

 과천시공사	<h1>G-브리프</h1>		시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성
	주관 부서	도시전략지원단	발간 일시

포스트 코로나 시대의 도시재생 전략

- 한국판 뉴딜 정책과 연계하여 -

1

주요 내용

포스트 코로나(Post Corona)란? 코로나19 극복 이후 다가올 새로운 시대와 상황이 이전과는 사뭇 다를 것이라는 전망 속에, 코로나19로 인해 일어난 변화들이 우리 사회를 주도할 것이라는 취지의 용어

- 코로나19의 전 세계적인 확산은 도시공간과 우리의 삶에 직접적인 영향을 끼치면서, 기존 도시재생사업의 전략 및 방식들을 다시 점검하는 계기가 됨
- 특히, 주거공간의 중요성 증가, 녹지공간 필요 증대, 언택트(Untact) 문화의 정착은 기존의 도시계획 및 도시 정책의 변화를 초래하며, 대면·접촉 중심의 도시재생 전략에 대한 대응이 필요함
- 코로나19 위기 극복을 위한 정부의 ‘한국판 뉴딜 정책(그린뉴딜, 디지털뉴딜, 휴먼뉴딜)’ 과 연계를 통해 도시 재생 전략을 도출할 필요가 있음
- 포스트 코로나 시대의 도시재생은 회복력, 친환경, 언택트 등의 키워드로 요약할 수 있으며, ‘생활방역’ 개념을 결합한 재난에 안전하고 건강한 도시공간을 조성하는 방향으로 나아가야 함
- 도시재생 사업의 실효성 제고를 위해서는 기존의 정비사업 및 공공재개발·재건축 및 새로운 정부의 국정정책과 적극적으로 연계해야 함
- 더불어 도시재생 사업의 원활한 추진을 위하여 장기적·지속적 방역체계 하에서 소통과 참여 방식의 변화가 필요하나, 언택트 문화가 익숙지 않은 계층에 대한 배려가 수반되어야 함

2

도시재생이란?

○ 도시재생 정의

- ‘도시재생’이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 **경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화**시키는 것을 말함 (「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)
 - ‘도시재생’은 ‘지우고 새로 쓰는 도시’에서 ‘**고쳐서 다시 쓰는 도시**’를 지향함으로써, ‘**사람**’이 중심이 되어 **지역 맞춤형**으로 도시 경쟁력을 향상시키는 것을 의미함
- ⇒ 즉, 도시의 자생적 기반을 확보하기 위한 **새로운 거점 육성과 커뮤니티 차원의 역할론**임



(출처: 경기도 도시재생지원센터. www.ggursc.or.kr)

○ 도시재생 범위

공간적 범위	내용적 범위
<ul style="list-style-type: none"> · 자치단체의 도시 및 주거환경정비 기본 계획상 정비예정구역 · 향후, 도시쇠퇴현상이 심화될 것으로 예상되는 지역 · 중소도시의 도심부 	<ul style="list-style-type: none"> · 기성시가지의 체계적인 정비와 신개발지의 계획적 개발이 이루어지도록 유도 · 다양한 개발주체의 참여를 통해 지역 고유의 사회/문화적 특성을 유도 · 도시의 지역산업과 경제 등 종합적인 도시부흥 유도

(출처: 경기주택도시공사, www.gh.or.kr)

3

도시재생 패러다임의 변화

○ 코로나19 발생 이후 도시와 삶의 변화

여건 변화	변화 배경
주거공간의 중요성 증가	<ul style="list-style-type: none"> · 재택근무와 관련한 기능, 안전 등 주거환경에 대한 다양한 기능 요구 · 거주 시간 증가에 따른 주거의 질 및 주거 수준 상향 욕구 증가 · 물리적 주거환경의 열악함으로 인한 주거취약계층의 감염 위험 심화
근린공원 필요 증대	<ul style="list-style-type: none"> · 감염 위험 높은 실내 공간 대신 자연친화적 공간에 방문객 증가 · 공원에서 간단한 운동을 통해 감염병에 대응하는 면역력 제고 가능 ⇒ 생활권단위에서 소규모 공원 조성 요구
비접촉(Untact)의 확산	<ul style="list-style-type: none"> · 사회적 거리두기의 일상화 확대 · 원격 근무·학습 확산 및 랜선(온라인) 문화의 정착

⇒ 그 밖에 교외지역의 선호양상, 공유교통 선호도 감소, 물류 및 유통시설의 증가 등은 기존 도시계획 및 도시정책과 상당한 괴리가 발생

○ 팬데믹(pandemic)에 따른 도시공간 및 도시정책의 변화

- 제3의 장소(3rd place)의 중요성 부각

↳ 코로나19의 장기화는 사회적 이동을 감소시키고 재택근무 등으로 인하여 기존의 집(1st space), 직장(2nd space)과 더불어 소소한 일상을 함께 하는 지역사회나 동네 또는 특정 커뮤니티공간인 제3의 장소의 중요성이 높아짐

- 대면·접촉 중심의 도시정책에 대한 고민 필요

↳ 코로나19 확산에 따른 비대면 활동이 일상화되면서 현행 주민 참여 중심의 도시재생에 대한 회의론이 대두됨

⇒ 따라서 포스트 코로나 시대에는 주거공간의 재편, 교통수단의 변화, 상업 및 업무 등 다이용시설의 수요감소, 녹지공간의 활용 증대 및 확대, 도시공간의 불평등 해소 등 도시공간 변화에 대한 구체적인 대응 전략 필요

4

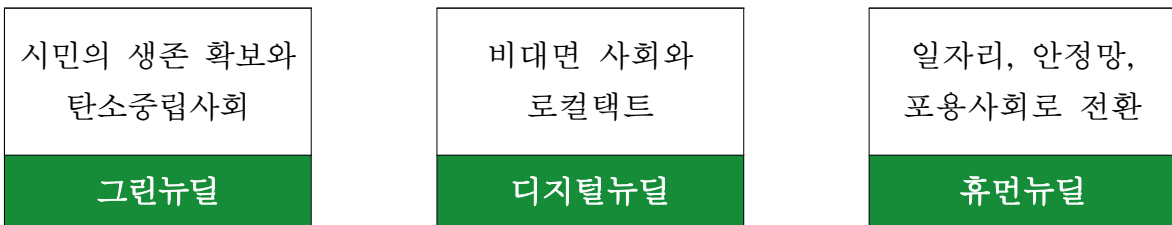
포스트 코로나 시대의 도시재생 전략

○ 포스트 코로나 시대의 도시재생 방향

코로나19 위기 극복을 위해 정부가 적극적으로 추진하고 있는 ‘한국판 뉴딜’ (그린뉴딜, 디지털뉴딜, 휴먼뉴딜, 지역균형뉴딜)과 적극적 연계를 통해 도시 재생 전략을 마련할 필요가 있음

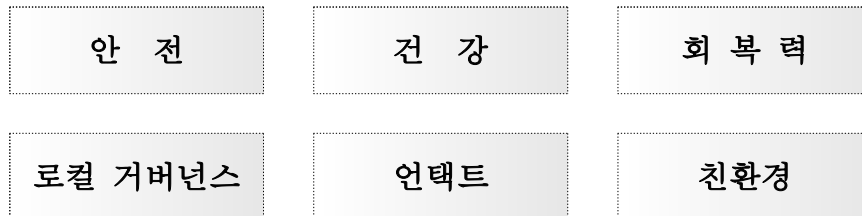
한국판 뉴딜: 코로나19 팬데믹 이후 경기회복을 위해 마련된 국가 프로젝트

○ 포스트 코로나 시대 도시재생 핵심



로컬택트(localtact): 지역이나 마을 공동체 단위로 관계를 형성하며 소통, 활동하는 방식

- 포스트 코로나 시대의 도시재생 관련 주요 키워드는 아래와 같음



회복력(리질리언스, resilience): 회복탄력성, 복원력 등으로 큰 재난이나 위기를 맞은 후 시스템이 원래의 기능을 회복하는 것

로컬 거버넌스: 공공/민간 구분 없이 모든 주체들이 참여하여 대등한 협력 관계에서 도시의 공공문제를 해결해나가는 방식

- 특히, 포스트 코로나 시대의 도시재생은 '지역공동체가 주도하는 지속가능하고 회복력 있는, 즉 재난에 안전하고 건강한 도시공간 조성'이 무엇보다 중요함

- 기존의 도시재생 4대 정책목표와 더불어 생활방역 개념을 결합한 '친환경 및 생태적 회복' 기능 강화가 필요

	코로나19 이전 도시재생 전략	포스트 코로나 시대 도시재생 전략
비전	지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성	지역 공동체가 주도하는 지속가능하고 회복력 있는 도시공간 조성
목표	① 주거복지 실현 ② 도시경쟁력 회복 ③ 사회통합 ④ 일자리 창출	+ <u>친환경 및 생태적 회복</u>
추진전략	① 도시공간 혁신 ② 도시재생 경제활성화 ③ 주민과 지역주도	+ <u>도시회복력 강화</u>
추진과제	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 육성 ③ 도시재생경제조직 활성화 및 민간 참여 유도 ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림현상 선제적 대응	+ <u>재난에 안전하고 건강한 도시공간 조성</u>

(출처: 코로나19로 인한 도시공간 이용특성 변화 및 도시재생의 방향. LH토지주택연구원.)

○ 포스트 코로나 시대 도시재생 추진과제

과제	세부 추진과제
생태적 복원(resilience) 관점의 친환경 도시재생 실현	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 감염병 창궐, 기후위기 등의 대안으로서 도시재생 <ul style="list-style-type: none"> - 지역단위 관리 방식의 산림자원 보존 및 활용 - 지역공동체와 함께하는 생태하천 복원 - 친환경 <u>제로에너지 주택</u> 도입 <ul style="list-style-type: none"> # 제로에너지 주택 : 에너지사용량을 최소화하고 태양광, 지열시스템으로 전기와 열을 생산하는 화석연료제로 단지로서, 지속적인 탄소저감을 유도할 수 있음 - 작은 거점을 중심으로 분산·연계형의 지역밀착형 모빌리티 (버스 자전거 등)체계 구축 및 ‘걸고 싶은 도시’ 조성

<p>언택트 도시재생을 통한 지역역량 강화 및 활성화</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 안전·긴밀하게 연결시켜주는 언택트 기술 개념 정립 및 활용 - 스마트 공유오피스 운영 - 온라인·오프라인 병행방식의 유연한 거버넌스 구축 - 온라인 문화예술 공연·축제 및 온라인 플리마켓 운영
<p>사회취약계층을 배려하는 안전하고 건강한 포용·소통도시 실현</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 감염병에 취약하고 온라인 시스템에 적용하기 어려운 취약계층을 적극적으로 지원 - e-Health 커뮤니티 공간 운영 <li style="padding-left: 20px;"># e-Health 커뮤니티 <li style="padding-left: 20px;">: 상시적 생활방역체계 구축의 일환으로서, 지역보건소와 연계하여 헬스관련 스마트기술을 적용한 공간을 조성하여, 의료공백을 방지하기 위함 <li style="padding-left: 20px;">더불어 공간의 활용도를 높이기 위해서는 원격진료시스템 및 이동지원 프로그램 등도 함께 마련 필요 - 긴급 돌봄 서비스 운영 - 교육취약계층 온라인캠퍼스 운영
<p>기존 정비사업 및 주요 정책과의 적극적 연계</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법령에서 기존의 재개발·재건축사업, 도시개발사업, 도시환경정비사업 등을 도시재생사업으로 포함 ▶ 도시재생 사업의 실효성 제고를 위해 기존 정비사업 및 공공재개발·재건축 등과 연계 - 공원·주민공동시설 기부채납, 도로개선 및 주변 정비 등과 연계하여 쇠퇴한 지역환경 개선 - 공공재개발을 통한 정비사업의 투명성 강화 및 도심 내 주택공급 기반 마련 - 임대주택·상가 공급으로 원주민의 동지내몰림 방지

(출처: 포스트 코로나19 시대의 도시재생 정책방향 연구. LH토지주택연구원. 재구성.)

↳ 새로운 정부의 주택 정비사업 관련 국정정책 방향

<p>재개발·재건축·리모델링 활성화로 수요 맞춤형 공급 확대</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축 정밀안전진단 기준의 합리적 조정 <li style="padding-left: 20px;">- 30년 이상 노후 공중주택 정밀안전진단 면제 추진 <li style="padding-left: 20px;">- 구조안정성 기준치↓, 설비노후도·주거환경 기준치↑ ○ 재건축 초과이익 환수제 완화 ○ 분양가 규제 운영 합리화 ○ 사업성이 낮은 지역은 공공 참여 재개발 추진
---------------------------------------	---

<p>소규모주택 정비 활성화로 거주 환경 개선</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소규모주택 정비사업 적극 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 구역 내 또는 반경 300~400m 이내에 지자체가 주차장을 건설 또는 건설 지원 - 용적률·높이 제한을 완화하여 7~10층까지 건축 허용 - 국공유지, 소하천 복개, 학교·공원 지하 등을 활용하여 주차장을 제공, 건축법상 주차장 확보기준으로 인정 ○ 도로로 구획된 면적 + 인접 토지 일부 포함 허용 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 확대, 매입 협의 절차 신속 지원
--	---

(출처: 제20대 대통령선거 국민의힘 정책공약집. 재구성.)

5

정책적 시사점

○ 생활방역 기능을 갖춘 시설 운영 및 활용 방안 모색

- 2017년~2019년 선정된 도시재생사업 중 감염병 대응 관련 단위사업은 전무 하였으나, 코로나19 발생 이후 사회는 장기적·지속적 방역체계를 구축해야 되는 상황에 직면함
- 감염병 발생 시 생활치료시설, 격리시설, 지역 돌봄 등의 역할을 할 수 있는 복합커뮤니티 시설을 운영하거나 기존의 공공도서관, 경로당 등을 활용하여 지속적으로 팬데믹 상황에 대비해야 함

○ ‘15분 도시 만들기’ 와 연계한 도시재생 전략 검토

- ‘15분 도시’란 평등, 근거리성, 연대성에 기반을 두어 가능한 적은 이동의 범위 안에서 직주근접의 생활상을 지향하는 포용적·친환경적인 도시 정책임
- 자전거와 도보 중심의 친환경 교통 정책이면서 필수 서비스와 생활 SOC에 대한 모든 시민들의 평등한 접근을 촉진한다는 점에서, 기후 대응 및 사회안전망 확충을 위하여 포스트 코로나 시대의 도시재생 전략과 연계가 검토되어야 함

○ 비대면 소통을 확대하되, 디지털 약자에 대한 배려 필수

- 언택트 문화 정착에 따라 다양한 디지털 기술 및 혁신을 수용하여 도시재생 사업에서 온라인 중심의 시민 참여가 확대되어야 하나, 아직 온라인을 통한 참여가 어려운 계층을 위해 오프라인·온라인 소통 및 참여를 병행해야 함

■ 참고문헌

[공공 간행물]

- 고양시정연구원. (2020). 코로나19와 도시, 도시 회복력과 도시정책 방향. 고양시정연구원 이슈브리프 제20호
- 국민의힘. (2022). 공정과 상식으로 만들어가는 새로운 대한민국(제20대 대통령선거 국민의힘 정책공약집)
- 국토연구원. (2020). 코로나19 시대 도시 사회·공간 변화와 정책과제. 국토정책Brief
- 독산동우시장일대 도시재생지원센터. (2020). 코로나19시대의 도시재생. 독산삼락
- LH토지주택연구원. (2020). 포스트 코로나 시대. Land & Housing Insight Vol.38
- LH토지주택연구원. (2021). 포스트 코로나19 시대의 도시재생 정책방향 연구

[인터넷 자료]

- 김종익. (2022. 07. 08.). 지속가능한 도시를 향한 그린뉴딜 구상과 전망. 그린뉴딜 도시재생 정책세미나, 전국도시재생지원센터협의회/LH토지주택연구원·도시재생지원기구. Retrieved from <https://surc.or.kr/archives/360>

[홈페이지]

- 경기도 도시재생지원센터. www.ggursc.or.kr
- 경기주택도시공사. www.gh.or.kr
- 고양시정연구원. www.goyang.re.kr
- 국토연구원. www.krihs.re.kr
- 도시재생 정보종합체계. www.city.go.kr
- 서울균형발전포털. uri.seoul.go.kr
- 서울특별시 도시재생지원센터. surc.or.kr
- 한국판뉴딜. www.knewdeal.go.kr
- LH토지주택연구원. lhi.lh.or.kr

‘G-브리프’의 내용은
과천시의 공식 입장이 아니라
과천도시공사의 자체 연구 결과입니다.