

도시재생뉴딜과 조경의 역할

이 재 준

아주대학교 공공정책대학원

역대 정부별 국토 및 도시정책 흐름



김대중(1998~2002)

노무현(2003~2007)

이명박(2008~2012)

박근혜(2013~2017)

문재인(2017~2021)

도시정책

- 개발제한구역 해제
- 지방자치
- 계획적 도시관리

- 신행정수도 건설
- 국가균형발전
- 지방분권

- 한반도 대운하 건설
- 광역경제권
- 저탄소 녹색성장

- 도시재생
- 지역행복 생활권
- 신발전체제

- 도시재생뉴딜
- 분권형 新균형발전
- 지방자치 및 분권

주요정책

- 지방자치제 전면도입
- 개발제한구역 조정
- 건설업활성화 및 구조 개혁 촉진

- 지방화와 균형발전 분산, 분업, 분권정책
- 신행정수도 건설 추진
- 재건축시장 안전대책
- 전략환경평가제도

- 신지역발전 정책
- 4대강 살리기

- 지역희망 프로젝트
- 지역특화 발전
- 도시재생 프로젝트

- 세종시, 혁신도시 거점형 지역특화발전
- 공공임대주택17만호 (건설, 임대, 임차)
- 도시재생뉴딜 사업

주요활동

- 제4차 국토종합계획
- 제2차 수도권정비계획
- 개발제한구역 조정 및 관리계획
- 장기임대주택 100만호 건설대책

- 제4차 국토종합계획 수정계획
- 제3차수도권정비계획
- 제1차 국가균형발전 5개년 계획
- 공공기관지방이전

- 제4차 국토종합계획 수정계획
- 제1차 지역발전 5개년 계획

- 국가도시재생기본방침
- 제2차 지역발전 5개년 계획

- 국가도시재생뉴딜 마스터플랜
- 4차산업혁명 대응 스마트도시, 스마트도로 계획

성장거점시대
(60~70년대)

광역발전시대
(80년대)

계획관리시대
(90년대)

균형발전시대
(2000년대)

지역특화발전시대
(2010년대)

新균형발전시대
(2017년대)

문재인 정부의 도시재생뉴딜

4대 비전 12대 약속

201개 공약

892개 세부 공약



소득
신혼
육아
외교
경제
창출
제대
안전
임금
여성
원전
일자리
검찰
위기
청년
북한
근로
시간
후
개편
환경
공공부문
시간
공공부문
고용
육아
규제
소득

국가비전

국민의 나라

정의로운 대한민국

5대 국정목표

국민이
주인인 정부

■ 국민주권의
촛불민주주의 실현

■ 소통으로 통합하는
광화문 대통령

■ 투명하고 유능한
정부

■ 권력기관의
민주적 개혁

더불어
잘사는 경제

■ 소득 주도 성장을 위한
일자리경제

■ 활력이 넘치는
공정경제

■ 서민과 중산층을 위한
민생경제

■ 과학기술 발전이
선도하는 4차 산업혁명

■ 중소벤처가 주도하는
창업과 혁신성장

내 삶을
책임지는 국가

■ 모두가 누리는
포용적 복지국가

■ 국가가 책임지는
보육과 교육

■ 국민 안전과 생명을
지키는 안심사회

■ 노동존중·성평등을
포함한 차별 없는
공정사회

■ 자유와 창의를
넘치는 문화국가

고르게
발전하는 지역

■ 풀뿌리 민주주의를
실현하는 자치분권

■ 골고루 잘사는
균형 발전

■ 사람이 돌아오는
농산어촌

평화와
번영의 한반도

■ 강한 안보와
책임 국방

■ 남북 간 화해협력과
한반도 비핵화

■ 국제 협력을 주도하는
당당한 외교

20대 국정전략

100대 국정과제

15개

26개

32개

11개

16개

개발성장 과정을 통한 도시의 반성

지난 50년간의 개발성장시대를 거치면서
도시는 빠르게 성장했으나 그 후유증도 크다

농촌과 중소도시는 쇠락하고,
비수도권과 수도권, 구도심과 신도심은 경제, 사회,
문화 등 많은 분야에서 불균형을 이룸

구도심은 산업, 업무, 일자리가 공동화되고
슬럼화 되어 범죄를 비롯한 각종 도시문제의 온상지

도시재생이란 ?

도시내 쇠퇴지역의 성장기반을 확충하고,
도시 경쟁력을 제고하여,
지역 공동체 회복과 국민 삶의 질 향상

- 낙후되고 불균형 도시의 균형발전 도모(신도시와 구도시)
- 지역 자원을 활용하여 도시의 새로운 기능을 도입 · 창출
- 경제적(포용성장) · 사회적(공동체) · 환경적(저탄소)으로 활성화

기존 도시재생 정책의 반성

수익성 위주의 정비사업 반성으로 시작된
기존 도시재생 사업은 지금까지
도시재생활성화사업, 새뜰마을사업, 도시활력증진사업외
다양한 부처별 사업까지 포함하면 적지 않은 정부예산 투입

- 국가적으로 쇠퇴 감안해 너무나 일부지역에 적은 공적 재정투자
- 삶의 질, 생활인프라 확충, 일자리 창출 등 도시경쟁력 성과 미흡
- 활동가 육성 기반마련과 동지 내몰림 부작용에 대응하지 못함

매년 100곳, 도시재생
구도심과 호주거지를 살



내 삶으로 바꾸는 **생원근체**
더불어민주당

문재인정부의 도시재생뉴딜

구도심과 노후주거지 생활여건을 개선하여
주민 삶의 질을 높이고, 쇠퇴지역이 혁신공간으로
재창출되어 새로운 성장동력화
(주민 삶의 질 증진, 일자리 창출, 사회적 경제 육성)

- 노후주거지 등 매년 100곳을 10조원 투자(총 500개 50조) 추진
- 도시재생과 연계한 청년등 공공임대주택 공급(건설, 매입, 임차)
- 영세상인 등 내몰림(젠트리피케이션) 현상 방지대책 마련

도시재생뉴딜 정책의 비전

모두에게 적당하고 동등한 기회를 보유하는 도시 (City for All)
지역 커뮤니티 기반의 건강한 도시 생태계 구축



"Aging for Community"

도시재생뉴딜 정책의 목표

쇠퇴한 도시의 도시경쟁력과 주민의 삶의 질을 높이고
일자리를 창출하여, 전국이 골고루 잘 사는
지방분권 강화 및 균형발전 시대적 과제 실현

- 동네단위 생활밀착형 편의시설 확충해 주민의 삶의 질을 향상
- 성장동력 산업, 청년창업, 문화예술 등 새로운 다양한 일자리 창출
- 새로운 활력 거점으로서 창의적인 지역의 혁신모델 창출

기대도 크고 우려도 많다 !

쇠퇴한 도시환경을 개선하고
일자리와 도시의 성장 동력을 확충하여,
지방분권 강화 및 균형발전이라는 시대적 과제를
국가적 차원에서 추진하고자 하는 강한 의지

기대

연간 10조원으로 5년간 총 50조원의 엄청난 재정투자를 통하여
지방의 낙후지역을 활성화와 개발사업 기대

우려

부동산 투기(1곳당 1,000억 투자!)와 동지 내몰림(젠트리피케이션)과
같은 다양한 도시문제를 유발할 수 있는 우려

도시재생뉴딜 사업유형과 모델

정비사업보완형

- ① 재개발 · 재건축사업
 - 안전등급 D, E 판정 건축물 정비
 - 방치주택지, 추진불가피 지구
- ② 도시환경정비사업 등 도심

저층주거지 정비/매입

- ③ 저층 노후주거지 재생모델
- ④ 기존주택 매입, 장기임차 공공주택

역세권정비형

- ⑤ 역세권 청년주택으로 정비
- ⑥ 역세권 공유지 활용 복합사업구역 추진

공유재산활용형

- ⑨ 국공유지 위탁개발사업
- ⑩ 대규모 국공유지 개발사업
- ⑪ 저밀 공용청사 복합화사업

사회통합농어촌복지형

- ⑦ 생활복지주택, 농어촌복지공유주택 등
- ⑧ 중소도시 시내 정비

혁신공간창출형

- ⑫ 도심 신활력 거점공간 조성
- ⑬ 도시첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립
- ⑭ 복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성
- ⑮ 생산하는 도시, 생산하는 아파트단지 지원사업

* 녹색교통(트램 등), 4차 산업혁명(스마트시티, 에너지 등), 미집행 도시계획시설 등 결합 필요

도시재생뉴딜 사업유형

■ 사업모델(예시)



2017년 정책사업 공고내용(7.28)

- 신규 70% 광역지자체가 주관해 선정, 30% 지자체(공기업) 제안사업 경쟁 국토부 선정

구 분	우리동네살리기	주거정비지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특성	소규모주거	주거	준주거	상업	산업
면적규모 (㎡)	5만이하	5 ~ 10만	10 ~ 15만	20만	50만

* 올해 9월말부터 사업계획서를 접수하여 12월에 최종 선정

* (기존 유형의 평균 규모) 경제 기반형 407만, 중심시가지형 88만, 일반 근린형 50만㎡

우리동네 살리기 사업(예시)



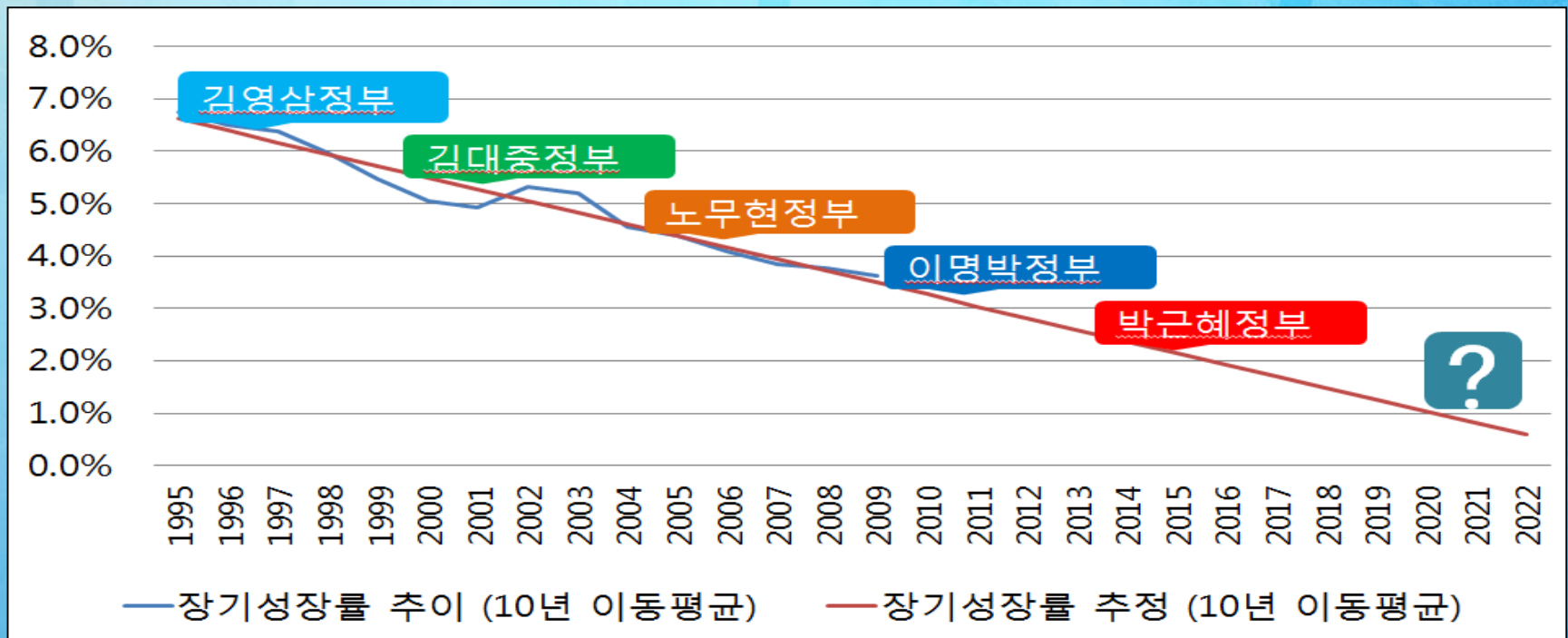
문재인 정부의 일자리창출

최근 5년단위 1%포인트 하락의 법칙

(서울대 김세직 교수)

<장기성장률이 5년마다 1%p 하락>

- 인적자본과 물적자본의 결합으로 경제성장
- 물적자본만 축적 → 한계생산 체감의 법칙 → 성장률 지속 하락



대한민국 일자리 현황

메뉴화면으로

기준 (전년동월비)

고용률 66.6%  0.9%p

실업률 4.2%  0.3%p

취업자수 2,658만  42.4만

청년실업률 11.2%  3%p

비정규직 비중 32.8%  0.4%p

'16년 근로시간 2,052시간

정책성과

공공/민간
일자리창출

비정규직
정규직전환

청년고용

창업

회보

3월 기준

2.9

6.3

전금

불평등 완화와 소득주도 성장의 일자리 경제

성장 고용 복지의 황금삼각형



문재인 정부의 일자리 정책

(일자리 창출기조로 국정운영 인프라 창출)

“공공부문 일자리 81만 개 창출(2022년까지)”

- **보건복지부** : 사회서비스 공공 인프라를 확충
- **고용노동부** : 청년 구직활동, 고령사회 대응 고용 안정과 재취업 지원
 - ① 2018년부터 예술인 산재보험 적용 대상에 포함
 - ② 65세 이상 어르신과 자영업자에 대해 고용보험 가입 요건을 완화 및 사회보험료 지원
 - ③ 2018년부터 공공기관 청년고용 의무 비율이 매년 정원의 3%에서 5%로 높아짐
 - ④ 청년을 신규 채용하는 기업에 대한 인센티브 제공
(추가고용장려금 신설, 중소기업 청년 3명을 정규직으로 채용하면 1명분 임금 지급)
- **기획재정부** : 좋은 일자리 창출을 위한 서비스 산업 혁신
- **금융위원회** : LTV, DTI 개선, DSR 단계적 도입, 가계부채 연착륙 유도
 - ① 사전규제는 획기적으로 완화하고, 사후규제는 강화해 금융업의 경쟁과 혁신 유도
- **국토교통부** : 도시재생뉴딜 등 혁신적인 도시모델 및 일자리 창출
 - ① 국토교통부 산하기관 노동자의 30% 이상이 비정규직의 정규직화
 - ② 규제개혁으로 국민 세금(재정) 투입없이 투자와 일자리를 창출
 - ③ 건설·건축·항공·물산업 등 다양한 분야의 '미래먹거리' 신사업 추진해 전문인력 창출

SOC 대신 뉴딜로서의 일자리 창출

- 총 50조의 재원 투자(국토해양부 5년간 총 100조원 예산)
- 공공 및 민간 임대주택사업 추진 : 5년간 85만호 공급
(공공 임대주택 65만호, 공공지원 임대주택 20만호)
- 도시재생 전담조직 구성 및 지원 : 약 5,000명 이상
(도시재생지원센터, 주거복지지원센터, 마을만들기지원센터 등)
- 중간지원조직 육성 및 지원 필요 : 약 15,000명 이상
(마을재생활동가, 문화예술활동가, 사회적 경제조직, 마을기업 등)
- 공기업 및 민간 전문인력 육성 :
(도시재생계획가, 마을계획가, 갈등관리전문가 등)

도시재생뉴딜과 조경의 역할

조경(Landscape)의 사회적 역할

지속가능한 국토 및 도시환경을 조성하고
국민의 삶의 질 향상과, 국가의 경제발전을 추구
경쟁력이 있는 도시환경 조성

전통적 조경

공원·녹지
생태복원
관광·여가

⇒

지속가능 조경

경관계획·도시설계
기후변화·탄소저감
마을만들기·도시재생

⇒

새로운 조경

공원·녹지
생태복원
관광·여가
경관계획·도시설계
기후변화·탄소저감
마을만들기·도시재생

직접 민주주의의 시대 조경의 역할

(참여와 협력을 통한 융복합)

촛불혁명을 거쳐 대의 민주주의를 보완
하는 **직접 민주주의의 시대**로 전환
(신고리 5.6호기 공론화, 도시정책 시민계획단)

참여와 협력을 통해

“지역주민은 물론 경제, 문화, 도시, 건축
등 모든 분야와 융복합적인 접근”

“충분한 시간과 노력, 공감이 필요”

고가철도를 이용한 재생 : 프랑스 프롬나드 플랑테

방치된 고가철도를 보존하고 도심 속 녹지 공간으로 재탄생시킨 보행로 녹색정원



고가철도를 이용한 재생 : 미국 맨하턴 하이라인

오랫동안 방치된 고가철도를 활용하여 녹색길로 재 탄생시킨 하늘 위에 떠 있는 공원



고가도로를 이용한 재생 : 한국의 서울로7017

철거위기에 놓인 고가도로를 재생하여 도심속 보행로 녹지공간으로 재탄생



국공유지&유휴지 재생 : 독일 루르 엠셔파크

“방치된 제철 공장 지역을 산업 고고학의 문화생태공원으로 조성”



국공유지&유희지 재생 : 서울 선유도

“수질 악화로 인해 폐쇄되었던 선유도를 공원으로 재생”



쇠퇴 산업부지 재생 : 스웨덴 말메 주거지

“버려진 산업부지 도시재생을 통해 지속가능한 주택, 워터프론트 개발”



쇠퇴 산업부지 재생 : 독일 란트샤프트 공원

철강기업인 티센(Thyssen) 공장을 재활용한 독일 최대 환경 생태교육장



공유지 이전적지 재생 : 프랑스 라빌레트 공원

방치된 이전적지를 파리의 경제와 문화의 중심공간으로 활용하는 비전으로 공원화



공유지 공장부지 재생 : 프랑스 앙드레 시트로엥 공원

자동차공장을 활용 울타리 없는 공원을 도시속으로 연결해 인공과 자연의 다양한 경험



방치된 도로 유흥지 재생 : 네덜란드 에데

“시끄러운 고속도로 갓길에 극장, 주차장, 다용도 공간 등을 설치”



주거지 빗물 저류지 재생 : 방글라데시 쿨나

“루뱅대학 대학생들이 지역 문화와 전통에 따른 빗물 저류 전략을 개발”



성공적인 도시재생뉴딜 정책방향

패러다임의 전환

행정체감형 사업
(숫자 물량 중심 성과주의)

국민체감형 사업
(지자체 및 주민참여 위주 지역맞춤형으로 추진)

중앙정부 정책 공모방식
(획일적인 하향식)

지자체(공기업)제안방식
(창의적인 상향식)

물리적인 하드웨어 개발
(도로, 주차장, 공원 등)

창조적인 소프트웨어 개발
(주택, 경제, 문화, 예술 등)

추진체계의 강화

재생특위 부처별 사업 컨트롤

재생특위 실무위원회 컨트롤
(12부처별 35개사업 컨트롤)

지자체내 협력기구
(행정 부서별 협력조직)

참여주체별 협력기구
(행정+공기업+주민+민간)

공공 재정투입의 1회성 사업

민간기업의 경험과 재정투자 유도

도시재생 전담조직 활성화

도시재생
중간지원조직 활성화

지방분권 강화 및 균형발전

분산형 균형발전

(세종시, 혁신도시, 기업도시 등 분산형)

분권형 균형발전

(분권형 개헌 및 권한 이양, 자치행정, 재정분권)

공간계획 마스터플랜 방식

(과거 성장시대에 요구된 토개발방식)

도시재생 균형발전

마스터플랜 마련

(도시재생뉴딜 로드맵을 그릴 수 있는 국토개발방식)

마을거점뉴딜

(쇠퇴하는 '장소'를 재생하여 근린공동체를 활성화)

거점중심뉴딜

(파급효과가 큰 '거점'의 재생뉴딜을 통하여 성장산업 창출)

사업의 부작용 방지

충분한 사업이해부족

(행정가, 전문가, 활동가, 주민)

지속적인 홍보와 교육

(차이점, 비전과 목표, 유형과 모델, 사업방식, 협력방식 등)

부동산 투기 현상

(사업지구 지정 후 지가와 집값이 오르고 개발사업 기대로 부동산 투기 유발)

부동산 투기 방지책

(현장 모니터링 강화 및 부동산 투기과열지역 시기조절이나 사업대상에서 제외)

도시재생 긍정효과

(공실률의 감소, 부동산 가치의 상승, 환경개선, 지방재정의 증대)

동지내몰림 부작용방지

(소상공인들이나 임차인들이 쫓겨나고 지역정체성 사라짐)

제도 개선 방향

특별법과 개별법 개정

정비사업과 재생사업의 통합 등
특별법과 관련 개별법 연계

행정절차 간소화

관문심사 및 국유재산관리계획,
지방재정투자심사 등

도시재생특구 등 신설

단기적으로 도시재생선도지역 지정,
장기적으로 일본의
도시재생긴급정비지역 검토

도시재생기금 설치 명시

재생특별회계, 도시재생기금 설치,
지방공기업 부채비율한도상향,
현재 230%

협력적 거버넌스 구축

국가 · 지자체 · 주민
· 사회적주체가 함께
협력적 거버넌스 구축

집수리사업 활성화

주택도시기금을 통한
무이자 융자, 보조금 상향

창조적인 전문가 & 도시재생뉴딜

(Cities and the Creative Class & Urban Regeneration New Deal)



도시가 성장하고 발전하기 위해선 **창조적인 인재를 발굴하고 지역을 재창조**하는 것이 필요
(Richard Florida)

도시재생에서 그 지역의 **자연자산이나 역사자산, 문화자산** 등을 잘 발굴하고 활용할 수 있는 **전문영역으로서 조경의 역할이 중요**

거버넌스 참여와 협력방안에 대한 **조경가들의 창조적인 노력으로, 쇠퇴한 도시의 성장동력을 확충하고, 지방분권 강화 및 균형발전을 도모하는 것이 시대적 과제를 실현하는 것이다.**