2014. 6.23 최초 배포
2014. 9.23 1차 개정
2015. 6. 1 2차 개정
2016. 3. 7 3차 개정

# 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인

본 가이드라인은 "도시재생활성화 및 지원에 관한 법률"에 따른 근린재생형 활성화계획 수립을 위한 길라잡이로서 해당 도시 및 지방자치단체의 여건에 맞게 달리 적용할 수 있습니다.

**2016. 3.**

**국 토 교 통 부**

LH

(auri) 건축도시공간연구소

# < 목 차 >


제1장 총칙 ····· 1

제2장 활성화계획 수립 시 중점 고려 사항 ····· 2

제3장 활성화계획 수립을 위한 추진 체계 ····· 3

제4장 활성화계획의 수립

제1절 계획의 주요 내용 및 수립 절차 ····· 5

제2절 현황 진단 ····· 8

제3절 활성화계획의 목표 설정 ····· 11

제4절 핵심 콘텐츠의 발굴 ····· 11

제5절 단위사업의 시행 계획 ····· 12

제6절 도시계획 조치 ····· 18

제7절 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획 ····· 20

제5장 활성화계획의 추진실적 평가 ····· 22

제6장 활성화계획의 변경 및 기타사항 ····· 23

부 록 ····· 25

붙임1 활성화계획 수립 및 승인 절차도 ····· 25

# 제1장 총칙

1-1. **(목적)** 이 가이드라인은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호 나목에 따른 근린재생형 활성화계획을 수립할 때 고려하여야 할 사항과 절차 및 방법을 제시함을 목적으로 한다.

1-2. **(근린재생형 활성화계획의 유형)** 근린재생형 활성화계획(이하 “활성화계획”이라 한다.)은 과거 행정, 업무, 상업 등의 중심지 기능을 담당했던 원도심 지역 등에 대하여 행정・업무, 상업, 문화・관광, 주거 등 기능을 증진하고 상주・유동 인구를 증가시키기 위하여 다양한 도시재생사업과 도시계획 조치를 결합하여 시행하는 중심시가지형과 근린 생활환경 개선 및 공동체 활성화 등을 통하여 지역 주민의 삶의 질을 향상시키기 위해 시행하는 일반형으로 구분할 수 있다.

1-3. **(활성화계획 수립 대상)** 활성화계획 수립 대상은 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시, 군(광역시 안에 있는 군을 제외) 중 전략계획에 따라 지정된 도시재생활성화지역(이하 “활성화지역”이라 한다.)을 대상으로 한다.

1-4. **(활성화계획의 수립권자)** 활성화계획은「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 “법”이라 한다)」에 따라 특별시장・광역시장・특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수 또는 구청장이 수립한다.

1-5. **(기준년도 및 목표년도)** 활성화계획의 기준년도는 계획 수립에 착수한 시점으로 하고, 목표년도는 계획 수립 시점으로부터 최소 5년 이상 경과한 시점으로 한다.

1-6. **(다른 계획과의 관계)** 활성화계획은 법에 따른 국가도시재생기본방침과 도시재생전략계획과 부합하여야 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립된 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 그 밖의 중장기 정책 및 사업계획 등과 연계를 고려하여야 한다.

## 제2장 활성화계획 수립 시 중점 고려 사항

2-1. **(융·복합 계획의 수립)** 도시의 물리적 환경의 개선뿐 아니라 사회적·경제적 활성화를 위하여 토지이용, 건축, 도시계획, 환경, 방재 등 물리적 사업뿐 아니라 문화·예술, 관광, 경제·산업, 교육, 복지, 고용 등 다양한 분야의 사업을 융·복합한 계획을 수립하여야 한다.

2-2. **(실천계획의 수립)** 활성화계획을 수립할 때 사업의 내용을 구체화하는 것 뿐 아니라 개별 사업을 시행하기 위한 주체를 발굴·선정하여야 하고, 사업 시행 과정에서의 여건 변화에 따라 수정·변경될 수 있음을 고려하여 유연하게 수립하도록 한다.

2-3. **(양방향 계획의 수립)** 활성화계획의 수립권자는 지역주민과 다양한 이해관계자가 참여하여 의견을 충분히 제시할 수 있도록 하여야 하고, 각 분야의 전문가의 참여를 통하여 경쟁력 있는 계획을 수립할 수 있도록 하여야 한다.

2-4. **(주민 참여 활성화)** 활성화계획의 수립권자는 계획 수립 과정에 대한 정보를 공개하고 워크숍·세미나 등 주민 교육 프로그램의 운영과 소식지 제작 등 홍보를 시행하여 주민·상인 등의 참여를 지원하여야 한다.

## 제3장 활성화계획 수립을 위한 추진 체계

3-1. **(사업총괄코디네이터)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획 수립 및 사업 시행 과정을 총괄·조정하도록 하기 위하여 도시재생 분야 전문가를 사업 총괄코디네이터로 위촉하여야 한다.

② 사업총괄코디네이터는 활성화계획의 품질 제고를 위하여 활성화계획 수립 용역 팀이 수행하는 업무를 지휘·감독하고, 법 제9조에 따라 설치되는 지방자치단체의 전담조직과 긴밀히 협조하여 업무를 처리하여야 한다.

3-2. **(현장지원센터의 설치·운영)** ① 활성화계획의 수립권자는 해당 활성화지역에 대한 활성화계획 수립과 사업 시행에 대한 지원, 주민 교육

및 역량강화 및 이해관계자 협의 등을 지원하기 위하여 현장지원센터를 설치하여야 한다.

② 현장지원센터의 센터장은 사업총괄코디네이터가 겸임한다.

③ 활성화계획의 수립권자는 현장지원센터가 수행하는 업무를 고려하여 적정한 인력과 비용을 편성하여야 한다.

3-3. **(주민·상인협의체의 구성)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립 및 시행 과정에서 교육 및 역량강화 프로그램 등을 시행하여 주민·상인 등 대표를 발굴·육성하여야 하고, 발굴·육성된 주민·상인 대표를 중심으로 주민·상인협의체를 구성·운영하여야 한다.

② 활성화계획의 수립권자는 주민·상인협의체의 구성·운영에 필요한 예산, 인력 등을 지원하여야 한다.

3-4. **(행정협의회)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립 과정에서 도시재생사업과 관련 사업을 담당하는 관계 부서 간의 협의 및 사업간 조정 등을 위하여 해당 지방자치단체의 장 또는 부단체장 소속으로 행정협의회를 운영하여야 한다.

② 행정협의회는 도시재생사업 전담조직과 유관 부서의 담당 공무원, 사업총괄코디네이터 등으로 구성하고, 사업총괄코디네이터는 행정협의회의 의사결정에 참여할 권한을 갖는다.

③ 행정협의회에는 간사를 두고, 간사는 지방자치단체 전담조직 소속 공무원이 담당한다.

3-5. **(사업추진협의회의 구성・운영)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획 수립 및 시행 과정에서 활성화계획의 목표 설정, 추진 전략의 수립, 단위사업의 확정 등 중요 의사결정을 위하여 사업총괄코디네이터 및 현장지원센터, 전담조직, 주민・상인협의체 대표, 관계 부서 및 기관 등으로 사업추진협의회를 구성・운영하여야 한다.

② 사업추진협의회의 위원장은 지방자치단체의 부단체장과 사업총괄코디네이터가 공동으로 맡는다.

③ 활성화계획의 수립권자는 사업추진협의회의 구성・운영에 필요한 예산, 인력 등을 지원하여야 한다.

3-6. **(추진 체계의 구성・운영에 관한 세부사항)** 전담조직, 행정협의회 및 현장지원센터의 설치・운영, 사업총괄코디네이터의 선임, 등에 관한 세부 사항은 「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」을 따른다.

## 제4장 활성화계획의 수립

### 제1절 계획의 주요 내용과 수립 절차

4-1-1. **(주요 내용)** 활성화계획은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 하고, 목차 및 구성은 지역 여건 등에 따라 달리 할 수 있다.

1. 활성화지역의 공간적 위치, 면적, 지역의 특성 등 일반 현황

2. 도시재생사업 추진을 위한 추진체계의 구성 및 운영 계획

3. 지역 현황 진단

가. 대상지역의 쇠퇴 양상 및 원인 진단

나. 대상지역 내 자원 조사 및 잠재력 분석

다. 대상지역 내 각종 도시재생 및 지역개발 관련 계획 및 사업 조사

라. 대상지역 내 활동 중인 주민 조직·시민단체 등 현황 조사

4. 목표·전략의 수립 및 단위사업 시행 계획 확정

가. 활성화계획의 목표 및 성과지표

나. 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠의 발굴

다. 핵심 콘텐츠를 토대로 단위사업 도출 및 시행계획 수립

라. 단위사업별 시행주체 발굴 및 참여를 위한 계획

마. 공공 및 민간 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획

바. 사후 운영 관리 주체 및 방안

5. 활성화계획의 추진 실적 평가

4-1-2. **(계획 수립 절차)** ① 사업총괄코디네이터는 현장지원센터와 활성화계획 수립 용역 팀, 주민·상인 협의체 등이 구성되는 대로 지역 주민 등과 함께 지역의 쇠퇴 양상 및 원인, 잠재력 및 자원 등에 대한 현황 진단을 실시한다.

② 사업총괄코디네이터와 전담조직은 현황 진단 결과를 토대로 활성화계획의 목표와 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠에 대한 기초안을 도출하

고, 행정협의회와 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정한다.

③ 사업총괄코디네이터와 전담조직은 핵심 콘텐츠가 결정되면 이에 따른 단위사업에 대한 시행계획을 수립한다. 이 때 행정협의회 및 사업추진협의회 등을 지속적으로 개최하여 다양한 분야와 부서의 사업들을 융·복합하여 시행계획을 수립한다.

④ 단위사업까지 도출되면 전담조직을 중심으로 단위사업의 시행을 위한 재원조달 및 예산집행 계획을 수립하고, 성과지표에 대한 모니터링 등 평가 및 점검 계획을 수립한다.

※ 활성화계획 수립 세부 절차

| | |
|---|---|
| **쇠퇴진단 및 여건 분석** | • 물리적 현황, 인문.사회 현황, 산업.경제 현황 측면의 쇠퇴진단 |
| ⬇ | |
| **지역자원조사 및 잠재력 분석** | • 지역현황조사 항목에 따른 현황조사 및 인적자산 등 지역자산 조사<br>• 해당 지역 내 타 부처, 타부서의 관련 사업 계획 조사<br>• 해당 지역의 향후 발전 가능성, 거버넌스 구축 정도 등 잠재력 분석 |
| ⬇ | |
| **계획의 목표 및 지표 설정** | • 쇠퇴진단 및 잠재력 분석을 토대로 해당 지역의 실현 가능한 목표 설정<br>• 평가 및 모니터링과 연계할 수 있는 정량.정성적 성과 지표 제시 |
| ⬇ | |
| **핵심 콘텐츠 및 단위사업 계획** | • 지역특색을 반영하고, 경쟁력 있는 핵심 콘텐츠 제시<br>• 핵심 콘텐츠의 실현을 위한 단위사업 계획 제시 |
| ⬇ | |
| **재원조달 및 예산집행 계획** | • 단위사업별 재원조달 주체와 재원의 단계적 확보 방안<br>• 단위사업별 단계별 추진계획 및 예산집행계획 수립 |
| ⬇ | |
| **평가 및 점검 계획** | • 도시재생사업 성과의 점검.평가를 위한 모니터링.평가 계획 마련 |

## 제2절 현황 진단

4-2-1. **(쇠퇴 진단)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립을 위하여 활성화지역의 물리적, 인문·사회적, 경제·산업적인 쇠퇴의 양상 및 원인에 대하여 분석하여야 한다.

② 쇠퇴의 양상을 기술할 때는 과거 변화 추이를 파악할 수 있도록 시계열 분석을 시행하여야 한다.

③ 활성화지역의 쇠퇴 원인을 내부 요인과 외부 요인으로 구분하여 종합적으로 분석하도록 한다.

1. 내부요인 : 인구 및 산업 구조 변화에 따른 대상지의 쇠퇴 양상 등의 내적 요인 등
2. 외부요인 : 해당 지자체의 외곽 또는 인접 지자체의 각종 신규 개발사업 시행, 산업구조 변화 등

④ 쇠퇴 진단 결과는 지도에 사진, 그림 등을 활용하여 이해하기 쉽도록 종합 분석 도면으로 작성한다.

⑤ 지역의 여건에 따라 조사 항목을 달리할 수 있으며 기존 통계 자료를 사용할 경우 출처가 분명한 공식 통계 자료를 사용하도록 한다.

4-2-2. **(잠재력 진단)** ① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립을 위하여 활성화지역의 다양한 유·무형 자원을 조사·발굴하고, 기반시설 현황, 주거 형태, 상업 활동, 산업의 분포 등을 조사하여 지역의 잠재력과 발전가능성 등을 분석하여야 한다.

② 지역의 여건에 따라 조사 항목을 달리 할 수 있으며 기존 통계 자료를 사용할 경우 출처가 분명한 공식 통계 자료를 사용하도록 한다.

4-2-3. **(현황 진단 기준년도)** 활성화계획 수립의 기준년도를 기준으로 조사하고, 기준년도의 자료 취득이 불가능한 경우 가장 최근년도의 자료를 활용할 수 있다.

4-2-4. **(주민 등의 참여)** ① 쇠퇴 양상 및 원인, 지역 자원과 잠재력 등 현황 진단을 위한 조사는 용역 팀 뿐 아니라 현장지원센터, 주민·상인 협의체, 일반 주민 등이 함께 참여하여 해당 활성화지역의 수행하는 것을 권장한다.

② 현장지원센터는 도시재생대학, 마을만들기 학교 등 주민교육 프로그램을 운영하면서 주민 등이 함께 하는 지역조사 활동 등을 추진하고, 다양한 주민참여 계획기법을 활용하여 주민 등의 참여를 지원하여야 한다.

4-2-5. **(기존 조사 자료의 활용)** 지역 현황 진단을 위한 조사를 하는 때에는 도시재생전략계획 수립 과정에서 시행한 기초 조사 자료를 활용할 수 있고, 문헌·통계조사 및 측량 결과, 주민·상인 인터뷰 결과 등을 활용할 수 있다.

4-2-6. **(전문기관의 참여)** ① 활성화계획의 수립권자는 지역 현황 진단을

위한 조사를 전문적으로 시행하기 위하여 전문 기관에 의뢰할 수 있다.

② 제1항에 따른 전문기관의 선정 및 발주 작업 등에 관한 세부 사항은 「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」을 따른다.

4-2-7. **(도시재생종합정보체계의 활용)** ① 지역 현황 진단 시 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있다.

② 지역 현황 진단 결과는 도시재생종합정보체계에 등록하여 향후 활용할 수 있도록 한다.

※ (참고) 쇠퇴 및 잠재력 진단 지표 예시

| |
|---|
| ⑴ 도시계획 현황 : 용도지역·지구, 토지이용, 교통・복지・교육・문화 기능 및 시설, 기타 기반시설 현황 등 |
| ⑵ 건축물 현황 : 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대주택재고, 빈 집 수, 무허가 비율 등 |
| ⑶ 인문·사회현황 : 인구·가구 구성, 소득, 세대전출·입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인가구비, 범죄율, 보행량 등 |
| ⑷ 인적자원 현황 : 주민 조직, 상인회, 시민단체, NGO・NPO, 사회적기업, 협동조합, 문화 기획자, 상권 활성화, 관광 등 관련 지역전문가 |
| ⑸ 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 |
| ⑹ 지자체 재정 현황 : 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등 |
| ⑺ 공공 자산 현황 : 문화재, 도시재생 사업 시행 시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물 등 |
| ⑻ 유관 사업 현황 : 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등 |

## 제3절 활성화계획의 목표 설정

4-3-1. **(목표 설정)** 활성화계획수립권자는 전략계획에서 규정한 해당 활성화지역의 목표와 현황 진단 결과를 토대로 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시하여야 한다.

4-3-2. **(목표별 성과지표 도출)** ① 활성화계획의 수립권자는 해당 활성화지역의 목표의 달성 여부를 객관적으로 측정할 수 있는 성과 지표를 도출하여야 한다.

② 성과지표는 사업 종료 후 사업의 성과를 대표할 수 있는 지표를 선정하고, 일자리 개수, 공실률, 유동인구 등 정량적인 지표로 선정하여야 한다.

③ 중심시가지형의 경우 상업 활동, 고용, 도시의 중심기능 회복 등을 측정할 수 있는 지표를 선정하고, 일반형은 주민 삶의 질 개선, 안전한 도시 공간 조성 등과 관련된 지표를 선정하도록 한다.

(예) 성과지표 : 공실률, 고용인수, 보행 통행량, 야간 보행 통행량, 관광객 입장객수, 소매점 매출 등 현장 상황 및 목표에 적합한 지표로 구성

## 제4절 핵심 콘텐츠의 발굴

4-4-1. **(핵심 콘텐츠의 발굴)** ① 활성화계획의 수립권자는 해당 활성화지역의 목표를 달성하기 위하여 지역 고유의 특성과 자원을 활용하여 차

별화된 경쟁력을 갖춘 핵심 콘텐츠를 도출하여야 한다.

② 핵심 콘텐츠를 발굴할 때에는 모호하고 추상적인 구상이나 단순한 사업의 나열 방식은 피하고, 지역의 자원과 잠재력을 극대화할 수 있는 단위사업들을 발굴하고 사업간 연계를 통하여 사업의 실행 가능성과 기대 효과를 제고하여야 한다.

4-4-2. **(주민 등 의견 수렴)** 활성화계획의 수립권자는 현장지원센터를 중심으로 주민 간담회, 설명회 등 의견 수렴을 시행하고, 도시재생대학 등 주민 역량강화 사업을 시행하는 과정에서 핵심 콘텐츠에 대한 주민 등의 아이디어를 발굴하고 수렴하도록 노력하여야 한다.

4-4-3. **(핵심 콘텐츠의 결정)** ① 활성화계획의 수립권자는 주민 등의 의견 수렴과 사업추진협의회의 논의 등을 거쳐 핵심 콘텐츠를 결정한다.

② 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠를 발굴·결정하는 과정에서 국토교통부에서 구성·운영하는 컨설팅단의 자문을 요청할 수 있다.

③ 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 결정과 관련된 전문적인 검토를 위하여 현장지원센터에 분야별 부 코디네이터를 위촉하여 활용하거나 별도의 용역을 시행하여 수 있다.

④ 활성화계획의 수립권자는 현장지원센터를 통하여 핵심 콘텐츠의 타당성 및 실현가능성을 검증하기 위한 시범사업을 운영할 수 있다.

## 제5절 단위사업의 시행계획

4-5-1. **(단위사업의 발굴 및 시행계획 수립)** ① 활성화계획의 수립권자는 발굴된 핵심 콘텐츠에 따라 단위사업에 대한 시행계획을 수립하여야 한다. 이 때 단위사업을 보다 세분할 필요가 있을 경우에는 2개 이상의 세부사업으로 단위사업을 구성할 수 있다.

② 단위사업 시행 계획은 개별 사업의 필요성, 사업개요, 추진 일정, 참여주체, 사업효과, 재원조달 및 집행계획 등을 포함하여야 한다.

③ 단위사업을 발굴할 때에는 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립하여야 한다.

④ 단위사업을 발굴할 때에는 실현 가능성을 높이기 위하여 관련 계획에 반영되어 있는 사업이나 시행중인 사업 등을 우선 조사·발굴하는 것을 권장한다.

⑤ 단위사업은 여러 중앙부처가 추진하는 사업 및 지방자치단체 내의 타 부서의 사업계획 등을 조사하여 활성화지역을 중심으로 유기적으로 연계되도록 계획을 수립하여야 한다.

⑥ 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법과 재원조달 방식을 활용하여야 한다.

⑦ 기반시설의 정비 등 사업에 대한 계획을 수립할 때에는 향후 운영·관리 방안까지 제시하여야 한다.

⑧ 단위사업을 발굴할 때에는 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설 등의 설치하는 사업을 적극 발굴·검토하여야 한다.

⑨ 단위사업은 물리적 사업과 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램 등 비 물리적 사업이 고루 발굴되도록 노력하여야 한다.

4-5-2. **(단위사업의 구분)** 단위사업은 그 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 민간투자사업으로 구분할 수 있다.

② 마중물사업은 사업간 연계를 유도하고 민간의 투자를 유치하기 위하여 전략적으로 추진하는 사업으로 사업의 필요성 및 기대 효과 등을 고려하여 선정하고 구체적인 사업 계획을 수립하여야 한다.

③ 부처협업사업은 활성화지역 내에서 각 중앙부처가 지원하는 예산으로 추진하는 사업으로서 기 추진 중인사업과 향후 신규 추진이 필요한 사업으로 구분하여 작성한다.

④ 지자체사업은 쇠퇴지역의 활성화를 목적으로 지자체의 자체 예산으로 추진 중이거나 추진 예정인 하드웨어사업이나 소프트웨어사업에 대하여 추진계획을 작성한다.

⑤ 민간투자사업은 상업 등 집객시설에 대하여 민간자본이 투입되는 사업 뿐 아니라 사회적 기업이나 주민 등의 출자 등 소규모 자본으로 추진되는 사업을 모두 포함하여 작성한다.

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| **마중물사업** | 도시재생특별법에 따라 국토교통부 예산으로 지원하는 사업이며, 지역중심의 자생적 재생을 촉진시키기 위한 일종의 마중물 성격의 재원을 활용하여 추진하는 사업 |
| **부처협업사업** | 중앙정부의 각 부처에서 추진하는 여러 사업 중 도시재생과 관련된 하드웨어사업이나 소프트웨어성격의 프로그램사업 |
| **지자체사업** | 지자체의 자체 예산으로 추진되는 사업 중 도시재생과 관련된 하드웨어사업이나 소프트웨어성격의 프로그램사업 |
| **민간투자사업** | 주요 집객시설 확충.개선을 위한 주택도시기금 활용 사업뿐만 아니라 지역공동체 및 골목활성화 등 근린재생을 위하여 주민.상인, 토지.상가소유자, 조합, 금융기관, 사회적 기업 등 중소규모 민간 자본이 투입되는 사업 |

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

4-5-3. **(단위사업의 주요 내용)** ① 중심시가지형 활성화계획을 수립할 때에는 상권 활성화를 위한 신규 기능도입, 공동브랜드 개발, 시설 개선 등의 상권 활성화를 위한 계획과 집객시설의 도심 설치 등 원도심의 행정·상업·업무 등 도시 기능의 회복 및 경제 활성화와 관련된 단위사업을 주로 발굴하여야 한다.

② 일반형 활성화계획을 수립할 때에는 지역 공동체의 회복, 생활환경 개선, 지역문화 활성화, 근린단위 소득창출 사업 등과 관련된 단위사업을 주로 발굴하여야 한다.

4-5-4. **(개별 법령에 따른 사업)** 단위사업 계획은 각종 법률에 따라 추진하는 사업(이하 “법정사업”이라 한다)과 법률에 근거하지 않은 사업들을 종합적으로 고려하여 계획한다. 이 경우 법정사업은 근거 법령과 담당 행정기관의 관련 지침 등에 따라 계획한다.

(예) 법정사업 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「경관법」에 따른 경관사업, 「지역문화진흥법」에 따른 문화도시사업, 「전통시장 육성에 관한 특별법」에 따른 상권활성화사업 등

4-5-5. **(별도 용역 시행)** 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 타당성 등을 검증하고 사업계획을 구체화하기 위하여 별도의 용역을 시행할 수 있다.

4-5-6. **(단위사업 시행주체의 발굴)** ① 활성화계획의 수립권자는 단위사

업별 시행 주체를 발굴하고 이를 활성화계획에 포함하여야 한다.

② 단위사업 시행 주체는 사업의 성격에 따라 지방자치단체, 현장지원센터, 민간사업자, 공공기관, 민관 협력 등 다양한 주체를 발굴한다.

4-5-7. **(도시재생기반시설의 설치 및 정비)** ① 법 제2조제1항제10호에 따른 도시재생기반시설의 설치·정비를 추진하는 경우 단위사업계획에 포함하여 수립하고, 사업은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 건축법 등 관계 법령에 따라 시행한다.

② 도시재생기반시설은 수요와 입지 조건, 사업시행 가능성 등을 고려하여 적정한 규모로 계획을 수립하여야 하고, 국·공유지나 공공건축물 등을 활용하여 예산을 절감하고 사업효과를 높이는 방안을 함께 검토하여야 한다.

③ 도시재생기반시설계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생기반시설 사업의 필요성과 사업 주체, 사업비, 규모 및 용도, 전체 활성화계획 및 단위사업계획과의 연계성 등을 검토해야 하며, 준공 후 운영 주체와 지속가능한 관리 방안을 제시하여야 한다.

4-5-8. **(단위사업의 확정)** 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 계획안을 주민·상인 협의체 의견 수렴, 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정한다.

4-5-9. **(총괄 사업계획표의 작성)** 모든 단위사업을 포함하는 총괄 사업계

획표를 작성하도록 한다. 필요한 경우 사업별로 사업의 명칭, 사업시행자, 사업내용, 주관부서, 사업비, 사업기간 등 개략적인 사업계획서를 첨부하도록 한다.

**총괄사업 계획표의 예시**

- 핵심 콘텐츠, 단위사업내용, 주관부서, 사업비 등 제시

(단위 : 억원)

| 핵심콘텐츠 | 단위사업 | 세부사업 | 사업 내용 (시행주체(안) 포함) | 주관부서 | 사업비 | | | | | 주택도시기금 (투자/융자) | 사업기간 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 계 | 국비 | 지방비 | 공기업 | 민간 | | | |
| 핵심콘텐츠 | 단위사업1 | 세부사업1 | 주요 사업 내용 | 전담조직 (국토교통부 사업) | | | | | | | | |
| | | 세부사업2 | 주요 사업 내용 | | | | | | | | | |
| | 단위사업2 | | 주요 사업 내용 | | | | | | | | | |
| | 단위사업3 | | 주요 사업 내용 | ○○○과 (문화체육 관광부사업) | | | | | | | | |
| | 소계 | | | | | | | | | | | |
| ·<br>·<br>· | ·<br>·<br>· | | | | | | | | | | | |

4-5-10. **(구상도)** 활성화계획 내용에 대한 이해를 돕기 위하여 핵심 콘텐츠와 단위사업의 위치와 개략적인 내용을 도면에 표시하는 구상도를 작성하여 활성화계획에 포함하도록 한다.

## 제6절 도시계획 조치

4-6-1. **(중심시가지형 활성화계획의 도시계획 조치)** 중심시가지형은 원도심 공동화를 제어하고, 거주 및 유동 인구의 증가, 행정·업무·상업

및 기타 서비스 등 도심 기능을 활성화하기 위하여 다양한 도시계획 조치의 강구·시행에 관한 내용을 활성화계획에 포함하여야 한다.

* (중심시가지형에 대한 도시계획 조치 예시) 기존 공공시설 등 주요 기능 외곽이전 계획의 조정, 신규 공공시설의 유치, 도심 위주 대중교통체계 개편, 국공유지 및 유휴 건축자산 등의 활용, 대상지역에 대한 지구단위계획구역의 지정, 미집행도시계획시설의 도시재생 활용, 신규 교외개발 억제 계획 등

4-6-2. **(도시·군관리계획 변경)** 활성화계획의 수립권자는 물리적 사업이 수반되는 경우에는 필요시 해당 사업지역의 토지이용과 밀도의 변화 및 도시재생기반시설의 설치 등을 함께 고려하여 도시·군관리계획 변경을 병행할 수 있다.

4-6-3. **(도시계획시설 결정 의제)** 활성화계획의 수립권자는 법에 따라 활성화계획의 수립으로 도시·군계획시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획의 결정 또는 변경, 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정을 의제하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 관계 법령에서 정한 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

4-6-4. **(건축규제 등의 완화 조치)** 활성화계획의 수립권자는 법 제32조에 따라 도시재생사업 활성화를 위하여 필요시 건폐율, 건축물 높이 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령에 따른 최대

범위 내에서 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

4-6-5. **(지구단위계획의 활용)** ① 활성화계획의 수립권자는 도시재생사업을 통하여 품격 있는 경관의 조성, 특정 도시기능의 증진 및 도심 공동화의 제어 등 목적을 달성하려는 경우 지구단위계획 제도를 활용할 수 있다.

② 도시재생활성화지역 내 특정 구역 및 가로를 지구단위계획구역으로 지정하여 상세한 도시계획을 수립하는 것을 권장한다.

## 제7절 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획

4-7-1. **(재원조달 계획)** ① 활성화계획의 수립권자는 단위사업별 재원 조달의 주체와 재원의 연차별 확보방안 등 종합적인 재원조달 계획을 수립하여야 한다.

② 활성화계획의 수립권자는 토지매입비, 설계비, 공사비, 사회·경제프로그램 운영·관리비 등 항목에 따라 필요한 예산소요를 산출하고, 해당 소요 예산을 충당하기 위하여 국비, 지방비, 민간투자 등 재원조달계획을 수립하여야 한다.

③ 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련하여야 한다.

④ 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적정한 계획을 수립하여야 한다.

4-7-2. **(국가지원 가능 여부 검토)** 재원조달 계획의 내용 중 국가지원 사항이 있는 경우에는 해당 중앙행정기관, 해당 사업의 명칭 및 회계단위 등을 명기하고, 관련 법령에 따라 재정지원이 가능한 지 여부와 타 사업과의 중복지원 여부 등을 사전에 면밀히 검토하여야 한다.

**재원 조달계획 예시**

| 재원구분 | 사업 구분 | | 주관 부서 | 사업비(억원) | | | | | 주택도시기금 (투자/융자) | 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

4-7-3. **(단계별 추진계획 및 예산집행계획)** 활성화계획수립권자는 도시재생사업 간, 도시재생사업과 주변지역 간의 연계성, 시급성과 실현가능성 등을 고려하여 단위사업들의 단계별 추진 계획 및 예산 집행 계획을 수립하여야 한다.

**단계별 추진계획 예시**

**[○○ 도시재생활성화지역 단계별 추진계획]**

| 사업 \ 연도 | | | | 00년 | | | | 00년 | | | | 00년 | | | | 00년 | | | | 00년 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 핵심전략사업1 | 마중물 | 단위사업1 | 세부사업1 (우선추진 대상사업) | | ▲착공 | | ▲조직 참여 | | ▲사업 운영 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 세부사업2 | | ▲조직 구성 | | ▲사업 운영 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 지자체 | ○○○ 단위사업2 | | | | | ▲착공 | | | ▲사업 운영 | | | | | | | | | | | | | |
| | 부처 협업 | ○○○ 단위사업3 | | | | | | | | | | | | ▲조직 구축 | | | | ▲사업 운영 | | | | | |
| ⋮ | | ⋮ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

* 활성화계획수립권자는 지방자치단체 여건에 맞는 단계별 추진계획을 제시할 수 있다.

## 제5장 활성화계획의 추진실적 평가

5-1. **(활성화계획의 모니터링·평가계획)** 활성화계획의 수립권자는 특별법 제24조와 시행령 31조에서 규정하고 있는 추진 실적 평가를 위하여 활성화계획에 따라 추진하는 도시재생사업의 성과를 점검하고 평가할 수 있는 모니터링·평가계획을 마련하고 이를 활성화계획에 포함하여야 한다.

5-2. **(모니터링·평가계획의 주요 내용)** 모니터링·평가계획은 활성화계획 수립 시 설정한 목표와 성과 지표, 그리고 성과 지표의 측정·평가방

법, 평가결과의 환류방안 등을 포함하여야 한다.

5-3. **(성과지표 달성 여부 평가)** 활성화계획의 수립권자는 각 성과 지표별로 조사 시기·방법 등 구체적인 성과 지표 측정 방법을 제시하여야 한다.

## 제6장 활성화계획의 변경 및 기타 사항

6-1. **(사전 협의)** 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 내용 중 중요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 사업총괄코디네이터의 검토, 주민·상인협의체의 의견수렴 및 사업추진협의회 논의를 거쳐야 한다.

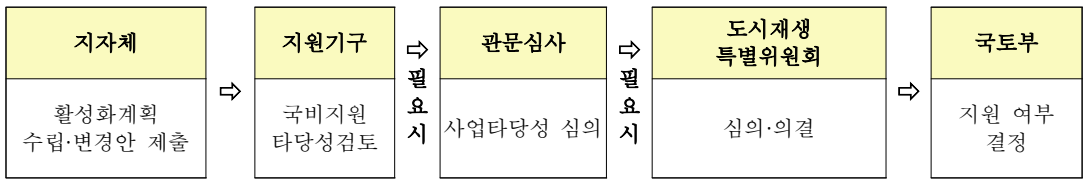
6-2. **(세부사업의 변경)** 활성화계획의 수립권자는 단위사업을 구성하는 세부사업의 내용 변경 등에 대하여는 지원기구에 통보하고 변경할 수 있다.

6-3. **(단위사업의 변경)** 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 변경이 필요한 경우 국토교통부 장관이 구성·운영하는 관문심사위원회의 관문심사를 거쳐야 한다.

6-4. **(중요 사항의 변경)** 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 지방도시재생위원회의 심의를 거

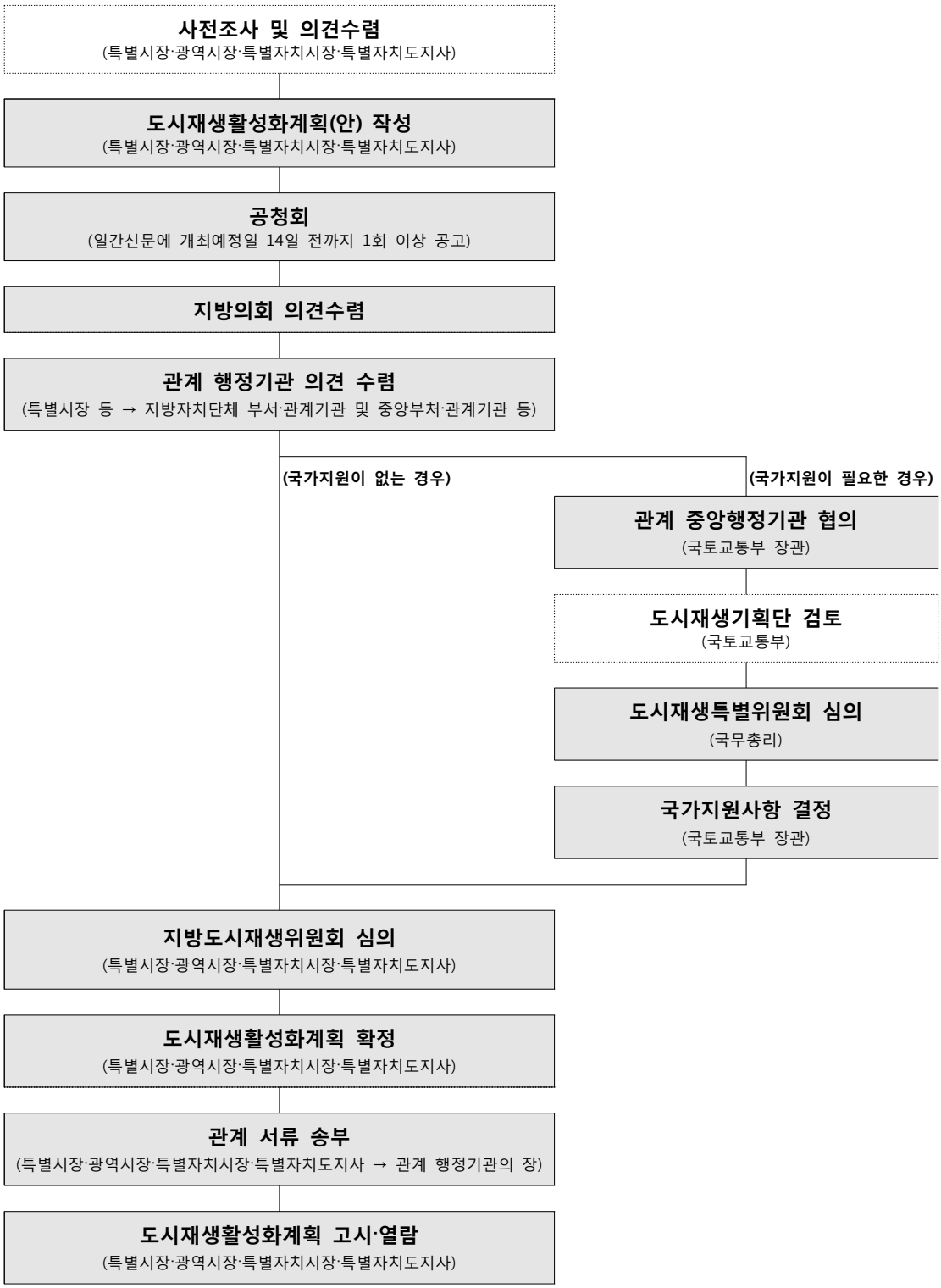
쳐야 한다. 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

**※ 활성화계획 변경 절차**

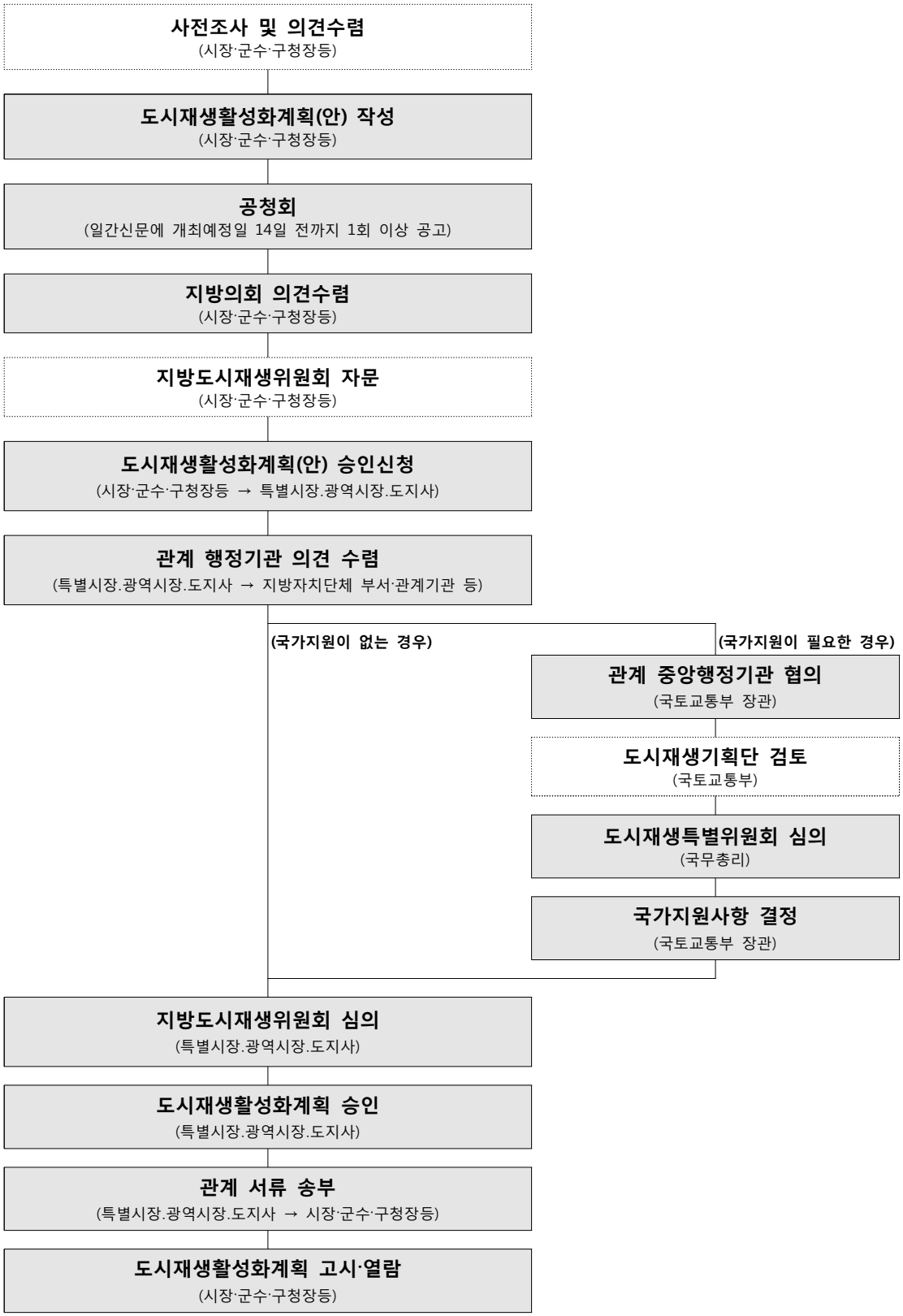



6-5. **(참고자료)** 도시재생종합정보체계(http://www.city.go.kr)에서 지난 도시재생 R&D 성과물, 도시재생선도지역에 대한 활성화계획 등 자료를 참고할 수 있고, 그 밖에 건설기술정보시스템(www.codil.or.kr), LH 도서관(library.lh.or.kr/lib), 국회도서관(www.nanet.go.kr) 등을 활용할 수 있다.

## 붙임 1 활성화계획 수립 및 승인 절차도




[그림 1] 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도지사가 수립권자인 경우




[그림 2] 시장.군수 또는 구청장 등이 수립권자인 경우