

# auribrief.

No. 60

## 중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용방안

차주영 부연구위원 임강륜 연구원

## 1. 서론

국내 중소도시는 급격한 도시화 과정에서 신도시와 산업단지가 개발되면서 지속적인 인구감소 현상을 보이고 있다. 특히 기존의 중심시가지는 인구감소, 산업쇠퇴, 물리적 환경의 노후화가 많이 진행되고, 이에 따른 사회적, 공간적 불균형이 발생하는 등 도시문제와 사회문제가 중첩되어 나타나는 쇠퇴현상이 심화되고 있다.

그러나 국가의 경제적 성장에 따른 확장과 도시화에 초점이 맞추어진 대도시 위주의 개발방식과 정비제도는 성장이 감소하거나 쇠퇴현상을 겪고 있는 중소도시에 적용하기 어려운 실정이며 각 부처별로 추진되는 도시재생 관련 사업 역시 수도권과 대도시에 집중되어 추진되고 있어, 실질적으로 도시쇠퇴의 문제가 심각한 중소도시에 대한 지원은 저조한 상황이다.

지자체 차원에서도 환경개선사업과 주민참여방식의 마을만들기사업을 중심으로 도시재생 움직임이 활발히 일어나고 있지만, 예산과 인력이 수도권과 광역지자체에 집중되어 있어 중소도시의 역량강화가 절실한 실정이다. 특히 공공이 주도하는 대부분의 공공건축과 공공공간 사업은 지역여건을 고려한 종합적인 계획도 부재하고 정부지원정책에 의존한 특정 단일사업을 추진하고 있기 때문에 관련 사업이 지역의 활성화에 큰 효과를 거두고 있다고 보기는 어려운 실정이다.

본 연구는 이와 같은 배경 아래 공공건축과 공공공간을 도시재생을 위한 중요한 수단 중 하나로 인식하고, 이를 활용한 중소도시재생 방안을 제시하고자 하였다. 공공건축과 공공공간의 재정비를 통해 공공이 선투자를 함으로써 기반시설과 생활환경을 개선하고, 이를 통해 직간접적으로 일자리 창출이나 민간의 경제적 활동을 활성화하는 데 기여한 사례가

있다. 공공건축과 공공공간의 활용은 경제적인 지역발전을 도모하는 직접적인 수단은 아니지만, 지역의 사회적·물리적인 환경을 개선하는 주요한 수단인 동시에 지역커뮤니티를 형성하는 기반으로, 지역성장의 촉매로서 기능을 담당한다. 본 연구는 이와 같은 점에 착안하여 공공건축과 공공공간을 지역커뮤니티 형성의 구심점으로서, 그리고 지역의 장소성 제고 수단으로 인식하고, 도시재생 차원에서 공공건축 및 공공공간 활용을 위한 구체적인 대안과 전략을 제시하는 것을 목적으로 한다.

이를 위해 본 연구에서는 먼저 국내 도시재생 및 공공건축·공공공간과 관련한 정책과 법제도, 중앙정부와 지자체의 공공건축 및 공공공간을 매개로 한 도시재생 관련 사업추진 현황을 조사·분석하였다. 다음으로는 공공건축 및 공공공간을 활용한 도시재생 전략의 의미와 필요성을 검증하기 위해 영국과 일본의 도시재생정책 변화과정을 살펴보고, 리버풀, 카나자와, 이이다 시에서 공공건축과 공공공간을 활용한 도시재생사례를 조사하여 시사점을 도출하였다. 또한 국내 중소도시의 활용실태를 조사하기 위해 7개의 중소도시를 선정하여 각 도시별 공공공간과 공공건축 분포현황과 특성, 도심지내 공공건축 및 공공공간의 입지와 규모, 주변지역으로부터의 접근성, 인근의 공원·녹지 네트워크 체계 등을 조사하였다. 이밖에도 관련재정 및 사업계획 등 추진 중이거나 예정중인 사업들을 분석하였다. 이를 바탕으로 중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용의 기본방향과 지자체에서 공공건축 및 공공공간을 활용한 도시재생 전략수립 시 참고할 수 있는 도시재생 프레임워크, 그리고 중앙정부 차원에서 중소도시 도심지의 재생을 지원하기 위한 관련 제도 개선방안을 제안하였다.

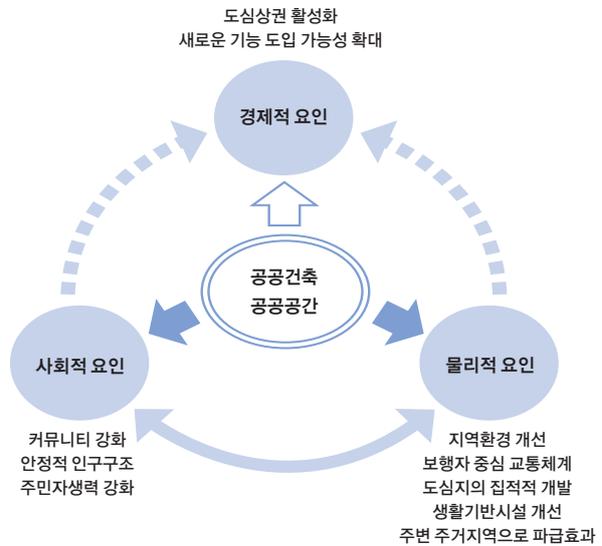
## 2. 장소중심의 도심재생 수단으로써 공공건축과 공공공간 활용의 필요성

공공건축과 공공공간은 ‘장소만들기’의 거점으로 인식되고 있으며, 물리·사회적 재생을 넘어 지역 경제를 활성화하는 수단으로써 도시재생의 촉매역할을 담당한다. 또한 공공건축과 공공공간은 도시의 정체성을 대표하는 상징적인 거점으로 사람들이 ‘장소성’을 인식하는 데 주요한 요인으로도 작용하며, 공공의 투자로 주변지역에 경제적인 파급효과를 유발하는 요인인 동시에 지역의 경제를 활성화하는 촉매로서 국내외 중심시기지재생에 있어 핵심적인 재생수단으로 활용되고 있다.

영국과 일본의 경우 공공건축과 공공공간 관련 사업은 도시재생의 중점 사업으로 자리매김하고 있으며, 특히 중심시기지재생에 있어 공간적이고 상징적인 거점으로서 활용될 뿐만 아니라 간접적으로 지역 경제 활성화에도 긍정적인 영향을 미친다고 보고된 바 있다. 리버풀 시의 경우 새롭게 개선된 공공영역들이 리버풀시의 중심적인 공공영역으로서 기능하여 부동산 임대시장의 활성화와 편의시설의 확대, 고용시장 활성화에 기여하였을 뿐만 아니라 주거인구의 증가에 영향을 주어, 도심지내 거주인구가 5년간 30% 이상 증가하였다. 일본 카나자와시의 경우

에는 대규모의 시민예술공간으로 조성된 카나자와 시민예술촌을 지난 10년간 240만명의 이용자가 방문하여 300억엔을 초과하는 경제파급효과가 발생했다. 이처럼 공공건축과 공공공간의 효율적인 활용은 도시재생에 있어 물리적인 환경개선 효과 뿐만 아니라, 사회적인 공감대와 커뮤니티 강화, 그리고 일자리 창출과 경제적인 효과를 도모하는 데 기여한다.

그림1 도시재생의 촉매로서 공공건축과 공공공간



## 3. 공공건축과 공공공간을 활용한 국내 중소도시 재생의 한계

도시재생과 관련한 중앙정부의 정책과 여러 지자체의 시책을 조사한 결과, 국내의 도시재생 정책은 지자체가 주도하고 중앙정부는 지자체를 지원하는 형태로 점차적으로 변화하고 있음을 알 수 있었다.

그러나 우리나라의 도시재생 관련 제도와 정책은 아직까지 대도시의 쇠퇴한 지역을 정비하거나 낙후

된 농산어촌을 지원하는 정책으로 이분화 되어 있어, 쇠퇴하는 중소도시의 여건에 맞는 제도적 지원 체계는 미흡한 실정이다. 특히 도시와 관련한 기존의 제도는 도시 확장과 개발에 초점이 맞추어져 있어 통합적인 도시재생 전략을 수립하고 사업의 지속성을 확보하기 위한 제도적 기반이 미흡하다. 기존의

도시계획 및 관리관련 제도는 인구수에 기반을 두어 기반시설을 확충하는 것이 일반적으로 인구의 증감이 없거나 점차 쇠퇴하고 있는 중소도시에 맞는 새로운 사업을 추진하거나 도시재생과 관련된 예산을 추가적으로 책정하기 어려운 구조다. 이를 보완하기 위해 최근 지자체에서 자발적으로 지역의 도시재생과 관련한 전략계획을 수립하는 사례가 증가하고 있으나, 비법정계획으로 수립된 계획의 지속성을 확보하기 어렵다는 한계가 있다.

중앙정부의 도시재생 관련 지원사업과 공공건축 및 공공공간 조성 관련 시범사업은 크게 도시재생 관련 사업과 공공건축 및 공공공간 중심의 사업으로 구분할 수 있다. 도시재생관련 중앙정부 사업의 경우, 물리적 환경정비와 관련된 재생사업의 비중이 높으며, 최근 하드웨어와 소프트웨어에 대한 종합적인 고려를 독려하고 있지만 제한된 시간 안에 예산을 집행해야 하고 가시적인 성과를 도출해야 하는 한계로 도시재생 측면에서 큰 효과를 이루었다고 보기 어렵

다. 공공건축 및 공공공간과 관련한 중앙정부 시범사업의 경우, 개별단위사업 위주로 단발적으로 추진되는 경우가 많고 도시재생 차원에서의 종합적인 고려가 미흡한 실정이다. 또한 각 담당부서별로 사업을 개별적으로 추진함에 따라 관련사업간 연계성이 저조하고, 지속적인 관리와 운영에 대한 고려가 미흡하여 실효성을 담보하지 못하고 있는 실정이다.

공공건축과 공공공간 조성 관련 제도를 살펴본 결과 공공건축 및 공공공간 조성 관련 기준들이 각 시설별 기능의 확장과 도시의 확장에 초점이 맞추어져 있음을 알 수 있었다. 일례로 공공시설에 대한 설치기준의 근간이 되는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 도심지 내에 공공건축, 특히 공공청사 등의 설치를 제한하고 있어 도심지의 쇠퇴를 가속화하고 있는 상황이다. 또한 공공시설을 관리하는 주체가 분리되어 있고 공간정보가 통합적으로 관리되고 있지 않아 활용되지 않는 공공시설 등 지역의 자산을 재활용하기 어려운 실정이다.

#### 4. 해외 도시재생정책의 전개와 공공건축 및 공공공간 활용사례

본 연구에서는 공공건축과 공공공간을 활용하여 도시재생을 성공적으로 추진한 영국과 일본의 도시재생정책의 전개과정을 검토하고, 리버풀, 카나자와, 그리고 이이다 시를 대상으로 심층조사하여 국내에 적용할 수 있는 시사점을 도출하고자 하였다

영국과 일본에서는 점진적으로 경제적이고 물리적인 도시재생에서 물리·경제·사회적 재생을 지향하는 장소만들기 중심의 도시재생으로 인식이 전환하고 있다. 기본적으로 지자체의 자율성과 여건을 고려하여 지자체가 자생력을 확보할 수 있도록 지원하기 위해 영국의 경우, 최소 7년에서 10년간 포괄

보조금을 지속적으로 지원하고 도시재생은 각 지자체에서 주도하여 계획과 실행을 담당하고 있다.

일본에서는 공공시설 정비와 관련된 최초의 법률인 「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법」에 의한 사업 및 사업자에게는 법제상 및 세제상의 조치와 재정적 및 금융상의 지원, 국유 재산의 무상사용, 규제 완화 등의 방식으로 지원하고 있으며, 민간도시개발추진기구(MINTO 기구)의 금융 지원 및 세제 혜택과 마치즈쿠리교부금 등의 통합에 의해 새롭게 도입된 사회자본정비종합교부금을 통해 지원하고 있다.

해외사례의 특징은 공공공간 및 공공건축과 관련하여 새로운 콘텐츠를 개발하기 보다는 기존 자산을 활용하고 관련 프로그램을 연계하여 활용성을 증대한 점이다. 또한 오픈스페이스, 지역교류시설로서의 회의실, 유아살롱, 시민살롱 등을 설치하여 시민이나 학생들이 자유롭게 사용할 수 있는 교류공간을 마련하였으며, 공공건축과 공공공간의 활성화는 지속

성 있는 운영과 관리방안의 담보를 전제로 하기 때문에 영국과 일본에서는 시민참여의 확대와 다양한 협력 체제를 통해 공공시설의 운영과 관리를 확보하고 있었으며, 다양한 콘텐츠 기획과 운영을 위한 조직을 구성하여 활용하고 있었다.

특히 일본의 경우, 「중심시가지활성화법」을 통해 「중심시가지활성화기본계획」 인정제도를 도입함으

그림2 캐나다와 21세기 미술관(왼쪽, 출처: 캐나다와 21세기미술관 홈페이지)  
오미초시장관(가운데, 출처: 무사시가츠지(武蔵ヶ辻)제1종 시가지재개발사업 팸플렛), 프레고(오른쪽, 출처: 프레고 홈페이지)



그림3 리버풀 도시 중심 지역의 공공공간 및 보행자 도로 연결 계획(왼쪽), 리버풀 도시 중심 지역의 공간(오른쪽)



그림4 리버풀시의 도심지 보행자가로(왼쪽), 도심재생사업을 통해 새로 조성된 공공공간(가운데), 도심재생사업을 통해 상업지역 내 조성된 보행공간(오른쪽)



로써 종합적인 계획과 이를 실현하기 위한 다양한 지원방안을 제도적으로 구축하였다는 점에서 우리나라에 시사하는 바가 크다. 카나자와시는 중심시가지의 문제점에 대한 면밀히 분석한 중심시가지활성화계획을 활용하여 종합적 도시재생전략 수립하고 공공건축물을 공간적·상징적 거점으로 지속적인 사업을 추진하고 있었다. 또한 단일건물 내 다양한 공공시설의 설치하고 민간개발사업과 연계하여 공익시설로 활용하기도 하였으며, 시민참여를 확대하고 다양한 주체간의 협력을 증진시키기 위해 여러 조직을 구축하여 컨텐츠를 발굴하였다.

영국의 경우 경제적, 사회적 문제에 직면하여 복

합적 형태의 도시문제들이 발생하게 되었지만, 도심지는 정치적인 개발 순위에서 배제되어 도심지역의 낙후화 등 문제가 심각해졌다. 리버풀 시는 이를 해결하기 위해 도시 삶과 환경의 지속성을 위해 종합적인 도시재생계획을 수립하고 도심지 재생의 일환으로서 공공공간간 연계강화와 질적 향상을 도모하기 위해 리버풀시의 도심지를 총 6개의 Action Areas로 구분하여 지역별로 테마를 설정하고, 이들 지역간의 물리적, 경제적, 사회적 연결관계를 지원할 수 있는 방안을 모색하였으며, 중심전략과 세부추진계획을 제시하였다. 이와 같이 종합적인 도시재생전략 아래 도심 가로 및 광장 개선 중심전략을 수립하였다.

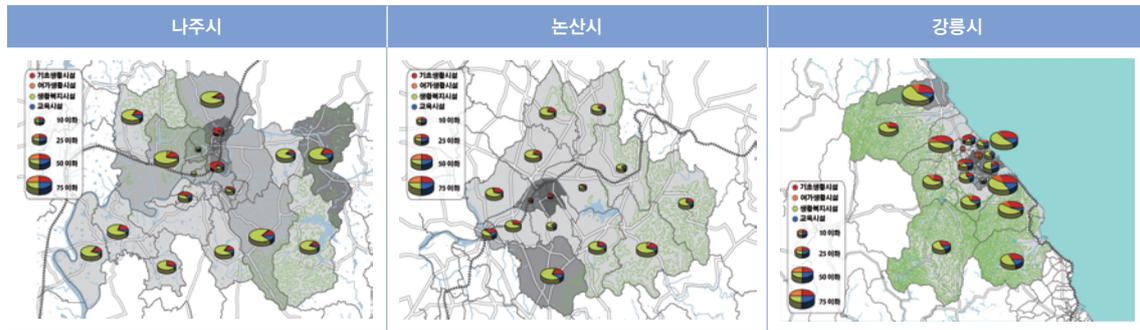
### 5. 국내 중소도시의 공공건축 및 공공공간 활용실태

본 연구에서는 국내 중소도시의 공공건축 및 공공공간 활용실태를 알아보기 위해 강릉, 군산, 논산, 거제, 밀양, 태백, 나주 등 인구 30만 이하 7개 중소도시를 대상으로 공공건축 및 공공공간 관련 활용실태를 조사·분석하였다. 결과적으로 보면 인구밀도, 지역사회구성원, 지형여건 등에 따라 차이는 있지만 대체적으로 전체 도시차원에서 기초생활시설, 생

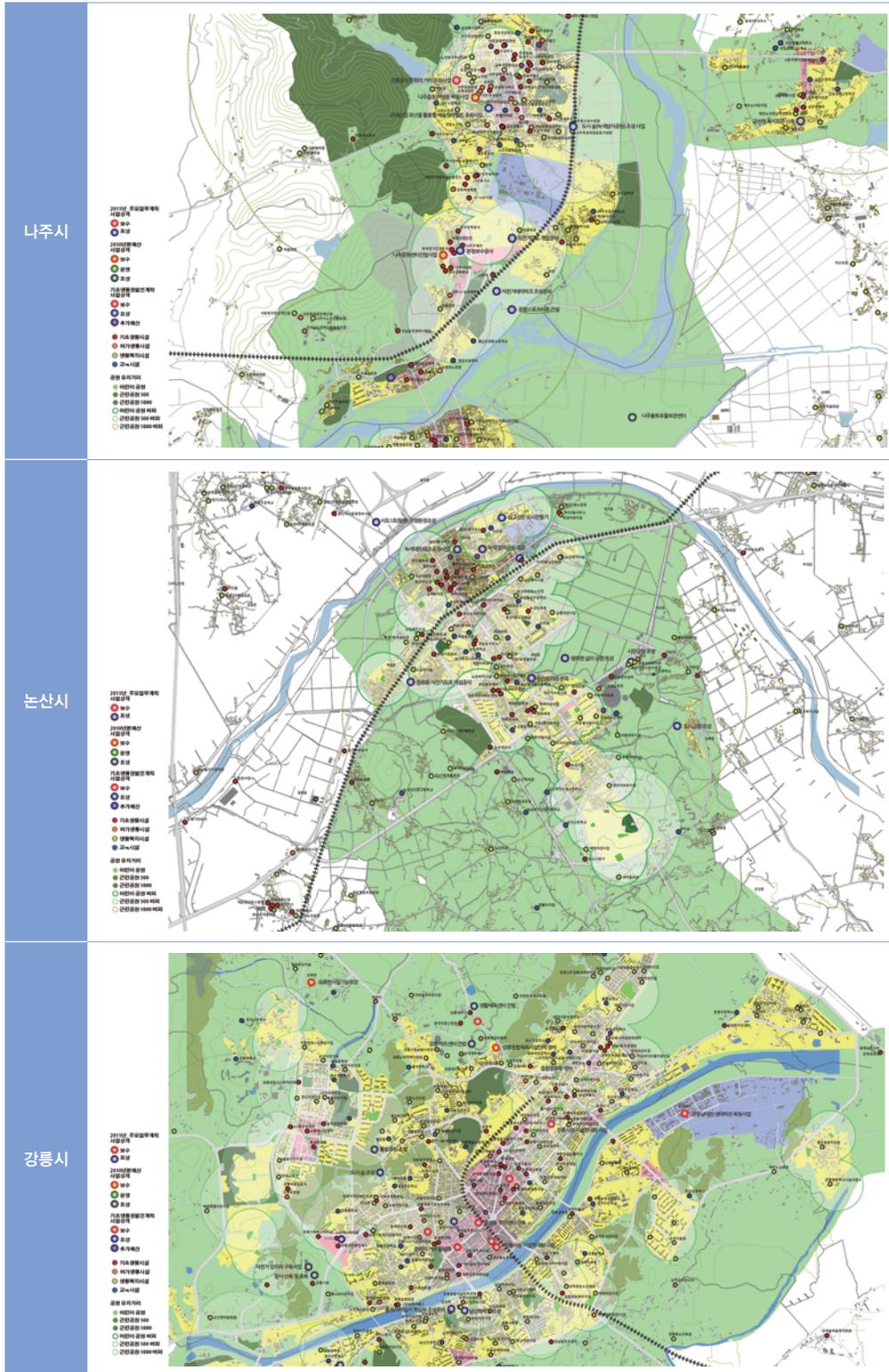
활복지시설, 교육시설은 고르게 분포되어 있음을 알 수 있었다. 반면에 여가시설은 지역특성에 따라 조성현황이 다르고, 일반적으로 도심지에 집중되어 있었다. 시기별 조성실태를 살펴보면 1995년을 기점으로 도심지보다는 도시외곽지역에 시설들이 집중적으로 조성되었음을 알 수 있었다.

인구가 밀집되어 있는 중소도시의 동지역은 대부

표1 나주시, 논산시, 강릉시의 시설유형별 분포현형과 도심 공공건축 입지 및 분포현황



**표2** 나주시, 논산시, 강릉시의 도심 공공건축 입지 및 분포현황



본 공간구조적으로 원도심과 신도심으로 구분된다. 동지역의 공공건축과 공공공간 조성현황을 살펴보면, 시청 등 대규모 기초생활시설과 공원 등 대다수의 공공공간이 신도심이나 신주택지 위주로 입지해 있고, 대규모의 문화·체육시설 역시 신도심이나 도심외곽에 조성된 경우가 많아 활용면에서 실생활과는 괴리가 있음을 알 수 있었다. 전반적으로 구도심과 신도심의 도시기반시설은 불균형적으로 조성되어 있고, 특히 구도심에는 공공공간 및 기초생활시설이 부족한 실정이라고 할 수 있다.

관련 계획, 사업, 예산, 담당부서 등의 조사를 통한 공공건축 및 공공공간 조성 현황을 살펴보면 모든 시설을 공간적으로 아우르는 통합적인 계획이 부재한 상황에서 단발적으로 시설이 조성되고 있다고 할 수 있다. 공공건축과 공공공간 관련 사업들에 대한 종합적이고 장기적인 계획이 부재하고, 이들 사업을 연계하여 종합적으로 기획하고 관리하는 담당부서도 부재한 상황이다. 또한 대부분의 사업은 공공주도로 이루어지고 있으며, 주민참여 또는 제3섹터의 참여는 형식적이거나 거의 부재한 상황이다. 중소도시는 대도시에 비해 재정자립도가 낮고 도시재생을

위한 예산 확보가 어려운 실정으로 대부분의 도시에서는 공공비용의 투입만 고려하고 있고, 민간자본의 활용이 저조한 실정이다. 무엇보다 시설물에 대한 지속적인 유지와 관리를 위한 예산확보나 관련 사업의 수익성 창출과 재활용에 대한 고려가 이루어지지 않고 있는 상황임을 조사를 통해 확인하였다.

지역별로 보면 도심지 내보다는 도심외곽에 시설 조성계획과 예산이 집중되어 있고, 관광사업과 대규모 시설사업 계획이 많은 것으로 조사되었다. 공공건축물의 경우 지역주민보다는 외부인 유치를 위한 사업이 다수를 차지하고 있었으며 운영 프로그램을 마련하거나 지속적인 유지관리 방안에 대한 고려가 미흡하였고, 공공공간은 대규모 공원 조성이 대부분으로 실생활과 괴리가 있었다. 또한 대부분의 사업은 단일기능 위주로 도심지 내 공간적 여건을 고려한 복합적 활용이나 지역자산을 활용한 계획이 미흡하였는데, 이는 시설의 활용실태에 대한 정보 부재, 그리고 잠재력 있는 시설에 대한 정보 부족과 DB구축 미흡, 유지·관리 관련 체계 부족 등에 기인한 것으로 판단된다.

## 6. 도심재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용의 기본방향

도시재생에서 가장 중심적인 역할을 담당해야 하는 지방정부는 도시재생에 대한 이해와 목표를 명확히 설정해야 하며, 도시의 비전을 마련하고 이를 실현하기 위한 중장기 전략 하에 공공건축 및 공공공간 관련 사업을 추진해야 한다. 또한 중앙정부 차원에서는 중소도시에 대한 지원기준을 마련하고, 도시재생 측면에서 공공건축 및 공공공간 활용 기반을 마련할 필요가 있다.(표 2)

본 연구에서는 지자체가 도시재생사업을 성공적으로 추진하기 위해 참고할 수 있는 프레임워크를 제시하고, 중앙정부 차원에서 중소도시의 재생을 위해 필요한 제도개선 방안을 제안하였는데, 이에 앞서 공공건축 및 공공공간을 활용하여 도시재생을 구현하기 위한 기본방향으로서 다음의 7가지 사항을 제시하였다.

첫째, 지역자산 및 사회적 공간으로서 공공건축 및

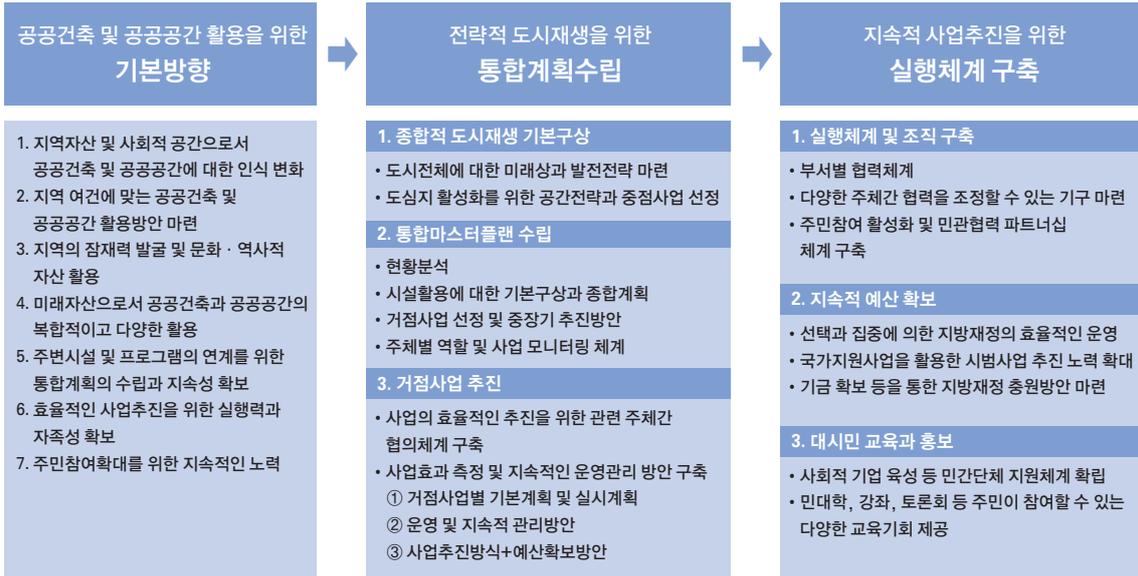
**표3** 중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용의 기본방향



공공공간에 대한 인식전환이 필요하다. 공공건축과 공공공간은 단순히 기능적인 시설과 물리적인 공간의 의미를 넘어 지역주민이 소통하는 공간이자 지역 이미지를 대표하는 장소로서 지역 발전에 촉매역할을 담당한다. 둘째, 물리적인 환경개선과 경제 활성화, 소통과 커뮤니티를 활성화할 수 있는 다층적이고 상호 연계된 전략 하에 지역 여건에 맞는 공공건축 및 공공공간에 대한 활용방안을 마련할 필요가 있다. 셋째, 쇠퇴하는 중소도시의 도심지를 활성화하기 위해서는 컴팩트하고 편리한 환경을 만드는 것이 중요하며, 이를 위해서는 기존의 공간구조를 보존하면서도 도시의 이미지를 강화하는 한편, 역사적으로 도시 형성에 기여한 지역의 자산과 문화자원을 발굴하여 산업적 가치로 승화시켜야 한다. 넷째, 미래자산으로서 공공건축과 공공공간에 대한 복합적이고 다양한 활용방안을 마련할 필요가 있다. 한번 조성된 공공건축과 공공공간은 지역의 중요한 자산으로 역사적인 가치가 있는 생활공간이다. 따라서 공공건축과 공공공간을 조성할 때는 도시공간구조에 미치는 영향을 고려하여 입지를 결정하고, 주변시설물과의 공간적, 프

로그래밍적 연계를 고려하여 조성하여야 한다. 무엇보다 각 지역의 특성을 고려하여 기존의 공공건축이나 공공공간을 재활용하는 방안에 대한 검토가 필요하다. 다섯째, 주변시설 및 프로그램과의 연계를 위한 통합계획의 수립과 이의 효율적 활용을 위한 유지·관리방안을 마련하여 시설의 지속성을 확보하여야 한다. 효율적인 공간활용과 사업추진을 위해서는 시설과 시설, 시설과 도시공간을 종합적으로 고려한 통합계획의 수립이 중요하며, 지역의 수요와 특성을 고려한 시설의 설치와 유사시설 및 관련 프로그램의 연계가 필요하다. 또한 통합적인 계획의 실현을 위해서는 중장기계획과 단계별 사업의 추진방안 마련이 수반되어야 한다. 여섯째, 효율적인 사업추진을 위한 실행력과 자족성을 확보하여야 한다. 이를 위해서는 무엇보다 행정부서간의 긴밀한 협의체계 구축과 각종 공공기관 및 민간업체, 시민 단체들과의 협의를 이끌어내고 조정하는 역할이 중요하다고 할 수 있다. 마지막으로 공공공간과 공공건축을 조성하는 데 있어 주민의 참여를 고양시키고 주민이 참여할 수 있는 기회를 확대하는 방안을 꾸준히 마련해 나가야 한다.

표4 공공건축 및 공공공간을 매개로 한 도시재생 프레임워크



## 7. 공공건축 및 공공공간을 매개로한 중소도시재생 프레임워크

공공건축 및 공공공간을 매개로 한 중소도시재생 프레임워크는 지자체 차원에서 주도적으로 중소도시 재생전략을 수립하고 물리적인 공간계획을 수립할 때 참고하여야 할 기본방향과 공공건축과 공공공간 등 공공의 자원을 활용할 때 적용해야 하는 기본원칙을 제시한 것으로, 각 지자체에서 도시재생과 관련한 업무를 담당하는 실무진이 활용할 수 있는 자료이다. 이는 기존의 쇠퇴한 중소도시에서 나타나는 문제점과 물리적·경제적·사회적으로 재생하고자 하는 국내외의 도시재생 사례들에서 공통적으로 나타나는 기본방향과 원칙들을 종합한 것이다. 따라서 프레임워크는 각 지자체에서 도시재생을 이해하고 전략을 짤 때 고려하여야 할 사항들에 대한 체크리스트라 할 수 있으며, 구체적인 실천방안은 지자

체별 상황과 여건에 따라 적합한 방식으로 재정립하여야 한다.

도시재생에 대한 정확한 이해와 명확한 목표설정 아래, 구체적인 계획과 실행체계가 갖추어졌을 때 비로소 성공적인 도시재생이 가능하다. 프레임워크의 구성은 크게 3부분으로 구성되는데, 첫 번째 부분에서는 도심재생을 위해 물리적인 시설을 활용함에 있어 전반적으로 적용되어야 하는 기본사항들을 공공건축 및 공공공간 활용의 전제조건으로 정리하였다. 두 번째 부분에서는 도시재생전략 마련과 공공건축 및 공공공간 관련 통합계획 수립에 있어 고려하고 적용해야 할 사항들을 제시하였으며, 세 번째 부분에서는 조직구성과 예산을 포함한 실행체계 마련에 필요한 사항들을 제안하였다.

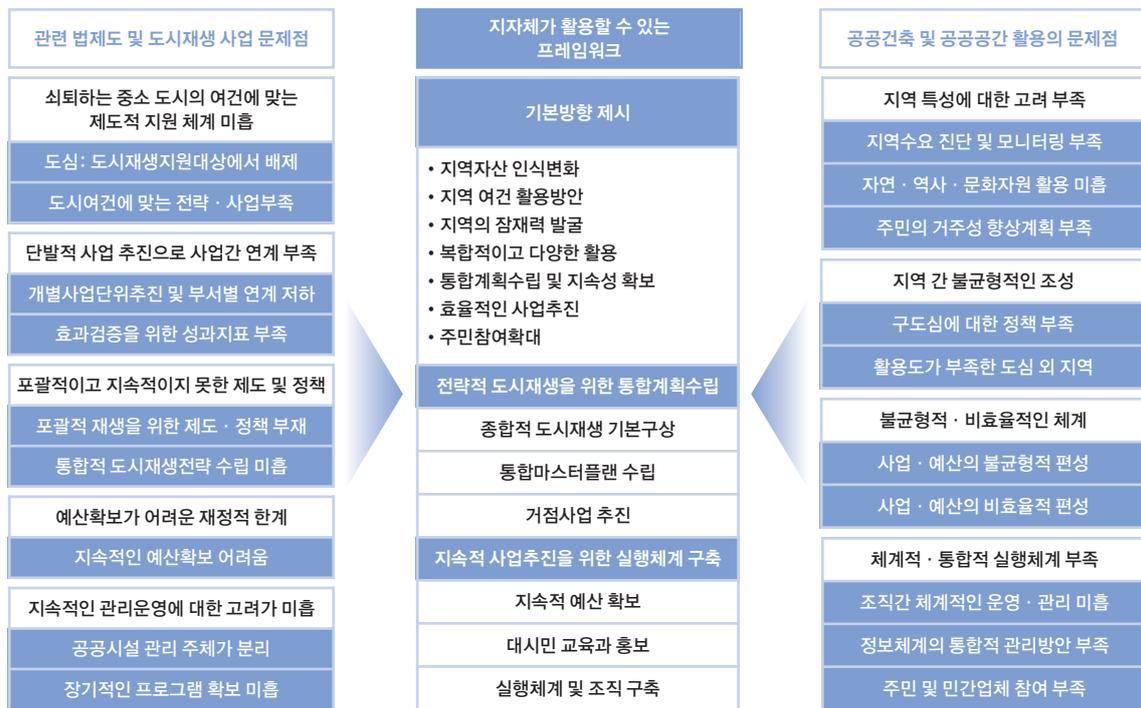
## 8. 공공건축 및 공공공간을 매개로한 중소도시재생을 위한 제도개선 방안

중소도시재생을 위해 공공건축 및 공공공간 활용방안을 위해 본 연구에서 제안하고자 하는 제도 개선방안은 크게 5가지로 정리할 수 있다.

첫째, 도심지내 공공건축과 공공공간의 효율적이고 유연한 활용을 담보하기 위해서는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 비롯한

관련 기준의 개선이 필요하다. 둘째, 현재 공공건축과 공공공간은 지역자산으로 인식되지 못하고 있으며, 이에 대한 공간정보체계의 관리가 미흡하다. 따라서 지역자산으로 공공건축과 공공공간을 활용할 수 있도록 건축 및 시설에 대한 이력관리 및 통합적인 관리체계 마련이 필요하다. 셋째, 도심지 내 공공건

표5 중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용실태의 주요쟁점과 활용방안



종합적인 도시재생 전략 마련을 위한 제도개선 및 지원제도				
공공건축 및 공공공간 관련 기준 개선	공공건축 및 공공공간 통합적 관리체계 구축	공공건축 및 공공공간 복합적 활용 증진	중소도시재생 지원대상 확대 및 지원기준 마련	중소도시 특성에 맞는 자율적 도시재생사업
도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 개정	공간정보체계의 통합적 관리체계 구축	타사업과 연계할 수 있는 재정활용방안	포괄보조금제도 중소도시 도심지 활성화 지원기준 보완	도시재생 관련 종합계획수립 근거 확보
복합적인 공공건축 및 공공공간 활용방안 마련	지역 자산의 활용에 대한 이력관리	민간참여확대를 위한 인센티브 등 활용방안	중소도시재생을 위한 신규지원사업 마련	지자체의 여건을 고려한 자율성 확보 방안 확대

축 및 공공공간의 효율적인 이용을 위해 복합적인 기능으로 활용할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 넷째, 지방 중소도시에 대한 지원범위를 확대하고 지원기준을 마련해야 한다. 다섯째, 도시재생 종합계획 수립근거 마련 및 자율적 사업추진 등 중소도시 특성에 맞는 도시재생사업 추진을 지원할 수 있는 다각도의 개선책이 필요하다.

단기적으로 추진할 수 있는 제도개선 방안은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 개정, 지역 자산의 활용에 대한 이력관리, 운영·관리를 포함한 종합적인 지원과 사업의 지속성 증대방안 마련 등이 있다. 중장기적으로는 복합적

인 공공건축 및 공공공간 활용 방안 마련, 공간정보 체계의 통합적 관리체계 구축, 타사업과 연계할 수 있는 재정활용방안, 포괄보조금제도에서 배제된 중소도시 도심지 활성화 지원 기준 보완, 중소도시재생을 위한 신규지원사업 마련, 도시재생 관련 종합계획수립 근거 확보, 지자체의 여건을 고려한 자율성 확보 방안 확대 등이 있다. 장기적으로는 민간건축물 내 공공시설 유치 시 인센티브 부여 방안 검토, 도시재생사업 이익의 환원 및 민간사업 활용 방안 증진, 사업의 실효성 담보를 위한 평가체계 마련 등이 이루어질 필요가 있다.

## 9. 결론

본 연구는 중소도시 재생을 위해 공공건축과 공공공간을 활용하기 위해 개선해야 할 과제들을 총망라하여 정리하는 데 의의를 두었다. 본 연구에서는 국내의 공공건축 및 공공공간 관련 도시재생사업 분석을 통한 기존 도시재생 관련 정책과 제도의 문제점을 도출하고, 도심재생 사업추진시 지자체의 도시재생 업무 담당자가 참고하고 활용할 수 있는 위한 프레임워크를 제시함으로써 도시재생 업무의 실효성을 제고하고, 지자체의 역량강화에 기여하고자 하였다. 또한 중소도시의 자율적이고 종합적인 재생을 위해 기존 도시재생 관련 제도의 개선방안을 제시함으로써

도시재생 사업의 효과를 높이고자 하였다.

공공건축 및 공공공간 활용의 효율성을 담보하기 위해서는 향후 이와 관련한 연구들에서 본 연구에서 제시한 방안들에 대해 보다 구체적인 실천안의 제안이 필요할 것으로 생각된다. 무엇보다 중소도시 내 지역자산의 활용, 특히 공공공지 등 공공용지와 잉여부지, 유휴시설 등에 대한 보다 구체적인 활용방안과 지원기준의 마련이 필요하다. [auribrief](#).

차주영 9646, [cytchah@auri.re.kr](mailto:cytchah@auri.re.kr)

임강륜 9689, [krliim@auri.re.kr](mailto:krliim@auri.re.kr)