

제 3주제

최근 정부의 도시재생 정책동향

- 이홍규 과장(충청남도 건축도시과) -

충남의 도시재생 대응과제

I. 도시재생특별법령 주요내용	1
II. 협조 요청사항	7
III. 사업시행대비 준비사항	9

2013. 8. 12.

충청남도 건축도시과
도시재생활성화연구회

I. 도시재생특별법령 주요내용

◆ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(6. 4일 제정)」 및 시행령안(7. 5일 입법예고)의 주요내용

1. 계획체계

① 국가도시재생기본방침

- 국가 차원 도시재생 비전 및 기본방향 제시를 위해 10년 단위로 ‘국가도시재생기본방침’ 수립(5년마다 정비)

② 도시재생전략계획(기본구상)

- 특·광역시장, 시장·군수 등이 도시재생 기본전략을 구상하고, 재생 정책 및 지원을 집중하기 위한 도시재생활성화지역 지정

③ 도시재생활성화계획(실행계획)

- 전략계획에서 지정된 도시재생활성화지역에 대해 실행계획 수립
- 주민 참여 기반으로 경제·사회·문화 등 도시재생에 필요한 다양한 H/W 및 S/W 사업을 연계·융합한 종합재생계획 수립
- 국가지원사항에 대해, 도시재생특별위원회(위원장: 총리)의 심의를 거쳐, 국토부장관이 결정 → 개별 부처는 소관 사항 지원

※ 도시재생활성화계획의 유형

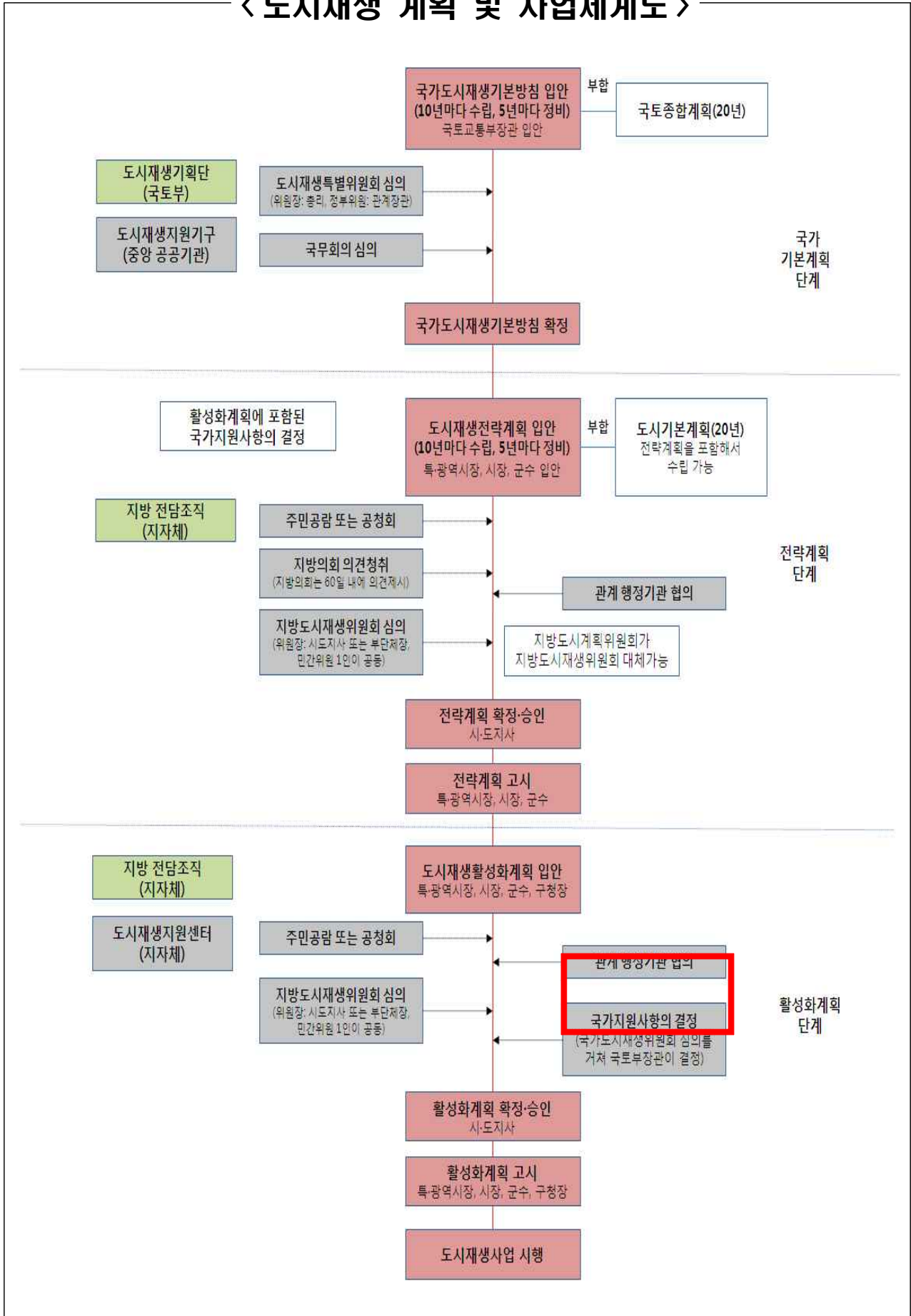
① 경제기반재생형

- 산업단지, 항만, 공항, 철도, 국도 등 국가 핵심시설의 정비·개발 (앵커사업)과 연계하여 도시를 재생하고 고용 등 경제기반 창출

② 근린재생형

- 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초 생활인프라 확충, 골목경제 살리기, 커뮤니티 활성화 등 재생사업 추진

〈 도시재생 계획 및 사업체제도 〉



2. 도시재생대상지역(도시재생활성화지역) 지정의 세부요건

◆ 도시재생대상지역의 세부요건(특별법 제13조 및 시행령안 제20조)

- ① 인구, 산업, 주거 3개 요건 중 2개 이상 해당하는 지역
- ② 기존시가지 재생 취지에 맞는 용도지역상 도시지역인 지역

※ 지역 전체를 대상으로 하는 것이 아니라, 그 중 쇠퇴지역을 대상으로 함

< 인구, 산업, 주거 등 3개 세부요건 >

① 인구 요건 : 인구가 현저히 감소하는 지역

- 최근 30년간 인구 최고치 대비 20% 이상 감소한 지역 또는 최근 5년간 3년 이상 연속 인구가 감소한 지역
- 국내 도시의 구도심은 '80년대말 '90년대초 기점으로 인구감소
 - * 외곽 개발 등으로 '85-'10년간 부산중구 47%, 대구중구 60% 인구유출
- 이미 인구가 감소한 지역과 현재 감소중인 지역을 모두 고려

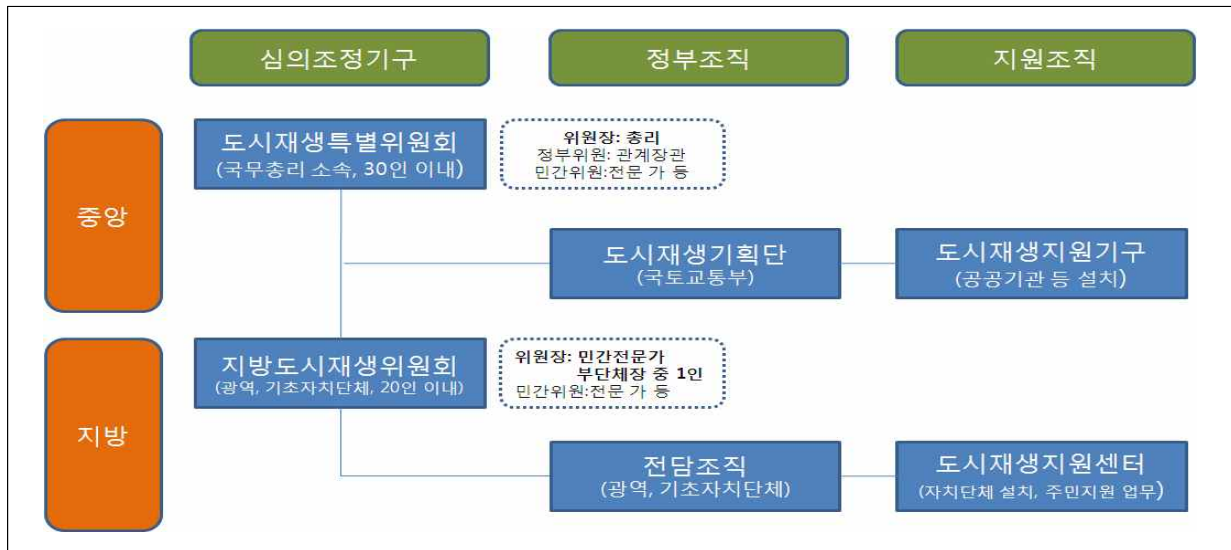
② 산업 요건 : 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역

- 최근 10년간 총 사업체 수 최대치 대비 5% 이상 감소한 지역 또는 최근 5년간 3년 이상 연속 총 사업체 수가 감소한 지역
- 총 사업체수는 '00년대부터 국내업체 역외 이전 등으로 감소
 - * 부산은 '02년, 대구는 '03년을 정점으로 감소, 대전은 '02년 이후 감소하다 '09년부터 증가
- 이미 산업이 이탈한 지역과 현재 이탈이 진행중인 지역 모두 고려

③ 주거환경 요건 : 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

- 준공된 후 20년 이상된 건축물 비율이 50% 이상인 지역
- 주택·상가 등 전반적인 주거환경 악화를 나타내는 지표 필요
 - * 도정법에 따른 주거환경개선사업 대상기준인 노후·불량건축물(준공 후 20년 이상이 지난 건축물) 지표 활용

3. 추진 조직(지방조직은 필요시 설치)



〈중앙조직〉

- (도시재생특별위원회) 16개* 관계부처 장관 민간전문가**로 구성
 - * 기재부, 미래부, 교육부, 안행부, 문체부, 농식품부, 산업부, 복지부, 환경부, 고용부, 여성부, 국토부, 해수부, 문화재청, 산림청, 중소기업청
 - ** 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 디자인, 환경, 방재 등
- (도시재생기획단) 국토부에 설치(단장은 국토부 일반직고위공무원)
- (도시재생지원기구) LH공사와 국토연구원을 지원기구로 지정 가능

〈지방조직〉

- (지방도시재생위원회) 지방도시계획위원회의 위원 구성이 일정 요건*을 만족할 경우 지방도시재생위원회를 대체할 수 있음
 - * 위원이 지방의회 의원, 공무원, 도시재생 관련 민간전문가(50% 이상)로 구성
- (전담조직) 지자체 장이 계획수립, 현황 조사, 관계 기관·부서 협의, 도시재생사업 총괄·조정 등을 위해 전담조직 설치
- (도시재생지원센터) 대민지원, 교육프로그램 운영 등 지원
 - 기존에 지원센터 역할을 담당하는 조직(예 : 마을만들기지원센터 등)이 설치된 경우, 해당조직을 도시재생지원센터로 지정 가능

4. 국비 보조

① 지원항목 및 국비보조율

- 선도지역 계획수립비, 건축물 개·보수, 전문가 파견, 도시재생기반 시설 설치 등 비용, 마을기업 육성을 위한 비용 등 지원

※ 특별법 시행령안 별표. 국가가 보조·융자할 수 있는 항목 및 지원비율

구 분	보조비율
1. 도시재생선도지역의 계획수립비	80% 이하
2. 도시재생지원기구가 수행하는 조사·연구비	100% 이하
3. 사회취약계층 주택 정비비용	80% 이하
4. 사회취약계층 주택을 제외한 건축물 정비비용(담장정비, 공·폐가 정비, 간판정비, 지붕정비 등 집단적인 도시경관·환경정비에 한한다.)	70% 이하
5. 도시재생지원기구가 수행하는 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비	70% 이하
6. 국가가 관리청인 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용	100% 이하
7. 지방자치단체가 관리청인 도시재생기반시설의 설치·정비에 필요한 비용	70% 이하
8. 도시재생지원기구 운영비	100% 이하
9. 도시재생지원센터 운영비	50% 이하
10. 국가지정문화재 보수·정비비용	70% 이하
11. 지역문화산업 육성 지원 및 문화유산 관광자원화 비용	70% 이하
12. 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합의 기획비·운영비	50% 이하
13. 도시재생사업에 필요한 비용으로서, 1호부터 12호까지를 제외한 비용	관계 법률에 따름

② 재정여건 등에 따른 차등 지원

① 재정자주도에 따른 차등 지원

- '13년도 재정자주도 전국 평균(61.48%)의 근사치인 60%를 기준으로 10%를 더하거나 뺀 3그룹으로 구분하여 지원을 차등화함

* 자주도<50% : 80%, 50%≤자주도<70% : 70%, 자주도≥70% : 60%까지 지원

② 도시재생 추진실적에 따른 차등 지원

- 도시재생활성화계획 추진실적을 평가하여 하위 20% 평가를 받은 지자체는 차년도 지원금액의 10% 이내에서 지원금액을 삭감하고, 상위 20% 지자체에게 추가 교부할 수 있도록 함

5. 도시재생 지원특례

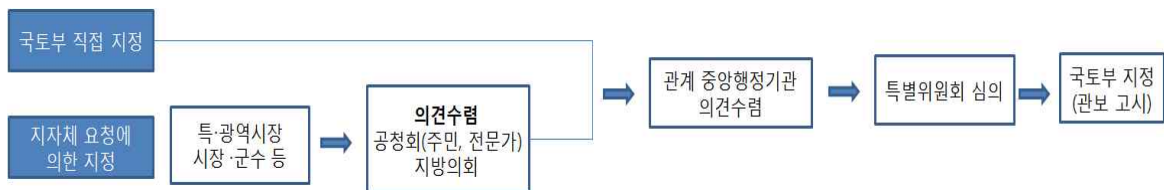
- ① (국·공유재산 처분) 국·공유재산을 도시재생활성화 목적으로 사용하려는 경우 관리청과 협의하여 매각·임대·양여할 수 있음
 - 폐도(廢道)나 이와 유사한 국·공유재산을 도시재생 목적으로 사용하는 경우, 관련 법률에도 불구하고 수의계약으로 처분 가능
- ② (조세·부담금 감면) 도시재생사업 시행자에게 관련 법률에 따라 법인세·소득세·취득세 등 조세와 각종 부담금 감면
- ③ (건축규제의 완화) 건폐율·용적률·주차장 설치기준·높이 제한 등 해당 지자체 조례로 완화 가능
 - 건폐율·용적률은 「국토계획법 시행령」에서 정한 용도지역별 범위 안에서 지자체 조례로 완화 가능

6. 도시재생선도지역

① 선도지역의 지정

- 국토부장관은 도시재생이 시급하거나 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 지자체 장의 요청에 따라 선도지역으로 지정가능
- 선도지역 지정기준은 국가도시재생기본방침으로 확정

※ 선도지역 지정 절차



② 선도지역에 대한 특별조치

- ① 예산·인력 우선 지원
- ② 도시재생전략계획 수립 없이 바로 활성화계획 수립 가능

II. 협조 요청사항

1. 도시재생 지방전담조직 설치

① 개 요

- 도시재생특별법 제9조에 전담조직 설치 필요
 - 전담조직 : 구성·운영에 관한 사항은 지자체의 조례로 정함

② 전담조직의 역할과 성격

- (역할) 도시재생계획의 수립·지원 및 도시재생사업 추진 관계기관·부서간 협의 등 도시재생업무 총괄·조정

※ 전담조직의 업무(도시재생법 제9조제2항)

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

- (성격) 경제·문화·복지·일자리 등 다양한 재생사업을 총괄·조정해야 하므로, 단일 업무를 처리하는 단일부서 체제는 곤란
 - 관계기관·부서간 협업, 대민협력, 평가, 현황·지표조사 관리, 자원조달·보조금 관리 등 컨트롤타워 역할 필요

③ 협조 요청사항

- 종합적 도시재생사업 추진에 적합한 형태의 전담조직 구축

※ 시장/부시장 직속 부서 또는 도시재생과 신설 등

2. 주민 역량강화 및 교육프로그램 운영

① 개 요

- 성공적인 도시재생을 위해서는 주민 참여가 핵심적인 요인
 - 이를 위해서는 도시재생지원센터의 구축, 교육프로그램의 운영, 주민의 계획·사업을 지원하는 우수한 코디네이터 양성 등

② 협조 요청사항

- 도시재생지원센터의 구성·운영
 - 기존 조직(마을만들기 지원센터, 도시만들기 지원센터) 활용 또는 신설시 최대한 주민참여를 보장하고, 우수한 코디네이터 확보
- 도시재생대학(주민), 코디네이터 양성(전문가) 프로그램 운영
 - 국토부는 표준 교육프로그램 개발·운영, 강사풀 관리 등 담당, 지자체 등은 지역대학·연구원 등과 협력하여 교육프로그램 운영

3. 도시재생 선도지역 지정 관련 준비

① 일 정

- 선도지역 지정기준 등을 포함하는 기본방침은 법 시행('13. 12. 5) 직후 바로 연말 수립
 - 유형별(경제기반, 근린재생) 지정 개수, 지정기준, 지정방식(공모 등) 평가계획 등 세부적인 사항도 함께 확정

- 지자체 신청을 받아 '14년 상반기중 선도지역을 지정할 계획

② 협조 요청사항

- 지역내 경쟁이 과열되지 않도록 조율할 필요가 있고, 다소 짧은 준비기간에 대상지역 검토, 지역의견 수렴 등 사전준비 필요

Ⅲ. 사업시행 대비 준비사항

〈道の 역할〉

- 도, 시·군 관계자의 지속적인 학습으로 역량강화
 - 시·군 기획부서 및 재생부서 관계자 등
 - 중앙정부 및 전문가 집단 네트워크 형성 협력 강화
 - 전문가 및 연구원, LH사업단 등 도시재생자문단 구성
 - 선도지역 공모 대비 시·군 경쟁력 강화 지원
 - 전문가 연계 사전학습, 제안서 작성방법 등 단계별 준비
 - 도시재생담당 조직 구성(공모 시 가점)
 - 건축도시과 도시기반담당 → 도시재생담당으로 변경
- ⇒ **정부의 사업공모시 우리 도(시·군)가 선정되도록 적극 지원**

〈시·군의 역할〉

- 잠재·지역자원을 활용한 재생의 비전과 목표 및 전략 설정
 - 도시재생활성화 지역에 대한 진단과 계획과제 도출
 - 지역협력 네트워크 구축
 - 주민, 단체, 유관기관, 전문가 등과 협력 리더양성, 컨설팅 등
 - 지역주도의 실질적인 단계적·점진적인 재생 추진
 - 주민역량강화 학습과 재생프로그램의 지속적인 발굴·운영
 - 종합적인 재생계획 수립·시행을 위한 전담조직 구축 등
 - 도시재생센터, 재생추진단 등 종합적인 재생추진 기구설립
- ⇒ **도시재생 활성화 추진의지를 갖고 철저한 사전준비 필요**