

서대문형
도시재생모델
개발 연구용역

연구책임

이재경 한신대학교 민주사회정책연구원 상임연구원

연구진

박상현 강서구 공항동도시재생지원센터 센터장

목차

1. 서론	1
1_연구배경	2
2_연구 목적과 범위	3
3_주요 연구질문	4
2. 서대문구 현황	5
1_인구	6
2_주택	9
3_사업체	12
4_서대문구 자원	12
5_서대문구 생활권계획	3
3. 국토부 도시재생뉴딜과 서울형 도시재생사업	6 1
1_도시재생정책의 등장배경	7
2_국토부 도시재생 뉴딜	8
3_서울시 도시재생 뉴딜	2
4. 서대문구 도시재생사업 현황 및 문제점	7 3
1_서대문구 도시재생 현황분석	8
2_도시재생 주민 및 도시재생관련자 FGI	14
3_FGI 분석	47
5. 서대문구 도시재생정책과 사업의 발전방안	6 5
1_도시재생을 위한 미시적 정책접근	75
2_도시재생뉴딜 정책연계	9
3_동별 마을관리소 설치	6
4_서대문구 도시재생지원센터 설립	26
6. 결론	73

01 서론

- 1_연구배경
- 2_연구목적과 범위
- 3_주요 연구질문

1. 서론

1_연구 배경

- 현재 전국적으로 도시쇠퇴가 진행되고 있으며 서울시의 경우 424개 동 중에서 70% 이상에서 도시쇠퇴 확인.
 - 이러한 문제를 해결하기 위해 중앙정부는 2013년 <도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법>이 제정하고 도시재생뉴딜사업을 추진하고 있으며 서울시는 중앙정부보다 앞선 2012년부터 <서울형 도시재생사업>을 추진 중임
- 도시재생정책과 사업의 혼란
 - 박근혜정부 시절부터 시범적으로 추진되던 도시재생사업은 문재인정부 이후 시작되고 있는 도시재생뉴딜을 통해 도시정책의 핵심으로 부상
 - 도시재생은 단순히 물리적 정비를 넘어 “비물리적, 사회문화적”이라는 복잡한 내용이 포함되어 안정을 위해 상당한 시행착오와 시간이 걸릴 것으로 예상
 - 누가 할 것인가, 어떻게 할 것인가, 무엇을 할 것인가 등 도시재생전반에 대한 모든 것이 논쟁적인 주제로서 도시재생사업은 현재 구성적인 개념이며 다양한 이해관계자가 존재하기 때문에 합의를 도출하는데 상당한 시간이 걸릴 것으로 판단됨.
 - 여러 해외의 도시에 경험처럼 “도시재생은 수 십년에 걸친 일종의 마라톤이 될 것”으로 추정됨
- 도시재생의 마라톤에서 가장 앞에 있는 서울시
 - 현재 한국에서 마라톤의 가장 앞에 뛰고 있는 곳이 바로 서울시
 - 박원순시장 이후 도시재생을 핵심정책으로 설정한 서울시는 2015년 도시정비 패러다임에 변화에 발맞추고자 서울형 도시재생의 기본방향과 목표, 도시재활성화지역의 지정 및 활성화계획 수립을 위한 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’을 발표하고 서울 전역을 대상으로 한 구체적인 도시재생 전략을 추진
 - 2015년 도시재생본부를 출범시키고 그해 12월에는 13개 도시재생활성화지역을 지정(서대문의 신촌동 일대가 이때 도시재생사업지역으로 지정)하여 본격적으로 도시재생사업을 진행. 뒤이어 2016년 2월에는 도시재생지원센터 추진반을 만들어서 민관협력형 도시재생사업을 추진하는 제도적 틀을 갖추¹⁾

1) 도시재생지원센터 추진반이 현재 서울특별시도시재생지원센터의 전신.

- 열심히 마라톤을 뛰고 있는 서대문 도시재생정책과 사업
 - 서대문구는 14개 동 중에서 10개동(2018년 기준)이 법정 도시쇠퇴지역으로 분류
 - 2014년 신촌동이 서울형 도시재생 시범사업에 선정된 이후, 2015년 관련 조례 제정(서울특별시 서대문구 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례).
 - 2017년 천연동, 충현동 일대 도시재생활성화지역 선정, 홍제1동 주거환경관리사업 연계형 희망지 선정(활성화사업 선정 실패), 2018년 도시재생추진단 신설, 2018 홍제1동, 북가좌2동 도시재생 희망지사업 선정(활성화사업 선정 실패) 등
 - 2020년 올해는 홍제역 일대가 서울시의 중심시가지 활성화사업으로 선정되어 도시재생사업 추진중.
- 현재 서대문구 도시재생사업을 성공적으로 평가하기 어려움.
 - 신촌도시재생사업이 종료되었지만 민간과 행정 모두의 평가가 긍정적이지 않으며 천연·충현동을 제외하고 다른 지역의 도시재생사업은 대부분 중단
 - 이는 현재의 도시재생사업의 지역·시민·사회 역량에 대한 높은 의존성, 유능한 도시재생활동가의 부족, 지역의 필요와 정책 사이에 괴리, 민관 거버넌스와 행정의 경험부족 등의 문제로 볼 수 있지만 좀 더 상세한 원인분석과 연구가 필요.

2_연구 목적과 범위

- 서대문의 지역 특성과 맥락에 부합하는 서대문형 도시재생모델 개발
- 공간적 범위
 - 서대문구 전역
- 내용적 범위
 - 도시재생 관련 제도연구
 - 도시재생특별법 등 법령과 타 지역 조례, 중앙정부 및 서울시의 도시재생 정책 분석
 - 현행 법제도 및 정책 상 실현가능한 범주 파악(예, 서대문구 도시재생지원센터 등)
 - 도시재생 관련 사례연구
 - 서대문구 도시재생사업 사례 분석: 활성화 진입실패 분석, 신촌과 천연·충현 지역 현황분석 등

- 타 지역 사례연구 : 비교적 활발하게 도시재생사업이 진행 중인 지역 비교분석
- 서대문구 도시재생정책 발전방안 및 적용 가능한 방안모색
- 서대문형 도시재생모델 제안
- 서대문구 지역 특성과 맥락에 부합하는 도시재생모델 제안

3_주요 연구 질문

- 서대문구에서 진행된 도시재생사업은 “주민주도”와 “공동체 활성화”라는 취지에 얼마나 부합했는가?
- 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생의 측면에서 각각 서대문 도시재생사업은 어떻게 평가할 수 있는가?
- 왜 홍제1동과 북가좌1동 희망지 사업은 도시재생활성화 사업으로 선정되지 못했는가?
- 신촌동과 천연·충현 도시재생사업은 어떤 성과와 한계를 남겼는가? 또는 진행 중인가?
- 서대문구청을 비롯한 행정의 지원과 역할은 적절했는가? 향후 제도와 정책개선 방향은 무엇인가?
- 서대문 특성에 맞는 도시재생모델은 무엇인가?

02

서대문구 현황

1_인구

2_주택

3_사업체

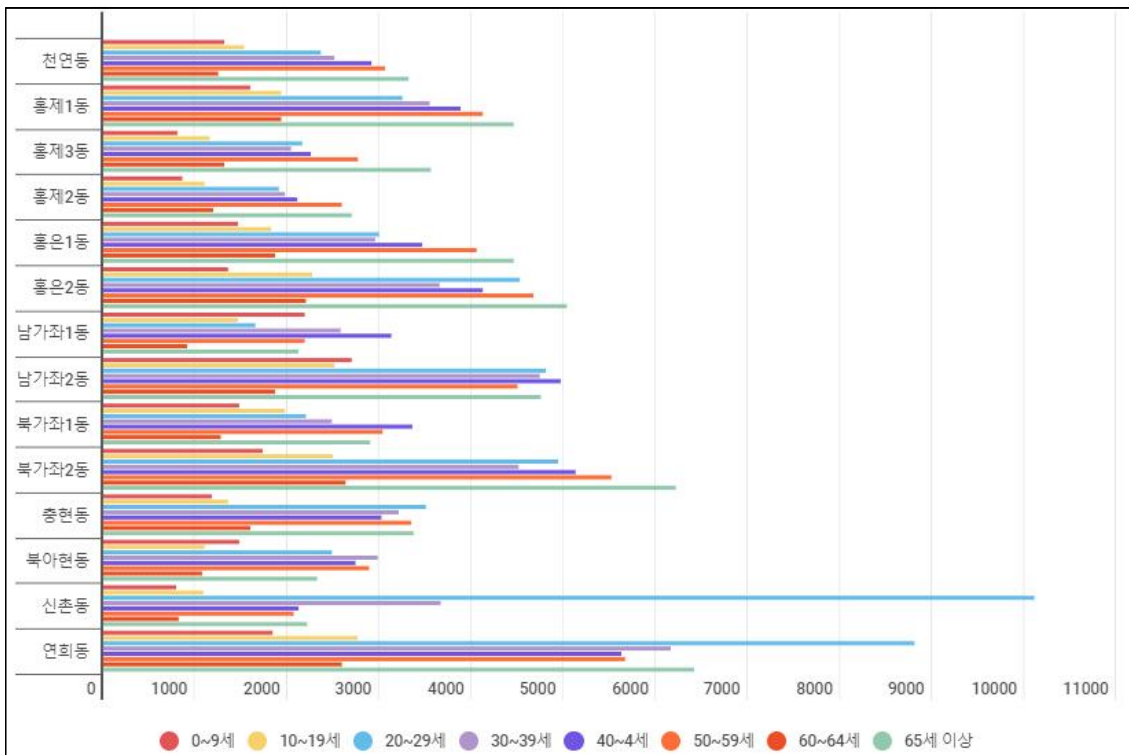
4_서대문구 자원

5_서대문구 생활권계획

2. 서대문구 현황

1_인구

○ 서대문구 인구현황(2020.3/4)



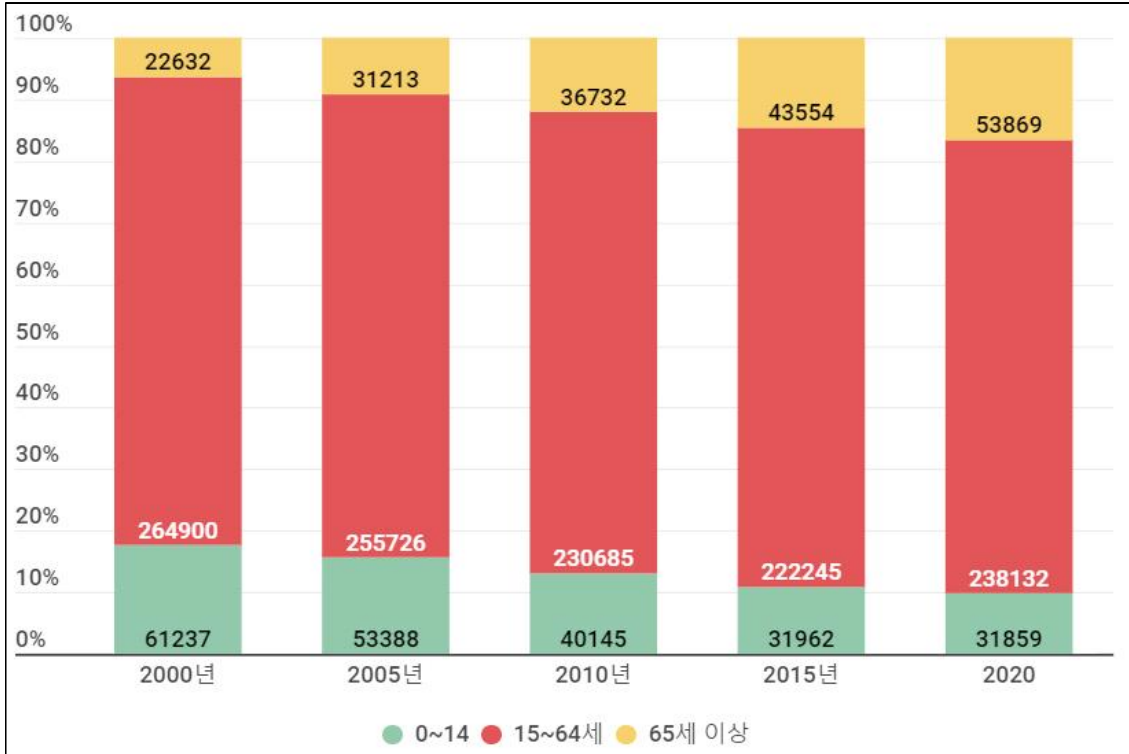
	총 인구	0~9세	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~64세	65세 이상
서대문구	323,860	20,785	24,590	55,714	47,005	48,857	50,502	22,538	53,869
	100.0%	6.4%	7.6%	17.2%	14.5%	15.1%	15.6%	7.0%	16.6%
천연동	18,246	1,311	1,525	2,360	2,510	2,914	3,065	1,243	3,318
	100.0%	7.2%	8.4%	12.9%	13.8%	16.0%	16.8%	6.8%	18.2%
홍제1동	24,741	1,602	1,938	3,247	3,551	3,887	4,128	1,928	4,460
	100.0%	6.5%	7.8%	13.1%	14.4%	15.7%	16.7%	7.8%	18.0%
홍제3동	16,055	800	1,151	2,160	2,038	2,258	2,764	1,319	3,565
	100.0%	5.0%	7.2%	13.5%	12.7%	14.1%	17.2%	8.2%	22.2%
홍제2동	14,434	856	1,096	1,910	1,970	2,115	2,598	1,194	2,695
	100.0%	5.9%	7.6%	13.2%	13.6%	14.7%	18.0%	8.3%	18.7%
홍은1동	23,086	1,470	1,824	2,993	2,953	3,460	4,054	1,871	4,461
	100.0%	6.4%	7.9%	13.0%	12.8%	15.0%	17.6%	8.1%	19.3%
홍은2동	27,847	1,355	2,269	4,527	3,649	4,125	4,680	2,201	5,041
	100.0%	4.9%	8.1%	16.3%	13.1%	14.8%	16.8%	7.9%	18.1%

남가좌1동	16,234	2,187	1,467	1,650	2,580	3,126	2,188	912	2,124
	100.0%	13.5%	9.0%	10.2%	15.9%	19.3%	13.5%	5.6%	13.1%
남가좌2동	30,851	2,704	2,516	4,805	4,741	4,970	4,495	1,865	4,755
	100.0%	8.8%	8.2%	15.6%	15.4%	16.1%	14.6%	6.0%	15.4%
북가좌1동	18,693	1,476	1,976	2,197	2,481	3,356	3,030	1,275	2,902
	100.0%	7.9%	10.6%	11.8%	13.3%	18.0%	16.2%	6.8%	15.5%
북가좌2동	33,190	1,738	2,500	4,944	4,513	5,125	5,523	2,630	6,217
	100.0%	5.2%	7.5%	14.9%	13.6%	15.4%	16.6%	7.9%	18.7%
충현동	20,591	1,177	1,362	3,505	3,208	3,016	3,347	1,601	3,375
	100.0%	5.7%	6.6%	17.0%	15.6%	14.6%	16.3%	7.8%	16.4%
북아현동	17,097	1,484	1,105	2,489	2,984	2,745	2,887	1,081	2,322
	100.0%	8.7%	6.5%	14.6%	17.5%	16.1%	16.9%	6.3%	13.6%
신촌동	22,894	790	1,093	10,113	3,662	2,127	2,072	824	2,213
	100.0%	3.5%	4.8%	44.2%	16.0%	9.3%	9.1%	3.6%	9.7%
연희동	39,901	1,835	2,768	8,814	6,165	5,633	5,671	2,594	6,421
	100.0%	4.6%	6.9%	22.1%	15.5%	14.1%	14.2%	6.5%	16.1%

출처: 서울열린데이터광장

- 서대문구 전체에서 20~29세 비율이 가장 높게 나타나며 연희동, 신촌동, 충현동에서 가장 높게 나타나는 연령대임.
- 서대문구 65세 이상 노년인구 비율은 16.6%이며 남가좌1동, 남가좌2동, 북가좌1동, 충현동, 북아현동, 신촌동, 연희동이 서대문구 평균보다 낮게 나타남.

○ 서대문구 5년 단위 인구 변화



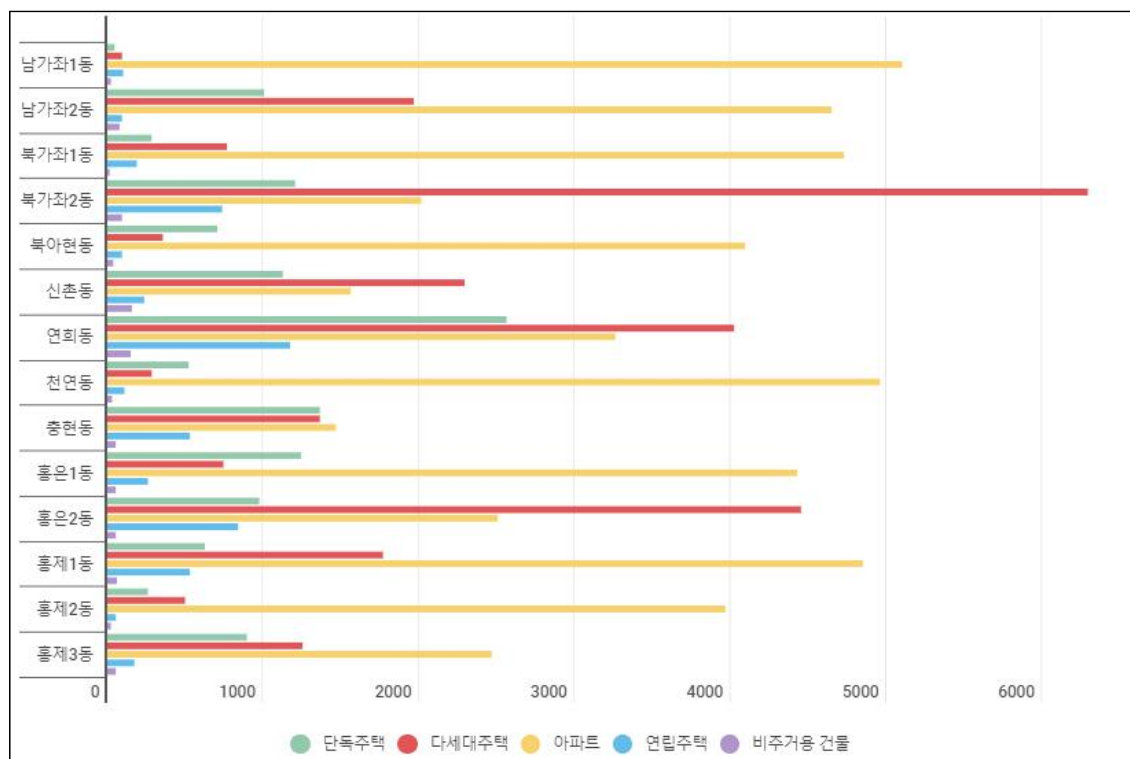
년도	총인구		0~14		15~64세		65세 이상	
	서울특별시	서대문구	서울특별시	서대문구	서울특별시	서대문구	서울특별시	서대문구
2000년	9,853,972	348,769	1,818,249	61,237	7,500,670	264,900	535,053	22,632
	100.0%	100.0%	18.5%	17.6%	76.1%	76.0%	5.4%	6.5%
2005년	9,762,546	340,327	1,619,296	53,388	7,432,406	255,726	710,844	31,213
	100.0%	100.0%	16.6%	15.7%	76.1%	75.1%	7.3%	9.2%
2010년	9,631,482	307,562	1,355,303	40,145	7,347,223	230,685	928,956	36,732
	100.0%	100.0%	14.1%	13.1%	76.3%	75.0%	9.6%	11.9%
2015년	9,567,196	297,761	1,153,472	31,962	7,210,830	222,245	1,202,894	43,554
	100.0%	100.0%	12.1%	10.7%	75.4%	74.6%	12.6%	14.6%
2020. 3/4	9,953,009	323,860	1,023,670	31,859	7,376,983	238,132	1,552,356	53,869
	100.0%	100.0%	10.3%	9.8%	74.1%	73.5%	15.6%	16.6%

출처: 서울열린데이터광장, 통계지리정보서비스

- 서울특별시와 서대문구 모두 0~14세 인구는 감소하는 추세이고, 15~64세 인구는 2020.3/4 기준 2015년 보다 증가함
- 65세 인구는 모두 증가하는 추세

2_주택

○ 서대문구 주택유형별 현황(2019년)



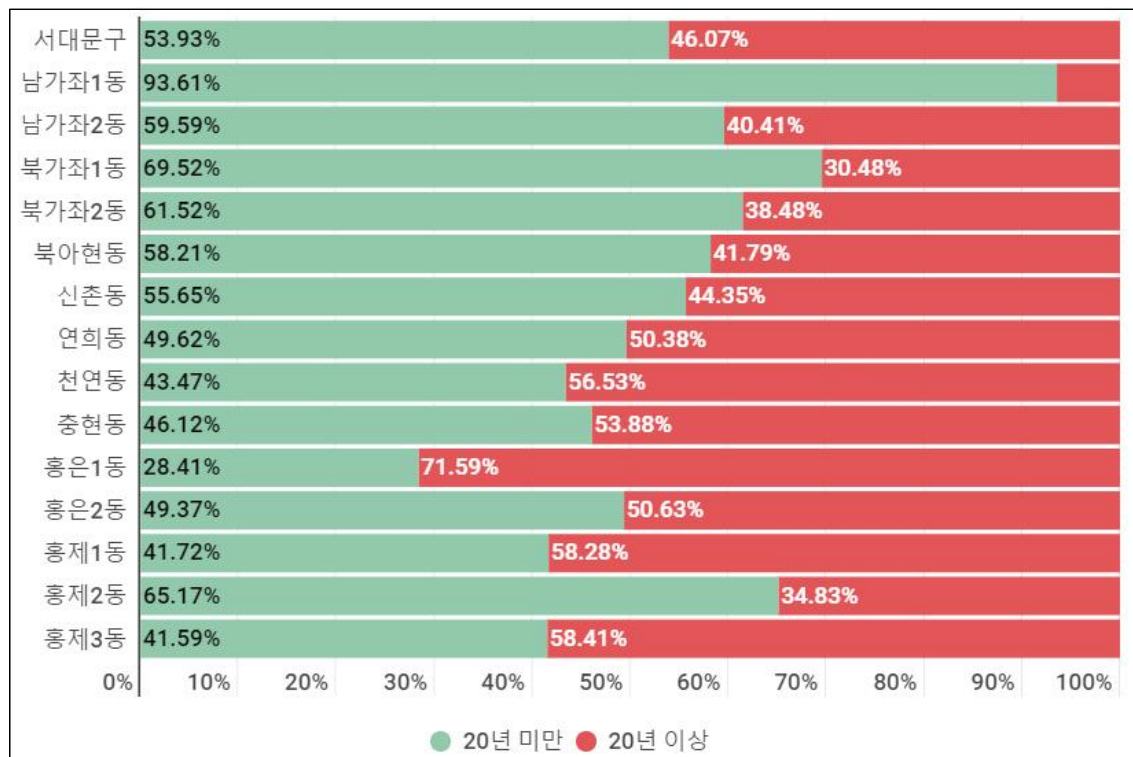
	총주택 수	단독주택	다세대주택	아파트	연립주택	비주거용 건물
서대문구	95,124	12,828	26,174	50,076	5,142	904
	100.0%	13.5%	27.5%	52.6%	5.4%	1.0%
남가좌1동	5,371	47	94	5,106	100	24
	100.0%	0.9%	1.8%	95.1%	1.9%	0.4%
남가좌2동	7,796	1,004	1,967	4,651	96	78
	100.0%	12.9%	25.2%	59.7%	1.2%	1.0%
북가좌1동	5,994	285	771	4,730	189	19
	100.0%	4.8%	12.9%	78.9%	3.2%	0.3%
북가좌2동	10,346	1,207	6,294	2,013	740	92
	100.0%	11.7%	60.8%	19.5%	7.2%	0.9%
북아현동	5,295	705	357	4,097	95	41
	100.0%	13.3%	6.7%	77.4%	1.8%	0.8%
신촌동	5,384	1,129	2,292	1,562	241	160
	100.0%	21.0%	42.6%	29.0%	4.5%	3.0%
연희동	11,176	2,562	4,027	3,263	1,171	153
	100.0%	22.9%	36.0%	29.2%	10.5%	1.4%
천연동	5,908	524	282	4,962	110	30
	100.0%	8.9%	4.8%	84.0%	1.9%	0.5%
충현동	4,787	1,364	1,369	1,470	531	53
	100.0%	28.5%	28.6%	30.7%	11.1%	1.1%
홍은1동	6,738	1,246	744	4,431	265	52
	100.0%	18.5%	11.0%	65.8%	3.9%	0.8%
홍은2동	8,835	976	4,456	2,509	839	55

	100.0%	11.0%	50.4%	28.4%	9.5%	0.6%
홍제1동	7,840	624	1,771	4,848	531	66
	100.0%	8.0%	22.6%	61.8%	6.8%	0.8%
홍제2동	4,804	261	497	3,968	56	22
	100.0%	5.4%	10.3%	82.6%	1.2%	0.5%
홍제3동	4,850	894	1,253	2,466	178	59
	100.0%	18.4%	25.8%	50.8%	3.7%	1.2%

출처: 통계지리정보서비스

- 서대문구는 아파트가 52.6%로 가장 많이 차지하고 있으며, 14개 동 중에서 10개의동이 아파트의 비율이 가장 높게 나타남.
- 북가좌2동, 신촌동, 연희동, 홍은2동은 다세대 주택의 비율이 가장 높게 나타남.

○ 건축연도별 주택현황(2019년)



	총주택 수	1979년 이전	1980 ~1989년	1990 ~1999년	2000 ~2004년	2005 ~2009년	2009년 이후
서대문구	95,124	7,678	8,360	27,785	17,828	6,719	26,754
	100.0%	8.07%	8.79%	29.21%	18.74%	7.06%	28.13%
남가좌1동	5,371	166	53	124	24	517	4,487
	100.0%	3.09%	0.99%	2.31%	0.45%	9.63%	83.54%
남가좌2동	7,796	341	304	2,505	1,877	168	2,601
	100.0%	4.37%	3.90%	32.13%	24.08%	2.15%	33.36%
북가좌1동	5,994	230	872	725	527	320	3,320
	100.0%	3.84%	14.55%	12.10%	8.79%	5.34%	55.39%
북가좌2동	10,346	586	573	2,822	2,274	1,446	2,645
	100.0%	5.66%	5.54%	27.28%	21.98%	13.98%	25.57%

북아현동	5,295	528	77	1,608	174	58	2,850
	100.0%	9.97%	1.45%	30.37%	3.29%	1.10%	53.82%
신촌동	5,384	290	412	1,686	1,058	325	1,613
	100.0%	5.39%	7.65%	31.32%	19.65%	6.04%	29.96%
연희동	11,176	1,338	1,507	2,785	2,731	824	1,991
	100.0%	11.97%	13.48%	24.92%	24.44%	7.37%	17.81%
천연동	5,908	229	75	3,036	693	1,036	839
	100.0%	3.88%	1.27%	51.39%	11.73%	17.54%	14.20%
충현동	4,787	1,016	489	1,074	1,147	571	490
	100.0%	21.22%	10.22%	22.44%	23.96%	11.93%	10.24%
홍은1동	6,738	663	1,041	3,120	478	48	1,388
	100.0%	9.84%	15.45%	46.30%	7.09%	0.71%	20.60%
홍은2동	8,835	582	1,845	2,046	1,502	762	2,098
	100.0%	6.59%	20.88%	23.16%	17.00%	8.62%	23.75%
홍제1동	7,840	726	485	3,358	1,461	213	1,597
	100.0%	9.26%	6.19%	42.83%	18.64%	2.72%	20.37%
홍제2동	4,804	369	83	1,221	2,639	208	284
	100.0%	7.68%	1.73%	25.42%	54.93%	4.33%	5.91%
홍제3동	4,850	614	544	1,675	1,243	223	551
	100.0%	12.66%	11.22%	34.54%	25.63%	4.60%	11.36%

출처: 통계지리정보서비스

- 서대문구 주택노후도는 46.1%로 20년 미만 주택의 수가 50% 미만으로 나타남.
- 남가좌1동과 홍제2동을 제외한 나머지 12개의 동 모두 20년 이상 된 노후주택의 비율이 50% 이상 지역이며, 북아현동, 홍은 1동 같은 경우 90% 이상으로 나타남.

3_사업체

○ 서대문구 5년 단위 사업체 수 변화

	2000년	2005	2010	2015	2018
서대문구	17,258	17,395	14,879	16,871	17,080
남가좌1동	1,567	1,533	640	626	644
남가좌2동	1,137	1,220	1,199	1,233	1,078
북가좌1동	709	614	241	455	515
북가좌2동	1,041	1,103	1,133	1,317	1,410
북아현동	1,170	1,129	652	638	772
신촌동	3,377	3,620	3,480	3,720	3,692
연희동	1,636	1,541	1,571	2,051	2,074
천연동	776	708	614	831	841
충현동	1,451	1,463	1,299	1,788	1,745
홍은1동	1,116	1,014	850	779	787
홍은2동	876	884	850	895	952
홍제1동	938	949	870	939	1,018
홍제2동	470	513	474	510	529
홍제3동	994	1,104	1,006	1,089	1,023

출처: 통계지리정보서비스

- 서대문구의 사업체 수는 2010년 감소 이후 지속적으로 증가함.
- 2018년 기준 2010년과 비교하여 남가좌2동, 홍은1동 2개 동만 사업체 수 감소.

4_서대문구 자원

○ 조직 자원

조직 자원	협동 조합	마을 기업	사회적 기업	일자리 관련	교육 기관	평생 교육 기관	보육 시설	복지 시설	의료 기관	문화재
개수	150	4	33	3	77	99	232	19	167	127

- 협동 조합: 150개소(사회적 협동 조합 14개소, 일반 협동조합 136개소)
- 사회적 기업: 33개소(예비 사회적 기업 24개소, 인증 사회적 기업 9개소)
- 일자리 관련 기관: 서대문구 일자리 플러스 센터, 서대문구 창업 지원 센터, 서대문 근로자 복지 센터
- 교육 기관: 77개소(유치원 25개소, 초등학교 19개소, 중학교 14개소, 고등학교 7개소, 외국인학교 2개소, 대학교 9개소, 특수학교 1개소)

5_서대문구 생활권계획

1) 홍제 지역 생활권 계획

- 인구 및 주거
 - 홍제 생활권은 인구가 감소하는 추세로 65세 이상 인구 비율이 높으며 지속적인 증가추세를 보이고 있음. 주거 지역이 우세한 지역이며 홍제역 일대 재개발 촉진 지구가 지정되었음.
- 생활 서비스 시설
 - 서울시 대비 주차장, 도서관, 노인 여가 복지 시설, 청소년 아동 복지 시설이 부족하며 주차장, 도서관의 경우 지역 간 불균형이 나타남.
- 지역 특화 자원
 - 산, 하천 등 자연 자원, 전통 시장 등 자원이 풍부하지만 지역 자원과 연계성은 부족함.
- 미래상 및 목표

역세권이 발달하고 주거와 상권이 어우러진 홍제 생활권

- 통일로변 의료 기능 특화 및 상권 활성화
- 구릉지 등 지역 여건을 고려한 주거 환경 개선
- 지역 자원 간 보행 네트워크 구축을 통한 특화 자원 육성
- 산 주변 재해 안전 강화 및 빗 공해 저감을 통한 생활 쾌적성 증대
- 생활 밀착형 문화·복지 서비스 제공

2) 충정 지역 생활권 계획

- 인구 및 주거
 - 서대문구 대비 20대 인구 비율이 낮고, 70세 이상 인구, 1인 가구, 기초 생활 수급자 비율이 높음. 주거 지역이 우세한 지역이며, 아현역·통일로 일대가 상업 지역으로 지정되었으며 충정로 주변은 도시 환경 정비 구역으로 지정되었음.
- 생활 서비스 시설
 - 서울시 대비 노인 여가 복지 시설 비율이 높으나, 충정 생활권 내에 생활 서비스 시설(주차장, 노인 여가 복지 시설, 공원)은 불균형하게 분포되어 있음.
- 지역 특화 자원
 - 신촌로를 중심으로 특화 거리가 형성되어 있으며, 영천 시장, 독립 공원 인근

지역 축제를 다수 개최함.

○ 미래상 및 목표

아이들도 어르신도 살기 편한 충정 생활권

- 신촌로, 충정로 일대 역세권 활성화를 통한 지역의 활력 강화
- 북아현 재정비 촉진 지구 및 저층 주거지 주거 환경 개선
- 다양한 인구 특성을 고려한 복지 기능 및 지원 체계 강화
- 역사 문화 관광 명소·육성 및 지역 커뮤니티 활성화

3) 신촌 지역 생활권 계획

○ 인구 및 주거

- 촌 생활권은 20~34세 청년 인구 비율이 높음. 인구 밀도는 낮은 편이며 1인 가구 비율이 50%를 초과하였음. 2개의 대학교 입지로 생활권 내 대학생 인구가 약 5만 명 이상으로 추정됨. 더불어, 신촌 지역은 20~34세 외국인 인구 비율이 높으며, 유학 및 일반 연수 목적 체류 외국인 비율이 높음. 주거 지역이 우세한 지역이며 공동공원 일대 제1종 전용 주거 지역으로 지정하였으며 연희동 홍제천 주변으로 정비 구역이 분포하고 있음.

○ 생활 서비스 시설

- 서울시 공영 주차장, 청소년 아동 복지 시설, 도서관, 공공 체육 시설 서울시 대비 시설 부족

○ 지역 특화 자원

- 대학을 중심으로 특화 거리가 형성되어 있으며 다양한 축제 개최

○ 미래상 및 목표

모든 세대가 소통하고 생동감 있는 신촌 생활권

- 대학과 함께하는 신촌 활성화
- 연희로 일대 지역 특성에 맞는 저층 주거지 관리
- 청년 인구와 외국인 유학생을 지원 강화
- 지역 자원을 활용한 주민 여가 기획 확대 및 특성 강화

4) 가좌 지역 생활권 계획

○ 인구 및 주거

- 서대문구 대비 20대 미만 인구 비율이 높고, 서대문구 생활권 중 순 인구 밀도가 가장 높음. 주거 지역이 우세한 지역이며, 가좌역 인근으로 일반 상업

지역 지정되었음.

- 생활 서비스 시설
 - 서울시 대비 가좌 생활권 생활 서비스 시설수 부족, 남가좌2동 북가좌1·2동 (저층 주거지)의 도서관, 청소년 아동 복지 시설, 공공 체육 시설 부족함.
- 지역 특화 자원
 - 수변 공간으로의 접근성이 용이하며, 다양한 지역 공동체 활동이 이루어지고 있음.
- 미래상 및 목표

이팝 향기로 피어나는 안전하고 행복한 가좌 생활권
●지구 중심 및 신설 역세권(명지대학교) 육성을 통한 지역 경제 활성화 ●가재울 재정비 촉진 지구 및 저층 주거지 주거 환경 관리 ●홍제천·불광천과 더불어 지역 커뮤니티 조성 ●인접 생활권 지역 자원을 활용을 위한 연계성 강화

03

국토부 도시재생뉴딜과 서울형 도시재생사업

- 1_도시재생정책의 등장배경
- 2_국토부 도시재생 뉴딜
- 3_서울시 도시재생 정책

3. 국토부 도시재생뉴딜과 서울형 도시재생사업

1_도시재생정책의 등장배경

- 민주주의가 발전하고 시민참여가 확대되면서 도시계획의 민주화 전개
 - 기존의 도시계획이론은 ① 전문가주의 지배(도시계획영역은 전문적 분야라서 전문가가 담당해야 한다), ② 의사결정구조의 경론의존성(소수의 전문가, 공무원, 정치인이 결정하던 도시계획의 의사결정구조가 지속), ③ 비밀주의(엄청난 규모의 개발이익 등이 발생할 수 있는 도시계획의 특성상 비밀주의가 만연) ④ 중앙집권적 도시계획(중앙정부와 광역지방자치단체가 주도하는 정책)
 - 민주주의의 확대와 맞물려 전문가와 물리적 계획을 강조하는 입장에서 점차 주민과 사회적 측면을 중시하는 방향으로 변화
- 20세기 후반 등장한 의사소통적 계획이론과 협력적 계획이론
 - 이 이론들은 주민을 적극적인 주체이며 변화에 대한 선택권을 지닌 존재로 상정. 주민은 지역사회의 자원을 가장 잘 파악하고 있는 사람들로서 이들을 사전에 참여시켜야 이후의 불필요한 갈등을 줄이고 계획의 효과를 극대화할 수 있는 것으로 이해됨.
 - 지금까지 도시계획의 리더였던 전문가는 이제 주민들을 지원하는 조력자로 역할 변경
- 마을만들기와 같은 주민참여와 주민주도의 흐름이 등장
 - 서울은 2000년대부터 북촌, 인사동 등에서 마을만들기의 경험을 축적했고 박원순시장의 등장하면서 마을만들기가 시정의 중요한 사업으로 부상
 - 2000년대 뉴타운사업의 실패, 2008년 금융위기 이후 자유주의 경제학 및 신 자유주의에 대한 비판 등이 나타나고 공동체, 시민참여가 더욱 강조되는 양상
 - 마을계획단은 마을만들기와 도시계획이 만난 대표적인 사례. 주민들로 구성된 마을계획단이 마을계획을 수립하는데 이때 마을계획은 일정한 물리적 정비사업을 포괄
 - 이러한 흐름은 생활권계획으로 이어지면서 서울시의 도시계획영역에 공동체라는 개념이 침투하고 있음.
- 이러한 도시계획의 민주화와 주민참여와 주민주도, 공동체에 대한 강조가 결합되어 나타난 것이 바로 도시재생임.

2_국토부 도시재생 뉴딜

1) 배경

- 전국적으로 인구가 감소하는 지역이 확대되고 있으며, 특히 지방 중소도시는 인구감소, 고령화 등에 따라 도시 소멸 위기가 대두 되는 소도시도 발생
 - 국토연구원 분석(2018)에 따르면 향후 30년 내 1,383개 읍면동(40%)이 소멸 우려
- 2008년 글로벌 금융위기로 부동산경기 침체 이후 도시재생에 대한 관심이 증가하고 도시재생특별법 제정(2013) 후 선도·일반 사업 추진하여 왔으나 주로 재생계획 수립 중심으로 추진되어 주민의 체감도가 낮고 정부지원 수준도 미흡하였음
 - 도시 쇠퇴지역이 2013년 2,239개에서 2016년 2,300개(3,488개 읍면동의 66%)로 확대 중
- 국토교통부는 국가적인 문제가 되고 있는 도시 쇠퇴에 대응하여 2017년부터 도시재생 뉴딜 시범사업을 실시 2018 「내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵」을 수립

2) 비전

- 지역공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시

3) 도시재생 뉴딜 로드맵의 주요 내용

- 국토교통부는 ‘지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성, 살기 좋은 대한민국’을 비전으로 3대 추진전략과 5대 추진 과제를 설정

정책목표	3대 추진전략	5대 추진과제
① 삶의 질 향상 ② 도시 활력 회복	① 도시공간 혁신	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성
③ 일자리 창출	② 도시재생 경제 활성화	③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간참여 유도
④ 공동체 회복 및 사회통합	③ 주민과 지역 주도	④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

- 주거환경이 열악한 노후 주거지에 마을 도서관과 커뮤니티 시설 등 선진국 수준의 생활 인프라가 갖춰지고, 소규모 정비사업이 활성화 되어 주거환경이 쾌적하게 변화

- 기본적인 생활 인프라의 최저기준을 정비하고 뉴딜 지역에 대해 생활인프라를 공급
- 자유택 정비사업을 통해 통합지원센터 설립, 가로주택 정비사업에 대한 주택도시 기금 융자 등 소규모 정비사업에 대한 지원 강화
- 생활 편의 서비스를 공동구매, 관리하는 ‘마을관리 협동조합’의 구성 지원
- 침체된 구도심을 지역의 혁신거점으로 조성하여 구도심 중심기능 회복 및 지역의 경쟁력 강화, 역사·문화 자산을 활용한 지역 특화발전 지원
- 도심 지역의 혁신거점 역할을 하는 복합 앵커시설인 ‘(가칭)도시재생어울림 플랫폼’을 조성하여 청년 일자리, 주거공간 등 마련
- 스마트 시티형 도시재생 : 쇠퇴한 마을을 대상으로 스마트기술을 접목하여 주민 생활편의를 향상하는 스마트형 도시재생 시스템 구축
- 지역 특화발전 : 문화 재생 및 골목상권 재생 뉴딜사업, 건축경관 재생 기반 구축 등을 통해 지역별로 특화된 재생 유도
- 지역 주민의 역량강화 및 도시재생 경제주체 육성을 통해 도시재생 뉴딜사업에 다양한 주체가 참여하는 거버넌스 구축
- 주민역량강화를 위해 지자체의 ‘도시재생대학’을 활성화하여 지역이 주도하는 교육체계를 구축하고, 주민이 실천할 수 있는 교육 실시
- 도시재생 사업지역의 현장지원센터를 거버넌스의 중심 및 지역 주민 서비스의 통합 플랫폼으로 활성화
- 사업 발굴 및 추진 등의 의사결정을 주민이 직접 할 수 있도록 주민협의체 등 주민주도 조직의 구성을 유도하고 지역공기업, 대학 등이 지역의 지원기구로 참여할 수 있도록 지원
- 동지 내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용) 대응
- 도시재생 사업지역 내 자발적인 상생협력을 활성화하고, 도시재생 이익을 지역사회가 함께 공유하는 선순환구조 확립
- 임대인·임차인·지자체의 자발적인 협력을 위한 ‘상생협약’ 제도 신설(도시재생법 개정, `17.12월), 협약체결을 활성화
- 기금 융자 등을 통해 내몰린 기존 상인, 청년 창업자 등이 입주할 수 있는 임대료 안심공간(공공임대상가) 조성 지원
- 주민 참여, 주민 주도의 도시재생 경제주체* 활성화 등을 통해 재생사업의 이익이 지역사회에 환원되도록 유도
- 지역 맞춤형 일자리를 창출
- 계획수립 → 사업시행 → 운영관리의 단계별로 전문인력 양성, 사업주체 육성, 관리체계 구축 등을 통해 맞춤형 일자리 창출

- 계획수립 단계 : 지역현장 중심 교육체계 구축을 통해 ‘코디네이터’, ‘주민주도 경제주체’ 등 도시재생 전문인력 양성
- 사업시행 단계 : 신재생 에너지, 집수리·임대관리, 마을정원 관리 등 도시재생 지역 특성에 맞는 맞춤형 일자리 창출을 지원
- 운영·관리 단계 : 임대주택 및 마을공동시설 운영·관리, 육아·노인 돌봄, 집수리 등을 주민이 주도하는 일자리 모델 마련

4) 도시재생 뉴딜 사업 유형

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형	
	우리동네 살리기	주거지지원형				
법정 유형	-	근린재생형			경제기반형	
기존 사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	경제기반형	
사업추진·지원근거	(국가균형발전특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법				
활성화 계획수립	필요시 수립	수립 필요				
사업규모 (권장면적)	소규모 주거 (5만㎡ 이하)	주거 (5만~10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)	
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광,문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등	
국비지원 한도 / 집행기간	50억 원/3년	100억 원/4년	100억 원/4년	150억 원/5년	250억 원/6년	
기반시설 도입	주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	골목길정비, 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설	
선정 주체	광역지자체			중앙(국토교통부)		

○ 우리동네살리기(소규모주거)

- 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복
- 주거지지원형(주거)
 - 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선
- 일반근린형(준주거)
 - 주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
- 중심시가지형(상업)
 - 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업
- 경제기반형(산업)
 - 국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

5) 도시재생 신규제도(2018년 하반기)

- 혁신지구 국가시범사업
 - 공공이 산업·상업·주거 등이 집적된 지역거점을 신속히 조성, 원도심의 도시재생을 촉진하는 지구단위 개발사업(매년 5곳 내외)
- 개념
 - 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업(법 제2조)
- 특징
 - 공공이 시행주체, 통합심으로 신속한 지구지정과 사업시행인가 가능, 국비지원·기금 출·융자 등 재정지원
 - 활성화지역 내·외에서도 사업시행이 가능, 용적률·건폐율 등 특례지원

주체	지자체, 공공기관, 기금출자리츠 등 공공으로 한정	지역	쇠퇴지역 이면 모두 가능 (사전 활성화계획 수립 불요)
규모	50만㎡ 이하 (시행령), 1만㎡~20만㎡ 위주	절차	건축·재해·교통 사항 등을 통합심의로 한번에 심의
계획	지구단위 개발계획	재정	사업성분석을 바탕으로 재정 및 금융지원
내용	주거·상업·산업 기능을 복합한 지역거점 조성	속도	개발계획 수립 후 즉시 집행 가능

- 시행자 : 지자체, 공공기관*, 지방공사 또는 공공이 총지분의 50% 초과 출자한 법인** 등이 단독 또는 공동으로 시행가능(법 제44조)
- 국비보조 : 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치비용에 대한 국비지원
- 신청주체 : 전략계획수립권자
- 신청규모
 - (면적) 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장(법상 기준 50만㎡이하)
 - (사업비) 총 사업비 기준 1,000억 이상 신청 권장
- 지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 250억 한도 국비 지원
- 총괄사업관리자 사업
 - 공기업이 시행하는 거점 개발사업**을 중심으로 지역 재생계획을 수립·시행하여 재생효과 극대화(매년 15곳 내외)
 - 개념 : 전략계획수립권자 또는 구청장등이 권한을 공기업 등에게 대행 또는 위탁(총괄사업관리자), 공기업 등이 시행하는 거점개발사업(타법)*을 중심으로 활성화계획을 수립·시행
 - 사업방식 : 공기업 등이 시행하는 거점개발사업을 포함한 도시재생활성화계획을 수립하고 총괄사업관리자를 지정하여 사업추진
 - 뉴딜 사업 공모 중 공공기관 제안형 방식을 확대개편
 - 대상지역 : 도시재생 뉴딜사업 유형 중 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가 지형, 경제기반형에서 추진 가능
 - 지원내용
 - 사업유형에 따라 1곳 당 100억원~250억원 국비지원
 - 거점개발사업에는 전체 국비+지방비의 30%범위 내에서 지원* 가능

· 공기업 등이 건물 조성 후 지자체가 매입하는 방식 또는 기반시설 부분을 지자체가 직접 시행하는 방식으로 추진

○ 인정사업

- 활성화계획 없이 도시재생지역 밖 쇠퇴지역에도 생활편의시설 공급 등을 추진할 수 있는 점단위 재생사업 (매년 50곳 내외)
- 개념 : 전략계획 수립지역 내에서 추진하는 점단위 사업에 대해 활성화계획 수립 없이 재정·기금 등 정부지원을 실시하는 제도
- 대상지역 : 전략계획이 수립된 지역으로서 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역
- 대상사업 : 법 제26조2 및 시행령 제32조의2에서 정하는 사업 중 그 사업의 내용이 전략계획의 생활권별 재생방향에 부합하는 사업

법 제26조의2	시행령 제32조의2
① 빈집정비 및 소규모주택정비사업 ② 소규모 공공주택사업 ③ 공공지원민간임대주택사업 ④ 도시재생기반시설 설치·정비 ⑤ 도시기능 향상 및 고용기반 창출을 위한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선	① 국유재산 개발사업 ② 공사중단 장기방치 건축물 정비사업 ③ 주거환경개선사업, 긴급정비사업 ④ 산단재생사업 ⑤ 고령자복지주택사업 ⑥ 부동산 투자회사 건축물 매입사업

- 사업규모 : 토지면적 10만㎡미만의 소규모 점단위 사업

- 지원내용

· 사업기간 3년 간 사업규모에 따라 국비 10억원~50억원 지원 (지방비 매칭 40~60%)

· 전략계획수립권자가 도시재생사업으로 인정한 경우 기금 지원 가능

- 신청요건

· 지역적 범위 : 전략계획에서 지정한 활성화지역 밖을 대상으로 쇠퇴지역 또는 기초생활인프라 국가적 최저기준 미달지역에 해당하는 경우 (활성화지역 내는 원칙적으로 배제*)

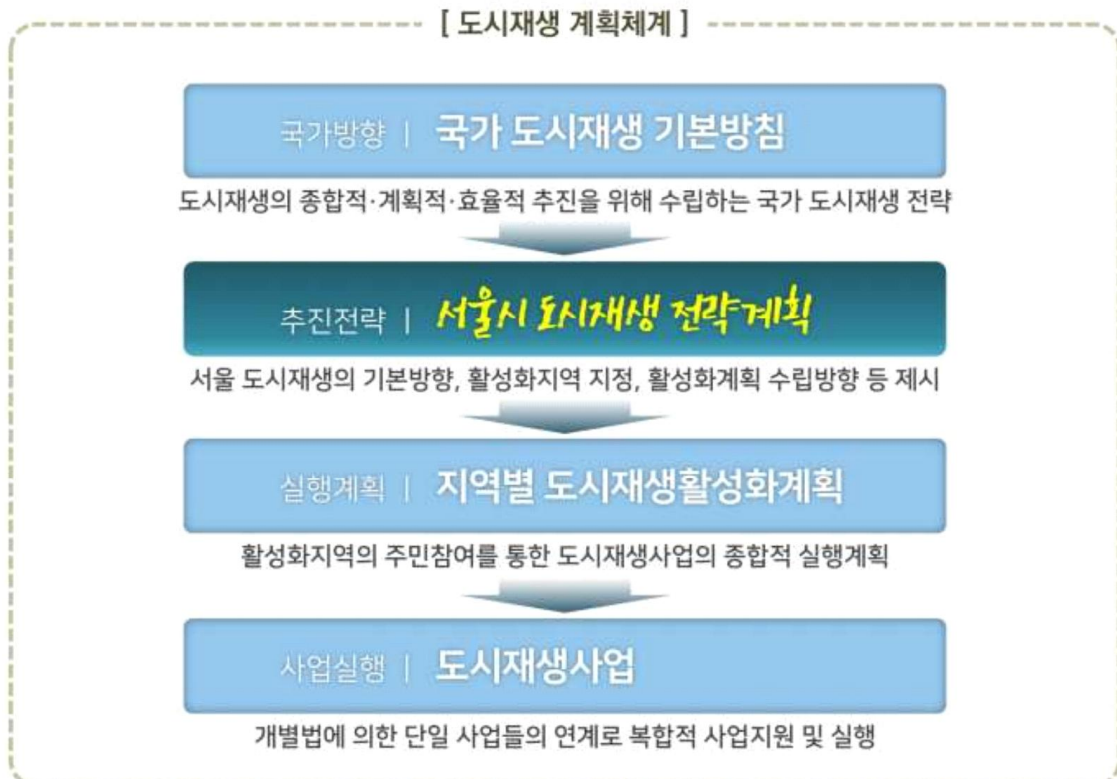
· 쇠퇴지역 : 읍면동 단위*로 분석한 결과 법 제13조제4항 쇠퇴요건 중 2개 이상 충족하는 지역

· 기초생활 인프라 미달지역 : 국토부가 제공하는 지역별 자료를 바탕으로 국가최저기준 미달지역을 판단하거나, 관련자료 활용이 불가능한 경우 지자체 자체 설문조사 및 수요조사(증빙)를 바탕으로 입증

3_서울시 도시재생 정책

1) 배경

- 서울의 도시재생의 개념은 2000년대 초반 북촌마을 프로젝트가 시작으로 대규모 쓰레기 매립지였던 난지도를 미디어산업 중심으로 탈바꿈시킨 DMC, 차도로 덮여 있던 기존 물길을 시민공간으로 되돌린 청계천 복원 프로젝트 등 장소 중심의 테마별 사업 추진
- 통합적 도시관리를 위한 패러다임 차원의 전환이 필요성이 증대 사람 중심의 도시관리수단으로서, 지난 2012년 ‘뉴타운·재개발 수습방안’을 시작으로 ‘도시재생’을 서울시 전역으로 본격 확대 추진하기 시작
- ‘시민’에 의한 ‘시민’이 원하는 ‘시민’ 스스로 도시를 가꾸고 발전시켜나가는 ‘서울형 도시재생’으로 2013년 정책방향을 혁신적으로 전환하고 꾸준히 추진
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 특별법)」 제정과 발맞추어 15년 12월, 법정 기본계획인 ‘2025서울시 도시재생 전략계획’을 수립



2) 비전 : 시민이 행복하고 지역이 활력있는 도시재생특별시, 서울

3) 목표 : 지속가능 동력을 장착한 체감가능 도시재생



- 국가와의 분권과 협력
 - 국가는 재정지원, 관계 법령 정비 및 특례·금융지원 등을 통해 도시재생을 포괄적으로 지원
 - 서울시는 시민의 아이디어를 바탕으로, 다양한 도시재생사업들이 목표한 효과를 낼 수 있도록 종합 관리하고, 재정지원과 특례 부여, 이해관계와 갈등 조정 등을 통해 도시재생을 촉진
- 일자리 창출 및 지역경제 활성화
 - 도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득을 증대
 - 도시재생 경제조직과 민간의 비즈니스 모델을 발굴하고 지원하여 사회적기업 등 도시재생 경제 생태계를 활성화하고 일자리를 창출
- 삶의 질 향상 및 쾌적하고 안전한 정주환경 조성
 - 국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층노후주거 밀집지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급
 - 환경 친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활환경을 조성

- 공동체 회복과 사회통합 ('지속가능한 미래')
 - 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복을 위해 과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적·문화적 정체성을 활용하여 품격있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충
 - 살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 '역량 있는 주민'을 육성하고, 민간단체·기업과 협조체계를 이루어 지역자원에 기반한 자율적 재생을 추진

4) 추진 전략 및 세부 과제



- 4대 주요 추진전략
 - 정부와 함께 미래가치와 활력을 만드는 글로벌 경제거점 창출
 - 서울시 미래 성장동력 확보를 위한 일자리 기반 조성
 - 다양하고 체감가능한 주거지 재생지원
 - 민간주도·공공협력 지속가능한 도시재생 선순환체계 구축
- 20개 세부추진전략
 - 국가 협력 기반의 '글로벌 경제거점 창출'
 - ① 서울역~용산 국제업무축 재생, ② 장안평 경제거점 재생, ③ 새로운 광화문광장 조성, ④ 영등포·경인로 도심권 재생, ⑤ 홍릉 연구도시 재생

- 일자리 생태계 성장을 위한 미래 성장동력 확보 등 ‘일자리기반 조성’
- ① 4차산업거점과 지역명소 창출, ② 국공유지를 혁신거점으로 활용, ③ 지역과 연계한 전통시장 재생, ④ 대학·지역 연계 혁신공간 창출, ⑤ 역세권 콤팩트시티 재생
- 안전한 정주환경 조성을 위한 다양하고 체감 가능한 ‘주거지 재생지원’
- ① 주거 재생사업의 확대, ② 노후주거지의 기초인프라 확충, ③ 소규모 정비 기법 활성화, ④ 집수리·골목환경개선 지원, ④ 에너지 자립마을 사업
- 지속가능한 미래를 위하여 민간주도·공공협력의 ‘선순환체계 구축’
- ① 민간주도 재생사업 정착, ② 지역주체의 역량강화, ③ 지역재생전문관 파견, ④ 공공디벨로퍼의 역할 확대, ⑤ 젠트리피케이션 대책 마련

5) 서울형 도시재생 사업유형



○ 사업유형별 도시재생 사업

서울형도시재생유형	일자리거점 육성형	생활중심지 특화형	주거지 재생형	거점확산형(비법정유형)
재생방향	정부·민간부문과 협력적 추진일자리와 미래 성장동력창출	쇠퇴산(상)업 지역,역사자원 지역을 지역혁신거점으로 특화	주거환경정비 및 지역공동체 회복	혁신거점공간 조성을 통한 주변지역 활성화
재생 대상	대 규모(저이용)가용지를 보유한 지역	기존의 산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역지역사·문화·자연자산의 활용가치가 높은 지역	노후(쇠퇴)하고 공동체 회복이 필요한 저층주거지 대상	유휴 국공유지 등 주변으로 파급효과가 큰 필지 및 구역단위
규모	50만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20만㎡ 미만	필지, 소규모 구역단위
법적 유형	경제기반형	근린재생 중심시가지형	근린재생 일반근린형	-

○ 서울형 도시재생 현황(2020.1월 현재)

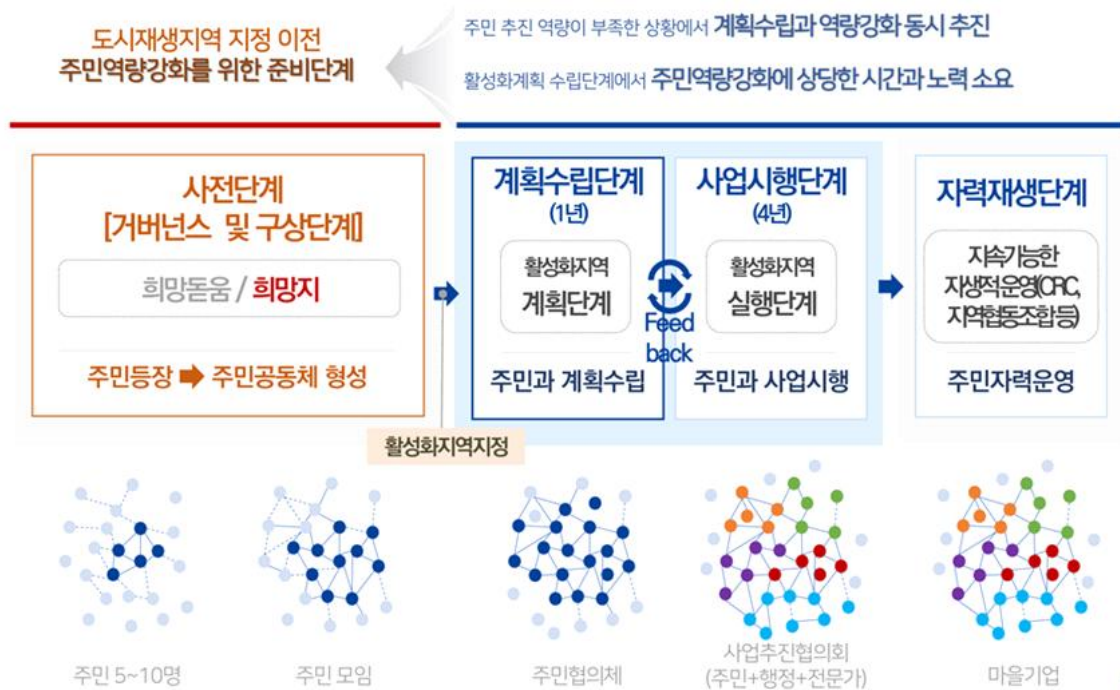
- 4개 사업유형, 10대 사업, 189개 사업 추진 중

서울형 유형	사업명	관련법	개소	대상지
일자리거점육성형	경제기반형	도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법	5	· ('15) 서울역, 창동·상계, 장안평 · ('17) 영등포·경인로 · ('19) 홍릉 연구단지
생활중심지특화형	중심시가지형		15	· ('15) 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판, 정동, · ('17) 용산전자상가, 마장동, 청량리, 안암동, 4.19사거리, 독산우시장 · ('19) 홍제역, 효창공원, 북촌가회동, 구의역, 풍납동, 연목패션봉제진흥지구
주거지재생형	근린재생형		21	· ('15) 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동, · ('17) 창3동, 천연·충현동, 목2동 · ('18) 송정동, 인수동, 도봉2동,사당4동, 성내2동 ·('19) 사근동, 응암3동, 목3동, 공향동, 청운효자사직동
	주거지원형		6	· ('17)수유1동, 불광2동, 난곡동 · ('19)신월3동, 구로2동, 중화2동
	주거환경개선사업	도시 및 주거환경정비법	84	· 연남동, 정릉동1, 미아1, 또바기마을, 개봉1동 등 84개소
	도시활력증진사업	국가균형발전 특별법	11	· 필동 서애길 활성화 계획 등 11개소
	새마을사업		2	· 금천구 암탉우는 마을, 돈의동 쪽방
	우리동네살리기		5	·('18) 제기동, 독산1동 ·('19) 은천동, 제기동, 본동

거점 확산형	서울형 도시재생사업	개별법에 따라 추진	15	· 광운대역, 상암·수색, 동남권 국제교류복합지구, 서남권 G-Valley, 세종대로, 석유비축기지, 노들섬, 여의도일대 한강협력사업, 서촌, 돈의문 박물관 마을, 남산예장자락, 백사마을 · 현대차 미래연구소, 동부제강 부지, 선교사주택(*성곽마을-주거환경개선사업과 중복)
	골목길재생사업	서울시 골목길 지원 조례	25	·(시범사업, 2개소)후암동 두텁바위로40길 일대, 성북동 선장로2가길 일대 ·('18) 운니·익선동 삼일대로32길 일대, 장충동2가 퇴계로 56가길 일대, 독산동 시흥대로101·103길 일대, 용답동 용답21길 일대, 수유동 삼양로73가길 일대, 월계동 광운로13·15·17길 일대, 천연동 독립문로12길 일대, 합정동 토정로4길 일대, 연남동 동교로51길 일대, 강남구 대치동 삼성로64길 일대, 영등포구 신길3동 신길로41라길일대 ·('19) 권농동·와룡동 일대, 이태원동 소월로40길 일대, 송정동 송정12라길 일대, 자양동 독성로30길 일대, 목동 동일로161길 일대, 수유동 삼양로87길 일대, 창동 덕릉로 54가길 일대, 망원1동 월드컵로 19길일대, 목동 중앙본로1길 일대, 화곡8동 초록마을로 26길17일대, 고척로3길~경인로15길 일대, 난곡동 난곡로15길 일대
4개 유형	10대 사업		189	

6) 사업 유형별 개요

[그림] 서울시 도시재생사업 과정



자료: 서울시도시재생지원센터

(1) 도시재생 희망지 사업

- 취지 : 도시재생활성화사업 이전에 지역의 도시재생 공감대를 형성과 지역자원을 발굴하고 도시재생 추진을 위한 민관협력체계를 구축
 - 희망지사업의 방향
 - 동단위 주거지재생 지원체계 강화를 위한 플랫폼 구축
 - 지역맞춤형 도시재생 사업발굴 및 연계를 위한 지원체계 전문성 강화
 - 재개발, 재건축 해제 지역 등 노후 주거지 대응을 위한 사업지원체계 구축
- 신청기준
 - 인구감소, 산업구조의 변화 주거환경의 노후화등으로 도시가 쇠퇴하였으나 지역의 역사,문화 인적자원 등을 발굴·활용하여 경제적·사회적·물리적·환경적 활성화의 가능성이 있는 저층 주거밀집지역으로 도시재생 쇠퇴요건에 부합하는 행정동
- 응모자격
 - 주민 : 대상지 10인이상 주민
 - 자치구 : 자치구 도시재생 담당부서

- 지원규모 : 최대 1억8천만원
 - 19년 1억5천만원에서 대상지역으로 동단위로 확장하고 지역의 정체성을 살려 특색 있는 도시재생사업으로 이어질 수 있도록 지원금 확대
- 사업기간 : 12개월
- 사업내용
 - 주민모임 공간 마련, 도시재생 교육 및 홍보, 소규모 환경개선공사, 지역조사 및 도시재생 의제 발굴, 공동체 활성화를 위한 코디네이터 파견과 같은 기존 사업은 지속하고, 지역의 인문·사회·역사문화 자원조사를 강화하여, 독특한 인적·물적 자원 발굴도 함께 진행
 - 도시재생사업에 최종 선정되지 않더라도, ‘가꿈주택’, ‘골목길재생’, ‘생활SOC’, ‘인정사업’ 등을 지역 내에서 최대한 추진할 수 있도록 희망지사업 생활권 범위를 행정동 단위로 설정

(2) 골목길 재생 사업

- 취지 : 자동차 중심으로 사라져 가고, 노후화 되고 있는 골목길의 정주 여건을 개선하여 시민의 삶을 질 향상을 도모하고 지역에 활력을 부여하여 도시의 성장기반 확충과 경쟁력을 높이고자 함.
- 골목길 정의 :
 - 서울 도시재생사업에서 ‘골목길’이란 주민이 일상생활 속에서 경제·문화·환경 등을 공유하고 공간적·사회적 삶의 터전에 접해 있는 너비 6미터 이하의 보행 중심의 길을 말함
 - 단, 10미터 이하의 도로로서 골목경제 살리기 등이 필요한 지역이거나 안전 등 생활여건이 열악하여 도시재생이 시급한 노후불량 근린 주거지역의 골목인 경우는 포함됨
- 대상지
 - 골목길 재생사업은 4m 미만 길에 접한 저층주거지 생활 골목을 기본으로 하되, 6m 미만의 보행중심 및 10m 미만의 근린상권의 생활도로도 포함.
 - 골목 단위의 생활환경 개선, 기초생활 인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등이 필요한 지역과 안전 등 생활여건이 열악하여 도시재생이 시급한 노후·불량 근린 주거지역 및 상업골목 지역
- 지원규모 : 총사업비 20억원 내에서 건별 2억 원 이내
- 지원내용
 - ‘골목길 마스터플랜 수립 및 공동체 형성 용역비
 - 골목길 인프라 개선 및 편의시설 설치 사업 추진

○ 추진사업

① 골목길 재생 기반구축 및 사람중심 인프라 개선

- 골목길 재생 제도기반 마련 : 지원조례 제·개정, 골목지도 제작
- 골목길 마스터플랜 수립, 전담조직 구축 운영
- 생활 기반시설 개선 - 도시가스, 상·하수도, 소방시설 개선 등

② 골목길재생 주체 형성 및 지속가능한 지역공동체 활성화

- 골목자치관리 : 거버넌스 구축(전문가, 현장활동가, 주민 등) 운영, 골목 디자인 및 지속 추진
- 공동체 거점공간 마련 - 커뮤니티 카페, 쉼터, 마당 조성 등
- 공동체 활성화 프로그램 기획 운영

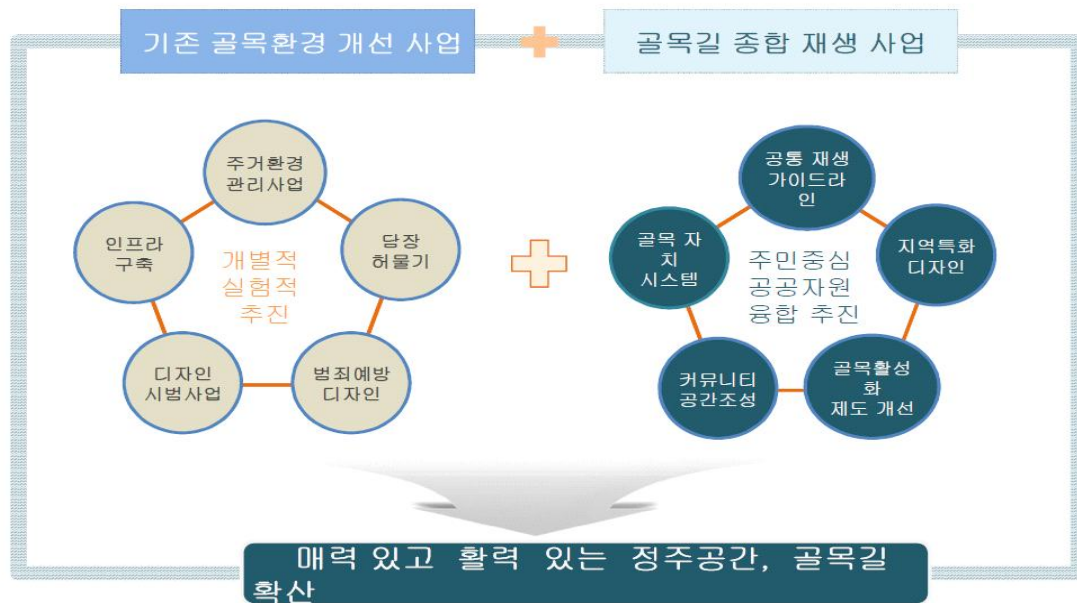
③ 일터·삶터·놀터가 어우러진 지역경제 활성화

- 지역일자리 창출 - 동네 집수리반, 목수, 소규모 리모델링 등
- 빈집활용 청년 임대주택 등 사회주택 등 젊은 계층 유입 유도
- 마을관리회사(CRC), 공유기업 및 공유사업 도입

④ 중·단기 골목 및 주거 환경개선 사업 운영

- 골목환경 개선 : 담장 허물기 및 투시형 담장, 경관전망대 등 설치
- 집수리 등 건축행위 촉진 및 활성화 지원 : 사업비 및 용자 지원, 컨설팅 지원 및 이웃 간 건축협정 유도 등

[그림2] 골목길재생사업 추진방향



자료: 서울시 도시재생본부(2018.3.14.)

(3) 서울가꿈주택 사업

- 취지 : 집수리에 대한 공감대를 확산하고 자발적인 집수리를 활성화하기 위해 민간의 노후 주택을 체계적인 공공지원을 통해 모범 집수리주택으로 조성한 후 일정기간 집수리 홍보 모델하우스로 활용하는 신규 사업
- 대상주택
 - 20년 이상된 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택
- 제외대상
 - 단독, 다가구주택의 경우 개별주택가격 6억원 초과하는 건축물
 - 다세대, 연립주택의 개별세대의 경우 공동주택가격 6억원 초과하는 세대
 - 다세대, 연립주택 공유부분의 경우 전용면적이 85㎡ 이상인 세대를 포함하는 건축물
 - 주택으로 사용하는 연면적이 50퍼센트 미만인 주상복합 건축물
 - 현장점검시 건축물 안전성이 확보되지 않았다고 판단되는 건축물
 - 건축물대장상 위반건축물로 표기된 건축물
 - 증축 등 건축행위 및 대수선 등으로 건축인허가를 요하는 집수리 공사
 - 구청장이 신축예정지 등으로 집수리지원이 불필요하다고 인정하는 공사
 - 기존 가꿈주택 사업, 성곽마을재생 집수리 지원사업, 자치구에서 시행하는

집수리사업 등 기존 집수리 지원 받거나 지원예정인 주택

- 단순건축물 내부공사(도배, 장판, 내부마감, 싱크대, 위생기구, 형광등 교체 등)
- 지원지역
 - 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택성능개선 지원구역(재개발, 재건축 등 개발(예정)지역 제외)
 - 도시재생활성화지역(근린재생일반형)
- 신청자격 : 대상지역 내 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 소유자
- 지원내용
 - 단독주택, 다가구주택 성능개선 집수리(지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등) 및 담장철거 등 최대 1,200만원(공사비용의 1/2범위내)
 - 다세대연립주택 공용 성능개선 집수리(지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등) 및 담장철거 등 최대 1,700만원(공사비용의 1/2범위내)
 - 다세대연립 개별세대 개별세대 성능개선 집수리 (외부창호, 단열, 설비 등) 세대별 500만원(공사비용의 1/2범위내)
- 지원조건
 - 기존 세입자 4년간 임대료 동결(착수신고시 임차인과의 협약서 제출)
 - 보조금 전부를 지원받은 부분(①담장철거②담장철거후재조성③섬터조성)은 2년간 유지
 - 가꿈주택 점검단 사전점검 및 준공점검 등 현장점검 시 협조
 - 가꿈주택 선정 후 2개월이내 착수, 3개월이내 공사완료 후 준공신청서 제출 (단, 해당 자 치구에서 정당한 사유가 있음을 인정하는 경우 11월 30일 이전 까지 연장가능)
 - 보조금심의위원회 조건부사항 이행
 - 집수리 홍보를 위한 공사 전 과정 기록 및 홍보 등 활용, 홍보물 설치 협조

(4) 10분동네 생활SOC 확충사업 추진계획

- 개념 : 생활SOC란 사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 보양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필요한 필수 인프라를 의미
- 추진배경
 - 민선7기 시정4개년 핵심과제
 - 주민 주도의 공동체가 살아있는 '10분 동네' 마을 재생
 - 취약한 생활편의시설 중심으로 공공에서 우선 공급하고, 사회적기업·공기업

- 과 협력을 통해 지속적으로 확충하여 쾌적한 주거환경 제공
- 유휴 공간 활용 등 다양한 주차장 설치방안 마련 및 시범사업 추진
- 정부합동 지역밀착형 생활SOC 확충방안 발표 : `18. 8. 27.

○ 추진방향

기존		개선
• 거점시설 위주의 마중물 사업으로 주거환경개선 미흡 • 앵커펜터 설치, 주민역량강화 등 공공주도의 주거재생	⇒	• 10분 동네 생활SOC확충을 통한 주거환경개선 • 자생적 마을기업, 주민 주도의 지속가능한 주거재생

- 사업목표 : 노후 저층주거지 내 지역 밀착형 생활SOC 확충을 통한 주거환경개선 및 삶의 질 향상
- 사업기간 : '19~'22년
- 소요예산 : 총 3,753억원, 180여개 확충
- 사업내용
 - 재생지역, 해제지역 등 생활SOC 취약지역 대상 10분 도보권 내 지역에서 필요한 생활SOC 확충
 - 마을주차장, 썸지공원, 작은 도서관, 노인정, 어린이집 등
 - 2019년 13개 자치구에서 시범사업을 시작한다. 올 연말까지 「10분 동네 생활SOC 확충 3개년('20.~'22.) 계획」을 수립 완료하고 내년부터 서울 전 지역으로 확대 시행

7) 기존 도시재생정책의 문제점

- 기존 도시재생정책의 근본적인 문제는 바로 “사람의 부족”
 - 현재의 도시재생정책은 단순히 물리적 재생이 아니라 사회경제적 재생을 동시에 추진함. 심지어 물리적 재생조차도 주민들의 의견을 묻고 공감대를 형성하는 과정을 거쳐야 함.
 - 일련의 과정은 모두 사람의 역할이 필요. 참여하는 사람, 조직하는 사람, 설명하는 사람 등 한마디로 지금의 도시재생은 “사람”이 절실함. 그런데 지금의 도시재생은 사람의 부족을 충분히 고려하지 않고 정책이 추진중.
 - 부족문제를 극복하기 위해 다양한 양성과정을 추진하고 있지만 도시재생에 필요한 양질의 인력을 단기간에 확보하는데는 분명한 한계에 봉착. 또한 양질의 인력이 있더라도 적절한 처우를 제공하지 못함으로서 사람부족 문제가

해결되지 못함.

- 가이드라인 등 도시재생의 정형화된 틀을 제시
 - 도시재생이 어렵다는 이유로 뉴딜과 서울형 모두 가이드라인을 제시. 이에 따라, 한편으로는 도시재생을 이해하는데 장점이 있지만 다른 한편으로는 도시재생사업이 정형화된다는 문제가 존재.
 - 이러한 조건은 주민참여와 주민주도의 창의적 도시재생이 아니라 행정주도의 도시재생“사업”이 활성화되는데 유리한 조건 창출.
 - 가이드라인은 일종의 평가기준이 되고 도시재생사업이 주로 공모방식으로 사업지역이 선정되면서 현장의 센터, 활동가, 주민 모두 이를 지키기 위해 자율성을 상실하는 양상 포착.
 - 노후저층주거지 주민들의 삶의 질을 개선하고 행복도를 높이는 도시재생이 아니라 정해진 형식에 맞추고 경쟁을 촉진하는 방향으로 진행되고 있는 작금의 현실.
- 주민을 도시재생의 객체로 만든 도시재생정책과 사업
 - 주민들에게 도시재생은 우리의 마을을 우리의 힘으로 관리하는 것이 아니라 전문가와 행정의 예산을 통해 추진하는 사업으로 인식되고 있음.
 - 도시재생의 지속가능성은 결국 주민들이 재생의 주체로 스스로를 재인식할 때 가능하며 마을과 동네를 일종의 커먼즈(communs)로서 함께 관리·운영해야 한다는 문제의식을 가질 때 가능
 - 이런 맥락에서 도시재생의 현장은 우리의 공유재를 만드는 것이 아니라 예산을 사유화하기 위한 주민 간의 자원갈등, 파트너십이 아니라 갑을관계로 오인하면서 나타나는 주민과 관계자 사이의 갈등으로 점철되도록 만들었음.

04

서대문구 도시재생사업 현황 및 문제점

1_서대문구 도시재생 현황분석

2_도시재생 주민 및 도시재생관련자 FGI

3_FGI 분석

4. 서대문구 도시재생사업 현황 및 문제점

1_서대문구 도시재생 현황분석

<자료> 서대문구 도시재생 역사

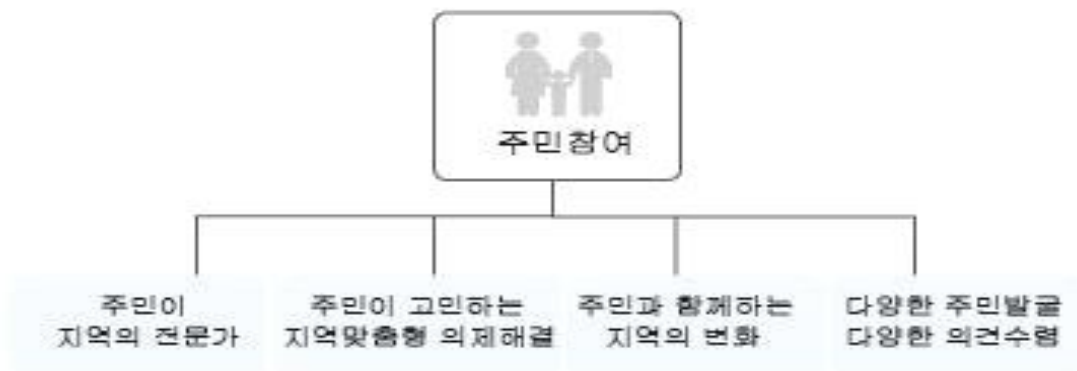
2014년, 신촌동 서울형 도시재생 시범사업 선정
2015년, 서울특별시 서대문구 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례
2016년, 천연동 도시재생 희망지사업 선정
2017년, 천연·충현 일대 도시재생활성화 지역 선정 홍제1동 주거환경관리사업 연계형 희망지 선정(활성화사업 선정실패) 홍제4구역 해제지역 희망지 사업 선정(활성화사업 선정실패)
2018년, 서대문구 도시재생추진단 신설 천연·충현 도시재생뉴딜사업 선정 홍제1동/북가좌2동 도시재생 희망지사업 선정(활성화사업 선정실패)
2019년, 서대문구의회 도시혁신연구회 <도시재생아카데미>진행
2020년, 신촌 도시재생사업 종료 홍제역 일대 도시재생활성화사업 진행(중심시가지활성화)

- 근린재생형 도시재생사업은 천연충현을 제외하고 활성화사업 선정실패
 - 천연충현은 근린재생이지만 역사도심의 성격을 가지고 있는 특수성 존재
- 중심시가지형 등 원도심 활성화사업은 선정이 잘되는 편
 - 2014년 신촌 올해 홍제역 일대처럼 중심시가지 활성화 유형은 선정
 - 이는 중심시가지 사업이 주민참여보다는 원도심으로서 서울시의 전략적 판단이 중요하게 작동하는 지역이기 때문으로 판단됨.

1) 희망지를 넘지 못하는 근린재생사업

- 희망지는 도시재생활성화사업을 위한 일종의 관문(gatekeeper)역할
 - 희망지사업은 본격적인 도시재생사업이 진행되기에 앞선 준비단계. 도시재생사업의 사전단계로 약 7~8개월가량 진행되며, 희망지사업을 통해 주민역량 강화가 우수한 것으로 평가된 지역이 도시재생활성화지역으로 선정
 - 서대문의 도시재생사업은 도시재생활성화로 지정되어 바로 사업이 시작된 신촌과 희망지를 거쳐 선정된 천연충현동을 제외하고 대부분 희망지 단계에서 좌절. 그런 의미에서 희망지는 도시재생활성화를 위한 관문사업.

[그림] 희망지사업에서 주민참여의 의미



자료 : 2018희망지 운영가이드

- 희망지사업 역시 “주민참여”가 매우 강조
 - 희망지 사업은 10명 이상의 주민모임과 지원단체가 하나의 조직을 구성하여 지원하도록 되어있으며 사업대상은 도시재생의 필요성과 계획의 실현가능성이 높은 지역 중 주민모임의 주도성이 높고 주민공동체역량이 우수하며 지원단체의 역량이 높은 지역을 선정하도록 함. 즉, 주민의 역량과 참여도에 기초하여 사업대상을 선정.
 - 사업의 주요 내용 역시 철저하게 주민역량강화와 공동체 활성화 및 희망지홍보와 주민공감대형성에 초점을 맞추고 있음. 주요 활동은 도시재생에 대한 홍보와 교육을 통해 주민들의 역량을 강화하는 한편 지역에 대한 조사를 통해 지역의제를 발굴하고 해당 의제를 기반으로 주민제안 공모사업을 제안하는 일련의 과정으로 구성.
- 서대문구가 희망지 단계를 넘지 못하고 있다는 것은 “주민참여”를 끌어내는데 실패하고 있다는 것을 의미함.

- 이는 분명히 희망지 정책의 문제도 중요. 8개월 내외의 짧은 시간, 1~2인 정도의 인력, 예산과 인력 그리고 시간 대비 너무 넓은 대상지 면적 등. 그러나 한편으로 이런 조건이 모든 희망지 참여지역에 해당하는 한계라는 점에서 서대문의 문제에 대한 좀 더 심층적인 접근 필요

<표> 2017년 도시재생활성화사업 선정지역 및 평가

대상지역	자치구	지역 특징	평가
1. 수유1동	강 북 구	북한산 인근 최고고도지구 저층주거지	주민모임 핵심리더그룹의 안정적 구축을 통해 주민 간 민주적인 의사결정과정 및 실행능력이 우수한 지역으로, 희망지사업의 목적에 맞게 단계별로 주민모임의 성장이 충실한 지역
2. 창3동	도 봉 구	창동골목시장 등 골목상권 침체	주민모임 구성원 스스로 도시재생을 설명하기 위한 자료를 제작하고 지역 주민들에게 16회에 걸쳐 교육과 홍보를 실시하는 등 도시재생에 대한 공감대 형성에 앞장서 추진의지가 높은 지역
3. 불광2동	은 평 구	5개 초·중·고교 밀집지역	주민모임 운영조직이 안정적으로 구축되어 있고, 골목길 및 공원환경개선을 위한 주민들의 적극적 참여와 자치구, 중간지원조직과의 도시재생 협치구축이 우수한 지역
4. 천연·충현동	서대문구	역사문화자원 도심인접지	청년, 어르신 등 다양한 계층의 주민들이 참여하고 있어 주민모임의 확장성이 우수한 지역으로, 역사문화자원을 활용한 도심인접지 근린재생 모델로 기대되는 지역
5. 난곡·난향동	관악구	경사지 노후주택 밀집지역	경사지, 노후주택 밀집지역으로 도시재생에 대한 필요성이 높은 지역으로, 주택가 쓰레기문제해결을 위한 청소 등 주민들의 자발적 활동과 추진의지가 높은 지역
6. 안암동	강 동 구	고려대 캠퍼스타운 연계지역	캠퍼스타운 연계를 통해 지역사회와 대학과의 협력, 학생과 주민들과의 관계형성을 통한 도시재생의 새로운 거버넌스 구축이 기대되는 지역
7. 묵2동	중 랑 구	중랑천 인접지, 장미축제 활성화	주민모임 리더그룹과 주민들 간 두터운 신뢰관계 형성을 통해 다양한 주민계층의 참여가 우수한 지역으로, 지역자원인 장미를 매개로 한 의제발굴사업 성과를 통해 도시재생 공감대 형성이 확산된 지역

자료: 서울특별시도시재생지원센터

- 후술할 FGI에 따르면, 이는 다음의 몇 가지 요인이 결합된 결과로 판단됨
 - 첫째, 마을공동체와 사회적경제 등 다른 혁신사업을 통해 참여를 경험한 적이 거의 없는 주민들. 둘째, 서대문과 별다른 연고가 없는 그래서 지역을 잘 모르는 외부의 지원단체. 그러나 지원단체는 지역 내에 있어도 제 역할을 못하는 경우가 포착. 셋째, 민간과의 협력적 거버넌스를 형성하는데 미숙한 행정. 넷째, 현장을 충분히 지원하지 못하는 광역지원센터 등.
 - 이러한 요소들이 앞서 언급한 정책의 문제와 맞물려 부정적인 영향을 미치고

있음.

2_도시재생 주민 및 도시재생관련자 FGI

1) FGI 개요

- 개요 : 도시재생 주민 및 도시재생관련자 FGI 추진
- 일시 : 2020. 10~11월
- 인터뷰 대상
 - 서대문 도시재생 희망지 주민 : 2명
 - 서대문 도시재생 희망지 지원단체 : 2명
 - 서대문 도시재생 주민협의체 : 1명
 - 서대문 도시재생 활성화계획 수립 엔지니어링 업체 : 1명
 - 서대문 도시재생 현장센터 실무자 : 1명
 - 서울시 도시재생지원센터 : 1명
 - 전국 도시재생 기초센터 및 현장센터 : 3명

2) FGI 결과 요약

행정	• 너무 의욕적인 참여와 주도 • 도시재생 절차에 대한 이해부족과 시행절차 미숙으로 사업 기간 늘어남 • 주민과 연계기관과 협력, 협치 없이 막무가내로 밀어붙이기 • 부서간 칸막이 • 연계하고 협의하고 이익이 아니라 우리가 다 한다는 생각 • 현장센터와 기초센터의 고용안정성 고민. 전문가가 와서 일할수 있는 구조 • 생활SOC나 연계사업에 대한 주민홍보 강화 • 민간에 충분한 소통과 이해를 구하지 않음으로 불필요한 오해와 갈등을 유발함 • 물리적개선은 주민협의보다 행정에서 주도적으로 추진 • 질적성과보다 보여주기식 성과에 집중 • 사업을 가져오는 역할을 잘함. 가져온다음은 분배하는 역할을 해야하는데 다 자기 국내에 가지고 있음. 그로 인한 업무과부하
현장센터	• 거버넌스와 협력조정 기능이 강화되어야 하는데 시설대리인 역할이나 행정의 하부조직의 제한된 기능만 제공됨

	• 계획을 세울때는 현장을 뛰어다니고 주민들의 의견을 반영하는 노력보다 전문가(건축가) 등에 설계에만 관여 • 변화를 만들어내는 역할. 행정이 하지 못하는 부분을 해지 않으면 행정이 인정하지 못함. 하지만 행정은 자신들이 필요한 일만 하길 원함. • 구행정의 편에서 시와 협의하거나 도움을 주는 것도 필요함 • 활동의 성과를 가지고 변화를 기록함. 집수리나 인구유입등 재생의 변화 데이터를 매년 확인함 • 행정에 너무 많이 휘둘림 • 고용불안과 불안한 조직구성형태 • 다양한 계약구조로 센터장, 사무국장, 코디네이터 내부의 갈등시 중재가 매우 어려움. 대부분의 센터가 이러한 갈등을 겪고 있음 • 현장센터 센터장이 사업을 주관할수 있는 명확한 미션과 권한의 위임이 필요하며 개별단위 센터보다 강력한 조직구성이 필요함 • 센터의 독립성과 자율성 보장 • 구행정이 강해서 그와 견줄수 있는 정도의 파트너십을 가질수 있는 단위가 사업을 주관하는 방식도 고려. • 필요하면 시 재생기구같은 형태에서 현장센터를 관리하는 방식으로 행정에 대한 견제필요 • 구행정과 기초센터 현장센터가 서로 의견이 맞지 않을 때 중재할수 있는 역할 필요
민간	• 타구처럼 민간에서 운동이나 활동가의 역사가 깊지 않음 • 희망지사업 지원단체와 주민공간운영간의 불협화음 • 희망지 사업을 추진하던 주민모임이 활성화사업이 떨어지면서 와해되는 상황발생 • 활동하는 주민 모임과 활동에 참여가 적은 주민간의 갈등 • 희망지사업계획에서 주민의 의견 수렴보다는 지원단체, 용역에서 하고자 하는 사업들로 편성되고 주민을 설득하는 구조에 대한 문제 • 주민은 무료봉사인것에 대한 불만. 주민활동에 대한 적절한 인건비 • 장기적으로 도시재생주민활동가 양성 필요 • 노령인구가 늘어나는 문제가 있으며, 집수리에 필요가 높으나 소소한 집수리로 비용을 지불하면서 하기 어려움 • 쓰레기문제, 주차문제 등 저층주거지 문제는 고스란히 가지고 있음
주민협의체	• 사업마무리되기 전에 현장센터 없애고 행정의 비협조시 활동의 제약과 한계 • 사업이 마무리되는 시점에서 주민협의체의 협의 요청 무시 • 사업추진협의체 회의도 현장센터가 없어지면서 하지 않음 • 기존 직능단체와 연계하고 특히 주민자치회와 연동될수 있는 구조를 초기부터 설정하고 동과 지역의 직능단체, 모임과 협의체 구성

광역센터	• 실질적인 업무에 개입이나 갈등에 대한 중재를 하지는 못함 • 광역과 현장이 경쟁하거나 유사한 사업을 추진 • 서울의 경우 뉴딜사업이외 골목길, 전통시장활성화, 도시활력사업등 다양한 사업이 너무 많아 광역에서 각 현장의 상황을 지원하기 현실적 어려움 • 재생사업의 목적에 적절한 성과평가와 모니터링 필요하고 명확한 평가기준 제시 • 기초-현장-행정-주민의 역할에 대한 명확한 제시필요
타지역 기초센터	• 구의 다른 중간조직들을 볼 때 행정에서 좌지우지하는 경향이 강함 • 지역의 특성을 반영한 재생계획 수립 필요 • 기초센터와 현장센터의 예산과 체계자체가 달라서 기초센터에서 현장센터의 조정역할이 사실상 어려움 • 현장센터의 경우 뉴딜예산으로 추진하다보니 기초센터보다 가용예산이 높아 기초센터의 필요성을 많이 느끼지 못함 • 기초센터는 현장센터 사업초기 및 사업종료이후 지소가능성 부분을 사전에 논의하고 단계별로 역할분담을 가지는 것이 필요함 • 현장센터가 없는 재생사업들이나 재생사업이외 지역의 물리적 재생관련 부분을 기초센터가 담당하며 역할 분담도 필요 • 기초센터와 현장센터가 경쟁하는 구조가 되지 않도록 체계를 설정하는 것도 필요함 • 광역센터도 별다른 지원이 없음. 광역에서는 주로 주민대상 교육과 홍보위주로 현장의 실무 역량과 실질적인 민관센터 조정역할에는 관여하지 않음 • 기초센터와 현장센터가 제도상으로는 협력구조이지 강제성을 가지는 관계가 아니기 때문에 이를 조직적으로 묶는 것이 필요
기초 제안	• 쇠퇴도에 대한 평가지표 모니터링을 통해서 사업추진 전후의 성과구축 • 현장의 필요에 따른 사업제안 - 공동체형성, 공간조성, 가로환경정비, 주택정비등 도시재생뉴딜과 그 외 문제를 해결할수 있는 사업으로 구분 • 지역의 가용한 공간이나 공공부지 확인. • 공공이 가진 공간을 민간에 개방하고 실험하도록 하는 것 • SH가 가진 공공임대 공간 협약하는 것도 고려. • 학교공간들을 쉼어하는 방식도 고려. 행정이 잘하지 못하는 분야. 민간에서 강점을 가질수 있는 분야로 접근 • 반지하등 공간활용 관련 데이터 및 활용 방안 • 매입만이 아니라 공간임대에 대한 방안도 고려

	• 건물관리자가 아니라 공간 컨설턴트 역할 • 광역의 희망지나 소규모재생 이런 사업을 광역과 논의해서 자체 사업으로 연계 • 현장센터의 용역형태를 직원채용의 방식으로 수용하는 방안 • 하드웨어부분을 전문으로 지원하는 중간지원조직이 없음. 이부분을 강화 • (에너지나 빗물, 태양광 등을 함께 고려하는 주거환경관리 지원조직) • 집수리 관련 업체 리스트업. 추천. 양성 등 • 집수리 상담 및 견적에 대한 데이터를 구축하고 상담 • 향후 시설관리공단 업무중 마을관련 시설 업무 담당 • CDC와 복지관이 복한된 형태의 센터. 물리적개선과 공동체에 대한 지원과 자치까지 모으는 것. • 기초센터는 구예산으로 운영되다보니 행정의 입김이 강함 • 현장센터가 생기기전 활성화계획 수립에 참여하고 주민활동을 조직화하는 부분. 현장의 자원 DB화 • 현장센터가 생길 때 현장센터에 대한 교육 • 동별 사전에 주민의견을 수렴한 계획 수립. • 지역상황을 파악하고 도시재생사업의 다양한 층위에 대응할 수 있는 사업 연계 계획 • 현장센터 없이 지역조사와 재생사업 계획시 주민공청회를 기초센터에서 담당하고 주민과 계획을 함께 공유하는 작업을 자주 해서 충분한 의견수렴을 진행 • 재생사업지가 아닌 재생이 필요한 지역의 주민조직화와 계획을 수립하고 재생사업이 선정이되면 기초센터의 사무국은 기초센터에서 키운사람들이나 직원이 연계되어 내려가는 방식을 동마다 우선순위에 맞게 추진하고 사업이 종료된 곳의 직원은 기초센터로 다시 배치 • 희망지 용역사와 주민간의 갈등이나 업무에 대한 명확한 구분. 각자의 역할에 대한 조정기능 • 기초센터는 지역현황파악은 동단위범위에서 추진이 필요함. 주민자치회와도 연계하여 마을계획을 지원하는 방안도 필요 • 공동체, 에너지, 육아, 공간, 상권 등 다양한 사업과 연계 협업, 지원사업연계 필요 • 희망지 사업이 기간이 짧아 사전에 어느정도 공동체와 지역조사 데이터들이 있으면 희망지사업의 기간동안 계획을 할수 있겠으나 그렇지 않으면 한정된 기간에 너무 많은 것을 하게됨. • 마을에 주민이 남고 공동체가 계속 활동할수 있는 기반을 마련하는 장기적인 마을 계획을 수립하는 것이 필요 • 도시재생의 물리적 개선과 더불어 지역공동체 형성을 위한 교육을 사전에 충분히 진행 - 공동체센터와 적극적협력
--	---

	• 도시재생의 활동가를 양성하되 시와 차별성을 가지는 현장기반의 활동가 양성 방안 필요 • 지역 공유공간 데이터구축 및 주민 활용방안 모색 • 유관사업들 연계 리스트 파악 및 구와 행정협의 제안 • 공간, 주거환경개선 관련 코디네이팅 역할부여 • 기초와 현장이 서로에게 필요한 부분을 분명히 하고 도움을 주고 받을수 있는 구조를 만드는 것 필요. • 그게 현실적으로 어려우면 기초센터는 현장센터의 선후 지원과 현장센터 없는 지역 지원집중하면 지역배분 • 현장에서 점조직을 구성하면 기초에서 성숙하고 CRC를 담당하거나 지원하는 단계별 협업도 필요 • 마을-재생-사경 통합시 공동체조성-마을계획수립-재생사업-CRC로 연계되는 사업을 함께 추진가능 • 공동체 조직화, 지역조사, 공간운영, 주거환경관리 등에 대한 전문적인 교육 필요
서대문 재생 특성	• 도시재생사업에서 주민참여와 주민조직을 강조 • 민간의 공동체 기반이 약함 그래서 희망지는 신청되지만 이후 활성화계획에서는 탈락하는 경우가 많음 • 희망지 용역도 지역사정을 잘모르는 외부업체가 들어와서 기존 마을공동체와 갈등도 발생하고 성과가 낮음. 외부업체는 1년중 주민과 지역을 아는데 절반이상의 시간을 소요함. • 그에 반해 행정은 속도감을 가지고 강하게 추진하는 경향으로 주민참여와 협력적 거버넌스가 제대로 추진되지 못함 • 물리적환경이 타지역보다 양호하지만 기반시설은 부족하지만 심사에서 물리적 건물 쇠퇴도를 중점적으로 보기 때문에 상대적으로 경쟁에서 떨어짐 • 물리적 환경이 어느정도 양호하다면 다른 재생전략, 점단위 재생(공간)이나 골목단위, 생활상권 등 특정 쇠퇴요소에 대한 처방으로 접근 필요 • 도시정비해제구역으로 구역을 헐고 빌라가 들어서지만 주민편의시설(공원, 주차장, 주민생활편의시설)은 매우 부족함 • 도시계획으로 거리가 조성되어 길은 반듯하나 주거는 오래되고 거주자는 노령자가 많은 현실적인 여건이 심사에서 잘 반영이 안되는 문제 • 주민회의를 할만한 공간조차 지역에서 찾기 어려움. 옆동에 공간을 빌리려고 해도 자기동 우선으로 공간빌리기 어려움 • 타사업으로 만들어진 공간에 주민들이 이용하기 어려움 • 공간이 없는건 아니지만 효율적으로 활용되지 못함 • 학교등 자원도 있으나 개방되지 않음.

희망지 지원단체	• 지원단체가 외부에서 들어올 경우 주민과 충분한 소통과 역할분담에 대한 사전 논의와 라포형성이 잘 안되는 경우가 발생 • 희망지 사업에서 주민공간운영에 대한 주민교육 부족 • 지역의 통반장이나 지역조사에 지역을 잘 아는 분들에 대한 소통부족 • 현장활동에 상근을 하지 않더라도 통제할수 없음 • 희망지 사업이 활성화사업 선정에만 목표가 집중되어 공동체교육과 지역의 주민의 충분한 참여 조직과 마을공동체로서의 정체성은 부족 • 실제 희망지 용역기간이 5개월도 되지 않은 상황에서 문서만들고 활성화계획 준비하는데만도 시간이 부족 • 희망지 이전에 충분한 사전 협의와 주민공동체 조직화가 선행필요 • 용역단체와 주민간 소통과 라포형성 기간이 길고 사업에 주민참여와 주민의 역량을 활용하는 부분이 부족
재생 전반	• 어디서나 재생과 관련된 경험을 가진 활동가가 부족함. 계획수립을 하거나 마을계획을 할수 있는 주민활동가가 지역에는 매우 부족. 동에서 1-2명 찾기 어려움. • 장기적인 관점에서 마을계획-재생계획 수립을 코디네이팅할수 있는 역량을 가진 주민을 키우는 것이 필요함. • 주민의 역량과 성장을 꾸준히 기다리는 것이 매우 필요하고 꾸준히 밑작업을 해야 하는데 행정은 기다리지 못함. • 외부에 청년이 들어올 때 그들을 지원하고 협력하고자 하는 주민과 외부인에 대해 거부하는 주민. 전자가 필요함. • 주민대표들이 청년들이 계속활동할수 있도록 지역전문주들을 설득하고 임대료를 낮추는 성숙한 주민 활동이 필요함. 해서 청년들이 지역주민이 되도록 하는 것. 보조금 사냥꾼이 되도록 하는 건 안됨. • 희망지 사업지가 동보다 작은 구역으로 설정되어 생기는 문제(20년 현재는 동단위로 희망지사업을 추진 중)

3_FGI 분석

1) 행정

- 행정의 너무 의욕적인 참여와 주도
 - 행정이 사업의 따오고 예산을 가져오는 노력은 높이 평가할 수 있음.
 - 하지만 사업 선정 뿐 아니라 추진과정에서도 행정이 주도하는 방식으로는 지역의 문제를 해결하지 못함. 사업을 가져오는 이유는 선정되는데 있는게 아니라 지역의 현안을 해결하기 위함임.
 - 관료제도에서 엘리트 관료제의 형태는 과거 산업발전시대에 SOC시설을 도입할때는 유용하나 현재 사회복합적인 문제를 해결하기 위해서는 다양한 영역과의 협업을 통한 협치를 하여야 하며 탈관료화로 넘어서서 행정의 주도가 아니라 지원하는 역할을 견지할 필요가 있음

현황		개선
강한 행정주도와 주도력 사업을 가져오는 성과는 있지만 근본 문제 해결에는 소홀함	⇒	사업을 발굴하고 추진하는 강점은 가지되 직접 주도에서 지원으로 역할 조정 과거형 관료제에서 미래형 탈관료제로 전환

- 부서간 협력과 업무량을 적절한 조절
 - 사업에 선정된 이후 행정의 타부서와 업무협업을 통해서 부서에서 담당할수 있는 사업과 연계협력사업을 구분하고 사업은 나누되 성과는 함께 공유하는 방식 추진
 - 사업이 늘어난다고 인원이 보강되기 어려운 구조에서 많은 업무를 처리하면서 발생하는 부서원의 노동강도 강화와 업무능률의 저하를 개선하기 위해서는 민간과 지원기관과 협업을 하며 업무를 공동부담하는 방안도 필요
 - 연계사업의 조정은 구의원 민과 관 부서간 행정협의나 거버넌스를 통한 소통을 통한 조정 기능도 고려

현황		개선
사업이 선정된 이후 부서내에서 소화하려는 경향으로 업무량이 과다해지고 업무저하	⇒	부서간 협업 및 민관협력으로 업무는 적절히 분 배하고 성과는 공유

- 업무량 과다에 따른 정보와 소통의 부족으로 불필요한 오해 증가
 - 서대문구의 대표적인 도시재생지이니 신촌도시재생은 19년 현장센터가 사업 종료 시점에 없어짐. 현장센터는 도시재생사업의 한시적인 기간내에 설립하고 종료되는 임시조직임. 하지만 사업이 종료된 이후에도 주민협의체를 중심으로 도시재생활동과 앵커시설은 지속됨. 재생사업기간의 종료가 주민활동의

종료는 아니기에 센터의 종료와 이후 주민활동이 지속되기 위한 정보교류와 소통이 필요함

- 하지만 행정에서는 남은 예산을 소요하는데 집중하며 하드웨어 개선등 공사에 집중하며 주민과의 소통에 소홀하면서 현장 주민들에게 비판을 받고 있음.
- 재생사업은 단기간에 이루어지는 것이 아니며 재생사업비는 마중물이라는 이름으로 초기에 활동과 재생의 가능성을 높이기 위해 투입되는 금액이며 실제 재생은 사업의 종료이후부터라도 해도 과언이 아님.
- 초기에 선정과정의 열정과 관심은 오히려 예산이 사라진 이후 지속가능성을 높이는데 더 필요함에도 사업종료시점에서는 소통이 부족하면서 그간의 노력과 성과가 모두 물거품이 되고 지역사회에서 비판을 받는 상황이 발생함
- 결국 상당한 비용을 소요함에도 불구하고 주민들의 만족도는 이전 보다 더 떨어지고 행정에 대한 불신만 높아짐

현황		개선
업무량 과다에 따른 소통 부족으로 행정 불신과 오해 발생 많은 노력을 했음에도 비판과 불신을 자초	⇒	단기적이고 근시안적으로 사업을 보는 관점에서 장기적인 관점에서 공동체와 함께 ‘천천히 재생’을 추진하며 신뢰 회복 책임과 역할을 관에서 민으로 이양하는 과정을 통해 민에 권한과 함께 책임감을 가질수 있도록 건인

○ 다양한 도시재생 사업에 대한 주민홍보 강화 필요

- 도시재생 희망지 사업지역들은 대부분 물리적환경인 도로나 주거에 대한 부분은 어느 정도 양호하나 생활SOC 시설들이 극히 부족한 지역이 대부분임
- 도시재생활성화사업 심사과정에서 타지역보다 양호한 물리적으로 양호한 상태는 감점요인으로 심사에 불리하게 작용함. 이런 경우 재생의 다른 사업이나 방법을 검토하고 현장별 필요를 해소하는 방식의 사업을 연계하는 방안이 필요함. 특히 생활SOC나 골목상권 활성화, 골목재생 등 서울시에서 추진하는 사업과 국토부 재생사업 중 인정사업 등 지역의 거점을 마련해주거나 점단위, 선단위 지원사업 등 다양한 사업들이 있음에도 불구하고 주민들은 정보 접근성이 떨어지기 때문에 잘 알지 못함
- 지역별 필요에 대응하는 사업에 대한 정보를 모으고 주민들에게 정보제공하는 역할과 협의와 지원이 필요하며 행정의 업무량 과다로 지원이 어렵다면 정보제공정도만 제공하고 별도의 협의기구나 지원조직을 통한 동별 재생을 지원할 필요가 있음

현황		개선
업무량 과다에 따른 소통 부족으로 행정 불신과 오해 발생 많은 노력을 했음에도 비판과 불신을 자초	⇒	단기적이고 근시안적으로 사업을 보는 관점에서 장기적인 관점에서 공동체와 함께 ‘천천히 재생’을 추진하며 신뢰 회복 책임과 역할을 관에서 민으로 이양하는 과정을 통해 민에 권한과 함께 책임감을 가질수 있도록 건인

2) 현장센터

- 불안한 고용구조와 조직구성 형태로 역량강화와 지속성이 떨어짐
 - 현장센터 총괄코디네이터는 시위촉 소속, 사무국장은 시재생센터 소속, 현장 코디네이터는 공동체 용역사 파견 등 현자지원센터 3 주체가 속한 조직이 다름으로 인한 조직관리와 소통에 소요되는 행정력이 발생. 여기에 용역사 대표 까지 포함된 조직관리에 대한 부담은 사업의 계획과 비용, 인력배치에 대한 부분 하나하나 갈등의 요인으로 작용함.
 - 현재의 구조는 과거 4대보험도 적용되지 않는 형태보다는 고용안정성 측면에서는 개선이 되었으나 원팀으로서 센터를 운영하는 조직구성에서는 한계가 있음
 - 수원과 전주 등의 지자체에서는 기초센터의 고용 뿐 아니라 현장센터까지 기초센터의 소속으로 두고 기초센터의 직원으로 채용하며 고용안정성을 높이고 조직관리 측면에서 유기적인 연계를 만들어낸 지점은 고려해볼수 있는 사항임

현황		개선
현장센터 주체 간 다른 고용형태로 인한 불안정한 조직체제로 인한 조직관리 어려움 고용의 불안정성으로 인적역량함량 및 지역 활동가 양성 어려움	⇒	기초센터와 현장센터 직원의 고용을 통일하고 직원의 순환을 통해 현장 종료시 기초센터나 타 현장으로 이동하며 재생의 전문성과 고용의 지속성 강화

- 현장센터 만의 고유역할로 인정받을 수 있는 역할 설정
 - 하지만 대부분의 현장센터가 자치구행정의 하부조직처럼 인식되어 물리적 개선은 행정에서 도맡아하고 주민교육이나 지원사업등의 보조적인 역할을 수행하는 방식으로 업무가 배치되는 경향이 있으며 자체적인 사업계획도 행정의 관리내에서 사업의 주도성이 낮음
 - 행정과 현장센터가 초기부터 각자의 역할을 분배하고 각자가 강점을 가지는 업무분장을 하며 성공적인 도시재생을 만들어 내는 것리 필요하지만 현장센터의 업무에 대한 구체적인 업무에 대해서는 행정도 현장센터도 명확하게 알

지 못함으로 인하고 있는 실정임

- 도시재생사업에서 행정과 현장센터, 주민의 역할을 초기부터 명확하게 설계하고 업무분장을 하면서 불필요한 오해의 소지를 없애고 파트너십을 가질수 있도록 기획조정하는 역할 단위가 필요함
- 현장센터는 주민 조직화에서부터 마을관리협동조합의 설립까지 주민의 역할을 강화하고 재생사업이후의 지속가능성을 만들어내는 역할 뿐 아니라 행정이 하지 못하는 지역의 의제를 발굴하고 지역의 변화를 만들어내는 역할을 함으로써 현장센터의 독립성과 자율성을 인정받아야 함

현황		개선
현장센터의 역할이 불명확하고 행정의 하부조직의 성격으로 독자성과 자율성이 떨어짐	⇒	지역데이터 구축, 주민조직화와 자원발굴, CRC 설립 및 재생의 관점에서 지역의 변화관찰 모니터링을 통한 지역변화의 아카이브하며 행정과 주민이 수행하지 못하는 전문성과 자율성을 획득이 필요

3) 주민

- 도시재생은 과정. 마을공동체 관계회복과 장기적인 마을비전과 계획 수립이 필요
 - 서대문구는 타구에 비하여 시민활동가의 인프라가 부족함. 재개발지역과 저층주거지가 혼재되어 있고 재생과 재개발이 함께 추진되는 지역으로 동네별 공동체성도 약함.
 - 도시재생사업의 취지는 지역공동체가 지역의 필요에 맞게 쇠퇴한 지역을 고쳐가며 살기좋은 동네를 만드는 것으로 물리적개선 이전에 동네에 주민들이 함께 모여 지역의 문제를 고민하고 계획을 수립하는 과정이 선행되어야 함.
 - 주민들이 지역에 필요한 시설이나 물리적 개선이 필요한 요소를 개선하기 위해서 도시재생사업이나 다양한 사업들을 취사선택하는 것이 필요하며, 도시재생 사업을 받는다고 지역의 문제가 다 해소되는 것은 아님에도 사업에 떨어지게 되면 기존의 공동체마저도 해체되는 상황이 발생함
 - 도시재생은 목표가 아니라 과정이 되어야 하지만 주민공동체가 미약하고 타사업에 대한 정보에 접근성이 떨어지는 측면이 있음.
 - 장기적인 관점에서 탄탄한 공동체가 만들고 전문가들과 함께 마을의 계획을 수립하는 과정에서 재생을 활용하는 방안이 모색되어야 함

현황		개선
지역 마을공동체모임 및 지역활동가 인프라 부족 지역과 동네의 방향없이 여러 사업들이 분절적으로 추진	⇒	도시재생은 과정이며 건강한 공동체생태계가 목표 장기적인 민주시민교육으로 시민의 의식수준과 공동체 의식 향상 저인급 자원봉사로 인식되는 지역활동을 전문성을 질 좋은 일자리로 인식할수 있는 기반 조성

○ 주민과 지역의 필요로 확인하고 지원하는 체계 필요

- 마을활동은 주민이 주도하는 활동이지만 동네의 문제를 해결하는데 주민의 힘만으로는 해결하기 어려우며 지역의 사회통계적 데이터와 물리적 데이터를 기반으로 지역의 현황을 파악하고 세대별 욕구를 파악하는 활동을 주민과 전문가가 함께 하는 과정이 필요함
- 희망지 사업에서 지원단체가 들어와서 지역계획을 수립하지만 대부분이 외지인으로 지역과 주민과의 관계형성에서부터 지역 자원을 면밀하게 파악하는데 어려움을 겪고 있으며
- 장기적인 관점에서 지역의 데이터를 수집하고 아카이브를 하고 필요한 정보를 제공해주고 컨설팅해는 단위가 필요함
- 주민과 지원단체간의 연결과 매개역할을 수행할 수 있는 단위가 사업 전체를 조망하며 주민의 성장과 지원단체의 역할을 가이드하고 갈등 상황에서 중재 역할을 수행

현황		개선
주민은 전문성이 부족하고 외부의 전문단체는 지역의 사정과 잘모르고 주민과 관계형성에 상당시간을 소요하며 용역기간내 제대로 된 조사와 결과를 만들어내기 어려움	⇒	지역의 문제를 제대로 파악하기 위한 물리적, 인문학적 조사를 통한 문제의 발견과 해결의 명확한 프로세스를 안착 희망지 사업이전에 지역의 데이터 구축과 물리적 현황에 대한 조사를 선행하여 데이터 제공 주민과 지원단체의 연결과 매개역할을 수행하는 단위가 사업을 조율하며 갈등을 관리

○ 활동에 대해 보상을 받을 수 있는 주민활동가를 양성 필요

- 주민들은 지역에 대해 가장 많은 정보를 알고 있으며, 공동체 활동을 오래한 주민은 준 마을전문가로서 지역에서 활동하지만 막상 도시재생사업이 추진되면 주민에서 코디네이터의 역할을 수행할 수 있는 주민이 없음.
- 희망지 지원단체나 활성화계획 단계에서 공동체활동을 수행할 수 있는 주민활동가를 체계적으로 양성하고 주민조직가, 마을연구자, 사업연계와 거버넌스 협력가등 마을활동가 재생에서 필요로 하는 역량을 파악해서 전문가가 될

수 있는 전문교육을 지원하고 이후에 현장에서 활동할수 있도록 활동비용을 보조하며 교육에서 현장실천까지 아우르는 마을전문가양성이 필요함.

- 이 주민전문가는 공동체, 재생, 사회적경제 영역 모두에 필요하며 사전에 각 기관이 함께 커리큘럼을 구성하는 것이 바람직함

현황		개선
도시재생사업에서 코디네이터 정도의 역할을 수행할 수 있는 주민활동가가 부족 주민입장에서 비슷한 활동을 하는데 주민은 자원봉사로 주로 활동하고 지원단체는 유급으로 활동하는 것에 대한 불만	⇒	마을공동체 및 사회적경제 활동 주민 인프라를 연계하여 도시재생의 물리적 환경에 대한 전문성을 높이는 방식으로 자원봉사 활동가에서 지역전문가로 성장할수 있도록 마을공동체와 사회적경제와 함께 단계별 교육 프로그램 및 현장실천의 경험을 제공

- 지역이 가진 대학이라는 인프라에 대한 적극적인 참여와 지역상생 연계
 - 2015년부터 서울시마을공동체종합지원센터에서 대학과 지역사회 연계 지원 사업을 통해 연세대 정치외교학교에서 참여형 수업을 추진하며 대학생들이 지역사회의 문제를 고민하고 아이디어를 제안 실천하는 과정을 추진.
 - 서대문구는 2015년 하반기부터 대학과 지역사회 연계사업을 구사업으로 편제하고 대학과 지역사회를 연계하는 사업을 추진중
 - 하지만 대학과 지역사회연계의 본래 취지인 대학생의 지역사회 참여를 통한 공동체일원으로 역할을 하는 것과 지역이 가진 문제와 고민에 기반 한 문제 해결과정이 아니라 지역을 대상으로 하는 상아탑적인 접근으로 후퇴하고 있음. 이는 담당하는 공무원이 사업의 의미보다 형식만을 추구하는 공무원의 한계에서 비롯함.
 - 또한 대학 또한 지역내 대학으로서 지역과 상생보다는 대학내 상권을 조성하며 오히려 대학과 지역상권이 경쟁관계를 형성하는 구조가 되고 있음
 - 서대문은 자치구중 가장 우수한 대학이 다수 위치하고 대학생이라는 잠재적 인력을 확보하고 있으며 대학 또한 지역사회와 연계를 강화하며 상생 할 수 있는 방안을 고려가 필요

현황		개선
지역내 대학이라는 좋은 인프라를 가지고 있으나 대학과 대학주변이 경쟁하는 구조 지역사회 연계 사업이 지역을 대상화하는 방식과 학생들은 지역사회참여보다 아이디어로 접근	⇒	대학과 지역사회 연계사업이 본래 취지에 맞게 운영될 수 있도록 행정에서 중간지원조직으로 사업을 이관하거나 사업을 적극 협력하고 대학생들이 지역사회에 참여할수 있는 기회를 제공하며 지역의 일원으로 소속감을 가질 수 있도록 함

4) 희망지 지원단체

- 단기간에 다양한 사업추진과 주민협력의 어려움
 - 짧게는 3개월에서 8개월의 기간 동안 지역조사와 주민교육, 주민모임구성, 마을계획 초기 계획까지 완료해야 하는 현실적인 여건으로 사업을 진행하는 것만도 시간이 조자람
 - 대부분의 용역사가 외부에서 들어오면서 지역현황과 주민과의 관계형성에 오랜기간이 발생하고 주민과 갈등이 있는 경우 사업자체를 진행하기 어려움
 - 도시재생희망지사업 자체가 추진된지 3년정도로 실제 사업에 대한 명확한 가이드가 부족하고 요구되는 역량을 가진 단체가 부족함
 - 도시재생활성화 사업은 경쟁이 심할 경우 신청자의 1/2이 탈락하는 경우도 발생함. 활성화사업만을 목표로 두게 되면서 기존 공동체활동을 하던 모임도 와해되고 주민들에게 비난을 받는 경우도 발생함
 - 도시재생사업은 그 자체에 목적이 있기보다 살기 좋은 마을을 만드는데 근본 취지가 있으며 재생사업만이 그 결과를 만들어 낼 수 있는 것이 아니라는 것을 인지하고 장기적인 관점에서 민주시민교육등을 추진하며 공동체성을 높이는 것이 필요함

현황		개선
짧은 기간동안 다양한 사업을 추진하는 과정과 지역의 이해와 주민에 대한 관계소통 등 과정적 어려움 도시재생사업이 최근에 만들어진 사업으로 업무에 대한 전문역량을 가진 단체 부족	⇒	현장의 필요에 대응하는 도시재생의 사업을 연계하며 다양한 재생전략 제안

- 지원단체와 공간운영 주민간의 역할에 대한 명확한 가이드 부족
 - 희망지 사업의 지역조사와 주민교육을 담당하는 용역사와 주민거점공간을 운영하는 주민 간 명확한 업무에 대한 역할 설정이 불분명함에 따라 주민이 하는 행정처리를 요청하거나 하며 불필요한 오해와 갈등이 발생함
 - 또한 지원단체가 사업기간 상주인력과 반상근 인력에 대한 정보교류가 부족함에 따라 생기는 오해가 갈등으로 번지는 경향도 있음
 - 용역단체는 비용을 받는데 반해 주민은 자원봉사로 운영되면서 활동은 주민들이 더 하게되면서 갈등도 생김. 주민 활동 부분은 용역사에서 초기부터 주민활동가를 더 채용하거나 명확한 전문성을 드러내고 주민활동과 용역사의 활동의 차별지점을 명확하게 보여주는 것이 필요함

현황		개선
지원단체와 주민거점공간 운영 주민간 역할 설정 미흡으로 오해와 갈등 발생 지원단체 용역사의 과업에 대한 실질적인 컨트롤 어려움	⇒	도시재생 사업의 절차와 과정에 대한 명확한 가 이드 제시 및 주민과 지원단체간 역할 조율 장기적으로 지역 내 지원단체의 역할을 수행할 수 있는 단체 발굴 육성

5) FGI 종합

- 행정과 독립성과 자율성을 가진 물리적 재생 전문 중간지원 조직을 신설하고
향후 마을관리공사 형태로 마을공동체와 재생관련 시설에 대한 전문기관으로
역할 부여
- 서대문구 도시재생 예정지역 대상 지역데이터를 구축하고 주민 조직화와 교육
추진
- 동네별 특성을 반영하여 공동체조직화에서 소규모재생, 골목재생, 인정사업, 도
시재생활성화 사업 등 필요한 사업을 적절하게 연계하고 관련정보를 주민에게
제공하고 사업추진 지원

●국토부 -도시재생사업 -도시활력증진사업 -주거환경개선사업 ●서울시 -골목길활성화사업 -전통시장도시재생 -자율주택 ●중소기업청 -전통시장 및 중소기업물류기반사업 ●고용노동부 -사회적기업 육성	⇒	동단위 현장	⇐	●산업통상자원부 -지역산업육성지원사업 ●문화체육관광부 -문화특화지역조성 -문화재생사업 -생활문화공동체만들기 -생활문화센터조성지원사업 -지방문화산업 기반조성 ●국민안전처 -지역교통안전환경개선사업 ●여성가족부 -여성친화도시 조성 -다문화가족청소년지원 ●행정자치부 -마을기업육성사업 -지역균형발전추진지원사업 -생활SOC 지원
---	---	--------	---	--

표 34 국가부처 사업을 현장중심으로 연계 지원

- 도시재생 사전, 사후 지원을 통해 현장센터와 유기적인 연계 구조와 장기적으
로 기초와 현장센터 직원이 통합되는 조직형태를 구성하고 사업종료 이후에도
행정과 민간의 소통차구 역할 및 앵커시설의 안정적인 운영 지원
- 2017년 이후 도시재생지원센터의 설립과 기능 강조

- 2017년 사업을 공모의 특징은 ‘준비된 사업’ 준비된 곳을 선정한다는 방향 (활성화계획 수립(용역), 주민주도 조직 참여(합의), 부지확보(계약) 등 사업 위주 선정). 준비된 사업은 준비된 곳을 선정하겠다는 의미
- 도시재생사업을 수행함에 있어 우리는 그 단계를 기반구축단계, 계획수립단계, 사업시행단계, 운영단계로 구분. 일반적으로 공모사업으로 진행되는 과정에서 준비하기 위해서는 기반구축단계를 거쳐야하며, 이를 위해서는 주민조직, 행정, 그리고 중간지원조직이 함께 하는 과정이 필요함 지금까지는 행정에서 용역을 통하여 이러한 과정을 수행하였으나, 지역에 사람을 남기는 도시재생사업을 진행하기 위해서는 단발적 용역보다는 지속적 관리를 할 수 있는 지원체계의 마련이 필요
- 현장지원센터는 공모심사를 거치고 선정하는 단계에서 운영가능. 따라서 도시재생 뉴딜사업에서 준비된 곳을 만들고 앞으로 사업을 성공하기 위해서는 기초지자체의 도시재생지원센터를 설립할 수 있도록 유도하고 이를 지원하는 것이 필요함



그림 22 도시재생센터의 주체의 추진 단계별 역할(출처 : 도시재생뉴딜사업의 방향과 도시재생지원센터의 역할. 허현태. 수원시도시재생센터장)

- 공동체와 사회적경제, 도시재생을 아우르는 지역전문가를 각 기관과 함께 양성하고 분야별 전문성을 키우고 지역현장의 실무자로 역할 수행케 함
- 주민자치회를 중심으로 동네단위 마을계획과 재생계획을 수립지원하고 향후 도시재생사업시 도시재생주민협의체의 역할 수행

05

서대문구 도시재생정책과 사업의 발전방안

- 1_도시재생을 위한 미시적 정책접근
- 2_도시재생뉴딜 정책연계
- 3_동별 마을관리소 설치
- 4_서대문구 도시재생지원센터 설립

5. 서대문구 도시재생정책과 사업의 발전방안

1_도시재생을 위한 미시적 정책접근

- 도시재생 사업 변화에 대한 성과 구축
 - 쇠퇴도에 대한 평가지표 모니터링을 통해서 사업추진 전후의 성과구축
 - 현장의 변화를 모니터링하고 물리적, 공동체적 활성화의 지표를 통한 전후의 성과 명확화(인구 유입, 유동량, 건물신축 리모델링 개수, 지역상권활성화, 매출, 공동체 안전도 등)

현황		개선
사업 선정에 대한 성과는 있으나 경과적 성과와 결과에 대한 성과 지표 부족	⇒	사업 초기부터 사업의 성과지표를 명확하게 구성하고 과정에서 변화되는 지표와 결과지표

- 서대문 저층주거지 상황별 지역데이터 구축을 통한 연계방안 제시
 - 현장의 필요에 따른 사업제안 - 공동체형성, 공간조성, 가로환경정비, 주택정비 등 도시재생뉴딜과 그 외 문제를 해결할수 있는 사업으로 구분
 - 지역의 가용한 공간이나 공공부지 확인.
 - 광역의 희망지나 소규모재생 이런 사업을 광역과 논의해서 자체 사업으로 연계
 - 지역상황을 파악하고 도시재생사업의 다양한 층위에 대응할 수 있는 사업 연계 계획

현황		개선
도시재생활성화나 뉴딜사업이외에도 지역을 재생할수 있는 다양한 사업이 있음에도 정보부족과 지역현황파악 부재로 적절한 사업 도입 어려움	⇒	소규모재생, 골목길 재생, 도시재생뉴딜사업 이외 새뜰사업, 도시활력사업, 생활SOC, 인정사업 등 다양한 단위의 사업이 존재하지만 그를 체계적으로 지원하는 기초단위 역할을 설정 주민모임에서 의제공동체, 공간활동, 도시재생으로 연계하고 향후 사회적경제로 지속가능성을 높이는 전략과 강력한 사업연대 필요

- 생활SOC는 매우 부족하지만 주거환경은 상대적으로 양호함
 - 물리적환경이 타지역보다 양호하지만 기반시설은 부족하지만 심사에서 물리적 건물쇠퇴도를 중점적으로 보기 때문에 상대적으로 경쟁에서 떨어짐

- 도시정비해제구역으로 구옥을 헐고 빌라가 들어서지만 주민편의시설(공원, 주차장, 주민생활편의시설)은 매우 부족함
- 도시계획으로 거리가 조성되어 길은 반듯하나 주거는 오래되고 거주자는 노령자가 많은 현실적인 여건이 심사에서 잘 반영이 안되는 문제
- 물리적 환경이 어느정도 양호하다면 다른 재생전략, 점단위 재생(공간)이나 골목단위, 생활상권 등 특정 쇠퇴요소에 대한 처방으로 접근 필요

현황		개선
물리적 환경이 상대적으로 양호하지만 생활 SOC는 부족	⇒	동네 전체를 재생하는 면단위 재생보다 동네별 점단위 맞춤형 전략 수립 고려

- 공공이 가진 공간 매입 혹은 임대 활용
 - 공공이 가진 공간을 민간에 개방하고 실험하도록 하는 것
 - SH가 가진 공공임대 공간 협약하는 것도 고려.
 - 학교공간들을 셰어하는 방식도 고려. 행정이 잘하지 못하는 분야. 민간에서 강점을 가질수 있는 분야로 접근
 - 반지하등 공간활용 관련 데이터 및 활용 방안
 - 매입만이 아니라 공간임대에 대한 방안도 고려
 - 주민회의를 할 만한 공간조차 지역에서 찾기 어려움. 옆동에 공간을 빌리려고 해도 자기동 우선으로 공간빌리기 어려움
 - 타사업으로 만들어진 공간에 주민들이 이용하기 어려움
 - 공간이 없는건 아니지만 효율적으로 활용되지 못함
 - 학교등 자원도 있으나 개방되지 않음.

현황		개선
공유시설과 공공공간에 대한 정보접근성과 사용에 어려움	⇒	새로운 공간을 조성하는 방법 외에도 지역내 공유공간의 데이터를 확인하고 정보제공 지역의 학교와 대학의 공간을 지역사회에 개방 협력

- 동네단위 물리적 환경과 공간에 대한 컨설팅 및 운영 단위 필요
 - 건물관리자가 아니라 공간 컨설턴트 역할이 필요
 - 하드웨어부분을 전문으로 지원하는 중간지원조직이 없음. 이부분을 강화 (에너지나 빗물, 태양광 등을 함께 고려하는 주거환경관리 지원조직)
 - 집수리 관련 업체 리스트업. 추천. 양성 등
 - 집수리 상담 및 견적에 대한 데이터를 구축하고 상담
 - 향후 시설관리공단 업무 중 마을관련 시설 업무 담당

- 미국의 CDC(Community Development Corporation 커뮤니티개발회사)와 복지관이 복합된 형태의 센터로서 물리적개선과 공동체에 대한 지원과 주민자치력을 높이면서 공동체 재생을 주관하는 형태를 고려

현황		개선
동네 주거와 환경개선, 공간운영 등 공동체 기반 공간과 하드웨어를 지원하는 단위가 없음	⇒	주거와 환경, 공간조성과 운영 등 공간 컨설팅과 운영을 지원하는 조직과 재생에너지, 단열, 빗물, 태양광 등 친환경 관련 분야 등을 집약하는 물리적 환경개선 중심 중간지원조직 필요 향후 동네 단위 공동체가 자치를 할수 있는 사업들을 따로 구성해서 마을관리공사와 같은 형태를 구성하고 동네 주차관리나 정원관리 집수리 및 향후 주택임대로 확장

2_도시재생뉴딜 정책연계

- 지역 특성을 반영한 사업 고려
 - 우리동네 살리기와 일반근린 재생사업은 서울시가 자체 선정권한을 가지고 있으며 타 자치구에 비해 주거환경이 양호한 서대문은 경쟁에서 떨어짐
 - 하지만 유진상가가 있는 홍제역세권은 19년 서울시 중심시가지형사업에 선정되었으며 쇠락한 상권은 중심시가지형이나 경제기반형사업으로 접근이 필요.
 - 또한 근린재생사업지역 또한 사전에 충분한 자원조사를 바탕으로 명확하고 차별적인 사업을 제안하고 사업초기부터 지역의 다양한 공동체와 대학과 연계하여 지속가능한 인력운영방안과 관리방안을 제안하는 방안을 고려할 필요가 있음
- 신규제도(인정사업) 사업 고려
 - 도시재생 인정사업은 도시재생전략계획에 포함되어 있으면서 활성화계획이 수립되지 않은지역에 필요한 시설을 지원하는 점단위 지원사업임
 - 서대문 저층주거지는 주거는 상대적으로 양호하나 주거이외에 기반시설은 턱없이 부족한 실정으로 인정사업을 적극적으로 고려 필요
 - 하지만 인정사업은 대상지에 대한 분석과 주민욕구에 대한 사전 정보와 니즈를 파악하고 신청해야 하지만 현재 서대문에서 도시재생현장외에 전반적으로 주거환경에 대한 지원을 하는 중간조직이 없음. 그리고 행정이 주민의사와 욕구파악과정 없이 주도적으로 추진할 시 오히려 주민반감만 더 높아질 가능

성이 있음.

- 다양한 연계사업의 통한 부서를 넘나드는 유기적인 협력필요
 - 도시재생사업은 건축과 가로환경개선만이 아니라 마을공동체와 사회적경제, 복지, 안전, 환경등 행정의 모든 사업 요소가 포함되는 종합적인 사업임.
 - 도시재생활성화계획을 수립하는 지역은 도시재생의 마중물 예산만이 아니라 타부서의 사업과 예산이 적극적으로 투입되고 있음. 이를 위해서는 구청장의 의지와 각 부서가 지역을 활성화시키는데 한마음으로 협력하고, 재생사업이 재생과 독자적인 성과가 아니라 구청의 모든 부서 공동의 성과로 인식하고 지표를 마련하는 것이 필요함.
 - 2020년부터 도시재생뉴딜사업은 앵커시설에 대한 사전 매입에 대한 조항을 강화함. 앵커시설에 대한 매입이 사업신청단계에서 완료되지 않으면 서류심사에서부터 제외시킴. 공간매입비용을 마련하기 위해서는 시 및 시·구의회와의 적극적인 협력 또한 매우 필요함.
- 도시재생사업은 경과적 과정이며 살기 좋은 도시를 만드는 비전이 우선임
 - 서울에서 도시재생사업은 희망지1년, 활성화계획 수립만 2년으로 사업을 준비하는 기간만 3년이 소요되며 그 기간동안에는 주민교육과 주민공모사업정도만 시행이 가능하며 가시적인 물리적 개선은 사업시작이후 4-5년이 지나야 실행이 가능함. 이것도 사업이 떨어지지 않고 안정적으로 실행되는 것을 전제한 시간임.
 - 그리고 도시재생사업을 준비하다 떨어진 지역은 그 자체로 지역공동체가 침체되며, 도시재생사업에 선정되어 추진된 지역들 또한 초기 도시재생을 시작할 때 해결하고자 한 문제들은 여전히 해결되지 않은 지역들이 대부분이며 주민의 만족감과 효능감이 떨어지고 있는 추세임.
 - 쇠퇴한 지역에 도시재생은 필요하지만 그 과정이 도시재생뉴딜사업에 선정되어야 해결되는 것은 아니며 다양한 선택지가 존재함. 하지만 관련정보가 지역사회에 충분히 소통되거나 정보가 제공되지 못하며, 지역의 특성에 맞는 적절한 사업이 제안되지 못하고 있음.
 - 서대문 각 동네마다 주민이 살기좋은 동네가 되기 위한 장기적인 계획을 주민과 행정이 함께 구상하고 계획하며 필요에 따라 재생사업이나 여타사업을 적절하게 취사선택하며 재생사업이 목적이 아닌 살기좋은 동네를 함께 만드는 것이 필요함.

3_동별 마을관리소 설치

- 아파트관리사무소를 벤치마크한 저층주거지형 관리사무소(마을관리소) 설치
 - 기존의 아파트관리사무소와 달리 마을관리소는 단순히 “관리자”의 역할을 넘어 노후주거지를 관리하면서 주민참여를 독려하는 모델
 - 국내에서 마을관리소는 경기도, 전주, 부산, 인천, 시흥 등에서 진행중인데 각각의 역할과 성격은 다르지만 주로 주거환경개선, 집수리 등에 초점을 맞추고 있어서 본 연구에서 제안하는 마을관리소와는 결을 달리함.²⁾
- 프랑스 지역관리기업이 본 연구가 제안하는 마을관리소와 유사
 - 프랑스 지역관리기업은 “마을이라는 무대에서 그 안에 사는 사람들이 각자 역할을 맡아 협동해서 마을을 운영하는 것을 목적으로 만들어진 단체”로서 구체적인 의미는 도시운영을 위한 도구, 지역 결사체로서 민주적 운영능력 등의 다양한 뜻을 가지는 것으로 정의(하쵸펠트,2018).
 - 마을관리소는 마을을 운영관리하며 한편으로 결사체로서 주민참여확대와 민주적 운영능력의 확보를 동시에 추구. 이를 도시재생 버전으로 치환하면 노후저층주거지의 주거환경을 관리·개선하면서 주민참여를 이끌어내는 역할 담당.
 - 프랑스 지역관리기업은 “주민참여가 전제조건이 아니라 궁극적인 목표”라는 문제의식을 가지고 있는 것으로 알려짐. 즉, 지역관리를 하면서 주민참여를 활성화한다는 것인데 현재 한국에서 추진중인 도시재생의 주민참여보다 현실적인 구상으로 판단됨.
- 마을관리소가 프랑스지역관리기업과 같은 역할을 맡을 경우, 최소한 다음과 같은 조직을 갖추는 것이 필요함.
 - 마을관리소장(1), 사무국(2), 주거환경개선 관련 기술인력(2), 주민참여 및 공동체 전문가(2)로 구성된 약 7명의 구성원과 마을관리소 공간
 - 2020년 서울시 삼양동에서 추진된 마을관리소 시범사업에 따르면, 인건비와 운영비, 사업비로 연간 약 2억원의 예산이 필요한 것으로 추정됨(이재경,2020).
 - 단, 7명은 마을관리소 운영을 위한 최소인력으로서 기간제, 공공근로 등을 활용한 추가인력이 필요하며 향후 마을관리학교 운영 등을 통해 지역주민이 마을일자리 형태로 참여하는 것도 가능할 것으로 예상됨.
- 서대문구의 마을관리소는 특히 도시쇠퇴가 심각한 동(洞)부터 설치
 - 인구감소가 심각하고 노후주택비율이 50%를 상회하는 연희동과 홍제1동, 홍

2) 국내의 마을관리소 사례는 다음을 참고 이재경·송하웅·원석현(2019), 「서울시 도시재생정책의 새로운 경로로서 서울형 마을관리소」, 서울연구원 작은연구보고서

제3동, 홍은1동부터 우선 시범사업 형태로 추진하는 것이 필요. 도시재생사업에 도전했지만 탈락한 북가좌2동도 우선추진 필요지역.

- 당장 민간위탁이 어렵기 때문에 직영과 공공위탁이 유력한 대안. 향후 서대문구도시재생지원센터가 설립될 경우 공공위탁을 하는 방식으로 추진하는 것이 바람직. 현재 조건에서는 직영으로 운영하는 사회적경제마을센터가 업무를 추가로 맡거나 서대문시설관리공단에 공공위탁을 하는 방안도 있지만 충분한 준비가 필요할 것으로 판단됨.
- 삼양동 마을관리소 시범사업의 예산추계를 활용하면, 5개동에 마을관리소를 설치할 경우 연간 약 10억원의 예산투자가 필요.
- 동별 마을관리소는 주민자치회와 연계 추진.
 - 서대문구는 2021년 전동 주민자치회 실시예정으로 주민자치회와 마을관리소를 연계하는데 리한 조건을 갖추고 있음.
 - 주민자치회는 동단위 대표기구로서 마을관리의 핵심주체로서 책임을 맡는데 정당성을 가지고 있고 더 많은 주민들의 발굴과 참여를 독려하는데 장점을 가지고 있음.
 - 동시에 현재 주민자치회가 부족한 인력과 자원으로 실질적인 주민자치를 추진하는데 어려움을 겪고 있는 바, 마을관리소와 주민자치회의 연계는 서로 시너지효과를 낼 수 있을 것으로 기대
 - 이미 주민자치회가 지속가능성과 자립을 위해 마을관리사무소 역할을 해야한다는 주장이 존재(전대옥,2017).
- 마을관리소를 기반으로 도시재생뉴딜과 서울형 도시재생사업 도전
 - 마을관리소를 통해 주거환경을 관리하고 주민참여를 활성화면서 자연스럽게 도시재생사업을 추진하는 것이 바람직. 서대문의 주요 문제의 하나인 공간부족을 해결하기 위해서도 서울시 및 중앙정부 정책을 가져오는 것이 중요.
 - 이를 준비하기 위해 서울시 로컬랩사업과 프로세스를 추가 적용 제안. 로컬랩은 주민들의 욕구를 토대로 지역의 문제를 발굴하고 문제해결을 위한 솔루션을 도출하는 혁신랩(서울시마을공동체종합지원센터,2018).

4_서대문구 도시재생지원센터 설립

- 도시재생은 행정시스템으로 포괄하기 어려운 영역
 - 주민참여, 공동체 등을 행정체계가 이해하기 어려움.
 - 이런 맥락에서 행정이 도시재생사업을 주도하면 사업선정과 집행실적 달성, 성과평가 중시 등에 매몰될 가능성이 매우 큼.

- 행정이 본인들의 방식으로 적극적으로 도시재생사업을 추진하더라도 결국은 적절한 인력을 충분히 구하지 못하는 한계에 직면.
- 왜 서대문이 근린재생형 재생사업은 실패하고 중심시가지 활성화와 같은 도시재생사업에 선정이 잘되는지는 상당부분 이런 맥락에서 설명가능
- 서대문구 도시재생지원센터의 필요성
 - 중장기적 호흡으로 주민참여를 독려하고 공동체를 활성화할 수 있는 유연한 지원체계 구축이 중요. 도시재생 자체가 현장의 맥락에 따른 유연성이 중요한만큼 이러한 지원체계는 공무원 위주의 공공조직보다는 민간이 참여하는 개방적인 조직이 좀 더 유리할 것으로 판단됨.
 - 센터 무용론 속에서 센터 만들기. 중간지원조직이 많이 늘어나면서 “또 센터인가?”라는 질문발생
 - 그러나 도시재생사업 자체가 전문화된 역량이 필요한 사업이며 이를 행정에서 단독으로 감당할 수 없기 때문에 관련 중간지원조직이 필요.
- 현재 <서대문구 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례>에서는 도시재생지원센터 설치 가능 조항이 존재
 - 직영, 공공위탁, 민간위탁의 경로가 있는데 조례에는 민간위탁까지도 가능하도록 제정.
 - 단 후술할 많은 문제점이 존재하는 바, 단순히 센터 설치만이 아니라 기초센터가 제대로 역할을 할 수 있도록 하는 추가적인 제도적 장치 마련 필요.
 - 중요한 것은 협력적 거버넌스를 어떻게 만들 것인지에 관한 것. 타 지역사례 연구를 통해 특히, 기초센터와 현장센터, 기초센터와 구청 담당부서와의 거버넌스가 중요한 문제로 나타남.
- 현장센터와 구조적 연계가 없이 개별 센터로 존재
 - 기초센터와 현장센터의 예산과 체계자체가 달라서 기초센터에서 현장센터의 조정역할이 사실상 어려움
 - 주민 교육과 공모사업이 현장과 겹치거나 경쟁하는 구조도 있음
 - 현장센터의 경우 뉴딜예산으로 추진하다보니 기초센터보다 가용예산이 높아 기초센터의 필요성을 많이 느끼지 못함

현황		개선
기초센터와 현장센터가 별도 예산으로 만들어지며 역할이 중복되기도 하고 현장에서 기초센터의 필요성을 크게 느끼지 못함	⇒	현장센터 사전의 준비과정 지원과 사업종료후 지속가능성을 지원하고 현장센터 활동가의 양성과 전문성 교육 장기적으로 현장센터의 인력을 기초센터에 양성한 인력으로 배치하며 연계성 강화

- 현장센터가 담당하지 못하는 부분을 보완하는 시도
 - 도시활력지원사업이나 새뜰사업 종료 이후 후속지원과 거점운영 및 주민 자생력을 높일수 있는 지원을 추진
 - 도시재생뉴딜사업 사업의 시작단계 주민교육과 주민조직화, 지역데이터 구축 사업 사업 종료 단계에서 현장센터가 업무종료 이후 주민거점운영 및 CRC 발굴 및 육성, 도시재생사업협의체 지원등의 역할 수행

현황		개선
현장센터에 없으나 재생이 필요한 지역은 지원부재 재생사업종료 후 현장이 방치되고 주민소통 및 지원 단위 부재	⇒	사업 종료후 안정화 주민자율운영을 지속적으로 지원하는 역할 수행

- 기초지자체 예산으로 추진하며 행정의 간섭이 심함
 - 기초센터의 사업계획에서 행정에서 원하는 사업 위주로 편성
 - 센터장(계약직 5-6급)이 있더라도 그 급에 맞는 대우를 하지 않는 경우가 많으며 행정에서 사업의 기획을 간섭하며 센터장의 역할이 무력화되는 경향도 있음

현황		개선
기초센터의 자율성과 독립성이 보장되지 않고 행정의 하부기관으로 인식	⇒	행정과 기초센터의 역할을 명확히하고 기초센터의 전문성을 인정 사업에 간섭하기 보다는 사업결과로 평가 기초센터의 운영위에서 기초센터 방향과 계획 심의

- 이를 해소하기 위해 도시재생지원센터 조례를 제정하는 방안 고민
 - 현재 시흥시는 <시흥시 도시재생지원센터 설치 및 운영조례>를 제정
 - 시흥시 도시재생지원센터는 시흥시 출자출연을 통해 만들어진 비영리재단으로서 시흥시장이 이사장을 맡고 직속으로 센터장이 위치.
 - 또한 시흥시 조례는 1조 목적에서 “시민참여를 토대로 지역공동체가 주도하여”라는 표현을 통해 도시재생의 민간주도성을 강조

<자료> 시흥시 도시재생지원센터 설치 및 운영 조례

제1조(목적) 이 조례는 낙후된 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 시민참여를 토대

로 지역공동체가 주도하여 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고, 재생사업을 체계적·효율적 추진과 공공의 역할과 지원강화를 위하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라 시흥시 도시재생지원센터 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도시재생”이란 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호를 말한다.
2. “도시재생사업”이란 법 제2조제1항제7호의 사업을 말한다.
3. “도시재생기반시설”이란 법 제2조제1항제10호의 시설을 말한다.
4. “법인”이란 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 주식회사 및 재단법인을 말한다.
5. “마을기업”이란 법 제2조제1항제9호의 기업을 말한다. [전문개정 2019. 7. 5]

제3조(책무 등) ① 시장은 효율적인 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 종합적인 정책을 추진하여야 한다. <개정 2019. 7. 5>

- ② 주민은 도시재생사업에 참여함에 있어 스스로 책임과 역할을 인식하고 적극 참가하며, 또한 시와 협력하여야 한다. <개정 2019. 7. 5>
- ③ 사업주체는 사업의 계획에서부터 종료까지 모든 과정에 많은 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 노력하고, 그 목적에 따라 사업을 성실히 추진하여야 한다.

제4조(지원계획 수립) 도시재생사업을 추진하는 담당부서의 장은 도시재생사업 지원계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. [전문개정 2019. 7. 5]

제2장 도시재생지원센터의 설립

제5조(도시재생지원센터의 설립) 시장은 도시재생을 종합적이고 체계적으로 지원하기 위하여 법 제11조에 따라 시흥시도시재생지원센터(이하 “센터”라 한다)를 두며, 센터는 법인으로 설립한다.

제6조(사무소) 법인의 주된 사무소 소재지는 정관으로 정한다.

제7조(정관) ① 법인의 정관에는 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 목적
2. 명칭
3. 사무소의 소재지
4. 자산 및 회계에 관한 사항
5. 주식 발행에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 정수·임기 및 그 임면에 관한 사항
7. 이사의 결의권 행사 및 대표권에 관한 사항

8. 업무감사 및 회계감사에 관한 사항

9. 직원에 관한 사항

10. 공고 및 그 방법에 관한 사항

11. 사업에 관한 사항

12. 정관의 변경에 관한 사항

② 제5조에 따라 출자·출연 기관으로 지정된 후 3개월 이내에 제1항에 따른 정관을 작성하여 미리 시장과 협의하여야 하며, 시장은 시흥시의회에 보고하여야 한다. 정관의 기재사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

제8조(자본금 및 재산출연) ① 법인의 수권자본금은 정관으로 정한다.

② 법인 자본금은 시와 민간법인(소속 직원을 포함한다)이 공동 출자하되(증자 참여를 포함한다), 법인이 시민기업으로 성장할 수 있도록 일반주민 등도 출자에 참여할 수 있다.

③ 시는 자본금의 2분의 1 미만의 범위에서 시의 예산으로 출자(증자를 포함한다)할 수 있다.

④ 시장은 센터의 설립·시설 운영 및 사업수행에 필요한 경비를 충당하기 위하여 예산의 범위에서 재단에 출연할 수 있다.

제9조(센터의 업무) 센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원

2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항

3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영

4. 마을기업의 창업 및 운영 지원

5. 주민참여 및 공동체 활성화 지원

6. 삭제 <2019. 7. 5>

7. 삭제 <2019. 7. 5>

8. 삭제 <2019. 7. 5>

9. 각종 재정비사업 관련 주민상담 및 교육사업

10. 삭제 <2019. 7. 5>

11. 국가 또는 지방자치단체가 위탁한 업무

12. 삭제 <2019. 7. 5>

제10조(보고 및 검사) ① 시장은 「지방자치법」 및 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」에 따라 센터의 업무·회계 및 재산에 대한 지도와 검사를 할 수 있으며, 협력업체 선정 등 필요한 사항에 대하여 보고나 관계서류의 제출을 명할 수 있다. <개정 2019. 7. 5>

② 센터는 제1항에 따른 보고 및 검사에 적극 협조하여야 하며, 시장은 보고사항의 검토 및 지도·감독의 결과 위법 또는 부당한 사유가 인정될 때에는 시정 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

③ 시흥시의회는 「시흥시의회 행정사무감사 및 조사에 관한 조례」에 따라 위법 또는 부당한 사유가 발생한 경우 시정을 요구할 수 있다.

제11조(공무원의 파견) 시장은 센터의 효율적 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「지방공무원법」 제30조의4에 따라 소속 공무원을 파견할 수 있다.

제12조(임원 등) 센터의 임원과 운영 등에 관한 사항은 정관으로 정한다.

제13조(운영재원 등) 센터의 설립·운영 및 사업수행에 필요한 재원은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 시가 출연한 현금 및 현물
2. 중앙정부 또는 지방자치단체의 위탁사업 수익금
3. 센터의 자체 사업 수익금
4. 그 밖의 수입금

제14조(업무의 위탁) 시장은 도시재생 활성화를 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 센터에 도시재생사업 등 관련한 업무의 일부를 우선 위탁할 수 있다. <개정 2019. 7. 5>

제15조 삭제 <2019. 7. 5>

제16조 삭제 <2019. 7. 5>

제17조 삭제 <2019. 7. 5>

제18조 삭제 <2019. 7. 5>

제19조 삭제 <2019. 7. 5>

제20조 삭제 <2019. 7. 5>

제21조 삭제 <2019. 7. 5>

제22조(시행규칙) 이 조례 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <2015. 11. 11 조례 제1493호 전부개정>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2019. 7. 5 조례 제1838호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

- 장기적인 공동체 도시재생관점에서 기초센터와 현장센터의 유기적인 연결고리 강화
 - 현장센터가 생기기전 활성화계획 수립에 참여하고 주민활동을 조직화하는 부분. 현장의 자원 DB화
 - 현장센터가 생길 때 현장센터에 대한 교육과 동별 사전에 주민의견을 수렴한

계획 수립.

- 재생사업지가 아닌 재생이 필요한 지역의 주민조직화와 계획을 수립하고 재생사업이 선정이되면 기초센터의 사무국은 기초센터에서 교육하고 실무를 담당하는 사람들이나 직원으로 연계되어 내려가는 방식으로 추진하고 사업이 종료된 곳의 직원은 기초센터로 다시 배치하면서 직원의 고용과 연계강화
- 현장센터의 용역형태를 직원채용의 방식으로 수용하는 방안을 고려하고 필요 시 희망지 지원단체 용역을 구단위 조직에서 위탁받는 방안 고려

현황		개선
사업선정 이후 현장센터도 만들어지며 지역의 욕구와 주민과의 충분한 협업을 이루기 어렵고 사업종료 이후 재생현장과 주민을 지원하는 구조가 없음 주민 또한 민주시민의식이 부족하고 지역 공동체가 협력하기보다는 개개인의 지대상승에 대한 욕구와 개인적 욕구해소에 관심이 높음	⇒	공동체활동과 주민자치 경험을 축적하고 민주시민으로 동네 주민의 시민성을 높이기 위한 교육과 활동을 상시적으로 추진하고 주민의 역량에 맞춰 재생사업이나 연계사업을 단계별로 제안하고 실행하며 처음부터 100억, 200억을 제공하는 방식이 아닌 점진적인 재생방향을 견인

○ 지역의 직능단체 및 유관 단체와 초기부터 협업구조 마련

- 기초센터는 지역현황과약은 동단위범위에서 추진이 필요함. 주민자치회와도 연계하여 마을계획을 지원하는 방안도 필요
- 주민자치회에 도시재생관련 분과를 설치하고 주민들과 함께 마을계획 수립시 도시재생관점에서 마을계획 수립 지원 및 데이터 제공
- 도시재생사업 추진시 도시재생협의체를 주민자치회의 분과원이 협의체회원으로 자연스럽게 연계되도록 구성
- 공동체, 에너지, 육아, 공간, 상권 등 다양한 사업과 연계 협업, 지원사업연계 필요
- 또한 주민자치회와 도시재생주민협의체의 회원이 주민의 대표가 아닌 주민을 지원단위라는 것을 초기부터 교육하고 대표에게 과도한 권한이 주어지지 않도록 행정과 도시재생센터가 조율하는 역할을 수행

현황		개선
주민자치회와 도시재생주민협의체, 지역사회 보장협의체 등 다양한 협의체가 하나의 동 단위에서 별개로 존재하며 정보소통과 교류가 잘 되지 못함	⇒	희망지사업을 개별 소모임단위가 아니라 주민자치회에서 받는 방식으로 초기부터 자치회와 도시재생을 자연스럽게 연계시킴 주민자치회가 먼저 추진된 지역들은 주민자치회 분과로 도새재생분과를 마련하고 도시재생협의체 구성시 주민자치회 회원과 지역의 다양한 직능단체와 공동체모임이 함께 참여하는 구조를 마련 또한 주민자치회와 도시재생협의체의 민주시민교육과 지원조직으로서 성격을 명확히 전달함

- 장기적으로 재생-마을-자치-사경 통합 구조 마련
 - 현재 발생하는 다양한 지역의 문제를 해결하고 변화를 만들어내는 데는 개별 사업영역의 칸막이로는 불가능함
 - 마을-재생-사경 통합시 공동체조성-마을계획수립-재생사업-CRC로 연계되는 사업을 함께 추진이 필요
 - 도시재생의 물리적 개선과 더불어 지역공동체 형성을 위한 교육을 사전에 충분히 진행할 수 있도록 공동체센터, 사회적경제센터, 협치지원단 및 공동체 기반 기반과 적극적 협력 및 사업 연계
 - 공동체 조직화, 지역조사, 공간운영, 주거환경관리 등에 대한 전문적인 교육 필요
 - 도시재생의 활동가를 양성하되 시와 차별성을 가지는 현장기반의 활동가 양성 방안 필요
 - 유관사업들 연계 리스트 파악 및 구와 행정협의 제안
 - 단기적으로는 센터간 물리적 접근성을 높이고 사업의 연계와 협력과정 높이는 방식을 실험하면서 장기적으로 재단이나 통합위탁의 형식으로 화합적 결합의 구조를 마련하는 구조도 고려

현황		개선
행정주도가 강한 서대문의 특성상 도시재생 현장센터나 기초센터나 직영이나 민간위탁시 행정의 간섭이 심하고 자율성이 떨어지고 행정을 보조하는 기관으로 전략할 가능성이 높음	⇒	현재의 다양한 지역사회 문제를 해결하기 위해서는 민관전문가의 협력과 중간조직간의 협업이 중요함 단기적으로는 센터간 물리적 접근성을 높이고 사업의 연계와 협력과정 높이는 방식을 실험하면서 장기적으로 재단이나 통합위탁의 형식으로 화합적 결합의 구조를 마련하는 구조도 고려

<자료> 수원시 지속가능도시재단

○ 설립 : 2016년

○ 재단설립 배경

- 급격한 도시화로 인한 시민공공서비스 요구 다양화 및 수적 증가
- 공공서비스 충족을 위한 개별적 거버넌스 한계 극복
- 복합적 도시문제 해결을 위한 총체적 접근 필요

○ 설립 목적

- 수원시지속가능도시재단은 경제성장·사회적안정과 통합·환경보전이 균형을 이루는 방향으로
- 성장해가는 지속가능한 도시를 구현하여 시민들의 삶의 질 향상을 추구

○ 예산

- 10,882백만원
- 인건비 3,578백만원, 사업비 7,304백만원
- 이사장(1) 외 61명

○ 조직구성

- 수원시지속가능도시재단은 마을르네상스센터, 도시재생지원센터, 주거복지지원센터, 사회적경제지원센터, 창업지원센터, 물환경센터, 미디어센터 등 7개 부서와 경영지원팀, 전략기획팀 등 2개 지원부서로 구성

06

결 론

6. 결론

- 성공적인 도시재생이란 무엇일까?
 - 현재 국내에서는 아직 성공한 도시재생 사례가 부재. 성공한 것처럼 인식된 도시재생사업도 현장에 가보면 한때의 성공이었거나 성공처럼 보이지만 실패한 경우가 대부분
 - 그럼에도 불구하고 비교적 성공한 사례로 알려진 종로구 인사동, 성북구 장수마을 등을 살펴보면, 성공적인 도시재생에는 몇 가지 특징이 존재하는 것을 확인할 수 있음.
 - 첫째, 비교적 장기간의 시간. 1~2년이 아닌 수년에 걸친 지속적인 도시재생의 추진. 둘째, 전문가그룹과 주민, 상인의 협력. 전문가와 주민 사이에 라포형성이 매우 중요. 셋째, 이런 과정을 통해 도시재생의 공감대가 형성되고 주민들의 역량이 강화되면서 주민참여 본격화.
 - 결정적으로 주민의 삶의 질과 행복을 높일 수 있는 재생이 성공한 도시재생인데 이는 지역적 맥락이 매우 중요.
- 기존의 도시재생정책은 이러한 문제의식을 일부만 반영하고 있음.
 - 예를 들어, 서울형 도시재생사업은 희망지부터 포함하면 마중물 사업으로 5~6년 지원. 그러나 상세히 살펴보면, 희망지 1년 미만, 계획수립 1년 정도로 짧은 시간 배치.
 - 현장도시재생지원센터가 주민과 결합하지만 라포형성이 쉽지 않고 주민들이 원하는 전문성을 채우는데도 한계가 드러남. 이러다보니 공감대 형성보다는 갈등이 발생하고 주민들의 역량강화효과는 잘 드러나지 않음
 - 이런 배경에서 도시재생의 가장 핵심인 주민참여 역시 늘어나지 않거나 질적 차원에서는 오히려 점차 후퇴하는 양상 포착
 - 결정적으로 주민의 삶의 질과 행복이 부차화되고 정해진 룰과 가이드라인을 맞추는데 급급한 정책추진이 현실임.
- 마을공동체라는 “상상의 공동체”를 현실화하는 구체적인 전략 필요
 - 도시에서 마을공동체는 가능한가라는 질문은 여전히 유효.
 - 그런 의미에서 현재 도시재생정책과 사업이 근간으로 삼는 공동체 그리고 공동체를 활성화한다는 접근도 성공가능성에 회의적
 - 특히, 한국처럼 사유재산권이 서구의 어느 국가보다도 강조되고 있고 “커먼스”(Commons)라고 불리는 공유자산이 거의 없는 현실에서 공동체 형성과 유지의 가능성은 매우 낮다고 볼 수 있음.
 - 이런 현실에도 불구하고 지금의 도시재생정책은 공동체를 형성·강화하기보

다는 이미 강력한 공동체를 전제하거나 또는 공동체의 형성·강화가 순조롭게 이루어질 것이라는 가정을 전제로 진행

- 이를 구체화하기 위해서는 마을과 공동체에 대한 세밀한 분석과 데이터 확보가 필요. 주민들은 무엇을 원하는가? 우리 동네의 주민들은 누구인가?

○ 서대문형 도시재생의 새판짜기

- 기존의 뉴딜과 서울형 도시재생사업 선정이 꼭 필요한지에 대해서 근본적인 질문 필요. 현재의 주민참여 등 여건을 고려하면 선정도 쉽지 않고 선정되더라도 제대로 사업을 수행하기 쉽지 않을 것으로 판단됨.
- 충분한 예산확보를 위해 기존 사업선정이 중요하더라도 이를 후순위로 두고 우선 도시재생이 가장 시급한 지역을 정하고 자치구 차원에서 해결할 수 있는 문제를 우선 풀어가면서 주민참여를 이끌어내는 점진적 프로세스 필요. 이 과정에서 주민자치회의 중요성이 부상할 것으로 예상
- 이런 과정에서 주민들이 필요로 하는 것, 주민들의 삶의 질을 개선할 수 있는 것 등을 제대로 찾아내고 이에 맞는 적절한 도시재생정책을 연결하거나 개발하는 것이 중요. 특히, 당장 풀 수 있는 것부터 해결하면서 주민들에게 참여의 효능감을 부여하는 것이 효과적. 대표적인 것이 동네에 작은 공동체 공간을 확보하는 것.
- 일련의 과정은 당연히 민관협치적으로 전개되어야 하지만 기본적으로 민간주도성과 자율성을 인정하면서 행정이 지원하는 방향으로 추진하는 것이 바람직. 이는 도시재생의 지속가능성을 확보하는데도 매우 중요. 단, 현재 서대문구에서는 이런 역할을 할 적절한 민간이 보이지 않기 때문에 이를 공공투자를 통해 확보하고 이들이 동네와 주민과 눈높이를 맞출 수 있는 충분한 시간을 보장하는 것이 필요

○ 서대문형 도시재생의 새판을 짜기 위해서는 서대문구의회 역할이 중요

- 도시재생 관련 조례를 정비하고 새로운 조례를 제정하는 한편 마을관리소, 기초센터 설립과 같은 정책사업을 행정에게 강하게 요구하는 역할.
- 기초센터 설립, 재단화 등은 꽤 많은 예산이 필요한 정책인만큼 구의회 내부에서도 충분한 합의를 구하는데 어려움을 겪을 확률이 큼.
- 그러나 서대문구의 많은 지역이 노후저층주거지로서 주민들의 어려움이 큰만큼 주민의 대표로서 구의회의 적극적인 역할이 요구됨.