

2018.03.21. 최초 배포

도시재생 뉴딜사업
[중심시가지형 · 일반근린형]
도시재생활성화계획 수립 및
사업시행 가이드라인

2018. 3.



국토교통부



목 차



I. 총칙	1
① 목적 등	1
② 뉴딜사업 시행 시 중점 고려사항	2
③ 추진 절차	4
II. 기반 구축	5
① 도시재생 전담조직 설치·운영	5
② 도시재생지원센터 구성	7
③ 주민협의체 구성	12
④ 사업추진협의회 구성·운영	12
⑤ 젠트리피케이션 방지 민관협의체 구성	14
III. 도시재생활성화계획 수립	15
① 활성화계획 수립의 기본원칙 및 내용과 절차	15
② 활성화계획의 수립단계별 지침	18
③ 사업의 시행	29
IV. 예산의 편성 및 집행	32
V. 성과관리 등	39

<붙임 1> 활성화계획 수립 추진	40
<붙임 2> 도시재생 뉴딜사업 활성화계획 고시(안)	42
<붙임 3> 세부사업별 추진계획 수립(예시)	43
<붙임 4> 주민협의체 조직구성(예시)	44
<붙임 5> 사업총괄코디네이터 활용 약정서(예시)	45
<붙임 6> 전문가 활동일지(예시)	47
<붙임 7> 회의록(예시)	48
<붙임 8> 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례(서울시)	49

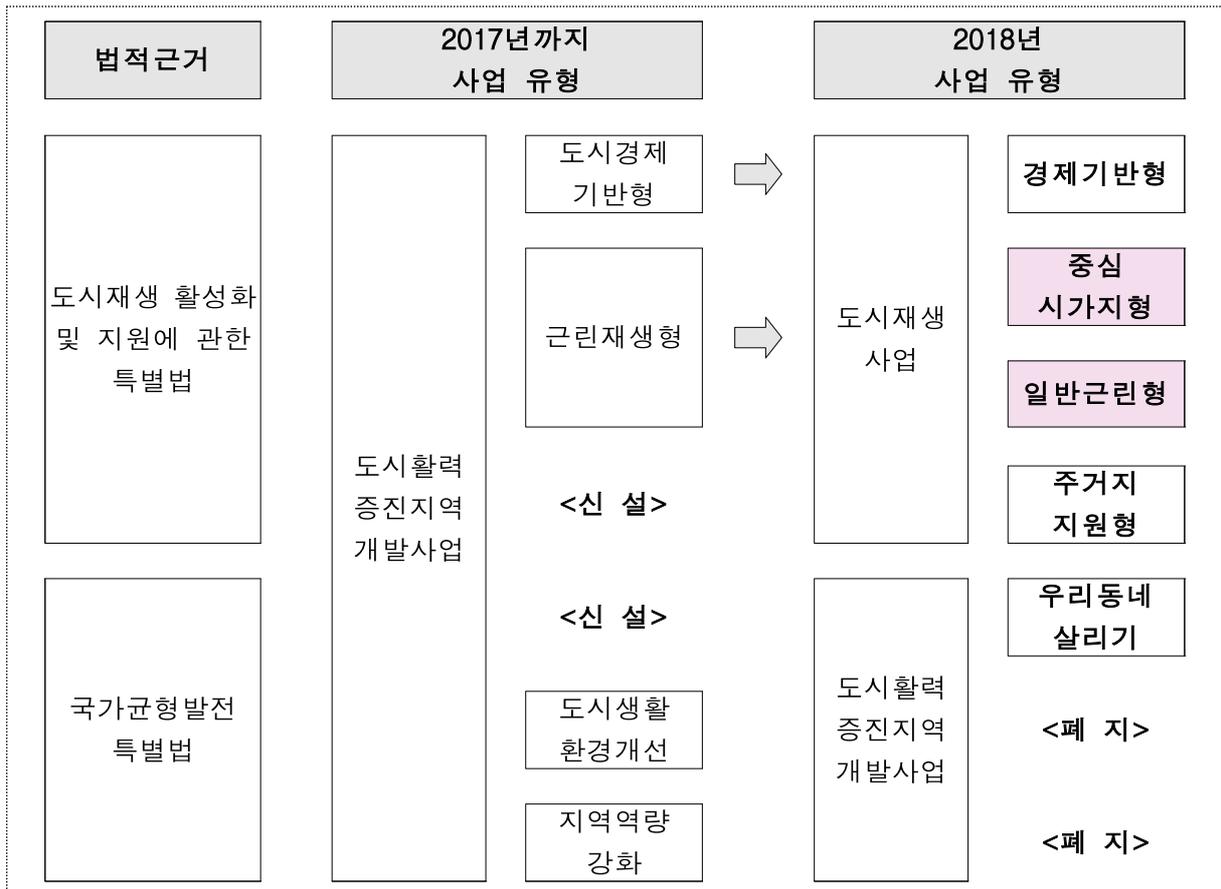
1 목적 등

○ 동 가이드라인은 뉴딜사업 유형 중 ‘중심시가지형’ 및 ‘일반근린형’으로 선정된 사업에 대하여, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호에 따른 활성화계획 수립 및 도시재생 뉴딜사업의 시행에 필요한 사항을 제시함을 목적으로 함

☞ 기존에 국토교통부에서 배부한 가이드라인*에 따라 도시재생활성화계획을 기 수립한 경우에는 동 지침에 따라 수정·보완 가능(단, 인건비·운영비 등 경비성사업비 확대를 위한 변경은 불가)

* 「근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인」 및 「근린재생형 도시재생 사업 시행 가이드라인」

< 도시재생사업 유형별 사업구조 >



< 재생사업 유형별 적용 지침(가이드라인) >

사 업	유형	적용 지침(가이드라인)
(기존) 도시재생사업	도시경제기반형	도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	근린재생형	근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인
도시재생 뉴딜사업	경제기반형	도시재생 뉴딜사업(경제기반형) 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	중심시가지형 일반근린형	도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	주거지지원형	도시재생 뉴딜사업(주거지지원형) 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	우리동네살리기	도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기) 실행계획 수립 및 사업시행 가이드라인

- 동 가이드라인은 지방자치단체 공무원, 사업시행 주체, 현장지원 센터 담당자, 전문가, 주민 등 이해관계자들이 활성화계획 수립 및 도시재생 뉴딜사업을 시행하는 과정에서 참고할 수 있는 권고사항임

② 뉴딜사업 시행 시 중점 고려사항

- ① 도시재생 뉴딜사업의 유형인 ‘중심시가지형’ 및 ‘일반근린형’ 사업의 특성 및 취지를 고려하여 도시재생 활성화계획을 수립

< 도시재생 뉴딜사업 유형별 특징 >

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
추진근거	국가균형발전법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
대 상	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사, 관광 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특 성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
기 간	3년	4년	4년	5년	6년
면 적	5만㎡	5만~10만㎡	10만~15만㎡	20만㎡	50만㎡
내 용	노후주거지 정비, 공동이용시설, 생활편의시설 등 공급(도로정비 가능)	노후주거지 정비, 골목길 정비, 주차장, 생활편의시설(신규 도로, 확폭 가능)	이전·유희공공 시설을 활용한 공동체 거점 조성	공공기능 및 상권 활성화를 위한 시설 조성	기반시설 정비 및 복합 앵커 시설 구축

- ② 도시재생 뉴딜사업은 단순 주거정비사업이 아니라 쇠퇴한 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는 ‘도시혁신사업’
- 지역주민과 상인 등 참여주체 간 유대관계 형성을 통하여 공동체 의식이 회복될 수 있도록 적극적으로 지원하고 지역 공동체 상생 방안 등을 수립·시행
 - 주민, 전문가, 사회적기업 등 다양한 주체들의 참여기회 보장 및 지역자원을 창조적으로 활용할 수 있는 역량을 갖추도록 역량강화교육 시행 등 다양한 지원계획 수립·시행
 - 지역자산을 활용한 특색 있는 사업 발굴, 지역경제 활성화 및 일자리 창출, 사회적·경제적·물리적 사업의 통합적 추진 노력
 - 뉴딜사업의 효과를 극대화하기 위하여 국정과제 반영 및 부처사업 연계, 도시재생 관계 부서간 협업, 지구단위계획, 특별건축구역·건축협정 등 도시계획 수단 활용 방안을 함께 강구
 - 공공지원이 종료된 이후에도 지역주민과 상인 등이 스스로 뉴딜사업의 효과를 지속할 수 있도록 자생적 사업추진체계 구축
 - 지속적인 부동산 시장 동향 모니터링, 임대인·임차인과의 상생협약방안 마련 등을 통하여 뉴딜사업 지역의 부동산 과열 및 젠트리피케이션 방지 노력
- ③ 주거재생을 위한 사업이 포함된 경우 주거재생관련 사업에 대해서는 주거재생형 가이드라인*을 준용하여 도시재생활성화계획 수립 및 사업을 시행하는 것을 원칙으로 함

* ‘도시재생 뉴딜사업(주거지원형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인’ 및 ‘뉴딜사업(우리동네살리기) 실행계획 수립 및 사업시행 가이드라인’

3 추진 절차

단 계	추진 절차
기반 구축	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">도시재생전담조직(도시재생추진단 및 유관부서 TF 등) 구성</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">사업총괄 코디네이터 위촉</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">현장지원센터(거점공간) 설치 및 전문인력 활용계획 수립</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">주민·상인 상생협의체 구성</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">사업추진협의회(운영위원회) 구성·운영</div> </div>
도시재생 활성화계획 수립	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">사전조사 및 도시재생활성화계획 수립용역 발주</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">주민공동체·거버넌스 구성원 역량강화 교육 기획 및 시행</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">쇠퇴진단 및 지역자산 발굴, 잠재력 분석</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">계획의 목표 및 핵심전략(핵심컨텐츠) 설정</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">부처 협업사업 발굴 및 연계</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">마스터플랜 및 세부사업별 실행계획 수립</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">도시재생활성화계획 승인절차 추진</div> </div>
사업 시행	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(공공개발 착수) 사업지역 내 거점사업 및 공공임대주택 확보</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%; text-align: center;"> ↓ 기반시설/공동이용시설/생활편의 시설 등 거점공간 설치·확보 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%; text-align: center;"> ↓ 주민주도 사업 및 마을관리를 위한 역량강화교육 기획 및 시행 </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> ↓ 부서, 부처 협업·연계사업 계속 시행 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> ↓ 주민주도사업 착수(공공지원) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> ↓ 사업 종료 후 프로그램 및 마을관리 운영시행 </div> </div>

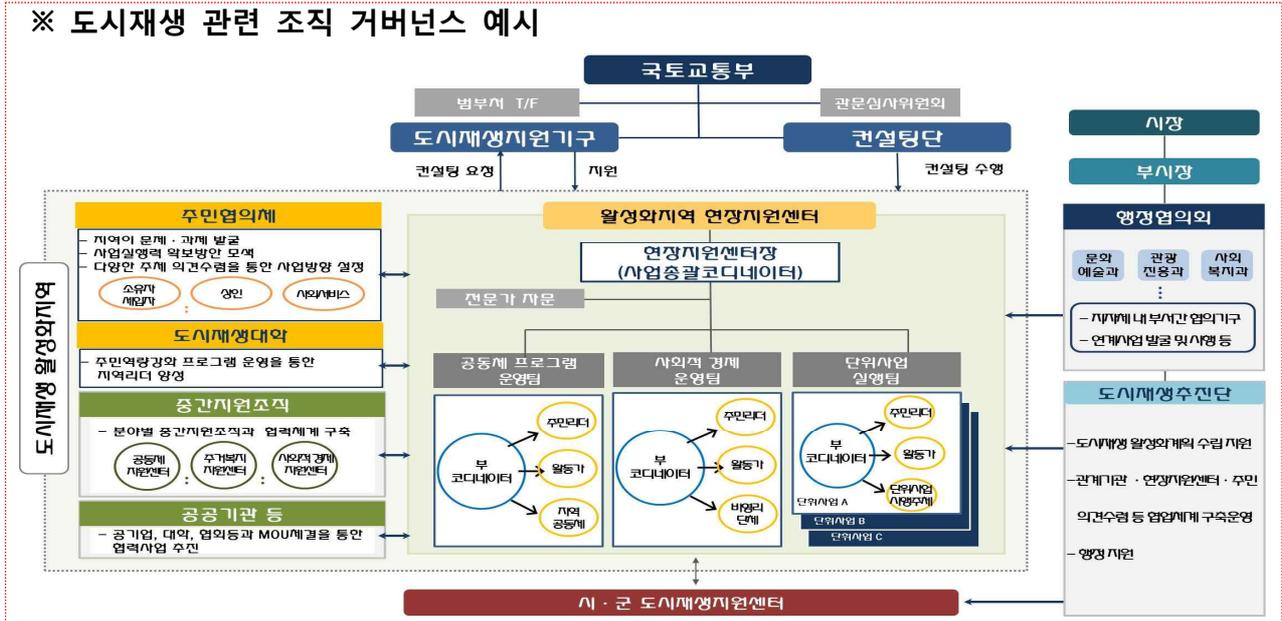
* 위의 사업추진절차는 지방자치단체 거버넌스 구축 상황과 추진현황에 따라 각 단계별로 피드백 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 지역여건에 맞게 유연하게 적용 가능

II

기반 구축

※ 각 조직의 역할구분 등 거버넌스 구축과 관련된 세부사항은 국토교통부에서 개선방안을 마련하여 추가 반영예정(4월)

※ 도시재생 관련 조직 거버넌스 예시



1 도시재생 전담조직 설치·운영

① 도시재생추진단 (필수)

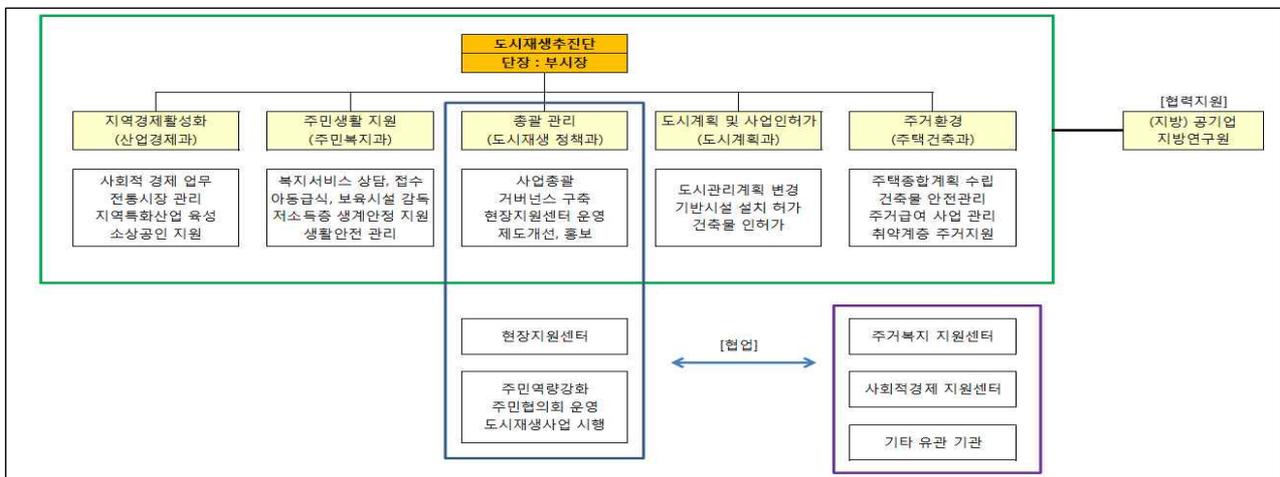
- (역할) 도시재생활성화계획의 수립, 사업 관련 관계기관·부서간 협의, 도시재생현장지원센터(중간지원 조직) 및 민간부분(주민협의체) 의견수렴 등 협업체계 구축·운영
- (구성) 전담조직을 부자치단체장 직속으로 설치하거나, 기존 도시재생업무 담당부서를 활용할 수 있으며, 활성화지역별로 상근 전담인력을 배치
 - 공공임대주택건설사업 및 소규모주택정비사업, 스마트시티 관련 사업 등이 포함된 경우 이와 관련된 담당부서 또는 담당자를 포함
 - 지자체 장은 업무의 연속성을 위해 사업기간 중 행정 전담조직 내 실무담당자의 순환근무를 지양
 - 대신 연수기회나 승진심사 시 가점 등 인센티브를 부여하도록 노력해야 하며, 전문성 강화를 위해 전문직 공무원을 전담인력으로 채용 가능

- 공간적 가치와 지역사회에서 상징적 가치가 높은 도심지역 폐교의 적극적 활용을 위해 지방교육청과 '폐교활용 협의체'를 구성하여 폐교재산 분류 및 활용계획 수립단계*에서 도시재생과 연계 가능한 폐교를 확보(신규 및 대부분종료 예정)하는 시스템을 구축

* 폐교 → 시·도교육감 폐교재산 분류(자체 활용·보존·매각·대부) → 활용계획 수립 (주민·지자체 의견수렴) → 지방교육청 공유재산심의회 → 시·도교육감 계획확정

- 공공임대·분양주택 건설 등 공공기관(공기업, 지방공기업 등)의 참여가 필요한 경우 해당사업 시행자가 참여하여 의견 제시 가능

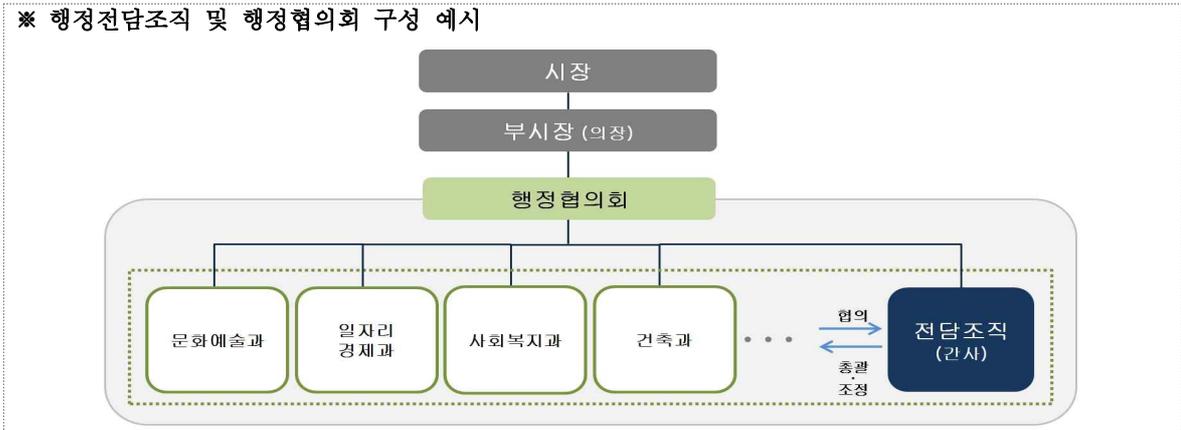
<도시재생추진단 운영형태(예시)>



② 도시재생행정협의회의 (필수)

- (역할) 도시재생사업은 도시·주택·건축·경관·스마트시티·환경·산업·문화·복지 등 다양한 세부사업 연계·조정 등이 필요하므로, 각 분야 간 협업을 위한 상시 의사결정 체계로서의 역할 수행
 - 특히, 다양한 지원이 실제 '장소중심'으로 구현되도록 현장지원 센터 중심의 사회서비스(주거·복지·문화 등) 제공 기반구축 지원
- (구성) 지자체장 또는 부단체장 소속으로, 전담조직(도시재생추진단) 및 유관 부서의 담당 공무원, 사업총괄코디네이터 등으로 구성
 - 지역여건에 따라, 활성화계획 수립 이전에는 사업총괄코디네이터와 유관부서의 실무담당자 등으로 구성된 T/F형태로 구성·운영 가능

- 사업총괄코디네이터는 도시재생행정협의회에 참석하고, 사업과 관련된 각종 의사결정 과정에 참여

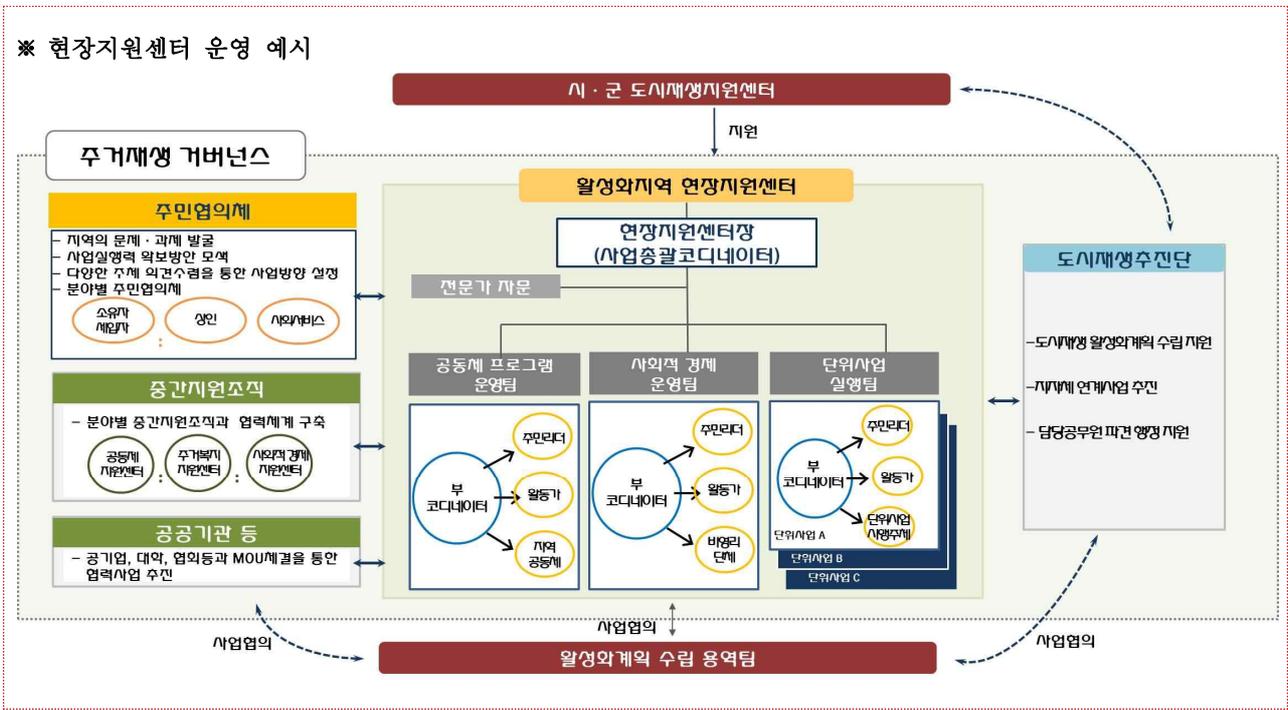


② 도시재생지원센터 구성 (필수)

① 도시재생지원센터의 설치 및 운영 (필수)

- 도시재생지원센터는 해당 지방자치단체의 도시재생 정책 및 사업 전반에 대한 지원기능을 수행 (도시재생특별법 제11조)
- 지원센터는 시·군·구 도시재생지원센터와 현장지원센터로 구분하여 설치·운영할 수 있음
 - 시·군·구 도시재생지원센터는 행정구역 내의 도시재생사업 전체를 관리하고, 현장지원센터는 개별 활성화지역(뉴딜사업 지역) 관리
 - 지자체 내에 활성화지역(뉴딜사업 지역)이 1개인 경우에는 센터의 구분없이 1개의 도시재생지원센터로 운영할 수 있음
 - 다만, 지자체 내에 활성화지역(뉴딜사업 지역)이 다수인 경우에는 각 사업지역 마다 현장지원센터를 설치하는 것을 원칙으로 함
- 지자체장은 지원센터를 직접 운영하거나, 전문기관에 위탁하는 등 (민간위탁, 재단설립 등) 지역 여건에 가장 적합한 방식으로 설치·운영
 - 지역의 비영리단체, 마을만들기지원센터, 상권활성화재단, 공공기관 등에 지원센터의 운영을 위탁할 수 있음

※ 현장지원센터 운영 예시



② 도시재생지원센터의 역할

- 지자체의 실행계획 수립을 위한 의견수렴을 실시하고, 관련사업의 추진을 지원하는 등 지자체와 주민 간 가교역할 수행
 - 각 분야의 주민협의체 구성을 지원하고, 도시재생 관련 교육·홍보* 및 주민 참여사업 등 발굴을 통해 주민의 역량 제고
 - * 홍보지·소식지·간행물 그 밖의 홍보물의 제작·배포 및 신문·방송을 이용한 홍보 등
 - 현장에 기반한 他 중간지원조직*과의 네트워크 구축방안, 사회적 기업 및 공기업 등의 사업참여 방안 마련 및 지자체 건의
 - * 사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등

※ 시·군·구센터와 현장지원센터 구분 설치시 시·군·구센터는 지자체 도시재생 정책 및 사업 전반에 대해 지원하고, 각 현장에 대해서는 현장지원센터가 상기의 역할을 수행

< 도시재생지원센터의 기능 >

- 도시재생 사업계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
- 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
- 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램 및 도시재생대학 설립·운영
- 도시재생 사회적 경제조직의 창업 및 운영 지원
- 주민참여 활성화 및 지원[[가칭]“주민참여 도시재생 프로젝트 팀” 지원]
- 소규모 집수리사업 발굴·컨설팅 지원
- 각종 공공서비스 현장센터 연계 또는 통합 운영 등

③ 조직 및 인력구성

- (구성) 사업총괄코디네이터(센터장), 코디네이터(필요시 분야별 부코디네이터 포함) 등으로 구성하며, 적절한 인력을 배치 (상근인력 1명 이상)
 - 사업추진 관련 의사결정이 현장지원센터를 중심으로 이루어지도록 하여야 하며, 센터 인력에 대해서는 4대 보험 적용 권장
 - 적정인원 배치, 의사결정 체계, 4대 보험 적용 등 운영상황을 점검하여 미흡한 경우, 차년도 지자체 별 뉴딜사업 물량배분 시 페널티 부여
- (사업총괄코디네이터) 지자체와 협조하여 활성화계획 수립 지원 및 관련사업 추진을 총괄·조정하며, 센터장 겸임 가능(상근 장려)
 - 지원센터장은 사업총괄코디네이터가 겸임하는 것을 원칙으로 하나, 부득이한 경우에는 별도로 위촉*
 - * 부득이 별도로 위촉한 경우에는 지자체장이 업무를 총괄할 자를 선정
 - 한 지자체에 시·군·구 도시재생지원센터와 다수의 현장지원센터가 운영되는 경우에 시·군·구 도시재생지원센터는 사업총괄코디네이터의 위촉없이 센터장만 위촉할 수 있음

※ 사업총괄코디네이터의 자격·역할·권한

- (자격) 도시재생사업에 대한 지식과 유사 프로젝트 경험이 있고 도시재생사업과 관련된 사회적·경제적 프로그램을 발굴·운영할 수 있는 역량을 보유하여야 함
 - 사업총괄코디네이터는 같은 연도에 착수하는 다른 도시재생사업의 사업총괄코디네이터를 겸임할 수 없음
- (위촉) 지방자치단체의 장이 사업총괄코디네이터를 선정·위촉
- (역할) 주민의 의견을 수렴하고 지자체와 긴밀히 협조하여 주민기반 활성화계획 수립을 지원하고, 관련 사업에 대한 추진을 종합적으로 총괄 및 조정
 - 가. 도시재생활성화계획의 수립을 위한 의견수렴 및 사업시행 총괄·조정
 - 나. 도시재생활성화계획 및 개별 단위사업 등에 대한 설계지원
 - 다. 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경에 대한 검토 및 건의
 - 라. 단위사업 시행을 위한 사업 시행주체 선정지원 및 운영 주체의 발굴·추천
 - 마. 해당 사업지역에서 부서별·분야별 추진되는 사업의 연계·조정
 - 바. 도시재생추진단, 주민협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간 의견 조정
- (권한) 지자체 장은 사업총괄코디네이터에게 현장지원센터의 조직 구성 및 인력선발 권한을 부여
 - 지자체 장은 사업총괄코디네이터를 중요 의사결정 과정에 참여하도록 하여야 함
 - 도시재생추진단에서 도시재생사업과 관련된 중요 의사결정을 하려는 경우 최종 결정 전에 사업총괄코디네이터의 의견을 수렴해야 함

- (코디네이터) 주민에 대한 의견수렴, 교육, 주민참여사업 발굴 등 현장에서 주민접점 사업을 주도하는 역할 수행
 - 코디네이터의 역량강화를 위하여, 코디네이터는 국토부에서 지원하는 도시재생 뉴딜 교육을 이수하여야 함
 - 스마트시티 관련 사업이 포함된 경우 스마트시티 및 도시재생 사업에 대한 지식과 경험을 지닌 전문가를 코디네이터로 위촉하는 것을 권고

④ 중간지원 조직 간 협력

- 시·군·구 도시재생지원센터를 포함한 도시재생지원센터는 마을만들기 지원센터, 사회적경제지원센터, 자활센터, 지방문화재단, 지방문화원, 여성새로일하기센터, 공동육아나눔터, 주거복지지원센터, 창업지원센터, 돌봄센터 등 지역 내 다양한 주민 서비스의 통합플랫폼으로서의 역할 수행 권장

< 유관 공공서비스 중간지원조직의 연계 및 협력 구조 >



<유관 중간지원조직의 연계·협력 방향(예시) >

지원조직	도시재생뉴딜 유관사업	도시재생뉴딜 연계·협력 방향
마을만들기 (공동체) 지원센터	·주민공동체 지원 ·주민·공동체 역량강화 ·주민조직·공동체 육성 등	·주민·주민조직·공동체 의견수렴 협조 ·역량강화 프로그램 연계 추진 ·공동체 활동을 통한 지역활성화 연계
사회적경제 지원센터	·지역단위 마을기업, 사회적기업 육성 ·컨설팅 및 판로 지원 ·마을기업 활성화 행사 개최 등	·마을기업 육성 및 활성화를 통한 지역 활성화 연계 ·사회적기업 등 지역공헌·비영리 단체의 활동거점 지원 및 성과 연계
자활센터	·취약계층 자활기업 육성 ·집수리, 청소 등 사회공헌사업	·집수리 재능 나눔, 마을청소 등 주민참여 프로그램 연계 지원 ·지역공헌·비영리 단체의 활동거점 지원 및 성과 연계
지역문화재단 지방문화원	·문화예술을 통한 지역활성화 사업 ·지역 역사문화 조사 및 스토리텔링 ·주민 문화활동 지원 및 행사 개최 등	·지역 역사 및 문화자원 조사 및 발굴 협력을 통한 지역특화 전략 구상 ·주민·공동체 역량강화 및 활동 프로그램 연계 추진 등
여성새로 일하기센터 (새일센터)	·경력단절여성 대상 직업상담, 구인·구직관리, 직업교육훈련, 인턴쉽 등	·지역내 사회적경제 등 공동체조직 구성시 인력고용과 연계 ·지역내 창업·고용 등 프로그램과 연계
공동육아 나눔터	·이웃간 자녀돌봄 품앗이 (육아부담 경감) ·장난감 및 도서 대여 ·육아정보 공유	·지역내 공동체 활성화 유도 ·여성의 사회참여 여건강화 지원
지방도시공사	·기초인프라 등 물리적 환경 개선 ·주택 공급, 도시개발 등	·생활인프라 등 물리적 환경 개선사업을 경관재생 등으로 연계 추진 ·임대주택 등에 대한 주거복지 프로그램 연계

③ 주민협의체 구성 (필수)

- (역할) 도시재생 뉴딜사업에 대한 주민 이해증진, 활성화계획의 수립을 위한 의견수렴 및 이견·갈등 조정의 창구역할
 - 주민·상인 등의 역량을 강화하고 결정된 사항에 대하여는 주민·상인 등의 공감대와 참여를 이끌어 내는 역할을 수행
 - (구성) 활성화지역(뉴딜사업 지역) 내의 토지·건물 소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해당사자들이 참여할 수 있도록 구성
 - 권역별·계층별·분야별로 고루 구성하여 효율적이고 합리적인 의견수렴이 이루어질 수 있도록 구성
 - 필요시 주거, 상인, 사회서비스 등 분야별로 협의체 구성도 가능
 - 스마트시티 연계를 위해 지자체, 공공 또는 민간기업이 참여하는 민관 협의체를 구성·운영하고, 필요시 해당지역의 주민·상인협의체 활동과 연계하거나 주민·상인 협의체 대표 등이 민관협의체에 참여 가능
 - 주민에 의한 자발적 협의체 구성이 어려운 경우, 현장지원센터를 중심으로 기존 조직에 대한 설명회, 소모임 등을 통해 리더발굴 및 예비 협의체를 구성·운영할 수 있음
- * 부녀회, 청년회, 상인회, 주민자치위원회 등

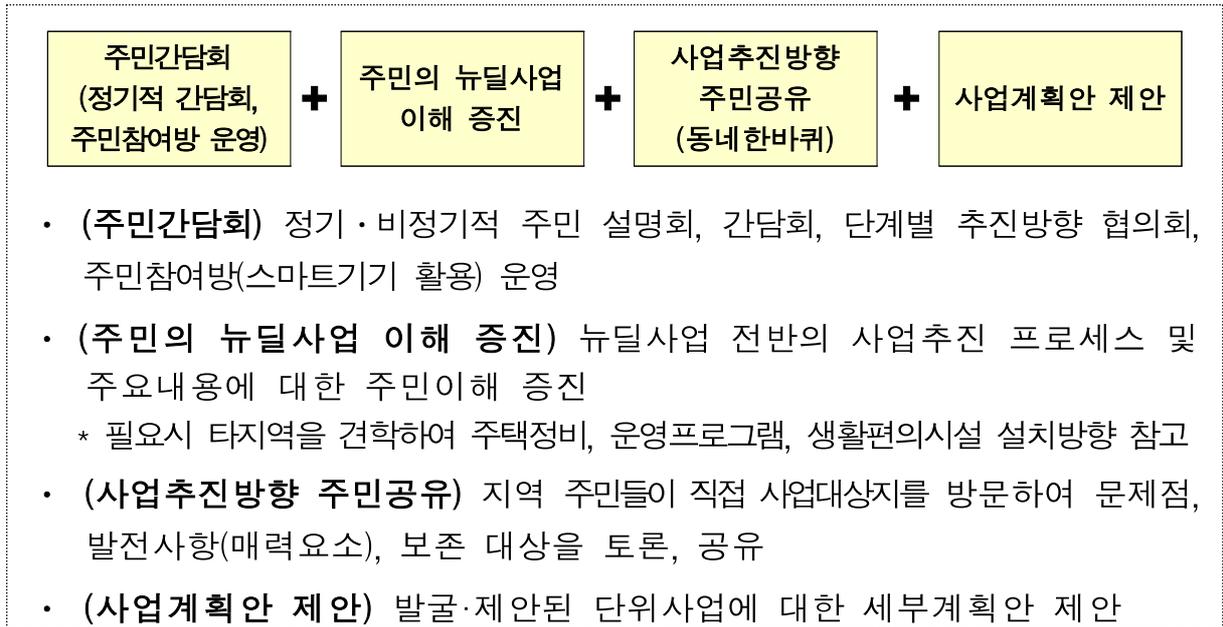
④ 00지역 사업추진협의회(운영위원회 등) 구성·운영 (필수)

(사업총괄코디네이터 + 현장지원센터 + 주민 + 지자체 + 공공기관 등)

- (역할) 뉴딜사업 초기단계부터 다양한 참여주체가 협력적 거버넌스를 구축할 수 있는 여건 마련 (필요시 조례제정 등)
- * (참고) 서울시 성동구 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속 가능 발전구역 지정에 관한 조례」

- 필요시 위원회 형태의 의사결정기구로 활용할 수 있으며, 분야별 세부사업 추진협의회 운영도 가능
- 사업추진협의회 명칭, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직 구성과 운영방식은 구성원들 간의 합의를 통해 결정

【사업추진협의회 활동사례예시】



- (구성) 추진협의회는 사업총괄코디네이터, 도시재생 현장지원센터, 전담조직, 주민협의체, 공공기관 등으로 구성
 - 추진협의회의 운영방안을 마련하고, 해당 내용을 지자체 조례로 제정·반영하는 방안 권고
 - 필요시, 거버넌스 회의를 위원회 형태의 의사결정기구로 활용할 수 있으며, 분야별 세부 위원회 운영 가능

< 세부 위원회 운영(예) >

구 분	역 할
주거분야	사전 사업계획(안)에 반영된 공공임대주택 공급, 공공지원 및 민간자율 주거재생사업 계획 및 생활편의시설 도입계획을 확정 특히, 단순 집수리 및 민간자율 주거재생(자율주택 또는 가로주택정비사업 등) 시행을 원하는 집주인의 수요를 파악하여 예상되는 이주수요 현황 검토 및 임대주택 공급계획 수립을 대비
상인분야	골목상권 활성화 방안을 논의하고 공공지원 사항 논의 및 임대료 상향제한 등 상생협약 체결을 추진 * (참고 : 서울특별시조례 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」)
사회 서비스분야	아이돌봄 서비스, 청소년 공부방, 평생교육 프로그램으로 이어지는 생애주기에 따른 사회서비스 수요를 파악하여 실행계획에 반영하고, 당해 사업으로 조성되는 생활편의시설이 주민주도 조직에 의하여 자생적으로 운영될 수 있는 선순환구조 방안 마련

5 젠트리피케이션 방지 민관협의체 구성

- (역할) 민관협의체를 중심으로 임대료 조건, 임차인에 대한 안정적 보호, 지속적 상권·공동체 활성화를 위한 임차인의 의무 사항, 지방자치단체의 지원조건 등을 포함한 상생협약 체결 추진

* 현장지원센터는 전문가 지원과 합의 유도, 행정지원 수행

* (지자체 지원조건 예시) 상생협약 체결시 집수리 자부담 비율 10%→ 5% 인하 등

- (구성) 사업지역 내 임대인과 임차인 대표, 주거·상인분야 협의체 대표, 현장지원센터·도시재생추진단 담당자, 전문가 등으로 구성

1] 활성화계획 수립의 기본원칙 및 내용과 절차

① 활성화계획 수립의 기본원칙

- (다른 계획과의 관계) 「도시재생특별법」에 따른 국가도시재생 기본방침과 도시재생전략계획과 부합하도록 수립
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 그 밖의 중장기 정책 및 사업계획 등과 연계를 고려
- (융·복합 계획의 수립) 도시의 물리적 환경의 개선뿐 아니라 사회적·경제적 활성화를 위하여 물리적 사업*뿐 아니라 다양한 분야**의 사업을 융·복합한 계획을 수립
 - * 토지이용, 건축, 도시계획, 경관, 스마트시티, 환경, 방재 등
 - ** 문화·예술, 관광, 경제·산업, 교육, 복지, 고용, 여성친화 등
- (실천계획의 수립) 활성화계획을 수립할 때 사업의 내용을 구체화 하는 것 뿐 아니라 개별 사업을 시행하기 위한 주체를 발굴·선정
 - 사업시행 과정에서의 여건 변화에 따라 수정·변경될 수 있음을 고려하여 유연하게 수립
- (양방향 계획의 수립) 활성화계획의 수립권자는 지역주민과 다양한 이해관계자가 참여하여 의견을 충분히 제시할 수 있도록 하여야 함
 - 각 분야 전문가 참여를 통해 경쟁력 있는 계획을 수립
- (주민 참여 활성화) 계획수립 과정에 대한 정보를 공개하고 워크숍·세미나 등 주민 교육 프로그램의 운영과 소식지 제작 등 홍보를 시행하여 주민·상인 등의 참여를 지원
- (공모 시 사업계획의 반영) 뉴딜사업 공모신청 시 제출한 사업 계획서를 기초로 도시재생활성화계획을 수립

② 활성화계획의 주요내용

- 도시재생 활성화계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에서 규정한 사항을 모두 포함하여야 함

【 「도시재생특별법」 제19조 】

제19조 ③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간 자원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항*

* 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안

- 활성화계획은 다음의 사항을 포함하여야 하고, 목차 및 구성은 지역 여건 등에 따라 달리 할 수 있음

※ 활성화계획의 주요내용

- 활성화지역의 공간적 위치, 면적, 지역의 특성 등 일반 현황
- 도시재생사업 추진을 위한 추진체계의 구성 및 운영 계획
- 지역 현황 진단
 - 대상지역의 쇠퇴 양상 및 원인 진단
 - 대상지역 내 자원 조사 및 잠재력 분석
 - 대상지역 내 각종 도시재생 및 지역개발 관련 계획 및 사업 조사
 - 대상지역 내 활동 중인 주민 조직·시민단체 등 현황 조사
- 목표·전략의 수립 및 단위사업 시행 계획 확정
 - 활성화계획의 목표 및 성과지표
 - 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠의 발굴
 - 핵심 콘텐츠를 토대로 단위사업 도출 및 시행계획 수립
 - 단위사업별 시행주체 발굴 및 참여를 위한 계획
 - 공공 및 민간 자원 조달 계획 및 예산 집행 계획
 - 사후 운영 관리 주체 및 방안
- 활성화계획의 추진 실적 평가

③ 활성화계획의 수립절차

- (현황진단 실시) 사업총괄코디네이터는 현장지원센터와 활성화계획 수립 용역 팀, 주민·상인 협의체 등 지역 주민 등과 함께 지역의 쇠퇴 양상 및 원인, 잠재력 및 자원 등에 대한 현황 진단 실시
- (목표 및 핵심콘텐츠 도출) 현황진단 결과를 토대로 활성화계획의 목표와 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠에 대한 기초안을 도출하고, 행정협의회와 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정
- (단위사업 도출) 핵심 콘텐츠가 결정되면 이에 따른 단위사업을 도출하고 이에 대한 시행계획을 수립
 - 행정협의회 및 사업추진협의회 등을 지속적으로 개최하여 다양한 분야와 부서의 사업들을 융·복합하여 시행계획 수립
- (예산계획 및 모니터링체계 수립) 도출된 단위사업의 시행을 위한 재원조달 및 예산집행 계획을 수립
 - 또한, 성과지표에 대한 모니터링 등 평가 및 점검 계획을 수립

※ 민간전문가 활용 건축·경관 재생 통합마스터플랜 수립체계 추진 (권장)

- (총괄계획TF) 활성화계획 수립 시 총괄코디네이터와 분야별 전문가*로 구성하여 다양한 분야의 세부사업을 연계시키고 디자인 품질의 향상을 도모
 - * 도시·건축·공공디자인·조경·경관 등 당해사업 특성을 고려한 전문가를 총괄코디네이터가 선정 (필요시 코디네이터로 위촉)
 - TF는 사업계획서의 개별사업간 연계조정, 주민의견 수렴·반영, 사업계획 구체화를 통해 건축·경관 등에 대한 통합마스터플랜을 마련하고, 활성화계획 수립(변경)에 반영
 - * 지자체는 TF운영에 재정적 지원 및 자료제공·주민단체 의견수렴 등 행정적 지원
- (유니버설 디자인*) 가로·마을·지역단위 공간에서 유아·노인·장애인 등 전 세대가 편리하게 사용하는 포괄적 디자인 추구
 - * 모두를 위한 디자인(Design for all)으로 유아·노인·장애인 등이 동등한 대우를 받는 디자인

※ '18년 지정 뉴딜사업부터 시범적으로 적용할 예정이며, 세부 추진방안을 마련하여 별도 안내 예정('18.下)

② 활성화계획의 수립단계별 지침

① 용역 발주 및 사전조치

○ 도시재생활성화계획 수립을 위한 용역 발주

- 과업의 범위 및 주요 내용, 용역 참여 주체 등을 포함하는 과업 지시서를 작성하고, 사업총괄코디네이터와 협의하여 용역 발주
- 활성화계획 수립 용역사(팀)은 인문·사회적 기초조사, 사회경제적 프로그램 발굴 및 운영, 도시계획 및 건축 기술분야 등으로 구성
- 뉴딜사업 공모 선정 전, 활성화계획 수립 용역을 발주한 지자체는 해당 뉴딜사업 내용을 도시재생활성화계획에 반영

○ 도시재생 활성화계획 수립 전 부지확보 이행

- 뉴딜사업으로 선정된 지역은 동 사업의 원활한 추진을 위하여 도시재생 활성화계획을 수립하기 이전이라도 부지확보 계획(국공유지 활용, 사유지 협의매수)을 이행

○ 사업선정 지역의 지적 부합여부 조사

- 도시재생 활성화계획 수립권자는 활성화계획 수립 이전에 선정 지역에 대한 지적 부합여부를 사전 조사
- 사업계획서 상 신축(리모델링 포함) 등 개발행위를 하고자 하는 지역이 지적 불부합지인 경우에는 지적재조사 사업 등을 고려하여 활성화계획을 수립

② 지역현황조사 및 잠재력 분석

- (조사항목 및 내용) 주요 조사항목 및 내용은 다음을 참고하되, 지방자치단체의 장이 필요에 따라 달리할 수 있음

※ 지역현황조사 항목 및 내용

항 목	조 사 내 용
도시계획 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용도지역.지구현황, 토지이용현황, 교통.복지.교육.문화 기능 및 시설, 기타 기반 시설(도로, 상.하수도 등 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 현황, 공동이용시설) 등
건축물 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대주택재고, 빈집, 무허가 비율 등
인문·사회 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인구.가구 구성, 소득, 세대전출.입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인 가구비, 범죄율, 보행량 등
산업·경제 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해당 지역 주요 경제기능 및 산업구성 현황, 사업체수, 종사자수, 특화산업, 사업체 평균 매출액 변화, 주요기업 및 벤처기업 입주현황 등 ▪ 도시재생 관련 민간기업, 민간기업 협의체, 주민조직, 시민단체, 사회적 기업 또는 사회적 협동조합 현황
지자체 재정 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등
공공 자산 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 문화재, 도시재생 사업 시행시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물, 이전적지 등
유관 사업 현황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등
민간부문 등의 의견수렴	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 다양한 주체의 의견수렴을 통해 발굴된 도시재생민간투자사업 및 주요 요구사항

- (쇠퇴진단) 활성화지역의 물리적, 인문·사회적, 경제·산업적인 쇠퇴의 양상 및 원인을 분석

- 과거 변화 추이를 파악할 수 있도록 시계열 분석을 시행하고, 쇠퇴 원인을 내부요인*과 외부요인**으로 구분하여 종합적으로 분석

* 인구 및 산업 구조 변화에 따른 대상지의 쇠퇴 양상 등의 내적 요인 등

** 해당 지자체의 외곽 또는 인접 지자체의 각종 신규 개발사업 시행, 산업구조 변화 등

- 쇠퇴 진단 결과는 이해하기 쉽도록 지도에 사진, 그림 등을 활용하여 종합 분석 도면으로 작성

- 지역의 여건에 따라 조사 항목을 달리할 수 있으며 기존 통계 자료를 사용할 경우 출처가 분명한 공식 통계 자료를 사용

- (잠재력 진단) 활성화지역의 다양한 유·무형 자원을 조사·발굴하고, 기반시설 현황, 주거 형태, 상업 활동, 산업의 분포 등을 조사하여 지역의 잠재력과 발전가능성 등을 분석
- (주민 등의 참여) 쇠퇴진단·잠재력 진단을 위한 조사는 용역 팀 뿐 아니라 현장지원센터, 주민·상인협의체, 일반 주민 등이 함께 참여* 하여 수행하는 것을 권장
 - * 현장지원센터는 도시재생대학, 마을만들기 학교 등 주민교육 프로그램 운영을 통해 다양한 주민참여 계획기법을 활용한 주민참여 지역조사 활동 등을 추진
- (전문기관의 참여) 지역 현황 진단을 위한 조사를 전문적으로 시행하기 위하여 전문 기관에 의뢰할 수 있음

※ (참고) 쇠퇴 및 잠재력 진단 지표 예시

- (도시계획 현황) 용도지역·지구, 토지이용, 교통·복지·교육·문화 기능 및 시설, 기타 기반시설 현황 등
- (건축물 현황) 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대 주택재고, 빈 집 수, 무허가 비율 등
- (인문·사회현황) 인구·가구 구성, 소득, 세대전출·입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인가구비, 범죄율, 보행량 등
- (인적자원 현황) 주민 조직, 상인회, 시민단체, NGO, NPO, 사회적기업, 협동조합, 문화 기획자, 상권 활성화, 관광 등 관련 지역전문가
- (경제·산업 현황) 주택가격 및 임대료, 실업률, 공시지가, 주요 업종 및 유형별 주요 사업체수, 연매출액, 점포 임대료, 공점포수, 자영업 폐업신고 현황, 주요지점 통행량, 방문자 수 등
- (지자체 재정 현황) 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등
- (공공 자산 현황) 문화재, 도시재생 사업 시행 시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물 등
- (유관 사업 현황) 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등

③ 계획의 목표 및 핵심전략 설정

- (전략계획과의 연계) 전략계획에서 제시된 도시공간구조상에서의 해당 활성화지역의 위상 및 역할, 타 활성화지역과의 관계 등을 고려

- **(목표설정)** 전략계획에서 규정한 해당 활성화지역의 목표와 현황 진단 결과를 토대로 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시
- **(목표별 성과지표 도출)** 목표의 달성 여부를 객관적으로 측정할 수 있고 사업 종료 후 사업의 성과를 대표할 수 있는 지표를 선정
 - * 목표에 적합한 지표로 구성하되 공실률, 고용인수, 보행 통행량, 야간 보행 통행량, 관광객 입장객수, 소매점 매출 등 현장 상황 등 정량적인 지표로 선정
 - (중심시가지형) 상업 활동, 고용, 도시의 중심기능 회복 등을 측정할 수 있는 지표를 선정
 - (일반근린형) 주민 삶의 질 개선, 지역 거버넌스 구축·활성화 등과 관련된 지표를 선정
- **(핵심 콘텐츠의 발굴)** 목표달성을 위해 지역 고유의 특성과 자원을 활용하여 차별화된 경쟁력을 갖춘 핵심 콘텐츠를 도출
 - 모호하고 추상적인 구상이나 단순한 사업의 나열 방식은 피하고, 지역의 자원과 잠재력을 활용해 극대화할 수 있는 단위사업들을 발굴
 - * 사업간 연계를 통하여 사업의 실행 가능성과 기대 효과를 제고
- **(주민 등 의견 수렴)** 현장지원센터를 중심으로 주민 간담회, 설명회 등을 통해 의견 수렴을 시행
 - 도시재생대학 등 주민 역량강화 사업을 시행하는 과정에서 핵심 콘텐츠에 대한 주민 등의 아이디어를 발굴하고 수렴하도록 노력
- **(핵심 콘텐츠의 결정)** 주민 등의 의견 수렴과 사업추진협의회의 논의 등을 거쳐 핵심 콘텐츠를 결정
 - 전문적인 검토를 위해 현장지원센터에 분야별 코디네이터를 위촉하여 활용하거나 별도의 용역을 시행할 수 있음

- 핵심 콘텐츠의 사업화는 실현가능성을 고려하며, 객관적인 정량 자료를 바탕으로 수요자의 관점에서 수요를 분석하여 결정

* 필요시 해당 분야의 전문가 또는 전문기관을 활용

③ 단위사업의 시행계획

- (단위사업 발굴의 기본방향) 중심시가지형과 일반근린형 등 뉴딜사업의 유형과 지역특성, 계획의 목표 등을 고려해 발굴

- (중심시가지형) 상권 활성화를 위한 단위사업*과 도시 기능의 회복 및 경제 활성화와 관련된 단위사업**을 주로 발굴

* 상권 활성화를 위한 신규 기능도입, 공동브랜드 개발, 시설 개선 등

** 집객시설의 도심 설치 등 원도심의 행정·상업·업무 등

- (일반근린형) 지역 공동체의 회복, 생활환경 개선, 지역문화 활성화, 골목경제 활성화 등과 관련된 단위사업을 주로 발굴

- (단위사업의 발굴 및 시행계획 수립) 발굴된 핵심 콘텐츠에 따라 단위사업에 대한 시행계획을 수립

- 단위사업을 보다 세분할 필요가 있을 경우에는 2개 이상의 세부 사업으로 단위사업을 구성

- 단위사업 시행 계획은 개별 사업의 필요성, 사업개요, 추진 일정, 참여주체, 사업효과, 재원조달 및 집행계획 등을 포함

- 단위사업을 발굴할 때에는 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립

* 실현 가능성을 높이기 위하여 관련 계획에 반영되어 있는 사업이나 시행중인 사업 등을 우선 조사·발굴하여 반영하는 것을 권장

- 여러 중앙부처가 추진하는 사업 및 지자체 내의 타 부서 사업계획 등을 조사하여 단위사업과 유기적으로 연계되도록 계획을 수립
- 물리적 사업과 더불어 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램, 지방문화재단·문화원 등을 통한 지역의 특색있는 역사·문화 콘텐츠 활용 등 비 물리적 사업이 고루 발굴되도록 노력
 - * 기반시설 등 물리적 사업에 대한 계획은 향후 운영·관리 방안도 제시
 - * 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기 방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설 등의 설치하는 사업을 적극 발굴·검토
 - * 잠재력과 부가가치가 높은 향토 역사·문화 콘텐츠를 물리적 사업에 적극 연계 검토 (예: 부산 영도 깡깡이 마을 페인팅 월아트 '영도사람들', 서울 문래동 철공소 골목 예술창작촌 등)
- 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법과 자원조달 방식을 활용
- (단위사업의 구분) 단위사업은 그 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 공공기관투자사업, 민간투자사업으로 구분
 - (마중물사업) 사업간 연계를 유도하고 민간의 투자를 유치하기 위하여 전략적으로 추진하는 사업으로 사업의 필요성 및 기대 효과 등을 고려하여 선정하고 구체적인 사업 계획을 수립
 - (부처협업사업) 활성화지역 내에서 각 중앙부처의 지원예산으로 추진하는 사업으로 추진중 사업과 신규 추진 필요사업으로 구분
 - (지자체사업) 쇠퇴지역의 활성화를 목적으로 지자체 자체예산으로 추진 중이거나 추진 예정인 하드웨어사업이나 소프트웨어사업
 - (공공기관투자사업) 활성화지역 내에서 공기업 등 공공기관 예산이 투입되는 공공임대 주택건설 등 공익사업
 - (민간투자사업) 민간자본이 투입되는 사업 뿐 아니라 사회적 기업이 추진하거나 주민 등의 출자 등으로 추진되는 사업을 포함

※ (참고) 목표/성과지표- 핵심 콘텐츠-단위사업/세부사업 및 사업내용의 구분 예시

목표	○○○ 관광객을 도심관광으로 연계		쇠퇴한 ○○역 상권 역세권 활성화
성과지표	<ul style="list-style-type: none"> • 도심관광객수 • 주요지점 통행량(평일, 주말) • 빈점포활용 창업점포수, 매출액 		<ul style="list-style-type: none"> • 빈점포(개·층) • 청년창업기업 입점(개) • 일자리 창출(중사자수, 인) • 문화·예술관련 입점(개) • 행사 개최 건수(일/건)
핵심전략	중앙시장과 연계한 원도심상권활성화	○○부읍성 역사·문화자원을 활용한 원도심 활성화	지역내 대학생과 청년 창업가를 위한 청년 및 문화·예술 공간 조성
단위사업	<ul style="list-style-type: none"> • 상권활성화사업 (중기청) 	<ul style="list-style-type: none"> • ○○부읍성 역사문화 관광 자원화 사업(문체부) • 연자루 건립, 상징공간 및 상징거리 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 빈공간 DB 구축 및 콘텐츠 발굴사업 • 청년활동공간 조성사업 • 문화·예술 동지 조성사업
세부사업	<ul style="list-style-type: none"> • 상권환경개선사업 • 우수구역·점포육성 사업 		
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> • 시장리모델링 사업위탁으로 상권 활성화 • 중앙시장의 진입로를 원도심과 연계하도록 보행자도로 건설 • 간판 정비, 선일로 가로등 사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 타부처 사업과 연계한 상징공간을 조성을 위해 게스트 하우스 사업, 문화활성화 등 추진 → 방문객 관광거점 조성 • ○○부읍성의 역사적 상징화사업으로 원일로 일대를 문화거리 조성, 지역주민의 역사적 자긍심 제고, 도시관광요소로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 선도지역 내 빈 공간 실태조사 및 DB 구축, 사업을 전문업체에 8개월간 위탁, 콘텐츠 발굴을 위해 도시재생대학 및 주민상인협의체와 연계 • 빈공간 리모델링비 지원, 청년운영위원회 구성 및 운영, 청년활동 지원 등 • 문화·예술 기반조성을 위해 일원동 삼거리 공터를 문화예술인 거주공간으로 조성하고, 삼원은행 빌딩 5,6층을 전시공간으로 리모델링

○ (단위사업의 내용) 단위사업 계획은 각종 법률에 따라 추진하는 법정사업*과 법률에 근거하지 않은 사업들을 종합적으로 고려하여 계획

* 근거 법령과 담당 행정기관의 관련 지침 등에 따라 계획
 (예) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「경관법」에 따른 경관사업, 「지역문화진흥법」에 따른 문화도시사업, 「전통시장 육성에 관한 특별법」에 따른 상권활성화사업 등

○ (도시재생기반시설*의 설치 및 정비) 도시재생기반시설은 수요와 입지 조건, 사업시행 가능성 등을 고려하여 적절한 규모로 계획을 수립하고, 관계 법령**에 적합하도록 계획

* 도시재생특별법 제2조제1항제10호에 따른 도시재생기반시설

** 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「건축법」 등

- 국·공유지나 공공건축물 등을 우선 활용하여 예산을 절감하고 사업효과를 높이는 방안을 함께 검토

- 해당 도시재생기반시설 사업의 필요성과 사업 주체, 사업비, 규모 및 용도, 전체 활성화계획 및 단위사업계획과의 연계성, 준공 후 운영 주체와 지속가능한 관리 방안을 제시
- (단위사업 시행주체의 발굴) 사업성격을 고려하여 단위사업별 시행 주체*를 발굴하고 이를 활성화계획에 포함
 - * 지방자치단체, 현장지원센터, 민간사업자, 공공기관, 민관 협력 등
- (단위사업의 확정) 단위사업의 계획안을 주민·상인 협의체 의견 수렴, 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정
- (총괄 사업계획표 및 종합구상도의 작성) 모든 단위사업을 포함하는 총괄 사업계획표를 작성하여 활성화계획에 포함
- 핵심 콘텐츠와 단위사업의 위치, 개략적인 내용을 도면에 표시하는 종합구상도를 작성하여 활성화계획에 포함

총괄사업 계획표의 예시

- 핵심 콘텐츠, 단위사업내용, 주관부서, 사업비 등 제시 (단위 : 억원)

핵심 콘텐츠	단위 사업	세부사업	사업 내용 (시행주체(안) 포함)	주관 부서	총 사업비	국비		지방비		기타		기금활용 (투자/융자/보충 등)	단계별 자원 투입					
						재정 보조	부처 연계	시도	시군 구	공기업	민간		기 투입	1차년	'19	'20	...	
합 계			-	-														
핵심 콘텐츠 1	(소계)																	
	단위 사업 1	(소계)																
		세부사업 1																
		세부사업 2																
		세부사업 3																
	단위 사업 2	(소계)																
		세부사업 1																
		세부사업 2																
세부사업 3																		
핵심 콘텐츠 2	단위 사업 1	(소계)																
		세부사업 1																
		세부사업 2																
		세부사업 3																
.	.	.																
.	.	.																
.	.	.																

사업추진 일정표의 예시

- 세부사업별로 분기별 사업추진 일정 및 주요 마일스톤(핵심일정)을 표시

(단위 : 억원)

사업유형	세부사업	'18				'19				'20			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
거점사업, 공공임대주택확보	공공참여형 가로주택 정비사업												
		▲조직구성				▲사업운영							
	공공임대주택건설												
		▲착공				▲준공							
	집주인 임대주택 블록방식												
		▲착공				▲준공							
생활편의 시설확충	주차장 건설												
		▲착공				▲준공							
	공원조성												
		▲착공				▲준공							
	어린이집, 도서관건설												
		▲착공				▲준공							
주민자력 개별사업	자율주택 정비사업												
						▲착공				▲준공			
	그린리모델링												
						▲착공				▲준공			
	가로주택 정비사업												
						▲착공				▲준공			
	집수리												
						▲착공				▲준공			
주민역량강화	마을대학 운영												
		▲준비				▲운영							
사회적경제조직	00협동조합												
		▲준비				▲구성 및 운영							

④ 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획

- (재원조달 계획) 단위사업별 재원 조달의 주체와 재원의 연차별 확보방안 등 종합적인 재원조달 계획을 수립
 - 토지매입비, 설계비, 공사비, 사회·경제프로그램 운영·관리비 등 항목에 따라 필요한 예산소요를 산출하고, 해당 소요 예산을 충당하기 위하여 국비, 지방비, 민간투자 등 재원조달계획을 수립
 - 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련
 - 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적절한 계획을 수립

- (국가지원 가능 여부 검토) 재원조달 계획의 내용 중 국가지원 사항이 있는 경우에는 해당 중앙행정기관, 해당 사업의 명칭 및 회계단위 등을 명기
- 관련 법령에 따라 재정지원이 가능한 지 여부와 타 사업과의 중복지원 여부 등을 사전에 면밀히 검토

재원구분	사업 구분		주관 부서	사업비(억원)					주택도시기금 (투자용자)	단계별 재원 투입							
				계	국비	지방비	공기업	민간		1차 년도	2차 년도	3차 년도	4차 년도	5차 년도			
총계																	
마중물	단위사업1	세부사업1	전담조직 (국토교통부 사업)														
		세부사업2															
	단위사업2																
	단위사업3		전담조직 (중기청사업)														
														
소계																	
지자체	지자체사업1		경제진흥과														
	지자체사업2		관광진흥과														
	소계																
부처협업	부처협력사업1		문화예술과 (문체부사업)														
	부처협력사업2		건축과 (국토부사업)														
	소계																
민간투자	민간투자사업		전담조직														
	소계																

* 공기업 또는 지방공사가 사업비를 부담하는 경우 항목 추가 가능

- (단계별 추진계획 및 예산집행계획) 도시재생사업의 시급성·실현 가능성과 도시재생사업 간, 도시재생사업과 주변지역 간의 연계성 등을 고려해 단위사업들의 단계별 추진계획 및 예산집행계획을 수립

⑤ 활성화계획의 추진실적 평가

- (활성화계획의 모니터링·평가계획) 「도시재생특별법」 제24조와 시행령 31조에서 규정하고 있는 추진 실적 평가를 위하여 활성화 계획에 따라 추진하는 도시재생사업의 성과를 점검하고 평가할 수 있는 모니터링·평가계획을 마련하고 이를 활성화계획에 포함

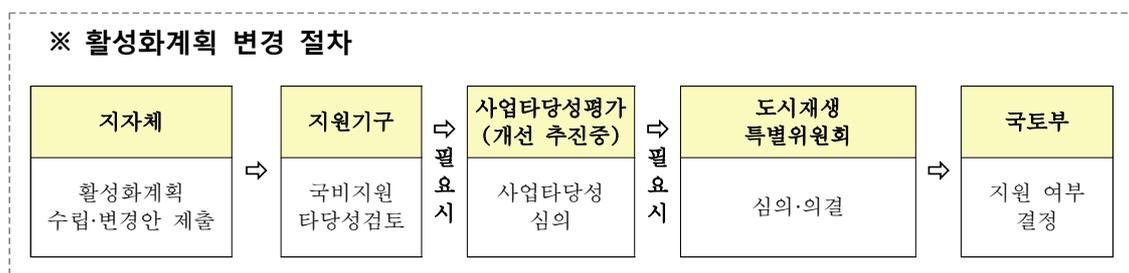
- (모니터링·평가계획의 주요 내용) 모니터링·평가계획은 활성화 계획 수립 시 설정한 목표와 성과 지표, 그리고 성과 지표의 측정·평가방법, 평가결과의 환류방안 등을 포함
- (성과지표 달성 여부 평가) 각 성과 지표별로 조사 시기·방법 등 구체적인 성과 지표 측정 방법을 제시

⑥ 활성화계획의 변경 및 기타 사항

- (사전 협의) 활성화계획의 내용 중 중요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 사업총괄코디네이터의 검토, 주민·상인협의체의 의견수렴 및 사업추진협의회 논의를 거쳐야 함
- (세부사업의 변경) 단위사업을 구성하는 세부사업의 내용 변경 등에 대하여는 도시재생지원기구(LH)에 통보하고 변경할 수 있음
- (단위사업의 변경) 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 거친 후 변경하여야 함

* 사업타당성 평가 체계(前 관문심사) 개선 추진중이므로 추후 확정시 별도 안내 예정

- (중요 사항의 변경) 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐야 하며, 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 함



③ 사업의 시행

- (단위사업별 시행주체 선정 및 사업추진협의회 구성) 단위사업별로 사업시행주체를 선정하고, 사업별 여건에 맞는 사업추진협의회를 구성
- (협업사업의 시행) 지자체 각 부서는 도시재생활성화계획에 따른 다양한 사업이 충실히 시행될 수 있도록 협업하고, 사업 추진 과정에서 새로운 협업 사업을 발굴·시행하도록 노력함
 - 협업사업의 시행과 예산 집행은 해당 사업의 담당부서가 책임지고 수행하되 도시재생 전담조직과 협의를 통하여 상호 연계되도록 추진
 - 현장지원센터는 협업사업을 적극적으로 발굴하여 도시재생 전담조직을 통해 각 부서와 협업추진 될 수 있도록 지원
 - 사업총괄코디네이터는 협업사업이 마중물사업과 시너지 효과를 창출할 수 있도록 사업시행에 관한 사항을 총괄·조정
- (주민역량강화사업의 시행) 도시재생사업 시행 과정에서도 지속적으로 주민·상인 등의 역량을 강화하고 직접 사업참여 유도*
 - * 주민·상인교육, 방과 후 학습지·어르신 돌봄 활동 등의 공동체 활동과 마을신문, 인터넷 소식지 등 정보교류 매체의 제작·배포, 주민공모사업 등을 시행
 - 지역주민의 역량강화와 도시재생 관련 전문성 확보를 위하여 주민·상인조직과 행정 전담조직, 코디네이터 등이 현장지원센터 또는 도시재생지원기구 등이 운영하는 도시재생대학 및 관련 교육 프로그램에 참여토록 지원
- (주민공모사업의 시행) 주민·상인 등이 제안하여 마을조사 및 계획, 마을신문, 체험 및 행사, 주민·상인 공동체 활동 등 소규모 사업을 발굴·기획하는 것을 지원
 - 현장지원센터는 코디네이터의 컨설팅 등을 통하여 주민·상인의 아이디어 발굴과 사업 기획을 지원

- **(민간투자사업의 유치)** 민간투자사업은 민간기업이나 토지 등 소유자의 자본을 활용할 수 있는 사업으로서 국민신탁제도*나 기업 등의 사회적 공헌 활동 등과 연계하여 추진할 수 있음
 - * 근거: 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」
- (중심시가지형) 대상지역 내 주요 집객시설 확충·개선 등을 통한 중심시가지 활성화를 위한 사업으로 토지·상가 소유자, 조합, 지역기업, 금융기관, 사회적기업 등과 연계하여 추진할 수 있음
- **(신탁·위탁)** 빈집·빈점포 활용 사업 등에 대하여 별도의 신탁 회사 또는 기존 민간단체 등에 신탁하여 운영할 수 있음
 - 단위사업의 실행력을 높이기 위하여 LH공사, 지방공사 등 공공 기관에 사업의 전부 또는 일부를 위탁하여 시행할 수 있음
- **(공공건축물에 대한 사전검토)** 도시재생사업으로 설치하는 공공 건축물이 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 해당하는 경우 국가공공건축지원센터의 사전검토 제도 절차를 수행하여야 함
- **(공공건축물의 녹색건축)** 도시재생사업으로 설치하는 공공건축물은 건축물에너지효율 1+등급 이상을 취득하여야 하며, 녹색건축 인증을 받아야 함
 - * (에너지효율등급대상) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적이 3,000㎡이상이고 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(산업통상자원부·국토교통부 고시)」에서 에너지효율등급 인증기준이 마련된 건축물을 신축하는 경우, 또는 연면적 3,000㎡ 이상을 별동으로 증축하는 경우
 - * (녹색건축인증대상) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제 10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적이 3,000㎡이상이고 신축, 별동으로 증축, 재축하는 경우
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호에 따른 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건축물에너지효율 1등급 이상을 취득하여야 함

- 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제14호가목의 공공업무시설은 「녹색건축인증기준(환경부·국토교통부 고시)에 따른 우수(그린2등급) 등급 이상을 추가적으로 취득하여야 함
- 또한, 국토교통부장관 필요하다고 인정하여 지자체와 협의하여 정하는 건축물에 대해서는 제로에너지 건축물인증을 취득하여야 함
- (건축물 그린리모델링) 도시재생사업으로 건축물(공공 및 민간)의 개선공사를 하는 경우에는 단열성능 향상 등 그린리모델링 시행
 - 건축물에너지효율 3등급 이상을 취득하거나, 개선공사 이전 에너지소요량 대비 20% 이상 에너지절감
- (사업 종료 후 관리·운영 계획 수립) 사업이 종료된 후 시설 등의 운영·관리 및 사업 효과를 지속시키기 위한 거버넌스의 구축 등 관리·운영 방안을 마련

1. 일반지침

① 일반원칙

- 「보조금 관리에 관한 법률」, 기획재정부의 연차별 「예산 및 기금운용 계획 집행지침」, 「지역발전특별회계 예산안편성지침」 및 도시재생 사업 시행 가이드라인(추후 제공) 등 **관련규정 준수**

★(주의) 도시재생 뉴딜사업 취지와 맞지 않거나 예산편성 대상이 아닌 사업을 재정 보조 사업으로 신청할 경우, 향후 검토과정에서 사업별 국비지원 한도가 삭감될 수 있으므로 시·도 차원에서 철저한 검토 필요

- 다음 각 항목에 대해서는 예산집행 금지

- 도시재생 뉴딜사업 계획에 포함되지 않은 사업
- 「보조금 관리에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표 2에 따른 보조금 지급 제외 사업 및 업무 추진과 관련 없는 비용*

* 수용비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인에게 지급되는 물품 등 구입비, 개인의 연수비 및 이와 유사한 비용 등

- 이미 국고보조 지원을 받는 사업과 중복되는 항목의 비용

② 부지 매입비

- (적용범위) 공적임대 건설*, 기반시설, 공동이용시설 등 생활편의 시설 공급, 소규모주택 정비사업의 지원**을 목적으로 토지 또는 건축물 매입을 위해 사용하는 비용

* 공적임대 건설을 위한 지자체의 부지확보 비용만 지원(건설비용 및 매입임대사업을 위한 건물매입 비용은 주택도시기금 출용자 이용)

** 공공용도(개방형 공동이용시설)로 사용하는 부분만 지원 가능

- (집행기준) 불필요한 부지의 과다 확보를 방지하기 위하여 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 30%를 초과하지 못함 (다만, 해당 지역의 지가가 전국 평균 이상인 지역은 40%를 초과하지 못함)

③ 부지 임대료

- (적용범위) 공적임대*, 기반시설, 공동이용시설 등 생활편의시설 공급, 현장지원센터 공간 확보 목적으로 토지 또는 건축물을 임차하기 위해 사용하는 비용

* 공기업이 소유한 주택을 임차하여 공공임대주택으로 활용하는 경우에만 지원하며, 공적임대주택 건설을 위한 부지확보용도는 미지원

- (집행기준) 보증부 월세 형태로 임대료를 집행하되, 전세계약이 가능한 경우 전세계약을 추진하고, 1년 미만 단기계약 배제

④ 주민·공동체 역량강화 사업비

- (적용범위) 주민·상인 등 도시재생사업 참여 주체들이 사업의 목표와 방향을 공유하고, 지역자산의 발굴·조사 및 사업 참여 역량을 강화하기 위한 교육사업 등

* 도시재생대학 등 뉴딜교육, 對주민홍보사업 등

- (집행기준) 건당 5천만원, 총 10억원 이내로 편성하되, 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 5%를 초과하지 못함

⑤ 주민 공모 사업비

- (적용범위) 주거지 재생, 공동체 활성화 및 지역문제 해결을 위해 주민 스스로가 기획한 사업을 공모방식으로 선정·지원

- (집행기준) 건당 1천만원 이내이며, 전체 공모 사업비가 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 3%를 초과하지 못함

⑥ 도시재생 거버넌스 운영

- (적용범위) 주민·상인협의체, 젠트리피케이션 민·관 협의체, 사업추진협의회 운영에 필요한 교통비·식대·다과·음료, 사무용품비·재료비 등 업무집행비, 강사료·자문비 등

- (집행기준) 연간 5천만원 이내 (임차료·인건비 집행불가)

※ 위 ④, ⑤, ⑥번 항목의 예산에 대해, 국토부에서 매년 「도시재생특별법」 제24조에 따른 추진실적 평가결과에 따라 각 사업별 집행기준을 달리 정할 수 있음

7] 전문가 등 수당

- 현장지원센터 운영을 위한 인건비는 도시재생 뉴딜 사업비 중 지자체 매칭 비용 부분으로 집행
 - 사업총괄코디네이터 및 코디네이터 수당은 회의참석, 계획에 대한 검토 등 활동내역에 따라 지급
 - 수당 수준은 월 단위 또는 활동일수에 따라 매월 지급하는 방식으로 하되, 교통비 및 숙박비는 실비 지급
 - * 월 단위로 지급 : 매월 활동일수를 정하여 월 단위로 일정 비용 지급
 - ** 활동 일수에 따라 지급 : 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」와 「예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부), 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」등을 준용

※ 수당 지급기준

- (사업총괄코디네이터) 당해 연도 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 기술사 노임단가 기준
- (코디네이터) 당해 연도 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 고급기술자 또는 기술사 노임단가와 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」의 연구보조원 또는 책임연구원 단가를 기준으로 하되, 경력에 따라 달리 지급 가능

- ※ 향후 부코디네이터 및 현장활동가를 “코디네이터”로 통일할 계획
(도시재생지원센터 운영개선방안에 반영하여 4월 중 가이드라인 개정 추진예정)
- 근무한 내역에 대하여 활동일지를 작성하여 행정 전담조직에 제출
- 근무일수는 일주일에 최소 2일 이상의 사업진행 관리 및 조정, 도시재생 관련 활동 수행 권장
 - * 하루 8시간 이상 근무할 경우 1일 근무로 인정하며, 관련된 실외근무도 인정

8] 현장지원센터 운영

- 현장지원센터 운영을 위한 비용은 도시재생 뉴딜 사업비 중 지자체 매칭 비용 부분으로 집행 가능

9] 국정과제 등 수행에 따른 추가 예산지급

- (지급대상) 활성화 계획에 효과적이고 실현가능한 주거지 내몰림 방지 대책, 기초 생활인프라에 대한 지속적 유지관리(마을관리 협동조합) 계획, 스마트시티 구축, 녹색건축 적용 등 국가시책이나 특색있는 사업을 반영한 지자체에 대해 30억 범위 내에서 국비 추가지급

* 지급한 국비에 대해서도 매칭비율에 맞춰 지방비 추가편성하여 집행

- (지급기준) 사업타당성 평가* 결과 실현가능성이 높고 적정한 사업 계획인 경우 30억 범위 내에서 인센티브 예산으로 반영·지급

* 관문심사를 대체하는 제도로 사업의 실현가능성 및 적정성 평가(4월 중 안내)

10] 기타

- 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 후, 단위사업 추진을 위해 선집행한 지방비*는 전체 재정 사업비 중 지방비 매칭비용에 포함

* (예) 공적임대주택 또는 공동이용시설 건설을 위한 부지매입비, 계획수립비, 계획수립을 위한 의견수렴 등

- 다만, 활성화 계획에 반영되어 사업타당성 평가를 통과한 단위 사업에 대해서만 적용

2. 주요 사업별 지침

※ 지침에 없는 사항은 국토부 협의후 관련 법령에 따라 집행

구 분			시행주체	지원항목	지원여부	비고
부문	항목	세부항목				
① 계획 수립	① 계획 수립	1) 의견수렴 (자문, 컨설팅 등)	지자체	사업선정 이후 의견수렴비	지원	▶지방비 선집행 ▶도시재생특위를 통한 국비지원 사항 결정 이후 지방비 매칭 비용에 포함 ▶사업에 선정된 이후 활성화계획 등 수립을 위해 소요된 비용지원
		2) 계획수립	지자체	사업선정 이후 용역수행비	지원	
② 생활 편의 시설 설치	① 기반 시설	1) 도로	지자체	토지비 및 건설비	지원	
			지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원
		임대료		지원	▶국유지 또는 민간소유 부지를 임대하여 주차장으로 활용 ▶보증부 월세 형태로 운영하되 전세가 가능한 경우 전세계약 (임대료는 시세수준 협의 또는 2인 이상의 감정평가실시)	
		매입비		지원	▶민간 또는 공기업이 건설한 주차장을 지자체가 매입하는 비용 (토지비 + 건축비) ▶민간 건설시 지자체가 약정한 가격(약정시를 기준으로 2인이상 감정평가사 평가액의 산술평균) ▶소규모주택 정비사업, 공적임대 건설시 의무설치 주차장 면수 외 공용주차장(공용시설의 부설주차장 등을 건설하는 경우 매입가능 (매입 후 공용시설로 별도등기)	
		2) 주차장	공기업	토지비 및 건설비	미지원	▶주택도시기금『수요자중심형 응자』 상품 활용(총사업비 70%)
			민간	토지비 및 건설비	일부 지원	▶단독주택 보유자가 주택부지를 활용하여 주차장을 건설하는 경우 지원(500만원/1면) ▶그 외 주택도시기금 활용
			지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원
		3) 공원·광장	지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원
		4) 체육시설	지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원
		5) 기타 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호의 기반시설	지자체	토지비 및 건설비	미지원	▶ ①-1),2),3),4)외 미지원

구 분			시행주체	지원항목	지원여부	비고								
부문	항목	세부항목												
	② 공동이용시설	『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 시행령 제3조에 따른 공동이용시설	지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원								
				건축 후 매입비	지원	▶민간 또는 공기업이 건설한 공동이용시설을 지자체가 매입하는 비용(토지비 + 건축비) ▶소규모주택 정비사업, 공적임대 건설시 개방형 공동이용시설 매입가능 (공용시설로 별도등기)								
				임대료	지원	▶민간 또는 공기업 소유 시설 등을 임대하여 공동이용시설로 활용 ▶보증부 월세 형태로 운영하되 전세가 가능한 경우 전세계약 (임대료는 시세수준 협의 또는 2인 이상의 감정평가 실시)								
③ 공적임대주택공급	① 건설임대	『공공주택특별법』 제2조제3호나목의 사업	지자체	토지비	지원	▶공공임대 건설용 부지확보 비용 ▶(집행조건) 지자체 별도 재원으로 건설비를 전액 총당하거나 공기업 등 제3자가 건설하는 경우에만 부지매입비 집행 가능								
				건설비	미지원	▶주택도시자금 출용자금 활용								
	② 매입임대	『공공주택특별법』 제2조제3호다목의 사업	공기업	생활편의시설 설치비용	지원	②-①-2) 및 ②-② 참조 (공공용도로 사용하는 부분만 지원)								
			공기업	매입비	미지원	▶주택도시자금 출용자금 활용								
	③ 임차형	지방공기업 관리형	지방공기업	임대료	지원	▶내 소유 주택을 지방공기업이 임차하여 공공임대주택으로 활용 (임차비용 지원)								
④ 주택정비	① 소규모주택정비	『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제2조 제3호	민간	건설비	미지원	▶주택도시자금 융자상품 활용 (총사업비 50% 공적임대주택 공급시 한도 70%까지 상향)								
				생활편의시설 설치비용	일부 지원	②-①-2) 및 ②-② 참조 (공공용도로 사용하는 부분만 지원)								
④ 주택정비	② 집수리	1) 슬레이트 지붕정비	지자체	지붕개량비용 (지붕건축) * 철거의 경우 환경부 슬레이트 처리사업 활용	일부 지원	▶집주인에 대한 현물보조 ▶단가: 7,000천 원/호 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>지원대상</th> <th>자부담(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• 기초생활수급계층 및 차상위 계층</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>• 20년이상 주택 일반</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>• 20년미만 주택 일반</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>	지원대상	자부담(%)	• 기초생활수급계층 및 차상위 계층	-	• 20년이상 주택 일반	30	• 20년미만 주택 일반	50
		지원대상	자부담(%)											
• 기초생활수급계층 및 차상위 계층	-													
• 20년이상 주택 일반	30													
• 20년미만 주택 일반	50													
2) 집수리 사업 지원	지자체	주택외부에 대한 집수리	일부 지원	▶집주인에 대한 현물보조 (컨설팅비용 포함) ▶외부경관개선 목적시 지원, 자부담 10% (호당 한도는 주거급여 기준 준용) * 주거급여와 중복수혜 금지 ▶상생협약(임대료 상승률 제한) 체결시 자부담 10%→5%인하										

구 분			시행주체	지원항목	지원여부	비고
부문	항목	세부항목				
	③ 빈집 정비	철거사업 (『빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법』제2조제1호에 따른 빈집)	지자체	철거비용	일부 지원	▶『빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법』제11조제2항에 해당하는 경우(직권철거시) ▶단가: 10,000천원/호
⑤ 상가 정비	상가 리모델링	상가 리모델링	민간	상생협약 체결자 리모델링 비용	일부 지원	▶상가주인에 대한 보조 (건설팅비용 포함) ▶상생협약(임대료 상승률 제한) 체결시 리모델링 비용의 10% 지원
⑥ 주민 주도 사업	① 역량 강화 사업	교육 및 주민홍보 사업	지자체	교육비, 주민홍보비	지원	▶도시재생대학 등 교육비용 등 ▶주민 설명회, 간담회 비용 등 ▶건당 50,000천원 이내
	② 주민 공모 사업	주민공모사업	마을조직 등 자생적 조직	사업비용	지원	▶주민 제안사업비용 ▶건당 10,000천원 이내
	③ 거버넌 스 운영	운영비용	지자체	각종 협의체 운영비용	지원	▶교통비, 식대, 다과 및 음료, 사무용품비, 재료비 등의 업무진행비, 강사료, 자문비 등 ▶주민조직 관련 공간 임차료, 인건비 등은 편성 불가
⑦ 마을 유지 관리	마을 관리	마을관리 협동조합	마을조직 등 도시재생 경제조직	초기사업비	지원	▶마을관리 협동조합 초기사업비 (1차년 30,000천원 2차년 20,000천원) * (지원대상) 마을관리 협동조합 전문운영지원기관(국토부 지정) * (지원항목) 설명회, 협동조합 설립 준비 위원회 구성, 발기인 모집 운영 및 정관작성 지원 등 협동조합 설립지원 업무

① 자체 성과관리

- 활성화계획 수립권자는 매년 동 사업의 추진실적을 모니터링 및 평가하고, 필요시 그 결과를 활성화계획에 반영
- * 활성화계획 반영 : 평가결과를 토대로 세부사업별 추진일정 시기의 조정, 현실적으로 추진이 불가능한 사업 폐기 등

② 사업타당성 평가 체계(前 관문심사)

- 기존 관문심사 제도를 폐지하고, 사업타당성 평가를 도입하여, 지자체의 활성화 계획의 실현가능성, 재정지원 필요성 검증예정
- * 활성화계획을 확정 또는 변경(국비지원 사항 변경 등)하기 위하여, 국토교통부에 요청 시
- ** 사업타당성 평가를 통과하지 못하는 경우 재정지원 및 사업추진을 보류하고 보완 실시
- ※ 사업타당성 평가 운영계획 등 구체적인 사항은 국토교통부에서 마련하여 지자체에 배포예정(4월 중)

③ 추진실적 평가

- 국토교통부는 매년 실행계획 추진실적 평가
 - 매년 평가항목, 평가방법 등 평가계획을 수립하여 광역지자체에 배포하면, 광역지자체는 평가계획에 따라 관할 사업지에 대한 평가를 실시한 후, 그 결과를 국토교통부에 제출
- ☞ 평가결과는 차기년도 예산편성 및 총사업비에 반영

④ (가칭) “주민참여 도시재생 프로젝트 팀” 구성·운영

- 지방자치단체 장은 활성화계획 수립 및 사업 시행과정에서 발생하는 문제 해결, 성과제고 등을 위하여 “주민참여 도시재생 프로젝트 팀”을 구성·운영
- ※ “주민참여 컨설팅단” 구성·운영방안은 국토교통부에서 마련하여 지자체에 배포예정(3월 중)

① 선도지역 지정, 활성화계획 수립 병행 추진

- ◆ 전략계획이 수립되어 있지 않은 경우는 선도지역 지정절차 이행
- ◆ 전략계획이 기 수립되어 있더라도 활성화계획을 수립(또는 변경)하여 추진하지 않고 선도지역으로 지정하여 추진하는 경우



☞ 도시재생선도지역의 도시재생활성화계획 수립 및 확정·승인 절차는 법령에 따름

② 비 선도지역, 활성화계획 수립·변경 추진

◆ 전략계획이 기 수립되어 있어 선도지역으로 지정하지 않고 활성화계획을 수립(또는 변경)하여 추진하는 경우

* 전략계획 변경을 통해 활성화지역 축소 후 활성화계획 수립(또는 변경) 또는 기 지정된 활성화지역은 유지한 채로 활성화계획 수립(또는 변경)

《비 선도지역, 활성화계획 수립·변경》

활성화계획 수립 가이드라인 배포
(국토교통부장관)



활성화계획 수립 용역 발주·착수
(시장·군수·구청장 등)



도시재생활성화계획(안) 마련
(시장·군수·구청장 등)



공청회 개최(시장·군수·구청장 등)
(일간신문에 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고)



지방의회 의견 수렴
(시장·군수·구청장 등)



도시재생활성화계획(안) 승인신청
(시장·군수·구청장 등 → 특별시장·광역시장·도지사 → 국토교통부장관)



사업타당성 평가 (前 관문심사)
(국토교통부장관)



도시재생특별위원회 심의(국가지원 사항)
(국무총리)



관계 행정기관 의견 수렴
(특별시장·광역시장·도지사)



지방도시재생위원회 심의(활성화계획)
(특별시장·광역시장·도지사)



도시재생활성화계획 승인
(특별시장·광역시장·도지사)



도시재생활성화계획 고시·열람
(시장·군수·구청장 등)

* 도시재생특위는 국가지원사항에 대해 심의하고, 이를 반영한 활성화계획을 특·광역시장·도지사가 최종 심의·승인하는 것이므로, 도시재생 특위 심의 후 지방 심의 및 승인 절차 이행

☞ 도시재생활성화계획 수립 및 확정·승인 절차는 법령에 따름

1 계획의 개요

○ 도시재생 활성화계획의 개요

- 계획의 명칭 :
- 활성화 지역 : ○○시·군·구 ○○동 ○○번지 일원
(사업지역을 표시한 항공사진 등 포함)
- 활성화 지역면적 :

2 계획의 세부내용

○ 도시재생 활성화계획의 내용

- 계획의 목표 :
- 도시재생사업의 계획 및 파급효과
 - 사업기간 :
 - 도시재생사업 및 자원조달계획
 - 예산집행 계획
 - 파급효과
 - 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
 - 행위 제한 적용지역 :

○ 도시재생사업이 평가 및 점검계획

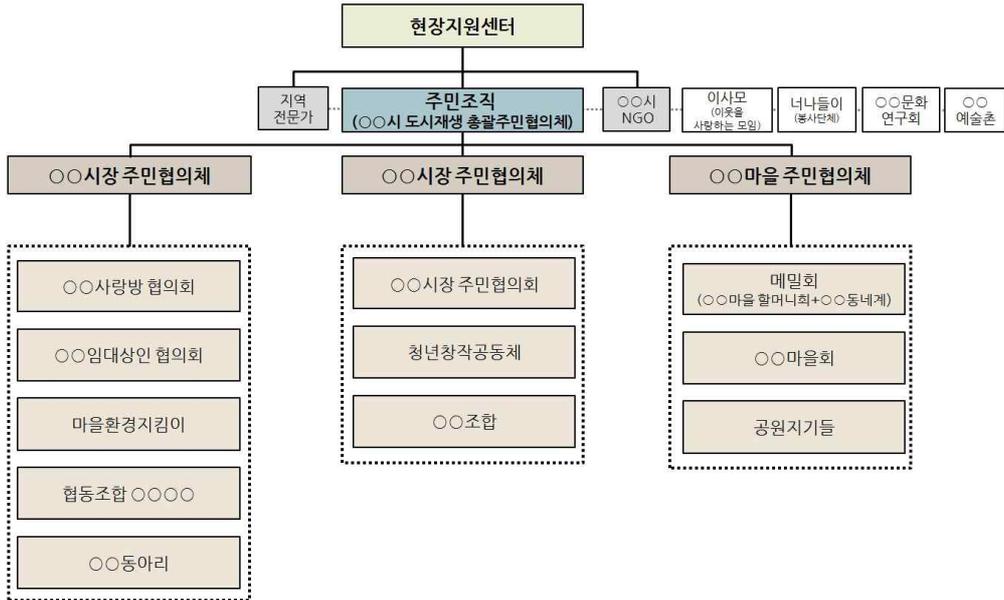
○ 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안

- 도시재생추진단
- 도시재생현장지원센터
- 주민협의체 등

1. 공공참여형 가로주택정비사업

개 요	○ 위 치 :																													
	○ 규 모 :																													
	○ 사업비/기간 : ○○억원(국비 ○, 지방비 ○)																													
	○ 용 도 :																													
	○ 사업근거 법령(소관부처) :																													
사업내용	○ 기능복합 임대주택 건설(부지확보 ○억, 시설건축 ○억) - 규모 : 지하1층~지상10층, 건축면적 : m ² , 연면적 : m ² - 기능 : 지하1층~지상2층(주차장), 지상3층~4층(어린이집, 공공도서관), 지상5층~지상10층(공공임대 ○○호)																													
	○ 고용창출 - 공영주차장·어린이집·공공도서관 운영관리(○명), 공공임대주택 관리(○명)																													
집행계획	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">2018</th> <th colspan="3">2019</th> <th colspan="3">2020</th> <th rowspan="2">계</th> </tr> <tr> <th>국비</th> <th>지방비</th> <th>기타</th> <th>국비</th> <th>지방비</th> <th>기타</th> <th>국비</th> <th>지방비</th> <th>기타</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2018			2019			2020			계	국비	지방비	기타	국비	지방비	기타	국비	지방비	기타										
	2018			2019			2020			계																				
국비	지방비	기타	국비	지방비	기타	국비	지방비	기타																						
추진 프로세스	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 조합설립 (‘18.상) </div> ▶ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 건축심의 (‘18.하) </div> ▶ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 관리처분 계획수립 (‘18.하) </div> ▶ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 사업시행 인가 (‘19.상) </div> ▶ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 착공 (‘19.하) </div> ▶ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 준공 (‘21.하) </div> </div>																													
주체별 운영지원	도시재생지원센터 : 공기업 : 주민 : 도시재생 경제조직 :																													
사업효과																														
예시도	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 20px; width: 45%; text-align: center;"> <조감도> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 20px; width: 45%; text-align: center;"> <층별 안내도 등> </div> </div>																													

※ 주민협의체 조직구성 예시



「지자체 사업명」 추진을 위한
사업총괄코디네이터 활용 약정서

1. 일반사항

- 가. (지자체 사업명)의 목적은 0000000000으로 선정된 (지자체 도시재생사업의 목적)을 위하여 사업총괄 코디네이터를 지정 운영함에 있다.
- 나. (지자체 사업명)은 사업총괄코디네이터를 0000년 사업종료 시까지 지원하는 것을 원칙으로 한다.
- 다. 사업총괄코디네이터는 다음의 역할을 수행한다.
 - 도시재생활성화계획 수립 및 사업추진 관련 제반사항에 대한 총괄·조정
 - 국가정책 및 지역의 특성을 고려한 도시재생활성화지역 재생정책 방향을 제시
 - 사업 성격에 따른 계획 및 설계용역, 단위사업 등의 발주방식과 과업지시서 등을 검토하여 의견을 제시
 - 도시재생사업의 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경을 검토하여 결정
 - 단위사업 시행을 위한 사업자 또는 시행주체 선정, 다양한 분야의 사업 시행을 위한 운영주체 발굴 등 사업추진체계 구축
 - 해당 도시재생활성화지역과 관련된 지방자치단체 사업 중 부서별로 추진되는 사업의 연계·조정
 - 행정기관, 주민·상인협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간의 의견을 조정하며, 이를 도시재생 활성화계획 및 사업추진에 반영

2. 계약에 관한 사항

- 가. 계약기간은 계약일로부터 0000년 00월 00일 사업종료 시까지로 한다.
- 나. 직위는 사업총괄코디네이터로 한다.
- 다. 사업총괄코디네이터 활용 약정의 사업명은 (지자체 사업명)으로 한다.

3. 업무에 관한 사항

- 가. 근무형태는 월8회(주2회) 근무를 원칙으로 한다.
- 나. 근무기간은 약정일 현재부터 0000년 00월 00일까지 한다.
- 다. 근무지는 (지자체명)로 한다.
- 라. (지자체 사업명)과 관련하여 하루 8시간 이상 근무할 경우에만 1일 근무로 인정하며, 실외근무도 인정한다.
- 마. 근무시작 시각과 종료시각은 따로 정하지 않는다.

4. 보수에 관한 사항

- 가. 사업총괄코디네이터 보수는 (지자체명)에서 부담한다.
- 나. 지자체에서 지급할 월보수액은 활동비+교통비+숙박비를 기준으로 하고, 월별로 정산하는 것을 원칙으로 한다.
 - 활동비는 기술사 단가(해당연도 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가, 한국엔지니어링진흥협회) 건설 부문 기준을 준용한다.
 - 교통비 및 숙박비는 실비로 지급하되 공무원 여비규정을 준용한다.
 - 교통비는 KTX, 새마을호, 무궁화호, 고속버스, 시외버스 순으로 왕복요금을 적용하며, 숙박비는 실비로 지급하되 1박에 40,000원(상한액)까지 지급함을 원칙으로 한다.
- 다. 보수액은 근무일수 등에 따라 변동될 수 있다.

라. 근무여부는 지자체 담당공무원이 확인하며, 사업총괄코디네이터 활동일지를 근거로 매월 정산하여 지급한다.

* 본 가이드라인 붙임4. 사업총괄코디네이터 활동일지 양식 참조

마. 급여지급일은 매월 말일로 한다.

5. 업무관련 준수 사항

가. (지자체 사업명)의 성공적인 추진을 위하여 최선을 다하며 맡은 바 임무를 성실히 수행하여야 한다.

나. 사업총괄코디네이터 활용협약 기간과 활용협약 기간이 끝난 후에도 지자체에서 지득한 비밀 사항을 누설하여서는 아니 된다.

다. 사업총괄코디네이터는 (지자체 사업명) 추진에 관련된 사항을 지자체 확인을 받아 첨부된 「사업총괄코디네이터 활동일지」에 준용하여 작성하고, 매월 지자체에 제출하여야 한다.

라. 지자체의 사전 승인 없이 사업실적 등을 대외적으로 발표하여서는 아니 된다.

마. 활용협약 체결 후 지자체의 명예를 훼손하거나 사업추진에 있어 지자체의 의견을 수용 하지 않은 경우는 활용협약기간중이라도 사업총괄코디네이터의 활용을 중단할 수 있다.

바. 사업총괄코디네이터의 개인사정으로 부득이하게 업무수행이 어려울 경우 사업총괄코디네이터는 지자체에 서면으로 통보해야 하며, 서면에 대한 지자체의 승인을 득한 후 활용협약을 무효화 할 수 있다.

사. 위 사항을 위반할 때에는 지자체 일방적으로 약정을 해제하는 등 여하한 제재 조치도 감수한다.

아. 위 기재하지 아니한 사항은 지자체의 제규정에 의한다.

0000년 월 일

(성 명)

(인)

(주민등록번호)

(주 소)

회 의 록			
일시			장소
종류	<input type="checkbox"/> 아이디어 <input type="checkbox"/> 주민면담/회의 <input type="checkbox"/> 시·기관회의 <input type="checkbox"/> 전문가 회의 <input type="checkbox"/> 행 사 <input type="checkbox"/> 기 타		
주제			
참여자			
회의내용	<p>【1】 회의록 작성 시 공통사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 회의의 기본정보를 기록한다. 회의명, 일시, 장소, 참석자, 회의주제, 회의내용 등을 기록하고 사진 첨부 <p>【2】 연구협력 정기회의</p> <ul style="list-style-type: none"> - 정기적으로 이루어지는 회의로 그 형식도 일정하므로 기본 틀을 만들어 한눈에 전체적인 회의내용을 파악 할 수 있도록 정리 - 의견을 제시한 이를 기록하여 후에 세부논의 시 참고할 수 있도록 함 - 안건에 대한 다양한 의견이 도출되고 많은 이야기가 오고가므로, 주요 핵심을 파악하는 것이 중요함 <p>【2】 민관협력 회의록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비정기적으로 이루어지는 회의로 회의에 맞게 회의록 형식을 자유롭게 변경 가능 - 논의 중에 다양한 아이디어와 의견이 나올 때가 많으므로 안건과 관련되지 않아도 모두 기록하여 업무처리에 도움이 될 수 있도록 함 <p>【3】 주민조직 및 활동지원 회의록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민들은 간혹 말에 두서가 없고, 주제와는 다른 자기의견을 말하는 경우가 있으므로 이때는 되도록 주민의 의견을 모두 기록하되, 말하고자 하는 내용이 무엇인지 정확히 파악하여 활동에 반영하도록 함 		

- 지속가능한 지역활성화를 위해 상인, 임차인이 협의하여 민관협의체를 구성하여 임대료 상승률 제한·상권활성화를 위해 노력
- 민관협의체는 건물소유주-상인-지자체간 자발적의 협의와 의사결정 체계 구축 역할을 담당하며 세부적인 내용은 다음과 같음
 - (임대인) 임대기간동안 임대료 상향 유보, 임차인 권리금 보호
 - (임차인) 상권활성화 및 권리금 안정화를 위해 노력
 - (지자체) 시민 편의시설 설치, 가로환경 개선 등 상권활성화 지원

◆ 서대문구 '신촌 상권 임대료 안정화를 위한 협약'(14. 2.28)

- 주체 : 건물주(신촌번영회협동조합), 상인회, 서대문구
- 목적 : 신촌 연세로 대중교통 전용지구 조성, 카페거리·문화거리 조성 등을 계기로 (홍대상권에 빼앗긴) 신촌의 옛 명성을 되찾기 위하여 공동 노력
- 주요 협약내용
 - 건물주는 임대차 계약기간 동안 차임과 보증금의 증액 청구를 유보
 - 임차인은 호객행위, 바가지 상술 등 상권 활성화에 저해가 되는 행위를 하지 않을 것
 - 서대문구청은 신촌상권 활성화가 조속히 이루어질 수 있도록 행정 지원

○○○ 지역 활성화를 위한 상생협약서

○○○ 지역의 건물주, 상가임차인 및 서울시(자치구)는 상생발전을 도모하고 상권을 활성화하기 위하여 다음과 같이 협약을 체결하고 이의 성실한 준수를 확약한다.

1. 건물주는 '상가건물 임대차보호법'의 제반 규정을 준수하고 지역경제의 안정을 보장하기 위하여 임대차 기간 동안 차임과 보증금을 인상하지 않으며 계약기간 이후 임차인이 재계약을 희망하는 경우 특별한 사정이 없는 한 적극 협력한다.
2. 임차인은 손님에게 불쾌감을 주는 호객행위, 보도 상 물건 적치 등 일체의 행위를 하지 않을 것이며 쾌적한 영업환경과 거리환경 조성 등 상권의 지속적인 성장 및 활성화를 위해 적극 노력한다.
3. 건물주와 임차인은 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모하기 위하여 최선을 다해 적극 상호 협력한다.
4. 서울시와 ○○구는 공공인프라 및 환경 개선사업 등을 통해 상권 활성화 사업을 적극 지원한다.

○○○ 건물주 대표 ○○○ 상인회 대표 서울시장(○○구청장)