

# 도시재생이란 무엇이며? 지나온 길과 추구하고자 한 것은?

첫번째 이야기, 도시쇠퇴와 장소중심적 재생사업(2007~2017)

# [ 도시재생 ]

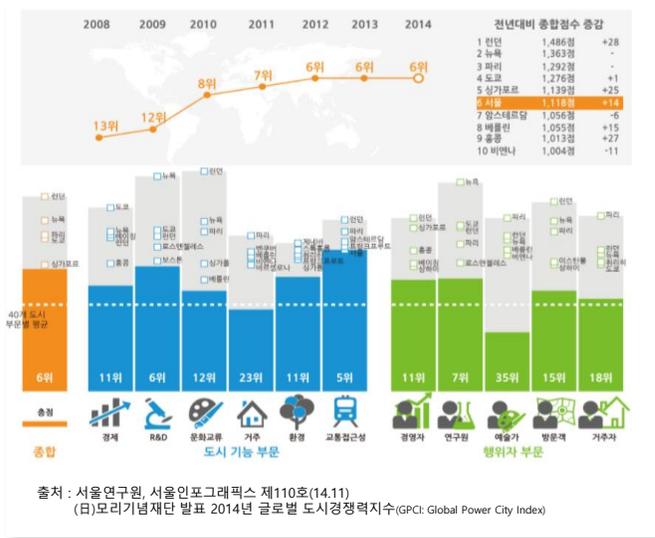
도시가 겪고 있는 ‘쇠퇴의 원인적 해소’와  
‘지속가능성을 담보’하기 위한 능동적 처방

2013년 도시재생특별법 제정, 2014년 이후 매년 국가지원 도시재생사업 선정 지원 중  
**각 정부의 성격과 정책기조에 따라 다양한 방식으로 전개**

03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
노무현 정부					이명박 정부					박근혜 정부					문재인 정부					윤석열 정부				
도시재생 정책 도입 논의 (국가 R&D 착수)					도심정비 & 뉴타운 정책 추진 (도시재생 제도화 논의)					도시재생 정책 추진 (법제정, 최초의 국가지원)					도시재생 정책 확대 (도시재생뉴딜사업 확대 추진)					균형발전 & 도심정비 정책 강화 (도시재생 = 경제거점, 특화재생)				
					VC-10 R&D 도시재생사업단 (2007~2014)					도시재생실증연구단 (2014~2018)					쇠퇴지역 지역역량 강화연구단(2019~2022)									
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시정비법 (2002.12.30 제정, 2003.7.1 시행)</li> <li>도시재정비법 (2005.12.30 제정, 2006.7.1 시행)</li> </ul>										<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생특별법 제정 (2013.6 제정, 2013.12.5 시행)</li> <li>주택도시기금법 (2015.1.6 제정, 2015.7.1 시행)</li> </ul>														
<ul style="list-style-type: none"> <li>살고 싶은도시만들기(2007년~2019년, 94곳)</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 선도지역(2014년, 13곳)</li> <li>도시재생 일반지역(2016년, 33곳)</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>도시활력증진지역개발사업(2010년~2016년)</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 뉴딜사업(2017년~2022년, 488곳)</li> <li>* 2017년, 우리동네살리기로 개편</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 추진방향 정비</li> </ul>				

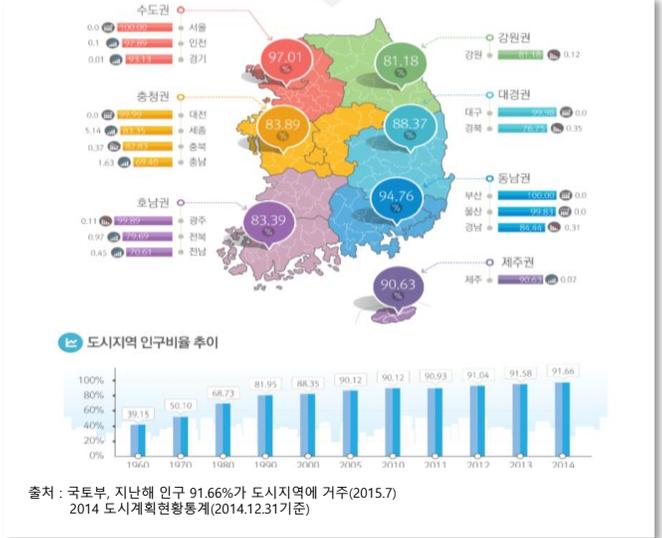
# 국내의 경우 2000년대에 들어서 도시재생 정책 도입에 관한 본격적 논의 시작 ‘도시경쟁력’ 확보, ‘쇠퇴문제’ 대응, ‘사회적 갈등’ 해소

## 도시, 지역 단위의 경쟁력 확보 중요



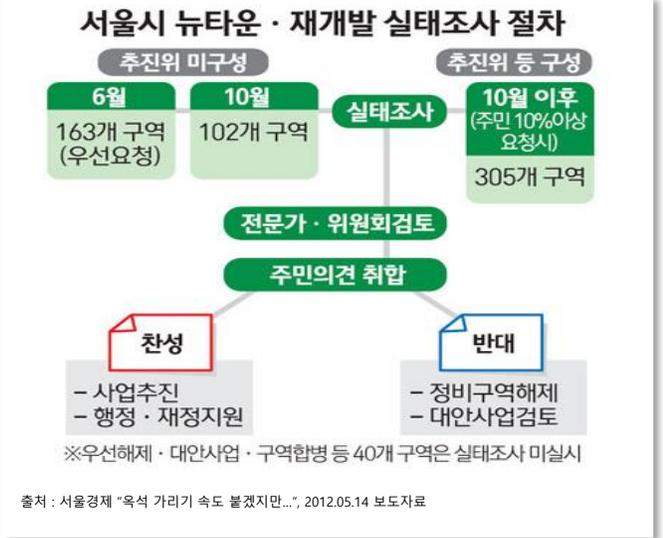
글로벌 도시경쟁력 6위 (모리기념재단 2014년 GPCI)  
→ 고도성장 후 저성장시대로 진입

## 급격한 도시화 이면의 쇠퇴 징후 가속화



유래없이 급격하게 도시화 (도시지역 인구비율 2014년 91.7%)  
→ 도심인구 감소 등 쇠퇴 징후 가속

## 정비사업 시행 지연 사회적 갈등 심화



정비사업 제도 보완 (정비사업, 재정비촉진사업)  
→ 국지적 주택난, 사회갈등 심화

국토교통 R&D '혁신 로드맵' VC-10, 국가 R&D '도시재생사업단'(2007~2014) 추진

# 도시재생 핵심기술 개발, 도시재생 모델 구축 및 확산

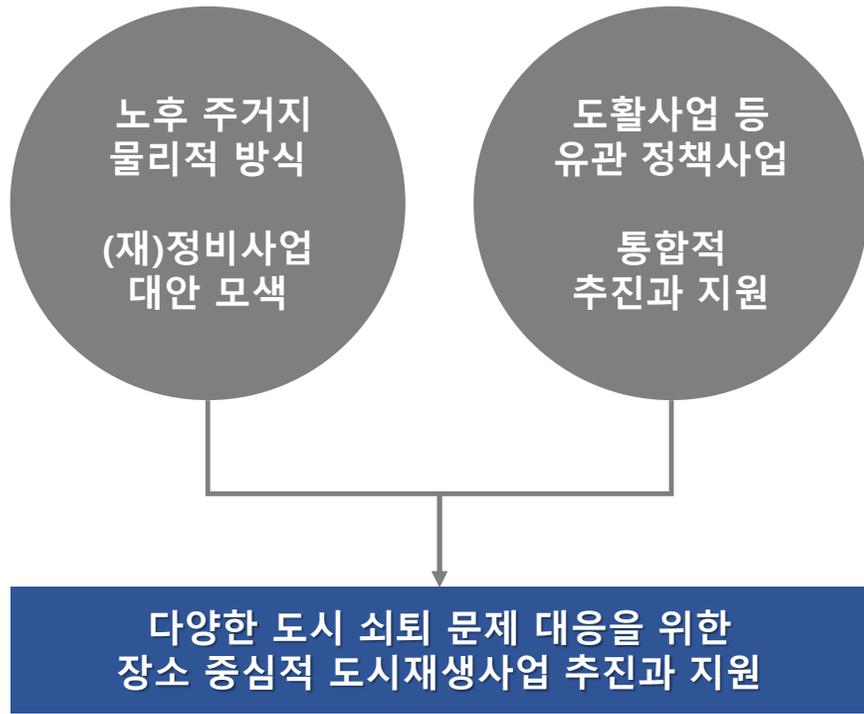


목적	국가와 공공의 체계적인 지원정책 마련
단계	1단계 4개 핵심과제 → 2단계 2개 핵심과제
기간	총 7년 4개월, 67개 연구기관, 262개 참여기업
성과	핵심기술 개발, 테스트베드 검증, 제도 정비

\* 도시재생사업단(2014), 도시재생 R&D 종합성과집 중 관련 내용 발췌 및 재구성

다양한 도시 쇠퇴 문제 대응을 위한 장소 중심적 도시재생 추진

# 정비사업 대안 & 정책사업 통합적 추진 & 지원법 체계



지원법 성격 강조 → 행재정적 지원 중심



정책 목표 이원화 → 도시경제 & 근린재생



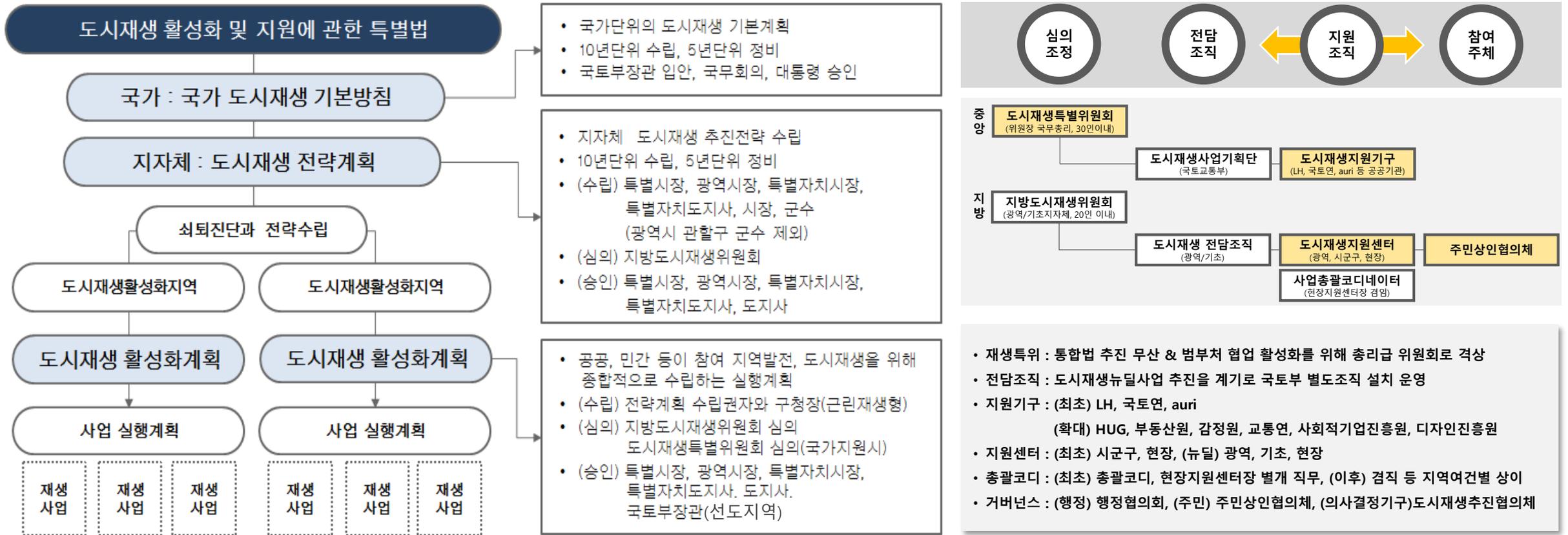
유연한 2단계 계획 → 전략계획 & 활성화계획



현장 중심 협력체계 → 중간지원조직, 협업

도시재생 정책 추진과 지자체 사업에 대한 국가지원을 위해

# ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’ 제정 및 지원체계 정립



# 국가지원체계 구축, 공모방식을 통해 2014년 선도지역, 2016년 일반지역 방식으로 도시재생특별법에 의한 국가지원 도시재생사업 추진

## 국가 지원체계 구축

도시재생특별법 제정

국가도시재생기본방침 수립

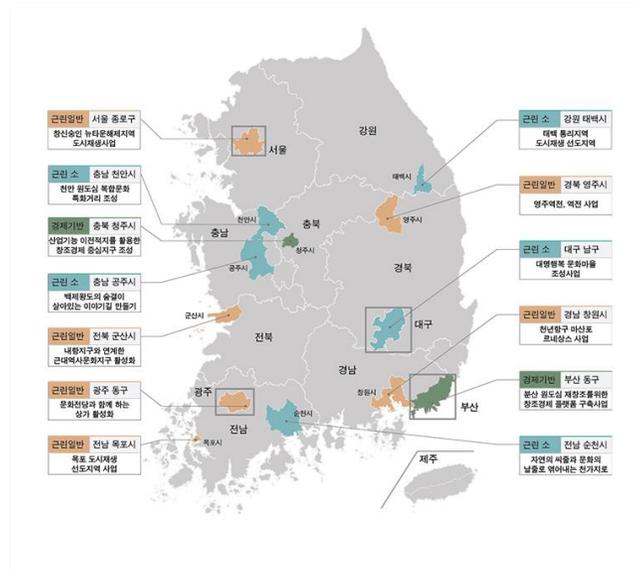
도시재생지원기구 지정

지원조례 표준안 마련

선정·지원 가이드라인 마련

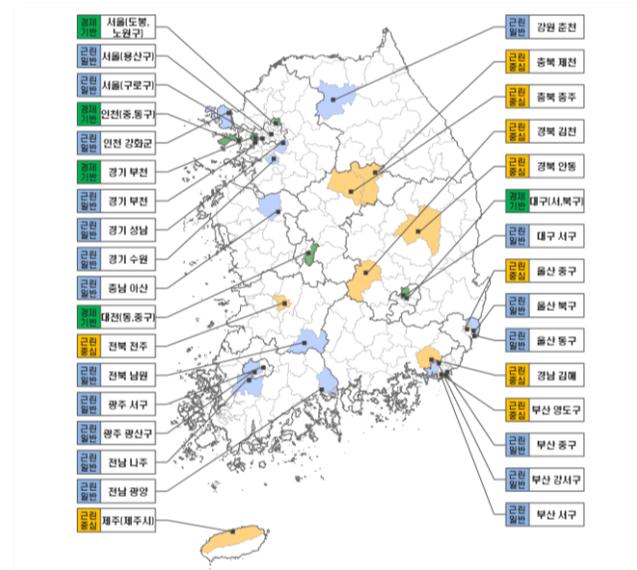
도시재생특별법 등 법제도 마련  
국가 지원체계 구축

## 2014년 선도지역 13곳 선정



최초의 국가지원 도시재생 시작  
새로운 실험과 경험 vs 기존방식 답습

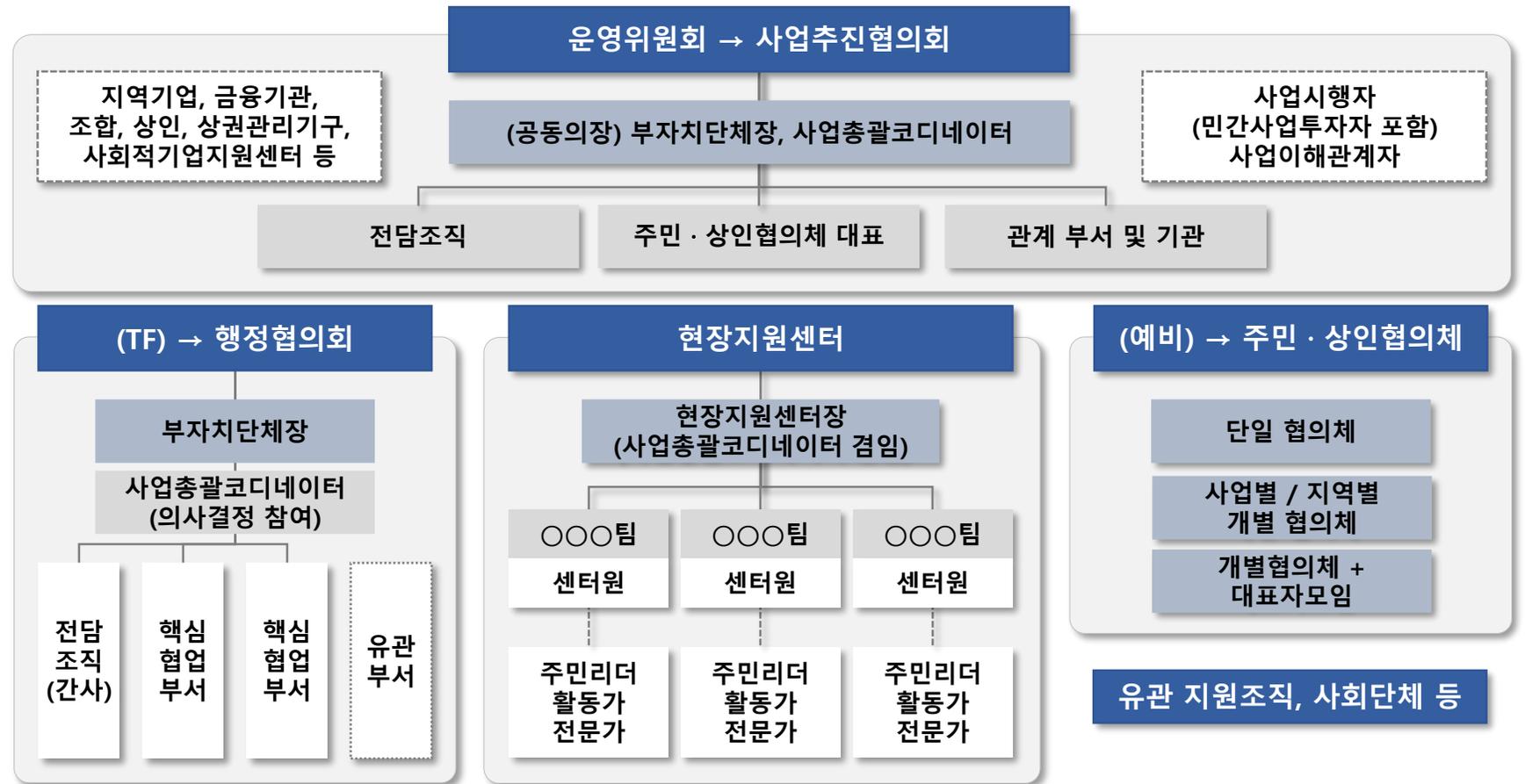
## 2016년 일반지역 33곳 선정



사업 선정 및 국가 지원 체계 개선  
사업유형 특성 강화 및 세분화  
지자체 사업추진 거버넌스 체계 정립

2차례의 공모사업 추진을 통해 도시재생사업 유형 및 선정절차를 보완하고

# 지자체 재생사업 계획수립 절차 및 거버넌스 체계 확립



# [ 새로운 시도와 경험 ]

주민참여 & 중간지원조직

국가 지원과 지자체 계획수립 고권 존중

범부처 협업 패키지 지원 시도

## 두번째 이야기, 거점시설과 사회적경제 (2017~2022)



# [ 도시재생 뉴딜 ]

노후주거지와 쇠퇴한 구도심을  
‘지역주도’로 활성화하여 ‘도시경쟁력’을  
높이고 ‘일자리’를 만드는 도시혁신

대전 공약으로 5년간 총 500곳의 도시재생뉴딜사업 발표

# 도시재생뉴딜사업, 6개 유형 15대 모델

1	정비사업 보완형	① 재개발·재건축사업	② 도시환경정비사업 등 도심		
2	저층 주거지 정비 및 매입	③ 저층 노후주거지 재생모델	④ 기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택		
3	역세권 정비형	⑤ 역세권 청년주택으로 정비	⑥ 역세권 공유지 활용 복합사업 구역 추진		
4	사회통합 농어촌 복지형	⑦ 생활권복지주택, 농어촌 복지 공유주택 등 2만호 (별도 자원 사업)	⑧ 중소도시 시내 정비		
5	공유재산 활용형	⑨ 국공유지 위탁개발사업	⑩ 대규모 국공유지 개발사업	⑩ 저밀 공용청사 복합화사업	
6	혁신공간 창출형	⑫ 도심 신활력 거점공간 조성사업	⑬ 도시첨단산업단지, 복합지식산업 센터 건립	⑭ 복합기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성	⑮ 생산하는 도시, 생산하는 아파트 단지 지원사업

대전 공약으로 도시재생 뉴딜사업 발표('17.4.9)

매년 100곳, 5년간 총 500곳

연간 10조원대 자원 투입

정비사업 보완형 등 6개 유형 15대 모델 발표

\* 도시재생뉴딜사업 공약(2017) 발표내용 재구성

도시재생뉴딜사업 공약 실행, 4대 목표 - 3대 추진전략 - 5대 추진과제

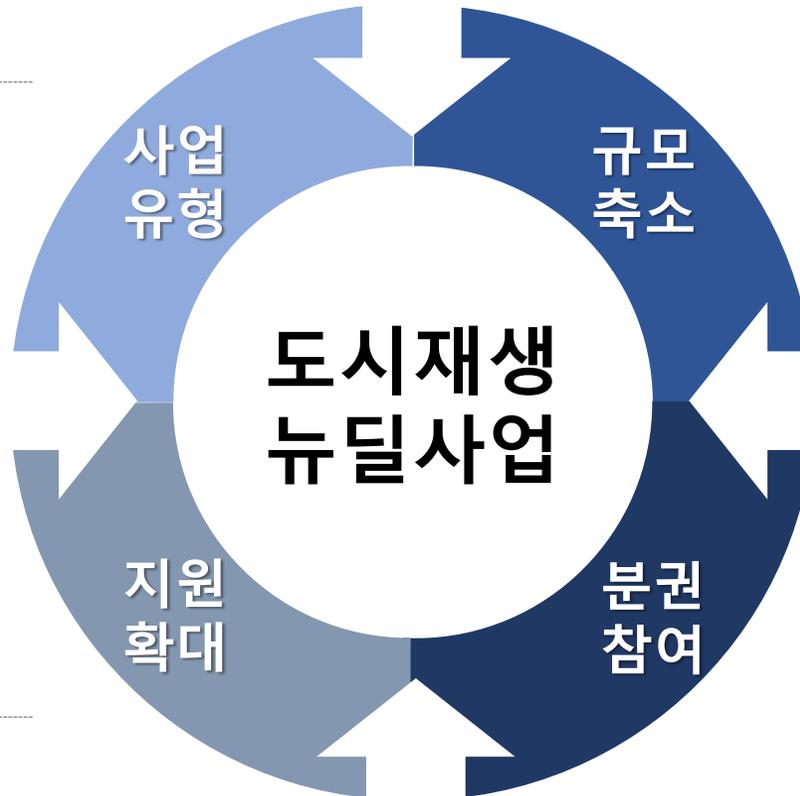
# 지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시

목표	3대 추진전략	5대 추진과제	기반구축
주거복지 삶의 질 향상	도시공간 혁신	노후 저층주거지의 주거환경 정비 · 선진국 수준의 기초 생활인프라 · 공급 소규모 주택정비사업 활성화 · 주거 쉼트리피케이션 완화 및 공적임대 공급	지역주도 뉴딜사업 추진
도시 활력 회복		구도심을 혁신거점으로 조성 · 콤팩트 네트워크 도시 구축 · 복합기능의 혁신공간 조성 · 지역 특화재생 프로그램 지원 · 스마트 시티형 도시재생 뉴딜 활성화	
일자리 창출	도시경제 활성화	도시재생 경제 생태계 조성 · 도시재생 경제조직 활성화 지원 · 민간 참여 모델 마련 · 도시재생 뉴딜사업의 일자리 창출 관리	법제도 정비
공동체 회복 사회 통합	주민·지역 주도	풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 · 지역의 도시재생 역량 강화 · 지역 주민의 참여 기반 조성 · 지역의 도시재생 거버넌스 체계 구축 상가 내몰림 현상에 선제적 대응 · 동향 모니터링 체계 구축 · 상생협약 체결 활성화 지원 · 임대료 안전공간(공공임대상가) 공급 · 재생이익 선순환, 사회적규제 합리화	공적재원 효율적 운용

\* 국토부(2017, 2018), 도시재생뉴딜사업 로드맵 중 관련 내용 발췌 및 재구성

기존 도시재생사업의 성과는 연계하고 미비점은 보완하여  
**‘도시재생 뉴딜사업’ 추진체계 보완**

저층 노후주거지 사업유형 신설  
우리동네살리기, 주거지지원형



대규모 → 소규모  
권장규모(5만m<sup>2</sup>~50만m<sup>2</sup>) 도입

사업당 국비지원 상향  
재정, 기금, 공기업 투자 확대

지자체와 주민참여 강조  
지자체 사업선정 권한 위임

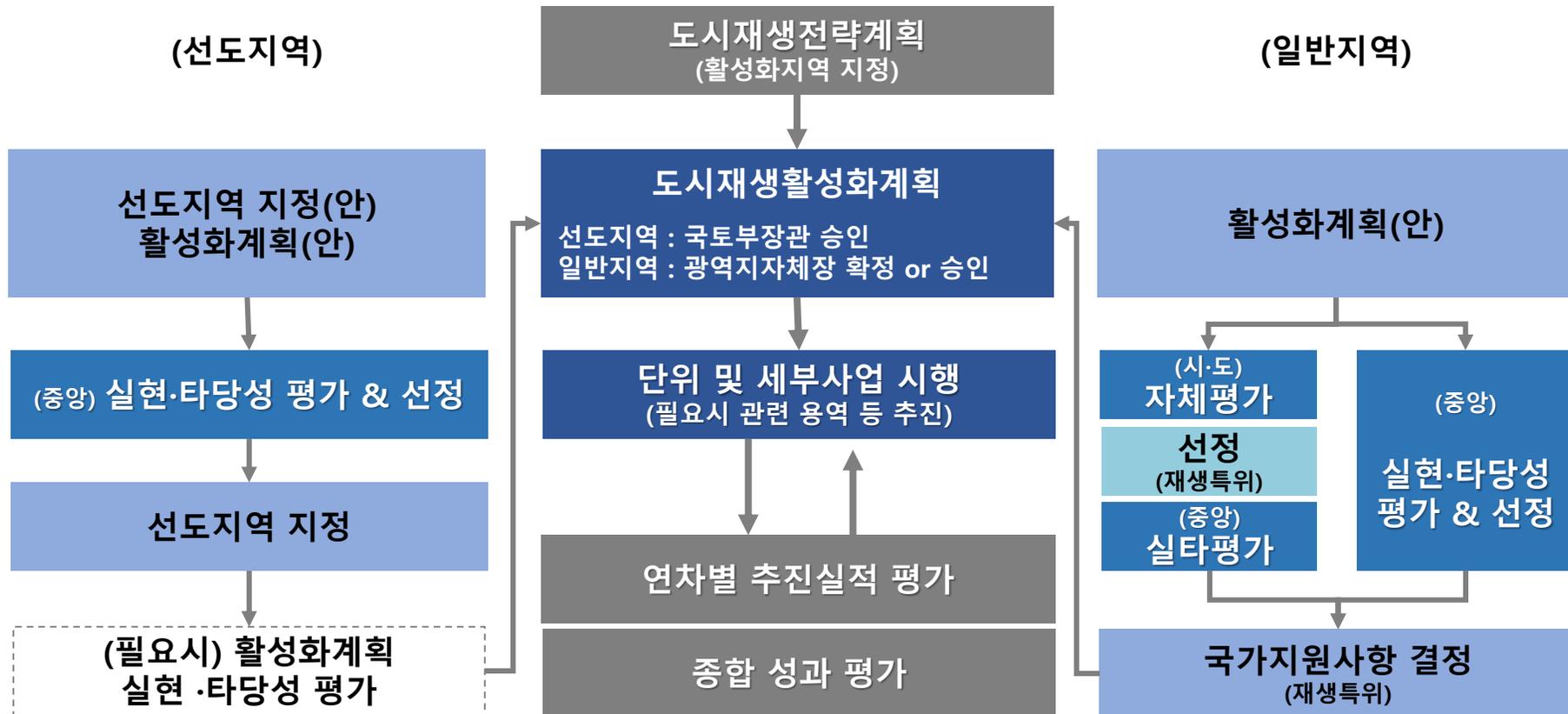
지역사회 역량 강화, 사업실행 경험 축적, 사회적경제 육성, 소규모재생 및 뉴딜사업 세분화

# 사업 유형 다양화, 사업 추진 단계별 지원 강화



사업구상서 공모방식 원칙적 폐지, 실현가능성 및 타당성 평가로 국가지원 대상 선정

# 사업구상서 공모방식 폐지, 수시 접수 선정 체계 도입



종전 관문심사 폐지, 재생사업의 실행력 및 국가지원 타당성 검증 보완

## 실현가능성 및 타당성 평가체계 도입

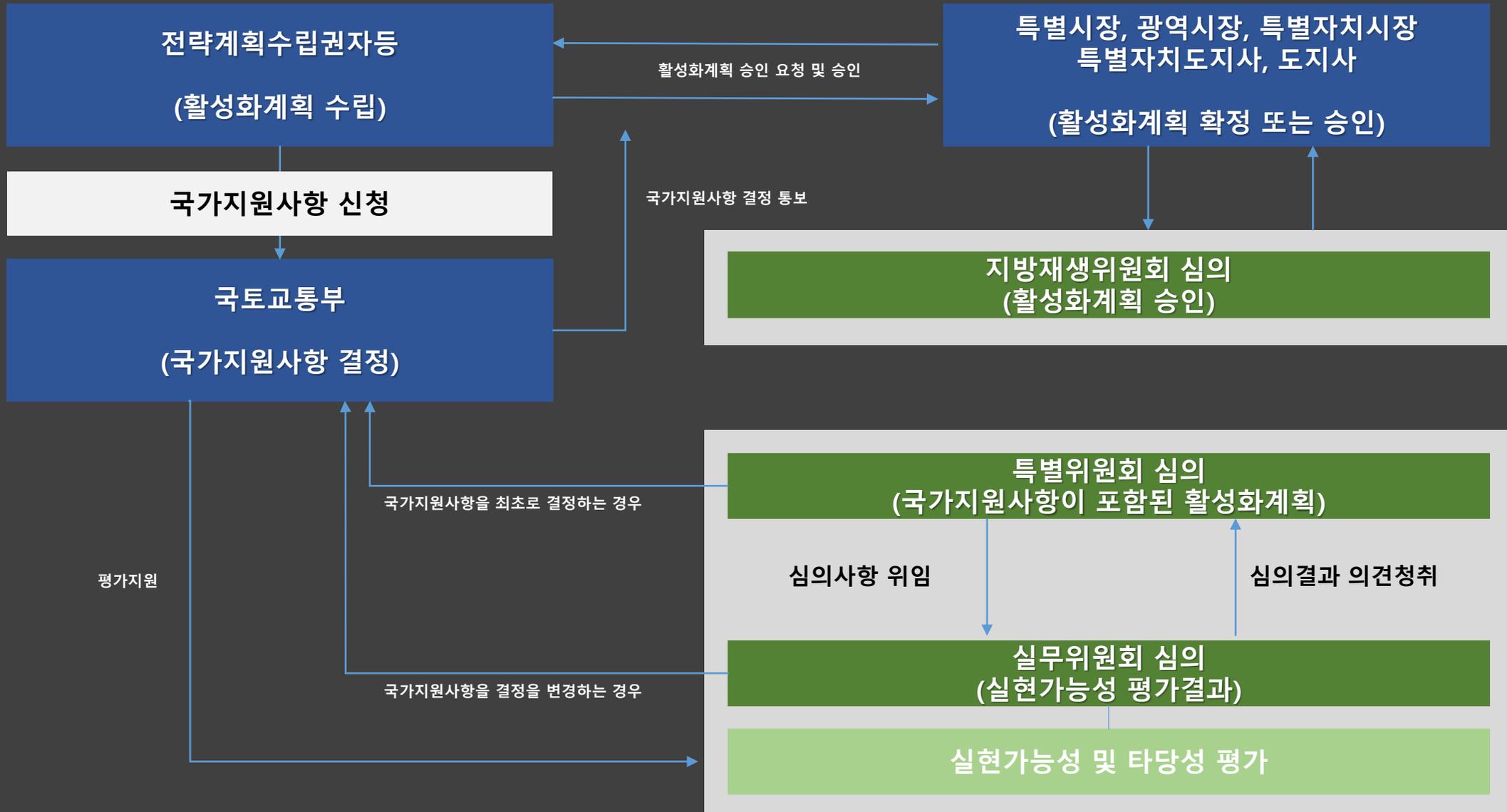
관문심사
1·2차로 구분된 다단계 평가
정성적 평가
전체 계획수립 과정과 단위사업 적정성
계획수립 기간 장기화

18년  
제도도입

실현가능성 및 타당성평가
단일 회차 평가 (활성화계획(안) + 평가요청서 + 증빙)
정성 + 정량 평가 (체크리스트 방식, 4대 분야 37개 항목)
개별 단위사업의 평가
단기간 내 계획수립 가능

19년  
제도개선

실현가능성 및 타당성평가
평가요청서 폐지 (활성화계획(안) + 증빙)
평가분야 축소, 정량평가 비중 확대 (3대 분야, 13개 항목)
사업의 집행력 제고 강조 (부지확보, 사업구조화)
국가지원 신규선정에도 적용



# 국가지원 대상 사업 선정체계 보완, 예산 집행행률 등 관리 강화, 성과관리 강화 및 환류체계 마련 실현가능성 검증 강화 & 사업관리 강화 & 상벌제도 연계



# 14년 최초 선정, 16년&17년 사업유형 세분화, 19년 신규제도 3종 도입 등 제도변화와 함께 거점시설 조성과 사회적경제 방식의 일자리 연계 추진

공공지원기반(이주대책) 마련

기초생활인프라(준 BTO 활성화 포함) 확충

소규모주택정비, 공적임대주택, 빈집정비 연계

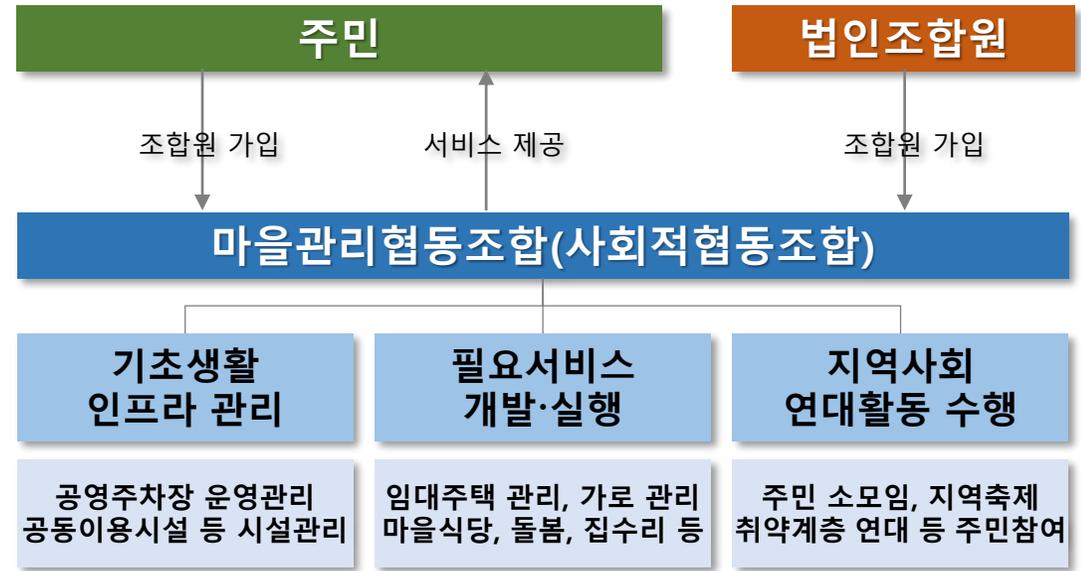
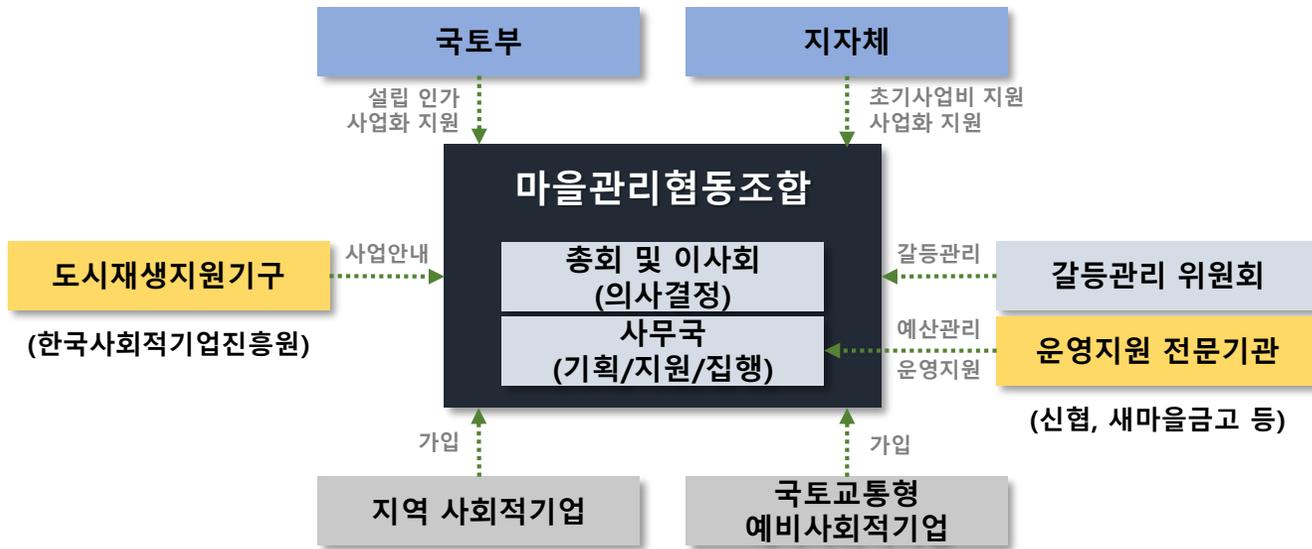
마을관리(협동조합 등) 기반 마련



\* 국토부(2017, 2018), 도시재생뉴딜사업 로드맵 중 관련 내용 발췌 및 재구성

국가지원 도시재생사업 추진 지역 내에 마을관리를 위한 ‘마을관리협동조합’ 육성 및 지원 방안 발표

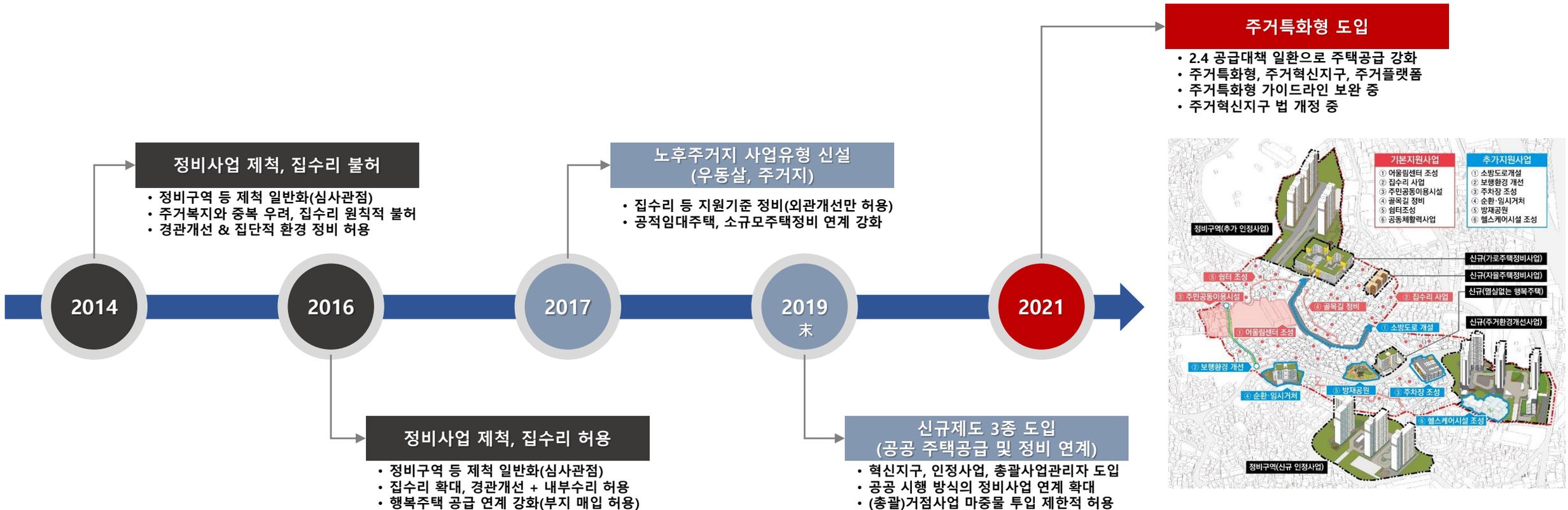
# 마을관리협동조합 설립 인가 및 공공지원 추진



\* 자료 : 국토부(2018) "지속가능한 도시재생을 위한 마을관리 협동조합 본격 육성" 보도자료 중 관련 내용 발췌 및 재구성

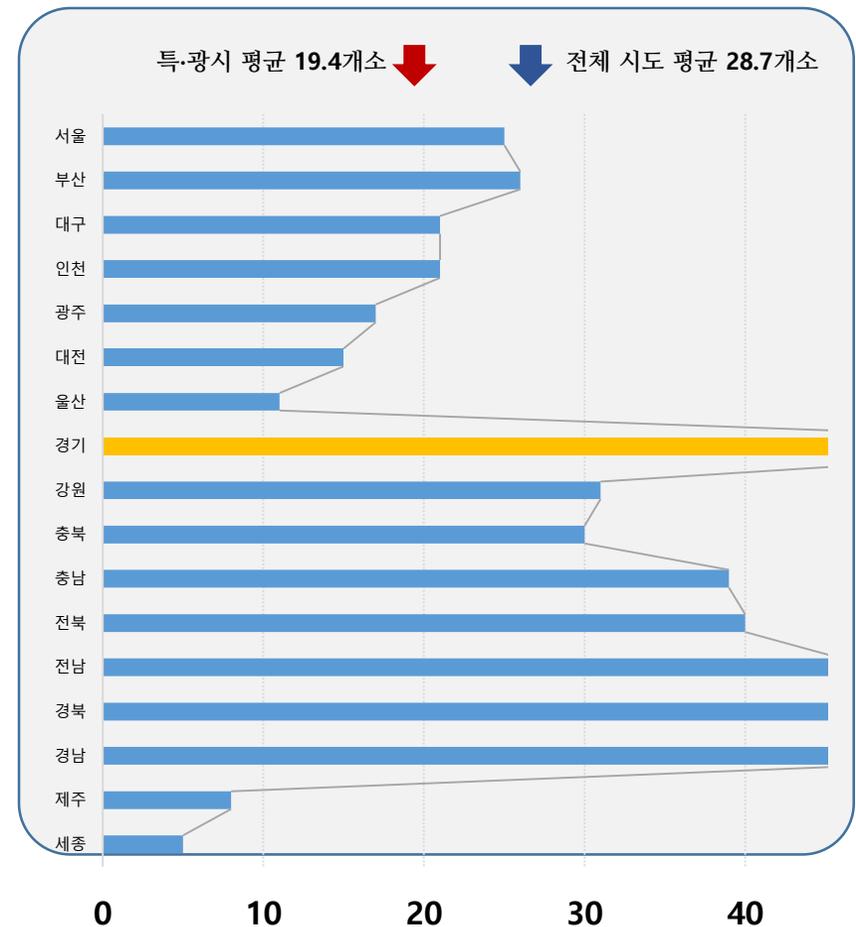
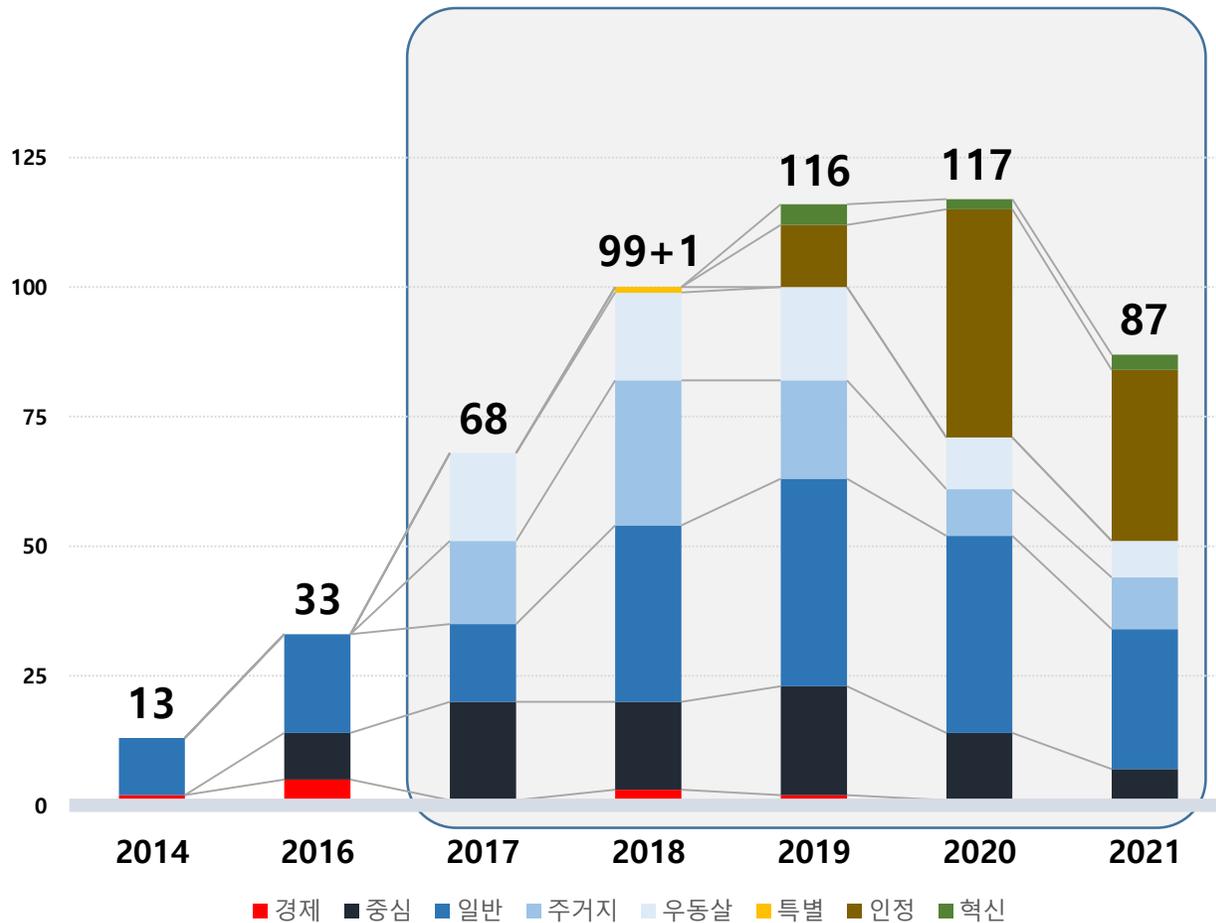
우동살, 주거지 신설 → 신규 3종 제도 → 주거특화형 도입 등

## 2.4 공급대책 일환으로 도시재생과 주택 공급(정비) 연계 확대



14년 최초 선정, 16년&17년 사업유형 세분화, 19년 신규제도 3종 도입 등 제도변화와 함께

# 국가지원 방식 도시재생사업 총 534곳(뉴딜 488곳) 추진



# [ 정책사업 효과 ]

대규모 정책사업의 성과 & 효과 입증  
노후주거지 구조적 문제 해결 한계  
경제 활성화 측면의 사업수단 부재

## 세번째 이야기, 지역균형과 도시재생 (2022~)



# [ 도시재생 재창조 ]

마중물 지원 취지 변화  
성과 중심의 사업체계 개편  
경제거점과 지역특화 추진

국토공간의 효율적 성장(국정과제 38) 이행을 위해 도시재생사업체계 개편

# 새 정부의 도시재생 정책 방향, 경제거점 & 지역특화

## 경제거점 조성 및 지역특화 재생을 통한 도시공간 재창조

### 기본방향

- ① 쇠퇴한 지역에 복합개발을 통한 경제거점을 조성하여 도시공간 혁신
- ② 지역별 고유자원을 활용한 맞춤형 재생사업을 통해 도시경쟁력 강화
- ③ 지역과 민간의 적극적인 참여를 통한 지역간 균형발전 선도

### 추진과제

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| ① 성과 중심으로 사업체계 개편      | ④ 민간 참여 활성화              |
| ② 일자리를 창출하는 경제거점 조성 확산 | ⑤ 노후 주거지 정비 활성화          |
| ③ 지역·민간 주도의 특화재생 추진    | ⑥ 지자체 자율성 확대 등 사업추진체계 개선 |

## 국정과제 38. 국토공간의 효율적 성장

메가시티 조성

강소도시·낙후도시 육성

## 도시재생 추진방향

경제거점 조성

지역자원  
활용

도시문제  
해결

주거환경  
개선

## 도시재생 사업유형(공모주체)

혁신지구  
(중앙)

지역특화재생  
(광역)

인정사업  
(중앙)

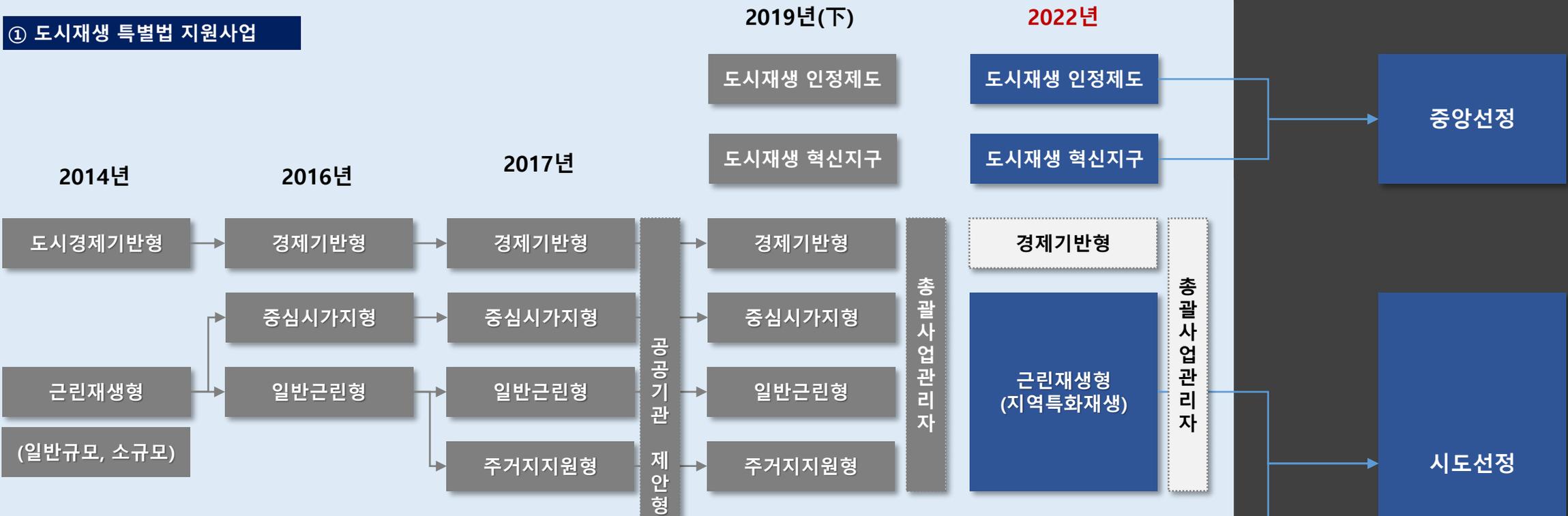
우리동네살리기  
(광역)

스마트특화 추가지원  
(생활밀착형 스마트 별도 선정)

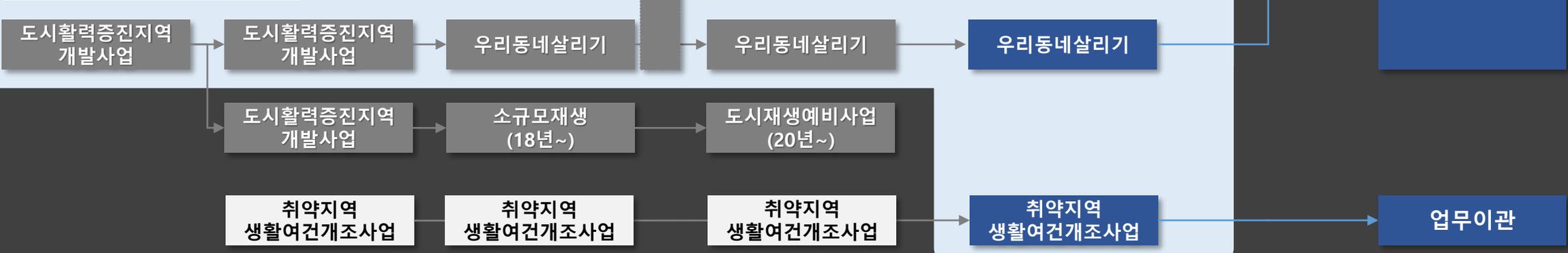
중앙선정(5곳 내외) : 혁신(5), 인정(-)

시도선정(25곳 내외) : 특화(15), 우동살(10)

① 도시재생 특별법 지원사업



② 국가균형발전 특별법 지원사업



중앙선정

시도선정

업무이관

역사문화 등 고유자산 활용, 스토리텔링 및 도시브랜드화, 중심·골목 상권 활성화

# 지역 고유자산 활용 & 지역기반 창업 강조

예시

## 도시 브랜드화

지역 역사문화건축 등 고유자산 활용  
관광문화 거점 조성, 방문코스 개발 및 스토리텔링 강화

전시 공연장, 예술 골목, 근대문화 산책로  
공방, 체험관광 및 판매장

예시

## 중심·골목상권 활성화

지역 자산 활용 스토어 브랜드 개발  
특화거리 조성, 상권 경쟁력 강화

임대상가 & 창업공간 조성 지원(재정 및 기금 등)  
Ex) (제주)모슬개 도시락, (군산)짜보스토리, (부산)래추고

예시

## 청년창업 지원

저렴한 임대료 상생협력상가 조성  
창업벤처기업 등 경제주체 육성

상생협력상가 조성 지원, 모태펀드 투자 확대

예시

## 로컬콘텐츠 타운 조성

로컬창업 지원과 도시재생 특화사업 융합  
지역별 특화 콘텐츠 타운 조성

중기부 로컬크리에이터 활성화 사업 + 국토부 특화재생  
창조경제혁신센터-소상공인재단 등 협업

\* 국토부(2022.9.8) '22년 도시재생사업 신청 가이드라인 중 관련 내용 발췌 및 재구성

국토공간의 효율적 성장(국정과제 38) 이행을 위해 도시재생사업체계 개편

# 사업유형 재편, 선정절차 간소화, 평가항목 조정

국정과제(38번) 이행을 위해 사업유형 개편



경제재생 & 특화재생 & 인정사업 & 우동살

\* 혁신지구 확대 추진, 공모유형 운영 폐지, 추가지원(스마트)

시·도 선정절차 간소화



시·도 선정평가 & 중앙 실태평가 통합

\* 예비사업 가점, 컨설팅(협의) 의무화, 국가지원 최종 검토 신설

사전 적격성 & 평가기준 조정



(사전)사업추진체계, (평가)계획 & 사업

\* 지역자율적 사업추진에 따라 세부 항목 보완 및 이동

가점항목 개편 & 기존 특화사업 조정



가점항목 단순화 및 배점 조정

\* 기존 지역특화 → 특화모델(예시), 주거재생특화형 폐지

새정부의 도시재생정책 방향과 지자체의 자율적 사업추진을 고려하여

# 사업 선정규모 축소 & 지원 확대, 성과연동형 지원

선정규모 축소 & 사업지원 확대



40곳 내외 선정, 특화재생 150억원(상한)

\* 혁신지구는 최대 250억원 지원(5년간, 총사업비 25% 이내)

성과 연동형 국비지원 체계 도입



추진실적평가 & 실집행율에 따라 지원 차등

\* 기존의 총액 보장 방식 원칙적 폐지, 기존 및 신규사업 적용

S/W 사업비 국비지원 제한



자체 지방비, 협업사업비로 편성 집행

\* 지원센터 운영비, 거버넌스 운영비, S/W 프로그램 사업비

총괄사업관리자 / 기금 / 스마트 추가지원

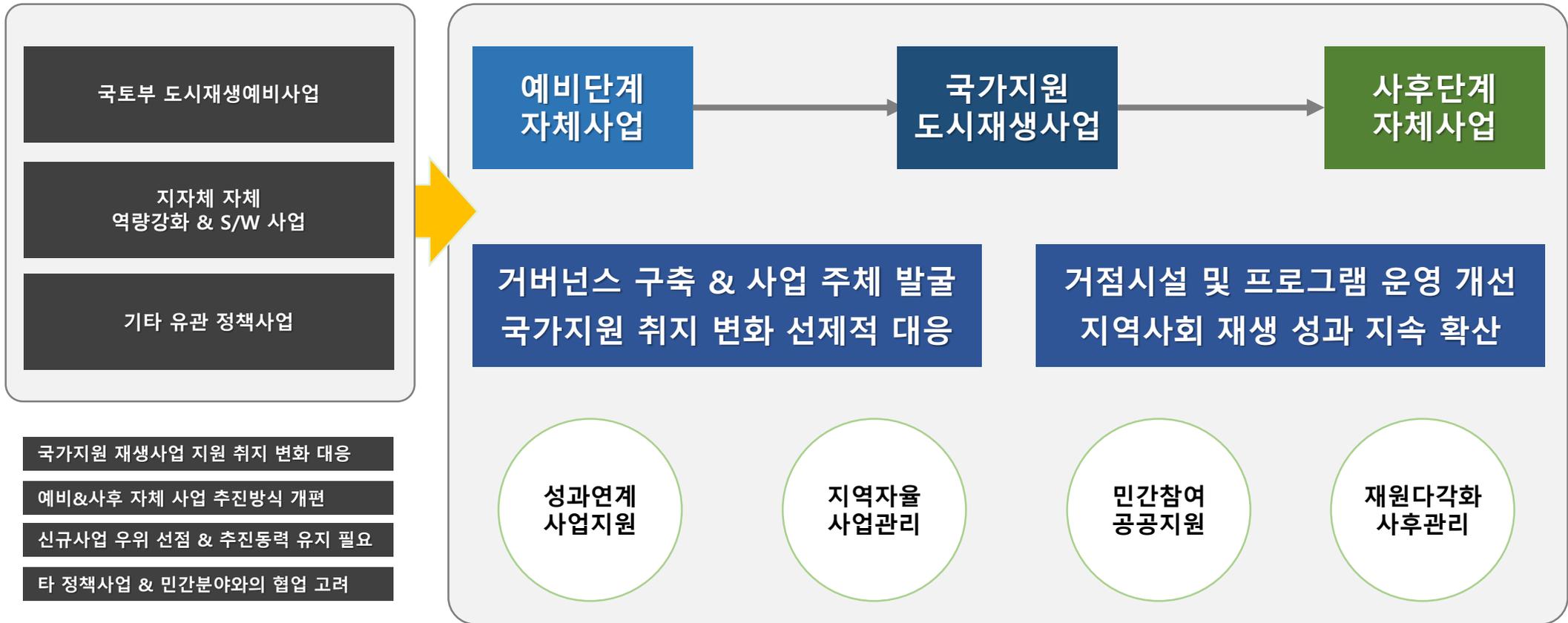


자율적 / 의무폐지 / 30억원 추가 지원

\* 총괄사업관리자 방식인 경우 위탁수수료 등 집행 가능

국가지원 취지 변화에 선제적 대응, 신규 선정 우위 선점 & 사업 추진 동력 유지

# 예비 & 사후 단계 지자체 자체 프로그램 확대 필요



- 국가지원 재생사업 지원 취지 변화 대응
- 예비&사후 자체 사업 추진방식 개편
- 신규사업 우위 선점 & 추진동력 유지 필요
- 타 정책사업 & 민간분야와의 협업 고려

\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

기존 근린재생형 세부 공모 유형 통합 및 지역특화 재생 추진에 따라

# 도시재생활성화계획 수립 방식 변화에 대비 필요

2014~2016	2017~2021	2022
핵심콘텐츠 & 유희자산 활용	거점시설 & 생활 SOC 조성	지역특화 & H/W 지원
핵심 콘텐츠 & 전략 & S/W 강조	거점시설 & 생활 SOC & 실행력 강조	지역 특화방향과 사업간 인과 강조
노후유희 건축자산 등 리모델링	리모델링 & 신축	리모델링 & 신축 (대형화 경향)
집수리, 도시계획도로 주차장 등 기반시설 지원 제한적	집수리, 도시계획도로, 주차장 등 기반시설 지원 일반화	지원기준 자체 변화는 없음 노후주거환경 개선→ 우동살
부처협업사업 강조	공기업 투자사업 강조	민관협력 & 민간참여 강조
주민참여 강조	사회적경제 일자리 창출 강조	지역기반 일자리 창출 강조

\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

성과 연동형 예산지원체계 도입에 따른 자체 사업관리 체계 정비 보완

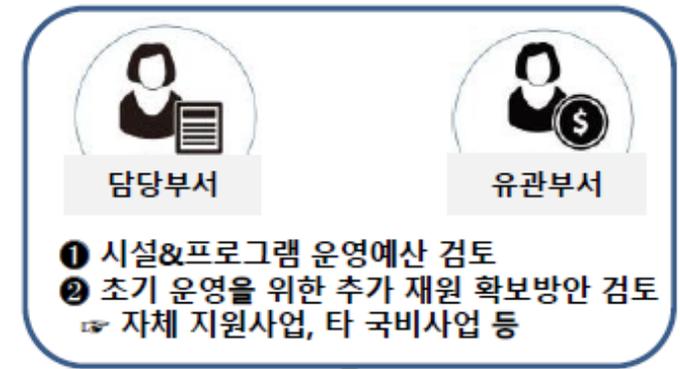
# 실 공정 반영, 주요 사업 공정 & 집행 관리 강화 필요



\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

거점시설 및 프로그램 운영을 위한 관리부서, 자원조달 방안 조기 검토

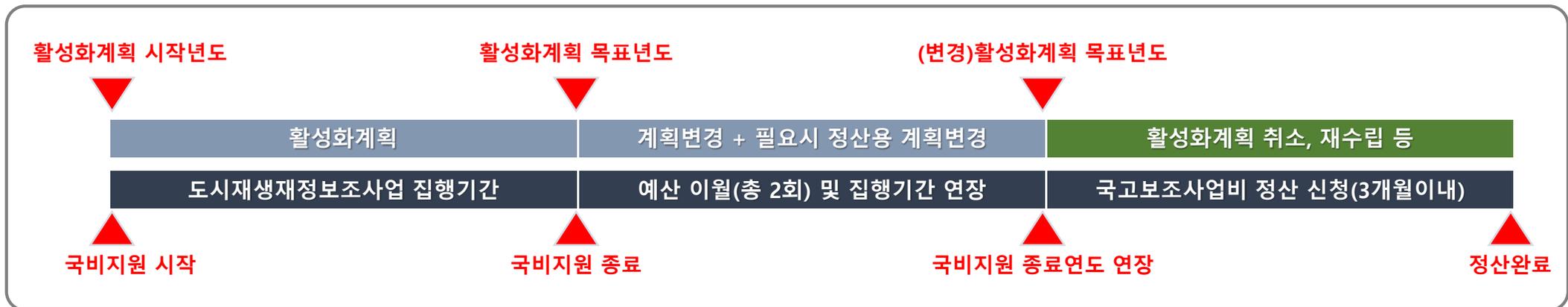
# 지원기간 시범운영 & 사후관리 방안 결정 필요



\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

## 재정보조사업비 정산과 후속사업 추진방안 검토

# 사업비 정산 진행 & 활성화계획 후속 조치 마련 필요



### 1. 사업종료 후 국고보조사업비 정산 절차

- \* (중전) 지원종료(집행완료) 후 전체 국고보조사업비를 한번에 정산 → (현행) 각 년도별 예비정산 + 최종 (본)정산
- \* 집행 증빙 필요(예, 용역 통합발주는 가능하나 집행기준과 정산단위를 고려하여 성과품 & 집행내역 분리 가능하도록 추진)

### 2. 사업종료 후 활성화계획 등 후속 절차

- \* (관행) 특별한 조치 없음 → (권고) 활성화계획 취소(목적 달성한 경우에 해당)하거나 변경 또는 재수립할 것을 권고
- \* 해당 활성화지역을 유지 필요성에 따라 전략계획 변경을 통해 활성화지역 지정사항 유지하거나 변경(해제)할 필요

\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

# 도시재생사업을 통해 조성된 거점시설과 사업주체의 자립 운영을 위한 안정화 단계의 후속 지원과 제도기반 보완 필요

## 사회적경제 주체간 연대(협업)

- 대구서구(16), 원고개 희망공작소  
\* 협동조합, 출자금 단계별 확대 검토
- 생산자조합원, 타 사경조직과 연대  
\* 서울, 군산 등 다수의 지역에서 시도
- 국토부(22.3), 공공지원 가이드라인  
\* 공공지원 요건 강화(대표성, 공공성, 예산편성 및 집행기준 구체화 등)

마관협 공공지원 방식 변화 선제적 대비  
지역 대표성과 공익성 확보 강화  
민간 분야 협력을 통한 사업역량 제고

## 공익재단 위탁관리 + 사경 임대

- 재단에 거점시설(4곳) 관리 업무 위탁  
\* 수원도시재단, 행궁동 어울림센터 등
- 마을관리협동조합 등에게 임대차 방식  
\* 단기조치로 장기 운영방안 검토 중
- 중장기적으로는 재단 목적사업에 공유재산 관리업무 추가 등 검토  
\* 관리위탁+전대 허용 범위, 관리비용 산정, 수익 재투자 방안 등 보완 필요

사후관리 측면에서 시설/기능 유형화  
입주자 관리 등 관리 업무 전문성 확보  
도시재생 관련 자치조례 보완 필수

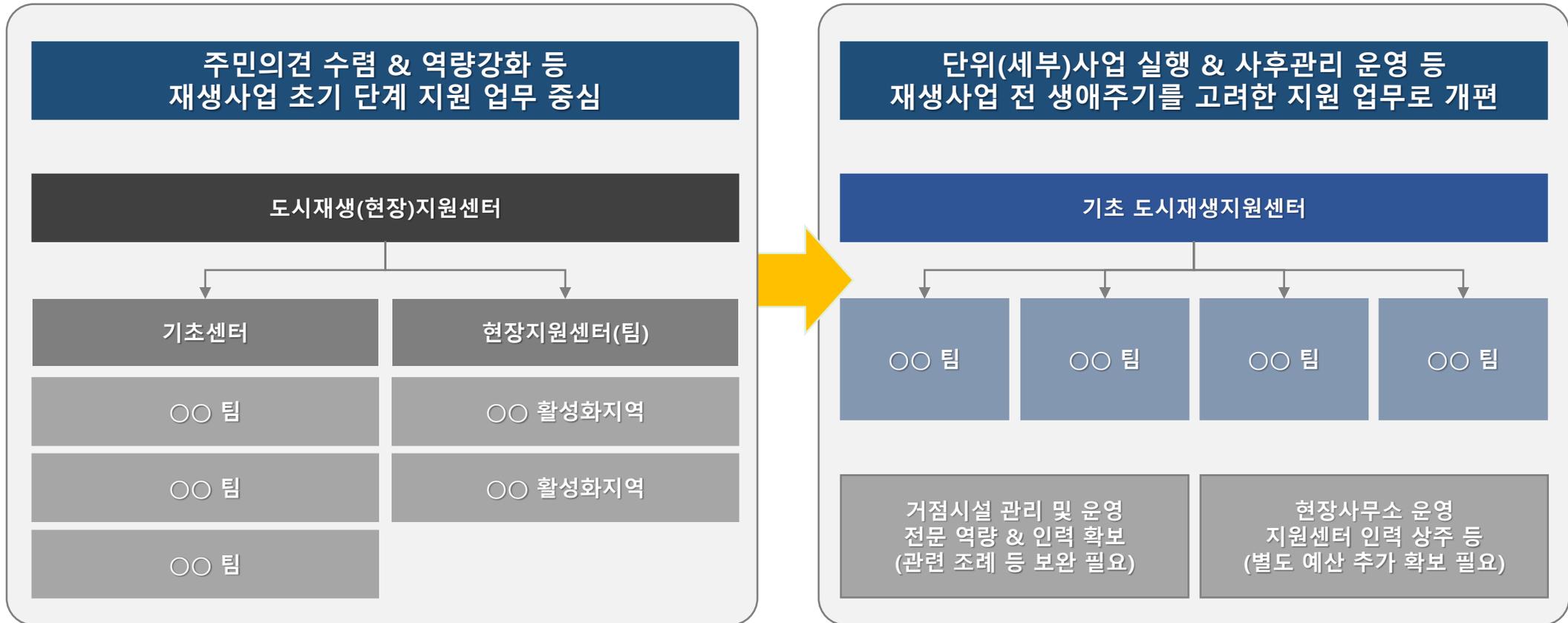
## 도시재생사업 사후관리 조례

- 완료지역에 사후관리계획 수립 의무  
\* 활성화계획에 관련 내용 포함시 예외
- 사후관리 모니터링(평가단) 운영  
\* 모니터링 결과에 대한 조치 활동 모호
- 사후관리 경비 지원(의무아님)  
\* 공동체사업, 일자리사업, 거점시설 조성 및 운영사업, 역량강화교육사업 등

사후관리계획 수립 & 평가 주체 명확화  
현행 수준 유지가 아닌 발전 모색  
개별적 관리가 아닌 도시 단위 관리

국가지원 재생사업 완료지구 증가, 현장지원센터 국비 보조 중단에 대비

# 도시재생지원센터, 기능 & 조직 & 역량 보완 필요



\* 발표자의 주관적 견해로 국토교통부, LH, LHI, HUG 도시재생지원기구의 공식적 의견이 아님

# [ 남겨진 이야기 ]

국가지원 방식과 지속 필요성  
공모제도 개편 & 지방정부 권한 확대  
정책 목표 재진단 & 법제도 보완

傾

상대방을 높이고

귀로 듣고

聽

눈으로 보고

마음으로 이해하기

“감사합니다”

- 본 자료는 국토교통부 및 HUG 도시재생지원기구, 한국토지주택공사 및 토지주택연구원의 공식의견이 아닙니다.