

# 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 활성화를 위한 민간분야의 참여 확대 방안 (전문건설업을 중심으로)

- I. 서론
- II. 도시재생 뉴딜사업의 개관
- III. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계
- IV. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안
- V. 결론

## I. 서론

문재인 정부는 “도시의 경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜”을 국정과제로 채택하면서 주거복지 실현, 도시 경쟁력 회복, 사회통합 및 일자리 창출을 목표로 하고 있다. 기존 도시재생의 방법인 재개발·재건축이나 신도시 건설 등 철거를 동반한 전면 개발 방식을 지양하고 소규모 정비사업과 공공임대주택 공급 등 주거환경 개선과 공동체시설(communitiy) 확충을 주요 방식으로 하고 있다. 이를 위하여 5년간 50조원 규모의 재정을 투입하는 계획과 함께 도시재생 뉴딜사업의 유형을 ① 주거재생형(우리동네 살리기, 주거지지원형), ② 일반근린형, ③ 중심시가지형, ④ 경제기반형으로 세분화하였다.

그러나 이러한 도시재생 뉴딜사업에 대하여 주민의 이해도·체감도는 아직 부족한 상황이다. 특히, 도시재생 뉴딜사업 추진 3년 동안 민간부문의 투자는 극히 저조한 실정이다.<sup>1)</sup> 이러한 도시재생 뉴딜사업의 국민 체감도 및 지속가능성을 위한 민간 투자를 높이기 위해서는 저층주거지 재생사업 활성화가 필수적이라고 할 것이다.

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건

설공사에 관한 업종을 말하며, 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 전문건설업은 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 건설기술, 시공 전문성, 고용 탄력성의 장점이 있다. 전문건설업이 저층 주거지 도시재생 뉴딜사업에 참여를 확대할 경우에는 오늘날 도시재생 뉴딜사업의 한계인 ‘주민체감도’, ‘민간부문의 투자 확대’의 한계를 상당 부분 극복할 수 있을 것으로 보인다.

본 연구는 도시재생 뉴딜사업의 정책 효과 제고와 전문건설업의 도시재생 뉴딜사업 참여 확대를 통한 시장 창출을 목적으로 한다. 이를 위하여 전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 참여·확대를 위하여 현행 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계를 살펴보고, 참여 확대 가능 분야와 참여 확대를 위한 정책적 제언을 살펴보고자 한다.

## II. 도시재생 뉴딜사업의 개관

### 1. 도시재생 뉴딜사업의 의의

도시재생이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의

1) 건설경제, 2019년 9월 16일자, “문재인표 도시재생 뉴딜정책, 3년간 민간자본 유치실적 0”, ([http://cnews.co.kr/m\\_home/view.jsp?dxno=201909151137098980901](http://cnews.co.kr/m_home/view.jsp?dxno=201909151137098980901)).

활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 1호).

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)은 2013. 6. 4. 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하고자 제정되었다.

이후 문재인 정부의 출범과 함께 국토교통부는 2017년부터 3대 추진전략(① 도시공간 혁신, ② 도시재생 경제 활성화, ③ 주민과 지역주도)과 5대 추진과제(① 노후 저층주거지의 주거환경 정비, ② 구도심을 혁신거점으로 조성, ③ 도시재생 경제조직 활성화 및 민간참여 유도, ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축, ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응)를 설정하여 기존 ‘도시재생사업’을 ‘도시재생 뉴딜사업’으로 개편하였다.



그림 1 도시재생 정책의 변화

## 2. 도시재생 뉴딜사업의 유형

도시재생은 전략계획수립권자<sup>2)</sup>가 ‘도시재생 전략계획’을 통해 재생사업이 필요한 쇠퇴지역을 ‘도시재생 활성화지역’으로 지정하고, ‘도시재생 활성화계획’을 수립하여 공적 재원을 집중적으로 지원해서 ‘도시재생 뉴딜사업’을 추진하는 방식으로 추진된다.<sup>3)</sup> 도시재생 전략계획은 전략계획 수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도

2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외)를 말한다: 도시재생법 제2조 제4호.

3) 이태희, “민간참여 도시재생사업 활성화 방안”, 건설이슈포커스 2020-02, 한국건설산업연구원 보고서, 2020, 7면.

시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다. 도시재생 활성화지역은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다. 도시재생 활성화계획: 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말한다. 이러한 도시재생의 절차를 도식화하면 다음과 같다.

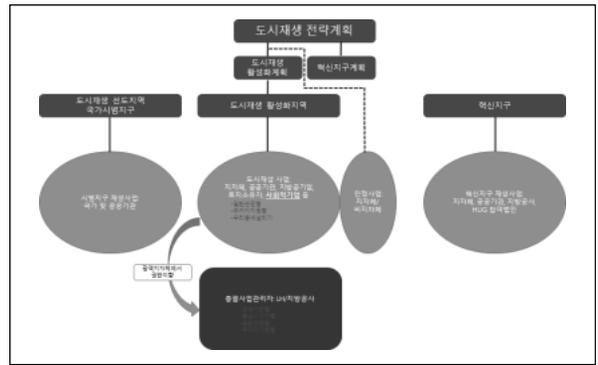


그림 2 도시재생의 추진 절차

“도시재생법”에 따른 도시재생사업은 도시재생활성화계획에 따라 ① 경제기반형, ② 근린재생형 사업으로 구분된다. 그러나 도시재생 뉴딜사업에서는 목적, 사업 및 지원규모에 따라 ① 주거재생형(우리동네살리기, 주거지원형), ② 일반근린형, ③ 중심시가지형, ④ 경제기반형으로 세분화하고 있다.

표 1 도시재생의 유형

구분	주거재생형		일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형
	우리동네 살리기	주거지 지원형			
법정 유형	-		근린재생형		경제 기반형
기존 사업 유형	(신규)		일반근린형	중심 시가지형	경제 기반형
사업추진 및 지원근거	국가 균형발전 특별법		도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법		

구분	주거재생형		일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형
	우리동네 살리기	주거지 지원형			
활성화 계획 수립	필요시 수립	수립 필요			
사업 규모	소규모 주거 (5만㎡ 이하)	주거 (5만~ 10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~ 15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)
대상 지역	소규모 저층 주거 밀집 지역	저층 주거 밀집 지역	골목 상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화, 예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비 지원 한도 및 집행 기간	50억원/ 3년	100억원/ 4년	100억원/ 4년	150억원/ 5년	250억원/ 6년
기반 시설 도입	주차장, 공동 이용 시설 등 생활 편의 시설	골목길 정비, 주차장, 공동이용 시설 등 생활 편의 시설	소규모 공공·복지 편의 시설	중규모 공공·복지 편의 시설	중규모 이상 공공· 복지 편의 시설

자료: 도시재생종합정보체계(<http://www.city.go.kr/>).

### 3. 도시재생 뉴딜사업의 동향

2017년 기존 도시재생사업에서 도시재생 뉴딜사업으로 개편된 이후, 현행 도시재생뉴딜사업은 실행력 높은 사업 비중을 확대하고, 재정·주택도시기금·공기업 투자 등 공공재원 투자 증대 효과를 중심으로 추진하고 있다. 특히, 2019년 도시재생전략계획의 효과 제고 및 속도감 있는 도시재생 뉴딜사업 추진을 위하여 新 재생수단인 총괄사업관리자, 도시재생 혁신지구, 도시재생 인정사업 제도를 도입하였다.

총괄사업관리자는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 권한을 총괄사업관리자(LH, 지방공사)에게 대행 또는 위탁하고, 총괄사업관리자가 거점개발사업을 중심으로 활성화계획을 수립·시행한다. 사업방식은 공기업 등이 시행하는 거점개발사업을 포함한 도시재생활성화계획을 수립하고 총괄사업관리자를 지정하여 사업을 추진한다. 대상지역은 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형에서 추진이 가능하다.

도시재생 혁신지구는 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지

정·고시되는 지구를 말한다. 공공이 산업·상업·주거 등이 집적된 지역거점을 신속히 조성, 원도심의 도시재생을 촉진하는 지구단위 개발사업이다.

도시재생 인정사업은 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업이다. 도시재생 활성화계획 없이 도시재생지역 밖 쇠퇴지역에도 생활편의시설 공급 등을 추진할 수 있는 점단위 재생사업의 성격을 갖는다.

## III. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계

### 1. 현황

#### (1) 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 현황

저층주거지는 도시재생 뉴딜사업에 있어 ‘우리동네살리기’와 ‘주거지지원형’을 말한다. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 기반구축→도시재생 활성화계획수립→사업시행의 순서로 추진된다. 기반구축을 위해서는 도시재생 추진단 및 유관부서 TF, 사업총괄 코디네이터, 현장지원센터, 주민·상인의 상생협의체 구성 등 거버넌스가 구축되어야 한다. 도시재생 활성화계획을 수립하기 위해서는 부지확보를 전제로 사전 조사 및 도시재생 활성화계획 수립을 위한 용역을 발주하고, 주민공동체·거버넌스 구성원 역량강화 교육의 기획 및 시행, 쇠퇴진단 및 지역자산 발굴, 잠재력을 분석하게 된다. 사업시행은 사업 지역 내 거점사업 및 공공임대주택 확보, 기반시설·공동이용시설·생활편의시설 등 거점공간 설치 및 확보, 주민주도 사업 및 마을관리를 위한 역량강화교육 기획 및 시행, 주민주도 사업 착수로 이루어진다. 도시재생 뉴딜사업 선정을 위해서는 평가항목 및 배점을 충족하여야 한다. 저층주거지 뉴딜사업의 선정을 위해서는 거버넌스, 활성화계획, 단위사업(H/W사업 및 S/W사업)으로 구성된 평가항목 및 배점을 충족하여야 한다.

2017~2019년의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 총 128곳이 선정되었다.

표 2 | 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 선정 결과

지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형
서울	4	6	울산	2	3	전북	3	6
부산	5	6	세종	1	-	전남	2	5

지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형
대구	2	4	경기	6	11	경북	2	4
인천	4	6	강원	2	5	경남	4	4
광주	2	4	충북	3	6	제주	1	2
대전	2	2	충남	3	6	합계	48	80

자료: 정책위키  
(도시재생뉴딜 <http://www.korea.kr/special/policyCurationView.do?newsId=148863980&pWise=mMain&pWiseMain=C4>).

주요 저층주거지 도시재생 뉴딜사업을 소개하면 다음과 같다.

표 3 | 주요 저층주거지 도시재생 뉴딜사업

구분	서울 은평구 불광2동	부산 남구 용호동
사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치/면적: 불광2동 480번지 일대(586,400㎡)</li> <li>계획기간: 2017년~2022년</li> <li>사업목적: 지역커뮤니티와 지역자산을 활용한 자연친화적 저층주거지 재생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>위치/면적: 용호동 521번지 일원/54,589㎡</li> <li>계획기간: 2019년~2021년(3년)</li> <li>사업목적: 도시재생뉴딜 우리동네살리기 사업으로 마을활기 극대화</li> </ul>
단위 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>향림생태마을만들기: 정원마을조성사업, 새장골 주차장 복합화사업, 생태테이더·쉼터 조성사업</li> <li>골목문화되살리기: 안전골목조성사업, 골목인프라조성사업, 주택환경개선사업</li> <li>함께하는 마을만들기: 마을돌봄거점 조성사업, 노후청사복합화사업, 주민역량강화사업, 커뮤니티사업단 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>물리환경활성화: 마을플랫폼 조성, 경로당 리모델링</li> <li>공공서비스활성화: 용호내 일정원, 마을농업센터 설립, 마을생활문화센터 조성, 공영주차장 조성</li> <li>사회적환경활성화: 순환형 임대주택(LH), 자율주택정비사업, 스마트도시재생, 집수리사업(집수리 70개소, 슬레이트지붕 정비 77개소)</li> </ul>
종합 계획도		

(2) 저층주거지 도시재생 연계사업 현황

도시재생 뉴딜사업은 그 효과를 극대화하기 위하여 도시재생 사업 외에 연계사업을 장려·유도하고 있다. 연계사업은 각 부처의 도시재생 연계사업, 지역 특화재생사업, 생활SOC, 공공임대주택 공급사업, 소규모 주택정비사업 등을 말하며, 도시재생 뉴딜사업과 연계할 경우 가점이 부여된다. 이하에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 중심으로 연계사업을 살펴보기로 한다.

① 빈집정비사업: 빈집정비사업은 빈집을 개량 또는 철거

하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

- ② 자율주택정비사업: 자율주택정비사업은 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업을 말한다. 자율주택정비사업은 도시활력증진 개발사업의 시행구역, 도시재생활성화지역, 기타 50만 이상 시도조례로 정하는 지역 등에서 노후불량건축물의 수가 전체 건축물수의 2/3이상이고 단독주택 10호 또는 다세대주택 20세대 또는 단독·다세대 20채 미만의 주민들이 주민합의체를 구성하여 시행한다.
- ③ 가로주택정비사업: 가로주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다. 1만㎡ 미만의 면적에서 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 2/3 이상이고 기존 주택이 단독 10호, 공동주택 20세대, 단독+공동주택 20채 이상인 지역에서 시행한다.
- ④ 소규모재건축사업: 소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업을 말한다. 1만㎡ 미만의 면적에서 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 2/3 이상이고, 기존 주택의 세대수가 200세대 미만인 지역에서 시행한다.

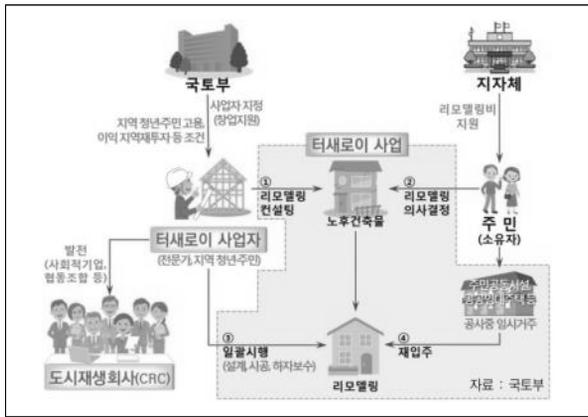
이 가운데 자율주택정비사업을 추진하는 주민합의체는 전국에 85개 구성되어 있고, 착공된 사업은 19개, 준공된 사업은 7개로 매년 증가하고 있는 추세이다. 향후 빈집정비사업이 활성화될 수 있도록 빈집을 연계하여 자율주택정비사업을 추진하는 경우에는 주택도시기금 용자 이율을 현행 1.5%에서 1.2%로 0.3%p 인하할 예정이다. 2020년 1월 기준 서울시 동대문구 제기동 135-100번지 일대에서 토지등 소유자(8인)가 주민합의체를 구성하여 빈집 17개동(30호)을 철거하고, 8개동(총 66호)의 신규 주택을 건설하는 사업을 추진하고 있다.<sup>4)</sup>

사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택, 공공지원민간임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도레로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 소규모주택정비사업의 시행으로 「건축법」에 따른

4) 국토교통부 보도자료, “빈집을 활용한 자율주택정비사업으로 동네가 새롭게 태어난다”, 2020. 2. 6.

건축심의회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 중 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다. 이러한 자율주택정비사업 등을 통한 공공주택 매입사업이 활성화될 것으로 예상된다.<sup>5)</sup>

한편, 국토교통부는 도시재생 뉴딜의 연계사업으로 ‘터새로이 사업’을 추진하고 있다. 도시재생 뉴딜사업 등 국가지원을 받는 노후 저층주거지내 지역기반 사업자가 참여하는 주택·주거환경 개선사업으로, 외부경관 및 에너지 성능개선 등의 집수리·리모델링 사업을 의미하며, 향후 자율주택정비사업 등 소규모 주택정비사업을 통한 신축 등도 포함된다.<sup>6)</sup>



자료: 관계부처 합동 보도자료, “내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵”, 2018. 3. 27.

그림 3 | 터새로이사업 개요

## 2. 한계

### (1) 지역 주민 체감도

정부는 뉴딜사업을 시작한 '17년부터 현재까지 총 266개 사업지구를 선정하고, 총 3천여 개의 HW·SW 단위사업을

5) LH는 민간건설주택 매입약정과 민간 매입약정형 사회주택 매입을 공고하고 있다: LH 보도자료, “LH, '20년 민간건설주택 매입약정방식 매입공고”, 2020. 2. 27: “LH, 민간매입약정형 사회주택 매입공고”, 2020. 3. 6.

6) 이를 위하여 국토교통부 및 LH는 ‘터새로이 지원정책’ 및 지원센터를 개소하였다. 터새로이 지원정책은 노후 저층주거지에서 시행되는 집수리·리모델링 사업에 있어 업체에 대한 정보 부족, 낮은 시공품질과 부실한 하자보수체계 문제 등을 개선하기 위한 공공지원정책으로, 집수리·리모델링 관련 우량업체를 육성·지원함으로써 해당 시장을 정상화·활성화시키고, 일자리 창출에 기여하기 위한 방안이다: 국토교통부 보도자료, “터새로이 지원정책으로 노후 저층주거지의 집수리·리모델링 품질을 높이겠습니다”, 2019. 12. 13.

추진 중이다. '19년 기준 총 92개 사업지구에서 사업이 본격 착수되었고, 46개 단위사업은 준공되어 지역 주민들에게 서비스를 제공하는 등 가시적 성과가 보이기 시작하였다.

또한, 뉴딜사업은 물리적 재생 외에 지역의 주민·상인의 역량을 강화하기 위해, 도시재생지원센터·도시재생대학도 확충하고, 도시재생 협치포럼, 주민참여 프로젝트 팀을 운영하는 등 도시재생의 기반을 지속 강화해 나가고 있다. 특히, 도시재생대학은 지역주민 등을 대상으로 실전형 교육과 같은 다양한 교육방식을 적용하는 “주민참여 역량 강화 교육 프로그램”을 의미하며, 지자체에서 프로그램을 마련하여 도시재생지원센터 또는 지역 소재 교육기관 등에 위탁운영하게 된다. 이를 통해 주민들이 직접 지역의 문제를 진단하여 계획을 수립·실천하고, 일자리 창출을 위한 사업화 모델을 발굴하여 추진하는 등 도시재생대학이 지역 거버넌스의 중심으로 역할하게 된다.

그러나 현행 도시재생대학 등 지역 거버넌스의 경우 특정한 중심으로 운영되거나 일부의 지역은 도시재생 뉴딜사업의 빠른 추진을 위하여 형식적으로 운영되는 문제가 발생하고 있다.

또한, 도시재생 뉴딜사업은 수요자인 주민이 아니라 공급자인 정부 또는 지방자치단체 중심으로 추진되기 때문에 복잡하고 어려운 구조를 취하고 있다. 이로 인하여 주민의 도시재생 뉴딜사업에 대한 이해 및 체감을 어렵게 한다.

나아가 주민의 재정착 측면에서 살펴 볼 때, 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 공공매입임대주택의 매입 조건으로 ‘건물 동별 일괄매입’을 원칙으로 하고 있다. 이는 결국 토지등소유자(주민합의체)의 재정착을 어렵게 하여 또 다른 주민 재정착(gentrification)의 문제를 야기하게 된다.

### (2) 지방자치단체의 역량

현행 도시재생 뉴딜사업은 지방자치단체가 전략계획 및 활성화계획을 수립하고, 직접 전체사업을 관리·시행하는 방식으로 추진된다. 다만, 다수의 지방자치단체는 도시·건축·주택 등 도시재생사업의 주요 단위사업에 대한 전문성이 부족하여 현안해결에 어려움을 겪고 있는 실정이다. 특히, 도시재생 뉴딜사업을 추진하기 위해서는 부지확보가 필수적인 요건인데, 재정이 열악한 지방자치단체는 초기사업비가 부족하여 계획 수립에 걸림돌로 작용하고 있다. 지방자치단체 등 공공사업시행자가 부지를 확보하는 경우 인근 일대의 지가가 상승하여 부지 확보를 더욱 어렵게 만들

기도 한다.) 이로 인하여 대다수 지방자치단체는 시유지 또는 국·공유지를 활용할 계획을 수립하는데, 해당 도시재생 활성화지역과 시유지 또는 국·공유지의 정합성을 확보하기도 어렵고, 대부분 접근성이 부족하여 사업 추진을 어렵게 하고 있다.

한편으로, 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 소규모주택 정비사업을 추진하는 경우 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택, 공공지원민간임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도레로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 소규모주택정비사업의 시행으로 「건축법」에 따른 건축심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 중 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다. 그러나 대부분의 지방자치단체는 이러한 통합심의에 대한 경험 부족 또는 해당 매뉴얼이 부재한 상황이다. 이에 따라 사업시행자는 해당 부지를 확보하였음에도 사업 시행에 불필요한 시간·비용 소요 등 사업 추진에 장애 요인이 되고 있다.<sup>8)</sup>

### (3) 민간부문의 참여·투자

도시재생 뉴딜정책은 5대 추진과제로 ① 노후 저층주거지의 주거환경 정비, ② 구도심을 혁신거점으로 조성, ③ 도시재생 경제조직 활성화 및 민간 참여 유도, ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축, ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응을 설정하고 있다. ‘민간 참여 유도’와 관련하여 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업과 함께 부처협업사업, 지방자치단체사업, 민간투자사업으로 구분된다.

도시재생 뉴딜사업의 예산은 2017년 1,508억, 2018년 4,638억, 2019년 6,463억, 2020년 7,777억원이다. 그러나 2018년 기준 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업이 9.0개, 부처협업사업이 5.1개, 지방자치단체사업이 6.7개, 민간투자사업이 0.9개로 구성되어 마중물 사업에 대한 의존도가 매우 높은 실정이다.<sup>9)</sup> 극히 저조한 민간투자사업 또

는 민간분야의 참여 실적은 오늘날까지 이어지고 있다.

이에 대한 가장 큰 이유는 사업성이다. 경제기반형을 제외한 대부분의 도시재생 뉴딜사업은 낙후·쇠퇴된 지역이기 때문에 사업성이 부족하다.<sup>10)</sup> 가령 사업성이 있는 지역일지라도 소규모로 진행되는 사업의 성격상 중소기업이 참여하게 되는데, 사업성 분석에 대한 경험·능력이 부족한 경우가 많아 참여를 어렵게 하고 있다.

또한, 도시재생은 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축을 핵심적 지표로 하고 있다. 이에 따라 도시재생대학, 도시재생 전문기업<sup>11)</sup> 등 S/W, H/W 사업별로 지역 기반 사업자들이 참여하면서, 직접 지역의 문제를 진단하여 계획을 수립·실천하고자 한다. 그러나 현행 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 “지방자치단체 입찰 및 계약 집행 기준”(이하 “지방계약법령”)에서는 공사·용역·물품 등의 입찰·계약 집행 기준으로 최저가에 기반한 경쟁입찰을 원칙으로 하고 있다. 이는 지역 도시재생과 무관한 사업자의 낙찰 가능성을 의미하며, 도시재생 뉴딜사업의 목적 및 의미를 반감시키는 결과가 된다. 즉, 지역 기반의 사업자가 해당 지역에 대한 도시재생에 대하여 적극적으로 참여한다고 하더라도 지방계약법령상의 입·낙찰 제도의 문제로 해당 사업 수행과 연계되지 못하기 때문에 결국 도시재생 뉴딜사업에 무관심 또는 부정적 인식을 갖게 되어 민간사업자의 참여·투자를 저해하게 된다.

## IV. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안

본 연구에서는 앞서 살펴본 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 한계 가운데 ‘민간부문의 참여·투자’를 중심으로 개선 방안을 도출하고자 한다. 이하에서는 전문건설업을 중심으로 저층 주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 민간부문의 참여·확대 방안을 모색하고자 한다.

### 1. 참여 확대 가능 분야

전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 참여·확대 가능 분야는 대상별로 살펴볼 경우 도시재생 뉴딜사업 및

7) 일부 지방자치단체의 경우 효율적인 도시재생 뉴딜사업 추진을 위하여 사비로 건물을 매입하기도 하였다:

<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019051519181695190>.

8) 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 ‘자율주택정비사업’ 시행자와의 자체 면담조사 결과.

9) 국회예산정책처, 「도시재생 뉴딜 분석」, 국회예산정책처 보고서, 2018, 51면.

10) 지역적 특성에 따라 일부 지역은 이미 최대의 용적률·건폐율의 적용을 받고 있거나, 고도제한으로 인하여 사업성을 더욱 어렵게 하기도 한다.

11) 부산광역시시는 2019년 ‘도시재생 전문기업 육성계획’에 따라 분야별로 총 50개의 도시재생 전문기업을 인정한 상황이다.

연계사업인 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공매입대주택사업이고, 단계별로 살펴볼 경우 물리적 재생의 계획에서에서 관리까지이며,<sup>12)</sup> 기능별로 살펴볼 경우 도시재생지원기구·도시재생지원센터·총괄사업관리자(이하 “도시재생지원기구 등”)의 지원 업무, 사업시행, 공사수행으로 구분할 수 있다.

이하에서는 전문건설업을 중심으로 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공매입대주택사업에 대하여 계획단계에서 유지관리까지 도시재생지원기구 등의 지원 업무, 사업시행, 시공 업무로 참여·확대할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

### (1) 도시재생지원기구 등 지원업무

도시재생지원기구 등에는 도시재생지원기구, 도시재생지원센터, 총괄사업관리자 등을 포함한 개념이다. 우선 도시재생지원기구는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원, 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원, 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무, 도시재생지원센터 운영 등의 지원 등을 위한 기구이다. 현재 LH, 주택도시보증공사, 한국감정원 등이 지정되어 있다. 도시재생지원센터는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원, 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램의 운영, 주민참여 활성화 및 지원 등의 업무를 위한 기구이며, 광역·기초·현장지원센터로 구분된다. 총괄사업관리자는 도시재생활성화 계획의 수립지원, 도시재생사업의 총괄관리, 도시재생사업의 시행 및 운영 등을 수행하며, 특히 도시재생사업을 촉진할 수 있는 핵심 앵커사업을 바탕으로 전체 활성화지역 전체에 재생효과를 확산시키는 총괄 운영을 추진한다. 예를 들어, ① 계획전 단계에서는 활성화계획 수립 지원을 위한 사전조사, 핵심앵커 사업 발굴, ② 계획단계에서는 활성화계획 수립시 핵심앵커사업 계획지원, 자원조달 계획 등 지원, ③ 시행단계에서는 핵심앵커사업에 대한 예산선투입, 수익 및 비수익사업 매칭시행, ④ 관리단계에서는 도시재생지원센터와 협업추진, 젠트리피케이션 방지를 위한 공공임대상가 또는 공공임대주택 공급, 재생사업지를 기반으로 하는 사회적 기업 인큐베이팅 등이다. 현재 LH와 지방공사가 지정되어 있다.

도시재생지원기구 등의 공공·행정기구는 물리적 재생

(H/W)을 위한 소규모 현장 지원을 위한 인력, 적정 건설업체 정보, 건설기술의 전문성 등이 부족한 상황이다. 또한, 총괄사업관리자는 시행단계 및 관리단계에서의 민관협력이 이루어져야 한다. 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 지역 특성 반영 및 시공의 전문성을 갖춘 물리적 재생이 가능하다. 즉, 도시재생지원기구 등과 전문건설업계의 민관협력모델을 통해 도시재생 뉴딜사업의 한계를 보완할 수 있다. 이러한 민관협력은 도시재생지원기구 등과 전문건설업계의 파트너십 또는 총괄사업관리자, 증소건설업, 주민협의체, 도시재생지원센터 등 민관협력을 위한 플랫폼 구축을 통하여 도시재생지원기구 등의 지원업무를 효율적으로 수행할 수 있을 것이다.

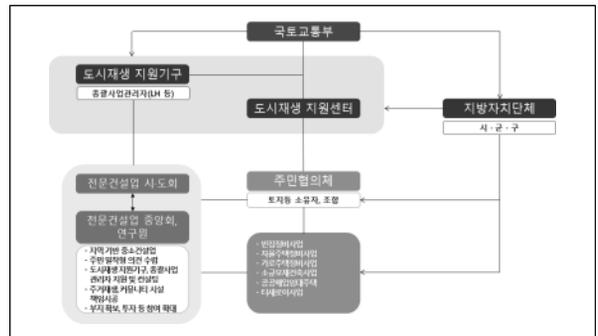


그림 4 | 도시재생지원기구 등 지원을 위한 민관협력 플랫폼

### (2) 사업시행

도시재생 활성화계획을 수립하기 위해서는 부지확보가 필수적이며, 부지확보 여부에 따라 도시재생 뉴딜사업의 선정·타락이 이루어지기도 한다. 대부분의 지방자치단체는 재정 여건 부족, 주택도시기금 투입 절차에 따른 시간 지연, 공공사업시행자의 부지 확보에 따른 지가 상승, 사유지 또는 국·공유지의 정합성·접근성 부족의 문제를 갖고 있다. 이에 따라 원활한 도시재생 뉴딜사업 시행을 위해서는 민간부분의 부지 매입 또는 사업시행이 선행되어야 한다.

빈집 및 소규모주택정비사업은 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 ‘주민협의체’를 구성하여야 하지만, 주민 동의·설득, 사업성 등의 측면에서 순수 주민협의체로 추진하기에는 매우 어려운 구조이다. 이에 따라 전문건설업체는 사업성 분석을 거쳐 해당 부지의 매입을 통하여 토지등소유자로 직접 시행하거나 LH공사 등과 공동으로 시행할 수 있다. 이 경우 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제

12) 특히, 저층주거지에 대한 물리적 재생은 공사수행 뿐만 아니라 유지관리 단계에서 매우 중요하게 작용한다.

49조에 따라 임대주택을 건설하게 되면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도례로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

다만, 대부분의 도시재생 뉴딜사업은 낙후·쇠퇴된 지역이기 때문에 사업성이 부족하거나 사업성 분석을 쉽게 예측할 수 없는 경우가 있을 것이다. 전문건설업계의 사업시행 참여를 위해서는 감정평가법인에 대한 탁상감정 또는 LH·한국감정원 등의 도시재생 지원기구의 개괄적인 사업성 분석을 통하여 민관 모두 사업성을 공유할 필요가 있다. 사업성이 부족한 경우에는 LH·SH공사 등에 대한 민간건설주택 매입약정 등 공공매입입대방식으로 사업시행에 따른 전문건설업체(민간부문)의 리스크(risk)를 줄일 수 있을 것이다. 따라서 공공매입입대방식의 활성화를 위한 민관협력력이 필요할 것이다.

### (3) 공사수행

건설 공사와 관련하여 현행 「건설산업기본법」은 종합공사를 시공하는 업종(종합건설업)과 전문공사를 시공하는 업종(전문건설업)으로 구분하면서 종합공사는 종합건설업체가, 전문공사는 전문건설업체가 시공하도록 규정하고 있다(제2조, 제8조, 제16조). 이에 따라 전문건설업은 저층주거지 도시재생 뉴딜사업인 집수리 및 터새로이사업, 저층주거지 도시재생 뉴딜 연계사업인 빈집정비사업을 수행하고, 종합건설업은 저층주거지 도시재생 뉴딜 연계사업인 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 수행할 수 있을 것으로 판단된다.

다만, 「건설산업기본법」상 종합공사와 전문공사를 구분한 기점이 결국 '종합적인 계획, 관리 및 조정 업무'의 필요성 여부에 따라 구분된 점을 감안한다면, 자율주택정비사업과 같이 소규모의 주택정비사업을 「건설산업기본법」에 따른 종합건설업과 전문건설업의 구분이 필요한지 의문이 든다. 도시재생 뉴딜사업의 근거법률인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」의 '특별법', '특별법'의 성격을 고려하여 규제특례를 적용할 필요가 있을 것이다. 또한, 기존 포지티브(positive) 방식의 시공 자격에 따른 구분보다는 도시재생 뉴딜사업의 성격을 고려하여 '도시재생 전문기업'과 같은 플랫폼안의 지역·주민 밀착형 기업에게 가점 또는 우선권을 부여하는 방식을 적용할 필요가 있다. 이를 위해서는 우선적으로 "지방계약법령"의 입찰 기준을 개정할 필요가 있다.

또한, 저층주거지 도시재생 뉴딜사업인 집수리 및 터새로이사업의 경우 공급자 중심의 업무 영역이 이루어져있고, 중앙부처별·지방자치단체별 관련 사업이 매우 다양하기 때문에 누구한테, 무슨 업무를, 어떠한 지원을 받을 수 있는지 알기가 어려운 구조이다. 이에 따라 민관협력 플랫폼을 개발·구축하여 사업 유형별로 업체명, 지원 사항 등 수요·공급 정보를 매칭하고, 전문건설업체의 도시재생지원센터 연계교육을 통하여 관리단계에 이르기까지 지속적인 도시재생이 이루어지도록 하여야 할 것이다.

나아가 집수리, 자율주택정비사업 등의 공사수행에 있어 품질확보가 이루어져야 한다. 특히, 자율주택정비사업의 경우 공공매입입대주택사업으로 추진되는 경우가 많으나, 주택의 품질에 대하여 공공주택사업(LH 등)과 수요자(임차인)의 하자보수 문제, 불편함 호소 등 클레임(claim)을 다수 제기하는 문제가 발생하기도 한다. 이를 위해서는 표준계약서, '공사계약 일반조건'에 따른 품질확보를 위한 특수조건 마련 등을 통하여 매입 기준을 엄격하게 심사함으로써 건설사업자의 책임 시공이 이루어지도록 할 필요가 있다.

## 2. 참여 확대를 위한 정책적 제언

### (1) 규제특례

규제특례란 「행정규제기본법」에 따른 행정규제의 완화, 규제의 일부 또는 전부에 대한 적용을 제외하거나 규제권한을 이양하는 것을 말한다(「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조 제3호). 오늘날 규제특례 관련 법률로는 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」, 「산업융합촉진법」, 「금융혁신지원 특별법」, 「행정규제기본법」, 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」(이하 규제샌드박스 관련 법률)과 이 밖에 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 등이 있다. 이러한 규제특례 관련 법률은 산업의 경직성을 완화하여 신기술 또는 신산업을 육성하거나 지속적인 성장기반을 구축함을 목적으로 하고 있다.

한편, 건설공사에 대해서는 일반법인 「건설산업기본법」에서 규율하고 있다. 「건설산업기본법」은 건설업의 종류와 시공을 중심으로 규율하고 있는데, 시공과 관련하여 시공자격을 엄격하게 제한하고 있다. 이는 건설공사의 안정성을 고려한 목적이므로 그 정당성이 인정된다고 할 것이다. 다만, 과도한 시공자격을 경직성은 4차산업혁명 등 기술 및 산업의 혁신변화와 사회적 수요를 외면하고 건설산업의 발전 가

능성을 저해할 수 있다. 이에 관련하여 2018. 11. 7. 정부는 '건설산업 생산구조 혁신 로드맵'을 발표하면서 건설산업의 생산체계 개편을 추진하고 있다. '건설산업 생산구조 혁신 로드맵'은 종합건설업과 전문건설업이 상호 시장에 자유롭게 진출하는 ① 업역규제 개선, 업종은 통합하고 실적은 세분화하여 관리하는 ② 업종체계 개편, 자본금 요건은 하향하고 기술능력 요건은 강화하는 ③ 등록기준 완화의 내용이다. 업역규제 개선의 경우 종합·전문업체가 상호 공사의 원·하도급이 모두 가능하도록 하고,<sup>13)</sup> 해당 공사의 전문업종을 모두 등록한 전문건설업체나 전문건설업체 간 컨소시엄은 종합공사 원도급을 허용하도록 하는 것이다.<sup>14)</sup>

이와 궤를 같이 하여 도시재생 뉴딜사업의 경우에도 일정한 규제특례가 필요하다고 할 것이다. 전술한 바와 같이, 도시재생 뉴딜사업은 '도시의 자생적 성장기반 확충, 도시의 경쟁력 제고, 지역 공동체 회복'을 목적으로 하며, 물리적 재생(H/W)과 사회적 재생(S/W)을 추진하고 있다. 그런데 현행 「건설산업기본법」에 따른 종합·전문업의 엄격한 시공 분야 구분, "지방계약법령"의 최저가를 기반으로 한 입찰 제도는 해당 지역 재생에 대하여 애정과 관심을 갖고 있는 지역 기반 사업자의 참여 의지를 저해하게 된다. 따라서 안전성과 특혜 시비의 문제가 없는 범위 내에서 도시재생 사업의 민관협력 플랫폼 안에서 활동하는 사업자에게는 일정한 가점 또는 규제 특례를 적용하는 방안을 고려할 필요가 있다. 예를 들어, 도시재생 사업의 민관협력 플랫폼 안에서 활동하는 전문건설업체의 경우 도시재생지원기구나 전문건설업체가 공동으로 자율주택정비사업을 시행하거나 2개 이상의 전문건설업체가 컨소시엄을 구성하여 자율주택정비사업을 추진하는 방안 등이다. 이러한 규제특례를 통하여 도시재생 뉴딜사업의 목적을 실질적으로 달성할 수 있을 것으로 판단된다.

## (2) 저층주거지 민관협력사업 모델 개발·확대

저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 집수리 및 터새로이사업, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 다양하게 존재한다. 해

13) 현행 「건설산업기본법」에서는 종합공사를 도급받으려는 자는 해당 종합공사를 시공하는 업종을 등록하여야 하고, 전문공사를 도급받으려는 자는 해당 전문공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다(제16조). 또한, 하도급의 경우 수급인은 그가 도급받은 건설공사의 일부를 동일한 업종에 해당하는 건설업자에 하도급 할 수 없도록 규정하고 있다(제29조).

14) 홍성진, "생활인프라 정책기본법 제정에 관한 연구", 토지공법연구 제 86집, 한국토지공법학회, 2019, 189면.

당 사업은 유형별 특성이 존재한다. 예를 들어, 집수리 및 터새로이사업은 수요·공급 정보 매칭시스템, 빈집정비사업은 빈집 활용 계획, 자율주택정비사업은 품질확보 등이 주요 선결사항이다. 따라서 사업유형별로 민관협력사업 모델을 개발·확대할 필요가 있다. 즉, 도시재생지원기구나 도시재생지원센터-사업자 및 사업자단체가 연계된 플랫폼을 구축하고, 주체와 단계별로 역할을 구분하여 점단위 사업을 면단위로 확대할 필요가 있다. 이 경우 bottom-up 방식의 거버넌스를 위하여 도시재생지원센터와 사업자·사업자단체의 밀착 관계가 매우 중요하다고 할 것이다. 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 도시재생지원센터와 밀착관계를 형성하여 지역 특성을 반영한 물리적 재생 추진이 가능하다. 이와 관련하여 부산광역시의 '도시재생전문기업'을 참고할 만하다. 부산광역시는 2019년 '도시재생 전문기업 육성계획'에 따라 분야별로 총 50개의 도시재생 전문기업을 인증한 상황인데, 재생기획(7개업체: 건축사 사무소 등), 물리적 재생(종합건설업체: 5개, 전문건설업체: 10개), 사회·경제적 재생(6개 업체: 지역마을기업 등), 스마트 재생(5개 업체: 스타트업 기업 등), 문화예술 재생(13개 업체: 문화예술단체 등)으로 구성되어 있다. 부산광역시는 도시재생 전문기업을 도시재생뉴딜사업을 비롯한 소규모 정비사업과 도시재생사업 등에 지역기업의 적극적인 참여를 촉진한다는 계획이며, 특히 부산형 도시재생전문기업 육성을 통해 지역경제 활성화에도 기여할 것으로 기대하고 있다.<sup>15)</sup>

이러한 모델에 사업유형별 추진 체계를 부가(附加)한다면 실효적 저층주거지 민관협력사업 모델이 될 것으로 판단된다.

## (3) 사회적 책임

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사에 관한 업종을 말하며, 실내건축공사업·토공사업·도장공사업·조경식재공사업 등 25개의 업종으로 구성되어 있다. 전문건설사업자는 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행한다. 이에 따라 2019년 6월 기준 건설업의 고용률은 약 7%(2,056천명)인데, 전문건설업은 건설투자액이 1% 증가했을 때, 1.121%의 고용이 증가하는 것으로 분석되면서 건설투자 증가에 따른 고용탄력성이 종합건설업에 비하여 뛰어난 것으로 알려져 있다.<sup>16)</sup>

15) 서울일보 2019년 12월 05일자, 부산시, "도시재생전문기업 지정... 부산 경제활력 불어 넣는다", (<https://www.sedaily.com/NewsView/1VRYG1YMWf>).

이렇듯 전문건설업은 도시재생 뉴딜사업에 있어 물리적 재생(H/W)을 위한 핵심 주체라고 할 수 있으며, 그만큼 사회적 책임이 따른다고 할 것이다. 단순히 ‘공사의 수주’ 측면만 생각해서는 도시재생 뉴딜사업의 목적성을 상실하게 된다. 전문건설업체의 사업시행·투자 등 사업 다각화 노력, 종합공사 프로젝트 관리 능력 강화, 도시재생지원센터 연계교육을 통한 도시재생 뉴딜사업 이해도 제고, 책임시공을 통한 품질확보, 고용 확대 등의 사회적 책임을 이행할 수 있는 여건이 조성되어야 한다.

도시재생은 정책의 변화 및 사업규모의 변화는 있을 수 있어도 도시재생사업은 향후에도 지속될 것이다. 이에 따라 전문건설업계가 도시재생사업의 핵심 주체라는 사명감을 가질 필요가 있다. 이를 위해서는 전문건설업의 사회적 책임을 다하여야 하며, 사회적 책임을 다하였을 때, 전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 참여·확대를 위한 규제특례 및 민관협력사업 모델의 사회적 합의가 이루어질 수 있을 판단된다.

## V. 결론

저층주거지 도시재생은 도시재생 뉴딜사업의 유형으로 구분할 때, ‘우리동네살리기’와 ‘주거지지원형’을 말하고, 뉴딜사업의 대상으로 볼 때, 집수리 및 터새로이사업, 빈집 및 소규모주택정비사업 등이 있다. 그러나 오늘날 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업에 대한 의존도가 매우 높은 상황으로써, 민간분야의 참여가 극히 저조한 상황이다. 이는 사업성 부족, “지방계약법령”상의 최저가 기반 경쟁입찰이 주된 원인으로 해석된다. 즉, 지역 기반의 사업자가 해당 지역에 대한 도시재생에 대하여 적극적으로 참여한다고 하더라도 지방계약법령상의 입·낙찰 제도의 문제로 해당 사업 수행과 연계되지 못하기 때문에 결국 도시재생 뉴딜사업에 무관심 또는 부정적 인식을 갖게 되어 민간사업자의 참여·투자를 저해하고 있는 것이다.

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사에 관한 업종을 말하며, 실내건축공사업·토공사업·도장공사업·조경식재공사업 등 25개의 업종으로 구성되어 있다. 이러한 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 도시재생지원센터와

밀착관계를 형성하여 지역 특성을 반영한 물리적 재생 추진이 가능하다. 또한, 전문건설업은 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 건설기술, 시공 전문성, 고용 탄력성의 장점이 있다.

저층주거지 도시재생 뉴딜사업과 관련하여 전문건설업은 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공매입임대주택사업에 대하여 계획단계에서 유지관리까지 ① 도시재생지원기구 등의 지원 업무, ② 사업시행, ③ 시공 업무 등의 업무로 참여할 수 있다.

다만, 도시재생 뉴딜사업의 사업성·최저가 기반 경쟁입찰의 한계를 극복하고 ‘도시의 자생적 성장기반 확충, 도시의 경쟁력 제고, 지역 공동체 회복’ 목적에 부합한 물리적 재생을 추진하기 위해서는 다음과 같은 정책적 변화가 이루어져야 할 것이다.

첫째, 안전성과 특혜 시비의 문제가 없는 범위 내에서 도시재생 민관협력 플랫폼 내의 전문건설업체에 대하여 일정한 가점 또는 규제 특례를 적용할 필요가 있다.

둘째, 도시재생지원기구-도시재생지원센터-전문건설업계가 연계된 플랫폼을 구축하고 저층주거지 도시재생의 사업별 민관협력사업 모델을 개발·확대할 필요가 있다.

셋째, 전문건설업체의 사업시행·투자 등 사업 다각화 노력, 종합공사 프로젝트 관리 능력 강화, 도시재생지원센터 연계교육을 통한 도시재생 뉴딜사업 이해도 제고, 책임시공을 통한 품질확보, 고용 확대 등의 사회적 책임을 이행할 필요가 있다.

저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안을 통하여 도시재생 뉴딜사업의 정책 효과 제고 및 전문건설업계의 시장 창출에 기여할 수 있기를 기대한다.

## Ⅱ 참고문헌 Ⅱ

1. 국회예산정책처, 「도시재생 뉴딜 분석」, 국회예산정책처 보고서, 2018
2. 박선구·홍성호, “건설업종별 고용창출효과 비교 분석”, 건설정책리뷰 2017-05, 대한건설정책연구원 연구보고서, 2017
3. 이태희, “민간참여 도시재생사업 활성화 방안”, 건설이슈 포커스 2020-02, 한국건설산업연구원 보고서, 2020
4. 홍성진, “생활인프라 정책기본법 제정에 관한 연구”, 토지공법연구 제86집, 한국토지공법학회, 2019

16) 박선구·홍성호, “건설업종별 고용창출효과 비교 분석”, 건설정책리뷰 2017-05, 대한건설정책연구원 연구보고서, 2017, 24면.