



도시재생 신규제도 설명회

목 차

01 도시재생 신규제도 도입배경

02 도시재생 신규제도 총괄개요

03 신규 제도별 주요사항

- 1) 도시재생 혁신지구
- 2) 총괄사업관리자
- 3) 도시재생사업 인정제도

04 질의응답

1

도시재생 신규제도 도입배경



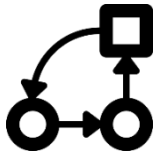
도시재생법 개정 및 신규제도 도입 배경



현행 도시재생법에는 **사업을 시행**하는 **절차**가 없습니다.

전략계획, 활성화계획을 모두 수립하고, 다시 다른 법률을 근거로 시행하는 어려움

(예) 도시재생사업 지역 내 산업단지 재생을 위해 활성화계획에 반영 후, 산업법에 따라 사업시행계획 수립 필요



붕괴가 우려되는 노후건물도 **활성화계획**이 있어야 지원할 수 있습니다.

“도시재생지역 밖”에 있지만 긴급히 재생할 필요가 있다면 계획수립 없이 지원필요



개별 건축물 단위의 도시재생에 **공기업**이 적극 투자하기 어렵습니다.

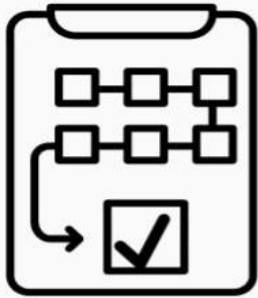
공기업은 수익사업과 비수익사업을 교차보전 할 수 있어야 적극적인 투자 가능

복잡한 절차 등으로 사업추진 속도가 느리고, 도시재생사업 활성화에 한계

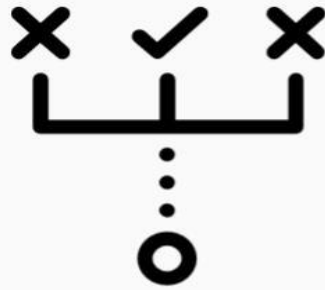
주민이 사업효과를 **체감**하기 **어려움**

도시재생법 개정 방향

사업시행을 위한
사업계획·절차 마련



신속한 추진을 위한
맞춤형 특례 도입



도시재생지역 밖의 사업
도시재생사업과 연계



사업속도 및 체감도 제고

산업구조 변화, 인구감소 등으로 위기에 처한 구도심지역을 활성화하여
지역 잠재력 극대화

2

신규제도 총괄 개요



COMPANY



STORE

HOSPITAL

HOSPITAL

BUS

BUS

신규제도 총괄 개요

구분	기존 뉴딜공모	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
방법	활성화계획에 반영된 사업에 대한 국비지원	공기업 거점사업을 통한 활성화계획 촉진 및 국비지원	도시재생 촉진을 위한 지구단위 건설사업 (활성화계획 불요)	타법 시행 소규모사업 에 대한 도시재생사업인정 및 국비지원 (활성화계획 불요)
절차	전략계획 → 활성화계획 → 타법 에 따라 시행	전략계획 → 활성화계획 → 타법 에 따라 시행	혁신지구계획 → 시행계획 → 시행	인정신청 → 인정 → 타법 에 따라 시행
대상지	전략계획수립지역 內 활성화지역	전략계획수립지역 內 활성화지역	쇠퇴지역 (추후 활성화계획 의무수립)	전략계획수립지역 內 쇠퇴지역 or 기초생활인프라 부족지역 (활성화계획 수립지X)

사업방법 비교

기존 뉴딜공모

■ 활성화계획에 타법시행 단위사업 반영 + 단위 사업에 대한 국비지원



사업방법 비교

총괄사업관리자 ■ 공기업 거점사업 중심의 활성화계획 + 활성화계획의 이행 촉진 + 국비지원



사업방법 비교

혁신지구

- 활성화계획 없이 지구단위 건설사업 시행 + 국비지원



사업방법 비교

인정사업

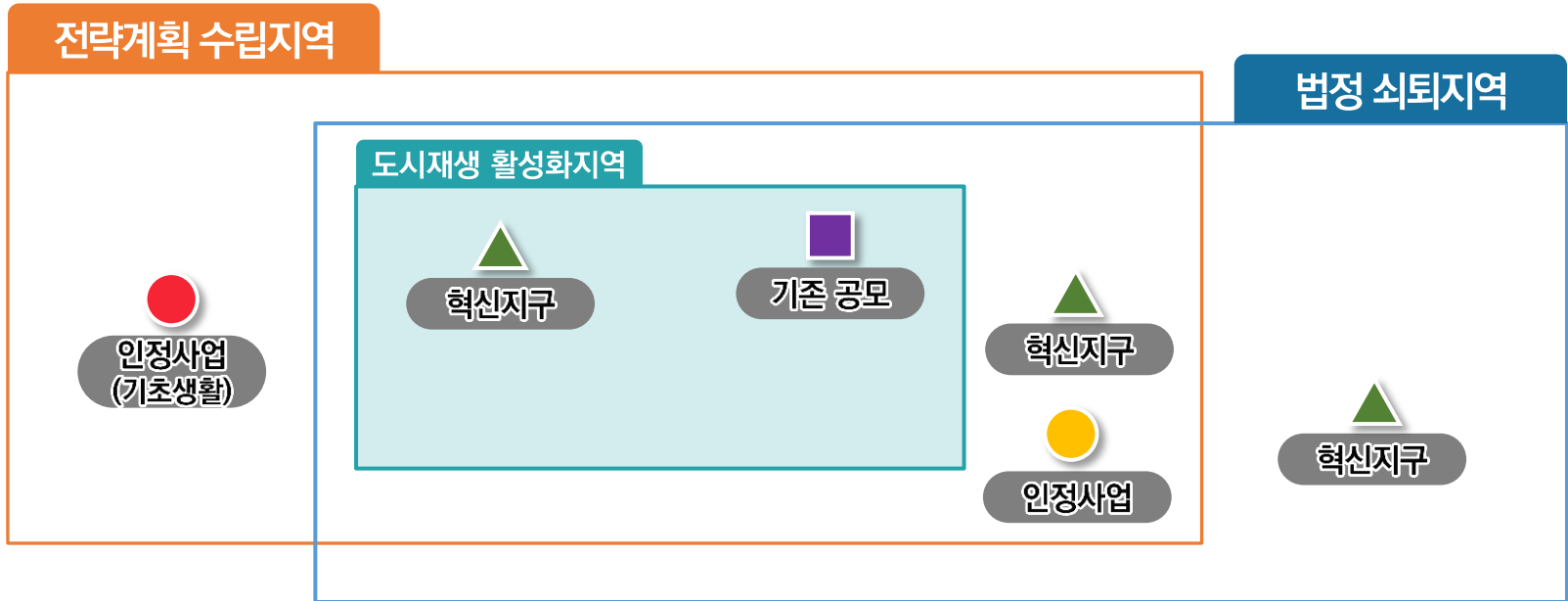
- 활성화지역 밖 + 타법 시행 소규모 사업 + 국비지원



사업절차 비교



사업대상지 비교



		전략계획 수립	쇠퇴지역	활성화지역	기초생활인프라 미달
기존 공모	■	●	●	●	
인정사업	●	●	●		
	● (기초생활)	●			●
혁신지구	▲		●		

3

신규제도별 주요사항



COMPANY



STORE

HOSPITAL

HOSPITAL

BUS

BUS

1) 총괄사업관리자

개념

공기업이 도시재생에 **주도적으로 참여**하도록, 지자체의 **권한**을 공기업에게 **위탁**하는 제도
 (공기업이 시행하는 거점개발사업을 중심으로 계획수립 + 거점개발 시행 + 연계사업 발굴 및 시행)

주체 및 절차

- ✓ **위탁하는 기관**
 - 전략계획수립권자
 - 구청장 등
- ✓ **수탁받는 기관**
 - 대통령령으로 정하는 공공기관
 - 지방공사
 - 도시재생 목적 법인
(지자체, 공공기관, 지방공사 등이 50% 초과하여 출자)
- ✓ **위탁방법**
 - 업무범위를 정하여 대행 또는 위탁계약 체결

위탁내용

- ✓ **도시재생 계획 관련**
 - 전략계획수립·변경의 검토
 - 활성화계획수립·변경의 검토
- ✓ **도시재생사업 시행 관련**
 - 사업성 분석 및 설계 공정 관리
 - 도시재생사업 시행·운영 관리
- ✓ **신규사업 발굴 관련**
 - 신규사업의 발굴·제안

적용

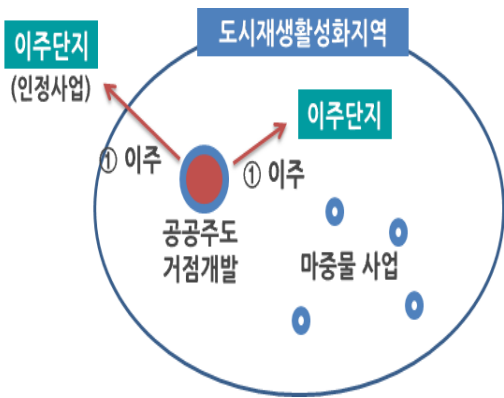


1) 총괄사업관리자 – 방식 예시

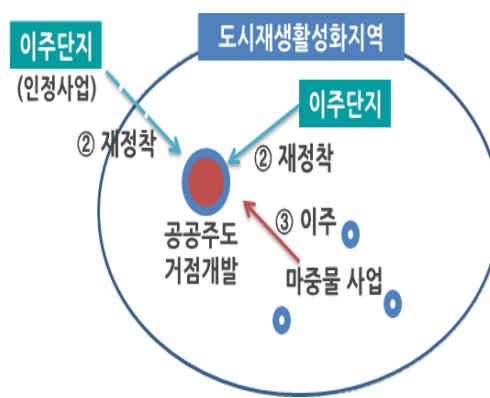
방식

- 공기업 거점사업(타법) 중심 활성화계획 수립 + 거점사업 및 단위건축물 사업에 대한 보조금 지급
- 현재 뉴딜사업 공모 중 공공기관 제안형 방식을 확대

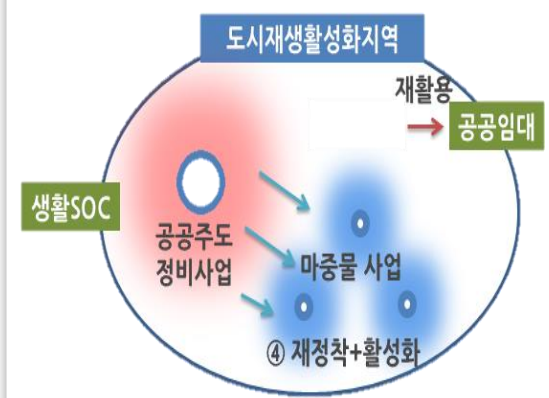
거점사업 시 이주 지원



원주민 재정착 지원



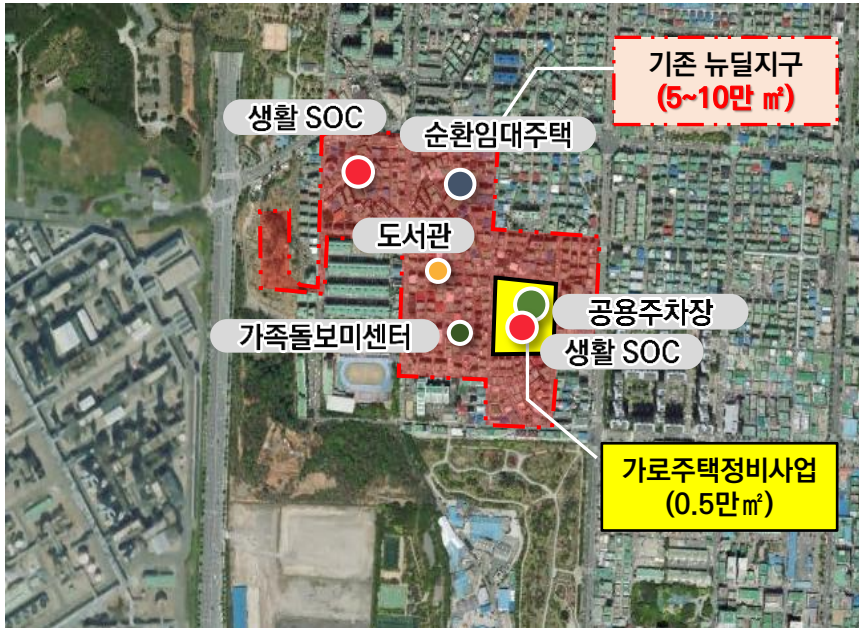
재생 실행력 제고



1) 총괄사업관리자 - 사업 규모

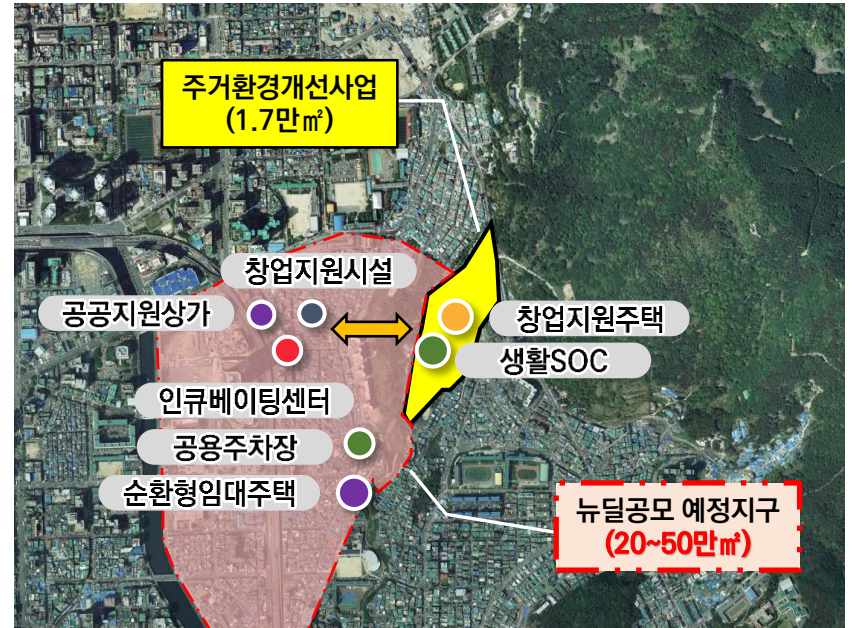
규모 10만~50만m²로 주거지지원, 일반근린, 중심시가지, 경제기반형에서 추진 가능

예시(1)



재생지역 내 가로주택정비사업 연계

예시(2)



재생지역 인접 주거환경개선사업 연계

1) 총괄사업관리자 – 선정 방식

사업방식

신규 재생계획을 수시로 접수·평가·컨설팅하고, 사업 추진기반*을 갖추면 특위에 상정하여 국비지원 결정 * 별도 선정위원회 운영예정 (선정기준 등은 11월 초 가이드라인 배포예정)

국비지원

100억원 ~ 250억원 (유형에 따라 종전 공모사업과 같은 수준으로 지원)

준비사항

법시행전

공기업 시행사업과 연계 가능한 재생 사업지 발굴 및 국토부 컨설팅

법시행후

11월 시범사업 수요조사 및 12월 특위에서 시범사업 선정 추진

2) 도시재생사업 인정제도

개념

전략계획이 수립된 지역이라면 **점단위 사업**에 대해서도 **별도 활성화계획 수립 없이** 재정·기금 등 **정부지원**을 실시하는 제도 (시행절차 아님)

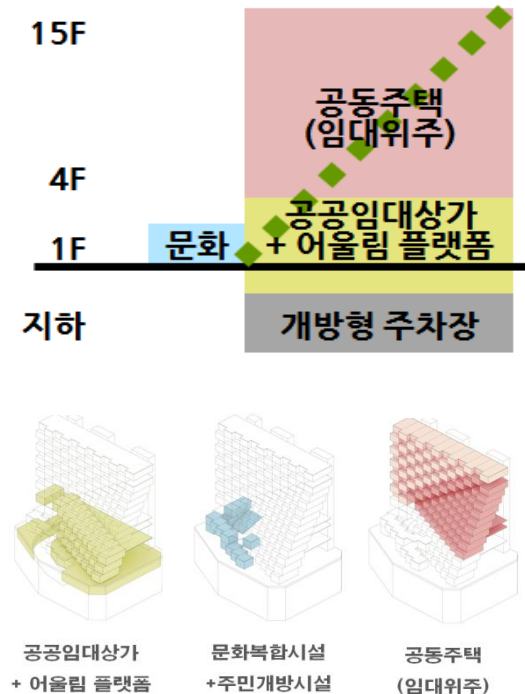
주체 및 절차

- ✓ **인정 신청자**
 - 점단위 사업 시행자
- ✓ **인정권자**
 - 전략계획수립권자
 - 국비는 특위심의
- ✓ **사업규모**
 - 10만㎡ 이하 소규모 사업
- ✓ **인정절차**
 - ① 인정사업계획서 작성
 - * 전략계획수립권자 또는 사업시행자
 - ② 도시재생특별위원회 심의
 - ③ 지방도시재생위원회 심의
 - ④ 전략계획수립권자 승인

대상사업

- ✓ **법 (제26조의2)**
 - ① 빈집정비 및 소규모주택정비사업
 - ② 공공주택사업
 - ③ 공공지원민간임대주택사업
 - ④ 도시재생기반시설 설치·정비
 - ⑤ 건축물의 건축, 리모델링, 대수선
- ✓ **시행령 (제32조의2)**
 - ① 긴급정비사업
 - ② 공사중단 건축물 정비사업
 - ③ 부동산 투자회사 건축물매입사업
 - ④ 주거환경개선사업
 - ⑤ 산단재생사업
 - ⑥ 고령자복지주택

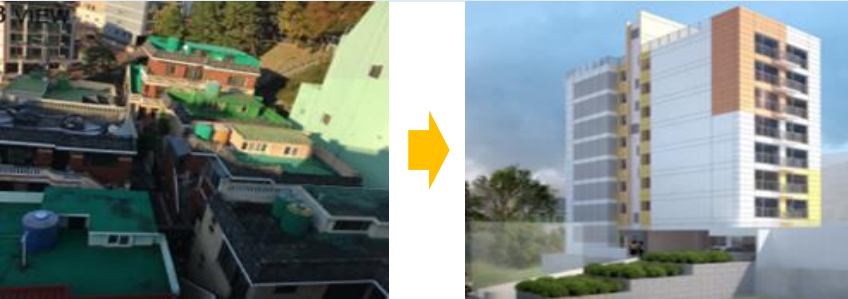
적용



2) 도시재생사업 인정제도 - 모델(예시)

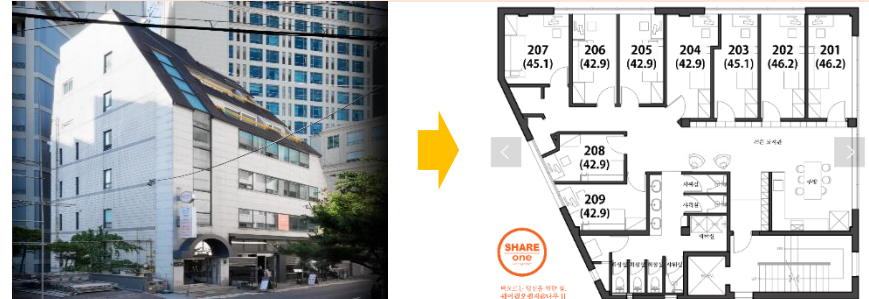
빈집 및 노후주택 밀집지

▶ 빈집·소규모 정비사업 + 생활SOC공급



노후 공실 상가

▶ 공실상가 주거시설로 전환 + 공공임대상가 공급



노후 공공건축물

▶ 노후 공공건축물 재생 + 생활SOC 공급



노후 산단

▶ 산단 내 근로자 지원시설(공공건축물 + 생활SOC)



2) 도시재생사업 인정제도 - 규모

조건

쇠퇴도 2개 이상 만족 지역 또는 기초생활인프라 국가적 최저기준 미달지역 중
사업규모 10만㎡이하 소규모 사업만 해당 (시행령 제32조2 ②항 4호)

① 공사중단 건축물 정비

○○시 복합상가 (3,678㎡)



개발전



개발후

② 산단재생 활성화구역 사업

○○산단 재생사업 (11,063㎡)



개발전

개발후



③ 주거환경정비사업

○○주환사업 (23,915㎡)



개발전

개발후



2) 도시재생사업 인정제도 – 선정방식

사업방식

법령상 열거된 **타법 시행사업**을 사업시행자가 **인정사업으로 신청**하면,
전략계획수립권자가 **국토부에 국비지원 신청**

* 별도 선정위원회 운영예정 (선정기준 등은 11월 초 가이드라인 배포예정)

국비지원

국비지원 수준 등은 기획재정부와 협의중

준비사항

법 시행전

전략계획 수립지역 내 소규모 사업 발굴 및 국토부 컨설팅

법 시행후

11월 시범사업 수요조사 및 12월 특위에서 시범사업 선정 추진

4

질의응답





감사합니다