

2030 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	363
------------	-----

2022. 12. 19.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안 건 명 : 2030 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안

2. 제안이유

- 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거하여 「2030 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」을 마련하였고 관련 절차를 추진 중으로,
- 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제19조의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

3. 추진경위

- 2015.12.10. 2025 서울시 도시재생 전략계획 공고
- 2020.11.19. 2025 서울특별시 도시재생 전략계획 변경 수립 방침
- 2021.06.18. 도시재생 재구조화 기본방향 대외 발표
- 2021.06.~11. 전략계획 변경(안) 수립 및 전문가 자문
- 2022.10. 도시재생위원회 자문
- 2022.11. 공청회 개최

4. 주요내용

- 계획의 목표
 - 개발·정비를 포괄한 사업방식 등 전략계획 내용 변경
- 2세대 도시재생 추진을 위한 실행 및 지원체계 마련
 - 특성에 따른 도시재생 유형 통합 및 평가점검 체계 개편 등
- 활성화지역 선정지역 확정

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조
및 15조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

6. 검토의견

□ 2030 서울시 도시재생전략계획 변경(안)의 제출 경위

- 2030 서울시 도시재생전략계획(이하, “2030 전략계획”)은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, “도시재생법”) 제12조에 따라 10년 단위로 계획을 수립하고 필요한 경우 5년 단위로 정비해야 하는 법정 계획임.
- 서울시 도시재생전략계획은 2015년 12월 최초 수립되었으며, 도시재생전략계획의 내용으로는 도시재생 계획의 목표와 범위, 목표 달성방안, 추진체계, 지방정부 자원조달, 지원방안, 도시재생활성화지역(이하, “활성화지역”) 지정 등 서울시 도시재생의 주요 틀을 담고 있으며, 이를 토대로 실행계획인 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”)을 수립하게 됨.
- 이번 2030 전략계획은 2021년 6월 서울시가 그간 보존에 치우쳐있던 도시재생을 개발과 정비를 포함하는 방향으로 전환하는 「2세대 도시재생」을 발표하고 이에 따른 후속 절차로 법정계획인 도시재생전략계획을 변경하고자 하는 것임.

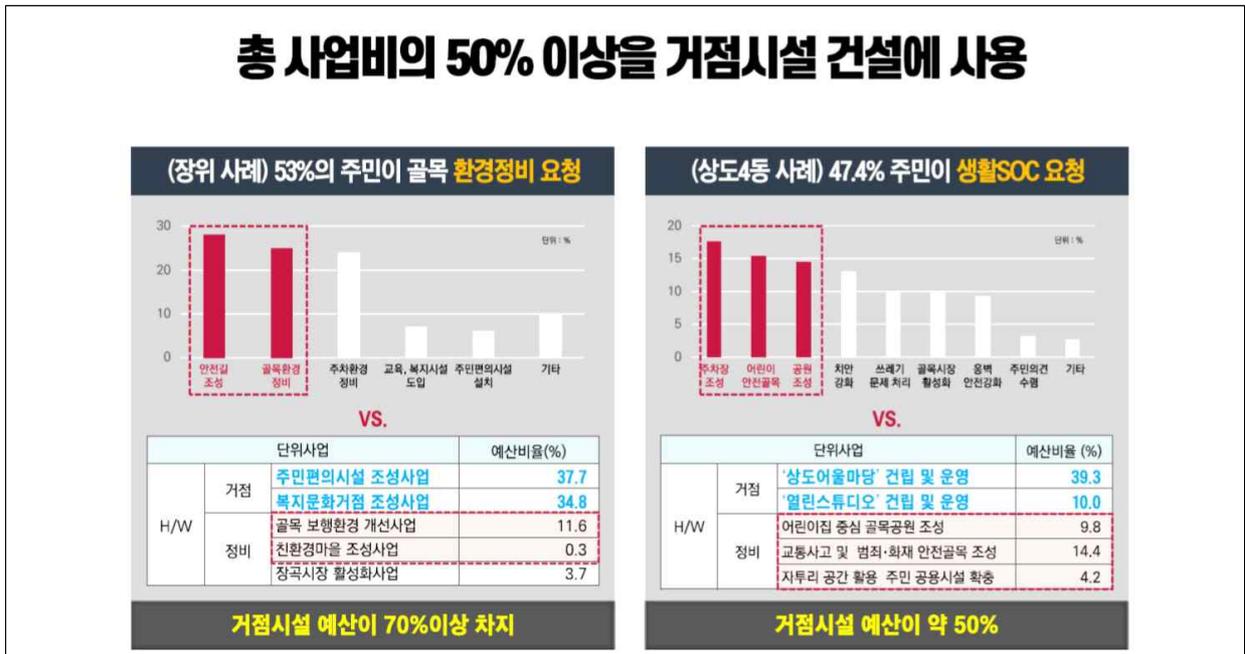
□ 2030 전략계획 변경(안) 주요 내용

- 이번 2030 전략계획의 주요 내용은 지난 도시재생사업의 성과와 한계, 국내 도시재생 동향, 여건변화와 방향전환의 필요성, 전략 계획 기본방향 및 추진전략, 실행방향, 활성화지역 운영기준 등으로 요약할 수 있음.

가. 지난 도시재생사업의 한계

○ 이번 2030 전략계획에서는 지난 10년 간의 법정 재생사업이 보존과 공동체 중심으로 추진되면서, 성과보다는 한계가 많았다고 평가하고 있으며 다음 사항들을 근거로 제시하고 있음.

- ① (공동체사업 성과부재) 서울시는 도시재생을 ‘보존’이라는 소극적인 개념으로 이해하고 관 주도로 단기간에 성과를 내기 위해서 공동체사업의 양적확대에 치중하여 벽화그리기 등 일회성 주민참여사업¹⁾ 위주로 추진하였으며, 장기적인 관점에서의 공동체사업 전략 부재로 인해 가시적인 사업성과를 도출하지 못함.
- ② (불필요한 거점시설 양산) 기존의 법정재생 사업은 총 사업비의 50% 이상을 도시재생 거점시설 조성 및 운영에 사용함으로써 주민들이 실제로 요청하였던 지역의 환경정비는 사실상 외면되거나 개선이 크지 않았으며, 이로 인하여 주민들의 도시재생 체감도가 낮았음.



1) 고추장 나누기, 김치나눔 공동체, 사이좋은 꽃꽂이 등 추진이 쉬운 소프트웨어적 사업위주로 진행하였으며 지역별로 1~6억원을 투입하였음.

- ③ (미흡한 거점시설 운영) 또한, 거점시설에 대한 프로그램 기획 및 운영을 위한 사전 조사와 기획이 미흡하여 실제 거점시설이 건립되고 난 이후 제대로 운영이 되지 않았음²⁾.
- ④ (미흡한 도시재생 효과) 서울시는 도시재생사업 추진 이후 유동인구, 점포당 매출액, 사업체 수, 건물신축건수, 청년인구 비율, 주택노후도, 노령화지수 등 모든 경제적·물리적·사회적 측면의 정량적 지표에서 유의미한 변화를 이끌어내지 못함.



- ⑤ (환경개선사업 추진지연) 서울시는 도시재생의 개념을 ‘보존’ 중심으로 제한하면서 개발과 정비를 배제하였고, 일부 환경개선 사업의 경우 충분한 사전검토 없이 추진되어 사업부지 내 시공여건 변화 및 협의지연으로 사업이 장기화³⁾되는 경우가 발생하였으며, 장기표류된 사업은 예산부족과 담당자 변경으로 인해 피드백 없이 계속 추진⁴⁾되어 형식적으로 종료된 경우가 발생하였음.

2) 서울특별시 감사위원회, 도시재생지원센터 운영실태 감사(공개용), 2022.09., p103
 3) 창신·승인 채석장 명소사업의 경우 사업부지(국유지 73.2%) 미확보로 사업착수가 지연되었음.
 4) 암사 도시농업 활성화 사업은 주민 관심도 저조로 도시활성화 계획에서 예산 5.5억원 중 1.5억원 집행 후 종료되었음.

나. 도시재생사업 방향전환의 필요성

- 이번 2030 전략계획에서는 서울이 ①기존 도심 산업 밀집지·일자리 경쟁력 쇠퇴,⁵⁾ ②기반시설 및 저층주거지 개발 관련 주민수요 증가⁶⁾ 등 변화되는 정책환경에 대응하기 위하여 새로운 도시재생 정책이 필요하다고 판단하고 있음
- 그동안 추진되어 왔던 도시재생사업이 쇠퇴한 지역에 활력을 불어넣고 지역경제를 활성화시키기 위해 노력했지만 괄목할만한 성과를 이루어 내었다고 볼 수 없고 노후 저층주거지의 경우 보존·관리 위주로 추진되다 보니 주택공급과 기반시설 등 낙후성 개선이 미흡하다는 명확한 한계가 있어 현시점에서의 도시재생 정책변화는 필요하다고 판단됨

다. 2030 전략계획 변경(안) 기본방향

- 이번 2030 전략계획의 기본방향은 「도시재생법」 상 적용 가능한 사업수단을 적극 활용하여 기존의 개별법에 따라 추진되어온 재생사업의 한계⁷⁾를 극복하고 사회·경제·물리적 재생의 균형을 이루고자 하는 것으로, 세부 추진전략으로는 ①시민수요 대응, ②개발-보존 균형회복, ③공공지원 시스템 개편을 제시하고 있음.

5) 2015~2019년 서울시 사업체 수는 82만여개로 전국대비 늘어나지 않고 답보상태에 있음(통계청)

6) 10명 중 7명 이상(73.1%)이 도시재생의 필요성에 공감했고, '개발'을 포함시켜야 한다는 의견이 73.6%에 달했다.(개발+보존 42.6% > 개발 31% > 보존관리 26.4%)(서울시, 2021년 4월/서울시민 2,000명 대상 설문조사)

7) 교육, 복지, 경제활성화, 기반시설, 개발 및 정비사업 등 다양한 사업이 한 장소단위에서 복합적으로 이루어지지 않고 각자의 방식으로 각자 대상지에서 진행되어 시너지를 내지 못했음



- (시민수요 대응) 이번 2030 전략계획은 당초 추진하던 도시재생지원센터⁸⁾, 거점시설⁹⁾ 등 공공공간 환경개선사업을 민간개발 및 정비 지원사업으로 방향을 선회하고, 주민회의실, 공방 등으로 사용되던 기존 거점시설은 택배, 보육시설 등 생활 SOC로 용도를 전환하여 운영을 효율화하고자 하며 공공이 주도하던 공동체 활성화 사업은 주민자율에 맡기고 지원센터는 개발·정비를 지원하는 것으로 변경하고자 함.



- 8) 지역을 바탕으로 한 주민 중심의 도시재생 계획을 수립하고, 수립된 계획을 주민과 함께 실행할 수 있도록 지원하기 위한 시설
- 9) 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 공동이용시설

- 그동안 서울시는 공공 주도로 도시재생사업을 추진함에 따라 도서관, 주차장 등 일상의 환경개선을 요구하는 주민수요에 적극 대응하지 못한 점이 있었음.
- 근본적으로 도시재생은 주민의 자생적인 공동체 기반을 확보하는 것이므로, 이런 측면에서 이번 2030 전략계획을 통해 환경정비, 거점시설 운영, 공동체 활성화사업의 방향을 주민자율과 전문성에 방점을 두는 것은 타당하다고 생각됨.
- (개발-보전 균형회복) 기존 2025 전략계획은 거점시설 조성과 공동체 회복에 초점이 맞추어 있었으나, 이번 2030 전략계획에서는 도시계획시설사업, 소규모 주택정비사업, 도시재정비촉진사업, 상권활성화사업 등 다양한 사업방식을 활성화지역에 적용할 수 있도록 활성화계획을 장소단위의 통합재생계획으로 수립하여 사업을 추진하고자 함.
- 「도시재생법」 제21조(활성화계획의 효력)에서 규정하고 있는 다양한 결정, 변경, 지정, 수립 또는 인가 등을 적극활용하는 것은 도시재생지역을 개발·정비·관리를 포괄한 다양한 기법을 활용하여 균형있게 개선하겠다는 취지로 보이며, 현실적으로도 장소단위에 다양한 개발기법들이 지역 특성에 맞게 작용해야 효율적으로 재생이 이루어지기 때문에 해당 추진방식은 타당하다고 판단됨.
- (공공지원 시스템 개편) 이번 2030 전략계획에서는 기존의 사업추진 프로세스의 문제점인 사업추진 기간증가, 활성화사업 예산 사후추인, 평가·점검결과 환류시스템 부재 등 추진절차 상의 한계점을 개선하기 위해 사업계획을 사전 단계에서 공모하고 물리적

환경개선 위주의 핵심사업 중심으로 사업을 실행하며 중간점검을 통해 사업계획을 수정하고 사업종료 시에는 성과평가 후에 후속 관리 방안을 결정하고자 함.



- 2025 전략계획의 사업추진 프로세스를 보면 ①사전단계에서는 주민제안으로 도시재생 희망지¹⁰⁾를 선정하게 됨으로써 질적인 측면에 있어서의 사업성 등 사업지 검증이 어려웠고, ②계획수립단계에서는 주민협의체 운영과 그 속에서 단위사업을 발굴하는데 상당한 시간이 소요되어 사업추진에 어려움이 많았으며, ③사업실행단계에서는 주민역량강화 및 공동체 사업이 활성화계획 고시 이전에 예산을 집행하고 사후에 추인하는 방법으로 진행되었음.
- 이번 2030 전략계획은 이러한 기존 절차의 문제점을 해소하고, 재생사업을 정상화·효율화하고자 하는 것으로 보임.

10) 지역 내 도시재생 필요성에 대한 공유·공감을 바탕으로 참여주민 확대, 지역에 대한 조사와 논의를 통한 지역의제 발굴 및 공론화, 지역에 적합한 도시재생사업 설정을 목표로 하여 2016년 19개소를 선정해 운영하는 것을 시작으로 2021년까지 총 82개의 희망지를 선정 및 추진(서울도시재생지원센터)

라. 사업유형별 지원방안

- (경제기반형) 이번 2030 전략계획에서는 2040 서울도시기본 계획(이하, “2040 도시기본계획”)에 권역별 상업지역 물량의 우선 배분을 반영하고, 정부 및 관계기관과 협의체 운영, 녹지생태네트워크 통합계획을 통하여 경제거점을 육성하고자 함.
 - 권역별 경제거점 육성을 위해서는 상업지역이 필요하므로 이를 뒷받침하기 위해서 2040 도시기본계획에 반영하여 상업물량을 확보하는 것은 반드시 필요한 사항이라 판단됨.
 - 통상적으로 경제거점 부지에는 중앙정부, 지방정부, 공사 등 다양한 공공기관 소유의 부지가 혼재되어 있으므로 사업의 성공을 위해서는 개발주체, 부지개발 방식 등을 논의할 수 있는 협의체가 무엇보다도 필수적이라 할 수 있겠음.
 - 따라서 서울시가 재생의 주체가 되어 협의체를 운영하는 것은 바람직해 보이며 추후에 협의체 운영방식 등 세부 이행계획 수립이 필요하다고 판단됨.
- (중심시가지형) 이번 2030 전략계획에서는 중심지를 활성화하기 위해 도시정비형 재개발 사업지에 ‘예정구역’을 의제 처리하고 도시재생혁신지구 운영 및 지구단위계획 수립·변경을 가능하게 하여 중심지를 활성화하고자 함.
 - 현재 중심시가지형 사업들은 사업성이 부족하거나 사업방식 적용 기준에 부합하지 않아, 개발·정비사업이 제대로 이루어지지 않는 부지들이 많이 입지해 있음.

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발 예정구역¹¹⁾을 해당 활성화지역에서 도시정비법에 따른 정비구역 지정없이 의제 처리할 수 있도록 함으로써 복합개발 등을 유도하고, 민간사업이 어려운 부지의 개발·정비 사업성 확보를 위해 도시재생혁신지구를 운영하는 것 또한 지역환경을 정비하는데 크게 기여 할 수 있다고 판단됨.

○ (일반근린형) 이번 2030 전략계획에서는 주거취약지역으로 개발이 필요한 곳은 개발이 가능하게 하고 경관·역사지역과 같이 보존할 곳은 확실히 보전을 지원하고자 하는 것으로 지역 및 특성별 지원방안을 마련하고자 함.

- 슬럼화가 우려되는 취약 주거지역은 세 종류로 분류하여 ①기반 시설이 부족하고 자력개발이 가능한 지역은 민간재개발을 추진하고 (규제 및 토지소유자 수 등 지역여건상 자력추진이 어려운 지역은 규제완화 방안 검토), ②기반시설이 부족하고 공공시행에 대한 주민요청이 있는 지역은 혁신지구로 지정하여 추진하며, ③기반 시설이 상대적으로 양호하여 소규모정비가 가능한 지역은 자율·가로주택정비, 소규모 재개발·재건축 등의 사업방식으로 지원하고자 함.

- 보존이 필요한 경관·역사지역 등은 자생기반 확보를 위해 지구 단위계획 의제, 건축특례 및 기반시설 정비로 특화된 관리지원 방안을 마련하고자 함.

- 이번 2030 전략계획은 기존의 보존 중심의 도시재생에서 탈피하여 보존과 개발이 균형잡힌 도시재생을 추진하기 위해서 지역별 특성에 맞는 주거지 재생을 추진하고자 하는 것은 최근의 부동산

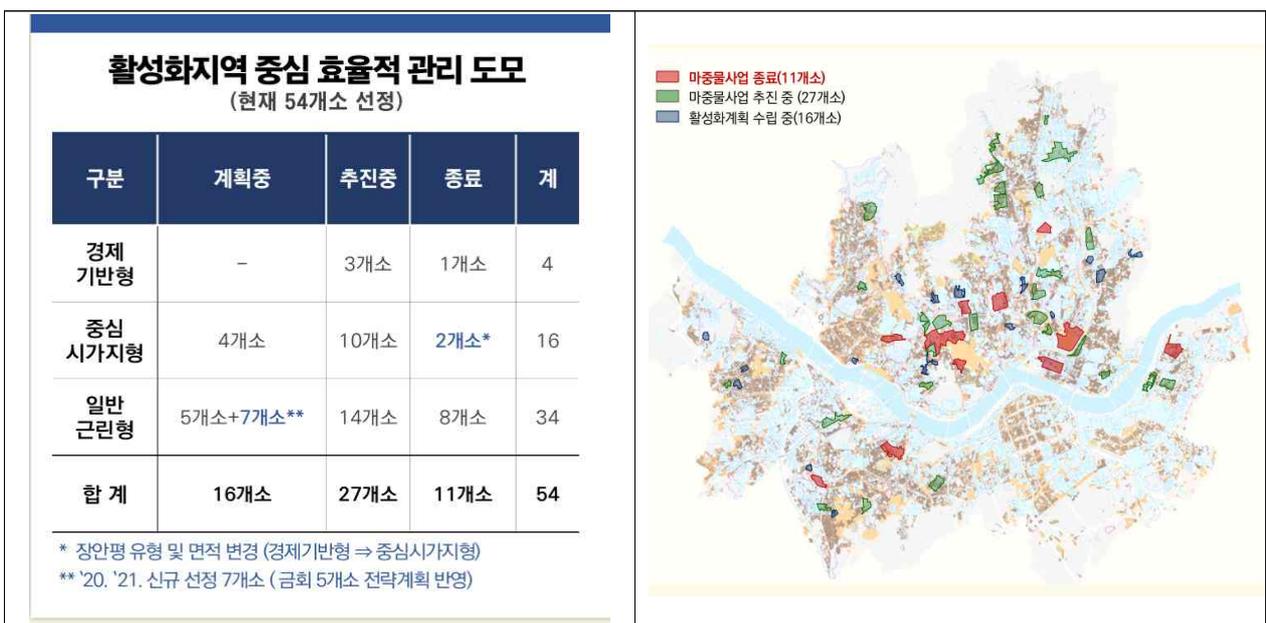
11) 정비구역이란 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따라 정비사업을 계획적으로 시행하기 위해 지정·고시된 구역을 일컬음

시장 및 지역주민의 요구에 부응하기 위해 바람직하다고 판단되며, 그간 시민들에게 도시재생의 의미가 ‘주거지역 보존’에 국한 된 것으로 잘못 인식되어 있는 부분들에 대한 인식 전환의 계기가 될 수 있을 것으로 생각됨.



마. 도시재생활성화지역 운영기준

- (도시재생범위조정) 이번 2030 전략계획에서는 「도시재생법」에 따른 활성화지역으로 도시재생 대상을 명확화하고, '20년 선정한 3개소, '21년 선정한 2개소를 포함하여 총 5개소를 반영·확정하고자 함.



- 이는 그간 법정 재생사업 외에 서울형 재생사업으로 골목길 재생사업, 희망지 사업 등을 포함하여 관리하던 것을 도시재생법상 활성화지역으로 한정하여 체계적으로 관리하겠다는 것으로 보이며,
 - 기존 '20년, '21년에 신규 선정한 7개소 중에 모아타운을 추진하고 있는 2개소(신당5동, 합정동)를 제외하여 그간 선정한 54개소 중 52개소에 대해서만 실효적인 도시재생 활성화지역으로 관리하고자 하는 것으로 보임.
- **(활성화계획 수립방향)** 이번 2030 전략계획에서는 활성화계획 수립시 현행 거점시설 조성, 골목환경 개선사업, 주민공동체 활성화 사업, 도시재생지원센터 운영 등 공공주도로 개별적으로 진행되는 유사한 10~20여개 단위사업 계획을 지역특성과 주민수요를 반영하여 실현가능한 5개 내외 사업으로 추진하도록 제시함.
- 이는 한정된 예산으로 활성화지역 내 여러 단위사업을 추진할 경우 가시적인 사업 성과를 도출할 수 없으므로, 성과가 날 수 있는 기반시설 및 생활SOC 중심의 단위사업을 수립하고, 활성화계획 수립 시 실행가능 정비구역을 지정하도록 함으로써 종합계획 측면에서 보존과 개발을 전략계획 상에 명확히 하고자 하는 것으로 보임.
- **(활성화계획 수립절차)** 이번 2030 전략계획에서는 자치구에서 활성화계획(안) 구상 후에 서울시 주관부서로부터 사전컨설팅과 도시재생위원회 사전자문을 거치는 절차를 신설하고자 함.



- 자치구 사업발주로 활성화계획 수립이 진행됨에 따라 자치구의 요구사항이 많이 반영될 수 있는 반면 도시재생에 대한 서울시 정책방향 뿐만 아니라 전략계획 상의 마중물 및 협력사업계획, 민간참여 활성화 및 지원 등에 대한 내용이 반영되기 어려울 수 있는데,
- 이번 2030 전략계획에서는 이런 문제를 사전에 점검해 주는 절차 (사전컨설팅, 도시재생위원회 사전자문)를 도입함으로써 불필요한 행정력 낭비를 막을 수 있으며, 효율적인 계획수립에 도움을 줄 수 있다고 판단됨. 다만 후속절차로 사전컨설팅 및 사전자문의 내용과 추진방법 등의 지침을 구체적으로 수립하는 것이 필요함.
- 그리고 국토교통부 도시재생사업 등 재생사업 공모에 참여하는 경우 평가 전까지 공청회, 지방의회, 의견청취, 관계 행정기관 협의가 완료되어야 선정자격이 주어지기 때문에, 공모일에 맞추어 자료를 제출하기 위하여 시의회 의견청취에서 나온 내용을 활성화계획에 충분히 숙의하여 반영하지 않고 결정한 후 공모 당선 이후 반영하는 경우들이 발생해 왔으므로, 이에 대한 절차적 보완도 필요해 보임.
- (생활SOC설치·운영방안) 이번 2030 전략계획에서는 회의장, 동아리방, 마을공방 등 단순 공동체시설 설치를 지양하고 기존 공동체 시설은 민간위탁이 아닌 자치구에서 직접 운영·관리를 하고자 함. 또한 기존 시설은 주민이 필요로 하는 생활 SOC¹²⁾, 약자동행시설로 기능전환을 검토하고, 신규조성 검토 시에는 조성·운영기준에 따라 추진하고자 함.

12) ‘국무총리 훈령(제2조)’에서는 생활밀착형 사회기반시설(생활SOC)을 “보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설”이라 정의(생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정)

- 이는 현재 제대로 운영되고 있지 않는 공동체 시설을 주민들에게 실질적으로 도움이 되는 시설로 조성하고자 하는 것으로, 시·구 부서 책임운영주체, 주중 저녁 및 주말 운영 세부프로그램 수립 등 조성·운영 세부기준을 체계적으로 수립하여 주민이 이용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다고 판단되며, 이에 맞추어 생활SOC 예산을 집행하는 것이 필요함.
- **(활성화사업 실행기준)** 이번 2030 전략계획에서는 자치구에서 활성화계획 고시 전에 사업예산을 집행하던 것을 계획 고시 후 사업예산을 집행하도록 하고, 활성화계획 및 계획 구체화에 따른 단위사업별 투자심사를 통해 사업을 추진하고자 함.
 - 기존에는 총괄적으로 한 번만 투자심사를 받으면 개별 세부사업에 대한 투자심사를 별도로 받지 아니하고 예산을 집행하였으며, 이로 인하여 각 사업의 성과나 효과를 판단하기 힘든 부분이 있었음.
- **(중간점검 및 피드백 방안)** 이번 2030 전략계획에서는 활성화 지역별로 매년 점검 자료 제출을 의무화하여 점검결과에 따라 사업을 변경 추진코자 함.
 - 그간 활성화사업에 대한 중간 점검결과는 있었으나 그 결과를 바탕으로 한 사업보완 환류체계가 없었는데, 이번 2030 전략계획은 이런 단위사업의 실효성을 확인하여 효과가 미흡한 사업은 변경하고자 하는 것으로 예산의 효율적 배분 및 내실있는 사업추진을 위해 바람직하다 할 수 있음.
- **(현장지원센터 운영방안)** 2030 전략계획에서는 기존의 공동체 활성화 위주의 현장지원센터 기능을 전환하여 도시·주택정비 컨설팅 등 전문적인 역할수행과 지역주민대상 생활서비스를 제공하고,

필요시 단위사업 중심의 전문인력을 채용하고자 하는 취지는 바람직한 것으로 보여지나 향후 현장지원센터의 전문인력 채용방식 및 연계 등 세부 운영방안 등에 대한 상세계획을 마련할 필요가 있다고 판단됨.

- (사업종료 후 관리방안) 이번 2030 전략계획에서는 기존 사업종료 후 자율적으로 지역활성화 사업을 추진하는 것에서 사업지별 중간점검 및 성과평가를 통해 그 결과를 세분화하여 사후관리하는 방안을 추진하고자 함. 즉, ①사업효과가 큰 지역과 활성화사업에 적극적인 사업지는 협력사업을 추진하고, ②특례활용 개발·정비사업 또는 후속 협력사업이 필요한 지역은 기존 활성화지역을 유지하며, ③주민들이 해제를 요구하거나 재생사업의 목표 달성이 어려운 지역은 해제 검토지역으로 분류하여 사후관리를 추진하고자 함.
- 활성화 사업이 종료되더라도 활성화지역으로 유지할 경우 정비사업, 모아타운, 혁신지구 등 개발사업 특례 및 협력예산 지원이 가능하고, 도시재생법 제21조에 따른 정비구역 지정 등 인·허가에 의제처리가 가능하기 때문에, 활성화지역을 해제하고자 하는 주민의견은 많지 않을 것으로 예상됨.
- 또한, 거시적·전략적 관점에서 서울의 도시재생이 지속적으로 이루어져야 하므로 협력사업 발굴과 추진에 중지를 모아 주변과 연계되는 사업으로 관리를 지속하는 것이 타당하다고 생각됨.
- (성과평가 체계) 기존 2025 전략계획에서는 “모니터링 및 진행과정 개선”에 중점을 두어 중간점검 및 종료시점의 점검결과를 직접적인 피드백으로 활용하지 않았으나, 이번 2030 전략계획에서는 “객관적 성과평가 및 피드백”에 초점을 맞추어 매년 연말에

성과평가를 하고 종료시점에는 후속 관리방안을 결정하고자 하며, 이를 위한 데이터 구축 및 분석은 서울시 정책지원기구인 서울연구원에서 진행하고자 함.



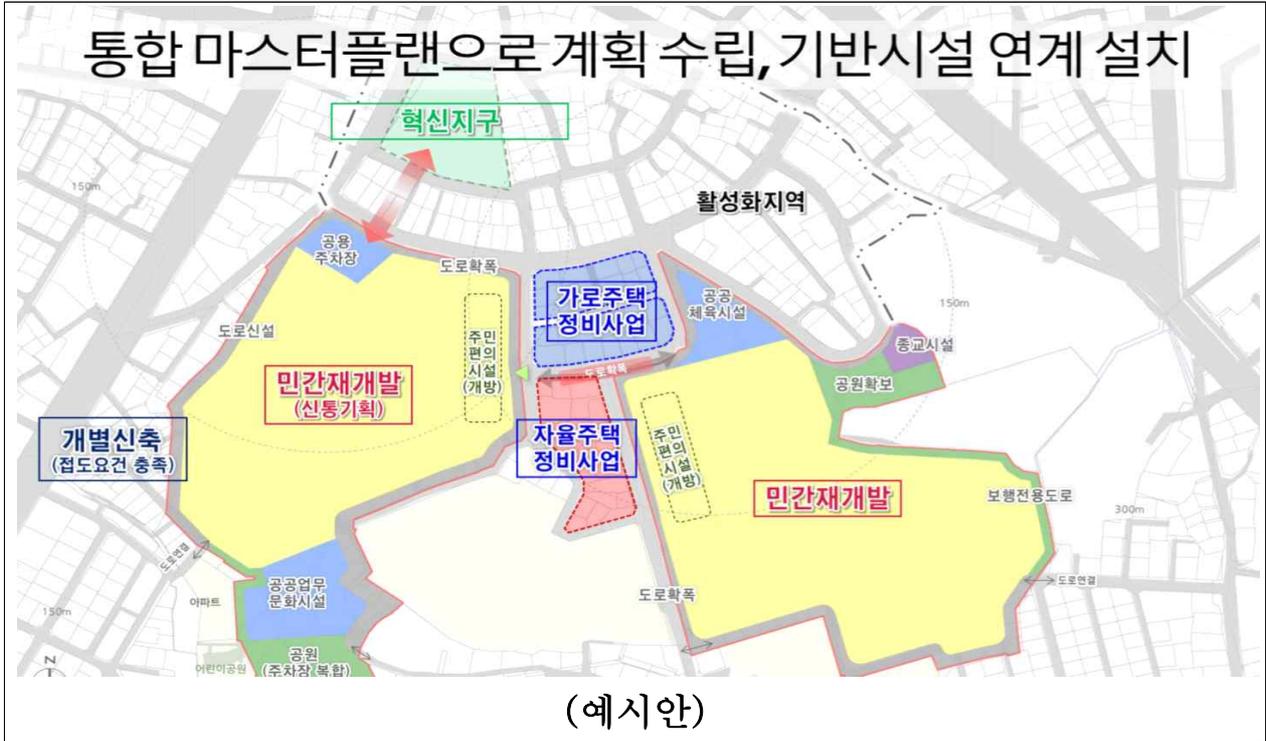
- 세부적이고 구체적인 점검 및 평가 체계는 개별 사업들을 체계적으로 관리하는데 유용할 것이라 판단되며, 사업평가·점검을 위해서는 공공기관으로서 공신력이 있는 서울연구원에서 진행하는 것이 타당하다 생각됨.
- 또한 이번 2030 전략계획의 신규 평가체계를 활성화계획 결정 지역부터 적용하는 것은 타당해 보이며, 다만 기존 사업지역에 대해서는 추진단계(선정완료/계획중/사업추진)에 따른 신규 평가 체계(지표포함) 적용방안에 대한 추가적인 검토가 필요함.
- (지표 활용) 기존 2025 전략계획 평가지표는 거버넌스 구축, 시·구 협력, 주민 참여도 및 집행실적으로 구성되어 있어 보존과 공동체 중심의 1세대 재생의 목표에 맞추어져 있었지만, 새로운 2030 전략계획은 보존과 개발의 균형 및 실효성 있는 사업관리에 중점을 두고 있는 2세대 도시재생을 추진하기 위해서 새로운 평가지표를 작성함.
- 이번 2030 전략계획에서는 ①속도감 있는 사업추진, ②환경정비 체감, ③지역매력 특화의 세 가지 성과목표 달성을 위해 새로이

성과지표를 구성함. 성과지표에 따라 그간의 도시재생 사업의 점검과 평가 결과가 달라지며 향후 사후관리 시 척도가 되므로, 성과지표작성에 있어서 상당한 논의가 있어야 할 것으로 판단됨.

- 평가지표 세부 항목을 살펴보면 ‘총집행률(완료/추진/지연사업 개수)’이 신규지표로 제시되었는데 이는 투입·실행 보다는 산출·성과 위주로 사업관리를 하겠다는 것으로 보이며, 기존지표를 구체화한 ‘협력사업 총액 및 건수 항목’은 도시재생의 확장성을 중요 재생 사업의 성공요소로 판단하고 있는 것으로 보임. 다만 이와 관련하여 세부적인 지침마련이 있어야 자치구 등 사업주체자들의 혼동을 최소화할 것으로 보임.

현행		개선	
		성과목표	
		속도감 있는 추진	환경정비 체계
		지역매력 특화	
구분	항목	구분	항목
공통 항목	거버넌스	추진지표	• 총 집행률 / 완료, 추진, 지연사업 개수 (신규지표)
	시·구 협력		• 기반시설 집행률 / 지역특화 마중물사업 집행률
	주민참여도		• 사업별 소요기간 / 지연사업 변경·조정 여부
	집행 실적		• 협력사업 총액 및 건수 (기존 지표 구체화)
특화 항목	정량적 변화	핵심지표 (정량)	• (경제·중심지) 신규 산업/상업공간 연면적
	정성적 성과		• (일반근린) 신축, 집수리 등수 및 비율
			• 개발·정비구역 개수, 증가 세대수
			• 기반시설 및 생활SOC 신규설치 면적
지역별 활성화계획 상 성과평가 항목 활용		특화지표 (정성)	• 생활SOC 이용자수
			• 자치구 대비 법정쇠퇴도 변화 / 연도별 쇠퇴도 변화율
			• 주요 생활가로 길단위 유동인구 변화
			• 기부채납 등 공공기여액

- (신규지역 선정 및 운영방안) 이번 2030 전략계획에서 신규지역 선정 시에는 계획 장기화와 사업지연을 사전에 방지하기 위해 주민과 계획이 준비된 지역을 대상으로 하고, 자치구와 서울시 주관부서에서 개발·정비사업 및 기반시설 설치를 포함한 통합적 사업계획을 제안하며, 자치구 재정자립도를 고려하여 사업기간 내 실행가능한 사업으로 한정하여 예산계획을 수립하고자 함.



- 이는 계획초기 단계부터 사업실행이 예견 가능하고 내실있는 사업을 선별하며 추진하고, 도시재생활성화 지역 내 다양한 사업방식으로 기부채납 되는 기반시설을 통합적 관점으로 물리적 배분하여 균형있는 도시재생을 이루겠다는 의지를 나타내는 것으로 보임.
- 다만, 예산 배분에 있어서 서울시와 자치구가 어느 정도로 예산을 매칭 할 것인지에 대해서는 심도있는 논의가 필요해 보임. 자치구에서 활용가능한 예산이 제한적이라는 점을 고려할 때 2세대 신규 도시재생사업의 추진이 필요한 시점이 다가올 경우, 시·구 예산 매칭비율이 큰 제약으로 작용할 우려가 있으므로 자치구 재정자립도에 따라 유연한 예산 운영방안을 검토하는 것이 바람직해 보임.
- (신규 공공지원제도 운영방안) 이번 2030 전략계획은 소규모 필지로 이루어진 지역이나 대규모 공공지원이 필요하여 민간개입이 어려운 지역을 대상으로 새로운 사업지원제도를 도입하고자 함.

- 그 내용을 살펴보면 도시재생혁신지구 및 주거재생혁신지구 지정을 통해 산업, 상업, 주거 복합거점을 개발하고, 인정사업¹³⁾을 통하여 활성화지역 외부 소규모 점단위 사업에 대하여 재정·기금을 지원하고자 함.
- 공공의 사업지원을 위한 신규 제도를 도입하여 민간 주도로 대상지역 내 사업을 활성화하고자 하는 취지는 이해가 가나, 현실적으로 이와 같은 신규 제도를 운영하기 위해서는 사업성 확보와 관계기관 협의에 따른 상당한 시간 소요 등 여러 어려움이 있을 것으로 예상됨.

□ 종합

- 도시재생이란 재생지역 내 여러 사업 간에 상승효과를 낼 수 있도록 하는 ‘장소중심 복합처방’이라 할 수 있으며, 주민의 열정과 의지로 낙후된 지역을 지속적으로 개선해 나가하고자 하는 것이라 할 수 있음.
- 지난 10년 간의 서울시의 도시재생을 돌이켜 보면 관주도의 사업이 우선시 되어 재개발 등 민간 개발사업은 배제되었고, 다수 지정됐던 법정 주거재생은 열악한 환경을 개선하는 효과가 미미했음.¹⁴⁾ 또한 이로 인해 시민들은 도시재생에 대한 체감도·만족도가 낮아, 도시재생사업을 정비사업의 걸림돌로 인식하게 되는 계기가 되었음.
- 이에 따라 이번 2030 전략계획은 도시재생사업에 대한 새로운 시민요구와 주거환경 정비·균형성장 등 사회적인 수요변화를

13) 전략계획이 수립된 지역이라면 점단위 사업에 대해 별도 활성화계획 수립 없이 재정·기금 등 정부지원을 실시하는 제도

14) 13개 지역 내 5년간 신축 4.1%로, 일반 주거지역 평균(6.1%)보다 저조(서울연, '19) 국가 선도사업지인 창신·송인('14~19)은 노후건축물 비율 증가(국회예산정책처, '21)

적극적으로 수렴하기 위해 서울시는 '2세대 도시재생 방향 대전환 발표('21.6)'를 하였고, 이를 실행하기 위한 이번 2025 도시재생전략계획을 변경하는 사항으로,

- 중앙정부도 도시재생의 폐기보다 보완·발전을 선택하고 타 지자체 및 해외 도시들에서도 도시재생을 도시개발의 수단으로 폭넓게 활용하는 추세를 반영하여, 도시재생의 방향을 선회하는 것에 대해서는 공감이나,
- 이번 2030 전략계획 재정비가 큰 틀에서 기존 도시재생의 재구조화에 초점을 맞춰 진행하다 보니, 새롭게 추진되는 2세대 도시재생 사업에 대해서는 방향만 설정된 상황이므로 아래와 같은 구체적 추진 방안과 지원사항이 후속 전략계획 변경을 통해 결정될 필요가 있음.
- 또한, 그간 도시재생지원센터는 희망지사업 활성화지역 선정 현황제공, 주민제안 검토 등 수탁업무를 수행한 것일 뿐 도시재생관련 법과 조례에 따른 활성화계획의 수립 지원, 주민의견조정, 주민의견에 대한 사전검토 등에 대해 충실히 업무를 이행하였다고 볼 수 없음¹⁵⁾. 따라서, 2세대 도시재생의 목적과 추진에 따라 도시재생지원센터의 역할과 기능에 대한 철저한 운영 방침을 수립할 필요가 있음.

【후속 전략계획 변경 시 추진 필요사항】

- 정비사업 추진이 어려운 저층주거지 재생을 위해 '근린일반형 통합 마스터플랜의 수립·추진 및 신규 사업지 선정방안'을 마련해야 함.
 - 기존 도시재생사업의 정리 차원에서 이번 2030 전략계획을

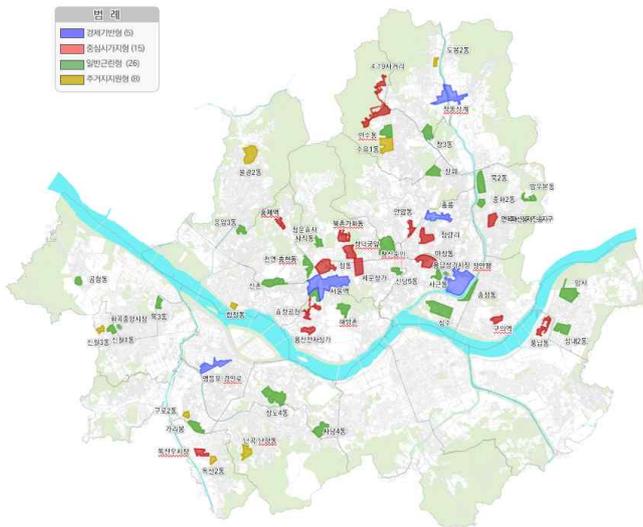
15) 서울특별시 감사위원회, 도시재생지원센터 운영실태 감사(공개용), 2022.09., p13

추진하되, 신규 활성화지역 선정 등 후속 전략계획 변경이 필요한 시점에서 동시에 반영하여 구체화 필요함.

- 도시재생혁신지구 및 주거재생혁신지구 등의 사업방식이 현장에서 잘 적용될 수 있도록 시범사업 등을 추진하여 운영기준 및 인센티브 지원 가이드라인을 마련하는 것이 필요함.
 - 장소단위에서 벽을 넘은 다양한 사업의 복합처방이라는 도시재생사업의 취지를 살려, 각 실·국·본부별로 지원사항을 협의하여 특례 및 규제완화 사항을 발굴하고 그 내용을 이번 2030 전략계획에 반영할 수 있도록 해야 함.
- 도시기본계획 및 생활권계획 등 관련 계획과의 정합성을 유지하는 것이 필요함.
 - 권역별 상업지역 물량배분 내용을 현재 작성 중인 2040 도시기본계획 보고서에 포함하고, 이와 동시에 도시기본계획·생활권계획의 실현수단으로 도시재생사업을 제대로 활용할 수 있도록 실행 및 지원체계가 마련되어야 함.

□ **서울시 도시재생활성화지역 선정지역**

- 중심지형 도시재생지역(20개소) : 경제기반형(5개소), 중심시가지형(15개소)
- 주거지형 도시재생지역(34개소) : 일반근린형(26개소), 주거지지원형(8개소)



도시재생 특별법		경제기반형		근린재생형	
구분	선정년도	경제기반형 (5)	중심시가지형 (15)	일반근린형 / 주거지지원형 (34)	
도시 재생 활성화 지역 (54)	국가 지원 (17)	'15(4)	· 창동상계(17.3.2 고사)	-	· 창신승인 (15.2.26 고사), 가리봉 (17.5.11 고사) · 해방촌 (17.5.11 고사)
		'17(7)	-	· 독산동 우시장(19.8.1. 고사) · 안암동(20.12.24. 고사)	· 수유1동 (19.11.15 고사), 불광2동 (19.11.14 고사) · 목2동(19.11.28 고사), 천연층현동(19.11.20 고사) · 난곡난향동 (19.11.21 고사)
		'18(2)	-	-	· 시당4동 (20.6.11 고사), 도봉2동(21.4.22 고사)
		'19(4)	· 홍릉일대(20.3.26.고사))	-	· 목3동 (20.1.23 고사), 신월3동(21.5.18 고사), 중화2동(21.12.30 고사)
	서울 시 (37)	'15(9)	· 서울역 일대(17.12.23 고사) · 장안평 일대(16.8.4 고사)	· 세운상가 일대 (17.6.1 고사) · 창덕궁앞 도성한복판 (18.5.10 고사)	· 성수동 (17.6.1 고사), 신촌동 (16.12.29 고사), 암사동 (17.6.8 고사), 장위동 (17.9.14 고사), 상도4동 (17.8.17 고사)
		'17(7)	· 영등포경인로(20.4.16 고사)	· 용산전자상가 (19.9.5. 고사) · 마장동 (19.9.11. 고사) · 4-19사거리 (19.6.20. 고사) · 정동(20.5.28 고사) · 창랑리제기동(20.1.9. 고사)	· 창3동(20.1.30 고사)
		'18(3)	-	-	· 송정동(21.2.25 고사), 인수동(21. 4.30 고사), 성내2동(21.3.24 고사)
		'19(11)	-	· 구의역(22.6.2 고사), 풍납동(22.6.30 고사) · 홍제역 효창공원 면목패치규 복춘기회동	· 응암3동 사근동 구로2동 · 공학동, 청운호자사직동
		'20(5)	-	-	· 독산동 신당동 신월동 합정동 망우본동
		'21(2)	-	-	· 용답상가사장 일대 화곡중앙시장 일대

□ 사업지별 진행단계 및 마중물 예산

	구분	면적 (㎡)	선정 년도	사업기간 (고시문 기준)	활성화계획 고시 지역	마중물사업 진행단계	마중물 예산 (억원)			비고	
							합계	지방비	국비		
경제 기반형 (5)	1 서울역 일대	1,995,333	2015	'15~'20	○	완료	599	599	-		
	2 창동상계 (뉴딜 '16)	982,839		'16~'22	○	마무리 단계	440	220	220		
	3 장안평 일대	1,451,000	2017	'17~'20	○	완료	196	196	-		
	4 영등포-경인로 일대	521,000		'18~'23	○	사업추진	500	500	-		
	5 홍릉 연구단지 (뉴딜 '19)	497,154		'20~'25	○	사업추진	625	375	250		
중심 시가지형 (15)	6 세운상가 일대	439,356	2015	'15~'19	○	마무리 단계	167	167	-		
	7 창덕궁앞 도성한복판	403,000		'15~'19	○	완료	200	200	-		
	8 용산전자상가 일대	212,123	2017	'17~'22	○	사업추진	200	200	-		
	9 마창동 일대	576,971		'17~'22	○	사업추진	200	200	-		
	10 제기동 청량리 일대	420,892		'18~'23	○	사업추진	200	200	-		
	11 인암동 (뉴딜 '20)	171,000		'20~'24	○	사업추진	250	150	100		
	12 4-19사거리	628,000		'17~'22	○	사업추진	200	200	-		
	13 독산우시장 (뉴딜 '19)	232,000	2019	'17~'23	○	사업추진	375	225	150		
	14 정릉 일대	603,000		'18~'22	○	사업추진	200	200	-		
	15 홍제역	167,663		'20~'26		계획수립 중					
	16 효창공원	203,377		'20~'25		계획수립 중					
	17 북촌가회동	273,867		'20~'25		계획수립 중					
	18 구의역	180,000		'20~'26	○	사업추진	200	200	-		
	19 풍납동	246,940		'20~'26	○	사업추진	200	200	-		
	20 면목패션	292,000		'20~'26		계획수립 중					
	일반 근린형 (26)	21 창신·송인 (뉴딜 '14)	830,130	2014	'14~'17	○	완료	200	100	100	
		22 성수	886,560		'15~'18	○	완료	100	100	-	
		23 신촌	432,628		'15~'18	○	완료	100	100	-	
		24 암사	634,885		'15~'18	○	완료	100	100	-	
		25 장위	318,415		'15~'18	○	완료	100	100	-	
26 상도4동		745,000	'15~'18		○	완료	100	100	-		
27 가리봉 (뉴딜 '16)		332,929	2015	'16~'21	○	완료	105	55	50		
28 해방촌 (뉴딜 '16)		332,472	2015	'16~'22	○	마무리단계	100	50	50		
29 창3동		346,000	2017	'17~'22	○	사업추진	100	100	-		
30 천연·충현동 (뉴딜 '18)		294,590		'17~'22	○	사업추진	250	150	100		
31 목2동 (뉴딜 '18)		493,219		'17~'22	○	사업추진	250	150	100		
32 송정동		203,698		'18~'23	○	사업추진	100	100	-		
33 인수동		366,551	2018	'18~'23	○	사업추진	100	100	-		
34 사당4동 (뉴딜 '19)		380,000		'18~'23	○	사업추진	250	150	100		
35 성내2동		388,500		'18~'23	○	사업추진	100	100	-		
36 사근동		154,000	2019	'19~'24.		계획수립 중					
37 응암3동		168,362		'19~'24.		계획수립 중					
38 목3동 (뉴딜 '19)		148,000		'20~'23	○	사업추진	250	150	100		
39 공향동		149,976		'19~'24.		계획수립 중					
40 중화2동 (뉴딜 '20)		144,426		'19~'24	○	사업추진	250	150	100		
41 경복궁 서측		155,484		'20~'25.		계획수립 중					
42 독산2동		103,000	2020	'20~'25		계획수립 중				전략계획 반영예정	
43 신당5동		150,000		'20~'25		계획수립 중				전략계획 반영예정	
44 신월1동		148,000		'20~'25		계획수립 중				전략계획 반영예정	
45 용담상가시장 일대		149,107	2021	'20~'24		계획수립 중				전략계획 반영예정	
46 화곡중앙시장 일대		156,989		'20~'24		계획수립 중				전략계획 반영예정	
주거지 지원형 (8)	47 수유1동 (뉴딜 '18)	518,718	2017	'17~'23	○	사업추진	250	150	100		
	48 불광2동 (뉴딜 '18)	586,400		'17~'22	○	사업추진	250	150	100		
	49 난곡·난향동 (뉴딜 '18)	270,795		'17~'22	○	사업추진	250	150	100		
	50 도봉2동 (뉴딜 '19)	96,615	2018	'18~'23	○	사업추진	250	150	100		
	51 신월3동 (뉴딜 '20)	106,023		'21~'24	○	사업추진	250	150	100		
	52 구로2동	101,828	2020	'19~'24		계획수립 중					
	53 합정동	93,000		'20~'25		계획수립 중					
	54 망우본동	154,000		'20~'25		계획수립 중				전략계획 반영예정	

* 진행단계 : 마중물 사업 완료 / 활성화계획 수립 / 활성화계획 고시 후 사업추진
(마중물 사업 : 자생적 재생을 촉진시키기 위한 재정으로 추진하는 사업)

** '20~'21년 선정(5개소) ⇨ 도시재생전략계획^{법정} 기본계획 반영추진

□ 도시재생 혁신지구 개요

- (개념) 도시재생을 촉진하기 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거·복지·행정 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구(법 제2조제6의2)

< 혁신지구 특징 >

주체	지자체, 공공기관 등 공공 및 공공(기금 포함) 과반 출자법인	지역	쇠퇴지역 이면 모두 가능 (사전 활성화계획 수립 불요)
규모	50만㎡ 이하	절차	건축·재해·교통 사항 등을 통합심으로 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

- (시행자) 지자체, 공공기관*, 지방공사 또는 공공(기금 포함)**이 총지분의 50% 초과 출자한 법인 등이 단독 또는 공동 시행 가능(법 제44조)

* 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 한국농어촌공사, 제주국제자유도시개발센터, 한국자산관리공사, 한국공항공사, 인천국제공항공사, 항만공사

** 주택도시기금 또는 지자체, 공공기관, 지방공사

- (시행방법) 시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원을 확보하여 추진, 혁신지구로 중복 지정된 종전사업 구역에서 도시재생법 및 종전 사업법에 따라 추진(법 제45조)

- (사업선정 후 절차) ①지구지정 → ②시행계획인가

- (지구지정) 전략계획수립권자가 계획수립 및 의견청취(공청회, 지방의회) 후 혁신지구계획 승인 신청시 특위를 거쳐 국토부 장관이 국가시범지구 지정(법 제56조)

* 일반 혁신지구(법 제41조)는 전략계획수립권자가 지구지정

- (시행계획인가) 사업시행자가 시행계획을 작성하여 전략계획수립권자에 인가신청하고, 전략계획수립권자는 공청회, 지방의회 의견청취, 지방재생위원회 심의 등을 거쳐 시행계획인가

* 전략계획수립권자가 시장·군수인 경우 도지사의 승인을 받아야 함

** 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 타 위원회 사항을 특위(실무위)에서 일괄하여 통합심의 가능(법 제48조)

□ 지원사항

- (국비보조) 혁신지구 재생을 위한 도시재생 기반시설 등 공공시설* 조성 비용 지원**(도시재생사업으로 기 지원된 단위사업 제외)

* 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관), 지자체가 설치·운영하는 지식산업센터·기업지원센터 등

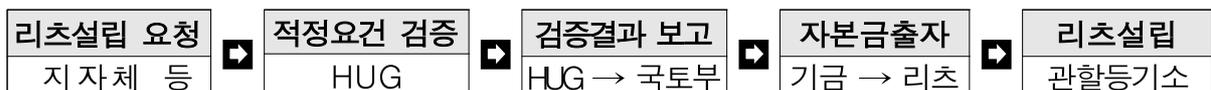
** 지구지정 이후 시행계획작성을 위한 비용 일부 지원가능

- 사업기간 5년 간 총 사업비의 25%이내에서 250억 한도 국비 지원(지방비 매칭 40~60%), 전략계획수립권자에 교부

- (기금지원) 부동산투자회사(REITs)를 설립하여 국가시범지구사업을 시행하고자 할 경우 주택도시보증공사에 금융지원* 요청가능(법 제44조제4호)

* 원칙적으로 법인설립 자본금은 받기인 책임사항이나, 국가시범지구에 한하여 지원

(리츠설립 절차)



※ (제출서류) 국가시범지구계획 및 사업계획(「주택도시보증법 시행령」제14조제2항)

- (특례사항) 입지규제최소구역 적용, 건축규제 완화 및 행정지원
 - (입지규제최소구역) 입지규제최소구역을 활용하여 용도지역 변

경 및 건폐율·용적률 최대한도 완화 가능(법 제41조 제4항 제10호)

* 혁신지구계획에 입지규제최소구역에 포함하기 위해서는 혁신지구계획 신청 전에 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

- 국가시범지구에 한하여 입지규제최소구역 계획수립 기준(복합기능, 주거비율) 및 지정가능 면적 기준 완화(법 제56조, 시행령 제54조)
- (건축규제) 조례 등의 건폐율·용적률 최대한도*, 주차장설치기준, 건축물 최고높이 제한을 완화(법 제54조, 제32조)

* 국토계획법 제77조, 제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외

- (통합심의) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 특위 또는 실무위원회(위임사항)에서 일괄 심의(법 제48조)
- (행정지원) 부처간, 중앙·지자체 간 긴밀한 협의에 의한 사업추진, 도시재생지원기구를 통한 지자체사업화 컨설팅 등 지원

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

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.
 2. "국가도시재생기본방침"이란 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가 도시재생전략을 말한다.
 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.
 4. "전략계획수립권자"란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.
 5. "도시재생활성화지역"이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.
 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
- 6의2. "도시재생혁신지구"(이하 "혁신지구"라 한다)란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다.

6의3. “주거재생혁신지구”란 혁신지구 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지구를 말한다.

가. 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역일 것

나. 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 지구의 면적이 대통령령으로 정하는 면적 이내일 것

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

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.

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.

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

11. “기초생활인프라”란 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설을 말한다.

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
- 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.
- ③ 지방위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 "구청장등"이라 한다)는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전담조직을 설치할 수 있다.

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. 자원 조달 및 관리
 9. 그 밖에 도시재생의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 그 밖에 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(도시재생지원센터의 설치) ① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장등은 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

② 그 밖에 도시재생지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(도시재생전략계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생 전략계획을 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.

③ 도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다.

제13조(도시재생전략계획의 내용) ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
7. 중앙·지방 정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 자원 조달 계획
8. 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
9. 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
10. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획
11. 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

② 도시재생전략계획이 수립된 지역에 대하여 다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우 해당 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.

③ 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 발생하는 지역

3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

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.

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

② 시장·군수 또는 구청장등이 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.

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 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. 이 경우 지방의회는 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교

통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관 장과의 협의, 지방위원회 심의, 공청회, 지방의회의 의견청취 절차 및 특별위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 제4항에 따른 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 한다.
- ⑦ 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 제4항에 따른 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 한다.
- ⑧ 제4항에 따라 특별위원회의 심의를 거친 국가지원 사항에 대하여는 제1항 및 제2항에도 불구하고 지방위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
- ⑨ 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.
- ⑩ 특별시장·광역시장 또는 도지사가 도시재생활성화계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장·군수 또는 구청장등에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제21조(도시재생활성화계획의 효력)

- ① 도시재생활성화계획은 제20조에 따라 고시한 날부터 그 효력이 발생한다.
- 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 고시와 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.
- ③ 제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 결정·변경·지정·수립 또는 인가 등(이하 “인가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다.
 - 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다), 다목 및 마목의 경우만 해당한다]의 결정 또는 변경 및 같은 법 제86조에 따른 도시·군 계획시설사업의 시행자 지정

2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 및 같은 법 제77조의6에 따른 건축협정의 인가 또는 같은 법 제77조의14에 따른 건축협정 집중구역의 지정
3. 「경관법」 제21조에 따른 경관협정의 인가
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업에 대한 같은 법 제16조에 따른 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정
5. 「교통약자의 이동편의 증진법」 제18조에 따른 보행우선지역의 지정
6. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제19조의2에 따른 상권활성화구역 지정 및 변경
7. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가
8. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따른 건축자산 진흥구역의 지정 및 같은 법 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립
9. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 따른 빈집정비계획 및 같은 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획의 수립
 - ④ 제3항제1호 및 제4호에 따라 결정·지정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따른 정비계획의 결정, 정비구역의 지정에 관한 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
 - ⑤ 제3항에 따른 인가등의 의제를 받으려는 자는 도시재생활성화계획을 수립 또는 변경하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.
 - ⑥ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립 또는 변경하려는 경우 그 도시재생활성화계획에 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 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. <개정 2019. 11. 26.>

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. 마을기업·마을카페 등 주민 공동체 활성화를 위한 시설

6. 제1호부터 제5호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

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 자원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 것
7. 사업시행과정에서의 위험요인을 분석하고, 구체적인 목표, 평가지표, 평가방법 등 성과 관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획을 제시할 것

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 발생하는 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

제19조(도시재생전략계획에 대한 공청회 개최)

① 전략계획수립권자는 법 제15조제1항에 따라 공청회를 개최하려면 전국 또는 해당 도시 재생전략계획의 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.