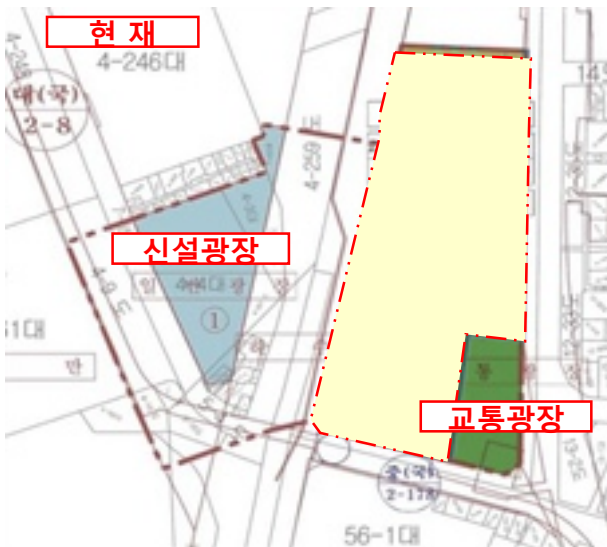


4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

2) 사업구조 관련 쟁점 3 인천역 복합역사 개발사업

가용면적 확대를 위한 획지 조정

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> 입소구역 내 전면 교통광장이 획지로 포함되지 않음 건폐율/용적률 확보, 차량 및 보행 동선 계획을 위해 포함 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 코레일은 가용면적 확대를 위해 전면 교통광장(1,600㎡) 포함 획지 조정 요구(10,842㎡ → 12,442㎡) 인천시- 코레일 협의중 	<ul style="list-style-type: none"> 민간개발여건 개선, 효율적 보행 동선 및 주차면수 확보를 위해 반영 필요



- ❖ 입지규제최소구역 획지변경:
10,842㎡ → **12,442㎡**
- ❖ 신설광장 :
폐지검토(인천시)



4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

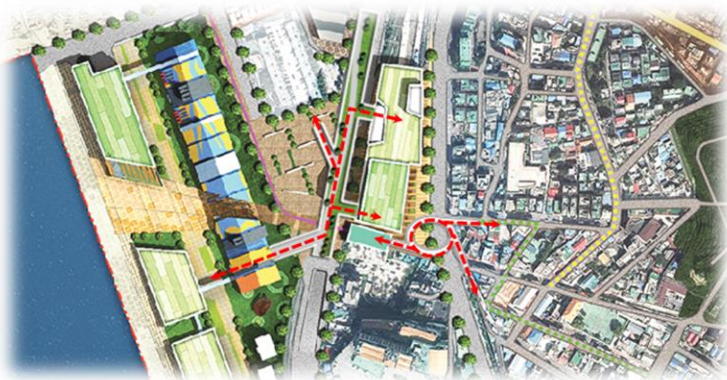
2) 사업구조 관련 쟁점 3 인천역 복합역사 개발사업

■ 우회고가 일부 존치에 따른 연결데크 비용부담 주체

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> 인천시는 차이나타운-인천역-내항을 연결하는 우회고가 활용 입체보행통로 조성 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 우회고가 활용 보행교 및 라운더바웃과 연결 보행데크 조성비용 부담 본선(인천시), 연결데크(사업자) 	<ul style="list-style-type: none"> 인천역 복합역사개발사업 민간공모 지침에 입체보행로 계획과 연계방안(비용부담) 추가 요청

■ 인천역사 건물의 보존

<ul style="list-style-type: none"> 1960년 건축된 인천역사 건물의 역사적·문화적 가치 대두 역사 건물 보존에 대한 논의 	<ul style="list-style-type: none"> 코레일 철도 상징화사업과 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 건물 해체 후 복원하여 대합실로 사용 - 전면 파사드만 일부 복원 	<ul style="list-style-type: none"> 경인선 시발역인 인천역의 역사성과 장소적 상징성을 보존, 주변 근대 유산과의 연계, 관광명소화 필요
---	---	---



4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

3개 핵심사업별 쟁점사항 및 개선방안

	인천 개항창조도시 재생사업 쟁점사항	관련 성과/한계		
		민간투자환경개선	공공성 확보	거버넌스 구축
1 내항 1·8부두 항만재개발사업	(1) 공공개발방식으로 전환	사업 조기실현	친수공간 확보 유리	
	(2) 공공투자 확대 계획			인천시 예산 부지매입, IPA 토지현물출자 협의
	(3) 국공유지 포함 가용면적 확대	사업성 향상		
	(4) 내항 전체 마스터플랜 수립	불확실성 해소		
	(5) 지역협의체 조직			협의채널 구축, 갈등관리, 방향공유
2 상상플랫폼 조성사업	(1) 타 사업구역 내 국토부 마중물예산 투입			사-국토부-해수부 협의
	(2) 타 사업구역 내 마중물사업 우선추진			사-해수부-NH 협의
	(3) 법정 주차대수 확보			사-해수부 협의
	(4) 마중물예산 삭감으로 인한 공공성 저하		(민간 부담 증가)	
	(5) 민간운영업체 대부료 완화, 운영기간 연장	민간 대부료 부담 완화 운영 안정성 확보	일자리창출, 공유재산 활용 활성화	
	(6) 설계, 운영 공모방식(별도 공모)		최상의 설계안 도출 가능	
	(7) 대지면적 조정을 통한 설계 자율성 확대		창의적 설계안	
3 인천역 복합역사 개발사업	(1) 입지규제최소구역 지정	건폐율, 용적률 상향		
	(2) 가용면적 확대를 위한 획지조정	보행, 차량동선 확보		
	(3) 기존 인천역사 건축물 보존		문화유산 보존	인천사-코레일 협의
	(4) 입체보행로 연계방안 및 비용부담		주변지역과의 연계	인천사-코레일 협의

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 공공위탁사업의 전환

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 민간사업자 공모에서 시설기능의 규정(호텔 및 비즈니스센터 등)으로 사업성의 어려움 ✓ 단계별 사업이 아닌 통합사업으로 인한 사업 컨소시움의 어려움 ✓ 지자체의 전문성부족으로 인한 Project Partnership 부재 <p>“민간사업자공모 무산”</p>	<p>16.10.14 민간사업 기본협약(MOU) 체결 (청주시↔LH↔HUG)</p>  <p>17.3.24 청주시의회 공유재산심의</p> <p>17.4.3 민간참여 사업화 방안 수립용역 착수</p> <p>17. 4 ~ 7 민간참여 도시재생 설명회</p>	<p>전국 최초 이전적지 공공기관위탁재생관리모형 구축</p> <p>17. 9.28 민간사업자 협상대상자 선정 (도원이엔씨 + 원더플레이스)</p> <p>17. 10. 24 도시재생위원회를 구성하여 민간사업자공모결과 보고</p>

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

공모지침서 개선

쟁점사항

- ✓ 민간사업자 공모기존의 공모지침서를 바탕으로 기획되어 연초제조창의 특수성이 미 반영
- ✓ 공모지침내용과 설계가이드라인이 혼용된 개념으로 작성
- ✓ 일반적인 내용으로 구성되어 심사과정의 명확한 기준 부재
- ✓ 평가항목의 일부 비효율적 배점


논의/해결과정

〈7차례 지침서관련 협의과정 연구진/LH/청주시/재생지원센터〉

- ✓ 선도지역 투자유치 전략 수립 용역 자문 – 청주시 선도지역 공공시설 건축설계
- ✓ 선도사업 추진체계 구축
- ✓ 선도지역 공공시설 건축설계
- ✓ 광장설계 공모논의
- ✓ 선도사업 추진방안에 관해 국토연구원, 산업통상자원부, LH와의 협의
- ✓ 중앙광장 및 주차장 설계 논의
- ✓ 선도사업의 관련기관 의견수렴
- ✓ 공모지침서상 건축계획
- ✓ 청주민간참여 도시재생사업화 방안 및 건축기본계획
- ✓ 설계지침서 관련 협의

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

주민간 갈등 해소

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 대기업(Lotte그룹)이 이전적지지역을 대상으로 대형할인매장을 위한 내부수요조사 진행 ✓ 원도심상권(성안동) 쇠퇴화에 따른 위기의식 발생 ✓ 찬성 상권(내덕동 등 이전적지주변상권)과 반대 상권(원도심상권)의 대립 <p>“강력한 민원제기와 함께 지역사회 문제로 비화”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 원도심상권인 성안동을 중심으로 대기업의 대형할인매장 및 중복업종 입점 반대 • 성안동 상인연합회를 중심으로 문제제기와 NGO가 가세하는 형세  <ul style="list-style-type: none"> • 이전적지의 재생으로 인해 지역활성화가 가능한 내덕동, 우암동, 중앙동은 찬성입장 발표 • 청주시 재생지원센터 중재 • 청주시장과 지역상인대표 면담 • 대형할인매장 및 대규모 매장 입점 금지 협의 • 사업추진과정에서 관련 주민참여 제도화 합의 	<p>상생협약체결 청주시- 성안동 상인연합회- 청주시 재생지원센터</p> <p>MOU 체결 성안동 상인연합회 - 청주시 재생지원센터</p> <p>이전적지재생사업의 진행사항 협의(3회)</p> <p>17.6.16 선도사업추진에 대한 지역의 관련 전문가 워크숍</p> <p>17.7.24 청주시 도시재생활성화를 위한 라운드 테이블</p> <p>주민참여의 제도화</p> <p>민간공모추진협의회 지역상권대표 참여</p> <p>청주시 도시재생위원회 원도심 관련 인사 임명</p>


4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 안덕별 도활사업 연계성 확보

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 이전적지와 연접한 안덕별 도활사업지역의 별도 추진(2016년 사업) ✓ 도활사업계획중 이전적지와 연접한 지역의 광장계획이 이전적지사업의 광장계획과 중복 ✓ 국토부에서도 효율적 연계방안 모색 제안 <p>“공간이용의 효율성 저하”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 연구진의 문제제기를 통한 주민협의회에서 정식 토의내용으로 상정 • 다른 변경요소(북부시장 주차장위치 변경과 문화 콘텐츠 수정 등)와 함께 계획변경절차를 밟기로 합의 • 청주시 재생지원센터에서 3차례 구체적 기능과 규모를 결정 	<p>안덕별 도활 사업 계획 변경 절차를 통한 광장계획의 전환</p> <p>진입광장 → 마을 커뮤니티센터</p> <p>청주시 재생위원회를 거쳐 국토부 변경신청예정 (10월 중)</p>

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 마중물 사업(중앙광장 및 주차장 공모사업)

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 민간사업자의 원활한 유치를 위해 기반시설을 확보한다는 명분으로 담당팀장(정순영) 중심으로 진행결정 ✓ 사업추진협의회나 자문회의과정에서 재생사업 진행 후 나머지 공공공간에 대한 추진이 바람직한 것으로 자문 (국립미술관에서도 동일한 의견개진) <p>“추후 재생사업추진과정에서 광장을 비롯한 공모사업내용의 추가 변경 가능성”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 행정적 절차를 진행한 것으로 원칙적으로 되돌릴 수는 없음 • 도시계획위원회자문/3차례의 전문가 자문을 통해 가변적 공간으로 변화 유도 • 시간의 정원 경우 추후변경절차 논의예정 (아직 논의가 되지 않은 상태) 	<p>당선작에 대해 추후 공간활용의 가변성을 확보하기 위한 바닥패턴 및 재료의 변경</p> <p>2단계부지에 방향에 대한 계획적 요소 삭제 (이전적지 후면부로 통과성 확보)</p> <p>연초제조창 굴뚝부분의 상징성제고 및 국립미술관과 동부창고 그리고 주차장과 연계성 확보</p> 

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

동부창고의 별도 사업 및 추진체계

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 이전적지가 본관동과 부속동을 제외하고 구 행정동 및 동부창고 등은 문화산업진흥재단에서 계획과 사업을 추진 ✓ 전체 이전적지안에서 공간적 경계의 재검토와 상호연계체계의 필요 ✓ 특히 문화산업중심의 재단과 지향점이 상이하고 별도의 담당부서 운영 (청주시 재생지원센터는 재생과/문화산업진흥재단은 문화관광과) <p>“별개 사업의 추진”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 청주시 재생지원센터 주관의 재생사업추진체계안에서 진흥재단의 지속적 참여 보장 • 이전적지 마스터플랜 수립 및 통합운영체계구축에 대한 의견을 지속적으로 개선 	<p>〈추후 해결과제〉</p> <p>지자체 주관으로 관련기관협의 개최예정 (중앙정부의 모니터링 필요)</p> <p>이전적지 마스터플랜에 대한 중앙정부의 권고 필요</p> <p>추가 연구에서 협력시스템 구축 및 통합관리운영 연구가 반드시 필요</p>

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 사업추진체계

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 총괄코디네이터의 활용부재 (1차 민간사업자 공모 유찰 이후 역할 배제) ✓ 본인고사(16년11월)에도 불구하고 아직 지자체에서는 이에 대한 정리 유보 ✓ 중간지원조직의 역할 한계 ✓ 담당자들에 의한 의사결정구조이고 중간지원 조직은 이를 집행 및 보고 시스템 ✓ 담당부서의 비전문성과 잦은 인사이동 <p>“관주도의 의사결정구조”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 총괄코디네이터의 지속적 활용 건의 • 중간지원조직의 독립적 활동여건 조성 건의 • 재생전문가 확보 건의 (부시장 면담 후 추진예정) 	<p>〈추후 해결과제〉</p> <p>총괄코디네이터/중간조직의 독립적 운영/ 전문인력확보 등 미해결 상태</p> <p>청주시 차원의 적정 재생조직 및 역할에 대한 추후 연구 필요</p> <p>중앙정부차원의 지자체 조직에 대한 운영관리 가이드라인 작성 필요(교육병행)</p>

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 거버넌스 체계구축 및 전환

쟁점사항	논의/해결과정	결과
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 이전적지 재생사업추진에 있어 실질적인 거버넌스 시스템의 부재 ✓ 결정과정에서 배제된 지역주민들 의견에 대한 사후 설명회 등으로 대체 ✓ 주민의견수렴과정에서 중간지원조직의 주도적 역할 한계 <p>“재생사업 당위성의 확보어려움”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 경실련 주도 2차 회의 진행 17.6.16 선도사업추진에 대한 지역의 관련 전문가 워크샵 • 17.7.24 청주시 도시재생활성화를 위한 라운드 테이블 (전문가 대상) • 2단계사업에 대한 거버넌스 구축 필요성 제기 • 2단계사업추진계획 의견수렴계획 작성 중 	<p>〈추후 해결과제〉 민간사업자공모의 원활한 추진을 위한 LH위탁으로 지금까지는 거버넌스 구축의 한계</p> <p>우선협상대상자선정으로 인한 지역차원 실효적 거버넌스구축이 필요(추후 연구과제)</p> <p>추후 일정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17.10 리츠 설립 • 17.11 금융지원심사(HUG), 리츠 영업인가(국토교통부) 사업약정체결(시, LH, HUG, 민간사업자, 금융주간사) • 17.12 기금 및 LH 현금출자 • 18.01 청주시 현물출자 • 18.03~19.07 리모델링 공사 • 19.10 시설운영 • 29.12 리츠 청산 <p>2단계사업추진을 위한 거버넌스구축 및 효율적 운영방안에 대한 추후연구과제의 필요</p> <p>특히, 공공기관에 의한 사업추진시 이에 대한 거버넌스 구축방안은 아직까지 사례가 없어 이에 대한 실증적 연구가 반드시 필요할 것으로 판단</p>

4.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

■ 위탁사업 추진체계

쟁점사항	논의/해결과정
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 공공기관(LH)위탁과정에 대한 지역차원의 의견수렴과정 부재 ✓ 민간사업자공모과정에서 총괄코디네이터 배제 ✓ 사업자공모과정에서 지자체의 역할 (적정한 지역 의견의 대변여부) ✓ 2단계사업에 대한 LH역할 명시 필요 ✓ 재생사업이 아닌 재개발 개념으로 추진 할 수 밖에 없는 당위성 확보문제와 이에 따른 지역 여론 순화 및 과정의 어려움 <p>“공공기관참여에 대한 지역적 Issue”</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 청주시도시재생지원센터 주관 지역의견수렴 네트워크 채널 등을 통한 “시민-청주시”의 가교역할 진행 ✓ 선도지역 활성화 지역에서 추진되는 사업 전체에 대해 일관성 있는 기획·조정자의 역할을 청주시 도시재생지원센터장이 수행 ✓ 민간참여 간담회, 민간사업자 인터뷰, 사업추진 실무협의회를 통한 의견수렴 과정 이행 (청주시⇄LH⇄민간사업자 사업화 방안 의견교환) ✓ 1단계 사업준비 마무리 이후 2018년 상반기 2단계 개발방향 설정 (기업과 청주시의 의견차이 발생) ✓ 청주시, 시의회, 시민단체, 기업 등의 협의와 각계 의견수렴 과정 진행을 통한 합의과정 필요 ✓ 연초제조창의 현재 당면한 과제 및 진행상황에 대한 언론 및 시민단체 등에 지속적인 홍보 필요
결	과
	<ul style="list-style-type: none"> • 1차 유찰된 민간사업자 공모에 대한 단독지원에 의한 우선협상대상자 선정 • 기금사용 적합여부 심사 절차 추진중 • 중간지원조직은 물론 추진체계 운용방안구축 및 모니터링시스템 구축 필요

4.4 종합 시사점

■ 사업 내외 연계성 확보 및 강화

- 경제기반형 도시재생은 대상지 및 주변지역 뿐만 아니라 도시전체 아우르는 종합적인 계획으로 접근
- 대상지와 주변지역간의 경제활성화를 위한 산업생태계 구축
- 주요 앵커시설(도입기능) -> 지역 파급효과 극대화 -> 도시경제 활성화

■ 갈등문제의 최소화 및 사전예방시스템 구축

- 갈등재발방지를 위한 사업추진과정의 투명성확보 및 하위상달식 사업추진방식 도입
- 사업에 대한 전문적 모니터링시스템을 도입하고, 이를 거버넌스의 주요 역할로 부여
- 부서간 갈등해소를 위해 사업정보공유제를 도입하여 관련 부서간 의무적 내용파악을 위한 협의체계 구축
- 선도사업에서 나타나는 다양한 갈등사례를 전문적으로 담당할 수 있도록 갈등치료센터(혹은 갈등닥터제) 운영

■ 거버넌스 추진체계 구축

- 담당부서인 재생과의 규모와 업무내용을 재생사업의 관리에서 지원중심으로 전환하고 가능하면 최소인력으로 구성. 또한 관련부서와 원활한 협조체계구축을 위해 현재 도시개발사업단에서 시장(혹은 부시장 직속)으로 조직개편 필요
- 중간조직으로서 청주도시재생지원센터를 독립기관으로서 전환이 필요하고 이를 위해 지자체 출현재단으로 전환
- 선도사업추진을 위해 별도의 현장지원센터운영이 필요하고 센터장으로 총괄코디네이터가 추진 및 운영

감사합니다.

