

도시재생 뉴딜개념 및 정책의 흐름

황재훈 (청주시 도시재생지원센터장/충북대학교 교수)

INDEX



- I. 도시재생
- II. 한국의 도시재생

I. 도시재생

-
1. 도시재생
 2. 도시재생의 배경
 3. 재생이 필요한 지역의 ISSUES
 4. 도시재생의 대상
 5. 도시재생의 과정 및 고려사항
 6. 도시재생의 유형

I. 도시재생

1. 도시재생

“ 삶의 지속가능성을 위해 서로 **눈 맞추고 마음을 맞추어 가는** 일련의 과정”

“ **어제** 있어왔고 **오늘**도 있고 그래서 **내일**도 있어야 하는 우리의 정주환경”

“ 성급한 발걸음이 아닌 **천천히 돌아가는** 과정”

“ **기다림과 타협의 미학**”

“ **애깃거리**를 통해 다듬어진 삶의 **터전과 공동체**”

인구감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입, 창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적, 사회적, 물리적 환경적으로 활성화시키는 것 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조 1항)

1. 도시재생

2. 도시재생의 배경

2.1. 재생의 이유



"The endless new developments spreading beyond the cities are reducing city and countryside alike to a monotonous, unnourishing gruel."

"We are moving everything : workplace, funplace, healthplace..... the outcome is new suburban cities with one thing in common : they are growing in white, upper-middle-class areas." -Jane Jacobs-

교외로 지속적 확장 다양한 문제 양산

- Distance/time/energy 소비
- Social segregation
- Lack of culture/history
- Environmental Deterioration
- No community



원도심으로 귀환 GIV.en Condition에 대한 애착

- People
- Business
- Merit of Location
- Infrastructure
- Community

1. 도시재생

2. 도시재생의 배경

2.2. 재생의 목적

“Re-create urban tissue”
Rehabilitation and Revitalization

1. Resolve the inner city vacancy
2. Improve deterioration area
3. Recover a sense of community
4. Achieve the urban competitiveness
5. Create the value of locality

I. 도시재생

3. 재생이 필요한 지역의 ISSUES

Poverty and unemployment in the inner city

: polarized between income level

Deteriorating and Polarizing Housing

: Slum/Ghettos

Homelessness

: 일반적 개념 + 젊은 계층(30세미만)

Education

: 저소득층중심의 인구구조와 교육열(Ethnic Group)

Health

: 실업(혹은 소득)과 건강의 연동

Law and order

: Safety and Security(High Crime Rate) 문제 발생

Transport

: 접근성의 문제

Dispersal of retailing

: 상권의 쇠퇴와 시설의 낙후

Vacant buildings

: 빈집이나 버려진 공간활용문제 대두

Lack of leisure and culture

: 삶의 질적 조건과 공공공간의 결핍

Decreasing land values and ownership

: 지속적인 토지가치하락(저렴한 가격으로 공공 매입 가능)

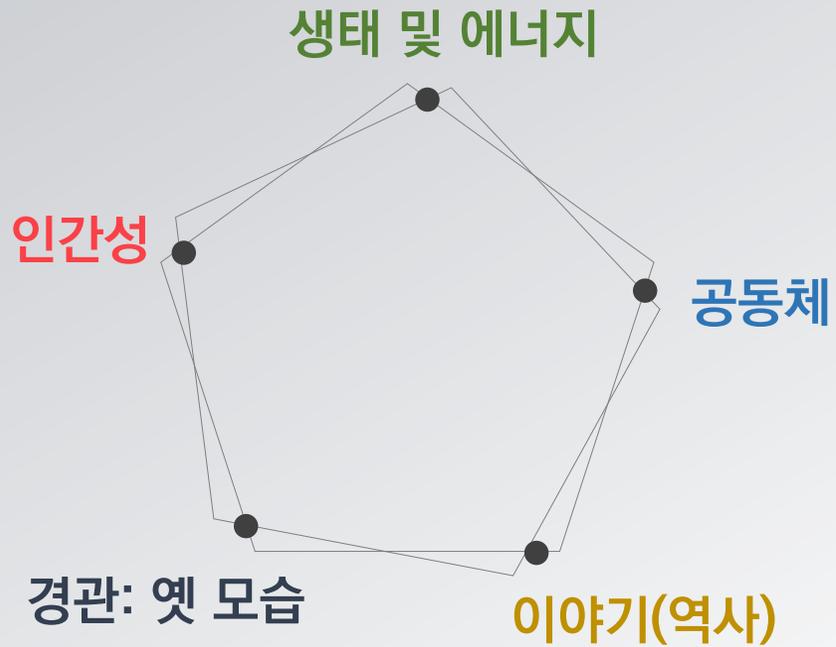
Green issues

: ecological/sustainable/통행량최소화/대중교통확실/도심압축개발/교외개발억제

I. 도시재생

4. 도시재생의 대상

4.1. 광의적 대상



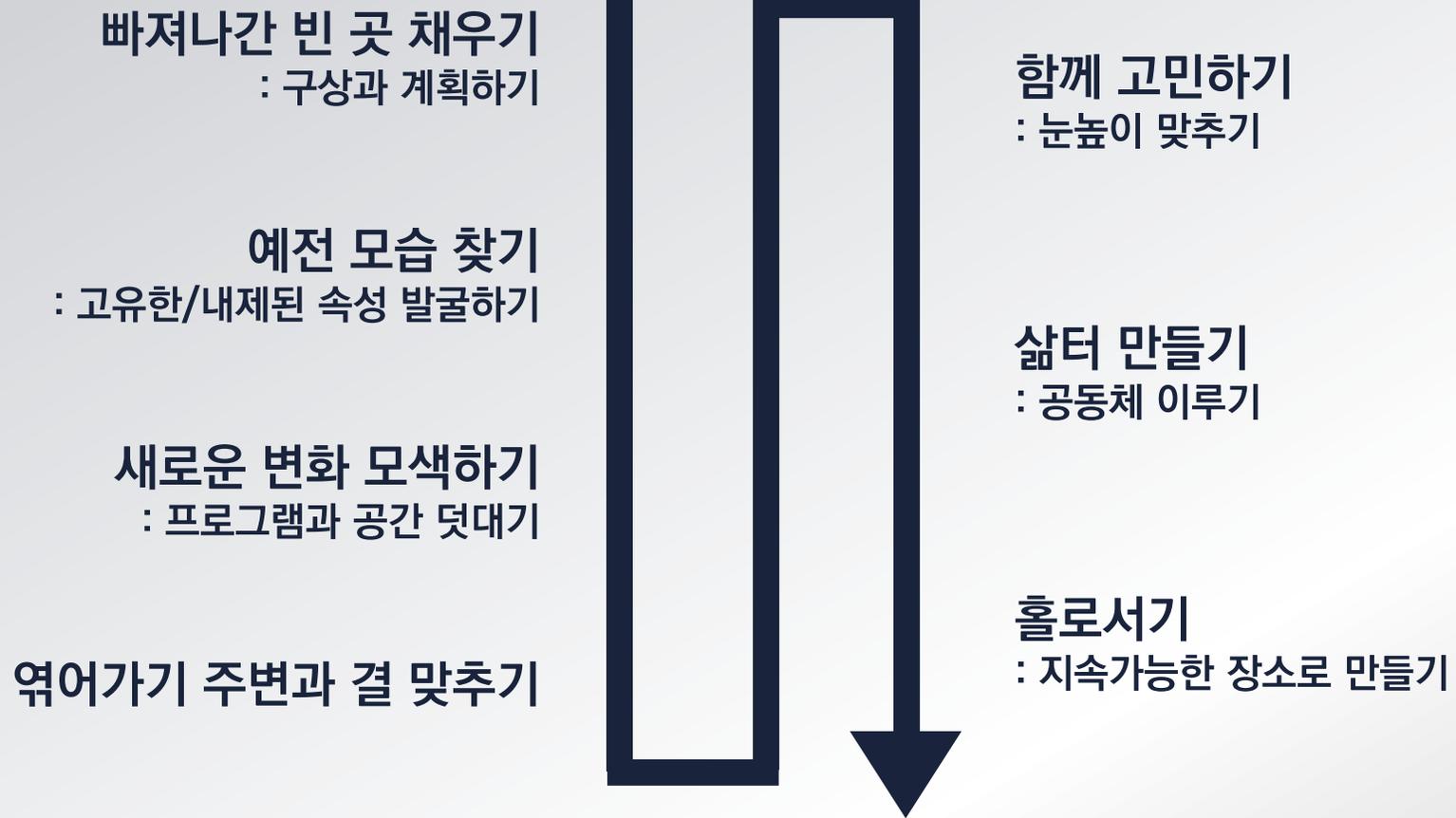
4.2. 실천적 대상



I. 도시재생

5. 도시재생의 과정 및 고려사항

5.1. 일반적 과정



I. 도시재생

5. 도시재생의 과정 및 고려사항

5.2. 실천적 과정

지역의 재생프레임 설정

도시의 재생정책 및 법정계획수립(도시활성화 전략계획)
지역별 혹은 사업별 추진전략의 수립

재생추진체의 구성

행정추진체
중간조직
재생협의체 구성 (Governance 중심)

재생사업의 설정

Coordinator(PM)의 위촉
사업제안서-기본계획-실시계획
사업단위 주민협의체 구성

마중물 사업의 추진

공공마중물사업(기반시설중심)
민간마중물사업(Anchor 시설중심)



재생사업의 추진

사업의 부문별 추진
주민역량강화프로그램운영
특화 혹은 중점 재생사업 추진

Monitoring

Process: 추진과정의 적합성과 효율성에 대한 모니터링
Role: 참여주체간 역할분담에 대한 모니터링
Outcomes: 생산성 혹은 경제성 그리고 가치변화에 대한 모니터링
(Before/After)

Exit Plan

주변지역과 연계방안 모색
자생력과 지속가능한 사업추진
사회적 기업 혹은 협동조합의 설립 및 추진

I. 도시재생

5. 도시재생의 과정 및 고려사항

5.3. 고려사항

Resource	경쟁력 있는 재생차원의 발굴	Facilitator	Facilitator 및 활동가의 역량 확보
System	참여주체의 유기적 시스템 구축	Education	주민역량 강화 혹은 교육프로그램의 설정 및 효율성 제고
Goal Sharing	참여를 통한 사업의 재생 및 사업 목적의 확정 및 공유	Monitoring	모니터링과 같은 중간점검을 통한 Feedback 과정의 확보
Coordinator	사업별 전문 코디네이터 중심의 추진체계 확립	Neighborhood	재생추진을 통한 주변지역과 관계설정 - 통합적/상호보완적/확산적 성격 구명
Representative Citizen	참여주민의 대표성 확보	Sustainability	지속가능한 도시재생 시스템 구축

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

주제별 유형

역사재생

문화재생

주거재생

상업재생

산업재생

수변재생

주체별 유형

공적중심재생

사적중심재생

복합중심재생

물리적단계별 유형

건축물단위

Partial Use
Interior
Annexation

복합건축물군

동일기능
복합기능

선적재생

가로변재생
선적기반재생
Trail 재생

면적재생

도시재생

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 역사재생

“역사를 담은 고유의 정체성은 살리면서 낙후된 부분을 개선”

“Historic Preservation 중심”

“공공의 지원전제”

“재산권제약 및 강한 디자인규제 수반”

“관리구역지정을 통한 자생적 관리구조”

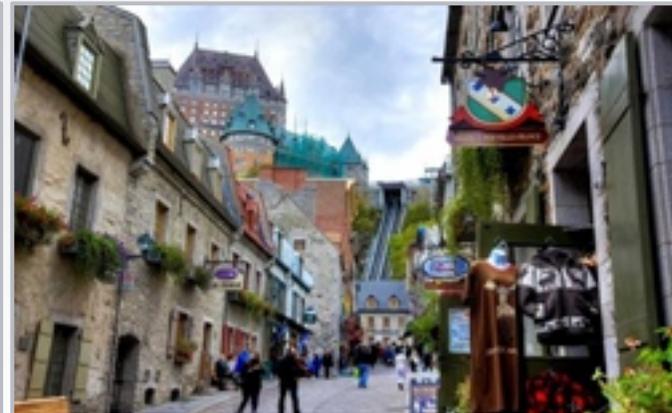
“상업 혹은 관광 중심의 집객효과”



〈 Quincy Market , Boston 〉



〈 서울 북촌 〉



〈 Old town, Quebec 〉

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 문화재생

“문화의 공존을 통해 시민이 함께 추진하고 참여하는 재생”

“문화를 위한 기본 Infra 혹은 시설이 전제”

“문화 Contents개발을 위한 전문기관과 Co-work System”

“공공중심의 재생”

“문화시설을 Anchor로 하여 지역경제 파급효과를 목적”

“지속적인 문화프로그램의 보급이 관건”



〈 Liverpool, England 〉



〈 Amsterdam, Netherland 〉



〈 Weimar, Germany 〉

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 주거재생

“노후주택 개선, 공동주택 계획수선 등을 통한 주거수준 향상”

“재생뉴딜정책에서 추진하고자 하는 저층낙후지역 정비사업의 일환”

“대규모 공공시설주변을 대상으로 진행”

“On-site의 보전대상 활용”

“공사나 민단개발 중심의 재생 사업”

“새로운 디자인 개념의 도입”



〈 Queens Borough, New York 〉



〈 Uemachidaichi, Osaka 〉

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 상업재생

“구도심의 인구유입을 위해 상업시설의 활기와 공공성을 살린 계획”

“현재 경제기반형 재생사업의 성격”

“낙후지역을 지역거점 상권으로 육성이 목적”

“부동산개발 측면으로 접근(실제 부동산 개발회사가 시행)”

“주변지역 파급효과와 함께 Gentrification현상 발생”

“대규모사업으로 인한 기반시설확충이 관건”



〈 Namba Park, Osaka 〉



〈 록본기, 동경 - 전 과 후 〉

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 산업재생

“산업시설의 새로운 기능부여로 최대한의 재생효과”

“산업시설의 현대적 기능부여로 새롭게 탈바꿈”

“이용객에게 가장 독특한 인상과 새로운 경험부여”

“최고의 재생효과로 인식”

“리모델링을 전제로 하기 때문에 비용조달의 어려움”

“대규모시설인 만큼 Contents구성의 어려움”



〈 Tate Museum , London 〉



〈 당인리발전소 - 전 과 후 〉



〈 Lingotto Fiat Factory - 전 과 후 〉

I. 도시재생

6. 도시재생의 유형

6.1. 주제별 유형

- 수변재생

“도심의 복합문화레저공간을 통한 관광 및 야간활동 확보”

“수상물류창고중심이었던 수변낙후지역의 도시거점화”

“규모의 특성상 SPC형태로 장기간에 걸쳐 진행”

“지구개념의 재생으로 Master Plan에 의해 추진”

“경관거점 혹은 Design Symbol을 통한 장소성 확보”

“도심으로 낮시간 활용도 확보 및 주변 연결시설 확보”



〈 Inner Harbor, Baltimore – 전 과 후 〉



〈 Pier 17, New York – 전 과 후 〉



〈 Penn's Landing, Philadelphia – 전 과 후 〉