

서울의 도시재생 무엇을 하려했고 무엇을 남겼는가?

전 서울특별시도시재생지원센터장 백해영





서울시 도시재생지원센터장으로서

- 2년동안 광역지원센터를 유지해보려 안간힘, 특히 2세대 도시재생에 부합하기 위해.
- 공론도 평가도 없는 채....
“거점시설과 공동체활성화 위주로 추진하면서 체감도 저하”
- ‘행정과의 협업과 신뢰’는 깨지고
- ‘무엇을 해왔고 어떻게 해가야 할 것인가’는 물음은 사라지고 ‘도시재생’이라는 이름, 가치도 사라지고 있다.
- 그러나.....

내용

- 도시재생은 모든 도시의 필연
- 서울 도시재생의 진행과정
- 평가
- 제안

어느 나라든 오래된 도시의 재생은 필연
그 방식과 이름의 차이일 뿐

&

시민과 주민의 역할변화
(for community -> by community)
(전문가들의 -> 모두의)

서울의 도시재생 진행

쇠퇴한지역에 **기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것**

(도시재생특별법 제2조 정의)



2012. 재건축, 재개발 시장 '출구가 없다' -> 정비구역 해제 및 대안사업 추진 필요

(글로벌 금융위기 이후 4년간 서울 아파트가격 하락)

그때는 맞고 지금은 틀릴 뿐!

우리나라 도시재생의 선도적 역할 수행

- 서울은 도시재생 추진을 위해 조직과 제도적 기반구축, 시범사업 추진



성숙기가 아니라 정책의 단절!

- 서울시 뉴타운 재개발 수습방안 발표 '12.01
- **기본방향 설정** 서울시 미래 도시주거재생 비전 발표 '14.02
- 근린일반 1단계 (선도사업), 국가지정 '14.06
- **조직과 제도 마련** 서울시 도시재생본부 설치 / 도시재생조례 제정 '15.01
- 서울시 도시재생 종합플랜 발표 '15.03
- **기본계획 수립** 서울시 도시재생 전략계획 수립 '15.11
- **시범사업 확대** 도시재생 2단계 사업추진계획 발표 '16.01
- 2025 도시환경정비 기본계획 수립 '16.05
- **준비단계 사업 도입-운영** 2016 희망지사업 선정 '16.08
- **도시재생기금 설치** 도시재생위원회 구성 '17.02
- **광역센터 설치** 서울특별시 도시재생지원센터 설치 '17.07
- 도시재생 뉴딜사업 국가지정 '18.08

도시재생의 유형과 추진지역

도시재생활성화지역 총 68개소*

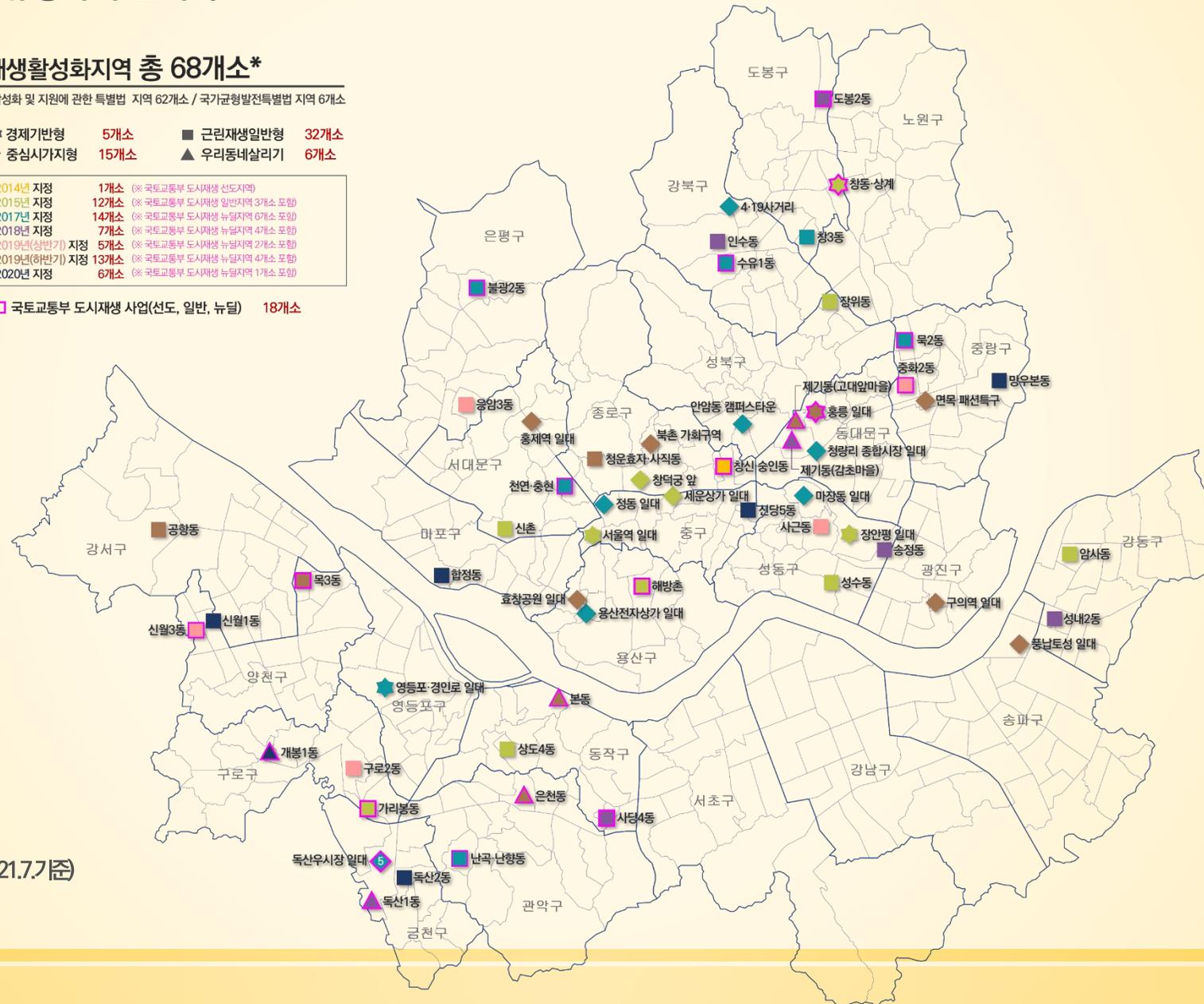
* 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 지역 62개소 / 국가균형발전특별법 지역 6개소

- 사업 유형
- ★ 경제기반형 5개소
 - ◆ 중심시가지형 15개소
 - 근린재생일반형 32개소
 - ▲ 우리동네살리기 6개소

지정 연도

| | | |
|---------------|------|----------------------------|
| 2014년 지정 | 1개소 | (※ 국토교통부 도시재생 선도지역) |
| 2015년 지정 | 12개소 | (※ 국토교통부 도시재생 일반지역 3개소 포함) |
| 2017년 지정 | 14개소 | (※ 국토교통부 도시재생 뉴딜지역 6개소 포함) |
| 2018년 지정 | 7개소 | (※ 국토교통부 도시재생 뉴딜지역 4개소 포함) |
| 2019년(상반기) 지정 | 5개소 | (※ 국토교통부 도시재생 뉴딜지역 2개소 포함) |
| 2019년(하반기) 지정 | 13개소 | (※ 국토교통부 도시재생 뉴딜지역 4개소 포함) |
| 2020년 지정 | 6개소 | (※ 국토교통부 도시재생 뉴딜지역 1개소 포함) |

□ 국토교통부 도시재생 사업(선도, 일반, 뉴딜) 18개소



서울시 도시재생활성화지역 지정 현황 (2021.7.기준)

서울 도시재생의 변화 : 2세대 도시재생으로의 전환

서울의 도시재생 도입과 변화

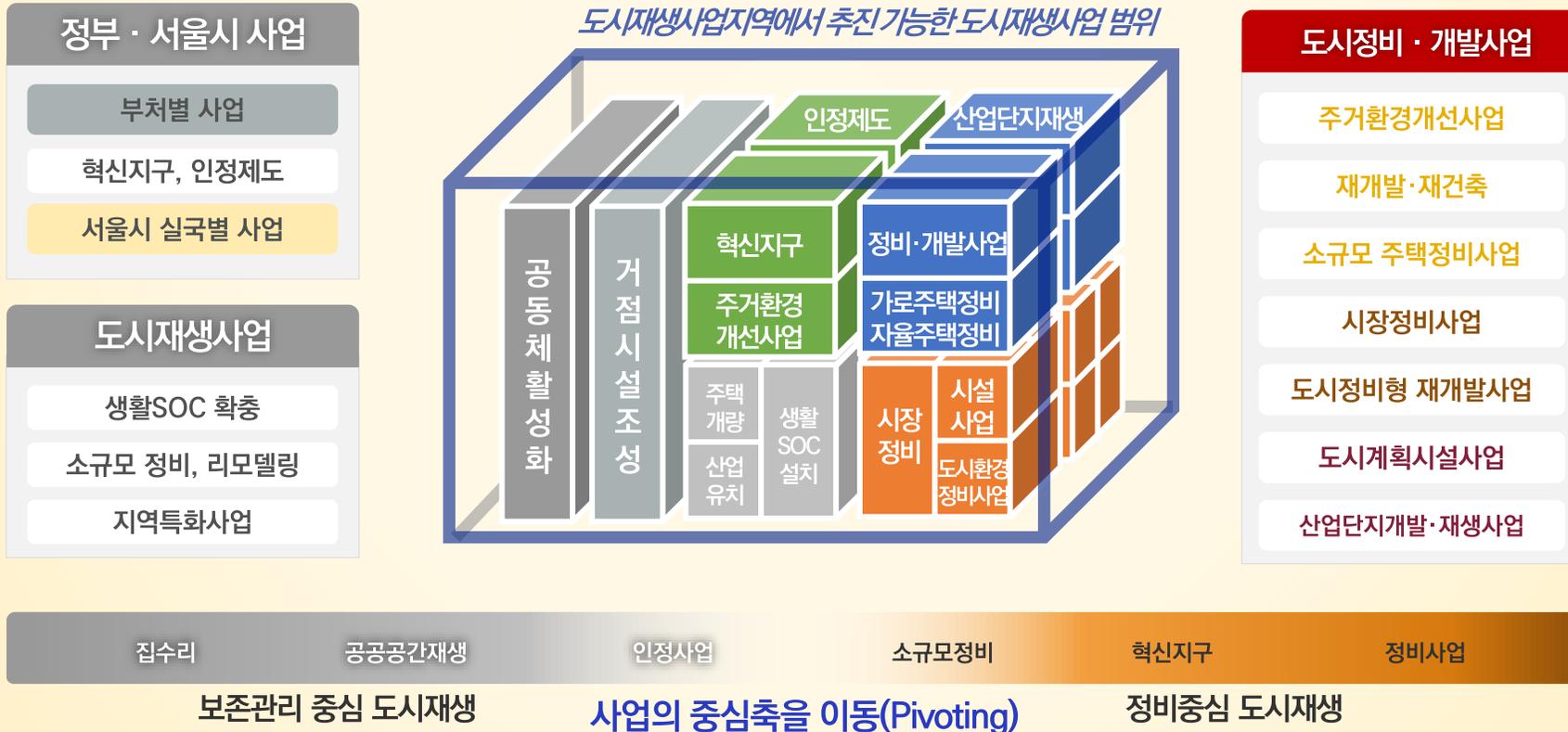
- 서울은 2000년도 이후 효율적 도시관리와 지속적인 도시성장을 위한 '도시정책'으로 다양한 도시재생사업을 도입
- 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 이후 서울시 전역에 도시재생사업 확대 추진
- 2021년 6월, 보존 중심의 도시재생사업에 개발과 정비를 융합한 「2세대 도시재생」 전환 발표



서울 2세대 도시재생의 주요 내용

도시재생+정비·개발의 통합

- 주거환경개선사업, 재개발·재건축 등 지역 특성에 맞는 **다양한 정비·개발사업 통합** 추진
 ⇒ 정부·서울시사업+도시재생 특별법 등 11개 관계법 사업 등 20개 사업 적용 가능



2세대 도시재생의 핵심

- 보존중심에서 정비중심 도시재생으로 전환??
- 핵심은 도시재생프로세스는 사라지고 물리적 변화에 초점을 두고있다는 것
- 참여와 거버넌스의 가치가 무의미해지면서 지원기능을 무시함

물리적으로 쇠퇴한 도시재생사업 대상지는 많았고 해마다 현장은 늘어나고



단기적으로는 도시재생지원센터를 통한 상생협의회 운영

* 기본형으로, 유형별 특성에 따라 변형 가능

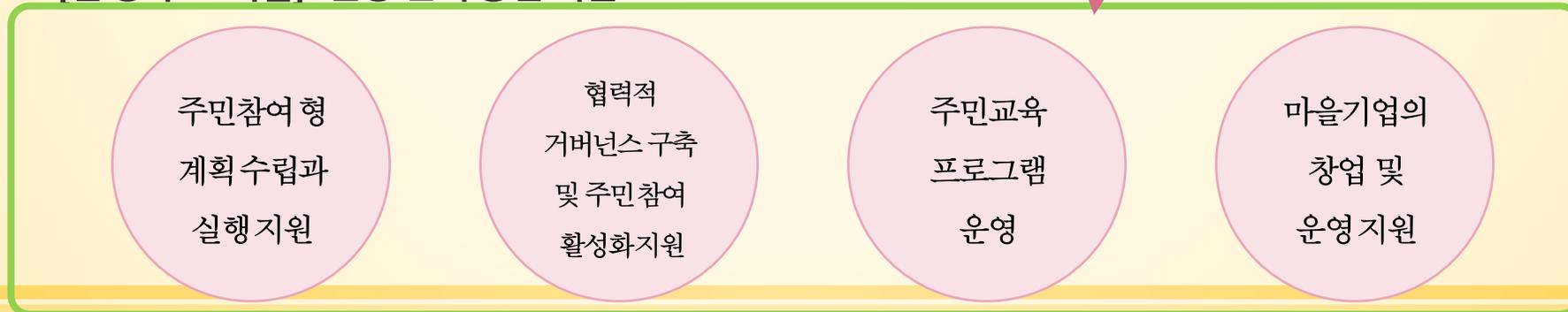
[실행 추진주체의 확장]

도시재생지원센터의 역할

도시재생지원센터는 도시재생활성화계획 수립지원, 도시재생 사업지원 등 도시재생 전반에 대한 중심축 역할을 수행
 다양한 이해관계자를 연계·융합하고, 도시재생사업 발굴 및 의견조정, 정책 목표·방향 설정 지역리더 양성,
 대내·외적인 협력 네트워크 등 다양한 도시재생 활동의 지원 및 코디네이터 역할을 수행하여야 함



법 상 주요 역할: 현장 센터 중심 기술



대상지가 늘어갈 수록 현장의 문제

(민원, 갈등, 현장지원센터의 준비도와 활동가의 역량 등)도 많아졌고

광역지원센터가 해결해야 할 일도 많았다.

최초 거버넌스 구조는 이상적이었으나 현실은 그리 짜임새있게 진행되지 않아 모든 지원, 행정과 현장의 요구는 모두 광역지원센터가 수행할 수 밖에 없었다.

서울의 도시재생사업은 '모두를 위한 도시'철학이 담긴 정책이었고

선험적 정책과 세부 가이드라인 등은 전국 현장에 확산

그리고 광역지원센터는 서울을 넘어 수많은 현장과 공무원들에게 상담사이자 길안내자
이기도 했다.

도시재생 정책의 진전

광역지원센터의 설치

지원기관이 필요해

- 민간전문가들이 필요해
- 민간위탁으로 광역지원조직 설치

도시재생 정책의 진전

개발만이 익숙했던 시민

개발을 기다렸던 주민

- 도시재생이 뭐야?
- 재개발할테니 손대지마!
- 우리가 돈따왔으니 우리가 할거야
- 주민이 왕! – 행정도 전문가도 믿을 수 없어!
- 빨리빨리
- 원하는 것 모두!

=> 준비필요 : 희망지사업의 탄생

도시재생 정책의 진전

마중물사업 이후

도시재생사업이 끝나면 이후는 어떻게 해?

- CRC 준비를 위한 지원 – 4-Step

- 마을관리협동조합을 조직하다

도시재생 정책의 진전

전문가 양성

현장마다 코디네이터가 필요해

- 코디네이터 양성교육
- 인력데이터 프로그램제작운영(모두인)
- 교육수료증 발급과 인력채용사이트

도시재생 정책의 진전

집수리지원센터 운영

공공사업의 한계 직면- 주택수선 지원필요와 지원기관 필요

- 집수리지원사업의 효과와 수요가 늘다
- 시공업체 필수교육과 역량강화
- 집수리 코디네이터 채용
- 에너지효율효과와 일자리창출효과

도시재생 정책의 진전 :

정해진 답이 있었던 것이 아니라

끊임없이 드러난 문제를 해결하고 보완해가는 과정이었다는 것.

서울의 도시재생정책의 진행기에 가장 큰 성과는 이것.

- 무엇보다
- 행정도 계획수립용역회사도 전문가도 처음해보는 일이라 시행착오도 있으나 경험이 축적되는 것은 사회적 자산
- 도시계획을 하는 엔지니어링회사도 계획수립과정-실행-운영관리의 전 과정을 계획해본 경험이 적거나 부재
- 주민도 활동가도 모두

- 행정조직의 한계: 전담조직은 만들었으나 병렬적, 칸막이, 시스템과 프로세스에는 관심없고 성과에 급급
- 데이터와 조사에 기반하지 않는 재생사업
- 방향과 메시지가 없는 채 모든 것을 다 담으려 했던 모순
- 도시재생사업의 방향과 목표의 한계가 분명하고 지역마다의 계획이 거의 비슷한 수준
- 공무원도 처음하는 재생사업이라

평가

- 부서는 많으나 모든 부서가 사업에 집중하고 경쟁적
- 컨트롤타워가 없는
- 성과에 목마른 행정...삼페인터뜨리기와 이벤트성 행사

제안

1. 1세대 도시재생에 대한 평가를 통해 의미와 성과를 살펴야
2. 공공사업의 방향 : 공공주도 동단위 마스터플랜보다는 중심골목재생, 소규모 환경개선사업, 가꿈주택지원 등 작은 사업중심으로 하되
3. 도시재생기금의 운용방향을 부서의 예산으로 쓸 것이 아니라 마을관리협동조합, 민간 크리에이티브들의 활동지원으로 활용함으로써 다양한 도시실험이 가능할 수 있도록



감사합니다.