	51,119	50,830	50,279	50,580	49,910	-1.0%	
		4.1%	-1.6%	-0.8%	-0.1%	-0.1%	-0.6%	-1.1%	0.6%	-1.3%		
태장동		32,485	33,474	36,540	38,315	38,804	39,055	39,294	40,949	42,180	+29.8%	
			3.0%	9.2%	4.9%	1.3%	0.6%	0.6%	4.2%	3.0%		

또한 영통구는 주로 신도시에 분포하고 있어 매탄4동(-5.5%)을 제외하고는 대부분 증가하거나 인구수를 유지하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 4-3〉 수원시 행정동의 인구변화율(최근 10년간)

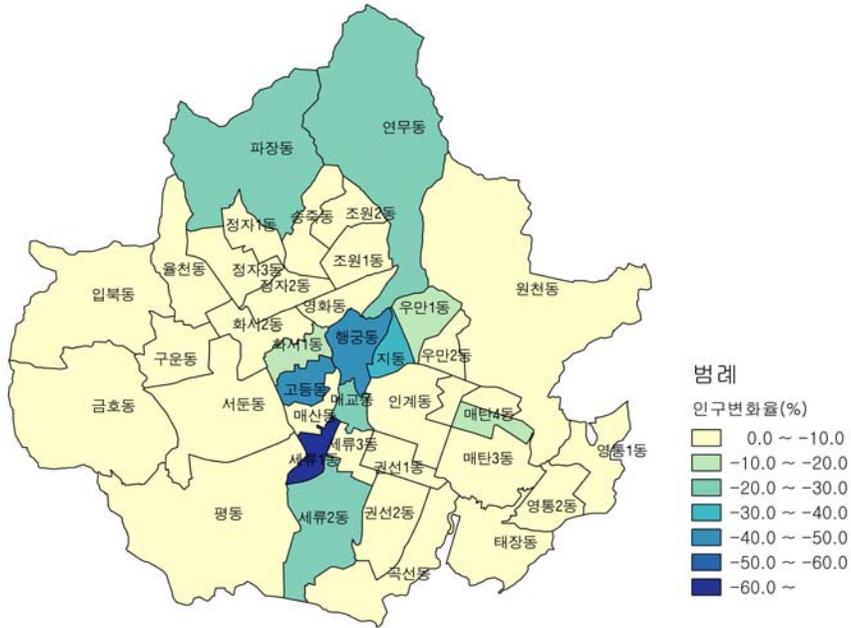
	장안구	권선구	팔달구	영통구
+ 10%~	-	입북동(+79.1%) 서둔동(+55.0%) 곡선동(+54.0%) 금호동(+21.6%) 평동(+16.0%)	우만2동(+71.6%) 매산동(+19.0%) 매교동(+12.8%) 화서1동(+11.9%) 인계동(+13.8%)	원천동(+49.9%) 매탄1동(+43.8%) 태장동(+29.8%) 매탄3동(+26.6%)
+ 5~10%	영화동(+8.6%) 송죽동(+7.3%) 율천동(+5.7%)	권선1동(5.0%)	-	
+ 0~5%	조원2동(+3.3%) 정자1동(+2.4%) 정자2동(+1.8%)	세류3동(+3.3%) 구운동(+1.6%)	-	매탄2동(3.8%)
- 0~5%	조원1동(-0.2%) 정자3동(-1.3%)	권선2동(-0.2%)	화서2동(-2.5%) 우만1동(-2.5%) 지동(-4.9%)	영통1동(-0.1%) 영통2동(-1.0%)
- 5~10%	-	세류2동(-5.7%)	행궁동(-8.4%)	매탄4동(-5.5%)
- 10%~	과장동(-15.5%) 연무동(-15.6%)	세류1동(-40.9%)	고등동(-32.9%)	

「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행령 제17조에 의한 기준에 따라 최근 30년으로 그 기준을 늘리게 되면 전체적으로 결과 값은 달라지지만 인구가 많이 감소한 지역은 최근 10년간 변화율과 비슷하게 나타난다. 최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기와 비교하여 가장 많이 인구가 감소한 행정동은 권선구 세류1동(-61.3%)으로 나타났으며, 행궁동(-48.9%), 고등동(-43.4%) 등이 순위를 이뤘다. 시행령에서 제시하고 있는 20% 이상 감소한 지역은 팔달구가 4곳으로 가장 많았고, 장안구와 권선구 각 2곳으로 나타났으며, 영통구에는 없는 것으로 나타났다.

〈표 4-4〉 행정동별 인구변화율

구분	최고치 (최근 30년 간)		인구 변화율 (%)	구분	최고치 (최근 30년 간)		인구 변화율 (%)		
	연도	인구(명)			연도	인구(명)			
장안구	과장동	1997	29,304	-26.5	팔달구	행궁동	1984	28,073	-48.9
	울천동	2010	47,222	-0.0		매교동	1988	16,145	-23.1
	정자1동	2007	26,186	-4.1		매산동	2010	14,081	-0.8
	정자2동	2008	34,859	-1.2		고등동	1993	28,578	-43.4
	정자3동	2007	48,283	-2.2		화서1동	1993	32,377	-11.5
	영화동	1990	25,927	-7.5		화서2동	2003	30,932	-3.3
	송죽동	1996	21,065	-3.7		지동	1990	28,183	-36.8
	조원1동	2006	34,638	-3.8		우만1동	1993	30,117	-17.0
	조원2동	2010	20,456	-0.1		우만2동	2008	20,059	-4.8
	연무동	1997	31,237	-27.2		인계동	2011	44,032	0.0
권선구	세류1동	1990	16,808	-61.3	영통구	매탄1동	2007	23,851	-4.4
	세류2동	1995	36,247	-21.5		매탄2동	1995	19,523	-6.8
	세류3동	1991	28,290	-7.0		매탄3동	2010	40,146	-1.1
	평동	2007	40,160	-4.2		매탄4동	1995	29,806	-11.1
	서둔동	2010	44,023	-0.3		원천동	2011	27,574	0.0
	구운동	2007	29,516	-3.6		영통1동	2008	47,602	-4.2
	금호동	2011	47,848	0.0		영통2동	2003	52,479	-4.9
	권선1동	2010	27,000	-0.6		태장동	2011	42,180	0.0
	권선2동	2003	35,345	-0.2					
	곡선동	2011	31,212	0.0					
입북동	2010	14,679	-0.6						

자료 : 수원시 통계연보.



〈그림 4-1〉 최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기 대비 인구변화율

〈표 4-5〉 최근 10년 VS 최근 30년 인구변화율

순위	최근 10년간 인구변화율		최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기 대비 인구변화율	
	행정동	인구변화율	행정동	인구변화율
1	세류1동	-40.9%	세류1동	-61.3%
2	고등동	-32.9%	행궁동	-48.9%
3	연무동	-15.6%	고등동	-43.4%
4	과장동	-15.5%	지동	-36.8%
5	행궁동	-8.4%	연무동	-27.2%
6	세류2동	-5.7%	과장동	-26.5%
7	매탄4동	-5.5%	매교동	-23.1%
8	지동	-4.9%	세류2동	-21.5%
9	우만1동	-2.5%	우만1동	-17.0%
10	화서2동	-2.5%	화서1동	-11.5%

최근 10년간 인구변화율이 가장 높았던 10개 행정동과 최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기 대비 인구변화율이 가장 높았던 행정동을 비교해본 결과 두 가지 지표 모두 세류1동이 가장 많이 인구가 감소한 것으로 나타났다. 그러나 세류1동의 경우 최근의 재개발 및 주거환경개선사업의 진행으로 인구가 일시적으로 많이 빠져나갔기 때문에 나타난 결과이며, 세류1동을 제외하면 최근 10년간 인구가 가장 많이 감소한 지역은 고등동, 최근 30년간 가장 인구가 많았던 시기 대비 인구가 가장 많이 감소한 지역은 행궁동으로 나타났다.

두 지표 모두 10위 안에 드는 행정동은 세류1동, 고등동, 연무동, 과장동, 행궁동, 세류2동, 지동, 우만1동 등 무려 8개 동으로 나타났다. 이는 최근 10년 내 인구가 감소했거나, 혹은 그 이전에 인구가 감소한 차이일 뿐 인구 감소가 심한 상위 행정동은 대부분 일치하는 것으로 보인다.

## 2) 노령화지수

노령화지수(aging index, 老齡化指數)는 15세 미만 인구 대비 65세 이상 노령인구의 백분율을 말한다. 우선 15세 미만의 어린이 인구비율을 살펴보면 행궁동이 8.1%로서 어린이 인구비율이 가장 낮았으며, 매산동, 세류1동, 매교동, 영화동, 고등동, 지동 등의 순으로 어린이 인구비율이 낮은 것으로 나타났다.

〈표 4-6〉 노령화지수 순위

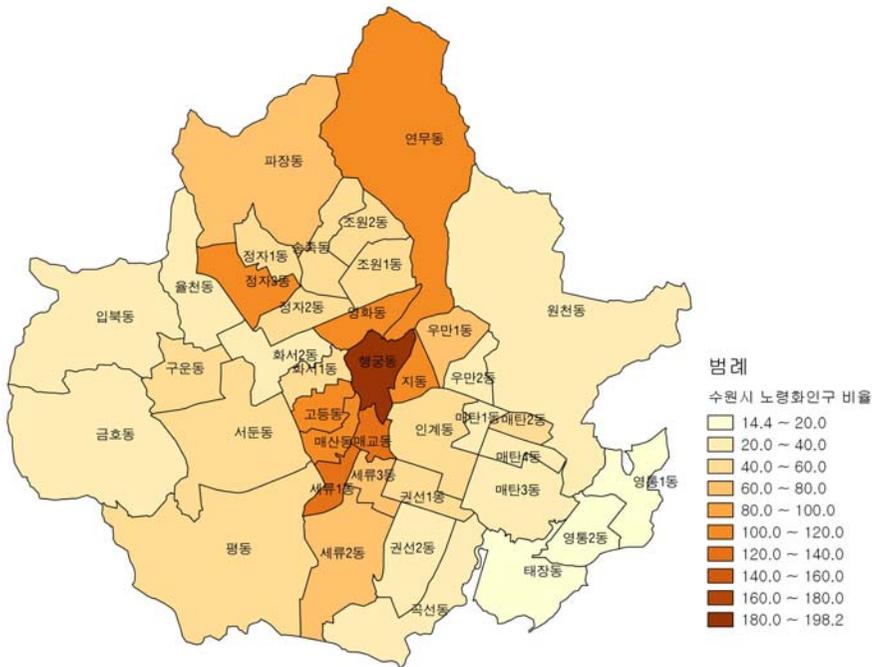
순위	15세 미만 인구비율		65세 이상 인구비율		노령화지수	
	행정동	인구비율	행정동	인구비율	행정동	노령화지수
1	행궁동 (팔달구)	8.1%	행궁동 (팔달구)	16.1%	행궁동 (팔달구)	198.2%
2	매산동 (팔달구)	9.3%	세류1동 (권선구)	13.5%	세류1동 (권선구)	136.5%
3	세류1동 (권선구)	9.9%	연무동 (장안구)	13.3%	매교동 (팔달구)	125.9%
4	매교동 (팔달구)	10.1%	지동 (팔달구)	12.9%	고등동 (팔달구)	114.3%
5	영화동 (팔달구)	10.5%	매교동 (팔달구)	12.7%	지동 (팔달구)	113.0%
6	고등동 (팔달구)	10.5%	고등동 (팔달구)	12.0%	연무동 (장안구)	109.5%
7	지동 (팔달구)	11.4%	영화동 (팔달구)	11.3%	매산동 (팔달구)	108.3%
8	세류2동 (팔달구)	12.0%	과장동 (장안구)	10.5%	영화동 (팔달구)	108.2%
9	연무동 (장안구)	12.1%	매산동 (팔달구)	10.1%	과장동 (장안구)	79.1%
10	과장동 (장안구)	13.3%	조원1동 (장안구)	9.6%	세류2동 (권선구)	74.8%
참고	수원시	17.1%	수원시	7.2%	수원시	42.2%
	장안구	16.8%	장안구	8.2%	장안구	49.0%
	권선구	16.5%	권선구	7.1%	권선구	42.8%
	팔달구	14.1%	팔달구	9.3%	팔달구	66.0%
	영통구	20.4%	영통구	4.6%	영통구	22.7%

〈표 4-7〉 행정동별 노령화인구 비율

구분	15세 미만 인구		65세 이상 인구		노령화지수	
	인구수	비율	인구수	비율		
장안구	과장동	2,795	13.3%	2,211	10.5%	79.1%
	울천동	8,013	17.4%	2,828	6.1%	35.3%
	정자1동	4,107	16.6%	2,053	8.3%	50.0%
	정자2동	6,129	17.9%	2,740	8.0%	44.7%
	정자3동	10,913	23.2%	2,337	5.0%	21.4%
	영화동	2,356	10.5%	2,550	11.3%	108.2%
	송죽동	2,954	14.8%	1,555	7.8%	52.6%
	조원1동	5,382	16.3%	3,168	9.6%	58.9%
	조원2동	3,607	17.7%	1,599	7.8%	44.3%
	연무동	2,653	12.1%	2,906	13.3%	109.5%
권선구	세류1동	447	9.9%	610	13.5%	136.5%
	세류2동	3,291	12.0%	2,463	9.0%	74.8%
	세류3동	3,461	13.4%	2,345	9.1%	67.8%
	평동	6,445	17.1%	3,115	8.3%	48.3%
	서둔동	6,926	16.0%	3,463	8.0%	50.0%
	구운동	4,197	15.0%	2,104	7.5%	50.1%
	금호동	9,508	20.0%	3,358	7.0%	35.3%
	권선1동	3,785	14.4%	1,593	6.1%	42.1%
	권선2동	6,730	19.1%	1,577	4.5%	23.4%
	곡선동	4,726	15.3%	1,119	3.6%	23.7%
팔달구	입북동	3,519	24.2%	927	6.4%	26.3%
	행궁동	1,064	8.1%	2,109	16.1%	198.2%
	매교동	1,155	10.1%	1,454	12.7%	125.9%
	매산동	1,172	9.3%	1,269	10.1%	108.3%
	고등동	1,412	10.5%	1,614	12.0%	114.3%
	화서1동	4,299	15.7%	2,438	8.9%	56.7%
	화서2동	5,679	19.0%	1,887	6.3%	33.2%
	지동	1,867	11.4%	2,110	12.9%	113.0%
	우만1동	3,265	13.4%	2,235	9.2%	68.5%
	우만2동	3,484	18.3%	1,194	6.3%	34.3%
영통구	인계동	6,192	14.6%	3,233	7.6%	52.2%
	매탄1동	4,184	19.2%	1,328	6.1%	31.7%
	매탄2동	2,963	16.6%	1,239	6.9%	41.8%
	매탄3동	7,614	19.4%	1,758	4.5%	23.1%
	매탄4동	4,945	18.8%	1,429	5.4%	28.9%
	월천동	4,465	17.0%	1,451	5.5%	32.5%
	영통1동	9,876	22.4%	1,755	4.0%	17.8%
	영통2동	11,365	23.1%	1,637	3.3%	14.4%
태장동	8,897	21.3%	1,740	4.2%	19.6%	

자료: 수원시 통계연보.

65세 이상 인구비율 역시 행궁동이 16.1%로 가장 높았으며, 세류1동, 연무동, 지동, 매교동, 고동동 등의 순으로 나타났다. 노령화지수 역시 팔달구 행궁동이 가장 높게 나타났다. 행궁동의 경우 15세 미만의 어린이 인구보다 65세 노인인구가 2배 더 많은 것으로 나타났다. 구별로 나누어 살펴보면 영통구의 경우 노령화지수가 22.7%인 반면 팔달구는 66.0%에 달하는 것으로 나타나 대조를 이루고 있다.



〈그림 4-2〉 수원시 행정동별 노령화지수 현황

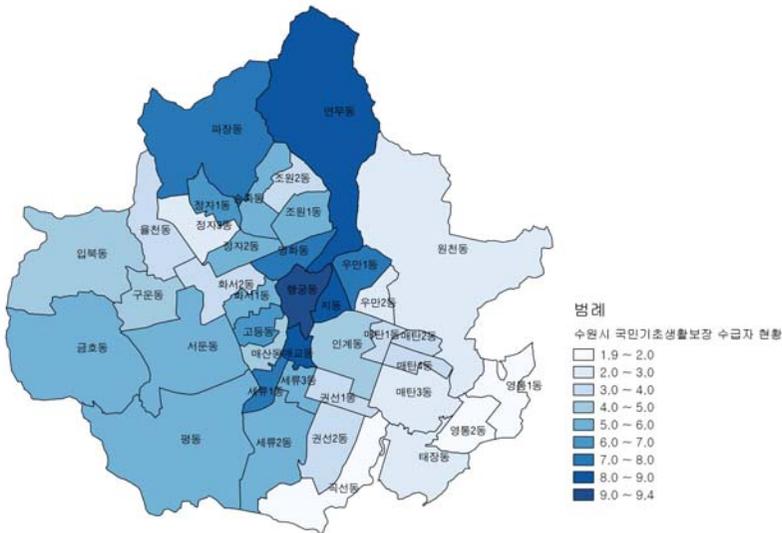
### 3) 기초생활보장수급자수

기초생활보장수급자는 「국민기초생활보장법」 제5조에 의해 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 또는 부양을 받을 수 없는 자로서, 소득인정액이 최저생계비 이하인 자로서 정부에서는 기초생활을 보장할 수 있도록 생계급여, 주거급여, 의료급여, 교육급여 등을 지원해주고 있다.

〈표 4-8〉 국민기초생활보장 수급자 현황

장안구			권선구			팔달구			영통구		
행정동	수급자 (명)	인구 대비 비율 (%)									
장안구	3,653	1.3	권선구	4,681	1.5	팔달구	4,606	2.2	영통구	1,217	0.5
파장동	473	2.2	세류1동	163	3.6	행궁동	467	3.6	매탄1동	125	0.6
울친동	393	0.9	세류2동	762	2.8	매교동	269	2.3	매탄2동	199	1.1
정자1동	252	1.0	세류3동	685	2.7	매산동	208	1.7	매탄3동	243	0.6
정자2동	464	1.4	평동	536	1.4	고등동	355	2.6	매탄4동	186	0.7
정자3동	137	0.3	금호동	590	1.7	화서1동	511	1.9	원천동	223	0.8
영화동	377	1.7	구운동	352	1.3	화서2동	86	0.3	영통1동	84	0.2
송죽동	284	1.4	서둔동	717	1.2	지동	647	3.9	영통2동	61	0.1
조원1동	724	2.2	권선1동	434	1.7	우만1동	1,294	5.3	태장동	96	0.2
조원2동	64	0.3	권선2동	85	0.2	우만2동	66	0.3	광고동	-	-
연무동	483	2.2	곡선동	290	0.9	인계동	703	1.7			
			입북동	67	0.5						

자료: 2012 수원기본통계.



〈그림 4-3〉 국민기초생활보장 수급자 현황

기초생활보장수급자 지표는 최근 국가에서 제시한 국가도시재생기본방침에서 쇠퇴지표로서 예시적으로 제시하였다. 수원시 행정동별 기초생활수급자 현황을 살펴보면, 가장 많은 사람이 살고있는 행정동은 우만1동(1,294명)으로 나타났다. 다음으로 세류2동(762명), 조원1동(724명), 인계동(703명) 등에서 기초생활보장수급자가 많이 살고 있는 것으로 나타났다. 보다 객관적으로 살펴보기 위해 동별 인구대비비율을 살펴보면, 우만1동이 5.3%로 가장 높았고, 지동(3.9%), 행궁동(3.6%), 세류1동(3.6%), 세류2동(2.8%), 세류3동(2.7%), 고등동(2.6%), 매교동(2.3%) 등이 비교적 높게 나타났다. 구별로 살펴보면 팔달구는 기초생활보장수급자의 인구비율이 2.2%로서 권선구(1.5%), 장안구(1.3%)에 비해 높게 나타났으며, 영통구는 0.5%에 불과한 것으로 나타났다.

#### 4) 기초노령연금지급인원

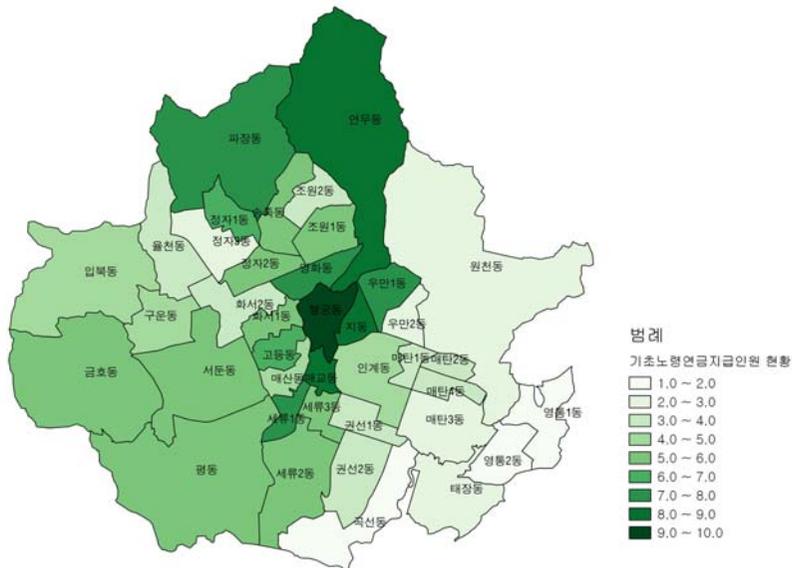
기초노령연금은 우리나라 만65세 이상을 대상으로 생활이 어려운 노인에게 매월 기초노령연금을 지급하여 노인의 생활안정을 지원하고 복지를 증진함을 목적으로 하고 있다. 이 지표의 경우 부산시(2013)에서 쇠퇴실태 조사 분석에 활용하였다.

수원시의 기초노령연금지급인원 비율을 살펴본 결과 팔달구가 5.7%로 가장 높게 나타났고, 장안구가 5.3%, 권선구 4.8%의 순으로 나타났다. 영통구는 2.9%에 불과해 다른 지역보다 매우 낮은 것으로 나타났다. 행정동별로 살펴보면 팔달구 행궁동이 9.4%로 가장 높았고, 연무동(8.8%), 지동(8.8%), 매교동(8.1%), 과장동(8.0%), 세류1동(7.6%), 영화동(7.5%), 우만1동(7.3%) 등의 순으로 기초노령연금지급인원 비율이 높은 것으로 나타났다.

〈표 4-9〉 기초노령연금지급인원 현황

장안구			권선구			팔달구			영통구		
행정동	지급 인원 (명)	인구 대비 비율 (%)	행정동	지급 인원 (명)	인구 대비 비율 (%)	행정동	지급 인원 (명)	인구 대비 비율 (%)	행정동	지급 인원 (명)	인구 대비 비율 (%)
장안구	15,531	5.3	권선구	15,315	4.8	팔달구	11,925	5.7	영통구	7,835	2.9
파장동	1,673	8.0	세류1동	344	7.6	행궁동	1,235	9.4	매탄1동	710	3.3
울천동	1,732	3.8	세류2동	1,655	6.0	매교동	924	8.1	매탄2동	724	4.0
정자1동	1,617	6.5	세류3동	1,529	5.9	매산동	615	4.9	매탄3동	941	2.4
정자2동	1,839	5.4	평동	2,049	5.4	고등동	856	6.4	매탄4동	914	3.5
정자3동	1,294	2.7	금호동	2,550	5.9	화서1동	1,558	5.7	원천동	582	2.2
영화동	1,682	7.5	구운동	1,413	5.0	화서2동	991	3.3	영통1동	886	2.0
송죽동	1,179	5.9	서둔동	2,472	5.2	지동	1,438	8.8	영통2동	917	1.9
조원1동	1,915	5.8	권선1동	974	3.7	우만1동	1,772	7.3	태장동	936	2.2
조원2동	674	3.3	권선2동	1,079	3.1	우만2동	532	2.8	광교동	1,225	0.1
연무동	1,926	8.8	곡선동	623	2.0	인계동	2,004	4.7			
			입북동	627	4.3						

자료: 수원시 노인복지과 내부자료(2013년11월25일 기준).



〈그림 4-4〉 기초노령연금지급인원 현황

## 2. 산업·경제 부문

### 1) 1000명당 종사자수와 사업체당 종사자수

종사자수는 1,000명당 종사자수와 사업체당 종사자수를 통해 쇠퇴현황을 파악하는 선행연구가 있다. 인구 1,000명당 종사자수는 영통구 매탄3동이 1151.6명으로 가장 높았으며, 팔달구 매산동(928.7명)과 인계동(898.3명), 영통구 원천동(886.6명), 매탄1동(816.4명), 권선구 평동(491.7명) 등의 순으로 종사자수가 많은 것으로 나타났다. 1,000명당 종사자수가 가장 적은 행정동은 권선구 금호동(72.9명)이며, 영통구 매탄4동(106.9명), 권선구 입북동(117.1명), 팔달구 고등동(117.5명) 등의 순으로 나타났다.

사업체당 종사자수는 영통구 매탄3동이 26.67로 가장 높았으며, 매탄1동(23.82), 원천동(11.83), 팔달구 인계동(7.48), 우만2동(7.00) 등의 순으로 나타났다. 사업체당 종사자수가 가장 낮은 곳은 팔달구 화서1동(2.76)이었으며, 행궁동(2.81), 고등동(2.83), 금호동(2.87), 세류3동(2.99)의 순으로 사업체당 종사자수가 낮은 것으로 나타났다.

〈표 4-10〉 수원시 행정동별 1,000명당 종사자수와 사업체당 종사자수

장안구			권선구			팔달구			영통구		
행정동	1000명당	사업체당									
파장동	482.1	6.35	세류1동	143.7	3.95	행궁동	487.7	2.81	매탄1동	816.4	23.82
울진동	135.0	3.96	세류2동	179.9	3.11	매교동	362.1	3.96	매탄2동	209.5	3.66
정자1동	177.8	5.07	세류3동	163.8	2.99	매산동	928.7	5.33	매탄3동	1151.6	26.67
정자2동	167.7	3.98	평동	491.7	6.84	고등동	117.5	2.83	매탄4동	106.9	3.26
정자3동	176.1	5.18	금호동	72.9	2.87	화서1동	131.9	2.76	원천동	886.6	11.83
영화동	341.1	3.79	구운동	204.1	3.93	화서2동	133.5	4.32	영통1동	264.5	4.66
송죽동	365.0	3.90	서둔동	275.0	6.05	지동	288.0	5.30	영통2동	222.2	6.33
조원1동	171.5	3.99	권선1동	448.2	4.37	우만1동	258.7	4.68	태장동	263.2	6.71
조원2동	184.8	6.32	권선2동	165.0	4.06	우만2동	294.2	7.00	광고동		
연무동	246.4	4.63	곡선동	190.4	3.90	인계동	898.3	7.48			
			입북동	117.1	3.28						

자료: 2012 수원시 통계연보

〈표 4-11〉 노령화지수 순위

순위	1000명당 종사자수		사업체당 종사자수		
	행정동	값	행정동	값	
상위	1	매탄3동(영통구)	1151.6	매탄3동(영통구)	26.67
	2	매산동(팔달구)	928.7	매탄1동(영통구)	23.82
	3	인계동(팔달구)	898.3	원천동(영통구)	11.83
	4	원천동(영통구)	886.6	인계동(팔달구)	7.48
	5	매탄1동(영통구)	816.4	우만2동(팔달구)	7.00
	6	평동(권선구)	491.7	평동(권선구)	6.84
	7	행궁동(팔달구)	487.7	태장동(영통구)	6.71
	8	과장동(장안구)	482.1	과장동(장안구)	6.35
	9	권선1동(권선구)	448.2	영통2동(영통구)	6.33
	10	송죽동(장안구)	365.0	조원2동(장안구)	6.32
...					
하위	10	권선2동(권선구)	165.0	영화동(장안구)	3.79
	9	세류3동(권선구)	163.8	매탄2동(영통구)	3.66
	8	세류1동(권선구)	143.7	입북동(권선구)	3.28
	7	율천동(장안구)	135.0	매탄4동(영통구)	3.26
	6	화서2동(팔달구)	133.5	세류2동(권선구)	3.11
	5	화서1동(팔달구)	131.9	세류3동(권선구)	2.99
	4	고등동(팔달구)	117.5	금호동(권선구)	2.87
	3	입북동(권선구)	117.1	고등동(팔달구)	2.83
	2	매탄4동(영통구)	106.9	행궁동(팔달구)	2.81
	1	금호동(권선구)	72.9	화서1동(팔달구)	2.76

## 2) 종사자수 증감률

종사자수 증감률은 도시재생사업단(2010)과 국가도시재생기본방침에서 쇠퇴 지표로 제시되고 있다. 최근 10년간 수원시의 종사자수 증감률을 살펴보면, 장안구의 경우 정자1동(-8.7%), 영화동(-7.8%), 율천동(-4.4%), 정자2동(-3.6%) 4개동이 종사자수가 감소한 것으로 나타났으며, 권선구는 권선2동(-12.6%) 1개동만 감소한 것으로 나타났다. 또한 팔달구에서는 행궁동(-30.7%)과 고등동(-20.6%), 매교동(-20.0%) 3개동이 감소하였으며, 영통구에서는 매탄2동(-19.7%) 1개동만 감소한 것으로 나타났다.

〈표 4-12〉 장안구와 권선구 행정동별 종사자수 변화(자료: 수원시 통계연보)

구분	최근 10년간 종사자수 변화										증감률
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	
장안구	파장동	7,934	8,655	8,404	8,757	9,063	8,305	9,539	10,122	10,386	+30.9%
			9.1%	-2.9%	4.2%	3.5%	-8.4%	14.9%	6.1%	2.6%	
	율천동	6,666	7,110	4,377	4,772	5,003	5,299	5,999	6,473	6,376	-4.4%
			6.7%	-38.4%	9.0%	4.8%	5.9%	13.2%	7.9%	-1.5%	
	정자 1동	4,894	4,160	3,991	3,792	3,753	3,860	3,905	4,318	4,467	-8.7%
			-15.0%	-4.1%	-5.0%	-1.0%	2.9%	1.2%	10.6%	3.5%	
	정자 2동	5,993	5,791	6,017	5,374	5,118	4,730	5,701	5,932	5,776	-3.6%
			-3.4%	3.9%	-10.7%	-4.8%	-7.6%	20.5%	4.1%	-2.6%	
	정자 3동	6,457	6,293	6,698	6,961	7,570	6,977	8,274	8,515	8,311	+28.7%
			-2.5%	6.4%	3.9%	8.7%	-7.8%	18.6%	2.9%	-2.4%	
영화동	8,871	8,299	8,833	8,319	8,253	7,391	7,951	7,784	8,182	-7.8%	
		-6.4%	6.4%	-5.8%	-0.8%	-10.4%	7.6%	-2.1%	5.1%		
송죽동	5,682	6,132	6,419	6,320	6,325	6,374	6,901	6,998	7,408	+30.4%	
		7.9%	4.7%	-1.5%	0.1%	0.8%	8.3%	1.4%	5.9%		
조원 1동	4,799	5,310	4,601	4,864	5,006	4,699	5,252	5,395	5,714	+19.1%	
		10.6%	-13.4%	5.7%	2.9%	-6.1%	11.8%	2.7%	5.9%		
조원 2동	2,394	2,318	3,057	3,053	3,014	2,945	3,447	3,752	3,775	+57.7%	
		-3.2%	31.9%	-0.1%	-1.3%	-2.3%	17.0%	8.8%	0.6%		
연무동	5,002	5,100	5,268	5,090	5,304	5,629	4,770	5,244	5,600	+12.0%	
		2.0%	3.3%	-3.4%	4.2%	6.1%	-15.3%	9.9%	6.8%		
권선구	세류 1동	1,120	1,100	1,187	1,298	1,480	1,327	977	773	935	-16.5%
			-1.8%	7.9%	9.4%	14.0%	-10.3%	-26.4%	-20.9%	21.0%	
	세류 2동	4,565	4,828	4,390	4,446	5,078	4,868	5,321	5,541	5,120	+12.2%
			5.8%	-9.1%	1.3%	14.2%	-4.1%	9.3%	4.1%	-7.6%	
세류 3동	3,835	4,528	4,488	4,255	5,410	3,862	3,898	4,510	4,307	+12.3%	
		18.1%	-0.9%	-5.2%	27.1%	-28.6%	0.9%	15.7%	-4.5%		
평동	8,254	8,923	9,912	11,126	12,279	14,608	16,457	18,039	18,920	+129.2%	
		8.1%	11.1%	12.2%	10.4%	19.0%	12.7%	9.6%	4.9%		

서문동		7,262	6,511	7,345	8,494	10,080	11,407	11,105	11,439	12,076	+66.3%
			-10.3%	12.8%	15.6%	18.7%	13.2%	-2.6%	3.0%	5.6%	
구운동		2,990	3,942	4,902	4,608	5,042	5,624	5,474	6,441	5,808	+94.2%
			31.8%	24.4%	-6.0%	9.4%	11.5%	-2.7%	17.7%	-9.8%	
금호동		2,873	2,964	3,248	3,002	2,982	2,870	2,750	2,960	3,487	+21.4%
			3.2%	9.6%	-7.6%	-0.7%	-3.8%	-4.2%	7.6%	17.8%	
권선 1동		11,199	10,620	10,594	11,516	11,415	11,074	12,044	10,947	12,023	+7.4%
			-5.2%	-0.2%	8.7%	-0.9%	-3.0%	8.8%	-9.1%	9.8%	
권선 2동		6,659	5,993	5,908	5,573	5,105	6,050	5,993	5,396	5,821	-12.6%
			-10.0%	-1.4%	-5.7%	-8.4%	18.5%	-0.9%	-10.0%	7.9%	
곡선동		2,741	2,702	3,360	3,876	4,588	5,089	4,786	5,181	5,944	+116.9%
			-1.4%	24.4%	15.4%	18.4%	10.9%	-6.0%	8.3%	14.7%	
입북동		1,341	1,167	1,362	1,366	1,348	1,484	1,592	1,653	1,709	+27.4%
			-13.0%	16.7%	0.3%	-1.3%	10.1%	7.3%	3.8%	3.4%	

〈표 4-13〉 팔달구와 영통구 행정동별 종사자수 변화(자료: 수원시 통계연보)

구분	최근 10년간 종사자수 변화										증감률	
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년		
팔달구	행궁동		10,088	9,685	8,436	8,031	7,586	6,885	6,979	6,894	6,993	-30.7%
				-4.0%	-12.9%	-4.8%	-5.5%	-9.2%	1.4%	-1.2%	1.4%	
	매교동		5,615	5,440	4,828	4,584	4,243	3,576	3,747	4,200	4,493	-20.0%
				-3.1%	-11.3%	-5.1%	-7.4%	-15.7%	4.8%	12.1%	7.0%	
	매산동		10,561	11,111	10,995	10,533	12,915	12,056	12,281	12,452	12,967	+22.8%
				5.2%	-1.0%	-4.2%	22.6%	-6.7%	1.9%	1.4%	4.1%	
	고등동		2,394	2,648	2,576	2,489	2,676	2,306	2,182	1,869	1,900	-20.6%
				10.6%	-2.7%	-3.4%	7.5%	-13.8%	-5.4%	-14.3%	1.7%	
	화서 1동		3,179	3,335	3,279	3,127	3,147	3,291	3,445	3,565	3,780	+18.9%
				4.9%	-1.7%	-4.6%	0.6%	4.6%	4.7%	3.5%	6.0%	
화서 2동		3,054	3,447	2,950	3,123	3,013	2,995	2,971	3,522	3,992	+30.7%	
			12.9%	-14.4%	5.9%	-3.5%	-0.6%	-0.8%	18.5%	13.3%		
지동		4,046	4,091	3,766	3,748	4,507	4,553	4,717	4,542	5,127	+26.7%	
			1.1%	-7.9%	-0.5%	20.3%	1.0%	3.6%	-3.7%	12.9%		
우만 1동		4,513	5,174	5,889	4,871	5,449	4,951	6,433	6,788	6,467	+43.3%	
			14.6%	13.8%	-17.3%	11.9%	-9.1%	29.9%	5.5%	-4.7%		
우만 2동		3,639	4,251	4,650	4,604	4,836	4,854	5,130	5,277	5,618	+54.4%	
			16.8%	9.4%	-1.0%	5.0%	0.4%	5.7%	2.9%	6.5%		
인계동		36,914	37,247	33,985	35,769	35,695	36,988	37,918	36,110	39,556	+7.2%	
			0.9%	-8.8%	5.2%	-0.2%	3.6%	2.5%	-4.8%	9.5%		
영통구	매탄 1동		1,501	1,380	1,637	1,869	1,915	1,922	1,988	2,076	18,605	+1139.5%
				-8.1%	18.6%	14.2%	2.5%	0.4%	3.4%	4.4%	796.2%	
	매탄 2동		4,750	4,106	4,617	4,342	4,041	3,812	4,773	3,468	3,812	-19.7%
				-13.6%	12.4%	-6.0%	-6.9%	-5.7%	25.2%	-27.3%	9.9%	
	매탄 3동		37,084	35,092	33,406	34,697	35,236	44,226	44,273	52,713	45,747	+23.4%
				-5.4%	-4.8%	3.9%	1.6%	25.5%	0.1%	19.1%	-13.2%	
	매탄 4동		2,570	2,665	2,395	2,528	2,475	2,434	2,473	2,707	2,832	+10.2%
				3.7%	-10.1%	5.6%	-2.1%	-1.7%	1.6%	9.5%	4.6%	
	원천동		16,476	17,357	17,912	17,524	20,515	20,951	21,936	23,748	24,448	+48.4%
				5.3%	3.2%	-2.2%	17.1%	2.1%	4.7%	8.3%	2.9%	
영통 1동		10,864	11,840	11,553	12,232	12,122	11,733	11,704	12,041	12,117	+11.5%	
			9.0%	-2.4%	5.9%	-0.9%	-3.2%	-0.2%	2.9%	0.6%		
영통 2동		5,961	6,269	6,734	9,518	10,232	11,162	10,748	11,976	11,088	+86.0%	
			5.2%	7.4%	41.3%	7.5%	9.1%	-3.7%	11.4%	-7.4%		
태장동		7,616	8,090	7,650	8,070	8,236	10,423	11,262	11,391	11,103	+45.8%	
			6.2%	-5.4%	5.5%	2.1%	26.6%	8.0%	1.1%	-2.5%		

### 3) 사업체수증감률

사업체수 증감률은 최근에 발표된 국가도시재생기본방침과 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행령 제17조에서 제시된 쇠퇴지표이다. 수원시의 행정동별 사업체수의 최근 10년간 변화를 살펴보면 장안구의 경우 10개 중 5개 동이 10년 전보다 감소한 것으로 나타났으며, 권선구는 11개 중 5개 동이 감소하였다. 또한 팔달구의 경우 10개 중 5개 동이 영통구는 8개 중 3개 동이 감소하였다.

〈표 4-14〉 수원시 행정동의 사업체수 변화율(최근 10년간)

	장안구(10)	권선구(11)	팔달구(10)	영통구(8)
+ 50%~		곡선동(+141.5%) 평동(+82.3%) 서둔동(+60.4%)		영통1동(+540.1%) 태장동(+66.6%)
+ 25~50%	송죽동(+39.9%) 조원2동(+29.8%) 정자3동(+22.2%)	입북동(+37.5%) 구운동(+32.5%)	우만2동(+38.9%)	원천동(+29.6%)
+ 0~25%	율천동(+13.1%) 정자2동(+2.8%)	금호동(+17.1%)	매산동(+18.1%) 화서2동(+15.6%) 우만1동(+4.8%) 인계동(+4.7%)	매탄3동(+15.8%) 매탄1동(+12.9%)
- 0~25%	조원1동(-1.8%) 과장동(-3.5%) 영화동(-7.9%) 연무동(-15.2%)	권선1동(-1.1%) 세류2동(-3.0%) 세류3동(-10.6%)	화서1동(-8.4%) 지동(-20.3%) 매교동(-21.8%)	매탄4동(-2.9%) 매탄2동(-3.0%) 영통2동(-15.2%)
- 25~50%		권선2동(-28.4%)	행궁동(-27.8%) 고등동(-34.1%)	
- 50%~	정자1동(-50.3%)	세류1동(-55.8%)		

〈표 4-15〉 장안구와 권선구 행정동별 사업체수 변화(자료: 수원시 통계연보)

구분	최근 10년간 사업체수 변화										증감률	
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년		
장안구	파장동	1,695	1,604	1,572	1,611	1,587	1,608	1,513	1,569	1,596	1,635	-3.5%
			-5.4%	-2.0%	2.5%	-1.5%	1.3%	-5.9%	3.7%	1.7%	2.4%	
	울천동	1,424	1,260	1,272	1,199	1,285	1,331	1,385	1,466	1,570	1,610	+13.1%
			-11.5%	1.0%	-5.7%	7.2%	3.6%	4.1%	5.8%	7.1%	2.5%	
	정자 1동		886	833	827	816	849	820	845	867	881	-50.3%
				-6.0%	-0.7%	-1.3%	4.0%	-3.4%	3.0%	2.6%	1.6%	
	정자 2동	1,410	1,380	1,317	1,339	1,341	1,380	1,316	1,392	1,389	1,450	+2.8%
			-2.1%	-4.6%	1.7%	0.1%	2.9%	-4.6%	5.8%	-0.2%	4.4%	
	정자 3동		1,313	1,365	1,384	1,406	1,449	1,463	1,520	1,575	1,605	+22.2%
				4.0%	1.4%	1.6%	3.1%	1.0%	3.9%	3.6%	1.9%	
영화동	2,342	2,326	2,261	2,261	2,176	2,160	1,992	2,059	2,089	2,158	-7.9%	
		-0.7%	-2.8%	0.0%	-3.8%	-0.7%	-7.8%	3.4%	1.5%	3.3%		
송죽동	1,358	1,346	1,347	1,305	1,344	1,400	1,329	1,333	1,886	1,900	+39.9%	
		-0.9%	0.1%	-3.1%	3.0%	4.2%	-5.1%	0.3%	41.5%	0.7%		
조원 1동		1,458	1,414	1,423	1,423	1,464	1,344	1,395	1,409	1,432	-1.8%	
			-3.0%	0.6%	0.0%	2.9%	-8.2%	3.8%	1.0%	1.6%		
조원 2동		460	478	502	513	521	524	525	551	597	+29.8%	
			3.9%	5.0%	2.2%	1.6%	0.6%	0.2%	5.0%	8.3%		
연무동	1,425	1,321	1,342	1,287	1,275	1,308	1,216	1,221	1,184	1,209	-15.2%	
		-7.3%	1.6%	-4.1%	-0.9%	2.6%	-7.0%	0.4%	-3.0%	2.1%		
권선구	세류 1동	536	509	500	463	465	477	429	264	211	237	-55.8%
			-5.0%	-1.8%	-7.4%	0.4%	2.6%	-10.1%	-38.5%	-20.1%	12.3%	
	세류 2동	1,698	1,734	1,722	1,663	1,595	1,596	1,559	1,581	1,569	1,647	-3.0%
			2.1%	-0.7%	-3.4%	-4.1%	0.1%	-2.3%	1.4%	-0.8%	5.0%	
	세류 3동	1,613	1,552	1,502	1,413	1,392	1,422	1,383	1,358	1,384	1,442	-10.6%
			-3.8%	-3.2%	-5.9%	-1.5%	2.2%	-2.7%	-1.8%	1.9%	4.2%	
	평동	1,518	1,506	1,563	1,652	1,753	1,866	2,170	2,226	2,429	2,767	+82.3%
			-0.8%	3.8%	5.7%	6.1%	6.4%	16.3%	2.6%	9.1%	13.9%	
	서둔동	1,245	1,377	1,403	1,479	1,626	1,772	1,797	1,848	1,855	1,997	+60.4%
			10.6%	1.9%	5.4%	9.9%	9.0%	1.4%	2.8%	0.4%	7.7%	
구운동		1,094	1,160	1,273	1,252	1,316	1,369	1,383	1,387	1,479	+35.2%	
			6.0%	9.7%	-1.6%	5.1%	4.0%	1.0%	0.3%	6.6%		
금호동		1,036	1,043	1,019	989	1,033	1,018	1,013	993	1,213	+17.1%	
			0.7%	-2.3%	-2.9%	4.4%	-1.5%	-0.5%	-2.0%	22.2%		
권선 1동		2,784	2,606	2,525	2,564	2,614	2,632	2,599	2,585	2,753	-1.1%	
			-6.4%	-3.1%	1.5%	2.0%	0.7%	-1.3%	-0.5%	6.5%		
권선 2동		2,001	1,924	1,876	1,773	1,496	1,708	1,658	1,240	1,433	-28.4%	
			-3.8%	-2.5%	-5.5%	-15.6%	14.2%	-2.9%	-25.2%	15.6%		
곡선동		631	706	820	1,021	1,180	1,248	1,311	1,400	1,524	+141.5%	
			11.9%	16.1%	24.5%	15.6%	5.8%	5.0%	6.8%	8.9%		
입북동	379	358	350	425	437	436	454	490	459	521	+37.5%	
		-5.5%	-2.2%	21.4%	2.8%	-0.2%	4.1%	7.9%	-6.3%	13.5%		

〈표 4-16〉 팔달구와 영통구 행정동별 사업체수 변화(자료: 수원시 통계연보)

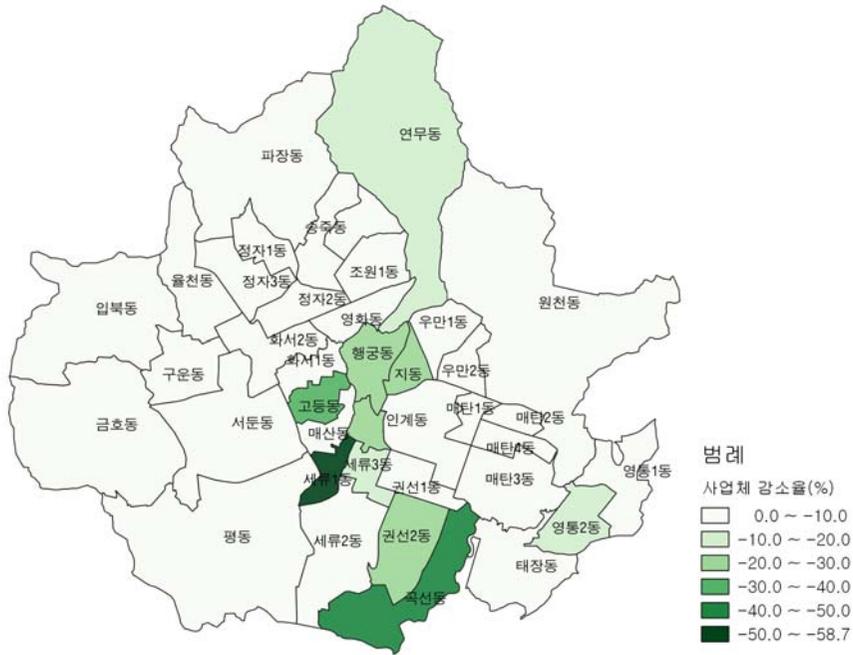
구분	최근 10년간 사업체수 변화										증감률	
	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년		
팔달구	행궁동	3,445	3,364	3,122	2,851	2,714	2,689	2,537	2,360	2,397	2,486	-27.8%
			-2.4%	-7.2%	-8.7%	-4.8%	-0.9%	-5.7%	-7.0%	1.6%	3.7%	
	매교동	1,450	1,404	1,413	1,340	1,288	1,195	1,087	1,047	1,051	1,134	-21.8%
			-3.2%	0.6%	-5.2%	-3.9%	-7.2%	-9.0%	-3.7%	0.4%	7.9%	
	매산동	2,061	2,197	2,263	2,107	2,151	2,212	2,204	2,174	2,232	2,434	+18.1%
			6.6%	3.0%	-6.9%	2.1%	2.8%	-0.4%	-1.4%	2.7%	9.1%	
	고등동	1,018	985	1,008	963	971	960	920	820	680	671	-34.1%
			-3.2%	2.3%	-4.5%	0.8%	-1.1%	-4.2%	-10.9%	-17.1%	-1.3%	
	화서1동	1,494	1,436	1,420	1,368	1,305	1,311	1,296	1,294	1,302	1,369	-8.4%
			-3.9%	-1.1%	-3.7%	-4.6%	0.5%	-1.1%	-0.2%	0.6%	5.1%	
	화서2동	799	841	838	786	765	735	748	775	840	924	+15.6%
			5.3%	-0.4%	-6.2%	-2.7%	-3.9%	1.8%	3.6%	8.4%	10.0%	
지동	1,213	1,165	1,170	1,077	1,041	1,039	985	970	963	967	-20.3%	
		-4.0%	0.4%	-7.9%	-3.3%	-0.2%	-5.2%	-1.5%	-0.7%	0.4%		
우만1동	1,320	1,302	1,293	1,356	1,313	1,343	1,325	1,365	1,344	1,383	+4.8%	
		-1.4%	-0.7%	4.9%	-3.2%	2.3%	-1.3%	3.0%	-1.5%	2.9%		
우만2동	578	607	641	694	706	716	715	705	732	803	+38.9%	
		5.0%	5.6%	8.3%	1.7%	1.4%	-0.1%	-1.4%	3.8%	9.7%		
인계동	5,050	4,910	4,775	4,656	4,604	4,642	4,539	4,503	4,755	5,286	+4.7%	
		-2.8%	-2.7%	-2.5%	-1.1%	0.8%	-2.2%	-0.8%	5.6%	11.2%		
영통구	매탄1동	692	669	634	675	756	776	750	739	753	781	+12.9%
			-3.3%	-5.2%	6.5%	12.0%	2.6%	-3.4%	-1.5%	1.9%	3.7%	
	매탄2동	1,074	1,097	1,048	1,045	1,023	1,045	999	973	998	1,042	-3.0%
			2.1%	-4.5%	-0.3%	-2.1%	2.2%	-4.4%	-2.6%	2.6%	4.4%	
	매탄3동		1,481	1,436	1,453	1,457	1,496	1,558	1,582	1,639	1,715	+15.8%
				-3.0%	1.2%	0.3%	2.7%	4.1%	1.5%	3.6%	4.6%	
	매탄4동	894	924	928	874	877	862	829	831	868	868	-2.9%
			3.4%	0.4%	-5.8%	0.3%	-1.7%	-3.8%	0.2%	4.5%	0.0%	
	원천동	1,595	1,660	1,712	1,667	1,619	1,830	1,738	1,830	1,947	2,067	+29.6%
		4.1%	3.1%	-2.6%	-2.9%	13.0%	-5.0%	5.3%	6.4%	6.2%		
영통1동	406	2,195	2,219	2,207	2,303	2,392	2,321	2,347	2,463	2,599	+540.1%	
		440.6%	1.1%	-0.5%	4.3%	3.9%	-3.0%	1.1%	4.9%	5.5%		
영통2동	2,066	1,166	1,212	1,274	1,558	1,595	1,589	1,579	1,663	1,753	-15.2%	
		-43.6%	3.9%	5.1%	22.3%	2.4%	-0.4%	-0.6%	5.3%	5.4%		
태장동		999	1,121	1,138	1,148	1,188	1,458	1,513	1,589	1,654	+65.6%	
			12.2%	1.5%	0.9%	3.5%	22.7%	3.8%	5.0%	4.1%		

「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행령 제17조에서 제시된 최근 10년 간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 총 사업체수 비율을 살펴보면, 권선구 세류1동(-58.7%)이 가장 많이 사업체수가 감소한 것으로 나타났다. 다음으로 고등동(-34.1%), 행궁동(-29.5%), 권선2동(-28.4%), 지동(-23.3%), 매교동(-22.3%), 연무동(-17.8%), 영통2동(-15.2%), 세류3동(-10.6%) 등의 순으로 사업체수 감소가 많은 것으로 나타났다.

〈표 4-17〉 행정동별 사업체수 변화율

구분	최고치 (최근 10년 간)		변화율 (%)	구분	최고치 (최근 10년 간)		변화율 (%)		
	연도	사업체수			연도	사업체수			
장안구	과장동	2001	1,706	-4.2	팔달구	행궁동	2001	3,526	-29.5
	율천동	2011	1,610	0.0		매교동	2001	1,459	-22.3
	정자1동	2003	886	-0.6		매산동	2011	2,434	0.0
	정자2동	2001	1,459	-0.6		고등동	2002	1,018	-34.1
	정자3동	2011	1,605	0.0		화서1동	2001	1,494	-9.3
	영화동	2002	2,342	-7.9		화서2동	2011	924	0.0
	송죽동	2011	1,900	0.0		지동	2001	1,260	-23.3
	조원1동	2007	1,464	-2.2		우만1동	2011	1,383	0.0
	조원2동	2011	597	0.0		우만2동	2011	803	0.0
	연무동	2001	1,471	-17.8		인계동	2011	5,286	0.0
권선구	세류1동	2001	574	-58.7	영통구	매탄1동	2011	781	0.0
	세류2동	2001	1,747	-5.7		매탄2동	2003	1,097	-5.0
	세류3동	2002	1,613	-10.6		매탄3동	2011	1,715	0.0
	평동	2011	2,767	0.0		매탄4동	2004	928	-6.5
	서둔동	2011	1,997	0.0		원천동	2011	2,067	0.0
	구운동	2011	1,479	0.0		영통1동	2011	2,599	0.0
	금호동	2011	1,213	0.0		영통2동	2002	2,066	-15.2
	권선1동	2003	2,784	-1.1		태장동	2011	1,654	0.0
	권선2동	2003	2,001	-28.4					
	곡선동	2011	1,524	0.0					
입북동	2011	521	0.0						

자료: 수원시 통계연보.



〈그림 4-5〉 최근 10년 간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 사업체수 비율

### 3. 물리·환경 부문

#### 1) 노후건축물 비율

노후건축물 비율은 도시의 쇠퇴를 진단하는데 가장 기본적으로 사용되는 지표이자 도시를 방문했을 때 가장 직접적·시각적으로 도시의 쇠퇴를 알 수 있는 지표이다. 노후건축물을 통해 쇠퇴를 진단하는 기준의 산출식의 경우 도시재생사업단(2010)은 20년 이상 된 주택을 노후주택으로 정의하여 기준식을 산출하였으며, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 역시 준공된 후 20년이 지난 건축물을 노후주택으로 생각하고 기준을 제시하였다. 따라서 준공 후 최소 20년 이상의 건축물을 노후주택으로 생각할 수 있으며, 필요에 따라 30년 또는 40년 이상의 건축물을 노후건축물 기준으로 정할 수 있다.

이에 따라 20년, 30년, 40년 이상 건축물 비율을 각각 살펴보면, 20년 이상 건축물의 경우 매탄4동이 61.3%로 가장 많았고, 정자1동(61.1%), 행궁동(61.0%), 세류2동(54.2%), 지동(53.6%) 등의 순으로 20년 이상의 노후건축물 비율이 높은 것으로 나타났다.

〈표 4-18〉 노후건축물 비율 상위 10개 동

순위	20년 이상 건축물 비율		30년 이상 건축물 비율		40년 이상 건축물 비율		
	행정동	비율	행정동	비율	행정동	비율	
상위	1	매탄4동	61.3%	행궁동	37.1%	행궁동	13.8%
	2	정자1동	61.1%	매교동	24.2%	지동	6.0%
	3	행궁동	61.0%	지동	23.5%	매교동	4.5%
	4	세류2동	54.2%	고등동	18.8%	매산동	3.2%
	5	지동	53.6%	세류1동	11.8%	세류1동	1.6%
	6	세류1동	50.0%	매산동	11.7%	연무동	1.3%
	7	연무동	47.5%	세류2동	9.6%	평동	1.2%
	8	매교동	47.0%	과장동	9.4%	영화동	1.2%
	9	매탄1동	46.6%	영화동	9.0%	인계동	1.1%
	10	고등동	45.0%	연무동	7.4%	세류2동	1.0%

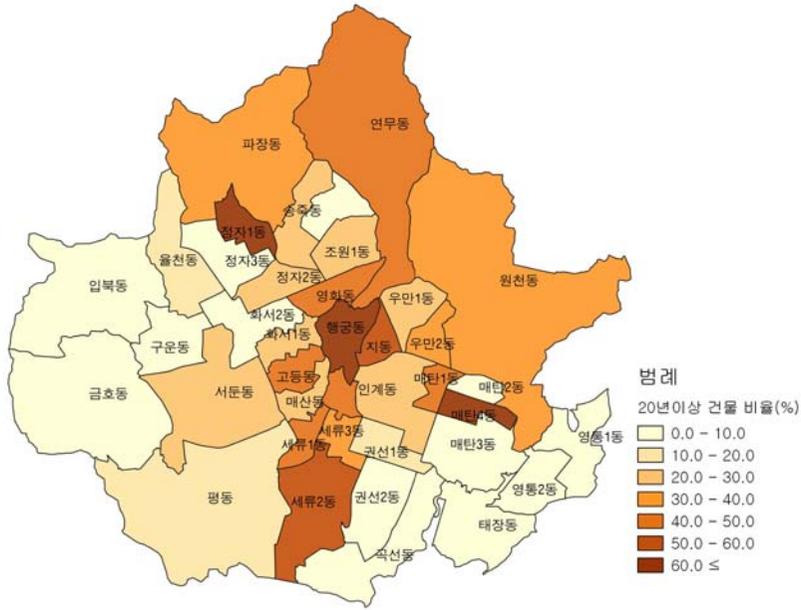
30년 이상 건축물 비율은 행궁동(37.1%)이 가장 높게 나타났다. 그 뒤로 매교동(24.2%), 지동(23.5%), 고등동(18.8%), 세류1동(11.8%) 등이 30년 이상 건축물 비율이 높게 나타났다. 40년 이상 건축물 비율 역시 행궁동(13.8%)이 가장 높았으며, 지동(6.0%), 매교동(4.5%), 매산동(3.2%) 등이 비교적 높게 나타났다.

〈표 4-19〉 장안구·팔달구 연도별 건축 수

구분	연도별 건축 수						20년 이상 건축물 비율	30년 이상 건축물 비율	40년 이상 건축물 비율	
	~1959	1960~1969	1970~1979	1980~1989	1990~1999	2000~				
장안구	과장동	16	22	381	1269	2191	570	37.9%	9.4%	0.9%
	울천동	0	0	0	1374	2908	6089	13.2%	0.0%	0.0%
	정자1동	0	0	77	4205	1613	1112	61.1%	1.1%	0.0%
	정자2동	0	0	238	1649	3906	2674	22.3%	2.8%	0.0%
	정자3동	0	0	0	0	5064	7121	0.0%	0.0%	0.0%
	영화동	0	46	308	1302	1502	771	42.1%	9.0%	1.2%
	송죽동	0	0	59	909	2145	1453	21.2%	1.3%	0.0%
	조원1동	0	0	93	2140	2120	3327	29.1%	1.2%	0.0%
	조원2동	0	0	0	0	5214	490	0.0%	0.0%	0.0%
연무동	7	58	309	2032	2408	252	47.5%	7.4%	1.3%	
권선구	세류1동	0	14	87	327	283	145	50.0%	11.8%	1.6%
	세류2동	18	29	423	2188	1753	490	54.2%	9.6%	1.0%
	세류3동	0	6	252	1455	2067	1100	35.1%	5.3%	0.1%
	평동	53	62	159	773	3815	4937	10.7%	2.8%	1.2%
	서둔동	6	29	254	2207	1619	5949	24.8%	2.9%	0.3%
	구운동	6	0	9	271	4258	1436	4.8%	0.3%	0.1%
	금호동	0	0	0	223	10151	91	2.1%	0.0%	0.0%
	권선1동	0	0	0	759	2949	1195	15.5%	0.0%	0.0%
	권선2동	0	0	0	309	7804	75	3.8%	0.0%	0.0%
	곡선동	0	0	0	0	0	5222	0.0%	0.0%	0.0%
	입북동	0	0	11	243	1629	2286	6.1%	0.3%	0.0%

〈표 4-20〉 팔달구영통구 연도별 건축수

구분	연도별 건축 수						20년 이상 건축물 비율	30년 이상 건축물 비율	40년 이상 건축물 비율	
	~1959	1960~ 1969	1970~ 1979	1980~ 1989	1990~ 1999	2000~				
팔 달 구	행궁동	120	219	575	587	676	285	61.0%	37.1%	13.8%
	매교동	22	81	447	518	497	705	47.0%	24.2%	4.5%
	매산동	44	37	213	224	1480	520	20.6%	11.7%	3.2%
	고등동	0	23	693	998	1354	741	45.0%	18.8%	0.6%
	화서1동	0	0	199	1085	1868	2687	22.0%	3.4%	0.0%
	화서2동	0	0	26	112	3576	4307	1.7%	0.3%	0.0%
	지동	38	134	498	861	1075	250	53.6%	23.5%	6.0%
	우만1동	0	0	14	1537	3920	261	27.1%	0.2%	0.0%
	우만2동	0	0	0	1956	954	2615	35.4%	0.0%	0.0%
	인계동	33	65	259	1937	3834	3002	25.1%	3.9%	1.1%
영 통 구	매탄1동	0	0	55	2637	669	2416	46.6%	1.0%	0.0%
	매탄2동	0	0	0	188	2820	418	5.5%	0.0%	0.0%
	매탄3동	0	0	0	70	1646	7790	0.7%	0.0%	0.0%
	매탄4동	0	0	0	4136	2607	0	61.3%	0.0%	0.0%
	원천동	0	0	0	1620	3058	143	33.6%	0.0%	0.0%
	영통1동	0	0	0	0	10783	1422	0.0%	0.0%	0.0%
	영통2동	0	0	7	7	12087	2691	0.1%	0.0%	0.0%
	태장동	0	9	10	287	760	9316	2.9%	0.2%	0.1%



〈그림 4-6〉 20년 이상 노후건축물 비율

## 제2절 수원시 쇠퇴현황 종합

현재까지 수집한 13개 데이터를 통해 표준화점수를 활용하여 쇠퇴현황을 평가하였다. 총 13개 지표를 대상으로 결과의 신뢰성과 객관성을 확보하기 위해 표준화방법을 사용하도록 하였는데, 이는 척도가 동일한 경우라 하더라도 지표 간 단위가 상이하기 때문에 상호 비교가 어렵다는 문제점을 최소화하기 위한 것이다. 각각의 지표별 가중치는 동일하게 부여하도록 하였다.

### 1. 인구·사회부분

인구사회부분에서 가장 쇠퇴한 지역은 세류1동으로 나타났다. 5개의 지표를 표준점수화 한 결과 4.03점으로 가장 높게 나타났으며, 행궁동이 3.77점, 지동 3.64점의 순으로 나타났다. 구별로 쇠퇴지역 현황을 살펴보면 권선구는 세류 1,2,3동의 쇠퇴가 심각한 것으로 나타났으며, 장안구에서는 연무동과 파장동의 쇠퇴점수가 다른 지역보다 높게 나타났다. 팔달구에서는 행궁동, 지동, 고등동, 우만1동, 매교동 등 5개 지역의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타났으나 영통구에서는 1개 지역도 10위권 안에 들지 못했다.

〈표 4-21〉 인구·사회부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 등)

순위	구분		Z-Score					누적점수 (표준정규누적분포값)					누적 값
			①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	
1	권선구	세류1동	2.17	3.39	1.92	1.75	-1.22	0.99	1.00	0.97	0.96	0.11	4.03
2	팔달구	행궁동	0.84	2.57	3.45	1.75	-2.06	0.80	0.99	1.00	0.96	0.02	3.77
3	팔달구	지동	0.70	1.76	1.34	2.00	-1.78	0.76	0.96	0.91	0.98	0.04	3.64
4	장안구	연무동	1.14	1.13	1.26	0.57	-1.78	0.87	0.87	0.90	0.71	0.04	3.39
5	권선구	세류2동	0.73	0.75	0.39	1.07	-0.47	0.77	0.77	0.65	0.86	0.32	3.37
6	장안구	과장동	1.13	1.08	0.50	0.57	-1.41	0.87	0.86	0.69	0.71	0.08	3.22
7	팔달구	고등동	-0.85	2.20	1.37	0.90	-0.66	0.20	0.99	0.92	0.82	0.26	3.17
8	팔달구	우만1동	0.60	0.45	0.24	3.18	-1.08	0.73	0.67	0.59	1.00	0.14	3.13
9	팔달구	매교동	-0.02	0.86	1.66	0.65	-1.45	0.49	0.80	0.95	0.74	0.07	3.06
10	권선구	세류3동	0.36	-0.21	0.22	0.99	-0.42	0.64	0.42	0.59	0.84	0.34	2.82

① 최근 10년간 인구증감률, ②최근 30년 최대치 대비 인구증감률, ③노령화지수, ④기초생활보장 수급자수 비율, ⑤기초노령연금지급인원 비율

〈표 4-22〉 인구·사회부문 표준점수화

구분	Z-Score					누적점수(표준정규누적분포값)					누적 값	순위	
	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤			
장안구	과장동	1.13	1.08	0.50	0.57	-1.41	0.87	0.86	0.69	0.71	0.08	3.22	6
	율천동	0.27	-0.68	-0.59	-0.53	0.56	0.61	0.25	0.28	0.30	0.71	2.14	26
	정자1동	0.40	-0.40	-0.22	-0.44	-0.71	0.66	0.34	0.41	0.33	0.24	1.98	30
	정자2동	0.43	-0.60	-0.35	-0.11	-0.19	0.67	0.28	0.36	0.46	0.42	2.19	25
	정자3동	0.55	-0.53	-0.93	-1.03	1.07	0.71	0.30	0.18	0.15	0.86	2.19	23
	영화동	0.15	-0.18	1.22	0.15	-1.17	0.56	0.43	0.89	0.56	0.12	2.56	13
	송죽동	0.20	-0.43	-0.16	-0.11	-0.42	0.58	0.33	0.44	0.46	0.34	2.14	27
	조원1동	0.51	-0.42	0.00	0.57	-0.38	0.69	0.34	0.50	0.71	0.35	2.60	12
	조원2동	0.36	-0.67	-0.36	-1.03	0.79	0.64	0.25	0.36	0.15	0.79	2.19	24
	연무동	1.14	1.13	1.26	0.57	-1.78	0.87	0.87	0.90	0.71	0.04	3.39	4
권선구	세류1동	2.17	3.39	1.92	1.75	-1.22	0.99	1.00	0.97	0.96	0.11	4.03	1
	세류2동	0.73	0.75	0.39	1.07	-0.47	0.77	0.77	0.65	0.86	0.32	3.37	5
	세류3동	0.36	-0.21	0.22	0.99	-0.42	0.64	0.42	0.59	0.84	0.34	2.82	10
	평동	-0.15	-0.40	-0.26	-0.11	-0.19	0.44	0.35	0.40	0.46	0.42	2.06	29
	서둔동	-1.75	-0.66	-0.22	0.15	-0.42	0.04	0.26	0.41	0.56	0.34	1.60	38
	구운동	0.43	-0.44	-0.22	-0.19	0.00	0.67	0.33	0.41	0.42	0.50	2.34	18
	금호동	-0.38	-0.68	-0.59	-0.27	-0.10	0.35	0.25	0.28	0.39	0.46	1.73	33
	권선1동	0.30	-0.64	-0.42	0.15	0.60	0.62	0.26	0.34	0.56	0.73	2.50	16
	권선2동	0.49	-0.66	-0.88	-1.12	0.89	0.69	0.25	0.19	0.13	0.81	2.08	28
	곡선동	-1.71	-0.68	-0.87	-0.53	1.40	0.04	0.25	0.19	0.30	0.92	1.70	34
팔달구	입북동	-2.73	-0.64	-0.81	-0.86	0.32	0.00	0.26	0.21	0.19	0.63	1.30	39
	행궁동	0.84	2.57	3.45	1.75	-2.06	0.80	0.99	1.00	0.96	0.02	3.77	2
	매교동	-0.02	0.86	1.66	0.65	-1.45	0.49	0.80	0.95	0.74	0.07	3.06	9
	매산동	-0.28	-0.62	1.23	0.15	0.04	0.39	0.27	0.89	0.56	0.52	2.62	11
	고등동	-0.85	2.20	1.37	0.90	-0.66	0.20	0.99	0.92	0.82	0.26	3.17	7
	화서1동	0.01	0.09	-0.05	0.32	-0.33	0.51	0.53	0.48	0.62	0.37	2.51	15
	화서2동	0.60	-0.46	-0.64	-1.03	0.79	0.73	0.32	0.26	0.15	0.79	2.25	20
	지동	0.70	1.76	1.34	2.00	-1.78	0.76	0.96	0.91	0.98	0.04	3.64	3
	우만1동	0.60	0.45	0.24	3.18	-1.08	0.73	0.67	0.59	1.00	0.14	3.13	8
	우만2동	-2.43	-0.36	-0.61	-1.03	1.03	0.01	0.36	0.27	0.15	0.85	1.64	37
영통구	인계동	-0.06	-0.68	-0.17	0.15	0.14	0.47	0.25	0.43	0.56	0.55	2.27	19
	매탄1동	-1.29	-0.38	-0.67	-0.78	0.79	0.10	0.35	0.25	0.22	0.79	1.70	35
	매탄2동	0.34	-0.23	-0.42	-0.36	0.46	0.63	0.41	0.34	0.36	0.68	2.42	17
	매탄3동	-0.59	-0.60	-0.89	-0.78	1.21	0.28	0.27	0.19	0.22	0.89	1.84	31
	매탄4동	0.72	0.06	-0.74	-0.69	0.70	0.77	0.52	0.23	0.24	0.76	2.52	14
	원천동	-1.54	-0.68	-0.65	-0.61	1.31	0.06	0.25	0.26	0.27	0.90	1.74	32
	영통1동	0.50	-0.40	-1.02	-1.12	1.40	0.69	0.35	0.15	0.13	0.92	2.24	22
	영통2동	0.54	-0.35	-1.10	-1.20	1.45	0.71	0.36	0.13	0.12	0.93	2.24	21
	태장동	-0.72	-0.68	-0.97	-1.12	1.31	0.24	0.25	0.16	0.13	0.90	1.69	36

① 최근 10년간 인구증감률, ②최근 30년 최대치 대비 인구증감률, ③노령화지수, ④기초생활보장 수급자수 비율, ⑤기초노령연금지급인원 비율

## 2. 산업·경제부문

산업·경제부문에서는 고등동이 3.87점으로 가장 높게 나타났다. 다음으로 세류1동(3.84점), 권선2동(3.65점), 행궁동(3.33점), 매교동(3.29점) 등의 순으로 나타났다. 구별로 살펴보면 팔달구가 고등동, 행궁동, 매교동, 화서1동, 지동 등 쇠퇴도가 상대적으로 높은 상위 10위 안에 5개동이 포함되었으며, 권선구는 세류1동, 권선2동, 세류3동 등 3개동이 포함되었다. 장안구는 연무동, 영통구는 매탄4동이 산업·경제부문에서 쇠퇴도가 다른 지역보다 높게 나타났다.

〈표 4-23〉 산업·경제부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 동)

순위	구분		Z-Score					누적점수 (표준정규누적분포값)					누적값
			①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	
1	팔달구	고등동	0.79	0.60	0.41	0.56	2.10	0.79	0.73	0.66	0.71	0.98	3.87
2	권선구	세류1동	0.69	0.38	0.38	0.80	4.03	0.76	0.65	0.65	0.79	1.00	3.84
3	권선구	권선2동	0.61	0.35	0.36	0.50	1.65	0.73	0.64	0.64	0.69	0.95	3.65
4	팔달구	행궁동	-0.61	0.61	0.46	0.50	1.74	0.27	0.73	0.68	0.69	0.96	3.33
5	팔달구	매교동	-0.14	0.37	0.40	0.43	1.18	0.45	0.65	0.66	0.67	0.88	3.29
6	권선구	세류3동	0.62	0.57	0.23	0.31	0.26	0.73	0.72	0.59	0.62	0.60	3.26
7	팔달구	화서1동	0.74	0.62	0.19	0.28	0.16	0.77	0.73	0.58	0.61	0.56	3.25
8	장안구	연무동	0.30	0.24	0.23	0.36	0.83	0.62	0.59	0.59	0.64	0.80	3.24
9	팔달구	지동	0.14	0.10	0.15	0.41	1.26	0.56	0.54	0.56	0.66	0.90	3.21
10	영통구	매탄4동	0.83	0.52	0.24	0.22	-0.06	0.80	0.70	0.59	0.59	0.48	3.15

① 1000명당 종사자수, ②사업체당 종사자수, ③최근 10년간 종사자수 변화, ④최근 10년간 사업체수 변화, ⑤최근 10년간 최대치 대비 사업체수 비율

〈표 4-24〉 산업경제부문 표준점수화

구분	Z-Score					누적점수(표준정규누적분포값)					누적 값	순위	
	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤			
장안 구	파장동	-0.59	-0.11	0.12	0.23	-0.24	0.28	0.45	0.55	0.59	0.41	2.28	30
	울천동	0.73	0.37	0.32	0.05	-0.57	0.77	0.65	0.62	0.52	0.29	2.84	18
	정자1동	0.56	0.15	0.34	0.74	-0.52	0.71	0.56	0.63	0.77	0.30	2.98	13
	정자2동	0.60	0.37	0.31	0.16	-0.52	0.73	0.64	0.62	0.56	0.30	2.86	17
	정자3동	0.57	0.12	0.14	-0.05	-0.57	0.72	0.55	0.55	0.48	0.29	2.58	24
	영화동	-0.06	0.41	0.34	0.28	0.05	0.48	0.66	0.63	0.61	0.52	2.90	15
	송죽동	-0.15	0.39	0.13	-0.25	-0.57	0.44	0.65	0.55	0.40	0.29	2.33	29
	조원1동	0.59	0.37	0.19	0.21	-0.40	0.72	0.64	0.58	0.58	0.35	2.87	16
	조원2동	0.54	-0.11	-0.02	-0.14	-0.57	0.70	0.46	0.49	0.45	0.29	2.38	28
권선 구	연무동	0.30	0.24	0.23	0.36	0.83	0.62	0.59	0.59	0.64	0.80	3.24	8
	세류1동	0.69	0.38	0.38	0.80	4.03	0.76	0.65	0.65	0.79	1.00	3.84	2
	세류2동	0.56	0.55	0.23	0.22	-0.12	0.71	0.71	0.59	0.59	0.45	3.05	11
	세류3동	0.62	0.57	0.23	0.31	0.26	0.73	0.72	0.59	0.62	0.60	3.26	6
	평동	-0.63	-0.21	-0.42	-0.71	-0.57	0.26	0.42	0.34	0.24	0.29	1.54	36
	서둔동	0.96	0.60	-0.07	-0.47	-0.57	0.83	0.72	0.47	0.32	0.29	2.63	23
	구운동	0.46	0.38	-0.22	0.50	-0.57	0.68	0.65	0.41	0.69	0.29	2.71	22
	금호동	0.19	-0.05	0.18	0.00	-0.57	0.58	0.48	0.57	0.50	0.29	2.41	27
	권선1동	-0.46	0.29	0.25	0.20	-0.48	0.32	0.61	0.60	0.58	0.31	2.43	26
	권선2동	0.61	0.35	0.36	0.50	1.65	0.73	0.64	0.64	0.69	0.95	3.65	3
	곡선동	0.52	0.39	-0.35	0.60	-0.57	0.70	0.65	0.36	0.73	0.29	2.72	21
팔달 구	입북동	0.79	0.51	0.14	-0.22	-0.57	0.79	0.70	0.56	0.41	0.29	2.74	19
	행궁동	-0.61	0.61	0.46	0.50	1.74	0.27	0.73	0.68	0.69	0.96	3.33	4
	매교동	-0.14	0.37	0.40	0.43	1.18	0.45	0.65	0.66	0.67	0.88	3.29	5
	매산동	-2.29	0.09	0.17	-0.01	-0.57	0.01	0.54	0.57	0.50	0.29	1.90	34
	고등동	0.79	0.60	0.41	0.56	2.10	0.79	0.73	0.66	0.71	0.98	3.87	1
	화서1동	0.74	0.62	0.19	0.28	0.16	0.77	0.73	0.58	0.61	0.56	3.25	7
	화서2동	0.73	0.30	0.13	0.02	-0.57	0.77	0.62	0.55	0.51	0.29	2.73	20
	지동	0.14	0.10	0.15	0.41	1.26	0.56	0.54	0.56	0.66	0.90	3.21	9
영통 구	우만1동	0.26	0.23	0.06	0.14	-0.57	0.60	0.59	0.52	0.55	0.29	2.55	25
	우만2동	0.12	-0.25	0.00	-0.24	-0.57	0.55	0.40	0.50	0.41	0.29	2.14	31
	인계동	-2.17	-0.34	0.25	0.14	-0.57	0.01	0.37	0.60	0.56	0.29	1.82	35
	매탄1동	-1.86	-3.67	-5.96	0.05	-0.57	0.03	0.00	0.00	0.52	0.29	0.84	39
	매탄2동	0.44	0.43	0.40	0.22	-0.18	0.67	0.67	0.66	0.59	0.43	3.01	12
	매탄3동	-3.13	-4.25	0.17	0.02	-0.57	0.00	0.00	0.57	0.51	0.29	1.36	38
	매탄4동	0.83	0.52	0.24	0.22	-0.06	0.80	0.70	0.59	0.59	0.48	3.15	10
	원천동	-2.13	-1.23	0.03	-0.14	-0.57	0.02	0.11	0.51	0.45	0.29	1.37	37
	영통1동	0.23	0.23	0.23	-5.74	-0.57	0.59	0.59	0.59	0.00	0.29	2.06	33
	영통2동	0.39	-0.11	-0.18	0.36	0.62	0.65	0.46	0.43	0.64	0.73	2.91	14
태장동	0.24	-0.19	0.04	-0.53	-0.57	0.59	0.43	0.52	0.30	0.29	2.12	32	

① 1000명당 종사자수, ②사업체당 종사자수, ③최근 10년간 종사자수 변화, ④최근 10년간 사업체수 변화, ⑤최근 10년간 최대치 대비 사업체수 비율

### 3. 물리·환경부문

물리·환경부문에서는 행궁동(2.96점)이 가장 쇠퇴한 것으로 나타났다. 팔달구는 행궁동을 비롯하여 지동, 매교동, 고등동, 매산동 등 화성(華城) 성곽 내외 지역의 노후건축물 비율이 높은 것으로 나타났다. 권선구는 세류1동과 세류2동의 물리·환경부문의 쇠퇴가 심각한 것으로 나타났으며, 장안구는 연무동과 영화동, 파장동이 다른 지역에 비해 건물노후도가 심각한 것으로 나타났다.

〈표 4-25〉 물리·환경부문 쇠퇴지표 표준점수화(상위10개 동)

순위	구분		Z-Score			누적점수 (표준정규누적분포값)			누적값
			①	②	③	①	②	③	
1	팔달구	행궁동	1.75	3.88	5.20	0.96	1.00	1.00	2.96
2	팔달구	지동	1.39	2.24	2.04	0.92	0.99	0.98	2.88
3	팔달구	매교동	1.07	2.33	1.44	0.86	0.99	0.92	2.77
4	권선구	세류1동	1.22	0.84	0.26	0.89	0.80	0.60	2.29
5	팔달구	고등동	0.97	1.68	-0.14	0.84	0.95	0.44	2.23
6	권선구	세류2동	1.42	0.57	0.02	0.92	0.72	0.51	2.15
7	장안구	연무동	1.10	0.31	0.14	0.86	0.62	0.56	2.04
8	팔달구	매산동	-0.21	0.82	0.91	0.42	0.79	0.82	2.03
9	장안구	영화동	0.83	0.50	0.10	0.80	0.69	0.54	2.03
10	장안구	파장동	0.63	0.55	-0.02	0.74	0.71	0.49	1.94

① 노후건축물 비율(20년), ②노후건축물 비율(30년), ③노후건축물 비율(40년)

〈표 4-26〉 물리·환경부문 표준점수화

구분	Z-Score			누적점수(표준정규누적분포값)			누적값	순위	
	①	②	③	①	②	③			
장안구	과장동	0.63	0.55	-0.02	0.74	0.71	0.49	1.94	10
	율천동	-0.57	-0.58	-0.38	0.29	0.28	0.35	0.92	26
	정자1동	1.75	-0.45	-0.38	0.96	0.33	0.35	1.64	11
	정자2동	-0.13	-0.25	-0.38	0.45	0.40	0.35	1.20	21
	정자3동	-1.21	-0.58	-0.38	0.11	0.28	0.35	0.74	36
	영화동	0.83	0.50	0.10	0.80	0.69	0.54	2.03	9
	송죽동	-0.18	-0.43	-0.38	0.43	0.33	0.35	1.11	24
	조원1동	0.20	-0.44	-0.38	0.58	0.33	0.35	1.26	19
	조원2동	-1.21	-0.58	-0.38	0.11	0.28	0.35	0.74	36
권선구	연무동	1.10	0.31	0.14	0.86	0.62	0.56	2.04	7
	세류1동	1.22	0.84	0.26	0.89	0.80	0.60	2.29	4
	세류2동	1.42	0.57	0.02	0.92	0.72	0.51	2.15	6
	세류3동	0.49	0.05	-0.34	0.69	0.52	0.37	1.58	13
	평동	-0.69	-0.25	0.10	0.25	0.40	0.54	1.19	22
	서둔동	0.00	-0.24	-0.26	0.50	0.41	0.40	1.30	17
	구운동	-0.97	-0.55	-0.34	0.17	0.29	0.37	0.82	28
	금호동	-1.10	-0.58	-0.38	0.13	0.28	0.35	0.76	33
	권선1동	-0.46	-0.58	-0.38	0.32	0.28	0.35	0.95	25
	권선2동	-1.02	-0.58	-0.38	0.15	0.28	0.35	0.78	31
	곡선동	-1.21	-0.58	-0.38	0.11	0.28	0.35	0.74	36
	입북동	-0.91	-0.55	-0.38	0.18	0.29	0.35	0.82	27
팔달구	행궁동	1.75	3.88	5.20	0.96	1.00	1.00	2.96	1
	매교동	1.07	2.33	1.44	0.86	0.99	0.92	2.77	3
	매산동	-0.21	0.82	0.91	0.42	0.79	0.82	2.03	8
	고등동	0.97	1.68	-0.14	0.84	0.95	0.44	2.23	5
	화서1동	-0.14	-0.18	-0.38	0.44	0.43	0.35	1.23	20
	화서2동	-1.12	-0.55	-0.38	0.13	0.29	0.35	0.77	32
	지동	1.39	2.24	2.04	0.92	0.99	0.98	2.88	2
	우만1동	0.11	-0.56	-0.38	0.54	0.29	0.35	1.18	23
	우만2동	0.51	-0.58	-0.38	0.69	0.28	0.35	1.32	16
	인계동	0.01	-0.12	0.06	0.50	0.45	0.52	1.48	15
영동구	매탄1동	1.05	-0.46	-0.38	0.85	0.32	0.35	1.53	14
	매탄2동	-0.94	-0.58	-0.38	0.17	0.28	0.35	0.80	29
	매탄3동	-1.17	-0.58	-0.38	0.12	0.28	0.35	0.75	34
	매탄4동	1.76	-0.58	-0.38	0.96	0.28	0.35	1.59	12
	원천동	0.42	-0.58	-0.38	0.66	0.28	0.35	1.29	18
	영통1동	-1.21	-0.58	-0.38	0.11	0.28	0.35	0.74	36
	영통2동	-1.20	-0.58	-0.38	0.11	0.28	0.35	0.74	35
	태장동	-1.07	-0.56	-0.34	0.14	0.29	0.37	0.80	30

①노후건축물 비율(20년), ②노후건축물 비율(30년), ③노후건축물 비율(40년)

## 4. 종합평가

쇠퇴현황지표를 바탕으로 표준화점수를 종합해 본 결과 세류1동(10.15점)이 가장 쇠퇴점수가 높은 것으로 나타났다. 다음으로 행궁동(10.05점), 지동(9.74점), 고등동(9.27점), 매교동(9.12점), 연무동(8.66점) 등의 순으로 쇠퇴가 심각한 것으로 나타났다. 수원시의 주요 쇠퇴지역 분포 현황을 살펴보면 행궁동을 중심으로 지동, 고등동, 매교동, 매산동, 영화동 등 화성성곽을 둘러싸고 있는 지역과 수원역 및 1번국도로 인해 교통이 편리하여 오래전부터 사람들이 모여 거주지를 형성하였던 세류1,2,3동 지역의 쇠퇴가 두드러지는 것으로 나타났다.

그러나 세류1동의 경우 약 23만㎡ 면적의 주거환경개선사업이 2015년 6월 준공 예정이다. 또한 고등동의 경우도 약 36만㎡ 면적의 주거환경개선사업을 추진 중이기 때문에 인구 및 사업체 수의 감소가 급격히 줄어들게 되었다. 따라서 세류1동과 고등동의 경우는 주거환경개선사업으로 인한 일시적인 쇠퇴현상이라 할 수 있다. 이를 고려하면 실질적으로 수원시에서 가장 쇠퇴가 심한 지역은 팔달구 행궁동과 지동, 매교동, 장안구 연무동 등이라 할 수 있다.

〈표 4-27〉 표준점수화 종합

구분	누적점수(표준정규누적분포값)			누적값	순위	
	인구사회	산업경제	물리환경			
장안구	과장동	3.22	2.28	1.94	7.4308	10
	울천동	2.14	2.84	0.92	5.9001	21
	정자1동	1.98	2.98	1.64	6.5958	15
	정자2동	2.19	2.86	1.20	6.2461	18
	정자3동	2.19	2.58	0.74	5.5205	28
	영화동	2.56	2.90	2.03	7.4820	9
	송죽동	2.14	2.33	1.11	5.5877	25
	조원1동	2.60	2.87	1.26	6.7282	14
	조원2동	2.19	2.38	0.74	5.3165	29
	연무동	3.39	3.24	2.04	8.6679	6
권선구	세류1동	4.03	3.84	2.29	10.1596	1
	세류2동	3.37	3.05	2.15	8.5661	7
	세류3동	2.82	3.26	1.58	7.6570	8
	평동	2.06	1.54	1.19	4.7934	35
	서둔동	1.60	2.63	1.30	5.5357	27
	구온동	2.34	2.71	0.82	5.8733	23
	금호동	1.73	2.41	0.76	4.9097	33
	권선1동	2.50	2.43	0.95	5.8878	22
	권선2동	2.08	3.65	0.78	6.5118	17
	곡선동	1.70	2.72	0.74	5.1684	30
팔달구	입북동	1.30	2.74	0.82	4.8558	34
	행궁동	3.77	3.33	2.96	10.0594	2
	매교동	3.06	3.29	2.77	9.1293	5
	매산동	2.62	1.90	2.03	6.5512	16
	고등동	3.17	3.87	2.23	9.2718	4
	화서1동	2.51	3.25	1.23	6.9887	12
	화서2동	2.25	2.73	0.77	5.7501	24
	지동	3.64	3.21	2.88	9.7408	3
	우만1동	3.13	2.55	1.18	6.8679	13
	우만2동	1.64	2.14	1.32	5.1029	31
영통구	인계동	2.27	1.82	1.48	5.5742	26
	매탄1동	1.70	0.84	1.53	4.0636	38
	매탄2동	2.42	3.01	0.80	6.2375	19
	매탄3동	1.84	1.36	0.75	3.9530	39
	매탄4동	2.52	3.15	1.59	7.2631	11
	원천동	1.74	1.37	1.29	4.4048	37
	영통1동	2.24	2.06	0.74	5.0480	32
	영통2동	2.24	2.91	0.74	5.9008	20
	태장동	1.69	2.12	0.80	4.6041	36



---

## 제5장

# 결론 및 수원시 도시재생 정책 방향 시사점

제1절 결론 및 요약

제2절 수원시 도시재생 정책방향 시사점



# 제5장 결론 및 수원시 도시재생 정책방향 시사점

## 제1절 결론 및 요약

본 연구는 도시재생특별법이 최근에 제정되는 등 도시재생 정책 변화에 대응하는 차원에서 지자체에서의 도시쇠퇴 진단을 목적으로 수원시를 대상으로 진행하였다.

우선 기존 문헌을 바탕으로 지자체 차원에서 현재 적용 가능한 쇠퇴관련 지표를 검토하였다. 쇠퇴지표는 인구변화율, 노령화지수 등의 인구·사회부문과 사업체수, 종사자수 등의 산업·경제부문, 노후건축물 등 물리·환경부문에 나누어 살펴보았으며, 이들 지표를 통해 수원시에서 도시쇠퇴가 심각한 지역을 도출하고자 하였다.

또한 현 시점에서 데이터 수집이 가능한 자료를 바탕으로 쇠퇴의 심각성을 평가하도록 하였다. 총 13개 지표의 데이터를 바탕으로 표준화점수로 환산하여 동일한 가중치로 평가하였다. 그 결과 수원 화성(華城) 주변인 행궁동, 지동, 매교동, 연무동 지역이 가장 쇠퇴한 것으로 나타났으며, 수원역 주변에 위치한 세류1동, 세류2동, 세류3동, 고등동도 다른 지역에 비해 쇠퇴도가 심각한 것으로 나타났다.

이들 지역은 200년 전부터 수원의 중심지 역할을 해왔던 화성(華城)지역과 1960년대 이후 급격히 발전한 수원역 주변 지역으로서 주변 신도시 개발로 인한 교외화, 공공기관 및 사업체의 이전, 물리적 노후화의 심화 등의 이유로 쇠퇴한 구도심 지역이다. 이 중 세류1동과 고등동의 경우 주거환경개선사업(재개발)이 진행되고 있어 물리적 환경이 개선될 것이지만, 화성(華城)이 위치하고 있는 행궁동과 지동, 연무동 등의 지역은 문화재 보호를 위한 개발규제로 쇠퇴가 더욱 심해지고 있다.

〈표 5-1〉 표준점수화 종합(상위10개 등)

순위	구분		인구사회		산업경제		물리환경		누적값	비고
			점수	순위	점수	순위	점수	순위		
1	권선구	세류1동	4.03	1	3.84	2	2.29	4	10.15	주거환경개선 사업 및 주택재개발사업 추진 중
2	팔달구	행궁동	3.77	2	3.33	4	2.96	1	10.05	
3	팔달구	지동	3.64	3	3.21	9	2.88	2	9.74	
4	팔달구	고등동	3.17	7	3.87	1	2.23	5	9.27	주거환경개선 사업 및 주택재개발사업 추진 중
5	팔달구	매교동	3.06	9	3.29	5	2.77	3	9.12	
6	장안구	연무동	3.39	4	3.24	8	2.04	7	8.66	
7	권선구	세류2동	3.37	5	3.05	11	2.15	6	8.56	
8	권선구	세류3동	2.82	10	3.26	6	1.58	13	7.65	
9	장안구	영화동	2.56	13	2.90	15	2.03	9	7.48	
10	장안구	과장동	3.22	6	2.28	30	1.94	10	7.43	

## 제2절 수원시 도시재생 정책방향 시사점

본 연구를 통해 나타난 시사점 및 수원시의 향후 도시정책 방향에 대해 살펴보면 다음과 같다.

### 1. 도시재생 관련 데이터의 수집 및 구축 필요

현재 도시재생 특별법 시행령에서 제시하고 있는 도시재생활성화지역 선정 기준은 인구변화율, 사업체수 변화율, 노후건축물 비율 중 2개의 요건을 충족하면 된다. 국토교통부에서는 도시재생종합정보시스템을 통해 지자체에서 지역의 도시쇠퇴를 진단할 수 있도록 하였는데, 수원시의 경우 3개 요건을 모두 충족하는 행정동은 9개, 2개 요건을 충족하는 경우도 9개로 총 40개 행정동 중 18개 동(45%)이 해당되는 것으로 나타났다. 하지만 이러한 기준은 선정 범위가 매우 넓고, 지자체별로 어디를 우선적으로 도시재생을 추진해야 하는지에 대해 알기가 어렵다. 이에 따라 국가도시재생 기본방침에서는 읍면동을 기준으로 조사하는 것을 기본으로 하며, 향후 구체적이고 실증적인 현황파악이 가능하도록 집계구 단위나 필지 단위 등 최소공간단위 기준으로 지표 조사와 자료 구축이 가능하도록 권고하고 있다.

본 연구에서는 인구변화율, 노령화지수, 기초생활보장수급자수, 기초노령연금수급자비 등 인구사회지표와 1,000명당 종사자수, 사업체당 종사자수, 종사자수증감률, 사업체수증감률 등 산업경제지표, 노후건축물 비율 등의 물리환경지표를 포함하여 현재 데이터 수집이 가능한 총 13개 지표로 수원시의 쇠퇴현황을 분석하였다. 이러한 지표를 바탕으로 수원시의 쇠퇴현황을 종합적으로 분석하기 위한 지표를 추가적으로 발굴하고 집계구 단위 등 보다 세밀하게 쇠퇴현황을 분석할 수 있도록 자료수집 및 체계를 구축해 나갈 필요가 있다. 그러나 지표만 가지고는 그 지역의 도시쇠퇴 원인을 파악하기는 어렵다. 대내외적인 도시쇠퇴원인을 지역에서 심층적으로 살펴보고 이에 대한 종합적 진단을 토대

로 도시재생이 이루어질 수 있도록 해야 한다.

도시쇠퇴 지표 뿐 아니라 도시재생을 위한 지역의 잠재적인 자원 발굴도 이루어져야 한다. 수원시의 대표적인 쇠퇴지역으로 도출된 행궁동 일원의 경우 역사적인 문화재와 더불어 벽화골목, 팔부자 거리 등 스토리텔링이 가능한 다양한 자원이 풍부하며, 그 동안의 마을만들기 경험으로 주민조직 기반이 잘 갖추어져 있다. 수원시를 비롯한 기초자치체에서는 이러한 유무형의 다양한 잠재적 자원과 중앙정부의 다양한 지원 사업 등을 고려하고, 지자체에서의 지원방안을 모색하는 등 종합적으로 추진 할 필요가 있다.

## 2. 수원형 도시재생 지원시스템 구축

수원시는 전국의 기초자치단체 중에서 도시재생과 마을만들기에 가장 앞서나가는 곳이다. 2010년부터 시작된 수원형 마을르네상스 추진은 조례 제정부서 행정전담부서인 ‘마을만들기추진단’, 중간지원조직인 ‘마을르네상스센터’설립, 전문가로 구성된 좋은마을만들기위원회 발족 등 종합적인 지원체계를 구축하여 교육, 공모사업 등 다양하게 지원하고 있다. 경기도 31개 시·군중에서 전담조직과 중간지원조직 등을 동시에 갖추고 체계적으로 지원하는 곳은 수원시뿐이며, 전국을 대상으로 찾아봐도 찾기 힘든 실정이다.

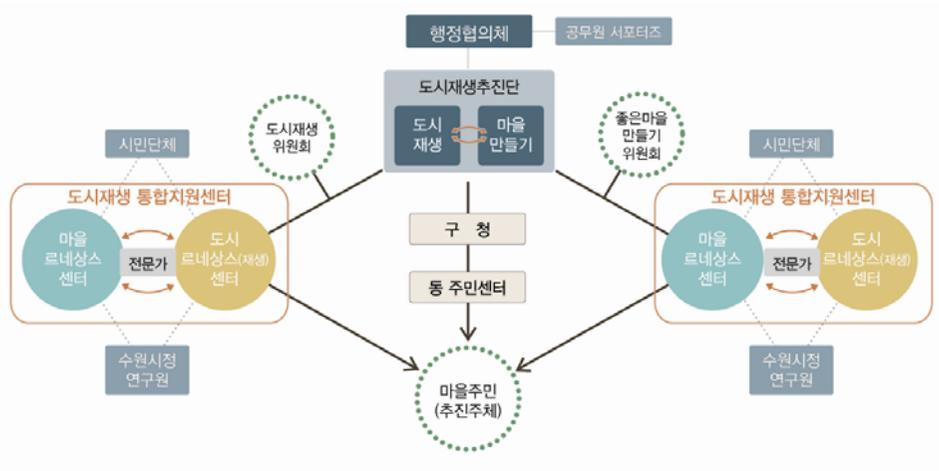
도시재생과 관련해서는 2011년 ‘새로운 도시재생 패러다임을 위한 수원정책’ 발표를 시작으로, 2012년에는 ‘도시르네상스 시범사업’이 팔달구 장안동 일대를 대상으로 추진되었으며, 2013년에는 ‘생태교통 수원 2013’을 통해 팔달구 행궁동(신평동, 장안동) 일원을 대상으로 낙후되고 침체된 원도심 재정비와 보행중심의 공간 정비 등 물리적 환경 개선 및 주민참여를 통한 다양한 프로그램을 준비하면서 새로운 도시재생 방안을 시도하였다. 생태교통 수원 2013을 진행하면서 생태교통추진단을 중심으로 청소행정과, 주택건축과, 도시재생과, 도시디자인과, 농업기술센터, 문화유산관리과, 녹지경관과 등 다양한 부처가 서로 협력하여 종합적인 도시재생 지원을 모색한 것은 최근 도시재생지원 특별법에

의한 중앙정부차원에서의 종합적 지원체계의 축소판이라 불려도 무방하다.

이러한 수원시의 현재 여건을 토대로 수원형 도시재생지원 시스템을 제안해 보면 다음과 같다. 기존 마을만들기추진단을 확대하여 도시재생과가 수행하던 도시르네상스(도시재생)을 확대한 도시재생추진단을 시장직속 또는 제2부시장 직속으로 두고 도시재생위원회와 도시르네상스센터를 포함하는 도시재생통합지원센터를 새로이 신설하여 마을만들기와 도시재생이 서로 유기적으로 연계될 수 있도록 하는 것이 필요하다.

〈표 5-2〉 도시재생지원 시스템 구축(안)

도시 재생 추진 단	마을 만들기 (前 마을 만들기 추진단 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶前 마을만들기 추진단</li> <li>▶마을르네상스 계획 수립 및 추진 등 총괄업무 담당</li> </ul>	+	도시 재생 위원 회	도시재생위원회 (신규) 2014.06~	+	도시 재생 통합 지원 센터	도시르네상스 센터(신규) 2014.06~
	도시 재생 (신규)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶도시재생 관련 업무의 총괄 조정</li> </ul>			<div style="text-align: center;"><b>좋은마을만들기 위원회</b> 2011.03~</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶前 좋은마을만들기 위원회</li> <li>▶연간 마을만들기 운영계획 및 사업승인, 사업계획 및 업무추진 자문 등</li> </ul>			<div style="text-align: center;"><b>마을르네상스 센터</b> 2010.12~</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶前 마을르네상스 센터</li> <li>▶마을르네상스 공모사업 추진, 사업계획 수립, 시민 교육프로그램 운영</li> </ul>
*시장 직속								



〈그림 5-1〉 수원형 도시재생지원시스템 구축(안)

### 3. 도시재생 선도모델을 위한 노력 필요

2014년 정부에서는 도시재생지원 특별법에 의한 선도지역 공모를 진행할 계획이다. 그 동안 외곽 지역의 신도시 개발 중심, 경제적 논리에 의한 물리적인 재개발·재건축 중심에서 사회문화적·경제적 환경개선을 포함한 새로운 도시재생을 선도적으로 보여줄 수 있는 쇠퇴지역을 지정하여 종합적으로 지원하려는 것이다. 이러한 차원에서 수원시는 매우 유리한 입장에 놓여있다. 수원시는 가장 대표적인 쇠퇴지역인 행궁동을 중심으로 도시르네상스 시범사업은 물론 생태교통 수원 2013을 추진한 바 있으며, 팔달구청 이전, 미술관 조성, 노면전차(트램) 도입 등 200년 동안 수원의 중심이었던 행궁동 지역의 부활을 위해 다각적인 노력을 기울이고 있다. 그 동안 수원시에서 추진해 왔던 다양한 노력들의 효과가 선도지역 지정을 통한 중앙정부 지원으로 기폭제가 되어 나타날 것으로 예측된다.

그 동안 지자체 차원에서의 도시재생 추진의 한계를 딛고 중앙정부 지원을 통한 성공적인 모델을 구축하기에 수원시만큼 준비가 된 지자체는 전국에 손꼽

한다고 할 수 있다. 따라서 수원시는 정부에서 추진하고 있는 도시재생 선도지역 지정을 위해 최대한 노력할 필요가 있으며, 선정되지 않더라도 지속적으로 도시재생을 위해 지원할 수 있는 자체적인 노력들이 이루어져야 한다. 특히 수원시의 도시재생 모델이 성공적으로 이루어지기 위해서는 중앙 및 지방정부의 지속적인 지원과 더불어 민간기업의 참여가 적극적으로 이루어져야 한다. 공공이 거대한 자금을 투입하여 기반시설을 정비하고 토지이용 규제완화 및 인센티브 제공 등을 통해 민간기업과 자본이 투입되도록 하고, 지역의 자산을 주민들 스스로 높여나가고 가꾸어 자연스럽게 도시재생이 이루어질 수 있도록 하는 것이 필요하다.



---

## 참고문헌



## 참고문헌

- 국토교통부(2014), 국가도시재생기본방침.
- 맹다미(2010), 지역기능 활성화를 위한 기능순응형 도시재생수법 연구, 서울시  
정개발연구원.
- 맹다미(2011), 서울시의 지속가능한 커뮤니티 재생을 위한 지역종합진단지표  
의 구축 및 활용방안, 서울시정개발연구원.
- 박정은 외(2012), 기성시가지 재생을 위한 효율적 도시관리제도 개선방안 연  
구, 국토연구원.
- 부산광역시(2013), 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획.
- 서수정 외(2008), 공공공간을 매개로 한 원도심 활성화 방안, 건축도시공간연  
구소.
- 서수정 외(2010), 단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안, 건축  
도시공간연구소.
- 서울대학교 산학협력단(2010), 도시쇠퇴 실태 자료 구축 및 종합시스템 구축,  
도시재생사업단 최종 연구결과보고서.
- 이동훈·이성창(2010), 도시재생사업의 공공성 확보를 위한 공적 기관의 역할에  
관한 연구, 서울시정개발연구원.
- 이범현 외(2008), 중심시가지 환경개선을 위한 도시재생전략 연구, 국토연구원.
- 이왕건 외(2011), 서민지향적 융합형 도시재생방안, 국토연구원.
- 이왕건 외(2012), 커뮤니티 재생 활성화를 위한 공공지원제도의 통합적 운용  
방안 연구, 국토연구원.
- 조상규 외(2011), 주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할, 건축도시공  
간연구소.
- 최석환(2013), 수원시 도시쇠퇴 지표 진단(Ⅱ), 수원시정연구원 다산통신.
- 홍성조(2013), 수원시 도시쇠퇴 지표 진단(Ⅰ), 수원시정연구원 다산통신.



---

## 영문요약(Abstract)



To deal with the changes in urban restoration policies, such as the recent enactment of the Special Act on Urban Restoration, this study aims to diagnose the deterioration of cities. The subject of this study is Suwon City.

First, indexes related to the deterioration of cities that are currently applicable at the local government level were reviewed based on previously available documents. The indexes were divided into three sectors: the society sector, including rates of population change and aging indices, the industrial economy sector, including the number of businesses and employees, and the physical environment sector, including the number of outworn buildings. Through these indexes, the study attempted to find the regions of Suwon City where deterioration is most severe.

The seriousness of deterioration was also evaluated based on current collected data. With data from 13 indexes, standardized grades were derived and evaluated under the same weighted value. The results showed that the level of deterioration was highest in the areas near Suwon Hwaseong Fortress, including Haenggung-dong, Ji-dong, Maegyo-dong and Yeonmu-dong. Areas around Suwon Station were also found to be deteriorated. These areas include Seryu 1-dong, Seryu 2-dong, Seryu 3-dong and Godeung-dong.

The Hwaseong area has been the center of Suwon for 200 years, while the areas around Suwon Station experienced drastic development after the 1960s. However, the development of nearby new towns turned these areas into suburban areas, causing the exodus of public agencies and commercial businesses. The areas also suffered severe physical deterioration, declining into old downtown areas. Among these areas, Seryu 1-dong and Godeung-dong will experience upgrades in their

physical environments when residential improvement projects (remodeling) are carried out there. However, areas such as Haenggung-dong, Ji-dong, and Yeonmu-dong, where Hwaseong is located, will face accelerated deterioration due to development restrictions for protecting cultural assets.





## 수원시 구시가지 쇠퇴현황 및 도시재생 정책 대응방안

---

**발행인** 손혁재

**발행일** 2014년 2월 17일

**발행처** 수원시정연구원

(443-810)경기도 수원시 영통구 매영로 345번길 111

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

---

비매품 ISBN 979-11-952339-8-4

본 출판물의 판권은 수원시정연구원에 속합니다.

