I·SEOUL·U
너와 나의 서울

발간등록번호
51-6110000-001576-01

함께 만드는 서울의 내일

도시재생법 해설서

regeneration
renewal
redevelopment
revitalization
rehabilitation
reborn
rebuilding
restoration
recycling
replay

서울특별시

함께 만드는 서울의 내일

도시재생법 해설서

서울특별시

발간사

도시재생법 해설서가
보다 나은 서울을 만들어 나가는 데
도움이 되기를 기대합니다

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 '도시재생법')은 과거 개발과 양적팽창 위주에서 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 지역 공동체를 회복하는 성숙한 도시가 되기 위해 도시 내부를 보존, 관리, 재생하는 방향으로 도시정책을 전환하기 위한 목적으로 2013. 6. 제정, 2013. 12. 시행되었습니다.

서울시는 2015. 1. 사회 및 정책환경 변화에 대응하기 위해 도시재생 본부를 출범하고, 서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례를 제정하였습니다. 나아가 서울시는 2025 서울시 도시재생 전략계획을 수립(2015.12)하고, 현재까지 27개소를 대상으로 서울형 도시재생을 중점 추진하며 도시재생을 선도하고 있습니다.

이번에 발간한 「도시재생법 해설서」는 도시재생법령, 조례, 가이드라인, 질의회신 등을 체계적으로 정리하여 도시재생법의 내용에 대한 이해를 돕기 위해 만들어졌습니다. 「도시재생법 해설서」가 공무원 및 관계자들에게 유용한 지침으로써 보다 나은 서울을 만들어 나가는 데 도움이 되기를 기대합니다.

서울특별시장

일러두기

01 이 책은 국토교통부가 발행한 '국가도시재생기본방침(2013.12.31.)', '도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.)', '도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.)', '근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.)', '근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.)', '서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.)', '도시재생선도지역 사업시행 가이드라인(2014.6.23.)', '도시재생선도지역 모니터링 및 평가계획(2014.6.23.)'을 참고하고 있다. 또한 법제처 법령해석례와 국토교통부 질의회신을 활용하였다.

02 이 책의 내용 중 관련 법령 및 하위규정 개정 등으로 제반 기준에 맞지 않는 사항이 있을 수 있으므로 현행 법령 등의 제반기준을 항상 살펴보신 후 참고하여 주시기 바란다.

03 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」에서 조례로 위임하고 있는 부분에 대해서는 「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」와 「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 시행규칙」을 기재하여 서울시의 경우에 대해서만 해설하고 있다.

04 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 「도시재생법」 또는 「법」으로, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」은 「도시재생법 시행령」 또는 「시행령」으로 각각 약칭한다.

「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」는 「서울시 도시재생 조례」 또는 「조례」로, 「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 시행규칙」은 「서울시 도시재생시행규칙」 또는 「규칙」으로 각각 약칭한다.

「도시 및 주거환경정비법」은 「도시정비법」으로, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」은 「도시정비법 시행령」으로, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」은 「도시정비법 시행규칙」으로 각각 약칭한다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」은 「도시재정비법」으로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」은 「도시재정비법 시행령」으로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행규칙」은 「도시재정비법 시행규칙」으로 각각 약칭한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 「국토계획법」으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」은 「국토계획법 시행령」으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」은 「국토계획법 시행규칙」으로 각각 약칭한다.

목차의 개관

제1편 도시재생

제1장 도시재생의 배경 및 의의
제2장 도시재생의 비전 등
제3장 도시재생 관련 법제도

제2편 도시재생법

제1장 총칙
- 제1절 목적
- 제2절 정의
- 제3절 국가와 지방자치단체의 책무
- 제4절 국가도시재생기본방침
- 제5절 다른 법률과의 관계

제2장 도시재생의 추진체계
- 제1절 도시재생특별위원회
- 제2절 지방도시재생위원회
- 제3절 전담조직
- 제4절 행정협의회
- 제5절 도시재생지원기구
- 제6절 도시재생지원센터
- 제7절 현장지원센터
- 제8절 사업총괄코디네이터 등 전문가

제3장 도시재생전략계획
- 제1절 도시재생전략계획의 수립
- 제2절 도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사
- 제3절 도시재생전략계획의 내용
- 제4절 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법
- 제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취

제6절 도시재생전략계획의 확정·승인
제7절 도시재생전략계획의 효력
제8절 주민제안

제4장 도시재생활성화계획
제1절 도시재생활성화계획의 수립 개요
제2절 유형별 도시재생활성화계획 수립의 세부내용
제3절 도시재생활성화계획의 확정·승인
제4절 도시재생활성화계획의 효력
제5절 행위 등 제한
제6절 도시재생활성화계획의 평가

제5장 도시재생사업의 시행
제1절 도시재생사업의 시행
제2절 도시재생사업의 시행자
제3절 사업추진협의회
제4절 주민협의체

제6장 도시재생 활성화를 위한 지원
제1절 보조 또는 융자
제2절 도시재생특별회계
제3절 도시재생종합정보체계
제4절 국·공유재산 등의 처분
제5절 조세 등의 감면
제6절 건축규제 완화

제7장 도시재생선도지역
제1절 도시재생선도지역 지정
제2절 도시재생선도지역의 특별조치
제3절 도시재생선도지역의 사업시행
제4절 도시재생선도지역의 사업 모니터링, 평가

목차

발간사 iii
일러두기 v
목차의 개관 vii

제1편 도시재생

제1장 도시재생의 배경 및 의의 003

제2장 도시재생의 비전 등 005
- Ⅰ. 도시재생의 비전 006
- Ⅱ. 도시재생의 목표 006
- Ⅲ. 도시재생의 추진전략 007
- Ⅳ. 도시재생에서 각 주체별 역할 008

제3장 도시재생 관련 법제도 009
- Ⅰ. 도시재생 관련 법제도의 구성 010
- Ⅱ. 도시재생법의 연혁 010
- Ⅲ. 도시재생법의 체계 021

제2편 도시재생법

제1장 총칙 025
제1절 목적 026
제2절 정의 027
Ⅰ. 도시재생 027
Ⅱ. 국가도시재생기본방침 027
Ⅲ. 도시재생전략계획 027
Ⅳ. 전략계획수립권자 029
Ⅴ. 도시재생활성화지역 029
Ⅵ. 도시재생활성화계획 030
Ⅶ. 도시재생사업 032
Ⅷ. 도시재생선도지역 038
Ⅸ. 마을기업 039
Ⅹ. 도시재생기반시설 039
Ⅺ. 기초생활인프라 042
Ⅻ. 기타 042
제3절 국가와 지방자치단체의 책무 043
Ⅰ. 국가의 책무 043
Ⅱ. 지방자치단체의 책무 044
제4절 국가도시재생기본방침 045
Ⅰ. 국가도시재생기본방침의 수립 045
Ⅱ. 국가도시재생기본방침 수립을 위한 진단·조사 046
Ⅲ. 국가도시재생기본방침의 내용 048
Ⅳ. 국가도시재생기본방침의 수립 절차 049
Ⅴ. 국가도시재생기본방침의 효력 050
제5절 다른 법률과의 관계 052

제2장 도시재생의 추진체계 053

제1절 도시재생특별위원회 055
- Ⅰ. 도시재생특별위원회의 설치 055
- Ⅱ. 도시재생특별위원회의 역할 055
- Ⅲ. 도시재생특별위원회의 구성·운영 056
- Ⅳ. 도시재생기획단 059

제2절 지방도시재생위원회 061
- Ⅰ. 지방도시재생위원회의 설치 061
- Ⅱ. 지방도시재생위원회의 구성·운영 062

제3절 전담조직 067
- Ⅰ. 전담조직의 설치 067
- Ⅱ. 전담조직의 업무 069
- Ⅲ. 전담조직의 구성·운영 070

제4절 행정협의회 072
- Ⅰ. 도시경제기반형의 경우 072
- Ⅱ. 근린재생형의 경우 073

제5절 도시재생지원기구 075
- Ⅰ. 도시재생지원기구의 설치 075
- Ⅱ. 도시재생지원기구의 지정 076
- Ⅲ. 도시재생지원기구의 구성·운영 078

제6절 도시재생지원센터 079
- Ⅰ. 도시재생지원센터의 설치 079
- Ⅱ. 도시재생지원센터의 구성·운영 083
- Ⅲ. 유형별 도시재생지원센터의 세부내용 086

제7절 현장지원센터 091
Ⅰ. 도시경제기반형의 경우 091
Ⅱ. 근린재생형의 경우 092

제8절 사업총괄코디네이터 등 전문가 096
Ⅰ. 도시경제기반형의 경우 096
Ⅱ. 근린재생형의 경우 098

제3장 도시재생전략계획 103

제1절 도시재생전략계획의 수립 105
Ⅰ. 도시재생전략계획의 수립 개요 105
Ⅱ. 도시재생전략계획의 성격 106
Ⅲ. 도시재생전략계획의 역할 107
Ⅳ. 도시재생전략계획의 수립 단계별 주요내용 107

제2절 도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사 108
Ⅰ. 기초조사의 목적 108
Ⅱ. 기초조사의 내용 109
Ⅲ. 기초조사의 방법 및 관리 113

제3절 도시재생전략계획의 내용 115
Ⅰ. 계획의 목표 및 범위 115
Ⅱ. 쇠퇴진단 및 여건분석 115
Ⅲ. 목표 달성을 위한 방안 120
Ⅳ. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경 124
Ⅴ. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 연계방안 131
Ⅵ. 추진체계 운영 및 구성방안 133

Ⅶ. 재원 조달 계획 137
Ⅷ. 지방자치단체 차원의 지원방안 138
Ⅸ. 도시재생기반시설의 설치 등에 관한 계획 139
Ⅹ. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획 141
Ⅺ. 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준 143
Ⅻ. 기타 144

제4절 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법 145

제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취 147
Ⅰ. 공청회 개최 147
Ⅱ. 지방의회 의견청취 148
Ⅲ. 주민참여 149

제6절 도시재생전략계획의 확정·승인 150
Ⅰ. 특별시 등 도시재생전략계획의 확정 150
Ⅱ. 시·군 도시재생전략계획의 승인 152

제7절 도시재생전략계획의 효력 160

제8절 주민제안 161
Ⅰ. 주민제안의 개요 161
Ⅱ. 주민제안의 처리절차 162

제4장 도시재생활성화계획 164

제1절 도시재생활성화계획의 수립 개요 165
Ⅰ. 도시재생활성화계획의 수립 165
Ⅱ. 도시재생활성화계획의 내용과 작성방법 170
Ⅲ. 유형별 도시재생활성화계획 추진절차 173

제2절 유형별 도시재생활성화계획 수립의 세부내용 176
Ⅰ. 도시경제기반형 도시재생활성화계획 176
Ⅱ. 근린재생형 도시재생활성화계획 186

제3절 도시재생활성화계획의 확정·승인 198
Ⅰ. 도시재생활성화계획에 대한 의견청취 198
Ⅱ. 도시재생활성화계획의 확정·승인 201
Ⅲ. 도시재생활성화계획의 변경 211

제4절 도시재생활성화계획의 효력 213
Ⅰ. 도시재생활성화계획의 효력 발생 213
Ⅱ. 도시재생활성화계획의 효력 상실 215

제5절 행위 등 제한 220
Ⅰ. 행위제한 220
Ⅱ. 행위허가 221

제6절 도시재생활성화계획의 평가 223
Ⅰ. 도시재생활성화계획의 평가 개요 223
Ⅱ. 유형별 도시재생활성화계획 평가의 세부내용 224

제5장 도시재생사업의 시행 235

제1절 도시재생사업의 시행 236
Ⅰ. 도시재생사업의 시행 개요 236
Ⅱ. 유형별 도시재생사업 시행 238
Ⅲ. 예산편성 및 집행 255

제2절 도시재생사업의 시행자 260
Ⅰ. 사업시행자 지정 260
Ⅱ. 사업시행자 의제 261

제3절 사업추진협의회 262
Ⅰ. 사업추진협의회의 정의 262
Ⅱ. 사업추진협의회의 구성·운영 262

제4절 주민협의체 266
Ⅰ. 주민협의체의 정의 266
Ⅱ. 주민협의체의 구성·운영 266
Ⅲ. 주민협의체의 역할 267
Ⅳ. 주민협의체에 대한 지원 268
Ⅴ. 주민협의체의 해산 268
Ⅵ. 유형별 주민협의체의 세부내용 268

제6장 도시재생 활성화를 위한 지원 273

제1절 보조 또는 융자 274
Ⅰ. 보조 또는 융자의 개요 274
Ⅱ. 국가의 보조 또는 융자 277
Ⅲ. 지방자치단체의 보조 또는 융자(서울특별시의 경우) 278

제2절 도시재생특별회계 282
Ⅰ. 도시재생특별회계 설치 282
Ⅱ. 도시재생특별회계 운용·관리 283

제3절 도시재생종합정보체계 286
Ⅰ. 도시재생종합정보체계의 구축 286
Ⅱ. 도시재생종합정보체계의 운영·관리 287
Ⅲ. 도시재생종합정보체계 구축 등의 위탁 287

제4절 국·공유재산 등의 처분 288
Ⅰ. 처분에 관한 협의 288
Ⅱ. 처분 288

제5절 조세 등의 감면 292
Ⅰ. 조세의 감면 292
Ⅱ. 부담금의 감면 294

제6절 건축규제 완화 295

제7장 도시재생선도지역 302

제1절 도시재생선도지역 지정 303
Ⅰ. 도시재생선도지역 지정 개요 303
Ⅱ. 도시재생선도지역지정에 대한 의견청취 303
Ⅲ. 도시재생선도지역 지정 절차 305

제2절 도시재생선도지역의 특별조치 310
Ⅰ. 도시재생활성화계획 310
Ⅱ. 예산 등 지원 312

제3절 도시재생선도지역의 사업시행 313
Ⅰ. 사업시행 개요 313
Ⅱ. 추진절차 314
Ⅲ. 도시재생 관련 조직의 설치 및 운영 317
Ⅳ. 활성화계획 수립 등 사업수행에 관한 사항 325
Ⅴ. 예산의 집행 328

제4절 도시재생선도지역의 사업 모니터링, 평가 330
Ⅰ. 모니터링 및 평가 개요 330
Ⅱ. 모니터링 추진방안 332
Ⅲ. 평가 추진방안 335

별첨 341

[별첨1] 국가도시재생기본방침의 세부내용 342

[별첨2] 도시재생지원센터 운영세칙 예시 358

[별첨3] 전문가 활용 협약 양식 예시 364

[별첨4] 전문가 활동일지 예시 366

[별첨5] 전문가 활용 관련 기준 및 양식(근린재생 일반형) 367

[별첨6] 활성화계획 수립 가이드라인 및 양식 예시(근린재생 일반형) 371

[별첨7] 보조금 지급 제외 사업 381

[별첨8] 엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링 진흥협회) 384

[별첨9] 예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부) 385

[별첨10] 학술연구용역 인건비 기준단가(기획재정부) 386

[별첨11] 주민협의체 운영규칙 예시 387

[별첨12] 주민협의체 표준 운영규정 및 해설(근린재생 일반형) 388

[별첨13] 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례(서울시) 395

[별첨14] 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례 396

CHAPTER

01

01 도시 재생

제 1 편

제1장 도시재생의 배경 및 의의 003

제2장 도시재생의 비전 등 005

제3장 도시재생 관련 법제도 009

01

도시는 국민 10명 중 9명이 거주하는 삶의 터전이다. 급격한 산업화·도시화 시기에는 빠르게 늘어나는 도시 거주자에게 주택을 공급하고 업무·상업·공업 등 활동에 필요한 용지를 공급하는데 도시정책이 초점이 맞춰져 있었고, 이에 따라 도시 외곽에 대규모 신도시와 산업단지 등이 건설되었다. 그러나 저출산·고령화로 인구유입이 정체되고, 경제가 선진국형 저성장 기조로 들어서면서 이러한 외곽 개발 위주의 도시 확장정책은 한계에 도달하였다. 양적 팽창 위주의 무분별한 도시 확장은 도시 관리에 필요한 비용의 증가 등 사회적 비효율을 초래하고 있다.

또한 문화·여가, 경관·디자인 등 삶의 질에 대한 국민적 요구가 증대되고 있으나, 국내 도시 환경은 이를 수용하지 못하는 실정이다. 주택보급률이 100%를 상회하는 등 양적으로는 성장했지만, 도시내부의 생활환경과 매력도 등은 선진국 수준에 비교할 때 미흡하다. 따라서 높아진 국민적 기대에 부응하도록 기존에 형성된 도시의 환경을 개선하고 삶의 질을 높이기 위한 생활밀착형 도시정책이 요구된다.

최근 인구성장의 정체와 급속한 고령화를 경험하고 있는 우리나라 대부분의 도시는 외곽 위주의 개발과 산업경쟁력의 약화 등으로 심각한 쇠퇴현상이 나타나고 있다. 특히 저소득층이 주로 거주하는 쇠퇴 기성시가지는 노후·불량주택의 난립, 부족한 기반시설 등으로 생활환경이 매우 열악하며 범죄와 재해로부터 취약하여 각종 사회적 문제가 빈번하게 발생하고 있는 실정이다.

그럼에도 불구하고, 이러한 도시쇠퇴 문제를 치유하기 위한 정책적 대응은 미흡한 것이 사실이다. 저출산·고령화 등 정책환경 변화에도 불구하고 많은 지방자치단체가 여전히 인구성장을 가정하고 도시 외곽 개발 위주로 도시계획을 수립하고 있다. 도시 내부를 재생하는 것이 복잡하고 어렵기 때문에, 외곽 개발 위주의 쉬운 길을 택하는 기존 관행을 유지하는 것이다.

도시재생의 배경 및 의의[1]

또한 도시쇠퇴 문제에 대한 공공의 체계적인 지원정책이 매우 미흡하다. 재개발 등 민간의 활력에 의존하는 도시정비사업 제도가 있지만, 이러한 수익성 기반의 물리적 정비사업은 수도권과 대도시를 제외하고는 추진이 어려웠고, 대도시 등에서도 낮은 주민 재정착 및 공동체 훼손 등의 문제가 있다. 따라서 물리적 사업과 함께 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 재생을 지원하기 위한 공공 차원의 지원정책이 필요하다. 이미 많은 해외 선진국은 도시쇠퇴를 국가 차원의 문제로 보고, 재정지원, 특례 부여, 지원조직의 운영 등 종합적인 지원체계를 갖추고 있다.

이제 과거의 양적 팽창, 외곽 확산 위주의 도시정책에서 쇠퇴한 기성시가지 위주로 도시정책을 전환하고, 상대적으로 열악한 쇠퇴도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하는 획기적인 패러다임의 전환이 필요하다. 또한 이를 위해 국가와 지방자치단체, 주민과 기업 등이 인식을 함께 하고, 공동의 목표를 달성하기 위해 노력할 필요가 있다.

1. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31), 1~3면

02

도시재생의 비전 등

Ⅰ. 도시재생의 비전 006

Ⅱ. 도시재생의 목표 006

Ⅲ. 도시재생의 추진전략 007

Ⅳ. 도시재생에서 각 주체별 역할 008

02 도시재생의 비전 등[2]

Ⅰ. 도시재생의 비전

국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조

- 소외·배제되는 사람 없이 '국민' 모두가 체감할 수 있는 '행복'한 도시재생을 추구
- 도시의 창조적 역량 증진을 통한 일자리 창출
- 유·무형적 가치를 재발견하여 '경쟁력' 있는 새로운 '도시'로 재창조

Ⅱ. 도시재생의 목표

01 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화
도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득을 증대

02 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현
국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층·노후주거 밀집지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급

03 쾌적하고 안전한 정주환경 조성
환경친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활환경을 조성

04 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복
과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적·문화적 정체성을 활용하여 품격 있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충

05 주민역량 강화 및 공동체 활성화
살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 '역량 있는 주민'을 육성하고, '참여하는 주민공동체'를 구현

2. 국토교통부, 국가도시재생기본방침 (2013.12.31), 4~9면

Ⅲ. 도시재생의 추진전략

01 기성시가지 중심으로 도시정책의 전환

무분별한 신시가지 개발을 지양함으로써 도심의 공동화를 사전에 예방하는 도시정책으로 패러다임을 전환

02 지역·주민의 창의성을 바탕으로 자율적으로 추진

계획수립과 사업시행은 지방자치단체와 주민의 몫으로 두고, 국가는 재정지원·제도개선 등을 통한 포괄적 지원 역할로 한정

지역상황을 잘 아는 주민, 민간단체, 기업, 지방자치단체 등이 협조체계를 이루어, 지역자원에 기반한 자율적 재생을 추진

03 부처간 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중 지원

도시재생 관련 지원제도·사업을 소관하는 중앙부처간, 지방자치단체 부서간 협업을 통해 쇠퇴 도시지역에 집중적으로 지원하고, 물리적 정비사업뿐 아니라 경제·사회·문화 등 다양한 부문 사업을 도시공간에서 연계·융합

04 지역별 맞춤형 특례, 재정·금융지원 등 복합적 정책수단 활용

지역별 특성을 고려하여 도시계획 특례, 재정·세제·금융지원 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 맞춤형으로 지원

05 시혜적 복지가 아닌 자생적 공간적 복지의 달성

쇠퇴도가 심각한 지역의 공간 및 환경을 우선 개선함으로써, 일자리 등 지역경제 활성화 및 주민 소득 창출 등을 지원

Ⅳ. 도시재생에서 각 주체별 역할

01 주민의 역할

주민은 도시재생계획 수립 과정에서 지역 자원을 새롭게 발굴하고, 독창적이고 특색 있는 아이디어를 제안하며, 사업 시행과 이후 운영·유지관리 단계에서 적극적으로 참여한다. 또한 주민협의체를 구성하고, 지방자치단체·정부·민간투자자 및 기업 등과 협력체계를 구축한다.

02 지방자치단체의 역할

주민의 아이디어를 바탕으로 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획을 수립하고 도시재생사업을 추진한다. 이 과정에서 부서 간 칸막이를 제거하고 협업함으로써 다양한 사업들이 목표한 효과를 낼 수 있도록 관리하고, 도시재생사업의 각 참여 주체간의 이해관계와 갈등을 조정한다. 또한 도시재생특별회계를 설치하는 등 재정적으로 지원하고, 건축규제 완화 특례의 부여, 주민교육과 전문가 파견 등을 통해 도시재생사업을 촉진한다.

03 국가의 역할

관계 법령 정비 및 특례·금융지원 등 도시재생을 지원하기 위한 정책과 제도를 마련하고, 유형별 사업모델을 제시하며, 주민·지방자치단체가 활용할 수 있는 도시재생기술·기법을 개발하고 보급한다. 재정 지원을 통해 민간투자를 견인하고, 각 부처의 도시재생 관련 예산을 쇠퇴지역에 집중 지원하는 체계를 마련함으로써 동일한 재원으로 예산지원의 효과를 극대화한다.

04 민간투자자 및 기업의 역할

다양한 투자·개발기법을 발굴하여 지방자치단체와 정부에 제안하고, 저평가된 도시공간의 가치를 증진시키기 위한 도시재생사업을 시행함으로써, 쇠퇴한 도시에 상업·업무·첨단산업 등 고용기반을 창출한다. 또한, 지역의 경제·복지·문화 발전을 위한 후원 활동과 기부 등 사회적 공헌을 통해 도시재생에 기여한다.

05 도시재생지원기구/도시재생지원센터의 역할

주민교육 프로그램을 개발하고 교육을 시행함으로써, 주민의 도시재생 역량을 증진하고, 도시재생전문가를 양성하고 파견하는 것을 지원한다. 주민의 아이디어를 도시재생사업으로 구현하기 위한 계획 수립 등을 지원하고, 마을기업의 창업·운영 등에 대한 컨설팅을 시행한다.

03

도시재생 관련 법제도

Ⅰ. 도시재생 관련 법제도의 구성 010

Ⅱ. 도시재생법의 연혁 010

Ⅲ. 도시재생법의 체계 021

03 도시재생 관련 법제도

Ⅰ. 도시재생 관련 법제도의 구성

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법('13.6.4. 제정)
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령('13.12.4. 제정)

- 국가 도시재생 기본방침
- 도시재생전략계획 수립 가이드라인
- 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
- 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인
- 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인
- 도시재생선도지역 사업시행 가이드라인
- 도시재생선도지역 모니터링 및 평가계획

- 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례('15.1.2. 제정)
- 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 시행규칙('16.6.2. 제정)
- 서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례('17.3.23. 제정)
- 서울형 도시재생 활성화 사업 시행 가이드라인

Ⅱ. 도시재생법의 연혁

1. 도시재생법의 입법과정[3]

(1) 정부차원에서의 논의

가. 국가경쟁력강화위원회

국가경쟁력강화위원회(이하 '국경위')는 정부와 민간부문의 위원으로 구성된 이명박 정부의 대표적 대통령 자문위원회였으며, 국가경쟁력 강화를 위한 제도개선 과제를 선도적으로 도출했다. 국경위는 2011년 3월 '아름답고 품격 있는 국토공간 창출'에 대한 대통령 보고회에서 도시재생에 대한 다음과 같은 다섯 가지 방향을 제시하였다.(국가경쟁력강화위원회, 2011.3.23., 보고자료)

첫째 도시재정비 법제의 통일적 개편이 필요하다. 「도시정비법」과 「도시재정비법」 중심의 도시재정비사업은 법률 간 내용중복, 동일사항에 대한 비합리적 차별 등으로 시장 혼란을 초래하고, 용적률 인센티브를 비롯한 각종 특례제도 간의 형평성 시비가 발생하고 있다. 따라서 「도시정비법」과 「도시재정비법」을 통합하여 단일 법제로 개편함으로써 용적률·건폐율, 국·공유지 무상양여 등 인센티브에 대한 원칙을 일원화하여 사업 간 형평성 확보 및 국민편의를 도모할 필요가 있다.

3. 유병권, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」의 입법과정, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제48권 제6호, 2013.11, 370~379면

둘째 도시재생과 도시계획 간의 연계성을 강화할 필요가 있다. 도시·주거환경정비기본계획에 따라 사업단위별 정비계획이 수립되고, 정비계획은 「국토계획법」상 지구단위계획을 의제처리 하도록 하고 있어 적용상 혼선이 따르고 있다. 따라서 도시의 체계적 개발과 관리를 위해 도시·주거환경정비기본계획 수립시 「국토계획법」상 도시기본계획과 부합하도록 명문화할 필요가 있다.

셋째 도시재정비 사업방식의 다양화가 필요하다. 지금까지의 '전면 철거 후 재개발'방식은 지역 커뮤니티의 약화, 사회·문화적 기반시설 부족 등의 문제가 있고, 사업성이 떨어지는 지방도시에 적용하는데 한계가 있다. 따라서 철거·신축과 보존을 병행하는 주거환경관리방식을 도입하여 사업지 특성에 따라 다양한 재정비사업을 추진할 필요가 있다.

넷째 도시재정비사업에 대한 공공의 역할 확대이다. 세입자 등의 주거 이전에 따른 갈등, 관리처분계획에 대한 조합원 간 분쟁 등으로 재정비사업이 지연·중단되는 사례가 많으므로 공공관리자의 역할을 확대하여 공공지원기능을 강화할 필요가 있다.

다섯째 노후 산업단지 등의 재생사업 추진이다. 전통적인 산업단지는 제조업 위주, 기반시설 부족, 도심 내 입지 등으로 인해 산업단지로서의 경쟁력도 낮고 도시발전에도 방해물로 작용할 우려가 있다. 따라서 준공 후 20년 이상 경과한 산업단지·공업지역에 대해 기반시설 확충, 업종전화 등을 통해 첨단산업단지로 개량하고 기반시설 지원방안을 강구할 필요가 있다.

나. 지역발전위원회

대통령 직속 지역발전위원회는 기존의 도시개발·정비 및 국가균형발전정책이 물리적 환경정비에 치중했고, 중앙정부 및 개별부처의 사업중심으로 이루어져 왔다는 측면에서 접근하였다. 이와 함께 일자리 창출형 창조적 도시재생 추진, 지역주민 및 지자체 주도의 사업추진, 범정부적 복합적 사업추진 필요성 등을 강조했다. 이를 위한 제도기반 구축차원에서 첫째 가칭 '도시재생활성화법'을 제정하여 도시재생의 개념정립 및 도시별 특화발전을 유도하기 위한 기반을 마련하고 둘째 전략적으로 재생이 필요한 지역의 재원마련을 위한 '도시재생기금 또는 민간펀드'의 설치 셋째 '도시재생연계사업' 제도 도입 등을 제기했다.

그 밖에도 도시재생을 지역발전 수단으로 승화시키기 위한 쟁점으로 사업유형, 지원방안, 추진조직 등에 대한 검토가 있었다. 첫째 지역경제 활성화를 위한 사

업유형으로는 지역물류·시장상권재생사업, 문화·관광자원개발 및 이전적지 활용 재생사업 등을 제시하였다. 둘째 지원방안으로는 인근 지자체 간의 협력강화, 지자체가 도시재생사업 예산을 자율적으로 편성할 수 있는 포괄보조금 제도 마련, 도시재생사업 활성화를 위한 도시재생기금 설치 및 국세·지방세 감면, 도시재생사업구역 내 토지이용 규제완화 등을 검토하였다. 셋째 추진기구로는 지자체 주도로 사업을 발굴·시행하며, 지역주민의 참여를 확대하기 위한 민관합동 도시재생기구 설치 및 도시대학 운영 등을 제시하였다.

다. 도시재생사업단

2007년부터 건설교통부의 중장기 과제로 도시재생에 대한 연구와 시범사업을 추진해 온 사업은 도시재생 R&D 사업단이 맡았다. 이 사업단은 국내 도시쇠퇴 현황, 국내·외 도시재생 법제 현황, 도시재생 R&D 시범사업 결과 등을 토대로 도시재생법안을 제시하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.(도시재생사업단, 2012; 이영은. 2012)

첫째 도시경쟁력 확보와 지역공동체의 활성화를 위해 국가전략인 국가도시재생 기본방침을 10년마다 수립한다.

둘째 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장 또는 군수는 도시재생사업의 효율적·창조적 기획을 위해 도시 전체 또는 일부 지역에 대해 5년마다 도시재생전략계획을 수립할 수 있다.

셋째 도시재생활성화계획은 중앙도시재생위원회의 심의를 거쳐 결정·고시된 경우 계획이 포함하고 있는 사업들('도시경제기반 재생형'과 '근린재생형')에 대해 공공지원이나 특례를 적용받게 된다. 여기서 '도시경제기반 재생형'은 도시전체에 영향을 미칠 수 있는 경제적 측면의 핵심사업을 포함해야 하며, 이것이 지역 역량을 강화할 수 있는 각종 프로그램과 사업들을 연계하도록 한다. 그리고 '근린재생형'은 공동체의 활성화를 위한 프로그램 또는 물리적 사업을 연계하도록 한다.

넷째 도시재생사업은 사회문화적, 경제적, 물리적, 환경적 재생을 위해 도시재생과 관련한 각종 프로그램과 지역자산 등이 연계된 형태의 사업이다.

다섯째 도시재생방침 제시, 도시재생전략계획 및 사업관리계획의 심의·인정 등을 위하여 중앙과 시·도에 도시재생위원회를 설치한다.

여섯째 국토해양부(국토교통부)는 도시재생활성화 등에 필요한 비용을 충당하기

위하여 도시재생기금을 설치하는 한편, 기금운영 및 도시재생에 필요한 시스템 등의 기반구축, 지역의 도시재생 활동지원 및 촉진 등을 위한 지원업무를 도시재생지원기구에 위탁할 수 있다.

끝으로 지방자치단체는 도시재생전략계획 수립 등 도시재생 관련 업무의 총괄 추진을 위해 도시재생추진단과 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

(2) 제18대 국회에서의 입법 시도

가. 법안 발의를 위한 논의

한나라당은 도시재생특위를 별도로 구성하여 정부와 국회의 교량역할을 하였고, 특위가 주도한 법률안 작성과정에는 국회의원, 전문가, 공무원 등이 참여하였다. 특위에서의 논의과정에는 도시재생 활성화를 위한 제도개선 과제를 시급과제와 핵심과제로 나누어 논의하였다. 도시정비사업 및 뉴타운과 관련한 시급과제로 '도시재정비 및 주거환경정비법'을 제정하고, 도시의 경제, 사회, 문화적 재생을 위한 「도시재생법」을 별도로 제정하기로 하였다. 그러나 '도시재정비 및 주거환경정비법'은 통합 제정되지 못하였다. 결국 「도시정비법」과 「도시재정비법」을 각각 개정하고, 「도시정비법」과 「도시재정비법」에 영향을 미치지 않는 범위 내에서 「도시재생법」을 별도로 제정하는 방향으로 추진하였다.

도시재생특위는 해외사례를 중심으로 한 도시재생의 현황 및 시사점 도출, 도시재생사업단의 연구 성과, 지방 대도시 및 중소도시 재생방안 및 도시재생법안의 주요 내용을 논의하였다. 「도시재생법」에 대한 논의과정에서 쟁점이 되었던 사항은 다음과 같다.

첫째 특정 지구를 중심으로 운영되고 있는 「도시정비법」, 「도시재정비법」과 차별화하기 위해서는 지구지정보다 사업 중심으로 운영하는 방안을 강구할 필요가 있다는 논의가 있었다.

둘째, 지역의 자율성을 존중하면서 창의적인 도시재생사업을 발굴하기 위한 방안이 필요했다. 이를 위해 중앙정부는 대통령자문위원회를 두고, 지자체 차원에서는 민간 주도인 도시재생센터의 역할을 부각시키며, 전략계획 개념을 도입하여 장·단기 비전 설정 및 한정된 예산을 장소중심적으로 연계하는 방안이 필요하다는 논의가 있었다.

셋째, 지금까지의 민간주도의 도시재생이 한계를 드러냄에 따라 공공의 역할을

강화해야 하고, 이를 위해 재정지원방안이 모색되어야 하는데 재원마련 및 독립된 기금설치가 필요하다는데 대부분 공감하였다.

특위에서의 논의를 담은 법률안은 현기환 의원 대표발의 형식으로 국회에 제출되었다.

나. 국회에서의 논의 및 법률안의 폐기

18대 국회에서는 현기환 의원이 '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안(2011.11.10.)'을 발의하였다. 양승조 의원은 '원도심 활성화를 위한 법률안(2011.11.29.)', 그리고 조영택 의원은 '도시재생사업 지원 법안(2011.3.23.)'을 각각 발의하였다. 그러나 18대 국회에서 대부분의 국회의원은 새로운 형태의 도시재생에 관심을 보이지 않았다. 여야 할 것 없이 주된 논의는 「도시정비법」과 「도시재정비법」의 개정에 치중했던 것이다.

따라서 18대 국회 국토해양위원회에서는 「도시재생법」에 대해 국회의원의 열띤 토의는 없었다. 국토해양위원회에서 홍일표 의원이 「도시재생법」의 제정 필요성에 대한 의견을 묻자, 권도엽 국토해양부장관은 '도시재생 활성화가 굉장히 중요한 화두가 될 것'이라고 답했고, '지방 광역시나 지방 중소도시들은 현재 상태로는 활력을 되찾기가 쉽지 않은 상황이므로 주거 여건이나 도시환경이 점점 더 쇠락할 가능성도 있다'는 점을 지적하는데 그쳤다(국회사무처, 2011.12.21., 제304회 국회 제1차 국토해양위원회 회의록). 국토해양위원회 법안심사 소위원회에서는 현기환 의원을 제외하고는 「도시재생법」에 대한 관심이 낮았다.
조영택 의원이 대표발의한 '도시재생사업 지원 법안'에 대해서도 국토해양위원회 전문위원은 "기존의 도시정비사업들 간의 연계성을 강화하고 지역의 특수성을 살린 도시재생이 이루어지도록 하기 위한 것이나, 도시재생사업의 내용과 절차가 기존의 사업들과 상당 부분 유사하여 사업추진에 있어 혼란이 우려된다는 점을 고려할 때 법 제정의 실익에 대한 신중한 검토가 필요하다"는 의견을 제시했다(국회사무처, 2011.6.22., 제301회 국회 제2차 국토해양위원회 회의록).

도시재생법안은 입법절차상 보다 심도 있는 논의를 위해 법안 심사 소위원회에 회부되기는 하였으나 현기환 의원을 제외하고는 여타 의원들의 관심을 끌기에는 한계가 있었다. 법안심사 소위원회 위원장은 '야당에서 법안 자체에 특별한 이의가 있는 것이 아니라, 충분한 검토를 하지 못했다'는 이유를 들어 심의를 보류했다(국회사무처, 2011.12.29., 제304회 국회 국토해양위원회 제6차 법안심사소위

원회 회의록). 이후 세 법안은 별다른 논의 없이 회기가 만료됨에 따라 자동 폐기되었다.

(3) 제19대 국회에서의 법률 제정

가. 입법환경

새누리당(전 한나라당)은 당시 국회에 제출되어 있던 「도시재생법(현기환 의원 대표발의)」이 18대 국회에서 처리가 어려우므로 19대 국회에서 처리가 필요하다는 입장이었다. 정부도 도시재생기금 재원과 세제 등 실질적 특례뿐만 아니라 위원회 및 추진단의 역할 등에 대한 보다 실효성 있는 내용을 보완하여 19대 국회에서 처리하는 방안을 추진했다.

나. 주요 발의 법안

총선과 대선을 거치는 과정에서 도시재생에 대한 정치권의 관심은 높아졌고, 여야 모두 유사한 법률안을 제출하기에 이르렀다. 19대 국회에서는 여야가 제출한 4개의 법률안을 국토해양위원회에서 심의하기에 이르렀다. 특히 서병수 의원 발의안은 '도시재생선도지역(안 제6장)'을 제외하고 18대 국회에서의 현기환 의원 발의안과 큰 차이는 없었다.

다. 국회 상임위원회 및 소위원회 심의과정

국회 국토해양위원회 심의과정에서 양승조 의원안, 박주선 의원안, 서병수 의원안에 대한 전문위원의 검토 결과, 모두 현행 도시정비 관련 사업들의 문제점을 해소하고, 지역의 특수성을 살린 종합적인 도시재생을 위한 법적 근거를 마련하는 것이어서 취지는 바람직한 것으로 보았다. 다만, 박주선 의원안의 경우 주요 내용이 「도시개발법」 등 기존의 법률과 상당부분 유사하고, 양승조 의원안과 서병수 의원안은 도시재생을 위한 각종 조직의 신설, 기금 및 특별회계의 설치, 다른 법률의 특례 인정 등의 내용에 대해서 국가 재정부담이나 개별법의 입법취지, 관계부처의 이견 등을 고려할 필요가 있어 제정안에 대한 충분한 의견수렴과 보완이 필요하다는 점을 지적하였다(국회사무처, 2012.9.18., 제311회 국회 제2차 국토해양위원회 회의록). 한편 서병수 의원안의 내용에 대해 관련 위원회인 환경노동위원회에서는 법률안에 제시된 생태계보전협력금과 환경개선부담금을 감면하거나 부과하지 않을 경우 개발사업으로 인해 훼손되는 환경의 보전·개선에 어려움을 겪을 우려가 있다는 점을 지적하였다(국회사무처, 2012.9.26., 제311회

국회 제4차 환경노동위원회 회의록).

제정안에 대해 「국회법」에 의해 개최한 공청회에 참석한 전문가들이 제기한 의견을 보면, 도시재생과 관련된 기존법과의 충돌을 막고 시대적 명제인 도시재생을 원활히 추진하기 위해 도시재생을 위한 지원법 형태의 법안 마련이 필요하고, 지역중심의 도시재생사업, 도시재생기구의 설치 및 재정지원 필요성 등을 주로 지적하였다(국회사무처, 2013.4.12., 제315회 국회 국토교통위원회 제1차 국토법안심사소위원회 회의록). 공청회 과정에서 기획재정부는 별도의 기금을 설치하는 데 대해 명백한 반대 입장을 표명했다.

그리고 4개의 법률안은 국토교통위원회 법안심사 소위의 심사를 거쳐 서병수 의원안을 중심으로 위원회의 대안형태로 국토교통위원회에 상정하였고, 동 법안대로 입법되었다. 이전의 논의와 위원회 대안의 가장 큰 차이는 도시재생기금과 위원회의 위상이었다.

첫째 도시재생기금과 관련하여서는 「국가재정법」 등 관계 법률의 개정이 필요하므로, 이를 반영하지 않는 대신 국가로 하여금 도시재생 활성화를 위한 각종 보조·융자에 필요한 자금을 일반회계 또는 광역·지역발전특별회계에서 지원하도록 하였다(국회사무처, 2013.4.24., 제315회 국회 제4차 국토교통위원회 회의록).

둘째 정부 내에 설치하는 위원회의 경우 제18대 국회에서의 현기환 의원 발의안에서는 대통령자문위원회의 형태였으나, 통과된 「도시재생법」에서는 국무총리 소속 도시재생특별위원회로 바뀌었다.

그 밖에도 도시재생전략계획은 10년마다 수립하되 5년마다 정비하도록 하고, 지자체에 도시재생추진단 대신 전담조직 및 지원기구를 설치할 수 있도록 하였다.

2. 제정(2013.6.4. 법률 제11868호로 제정, 2013.12.5. 시행)

(1) 제정경위

제315회 국회(임시회) 제4차 국토교통위원회(2013.4.24)는 아래 4건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 국회법 제51조에 따라 위원회 대안인 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안(대안)(의안번호 : 4755)을 제안하였다.

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
원도심 활성화를 위한 법률안	1900042	양승조의원 등 11인	'12.7.9	상정	제311회 국회(정기회) 제2차 국토해양위원회('12.9.18)
				소위 심사	제311회 국회(정기회) 제1차 법안심사제1소위원회 ('12.9.20) 제315회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회 ('13.4.12) 제2차 국토법안심사소위원회 ('13.4.22)
구도심재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안	1900060	박주선의원 등 15인	'12.7.9	상정	제311회 국회(정기회) 제2차 국토해양위원회('12.9.18)
				소위 심사	제311회 국회(정기회) 제1차 법안심사제1소위원회 ('12.9.20) 제315회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회 ('13.4.12) 제2차 국토법안심사소위원회 ('13.4.22)
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안	1900066	서병수의원 등 34인	'12.7.9	상정	제311회 국회(정기회) 제2차 국토해양위원회('12.9.18)
				소위 심사	제311회 국회(정기회) 제1차 법안심사제1소위원회 ('12.9.20) 제315회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회 ('13.4.12) 제2차 국토법안심사소위원회 ('13.4.22)
도시재생에 관한 특별법안	1902967	안민석의원 등 10인	'12.12.7	상정	국토법안심사소위원회 직접 회부 ('13.4.9)
				소위 심사	제315회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회 ('13.4.12) 제2차 국토법안심사소위원회 ('13.4.22)

(2) 제정이유

세계화 및 지방화의 추세 속에서 인구와 정보, 산업, 일자리 등이 집중되어 있는 도시의 경쟁력은 국가의 경쟁력을 좌우한다. 전체 인구의 91%와 각종 산업기반이 도시에 집중되어 있는 우리나라의 경우 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고 재생하는 것은 국가경제 성장과 사회적 통합의 안정된 기반을 구축하는데 필수불가결 한 과제이다.

최근 인구성장의 정체와 급속한 고령화를 경험하고 있는 우리나라 대부분의 도시는 도시기반시설의 부족, 노후시설에 대한 정비의 지체, 지역산업의 쇠퇴와 역외이전, 지역공동체의 약화와 유무형 지역자산의 방치 등으로 자생적 재생역량 및 도시 성장동력이 쇠퇴하는 문제를 겪고 있다. 특히 이러한 문제들이 물적·인적 기반이 상대적으로 취약한 지방 중소도시에서 더욱 심각하여 전반적인 도시간·지역간 격차를 심화시키는 요인이 되고 있다.

현행 제도에 의거하여 시행되고 있는 재건축·재개발, 뉴타운사업(재정비촉진사업)은 사업성이 부족한 지방도시에서 추진하는데 한계가 있으며, 수도권과 대도시에서도 수익성에 따른 물리적 정비 위주로 추진되어 원주민의 재정착에 기여하지 못하고 공동체를 해체시키는 등 실질적인 재생으로 이어지지 못하고 있다. 도시재생과 관련한 정부의 정책과 지원사업도 상호 연계되어 집중적으로 추진되지 못하고 개별·분산적으로 추진되어 효과적이고 실질적인 도시재생을 도모하기에는 매우 미흡한 상태이다.

따라서 정부의 현행 제도로는 도시재생에 필요한 각종 물리적·비물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 체계적·효과적으로 추진하기 어려운 바, 현행 제도의 미비점을 보완하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 주민의 생활여건을 개선하고 구도심과 도시 내 쇠퇴지역 등의 기능을 증진시키고 지역공동체를 복원하여 자생적 도시재생을 위한 기반을 마련할 필요가 있다. 이를 위해 동법을 제정함으로써 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하는 한편, 궁극적으로는 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키는데 기여하고자 한다.

(3) 주요내용

① 국토교통부장관은 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 국가도시재생기본방침을 10년마다 수립하고, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비하도록 함(안 제4조)

② 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회를 두도록 하고, 도시재생계획과 도시재생정책 등의 심의를 위해 지방자치단체에 지방도시재생위원회를 두도록 함(안 제7조 및 제8조)

③ 도시재생계획의 수립 지원, 도시재생사업시행의 지원, 전문가 육성·파견 등을 위해 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방)를 설치하도록 함(안 제10조 및 제11조)

④ 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하도록 함(안 제12조)

⑤ 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대해 도시재생활성화계획을 수립할 수 있도록 하고, 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대해 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 함(안 제19조)

⑥ 국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하도록 함(안 제24조)

⑦ 국가 또는 지방자치단체는 도시재생활성화를 위해 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용 등에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 함(안 제27조)

⑧ 전략계획수립권자는 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있도록 함(안 제28조)

⑨ 국토교통부장관은 도시재생활성화를 위해 관련 정보 및 통계를 개발·검증·관리하는 도시재생종합정보체계를 구축하도록 함(안 제29조)

⑩ 도시재생사업의 촉진을 위해 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준 및 높이 제한 등의 건축규제에 대한 예외를 규정함(안 제32조)

⑪ 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있도록 함(안 제33조)

3. 1차 개정(2014.1.7. 법률 제12215호로 타법개정, 2015.1.1. 시행)

국가균형발전 특별법 일부개정법률(법률 제12215호, 2014.1.7.) 부칙 제6조 제7항에 따라 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제27조 제3항 중 "광역·지역발전특별회계"를 "지역발전특별회계"로 개정하였다.

4. 2차 개정(2015.1.6. 법률 제12989호로 타법개정, 2015.7.1. 시행)

제정 주택도시기금법(법률 제12989호, 2015.1.6.) 부칙 제5조 제12항에 따라 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제27조제3항 중 "일반회계 또는 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계"를 "일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금"으로 개정하였다.

5. 3차 개정(2016.1.19. 법률 제13793호로 일부개정, 2016.1.19. 시행)

(1) 개정경위

제337회 국회(정기회) 제8차 국토교통위원회(2015.12.4)는 아래 2건의 법률안을 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안인 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)(의안번호 : 18270)을 제안하였다.

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안	1910060	김태원의원 등 10인	'14.4.7.	상정	제326회 국회(임시회) 제4차 국토교통위원회('14.7.8)
				소위 심사	제337회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회 ('15.12.2)
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안	1910560	김태원의원 등 10인	'14.5.13.	상정	제329회 국회(정기회) 제5차 국토교통위원회('14.11.26) 제330회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('14.12.22)
				소위 심사	제337회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회 ('15.12.2)

(2) 주요내용

① 법률 용어 정비 차원에서 위원회 위원 정수 규정 중 '이내'를 '이하'로 수정함(안 제7조제3항)

② 재정통제 강화를 위하여 국가·지방자치단체의 비용 보조·융자 대상을 '해당 사업 또는 업무를 수행하는 자'로 명확히 규정함(안 제27조제1항)

Ⅱ. 도시재생법의 체계

총 6장 34개 조항

구 분		조 문	주요내용
총칙		제1조	목 적
		제2조	정 의
		제3조	국가와 지방자치단체의 책무
		제4조	국가도시재생기본방침의 수립
		제5조	국가도시재생기본방침의 효력
		제6조	다른 법률과의 관계
도시재생의 추진체계		제7조	도시재생특별위원회의 설치 등
		제8조	지방도시재생위원회
		제9조	전담조직의 설치
		제10조	도시재생지원기구의 설치
		제11조	도시재생지원센터의 설치
도시재생 전략계획 등	도시재생 전략계획	제12조	도시재생전략계획의 수립
		제13조	도시재생전략계획의 내용
		제14조	도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사
		제15조	주민 등의 의견청취
		제16조	특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도 도시재생전략계획의 확정
		제17조	시·군 도시재생전략계획의 승인
		제18조	주민제안

구 분		조 문	주요내용
도시재생 전략계획 등	도시재생 활성화계획	제19조	도시재생활성화계획의 수립
		제20조	도시재생활성화계획의 확정 및 승인
		제21조	도시재생활성화계획의 효력
		제22조	도시재생활성화계획의 효력 상실 등
		제23조	행위 등의 제한
		제24조	도시재생활성화계획의 평가
도시재생사업의 시행		제25조	도시재생사업의 시행
		제26조	도시재생사업의 시행자
도시재생 활성화를 위한 지원		제27조	보조 또는 융자
		제28조	도시재생특별회계의 설치 및 운용
		제29조	도시재생종합정보체계의 구축
		제30조	국유재산·공유재산 등의 처분 등
		제31조	조세 및 부담금의 감면 등
		제32조	건축규제의 완화 등에 관한 특례
도시재생선도지역		제33조	도시재생선도지역의 지정
		제34조	도시재생선도지역에 있어서의 특별조치
기타		부칙	시행일

CHAPTER

02

02 도시 재생법

제 2 편

제1장 총칙 025
제2장 도시재생의 추진체계 053
제3장 도시재생전략계획 103
제4장 도시재생활성화계획 164
제5장 도시재생사업의 시행 235
제6장 도시재생 활성화를 위한 지원 273
제7장 도시재생선도지역 302

01

총칙

제 1 장 총 칙

제1절 목적 026

제2절 정의 027

제3절 국가와 지방자치단체의 책무 043

제4절 국가도시재생기본방침 045

제5절 다른 법률과의 관계 052

제1절 목적

법 제1조(목적)
이 법은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

시행령 제1조(목적)
이 영은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

조례 제1조(목적)
이 조례는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령, 관계 법령 등에서 조례로 정하도록 한 사항의 원만한 추진 지원과 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

규칙 제1조(목적)
이 규칙은 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에서 정하도록 한 사항과 조례의 시행에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

도시재생 목표 : 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복

도시쇠퇴는 물리적 환경뿐 아니라 사회·경제·문화적 측면에서 복합적인 양상을 보이고 있기 때문에 도시재생법은 이러한 도시쇠퇴의 상황을 고려하여 물리적 측면 외에 사회·경제·문화적 활력 회복을 포함하여 도시재생의 목표를 설정하였음

이러한 도시재생법의 목표 설정은 기존에 도시재생을 목표로 하는 법령이 "정비기반시설 확보·건축물개량"(도시 및 주거환경정비법), "단지 또는 시가지 조성"(도시개발법)과 같이 물리적 환경 개선을 주된 목표로 삼고 있는 것과 차이를 보임

도시재생 수단

공공의 역할과 지원을 강화

도시재생 결과

도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지

서울특별시의 경우

「도시재생법」 및 같은 법 시행령, 관계 법령 등에서 조례로 정하도록 한 사항의 원만한 추진 지원과 시행에 필요한 사항을 규정

제2절 정의

Ⅰ. 도시재생

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "도시재생"이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.

쇠퇴하는 도시
인구의 감소
산업구조의 변화
도시의 무분별한 확장
주거환경의 노후화 등

▶

지역역량의 강화
새로운 기능의 도입·창출
지역자원의 활용

▶

도시 활성화
경제적
사회적
물리적
환경적

Ⅱ. 국가도시재생 기본방침

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "국가도시재생기본방침"이란 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가 도시재생전략을 말한다.

의의

도시재생법 제4조에 따라 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가 도시재생전략

현황

국토교통부장관은 향후 10년간(2014~2023) 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 국가도시재생기본방침(2013.12.31.)을 수립

Ⅲ. 도시재생전략계획

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "도시재생전략계획"이란 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다.

법적 성질

도시재생전략계획은 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 것에 불과하므로, 일반 국민의 권리·의무에 '직접 변동을 초래하는' 행정계획으로 보기는 어려움. 그러

나 도시정비법에서 정비기본계획 수립시 정비예정구역의 개략적 범위를 정한 후, 정비계획 수립시 정비구역을 정하는 것과 달리 도시재생법에서는 도시재생전략계획에서 활성화지역을 지정하도록 함. 따라서 도시재생전략계획은 활성화지역 지정을 그 내용으로 하는 바, 국민의 권리의무에 '영향을 미치는' 행위로 해석될 수 있어 비구속적 행정계획으로서의 법적 성질을 가진다고 단언하기 어려움. 다만 활성화지역 내 도시재생사업의 내용에 따라 국민의 기본권 제한 여부가 달라져 도시재생전략계획의 법적 성질 판단(처분성 여부)에 영향을 미칠 가능성은 있음

위와 같이 도시재생전략계획의 법적 성질에 대한 판단의 어려움은 도시재생법이 타법과 다른 구조를 가짐으로써 발생한 것인 바, 향후 도시재생전략계획에서 활성화지역 예정구역을 정하고 도시재생활성화계획에서 활성화지역을 확정하는 방향으로 개정하는 것도 고려해 볼 수 있음

수립주체

도시재생법 제2조제1항제4호의 전략계획수립권자

수립대상

도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시

내용

도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획

① 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴

② 도시재생활성화지역을 지정 등

※ 제2편 제3장 제3절 도시재생전략계획의 내용 참고

수립시 고려사항

국가도시재생기본방침을 고려

도시·군기본계획과의 관계

국토계획법상 도시·군기본계획은 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 것을 의미함(국토계획법 제2조제3호). 즉 도시·군기본계획은 토지이용측면 뿐만 아니라 사회·경제·문화적 측면까지 포함하는 종합계획으로서의 성격을 가짐

한편, 도시재생전략계획 역시 사회·경제·문화적 측면을 포함한 종합계획으로서의 성격을 가지고 있지만, '도시재생'이라는 특정한 행정목표를 달성하기 위한 계획이라는 점에서 도시·군기본계획보다는 규율범위가 좁다고 할 수 있음. 이러한 이유에서 도시재생법은 도시재생전략계획 수립시 국토계획법상의 도시·군기본계획의 내용에 부합하여야 한다고 규정하고 있음(도시재생법 제12조제3항)

Ⅳ. 전략계획수립권자

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
4. "전략계획수립권자"란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.

전략계획수립권자의 유형

① 특별시장
② 광역시장
③ 특별자치시장
④ 특별자치도지사
⑤ 시장
⑥ 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외)

전략계획수립권자의 역할

전략계획수립권자는 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획을 수립할 수 있고(도시재생법 제12조제1항, 제19조제1항), 도시재생 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치할 수 있음(도시재생법 제9조제1항)
한편 자치구의 구청장, 광역시 관할 구역에 있는 군수("구청장 등")는 전략계획수립권자에 포함되지 않지만, 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있음

Ⅴ. 도시재생 활성화지역

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
5. "도시재생활성화지역"이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.

의의 및 개념

도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역
도시재생활성화지역은 공간적 개념이지만, 토지이용만을 규율하기 위해서가 아

니라 사회·경제·문화적 역량을 집중시키기 위한 목적에서 지정되는 것이므로, 토지이용을 주로 규율할 목적에서 지정되는 다른 개발사업법상의 구역과는 차이가 있음. 즉, 도시재생활성화지역 중에는 토지이용을 규율하기 위하여 지정되는 지역과 그 밖에 사회·경제·문화적 역량을 집중하기 위해 지정되는 지역이 있음. 따라서 다른 개발사업법에서와 같이 구역지정 후 구역 전체에 대하여 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등의 행위를 제한할 경우 토지이용 규율과 상관없는 지역에 대하여는 규제과잉 측면이 존재하게 됨. 이러한 이유에서 도시재생법은 도시재생활성화계획 수립시 토지이용을 규율하기 위하여 행위제한 규정이 적용되는 지역을 별도로 지정하도록 규정하고 있음(도시재생법 제23조)

지정 및 해제

도시재생전략계획으로 결정

특성

국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중

Ⅵ. 도시재생 활성화계획

법 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "도시재생활성화계획"이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
   가. 도시경제기반형 활성화계획: 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
   나. 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

수립대상

도시재생활성화지역

수립주체

도시재생법 제2조제1항제4호의 전략계획수립권자가 수립하는 것이 원칙임. 다만, 자치구의 구청장, 광역시 관할 구역에 있는 군수("구청장 등")는 전략계획수립권자에 포함되지 않지만, 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있음

법적성격

도시재생활성화계획이 수립되어 고시되면 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정·변경 및 동법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정 등이 의제되고(도시재생법 제21조제3항), 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등의 행위가 제한되는 등(도시재생법 제23조) 국민의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치게 됨. 따라서 도시재생활성화계획은 법적 구속력 있는 행정계획으로서의 법적 성격을 가지고 있다고 보아야 할 것임

내용

국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획

※ 제2편 제4장 제1절 II. 도시재생활성화계획의 내용과 작성방법 참고

수립시 고려사항

도시재생전략계획에 부합

유형(주요 목적 및 성격에 따라 구분)

① 도시경제기반형 활성화계획

: 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획

② 근린재생형 활성화계획[1]

: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

가. 중심시가지형

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 시행

나. 일반형

근린 생활환경 개선 및 공동체 활성화 등을 통하여 지역 주민의 삶의 질을 향상시키기 위해 시행

1. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 1면

Ⅶ. 도시재생사업

법 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "도시재생사업"이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
   가. 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
   나. 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
   다. 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
   라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
   마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
   바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
   사. 「항만법」에 따른 항만재개발사업
   아. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
   자. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
   차. 「경관법」에 따른 경관사업
   카. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

시행령 제2조(도시재생사업)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제7호카목에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업
2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
3. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업

요건

① (장소적 범위) 도시재생활성화지역에서

② (내용적 범위) 도시재생활성화계획에 따라 시행하는

③ (세부 유형)

가. 아래 유형의 사업

나. 도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행 중이거나 그 시행이 확정된 아래 유형의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우는 해당 사업(도시재생법 제25조제2항)

유형

① 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업

② 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업

③ 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업

④ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

구 도시정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것)은 정비사업을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 구분하였음

그러나 도시정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 전부 개정된 것)에 따라 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 구분됨. 다만 도시정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 전부 개정된 것) 부칙 제27조에 따라 종전의 도시정비법에 따라 사업시행인가를 받아 시행 중인 주거환경관리사업, 주택재개발사업·도시환경정비사업 및 주택재건축사업은 각각 현행 도시정비법에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업으로 봄. 또한 빈집특례법(2017.2.8. 법률 제14569호로 제정된 것)의 부칙 제4조에 따라 종전 도시정비법에 따라 시행 중인 가로주택정비사업 및 주택재건축사업은 각각 현행 빈집특례법에 따른 가로주택정비사업과 소규모재건축사업으로 봄

도시 및 주거환경정비법 [법률 제14567호, 2017.2.8. 전부개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
   가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
   나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
   다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

부칙 제27조(주거환경관리사업 등에 관한 경과조치)

이 법 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행인가를 받아 시행 중인 주거환경관리사업, 주택재개발사업·도시환경정비사업 및 주택재건축사업은 각각 이 법에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업으로 본다.

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 [법률 제14569호, 2017.2.8. 제정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

부칙 제4조(가로주택정비사업 등에 관한 경과조치)
종전 법률에 따라 시행 중인 가로주택정비사업 및 주택재건축사업은 각각 이 법에 따른 가로주택정비사업과 소규모재건축사업으로 본다.

검토사항

Q. 도시정비법 전부개정(2017.2.8. 법률 제14567호)에 따른 도시재생사업의 유형

A. 구 도시정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법')은 정비사업을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 구분함. 그러나 도시정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 전부 개정된 것, 이하 '도시정비법')에 따라 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 구분됨. 한편 빈집특례법(2017.2.8. 법률 제14569호로 제정된 것)은 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업)을 규정하고 있음.
도시재생법 제2조제1항제7호라목과 같이 도시재생사업의 유형으로 도시정비법에 따른 정비사업을 규정하는 경우, 구 도시정비법에서 규정되었던 정비사업 중 일부(도시정비법 부칙 제27조, 빈집특례법 부칙 제4조에 따른 경과조치 적용사업 고려)는 더 이상 도시재생사업으로 볼 수 없게 될 수 있음. 또한 새롭게 제정된 빈집특례법은 빈집 정비를 위한 근거를 마련하고 구 도시정비법에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편 지원규정을 신설한 것임. 이러한 빈집특례법 제정취지에 비추어 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업을 도시재생사업에 포함시킬 것인지에 대한 판단이 필요할 것으로 보임.
따라서 도시재생법 제2조제1항제7호라목에서 도시정비법에 따른 정비사업 뿐만 아니라 빈집특례법상 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업을 규정할 것인지에 대한 고려가 필요함.

⑤ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업

도시재정비 촉진을 위한 특별법 [법률 제14569호, 2017.2.8. 타법개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)
2. "재정비촉진사업"이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

⑥ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

도시개발법 [법률 제14567호, 2017.2.8. 타법개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "도시개발사업"이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

⑦ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 [법률 제13797호, 2016.1.19. 타법개정, 2017.1.20. 시행]

제2조(정의)

2. "역세권개발사업"이란 역세권개발구역에서 철도역 및 주거·교육·보건·복지·관광·문화·상업·체육 등의 기능을 가지는 단지조성 및 시설설치를 위하여 시행하는 사업을 말한다.

⑧ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

산업입지 및 개발에 관한 법률 [법률 제14532호, 2017.1.17. 타법개정, 2018.1.18. 시행]

제2조(정의)

9. "산업단지개발사업"이란 산업단지를 조성하기 위하여 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
   가. 제7호의2에 따른 시설의 용지조성사업 및 건축사업
   나. 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성사업 및 건축사업
   다. 산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업
   라. 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업
   마. 공업용수와 생활용수의 공급시설사업
   바. 도로·철도·항만·궤도·운하·유수지(溜水池) 및 저수지 건설사업
   사. 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업
   아. 하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설 사업
   자. 그 밖에 가목부터 아목까지의 사업에 부대되는 사업

⑨ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 재생사업

산업입지 및 개발에 관한 법률 [법률 제14532호, 2017.1.17. 타법개정, 2018.1.18. 시행]

제2조(정의)

11. "산업단지 재생사업"이란 산업단지 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말한다.

⑩ 「항만법」에 따른 항만재개발사업

항만법 [법률 제14545호, 2017.1.17. 타법개정, 2018.1.18. 시행]

제2조(정의)

8. "항만재개발사업"이란 항만구역 및 주변지역에서 항만시설 및 주거·교육·휴양·관광·문화·상업·체육 등과 관련된 시설을 개선하거나 정비하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

⑪ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제1절의2(제19조의2 내지 제19조의9) 및 동법 시행령 제8조의2 제1항 참고

1. 공동시설·고객편의시설의 설치 및 개선, 교통체계 개선 등 고객 접근성 향상 및 환경개선 사업
2. 공동 마케팅, 공동 상품·디자인 개발 등 공동사업
3. 빈 점포 활용, 청소 및 노점 관리 등 상권관리사업
4. 고객 및 지역주민 대상 문화시설 설치 및 문화프로그램 운영 등 고객유치사업
5. 관광(테마)거리 조성, 축제·홍보행사 개최 등 상권홍보사업
6. 상권활성화구역 내 오래되고 낡거나 심하게 훼손된 상업기반시설의 정비에 관한 사업

⑫ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 [법률 제14567호, 2017.2.8. 타법개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

6. "시장정비사업"이란 제41조에 따른 시장정비사업시행자가 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호에 따른 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 이 법과 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 행위를 말한다.

⑬ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제14795호, 2017.4.18. 일부개정, 2018.4.19. 시행]

제2조(정의)

10. "도시·군계획시설사업"이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
7. "도시·군계획시설"이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
   가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
   나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
   다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
   라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
   마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
   바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설
   사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

⑭ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함) 지정에 따른 사업

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제14795호, 2017.4.18. 일부개정, 2018.4.19. 시행]

제127조(시범도시의 지정·지원)

① 국토교통부장관은 도시의 경제·사회·문화적인 특성을 살려 개성 있고 지속가능한 발전을 촉진하기 위하여 필요하면 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사의 요청에 의하여 경관, 생태, 정보통신, 과학, 문화, 관광, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야별로 시범도시(시범지구나 시범단지를 포함한다)를 지정할 수 있다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27972호, 2017.3.29. 타법개정, 2017.3.30. 시행]

제126조(시범도시의 지정)

① 법 제127조제1항에서 "대통령령으로 정하는 분야"란 교육·안전·교통·경제활력·도시재생 및 기후변화 분야를 말한다.

⑮ 「경관법」에 따른 경관사업

경관법 [법률 제14795호, 2017.4.18. 타법개정, 2018.4.19. 시행]

제16조(경관사업의 대상 등)

① 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사 등은 지역의 경관을 향상시키고 경관의식을 높이기 위하여 경관계획이 수립된 지역에서 다음 각 호의 사업(이하 "경관사업"이라 한다)을 시행할 수 있다.

1. 가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업
2. 지역의 녹화(綠化)와 관련된 사업
3. 야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업
4. 지역의 역사적·문화적 특성을 지닌 경관을 살리는 사업
5. 농산어촌의 자연경관 및 생활환경을 개선하는 사업
6. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 사업으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업

〈서울특별시 경관조례(서울특별시조례 제6410호) 제9조제1항〉

가. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업
나. 도시경관의 기록화 사업
다. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업
라. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

⑯ 도시재생에 필요한 사업으로서 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 [법률 제14567호, 2017.2.8. 타법개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

5. "상업기반시설"이란 시장·상점가 또는 상권활성화구역(이하 "시장 등"이라 한다)의 상인이 직접 사용하거나 고객이 이용하는 상업시설, 공동이용시설 및 편의시설 등을 말한다.

⑰ 도시재생에 필요한 사업으로서 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업

국가통합교통체계효율화법 [법률 제14532호, 2017.1.17. 타법개정, 2018.1.18. 시행]

제2조(정의)

15. "복합환승센터"란 열차·항공기·선박·지하철·버스·택시·승용차 등 교통수단 간의 원활한 연계교통 및 환승활동과 상업·업무 등 사회경제적 활동을 복합적으로 지원하기 위하여 환승시설 및 환승지원시설이 상호 연계성을 가지고 한 장소에 모여 있는 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
    가. 국가기간복합환승센터: 국가기간교통망 구축을 위한 권역 간 대용량 환승교통의 효율적인 처리와 상업·문화·주거·숙박 등 지원기능을 복합적으로 수행하기 위하여 제45조에 따라 지정된 복합환승센터

나. 광역복합환승센터: 주로 권역 내의 환승교통 처리와 상업·문화·주거·숙박 등 지원 기능을 복합적으로 수행하기 위하여 제45조에 따라 지정된 복합환승센터
다. 일반복합환승센터: 가목 및 나목을 제외한 것으로서 지역 내의 환승교통 처리를 주된 기능으로 수행하기 위하여 제45조에 따라 지정된 복합환승센터

⑱ 도시재생에 필요한 사업으로서 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업

관광진흥법 [법률 제14525호, 2017.1.17. 타법개정, 2017.7.18. 시행]

제2조(정의)

6. "관광지"란 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역으로서 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.
7. "관광단지"란 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광 거점 지역으로서 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.

제5장 제1절(제49조 내지 제69조) 참고

국토부 질의회신 – 도시재생사업 관련 (2014.10.31.)

Q. 가로주택정비사업, 마을만들기사업을 도시재생법에 의한 도시재생사업으로 사업을 할 수 있는지?

A. 도시재생법에 의한 도시재생사업을 시행하기 위해서는 전략계획수립권자가 도시재생활성화계획을 수립할 때 동 사업이 포함되어 있어야 하며, 도시재생법 제2조 제1항 제7호 각 호에 있는 사업만이 도시재생사업으로 가능합니다.
위 사업은 도시재생법 제2조제1항제7호에 해당되는 사업으로 판단되나, 도시재생사업으로 추진할 것인지에 대해서는 전략계획수립권자가 도시재생활성화계획 수립 시 최종적으로 판단하여 결정할 사항입니다.

Ⅷ. 도시재생선도지역

법 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "도시재생선도지역"이란 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 말한다.

의의

국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역

요건

① 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있음
② 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역

Ⅸ. 마을기업

법 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "마을기업"이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.

운영주체

지역주민 또는 단체

운영목적

① 생활환경을 개선

② 지역공동체를 활성화

③ 소득 및 일자리를 창출

운영자원

해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용

국토부 질의회신 – 마을기업 (2015.08.05.)

Q. 도시재생법상 마을기업은 허가나 확인 절차가 있는 것인지? 행정자치부가 지원하는 마을기업과 동일하게 보아도 되는지?

A. 도시재생법은 쇠퇴하는 도시를 주민 참여를 기반으로 지역 잠재력을 활용하여 경제·사회·물리적으로 재활성화하는 것을 지원하기 위하여 제정되었으며, 주민공동체가 도시재생사업을 기획하고 참여하기 위한 조직으로서 "마을기업"을 정의하고 있습니다.

도시재생법에서 "마을기업"은 주민이 지역자원을 활용하여 공동체를 활성화하고 소득·일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업으로서, 그 조직의 형태는 비영리법인, 상법상 회사, 협동조합 등 다양한 유형이 존재할 수 있으며, 주민의 참여에 기반하고 지역의 특색을 살린다는 차원에서 별도의 허가·등록 요건 등을 정하고 있지 않습니다.

행정자치부에서 지원하는 "마을기업" 사업은 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 마을기업을 선정하여 일정기간 동안 사업비, 운영비 등을 지원하는 것으로서, 도시재생법에 따른 "마을기업"은 행정자치부장관이 선정한 마을기업 보다 넓은 범위로 볼 수 있습니다.

Ⅹ. 도시재생기반시설

법 제2조(정의)

10. "도시재생기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말한다.
    가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
    나. 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설

시행령 제3조(공동이용시설의 종류)
법 제2조제1항제10호나목에서 "놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설"이란 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설
2. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도
3. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설
4. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설
5. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

조례 제4조(공동이용시설)
「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」(이하 "시행령"이라 한다) 제3조제5호에서 "조례로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 관리사무소, 공동 택배함, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 목욕탕, 독서실, 작은도서관, 문고, 자전거보관대 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설, 재활용품 수거시설, 파고라, 공동 텃밭 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 공동판매장, 공동회의실, 공동창고 등 지역 활성화를 위해 필요한 시설

의의

기반시설이라 함은 도시에 거주하는 사람들이 기본적 생활을 영위하기 위하여 필수적으로 요구되는 시설을 의미함. 도시재생법은 도시재생의 관점에서 「국토계획법」 제2조제6호가 정하고 있는 기반시설에 추가하여 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을도서관 등과 같은 공동이용시설을 도시재생기반시설의 범위에 포함시키고 있음

종류

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설

가. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원

나. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지

다. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비

라. 공공·문화체육시설 : 학교·운동장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설

마. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비

바. 보건위생시설 : 화장시설·공동묘지·봉안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설

사. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

② 주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설

가. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설

나. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도

다. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설

라. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설

마. 가.~라.의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

서울특별시 도시재생조례의 경우

i) 관리사무소, 공동 택배함, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설

ii) 주민운동시설, 목욕탕, 독서실, 작은도서관, 문고, 자전거보관대 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설

iii) 쓰레기수거 및 처리시설, 재활용품 수거시설, 파고라, 공동 텃밭 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설

iv) 공동판매장, 공동회의실, 공동창고 등 지역 활성화를 위해 필요한 시설

국토부 질의회신
- 도시재생사업 시행에 필요한 토지 등 취득시 관련 법규 (2016.12.08.)

Q. 도시재생으로 주민편의시설(주민커뮤니티시설)을 조성하고자 하는 경우 토지보상법 제4조제3호의 공익사업에 해당하는지?

A. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법")은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정하는 법률로서, 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지 등을 토지보상법령에서 정한 절차와 방법에 따라 취득하는 경우에는 토지보상법령에서 정한 바에 따라 그 손실을 보상하고 취득·사용하여야 할 것으로 보며, 개별법에 정하는 바에 따라 건축물 등을 취득하는 경우 개별법에 따라야 할 것으로 봅니다.

토지보상법 제4조제3호에서 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업은 이 법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업으로 하고 있습니다.

따라서 해당사업이 동 규정에 해당할 경우 토지보상법 적용이 가능할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업현황, 내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

XI. 기초생활인프라

법 제2조(정의)
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
11. "기초생활인프라"란 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설을 말한다.

의의

도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설

범위[2]

기초생활인프라의 범위는 주민 다수가 공동으로 이용하는 시설 여부, 공공 공급의 필요성, 생활밀착형 시설 여부 등을 감안하여 「국토계획법」에 따른 생활인프라와의 정합성을 기준으로 6개 부문 11개 시설로 정의.

① 교통시설 : 주차장
② 공간시설 : 생활권공원, 근린광장
③ 유통·공급시설 : 상수도
④ 공공·문화체육시설 : 어린이집·유치원, 초등학교, 공공체육시설, 도서관, 노인의료복지시설
⑤ 방재시설 : 저류시설
⑥ 환경기초시설 : 하수도

XII. 기타

법 제2조(정의)
② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

기타 용어의 정의

도시재생법에서 정의하지 아니한 용어는 「국토계획법」에서 정하는 바에 따름 (국토계획법 제2조 참고)

2. 국토교통부, 국가도시재생기본방침 (2013.12.31.), 38~39면

제3절 국가와 지방자치단체의 책무

법 제3조(국가와 지방자치단체의 책무)

① 국가와 지방자치단체는 도시재생사업을 추진하는 데에 필요한 예산을 확보하고 관련 시책을 수립·추진하여야 한다.

② 도시재생전략계획이 수립된 경우, 해당 지방자치단체의 장은 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성을 확보하기 위하여 「지방재정법」제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 한다.

조례 제5조(책무 등)

① 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 도시재생 활성화 정책을 지속적으로 추진하여야 한다.

Ⅰ. 국가의 책무

도시재생사업을 추진하는 데에 필요한 예산을 확보(국가지원예산[3])

국가는 재생지원사업(지방자치단체가 도시재생 활성화를 위해 직접 시행하는 사업)에 필요한 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련하여야 함. 이를 위해, 광역·지역발전특별회계로 지원하고 있는 도시활력증진지역개발사업(특별시·광역시·일반시·인구 50만 이상 도농통합시 지원)을 도시재생사업과 연계·활용하는 방안, 국민주택기금을 활용한 도시재생사업 융자 방안 등을 추진

도시재생 관련 시책을 수립·추진

도시재생 관련 시책의 구체적인 내용은 법령에 규정되어 있지 않고, 국가도시재생기본방침에 규정되어 있음. 즉, 국가도시재생기본방침은 '제3장 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책'에서 도시정책 패러다임의 전환, 도시재생사업 재정지원 확대, 민간활력 유입을 위한 금융지원 및 규제완화, 지역역량 강화 및 공동체 활성화인 4가지 시책의 수립·추진에 대하여 규정하고 있음

이러한 국가도시재생기본방침상의 도시재생 시책의 구체적인 내용은

※ 제2편 제1장 제4절 Ⅲ. 국가도시재생기본방침의 내용 중 국가가 중점적으로 시행하여야 할 도시재생 시책(별첨1)을 참고

3. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 16면

Ⅱ. 지방자치단체의 책무

도시재생사업을 추진하는 데에 필요한 예산을 확보[4]

① 지방자치단체 소요재원

현재 도시재생특별회계의 재원으로 재산세·개발부담금·수도권 과밀부담금 일부 등을 활용할 수 있도록 되어 있으나, 도시재생특별회계에 활용할 수 있는 추가재원을 발굴하도록 노력

도시개발특별회계, 재정비촉진특별회계, 도시·주거환경정비기금 등 지방자치단체에 설치된 개발·정비 관련 특별회계를 도시재생의 활성화를 위하여 통합적으로 운영하는 방안을 추진

기반시설 설치비용을 현금으로 대납하고, 그 금액을 도시재생특별회계에 적립하여 재생을 지원하는 방안 등도 추진

② 지방재정계획 반영

도시재생전략계획이 수립된 경우, 해당 지방자치단체의 장은 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성을 확보하기 위하여 지방재정법 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영

③ 민간기부 등

공유지, 기부채납 받은 부지 등에 도서관·복지센터 등의 시설을 건설하고, 그 건설비용은 시민·기업 등으로부터 모금을 받는 국민신탁 제도를 활용하는 방안을 활성화

또한, 지역에 필요한 시설 등을 건설·기부한 기업 등에 대해 향후 도시재생사업 참여시 가점을 부여하는 등의 우대방안을 추진

도시재생 관련 시책을 수립·추진

서울특별시장은 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 도시재생 활성화 정책을 지속적으로 추진

4. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 16~17면

제4절 국가도시재생기본방침

Ⅰ. 국가도시재생 기본방침의 수립

법 제3조(국가와 지방자치단체의 책무)

① 국가와 지방자치단체는 도시재생사업을 추진하는 데에 필요한 예산을 확보하고 관련 시책을 수립·추진하여야 한다.

② 도시재생전략계획이 수립된 경우, 해당 지방자치단체의 장은 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성을 확보하기 위하여「지방재정법」제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 한다.

수립주체

국토교통부장관

수립내용

도시재생 활성화를 위한 국가도시재생기본방침

수립시점

(원칙) 10년마다 수립하여야 함

(예외) 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있음

수립시 고려사항

「국토기본법」 제6조제2항제1호에 따른 국토종합계획의 내용에 부합하여야 함

국토기본법 [법률 제14804호, 2017.4.18. 타법개정, 2017.10.19. 시행]

제6조(국토계획의 정의 및 구분)

② 국토계획은 다음 각 호의 구분에 따라 국토종합계획, 도종합계획, 시·군 종합계획, 지역계획 및 부문별계획으로 구분한다.

1. 국토종합계획: 국토 전역을 대상으로 하여 국토의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획

국토종합계획과의 관계

국가도시재생기본방침은 국가를 대상으로 하여 수립되는 도시재생전략으로서 국토라는 공간을 대상으로 수립되므로, 국토에 관한 모든 계획의 최상위에 위치하고 있는 국토종합계획에 부합하여야 함(국토기본법 제8조 제1항[5]). 따라서 국가도시재생기본방침 수립 시 국토종합계획의 내용에 부합하여야 한다고 규정하고 있는 도시재생법 제4조제2항은 이러한 국토기본법의 규정을 반영한 것이라고 할 수 있음 다만, 국토종합계획은 국토의 이용·개발·보전에 관한 장기구상일 뿐 법적 구속력을 가지지 않으므로[6], 국가도시재생기본방침이 국토종합계획에 부합하지 않더라도 그 법적 효력에는 영향을 미치지 않는다고 보아야 할 것임

5. 국토기본법 [법률 제14804호, 2017.4.18. 타법개정, 2017.10.19. 시행] 제8조(다른 법령에 따른 계획과의 관계) 이 법에 따른 국토종합계획은 다른 법령에 따라 수립되는 국토에 관한 계획에 우선하여 그 기본이 된다. 다만, 군사에 관한 계획에 대하여는 그러하지 아니하다.

6. 정태용, 국토계획법, 한국법제연구원(2009), 45면 참조

Ⅱ. 국가도시재생 기본방침 수립을 위한 진단·조사

법 제4조(국가도시재생기본방침의 수립)

④ 국토교통부장관은 국가도시재생기본방침의 수립을 위하여 제29조에 따른 도시재생종합정보체계를 활용하여 도시쇠퇴를 진단할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 지방자치단체에 자료를 요청할 수 있으며, 지방자치단체는 이에 우선적으로 협조하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 국가도시재생기본방침을 체계적으로 수립하기 위하여 국가적인 도시쇠퇴 현황 및 기초생활인프라 현황에 대하여 정기적으로 실태조사를 할 수 있다. 이 경우 실태조사의 조사항목·주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.

시행령 제4조(국가도시재생기본방침 수립을 위한 실태조사)

① 법 제4조제5항에 따른 실태조사(이하 "실태조사"라 한다)의 조사 항목은 다음 각 호와 같다.

1. 인구 및 가구 구성의 현황
2. 산업구조 및 기능의 변화
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물 현황
4. 지방자치단체의 세입·세출의 변화 등 재정 여건 현황
5. 주차장, 공원 등 기초생활인프라의 현황

② 실태조사는 매년 국토교통부장관이 현지조사의 방법으로 실시하되, 통계자료·문헌 등을 통한 간접조사의 방법을 활용할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 실태조사에 필요한 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 해당 지방자치단체의 관할 구역에 대한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관의 요청을 받은 시·도지사는 요청에 따라 자료를 제출하되, 필요한 경우 관할 구역에 있는 시장·군수 또는 자치구의 구청장을 통하여 제출받은 자료를 종합하여 국토교통부장관에게 제출할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 실태조사 실시에 앞서 조사목적 및 내용, 조사방법 등을 포함한 조사계획을 수립하여야 한다.

도시쇠퇴 진단 및 실태조사의 의미

도시쇠퇴 진단 및 실태조사는 국가도시재생기본방침 수립을 위한 사전절차로서의 의미를 가지고 있음. 「국토계획법」상 도시·군관리계획의 입안을 위하여 실시하는 기초조사 역시 이러한 사전절차로서의 의미를 가지고 있는데, 「국토계획법」은 이를 행정청의 의무로 규정하고 있는 반면, 도시재생법은 도시쇠퇴 진단 및 실태조사를 임의적 절차로 규정하고 있다는 점에서 차이가 있음

도시쇠퇴 진단

① 진단주체 : 국토교통부장관

② 진단목적 : 국가도시재생기본방침의 수립을 위하여

③ 진단방법

가. 도시재생법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계를 활용

나. 국토교통부장관은 관계 지방자치단체에 자료를 요청할 수 있고, 지방자치단체는 이에 우선적으로 협조하여야 함

실태조사

① 조사주체 : 국토교통부장관

② 조사목적 : 국가도시재생기본방침을 체계적으로 수립하기 위하여

③ 조사주기 : 매년

④ 조사방법 : 현지조사의 방법으로 실시하되, 통계자료·문헌 등을 통한 간접조사의 방법을 활용할 수 있음

⑤ 조사내용 : 국가적인 도시쇠퇴 현황 및 기초생활인프라 현황

⑥ 조사항목

가. 인구 및 가구 구성의 현황

나. 산업구조 및 기능의 변화

다. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물 현황

도시 및 주거환경정비법 [법률 제14567호, 2017.2.8. 전부개정, 2018.2.9. 시행]

제2조(정의)

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
   가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
   나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
   다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물
      1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
      2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
   라. 도시미관을 저해하거나 노후화로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

라. 지방자치단체의 세입·세출의 변화 등 재정 여건 현황

마. 주차장, 공원 등 기초생활인프라의 현황

⑦ 조사절차

가. 조사목적 및 내용, 조사방법 등을 포함한 조사계획을 수립

나. 실태조사 실시

다. 국토교통부장관은 필요한 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사("시·도지사")에게 해당 지방자치단체의 관할구역에 대한 자료를 제출하도록 요청

라. 시·도지사는 요청에 따라 자료를 제출하되, 필요한 경우 관할 구역에 있는 시장·군수 또는 자치구의 구청장을 통하여 제출받은 자료를 종합하여 국토교통부장관에게 제출

Ⅲ. 국가도시재생 기본방침의 내용

법 제4조(국가도시재생기본방침의 수립)

③ 국가도시재생기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 도시재생의 의의 및 목표
2. 국가가 중점적으로 시행하여야 할 도시재생 시책
3. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 작성에 관한 기본적인 방향 및 원칙
4. 도시재생선도지역의 지정기준
5. 도시 쇠퇴기준 및 진단기준
6. 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준
7. 그 밖에 도시재생 활성화를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

포함사항

① 도시재생의 의의 및 목표

② 국가가 중점적으로 시행하여야 할 도시재생 시책

③ 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 작성에 관한 기본적인 방향 및 원칙

④ 도시재생선도지역의 지정기준

⑤ 도시 쇠퇴기준 및 진단기준

⑥ 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준

⑦ 그 밖에 도시재생 활성화를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

※ 국가도시재생기본방침(2013. 12. 31.)에 규정된 각 항목에 대한 구체적인 내용은 별첨1 참고

Ⅳ. 국가도시재생 기본방침의 수립 절차

법 제4조(국가도시재생기본방침의 수립)

⑥ 국토교통부장관은 국가도시재생기본방침을 수립하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 해당 지방자치단체의 장의 의견을 수렴한 후 제7조에 따른 도시재생특별위원회와 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제5조(국가도시재생기본방침의 경미한 변경)

법 제4조제6항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 법 제4조제3항제6호의 사항을 말한다.

⑦ 국가도시재생기본방침의 수립 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제6조(국가도시재생기본방침의 공고 등)

국토교통부장관은 법 제4조제6항 본문에 따라 국가도시재생기본방침을 승인받았을 때에는 지체 없이 그 주요 내용을 관보에 공고하고, 관계 중앙행정기관의 장 및 해당 지방자치단체의 장에게 국가도시재생기본방침을 보내야 한다.

수립 및 변경절차

① 원칙

가. 국토교통부장관은 국가도시재생기본방침을 수립

나. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의

다. 국토교통부장관은 해당 지방자치단체의 장의 의견을 수렴

라. 도시재생법 제7조에 따른 도시재생특별위원회와 국무회의의 심의

마. 대통령의 승인

바. 국토교통부장관은 지체 없이 주요 내용을 관보에 공고

사. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장 및 해당 지방자치단체의 장에게 국가도시재생기본방침을 송부

② 예외

가. 대상 : 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준을 변경하는 경우

나. 효과 : 원칙에 따른 절차를 생략

Ⅴ. 국가도시재생 기본방침의 효력

법 제5조(국가도시재생기본방침의 효력)
중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 국가도시재생기본방침을 고려하여 다음 각 호의 계획을 수립하여야 한다.
1. 「국토기본법」 제6조제2항제2호부터 제5호까지의 계획
2. 「국가재정법」 제7조에 따른 국가재정운용계획
3. 그 밖의 중장기 정책계획으로서 대통령령으로 정하는 계획

효력

중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 국가도시재생기본방침을 고려하여 아래 계획을 수립하여야 함

국가도시재생기본방침을 고려하여 수립해야 할 계획의 종류

① 「국토기본법」 제6조제2항제2호부터 제5호까지의 계획
: 도종합계획, 시·군 종합계획, 지역계획, 부문별계획

국토기본법 [법률 제14804호, 2017.4.18. 타법개정, 2017.10.19. 시행]

제6조(국토계획의 정의 및 구분)
② 국토계획은 다음 각 호의 구분에 따라 국토종합계획, 도종합계획, 시·군 종합계획, 지역계획 및 부문별계획으로 구분한다.
2. 도종합계획: 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획
3. 시·군종합계획: 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 군은 제외한다)의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 기본적인 공간구조와 장기 발전 방향을 제시하고, 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 문화 등에 관하여 수립하는 계획으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군계획
4. 지역계획: 특정 지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획
5. 부문별계획: 국토 전역을 대상으로 하여 특정 부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획

「국토기본법」상의 국토계획은 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획으로 구분됨. 국토종합계획은 도종합계획과 시·군종합계획의 기본이 되며, 지역계획과 부분별계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 함(국토기본법 제7조제1항)

국가도시재생기본방침은 국토종합계획에 부합하여야 하는데(도시재생법 제4조제2항), 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획 역시 국토종합계획에 부합되어야 하므로, 본조는 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획 수립시 국토종합계획 외에 국가도시재생기본방침을 고려하도록 규정함으로써 각 계획간 조화를 도모하고 있음

② 「국가재정법」 제7조에 따른 국가재정운용계획

국가재정법 [법률 제14381호, 2016.12.20. 일부개정, 2017.3.21. 시행]

제7조(국가재정운용계획의 수립 등)

① 정부는 재정운용의 효율화와 건전화를 위하여 매년 당해 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 재정운용계획(이하 "국가재정운용계획"이라 한다)을 수립하여 회계연도 개시 120일 전까지 국회에 제출하여야 한다.

② 국가재정운용계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재정운용의 기본방향과 목표
2. 중·장기 재정전망 및 그 근거
3. 분야별 재원배분계획 및 투자방향
4. 재정규모증가율 및 그 근거

   4의2. 의무지출(재정지출 중 법률에 따라 지출의무가 발생하고 법령에 따라 지출규모가 결정되는 법정지출 및 이자지출을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다)의 증가율 및 산출내역

   4의3. 재량지출(재정지출에서 의무지출을 제외한 지출을 말한다)의 증가율에 대한 분야별 전망과 근거 및 관리계획

   4의4. 세입·세외수입·기금수입 등 재정수입의 증가율 및 그 근거
5. 조세부담률 및 국민부담률 전망
6. 통합재정수지에 대한 전망과 근거 및 관리계획
7. 삭제
8. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

③ 그 밖의 중장기 정책계획으로서 대통령령으로 정하는 계획

제5절
다른 법률과의 관계

법 제6조(다른 법률과의 관계)
① 이 법은 도시재생활성화지역에 관하여 다른 법률보다 우선하여 적용한다.
② 제20조에 따라 고시된 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업의 시행에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다.
③ 국가는 도시재생과 관련이 있는 다른 법률을 제정 또는 개정하는 경우에는 이 법의 목적에 맞도록 하여야 한다.

본조의 의미

본조는 도시재생활성화지역에서는 다른 법률보다 도시재생법이 우선하여 적용된다는 점과 함께 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업의 구체적인 시행은 해당 사업에 관하여 정하고 있는 법령에 따르도록 규정하고 있음. 이는 도시재생법이 도시재생에 있어서는 관계 법률에 우선하는 기본법으로서의 성격을 가지고 있다는 점과 함께 구체적인 집행수단을 가지지 못해 사업을 실현하기 위해서는 별개의 사업수단을 활용하여야 하는 계획법으로서의 성격을 가지고 있다는 것을 명시하고 있는 것이라고 할 수 있음

원칙

도시재생활성화지역에 관하여 다른 법률보다 우선하여 도시재생법을 적용

예외

① 대상
도시재생법 제20조에 따라 고시된 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업의 시행에 관하여 도시재생법에서 규정하지 아니한 사항
② 효과
해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률 적용

도시재생과 관련 있는 타법 제·개정의 경우

도시재생법의 목적에 맞도록 도시재생 관련 타법을 제·개정하여야 함

02

도시재생의 추진체계

제 2 장 도 시 재 생 의 추 진 체 계

제1절 도시재생특별위원회 055

제2절 지방도시재생위원회 061

제3절 전담조직 067

제4절 행정협의회 072

제5절 도시재생지원기구 075

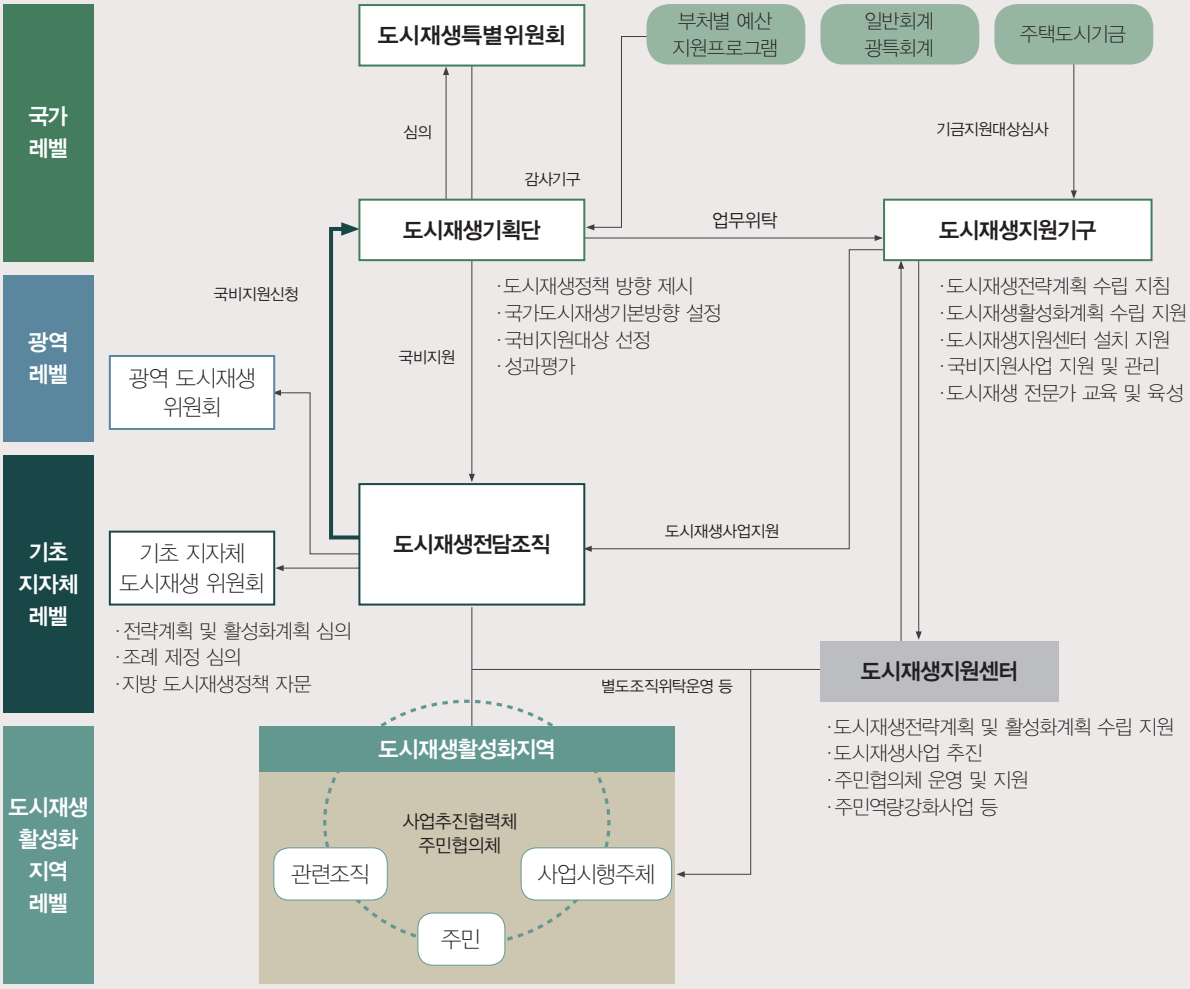
제6절 도시재생지원센터 079

제7절 현장지원센터 091

제8절 사업총괄코디네이터 등 전문가 096

02 도시재생의 추진체계

도시재생법은 도시재생사업의 추진을 위하여 관련조직과 주체별 역할에 관하여 상세히 규정하고 있는데, 다양한 전문조직과 운영주체의 역할분담의 개요는 아래와 같음[1]



1. 서수정, 윤주선, 도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선 연구, 건축도시공간연구소(2015), 27면

제1절 도시재생특별위원회

Ⅰ. 도시재생 특별위원회의 설치

법 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등)
① 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회(이하 "특별위원회"라 한다)를 둔다.

도시재생특별위원회의 의의

중앙정부차원에서 장소단위의 통합된 도시재생전략을 실현하기 위하여 국무총리를 위원장으로 하고, 각 부처 장관(당연직) 및 민간위원으로 구성되는 심의기구

설치내용

국무총리 소속으로 도시재생특별위원회를 둠

설치목적

도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여

Ⅱ. 도시재생 특별위원회의 역할

법 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등)
② 특별위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.
1. 국가도시재생기본방침 등 국가 주요 시책
2. 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 도의 관할구역에 속한 전략계획수립권자가 공동으로 수립하는 도시재생전략계획
3. 국가지원 사항이 포함된 도시재생활성화계획
4. 도시재생선도지역 지정 및 도시재생선도지역에 대한 도시재생활성화계획
5. 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항

도시재생특별위원회의 역할

도시재생법 제7조제2항에 규정된 사항을 심의

도시재생특별위원회의 심의사항

① 국가도시재생기본방침 등 국가 주요 시책
② 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 도의 관할구역에 속한 전략계획수립권자가 공동으로 수립하는 도시재생전략계획
③ 국가지원 사항이 포함된 도시재생활성화계획
④ 도시재생선도지역 지정
⑤ 도시재생선도지역에 대한 도시재생활성화계획
⑥ 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항

Ⅲ. 도시재생 특별위원회의 구성·운영

법 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등)

③ 위원장은 국무총리가 되고, 위원은 다음 각 호의 자로 하되, 10명 이상 30명 이하로 구성한다.

1. 정부위원: 대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 장
2. 민간위원: 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 위원장이 위촉하는 자

⑤ 그 밖에 특별위원회와 도시재생기획단의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제7조(도시재생특별위원회의 구성·운영)

① 법 제7조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 장"이란 다음 각 호의 중앙행정기관의 장을 말한다.

1. 기획재정부장관, 교육부장관, 미래창조과학부장관, 행정자치부장관, 문화체육관광부장관, 농림축산식품부장관, 산업통상자원부장관, 보건복지부장관, 환경부장관, 고용노동부장관, 여성가족부장관, 국토교통부장관, 해양수산부장관
2. 문화재청장, 산림청장, 중소기업청장
3. 법 제7조제1항에 따른 도시재생특별위원회(이하 "특별위원회"라 한다)에 상정된 안건과 관련되어 위원장이 지정하는 중앙행정기관의 장

② 특별위원회의 민간위원은 성별을 고려하여 구성하되, 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야의 전문가가 고루 포함되도록 하여야 한다.

③ 특별위원회의 위원장은 특별위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

④ 특별위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑤ 민간위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 민간위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다.

⑥ 특별위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑦ 특별위원회에 특별위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 두며, 간사는 제8조제1항에 따른 도시재생기획단의 단장이 된다.

⑧ 특별위원회의 위원장은 소관 사무에 관하여 필요한 경우 관계 행정기관의 소속 공무원이나 관계 전문가를 특별위원회에 참석하게 하여 의견을 듣거나, 관계 기관·법인·단체 등에 대하여 자료 제출 및 의견 진술 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 특별위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 특별위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

시행령 제7조의2(위원의 해촉)

특별위원회의 위원장은 법 제7조제3항제2호에 따른 민간위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

도시재생특별위원회 구성

① 위원장 : 국무총리

② 위원 : 정부위원과 민간위원 총 10명 이상 30명 이하

위원장

① 역할

가. 도시재생특별위원회의 업무 총괄

나. 도시재생특별위원회 소집

다. 도시재생특별위원회의 의장

② 권한

가. 소관 사무에 관하여 필요한 경우, 관계 행정기관의 소속 공무원이나 관계 전문가를 도시재생특별위원회에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있음

나. 소관 사무에 관하여 필요한 경우, 관계 기관·법인·단체 등에 대하여 자료 제출 및 의견 진술 등 필요한 협조를 요청할 수 있음

③ 직무대행

가. 직무대행 사유

: 도시재생특별위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때

나. 직무대행자 : 위원장이 미리 지명한 위원

위원

① 정부위원

가. 기획재정부장관, 교육부장관, 미래창조과학부장관, 행정자치부장관, 문화체육관광부장관, 농림축산식품부장관, 산업통상자원부장관, 보건복지부장관, 환경부장관, 고용노동부장관, 여성가족부장관, 국토교통부장관, 해양수산부장관

나. 문화재청장, 산림청장, 중소기업청장

다. 도시재생법 제7조제1항에 따른 도시재생특별위원회에 상정된 안건과 관련되어 위원장이 지정하는 중앙행정기관의 장

② 민간위원

가. 선정요건

i) 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 위원장이 위촉

ii) 성별을 고려하여 구성

iii) 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야의 전문가가 고루 포함되도록 해야 함

나. 임기

i) 원칙 : 2년

ii) 예외 : 민간위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간

다. 해촉(解囑)

i) 의의

도시재생특별위원회의 위원장은 민간위원이 해촉사유 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있음

ii) 해촉사유

– 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우

– 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우

– 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

– 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

도시재생특별위원회 운영

① 도시재생특별위원회의 회의

가. 개의 : 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)

나. 의결 : 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

② 간사

가. 구성 : 간사 1명을 둠

나. 대상 : 간사는 도시재생법 시행령 제8조제1항에 따른 도시재생기획단의 단장이 됨

다. 역할 : 도시재생특별위원회의 사무를 처리

도시재생특별위원회의 기타 필요사항

위 규정사항 외에 도시재생특별위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 도시재생특별위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정함

Ⅳ. 도시재생기획단

1. 도시재생기획단의 구성·운영

법 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등)

④ 특별위원회의 업무를 지원하고 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 도시재생기획단을 둔다.

⑤ 그 밖에 특별위원회와 도시재생기획단의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제8조(도시재생기획단의 구성·운영)

① 법 제7조제4항에 따른 도시재생기획단에는 단장 1명을 둔다.

② 도시재생기획단의 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

③ 도시재생기획단의 단장은 국토교통부장관의 명을 받아 도시재생기획단의 업무를 총괄한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생기획단의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

도시재생기획단의 의의

도시재생특별위원회가 심의기구인 반면, 도시재생기획단은 도시재생특별위원회의 업무를 지원하고 국가도시재생 정책 관련 업무를 전담하기 위하여 설치되는 집행기구에 해당

도시재생기획단의 설치

국토교통부장관 소속으로 도시재생기획단을 둠

도시재생기획단의 목적

도시재생특별위원회의 업무를 지원하고 도시재생법 제7조제4항 각 호의 업무를 수행하기 위하여

도시재생기획단의 구성·운영

① 도시재생기획단의 단장

가. 구성 : 단장 1명을 둠

나. 대상 : 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원 중에서 국토교통부장관이 임명

다. 역할 : 국토교통부장관의 명을 받아 도시재생기획단의 업무를 총괄

② 도시재생기획단의 기타 필요사항
위 규정사항 외에 도시재생기획단의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정함

2. 도시재생기획단의 업무

법 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등)
④ 특별위원회의 업무를 지원하고 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 도시재생기획단을 둔다.
1. 국가도시재생기본방침의 작성
2. 도시재생활성화계획, 도시재생사업 등의 평가 및 지원에 관한 사항
3. 제8조제1항에 따른 지방도시재생위원회, 관계 행정기관 및 관계 기관과의 협의
4. 도시재생사업 관련 예산 협의
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

시행령 제9조(도시재생기획단의 업무)
법 제7조제4항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시재생지원기구의 관리 및 지원에 관한 업무를 말한다.

업무 유형

① 도시재생특별위원회의 업무 지원
② 국가도시재생기본방침의 작성
③ 도시재생활성화계획, 도시재생사업 등의 평가 및 지원에 관한 사항
④ 도시재생법 제8조제1항에 따른 지방도시재생위원회, 관계 행정기관 및 관계 기관과의 협의
⑤ 도시재생사업 관련 예산 협의
⑥ 도시재생지원기구의 관리 및 지원에 관한 업무

제2절 지방도시재생위원회

Ⅰ. 지방도시재생 위원회의 설치

법 제8조(지방도시재생위원회)

① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문에 응하게 하기 위하여 지방자치단체에 지방도시재생위원회(이하 "지방위원회"라 한다)를 둘 수 있다.

1. 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책
2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획
3. 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항

조례 제6조(도시재생위원회 구성·운영)

① 시장은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제1항 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 도시재생위원회를 둘 수 있다.

② 도시재생위원회에서 위임하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우에는 지방도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

시행령 제10조(지방도시재생위원회의 구성·운영)

④ 법 제8조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행할 수 있는 경우는 해당 지방도시계획위원회의 위원 구성이 제3항에 따른 요건을 충족하는 경우로 한다.

지방도시재생위원회의 의의

지방자치단체 차원에서 도시재생전략의 추진을 위하여 설치되는 심의, 자문기구임. 도시재생법은 각 지방자치단체의 여건에 따라 일정한 요건을 충족하는 경우에는 지방도시계획위원회가 지방도시재생위원회의 기능을 수행하도록 규정하고 있는데, 이는 도시재생법이 규정하고 있는 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 등이 기본적으로 도시계획으로서의 법적 성질을 가지고 있다는 것을 간접적으로 보여주는 것이라 할 수 있음

설치내용

지방자치단체에 지방도시재생위원회를 둘 수 있음

설치목적

도시재생법 제8조제1항에 규정된 사항을 심의하거나 자문

지방도시재생위원회의 심의·자문사항

① 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책

② 도시재생전략계획
③ 도시재생활성화계획
④ 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항

지방도시계획위원회로의 대체

① 요건
가. 「국토계획법」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우
나. 해당 지방도시계획위원회의 위원 구성이 도시재생법 시행령 제10조제3항에 따른 요건을 충족하는 경우

시행령 제10조(지방도시재생위원회의 구성·운영)
③ 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.
1. 해당 지방자치단체 지방의회의 의원
2. 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원
3. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

② 효과
지방도시계획위원회가 지방도시재생위원회의 기능을 수행하게 할 수 있음

서울특별시의 경우

① 시장은 도시재생법 제8조제1항 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 도시재생위원회를 둘 수 있음
② 도시재생위원회에서 위임하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있음

Ⅱ. 지방도시재생 위원회의 구성·운영

법 제8조(지방도시재생위원회)
③ 지방위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제10조(지방도시재생위원회의 구성·운영)
① 법 제8조제1항에 따른 지방도시재생위원회(이하 "지방위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 수의 위원으로 구성한다.
1. 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도: 25명 이상 30명 이내

2. 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시: 20명 이상 25명 이내
3. 제2호에 따른 대도시를 제외한 시·군 또는 구: 15명 이상 25명 이내

② 지방위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.

1. 해당 지방자치단체 지방의회의 의원
2. 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원
3. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

⑤ 제3항제3호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다.

⑥ 지방위원회의 위원장은 지방위원회의 업무를 총괄하며, 지방위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

⑦ 지방위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하고, 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑧ 지방위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 지방위원회에 간사 1명과 서기 몇 명을 둘 수 있으며, 간사와 서기는 위원장이 임명한다.

⑩ 지방위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

조례 제6조(도시재생위원회 구성·운영)

③ 도시재생위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 시행령 제10조에 따른다.

조례 제6조의2(위원의 임기)

시행령 제10조제3항제3호에 따라 위촉된 위원의 임기는 위촉된 날로부터 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.

조례 제6조의3(위원의 제척·기피·회피)

① 위원회의 위원은 심의 안건과 직접적인 이해관계가 있는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척된다.

② 해당 안건의 당사자는 위원회의 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있다. 이 경우 위원회는 해당 위원의 기피 여부를 결정하여야 한다.

③ 위원회의 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하면 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

조례 제6조의4(위원의 해촉)

① 시장은 다음 각 호의 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로 해촉을 원할 때
2. 질병 또는 기타의 사유로 3개월 이상 도시재생위원회 회의에 참석할 수 없다고 인정될 때
3. 위원이 해당 분야에 대한 자격을 상실한 때

4. 도시재생위원회의 업무와 관련하여 취득한 비밀사항 등을 누설한 때
5. 위원이 제6조의2제1항 또는 제2항의 사유에 해당됨에도 불구하고 회피 신청을 하지 아니하여 공정성에 저해를 가져온 경우
6. 시행령 제10조제3항제3호에 따라 위촉된 위원 중 감사원장 또는 시장으로부터 징계 의결 요구된 경우

② 위원이 각종 범죄 또는 법률 위반이나 도시재생위원회의 업무에 중대한 지장을 초래하여 해촉된 경우 재위촉할 수 없다.

지방도시재생위원회 구성

① 위원장 : 1명

② 부위원장 : 1명

③ 위원

가. 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 : 25명 이상 30명 이내

나. 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시 : 20명 이상 25명 이내

다. 위 '나.'에 따른 대도시를 제외한 시·군 또는 구 : 15명 이상 25명 이내

위원장 및 부위원장

① 선정방법

가. 위원장 : 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉

나. 부위원장 : 위원 중에서 호선

② 위원장의 역할

가. 지방도시재생위원회의 업무 총괄

나. 지방도시재생위원회를 소집

다. 지방도시재생위원회의 의장

③ 직무대행

가. 지방도시재생위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때 : 부위원장이 그 직무를 대행

나. 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때 : 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행

위원

① 선정방법

가. 선정주체 : 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉

나. 선정대상

다음 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 임명 또는 위촉

i) 해당 지방자치단체 지방의회의 의원

ii) 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원

iii) 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

다. 선정시 고려사항

i) 성별을 고려

ii) 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상

② 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람에 해당하는 위원의 임기

가. 원칙 : 2년

나. 예외 : 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간

지방도시재생위원회 운영

① 지방도시재생위원회의 회의

가. 개의 : 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람에 해당하는 위원이어야 함)으로 개의

나. 의결 : 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

② 간사

가. 구성 : 간사 1명을 둘 수 있음

나. 임명 : 위원장이 임명

다. 역할 : 위원장의 명을 받아 서무 담당

③ 서기

가. 구성 : 서기 몇 명을 둘 수 있음

나. 임명 : 위원장이 임명

다. 역할 : 간사를 보좌

서울특별시의 경우

① 서울시 도시재생위원회의 구성 및 운영

도시재생위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 도시재생법 시행령 제10조에 따름.

② 위원의 임기

도시재생법 시행령 제10조제3항제3호에 따라 위촉된 위원의 임기는 위촉된 날로부터 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있음

③ 위원의 제척·기피·회피

가. 제척

도시재생위원회의 위원은 심의 안건과 직접적인 이해관계가 있는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척됨.

나. 기피

해당 안건의 당사자는 도시재생위원회의 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 도시재생위원회에 기피 신청을 할 수 있음. 이 경우 도시재생위원회는 해당 위원의 기피 여부를 결정하여야 함

다. 회피

도시재생위원회의 위원은 심의 안건과 직접적인 이해관계가 있는 경우(제척사유) 또는 해당 안건의 당사자가 도시재생위원회의 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우(기피사유)에 해당하면 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 함

④ 위원의 해촉

가. 시장은 다음의 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 위원을 해촉할 수 있음

i) 위원 스스로 해촉을 원할 때

ii) 질병 또는 기타의 사유로 3개월 이상 도시재생위원회 회의에 참석할 수 없다고 인정될 때

iii) 위원이 해당 분야에 대한 자격을 상실한 때

iv) 도시재생위원회의 업무와 관련하여 취득한 비밀사항 등을 누설한 때

v) 위원이 조례 제6조의2제1항 또는 제2항의 사유에 해당됨에도 불구하고 회피 신청을 하지 아니하여 공정성에 저해를 가져온 경우

vi) 도시재생법 시행령 제10조제3항제3호에 따라 위촉된 위원 중 감사원장 또는 시장으로부터 징계의결 요구된 경우

나. 위원이 각종 범죄 또는 법률 위반이나 도시재생위원회의 업무에 중대한 지장을 초래하여 해촉된 경우 재위촉할 수 없음

제3절 전담조직

Ⅰ. 전담조직의 설치

법 제9조(전담조직의 설치)

① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치할 수 있다. 도지사와 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 "구청장 등"이라 한다)는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전담조직을 설치할 수 있다.

시행령 제11조(전담조직의 구성·운영 등)

① 도지사는 법 제9조제1항 후단에 따라 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원 및 승인, 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 전담조직을 설치할 수 있다.

② 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 "구청장 등"이라 한다)는 법 제9조제1항 후단에 따라 법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 전담조직을 설치할 수 있다.

조례 제7조(전담조직의 구성·운영)

① 법 제9조에 따라 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 수립, 도시재생사업의 추진 등을 지원하고 관계 부서 및 기관 간의 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정하기 위해 설치하는 전담조직은 「서울특별시 행정기구 설치조례」에 따른 '도시재생본부'로 한다.

전담조직의 의의

지방자치단체차원에서 도시재생 관련 업무를 총괄·조정하기 위하여 설치되는 기구

전략계획수립권자의 전담조직 설치

① 설치내용

전략계획수립권자는 전담조직을 설치할 수 있음

② 전담조직의 역할

도시재생 관련 업무를 총괄·조정

③ 설치목적

가. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원

나. 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의

다. 민간부문의 의견수렴 등

서울특별시의 전담조직

가. 명칭 : 「서울특별시 행정기구 설치조례」에 따른 '도시재생본부'

나. 역할 : 도시재생 관련 업무를 총괄·조정

다. 설치목적

ⅰ) 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 수립

ⅱ) 도시재생사업의 추진 등을 지원

ⅲ) 관계 부서 및 기관 간의 협의 등

도지사의 전담조직 설치

① 설치내용

도지사는 필요한 경우 전담조직을 설치할 수 있음

② 설치목적

가. 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원 및 승인 업무와 관련된 도시재생법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

나. 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 도시재생법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

※ 본절 II. 전담조직의 업무 참고

자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수("구청장 등")의 전담조직 설치

① 설치내용

구청장 등은 필요한 경우 전담조직을 설치할 수 있음

서울특별시 자치구의 전담조직[2]

가. (설치) 자치구청장은 도시재생법 제9조에 따라 서울형 도시재생 활성화계획 수립과 도시재생사업의 시행 전담조직을 설치하여야 함

나. (역할) 전담조직은 도시재생사업 및 유관사업들을 총괄·조정하고 관계 기관 및 부서간 협의 등의 역할을 수행하고 도시재생사업의 원활한 추진을 위해 사업분야별 지원체계를 마련

다. (구성) 전담조직에는 도시재생사업을 전담할 상근 전문인력을 배치

② 설치목적

도시재생법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 도시재생법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

※ 본절 II. 전담조직의 업무 참고

2. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 6~7면

Ⅱ. 전담조직의 업무

법 제9조(전담조직의 설치)

② 전담조직은 다음 각 호의 사항을 수행한다.

1. 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리
2. 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원
3. 관계 기관, 관계 행정기관과의 업무 협의 및 교류
4. 지역 협업체제의 구축·운영
5. 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리
6. 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진
7. 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검
8. 재원 조달 및 관리
9. 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

시행령 제12조(전담조직의 업무)

법 제9조제2항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제11조에 따른 도시재생지원센터(이하 "도시재생지원센터"라 한다)의 업무 지원
2. 지방위원회의 운영지원
3. 주민참여 활성화 및 지원

업무 유형

① 도시재생 관련 현황 및 주요지표의 조사·관리

② 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원

③ 관계 기관, 관계 행정기관과의 업무 협의 및 교류

④ 지역 협업체제의 구축·운영

⑤ 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리

⑥ 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진

⑦ 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검

⑧ 재원 조달 및 관리

⑨ 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항으로서

가. 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터의 업무 지원

나. 지방도시재생위원회의 운영지원

다. 주민참여 활성화 및 지원

Ⅲ. 전담조직의 구성·운영[3]

법 제9조(전담조직의 설치)
③ 그 밖에 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제11조(전담조직의 구성·운영 등)
③ 전략계획수립권자, 도지사 또는 구청장 등은 전담조직의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 관련 분야의 전문가를 임기제공무원으로 둘 수 있다.
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

조례 제7조(전담조직의 구성·운영)
② 시장은 전담조직의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 도시재생 관련 분야의 전문가를 임기제공무원으로 둘 수 있다.

전담조직의 구성

① 부자치단체장 직속 또는 기존 부서 활용
지방자치단체의 장은 전담조직을 부자치단체장 직속으로 설치하거나, 기존에 도시재생 업무를 담당하고 있는 부서를 활용할 수 있음

② 도시재생사업 중심으로 조직개편
지방자치단체의 장은 부서 간 협업을 강화하기 위하여 조직을 도시재생사업 중심으로 개편할 수 있음
※ (예) 도시재생선도지역 순천시의 경우 문체부, 중기청, 국토부 사업을 도시재생활성화지역에서 통합적으로 수행하기 위하여 조직개편을 통하여 경제관광국(경제진흥과+도시재생과+관광진흥과+소통과)을 신설

③ 활성화지역별 상근 전담인력 배치
지방자치단체의 장은 활성화지역별로 상근 전담인력을 배치하여야 함

④ 관련 분야 전문가 채용
가. 채용주체 : 전략계획수립권자, 도지사 또는 구청장 등
나. 채용목적 : 전담조직의 전문 역량을 강화하기 위하여
다. 채용방법 : 필요한 경우 관련 분야의 전문가를 임기제공무원으로 채용할 수 있음

3. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 6~7면
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 20~21면

전담조직의 운영

① 실무담당자의 순환근무 지양 및 인센티브 부여

지방자치단체의 장은 도시재생 업무의 연속성을 위하여 도시재생사업 기간 중에는 행정 전담조직 내 실무담당자의 순환근무를 지양. 대신 연수기회나 승진 시 가점을 부여하는 등 인센티브를 부여하도록 노력하여야 함

※ (예) 서울시 중요사업별 전담책임제도는 중요사업에 대한 전담책임자를 정하고 사업전담책임자에게는 승진 시 가점, 연수기회 부여, 성과인센티브 등을 지급하고 있음

② 도시재생실무교육

전담조직 내의 담당자는 국토교통부장관이 실시하는 도시재생실무교육에 참여

전담조직의 기타 필요사항

이외 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

서울특별시의 경우

시장은 전담조직의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 도시재생 관련 분야의 전문가를 임기제공무원으로 둘 수 있음

제4절 행정협의회

행정협의회는 장소 중심의 통합적 재생전략을 실현하기 위해 각 부서에서 추진하고 있는 사업을 도시재생사업으로 연계 운영할 수 있도록 각 부서 행정 담당조직이 참여하는 협의회임. 행정협의회는 법령이 아니라 가이드라인에 그 설치 및 운영에 관한 근거규정을 두고 있음

Ⅰ. 도시경제기반형의 경우[4]

구성 및 운영

① 지방자치단체의 장은 관계 부서 간의 업무 협의를 위하여 도시재생행정협의회를 설치·운영

② 의장은 부자치단체장이 되고, 위원은 각 부서의 장으로 함

③ 도시재생행정협의회의 회의는 수시로 개최하고, 관계 부서의 요구가 있는 때에는 의장이 회의 소집

협의사항

① 활성화계획의 수립 및 변경

② 지자체사업의 시행 및 변경

③ 부처협업사업의 시행 및 변경

④ 도시재생민간투자사업의 시행 및 변경

⑤ 그 밖에 의장이 협의를 거치는 것이 필요하다고 인정하는 사항

4. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 7면

Ⅱ. 근린재생형의 경우[5]

구성 및 운영

① 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립·시행 과정에서 도시재생사업과 관련 사업을 담당하는 관계 부서 간의 협의 및 사업간 조정 등을 위하여 해당 지방자치단체의 장 또는 부단체장 소속으로 행정협의회를 운영

② 행정협의회를 구성하려는 경우 초기에는 사업총괄코디네이터와 유관 부서의 실무담당자와 등으로 태스크포스(TF)를 구성하고, 도시재생활성화계획 수립 과정에서 공식 행정협의회로 발전시키는 단계적 접근 방식을 권장

③ 행정협의회는 도시재생사업 전담조직과 유관 부서의 담당 공무원, 사업총괄코디네이터 등으로 구성하고 사업총괄코디네이터는 행정협의회의 의사결정에 참여할 권한을 가짐

④ 행정협의회에 간사를 두고, 간사는 지방자치단체 행정 전담조직 소속 공무원이 담당

권한

행정협의회는 도시재생활성화지역에서 시행되고 있거나 시행 예정인 각 부서 사업 간 연계 및 조정 등과 관련된 의사결정 권한을 가짐

[예시1] 행정전담조직 및 행정협의회 구성 예시

영주시의 타부서와 협업 사례

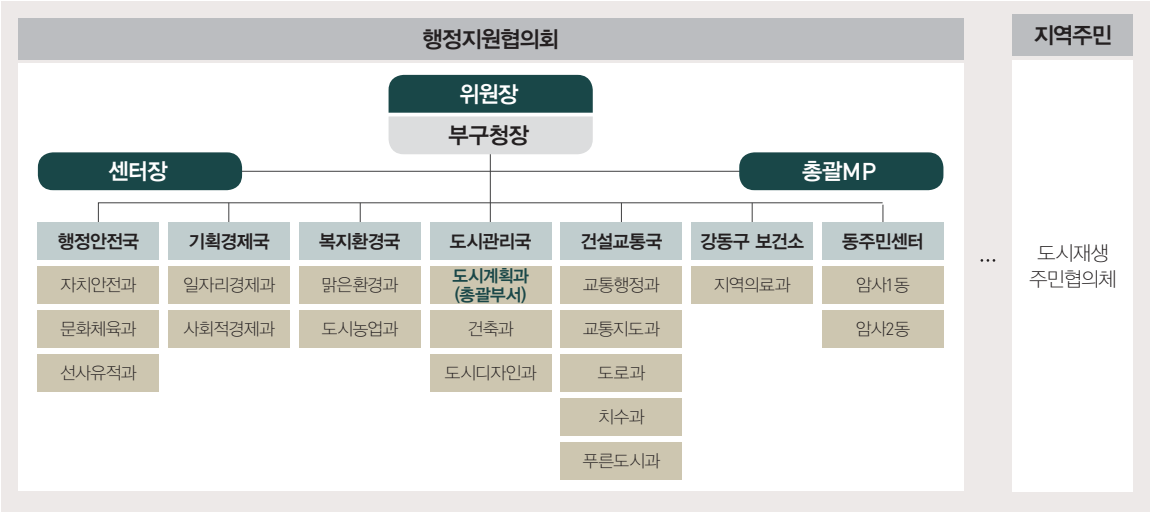
- 영주시 후생시장은 도시재생활성화계획 수립과정에서 하수도 관거 공사가 계획되어 있었으며, 향후 마중물 사업으로 근대건축물 복원 및 경관조성 사업이 진행되면 보도블록 공사를 다시 해야 하는 상황 발생
- 이에 상하수도과와 협의하여 하수도 관거 공사만 마무리 하고 보도블록 설치 공사는 근대건축물 복원사업이 진행되는 시기에 추진하도록 결정하였으며, 현재 임시로 흙막이 공사만 진행

5. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 4면
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업 시행 가이드라인(2017.4.12.), 20~21면

도시재생 행정지원 협의회[6]

필요시 관계기관 및 부서간 업무 협의와 사업조정 등을 위한 별도의 자치구내 부서간 협의 기구로서 '도시재생 행정지원 협의회'를 설치하여 운영 가능

[그림1] 암사 도시재생행정지원협의회



[그림2] 성수 도시재생행정지원협의회

6. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 7면

제5절 도시재생지원기구

Ⅰ. 도시재생지원 기구의 설치

법 제10조(도시재생지원기구의 설치)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원기구를 설치하되, 대통령령으로 정하는 공공기관을 도시재생지원기구로 지정할 수 있다.

1. 도시재생 활성화 시책의 발굴
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구
3. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원
4. 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원
5. 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무
6. 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무
7. 제11조에 따른 도시재생지원센터 운영 등의 지원
8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

도시재생지원기구의 의의

도시재생지원기구는 중앙정부차원에서 도시재생기획단의 업무를 지원하기 위하여 설치하는 기구

설치주체

국토교통부장관

설치목적

도시재생법 제10조제1항에 규정된 사항을 수행하기 위하여

도시재생지원기구의 업무

① 도시재생 활성화 시책의 발굴
② 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구
③ 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원
④ 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원
⑤ 도시재생법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무
⑥ 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무
⑦ 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터 운영 등의 지원
⑧ 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

Ⅱ. 도시재생지원 기구의 지정

법 제10조(도시재생지원기구의 설치)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원기구를 설치하되, 대통령령으로 정하는 공공기관을 도시재생지원기구로 지정할 수 있다.

시행령 제13조(도시재생지원기구의 지정 등)

① 법 제10조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
2. 「정부출연 연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원

③ 법 제10조제1항에 따라 도시재생지원기구로 지정받은 공공기관의 장은 매년 1월 31일까지 법 제10조제1항 각 호의 사항에 대한 전년도 업무 수행 결과와 해당 연도의 업무계획을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원기구의 지정·구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

조례 제8조(서울시 도시재생지원기관의 지정 등)

① 시장은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 지원기관이 필요할 경우 시 산하 투자·출연기관을 도시재생지원기관으로 지정할 수 있다.

② 서울시 도시재생지원기관의 지정 등에 관한 사항은 시장이 따로 정할 수 있다.

1. 도시재생지원기구의 지정

지정의의

국토교통부장관은 도시재생지원기구를 설치하는 대신 도시재생법 시행령으로 정한 공공기관을 도시재생지원기구로 지정할 수 있음

지정주체

국토교통부장관

지정목적

도시재생법 제10조제1항에 규정된 사항을 수행하기 위하여

※ 본절 Ⅰ. 도시재생지원기구의 설치 중 도시재생지원기구의 업무 참고

지정대상 공공기관

① 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사

② 「정부출연 연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원

도시재생지원기구 지정의 기타 필요사항

규정사항 외에 도시재생지원기구의 지정에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정함

서울특별시 도시재생지원기관의 지정

① 시장은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 지원기관이 필요할 경우 시 산하 투자·출연기관을 도시재생지원기관으로 지정

② 서울시 도시재생지원기관의 지정 등에 관한 사항은 시장이 따로 정할 수 있음[7]

가. 도시재생지원기구의 지정

서울시 도시재생조례 제8조에 따른 서울형 도시재생사업의 지원기구는 서울연구원, SH공사가 그 역할을 수행

나. 도시재생지원기구의 역할

도시재생지원기구는 도시재생사업과 관련한 학술적 부문과 지역맞춤형 정비방안 마련 등 기술적 방안을 검토하여 지원

다. 도시재생지원기구의 지원사항

도시재생지원기구는 도시재생사업을 추진하는 자치구에 대하여 다음 사항을 지원

i) 도시재생활성화지역의 모니터링 및 평가 체계 구축 및 시행

ii) 도시재생 제도개선을 위한 연구지원

iii) 도시재생관련 정책 발굴

iv) 전문성을 활용한 현장수요 중심의 공공개발 지원

2. 지정된 도시재생지원기구의 보고

보고자

도시재생법 제10조제1항에 따라 도시재생지원기구로 지정받은 공공기관의 장

보고대상

국토교통부장관

보고시기

매년 1월 31일까지

7. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 20면

보고내용

도시재생법 제10조제1항 각 호에 규정된 사항에 대한

① 전년도 업무 수행 결과

② 해당 연도의 업무계획

※ 본절 Ⅰ. 도시재생지원기구의 설치 중 도시재생지원기구의 업무 참고

Ⅲ. 도시재생지원 기구의 구성·운영

법 제10조(도시재생지원기구의 설치)

② 도시재생지원기구의 구성·운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제13조(도시재생지원기구의 지정 등)

② 국토교통부장관은 도시재생지원기구가 법 제10조제1항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원기구의 지정·구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

비용지원

① 지원주체 : 국토교통부장관

② 지원대상 : 도시재생지원기구

③ 지원내용

도시재생법 제10조제1항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 비용

※ 본절 Ⅰ. 도시재생지원기구의 설치 중 도시재생지원기구의 업무 참고

④ 지원한계 : 예산의 범위에서 지원할 수 있음

도시재생지원기구 구성·운영의 기타 필요사항

규정사항 외에 도시재생지원기구의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정함

제6절 도시재생지원센터

Ⅰ. 도시재생 지원센터의 설치

1. 전략계획수립권자의 도시재생지원센터 설치

법 제11조(도시재생지원센터의 설치)

① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장 등은 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영
4. 마을기업의 창업 및 운영 지원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

시행령 제15조(도시재생지원센터의 업무)

법 제11조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주민참여 활성화 및 지원
2. 그 밖에 도시재생사업의 효과적인 추진을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 업무

조례 제9조(도시재생지원센터의 설치)

① 시장은 법 제11조에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

조례 제11조(도시재생지원센터의 업무)

영 제15조제2호에서 '지방자치단체의 조례로 정하는 업무'란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 도시재생활성화지역 지정에 대한 주민제안의 사전검토
2. 주민협의체 및 사업추진협의회에 대한 지원
3. 지역문화재단, 자활센터, 상권활성화재단 등 지역공동체 차원의 사업을 지원하는 중간지원조직과의 연계 및 소통
4. 빈 점포·상가의 신탁, 공동육아 및 돌봄, 지역축제 등 주민·지역상인 등이 함께 기획·시행하는 도시재생사업 및 추진기구의 설립 등 지원
5. 도시재생 관련 홍보
6. 기타 도시재생 사업 지원에 필요한 사항으로서 시장이 정하는 업무

도시재생지원센터의 의의

도시재생지원센터는 지방자치단체 차원에서 도시재생사업을 현장에서 총괄하고 운영하기 위하여 설치되는 조직임

설치내용

전략계획수립권자는 도시재생지원센터를 설치할 수 있음

서울특별시의 경우

시장은 도시재생법 제11조에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있음

설치목적

도시재생법 제11조제1항에 규정된 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여

업무 유형

① 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
② 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
③ 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영
④ 마을기업의 창업 및 운영 지원
⑤ 주민참여 활성화 및 지원
⑥ 그 밖에 도시재생사업의 효과적인 추진을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 업무

서울특별시 도시재생조례의 경우

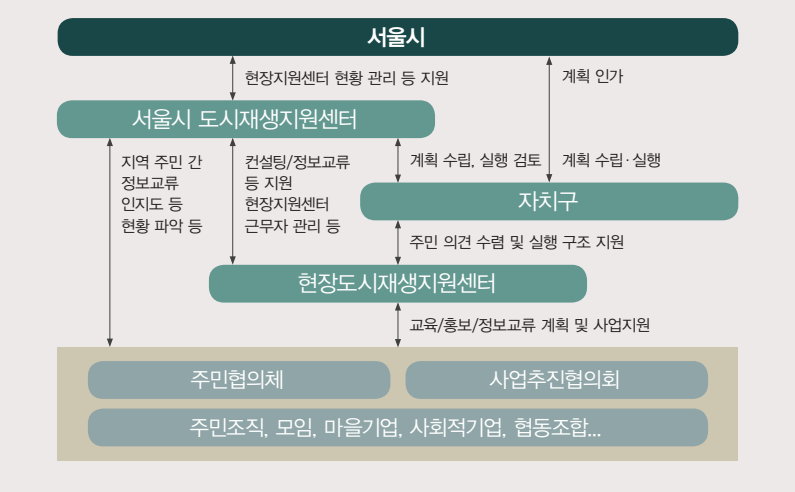
가. 도시재생활성화지역 지정에 대한 주민제안의 사전검토
나. 주민협의체 및 사업추진협의회에 대한 지원
다. 지역문화재단, 자활센터, 상권활성화재단 등 지역공동체 차원의 사업을 지원하는 중간 지원조직과의 연계 및 소통
라. 빈 점포·상가의 신탁, 공동육아 및 돌봄, 지역축제 등 주민·지역상인 등이 함께 기획·시행하는 도시재생사업 및 추진기구의 설립 등 지원
마. 도시재생 관련 홍보
바. 기타 도시재생 사업 지원에 필요한 사항으로서 시장이 정하는 업무

서울특별시 도시재생지원센터[8]

① 근거 및 역할
가. 서울시 도시재생조례 제9조에 따라 설립된 서울시 도시재생지원센터는 자치구에서 진행되는 활성화사업 추진 및 도시재생 전반에 대한 총괄 지원기능을 수행 가능
나. 서울시 도시재생지원센터는 도시재생사업을 시행함에 있어 현장지원센터의 총괄지원 및 관리·감독을 수행
다. 자치구청장은 자치구 도시재생지원센터 및 현장지원센터가 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 서울시 도시재생지원센터와 긴밀한 협력체계를 유지할 수 있도록 지원

8. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 20~21면

② 체계 및 위상



③ 지원사항

서울시 도시재생지원센터는 자치구에서 시행하는 도시재생사업에 대하여 다음 사항을 지원

가. 도시재생활성화계획 수립과 관련된 정보의 제공 및 자문·컨설팅

나. 해당 도시재생활성화지역 특성에 적합한 도시재생사업의 발굴 및 사업추진 지원

다. 사업시행을 위한 전문가 네트워크 구축

라. 도시재생사업 간 연계방안 등에 관한 자문

마. 사업과 관련된 정보의 제공

바. 기타 도시재생사업의 시행 및 운영, 관리와 관련한 사항의 자문

사. 다양한 분야의 전문가로 구성된 자문단 운영

아. 그 밖에 전문가 육성 및 파견, 자치구 센터 및 현장지원센터 운영에 대한 자문 등

2. 도지사 및 구청장 등의 도시재생지원센터 설치

법 제11조(도시재생지원센터의 설치)

① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장 등은 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영
4. 마을기업의 창업 및 운영 지원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

시행령 제14조(도지사 또는 구청장 등의 도시재생지원센터의 설치)

① 도지사는 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 지원 및 승인, 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

② 구청장 등은 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

도지사의 도시재생지원센터 설치

① 설치내용

도지사는 필요한 경우 도시재생지원센터를 설치할 수 있음

② 설치목적

가. 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 지원 및 승인 업무와 관련된 도시재생법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

나. 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 도시재생법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

※ 본절 Ⅰ. 1. 전략계획수립권자의 도시재생지원센터 설치에서 업무유형 참고

자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수("구청장 등")의 도시재생지원센터 설치

① 설치내용

구청장 등은 필요한 경우 도시재생지원센터를 설치할 수 있음

② 설치목적

도시재생법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 도시재생법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여

※ 본절 Ⅰ. 1. 전략계획수립권자의 도시재생지원센터 설치에서 업무유형 참고

Ⅱ. 도시재생 지원센터의 구성·운영

법 제11조(도시재생지원센터의 설치)
② 그 밖에 도시재생지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제14조(도지사 또는 구청장 등의 도시재생지원센터의 설치)
③ 전략계획수립권자, 도지사 또는 구청장 등은 도시재생지원센터를 설치할 때 다음 각 호의 사람을 우선적으로 고려하여 구성한다.
1. 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
2. 해당 지방자치단체의 실정에 밝고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 사람
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원센터의 설치방식, 인적 구성 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

조례 제9조(도시재생지원센터의 설치)
② 도시재생지원센터의 장은 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부하고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 전문가로 시장이 임명 또는 위촉한다.
③ 도시재생지원센터는 주민과 행정기관 간의 소통, 주민 등의 계획 수립 지원 및 자문 등을 담당할 수 있는 기술적 전문성을 갖춘 사람으로 구성한다.
④ 시장은 도시재생지원센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견할 수 있다.
⑤ 도시재생지원센터의 장은 도시재생지원센터의 업무를 수행하는 데 필요한 경우 시 및 관계 행정기관의 소속 공무원, 관계 기관·법인·단체에 대하여 자료제공 등 협조를 요청할 수 있다.

조례 제10조(도시재생지원센터의 운영·위탁)
시장은 필요시 도시재생과 관련된 경험과 전문성 등 일정한 요건을 갖춘 법인이나 단체 등에 도시재생지원센터의 업무를 수행하도록 할 수 있다. 이 경우 절차 등에 관한 세부 사항은 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따른다.

도시재생지원센터의 구성

① 구성주체 : 전략계획수립권자, 도지사 또는 구청장 등
② 구성시 우선 고려 대상자
가. 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
나. 해당 지방자치단체의 실정에 밝고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 사람

도시재생지원센터의 기타 필요사항

도시재생법 시행령 제14조제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원센터의 설치방식, 인적 구성 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

서울특별시의 경우

① 도시재생지원센터의 장

가. 센터장의 대상

도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부하고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 전문가

나. 센터장의 임명(위촉)권자 : 시장이 임명 또는 위촉

다. 센터장의 권한

도시재생지원센터의 업무를 수행하는 데 필요한 경우 시 및 관계 행정기관의 소속 공무원, 관계 기관·법인·단체에 대하여 자료제공 등 협조를 요청할 수 있음

② 도시재생지원센터의 인적 구성

가. 주민과 행정기관 간의 소통, 주민 등의 계획 수립 지원 및 자문 등을 담당할 수 있는 기술적 전문성을 갖춘 사람으로 구성

나. 시장은 도시재생지원센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견할 수 있음

③ 도시재생지원센터의 운영·위탁

가. 도시재생지원센터 운영의 위탁자 : 시장

나. 도시재생지원센터 운영의 수탁 대상자

: 도시재생과 관련된 경험과 전문성 등 일정한 요건을 갖춘 법인이나 단체 등

다. 도시재생지원센터 운영의 위탁요건 : 필요시

라. 도시재생지원센터 운영의 위탁내용 : 도시재생지원센터의 업무를 수행

마. 위탁절차 등에 관한 세부사항

: 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따름

국토부 질의회신 – 도시재생지원센터 위탁 관련 (2013.05.31.)

Q. 지방공기업은 도시재생 추진조직에 어떻게 참여할 수 있는지요?

A. 도시재생법 제11조에는 전략계획수립권자, 도지사 및 구청장 등은 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원 등을 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있도록 하고 있습니다. 이에 따라 지자체장이 판단하여 지방공기업의 도시재생지원센터에 참여여부를 결정할 것으로 판단됩니다.

[표1] 도시재생지원센터 운영방식 유형 [9]

유형		개념	장점	단점	사례
지방 자치단체 주도형 (공설–공영)	직영	• 지방자치단체가 도시재생지원센터를 직접 운영하는 방식 • 지방자치단체장의 의견이 도시재생사업 추진에 영향을 미칠 수 있음	• 예산의 안전성 확보 • 공공성 확보 • 사업추진의 지속성 확보 • 인력의 안정적 운영	• 관 중심의 운영 : 지방자치단체의 정책방향 등에 영향을 받음. 지역주민의 수요에 둔감 • 성과중심적 사업의 추진으로 인한 경직성 : 다양한 사업추진 제한, 창조적 활동이 제약	선도지역 대부분
	재단	• 지자체에서 출자하여 별도 '법인'을 설립하여 운영하는 방식		• 관으로부터 독립성 약할 수 있음	부산 광역시
민간주도형 (민설–민영)		• 민간에서 직접 도시재생지원센터를 설치·운영하는 방식 • 상황에 맞는 전문성과 노하우를 갖추고, 다양한 이해관계자들과의 네트워크 구축 가능	• 사업운영의 자율성 및 유연성 확보 • 전문성의 확보 • 다양한 사업 추진 가능 • 주민의 주체적 참여	• 예산확보의 제한 – 여건변화에 따른 안정적 운영 한계 • 공공성보다는 영리추구 중심의 운영	–
공기업 위탁형 (공설–민영)		• 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 공기업 또는 지방공사에게 위탁 운영하는 방식 • 필요에 따라 행정과 분리된 독자적 또는 협력운영체계 가능	• 사업운영의 유연성 –행정과의 협력체계에서 일정부분 행정으로부터 독립된 운영 가능 • 전문성의 확보 –지식과 경험을 갖춘 전문인력의 확보 –운영초기의 시행착오 최소화 가능 • 예산의 안전성 확보	• 제한적 운영으로 사업의 유연성 낮음 • 행정의 간섭으로 인한 가시적인 성과지향 우려 • 위탁기관의 능력검증 중요	천안시
민간위탁형 (공설–민영)		• 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 민간단체에게 위탁 운영하는 방식 • 행정의 안정적 예산확보와 민간의 노하우를 갖춘 민간의 결합			세종시
민관협력형 (제3섹터 방식)		• 지방자치단체와 민간이 자본을 공동출자하는 법인형태로 공공성과 영리성을 추구하는 방식 • 일반 주민의 출자 가능(지방자치단체는 자본금의 50% 미만 출자)	• 일반주민의 출자가능 • 창의력(민)과 행정력(관)의 시너지 극대화 • 공익과 이익의 동시 추구에 따른 사업의 경직성 해소	• 검증의 필요 • 시장 여건에 따른 운영의 유동성 • 공익과 이익 영역의 구분이 어려움 – 민/관의 이해관계 상충 – 민≥관 or 민≤관의 상충 – 과도한 기업성 추구 또는 과도한 공공의 개입	일본 오가르 시와쵸 주식회사

출처 : 도시재생사업단(2014), 근린재생형 도시재생 길라잡이, 도시재생사업단 출판, p.97~98 재구성

9. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임1
국토교통부, 도시재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.), 9면

Ⅲ. 유형별 도시재생지원센터의 세부내용

1. 도시경제기반형의 도시재생지원센터[10]

설치근거

지방자치단체의 장은 도시재생사업 전반에 대한 총괄 지원기능을 수행하기 위하여 도시재생법 제11조에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있으며, 이에 소요되는 인건비와 운영비를 편성할 수 있음

설치 및 운영방식

① 지방자치단체의 장은 도시재생지원센터를 설치하고자 할 때에는, 그 설치·운영방식에 대하여 다양한 유형을 검토하여 지역 여건에 가장 적합한 방식으로 설치·운영

※ 본절 II. 도시재생지원센터의 구성·운영에서 표1 참고

② 지방자치단체의 장은 지속가능한 도시재생사업을 운영하기 위하여 도시재생지원센터를 재단으로 설립할 수 있으며, 민간과 공동으로 출자하는 제3섹터를 설립할 수 있음

③ 지방자치단체의 장은 지자체 출자금 확보를 위해 도시재생특별회계를 설치하고 조례에 이를 반영할 수 있음

④ 도시재생지원센터는 활성화지역 내에 위치하는 현장지원센터와 지방자치단체 행정구역 전체를 대상으로 하는 센터로 구분하여 설치·운영할 수 있음

⑤ 도시재생지원센터는 사업추진협의회, 주민·상인협의체 등 사업과 관련한 모든 조직과 긴밀한 협력체계를 구축하여야 함

⑥ 지방자치단체의 장은 지역 내에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체 및 문화재단, 상권활성화재단, 상공회의소, 공기업, 공공기관 관련 조직 등 기존의 도시재생 관련 지원조직이 도시재생지원센터를 중심으로 함께 참여하도록 유도하여야 함. 또한 도시재생지원센터는 이들 조직을 아우르고 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 지역경제 활성화, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행

조직체계 및 구성

① 도시재생지원센터는 행정조직과의 협력 및 지역주민과의 원활한 소통을 위한 조직체계를 갖추어야 하며, 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 기술적 전문성을 확보하여야 함

10. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 10~11면 및 붙임1~2

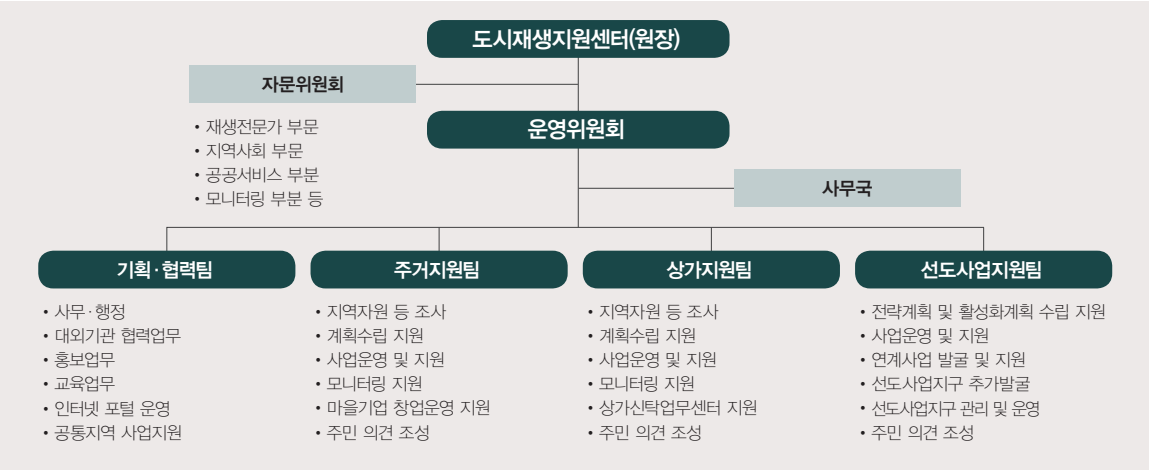
② 도시재생지원센터의 구성은 도시재생법 시행령 제14조제3항을 따름.

※ 본절 II. 도시재생지원센터의 구성·운영 참고

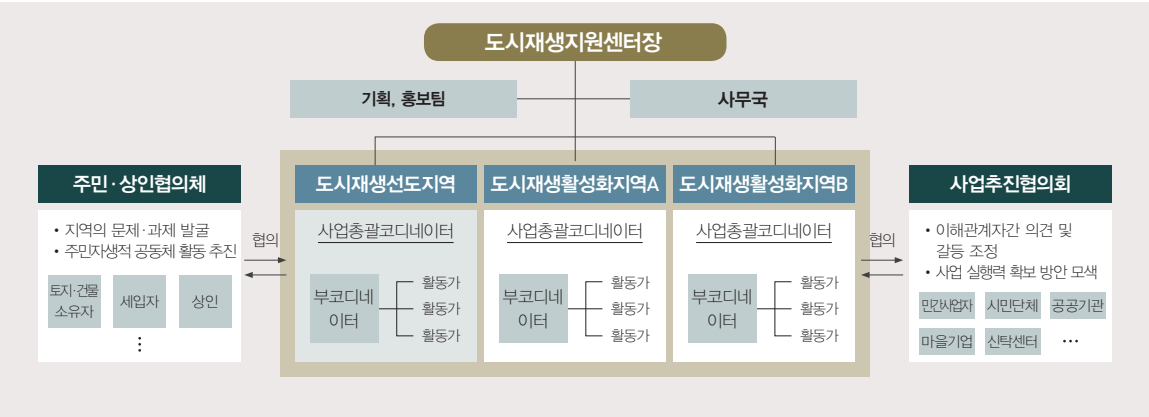
③ 도시재생지원센터의 센터장으로는 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부하고, 해당 지방자치단체의 지역실정에 밝으며, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 전문가를 우선적으로 고려하여야 하며, 필요시 지방자치단체의 상황에 따라 사업총괄코디네이터가 겸임할 수 있음

④ 도시재생지원센터에는 1명 이상의 상근인력을 배치하되 필요시 전문분야별로 비상근 인력을 구성

[예시2] 도시재생지원센터의 조직체계 예시



[예시3] 도시재생지원센터 구성 예시



역할

① 도시재생지원센터는 전담조직, 사업총괄코디네이터 및 부코디네이터의 업무를 지원하며, 이해관계자 및 민간부문의 의견 등을 수렴하여 전담조직에 전달하는 업무를 담당

② 도시재생지원센터는 도시재생사업 주변지역의 상권 활성화 및 주거지 정비 등의 업무가 효과적으로 추진될 수 있도록 관련 업무를 지원

③ 그 외에 구체적인 업무는 도시재생법 제11조 및 동법 시행령 제15조에 따름

※ 본절 Ⅰ. 1. 전략계획수립권자의 도시재생지원센터 설치에서 업무유형 참고

도시재생지원센터 운영세칙

※ 도시재생지원센터 운영세칙의 예시는 별첨2 참고

2. 근린재생형의 도시재생지원센터[11]

설치근거

지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체의 도시재생 정책 및 사업 전반에 대한 지원기능을 수행하기 위하여 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터를 설치, 필요한 인력과 예산을 편성

설치 및 운영방식

지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체의 도시재생 정책 및 사업 전반에 대한 지원기능을 수행하기 위하여 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터를 설치, 필요한 인력과 예산을 편성

① 지방자치단체의 장은 도시재생지원센터의 설치 및 운영 방식에 대하여 다양한 유형을 검토하고 지역 여건에 부합하는 방식으로 설치·운영

※ 본절 Ⅱ. 도시재생지원센터의 구성·운영에서 표1 참고

② 지방자치단체의 장은 지속가능한 도시재생사업을 운영하기 위하여 도시재생지원센터를 재단으로 설립할 수 있으며, 민간과 공동으로 출자하는 제3섹터 방식으로 설립할 수 있음

③ 도시재생지원센터는 지역에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체 및 문화재단, 상권활성화재단, 사회적경제지원센터 등과 협력하고, 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 복지, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행

11. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 6~10면 및 붙임2

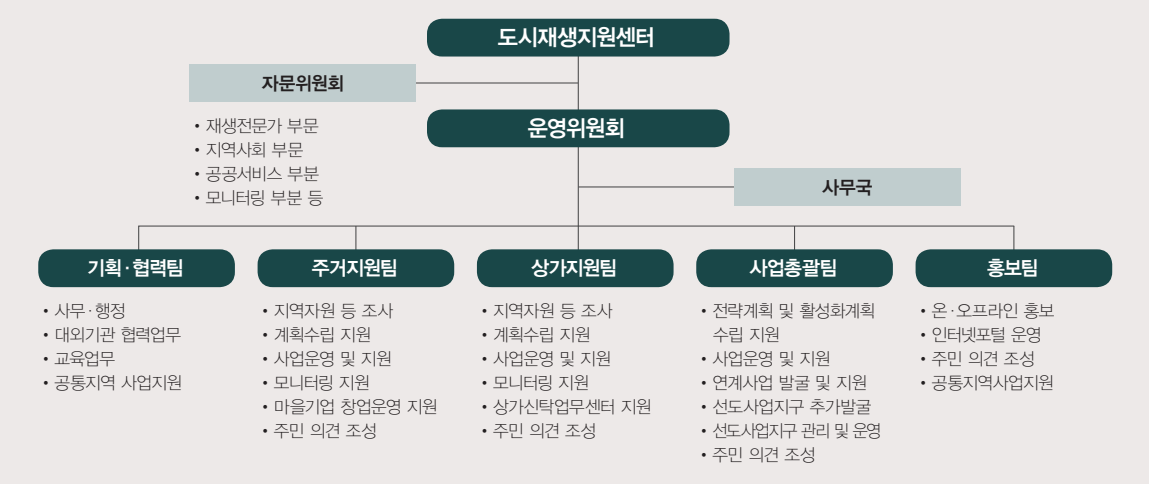
조직체계 및 구성

① 도시재생지원센터 구성원은 경제적·사회적·물리적 도시재생사업에 대한 효율적인 지원을 위하여 문화예술, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획, 일자리 창출, 상권 등 분야의 지역활동가 및 전문가 등으로 구성

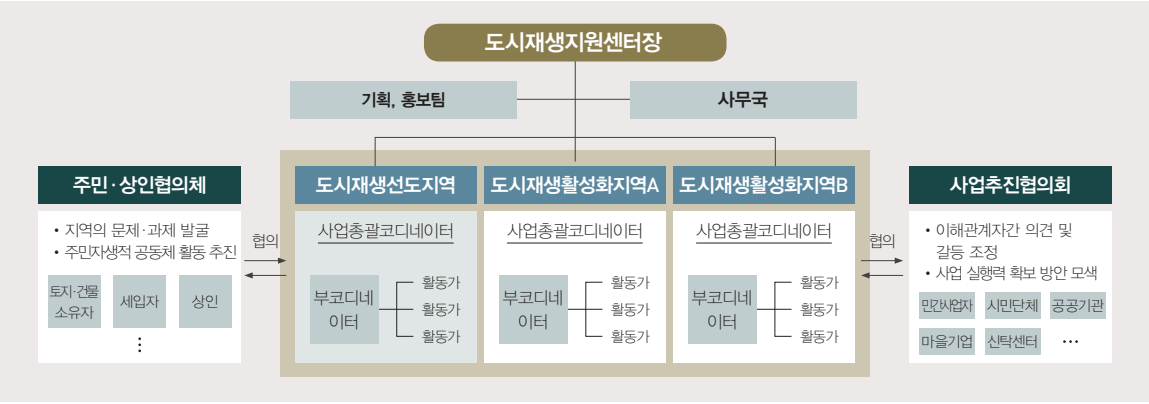
② 도시재생지원센터의 센터장은 도시재생에 대한 학식과 경험이 풍부하고 해당 지방자치단체의 지역 실정에 밝으며, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 전문가로 위촉

③ 도시재생지원센터는 상근인력을 두고, 필요시 전문분야별로 비상근 인력을 구성

[예시4] 도시재생지원센터의 조직체계 예시



[예시5] 도시재생지원센터의 구성 예시



역할

도시재생지원센터는 도시재생사업을 효과적으로 지원하기 위하여 행정과 주민 간의 중간지원조직으로서 도시재생법 제11조 및 동법 시행령 제15조에 따른 업무 및 다음 업무를 수행

① 도시재생사업과 관련된 거버넌스 구축
② 주민 등 역량강화 및 전문가 육성을 위한 교육 프로그램의 기획 및 운영
③ 주민참여사업 발굴 및 공모사업 시행
④ 마을기업, 사회적기업 등 사회적경제 조직의 창업 및 운영 등 지원
⑤ 사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등 지역 내 유관 기관 협력 및 네트워크 구축
⑥ 도시재생사업 및 유관 사업에 대한 지원 및 관리
⑦ 지방자치단체 도시재생사업에 대한 홍보
⑧ 현장지원센터에 대한 전문가 파견
⑨ 도시재생사업에 대한 모니터링 및 성과평가 지원

※ 본절 Ⅰ. 1. 전략계획수립권자의 도시재생지원센터 설치에서 업무유형 참고

도시재생지원센터 운영세칙

※ 도시재생지원센터 운영세칙의 예시는 별첨2 참고

제7절 현장지원센터

현장지원센터는 도시재생지원센터의 일종으로서 유형별 설치 및 운영방식은 가이드라인에서 규정하고 있음

Ⅰ. 도시경제 기반형의 경우[12]

현장지원센터의 설치

도시재생지원센터는 활성화지역 내에 위치하는 현장지원센터와 지방자치단체 행정구역 전체를 대상으로 하는 센터로 구분하여 설치·운영할 수 있음

현장지원센터의 역할

현장지원센터는 활성화지역 사업을 총괄하는 중간지원조직으로서 구체적인 역할은 다음과 같음

① 전략계획·활성화계획 수립과정에서 주민의 의견수렴 및 의사전달 역할
② 활성화지역 내 주민역량강화 프로그램 및 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램 운영
③ 활성화지역 내 주민참여 사업, 협업사업 발굴·운영 및 사업시행주체 발굴·육성
④ 활성화지역 내 마을기업, 사회적 기업 등 사회적 경제 조직 창업 및 운영 지원
⑤ 행정과 주민간의 가교역할 및 갈등조정
⑥ 활성화지역과 관련된 지역 내 유관 기관(사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등)과의 협력 및 네트워크 구축
⑦ 현장에서 발생하는 문제점, 컨설팅 필요사항 등을 정리하여 지원기구에 컨설팅 요청
⑧ 활성화지역과 관련된 홍보물(홍보지·소식지·간행물·시설물·녹음물·녹화물 그 밖의 홍보물 및 신문·방송을 이용하여 행하는 경우를 포함) 발간 및 배포
⑨ 도시재생사업에 대한 자체 모니터링 및 기록화, 도시재생백서 작성 등

12. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 11면 및 붙임1

Ⅱ. 근린재생형의 경우[13]

현장지원센터의 설치

① 활성화계획의 수립권자 및 도시재생사업을 시행하려는 지방자치단체의 장은 특정 도시재생활성화지역에 대한 도시재생활성화계획 수립과 사업 시행에 대한 지원, 주민 교육 및 역량강화 및 이해당사자 협의 등을 지원하기 위하여 도시재생활성화지역별로 현장지원센터를 설치

② 지방자치단체의 장은 현장지원센터가 수행하는 업무를 고려하여 적정한 인력과 비용을 편성

서울특별시 근린재생 일반형의 경우[14]

① 자치구청장은 도시재생활성화지역 선정 이후 조속히 현장도시재생지원센터 운영 과업을 포함한 공동체용역을 선정하여, 자치구담당자 파견과 함께 현장지원센터를 설치

② 현장도시재생지원센터는 도시재생활성화구역 내에 위치하여야 하며, 주민들의 접근이 용이한 곳에 위치하도록 함

③ 현장도시재생지원센터의 개소와 함께 계획수립 및 공동체 활성화 용역이 동시에 진행

현장지원센터의 역할

① 현장지원센터는 해당 도시재생활성화지역에 대한 도시재생사업을 총괄하는 중간지원조직으로서 다음의 역할을 수행

가. 도시재생활성화계획 수립과정에서 주민 등 의견 수렴

나. 도시재생활성화지역 내 주민 역량강화 프로그램 및 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램 운영

다. 도시재생활성화지역 내 주민참여 사업 및 협업사업 발굴, 사업시행주체 발굴·육성

라. 도시재생활성화지역 내 마을기업, 사회적 기업 등 사회적 경제조직 창업 및 운영 등 지원

마. 행정 조직과 주민 등 간의 협력체계 구축

바. 사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등 지역 내 유관 기관과의 협력 및 네트워크 구축

사. 홍보지·소식지·간행물·시설물·녹음물·녹화물 그 밖의 홍보물의 제작·배포 및 신문·방송을 이용한 홍보

아. 도시재생사업에 대한 모니터링 및 기록화, 백서의 작성

13. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 3~4면
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 11~19면
14. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 8면

② 현장지원센터는 현장에서 발생하는 문제점에 대한 해결책 등 컨설팅이 필요한 사항을 정리하여 도시재생법 제10조에 따른 도시재생지원기구에 지원을 요청

현장지원센터의 구성

① 지방자치단체의 장은 도시재생활성화지역의 도시재생사업 추진 및 성과제고를 위하여 현장지원센터를 총괄할 수 있는 현장지원센터장을 위촉, 주민 협력 등을 담당하는 현장 활동가를 배치, 필요한 경우 분야별 부(副) 코디네이터를 위촉

② 현장지원센터의 센터장은 사업총괄코디네이터를 겸임하는 것을 원칙으로 함

③ 시·군·구 도시재생지원센터가 현장지원센터 기능을 겸하고, 도시재생지원센터장과 사업총괄코디네이터가 별도로 위촉되어 있을 경우, 사업총괄코디네이터를 현장지원센터장으로 하며, 지자체 도시재생업무와 현장지원센터 업무를 구분하여 운영하며 지자체 도시재생의 총괄업무는 도시재생지원센터장이 수행

④ 현장지원센터에서 근무하는 현장 활동가는 도시재생사업에 대한 지식과 경험을 지닌 전문가를 위촉함. 중심시가지형의 경우 사회적기업지원센터, 상권활성화센터 등의 활동경험이 있는 전문 인력으로 구성하는 것을 권장함. 또한 현장 활동가는 도시재생지원기구가 시행하는 코디네이터 교육을 이수하여야 함

⑤ 지방자치단체의 장은 현장지원센터에 상근인력을 최소 1인 이상 배치하여야 하며, 긴밀한 업무 협력 등을 위하여 행정 전담조직 담당자, 주민·상인협의체와 사업추진협의회의 구성원 등이 현장지원센터에 함께 근무하게 할 수 있음

서울특별시 근린재생 일반형의 경우[15]

① 현장도시재생지원센터는 총괄코디네이터 및 코디네이터(활성화계획용역직원 1인, 공동체용역직원 3인)와 자치구 파견직원(2인 내외)로 구성 가능

② 총괄코디네이터는 센터에서 근무하는 코디네이터의 총괄책임자로 활성화계획 수립용역에서 파견된 직원(계획수립 코디네이터), 공동체용역에서 파견된 직원(공동체 코디네이터) 등의 업무를 지휘·감독. 사무국장체계인 경우 총괄코디네이터의 권한을 위임받음

현장지원센터의 운영

지방자치단체의 장은 현장지원센터가 도시재생사업을 효과적으로 지원·수행하기 위하여 지역의 비영리단체, 마을만들기지원센터, 상권활성화재단, 공공기관 등에 현장지원센터의 운영을 위탁할 수 있음

15. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 8면

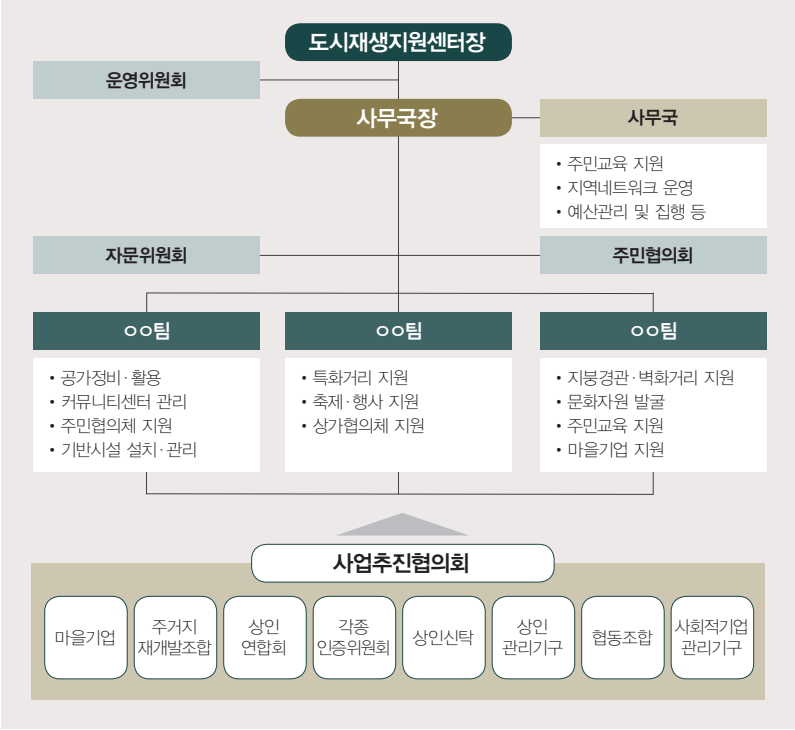
서울특별시 근린재생 일반형의 경우[16]

① 현장도시재생지원센터의 운영과 관련된 사항은 서울시 도시재생지원센터와 협의를 통해 결정

② 현장도시재생지원센터는 주민들과의 상시소통체계를 갖추어야 하며, 근무자 및 총괄코디네이터는 지역의 주민들과 다양한 방식으로 교류하여야 함

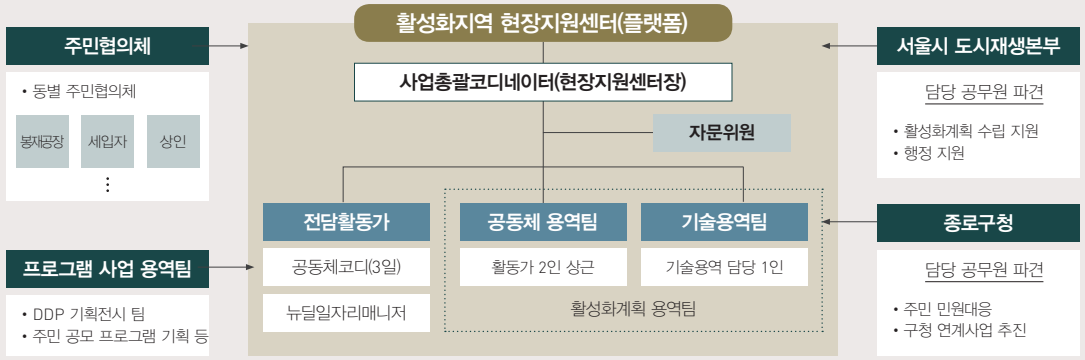
③ 현장도시재생지원센터는 지역의 다양한 공동체 및 지역단체들과의 협업을 통해 지역과의 긴밀성을 확보하여 운영

[예시6] 현장지원센터의 조직체계 예시



16. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 8면

[예시7] 현장지원센터 운영 예시(도시재생 선도지역 서울 창신·숭인)



※ (현장지원센터를 거점으로 현장밀착형 의사결정구조 마련) 다양한 이해당사자가 현장지원센터에서 업무수행

– 행정 전담조직 담당자, 도시재생활성화계획 수립 용역 팀. 공동체 활성화 지원팀 등 다양한 이해당사자가 현장지원센터에서 업무를 수행함으로써 행정적인 의사결정이 바로 이루어질 수 있도록 추진

[그림3] 도시재생사업 추진과정에 따른 현장지원센터 조직 구성 과정(도시재생 선도지역 서울 창신·숭인)

제8절 사업총괄코디네이터 등 전문가

Ⅰ. 도시경제기반형의 경우[17]

사업총괄코디네이터 등의 위촉

① 사업총괄코디네이터

가. 지방자치단체의 장은 활성화계획의 수립 및 사업 시행과정을 총괄·조정하도록 하기 위하여 도시재생 분야의 전문가를 사업총괄코디네이터로 위촉

나. 사업총괄코디네이터는 최소 2일(하루 8시간 기준) 이상 근무하여야 하고, 지방자치단체의 장은 이에 합당한 전문가 활용비를 지급해야 하며, 근무조건, 권한과 책임, 역할을 명시한 '전문가 활용 약정서'를 매년 작성하여야 함

※ 전문가 활용 협약 양식 예시는 별첨3 참고

② 부코디네이터 등

가. 지방자치단체의 장은 필요시 민간부문의 참여 및 투자 활성화와 효율적인 사업 추진을 위하여 부동산·금융·도시개발 부문의 실무경력이 있는 전문가를 부코디네이터로 위촉

나. 지방자치단체의 장은 필요한 경우 도시재생민간투자사업 등 분야별로 별도의 용역을 발주하거나, 컨설팅단을 구성하여 해당분야에 대한 특화계획 및 실행방안을 마련할 수 있음. 이 경우 해당 용역을 수행하는 법인의 대표가 부코디네이터의 역할을 담당할 수 있음

다. 이 외에도 필요시 사업총괄코디네이터 지원단, 현장 활동가 등을 위촉

사업총괄코디네이터 등의 자격

① 사업총괄코디네이터

가. 사업총괄코디네이터는 도시재생사업에 대한 지식과 관련 프로젝트의 관리 경험이 있고, 도시재생사업과 관련된 사회·경제적 프로그램을 발굴하고 운영할 수 있는 역량을 보유하여야 함

나. 사업총괄코디네이터는 같은 연도에 착수하는 다른 활성화지역의 사업총괄코디네이터를 겸임할 수 없음

② 부코디네이터

부코디네이터는 사업총괄코디네이터와 함께 사업성 및 재원조달 부문에서 전문성을 발휘하여 효율적으로 사업이 추진될 수 있도록 파트너로서의 역량을 보유하여야 하며, 해당 지역에서 민간부문의 참여가 활성화 될 수 있도록 해당 지역 사업추진과 관련하여 참여 가능한 민간주체를 발굴하고 지원할 수 있는 역량을 보유하여야 함

17. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 7~8면 및 붙임1, 3, 4

③ 현장 활동가

가. 현장 활동가는 사회적기업지원센터, 상권활성화센터 등의 활동경험이 있는 전문 인력으로 구성할 수 있음

나. 현장 활동가는 지원기구에서 시행하는 코디네이터 교육을 이수

사업총괄코디네이터의 역할

사업총괄코디네이터는 활성화지역에서 추진되는 사업 전체에 대한 기획·조정안을 제시하여 지방자치단체의 장이 최종 결정권자로서 합리적인 결정을 할 수 있도록 지원하는 역할을 하며, 구체적인 사항은 다음과 같음

① 국가 정책 및 지역의 특성을 고려한 도시재생의 방향성 제시
② 계획 수립 및 사업 추진과 관련한 총괄·조정안 제시
③ 계획·설계용역 등의 발주방식 및 과업지시서에 대한 의견 제시
④ 도시재생사업별 기획안의 작성·수정·변경 및 실행계획 검토
⑤ 단위사업의 시행주체 선정, 운영주체 발굴 등 사업추진 체계 구축 지원
⑥ 부서별로 추진되는 사업의 연계·조정안 제시
⑦ 유관 행정기관, 사업시행 주체, 주민·상인협의체 등 이해관계자 간의 의견 조정

사업총괄코디네이터 등에 대한 지원

① 지방자치단체의 장은 사업총괄코디네이터의 요청이 있는 경우, 부코디네이터, 사업총괄코디네이터 지원단으로 구성된 사업총괄코디네이터 팀을 구성·운영할 수 있음

② 사업총괄코디네이터 지원단은 분야별 전문가를 위촉하여 구성하거나 별도의 전문기관을 파트너 형식으로 참여시켜 활용할 수 있음

지방자치단체 컨설팅단 운영

지방자치단체의 장은 도시재생사업 추진 시 단위사업의 구체화 및 실행력 제고를 위해 분야별 전문가로 구성된 컨설팅단을 자체적으로 구성하여 운영할 수 있음

전문가 활동일지 예시

※ 전문가 활동일지 예시는 별첨4 참고

Ⅱ. 근린재생형의 경우[18]

사업총괄코디네이터 등의 위촉

① 사업총괄코디네이터

가. 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획의 수립 및 사업 시행 과정을 총괄·조정하기 위하여 도시재생 분야의 전문가를 사업총괄코디네이터로 위촉하여야 하며, 현장지원센터가 설치되어 있는 경우, 현장지원센터장을 사업총괄코디네이터로 우선 고려

나. 사업총괄코디네이터의 사퇴 등으로 인해 사업총괄코디네이터를 재위촉 해야 하는 경우, 지방자치단체의 장은 후보자를 선정하여 사업추진협의회의 의결을 거쳐 위촉

서울특별시 근린재생 일반형의 경우[19]

도시재생활성화사업의 자치구청장은 활성화사업의 총괄관리와 컨설팅을 위하여 다양한 전문가를 총괄코디네이터 및 코디네이터로 활용하여야 하며, 위촉은 서울시와 자치구가 협의 과정을 거친 후 서울시가 위촉

② 사무국장[20]

가. 현장지원센터의 총괄코디네이터가 주 3일 이상 상근이 어려울 경우, 센터장의 역할에 공백이 발생하므로 사무국장이 총괄코디네이터의 역할을 대행

나. 센터장은 주민과의 소통을 통한 계획 수립과 지역주민이 중심이 되어 지속가능한 도시재생사업의 구조를 만들 수 있도록 하여야 하므로, 지역실정에 밝고 주민중심 도시재생을 실현할 수 있는 사람으로 주 3일 이상 상근이 가능한 자를 위촉

다. 사무국장체계를 활용할 경우 총괄코디네이터와 사무국장의 역할은 아래와 같이 구분

- 총괄코디네이터 : 활성화계획 수립 및 사업 시행 과정을 총괄 조정하는 사람
- 사무국장 : 활성화계획 수립과 사업시행에 대한 지원, 주민교육, 역량강화 및 이해관계자 협의 등 도시재생사업의 현장 책임자로서 사업총괄코디네이터 계획을 원활히 수립할 수 있도록 지원하며 총괄코디네이터의 부재 시 총괄코디네이터의 업무를 대행함

라. 활성화계획 수립 이후 『총괄코디네이터–사무국장』 체계에서 총괄코디네이터는 총괄자문으로 변경되고, 『총괄자문 및 센터장』 체계로 변경될 수 있음

18. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 3면
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 11~18면 및 붙임3, 4
19. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 9면
20. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 10면

③ 부 코디네이터

가. 지방자치단체의 장은 필요한 경우 사업총괄코디네이터와 협의하여 문화예술, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획, 일자리 창출, 상권 등 분야의 특화된 계획을 수립하기 위하여 해당 분야의 전문가를 부(副) 코디네이터로 위촉

서울특별시 근린재생 일반형의 경우[21]

도시건축 또는 공동체분야 등 총괄코디네이터가 필요로 하는 전문가를 전문코디네이터로 총괄코디네이터가 추천, 자치구가 위촉

나. 분야별 특화 계획 수립 및 사업 시행 방안 마련을 위한 별도의 용역을 수행하는 경우, 해당 용역을 수행하는 기관의 대표가 부(副) 코디네이터 역할을 담당할 수 있음

사업총괄코디네이터 등의 자격

① 사업총괄코디네이터

가. 사업총괄코디네이터는 도시재생사업에 대한 지식과 관련 프로젝트 관리 경험이 있고 도시재생사업과 관련된 사회적·경제적 프로그램을 발굴하고 운영할 수 있는 역량을 보유하여야 함. 중심시가지형의 경우 상권관리전문가, 문화 관련 사업의 코디네이터 등의 활동 경험을 지닌 전문가를 우선적으로 고려할 수 있음

나. 사업총괄코디네이터는 같은 연도에 착수하는 다른 도시재생활성화지역의 사업총괄코디네이터를 겸임할 수 없음

서울특별시 근린재생 일반형의 경우[22]

총괄코디네이터로서 활동이 가능하고 센터 운영 및 상시 의사결정이 가능한 주3일 근무자를 우대하나, 총괄코디네이터가 주3일 상근이 어려울 경우, 초기부터 사무국장체계를 활용하여 운영

② 코디네이터[23]

가. 코디네이터는 도시재생사업에 대한 지식과 프로젝트 관리 경험을 지닌 전문가를 위촉

21. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 10면
22. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 9면
23. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 11면

나. 각 용역사는 코디네이터로서 업무를 담당할 사람으로 활성화계획 수립 용역사에서 1인 이상, 공동체 용역사에서 3인 이상을 파견하여야 함. 파견된 코디네이터의 자격은 서울시 코디네이터 기준을 따르며, 공동체활성화 용역사는 최소 중급1인 이상의 자격을 갖춘 사람을 현장지원센터의 코디네이터로 파견하여야 함

※ 코디네이터 등급별 기준은 별첨5 참고

사업총괄코디네이터 등의 역할

① 사업총괄코디네이터

사업총괄코디네이터는 현장지원센터의 센터장으로서 도시재생활성화계획 수립 과정에서 계획의 품질 제고를 위하여 현장지원센터와 도시재생활성화계획 수립 용역 팀이 수행하는 업무 및 사업 시행 과정을 총괄하고 조정하며, 도시재생법 제9조에 따라 설치되는 지방자치단체의 행정 전담조직과 긴밀히 협조하여 다음 업무를 처리

가. 도시재생활성화계획의 수립 및 사업 시행에 관한 총괄·조정

나. 도시재생활성화계획 및 개별 단위사업의 설계 용역 및 공사 등의 발주방식과 과업지시서 등에 대한 검토

다. 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경에 대한 검토

라. 단위사업 시행을 위한 사업 시행주체 선정 및 운영 주체의 발굴

마. 해당 도시재생활성화지역에서 부서별·분야별 추진되는 사업의 연계·조정

바. 행정 전담조직, 주민·상인협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간 의견 조정

② 전문코디네이터[24]

전문코디네이터는 비상근으로 활동하며, 총괄코디네이터의 필요시 현장지원센터 내부회의, 주민회의 및 워크숍 등에 참석하여 사업을 지원

③ 코디네이터[25]

가. 현장지원센터의 코디네이터 역할은 활성화계획수립 용역사에서 파견된 직원과 센터운영 및 공동체 용역에서 파견된 직원이 수행

나. 코디네이터의 역할은 사업총괄코디네이터를 보좌하여 구역별 또는 개별 도시재생사업의 기획 및 추진, 이해관계자들의 의견 수렴과 조정을 통한 계획의 수립, 주민역량 강화를 위한 교육, 주민공동체 사업 운영지원, 사업과 관련한 유관기관과의 업무협의, 홍보, 계획수립보고서 작성 등을 담당하며, 기타 업무는 관련 법령, 규정 및 국토부 가이드라인을 따름

24. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 10면
25. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 10~11면

사업총괄코디네이터의 권한

① 지방자치단체의 장은 사업총괄코디네이터에게 현장지원센터의 조직 구성 및 인력선발 권한을 부여

② 지방자치단체의 장은 사업총괄코디네이터에게 해당 도시재생활성화지역의 도시재생 관련 정책을 추진하는데 있어 사업에 대한 중요 의사결정 과정에 참여하도록 함

③ 행정 전담조직에서 도시재생사업과 관련된 중요 의사결정을 하려는 경우 사업총괄코디네이터와 협의

전문가 활용 협약 양식 예시

※ 전문가 활용 협약 양식 예시는 별첨3, 5 참고

전문가 활동일지 예시

※ 전문가 활동일지 예시는 별첨4, 5 참고

참여주체별 역할 및 주요 업무[26]

구분	역할 및 업무	자격 및 근무형태	지위
시·군·구 도시재생 지원센터장	• 도시재생지원센터 조직 구성 및 운영계획 수립 • 지방자치단체 도시재생전략계획에 대한 총괄자문 및 도시재생정책 제안 • 행정전담조직과 이해당사자들간의 갈등 조정 • 지역 내 활동 중인 기존 도시재생 관련 조직(마을만들기센터, 사회경제적 지원센터 등)과 네트워크 및 조직·기능·프로그램 등을 연계 • 개별 사업지역에 대한 조정(도시재생사업, 새뜰마을사업, 주거환경관리사업 등) • 지자체 도시재생사업 추진을 위한 다양한 분야 전문가 네트워크 구축 및 연계 • 지방자치단체 주민·상인 교육 및 활동가 교육	• 다양한 도시재생 관련사업 참여 경험이 있는 전문가 • 상근 장려	부시장급 권한 부여
현장지원 센터장 (사업총괄 코디네이터)	• 도시재생활성화계획수립 및 사업추진 관련 제반사항에 대한 총괄·조정 • 국가정책 및 지역의 특성을 고려한 도시재생활성화지역 재생의 방향성을 제시 • 사업 성격에 따른 계획 및 설계용역 등의 발주방식과 과업지시서 등을 검토하여 의견을 제시 • 도시재생사업의 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경을 검토하여 결정 • 단위사업 시행을 위한 사업자 또는 시행주체 선정, 다양한 분야의 사업시행을 위한 운영주체 발굴 등 사업추진체계 구축 • 부단체장 급의 권한을 부여받아, 해당 도시재생활성화지역과 관련된 지자체 사업 중 부서별로 추진되는 사업의 연계·조정 • 행정기관, 주민·상인협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간의 의견을 조정하며, 이를 도시재생활성화계획 및 사업추진에 반영	• 지역실정에 밝은 현장경험 전문가(지역전문가 우선) • 최소 2일 이상 근무 (타지역 동시 겸직 지양) ※ 주말, 저녁 등에 주민참여활동이 전개되므로 이를 포함하여 2일 이상	국비지원대상의 경우 부단체장 급의 권한을 부여하거나 관련 부서 협의 조정하에 국장급 의 사결정 권한 부여
부문별 코디네이터 (부 코디네이터)	• 사업총괄코디네이터(현장지원센터장)와 협력하여 도시재생활성화계획 수립 지원 • 해당분야에 대한 특화계획 및 실행방안 마련 • 분야별 단위사업 시행주체 발굴 • 전문 분야별 아이디어 제공 및 사업관리 • 필요시 핵심 콘텐츠 관련 세부사업 시행	• 도시재생활성화지역 특성에 따라 사업총괄코디네이터(현장지원센터장)가 선정 • 분야별 전문가(부 코디네이터) : 개인 또는 법인의 대표, 용역수행팀, 단위사업 사업자공모 당선자 등	–
현장지원 센터 현장 활동가	• 도시재생활성화지역 사업총괄코디네이터(현장지원센터장) 보좌 • 전략계획·도시재생활성화계획 수립과정에서의 주민의견수렴 및 의사전달 역할 • 도시재생활성화지역 주민역량강화 프로그램 및 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램 운영 • 주민참여 사업, 협업사업 발굴·운영 및 사업시행주체 발굴·육성 • 도시재생활성화지역 내 마을기업, 사회적 기업 등 사회경제적 조직 창업 및 운영 지원 • 행정과 주민간의 가교역할 및 갈등조정 • 도시재생활성화지역과 관련된 지역 내 유관 기관과 협력 및 네트워크 구축 (사회적경제지원센터, 지역자활센터, 창업지원센터, 사회복지센터 등) • 현장에서 발생하는 문제점, 컨설팅 필요사항 등을 정리하여 도시재생지원기구에 컨설팅 요청 • 활성화 지역과 관련한 홍보물(홍보지·소식지·간행물·시설물·녹음물·녹화물 그 밖의 홍보물 및 신문·방송을 이용하여 행하는 경우를 포함)을 월 1회 이상 발간 및 배포 • 국비지원사업에 대한 자체 모니터링 및 기록화, 도시재생백서 작성	• 지역인력 우선 선발 ※ 코디네이터 교육을 통한 전문성 강화	–

26. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 19면

03

도시재생 전략계획

제 3 장 도 시 재 생 전 략 계 획

제1절 도시재생전략계획의 수립 105

제2절 도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사 108

제3절 도시재생전략계획의 내용 115

제4절 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법 145

제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취 147

제6절 도시재생전략계획의 확정·승인 150

제7절 도시재생전략계획의 효력 160

제8절 주민제안 161

03 도시재생전략계획

도시재생전략계획은 기성 시가지의 쇠퇴원인을 파악하고 도시활성화를 위한 관련 계획을 재생의 관점에서 분석하여 활성화전략을 수립하기 위하여 수립되는 것으로서, 도시재생전략계획 수립의 전체적인 절차는 아래와 같음[1]

기초조사(법 제14조)
전략계획수립권자

전략계획수립권자(법 제2조제1항)
특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수 제외)

도시재생전략계획 수립(법 제12조)
전략계획수립권자

- 10년 단위 계획수립, 5년 단위 재정비(법 제12조제1항)
- 국가도시재생기본방침 및 도시·군기본계획 부합 (법 제12조제3항)

도시재생전략계획 내용(법 제13조제1항)

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 법안
3. 쇠퇴진단 및 여건 분석
4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경
5. 지역별 우선순위 및 지역 간 연계 방안
6. 실행 주체 구성 방안
7. 재원 조달 계획
8. 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
9. 도시재생기반시설의 설치·정비·개량계획
10. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획
11. 도시재생활성화계획의 성과 관리 방법 및 기준
12. 그 밖에 전략계획수립권자가 수립하는 사업계획

도시재생활성화지역 지정(2개이상 만족시) (법 제13조제4항)

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

공청회(법 제15조제1항)
전략계획수립권자

- 주민과 관계 전문가 의견 수렴

지방의원 의견 청취(법 제15조제1항)
전략계획수립권자(60일 이내 의견제시)

관계행정기관청 협의(법 제16조제2항)
전략계획수립권자(60일 이내 의견제시)

공청회(법 제15조제1항)
확정권자/승인권자

도시재생전략계획 승인 요청 (법 제17조제1항)
시장·군수

도시재생전략계획 확정·승인 (법 제16조, 제17조)
확정권자/승인권자

- 확정권자 : 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사
- 승인권자 : 도지사(법 제16조)

- 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립(변경)하는 경우 국토교통부 장관의 승인을 받아야함

공고·열람(법 제16조제3항, 제17조제4항)
전략계획수립권자

1. 서수정, 윤주선, 도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선 연구, 건축도시공간연구소(2015), 35면

제1절 도시재생전략계획의 수립

Ⅰ. 도시재생 전략계획의 수립 개요

법 제12조(도시재생전략계획의 수립)

① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

② 전략계획수립권자는 지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시재생전략계획을 수립할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 동의를 받아야 한다. 다만, 공동으로 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다.

조례 제12조(도시재생전략계획의 수립)

① 시장은 법 제12조에 따라 관할구역 전체 또는 일부에 대하여 도시재생전략계획을 수립하여야 한다.

② 제1항의 도시재생전략계획에는 관할구역 내의 도시재생 활성화 및 지원에 관한 기본방향 및 추진전략이 포함되어야 한다.

③ 도시재생전략계획은 국가도시재생기본방침과 도시기본계획에 부합하도록 수립되어야 한다.

④ 시장은 관할 구역의 구청장 등에게 전략계획의 수립 또는 변경과 관련된 계획안을 제출하게 할 수 있다.

⑤ 시장은 도시재생전략계획을 합리적으로 수립하기 위하여 시도시계획위원회에 자문할 수 있다.

수립주체

전략계획수립권자

수립목적

도시재생을 추진하기 위해

수립시점

① 원칙 : 10년 단위로 수립

② 예외 : 필요한 경우 5년 단위로 정비

수립내용

① 원칙 : 관할구역에 대한 도시재생전략계획

② 예외

지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함한 도시재생전략계획

※ 이 경우 전략계획수립권자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 동의를 받아야 함. 다만, 공동으로 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니함

참고로 도시재생법은 도시재생전략계획, 도시활성화계획 등을 수립할 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하도록 규정을 하고 있는 등(도시재생법 제16조제1항, 제20조제1항) '협의'와 '동의'를 구분하여 사용하고 있음. 따라서 본조가 규정하고 있는 '동의'는 단순히 협의만을 거치면 된다는 의미가 아니라, 해당 지방자치단체 자의 동의를 받아야 한다는 의미라고 보아야 할 것임

도시재생전략계획 수립시 고려사항

① 국가도시재생기본방침 및 「국토계획법」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 함

② 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 함

서울특별시 도시재생전략계획의 수립

① 시장은 도시재생법 제12조에 따라 관할구역 전체 또는 일부에 대하여 도시재생전략계획을 수립하여야 함

② 도시재생전략계획에는 관할구역 내의 도시재생 활성화 및 지원에 관한 기본방향 및 추진전략이 포함되어야 함

③ 도시재생전략계획은 국가도시재생기본방침과 도시기본계획에 부합하도록 수립되어야 함

④ 시장은 관할 구역의 구청장 등에게 전략계획의 수립 또는 변경과 관련된 계획안을 제출하게 할 수 있음

⑤ 시장은 도시재생전략계획을 합리적으로 수립하기 위하여 시도시계획위원회에 자문할 수 있음

Ⅱ. 도시재생 전략계획의 성격[2]

쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적으로 활성화시키기 위한 도시재생이라는 목표를 달성하기 위한 기본전략으로서의 성격

※ 도시재생법 제2조제1항제3호 참고

도시재생전략계획은 법 제2조제1항제4호에 따른 전략계획수립권자가 도시 전체 또는 일부 지역, 필요에 따라 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 법 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 종합적 계획이다.

2. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 1면

Ⅲ. 도시재생 전략계획의 역할[3]

① 전략계획은 국가도시재생기본방침과 도시·군기본계획에 부합하도록 수립되어야 하며, 해당 도시·군기본계획 등에서 제시된 도시의 비전과 목표와 연계하여 도시재생의 기본목표를 설정하고, 목표달성을 위한 구체적인 방법론을 제시

② 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 도시의 현황과 도시가 형성된 역사 등을 조사하여 도시의 문제점과 도시공간의 왜곡 등을 진단하고, 해당 도시의 특성을 고려하여 도시재생의 기본전략을 제시

③ 전략계획은 실행계획으로서의 위상을 갖는 도시재생활성화계획의 상위계획으로서, 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 도시재생활성화계획의 대상지역이 되는 도시재생활성화지역을 지정

④ 전략계획수립권자는 활성화지역을 지정하는 때에 도시가 가진 유한한 잠재력과 자원을 활용하여 목표를 달성할 수 있는 최적의 장소를 고려하여야 하고, 해당 도시의 재원과 역량을 활성화지역에 집중

⑤ 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 활성화지역별로 명확한 목표를 설정하고, 활성화지역간의 우선순위를 정하며, 활성화지역과 그 밖의 주변지역과의 관계와 파급효과 등을 명확히 제시

Ⅳ. 도시재생 전략계획 수립 단계별 주요내용[4]

기초조사 단계	• 문헌,통계자료, 현장 조사 • 주민·지역전문가 설문·인터뷰 등을 통해 도시재생자원 발굴
▼	
계획수립 단계	• 쇠퇴진단/여건분석/기본구상/전략수립 • 도시재생활성화지역 선정/우선순위 설정/재원조달계획 등
▼	
의견청취·협의 단계	• 공청회/지방의회 의견청취/관계행정기관 협의 등 • 시장·군수의 경우 지방도시재생위원회 자문
▼	
심의 단계	• 지방도시재생위원회 심의 (특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 도지사)
▼	
확정·공고 단계	• 계획의 확정에 따른 공고 및 열람 (특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수)

3. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 1~2면
4. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 32면 〈부록〉

제2절
도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사[5]

Ⅰ. 기초조사의 목적

법 제14조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)
① 전략계획수립권자가 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기초조사를 하여야 한다.

조례 제13조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)
② 기초조사는 다음 각 호의 목적을 고려하여 시행하여야 한다.
1. 계획수립 대상지역 및 주변지역의 특성 파악
2. 도시의 성장 또는 쇠퇴 등 현황 및 실태 파악
3. 쇠퇴도시지역에 대한 분석 및 지역의 현안과제 도출
4. 도시의 쇠퇴 특성에 대한 원인과 해결방안 모색
5. 도시의 인적·물리적·역사문화적 자원 및 잠재력 조사·발굴
6. 지속적인 모니터링을 위한 기초자료의 지속적 축적

기초조사의 의의
기초조사는 도시재생전략계획 수립을 위한 사전절차로서, 국가도시재생기본방침 수립을 위한 사전절차에 해당하는 도시쇠퇴 진단 및 실태조사와는 다르게 반드시 거쳐야 하는 필수적 절차임

기초조사의 주체
전략계획수립권자

기초조사의 시점
도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 기초조사를 하여야 함

기초조사의 목적
도시 전체 또는 일부지역을 대상으로 지역 여건분석, 문제점 도출, 기본구상의 마련, 활성화지역의 지정 등 일련의 계획수립과정에 활용하기 위함

서울특별시의 기초조사 목적
① 계획수립 대상지역 및 주변지역의 특성 파악
② 도시의 성장 또는 쇠퇴 등 현황 및 실태 파악
③ 쇠퇴도시지역에 대한 분석 및 지역의 현안과제 도출
④ 도시의 쇠퇴 특성에 대한 원인과 해결방안 모색
⑤ 도시의 인적·물리적·역사문화적 자원 및 잠재력 조사·발굴
⑥ 지속적인 모니터링을 위한 기초자료의 지속적 축적

5. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 4~8면

Ⅱ. 기초조사의 내용

조례 제13조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)
① 시장은 법 제14조 및 영 제18조에 따라 기초조사를 실시할 때에는 관할구역 전체를 공간적 범위로 하고, 분석단위는 읍·면·동("행정동"을 말하며 이하 같다)을 원칙으로 하되, 필요한 경우에는 집계구 또는 필지단위로 상세한 기초조사를 실시할 수 있다.

조사범위

전략계획 수립 대상지역 전체로 하며, 읍·면·동(행정동)을 기준으로 항목별로 조사를 실시할 수 있고, 쇠퇴의 정도가 심각하여 보다 상세한 조사를 위해서 필요한 경우에는 읍·면·동보다 세밀한 공간적 범위에 대하여 기초조사를 실시할 수 있음

서울특별시의 경우

① 원칙 : 조사실시는 관할구역 전체를 공간적 범위로 하고, 분석단위는 읍·면·동(행정동)
② 예외 : 필요한 경우에는 집계구 또는 필지단위로 상세하게 조사 실시

조사항목

해당 도시의 특성에 따라 일반현황과 도시잠재력 등의 항목(예시8 참조)을 조사할 수 있으며, 활성화지역 지정을 위한 법적 기준[6]이 되는 인구, 노후건축물, 사업체수 등 항목 외에도 해당 시·군의 전략계획 수립을 위해 필요한 사항을 조사할 수 있음

※ 제2편 제3장 제3절 Ⅳ. 2. 도시재생활성화지역의 지정 참고

6. 도시재생활성화지역 지정의 기준 : 도시재생법 제13조제4항 및 같은 법 시행령 제17조

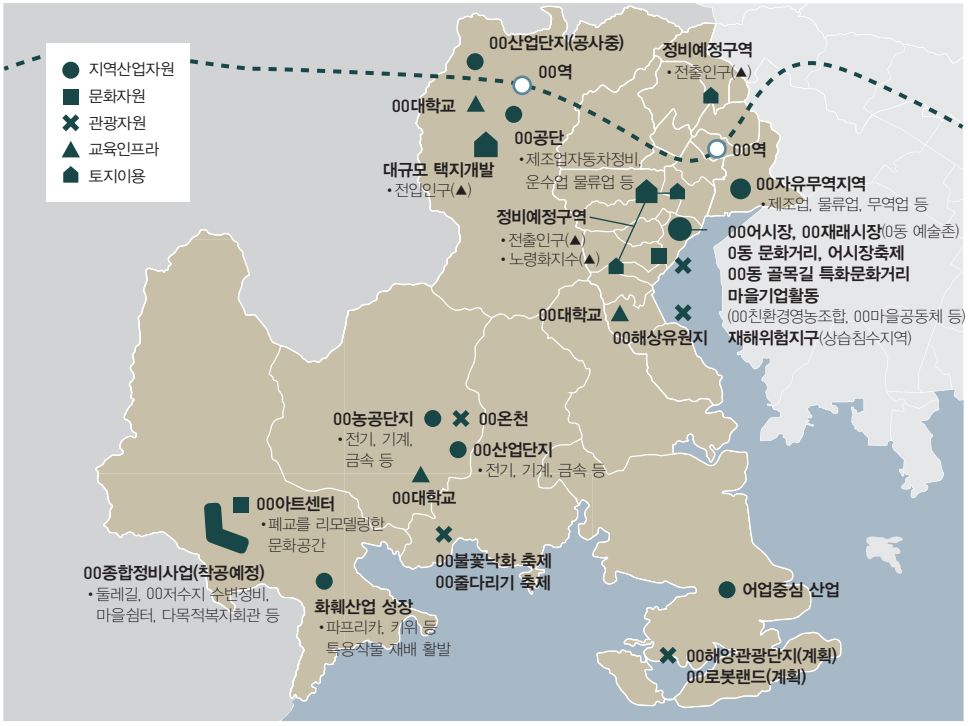
[예시8] 기초조사 항목

구분	대항목	세부항목	조사내용	계획과의 연계
일반 현황	관련 계획	상위계획 및 관련계획	• 국가차원 : 국가도시재생기본방침, 국토종합계획 • 상위계획 : 도시·군기본계획, 도시·주거환경정비기본계획, 도로, 상·하수도계획 등 • 개발계획 : 정부추진개발사업, 지역개발사업 등 • 정비계획 : 노후 산업단지 재생, 재개발·재건축 등 • 도시관리계획	• 상위계획 및 정부, 지방자치 단체 정책방향과 지역의 현안 사업과 연계하여 도시 재생을 위한 전략 수립 • 대규모 정비대상과 연계한 도시재생방향 모색
	인구	인구 비중	• 인구밀도 • 인구집중도 : 연령·성별 비중	• 인구분포 및 연령, 집중도를 분석하여 연령 또는 취약계층 등에 부합한 재생프로그램 등 방향 수립 • 인구이동의 원인을 분석 하여 인구감소지역에 대한 기반시설, 도시안전, 도시활성화 등 도시재생 방향 모색
		인구이동	• 전입 및 인구 현황 • 변동추세	
	공간 구조	중심지	• 상업지역의 분포 • 거점공간의 활용 분석 : 용도, 업종 변화 • 과거 10년간의 변화추이	• 상업지역 및 시가화지역 변화추이를 고려하여 대규모 사업과 주변지역의 산업 및 공간 연계 방안 모색 • 도시골격 분석을 통해 신개발지와 구개발지의 상생방향 모색 • 특성가로의 유지 및 개선을 통한 도시 정체성 확보
		시가화지역	• 과거 10년간의 시가화 변화 추이	
		가로	• 도시가로망 • 특성화된 가로 분포 : 가로수길, 특화거리 등	
	토지 이용	근린서비스	• 인구당 근린서비스 업종 비율 • 근린생활시설 증감비율 • 전통시장 및 시장가 분석(업종, 규모 등)	• 근생시설의 증감 분석으로 지속적인 지역자생력 확보를 위한 프로그램과 주민조직, 공간정비방향 모색
		재해위험	• 상습침수구역, 산사태 상습발생구역 등	• 도시의 위험요소를 파악하여 도시재생과 안전이 종합적으로 계획될 수 있는 방향 설정
	건축물	주택수	• 주택유형별 및 규모별 주택수	• 도시와 연동한 주택공급 및 노후주택 정비방향 설정 • 공가를 활용한 공공공간 확보방안 모색 • 특정건축물과 연계하여 도시 정체성 확보방안 모색
		노후주택	• 20년이상 노후주택 밀집 분포	
		주택보급률	• 주택보급률 변동추이	
		특성건축물	• 건축양식 특화지역 및 건축물 분석	
		재해위험	• 공가수	
	에너지		• 도시가스 보급현황 • 지역내 신재생에너지 현황 • 에너지 절감관련 정책사업 추진실태	• 도시재생사업 추진시 그린리모델링, 신재생에너지 등 에너지 절감방안 모색
	기초생활인프라		• 6개부문 11개시설 – 교통시설 : 주차장 – 공간시설 : 생활권공원, 근린광장 – 유통·공급시설 : 상수도 – 공공·문화체육시설 : 어린이집·유치원, 초등학교, 공공체육시설, 도서관, 노인의료복지시설 – 방재시설 : 저류시설 – 환경기초시설 : 하수도	• 지역의 기초생활인프라의 과부족을 분석하여 인구와 연계한 인프라 확보가능성 분석 • 공공시설을 활용한 재생 활성화방안 모색
	기타		• 전략계획수립권자가 계획수립을 위해 필요하다고 판단하는 사항	

구분	대항목	세부항목	조사내용	계획과의 연계
도시잠재력	산업특성	사업체수	• 업종별 사업체수의 변화 • 산업단지 내 사업체 변화 : 업종, 규모 등	• 사업체 변화를 통해 성장 산업을 분석하고, 산업단지 의 노후도를 파악하여 노후산단재생이 도시재생과 연계한 산업기능 전환과 주민조직 연계 등 도시재생을 종합적으로 견인 할 수 있도록 역할 부여 • 지역산업의 여건분석을 통해 대표 및 성장산업과 공간·주민조직·사회적기업 육성 등 지역의 연계 방안 모색 • 지역특성을 고려한 쇠퇴 산업의 기능 전환을 통해 지역특화산업 육성 및 지역기업의 연계 네트워크 계획 • 주민조직과 연계한 산업 네트워크 구상 • 특화전문시장 육성 방안 모색
		종사자수	• 사업체별 종사자수의 변화 • 산업단지 내 종사자수	
		산업분포	• 각종 산업단지 분석 : 특화산업, 산업쇠퇴도 등 • 지역 대표산업 및 대표기업 • 성장산업 • 쇠퇴산업 • 사회적기업, 마을기업, 협동조합	
		상권	• 전통시장 분석 : 위치, 면적, 대표상품, 업종 등 • 전통상업가로 • 역세권 • 공실점포, 임대료, 시장현대화사업 추진실태 • 상가조합, 상가단체 현황	
	지역특성	역사자원	• 지정문화재 • 전통양식, 역사적 건축물 • 유적지	• 도시재생을 위한 역사문화 자원을 활용한 특색산업 및 정체성 확보를 위한 장소중심의 정비·관리 방안 모색 • 지역축제 및 지역의 역사적 배경과 연계하여 도시재생 스토리라인 도모 • 지속적인 도시재생을 위해 사회적 기업 및 복지시설과 주민조직을 연계하여 공동체 활성화 방안 모색 • 관광문화자원을 통한 지역 특화방안 도출 • 민간조직과 지역자원을 연계한 사회적기업 등 육성 방안 모색 • 활용가능한 공공자산을 이용하여 도시재생사업의 장소제공
		문화자원	• 지역축제 • 지역이야기 • 지역명소	
		인적자원	• 주민조직, 공동체 • 시민단체(NGO, NPO) • 지역내 R&D 연구기관 • 학교 • 지역인물, 무형문화재	
		관광자원	• 자연자원 • 산업자원 • 사회자원 • 위락자원	
		활용가능한 공공자산	• 용도가 다해 빈터로 남아 있는 국·공유지 • 용도변경을 통해 활용가능한 국·공유지 • 도시재생사업에 활용가능한 공공건축물 및 시설	

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 필수항목 이외는 별도 운영가능

[예시9] OO시 기초조사

구분	대항목	세부항목	조사내용	조사분석
일반현황	관련계획	상위계획 및 관련계획	• 국가차원 : 녹색성장 거점 및 해양·문화·관광산업 육성, 생활기반시설 확충을 통한 지역간 균형발전을 위한 제도적 기반정비 • 상위계획 : 기존 시가지 주변 중심도시기능 재활성화, 지역여건을 고려한 다양한 정비방안 마련 • 개발계획 : 구도심일대 정비예정구역 다수	• 역사문화 관광거점 육성 • 기존 시가지 주변 도시기능 활성화 방안 마련 • 지역여건을 고려한 정비추진
	인구	인구 비중	• 1990년 이후 지속적 인구 감소(도심부)	• 주변지역 국가산업단지 조성, 공공기관 이전 등
		인구 이동	• OO읍, OO동으로 인구집중 가속화 • 구도심 일대 전출인구 및 노령화지수 증가	• OO읍 일대 대규모 택지개발 진행으로 인구 집중
	기초생활인프라		• 기반시설 : 노후 주택, 교통시설 미비 • 사회적 기반시설 : 학교, 도서관, 파출소, 119 안전센터, 도서관 등 부족	• 기반시설 및 사회적 기반시설 부족
도시잠재력	산업특성	산업분포	• 지역 대표산업 : 제조업, 섬유공업, 전자·전기공업 • 성장산업 : 화훼산업 • 산업단지 : OO 공단, OO 일반산업단지, OO 농공단지, OO자유무역지역 등	• 1990년대 조성된 공업단지 다수
		상권	• 전통시장 : OO어시장, OO시장 등 • OO선역 : 2개소(OO역, OO역)	• 구도심 내 전통시장 운영 • 역주변 상권 개발 미미
	지역특성	문화자원	• 지역축제 : 어시장축제, OO 불꽃낙화, OO 줄다리기 등 • 지역명소 : OO미술관, OO아트센터(학교 리모델링), OO동 골목길 특화문화거리 등	• 지역축제 및 명소 구도심에 집중 • OO아트센터 주변 연계자원 부족
		인적자원	• 주민조직 : 읍·면·동 단위 주민자치활동 활발 • 마을기업 : OO친환경영농조합, OO마을공동체 등	• 주민자치활동이 활발한 지역과 주변지역자원 연계
		관광자원	• 자연관광자원 : OO온천, OO해상유원지 등 • 위락관광자원 : OO해양관광단지 조성계획 등	• 온천주변 산업단지와 연계 가능 • 관광단지 계획 진행중
현황도				

※ 항목 및 현황도의 범례 등은 예시에 따른 구분으로 지자체 여건에 따라 작성 가능

Ⅲ. 기초조사의 방법 및 관리

법 제14조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)

① 전략계획수립권자가 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기초조사를 하여야 한다. 이 경우 제29조에 따른 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있다.

시행령 제18조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)

전략계획수립권자는 법 제14조제1항에 따른 기초조사를 위하여 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

조례 제13조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)

③ 기초조사를 시행하는 때에는 법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계와 통계청이 구축한 통계자료 등을 활용할 수 있다.

② 전략계획수립권자는 효율적인 조사 또는 측량 등을 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 기초조사를 전문기관에 위탁할 수 있다.

기초조사의 방법 및 관리

① 기초조사를 통하여 도시재생사업의 주체가 될 수 있는 주민조직, 시민단체, 지역공동체 등 인적자원과 도시의 문화유산, 산업유산 등 도시재생의 소재 및 자원으로 활용 가능한 공공자산 등을 조사·파악

② 기초조사를 통하여 도시의 산업분포 및 경제·사회·물리적 구조 등 현황 및 잠재력을 조사하여, 향후 도시재생을 통하여 도시의 경제·사회·물리적 구조가 어떻게 전환될 것인지 전략을 수립하는 데 활용될 수 있도록 함

③ 기초조사 자료 중 일반현황 등의 자료는 도시·군기본계획 등에서 활용한 기초자료를 활용할 수 있으며 필요시 가장 최근의 자료로 업데이트함. 이 경우 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있음

④ 문헌 등을 통한 기초조사는 도시·군기본계획상 기초조사 자료, 각종 통계조사자료, 인구센서스 등 공신력 있는 객관적 자료를 활용하고 자료의 출처를 명기

⑤ 기초조사 자료는 계획수립시점을 중심으로 구축하고, 과거자료로부터의 추이를 살펴보아야 하는 항목에 대해서는 시계열분석 등을 통해 도시의 성장·쇠퇴과정이 실질적으로 파악될 수 있도록 함

⑥ 기초조사 시 필요한 통계 및 자료 등이 도시재생법 제29조에 따른 도시재생 종합정보체계에 이미 구축되어 있는 경우에는 이를 활용

서울특별시의 경우

기초조사를 시행하는 때에는 도시재생법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계와 통계청이 구축한 통계자료 등을 활용할 수 있음

⑦ 전략계획수립권자는 도시재생법 제14조제1항에 따른 기초조사를 위하여 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있음. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 함

기초조사의 위탁

전략계획수립권자는 효율적인 조사 또는 측량 등을 위하여 필요한 경우 도시재생법 시행령으로 정하는 바에 따라 기초조사를 전문기관에 위탁할 수 있음

제3절 도시재생전략계획의 내용[7]

Ⅰ. 계획의 목표 및 범위

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 계획의 목표 및 범위

계획의 목표

도시의 현황과 특성, 도시가 형성되고 성장 및 쇠퇴를 거친 역사와 공간구조를 고려하고, 관련계획의 내용 등을 종합적으로 검토·분석하여 도시재생을 위한 목표를 설정

계획의 범위

전략계획은 도시의 여건 및 계획의 수립방향에 따라 관할구역 전체 또는 일부에 대하여 수립할 수 있으며, 필요한 경우 둘 이상의 시·군에 대하여 수립할 수 있음

[예시10] 도시재생전략계획의 공간적 범위

Ⅱ. 쇠퇴진단 및 여건분석

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석

쇠퇴진단 및 여건분석

① 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 경제·사회·문화·물리적 구조 등 다양한 측면에서 기술하고, 도시의 잠재력과 자원을 정량적으로 또는 정성적으로 가감 없이 분석(예시11부터 예시14까지 참조)

② 기초조사 결과를 토대로 해당 도시 내에서 생활권 단위나 또는 도시재생을 추진하기 위한 일정 범위의 권역을 설정하여 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 구분하고, 그에 따라 도시재생의 방향을 달리 도출

7. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 9~30면

③ 쇠퇴를 진단하는 때에는 교차분석 및 복합쇠퇴지수 분석 등의 방법을 활용하여 종합적인 쇠퇴진단 및 여건분석을 할 수 있으며 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있음

※ 별첨1 5. 도시 쇠퇴기준 및 진단기준 참고

[예시11] 쇠퇴진단(정량적 분석)

구분	지표명	산출식	출처
인구 사회	노령화지수	(65세 이상 인구수/15세 미만 인구수)×100	인구주택총조사(통계청)
		(65세 이상 인구수/15세 미만 인구수)×100	주민등록인구통계(안전행정부)
	순이동률	(총 전입 인구수– 총 전출 인구수)/총인구수×100	국내인구이동통계(통계청)
	인구변화율	(기준연도 총인구수–비교연도 총인구수)/비교연도 총인구수×100	인구주택총조사(통계청)
		(기준연도 총인구수–비교연도 총인구수)/비교연도 총인구수×100	주민등록인구통계(안전행정부)
	평균 교육년수	국민의 총 교육년수/(만 6세 이상 인구수– 재학생인구수)	인구주택총조사(통계청)
	독거노인 가구비율	(65세 이상 1인가구수/전체 가구수) ×100	인구주택총조사(통계청)
	기초생활수급자 (천인당)	(기초생활수급자수/총인구수)×1000	국민기초생활보장수급자 현황 (보건복지부)
	소년소녀가장 (천인당)	(소년소녀가장가구원 /총인구수)×1000	가정위탁국내입양소년소녀가정현황 (보건복지부)
	고령인구수	65세 이상 인구수	인구주택총조사(통계청)
		65세 이상 인구수	주민등록인구통계(안전행정부)
	노년부양비	65세 이상 인구수/(15세 이상 ~ 65세 미만 인구수)×100	인구주택총조사(통계청)
		65세 이상 인구수/(15세 이상 ~ 65세 미만 인구수)×100	주민등록인구통계(안전행정부)
	세입자가구비율	세입자 가구수/총 가구수	인구주택총조사(통계청)
	경제활동인구	15세 이상 ~ 65세 미만 인구수	인구주택총조사(통계청)
		15세 이상 ~ 65세 미만 인구수	주민등록인구통계(안전행정부)
산업 경제	종사자수(천명당)	(총종사자수/총인구수)×1000	사업체노동실태현황(고용노동부)
	사업체당 종사자수	총종사자수/총사업체수	전국사업체조사(통계청)
	제조업 종사자 비율	(제조업 종사자수/전산업 종사자수)×100	전국사업체조사(통계청)
	고차산업 종사자비율	(금융,보험,부동산사업서비스종사자수/전산업종사자수)×100	전국사업체조사(통계청)
	주요산업별 종사자수	시군구기준 가장 많은 종사자수를 포함하는 산업의 종사자수	전국사업체조사(통계청)
	재정자립도	(지방세 + 세외수입) / 자치단체 예산규모×100	재정고(안행부)

구분	지표명	산출식	출처
산업 경제	지방세액(1인당)	지방세총액/총인구수	지방세표작성보(안행부)
	지가변동률(주거)	지가변동률(주거)	전국지가변동률조사(한국감정원)
	지가변동률(상업)	지가변동률(상업)	전국지가변동률조사(한국감정원)
	의료보험료	지역가입자보험료총액	지역별의료이용통계 (국민건강보험공단)
	도소매업 종사자수 (천명당)	(도소매업 종사자수/총인구수)×1000	전국사업체조사(통계청)
	총 사업체수	총 사업체 수	전국사업체조사(통계청)
	총 사업체수 증감율	(기준연도 총사업체수–비교연도 총사업체수)/ 비교연도 총사업체수×100	전국사업체조사(통계청)
	총 종사자수 증감율	(기준연도 총사업체수–비교연도 총사업체수)/ 비교연도 총사업체수×100	전국사업체조사(통계청)
물리 환경	노후주택비율	(20년 이상 경과된 주택수/총주택수)×100	인구주택총조사(통계청)
	신규주택비율	(최근 5년 안에 신축된 주택수/전체 주택수)×100	인구주택총조사(통계청)
	소형주택비율	(전용면적 19평 이하 주택수/전체 주택수)×100	인구주택총조사(통계청)
	공가율	(공가수/전체 주택수)×100	인구주택총조사(통계청)
	공실률	지역내 토지·오피스텔 공실률	국토교통통계누리(국토교통부)
	부동산공시지가	개별공시지가(단위면적당 가격(원/㎡))의 평균	부동산공시지가(한국감정원)
	노후건축물비율	20년경과 건축물수/총 건축물 수×100	세움터(국토교통부)
	접도율	(8미터 미만 도로에 접하는 필지수/전체 필지수)×100 : 공시지가 토지특성에 기초하여 세로 (8m 미만)까지만 구축 가능	부동산공시지가(한국감정원)
	과소필지	분할 불가능한 대지면적(지자체조례)/전체면적×100	KLIS(국토교통부)

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시12] 여건분석(정성적 분석)

대항목	세부항목	여건 분석	비고
관련계획	상위 및 관련계획	상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	–
공간구조	공간구조 변화	거점공간의 변화, 상업지역 분포 변화 등을 통해 전략적 도시재생이 요구되는 지역	–
	재해위험	상습침수구역, 산사태 상습발생구역 등 도시재생과 안전이 종합적으로 계획될 수 있는 지역	–
지역특성	역사자원	역사문화자원을 활용한 도시의 산업 및 지역정체성 확보가 가능한 지역	–
	문화자원	지역축제 및 지역문화와의 연계를 통한 도시재생 가능 지역	–
	인적자원	주민조직, NGO, 사회적 기업 등 민간 조직이 활성화되어 지역자원과의 연계가 가능한 지역	–
	관광자원	관광문화자원을 통한 지역특화가 가능한 지역	–
기타		지역여건 개선이 지속적으로 요구되고 있는 지역	–
		전략적 정비 및 개선이 필요한 지역	–

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시13] 00시 쇠퇴진단(정량적 분석)

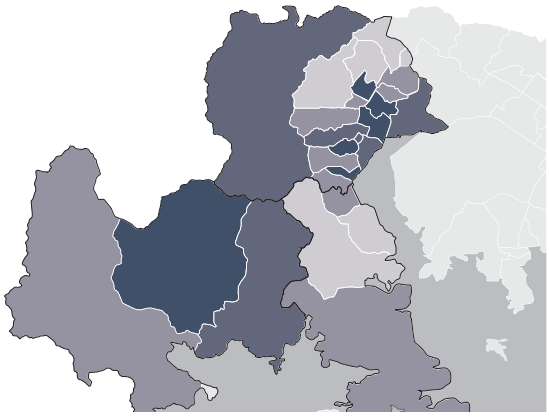
지표			도시 평균값	생활권 A	생활권 B	생활권 C
쇠퇴진단	인구사회	노령화지수	85.0	4 (90.0)	2 (80.0)	3 85.0
		순이동률	-0.03	1 (0.05)	3 (−0.01)	2 (0.01)
		평균인구 성장률	2.0	3 (0.0)	2 (2.0)	1 (4.0)
	산업경제	1천명당 종사자수/사업체수	60	4 (45)	1 (80)	3 (55)
		사업체당 종사자수	6.5	3 (5.5)	2 (7.5)	1 (8.5)
		제조업 비율	20.0	3 (10.0)	1 (35.0)	4 (8.0)
	물리환경	노후주택비율				
		신규주택비율				
		공가율	…	…	…	…
		주택보급률				
		1인당 도로연장				
잠재력	산업경제	산업단지수/사업체수 변화				
		성장산업 비율	…	…	…	…
		종사자수 증감률				
	물리환경	기반시설 비율	…	…	…	…
	생활기반	1인당 공원면적				
		도시지역내 녹지비율	…	…	…	…
		자전거도로 비율				
		도로밀도				
	사회문화기반	1만명당 역사·문화자원수				
		관광자원수	…	…	…	…
		민간조직수				
종합		지표별 비교를 통한 종합화		3	1	2
				* 숫자가 클수록 열악함		

쇠퇴진단도

[집계구별 평가 결과]

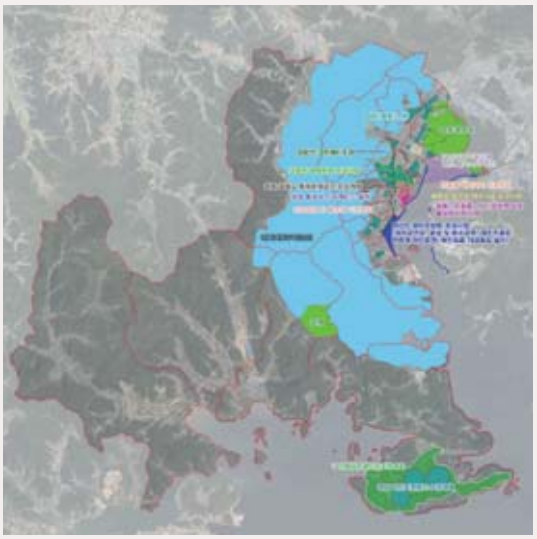
- 양호
- 유지
- 쇠퇴
- 쇠퇴심화

[KEY MAP]



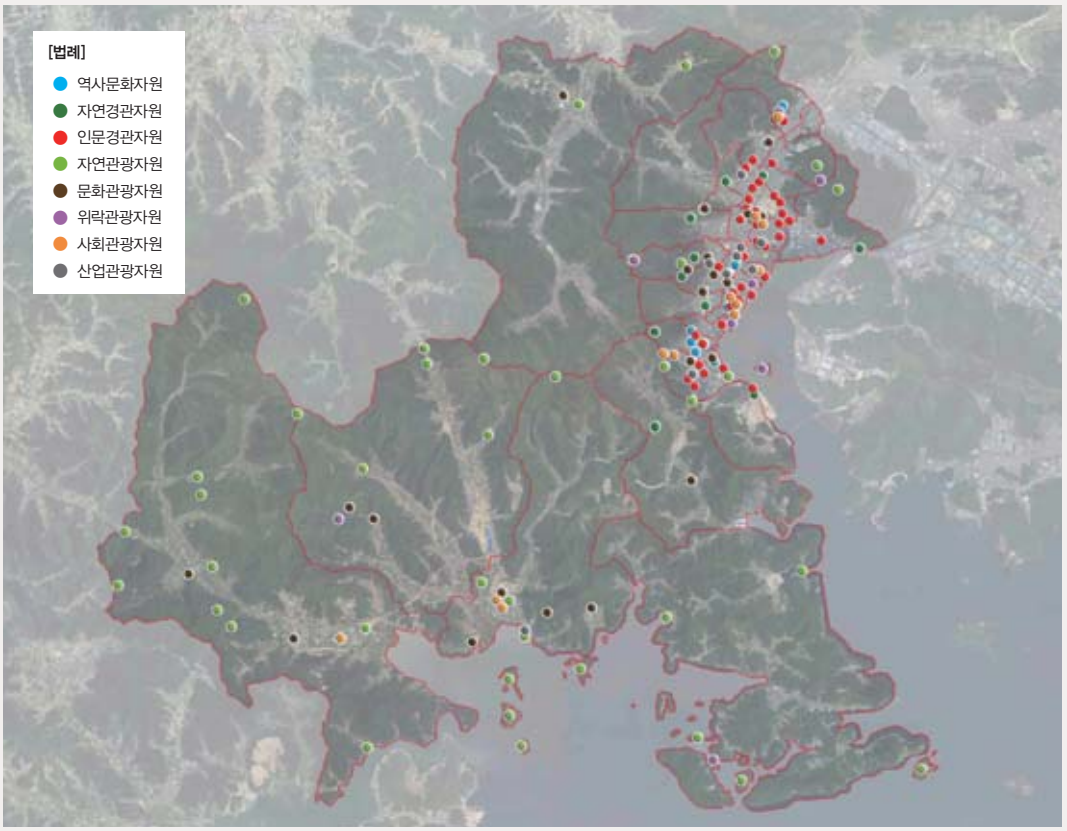
※ 생활권·권역별 지표값은 생활권내 집계구 혹은 읍·면·동 단위 지표값의 평균값을 적용할 수 있음
※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시14] OO시 여건분석(정성적 분석)



〈관련계획 종합 분석〉

〈공간구조 분석〉



〈지역특성 분석(주요 역사, 문화, 인적, 관광자원 검토)〉

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

Ⅲ. 목표 달성을 위한 방안

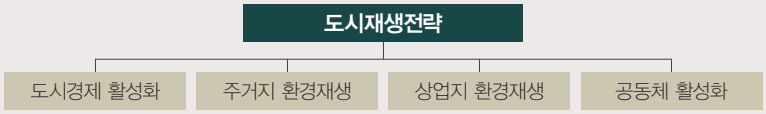
법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
2. 목표 달성을 위한 방안

목표 달성을 위한 방안

① 도시의 현황 및 역사 등에 대한 진단을 토대로 설정된 전략계획의 목표와 연계된 세부전략의 수립이 필요

② 도시쇠퇴현황 및 도시잠재력에 대한 과학적인 진단을 토대로 전략계획의 목표를 달성하기 위한 구체적인 세부 도시재생전략을 지방자치단체의 여건에 맞게 도출(예시15 및 예시16 참조)

[예시15] 도시재생전략



※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시16] 도시재생전략계획의 세부전략

1) 도시경제 활성화
① 산업단지, 항만, 공항, 철도 등 지역 핵심사업과 연계
② 핵심사업과 연계되는 사업 및 인근지역 활성화방안 마련
③ 산업단지 재생사업, 항만 재개발사업 등과 연계
④ 인근 도시재생사업 및 주거지 환경재생사업 등과 연계

2) 주거지 환경재생
① 공원(쌈지공원, 어린이공원 등), 담장 정비, 보행로 정비, 집수리 등 물리적 주거환경 재생
② 폐·공가를 활용한 텃밭 조성, 문화·예술·교육, 마을기업 설립·운영, 지역공동체 활성화 등 비물리적 재생
③ 도시활력증진사업, 희망마을 만들기, U-City 시범사업, 에너지절감 저탄소도시 등 공모사업과 연계

3) 상업지 환경재생
① 재래시장 테마가로 조성, 골목길 정비사업, 음식물처리시설 설치, 재래시장 현대화사업(간판정비, 주차장 정비 등) 등 물리적 재생
② 문화·예술인 거리 조성, 빈점포 챌린지 사업, 전통 명가 발굴·지원, 벼룩시장 운영, 지역축제 및 이벤트사업, 지역화폐 발행 등 비물리적 재생
③ 재래시장 상권활성화사업·시장정비사업·상업기반시설 현대화사업 등 공모사업과 연계

4) 공동체 활성화
① 도시재생지원센터, 주민협의체 구성·운영 지원
② 주민교육(도시재생대학) 지원사업 및 도시재생 코디네이터 양성 및 파견
③ 마을기업 육성 등 마을공동체 복지증진사업

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

③ 전략계획수립권자는 생활권 단위 또는 도시재생을 추진하기 위한 일정 범위의 권역을 별도로 설정하고, 개별 권역별 방향성을 제시하는 도시재생기본구상을 수립(예시17 참조)하고, 이 도시재생기본구상을 바탕으로 구체적인 도시재생전략을 수립(예시18 참조)

[그림4] 도시재생기본구상 및 도시재생전략 수립 과정

	Ⅰ. 기초조사
필요성	• 여건분석 및 기본구상의 기초자료 구축 • 지역의 현황 및 특성 파악 • 여건분석, 기본구상, 전략으로 이어지는 특성 파악
주요 내용	• 항목별 현황 및 활용가능성 파악 • 생활권 또는 새로 설정한 도시재생권역의 특성 파악 • 지역자원의 세분화 및 분포현황

▼

	Ⅱ. 쇠퇴진단 및 여건분석
필요성	• 현황 및 특성 분석을 통한 재생필요지역 검토 • 잠재력을 활성화하고 문제점을 보완하는 계획방향 설정 • 모니터링시 활용할 주요 평가 항목 도출
주요 내용	• 항목별, 권역별 쇠퇴 정도 및 원인 분석 • 잠재력 강화 및 문제점 극복을 위한 재생방향 설정 • 잠재력 및 쇠퇴분석을 통한 재생 필요지역 도출

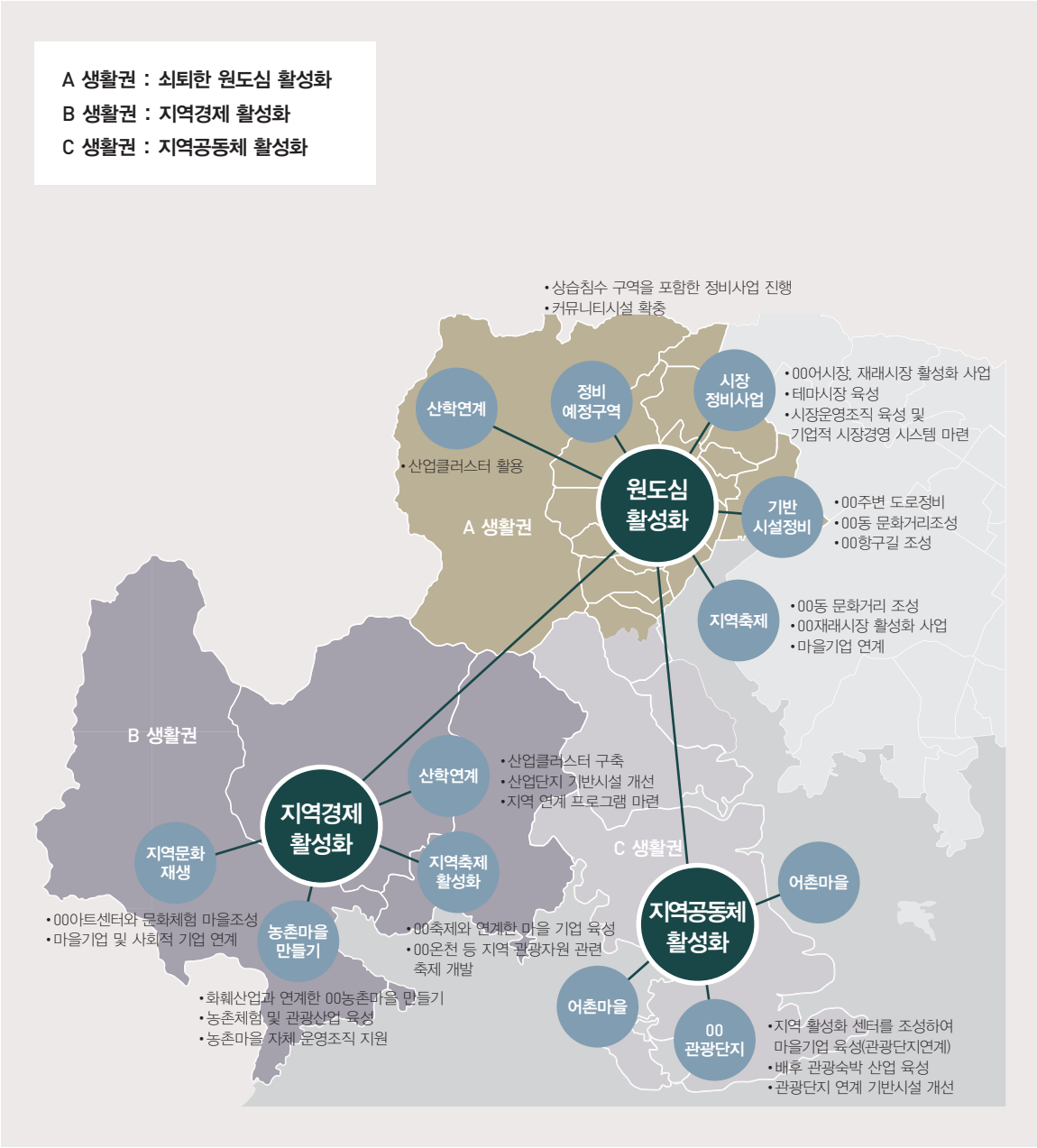
▼

	Ⅲ. 도시재생기본구상
필요성	• 전략적 도시재생의 개념과 방향 제시 • 재생 필요지역의 재생방안 및 지역간 연계방안 등 제시
주요 내용	• 도시재생필요지역 및 도시재생전략 도출시 • 도시기본계획 등에서 제시하는 생활권별 또는 새로 설정된 도시재생권역별 기본구상 제시

▼

	Ⅳ. 도시재생전략
필요성	• 도시재생전략의 세부전략 제시
주요 내용	• 테마별·지역별 재생 실현전략 제시 • 지역자원의 활용·연계 방안 제시

[예시17] OO시 도시재생기본구상



※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시18] OO시 도시재생전략

핵심과제	재생전략	비고
원도심 활성화	• **주거지 환경재생** 주거지 정비사업 추진시 정비사업 간 연계 및 주변지역과의 관계(가로활성화 등)를 고려하여 진행 • **전통시장 활성화** 전통시장 현대화사업 등 물리적재생과 상인회 등에 도시재생기법에 대한 교육실시 • **원도심 활성화 프로그램** 문화·예술인거리 조성, 지역축제 등 지역자산과 연계하여 원도심에 활력을 불러 일으키고, 주거환경개선사업에 예술인 참여지원 • **공모사업 연계** 각종 중앙정부 공모사업들과 연계하여 계획수립	A생활권 (A도시 재생권역)
지역경제 활성화	• **지역 핵심사업과 연계** 산업지원 시설 확충 및 OO대학과 연계한 산·학 연계 • **관광·문화 거점** OO 관광지 환경개선 및 체험프로그램 발굴, 문화재 연계 루트 조성 등	B생활권 (B도시 재생권역)
지역공동체 활성화	• **마을공동체 복지증진** 마을기업 육성, 사회복지관 운영지원, 독거노인 및 결손가정 등 사회 취약계층을 위한 복지프로그램 운영 및 시설 확충 • **지역공동체 활성화 프로그램** – 폐·공가를 활용한 텃밭 조성, 문화·예술·교육, 마을기업 설립·운영 – OO동 공가매입을 통한 마을미술관, 마을기업 운영 및 마을카페 활용 – OO동 벽화조성 사업 및 주민센터 미술교육 프로그램에 지역 예술인 참여지원	C생활권 (C도시 재생권역)
공통과제	•**도시재생지원센터, 주민협의체 구성·운영 지원** 주민협의체를 대상으로 관광 및 문화 해설사, 체험프로그램 교육을 위한 지원, OO시장 상인회 상인대학 운영지원 등 •**도시재생 교육지원 프로그램** 전략계획수립을 위한 도시재생대학 운영 및 OO동 주민참여 마을계획을 위한 코디네이터 지원	공통

※ 예시17 기본구상에 따른 권역별 재생전략으로 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

Ⅳ. 도시재생활성화 지역의 지정 또는 변경

1. 도시재생활성화지역의 유형 구분

활성화지역은 지역여건, 도시재생전략 및 과제 등을 고려하여 다음과 같이 유형을 구분

① 도시경제기반형

경제회복 효과가 큰 핵심시설 등의 정비 및 개발과 연계하고, 복합적 개발사업 등을 통해 도시에 새로운 기능부여 및 고용기반 창출이 가능한 지역

예) 노후 산업단지와 그 주변 재생, 항만 및 배후지 활성화, 역세권 개발
공공청사, 군부대, 학교 등 이전적지의 복합적 활용
지역고유의 역사·문화·관광자산 활용 등

② 근린재생형

쇠퇴한 구도심 및 중심시가지 등의 활성화가 필요한 지역과 생활여건이 열악한 노후·불량 근린 주거지역

2. 도시재생활성화지역의 지정

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.
1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

시행령 제17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준)

법 제13조제5항에 따른 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.
1. 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
   가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
   나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
   가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 "총 사업체 수"라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
   나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

지정주체

전략계획수립권자

지정내용

도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정

지정요건

다음 요건 중 2개 이상을 갖추어야 함

① 인구가 현저히 감소하는 지역

② 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역

③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

지정요건별 세부기준

① 인구가 현저히 감소하는 지역 : 다음 어느 하나 이상에 해당하는 지역

가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역

나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

② 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역 : 다음 어느 하나 이상에 해당하는 지역

가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 "총 사업체 수")가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역

나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역

③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 : 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

국토부 질의회신 – 도시재생활성화지역 세부기준 조사(2017.02.09.)

Q. 도시재생종합정보체계 상에서 집계구 단위로 도시재생활성화지역을 도출하고자 합니다. 도시재생종합정보체계 상 도시재생법 시행령 제17조제1호 가목 및 나목을 분석할 수 있는지?

A. 도시재생종합정보체계는 관련 정보 및 통계를 읍면동 단위로 제공하고 있으며, 집계구 단위의 분석은 별도로 개별 자치단체에서 제공하는 통계나 기타 자료를 수집하여 분석하여야 합니다.

지정시 고려사항

전략계획수립권자는 활성화지역 지정 시 도시공간구조 상 해당 장소 및 지역의 중요성과 역사성, 유형·무형 자원의 유무 및 풍부한 정도, 해당 지역에 도시재생 사업을 추진할 때 기대되는 파급효과의 크기, 지역주민의 역량, 관련사업의 추진 현황 등을 종합적으로 고려

※ 도시재생법 제2조제1항제5호 참고

"도시재생활성화지역"은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화 하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역 및 도시재생선도지역으로 지정된 지역을 말한다.

지정방법

① 활성화지역은 도시재생법 제13조제4항 및 동법 시행령 제17조 도시재생활성화지역 지정의 세부기준을 충족하는 지역을 대상으로 지정하며, 「국토계획법」 제6조제1호에 따른 도시지역에 한하여 지정

국토계획법 [법률 제14795호, 2017.4.18. 일부개정, 2018.4.19. 시행]

제6조(국토의 용도 구분)

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

② 활성화지역은 해당지역의 여건에 따라 1개 또는 다수로 지정할 수 있음

③ 활성화지역의 지정은 세부기준(인구, 총사업체 수, 노후주택)을 충족하는 읍·면·동의 전체 또는 일부로 할 수 있으며, 필요한 경우 인접한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 포함할 수 있음. 이때 계획수립의 공간적 범위를 감안하여 도로, 하천 등의 경계 또는 생활권의 경계를 기준으로 도시재생활성화지역을 지정(예시19 참조)

④ 세부기준에 미달하는 읍·면·동의 일부를 활성화지역으로 지정하고자 할 경우, 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사 자료 등을 활용하여 세부기준 충족여부를 판단할 수 있으며, 이 때 그 근거를 제시하여야 함

⑤ 전략계획수립권자는 세부기준 외에도 [예시 20]에서 제시된 다양한 항목 등을 종합적으로 고려하여 도시재생활성화지역을 지정할 수 있고, 도시경제기반형과 근린재생형은 지정시 고려하는 항목을 다르게 적용할 수 있음

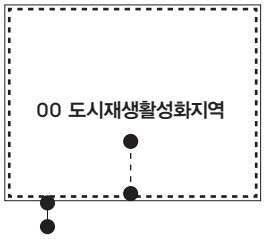
지정의 효과

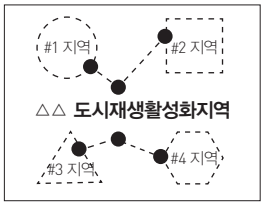
도시재생법은 도시활성화계획의 계획수립절차와 확정절차를 구분하여 규정하고 있음(도시재생법 제19조, 제20조). 따라서 도시재생활성화지역을 지정하는 것은

계획수립절차를 개시하는 행위에 해당하는 것으로서, 도시활성화계획이 수립되어 그 효과가 발생되지 않은 상황에서 도시재생활성화지역을 지정하는 것만으로는 국민의 권리·의무에 '직접 변동을 초래' 한다고 볼 수 없음

[예시19] 도시재생활성화지역의 지정

읍·면·동 전체를 지정	읍·면·동 내 일부 지정
행정구역 전체를 1개의 도시재생활성화지역으로 지정 가능	도시 전체 또는 일부에 다수의 도시재생활성화지역 지정 가능

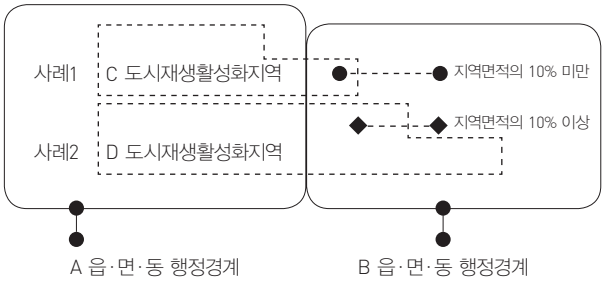




도시재생활성화지역이 인접한 읍·면·동의 일부를 포함하는 경우

사례1 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 미만일 경우 B 읍·면·동은 세부지정요건에 충족하지 않아도 됨

사례2 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 이상일 경우 B 읍·면·동의 집계구 또는 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역은 세부지정요건에 충족하여야 함. 이때 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역의 세부지정요건 충족 근거를 제시해야 함



[예시20] 도시재생활성화지역 지정 기준

기준	세부내용
쇠퇴의 정도가 심한 지역	• 지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 심한 지역 * 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용
상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	• 정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 • 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등
전략적 정비 및 개선 필요지역	• 국가 차원의 대규모 사업 예정지 • 정책사업 등 정비가 필요한 지역 • 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 • 국가 차원의 적극적인 정비 및 환경개선이 시급히 필요하다고 판단되는 특수 문제지역 등
지역 특성을 고려한 도시재생의 잠재력이 높은 지역	• 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 • 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 • 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 • 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 • 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등
지역여건 개선요구가 발생한 지역	• 주거환경 관련 민원 과다발생 지역 • 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등
민간조직 활성화 지역	• 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역
지역의 정량적 여건변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	• 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) • 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 • 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등
민간제안 사업이 있는 지역	• 쇠퇴지역 내 민간제안 사업이 있는 지역으로 그 필요성이 인정된 지역
기 타	• 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역(단 지정에 대한 근거의 제시 필요) • 선정이 가능한 공모사업지역 또는 인접지역

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

국토부 질의회신

도시재생활성화지역 지정 관련(2016.02.17.)

Q. 지정 해제된 재정비촉진구역을 「도시재생법」에 의한 도시재생활성화지역으로 지정 추진시, 존치지역(존치관리구역) 전환 여부와 관계없이 지정할 수 있는지?

A. 「도시재생법」 제13조에 따라 전략계획수립권자가 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우 같은 법 제13조제4항 및 시행령 제17조에 따른 세부 기준을 충족하여야 하며, 이 경우 「도시재정비촉진법」에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 등과는 무관합니다.

도시재생 쇠퇴지표 및 활성화지역 지정 관련 (2014.11.19.)

Q1. 도시재생활성화지역 지정을 위한 세부기준으로 인구부문 중 최근 30년간 인구가

가장 많았던 시기 대비 현재 인구가 20% 이상 감소한 지역을 제시하고 있는데 자료 수집 및 구축의 한계로 인한 최근 10년 자료로 구축을 해도 인정이 되는지?

A. 도시재생법 제13조제4항 및 같은 법 시행령 제17조제1호 규정에 의한 세부기준인 인구부분 중 최근 30년간 자료가 없어 최근 10년 자료로 세부기준 조건을 충족할 수 있다면 유효한 자료로 인정될 수 있습니다.

Q2. 현재 농림부에서 주관하고 있는 읍면소재지 정비사업 등 도시재생사업과 유사한 사업이 진행되고 있는 지역에 도시재생활성화계획 수립이 가능한지?

A. 도시재생사업은 다른 사업과 연계하여 추진하는 것이 중요한 요소 중에 하나로서, 다른 중앙부처사업을 포함한 활성화계획 수립이 가능하나, 국고지원은 중복하여 지원할 수 없습니다.

집계구 쇠퇴분석 관련(2014.11.04.)

Q. 집계구 단위의 인구 데이터가 2000년, 2005년, 2010년 자료 밖에 없는데, 이 자료로 도시재생법 시행령 제17조제1호가목을 대신할 수 있는지?

A. 도시재생활성화지역의 지정은 도시재생법 시행령 제17조 각 호의 세부기준(인구, 총사업체 수, 노후주택)을 충족하는 읍.면.동에 지정할 수 있으며, 이 조건을 충족하지 못하는 읍·면·동에 해당되는 경우 읍·면·동의 일부를 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사 자료 등을 활용하여 활성화지역으로 지정할 수 있습니다.
집계구 자료 중(2000년, 2005년, 2010년)에 현재 20% 이상 인구감소 된 자료가 있으면 도시재생법 시행령 제17조제1호를 충족하므로 더 이상 자료를 수집할 필요가 없으나, 도시재생법 시행령 제17조제1호를 충족한 자료가 없다면 별도의 다른 자료 등을 더 조사하여 조건을 만족할 수 있는지 여부를 판단할 필요가 있습니다.

도시재생활성화지역 선정 기준 관련(2014.09.29.)

Q. A지역은 도시재생법의 세부기준을 바탕으로 읍·면·동을 분석하였는데 사업체 수의 감소 부분에서 "최근 10년간 총 사업업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역"에만 해당되고 나머지 인구감소 부분과 노후주택 비율 부분은 해당이 되지 않습니다. 하지만, 집계구 데이터를 바탕으로 세분기준을 검토한 결과 노후주택 비율은 A지역의 일부 집계구가 해당되는 것으로 분석되었습니다. 이 경우 A지역을 집계구의 경계구역을 바탕으로 활성화지역을 지정하려고 하는데 문제가 없는지?

A. 도시재생법 제13조에 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역이 포함된 전략계획을 수립하여야 하며, 같은 법 제13조제4항 각 호 요건 중 2개 이상을 갖추어야만 도시재생활성화지역을 지정하는 것이 원칙입니다.
다만, 도시재생전략계획 수립 가이드라인에서 세부기분에 미달하는 읍.면.동를 활성화지역으로 지정하고자 할 경우 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사자료 등을 활용하여 세부기준 충족여부를 전략계획수립권자가 판단하여 활성화지역으로 지정할 수 있도록 되어있습니다.
이는 도시재생사업의 활성화 측면에서 세부기준의 근거자료를 국토부에서 제시한 자료 외에 쇠퇴지역이라고 판단될 수 있는 또 다른 자료가 있으면 전략계획수립권자가 지역의 종합적인 쇠퇴상황을 고려하여 활성화지역 지정 할 수 있다는 취지로서, 신뢰 있는 자료라면 활성화지역으로 지정이 가능할 것이라고 판단되나, 최종적인 결정은 전략계획수립권자가 판단하여 결정할 사항입니다.

지정검토서 작성

활성화지역을 지정하는 경우 활성화지역별로 [예시21] 양식을 참조하여 지정검토서를 작성

[예시21] 도시재생활성화지역의 지정검토서

1) ○○시 ○○동 일원

기준	검토내용
(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부	해 당
① 인구가 현저히 감소하는 지역 ② 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역 ③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역	○○동 일원은 지정의 세부 기준 충족지역임
(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역	해 당
지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 높은 지역 * 국가도시재생기본방침상 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용	○○동 일원은 쇠퇴도가 높은 지역임
(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	해 당
① 정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 ② 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등	○○동 일원은 ○○정비 예정구역에 해당
(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역	해 당
① 국가 차원의 대규모 사업 예정지 ② 정책사업 등 정비가 필요한 지역 ③ 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 등	○○동 일원은 노후한 주택가로 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역임
(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역	해 당
① 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 ② 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 ③ 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 ④ 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 ⑤ 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등	○○동 일원으로 ○○ 문화지구가 있으며, 이를 중심으로 문화활동들이 활발히 이루어 지고 있음
(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역	해 당
① 주거환경 관련 민원 과다발생 지역 ② 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등	○○동 일원은 노후한 주택가로 기반시설 여건이 불량함
(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역	해 당
	○○동 일원에는 현재 주민자치 조직이 활성화 되어 있음
(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	–
① 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) ② 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 ③ 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등	–
(9) 그 외 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역	–

2) ○○시 ○○동 일원

검토내용
• 해당지역은 노후공업지역으로서 중추산업의 쇠퇴 등으로 산업시설이 노후화되고, 주변 주거지역의 주거환경이 악화되고 있는 지역이며, 다양한 구 산업유산의 보유, 개발가능한 이전적지 등을 다수 보유하고 있는 잠재력을 감안할 때, 도시경제기반형 활성화지역으로 지정하는 것이 타당함

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 검토양식 운영가능

Ⅴ. 도시재생활성화 지역별 우선순위 및 연계방안

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안

우선순위 설정목적

한정된 자원으로 최대의 도시재생효과를 거두기 위해 활성화지역간의 우선순위를 정함

우선순위 설정시 고려사항

① 고려사항

가. 지방자치단체 및 주민의 추진의지, 재원 확보 및 조달 가능성, 기 추진사업의 지속성 등을 고려한 실현 가능성이 높은 지역

나. 쇠퇴의 정도가 심한 지역

– 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 등을 통한 종합 쇠퇴도 분석

다. 기존 계획과의 연계를 통해 지방자치단체의 정책 연동화가 가능한 지역

– 지역 내·외 재생사업 추진여부 등

라. 지역격차 해소를 위한 시기의 적절성, 시급성, 형평성을 고려한 설정

마. 다른 도시재생사업의 모범적인 사례로서 긍정적인 파급효과가 예상되는 지역

– 지역을 대표하는 요소가 있거나, 잠재적 지역자산이 풍부한 지역

② 활성화지역간의 우선순위 설정을 위해 고려하여야 할 항목은 해당 도시의 여건에 따라 세분화하거나 특성화하여 운영할 수 있으며, 이에 따른 분석방안은 해당 지방자치단체가 별도로 운영할 수 있음

[예시22] 도시재생활성화지역의 우선순위 설정을 위한 평가

구 분	평가항목	평가기준			비고
		상(3점)	중(2점)	하(1점)	
실현가능성 우수	• 주민의 추진의지		●		정성적평가
	• 재원 확보 및 조달의 용이성			●	재원비율
	• 지방자치단체 정책 반영 여부	●			반영여부
상위계획과의 부합여부	• 국가도시재생기본방침과의 부합	●			정성적평가
	• 도시·군기본계획과의 부합			●	정성적평가
쇠퇴의 정도	• 종합 쇠퇴도	●			정량적평가
관련계획과의 연계성	• 기존 재생사업 추진여부 (유관사업과의 연속성)		●		수립여부
지역격차 해소필요	• 시기의 적절성(시급성, 현안사업)		●		정성적평가
	• 형평성(각종 계획의 집중여부)		●		개수
선도역할 수행	• 잠재 자원 분포	●			개수
	• 장소성(지역의 대표적 요소 반영)		●		정성적평가

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 평가항목 운영가능

연계방안

활성화지역의 우선순위 설정 결과 및 개별 계획방향 및 내용 등을 고려하여 각 활성화지역간의 연계방안을 검토

[예시23] 도시재생활성화지역간 연계방안

구 분	A지역	B지역	C지역
우선순위	1순위	2순위	3순위
도시재생 활성화지역 계획방향	• 역사문화거점 재생	• 지역경제 활성화	• 주거환경 재생
계획 내용	• 기반시설 정비 • 전통문화산업 발굴지원 – 전통공예학교 육성 등 • 00복원사업(역사자원)	• 관광상품 개발 • 음식문화거리 육성 • 도시재생지원센터 운영 • 전통시장활성화사업	• 보육시설 설치 • 주민조직을 통한 보육 활동 지원 및 영유아 교육프로그램 운영 • 소로 및 보행로 정비
연계 방안	• 물리적 연계 기초 마련 – 도로, 교통기반시설 등 • 경제활성화 기반 마련	• 주민조직 활성화 기반 마련 • 경제활성화 지원 프로그램 운영	• 주민조직의 적극적 운영 – 타 지역과의 연계를 통해 활성화 도모

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 변경 가능

Ⅵ. 추진체계 운영 및 구성방안

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안

추진체계의 조직

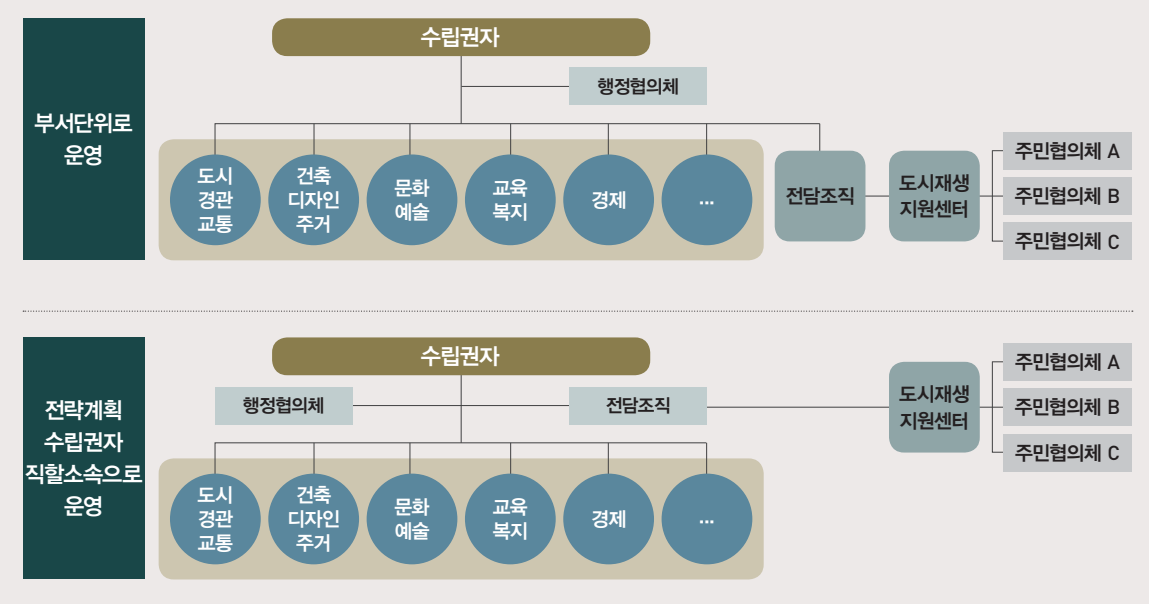
전략계획수립권자는 도시재생의 원활한 추진을 위하여 추진체계를 조직하여야 하며, 추진체계의 규모 및 형태는 해당 지역의 규모 및 특성 등에 따라 달리할 수 있음

전담조직

전략계획수립권자는 도시재생법 제9조에 따른 전담조직을 전략계획수립권자 직할 소속 또는 부서 단위로 설치할 수 있음. 이 경우 도시재생 관련 업무의 총괄·조정을 위한 조직체계, 업무범위, 조직운영방안 등의 세부적인 운영계획을 수립함

도지사와 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 "구청장 등")는 필요에 따라 전담조직을 설치할 수 있음. 이때 전담조직은 주민협의체와 연계하여 주민의견을 상시 반영하고 협의하도록 할 수 있음

[예시24] 전담조직 설치



※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 조직체계 변경운영 가능

행정협의체

전략계획수립권자 또는 구청장 등은 부서간 정책협의를 위해 행정협의체를 전략계획수립권자 직할 소속으로 둘 수 있음. 행정협의체의 구성·운영이 불가한 경우에는 전담조직이 이를 대신함

도시재생지원센터

① 도시재생지원센터의 의의

도시재생지원센터는 지역 내 다양한 도시재생사업주체(주민, 기업, 시민단체, 전문가, 행정 등)간 파트너십을 구축하고, 지역리더 발굴·육성과 지역자원의 활용 등을 통해 도시재생사업을 지원하거나 추진하는 중간지원조직으로 가장 핵심적인 조직

② 도시재생지원센터의 설치

전략계획수립권자, 도지사 및 구청장 등은 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터를 설치할 수 있으며, 도시재생지원센터는 해당 도시의 주민협의체 등의 주민조직이 도시재생의 주체가 될 수 있도록 교육 및 지원 등의 세부적인 운영을 맡음

③ 도시재생지원센터의 운영방식

도시재생지원센터의 운영방식은 지방자치단체의 여건, 민간의 역량 및 협력수준에 따라 달라질 수 있으며, 그에 따라 지방자치단체 주도형, 공기업위탁형, 민관협력형, 민간위탁형 등으로 달리 운영가능

가. 지방자치단체 주도형 : 지방자치단체가 도시재생지원센터 직접 운영하는 방식

나. 공기업위탁형 : 공기업 또는 지방공사가 도시재생지원센터를 위탁 운영하는 방식

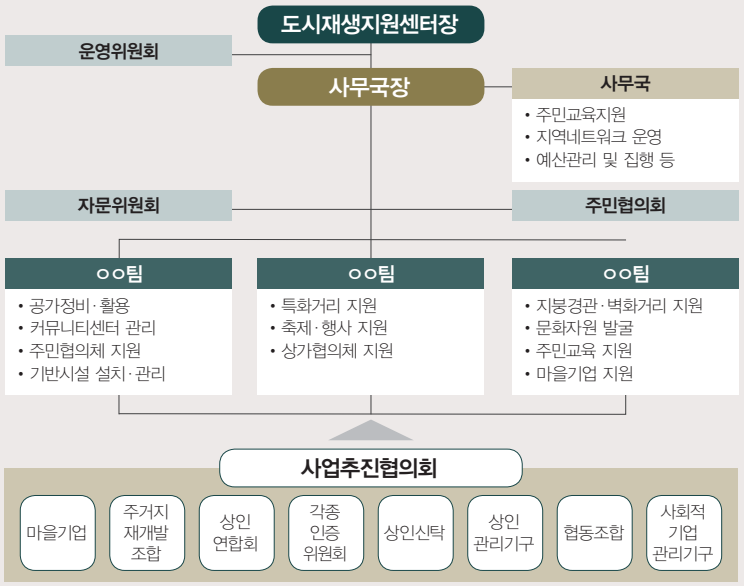
다. 민관협력형 : 지방자치단체와 민간이 협력하여 도시재생지원센터를 운영하는 방식

라. 민간위탁형 : 지방자치단체가 민간에 도시재생지원센터의 운영을 위탁하여 관리하는 방식

④ 도시재생지원센터의 조직체계

도시재생지원센터는 다양한 도시재생사업에 대한 지원조직임을 감안할 때, 행정과의 협력체계 및 지역주민과의 원활한 소통, 기술적 분야에 대한 전문성, 도시재생사업의 추진 등을 종합적으로 고려한 조직체계가 이루어져야 함 (예시25 참조)

[예시25] 도시재생지원센터의 구성(안)



- 운영하는 실무조직은 센터장을 중심으로 기획지원, 홍보지원, 교육지원, 사업지원 등의 업무를 수행토록 구성하고, 사단법인, 비영리법인 등 법인화를 할 경우 최고 의결기구인 이사회를 둘 수 있다.
- 지자체, 지방의회의 행정과 지역에서 활동하는 다양한 유관기관, 전문가 등과의 협력적 네트워크를 구축하고, 지역주민·전문가·행정 등으로 구성된 운영위원회를 둘 수 있다.
- 실행기구는 기획·홍보·교육지원팀과 사업지원팀을 기본적으로 두되, 지역의 특성에 맞춰 필요한 조직을 구성할 수 있다.

⑤ 도시재생지원센터의 역할

가. 도시재생지원센터는 전략계획 및 활성화계획의 수립, 도시재생사업의 실행, 주민주도의 사업기획 및 실행 등 도시재생 전반에 대한 총괄 지원기능을 수행(예시26 참조)

[예시26] 도시재생지원센터의 역할

주요역할	세부내용
1. 도시재생지원센터의 운영	• 도시재생지원센터의 조직구성 및 역할규정 • 도시재생지원센터 업무의 공간적 범위 설정 (도시재생활성화지역 + 주변지역)

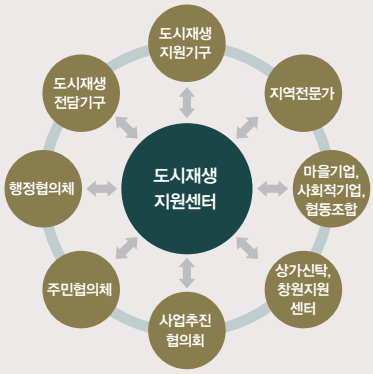
주요역할	세부내용
2. 도시재생활성화지역 주민참여 및 공동체 활성화 지원	• 도시재생활성화지역 공동체 현황조사 • 도시재생활성화지역 공동체 리더발굴 및 육성 등 인적자원 육성·관리 • 도시재생활성화지역 공동체만들기를 위한 지원사업
3. 도시재생활성화계획의 수립 및 관리 지원	• 도시재생활성화계획의 수립·변경 지원 (전담조직과 함께 계획수립 관리) • 주민(조직) 및 관계기관 의견 수렴 • 도시재생활성화지역에 필요한 도시재생사업 공모 지원 • 도시재생사업의 추진을 위한 신규 주민조직 구축·지원
4. 도시재생사업의 추진 지원	• 도시재생사업의 추진 지원 • 도시재생사업의 관리·모니터링 : 비용지원 및 사업현황 검토
5. 지역사회 홍보 및 교육	• 도시재생활성화계획 및 재생사업 홍보, 참여유도 • 재생사업 및 도시재생활성화계획 관련 주민교육 등
6. 마을기업 창업 및 운영 지원	• 마을기업 창업을 위한 주민 교육 및 의견 수렴, 주민 참여 유도 • 마을기업 창업 및 운영 지원

나. 도시재생지원센터는 다양한 이해관계자들을 연계·융합하고, 도시재생사업의 발굴 및 의견 조정, 정책 목표 및 방향 설정, 지역리더 양성, 대내·외적인 협력 네트워크 등 다양한 도시재생 활동의 지원 및 코디네이터 역할을 수행

다. 지역 내에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체 및 문화재단, 상권활성화재단 등의 기존의 조직 중 협업을 통하여 도시재생을 지원할 수 있는 조직들을 도시재생지원센터를 중심으로 함께 참여하도록 할 수 있으며, 도시재생지원센터는 이들 조직을 아울러 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 복지, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행

[예시27] 도시재생지원센터의 협력네트워크

- 도시재생은 과거 관(官)주도의 일반적 계획수립 체계를 탈피하여 주민참여를 전제로 하는 사업추진을 지향하고 있기 때문에, 대내·외 협력네트워크 구축이 필요
- 각종 도시재생을 위한 주체들이 파트너로서 교류·공유·협동하며 도시재생사업을 원활히 추진될 수 있도록 상호협력적인 관계 형성



⑥ 도시재생지원센터 운영의 위탁

전략계획수립권자, 도지사 및 구청장 등은 도시재생지원센터의 운영을 관련 법인이나 민간단체 등을 통해 담당하도록 할 수 있으며, 이 경우에는 위탁기간, 내용, 수수료 등을 포함하여 계획하도록 함

Ⅶ. 재원 조달 계획

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
7. 중앙·지방 정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 재원 조달 계획

재원조달 방안

① 전략계획수립권자는 도시재생전략 항목별로 필요한 재원에 대한 조달방안을 마련해야 함. 이때 재원조달방안은 주체별 부담 금액과 부담 비율을 제시하여야 하고, 도시재생사업의 효율적 추진을 위해 필요한 경우 민간투자유치 방안을 적극 검토

[예시28] 재원조달계획

도시재생전략 항목 \ 부담주체		총 계	공 공				민 간		비고
			중앙정부		지방자치단체				
			금액	비율	금액	비율	금액	비율	
원도심 활성화	주거지 환경재생	000천원	000천원	20%	000천원	30%	000천원	50%	
	재래시장 활성화								
	원도심 활성화프로그램								
	공모사업 연계								
지역경제 활성화	지역 핵심사업 연계								
	관광·문화 거점 조성								
지역공동체 활성화	마을공동체 복지증진								
	지역공동체 활성화								
공 통	도시재생지원센터 주민협의체 등 구성·운영 지원								
	도시재생 교육지원 프로그램								
	도시재생기반시설 및 기초생활인프라 확충								

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 양식 및 내용 변경 가능

② 전략계획에서 검토하는 재원조달 방안은 재원확보의 방안 및 각 주체별 부담능력 등을 고려하여 실현가능하도록 마련되어야 하나, 구체적인 실행계획 단계가 아니므로 개략적인 수준으로 검토

국토부 질의회신 – 도시재생전략계획 재원조달 방안 관련(2016.03.16.)

Q. 도시재생전략계획에서 구체적인 도시재생사업을 제시하지 않은데 재원조달방안 부문은 어떻게 작성을 해야 되는 것인지?

A. 전략계획에서 검토하는 재원조달 방안은 재원확보의 방안 및 각 주체별 부담능력 등을 고려하여 실현가능하도록 마련되어야 하나, 구체적인 실행계획 단계가 아니므로 도시재생활성화지역별로 개략적인 수준으로 검토될 필요가 있습니다.

Ⅷ. 지방자치단체 차원의 지원방안

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
8. 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴

지방차지단체 차원의 지원방안

전략계획수립권자는 해당 지역의 여건 및 계획의 목표, 특성에 맞는 지원제도를 계획에 담아서 도시재생이 활성화되고 효과가 극대화 될 수 있도록 지방자치단체 차원의 지원방안을 마련

① 규제 완화

가. 전략계획수립권자는 법령 및 관련 법령에서 정한 범위 내에서 "특별건축구역", "건축협정" 등 제도를 활용하여 건축규제 완화방안을 마련할 수 있음

[예시29] 지원제도

구 분	내 용
특별건축구역	• 대지의 조경, 건폐율, 대지안의 공지, 건축물 높이 제한 등 적용 배제
건축협정	• 공동주택 리모델링에 따른 세대수가 증가할 경우 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 조경, 일조기준 등의 건축기준 완화

나. 전략계획수립권자는 도시재생법 제32조에 따라 법에서 정한 범위 내에서 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준, 가로구역별 건축물의 최고 높이 등을 완화하여 적용할 수 있으며 필요한 경우 지방자치단체 조례로 따로 정할 수 있음

※ 제2편 제6장 제6절 건축규제 완화 참고

② 중기지방재정계획 반영

전략계획이 수립된 경우 전략계획수립권자는 전략계획에 따른 재정소요를 지방재정법 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영

③ 도시재생특별회계 설치·운영

전략계획수립권자는 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있음. 다만, 도지사는 해당 도의 조례로 정하는 바에 따라 설치할 수 있음

④ 조례

전략계획수립권자는 활성화계획의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 주민제안 사업의 처리기준, 활성화지역 지정에 관한 상세한 기준, 지방도시재생위원회 운영규정, 전담조직 설치기준, 도시재생지원센터 운영기준, 건축규제 완화기준 등에 대한 조례를 마련하여 운영할 수 있음

Ⅸ. 도시재생기반 시설의 설치 등에 관한 계획

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

도시재생기반시설의 의의

도시재생기반시설이란 도시재생법 제2조제10호 및 동법 시행령 제3조에 따른 시설로서 도시전체 또는 일부지역에 위치하는 기반시설 및 공동이용시설

※ 제2편 제1장 제2절 Ⅹ. 도시재생기반시설 참고

도시재생기반시설

- **「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설**
  - 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
  - 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
  - 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
  - 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
  - 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
  - 바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설
  - 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설
- **주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설**
  - 가. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설
  - 나. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도
  - 다. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설

라. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설
마. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

도시재생기반시설의 설치 등에 관한 계획

전략계획에서는 도시재생기반시설이 설치되는 위치 등은 계획의 유연성을 위해 점선이나 개념선 등을 통해 계획

국토부 질의회신 – 도시재생전략계획 도시재생기반시설 관련(2016.03.16.)

Q1. 도시재생전략계획에서는 유연성을 위해 점선이나 개념선을 통해 계획한다고 되어 있습니다. 그렇다면, 도시재생전략계획에서는 목표와 방향에 적합한 임의의 도시재생기반시설을 결정하고 계획을 하여야 하는 것인지?

A. 도시재생기반시설의 설치계획은 전략계획 대상지에 대한 기초조사를 실시한 결과를 토대로 기반시설이 미비한 지역에 대해 전략계획의 목표와 방향 및 관련 법령 등에 부합되게 설치계획을 수립하되, 향후 계획의 시행과정과 여건변화에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이며 유연하게 수립할 필요가 있습니다.

Q2. 도시재생전략계획에서 도시재생기반시설 설치계획을 어떤 근거로 작성해야 되는 것인지?

A. 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 수립 시 「도시재생법」 제2조제10호 및 같은 법 시행령 제3조에 따른 도시재생기반시설에 대해 기초조사를 실시하고, 도시재생기반시설이 미비한 지역에 대하여 개략적인 설치계획을 작성하여야 합니다.

도시재생기반시설의 설치

① 도시재생기반시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관련 법령에서 정한 규정에 따라 설치
② 주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설은 현황조사 등을 통해 주민의 삶의 질 향상 등에 필요한 시설을 설치할 수 있으며, 효율적인 시설마련을 위해 여러 시설들이 함께 있는 주민복합지원시설의 형태로 건립할 수 있음
③ 주민 공동이용시설은 신축을 할 수 있으나, 부지마련, 재원확보 등이 어려울 경우 활용가능한 공공자산에 대한 조사 또는 기부를 받아 부지 및 건물을 확보하여 리모델링 등을 통해 시설을 마련하는 방안도 검토

X. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획[8]

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
10. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획

기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획

전략계획수립권자는 국가도시재생기본방침에서 제시된 기초생활인프라의 최저기준을 달성하기 위한 계획을 수립하고 노력해야 함

기초생활인프라

도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설을 말한다

기초생활인프라의 범위

기초생활인프라는 국민행복을 위한 삶의 질 향상의 기반이 되는 기초서비스시설 및 지역공동체 회복의 거점공간이 될 공동이용시설로, 이에 대한 범위 및 최저기준 설정은 도시의 팽창·성장 시기에 통용되던 주요 기반시설의 범위와 적정수준을 변화된 시대 흐름과 다양한 수요변화에 따라 재조정하여 제시함으로써 구도심을 비롯한 쇠퇴지역의 생활여건 개선 및 활성화의 토대를 마련하는데 의의가 있음

기초생활인프라의 범위는 주민 다수가 공동으로 이용하는 시설 여부, 공공 공급의 필요성, 생활밀착형 시설 여부 등을 감안하여 「국토계획법」에 따른 생활인프라와의 정합성을 기준으로 6개 부문 11개 시설로 정의함

① 교통시설 : 주차장
② 공간시설 : 생활권공원, 근린광장
③ 유통·공급시설 : 상수도
④ 공공·문화체육시설 : 어린이집·유치원, 초등학교, 공공체육시설, 도서관, 노인의료복지시설
⑤ 방재시설 : 저류시설
⑥ 환경기초시설 : 하수도

8. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 38~40면

국가적 최저기준

① 6개 부문 11개 기초생활인프라에 대하여 국내법령 및 국제기준 등을 고려하여 국가적 최저기준을 설정

② 국가 및 지방자치단체는 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상하기 위하여 다음에 제시한 국가적 최저기준 수준으로 기초생활인프라를 유지 또는 단계적으로 확충할 수 있도록 노력

③ 생활권 규모, 지역 여건, 시설수요, 기존 유사시설의 유무 등을 고려하여 지방자치단체별로 기준을 적용하도록 함. 행정구역이 읍·면인 경우는 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제44조에 따른 농어촌 서비스기준 이상으로 지방자치단체가 기준을 적용

[표2] 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준

부문	기초생활 인프라	국가적 최저기준(안)	생활권 규모		
			대 (인구 5만 명 이상)	중 (인구 2만 ~3만명)	소 (인구 1만 명)
교통시설	공공주차장	주거지역 내 주차장확보율 : 70% • 시지역 1대/주택규모 85㎡ • 군지역 1대/주택규모 95㎡			●
공간시설	생활권공원	1인당 공원 면적 9㎡			●
	근린광장	2,000~4,000세대당 1개소			●
유통·공급시설	상수도	상수도 보급률 100%	●	●	●
공공·문화 체육시설	유치원	2,000~3,000세대당 1개소			●
	초등학교	4,000~6,000세대당 1개소 학급당 학생수 : 21.5명			●
	공공체육시설	1인당 생활체육시설 면적 : 4.2㎡			●
	도서관	• 지역거점도서관 : 인구 3만명당 1개소 • 작은도서관 : 500가구 이상 1개소 (건물면적 33㎡ 이상)		●	●
	노인의료 복지시설	인구 3만명당 1개소		●	
방재시설	저류시설	목표연도 내 확률강우량을 결정 후 필요 저류시설 확보		●	
환경기초시설	하수도	하수도 보급률 100%	●	●	●

국토부 질의회신 – 도시재생전략계획 기초생활인프라 관련(2016.03.16.)

Q1. 도시재생전략계획에서 기초생활인프라 최저기준을 달성하기 위한 계획을 반드시 수립해야 되는 것인지?

A. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획은 「도시재생법」 제13조제1항에 따라 도시재생전략계획 내용에 포함하여 작성하여야 합니다.

Q2. 기초생활인프라 최저기준의 6개 부문에 해당되는 시설은 지자체 전체구역을 범위로 설정하여 조사를 해야 되는 것인지, 아니면 도시재생활성화지역에만 제한하여 조사해 제시하는 것인지?

A. 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하는 과정에서 기초생활인프라 최저기준에 미달되는 지역을 조사하여 도시재생활성화지역을 지정하고 기초생활인프라 확충 등 도시재생전략계획을 수립하는데 참고할 수 있습니다.

Q3. 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준 표에서 교통시설, 공간시설 등 6개 부문에 대한 생활권 규모(대, 중, 소)가 어떤 것인지, 자료출처가 어디인지?

A. 생활권 규모는 동일한 생활·정주여건을 영위하는 공간적 범위로서 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준은 각 시설을 관장하는 개별법령과 국제기구 기준 등에 따라 정하고 있는 사항입니다.

*** 「도시·군 기본계획 수립지침」 참고**

XI. 도시재생활성화 계획의 성과관리 방법 및 기준

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

11. 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

도시재생활성화계획의 성과관리

도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진을 위하여 지속적인 모니터링이 필요하며, 해당 도시의 여건과 도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 설정하고 성과관리 방안을 제시

평가지표 설정

① 효율적 성과관리를 위해 도시재생의 목표 달성도(결과), 목표 달성을 위해 노력한 과정 등을 반영할 수 있는 지표를 선정해야 하며, 기초조사 및 쇠퇴진단 시 활용한 지표와 연계하여 선정

② 평가지표는 해당 도시의 여건 및 도시재생 목표, 사업유형 등에 따라 다르게 작성할 수 있음(예시30 참조)

[예시30] 평가지표의 설정

평가요인	핵심성과	세부평가항목
사회적 재생	주민 의식	자치조직 가입률 / 상인회 회원수 및 만족도
	주민참여 활성화	주민협의체의 구성 여부 / 주민회의 회수 및 참여자
	사회적 자본	범죄건수 / 인적자원의 활용 정도
	복지	기초생활 수급자수
경제적 재생	산업·경제	• 커뮤니티 비즈니스의 수익 구조 • 공가수 / 빈점포수 • 주요지점 지가 및 임대료
문화적 재생	창조사업 관련	창조사업 투자액
	지역 특성	지역적 특성 만족도
선도거점 재생	상권활성화	빈점포 활용 신규 창업수
	가로활성화	주요지점 통행량
도시환경재생	주거환경개선	주택 개·보수 건수 / 신규 주택수
	상가환경개선	상가신축 및 리모델링 수
	가로환경개선	가로환경 만족도

※ 기타 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도지표 운영가능

성과관리 방법

① 성과관리의 효과적인 실행을 위하여 세부지표별로 조사주기와 시기, 조사방법(실측, 통계자료 활용, 설문조사 등)을 정할 수 있음

② 주민만족도 조사는 통계 수치를 통해 분석할 수 없는 지역주민의 체감도를 측정할 수 있는 방법으로 활용될 수 있음

XII. 기타

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

도시재생전략계획에 포함되어야 하는 기타 내용

전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

제4절 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법[9]

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

③ 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제16조(도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법)

전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 작성할 때 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 도시의 쇠퇴를 과학적으로 진단하고, 물리적·사회적·경제적·문화적 현황 자료의 수집·분석을 통하여 도시의 잠재력과 성장요인을 도출할 것
2. 도시 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 적극적으로 조사·발굴하고, 상호 연계하는 방안을 검토할 것
3. 해당 지방자치단체의 도시재생역량 및 재정여건 등을 고려하여 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역을 말한다)을 대상으로 적정한 규모와 개수의 도시재생활성화지역을 지정할 것
4. 도시재생활성화지역별 우선순위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획 및 시행 중인 각종 계획과의 부합성, 도시재생활성화지역 간 형평성, 도시재생사업추진의 시급성, 주변지역에 미치는 파급효과 등을 고려할 것
5. 도시재생지원센터, 주민협의체 등을 구성할 때에는 주민참여 활성화 및 주민역량 강화 방안을 마련할 것
6. 도시재생전략계획의 목표와 도시재생활성화지역의 지정 개수 및 규모, 도시재생활성화지역별 우선순위 등을 고려하여 재원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 것
7. 사업시행과정에서의 위험요인을 분석하고, 구체적인 목표, 평가지표, 평가방법 등 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획을 제시할 것

도시재생법령상 도시재생전략계획 수립시 고려사항

내용 구분	고려사항
진단·분석	도시의 쇠퇴를 과학적으로 진단하고, 물리적·사회적·경제적·문화적 현황 자료의 수집·분석을 통하여 도시의 잠재력과 성장요인을 도출할 것
활성화지역	해당 지방자치단체의 도시재생역량 및 재정여건 등을 고려하여 도시지역(「국토계획법」 제6조제1호에 따른 도시지역을 말한다)을 대상으로 적정한 규모와 개수의 도시재생활성화지역을 지정할 것
우선순위	도시재생활성화지역별 우선순위는 「국토계획법」 제19조에 따른 도시·군기본계획 및 시행 중인 각종 계획과의 부합성, 도시재생활성화지역 간 형평성, 도시재생사업추진의 시급성, 주변지역에 미치는 파급효과 등을 고려할 것
연계방안	도시 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 적극적으로 조사·발굴하고, 상호 연계하는 방안을 검토할 것
추진체계	도시재생지원센터, 주민협의체 등을 구성할 때에는 주민참여 활성화 및 주민역량 강화 방안을 마련할 것
재원조달	도시재생전략계획의 목표와 도시재생활성화지역의 지정 개수 및 규모, 도시재생활성화지역별 우선순위 등을 고려하여 재원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 것
성과관리	사업시행과정에서의 위험요인을 분석하고, 구체적인 목표, 평가지표, 평가방법 등 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획을 제시할 것

9. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 25~26면
국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 2~4면

국가도시재생기본방침상 도시재생전략계획 수립시 고려사항

내용 구분	고려사항
진단	도시의 성장·쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단하고, 도시재생의 필요성, 당위성에 대하여 정확히 파악하여야 한다.
전략	지역의 역사·문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력을 발굴하고, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제를 도출하여야 한다.
기본구상	목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 도시의 재생 개념과 방향성을 제시하여야 한다.
활성화지역	도시재생의 공간적 범위(도시재생활성화지역)를 과도하게 설정하는 것을 지양하고, 지역역량을 고려하여 적정한 개수로 지정하여야 한다.
우선순위	쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적으로 고려하여 활성화지역별 우선순위를 정하여야 한다.
추진체계	주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생을 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안 강구하여야 한다.
재원조달	도시재생에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가 보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획을 제시하여야 한다.
자원·역량의 집중	지방자치단체의 도로·공원 등 도시계획시설사업 등을 쇠퇴지역에 집중하고, 지방자치단체 보유자산의 양여·임대 등 적극 지원하여야 한다.
성과관리	도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 제시하고, 주기적으로 모니터링하기 위한 계획을 수립하여야 한다.

도시재생전략계획 수립 가이드라인상 도시재생전략계획 수립시 고려사항

내용 구분	고려사항
목표	전략계획을 수립하는 때에는 주민과 기업, 지방자치단체가 함께 과거의 양적 팽창과 외곽 확산 위주의 도시정책에서 벗어나 쇠퇴한 기성시가지 위주로 활력을 증진시키기 위한 도시정책을 구현하는 것을 공동의 목표로 삼고, 각 주체간 연계·협력·소통을 통해 계획을 수립하여야 한다.
기본구상	전략계획은 창의적으로 구상하도록 하고, 계획의 시행과정과 여건변화에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이며 유연하게 수립할 필요가 있다.
연계방안	전략계획을 수립하는 때에는 토지이용·교통·환경 등 물리적 계획요소와 경제·사회·문화, 행정·재정, 프로그램의 계획 및 운영 등 비물리적 계획요소를 모두 고려하여야 하며, 물리적 계획요소와 비물리적 계획요소를 상호 유기적으로 연계시키도록 한다.
활성화지역	전략계획으로 활성화지역을 지정하는 때에는 사업의 실행력, 지속가능성을 감안하고 지역의 현황 여건, 지방자치단체의 역량, 민간조직과의 연계 등을 신중히 검토하여 도시재생이 성공적으로 이루어 질 수 있는 지역을 선택하여야 한다. 특히, 도시경제기반형 활성화지역은 경제적 파급효과가 큰 핵심시설/중추시설인 노후 산업단지 및 공업지역과 그 주변지역, 항만 및 배후지, 역세권, 공공청사·군부대·학교 등 이전적지, 지역 고유의 역사·문화·관광자산을 활용할 수 있는 곳 등으로 지정하여, 도시가 가진 혁신적인 아이디어와 역량을 집중시킬 필요가 있다.
주민참여	전략계획을 수립하는 때에는 도시재생의 주체인 주민의 참여를 최대한 보장하고, 이를 위해 관련정보를 공개하고, 교육, 홍보 등을 통하여 주민이 도시재생을 주도한다는 의식을 고취하도록 한다.
도시재생 기반시설	전략계획을 수립하는 때에는 문화시설로 활용가능한 노후화된 취수장, 폐교, 폐철도역 등 지역자산을 조사하고 활용방안에 대해 적극 검토하여야 한다.

제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취

Ⅰ. 공청회 개최

법 제15조(주민 등의 의견청취)

① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다.

시행령 제19조(도시재생전략계획에 대한 공청회 개최)

① 전략계획수립권자는 법 제15조제1항에 따라 공청회를 개최하려면 전국 또는 해당 도시재생전략계획의 수립대상 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 수립하거나 변경하려는 도시재생전략계획의 개요
4. 그 밖에 전략계획수립권자가 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

② 도시재생전략계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출할 수 있다.

③ 법 제15조제1항에 따른 공청회는 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 주재한다.

개최주체

전략계획수립권자

개최시기

도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 개최하여야 함

개최절차

① 전국 또는 해당 도시재생전략계획의 수립대상 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문에 다음 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고
가. 공청회의 개최목적
나. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
다. 수립하거나 변경하려는 도시재생전략계획의 개요
라. 그 밖에 전략계획수립권자가 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

② 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 공청회를 주재하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴

③ 도시재생전략계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출

④ 전략계획수립권자는 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영

Ⅱ. 지방의회 의견청취

법 제15조(주민 등의 의견청취)

① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다.

② 지방의회는 전략계획수립권자가 도시재생전략계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

청취주체

전략계획수립권자

청취시기

도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 함

청취절차

① 전략계획수립권자가 지방의회에 도시재생전략계획을 통지

② 지방의회는 전략계획수립권자가 도시재생전략계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시

③ 가. 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 간주

나. 전략계획수립권자는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영

Ⅲ. 주민참여

조례 제14조(도시재생전략계획에 대한 주민참여)

① 시장은 도시재생전략계획을 수립하는 과정에서 도시재생의 주체인 주민의 참여를 최대한 보장하여야 한다.

② 시장은 주민의 참여를 촉진하기 위하여 관련정보를 공개하고, 교육 및 홍보 등을 통하여 주민참여 의식을 고취시키는데 노력하여야 한다.

③ 시장은 도시재생전략계획을 수립하는 과정에서 주민의 의견을 상시적으로 수렴하고, 청취하도록 노력하여야 한다.

④ 시장은 필요한 경우 도시재생 정책 등에 대하여 주민 의견을 직접 조사할 수 있으며, 이 때 주민의 성별·연령·계층·지역적 특성이 반영되도록 한다.

서울특별시의 경우

① 시장은 도시재생전략계획을 수립하는 과정에서 도시재생의 주체인 주민의 참여를 최대한 보장하여야 함

② 시장은 주민의 참여를 촉진하기 위하여 관련정보를 공개하고, 교육 및 홍보 등을 통하여 주민참여 의식을 고취시키는데 노력하여야 함

③ 시장은 도시재생전략계획을 수립하는 과정에서 주민의 의견을 상시적으로 수렴하고, 청취하도록 노력하여야 함

④ 시장은 필요한 경우 도시재생 정책 등에 대하여 주민 의견을 직접 조사할 수 있으며, 이 때 주민의 성별·연령·계층·지역적 특성이 반영되도록 함

제6절 도시재생전략계획의 확정 · 승인

Ⅰ. 특별시 등 도시재생 전략계획의 확정

법 제16조(특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도 도시재생전략계획의 확정)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제20조(도시재생전략계획의 경미한 변경)
법 제16조제1항 단서, 제17조제1항 단서 및 제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 법 제13조제1항제6호·제8호 및 제11호의 사항을 말한다.

② 제1항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 의견을 제시하여야 한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

시행령 제21조(도시재생전략계획의 공고)
법 제16조제3항에 따른 도시재생전략계획의 공고는 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

확정 주체

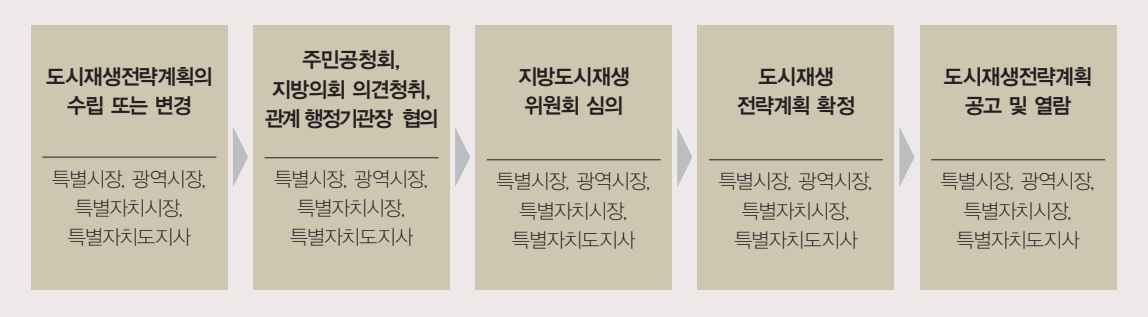
특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사(특별시장 등)

확정 내용

도시재생전략계획 수립 또는 변경

확정 절차[10]

[그림5] 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도 도시재생전략계획의 확정 절차



10. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 부록 〈그림2〉

① 원칙

가. 특별시장 등이 도시재생전략계획을 수립하거나 변경

나. 특별시장 등이 공청회 개최, 지방의회 의견청취

※ 제2편 제3장 제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취 참고

다. 특별시장 등이 관계 행정기관의 장과 협의

협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 특별시장 등에게 의견을 제시하여야 함

라. 지방도시재생위원회의 심의

마. 특별시장 등은 도시재생전략계획 수립 또는 변경 확정

바. 특별시장 등이 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부

특별시장 등이 도시재생전략계획을 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 공고

특별시장 등은 일반인이 도시재생전략계획의 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 함

② 예외

가. 대상 : 시행령으로 정한 경미한 사항을 변경하는 경우

i) 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행주체 구성 방안

ii) 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴

iii) 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

나. 효과

관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의를 거치지 아니함

검토사항

Q. 특별시장 등이 도시재생전략계획 중 도시재생법 시행령 제20조에서 정한 경미한 사항을 변경하는 경우, 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의 외에 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 도시재정비법 제9조제3항 및 제12조제1항(동법 시행령 제10조제1항 및 제2항)에 따른 재정비촉진계획의, 국토계획법 제28조제1항 및 제30조제5항(동법 시행령 제22조제1항 및 제25조제4항)에 따른 도시·군관리계획의, 도시정비법 제3조제3항·제4항 및 제4조제1항·제5항(동법 시행령 제9조제3항 및 제12조)에 따른 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의, 도시개발법 제7조제1항 및 제8조제1항(동법 시행령 제12조 및 제14조)에 따른 도시개발구역의 경미한 사항을 변경하는 경우, 주민공람이나 공청회 개최, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관장과의 협의, 위원회 심의에 대한 예외를 사항별로 명시적으로 규정하고 있음. 또한 예외사항을 명시적으로 규정함에 있어

시행령에서 정하는 경미한 사항의 범위가 각기 다른 경우도 있음.
한편 도시재생법 제15조제1항은 "도시재생전략계획을 수립하거나 변경"하는 경우에 의견청취절차를 거치도록 규정하고 있을 뿐 경미한 사항의 변경에 대하여 이를 생략할 수 있다고 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제16조제1항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의에 한하여 적용됨.
이와 같이 다른 법령의 규정형식 및 도시재생법 규정내용에 비추어, 특별시장 등이 도시재생전략계획의 경미한 사항을 변경함에 있어 도시재생법 제16조제1항에서 관계 행정기관의 장과 협의, 지방위원회의 심의에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제15조제1항에서 공청회 개최 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제15조제1항이 규정하고 있는 공청회 개최 및 지방의회 의견청취 절차도 제외된다고 해석하기 어려움.
다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 다른 법령의 규정과 같이 도시재생법 제15조제1항에서 경미한 사항의 예외를 명시적으로 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

국토부 질의회신
- 도시재생전략계획 중 도시재생활성화지역 추가 지정 관련(2016.12.27.)

Q. 도시재생전략계획 수립을 위해 주민공청회, 지방의회 의견청취 등의 행정절차를 완료한 이후, 도시재생활성화지역 후보지를 추가하려는 경우 주민공청회 등의 절차를 다시 거쳐야 하는지?

A. 「도시재생법」제13조에 따른 도시재생전략계획의 내용 중 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항은 같은 법 제16조, 시행령 제20조에 따른 경미한 사항에 해당되지 않는 것으로 주민공청회, 지방의회 의견 청취 등의 행정절차를 다시 거쳐야할 것으로 판단됩니다.

Ⅱ. 시·군 도시재생 전략계획의 승인

법 제17조(시·군 도시재생전략계획의 승인)
① 시장 또는 군수가 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 도지사의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제22조(도시재생전략계획의 승인)
① 시장 또는 군수는 법 제17조제1항에 따라 도시재생전략계획의 승인을 받으려면 도시재생전략계획에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다.
1. 기초조사 결과
2. 공청회 개최 결과

3. 법 제15조제1항에 따른 해당 시·군 의회의 의견청취 결과
4. 해당 시·군에 설치된 지방위원회의 자문 등을 거친 경우에는 그 결과
5. 법 제17조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도 지방위원회의 심의에 필요한 서류

시행령 제20조(도시재생전략계획의 경미한 변경)
법 제16조제1항 단서, 제17조제1항 단서 및 제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 법 제13조제1항제6호·제8호 및 제11호의 사항을 말한다.

② 도지사가 제1항에 따라 도시재생전략계획을 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
③ 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 해당 지방위원회의 심의를 거친 후 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제20조(도시재생전략계획의 경미한 변경)
법 제16조제1항 단서, 제17조제1항 단서 및 제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 법 제13조제1항제6호·제8호 및 제11호의 사항을 말한다.

④ 국토교통부장관 또는 도지사가 도시재생전략계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장 또는 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

시행령 제22조(도시재생전략계획의 승인)
② 법 제17조제4항에 따른 도시재생전략계획의 공고는 해당 시·군의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

승인 주체
국토교통부장관 또는 도지사

승인 내용 : 시장 또는 군수의 도시재생전략계획 수립 또는 변경
시장 또는 군수도 도시재생법이 규정하고 있는 전략계획수립권자에 해당하므로, 원칙적으로 도시재생전략계획을 수립할 수 있음(도시재생법 제12조제1항) 다만, 시장 또는 군수가 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 독자적으로 이를 확정할 수는 없고, 본조가 규정하고 있는 바에 따라 도지사 또는 국토교통부장관의 승인을 받는 절차를 거쳐야만 함

승인 절차[11]

① 시장 또는 군수가 도시재생전략계획을 수립하거나 변경할 경우

가. 원칙

[그림6] 시· 군 도시재생전략계획의 승인 절차 (같은 도에 속한 시장·군수가 수립 또는 변경할 경우)

i) 시장 또는 군수가 도시재생전략계획을 수립하거나 변경

ii) 시장 또는 군수가 공청회 개최, 지방의회 의견청취

※ 제2편 제3장 제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취 참고

iii) 시·군 지방도시재생위원회가 설치된 경우 지방도시재생위원회(시·군)의 자문

※ 제2편 제2장 제2절 Ⅰ. 지방도시재생위원회의 설치 참고

iv) 시장 또는 군수가 도지사에게 도시재생전략계획 승인 신청

시장 또는 군수는 도시재생법 제17조제1항에 따라 도시재생전략계획의 승인을 받으려면 도시재생전략계획에 다음 서류를 첨부하여 도지사에게 제출

11. 국토교통부, 도시재생전략계획 수립 가이드라인(2014.6.23.), 부록 〈그림3, 4〉

- 기초조사 결과
- 공청회 개최 결과
- 도시재생법 제15조제1항에 따른 해당 시·군 의회의 의견청취 결과
- 해당 시·군에 설치된 지방도시재생위원회의 자문 등을 거친 경우에는 그 결과
- 도시재생법 제17조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도 지방도시재생위원회의 심의에 필요한 서류

v) 도지사가 관계 행정기관의 장과 협의

협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 함

vi) 지방도시재생위원회(도)의 심의

vii) 도지사의 도시재생전략계획 승인

viii) 도지사는 관계 행정기관의 장과 해당 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부

ix) 관계 서류를 받은 시장 또는 군수는 해당 시·군의 공보에 게재하는 방법으로 도시재생전략계획을 공고하고, 일반인이 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 함

나. 예외

i) 대상 : 시행령으로 정한 경미한 사항을 변경하는 경우

- 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행주체 구성 방안
- 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

ii) 효과

도지사의 승인을 받지 아니함

검토사항

Q. 시장 또는 군수가 도시재생전략계획 중 도시재생법 시행령 제20조에서 정한 경미한 사항을 변경하는 경우, 도지사 승인을 위한 절차(승인신청부터 승인까지) 외에 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 도시재정비법 제9조제3항 및 제12조제1항(동법 시행령 제10조제1항 및 제2항)에 따른 재정비촉진계획의, 국토계획법 제28조제1항 및 제30조제5항(동법 시행령 제22조제1항 및 제25조제4항)에 따른 도시·군관리계획의, 도시정비법 제3조제3항·제4항 및 제4조제1항·제5항(동법 시행령 제9조제3항 및 제12조)에 따른 도시·주거환경정

비기본계획 및 정비계획의, 도시개발법 제7조제1항 및 제8조제1항(동법 시행령 제12조 및 제14조)에 따른 도시개발구역의 경미한 사항을 변경하는 경우, 주민공람이나 공청회 개최, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관장과의 협의, 위원회 심의, 도지사의 승인에 대한 예외를 사항별로 명시적으로 규정하고 있음. 또한 예외사항을 명시적으로 규정함에 있어 시행령에서 정하는 경미한 사항의 범위가 각기 다른 경우도 있음.
한편 도시재생법 제15조제1항은 "도시재생전략계획을 수립하거나 변경"하는 경우에 의견청취절차를 거치도록 규정하고 있을 뿐 경미한 사항의 변경에 대하여 이를 생략할 수 있다고 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제17조제1항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 도지사 승인에 한하여 적용됨.
이와 같이 다른 법령의 규정형식 및 도시재생법 규정내용에 비추어, 시장 또는 군수가 도시재생전략계획의 경미한 사항을 변경함에 있어 도시재생법 제17조제1항에서 도지사 승인에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제15조제1항에서 공청회 개최 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제15조제1항이 규정하고 있는 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외된다고 해석하기 어려움.
다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 다른 법령의 규정과 같이 도시재생법 제15조제1항에서 경미한 사항의 예외를 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.
참고로 도시재생법 제8조제1항은 지방도시재생위원회의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 등에 관한 일반적인 심의권한을 부여하고 있으므로, 경미한 사항의 변경의 경우에도 지방도시재생위원회의 자문 절차가 생략되지는 않는다고 보아야 함.

국토부 질의회신 – 도시재생전략계획 수립 중 관계 행정기관 협의 관련(2015.08.21.)

Q. 「도시재생법」 제17조제2항에서 말하는 관계 행정기관의 대상 범위가 어떻게 되는지? 「도시재생전략계획수립 가이드라인」(p33)에서 수립권자가 관계행정기관과 협의를 이행해야 하는 것으로 되어 있는데 「도시재생법」 제17조제2항과 별도로 협의가 필요한 것인가요?

A. 「도시재생법」 제17조에서 전략계획수립권자인 시장 또는 군수가 전략계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 도시재생전략계획을 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의하도록 되어 있습니다.
이때 "관계 행정기관의 장과 협의"라 함은 도시재생전략계획에 포함되어 있는 내용 중에 국가, 지자체, 공공기관 등의 행정사무에 관련이 있는 사항은 해당기관 장의 의견을 들어 전략계획에 반영하라는 취지입니다.
또한, 도시재생법 제17조에서 전략계획수립권자인 시장 또는 군수는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하고자 할 때 관계 행정기관의 장과 별도 협의할 필요가 없고, 승인권자인 도지사가 협의 권한이 있음을 알려드립니다.

② 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하거나 변경할 경우

가. 원칙

[그림7] 시·군 도시재생전략계획의 승인 절차

(2개 이상 도에 속한 둘 이상의 시장·군수가 공동 수립 또는 변경할 경우)

i) 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하거나 변경

검토사항

Q. 서로 같은 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하는 경우에도 위 절차에 따라 국토교통부장관의 승인을 받아야 하는지?

A. 서로 같은 도에 속한 시장 또는 군수의 경우에는 그 승인권자가 동일한 도지사이므로, 서로 다른 승인권자가 존재할 경우의 예외적인 승인절차를 규정하고 있는 도시재생법 제17조제3항은 적용되지 않는다고 보아야 할 것임.

ii) 시장 또는 군수가 공청회 개최, 지방의회 의견청취

※ 제2편 제3장 제5절 도시재생전략계획에 대한 의견청취 참고

검토사항

Q. 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하는 경우, 공청회 개최 및 지방의회 의견청취는 각 시·군별로 이루어져야 하는지?

A. 서로 다른 도에 속하는 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획을 수립하더라도 도시재생전략계획은 각 시 또는 군에 적용되는 것이므로, 해당 지역의 주민의견청취절차는 이루어져야 함. 따라서 공청회 개최, 지방의회 의견청취는 각 시·군별로 이루어져야 한다고 보아야 할 것임.

iii) 시장 또는 군수가 지방도시재생위원회(도)의 심의 신청

iv) 필요시 각 시 또는 군이 속한 도지사가 관계 행정기관의 장과 협의

v) 지방도시재생위원회(도)의 심의

※ 제2편 제2장 제2절 지방도시재생위원회 참고

vi) 도지사가 국토교통부장관에게 도시재생전략계획 승인 신청

vii) 도시재생특별위원회의 심의

※ 제2편 제2장 제1절 II. 도시재생특별위원회의 역할 참고

viii) 국토교통부장관의 도시재생전략계획 승인

ix) 국토교통부장관은 관계 행정기관의 장(도지사)과 해당 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부

x) 관계 서류를 받은 시장 또는 군수는 해당 시·군의 공보에 게재하는 방법으로 도시재생전략계획을 공고하고, 일반인이 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 함

나. 예외

i) 대상 : 시행령으로 정한 경미한 사항을 변경하는 경우

- 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행주체 구성 방안
- 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

ii) 효과

해당 지방도시재생위원회의 심의, 국토교통부장관의 승인을 받지 아니함

검토사항

Q. 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획 중 도시재생법 시행령 제20조에서 정한 경미한 사항을 변경하는 경우, 지방도시재생위원회 심의 및 국토교통부장관 승인을 위한 절차 외에 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 도시재정비법 제9조제3항 및 제12조제1항(동법 시행령 제10조제1항 및 제2항)에 따른 재정비촉진계획의, 국토계획법 제28조제1항 및 제30조제5항(동법 시행령 제22조제1항 및 제25조제4항)에 따른 도시·군관리계획의, 도시정비법 제3조제3항·제4항 및 제4조제1항·제5항(동법 시행령 제9조제3항 및 제12조)에 따른 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의, 도시개발법 제7조제1항 및 제8조제1항(동법 시행령 제12조 및 제14조)에 따른 도시개발구역의 경미한 사항을 변경하는 경우, 주민공람이나 공청회 개최, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관장과의 협의, 위원회 심의, 도지사의 승인에 대한 예외를 사항별로 명시적으로 규정하고 있음. 또한 예외사항을 명시적으로 규정함에 있어 시행령에서 정하는 경미한 사항의 범위가 각기 다른 경우도 있음.
한편 도시재생법 제15조제1항은 "도시재생전략계획을 수립하거나 변경"하는 경우에 의견청취절차를 거치도록 규정하고 있을 뿐 경미한 사항의 변경에 대하여 이를 생략할 수 있다고 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제17조제3항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 지방도시재생위원회 심의 및 국토교통부장관 승인에 한하여 적용됨.
이와 같이 다른 법령의 규정형식 및 도시재생법 규정내용에 비추어, 서로 다른 도에 속한 둘 이상의 시장 또는 군수가 공동으로 도시재생전략계획의 경미한 사항을 변경함에 있어 도시재생법 제17조제3항에서 지방도시재생위원회 심의 및 국토교통부장관 승인에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제15조제1항에서 공청회 개최 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제15조제1항이 규정하고 있는 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외된다고 해석하기 어려움.
다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 다른 법령의 규정과 같이 도시재생법 제15조제1항에서 경미한 사항의 예외를 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

제7절 도시재생전략계획의 효력

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)
② 도시재생전략계획이 수립된 지역에 대하여 다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우 해당 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.

다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우

도시재생전략계획이 수립된 지역에 대하여 다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우 해당 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 함

※ 제2편 제3장 제3절 Ⅰ. 계획의 목표 및 범위 참고

본조의 의의

본조는 도시재생법이 달성하고자 하는 도시재생이라는 목적을 위하여 도시재생전략계획이 수립된 지역에서는 그 계획에 부합하여 사업계획을 수립하도록 규정하고 있는 조항으로서, 도시재생과 관련한 각종 사업에 있어서는 도시재생법이 기본법으로서의 법적 성격을 가지고 있다는 점을 명시한 조항이라고 할 수 있음

제8절 주민제안

Ⅰ. 주민제안의 개요

법 제18조(주민 제안)

① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 전략계획수립권자에게 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있다.

시행령 제23조(주민 제안의 내용 및 처리절차)

① 법 제18조제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안하려는 주민은 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 전략계획수립권자에게 제출하여야 한다.

조례 제15조(도시재생활성화지역 지정에 대한 주민제안)

주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 법 제18조 및 영 제23조의 규정에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있다.

본조의 의의

도시재생법은 주민참여를 정책적으로 중요하게 다루고 있음. 이에 따라 도시재생법은 도시재생전략계획 수립 시 공청회 개최 및 지방의회 의견청취 절차를 반드시 거치도록 규정하고 있고, 본조를 통하여 주민이 전략계획수립권자에게 도시재생활성화지역의 지정, 변경에 관한 계획수립의 제안을 할 수 있도록 함으로써 도시재생에 관한 주민참여를 제도적으로 보장하고 있음

제안의 주체

주민(이해관계자를 포함)

제안의 상대방

전략계획수립권자

검토사항

주민제안은 계획수립권자에게 하여야 하므로 전략계획수립권자를 제안의 상대방으로 하는 것은 당연한 것이라고 할 것임. 한편, 본법은 자치구의 구청장 및 광역시 관할 구역에 있는 군의 군수("구청장 등")도 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 규정하고 있으므로(도시재생법 제19조 제2항), 근린재생형 활성화계획 수립을 위한 도시재생활성화 지역의 지정 및 변경에 관한 주민제안에 대하여는 구청장 등도 주민제안의 상대방이 될 수 있는지 문제됨. 하지만 도시재생활성화 지역의 지정 및 변경은 도시재생전략계획 통하여 결정되므로(도시재생법 제13조 제4호), 주민제안은 도시재생전략계획의 수립권자인 전략계획수립권자만을 상대방으로 할 수 있고, 구청장 등은 주민제안의 상대방이 될 수 없음. 다만, 주민제안의 취지 등을 감안하여 볼 때, 도시재생활성화 지역의 지정 및 변경 외에 도시재생활성화계획에 대한 주민제안도 허용하고, 이에 따라 근린재생형 활성화계획의 경우에는 구청장 등도 주민제안의 상대방이 되도록 하는 것이 입법론적으로 바람직할 것임.

제안의 내용 : 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경

제안의 내용이 되는 것은 원칙적으로 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경이지만, 도시재생법 시행령 제23조제1항제4호는 주민제안의 내용에 개략적인 도시재생활성화계획을 포함시키도록 규정하고 있으므로, 도시재생활성화계획에 관한 주민제안이 허용되지 않는다고 보기는 어려움. 다만, 도시재생활성화계획만을 대상으로 한 주민제안은 허용되지 않고, 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 위한 주민제안에 부수하여 이루어져야 함

제안의 효과

주민제안은 행정계획의 계획수립 신청권으로서의 법적 성격을 가지고 있음. 따라서 주민제안을 거부할 경우, 이러한 거부행위는 처분에 해당하여 취소소송 등 항고소송의 대상이 됨

서울특별시의 경우

주민(이해관계자를 포함)은 도시재생법 제18조 및 동법 시행령 제23조의 규정에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있음

Ⅱ. 주민제안의 처리절차

법 제18조(주민 제안)

① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 전략계획수립권자에게 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있다.

② 제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.

③ 제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 규정된 사항 외에 도시재생활성화지역의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제23조(주민 제안의 내용 및 처리절차)

① 법 제18조제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안하려는 주민은 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 전략계획수립권자에게 제출하여야 한다.

1. 도시재생활성화지역 지정 또는 변경의 목적 및 필요성
2. 도시재생활성화지역의 위치 및 면적
3. 도시재생활성화지역의 지정 및 변경에 따른 기대효과
4. 도시재생사업, 도시재생기반시설의 설치·정비 등의 내용을 포함한 개략적인 도시재생활성화계획

② 법 제18조제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 제안을 받은 전략계획수립권자는 제안일부터 45일 이내에 도시재생전략계획의 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사유로 그 기간 내에 반영 여부를 통보할 수 없는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보 기간을 연장할 수 있다.
③ 전략계획수립권자는 법 제18조제1항에 따른 제안을 도시재생전략계획에 반영할 것인지를 결정하려는 경우 해당 지방자치단체에 설치된 지방위원회의 자문을 거칠 수 있다.

제안 절차

① 주민(이해관계자를 포함)은 다음 사항을 포함한 제안서를 전략계획수립권자에게 제출
가. 도시재생활성화지역 지정 또는 변경의 목적 및 필요성
나. 도시재생활성화지역의 위치 및 면적
다. 도시재생활성화지역의 지정 및 변경에 따른 기대효과
라. 도시재생사업, 도시재생기반시설의 설치·정비 등의 내용을 포함한 개략적인 도시재생활성화계획
② 전략계획수립권자는 도시재생법 제18조제1항에 따른 제안을 도시재생전략계획에 반영할 것인지를 결정하려는 경우 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시재생위원회의 자문을 거칠 수 있음
③ 도시재생활성화지역의 지정 제안을 받은 전략계획수립권자는 제안일부터 45일 이내에 도시재생전략계획의 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 함. 다만, 부득이한 사유로 그 기간 내에 반영 여부를 통보할 수 없는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보 기간을 연장할 수 있음
④ 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있음

04

도시재생 활성화계획

제 4 장 도 시 재 생 활 성 화 계 획

제1절 도시재생활성화계획의 수립 개요 165

제2절 유형별 도시재생활성화계획 수립의 세부내용 176

제3절 도시재생활성화계획의 확정·승인 198

제4절 도시재생활성화계획의 효력 213

제5절 행위 등 제한 220

제6절 도시재생활성화계획의 평가 223

제1절 도시재생활성화계획의 수립 개요

Ⅰ. 도시재생활성화 계획의 수립[1]

법 제19조(도시재생활성화계획의 수립)

① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
② 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.
④ 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생활성화지역 내의 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비·개발과의 연계방안과 해당– 도시재생활성화계획의 도시경제·산업구조에 대한 파급효과 등을 우선적으로 고려하여야 한다.
⑤ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침 및 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.

조례 제16조(도시재생활성화계획의 수립)

① 시장은 법 제19조에 따라 도시재생전략계획에서 지정된 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
② 도시재생활성화계획은 도시재생전략계획에 부합하도록 수립하여야 한다.
③ 도시재생활성화계획은 지역 여건에 따라'도시경제기반형 활성화계획'또는'근린재생형 활성화계획'으로 구분하여 수립하여야 한다.
④ 시장은 관할구역의 구청장 등에게 도시재생 활성화계획의 수립 또는 변경과 관련된 계획안을 제출하게 할 수 있다.
⑤ 시장은 도시재생활성화계획을 합리적으로 수립하기 위하여 시 도시계획위원회에 자문할 수 있다.

유형별 도시재생활성화계획의 수립 개요

① 도시경제기반형

가. 활성화계획의 수립권자

전략계획수립권자

도시재생법 제2조제1항제4호

"전략계획수립권자"란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.

나. 활성화계획 수립 대상

도시재생활성화지역(도시재생선도지역[2] 포함)

다. 기준년도 및 목표연도

기준년도는 계획수립에 착수하여 사전조사를 시작하는 시점으로 하되, 목표연도는 다음과 같음

i) 도시재생선도지역 : 계획수립시점으로부터 최소 4년 이상

ii) 도시재생활성화지역 : 계획수립시점으로부터 최소 6년 이상

1. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 12~13면 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 1~3면
2. 도시재생법 제33조 참고

③ 근린재생형

가. 활성화계획의 수립권자

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수 포함) 또는 구청장

나. 활성화계획 수립 대상

특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시, 군(광역시 안에 있는 군을 제외) 중 전략계획에 따라 지정된 도시재생활성화지역

다. 기준연도 및 목표연도

활성화계획의 기준연도는 계획 수립에 착수한 시점으로 하고, 목표연도는 계획 수립 시점으로부터 최소 5년 이상 경과한 시점

유형별 도시재생활성화계획 수립시 고려사항

① 도시경제기반형

가. 전략계획수립권자는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침 및 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 함

나. 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생활성화지역 내의 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비·개발과의 연계방안과 해당 도시재생활성화계획의 도시경제·산업구조에 대한 파급효과 등을 우선적으로 고려하여야 함

② 근린재생형

가. 다른 계획과의 관계

활성화계획은 법에 따른 국가도시재생기본방침과 도시재생전략계획과 부합하여야 하며, 「국토계획법」에 따라 수립된 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 그 밖의 중장기 정책 및 사업계획 등과 연계를 고려하여야 함

나. 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 함

다. 실천계획의 수립

활성화계획을 수립할 때 사업의 내용을 구체화하는 것 뿐 아니라 개별 사

업을 시행하기 위한 주체를 발굴·선정하여야 하고, 사업 시행 과정에서의 여건 변화에 따라 수정·변경될 수 있음을 고려하여 유연하게 수립

라. 양방향 계획의 수립

활성화계획의 수립권자는 지역주민과 다양한 이해관계자가 참여하여 의견을 충분히 제시할 수 있도록 하여야 하고, 각 분야 전문가의 참여를 통하여 경쟁력 있는 계획을 수립할 수 있도록 하여야 함

마. 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 지원

서울특별시의 경우(근린재생 일반형)[3]

가. 사전단계연계

활성화사업의 사전단계인 희망지사업을 통해 형성된 주민역량, 주민조직, 지역자원 등 유·무형의 자원을 적극 활용·연계

나. 점진적 환경개선

일시적인 경관개선과 기반시설 확충을 위한 정비방식에서 탈피하여, 기존의 환경을 유지·관리하면서 점진적으로 생활편의를 증진하고 삶의 질을 개선하기 위하여 필요한 기반시설(기초생활인프라)을 확충하는 방식으로 접근

다. 지역공동체 회복

주민, 전문가, 공무원 등 지역공동체의 구성원 모두가 사업의 발굴 및 시행, 유지·관리 등 전 과정에서 직접적으로 참여할 수 있도록 기회를 보장하여야 하며, 사업추진 과정에서 지역주민간의 유대와 관계회복을 위한 사업방식을 고려하여 추진

라. 지역경제 활성화 및 일자리 창출

활성화사업의 시행을 통하여 지역의 특색과 지역마다 다른 성장의 가능성을 발견함으로써 자생적인 지역발전을 실현하고, 이를 지속가능한 일자리 창출 및 지역 경쟁력 강화로 연결하도록 추진

마. 지역자산 활용과 지역정체성 회복

지역이 보유한 다양한 자산을 적극 발굴·활용함으로써 지역특화발전을 추구하는 동시에 지역 고유의 정체성을 회복하는 방향으로 추진

3. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 2~3면

활성화계획 수립을 위한 용역 발주

① 도시경제기반형 및 근린재생 중심시가지형

지방자치단체의 장은 활성화계획 수립 용역을 발주할 경우 다음 사항을 고려

가. 전담조직은 활성화계획 수립 용역을 발주하기 전에 활성화계획의 범위 및 수립방향, 발주방식, 용역참여주체의 업무분담률 및 용역비 분담률 등을 포함하여 과업지시서를 작성하고, 사업총괄코디네이터 및 도시재생지원기구의 의견을 수렴하여 용역을 발주

나. 지방자치단체의 장은 활성화계획 수립 용역의 성격에 따라 '기술용역', '학술연구·기술용역' 등 다양한 방식으로 발주할 수 있음. 이 경우 최저가 입찰방식과 입찰참가자격사전심사(PQ) 방식을 지양하고, 기술적·학술적 우월성과 전문성을 평가할 수 있는 발주방식을 채택

다. 활성화계획 용역팀은 지역현황조사 및 잠재력 분석, 핵심전략 선정을 위한 수요분석, 사업 타당성 및 파급효과 분석 등을 고려하여 구성

라. 지방자치단체의 장은 용역 발주 시 사업추진과정에서의 사업타당성 분석, 핵심전략 선정, 민간사업자 공모 및 도시재생민간투자사업 설명회 등을 수행하는 전문기관 등이 참여할 수 있는 방안을 강구. 이 경우 용역 발주 방식은 공동수급방식 또는 분리발주 방식을 고려할 수 있음

② 근린재생 일반형[4]

가. (용역발주 검토) 자치구는 활성화계획 수립 용역을 발주하기 전, 계획의 범위 및 수립방향, 과업지시서 등을 포함하는 용역발주계획안을 작성하여 서울시 및 서울시도시재생지센터의 검토를 거쳐야 함

나. (용역발주 방식) 자치구는 활성화계획 수립 용역에 대해 과업의 성격에 따라 계획수립 용역과 공동체 활성화용역으로 분리발주 하는 것을 원칙으로 함. 계획수립용역은 주로 물리적 계획을 중심으로 진행하고, 공동체 활성화 용역은 지역 공동체 조성 및 물리적 계획과 함께 움직일 프로그램 부분을 계획. 각 용역의 과업내용은 다음과 같음

4. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 4면, 13면

계획수립(기술용역)	공동체 활성화(일반용역)
1. 지역현황 조사, 지역자원조사 분석 2. 도시재생활성화계획 수립 3. 계획의 목표 설정 4. 도시재생사업의 계획 및 파급효과 5. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 6. 공공 및 민간 재원 조달계획 7. 예산 집행 계획 8. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획 9. 행위제한이 적용되는 지역 10. 도시관리수단 확보	1. 지역 기초조사 및 지역자원조사 분석 2. 도시재생활성화계획 공동체분야 수립 3. 도시재생 주민교육 및 홍보 4. 지역공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 운영 5. 사회적경제지원센터 등 중간지원조직과 연계 6. 사회적경제 활성화 네트워크 구축 7. 지역 자생공동체 발굴 및 육성 8. 주민공모, 주민제안사업 등 주민역량강화 9. 사업 지원 및 자문 10. 현장지원센터 운영

다. (용역의 선정 및 착수시기) 계획수립 용역과 공동체 활성화 용역의 분리발주 시 동시착수 원칙. 용역의 착수시기는 현장지원센터 설립과 동시에 이루어지도록 함

라. (용역 과업의 연계) 자치구와 총괄코디네이터는 사업의 원활한 추진을 위하여 계획수립 용역과 공동체 활성화 용역의 연계성을 높여야 함

마. (용역 과업 진행) 계획수립용역 및 공동체 활성화 용역 수행의 관리감독은 총괄코디네이터가 전담(사무국장체계에서는 사무국장이 일부 대행)하며, 현장지원센터 운영을 포함한 각 과업의 진행은 서울시 도시재생지원센터의 총괄지원 및 협업을 통해 이루어지도록 함

서울특별시 도시재생활성화계획 수립의 경우

① 시장은 도시재생법 제19조에 따라 도시재생전략계획에서 지정된 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음

② 도시재생활성화계획은 지역 여건에 따라 '도시경제기반형 활성화계획' 또는 '근린재생형 활성화계획'으로 구분하여 수립

③ 시장은 관할구역의 구청장 등에게 도시재생 활성화계획의 수립 또는 변경과 관련된 계획안을 제출하게 할 수 있음

④ 도시재생활성화계획은 도시재생전략계획에 부합하도록 수립

⑤ 시장은 도시재생활성화계획을 합리적으로 수립하기 위하여 시 도시계획위원회에 자문할 수 있음

※ 활성화계획(근린재생 일반형) 수립 가이드라인 및 양식 예시는 별첨6 참고

Ⅱ. 도시재생활성화 계획의 내용과 작성방법

법 제19조(도시재생활성화계획의 수립)

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 재원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항조례 제13조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)

시행령 제24조(도시재생활성화계획의 내용)

법 제19조제3항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항을 말한다.

⑥ 도시재생활성화계획의 작성기준 및 작성방법에 대한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제25조(도시재생활성화계획 작성기준 및 작성방법)

전략계획수립권자 또는 구청장 등은 도시재생활성화계획을 작성할 때 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 해당 도시재생활성화지역의 쇠퇴현황을 분석하고, 도시재생활성화지역 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토할 것
2. 도시재생활성화계획 수립 이전부터 시행 중인 사업, 신규로 추진되어야 하는 사업을 구분하여 작성할 것
3. 개별 도시재생사업의 개요, 범위, 필요성, 사업내용, 추진일정, 사업시행자 및 참여주체, 사업효과, 재원조달방안, 국가지원 항목 및 필요성 등을 구체적으로 제시할 것
4. 건축물의 신축, 도시재생기반시설의 설치 등 물리적 정비가 수반되는 도시재생사업의 경우는 해당 도시재생사업의 대상지역 및 경계를 명확하게 표현하고, 사업비를 추정할 것
5. 경제·사회·문화·복지 등 프로그램의 운영이 수반되는 도시재생사업의 경우는 운영주체, 운영방안 등에 대한 계획을 제시할 것
6. 사업 시행 과정에서의 위험요인을 분석하고, 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획으로 작성할 것
7. 주민의견을 충분히 수렴하고, 이해관계자 간 갈등 조정 과정 등을 거칠 것

도시재생활성화계획의 내용

① 계획의 목표

② 도시재생사업의 계획 및 파급효과

③ 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획

④ 공공 및 민간 재원 조달계획

⑤ 예산 집행 계획

⑥ 도시재생사업의 평가 및 점검 계획

⑦ 도시재생법 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역

도시재생활성화지역 중에는 토지이용을 규율하기 위하여 지정되는 지역과

그 밖에 사회·경제·문화적 역량을 집중하기 위해 지정되는 지역이 있음. 따라서 다른 개발사업법과 같이 구역지정 후 구역 전체에 대하여 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등의 행위를 제한할 경우 토지이용 규율과는 상관없는 지역에 대하여 규제과잉 측면이 존재하게 됨. 이러한 이유에서 도시재생법은 도시재생활성화계획 수립 시 토지이용을 규율하기 위하여 행위제한 규정이 적용되는 지역을 별도로 지정하도록 규정하고 있음

⑧ 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항

도시재생활성화계획의 작성방향[5]

① (진단) 도시재생전략계획에서 도출된 도시재생활성화지역에 대한 보다 세밀하고 상세한 쇠퇴 원인 및 현황 등을 진단

② (전략) 지역자산, 특성 등 여건을 분석하고, 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시

③ (사업의 발굴) 이미 관련계획에 반영된 사업, 시행 중인 사업 등을 최대한 활용하고, 도시재생에 활용이 가능한 신규사업 등을 발굴

④ (사업계획 수립) 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립

⑤ (다양한 수법 활용) 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법·재원조달 방식을 활용

⑥ (기반시설의 정비) 활성화계획의 실현을 위해 필요한 기반시설의 정비 계획을 수립하고, 향후 운영·관리방안까지 제시

⑦ (중앙부처 지원사업 활용) 도시재생에 활용이 가능한 다양한 중앙부처 사업을 발굴하여 활성화계획과 연계시키는 방안을 마련

⑧ (재원조달 및 예산집행) 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련

⑨ (위험 관리) 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적정한 계획을 수립

⑩ (주민 참여) 지역 주민이 계획수립에 적극적으로 참여토록 하며, 주민 역량강화 프로그램 등 운영계획을 병행하여 수립

⑪ (추진체계) 주민협의체·지원센터·지방자치단체 전담부서간 협력체계를 구축

⑫ (평가·환류) 추진실적에 대한 주기적 평가·환류계획을 수립

5. 국토교통부, 국가도시재생기본방침 (2013.12.31.), 26~28면

도시재생활성화계획의 작성방법

전략계획수립권자 또는 구청장 등은 도시재생활성화계획을 작성할 때 다음 사항을 고려하여야 함

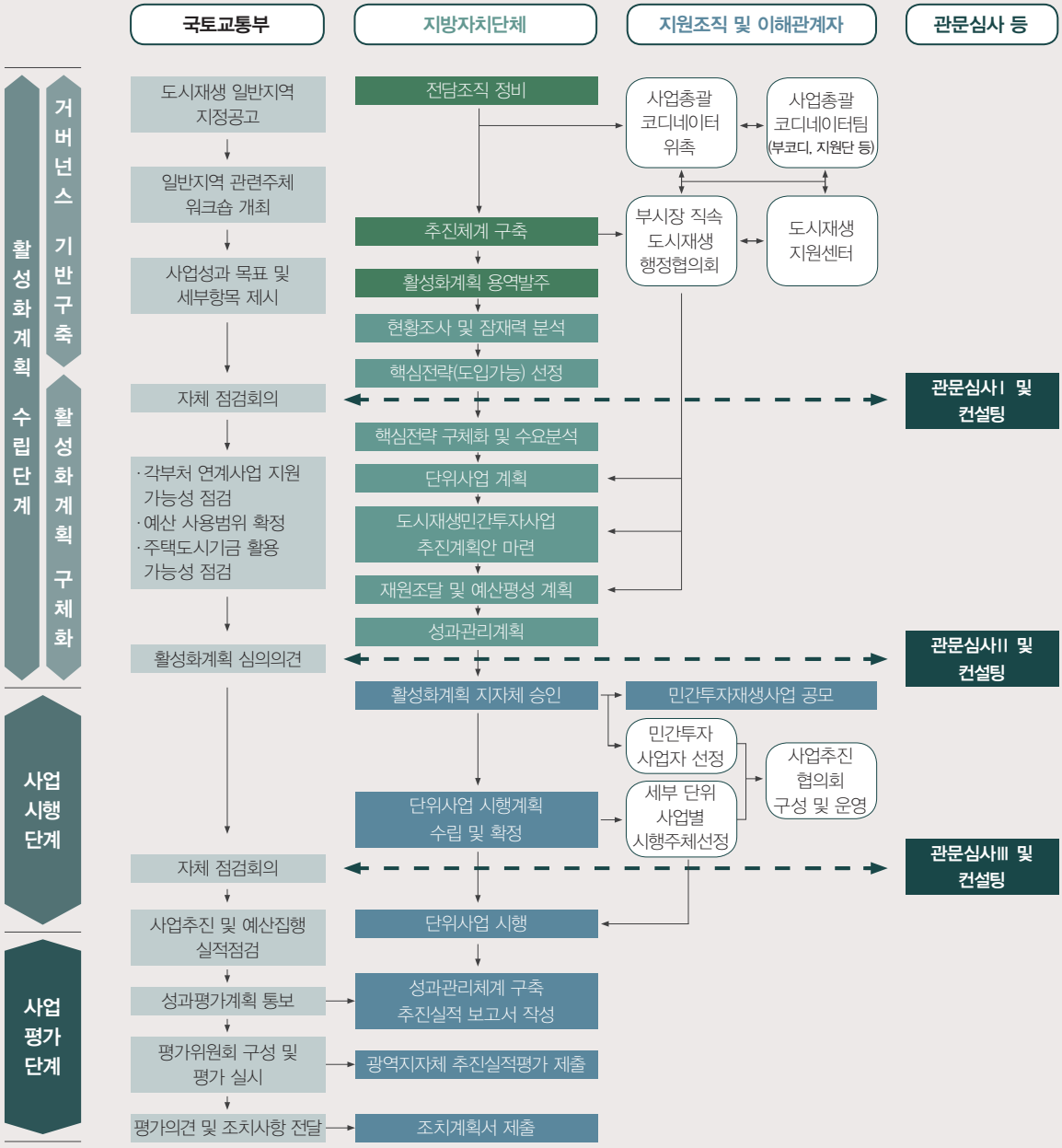
① 해당 도시재생활성화지역의 쇠퇴현황을 분석하고, 도시재생활성화지역 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토할 것
② 도시재생활성화계획 수립 이전부터 시행 중인 사업, 신규로 추진되어야 하는 사업을 구분하여 작성할 것
③ 개별 도시재생사업의 개요, 범위, 필요성, 사업내용, 추진일정, 사업시행자 및 참여주체, 사업효과, 재원조달방안, 국가지원 항목 및 필요성 등을 구체적으로 제시할 것
④ 건축물의 신축, 도시재생기반시설의 설치 등 물리적 정비가 수반되는 도시재생사업의 경우는 해당 도시재생사업의 대상지역 및 경계를 명확하게 표현하고, 사업비를 추정할 것
⑤ 경제·사회·문화·복지 등 프로그램의 운영이 수반되는 도시재생사업의 경우는 운영주체, 운영방안 등에 대한 계획을 제시할 것
⑥ 사업 시행 과정에서의 위험요인을 분석하고, 성과관리 방안을 마련하여 실현 가능한 계획으로 작성할 것
⑦ 주민의견을 충분히 수렴하고, 이해관계자 간 갈등 조정 과정 등을 거칠 것

Ⅲ. 유형별 도시재생 활성화계획 추진절차

1. 도시경제기반형

단계	추진절차	관문심사범위
기반 구축	조례제정	관문심사Ⅰ
	도시재생전담조직 및 도시재생행정협의회 구성	
	사업총괄코디네이터 위촉	
	부코디네이터 위촉 및 총괄코디네이터 지원단 구성	
	활성화계획 수립 용역 발주	
활성화 계획 수립	현황조사 및 분석 / 잠재력 분석 / 이해관계자 및 민간부문 협의·의견수렴	
	계획의 목표 및 핵심전략 설정	
	수요분석	
	단위사업 계획 발굴	관문심사Ⅱ
	단위사업 확정	
	단위사업별 재원조달 계획 수립 및 예산편성	
	성과관리 계획 수립	
	활성화계획 승인절차(공청회 → 도시재생특위 심의 → 승인)	관문심사Ⅲ
사업 시행	도시재생민간투자사업 공모	
	민간사업자 선정	
	활성화계획 변경사항 검토(필요시) 및 계획 확정	
	단위사업별 시행주체 선정 및 사업추진협의회 구성	
	부서·부처 협업·연계사업 계속 시행	
	단위사업 보완	
	단위사업간 연계성 검토 및 조치계획	
	활성화계획 변경(필요시)	

※ 위의 사업추진 단계별로 Feed Back 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 상황에 따라 동시에 진행하거나 순서를 바꾸어 상황에 맞게 자율적으로 구성하고 운영할 수 있다.


국토교통부
지방자치단체
지원조직 및 이해관계자
관문심사 등
활성화계획 수립단계
거버넌스 기반구축
활성화계획 구체화
사업 시행 단계
사업 평가 단계
도시재생 일반지역 지정공고
일반지역 관련주체 워크숍 개최
사업성과 목표 및 세부항목 제시
자체 점검회의
· 각부처 연계사업 지원 가능성 점검
· 예산 사용범위 확정
· 주택도시기금 활용 가능성 점검
활성화계획 심의의견
자체 점검회의
사업추진 및 예산집행 실적점검
성과평가계획 통보
평가위원회 구성 및 평가 실시
평가의견 및 조치사항 전달
전담조직 정비
추진체계 구축
활성화계획 용역발주
현황조사 및 잠재력 분석
핵심전략(도입가능) 선정
핵심전략 구체화 및 수요분석
단위사업 계획
도시재생민간투자사업 추진계획안 마련
재원조달 및 예산평성 계획
성과관리계획
활성화계획 지자체 승인
단위사업 시행계획 수립 및 확정
단위사업 시행
성과관리체계 구축 추진실적 보고서 작성
광역지자체 추진실적평가 제출
조치계획서 제출
사업총괄 코디네이터 위촉
사업총괄 코디네이터팀 (부코디, 지원단 등)
부시장 직속 도시재생 행정협의회
도시재생 지원센터
민간투자재생사업 공모
민간투자 사업자 선정
세부 단위 사업별 시행주체선정
사업추진 협의회 구성 및 운영
관문심사Ⅰ 및 컨설팅
관문심사Ⅱ 및 컨설팅
관문심사Ⅲ 및 컨설팅

2. 근린재생형

단계	추진절차
거버넌스 기반 구축	행정전담조직 및 관련부서 태스크포스(TF) 구성
	▼
	사업총괄코디네이터(현장지원센터장) 위촉
	▼
	현장지원센터(거점공간 확보) 및 전문인력 활용계획 수립
	▼
	예비 주민·상인협의체 구성
	▼
	운영위원회 구성
	▼
	도시재생활성화지역의 연계 가능한 각 부서 사업리스트 작성
	▼
도시재생 활성화 계획 수립	도시재생활성화계획 수립 용역 발주
	▼
	주민공동체 역량강화 교육 기획 및 시행(1단계) * 관련부서 태스크포스 → 행정협의회 구성
	▼
	쇠퇴진단 및 지역자산 발굴, 잠재력 분석
	▼
	목표 및 비전설정을 통한 성과지표 선정
	▼
	핵심전략(핵심컨텐츠) 발굴 * 단계별 주민역량강화 교육(2단계) 및 현장 활동가 등 교육 기획 및 시행
	▼
	부서, 부처 협업사업 발굴 및 연계
	▼
	핵심 콘텐츠 추진을 위한 단위사업 계획 수립 및 시행주체 발굴 * 필요시 세부사업 계획 수립
	▼
	도시재생활성화계획 승인절차(공청회 → 도시재생위원회 심의 → 승인) * (예비) 주민·상인협의체 → 주민·상인협의체
	▼
사업 시행	* 운영위원회 → 사업추진협의회 구성
	▼
	* 단계별 주민역량강화 교육(3단계) 및 현장 활동가 등 교육 기획 및 시행
	▼
	부서·부처 협업·연계사업 계속 시행
	▼
	토지 등 소유자, 민간 투자 사업의 유치 및 시행
	▼
	단위사업 보완, 신규사업 발굴
	▼
	마중물사업 종료 후 도시재생사업의 관리 및 운영계획 수립

※ 위의 사업추진절차는 지방자치단체 거버넌스 구축 상황과 추진현황에 따라 각 단계별로 피드백 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 상황에 따라 동시에 진행하거나 순서를 바꾸어 진행할 수 있다.

제2절
유형별 도시재생활성화계획 수립의 세부내용

Ⅰ. 도시경제기반형 도시재생활성화계획[6]

1. 활성화계획 수립의 기본원칙 등

① 상위계획과의 정합성
활성화계획은 도시재생법과 동법 제4조에 따라 수립된 "국가도시재생기본방침", 「국토계획법」에 따른 "도시·군기본계획"에 부합하도록 수립

② 공공부문[7]의 역할
활성화계획은 민간부문의 재정 뿐 아니라 창의력·기술력 등을 충분히 활용하여 침체된 도시를 활성화할 수 있도록, 공공부문의 선제적 지원(마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업 및 행·재정적 지원 등)에 초점을 맞추어 수립

③ 연계를 통한 경제거점 형성
활성화계획은 유관 부처(문화체육관광부, 문화재청, 중소기업청 등) 사업 및 유관 부서 계획(중장기발전계획, 관광개발계획 등), 지자체사업 등을 조사하고, 이를 활성화지역 중심으로 연계·통합하여 경제거점을 형성함으로써 사업 간 시너지 효과를 창출할 수 있도록 수립

④ 종합적인 계획 수립
활성화계획은 물리적인 생활환경 개선과 함께 사회적·경제적 재생이 종합적으로 균형 있게 이루어지도록 수립

⑤ 사업의 파급효과
지방자치단체의 장은 도시재생사업을 통해 국가핵심시설과 관련된 사업을 활성화하여 경제거점을 구축하고, 나아가 도시 전체로 사업의 효과가 확산되도록 노력

2. 지역현황조사 및 잠재력 분석

① 지역현황조사·분석의 목적
지역현황조사·분석의 목적은 지방자치단체·민간부문·전문가 등이 함께 활성화지역 내에 존재하는 다양한 유·무형의 자산을 발굴하고, 토지이용현황·도시재생기반시설·경제활동 인구·주요 경제기능 및 산업구성·산업의 분포 등을 중심으로 쇠퇴현황을 분석하고, 경제거점 형성 가능성·필요성을 진단하여 실효성 있는 활성화계획의 수립을 도모하는 데 있음

② 지역현황조사·분석의 특성
지역현황조사·분석은 전략계획 수립 시 실시한 기초조사 보다 상세하게 실시. 이 경우 조사항목별 분석 자료는 최근 변화추이를 파악할 수 있도록 시계열 변화율 등을 활용

6. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 13~28면
7. 국가 또는 지방자치단체

③ 지역현황조사 항목 및 내용

주요내용은 다음을 참고하되, 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 항목을 추가할 수 있음

[예시31] 지역현황조사 항목 및 내용

세부항목	여건 분석
도시계획 현황	• 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	• 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대주택재고, 빈집, 무허가 비율 등
인문·사회 현황	• 인구·가구 구성, 소득, 세대전출·입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인 가구비, 범죄율, 보행량 등
산업·경제 현황	• 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	• 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등
공공 자산 현황	• 문화재, 도시재생 사업 시행시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물, 이전적지 등
유관 사업 현황	• 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등
민간부문 등의 의견수렴	• 다양한 주체의 의견수렴을 통해 발굴된 도시재생민간투자사업 및 주요 요구사항

④ 민간부문 등 의견수렴

지방자치단체의 장은 지역현황조사 단계에서부터 민간부문 및 이해관계자의 의견을 수렴하고, 필요한 경우 이를 계획에 반영. 또한 지역현황조사 시 활성화지역 내 입주기업의 확장가능성 또는 신규 기업의 유치 가능성 등을 조사·분석

⑤ 도시재생종합정보체계의 활용

지방자치단체의 장은 지역현황조사 시 '도시재생종합정보체계'를 활용할 수 있으며, 지역현황조사를 통해 구축한 자료는 '도시재생종합정보체계'에 등록하여 향후에도 활용할 수 있도록 함. 이 경우 '도시재생종합정보체계'의 자료는 가급적 집계구 단위의 구체적인 자료를 활용하도록 함

⑥ 지역현황 분석

지방자치단체의 장은 지역현황조사를 통해 구축한 활성화지역의 산업·경제 현황, 물리적 현황, 인문·사회 현황 측면의 쇠퇴양상을 살펴보고, 그 원인을 다음과 같이 내부요인과 외부요인으로 구분하여 분석

가. 내부요인: 산업구조 변화에 따른 대상지의 소득기반과 성장요인의 지속적 감소, 총인구 및 인구구조, 생산인구추이 등의 내적요인 등

나. 외부요인: 해당 지방자치단체의 외곽 또는 인접 지방자치단체의 각종 신규개발사업 시행, 산업구조 변화, 경제여건 변화 등

⑦ 잠재력 분석

지방자치단체의 장은 다음의 내용 등을 조사하고, 이를 토대로 활성화지역에서의 조기 사업착수 가능성 및 경제거점 발전가능성 등을 중점적으로 분석

가. 기존 기능의 활용 또는 연계를 통한 신규 기능 도입의 가능성 등

나. 사업간 물리적 연계 가능성 및 효율성 등

다. 활용가능 국공유지, 유휴부지, 저·미이용 공공시설 등 아래에 따른 조사

i) 현재 토지소유형태(권리 관계 포함), 위치, 규모, 토지이용현황 등 파악

ii) 현황분석 결과를 토대로 사업의 필요성, 시급성, 투자여건 등을 검토하여 국·공유재산의 우선활용 정도 파악

라. 주변 파급효과 확산 가능성 및 효과성 등

마. 지역 내 전문 인력, 지역특화산업, 민간기업 등

바. 잠재력 종합분석

⑧ 도면의 활용

쇠퇴 진단 및 잠재력을 분석한 내용은 활성화지역이 표시된 지도에 글자, 사진, 그림 등을 활용하여 도면으로 작성하는 것을 권장

3. 계획의 목표 및 핵심전략 설정

① 전략계획과의 연계

지방자치단체의 장은 활성화계획 수립 시 전략계획에서 제시된 도시공간구조상에서의 해당 활성화지역의 위상 및 역할, 타 활성화지역과의 관계 등을 고려

② 목표 등의 제시

지방자치단체의 장은 전략계획에서 설정한 해당 활성화지역의 목표, 관련 계획의 내용, 현황조사 및 잠재력 분석, 민간부문의 의견 등을 종합하여 활성화계획의 목표, 성과지표(구체적이고 실현가능한 정량적·정성적 목표)를 제시. 이 경우 일자리창출 부문은 구체적인 정량적 목표를 제시

③ 핵심전략의 제시

지방자치단체의 장은 활성화계획의 목표를 달성하기 위하여 활성화지역 전체를 대상으로 구체적인 핵심전략을 설정하고, 이후 수요분석을 통해 활성화계획의 목표를 달성하기 위한 구체적인 도시재생사업을 발굴

[예시32] 도시재생 활성화계획 목표 및 핵심전략 등

목표 : 문화업무 부도심, Culture Business Park 형성		
핵심전략	**단위사업**	**세부사업**
문화창작 및 시민 문화활동의 중심지 조성	소계	
	문화업무시설 건립사업	전시컨벤션, 한국공예관, 창작스튜디오 및 문화 관련시설
	국제공예비엔날레 및 공예페어 개최	국제공예문화 전파를 통한 세계공예 거점화
	국립현대미술관 청주관 건립사업	전시관, 수장고, 보존연구센터 도입
	시민예술촌 조성사업	산업단지 문화재생
		공연연습장
		생활문화센터 조성
		공예디자인창조벨트 구축
	정주시설 조성사업	스튜디오레지던시 및 행복주택 건립사업
지식산업 육성을 위한 업무지구 형성	소계	
	비즈니스센터 및 호텔 조성사업	기업입주공간 및 창업지원시설 / 중저가 호텔, 공동 회의공간 등 기업지원시설 및 융합교류 지원센터
	문화콘텐츠타운 조성사업	문화콘텐츠 창작 / 창업 / 교류 / 전시 / 홍보타운 등
창조계층 및 인구유입을 위한 도심형 레저기능 확충	소계	
	복합문화레저시설 건립사업	도심형 레저시설, 문화시설, 공예·디자인 및 외국인 관광객 맞춤 특화상업시설, 지역상인 전용 임대공간 제공 등
	공연소극장 및 중앙광장 조성	중앙광장, 공연시설 조성
	안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업	거리환경개선, 주차장, 포켓공원조성 및 활성화 프로그램운영
	문화예술특화거리 등 연계사업	문화예술특화거리 및 한류관광역사문화벨트 조성 등
	드라마 한류관광 명소화 조성사업	수암골 주변 드라마 촬영지 명소화
기 타	소계	
	도시재생 프로그램 운영 및 기타	주민역량강화 및 사업추진협의회 운영, 지역별 도시재생 사업 발굴 지원 등
	기반시설 확충사업	도로확장, 이면도로 정비, 교차로 개선 등

4. 수요분석

① 수요분석의 실시

지방자치단체의 장은 실현가능성을 고려하여 수요자의 관점에서 수요분석을 실시

② 수요분석의 방법

가. 지방자치단체의 장은 수요분석 시 지역 여건에 따라 해당 분야의 전문가 또는 전문기관을 활용

나. 지방자치단체의 장은 핵심전략의 최종 선정 및 단위사업의 발굴을 위하여 객관적·과학적 기법을 활용하여야 하며, 핵심전략의 사업화에 대한 수요는 객관적인 정량자료를 바탕으로 분석

5. 도시재생사업의 계획

① 도시재생사업의 계획

가. 지방자치단체의 장은 이해관계자 및 민간부문의 적극적인 참여를 통하여 도시재생사업을 발굴

나. 지방자치단체의 장은 활성화계획에 반영하고자 하는 단위사업별로 시행주체를 설정하고, 사업의 기본방향 및 성과목표, 설계용역 등의 발주계획, 운영 프로그램 구상, 추진일정, 연차별 예산, 국가지원사항 등을 포함한 사업기획안을 작성

② 공공부문에서의 고려사항

가. 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체 또는 활성화지역의 경제적 활력을 도모하기 위해 국가핵심시설과 연계성이 높고 도시재생민간투자사업을 유치하거나 활성화하기 위한 기반을 마련하기에 적합한 공공사업을 구상·계획

나. 지방자치단체의 장은 민간부문[8]의 투자를 유도하기 위한 공공사업[9] 중 마중물사업을 우선 발굴하여 향후 민간부문이 자발적으로 도시재생민간투자사업[10]을 추진할 수 있는 기반을 마련

다. 지방자치단체의 장은 발굴된 마중물사업의 시행주체, 예산, 단계별 추진일정 등을 포함하여 사업기획안을 작성하고 활성화계획 수립 시 반영

8. 공공부문을 제외한 법인

9. 도시재생활성화지역 내에서 도시재생민간투자사업을 유도하기 위하여 추진하는 공공부문의 재정사업으로, 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업으로 구분

10. 민간부문(공공부문을 제외한 법인)이 민간자본, 주택도시기금 등을 활용하여 추진하는 사업으로, 공공사업과 연계되어 도시재생에 기여하는 사업

라. 지방자치단체의 장은 도시재생사업의 추진 효과를 극대화하기 위하여 중앙부처에서 추진하는 다양한 지원사업을 부처협업사업으로 활성화계획에 반영

마. 지방자치단체의 장은 지방자치단체에서 기 추진 중인 사업 또는 신규 사업을 발굴하여 지자체사업으로 활성화계획에 반영

바. '라.' 및 '마.'에 따라 도시재생사업을 발굴한 경우에는 '다.'에 따른 사업기획안을 작성

사. 타 법률에 따라 추진하는 사업 등을 활성화계획에 포함시킬 경우에는 해당 사업의 근거 법령과 담당 행정기관의 관련 지침 등에 따라 계획

③ 각 사업의 내용

가. 마중물사업[11]

사업별로 사업규모, 비용, 기간 등 사업의 실현가능성을 고려하여 세부내용을 작성하고, 사업명, 개요, 필요성 및 목표, 세부사업내용, 사업추진프로세스, 시행주체, 예상사업효과, 소요예산(국비는 부처별로, 지방비는 자체사업비를 구분하여 표기) 등을 구체적으로 기술. 이 경우 사업의 실행력을 높이기 위한 수단으로 도시계획 변경, 건축규제 등 완화 등의 제도 활용 방안을 포함하여 작성

나. 부처협업사업[12]

기존에 중앙부처에서 지원받고 있는 사업과 신규로 추진하고자 하는 사업을 구분하여 작성. 이 경우 신규로 추진하고자 하는 사업은 해당 중앙부처에서 제시하는 요건에 맞추어 공모사업계획을 참고하여 작성

다. 지자체사업[13]

기 추진하고 있는 사업과 신규로 추진하고자 하는 사업을 구분하여 작성

라. 도시재생민간투자사업

목표, 핵심전략, 지역현황조사·분석 내용에 부합하는 사업을 발굴하여 작성. 이 경우 민간기업, 공기업 등의 투자계획을 포함하여야 함

④ 마중물사업 종료 후 도시재생사업의 관리 및 운영계획

지방자치단체의 장은 마중물사업 종료 이후 지속적인 도시재생사업의 운영·관리를 위한 재원마련 및 전문인력 확보 계획을 활성화계획에 반영

11. 도시재생법에 따라 국토교통부장관이 재정을 지원하는 사업으로, 사업간 연계를 유도하고 민간의 투자를 유치하기 위하여 실시하는 선제적인 사업

12. 중앙정부의 각 부처가 재정을 지원하는 사업 중 도시재생에 기여하는 사업(기 추진 중인 사업과 향후 추진예정인 사업을 모두 포함)

13. 지방자치단체의 자체 예산으로 추진하는 사업 중 도시재생에 기여하는 사업

[예시33] 총괄사업계획표의 예시

– 핵심전략, 단위사업내용, 주관부서, 사업비 등 제시

핵심전략	단위사업	세부사업	사업 내용 (시행주체(안)포함)	주관부서	사업비					주택도시 기금(투자/융자)	사업기간	비고
					계	국비	지방비	공기업	민간			
핵심 전략1	단위 사업1	세부사업1	사업 내용	전담조직 (국토교통부)								
		세부사업2	사업 내용									
	단위사업2		사업 내용									
	단위사업3		사업 내용	○○○과 (문화체육 관광부)								
	소계											
:			:									

6. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획

① 고려사항

가. 지방자치단체의 장은 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획을 수립할 때에는 활성화계획에서 제시된 목표지표, 핵심전략, 시설에 대한 수요, 입지에 대한 판단 및 사업시행 가능성 등을 고려. 이 경우 국·공유지, 저·미이용 공공시설 등을 활용하여 예산을 절감하고 사업효과를 높이는 방안을 함께 검토

나. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획은 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 도시재생민간투자사업으로 구체화하여 작성

② 계획의 주요내용

가. 도시재생기반시설이 설치·정비될 대상지는 명확하게 표현되어야 하며, 사업의 필요성과 사업주체, 사업비, 규모 및 용도 등을 구체적으로 제시

나. 도시재생기반시설을 도시·군계획시설로 결정하는 경우에는 도시재생법 제21조제3항에 따른 도시·군관리계획의 결정 또는 변경 등으로 의제하기 위한 도시·군계획시설 결정(변경)조서 및 시설별 설치계획을 작성하고, 이를 활성화계획에 포함

다. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획을 작성하는 경우에는 반드시 설치·정비의 필요성, 도시재생사업과의 연계성 등을 검토·제시하여야 하고, 준공 후 해당 도시재생기반시설의 운영주체와 지속가능한 관리방안을 제시

③ 도시재생기반시설의 설치·운영

지방자치단체의 장은 도시재생기반시설의 설치 시 설계비 추정가격이 2.1억 이상인 공공건축물에 대하여 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항에 따른 국가공공건축지원센터의 사전검토 제도 절차를 수행

건축서비스산업 진흥법

제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항

7. 재원조달 및 예산의 편성

① 재원조달 계획

가. 지방자치단체의 장은 단위사업별 재원조달 주체와 재원의 단계적 확보방안 등을 포함하는 종합적인 재원조달 방안을 마련

나. 지방자치단체의 장은 토지매입비, 설계비, 공사비, 사회·경제프로그램 운영·관리비 등 개별 항목에 따라 필요한 예산을 산출하고, 국비, 지방비, 민간자본, 주택도시기금 등으로 구분한 재원별 조달계획을 마련

[예시34] 공공 및 민간재원 조달계획

재원구분	사업명		주관부서	사업비					주택도시기금(투자/융자)	단계별 재원 투입				
				계	국비	지방비	공기업	민간		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도
총계														
마중물	단위사업1	세부사업1	전담조직(국토교통부)											
		세부사업2												
	단위사업2													
	단위사업3		전담조직(중소기업청)											
	…	…												
	소계													
지자체	단위사업1		경제진흥과											
	단위사업2		관광진흥과											
	소계													

재원구분	사업명	주관 부서	사업비					주택도시기금 (투자/융자)	단계별 재원 투입				
			계	국비	지방비	공기업	민간		1차 년도	2차 년도	3차 년도	4차 년도	5차 년도
부처협업	단위사업1	문화예술과 (환경부)											
	단위사업2	건축과 (국토교통부)											
	소계												
민간투자	단위사업1	전담조직											
	소계												

※ 공기업 또는 지방공사가 사업비를 부담하는 경우 항목 추가 가능

② 국가지원 사항에 대한 고려

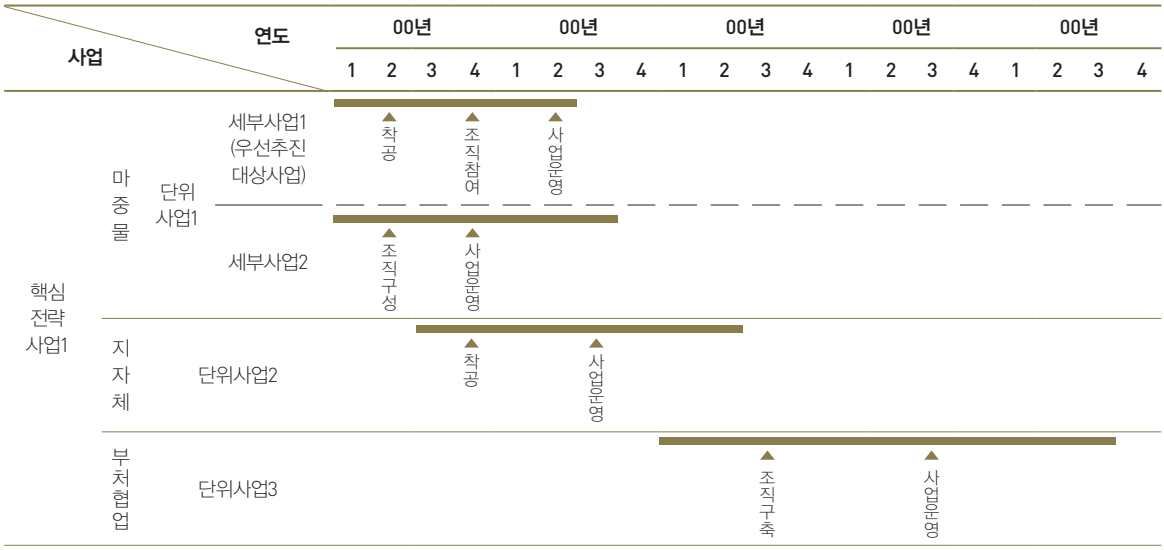
지방자치단체의 장은 재원조달 계획의 내용 중 국가지원 사항이 있는 경우에는 해당 중앙부처, 해당 사업명 및 회계구분 등을 명기하고, 관련 법령에 따라 재정지원 가능여부 및 중복지원 여부 등을 사전에 면밀히 검토

③ 단계별 추진계획 및 예산집행계획

지방자치단체의 장은 사업의 시급성과 실현가능성 등을 고려하여 단위사업들의 단계별 추진 계획 및 예산집행계획을 수립

[예시35] 단계별 추진계획

[○○ 도시재생활성화지역 단계별 추진계획]



※ 활성화계획수립권자는 지방자치단체 여건에 맞는 단계별 추진계획을 제시할 수 있다.

④ 마중물사업 예산편성 시 고려사항

가. 다음에 대하여 국토교통부장관이 지원하는 마중물사업 예산(이하 "마중물사업비")을 사용해서는 안 됨

i) 활성화계획에 포함되지 않은 사업의 사업비

ii) 보조금 관리에 관한 법률 시행령 제4조에 따른 지방자치단체 보조금 지급대상 제외 사업의 사업비

※ 별첨7 보조금 지급 제외 사업 참고

보조금 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제28011호, 2017.5.8. 일부개정, 2017.6.1. 시행]

제4조(보조금 지급 대상 사업의 범위와 기준보조율)

① 법 제9조제1항제1호에 따른 보조금이 지급되는 지방자치단체의 사업의 범위 및 같은 항 제2호에 따른 기준보조율은 별표 1과 같다. 다만, 별표 2에서 정한 지방자치단체의 사업은 보조금 지급 대상에서 제외한다.

iii) 활성화계획으로 승인된 세부사업 추진계획 및 도시재생기반시설 조성 이외의 용도에 소요되는 토지매입비

iv) 업무추진과 관련 없는 수용비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인에게 지급되는 물품 등 구입비, 개인의 연수비 및 이와 유사한 비용 등

v) 다른 중앙부처의 예산사업으로 선정되어 보조금을 지원받는 사업과 중복되는 항목의 비용

나. 사유 시설물·건축물의 신축 또는 정비 비용은 원칙적으로 지원할 수 없으나, 집단적인 도시경관·환경정비(근대건축물 보전 및 활용을 위한 외관정비 및 개·보수, 담장정비, 공·폐가 정비, 간판정비, 지붕정비 등)에 한하여 지원이 가능. 단 이 경우 시설비의 20%를 수혜자가 부담

⑤ 도시재생지원센터 예산편성

시·군·구 도시재생지원센터 및 도시재생지원센터 운영에 따른 인건비와 운영비, 사업총괄코디네이터(현장지원센터장)의 활용비는 매년 기획재정부 방침에 따른 편성범위에 따르며, 별도의 지방비를 편성하여야 함

⑥ 마중물사업비 편성 범위

가. 부지매입비는 불필요한 부지를 과다 확보하는 것을 방지하기 위하여 전체 마중물사업비의 30%를 넘지 않아야 함

나. 지방자치단체의 장은 매칭 지방비 사용에 있어 주민·상인협의체 및 사업추진협의회 운영, 전문가 활용 비용, 주민·공동체 역량강화사업 등에 우선적으로 배정

다. 사업추진협의회의 운영과 관련하여 교통비, 식대, 다과 및 음료, 사무용품

비, 재료비 등의 업무진행비, 강사료, 자문비 등은 예산을 편성·집행할 수 있으나, 임차료, 인건비, 숙박비 등은 예산을 편성·집행할 수 없음

라. 주민 공모사업은 사업 건당 500만원을 초과하지 못하며, 전체 사업비가 마중물사업비의 3%를 넘지 않아야 함. 단, 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우에는 5%까지 조정 가능

마. 주민·공동체 역량강화사업은 사업 건당 5천만원을 초과하지 못하며, 전체 사업비가 전체 마중물사업비의 10%를 넘지 않아야 함

⑦ 예산의 활용

가. 지방자치단체의 장은 원활한 사업추진을 위해 매칭비율 이상의 별도 지방비를 확보 가능

나. 국토교통부장관은 사업성과 공공성이 높은 민간투자사업에 대하여 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원 가능

8. 성과관리 계획의 수립

① 성과관리 목적

지방자치단체의 장은 사업추진 과정에서의 문제점과 한계 등을 파악하여 효율적으로 사업추진을 할 수 있도록 종합적 성과관리체계를 구축하여 활성화계획에 반영

② 성과관리 체계

지방자치단체의 장은 매년 국토교통부장관이 배포하는 '도시재생 활성화지역 모니터링 및 평가계획'을 참고하여 지방자치단체 여건과 특성, 도시재생사업 추진목적을 고려하여 성과관리체계를 구축

Ⅱ. 근린재생형 도시재생활성화 계획[14]

1. 계획의 주요 내용 및 수립절차

① 주요 내용

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

가. 활성화지역의 공간적 위치, 면적, 지역의 특성 등 일반 현황

나. 도시재생사업 추진을 위한 추진체계의 구성 및 운영 계획

다. 지역 현황 진단

i) 대상지역의 쇠퇴 양상 및 원인 진단

14. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 5~22면

ii) 대상지역 내 자원 조사 및 잠재력 분석

iii) 대상지역 내 각종 도시재생 및 지역개발 관련 계획 및 사업 조사

iv) 대상지역 내 활동 중인 주민 조직·시민단체 등 현황 조사

② 계획 수립 절차

가. 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 실시

나. 사업총괄코디네이터와 전담조직은 현황 진단 결과를 토대로 활성화계획의 목표와 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠에 대한 기초안을 도출하고, 행정협의회와 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정

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

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

[그림8] 활성화계획 수립 세부 절차

2. 현황 진단

① 쇠퇴 진단

가. 활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 수립을 위하여 활성화지역의 물리적, 인문·사회적, 경제·산업적인 쇠퇴의 양상 및 원인에 대하여 분석

나. 쇠퇴의 양상을 기술할 때는 과거 변화 추이를 파악할 수 있도록 시계열 분석을 시행

다. 활성화지역의 쇠퇴 원인을 내부 요인과 외부 요인으로 구분하여 종합적으로 분석

i) 내부요인 : 인구 및 산업 구조 변화에 따른 대상지의 쇠퇴 양상 등의 내적 요인 등

ii) 외부요인 : 해당 지자체의 외곽 또는 인접 지자체의 각종 신규 개발사업 시행, 산업구조 변화 등

라. 쇠퇴 진단 결과는 지도에 사진, 그림 등을 활용하여 이해하기 쉽도록 종합분석 도면으로 작성

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

② 잠재력 진단

가. 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 분석

나. 지역의 여건에 따라 조사 항목을 달리 할 수 있으며 기존 통계 자료를 사용할 경우 출처가 분명한 공식 통계 자료를 사용

[예시36] 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, 임대주택재고, 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 사업체 수, 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 현황 진단 기준년도

활성화계획 수립의 기준년도를 기준으로 조사하고, 기준년도의 자료 취득이 불가능한 경우 가장 최근년도의 자료를 활용 가능

④ 주민 등의 참여

가. 쇠퇴 양상 및 원인, 지역 자원과 잠재력 등 현황 진단을 위한 조사는 용역팀 뿐 아니라 현장지원센터, 주민·상인협의체, 일반 주민 등이 함께 참여하여 해당 활성화지역에 대해 진행하는 것을 권장

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

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 활용 가능

⑥ 전문기관의 참여

가. 활성화계획의 수립권자는 지역 현황 진단을 위한 조사를 전문적으로 시행하기 위하여 전문 기관에 의뢰 가능

나. 전문기관의 선정 및 발주 작업 등에 관한 세부 사항은 「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」을 따름

⑦ 도시재생종합정보체계의 활용

가. 지역 현황 진단 시 도시재생종합정보체계를 활용

나. 지역 현황 진단 결과는 도시재생종합정보체계에 등록하여 향후 활용할 수 있도록 함

3. 활성화계획의 목표 설정

① 목표 설정

활성화계획수립권자는 전략계획에서 규정한 해당 활성화지역의 목표와 현황 진단 결과를 토대로 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시

② 목표별 성과지표 도출

가. 활성화계획의 수립권자는 해당 활성화지역의 목표의 달성 여부를 객관적으로 측정할 수 있는 성과 지표를 도출

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

다. 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 선정

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

4. 핵심 콘텐츠의 발굴

① 핵심 콘텐츠의 발굴

가. 활성화계획의 수립권자는 해당 활성화지역의 목표를 달성하기 위하여 지역 고유의 특성과 자원을 활용하여 차별화된 경쟁력을 갖춘 핵심 콘텐츠를 도출

나. 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 제고

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 노력

③ 핵심 콘텐츠의 결정

가. 활성화계획의 수립권자는 주민 등의 의견 수렴과 사업추진협의회의 논의 등을 거쳐 핵심 콘텐츠를 결정

나. 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠를 발굴·결정하는 과정에서 국토교통부에서 구성·운영하는 컨설팅단의 자문 요청 가능

다. 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 결정과 관련된 전문적인 검토를 위하여 현장지원센터에 분야별 부 코디네이터를 위촉하여 활용하거나 별도의 용역 시행 가능

라. 활성화계획의 수립권자는 현장지원센터를 통하여 핵심 콘텐츠의 타당성 및 실현가능성을 검증하기 위한 시범사업을 운영 가능

5. 단위사업의 시행 계획

① 단위사업의 발굴 및 시행계획 수립

가. 활성화계획의 수립권자는 발굴된 핵심 콘텐츠에 따라 단위사업에 대한 시행계획을 수립. 이 때 단위사업을 보다 세분할 필요가 있을 경우에는 2개 이상의 세부사업으로 단위사업 구성 가능

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

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

라. 단위사업을 발굴할 때에는 실현 가능성을 높이기 위하여 관련 계획에 반영되어 있는 사업이나 시행 중인 사업 등을 우선 조사·발굴하는 것을 권장

마. 단위사업은 여러 중앙부처가 추진하는 사업 및 지방자치단체 내의 타 부서의 사업계획 등을 조사하여 활성화지역을 중심으로 유기적으로 연계되도록 계획을 수립

바. 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법과 재원조달 방식을 활용

사. 기반시설의 정비 등 사업에 대한 계획을 수립할 때에는 향후 운영·관리 방안까지 제시

아. 단위사업을 발굴할 때에는 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기 방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설 등의 설치하는 사업을 적극 발굴·검토

자. 단위사업은 물리적 사업과 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램 등 비 물리적 사업이 고루 발굴되도록 노력

② 단위사업의 구분

단위사업은 그 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 민간투자사업으로 구분

구분	주요내용
마중물사업	도시재생법에 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

구분	주요내용
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

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

나. 부처협업사업은 활성화지역 내에서 각 중앙부처가 지원하는 예산으로 추진하는 사업으로서 기 추진 중인 사업과 향후 신규 추진이 필요한 사업으로 구분하여 작성

다. 지자체사업은 쇠퇴지역의 활성화를 목적으로 지자체의 자체 예산으로 추진 중이거나 추진 예정인 하드웨어사업이나 소프트웨어사업에 대하여 추진계획을 작성

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

③ 단위사업의 주요 내용

가. 중심시가지형 활성화계획을 수립할 때에는 상권 활성화를 위한 신규 기능 도입, 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 발굴

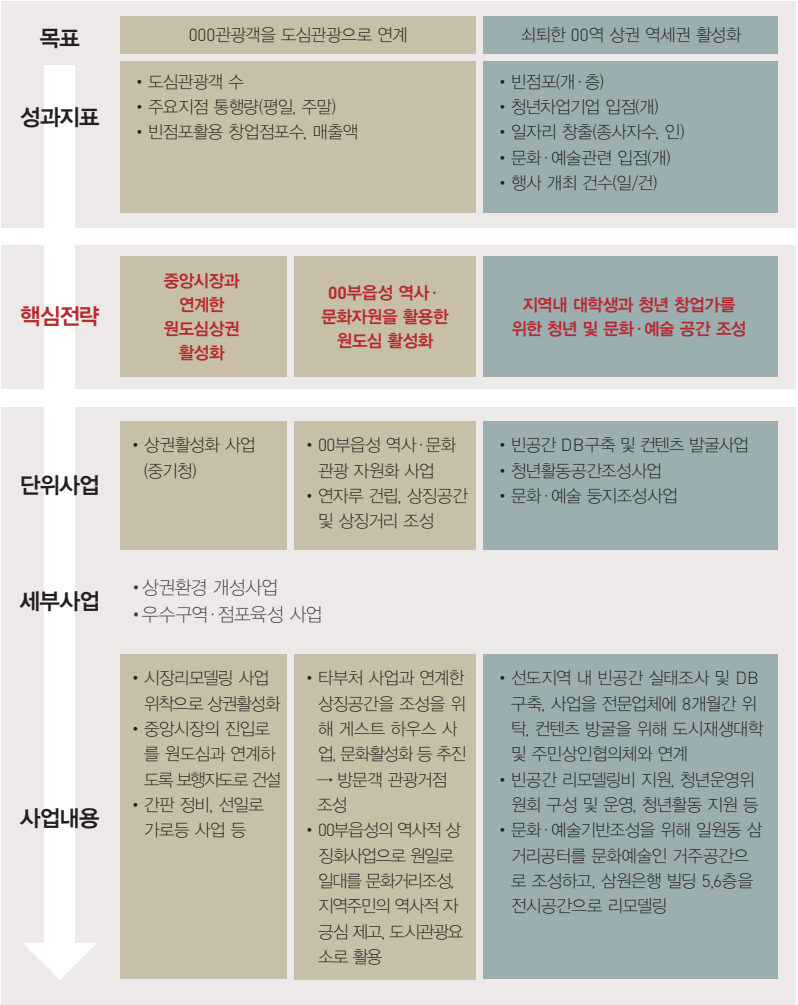
나. 일반형 활성화계획을 수립할 때에는 지역 공동체의 회복, 생활환경 개선, 지역문화 활성화, 근린단위 소득창출 사업 등과 관련된 단위사업을 주로 발굴

④ 개별 법령에 따른 사업

단위사업 계획은 각종 법률에 따라 추진하는 사업(이하 “법정사업”)과 법률에 근거하지 않은 사업들을 종합적으로 고려하여 계획. 이 경우 법정사업은 근거 법령과 담당 행정기관의 관련 지침 등에 따라 계획

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

[그림9] 목표/성과지표 – 핵심 콘텐츠 – 단위사업/세부사업 및 사업내용의 구분 예시



⑤ 별도 용역 시행

활성화계획의 수립권자는 단위사업의 타당성 등을 검증하고 사업계획을 구체화하기 위하여 별도의 용역 시행 가능

⑥ 단위사업 시행주체의 발굴

가. 활성화계획의 수립권자는 단위사업별 시행 주체를 발굴하고 이를 활성화계획에 포함

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

⑦ 도시재생기반시설의 설치 및 정비

가. 도시재생법 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 시행

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

다. 도시재생기반시설계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생기반시설 사업의 필요성과 사업 주체, 사업비, 규모 및 용도, 전체 활성화계획 및 단위사업 계획과의 연계성 등을 검토해야 하며, 준공 후 운영 주체와 지속가능한 관리 방안을 제시

⑧ 단위사업의 확정

활성화계획의 수립권자는 단위사업의 계획안을 주민·상인 협의체 의견 수렴, 사업추진협의회의 논의를 거쳐 확정

⑨ 총괄 사업계획표의 작성

모든 단위사업을 포함하는 총괄 사업계획표를 작성. 필요한 경우 사업별로 사업의 명칭, 사업시행자, 사업내용, 주관부서, 사업비, 사업기간 등 개략적인 사업계획서를 첨부

[예시37] 총괄사업 계획표의 예시

– 핵심 콘텐츠, 단위사업내용, 주관부서, 사업비 등 제시

(단위 : 억원)

핵심 콘텐츠	단위 사업	세부사업	사업 내용 (시행주체(안)포함)	주관 부서	사업비					주택도시 기금(투자/융자)	사업 기간	비고
					계	국비	지방비	공기업	민간			
핵심 콘텐츠	단위 사업1	세부사업1	주요 사업 내용	전담조직 (국토교통부 사업)								
		세부사업2	주요 사업 내용									
	단위사업2		주요 사업 내용									
	단위사업3		주요 사업 내용	○○○과 (문화체육 관광부사업)								
	소계											
:			:									

⑩ 구상도

활성화계획 내용에 대한 이해를 돕기 위하여 핵심 콘텐츠와 단위사업의 위치와 개략적인 내용을 도면에 표시하는 구상도를 작성하여 활성화계획에 포함하도록 함

6. 도시계획의 조치

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 포함

※ 기존 공공시설 등 주요 기능 외곽이전계획의 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

② 도시·군관리계획 변경

활성화계획의 수립권자는 물리적 사업이 수반되는 경우에는 필요시 해당 사업지역의 토지이용과 밀도의 변화 및 도시재생기반시설의 설치 등을 함께 고려하여 도시·군관리계획 변경 병행 가능

③ 도시계획시설 결정 의제

활성화계획의 수립권자는 도시재생법에 따라 활성화계획의 수립으로 도시·군계획시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획의 결정 또는 변경, 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정을 의제하려는 경우에는 「국토계획법」과 관계 법령에서 정한 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 함

④ 건축규제 등의 완화 조치

활성화계획의 수립권자는 도시재생법 제32조에 따라 도시재생사업 활성화를 위하여 필요시 건폐율, 건축물 높이 등에 대하여 「국토계획법」 및 시행령에 따른 최대 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 완화 가능

⑤ 지구단위계획의 활용

가. 활성화계획의 수립권자는 도시재생사업을 통하여 품격 있는 경관의 조성, 특정 도시기능의 증진 및 도심 공동화의 제어 등 목적을 달성하려는 경우 지구단위계획 제도를 활용 가능

나. 도시재생활성화지역 내 특정 구역 및 가로를 지구단위계획구역으로 지정하여 상세한 도시계획을 수립하는 것을 권장

7. 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획

① 재원조달 계획

가. 활성화계획의 수립권자는 단위사업별 재원 조달의 주체와 재원의 연차별 확보방안 등 종합적인 재원조달 계획을 수립

나. 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 수립

다. 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련

라. 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적정한 계획을 수립

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 가능한지 여부와 타 사업과의 중복지원 여부 등을 사전에 면밀히 검토

[예시38] 재원 조달계획 예시

재원구분	사업명		주관 부서	사업비					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)											
		세부사업2												
	단위사업2													
	단위사업3		전담조직 (중소기업청)											
	…	…												
	소계													
지자체	지자체사업1		경제진흥과											
	지자체사업2		관광진흥과											
	소계													

재원구분	사업명	주관 부서	사업비					주택도시기금 (투자/융자)	단계별 재원 투입				
			계	국비	지방비	공기업	민간		1차 년도	2차 년도	3차 년도	4차 년도	5차 년도
부처협업	부처협력사업1	문화예술과 (문체부 사업)											
	부처협력사업2	건축과 (국토부 사업)											
	소계												
민간투자	민간투자사업	전담조직											
	소계												

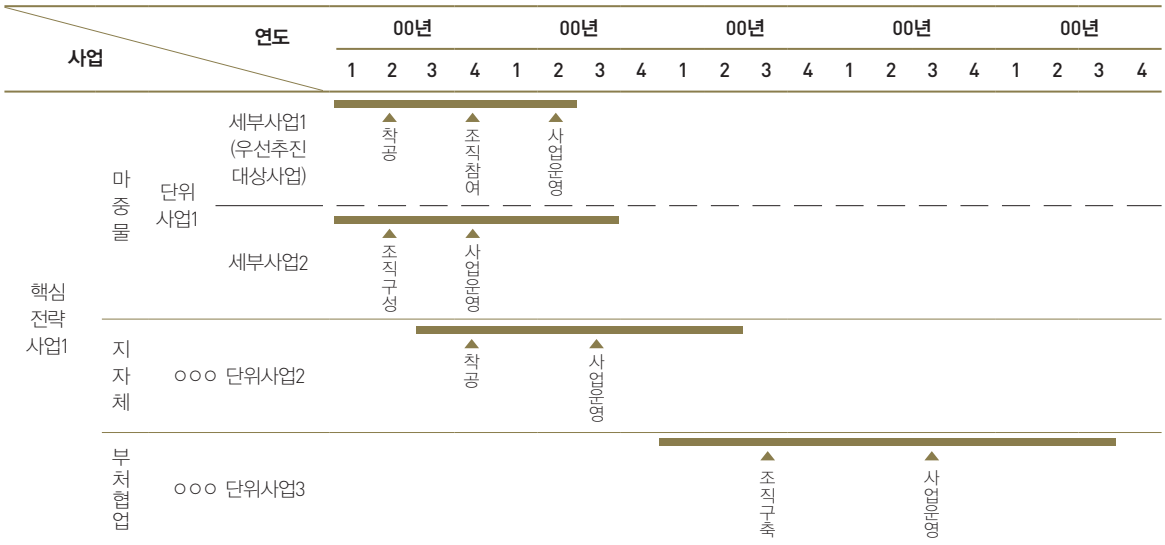
※ 공기업 또는 지방공사가 사업비를 부담하는 경우 항목 추가 가능

③ 단계별 추진계획 및 예산집행계획

활성화계획수립권자는 도시재생사업 간, 도시재생사업과 주변지역 간의 연계성, 시급성과 실현가능성 등을 고려하여 단위사업들의 단계별 추진 계획 및 예산 집행 계획을 수립

[예시39] 단계별 추진계획 예시

[○○ 도시재생활성화지역 단계별 추진계획]



※ 활성화계획수립권자는 지방자치단체 여건에 맞는 단계별 추진계획을 제시할 수 있다.

제3절 도시재생활성화계획의 확정 · 승인

Ⅰ. 도시재생활성화계획에 대한 의견청취

1. 공청회 개최

법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)

③ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

시행령 제27조(도시재생활성화계획에 대한 공청회 개최)

도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회 개최에 관하여는 제19조를 준용한다. 이 경우 "전략계획수립권자"는 "전략계획수립권자 또는 구청장 등"으로, "도시재생전략계획"은 "도시재생활성화계획"으로 본다.

개최주체

전략계획수립권자 또는 구청장 등

개최시기

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 관계 행정기관의 장과 협의하기 전

② 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 도시재생활성화계획 승인 신청 전

개최절차

① 전국 또는 해당 도시재생활성화계획의 수립대상 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문에 다음 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고

가. 공청회의 개최목적

나. 공청회의 개최예정 일시 및 장소

다. 수립하거나 변경하려는 도시재생활성화계획의 개요

라. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

② 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 지명하는 사람이 공청회를 주재하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴

③ 도시재생활성화계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자 또는 구청장 등에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출

검토사항

Q. 도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생활성화계획에 반영하여야 하는지?

A. 도시재생법 제20조제3항은 공청회 개최에 관한 구체적인 사항을 시행령에 위임하고 있는데, 도시재생법 시행령 제27조는 '도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회 개최에 관하여 시행령 제19조를 준용한다'고 규정하고, 도시재생법 시행령 제19조에는 공청회 개최절차를 규정하고 있을 뿐임. 이처럼 도시재생법 제20조제3항 또는 동법 시행령 제19조는 도시재생법 제15조제1항을 준용하고 있지 않을 뿐 아니라 도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생활성화계획에 반영하여야 한다는 도시재생법 제15조제1항과 같은 내용이 규정되어 있지 않음. 따라서 도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되더라도 도시재생활성화계획에 반영하여야 하는 것은 아니라고 해석하는 의견이 있을 수 있음.
그러나 도시재생법 제15조제1항에서 '전략계획수립권자는 도시재생전략계획 수립 또는 변경을 위한 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생활성화계획에 반영하여야 한다'고 규정하고 있고, 공청회 개최 등의 주민의견 청취절차는 제시된 의견이 타당할 경우 이를 수용하여 계획에 반영하는 것을 전제로 하여 이루어지는 절차이므로, 규정 및 공청회의 개최취지에 비추어 볼 때 도시재생법 제20조제3항이 동법 제15조제1항을 준용하지 않고 있다 할지라도 도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정될 경우 도시재생활성화계획에 반영하여야 한다고 해석하는 것이 타당할 것으로 보임.
(해석의 논란을 피하기 위해 도시재생법 제20조제3항에 반영 의무를 규정하는 것도 고려해 볼 수 있음)

2. 지방의회 의견청취

법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)

③ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

청취주체

전략계획수립권자 또는 구청장 등

청취시기

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에 공청회를 개최하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 함

② 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 공청회를 개최하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 함

검토사항

Q. 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 지방의회의 의견청취 절차는?

A. 도시재생전략계획에 대한 지방의회 의견청취 절차와 관련하여 도시재생법 제15조제2항에 전략계획수립권자가 지방의회에 도시재생전략계획을 통지한 날로부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우에는 의견이 없는 것으로 간주하는 규정을 두고 있으나, 도시재생활성화계획과 관련하여서는 도시재생법 제20조제3항을 통하여 지방의회 의견청취를 하도록 규정하면서도 도시재생법 제15조제2항을 준용하지 않음으로써 지방의회 의견제시 기간을 별도로 규정하지 않고 있음.
그러나 지방의회의 의견제시 기간이 설정되어 있지 않으면 지방의회 의견의 존재유무를 확정하는 것이 곤란한 점, 이러한 이유에서 국토계획법에서도 도시·군관리계획 수립시의 지방의회 의견제시 기간을 별도로 규정하고 있는 점(국토계획법 제28조제6항), 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획을 구분하여 전자에 대하여만 지방의회 의견제시 기간이 설정되어야 할 특별한 사정이 없는 점 등을 감안하여 볼 때, 도시재생법이 도시재생활성화계획과 관련하여 지방의회 의견제시 기간을 별도로 규정하지 않은 것은 입법의 흠결로서 도시재생법 제15조제2항의 규정은 도시재생활성화계획에 관한 지방의회 의견청취 절차에도 유추적용 되는 것으로 해석하여야 할 것으로 보이고, 궁극적으로는 도시재생법 제20조제3항에서 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 지방의회의 의견청취 절차에 관하여 도시재생법 제15조제2항을 준용한다고 규정하거나 따로 절차규정을 마련하는 등 입법의 개선이 필요할 것으로 보임.

3. 주민참여

조례 제18조(도시재생활성화계획에 대한 주민 참여)
도시재생활성화계획에 대한 주민 참여에 관해서는 제14조를 준용한다. 이 경우 "도시재생전략계획"은 "도시재생활성화계획"으로 본다.

서울특별시의 경우

① 시장은 도시재생활성화계획을 수립하는 과정에서 도시재생의 주체인 주민의 참여를 최대한 보장하여야 함
② 시장은 주민의 참여를 촉진하기 위하여 관련정보를 공개하고, 교육 및 홍보 등을 통하여 주민참여 의식을 고취시키는데 노력하여야 함
③ 시장은 도시재생활성화계획을 수립하는 과정에서 주민의 의견을 상시적으로 수렴하고, 청취하도록 노력하여야 함
④ 시장은 필요한 경우 도시재생 정책 등에 대하여 주민 의견을 직접 조사할 수 있으며, 이 때 주민의 성별·연령·계층·지역적 특성이 반영되도록 함

Ⅱ. 도시재생활성화 계획의 확정·승인

1. 특별시 등 도시재생활성화계획의 확정

법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경)

법 제20조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비의 10퍼센트 이내의 감액
2. 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경

③ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 한다.

⑥ 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 제4항에 따른 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 한다.

⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

시행령 제28조(도시재생활성화계획의 고시)

법 제20조제7항에 따른 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에, 법 제20조제8항에 따른 고시는 해당 시·군·자치구 또는 광역시 관할구역에 있는 군의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

도시재생활성화계획 수립과 확정의 구분

도시재생활성화계획은 그 내용이 포괄적이고 이해관계인이 다수라는 특성 때문에 여러 단계의 절차를 거침. 공청회, 지방의회 의견청취, 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의 등 여러 절차를 거친 후 도시재생활성화계획의 수립절차 마지막에 존재하는 것이 바로 계획확정행위임. 즉 계획확정행위는 도시재생활성화계획의 수립절차의 최종지점이며, 이를 통해 확정된 도시재생활성화계획은 대외적으로 고시됨으로써 효력이 발생하게 됨[15]

한편 도시재생활성화계획과 관련된 소송에서 도시재생활성화계획만을 처분이라고 보고, 도시재생활성화계획이 계획확정행위에 의해 구속력을 갖게 된 그 이후부터 취소소송의 대상이 되는 것으로 이해하는 것임[16]

15. 김종보, 건설법의 이해(2013), 피데스, 666면 참고
16. 김종보, 건설법의 이해(2013), 피데스, 666면 참고

확정 주체

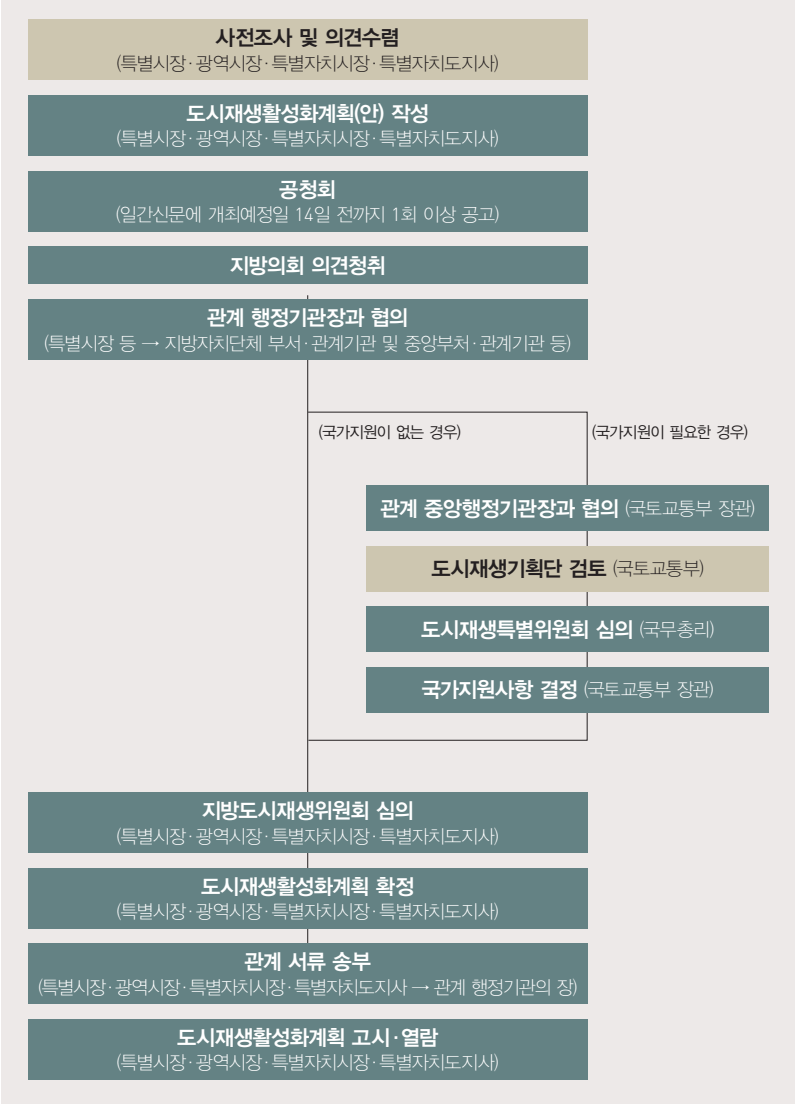
특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사(특별시장 등)

확정 내용

도시재생활성화계획 수립 또는 변경

확정 절차[17]

[그림10] 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 수립권자인 경우



17. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 붙임1 〈그림1〉

① 원칙

가. 특별시장 등이 사전조사 및 의견수렴

나. 특별시장 등이 도시재생활성화계획(안)을 작성

다. 특별시장 등이 공청회 개최, 지방의회 의견청취

※ 제2편 제4장 제3절 Ⅰ. 도시재생활성화계획에 대한 의견청취 참고

라. 특별시장 등이 관계 행정기관의 장과 협의

※ 도시재생법 제30조제1항 참고

법 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)

① 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산 중 도로·하천·구거(溝渠) 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

마. 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우

(국가지원이 없는 경우는 해당 절차를 생략하고, 바.의 절차에 따름)

ⅰ) 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의

ⅱ) 도시재생기획단 검토

※ 제2편 제2장 제1절 Ⅳ. 도시재생기획단 참고

ⅲ) 도시재생특별위원회의 심의

※ 제2편 제2장 제1절 Ⅱ. 도시재생특별위원회의 역할 참고

ⅳ) 국토교통부장관은 국가지원 사항에 대하여 결정

– 국토교통부장관이 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 함

ⅴ) 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 위 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 함

바. 지방도시재생위원회의 심의

사. 특별시장 등은 도시재생활성화계획 수립 또는 변경 확정

아. 특별시장 등이 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부

특별시장 등이 도시재생활성화계획을 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 고시

특별시장 등은 일반인이 도시재생활성화계획의 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 함

② 예외

가. 대상 : 시행령으로 정한 경미한 사항을 변경하는 경우

i) 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비의 10퍼센트 이내의 감액

ii) 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경

나. 효과

관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의를 거치지 아니함

검토사항

Q. 특별시장 등이 도시재생활성화계획 중 도시재생법 시행령 제26조에서 정한 경미한 사항을 변경하는 경우, 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의 외에 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 도시재정비법 제9조제3항 및 제12조제1항(동법 시행령 제10조제1항 및 제2항)에 따른 재정비촉진계획의, 국토계획법 제28조제1항 및 제30조제5항(동법 시행령 제22조제1항 및 제25조제4항)에 따른 도시·군관리계획의, 도시정비법 제3조제3항·제4항 및 제4조제1항·제5항(동법 시행령 제9조제3항 및 제12조)에 따른 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의, 도시개발법 제7조제1항 및 제8조제1항(동법 시행령 제12조 및 제14조)에 따른 도시개발구역의 경미한 사항을 변경하는 경우, 주민공람이나 공청회 개최, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관장과의 협의, 위원회 심의에 대한 예외를 사항별로 명시적으로 규정하고 있음. 또한 예외사항을 명시적으로 규정함에 있어 시행령에서 정하는 경미한 사항의 범위가 각기 다른 경우도 있음.

한편 도시재생법 제20조제3항은 "도시재생활성화계획을 수립하거나 변경"하는 경우에 의견청취절차를 거치도록 규정하고 있을 뿐 경미한 사항의 변경에 대하여 이를 생략할 수 있다고 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제20조제1항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의에 한하여 적용됨.

이와 같이 다른 법령의 규정형식 및 도시재생법 규정내용에 비추어, 특별시장 등이 도시재생활성화계획의 경미한 사항을 변경함에 있어 도시재생법 제20조제1항에서 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회의 심의에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제20조제3항에서 공청회 개최 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제20조제3항이 규정하고 있는 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외된다고 해석하기 어려움.

다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 다른 법령의 규정과 같이 도시재생법 제20조제3항에서 경미한 사항의 예외를 명시적으로 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

국토부 질의회신 – 도시재생활성화계획의 경미한 변경 관련(2017.03.17.)

Q1. 「도시재생법 시행령」 제26조제2호 관련, 도시재생활성화계획 수립 시 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경을 수반하는 경우 "도시재생전략계획"을 변경해야 하는지?

A. 「도시재생법」제2조제1항제6호에 "도시재생활성화계획"이란 "도시재생전략계획"에 부합하도록 도시재생활성화 지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 "실행계획"으로서, 같은 법 제16조 및 제17조에 의거 "도시재생전략계획"으로 확정·승인된 "도시재생활성화지역" 범위 내에서의 도시재생활성화지역 면적(10퍼센트 미만 여부 무관) 변경은 "도시재생활성화계획"을 변경해야 할 사항이며, "도시재생활성화지역" 범위를 초과하는 '도시재생활성화지역 면적의 변경'은 "도시재생전략계획"과 "도시재생활성화계획"을 변경하여야 합니다.

Q2. 질의 1.에 따라 "도시재생전략계획"을 변경해야 하는 경우 「도시재생법 시행령」 제20조에도 불구하고 "도시재생전략계획"의 경미한 변경으로 볼 수 있는지?

A. 도시재생활성화지역의 면적 변경은 「도시재생법 시행령」제20조에서 열거하고 있는 "법 제13조제1항제6호, 제8호 및 제11호"에 해당되지 않아 "도시재생전략계획의 경미한 변경"에 해당되지 않습니다.

2. 시·군·구 등 도시재생활성화계획의 승인

법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)

② 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경)

법 제20조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비의 10퍼센트 이내의 감액
2. 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경

조례 제17조(도시재생활성화계획의 승인)

시장은 법 제20조제2항에 따라 구청장 등이 근린재생형 활성화계획의 승인을 요청하는 경우, 도시재생활성화계획안에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하도록 할 수 있다.

1. 공청회 개최 결과
2. 법 제20조에 따른 해당 지방의회 의견청취 결과
3. 해당 구에 설치된 자문단 또는 도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과
4. 법 제20조제4항에 따른 국가지원 사항의 결정에 필요한 서류
5. 그 밖에 시장이 도시재생활성화계획 승인에 필요하다고 판단하는 사항

③ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.
⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 한다.
⑥ 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 제4항에 따른 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 한다.
⑧ 특별시장·광역시장 또는 도지사가 도시재생활성화계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장·군수 또는 구청장 등에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

시행령 제28조(도시재생활성화계획의 고시)
법 제20조제7항에 따른 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에, 법 제20조제8항에 따른 고시는 해당 시·군·자치구 또는 광역시 관할구역에 있는 군의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

승인 주체

해당 특별시장·광역시장 또는 도지사

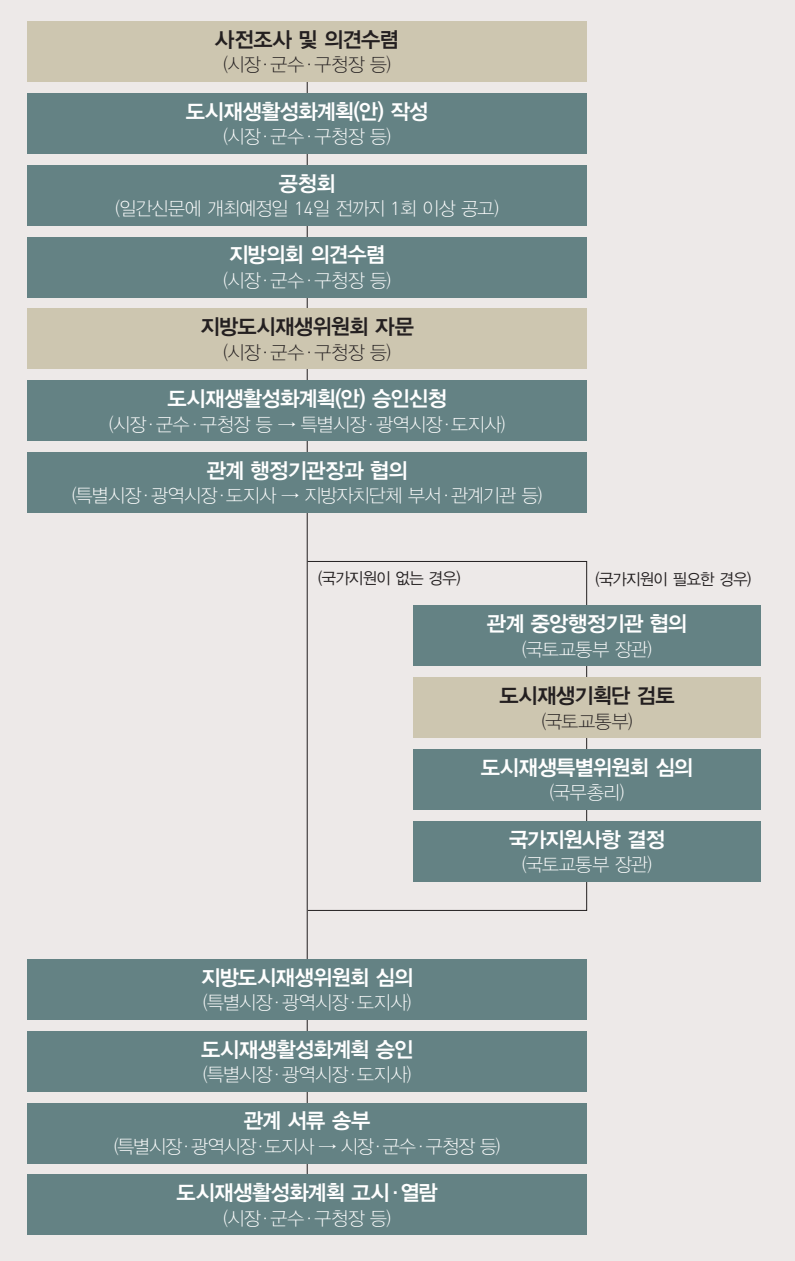
승인 내용

시장·군수 또는 구청장 등의 도시재생활성화계획 수립 또는 변경

시장 또는 군수도 전략계획수립권자에 해당하므로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음(도시재생법 제19조제1항). 다만, 시장 또는 군수, 구청장이 도시재생활성화계획을 수립하는 경우에는 독자적으로 이를 확정할 수는 없고, 본조가 규정하고 있는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받는 절차를 거쳐야만 함

승인 절차[18]

[그림11] 시장·군수 또는 구청장 등이 수립권자인 경우



18. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 붙임1 〈그림2〉

서울특별시의 경우(근린재생 일반형)[19]

[그림12] 활성화계획 수립 및 시행 절차

19. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 14~15면

① 원칙

가. 시장·군수 또는 구청장 등이 사전조사 및 의견수렴

나. 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획(안)을 작성

다. 시장·군수 또는 구청장 등이 공청회 개최, 지방의회 의견청취

※ 제2편 제4장 제3절 Ⅰ. 도시재생활성화계획에 대한 의견청취 참고

라. 지방도시재생위원회(시·군·구) 자문

※ 제2편 제2장 제2절 Ⅰ. 지방도시재생위원회의 설치 참고

마. 시장·군수 또는 구청장 등이 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 도시재생활성화계획(안) 승인 신청

서울특별시의 경우

시장은 도시재생법 제20조제2항에 따라 구청장 등이 근린재생형 활성화계획의 승인을 요청하는 경우, 도시재생활성화계획안에 다음 서류를 첨부하여 제출하도록 할 수 있음

i) 공청회 개최 결과

ii) 도시재생법 제20조에 따른 해당 지방의회 의견청취 결과

iii) 해당 구에 설치된 자문단 또는 도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과

iv) 도시재생법 제20조제4항에 따른 국가지원 사항의 결정에 필요한 서류

v) 그 밖에 시장이 도시재생활성화계획 승인에 필요하다고 판단하는 사항

바. 특별시장·광역시장 또는 도지사가 관계 행정기관의 장과 협의

※ 도시재생법 제30조제1항 참고

법 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)

① 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산 중 도로·하천·구거(溝渠) 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

사. 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우

(국가지원이 없는 경우는 해당 절차를 생략하고, 아.의 절차에 따름)

i) 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의

ii) 도시재생기획단 검토

※ 제2편 제2장 제1절 Ⅳ. 도시재생기획단 참고

iii) 도시재생특별위원회의 심의

※ 제2편 제2장 제1절 II. 도시재생특별위원회의 역할 참고

iv) 국토교통부장관은 국가지원 사항에 대하여 결정

– 국토교통부장관이 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 함

v) 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 위 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 함

아. 지방도시재생위원회(특별시·광역시 또는 도)의 심의

자. 특별시장·광역시장 또는 도지사가 도시재생활성화계획 수립 또는 변경 승인

차. 특별시장·광역시장 또는 도지사가 관계 행정기관의 장과 해당 시장·군수 또는 구청장 등에게 관계 서류를 송부

관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장 등은 도시재생활성화계획을 해당 시·군·자치구 또는 광역시 관할구역에 있는 군의 공보에 게재하는 방법으로 고시

시장·군수 또는 구청장 등은 일반인이 도시재생활성화계획의 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 함

② 예외

가. 대상 : 시행령으로 정한 경미한 사항을 변경하는 경우

i) 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비의 10퍼센트 이내의 감액

ii) 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경

나. 효과

해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인(승인을 위한 관계 행정기관의 장과 협의, 지방도시재생위원회 심의 포함)을 받지 아니함

검토사항

Q. 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획 중 도시재생법 시행령 제26조에서 정한 경미한 사항을 변경하는 경우, 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사 승인을 위한 절차(승인신청부터 승인까지) 외에 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 도시재정비법 제9조제3항 및 제12조제1항(동법 시행령 제10조제1항 및 제2항)에 따른 재정비촉진계획의, 국토계획법 제28조제1항 및 제30조제5항(동법 시행령 제22조

제1항 및 제25조제4항)에 따른 도시·군관리계획의, 도시정비법 제3조제3항·제4항 및 제4조제1항·제5항(동법 시행령 제9조제3항 및 제12조)에 따른 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의, 도시개발법 제7조제1항 및 제8조제1항(동법 시행령 제12조 및 제14조)에 따른 도시개발구역의 경미한 사항을 변경하는 경우, 주민공람이나 공청회 개최, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관장과의 협의, 위원회 심의, 도지사의 승인에 대한 예외를 사항별로 명시적으로 규정하고 있음. 또한 예외사항을 명시적으로 규정함에 있어 시행령에서 정하는 경미한 사항의 범위가 각기 다른 경우도 있음.
한편 도시재생법 제20조제3항은 "도시재생활성화계획을 수립하거나 변경"하는 경우에 의견청취절차를 거치도록 규정하고 있을 뿐 경미한 사항의 변경에 대하여 이를 생략할 수 있다고 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제20조제2항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인에 한하여 적용됨.
이와 같이 다른 법령의 규정형식 및 도시재생법 규정내용에 비추어, 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획의 경미한 사항을 변경함에 있어 도시재생법 제20조제2항에서 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사 승인에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제20조제3항에서 공청회 개최 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제20조제3항이 규정하고 있는 공청회 개최 및 지방의회 의견청취도 제외된다고 해석하기 어려움.
다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 다른 법령의 규정과 같이 도시재생법 제20조제3항에서 경미한 사항의 예외를 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

Ⅲ. 도시재생활성화 계획의 변경

1. 도시경제기반형[20]

① 사전 협의

지방자치단체의 장은 활성화계획의 사업 내용 중 주요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 사업총괄코디네이터의 검토, 주민·상인협의체 의견수렴 및 사업추진협의회의 논의를 실시할 수 있음

② 활성화계획 변경

가. 지방자치단체의 장은 단위사업의 변경이 필요한 경우 재생 목표와의 부합성 및 타당성 등의 검토를 위하여 도시재생지원기구에 변경 사항을 통보한 후, 관문심사를 거쳐 그 결과를 활성화계획에 반영

※ 본장 제6절 II. 1. (2) 관문심사 참고

나. 지방자치단체의 장은 핵심전략의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 지방도시재생위원회 심의·의결을 거쳐야 함. 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 함

20. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 34면

2. 근린재생형[21]

① 사전 협의

활성화계획의 수립권자는 활성화계획의 내용 중 중요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 사업총괄코디네이터의 검토, 주민·상인협의체의 의견수렴 및 사업추진협의회 논의를 거침

② 세부사업의 변경

활성화계획의 수립권자는 단위사업을 구성하는 세부사업의 내용 변경 등에 대하여는 도시재생지원기구에 통보하고 변경할 수 있음

③ 단위사업의 변경

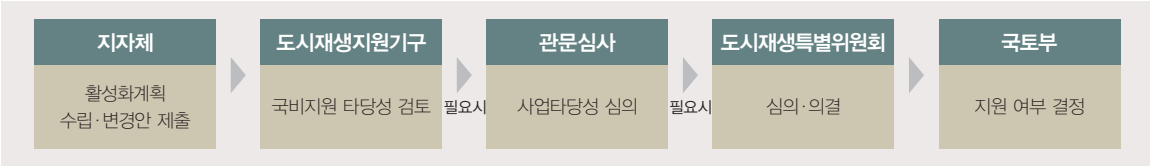
활성화계획의 수립권자는 단위사업의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관이 구성·운영하는 관문심사위원회의 관문심사를 거침

※ 본장 제6절 II. 2. (1) 관문심사 참고

④ 중요 사항의 변경

활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐야 함. 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 함

[그림13] 활성화계획 변경 절차(국비 지원 사항이 포함된 경우)



21. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 23~24면

제4절 도시재생활성화계획의 효력

Ⅰ. 도시재생활성화 계획의 효력 발생

1. 효력 발생 시점

법 제21조(도시재생활성화계획의 효력)
① 도시재생활성화계획은 제20조에 따라 고시한 날부터 그 효력이 발생한다.

효력 발생 시점 : 도시재생법 제20조에 따라 고시한 날
도시재생활성화계획은 구속적 행정계획으로서의 법적 성질을 가지고 있음. 따라서 그 내용이 확정된다고 하여 바로 효력이 발생하는 것은 아니고, 고시까지 되어야만 효력이 발생함. 도시재생법은 제21조제1항에 "도시재생활성화계획은 제20조에 따라 고시한 날부터 그 효력이 발생한다." 라고 규정함으로써 이를 명문화하고 있음

'법 제20조에 따라 고시한 날'의 의미
① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 도시재생활성화계획을 게재한 날
② 시장·군수 또는 구청장 등이 해당 시·군·자치구 또는 광역시 관할구역에 있는 군의 공보에 도시재생활성화계획을 게재한 날

2. 효력 내용

법 제21조(도시재생활성화계획의 효력)
② 도시재생활성화계획의 고시일 이전에 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 해당 도시재생활성화계획의 고시에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.
③ 제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다) 및 다목의 경우만 해당한다]의 결정 또는 변경 및 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정을 받은 것으로 보며 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다.
④ 제3항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

본조의 의의
계획적인 도시관리 효과를 기대하기 위해 도시재생활성화계획을 수립 시 도시·군관리계획수립 관련 내용(용도지역 등 지정·변경, 기반시설 설치 등)이 포함된 경우 별도의 도시·군관리계획 수립절차 없이 그 효력을 발휘할 수 있도록 의제하는 효과를 부여하고 있음

효력 내용

① 다음 사항에 대하여 「국토계획법」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정 또는 변경을 받은 것으로 보며 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 봄

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외)

나. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

② 「국토계획법」 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정 받은 것으로 보며 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 봄

③ ①, ②에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토계획법」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름

– 국토계획법은 도시·군관리계획의 결정고시 이후 지적이 표시된 지형도에 도시·군관리계획에 관한 사항을 명시한 도면(지형도면)을 작성해서 고시하도록 규정하고 있음(국토계획법 제32조). 이는 도시·군관리계획의 고시가 사실상 구체적인 내용을 담을 수 없다는 점을 고려한 조항인데, 도시재생법에 따라 도시·군관리계획 결정이 의제되는 도시재생활성화계획이 고시된 경우에는 동일한 취지에서 지형도면의 고시를 하도록 규정하고 있음. 다만, 도시재생법에 따른 지형도면의 고시는 국토계획법이 아니라 토지이용규제 기본법 제8조에 따름

토지이용규제 기본법 [법률 제14802호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.4.18. 시행]

제8조(지역·지구 등의 지정 등)

② 중앙행정기관의 장이 지역·지구 등을 지정하는 경우에는 지적(地籍)이 표시된 지형도에 지역·지구 등을 명시한 도면(이하 "지형도면""이라 한다)을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구 등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구 등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있다.

⑦ 제2항에 따른 지형도면 등의 작성에 필요한 구체적인 기준 및 방법 등은 대통령령으로 정한다.

⑧ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지형도면 등의 고시를 하려면 관계 시장·군수 또는 구청장에게 관련 서류와 고시예정일 등 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 아니하는 경우에는 지역·지구 등을 지정할 때에 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 하고, (이하 생략)

예외 사항

도시재생활성화계획의 고시일 이전에 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자)는 해당 도시재생활성화계획의 고시에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있음

Ⅱ. 도시재생활성화 계획의 효력 상실

1. 도시재생활성화계획의 취소

법 제22조(도시재생활성화계획의 효력 상실 등)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 도시재생활성화계획을 취소할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장 등은 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때에는 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 도시재생활성화계획의 취소를 요청할 수 있다.

취소의 법적 성질

본조는 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 때 도시재생활성화계획을 취소할 수 있다고 규정하고 있는데, 도시재생활성화계획의 목적을 달성한 경우라면 강학상 '행정행위의 실효'로서의, 목적달성이 불가능한 경우라면 '강학상 행정행위의 철회'로서의 법적 성질을 가진다고 할 것임

취소요청의 경우

① 취소요청 주체 : 시장·군수 또는 구청장 등

② 취소요청 상대방 : 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사

③ 취소요청 사유

도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때

④ 취소요청 내용

해당 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 도시재생활성화계획의 취소를 요청할 수 있음

취소의 경우

① 취소주체 : 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사

② 취소사유

도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때

③ 취소내용

도시재생활성화계획을 취소할 수 있음

2. 취소 절차

법 제22조(도시재생활성화계획의 효력 상실 등)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 도시재생활성화계획을 취소할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장 등은 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단하는 때에는 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 도시재생활성화계획의 취소를 요청할 수 있다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 도시재생활성화계획의 취소 여부를 결정하여야 한다.

③ 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사가 제1항 또는 제2항에 따라 도시재생활성화계획을 취소하기 전에 국토교통부장관의 동의를 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐 해당 도시재생활성화계획 취소에 대한 동의 여부를 결정하여야 한다.

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 제1항 또는 제2항에 따라 도시재생활성화계획을 취소하는 경우 또는 제4항에 따라 도시재생활성화계획이 취소된 것으로 보는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

시행령 제29조(취소 등의 고시의 방법)

법 제22조제6항에 따른 도시재생활성화계획의 취소 등의 고시는 해당 지방자치단체의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 취소 등의 일자
2. 취소 등의 사유
3. 해당 도시재생활성화계획의 내용

시장·군수 또는 구청장 등이 취소요청을 하는 경우

① 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단

② 시장·군수 또는 구청장 등이 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 도시재생활성화계획의 취소를 요청
③ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의
④ 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우
가. 특별시장·광역시장 또는 도지사는 국토교통부장관에게 도시재생활성화계획 취소에 대한 동의 요청
나. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의
다. 도시재생특별위원회의 심의
라. 국토교통부장관은 도시재생활성화계획 취소에 대한 동의 여부를 결정 (특별시장·광역시장 또는 도지사는 국토교통부장관의 동의를 받아야 함)
⑤ 지방도시재생위원회(특별시·광역시 또는 도)의 심의
⑥ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 도시재생활성화계획의 취소 여부를 결정
⑦ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 도시재생활성화계획의 취소를 고시
가. 고시시기 : 지체 없이
나. 고시방법 : 해당 지방자치단체의 공보에 게재
다. 고시내용
i) 취소 등의 일자
ii) 취소 등의 사유
iii) 해당 도시재생활성화계획의 내용

특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 취소하는 경우

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 도시재생사업의 추진 상황으로 보아 도시재생활성화계획의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 판단
② 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 관계 행정기관의 장과 협의
③ 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우
가. 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 국토교통부장관에게 도시재생활성화계획 취소에 대한 동의 요청
나. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의
다. 도시재생특별위원회의 심의

라. 국토교통부장관은 도시재생활성화계획 취소에 대한 동의 여부를 결정 (특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 국토교통부장관의 동의를 받아야 함)

④ 지방도시재생위원회(특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도)의 심의

⑤ 도시재생활성화계획 취소

⑥ 도시재생활성화계획의 취소 고시

가. 고시시기 : 지체 없이

나. 고시방법 : 해당 지방자치단체의 공보에 게재

다. 고시내용

ⅰ) 취소 등의 일자

ⅱ) 취소 등의 사유

ⅲ) 해당 도시재생활성화계획의 내용

3. 취소 의제

법 제22조(도시재생활성화계획의 효력 상실 등)

④ 도시재생활성화계획을 고시한 날부터 3년이 되는 날까지 하나의 도시재생사업도 착수하지 아니한 경우 그 도시재생활성화계획은 취소된 것으로 본다.

⑤ 제4항에 따라 도시재생활성화계획이 취소된 것으로 보는 때에는 해당 도시재생활성화지역의 용도지역은 도시재생활성화계획의 결정·고시 이전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 본다.

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 제1항 또는 제2항에 따라 도시재생활성화계획을 취소하는 경우 또는 제4항에 따라 도시재생활성화계획이 취소된 것으로 보는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

시행령 제29조(취소 등의 고시의 방법)

법 제22조제6항에 따른 도시재생활성화계획의 취소 등의 고시는 해당 지방자치단체의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 취소 등의 일자
2. 취소 등의 사유
3. 해당 도시재생활성화계획의 내용

취소의제 사유

도시재생활성화계획을 고시한 날부터 3년이 되는 날까지 하나의 도시재생사업도 착수하지 아니한 경우

취소의제 절차

① 도시재생활성화계획 취소의제 사유 발생

② 특별시장·광역시장 또는 도지사는 도시재생법 제22조제4항에 따라 도시재생활성화계획이 취소된 것으로 봄

③ 도시재생활성화계획의 취소의제 고시

가. 고시시기 : 지체 없이

나. 고시방법 : 해당 지방자치단체의 공보에 게재

다. 고시내용

i) 취소 등의 일자

ii) 취소 등의 사유

iii) 해당 도시재생활성화계획의 내용

취소의제 효과

① 도시재생활성화계획은 취소된 것으로 봄

② 해당 도시재생활성화지역의 용도지역은 도시재생활성화계획의 결정·고시 이전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 봄

제5절 행위 등 제한

법 제23조(행위 등의 제한)
제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 날부터 제19조제3항제7호에 따른 지역에서 도시재생활성화계획에 적합하지 아니한 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 때에는 전략계획수립권자 또는 구청장 등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

시행령 제30조(행위허가의 대상 등)
법 제23조에 따라 전략계획수립권자 또는 구청장 등의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.
1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(切土)·성토(盛土)·정지(整地)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 죽목의 벌채 및 식재

Ⅰ. 행위제한

행위제한 시점

도시재생법 제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 날부터

행위제한 범위

도시재생법 제19조제3항제7호에 따라 행위제한이 적용되는 지역

법 제19조(도시재생활성화계획의 수립)
③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역

행위제한 효과

① 도시재생활성화계획에 적합하지 아니한 일정 행위(도시재생법 시행령 제30조로 정한 행위)를 하고자 하는 때에는 전략계획수립권자 또는 구청장 등의 허가를 받아야 함

② 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 전략계획수립권자 또는 구청장 등의 허가를 받아야 함

국토부 질의회신 – 행위제한 관련 (2014.11.06.)

Q1. 도시재생활성화지역으로 지정된 곳에서 각종 행위제한이란?

A. "도시재생법" 제19조제3항제7호에 따라 도시재생활성화지역을 지정할 때에는 같은 법 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역을 포함하여 활성화지역을 지정하여야 하며, 해당 토지가 활성화계획에 따른 행위제한이 적용되는 지역이라면, 같은 법 제23조 규정에 의해 건축행위, 용도변경 등 행위를 하고자 할 경우 전략계획수립권자 또는 구청장 등에게 허가를 받아야 하나, 행위제한이 지정된 지역이 아니라면 다른 법령(건축법 등)에서 규정하고 있는 사항에 따라 처리하여야 할 것입니다.

Q2. 도시재생활성화지역에서 시행자가 아닌 토지소유자가 직접 건축허가 등을 신청할 수 있는지?

A. 건축허가 등의 허가 및 신청 등은 이해당사자가 신청하여야 하나, 개별법에서 별도 다른 규정을 정하고 있다면 그 규정에 따라서 이행하여야 합니다.

Ⅱ. 행위허가

행위허가의 대상

도시재생활성화계획에 적합하지 아니한 다음의 행위

① 건축물의 건축 등

건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도변경

건축법 [법률 제14795호, 2017.4.18. 타법개정, 2018.4.19. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

② 공작물의 설치

인공을 가하여 제작한 시설물(건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외)의 설치

③ 토지의 형질변경

절토(切土)·성토(盛土)·정지(整地)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립

④ 토석의 채취
흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 ③에 따름
⑤ 토지분할
⑥ 물건을 쌓아놓는 행위
이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
⑦ 죽목의 벌채 및 식재

행위허가의 재량유무

본조가 정하고 있는 행위허가는 원칙적으로 금지되는 행위에 대하여 예외적으로 승인을 하여 주는 것이므로, 강학상 '예외적 승인'으로서의 법적 성질을 가짐. 따라서 행위허가에 대하여는 행정청에 재량이 존재하는 것으로 해석하여야 할 것임

제6절 도시재생활성화계획의 평가

Ⅰ. 도시재생활성화 계획의 평가 개요

법 제24조(도시재생활성화계획의 평가)

① 국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하여야 한다.

② 제1항에 따른 평가의 기준, 주기, 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제31조(도시재생활성화계획 추진실적 등의 평가)

① 국토교통부장관은 법 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 추진실적 등의 평가를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 평가계획을 세우고, 매년 1월 15일까지 시·도지사에게 통지하여야 한다.

1. 대상 계획
2. 제출 자료
3. 평가지표
4. 그 밖에 효율적인 평가를 위하여 필요한 사항

② 시·도지사는 수립 또는 승인한 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적 등에 대하여 평가를 실시하고, 그 결과를 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

③ 제2항에 따라 평가 결과를 제출받은 국토교통부장관은 그 결과를 토대로 도시재생활성화계획의 추진실적에 관한 종합적인 평가를 실시하여야 한다.

조례 제19조(도시재생활성화계획의 평가)

① 시장은 법 제24조 및 영 제31조에 따라 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하기 위하여 모니터링·평가체계 구축을 통한 종합평가를 실시할 수 있으며, 필요한 경우 개별 도시재생사업 시행자의 사업 추진 현황 및 실적 등을 조사할 수 있고, 보고 또는 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

② 도시재생사업에 대한 지원을 받는 사업시행자는 다음년도 1월말일까지 해당 지원사업의 추진실적, 사업비 정산내역, 자체 평가내용 등이 포함된 보고서를 시장에게 제출하여야 한다.

③ 시장은 관할구역 구청장에게 해당 근린재생형 활성화계획의 전년도 추진실적 등을 평가하기 위하여 사업 추진 현황 및 실적 등을 조사할 수 있고, 필요한 경우 보고 또는 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

평가 주체

국토교통부장관

평가 내용

도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가

평가 절차

① 국토교통부장관은 다음 사항을 포함한 평가계획을 수립

가. 대상 계획

나. 제출 자료

다. 평가지표

라. 그 밖에 효율적인 평가를 위하여 필요한 사항

② 국토교통부장관은 매년 1월 15일까지 시·도지사에게 평가계획을 통지

③ 시·도지사는 수립 또는 승인한 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적 등에 대하여 평가를 실시

서울특별시의 경우

가. 평가실시

시장은 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가하기 위하여 모니터링·평가체계 구축을 통한 종합평가를 실시

나. 평가방법

i) 시장은 필요한 경우 개별 도시재생사업 시행자의 사업 추진 현황 및 실적 등을 조사할 수 있고, 보고 또는 관련 자료의 제출을 요구할 수 있음.

ii) 도시재생사업에 대한 지원을 받는 사업시행자는 다음년도 1월 말일까지 해당 지원사업의 추진실적, 사업비 정산내역, 자체 평가내용 등이 포함된 보고서를 시장에게 제출

iii) 시장은 관할구역 구청장에게 해당 근린재생형 활성화계획의 전년도 추진실적 등을 평가하기 위하여 사업 추진 현황 및 실적 등을 조사할 수 있고, 필요한 경우 보고 또는 관련 자료의 제출을 요구할 수 있음.

④ 시·도지사는 평가 결과를 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출

⑤ 평가 결과를 제출받은 국토교통부장관은 그 결과를 토대로 도시재생활성화계획의 추진실적에 관한 종합적인 평가를 실시

Ⅱ. 유형별 도시재생 활성화계획 평가의 세부내용

1. 도시경제기반형[22]

(1) 지방자치단체의 자체 성과관리체계 구축

① 성과관리 체계구성과 추진절차

성과관리는 사업의 모니터링 및 평가, 결과보고, 결과조치 및 향후 추진계획에 반영 등으로 구성할 수 있으며, 해당 지방자치단체의 여건과 특성에 따라 자유롭고 효율적인 방식으로 운영 가능

22. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 38~46면

[예시40] 성과관리 체계구성

01. 모니터링 및 평가 목표의 설정	02. 모니터링 및 평가 방법 결정	03. 모니터링 및 평가 주체	04. 추진절차 확립 (전체 프로세스)	05. 모니터링 및 평가 지표의 설정	06. 지표를 고려한 자료의 수집	07. 결과 보고, 성과 및 결과 공유	08. 결과 조치 및 향후 추진계획에의 반영계획 수립

② 평가결과의 활용

지방자치단체의 장은 다음 사항을 고려하여 모니터링 및 평가계획을 마련하고, 이를 활성화계획에 반영

가. 모니터링 및 평가 결과를 토대로 활성화지역 내 단계별 추진계획상 단위사업 추진 시기의 조정

나. 모니터링 및 평가결과 사업추진효과가 미미하고, 단위사업의 실효성이 없을 경우 사업 폐기

(2) 관문심사

① 목적

사업 단계별로 추진상황을 점검하고 사업의 성과를 제고하기 위함

② 운영

가. 국토교통부장관이 관문심사위원회를 구성하고 운영계획을 마련하여 시행

나. 국토교통부장관은 관문심사 운영계획을 수립하여 국비를 지원받는 도시재생사업을 시행하는 지방자치단체에 배포

다. 도시재생활성화계획 수립 단계에서는 1단계로 거버넌스 구축여부, 2단계로 도시재생활성화계획의 내용과 콘텐츠를 심사하고, 2단계 심사를 모두 통과한 경우에만 활성화계획을 도시재생특별위원회에 상정하여 국비 지원사항을 확정가능

라. 도시재생활성화계획 수립 후 사업 시행 단계에서는 매년 추진실적에 대한 관문심사를 시행하고, 활성화계획 변경이 필요한 사항도 관문심사위원회 심사

마. 관문심사를 통과하지 못한 경우 지방자치단체의 장은 미흡한 사항에 대하여 조치계획을 수립하고 컨설팅 등을 통한 보완과정을 거쳐 재심사를 받아야 함

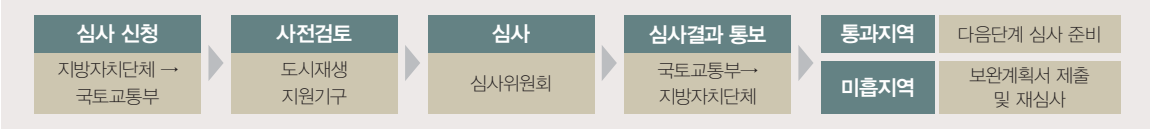
③ 절차

가. 지방자치단체의 장은 관문심사를 신청하려는 경우 국토교통부장관과 도시재생지원기구에 관문심사 요청서를 제출하고, 도시재생지원기구는 관문심사 요청서에 대하여 사전 검토함

나. 국토교통부장관은 관문심사위원회를 구성하고 지방자치단체의 장이 제출한 관문심사 요청서를 안건으로 상정

다. 국토교통부장관은 심사 결과를 지방자치단체에 통보하여야 하며 관문심사를 통과하지 못한 지방자치단체는 관문심사 결과 통보 후 2주 내에 보완계획서를 작성하여 국토교통부장관에 제출

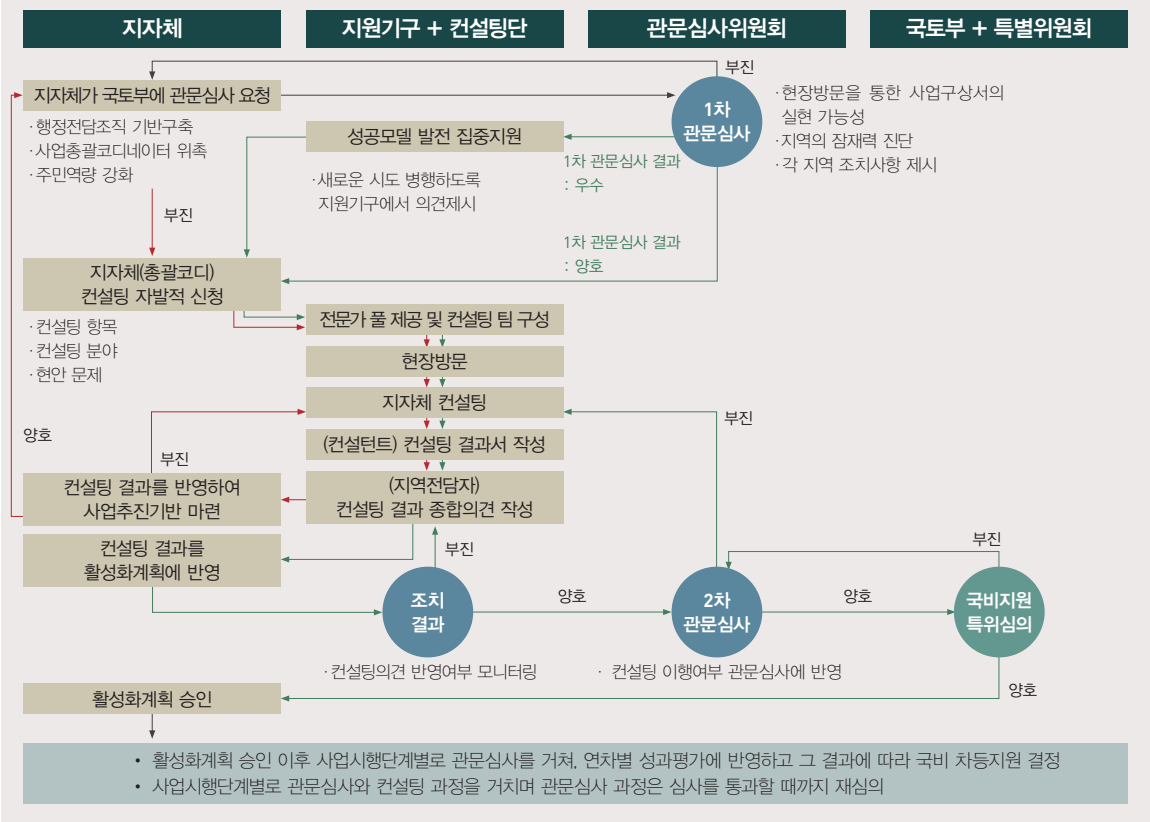
[그림14] 관문심사 절차



④ 관문심사결과의 반영

국토교통부장관은 관문심사결과와 심사 결과에 대한 보완 여부를 사업 추진실적 평가에 반영하여야 하며, 사업 추진실적 평가 결과에 따라 지방자치단체별로 인센티브와 페널티 부여 가능

[그림15] 관문심사 추진절차



(3) 컨설팅단의 운영

① 목적

컨설팅단이 실시하는 컨설팅은 도시재생사업 추진과정에서 발생하는 문제를 해결하고, 사업추진 방향을 제시하며, 활성화계획을 내실화하고 핵심전략의 실효성을 확보하기 위함

② 컨설팅단 풀의 구성

가. 국토교통부장관은 지방자치단체의 도시재생사업 과정에서 발생하는 문제 해결 및 사업성과의 제고 등을 위하여 컨설팅단을 구성·운영

나. 컨설팅단 풀은 도시·건축, 산업·경제·금융, 문화예술, 공간기획, 관광, 복지, 사회적 경제, 공동체, 상권, 교통, 환경, 방재 등 다양한 분야의 전문가와 국가도시재생특별위원회 민간위원, 도시재생 R&D 연구진, 관문심사위원회의 위원 등으로 구성

③ 역할

컨설팅단은 다음 사항에 대하여 컨설팅을 시행

가. 도시재생활성화계획의 핵심콘텐츠 발굴 및 사업추진 체계 구축방안

나. 도시재생활성화계획 단위사업 시행 시 실행력 확보방안, 시행주체·전문가 연결

다. 다양한 분야의 부처협업사업 발굴 및 연계방안

라. 도시재생 관련 정책 및 제도 활용방안

마. 지방자치단체의 장 등의 도시재생사업에 대한 이해 제고

④ 절차

가. 지방자치단체의 장은 컨설팅이 필요한 경우 도시재생지원기구에 컨설팅을 신청

나. 도시재생지원기구는 컨설팅단 풀 중 지역의 특성과 여건에 적합한 전문가들로 컨설팅단을 구성하여 해당 지역에 파견

다. 파견된 컨설팅단은 컨설팅을 시행하고 검토 의견을 작성하여 도시재생지원기구에 제출하여야 하고, 도시재생지원기구는 컨설팅단이 제출한 의견을 종합하여 전담조직에 전달

라. 컨설팅 수행에 소요되는 예산은 지방자치단체가 부담하여야 하며, 이 때 도시재생 마중물사업비 사용 가능

마. 도시재생지원기구는 지방자치단체가 전문가를 필요로 하는 경우 컨설팅단 풀에서 적합한 전문가를 추천 가능

⑤ 컨설팅 의견의 반영

지방자치단체의 장은 컨설팅단이 제시한 의견을 활성화계획 수립 및 사업시행 과정에 적극 반영

[예시41] 컨설팅단 운영비용

- (분야별 컨설팅 1인당 비용) 30만원/회로 계산(엔지니어링 기술자 노임단가 기준 기술사 340,765원, 특급기술자 249,900원)
- (출장 비용) 기재부 예산지침에 의거하여 산정(일비 2만원, 교통비 실비, 식비 2만원, 숙박비 5~8만원)
  - 전문분야 집중 컨설팅이 필요할 경우 별도의 컨설팅 용역으로 수행

※ 영주는 단위사업 추진을 위한 별도의 컨설팅 용역과 사업시행을 위한 용역 추진 중

영주 활성화계획 수립

	후생시장	중앙시장	구성마을
핵심 컨텐츠	근대경관 복원 및 옛날가게의 마켓아이덴티티를 통한 시장 활성화 (고추전 근대경관사업, 후생 신가게사업 등)	창작활동 및 창업지원을 통한 청년인구 정착기반 마련 및 시장 활성화 (목금토공방, 목금토문방구, 어울장터 등)	기존 공동체를 활용한 마을기업발굴 및 마을기업을 통한 마을 자생력 강화 (할머니 묵공장, 단디집수리 등)
관련용역	[영주시 후생시장, 중앙시장 상권분석 및 운영 컨설팅 용역] • 용역 기간 : 2015.3.11~2015.8.7(5개월) • 용역 수행 : 주대관 소장(문화도시연구소) • 용역 금액 : 약 5,400만 원		
	옛날가게(신가게) 활성화를 위한 전략개발 및 스토리텔링개발 • 용역 기간 : 2015.8 • 용역 금액 : 약 1억 원	도시재생 선도지역 중앙시장권역 세부사업 실행계획 수립 • 용역 기간 : 2015.8 • 용역 금액 : 약 1억 원	구성마을 도시재생 기반시설 가이드라인 수립용역 • 용역 기간 : 2015.7.21~2015.10.18(3개월) • 용역 금액 : 약 1,950만 원

(4) 모니터링

① 목적

도시재생사업 추진에 따른 효과와 문제점을 도출하고, 사업내용 및 추진 전략을 개선·보완하여 다음 년도 사업운영에 반영하기 위함

② 수행 방법

가. 도시재생지원기구는 전담조직 및 주민·상인협의체·사업추진협의회·도시재생지원센터 등에 대한 면담, 현장방문 등을 통하여 현장 중심으로 모니터링을 실시

나. 지방자치단체의 장, 전담조직, 도시재생지원센터는 도시재생지원기구가 모니터링을 위하여 자료를 직접 요청하거나 '도시재생종합정보체계'의 사업관리 시스템에 사업시행에 관한 제반 정보 입력을 요청할 경우 이에 적극 협조

③ 수행 시기

도시재생지원기구의 모니터링은 다음 각 단계에서 시행

가. 사업구상서 수정·보완 단계

나. 거버넌스 기반구축 단계

다. 도시재생활성화계획 수립단계

라. 사업시행단계

마. 지방자치단체 성과평가 단계(매년 시행)

바. 기타 지방자치단체가 도시재생지원기구의 협조와 지원을 필요로 할 때

(5) 추진실적 평가

① 평가의 시행

가. 국토교통부장관은 도시재생법 제24조에 따라 활성화계획 추진실적 등에 대한 평가를 시행

나. 국토교통부장관은 평가항목, 평가방법 등을 포함하여 매년 도시재생 추진실적 평가계획을 수립하고 지방자치단체에 배포하여야 하고, 배포된 계획에 따라 지방자치단체의 도시재생사업 추진실적을 평가하며, 평가 결과는 다음 년도 해당 지방자치단체의 예산편성 및 반영 가능

② 평가 절차

가. 국토교통부장관은 매년 1월 15일까지 평가계획을 시·도지사에게 통지하고, 시·도지사는 활성화계획의 전년도 추진실적 등에 대하여 평가를 실시하여 그 결과를 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출

나. 국토교통부장관은 시·도지사가 제출한 평가 결과를 토대로 평가위원회를 구성하여 평가체계에 따라 활성화계획의 추진실적에 대한 종합적인 평가를 실시

다. 국토교통부장관은 평가결과를 시·도지사에 통보하고, 시·도지사는 평가결과에 대한 조치계획을 국토교통부장관에 제출하며, 활성화계획에 반영

(6) 도시재생지원기구의 지원 사항

도시재생지원기구는 도시재생사업을 추진하는 지방자치단체에 대하여 다음 사항을 지원

① 도시재생활성화계획 수립과 관련된 정보의 제공 및 자문·컨설팅

② 해당 활성화지역 특성에 적합한 도시재생사업의 발굴 및 해당 사업 추진의 필요성 등에 대한 검토 등

③ 사업시행을 위한 전문가 네트워크 구축, 도시재생사업간 연계방안 등에 관한 자문, 사업과 관련된 정보의 제공, 기타 도시재생사업의 시행 및 운영·관리와 관련한 사항의 자문 등
④ 다양한 분야의 전문가로 구성된 컨설팅단 풀 운영
⑤ 그 밖에 '도시재생종합정보체계'의 구축·운영·관리, 전문가 육성 및 파견, 도시재생지원센터 운영에 대한 자문 등

2. 근린재생형[23]

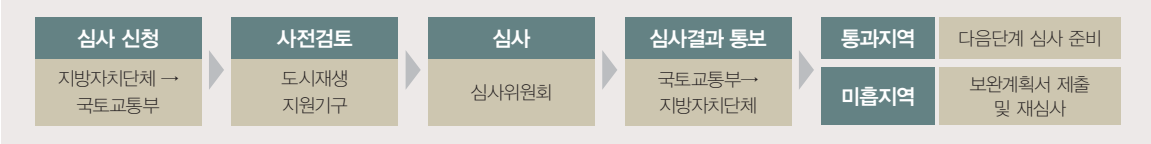
(1) 관문심사(Gateway Review)

① 목적
사업 단계별로 추진상황을 점검하고 사업의 성과를 제고하기 위함
② 운영
가. 국토교통부장관이 관문심사위원회를 구성하고 운영계획을 마련하여 시행
나. 국토교통부장관은 관문심사 운영계획을 수립하여 국비를 지원받는 도시재생사업을 시행하는 지방자치단체에 배포
다. 도시재생활성화계획 수립 단계에서는 1단계로 거버넌스 기반 구축 여부, 2단계로 도시재생활성화계획의 내용을 심사하고, 2단계 심사를 모두 통과한 경우에만 도시재생활성화계획을 도시재생특별위원회에 상정하여 국비 지원 사항 확정 가능
라. 도시재생활성화계획 수립 후 사업 시행 단계에서는 매년 추진실적에 대한 관문심사를 시행하고, 도시재생활성화계획 변경이 필요한 사항도 관문심사위원회 심사
마. 관문심사를 통과하지 못한 경우 지방자치단체의 장은 미흡한 사항에 대하여 조치계획을 수립하고 컨설팅 등을 통한 보완과정을 거쳐 재심사 받아야 함.
③ 절차
가. 지방자치단체의 장은 관문심사를 신청하려는 경우 국토교통부장관과 도시재생지원기구에 관문심사 요청서를 제출하고, 도시재생지원기구는 관문심사 요청서에 대하여 사전 검토
나. 국토교통부장관은 관문심사위원회를 구성하고 지방자치단체의 장이 제출한 관문심사 요청서를 안건으로 상정
다. 국토교통부장관은 심사 결과를 지방자치단체에 통보하여야 하며, 관문심

23. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 45–51면

사를 통과하지 못한 지방자치단체는 관문심사 결과 통보 후 2주 내에 보완계획서를 작성하여 국토교통부장관에 제출

[그림16] 관문심사 절차



④ 관문심사 결과의 반영

국토교통부장관은 관문심사 결과와 심사 결과에 대한 보완 여부를 사업 추진실적 평가에 반영하여야 하며, 사업 추진실적 평가 결과에 따라 지방자치단체별로 인센티브와 페널티 부여 가능

(2) 컨설팅단의 컨설팅

① 컨설팅단 풀의 구성

가. 국토교통부장관은 지방자치단체의 도시재생사업 과정에서 발생하는 문제해결 및 사업성과의 제고 등을 위하여 컨설팅단을 구성·운영

나. 컨설팅단 풀은 도시·건축, 산업·경제·금융, 문화예술, 공간기획, 관광, 복지, 사회적 경제, 공동체, 상권, 교통, 환경, 방재 등 다양한 분야의 전문가와 도시재생특별위원회 민간위원, 도시재생 R&D 연구진, 관문심사위원회의 위원 등으로 구성

② 역할

컨설팅단은 다음에 대한 컨설팅을 시행

가. 도시재생활성화계획의 핵심 콘텐츠 발굴 및 사업추진 체계 구축방안

나. 도시재생활성화계획 단위사업 시행 시 실행력 확보방안, 시행주체·전문가 연결

다. 다양한 분야의 부처협업사업 발굴 및 연계방안

라. 도시재생 관련 정책 및 제도 활용방안

마. 지방자치단체의 장 등의 도시재생사업에 대한 이해제고

③ 절차

가. 지방자치단체의 장은 컨설팅이 필요한 경우 도시재생지원기구에 컨설팅을 요청

나. 도시재생지원기구는 컨설팅단 풀 중 지역의 특성과 여건에 적합한 전문가들로 컨설팅단을 구성하여 해당 지역에 파견

다. 파견된 컨설팅단은 컨설팅을 시행하고 검토 의견을 작성하여 도시재생지원기구에 제출하여야 하고, 도시재생지원기구는 컨설팅단이 제출한 의견을 종합하여 지방자치단체의 행정 전담조직에 전달

라. 컨설팅 수행에 소요되는 예산은 지방자치단체가 부담하여야 하며, 이때 마중물 사업비 사용 가능

마. 도시재생지원기구는 지방자치단체가 전문가를 필요로 하는 경우 컨설팅단 풀에서 적합한 전문가를 추천

④ 컨설팅 의견의 반영

지방자치단체의 장은 컨설팅단이 제시한 의견을 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 과정에 적극 반영

(3) 모니터링

① 목적

도시재생사업 추진에 따른 효과와 문제점을 도출하고, 사업내용 및 추진 전략을 개선·보완하여 다음 년도 사업운영에 반영하기 위함

② 수행 방법

가. 도시재생지원기구는 행정 전담조직 및 주민·상인협의체·사업추진협의회·현장지원센터 등에 대한 면담, 현장방문 등을 통하여 현장 중심으로 모니터링을 실시

나. 지방자치단체의 장, 행정 전담조직, 현장지원센터는 도시재생지원기구가 모니터링을 위하여 자료를 직접 요청하거나 '도시재생종합정보체계(서울시의 경우 : 서울시 도시재생포털)'의 사업관리 시스템에 사업시행에 관한 제반 정보 입력을 요청할 경우 이에 적극 협조

③ 시기

도시재생지원기구의 모니터링은 다음 각 단계에서 시행

가. 거버넌스 기반 구축 단계

나. 도시재생활성화계획 수립단계

다. 사업 시행 단계

라. 지방자치단체 성과평가 단계(매년 시행)

마. 기타 지방자치단체가 도시재생지원기구의 협조와 지원을 필요로 할 때

모니터링의 주거재생자문단 활용
(서울특별시 근린재생 일반형의 경우)[24]

가. 목적

i) 활성화계획 수립과정 및 시행단계에서의 주민참여, 사업내용의 주민공감대 형성 여부, 시행과정의 적절성 등 주요 단계에서의 현황진단 및 결과에 따른 조치계획에 대한 자문을 목적

ii) 활성화계획의 승인 전 수립과정에서 주민들의 필요에 의해 제안하는 사업의 추진여부판단 및 사업에 필요한 예산편성을 위해 주거재생자문단을 운영 가능

나. 구성

서울특별시장은 도시·건축, 인문·사회, 공동체 등 다양한 분야의 전문가 5인 이내로 구성

다. 운영절차

i) 서울특별시장은 자문계획을 수립 후 자치구에 배포

ii) 자문실행 시기는 활성화계획 수립 중, 활성화계획 승인절차 중, 활성화계획 고시 후 연차별 1년마다, 자치구·주민협의체·현장지원센터의 요청 시

iii) 활성화계획 수립 전 자문단 운영방법에 대해 서울시는 자문단 운영계획을 자치구에 통보하고, 자치구는 현황진단에 대한 조치계획을 서울시에 제출한 후 도시재생활성화계획에 반영

iv) 자문단은 서울시 도시재생지원센터의 상시 모니터링 결과를 바탕으로 현장방문, 주민면담 등 종합적 진단을 통해 자문을 시행

v) 자문단은 일정기간 후 조치계획에 따른 이행여부를 확인하며, 그 결과는 개별사업 또는 총사업비의 예산조정에 반영 가능

(4) 추진실적 평가

① 평가의 시행

가. 국토교통부장관은 도시재생법 제24조에 따라 도시재생활성화계획 추진실적 등에 대한 평가를 시행

나. 국토교통부장관은 평가항목, 평가방법 등을 포함하여 매년 도시재생 추진실적 평가계획을 수립하고 지방자치단체에 배포하여야 하며, 배포된 계획에 따라 지방자치단체의 도시재생사업 추진실적을 평가하고 평가 결과는 다음 년도 해당 지방자치단체의 예산편성 및 총사업비에 반영 가능

24. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 19면

② 절차

가. 국토교통부장관은 매년 1월 15일까지 평가계획을 시·도지사에게 통지하고, 시·도지사는 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적 등에 대하여 평가를 실시하여 그 결과를 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출

나. 국토교통부장관은 시·도지사가 제출한 평가 결과를 토대로 평가위원회를 구성하여 평가체계에 따라 도시재생활성화계획의 추진실적에 대한 종합적인 평가를 실시

다. 국토교통부장관은 평가결과를 시·도지사에 통보하고, 시·도지사는 평가결과에 대한 조치계획을 국토교통부장관에 제출하며, 도시재생활성화계획에 반영

(5) 도시재생지원기구의 지원

도시재생지원기구는 도시재생사업을 추진하는 지방자치단체에 대하여 다음 사항을 지원

① 도시재생활성화계획 수립과 관련된 정보의 제공 및 자문·컨설팅

② 해당 도시재생활성화지역 특성에 적합한 도시재생사업의 발굴 및 해당 사업 추진의 필요성 등에 대한 검토 등

③ 사업 시행을 위한 전문가 네트워크 구축, 도시재생사업 간 연계방안 등에 관한 자문, 사업과 관련된 정보의 제공, 기타 도시재생사업의 시행 및 운영·관리와 관련한 사항의 자문 등

④ 다양한 분야의 전문가로 구성된 컨설팅단 풀 운영

⑤ 그 밖에 도시재생 종합정보체계의 구축·운영·관리, 전문가 육성 및 파견, 도시재생지원센터 운영에 대한 자문 등

서울특별시 근린재생 일반형의 경우

① 도시재생지원기구의 지원

※ 제2편 제2장 제5절 II. 1. 중 서울시 도시재생지원기관의 지정 참고

② 서울시 도시재생지원센터의 지원

※ 제2편 제2장 제6절 I. 1. 중 서울시 도시재생지원센터 참고

05

도시재생사업의 시행

제 5 장 도시재생사업의 시행

제1절 도시재생사업의 시행 236

제2절 도시재생사업의 시행자 260

제3절 사업추진협의회 262

제4절 주민협의체 266

제1절 도시재생사업의 시행

Ⅰ. 도시재생사업의 시행 개요

법 제25조(도시재생사업의 시행)

① 도시재생사업은 이 법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행한다.

② 도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행 중이거나 그 시행이 확정된 제2조제7호 각 목의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우에는 해당 사업을 이 법에 따른 도시재생사업으로 본다.

조례 제20조(도시재생사업의 시행 및 관리)

① 시장은 도시재생활성화계획에 따라 추진되는 다양한 도시재생사업이 원활하게 추진되고 사업효과가 극대화될 수 있도록 전체 사업추진일정을 관리하고, 예산지원의 시기·방식 등을 면밀히 검토하여야 한다.

② 시장은 부진한 도시재생사업에 대하여 필요한 조치를 강구하고 시행하여야 한다.

③ 시장은 도시재생사업이 종료된 이후에도 사업의 효과를 지속시키고 주민들이 자생적인 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있도록 주민의 역량을 강화하는 프로그램의 운영 등 필요한 조치를 강구하고 시행하여야 한다.

도시재생사업의 의의

① 원칙

도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 도시재생법 제2조제1항제7호 각 목의 사업

※ 제2편 제1장 제2절 Ⅶ. 도시재생사업 참고

② 예외

도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행 중이거나 그 시행이 확정된 도시재생법 제2조제7호 각 목의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우에는 해당 사업을 이 법에 따른 도시재생사업으로 봄

도시재생사업의 시행

① 원칙

가. 도시재생법에서 정한 사항은 도시재생법에 따라 시행

나. 도시재생사업은 도시재생법과 하위 규칙, 도시재생법 제4조에 따라 수립된 '국가도시재생기본방침'에 부합하도록 시행[1]

② 예외

가. 도시재생법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행

나. 본조는 도시재생법이 사업법이 아니라 기본법, 계획법으로서의 특성을 보여주는 조항임. 즉, 본조에 의하면 도시재생법은 도시재생사업의 구체적인 집행절차 등에 대하여 별도로 규정하지 않고, 해당 법령이 정하고 있는 절차에 따라 도시재생사업을 추진하도록 규정하고 있음

1. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업 시행 가이드라인(2017.4.12.), 1~2면

검토사항

Q. 도시재생법 제25조제1항에 따라 도시재생법에서 정한 사항 외 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령의 준용 범위?

A. 도시재생법이 기본법, 계획법으로서의 법적 성격을 가지고 있는 점을 고려하면 해당 사업의 구체적인 집행절차에 대하여 규정하고 있는 조항은 전부 준용되는 것으로 보이고, 다만 본법과 배치되는 한도 내에서만 해당 규정의 적용이 배제되는 것으로 해석하여야 할 것임(도시재생법 제6조제1항 참조).

국토부 질의회신

사업 지원 관련 (2013.08.19.)

Q. 도촉법 사업구역이 도시재생활성화지역으로 편입시 도시재생법으로 지원 가능한지?

A. 「도시재생법」에 따른 도시재생활성화지역 내에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구를 포함하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있으나, 도시재생법 제25조제1항에 따라 개별사업은 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계법령에 따라 시행하도록 규정하고 있기 때문에 중복지원은 곤란합니다.

사업 지원 관련 (2013.07.29.)

Q. 재정비촉진지구 내 존치지역의 경우, 도시재생법에 따른 재생계획 수립시 국비지원 대상이 되는지?

A. 도시재생법」 제25조제1항에서 도시재생사업은 이 법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따른다고 규정하고 있으며, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구의 경우 관계법령인 도촉법에 따라 수립된 재정비촉진계획으로 관리되는 지역이므로 도촉법이 우선적으로 적용됩니다.

서울특별시 도시재생사업의 시행 및 관리

① 시장은 도시재생활성화계획에 따라 추진되는 다양한 도시재생사업이 원활하게 추진되고 사업효과가 극대화될 수 있도록 전체 사업추진일정을 관리하고, 예산지원의 시기·방식 등을 면밀히 검토

② 시장은 부진한 도시재생사업에 대하여 필요한 조치를 강구하고 시행

③ 시장은 도시재생사업이 종료된 이후에도 사업의 효과를 지속시키고 주민들이 자생적인 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있도록 주민의 역량을 강화하는 프로그램의 운영 등 필요한 조치를 강구하고 시행

Ⅱ. 유형별 도시재생사업 시행

1. 도시경제기반형[2]

(1) 도시재생사업 추진 시 중점 고려사항

① 지역경제의 활성화 및 일자리 창출

지방자치단체의 장은 도시재생사업을 통해 새로운 경제거점을 형성하여 지역경제를 활성화하고 양질의 일자리를 창출할 수 있도록 노력

② 자발적 참여와 협력

도시재생사업은 공공의 지원을 바탕으로 관련 주체의 자발적 참여와 협력으로 진행되어야 함. 이를 위하여 지방자치단체의 장은 활성화계획의 수립 및 사업시행 과정에서 다양한 민간부문과 이해관계자들이 적극적으로 의견을 제시하고 참여할 수 있는 기회를 보장

③ 지역역량의 강화

지방자치단체의 장은 도시재생사업을 추진하는 과정에서 민간부문, 지역주민, 상인, 전문가, 공무원 등 참여주체들이 도시재생의 목표와 방향을 공유하고, 잠재력 있는 지역자원을 활용할 수 있는 역량을 갖추도록 지원

④ 연계와 통합

지방자치단체의 장은 문화·예술·관광·상권·사회적 경제·주거복지·일자리창출 등 도시재생에 기여할 수 있는 분야의 부처협업사업 및 지자체사업을 적극 발굴하고, 통합적인 계획을 수립하여 사업을 추진

⑤ 지속가능한 체계 구축

지방자치단체의 장은 마중물사업이 종료된 이후에도 민간부문이 자생적으로 도시재생민간투자사업을 추진할 수 있는 사업추진 및 운영·관리체계를 구축

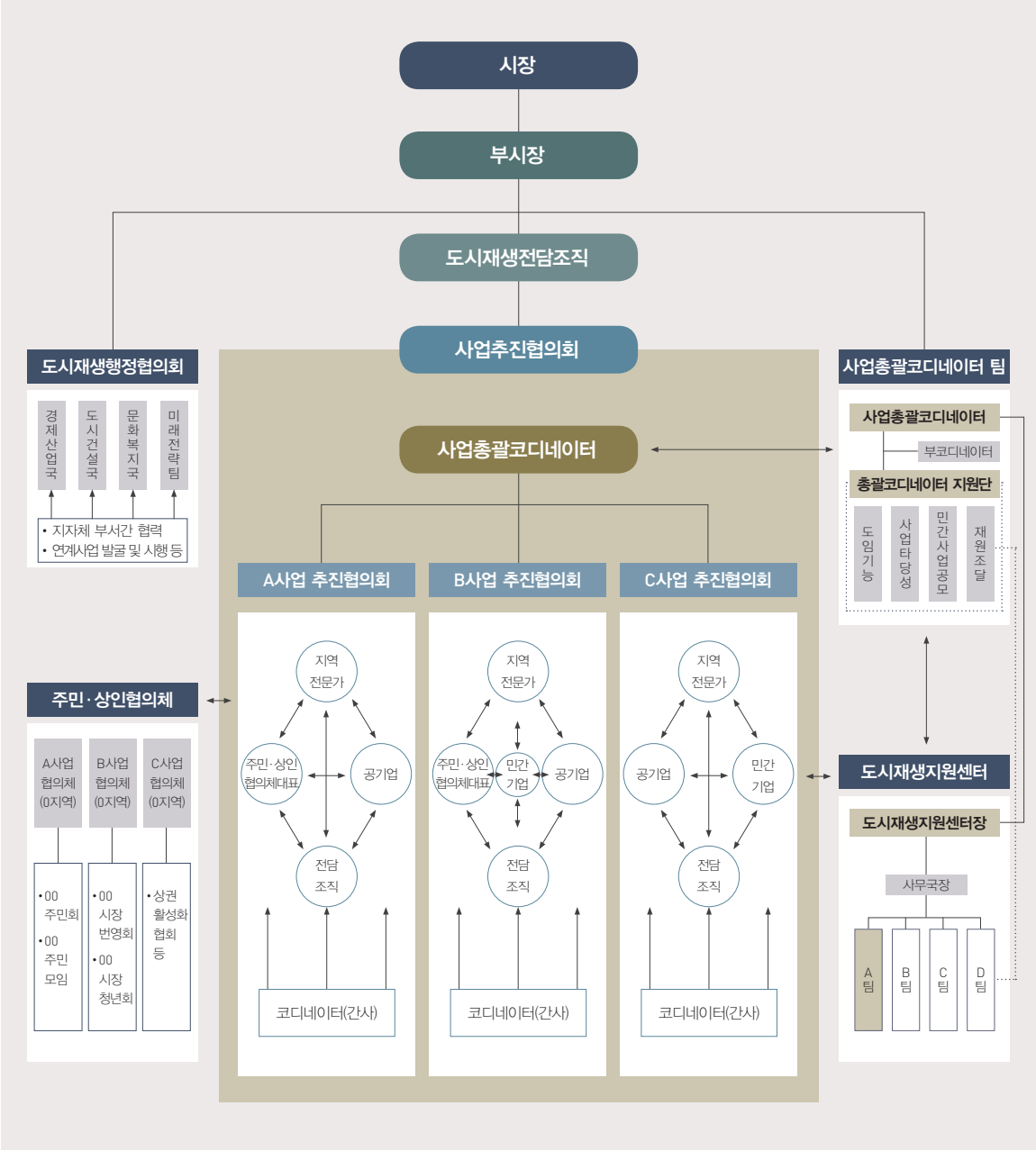
2. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 2~5 및 29~37면

(2) 추진 절차

단계	추진절차	관문심사범위
기반 구축	조례제정	관문심사Ⅰ
	도시재생전담조직 및 도시재생행정협의회 구성	
	사업총괄코디네이터 위촉	
	부코디네이터 위촉 및 총괄코디네이터 지원단 구성	
	활성화계획 수립 용역 발주	
활성화 계획 수립	현황조사 및 분석 / 잠재력 분석 / 이해관계자 및 민간부문 협의·의견수렴	
	계획의 목표 및 핵심전략 설정	
	수요분석	
	단위사업 계획 발굴	관문심사Ⅱ
	단위사업 확정	
	단위사업별 재원조달 계획 수립 및 예산편성	
	성과관리 계획 수립	
	활성화계획 승인절차(공청회 → 도시재생특위 심의 → 승인)	관문심사Ⅲ
사업 시행	도시재생민간투자사업 공모	
	민간사업자 선정	
	활성화계획 변경사항 검토(필요시) 및 계획 확정	
	단위사업별 시행주체 선정 및 사업추진협의회 구성	
	부서·부처 협업·연계사업 계속 시행	
	단위사업 보완	
	단위사업간 연계성 검토 및 조치계획	
	활성화계획 변경(필요시)	

※ 위의 사업추진 단계별로 Feed Back 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 상황에 따라 동시에진행하거나 순서를 바꾸어 상황에 맞게 자율적으로 구성하고 운영할 수 있다.

[예시42] 도시경제기반형 도시재생 거버넌스 체계(안)



(3) 도시재생민간투자사업 공모 및 사업자 선정

도시재생민간투자사업 공모 및 선정

① 대상

도시재생민간투자사업에는 공공부문(국가 및 지방자치단체)을 제외한 법인이 사업시행 주체로 참여 가능

② 공모계획의 작성 및 홍보

가. 지방자치단체의 장이 기 승인된 활성화계획에 따라 도시재생민간투자사업을 유치하고자 하는 경우에는 도시재생민간투자사업 공모계획(이하 "공모계획")을 수립하고, 이에 관한 자료를 민간부문이 열람할 수 있도록 해야 함.

나. 공모계획에는 대상사업의 목적, 규모, 활성화지역에서의 핵심전략, 공공성 확보방안, 공공부문의 지원 사항, 선정방식 등이 제시되어야 함

다. 지방자치단체의 장은 사업설명회를 개최하는 등 도시재생민간투자사업을 유치할 수 있도록 노력

③ 민간사업자의 선정

지방자치단체의 장은 민간사업자를 선정할 때에는 관련 분야의 내·외부 전문가로 구성된 독립된 평가위원회를 구성하는 등 공정한 심사를 위한 조치를 강구

도시재생민간투자사업 내용의 반영

① 민간사업자와의 협의

지방자치단체의 장은 민간사업자가 선정된 이후 민간사업자가 요청하는 공공의 지원방안, 신규 사업 내용 등을 검토하여 이를 활성화계획에 반영 가능

② 활성화계획 변경사항 협의

지방자치단체의 장은 ①에 따라 활성화계획 변경이 필요한 경우 이를 국토교통부장관 및 도시재생지원기구와 협의

③ 공공성 확보방안 마련

지방자치단체의 장은 민간사업자와 적극적으로 협의하여 다양한 방식으로 공공성을 확보할 수 있는 방안을 마련하여야 하며, 협의된 내용은 활성화계획에 반영

[예시43] 도시재생민간투자사업 공모, 평가 출자 등 절차

주요 내용	내용
사업시행자 공모 공고	
사전검토위원회 검토	신청자격 및 작성지침 위반여부 등 검토
평가심위위원회 심의	계량, 비계량 평가
우선협상대상자 선발	평가순위 공고
사업계획 협의	사업계획 수정 및 구체화 (협의불성립) 5영업일 이내 차측점자 협상
사업약정 체결	10영업일 이내 (협약이행보증금)
리츠 설립	10영업일 이내
기금 출자 등 심사	(불승인) 1회한해 30일내 사업계획 재협의
리츠 영업인가	(불승인) 1회한해 30일내 사업계획 재협의
현금 출자 등	(현금) 5영업일 내, (현물) 2개월 내
사업시행	

(4) 사업시행

① 단위사업별 시행계획 수립 및 확정

지방자치단체의 장은 활성화계획의 단위사업별로 시행주체, 추진절차, 예산, 단계별 추진일정, 사업 세부내용 등을 반영한 사업시행계획을 수립하고, 사업 총괄코디네이터 등과 협의를 거쳐 단위사업을 확정

② 단위사업별 시행주체 선정 및 사업추진협의회 구성

지방자치단체의 장은 단위사업별로 사업시행주체를 선정하고, 사업별 여건에 맞는 사업추진협의회를 구성

③ 사업시행계획의 보완

지방자치단체의 장은 사업을 시행하는 과정에서 지속적으로 사업시행계획을 보완

④ 부처협업사업의 시행

가. 부처협업사업의 관리 및 예산 집행은 각 부처사업을 담당하는 부서가 책임지고 수행하되, 전담조직과 협의를 통해 마중물사업과의 연계성을 고려하여 추진

나. 도시재생지원센터는 부처협업사업의 시행을 적극 지원하고, 사업총괄코디네이터는 부처협업사업이 마중물사업과 시너지 효과를 창출할 수 있도록 사업시행에 관한 사항을 총괄·조정

⑤ 도시재생민간투자사업의 시행

도시재생민간투자사업의 관리 및 예산 집행은 민간사업자가 책임지고 수행하되, 다른 사업과의 연계를 고려하여 전담조직이 사업의 진행사항을 모니터링

(5) 사업간 연계 강화

① 사업간 연계성

지방자치단체의 장은 사업간 연계성 확보를 위하여 사업기간을 단/중/장기 등으로 구분하고, 사업의 재원 및 추진주체 간 업무 등에 대한 기본 조사, 추진현황 등을 지속적으로 모니터링

② 연계성 검토 방법

가. 사업총괄코디네이터는 필요한 경우 사업간 연계성 검토를 실시하며, 전담조직은 사업총괄코디네이터 및 타 부서 의견을 수렴

나. 정성적 판단 및 상호 협의에 의한 연계성 검토결과를 도출하기 어려운 경우에는 AHP 등에 의한 연계성을 측정 가능. 이 경우, 연계성 측정 대상 및 그 위계에 대해서는 사업총괄코디네이터와 전담조직이 협의하여 진행

③ 연계성 검토결과의 활용

지방자치단체의 장은 검토 결과 연계성 확보가 어렵거나 사업의 실현가능성이 없을 경우 사업간 추진 우선순위 변경 또는 해당 사업을 폐지하는 방안을 검토

(6) 사업관리

① 도시재생사업의 관리

가. 지방자치단체의 장은 활성화계획이 확정 또는 승인되면 도시재생법 제20조제7항에 따른 고시와 별도로 사업시행자에게도 이를 통보하고, 단계별 추진계획에 따라 원활하게 도시재생사업이 추진될 수 있도록 전담조직 및 도시재생지원센터를 통해 도시재생사업별 추진상황을 지속적으로 모니터링

나. 사업시행주체는 활성화계획의 확정 또는 승인된 이후 변경사항이 발생하였을 경우 전담조직과 협의

다. 전담조직은 나.에 따라 계획내용의 변경이 필요할 때에는 활성화계획 변경 절차를 거치기 전에 사업총괄코디네이터, 도시재생지원센터 등과 협의

※ 제2편 제4장 제3절 Ⅲ. 도시재생활성화계획의 변경 참고

② 마중물사업의 관리

지방자치단체의 장은 단계별 추진계획에 따라 마중물사업이 추진될 수 있도록 착수, 준공 및 준공 이후 운영·관리까지 추진상황을 지속적으로 모니터링

③ 도시재생기반시설의 운영·관리

가. 도시재생기반시설은 활성화계획에서 규정한 용도나 기능에 부합되게 사용하여야 하며, 당초의 목적 이외의 용도로 변경할 경우에는 사업총괄코디네이터 등과 협의.

나. 지방자치단체의 장은 도시재생기반시설이 설치·정비된 이후 시설의 운영 및 유지·관리 등 지속적인 관리를 위한 방안을 적극 마련하고 시행

2. 근린재생형[3]

(1) 근린재생형 도시재생사업의 유형

① 중심시가지형

과거 행정, 업무, 상업 등의 중심지 기능을 담당했던 원도심 지역 등에 대하여 행정·업무, 상업, 문화·관광, 주거 등의 기능을 증진하고 상주·유동 인구를 증가시키기 위하여 다양한 도시재생사업과 도시계획 조치를 결합하여 시행

② 일반형

근린 생활환경 개선 및 공동체 활성화 등을 통하여 지역 주민의 삶의 질 향상

(2) 도시재생사업 시행 시 중점 고려사항

① 다양한 주체의 자발적 참여와 협력

도시재생사업은 공공의 지원을 바탕으로 주민 등의 자발적 참여와 협력으로 시행. 이를 위하여 도시재생사업을 시행하는 지방자치단체의 장은 지역주민과 상인, 전문가, 공무원 등 지역공동체의 구성원과 지역기업·금융기관·조합·상인·상권관리기구·사회적기업지원센터 등 이해당사자들이 도시재생사업의 전 과정에서 적극 의견을 제시하고 참여할 수 있도록 기회를 보장

② 지역역량 강화

지방자치단체의 장은 도시재생사업을 추진하는 과정에서 지역주민, 상인, 전

3. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업 시행 가이드라인(2017.4.12.), 1~5 및 29~38면

문가, 공무원 등 참여주체들이 도시재생의 목표와 방향을 공유하고 도시 활성화를 위하여 잠재력 있는 지역자원을 창조적으로 활용할 수 있는 역량을 갖추도록 지원

③ 지역공동체 회복

지방자치단체의 장은 사업 시행과정에서 지역주민과 상인 등 참여 주체 간 유대관계 형성을 통하여 공동체 의식이 회복될 수 있도록 적극적으로 지원

④ 지역자산 활용과 지역정체성 회복

지방자치단체의 장은 도시재생사업 시행 과정에서 지역의 다양한 자산을 적극 발굴·활용함으로써 지역 고유의 정체성을 회복하도록 노력

⑤ 지역경제 활성화 및 일자리 창출

지방자치단체의 장은 도시재생사업의 시행을 통하여 지역 경제를 활성화하고 일자리를 창출하도록 노력

⑥ 사회적·경제적·물리적 사업의 통합적 추진

지방자치단체의 장은 물리적인 환경 개선과 함께 사회적·경제적 재생이 함께 이루어지도록 문화예술, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획, 일자리 창출, 상권 등과 관련된 다양한 사업을 발굴·연계

⑦ 부서간 협업

지방자치단체의 장은 도시재생사업의 효과를 극대화하기 위하여 문화예술, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획, 일자리 창출, 상권활성화 등 도시재생과 관련 있는 부서간 협업을 위하여 노력

⑧ 도시계획 수단 활용 등

가. 지방자치단체의 장은 도시재생사업의 성과를 극대화하기 위하여 원도심 상주인구 및 방문객 유입 촉진을 위하여 지구단위계획(국토계획법), 건축자산 진흥구역(한옥 등 건축자산진흥에 관한 특별법), 특별건축구역·건축협정(건축법), 대중교통전용지구(도시교통특별법), 경관협정지구(경관법) 등 도시계획 수단을 활용하는 방안을 강구

나. 중심시가지형의 경우 행정·상업·업무 등 도심기능을 활성화하기 위하여 도시계획 조치를 강구

⑨ 자생적 사업추진체계 구축

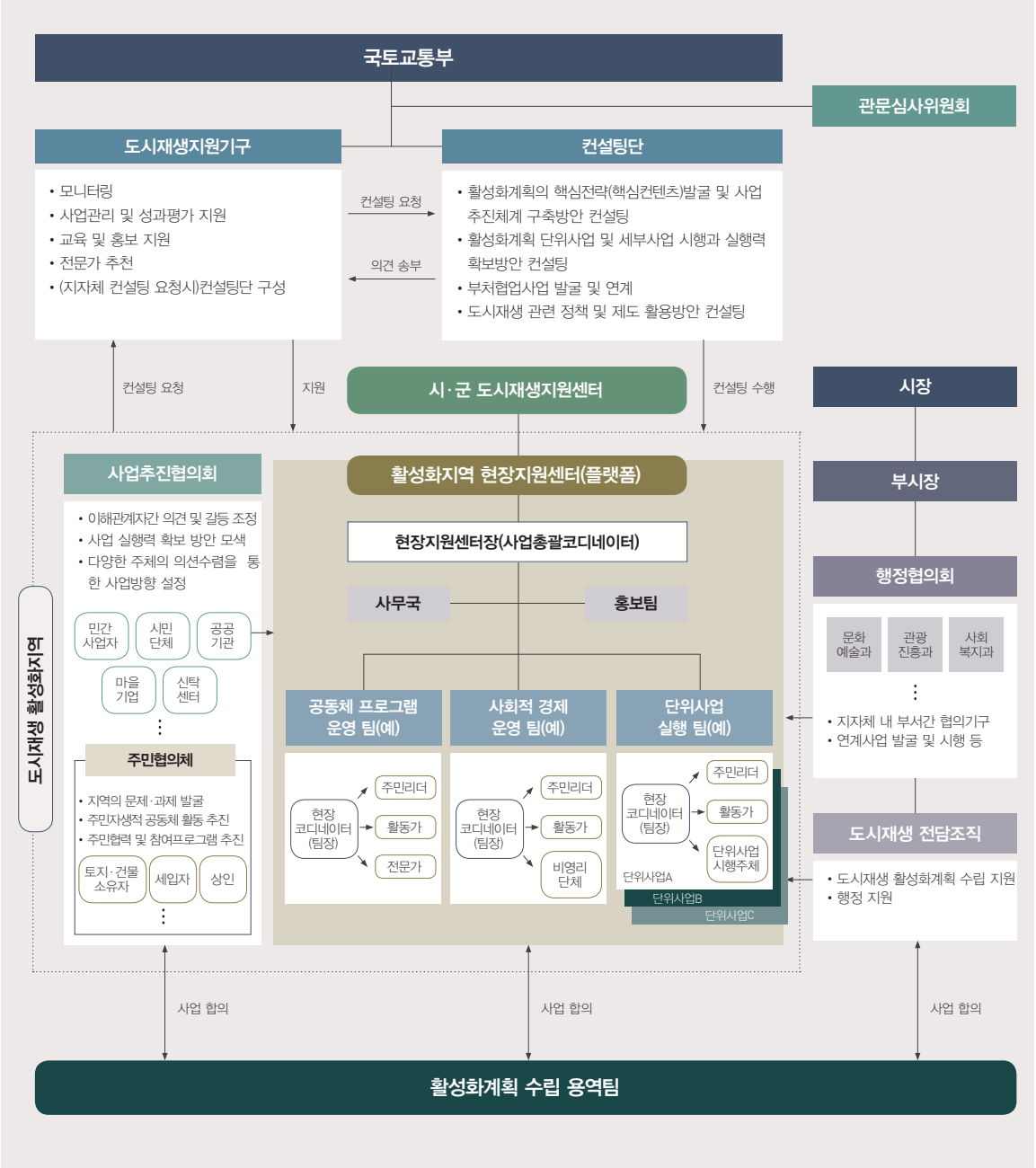
지방자치단체의 장은 공공 지원이 종료된 이후에도 지역주민과 상인 등이 스스로 도시재생사업의 효과를 지속할 수 있도록 추진체계를 만들도록 노력

(3) 추진절차

단계	추진절차
거버넌스 기반 구축 단계	행정전담조직 및 관련부서 태스크포스(TF) 구성
	사업총괄코디네이터(현장지원센터장) 위촉
	현장지원센터(거점공간 확보) 및 전문인력 활용계획 수립
	예비 주민·상인협의체 구성
	운영위원회 구성
	도시재생활성화지역의 연계 가능한 각 부서 사업리스트 작성
도시재생 활성화 계획 수립 단계	도시재생활성화계획 수립 용역 발주
	주민공동체 역량강화 교육 기획 및 시행(1단계) * 관련부서 태스크포스 → 행정협의회 구성
	쇠퇴진단 및 지역자산 발굴, 잠재력 분석
	목표 및 비전설정을 통한 성과지표 선정
	핵심전략(핵심컨텐츠) 발굴 * 단계별 주민역량강화 교육(2단계) 및 현장 활동가 등 교육 기획 및 시행
	부서, 부처 협업사업 발굴 및 연계
	핵심 콘텐츠 추진을 위한 단위사업 계획 수립 및 시행주체 발굴 * 필요시 세부사업 계획 수립
	도시재생활성화계획 승인절차(공청회 → 도시재생위원회 심의 → 승인) * (예비) 주민·상인협의체 → 주민·상인협의체
사업 시행 단계	* 운영위원회 → 사업추진협의회 구성
	* 단계별 주민역량강화 교육(3단계) 및 현장 활동가 등 교육 기획 및 시행
	부서·부처 협업·연계사업 계속 시행
	토지 등 소유자, 민간 투자 사업의 유치 및 시행
	단위사업 보완, 신규사업 발굴
	마중물사업 종료 후 도시재생사업의 관리 및 운영계획 수립

※ 위의 사업추진절차는 지방자치단체 거버넌스 구축 상황과 추진현황에 따라 각 단계별로 피드백 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 상황에 따라 동시에 진행하거나 순서를 바꾸어 진행할 수 있다.

[예시44] 도시재생 관련 조직 거버넌스의 예시



(4) 단계별 사업시행 가이드라인

거버넌스 기반 구축 단계

① 행정 전담조직의 설치

지방자치단체의 장은 도시재생활성화지역을 전담할 수 있는 행정 전담조직을 설치하고 전담인력을 배정

② 연계 사업 발굴

행정 전담조직은 문화예술, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획, 일자리 창출, 상권 등 도시재생을 위해 활용 가능한 연계 사업을 발굴하여 리스트를 작성

③ 행정협의회 태스크포스 구성

지방자치단체의 장은 도시재생사업에 대한 부서간 협업을 위하여 도시재생 행정협의회를 구성하여야 하며, 거버넌스 기반 구축 단계에서는 우선 관련 부서의 실무담당자로 태스크포스를 구성

④ 사업총괄코디네이터의 위촉

지방자치단체의 장은 도시재생 분야의 전문가로 사업총괄코디네이터 후보자를 선정하고 후보자 중에서 사업총괄코디네이터를 위촉

⑤ 현장지원센터의 설치

지방자치단체의 장은 조속히 현장지원센터를 설치하고, 사업총괄코디네이터는 현장지원센터 운영을 위한 인력을 선발하여 운영계획을 수립

⑥ 주민참여 기반구축 및 역량강화 준비

가. 현장지원센터는 지역주민·상인 등의 역량을 강화하기 위한 교육프로그램을 기획·운영

나. 현장지원센터와 행정 전담조직은 상가번영회, 주민자치위원회, 발전협의회 등 기존의 주민·상인 조직을 대상으로 정기적 설명회, 방문·설문조사 등을 통해 주민·상인 대표를 발굴하고, 다양한 형태의 소단위 주민 공동체 모임을 구성·운영

⑦ 예비 주민·상인협의체의 구성

현장지원센터는 주민·상인 등 관련 이해당사자의 자발적 참여와 협력을 토대로 사업을 추진하기 위하여 소단위 주민·상인 공동체 모임의 대표들로 구성된 '예비 주민·상인협의체'를 구성

⑧ 운영위원회의 구성

행정 전담조직, 행정협의회 태스크포스, 예비 주민·상인협의체 등이 구성되면 지방자치단체의 장은 사업 초기 이해당사자들이 참여하는 의사결정기구인 운영위원회를 구성·운영

⑨ 거점공간의 확보[4]

가. 거점공간의 설치

i) 도시재생 사업지 내 주민들의 자율적 공동체 활동을 지원하는 거점공간을 설치

ii) 거점공간은 최소 1개소 이상 설치하여야 하며, 주민들의 접근이 용이한 위치에 설치

iii) 거점공간은 도시재생 대학 및 지역주민의 다양한 프로그램을 진행할 수 있도록 지역별 프로그램 참여 인원을 고려하여 적정 규모로 설치

나. 거점공간의 운영

거점공간의 운영주체는 주민을 원칙으로 하며, 운영과 관련한 사항들은 주민협의체의 의사결정구조를 통해 결정

다. 거점공간의 역할

i) 도시재생과 관련된 주민들의 자율적인 회의 등 공동체 활동 공간 지원

ii) 재생사업의 지속가능성에 기반한 앵커시설 운영을 위한 인큐베이팅 공간 활용

iii) 지역에 부족한 사회서비스가 제공될 수 있는 프로그램 및 공간 지원(돌봄서비스, 방과후학교 등)

iv) 현장지원센터의 사무실로 활용 가능

⑩ 기초 조사

가. 거점공간의 설치

가. 현장지원센터와 행정 전담조직은 도시재생활성화지역 내에 소재하는 여러 분야의 전문가 등 인적 자원을 발굴하여 이후 도시재생활성화계획 수립 및 사업 시행 과정에 참여할 수 있도록 함

나. 행정 전담조직은 도시재생활성화지역에 대한 인문·사회적 기초현황 자료를 수집하고, 필요할 경우 도시재생활성화계획 수립 용역과 별도로 지역 자원조사 및 잠재력 분석 등을 위한 기초조사를 전문 기관이 수행하게 할 수 있음

4. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 9면, 15면

도시재생활성화계획 수립 단계

① 도시재생활성화계획 수립 용역 팀 구성

가. 행정 전담조직은 도시재생활성화계획 수립 용역의 과업의 범위 및 주요 내용, 발주 방식, 용역 참여 주체 등을 포함하는 과업지시서를 작성하고 사업총괄코디네이터의 검토를 받아 용역을 발주

나. 용역의 발주방식은 과업의 성격에 따라 기술용역 또는 학술연구용역과 기술용역을 병행하는 방식으로 발주할 수 있으며, 최저가 입찰 방식과 PQ 방식은 지양하고, 기술적·학술적 우월성과 전문성을 평가할 수 있는 발주 방식을 채택

다. 도시재생활성화계획 수립 용역 팀은 인문·사회적 기초조사, 사회경제적 프로그램 발굴 및 운영, 도시계획 및 건축 등 기술분야 등으로 구성되어야 하며, 용역 발주 시 각 분야별로 분리하여 발주하거나 공동수급방식을 선택 가능. 단, 공동수급방식의 경우 참여 업체 간 업무분담 등을 명확히 관리하여 당초 목표했던 바를 달성할 수 있도록 하여야 함

라. 국비 지원 대상으로 선정되기 전에 이미 도시재생활성화계획 수립 용역을 발주한 지방자치단체는 필요한 경우 도시재생활성화계획 수립 용역 팀을 보완

② 현장지원센터 거버넌스 정비

가. 사업총괄코디네이터는 행정 전담조직과 함께 도시재생활성화계획 수립 용역 팀을 선정하는 과정에 참여하여야 하고, 현장지원센터의 센터장으로서 센터의 인력 배치 및 업무 분장을 정비

나. 사업총괄코디네이터는 행정 전담조직, 도시재생활성화계획 수립 용역 팀, 현장 활동가 등이 참여하는 정례회의를 통해 도시재생활성화계획 수립 과정을 공유

③ 주민·상인공동체 역량강화

가. 현장지원센터는 도시재생활성화계획 수립 과정에서 주민·상인을 대상으로 지속적인 역량강화 교육을 시행하여야 하며, 지역자원 및 잠재력 조사에도 주민·상인 등이 적극 참여할 수 있도록 하여야 함

나. 현장지원센터는 교육 및 역량강화 과정에서 주민 등이 발굴한 의제에 대하여 사업 실행계획서를 작성할 수 있도록 지원

다. 현장지원센터는 주민 등이 발굴·기획한 단위사업의 실현 가능성을 가늠하고 사업 시행을 통한 역량 강화를 지원하기 위해 파일럿 사업 시행을 지원

라. 현장지원센터는 파일럿 사업에 대한 성과 분석 및 만족도 조사를 시행하고, 성공적인 사업은 도시재생활성화계획의 단위사업으로 발전시킬 수 있음

※ 파일럿 사업의 개념 및 범주

- 파일럿 사업은 활성화계획 수립과정에서 지역주민들이 제안한 사업이나 주민들의 역량강화 사업의 일환으로 문화·예술단체, 청년 창업조직 등이 기획하여 운영하는 다양한 시범사업을 의미
- 파일럿 사업에는 소액 주민공모사업을 통해 도출된 사업계획을 일정 기간 동안 한시적으로 시행하는 실험적 프로그램(팝업 스토어, 마을장터 운영, 축제와 이벤트 등)을 포함
- 파일럿 사업에는 주민들의 다양한 의견수렴과 이해관계자들간의 갈등 조정이 필요한 공공사업(상점가 보행자 우선도로지정, 광장·공원 등 재정비 계획내용 등)에 대한 다양한 대안을 일정기간 동안 정해서 시범적으로 운영하는 것도 포함

④ 행정협의회의 구성

지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획의 핵심 콘텐츠가 도출된 때에는 기존에 구성된 행정협의회 태스크포스를 핵심 콘텐츠와 관련된 부서들로 구성된 공식 행정협의회로 발전

⑤ 단위사업별 시행계획 확정

가. 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획을 구성하는 단위사업별로 시행주체, 예산, 단계별 추진일정 등을 반영한 시행계획을 수립

나. 지방자치단체의 장은 단위사업별로 시행주체를 선정

⑥ 사업추진협의회의 구성

지방자치단체의 장은 단위사업별 시행주체가 확정되는 시점에 기존의 운영위원회를 공식 사업추진협의회로 발전

⑦ 주민·상인협의체의 발족

지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획의 확정·승인 시점까지 예비 주민·상인협의체를 실질적인 지역의 대표성을 갖는 공식 주민·상인협의체로 발전

⑧ 도시재생활성화계획 수립에 관한 세부사항

도시재생활성화계획 수립에 관한 세부 사항은 법령 및 「근린재생형 도시재생활성화계획 수립 가이드라인」을 따름

사업 시행 단계

① 사업의 시행

지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획에 따라 단위사업 별로 사업시행주체를 선정하고 시행하여야 하며, 사업 추진 과정에서 사업 내용 등을 보완해가며 추진

② 협업사업의 시행

가. 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획에 따라 다양한 부서에서 추진하는 사업을 충실히 시행될 수 있도록 하고, 사업 추진 과정에서 새로운 협업 사업을 발굴·시행하도록 노력

나. 협업사업의 시행과 예산 집행은 해당 사업을 담당하는 부서가 책임지고 수행하되 행정 전담조직과 협의를 통하여 상호 연계되도록 추진

③ 마중물사업의 추진[5]

가. 지방자치단체(자치구)는 활성화계획 수립과 병행하여 사업 간 연계를 유도하고 마중물 사업의 필요성 및 기대효과 등을 고려하여 구체적인 사업계획을 수립

나. 지방자치단체(자치구)는 도시재생사업을 추진함에 있어 사전단계인 희망지사업으로 형성된 주민역량의 확대 및 마중물 사업과의 연계방안을 중점으로 마중물사업에 대한 계획을 수립

다. 지방자치단체(자치구)는 마중물사업 종료 이후, 사업의 운영 및 유지·관리, 중장기적인 관리 등 지속적인 관리를 위한 방안을 적극 마련하고 시행

④ 앵커시설 및 도시재생기반시설 등의 설치·운영[6]

가. 지방자치단체(자치구)는 앵커시설 및 도시재생기반시설 등의 설치 사업의 시행을 위하여 기본 및 실시설계, 시공 등의 발주에 앞서 주민의견을 반영하여 사업의 기본방향, 설계용역 등의 발주계획, 운영 프로그램 구상, 추진일정, 예산확보계획 등을 포함한 사업별 시행계획을 수립

나. 앵커시설 및 설치된 시설물은 활성화계획 및 사업별 시행계획에서 규정한 용도나 기능에 부합하여 사용되어야 하며, 당초의 목적 이외의 용도로 변경할 경우에는 사업총괄코디네이터의 확인을 거쳐 서울시 도시재생지원센터 자문단의 검토를 받아야 함

다. 지방자치단체(자치구)는 시설물의 준공 이후 주민 스스로 지속적인 운영체제를 갖출 수 있도록 시설의 운영·관리비 절감을 위해 에너지 고효율 설비도입, 신재생에너지의 활용 등을 적극 고려하여 도입

5. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 15면
6. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 15~16면

라. 지방자치단체(자치구)는 앵커시설 및 도시재생기반시설의 설치에 있어 중장기적 관리방안 등 지속가능한 유지관리계획을 마련하고 시행

⑤ 주민역량강화사업의 시행[7]

가. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 도시재생사업 시행과정에 있어 지속적으로 주민의 역량을 강화하고 도시재생의 핵심주체를 발굴·육성하기 위해 도시재생대학 등 주민역량강화사업을 시행

나. 주민역량강화사업을 추진함에 있어 도시재생사업 초기단계에서는 개별 주민의 참여율 제고 및 주민리더 육성에 중점을 두고, 주민조직이 성장함에 따라 공동체 차원의 마을사업을 구상·기획하고 역량을 강화하는 것에 대한 지원을 확대

다. 현장지원센터는 현장활동가의 기획 및 컨설팅 등을 통하여 각 단계별로 적절한 주민역량강화사업이 추진될 수 있도록 운영을 지원

라. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 지역주민의 역량강화를 위하여 도시재생활성화지역 주민조직과 행정 전담조직, 활동가 등이 도시재생지원기구 및 서울시 도시재생지원센터가 운영하는 도시재생대학 및 관련 교육 프로그램에 참여할 수 있도록 노력

⑥ 주민공모사업의 시행[8]

가. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 주민 의견의 수렴 및 주민제안을 바탕으로 소규모사업(마을조사 및 계획, 마을신문, 체험 및 행사, 주민 공동체 활동 등)을 발굴·기획하는 주민공모사업을 시행

나. 주민 공모사업의 발굴은 주민의 제안을 받아 평가를 거쳐 선정하는 공모방식으로 진행하며, 사업 초기단계에서는 이웃만들기사업, 아이디어발굴 등 사업 발굴에 중점을 두고, 사업이 진행됨에 따라 주민공동체사업 직접 시행 등 단계별로 공모사업을 추진

다. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 주민 공모사업의 운영 및 예산집행을 지원하여야 하며, 현장지원센터는 주민의 아이디어 발굴 및 기획, 사업화 등을 지원

⑦ 주민공동체 활성화사업[9]

가. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 주민 의견의 수렴 및 주민제안을 바탕으로 소규모사업(마을조사 및 계획, 마을신문, 체험 및 행사, 주민 공동체 활동 등)을 발굴·기획하는 주민공모사업을 시행

나. 주민 공모사업의 발굴은 주민의 제안을 받아 평가를 거쳐 선정하는 공모방식으로 진행하며, 사업 초기단계에서는 이웃만들기사업, 아이디어발굴

7. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 16면
8. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 16면
9. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 16~17면

등 사업 발굴에 중점을 두고, 사업이 진행됨에 따라 주민공동체사업 직접 시행 등 단계별로 공모사업을 추진

다. 지방자치단체의 장(자치구청장)은 주민 공모사업의 운영 및 예산집행을 지원하여야 하며, 현장센터는 주민의 아이디어 발굴 및 기획, 사업화 등을 지원

⑧ 도시재생사업의 홍보[10]

가. 지방자치단체(자치구)는 홍보지, 소식지, 간행물, 시설물, 녹음물, 녹화물, 그 밖의 홍보물의 제작 배포 및 신문 방송을 이용한 도시재생의 홍보를 적극 시행

나. 현장지원센터는 주민을 대상으로 한 사업의 홍보에 있어 활성화지역 내 거주 주민 누구나 알 수 있도록 다양한 홍보 방식(SNS, 소식지, 대면홍보, 게시판 활용, 전단지 배포 등)을 도입

⑨ 민간투자사업의 유치

가. 지방자치단체의 장은 민간투자사업에 대한 민간투자를 적극 유치

나. 민간투자사업은 민간기업이나 토지 등 소유자의 자본을 활용할 수 있는 사업으로서 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 의한 국민신탁제도나 기업 등의 사회적 공헌 활동 등과 연계하여 추진 가능. 중심시가지형의 경우 대상지역 내 주요 집객시설 확충·개선 등을 통한 중심시가지 활성화를 위한 사업으로 토지·상가 소유자, 조합, 지역기업, 금융기관, 사회적기업 등과 연계하여 추진

다. 국토교통부장관은 민간투자사업 중 사업성과 공공성이 높은 사업에 대하여 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원 가능

⑩ 신탁·위탁

가. 지방자치단체의 장은 빈집·빈점포 활용 사업 등에 대하여 별도의 신탁회사 또는 기존 민간단체 등에 신탁하여 운영 가능

나. 지방자치단체의 장은 단위사업의 실행력을 높이기 위하여 LH공사, 지방공사 등 공공기관에 사업의 전부 또는 일부를 위탁하여 시행 가능

⑪ 공공건축물에 대한 사전검토

지방자치단체는 도시재생기반시설의 설치를 위한 사업의 설계비 추정가격이 2.1억 이상인 공공건축물에 대하여 국가공공건축지원센터의 사전검토 제도 절차를 수행

⑫ 사업 종료 후 관리·운영 계획 수립[11]

지방자치단체의 장은 사업 시행 과정에서 사업이 종료된 후 시설 등의 운영·관리 및 사업 효과를 지속시키기 위한 거버넌스의 구축 등 방안을 마련

10. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 17면
11. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 17면

가. 지방자치단체(자치구)는 도시재생사업을 추진함에 있어 주민 스스로 지속 가능한 자생력의 확보를 위해 에너지재생, 지역관리기업(CRC)의 설립, 시민자산화 방안 모색, 사회적경제의 적용 등 다양한 방법을 모색

나. 현장지원센터는 주민이 스스로 사업을 운영해나갈 수 있도록 기반을 마련하고 관련 지원단체의 사업을 적극적으로 연계

Ⅲ. 예산편성 및 집행

1. 도시경제기반형[12]

(1) 예산집행계획

① 지방자치단체의 장은 '도시재생종합정보체계'의 예산집행 관리시스템을 활용하여 단위사업별로 예산을 집행·관리

② 지방자치단체의 장은 예산의 집행과 관련하여 지방자치단체의 예산 항목별 집행 방식과 동일한 방식을 적용하되, 활성화계획에 반영된 단위사업별로 집행·관리

③ 예산의 집행과 관리는 전담조직이 주관하여 관리하는 것을 원칙으로 하되, 도시재생지원센터가 직접 추진·시행하는 사업에 대해서는 사업비를 도시재생지원센터에 총액으로 지급할 수 있으며, 도시재생지원센터는 사업이 종료된 후 전담조직과 사업비를 정산하고 세부 사업 추진 사항을 보고

④ 지방자치단체의 장은 매년 분기별로 사업예산 집행실적 및 추후 집행계획을 국토교통부장관에 보고. 이 경우 도시재생지원기구는 지방자치단체의 사업예산 집행실적 및 집행계획에 대하여 검토의견을 국토교통부장관에 제시

(2) 단위사업의 예산집행계획

① 지방자치단체의 장은 단위사업의 수행을 위한 구체적·전략적인 예산집행계획을 수립

② 지방자치단체의 장은 활성화계획 승인 이후 단위사업의 예산 변경이 불가피한 경우에는 국토교통부장관과 협의

(3) 전문가 등 활용 비용

① 지방자치단체의 장은 사업총괄코디네이터, 부코디네이터, 현장 활동가의 수당을 지급할 때에는 회의참석, 계획에 대한 검토 등 활동 내역에 따라 지급하되,

12. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 35~37면, 붙임6~8

수당의 수준은 해당 전문가와 지방자치단체 간에 '전문가 활용 약정서'를 작성하고, 다음의 지급 방식 중 하나를 선택하여 매월 지급. 단, 교통비 및 숙박비는 당해 연도 「예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)」에 의거하여 실비를 지급

가. 월 단위로 지급하는 방식 : 매월 활동일수를 정하여 월 단위로 일정 비용을 지급

나. 활동 일수에 따라 지급하는 방식 : 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」와 「예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)」, 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」 등을 준용하며, 활동일수 만큼 월 단위로 지급

※ 별첨3 전문가 활용 협약 양식
별첨8 엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링 진흥협회)
별첨9 예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)
별첨10 학술연구용역인건비기준단가(기획재정부) 참고

② 사업총괄코디네이터는 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 기술사 노임단가를 기준으로 수당을 산정

③ 부코디네이터는 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 고급기술자 또는 기술사 노임단가를 기준으로 하되, 경력에 따라 달리 지급 가능

④ 현장 활동가는 당해 연도의 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」의 연구보조원 또는 책임연구원 단가를 기준으로 하되 경력을 고려하여 달리 지급 가능

⑤ 사업총괄코디네이터, 부코디네이터, 현장 활동가는 근무한 내역에 대하여 활동일지를 작성하여야 하며, 전담조직에 활동일지를 제출하여야 한다.

※ 별첨4 전문가 활동일지 참고

⑥ 사업총괄코디네이터 및 부코디네이터, 현장 활동가의 근무일수는 사업 진행 상황에 따라 탄력적으로 조정하되 일주일에 최소 2회 이상의 사업진행 관리 및 조정, 도시재생 관련 활동을 수행할 것을 권장. 도시재생사업과 관련하여 하루 8시간 이상 근무할 경우 1일 근무로 인정하며, 관련된 실외근무도 인정. 이 때 근무시작 시각과 종료시각은 따로 정하지 않음

2. 근린재생형[13]

(1) 예산의 편성[14]

① 지방자치단체의 장은 단위사업의 수행을 위한 구체적이고 전략적인 예산계획을 수립하여야 하며, 자치구는 도시재생지원센터 운영비용, 주민협의체 및 사업추진협의회 운영, 전문가 비용, 주민·공동체 역량강화사업 등에 우선적으로 배정

② 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획이 확정된 이후 단위사업의 예산 변경이 필요한 경우 국토교통부장관과 협의

③ 부지매입비는 불필요한 부지를 과다 확보하는 것을 방지하기 위하여 전체 마중물 사업비의 30%를 초과하지 못함

④ 주민 공모사업은 각 지원 사업 건당 일반공모 5백만 원, 기획공모 2천만 원을 초과하지 못하며, 전체 사업비의 5%를 넘지 않아야 함

⑤ 주민·공동체 역량강화사업은 사업 건당 5천만 원을 초과하지 못하며, 전체 사업비가 마중물사업비의 5%를 넘지 않아야 함

⑥ 주민협의체 및 사업추진협의회의 운영과 관련하여 교통비, 식대비, 다과(음료)비, 사무용품비, 재료비 등의 업무진행비, 외부전문가 등의 활용을 위한 강사료, 자문비 등은 편성·집행할 수 있으나, 주민협의체 및 사업추진협의회를 위한 별도의 공간 확보에 소요되는 임차료, 인건비, 숙박비 등은 편성·집행할 수 없음

⑦ 활성화계획에 포함된 사업 중 주민역량강화를 포함한 공동체 활성화와 관련된 사업의 비율은 전체 사업비의 15% 내외로 구성

(2) 예산의 집행

① 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획에 따라 단위사업별로 예산을 집행·관리

② 지방자치단체의 장은 도시재생지원센터 및 현장지원센터가 직접 추진·시행하는 사업에 대하여 사업비를 도시재생지원센터 및 현장지원센터에 총액으로 지급할 수 있으며, 도시재생지원센터 및 현장지원센터는 사업이 종료된 후 전담조직과 사업비를 정산하고 세부 사업 추진 사항을 보고

③ 지방자치단체의 장은 매년 분기별로 사업예산 집행실적 및 추후 집행계획을 국토교통부장관에 보고, 도시재생지원기구는 지방자치단체의 사업예산 집행실적 및 집행계획에 대하여 검토 의견을 국토교통부장관에 제시

(3) 예산 사용 금지 항목

① 다음 사항에 대하여 국토교통부장관이 지원하는 마중물 사업 예산 사용 금지

가. 도시재생활성화계획에 포함되지 않은 사업의 사업비

13. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 38~42면, 붙임6~8
14. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 17면

나. 보조금 지원에 관한 법률 시행령 제4조에 따른 지방자치단체 보조금 지급 대상 제외 사업의 사업비

※ 별첨7 보조금 지급 제외 사업 참고

다. 업무 추진과 관련 없는 수용비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인에게 지급되는 물품 등 구입비, 개인의 연수비 및 이와 유사한 비용 등

라. 다른 중앙부처의 예산사업으로 선정되어 보조금을 지원받는 사업과 중복되는 항목의 비용

② 사유 시설물·건축물의 정비 비용은 원칙적으로 지원할 수 없으나 지역활성화를 위한 도시경관형성·집단적인 환경정비(노후건축물 개·보수, 담장정비, 공·폐가 및 빈점포 정비, 간판정비, 지붕정비 등), 역사건축물 보전 및 활용을 위한 정비, 공공목적으로 활용하는 유휴공간 조성 및 정비(옥상, 지하공간, 빈집·빈점포 등을 활용한 공동체 활성화 및 지역일자리 창출 공간 조성)에 한하여 지원이 가능

③ 사유 시설물·건축물의 정비 비용 중 도시경관형성·집단적인 환경정비의 경우, 시설비의 10~20% 범위에서 수혜자가 부담하여야 하며 지원대상기준, 지원조건(수혜자부담비율, 지원금액 상한액, 수혜자 의무, 예외사항 등) 및 지원대상선정위원회 구성은 지역여건에 따라 지방자치단체의 장이 따로 정하여 운영

④ 지방자치단체의 장은 ②에 따른 지원을 할 경우 지원받은 시설물·건축물의 소유주 및 임차인과 사용조건, 지역활성화를 위한 참여방안, 지원대상 시설물·건축물에 대한 유지·관리 사항 등을 포함한 협약서를 체결하고 지원

[예시45] 중소기업청 사업 사례

사례	전통시장 시설현대화사업
추진배경 및 개요	전통시장 및 상점가의 고객·매출증대 및 상권 활성화를 위해 노후화된 시설 개선, 기반시설 설치 등 지원
지원조건 (전통시장 및 상점가 시설현대화사업 운영지침 제3조)	• 국비 60%, 지방비 30%, 민간(자부담) 10% • 공용주차장(건물형시장 지하 또는 옥상주차장은 제외), 진입로, 공동화장실, 상·하수도, 전선지중화, 공동가스·전기·소방시설, 고객지원센터, 고객휴게실, 상인교육공간, 빈점포를 활용한 공동시설, 공동물류창고, 다목적광장, 공동판매장은 민간부담 면제(국비 60%, 지방비 40%)
지원한도 (전통시장 및 상점가 시설현대화사업 운영지침 제4조)	국비 최대 80억원(점포수 700개 이상인 전통시장의 경우 110억원)
지원대상	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 상인회, 상가진흥조합, 사업협동조합 또는 협동조합, 사단·재단법인 등
지원내용	• 진입도로, 아케이드 등 고객접근 및 편의시설 설치 • 시설물 개보수(전기·가스·소방시설 등의 교체·개량) 등 노후시설 개선 • 테마거리 조성 및 홍보시설(거리정비, 홍보·상징조형물 등) 설치 • 지하도 상점가는 화장실, 입구 비가림시설, 화재감시용 CCTV, 지상에 설치하는 아치·조형물에 한하여 지원

(4) 전문가 등 수당

① 시·군·구 도시재생지원센터 및 현장지원센터 운영에 따른 인건비와 운영비, 사업총괄코디네이터의 활용을 위한 비용 등은 마중물 사업 예산 이외의 별도 지방자치단체 자체 지방비로 편성·집행하여야 하며 기획재정부의 예산 편성 및 집행 지침을 따름

② 지방자치단체의 장은 사업총괄코디네이터, 부(副) 코디네이터, 현장 활동가의 수당을 지급할 때에는 회의참석, 계획에 대한 검토 등 활동 내역에 따라 지급하되 수당의 수준은 해당 전문가와 지방자치단체 간에 「전문가 활용 약정서」를 작성하고, 다음의 지급 방식 중 하나를 선택하여 매월 지급. 단, 교통비 및 숙박비는 당해 연도 「예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)」에 의거하여 실비를 지급

가. 월 단위로 지급하는 방식 : 매월 활동일수를 정하여 월 단위로 일정 비용을 지급

나. 활동 일수에 따라 지급하는 방식 : 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」와 「예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)」, 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」 등을 준용하며, 활동일수 만큼 월 단위로 지급

※ 별첨3, 5 전문가 활용 협약 양식
별첨8 엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링 진흥협회)
별첨9 예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)
별첨10 학술연구용역인건비기준단가(기획재정부) 참고

③ 사업총괄코디네이터는 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 기술사 노임단가를 기준으로 수당을 산정

④ 부(副) 코디네이터는 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 고급기술자 또는 기술사 노임단가를 기준으로 하되, 경력에 따라 달리 지급 가능

⑤ 현장 활동가는 당해 연도의 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」의 연구보조원 또는 책임연구원 단가를 기준으로 하되 경력을 고려하여 달리 지급 가능

⑥ 사업총괄코디네이터, 부(副) 코디네이터, 현장 활동가는 근무한 내역에 대하여 활동일지를 작성하여야 하며, 행정 전담조직에 활동일지를 제출

※ 별첨4, 5 전문가 활동일지 참고

⑦ 사업총괄코디네이터 및 부(副) 코디네이터, 현장 활동가의 근무일수는 사업 진행 상황에 따라 탄력적으로 조정하되 일주일에 최소 2회 이상의 사업진행 관리 및 조정, 도시재생 관련 활동을 수행할 것을 권장. 도시재생사업과 관련하여 하루 8시간 이상 근무할 경우 1일 근무로 인정하며, 관련된 실외근무도 인정한다. 이 때 근무시작 시각과 종료시각은 따로 정하지 않음

제2절 도시재생사업의 시행자

Ⅰ. 사업시행자 지정

법 제26조(도시재생사업의 시행자)

① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

1. 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관

시행령 제32조(도시재생사업의 시행자)

법 제26조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업과 준정부기관을 말한다.

3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업
4. 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자
5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체

사업시행자 지정 대상사업

도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업

사업시행자 지정주체

전략계획수립권자 또는 구청장 등이 지정 가능 대상 중에서 사업시행자를 지정할 수 있음

사업시행자로 지정 가능한 대상

① 지방자치단체

② 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업과 준정부기관

공공기관의 운영에 관한 법률 [법률 제14461호, 2016.12.27. 일부개정, 2017.6.28. 시행]

제5조(공공기관의 구분)

① 기획재정부장관은 공공기관을 공기업·준정부기관과 기타공공기관으로 구분하여 지정하되, 공기업과 준정부기관은 직원 정원이 50인 이상인 공공기관 중에서 지정한다.

② 기획재정부장관은 제1항의 규정에 따라 공기업과 준정부기관을 지정하는 경우 공기업은 자체수입액이 총수입액의 2분의 1 이상인 기관 중에서 지정하고, 준정부기관은 공기업이 아닌 공공기관 중에서 지정한다.

③ 기획재정부장관은 제1항 및 제2항의 규정에 따른 공기업과 준정부기관을 다음 각 호의 구분에 따라 세분하여 지정한다.

1. 공기업
   가. 시장형 공기업 : 자산규모가 2조원 이상이고, 총수입액 중 자체수입액이 대통령령이 정하는 기준 이상인 공기업
   나. 준시장형 공기업 : 시장형 공기업이 아닌 공기업
2. 준정부기관
   가. 기금관리형 준정부기관 : 「국가재정법」에 따라 기금을 관리하거나 기금의 관리를 위탁받은 준정부기관
   나. 위탁집행형 준정부기관 : 기금관리형 준정부기관이 아닌 준정부기관

③ 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업
④ 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자
⑤ 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체

사회적기업 육성법 [법률 제11275호, 2012.2.1. 일부개정, 2012.8.2. 시행]

제2조(정의)

1. "사회적기업"이란 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 제7조에 따라 인증받은 자를 말한다.

협동조합 기본법 [법률 제14053호, 2016.3.2. 일부개정, 2016.9.3. 시행]

제2조(정의)

3. "사회적협동조합"이란 제1호의 협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다.

국토부 질의회신 – 사업시행자 관련 (2013.05.31.)

Q. 도시재생에 지방공사가 참여할 수 있는 방안이 있는지?

A. 도시재생법 제26조에는 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 「지방공기업법」에 설치된 지방공기업을 도시재생사업 시행자를 지정할 수 있도록 규정되어 있습니다.

Ⅱ. 사업시행자 의제

법 제26조(도시재생사업의 시행자)

② 도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행 중이거나 그 시행이 확정된 제2조제7호 각 목의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우 해당 사업의 시행자를 도시재생사업의 시행자로 본다.

의제 요건

도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행 중이거나 그 시행이 확정된 도시재생법 제2조제7호 각 목의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우

※ 제2편 제1장 제2절 Ⅶ. 도시재생사업 참고

의제 효과

해당 사업의 시행자를 도시재생사업의 시행자로 봄

제3절 사업추진협의회

Ⅰ. 사업추진협의회의 정의

조례 제3조(정의)
이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "사업추진협의회"란 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 구성된 협의체를 말한다.

사업추진협의회 정의(서울특별시)
도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 구성된 협의체

Ⅱ. 사업추진협의회의 구성·운영

1. 사업추진협의회의 구성·운영(서울특별시)

조례 제22조(사업추진협의회)
① 시장은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 사업추진협의회를 구성·운영할 수 있다.
② 사업추진협의회는 도시재생사업과 관련된 이해당사자들의 의견을 모으고, 사업추진에 필요한 사항에 대한 이해 및 협조를 구하며, 사업 추진에 대한 공감대를 형성하여 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행한다.
③ 사업추진협의회의 구성·운영에 관한 세부 사항은 해당 도시재생사업의 특성 등을 고려하여 시장이 정한다.
④ 시장은 사업추진협의회 운영에 필요한 예산을 별도로 편성할 수 있다.

사업추진협의회의 구성·운영
시장은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 사업추진협의회를 구성·운영할 수 있음

사업추진협의회의 역할
① 도시재생사업과 관련된 이해당사자들의 의견을 모음
② 사업추진에 필요한 사항에 대한 이해 및 협조를 구함
③ 사업 추진에 대한 공감대를 형성하여 이견과 갈등을 조정

사업추진협의회의 구성·운영에 관한 세부 사항
해당 도시재생사업의 특성 등을 고려하여 시장이 정함

업추진협의회의 예산
시장은 사업추진협의회 운영에 필요한 예산을 별도로 편성할 수 있음

2. 도시재생 유형별 사업추진협의회의 구성·운영

(1) 도시경제기반형[15]

① 의의

사업추진협의회는 도시재생사업의 실효성 제고 및 체계적 시행을 위하여 공공사업과 도시재생민간투자사업의 개별 사업시행주체 및 이해관계자 등으로 구성하는 협의체

② 목적 및 성격

가. 사업추진협의회는 도시경제기반형 도시재생을 위하여 사업의 필요성 등에 대한 인식을 공유하고, 역할을 적절히 분담하여 사업의 실효성을 높이고 체계적으로 수행하기 위하여 구성

나. 사업추진협의회는 활성화지역의 도시재생사업 추진에 직·간접적으로 관련된 이해당사자들 대표 조직 성격

③ 역할

사업추진협의회는 사업시행에 필요한 사항과 관련하여 개별 사업시행주체 및 이해관계자 등의 의견을 수렴하고, 이견 및 갈등 조정과정을 통해 사업추진에 필요한 사항에 대한 주요 의사 결정을 하고, 이를 전담조직을 통하여 지방자치단체의 장에게 전달하는 역할을 수행

④ 구성 및 운영

가. 사업추진협의회는 민간사업투자자를 포함한 도시재생사업의 시행자 및 관계자, 주민·상인협의체 대표, 지역 전문가, 전담조직 담당자, 도시재생지원센터(센터장 및 전담인력) 및 사업총괄코디네이터 등으로 구성

나. 사업추진협의회는 사업 추진과 직·간접적으로 관계되는 민간과 공공기관 등의 의사결정권자와 실무담당자들이 포함되도록 구성

다. 사업추진협의회는 추진하고자 하는 사업의 성격, 규모, 특징 등을 감안하여 다양한 체계로 구성 가능. 그러나 가능한 한 분업보다는 통합, 전문화보다는 일반화된 체계로 구성하되, 장래의 여건변화 등에 적극적으로 대응할 수 있도록 체계적이고 유연하게 구성

라. 사업추진협의회의 형태는 사업내용·규모 등을 고려하여 활성화지역당 단일 사업추진협의회 또는 사업단위별로 별도의 사업추진협의회를 구성할 수도 있으며, 활성화지역 내 사업의 기능, 공간적 구분 등을 고려하여 여러 개의 사업추진협의회 구성 가능

마. 사업추진협의회의 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영방식은 구성원들 간의 합의과정을 통하여 결정

15. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 11~12면, 붙임1

바. 지방자치단체의 장은 지역 여건과 사업특성을 고려하여 필요한 경우 사업추진협의회를 자율적으로 구성하고 운영

(2) 근린재생형[16]

① 목적[17]

도시재생사업과 관련된 다양한 시행주체와 이해당사자들의 협의기구로서 해당 지역에서 발굴된 도시재생사업을 원활히 진행하기 위하여 "사업추진협의회"를 구성

② 구성 및 운영

가. 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획 수립 및 시행 과정에서 도시재생활성화계획의 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·운영

나. 중심시가지형의 경우 지역기업, 금융기관, 조합, 상인, 상권관리기구, 사회적기업지원센터 등을 포함하여 사업추진협의회를 구성

다. 지방자치단체의 장은 사업추진협의회의 구성·운영에 필요한 예산, 인력 등을 지원

라. 사업 초기 단계에서 모든 이해당사자가 함께 참여하는 사업추진협의회의 구성이 어려울 경우, 우선 사업총괄코디네이터와 예비 주민·상인협의체, 행정 전담조직 등으로 운영위원회를 구성하고 도시재생활성화계획 수립 과정에서 단위사업이 확정되고 시행 주체가 결정되는 시점까지 공식 사업추진협의회로 발전

마. 사업추진협의회는 지방자치단체의 부단체장과 사업총괄코디네이터가 공동 의장을 맡음. 단, 운영위원회 단계에서는 지방자치단체의 국장급 공무원과 사업총괄코디네이터가 공동 의장을 맡을 수 있음

바. 사업추진협의회의 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영방식은 구성원들 간의 합의과정을 통하여 결정

서울형 도시재생활성화 사업의 경우(근린재생 일반형)[18]

가. 사업추진협의회는 도시재생사업의 시행자 및 관계자, 주민협의체(분과위원), 분야별 전문가, 현장센터(총괄코디네이터 및 코디네이터) 등으로 구성

나. 사업추진협의회의 분야별 전문가는 지역에 기반을 둔 전문가를 우선적으로 구성

16. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 5면
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 26~28면
17. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 12면
18. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 12면

[예시46] 운영위원회 운영 사례

사례	추진배경 및 개요	참여주체	역할	의사결정방식
서울시 창신 숭인	도시재생의 초기추진단계에서 관련 주체간 공감대형성 및 협업 추진 서울시 중심회의와 주민대표자 중심회의로 분리하여 진행 매주 화요일 서울시 중심회의, 격주 금요일 주민대표자회의 진행	(서울시 중심회의) 서울시(국장 주관), 종로구 공무원 사업총괄코디네이터 도시재생지원센터 직원 프로젝트 담당 전문가 관련부서 공무원 (주민대표자회의) 주민협의체 대표 동장(4명) 사업총괄코디네이터 도시재생지원센터 직원 서울시, 종로구 공무원	관계자 전체의 공감대 형성 및 협업 사업추진 과정에서 주민의견 반영하여 행정협의 진행 사업총괄코디네이터가 매주 회의에 참석함으로써 진행과정 공유	서울시 국장과 사업총괄코디네이터가 공동위원장 주민대표자회의에서 주민의견을 공무원에게 전달 타부서 주관사업의 경우 센터 코디를 타부서 회의에 참석시키고, 관련 내용을 서울시 회의에서 공유 서울시 회의에서 행정합의
부산 광복로 조성 사업	문화관광부, 부산광역시, 부산광역시 중구청이 공동으로 추진하는 「광복로 일원 시범가로 조성사업」의 주요 추진사항의 심의·의결을 위하여 시범가로추진위원회 구성	(위원장 1인 포함한 20인 이내의 인원) 공무원 3인 이내(문화관광부장관, 부산광역시장, 구청장이 각각 임명) 주민대표 5인 이내 전문가 10인(부산 중심으로 활동하는 분야별 전문가)	(주요 추진사항 심의·의결) 기본계획의 수립·결정 국제공모추진, 실시설계, 시공 등에 관한 사항 각종 조사연구, 용역사업 실시 언론 홍보 추진 분야별 분과위원회 구성에 관한 사항	사업총괄코디네이터가 위원장 역임 사업추진방식을 비롯하여 예산의 배분에 이르기까지 실질적인 결정권한 부여 추진위원회의 의결을 거치지 않으면 사업을 추진할 수 없는 구조(제도적 뒷받침 마련)

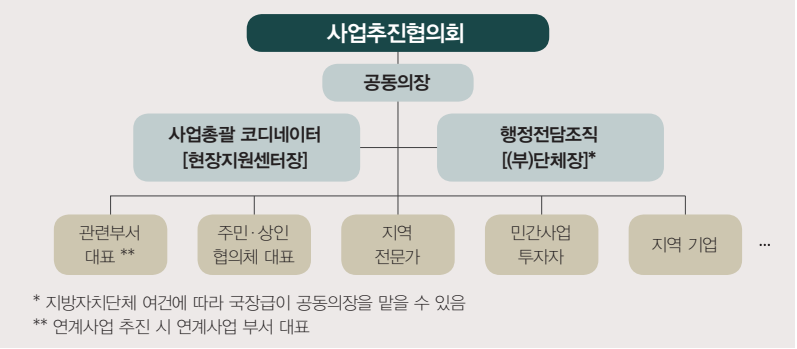
③ 역할

가. 도시재생활성화계획 수립 단계에서 사업추진협의회 또는 운영위원회는 도시재생활성화계획의 핵심 콘텐츠 및 단위사업을 결정하고, 단위사업의 시행방식과 주체 등을 결정하고 이해당사자 간의 갈등·이견을 조정

나. 사업 시행 단계에서 사업추진협의회는 사업 시행 및 계획의 변경, 예산의 집행 등과 관련된 중요 의사결정을 담당

다. 지방자치단체의 장은 사업추진협의회에서 합의된 내용을 적극적으로 반영

[예시47] 사업추진협의회 구성 예시



제4절 주민협의체

Ⅰ. 주민협의체의 정의

조례 제3조(정의)
이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "주민협의체"라 함은 해당지역의 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성한 자발적인 주민 협력조직을 말한다.

조례 제5조(책무 등)
② 주민은 누구나 도시재생사업에 참여할 권리를 가지며, 주민참여에 있어 스스로 책임과 역할을 인식하고 적극적으로 참여하여야 한다.
③ 사업시행자는 사업계획에서부터 종료까지 모든 과정에 많은 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 노력하고, 그 목적에 따라 사업을 성실히 추진하여야 한다.

주민협의체의 정의(서울특별시)
해당지역의 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성한 자발적인 주민 협력조직

주민협의체의 근거(서울특별시)
① 주민은 누구나 도시재생사업에 참여할 권리를 가지며, 주민참여에 있어 스스로 책임과 역할을 인식하고 적극적으로 참여하여야 함
② 사업시행자는 사업계획에서부터 종료까지 모든 과정에 많은 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 노력하고, 그 목적에 따라 사업을 성실히 추진하여야 함

Ⅱ. 주민협의체의 구성·운영

조례 제21조(주민협의체)
① 제3조제1호에 따른 주민협의체의 구성 및 해산에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

규칙 제2조(주민협의체의 구성)
① 주민협의체는 도시재생활성화지역 내의 토지·건물소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해당사자들이 참여할 수 있도록 구성한다.
② 제1항에 따른 주민협의체를 구성하는 경우 해당지역에서 활동하고 있는 기존 주민조직을 활용할 수 있다.
③ 주민협의체는 도시재생활성화지역의 특성에 따라 단수 또는 복수로 구성할 수 있다.

규칙 제4조(주민협의체의 운영)
① 주민협의체는 다음 각 호의 사항이 포함된 운영규정을 마련하여야 하며, 조례 제21조 제2항에 따라 재정지원을 받고자 하는 경우 제5호의 사항을 반드시 포함하여야 한다.
1. 목적
2. 명칭
3. 대표자의 임면에 관한 규정
4. 구성원 자격 득실에 관한 규정
5. 자산을 보유하거나 관리하는 경우 자산에 관한 규정
6. 사무소를 두는 경우 사무소의 소재지
7. 존립시기나 해산사유를 정하는 때에는 그 시기 또는 사유

② 제1항에 따른 운영규정 및 그 밖에 주민협의체의 세부운영에 관한 사항은 구성원간 합의를 통하여 자율적으로 정하는 바에 따른다.

주민협의체의 구성(서울특별시)

① 주민협의체는 도시재생활성화지역 내의 토지·건물소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해당사자들이 참여할 수 있도록 구성

② 주민협의체를 구성하는 경우 해당지역에서 활동하고 있는 기존 주민 조직을 활용

③ 주민협의체는 도시재생활성화지역의 특성에 따라 단수 또는 복수로 구성 가능

주민협의체의 운영(서울특별시)

① 주민협의체는 다음 사항이 포함된 운영규정을 마련하여야 하며, 도시재생조례 제21조제2항에 따라 재정지원을 받고자 하는 경우 마.의 사항을 반드시 포함하여야 함

가. 목적

나. 명칭

다. 대표자의 임면에 관한 규정

라. 구성원 자격 득실에 관한 규정

마. 자산을 보유하거나 관리하는 경우 자산에 관한 규정

바. 사무소를 두는 경우 사무소의 소재지

사. 존립시기나 해산사유를 정하는 때에는 그 시기 또는 사유

② 운영규정 및 그 밖에 주민협의체의 세부운영에 관한 사항은 구성원간 합의를 통하여 자율적으로 정하는 바에 따름

Ⅲ. 주민협의체의 역할

규칙 제3조(주민협의체의 역할)

주민협의체의 역할은 다음 각 호와 같다.

1. 공동체 활동을 통한 주민의 자율적 참여 유도 및 지역 공감대 형성
2. 합의 도출을 위한 주민 갈등조정과 다양한 주민의견 수렴
3. 도시재생의 주체로서 사업의 발굴, 계획수립에의 참여 및 재생사업의 추진

주민협의체의 운영(서울특별시)

① 공동체 활동을 통한 주민의 자율적 참여 유도 및 지역 공감대 형성

② 합의 도출을 위한 주민 갈등조정과 다양한 주민의견 수렴

③ 도시재생의 주체로서 사업의 발굴, 계획수립에의 참여 및 재생사업의 추진

Ⅳ. 주민협의체에 대한 지원

조례 제21조(주민협의체)
② 시장은 주민협의체가 도시재생사업 시행 과정에 참여할 수 있도록 기회를 보장하여야 하고, 주민협의체가 추진하는 사업에 대하여 예산 범위 내에서 지원할 수 있다.
③ 예산을 지원받은 주민협의체의 정산의무 및 제재 등에 관하여는 「지방재정법」 및 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에서 정한 바에 따른다.

주민협의체에 대한 지원(서울특별시)

① 시장은 주민협의체가 도시재생사업 시행 과정에 참여할 수 있도록 기회를 보장하여야 하고, 주민협의체가 추진하는 사업에 대하여 예산 범위 내에서 지원 가능

② 예산을 지원받은 주민협의체의 정산의무 및 제재 등에 관하여는 「지방재정법」 및 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에서 정한 바에 따름

Ⅴ. 주민협의체의 해산

조례 제21조(주민협의체)
① 제3조제1호에 따른 주민협의체의 구성 및 해산에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

규칙 제5조(주민협의체의 해산)
주민협의체는 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료, 목적의 달성 또는 달성의 불가능, 그 밖에 제4조제1항에 따른 운영규정에서 정한 해산사유의 발생으로 해산한다.

주민협의체의 해산사유(서울특별시)

① 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료

② 목적의 달성 또는 달성의 불가능

③ 그 밖에 규칙 제4조제1항에 따른 운영규정에서 정한 해산사유의 발생

Ⅵ. 유형별 주민협의체의 세부내용

1. 도시경제기반형[19]

① 목적 및 역할

가. 주민·상인협의체는 특정주민의 이익을 대변하는 집단이 아니라 지역 공통의 문제를 해결하기 위한 협의조직으로서 사업추진협의회, 민간부문 등과 함께 파트너로서 효율적인 경제기반도시재생을 추진하기 위하여 구성

나. 지방자치단체의 장은 자발적인 주민참여가 어려울 경우, 주민·상인협의체 구성 이전에 기존의 부녀회, 청년회, 상인회, 주민자치위원회 등을 중심으로 (예비)주민·상인협의체 구성 가능

19. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 11~12면, 붙임1

다. 주민·상인협의체는 적극적인 주민참여를 통한 합의 형성이 이루어지도록 다양한 주민들의 의견을 수렴하고 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행

② 구성 및 운영

가. 주민·상인협의체는 주민의 자발적 참여로 구성하는 것을 원칙으로 하되, 전문 인력의 기술 지원 등이 필요한 경우 도시재생지원센터의 지원을 받아 구성 가능

나. 주민·상인협의체의 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영방식은 주민·상인협의체 내의 주민들 간의 합의과정을 통하여 결정

다. 주민·상인협의체는 활성화지역 내의 토지·건물 소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해관계자들이 참여할 수 있도록 구성하며, 권역별·계층별·분야별로 고루 구성되어 효율적이고 합리적인 의견수렴이 이루어질 수 있도록 함. 이 경우 주민·상인협의체는 기존에 지역에서 활동하고 있는 주민·상인조직을 활용 가능

라. 주민·상인협의체는 운영위원회 회의나 주민회의 등의 개최 등 지역주민들의 참여와 소통을 위한 다양한 의사결정 방식을 도입하고, 홍보물(홍보지·소식지·간행물·시설물·녹음물·녹화물 그 밖의 홍보물 및 신문·방송을 이용하여 행하는 경우를 포함) 발간 및 배포 등을 통하여 주민의 관심을 유도

마. 주민·상인협의체는 주민 소모임에서 논의되고 있는 사항들을 '주민·상인 모임'을 통해 지역주민에게 전달하고 의사결정을 하도록 하며, '주민·상인 모임'의 의견은 공식적으로 주민·상인협의체 회의에 안건으로 상정하여 의견을 조율하고 종합

2. 근린재생형[20]

① 목적[21]

주민협의체는 특정주민의 이익을 대변하는 집단이 아니라 지역 공통의 문제를 해결하기 위한 협의조직이며, 도시재생사업을 추진하는 과정에서 주민참여 유도 및 사업실행의 주체로서 주민주도의 도시재생을 추진하기 위하여 구성

20. 국토교통부, 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인(2016.3.7.), 4면, 붙임1 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 22~25면, 붙임1 및 6

21. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 11면

② 역할

가. 주민·상인협의체는 적극적인 참여를 통하여 다양한 주민들의 의견을 수렴하고 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행

나. 주민·상인협의체는 주민·상인 등의 역량을 강화하고, 도시재생사업의 시행 과정에서 의견을 제시하고 결정된 사항에 대하여 주민·상인 등의 공감대와 참여를 이끌어 내는 역할을 수행

③ 구성 및 운영

가. 지방자치단체의 장은 도시재생활성화계획의 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·운영

나. 지방자치단체의 장은 주민·상인협의체의 구성 및 운영에 필요한 예산, 인력 등을 지원

다. 주민·상인협의체는 명칭, 인력구성, 임원선출, 의사결정방식 등에 대한 운영규정을 마련하여야 하며, 운영방식은 구성원들이 합의하여 결정

라. 주민·상인협의체는 도시재생활성화지역 내의 토지·건물 소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해당사자들이 참여할 수 있도록 구성하며, 권역별·계층별·분야별로 고루 구성하여 효율적이고 합리적인 의견수렴이 이루어질 수 있도록 함

마. 주민·상인협의체는 기존에 지역에서 활동하고 있는 주민·상인조직을 활용할 수 있으며, 도시재생활성화지역의 성격에 따라 단일 주민·상인협의체를 구성할 수 있고, 마을단위로 복수의 주민·상인협의체를 별도로 구성 가능. 중심시가지형의 경우 상가지역 상인협의체와 주거지역 주민협의체를 별도로 구성할 것을 권장

바. 자발적인 주민·상인의 참여를 통한 주민·상인협의체를 구성하는 것이 어려운 경우, 현장지원센터를 중심으로 부녀회, 청년회, 상인회, 주민자치위원회 등 기존 주민·상인 조직에 대한 정기적인 설명회의 개최 및 공동체 소모임 등을 운영하여 주민·상인대표를 발굴하고 예비 주민·상인협의체를 구성·운영

사. 현장지원센터는 예비 주민·상인협의체가 구성된 이후 다양한 주민·상인 역량강화 프로그램을 운영하여 도시재생활성화계획이 확정·승인되는 시기에 공식 주민·상인협의체로 발전

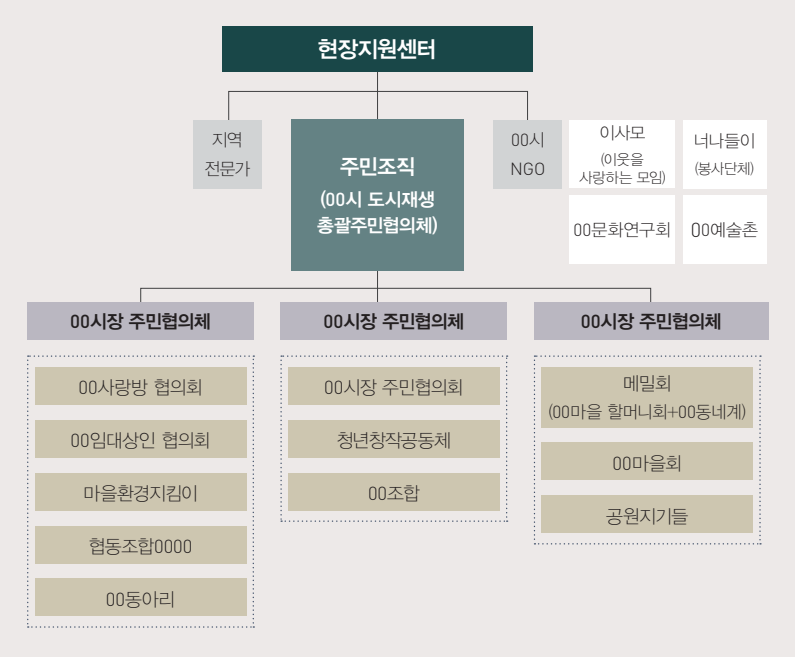
서울특별시의 경우(근린재생 일반형)

가. 희망지사업의 추진과정에서 형성된 주민모임을 중심으로 점차 참여주체를 확대하여 구성

나. 주민협의체는 주민 스스로의 자발적 참여로 구성하는 것을 원칙으로 하되, 전문 인력의 기술 지원 등이 필요한 경우 현장지원센터의 지원을 받아서 구성 가능

다. 주민협의체는 운영위원회 회의나 주민회의 등의 개최 등 지역주민들의 참여와 소통을 위한 다양한 방식을 도입하고, SNS홍보, 소식지의 배포 등을 통하여 주민의 관심을 유도

[예시48] 주민협의체 조직구성 예시



③ 주민협의체 운영규칙 예시

※ 별첨11 주민협의체 운영규칙 예시, 별첨12 주민협의체 표준운영규정 및 해설 참고

④ 젠트리피케이션 대응 민관협의체 구성 및 운영

가. 지방자치단체는 도시재생사업 시행 과정에서 발생하는 젠트리피케이션에 대응하여 지역의 상생발전을 위한 젠트리피케이션 민·관협의체 구성

나. 젠트리피케이션 민·관 협의체는 활성화지역 내 임대인과 임차인 대표자, 주민·상인협의체 대표, 도시재생지원센터 담당자, 행정전담조직 담당자, 전문가 등으로 구성

다. 젠트리피케이션 민·관협의체는 활성화지역 내 특정지역에 대한 임대료 조건, 임차인에 대한 안정적 보호, 지속적인 상권·공동체 활성화를 위한 임차인의 의무 사항, 지방자치단체의 지원조건 등을 포함한 상생협약 체결

라. 현장지원센터는 민·관협의체가 상생협약을 체결하는데 필요한 전문가 지원과 합의 유도, 행정지원을 수행

마. 젠트리피케이션 민·관협의체는 지역활성화를 위해 임대인·임차인의 참여를 독려하고 임대인과 임차인 간의 소통과 이견·갈등을 조정하는 역할을 수행

바. 지방자치단체의 장은 젠트리피케이션 방지와 상생협약을 체결한 임대인 인센티브(조세감면 등) 등을 위해 필요한 조례 제·개정 등 제도적 지원을 적극 검토

⑤ 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례(서울시)

※ 별첨13 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례(서울시) 참고

06

도시재생 활성화를 위한 지원

제 6 장 도시재생 활성화를 위한 지원

제1절 보조 또는 융자 274

제2절 도시재생특별회계 282

제3절 도시재생종합정보체계 286

제4절 국·공유재산 등의 처분 288

제5절 조세 등의 감면 292

제6절 건축규제 완화 295

제1절 보조 또는 융자

Ⅰ. 보조 또는 융자의 개요

법 제27조(보조 또는 융자)

① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
9. 도시재생사업에 필요한 비용
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

규칙 제7조(건축물의 개수·보수 및 정비비용 지원)

① 법 제27조제1항제3호에 따라 도시재생활성화 지역 내 건축물에 대하여 전부 또는 일부를 보조할 수 있는 비용은 다음 각 호를 말한다.

1. 외부경관 및 성능 개선공사로서 시장이 인정한 공사에 대한 비용
2. 공공이용시설 개선공사로서 시장이 인정한 공사에 대한 비용

② 법 제27조제1항제3호에 따라 도시재생활성화 지역 내 건축물에 대하여 일부를 융자할 수 있는 비용은 다음 각 호를 말한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축공사 비용
2. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선공사 비용
3. 「건축법」 제2조제1항제10호에 따른 리모델링공사 비용
4. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선 범위에 포함되지 않은 수선(보수)공사 비용

보조 또는 융자 주체

국가 또는 지방자치단체

보조 또는 융자 목적

도시재생 활성화를 위하여

보조 또는 융자 대상

도시재생법령에서 정한 보조 또는 융자가 가능한 항목에 대하여 해당하는 사업 또는 업무를 수행하는 자에게

보조 또는 융자가 가능한 항목

다음 항목에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자

① 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비

② 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비

③ 건축물 개수·보수 및 정비 비용

서울특별시의 경우

가. 도시재생법 제27조제1항제3호에 따라 도시재생활성화 지역 내 건축물에 대하여 전부 또는 일부를 보조할 수 있는 아래의 비용

i) 외부경관 및 성능 개선공사로서 시장이 인정한 공사에 대한 비용

ii) 공공이용시설 개선공사로서 시장이 인정한 공사에 대한 비용

나. 도시재생법 제27조제1항제3호에 따라 도시재생활성화 지역 내 건축물에 대하여 일부를 융자할 수 있는 아래의 비용

i) 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축공사 비용

건축법 [법률 제14792호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.10.19. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

ii) 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선공사 비용

건축법 [법률 제14792호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.10.19. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

건축법 시행령 [대통령령 제28005호, 2017.5.2. 일부개정, 2017.8.3. 시행]

제3조의2(대수선의 범위)

법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

iii) 「건축법」 제2조제1항제10호에 따른 리모델링공사 비용

건축법 [법률 제14792호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.10.19. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다.

iv) 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선 범위에 포함되지 않은 수선(보수)공사 비용

④ 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비

⑤ 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용

⑥ 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비

⑦ 문화유산 등의 보존에 필요한 비용

⑧ 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비

사회적기업 육성법 [법률 제11275호, 2012.2.1. 일부개정, 2012.8.2. 시행]

제2조(정의)

1. "사회적기업"이란 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 제7조에 따라 인증받은 자를 말한다.

협동조합 기본법 [법률 제14053호, 2016.3.2. 일부개정, 2016.9.3. 시행]

제2조(정의)

3. "사회적협동조합"이란 제1호의 협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다.

⑨ 도시재생사업에 필요한 비용

⑩ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

국토부 질의회신 – 도시재생 활성화를 위한 지원 관련(2015.10.22.)

Q. 「도시재생특별법」 제27조 중 "도시재생사업에 필요한 비용"에 도시재생활성화지역에 입주하는 기업에 대한 임대료 지원을 포함시킬 수 있는지 및 이와 관련한 내용을 조례에 명시할 수 있는지?

A. 도시재생전략계획 수립 시 지정된 도시재생활성화지역에 대해 도시재생활성화계획을 수립하고 활성화계획에 따라 도시재생사업을 추진할 때 국가 또는 전략계획수립권자는 「도시재생특별법」 제27조 제1항 각호에 대하여 비용의 전부 또는 일부를 보조·융자할 수 있습니다. 도시재생활성화지역에 입주하는 기업에 대한 임대료 지원은 개인 또는 개별기업에 대한 지원에 해당되므로, 국비로는 지원이 곤란하나 지방자치단체가 기업의 유치를 통해 도시재생활성화를 위하여 필요한지 여부에 대하여 도시재생활성화계획 수립 과정에서 계획안에 포함하여 시행할 수 있는 사항이라고 판단됩니다.따라서, 지방자치단체의 장이 도시재생활성화지역에서 입주하는 기업에게 임대료를 지원하는 근거조항을 조례로 명시할 수 있는지 여부에 대해서도 전략계획수립권자가 자체적으로 판단하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

Ⅱ. 국가의 보조 또는 융자

법 제27조(보조 또는 융자)

② 국가는 지방자치단체의 재정상태 및 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리 할 수 있다.

시행령 제33조(보조 또는 융자의 방법)

법 제27조제1항에 따라 국가가 보조 또는 융자할 수 있는 구체적인 항목과 지원 비율, 법 제27조제2항에 따른 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리하는 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

③ 국가는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다.

국가의 보조 또는 융자 재원

국가는 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원

국가의 보조 또는 융자 방법

도시재생법 제27조제1항에 따라 국가가 보조 또는 융자할 수 있는 구체적인 항목과 지원 비율은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정함

국가의 지방자치단체별 차등 지원

① 내용

국가는 지방자치단체의 재정상태 및 도시재생법 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리할 수 있음

② 기준 및 방법

도시재생법 제27조제2항에 따른 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리하는 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정함

Ⅲ. 지방자치단체의 보조 또는 융자 (서울특별시의 경우)

1. 재정지원의 개요

조례 제23조(재정지원)

① 시장은 법 제27조제1항에 따라 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자하려는 경우에는 매년 그 보조나 융자의 대상이 되는 사업 및 범위, 금액 등을 포함한 지원 계획을 수립하여 공고하여야 한다.

② 제1항에 따른 보조 또는 융자의 조건, 상환기간, 이율 및 연체이자 등은 규칙으로 정한다.

규칙 제6조(재정지원의 기준)

① 조례 제23조에 따른 보조의 기준은 「지방재정법」, 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 및 조례 제23조제1항에 따라 수립된 계획에 따른다.

② 조례 제23조에 따른 융자의 기준은 다음 각 호에 따른다.

1. 융자금에 대한 대출이율은 조례 제23조제1항에 따른 지원계획에서 정하되, 한국은행의 기준금리와 정책자금으로서의 기능 유지를 고려하여야 한다. 다만, 융자하는 사업의 시급성 및 파급효과 등을 고려하여 이율을 차등 적용할 수 있다.
2. 융자금은 해당사업의 종료 전까지 상환한다. 다만, 개별적인 상환기간은 사업별 특성을 감안하여 조례 제23조제1항에 따른 지원계획에서 따로 정할 수 있다.
3. 그 밖에 융자의 조건, 절차 등에 관한 사항은 조례 제23조제1항에 따른 융자계획 및 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)과 융자를 받는 상대방이 체결한 약정에 따른다.

③ 시장은 국고보조금 지원 사업에 대한 지방비 부담분을 포함하여 도시재생사업 지원에 필요한 비용에 대하여 매년 예산을 편성할 수 있다.

④ 시장은 도시재생 활성화를 위한 지원을 결정하는 때에는 그 필요성과 타당성 등을 검토하여야 한다.

재정지원의 주체

시장

재정지원의 의미

도시재생법 제27조제1항에 따라 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자

재정지원의 절차

① 시장은 매년 보조나 융자의 대상이 되는 사업 및 범위, 금액 등을 포함한 지원 계획을 수립하여 공고

② 시장은 국고보조금 지원 사업에 대한 지방비 부담분을 포함하여 도시재생사업 지원에 필요한 비용에 대하여 매년 예산을 편성할 수 있음

③ 시장은 도시재생 활성화를 위한 지원을 결정하는 때에는 그 필요성과 타당성 등을 검토

재정지원의 기준

① 보조의 기준

「지방재정법」, 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 및 도시재생조례 제23조제1항에 따라 수립된 지원계획에 따름

② 융자의 기준

가. 융자금에 대한 대출이율은 도시재생조례 제23조제1항에 따른 지원계획에서 정하되, 한국은행의 기준금리와 정책자금으로서의 기능 유지를 고려. 다만, 융자하는 사업의 시급성 및 파급효과 등을 고려하여 이율의 차등 적용 가능

나. 융자금은 해당사업의 종료 전까지 상환. 다만, 개별적인 상환기간은 사업별 특성을 감안하여 도시재생조례 제23조제1항에 따른 지원계획에서 따로 정할 수 있음

다. 그 밖에 융자의 조건, 절차 등에 관한 사항은 도시재생조례 제23조제1항에 따른 융자계획 및 서울특별시장과 융자를 받는 상대방이 체결한 약정에 따름

2. 지원결정 취소 및 지원금액 환수

조례 제25조(지원결정의 취소 및 지원금액의 환수)

① 시장은 제23조에 따른 보조 또는 융자 지원 결정을 받은 사람이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지원결정을 취소하거나 이미 지급된 지원금을 환수할 수 있다.

1. 지원금을 목적 외의 다른 용도로 사용한 경우
2. 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 지원받은 경우
3. 지원사업의 추진이 법령상·사실상 곤란하다고 인정되는 경우
4. 「지방재정법」, 「서울특별시 보조금 관리조례」 또는 규칙으로 따로 정하는 사항을 위반한 경우

② 시장은 제1항의 규정에 의하여 지원결정을 취소하거나 지원금액을 환수하고자 하는 때에는 「행정절차법」에 따른 처분의 사전통지 및 의견제출 절차를 거쳐야 한다.

내용

시장은 지원결정을 취소하거나 이미 지급된 지원금을 환수할 수 있음

사유

보조 또는 융자 지원 결정을 받은 사람이 다음 어느 하나에 해당하는 경우

① 지원금을 목적 외의 다른 용도로 사용한 경우

② 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 지원받은 경우

③ 지원사업의 추진이 법령상·사실상 곤란하다고 인정되는 경우

④ 「지방재정법」, 「서울특별시 보조금 관리조례」 또는 규칙으로 따로 정하는 사항을 위반한 경우

절차

지원결정을 취소하거나 지원금액을 환수하고자 하는 때에는 「행정절차법」에 따른 처분의 사전통지 및 의견제출 절차를 거쳐야 함

행정절차법 [법률 제12923호, 2014.12.30. 일부개정, 2015.3.31. 시행]

제21조(처분의 사전 통지)

① 행정청은 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항을 당사자 등에게 통지하여야 한다.

1. 처분의 제목
2. 당사자의 성명 또는 명칭과 주소
3. 처분하려는 원인이 되는 사실과 처분의 내용 및 법적 근거
4. 제3호에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법
5. 의견제출기관의 명칭과 주소
6. 의견제출기한

7. 그 밖에 필요한 사항
④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 통지를 하지 아니할 수 있다.
1. 공공의 안전 또는 복리를 위하여 긴급히 처분을 할 필요가 있는 경우
2. 법령 등에서 요구된 자격이 없거나 없어지게 되면 반드시 일정한 처분을 하여야 하는 경우에 그 자격이 없거나 없어지게 된 사실이 법원의 재판 등에 의하여 객관적으로 증명된 경우
3. 해당 처분의 성질상 의견청취가 현저히 곤란하거나 명백히 불필요하다고 인정될 만한 상당한 이유가 있는 경우

제27조(의견제출)
① 당사자 등은 처분 전에 그 처분의 관할 행정청에 서면이나 말로 또는 정보통신망을 이용하여 의견제출을 할 수 있다.
④ 당사자 등이 정당한 이유 없이 의견제출기한까지 의견제출을 하지 아니한 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

3. 기타 지원사항

조례 제24조(주민역량강화사업 시행 및 지원)
시장은 도시재생 활성화를 위하여 도시재생활성화지역 지정 또는 변경 전에 주민역량강화사업을 시행할 수 있으며, 그 사업비를 예산 범위 내에서 지원할 수 있다.

주민역량강화사업 시행 및 지원

① 주체 : 시장
② 목적 : 도시재생 활성화를 위하여
③ 시기 : 도시재생활성화지역 지정 또는 변경 전에
④ 내용 : 주민역량강화사업을 시행할 수 있으며, 그 사업비를 예산 범위 내에서 지원할 수 있음

제2절 도시재생특별회계

Ⅰ. 도시재생특별회계 설치

법 제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용)

① 전략계획수립권자는 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다. 다만, 도지사는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다.

시행령 제34조(도시재생특별회계의 설치·운용)

도지사는 법 제28조제1항 단서에 따라 관할구역에 있는 시·군이 시행하는 도시재생사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다.

⑥ 도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

조례 제26조(도시재생기금의 설치)

① 시장은 지속적이고 안정적인 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 「지방자치법」 제142조에 따라 도시재생기금(이하 '기금'이라 한다)을 둔다.

② 기금의 설치·운용·관리에 관한 세부사항은 별도 조례로 정한다.

③ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계는 서울특별시 도시재생기금으로 통합운용한다.

주체별 도시재생특별회계 설치

① 전략계획수립권자

도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있음

② 도지사

관할구역에 있는 시·군이 시행하는 도시재생사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있음

설치 등에 관한 필요사항

도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

서울특별시 도시재생조례의 경우

① 시장은 지속적이고 안정적인 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 「지방자치법」 제142조에 따라 도시재생기금을 둠

② 도시재생기금의 설치·운용·관리에 관한 세부사항은 별도 조례로 정함

※ 별첨14 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례 참고

③ 도시재생법 제28조에 따른 도시재생특별회계는 서울시 도시재생기금으로 통합운용

Ⅱ. 도시재생특별회계 운용·관리

1. 세입

법 제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용)

② 도시재생특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.

1. 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액

시행령 제35조(도시재생특별회계로 전입되는 재산세의 비율)

법 제28조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 일정비율"이란 10퍼센트를 말한다.

2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체귀속분의 일부
3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
4. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 일반회계로부터의 전입금
6. 정부의 보조금
7. 차입금
8. 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금

도시재생특별회계의 세입

① 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 10퍼센트 이상의 금액

지방세법 [법률 제14116호, 2016.3.29. 타법개정, 2017.3.30. 시행]

제112조(재산세 도시지역분)

① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 "재산세 도시지역분 적용대상 지역"이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 "토지 등"이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액
2. 제110조에 따른 토지 등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액(제2항 및 제3항 생략)

② 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체귀속분의 일부

③ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분

④ 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액

⑤ 일반회계로부터의 전입금

⑥ 정부의 보조금
⑦ 차입금
⑧ 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금

2. 세출

법 제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용)
③ 도시재생특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.
1. 도시재생사업을 위한 조사·연구비
2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용
3. 도시재생사업에 필요한 비용
4. 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
5. 전문가 활용비 및 기술비
6. 도시재생특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
7. 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비
8. 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
10. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
11. 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용
12. 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

도시재생특별회계의 세출
① 도시재생사업을 위한 조사·연구비
② 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용
③ 도시재생사업에 필요한 비용
④ 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
⑤ 전문가 활용비 및 기술비
⑥ 도시재생특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
⑦ 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비
⑧ 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
⑨ 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
⑩ 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
⑪ 도시재생법 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용
⑫ 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

3. 관리

법 제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용)

④ 전략계획수립권자 또는 도지사는 도시재생특별회계를 통한 지원이 도시재생활성화지역에 집중될 수 있도록 노력하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 도시재생특별회계의 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

주체별 도시재생특별회계 관리방법

① 전략계획수립권자 또는 도지사

도시재생특별회계를 통한 지원이 도시재생활성화지역에 집중될 수 있도록 노력

② 국토교통부장관

필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 도시재생특별회계의 운용상황을 보고하게 할 수 있음

제3절 도시재생종합정보체계

Ⅰ. 도시재생종합정보 체계의 구축

법 제29조(도시재생종합정보체계의 구축)

① 국토교통부장관은 도시재생활성화를 위하여 관련 정보 및 통계를 개발·검증·관리하는 도시재생종합정보체계를 구축하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 구축·관리·운영하는 경우 관련 정보체계와의 연계를 고려하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 구축하기 위하여 관계 중앙행정기관·지방자치단체·공공기관의 장에게 관련 정보 또는 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 관계 기관의 장은 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항 등 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

⑥ 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제36조(도시재생종합정보체계의 구축 등)

② 국토교통부장관은 법 제29조에 따라 구축하려는 도시재생종합정보체계가 다른 정보체계와 중복투자되지 아니하도록 사전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 도시재생 활성화 관련 정보 및 통계가 이미 개발·검증·관리되어 있는지 여부
2. 이미 개발·검증·관리되고 있는 정보 및 통계의 활용가능 여부

도시재생종합정보체계의 구축 내용

국토교통부장관은 도시재생활성화를 위하여 관련 정보 및 통계를 개발·검증·관리하는 도시재생종합정보체계를 구축하여야 함

도시재생종합정보체계의 구축 절차

① 국토교통부장관은 도시재생법 제29조에 따라 구축하려는 도시재생종합정보체계가 다른 정보체계와 중복투자 되지 아니하도록 사전에 다음 사항을 검토

가. 도시재생 활성화 관련 정보 및 통계가 이미 개발·검증·관리되어 있는지 여부

나. 이미 개발·검증·관리되고 있는 정보 및 통계의 활용가능 여부

② 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 구축하기 위하여 관계 중앙행정기관·지방자치단체·공공기관의 장에게 관련 정보 또는 자료의 제출 요구 가능. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 관계 기관의 장은 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항 등 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 함

③ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 구축하는 경우 관련 정보체계와의 연계를 고려

Ⅱ. 도시재생종합정보체계의 운영·관리

법 제29조(도시재생종합정보체계의 구축)

② 관계 중앙행정기관의 장은 제1항에 따른 도시재생종합정보체계가 원활히 운영될 수 있도록 각 부문별 소관 분야의 정보 및 통계를 작성하여 제공하는 등 적극 협력하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 구축·관리·운영하는 경우 관련 정보체계와의 연계를 고려하여야 한다.

⑥ 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제36조(도시재생종합정보체계의 구축 등)

① 국토교통부장관은 법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 정보 및 통계가 정확성·신뢰성·최신성을 유지할 수 있도록 노력하여야 한다.

도시재생종합정보체계의 운영·관리

① 국토교통부장관은 도시재생법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 정보 및 통계가 정확성·신뢰성·최신성을 유지할 수 있도록 노력

② 관계 중앙행정기관의 장은 도시재생종합정보체계가 원활히 운영될 수 있도록 각 부문별 소관 분야의 정보 및 통계를 작성하여 제공하는 등 적극 협력

③ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계를 관리·운영하는 경우 관련 정보체계와의 연계를 고려

Ⅲ. 도시재생종합정보체계 구축 등의 위탁

법 제29조(도시재생종합정보체계의 구축)

⑤ 국토교통부장관은 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리에 관한 업무를 도시재생지원기구에 위탁할 수 있다.

도시재생종합정보체계 구축 등의 위탁

국토교통부장관은 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리에 관한 업무를 도시재생지원기구에 위탁 가능

제4절
국 · 공유재산 등의 처분

Ⅰ. 처분에 관한 협의

법 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)

① 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산 중 도로·하천·구거(溝渠) 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

② 제1항에 따라 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

협의사유

도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때

협의주체

도시재생법 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사

협의 상대방

해당 국유재산·공유재산의 관리청

관리청이 불분명한 재산 중 도로·하천·구거(溝渠) 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 봄

협의시기

도시재생법 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하기 전

협의절차

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 관리청에 협의를 요청

② 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시

Ⅱ. 처분

법 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)

③ 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

④ 도시재생사업의 시행자가 폐도(廢道)나 그 밖에 이와 유사한 국유재산 또는 공유재산을 부득이하게 도시재생 목적으로 사용하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산종합계획 또는 공유재산의 관리계획과 「국유재산법」 제43조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에

따른 계약의 방법에도 불구하고 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 이를 수의계약으로 매각·임대 또는 양여할 수 있다.

시행령 제37조(국유재산·공유재산의 처분에 관한 특례의 적용범위)
법 제30조제4항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 국유재산 또는 공유재산의 사용 등에 관한 사항이 도시재생활성화계획에 포함된 경우를 말한다.

⑤ 도시재생사업을 목적으로 우선 매각하는 국유지·공유지의 평가는 도시재생활성화계획이 고시된 날을 기준으로 하여 행하며, 임대하는 국유지·공유지의 임대료는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정하는 바에 따른다.

처분 제한

도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없음

도시재생활성화계획 확정 전 도시재생활성화지역 내의 국유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각할 수 있는지(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조제3항 등 관련) [16-0253, 2016.10.6, 서울특별시]

【질의요지】
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 "도시재생법"이라 함) 제2조제1항제5호에서는 "도시재생활성화지역"이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획(이하 "전략계획"이라 함)으로 결정하는 지역을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제20조제1항에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사(이하 "특별시장 등"이라 함)는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제30조제3항에서는 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다고 규정하고 있는바, 전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도, 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없는 것인지?

【회답】
전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도, 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없습니다.

【이유】
도시재생법 제2조제1항제5호에서는 "도시재생활성화지역"이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로, 그 지정 및 해제를 전략계획으로 결정하는 지역을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제13조제1항제4호에서는 전략계획에는 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항이

포함되어야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제19조제1항에서는 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다고 규정하고 있습니다.
그리고, 도시재생법 제20조제1항에서는 특별시장 등은 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다고 규정하고 있습니다.
또한, 도시재생법 제30조제1항 전단에서는 같은 법 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장 등은 도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다고 규정하고 있는바, 이 사안은 전략계획에 따라 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없는 것인지에 관한 것이라 하겠습니다.

(근거1) 먼저, 법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인바(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조), 도시재생법 제2조제1항제5호에서는 "도시재생활성화지역"이란 그 지정 및 해제를 전략계획으로 결정하는 지역을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제13조제1항제4호에서는 전략계획에는 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항이 포함되어야 한다고 규정하고 있으므로, 도시재생활성화지역은 전략계획에 의해 지정된다고 할 것입니다. 그런데 같은 법 제30조제3항에서는 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다고 규정하고 있으므로, 전략계획에 의하여 도시재생활성화지역이 지정된 이후부터는 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 없다고 할 것입니다.

(근거2) 한편, 전략계획이 수립되었더라도 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획을 확정하기 전까지는 도시재생사업의 구체적 내용 및 도시재생활성화지역의 최종적인 경계가 확정되지 않아, 도시재생활성화지역에 있는 국유재산·공유재산을 양도하거나 매각하더라도 그러한 행위가 같은 법 제30조제3항에 따라 금지되는 "도시재생사업 목적 외 처분"에 해당하는지 여부를 판단하기 어려우므로, 같은 법 제30조제3항에 따른 국유재산·공유재산의 처분 제한은 같은 법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정된 후부터 적용된다는 의견이 있을 수 있습니다.

그러나, 도시재생법 제2조제1항제5호에서는 "도시재생활성화지역"이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 전략계획으로 결정하는 지역을 말한다고 규정하고 있는바, 같은 법 제30조제3항의 적용 시점을 "같은 법 제20조제1항에 따른 도시재생활성화계획 확정이 이루어진 시점 이후"라고 해석하는 것은, 국유재산·공유재산의 처분제한의 적용시점에 대하여 제한을 두고 있지 않은 같은 법 제30조제3항의 문언상의 의미를 넘어서서 그 적용범위를 시간적으로 축소하는 것이 되고, 이는 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하기 위해 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중하기 위하여 도시재생활성화지역을 지정하도록 한 도시재생법의 취지에 어긋난다고 할 것입니다.

검토사항

Q. 전략계획에 따라 도시재생활성화지역이 지정되었으나 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않은 경우 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산의 처분

A. 법제처 해석(16-0253)에 따르면 전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없음. 위와 같은 해석은 전략계획으로 지정된 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산은 도시재생사업의 목적으로만 매각하거나 양도할 수 있다는 것임. 그러나 도시재생사업은 활성화계획의 내용이므로 전략계획에 따라 도시재생활성화지역이 지정되었으나 도시재생활성화계획이 확정되지 않은 경우에는 도시재생사업 내용이 정해지지 않고(도시재생법 제19조제2항), 도시재생사업을 목적으로 국·공유지 매각시 도시재생활성화계획이 고시된 날을 기준으로 처분가액을 평가하는 바(도시재생법 제30조제5항), 실질적으로 전략계획에 따라 도시재생활성화지역이 지정된 때부터 도시재생활성화계획이 확정될 때까지 이유 불문하고 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산의 처분이 불가능해지는 결과가 발생할 수 있음. 한편 도시정비법 제66조제3항도 도시재생법 제30조제3항과 같은 형식으로 규정되어 있으나 정비계획 수립시 정비사업 및 정비구역이 그 내용으로 정해지고 있음(도시정비법 제4조제1항). 또한 도시개발법 제68조제1항 및 국토계획법 제97조제1항에 따르면 처분제한의 범위를 구역 내 국공유지 중 해당 사업에 필요한 토지로 한정하여 정하고 있음. 따라서 법제처 해석과 같이 운영될 경우 위와 같은 실질적 문제가 발생할 가능성이 있으므로 다른 법령의 규정형식에 비추어 도시재생법 제30조제3항에서 이에 대한 내용을 명확히 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

처분 방법

① 요건

가. 도시재생사업의 시행자가

나. 폐도(廢道)나 그 밖에 이와 유사한 국유재산 또는 공유재산을 부득이하게 도시재생 목적으로 사용하려는 경우로서

다. 국유재산 또는 공유재산의 사용 등에 관한 사항이 도시재생활성화계획에 포함된 경우

② 효과(수의계약)

「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산 종합계획 또는 공유재산의 관리계획과 「국유재산법」 제43조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 수의계약으로 매각·임대 또는 양여 가능

처분 가액

① 도시재생사업을 목적으로 우선 매각하는 국유지·공유지의 평가는 도시재생활성화계획이 고시된 날을 기준으로 하여 행함

② 임대하는 국유지·공유지의 임대료는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정하는 바에 따름

제5절 조세 등의 감면

Ⅰ. 조세의 감면

법 제31조(조세 및 부담금의 감면 등)

① 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있다.

③ 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 「지방세특례제한법」 및 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면할 수 있다. 다만, 시장·군수 또는 구청장 등은 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면하고자 하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다.

1. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설
2. 「의료법」 제3조제2항제3호에 따른 병원, 한방병원 또는 종합병원
3. 「상법」 제169조에 따른 회사의 본점 또는 주사무소 건물
4. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

시행령 제38조(지방세 감면 절차)

시장·군수 또는 구청장 등은 법 제31조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받으려는 경우에는 감면목적, 감면대상, 감면세액 등이 포함된 지방세 감면에 관한 내용과 이를 확인할 수 있는 자료를 제출하여야 한다.

조세 감면 주체

국가 및 지방자치단체

조세 감면 대상

① 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우 도시재생사업의 시행자에 대하여

② 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 다음 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여

가. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설

문화예술진흥법 [법률 제14429호, 2016.12.20. 일부개정, 2017.6.21. 시행]

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "문화시설"이란 문화예술 활동에 지속적으로 이용되는 다음 각 목의 시설을 말한다.
   가. 「공연법」 제2조제4호에 따른 공연장 등 공연시설
   나. 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 박물관 및 미술관 등 전시시설
   다. 「도서관법」 제2조제1호에 따른 도서관 등 도서시설
   라. 문화예술회관 등 공연시설과 다른 문화시설이 복합된 종합시설
   마. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

문화예술진흥법 시행령 [대통령령 제27751호, 2016.12.30. 타법개정, 2017.1.1. 시행]

제2조(문화시설의 종류)

① 「문화예술진흥법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제3호마목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호와 같다.

1. 지역문화복지시설
2. 문화 보급·전수시설
3. 그 밖에 문화예술 활동에 지속적으로 이용되는 시설로서 문화체육관광부장관이 정하여 고시하는 시설

② 법 제2조제1항제3호 각 목의 문화시설의 상세 분류는 별표 1과 같다.

나. 「의료법」 제3조제2항제3호에 따른 병원, 한방병원 또는 종합병원

의료법 [법률 제14224호, 2016.5.29. 타법개정, 2017.5.30. 시행]

제3조(의료기관)

② 의료기관은 다음 각 호와 같이 구분한다.

3. 병원급 의료기관: 의사, 치과의사 또는 한의사가 주로 입원환자를 대상으로 의료행위를 하는 의료기관으로서 그 종류는 다음 각 목과 같다.
   가. 병원
   나. 치과병원
   다. 한방병원
   라. 요양병원
   마. 종합병원

다. 「상법」 제169조에 따른 회사의 본점 또는 주사무소 건물

상법 [법률 제13523호, 2015.12.1. 일부개정, 2016.3.2. 시행]

제169조(회사의 의의)

이 법에서 "회사"란 상행위나 그 밖의 영리를 목적으로 하여 설립한 법인을 말한다.

라. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

조세 감면 내용

① 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우 도시재생사업의 시행자의 경우 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면 가능

② 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 일정 건축물의 경우 「지방세특례제한법」 및 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면 가능

시장·군수 또는 구청장 등의 지방세 감면

① 대상

시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 일정 건축물에 대하여 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면하고자 하는 때

② 절차

가. 시장·군수 또는 구청장 등은 감면목적, 감면대상, 감면세액 등이 포함된 지방세 감면에 관한 내용과 이를 확인할 수 있는 자료를 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출

나. 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인

Ⅱ. 부담금의 감면

법 제31조(조세 및 부담금의 감면 등)

② 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」, 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」, 「도시교통정비 촉진법」, 「자연환경보전법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「환경개선비용 부담법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에서 정하는 바에 따라 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

부담금 감면 또는 미부과 주체

국가 및 지방자치단체

부담금 감면 또는 미부과 대상

도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여

부담금 감면 또는 미부과 내용

다음 사항을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있음.

① 「개발이익환수에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 개발부담금

② 「농지법」에서 정하는 바에 따른 농지보전부담금

③ 「초지법」에서 정하는 바에 따른 대체초지조성비

④ 「산지관리법」에서 정하는 바에 따른 대체산림자원조성비

⑤ 「도시교통정비 촉진법」에서 정하는 바에 따른 교통유발부담금

⑥ 「자연환경보전법」에서 정하는 바에 따른 생태계보전협력금

⑦ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 공유수면 점용료·사용료

⑧ 「환경개선비용 부담법」에서 정하는 바에 따른 환경개선부담금

⑨ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 기반시설설치비용

⑩ 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에서 정하는 바에 따른 광역교통시설 부담금

제6절 건축규제 완화

법 제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

① 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.

② 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 필요한 경우 「주택법」및「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

③ 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위)

① 법 제32조제1항제1호에 따른 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

조례 제27조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

① 영 제39조제1항에 따른 건폐율의 완화 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 기반시설 부지를 제공하는 경우 : 도시재생활성화지역 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+기반시설 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내
2. 문화유산 등의 보호, 도시경관, 환경정비, 가로의 활성화 등 도시재생활성화계획상 필요에 따라 별도로 높이를 제한하는 경우 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위 이내

② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화할 수 있다.

건축규제 완화 등의 주체

전략계획수립권자 또는 구청장 등

건축규제 완화 등의 내용

① 「국토계획법」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고, 「국토계획법」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외를 포함하는 내용

: 「국토계획법」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대 한도의 예외가 되는 건폐율은 「국토계획법 시행령」 제84조에서 규정한 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 완화 가능

서울특별시 도시재생조례의 경우

건폐율의 완화 범위는 다음과 같음

가. 기반시설 부지를 제공하는 경우

: 도시재생활성화지역 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+기반시설 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내

나. 문화유산 등의 보호, 도시경관, 환경정비, 가로의 활성화 등 도시재생활성화계획상 필요에 따라 별도로 높이를 제한하는 경우 : 「국토계획법 시행령」 제84조에서 규정한 범위 이내

※ 「국토계획법」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율

서울특별시 도시계획 조례 [서울특별시조례 제6526호, 2017.5.18. 일부개정, 2017.5.18. 시행]

제54조 (용도지역안에서의 건폐율)

① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 40퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트
6. 준주거지역 : 60퍼센트
7. 중심상업지역 : 60퍼센트
8. 일반상업지역 : 60퍼센트
9. 근린상업지역 : 60퍼센트
10. 유통상업지역 : 60퍼센트
11. 전용공업지역 : 60퍼센트
12. 일반공업지역 : 60퍼센트
13. 준공업지역 : 60퍼센트
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트

(제2항에서 제14항까지 생략)

국토계획법 시행령 [대통령령 제27972호, 2017.3.29. 타법개정, 2017.3.30. 시행]

제84조(용도지역안에서의 건폐율)

① 법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

(제2항에서 제9항까지 생략)

② 「국토계획법」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 「국토계획법」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외를 포함하는 내용

: 「국토계획법」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없음

※ 「국토계획법」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율

서울특별시 도시계획 조례 [서울특별시조례 제6526호, 2017.5.18. 일부개정, 2017.5.18. 시행]

제55조 (용도지역안에서의 용적률)

① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트

3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트
6. 준주거지역 : 400퍼센트
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 역사도심 : 800퍼센트]
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 역사도심 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트)
11. 전용공업지역 : 200퍼센트
12. 일반공업지역 : 200퍼센트
13. 준공업지역 : 400퍼센트
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트

(제2항에서 제21항까지 생략)

국토계획법 [법률 제14795호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.4.18. 시행]

제78조(용도지역에서의 용적률)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
   가. 주거지역 : 500퍼센트 이하
   나. 상업지역 : 1천500퍼센트 이하
   다. 공업지역 : 400퍼센트 이하
   라. 녹지지역 : 100퍼센트 이하
2. 관리지역
   가. 보전관리지역 : 80퍼센트 이하
   나. 생산관리지역 : 80퍼센트 이하
   다. 계획관리지역 : 100퍼센트 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.
3. 농림지역: 80퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

(제3항에서 제6항까지 생략)

국토부 질의회신 – 건축규제 완화 (2015.04.22.)

Q. 도시재생특별법 제32조 및 동법 시행령 제39조를 보면 건폐율과 주차장설치기준은 해당 지방자치단체 조례에 위임할 수 있도록 규정하고 있는 반면 용적률과 건축물의 높이에 대한 항목은 나와 있지 않습니다. 해당 법 및 시행령을 제정할 때 용적률과 건축물의 높이에 대해 다루지 않은 이유가 있는지, 또는 시행령에 명시되어있지 않음에도 불구하고 조례로 정해서 완화가 가능한지?

A. 도시재생특별법 제32조제1항제1호 규정에 의한 건폐율 최대한도의 예외 및 같은 법 제32조 제2항 규정에 의한 주차장 설치기준의 완화에 대해서는 대통령령으로 보완적 완화규정을 정하고 있습니다. 그러나, 도시재생특별법 제32조제1항제2호 규정에 의한 용적률의 완화는 법에서 정한 단서조항 자체가 완화규정을 담고 있어 별도의 시행령으로 보완규정을 정할 필요가 없습니다.

③ 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용

: 도시재생법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화 가능

서울특별시 도시재생조례의 경우

도시재생법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화 가능

주차장법 시행령 [대통령령 제27359호, 2016.7.19. 일부개정, 2016.7.20. 시행]

제7조(부설주차장의 인근 설치)

② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정한다.

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내
2. 해당 시설물이 있는 동·리(행정동·리를 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리

④ 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용

건축법 [법률 제14792호, 2017.4.18. 일부개정, 2017.10.19. 시행]

제60조(건축물의 높이 제한)

② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.

③ 삭제 〈2015.5.18.〉

서울특별시 건축 조례 [서울특별시조례 제6370호, 2017.1.5. 일부개정, 2017.1.5. 시행]

제33조(가로구역별 건축물 높이제한)

시장이 도시관리를 위하여 법 제60조제2항에 따라 정하는 건축물의 최고높이는 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 안에서의 주거용건축물(다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 제외한다)의 최고높이는 2층 이하로서 8미터 이하로 하며, 주거용 이외의 용도에 쓰이는 건축물(주거용과 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)의 높이는 2층 이하로서 11미터 이하로 한다.
   가. 1층의 바닥이 지표면으로부터 0.5미터를 넘는 높이에 있는 건축물로서 그 0.5미터를 넘는 높이에 8미터를 가산한 높이가 12미터 이하인 건축물
   나. 지붕의 경사가 3:10 이상인 건축물로서 높이 12미터 이하인 건축물
2. 상업지역·미관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역(해당 지역·지구가 속해 있는 가로구역을 포함한다)별 건축물의 최고높이는 시장이 지정·공고한다.이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시위원회의 심의를 거쳐야 한다.
3. 가로구역별 건축물의 최고높이가 지정·공고되지 않은 지구단위계획구역·도시환경정비구역 및 재정비촉진지구 안에서의 건축물의 최고높이는 다음 각 목의 기준에 따른다.
   가. 지구단위계획구역 안에서의 건축물의 최고높이는 해당 구역안의 건축계획에서 정하는 기준에 따른다.
   나. 도시환경정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정하는 기준에 따른다.
   다. 재정비촉진지구 안에서의 건축물의 최고높이는「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획에서 정하는 기준에 따른다.
4. 제2호 및 제3호에 따라 동일한 가로구역 안에서 건축물의 최고높이를 정하는 때에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.
5. 가로구역별 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 법 제60조제1항 단서규정에 따라 영 제82조에서 정하는 바에 따라 위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

검토사항

건축법(법률 제13325호, 2015.5.18. 일부개정)에서는 다음과 같은 사유로 건축물의 높이 제한을 폐지(건축법 제60조 제3항 삭제)함.

- 도시의 개방감 확보를 위하여 허가권자가 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)별 건축물의 높이를 지정·공고하도록 하고 가로구역별 건축물의 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 전면 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없도록 하고 있으나, 전면 도로에 따른 건축물의 높이 제한은 허용용적률로 개발이 어렵고 건축물의 외관이 계단(사선)형으로 건축되어 도시미관에 저해됨.
- 도시의 개방감 확보가 필요한 경우 가로구역별 높이를 정하도록 하고, 전면 도로에 따른 건축물의 높이 제한 규정을 삭제함.

따라서 도시재생특별법 제32조 제3항 중 '「건축법」 제60조제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용' 부분은 개정이 필요함.

건축규제 완화 등의 효과

필요한 경우 건축규제 완화 등의 내용으로 도시재생활성화계획을 수립 가능

07

도시재생 선도지역

제 7 장 도 시 재 생 선 도 지 역

제1절 도시재생선도지역 지정 303

제2절 도시재생선도지역의 특별조치 310

제3절 도시재생선도지역 사업시행 313

제4절 도시재생선도지역 사업 모니터링, 평가 330

제1절 도시재생선도지역 지정

Ⅰ. 도시재생선도지역 지정 개요

법 제33조(도시재생선도지역의 지정)
① 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있다.
⑥ 그 밖에 도시재생선도지역의 지정 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제43조(도시재생선도지역의 지정 기준 및 절차 등)
① 도시재생선도지역의 지정 기준은 도시쇠퇴의 정도, 지정의 기대효과, 지방자치단체와 주민의 역량 등을 고려하여 국가도시재생기본방침으로 정한다.

지정주체
국토교통부장관

지정대상
도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역

지정방법
① 국토교통부장관이 직접 도시재생선도지역으로 지정 가능
② 국토교통부장관이 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정 가능

지정기준
도시쇠퇴의 정도, 지정의 기대효과, 지방자치단체와 주민의 역량 등을 고려하여 국가도시재생기본방침으로 정함
※ 별첨1 국가도시재생기본방침의 세부내용 중 4. 도시재생선도지역의 지정기준 참고

Ⅱ. 도시재생선도지역 지정에 대한 의견청취

1. 공청회 개최

법 제33조(도시재생선도지역의 지정)
② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

시행령 제40조(도시재생선도지역 지정 전 의견청취)
① 전략계획수립권자는 법 제33조제2항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하여야 한다.
② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 공청회를 개최하려면 전국 또는 도시재생선도지

역으로 지정요청하려는 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.
1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 지정요청하려는 도시재생선도지역의 위치
4. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 제2항 각 호의 사항에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출할 수 있다.

④ 제1항에 따른 공청회는 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 주재한다.

개최주체

전략계획수립권자

개최시기

전략계획수립권자가 국토교통부장관에게 도시재생법 제33조제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전

개최목적

전략계획수립권자는 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴

개최절차

① 전국 또는 도시재생선도지역으로 지정요청하려는 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문에 다음 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고
가. 공청회의 개최목적
나. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
다. 지정요청하려는 도시재생선도지역의 위치
라. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

② 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 공청회 주재

③ 도시재생선도지역 지정 요청사항에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출

2. 지방의회 의견청취

법 제33조(도시재생선도지역의 지정)

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

시행령 제40조(도시재생선도지역 지정 전 의견청취)

⑤ 지방의회는 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정요청안을 통지한 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

청취주체

전략계획수립권자

청취시기

전략계획수립권자가 국토교통부장관에게 도시재생법 제33조제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 공청회를 개최하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 함

청취절차

① 전략계획수립권자가 지방의회에 도시재생선도지역 지정요청안을 통지

② 지방의회는 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정요청안을 통지한 날부터 30일 이내에 의견을 제시

Ⅲ. 도시재생선도지역 지정 절차

법 제33조(도시재생선도지역의 지정)

① 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있다.

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관은 전략계획수립권자에게 도시재생선도지역의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 도시재생선도지역을 지정하거나 변경 지정하는 때에는 관계 중앙행정기관의 의견을 수렴하고, 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제41조(도시재생선도지역의 경미한 변경)

법 제33조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 도시재생선도지역 총 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우를 말한다.

⑤ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정 또는 변경 지정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

시행령 제42조(도시재생선도지역의 지정 등 고시)
국토교통부장관은 법 제33조제5항에 따라 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정을 고시하는 경우에는 다음 각 호의 내용을 관보에 고시하여야 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.
1. 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정 대상도시 및 위치
2. 도시재생선도지역 지정 또는 변경 지정의 목적
3. 그 밖에 국토교통부장관이 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 그 밖에 도시재생선도지역의 지정 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제43조(도시재생선도지역의 지정 기준 및 절차 등)
② 전략계획수립권자는 법 제33조제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청할 때에는 다음 각 호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
1. 제1항에 따른 지정 기준에 적합함을 증명하는 서류
2. 지정을 요청하는 전략계획수립권자가 해당 도시재생선도지역에 대하여 직접 지원할 수 있는 예산·인력 등의 내역
3. 법 제33조제2항에 따른 주민, 관계 전문가 등의 의견수렴 결과 및 해당 지방의회의 의견

1. 국토교통부장관이 직접 지정하는 경우

[그림17] 국토교통부장관의 도시재생선도지역 지정 절차

원칙

① 국토교통부장관은 도시재생선도지역 지정(안)을 작성
② 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 의견을 수렴
③ 도시재생특별위원회의 심의

④ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정 또는 변경 지정

⑤ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정 또는 변경 지정에 대한 다음 내용을 관보에 고시

가. 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정 대상도시 및 위치

나. 도시재생선도지역 지정 또는 변경 지정의 목적

다. 그 밖에 국토교통부장관이 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 국토교통부장관은 일반인이 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 하여야 함

예외

① 대상

도시재생선도지역 총 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우

② 효과

국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 의견 수렴과 도시재생특별위원회의 심의를 거치지 아니함

2. 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 경우

[그림18] 전략계획수립권자의 요청에 따른 도시재생선도지역 지정 절차

원칙

① 전략계획수립권자는 도시재생선도지역 지정 요청(안)을 작성

② 전략계획수립권자는 공청회 개최, 지방의회의 의견 청취

③ 전략계획수립권자는 국토교통부장관에게 다음 서류를 제출하며 도시재생법 제33조제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청

가. 도시재생법 시행령 제43조제1항에 따른 지정 기준에 적합함을 증명하는 서류

나. 지정을 요청하는 전략계획수립권자가 해당 도시재생선도지역에 대하여 직접 지원할 수 있는 예산·인력 등의 내역

다. 도시재생법 제33조제2항에 따른 주민, 관계 전문가 등의 의견수렴 결과 및 해당 지방의회의 의견

④ 국토교통부장관은 전략계획수립권자에게 도시재생선도지역의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있음.

⑤ 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 의견을 수렴

⑥ 도시재생특별위원회의 심의

⑦ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정

⑧ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정에 대한 다음 내용을 관보에 고시

가. 도시재생선도지역의 지정 대상도시 및 위치

나. 도시재생선도지역 지정의 목적

다. 그 밖에 국토교통부장관이 도시재생선도지역의 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

⑨ 국토교통부장관은 일반인이 관계 서류를 30일 이상 열람할 수 있도록 하여야 함

예외

① 대상

도시재생선도지역 총 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우

② 효과

국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 의견 수렴과 도시재생특별위원회의 심의를 거치치 아니함

검토사항

Q1. 전략계획수립권자가 도시재생선도지역의 변경지정 요청을 하는 것이 가능한지? 전략계획수립권자의 요청에 따라 변경지정 하는 경우에도 위와 같은 동일 절차를 거치는지?

A. 도시재생법 제33조제1항은 '국토교통부장관이 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역을 지정할 수 있다'고 규정하고, 제4항은 '국토교통부장관은 제1항에 따라 도시재생선도지역을 지정하거나 변경 지정하는 때'라고 규정함. 위 규정에 비추어 볼 때, 전략계획수립권자는 도시재생선도지역의 변경지정 요청이 가능하다고 해석할 수 있음.

이와 같이 도시재생법 제33조제4항은 제1항에 따라 도시재생선도지역을 지정하거나 변경 지정하는 때에 적용하는 것으로 규정하고 있으므로, 위와 같은 절차는 국토교통부장관이 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역을 변경지정 하는 경우에도 동일하게 적용되는 것으로 해석됨

Q2. 전략계획수립권자가 도시재생선도지역에 대하여 도시재생법 시행령 제41조에서 정한 경미한 사항에 관한 변경지정을 요청하여 국토교통부장관이 변경지정 하는 경우, 관계 중앙행정기관의 의견 수렴과 도시재생특별위원회의 심의 외에 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견청취도 제외되는지?

A. 전략계획수립권자가 도시재생선도지역에 대하여 도시재생법 시행령 제41조에서 정한 경미한 사항에 관한 변경지정을 요청하여 국토교통부장관이 변경지정 하는 경우, 도시재생법 제33조제4항에서 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 의견 수렴과 도시재생특별위원회의 심의를 거치지 않는다고 명시적으로 규정함.

한편 전략계획수립권자가 경미한 사항에 대해 변경지정 요청시 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견청취도 제외되는지 문제됨. 도시재생법 제33조제2항에서 '전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견 청취'를 규정하고 있는 바, 전략계획수립권자가 도시재생선도지역의 변경지정 요청도 가능하다고 해석되므로 도시재생법 제33조제2항에 변경지정 요청도 포함된다고 해석할 수 있음. 이 경우 도시재생법 제33조제2항에서 전략계획수립권자가 경미한 사항에 대한 변경지정 요청시 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있지 않음. 또한 도시재생법 제33조제4항 단서의 규정은 본문이 규정하고 있는 관계 중앙행정기관의 의견수렴, 도시재생특별위원회 심의에 한하여 적용됨.

이와 같은 도시재생법 규정내용에 비추어, 전략계획수립권자가 도시재생선도지역에 대하여 경미한 사항에 관한 변경지정을 요청하여 국토교통부장관이 변경지정 하는 경우, 도시재생법 제33조제4항에서 관계 중앙행정기관의 의견 수렴과 도시재생특별위원회의 심의에 대한 예외를 명시적으로 규정하고 있으나, 도시재생법 제33조제2항에서 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견청취에 대한 예외를 규정하고 있지 아니하므로, 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당하더라도 도시재생법 제33조제2항이 규정하고 있는 주민 등 의견수렴 및 지방의회 의견청취도 제외된다고 해석하기 어려움.

다만 위 해석과 같이 운영될 경우 경미한 변경 사항에 대한 절차 간소화의 목적이 달성되기 어려울 수 있으므로 도시재생특별법 제33조제2항에서 전략계획수립권자의 도시재생선도지역 변경지정 요청 및 경미한 사항의 변경요청에 대한 절차 예외를 규정하는 것이 타당할 것으로 보임.

제2절 도시재생선도지역의 특별조치

Ⅰ. 도시재생 활성화계획

법 제34조(도시재생선도지역에 있어서의 특별조치)

① 전략계획수립권자는 제33조에 따라 지정된 도시재생선도지역에 대하여 도시재생전략계획의 수립 여부와 관계없이 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다. 다만, 도시재생전략계획이 수립된 지방자치단체의 경우에는 도시재생전략계획이 변경된 것으로 본다.

② 전략계획수립권자는 제20조에도 불구하고 도시재생선도지역에서 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 지방위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관에게 승인을 요청하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 도시재생활성화계획의 승인을 요청받은 경우 특별위원회의 심의를 거쳐 승인한다.

도시재생활성화계획 수립

① 요건

도시재생법 제33조에 따라 지정된 도시재생선도지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립하는 경우

② 효과

가. 전략계획수립권자는 도시재생전략계획의 수립 여부와 관계없이 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음

나. 전략계획수립권자는 도시재생전략계획이 수립된 지방자치단체의 경우에는 도시재생전략계획이 변경된 것으로 봄

도시재생활성화계획 수립·변경 절차

① 전략계획수립권자는 도시재생법 제20조에도 불구하고 도시재생선도지역에서 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관에게 승인을 요청

※ 제2편 제4장 제3절 Ⅱ. 도시재생활성화계획 확정 및 승인 절차 참고

② 국토교통부장관은 도시재생활성화계획의 승인을 요청받은 경우 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 승인

[그림19] 도시재생선도지역에 대한 전략계획수립권자 도시재생활성화계획 수립·변경 절차

Ⅱ. 예산 등 지원

법 제34조(도시재생선도지역에 있어서의 특별조치)

④ 국토교통부장관 및 전략계획수립권자는 제1항에 따라 지정된 도시재생선도지역에 대하여 예산 및 인력 등을 우선 지원할 수 있다.

⑤ 국가는 도시재생선도지역에서 제2조제10호에 따른 도시재생기반시설 중 대통령령으로 정하는 시설에 대하여 다른 법률의 규정에도 불구하고 설치비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

시행령 제44조(도시재생선도지역에서 도시재생기반시설의 설치비용 지원)

법 제34조제5항에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동구
2. 공원·녹지
3. 소로(폭 12미터 미만의 도로를 말한다) 및 공용주차장

예산 및 인력 등 지원

① 지원주체 : 국토교통부장관 및 전략계획수립권자

② 지원대상 : 지정된 도시재생선도지역에 대하여

③ 지원내용 : 예산 및 인력 등을 우선 지원 가능

설치비용 부담

① 부담주체 : 국가

② 부담대상

도시재생선도지역에서 도시재생법 제2조제10호에 따른 도시재생기반시설 중

가. 공동구

나. 공원·녹지

다. 소로(폭 12미터 미만의 도로를 말한다) 및 공용주차장

③ 부담내용

다른 법률의 규정에도 불구하고 설치비용의 전부 또는 일부를 부담 가능

제3절 도시재생선도지역 사업시행[1]

Ⅰ. 사업시행 개요

1. 도시재생선도지역 사업의 목적

도시재생선도지역 사업은 도시재생활성화계획(이하 '활성화계획')의 수립, 사업시행 및 관리에 이르는 도시재생사업의 전 과정에 대한 모니터링과 성과평가를 통하여 후속 사업들이 참고할 수 있는 성공적인 모범사례를 제시하고, 장소중심적으로 각 부처와 지방자치단체가 추진하는 다양한 사업을 종합·연계하여 통합적으로 도시재생을 지원하는 구체적인 사업방식을 도출

2. 도시재생사업 추진 시 중점 고려사항

(1) 원칙

① 자발적 참여와 협력
도시재생은 공공의 지원을 바탕으로 주민 등 관련주체의 자발적 참여와 협력을 통하여 진행되어야 함. 이를 위하여 계획 수립 및 사업시행 과정에서 다양한 계층의 주민과 이해관계자들이 적극적으로 자기 의견을 제시하고 참여할 수 있도록 기회를 보장

② 자생적 구조
지역주민 스스로 사업을 계획하고 실행하면서 공공지원이 종료된 이후에도 자생적으로 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있는 구조를 만들어 가는 것을 목표로 하여야 함

③ 사회·경제·물리적 재생
물리적인 생활환경 개선과 함께 사회적·경제적 재생이 함께 이루어지도록 하여야 함

(2) 추진방향

① 법령 등에 부합
도시재생선도지역에 대한 활성화계획의 수립과 도시재생사업의 시행은 법령과 도시재생법 제4조에 따라 수립된 '국가도시재생기본방침'과 부합하도록 추진

② 지역역량 강화
지방자치단체의 장은 도시재생사업을 추진하는 과정에서 주민·전문가·공무원 등의 공감대를 형성하고 지역주민이 지역자원을 창조적으로 활용할 수 있는 역량을 갖추도록 노력

1. 국토교통부, 2014년 도시재생선도지역 사업시행 가이드라인(2014.6.23.) 전체

③ 지역공동체 회복
주민, 전문가, 공무원 등 지역공동체의 구성원 모두가 사업의 발굴 및 시행, 유지·관리 등 전 과정에 직접적으로 참여할 수 있도록 기회를 보장하여야 하며, 사업추진 과정에서 지역주민간의 유대와 관계회복을 위한 사업방식을 고려하여 추진

④ 점진적 환경개선
일시적인 경관개선과 기반시설 확충을 위한 정비방식에서 탈피하여, 기존의 환경을 유지·관리하면서 점진적으로 생활편의를 증진하고 삶의 질을 개선하기 위하여 필요한 기반시설(이하 '기초생활인프라')을 확충하는 방식으로 접근

⑤ 지역경제 활성화 및 일자리 창출
도시재생사업의 시행을 통하여 지역의 특색과 지역마다 다른 성장의 가능성을 발견함으로써 자생적인 지역발전을 실현하고, 이를 지속가능한 일자리 창출 및 지역 경쟁력 강화로 연결하도록 추진

⑥ 지역자산 활용과 지역정체성 회복
지역이 보유한 다양한 자산을 적극 발굴·활용함으로써 지역특화발전을 추구하는 동시에 지역 고유의 정체성을 회복하는 방향으로 추진

⑦ 부처간 협업을 통한 관련사업의 연계성 확보
부처별 분산 투자에 따른 비효율을 해소하고 장소중심적으로 종합적인 지원을 촉진함으로써 도시재생사업의 효과가 극대화될 수 있도록 노력. 이를 위하여 각 부처의 재정지원 사업 중 도시재생과 연계가 가능한 다양한 사업을 적극 활용

Ⅱ. 추진절차

1. 사업구상서의 조정 및 조직체계 정비

(1) 사업구상서의 수정 및 보완

도시재생선도지역 사업을 담당하는 지방자치단체는 도시재생선도지역 공모 시 제출한 사업구상서를 사업의 실현가능성, 구체성 등 측면에서 재검토하고 주민의 의견을 반영하여 보완

(2) 주민협의체 및 사업추진협의회의 구성

주민 등 관련 이해당사자의 자발적 참여와 협력을 토대로 사업을 추진하기 위하여 지역주민으로 구성된 '주민협의체'와 개별 도시재생사업 시행자, 전문가, 지방

자치단체 및 기타 사업관련 이해관계자 등으로 구성된 '사업추진협의회'를 구성

(3) 도시재생선도지역 사업총괄코디네이터 선정

도시재생사업에 대한 지식과 프로젝트 관리 경험을 지닌 자로서, 도시재생선도지역 사업의 총괄관리와 기획, 컨설팅을 담당할 전문가(이하 '사업총괄코디네이터')를 선정

2. 활성화계획의 수립

(1) 기획안 작성 및 발주방식 결정

활성화계획 수립을 위한 용역 발주를 위하여 계획의 범위 및 수립방향, 과업지시서, 발주방식 등을 포함하는 기획안을 작성하고, 용역을 발주

(2) 활성화계획의 수립

활성화계획은 도시재생법 제19조 및 동법 시행령 제25조, '2014년 도시재생선도지역 사업시행 가이드라인' 및 '도시재생활성화계획 수립 가이드라인', '2014년 도시재생선도지역 모니터링 및 평가 계획' 등에 따라 수립

(3) 활성화계획의 확정 및 승인

활성화계획의 확정 및 승인은 법령에서 정하는 바에 따름

※ 제2편 제4장 제3절 II. 도시재생활성화계획의 확정·승인 참고

3. 우선적으로 추진할 사업의 선정 및 추진

(1) 우선적으로 추진할 사업의 선정

지방자치단체는 활성화계획의 수립과 함께 사업의 시급성 등을 감안하여 도시재생사업을 우선적으로 추진할 사업(이하 '우선사업')을 선정

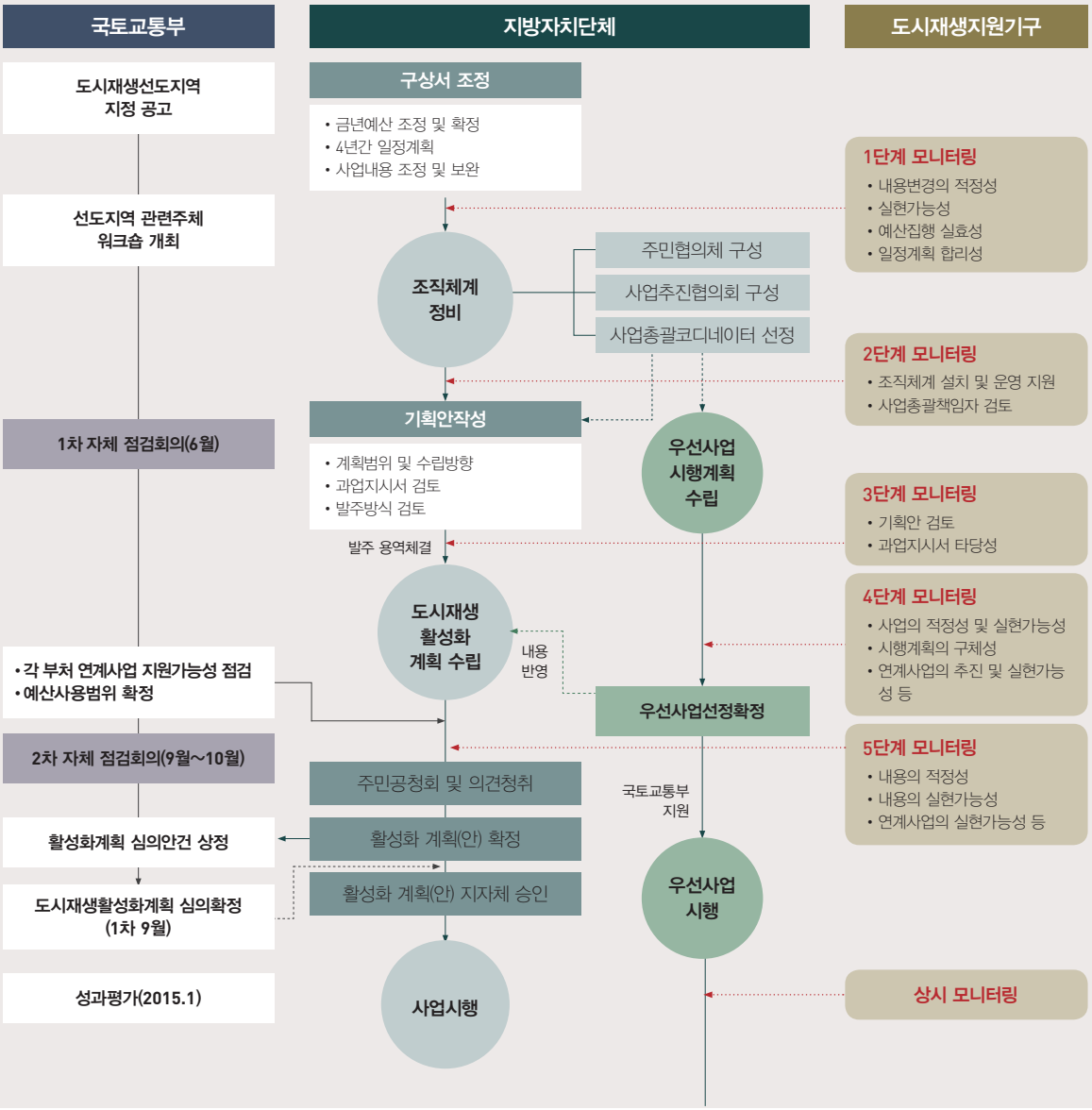
(2) 우선사업 시행계획 수립 및 확정

지방자치단체는 우선사업의 선정과 시행을 위하여 '우선사업 시행계획'을 수립하고, 도시재생지원기구의 검토를 거쳐 우선사업을 최종 확정

(3) 우선사업의 활성화계획 반영

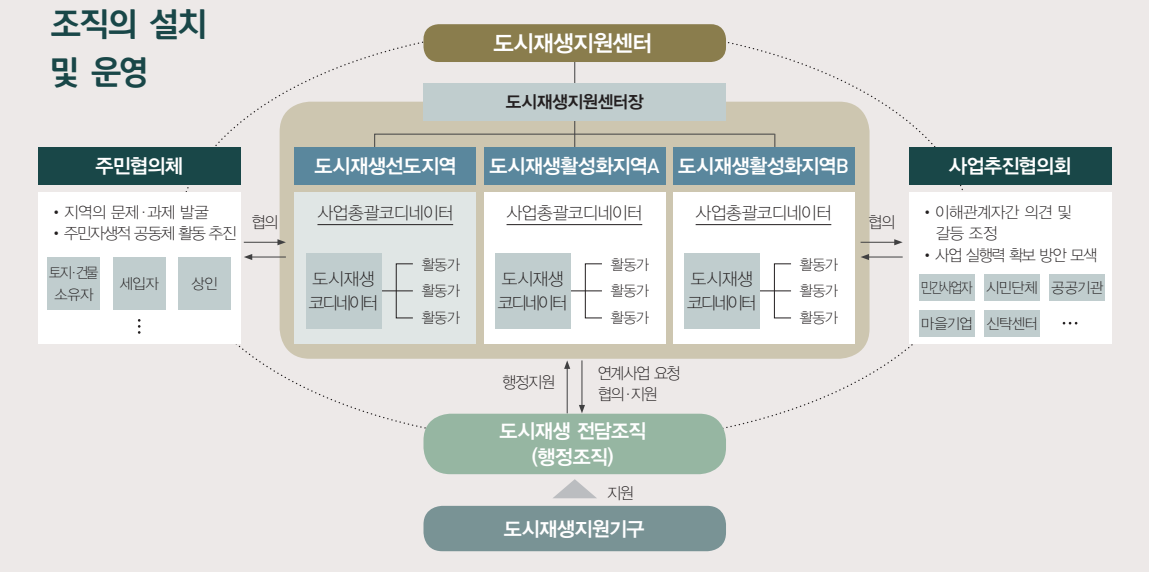
최종 확정된 우선사업의 시행계획은 활성화계획 수립 시 반영

[그림20] 선도지역 사업 추진절차



Ⅲ. 도시재생 관련 조직의 설치 및 운영

[예시49] 도시재생 관련 조직 거버넌스의 예시



1. 도시재생 전담조직

(1) 근거 및 역할

① 도시재생선도지역 사업을 추진하는 지방자치단체의 장은 도시차원의 도시재생 기본전략의 수립과 도시재생 관련 사업을 총괄·조정·관리·지원하기 위하여 도시재생법 제9조에 따른 전담조직을 설치하여야 함

② 전담조직은 도시재생사업 및 유관사업들을 총괄·조정하고 관계 기관 및 부서 간 협의를 총괄하는 역할을 수행

(2) 설치

① 전담조직은 (부)시장 직속 또는 기존 도시재생 업무를 전담한 부서 등 지역의 여건에 따라 설치

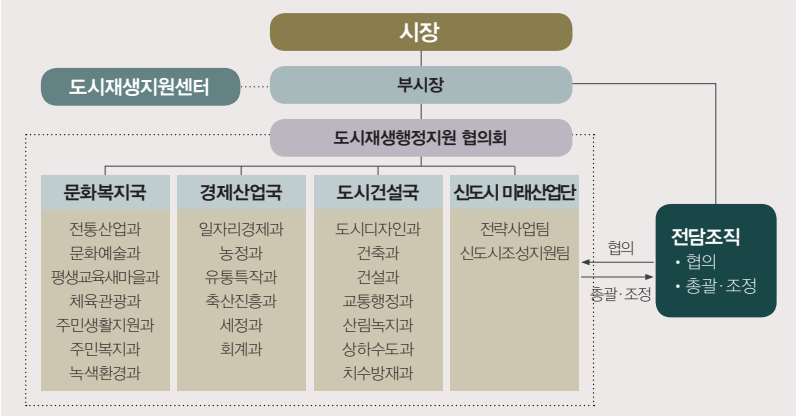
② 필요시 관계 기관 및 부서 간 업무 협의와 사업 조정 등을 위한 별도의 지방자치단체 내 부서간 협의 기구로서 '도시재생 행정지원 협의회'를 설치하여 운영할 수 있음

(3) 구성

① 전담조직에는 도시재생선도지역을 전담할 상근 전문인력을 배치

② 도시재생사업 관련 업무의 연속성을 위하여 도시재생선도지역 사업기간 중에는 가급적 전담조직 내 실무담당자에 대한 순환근무를 지양

[예시50] 도시재생 전담조직 구성 예시



2. 도시재생지원센터

(1) 근거 및 역할

① 도시재생선도지역을 추진하는 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체의 도시재생 전반에 대한 총괄 지원기능을 수행하기 위하여 도시재생법 제11조에 따른 도시재생지원센터를 설치하여야 함

② 도시재생지원센터는 도시재생사업을 효과적으로 지원·수행하기 위하여 행정과 주민간 중간지원조직으로서의 역할을 담당하며, 구체적인 업무는 도시재생법 제11조 및 동법 시행령 제15조에 따름

(2) 설치 및 운영방식

① 지방자치단체의 장은 도시재생지원센터를 설치하고자 할 때, 그 설치·운영방식에 대하여 다양한 유형을 검토하고, 지역 여건에 따라 적합한 방식으로 설치·운영

※ 제2편 제2장 제6절 II. 도시재생지원센터의 구성·운영 중 표1 참고

② 도시재생지원센터는 주민협의체와 사업추진협의회 등과 긴밀한 협력체계를 구축

③ 지역 내에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체

및 문화재단, 상권활성화재단 등 기존의 도시재생 관련 지원조직이 도시재생지원센터를 중심으로 함께 참여할 수 있으며, 도시재생지원센터는 이들 조직을 아우르고 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 복지, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행하도록 할 수 있음

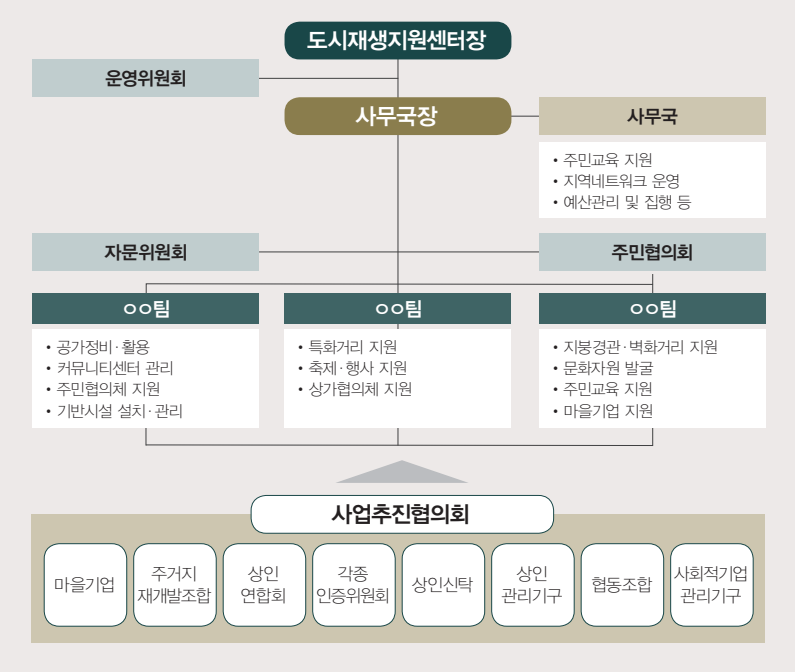
(3) 조직체계 및 구성

① 도시재생지원센터는 행정과의 협력체계 및 지역주민과의 원활한 소통을 위한 조직체계를 갖춰야 하며, 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 기술적 전문성을 확보하여야 함

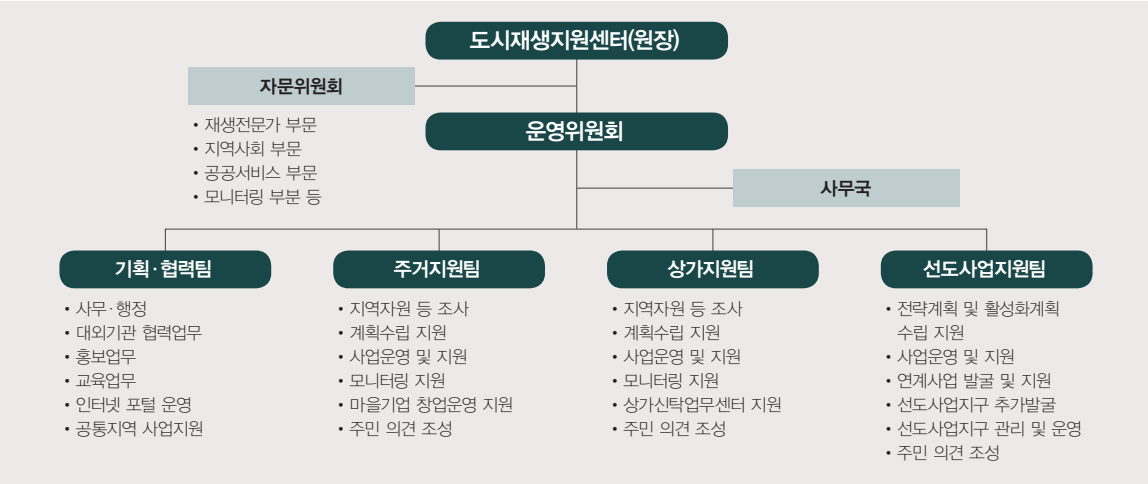
② 도시재생지원센터는 다양한 경제적·사회적·물리적 도시재생사업에 대한 효율적인 지원을 위하여 주거환경, 도시계획·설계, 건축, 경제, 복지, 사회, 경제 등 분야의 지역 활동가 및 교수, 실무전문가 등을 포함하여 구성

③ 도시재생지원센터의 센터장은 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부하고, 해당 지방자치단체의 지역실정에 밝으며, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 전문가를 우선적으로 고려하되, 지방자치단체의 상황에 따라 사업총괄코디네이터가 겸임 가능

[그림21] 도시재생지원센터의 조직체계



[예시51] 도시재생지원센터의 조직체계 구성 예시



3. 사업총괄코디네이터 등

(1) 목적

도시재생선도지역의 지방자치단체의 장은 도시재생선도지역 도시재생사업의 총괄관리와 컨설팅을 위하여 다양한 전문가를 사업총괄코디네이터 및 코디네이터로 활용

(2) 사업총괄코디네이터의 역할

사업총괄코디네이터는 선도지역에서 추진되는 사업 전체를 기획·총괄·조정하며 구체적인 역할은 다음과 같음

① 계획수립 및 사업추진에 관련한 제반사항에 관한 총괄·조정
② 국가정책 및 지역의 특성을 고려하여 지역재생의 방향성을 제시
③ 사업의 성격에 따라 계획 및 설계용역 등의 발주방식 및 과업지시서를 검토하고 의견을 제시
④ 계획안의 수정·변경과 설계, 시공단계의 설계변경을 검토하고 결정
⑤ 해당 지방자치단체에서 부처별로 추진되는 사업의 연계·조정
⑥ 행정기관, 주민협의체, 사업시행주체 등 이해관계자 간의 의견을 조정하며, 이를 계획 및 사업추진에 반영

(3) 코디네이터의 역할

코디네이터는 사업총괄코디네이터를 보좌하여 구역별 또는 개별 도시재생사업의 기획 및 추진, 이해관계자들의 의견 수렴과 조정, 주민역량 강화를 위한 교육, 주민공동체 사업 운영지원, 사업과 관련한 유관기관과의 업무협의, 홍보 등을 담당

(4) 사업총괄코디네이터 등의 자격

① 사업총괄코디네이터는 도시재생사업에 대한 지식과 프로젝트 관리 경험을 지니고 있어야 하며, 도시재생과 관련된 사회·경제적 프로그램을 발굴하고 운영할 수 있는 역량을 보유하여야 함

② 코디네이터는 도시재생사업에 대한 지식과 프로젝트 관리 경험을 지닌 전문가를 위촉하며, 필요한 경우 LH 도시재생지원기구에서 실시하는 코디네이터 교육을 이수

4. 주민협의체

(1) 성격 및 목적

주민협의체는 특정주민의 이익을 대변하는 집단이 아니라 지역 공통의 문제를 해결하기 위한 협의조직으로서 주민주도의 도시재생을 추진하기 위하여 구성

(2) 역할

① 주민협의체는 적극적인 주민참여를 통한 합의형성이 이루어지도록 다양한 주민들의 의견을 수렴하고 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행

② 주민협의체는 주민·공동체의 역량강화 및 도시재생사업의 기획·시행 과정에서 지방자치단체, 도시재생지원센터 및 사업추진협의회 등 관련 조직에 대하여 주민의 의견을 제시하고 합의된 사항에 대하여 지역주민의 공감대를 이끌어 내는 역할을 수행

(3) 구성 및 운영

① 주민협의체는 주민 스스로의 자발적 참여로 구성하는 것을 원칙으로 하되, 전문인력의 기술 지원 등이 필요한 경우 도시재생지원센터의 지원을 받아서 구성

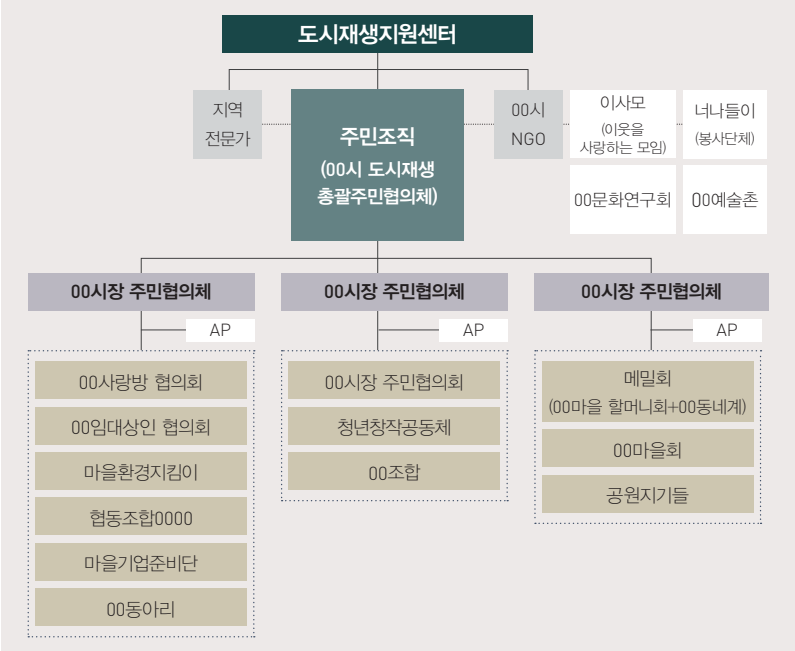
② 주민협의체의 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영 방식은 주민협의체 내의 주민들 간의 합의과정을 통하여 결정

③ 주민협의체는 도시재생활성화지역(이하 '활성화지역') 내의 토지·건물 소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해관계자들이 참여할 수 있도록 구성하며, 권역별·계층별·분야별로 고루 구성되어 효율적이고 합리적인 의견수렴이 이루어질 수 있도록 함

④ 주민협의체는 기존에 지역에서 활동하고 있는 주민조직을 활용 가능

⑤ 주민협의체는 운영위원회 회의나 주민회의 등의 개최 등 지역주민들의 참여와 소통을 위한 다양한 방식을 도입하고, 소식지의 배포 등을 통하여 주민의 관심을 유도

[예시52] 도시재생지원센터의 조직체계 구성 예시



5. 사업추진협의회

(1) 목적 및 성격

① 도시재생사업과 관련된 다양한 시행주체와 이해당사자들의 협의기구로서 해당 지역에서 발굴된 도시재생사업을 원활히 진행하기 위하여 '사업추진협의회'를 구성

② 사업추진협의회는 선도지역의 도시재생사업과 관련된 다양한 이해당사자들의 대표 기구적 성격을 가짐

(2) 역할

사업추진협의회는 이해당사자들의 의견을 모으고, 사업추진에 필요한 사항에 대한 이해 및 협조를 구하며, 사업 추진에 대한 공감대를 형성하여 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행

(3) 구성 및 운영

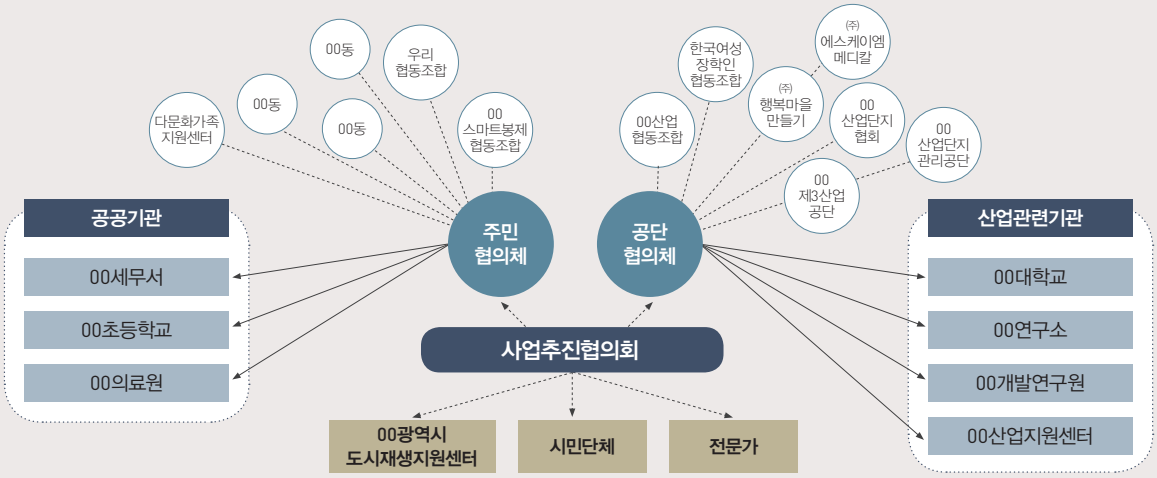
① 사업추진협의회는 도시재생사업의 시행자 및 관계자, 주민협의체 대표, 지역전문가, 전담조직 담당자, 도시재생지원센터(센터장 및 전담인력) 및 사업총괄코디네이터 등으로 구성. 특히, 도시경제기반형 도시재생사업의 경우 해당 활성화지역 내 주요 도시재생사업의 시행자인 공공기관 및 민간투자자 등이 함께 참여하도록 구성

② 사업추진협의회는 사업 추진과 직·간접적으로 관계되는 민간과 공공기관의 의사결정권자와 실무담당자들이 포함되도록 구성하여 사업추진협의회에서 합의된 내용에 대한 구속력과 실행력을 확보하도록 함

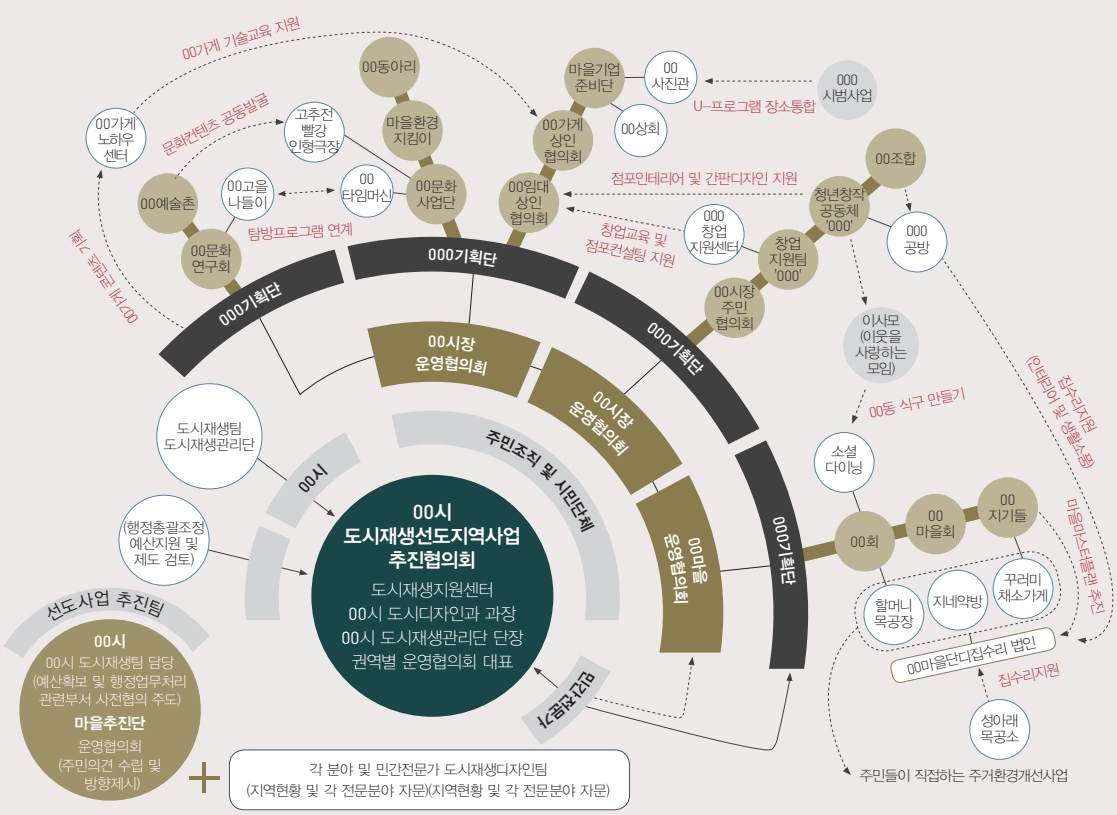
③ 사업추진협의회는 선도지역 도시재생사업을 총괄하는 단일 추진협의회를 구성할 수 있고, 개별 사업단위로 추진협의회를 별도로 구성할 수도 있음.

④ 사업추진협의회의 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영방식은 구성원들 간의 합의과정을 통하여 결정

[예시53] 사업추진협의회 조직구성 예(도시경제기반형)



[예시54] 사업추진협의회 조직구성 예(근린재생형)



6. 도시재생지원기구

(1) 지원

선도지역을 추진하는 지방자치단체는 도시재생지원기구로부터 다음 지원을 받을 수 있음

① 활성화계획 수립 지원

활성화계획 수립을 위한 기획안의 검토, 관련 정보의 제공 및 자문·컨설팅 등

② 우선사업의 발굴 지원 등

우선 실시하여야 할 사업의 발굴 및 해당 사업 추진의 필요성에 대한 검토 등

③ 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원
사업시행을 위한 전문가 네트워크 구축, 도시재생사업간 연계방안 등에 관한 자문, 사업과 관련된 정보의 제공, 기타 도시재생사업의 시행 및 운영·관리와 관련한 사항의 자문 등

④ 그 밖에 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리, 전문가 육성 및 파견, 도시재생지원센터 운영에 대한 자문 등

(2) 역할

도시재생지원기구별 역할은 다음과 같음

① LH
활성화계획 및 전략계획수립 가이드라인 작성, 도시재생지원센터 운영 등의 지원, 도시재생선도지역 모니터링(도시경제기반형, 근린재생형), 도시재생대학 운영 및 교육 프로그램 운영, 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리, 도시재생 홍보 등

② 국토연구원
도시재생 성과평가 가이드라인 작성, 도시재생네트워크 운영 등

③ 건축도시공간연구소
도시재생 사업시행가이드라인 작성, 도시재생선도지역 모니터링(근린재생형) 등

Ⅳ. 활성화계획 수립 등 사업수행에 관한 사항

1. 활성화계획의 수립

(1) 다양한 전문가 참여

활성화계획 수립 시 사업총괄코디네이터의 조정·관리 하에 도시재생선도지역의 지역적 특성 및 계획의 범위 및 수립방향 등을 감안하여 도시설계, 도시계획, 건축 등 도시·건축 관련 전문가 이외에 사회, 경제, 문화, 복지, 지역, 마케팅, 커뮤니티 등 필요한 분야의 다양한 전문가와 활동가 등이 참여할 수 있도록 하여야 함

(2) 활성화계획 수립 가이드라인의 활용

활성화계획은 국토교통부장관이 작성·배포한 '도시재생활성화계획 수립 가이드라인'을 참고하여 작성

(3) 활성화계획 수립 용역의 발주

① 기획안 검토
활성화계획 수립 용역을 발주하기 전, 계획의 범위 및 수립방향을 검토하고 과업지시서 등을 포함하는 기획안을 작성하여야 하며, 도시재생지원기구의 검토를 거침

② 발주방식
활성화계획 수립 용역은 과업의 성격 등에 따라 학술연구용역 또는 기술용역으로 발주할 수 있으며, 입찰방식은 최저가 입찰 방식은 가급적 지양하고, 학술적·기술적 우월성을 평가할 수 있는 방식을 채택

③ 발주시기
도시재생선도지역 사업의 원활한 추진을 위하여 활성화계획 수립 용역업체의 선정은 도시재생선도지역 지정 후 가급적 2개월 이내에 완료되도록 함

④ 도시재생전략계획과의 관계
도시재생선도지역 사업을 추진하는 지방자치단체의 장은 도시전체 차원의 균형 잡힌 도시재생정책을 수립하기 위하여 도시재생선도지역의 활성화계획 수립과 함께 도시 전체의 도시재생 전략을 구상하는 도시재생전략계획도 수립할 필요가 있으며, 이를 위하여 도시재생선도지역에 대한 활성화계획과 도시 전체에 대한 전략계획 수립 용역을 동시에 발주 가능

2. 도시재생사업의 추진

(1) 우선사업의 추진

① 지방자치단체는 활성화계획 수립과 병행하여 사업의 시급성 등을 감안하여 우선사업을 정하여 시행계획을 수립할 수 있고 우선사업은 활성화계획에 대한 승인 직후 바로 착수할 수 있도록 준비

② 우선사업의 추진에 따라 지역역량 강화를 위한 준비 기간 없이 도시재생사업을 추진함으로써 발생되는 문제점을 최소화하기 위하여 우선사업 시행시 주민역량 강화사업을 함께 추진

③ 우선사업의 시행을 위하여 사업의 필요성, 주요내용, 예산 집행계획, 후속 도시재생사업과의 연계방안 등을 포함한 우선사업 시행계획을 수립하고, 도시재생지원기구의 검토를 거쳐 활성화계획에 반영

(2) 거점공간·시설의 확보

① 지방자치단체는 도시재생사업과 관련된 다양한 이해당사자들이 만나서 소통할 수 있는 장소를 제공하고 현장의 다양한 요구에 대응할 수 있는 거점공간·시설을 우선적으로 확보하도록 노력

② 거점공간·시설은 주민협의체의 의견을 반영하여 도시재생지원센터 등과 인접하도록 하여야 하며, 지역주민의 접근이 용이한 곳에 위치

(3) 도시재생기반시설의 설치·운영

① 도시재생기반시설 사업의 시행을 위하여 기본 및 실시설계, 시공 등의 발주에 앞서 주민의견을 반영하여 사업의 기본방향, 설계용역 등의 발주계획, 운영 프로그램 구상, 추진 일정, 예산 확보계획 등을 포함한 사업별 시행계획을 수립

② 설치된 시설물은 활성화계획 및 사업별 시행계획에서 규정한 용도나 기능에 부합하여 사용되어야 하며, 당초의 목적 이외의 용도로 변경할 경우에는 사업 총괄코디네이터 등과 협의를 거침

③ 시설물의 준공 이후, 시설의 운영 및 유지·관리, 중장기적인 경관 관리 등 지속적인 관리를 위한 방안을 적극 마련하고 시행

(4) 주민 역량강화사업의 운영 및 지원

① 주민 역량강화사업은 개별 주민 및 주민조직의 역량을 강화하고 도시재생의 핵심주체를 발굴·육성하기 위한 사업으로서, 주민교육, 주민공동체 활동(방과 후 학습지도, 어르신 돌봄 활동 등), 마을신문, 인터넷 라디오 등 정보교류 매체 운영, 주민공모사업 발굴 등의 유형이 있음

② 도시재생사업 초기단계에서는 개별 주민의 참여율 제고 및 주민리더 육성에 중점을 두고, 주민조직이 성장함에 따라 공동체 차원의 마을사업을 구상·기획하고 역량을 강화하는 것에 대한 지원을 확대

③ 지방자치단체는 지역주민의 역량강화와 도시재생 관련 전문성 확보를 위하여 선도지역 주민조직과 행정전담인력, 활동가 등이 LH 도시재생지원기구가 운영하는 도시재생대학 및 관련 교육 프로그램에 참여할 수 있도록 노력

(5) 주민 공모사업의 운영 및 지원

① 주민 공모사업은 주민들 간의 교류 활성화를 통하여 마을 공동체를 회복하고 주민의견을 수렴한 소규모 사업(마을조사 및 계획, 마을신문, 체험 및 행사,

주민 공동체 활동 등)에 대하여 주민제안을 바탕으로 발굴·기획하는 것을 목적으로 추진하는 사업

② 주민 공모사업의 발굴은 주민의 제안을 받아 평가를 거쳐 선정하는 공모방식으로 진행하며, 지방자치단체는 주민 공모사업의 진행 과정에서 도시재생대학 교육프로그램과의 연계, 도시재생지원센터의 컨설팅 등을 통하여 주민의 아이디어 발굴 및 기획 등을 지원

(6) 민간투자사업의 운영 및 지원

① 지방자치단체는 활성화계획의 수립과 도시재생사업의 추진을 위하여 민간투자사업을 적극적으로 유치

② 민간투자사업은 민간기업이나 토지 등 소유자의 자본을 유치하는 사업으로서, 도시경제기반형은 기업·개발사업 시행자 등의 투자를 유치하고, 근린재생형은 국민신탁제도나 기업 등의 사회적 공헌 활동 등과 연계하여 추진

Ⅴ. 예산의 집행

(1) 예산편성

① 도시재생지원센터

도시재생지원센터 인력에 대한 인건비와 도시재생지원센터 운영비는 별도의 지방비를 편성

② 부지구입비

부지구입비는 부지의 과잉확보 방지를 위하여 전체 도시재생기반시설 설치에 소요되는 국비의 50%를 초과하지 못함

③ 역량강화 비용 등

지방자치단체는 지방비의 사용에 있어서 도시재생지원센터 운영비용, 추진협의회 운영, 전문가 비용, 주민·공동체 역량강화사업 등을 우선적으로 배정

④ 추진협의회 운영 비용

추진협의회의 운영과 관련하여 교통비, 식대비, 다과(음료)비, 사무용품비, 재료비 등의 업무진행비, 외부전문가 등의 활용을 위한 강사료, 자문비 등은 편성·집행할 수 있으나, 추진협의회를 위한 별도의 공간 확보를 위한 임차료, 인건비, 숙박비 등은 편성·집행 불가

⑤ 주민 공모사업

주민 공모사업은 각 지원 사업 건당 500만원을 초과하지 못하며, 전체 사업비의 1%를 넘지 않아야 함

⑥ 주민·공동체 역량강화사업
주민·공동체 역량강화사업의 개별 사업별 예산은 최대 3천만원을 넘지 않아야 함

(2) 예산 사용 금지 항목

다음의 항목에 대하여 도시재생사업 마중물 예산으로 지원되는 국비와 이에 대응되는 지방비를 사용해서는 안됨.

① 활성화계획 수립시 포함되지 않은 사업
② 보조금 지원에 관한 법률 시행령 제4조에서 규정한 지방자치단체 보조금 지급대상 제외 사업
※ 별첨7 보조금 지급 제외 사업 참고
③ 도시재생기반시설 조성 이외의 용도에 소요되는 토지매입비
④ 업무추진과 관련 없는 수용비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인의 연수비용 등

(3) 전문가 등 활용 비용

① 전문가의 보수는 관련 보수기준에 의거하여 매월 지급
② 전문가 보수는 당해 연도의 '엔지니어링기술자 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)'와 '예산 및 기금운용계획 집행지침(기획재정부)' 등을 준용하며, 사전검토수당, 회의수당, 교통비로 구성
③ 전문가의 보수는 사전검토, 회의참석 등 활동내역에 근거하여 지급하되, 사전검토수당은 '엔지니어링기술자 노임단가'의 기술사(건설 및 기타) 단가를 기준으로 산정, 회의수당은 '예산 및 기금운용계획 집행지침'의 위원회 참석비를 기준으로 하며, 교통비는 전문가의 거주 지역에 따라 당해 연도 공무원 여비기준에 의거하여 실비를 지급
④ 사업총괄코디네이터의 적정 업무량은 1주일에 사업내용 검토와 회의 참석에 대하여 각 2회 이상을 권장
⑤ 사업총괄코디네이터나 코디네이터를 보좌하여 주민역량강화사업, 주민공동체 사업 발굴 등을 지원하는 활동가 등 보조인력의 보수는 경력에 따라 '학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)'를 준용하여 지급
※ 별첨4 전문가 활동일지 예시
별첨8 엔지니어링기술부문별 노임단가
별첨9 예산 및 기금운용계획 집행지침
별첨10 학술연구용역인건비 기준단가 참고

제4절 도시재생선도지역 사업 모니터링, 평가[2]

Ⅰ. 모니터링 및 평가 개요

1. 의의 등

(1) 의의 및 내용

모니터링

① 도시재생사업의 성공적 추진을 위해 상시적으로 지자체에 대하여 정보제공 및 컨설팅 등 수행

② 도시재생지원기구는 사업추진협의회 면담, 도시재생지원센터 운영주체 면담, 현장방문 등을 통하여 현장중심의 모니터링을 실시

③ 중앙정부와 지자체가 도시재생사업 추진 과정상의 문제를 공유하고 해결방안을 함께 모색함으로써 성공적인 사업 추진 가능

평가

① 매년 정기적으로 도시재생활성화계획의 추진실적 및 사업 추진성과 등을 점검하고 환류하는 일련의 활동

② 지자체의 자체평가 및 국토부의 종합평가

③ 부진사업은 개선방향을 제시하고, 실적이 우수한 지자체는 인센티브를 부여하여 성취동기를 제고

(2) 추진근거

도시재생법 제24조 및 동법 시행령 제31조

- 국토부 장관은 도시재생활성화계획의 추진실적을 평가(법 제24조)
- 국토부 장관은 도시재생활성화계획의 추진실적 평가를 위하여 평가계획을 매년 1월 15일까지 시·도지사에 통보(시행령 제31조제1항)
- 시·도지사는 수립 또는 승인한 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적을 평가하여 매년 2월 말일까지 국토부장관에게 제출(시행령 제31조제2항)
- 시·도지사가 제출한 평가결과를 토대로 국토부장관은 종합평가 실시(시행령 제31조제3항)

(3) 목표

① 모니터링 및 평가는 도시재생사업 추진에 따른 효과와 문제점을 도출하여 사업내용을 개선·보완하고, 차년도 사업운영에 반영하는 것을 목표로 함.

② 모니터링 및 평가 결과는 차년도 예산편성에 반영 가능

1. 국토교통부, 2014년 도시재생선도지역 사업모니터링·평가계획(2014.6.23.) 전체

2. 모니터링 및 평가 체계

(1) 주체별 역할

① 국토교통부의 역할

가. 도시재생정책의 목표설정과 선도지역에 대한 관리 총괄

나. 지자체의 도시재생계획 수립 및 시행을 위한 가이드라인* 제시

* 도시재생전략계획/활성화계획 수립 지침, 선도지역 사업시행 가이드라인

다. 도시재생활성화계획 추진실적에 대한 모니터링 및 평가계획을 마련하고 지자체별로 종합평가 시행

② 도시재생지원기구(LH, 건축도시공간연구소)의 역할

가. 지자체의 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 과정에서 자문·전문적 지원 및 모니터링 수행

나. 모니터링 종합결과보고서의 작성 및 국토부에 보고

③ 지자체의 역할

가. 주민협의체 및 사업추진협의회*의 구성

* 지자체, 주민, 시민단체, 도시재생지원센터, 사업시행자, 전문가 등 참여

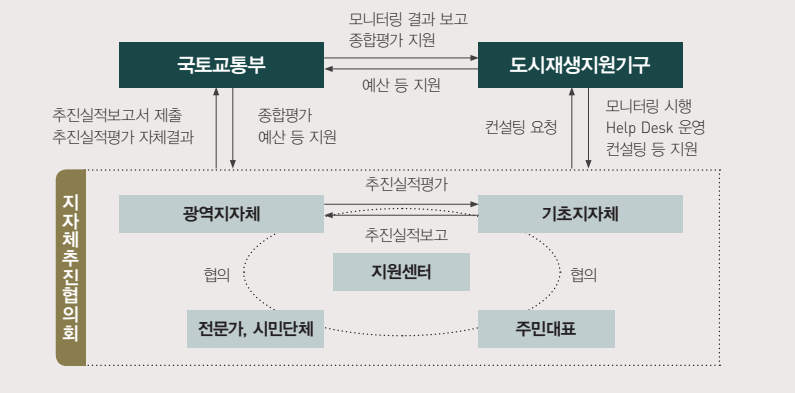
나. 주민 주도의 도시재생활성화계획의 수립 및 시행 지원

도시재생활성화계획에는 계획의 목표 및 목표지표, 목표지표를 측정하고 평가하기 위한 성과 관리방안을 포함하여 수립

다. 전담조직을 운영하고, 예산집행, 사업운영 및 관리

라. 자체 성과관리 및 추진실적 평가 실시

(2) 도시재생선도지역 모니터링·평가 추진체계



(3) 모니터링 및 평가 추진절차

① (국토부) 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인, 모니터링 및 평가계획 제시
② (지자체) 계획수립 및 사업시행 가이드라인에 따라 활성화계획을 수립하고 도시재생사업 추진
③ (도시재생지원기구) 지자체의 계획수립 및 사업시행 추진과정에 대해 모니터링 시행 및 컨설팅 지원
④ (지자체) 광역지자체의 장(시·도지사)이 자체 추진실적을 평가
⑤ (국토부) 종합평가 시행 → (지자체) 환류, 사업 추진방향 및 계획 조정

Ⅱ. 모니터링 추진방안

1. 모니터링 방법

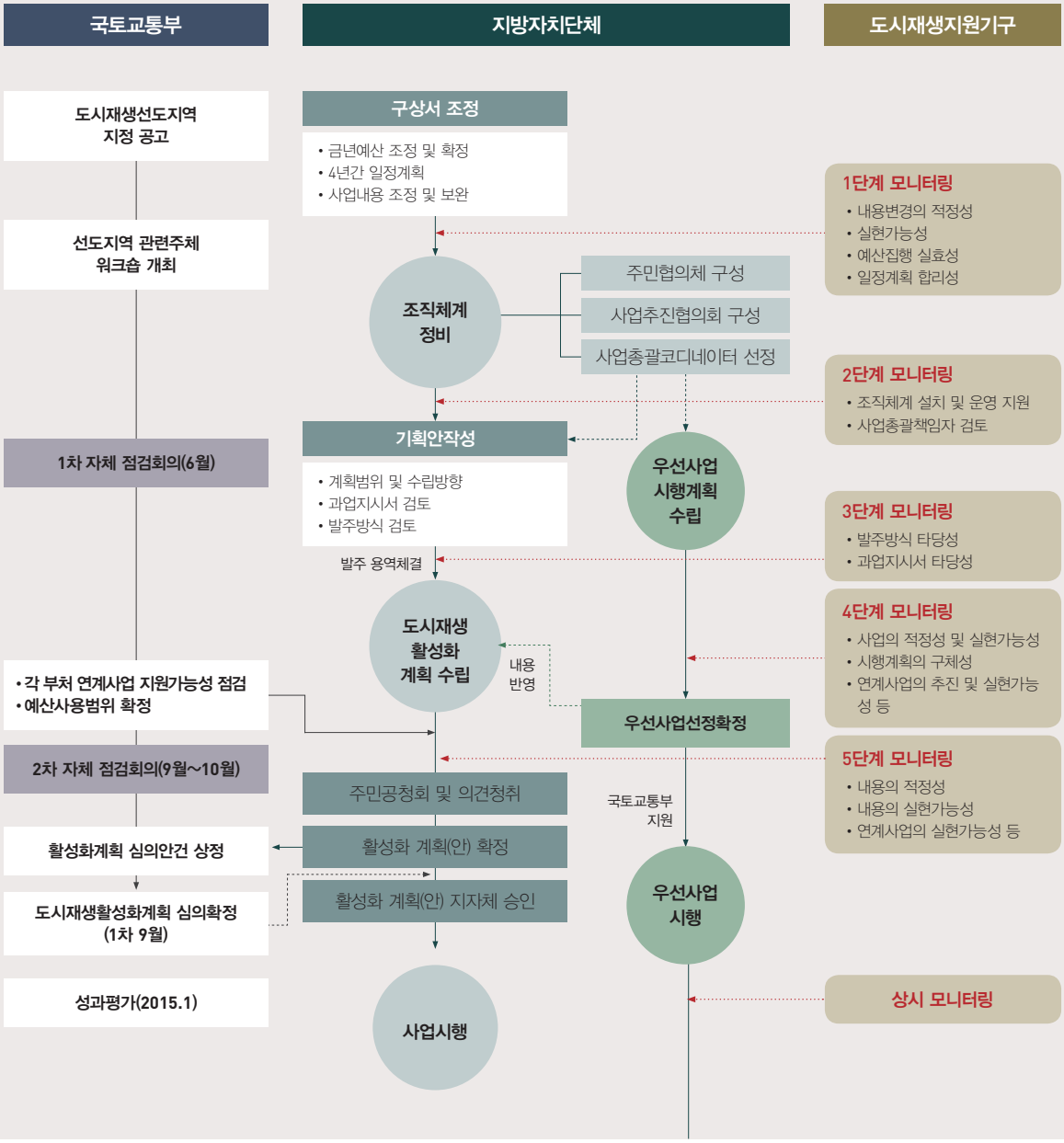
① 도시재생지원기구 중 LH와 국토연구원 부설 건축도시공간연구소가 선도지역별로 분담하여 컨설팅·지원 및 모니터링 수행
② 모니터링을 담당하는 도시재생지원기구는 계획수립과 사업추진 과정의 단계별로 추진현황을 점검하고 조치사항 권고
※ 추진단계 및 단계별 시행내용은 「도시재생선도지역 사업시행 가이드라인」을 따름

2. 단계별 모니터링

(1) 모니터링 가능 단계

도시재생지원기구의 단계별 모니터링은 다음 단계에서 이루어질 수 있음.
① 사업구상서 조정 및 수정, 보완 단계
② 선도지역 사업시행을 위한 조직체계 수립 단계
③ 선도지역 활성화계획 용역발주 단계
④ 우선사업 기획 및 계획수립 단계
⑤ 우선사업 시행 초기 및 완료 단계
⑥ 활성화계획 수립 완료단계
⑦ 기타 지방자치단체가 도시재생지원기구의 협조와 지원을 필요로 할 때

(2) 선도지역 사업추진절차와 모니터링 단계(2014년)



3. 단계별 모니터링 항목

도시재생지원기구는 아래 〈표3〉의 항목을 참고하여 단계별로 모니터링 시행 지자체는 모니터링이 원활하게 진행될 수 있도록 자료 등을 협조하고 모니터링 결과를 사업 추진 과정에서 반영

[표3] 2014년도 선도지역 모니터링 검토항목

단 계		모니터링 검토항목
1	사업구상서의 보완	• 내용변경의 적설성 및 실현가능성 • 예산집행의 실효성 • 일정계획의 합리성
2	사업시행을 위한 조직체계 구축	• 주민협의체 구성·운영 현황 • 선도지역 사업총괄책임자 선정 • 전담조직 구성·운영 • 도시재생지원센터 구성·운영 • 추진협의회 구성·운영 현황
3	도시재생활성화계획 용역 발주	• 과업지시서의 합리성 및 도시재생의 목표달성 가능성
4	우선추진사업 계획수립	• 사업의 적설성 및 실현가능성 • 시행계획의 구체성 • 연계사업 추진 및 실현가능성 등
5	도시재생활성화계획 수립	• 도시재생사업내용의 적절성 • 도시재생 거점 공간·시설의 확보 방안 • 법정사업 및 타부처사업의 연계 • 도시재생기반시설 설치 및 운영 방안 • 주민·공동체 역량강화사업의 운영 방안 • 예산 확보 및 집행 방안 • 전문가 활용 방안 • 성과관리 방안
6	사업시행	• 도지재생정책 목표달성을 위한 세부사항

4. 모니터링 결과보고서 작성 및 활용

(1) 단계별 모니터링 결과보고서 작성

도시재생지원기구는 추진단계별로 모니터링을 하고 검토의견 및 개선·보완사항을 작성하여 지자체에 권고 및 국토부에 보고

(2) 종합 모니터링 결과보고서 작성

① 연말에 도시재생지원기구는 선도지역별로 단계별 모니터링 결과를 종합하여 종합 모니터링 결과보고서 작성

② 종합결과보고서는 단계별 모니터링 보고자료, 모니터링 후 조치결과, 종합의견, 국토교통부의 정책 개선 사항 등을 포함

(3) 모니터링 결과보고서의 활용

① 단계별 모니터링과 종합 모니터링 결과는 차년도 국토교통부가 시행하는 추진실적 종합평가의 참고자료로 활용되어 평가 반영

② 향후 선도지역 외 도시재생사업 확대 시 개선방안 마련을 위한 기초자료로 활용

Ⅲ. 평가 추진방안

1. 평가체계

지자체의 자체 성과관리 – 광역지자체의 추진실적 평가 – 국토교통부의 종합평가의 단계별 평가체계

(1) 지자체의 자체 성과관리

① 지자체는 도시재생활성화계획에 도시재생사업의 성과를 평가할 수 있도록 성과관리방안을 포함하여 수립

* 광역지자체가 사업의 주체가 되는 경우에는 광역지자체에서 마련

② 성과관리방안은 도시재생의 목표와 목표의 달성여부를 측정할 수 있는 목표지표, 목표지표의 측정 및 평가방안으로 구성

③ 목표지표는 선도지역별 여건 및 특성에 따라 〈표4〉의 예시 지표 등을 선택적으로 참고하여 설정

– 목표지표는 정량적 지표와 정성적 지표로 구분하며, 각 지표별로 객관적인 측정이 가능하도록 측정방법(조사시기, 조사방법 등) 제시

④ 지자체는 성과관리 방안에 따른 추진실적보고서를 차년도 1월 15일까지 광역지자체 및 국토교통부에 제출

* 광역지자체가 사업의 주체가 되는 경우에는 국토교통부에만 제출

[표4] 선도지역 성과관리 목표지표

구 분	정량적 지표	정성적 지표
사회·문화적 지표	• 인구수 • 문화시설 수 • 공동체 행사 수 • 참여 예술가의 수	• 주민 참여 및 활동현황 • 주민만족도 • 주민공동체성 증진 • 주민 문화예술 참여도
경제적 지표	• 공시지가 • 매출액 및 종사자수 • 방문객 수 • 가구별 월소득 • 사회적 경제조직* 창업건수 • 사회적 경제 종사자수 • 주요지점 보행통행량 • 상업지역 점포 수 • 상인회 회원수 • 창업 점포 수 • 신규 일자리 수	• 지역상인 만족도 • 방문객 만족도 • 상업지역 이용자 만족도
물리·환경적 지표	• 공가 및 폐가 호수 • 노후건축물 비율 • 주택 신축 및 개량 건수 • 과소필지 수 • 미이용필지 수 • 접도율 • 도로율 • 주차장 면적 • 공원 및 녹지 면적 • 주요지점 통행량	• 주거환경 만족도

* 사회적 경제조직 : 마을기업, 협동조합, 사회적 기업 등

[예시55] 성과관리의 예(창원 도시재생 R&D 테스트베드 상가, 주거지구 성과관리 결과)

구분	유형	상가, 주거지구 핵심지표	초기값 2012.2	2012.12		2013.12		비고
				목표값	조사값	목표값	조사값	
상가지구	사회문화적	상인회 만족도(%)	전문가지원 38.6	45	42.4	55/45	47	연도별 설문조사
			사업추진기여도 31.6	40	40		46.5	
		창조사업 투자액	10억	10억	56억 8천 3백만원	30억	100억 4천 5백만원	연도별 계측조사
		창조사업 투자건수	1건	1건	4건	3건	10건	연도별 계측조사
	경제적	빈점포 수(개)	187개	116	106	93	87	1년 단위 계측조사
		빈점포 활용 신규 창업수(건)	50 (2012.1~2)	2	49 (2012.2~12)	2	17	1년 단위 계측조사
	물리환경적	주요지점 지가(원/㎡)	창동사거리기준 최저 2,800,000/㎡ (표준지공시지가)	-5%	-1.7%	0%	-3.6%	연도별 계측조사
				2,660,000	2,750,000	2,750,000	2,650,000	
		상가 리모델링수	없음	50	140	40	56	연도별 계측조사
		주요지점 통행량	평일 1603인/ 주말 2108인	1700/ 2200	2749/ 2951	1800/ 2300	3024/ 3150	1년 단위 계측조사
주거지구	사회문화적	주민회의 수 및 참여자수	15회	20회	29회	20회	35회	연도별 설문조사
			350명	450	526	550	987	연도별 설문조사
		창조사업 투자액	1건(마산문학관)	1건	3건	1건	3건	연도별 계측조사
			10억	3억	2억 2천 3백	5억	3억 9천 4백	
	경제적	지역 내 일자리 창출수	11명	20명	33명	25명	15명	연도별 계측조사
	물리환경적	주거환경 만족도	27명 (비교적 그렇지 못한 편)	35	42.3	40	56.6	연도별 설문조사
		주택신축 및 리모델링 수	신축 : 0건	7	14	5	6	연도별 계측조사
			리모델링 : 0건	10	19	5	0	

(2) 광역지자체의 추진실적평가

① 광역지자체는 도시재생사업을 추진한 소관 지자체의 성과관리 추진실적보고서를 반영하여 추진실적을 평가

* 광역지자체가 사업의 주체가 되는 경우에는 광역지자체에서 성과관리 추진실적보고서의 작성과 추진실적에 대한 자체평가를 함께 시행

② 추진실적평가는 국토교통부가 통지하는 평가계획에서 제시하는 바에 따라 시행

③ 추진실적 평가 결과는 매년 2월말까지 국토교통부로 제출

(3) 국토교통부의 종합평가

국토교통부는

① 지자체의 성과관리 추진실적보고서

② 광역지자체의 추진실적평가 결과

③ 도시재생지원기구의 모니터링 결과보고서를 토대로 종합평가 시행

2. 평가항목 및 배점

(1) 평가항목

① 계획과 사업시행 과정에서의 주민참여도, 부서간·참여주체간 협력 정도, 사업계획과 집행의 충실성 등을 주요 항목으로 설정

② 도시재생의 추진단계별로 평가기준을 차별적으로 적용하기 위해 기획, 집행, 성과의 3단계로 평가항목을 구분

가. 기획단계에서는 주민참여도, 추진주체간 협력도, 계획의 적절성, 각 부처 사업·지자체사업 등 다양한 사업간 연계여부 등 평가

나. 집행단계에서는 주민참여도, 추진주체간 협력도, 추진·집행 실적, 모니터링 결과에 대한 수용여부 등 집중 평가

다. 성과단계에서는 목표달성 정도, 기타 파급효과 등 평가

[표5] 선도지역 종합평가 항목 및 평가 주요내용

평가분야	평가항목	평가 주요 내용
기획	주민참여도	• 계획수립 및 사업기획과정에서 주민 및 지역사회 참여 정도
	거버넌스	• 주민협의체, 사업 추진협의회 등 구성·운영의 충실성 • 전담조직, 지원센터 등 운영체계의 효율성 • 지자체 내 부서간 협력 정도 • 사업 참여 주체 및 이해관계자간 협력 정도
	계획의 적절성	• 지역자원, 지역역량 등 지역특성 반영 및 활용 정도 • 도시재생사업 내용의 구체성과 타당성 • 국비·지방비·민간투자 등 재원조달의 적절성 • 성과관리방안의 적절성
	사업간 장소적 연계	• 중앙부처사업, 지자체사업 등 다양한 사업간 연계 및 적절성 • 경제·사회·문화·복지 등 부문별 사업계획의 종합적 추진
집행	주민참여도	• 사업 집행과정에서 주민 및 지역사회 참여 정도실성
	거버넌스	• 주민협의체, 사업 추진협의회 등 구성·운영의 충실성 • 전담조직, 지원센터 등 운영체계의 효율성 • 사업집행 과정에서 지자체 내 부서간 협력 정도 • 사업 참여 주체 및 이해관계자간 협력 정도
	추진·집행 실적	• 계획대비 사업의 진척 정도 • 계획대비 예산의 집행실적
	모니터링 결과 반영	• 도시재생지원기구의 모니터링에 대한 협조 및 수용 노력 • 모니터링 결과에 대한 피드백의 충실성 등
성과	목표달성도	• 성과관리방안에 제시된 목표 달성 여부
	기타 파급효과	• 성과관리방안에 제시되지 않았으나, 기타 경제·사회·물리적 지표 개선 등

(2) 평가항목별 점수배점

① 총점을 100점으로 하여 항목별로 점수 부여

② 추진단계별로 차별화된 배점기준을 적용

가. 계획수립단계(1차년도) : 기획(60%), 집행(40%), 성과(0%)

나. 사업추진단계(2~3차년도) : 기획(0%), 집행(80%), 성과(20%)

다. 사업완료단계(4차년도) : 기획(0%), 집행(40%), 성과(60%)

[예시56] 선도지역 종합평가 항목별 배점(예시)

평가 분야	평가항목	평가 주요 내용		
		계획수립단계 (1차년도)	사업추진단계 (2–3차년도)	사업완료단계 (4차년도)
기획	주민참여도	15	–	–
	거버넌스	15	–	–
	계획의 적절성	15	–	–
	사업간 장소적 연계	15	–	–
집행	주민참여도	10	20	10
	거버넌스	10	20	10
	추진·집행 실적	10	20	10
	모니터링 결과 반영	10	20	10
성과	목표달성도	-	10	30
	기타 파급효과	-	10	30

3. 평가결과의 활용

(1) 계획·사업 보완 및 정책개선

① 평가의 목적은 부족한 점을 진단하고, 우수한 점을 지속시킬 수 있도록 컨설팅 하는데 있음

② 지자체는 평가 결과를 토대로 계획수립 및 집행, 사업시행 전반에 걸쳐 개선 및 보완

③ 국토교통부는 평가 결과를 토대로 정책과 법령, 각종 가이드라인 등 개선

(2) 국비 차등 지원

① 준비된 지자체부터 우선 지원하며, 준비도가 낮은 지자체는 계획수립 보완, 사업비 교부 지연 등 조치

② 추진실적 평가 결과에 따라 총 국비 지원액 대비 10% 이내에서 삭감 또는 증액

* 선도지역 지정 취지 및 목적에서 벗어난 사업추진을 할 경우 지정 취소 및 지원예산 환수 조치

(3) 인센티브 부여

우수 지자체의 주민·담당 공무원·전문가 등에 대한 표창 등을 추진하고 우수사례는 교육·홍보자료로 활용

별첨

[별첨1] 국가도시재생기본방침의 세부내용 342

[별첨2] 도시재생지원센터 운영세칙 예시 358

[별첨3] 전문가 활용 협약 양식 예시 364

[별첨4] 전문가 활동일지 예시 366

[별첨5] 전문가 활용 관련 기준 및 양식 367

[별첨6] 활성화계획 수립 가이드라인 및 양식 예시 371

[별첨7] 보조금 지급 제외 사업 381

[별첨8] 엔지니어링기술부문별 노임단가 384

[별첨9] 예산 및 기금운용계획 집행지침 385

[별첨10] 학술연구용역 인건비 기준단가 386

[별첨11] 주민협의체 운영규칙 예시 387

[별첨12] 주민협의체 표준 운영규정 및 해설 388

[별첨13] 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례 395

[별첨14] 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례 396

[별첨1]

국가도시재생기본방침의 세부내용

(제2편 제1장 제3절 Ⅰ. 및 제4절 Ⅲ., 제3장 제3절 Ⅱ., 제7장 제1절 Ⅰ. 관련)

1. 도시재생의 의의 및 목표[1]

1. 도시재생의 배경 및 의의

우리 도시는 국민 10명 중 9명이 거주하는 삶의 터전이다. 급격한 산업화·도시화 시기에는 빠르게 늘어나는 도시 거주자에게 주택을 공급하고 업무·상업·공업 등 활동에 필요한 용지를 공급하는 데 도시정책이 초점이 맞춰져 있었고, 이에 따라 도시 외곽에 대규모 신도시와 산업단지 등이 건설되었다. 그러나 저출산·고령화로 인구유입이 정체되고, 경제가 선진국형 저성장 기조로 들어서면서 이러한 외곽 개발 위주의 도시 확장정책은 한계에 도달하였다. 양적 팽창 위주의 도시의 무분별한 확장은 도시 관리에 필요한 비용의 증가 등 사회적 비효율을 초래하고 있다.

또한, 문화·여가, 경관·디자인 등 삶의 질에 대한 국민적 요구가 증대되고 있으나, 국내 도시환경은 이를 수용하지 못하는 실정이다. 주택보급률이 100%를 상회하는 등 양적으로는 성장했지만, 도시내부의 생활환경과 매력도 등은 선진국 수준에 비교할 때 미흡하다. 따라서 높아진 국민적 기대에 부응하도록 기존에 형성된 도시의 환경을 개선하고 삶의 질을 높이기 위한 생활밀착형 도시정책이 요구된다.

국가경영 관점에서도, 도시재생은 '창조경제'를 공간적으로 실현할 수 있는 핵심적 수단이다. 현재 정부는 저성장 기조의 구조적 한계를 극복하기 위하여 창의성을 경제의 핵심가치로 두고 새로운 부가가치·일자리·성장동력을 만들어내는 창조경제 체제로 전환하고 있다. 도시는 이러한 창조경제에 필수적인 사람, 자본, 정보가 집결되는 공간으로서, 혁신과 아이디어가 생성되는 공간이다. 특히 역사성과 문화적 가치를 내포하고 있으며 다양한 계층과 인재들이 모이는 기성시가지야말로 융·복합을 통한 창조경제가 이루어지는 현장이라고 할 수 있다.

그러나 최근 인구성장의 정체와 급속한 고령화를 경험하고 있는 우리나라 대부분의 도시는 외곽 위주의 개발과 산업경쟁력의 약화 등으로 심각한 쇠퇴현상이 나타나고 있다. 특히 저소득층이 주로 거주하는 쇠퇴 기성시가지는 노후·불량주택의 난립, 부족한 기반시설 등으로 생활환경이 매우 열악하며 범죄와 재해로부터 취약하여 각종 사회적 문제가 빈번하게 발생하고 있는 실정이다.

1. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 1~5면

그럼에도 불구하고, 이러한 도시쇠퇴 문제를 치유하기 위한 정책적 대응은 미흡한 것이 사실이다. 저출산·고령화 등 정책환경 변화에도 불구하고 많은 지방자치단체가 여전히 인구성장을 가정하고 도시외곽 개발 위주로 도시계획을 수립하고 있다. 도시 내부를 재생하는 것이 복잡하고 어렵기 때문에, 외곽 개발 위주의 쉬운 길을 택하는 기존 관행을 유지하는 것이다.

또한 도시쇠퇴 문제에 대한 공공의 체계적인 지원정책이 매우 미흡하다. 재개발 등 민간의 활력에 의존하는 도시정비사업 제도가 있지만, 이러한 수익성 기반의 물리적 정비사업은 수도권과 대도시를 제외하고는 추진이 어려웠고, 대도시 등에서도 낮은 주민 재정착 및 공동체 훼손 등의 문제가 있다. 따라서 물리적 사업과 함께 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 재생을 지원하기 위한 공공 차원의 지원정책이 필요하다. 이미 많은 해외 선진국은 도시쇠퇴를 국가 차원의 문제로 보고, 재정지원, 특례 부여, 지원조직의 운영 등 종합적인 지원체계를 갖추고 있다.

이제 과거의 양적 팽창, 외곽 확산 위주의 도시정책에서 쇠퇴한 기성시가지 위주로 도시정책을 전환하고, 상대적으로 열악한 쇠퇴도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하는 획기적인 패러다임의 전환이 필요하다. 또한 이를 위해 국가와 지방자치단체, 주민과 기업 등이 인식을 함께 하고, 공동의 목표를 달성하기 위해 노력할 필요가 있다.

2. 도시재생의 목표

(1) 창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화

도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득을 증대시킨다.

(2) 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현

국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층·노후주거 밀집지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급한다.

(3) 쾌적하고 안전한 정주환경 조성

환경친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활환경을 조성한다.

(4) 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복

과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적·문화적 정체성을 활용하여 품격있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충한다.

(5) 주민역량 강화 및 공동체 활성화

살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 '역량 있는 주민'을 육성하고, '참여하는 주민공동체'를 구현한다.

2. 국가가 중점적으로 시행하여야 할 도시재생 시책[2]

3. 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책

3.1 도시정책 패러다임의 전환

3.1.1 기성시가지 위주로 도시·공간계획 수립

(1) 도시계획 제도 개선

신규 도시용지 수요에 대해 도시 외곽의 개발보다는 기성시가지 재생을 통해서 우선 공급하고, 기존 도시계획 수립기준에 도시재생을 지원하는 사항을 추가·보완한다. 공공청사, 터미널, 대형 판매시설, 병원 등 인구집중 유발시설을 가급적 기성시가지 내에 우선 입지토록 유도한다.

(2) 신규 외곽개발 이익의 도시재생 환원

개발부담금 등을 지방자치단체 도시재생특별회계로 적립하는 등 신도시 등에서 환수된 개발이익을 기성시가지의 재생에 환원·투자할 수 있도록 하고, 도시 외곽에 일정 규모 이상의 신규 토지개발계획 수립 시에는 지방자치단체가 구도심 재생계획을 함께 수립하도록 유도한다.

(3) 주민참여형 도시계획의 제도화

주민이 스스로 도시재생 등 마을 현안을 도출·제시하고, 해결하기 위한 마을 단위 재생계획을 수립토록 하고, 이를 도시계획에 반영할 수 있는 법적·제도적 근거를 마련한다.

3.1.2 도시 내부 토지이용의 융·복합화 및 고도화

(1) 도시 내부에 대한 복합적 토지이용·개발 추진

이용수요가 높은 도심지에 대해서는 중심업무·주거·상업·첨단산업 기능 등 복합적인 토지이용이 가능하도록 개선한다. 특히, 역세권, 복합환승센터, 터미널 등 대중교통 중심지 위주로 중심상업지역을 지정하는 등 개발밀도를 높이고 복합용도를 허용한다. 도시재생활성화지역에 있는 기존 도시계획시설 부지에 다양한 시설의 복합적 입지를 활성화하여 융·복합 개발을 유도한다.

(2) 도시 내부에 다양한 계층의 주거기능 확보

신혼부부·대학생·청년 등을 위한 임대주택과 1~2인 가구, 노인 등을 위한 주택을 도시 내 교통이 편리한 지역 위주로 공급하도록 하여 도시 내부의 주거기능을 강화한다.

(3) 노후공단·항만, 이전적지 등을 창조적 경제·문화공간으로 전환

과거 도심 인근에 형성되어 입지여건이 좋은 노후공업단지를 도시첨단산업단지로 전환하고 열악한 기반시설을 개선한다. 항만 기능이 약화된 항만부지, 군사시설·공공기관 등 이전적지 등에 주거·업무·상업 기능을 유치하고, 문화·예술 창작공간을 조성한다. 또한, 항만, 철도, 이전적지 등을 개발하는 경우 관련 기관과 관할 지방자치단체 등으로 협의체를 구성하여 통합적인 계획을 수립하도록 유도한다.

2. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 10~24면

3.1.3 기존 도시의 정주여건 및 매력 극대화

(1) 지역자산을 활용한 매력적인 문화도시 조성

근대 산업유산, 한옥 등 지역의 역사·문화적 건축물을 창의적으로 활용하여 특색있는 경관을 조성하고 머무르고 싶은 공간을 창출한다. 또한, 창고, 폐공장 등 기존 건물을 재활용하여, 도시민이 필요로 하는 도서관과 전시·공연장 등의 문화·여가 공간 등을 공급한다.

(2) 복지시설, 사회서비스 및 기초생활인프라의 확충

국공립 보육시설, 각급 병원 등을 도심부 위주로 설치하도록 하여, 노약자·장애인·저소득층의 이용 편의성을 제고하고, 도서관, 공원, 놀이터 등 국민생활에 밀접한 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 설정한 후 이를 단계적으로 확충하도록 노력한다.

(3) 쾌적한 생태형 도시공간 확충

장기 미집행 도시계획시설, 공·폐가 등 유휴부지를 활용하여 생활공원을 정비하고, 실개천 습지, 복개천 등 도심하천의 생태복원을 추진한다. 도시재생사업 추진 시에는 빗물관리, 자원순환 등 친환경적 기술을 적용한 시스템 등을 도입하도록 하여 도시의 지속가능성을 제고한다.

(4) 공간환경디자인의 품질 제고를 통한 아름다운 도시 전략

도시 내 중요한 가로에 대한 경관을 개선하고, 특히 시 청사, 도서관, 주민자치센터 등 공공시설 건축디자인을 정비한다. 벤치, 가로등 등 가로환경시설물의 디자인 품격을 제고하고, 경관을 저해하는 지상 전선·통신선 등에 대한 지중화사업 등을 우선적으로 실시하도록 한다.

3.2 도시재생사업 재정지원 확대

3.2.1 부처 협업지원을 통한 재정지원 효율화

(1) 장소중심적 부처 협업지원

각 부처의 재정지원 사업 중 도시재생과 연계가 가능한 다양한 사업들을 도시재생활성화지역에 우선 지원하도록 배려한다. 이를 통해, 부처별 분산투자에 따른 비효율을 해소하고 장소중심적으로 종합적 지원을 통해 쇠퇴도시의 재생효과를 극대화한다. 이러한 부처 협업체계 구축을 위해 부처간에 도시재생 협업지원 활성화를 위한 포괄적 업무협약 체결 등을 추진한다. 도시재생과 연계된 사업의 지원 및 관리에 있어, 해당 사업과 관련된 법률 및 지침 등에 따른다.

(2) 도시재생특별위원회의 운영 등

도시재생특별위원회를 운영하여 각 부처 도시재생 관련사업의 협업을 지원한다. 지자체의 재생계획에 포함된 각 부처의 유관사업에 대해 기획재정부장관 및 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의 후 특별위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정하고 지원한다.

3.2.2 도시재생 활성화를 위한 마중물 지원

(1) 마중물 예산 지원

지방자치단체가 도시재생 활성화를 위해 직접 시행하는 사업(이하 "재생지원사업"이라 한다.)에 대해, 사업초기 민간활력을 유도하기 위한 예산을 지원하도록 한다. 동 예산은 국토교통부 예산으로 편성하여 연차별·단계별로 지원하되, 부처 협업을 통해 지원되는 예산과 별도로 지방자치단체 재생사업에 지원한다.

재생지원사업 예산지원의 기본원칙은 다음과 같다.
첫째, 민주적 거버넌스, 명확한 비전을 갖춘 준비된 지방자치단체부터 지원한다.
둘째, 외곽신규개발 등 과도한 도시확장 계획이 있는 지방자치단체에 대한 지원은 지양한다.
셋째, 지방자치단체 책임성 제고를 위해 국가와 지방자치단체가 사업비를 분담하여 추진한다.
넷째, 한정된 국가재원을 고려하여 지원금액의 상한선을 설정한다.

단계별 지원전략을 채택하여, 2014년 선정하는 도시재생선도지역을 대상으로 우선 추진하고 성공모델을 창출한 후 다른 지역(이하 "일반지역"이라 한다.)으로 지원을 확산하도록 한다.
또한, 매년 도시재생활성화계획 추진실적을 평가하고, 그 평가 결과를 차년도 재정지원과 연계하도록 하여 재정지원의 효율화를 도모하도록 한다. 아울러 지방자치단체의 정책방향·노력 등을 재정지원과 연계함으로써 바람직한 도시정책을 유도하도록 한다. 가령, 기성시가지 우선으로 도시정책을 수립한 지방자치단체에 대해 보다 많은 재정지원을 고려할 수 있다. 평가결과에 따른 재정지원 차등 방안은 재정중립적으로 시행한다.

3.2.3 도시재생 지원을 위한 재원 확충

(1) 국가지원예산

국가는 재생지원사업에 필요한 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련하여야 한다. 이를 위해, 광역·지역발전특별회계로 지원하고 있는 도시활력증진지역개발사업(특별시·광역시·일반시·인구 50만 이상 도농통합시 지원)을 도시재생사업과 연계·활용하는 방안, 국민주택기금을 활용한 도시재생사업 융자 방안 등을 추진한다.

(2) 지방자치단체 소요재원

현재 도시재생특별회계의 재원으로 재산세·개발부담금·수도권 과밀부담금 일부 등을 활용할 수 있도록 되어 있으나, 도시재생특별회계에 활용할 수 있는 추가재원을 발굴하도록 노력한다. 도시개발특별회계, 재정비촉진특별회계, 도시·주거환경정비기금 등 지방자치단체에 설치된 개발·정비 관련 특별회계를 도시재생의 활성화를 위하여 통합적으로 운영하는 방안을 추진한다. 기반시설 설치비용을 현금으로 대납하고, 그 금액을 도시재생특별회계에 적립하여 재생을 지원하는 방안 등도 추진한다.

(3) 민간기부 등

공유지, 기부채납 받은 부지 등에 도서관·복지센터 등의 시설을 건설하고, 그 건설비용은 시민·기업 등으로부터 모금을 받는 국민신탁 제도를 활용하는 방안을 활성화한다. 또한, 지역에 필요한 시설 등을 건설·기부한 기업 등에 대해 향후 도시재생사업 참여시 가점을 부여하는 등의 우대방안을 추진한다.

3.3 민간활력 유입을 위한 금융지원 및 규제완화

3.3.1 조세 및 금융기법을 활용한 도시재생사업 지원

(1) 조세 및 부담금 감면 특례

조세·지방세 및 각종 부담금 관련 법령·제도를 개선하여 도시재생사업 활성화를 위한 세금 및 부담금 감면을 관계 부처와 협의하여 추진한다.

(2) 국민주택기금을 활용한 투자 및 융자 지원

주거지역 노후주택 개량 등에 대한 국민주택기금 융자사업을 확대한다. 또한 변화하는 사회·경제적 환경을 고려하여, 국민주택기금의 지원대상을 주택뿐만 아니라 도시재생사업까지 확대한다.

(3) 한국형 경제기반형 도시재생 모델 정립

공공성이 높은 적정한 규모의 도시재생사업에 국가, 지방자치단체, 민간투자자 등이 함께 참여하는 경제기반형 도시재생사업모델을 마련한다.

(4) 새로운 도시재생금융 지원제도 도입

도시재생사업 이후 지역의 세수증대분을 담보로 지방자치단체가 재원을 조달하는 방안의 도입을 추진한다.

3.3.2 맞춤형 규제특례 지원

(1) 도시재생 활성화를 위한 건축규제의 완화

도시재생활성화계획을 수립하면, 특별건축구역 등 건축규제가 완화되는 구역으로 함께 지정이 되도록 한다. 블록 단위, 필지 단위로 소규모 맞춤형 재생사업을 시행할 수 있도록 관련 법령·규정 등을 정비한다.

(2) 도시계획 제안제도 도입

경제기반형 도시재생의 경우, 역세권·이전적지 등 일정규모 이상 사업의 민·관 합동시행자에게 도시계획을 제안할 수 있도록 허용한다. 다만, 이 경우 도시계획위원회와 경관위원회 등의 심의를 받도록 하여 주변 도시계획과 정합성을 최대한 확보하도록 조치한다.

(3) 지역자산 및 한옥 밀집지역에 대한 건축 특례

근대건축물, 역사적 장소, 한옥 등 보존이 필요한 자산을 활용하여 복합문화공간을 신축할 경우 용적률·건폐율 등을 완화하는 방안과 지역자산·한옥 밀집지역을 하나의 단지로 보아, 필지별 건축 인·허가가 아닌 여러 건축물 일괄 인·허가를 통해 기준을 완화하는 방안 등을 추진한다.

(4) 행정절차의 간소화

도시재생사업에 대해 지방자치단체의 장이 사업 유형별로 목표 인·허가 기간을 정하고, 최대한 그 기간 내에 관련 인·허가를 처리할 수 있도록 하는 등 행정절차의 간소화도 추진한다.

(5) 지역특화발전특구 중복 지정을 통한 다양한 규제 특례 활용

경제·산업·교통 등 다양한 특례를 맞춤형으로 부여할 수 있는 지역특화발전특구를 도시재생활성화지역에 중복 지정하여 건축규제와 함께 다양한 규제 특례를 함께 부여할 수 있도록 하는 방안을 추진한다.

(6) 규제 특례·완화 사항 지속적 발굴

국토교통부와 지방자치단체간 제도개선 협의회를 정례화하고, 국토교통부가 단일 창구가 되어 법·제도적 개선사항 발굴 및 협의를 추진하도록 한다.

3.3.3 국·공유지를 활용한 도시재생 활성화

(1) 도시재생사업에 필요한 국·공유재산 처분 특례 등 적용

국·공유 재산에 대해서는 타 법률에도 불구하고 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 수의계약으로 매각·임대를 하도록 하는 구체적인 방안을 마련한다.

(2) 공공기관을 활용한 국·공유재산에 대한 위탁개발

도시재생활성화지역 내에 활용도가 낮고 저평가된 국·공유재산에 대해 공공기관이 개발에 참여하여 효용가치를 높이고, 도시재생에 촉매가 될 수 있도록 활용한다.

(3) 공유지를 소규모 도시재생사업 등에 활용

종전부동산 등 행정목적이 종료된 부지 및 행정목적에 활용이 곤란한 소규모 공유지 등을 도시재생사업에 활용하고, 비어 있는 공유지 등을 활용하여 순환형 정비 사업을 추진한다.

3.4 지역역량 강화 및 공동체 활성화

3.4.1 주민·지방자치단체 역량에 의한 사회적 자본 형성

(1) 사회적 경제 활성화를 통한 일자리 창출

취약계층을 위한 일자리 및 사회서비스를 제공하고 주택개량 등을 시행하는 협동조합, 사회적기업, 마을기업 등 사회적 경제 법인을 육성한다. 사회적 경제 법인에 대한 재정지원과 대출보증 등 지원제도를 발굴·지원하고, 지역 사회적 경제법인의 공동브랜드 사업화, 공익광고 등 미디어 홍보, 대기업과 지역 사회적 법인을 연결해 주는 캠페인 등을 전개한다.

(2) 도시재생 현장지원 전문가 조직 구성·운영 지원

도시재생 제도·조사연구, 도시재생 교육프로그램 개발·운영 등 업무를 위해 공공기관에 도시재생지원기구를 지정한다. 지방자치단체 단위에 도시재생 사업현장에서 계획수립·이해관계 조정·사업 컨설팅을 담당할 도시재생지원센터를 설치한다. 전국 단위의 도시재생지원센터간 협의체 등을 구성·운영하여 다양한 지역별 성공사례 및 노하우 등을 공유·확산하도록 한다.

(3) 자생적 주민역량 강화 프로그램 개발 및 활성화

기존에 시행중인 도시재생대학 등 주민교육 프로그램을 토대로 표준교육과정을 개발하고, 전문강사를 양성·관리한다. 상인대학, 창업학교 등 실무 중심의 교육프로그램을 활용하여, 쇠퇴상가 등의 소상공인의 기획 및 사업추진 역량을 강화할 수 있도록 한다. 지역별로 자격·역량을 갖춘 기관을 도시재생 교육기관으로 인증하여 지역별 맞춤형 교육을 시행 및 확산한다.

(4) 도시재생전문가(코디네이터) 양성

도시재생지원센터 등에서 대민지원, 주민교육 등을 담당할 도시재생 코디네이터(활동가, 전문가) 양성 표준 프로그램 개발하여 운영하고, 기존의 도시재생 현장활동가들을 체계적인 교육, 인증 등을 통해 마을계획가로 육성하고 관련 일자리를 창출한다. 또한, 도시재생지원기구를 통해 지방자치단체 등에 전문가를 파견하여 지원한다.

(5) 지방자치단체의 도시재생 계획수립 등을 위한 가이드라인 제공

지방자치단체가 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 시에 참고할 수 있는 가이드라인 및 세부 매뉴얼을 작성하여 제공한다.

(6) 도시재생종합정보체계를 통한 과학적인 쇠퇴진단

인구, 사업체수, 주거환경, 재정, 보건, 교육 등 도시 관련지표에 대해 매년 실태조사 등을 통해 데이터베이스를 구축한다. 지방자치단체의 여건에 따라 쇠퇴 정도 및 양상을 다각적으로 진단할 수 있는 복합쇠퇴지수를 단계적으로 개발한다.

3.4.2 첨단기술과 도시재생과의 연계

(1) 도시재생 R&D를 통해 개발된 신기술·기법 보급

1차 도시재생 R&D(2006년–2014년)로 개발된 다양한 기술을 지방자치단체·주민이 사업에 활용할 수 있도록 기술을 이전하고 매뉴얼을 보급한다. 2014년부터 2차 도시재생 R&D를 추진하여, 생활권 단위 근린재생 실증모델 및 도시경제기반형 도시재생 기법을 개발한다.

(2) 첨단 U–City 기술을 활용한 구도심 재생 추진

노인 및 저소득층을 위한 U–복지서비스를 도시재생에 적용하여 주민복지를 향상시킨다. 전통시장 활성화, 역사·문화자산의 관광자원 활용 등 도시재생사업에 U–City 기술을 활용하여 도시경제를 활성화한다.

3. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 작성에 관한 기본적인 방향 및 원칙[3]

4. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 작성 방향 및 원칙

4.1 도시재생전략계획

가. (진단) 도시의 성장·쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단하고, 도시재생의 필요성, 당위성에 대하여 정확히 파악하여야 한다.

나. (전략) 지역의 역사·문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력을 발굴하고, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제를 도출하여야 한다.

다. (기본구상) 목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 도시의 재생 개념과 방향성을 제시하여야 한다.

라. (활성화지역) 도시재생의 공간적 범위(도시재생활성화지역)를 과도하게 설정하는 것을 지양하고, 지역역량을 고려하여 적정한 개수로 지정하여야 한다.

마. (우선순위) 쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적으로 고려하여 활성화지역별 우선순위를 정하여야 한다.

바. (추진체계) 주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생을 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안 강구하여야 한다.

사. (재원조달) 도시재생에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획을 제시하여야 한다.

아. (자원·역량의 집중) 지방자치단체의 도로·공원 등 도시계획시설사업 등을 쇠퇴지역에 집중하고, 지방자치단체 보유자산의 양여·임대 등 적극 지원하여야 한다.

자. (성과관리) 도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 제시하고, 주기적으로 모니터링하기 위한 계획을 수립하여야 한다.

4.2 도시재생활성화계획

가. (진단) 도시재생전략계획에서 도출된 도시재생활성화지역에 대한 보다 세밀하고 상세한 쇠퇴 원인 및 현황 등을 진단하여야 한다.

나. (전략) 지역자산, 특성 등 여건을 분석하고, 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시하여야 한다.

다. (사업의 발굴) 이미 관련계획에 반영된 사업, 시행중인 사업 등을 최대한 활용하고, 도시재생에 활용이 가능한 신규사업 등을 발굴하여야 한다.

라. (사업계획 수립) 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립하여야 한다.

3. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 25~28면

마. (다양한 수법 활용) 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법·재원조달 방식을 활용하여야 한다.

바. (기반시설의 정비) 활성화계획의 실현을 위해 필요한 기반시설의 정비 계획을 수립하고, 향후 운영·관리방안까지 제시하여야 한다.

사. (중앙부처 지원사업 활용) 도시재생에 활용이 가능한 다양한 중앙부처 사업을 발굴하여 활성화계획과 연계시키는 방안을 마련하여야 한다.

아. (재원조달 및 예산집행) 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련하여야 한다.

자. (위험 관리) 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적정한 계획을 수립하여야 한다.

차. (주민 참여) 지역 주민이 계획수립에 적극적으로 참여토록 하며, 주민 역량강화 프로그램 등 운영계획을 병행하여 수립하여야 한다.

카. (추진체계) 주민협의체·지원센터·지방자치단체 전담부서간 협력체계를 구축하여야 한다.

타. (평가·환류) 추진실적에 대한 주기적 평가·환류계획을 수립하여야 한다.

4. 도시재생선도지역의 지정기준[4]

5. 도시재생선도지역 지정 기준

5.1 도시재생선도지역 의의 및 목적

국가는 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역에 대해 도시재생선도지역으로 지정한 후, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모한다. 도시재생선도지역을 통하여 도시재생의 성공 가능성을 보여주는 시범적 효과 및 주변지역 및 후속 사업으로의 파급효과를 기대할 수 있다.

5.1.1 지정원칙

도시재생선도지역은 다음과 같은 원칙에 따라 지정한다.
첫째, 최대한 객관적이고 투명한 절차와 기준에 따라 지정한다.
둘째, 선도지역 지정의 목적에 최대한 부합하는 기준을 마련한다.
셋째, 국가의 재정상황을 고려하여 효과성이 높은 사업을 선별하여 지원한다.

4. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 29~32면

5.1.2 지정절차

도시재생선도지역은 다음과 같은 절차에 따라 지정한다.

「도시재생선도지역 지정 추진계획」 심의·의결	• 도시재생선도지역 지정 추진계획(안) 작성(국토교통부장관) • 심의 후 의결(도시재생특별위원회)
▼	
선도지역 지정 공모	• 평가기관 지정(국토교통부장관) 및 공모 착수
▼	
선도지역 평가	• 평가위원회 구성, '예비검토→평가'의 2단계 진행 (국토교통부장관)
▼	
도시재생특별위원회 의결	• 평가 결과에 대한 검토 및 의결(도시재생특별위원회)
▼	
선도지역 지정결과 발표 및 지원·사후관리	• 지정결과 및 지원 방안 발표(국토교통부장관)

(1) 「도시재생선도지역 지정 추진계획」 작성 및 배포

국토교통부장관은 도시재생선도지역 지정이 필요한 때에, 「도시재생선도지역 지정 추진계획」을 작성하고 도시재생특별위원회의 심의 및 의결을 거쳐 확정한다.

「도시재생선도지역 지정 추진계획」에는 도시재생선도지역의 응모자격 및 응모방법, 평가항목, 평가방법, 기타 지정을 위해 국토교통부장관이 필요하다고 판단되는 항목 등에 대한 내용을 포함한다.

(2) 도시재생선도지역 평가

국토교통부장관은 원칙적으로 다음과 같은 단계로 도시재생선도지역 지정을 위한 평가를 시행한다. 세부 내용은 「도시재생선도지역 지정 추진계획」에 포함한다.

- (1단계–예비검토) 평가기관은 지정요건 충족여부 등과 함께 서류누락 및 기재오류 등을 확인한다.
- (2단계–평가) 평가위원회는 지정 요청서를 토대로 각 유형별 평가기준에 따라 평가한 후 도시재생선도지역 지정안을 마련한다. 이 때, 필요에 따라 도시의 규모 등을 분류하여 평가할 수 있다.

(3) 도시재생특별위원회 심의

국토교통부장관은 평가결과를 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 최종 도시재생선도지역 지정안을 확정한다.

(4) 선도지역 지정결과 발표 및 지원·사후관리

국토교통부장관은 최종 지정결과를 발표하고, 지정된 도시재생선도지역에 대한 지원방안을 마련한다.

5.2 도시재생선도지역 평가항목

도시경제기반형 및 근린재생형 모두 '사업의 적정성', '추진역량', '사업의 파급효과'를 기본적으로 평가하고, 도시경제기반형 선도지역의 평가항목은 공통분야 외에 '경제거점화 가능성'을, 근린재생형은 '사업의 시급성'에 대하여 평가한다.
평가항목 및 주요 평가내용 등은 [별표1]을 참조한다.

[별표1] '도시경제기반형' 및 '근린재생형' 선도지역 평가항목

1. 도시경제기반형

평가항목	주요 평가내용
도시재생사업으로서의 적정성	• 사업규모·비용·기간 등 사업내용의 현실성 등 • 세부사업간 기능적·내용적 연계의 적절성 등 • 단계적·점진적 사업추진방식 채택여부
지방자치단체의 추진역량	• 전담조직 및 부서간 협업체계 구축의 적정성 및 운영실적의 우수성 등 • 이해관계자 등에 대한 의견수렴체계 구축 등 • 지방비 등 자체 재원조달 가능성 등
사업의 파급효과	• 신규 질 좋은 일자리 창출 및 적정성 • 건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 보다 나은 생활을 향유하는 데에 미치는 효과 등 • 사업주변지역과의 기능적·내용적 연계 • 모도시 및 대상지역의 거점성·중심성 및 사업이 주변지역에 미치는 효과 등
경제거점화 가능성	• 산업단지, 철도, 항만 등 주요 국가핵심시설/중추시설과의 연관성 등 • 국토종합계획 및 기타 상위계획과의 연계성

가점 : 국정과제와의 연계성

2. 근린재생형

평가항목	주요 평가내용
도시재생사업으로서의 적정성	• 사업규모·비용·기간 등 사업내용의 현실성 등 • 세부사업간 기능적·내용적 연계의 적절성 등 • 단계적·점진적 사업추진방식 채택여부 • 지역자산 발굴, 활용 등 지역특화노력여부 • 기존 공동체 보존·활용을 위한 구상
지방자치단체의 추진역량	• 전담조직 및 부서간 협업체계 구축의 적정성 및 운영실적의 우수성 등 • 이해관계자 등에 대한 의견수렴체계 구축 등 • 해당 지방자치단체내 유사 사업 추진실적 보유여부 및 성공적 수행 정도 • 주민 등 주요추진주체의 역량강화를 위해 유사 프로그램 실적 보유여부 및 성과 • 지방비 등 자체 재원조달 가능성 등
사업의 파급효과	• 신규 질 좋은 일자리 창출 및 적정성 • 건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 보다 나은 생활을 향유하는 데에 미치는 효과 등
지역의 쇠퇴도	• 사업지역의 인구, 사업체수, 노후건축물 등 주요지표상 쇠퇴정도

가점 : 국정과제와의 연계성

5. 도시 쇠퇴기준 및 진단기준칙[5]

6. 도시쇠퇴기준 및 진단기준

6.1 쇠퇴기준

6.1.1 쇠퇴기준으로서의 쇠퇴지표

도시쇠퇴란 일반적으로 물리적 노후화, 경제적 쇠퇴, 사회적 문제 등이 도시공간에 집중되어 나타나는 현상으로 그 원인 및 양상은 복합적·상대적이어서 쇠퇴여부를 판단할 수 있는 절대적인 기준을 제시하기는 어렵다.
다만, 지방자치단체가 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경적 측면의 쇠퇴실태를 시간적·공간적 관점에서 파악할 수 있는 쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표를 활용할 수 있다.

6.1.2 쇠퇴지표의 설정

쇠퇴지표는 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경적 측면의 각 영역별 쇠퇴를 합리적이고 객관적으로 설명할 수 있어야 한다. 또한, 지표로서의 일반원칙, 즉 대표성, 방향성, 이론적 근거, 측정의 단순성, 지속적 자료취득 가능성 등 5가지 원칙을 충족해야 한다.
쇠퇴지표는 읍·면·동을 기준으로 조사하여 구축하는 것을 기본으로 하며, 향후 구체적·실증적인 현황파악을 위해 집계구, 필지 등 최소공간단위 기준으로 지표 조사 및 자료 구축이 가능하다.
지방자치단체는 기본적으로 도시재생종합정보체계에서 제공하는 지표를 활용한다. 영역별로 제시된 지표군 이외에 지역고유의 쇠퇴특성을 보다 심층적이고 종합적으로 파악하기 위하여 지방자치단체 내부자료, 현장조사 및 설문조사 등을 통해 추가적으로 쇠퇴지표를 발굴·조사할 수 있다.

영역별 쇠퇴지표 예시

대분류	중분류	쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표 예시
인구·사회	인구	인구변화율, 순이동률, 노령화지수, 독거노인가구 비율 등
	사회	기초생활보장수급자수, 소년소녀가장수, 평균 교육년수, 범죄율, 주야간 인구비율, 통행량 등
산업·경제	산업	사업체수증감율, 종사자증감율, 고차사업종사자비율 등
	재정	1인당 지방세액, 의료보험료, 재정자립도, 지가변동률 등
	소득	평균소득, 실업률, 사업체별 매출액 등
물리·환경	건축물	노후건축물 비율, 노후주택비율, 공가율, 최저주거수준 미달가구 비율 등
	환경	토지이용현황, 과소필지 비율, 1인당 도로연장, 접도율 등 공공시설 및 도시기반시설 접근성 등

5. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 33~37면

6.2 진단기준

6.2.1 진단기준의 필요성

지방자치단체는 쇠퇴지표를 활용하여 해당 도시의 쇠퇴실태를 객관적이고 효과적으로 진단하고, 도시재생 관련 계획의 수립 및 지원을 위해 쇠퇴 진단기준을 마련할 필요가 있다.
지방자치단체는 지방자치단체 여건, 도시특성 및 자료 구축 가능성을 고려하여 진단기준으로서 개별 쇠퇴기준을 활용하거나, 복합쇠퇴지수를 활용할 수 있다.

6.2.2 진단기준 예시

(1) 개별 쇠퇴기준을 활용한 진단기준 예시

가장 간단하고 용이한 방법으로 도시·지역간 상대적 비교가 용이하다는 장점이 있으나 한 가지 속성을 통한 진단기준이므로 쇠퇴실태의 복합적 특성을 진단하기에는 한계가 있다.
도시재생활성화지역의 지정 등을 목적으로 해당 지역의 쇠퇴여부를 진단하기 위하여 인구감소율, 사업체수 및 종사자수 감소율, 노후건축물의 증가율 등 개별 쇠퇴기준을 활용하여 해당 지역의 쇠퇴실태를 진단하기 위한 기준으로 활용이 가능하다.

(2) 개별 쇠퇴기준의 교차분석을 통한 진단기준 예시

서로 상관성이 있는 개별 쇠퇴기준의 교차분석을 통해 도시쇠퇴 특성의 진단이 가능하다. 교차분석 결과의 산포도 작성 등 시각화를 통해 도시쇠퇴실태를 보다 객관적으로 진단할 수 있다.

(3) 다양한 쇠퇴기준의 복합화를 통한 진단기준 예시 : 복합쇠퇴지수

인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 영역별로 여러 개의 쇠퇴기준을 종합화한 복합쇠퇴지수를 진단기준으로 활용할 경우, 다양하고 복합적으로 나타나는 도시쇠퇴의 종합적인 진단이 보다 용이하다.
인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 영역별로 지역의 특성에 맞는 쇠퇴기준을 활용하되, 개별 쇠퇴기준들 간의 상대적 중요도를 고려하여 기준별 가중치를 부여하고 이를 종합한 복합쇠퇴지수를 산출·활용한다. 지표선정 및 영역별 가중치는 지역특성에 따라 전문가 자문, 지방자치단체 내 자원배분 우선순위 등을 고려하여 결정한다.

6.2.3 진단기준의 활용

다양한 도시쇠퇴 진단기준에 따른 쇠퇴진단 결과는 도시내부의 쇠퇴수준과 양상을 확인하고, 공공의 역할과 지원이 시급한 지역을 도출하는 등 도시재생이 우선적으로 필요한 지역선정에 활용할 수 있다.
구체적으로는 도시재생활성화계획 수립 시 해당 지방자치단체내에서 도시재생이 필요한 쇠퇴지역의 진단 및 해당 쇠퇴지역에 필요한 도시재생사업의 유형, 쇠퇴지역간의 도시재생사업 추진 시급성 여부, 우선 지원 여부 등을 결정하는 과정에 활용이 가능하다.

다만, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도입 초기인 점을 감안하여, 단기적으로는 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 각 영역의 쇠퇴특성을 대표할 수 있는 인구감소율·총 사업체수·노후건축물 비율 등의 개별지표를 쇠퇴진단기준으로 활용하고, 중장기적으로 복합쇠퇴지수를 활용함으로써 지방자치단체 고유의 쇠퇴 특성을 진단할 수 있도록 점진적으로 보완할 필요가 있다.

6. 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준[6]

7. 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준

7.1 기초생활인프라의 범위

과거 주택의 양적공급에 치중한 개발과 제조업 및 대도시 성장위주의 정책은 주거 이외 공원, 복지·교육시설 등 생활환경을 이루는 다양한 측면에 대한 종합적인 고려가 부족하였고 인프라의 지역간 공급불균형을 초래하였다.

기초생활인프라는 국민행복을 위한 삶의 질 향상의 기반이 되는 기초서비스시설 및 지역공동체 회복의 거점공간이 될 공동이용시설로, 이에 대한 범위 및 최저기준 설정은 도시의 팽창·성장 시기에 통용되던 주요 기반시설의 범위와 적정수준을 변화된 시대 흐름과 다양한 수요변화에 따라 재조정하여 제시함으로써 구도심을 비롯한 쇠퇴지역의 생활여건 개선 및 활성화의 토대를 마련하는데 의의가 있다.

기초생활인프라의 범위는 주민 다수가 공동으로 이용하는 시설 여부, 공공 공급의 필요성, 생활밀착형 시설 여부 등을 감안하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 생활인프라와의 정합성을 기준으로 6개 부문 11개 시설로 정의한다.

기초생활인프라의 범위 : 별표2 참조

① 교통시설 : 주차장
② 공간시설 : 생활권공원, 근린광장
③ 유통·공급시설 : 상수도
④ 공공·문화체육시설 : 어린이집·유치원, 초등학교, 공공체육시설, 도서관, 노인의료복지시설
⑤ 방재시설 : 저류시설
⑥ 환경기초시설 : 하수도

6. 국토교통부, 국가도시재생기본방침(2013.12.31.), 38~40면

7.2 국가적 최저기준

6개 부문 11개 기초생활인프라에 대하여 국내법령 및 국제기준 등을 고려하여 국가적 최저기준을 설정한다.

국가 및 지방자치단체는 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상하기 위하여 다음에 제시한 국가적 최저기준 수준으로 기초생활인프라를 유지 또는 단계적으로 확충할 수 있도록 노력한다.

생활권 규모, 지역 여건, 시설수요, 기존 유사시설의 유무 등을 고려하여 지방자치단체별로 기준을 적용하도록 한다. 행정구역이 읍·면인 경우는 『농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법』 제44조에 따른 농어촌서비스기준 이상으로 지방자치단체가 기준을 적용하도록 한다.

[별표2] 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준

부문	기초생활 인프라	국가적 최저기준(안)	생활권 규모		
			대 (인구 5만명 이상)	중 (인구 2만~3만명)	소 (인구 1만명)
교통시설	공공주차장	주거지역 내 주차장확보율 : 70% • 시지역 1대/주택규모 85㎡ • 군지역 1대/주택규모 95㎡			●
공간시설	생활권공원	1인당 공원 면적 9㎡			●
	근린광장	2,000~4,000세대당 1개소			●
유통·공급시설	상수도	상수도 보급률 100%	●	●	●
공공·문화 체육시설	유치원	2,000~3,000세대당 1개소			●
	초등학교	4,000~6,000세대당 1개소 학급당 학생수 : 21.5명			●
	공공체육시설	1인당 생활체육시설 면적 : 4.2㎡			●
	도서관	• 지역거점도서관 : 인구 3만명당 1개소 • 작은도서관 : 500가구 이상 1개소 (건물면적 33㎡ 이상)		●	●
	노인의료 복지시설	인구 3만명당 1개소		●	
방재시설	저류시설	목표연도 내 확률강우량을 결정 후 필요 저류시설 확보		●	
환경기초시설	하수도	하수도 보급률 100%	●	●	●

[별첨2]

도시재생지원센터 운영세칙 예시[7]

(제2편 제2장 제6절 Ⅲ. 관련)

창원시 도시재생지원센터 운영 지침

제1장 총칙

제1조(목적)

이 규정은 「창원시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제7조에 따라 설치된 창원시 도시재생지원센터 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의)

이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. "센터장"이란 창원시 도시재생지원센터(이하 "센터"라 한다)를 총괄 운영하는 사람을 말한다.
2. "전담직원"이란 센터에서 도시재생 관련 업무를 하는 사무국장, 팀장, 연구원 및 연구보조원을 말한다.

제3조(업무)

센터는 「창원시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」(이하 "조례"라 한다) 제8조 각 호의 업무를 수행한다.

제2장 센터의 운영

제4조(인력 및 정원 등)

① 센터에는 센터장 및 전담직원을 둔다.
② 센터의 정원은 별표 1과 같다.
③ 센터의 사무분장은 별표 2와 같다. 다만, 원활한 업무추진을 위하여 센터장이 필요하다고 인정하는 경우에는 업무를 조정할 수 있다.
④ 센터장 및 전담직원의 자격기준은 별표 3과 같다.
⑤ 센터장은 전담직원의 보직 및 업무를 부여한다.
⑥ 센터장은 전담직원의 인사기록을 작성·비치하여야 한다.
⑦ 센터장은 사무분장 업무 및 성과목표를 기준으로 하여 전담직원의 근무실적 평가를 매년 실시하여야 한다.

제5조(인사발령의 효력)

① 전담직원의 임용은 센터장의 인사발령으로 그 효력이 발생한다.
② 전담직원은 인사발령에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
③ 인사발령은 취소할 수 없다. 다만, 사무착오 또는 허위서류 제출로 임용된 때에는 그 발령을 취소할 수 있다.

제6조(운영위원회 설치)

① 센터장은 센터의 효율적인 운영을 위하여 창원시 도시재생지원센터 운영위원회(이하 "운영위원회"라 한다)를 둔다.

7. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임2
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임2

② 센터장은 운영위원회 위원을 도시재생 분야 및 센터 운영에 전문지식을 갖춘 전문가로 5명 이상 10명 이하의 범위에서 구성한다.

제7조(운영위원회의 기능)

운영위원회의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 센터의 사업계획 수립 등 주요 업무에 대한 자문
2. 센터 예산·결산에 관한 심의
3. 직원의 임용, 징계 등 인사에 관한 중요한 사항에 대한 심의
4. 센터장이 센터 운영상 필요하다고 인정하는 사항에 대한 심의

제3장 복 무

제8조(근무시간)

전담직원의 근무시간은 「지방공무원 복무규정」 제2조 및 제4조의 규정을 준용한다.

제9조(휴가 및 출장 등)

전담직원의 휴가, 출장 등 복무에 관하여 본 규정에서 정하지 않은 사항은 「창원시 지방공무원 복무 조례」 및 「창원시 지방공무원 근무 규칙」을 준용한다.

제10조(계약의 해지 등)

① 센터장은 다음 각 호의 경우 전담직원의 근로계약을 당연히 해지한다.

1. 「지방공무원법」 제31조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2. 전담직원 본인 사망
3. 본인이 사직원을 제출하여 승인을 받았을 때

② 센터장은 전담직원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 근로계약을 해지하거나 재계약을 하지 않을 수 있다.

1. 신체 또는 정신상의 이상으로 업무수행이 곤란하게 된 경우
2. 직무태만 또는 품위손상 등으로 센터의 원활한 운영에 지장을 초래하여 3회 이상 시정명령을 받은 경우
3. 제4조 제6항에 따른 근무실적 평가 결과 불량으로 판정된 경우
4. 그 밖의 근로관계를 유지할 수 없는 사정이 발생한 경우

③ 전담직원이 퇴직하려면 퇴직하기 1개월 전까지 센터장에게 사직원을 제출하여 센터장의 승인을 받아야 한다.

제4장 급여

제11조(급여의 지급)

① 센터장은 무보수 명예직으로 한다. 다만, 출장비, 회의 참석 수당은 「창원시 공무원 여비 규정」 및 「창원시 예산편성 지침」을 준용하여 실비로 지급할 수 있다.

② 센터장은 전담직원의 급여를 월정액으로 지급하고, 신규(퇴직)발령 등의 경우에는 급여의 월정액을 일할 계산하여 지급한다. 이 경우 휴직기간에는 급여를 지급하지 아니한다.

③ 급여의 지급일은 매월 20일에 지급하고 본인 명의의 통장으로 입금한다. 다만, 지급일이 토요일 또는 공휴일인 때에는 그 전날에 지급한다.

④ 급여의 계산기간은 매월 1일부터 말일까지로 하되, 무단결근, 퇴직 및 기타사유로 인하여 정산할 필요가 있는 경우에는 이를 다음 달 급여에서 정산한다.

제12조(급여액 등)

① 센터장은 전담직원의 급여액을 매년 1월 1일을 기준으로 전년도 공무원 전체의 기준소득월액 평균액 고시 금액으로 별표 4에 따라 조정한다. 다만, 급여액 감액사유가 발생한 경우에는 수시로 조정할 수 있다.

② 근로계약서에 센터장과 전담직원간 상호 합의에 따른 급여액을 기록하여야 한다.
③ 근로계약 기간은 1년을 원칙으로 하고, 계약기간 만료 1개월 전에 재계약을 체결하여야 한다.

제13조(퇴직급여 등)
① 센터장은 전담직원이 1년 이상 근무하고 퇴직하는 경우에는 근속연수 1년에 대하여 30일분 이상의 평균임금을 지급한다.
② 퇴직금은 매년 정산하여 지급한다.
③ 그 밖에 퇴직금에 관하여는 이 규정에서 정한 사항을 제외하고는 「근로자 퇴직급여 보장법」에 따른다.

제14조(사회보험)
센터장은 전담직원에 대하여 산재보험, 건강보험, 고용보험, 국민연금을 가입하여야 한다.

제5장 회계사무처리

제15조(회계연도)
센터의 회계연도는 매년 1월 1일에 시작하여 12월 31일에 끝난다.

제16조(출납기한)
회계의 출납기한은 「지방재정법」에 따른다.

제17조(예산총계주의 원칙)
센터의 세입과 세출은 모두 예산에 계상하여야 한다.

제18조(예산의 편성기준)
센터의 예산편성은 자체 수입금(사업수입, 기타수입), 단체 전입금 등으로 하되 세입·세출의 형평성과 공익성을 기준으로 당해 연도 창원시 예산 편성지침을 준용한다.

제19조(예산의 집행)
예산의 집행은 예산의 범위에서 집행하여야 한다.

제20조(예산의 결산)
센터장은 세입·세출 결산보고서를 작성하여 운영위원회의 의결을 거친 후 시장에게 제출하여야 한다.

제21조(수입과 지출)
① 센터장은 수입과 지출의 현금출납 업무를 담당하게 하기 위하여 각각 수입원과 지출원을 둔다.
② 센터의 회계관계자의 직을 다음 각 호와 같이 정한다.
1. 징수관 : 센터장
2. 재무관 : 센터장
3. 채권·채무 관리관 : 센터장
4. 수입원·지출원 : 사무국장
5. 출납원 : 사무국장
③ 회계관계자의 이동이 있을 때는 이동사항을 시장에게 보고하여야 한다.
④ 회계관계자는 재정보증보험에 가입하여야 한다.

제22조(수입)
센터의 수입은 다음 각 호와 같다.
1. 자체 수입금(사업수입, 기타수입)
2. 단체 전입금
3. 그 외 수입

제23조(수입금의 처리)
수입금 내역은 월별로 작성하여 분기 다음 달 10일까지 시장에게 제출하여야 한다.

제24조(지출의 원칙)
① 모든 지출은 예산에 편성된 범위에서 센터장의 결재를 받아야 한다.
② 각종 대가 등을 지급할 경우에는 정당한 채주에게 계좌입금으로 한다.

제6장 재산 및 물품관리

제25조(물품의 구분)
물품은 그 품질형상이 변하지 않고 내용년수가 1년 이상이거나 취득단가가 10만 원 이상의 물품을 말한다.

제26조(물품관리의 의무)
① 센터의 물품관리자 및 물품출납원은 선량한 관리자로서 주의 의무를 다하여야 한다.
② 물품관리는 물품관리대장을 작성하고 비치하여 관리한다.
③ 물품관리 직원은 다음 각 호와 같이 정한다.
1. 물품관리관 : 사무국장
2. 분임물품출납원 : 팀장

제27조(물품의 구입)
① 센터장은 다음연도 예산 편성 시 필요한 물품의 구입, 제조, 수리할 내용을 포함하여야 한다.
② 각 담당은 물품의 매입, 수리, 제조할 필요가 있을 때에는 물품 매입 요구서에 의하여 물품관리관에게 요구하여야 한다.
③ 물품관리관은 사업계획서에 반영된 물품에 한하여 매입하여야 한다.

제28조(물품 관리)
① 구입, 제조, 기증 등에 의하여 취득된 물품은 물품관리대장에 등재하여야 한다.
② 분임물품출납원은 물품의 망실 훼손 등이 발생하였을 때에는 즉시 물품관리관에게 보고하고 변상책임을 물어야 한다.
③ 물품의 목록작성, 물품의 출납, 물품의 내용년수 등은 「창원시 물품관리 조례」를 준용한다.

제29조(불용처분)
① 물품의 내용년수가 경과하고 규격 또는 모형이 달라져 수리하여도 원래의 목적에 사용할 수 없거나 수선을 요하는 물품으로써 수선함이 비경제적이라고 판단되는 물품은 불용 처리할 수 있다.
② 불용 결정된 물품은 매각을 원칙으로 하고 매각할 가치가 없는 물품은 폐기처분 하여야 한다.

제30조(시설물의 목록작성)
센터장은 센터의 모든 시설물에 대한 목록을 작성하여야 한다.

제31조(재물조사)
① 센터장은 매년 정기적으로 재물조사를 실시하여야 한다.
② 재물조사 결과 망실 또는 훼손된 물품은 즉시 보수하고 그 사유를 조사하여 변상 등의 조치를 하여야 한다.

제7장 사업관리

제32조(사업계획의 수립)
① 센터장은 매년 9월 30일까지 다음연도 사업계획 및 예산을 수립하여 시장에게 승인받아야 한다.
② 사업계획에는 조례에서 정한 센터 업무 및 현재 진행 중인 사업 여건을 감안하여 적정하게 수립한다.

제33조(홍보)

센터장은 도시재생지원센터의 역할, 지원하고 있는 사업, 역량강화 및 운영 프로그램 등에 관하여 주민 및 기관(단체)에게 널리 홍보하여 센터 운영의 활성화를 도모하여야 한다.

제8장 지도·감독

제34조(감독)

① 센터장은 창원시의 지도·감독에 응해야 하며 지도·감독의 범위는 센터운영과 관련된 일체의 장부, 회계 관리, 운영실태 등으로 한다.

② 센터장은 창원시의 지도·감독 결과 시정사항이 발생한 경우에는 관련 규정에 따라 시정조치하고 그 결과를 시장에게 보고하여야 한다.

③ 센터의 운영에 특별한 사항이 발생하였을 경우 또는 필요시 창원시가 수시로 지도·감독을 할 수 있으며, 센터장은 이에 응하여야 한다.

제35조(센터의 감사)

① 시장은 센터를 정기 또는 수시 감사를 실시할 수 있다.

② 제1항에 따른 감사 결과 센터의 운영이 위법 부당하다고 인정될 때에는 센터에 적절한 시정명령 등 조치를 하여야 한다.

③ 제2항에 따른 시정명령이 이행되지 않을 경우 계약을 해지할 수 있다.

제36조(기타)

그 밖에 센터의 운영에 있어서 이 규칙에 정하지 않은 사항은 운영위원회의 심의를 거쳐 시장의 승인을 받아 별도로 정하는 내용에 따른다.

부칙

이 지침은 2015년 1월 1일부터 시행한다.

[별표1] 정원표

인원수	센터장	사무국장	팀장	연구원 (연구보조원)
6	1	1	2	2

[별표2] 업무내용

직책	업무	비고
센터장	• 센터운영 전반에 관한 사항 • 도시재생전략계획 수립 지원 총괄 • 도시재생활성화계획 수립 지원 총괄	
사무국장	• 도시재생기획, 연구, 분석, 평가 보고 센터 연간 사업계획 수립 • 예산 회계 운영 및 센터 시설 관리 총괄 • 도시재생전략계획 수립 지원 • 도시재생활성화계획 수립 지원 • 도시재생사업 및 교육 프로그램 총괄 • 도시재생 관련 기관·단체와 협력체계 구축 • 센터직원 복무관리	

직책	업무	비고
팀장	• 도시재생사업 발굴(마을공동체_마을기업, 도활사업 등 유치) • 도시재생 관련 사업(프로그램) 개발 및 홍보 • 도시재생 관련 교육 프로그램 운영 및 홍보 • 주민협의체 구성 및 운영 • 마을기업의 창업 및 운영 지원 • 도시재생 코디네이터 교육, 육성, 발굴, 지역리더, 마을활동가 육성 발굴 • 마을만들기 전문가 육성, 발굴 • 시민대학 등 주민교육 계획 수립	
연구원 (연구보조원)	• 주민협의체 운영 • 주민참여 활성화 및 지원 • 도시재생 관련 모니터링 및 홍보 • 주민교육 지원 및 지역 네트워크 운영 • 현장전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영 • 시민대학 등 주민교육 프로그램 운영 • 홈페이지 운영관리 • 홍보(포스터, UCC, 사생대회) 책자발간 등 1년 성과 보고서 작성 • 도시재생 자원 네트워크 : 도시재생소식지 발간(지역소식지/년2회) • 문서관리 및 센터 내 각종 비품 관리	

[별표3] 센터장 및 전담직원 자격기준

구분	자격기준	비고
센 터 장	• 도시재생 관련 분야 교수로서 박사학위를 취득하고 관련 분야 5년 이상 연구 실적이 있는 사람 • 3년 이상 도시재생지원센터의 센터장, 부센터장 근무 경험이 있는 사람	
사무국장	• 도시재생 관련 박사학위를 취득하고 3년 이상 실무경력이 있는 사람 • 2년 이상 도시재생지원센터 근무 경험이 있는 사람	
팀장	• 도시재생 분야 석사학위를 취득하고 5년 이상 실무경력이 있는 사람 • 도시재생 관련 박사학위 취득자	
연구원	• 도시재생 관련 석사학위 취득자	
연구보조원	• 도시재생 관련 학사학위 취득자	

* 도시재생 분야
– 인문, 사회, 복지, 경제, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 지역계획 등

[별첨3]

전문가 활용 협약 양식 예시[8]

(제2편 제2장 제8절 및 제5장 제1절 Ⅲ. 관련)

「지자체 사업명」 추진을 위한 사업총괄코디네이터 활용 약정서

1. 일반사항

가. (지자체 사업명)의 목적은 도시재생선도지역으로 선정된 (지자체 도시재생사업의 목적)을 위해 사업총괄코디네이터를 지정 운영함에 있다.

나. (지자체 사업명)은 사업총괄코디네이터를 2017년 사업종료 시까지 지원하는 것을 원칙으로 한다.

다. 사업총괄코디네이터는 다음의 역할을 수행한다.

[예시1 : 도시경제기반형의 경우]

- 국가 정책 및 지역의 특성을 고려한 도시재생의 방향성 제시
- 계획 수립 및 사업 추진과 관련한 총괄·조정안 제시
- 계획·설계용역 등의 발주방식 및 과업지시서에 대한 의견 제시
- 도시재생사업별 기획안의 작성·수정·변경 및 실행계획 검토
- 단위사업의 시행주체 선정, 운영주체 발굴 등 사업추진 체계 구축 지원
- 부서별로 추진되는 사업의 연계·조정안 제시
- 유관 행정기관, 사업시행 주체, 주민·상인협의체 등 이해관계자 간의 의견 조정

[예시2 : 근린재생형의 경우]

- 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 도시재생활성화계획 및 사업추진에 반영

2. 계약에 관한 사항

가. 계약기간은 계약일로부터 2016년 12월 31일 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.

8. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임3
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임3

나. 근무기간은 약정일 현재부터 2016년 12월 31일까지 한다.
다. 근무지는 (지자체명)으로 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.
- 교통비와 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.
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.

2016년 월 일

○○시 사업총괄코디네이터 ○ ○ ○ (서명)

[별첨4]

전문가 활동일지 예시[9]

(제2편 제2장 제8절, 제5장 제1절 Ⅲ. 및 제7장 제3절 Ⅴ. 관련)

사업총괄코디네이터(현장지원센터장)/부코디네이터/현장 활동가 활동일지

■ 작성일 : 2016. 00. 00

활동지자체			
성명		성명	
활동기간	'16.01.01 ~ '16.01.31	활동기간	총 일

■ 세부근무내역

일자	근무시간	활동내용	서명	지자체 확인
	00:00~00:00			

확인자 : (서명)

※ 도시재생사업과 관련하여 하루 8시간 이상 근무할 경우에만 1일 근무로 인정한다.

9. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임4
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임4

[별첨5]

전문가 활용 관련 기준 및 양식 (근린재생 일반형)

(제2편 제2장 제8절 Ⅱ. 및 제5장 제1절 Ⅲ. 관련)

1. 코디네이터 등급별 기준[10]

등급	등급별 기준
고급	• 도시재생지원센터 및 유사센터 경력이 4년 이상인 사람 • 도시재생 분야 박사학위를 취득하고 2년 이상 관련분야의 경력이 있는 사람 • 도시재생 분야 석사학위를 취득하고 4년 이상 관련분야의 경력이 있는 사람 • 도시재생 분야 학사학위를 취득하고 5년 이상 관련분야 경력이 있는 사람
중급	• 도시재생지원센터 및 유사센터 경력이 2년 이상인 사람 • 도시재생 분야 석사학위를 취득하고 도시재생지원센터 및 유사센터 경력이 1년 이상인 사람 • 도시재생 분야 석사학위를 취득하고 2년 이상 관련분야 경력이 있는 사람 • 도시재생 분야 학사학위를 취득하고 3년 이상 관련분야 경력이 있는 사람
초급	• 도시재생지원센터 및 유사센터 경력이 6개월 이상인 사람 • 도시재생 분야 석사학위를 취득한 사람 • 도시재생 분야 학사학위를 취득하고 1년 이상 관련분야 경력이 있는 사람
수습	• 도시재생사업에 관심과 열정이 있는 사람이면 누구나 가능

2. 전문가 활용 약정서(안)[11]

(전문코디네이터 등) 전문가 활용 약정서(예시)

1. 본 약정서는 000 일대 도시재생활성화계획 및 도시재생사업을 성공적으로 수행하기 위하여 (코디네이터)를 활용하는 기준으로 삼는다.
2. 행정조직은 (코디네이터)가 원만히 업무를 수행할 수 있도록 협조하여야 한다.
3. (코디네이터)는 본 사업을 수행함에 있어 신의와 성실의 원칙에 따라 업무를 수행한다.
4. 근무기간은 0000년 00월 00일로부터 000 도시재생활성화계획 고시일[0000년 00월(예상)]까지로 한다.
5. 근무지는 000로 하며, 상주근무를 원칙으로 한다.
6. 근무 시작시각과 종료시각은 따로 정하지 않고 근무시간의 조정은 센터 책임자와 행정조직과와 협의하여 업무의 공백이 발생되지 않도록 유연하게 조정할 수 있다.
7. 보수액은 월 수당제로 산출기준(00일×000,000원)에 따라 000만원으로 하고 현장 업무 공백 등 근무일수가 부족한 경우 근무일수에 따라 지급한다.
8. 코디네이터는 주간, 월간 업무일지를 작성하여 00구에 제출하여야 한다.
9. 업무기간과 업무기간이 종료된 후에도 지자체에서 지득한 비밀사항을 누설하여서는 아니된다.
10. 개인사정으로 부득이하게 업무수행이 어려울 경우 지자체에 서면으로 통보하여야 한다.
11. 위 기재하지 아니한 사항은 00구의 규정에 의한다.

년 월 일

코디네이터 (성 명) (인) (주민등록번호) (주 소)	(자치구) 소속 부서장 (성 명) (인)

10. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임1
11. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임2

3. 주간·월간 업무일지[12]

주간 업무일지

결재	담당	총괄코디네이터 (사무국장)

작성일 0월 0일 작성자 000

날짜 \ 항목	활동 내용	보완 및 개선사항
월 (7/11)		
화 (7/12)		
수 (7/13)		
목 (7/14)		
금 (7/15)		
토 (7/16)		
건의사항		

12. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임3

주간 활동 목표 및 실적		
작성기간	2016 년 7 월 11 일 ~ 2016 년 7 월 00 일	
금주 진행사항 (0월 0일 ~0월 0일)	세부 추진 사항	예상 목표
	• 주민협의체 월례회의 진행 • 도시재생아카데미 운영 –홈인테리어 소품 (15명 참가)	
다음주 계획사항 (0월 0일 ~0월 0일)	세부 추진 사항	예상 목표
특기 사항		
지시 사항		
사진자료 첨부	사진	사진
	사진 설명	사진 설명
사진자료 첨부	사진	사진
	사진 설명	사진 설명

월간 업무일지

결재	담당	총괄코디네이터 (사무국장)

작성일	0월 0일	작성자	000

목표			
당초계획			
조정계획			
주요 실행계획			

실적보고

구분	업무	계획	실적	부진사유 및 개선대책

건의사항

[별첨6]

활성화계획 수립 가이드라인 및 양식 예시 (근린재생 일반형)

(제2편 제4장 제1절 Ⅰ. 관련)

1. 활성화계획 수립 가이드라인[13]

총 괄

기본원칙

– 관련 법령 및 국토교통부 활성화계획 가이드라인 준용

– 「서울형 도시재생활성화계획」 수립 절차 및 가이드라인 반영

주요 고려사항

- 도시재생사업의 지속 가능성을 고려한 계획 수립
- 지역사회 및 지역자원의 조사를 바탕으로 계획을 도출하고, 실행과정과 연계하여 계획
- 주민참여를 바탕으로 한 과정 및 실행 중심의 계획을 수립
- 도시쇠퇴지수가 개선될 수 있도록 계획하고, 파급효과에도 이를 반영
- 쇠퇴지수(인구, 사회, 경제 등)의 개선을 위한 계획
- 사업의 실행과정(마을기업, 사회적기업 등의 인큐베이팅, 물리적 사업시행)에서 주민과 지역사회의 참여가 반영될 수 있도록 계획
- 주민참여, 지역사회 및 지역과의 연계성 반영

작성방법

– 양식예시를 기준으로 작성하되, 목차 및 구성, 디자인, 내용 등은 사업별 특성에 따라 수정 작성

– 이해를 돕기 위한 사진, 도표, 그림 등을 충분히 활용하여 작성

– 각종 현황 자료는 출처가 분명한 공식 통계 자료를 활용

– 데이터 분석 시 항목, 범례, 단위 등의 통일성 및 일관성을 고려하여 작성

– 각 사업별 과업내용서 반영

항목별 작성 기준

Ⅰ. 계획의 개요

1–1 배경 및 목적

- 활성화계획 수립 배경 및 목적에 대해 작성

13. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임5

1–2 계획의 범위

- 활성화계획의 공간적, 내용적 범위, 사업기간, 사업비 등을 개략적으로 기술

1–3 과업수행계획

- 활성화계획용역의 과업범위, 용역수행 방법, 추진공정 등을 기술

1–4 추진경과

- 활성화계획 수립과정을 시간별, 분야별 등으로 작성

II. 현황 분석

2–1 일반현황

- 활성화지역의 면적, 행정동 현황 등을 기술
- 지역의 입지여건 등

2–2 인문·사회·경제 현황 등

- 인구구조, 주택수급, 기초생활수급자, 다문화가족, 한부모가족 등 지역별 특성에 맞게 작성
- 지역경제 분석을 위한 사업분야별 종사자수, 사업체 현황, 전통시장 현황, 지역 특징화 사업 현황 등 상권현황 자료
- 쇠퇴의 양상 작성 시 과거 변화 추이를 파악할 수 있도록 시계열 분석을 위주로 작성
- 주택보급률, 임대료 변화추이 등 젠트리피케이션 부작용 발생 정도를 확인하기 위한 현황 자료
  - 주택가격, 실업률, 공시지가, 점포 임대표, 공점포수, 자영업 폐업신고 현황, 방문자 수 등
- 기타 지역별 특화 분야, 발굴·육성 필요 분야 등에 대해 현황 제시

2–3 공간환경현황

- 지역의 물리적 특성에 대하여 기술
- 활성화지역내 추진(지연, 해제 등)중인 개발사업에 대한 계획 및 사업조사
- 건축물 용도, 가구 및 필지, 과소필지, 접도율 등 현황
- 활성화지역의 지형, 용도지역, 토지이용현황 등
- 주요 도로, 역세권, 철도 등 교통체계 현황
- 건축물 구성, 노후 건축물 현황 등

2–4 지역자원현황(인적·물적 등)

- 현황분석은 단순한 통계 값이 아닌 쇠퇴 원인 또는 지역의 비전 등과 관련된 내용 기술
- 역사, 문화(지역고유축제 등) 자원 등 지역 특화 자원을 충분히 발굴 및 분석
- 지역 자원에 대한 특화·발전 가능성, 유지관리 실태 등 작성
- 활용가능한 공공자산, 기반시설 등 명시
- 기존 자생단체, 주민조직, 상인회, 시민단체, 지역공동체, NPO, 사회적기업, 협동조합, 관련 전문가 등 현황

※ [예시] 조사항목 및 조사 내용

항 목	조사내용	조사분석(예)
지역자원	자연자원, 문화·체육시설, 역사자원, 인문자원과 문화재, 역사적 유물 또는 전통건물·시장, 지역축제·행사 등 문화자원 등	지역자원 활용가능 여부
인문환경	인구구조(성별·연령별 구성, 변화율 등), 인문·사회 분야로 주택수급과 인구, 주택관련시설, 가구소득 및 지역안전 등	인구구조에 의한 인적자원 파악
	생활보호 대상자 및 최저주거수준 미달 가구현황, 기초생활수급자 현황, 독거노인가구비, 노령화지수, 범죄율 등	취약 및 장려계층 파악, 지원여부 검토
도시계획	용도지역·지구, 교통시설, 복지시설, 공공청사, 교육·문화시설, 공간시설, 기타 기반시설(도로, 상·하수도 등 도시재생기반시설 및 공동이용시설) 등	도로시설물, 공공시설물 등의 설치 위치, 보수 시기, 노후도, 용량, 향후 공사계획 등 검토
공간구조	도시공간구조, 도시조직 분야로 중심지체계 등	활성화가 필요한 대상지 검토, 경사도가 높고 고령자가 많은 지역이므로 개별건축물 또는 선도지역 전체가 BF인증을 지향할 수 있는 방안 검토
	경사도, 가구 및 필지, 건축물 및 필지, 가로와의 관계 등	
외부공간	옥외공간 조성현황, 가로공간 이용행태 등	
건축물현황	각 지역의 유형별·규모별 주택의 구성 및 변화추이, 노후·불량 건축물의 정도, 주택밀도, 주택접도율 등	
	주택의 가격과 소유 및 이용 형태, 공가 및 공실점포, 신규주택비율 등	자원으로 활용가능한 공간 검토
	시기별 집단 조성된 주택지의 유무 및 건축시기, 대표 유형의 건축적 특징, 시각자료(평면·입면·배치도, 사진 등) 등	건축자산으로서의 의미를 토출하여 미래유산으로 보존·활용 검토
활용가능한 공공자산	도시재생사업을 시행하기 위해 활용 가능한 국·공유지, 공공시설·건축물 등	
산업경제	종사자수 및 사업체수(증감률), 실업률, 재정자립도, 지방세 징수액, 공시지가 등	도시재생사업의 효과 검토
	성장 및 쇠퇴산업 추이	
사회변화	사회적 경향, 인구 및 가구 변화 경향 등	-
인적자원	주요인물, 대표자, 주민조직, 시민단체, NGO ·NPO, 사회적기업, 협동조합, 지역전문가 등	계획수립 및 사업진행의 주민참여주체 검토
	봉사단체, 상인회, 가죽공방 등	
지원사업	서울시 및 자치구 부서별 도시재생 관련 지원사업의 항목 및 주요내용 등	지원사업 적용가능성 검토

2-5 쇠퇴분석

- 지역의 쇠퇴 양상, 원인을 분야별, 시기별 등으로 제시
- 도시재생활성화법에 따른 법적 지정요건 충족여부 등을 명시

2-6 주민의견수렴

- 사업우선순위 선정, 필요사업 도출, 주민의견 반영을 위한 의견수렴방법, 기간, 과정, 결과 등을 구체적으로 명시
- 객관적 결과도출을 위한 다양한 방법을 통해 주민의견수렴 결과를 제시
- 설문조사 표본을 충분히 확보·반영하여 주민의견의 객관성을 확보·제시
- 주민의견 반영 가능 여부, 실현 가능성 등을 검토

2-7 현황종합분석

- 현황종합분석을 통해 활성화계획 수립의 타당성 확립
- 지역의 잠재력, 발전 가능성 등을 종합적으로 분석
- 원인과 결과, 개선 대책에 분명히 나타날 수 있도록 기술

Ⅲ. 활성화계획

3-1 비전 및 목표

- 현황분석에 따른 지역의 특성, 쇠퇴원인에 대한 결과물을 바탕으로 비전 및 목표를 제시
- 로드맵 등을 통한 추진·기본방향 등을 제시

3-2 추진전략

- 비전과 목표를 이루기 위한 분야별, 특성별 추진방향, 개선안 등을 개괄적으로 제시

3-3 상위 및 관련계획

- 국가기본계획, 서울시 도시재생전략계획 과의 위계, 정합성 등을 검토
- 2030 서울플랜 등 분야별 관련계획과의 정합성 등을 검토

3-4 사업 총괄표

- 마중물 및 협력사업에 대한 포괄 추진계획을 제시
- 비전 및 목표 달성을 위한 핵심 사업 발굴
- 사업 선정 기준, 사업우선순위(필요시) 등을 제시
- 사업 선정은 지역 고육의 특성과 자원, 전문가 의견, 주민 의견 수렴 결과를 종합 검토하여 선정
- 추상적인 사업구상이나 단순한 나열 방식을 지향

3-5 사업 구상도(안)

- 지표와 그림, 위치도 등을 활용한 지역의 위치, 분야별 등 종합 구상도를 제시
- 활성화계획 내용의 이해를 돕기 위하여 단위사업에 대한 위치와 개략적인 내용을 구상도에 제시

3-6 세부사업계획

- 마중물 및 협업사업에 대한 세부사업계획을 제시

- 세부단위사업은 사업을 시행하기 위한 주체, 운영 방법, 예산 등을 구체화
- 세부 사업의 실행에 있어서 주민의 참여 방안 제시(주민 감독관, 사업 참여 등)
- 사업의 개요, 필요성, 추진경과, 사업내용, 추진 프로세스, 지속가능한 관리방안 등을 제시
- 특히 협업사업의 경우, 추진주체와 공정관리, 예산 확보 방안 등을 구체적으로 제시
- 민간투자사업 등을 적극 유치, 활용할 수 있도록 사업계획을 수립
- 세부 사업이 용역발주 형식이면, 각각의 세부사업 계획을 참고하여 과업지시서를 작성이 가능하도록 핵심사항을 포함

Ⅳ. 관련조직운영 및 활성화 방안

4-1 도시재생거버넌스 구축
- 도시재생활성화를 위한 거버넌스 구축 계획(현행 포함)
- 조직별 기능, 역할, 업무범위, 협력체계 등 정의
- 행정협의회 관련 사항을 포함

4-2 주민협의체 구성 및 운영계획
- 주민협의체 구성 연혁, 인적구성현황, 향후 운영계획 등을 명시

4-3 사업추진협의회 구성 및 운영계획
- 사업추진협의회의 인적 구성, 기능, 역할
- 각 사업별 참여 방법 제시

4-4 도시재생지원센터 구성 및 운영계획
- 센터 개요 및 역할
- 센터 구성방안(조직), 분야·기능별 업무
- 운영예산
- 활성화계획 수립 후 센터운영방안 등 검토

4-5 도시재생기반시설(앵커시설) 사전준비 및 운영계획
- 앵커시설 건립 계획 수립과정에서 주민참여 및 주민의견 수렴 방안
- 앵커시설 운영계획 수립과정
  - 앵커시설 운영주체 발굴을 위한 사업계획
  - 앵커시설 운영주체 육성을 위한 사업계획
  - 사업예산
  - 테스트베드 등 시범사업 운영 계획
  - 운영주체 인큐베이팅 계획 및 예산
- 앵커시설 운영계획 실행방안
  - 앵커시설에 대한 향후 운영·관리 방안

4-6 중간조직 협업체계
- 관련 센터, 재단, 비영리단체 등을 발굴, 협업체계 구성·운영방안 마련
- 각 기관의 설립목적, 역할, 주요활동 등을 통한 도시재생사업과의 시너지창출 방안 검토

4-7 공동체 및 사회적경제 조직 등 발굴 및 역량강화

- 기존 지역공동체 현황, 잠재력, 쇠퇴 등의 원인 분석을 통한 개선안 도출
- 지역공동체 등에 대한 발굴, 육성 계획
  - 역량강화방법, 네트워크 구축, 추진체계(안) 등
- 활성화계획 수립 후 단·중기 등에 대한 로드맵 등을 활용 단계별 추진계획을 제시
- 지역관리회사 등 주민자생조직 형성 비전
- 주민자생조직 형성 및 운영을 위한 지역사회 및 지역자원 연계방안
- 예산 확보 및 지원방안
- 지속적인 주민역량강화 사업계획 및 사업예산

V. 집행계획

5-1 재원조달 및 예산집행계획

- 마중물 사업 및 협업사업에 대한 재원조달 계획을 수립
- 연차별, 단계별 예산집행계획을 구체적으로 수립
- 재원조달 미확보, 사업추진 지연 요인 등에 대해서는 리스크 관리방안 검토

5-2 평가 및 점검계획

- 성과지표에 포함되어야 할 주요사항은 쇠퇴지수의 기본사항인 인구사회, 산업경제, 물리환경관련 지표와 서울형 도시재생의 추진 방향인 지속가능성, 주민참여정도, 지역사회 및 지역자원과의 연계성 등의 지표 및 지역 특성을 반영하여 선정
- 지표는 정량적지표 및 정성적 지표의 정량화를 통해 객관적으로 확인이 가능하도록 작성
- 지표 산정은 물리, 환경, 경제, 일자리 등 다양한 지표를 검토하여 산정
- 평가를 위한 추진절차, 조사 시기·측정방법 등 측정계획을 제시

5-3 파급효과

- 활성화계획에 따른 물리, 환경, 경제적 등 분야별, 사업별 파급 효과를 분석 및 제시

2. 활성화계획 양식 예시[14]

서울형 도시재생 시범사업

00 도시재생활성화계획(안)

2016. 00.

서울특별시

14. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임5-1

목차

Ⅰ	계획의 개요	1 배경 및 목적 ····· 0 2 계획의 범위 ····· 0 3 과업수행계획 ····· 0 4 추진경과 ····· 0
Ⅱ	현황분석	1 일반현황 ····· 0 2 인문·사회·경제현황 ····· 0 3 공간환경현황 ····· 0 4 지역자원현황(인적·물적 등) ····· 0 5 쇠퇴분석 ····· 0 6 주민의견수렴 ····· 0 7 현황종합분석 ····· 0
Ⅲ	활성화계획	1 비전 및 목표 ····· 0 2 추진전략 ····· 0 3 상위 및 관련계획 ····· 0 4 사업 총괄표 ····· 0 5 사업 구상도(안) ····· 0 6 세부사업계획 ····· 0
Ⅳ	관련조직운영 및 활성화 방안	1 도시재생거버넌스 구축 ····· 0 2 주민협의체 구성 및 운영계획 ····· 0 3 사업추진협의회 구성 및 운영계획 ····· 0 4 도시재생지원센터 구성 및 운영계획 ····· 0 5 도시재생기반시설(앵커시설) 사전준비 및 운영계획 ····· 0 6 중간조직 협업체계 ····· 0 7 공동체 및 사회적경제 조직 등 발굴 및 역량강화 ····· 0
Ⅴ	집행계획	1 재원조달 및 예산집행계획 ····· 0 2 평가 및 점검계획 ····· 0 3 파급효과 ····· 0

그림목차

그림 [1–1] 자연자원 00
그림 [1–2] 문화체육시설 00

그림 [2–1] 인구구조 00
그림 [2–2] 주택수급과 인구 00
그림 [2–3] 주택관련시설 00

그림 [3–1] 용도지역·지구 00
그림 [3–2] 교통시설 00

그림 [4–1] 도시공간구조 00
그림 [4–2] 가구 및 필지 00

그림 [5–1] 옥외공간 조성현황 00
그림 [5–2] 가로공간 이용행태 00

표목차

표 [1–1] 노후불량 건축물 정도 00
표 [1–2] 주택밀도 및 주택 접도율 00

표 [2–1] 종사자 수 및 사업체 수 00
표 [2–2] 실업률 00
표 [2–3] 재정자립도 00

표 [3–1] 사회적 경향 00
표 [3–2] 인구 및 가구 변화 경향 00

I 계획개요

1 배경 및 목적

2 계획의 범위

3 과업수행계획

4 추진경과

1 계획개요

1 배경 및 목적

2 계획의 범위

- 공간적 범위
  - 위치 :
  - 면적 :

- 내용적 범위

[별첨7]

보조금 지급 제외 사업

(제2편 제4장 제2절 Ⅰ. 7. , 제5장 제1절 Ⅲ. 2. 및 제7장 제3절 Ⅴ. 관련)

[별표2]

보조금 지급 제외 사업(제4조제1항 단서 관련)

	사업		사업
1.	초·중등학교 학생 중식 지원	26.	관리책임자대회
2.	초·중등학교 인터넷통신비	27.	예술창작스튜디오 조성
3.	민간개발소프트웨어	28.	유명예술인 기념조형물 설치
4.	사이버 가정학습	29.	조각공원 조성
5.	일반계 고교 직업교육	30.	통영국제음악제
6.	전문계 고교 확충 등(경상)	31.	문화학교 운영
7.	지역평생교육센터 운영	32.	지방문화원 사업활동 지원
8.	학력인정 평생교육시설(경상)	33.	지역별 특성화 사업
9.	주요 교육정책 홍보	34.	문화인물 기념사업
10.	교육정보화우수기관 지원	35.	노량해전 재현
11.	실업계 고교 확충 등(자본)	36.	문화의 거리 조성
12.	학력인정 평생교육시설(자본)	37.	조선통신사행렬 재현
13.	농어촌 실업계 고교 학과 개편	38.	근대문인 탄생 100주년 기념
14.	저소득층 고교생자녀 학비 지원	39.	예술창작공간 조성
15.	중학교학력 인정시설 수업료 지원	40.	찾아가는 문화 활동 지원
16.	지방자치단체 공공근로사업	41.	공주미술제
17.	공공자금관리기금 이차보전(利差補塡)	42.	청소년문화의 집(리모델링만 해당함)
18.	지역정보화 지원	43.	청소년상담실 운영
19.	자전거도로 정비	44.	자영농과생 급식비 지원
20.	전통향교문화 전승 보존	45.	농업인자녀 학자금 지원
21.	공공도서관 운영	46.	농가도우미 지원
22.	농어촌공공도서관 지원(자료 구입)	47.	여성농업인센터 운영
23.	문화의 집 조성	48.	농촌 PC 보내기 사업
24.	장애인편의시설 설치(종전 문화체육관광부 사업)	49.	농산물유통시설 보완
25.	문화시설 운영평가 인센티브	50.	지방자치단체 종자 보급

	사업
51.	시·도 수리계 수리시설 관리
52.	농업인 홈페이지 구축
53.	삭제 〈2015.7.24.〉
54.	사회복귀시설 운영
55.	공공보건인력 개발
56.	공공보건사업
57.	대도시 방문보건사업
58.	지역봉사사업
59.	장애인복지관 운영
60.	장애인 재가복지센터 운영
61.	장애인 주간보호시설 운영
62.	장애인 단기보호시설 운영
63.	공동생활가정 운영
64.	의료재활시설 운영
65.	장애인체육관 운영
66.	시각장애인 심부름센터 운영
67.	시각장애인 재활지원센터 운영
68.	청각장애인 한국수어통역센터 운영
69.	정신지체인 자립지원센터 운영
70.	장애인 해피콜봉사센터 운영
71.	장애인특별운송사업(운영비)
72.	편의시설설치 시민 촉진단
73.	청각장애아동 달팽이관수술 지원
74.	여성장애인 가사도우미 지원
75.	장애인생활시설(장애유형별 거주시설, 중증장애인 거주시설 및 장애영유아거주시설은 제외한다) 운영
76.	장애인직업재활시설 운영
77.	장애인복지관 기능 보강
78.	장애인체육관 기능 보강
79.	장애인 지역사회재활시설 차량 지원
80.	장애인생활시설 치과유닛
81.	경로당 운영
82.	경로당 활성화 지원

	사업
83.	경로식당 무료급식
84.	저소득 재가노인 식사 배달
85.	노인건강진단
86.	치매상담센터 운영
87.	노인일거리 마련 사업
88.	지역사회 시니어클럽 운영
89.	재가노인복지시설 운영
90.	노인시설(양로시설은 제외한다) 운영
91.	노인복지회관 신축
92.	아동시설 운영
93.	결연기관 운영
94.	입양기관 운영
95.	삭제 〈2015.7.24.〉
96.	가정위탁지원센터 운영
97.	소년소녀가장 지원
98.	가정위탁양육 지원
99.	퇴소아동 자립정착금
100.	결식아동 급식
101.	삭제 〈2015.7.24.〉
102.	한부모가족복지시설의 운영
103.	한부모가족복지시설 퇴소자 자립정착금
104.	미혼모 중간의 집 운영
105.	사회복지관 운영
106.	재가복지봉사센터 운영
107.	사회복지전담공무원 인건비
108.	사회복무요원 인건비
109.	업무보조 사회복무요원 인건비
110.	푸드뱅크 운영장비 지원
111.	노숙인 등 보호(노숙인재활시설 및 노숙인요양시설 운영은 제외함)
112.	쪽방생활자 지원
113.	중소도시보건소 신축
114.	지체장애인편의시설 지방센터 운영

	사업
115.	장애인정보화지원센터 운영
116.	노인복지회관 운영
117.	재가노인복지시설 개수·보수
118.	결연기관 PC 구입비
119.	사회복지관 기능 보강
120.	축산폐수공공처리시설 이차보전
121.	노후수도관 개량사업 이차보전
122.	하수처리장 이차보전
123.	재활용기반시설 이차보전
124.	나눔장터생활문화 정착 지원
125.	근로자종합복지관 운영
126.	시·도 주최 여성주관사업 지원
127.	여성인력개발센터 운영
128.	버스운송사업 재정 지원
129.	선계획 후개발 국토이용체계
130.	산업단지문화재 조사비
131.	환승주차장 건설
132.	버스공영차고지 건설
133.	벽지노선(僻地路線) 손실보상
134.	오지(奧地)·도서(島嶼) 공영버스 지원
135.	김 유기산처리제 구입
136.	불가사리 구제(驅除)
137.	자영수산과 급식비 지원
138.	장보고축제
139.	담수어 첨단양식장 시설
140.	내수면환경조사, 어도시설(魚道施設) 등 지원
141.	내수면시험장 개수·보수
142.	연어 치어(稚漁) 방류
143.	재래어종 치어 방류
144.	수산물유통시설 보완
145.	수산물 위생안전
146.	잔류물질 통제계획 이행
147.	수출주력상품 개발

	사업
148.	국제수산산업전(부산광역시)
149.	양식기반시설
150.	마을어장 개발
151.	현충시설(顯忠施設)
152.	시·도 무형문화재 공개행사
153.	시·도 지정문화재 보수·정비
154.	과학영농기술 현장문제해결기술 개발비 지원
155.	원격영농상담시스템
156.	도 농업기술원 정보전산화사업
157.	친환경 화장실
158.	개발기술소득사업 및 지역특성화시범사업
159.	영농4H시범 영농사업
160.	농촌지도기관 정보인프라 지원
161.	보호수(保護樹) 정비
162.	임산물 유통·가공
163.	인권교육시범학교 운영

[별첨8]

엔지니어링기술부문별 노임단가 (한국엔지니어링 진흥협회)[15]

(제2편 제5장 제1절 Ⅲ. 및 제7장 제3절 Ⅴ. 관련)

한국엔지니어링협회 정책연구실-50호(2015.12.17)

2015 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표

본 협회에서 실시한 2015년도 엔지니어링업체 임금실태조사(국가승인통계 제37201호) 결과를 통계법 제27조에 따라 아래와 같이 공표합니다.

가. 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가

구분	기계/설비	전기	정보통신	건설	환경	원자력	기타
기술사	362,508	358,692	343,430	348,160	357,318	469,203	321,854
특급기술자	312,387	277,366	241,254	264,306	263,145	426,888	255,025
고급기술자	247,763	223,803	219,797	209,485	204,180	298,148	218,132
중급기술자	200,366	177,160	176,287	190,910	183,703	257,578	184,257
초급기술자	171,713	179,163	153,175	149,647	150,977	202,770	150,083
고급숙련기술자	189,033	189,379	169,625	175,906	159,267	261,220	161,120
중급숙련기술자	170,126	168,064	153,762	148,700	140,660	227,626	143,957
초급숙련기술자	157,450	142,866	125,508	128,933	133,165	134,872	132,161

나. 평균근무일수 : 22일

다. 적용일 : 2016년 1월 1일 부터

[참고] 엔지니어링활동분류별 기술자 노임단가

구분	원자력발전	산업공장	건설 및 기타
기술사	456,463	407,136	348,021
특급기술자	421,834	358,975	261,026
고급기술자	301,650	264,484	213,071
중급기술자	258,828	222,644	186,414
초급기술자	204,632	188,640	153,129
고급숙련기술자	274,614	188,377	176,629
중급숙련기술자	239,265	182,704	149,279
초급숙련기술자	135,937	152,670	130,553

※ '16년 신규사업부터 '가. 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가'를 적용한다. 단, '15년 이전 계속사업의 경우에는 참고의 '엔지니어링활동분류별 기술자 노임단가'를 적용한다.

한국엔지니어링협회장

[임금통계작성기관 (국가승인통계 제37201호)]

15. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임6

[별첨9]

예산 및 기금운용계획 집행지침 (기획재정부)[16]

(제2편 제5장 제1절 Ⅲ. 및 제7장 제3절 Ⅴ. 관련)

2. 여 비(220목)

공통지침

여비집행에 관한 사항은 「공무원여비규정」및 공무원보수 등의 업무지침중 공무원 여비업무 처리기준(인사혁신처예규)」에 의한다.

- 공무출장으로 인해 적립된 항공마일리지는 『공무원여비규정』 제12조에서 정하는 바에 따라 우선 활용하여야 한다.
  - 공적 항공마일리지가 일부 부족하여 마일리지만으로 보너스항공권을 확보하거나 좌석을 승급할 수 없는 경우에는 전체 항공마일리지의 30% 범위 내에서 사적 항공마일리지를 합산하여 사용할 수 있다.
  - 또한 소속기관의 장은 공무원이 희망하는 경우 「공무원 후생복지에 관한 규정」 제9조에 따라 맞춤형 복지점수를 활용하여 사적 항공마일리지로 전환하는 등 항공 마일리지가 활용되도록 노력한다.
- 회계담당공무원은 항공운임 집행시 사전에 출장자가 제출한 「항공운임 지급 신청서」 및 증빙서류를 확인하여 공무 항공마일리지의 우선 활용 가능 여부를 점검한 후 항공운임을 지급하여야 한다.
  * 증빙자료 : e-사람 마일리지 보유현황(출력물), GTR항공운임증명서, 항공사 홈페이지 예약신청 결과 출력물

2-1. 국내여비(220-01목)

- 각 중앙관서의 장은 「공무원여비규정」 개정으로 숙박비와 운임에 대한 여비 실비정산제가 시행('08.1.1)됨에 따라 반드시 출장 후에 아래의 증거서류를 확인하여 실제 소요된 비용을 지급하여야 한다.
  - 숙박비 : 「부가가치세법」 제16조에 의한 세금계산서, 「여신전문금융업법」 제2조에 의한 신용카드 매출전표, 「조세특례제한법」 제126조의3에 의한 현금영수증
  - 운 임 : 철도·고속(또는 시외버스)·비행기·선박의 승차권 등

  ※ 다만, 숙박비, 운임에 대한 여비 실비정산제 예외사항은 「공무원보수 등의 업무지침」 중 공무원 여비업무 처리기준(인사혁신처 예규)에 따라 집행
- 불요·불급한 출장을 최소화 하여 기정예산의 범위에서 집행하여야 한다.
- 예산집행상 효율을 도모하기 위하여 공무원보수 등의 업무지침 중 「공무원여비업무처리기준」에 따라 저비용항공사(Low-cost Carrier)를 이용하도록 노력하여야 한다.

16. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임8
국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임7

[별첨10]

학술연구용역 인건비 기준단가 (기획재정부)[17]

(제2편 제5장 제1절 Ⅲ. 및 제7장 제3절 Ⅴ. 관련)

[별표5] 학술연구용역인건비기준단가('16)

등급	월 임금('15)	월 임금('16)
책임연구원	월 3,058,029원	월 3,079,435원
연구원	월 2,344,854원	월 2,361,268원
연구보조원	월 1,567,457원	월 1,578,429원
보조원	월 1,175,633원	월 1,183,862원

주1) 본 인건비 기준단가는 1개월을 22일로 하여 용역 참여율 50%로 산정한 것이며, 용역 참여율을 달리하는 경우에는 기준단가를 증감시킬 수 있다.
※ 상기단가는 2016년도 기준단가로 계약예규 「예정가격 작성기준」 제26조 제2항에 따라 소비자물가 상승률(2015년 0.7%)을 반영한 단가이며, 소수점 첫째자리에서 반올림한 금액임

관련 규정

제26조(인건비)

② 이 예규 시행일이 속하는 년도의 **다음 년도부터는 매년 전년도 소비자물가 상승률만큼 인상한 단가를 기준**으로 한다.

2015년 연평균 소비자물가지수 : 0.7%(전년비)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
소비자물가지수	2.8	3.0	4.0	2.2	1.3	1.3	0.7

* 자료: 통계청, 2015년 12월 및 연간 소비자물가동향

17. 국토교통부, 도시경제기반형 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2016.3.9.), 붙임7

[별첨11]

주민협의체 운영규칙 예시[18]

(제2편 제5장 제4절 Ⅵ. 2. 관련)

군산 근대역사문화지구 도시재생 주민협의체 운영 규정

제1조(명칭)
본회의 명칭은 '군산 근대역사문화지구 도시재생 주민협의체'(이하 '주민협의체')로 한다.

제2조(목적)
주민협의체는 군산 도시재생 선도사업의 성공적 추진을 위하여 지역 주민들 간의 상호 협력을 도모하고 지역 주민의 다양한 의견을 개진하여 지역 주민을 대표함으로써 군산 도시재생 선도사업이 효과적으로 추진될 수 있도록 하는데 그 목적이 있다.

제3조(기능)
주민협의체는 다음 각 호의 협의 기능을 가진다.
1. 도시재생 선도지역의 재생방향 및 추진사업
2. 도시재생 선도사업의 주민 참여 및 협력 방안
3. 군산시 및 군산도시재생지원센터에서 주민협의체에 요청한 사항
4. 기타 운영과 관련된 사항

제4조(구성)
① 주민협의체는 위원장 1인을 포함한 20명 이하의 위원으로 구성한다.
② 주민협의체의 임원은 다음 각 호와 같으며, 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.
1. 위원장 1인
2. 부위원장 3인(수석 부위원장 1인 포함)
3. 간사 2인(수석 간사 1인 포함)
③ 주민협의체의 임원은 위원 중에서 투표에 의해 선출한다.

제5조(심의·의결)
① 주민협의체의 의결 정족수는 제적위원 과반수의 찬성으로 하며, 가부동수일 경우 위원장이 결정 한다.
② 긴급을 요하거나 내용이 경미한 사항 등에 대하여는 일정한 양식에 의거 서면으로 위원들의 동의를 얻어 심의·의결할 수 있으며, 전자우편 등 정보통신망도 이용할 수 있다.

제6조(운영)
① 회의 개최와 관련된 제반 행정절차 및 운영비용은 주민협의체에서 행하고 군산도시재생지원센터에서 지원한다.
② 주민지원사업은 주민협의체에서 심의를 거쳐 결정할 수 있다.제7조(회의 개최 소집)

제7조(회의 개최 소집)
① 주민협의체의 정기회의는 분기별 1회 개최하는 것을 원칙으로 한다.
② 다음 각 호의 요구가 있을 때에는 임시회의를 소집할 수 있다.
1. 위원장이 필요하다고 인정할 때
2. 재적 위원의 1/3 이상의 요구가 있을 때

제8조(기타)
기타 주민협의체 운영과 관련하여 필요한 사항은 주민협의체 결의로 정하며, 본 규정에 규정하지 아니한 사항은 「군산 도시재생 활성화 및 지원 조례」를 따른다.

부칙

제1조(시행일)
본 규정은 2014년 10월 24일부터 시행한다.

제2조(임원 구성)
주민협의체 임원의 역할은 다음과 같다.
1. 위원장 : 주민협의체 대표
2. 부위원장 : 주민협의체 위원장을 보좌하고 위원장의 유고시 그 직무를 대행
3. 간사 : 주민협의체 활동과 관련된 제반 업무(총무, 회계, 서기 등) 수행

18. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임1

[별첨12]

주민협의체 표준 운영규정 및 해설 (근린재생 일반형)

(제2편 제5장 제4절 Ⅵ. 2. 관련)

1. 주민협의체 표준 운영규정[19]

주민협의체 표준운영규정(안)

• 이 표준규정(안)은 주민협의체 구성 및 운영에 관한 내용을 정리한 것으로, 첨부한 해설서를 참고하여 지역실정 및 여건에 따라 다르게 적용할 수 있음

제1장 총칙

제1조(명칭)

본 회의 명칭은 '000 도시재생 주민협의체'(이하 '주민협의체'라 한다)라고 한다.

제2조(목적)

주민협의체는 000 도시재생사업지역의 주민의 적극적인 참여와 주민주도의 사업을 통해 주거환경개선, 지역경제 활성화, 지역공동체 활성화 등 제반 분야의 000 지역의 도시재생 목표 달성을 그 목적으로 한다.

제3조(정의)

① "주민"이란 000 도시재생사업지역 내에 주민등록을 두고 거주하는 주민과 주민등록을 두고 있지 아니하나 실제로 생업과 학업을 이유로 지역에 생활적 이해관계를 가지고 있는 자를 말한다.

② "주민협의체"란 해당 지역의 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 적극적으로 참여하고 의견을 제시하기 위하여 구성한 자발적인 주민조직을 말한다.

③ "회원"이란 주민협의체에 참여하기 위해 신청서를 제출한 주민을 말한다.

④ "분과", "소모임"이란 의제별, 사업별, 권역별 등 재생사업에 참여하고자 하는 주민이 자발적으로 구성하여 총회의 인준을 받거나, 운영위원회가 필요하여 구성한 회원 모임을 말한다.

제4조(역할)

주민협의체는 도시재생 활성화계획 수립과정 및 사업실행 과정에서 주민의 적극적인 참여를 위해 주민들의 의견을 모으고, 지역사회의 공감대를 형성하며, 사업계획과 실행방안에 대한 의견을 제시하고, 도시재생지원센터 운영에 참여하는 역할을 수행한다.

제2장 회원

제5조(회원의 자격 및 상실)

① 주민은 소정의 가입신청서를 지역 도시재생지원센터에 제출함으로서 주민협의체 회원 자격을 취득한다.

② 회원은 다음과 같은 경우에 자격을 상실한다.

19. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임4

가. 회원이 활동을 더 이상 지속하기 어렵다고 지역 도시재생지원센터에 통보한 경우
나. 주민총회에서 회원의 자격을 정지 또는 상실을 의결한 경우

제6조(회원의 권리)

회원은 다음 각 호의 권리를 갖는다.
① 000 도시재생 사업에 대해 의견을 제시하고 참여할 권리
② 주민협의체 각종 회의에 참여하여 발언할 권리와 결정에 참여할 권리
③ 주민협의체 임원을 선출할 권리와 임원의 선출에 참여할 권리

제7조(회원의 의무)

회원은 다음 각 호의 의무를 갖는다.
① 본 운영규정 및 주민협의체 총회에서 결정된 사항을 존중하고 준수할 의무
② 도시재생지원센터 및 주민협의체가 주최, 주관하는 회의, 행사, 교육에 성실히 참석할 의무
③ 도시재생사업에 성실히 참여하여 지역사회 발전과 재생에 기여하고, 지역사회 구성원과 연대할 의무

제3장 임원

제8조(임원의 구성)

주민협의체는 다음의 임원을 둘 수 있다.
① 의장 1인
② 운영위원 0인 이상
③ 감사 1인

제9조(임원의 선출)

① 임원의 선출정수 및 선출방법은 총회에서 결정한다.
② 임원의 선출에 관한 내용은 별도의 규칙으로 정할 수 있다.

제10조(임원의 임기)

① 임원의 임기는 1년으로 하며, 연임할 수 있다. 다만, 의장의 경우 1회에 한하여 연임할 수 있다.

제11조(임원의 직무)

① 의장은 주민협의체를 대표하고, 업무를 통할하며, 각종 회의에 의장이 된다. 의장은 주민협의체 결정내용을 공공에 전달하고 사업에 반영되도록 협의한다. 의장 유고시에는 운영위원회에서 직무대행자를 결정한다.
② 운영위원은 운영위원회를 통하여 주민협의체의 주요 사항을 심의 의결한다.

제4장 총회 및 운영위원회

제12조(총회)

① 총회는 주민협의체 운영 등에 관한 사항을 결정하는 기관으로 주민협의체 전체 회원으로 구성하며 의장이 소집한다.
② 정기총회는 임원의 임기만료일 2주 이전까지는 소집하여야 하며, 임시총회는 의장 또는 회원의 10분의 1 이상의 요청이 있을 때 소집할 수 있다.
③ 회의 소집 1주일 전까지는 회의 일시, 장소, 안건 등을 명시하여 회원에게 고지하며, 많은 회원이 참석할 수 있도록 하여야 한다.

제13조(의사정족수 및 의결정족수)

① 총회는 전체 회원의 과반수 출석으로 개회한다.
② 총회의 의결은 다수결 방식을 지양하고 충분한 토론과 논의를 하도록 노력하여야 하며, 부득이 표결에 의한 의결을 할 때에는 출석회원의 3분의 2이상의 동의로 의결할 수 있다.

제14조(총회의 의결사항)

① 000 도시재생 활성화계획(안) 및 사업진행에 대한 주민의견에 관한 사항
② 주민협의체 임원 선출, 운영규정 제정 등 운영에 관한 사항
③ 주민협의체 및 재생사업 주민참여에 필요한 사항

제15조(운영위원회)

① 운영위원회는 의장과 운영위원으로 구성한다.
② 운영위원회는 정기회의와 임시회의로 구분하며 의장이 소집한다.
③ 운영위원회에서 주민협의체의 일상사업, 회원관리, 지역 현장도시재생지원센터와 협업사항 등에 대해 논의, 의결한다

제16조(회의록)

① 총회 및 운영위원회의 회의진행 경과와 결과는 회의록으로 작성하여야 한다.

제5장 분과 등 소모임

제17조(분과 등 소모임의 구성)

① 회원은 누구나 도시재생사업의 참여를 위해 지역별, 의제별, 사업별로 분과 등 소모임을 제안하고 구성할 수 있다.
② 분과는 회원 10인 이상, 소모임은 회원 5인 이상으로 구성한다.

제18조(소모임의 지원)

① 주민협의체와 현장도시재생지원센터는 분과 등 소모임 활동을 지원할 수 있다.

제6장 정보의 공유 및 홍보

제19조(정보의 공유)

① 도시재생 활성화계획 수립과정, 사업실행과정, 주민협의체 운영 등에 관한 정보는 주민에게 공유를 원칙으로 한다. 단, 정보의 공개로 인해 상당한 부작용의 발생이 우려되는 정보에 대해서는 일정 기간을 정해 공유를 보류할 수 있다.

제7장 보칙

제20조(운영규정의 변경)

이 주민협의체의 운영규정을 변경하고자 할 경우에는 총회에서 전체 회원 3분의 2이상의 찬성으로 의결한다.

제21조(시행규칙)

이 운영규정 이외에 주민협의체 운영에 필요한 사항은 운영위원회 의결 및 총회의 승인을 거쳐 별도의 규칙으로 정할 수 있다.

부칙

제1조(시행일)

이 운영규정은 주민총회에서 의결한 날로부터 시행한다.

2. 주민협의체 표준 운영규정 해설[20]

주민협의체 표준운영규정(안)

- 이 해설서는 표준 운영규정(안)에 대한 설명 및 실제 주민협의체 구성 및 운영과정에서 제기되는 문제에 대한 해설을 통해 지역별로 주민협의체 운영방안을 수립하는데 도움을 주기 위한 목적으로 제작하였으며,
- 주민협의체 운영규정은 지역실정과 여건에 따라 다르게 적용할 수 있음

1. 주민협의체의 개념

1) 주민협의체는 "해당지역의 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성한 자발적인 주민협력조직"(서울시 조례)으로 특정주민의 이익집단으로서가 아닌 지역의 문제를 해결하고 다양한 주민들의 의견을 제시, 소통, 조정을 통하여 주민참여 또는 주민주도의 도시재생을 추진하기 위하여 구성한다.

2. 도시재생지원센터와 주민협의체의 관계

1) 도시재생지원센터는 주민협의체를 비롯한 주민, 전문가, 마을 및 사회적경제 활동가와 행정은 연계하고 도시재생사업을 시행을 지원하는 중간지원조직으로 주민협의체는 현장도시재생지원센터 운영에 참여할 수 있다.

3. 주민협의체의 역할

1) 주민협의체는 주민의 적극적인 참여와 합의형성이 이루어지도록 다양한 주민의 의견을 모으고, 지역의 공감대를 형성하며, 실질적이고 합리적인 도시재생사업이 추진될 수 있도록 계획수립 및 실행과정에 참여하고, 주민역량강화를 위한 다양한 활동을 진행한다.

4. 주민협의체 구성시 고려사항

1) 주민협의체는 참가를 희망하는 주민이 언제든지 참여할 수 있도록 개방적으로 운영하여 도시재생사업에 관심을 갖고 참여하고자 하는 주민이 누구나 참여할 수 있도록 한다.

1-1) 주민협의체에 참여할 수 있는 주민의 범위 예시(안)

① 주민등록을 두고 거주하고 있는 주민(토지 등 소유자 및 세입자)
② 지역에서 사업을 영위하고 있는 사람
③ 지역에 있는 직장 또는 학교에 다니고 있는 사람
④ 지역 밖에서 거주하고 있는 사업지내의 토지·건물 소유자

5. 임시 주민협의체 운영

1) 임원 선출 및 운영위원회 구성으로 인한 주민참여 제한 등의 부작용을 방지하고, 지속적인 주민

20. 서울시, 서울형 도시재생 활성화사업 시행 가이드라인(2017.4.), 붙임4-1

참여 확대와 주민리더 발굴을 위해 활성화계획이 고시될 때까지 전체 주민이 참여하는 임시 주민협의체를 운영할 수 있다.

6. 주민협의체 운영시 고려사항

1) 주민협의체는 공개적이고 민주적으로 운영하여야 하며, 주민협의체의 논의 및 의견수렴 과정에서는 지역의 공익추구를 우선하여야 한다.
2) 주민협의체는 주민 자율적으로 운영하여야 하며, 이를 위해 행정 및 지역 현장도시재생지원센터가 행정적, 재정적 지원을 할 수 있다.
3) 서울시는 주민협의체의 효율적 운영을 위해 표준 운영규정을 제정할 수 있다.

7. 지역 도시재생지원센터의 주민협의체 지원에 관한 사항

1) 지역 도시재생지원센터는 주민협의체 참여 확대를 위해 지역 인적자원 조사 및 사회적 관계망 조사, 도시재생 주민홍보물 제작 및 배포, 찾아가는 도시재생 설명회 및 간담회를 실시하여 주민협의체에 참여할 의사가 있는 주민들이 최대한 주민협의체에 가입할 수 있도록 지원하여야 한다.
2) 지역 도시재생지원센터는 주민협의체의 원활한 운영을 위해 다양한 지원을 할 수 있다.

8. 논쟁 및 쟁점사항에 대한 검토 의견

1. 회원자격

• 주민협의체는 다수의 주민이 참여할 수 있도록 개방적으로 운영해야 합니다. 다음은 회원자격과 관련한 권고내용입니다.

1) 동일세대 또는 동일사업장 여부와 관계없이 주민은 누구나 개인자격으로 참여할 수 있습니다.
2) 모호한 경계, 생활권 등을 고려할 때 주민협의체는 총회의 의결을 통해 사업지역이 아닌 인근지역의 주민을 회원을 참여시킬 수도 있습니다. 다만, 이 경우에는 주민협의체 회원 5인 이상의 추천이 필요하다는 등의 추천규정을 둘 수 있습니다.
3) 도시재생사업의 사업기간을 고려할 때 주민협의체는 총회의 의결을 통해 만 15세 이상의 청소년을 회원으로 참여시킬 수도 있습니다.
4) 지방선거에서 투표권을 행사할 수 있는 외국인은 주민협의체에 참여할 수 있습니다.

※ 타 지역 사례

① 창신숭인 운영규정
- 자격 : 도시재생 지역 내의 건물 및 토지소유자(지상권자 포함), 주거세입자, 사업자 등록을 한 사업자 중 19세 이상인 사람
- 제출서류 : 토지 등 소유자(주민등록등본 1부), 주거세입자(임대차계약서 사본 1부, 주민등록등본 1부), 사업자(사업자등록증 사본 1부)

② 가리봉 운영규정
- 자격 : 도시재생 지역 내의 건물 및 토지소유자(지상권자 포함), 주거세입자, 사업자 등록을 한 사업자 중 19세 이상인 사람

– 제출서류 : 토지 등 소유자(주민등록등본 1부), 주거세입자(임대차계약서 사본 1부, 주민등록등본 1부), 사업자(사업자등록증 사본 1부)

※ 문제의식

– 지역에서 생활하는 주민 누구나 참여하여 의견을 제시하고 논의에 참여할 수 있도록 하는 것이 도시재생의 취지에 부합하나, 위 두 지역의 경우는 생활하는 사람의 참여가 제한되어 있으며, 주거세입자가 주민협의체 가입을 위해서는 임대차계약서 사본을 제시하도록 하는 등 주민의 참여를 제한하는 요소가 존재

※ 보완방향

– 주민협의체 구성시 고려사항을 참고하여 주민협의체 회원자격 완화 필요

2. 회원의 권리와 의무에 관한 문제

• 다음은 회원의 권리와 의무에 관련된 권고내용입니다.

1) 회원의 회의참석권, 발언권, 의결권은 정당한 이유없이 제한할 수 없습니다.
2) 주민협의체의 안정적 운영과 주민화합을 위해서 회원의 선거권, 피선거권을 제한할 수도 있습니다. 다만, 이 경우에는 회원 가입시기(활동기간), 교육수료 여부, 회원의 추천의 사유로만 제한할 수 있습니다.

※ 타 지역 사례

① 창신숭인 운영규정

– 주민협의체 위원으로 가입한자는 가입신청서 제출 후, 6개월 이내에 주민협의체 회의에 6회 이상 참석하고, 도시재생 관련 기관 또는 창신숭인도시재생지원센터의 도시재생 관련 교육과정을 이수한 증명을 제출한 경우에만 총회에서 의결권, 선거권, 피선거권을 행사할 수 있다.

– 대표, 총무, 감사의 피선거권 제한 : 회원으로 1년 이상 활동한자, 5년 이상 거주하거나, 5년 이상 영업하고 있는 자, 6개월에 6회 이상 회의 참석한자, 도시재생 교육을 이수한자

② 가리봉 운영규정

– 주민협의체에 가입신청서를 서면으로 제출한 자에 한해 위원의 자격이 부여되며 총회에서 의결권, 선거권을 행사할 수 있다.

– 대표 및 감사의 피선거권 제한 : 주민협의체 회원 20명 이상의 추천, 5년 이상 거주 또는 5년 이상 영업을 한 자, 주민협의체 회원으로 6개월 이상 활동하며 1회 이상 회의 참석한자, 도시재생 교육을 이수한 자

※ 문제의식

– 거주기한을 제한할 경우에 세입자, 신규 사업자 등의 참여가 제한될 수 있어 과도한 제한으로 보임

– 회원으로 활동한 기간에 대한 제한은 적절히 사용할 수 있으나, 임원 선출시기가 촉박할 경우에 일부 주민만 임원으로 선출될 수 밖에 없는 문제가 있어 회원으로 활동한 기간을 제한할 경우는 임시 주민협의체 운영이 필요할 것으로 보임

※ 보완방향

– 거주기한에 대한 제한은 삭제 필요

– 주민협의체 가입기간에 대한 제한을 둘 경우에 최초 임원선출의 경우 유예기간을 두거나, 임시 주민협의체 운영 등 보완책 필요

3. 임시협의체 운영에 관한 문제

• 주민협의체는 최초 6개월의 기간동안은 임시 주민협의체로 운영할 수 있습니다.

1) 주민참여 확대와 주민리더의 발굴, 주민 대표성의 독점 방지를 위해 임원 및 운영위원회를 구성하지 않는 임시 주민 협의체를 운영할 수 있습니다.
2) 임시 주민협의체 기간 동안에는 도시재생에 대한 이해와 공감대 형성을 위한 주민교육(마을학교)과 소식지 배부, 찾아가는 주민설명회 등의 활동이 필요합니다.

4. 임원의 구성, 선출에 관한 문제

• 임원의 구성, 선출방법은 총회에서 결정할 수 있습니다.
다음은 임원의 구성, 선출방법에 대한 권고내용입니다.

1) 임원은 총회에서 회원의 직접 참여로 선출할 수 있습니다. 선출방법은 선거, 추첨, 순번, 호선 등 다양한 방식을 활용할 수 있습니다.
2) 대표, 감사, 운영위원 등 임원은 총회에서 회원의 직접 참여로 선출하여야 합니다. 운영위원회 추천, 대표의 추천 등으로 임원을 선출할 경우에 주민협의체의 폐쇄성이 강화될 우려가 있어 추천에 의한 임원선출보다 총회에서 선출, 인준하는 방식으로 선출하여야 합니다.
3) 운영위원은 임원으로 운영위원회는 임원회의의 성격을 가집니다. 운영위원은 회원을 대표할 수 있도록 분과장 또는 소모임 대표와 연계할 수도 있습니다.

5. 회의의 종류와 의결정족수에 관한 문제

• 회의는 전체 회원의 과반수 출석으로 개회하고, 출석회원의 3분의 2이상의 동의로 의결할 수 있습니다.
• 주민협의체 회의는 총회, 운영위원회를 기본으로 대의원회의, 분과회의 등을 둘 수 있습니다.

1) 주민협의체 운영, 재생사업에 참여 등에 관한 문제는 총회에서 논의, 의결하도록 합니다. 다만, 회원 수가 200명을 넘어 총회개최가 어려울 경우에는 일정 비율의 대의원을 선출하여 대의원회의에서 논의할 수도 있습니다.

[별첨13]

젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례 (서울시)[21]

(제2편 제5장 제4절 Ⅵ. 2. 관련)

- 서울시는 지속가능한 지역활성화를 위해 지역주민, 상인, 임차인이 협의하여 임대료 상승률 제한, 임차인의 상권활성화를 위한 노력 등을 위해 민관협의체를 구성하도록 하고 상생협약서를 체결하여 젠트리피케이션 현상에 대응하도록 유도
- 민관협의체는 건물소유주–상인–지자체간 자발적·자율적 협의 및 의사결정체계 구축 유도하는 역할을 담당하며 세부적인 내용은 다음과 같음
  - 임대인 : 임대기간동안 임대료 상향 유보, 임차인에 대하여 권리금 보호
  - 임차인 : 상권활성화 및 권리금 안정화를 위해 노력
  - 시(구) : 시민 편의시설 설치, 가로환경 개선 등을 통한 상권활성화 지원

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

- 주체 : 건물주(신촌번영회협동조합), 상인회, 서대문구
- 목적 : 신촌 연세로 대중교통 전용지구 조성과, 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)

21. 국토교통부, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인(2017.4.12.), 붙임6

[별첨14]

도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례

(제2편 제6장 제2절 Ⅰ. 관련)

서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례
[시행 2017.7.13.] [서울특별시조례 제6594호, 2017.7.13., 일부개정]

제1조(목적)
이 조례는 「지방자치법」 제142조에 따라 지속적이고 안정적으로 도시의 재생을 지원·활성화하기 위하여 서울특별시 도시재생기금을 설치하고, 그 운용 및 관리에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의)
① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "도시재생"이란 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "특별법"이라 한다) 제2조제1항제1호에 따른 활동을 말한다.
2. "도시재생사업"이란 제1호의 도시재생을 위한 활동 중에서 특별법 제2조제1항제7호 각 목에 따른 사업을 말한다.

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 특별법 및 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(기금의 설치)
서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 도시재생의 지원 및 활성화에 필요한 재원을 확보하기 위하여 서울특별시 도시재생기금(이하 '기금'이라 한다)을 설치한다.

제4조(기금의 존속기한)
① 기금의 존속기한은 2021년 12월 31일까지로 한다.

제5조(기금의 조성)
기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.
1. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금의 50%
2. 다른 기금이나 회계로부터의 전입금
3. 정부의 보조금
4. 차입금
5. 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」에 따른 절차를 거친 민간인(단체)의 출연금
6. 기금의 자금운용 수익금 및 그 밖의 수입금

제6조(기금의 용도)
기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
1. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
2. 도시재생활성화지역 내 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 사회주택의 건설·관리 비용
3. 도시재생기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

4. 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제21조에 따라 주민협의체가 추진하는 사업비
5. 차입금 및 이자 상환
6. 여유자금의 예탁 및 예치
7. 기타 위 각 호에 준하는 것으로 도시재생 및 도시재생사업에 필요하다고 인정되는 비용

제7조(기금의 관리·운용)

① 시장은 기금을 효율적으로 관리·운용하기 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리공무원을 둔다. 다만, 지출의 원인행위(계약사무 포함) 및 지급명령 사무에 대해서는 기금사업비 집행절차의 투명성을 강화하기 위하여 「서울특별시 재무회계 규칙」에서 정하는 관서 회계관계공무원을 기금관리공무원으로 하여 처리하게 하여야 한다.

1. 기금운용관 : 도시재생본부장
2. 분임기금운용관 : 재생정책과장
3. 기금출납원 : 재생정책과 기금담당사무관

② 기금운용관 및 분임기금운용관에게는 「지방회계법」의 재무관과 징수관에 관한 규정을 기금출납원에게는 같은 법의 지출원과 출납원에 관한 규정을 각각 준용한다.

③ 기금은 시금고에 예치·관리하되, 서울특별시 재정투융자기금에 예탁할 수 있다.

제8조(기금운용심의위원회의 설치)

① 기금의 운용·관리에 관한 사항을 심의하기 위하여 「지방자치단체 기금관리기본법」 제13조에 따라 서울특별시 도시재생기금운용심의위원회(이하 "위원회"라 한다)를 설치한다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금운용계획의 수립
2. 기금의 결산보고서 작성
3. 기금운용의 성과분석
4. 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 위원회의 회의에 부치는 사항

제9조(위원회의 구성)

① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 11명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 도시재생본부장으로 하고 부위원장은 위원 중에서 호선한다. 위원은 다음 각 호의 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 다만 제3호에 해당하는 자가 위원의 3분의 1이상 참여하도록 하여야 한다.

1. 서울특별시의회 의원
2. 기금의 운용 관련된 4급 이상 공무원
3. 기금운용 또는 기금관련 분야에 관한 전문지식을 갖춘 민간전문가

③ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 위원회 업무 소관부서의 기금담당사무관으로 한다.

④ 위촉직위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

제10조(위원의 제척·기피·회피 등)

① 위원은 심의의 공정을 기하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척된다.

1. 위원이 해당 심의대상과 관련하여 용역·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행 중에 있는 경우
2. 위원이 해당 심의대상과 관련하여 직접적인 이해관계가 있는 경우

② 위원회 심의의 이해당사자는 위원에게 공정을 기대하기 어려운 특별한 사정이 있는 경우에는 위원장에게 기피신청을 할 수 있다.

③ 위원 본인이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사안의 심의를 회피할 수 있으며, 회피신청이 있는 경우에는 해당 위원을 당해 안건에서 배제하여야 한다.

④ 시장은 심의에 공정을 기대하기 어려운 이해충돌 상황이 명백함에도 불구하고 회피를 하지 않거나 부당한 행위를 한 위원에 대하여는 소명절차를 거쳐 해촉할 수 있다.

제11조(위원장의 직무)

① 위원장은 위원회를 대표하며, 위원회 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사정으로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

제12조(위원회의 운영)

① 위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고 회의는 위원장이 소집한다.

② 정기회의는 다음연도의 기금운용계획의 수립 및 전년도의 기금결산보고서의 심의를 위하여 매년 두 번 개최한다.

③ 임시회의는 재적위원 3분의 1 이상의 요구 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 소집한다.

④ 회의는 재적위원 과반수의 출석(회의 장소에 직접 출석한 경우를 말한다.)으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 안건의 의결은 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 의결한다.

1. 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영되지 아니한 사업을 포함하는 내용의 기금운용계획 수립 및 변경
2. 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영되어 있는 사업을 제외하는 내용의 기금운용계획 수립 및 변경
3. 제10조에 따라 일부 위원이 제척·기피·회피된 경우의 당해 심의

⑤ 회의를 개최하는 경우 회의일시, 장소, 참석자, 회의 주요내용 등이 포함된 회의록을 작성하여야 한다.

⑥ 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

⑦ 위원장은 필요한 경우 관련 부서의 장에게 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 위원회에 참석하여 발언하게 할 수 있다.

⑧ 그 밖에 위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결로 정한다.

함 께 만 드 는 서 울 의 내 일

도시재생법 해설서

발행일	2017년 8월 발행
발행처	서울특별시 www.seoul.go.kr
발행인	서울특별시장
편집인	도시재생본부장 진희선 재생정책기획관 강맹훈 재생정책과장 강희은 (前) 여장권 재생전략팀장 한휘진 (前) 재생정책팀장 신정철
제작부서	도시재생본부 재생정책과
집필	허지인(재생정책과), 이강만 변호사(법무법인 율촌)
디자인	김자영, 김은진
편집	(주)이팝 www.eepop.co.kr
발간등록번호	51-6110000-001576-01

본 책자의 무단 전재와 복사 및 변형을 금합니다.

도시재생법
해설서