

 국토교통부		보 도 자 료		내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵
		배포일시	2019. 12. 26.(목) 총 24매 (본문14)	
담당 부서	도시재생 정책과	담 당 자	•과장 정우진, 서기관 윤성업, 사무관 박현근, 김태훈, 윤희근 •☎ (044) 201-4904, 4907, 4949, 4151	
	도시재생 경제과		•과장 정승현, 사무관 배윤형, 주무관 하성무 •☎ (044) 201-4924, 4927	
보 도 일 시		2019년 12월 27일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12.26.(목) 14:00 이후 보도 가능		

도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다.

- 도시재생 뉴딜 신사업 3종 세트* 본격 추진 -

- 용산역 후면 유수지, 동인천역 광장 재생 등 18개 시범사업 선정 -

* ① 도시재생 혁신지구, ② 총괄사업관리자 뉴딜사업, ③ 도시재생 인정사업

□ 정부는 제21차 도시재생특별위원회*를 열고, 「도시재생 뉴딜 신규 제도 시범사업 선정(안)」, 「2020년 도시재생 뉴딜사업 선정계획(안)」을 의결하였다.

* 도시재생특별위원회: 국무총리(위원장), 경제·산업·문화·도시·건축·복지 등 각 분야 민간위원(13명), 정부위원(기재·국토 등 16개 관계부처 장관·청장)

○ 이번 특위에서는 최근 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법) 개정을 통해 도입된 도시재생 혁신지구, 총괄사업관리자 제도, 도시재생 인정사업의 시범사업을 선정하였으며, 이번 선정을 계기로 도시재생 뉴딜사업의 거점 조성 기능이 본격화되고, 사업 추진 속도도 제고하게 될 것으로 보인다.

【그간의 성과 및 여건의 변화】

- (그간의 성과) 정부는 뉴딜사업을 시작한 '17년부터 현재까지 총 266개 사업지구를 선정하고, 총 3천여 개의 HW·SW 단위사업을 추진 중이다. '19년 말 현재 총 92개 사업지구에서 사업이 본격 착수되었고, 46개 단위사업은 준공되어 지역 주민들에게 서비스를 제공하는 등 가시적 성과가 보이기 시작하였다.
- 또한, 뉴딜사업은 물리적 재생 외에 지역의 주민·상인의 역량을 강화하기 위해, 도시재생지원센터·도시재생대학도 확충하고, 도시재생 협치포럼, 주민참여 프로젝트 팀을 운영하는 등 도시재생의 기반을 지속 강화해 나가고 있으며,
 - * (도시재생지원센터) ('17년) 97곳 → ('18년) 169곳 → ('19년) 330곳
(도시재생대학) ('17년) 33곳 → ('18년) 128곳 → ('19년) 150곳
(소규모 재생사업) 총 155건, (주민참여 프로젝트팀) 총 62팀 선정
(협치포럼) 중앙부처, 지자체, 중간지원조직 등 다양한 참여 주체들이 도시재생 추진과정에서의 경험을 공유하고, 발전방향을 논의하는 협의체
- 국토교통형 예비사회적기업, 마을관리 협동조합, 청년 혁신스타 등 지역의 도시재생 경제조직을 육성하고 일자리도 창출하였다.
 - * (예비사회적 기업) '18년 52개, '19년 상반기 43개 등 총 95개 기업 지정
(마을관리 협동조합) 부산·인천·제주 등 4개 마을관리협동조합 설립
(혁신스타) 지역청년을 대상으로 실전형 창업대회로 12팀 선정·육성 중
- (여건의 변화) 주민의 역량을 강화하고, 도시재생 기반을 확충해 온 지난 2년여의 성과에도 불구하고, 도시재생 뉴딜사업의 속도가 느리고, 예산집행이 더디며, 주민의 체감도가 낮다는 일부 지적이 있었던 것도 사실이다.
- 이에 따라, 그간의 지적된 뉴딜사업의 한계를 보완하고, 사업의 실행력을 제고하기 위해, 도시재생법을 개정(11.28 시행)하여 혁신지구, 총괄사업관리자, 인정사업 등 새로운 재생수단을 도입하였다.

【도시재생 뉴딜 신사업 개요】

□ 뉴딜사업의 실행력을 제고하는 신사업 3종 세트는 다음과 같다.

① (도시재생 혁신지구) 도시재생을 촉진하기 위해 공공 주도*로 쇠퇴 지역 내 주거·상업·산업 등 기능이 집적된 지역거점을 신속히 조성하는 지구단위 개발사업이다

* 지자체, LH 등 공공기관, 지방공사, 공공이 50% 초과 출자한 법인

- 기반시설(주차장, 도로, 공원 등), 생활SOC 설치에 재정을 지원하고, 저리(1.8%) 기금 융자 및 출자로 사업성을 개선하며, 입지규제최소 구역을 통한 용도지역 변경 등 규제특례로 사업을 촉진한다.
- 이를 통해 주거·상업·산업 등 지역맞춤형 거점을 조성하고, 공적 임대주택 및 저렴한 임대료의 공공임대상가 공급을 통해 지역주민 내몰림이 없는 재생 선순환 구조를 구축한다.

< 기능 복합개발 예시 >



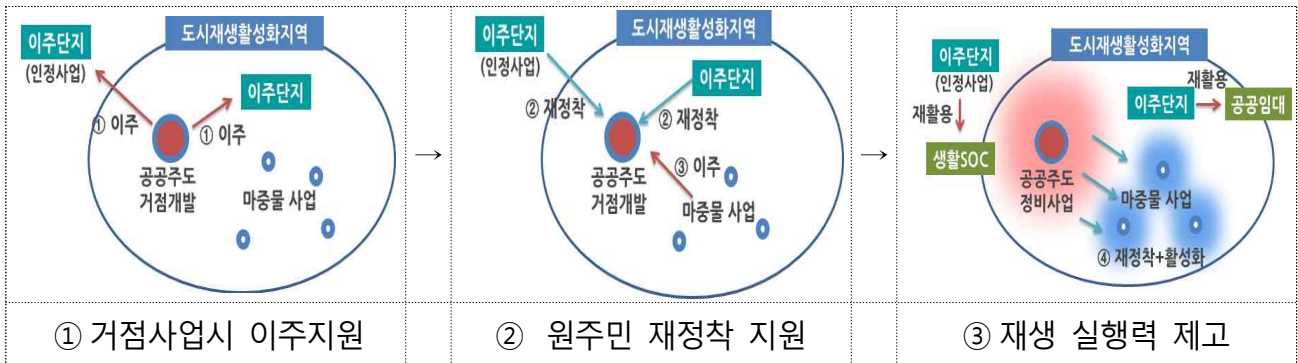
② (총괄사업관리자 뉴딜사업) 공기업이 시행하는 거점 개발사업*을 중심으로 재생 계획을 수립하고, 사업을 시행하여 재생효과를 극대화하는 사업이다.

* (도시재생법 제2조) 주거환경개선사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 산단재생 등

- 신설된 총괄사업관리자 제도에 따라, LH나 지방공사 등은 앞으로 도시재생 총괄사업관리자가 되어 지자체로부터 업무 위탁을 받아 거점개발을 연계한 뉴딜사업을 주도적으로 추진할 수 있게 된다.
- 거점개발을 연계한 뉴딜사업을 추진함으로써, 신속하고 체감도 높은 정주환경 개선, 혁신거점 조성, 주변 재생사업과의 시너지 효과 등을 도모할 수 있다.

- 또한, 거점연계 뉴딜사업에서 개발·정비형 거점사업을 추진할 때에는 순환형 임대주택이나 임대상가 등을 조성하여 내몰림 현상에 적극적으로 대응하고, 사업 후에도 저렴한 임대주택, 임대상가를 공급하여 원주민이 재정착할 수 있도록 지원한다.

【거점연계 뉴딜사업 모델】



- ③ (도시재생 인정제도) 도시재생 전략계획이 수립된 지역 내에서, 활성화계획 없이 생활SOC, 임대주택·상가 공급 등을 추진할 수 있는 점단위 도시재생사업이다.

- 종전에는 도시재생활성화지역 내에서 활성화계획을 수립해야만 국비 등을 지원할 수 있었으나, 도시재생 인정제도를 이용하면 활성화 계획 수립 없이, 활성화지역 밖 쇠퇴지역도 지원할 수 있게 된다.

【도시재생인정사업의 유형(예시)】

① 빈집 및 노후주택 밀집지 ▶ 빈집·소규모 정비사업 + 생활SOC 공급	② 노후 공실 상가 ▶ 공실상가 주거시설로 전환 + 공공임대상가 공급
③ 노후 공공건축물 ▶ 노후 공공건축물 재생 + 생활SOC 공급	④ 노후 산단 ▶ 산단 내 근로자 지원시설(공공건축물+생활SOC)

【시범사업 선정결과】

- 이번 뉴딜 신사업의 시범 선정에는, 총 35곳이 신청하였으며, 평가 절차(12.3~12.13)를 거쳐 혁신지구 4곳, 총괄사업관리자(거점 연계) 뉴딜사업 2곳, 인정사업 12곳 등 총 18곳 선정되었다.

< 시·도별 선정 사업 수 >

구분	소계	혁신	거점	인정	구분	소계	혁신	거점	인정	구분	소계	혁신	거점	인정
서울	2	1(1)		1(2)	울산					경북	2	1(1)		1(2)
부산	1		1(2)		세종					경남			0(2)	
대구	1			1(1)	경기	3	1(2)		2(6)	전북	3			3(6)
광주					강원					전남	2			2(4)
인천	1	0(1)	1(1)	0(1)	충북	2			2(2)	제주				
대전					충남	1	1(1)			합계	18	4(6)	2(5)	12(24)

* 괄호안은 신청 건수, 공란(광주,대전,울산,세종,강원,제주)은 미신청

- 이번 선정된 시범사업을 통해, 총사업비 1.9조 원*의 재원이 투입 되고, 쇠퇴 도시면적 총 27만m²이 재생될 것으로 기대된다.

* 국비 1.7천억, 지방비 1.6천억, 주택도시기금 6.7천억, 공기업 4.8천억, 기타 4.2천억

- 특히, 주택 총 2.2천호 내외 (임대 약 1,470호)가 쇠퇴지역 내 청년·신혼부부, 저소득층에 공급되고, 학생들을 위한 행복기숙사 500실 내외도 공급된다.
- 또한, 돌봄시설, 공영 주차장, 문화시설 등 생활 SOC 24개 시설 (약 12만m²)이 공급되고, 지식산업센터, 공공임대상가 등 산업·창업 지원 13개 시설 (약 20만m²)도 공급될 것으로 전망된다.

- 신사업 3종 세트 중 각 유형별 주요 선정사업은 다음과 같다.

1. 도시재생 혁신지구

① 서울 용산 혁신지구 [국가시범지구]

- 용산역(KTX) 후면 용산 전자상가 인근 사업부지는 현재 유수지 및 자동차정류장으로 활용되고 있으며, 총 사업면적은 약 1.4만m², 총 사업비는 약 5,927억원이다.
- 쇠락한 용산전자상가 인근을 활성화시키기 위한 재생거점으로서 입지여건이 우수하고, 부처 간 협의(국토부, 기재부, 서울시, 용산구)를 통한 국유지 용도폐지 후 사업지 확보 등 지자체의 추진의지를 고려하여 혁신지구 국가시범지구로 선정했다.
- 서울시와 한국토지주택공사(LH)*가 사업시행자가 되며, 국가시범사업을 통해서 도심 쇠퇴산업 활성화 및 신산업 지원, 신혼·청년 주거복지 및 용산공원 청사이전 문제를 해결할 것으로 기대된다.

* 위탁개발방식으로 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조에 따라 공공기관 예비타당성 조사를 거쳐 타당성이 확보된 경우 추진

① (재생사업) 인근 전자상가 등 쇠퇴산업 생태계를 회복하기 위한 창업활성화 거점을 마련하기 위해 신산업체험시설과 앵커시설(창업지원 및 공유공간 등) 등 공공시설과 서울 도심 내 신혼희망타운(120호) 및 청년주택(380호) 등 총 500호 내외를 공급할 계획이다.

② (청사이전) 용산공원 핵심 공원축 부지(약 7.3만m²)를 편입하는 대신 대체 공공청사(방사청 연구센터, 국방대학원 등)를 도시재생혁신지구 내 마련하여 용산 국가공원 복원사업도 탄력을 받을 것으로 기대된다.



<부지현황>



<사업계획도>

② 천안 역세권 혁신지구 (국가시범지구)

□ 천안역(1호선) 서부광장 부근 사업부지는 천안역 뉴딜사업지('17선정, 중심시가지형) 내에 위치하고 있고, 총 사업면적은 약 1.5만m², 총 사업비는 약 1,886억원이다.

□ 천안역과 연결되어 있어 집객 및 성장기반이 우수하고, 부지확보(천안시, 코레일 소유)를 통한 사업의 빠른 추진이 기대되며, 인근 기존 도시재생사업*과의 연계 측면에서 높은 평가를 받아 선정되었다.

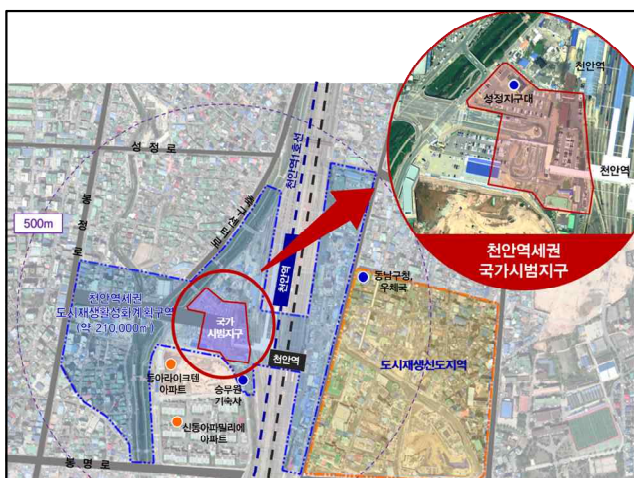
* 천안역세권 도시재생사업('17년 선정, 중심시가지형), 동남구 도시재생선도사업('14년 선정, 일반근린형), 남산지구 도시재생사업('17년 선정, 일반근린형)

□ 천안시, 코레일, LH, 주택도시기금이 공동 출자하는 리츠(REITs)*가 사업시행자가 되고, LH가 자산관리회사(AMC)로 참여하여 신속히 사업을 추진해 나갈 예정이다.

* 주식회사의 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자기구(Real Estate Investment Trusts)

① (교통·산업시설) 천안역과 연결되는 복합환승센터 구축으로 집객 및 거점조성을 위한 성장기반을 확충하고, 지역내 대학·기업과 산학연계를 위한 창업·벤처기업 업무공간도 제공한다.

② (주거공급) 지역 수요를 반영해 저렴한 가격의 공동주택 총 196세대(전용 49m² 20세대, 59m² 108세대, 84m² 68세대)를 공급한다.



<부지현황>



<사업계획도>

□ 해당사업은 '20년말 시행계획인가를 거쳐 착공할 예정이다.

③ 고양 성사동 혁신지구 (국가시범지구)

- 원당역 부근 사업부지는 공영환승주차장 및 행정센터로 이용되고 있으며, 사업면적은 약 1.2만 m^2 , 총 사업비는 약 2,525억원이다.
- 인근에 노후주택지가 밀집하여 지역거점 조성 필요성이 큰 점, 고양시가 사전 수요조사를 통해 혁신지구 내 입주할 기업 및 대학센터를 파악하는 등의 신속한 사업추진을 높게 평가하여 선정하게 되었다.
- 고양시, LH, 주택도시기금 및 고양도시관리공사가 공동 출자하는 리츠(REITs)가 사업시행자가 될 예정이다.

① (도입시설) 지역특화산업(영상·문화) 지원시설 및 폴리텍대학 연구시설을 조성하고, 옥상정원, 복합환승주차장(524면), 공공행정시설* 등 편의시설을 조성하여 지역주민의 편리성을 제고하고,

* 행정복지센터, 시정연구원, 자산관리공사 등 12개 공공기관 입주 예정

- 청년·신혼부부·1인가구 등 주거취약계층을 위한 저렴한 공공 임대주택도 총 204호 공급(전용 49 m^2)할 예정이다.

② (특례지원) 입지규제최소구역을 활용하여 자연녹지지역 및 제2종 일반주거지역을 일반상업지역으로 용도지역을 변경하였으며,

- 또한, 도시재생법상 특례(제54조)를 통해 건폐율 및 용적률을 국토 계획법상 상한까지 완화하여 사업여건을 적극 개선하였다.



<부지현황>



<사업계획도>

- 해당사업은 '20년말 시행계획인가를 거쳐 착공할 예정이다.

④ 구미 공단동 혁신지구 (국가시범지구)

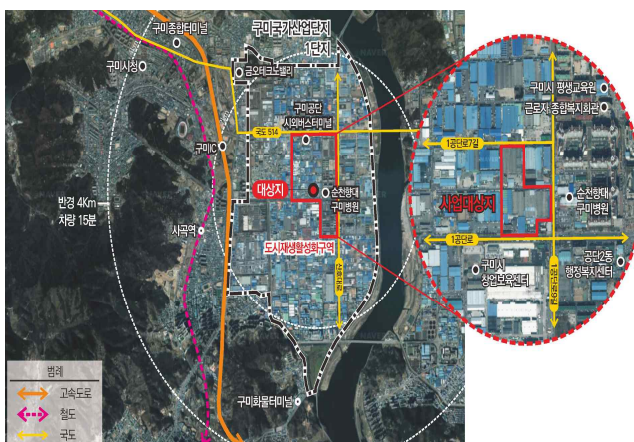
- 구미 제1국가산단에 위치한 사업부지는, 현재 가동률이 낮은 섬유 공장(민간)으로 활용되고 있고, 총 사업면적은 약 27만㎡, 총 사업비는 약 2,090억원이다.
- 부족한 산업단지 내 지원시설용지를 재생사업을 통해 공급할 수 있고, 쇠퇴한 지방 공단 내 기존산업(금형산업) 지원, 신산업(키즈테크) 육성방안 등을 높이 평가하여 국가시범지구로 선정하였다.
- 구미시*가 사업시행자이며, 1969년 우리나라 제1호 국가산업단지로 지정 되었으나, 지금은 낙후된 구미국가산단에 경제활성화를 위한 재생인프라를 구축하고 산업생태계를 회복하기 위한 '지역재생공장'을 조성할 계획이다.

* 향후 필요시 공기업·지방공사 간 협약을 통해 공동시행하거나 리츠방식으로 사업추진하는 것도 검토

- ① (도입기능) 기업혁신비즈니스센터 등 산업지원 인프라와 공장을 리모델링한 제조형 창업플랫폼 및 청년주택*, 산업전시관 등이 어우러진 주거·산업·문화 복합 도시재생시설로 조성될 예정이다.

* 공단 내 50여개 기업 등과 연계한 일자리(약 2,000여) 창출과 창업청년주택 100호(전용 45㎡) 건설로 직주근접 확보

- ② (산업단지 재생) 낙후된 민간공장을 매입하여 산업단지 재생의 새로운 모델을 제시하고, 공단 근로자와 시민이 이용할 수 있는 지원시설을 제공하여 지역 재생의 촉매공간 역할을 수행한다.



<부지현황>



<사업계획도>

- 해당사업은 '20년말 시행계획인가를 거쳐 '21년에 착공할 예정이다.

2. 총괄사업관리자 뉴딜사업

: 동인천역 2030 역전 프로젝트

- 동인천역 역세권에는 총괄사업관리자 (거점연계)뉴딜사업이 추진된다. 위치는 인천시 동구 송현동 경인선 동인천역 일원이며, 총 사업면적은 약 8만 m^2 이고, 총사업비는 약 2,100억 원이다.
 - 현재 사업부지 현황은 동인천역 광장(18,640 m^2), 송현자유시장 (5,337 m^2 , 안전등급 D판정), 중앙시장 전통혼수거리 등 (56,002 m^2 , 158개 점포)으로 구성되어 있다.
- 동인천 총괄사업관리자 뉴딜사업은 우선 동인천역 광장 및 송현 자유시장 부지에 공기업 시행 거점사업을 선도적으로 추진하고, 이후 중앙시장 등 주변지역을 재생하는 단계적 추진방식으로 지역을 재생할 계획이다.
 - ① (거점사업) 역세권 복합개발사업을 통해, 행복주택 등 공공주택 약 680호 및 문화·상업시설을 공급하고, 특화광장, 지하 공영주차장 등 생활 SOC도 확충하며,
 - 특히, 순환형 임대주택·상가 등을 조성하여 안전 우려가 있는 송현 자유시장 정비에 따른 동지내몰림을 방지하고, 원주민 재정착을 유도할 계획이다.
 - ② (재생사업) 중앙시장 등 동인천역 주변지역에는 지역성장 마중물 사업 (문화융합창작소, 도시활력 인프라 개선, 소규모 정비 등), 공동체 활성화 사업(주민 역량강화, 도시재생 거버넌스 구축 등) 등이 추진된다.



<부지현황>



<사업계획도>

- 동인천 뉴딜사업은 이르면, '20년 상반기에 거점개발을 착수하여, '24년 준공을 목표로 추진될 예정이다.

3. 도시재생 인정사업

① 대구 글로벌 플라자 및 행복기숙사 건립 사업

- 대구 중구에는 장기간 방치된 노후 공공건축물을 재생하는 사업이 추진된다. 부지는 대구광역시 중구 수창동 옛 국세청 교육문화관이며, 사업면적은 3,917.5㎡(시유지), 총 사업비는 467억 원이다.
- 전체 사업은 옛 국세청 교육문화관을 청년들을 위한 행복기숙사와 함께 공공시설(글로벌플라자, 청년공간, 공영주차장)을 공급하는 사업으로 구성되며,
 - * (행복기숙사 개요) 총 502실 (1인실 4, 2인실 498, 수용인원 1,000명, 한국사학진흥재단 시행, 총사업비 296억)
 - 이중에서 외국인, 청년, 시민 등이 이용할 예정인 공공시설(글로벌플라자, 청년공간, 공영주차장) 공급사업이 도시재생 인정사업으로 선정되어, 재정지원이 이루어질 예정이다. (국비 50억, 지방비 85억)



- 해당사업은 인정사업으로 선정된 후, '20년 상반기에 착공하고 '22년 준공 및 입주를 목표로 추진될 계획이다.

② 부천 소규모주택정비 연계 공영주차장 조성 사업

□ 부천 여월동에는 가로주택정비사업과 연계하여 공영주차장을 복합 조성하는 사업이 추진된다. 사업면적은 총 4,747.3㎡, 총 사업비는 316억 원이다.

□ 가로주택정비사업 추진시, 인근 주민을 위한 부대사업으로 추진되는 공영 주차장 건립을 도시재생 인정사업으로 선정하고, 재정지원 (국비 34.8억, 지방비 23.2억)을 하게 된다.

※ 가로주택 정비사업 - 총 141호 (분양 112, 임대 29)

주차장 확보대수 - 총 226대 (입주민주차장 141대, 공영주차장 85대)

○ 주민(조합)과 지자체, 공기업(LH)이 공동 참여하는 민관 협력사업으로 지자체는 별도의 주차장 부지 확보를 위한 예산절감이 가능하고, 입주주민들은 토지임대수익을 추가로 확보할 것으로 기대된다.



□ 해당사업은 인정사업으로 선정된 후, '20년 하반기 이주·철거를 시작하여 '24년 준공 및 입주를 목표로 추진될 계획이다.

【'20년도 뉴딜사업 선정계획】

- 도시재생 뉴딜사업 신규제도 도입에 따라, '20년부터는 기존의 뉴딜 공모사업의 비중을 줄이고, 혁신지구·총괄사업관리자 뉴딜사업·인정사업 등 신사업의 비중을 확대할 계획이다.

① (신사업/ 중앙 선정) '20년도 혁신지구, 거점연계 뉴딜사업, 인정사업에 대해 국가가 70곳 내외를 선정한다.

- 도시재생법상 경제기반형 사업을 활성화하기 위해, 중·대규모사업(중심·경제기반형 뉴딜사업)에 대해, 혁신지구(5곳 내외), 총괄사업관리자 뉴딜사업(15곳 내외) 위주로 선정한다.

※ 기존에 국가가 선정했던 공공기관제안형 뉴딜사업은 총괄사업관리자 방식의 거점연계 뉴딜사업으로 대체

- 도시재생 활성화지역 외 쇠퇴지역에 적용되는 인정사업은 사업초기인 점을 감안하여, 중앙에서 50곳 내외를 선정할 계획이다.

② (시·도 선정) 광역지자체가 공모·선정하는 도시재생 뉴딜사업은 내년도 수요를 감안해서 도시재생법상 근린재생형 사업 (일반근린·주거지 지원형 사업)과 우리동네살리기 위주로 50곳 내외를 선정하고,

- 국가는 도시재생특별위원회를 통해 국비지원사항을 심의·결정한다.

【뉴딜사업 선정방식의 변화】

현재

	물량	경제기반	중심시가지	일반근린	주거지	우리동네
총계	100					
중앙공모	30	○	○	△ * 공기업 제안		
광역공모	70			○		

→

개편(안)

	물량	경제기반	중심시가지	일반근린	주거지	우리동네
총계	120					
광역공모	50	X	X	○	○	○
중앙선정	혁신지구	5	○	○	△	△
	총괄사업	15	○	○	△	△
	인정사업	50	-	-	-	-

- 중앙선정 사업은 상시적으로 접수·컨설팅하고, 사업 추진 기반을 갖추면 연 2~3회 도시재생특별위원회에 상정하여 선정할 계획이며, 광역지자체의 공모사업은 연 1회 실시할 예정이다.
(구체적인 사업선정 횟수 및 일정은 추후 확정 예정)
- 국토교통부 김이탁 도시재생사업기획단장은 “도시재생 혁신지구, 거점연계 뉴딜사업을 통해 뉴딜사업의 거점 조성 기능이 강화되고, 인정사업을 통해, 쇠퇴지역내 생활 SOC와 같은 편의시설 공급이 속도감 있게 추진될 것으로 기대한다.” 고 하면서,
 - “공공기관의 실행력과 지역 주도의 거버넌스가 상호 보완되는 방향으로 신사업이 추진되어 도시재생 뉴딜사업의 성과 창출에 크게 기여할 것” 이라고 밝혔다.

□ 도시재생 뉴딜정책의 비전

- 뉴딜 로드맵에서 “지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성”을 비전으로 4대 목표를 설정하고 5대 과제를 추진 중

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

□ 도시재생 뉴딜사업의 유형

- 노후주거지의 주거환경 정비 및 구도심 활력 회복을 위해 유형별 사업지를 선정하여 국비 등 지원

< 뉴딜사업의 5가지 유형 >

5개 유형	우리동네살리기	주거지지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
대상지역	소규모 저층 주거밀집지	저층 주거밀집지	준주거, 골목상권	상업, 역사, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
권장면적	5만㎡ 내외	5~10만㎡	10~15만㎡	20만㎡ 내외	20~50만㎡
국비/기간	50억원/3년	100억원/4년		150억원/5년	250억원/6년
선정주체	광역지자체			중앙정부(국토부)	

참고 2

도시재생 혁신지구 개요

- (제도개요) 공공주도의 도시재생사업을 효과적으로 추진하기 위해, 지역거점을 조성하는 지구단위의 건설계획을 수립·시행하는 제도
 - (지구지정) 현행 도시재생 체계에 맞춰 **지자체장**(전략계획수립권자)이 혁신지구를 지정하고, 지정절차도 기존 재생계획 수립 절차 준용
 - 다만, 국가가 선도적으로 혁신지구 사업모델을 제시할 수 있도록, 국토부 장관이 지구지정 권한을 갖는 **국가시범지구** 도입
 - (사업시행) 혁신지구는 **재정·기금이 지원되는 도시재생사업**으로 개발이익 사유화 방지, 지역기여를 위해 **공영개발자***만 시행 가능
 - * 지자체, LH 등 공공기관, 지방공사, 공공부분이 50% 초과 출자한 법인
 - 시행자는 국공유지 활용, 민간부지 매입을 통해 사업부지를 확보하여, 직접 건설 또는 토지공급을 통해 사업시행
 - (특징) 공공이 시행주체, 통합심의로 신속한 지구지정과 사업시행 인가 가능, 국비지원·기금 출·용자 등 재정지원
 - 활성화지역 내·외에서도 사업시행이 가능, 용적률·건폐율 등 특례지원

< 혁신지구 특징 >

주체	지자체, 공공기관, 기금출자리츠 등 공공으로 한정	지역	쇠퇴지역 이면 모두 가능 (사전 활성화계획 수립 불요)
규모	50만㎡ 이하 (도시재생법령), 1만㎡~20만㎡ 위주	절차	건축·재해·교통 사항 등을 통합심의로 한번에 심의
계획	지구단위 개발계획	재정	사업성분석을 바탕으로 재정 및 금융지원
내용	주거·상업·산업 기능을 복합한 지역거점 조성	속도	개발계획 수립 후 즉시 집행 가능
이주민 보호	공익사업법에 따른 수용요건 강화 (대상 토지면적 2/3 확보 필요)	이익 재투자	개발이익을 분양가격·임대료 인하 등에 재투자(법 제52조)

참고 3

도시재생 총괄사업관리자 제도 개요

□ 추진배경

- 현행 도시재생사업은 지자체가 전략계획 및 활성화계획을 수립하고, 직접 전체사업을 관리·시행하는 방식으로 추진중
- 다만, 도시·건축·주택 등 도시재생사업의 주요 단위사업에 대한 전문성이 부족하여 현안해결에 어려움을 겪고 있는 실정

* 국공유지 등 부지활용, 초기사업비 마련 등 자원조달, 민간자금 투입 등 곤란

⇒ 단위사업에만 제한적으로 참여하고 있는 공기업을 도시재생사업의 계획, 시행, 운영 등 전과정에 적극 참여토록 하여 집행력 제고

□ 주요내용

- (총괄사업관리자의 지정) 지자체장은 도시재생사업을 효율적으로 추진하기 위해, 공기업 등*을 총괄관리자로 지정

* LH, 지방공사, 공공기관, 공공출자 리츠 등

- 지자체와 총괄사업관리자는 업무협약을 통해 도시재생사업의 계획, 시행, 운영, 관리 등을 대행 또는 위탁

- (업무범위) 도시재생활성화 계획의 수립지원, 도시재생사업의 총괄 관리, 도시재생사업의 시행 및 운영 등을 수행

- 특히, 도시재생사업을 촉진할 수 있는 핵심 앵커사업을 바탕으로 전체 활성화지역 전체에 재생효과를 확산시키는 총괄 운영 추진

※ 단계별 총괄사업관리자 역할(예시)

- (계획전 단계) 활성화계획 수립 지원을 위한 사전조사, 핵심앵커 사업 발굴
- (계획단계) 활성화계획 수립시 핵심앵커사업 계획지원, 자원조달 계획 등 지원
- (시행단계) 핵심앵커사업에 대한 예산선투입, 수익 및 비수익사업 매칭시행
- (관리단계) 도시재생지원센터와 협업추진, 젠트리피케이션 방지를 위한 공공임대상가 또는 공공임대주택 공급, 재생사업지를 기반으로 하는 사회적 기업 인큐베이팅

□ 추진배경

- 현재 재생사업은 **활성화지역·계획**을 중심으로 사업을 추진하여, 재생의 필요성이 있으나 활성화계획에 미포함된 사업은 지원 곤란
- 점단위 사업에 대해서도 면적단위 계획(활성화계획) 수립 없이도 시급히 필요한 사업을 지원할 수 있는 제도 마련 필요

□ 주요내용

- (개요) 전략계획 수립지역 내에서 추진하는 점단위 사업에 대해 면적계획 수립 없이 재정·기금 등 정부지원을 실시하는 제도

* (달라지는 점) 현재는 면단위 계획(도시재생활성화계획)을 수립해야 정부지원 가능
→ ① 안전우려 등 긴급사업 지원 ② 계획변경 없이 점단위 사업 신속시행

- (요건) 법령에서 정하는 지역적 범위, 사업종류, 규모를 만족해야 함

- (지역적 범위) 전략계획이 수립된 지역 중 쇠퇴지역(법 제13조제4항) 또는 기초생활인프라 국가적 최저기준(법 제4조제3항제6호) 미달지역*

* 미달지역인지 여부에 대한 판단은 국토부가 제공하는 지역별 자료를 활용하거나 국토부가 제시하는 방법에 따라 지자체가 자체조사를 통해 판단

- (규모) 부지면적 10만m² 이내의 사업

- (대상사업) 공공주택 등 도시재생법 및 시행령이 정하는 사업 중 그 사업의 내용이 전략계획의 권역별 재생방향에 부합하는 사업

- (절차) 전략계획수립권자가 직권 또는 사업시행자*의 신청을 받아 도시재생사업으로 인정하되, 특위(국비 지원시)·지방위 심의 필요

* 지자체, 공공기관, 지방공기업 등 도시재생사업 시행자 및 공간지원리츠(시행령 규정)

참고 5

가로주택 정비사업 활성화 방안 (12.16대책)

- (지원방안) 공기업 참여 등 공공성을 갖추면 사업확대를 지원하고, 일반사업도 부담금 완화, 건축규제 완화를 통해 지원 강화

※ 공공성 요건(안)

- 1) (사업주체) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- 2) (확정지분제) 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담
→ 공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보
- 3) (저렴주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- 4) (난개발 방지) 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만㎡ 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

① 가로구역 및 사업시행 면적 확대 등 (시행령 개정사항)

※ 가로구역 : 가로주택정비사업의 가로요건 충족여부를 판단하는 구역경계
사업시행 면적 : 가로구역 내에서 실제로 사업을 시행할 수 있는 면적 (現 1만㎡)

- (현행) 도계위 심의시 가로구역을 1만→ 2만㎡까지 확대가능*하나, 서울시는 투기과열지구에 해당하여 가로구역 확대 불가

* 시·도 조례로 정하는 경우 : 1.3만㎡까지 / 도계위 심의시 : 2만㎡ 까지(투기과열지구 제외)

- (개선) 투기과열지구도 가로구역 확대를 허용하고, 공공성 요건 충족시 사업시행 면적*도 1만→ 2만㎡(약 250→500세대)로 확대 적용

* 현재는 가로구역이 확대되어도 실제 사업시행 면적은 1만㎡로 제한중

- 아울러, 공공성 요건 충족시 분양가상한제 적용 제외 대상에 포함

② 기타 특례부여 사항 (공공성 요건 미충족 시에도 적용)

- (의사결정 간소화) 조합과 공기업 공동시행 시 주민동의를 전제로 설계사·시공사 선정, 건축심의안 확정을 서면동의(조합원 1/2)로 같음

* 현재는 조합원 재적 과반수 출석, 과반수 찬성을 통해 총회의결 필요

- (조합원 부담완화) 광역교통개선부담금 산정시 재개발·재건축과 같이 종전 건축물 연면적 제외*하여 부담금 납부부담 완화

* 부담금 = 표준건축비(1㎡ 당) × 건축연면적 × 부과율(수도권 4%) - 공제금액

- (기금융자 지원강화) 빈집을 포함하여 가로주택정비사업 추진시 기금융자 금리를 1.5%→ 1.2%로 인하하여 사업성 개선 지원

참고 6

신사업 3종 세트 18개 시범사업 (사업별 주요내용은 별도 배포)

신 사업	연 번	사업명	주 소
혁신 지구	1	용산혁신지구 국가시범사업	서울시 용산구 한강로3가 23-1번지 일원
	2	고양 성사 국가시범지구	경기도 고양시 성사1동 394번지 일원
	3	천안역세권 국가시범지구	충청남도 천안시 서북구 와촌동 106-17번지 일원
	4	구미혁신융합밸리 국가시범지구	경상북도 구미시 공단동 249번지 일원
총괄 사업 관리자	5	인천광역시 동구 중심시가지형	인천광역시 동구 중앙로 82번지 일원
	6	부산광역시 서구 주거지지원형 (선도지역 지정)	부산광역시 서구 남부민 2동 94-78번지 일원
인정 사업	7	서울특별시 영등포구 도시재생인정사업	서울특별시 영등포구 2365 일원
	8	대구광역시 중구 도시재생인정사업	대구광역시 중구 수창동 29-1 일원
	9	경기도 부천시 여월동 도시재생인정사업	경기도 부천시 여월동 9-28 일원
	10	경기도 성남시 도시재생인정사업	경기도 성남시 중원구 상대원동 252-1 일원
	11	충청북도 제천시 도시재생인정사업	충청북도 제천시 영천동 525-1 일원
	12	충청북도 증평군 도시재생인정사업	충청북도 증평군 증평읍 창동리 554 일원
	13	전라북도 군산시 도시재생인정사업	전라북도 군산시 나운동 790-3 일원
	14	전라북도 부안군 도시재생인정사업	전라북도 부안군 부안읍 봉덕리 574-13 일원
	15	전라북도 전주시 다가동 도시재생인정사업	전라북도 전주시 다가동 4가 25 일원
	16	전라남도 강진군 도시재생인정사업	전라남도 강진군 강진읍 서성리 71 일원
	17	전라남도 진도군 도시재생인정사업	전라남도 진도군 진도읍 쌍정리 18 일원
	18	경상북도 군위군 도시재생인정사업	경상북도 군위군 군위읍 동부리 324-4 일원

Q & A

1. 서울 용산역 인근에 국가가 지원하는 혁신지구를 지정한 이유는?

- ☐ (용산공원사업 지원) 공공청사 이전적지 약 7.3만㎡의 부지를 공원에 편입하고 최소 필요시설 일부만 혁신지구 부지로 이전하여 온전한 용산공원 복원사업에 기여
- ☐ (용산전자상가 활성화) 사업부지는 고밀개발 된 용산역 전면인 신용산역 인근 부지와는 철도선을 경계로 단절되어 있고, 쇠락한 전자상가가 위치해 있어 도시재생법상 쇠퇴지역*에 해당하며,
* 1)인구 감소 2) 사업체 수 감소 3) 노후 건축물수 中 2개 요건 충족
 - 혁신지구 사업은 낙후된 전자상가 일대에 활력을 불어넣기 위한 기업 R&D, 창업 및 기술스타트업, 메이커스페이스 등 창업지원 및 공유 공간을 공급하는 '공공성이 큰 도시재생사업'임
- ☐ (주택 공급) 서울의 심각한 신혼 및 청년주거난 해소를 위해 도심 접근성이 우수한 지역에 신혼희망타운·청년임대 공급 필요

2. 현재 선정된 뉴딜사업 지구가 266개인데, 신규로 사업을 선정하는 것보다 이미 선정된 사업들의 관리가 더 시급한 문제 아닌지?

- ☐ 선정된 사업들에 대해서 철저한 사업관리를 추진하기 위해, 도시재생기획단을 지역별 사업관리 체계로 개편하고, 도시재생 정보시스템* 고도화 등 필요한 조치를 이행 중
 - * 전국 도시재생사업의 추진현황, 단위사업들의 예산집행 현황 등에 대해 실시간으로 확인하고, 도시재생 참여주체 간 소통이 가능한 정보시스템
 - 이에 따라, 금년부터 뉴딜사업 성과 창출이 시작되었으며, '19년말 현재 총 92개 사업지구에서 사업이 본격 착수되었고, 46개 단위사업*은 준공하여 지역 주민들에게 서비스를 제공 중
 - * 시니어센터(정읍), 리스타트 플랫폼(통영), 공영주차장(천안), 복합교류공간 7004(사천) 등
- ☐ 기선정 사업들의 성과가 가시화되고, 신규제도에 따른 실행력 높은 사업들이 병행 추진된다면, 도시재생뉴딜사업의 효과가 국민들에게 더욱 체감될 수 있을 것으로 판단됨

3. 총괄사업관리자 방식의 (거점연계) 뉴딜사업이 기존의 철거형 주거환경개선사업과 다른 점은?

- ☐ (순환형 임대 내실화) 순환형 임대는 도시 및 주거환경 정비법에 법제화 되어 있으나, 현실적으로 순환형 임대와 정비사업간 연계가 어려워 매우 제한적으로 시행
 - 반면, 거점연계 뉴딜사업은 마중물 사업을 통해, 정비사업 인근 지역에 빈집·빈상가를 활용한 순환형 임대를 공급할 수 있기 때문에, 보다 내실있는 순환정비 추진이 가능
- ☐ (공공성 강화) 기존 주환사업(주로 5·10년 임대 공급)과 대비하여, 행복주택, 국민임대 등 다양한 장기 임대주택을 공급할 계획이며,
 - 정비사업 내 편의시설(생활SOC)도 정비사업 지역을 포함한 인근 주민들까지 활용할 수 있는 개방된 형태의 생활SOC 공급이 가능

4. 금번 뉴딜 신사업 추진방향과 시범사업들은 최근의 부동산 시장 안정화 대책의 정책방향과 배치되는 것은 아닌지?

- ☐ 고가 주택이 집중된 서울 등 수도권에 주택시장을 안정화하려는 대책과, 재생이 시급한 전국 쇠퇴지역을 지원하는 뉴딜사업은 상호 배치되지 않으며 양립이 가능
- ☐ 또한, 금번 시범사업 중 서울 등 수도권에 추진되는 동인천 뉴딜사업이나, 서울 용산 및 고양 혁신지구에는 청년 및 저소득층을 위한 임대주택이 공급*되는 등 주택시장 안정화 정책에도 부합

* (서울 용산) 신혼희망타운 120호 / 공공임대 380호, (인천 동구) 공공임대 458호 / 민간분양 224호, (경기 고양) 공공임대 204호

5. 광역공모를 기존 年 70곳에서 50곳으로 줄이는데 광역 지자체 등의 의견수렴을 거친 것인지?

- ☐ 최근 공모사업 경쟁률*이 지속적으로 하락하는 등의 여건변화를 반영하고, 각 지자체로부터 제출받은 사업신청 수요** 조사결과를 바탕으로 '20년 광역공모 선정물량 배정안을 마련하였으며,

* '17년 3.2:1, '18년 2.7:1, '19년 상반기 2.4:1, '19년 하반기 1.8:1

** 지자체별 '20년 광역공모 수요조사 결과 최대 124곳 신청 가능 전망

- 향후에 지자체 설명회 등을 거쳐서 선정물량, 일정 등 '20년 선정계획을 확정할 예정

6. 신규제도 도입으로 기존의 뉴딜사업 5개 유형에서 새로운 유형이 추가되는 것인지

- ☐ 혁신지구·총괄관리자 사업은 기존의 뉴딜사업 유형을 '실행하는 새로운 수단'임 * 주로 경제기반, 중심시가지 뉴딜사업 추진 방식으로 활용
- ☐ 인정사업은 뉴딜사업의 '보완 수단'으로서, 활성화계획을 수립할 여건이 되지 않으나, 쇠퇴도가 심하여 지원이 시급한 지역에 활용
- ☞ 5개 유형의 틀은 유지하면서, 사업 추진 절차·선정 방식이 다양화되는 결과

【 기존 5개 유형과 신규제도간 관계 】

기존

	경제기반	중심시가지	일반근린	주거지	우리동네
총계					
중앙공모	○	○	△ * 공기업 제안		
광역공모			○		

→

현행

	경제기반	중심시가지	일반근린	주거지	우리동네	
총계						
광역공모	X	X	○	○	○	
중앙선정	혁신지구	○	○	△	△	X
	거점연계	○	○	△	△	X
	인정사업	-	-	-	-	-