

SRI

정책리포트

2018. 04. 30.

도시재생 뉴딜정책에 대한 수원시 대응방안

이태희

도시공간연구실 전문연구위원, t.h.lee@suwon.re.kr

요약

- 2018년 3월 27일, 국토부는 향후 5년간의 도시재생 뉴딜사업의 추진방향과 계획을 담은 '도시재생 뉴딜 로드맵'을 발표하였고, 본격적으로 사업을 추진 할 예정임
- 이번에 발표된 로드맵에서는 지난 4년간 추진되었던 도시재생 사업의 문제점을 대폭 개선하고, 여러 가지 새롭고 과감한 시도를 통해 과거와 확연히 구분되는 도시재생 뉴딜사업의 구체적 추진 방향을 제시하고 있음
- 이번 리포트에서는 로드맵의 핵심 내용을 정리해 보고, 수원시 대응방안을 제시함

정책제안

- 수원시가 향후 도시재생 정책에서 대응해야 할 방향으로 3개 분야 9가지 정책을 제시
 - ▶ 1. 노후 주거지 재생
 - ① 노후주거지 재생을 위한 종합계획 수립, ② 수원형 주거지재생 사업모델 수립,
 - ③ '준비된 지역'을 위한 희망지사업 (도시재생 사업 전 준비단계) 도입
 - ▶ 2. 중심시가지, 원도심, 일자리
 - ④ 수원시 역사도심 자원을 활용한 뉴딜사업 추진, ⑤ 대학을 활용한 도시재생&일자리 창출,
 - ⑥ 도시계획 수단과 연계한 중심시가지 (수원역 주변) 재생
 - ▶ 3. 제도적 · 정책적 기반구축
 - ⑦ 도시재생특별회계 도입, ⑧ 스마트 참여 플랫폼 구축, ⑨ 시민/민간 참여 금융 플랫폼 구축

KEYWORD_ 도시재생뉴딜 로드맵, 저층주거지 재생, 중심시가지 재생, 복지시민권

SRI 정책리포트는

수원시민의 삶의 질을 향상하고 수원의 도시 경쟁력 강화를 위해 도시 전반의 다양한 정책 이슈를 발굴하여 분석함으로써 수원시의 비전 설정과 정책 수립에 기여하고자 작성된 자료입니다.

I. 서론

1 연구의 배경

- 문재인정부 출범 후 도시재생 뉴딜사업이 100대 국정과제 중 하나로 추진되고 있으며, 연 10조원 규모의 공공재원이 투입될 예정으로 있음
- 2018년 3월 27일, 국토부는 향후 5년간의 도시재생 뉴딜사업의 추진방향과 계획을 담은 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’을 발표하였고, 본격적으로 사업을 추진 할 예정임
 - 2017년에는 시범사업 성격으로 총 68개 선도지역이 선정되었음
 - 2018년 상반기부터는 로드맵에 따라 뉴딜 정책이 본격적으로 추진 될 예정으로 있으며, 4월 말 2018년도 공모 절차가 시작 될 예정으로 있음
- 올해 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 발효되었고, 정부는 도시재생 뉴딜과 연계하여 노후 건축물 및 주거환경을 본격적으로 개선할 계획임
- 동시에 도시재생 뉴딜은 문재인 정부의 다른 핵심 국정과제인 주거복지, (청년) 일자리 등과 긴밀하게 연계되어 추진 중에 있으며, ‘주거복지 로드맵’ 등 관련 분야의 로드맵도 최근 발표되어 속도감 있게 추진되고 있음

2 연구의 목적 및 구성

- 이와 같이 급격하게 변화하고 있는 정책 환경 속에서, 본 연구의 목적은 로드맵의 방대한 내용 중 핵심적인 사항을 중심으로 정리해 보고, 수원시가 앞으로 대응해 나아가야 할 방향을 제시해 보는데 있음
 - 이번에 발표된 로드맵은 총 56페이지로 구성되어 있는데, 내용이 방대하고 관계부처 합동으로 작성되어 일목요연하게 정리되지 못한 한계가 있으므로, 먼저 본 연구에서는 수원시에 중요한 내용을 중심으로 로드맵을 체계적으로 정리해 보았음 (2, 3장)
 - 이를 바탕으로 수원시가 향후 도시재생 정책에서 대응해 나가야 할 방향으로, 3개 분야 9가지 핵심 정책을 제시해 보았음 (4, 5, 6장)

II. 도시재생 뉴딜정책의 개요 및 정책목표

1

도시재생 뉴딜정책 추진배경

- ‘3저 1고’(저출산, 저성장, 저고용, 고령화)의 고착화와 공간적 양극화에 따른 국토·도시 계획적 대응이 요구
 - (저출산·고령화) ‘17년 합계출산율이 1.05명으로 역대 최저치를 기록했고, 생산가능 인구도 ‘16년을 정점(3,763만명)으로 감소하기 시작함(통계청)
 - (저성장) 한국경제의 기초체력을 의미하는 잠재성장률도 2016-2020년 2%대로 하락될 것으로 전망되고 있음 (한국은행, ‘17.7)
 - (저고용) ‘고용없는 성장’이 가속화되고 있고, 기술혁신과 자동화, 인구구조적 요인 등으로 인해 특히 청년실업이 심각한 사회 문제로 대두되고 있음
- 기존의 쇠퇴·낙후 지역 관리 방식(재개발, 재건축, 기존 재생사업)의 한계 대두
 - (투기수단으로 변질) 기존의 재개발, 재건축을 통한 정비 방식은 시민의 삶의 질 향상과 도시경쟁력 강화라는 정책의 본질적 목표 달성보다 개발을 통한 차익 실현이라는 투기적 수단으로 변질되었음
 - (젠트리피케이션 및 공동체 와해) 재정비 과정에서 발생하는 추가분담금이나 개발 후 급등한 임대료로 인해 이를 부담할 수 없는 상당수 기존 거주민들이 밀려나가는 현상이 발생하고, 기존의 공동체가 와해되는 문제 발생
 - (공간적 양극화, 세입자 의사 반영 부족) 기존 재정비 방식은 시장성 있는 곳에 소유자 중심으로 추진되었으며, 따라서 시장성이 없는 곳은 지속적으로 낙후되었고, 사업추진 과정에 세입자들의 의사는 거의 반영되지 못하였음
 - (낮은 주민 체감도, 주민참여 및 공동체 활성화 미흡) 기존의 재생 방식은 계획수립 중심으로 추진되어 주민이 체감할 수 있는 성과가 부족했고, 실효성 있는 주민참여와 역량 강화, 지역조직 육성 등에 대한 정부의 지원과 관심이 부족했음
 - (정부지원 부족, 부처협업 미흡) 기존 재생 사업은 정책 목표를 달성하기에는 정부의 지원이 충분하지 못했고(3년간 46곳, 연 1,500억 원), 도시재생 성격을 갖는 각 부처 간 사업 연계가 미흡하여 시너지 효과 창출에 한계가 있었음

2 정책 비전 및 목표

○ 도시재생 뉴딜정책 비전

- 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업

○ 4대 목표

- 1. 주거복지 실현 : 거주 환경이 열악한 노후주거지를 정비하여 기초 생활인프라 확충을 통해 주거환경을 개선하고, 저렴한 공적 임대주택 공급을 지원
- 2. 도시경쟁력 회복 : 쇠퇴한 구도심에 거점공간을 조성하고, 기존에 존재하는 자원과 인프라를 활용하여 중심기능을 활성화 하고 도시 활력을 회복
- 3. 일자리 창출 : 업무, 상업, 문화 등 다양한 분야의 일자리가 만들어질 수 있는 공간적 토대를 제공하고, 도시재생 경제조직을 육성 하는 등 지역 기반의 지속가능한 일자리 창출
- 4. 공동체 회복&사회통합 : 주민 참여 거버넌스를 구축하여 지역 주민들의 의사를 정책 과정에 반영하고, 공동체를 회복하며, 재생이익의 선순환을 유도하여 지역 구성원 간 상생 추구

○ 정책의 비전과 목표 달성을 위해 로드맵에서는 5대 추진과제와 기반구축을 제시하고 있는데, 이는 Ⅲ장에서 자세히 살펴봄

비전	노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업		
	[정책목표]	[5대 추진과제]	
1. 주거복지 실현		과제 1. 노후 저층 주거지의 주거환경 정비	
2. 도시 경쟁력 회복		과제 2. 구도심을 혁신 거점으로 조성	
3. 일자리 창출		과제 3. 지역 기반의 경제 생태계 조성 및 일자리 창출	
4. 공동체 회복 · 사회통합	4-1. 공동체 회복	과제 4. 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축	
	4-2. 사회통합	과제 5. 상가 내몰림(젠트리피케이션 부작용) 현상 대응	
기반구축	지역 주도 뉴딜사업 추진	법·제도 정비	공적재원의 효율적 운용

출처: 도시재생 로드맵을 바탕으로 저자 재작성

[그림 1] 도시재생 뉴딜 로드맵 전체 구성

Ⅲ. 도시재생 뉴딜 5대 추진과제 및 제도정비

1 과제 1 : 노후 저층 주거지의 주거환경 정비

1) 거주 환경이 열악한 노후 저층 주거지에 기초 생활인프라 확충

- 재생사업을 통해 마을주차장, 커뮤니티 시설 등 기초생활 인프라 공급
- 준BTO*, 국공유지 위탁개발 등 민관협력형 사업모델 발굴을 통한 기초 생활편의시설 공급 지원

* 민간부지에 편의시설을 건설하면 지자체가 저렴하게 매입, 민간에 수익시설 운영권 부여

2) 소규모 정비사업 (자율주택정비사업, 가로주택정비사업) 활성화를 통한 주거 환경 개선, 공동이용시설 및 임대주택 확충

- (노후건축물 개선) 소규모 정비사업을 활성화하여 노후 건축환경 개선을 유도하며, 이를 위해 관련 공공기관이 사업 전과정에서 종합적으로 지원
 - 지원 공공기관 : 한국감정원, LH, LX(한국국토정보공사), HUG(주택도시보증공사), 대한주택건설협회, 지자체 등
- (공동이용시설 확충) 용적률 인센티브, 조성자금 및 운영자금 지원 등을 통한 공동이용 시설(주차장, 보육시설, 주민체육시설 등) 확충 유도
- (임대주택 공급) 공적 지원(선매입을 통한 사업리스크 감소, 미분양 매입확약, 공공 임대 관리업무 지원, 용적률 인센티브 등)을 통한 임대주택 공급 유도

3) 지역 사회적경제 조직을 통한 주거지 관리 및 빈집 정비

- 집수리, 공동구역 청소 및 관리, 임대관리 지원, 마을상점 운영 등 주민이 원하는 서비스를 공급 또는 중계 하는 사회적경제 조직 (예 : CRC) 구성 지원
- 공동체토지신탁(CLT)*을 설립하여 빈집을 매입하고, 신축·리모델링을 통해 공적임대 또는 공동체 공간으로 공급

* 공동체토지신탁 외에도 기타 공익신탁이나 리츠를 활용한 빈집 정비사업 실시

2 과제 2 : 구도심을 혁신 거점으로 조성

- 구도심은 도시 또는 생활권의 중심지 기능을 수행하던 곳으로서, 도시재생 뉴딜에서는 이곳에 존재하는 역사·문화자원과 저이용 되고 있는 도시인프라를 활용하여 쇠퇴·낙후한 구도심을 활성화하고, 중심 기능을 회복하고자 함

1) 복합기능을 수행하는 혁신공간 조성

- 다양한 기능이 입지한 복합 거점시설을 조성함으로써 주변지역의 재생 거점역할 수행
 - 도시재생 어울림 플랫폼 : 청년창업공간, 청년임대주택, 공공임대상가, 공공서비스 지원 센터 등 기능이 복합적으로 조성된 거점시설 (매년 20곳 이상)
 - 도시재생 첨단산업공간 : 재생지역 내 첨단산업단지를 지정하고, 일부를 복합개발을 통해 재생 거점기능을 수행하는 시설 (연 평균 3곳 내외)

2) 지역특화 재생 프로그램 지원

- 국토부는 지역특화 재생 프로그램을 제시하고, 매년 총 11곳 내외를 선정할 예정
- (유형 1) 대학타운형 뉴딜사업 (2곳 내외)
 - 풍부한 인적·물적 자원을 보유한 대학을 활용하여 주변을 재생하는 모델로, 대학이 주도하고 학생, 지역주민, 지자체가 협력을 통해 추진
- (유형 2) 역사·문화공간 연계형 뉴딜사업 (2곳 내외)
 - 구도심의 역사·문화자원을 적극적으로 활용하는 유형으로, 문체부(문화도시 조성사업 등)와 문화재청(역사문화공간 조성사업 등) 사업과 연계해서 추진
- (유형 3) 건축·경관 특화형 뉴딜사업 (2곳 내외)
 - 한옥·근대 건축물 등이 밀집된 ‘건축자산진흥구역’ 등은 ‘건축자산 연계형 뉴딜사업’으로 선정하여 경관 중심으로 재생
 - ‘도시재생형 도시숲 모델’을 개발하고, 뉴딜사업 지역에 우선적으로 도시숲(녹색쌈지숲, 생활환경숲, 산림공원 등)을 조성하여 쾌적한 도시환경을 조성
- (유형 4) 상권 활성화 연계형 뉴딜사업 (2곳 내외)

- 중기부의 상권 활성화 사업과 연계하여 전통시장 및 상권을 집중적으로 활성화 하는 모델로, '어울림 플랫폼' 등을 활용하여 청년상인 창업 지원
- (유형 5) 여성친화형 뉴딜사업 (1곳 내외)
 - 여가부의 여성친화도시 사업과 연계하여 자녀돌봄, 여성고용 지원, 범죄예방설계 등을 통해 여성·아동·가족 친화형 도시재생 추진

3) 스마트 시티형 도시재생 뉴딜 활성화

- 스마트시티형 도시재생이란 '주민들의 참여를 통해 도출한 도시문제를 체감형 스마트 기술을 활용하여 해결하는 것'을 의미 (매년 5곳 이상 지정)
 - '스마트 거버넌스' 구축을 지원하고, 스마트 기술을 바탕으로 지역 문제를 해결하는 방식으로 추진 (리빙랩, 빅데이터 등의 스마트기술을 활용한 상권활성화, 주차문제 해결 등)

3

과제 3 : 지역 기반의 경제 생태계 조성 및 일자리 창출

1) 도시재생 경제조직 활성화 지원

- 뉴딜형 청년 스타트업 지원 프로그램 도입
 - '도시재생 어울림 플랫폼'(과제 2) 내 창업 인큐베이팅 공간을 조성하여 저렴한 가격으로 임대 (일정기간 시세 50% 이하), 특례보증 제공 등
- 「터 새로이 사업」 도입
 - 지역 건축사, 에너지평가사, 시공사 등이 지역주민 고용, 이익 재투자 등 일정 조건을 충족 시 '터 새로이 사업자'로 지정하고, 창업이나 재생사업 수행 시 정부 지원* 제공
 - * 활성화계획에 따른 노후건축물 개선사업 진행 시 우선 수행, 저렴한 창업 공간 임대 등
- 도시재생 경제조직 육성
 - 도시재생지역에서 창업하는 도시재생 관련 (집수리, 문화예술 기반사업 등) 청년 스타트업 등을 국토교통형 예비사회적 기업으로 우선지정 (연 50개 이상)

2) 일자리 창출 관리

- 지자체는 지역의 특성에 맞게 ‘일자리 창출계획’을 수립하여 활성화 계획에 반영해야 하고, 이를 국비지원 전 타당성 평가 과정에서 평가 할 계획임

4 과제 4 : 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축

1) 지역의 도시재생 역량강화

- 도시재생대학 중심의 지역 주도 교육체계 확립
 - 도시재생대학 확충(18년 50개 이상 → '22년까지 200개 이상) : 지역 주도의 교육과정 기획, 현장 중심의 교육체계 실현
 - 주체별, 사업 유형별 맞춤형 교육 실시

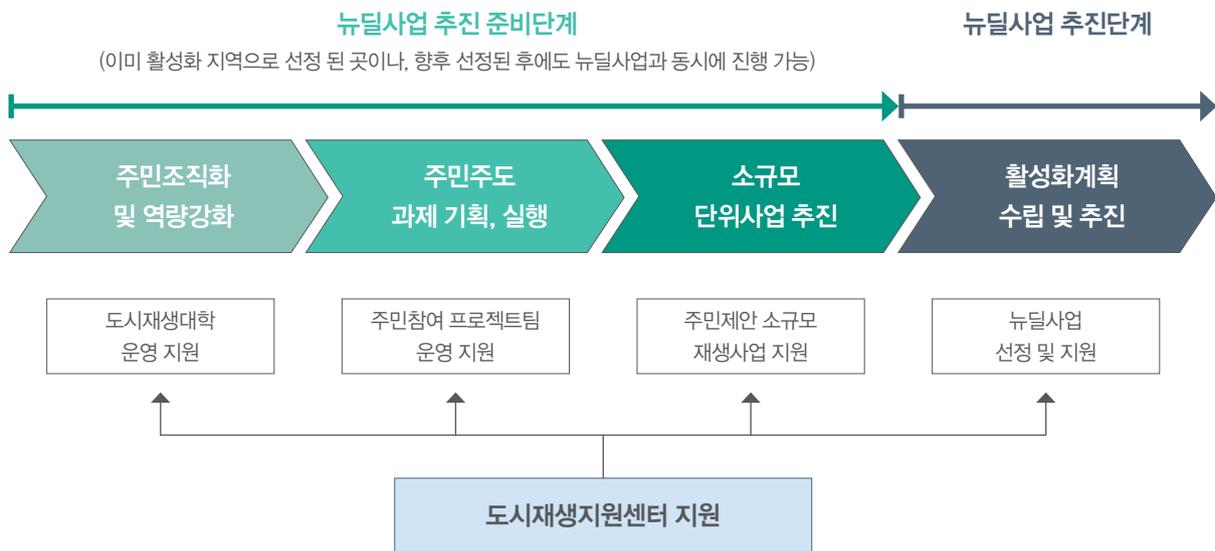
2) 지역 주민의 참여기반 조성 : 뉴딜사업으로 발전시키기 위한 준비단계로 활용

- ‘주민참여 프로젝트 팀’ 운영
 - 주민중심의 재생 실현을 위해 도시재생 뉴딜 숲 단계로 추진하는 사업
 - 주민이 전문가들의 체계적인 컨설팅을 받아 ‘프로젝트 팀’을 구성하여 사업(커뮤니티 비즈니스), 지역재생 사업계획 수립, 재생이슈 도출 등의 과제를 수행
 - 여기서 나온 기획 아이디어를 향후 도시재생 사업에 반영
 - 연 60곳 내외로 선정하고, 팀당 1,500만원 이내의 사업비를 지원
 - 소규모 재생사업 추진
 - 소규모 재생사업이란 집수리, 마을재생 경제조직 설립, 빈집 리모델링 시범사업, 마을 도서관 등 재생성격을 갖는 소규모 사업을 의미하며, 사업을 주민들이 직접 계획·제안하는 방식으로 추진
 - 연 50여 곳 이상 선정하여 사업별 최대 2억 규모의 국비를 지원하며(사업기간 1-2년), 후반 기 법 개정 후 ‘도시재생사업 인정제도*’를 도입하여 기금융자를 지원할 계획
- * 공공기관, 공공성 있는 민간 등이 발굴·제안하는 재생성격의 소규모 사업을 先 시행, 後 도시 재생사업으로 인정하는 제도

- 주민참여 프로젝트 팀, 소규모 재생사업으로 이어지는 과정은 서울시의 ‘희망돋움’과 ‘희망지’ 사업과 유사함 (IV-3), <그림 2>

3) 지역의 도시재생 거버넌스 체계 구축

- 주민협의체 등 주민조직의 활성화를 유도하고, 이를 뉴딜사업 평가·선정 시 반영
 - 사업의 발굴, 추진 등의 과정에 주민들이 직접 참여하는 소규모 재생사업을 추진하고, 이를 통해 주민주도 조직 활성화 유도
 - 뉴딜사업 평가 시 주민협의체 구성 등을 반영하는 등 先 거버넌스 구축, 後 재생사업 시행 체계 구축
- 도시재생지원센터를 지역 내 다양한 주민 서비스의 통합플랫폼 및 도시재생 추진 거버넌스의 핵심적 역할 담당 (뉴딜사업 선정 평가시 반영)
 - 도시재생지원센터가 도시재생과 관련한 다양한 공공서비스를 종합적으로 제공 (통합 플랫폼 역할 수행) : 주거복지, 사회적경제, 창업지원 등
 - 센터를 중심으로한 도시재생 추진 거버넌스 운영 : 주민역량강화, 주민주도 사업지원, 갈등관리 업무를 중점적으로 수행 (이를 위한 정부 지원 강화 예정)



출처: 도시재생 로드맵 p.34을 바탕으로 저자 재작성

[그림 2] 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축을 통한 체계적인 도시재생 뉴딜사업 추진

5 과제 5 : 상가 내몰림(젠트리피케이션 부작용) 현상 대응

1) 상가 젠트리피케이션 동향 모니터링 체계 구축

- 체계적인 젠트리피케이션 모니터링 체계 구축

2) 공공임대상가 등을 통한 적극적 대응

- 임대인-임차인-지자체 상생협약 체결 지원 : 지자체는 협약 참여자에게 리모델링 비용 지급, 지방세 감면, 용적률 상향 등 인센티브 제공
- 공공임대상가 : 중심시가지형 등 젠트리피케이션 예상지역에 의무적으로 공급
 - 최대 10년 동안 시세 80% 이하로 지역 영세상인, 청년 스타트업, 지역 예술가 등에게 우선적으로 임대

3) 사회적 규제 합리화 (상가건물 임대차보호법 개정안 마련)

- 계약갱신청구권 연장, 권리금 보호범위 확대, 분쟁조정위원회 설치 등

6 도시재생 뉴딜 추진을 위한 기반구축 (제도정비)

1) 도시재생 관련 제도정비

- 정부는 '18 하반기에 도시재생특별법을 개정 할 예정으로 있으며, 구체적인 변경내용은 아래와 같음
- '도시재생 특별구역' 도입 (경제기반형, 중심시가지형)
 - 지역의 활력거점 역할을 하는 혁신공간을 창출하기 위해 공공성을 저해하지 않는 범위에서 특례를 집중 부여하는 특별구역 신설
 - 도시첨단산업단지 지정 의제, 입지규제최소구역 지정, 활성화계획 승인 전 사업 시행 허용 등 특례* 부여

* 취득세 · 재산세 등 감면, 개발부담금 완화 등(도시첨단산업단지), 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 등 완화 및 건축기준 완화 등(입지규제최소구역) 등을 선택적으로 적용

○ ‘도시재생사업 인정제도’ 도입

- 활성화지역에 관계없이 공공기관이나 민간 등이 발굴·제안한 재생관련 사업을 도시재생 사업으로 인정하여 기금 출·용자 등을 지원
- 인정하는 주체는 지자체이며(안), 전략계획과 연계성을 감안하여 인정하되 제안자 일부 부담(30% 내외) 등을 통해 남용을 방지할 예정

○ 도시재생 활성화계획 정비

- 뉴딜사업을 신속하게 추진하고 주민들의 체감도를 높이기 위해서, 활성화지역 일부에 대한 활성화계획을 우선적으로 수립하는 것을 허용 (도시재생 활성화구역 내 특정 사업 계획을 우선적으로 수립·실행할 수 있게 하여 속도감 있게 사업을 추진할 수 있도록 하고, 이후 나머지 전체적인 사업계획 수립)
- 도시관리계획상 의제처리 범위를 도시개발사업, 정비사업 계획, 지구단위계획까지 확대하여 사업 추진속도를 향상

○ 도시계획 전략계획 정비

- 전략계획에 지역 교통계획 반영 의무화

○ 재생활성화계획 유형 및 지정기준 개선

- 유형별 특성을 반영한 활성화지역 지정기준(쇠퇴 기준) 적용

2) 공적자원 운용 및 금융기반 개선

○ 문재인정부는 도시재생 뉴딜사업에 연 평균 10조 원가량(정부재정 2조원, 주택도시기금 4.9조원, 공기업 3조원)의 공공재원을 투입할 예정으로 있음

- (재정) 국비 8천 100억 원, 지방비 5천 400억 원, 부처 연계사업으로 7천억 원 등 총 연 평균 약 2조원 등을 투입 할 예정
- (주택도시기금) 도시재생 직접사업에 출·용자 형태로 1.1조원을 지원 할 예정이며, 매입·전세임대, 노후공공청사 복합개발 등을 통한 공적임대주택 공급을 위해 3.8조원 지원 예정 등 총 4.9조 원가량 지원 예정
- (공기업) 뉴딜사업에서 공기업의 참여를 장려하고, 사업 내 권한과 역할을 확대하여 연 최대 3조 원가량을 투입 할 예정으로 있음

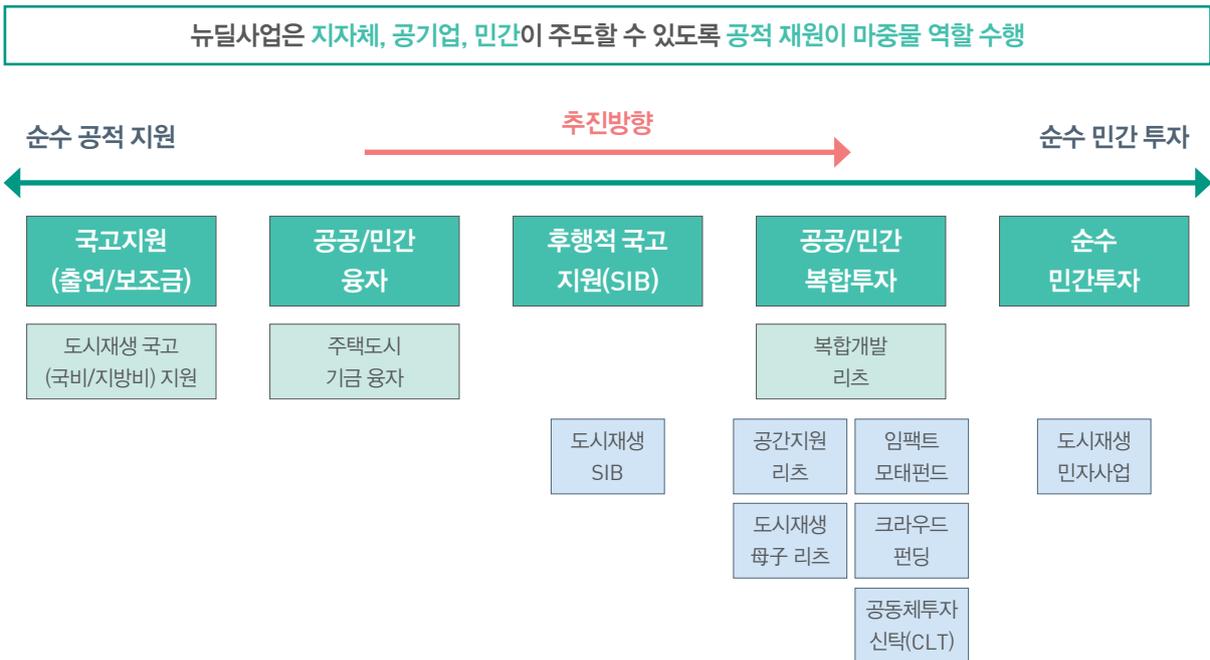
- 주택도시기금 지원범위 확대
 - ‘도시재생사업 인정제도’를 도입하여 기금 출·용자 지원
 - 맞춤형 금융상품 개발(시중은행과 협약, 도시재생 사업자에게 이자율 및 보증료율 우대 제공), 리츠 활성화 등을 통해 민간자본 참여 유도
- 지자체 중심의 금융체계 구축
 - 도시재생 특별회계(기금)에서 개별 프로젝트 지원하는 구조를 활성화 (지역별 상황에 맞는 도시재생 추진 목적, 구체적 범위 논의 중)
- 공기업 참여 범위, 역할 확대
 - LH, 지방공사 외에도 교통, 문화 등 다양한 공기업의 참여를 유도
 - 공기업 역할 확대 (사업시행자 역할을 넘어, 단위사업이나 거점시설에 대한 사업계획-시행-운영까지 총괄 관리하는 사업관리자로 역할 확대)
 - 지방공기업 참여 확대 (리츠의 자산관리회사 역할 수행 허용, 지역특화 사업모델 창출, 간접투자 확대 등)

3) 민간참여 모델 마련

- 뉴딜사업은 기본적으로 사업 초기에는 마중물사업 (예산 활용 중심) 중심으로 추진하나, 점차 지자체, 공기업, 민간이 주도가 되는 방향을 지향하며, 특히 민간의 자본을 유치하기 위하여 다음과 같은 모델을 구축할 계획임
- 사회적 금융, 모태펀드 등을 통한 도시재생 경제조직에 자금 지원
 - 도시재생이 지속적으로 추진될 수 있도록 정부지원 외에도 사회적 금융 등 도시재생 경제 조직에 대한 재원조달 방안 마련 (사회성과연계채권(SIB), 클라우드 펀딩 등)
- 리츠(REITs, Real Estate Investment Trust)를 활성화 하여 사업 리스크를 분산하고 민간 자본 참여를 유도 (주택도시기금 지원)
 - 도시재생 복합개발 리츠와, 동시에 사전협상제도를 도입하여 사업계획 수립단계부터 운영까지 민간의 참여를 활성화
 - 공간지원리츠를 도입하여 도시재생사업의 자산을 선매입하고, 이를 공공임대상가, 공공 임대주택으로 활용
 - 모자리츠 구조를 도입하여 사업리스크를 분산하고 민간참여 활성화 유도

○ 민관협력(PPP) 방식 도입

- 공모등을 통해 민간이 제안한 단위 사업 계획을 지자체가 재생활성화 계획에 반영하고, 단위사업을 민간이 추진하는 민관협력 방식 도입 검토중 (‘19)
- 일자리 창출, 공공시설 설치 등 공공성 확보와 연계된 경우 특별구역 지정 등을 통해 조세나 도시계획 관련 인센티브를 제공하는 것 검토 중



출처: 도시재생 뉴딜 로드맵 p. 31

[그림 3] 도시재생 뉴딜 금융지원 확대방안

IV. 수원시 대응방안 1 : 노후주거지 재생

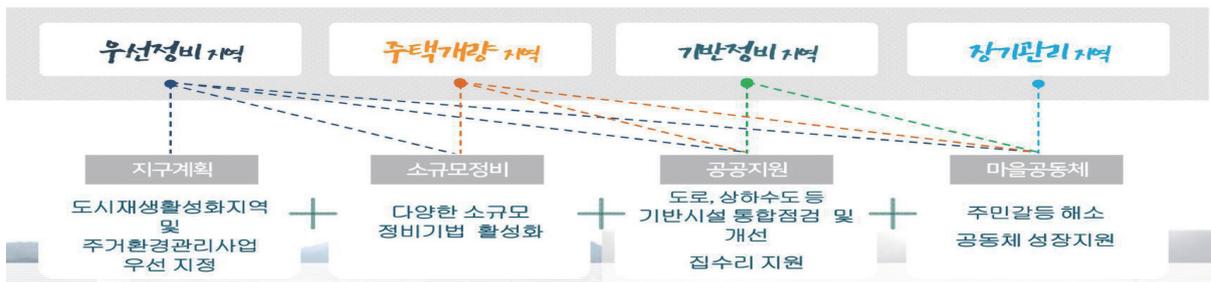
1 노후주거지 재생을 위한 종합계획 수립 (가칭 : 주거지재생 종합계획)

1) 배경 및 목적

- 현재 수원시에는 체계적 관리가 필요한 쇠퇴·노후 주거지역이 상당수 존재하고 있고, 여기에 대한 체계적이고 세밀한 재생방안 마련이 요구되고 있음
 - 현재 수원시에는 다수의 주택 정비예정구역이 있으나, 대다수 구역에서 사업성 저하, 주민반대 등으로 사업이 지연·중단되고 있고, 상당수 구역이 해제되었음
 - 정비예정구역 외에도 주거환경 개선이 필요한 노후 주거지가 다수 분포
- 특히 재개발 해제지역은 건축물 및 인프라 개선이 장기간 이뤄지지 않아 주거환경 개선이 시급하게 요구되고 있음
 - 이 지역은 주택 노후화, 주민편의시설 및 인프라 부족, 빈집 등으로 인해 쓰레기, 주차, 범죄, 화재 등의 문제가 상존하고 있음
- 현재 쇠퇴·낙후지역 관리에 대한 계획은 ‘도시·주거환경정비기본계획’, ‘도시재생전략 계획’에서 각각 정비와 재생에 관한 내용을 다루고 있는데, 이원화된 관리계획으로 인해 ‘종합적 처방’을 통한 실효성 있는 노후주거지 주거환경 개선에 한계
 - 실효성 있는 노후주거지 주거환경 개선을 위해서는 지역 여건에 맞게 ‘수술’(정비)과 ‘약처방’(도시재생)이 동시에 요구되고 있음
- 따라서 수원시는 주거환경 개선이 필요한 노후 주거지역에 대한 종합적이면서 실제 사업으로 이어질 수 있는 세부적인 관리 방안을 수립 할 필요가 있음
 - 수원시청, 시정연구원, 지속가능도시재단, 도시공사 등 수원시 내 관련 기관들 간 긴밀한 연계·협력을 통해 지역 현황과 주민의 의사·경제적 여력 등에 맞는 지원 방안을 수립하는 것이 필요
 - 이를 통해 노후 주거환경 개선을 통한 공간복지를 실현하여 수원시의 최우선 시정과제인 복지시민권을 실질적으로 구현할 수 있음

2) 선진사례 : 서울시에서 구상중인 해제지역 관리방안

- 서울시의 경우 총 683개의 정비(예정)구역 중 386개소는 해제로 전환되었고, 해제된 구역 중 225개 구역은 방치되고 있음
 - 386개 해제구역 중 주거환경관리사업, 도시재생사업, 지구단위계획 등 관리수법을 적용 받은 구역은 총 161개 구역이며, 나머지 225개 구역은 방치되고 있음
- 서울시는 해제지역 유형을 체계적으로 분류하고, 지역 상황에 맞는 공공지원 방안을 수립하고(그림 4), 정비와 재생 기법을 상황에 맞게 종합적으로 적용(그림 5)하며, 주민들의 여건에 맞게 선택할 수 있는 다양한 사업 옵션을 제공(그림 6)하는 방향으로 해제지역을 관리해 나갈 계획임
 - 지역 상황에 따라 우선정비지역, 주택개량지역, 기반정비지역, 장기관리지역 등 4개 유형으로 나누고, 그중 우선정비지역에 재생기법을 우선적으로 적용할 계획
 - 자율적으로 선택할 수 있는 다양한 소규모 정비기법 방식을 세부적으로 제공



출처: 서울시

[그림 4] 해제지역 유형별 맞춤형 공공지원



출처: 서울시

[그림 5] 소규모 정비와 재생사업을 결합한 주거환경 개선



출처: 서울시

[그림 6] 상황에 맞게 선택 가능한 소규모 정비기법에 대한 다양한 옵션 제공

3) 수원시 추진방향 제안: 노후 주거지역 종합 관리계획(가칭 '주거지재생 종합계획') 수립

○ 주거지재생 종합계획 : '도시·주거환경정비기본계획'과 '도시재생전략계획'으로 이원화되어있는 낙후지역 관리 계획 중 주거지 중심으로 실효성 있는 정비·재생 통합 비법정 관리계획이며, 구체적 내용은 아래와 같음

1. 정비사업 계속 추진구역 및 중단구역 분류, 대응방향 수립
 - 계속 추진구역에 대한 지원방안 및 중단구역에 대한 출구전략 수립
2. 정비사업 중단·해제구역에 대한 정밀 실태조사
3. 관리 대상지역 유형화 및 유형별 대응전략 수립
 - 서울시 사례 : 우선정비, 주택개량, 기반정비, 장기관리 유형으로 구분 후 유형별 관리수법 제시
4. 주택 / 지역 유형별 선택 가능한 사업수법 및 지원방안 제시
 - 필지단위 : 집수리 지원방안, 부정형 저림필지 신축 지원방안, 빈집 관리방안
 - 복수필지 : 건축협정, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 지원방안 등 (중앙정부가 제공하는 각종 지원과 연계)
5. 스마트시티 기술 등을 활용한 가로, 구역 단위별 재생 지원방안
 - 스마트시티 기술, 셉테드 디자인 등을 활용한 안전하고 살기좋은 동네 만들기 지원방안
 - 온라인 참여, 역량강화 플랫폼 구축 (VI-2)
 - '여성친화형 뉴딜사업', '스마트시티형 도시재생' 유형 공모 제안
6. 도시재생 뉴딜사업 대비
 - 우선적으로 관리와 지원이 필요한 지역에 대한 희망지사업 실시 (IV-3)
 - 우선정비 필요지역 : 도시재생 거점 조성을 위해 지역 내 전략적 요충지를 선정하고, 선매입 (향후 도시재생 거점시설, 임대주택 등으로 활용) (VI-1)
 - '희망지사업' 및 '소규모 재생사업' 실시 지역을 중심으로 뉴딜 공모 대비
7. 복지시민권을 실현하는 수원형 주거지재생 사업모델 제시 (IV-2)

2 수원형 주거지재생 사업모델 수립

1) 배경 및 목적

- 수원시는 2018년도 최우선 시정과제로 ‘복지시민권’을 제시하고 있음
- 도시재생 뉴딜사업을 활용하여 사람 중심의 종합 공간복지 서비스를 제공하고, 이를 통해 복지시민권을 실현하는 수원형 주거지재생 사업모델을 구축할 필요가 있음

2) 수원형 주거지재생 정의

- 수원형 주거지재생 사업 : 물리적 주거환경 개선을 넘어 사람 중심의 종합적 공간복지 서비스를 제공하고, 이를 통해 복지시민권을 실현해 나가는 재생사업
 - 단위사업을 통해 물리적 주거환경 개선 중심의 재생을 넘어, 일자리, 교육, 육아 등의 권리에서 소외된 사람들에 대한 복지를 함께 실현해 나가고, 이를 통해 ‘모두를 위한 재생’을 실현해 나가는 것을 의미함
- 수원형 주거지재생은 크게 ‘물리적 환경 재생’과 ‘사람에 대한 재생’으로 구성됨
 - 물리적 환경 재생 : 앞에서 살펴본 관리 및 사업수법을 통해 저층 주거지 주거환경을 개선하고, 임대주택 확충을 통한 주거복지 실현
 - 사람에 대한 재생 : 일자리, 교육, 육아, 돌봄, 공공의료, 지역 공동체 회복 등과 관련한 사업을 물리적 환경 재생 사업과 연계해서 추진

3) 수원형 주거지재생 모델 : 사람중심 공간복지를 통한 복지시민권 실현

- 일자리 : 지역 공동 문제를 관리·해결해 나가면서 수익을 창출하고 마을 일자리를 만들어 나가는 모델 (예1), 재생사업을 통해 공급되는 공동이용공간을 활용한 사회적기업 지원&일자리복지 (예2) 등
 - 예1) 에코 스테이션을 관리하는 주민협동조합 : 지역 재생 거점공간 내 에코스테이션 설치, 재활용품 판매수익 + 수원시 보조금(현재 민간업체에 지출하고 있는 지역 쓰레기 수거비용)으로 운영 → 쓰레기문제해결 + 지역일자리 창출
 - 예2) 영국 Shoreditch Waterhouse 식당 사례 : 재생사업 과정에서 만들어진 거점공간을 활용한 지역재생회사(CRC)가 운영하는 식당, 경험이 없어 첫 일자리를 찾기 힘든 사회적 취약계층을 우선적으로 채용하여 경험을 쌓을 기회 제공

- **교육** : 지역 대학(예1) 및 학교(예2)와 연계한 교육환경 개선 등
 - 예1) 미국 펜실베이니아대학-지역사회 협력을 통한 교육환경 개선사례 : 저소득층이 많이 살고 교육환경이 좋지 않은 대학 주변지역에서 대학과 지역사회와의 적극적 협력을 통해 교육 프로그램을 개선하는 등 교육환경을 개선한 사례
 - 예2) 서울시 서울형혁신교육지구 사례 : 서울시-시교육청-자치구-주민 협력으로 마을과 함께하는 학교교육과정운영, 청소년 자치활동, 마을방과후 활동 등을 운영함을 통해 기존의 획일적이고 공급자 중심의 교육환경을 개선하는 사업
- **육아** : 가로주택정비사업 등 재생사업을 통해 공급되는 공동이용시설 공간을 활용한 보육시설 설치 등
 - 국공립 어린이집을 공동이용시설 공간에 우선적으로 설치함을 통해 지역의 육아환경을 개선하고, 이를 통해 육아 복지를 실현 (또한, 검증된 지역 주민이 보육교사로 참여할 수 있게 함으로서 지역 일자리 창출 가능)
 - 지역주민들이 원하고 충분한 수요가 있을 시 육아협동조합형 어린이집 설치를 지원 함으로서 지역공동체 형성과 일자리 창출 가능
- **복지 및 공공의료** : 노후 저층주거지 주민들 중 다수는 빈곤 문제를 겪고 있음, 재생 과정에서 이들에 대한 복지 및 공공의료 혜택을 통합적으로 제공
 - 예1) 영국 커뮤니티뉴딜 도시재생 사업에 NHS(보건서비스를 운영하는 국가기관)가 적극적으로 참여해서 지역 주민들의 건강 및 보건향상에 기여
 - 예2) 서울시 찾아가는 동주민센터(‘찾동’) 사업 : 복지 사각지대에 있는 취약계층에게 적극적 복지 서비스 제공, 분절화된 복지서비스를 통합적으로 제공 (복지취약계층, 노인 등에게 복지플래너 · 방문간호사가 함께 방문서비스 제공 등)



출처: 저자

[그림 7] Shoreditch Trust가 사회적기업 형태로 운영하는 Waterhouse 식당

출처: [https:// pennalexander.philasd.org/](https://pennalexander.philasd.org/)

[그림 8] Penn Alexander School



출처: 서울시

[그림 9] 서울시 찾아가는 동주민센터 사업

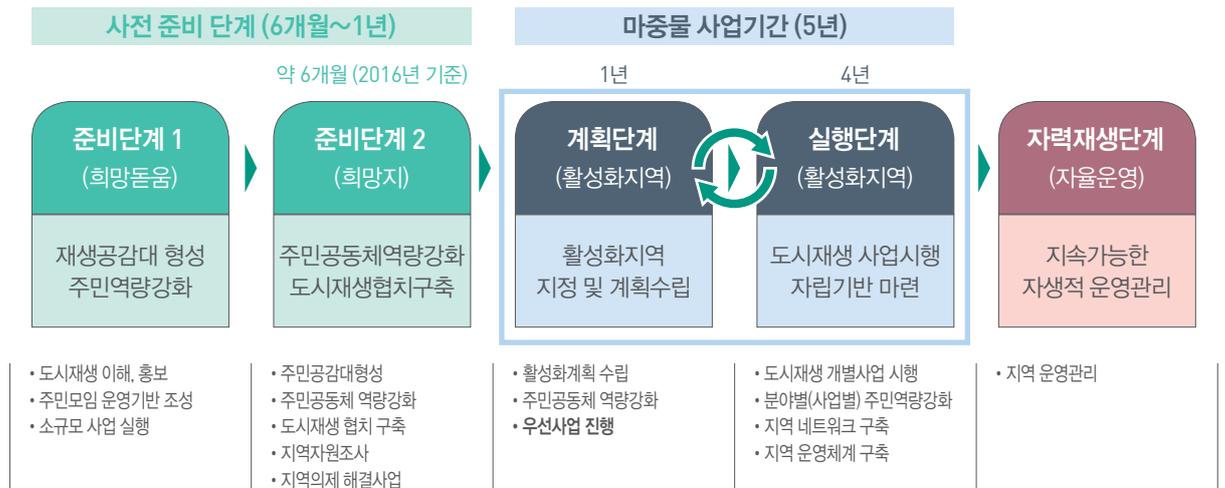
3 '준비된 지역'을 위한 희망지사업 도입

1) 배경 및 목적

- 현 정부의 도시재생 뉴딜정책은 '준비된 지역'을 우선적으로 선정하고 있고, 이를 통해 주민들이 신속하게 체감할 수 있는 도시재생 사업을 실현하려고 함
- 이에 따라 도시재생 사업의 '예열'을 위해 실시하고 있는 서울시의 희망지사업을 벤치마킹하여 도시재생 뉴딜사업 국가공모에 선정될 확률 향상과 동시에, 도시재생 사업의 효과성을 향상시킬 필요가 있음
- 또한, 일반적으로 지역 주민들 간 유대관계와 네트워크 형성은 오랜 시간이 필요하나, 도시재생 사업의 경우 공모 시작부터 계획 수립까지 빠르게 진행되는 경우가 많아 주민 간 유대관계 형성에 충분하지 않다는 비판을 받아옴
- 따라서 수원시에서 추진 중인 도시재생-마을만들기 관련 정책(사업) 간 시너지효과를 도출하고, 이를 통해 **실효성 있는 주민참여형 도시재생 실현**
 - 현재 수원시에서는 다양한 마을만들기 지원사업이 진행되고 있는데, 이를 도시재생 사업과의 연계를 통해 정책간 시너지 효과를 도출하는 것이 필요
 - 이를 통해 형식적인 주민참여를 넘어, 실효성 있는 주민참여형 도시재생 실현

2) 벤치마킹 사례 : 서울시 희망지사업

- 서울시 희망지사업은 도시재생 활성화지역 지정 이전 주민역량강화 선행을 위한 준비 단계로 도입되었으며, 1년간 8천만원-1억 2천만원 지원 (근린재생에 한함)
 - 주민들이 참여한 지역 기초조사, 지역문제 발굴, 해결방안 토의, 도시재생사업에 대한 교육, 소규모 공모사업 등을 진행하며, 이 과정을 통해 주민들 간의 관계망을 형성하는 등 도시재생 사업에 대한 준비를 함
 - 도시재생 활성화사업 연계형(1억 2천만원), 주거환경관리사업 연계형(8천만원), 해제지역 맞춤형(약 8천만원) 등 3개 유형으로 진행되며, 2017년의 경우 각각 10개, 2개, 20개 사업이 진행됨
- 희망지사업 운영 종료 후 역량이 우수한 지역을 도시재생 활성화지역으로 지정



출처: 서울시 도시재생지원센터

[그림] 서울형 도시재생 근린재생 일반형 사업 진행과정

3) 수원시 추진방향 제안: 수원형 희망지사업 실시

○ 도시재생의 '예열' 및 준비 단계로서 희망지사업 실시

- 목적 : 도시재생 사업 이전에 주민역량강화, 관계망 형성, 도시재생에 대한 이해 향상, 소규모 공모사업을 통한 지역문제해결 등
- 대상, 지원금액 : 재생사업이 필요한 노후주거지 중 주민들의 의지가 있는 곳 (연 3곳 내외 선정, 지역 당 1억원 내외 지원)
- 유형 : 일반형 (도시재생 활성화사업 공간규모와 유사하게 운영), 마을재생형*
 - * 지속가능도시재단 마을르네상스센터에서 추진하는 **마을계획과 연계해서 추진**
- 내용 : 도시재생 교육/홍보, 지역의제 발굴, 지역 기초조사, 소규모 공모사업 등

○ 도시재생 뉴딜 로드맵에서 제시한 다양한 사업과 연계 추진을 통해 시 예산을 절감

- 연계 가능 국토부 공모사업 : 주민참여 프로젝트 팀 사업(팀당 1,500만원), 국토교통형 사회적기업 지원사업(지원액 미발표), 소규모 재생사업(최대 2억) 등

4) 사업 효과

- '준비된 지역'임을 증명함으로써 도시재생뉴딜 활성화사업 선정 가능성 상승
- 도시재생 사업 추진 의지가 높은 곳에 우선적으로 시행함으로써 정책 효과성 향상, 실효성 있는 주민참여형 도시재생 실현

IV. 수원시 대응방안 2 : 중심시가지, 원도심, 일자리

1 수원시 역사도심 자원을 활용한 뉴딜사업 추진

1) 배경

- 수원시는 국내 대도시 가운데 도심 내 성곽의 원형을 거의 그대로 보존하고 있는 유일한 도시이고, 따라서 다른 국내 도시와는 확연히 구분되는 고유의 도시경관을 가지고 있음
- 또한 수원역-수원화성으로 이어지는 (가칭) 수원시 역사도심에는 유네스코 세계문화유산으로 지정된 수원화성을 비롯하여 조선시대-현대에 이르는 역사·문화 자원을 풍부하게 보유하고 있음 <그림 10>



출처: 이태희 (2018) 「경기도청 주변지역 재생방안 연구」 수원시정연구원, p.35

[그림 10] (가칭) 수원시 역사도심 내 풍부한 역사·문화·관광자원

- 수원시는 이러한 역사문화자원을 보전하기 위하여 지속적으로 노력을 쏟아 왔고, 이를 통해 역사도심으로서의 매력과 품질을 꾸준히 개선시켜 오고 있음
 - 다수의 경관, 건축환경 개선, 한옥형 공공건축물 건축, 생태교통 2013 등 물리적 환경 복원·개선사업이 진행되고 있음
 - 수원시정연구원 수원학센터와 수원시 박물관에서는 역사문화 재생의 기본 바탕이 되는 지역사(史) 자료를 축적해 오고 있음
 - 수원시문화재단에서는 수원화성문화재, 수원야행 등 각종 문화공연을 열고 있음

2) 수원시 추진방향 제안

- 장기간 지속적으로 축적해온 수원시 역사도심의 풍부한 역사·문화·관광 자원을 활용하여, 역사·문화공간 연계형 뉴딜사업(2곳 내외), 건축·경관 특화형 뉴딜사업(2곳 내외), 상권활성화 연계형 뉴딜사업(2곳 내외)을 추진 검토를 제안함
- 동시에, 기 선정된 도시재생 활성화지역 내에 관련 부처연계사업 지원금을 추가로 신청·확보하는 방법도 검토해 볼 수 있음
 - 관련 사업간 연계·융합을 장려하기 위하여 도시재생 활성화사업 구역 내 타 부처 연계사업 신청 시 가산점을 제공할 계획으로 있으며,
 - 동시에 타 부처의 관련 사업이 진행되고 있는 곳에 도시재생 활성화사업 공모 신청 시 가산점을 부여할 계획으로 있음
- 역사·문화공간 연계형 뉴딜사업과 건축·경관 특화형 뉴딜사업의 경우, 풍부한 역사·문화·경관자원이 집중 분포하고 있는 행궁동이나 경기도청 주변을 대상으로 도시재생 뉴딜사업이나 관련 연계사업에 지원해 볼 수 있음
 - 연관 사업으로는 문화재청의 ‘근대역사문화공간 재생 활성화사업’, ‘문화관광연구원의 문화적 도시재생사업’ 등이 있음
 - 지금까지 도시재생 사업에서 소외되었던 남창동, 팔달로 1·2가 일대의 경우 역사·문화공간 연계형 또는 건축·경관 특화형 뉴딜사업으로 지원해 볼 수 있음
- 다수의 전통시장이 밀집해 있고, 글로벌명품시장, 청년몰 조성사업, 청년혁신점포 지원사업(수원시 자체사업) 등이 진행 중인 남문로데오거리-팔달문시장-영동시장-지동시장 주변의 경우 상권활성화 연계형 뉴딜사업을 추진해 보는 것을 검토해 볼 수 있음

1) 배경 및 목적

- 대학은 풍부한 인적, 물적 자원을 보유한 기관임과 동시에 고유한 문화를 보유하고 있어 지역재생에서 다양하게 활용할 수 있는 큰 잠재력을 가지고 있음
 - 대학은 캠퍼스부지와 교실, 운동시설 등 공간·시설 자원을 보유하고 있고, 전문지식을 지닌 교수와 학생 등 풍부한 인적 자원을 보유하고 있으며, 자체 예산을 바탕으로 학생봉사, 창업 등을 지원하는 등 경제적 자원을 보유하고 있는 기관
- 문재인정부는 최우선 국정과제로서 일자리 창출을 추진하고 있는데, 특히 청년일자리 창출 및 스타트업과 관련하여 대학의 역할이 주목받고 있음
 - 이러한 배경에서 도시재생뉴딜 사업에서는 지역 특화 재생 프로그램으로 대학타운형 뉴딜사업을 선정 할 계획으로 있음 (연 2곳 내외)
- 수원시에는 성균관대, 아주대, 경기대 등 다수의 대학이 위치하고 있으나, 대학-지역 간 교류는 거의 없는 상황으로 잠재력을 충분히 활용하지 못하고 있음
 - 도시관리과에서 성균관대와 관학협력 사업을 진행하였으나, 수업 지원을 통한 학생들의 아이디어를 얻는데 그쳤으며, 지역 재생에 대학 참여를 유도하는 등 실질적인 재생 효과를 얻는데 까지 미치지 못함
- 따라서 대학-지역-행정-기업 등 대학과 협력을 통해 청년 일자리를 창출하고, 대학가 주변 환경을 개선하는 등 실질적으로 지역재생의 효과를 낼 수 있는 사업을 추진할 필요 있음

2) 벤치마킹 사례 : 서울시 캠퍼스타운 + 세계 여러 도시

- 서울시는 대학의 자원을 활용하여 청년 문제를 해결하고, 주변지역을 재생하기 위하여 시내 49개 대학과 협력 통해 서울형 캠퍼스타운 사업을 진행 중에 있음
 - 시내 49개 대학총장과 서울시장이 참여하는 정책협의회를 구성하였음
 - 1+4개 핵심 목표(창업육성 + 주거안정화, 문화특성화, 상권활성화, 지역협력)를 설정하고, 이중 창업육성을 가장 중요한 목표로 설정함

- 서울형 캠퍼스타운 사업은 종합형(50-100억원 지원)과 단위형 사업(6-30억원 지원)으로 구성되며, 서울시-자치구-대학-지역사회가 긴밀하게 협력을 통해 진행됨
 - 종합형은 고려대(시범사업), 광운대, 세종대, 중앙대 등 4개 대학에서 추진 중이며, 단위형은 현재 한성대, 성균관대(서울) 등 30개 대학에서 추진 중에 있음
- 서울시 외에도 세계 여러 도시에서는 대학을 활용하여 지역의 새로운 성장동력과 일자리를 창출하려는 노력을 지속적으로 해오고 있음
 - 스웨덴의 말뫼, 미국 피츠버그, 필라델피아, 애크런, 노스캐롤라이나주 리서치 트라이앵글, 일본 요코하마, 영국 글래스고, 셰필드, 한국 포항시 등 다수의 도시에서 대학 자원을 활용해서 새로운 성장 동력 창출과 일자리 확충을 추진 중

3) 수원시 추진방향 제안

- 수원시-대학 정책협의체 구성
 - 대학과 지역간 상생 협력을 위한 정책협의체 구성 (수원시장-대학 총장 참여)
- 수원형 캠퍼스타운 시범사업 (시범사업 후보지 : 성균관대, 아주대)
 - 일자리 관련 세부사업 : 청년창업 공간 조성 및 지원 (관·학 협력), 산학 협력 지원 (예: 삼성 전자-성균관대가 연계한 캠퍼스 사업 지원 등), 수원 R&D 사이언스파크 사업과 연계 추진 가능
 - 교육·주거환경 개선 관련 세부사업 : 지역 주민들을 대상으로 한 평생교육 강좌 개설, 저소득층 학생 대상 대학생 멘토링 봉사활동 활성화, 캠퍼스 시설(연구실, 도서관, 체육 시설 등) 개방 등
 - 문화가로 조성 관련 세부사업 : 대학문화가 있는 대학로 만들기 사업 실시 (대학-학생-상인 협력)

4) 정책효과

1. 대학-산업-행정 협력을 통한 청년 일자리 창출 : 양질의 일자리 창출을 통한 대학 졸업 후 머물고 싶은 수원 만들기
2. 스타트업 기업 육성을 통한 지역세수 증대 및 지역경제 활성화
3. 대학 문화가 있는 지역 상권 조성
4. 대학 자원을 활용한 지역 주거환경 개선 및 지역 복지서비스 공급 효과

3 도시계획 수단과 연계한 중심시가지 (수원역 주변) 재생

1) 배경

- 수원역은 도시기본계획 상 수원시의 ‘도심’으로서, 철도, 지하철(광역전철), 버스 등 수원시 대중교통의 결절점에 위치하여 일 20만 명가량의 유동인구¹⁾가 존재
- 하지만 현재 수원역 주변은 물리적 환경의 노후화, 외곽 쇼핑센터 건설 등으로 인해 전반적으로 상권이 쇠퇴하고 있어, 유동인구와 도시인프라, 입지적 장점이 제공하는 장소적 잠재력에 미치지 못하고 있음
- 특히 수원역 동남측 역전시장 인근과 동북쪽 성매매집결지 인근은 수원시 도심에 적합한 도시환경과 용도로의 개선이 요구되고 있음
- 이러한 배경에서, 2017년 수원역 주변은 도시재생 뉴딜 중심시가지형으로 선정됨

2) ‘도시재생 뉴딜 로드맵’에서 제시하는 중심시가지 재생 방향

- 도시재생 뉴딜 로드맵에서는 중심시가지의 경우 ‘도시재생 어울림 플랫폼’ 등 복합기능을 수행하는 거점시설을 조성함과 동시에,
 - 도시재생 어울림 플랫폼 : 청년창업공간, 청년임대주택, 공공임대상가, 공공서비스 지원 센터 등 기능이 복합적으로 조성된 도시재생 거점시설
- ‘특별구역’으로 지정하는 등 도시계획적 수단을 통해 지역의 활력거점 역할을 하는 혁신 공간으로 조성하는 것을 권장하고 있음 (‘18 말 법률개정 후 시행가능)
 - 입지규제최소구역으로 지정을 통해 건축물 용도·건폐율·용적률 등 완화 및 건축기준 완화 등을 선택적으로 적용 할 수 있음 (안)
 - 도시관리계획상 의제처리 범위를 도시개발사업, 정비사업 계획, 지구단위계획까지 확대 하여 사업 추진속도를 향상할 계획임 (안)

1 반경 700m 내 기준 (자료 : 소상공인시장진흥공단 상권분석)

3) 수원역 주변 재생 방향 제안

1. 저이용되고 있는 도시인프라 활용하고, 이를 통해 수원시의 도심기능 회복을 위해 필요시 지구단위계획, 도시환경정비사업 등과 연계해서 물리적 환경 정비와 소프트웨어 중심의 재생 사업을 통합적으로 적용해서 수원역 주변의 도시 중심지기능을 회복
 - 필요시 소규모 재건축, 재개발 사업과 재생사업을 연계해서 추진
2. 또한 특정 지역에 대해서 특별구역으로 지정하여 과감한 도시계획적 수단과 인센티브를 부여하여 민간자본 참여 확대를 통한 물리적 도시환경 정비 (단, 공공성도 동시에 확보되어야 함)
 - 수원역-역전시장 사이 낙후지역이나 성매매집결지(21,567m²)의 경우 지구단위계획 등 도시계획적 수단*이나 세제혜택 등 인센티브 부여를 통해 물리적 환경을 조속하게 개선시키는 것을 우선적으로 검토해 볼 수 있음
 - * 입지규제최소구역으로 지정하는 것도 검토해 볼 수 있으나, 수원역 주변은 비행안전제5구역(전술)으로 지정되어 있어 **높이규제(45m)가 적용**됨으로 군 공항이 이전하기 전까지는 구역 지정에 따른 실질적 효과가 미미할 것으로 예상됨
 - 공공성 향상을 위해, 개발 과정에서 수원역 주변에 거의 존재하지 않은 업무시설 공간을 일정 면적 이상 공급하도록 하는 것을 검토 가능*
 - * 단, 업무시설 수요조사를 통해 수요가 충분하다고 판단 될 시
 - 개발로 인한 예상 이익이 충분하다고 판단될 시, 이 중 일부를 공공기여를 통해 수원역 앞 광장 조성 등에 재투자 해보는 방안 등에 대해 검토 가능
3. 저이용 되고 있는 국공유지나 유휴부지, 낙후된 건물을 활용하여 청년창업공간, 청년 임대주택, 공공임대상가, 공공서비스 지원센터 등 기능이 복합적으로 조성된 도시재생 어울림 플랫폼 조성
 - 후보지 : 매산주차장, 매산동 주민센터, 역전시장, 구 KT 건물 등
4. 크라우드 펀딩, 리츠 등 시민이나 민간기업의 참여를 확대할 수 있는 다양한 금융 플랫폼을 구축하고 (Ⅵ-3), 민·관 파트너십(PPP)을 통한 개발 방식 확대
5. 수익성은 부족하나 재생을 위해 꼭 필요한 개발사업이 있을 경우, 수원도시공사가 공공 디벨로퍼 역할을 수행하여 재생을 선도
 - 주택도시기금 등을 활용한 선제적 공공투자 실시

VI. 수원시 대응방안 3 : 제도적 · 정책적 기반 구축

1 도시재생특별회계 도입

1) 배경

- 도시재생 사업은 지자체 매칭방식(40-50%)으로 추진되고 있으며, 지속적으로 확대 추진되고 있어 향후 필요 재원이 지속적으로 늘어날 것으로 예상되고 있음
- 또한 수원시에서는 도시재생 사업으로 분류되어 있지 않은 사업 중에도 수많은 재생 관련 사업들이 진행 중에 있음
 - 화성 내부와 노후 주거지, 쇠퇴상권에서 다양한 사업들이 진행 중
- 현재 수원시에는 도시재생특별회계가 설치되어 있지 않으며, 재생 관련 사업비는 일반 회계에서 지급되고 있어 안정적 재생사업 추진에 한계를 가지고 있음
- 도시재생 뉴딜 로드맵에 따르면 지자체 도시재생특별회계(기금)에서 지자체의 개별 프로젝트를 지원하는 구조를 활성화 하여 지자체 중심의 금융지원 체계를 구축 할 계획으로 있음
 - 현재 세부방안 수립 중에 있으며, '19년부터 시행할 계획임
- 또한, 도시재생 뉴딜 선정에서 지자체 특별회계 설치는 가점사항으로 되어 있어, 특별회계 설치는 향후 선정 가능성을 높이는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨
 - 2017년의 경우 '지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안' 항목 내 지자체 특별회계 및 도시재생기금 설치 여부가 평가사항에 포함

2) 타 지자체 도시재생특별회계 설립 현황

- 도시재생 특별회계(또는 기금)는 광역지자체에는 서울, 인천, 제주에 설치되어 있거나 설치될 예정임
 - 서울시는 별도 조례를 제정하여 도시재생기금을 운영 중에 있고, 인천시는 특별회계를 연내 설치할 예정으로 있으며, 제주시는 현재 설치하여 운영 중에 있음

- 기초지자체에는 성남시가 유일하게 250억 원 규모의 도시재생 특별회계를 설치·운영하고 있으며, 이를 활용하여 도시재생 특별법에 근거한 사업 외에도 재생 관련 사업을 추진 중에 있음
 - 약 50억 원은 현재 시행 중인 도시재생 활성화사업과 도시활력증진사업에 활용하고, 약 70억 원은 도시재생 사업 구역 내 단독주택, 토지, 건물 매입 및 리모델링 등에 활용될 예정
 - 약 130억 원을 예비비로 남겨두고 향후 도시재생 관련 사업추진에 활용 할 계획

3) 수원시 추진방향 제안

- 현재 추진 중이거나 향후 지속적으로 늘어날 것으로 예상되는 도시재생 관련 사업을 추진하기 위하여 도시재생 특별회계 설치를 제안함
 - 구체적인 재원, 규모, 운영 및 집행 방안과 관련해서는 향후 추가 연구 필요

4) 특별회계 설치 효과

1. Ⅲ, Ⅳ장에서 제시한 재생 관련 사업을 보다 장기적인 비전을 가지고 안정적으로 추진할 수 있음
2. ‘도시재생사업 인정제도’를 활용, 도시재생 사업지역으로 선정된 곳 외에도 수원시가 필요하다고 생각하는 지역에 우선적으로 도시재생 사업을 실시할 수 있음
 - 안정적인 재원과 도시재생사업 인정제도를 바탕으로, 중·장기적으로 수원시가 필요하다고 생각하는 지역에 선제적으로 재정 또는 민자사업을 추진할 수 있음
 - 특히, 도시재생 활성화지역으로 선정되면 토지가격이 급등하여 사업추진에 많은 어려움이 발생하므로, 예비비 등을 활용하여 전략적으로 필요한 지역, 적절한 토지에 대해 선제적이고 유연하게 토지매입을 하는 등의 대응이 가능
 - 이렇게 취득된 자산을 활용하여 향후 복합개발을 통해 임대주택, 주민편의시설 등 도시재생 거점시설로 활용 가능 (수원도시공사 등과 협업)
3. 도시재생 사업에서 발생하는 수익을 도시재생 사업에 재투자 할 수 있는 구조를 만들어 지속적인 도시재생 사업 실현 (특별회계 세입원)
4. 도시재생 사업 추진에 대한 수원시의 의지를 보여줄 수 있음
5. 향후 도시재생 뉴딜 공모에서 수원시 선정 확률을 높일 수 있음

2 스마트 참여 플랫폼 구축

1) 배경

- 도시재생 뉴딜은 초기에는 관 주도로 진행되나 점차적으로 시민(주민)이 주도하는 재생을 지향하고 있음
- 스마트시티 기술을 활용하여 바쁜 현대인들이 보다 쉽고 편리하게 참여하고, 소통하며, 정책결정 과정에 관여할 수 있는 온라인 플랫폼 구축이 요구되고 있음

2) 수원시 정책방향 제안: 스마트 참여 플랫폼 구축, 스마트 시티형 도시재생 뉴딜 추진

- 도시재생과 관련한 다양한 정보를 시민들이 쉽게 확인할 수 있고, 의견을 제안하고 토론힬하며, 학습할 수 있는 도시재생 종합 포털 구축
 - 수원시 도시재생과 관련된 중앙정부, 경기도, 수원시 정책, 사업, 세미나 등의 정보를 쉽게 확인하고, 관련 지식을 학습할 수 있는 사이트 구축
 - 수원시에서 구축 중인 '수다 플랫폼'과 연계해서 활용 가능하며, 필요시 '참시민 토론회' 등 오프라인 토론힬회를 개최하여 보다 심도 있는 토론으로 이어지게 함
- 이러한 플랫폼을 도시재생 전 과정에서 활용하여, 현장에서 참여하기 힘든 주민들을 포함한 다양한 스펙트럼의 주민들의 의견을 반영할 수 있도록 함
 - 희망지사업(Ⅳ-3에서 제안)이나 마을계획, 마을만들기 등에서도 활용가능
 - 도시재생 사업의 공모단계부터 종료 후까지 활용하여 구상서 작성 시부터 다양한 주민들의 의견을 반영할 수 있도록 함
 - 리빙랩 기술을 적용하여 지역의 문제를 광범위하게 수집하고, 이를 해결할 수 있는 다양한 아이디어를 수집하고 토론함
- 투명하고 신뢰할 수 있는 플랫폼 구축을 위하여 블록체인 기술을 활용
 - '신뢰의 기술'로 불리는 블록체인 기술을 투명성이 요구되는 분야에 적용
 - 세부사업 결정과정·결과, 예산 집행 현황, 주민협의체 대표 선출이나 의사결정을 하는 온라인 투표(엠보팅) 등에 활용하여 정책의 투명성과 신뢰성을 향상
- 이러한 스마트 참여 플랫폼을 바탕으로 스마트 시티형 도시재생 뉴딜 추진

3 시민/민간 참여 금융 플랫폼 구축

1) 배경

- 도시재생 뉴딜 사업 재원은, 기본적으로 사업 초기에는 순수 재정사업 중심으로 추진하나, 점차 민간의 참여가 확대되는 방향을 지향하고 있음
- 수원시 내 모든 쇠퇴·낙후 지역을 재정사업으로 재생하는 것은 현실적으로 불가능하고, 관(官) 주도의 사업은 주민을 수동적으로 만드는 등 바람직하지도 않음
- 따라서 재원마련에 민간이 참여할 수 있는 플랫폼을 구축하는 것이 필요하며, 이를 통해 앞에서 제시된 시민참여 플랫폼을 더욱 활성화 할 수 있음
 - 로드맵에서 제시하는 방식 : 크라우드 펀딩, 사회성과 연계채권(SID), 리츠 등

2) 선진사례 : 크라우드펀드 런던(Crowdfund London)²⁾

- 런던시는 2014년 사회적 기업인 스페이스 하이브(spacehive)와 파트너십을 통해 도시재생 프로그램에 크라우드 펀딩을 도입하였으며, 모금 과정은 아래와 같음
 - 1. 지역 커뮤니티 그룹이 온라인 플랫폼인 스페이스 하이브를 통해 사업 제안&목표금액 설정
 - 2. 시민들이 모금 약정(pledge)을 함
 - 3. 런던시는 프로젝트의 지역환경 개선 효과(40%), 사업의 실현가능성(20%), 프로젝트의 지속적 효과성(20%), 프로젝트를 지원하는 후원자의 수와 범위(20%)를 종합적으로 평가해 런던시 차원에서 모금약정을 함
 - 4. 나머지 금액에 대해 시민들이 추가로 모금을 하며, 목표 달성 시 사업 추진



스페이스 하이브의 모금 콘셉트 이미지

출처: 서울연구원, 세계도시동향

[그림 11] 크라우드 펀딩 개념도

2 이 내용은 '김세신·최준영(2018) 「크라우드 펀딩을 통한 시민참여 도시재생」, 도시정보'를 참조하여 작성

- 런던시는 총 금액의 75% 이하로 지원 가능하고, 최대 지원 규모는 사업 당 최대 2만 파운드(약 3천만원)이며, 나머지는 시민들의 자발적 참여에 의해 모금됨
- 2016년 까지 런던시는 총 57개 사업, 약 83만 파운드(약 11억원)를 후원하였고, 같은 기간 약 5,700의 시민들이 참여하여 약 98만 파운드(약 15억원)를 후원함
- 런던시가 약정을 한 사업의 경우 모금성공률은 97%에 이르며, 런던시가 후원 약정을 한 이후 시민들의 후원금이 약 2.33배 상승함(평균 60 → 200파운드)



출처: <https://southeastlondonblog.co.uk/>(좌), 서울연구원 세계도시동향(우)

[그림 12] 크라우드 펀드를 통해 성공한 사례

3) 수원시 정책방향 제안

- 시민들이 자신들이 사는 지역 환경에 보다 더 관심을 가질 수 있게 하고, 사업에 보다 애착을 가지고 활발하게 참여할 수 있게 하며, 사업비를 어느 정도 부담하게 함으로서 시 재정의 부담을 덜 수 있는 방안으로 크라우드 펀딩 플랫폼 구축
- 특히, 이 방식을 통해 미집행 도시계획시설 공원부지를 매입, 이를 활용해 로드맵에서 제시하고 있는 ‘도시재생형 도시숲 모델’ (녹색 쌈지숲)로 지원해 볼 수 있음
 - 이 밖에도 주민들이 생활속에서 생각하고 있는 다양한 아이디어를 사업으로 구현해 볼 수 있음

- 클라우드 펀딩 외에도, 중·장기적으로 수원도시공사가 LH와 컨소시엄을 구성하여 자산 관리회사(AMC) 역할을 맡아 운영하는 리츠 모델을 개발하는 방식으로 민간 자본을 유치하여 소규모 정비사업을 실시할 수 있음
 - 이 과정에서 주택도시기금의 지원을 받을 수 있음(구체적인 지원방안 수립 중)
 - 도시재생 복합개발 리츠(주로 중심시가지 재생 활용), 노후주거지 재생을 위한 리츠 등 다양한 상품 개발 필요 (면밀한 사업성 분석 등 리츠 설계 필요)



발행인 | 이재은

발행처 | 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

031.220.8001

www.suwon.re.kr

※ 이 정책리포트의 내용은 연구진의 견해로서 수원시의 정책과 다를 수도 있습니다.