
도시재생 뉴딜 추진 방안

2017. 12. 14

국 토 교 통 부

☐☐ **목 차** ☐☐

I. 도시재생 뉴딜의 추진배경	1
II. 도시재생 뉴딜의 추진방향	2
III. 도시재생 뉴딜의 주요 과제	4
1. 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비	4
2. 구도심을 지역의 활력거점으로 조성	4
3. 지역 기반의 거버넌스 활성화	5
4. 등지 내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용) 대책	6
5. 맞춤형 일자리 창출	6
IV. 주요과제 실천을 위한 기반 구축	8
V. 향후 계획	9
[붙임] 도시재생 뉴딜과 연계한 재난지역 재생방안 ..	10

I. 도시재생 뉴딜의 추진배경

□ 도시재생 뉴딜의 필요성

○ 뉴타운 등 도시 재개발 사업은 대규모 철거방식으로 추진되면서 부동산 가격 급등, 철거 후유증 등 부작용을 노정

- 기존 도시재생 사업은 재생계획 수립 중심으로 추진되어 주민들이 체감할 수 있는 성과가 미약, 지원 수준도 미흡*(지역당 50억원)

* 정부 지원은 3년간 46곳에 불과, 지원 예산도 연 1,500억원 수준

○ 전국 2,300곳의 읍면동(전체의 2/3)이 쇠퇴 중이며, 올해 시범사업 접수 결과 219개 지역이 신청할 정도로 수요가 많고 시급한 상황

⇒ 국가적 문제가 되고 있는 “도시 쇠퇴”에 대응하여 정부 지원을 대폭 확대하고 주민이 체감할 수 있는 도시재생 뉴딜사업* 추진

* 정부 100대 국정과제에 포함(도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진)

□ 도시재생 뉴딜의 목표

◆ 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선(H/W)과 주민들의 역량 강화(S/W)를 통해 도시를 “종합 재생”하기 위한 뉴딜사업 추진

○ 노후 주거지의 환경 개선과 도시 경쟁력 회복 사업 중점 시행

○ (주거복지 실현) 거주환경이 열악한 노후 주거지를 정비하여 기초 생활 인프라를 확충하고, 저렴한 공적임대주택 공급

○ (도시 경쟁력 회복) 쇠퇴한 구도심에 혁신 거점공간을 조성하고 도시 기능을 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 회복

○ (사회 통합) 주민 참여 거버넌스를 구축하여 이익의 선순환 구조를 정착시키고 소유주와 임차인, 사업주체와 주민 간 상생 유도

○ (일자리 창출) 업무, 상업, 창업 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 도시재생 경제조직 등 지역 기반의 지속가능한 일자리 창출

II. 도시재생 뉴딜의 추진방향



◆ 사업 첫해에는 지역별 우수사례 발굴을 위해 시범사업으로 추진, '18년부터 우수사례 확산 및 본격적인 뉴딜사업 착수

□ (선정 방향) 중앙과 지방이 협업하여 다양한 우수사례를 발굴·선정하고 이를 확산시키는데 초점 (사업 선정권한을 점진적으로 지자체 위임)

○ 주민 생활에 밀접한 소규모 사업은 지자체에 선정권한을 위임, 파급효과가 큰 중·대규모 사업, 공공기관 제안 사업은 중앙에서 선정

- 중장기적으로 사업선정 및 관리권한을 지자체에 대폭 위임하여 지역이 주도하는 도시재생 추진 체계 확립

○ 공공기관 제안 사업*, 소규모 주민제안 사업** 및 민간 제안 사업 방식 등 다양한 사업방식 활성화

* 현재의 재생계획 제안방식 외 공공자산 활용, 기관자산 활용 등으로 다양화

** 지역주민이 점 단위 소규모 사업에 대해 사업계획을 직접 수립·제안

□ (선정 규모) 연도별 재생수요 조사, 사업준비 정도 등을 감안하여 매년 90~100곳 내외 사업을 선정하고 속도감있게 추진

* 도시재생이 시급한 지역은 약 1,000여곳으로 추정(도시재생활성화지역 500여곳, 뉴타운·재개발 해제지역 500여곳)되므로 매년 전국 수요의 약 10% 수준 지원

□ (선정 기준) 사업의 시급성 및 필요성, 타당성, 효과를 기준으로 지역 간 형평성, 지역 균형발전 등을 종합적으로 고려하여 선정

* '17년에는 각 지자체에 3~5곳씩 균등하게 배분되도록 하였으나, '18년부터는 지자체 수요, 재생계획 준비정도, 지역 재생효과 등을 감안하여 조정

< '17년 시범사업 선정방식 및 규모 >

사업 목표	노후 주거지 정비		구도심 활력 거점 조성		
	대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 단독 주택지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 관광, 문화 등
면적(m ²)	5만 이하	5~10만 내외	10~15만 내외	20만 내외	50만 내외
사업 유형	우리동네살리기	주거지 지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
선정 주체	광역지자체			중앙(국토교통부)	
사업 수	45곳 내외(광역지자체별 3곳)			15곳 내외(경쟁 방식)	

※ 공공기관 제안방식(10곳 내외): 공공성 강한 사업 발굴 및 지자체 지원을 위해 도입

Ⅲ. 도시재생 뉴딜의 주요 과제

1 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비

◆ 생활인프라 공급, 소규모 정비 등을 통해 노후주거지 환경 개선

- (생활인프라 공급) 저층 주거지에 마을주차장 등 아파트 수준의 기초 생활인프라를 확충하기 위한 다양한 모델*을 개발

* 저층주거밀집지는 부지확보가 어려운 만큼 복합개발을 통한 공간활용 모델 필요

- (소규모 주택정비와 임대주택 공급) 저층 노후주거지의 집주인이 낡은 주택을 새로운 주택으로 개선할 수 있도록 주택 개량 및 소규모 주택 정비사업*에 대한 지원 강화

* 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』에 따른 가로주택 및 자율주택정비

- 노후주거지 내 스마트홈, 제로 에너지 등을 적용한 양질의 공적 임대주택을 공급하고, 기존 주민(임차인)에게 우선 공급

2 구도심을 지역의 혁신거점으로 조성

◆ 혁신 거점 공간을 조성하여 구도심 중심기능 회복 및 지역의 경쟁력 강화, 역사·문화 자산을 활용한 지역 특화발전 지원

- (혁신 거점) 쇠퇴한 구도심의 중심기능(행정·상업·산업·문화)을 회복하고 도시의 경쟁력을 강화하기 위해 혁신 거점 공간을 조성

- 도심 지역의 혁신거점 역할을 하는 복합 앵커시설인 '(가칭)도시재생어울림 플랫폼*'을 조성하여 청년 일자리, 주거공간 등 마련

* 정부·지자체의 각종 지원센터, 공공임대상가 및 청년임대주택 등이 입지한 복합건물

- 쇠퇴한 도심의 산업 기능을 회복하고 첨단산업의 생태계를 조성하기 위해 공업지역 등을 '(가칭)도시재생 첨단산업단지'로 재생

- (스마트 시티형 도시재생) 쇠퇴한 마을을 대상으로 스마트기술을 접목하여 주민 생활편의를 향상하는 스마트형 도시재생 시스템 구축
 - 주민 주도의 '스마트 거버넌스*', AI, 빅데이터 분석 등을 통해 지역이 당면한 문제를 도출, 이를 '스마트 솔루션**'을 접목해 해결
 - * 계획 수립단계부터 주민협의체가 주도하고 민간기업, 지역 대학 등 참여
 - ** (예) 스마트 가로등(안전), 헬스케어(복지), 스마트주차(교통), 스마트홈(주거) 등
- (지역 특화발전) 문화 재생 및 골목상권 재생 뉴딜사업, 건축·경관 재생 기반 구축 등을 통해 지역별로 특화된 재생 유도

3 지역 기반의 거버넌스 활성화

◆ 지역 주민의 역량강화 및 도시재생 경제주체 육성을 통해 도시재생 뉴딜사업에 다양한 주체가 참여하는 거버넌스 구축

- (주민역량 강화) 지자체의 '도시재생대학*'을 활성화하여 지역이 주도하는 교육체계를 구축하고, 주민이 실천할 수 있는 교육 실시
 - * 지자체 도시재생지원센터에서 전임교수를 확보하여 자체적으로 시행하는 교육과정
 - 지자체의 주체별·사업단계별·유형별 맞춤형 교육, 정부의 표준프로그램 개발, 성과평가, 사후관리강화 등을 통해 지역사회 역량제고 도모
 - 주민과 서비스 디자이너, 전문가가 함께 도시재생 수요를 발굴하고 사업계획을 수립할 수 있도록 '주민참여 도시재생 컨설팅단*' 운영
 - * 도시, 건축, 경제, 경제, 교통, 문화, 환경·에너지, 디자인 등 전문가로 구성(약 900여명)
- (현장지원센터 활성화) 도시재생 사업지역의 현장지원센터를 거버넌스의 중심 및 지역 주민 서비스의 통합 플랫폼*으로 활성화
 - * 청년창업센터, 복지센터 등의 다양한 서비스 생산·전달업무 통합수행
- (주민주도 조직 구성) 사업 발굴 및 추진 등의 의사결정을 주민이 직접 할 수 있도록 주민협의체 등 주민주도 조직의 구성을 유도
 - 지방공기업, 연구원, 대학 등이 지역의 지원기구로 참여할 수 있도록 지원하여 주민주도 조직을 보완하고 지역 거버넌스 활성화

4

동지 내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용) 대응

◆ 도시재생 사업지역 내 자발적인 상생협력을 활성화하고, 도시재생 이익을 지역사회가 함께 공유하는 선순환구조 확립

- (상생협약 활성화) 임대인·임차인·지자체의 자발적인 협력을 위한 '상생협약' 제도 신설(도시재생법 개정, '17.12월), 협약체결을 활성화
 - * (임대인) 임대료 인상자제 ↔ (임차인) 지역활성화 노력 ↔ (지자체) 협약 참여자 지원
- (공공임대상가 공급) 기금 용자 등을 통해 내몰린 기존 상인, 청년 창업자 등이 입주할 수 있는 임대료 안심공간(공공임대상가) 조성 지원
- (선순환구조 확립) 주민 참여, 주민 주도의 도시재생 경제주체* 활성화 등을 통해 재생사업의 이익이 지역사회에 환원되도록 유도
 - * 공공 기여를 목적으로 주민 등이 설립·운영하는 협동조합, 마을기업 등

5

맞춤형 일자리 창출

◆ 계획수립 → 사업시행 → 운영관리의 단계별로 전문인력 양성, 사업주체 육성, 관리체계 구축 등을 통해 맞춤형 일자리 창출

- (계획수립 단계) 지역현장 중심 교육체계 구축을 통해 '코디네이터', '주민주도 경제주체' 등 도시재생 전문인력 양성
- (사업시행 단계) 신재생 에너지, 집수리·임대관리, 마을정원 관리 등 도시재생 지역 특성에 맞는 맞춤형 일자리 창출을 지원
- (운영·관리 단계) 임대주택 및 마을공동시설 운영·관리, 육아·노인 돌봄, 집수리 등을 주민이 주도하는 일자리 모델* 마련
 - * 자생적·지속적 마을관리, 수익사업 등을 통해 일자리 창출(협동조합 등)
- (파급효과 창출) 지자체가 일자리 창출 지표를 설정하여 사업관리를 할 수 있도록 지원 (활성화계획에 반영)

「주택시장 안정화 방안(17.8.2)」 중 뉴딜사업 관련 내용

- 투기과열지구 또는 투기지역으로 지정된 지역은 금년 도시재생 뉴딜 선정 대상에서 제외 등 부동산 시장과열을 초래하지 않도록 사업물량을 적극 관리
 - * 투기과열지구 또는 투기지역의 경우 내년에 집값이 안정되면 부동산 시장에 미치는 영향을 종합적으로 분석한 후 선정여부 검토
- 지자체는 도시재생 사업계획 수립시 투기방지대책을 반드시 포함하도록 하고, 선정 이후에도 부동산시장 과열, 투기수요 급증 시 사업시행시기를 연기
 - * 국토부, 지자체 등은 합동으로 부동산 시장동향 점검을 강화
- (계획수립) 국토부와 광역지자체는 선정과정에서 부동산 시장에 미치는 영향을 중점 평가하여 가격급등 우려지역을 제외
 - 사업계획 수립 시 지자체가 사업지역 내 투기방지 및 부동산 가격 관리대책*을 반드시 포함하도록 요구
 - * 순환형 개발방식, 공공임대 공급 등 이주대책 포함
- (선정단계) 국토부와 감정원이 합동점검반을 구성하여 가격상승 가능지역(뉴딜 사업 대상지역)을 중심으로 상시 모니터링 실시
 - 주택·토지에 대한 부동산 투기예고지표를 설정하여 시·군·구 별로 매월 각 부동산 시장 상황을 분석
 - 시·군·구를 대상으로 하는 투기예고지표 조사를 보완하기 위해 사업지역을 대상으로 현장 조사 병행(호가, 실거래가 등 정성적 분석)
 - 뉴딜사업 관련 부동산 시장 과열 우려 시 우리부, 지자체, 국세청 등 부동산 투기합동 조사반 구성·운영
 - 사업지 최종 확정 전까지 부동산 가격동향을 모니터링하여 시장 교란 우려가 있으면 국토부가 선정대상에서 제외 또는 유보
- (사업추진) 선정 이후에도 부동산 가격 급등, 투기발생 등 문제가 있으면 국토부가 사업 시행시기를 조정(중단 또는 연기)
 - * 부동산 가격 과열양상을 보이는 지자체는 차년도 공모물량 제한 등도 검토

IV. 주요과제 실천을 위한 기반 구축

- (재정지원 계획) 연평균 재정 2조원, 기금 4.9조원을 투입하고, 공기업 등 투자(최대 3조원 수준)를 유도하여 재생지역에 집중 투자
 - 국비(8천억)와 지방비(5천억) 및 도시재생 관련 부처 연계 사업비(7천억) 등 연평균 2조원의 재정을 재생지역에 집중적으로 연계·지원
 - * 국비지원 확대에 따라 지방비(매칭) 부담이 가중되므로 지역여건을 감안하여 국비 지원을 확대를 지속적으로 검토(현재는 광역시 50%, 기타 지방 60%)
 - 협업지원 TF('17.9월~, 팀장: 국토부 1차관), 도시재생특위(위원장: 국무총리)를 통해 각 부처 사업의 실질적 연계를 강화
 - 기금은 도시재생 직접사업(복합개발 출용자, 소규모 주택정비사업 용자, 수요자중심형 지원 등) 1.1조원, 공적임대 공급 3.8조원 등 지원
 - LH, 지방공사 등 공기업, 다양한 분야의 공공기관 등의 참여를 활성화하여 최대 연간 3조원 수준의 투자 유도
 - * 공기업 투자는 내부 경영투자심의와 기재부의 공공기관 사업 예비 타당성 조사를 거쳐 추진하여 무분별한 투자, 부채 증가 가능성 억제
- (도시재생특별법 개정) 포용성·균형성 등 새로운 도시 이념을 재생계획에 구현, 도시별 쇠퇴양상을 고려하여 쇠퇴기준 개선
 - 도시재생특례구역* 도입, 주민·민간이 발굴하는 소규모 프로젝트 (점 단위) 사업의 제도화, 계획 간소화 등도 추진
 - * 공공성 저해않는 범위 내 입지규제최소구역과 같이 용적률, 토지이용 등에 특례 부여
- (정보체계 고도화) 도시재생 정보 플랫폼으로서 기능 강화를 위해 도시재생 종합정보체계(www.city.go.kr)의 서비스 전면 개선
 - 타시스템상 정보, 부처 연계사업 등 재생과 밀접한 정보를 장소 중심으로 통합, 분석단위(필지 등)와 분석정보(기초생활인프라 등) 확대
- (사업 관리체계) 재정투입 전 사업 타당성·실현가능성 검증*(계획 수립) → 공정 관리(사업 시행) → 성과관리로 이어지는 단계별 평가체계 확립
 - * 각 사업별 경제적·사회적·환경적 타당성 평가(각 지자체) 및 전문기관의 검증

V. 향후 계획

□ 도시재생 뉴딜 로드맵 발표 (‘18년 상반기)

- 뉴딜의 정책과제, 중장기 계획을 담은 ‘(가칭)도시재생 뉴딜 로드맵(안)’을 마련(‘18년초)하여 전문가 토론회 등 폭넓은 의견 수렴을 통해 확정

□ 2018 도시재생 뉴딜사업 선정계획 마련 (‘18년 상반기)

- 시범사업 선정결과 환류, 지자체 종합 설명회(시·도) 및 권역별 설명회(시·군·구), 전문가 간담회 등을 통해 뉴딜사업 선정계획 마련

□ 2018 도시재생 뉴딜사업 선정 (‘18년 하반기)

- 지역의 재생수요, 재생계획 준비상황 등을 종합적으로 감안하여 90~100곳 내외 선정을 추진

* 서울시의 경우 부동산 시장 안정을 전제로 사업 재개 여부를 검토

□ **재난지역 대상 뉴딜사업 추진방안**

- ① (특별재생지역 신설) 지진 등 대규모 재난 지역을 특별재생지역으로 지정, 주택정비 및 지역 커뮤니티 복원 등 종합적 재생 추진
 - 특별재난지역으로 선포된 지자체가 재생계획을 수립하여 신청하면, 도시재생특위에서 검토·결정 (쇠퇴 기준 불요)
- ⇒ (시범사업 추진) 포항시 흥해읍 (11.15 지진 발생)을 대상으로 포항시, LH, 흥해읍 주민과 협의체 구성, 재생계획 수립 연구용역 착수('17.12)
- ② (주요 사업내용) 마을도서관 등 생활 편의시설 공급, 내진보강 및 옥상녹화 등 공공시설물 및 건물에 대해 정비, 공적임대 집중 공급
 - 안전에 우려가 생긴 상가 등을 지자체가 매입·리모델링 후 공공 임대상가로 공급, 도시재생특례구역을 활용하여 지역 핵심기능 유치
 - 주민 공모사업 및 사업화 지원(컨설팅)을 통해 주민이 주도하는 역사, 문화, 관광, 먹거리 등 지역 명소화 사업 추진
 - 정부는 「부처 협업지원 TF」를 통해 각 부처 사업 연계 지원
- ③ (사업절차 간소화) 특별재생지역은 재생계획 수립 및 지역지정 절차를 동시 진행, 전략계획 수립 및 관문심사도 간소화
- ④ (거버넌스 구축) 지자체와 협의하여 도시재생 현장지원센터를 조속히 설치, 뉴딜사업 현장 총괄 관리 (종합사회서비스 공급 등)
 - 지역주민 및 전문가들(도시·건축·서비스디자인 등)로 구성된 주민참여 도시재생 컨설팅단을 구성, 재생수요 발굴 및 컨설팅 지원

□ **향후 계획**

- 도시재생특별법 개정 추진('18.4) * 특별재생지역 신설
 흥해읍 일대 대상 시범사업 계획수립(~'18.上), 시범사업 착수('18.下)