

내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵

2018. 3. 27.

관계부처 합동

 국토교통부		보 도 자 료	
<div>내 삶을 바꾸는</div> <div>도시재생 뉴딜 로드맵</div>		배포일시	2018. 3. 27.(화) / 총 15매(본문6)
도시재생 사업기획단	기획총괄과	담 당 자	<ul style="list-style-type: none"> •과장 윤의식, 사무관 조민우, 심재문, 주무관 전성환 ☎ (044) 201-4904, 4907, 4908
	지원정책과		<ul style="list-style-type: none"> •과장 박준형, 사무관 김동혁, 김민정 ☎ (044) 201-4912, 4917
	경제거점재생과		<ul style="list-style-type: none"> •과장 남일석, 사무관 정재웅, 김성수 ☎ (044) 201-4926, 4921
	도심재생과		<ul style="list-style-type: none"> •과장 김남균, 사무관 이종현, 문봉섭, 김정수 ☎ (044) 201-4929, 4932, 4935
	주거재생과		<ul style="list-style-type: none"> •과장 소성환, 사무관 유지만, 곽희종 ☎ (044) 201-4941, 4944
보 도 일 시		2018년 3월 27일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 27.(화) 당정협의 이후 (09:00 예상) 보도 가능	

젊은 인재들이 모이는 혁신거점, 전국 250곳에 조성 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’ 발표…시세 50%이하 창업공간·저리 기금 지원

- 앞으로 5년 내에 활기를 잃은 구도심이 청년들의 창의적 아이디어를 실현하는 혁신의 거점(hub)으로 탈바꿈하게 된다. 이를 위해 청년 스타트업 등이 모이는 혁신공간이 전국 250곳에 조성된다.
 - 청년들을 위한 시세 50% 이하의 저렴한 창업 인큐베이팅 공간과 영세 상인들이 시세 80% 이하로 최대 10년 간 저렴하게 임대할 수 있는 공공임대상가도 조성된다.
- 국토교통부(장관 김현미)는 오늘(3. 27.) 열린 당정협의에서 올해부터 ‘뉴딜(New Deal)’ 수준의 범정부적 재생정책을 본격적으로 추진키로 하고, 도시재생 뉴딜정책의 향후 5년 간 추진 전략을 담은 ‘내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵’을 발표했다.
- 「내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵」의 주요 내용은 다음과 같다.

《 도시재생 뉴딜 로드맵의 검토 배경 》

- 국토교통부에 따르면 전국적으로 인구가 감소하는 지역이 확대되고 있으며, 특히 지방 중소도시는 인구감소, 고령화 등에 따라 도시 소멸 위기*까지 대두되는 상황이다.

* 국토연구원 분석('18년)에 의하면 향후 30년 내 1,383개 읍·면·동(40%)이 소멸 우려

- 국토교통부는 국가적인 문제가 되고 있는 도시 쇠퇴에 대응하여 작년부터 도시재생 뉴딜 시범사업을 실시하였으며('17년 12월, 68곳 선정), 전문 연구기관*, 전문가, 지자체, 관계부처 등의 의견을 폭 넓게 수렴하여 올해 본격적인 뉴딜사업 착수에 앞서 「내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵」을 수립했다.

* '17년 8월부터 국토연구원, LH연구원, 한국능률협회컨설팅(KMAC), 국토도시 계획학회, 주택도시보증공사(HUG), 주택산업연구원 등과 연구 진행

《 도시재생 뉴딜 로드맵의 주요 내용 》

- 국토교통부는 '지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성, 살기 좋은 대한민국'을 비전으로 3대 추진전략과 5대 추진 과제를 설정했다.

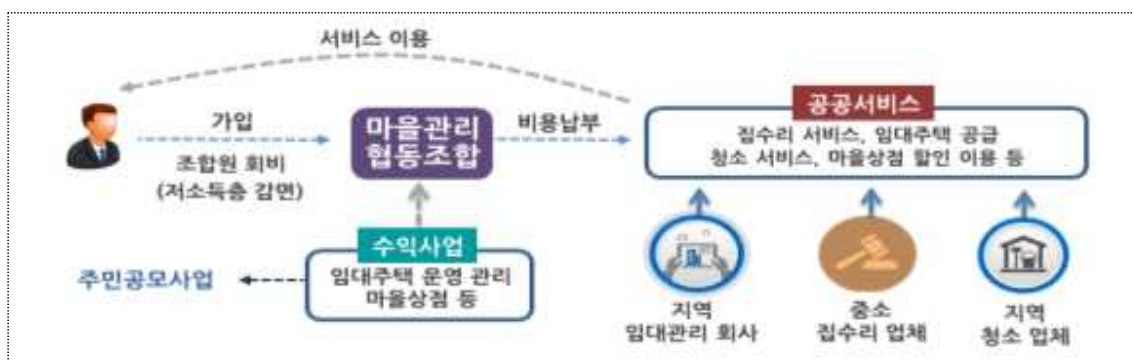
정책 목표	3대 추진전략	5대 추진과제
① 삶의 질 향상 ② 도시 활력 회복	① 도시공간 혁신	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성
③ 일자리 창출	② 도시재생 경제 활성화	③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간 참여 유도
④ 공동체 회복 및 사회 통합	③ 주민과 지역 주도	④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

- ① 주거환경이 열악한 노후 주거지에 마을 도서관과 커뮤니티 시설 등 선진국 수준의 생활 인프라가 갖춰지고, 소규모 정비사업이 활성화 되어 주거환경이 쾌적하게 변화된다.

- 이를 위해 기본적인 생활 인프라의 최저기준을 연내 정비하고 뉴딜 지역에 대해 내년부터 현황조사를 실시하는 등 생활 인프라를 본격적으로 공급해 나갈 계획이다.
- 자유택 정비사업을 위한 통합지원센터 설립, 가로주택 정비 사업에 대한 주택도시기금 융자 등 소규모 정비사업에 대한 지원이 강화되며, 생활 편의 서비스를 공동구매·관리하는 ‘마을관리 협동조합’의 구성도 지원*한다.

* 초기 사업비 지원, 지역 금융기관 등을 지정하여 협동조합 설립·운영 지원

< 마을관리협동조합 사업구조 >



② '22년까지 침체한 구도심 지역에 청년 창업과 혁신 성장의 기반이 되는 스페인 바르셀로나 22@, 미국 시애틀 아마존 캠퍼스, 팩토리 베를린과 같은 지역 혁신거점 250곳의 구성에 착수한다. ※참고1

- 창업공간, 청년임대주택, 각종 공공서비스 지원센터 등이 입지한 복합 앵커시설(도시재생 어울림플랫폼)이 총 100곳 이상 조성되고,
- 첨단산업단지 내 상업·주거·산업기능 등 복합기능 유치, 국·공유지, 노후 공공청사 등 유휴공간을 활용한 청년창업 및 복합문화공간 조성, 스마트 시티형 뉴딜사업 등을 통해 도심 내 혁신거점 공간을 총 50곳 이상 조성한다.
- 아울러 문체부, 중기부 등 부처 간 협업을 통해 지역의 역사문화 자원을 활용한 재생, 지역상권 활성화에 초점을 맞춘 재생 등 다양한 사업이 추진되어 총 100곳 이상의 지역이 각기 특색 있는 지역으로 되살아 날 것으로 기대된다.

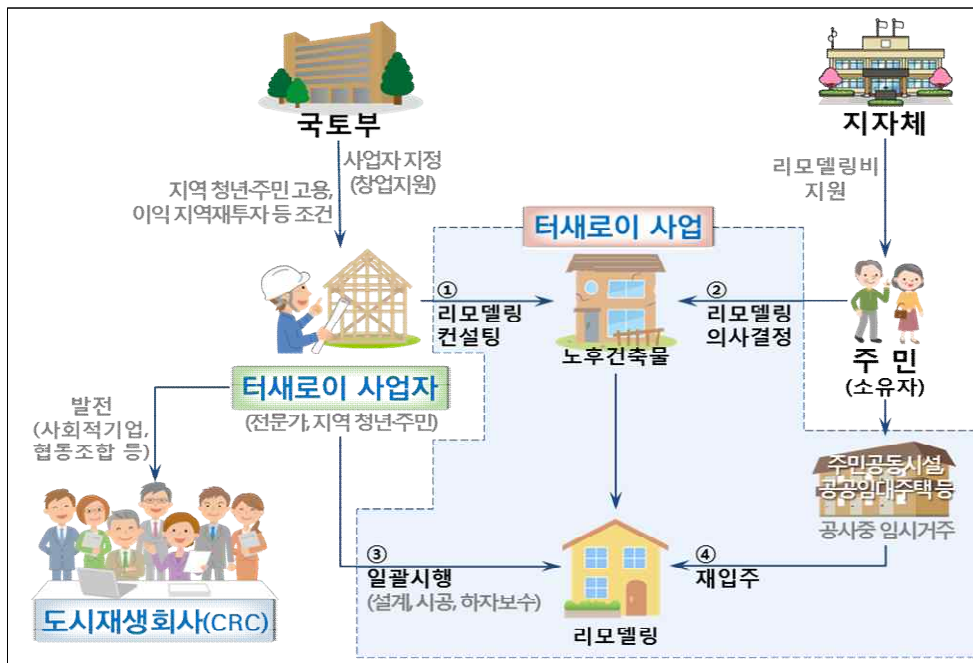
* 문화도시 조성 사업 등(문체부), 상권활성화사업·청년몰 등(중기부)

③ 다양한 도시재생 비즈니스 모델이 개발되고 지원됨에 따라 주민과 청년들이 지역에서 다양한 일자리를 찾을 수 있게 된다.

- 지역의 건축가 및 설비·시공 기술자 등이 일정 조건*을 충족하는 경우 '터 새로이 사업자'로 지정받아 창업공간 임대, 초기 사업비 지원 등을 받고 노후 건축물 개량사업을 수행할 수 있게 된다.

* 지역 청년 및 주민 고용, 이익의 지역 재투자 등

< 터 새로이 사업 개념도 >



- 청년 창업가, 스타트업(새싹기업) 등은 총 100곳 이상의 구도심에 조성되는 시세 50% 이하의 창업 육성(인큐베이팅) 공간을 저렴하게 임대하고 주택도시기금 저리 융자, 특례 보증 등의 지원을 받을 수 있게 된다.

< 도시재생 지역에서 창업하려는 청년이 받을 수 있는 혜택은? >

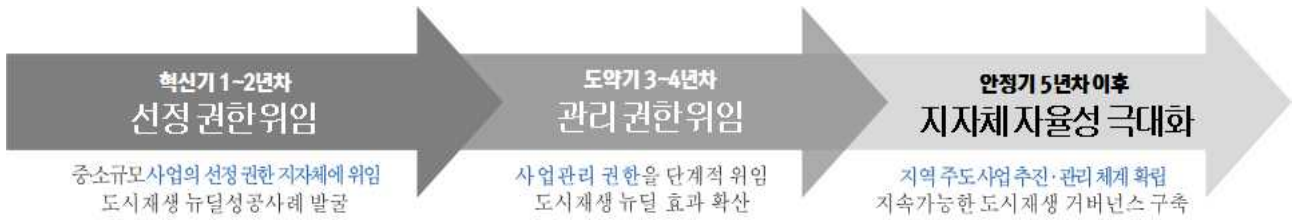
【 청년건축가 스타트업 】

- (공간 지원) 도시재생 어울림플랫폼 내 창업공간을 저렴하게 임대
- (사업 지원) '터 새로이 사업자'로 지정받아 노후 건축물 개량사업 우선 수행
- (금융 지원) 주택도시기금 융자, 특례보증, 사업화 비용 최대 500만원 지원

【 청년예술가 】

- (공간 지원) 공동 공방 및 전시공간 등 저렴하게 임대
- (네트워크) '공공디자인 클라우드 소싱 플랫폼'에 등록하여 A 지역 공공건물 디자인 설계·응모 → A 지역 프로젝트에 참여

- ④ 지역이 주도하고 주민이 참여하는 방식으로 도시재생 뉴딜사업을 추진하기 위해 '22년까지 단계적으로 뉴딜사업 선정 및 관리권한을 지자체에 위임한다.



- 이를 위해 '22년까지 전국 200곳 이상의 지역에 도시재생대학 프로그램을 신설하여 주민 등 지역의 도시재생 역량을 강화하고,
 - 도시재생지원센터를 300곳 이상 설치하여 도시재생 현장에 주민의 참여를 지원하고 주민 서비스를 통합 제공할 계획이다.
- ⑤ 도시재생 과정에서 주민, 영세상인이 내몰리지 않도록 동지 내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용)에 대한 점검을 강화하고, 올해 뉴딜사업 선정 시부터 동지 내몰림이 예상되는 지역은 재생 지역 내 상생 협의체 구축, 상생계획* 수립을 의무화한다.

* 상생협약 체결 시 금융 및 도시계획 상 인센티브 부여 등 내몰림 최소화 대책

- 아울러 '22년까지 총 100곳 이상의 구도심에 시세 80% 이하로 저렴하게 임대할 수 있는 공공임대상가(가칭 '공공상생상가')가 조성되어 지역의 영세상인 등에게 도움이 될 전망이다.
 - 안정적 임차 환경 조성을 위해 계약갱신청구권 기간 연장, 권리금 보호 확대 등을 내용으로 상가임대차보호법 개정도 연내 추진할 계획이다.
- ⑥ 국토교통부는 이러한 도시재생 뉴딜정책의 추진과제를 지원하기 위해 도시재생법 등 관련 제도도 신속하게 개선해 나갈 계획이다.

- 특히 도심 내 혁신공간 조성을 촉진하기 위해 도시계획 상의 특례 등*을 부여하는 「도시재생 특별구역 제도」와 공공기관·주민 등이 제안한 사업**에 주택도시기금을 저리로 융자하는 「도시재생사업 인정제도」의 도입을 연내 추진할 계획이다.

* 도시첨단산업단지 지정 의제, 입지규제최소구역 및 투자선도지구 지정, 활성화계획 승인 전 사업 시행 허용 등 검토

** 빈집, 빈점포를 문화시설이나 공연장으로 활용하거나 노후건축물 복합개발을 통한 창업공간 조성사업 등 도시재생 뉴딜사업 취지와 부합하는 사업

《 향후 추진계획 》

- 국토교통부는 금번 로드맵에서 제시된 다양한 뉴딜사업 프로그램을 통해 10년 내 선진국 수준의 기초 생활인프라를 확충하고 도시의 쇠퇴도를 완화해 나가기로 하였다.
 - 이를 위해 올해 상반기 내에 혁신공간 조성 방안, 도시재생 사회적 기업 지원방안 등을 구체화하고, 올해 말까지 도시재생법, 국가 도시재생 기본 방침 등 관련 법·제도와 계획을 정비할 계획이다.
 - 이를 통해 내년부터 혁신 거점 공간, 사회적 기업 육성, 공공임대 상가 공급, 도시재생지원센터 확대 등이 본격화될 것으로 예상된다.
- 국토교통부 김현미 장관은 “그동안의 도시재생은 지자체가 재생계획을 수립하고 국가는 예산을 나눠주는데 치중했다면, 도시재생 뉴딜사업은 국민의 삶의 질 제고, 혁신 성장, 일자리 창출이라는 뚜렷한 목표를 가진 국가적 프로젝트라는 점에서 차이가 있다.”라고 설명하며,
 - “특히 뉴딜(New Deal)이라는 이름에 걸맞게 도시재생사업 과정에서 다양한 일자리가 새롭게 생겨날 수 있도록 청년들의 창업과 문화 공간을 제공하고 초기 사업비·창업비 지원, 주택도시기금 융자, 컨설팅·멘토링 등 지원을 아끼지 않겠다.”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시재생 사업기획단 기획총괄과 조민우 사무관(☎ 044-201-4904)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

구도심 재생을 통한 혁신거점 조성 사례

① 스페인 포블레노우

(22@Barcellona 프로젝트)

- '02년 쇠퇴한 도심지역의 주거, 문화 등 도시환경을 개선하고 스마트 기술과 미디어 파크, ICT 기업 등 지식창출 산업을 접목시켜 혁신거점 공간으로 육성



② 미국 시애틀 아마존 캠퍼스

- 낙후된 창고시설 밀집지역에 기업 입지를 위한 사무공간·오피스빌딩을 건설하고, 보행·대중교통 등 접근성을 개선하여 혁신지구를 조성. 다양한 IT기업이 입지하여 도시를 활성화시킨 사례



3 독일 팩토리 베를린

- 베를린의 구도심지역(베르나우어 거리)의 폐공장을 활용하여 청년 창업자들에게 저렴한 임대료로 창업공간, 코워킹 스페이스, 네트워크 등을 제공하는 창업단지를 조성, 이를 통해 지역 활성화



참고 2

도시재생 뉴딜 시범사업 개요

□ 도시재생 뉴딜사업

- 지역이 주도하여 주거복지를 실현하고 지역 일자리를 창출하는 도시혁신 사업으로, '17년 12월 시범사업 68곳 선정

< 기존 도시재생 >

- 중앙주도(Top-Down)
- 대규모 계획중심 사업추진
- 사회적 약자 배려 부족

< 도시재생 뉴딜 >

- ⇒ · 지역주도(Bottom-Up)
- ⇒ · 생활밀착형 중심, 주거복지 실현
- ⇒ · 주민재정착, 지역 일자리 창출 목표

□ 주요 시범사업 내용

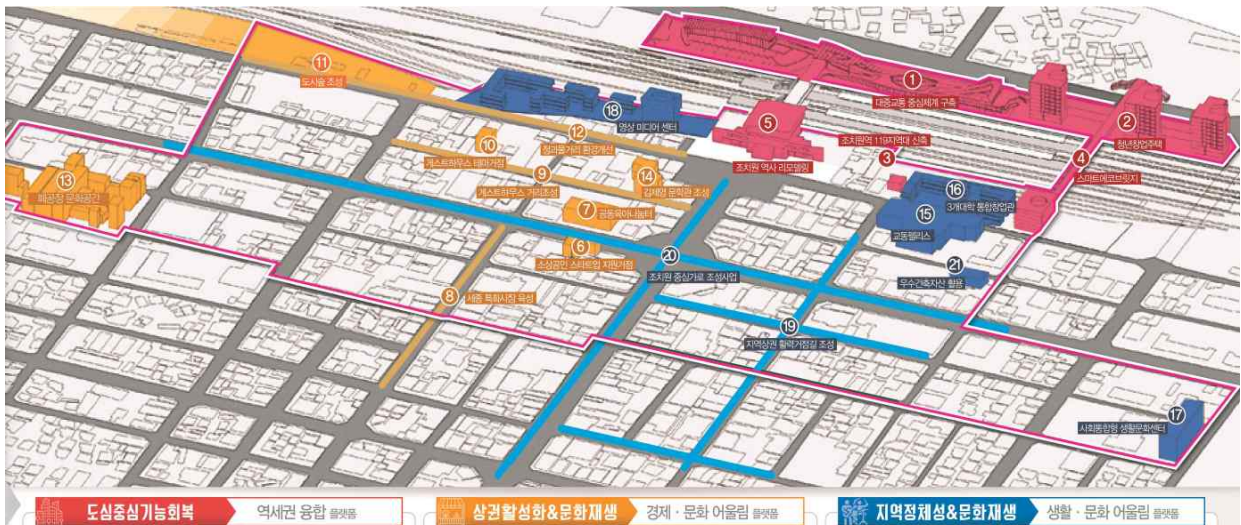
① (세종시 조치원읍) 지역주도(Bottom-Up) 추진체계

- 지역주민 주도 거버넌스를 구축하여 단위사업을 발굴하고 이를 반영한 '조치원 역세권 활성화 뉴딜사업' 추진

< 세종시 조치원읍 거버넌스 구축 과정 >



< 조치원 역세권 활성화 뉴딜사업 주요내용 >



- 공공임대주택, 어린이집, 마을관리소, 전기차 쉼터 등 마을단위 주민생활 편의시설 확충에 집중

- 임차인 보호 대안상가, 예술골목 등 사회통합과 더불어 정원산업 등을 육성하여 지역 일자리를 창출하고 청년창업 지원

▲ 도심전략(핵커) 사업
정원산업과 생태미식(味食)

- 만가지로다(多)**
 - ① 정원·반려산업 판매타운
 - ② 만가지로(萬事地路)
 - ③ 의료 힐링 타운
 - ④ 전통시장 특화
 - ⑤ 거점 주차장 조성(4개소)
- 공꾸다(多)**
 - ① 청년주택
 - ② 그린주택
 - ③ 1962 메모리얼기념관
 - ④ 남철 차무 선시안
 - ⑤ 씨앗은행
- 나누다(多)**
 - ① 임차인 보호 대안성가
 - ② 터미널정원광장
 - ③ 집창촌 예술골목
 - ④ 파랑새 미술관
 - ⑤ 풍차공원정
- 일자리다(多)**
 - ※ 비타(vita)민 센터
 - ※ 창업지원센터(청년+여성)
 - ※ 순천 까사 100(3개소)
 - ※ 동천칠교 15 포차
 - ※ 수제 맥주집고

도시재생 뉴딜 로드맵

도시 재생 이 만 드 는 삶 의 변 화

노후 저층주거지
쇠퇴한 구도심



도시재생 뉴딜사업



주거복지



도시활력



일자리



공동체

누구나 살고 싶은 동네
활력이 넘치는 공간



BEFORE

열악한 주거환경
[주거만족도 저하]



부족한 일자리
[일자리 양극화]



전면철거형 개발로 주민이탈 가속화
[주거·상가 내몰림]



전국 쇠퇴도

65.9%

63%

'17년 기준

'22년 까지

저층주거지 주거만족도

75% 이상

67%

'17년 기준

'22년 까지

AFTER

기초생활인프라 공급
[국가최소기준 충족]



지역 청년일자리 확충
[혁신거점 조성, 뉴딜형 청년스타트업]



주민이 주도하는 따뜻한 재생
[거버넌스 구축, 공공임대주택·상가 공급]



· 주거지의 변화 ·



· 도심의 변화 ·



도시재생 뉴딜 로드맵

주요 실천 과제



도시공간 혁신

01 | 기초생활인프라 공급

국가적 최저기준 정비, 현황조사 및 공급지원

02 | 노후주거지 정비 활성화

소규모정비사업 공공지원 강화, 마을관리 협동조합 활성화

03 | 구도심 혁신공간 조성

어울림 플랫폼(5년간 100곳), 유휴공간 복합개발(5년간 50곳)

04 | 지역특화재생 프로그램

역사, 문화, 대학, 관광, 상권 등 다양한 분야특화(5년간 100곳)



도시재생 경제활성화

01 | 뉴딜형 청년 스타트업

창업인큐베이팅 공간 조성(5년간 100곳), 청년 멘토링·컨설팅

02 | 도시재생 경제조직 육성

터세로이 사업 착수, 예비사회적 기업 지원(5년간 250개)

03 | 민간참여 활성화

복합개발리츠 활성화, 공간지원리츠 도입

04 | 주택도시기금 지원 확대

재생사업 직접지원 활성화, 지원대상 확대



공동체회복 및 사회통합

01 | 지역의 도시재생역량 강화

도시재생대학 확충(5년간 200곳), 지역주도 교육체계 확립

02 | 지역 주민의 참여기반 조성

소규모 재생사업, 주민참여 프로젝트 팀 도입

03 | 지역의 거버넌스체계 구축

도시재생지원센터 확대(5년간 300곳), 광역지자체 거버넌스 지원

04 | 주거·상가 내몰림 대응

공공임대주택, 공공임대상가(5년간 100곳)



도시재생 기반구축

01 | 지역 주도의 뉴딜사업 추진

'22년까지 사업 선정·관리 권한 지자체 위임

02 | 도시재생 법·제도 정비

도시재생 특별구역, 도시재생사업 인정제도 도입

03 | 공기업 참여 활성화

총괄사업관리자 제도 도입, 경영평가 반영

04 | 각 부처 도시경쟁력 회복 사업 연계

TF, 도시재생특위 등 범부처 협업체계 확립

주요 과제별 담당 부서

추진과제		담당자 및 연락처
3. 도시재생 뉴딜 로드맵의 주요과제 총괄		국토부 도시재생사업기획단 조민우 사무관(☎044-201-4904)
3-1. 노후 저층주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비 (국토부)		
② 선진국 수준 기초 생활 인프라 공급	기초 생활인프라 공급기반 마련	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941) 국토부 지역정책과 이경재 서기관(☎044-201-3665)
	지역 주도의 기초 생활인프라 공급	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941) 국토부 국토정책과 나진항 서기관(☎044-201-3650)
③ 노후 주거지 정비	소규모주택 정비사업에 대한 공공지원 강화 마을관리 협동조합을 통한 주거지 관리	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941)
	빈집정비 활성화	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941) 국토부 주택정비과 조관우 사무관(☎044-201-3387)
④ 주거 젠트리피케이션 완화 및 공적임대주택 공급	기존 거주자 내몰림 완화	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941)
	도시재생과 연계한 공적임대주택 공급	국토부 도시재생사업기획단 유지만 사무관(☎044-201-4941) 국토부 공공주택정책과 김종욱 사무관(☎044-201-4580)
3-2. 구도심을 혁신거점으로 조성 [국토부, 기재부, 교육부, 문체부, 농림부, 여가부, 중기부, 문화재청, 산림청]		
① 콤팩트 네트워크 도시구축	전략계획과 지역 공공교통망 계획 등 연계	국토부 도시재생사업기획단 심재문 사무관(☎044-201-4907)
	컴팩트 네트워크 도시계획 우선 지원	국토부 도시재생사업기획단 조민우 사무관(☎044-201-4904)
② 복합기능의 혁신공간 조성	도시재생어울림 플랫폼 공급 도시재생 첨단산업공간 조성	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929)
	유허 공간 및 시설 활용	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929) 문봉섭 사무관(☎044-201-4932) 기재부 국유재산정책과 장준영 사무관(☎044-215-5153) 기재부 국유재산조정과 최경운 사무관(☎044-215-5262) 교육부 지방교육재정분석팀 최홍보 사무관(☎044-203-6533)
	노후산단 연계형 뉴딜사업	국토부 도시재생과 유병철 서기관(☎044-201-3739) 안윤상 사무관(☎044-201-3732))

추진과제		담당자 및 연락처
③ 지역 특화재생 프로그램 지원	대학타운형 도시재생	국토부 도시재생사업기획단 문봉섭 사무관(☎044-201-4932)
	역사·문화가 살아나는 뉴딜	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929) 김정수 사무관(☎044-201-4935) 문화부 지역문화정책과 김혜주 사무관(☎044-203-2631) 문화재청 근대문화재과 김용희 사무관(☎042-481-4884)
	경관이 살아나는 뉴딜	국토부 도시재생사업기획단 문봉섭 사무관(☎044-201-4932) 산림청 도시숲경관과 예견희 사무관(☎042-481-4224)
	지역상권이 살아나는 뉴딜	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929) 중기부 시장상권과 신재명 사무관(☎042-481-4335)
	여성 친화형 뉴딜	국토부 도시재생사업기획단 문봉섭 사무관(☎044-201-4932) 여가부 성별영향평가과 박수미 사무관(☎02-2100-6179)
	농촌 지역 특화발전	국토부 도시재생사업기획단 김정수 사무관(☎044-201-4935) 농림부 지역개발과 이강석 사무관(☎044-201-1556)
	도시재난 적응체계 구축	국토부 도시재생사업기획단 곽희종 사무관(☎044-201-4944)
④ 스마트시티형 도시재생	스마트시티형 도시재생 뉴딜사업	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929)
3-3. 지역 기반의 도시재생 경제생태계 조성 (국토부, 기재부, 행안부, 중기부)		
① 도시재생 경제조직 활성화 지원	뉴딜형 청년 스타트업 지원	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912) 김민정 사무관(☎044-201-4917) 정재웅 사무관(☎044-201-4926)
	터 새로이 사업 도입	국토부 도시재생사업기획단 문봉섭 사무관(☎044-201-4932)
	도시재생 경제조직 육성	국토부 도시재생사업기획단 김민정 사무관(☎044-201-4917)
	사회적 금융 등 자금지원	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926) 중기부 벤처투자과 곽재경 서기관(☎042-481-1640) 행정안전부 지역금융지원과 한송희 사무관 (☎02-2100-4281)

추진과제		담당자 및 연락처
② 민간참여 모델 마련	리츠 활성화	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926) 기재부 국토교통예산과 이승현 사무관(☎044-215-7332)
	민관협력(PPP) 방식 도입	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926)
③ 일자리 창출 관리	핵심지표 발굴·관리	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912)
	국토교통 일자리 로드맵 연계	
3-4. 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축(국토부)		
① 지역의 도시재생 역량 강화	도시재생대학 중심의 지역주도 교육체계 확립	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912)
	맞춤형 교육 실시	
② 지역 주민의 참여 기반 조성	소규모 재생사업 추진	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912)
	주민참여 프로젝트 팀 구성·운영	국토부 도시재생사업기획단 김민정 사무관(☎044-201-4917)
③ 지역 주도 도시재생 거버넌스 구축	주민주도 조직 활성화	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912)
	도시재생지원센터 활성화	
	광역지자체 거버넌스 지원	
3-5. 상가 내몰림 현상 대응(국토부, 법무부, 중기부)		
① 동향 모니터링 체계 구축	임대동향조사 보완	국토부 부동산산업과 박효철 사무관(☎044-201-3415)
② 도시재생지역 상가 내몰림 현상 집중 대응	상생협약 체결 활성화 지원	국토부 도시재생사업기획단 심재문 사무관(☎044-201-4907) 조민우 사무관(☎044-201-4904) 국토부 부동산산업과 박효철 사무관(☎044-201-3415) 중기부 시장상권과 신재경 사무관(☎042-481-4335)
	임대료 안정공간 공급	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929)
	재생이익의 선순환 유도	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912) 유지만 사무관(☎044-201-4941)
③ 사회적 규제 합리화		국토부 부동산산업과 박효철 사무관(☎044-201-3415) 법무부 법무심의관실 이경민 검사(☎02-2110-3503)

추진과제		담당자 및 연락처
4. 주요과제 실천을 위한 기반 구축 총괄		국토부 도시재생사업기획단 조민우 사무관(☎044-201-4904)
4-1. 지역 주도의 뉴딜사업 추진 (국토부)		
② 지역주도의 맞춤형 뉴딜사업 선정	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912)	
③ 뉴딜사업 관리체계 구축	국토부 도시재생사업기획단 심재문 사무관(☎044-201-4907)	
※ 뉴딜사업 지역 부동산시장 관리방안	국토부 도시재생사업기획단 조민우 사무관(☎044-201-4904) 국토부 주택정책과 박진홍 사무관(☎044-201-3324) 국토부 토지정책과 나정재 사무관(☎044-201-3402)	
4-2. 법·제도 정비 (국토부)		
① 도시재생법 정비	도시재생 특별구역, 도시재생사업 인정제도 도입 등	국토부 도시재생사업기획단 심재문 사무관(☎044-201-4907)
② 도시재생 종합정보체계 고도화	기능 강화	
4-3. 공적재원의 효율적 운용 (국토부, 기재부, 행안부)		
① 정부재정 투입방안	재정 투입계획	국토부 도시재생사업기획단 심재문 사무관(☎044-201-4907) 기재부 국토교통예산과 이승현 사무관(☎044-215-7332)
	부처 사업연계	국토부 도시재생사업기획단 조민우 사무관(☎044-201-4904)
② 주택도시기금 지원방안	지원 계획 및 지원 확대	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926) 기재부 국토교통예산과 이승현 사무관(☎044-215-7332)
	민간플랫폼을 활용한 금융지원 모델 구축	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926)
	지자체 중심의 금융지원체계 구축	
③ 공기업 투자 유도	공기업의 역할 확립	국토부 도시재생사업기획단 김동혁 사무관(☎044-201-4912) 김민정 사무관(☎044-201-4917) 기재부 평가분석과 김민형 사무관(☎044-215-5551)
	공기업의 뉴딜사업 참여 지원	국토부 도시재생사업기획단 이종현 사무관(☎044-201-4929)
	지방공기업의 참여 확대	국토부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎044-201-4926) 행안부 공기업과 최유선 사무관(☎02-2100-3570)

내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약)

2018. 3. 27.

관계부처 합동

순 서 [요약]

I. 도시재생 뉴딜의 추진배경	1
II. 도시재생 뉴딜의 비전 및 추진전략	2
III. 도시재생 뉴딜 로드맵의 추진과제	3
1. 노후 저층주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비	3
2. 구도심을 혁신거점으로 조성	3
3. 지역 기반의 도시재생 경제 생태계 조성	4
4. 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축	5
5. 상가 내몰림 현상(상가 젠트리피케이션 부작용) 대응	5
IV. 추진과제 실천을 위한 기반 구축	6
1. 지역 주도의 뉴딜사업 추진	6
2. 법·제도 정비	6
3. 공적재원의 효율적 운용	6
V. 향후 주요계획	7

□ 우리나라 도시쇠퇴 현황

- 전국적으로 인구감소 지역이 증가하고 있으며, 특히 지방 중소 도시는 인구감소, 고령화 등에 따라 도시축소 및 소멸위기 대두*

* 향후 30년 내 84개 시·군·구(37%), 1,383개 읍·면·동(40%)이 소멸 우려('18년, 국토연)

- 대도시의 건축물 노후화가 확산 중이며, 쇠퇴한 지역의 일자리 감소도 심각하여 삶의 질 만족도가 선진국에 비해 낮은 수준*

* OECD 삶의 질 지표의 도시 관련 6개부문 중 4개의 만족도가 평균수준보다 낮음('16년)

□ 그간 도시재생 정책 및 한계

- '08년 글로벌 금융위기로 부동산경기가 침체되자 도시재생에 대한 관심이 증가하여 도시재생법 제정('13년) 후 선도·일반사업 추진

- 그러나, 기존 도시재생 사업은 재생계획 수립 중심으로 추진되어 주민의 체감도가 낮고 정부지원 수준도 미흡(3년간 46곳, 연 1,500억원)

* 쇠퇴지역 확대: '13년 2,239개 → '16년 2,300개(3,488개 읍면동의 66%)

□ 도시재생 뉴딜정책의 도입

- 국가적 문제가 되고 있는 도시 쇠퇴에 대응하여 지역 주도로 도시 공간을 혁신하고 일자리를 창출하는 “도시재생 뉴딜정책” 도입('17.7)

* 100대 국정과제에 포함(79. 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진)

- '17년 시범사업(68곳) 선정 이후 '18년부터 본격적으로 뉴딜사업을 착수하기 전에 5년 간의 추진전략 및 계획인 로드맵 수립 추진

- '17.8월부터 기초연구 착수(국토연, LHI 등), 지자체·관련 전문가·관계 부처 등을 대상으로 정책방향에 대해 의견 수렴('17.9.~'18.2.)

- 뉴딜 로드맵을 반영하여 도시재생법 및 10년 단위의 국가 도시 재생 전략인 「국가도시재생기본방침」을 정비할 계획('18.下)

□ 도시재생 뉴딜정책의 비전

- 뉴딜 로드맵은 “지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성”을 비전으로 3대 추진전략과 5대 추진과제를 설정

정책 목표	3대 추진전략	5대 추진과제
① 삶의 질 향상 ② 도시 활력 회복	① 도시공간 혁신	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성
③ 일자리 창출	② 도시재생 경제 활성화	③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간 참여 유도
④ 공동체 회복 및 사회 통합	③ 주민과 지역 주도	④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

□ 도시재생 뉴딜의 3대 추진전략

① 도시공간 혁신 전략 ➡ 삶의 질 향상 및 도시활력 회복

- 주거환경이 열악한 노후 저층주거지를 정비하고, 쇠퇴한 구도심을 지역의 혁신거점으로 재생하여 도시공간을 혁신

⇒ (목표) 저층 주거지의 주거만족도 제고('16년 67% → '22년 75%이상), 지역 혁신거점 조성('22년까지 250곳 이상)

② 도시재생 경제 활성화 전략 ➡ 일자리 창출

- 도시재생 경제조직과 민간의 비즈니스 모델을 발굴하고 지원하여 도시재생 경제 생태계를 활성화하고 일자리를 창출

⇒ (목표) 국토교통형 예비사회적기업 육성('22년까지 250개 이상)

③ 주민과 지역 주도 전략 ➡ 공동체 회복 및 사회 통합에 기여

- 지역의 도시재생 역량 강화 및 참여기반 구축을 통해 bottom-up의 거버넌스를 활성화, 내몰림 현상에 선제적으로 대응하여 상생 유도

⇒ (목표) 도시재생대학(200개 이상) 및 도시재생지원센터(300곳 이상) 설치, 내몰림 예상지역의 상생계획 마련, 공공임대상가 공급(100여곳 이상)

1 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비

- (생활인프라) 저층주거지에 마을도서관·커뮤니티시설 등 선진국 수준의 생활인프라를 확충하기 위한 국가최저기준 정비·지원('18.下)



- (소규모 주택정비) 주택도시 기금 융자, 통합지원센터 설립 등 공적지원을 강화하여 자율주택 및 가로주택 등 소규모 정비사업 활성화('18.4)
- 주민이 원하는 생활편의 서비스를 공동구매·관리하는 마을관리 협동조합을 활성화*하고, 공적임대주택 공급도 확대

* 지역금융기관을 지정하여 운영 지원, 주택도시기금에서 사업자금 융자

2 구도심을 혁신 거점공간으로 조성(지역 혁신거점 250곳이상 조성 착수)

도시재생 어울림플랫폼	도시재생 첨단산업공간	유희공간 복합 개발	스마트 시티형 뉴딜사업	지역 특화재생 프로그램	계	5년 총계
年 20곳 이상	年평균 3곳내외	年 5곳 이상	年 5곳 이상	年 20곳 내외	年 53곳	총 250곳

- (컴팩트 네트워크형 도시재생) 구도심에 창업·주거·문화 등이 복합된 혁신공간을 조성(compact)하고 주변과 교통접근성 개선(network)
- 도심 내 창업공간, 청년임대주택, 각종 공공서비스 지원센터 등이 연계된 복합 앵커시설(도시재생 어울림플랫폼) 조성('18.7~, 年 20곳이상)
- 첨단산업단지를 연계·활용하여 산업·주거·상업 등 복합기능 유치('19년, 年 3곳), 국·공유지, 폐교 등 활용 복합문화공간 조성('18.下, 年 5곳)
- (지역 특화재생) 역사·문화재생, 건축·경관재생, 지역상권 재생, 농어촌재생 등을 관계부처와 협업하여 추진('18.上, 年 20곳)
- (스마트 시티) 스마트시티형 도시재생 뉴딜사업을 활성화(年 5곳이상), IOT 기업 등이 사업시행 등에 참여할 수 있도록 민간공모 추진('18.上)

[핵심시설 공급 -1, 도시재생 어울림 플랫폼 조성]

- 구도심의 중심기능 회복을 위해 상업·업무·문화·주거 등 다양한 기능을 수행하는 핵심시설(오피스텔) 조성
- (1) 공공청사대기 + (2) 청년창업공간 + (3) 청년임대주택 + (4) 도시재생센터

[핵심시설 공급 -2, 도시재생 첨단산업공간 조성]

- 기업지원센터설치 및 일직공간을 청년스타트업공간으로 저해가 임대
- (5) 혁신성장센터 + (6) 스마트로 공간

[핵심시설 공급 -3, 유흥공간 및 시설활용]

- 유류 국유지에게 청년 문화공간 및 소상공인 창업공간 조성을 통한 거점공간으로 재탄생
- (7) 청년문화공간 + (8) 공공청사 리모델링

[스마트 시티 구현]

- 빅데이터 분석에 기반한 스마트 도시기술로 스마트 가버넌스 및 스마트 스트리트 조성
- (9) 스마트 가버넌스 + (10) 스마트 스트리트

연계 및 확장

Main Road

중심지(도심가점)

[지역특화발전 -1, 역사문화 뉴딜 프로그램 추진]

- 구도심의 문화자원 및 역사문화유산 등 문화관광자원을 거점으로 한 지역 재생을 통해 도시 품격 제고, 활력부여
- (1) 지역문화재단 + (2) 역사문화공간 + (3) 지역문화브랜드

[지역특화발전 -2, 경관 및 도시숲 개발]

- 건축자산 및 도시재생형 도시숲 등 독특한 경관을 활용하여 구도심을 매력있는 지역으로 재생
- (4) 근린대건축물 + (5) 도시숲 조성

[지역특화발전 -3, 지역상권 활성화]

- 전통시장 및 상권연계를 통해 전통시장 및 지역상권 활성화를 지역활력 제고
- (6) 지역상권 활성화

[지역특화발전 -4, 지역대학과 연계]

- 학교, 주민이 함께 대학의 지적·물리적 자원을 활용하여 재생 및 거점(거리) 조성
- (7) 지역대학자원 활용

○ (도시재생 경제조직) 재생 관련 청년 스타트업 등을 국토교통형 예비사회적 기업으로 우선 지정, 기금 융자 등 지원(‘18.5. 年 50개이상)

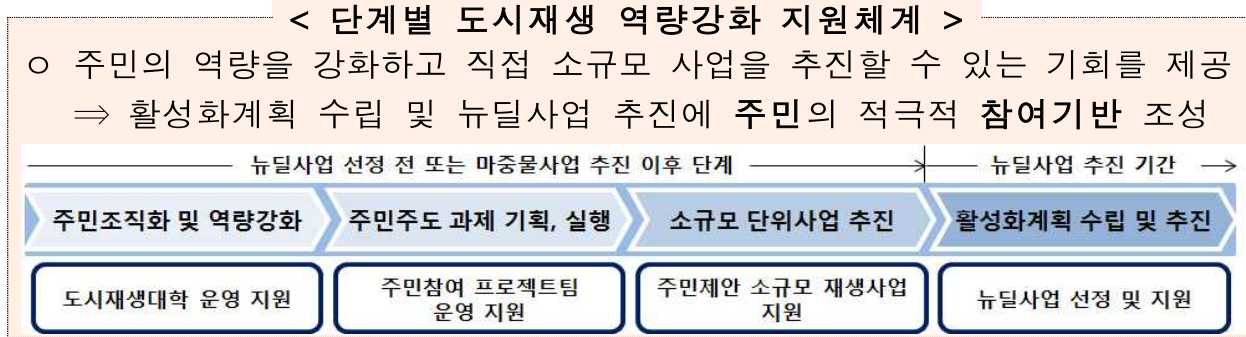
- 지역건축사·에너지평가사·시공자 등의 창업 활성화 ('터 새로이' 사업)를 위해 사업비 지원*, 재생지역 건축물 개량사업 우선 수행 지원

```

graph TD
    A[국토부] -- "사업자 지정 (창업지원)" --> C[터새로이 사업]
    B[지자체] -- "리모델링비 지원" --> C
    C -- "① 리모델링 컨설팅" --> D[노후건축물]
    C -- "② 리모델링 의사결정" --> E[주민 (소유자)]
    D -- "③ 일괄시행 (설계, 사공, 하자보수)" --> F[리모델링]
    E -- "④ 재임주" --> F
    F --> G[도시재생회사(CRC)]
    G --> H[발전 (사회적기업, 협동조합 등)]
    I[주민주거시설, 공공임대주택 등, 공사중 임시거주] --> J[재임주]
  
```

- 상가, 주택 등을 先매입하여 민간이 저렴하게 활용할 수 있도록 「공간지원리츠」를 도입하여 공공임대상가 공급 등에 활용(“18.下)

4 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축



- (역량 강화) 지역이 교육 과정을 직접 기획하고 시행할 수 있도록 ‘도시재생대학’ 중심의 지역주도 교육체계 확립(총 200개 이상 육성)

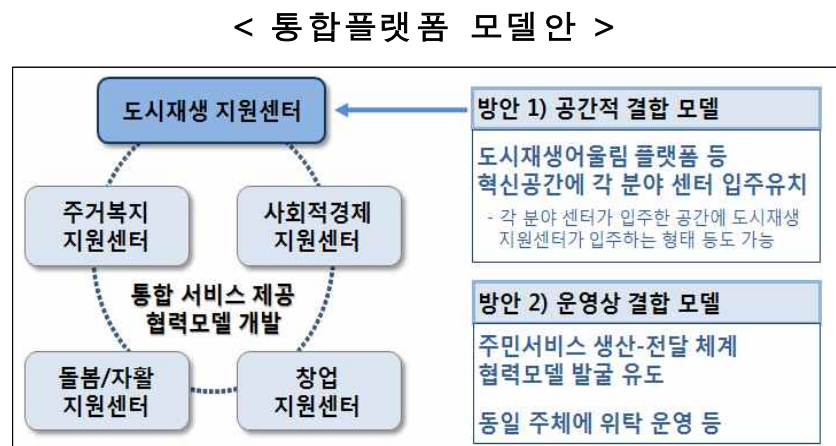
* 지역에서 기획·시행하는 도시재생 관련 교육 프로그램('17년말 33곳)

- (주민 참여) 소규모 재생사업*을 주민 등이 제안하면 선정('18년 50억원), 「주민 참여 프로젝트 팀**」을 구성하여 집중 컨설팅 지원('18.4~)

* 집수리 등 마을재생 경제조직 설립, 빈집 리모델링 시범사업, 마을도서관 등

** 지역 주민, 서비스 디자이너 등 전문가, 도시재생지원센터 직원 등이 참여

- (현장중심 재생) 도시재생지원센터를 활성화하고(총 300곳) 주민서비스의 통합 플랫폼으로 발전 유도(주거복지센터, 창업지원센터 등 연계)



5 상가 내몰림 현상(상가 젠트리피케이션 부작용) 대응

- (재생지역 집중 관리) 도시재생 지역 내 상생협의체 구축 및 상생 계획* 수립 의무화('18.4), 저렴한 공공임대상가 공급('18.8~, 총 100곳이상)

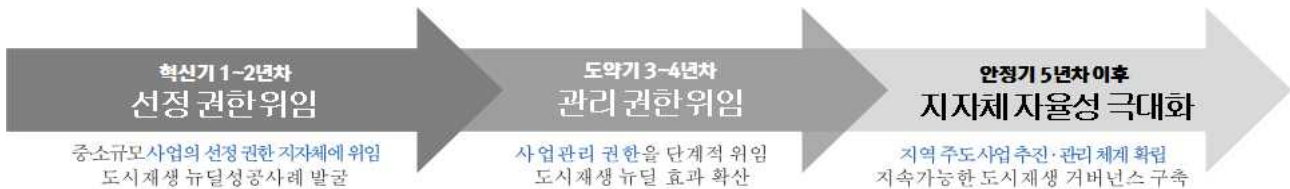
* 상생협약 체결 시 금융 및 도시계획 상 인센티브 부여 등 내몰림 최소화 대책

- (사회적 규제 합리화) 안정적 임차환경 조성을 위해 계약갱신청구권 기간 연장, 권리금 보호 확대 등 검토('18.下, 상가임대차법 개정 추진)

* 뉴딜지역 외를 포괄하는 상생협약의 법제화 추진(상가임대차법, 지역상권법)

① 지역 주도의 뉴딜사업 추진

- (단계별 전략) 지역 주도의 지속가능한 맞춤형 도시재생을 위해 '22년까지 사업 선정 및 관리권한을 지자체에 단계적으로 위임



- (사업 선정) 연 평균 100곳 내외(총 500곳) 선정, 구체적 물량 및 지역별 규모는 매년 수요조사, 재생계획 준비정도 등을 고려 결정
- (사업 관리) 재정투입 효과 등 사업의 실현가능성 검증 강화, 사업 신청 → 선정 → 착수의 3단계에 걸쳐 부동산시장 과열 시 사업 제외*

* 뉴딜사업지 대상 부동산시장 과열진단지표(棟단위 이하 표본설계) 개발, 조사 실시

② 법·제도 개선(도시재생법 개정)

- 혁신공간 조성 등을 지원하기 위한 도시재생특별구역 제도 및 공공기관, 주민 등이 제안하는 도시재생사업 인정제도 도입 등('18.下)

③ 공적재원의 효율적 운용

- (재정: 연 2조원) 국비(8천억), 지방비(5천억), 각 부처 재생 관련 사업(7천억)을 재생지역에 집중적으로 연계하여 지원될 수 있도록 관계부처 협업지원 TF, 도시재생특위 운영 내실화
- (기금: 연 4.9조원) 창업지원시설, 상가, 공용주차장 등 재생사업에 대한 직접 지원(1.1조원 규모) 활성화, 노후산단 등 지원대상 확대
- (공기업: 연 3조원) 총괄 사업관리자 제도 도입('18.下), 도시·교통·문화 등 다양한 기관의 참여 유도를 위해 경영평가 등에 반영 검토

- ('18년 上) 혁신공간 조성방안, 도시재생 사회적기업 지원방안 마련
- ('18년 下) 도시재생법 등 법·제도 개선, 어울림플랫폼 조성 착수
- ('19~'22년) 혁신 거점공간, 사회적기업 육성, 공공임대상가 공급, 도시재생지원센터 확대 등 뉴딜사업 본격화

⇒ '20년에 뉴딜사업의 성과를 점검하여 핵심사업에 집중하면서, 지역과 주민 주도의 거버넌스 구축을 통해 지속가능성 제고

시기	주요 추진계획
'18년 상반기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생 어울림플랫폼 공급방안 마련 ○ 지역 특화재생 프로그램 추진(관계부처 협업, MOU) ○ 스마트시티형 도시재생 시범사업 대상 민간 공모 ○ 국토교통형 예비사회적기업 지정 및 지원 착수 ○ 「터 새로이」 사업 추진방안 마련
'18년 하반기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생법 개정 추진, 국가도시재생기본방침 정비 ○ 도시재생 어울림플랫폼 및 창업 인큐베이팅 공간 조성 착수 ○ 첨단산단 연계, 국공유지 등 활용 복합문화공간 조성 착수 ○ 공간지원리츠 도입, 공공임대상가 조성 착수
'19~'22년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생 어울림플랫폼 등 혁신거점 조성('22년까지 250곳) ○ 국토교통형 예비사회적기업 육성('22년까지 250개 이상) ○ 도시재생대학 프로그램 활성화('22년까지 200곳 이상) ○ 도시재생지원센터 확대('22년까지 300곳 이상) ○ 공공임대상가 공급('22년까지 100곳 이상)

내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵

2018. 3. 27.

관계부처 합동

순 서

I. 도시재생 뉴딜의 추진배경	1
1. 도시재생 뉴딜 로드맵 검토배경	1
2. 정책 여건 분석	2
3. 그 간의 도시재생 정책 성과와 한계	7
II. 도시재생 뉴딜의 추진방향	9
1. 도시재생 뉴딜의 3大 추진전략	10
2. 도시재생 뉴딜의 5大 추진과제	11
III. 도시재생 뉴딜 로드맵의 추진과제	14
1. 노후 저층주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비	14
2. 구도심을 혁신거점으로 조성	19
3. 지역 기반의 도시재생 경제 생태계 조성	27
4. 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축	32
5. 상가 내몰림 현상(상가 젠트리피케이션 부작용) 대응	36
IV. 주요과제 실천을 위한 기반 구축	40
1. 지역 주도의 뉴딜사업 추진	40
2. 법·제도 정비	46
3. 공적재원의 효율적 운용	48
V. 향후 추진계획	53

I. 도시재생 뉴딜의 추진배경

1 도시재생 뉴딜 로드맵 검토배경

[1] 도시재생 뉴딜정책의 의의 및 목표

- “도시재생 뉴딜”은 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업
 - (주거복지 실현) 거주 환경이 열악한 노후 주거지를 정비하여 기초 생활인프라를 확충하고, 저렴한 공적임대주택 공급을 지원
 - (도시 경쟁력 회복) 쇠퇴한 구도심에 혁신 거점공간을 조성하고 중심 기능을 활성화시켜 도시의 활력을 회복
 - (사회 통합) 주민 참여 거버넌스를 구축하여 지역공동체를 회복하고, 재생이익의 선순환을 유도하여 지역 구성원 간 상생 추구
 - (일자리 창출) 업무, 상업, 문화 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 도시재생 경제조직 활성화 등 지역 기반의 지속가능한 일자리 창출

[2] 로드맵의 필요성

- ‘13년 「도시재생특별법」 제정 등으로 도시재생의 기반을 마련하고 현 정부 들어 100대 국정과제*(17.7)로서 “도시재생 뉴딜” 정책 추진
 - * (79번) 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진
 - ‘17년 시범사업 선정 이후 ‘18년부터 “분권, 포용, 혁신”의 국가 균형발전정책 가치 실현*을 위해 전국적인 도시재생 뉴딜사업 추진
 - * 「국가균형발전 비전과 전략」 선포(‘18.2, 지역발전위원회)
- ⇒ 뉴딜사업 본격 추진 시점에서 5년 간의 추진전략 및 계획 수립 필요
- 뉴딜 로드맵을 반영하여 10년 단위의 국가 도시재생 전략인 「국가도시재생기본방침」을 정비할 계획(‘18.下)

(1) 국내의 정책 여건 분석

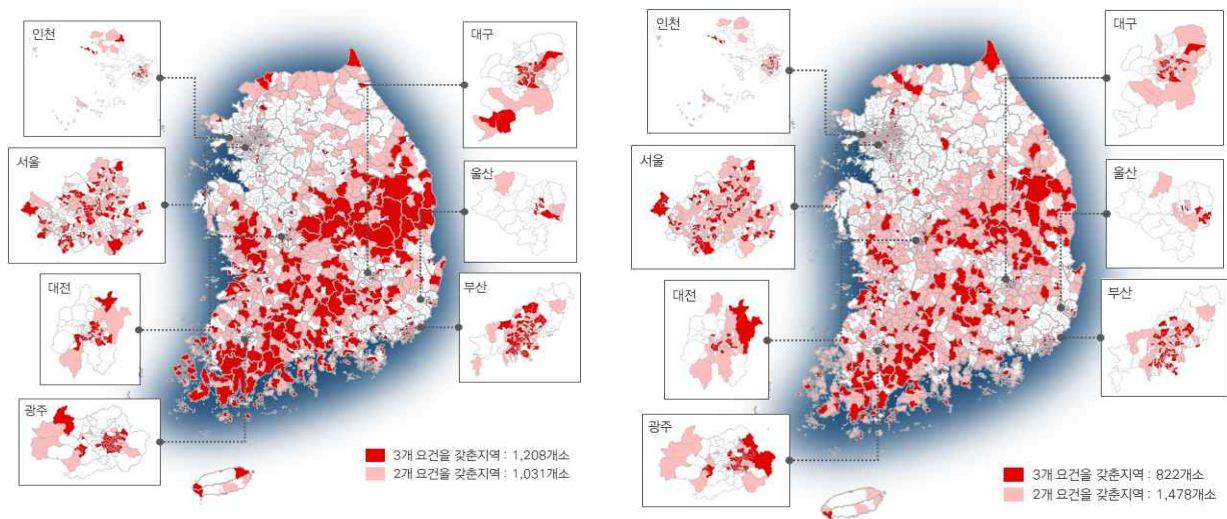
- (저출산) 생산가능 인구는 '16년(3,763만명)을 정점으로 감소 시작, 총 인구도 '31년을 정점(5,296만명)으로 감소 예상('16년, 통계청)
- (고령화) 고령인구는 '15년 654만명(12.8%)에서 '25년 1,000만명을 넘어서고, '30년에는 1,295만명(24.5%)까지 증가 전망
 - * 고령자수(만명): 265('95) → 654('15) → 813('20) → 1,295('30) → 1,712('40)
 - 고령화비율(%): 5.9('95) → 12.8('15) → 15.6('20) → 24.5('30) → 32.8('40)
- (저성장) 우리 경제의 기초체력을 나타내는 잠재성장률도 3% 초반에서 '16~'20년 기간 중 2%대로 하락될 것으로 전망(한국은행, '16.7)



- (도시 쇠퇴) 인구와 경제력의 약 90%를 차지하는 도시지역의 사회·경제·물리적 쇠퇴가 심각(전국 읍·면·동 중 66%, '16년)

* (전국 3,500여개 읍·면·동 중 쇠퇴지역 현황) '13년 2,239개 → '16년 2,300개

< 전국 도시쇠퇴 현황 비교 ('13~'16) >



[2] 도시의 실태 분석

1. 지방 위기 확대와 물리적 정주환경 악화

- (인구 감소) 전국 읍·면·동의 80%에서 인구가 현저히 감소*, 지방 중소도시는 인구감소에 따라 도시축소 현상 발생**

* 인구가 현저히 감소하는 읍·면·동 비율: 73.8%('13) → 79.7%('14) → 80.2%('16)

** 국토의 60%에 해당하는 인구 10만명이하 시·군(87개소)의 인구는 8% 수준('15년, 통계청)

- 인구 감소, 고령화에 따라 지방 중소도시의 소멸위기 대두*

* 향후 30년 내 84개 시·군·구(37%), 1,383개 읍·면·동(40%)이 소멸 우려('18년, 국토연)

- (물리적 쇠퇴) 주거환경이 악화되는 지역 증가('13년 60% → '16년 70%*), 특히 대도시의 건축물 노후화(85%**)가 심각

* 노후 건축물이 증가하는 읍·면·동 비율: 60%('13) → 70%('16)

** 물리적 쇠퇴지역 비율: 광역시 76%('13) → 85%('16), 도 52%('13) → 62%('16)

- 노후하고 위험하여 정비가 시급한 주택도 1.1만세대(안전위험 D, E등급)

- 인구 감소, 도시 외곽 개발로 인해 빈집 등 유허·방치 부동산이 증가 추세*, 도시 확장에 따라 기반시설 유지비 등 도시관리비용도 증가**

* (전국 빈집 수) '95년: 약 3.6만호(4%) → '15년: 100만호 이상(6.5%)

** (도시기반시설물 유지관리비용, 서울시) '17년: 8,849억원 → '27년: 2조7,687억원

2. 지역 간 일자리, 주거환경 양극화 확대

- (지역간 일자리 격차) 지역의 쇠퇴유무에 따른 일자리 격차가 커서 일자리가 감소한 지역이 쇠퇴한 지역에 더 많이 존재

< 지역 간 일자리 격차 >

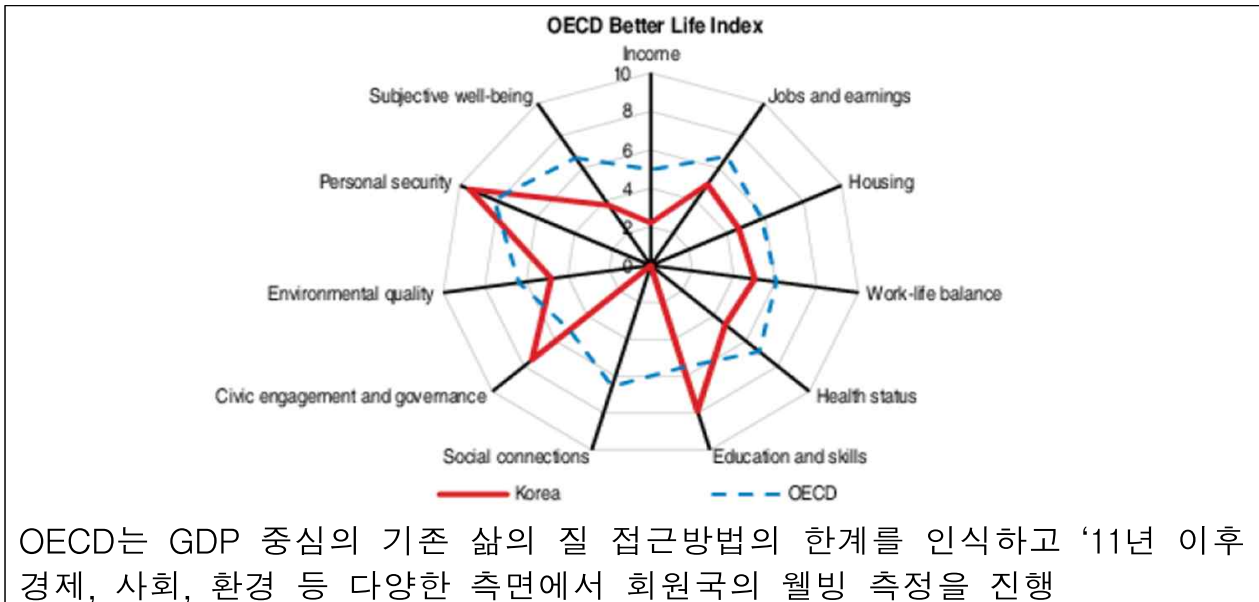
	쇠퇴 지역	미쇠퇴 지역
일자리 감소지역 비율 (읍·면·동)	28.5% (2,253곳 중 643곳)	12.4% (1,190곳 중 135곳)

□ (기초 생활인프라) 그간 도시외곽 개발 중심의 확장적 정책에 따라 도시 내 환경의 질이 낮고 거주지 유형에 따라 생활인프라 격차가 큼

○ OECD의 삶의 질 지표 중 도시와 관련있는 6개 부문을 기준으로 4개 부문에서 한국의 삶의 질 만족도가 OECD 평균보다 낮은 수준

* 도시환경의 질, 사회적 연계, 웰빙, 주거는 낮고 안전, 시민참여·거버넌스는 높음

< OECD와 한국의 삶의 질 지표 비교(OECD, 2016) >



○ 저층주거지는 기초생활인프라의 접근성이 낮으며*, 아파트 거주 가구에 비해 생활인프라 만족도도 낮고* 격차가 증가

* 수도권 내 최단거리 주민센터에서 1km이내 입지하는 단독주택은 1.73%, 아파트는 88.3%

<생활편의시설 만족도 조사 결과 (주거실태조사) >

구분	2006년	2016년	비고
단독·연립·다세대주택	56.9%	67.1%	
아파트	69.0%	81.2%	
차이	12.1%p	14.1%p	2.0%p 증가

◆ 인구감소, 노후화로 도시쇠퇴 및 축소 현상이 심각한 상황이고 지역 간 및 지역 내 일자리, 삶의 질의 양극화도 심화되는 상황

⇒ 도시경쟁력 회복 및 일자리 창출을 위해 핵심사업에 대한 국가 지원을 확대하는 도시재생 정책의 레벨 업(level-up)이 필요

[3] 선진국의 도시재생 정책

- (일본) 인구감소에 대응하여 지속가능한 지역발전 기반 마련을 위해 기존 확장적 도시정책에서 **축소도시*** 정책으로 전환('02년~)

- * 입지적정화계획과 지역공공교통재편 실시계획을 연계하여 수립

- 정부조직 개편*, 재정 지원** 등을 통해 지자체의 도시재생사업을 적극 지원, 민간참여 유도를 위해 금융지원 및 세제 특례 등 지원

- * 각 개별법에 따른 조직을 통합하여 '지역활성화통합본부회합'을 구성('07년)

- ** 사회자본정비종합교부금 9천억엔, 방재·안전교부금 1.1조엔('10년)

⇒ (시사점) 인구감소 및 저성장시대 도래에 따라 지역 공간구조를 집약적으로 재편하기 위해 지자체 도시재생을 전폭적으로 지원

- (영국) 중앙정부 차원에서 이루어지던 도시계획 권한과 재원을 지방으로 대폭 **이양***하여 지역정책의 **분권화**와 **지방화** 추진

- * 지자체, 민관합동 지역발전기구(LEP)가 중앙정부와의 협상을 통해 자율적인 도시재생 정책을 추진('13년~)

- 기업지구(Enterprise Zone)* 선정 등 지역의 권한과 역량을 강화하여 지역주민을 위한 일자리 창출에 기여

- * 기업의 성장과 고용을 창출하기 위해 입주기업에 인센티브(사업세율 할인 및 25년간 유지, 투자유치 지원 등) 제공

⇒ (시사점) 도시재생 권한의 대폭적인 지방이양을 통해 지역 거버넌스를 강화하고 지역 실정을 반영한 맞춤형 지역정책 추진 가능

- (미국) '70년대 이후 과도한 교외화의 문제점을 치유하기 위해 기성 시가지의 커뮤니티 개발로 정책방향 전환

- 지역 커뮤니티 보전을 위한 지원, 지역 주민의 자발적 참여, 범부처 협력* 및 민관 협력에 의한 도시재생 추진

- * 주택도시부, 교육부, 복지부, 법무부, 재무부 등 간 상호협력체계(NRI, Neighborhood Revitalization Initiative: 근린재생 추진체계) 구축('10년)

⇒ (시사점) 지자체, 주민, 범부처, 민간 등 다양한 주체의 적극적인 참여 유도, 참여주체 간 가치와 비전을 공유하는 협업체계 구축

참고

UN Habitat 논의*

* 20년마다 한 번씩 정책 당국자, 전문가들이 모여 도시정책의 방향을 논의하는 회의

□ '16년 UN Habitat 제3차 회의에서 향후 20년간 세계 도시정책 목표로 “모두를 위한 도시”(Cities for All)를 제시

○ (새로운 도시의제의 목표) “모두를 위한 도시”를 기본 이념으로 지속가능성, 포용성, 시민참여, 회복탄력성을 준수하도록 제시

○ (새로운 도시의제의 추진원칙) 포용적이고 지속가능한 도시발전

① (제1원칙) “누구도 소외되지 않도록 한다”

* 사회경제적/문화적 다양성, 도시 공간 내 통합, 모두에게 적절한 주택 등

② (제2원칙) “지속가능하고 포용적인 도시경제를 보장한다”

* 양질의 일자리 창출, 경제적 자원에 대한 평등한 접근성, 투기방지 및 도시축소 관리 등

③ (제3원칙) “환경적 지속가능성을 보장한다”

* 청정에너지의 지속가능한 사용, 도시의 회복력 추구, 기후변화 완화 및 적응 등



모두를 위한 도시 (cities for all)

모두에게 적당하고 동등한 기회와 권리를 부여하는 도시



Social Cohesion and Equity
사회적 포용성 확대



Urban Frameworks
도시 거버넌스 구축



Spatial Development
도시계획 및 관리 (도시-농촌 간 연계)



Urban Economy
경제적 지속가능성



Urban Ecology and Environment
환경적 지속가능성



Urban Housing and Basic Services
적정한 주거 이동성 보장

(1) 그 간의 추진경과 및 성과

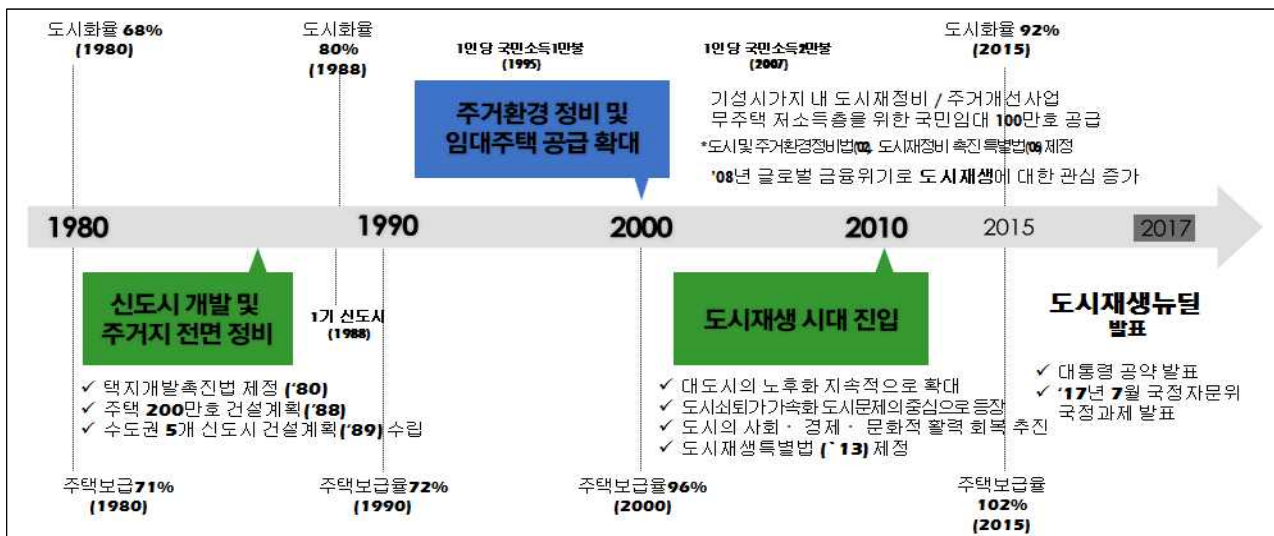
① '70~'00년대: 신도시 개발 및 주거지 전면 정비

- 택지개발촉진법 제정('80년), 주택 200만호 건설계획('88년) 및 수도권 5개 신도시 건설계획('89년) 등 수립을 통해 주택공급 확충
- 기성시가지 내 주거환경 개선('02년) 및 도시재정비('06년) 사업, 국민임대주택('03년) 100만호 공급 등을 통해 주거복지의 저변 확대

② '10년대: 도시재생의 기반 마련

- '08년 글로벌 금융위기로 부동산경기가 침체되자 신도시 개발사업 및 전면철거형 재개발사업은 위축되고 도시재생에 대한 관심* 증가
 - * 마을공동체 보존 및 활성화 노력 본격화(예: 마을만들기, 살고싶은 도시만들기 등)
- 국가의 미래 신성장 동력산업(VC-10 과제)의 하나로 도시재생 R&D 착수('06년~)
- 쇠퇴한 구도심의 기능 회복을 위해 삶의 질, 복합적 도시재생 등을 강조한 제4차 국토종합계획 2차 수정계획 수립('11년)
- 도시활력증진지역 사업('10년), 도시재생특별법('13년)에 의한 선도 및 일반지역 사업('14년~), 새뜰마을 사업('14년~) 등 추진

< 그 간의 추진 경과 >



[2] 그 간 정책의 한계 및 시사점

□ 전면철거형 사업으로 영세 주민의 내몰림 현상 초래

- 대규모 택지 개발 위주, 물량 중심의 주택 공급 정책으로 직주 근접의 도심 내 저렴한 장기임대주택 부족
- 강제철거 과정에서 공동체 붕괴 등 사회적 갈등 유발, 부동산 시장 과열로 인해 세입자가 내몰리는 문제(젠트리피케이션의 부작용) 발생

□ 주민 체감도가 낮고 정부지원 부족

- 대규모 구역*에 대한 재생계획 수립을 강조하여 주민들이 체감할 수 있는 성과 부족, 정부 지원도 미흡(3년간 46곳, 연 1,500억원 지원)

* 기존 사업 중 경제기반형은 평균 407만 m², 중심시가지형은 평균 약 88만 m²

- 개발이익 중심 접근으로 사업성이 낮은 위험건축물, 뉴타운 해제 지역 등은 주택노후가 심각함에도 불구하고 대책마련 없이 방치*

* 빈집 현황(만호): 36.5('95년) → 51.3('00년) → 72.7('05년) → 81.9('10년) → 106.9('15년)

□ 공동체 활성화 및 부처협업 미흡

- 지역 기반의 도시재생 거버넌스 체계 구축, 현장 전문가 양성을 위한 역량 강화, 지원조직 육성 등에 대한 정부지원 및 관심 부족
- 도시재생의 성격을 갖는 각 부처의 사업 연계가 미흡하여 사업 간 시너지 효과 창출에 한계 노정

◆ 그 간 도시정책이 “개발” 중심에서 “재생” 패러다임으로 진보했으나 계획수립 중심, 낮은 체감도, 정부지원 미흡 등 한계 노정
⇒ 주민이 체감할 수 있는 생활인프라 확충, 지속가능한 재생역량 강화 등을 위한 종합적인 국가 도시재생 추진전략 필요

Ⅱ. 도시재생 뉴딜의 추진방향

비전

지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시,
살기 좋은 대한민국



기반
구축

지역 주도
뉴딜사업 추진

- ◇ 지역 주도 맞춤형 선정
- ◇ 사업 관리체계 구축

법·제도 정비

- ◇ 도시재생법 개정
- ◇ 도시재생 종합정보체계 고도화

공적재원의
효율적 운용

- ◇ 재정 투입: 연 2조원
- ◇ 기금 지원: 연 4.9조원
- ◇ 공기업 투자 최대 연 3조원

□ 지속적으로 혁신하는 도시공간 조성

- 삶의 질 향상, 도시활력 회복을 위해 노후 주거지, 도심 내 유휴시설 등을 재생하고 혁신공간을 조성하는 전략 추진
- * 국민소득 3만불, 4차 산업혁명 시대에 혁신은 실험실이 아니라 인적 네트워크와 교류가 활발한 도심 공간에서 창출

□ 지역의 도시재생 경제 활성화

- 창업 공간 등을 공급하고, 정부지원을 통해 도시재생 경제조직 활성화, 민간이 참여할 수 있는 비즈니스 모델을 개발

□ 주민·지역공동체 주도의 협력적 거버넌스 구축

- 주민참여에 기반한 도시재생 거버넌스를 구축하여 정부예산 지원 종료 후에도 주민이 주도하는 도시재생의 상시화 유도

⇒ 점진적·단계적 추진 전략

- '17년부터 '19년까지의 추진 과정 및 성과 등에 대해 중간평가 후 결과를 반영하여 '20년 이후의 뉴딜정책에 반영*(Level-up)
- * 주민·전문가 참여, 관계부처 협의, 민간 제안 등 다양한 소통을 통해 지속적으로 추가·보완될 수 있는 “열린 계획”을 지향

< 기대 효과 >

- 도시 생활환경 개선을 통한 삶의 질 향상
 - 10년 내 국가 최저기준 이상의 기초 생활인프라 확충
- 도시 쇠퇴를 극복하고 활력 회복
 - 뉴딜사업의 효과를 전국으로 확산시켜 물리적·경제적·사회적으로 쇠퇴하는 읍·면·동 지역 감소(쇠퇴 지역 증가추세를 완화)
 - * 전국 쇠퇴지역: 65.9%('16년) ⇒ 63%('27년)

① 노후 저층주거지 정비 → 삶의 질 향상

○ 노후 저층 주거지에 마을주차장, 커뮤니티 시설 등 선진국 수준의 기초 생활인프라를 확충하기 위해 국가최저기준을 정비하고 지원

- 소규모 정비사업*에 대한 공적지원 강화하고 공적임대주택 공급, 관리사무소 등이 없는 저층주거지의 주민 서비스 공급 플랫폼 마련

* 개발이익 중심의 전면 철거방식은 원칙적으로 배제

< 연도별 성과 목표 >

- ☞ ('18년) ① 기초생활인프라 공급전략 마련
 ② 자율주택·가로주택 정비사업 활성화 기반 구축
 ③ 저층주거지의 서비스 플랫폼(마을관리 협동조합) 기반 마련
 ('19~'22년) 소규모 정비사업 활성화를 위한 공기업, 민간 참여 확대, 공동체토지신탁(CLT) 도입
 ('22년) 뉴딜사업을 실시한 저층 주거지의 거주가구 주거만족도 제고
 ('16년 67% → '22년 75% 이상)

② 구도심을 혁신거점으로 조성 → 도시활력 회복

○ 역사를 간직한 구도심의 중심기능을 되살려 혁신 거점*(hub)으로 조성하고 활성화효과를 주변으로 파급시켜 지역의 경쟁력 회복

* 행정·상업·산업·문화 등 핵심 기능을 지속적으로 활성화하여 지역의 활력을 제고하고 주변지역의 성장을 유도하는 등 도시 경쟁력의 핵심이 되는 지역

○ 도심 내 복합기능의 혁신공간을 조성하고 각 부처와 협업하여 역사·문화재생, 건축·경관재생 등 지역 특성에 맞는 재생 추진

< 연도별 성과 목표 >

- ☞ ('18년) ① 혁신거점 조성을 위한 기반 마련
 (복합기능 혁신공간 조성 착수, 스마트시티 시범사업 등)
 ② 문화재생, 지역상권 정비 등 지역 특화재생 프로그램 마련
 ('18~'22년) 지역 혁신거점 조성 진행(250곳 이상)
 (복합기능 혁신공간 연평균 30여곳, 지역특화 사업 연평균 20여곳)

③ 지역의 도시재생 경제 생태계 활성화 → 일자리 창출

- 뉴딜사업을 통해 도시재생 경제 생태계*를 활성화하여 일자리를 창출하고 재정지원 종료 후에도 재생이 지속될 수 있는 기반 마련

* 청년·민간 등이 업무·주거·휴식공간에서 네트워크를 구축하고 발전하는 체계

- 이를 위해 뉴딜 생태계의 경제적 주체인 도시재생 경제조직과 민간(자본, 기업 등)의 비즈니스 모델을 발굴하고 활성화 지원*

* 중장기적 지속가능성 확보를 위해 민간 투자 유인 방안도 검토
(예: 사업 리스크 낮은 사업은 공공재정 투입을 최소화하고 민간자본 유치)

< 연도별 성과 목표 >

- ☞ ('18년) 도시재생 경제조직 지원모델 마련 및 지원 착수(뉴딜형 청년 스타트업·터 새로이 사업·예비사회적기업 지원, 도시재생회사(CRC)·리츠 검토)
- ('18~'22년) 지역별 도시재생 경제 생태계 구축을 통한 일자리 창출
- ('22년) 국토교통형 예비사회적기업 육성(250개 이상)
- * 도시재생 경제생태계 기반 마련 후 민간의 직접참여를 통한 일자리 창출 방안 모색('19년~)

④ 도시재생 거버넌스 활성화 → 공동체 회복

- 도시재생대학 활성화 등을 통해 주민 등 지역의 도시재생 역량 강화, 주민 참여의 제도적 기반 조성

- 주민협의체 등 주민주도 조직, 도시재생지원센터를 활성화하여 지역이 주도하는 Bottom-up의 거버넌스 체계를 구축

< 연도별 성과 목표 >

- ☞ ('18년) 지역 주도의 주민학습 체계 확립, 거버넌스 구축 지원
- ('18~'22년) 도시재생대학 확충, 주민역량 강화
- ('22년) 도시재생대학(200개 이상) 및 도시재생지원센터(300곳 이상) 설치

⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응 → 사회 통합

- 급격한 임대료 상승은 임차인 이탈 및 상권 쇠퇴로 이어지므로 선제적으로 상가 내몰림 현상에 대응하여 구성원 간 상생 유도

< 연도별 성과 목표 >

- ☞ ('18년) 상가 내몰림 대응을 위한 제도 마련(상생협약, 공공임대상가 등)
- ('18~'22년) 지역별 상생계획 수립 및 상생협약 체결 지원, 공공임대상가 공급 (연 평균 20여곳)
- ('22년) 내몰림 예상지역의 상생계획 수립, 공공임대상가 공급(100여곳 이상)

도시재생 뉴딜 로드맵 Before & After

과거(AS-IS)	향후(TO-BE)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전면철거형 주거지 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 도시 외곽의 대규모 택지개발 지역에 주택의 양적확대 중심 개발 - 수용, 철거 과정에서 부동산 가격 상승, 주민의 내몰림 등 사회적 갈등 유발 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 참여 기반 소규모 정비사업 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 노후주거지에 선진국 수준의 기초 생활인프라 공급 - 자율·가로주택 정비사업 등 주민이 참여하는 주거 정비방식 활성화 - 뉴딜지역 부동산시장 관리, 주거 켄트리피케이션 대응으로 주민 보호
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대규모 계획 수립 중심 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 구역에 대한 재생계획 수립을 강조 - 정부의 공적 지원 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역의 혁신거점 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 지역에 중·소규모의 혁신공간을 조성하고 경제·생활인프라를 집중하여 주민들의 체감도 제고 - 재정, 기금 등 공적지원 강화
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공급자 위주 <ul style="list-style-type: none"> - 재생사업 선정 후 거버넌스 구축 (Top-down 방식) - 주민·지역 공동체의 역량 강화에 대한 정부 관심 및 지원 부족 - 임대료 상승에 따라 켄트리피케이션 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수요자 및 현장 중심 <ul style="list-style-type: none"> - 재생사업 선정 전부터 주민 역량 강화, 주민·지역공동체의 참여 기반 조성(Bottom-up 거버넌스) - 주민 참여를 지원하는 도시재생지원 센터 중심의 거버넌스 지원체계 구축 - 상가 내몰림 현상에 대한 선제적 대응체계를 구축하여 주민 보호
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토부, 공기업 중심 <ul style="list-style-type: none"> - 정부, 공기업 중심 도시재생 사업 추진으로 사회적 경제 육성 미흡 - 각 부처 사업 간 연계 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시재생 경제조직 활성화, 범부처 통합 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 경제조직, 민간부문 등 다양한 주체의 참여 활성화 - 각 부처 간 협업을 통해 시너지 효과 창출, 주민 체감도 제고

Ⅲ. 도시재생 뉴딜 로드맵의 추진과제

1 노후 저층주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비

< 주요 내용 >

- ① 기초 생활인프라 확충: 국가적 최저기준 정비, 공유자산 복합개발 모델·민관협력형 준BTO 모델 등 다양한 공급모델 마련('18.上)
- ② 공적지원 확대를 통해 자율주택 및 가로주택 정비사업 활성화, 저층주거지 서비스 공급 플랫폼으로 마을관리 협동조합 정착
- ③ 주거내몰림 완화를 위한 「뉴딜형 매입임대주택」 공급('18.下)

(1) 노후 주거지 정비 방향

- (현황) 노후 저층주거지는 노후불량주택 비율이 높고, 기초 생활 인프라가 부족하여, 삶의 만족도가 높지 않은 상황
 - 노후 저층주거지의 정비를 위해 추진한 뉴타운 등 전면 철거형 사업은 복잡한 이해관계 및 주민 간 갈등으로 사업 장기화
 - 특히, 노후 저층주거지 거주민은 대부분 저소득층 또는 세입자로 전면철거를 실시하는 경우, 주거 내몰림 우려가 큰 상황
 - * 저소득층 중 약65%가 저층주거에 거주 / 저층주거 거주자중 47%가 임차인
- (주거재생의 추진방향) 주거 내몰림 없는 주택정비, 선진국 수준의 기초 생활인프라 공급을 통해 저층 노후주거지의 삶의 질 개선
 - 기초 생활인프라 공급기준을 마련, 지자체 주도로 적극 공급
 - 저소득층 집주인이 원거주지에서 내몰리지 않도록 전면철거를 지양하고, 현지개량 방식(소규모 정비사업)으로 사업 추진
 - 뉴딜 사업지 내 공적임대주택을 적극 공급하여, 세입자 재정착 및 사업추진 과정의 이주수요 관리
 - 신규 생활인프라 및 주택에 대한 지속적 유지관리 시스템 구축

범례

사업추진 프로세스

- 1단계 거점개발 및 공공임대주택 확보
- 2단계 기반시설 확충
- 3단계 생활편의시설 설치
- 4단계 주민자력개발 (공공지원)

생활편의시설

- CCTV
- 쓰레기보관소
- 무인택배
- 휴게데크
- 체육시설
- 햇빛
- 공원

1. 기초 생활인프라 공급기반 마련

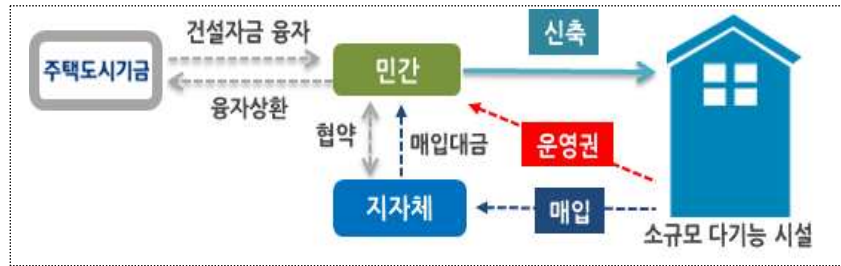
- * 도시재생종합정보시스템을 고도화하여 기초생활인프라 현황조사 실시('19년)

-

- * 저층주거밀집지는 부지확보가 어려운 만큼 복합개발을 통한 공간활용 모델 필요

- * 민간부지에 편의시설 건설하면 지자체가 저렴 매입, 민간에 수익시설 운영권 부여

< 준BTO 방식의 사업구조(안) >



2. 지역 주도의 기초 생활인프라 공급

- 지자체는 국가적 최저기준 이상의 지역여건에 맞는 기초생활인프라 공급목표를 설정하여 **활성화계획**에 반영(도시재생법 개정, '18.下)
- **지역발전투자협약**(계획계약), **사회성과연계채권***(SIB)을 활용하여 지자체가 **자율적으로** 공급하는 방안도 검토('20년)

* (예) 지자체와 도시재생경제조직이 공급계약 체결, 성과 발생 시 약정한 예산지급

[3] 노후주거지 정비 활성화

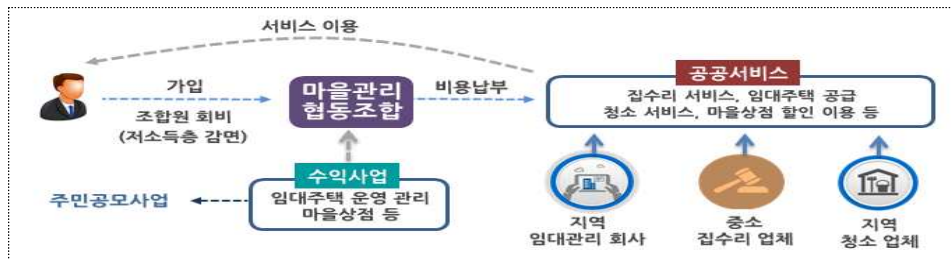
1. 소규모 주택정비사업에 대한 공공지원 강화

- **(자율주택 정비*)** 사업비 융자(최대 70%, 연 1.5%), 사업성 분석부터 이주까지 **one-stop** 서비스를 제공하는 **통합지원센터**(감정원) 설립('18.4)
 - * 집주인 2명 이상이 모인 주민합의체 주도로 건축협정 등을 통해 공동주택 신축
- **(가로주택 정비*)** 사업비 융자(최대 70%, 연 1.5%), **공기업이 공동사업 시행자**로 참여하여 사업관리, 개방형 공동이용시설 공급 등 지원('18.3)
 - * 1만㎡ 미만의 가로(街路) 구역에서 조합을 구성하여 공동주택 신축
- **(일반분양분 매입)** 소규모 정비사업의 사업성 제고를 위해 일반분양분 매입을 지원하는 「**소규모 정비 임대리츠**」 설립('18.下)
 - * 자율주택 정비사업은 일반분양분 100%(매입조건 충족시)까지, 가로주택정비사업은 일반분양분의 30%(공동시행 시)까지 매입 ('18.4월, LH)

2. 「마을관리 협동조합」을 통한 주거지 관리

- 집수리, 공동구역 청소, 임대관리 지원, 마을상점 운영 등 주민이 원하는 서비스 공급의 플랫폼 역할을 하는 협동조합 구성 지원('18.下)
- 주민이 조합원인 마을관리 협동조합(소비자 협동조합)을 구성하여 서비스 공동구매, 주민고용을 통해 지역 내 일자리 창출과 연계
- 마을관리 협동조합의 정착을 위해 지역 금융기관(신협, 새마을금고 등)을 운영지원 전문기관으로 지정(공모, '18.6)하고 초기사업비 지원('18.6~)

< 마을관리협동조합 사업구조(안) >



3. 빈집정비 활성화

- 도시재생 뉴딜 사업지 내 빈집을 효율적으로 관리하기 위해 빈집 조사를 실시하고, DB를 구축하여 체계적 빈집정비 추진('19년)
- 리츠 또는 공동체토지신탁(공익신탁)을 설립하여, 빈집을 매입하고 신축·리모델링하여 공적임대 또는 공동체 공간으로 공급('19년)

[4] 주거 젠트리피케이션 부작용 완화 및 공적임대주택 공급

1. 기존 거주자의 내몰림(주거 젠트리피케이션) 부작용 완화

- (뉴딜형 매입임대주택) 뉴딜사업지역에 공급되는 공적임대주택을 집중적으로 관리하기 위해 LH 및 지방공기업을 통한 지원 확대
- LH가 주택을 매입하여 지역의 여건을 잘 아는 지방공기업에 임대 하면 지방공기업이 기존거주자 등에게 재임대하는 방식 도입 ('18.下)

- 뉴딜 사업지에서 뉴딜형 매입임대주택 사업에 참여하는 집주인 (매도자)에게 특별분양권 부여 등 인센티브 강화('18.6)

- (재정착 유도) 재정착률 제고를 위해 기존 임차인에게 소규모 정비 사업에서 공급되는 공적임대주택의 우선 입주권 부여('18.上)

2. 도시재생과 연계한 공적임대주택 공급

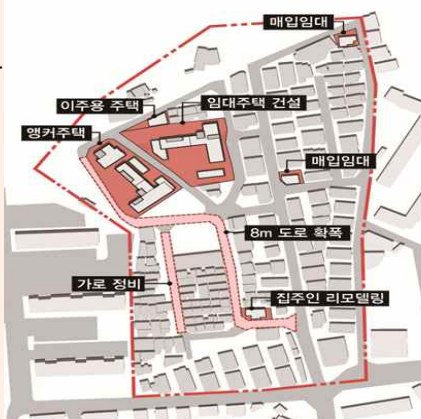
- 노후 주거지를 정비하면서 저렴한 임대주택 공급(주거복지 로드맵과 연계)
 - ① (재건축 주택 매입약정) 집주인이 기존 주택을 다세대 주택으로 재건축하면 지자체 또는 LH가 매입하여 공공임대로 공급('18.下)
 - ② (집수리 연계형 장기전세임대) 집주인이 8년 이상 장기 전세임대를 공급하는 경우, 집주인에게 수리비 보조(8백만원/호, '18.上)
 - ③ (노후주택 입체환지) 빈집이나 단독으로서는 건축이 곤란하다고 판단되는 맹지 내 건축물을 지자체가 매입 후 집단적 정비('18.下)

참고

주거재생사업 단계별 사업 전개도

1

공공 선도사업을 통해 이주용 주택 등 공공지원기반 마련



2

공용주차장 등 주민이 원하는 기초 생활인프라 확충



3

공공지원을 통해 주민 주도의 소규모 주택정비, 집수리 사업 활성화



4

집수리, 주택관리, 주거서비스 등 주민이 참여하는 자생적 마을관리기반 마련



2

구도심을 혁신거점으로 조성

< 주요 내용 >

- 구도심의 중심기능 회복 & 접근성 확충 → Compact & Network city 조성
- 지역 혁신거점 250곳 이상 조성 착수

도시재생 어울림플랫폼	도시재생 첨단산업공간	유희공간 복합 개발	스마트 시티형 뉴딜사업	지역 특화재생 프로그램*	계	5년 총계
年 20곳 이상	年 평균 3곳 내외	年 5곳 이상	年 5곳 이상	年 20곳 내외	年 53곳	총 250곳

* 지역 특화 재생사업: 부처 협업을 통해 대학타운형, 역사·문화 재생, 경관 재생, 골목상권 활성화, 여성친화형 재생 등 실시

(1) 컴팩트 네트워크 도시 구축

- (배경) 저성장, 인구감소에 대응하여 기존의 개발 중심 확장적 국토·도시정책 패러다임을 압축적 재생 중심 패러다임으로 전환 필요
- 경제·생활 인프라를 지역거점에 집중(compact)시키고 교통 접근성(network)을 제고하여 전 국민의 삶의 질 향상을 유도

< Compact & Network city 개념도 >



- (지역거점) 대도시의 구도심, 교통결절점에 복합기능의 혁신거점 공간을 조성하여 중심기능을 회복시키고 구도심을 혁신거점으로 발전 유도
- 지역별로 다양한 특화 재생 프로그램을 적용하여 재생 지역이 도시의 거점 역할을 할 수 있도록 지원

- (접근성) 전략계획 수립 시 지역의 공공교통망 계획을 반영*하고 공공형 택시 등 교통사각지대 해소 정책과 연계(도시재생법 개정, '18.下)

* 일본의 경우 입지적정화계획과 지역공공교통재편 실시계획을 연계하여 수립

- ICT, 빅데이터 기반의 스마트도시 기술을 도시재생에 적극 적용하여 지역 및 도시 간 네트워크를 강화*

* (예) 오지마을은 건강검진 버스 등 운영, 응급환자 발생시 헬기로 종합병원 이송

⇒ Compact & Network city 개념의 도시재생 계획 수립 지자체에 뉴딜사업 우선 선정, 재정 지원 등 정부지원 강화('18.4~)

[2] 복합기능의 혁신공간 조성

1. 도시재생어울림 플랫폼 공급

- 청년 창업공간, 청년임대주택, 공공임대상가, 정부의 지원센터 등 다양한 기능이 한 곳에 입지한 복합 앵커시설 조성(매년 20곳이상, '18.7~)
- 재정, 기금, 공공기관 투자를 통해 공급하여 저렴하게 임대하고, 부처 협업을 통해 다양한 지원센터*를 유치('18.6, 공급방안 마련)

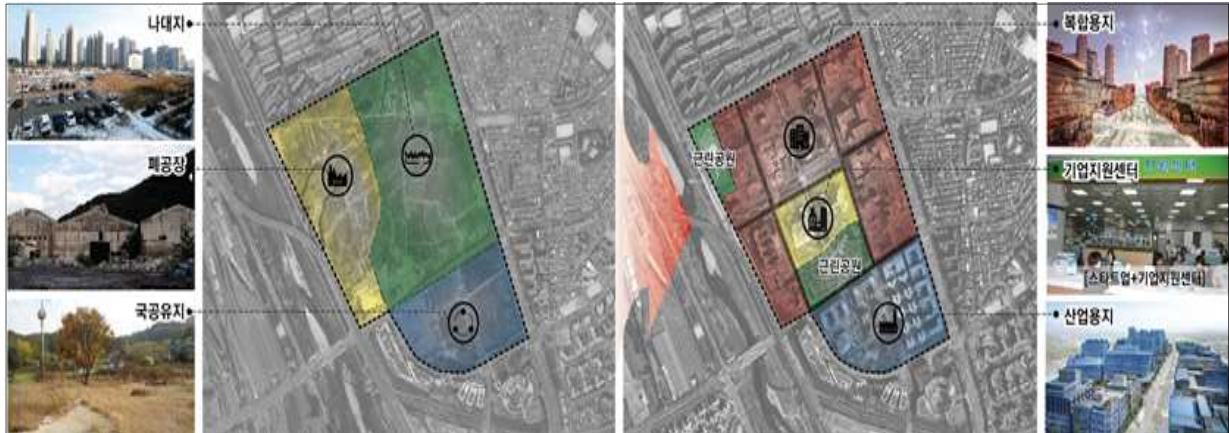
* (예) 콘텐츠 멀티유즈 랩(문체부), 창업보육센터(중기부), 각종 복지센터(지자체) 등



2. 도시재생 첨단산업공간 조성

- 재생지역에 첨단산업단지를 지정하고 일부를 산업·주거·상업시설 등으로 복합 개발하는 첨단산업공간 조성(연 평균 3곳 내외, '19년)

< 도시재생 첨단산업공간 예시 >



- 주택도시기금 용자를 통해 혁신성장센터* 설치를 지원하고, 혁신성장센터 내 일정 공간을 청년 스타트업 등에게 저렴하게 임대

* 산단 내 기업을 지원하기 위해 교육·연구·업무·금융·정부 유관기관 등이 집적된 센터

3. 유허 공간 및 시설을 재생거점으로 활용 지원

- 유허 국·공유지, 폐교 활용 및 노후 공공청사 복합 개발로 청년 창업·복합문화 공간, 마을 공동작업장 등 공급(연 평균 5곳이상)
 - 국유재산 DB를 사업추진 지자체에 제공, 폐교 DB를 도시재생 종합 정보체계와 연계, 국공유지 특례지원*, 주택도시기금 용자 등 지원('19년)
- * (예) 수의계약 허용, 임대기간 연장, 임대비용 인하, 영구 시설물 건축 허용 등

4. 노후산단 연계형 뉴딜사업 실시

- 노후산단*이 상업·업무·문화·주거기능을 갖춘 산단으로 재생되어 4차산업의 중심지로 거듭날 수 있도록 기금 출·용자 등 지원('18.9)
- * '17년말 현재 준공 후 20년 이상 경과한 노후산단은 98개(국가 23, 일반75)로, 전체 국가 및 일반산단의 14%를 차지하며 향후 10년간 매년 6~7개 증가

[3] 지역 특화재생 프로그램 지원

- 지역별 특성에 맞춰 역사·문화·건축·경관·상업 등 다양한 분야에 특화된 재생이 가능하도록 다양한 모델 제시(부처 MOU, '18.上)

< 지역 특화재생 모델 선정계획 >

구분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
뉴딜사업 선정	10곳내외	15곳내외	20곳내외	25곳내외	30곳내외	100곳내외	20곳내외

- 부처 협업지원 체계*(TF)를 통해 문화 재생, 창업 지원, 상권 활성화 등 도시 경쟁력 회복 프로그램과 도시재생을 연계하고 지역경제 활성화

* 팀장은 국토부 1차관, 팀원은 도시재생 관련 18개부처 실장급으로 구성('17.9)

1. 대학타운형 도시재생 뉴딜사업

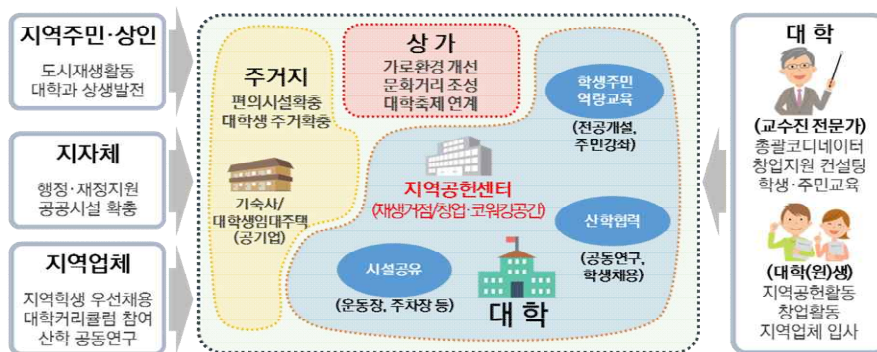
- 대학이 주도하고 청년, 지자체 등이 협업하여 대학 인근을 지역 거점으로 재생시키는 대학타운형 도시재생 뉴딜사업 추진('18.8~, 2곳 내외)

- 지역 대학이 지자체와 함께 재생계획을 마련하고 지식자원·시설 자원을 지역사회와 공유하는 등 사업에 주도적으로 참여

- 대학 중심의 지역공헌센터*를 구성하여 기숙사 등 주거확충, 청년 창업지원공간·주민거점시설 조성, 도시재생 시민강좌 개설 등 추진

* 대학, 대학생, 주민, 지역기업, 지자체 등이 참여, 대학-지역사회 협력 총괄

< 대학타운형 도시재생 뉴딜사업 개념도 >



2. 역사문화가 살아나는 뉴딜 프로그램 추진

- '역사문화공간 조성사업'(문화재청), '문화도시 조성사업'(문체부) 등과 뉴딜사업을 연계하여 구도심의 문화자원·유산을 거점으로 지역을 재생

- 문화재청과 함께 역사문화공간 연계형 뉴딜사업을 선정('18.8~, 2곳 내외)하고, 선정된 지역은 역사문화공간 조성사업으로 우선 지원

- 다양한 문화사업*과 뉴딜사업을 연계**하여 도시의 고유 브랜드를 창출하는 「역사문화재생 방안」 마련('18년, 문체부·문화재청 협업)

* 고도 보존·육성사업, 유희시설 활용 복합 문화예술공간 조성, 문화영향평가 등

** 문화도시와 연계한 뉴딜 사업지 선정·지원 및 뉴딜 사업지와 연계한 문화도시 지정·지원 등

3. 경관이 살아나는 뉴딜 프로그램 추진

- 역사·문화적 가치가 높은 건축자산, 도시재생형 도시숲 등 경관을 활용해 구도심을 매력있는 지역으로 재생

- 사업 전반에 건축·경관 측면이 고려되도록 주민, 전문가 등이 참여하여 '건축·경관 재생 마스터플랜*'을 마련, 활성화계획에 반영('19년)

* 지역의 정체성 및 통합적 이미지 형성을 위해 공간관리의 방향과 전략을 설정

- 건축·경관 전문가가 재생사업에 참여하여 매력적인 건축물·경관을 조성하는 '건축·경관 특화형 도시재생 뉴딜사업' 선정('18.8~, 2곳 내외)

- 한옥·근대건축물 등이 밀집된 건축자산진흥구역* 등은 '건축자산 연계형 뉴딜사업'으로 선정('18.8~, 1곳 내외)하여 경관 중심으로 재생

* 17개 시·도 중 1개(제주)는 기초조사 완료, 7개(서울·경기·인천 등)는 조사 중

- '도시재생형 도시숲 모델*'을 개발하고 뉴딜사업 지역에 우선적으로 도시숲을 조성('19년)하여 쾌적한 도시환경을 조성

* 국·공유지, 나대지 등에 녹색쌈지숲, 생활환경숲, 산림공원 등 조성방안 마련

4. 지역상권이 살아나는 뉴딜 프로그램 추진

- 구도심 내 전통시장 및 상권을 집중적으로 활성화하여 지역의 활력 제고

- 중기부와 함께 '상권 활성화 연계형 뉴딜사업'을 선정('18.8~, 2곳 내외)하고, 선정된 지역은 중기부의 상권 활성화 사업으로 우선 지정

* 국토부가 중기부의 상권활성화 사업 선정에 참여하고, 해당 상권 활성화 사업 지역을 뉴딜사업 대상지로 우선 선정하는 등 연계 다각화 방안도 검토('18년)

< 지역 상권 뉴딜 프로그램 개념도 >



- 뉴딜사업 지역의 복합기능 앵커시설(어울림플랫폼 등) 등을 활용하여 청년상인 창업 지원(청년몰, 청년상인 등) 실시(연계방안 마련, '18년)

5. 여성친화형 도시재생 뉴딜사업

- 여성친화도시 사업(여가부)과 뉴딜사업을 연계하여 여성·아동·가족 친화형 도시재생 추진('18.8~, 1곳 내외)
- 뉴딜사업을 통해 자녀돌봄, 여성고용 지원, 범죄예방설계 등 여성 친화형 공간 조성, 여성 전문가 육성 등 교육 및 컨설팅 지원

6. 농촌 지역 특화발전 지원

- 농촌 지역개발 패키지*(농식품부)와 뉴딜사업을 연계하여 읍면 소재지 맞춤형 지원 프로그램 등 농촌 맞춤형 뉴딜사업 선정('18.8~, 2곳 내외)

* 시·군 농촌공간계획, 경관계획을 수립한 시·군에 지역개발사업 포괄 지원

7. 도시재난 적응체계 구축

- 지진 등 예상치 못한 대규모 재난 지역을 특별재생지역으로 지정, 주택정비, 커뮤니티 복원 등 종합 재생 추진(도시재생법 개정, '18.上)
- 도시재생계획체계에 회복탄력성(Resilience) 개념을 도입하여 재난 발생 시 피해 저감 및 신속한 회복을 위한 방향성* 제시(R&D, '19년)

* 도시공간의 재해위험성을 점검하고 대응방안을 마련하여 활성화계획에 반영 등

[4] 스마트 시티형 도시재생 뉴딜 활성화

- 주민들의 참여를 통해 도출한 도시문제를 체감형 스마트 기술을 활용하여 해결하는 ‘스마트 시티형 도시재생’을 뉴딜사업 전반으로 확산



- 스마트 시티형 뉴딜사업을 매년 5곳 이상 지정하고 집중 컨설팅*, 인센티브 부여 등을 통해 활성화

* 내실 있는 계획 수립을 위해 「스마트시티 특위」를 통한 사업계획 컨설팅 제공

- 지정된 지역은 스마트 거버넌스* 구축을 지원하고 주민 참여, 빅데이터 분석을 통해 스마트 기술 기반 해법(스마트 솔루션)을 접목한 재생계획 수립

* 도시재생 주민협의체를 기반으로 민간(스타트업, IT기업 등), 학계 등이 참여

- 스마트 시티 전반적인 과정에서 민간 참여의 장을 확대하고 특히 청년 스타트업 등이 활발히 이루어질 수 있도록 창업 생태계 조성

- 리빙랩*에 스마트 시티 관련 스타트업 기업 등이 재생계획을 제안하고 사업시행 등에 참여할 수 있도록 민간공모를 추진('18.上)

* 스마트시티 요소 기술을 구축하는 과정에서 지속적으로 사용자의 피드백을 받아 서비스를 보완하는 프로세스

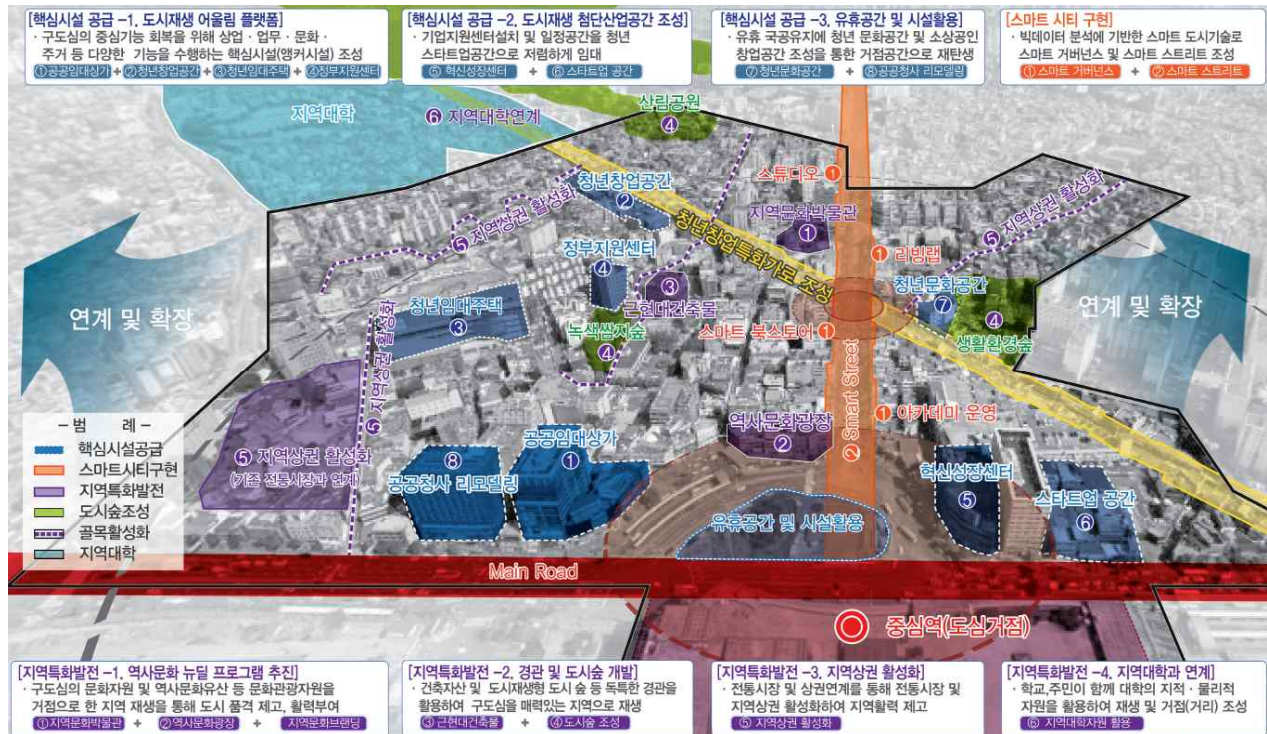
- 스마트 인프라, IoT 등을 활용해 빅데이터를 수집·분석하고 마을 단위 데이터 플랫폼을 구축·개방하여 비즈니스 모델 조성 지원

< 조치원 계획 예시 (뉴딜 시범사업 선정지역) >

- 지역 대학(고려대, 홍익대) 등의 청년들과 민간기업(SK)이 함께 빅데이터를 활용하여 상권 분석, 창업 지원 교육 등을 지원하는 빅데이터 기반 IoT 청년창업 플랫폼 구축

참고

구도심 재생 구상도



참고

구도심 재생을 통한 혁신거점 조성 사례

㉠ 스페인 포블레노우(22@Barcellona 프로젝트)

- '02년 쇠퇴한 도심지역의 주거, 문화 등 도시환경을 개선하고 스마트 기술과 미디어 파크, ICT 기업 등 지식창출 산업을 접목시켜 혁신거점 공간으로 육성

㉡ 미국 시애틀 아마존 캠퍼스

- 낙후된 창고시설 밀집지역에 기업 입지를 위한 사무공간·오피스빌딩을 건설하고 보행·대중교통 등 접근성을 개선하여 혁신지구를 조성, 다양한 IT기업 입지

㉢ 독일 베를린 팩토리

- 구도심지역(베르나우어 거리)의 폐공장을 활용하여 청년에게 저렴한 임대료의 창업공간, 코워킹 스페이스, 네트워크 등을 제공하는 창업단지를 조성

22@Barcellona 프로젝트 계획



시애틀 아마존 캠퍼스와 인근 혁신기업



< 주요 내용 >

- ① 「뉴딜형 청년 스타트업 지원 프로그램」 도입: 무상 임대와 창업 인큐베이팅 공간 지원(연 20곳), 청년 멘토제·클라우드 소싱 플랫폼 등 활성화
- ② 「터 새로이 사업」 도입: 지역 건축사·에너지평가사·시공자 등이 창업하여 지역 청년·주민을 고용하는 노후건축물 개량사업 활성화('18.上)
- ③ 국토교통형 예비사회적기업 지원('18.5)
- ④ 다양한 리츠를 활성화하여 민간자본을 재생사업에 유치

(1) 도시재생 경제조직 활성화 지원

1. 「뉴딜형 청년 스타트업 지원 프로그램」 도입

- 도시재생 어울림플랫폼 내 창업·주거·커뮤니티 기반 생활공간이 융·복합된 '창업 인큐베이팅 공간' 조성(매년 20곳 이상, '18.7~)
 - 뉴딜 사업비 지원, 주택도시기금 융자 등을 통해 창업공간을 일정 기간 시세 50%이하로 임대하여 도시재생 경제조직으로 발전 지원
- 청년·공간·일자리 간 연계를 강화하여 청년 스타트업 활성화 지원
 - 선도적인 청년 스타트업*과 창업을 원하는 청년을 매칭하여 실전형 창업 기획, 컨설팅을 지원하는 '뉴딜 청년 멘토제' 도입('18.下)
 - * BLANK(대륙서점, 청춘플랫폼 등 기획), 어반하이브리드(창신아지트 등 기획) 등
 - 공공건물, 마을공원 등을 대상으로 청년 디자이너가 공공디자인을 적용해 볼 수 있는 '공공디자인 클라우드 소싱 플랫폼*' 조성('18.下)
 - * 도시재생을 추진 중인 지역 공동체(도시재생지원센터)나 지자체 등이 공공디자인을 요청하면 플랫폼을 통해 젊은 디자이너를 선정하여 참여기회 제공
 - 도시재생 지역에 청년들이 사회적기업 등을 창업하고 정착할 수 있도록 지원하는 "(가칭) 청년 협력단" 운영('18.下, 방안 마련)
 - * 도시재생지원센터에서 창업·사업화 지원, 지역기반 예비사회적기업 육성, 도시재생대학 운영 전담인력 등으로 활용

- 청년들이 모여 지역별 사례를 공유하고 사업전략을 발굴하는 '청년 일자리 해커톤(hackathon, 끝장토론)' 실시('18.上, 연 2회 이상)

□ 청년창업자 등 담보력이 부족한 사업자에게 낮은 보증료율(0.5%이하)로 HUG 보증을 제공하는 **특례보증** 도입(방안 마련, '18.下)

2. 「터 새로이 사업」 도입

□ 지역 건축사·에너지평가사·시공사 등이 창업하여 집터·일터·놀이터 등을 개선하는 **노후건축물 개량사업** 지원(방안 마련, '18.上)

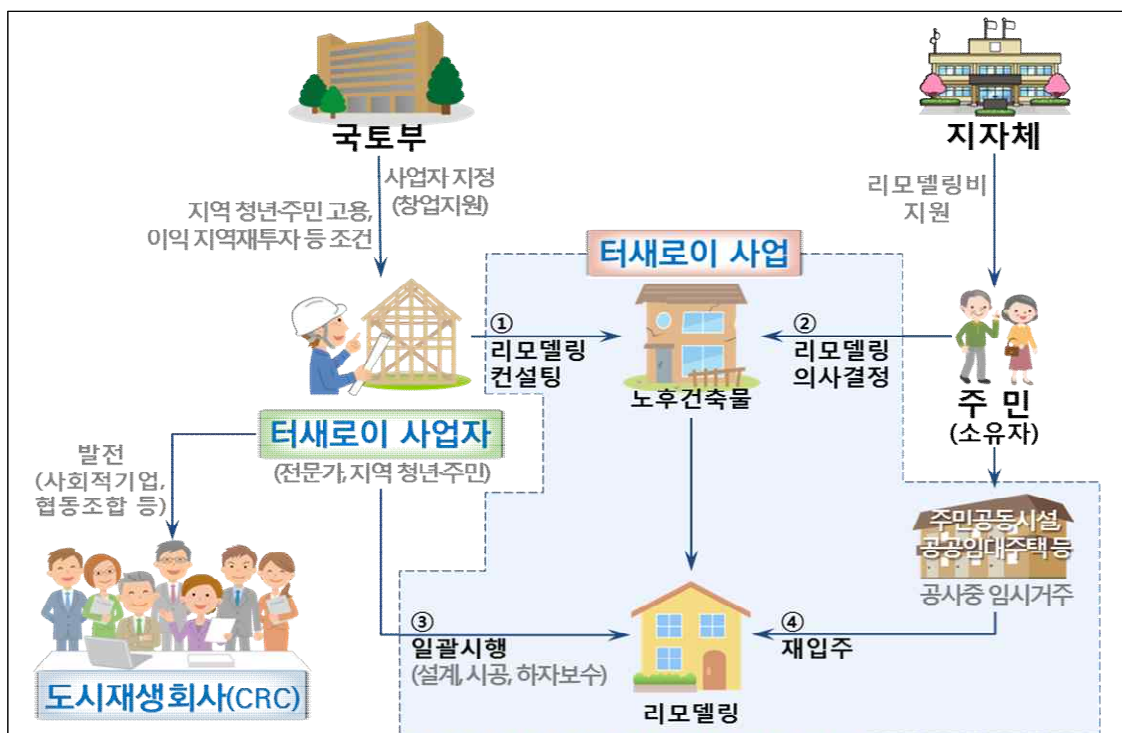
- 공모·심사를 통해 지역 청년·주민 고용, 이익 재투자 등 조건을 충족하는 경우 터 새로이 사업자로 지정하여 정부가 집중 지원*

* 창업·사업 컨설팅 지원, 초기 창업비 및 저렴한 창업공간 임대 지원 등 검토

- 지자체는 활성화계획에 따라 노후건축물 개선 지원대상을 선정하고 터 새로이 사업자가 해당 사업을 우선 수행하는 방안 검토*

* 뉴딜 마중물사업에 포함된 보조사업은 터 새로이 사업자가 수행 등

< 터 새로이 사업 개념도 >



3. 도시재생 경제조직 육성

- 창업 지원, 터 새로이 사업 등을 통해 도시재생 경제조직을 육성·지원하고(1단계), 도시재생 경제조직의 제도화 및 정착유도(2단계)
- 도시재생지역에서 요구되는 다양한 사업분야*에 창업하는 청년 스타트업 등을 국토교통형 예비사회적 기업으로 우선 지정(연 50개 이상)
 - * 집수리 등 소규모 목공업, 축제 등 문화예술 기반사업, 마을카페·식당 등 외식업 등
- 교육·컨설팅, 주택도시기금 융자 등 초기 사업화 지원('18.5)
- 장기적으로 주민 협의체, 도시재생지원센터 등 지역기반 조직이 재생사업을 시행·관리하여 이익이 선순환되도록 도시재생회사(CRC)* 제도 도입 검토('19년)
 - * 단위사업시행 능력 + 주민대표성 + 공익성 등을 갖추고 도시재생사업 지원·시행

< 도시재생 지역에서 창업하려는 청년이 받을 수 있는 혜택은? >

【청년예술가】

- (공간지원) 공동 공방 및 전시공간 등 저렴하게 임대
- (네트워크) '공공디자인 클라우드 소싱 플랫폼'에 등록하여 A 지역 공공건물 디자인 설계·응모 → A 지역 프로젝트에 참여

【청년건축가 스타트업】

- (공간지원) 어울림 플랫폼 내 창업공간을 저렴하게 임대
- (사업지원) '터 새로이 사업자'로 지정받아 노후 건축물 개량사업 우선 수행
- (금융지원) 주택도시기금 융자, 특례보증, 사업화 비용 최대 500만 원 지원

4. 사회적 금융, 모태펀드 등을 통한 자금 지원

- 정부지원 후에도 도시재생이 지속적으로 추진되도록 사회적 금융 등 도시재생 경제조직의 재원조달 방안 마련('18.下)
- 우선 중기부의 '임팩트 투자펀드'를 연계·활용*하여 도시재생 관련 소셜벤처, 국토교통형 예비사회적기업 등 지원(시범사업, '18~'19년)
 - * 재무적 수익 + 사회적 가치를 창출하는 기업, 단체, 펀드들에 대한 투자를 활성화하기 위해 민간 벤처 캐피탈의 도시재생사업 유인방안 등 검토
- 도시재생 경제조직이 활성화되는 시점에 맞춰 사회성과연계채권(SIB), 클라우드펀딩 투자, 모태펀드 등 新 금융기법 활용방안도 마련('20년)

[2] 민간참여 모델 마련

1. 리츠 활성화

□ 마중물 역할을 하는 주택도시기금 지원을 통해 민간자본의 참여를 유도

- (도시재생 복합개발 리츠) 주택도시기금의 출·용자 확대*, 전환사채 발행(메자닌 투자)** 등 사업성 제고를 통해 민간의 참여 유도

* 출자(50억→총사업비의 20%), 용자비율 상향 및 금리인하 등 추가검토

** 운영기간 중 금리가 낮은 전환사채의 특성을 활용하여 사업초기 현금흐름이 부족한 리츠의 사업성 제고(사업성 있는 사업으로 대상을 선별하여 적용)

- 사전협상제도* 도입, 수익의 지역 재투자, 지역기반 조직(도시재생회사 등)에 자산 위탁관리 방안 등 종합대책 수립('18.4)

* 사업의 실행력을 높일 수 있도록 사업계획 수립단계부터 민간이 참여하는 방식

- (공간지원리츠) 민간사업자의 초기 자금부담을 덜어주기 위해 도시재생사업의 자산(상가, 주택 등)을 先매입하는 리츠 도입('18.下)

- 기금 출·용자를 통해 리츠를 설립하여 자산 매입 후 도시재생 경제조직 등에게 운영·관리를 위탁*하여 민간이 저렴하게 활용

* 주변시세보다 저렴한 임대료의 공공임대상가, 공공임대주택 등 제공 가능

□母子리츠 구조를 도입하여 리츠의 사업 리스크를 분산하고 민간 참여 활성화 유도('19년)*

*母子리츠의 채권발행 및 보증조건 등 모자리츠의 재원조달 방안 및 포트폴리오 구성방안 등 다각적 검토 후 도입방안 마련

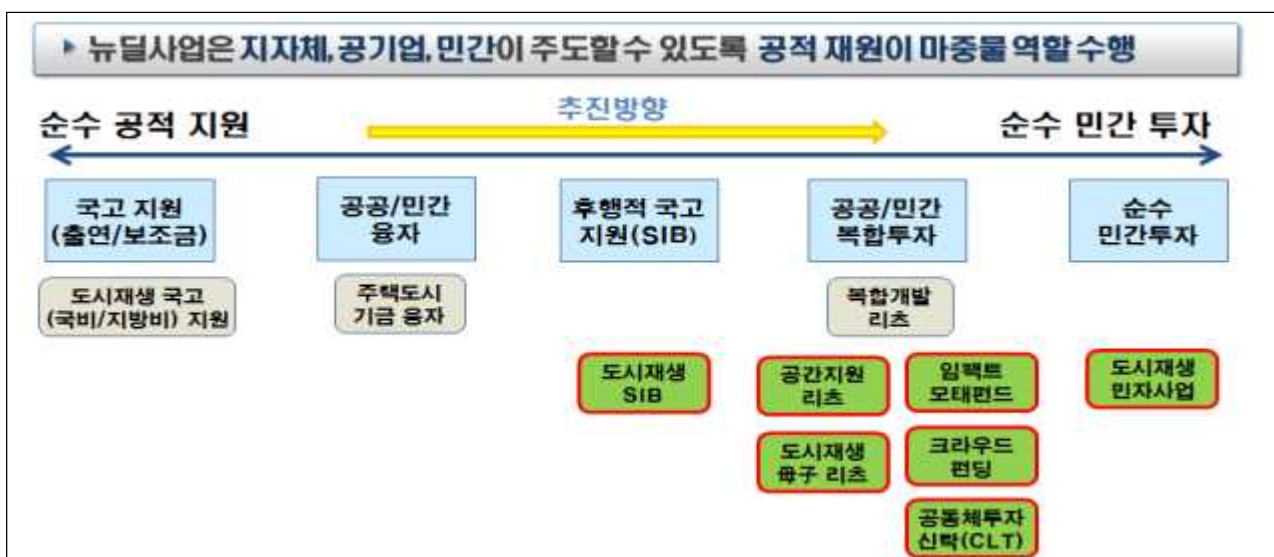
- 공공성 확보가 우선되는 사업과 수익성을 기대할 수 있는 사업을 동시에 투자하여 상호간의 교차보전을 통해母子리츠(기금 출자) 운영

- 수익성이 기대되는 자리츠는 민간 공모방식으로 선정하고 선정된 민간 자리츠에 대해母子리츠의 출·용자 지원

2. 민관협력(PPP) 방식 도입

- 공모 등을 통해 민간이 제안한 단위 사업계획을 지자체가 **재생활성화 계획**에 반영하고 단위사업을 민간이 추진하는 방식 도입(방안 마련, '19년)
 - 일자리 창출, 공공시설 설치 등 **공공성 확보**와 연계될 경우 **특별 구역 지정*** 등을 통해 **민간투자를 촉진**
 - * 취득세·재산세 등 감면, 개발부담금 완화, 건축물 용도·건폐율·용적률 완화등
 - 다만 민간이 이익을 독점하지 않도록 **공공기여** 등 개발이익을 해당 도시재생 사업지역 내 **재투자**하는 방안 마련

< 도시재생뉴딜 금융지원 확대방안 >



[3] 도시재생 뉴딜사업의 일자리 창출 관리

- 도시재생 일자리 창출 핵심 지표를 발굴·예시('18.下)하고, 지자체는 지역 특성에 맞게 지표를 설정하여 이에 맞게 사업을 관리
 - 지자체가 지역 특성, 창업 수요 등을 고려하여 일자리 창출계획을 수립하고 **활성화계획**에 반영(국비지원 전 타당성평가 과정에서 평가, '18.上)
- ▶ 국토부가 준비 중인 '(가칭)국토교통 일자리 로드맵'과 연계하여 뉴딜 맞춤형 일자리 창출의 목표, 추진전략 등 구체화 예정('18.4)

< 주요 내용 >

- ① 지역별 '도시재생대학' 확충('18년 50개 이상 → '22년까지 200개 이상)
- ② '소규모 재생사업' 도입('18.4, 연 50곳), '주민참여 프로젝트 팀' 운영('18.4, 연 60곳)
- ③ 도시재생지원센터 활성화('22년까지 300곳 이상), 주민 서비스의 통합플랫폼 化

(1) 지역의 도시재생 역량 강화

1. 도시재생대학 중심의 지역주도 교육체계 확립

- 지역이 교육과정을 직접 기획하고 시행하는 현장 중심의 교육체계 구축을 위해 '도시재생대학*' 확충('18년 50개이상 → '22년까지 200개이상)

* 지역에서 기획·시행하는 도시재생 관련 교육 프로그램(교육체계)을 의미, 도시재생지원센터 등에서 위탁운영(33곳에서 설립·운영 중)

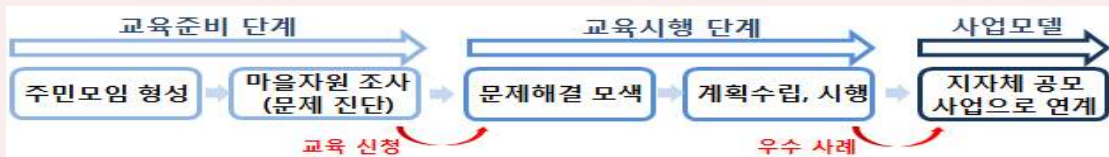
- 도시재생대학 설립·운영을 활성화계획에 반영, 정부는 도시재생 지원기구를 통해 도시재생대학 설립·운영 컨설팅·교육관리 지원

* 지역 소재 대학교 또는 관련 교육기관의 도시재생대학 위탁운영도 검토

- 뉴딜사업지역은 마중물 예산으로 운영, 그 외 지역도 뉴딜 교육 예산을 통해 뉴딜사업 전부터 운영 지원(최대 1천만원)

< 선도 사례 : 세종시 도시재생대학 >

- 주민이 지역자산·문제를 발굴하여 교육을 신청하고, 실천계획 수립·시행 → 성과가 우수한 팀에 대해서는 지자체 단위 공모사업과 연계



2. 주체별·사업유형별 맞춤형 교육 실시

- 교육대상 및 목적에 따라 실천형 교육(Action Learning), 강의식 교육, 토론식 교육, 세미나 개최 등 다양한 방식으로 교육 실시('18.3)

- 지역별 교육시행 역량 격차를 감안, 중앙에서 표준 교육프로그램 제공, 사후관리 등 교육지원 강화
- 강사 경력관리, 만족도 평가, 수강생 이력관리 DB 구축 등 사후관리 체계 구축, 우수사례 공유, 교육기관 인증제 도입* 검토(‘18.下)

* 협회·학회 등 민간에서 도시재생 교육과정을 운영하고 있는 기관 대상 인증



[2] 지역 주민의 참여 기반 조성

1. 소규모 재생사업 추진: 연간 50곳이상

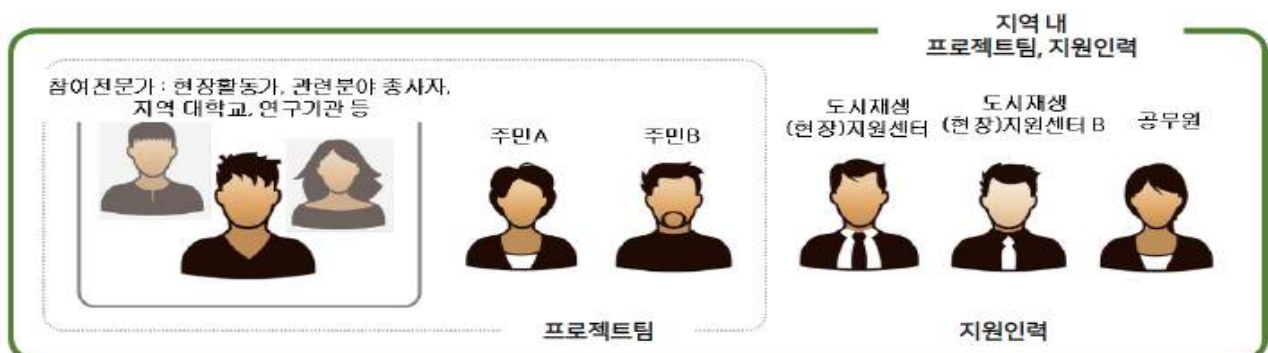
- 주민 등이 재생성격을 갖는 소규모 사업*을 직접 계획·제안하는 방식을 활성화하여 창의적 사업 발굴, 주민의 경험·역량 축적(‘18.4)

* 집수리 등 마을재생 경제조직 설립, 빈집 리모델링 시범사업, 마을도서관 등

- 사업별 최대 2억 규모의 국비 지원(사업기간 1~2년), 향후 ‘도시재생 사업 인정제도*’를 도입하여 기금융자 지원(도시재생법 개정, ‘18.下)

* 공공기관, 공공성 있는 민간 등이 발굴·제안하는 재생성격의 소규모 사업을 先 시행, 後 도시재생사업으로 인정하는 제도

2. ‘주민참여 프로젝트 팀’ 구성·운영



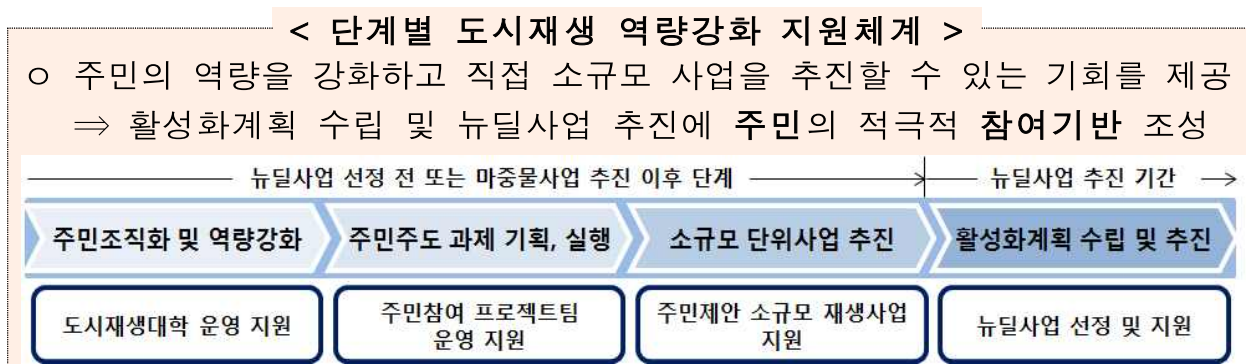
□ 수동적·형식적·1회성 컨설팅에서 벗어나 서비스 디자이너 등 전문가의 도움을 지속적으로 받는 '주민참여 프로젝트 팀' 운영('18.4, 연 60곳내외)

○ 지역 주도로 프로젝트 팀을 구성*하고 재생사업**을 추진하는 주민이 프로젝트 팀에 직접 참여하여 과제(목표)를 달성할 때까지 집중 컨설팅

* 도시재생지원센터를 중심으로 프로젝트 팀에 현장 전문가 매칭, 교육·사업화 등 지원

** 마중물사업, 소규모 주민제안사업(최대 2억), 사업화 지원(500~1,000만원) 등

○ 프로젝트 팀 운영 성과를 평가·검증하여 우수한 경우, 소규모 재생사업(사업별 최대 2억 지원) 등으로 발전할 수 있도록 연계·지원

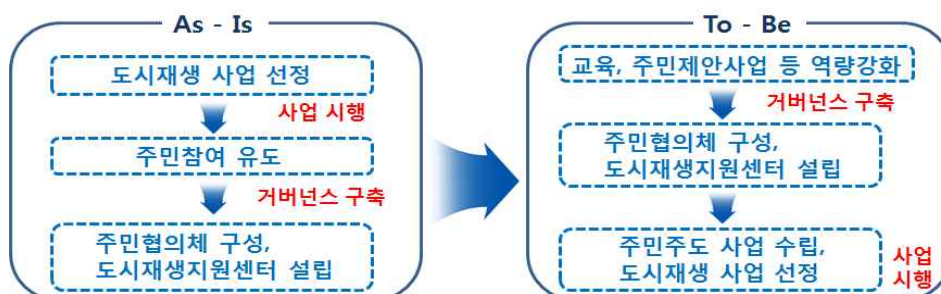


[3] 지역의 도시재생 거버넌스 체계 구축

1. 주민주도 조직 활성화

□ 사업 발굴·추진 등의 과정에 주민이 직접 참여할 수 있도록 소규모 재생사업 등을 통해 주민협의체 등 주민주도 조직의 활성화 유도

○ 뉴딜사업 평가·선정 시 주민협의체 구성, 도시재생지원센터 설립 등을 반영('18.4~)하여 先 거버넌스 구축, 後 재생사업 시행 체계 구축



2. 도시재생지원센터 활성화

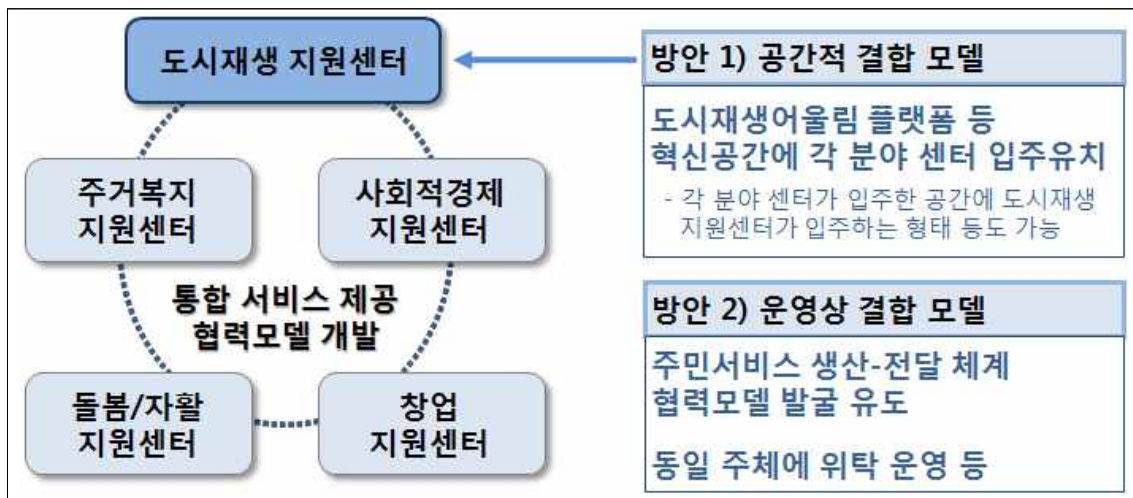
- 도시재생지원센터에 대한 정부지원을 강화(‘18.3)*하여 센터를 중심으로 주민 갈등관리 등 거버넌스 운영(‘22년까지 300곳이상 설치)

* 뉴딜 사업비를 통한 운영비 지원, 센터직원의 4대보험 적용 권고 등

- 도시재생지원센터의 통합플랫폼* 모델 제시(‘18.3), 지역 내 다양한 주민 서비스의 통합플랫폼으로 활용(‘18.4, 뉴딜사업 선정평가 시 반영)

* 주거복지센터, 창업지원센터 등과 연계하여 다양한 주민 서비스 통합 전달·제공

< 통합플랫폼 모델 안 >



3. 광역지자체 거버넌스 지원

- 광역지자체가 권역별 뉴딜사업 및 지역중심 거버넌스를 지원할 수 있도록 공무원, 총괄코디네이터 등의 전문역량 강화(‘18.4)
- 전국 17개 시·도에 광역 도시재생지원센터 설치 추진, 단기간 내 설치·운영이 곤란한 지역은 지방공기업 등을 활용
- 지방공기업의 도시재생 역량 강화를 지원하고 지방연구원을 광역 지자체 차원의 지원기구로 활용 추진(‘18.上)

< 주요 내용 >

- ① 상가 젠트리피케이션 모니터링 체계 구축('18.4)
- ② 재생계획에 상생협약체 구축, 상생계획 반영 등 의무화('18.4)
- ③ 공공임대상가 공급('18.8~, 연 평균 20곳 이상)
- ④ 계약갱신청구권, 권리금 보호 확대 등 사회적 규제 합리화 방안 마련('18.9)

[1] 상가 젠트리피케이션 동향 모니터링 체계 구축

- ☐ 젠트리피케이션 징후를 사전에 감지할 수 있도록 조사 지표, 대상, 방법을 다양화하고 조사결과를 체계적으로 분석

< 임대동향조사 현황 >

- 전국 221개 핵심상권을 대상으로 분기별 임대동향조사를 실시하여 임대료, 임대가격지수, 공실률 등을 조사·발표 중('17년말 기준)
 - '16년4분기부터 기존 임대동향조사 상권에 이슈지역*(11개)을 추가하여 조사
 - * (서울) 가로수길, 경리단길 등 8개, (대구) 방천시장 (인천) 차이나타운 등 2개

- 지표* 추가 등 임대동향조사 보완, 뉴딜 사업지역 중 젠트리피케이션 가능지역(중심시가지형, 일반근린형 등)을 임대동향조사에 포함('18.4)

* (예) 토지매매건수, 프랜차이즈 상가 증가 정도, 온라인 관심도 등

- 추세, 타 지역과 비교 등을 통해 각 지역을 관심, 경계, 심각지역 등으로 분류하여 체계적으로 관리

[2] 도시재생지역 상가 내몰림 현상에 집중 대응**1. 상생협약 체결 활성화 지원**

- ☐ 임대인·임차인·지자체 등 상권 주체의 자발적인 임대료 안정 노력을 유도하기 위해 상생협약 체결 활성화 유도(도시재생법시행령 개정, '18.6)

* (임대인) 상가임대차법령 준수 ↔ (임차인) 상권활성화 노력 ↔ (지자체) 협약 참여자 지원

- 정부는 **표준협약서*** 마련('18.6), 지자체는 협약 참여자에게 리모델링 비용지원, 지방세 감면, 용적률 상향 등 **인센티브** 제공

* 임대차 기간 조정, 의무, 인센티브, 제재사항 등 상생협약의 표준적 내용 고시

- **젠트리피케이션** 예상지역(경제기반형, 중심시가지형 등)은 **상생협약체** 구축, **상생계획*** 수립 **의무화**(뉴딜 사업계획 및 활성화계획에 반영, '18.4~)

* 지자체 사업계획과 연계한 젠트리피케이션 최소화 대책
(예) 상생협약 참여자에 대한 지원방안, 지구단위계획 수립 등

< 상생협약 체결 사례(서울시 성동구) >

- 서울시 성동구는 조례 제정을 통해 '**지속가능발전구역**(지구단위계획구역)'을 지정하고, 임대료 안정을 위한 자율적 상생협약 추진(상생협약체결 62.4%)
- 성동구 임대료 안정을 위한 '**이행협약 관리지침**' 수립·시행
 - 용적률 완화
 - 통계청장 고시 전년도 전국 소비자 물가 변동률 내 임대료 인상 제한(9%이내)
 - 성동구가 최초 임대료 산정, 건물주는 150% 이내로 임차인과 계약 체결
 - 연 2회 이상 협약 이행 여부 확인 및 협약 위반 시 제재 조치 등

- 뉴딜지역 외의 **젠트리피케이션** 발생지역도 포괄할 수 있는 **상생협약의 법적근거** 마련 검토(상임법 개정안 마련, '18.9)

* 지자체장이 상가 임대료 상승(예상) 지역을 '상가 임대료 안정화 구역'으로 지정, 구역 내 상생협약 체결 유도, 인센티브 제공

- 상권 주체 간 **상생협약**을 체결한 **일정 상권구역**을 지정·지원*하기 위한 **지역상권법** 제정 추진('16.8. 발의, 중기부)

* 계약갱신청구권 행사기간(現 5년) 및 임대료 인상을 상한(現 5%)에 관한 특례, 상생발전을 위한 보조·융자 지원 등

2. 임대료 안정공간(공공임대상가) 공급

- **최대 10년** 동안 **저렴하게**(시세 80%이하)로 지역 영세상인 등*에게 임대하는 **공공임대상가**(가칭 '공공상생상가') 공급('18.8~, 연 평균 20곳 이상)

* 뉴딜사업 추진 과정에서 내몰린 영세상인, 청년 스타트업, 기존 작업 공간에서 내몰린 지역 예술가 등에게 우선 공급

- **중심시가지형** 등 **젠트리피케이션** 예상지역에는 공공임대상가 설치 **의무화**(사업신청 가이드라인 개정, '18.4)

- 입주한 영세상인, 창업가들에게 비즈니스 모델 컨설팅, 현장 교육*, 타부처 역량강화 사업** 등을 연계하는 종합 패키지 지원

* 역량강화사업(도시재생사업지원 예산 활용), 소셜벤처 창업지원사업(LH) 활용 등

** 소공인 특화지원, 청년상인육성(중기부), 지역맞춤형 일자리창출지원(고용부) 등

3. 재생이익의 선순환 유도

- 중장기적으로 지역 기반의 도시재생 경제조직 등이 공공거점시설 등을 건립·운영하여 도시재생의 이익이 지역에 환원될 수 있도록 유도
- (사업 초기) 지역 주민, 청년 등이 지역 기반의 도시재생 경제조직을 설립·운영할 수 있도록 역량 강화, 창업 지원, 컨설팅 등 지원
- (사업시행·운영 단계) 공동체토지신탁(CLT), 도시재생회사(CRC) 등을 통해 주민·지역공동체가 재생사업을 주도하도록 유도(방안 마련, '19년)

[3] 사회적 규제 합리화

- 안정적 임차환경 조성 관점에서 사회적 규제의 합리화를 통해 상가 임대차 안정 유도(상가임대차법 개정안 마련, '18.9)
- (계약갱신청구권) 임차인이 계약 갱신 요구 시 임대인이 거절할 수 없는 계약갱신청구권 행사기간(5년) 연장
- (권리금 보호) 권리금 보호대상에 대규모 점포에 해당하는 전통 시장의 임대차를 포함하는 등 보호범위 확대
 - 임차인의 권리금 회수를 임대인이 방해하는 행위를 금지하는 기간* 연장 검토
- * (현행) 계약종료 3개월 전~계약 종료 시 까지만 보호 → (개선) 계약종료 6개월 전부터
- (분쟁조정위) 상가임대차 분쟁조정위 설치·운영, 지자체가 자율적으로 분쟁조정위 구성·운영할 수 있는 법적 근거 마련

□ 전국 상가 임대료 동향

- 최근 3년 간 전국 상가 임대료는 연평균 0.12%(소규모)~0.19%(중대형) 수준*으로 상승하여 대체로 안정적(임대가격지수 기준)

* 중대형: 3층 이상 or 연면적 330㎡ 초과, 소형: 2층 이하 and 연면적 330㎡ 이하

□ 도시재생 사업지역 인근 상권 임대료 동향

- 기존 도시재생 사업지역 인근* 핵심상권의 최근 3년 간 상가 임대료는 연평균 0.24% 상승

* 임대동향조사에 포함된 도시재생선도지역(13개, '14.4 선정), 2차 사업지역(33개, '16.4 선정)의 인근 상권을 분석

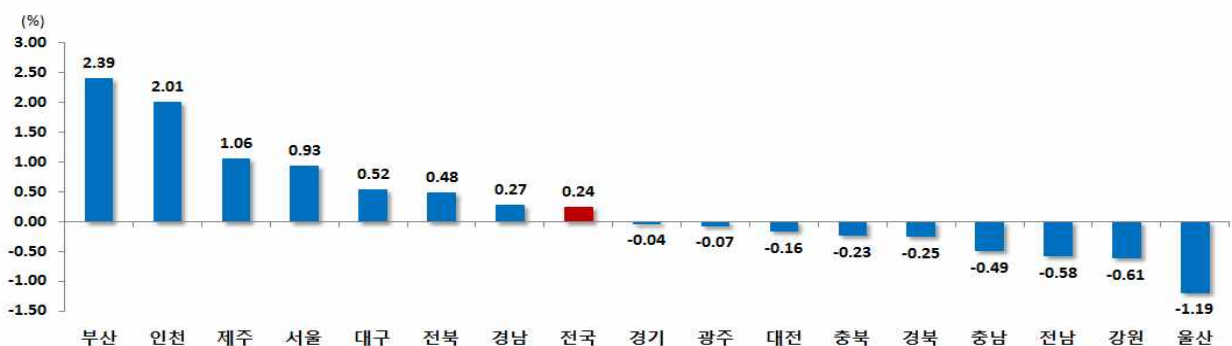
- 선도지역 인근(-0.03%)에 비해 2차 사업지구 인근(0.34%)의 상승률이 높으며, 경제기반형 인근이 근린재생형 인근보다 높음

< 도시재생사업 유형별 인근지역 임대료 변동률 비교 >

지역 유형	도시재생선도지역 인근				2차 도시재생사업지구 인근			
	경제기반형	근린재생형 (일반규모)	근린재생형 (소규모)	소계	경제기반형	중심시가지 근린재생형	일반 근린재생형	소계
3년간 연평균 변동률(%)	0.87	-0.36	0.03	-0.03	0.83	0.67	0.05	0.34

- 지역별로는 부산(2.39%), 인천(2.01%), 제주(1.06%) 등의 상승률이 높았으며, 울산(-1.19%), 강원(-0.61%), 전남(-0.58%) 등은 하락

< 전국 도시재생 사업지역 인근 상권 임대료 지역별 연평균 변동률 >



Ⅳ. 주요과제 실천을 위한 기반 구축

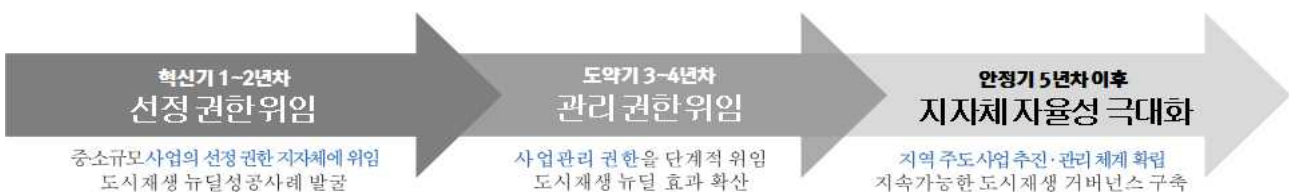
1 지역 주도의 뉴딜사업 추진

< 주요 내용 >

- ① 단계적으로 사업 선정 및 관리권한을 지자체에 부여
- ② 지자체 자율성 확대를 위한 '예산총액배분 자율선정' 및 공공기관 참여 활성화를 위한 '단위사업 제안방식' 도입('18.4)
- ③ 1·2차 관문심사를 사업 타당성 검증 체계로 통합·개선, 연차별 추진실적평가, 사업 종료 후 종합성과평가 도입

(1) 단계별 뉴딜사업 추진 전략

- ('17~'18년) 주민생활에 밀접한 중·소규모 사업의 선정권한(전체의 2/3 수준)을 지자체에 위임, 성공사례 발굴에 중점
 - 기초지자체가 사업 평가보고서를 작성하면 중앙정부가 평가검증 전문기관과 함께 사업 평가결과 검증
- ('19~'20년) 사업 평가·관리권한을 지자체 역량에 따라 단계적으로 위임하고, 성공사례를 중심으로 뉴딜사업의 효과 확산
 - 기초지자체의 사업 평가보고서를 광역지자체가 평가결과 검증, 중앙정부는 중앙선정 사업의 평가·검증 및 광역의 평가검증 지원
- ('21년~) 지역 주도의 사업 추진 및 관리체계를 확립하여 지역의 자율성 강화*, 지속가능한 도시재생 거버넌스 구축
 - * 우선 선정방식 중심으로 추진, 거버넌스 구축 이후 사업승인 방식 등 다양화
 - 마중물 국비지원 이후에도 주민주도의 도시재생이 지속될 수 있는 거버넌스를 구축하여 지속적으로 혁신하는 도시 실현



[2] 지역 주도의 맞춤형 뉴딜사업 선정

1. 선정 방향

- ☐ (뉴딜정책 목표달성) 노후 주거지 정비, 공적임대 공급 등 주거복지 강화* 사업, 혁신공간 조성 등 도시 경쟁력 회복 사업 우선 선정
 - * 부동산 시장을 교란하거나 투기를 유발할 우려가 있는 사업은 제외
- ☐ 주민 간 상생·협력체계 구축 등 사회 통합에 기여*하고, 창업지원, 도시재생 경제 육성 등 지속가능한 일자리 창출 사업 우선 선정
 - * 젠트리피케이션에 따른 내몰림 현상 우려지역은 방지대책 수립 의무화
- ☐ (도시문제 대응) 콤팩트 네트워크 도시 구현, 도시안전(도시방재, 건축화재안전 등), 도시공원 시설 확충 등과 연계한 사업 중점 고려
- ☐ (국정과제 실현) 청년 스타트업 공간조성, 일자리 창출 효과가 큰 사업, 스마트시티 등 핵심 국정과제 관련 사업 중점 고려
- ☐ (준비된 사업) 주민 참여가 활발하고 전략계획 및 활성화계획이 수립된 곳을 기본적으로 고려하여 선제적 거버넌스 구축을 유도
 - 다만, 뉴딜사업 도약기까지는 사업 준비가 미흡할 수 있으므로 선도지역 지정방식*을 병행하여 뉴딜사업 추진
 - * 전략계획의 수립 여부와 관계없이 재생활성화계획 수립 가능

2. 사업 규모

- ☐ 5년 간 500곳 내외, 매년 100여곳 내외를 대상으로 추진, 구체적인 선정규모는 매년 초 재생수요, 준비정도 등을 고려하여 결정
 - 사업유형 별 뉴딜사업 규모를 사전에 엄격히 구분*하기 보다는 각 지역의 특성과 여건에 맞게 탄력적으로 조정
 - * '17년도 시범사업 시, 지자체별·사업유형별 선정물량을 엄격히 제한하여 지역 특성이 반영되지 못하고 획일적인 사업계획이 양산되었다는 비판

- “예산총액배분 자율선정” 방식을 도입하여 정부는 예산총액을 배분하고 광역지자체가 총액범위 내 뉴딜 사업유형 및 개수를 결정

* 사업성과 및 지역 거버넌스 구축 등이 우수한 경우 인센티브 부여

3. 선정 방식

< 뉴딜사업 유형 및 선정주체('17년 시범사업 선정 예시) >

사업 유형	우리동네살리기	주거지 지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 단독 주택지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 관광, 문화 등	역세권, 산단, 항만 등
선정 주체	광역지자체			중앙(국토교통부)	

* 공공기관 제안형은 사업유형에 관계없이 중앙 선정

- 정부는 기본적인 선정 가이드라인 및 중앙 선정방식의 기준만 제시, 광역지자체가 지역별, 사업 유형별 선정기준을 자율적으로 마련

- 주민생활에 밀접한 소규모 사업은 주택정비·생활인프라 확충 등을, 중·대규모 사업은 지역특화·지역균형 발전 효과 등을 중점 평가

- 재생장소를 중심으로 각 부처의 사업을 연계하고 시너지 효과를 창출하기 위해 부처 간 협업모델을 발굴하고 예산을 집중적으로 투입

- 다양한 공공기관의 적극적인 참여를 유도하기 위해 재생계획 제안 방식, 단위사업 제안방식* 등으로 참여방식을 다양화('18.4)

* 공공자산 활용방식, 기관자산 활용방식, 기관사업 활용방식 등

- 지역의 다양한 재생수요를 반영할 수 있는 사업선정 방식을 지속 검토

- 소규모 재생사업의 주민 제안방식 도입('18.4), 공공기관·공공성 있는 민간 등이 사업을 제안하면 先 지원 後 재생사업 인정 제도 도입('18.下)

- 공공성을 저해하지 않는 범위 내에서, 민간이 사업계획을 수립하여 제안할 수 있는 방식(PPP) 도입도 검토('19년)

참고

뉴딜사업 지역 부동산 시장 관리방안

□ (검토 배경) 서민 주거안정 및 실수요자 보호를 위해 투기수요를 차단하는 주택정책의 틀에서 뉴딜지역의 부동산 시장 관리

○ 컨벤션 효과 등을 감안, 사업선정 전·후 시기에는 별도로 집중 관리

□ (기본 원칙) 사업 신청 → 선정 → 착수의 3단계에 걸쳐 사업대상지역, 인근지역의 과열 발생 시 사업대상에서 제외하여 시장 불안 차단

* 가이드라인을 통해 광역 선정, 중앙 선정(공공기고나 제안형 포함) 모두 적용

□ (신청 단계) 지자체가 사업계획 수립 시 사업지역 및 인근 대상 투기방지 및 부동산가격 관리대책을 포함토록하고 평가 시 반영

* 부동산시장 관리대책이 미흡할 경우 선정단계에서 배제 검토

□ (선정 단계) 감정원과 합동점검반을 구성, 뉴딜사업 대상지역을 상시 모니터링, 부동산 투기예고지표(시군구) 등을 통해 지역시장 상황을 분석하고 사업지역 현장조사 결과를 종합하여 과열지역은 배제

- 뉴딜사업지역 대상 부동산시장 과열진단지표*를 개발('18.上), 광역지자체 선정분을 포함한 뉴딜사업지역 전체를 대상으로 정밀조사 실시(2~3개월)

* 현재 시군구 단위의 가격지표만 존재하는 단점을 보완하기 위해棟 단위 이하의 뉴딜사업지역을 대상으로 표본을 설계하고 조사하여 과열여부 판단

- 시장 과열 우려 시 국토부, 지자체, 국세청 등 합동 투기조사 실시, 적격성 검증* 및 도시재생 특위 심의를 거쳐 선정배제 결정, 투기과열지구 및 토지거래허가구역 지정 등도 적극 검토

* 적격성 검증단(전문기관, 부동산 전문가 등으로 구성), 도시재생특위 심의를 거쳐 제외

□ (선정 이후) 6개월* 간 사업지역 부동산시장 집중 모니터링·관리, 투기 발생 시 사업시기 조정(중단, 연기), 차년도 선정물량 제한 등 검토

* 재생활성화계획 수립 시기 등 지역별 특성을 감안하여 탄력적으로 적용

[3] 뉴딜사업 관리체계 구축

1. 국비 지원 전 사업 타당성 평가

□ 기존의 1·2차 관문심사(거버넌스 심사, 계획수립 심사)를 재정지원의 타당성 검증 체계로 통합하여 사업 실현가능성 등 검토

○ 거버넌스, 활성화계획의 적정성, 단위 마중물사업의 경제·사회·환경적 효과 및 추진가능성 등을 정량적·객관적으로 평가*

* 거버넌스 역량에 대해 평가위원 재량 부여 등 필요 시 정량적·정성적 평가 병행

○ 활성화계획 및 단위 사업의 효과를 평가하기 위해 사업유형별 성과지표에 대한 비용효과분석(E/C), 일자리 창출 효과 산정

○ 평가의 검증은 전문성을 갖춘 평가 전문기관·전문인력이 참여, 평가결과는 사업 컨설팅, 예산의 증감, 사업의 추진성과 점검에 활용*

* 지자체의 자체평가를 기초로 하므로 자료의 신뢰도를 위해 허위자료에 페널티 부여

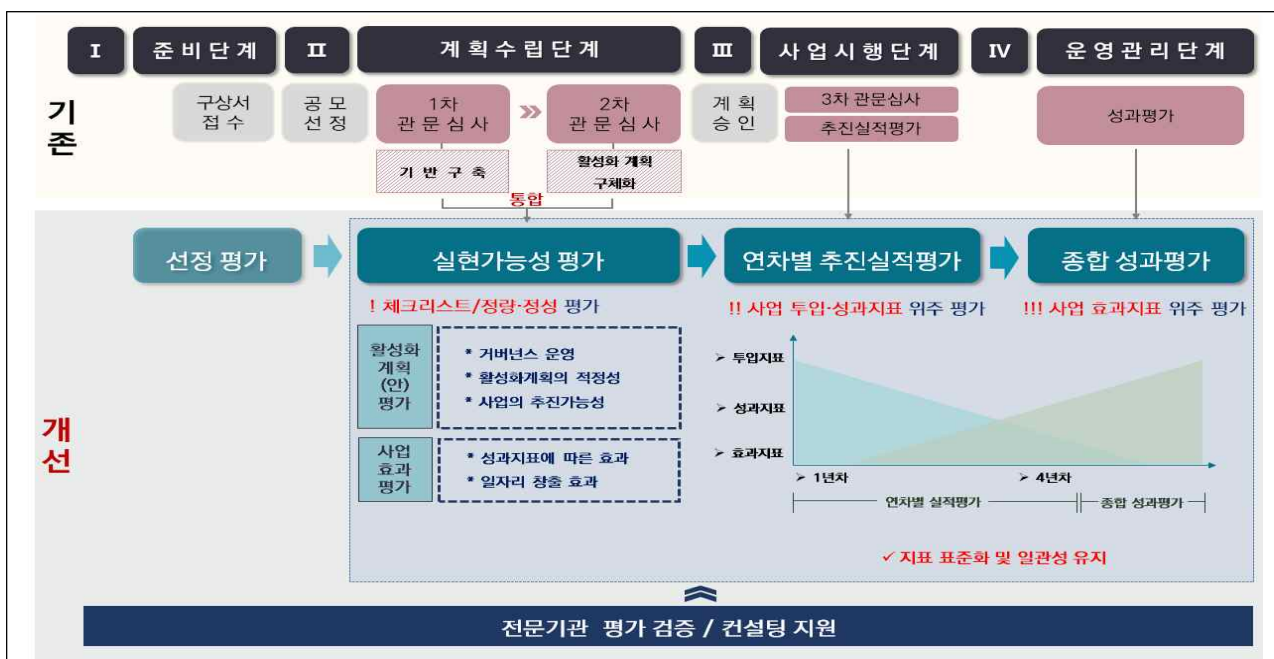
< 관문심사와 도시재생사업 실현가능성 평가 체계 비교 >

(기존) 관문심사	(개선) 사업 타당성 평가
<p>(사전준비) 거버넌스 구축</p> <p>(1차 관문심사: 사업구상서 보완단계)</p> <ul style="list-style-type: none"> 지자체가 국토교통부에 관문심사 요청 →심사위원 현장방문 및 관문심사 의견제시 →지자체 관문심사결과 조치 계획수립 <p>(2차 관문심사: 활성화계획 승인을 위한 심사)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1차 통과 지자체→컨설팅→2차 요청→심사결과 제시→지자체 심사결과 조치 <p>(3차 관문심사: 사업시행단계별 관문심사)</p> <ul style="list-style-type: none"> 단계별 관문심사 컨설팅 과정을 거쳐 심사를 통화할 때까지 재심의 	<p>(사업 실현가능성 검증)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1차·2차 관문심사를 통합하여 1회 심사 지자체가 전문 수행기관에 계획의 실현가능성 평가 검증 의뢰→평가 검증기관이 검증결과 및 의견 제시→지자체가 평가결과 조치 계획수립 사업시행단계 관문심사(3차)에서는 모니터링 및 컨설팅 지속 <p>(중점 평가 항목)</p> <ul style="list-style-type: none"> 활성화계획의 준비정도와 사업의 추진가능성 사업의 효과(성과지표에 대한 비용효과 분석 및 일자리 창출 효과 산정)

2. 사업시행 및 관리체계 확립

- 기존의 3차 관문심사, 연차별 평가를 통합한 연차별 추진실적평가 및 사업지원 종료 후의 **종합성과평가**(신설)를 통해 체계적 모니터링 실시
 - (연차별 추진실적평가) 사업 전 과정에 걸쳐 단계별로 일관되게 모니터링하는 시스템 구축, 장기적 관점에서 관리
 - (종합 성과평가) 사업지원 종료 후에는 사업 성과와 효과를 종합적으로 평가하고 피드백*할 수 있는 종합 성과평가로 진행
- * 성과결과에 따라 인센티브, 페널티 부여 방안 마련
- 주거복지, 일자리 창출, 사회통합 등 뉴딜사업의 목표에 부합하는 사업특성별·질적 표준평가지표 발굴
 - 기존 재생사업 평가지표 재검토, 지역 및 사업특성 등을 감안하여 경제·사회·환경·문화 및 공동체를 복합적으로 고려한 지표 마련
 - 사업 실현가능성평가(타당성분석) - 연차별 실적평가(투입지표 위주) - 종합 성과평가(성과지표 위주) 지표를 단계별로 표준화

< 도시재생사업 평가시스템 개선 (안) >



< 주요 내용 >

- ① 도시재생 특별구역 신설 및 도시재생 사업 인정제도 도입('18.下)
- ② 충분한 의견수렴을 거쳐 쇠퇴 기준 개선 등 추가 검토('18~'19년)
- ③ 도시재생 종합정보체계를 도시정보 종합 플랫폼으로 고도화

[1] 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법) 정비**1. 도시재생 특별구역 도입**

- 지역의 활력거점 역할을 하는 혁신공간을 창출하기 위해 공공성을 저해하지 않는 범위에서 특례를 집중 부여하는 특별구역* 신설

* 전략계획수립권자(시장·군수) 신청, 도시재생특위 심의 등을 거쳐 국토부장관이 지정

- 도시첨단산업단지 지정 의제, 입지규제최소구역 및 투자선도지구 지정, 활성화계획 승인 전 사업 시행 허용 등 특례* 부여

* 취득세·재산세 등 감면, 개발부담금 완화 등(도첨산단), 건축물 용도·건폐율·용적률 등 완화 및 건축기준 완화 등(입지규제최소구역) 등을 선택적으로 적용

- 특례 남용 등 부작용 방지, 일자리 창출 효과 극대화를 위해 경제 기반형, 중심시가지형에 한해 도시재생특위 심의를 거쳐 지정 검토

2. 도시재생사업 인정제도 도입

- 활성화지역에 관계없이 공공기관, 공공성 있는 민간 등이 발굴·제안한 재생사업*을 도시재생사업으로 인정하여 기금 출·용자 등을 지원

* 빈집, 빈점포를 문화시설이나 공연장으로 활용하거나 노후건축물 복합개발을 통한 창업공간 조성사업 등 도시재생 뉴딜사업 취지와 부합하는 사업

- 지자체가 전략계획과 연계성 등을 감안하여 인정하되 제안자 일부 부담(예: 30% 내외) 등을 통해 남용 방지

3. 도시재생 활성화계획 정비

- ☐ 뉴딜사업을 신속하게 추진하여 주민들의 체감도를 높이기 위해 활성화지역 일부에 대한 활성화계획 수립을 허용
- ☐ 도시관리계획 상 의제처리 범위를 도시개발사업, 정비사업 계획, 지구단위계획까지 확대하여 사업 추진속도를 향상

4. 도시재생 전략계획 정비

- ☐ 콤팩트 네트워크 도시 구현을 위해 지역 교통계획을 전략계획에 반영토록 하고 대중교통 체계 정비, 안전·경관 등을 감안한 교통계획 수립 등 유도
- ☐ 면적 10%미만 변경 등 전략계획의 경미한 변경사유를 확대하여 전략계획 수립 및 변경 유연화

5. 재생활성화계획 유형 및 재생활성화 지역 지정기준 개선

- ☐ 재생사업별 특성을 감안한 활성화계획의 유형 개편, 계획 유형별 특성을 반영한 활성화지역 지정기준(쇠퇴 기준) 개선 검토('18~'19년)

(2) 도시재생 종합정보체계(www.city.go.kr) 고도화

- ☐ 도시재생과 밀접한 정보들이 구축된 타 정보시스템*과 연계 확대, 필지 등 소규모 공간단위로 분석기능 향상('18~'21년)

* 오픈플랫폼(V-World): 용도지역도 등 / 국가공간정보오픈API: 공시지가, 건축물 정보 등

- 국토부 지원사업, 지자체 자체 재생사업, 부처 협업사업, 민간투자사업 등 다양한 재생사업 현황을 장소중심으로 통합 제공
- ☐ 지자체 등의 체계적인 사업관리 지원을 위해 온라인에 모니터링·평가 등 사업관리 시스템 구축('18~'21년)

< 주요 내용 >

- ① 대규모 공적재원의 체계적인 운용계획을 수립하여 재정 효율성 제고
- ② 민간 플랫폼 연계 강화: 시중은행 연계상품 개발, 사회공헌 연계('18.下)
- ③ 지자체 중심 금융지원체계 구축방안 검토('19년)
- ④ 공기업 참여 확대('18.下): 총괄사업관리제도 도입, 경영평가 반영 검토

(1) 정부재정 투입 방안: 연 평균 2조원 수준

1. 재정 투입계획

- 국비(8천억원), 지방비(5천억원)를 뉴딜사업에 투입하고 각 부처의 재생 관련 사업(7천억원)을 재생지역에 집중 연계하여 연 평균 2조원을 지원

< 연차별 국비 투입계획(단위: 천억원) >

구분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	총 계	연평균
국비	4.6	7	9	10	10	40.6	8.1
지방비	3	5	6	6.7	6.6	27.3	5.4
부처연계	4	6.5	8.5	8	8	35	7

- 사업 성격과 규모 등을 감안하여 뉴딜사업 유형별로 국비 차등 지원*, 지역 여건에 따라 국비 지원비율 차등화(광역시 50%, 기타 지방 60% 등)

* 스마트시티형 뉴딜 시범사업 등 핵심 국정과제 추진 시 인센티브 부여

2. 각 부처의 도시재생 관련 사업 연계

- 협업지원 TF*('17.9월~, 팀장: 국토부 1차관), 도시재생특위(위원장: 국무총리)를 통해 각 부처 사업의 실질적 연계를 강화('18년~)

* 도시재생특위의 실무위원회를 구성('18.6, 도시재생법시행령 개정)하여 협업 지원

- 부처 연계사업이 뉴딜사업의 주된 컨셉인 경우 협업지원 TF를 통해 소관 부처와 국토부가 해당 사업을 공동으로 평가·선정
- 도시재생특위 심의를 통해 확정된 활성화계획에 포함된 부처 연계사업에 대해서는 각 부처가 우선적으로 추진(예산 배정 등)

[2] 주택도시기금 지원 방안: 연 평균 4.9조원 수준

1. 주택도시기금 지원 계획

- 대규모 복합개발사업 출용자, 수요자 중심형 재생사업 용자*, 소규모 주택정비사업 등 도시재생 직접사업에 1.1조원 지원

* 창업 시설, 코워킹 커뮤니티시설, 상가리모델링, 공용주차장 등

< 수요자 중심형 도시재생사업 사례 (광주 금동 “나무와 달”) >



- 뉴딜사업지 및 인근지역에 매입·전세임대, 노후공공청사 복합개발 등을 통한 공적임대주택 공급을 위해 3.8조원 지원

< 연차별 기금 투입계획(단위: 천억원) >

구분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	총 계	연평균
기금	44.8	50	50	51	51	246.8	49

- 지자체·공기업·민간에서 사업을 발굴하고 기금 출·용자를 신청하면 지원 적정성에 대한 심사*를 거쳐 집행, 매년 집행실적 점검

* 공공성 및 실현가능성 심사(출자: LH), 사업성 심사(출·용자: HUG)

- 도시재생 직접사업의 재원인 도시계정이 주택계정 전입금에 의존하는 상황이므로 도시계정의 독자적인 재원조달·운용방안 마련('18.6)

- 부담금 등을 통해 추가 재원을 확충하고 쇠퇴 지역, 저소득층 등에 대한 기금 지원 확대 등 공공성 강화

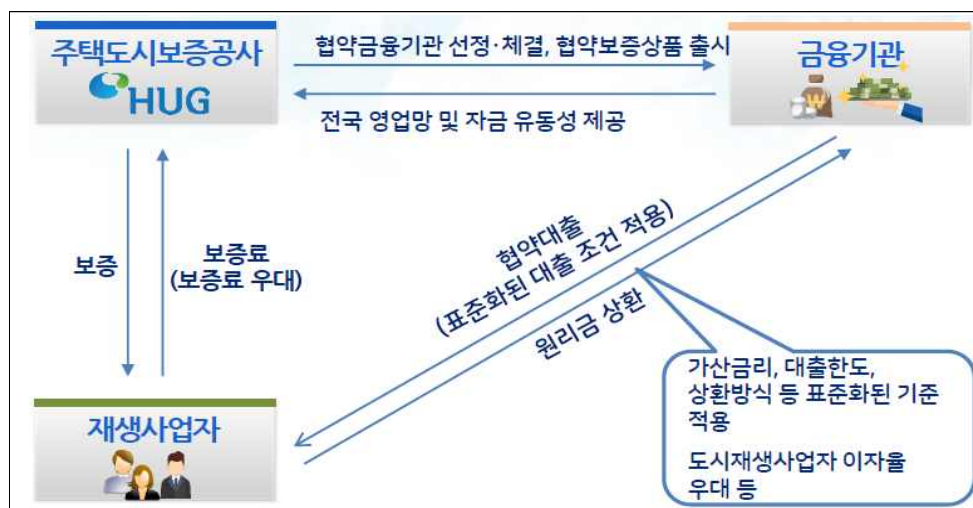
2. 주택도시기금 지원 확대

- 지자체, 공기업, 민간이 적극적으로 뉴딜사업에 참여할 수 있도록 다양한 도시재생 사업에 마중물 역할로서 기금 지원 방안 마련('18.下)
- 노후산단 재생 등 기금의 지원 대상을 확대하고, 도시재생사업 인정제도를 활용하여 다양한 재생사업에 기금을 지원
- 도시재생 사업자가 HUG의 신용보강을 통해 장기·저리의 금융지원을 받을 수 있도록 다양한 맞춤형 보증상품 개발('18.上)

3. 민간 플랫폼을 활용한 금융지원 모델 구축

- 시중은행과 협약*을 체결하여 은행의 풍부한 유동성, 영업망 등을 활용한 맞춤형 금융상품 개발(MOU 체결 등 추진방안 마련, '18.下)
- * HUG는 보증을 통해 신용보강, 시중은행은 맞춤형 대출상품 연계
- 해당 협약을 체결한 용자를 이용하는 도시재생 사업자에게 이자율 및 보증료를 우대, 표준화된 대출조건 적용

< 시중 은행과 연계한 협약보증 구조 >



- 사회복지협의회, 사회공헌정보센터 등을 통해 사회 공헌을 희망하는 민간기업과 도시재생 사업자를 연계 및 지원(추진방안 마련, '18.下)

< 광주송정 전통시장의 '1913송정역시장' 프로젝트 사례 >

- (주관) 현대카드, 광주광역시(시장 상인회 ↔ 현대카드社 MOU체결)
- (기업 지원) 시장 전체 디자인 및 컨셉 등 전반적인 기획, 인테리어(45개소), 창업교육, 컨설팅, 마케팅, 홍보 등



4. 지자체 중심의 금융지원 체계 구축

- 도시재생은 주택과 달리 지역별로 사업대상과 유형이 다양하므로 지자체 등 현장 중심으로 기금지원 및 사업 추진이 진행될 필요
 - 지자체 도시재생 특별회계(기금)에서 지자체의 개별 프로젝트를 지원하는 구조를 활성화하여 지자체 역할 강화(방안 마련, '19년)
 - 도시재생사업 수익 중 일부를 지자체 도시재생 특별회계(기금) 수입으로 책정하여 지역별 도시재생 이익의 선순환 구조 확립
 - 지자체 차원의 각종 부담금, 민간 투자자 모집 등 지역재생을 위한 재원 확보 방안 마련

[3] 공기업 투자 유도: 연 평균 최대 3조원 수준

1. 공기업의 역할 확립

- 사업의 시행자 역할에서 단위사업, 거점시설의 사업계획 수립·사업 시행·운영까지 총괄 관리하는 사업관리자로 역할 확대('18.下)

< 총괄 사업관리자 개념도 >



- 무분별한 투자를 방지하기 위해 공기업의 뉴딜사업 참여는 내부 경영투자심의, 공공기관 사업 예비타당성 조사(기재부)를 거쳐 추진

2. 공기업의 뉴딜사업 참여 활성화

- 주택·도시개발 관련 공기업(LH, 지방공사 등) 뿐 아니라 교통·문화 등 다양한 공기업의 적극적인 참여를 유도('18.下)
 - 공기업의 뉴딜사업 참여여부 및 정도를 뉴딜사업 선정기준, 공공기관 경영평가 등에 반영하는 방안 검토
- 도시재생 사업지역에서 공공기관이 공공임대상가, 어울림플랫폼 등 복합건축물 사업 등을 추진할 수 있는 기반 마련(도시재생법 등 개정, '18.下)

3. 지방공기업의 참여 확대

- 지방공기업도 리츠의 자산관리회사(AMC)역할을 수행할 수 있도록 허용하여 지역특화 사업모델 창출, 간접투자 확대(지방공기업법 개정, '18.下)
 - 지방 공유지를 활용한 사업 추진 시 LH와 컨소시엄을 유도하여 공동 AMC를 수행하는 등 지방공기업의 역량 강화도 지원

참고

도시재생 뉴딜 금융지원체계 개념도



V. 향후 추진계획

추진과제		조치사항	추진일정		
1. 도시재생 뉴딜의 추진배경					
① 뉴딜 로드맵 검토배경	뉴딜 중장기 전략 수립	국가도시재생기본방침 정비	'18.下		
3-1. 노후 저층주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비 (국토부, 기재부)					
② 선진국 수준 기초 생활 인프라 공급	기초 생활인프라 공급기반 마련	국가도시재생기본방침 정비 현황조사 실시 기초생활 인프라 공급모델 마련	'18.下 '19년 '18.上		
	지역 주도의 기초 생활인프라 공급	도시재생법 개정 (공급목표 반영) 지역발전투자협약, 사회성과연계채권 연계	'18.下 '20년		
	③ 노후 주거지 정비	소규모 주택정비사업에 대한 공공지원 강화	자율주택정비사업 활성화 가로주택정비사업 활성화 소규모 정비 임대리츠 설립	'18.4 '18.3 '18.下	
		마을관리 협동조합을 통한 주거지 관리	협동조합 구성 지원 운영지원 전문기관 지정	'18.下 '18.6	
빈집정비 활성화		빈집조사, DB 구축 리츠, 공동체토지신탁 등 설립	'19년 '19년		
		④ 주거 젠트리피케이션 완화 및 공적임대주택 공급	기존 거주자 내몰림 완화	뉴딜형 매입임대 도입 집주인 특별분양권 부여 기존임차인에게 우선 입주권 부여	'18.下 '18.上 '18.上
도시재생과 연계한 공적임대주택 공급	재건축 주택 매입임대 약정 착수 집수리 연계형 장기전세임대 공급 노후주택 입체환지 착수		'18.下 '18.上 '18.下		
	3-2. 구도심을 혁신거점으로 조성 (국토부, 기재부, 교육부, 문체부, 농림부, 여가부, 중기부, 문화재청, 산림청)				
	① 콤팩트 네트워크 도시구축		전략계획과 지역 공공교통망 계획 등 연계	도시재생법 개정	'18.下
컴팩트 네트워크 도시계획 우선 지원		뉴딜사업 선정계획 반영	'18.4		
② 복합기능의 혁신공간 조성	도시재생어울림 플랫폼 공급	공급방안 마련	'18.6		
	도시재생 첨단산업공간 조성	지역별 조성	'18.7~		
		첨단산단 연계형 도시재생 뉴딜사업 착수	'19년		
		유휴 공간 및 시설 활용	국유재산 DB 연계 등	'19년	
노후산단 연계형 뉴딜사업	주택도시기금 출·융자 지원	'18.9			
	③ 지역 특화재생	대학타운형 도시재생	사업 선정	'18.8~	

추진과제		조치사항	추진일정
프로그램 지원	역사·문화가 살아나는 뉴딜	역사문화공간 연계형 뉴딜사업 선정	'18.8~
		역사문화재생방안 마련	'18년
	경관이 살아나는 뉴딜	사업시행 가이드라인 반영 (건축경관 마스터플랜을 활성화 계획에 반영)	'19년
		건축·경관 특화형 뉴딜사업 선정	'18.8~
		건축자산 연계형 뉴딜사업 선정	'18.8~
		도시재생형 도시숲 모델 개발	'19년
	지역상권이 살아나는 뉴딜	상권활성화 연계형 뉴딜사업 선정, 상권활성화사업 우선 지정	'18.8~
		연계 다각화 방안 검토	'18년
		청년상인 창업지원 연계방안 마련	'18년
	여성친화형 뉴딜	여성 친화형 뉴딜사업 선정	'18.8~
④ 스마트시티형 도시재생	농촌 지역 특화발전	농촌 맞춤형 뉴딜사업 선정	'18.8~
	도시재난 적응체계 구축	도시재생법 개정 및 특별재생지역 지정	'18.上
		회복탄력성 개념 도입(R&D)	'19년
	스마트시티형 도시재생 뉴딜사업	사업 선정 민간 공모	'18.8~ '18.上

3-3. 지역 기반의 도시재생 경제 생태계 조성 (국토부, 기재부, 행안부, 중기부)

① 도시재생 경제조직 활성화 지원	뉴딜형 청년 스타트업 지원	창업 인큐베이팅 공간 제공	'18.7~
		뉴딜 청년 멘토제 도입	'18.下
		공공디자인 클라우드 소싱 플랫폼 조성	'18.下
		도시재생 청년협력단 운영방안 마련	'18.下
		청년 일자리 해커톤 실시	'18.上
		특례보증 도입 방안 마련	'18.下
	터 새로이 사업 도입	사업방안 마련	'18.上
	도시재생 경제조직 육성	국토교통형 예비사회적기업 지정·지원	'18.5
		도시재생회사 도입방안 검토	'19년
		자금지원 방안 마련	'18.下
		사회적 금융 등 자금지원	임팩트 투자펀드를 연계·활용한 시범사업
② 민간 참여 모델 마련	리츠 활성화	新 금융기법 활용방안 마련	'18~19년
		복합개발 리츠 종합대책 수립	'20년
		공간지원리츠 도입	'18.4
	민관협력(PPP) 방식 도입	모자리츠 구조 도입	'18.下
③ 일자리 창출	일자리 창출 관리	도입방안 마련	'19년
		핵심지표 발굴·예시	'19년

추진과제		조치사항	추진일정
	국토교통 일자리 로드맵 연계	뉴딜 맞춤형 일자리 창출의 목표, 추진전략 등 마련	'18.4
3-4. 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 (국토부, 기재부)			
① 지역의 도시재생 역량 강화	도시재생대학 중심의 지역주도 교육체계 확립	도시재생 대학 확충	'18년 ~
	맞춤형 교육 실시	실전형 교육 등 실시	'18.3
		사후관리체계 확립	'18.下
		교육기관 인증제 도입 검토	'18.下
② 지역 주민의 참여 기반 조성	소규모 재생사업 추진	사업 신청	'18.4.
	주민참여 프로젝트 팀 구성·운영	사업 선정	'18.7
		도시재생법 개정 (도시재생사업 인정제도 도입)	'18.下
③ 지역 주도 도시재생 거버넌스 구축	주민주도 조직 활성화	컨설팅 운영 및 비용지원	'18.4
	도시재생지원센터 활성화	뉴딜사업 선정계획 반영	'18.4
		정부지원 강화	'18.3
		통합플랫폼 모델 제시 등	'18.3
	광역지자체 거버넌스 지원	전문역량 강화 교육	'18.4
		사업시행 가이드라인 반영 (지방공기업 및 연구원 활용)	'18.上
3-5. 상가 내몰림 현상 대응 (국토부, 기재부, 법무부)			
① 동향 모니터링 체계 구축	임대동향조사 보완	지표추가, 뉴딜사업지역을 조사대상에 포함	'18.4
② 도시재생지역 상가 내몰림 현상 집중 대응	상생협약 체결 활성화 지원	도시재생법시행령 등 개정 (상생협약 체결방안 구체화)	'18.6
		사업신청 가이드라인 반영 (상생협의체, 상생계획)	'18.4
		상가임대차법 개정안 마련 등	'18.9
	임대료 안정공간 공급	공공임대상가 공급	'18.8~
		사업신청 가이드라인 반영 (공공임대상가 설치 의무화)	'18.4
재생이익의 선순환 유도	CLT, CRC 활용방안 마련	'19년	
③ 사회적 규제 합리화		상가임대차법 개정안 마련	'18.9
4-1. 지역 주도의 뉴딜사업 추진 (국토부)			
② 지역주도의 맞춤형 뉴딜사업 선정		선정계획 마련(매년)	'18.4
		공공기관 참여방식 다양화	'18.4

추진과제		조치사항	추진일정
③ 뉴딜사업 관리체계 구축		사업관리체계 구축	'18.上
※ 뉴딜사업 지역 부동산 시장 관리방안		과열진단지표 개발	'18.8
4-2. 법·제도 정비 (국토부)			
① 도시재생법 정비	도시재생 특별구역, 도시재생사업 인정제도 도입 등	도시재생법 개정	'18.下
		개선방안 검토	'18~'19년
② 도시재생 종합정보체계 고도화	기능 강화	시스템 개선	'18~'21년
4-3. 공적재원의 효율적 운용 (국토부, 기재부, 행안부)			
① 정부재정 투입방안	재정 투입계획	특성별 국비지원	'18년 ~
	부처 사업연계	실질적 연계 강화	'18년 ~
② 주택도시기금 지원방안	지원 계획 및 지원 확대	집행실적 점검	'18년 ~
		도시계정의 독자적인 재원조달방안 마련	'18.6
		방안 마련	'18.下
		맞춤형 보증상품 개발	'18.上
	민간플랫폼을 활용한 금융지원 모델 구축	HUG와 시중은행 간 MOU 체결 등 추진방안 마련	'18.下
		사회공헌 희망기업 연계 추진방안 마련	'18.下
	지자체 중심의 금융지원체계 구축	방안 마련	'19년
③ 공기업 투자 유도	공기업의 역할 확립	도시재생법 개정 (총괄사업관리자 도입)	'18.下
		선정계획, 공공기관 경영평가에 반영	'18.下
	공기업의 뉴딜사업 참여 지원	도시재생법 등 개정 (공기업 위탁개발 가능범위 확대)	'18.下
	지방공기업의 참여 확대	지방공기업법 개정 (리츠 자산관리회사 허용)	'18.下