



# 도시재생 뉴딜 사업계획 수립방법 및 전략

내 도시재생지원기구  
사업관리 · 지원팀

수석연구원, 팀장 이상준

"Question Mark" by Kumi Yamashita

01

# 도시재생 계획수립체계 국비지원 현황

## [ 쇠퇴 ]

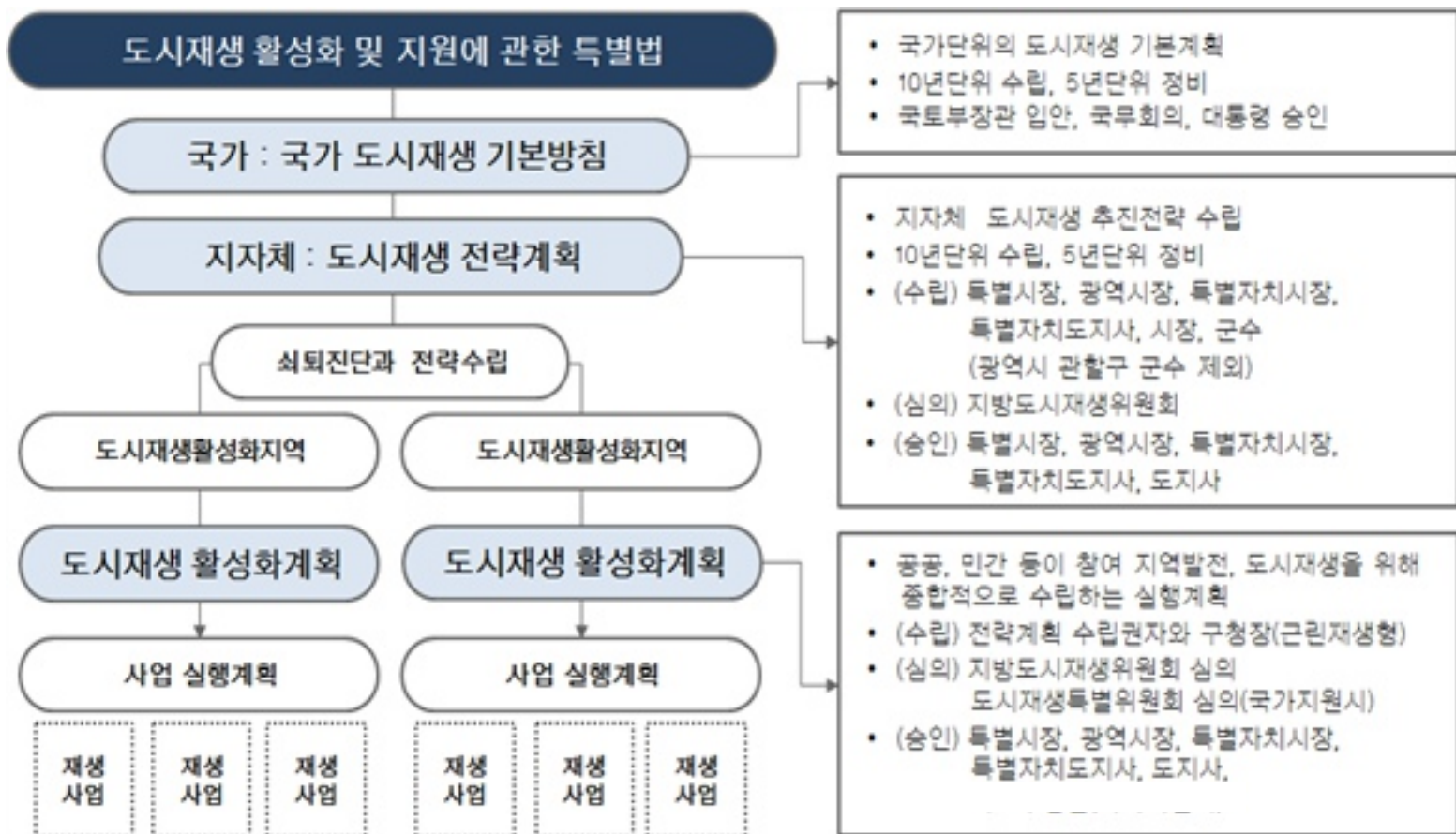
“낙후 또는 노후”는 “결과적 의미”

“쇠퇴”는 낙후, 노후 되어가는 “과정적 의미”

## [ 도시재생 ]

도시가 겪고 있는 “쇠퇴의 원인적 해소”와  
“지속가능성을 담보”하기 위한 능동적 처방

## “도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법” 제정



## “활성화지역” 지정 요건 및 세부기준

인구 감소, 사업체 감소, 노후주택 증가의 지정요건 중 2개 이상 해당 시



인구 감소

1. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 감소한 지역
2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역



총 사업체 수 감소 등

1. 최근 10년간 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 감소한 지역
2. 최근 5년간 3년 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역



노후주택의 증가 등

1. 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

- 활성화지역 지정요건을 충족하는 읍·면·동 전체 또는 일부로 지정 가능
- 도로, 하천 등의 경계 또는 생활권의 경계를 기준으로 도시재생활성화지역 지정 권고
- 인접한 읍·면·동 일부를 포함하여 지정하는 경우
  - a) 10% 미만인 경우 지정요건을 충족하지 않아도 됨
  - b) 10% 이상인 경우 집계구 또는 별도의 조사 등을 통해 지정요건 충족여부 및 근거를 제시할 필요

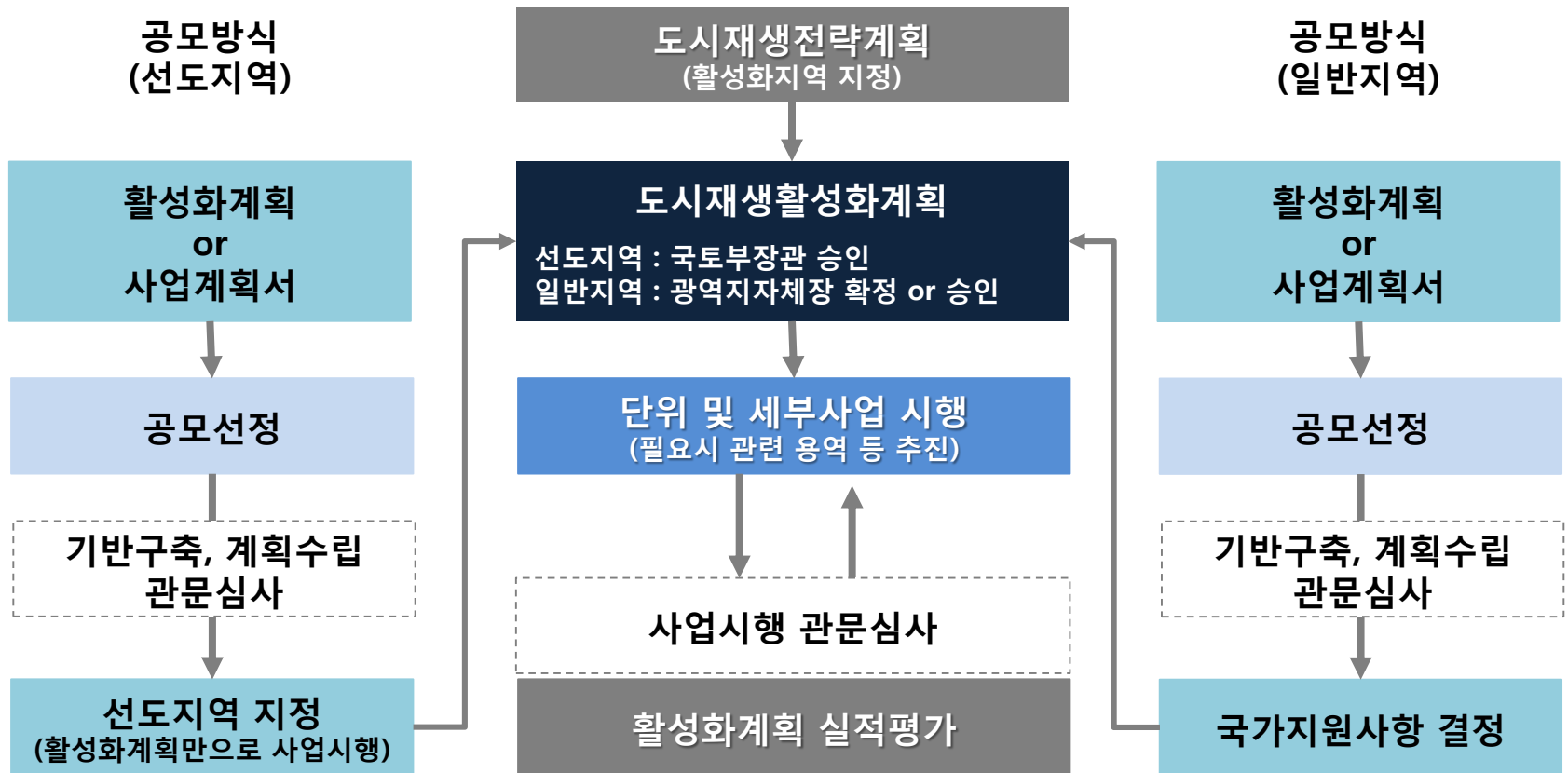
# 도시재생 계획수립과 사업 시행 흐름

## 도시재생 계획수립과 사업의 시행



# 도시재생 계획수립과 사업 시행 흐름

## 도시재생 계획수립과 사업의 시행



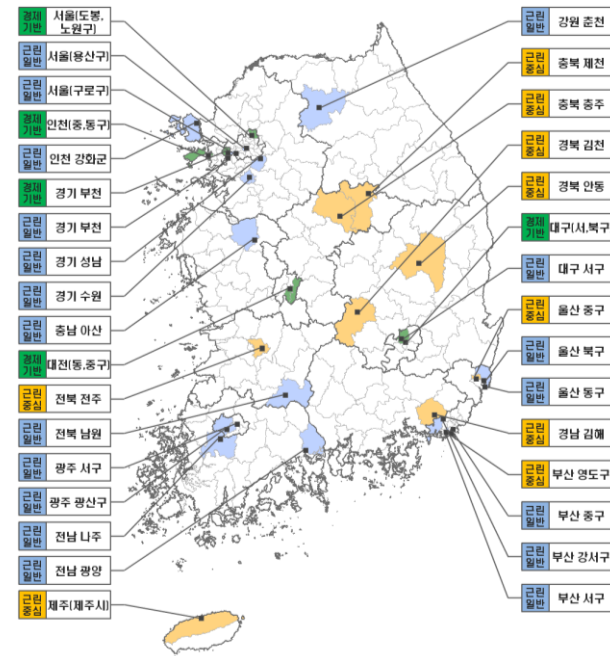
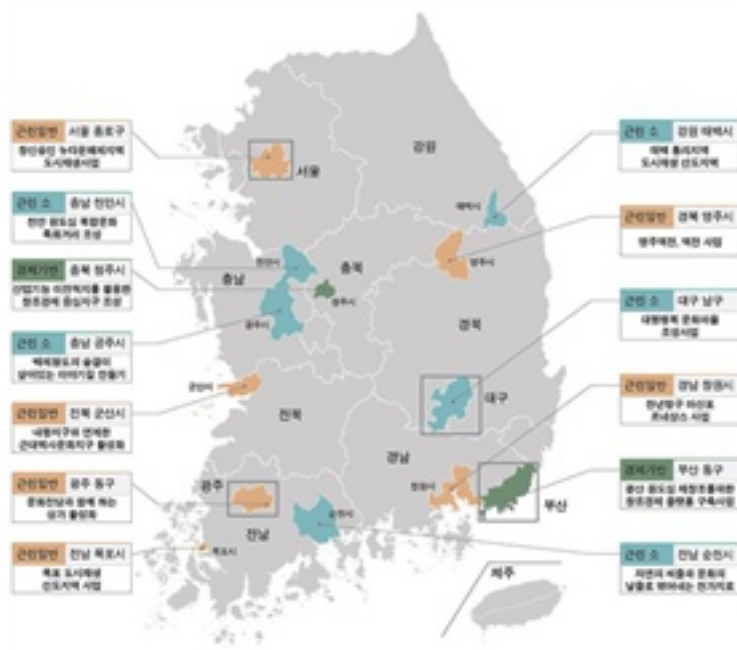
\* 관문심사 제도 유지 또는 심사방식 변경 등은 아직 미정



선도지역 13곳, 2차지구 33곳 국가지원 중

선도지역 13곳(경제기반형 2곳, 근린재생형 11곳)

2차지구 33곳(경제기반형 5곳, 중심시가지형 9곳, 일반형 19곳)



비전

## 지자체와 커뮤니티 주도의 새로운 “도시혁신”

목표	주거복지 실현	도시경쟁력 향상	일자리 창출	사회 통합
	노후주거지 정비 공공임대 공급	산업기능 회복 상권 활성화	창업 지원 사회적경제 육성	공동체 재생 주민간 상생·협력
추진 전략	생활밀착형·소규모 정비를 통한 주거환경 개선 지원 확대		지자체·주민·공기업을 역할 강화와 지역 맞춤형 사업 발굴사회적	
	사회적 경제조직 육성 및 역량강화		동지내몰림 대응과 부동산 투기 방지대책 동시 추진	
세부 추진 과제	지역 맞춤형·지역주도 추진지원		도시재생 뉴딜지역 전폭적 지원확대	
	주민·영세상인 등 사회적 약자 보호		사업 추진·지원체계 강화	

## “부동산 시장” 가격급등 방지, “체감도” 높은 사업

### 선정방식

✓ 중앙 선정, (위임)지방자치단체 선정, 공공기관 제안

### 사업범위, 내용

✓ 부동산 시장 영향 최소화, 실현가능성 높은 소규모 사업(권장규모 하향 조정)  
✓ 공모유형(우리동네, 주거지지원형) 신설, 단위사업 컨셉모델(메뉴판) 제공

### 연차별 선정방향

✓ 1~2년차 시급성+체감형, 3~4년차 사회적경제, 5년차 상생발전

### 평가항목

✓ 사업의 시급성 & 필요성(쇠퇴도등), 사업계획의 타당성(추진체계, 실현가능성)  
뉴딜효과(주거복지, 삶의질 개선, 일자리 창출, 사회통합)

\* 국정과제 : 일자리창출, 주민주도 조직·역량강화,  
공공임대주택 공급, 패시브하우스·녹색건축·신재생에너지

\* 부동산시장 영향 여부, 도시계획·정책방향 부합 여부

## “도시재생 뉴딜사업” 공모유형

도시재생특별법 ('14년 선도)

도시경제기반형

근린재생형

2차지구 공모 ('16년~현)

도시경제기반형

근린재생형 중심시가지형

근린재생형 일반형

뉴딜사업 공모유형

경제기반형

중심시가지형

일반근린형

주거지지원형

균특법 & 지역발전위원회

도시활력증진지역개발사업

도활 & 새뜰 ('15년~ 현)

도시활력증진지역개발사업

취약지역생활여건개조사업  
(새뜰마을)

우리동네살리기

# 도시재생 뉴딜사업 공모유형

## “도시재생 뉴딜사업” 공모유형

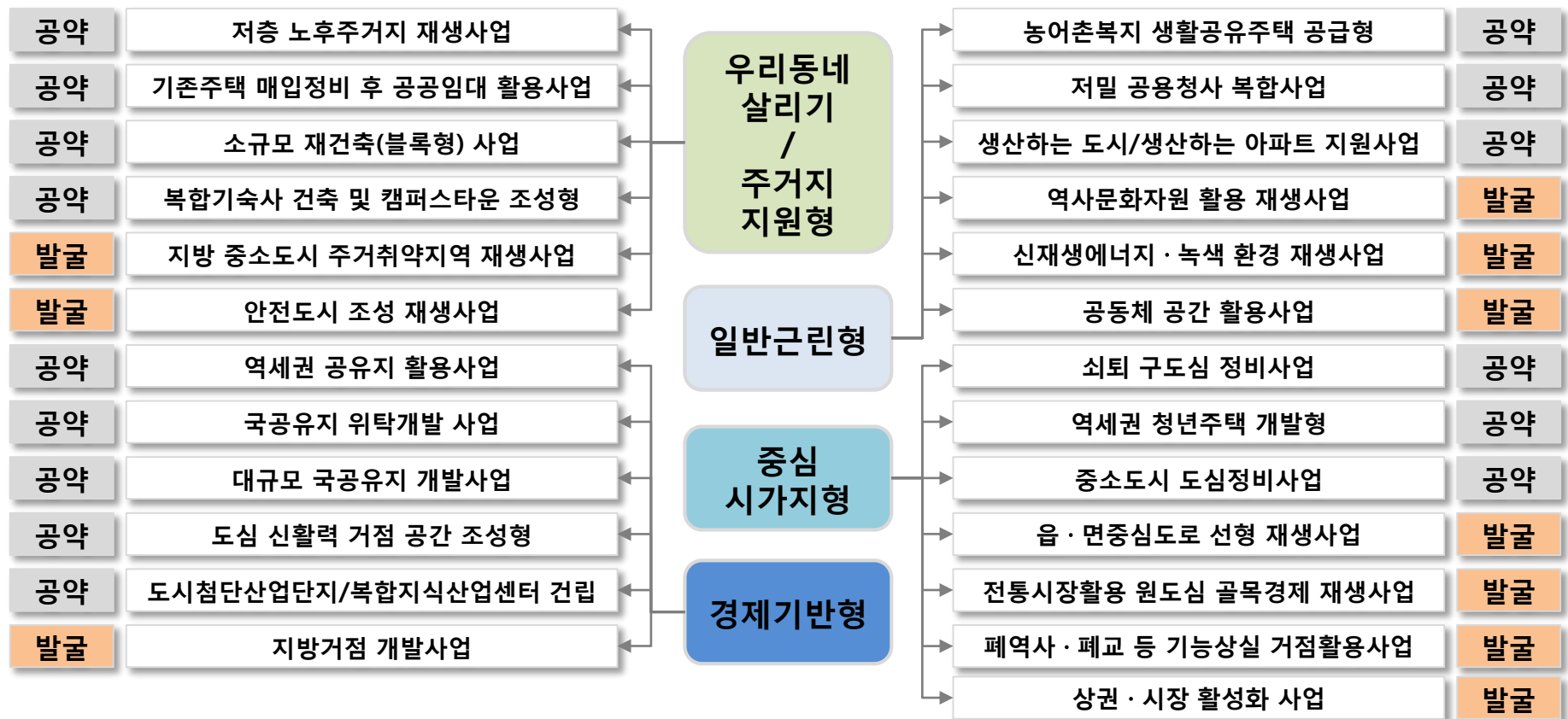
구분	(신설) 우리동네살리기	(신설) 주거지지원형	(기존) 일반근린형	(기존) 중심시가지형	(기존) 경제기반형
국비지원근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (전략계획 및 활성화계획 수립 필요, 선도지역으로 지정할 경우 활성화계획만 수립 필요)			
사업명칭(유형)	도시활력증진지역 개발사업	근린재생형	근린재생형	근린재생형	도시경제기반형
지특회계 계정	생활기반계정 (시군구 자율편성)	경제발전계정			
대상지역 특성	소규모 저층 단독주택지역	저층 단독주택지역	골목상권과 주거지 혼재	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
권장규모(m <sup>2</sup> )	5만 이하	5~10만	10~15만	20만	50만
국비지원 (지원기간)	50+30억원 (3년)	100+30억원 (4년)	100+30억원 (4년)	150+30억원 (5년)	250억원 (6년)
선정방식 (개수)	광역지자체 선정 (45개 내외 검토중)			중앙 선정 (15개 내외 검토중)	
시행절차	균특법, 관계법령	도시재생법, 관계법령	(좌동)	(좌동)	(좌동)
	* 빈집특례법에 의한 소규모주택정비사업				

\* 공모선정 이후 법정계획 수립 절차는 아직 미정, 선도지역으로 추진할 경우 활성화계획으로 사업시행 가능

\* 우리동네 살리기는 향후 도시재생특별법에 포함 법정화할 계획, 현재는 도합사업으로 추진(기금 활용 등 필요시 활성화계획 수립)

\* 중앙 선정(경제, 중심), 광역지자체 선정(일반, 주거지, 우리동네) 총 60여곳 선정 추진, 공공기관 제안방식 별도 선정(10개소 내외)

## “지역 맞춤형” 뉴딜사업 모델(예시)



\* 사업유형, 지역상황, 추진여건 등에 따라 신축적으로 적용, 공모 시 '사업유형예시' 참고자료 별도 배포 예정

## 신규유형, “우리동네살리기” “주거지지원형”

공공지원을 바탕으로 저층노후주거 밀집지역의 주택을 개량하고  
생활편의시설 또는 공공이용시설 공급을 통한 전반적 주거여건 개선  
주민 주도의 마을기업 등 자생적 조직 육성을 통해 지역활성화 및 일자리 창출

구 분	우리동네살리기	주거지지원형
대상지역	도로 등 기초 기반시설 양호 집중적 주택정비가 필요한 지역	골목길 정비 등이 필요한 노후주택 밀집지 (정비사업 해제지역 및 안전위험 D,E등급 주택포함)
주요목적	주차장 등 생활편의시설, 공동이용시설 공급, 주택정비 등	골목길 정비(도로개설), 주차장 등 생활편의시설, 공동이용시설 공급, 주택정비 등
사업기간	3년	4년
지원예산	50억원(+30억원)	100억원(+30억원)
지원근거	국가균형발전특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
권장면적	5만㎡ 이하	10만㎡ 이하

\* 신규 공모사업 유형 비교를 위한 설명으로 구체적 사업은 지역여건에 따라 달리 할 수 있음

## 참고. 빈집특례법에 따른 소규모 주택정비사업 유형

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독·다세대주택	단독주택 + 공동주택 (사업시행상 필요시 단지外 건축물 포함)	공동주택 (사업시행상 필요시 단지外 건축물 포함)
정의	단독주택, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축
규모	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독·다세대 합산) 20 미만	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독·다세대 합산) 20 이상 * 합산 20미만 이어도 단독만 10호이상면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ② 기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택
	면적제한 없음	1만㎡ 미만	
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축

\* 우리동네 살리기, 주거지 지원형 사업 추진 시 소규모 주택정비사업 병행 추진



# 도시재생 뉴딜사업 세부 공모유형



\* 사업유형 설명을 위한 예시로서, 구체적 사업은 지역여건에 따라 달리 할 수 있음

## “일반근린형”

생활밀착형 편의시설 확충, 주민활동 거점 조성 등을 통한  
공동체 활성화 및 골목상권의 활력 증진

구분	대상지 특성	사업·지원 내용
지역공동체 거점 조성	주민공동이용시설 노후·부족, 공공청사, 폐교 등 미활용으로 공동체 공간부족 및 활동 위축	→ 공공청사, 폐교 등의 정비를 통해 주민활동 거점 공간 등으로 제공, 주민활동 프로그램 복합 지원
복지·문화 서비스	사회적약자·고령층·청소년·신혼부부 등 계층별 수요 맞춤형 복지·문화 서비스 결핍	→ 주민 주도 자생적 조직에 대한 공간 제공 및 육성 지원, 고령층 등 맞춤형 복지·문화서비스 제공
골목상권	주택가 동네슈퍼, 식당 등 생활밀착형 업종 위축으로 소규모 영세상권 경쟁력 약화	→ 골목상점과 무인택배 등 주민체감형 공적기능을 결합한 시설 개보수 지원 등으로 공동체 활성화와 영세상권 보호
생활인프라 (필요시)	주민공동이용시설, 놀이터, 마을주차장, 안전·방범시설 등 노후 또는 부족으로 주거성 저하	→ 기초 생활 인프라 개선 및 확충

\* 사업유형 설명을 위한 예시로서, 구체적 사업은 지역여건에 따라 달리 할 수 있음



# 도시재생 뉴딜사업 세부 공모유형

## 일반근린형 도시재생 뉴딜사업(예시)

