서울특별시 창동역 복합환승센터 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안) 의견청취안

검 토 보 고

의 안 번 호	2024

2020. 11. 25
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안 건 명 : 서울특별시 창동역 복합환승센터 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안) 의견청취안

2. 제안이유

가. 창동·상계 도시재생활성화지역내 관문 역할을 수행할 '창동역 복합환승센터' 부지를 GTX-C와 연계된 서울 동북권 광역교통의 중심지이자, 상업·업무·주거기능이 집적된 지역거점으로 조성할 수 있도록 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정 검토 필요함.

나. 주민과 관계전문가 의견을 반영하여 수립한 '창동역 복합환승센터' 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조에 따라 서울특별 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임.

3. 주요내용

가. 도시재생혁신지구(국가시범지구) 개요

○ 혁신지구 개념 : 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업(법 제2조)

○ 특징 : 공공이 시행주체, 통합심의로 신속한 지구지정과 사업시행

인가 가능, 국비지원·기금 출·융자 등 재정지원

○ 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도

나. 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

○ 위　　치 : 도봉구 창동 1-9 일대(창동 도시개발구역 2지구)

○ 사업기간 : ′18. 4.~′25.12.(착공 : ′22.상반기)

○ 사업시행자 : 서울주택도시공사(사업방식 : 도시개발사업)

○ 총사업비 : 4,701억원

(국비250, 지방비375, 공기업1,622, 기금2,240, 부처연계110, 민간 104)

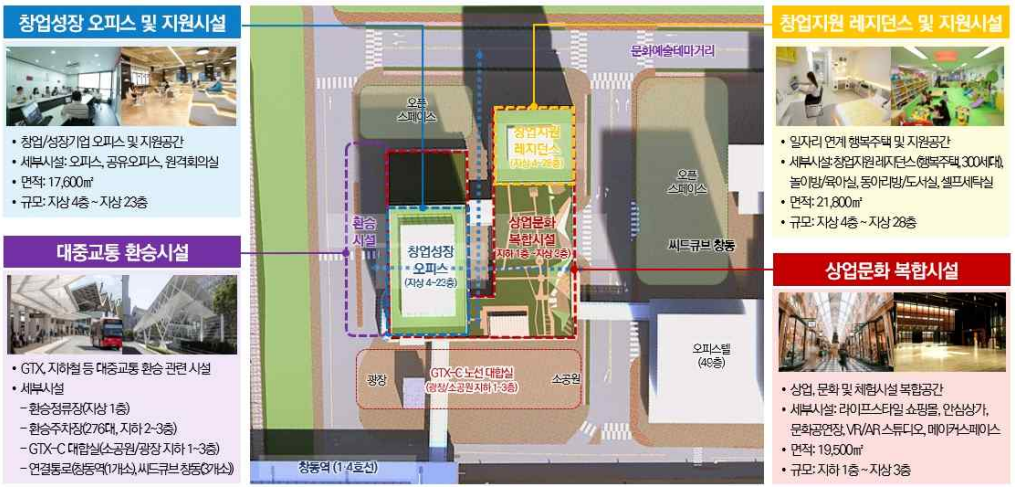
○ 건축개요

구분	내용	비고
지역/지구	일반상업지역, 자구단위계획구역, 도시개발구역	-
대지면적	12,894㎡	복합환승센터, 광장, 소공원, 도로
건축면적	5,000㎡	-
연면적	95,902㎡ (지상: 53,200㎡, 지하: 42,702㎡)	-
건폐율	59.74%	법정 60% 이하
용적률	635.60%	법정 800% 이하
층수	지하 6층, 지상 28층	법정 50층 이하
주차대수	750대 (환승주차장 276대, 부설주차장 474대)	법정(부설)주차대수 472대 이상

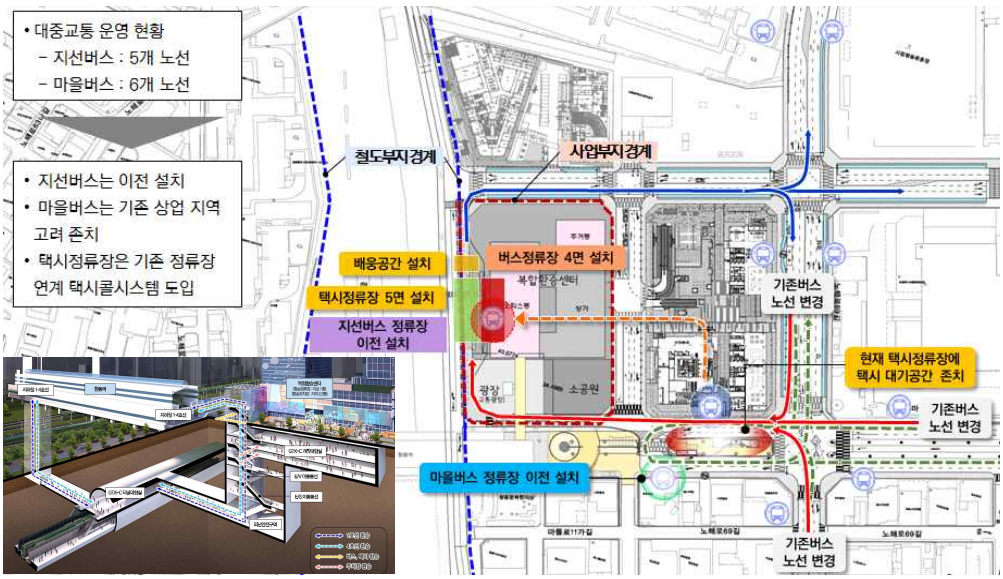
○ 위치도

○ 조감도

○ 도입시설 및 배치계획



○ 대중교통연계 계획(안)



4. 추진경위

○ ′17. 3. 2. 창동·상계 경제기반형 도시재생활성화계획 고시
○ ′17. 9.28. 창동 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정고시
- 1지구 : 창업 및 문화산업단지, 2지구 : 복합환승센터
○ ′18. 4.~12. 창동역 복합환승센터 기본구상용역(서울시)
- GTX-C노선 연계, 환승시설을 시유지 내에 구상
○ ′19. 5. GTX-C 민자적격성 통과 / 기본계획수립 착수(국토부)
○ ′19.11.28. 도시재생혁신지구 제도 도입(도시재생법 개정·시행)
○ ′19.12.~ 기본계획 및 사업실행전략 수립 용역(SH공사, ~′20.12.)
○ ′20. 2. 6. 국토부(도시재생경제과) 현장 자문
- 도시재생혁신지구 지정 관련 방문
○ ′20. 2.26. 복합환승센터 지정 건의(부시장-대광위원장 간담회)
○ ′20. 4.13. 혁신지구 지정 업무협의(국토부, 도시재생경제과)
○ ′20. 4.21. 복합환승센터 지정(국토부, 광역환승시설과) 및
GTX-C 연결 업무협의(국토부, 수도권광역급행철도팀)
○ ′20. 4.24. 국토부(대도시권광역교통위원회) 현장 방문
○ ′20. 5.20. 제4차 대도시권 광역교통 시행계획 반영 요청(市, 교통정책과)
○ ′20. 6.25. GTX-C 역사(창동역) 복합환승센터 국가 시범사업 신청
검토 보고(부시장 방침 제187호)
○ ′20. 7.17. 도시재생혁신지구 설명회(국토부)
○ ′20. 8.27. 서울시 도시재생위원회 사전자문(1차)
○ ′20. 9.11.~24. 주민공청회 개최 공고(일간신문)
○ ′20. 9.17. 서울시 도시재생위원회 사전자문(2차)
○ ′20. 9.18. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 공모 제출
○ ′20. 9.25. 주민공청회 개최(온라인, 유튜브 : seoullive)
○ ′20. 9.25.~10.06. 주민의견 수렴기간(의견 없음, 유튜브 조회수 1,050건)
○ ′20.10.06. 생활 SOC(주민이용시설) 관련의견 제출(도봉구청)
○ ′20.10.07. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 현장실사

5. 검토의견

□ 제출배경

○ 이 의견청취안은 창동·상계 도시재생활성화지역내 복합환승센터 부지를 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "**도시재생법**") 제56조[1]에 따라 도시재생 혁신지구[2](국가시범지구[3])(이하 **"국가혁신지구"**)로 지정하기 위해 혁신지구계획(안)을 수립하여 공청회('20.9.25) 등 관련 절차를 거쳐 도시재생법 제33조[4]에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것임.

- 혁신지구는 도시재생법의 개정[5]으로 도시재생 뉴딜사업을 속도감 있게 견인하기 위해 도시재생 인정사업 및 도시재생 총괄사업관리자 제도와 함께 2019년 8월에 신규 도입되어 같은 해 11월 28일부터 시행된 제도임(**붙임1, 붙임2 참조**).

○ 국토교통부는 금년 12월에 국가혁신지구 지정 공모를 통해 전국적으

---

1) 국토교통부장관은 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 '산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역', '고용재난지역', '연구개발특구' 등의 지역 중 도시재생활성화지역 지정 요건 가운데 2개 이상을 갖춘 지역을 전략계획수립권자의 요청에 따라 **"국가시범지구"**로 지정할 수 있음(도시재생법 제56조)

2) **"도시재생혁신지구"**란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구(도시재생법 제2조제6의2호)로서, 지역거점을 조성하는 지구단위의 개발사업임.

3) 국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범지구를 말함(도시재생법 제56조제1항).

4) 도시재생법 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.

5) 법률 제16562호, 2019.8.27. 일부개정, 2019.11.28. 시행

로 5개소의 대상지를 선정할 예정임.

< '20년도 도시재생 뉴딜 선정규모 >

구분	시·도 선정 (우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형)	중앙정부 선정 (**경제기반형, 중심시가지형**, 일반근린형, 주거지지원형)		
		面단위 사업		點단위 사업
		혁신지구	총괄사업관리자 (거점연계 뉴딜)	인정사업
선정규모	**50곳 내외**(예산총액 배분)	**5곳 내외**	15곳 내외	50곳 내외

☐ 대상지 현황 및 국가혁신지구 지정 필요성

○ 대상지는 2015년 창동·상계 도시재생활성화 지역(경제기반형)으로 지정되어 2017년 3월 도시재생활성화계획이 고시[6]된 지역내에 위치하고 있으며, 같은 해 9월 도시개발구역 지정 및 개발계획이 고시된 지역안에 위치하고 있음(창동 환승센터부지: 2지구). 활성화지역 안에는 다양한 개발사업이 계획되었으나, 현재는 창동 아우르네, 씨드큐브 창동 사업이 추진되고 있음.

6) 서울특별시고시 제2017-77호, 2017.3.2.

○ 대상지 토지는 서울주택도시공사('SH공사') 소유로서 일반상업지역이며 가설건축물(플랫폼 창동 61, 서울시설공단 사무실)이 설치되어 있으나, 추후 사업시행 시 철거 예정임. 지하철 1·4호선이 통과하는 역세권으로 GTX-C 노선 신설 및 추후 KTX 연장이 계획되어 있음.

○ 또한, 활성화지역 지정 요건인 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개)와 국가시범지구 지정요건[7](1개), 그리고 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원을 확보하는 등 도시재생법과 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인'에서 정하는 혁신지구 지정 요건을 충족하고 있음.

○ 이 지역 일대는 「2030 서울플랜」 및 「서울시 생활권계획」에서 광역 중심으로 격상되어 수도권 동북부 광역교통 중심지로서의 기능 및 위상 강화, 일자리·문화 중심으로의 육성을 목표로 하는 지역임.

○ 국가혁신지구로 지정되면, 국비 최대 250억원[8] 지원에 따른 사업비 추가확보, 도시계획 특례[9], 인·허가 의제[10], Fast-track 방식[11]의

---

7) 전략계획 및 도시·군기본계획에 따른 거점 필요지역, 산업위기대응지역, 고용재난지역, 연구개발특구 등(도시재생법 제56조제1항 및 '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(국토교통부, '20.9.21))

8) 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도
※ 지방비 매칭 : 특별시 60%(최대 350억)

9) 제42조(혁신지구계획의 효력) ① 혁신지구계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 지정·결정을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2에 따른 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획의 결정. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2를 준용한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정. 이 경우 혁신지구사업시행자가 산업단지개발사업의 시행자이고, 산업단지개발계획에 대하여 산업입지정책심의회의 심의를 거친 경우에 한정한다.

개발이 가능해져 사업기간을 단축할 수 있음. 또한, 창동역과 인접한 복합환승센터를 중심으로 동북부 광역교통 중심거점을 우선적으로 조성하여 도시재생사업의 동력을 확보할 수 있을 것으로 기대됨.

□ 국가혁신지구계획(안) 내용 및 도입시설

○ 계획안에서는 복합환승센터를 “수도권 동북부 광역교통 중심 지역거점으로 조성”하기 위해 도시재생활성화, 주거복지 실현, 지역경제활성화, 도시활력 제고를 개발전략으로 제시하고,

○ 이를 실현하기 위해 대중교통 환승시설, 생활SOC등 기반시설, 창업지원 레지던스, 임대주택 등 공공성 확보 시설과 상업문화 복합시설, 창업성장 오피스 등 사업성 확보시설을 계획하고 있음.

※ 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

○ 위　　치 : 도봉구 창동 1-9 일대(창동 도시개발구역 2지구)
○ 사업시행자 : 서울주택도시공사(사업방식 : 도시개발사업)
○ 총사업비 : 4,742억원
　　(국비250, 지방비375, 공기업1,767, 기금2,240, 부처연계110)
○ 사업기간 : ‘21년~’25년
- 착공 예정일 : 2022년 상반기
- 사업완료 예정일 : 2025년 준공 및 운영 개시
- 2021년 ~ 2025년: 계획·건설기간, 2026년 ~ 2055년(30년) 관리·운영기간

---

② 도시재생활성화계획이 수립된 지역에 제1항에 따른 혁신지구계획이 고시된 경우에는 도시재생활성화계획이 변경된 것으로 본다.

10) 혁신지구사업시행자가 시행계획의 인가 또는 변경인가를 받은 경우에는 도시·군관리계획의 결정 등의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등을 받은 것으로 보며, 시행계획이 고시된 때에는 관계 법률에 따른 허가 등의 고시 또는 공고가 있은 것으로 본다(도시재생법 제49조제1항).

11) 현행법에서는 도시재생을 추진하기 위한 일반절차(법 제20조)와 Fast-track인 선도지역 절차(법 제34조)를 규정하고 있는데, 국가시범지구는 Fast-track을 준용함.

○ 건축개요

구분	내용	비고
지역/지구	일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시개발구역	-
대지면적	12,894㎡	복합환승센터, 광장, 소공원, 도로
건축면적	5,000㎡	-
연면적	95,902㎡ (지상: 53,200㎡, 지하: 42,702㎡)	-
건폐율	59.74%	법정 60% 이하
용적률	635.60%	법정 800% 이하
층수	지하 6층, 지상 28층	법정 50층 이하
주차대수	750대 (환승주차장 276대, 부설주차장 474대)	법정(부설)주차대수 472대 이상

: 혁신지구 공공기여시설

도입기능 및 시설		연면적/규모	내용
창업성장 오피스 (A)	생활 SOC (창업혁신공간)	8,755㎡	혁신성장센터, 창업보육센터, 청년네트워크공간, 공유오피스, 원격회의실
	생활 SOC (문화창작공간)	2,232㎡	AR/VR 스튜디오, 메이커 스페이스
	일반 오피스	14,052㎡	지역 기업/대학 연계를 통한 창업/성장기업 지원 오피스
창업지원 레지던스 (B)	생활 SOC (생활행복공간)	937㎡	생활문화센터, 우리동네키움센터, 셀프세탁실
	행복주택	29,743㎡	청년, 신혼부부 등을 위한 도심 역세권 행복주택(300세대)
상업문화 복합시설 (C)	생활 SOC (문화창작공간)	2,144㎡	문화공연장, 다목적홀
	생활 SOC (안심상가)	657㎡	공공안심상가
	일반 상가	24,941㎡	문화 및 체험시설이 복합된 라이프스타일 쇼핑몰
환승 및 기반시설 (D)	환승연결통로	4개소	창동역 연결통로(1개소), 씨드큐브 창동 연결통로(3개소)
	광장, 소공원, 도로	대지면적: 4,524㎡	광장(교통광장), 소공원, 도로 통합 조성
	환승주차장	12,441㎡	대중교통 환승주차장(공영주차장)(276대)
	GTX-C 대합실	시설면적: 4,725㎡	GTX-C 노선 창동역 개착대합실, 광장/소공원 지하 1~3층 설치

☐ 사업성 및 재원조달계획

○ 사업은 복합환승센터 사업취지 및 도심재생 혁신을 위한 공공시설 기부채납 등의 공공성 실현을 위해 SH공사가 단독으로 시행하고, 혁신지구(국가시범지구) 전부를 사용할 수 있는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물을 공급하는 방식12)으로 추진할 예정임.

---

12) 도시재생법 제45조(혁신지구재생사업의 시행방법) 혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 혁신지구재생사업의 시행자(이하 "혁신지구사업시행자"라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확

○ SH공사가 제시한 “창동역 복합환승센터 개발사업” 사업성 분석 결과, SH공사의 총 수입은 2천 942억원, 총 사업비는 4천 742억원임. SH공사에서 업무시설 및 주거시설, 상업시설 등을 건설하고 준공시 업무시설과 상업시설은 분양 및 매각, 그리고 주거시설은 행복주택으로 운영하는 방식으로(**붙임 3 참조**) 혁신지구 지정에 따른 추가 지원금 625억원과 행복주택 보조금 110억을 반영하여 사업성[13]을 분석한 결과, 사업수지는 -1,061억원, 내부수익률(IRR) 5%, 순현재가치(NPV) - 44억원, 수익성 지수(PI) 0.99로 사업성을 확보하지 못하는 것으로 분석됨.

<총사업비>

구분	사업비(억원)		합계	비고
	개발기간	운영기간		
토지비	901	-	901	토지비, 보상비(포장마차) 등
건설사업비	2,495	-	2,495	공사비, 설계/감리, 제세공과금 등
부동산관리비용	25	341	366	사업 관리(건설+행복주택 (창업지원 레지던스) 30년 운영)
금융비 등 기타	173	807	980	기금융자 수수료, 이자
합계	**3,594**	**1,148**	**4,742**	

보하여 토지 또는 건축물 등(이하 "건축물 등"이라고 한다)을 공급하는 방법

13) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투하자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.
이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, `17.8.11)를 적용함.

<사업수지>

구분	항목	금액(억원)	비고
	시설 분양/임대	3,008	
	보증금 이자수입	39	행복주택
	보증금 반환	△105	행복주택
	수입 계(①)	**2,942**	
	토지비	901	서울주택도시공사 소유
	건설사업비	2,861	
	기금융자이자	977	1.8%/년
	지출 계(②)	**4,738**	
	혁신지구(국비)	250	40%
	(시비)	375	60%
	부처연계(행복주택 보조금)	110	36.7백만원/호당
	보조금 계(③)	735	
		△1,061	

○ SH공사에서는 혁신지구 보조금(최대 625억원) 외에 서울시로부터 무상귀속된 토지를 현물 출자받고, 나머지 사업비는 행복주택 보증금 및 기금융자와 오피스, 상업시설에 대한 매각대금을 투입할 예정이므로(**붙임 4 참조**), 현재까지는 도시재생기금 융자 이외에 별도의 공사채 발행이 필요하지 않은 것으로 파악됨.

<자금조달 세부방안>

항목		**금액**	**비율**	**비고**
혁신지구 보조금	국비	250	5%	
	지방비	375	8%	
	소계	**625**	**13%**	
보조금 및 융자	부처연계보조금	110	2%	상 동
	기금융자	2,240	47%	1.8%/년
	소계	2,350	50%	
공기업	**투자**	**901**	**19%**	**토지현물투자**
	보증금/매각금	866	18%	임대/매각
	소계	1,767	37%	
합 계		4,742	100%	

※ GTX-C 환승역사는 서울시가 일괄공사 후 민간사업자에게 비용을 받아 처리할 예정임.

☐ 종합

○ 창동역 복합환승센터의 국가혁신지구 지정은 국비를 지원받고 사업을 단축할 수 있어 낙후된 창동상계 지역의 물리적 환경개선과 복합개발로 지역성장기반 마련과 경쟁력 강화를 견인하는데 속도를 낼 수 있을 것으로 판단됨.

○ 다만, 아직 초기 구상단계에서 사업성을 보수적으로 분석한 것이기는 하나, 사업성을 확보하지 못할 경우 SH공사가 사업을 계속 추진하는데 어려움이 따를 것으로 예상되는 바, 사업방식과 건축계획 및 세부시설 조정 등을 통한 사업성 확보방안 마련이 필요하다 하겠음.

○ 현재 사업성 분석은 SH공사가 직접 사업을 수행하는 것을 전제로 분석하였으나, 주택도시보증공사(HUG)의 융자(총사업비의 5% 이내) 및 출자(총사업비의 20% 이내, 약 948억 예상) 등을 받을 수 있는 도시재생 리츠 방식으로 추진하는 경우와의 비교 검토가 필요할 것으로 사료됨. 나아가, 사업성을 높일 수 있는 방안으로, 국가혁신지구 계획(안)에서 제시하고 있는 세부 시설별 비율 조정과 사업기간 단축 등도 검토 가능하다 하겠음.

종 류	한 도	이율	비 고
도 시 재 생 지 원			
도시재생지원(출자)	총사업비의 20% 이내	-	▪ **(대상)** 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자 ▪ **(방식)** 누적적·참가적 우선주 출자
도시재생지원(융자)	총사업비의 50% 이내	연 2.2	▪ **(대상)** 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는

		%	리츠 등 사업시행자 ▪ **(용도)** 도시재생사업비 지원 (단, **공공**이 **차주**인 경우 및 **공간지원리츠**는 **年 1.8%**)
【보증】 도시재생PF 보증	총사업비의 80% 이내	-	▪ **(대상)** 도시재생지원(융자) 대상 사업시행자 ▪ **(보증료율)** 연 0.25%~0.57%

※ 출처: 2020년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(국토부, '20.9.21)

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

붙임 1 기존 공모사업(뉴딜사업)과 새로운 제도 비교

	기존 공모사업	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
① 제도개요				
목적	**활성화계획**에 반영된 사업에 대한 국비지원	**공기업 거점사업**을 통한 **활성화계획 촉진** 및 국비지원	도시재생 촉진을 위한 **지구단위 건설사업** (활성화계획 불요)	**타법 시행 소규모 사업**에 대한 도시재생사업인정 및 **국비지원** (활성화계획 불요)
근거	도시재생법 제20조 및 제27조	도시재생법 제20조, 제26조의3(신설) 및 제27조	도시재생법 제41조부터 제55조까지(신설)	도시재생법 제26조의2(신설)
절차	전략계획→활성화계획→**타법에 따라 시행**	전략계획→활성화계획→**타법에 따라 시행**	혁신지구계획→시행계획→**시행**	인정신청→인정→**타법에 따라 시행**
인허가	**전략계획수립권자** (선도지역은 국토부) (국비는 특위심의)	**전략계획수립권자** (선도지역은 국토부) (국비는 특위심의)	**전략계획수립권자** (국가시범은 국토부) (국비는 특위심의)	**전략계획수립권자** (국비는 특위심의)
대상지	전략계획수립지역 내 활성화지역	전략계획수립지역 내 활성화지역	쇠퇴지역 (추후 활성화계획 의무수립)	전략계획수립지역 내 쇠퇴지역 또는 기초인프라 부족지역 (활성화계획 수립지×)
② 사업시행				
사업방식	**단위건축물 사업**(건축법) 중심 활성화계획 수립 + 단위건축물 사업에 대한 **보조금 지급**	공기업 거점사업(타법) 중심 **활성화계획 수립** + 거점사업 및 단위건축물 사업에 대한 **보조금 지급**	지구단위 건설사업시행(도시재생법) + 사업시행을 위한 **보조금 지급**	법령상 열거된 **타법 시행사업**을 도시재생사업으로 인정 + **보조금 지급**
사업규모	(법령) - (실제) **5만~50만㎡**	(법령) - (실제) **5만~50만㎡**	(법령) **지구면적 50만㎡미만** (예상) 지구면적 1만~20만㎡	(법령) **시행면적 10만㎡미만** (예상) 시행면적 2만㎡내외
시행주체	**도시재생사업시행자** (지자체,공공기관, 지방공기업, 활성화지역 토지소유자, 사회적 경제)	**총괄관리자** (공공기관, 지방공사, 공공출자 50%초과 법인) **단위건축물 사업시행자**	**혁신지구사업시행자** (지자체, 공공기관, 지방공사, 공공출자 50%초과 법인, 종전사업 시행자)	**인정신청자** (인정사업의 시행자이며, 도시재생사업시행자 + 공간지원리츠)
③ 사업선정방식 및 일정				
방식	공모방식	수시선정(법 시행후)	수시선정(법 시행후)	수시선정(법 시행후)
국비지원	규모에 따라 **50~250억원** (매칭율 40~60%)	규모에 따라 **100~25억원** (매칭율 40~60%)	**기재부 협의중**	**기재부 협의중**
법령 시행전	-	**공기업 시행 사업과 연계**가능한 재생 사업지 발굴	**쇠퇴지역 내 지구단위 건설이 필요한 유휴 국공유지** 등 발굴 및 컨설팅	전략계획 수립지역 내 **타법으로 시행중인 소규모 사업** 발굴 및 컨설팅(법령상 열거)
법령 시행후	-	수요조사(11월중) 시범사업 선정(12월 특위)	수요조사(11월중) 시범사업 선정 (12월 특위)	수요조사(11월중) 시법사업 선정(12월 특위)

붙임 2 혁신지구와 국가시범지구

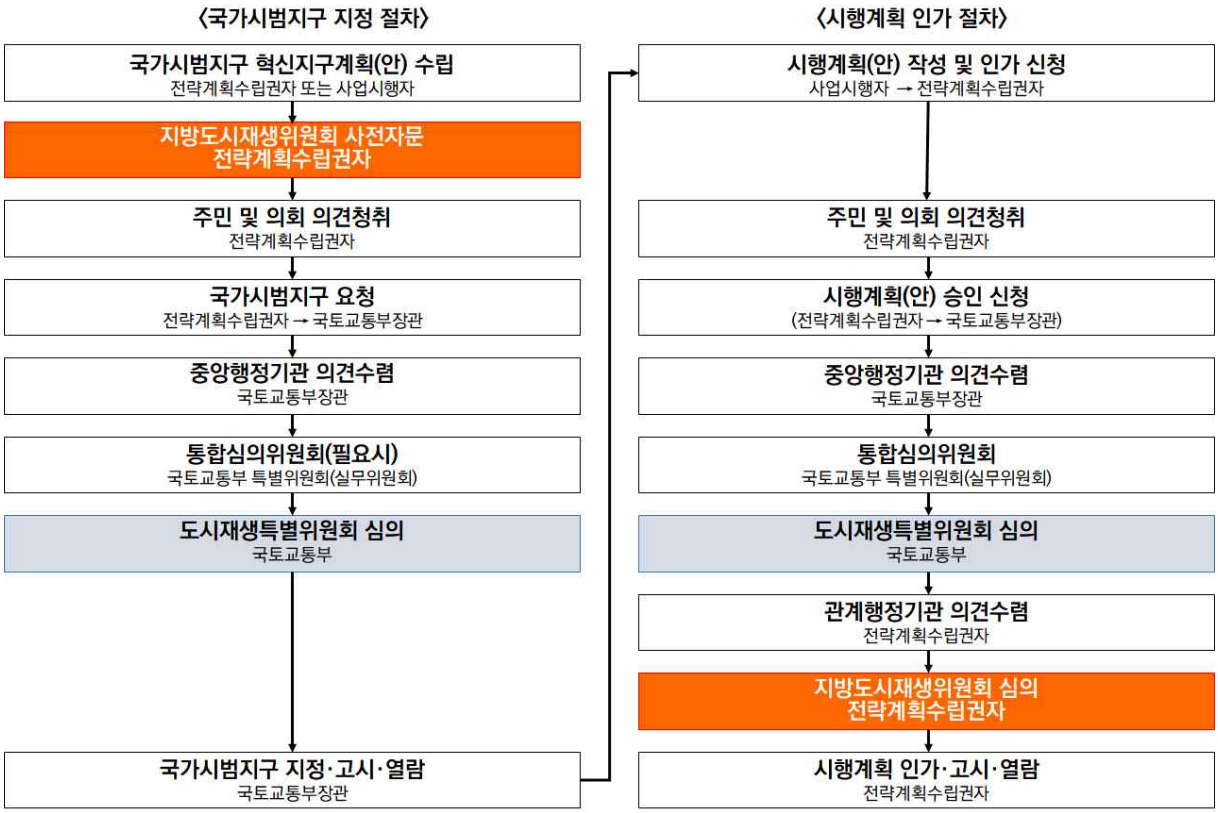
◦ 혁신지구 및 국가시범지구 비교

	혁신지구	국가시범지구
개념	도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역 거점을 조성하는 지구단위 개발사업	국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범 지구
규모	• 50만제곱미터 이하	• 50만제곱미터 이하 • (뉴딜사업 신청규모) : 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장
기본요건	• 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개) 만족	• 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개) 만족 • 국가시범지구 충족요건(1개) - 전략계획 및 도시·군기본계획에 따른 거점 필요지역, 산업위기대응지역, 고용재난지역, 연구개발특구 등
인허가권자	• **(지구지정) 전략계획수립권자** • (시행계획) 전략계획수립권자	• **(지구지정) 국토부장관** • (시행계획) 전략계획수립권자
인허가 소요기간	• **(지구지정) 4~5개월** • (시행계획) 4~5개월	• **(지구지정) 2~3개월** • (시행계획) 4~5개월
인허가 (심의 등) 절차	• **(지구지정) 일반지역 절차 준용** - 지방도시재생위원회 심의 • (시행계획) 일반지역 절차 준용	• **(지구지정) 선도지역 절차 준용** - 국토부 재생특별위원회 심의 ※ 지방도시재생위원회 심의 생략 • (시행계획) 일반지역 절차 준용
입지규제 최소규역	• 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등 기능 중 3개 이상 복합 • 총 연면적 중 주거기능 20% 이하 • 지역별 지정 가능면적 포함 - 특별시·광역시는 1% 이내, 시·군 및 특별자치시는 0.5% 이내 (주·상·공업지역 면적 기준)	• 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등 기능 중 2개 이상 복합(완화) • 총 연면적 중 주거기능 80% 이하(완화) • 지역별 지정 가능면적 미포함
시행자	• 지자체, 공기업, 공공이 50% 이상 출자한 법인	
활성화계획	• 혁신지구 先 추진 후, 혁신지구 포함 활성화지역 지정 및 활성화계획 수립	
특례 등	• (도시계획 규제완화) 도시·군 관리계획 의제, 입지규제최소구역 의제 • (인센티브) 재정 및 기금에서 사업비 보조 또는 융자 • (인허가) 건축·환경·교통·재해 관련 통합심의위원회를 설치·운영 • (국공유재산) 영구구조물 축조, 임대료·임대기간 완화, 수의계약 특례 ※ (개발이익 재투자) 분양가격·임대료 인하, 공공시설 등에 재투자	
뉴딜사업 지원규모	• 혁신지구 국가지원 규모는 국가시범지구와 차등	

◦ 국가지원사항

구분	내용
국비보조	• 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치*비용에 대한 국비지원** * 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관) 등 ** 지구지정, 혁신지구 계획수립, 시행계획인가 비용 등 계획수립비 지원가능
지원규모	• 국가가 타당성을 인정하는 범위 내(최대 250억원) * 기재부 협의 후 추후 확정 예정, 혁신지구 국가지원 규모는 국가시범지구와 차등
규모결정	• 사업성 분석 자료*를 토대로 국비지원 적정성 평가 후 지원 규모를 결정, 뉴딜사업으로 기 지원된 단위사업은 지원 배제 * 지자체가 제출한 총수익·총비용을 산정한 사업성 검토 자료[별지서식 제3호]
지원방식	• 국비는 전략계획수립권자에게 교부*, 승인된 혁신지구 계획에 따라 공공시설 설치 용도 및 사업기간에 맞게 집행 * 국고보조율 : 특별시 40%, 광역시 및 특별자치시 50%, 시·군·구 60%
기금지원	• 주택도시기금 출자(20%한도) 및 융자(50%한도) 지원* * 주택도시기금법 제9조제2항에 따라 혁신지구재생사업은 기금지원 대상 - 지자체가 부동산투자회사(REITs)를 설립하여 국가시범지구 시행자로 요청하는 경우 주택도시보증공사에 금융지원** 요청가능(법 제44조제4호) ** 원칙적으로 법인 설립 자본금은 발기인 책임사항이나, 국가시범지구에 한하여 지원

◦ 국가시범지구 지정 절차



※ 혁신지구(국비지원사업)의 경우 지구 지정시 지방도시재생위원회 심의 필요, 시행계획 인가 절차는 국가시범지구와 동일

붙임 3 세부사업 요약

구 분	사업비(억원) 총액	재정보조(국비)	사업기간(예산투입기간)	주요 도입기능	주요 사업내용	주요 운영형태	매각시점	시행주체 운영주체
총사업비	**4,742**	**625**	**'21~'55 (35년)**					
가. 용지비, 조성비 등	**904**	**-**	**'21 (1년)**		-용지비 : 901억원 -철거비 : 3억원			
나. 기반시설	**196**	**30**	**'21~'25 (5년)**					
도로 (도시계획시설)	5	-	'21~'25 (5년)	버스·택시 전용환승도로	-연장: (서측)14m, (남측)8m -종류: 도시계획시설	조성 후 기부채납	'25	서울시
공원·광장 (도시계획시설)	19	-	'21~'25 (5년)	교통광장 및 공원	-면적: 3,562㎡ -종류: 도시계획시설	조성 후 기부채납	'25	서울시
연결통로 (도시계획시설)	81	30	'21~'25 (5년)	주변시설간 보/차 연결	-창동역사 지상 2층 연결	조성 후 기부채납	'25	서울시
GTX-C 대합실 (도시계획시설)	91	-	'21~'25 (5년)	GTX c노선 환승대합실	-연면적 : 4,725㎡ -GTX c노선 환승체계 구축	준공후 분양(매각)	'25	GTX 사업자
다. 거점시설	**2,559**	**595**	**'22~'55 (34년)**					
행복주택	531	29	'21~'25 (5년)	신혼부부·청년임대	-연면적 : 30,680㎡ (전용39㎡, 300세대)	임대	30년 후	서울주택 도시공사
업무시설	251	134	'21~'25 (5년)	벤처창업·공공지원	-연면적 : 25,039㎡ -내용: 벤처창업/민간오피스	준공후 분양(매각)		민간 (매각)
근린생활 및 판매	445	88	'21~'25 (5년)	판매 및 생활지원시설	-연면적 : 27,742㎡ -내용: 소상인점포	준공후 분양(매각)		민간 (매각)
공공시설	263	263	'21~'25 (5년)	창업혁신지원센터 등	-연면적 : 10,987㎡ -업무시설 내 생활SOC	기부채납		서울시
환승주차장	222	-	'21~'25 (5년)		-기존 환승주차장 재설치 (276대)			서울시
설계/감리비 등 부대비용	116	81	'21~'25 (5년)	-	-국제현상설계 : 30억 -설계/감리는 대가산정 준용	-	-	
부동산관리비용 등	202	-	'26~'55 (30년)	-	-SH공사 사업관리비 -매각/임대수수료 등		-	
공사사업관리비	223	-	'23~'55 (33년)	-	-SH공사 자체기준 적용 (직접인건비,판매비,관리비)	-	-	
예비비	306	-	'21~'25 (5년)	-	-총사업비의 10%	-	-	
라. 이자비용 등 기타	**980**	**-**	**'21~'55 (35년)**		**-기금이자(958억, 1.8%) -대출수수료(22억)**	**-**	**-**	
마. 각종 부담금 등 .제세공과금	**101**	**-**	**'22 (1년)**		**-광역교통시설/과밀부담금 등**	**-**	**-**	

* 행복주택 호당 36.7백만원 국고보조금 제외

붙임 4 총사업비와 재정보조

■ 총사업비

구 분 (단위: 억원)	기확보	2021년 (1년차)	2022년 (2년차)	2023년 (3년차)	2024년 (4년차)	2025년 (5년차)	계
국 비	-	25.0	75.0	100.0	25.0	25.0	250.0
매칭지방비	-	37.5	112.5	150	37.5	37.5	375.0
자체지방비	-	-	-	-	-	-	-
토지비 (기확보)	-	895.6	5.0	-	-	-	900.6
공공기관* (SH)	-	950.0	450.0	840.0	-	976.1	3,216.1
총 계	**-**	**1,908.1**	**642.5**	**1,090.0**	**62.5**	**1,038.6**	**4,741.7**

* 2021년 ~ 2023년 공공기관 사업비는 기금 융자분

■ 재정보조

구 분 (단위: 억원)		기확보	2021년 (1년차)	2022년 (2년차)	2023년 (3년차)	2024년 (4년차)	2025년 (5년차)	계
(A) 창업성장 오피스	국 비	-	18	53	71	18	18	178
	지방비	-	27	80	106	27	27	266
	소 계	**-**	**44**	**133**	**178**	**44**	**44**	**444**
(B) 창업지원 레지던스	국 비	-	2	5	6	2	2	16
	지방비	-	2	7	9	2	2	23
	소 계	**-**	**4**	**12**	**16**	**4**	**4**	**39**
(C) 상업문화 복합시설	국 비	-	4	13	18	4	4	44
	지방비	-	7	20	27	7	7	68
	소 계	**-**	**11**	**34**	**45**	**11**	**11**	**112**
(D) 환승 및 기반시설	국 비	-	1	4	5	1	1	12
	지방비	-	2	5	7	2	2	18
	소 계	**-**	**3**	**9**	**12**	**3**	**3**	**30**
합 계		**-**	**63**	**188**	**250**	**63**	**63**	**625**

* 혁신지구 보조금은 시설투자비에 한정

붙임 5 혁신지구와 국가시범지구 관련 법령

구 분	기 준
「도시재생법」 제2조 (정의)	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.
「도시재생법」 제41조 (혁신지구의 지정 등)	① 전략계획수립권자는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획(이하 "혁신지구계획"이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 혁신지구계획의 확정 및 승인에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 "도시재생활성화계획"은 "혁신지구계획"으로, 제20조제4항 후단 중 "관계 중앙행정기관의 장"은 "국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장"으로 본다. ③ 혁신지구계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제10호 및 제11호는 대통령령으로 정하는 바에 따라 포함하지 않을 수 있다. 1. 혁신지구의 명칭·위치·면적, 지정 목적과 시행기간 2. 혁신지구사업시행자 3. 혁신지구사업의 시행방식 4. 주요 도입기능 및 토지이용계획 5. 수용인구 등에 관한 개발밀도계획 6. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 7. 철거되는 주택의 소유자 및 세입자(이하 "이주민"이라 한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책 8. 국가 및 지방자치단체 지원사항 9. 재원 조달 및 예산 집행계획 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항(입지규제최소구역계획 내용) 또는 제52조제1항(지구단위계획 내용) 각 호의 사항에 관한 계획 11. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업(이하 "종전사업"이라 한다)의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정하는 경우 종전사업의 명칭·위치·면적 등 종전사업의 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 사항 12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ④ 혁신지구재생사업을 시행하려는 제44조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 혁신지구계획을 수립하여 전략계획수립권자에게 혁신지구의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다. ⑤ 제1항에 따라 지정된 혁신지구에서의 행위 등의 제한에 대하여는 제23조를 준용한다. 이 경우 "도시재생활성화계획"은 "혁신지구계획"으로, "제19조제3항제7호에 따른 지역"은 "혁신지구"로 본다. ⑥ 제1항 및 제4항에 따라 혁신지구를 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우 혁신지구의 규모, 요청 절차, 제출 서류 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
「도시재생법」 제42조 (혁신지구계획의 효력)	① 혁신지구계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 지정·결정을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2에 따른 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획의 결정. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2를 준용한다. 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정. 이 경우 혁신지구사업시행자가 산업단지개발사업의 시행자이고, 산업단지개발계획에 대하여 산업입지정책심의회의 심의를 거친 경우에 한정한다. ② 도시재생활성화계획이 수립된 지역에 제1항에 따른 혁신지구계획이 고시된 경우에는 도시재생활성화계획이 변경된 것으로 본다.
「도시재생법」 제44조 (혁신지구재생사업의 시행자)	혁신지구재생사업은 제26조에도 불구하고 다음 각 호의 자가 단독 또는 공동으로 시행할 수 있다. 1. 지방자치단체 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 4. 주택도시기금 또는 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100

구 분	기 준
	분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 아닌 종전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한정한다.
「도시재생법」 제45조 (혁신지구재생사업의 시행방법)	혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다. 1. 혁신지구재생사업의 시행자(이하 "혁신지구사업시행자"라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등(이하 "건축물 등"이라고 한다)을 공급하는 방법 2. 혁신지구사업시행자가 혁신지구로 중복지정된 종전사업(이하 "중복지정 사업"이라 한다) 구역에서 이 법 및 종전사업의 관계 법률에 따라 건축물 등을 공급하는 방법
「도시재생법」 제46조 (시행계획인가 등)	① 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획이 고시된 날부터 3년 이내에 시행계획을 작성하여 전략계획수립권자의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. ② 시행계획의 인가에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 "도시재생활성화계획"은 "시행계획"으로, "수립"은 "인가"로, 제20조제4항 단서 중 "관계 중앙행정기관의 장"은 "국가지원 사항이 포함된 시행계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장"으로 본다. ③ 전략계획수립권자는 시행계획인가일부터 2년 이내에 도시재생전략계획의 수립여부와 관계없이 혁신지구를 포함하는 도시재생활성화계획을 수립하여야 한다. 이 경우 혁신지구사업시행자는 전략계획수립권자의 도시재생활성화계획 수립을 지원할 수 있다.
「도시재생법」 제47조 (시행계획의 작성)	혁신지구사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하여 시행계획을 작성하여야 한다. 1. 토지이용계획 2. 도시재생기반시설의 설치계획 3. 이주민에 대한 주거 및 생활 안정 대책 4. 건축계획 5. 주택건설계획 6. 사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 7. 조성되는 건축물 등의 사용 및 처분계획 8. 「도시개발법」에 따른 실시계획 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획(종전사업의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정한 경우에 한정한다) 9. 사업비(국가 및 지방자치단체의 지원사항을 포함한다) 10. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
「도시재생법」 제49조 (인가·허가 등의 의제)	① 혁신지구사업시행자가 시행계획의 인가 또는 변경인가를 받은 경우에는 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 "허가 등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 시행계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 허가 등의 고시 또는 공고가 있은 것으로 본다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제32조에 따른 지형도면 고시, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가 2. 「도시개발법」 제17조 및 제18조에 따른 실시계획의 인가·고시 3. 「택지개발촉진법」 4. 「도시 및 주거환경정비법」 5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 7. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 8. 「건축법」 9. 「주택법」 10. 「공공주택 특별법」 ~ 35.「공유재산 및 물품 관리법」
「도시재생법」 제7조 (도시재생특별위원회의 설치 등)	① 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회(이하 "특별위원회"라 한다)를 둔다. ② 특별위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. <개정 2019. 8. 27.> 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. 국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획 및 시행계획 6. 국가지원 사항이 포함된 도시재생사업 7. 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항
「도시재생법」	① 특별위원회는 혁신지구의 지정 및 시행계획의 인가와 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재

구 분	기 준
제48조 (통합심의)	해 등 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의할 수 있다. 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항. 이 경우 입지규제최소구역에 관한 사항을 포함한다. 3. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항 4. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터에 관한 사항 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항 7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서에 관한 사항 8. 그 밖에 전략계획수립권자가 통합심의가 필요하다고 인정하여 특별위원회에 부의하는 사항 ④ 특별위원회가 검토 및 심의를 거친 사항(중복지정 사업에 관한 사항을 포함한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. 1. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회 및 제113조에 따른 지방도시계획위원회 3. 「경관법」 제29조에 따른 경관위원회 4. 「국가통합교통체계효율화법」 제106조에 따른 국가교통위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가심의위원회 7. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 따른 시·도교육환경보호위원회 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 위원회
「도시재생법」 제55조 (다른 법률에 따른 개발사업구역과 중복지정)	① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 종전사업과 중복하여 혁신지구를 지정할 수 있다. 1. 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖출 것 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 지역이 종전사업 토지면적의 10분의 2 미만일 것 3. 종전사업의 관계 법령에 따른 지역·지구·구역·권역·단지(이하 "지구 등"이라 한다)의 지정 및 사업시행자의 지정이 완료되었을 것 4. 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 종전사업의 단독 또는 공동시행자일 것 ② 중복지정 사업의 시행자가 제44조제5호에 해당하면 중복지정 사업 시행자의 권한은 종전사업 부분에만 미친다. ③ 중복지정 사업에 대한 지구 등의 변경 또는 해제는 종전사업의 관계 법령에 따른다. 이 경우 종전사업의 지구 등의 변경 또는 해제가 고시된 때에는 혁신지구계획이 변경된 것으로 본다. ④ 중복지정 사업의 시행자는 제46조에 따른 시행계획의 인가를 받기 전에 종전사업의 관계 법령에서 사업시행과 관련하여 정하는 절차를 모두 이행하여야 한다. ⑤ 제50조에도 불구하고 종전사업의 권리관계, 건축물 등의 사용 및 처분은 종전사업의 관계 법령을 따른다.
「도시재생법」 제56조 (국가시범지구의 지정 등)	① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구로 지정할 수 있다. 1. 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 2. 「국가균형발전 특별법」에 따른 산업위기대응특별지역 또는 「고용정책 기본법」에 따른 고용재난지역 3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발특구 4. 그 밖에 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진할 수 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역 ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 국가시범지구 지정을 요청하려면 해당 국가시범지구에 대한 혁신지구계획(이하 "국가시범지구계획"이라고 한다)을 수립하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가시범지구계획을 승인하여 국가시범지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가시범지구계획의 승인에 대하여는 제33조제2항부터 제4항까지를 준용하며, 이 경우 "도시재생선도지역"은 "국가시범지구계획"으로 보고, "지정"은 "승인"으로 본다.

구 분	기 준
	<법 제33조제2항~제4항(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. 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. ④ 그 밖에 국가시범지구계획의 승인 및 효력 등에 대하여는 제41조제3항부터 제6항까지, 제42조 및 제43조를 준용하며, 국가시범지구에서의 사업시행 등에 필요한 사항은 제44조부터 제55조까지의 규정을 준용한다. ⑤ 국토교통부장관은 제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제8항에도 불구하고 국가시범지구에 대하여는 대통령령으로 입지규제최소구역의 계획 수립기준 및 면적 등을 달리 정할 수 있다.