

도시재생전략계획 수립 가 이 드 라 인

본 가이드라인은 “도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법”에 따른 도시재생전략계획 수립을 위한 길라잡이 성격으로서, 내용 및 도표들은 해당 도시 및 지방자치단체의 여건에 맞게 달리 적용할 수 있습니다.

2014. 06

< 목 차 >

제1장 총론	1
제1절 목적 등	1
제2절 전략계획의 성격과 역할	1
제3절 전략계획 수립시 중점 고려사항	2
제2장 전략계획 수립을 위한 기초조사의 내용과 방법	4
제1절 기초조사의 목적	4
제2절 조사내용	4
제3절 조사방법 및 관리	5
제3장 세부 계획 수립시 고려사항	9
제1절 계획의 목표 및 범위	9
제2절 쇠퇴진단 및 여건 분석	9
제3절 목표 달성을 위한 방안	14
제4절 도시재생활성화지역의 지정 및 유형구분	18
제5절 도시재생활성화지역별 우선순위 및 연계방안	22
제6절 추진체계 운영 및 구성방안	24
제7절 재원조달 방안	27
제8절 지방자치단체 차원의 지원방안	28
제9절 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획	29
제10절 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준	30
제4장 기타 사항	31
<부록> 전략계획의 수립절차	32

제1장 총론

제1절 목적 등

- 1-1-1. 이 가이드라인에서 사용하는 용어의 정의는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (이하 “법”이라 한다)」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
- 1-1-2. 이 가이드라인은 전략계획수립권자가 법 제12조 및 같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제16조에 따른 도시재생전략계획(이하 “전략계획”이라 한다)을 수립하기 위한 작성기준과 방법 등을 예시 등을 통하여 제시하는 것을 목적으로 한다.
- 1-1-3. 이 가이드라인은 전략계획을 수립하는 때에 중점적으로 고려하여 할 사항 등을 정한 것으로 지역실정 및 여건 등에 따라 다르게 적용할 수 있다

제2절 전략계획의 성격과 역할

- 1-2-1. 전략계획은 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적으로 활성화시키기 위한 도시재생이라는 목표를 달성하기 위한 기본전략으로서의 성격을 갖는다.

법 제2조제1항제3호

도시재생전략계획은 법 제2조제1항제4호에 따른 전략계획수립권자가 도시 전체 또는 일부 지역, 필요에 따라 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 법 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 종합적 계획이다.

- 1-2-2. 전략계획은 국가도시재생기본방침과 도시·군기본계획에 부합하도록 수립되어야 하며, 해당 도시·군기본계획 등에서 제시된 도시의 비전과 목표와 연계하여 도시재생의 기본 목표를 설정하고, 목표달성을 위한 구체적인 방법론을 제시한다.
- 1-2-3. 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 도시의 현황과 도시가 형성된 역사 등을 조사하여 도시의 문제점과 도시공간의 왜곡 등을 진단하고, 해당 도시의 특성을 고려하여 도시재생의 기본전략을 제시하게 된다.

- 1-2-4. 전략계획은 실행계획으로서의 위상을 갖는 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”이라 한다)의 상위계획으로서, 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 도시재생활성화계획의 대상지역이 되는 도시재생활성화지역(이하 “활성화지역”이라 한다)을 지정한다.
- 1-2-5. 전략계획수립권자는 활성화지역을 지정하는 때에 도시가 가진 유한한 잠재력과 자원을 활용하여 목표를 달성할 수 있는 최적의 장소를 고려하여야 하고, 해당 도시의 재원과 역량을 활성화지역에 집중하도록 한다.
- 1-2-6. 전략계획수립권자는 전략계획을 통하여 활성화지역별로 명확한 목표를 설정하고, 활성화 지역간의 우선순위를 정하며, 활성화지역과 그 밖의 주변지역과의 관계와 파급효과 등을 명확히 제시하여야 한다.

제3절 전략계획 수립시 중점 고려사항

- 1-3-1. 법령은 전략계획 수립 시 고려하여야 하는 사항을 다음과 같이 제시한다.

시행령 제16조(도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법)

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

1-3-2. 국가도시재생기본방침은 전략계획 수립시 중점적으로 고려하여야 하는 사항을 다음과 같이 제시하고 있다.

진단	도시의 성장·쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단하고, 도시재생의 필요성, 당위성에 대하여 정확히 파악하여야 한다.
전략	지역의 역사·문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력을 발굴하고, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제를 도출하여야 한다.
기본구상	목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 도시의 재생 개념과 방향성을 제시하여야 한다.
활성화지역	도시재생의 공간적 범위(도시재생활성화지역)를 과도하게 설정하는 것을 지양하고, 지역역량을 고려하여 적절한 개수로 지정하여야 한다.
우선순위	쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적으로 고려하여 활성화지역별 우선순위를 정하여야 한다.
추진체계	주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생을 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안 강구하여야 한다.
재원조달	도시재생에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가 보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획을 제시하여야 한다.
자원·역량의 집중	지방자치단체의 도로·공원 등 도시계획시설사업 등을 쇠퇴지역에 집중하고, 지방자치단체 보유자산의 양여·임대 등 적극 지원하여야 한다.
성과관리	도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 제시하고, 주기적으로 모니터링하기 위한 계획을 수립하여야 한다.

1-3-3. 전략계획을 수립하는 때에는 주민과 기업, 지방자치단체가 함께 과거의 양적 팽창과 외곽 확산 위주의 도시정책에서 벗어나 쇠퇴한 기성시가지 위주로 활력을 증진시키기 위한 도시정책을 구현하는 것을 공동의 목표로 삼고, 각 주체간 연계·협력·소통을 통해 계획을 수립하여야 한다.

1-3-4. 전략계획을 수립하는 때에는 토지이용·교통·환경 등 물리적 계획요소와 경제·사회·문화, 행정·재정, 프로그램의 계획 및 운영 등 비물리적 계획요소를 모두 고려하여야 하며, 물리적 계획요소와 비물리적 계획요소를 상호 유기적으로 연계시키도록 한다.

- 1-3-5. 전략계획은 창의적으로 구상하도록 하고, 계획의 시행과정과 여건변화에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이며 유연하게 수립할 필요가 있다.
- 1-3-6. 전략계획을 수립하는 때에는 도시재생의 주체인 주민의 참여를 최대한 보장하고, 이를 위해 관련정보를 공개하고, 교육, 홍보 등을 통하여 주민이 도시재생을 주도한다는 의식을 고취하도록 한다.
- 1-3-7. 전략계획으로 활성화지역을 지정하는 때에는 사업의 실행력, 지속가능성을 감안하고 지역의 현황 여건, 지방자치단체의 역량, 민간조직과의 연계 등을 신중히 검토하여 도시재생이 성공적으로 이루어 질 수 있는 지역을 선택하여야 한다.
- 1-3-8. 특히, 도시경제기반형 활성화지역은 경제적 파급효과가 큰 핵심시설/중추시설인 노후 산업단지 및 공업지역과 그 주변지역, 항만 및 배후지, 역세권, 공공청사·군부대·학교 등 이전적지, 지역 고유의 역사·문화·관광자산을 활용할 수 있는 곳 등으로 지정하여, 도시가 가진 혁신적인 아이디어와 역량을 집중시킬 필요가 있다.

제2장 전략계획 수립을 위한 기초조사의 내용과 방법

제1절 기초조사의 목적

- 2-1-1. 법 제14조에 따른 도시재생전략계획의 수립을 위한 기초조사의 목적은 도시 전체 또는 일부지역을 대상으로 지역 여건분석, 문제점 도출, 기본구상의 마련, 활성화지역의 지정 등 일련의 계획수립과정에 활용하기 위함이다.

제2절 조사내용

- 2-2-1. 전략계획수립권자는 해당 도시의 특성에 따라 일반현황과 도시잠재력 등의 항목(예시1 참조)을 조사할 수 있으며, 활성화지역 지정을 위한 법적 기준*이 되는 인구, 노후건축물, 사업체수 등 항목 외에도 해당 시·군의 전략계획 수립을 위해 필요한 사항을 조사할 수 있다.

* 도시재생활성화지역 지정의 기준 : 법 제13조제4항 및 영 제17조

- 2-2-2. 기초조사의 범위는 전략계획 수립 대상지역 전체로 하며 읍·면·동(행정동을 말한다. 이하 같다)을 기준으로 항목별로 조사를 실시할 수 있고, 쇠퇴의 정도가 심각하여 보다 상세한 조사를 위해서 필요한 경우에는 읍·면·동보다 세밀한 공간적 범위에 대하여 기초조사를 실시할 수 있다.
- 2-2-3. 기초조사 시 필요한 통계 및 자료 등이 법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계에 이미 구축되어 있는 경우에는 이를 활용할 수 있다.

제3절 조사방법 및 관리

- 2-3-1. 기초조사를 통하여 도시재생사업의 주체가 될 수 있는 주민조직, 시민단체, 지역공동체 등 인적자원과 도시의 문화유산, 산업유산 등 도시재생의 소재 및 자원으로 활용 가능한 공공자산 등을 조사·파악한다.
- 2-3-2. 기초조사를 통하여 도시의 산업분포 및 경제·사회·물리적 구조 등 현황 및 잠재력을 조사하여, 향후 도시재생을 통하여 도시의 경제·사회·물리적 구조가 어떻게 전환될 것인지 전략을 수립하는 데 활용될 수 있도록 한다.
- 2-3-3. 기초조사 자료 중 일반현황 등의 자료는 도시·군기본계획 등에서 활용한 기초자료를 활용할 수 있으며 필요시 가장 최근의 자료로 업데이트한다. 이 경우 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있다.
- 2-3-4. 문헌 등을 통한 기초조사는 도시·군기본계획상 기초조사 자료, 각종 통계조사자료, 인구센서스 등 공신력 있는 객관적 자료를 활용하고 자료의 출처를 명기해야 한다.
- 2-3-5. 기초조사 자료는 계획수립시점을 중심으로 구축하고, 과거자료로부터의 추이를 살펴보아야 하는 항목에 대해서는 시계열분석 등을 통해 도시의 성장·쇠퇴과정이 실질적으로 파악될 수 있도록 한다.

[예시1] 기초조사 항목

구분	대항목	세부항목	조사내용	계획과의 연계
일반현황	관련 계획	상위계획 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 국가차원 : 국가도시재생기본방침, 국토종합계획 상위계획 : 도시·군기본계획, 도시·주거환경정비기본계획, 도로, 상·하수도계획 등 개발계획 : 정부추진개발사업, 지역개발사업 등 정비계획 : 노후 산업단지 재생, 재개발·재건축 등 도시관리 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 및 정부, 지방자치단체 정책방향과 지역의 현안 사업과 연계하여 도시재생을 위한 전략 수립 대규모 정비대상과 연계한 도시재생방향 모색
	인구	인구 비중	<ul style="list-style-type: none"> 인구 밀도 인구집중도 : 연령·성별 비중 	<ul style="list-style-type: none"> 인구분포 및 연령, 집중도를 분석하여 연령 또는 취약계층 등에 부합한 재생프로그램 등 방향 수립 인구이동의 원인을 분석하여 인구감소지역에 대한 기반시설, 도시안전, 도시활성화 등 도시재생 방향 모색
		인구 이동	<ul style="list-style-type: none"> 전입 및 전출인구의 현황 변동 추세 	
	공간 구조	중심지	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역의 분포 거점공간의 활용 분석 : 용도, 업종 변화 과거 10년간의 변화추이 	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역 및 시가지지역 변화추이를 고려하여 대규모 사업과 주변지역의 산업 및 공간 연계 방안 모색 도시골격 분석을 통해 신개발지와 구개발지의 상생방향 모색 특성가로의 유지 및 개선을 통한 도시 정체성 확보
		시가지지역	<ul style="list-style-type: none"> 과거 10년간의 시가지 변화 추이 	
		가로	<ul style="list-style-type: none"> 도시가로망 특성화된 가로 분포 : 가로수길, 특화거리 등 	
	토지 이용	근린서비스	<ul style="list-style-type: none"> 인구당 근린서비스 업종 비율 근린생활시설 증감비율 전통시장 및 시장가 분석(업종, 규모 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 근생시설의 증감 분석으로 지속적 지역자생력 확보를 위한 프로그램과 주민조직, 공간정비방향 모색
		재해위험	<ul style="list-style-type: none"> 상습침수구역, 산사태 상습발생구역 등 	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 위험요소를 파악하여 도시재생과 안전이 종합적으로 계획될 수 있는 방향 설정
	건축물	주택수	<ul style="list-style-type: none"> 주택유형별 및 규모별 주택수 	<ul style="list-style-type: none"> 도시와 연동한 주택공급 및 노후주택 정비방향 설정 공가를 활용한 공공공간 확보방안 모색 특정건축물과 연계하여 도시 정체성 확보방안 모색
		노후주택	<ul style="list-style-type: none"> 20년 이상 노후주택 밀집 분포 	
		주택보급률	<ul style="list-style-type: none"> 주택보급률 변동추이 	
		특성건축물	<ul style="list-style-type: none"> 건축양식 특화지역 및 건축물 분석 	
		공가수	<ul style="list-style-type: none"> 공가수 	
	에너지		<ul style="list-style-type: none"> 도시가스 보급현황 지역내 신재생에너지 현황 에너지 절감관련 정책사업 추진실태 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업 추진시 그린리모델링, 신재생에너지 등 에너지 절감방안 모색
	기초생활인프라		<ul style="list-style-type: none"> 6개부문 11개시설 교통시설: 주차장 공간시설: 생활권공원, 근린광장 유통·공급시설: 상수도 공공·문화체육시설: 어린이집·유치원, 초등학교 공공체육시설, 도서관, 노인의료복지시설 방재시설: 저류시설 환경기초시설: 하수도 	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 기초생활인프라의 과부족을 분석하여 인구와 연계한 인프라 확보가능성 분석 공공시설을 활용한 재생 활성화방안 모색
	기타		<ul style="list-style-type: none"> 전략계획수립권자가 계획수립을 위해 필요하다고 판단하는 사항 	

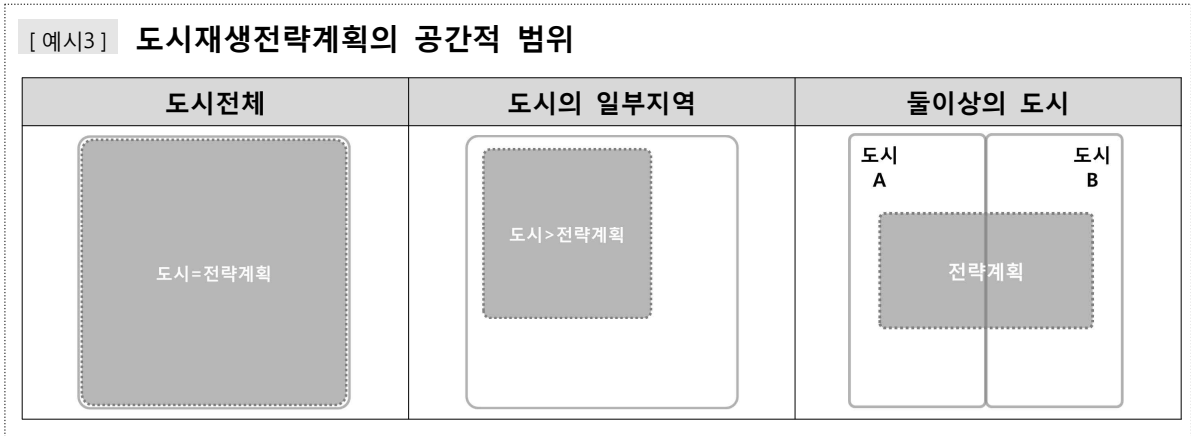
구분	대항목	세부항목	조사내용	계획과의 연계
도시 잠재력	산업 특성	사업체수	<ul style="list-style-type: none"> • 업종별 사업체수의 변화 • 산업단지 내 사업체 변화 : 업종, 규모 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업체 변화를 통해 성장 산업을 분석하고, 산업단지의 노후도를 파악하여 노후산업단지가 도시재생과 연계한 산업기능 전환과 주민조직 연계 등 도시재생을 종합적으로 견인 할 수 있도록 역할 부여 • 지역산업의 여건분석을 통해 대표 및 성장산업과 공간·주민조직·사회적기업 육성 등 지역의 연계 방안 모색 • 지역특성을 고려한 쇠퇴 산업의 기능 전환을 통해 지역특화산업 육성 및 지역기업의 연계 네트워크 계획 • 주민조직과 연계한 산업 네트워크 구상 • 특화전문시장 육성 방안 모색
		종사자수	<ul style="list-style-type: none"> • 사업체별 종사자수의 변화 • 산업단지 내 종사자수 	
		산업분포	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 산업단지 분석 : 특화산업, 산업쇠퇴도 등 • 지역 대표산업 및 대표기업 • 성장산업 • 쇠퇴산업 • 사회적기업, 마을기업, 협동조합 	
		상권	<ul style="list-style-type: none"> • 전통시장 분석 : 위치, 면적, 대표상품, 업종 등 • 전통상업가로 • 역세권 • 공실점포, 임대료, 시장현대화사업 추진실태 • 상가조합, 상가단체 현황 	
	지역 특성	역사자원	<ul style="list-style-type: none"> • 지정문화재 • 전통양식, 역사적 건축물 • 유적지 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생을 위한 역사문화 자원을 활용한 특색산업 및 정체성 확보를 위한 장소중심의 정비·관리 방안 모색 • 지역축제 및 지역의 역사적 배경과 연계하여 도시재생 스토리라인 도모 • 지속적인 도시재생을 위해 사회적 기업 및 복지시설과 주민조직을 연계하여 공동체 활성화 방안 모색 • 관광문화자원을 통한 지역 특화방안 도출 • 민간조직과 지역자원을 연계한 사회적기업 등 육성 방안 모색 • 활용가능한 공공자산을 이용하여 도시재생사업의 장소제공
		문화자원	<ul style="list-style-type: none"> • 지역축제 • 지역이야기 • 지역명소 	
		인적자원	<ul style="list-style-type: none"> • 주민조직, 공동체 • 시민단체(NGO, NPO) • 지역내 R&D 연구기관 • 학교 • 지역인물, 무형문화재 	
		관광자원	<ul style="list-style-type: none"> • 자연자원 • 산업자원 • 사회자원 • 위락자원 	
		활용가능한 공공자산	<ul style="list-style-type: none"> • 용도가 다해 빈터로 남아 있는 국·공유지 • 용도변경을 통해 활용가능한 국·공유지 • 도시재생사업에 활용가능한 공공건축물 및 시설 	

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 필수항목 이외는 별도 운영가능

제3장 세부계획 수립시 고려사항

제1절 계획의 목표 및 범위

- 3-1-1. 도시의 현황과 특성, 도시가 형성되고 성장 및 쇠퇴를 거친 역사와 공간구조를 고려하고, 관련계획의 내용 등을 종합적으로 검토·분석하여 도시재생을 위한 목표를 설정하여야 한다.
- 3-1-2. 전략계획은 도시의 여건 및 계획의 수립방향에 따라 관할구역 전체 또는 일부에 대하여 수립할 수 있으며, 필요한 경우 둘 이상의 시·군에 대하여 수립할 수 있다.



제2절 쇠퇴진단 및 여건 분석

- 3-2-1. 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 경제·사회·문화·물리적 구조 등 다양한 측면에서 기술하고, 도시의 잠재력과 자원을 정량적으로 또는 정성적으로 가감없이 분석하여야 한다.(예시4부터 예시7까지 참조)
- 3-2-2. 기초조사 결과를 토대로 해당 도시 내에서 생활권 단위나 또는 도시재생을 추진하기 위한 일정 범위의 권역을 설정하여 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 구분하고, 그에 따라 도시재생의 방향을 달리 도출하도록 한다.
- 3-2-3. 쇠퇴를 진단하는 때에는 교차분석 및 복합쇠퇴지수 분석 등의 방법을 활용하여 종합적인 쇠퇴진단 및 여건분석을 할 수 있으며 도시재생종합정보체계를 활용할 수 있다.

[예시4] 쇠퇴진단(정량적 분석)

구분	지표명	산출식	출처
인구 사회	노령화지수	$(65\text{세이상인구수}/15\text{세미만인구수}) \times 100$	인구주택총조사 (통계청)
		$(65\text{세이상인구수}/15\text{세미만인구수}) \times 100$	주민등록인구통계 (안전행정부)
	순이동률	$(\text{총 전입 인구수} - \text{총 전출 인구수}) / \text{총인구수} \times 100$	국내인구이동통계 (통계청)
	인구변화율	$(\text{기준연도총인구수} - \text{비교연도총인구수}) / \text{비교연도총인구수} \times 100$	인구주택총조사 (통계청)
		$(\text{기준연도총인구수} - \text{비교연도총인구수}) / \text{비교연도총인구수} \times 100$	주민등록인구통계 (안전행정부)
	평균 교육년수	국민의 총 교육년수 / (만 6세이상 인구수 - 재학생인구수)	인구주택총조사 (통계청)
	독거노인 가구비율	$(65\text{세 이상} 1\text{인가구수} / \text{전체 가구수}) \times 100$	인구주택총조사 (통계청)
	기초생활수급자 (천인당)	$(\text{기초생활수급자수} / \text{총인구수}) \times 1000$	국민기초생활보장수 급자 현황 (보건복지부)
	소년소녀가장 (천인당)	$(\text{소년소녀가장가구원수} / \text{총인구수}) \times 1000$	가정위탁국내입양소 년소녀가정현황(보 건복지부)
	고령인구수	65세 이상 인구수	인구주택총조사 (통계청)
		65세 이상 인구수	주민등록인구통계 (안전행정부)
	노년부양비	$65\text{세이상인구수} / (15\text{세이상} \sim 65\text{세미만 인구수}) \times 100$	인구주택총조사 (통계청)
		$65\text{세이상인구수} / (15\text{세이상} \sim 65\text{세미만 인구수}) \times 100$	주민등록인구통계 (안전행정부)
	세입자가구비율	세입자 가구수 / 총 가구수	인구주택총조사 (통계청)
	경제활동인구	15세 이상 ~ 65세 미만 인구수	인구주택총조사 (통계청)
		15세 이상 ~ 65세 미만 인구수	주민등록인구통계 (안전행정부)
산업 경제	종사자수 (천명당)	$(\text{총종사자수} / \text{총인구수}) \times 1000$	사업체노동실태현황 (고용노동부)
	사업체당 종사자수	총종사자수 / 총사업체수	전국사업체조사 (통계청)
	제조업 종사자 비율	$(\text{제조업종사자수} / \text{전산업종사자수}) \times 100$	전국사업체조사 (통계청)
	고차산업 종사자비율	$(\text{금융,보험,부동산사업서비스종사자수} / \text{전산업종사자수}) \times 100$	전국사업체조사 (통계청)
	주요산업별 종사자수	시군구기준가장많은종사자수를포함하는산업의종사자수	전국사업체조사 (통계청)
	재정자립도	$(\text{지방세} + \text{세외수입}) / \text{자치단체 예산규모} \times 100$	재정고 (안행부)
	지방세액 (1인당)	지방세총액 / 총인구수	지방세표작성보고(안행부)
	지가변동률 (주거)	지가변동률(주거)	전국지가변동률조사 (한국감정원)
	지가변동률 (상업)	지가변동률(상업)	전국지가변동률조사 (한국감정원)
	의료보험료	지역가입자보험료총액	지역별의료이용통계 (국민건강보험공단)
	도소매업종사자수 (천명당)	$(\text{도소매업종사자수} / \text{총인구수}) \times 1000$	전국사업체조사 (통계청)
	총 사업체수	총 사업체 수	전국사업체조사 (통계청)
	총 사업체수 증감율	$(\text{기준연도총사업체수} - \text{비교연도총사업체수}) / \text{비교연도 총사업체수} \times 100$	전국사업체조사 (통계청)
	총 종사자수 증감율	$(\text{기준연도총사업체수} - \text{비교연도총사업체수}) / \text{비교연도 총사업체수} \times 100$	전국사업체조사 (통계청)

물리 환경	노후주택비율	(20년이상경과된주택수/총주택수) X 100	인구주택총조사 (통계청)
	신규주택비율	(최근5년 안에 신축된 주택수/전체 주택수) X 100	인구주택총조사 (통계청)
	소형주택비율	(전용면적19평이하주택수/전체 주택수)×100	인구주택총조사 (통계청)
	공가율	(공가수/전체 주택수) X 100	인구주택총조사 (통계청)
	공실률	지역내 토지·오피스텔 공실률	국토교통통계누리 (국토교통부)
	부동산공시지가	개별공시지가(단위면적당 가격(원/㎡))의 평균	부동산공시지가 (한국감정원)
	노후건축물비율	20년경과 건축물수/총 건축물 수×100	세움터 (국토교통부)
	접도율	(8미터 미만 도로에 접하는 필지수/전체 필지수)×100: 공시지가 토지특성에 기초하여 세로 (8m 미만)까지만 구축 가능	부동산공시지가 (한국감정원)
	과소필지	분할 불가능한 대지면적(지자체조례)/전체면적×100	KLIS (국토교통부)

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시5] 여건분석(정성적 분석)

대항목	세부항목	여건 분석	비고
관련계획	상위 및 관련계획	• 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	-
공간구조	공간구조 변화	• 거점공간의 변화, 상업지역 분포 변화 등을 통해 전략적 도시재생이 요구되는 지역	-
	재해위험	• 상습침수구역, 산사태 상습발생구역 등 도시재생과 안전이 종합적으로 계획될 수 있는 지역	-
지역특성	역사자원	• 역사문화자원을 활용한 도시의 산업 및 지역정체성 확보가 가능한 지역	-
	문화자원	• 지역축제 및 지역문화와의 연계를 통한 도시재생 가능 지역	-
	인적자원	• 주민조직, NGO, 사회적 기업 등 민간 조직이 활성화되어 지역자원과의 연계가 가능한 지역	-
	관광자원	• 관광문화자원을 통한 지역특화가 가능한 지역	-
기타		• 지역여건 개선이 지속적으로 요구되고 있는 지역	-
		• 전략적 정비 및 개선이 필요한 지역	-

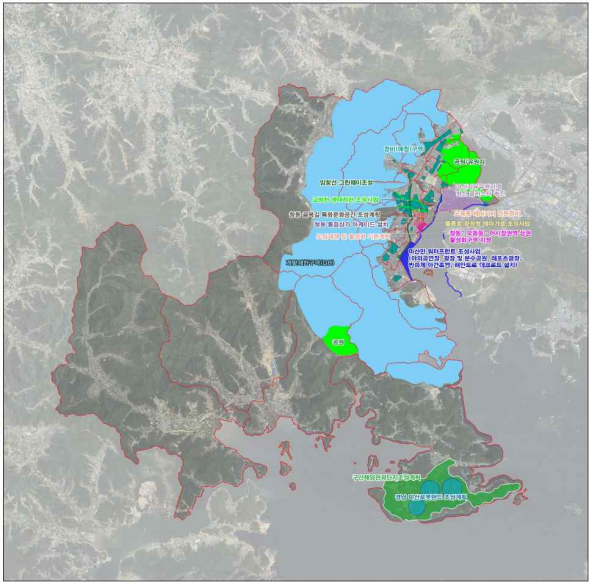
※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시6] 〇〇시 쇠퇴진단(정량적 분석)

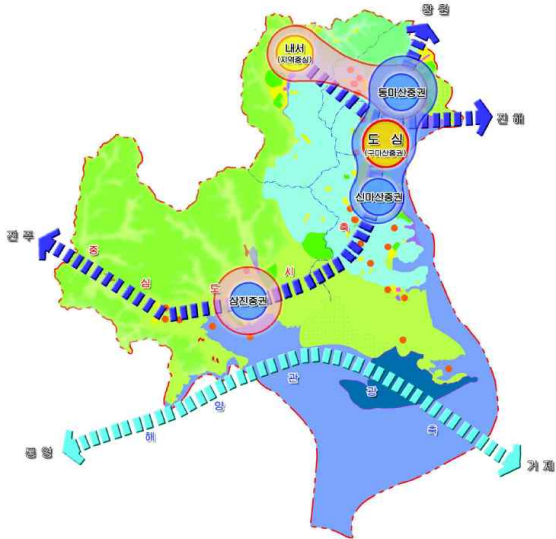
지표			도시 평균값	생활권		
				A	B	C
쇠퇴진단	인구 사회	노령화지수	85.0	4 (90.0)	2 (80.0)	3 85.0
		순이동률	-0.03	1 (0.05)	3 (-0.01)	2 (0.01)
		평균인구 성장률	2.0	3 (0.0)	2 (2.0)	1 (4.0)
	산업 경제	1천명당 종사자수/사업체수	60	4 (45)	1 (80)	3 (55)
		사업체당 종사자수	6.5	3 (5.5)	2 (7.5)	1 (8.5)
		제조업 비율	20.0	3 (10.0)	1 (35.0)	4 (8.0)
	물리 환경	노후주택비율	...	...	...	...
		신규주택비율				
		공가율				
		주택보급률				
잠재력	산업 경제	1인당 도로연장	...	...	...	...
		산업단지수/사업체수 변화				
		성장산업 비율				
	물리 환경	종사자수 증감률	...	...	...	...
		기반시설 비율				
		1인당 공원면적				
	생활 기반	도시지역내 녹지비율	...	...	...	...
		자전거도로 비율				
		도로밀도				
	사회 문화 기반	1만명당 역사·문화자원수	...	...	...	...
관광자원수						
민간조직수						
종합		지표별 비교를 통한 종합화		3	1	2
				* 숫자가 클수록 열악함		
쇠퇴진단도		<div><div>[집계구별 평가 결과]</div><div><div>양호</div><div>유지</div><div>쇠퇴</div><div>쇠퇴심화</div></div><div><div>[KEY MAP]</div><div>A 생활권</div><div>B 생활권 C 생활권</div></div></div>				

※ 생활권·권역별 지표값은 생활권내 집계구 혹은 읍·면·동 단위 지표값의 평균값을 적용할 수 있음
※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

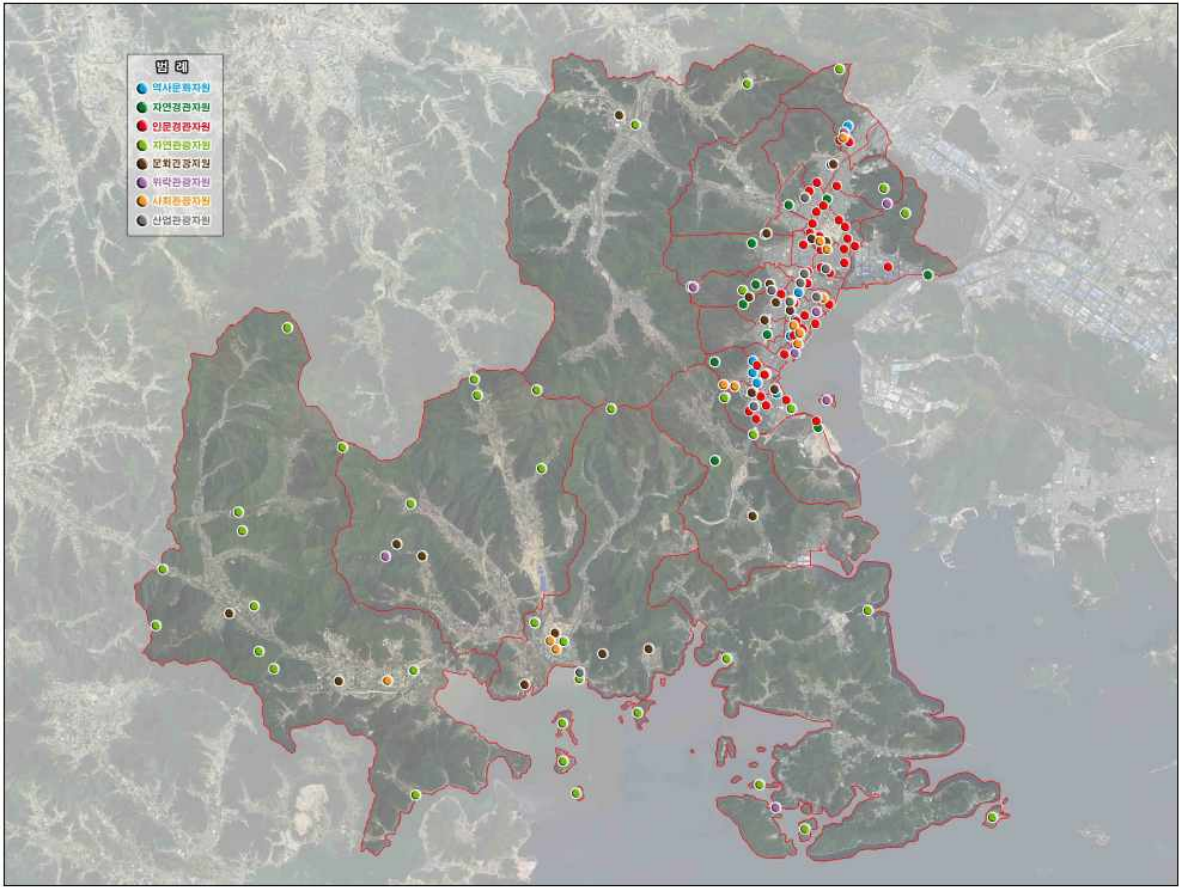
[예시7] OO시 여건분석(정성적 분석)



<관련계획 종합 분석>



<공간구조 분석>



<지역특성 분석(주요 역사, 문화, 인적, 관광자원 검토)>

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

제3절 목표 달성을 위한 방안

- 3-3-1. 제1절에서 도시의 현황 및 역사 등에 대한 진단을 토대로 설정된 전략계획의 목표와 연계된 세부전략의 수립이 필요하다.
- 3-3-2. 도시쇠퇴현황 및 도시잠재력에 대한 과학적인 진단을 토대로 전략계획의 목표를 달성하기 위한 구체적인 세부 도시재생전략을 지방자치단체의 여건에 맞게 도출한다.(예시8 및 예시9 참조)



※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시9] 도시재생전략계획의 세부전략

1) 도시경제 활성화

- ① 산업단지, 항만, 공항, 철도 등 지역 핵심사업과 연계
- ② 핵심사업과 연계되는 사업 및 인근지역 활성화방안 마련
- ③ 산업단지 재생사업, 항만 재개발사업 등과 연계
- ④ 인근 도시재생사업 및 주거지 환경재생사업 등과 연계

2) 주거지 환경재생

- ① 공원(삼지공원, 어린이공원 등), 담장 정비, 보행로 정비, 집수리 등 물리적 주거환경 재생
- ② 폐·공가를 활용한 텃밭 조성, 문화·예술·교육, 마을기업 설립·운영, 지역공동체 활성화 등 비물리적 재생
- ③ 도시활력증진사업, 희망마을 만들기, U-City 시범사업, 에너지절감 저탄소도시 등 공모사업과 연계

3) 상업지 환경재생

- ① 재래시장 테마가로 조성, 골목길 정비사업, 음식물처리시설 설치, 재래시장 현대화사업(간판정비, 주차장 정비 등) 등 물리적 재생
- ② 문화·예술인 거리 조성, 빈점포 챌린지 사업, 전통 명가 발굴·지원, 벼룩시장 운영, 지역축제 및 이벤트사업, 지역화폐 발행 등 비물리적 재생
- ③ 재래시장 상권활성화사업·시장정비사업·상업기반시설 현대화사업 등 공모사업과 연계

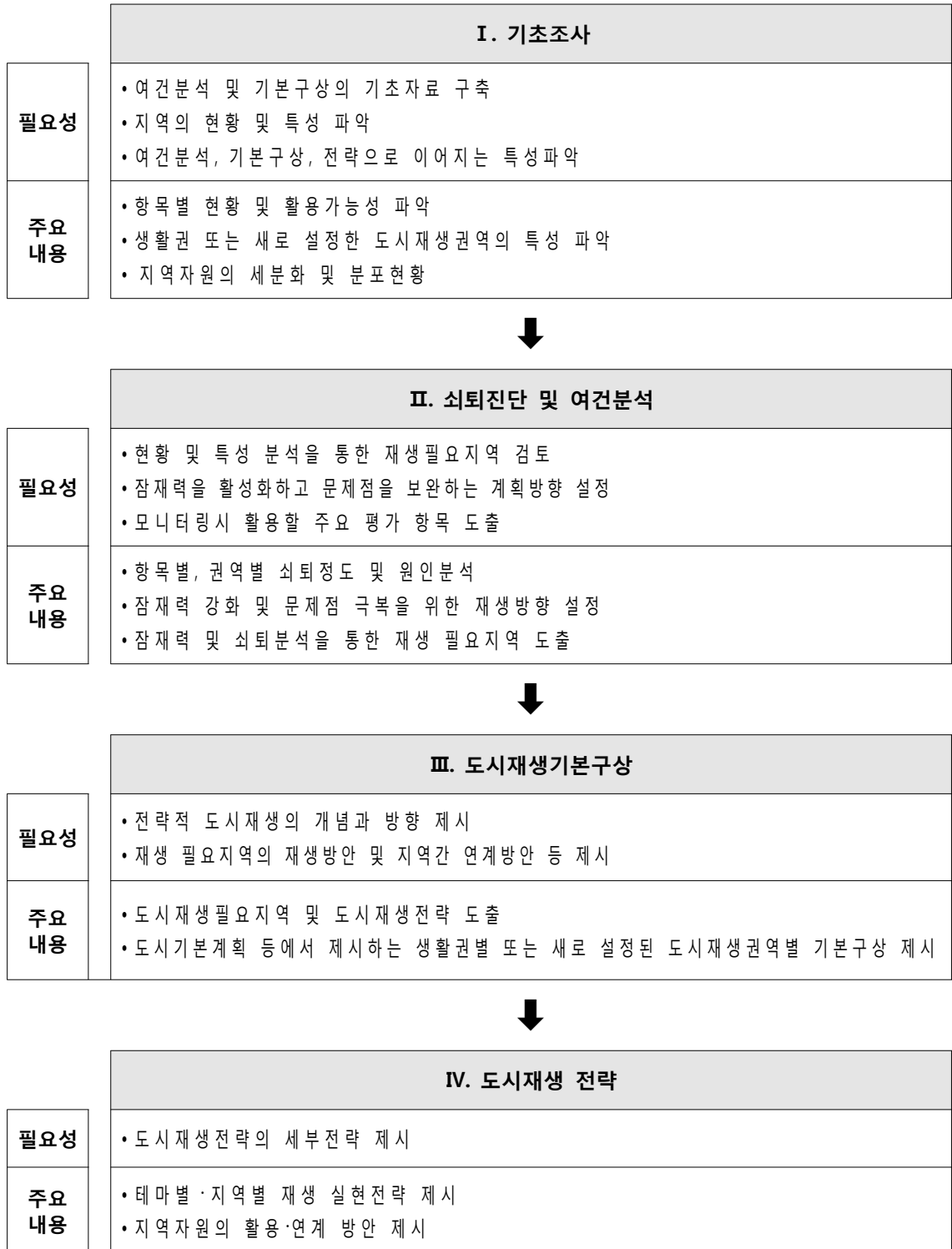
4) 공동체 활성화

- ① 도시재생지원센터, 주민협의체 구성·운영 지원
- ② 주민교육(도시재생대학) 지원사업 및 도시재생 코디네이터 양성 및 파견
- ③ 마을기업 육성 등 마을공동체 복지증진사업

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

- 3-3-3. 전략계획수립권자는 생활권 단위 또는 도시재생을 추진하기 위한 일정 범위의 권역을 별도로 설정하고, 개별 권역별 방향성을 제시하는 도시재생기본구상을 수립(예시10 참조)하

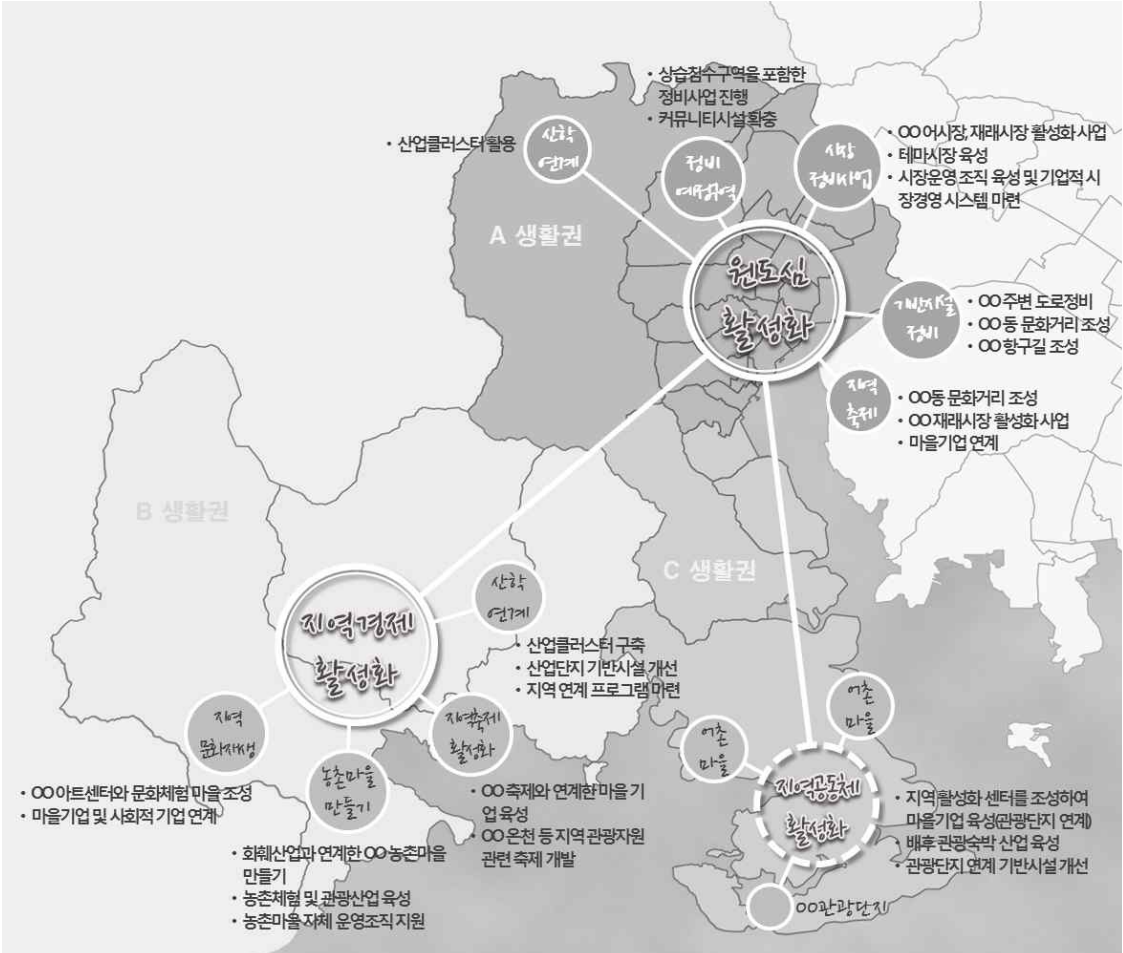
고, 이 도시재생기본구상을 바탕으로 구체적인 도시재생전략을 수립한다.(예시11 참조)



[그림 2] 도시재생기본구상 및 도시재생전략 수립 과정

[예시10] **OO시 도시재생기본구상**

- A 생활권 : 쇠퇴한 원도심 활성화
- B 생활권 : 지역경제 활성화
- C 생활권 : 지역공동체 활성화



※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

[예시11]

OO시 도시재생전략

핵심과제	재생전략	비고
원도심 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 환경재생 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지 정비사업 추진시 정비사업 간 연계 및 주변지역과의 관계 (가로활성화 등)를 고려하여 진행 • 전통시장 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 전통시장 현대화사업 등 물리적재생과 상인회 등에 도시재생기법에 대한 교육 실시 • 원도심 활성화 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 문화·예술인거리 조성, 지역축제 등 지역자산과 연계하여 원도심에 활력을 불어 일으키고, 주거환경개선사업에 예술인 참여지원 • 공모사업 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 각종 중앙정부 공모사업들과 연계하여 계획수립 	A생활권 (A도시 재생권역)
지역경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 핵심사업과 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 산업지원 시설 확충 및 OO대학과 연계한 산·학 연계 • 관광·문화 거점 <ul style="list-style-type: none"> - OO 관광지 환경개선 및 체험프로그램 발굴, 문화재 연계 루트 조성 등 	B생활권 (B도시 재생권역)
지역공동체 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 마을공동체 복지증진 <ul style="list-style-type: none"> - 마을기업 육성, 사회복지관 운영지원, 독거노인 및 결손가정 등 사회 취약계층을 위한 복지프로그램 운영 및 시설 확충 • 지역공동체 활성화 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 폐·공가를 활용한 텃밭 조성, 문화·예술·교육, 마을기업 설립·운영 - OO동 공가매입을 통한 마을미술관, 마을기업 운영 및 마을카페 활용 - OO동 벽화조성 사업 및 주민센터 미술교육 프로그램에 지역 예술인 참여지원 	C생활권 (C도시 재생권역)
공통과제	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터, 주민협의체 구성·운영 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 주민협의체를 대상으로 관광 및 문화 해설사, 체험프로그램 교육을 위한 지원, OO시장 상인회 상인대학 운영지원 등 • 도시재생 교육지원 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 전략계획수립을 위한 도시재생대학 운영 및 OO동 주민참여 마을계획을 위한 코디네이터 지원 	공통

※ 예시10 기본구상에 따른 권역별 재생전략으로 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 운영가능

제4절 활성화지역의 지정 및 유형구분

- 3-4-1. 전략계획수립권자는 활성화지역 지정 시 도시공간구조 상 해당 장소 및 지역의 중요성과 역사성, 유형·무형 자원의 유무 및 풍부한 정도, 해당 지역에 도시재생사업을 추진할 때 기대되는 파급효과의 크기, 지역주민의 역량, 관련사업의 추진 현황 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

법 제2조제1항제5호

“도시재생활성화지역”은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화 하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역 및 도시재생선도지역으로 지정된 지역을 말한다.

- 3-4-2. 활성화지역은 법 제13조제4항 및 영 제17조 도시재생활성화지역 지정의 세부기준(이하 “세부기준”)을 충족하는 지역을 대상으로 지정하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역에 한하여 지정한다.

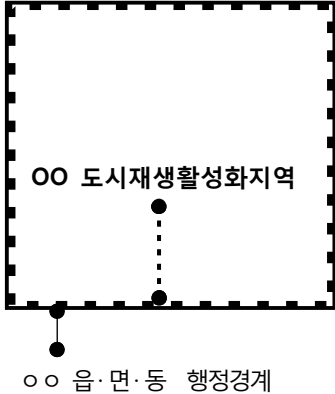
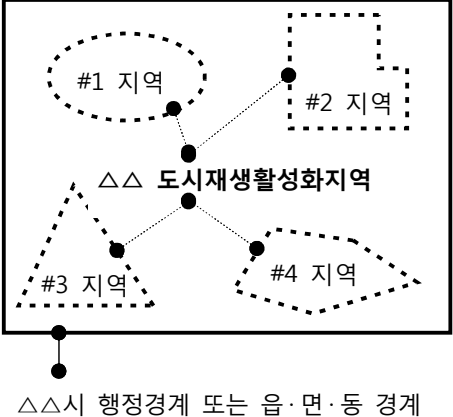
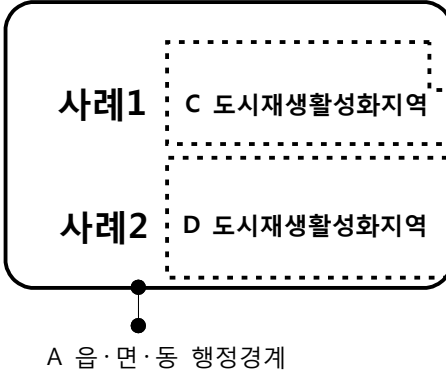
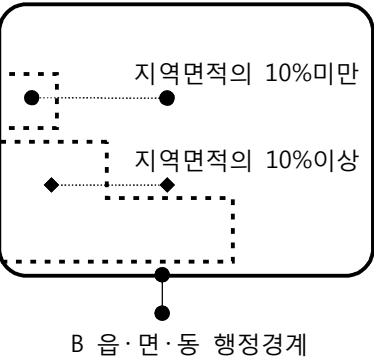
- 3-4-3. 활성화지역은 해당지역의 여건에 따라 1개 또는 다수로 지정할 수 있다.

- 3-4-4. 활성화지역의 지정은 세부기준(인구, 총사업체 수, 노후주택)을 충족하는 읍·면·동의 전체 또는 일부로 할 수 있으며, 필요한 경우 인접한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 포함할 수 있다. 이때 계획수립의 공간적 범위를 감안하여 도로, 하천 등의 경계 또는 생활권의 경계를 기준으로 도시재생활성화지역을 지정하는 것이 바람직하다.(예시12 참조)

- 3-4-5. 세부기준에 미달하는 읍·면·동의 일부를 활성화지역으로 지정하고자 할 경우, 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사 자료 등을 활용하여 세부기준 충족여부를 판단할 수 있으며, 이 때 그 근거를 제시하여야 한다.

- 3-4-6. 전략계획수립권자는 세부기준 외에도 예시 13에서 제시된 다양한 항목 등을 종합적으로 고려하여 도시재생활성화지역을 지정할 수 있고, 도시경제기반형과 근린재생형은 지정시 고려하는 항목을 다르게 적용할 수 있다.

[예시12] 도시재생활성화지역의 지정

읍·면·동 전체를 지정	읍·면·동 내 일부 지정
행정구역 전체를 1개의 도시재생활성화지역으로 지정 가능	도시 전체 또는 일부에 다수의 도시재생활성화지역 지정 가능
	
도시재생활성화지역이 인접한 읍·면·동의 일부를 포함하는 경우	
사례1 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 미만일 경우 B 읍·면·동은 세부지정요건에 충족하지 않아도 됨	
사례2 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 이상일 경우 B 읍·면·동의 집계구 또는 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역은 세부지정요건에 충족하여야 함. 이때 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역의 세부지정요건 충족 근거를 제시해야 한다.	
	

[예시13] 도시재생활성화지역 지정 기준

기 준	세부내용
쇠퇴의 정도가 심한 지역	<ul style="list-style-type: none"> 지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 심한 지역 * 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용
상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등
전략적 정비 및 개선 필요지역	<ul style="list-style-type: none"> 국가 차원의 대규모 사업 예정지 정책사업 등 정비가 필요한 지역 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 국가 차원의 적극적인 정비 및 환경개선이 시급히 필요하다고 판단되는 특수 문제지역 등
지역 특성을 고려한 도시재생의 잠재력이 높은 지역	<ul style="list-style-type: none"> 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등
지역여건 개선요구가 발생한 지역	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경 관련 민원 과다발생 지역 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등
민간조직 활성화 지역	<ul style="list-style-type: none"> 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역
지역의 정량적 여건변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	<ul style="list-style-type: none"> 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등
민간제안 사업이 있는 지역	<ul style="list-style-type: none"> 쇠퇴지역내 민간제안 사업이 있는 지역으로 그 필요성이 인정된 지역
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역(단 지정에 대한 근거의 제시 필요) 선정이 가능한 공모사업지역 또는 인접지역

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 평가항목 운영가능

3-4-7. 활성화지역을 지정하는 경우 활성화지역별로 다음 양식을 참조하여 지정검토서를 작성하도록 한다.

[예시14] 도시재생활성화지역의 지정검토서

1) ○○시 ○○동 일원

기 준	검토내용
(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부	해 당
① 인구가 현저히 감소하는 지역 ② 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역 ③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역	- ○○동 일원은 지정의 세부 기준 충족지역임
(1) 쇠퇴의 정도가 심한 지역	해 당
지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 높은 지역 * 국가도시재생기본방침상 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용	- ○○동 일원은 쇠퇴도가 높은 지역임
(2) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	해 당
① 정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 ② 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등	- ○○동 일원은 ○○정비예정구역에 해당
(3) 전략적 정비 및 개선 필요지역	해 당
① 국가 차원의 대규모 사업 예정지 ② 정책사업 등 정비가 필요한 지역 ③ 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 등	- ○○동 일원은 노후한 주택가로 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역임
(4) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역	해 당
① 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 ② 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 ③ 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 ④ 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 ⑤ 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등	- ○○동 일원으로 ○○ 문화지구가 있으며, 이를 중심으로 문화활동들이 활발히 이루어지고 있음
(5) 지역여건 개선요구가 발생한 지역	해 당
① 주거환경 관련 민원 과다발생 지역 ② 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등	- ○○동 일원은 노후한 주택가로 기반시설 여건이 불량함
(6) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역	해 당
	- ○○동 일원에는 현재 주민자치조직이 활성화되어 있음
(6) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	-
① 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) ② 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 ③ 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등	-
(7) 그 외 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역	-

2) ○○시 ○○동 일원

검토내용
<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후공업지역으로서 중추산업의 쇠퇴 등으로 산업시설이 노후화되고, 주변 주거지역의 주거환경이 악화되고 있는 지역이며, 다양한 구 산업유산의 보유, 개발가능한 이전적지 등을 다수 보유하고 있는 잠재력을 감안할 때, 도시경제기반형 활성화지역으로 지정하는 것이 타당함

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 검토양식 운영가능

3-4-8. 활성화지역은 지역여건, 도시재생전략 및 과제 등을 고려하여 다음과 같이 유형을 구분하고, 활성화지역별 기본 도시재생 방향을 제시한다.

(1) 도시경제기반형 : 경제회복 효과가 큰 핵심시설 등의 정비 및 개발과 연계하고, 복합적 개발사업 등을 통해 도시에 새로운 기능부여 및 고용기반 창출이 가능한 지역

예) ① 노후 산업단지와 그 주변 재생, ② 항만 및 배후지 활성화 ③ 역세권 개발 ④ 공공청사, 군부대, 학교 등 이전적지의 복합적 활용 ⑤ 지역교유의 역사·문화·관광자산 활용 등

(2) 근린재생형 : 쇠퇴한 구도심 및 중심시가지 등의 활성화가 필요한 지역과 생활여건이 열악한 노후·불량 근린 주거지역

제5절 활성화지역별 우선순위 및 연계방안

3-5-1. 한정된 자원으로 최대의 도시재생효과를 거두기 위해 활성화지역간의 우선순위를 정한다. 이 때, 다음의 사항들을 고려할 수 있다.

- 지방자치단체 및 주민의 추진의지, 재원 확보 및 조달 가능성, 기 추진사업의 지속성 등을 고려한 실현 가능성이 높은 지역
- 쇠퇴의 정도가 심한 지역
 - 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 등을 통한 종합 쇠퇴도 분석
- 기존 계획과의 연계를 통해 지방자치단체의 정책 연동화가 가능한 지역
 - 지역 내·외 재생사업 추진여부 등
- 지역격차 해소를 위한 시기의 적절성, 시급성, 형평성을 고려한 설정
- 다른 도시재생사업의 모범적인 사례로서 긍정적인 파급효과가 예상되는 지역
 - 지역을 대표하는 요소가 있거나, 잠재적 지역자산이 풍부한 지역

3-5-2. 활성화지역간의 우선순위 설정을 위해 고려하여야 할 항목은 해당 도시의 여건에 따라 세분화하거나 특성화하여 운영할 수 있으며, 이에 따른 분석방안은 해당 지방자치단체가 별도로 운영할 수 있다.

3-5-3. 활성화지역의 우선순위 설정 결과 및 개별 계획방향 및 내용 등을 고려하여 각 활성화

지역간의 연계방안을 검토할 수 있다.

[예시15] 도시재생활성화지역의 우선순위 설정을 위한 평가

구 분	평가항목	평가기준			비고
		상 (3점)	중 (2점)	하 (1점)	
실현가능성 우수	· 주민의 추진의지		●		정성적평가
	· 재원 확보 및 조달의 용이성			●	재원비율
	· 지방자치단체 정책 반영 여부	●			반영여부
상위계획과의 부합여부	· 국가도시재생기본방침과의 부합	●			정성적평가
	· 도시·군기본계획과의 부합			●	정성적평가
쇠퇴의 정도	· 종합 쇠퇴도	●			정량적평가
관련계획과의 연계성	· 기존 재생사업 추진여부 (유관사업과의 연속성)		●		수립여부
지역격차 해소필요	· 시기의 적절성(시급성, 현안사업)		●		정성적평가
	· 형평성(각종 계획의 집중여부)		●		개수
선도역할 수행	· 잠재 자원 분포	●			개수
	· 장소성(지역의 대표적 요소 반영)		●		정성적평가

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도 평가항목 운영가능

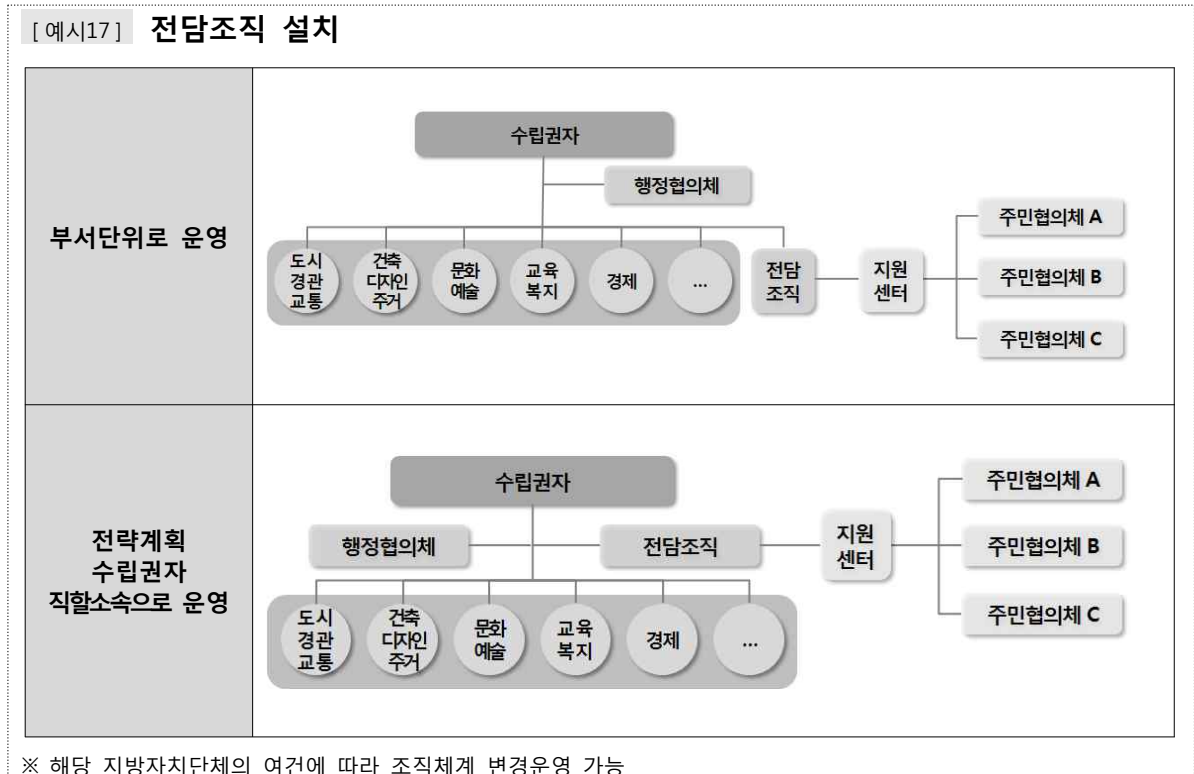
[예시16] 도시재생활성화지역간 연계방안

구 분	A지역	B지역	C지역
우선순위	1순위	2순위	3순위
도시재생 활성화지역 계획방향	· 역사문화거점 재생	· 지역경제 활성화	· 주거환경 재생
계획 내용	· 기반시설 정비	· 관광상품 개발	· 보육시설 설치
	· 전통문화산업 발굴지원 - 전통공예학교 육성 등	· 음식문화거리 육성	· 주민조직을 통한 보육활동 지원 및 영유아 교육프로그램 운영
	· OO복원사업(역사자원)	· 도시재생지원센터 운영	· 소로 및 보행로 정비
		· 전통시장활성화사업	
연계 방안	· 물리적 연계 기초 마련 - 도로, 교통기반시설 등 · 경제활성화 기반 마련	· 주민조직 활성화 기반 마련 · 경제활성화 지원 프로그램 운영	· 주민조직의 적극적 운영 - 타지역과의 연계를 통해 활성화 도모

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 변경 가능

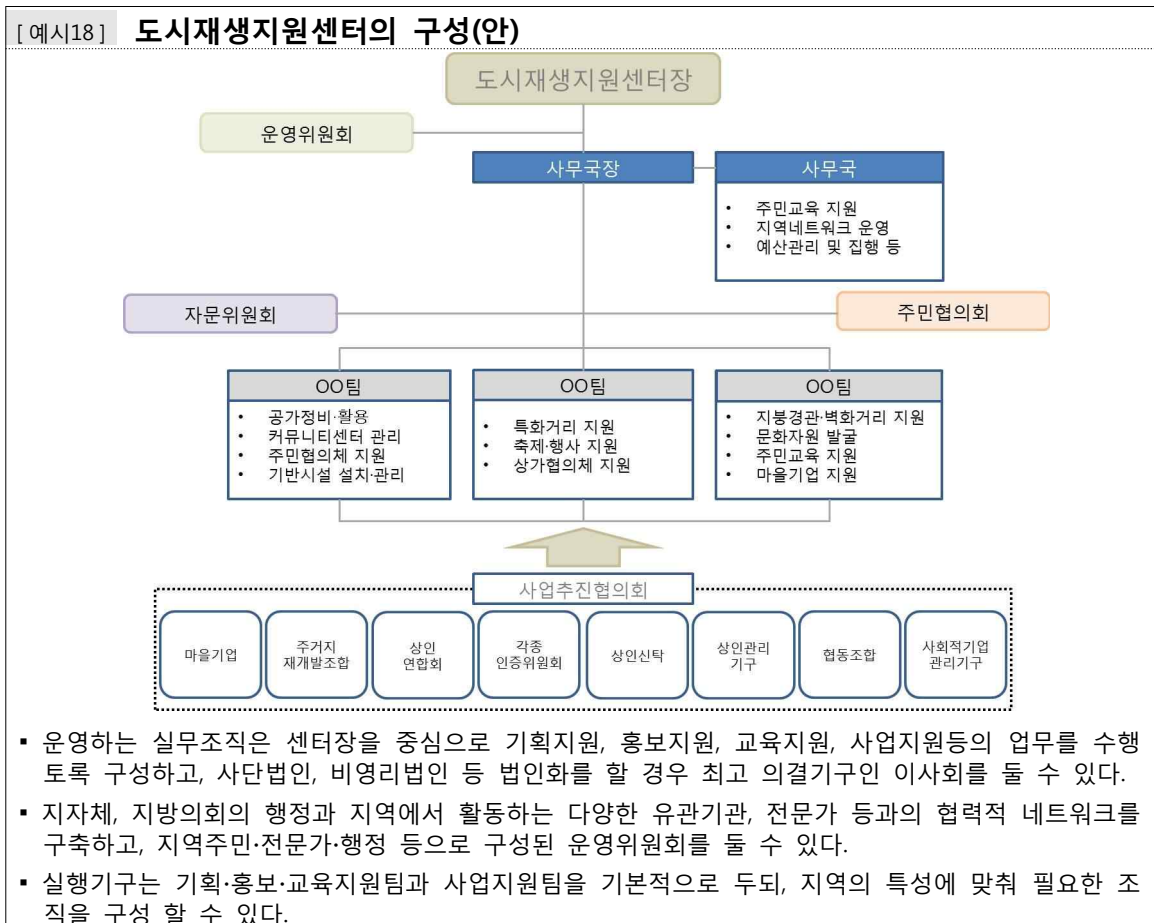
제6절 추진체계 운영 및 구성방안

- 3-6-1. 전략계획수립권자는 도시재생의 원활한 추진을 위하여 추진체계를 조직하여야 하며, 추진체계의 규모 및 형태는 해당 지역의 규모 및 특성 등에 따라 달리할 수 있다.
- 3-6-2. 전략계획수립권자는 법 제9조에 따른 전담조직을 전략계획수립권자 직할 소속 또는 부서단위로 설치할 수 있다. 이 경우 도시재생 관련 업무의 총괄·조정을 위한 조직체계, 업무범위, 조직운영방안 등의 세부적인 운영계획을 수립한다. 도지사와 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 “구청장등”이라 한다)는 필요에 따라 전담조직을 설치할 수 있다. 이때 전담조직은 주민협의체와 연계하여 주민의견을 상시 반영하고 협의하도록 할 수 있다.
- 3-6-3. 전략계획수립권자 또는 구청장등은 부서간 정책협의를 위해 행정협의체를 전략계획수립권자 직할 소속으로 둘 수 있다. 행정협의체의 구성·운영이 불가능한 경우에는 전담조직이 이를 대신한다.



- 3-6-4. 전략계획수립권자, 도지사 및 구청장등은 법 제11조에 따른 도시재생지원센터를 설치할 수 있으며, 도시재생지원센터는 해당 도시의 주민협의체 등의 주민조직이 도시재생의 주체가 될 수 있도록 교육 및 지원 등의 세부적인 운영을 맡는다.

- 3-6-5. 도시재생지원센터는 지역내 다양한 도시재생사업주체(주민, 기업, 시민단체, 전문가, 행정 등)간 파트너십을 구축하고, 지역리더 발굴·육성과 지역자원의 활용 등을 통해 도시재생 사업을 지원하거나 추진하는 중간지원조직으로 가장 핵심적인 조직이다.
- 3-6-6. 도시재생지원센터의 운영방식은 지방자치단체의 여건, 민간의 역량 및 협력수준에 따라 달라질 수 있으며, 그에 따라 지방자치단체 주도형, 공기업위탁형, 민관협력형, 민간위탁형 등으로 달리 운영될 수 있다.
- 지방자치단체 주도형: 지방자치단체가 도시재생지원센터 직접 운영하는 방식
 - 공기업위탁형: 공기업 또는 지방공사가 도시재생지원센터를 위탁 운영하는 방식
 - 민관협력형: 지방자치단체와 민간이 협력하여 도시재생지원센터를 운영하는 방식
 - 민간위탁형: 지방자치단체가 민간에 도시재생지원센터의 운영을 위탁하여 관리하는 방식
- 3-6-7. 도시재생지원센터는 다양한 도시재생사업에 대한 지원조직임을 감안할 때, 행정과의 협력체계 및 지역주민과의 원활한 소통, 기술적 분야에 대한 전문성, 도시재생사업의 추진 등을 종합적으로 고려한 조직체계가 이루어져야 한다.(예시19 참조)
- 3-6-8. 도시재생지원센터는 전략계획 및 활성화계획의 수립, 도시재생사업의 실행, 주민주도의 사업기획 및 실행 등 도시재생 전반에 대한 총괄 지원기능을 수행한다.(예시20 참조)



[예시19] 도시재생지원센터의 역할

주요역할	세부내용
1. 도시재생지원센터의 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생지원센터의 조직구성 및 역할규정 - 도시재생지원센터 업무의 공간적 범위 설정(도시재생활성화지역 + 주변지역)
2. 도시재생활성화지역 주민참여 및 공동체 활성화 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생활성화지역 공동체 현황조사 - 도시재생활성화지역 공동체 리더발굴 및 육성 등 인적자원 육성·관리 - 도시재생활성화지역 공동체만들기를 위한 지원사업
3. 도시재생활성화계획의 수립 및 관리 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생활성화계획의 수립·변경 지원 (전담조직과 함께 계획수립 관리) - 주민(조직) 및 관계기관 의견 수렴 - 도시재생활성화지역에 필요한 도시재생사업 공모 지원 - 도시재생사업의 추진을 위한 신규 주민조직 구축·지원
4. 도시재생사업의 추진 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업의 추진 지원 - 도시재생사업의 관리·모니터링 : 비용지원 및 사업현황 검토
5. 지역사회 홍보 및 교육	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생활성화계획 및 재생사업 홍보, 참여유도 - 재생사업 및 도시재생활성화계획 관련 주민교육 등
6. 마을기업 창업 및 운영 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 마을기업 창업을 위한 주민 교육 및 의견 수렴, 주민 참여 유도 - 마을기업 창업 및 운영 지원

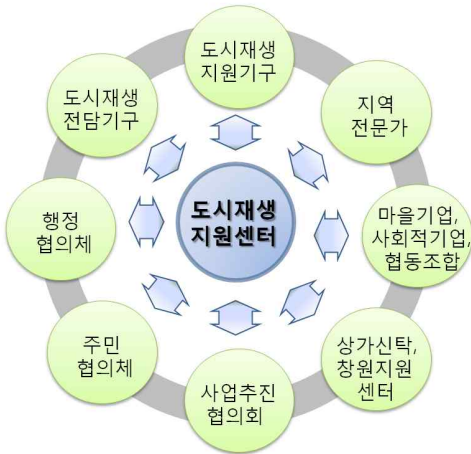
3-6-9. 도시재생지원센터는 다양한 이해관계자들을 연계·융합하고, 도시재생사업의 발굴 및 의견 조정, 정책 목표 및 방향 설정, 지역리더 양성, 대내·외적인 협력 네트워크 등 다양한 도시재생 활동의 지원 및 코디네이터 역할을 수행하여야 한다.

3-6-10. 지역내에서 활동중인 시민단체, 마을만들기 단체, 사회복지단체, 문화단체 및 문화재단, 상권활성화재단 등의 기존의 조직 중 협업을 통하여 도시재생을 지원할 수 있는 조직들을 도시재생지원센터를 중심으로 함께 참여하도록 할 수 있으며, 도시재생지원센터는 이들 조직을 아울러 조직·기능·프로그램 등을 통합하여 복지, 상권활성화, 공동체 활성화 등의 지원 기능을 수행하도록 할 수 있다.

3-6-11. 전략계획수립권자, 도지사 및 구청장등은 도시재생지원센터의 운영을 관련 법인이나 민간단체 등을 통해 담당하도록 할 수 있으며, 이 경우에는 위탁기간, 내용, 수수료 등을 포함하여 계획하도록 한다.

[예시20] 도시재생지원센터의 협력네트워크

- 도시재생은 과거 관(官)주도의 일반적 계획수립 체계를 탈피하여 주민참여를 전제로 하는 사업 추진을 지향하고 있기 때문에, 대내·외 협력네트워크 구축이 필요
- 각종 도시재생을 위한 주체들이 파트너로서 교류·공유·협동하며 도시재생사업을 원활히 추진될 수 있도록 상호협력적인 관계 형성



제7절 재원조달 방안

3-7-1. 전략계획수립권자는 도시재생전략 항목별로 필요한 재원에 대한 조달방안을 마련해야 한다. 이때 재원조달방안은 주체별 부담 금액과 부담 비율을 제시하여야 하고, 도시재생사업의 효율적 추진을 위해 필요한 경우 민간투자유치 방안을 적극 검토한다.

[예시21] 재원조달계획

도시재생전략 항목		부담주체	총 계	공 공				민 간		비고
				중앙정부		지방자치단체				
				금액	비율	금액	비율	금액	비율	
원도심 활성화	주거지 환경재생	000천 원	000천원	20%	000천원	30%	000천원	50%		
	재래시장 활성화									
	원도심 활성화프로그램									
	공모사업 연계									
지역경제 활성화	지역 핵심사업 연계									
	관광·문화 거점 조성									
지역공동체 활성화	마을공동체 복지증진									
	지역공동체 활성화									
공 통	도시재생지원센터 주민협의체 등 구성·운영 지원									
	도시재생 교육지원 프로그램									
	도시재생기반시설 및 기초생활인프라 확충									

※ 해당 지방자치단체의 여건에 따라 양식 및 내용 변경 가능

- 3-7-2. 전략계획에서 검토하는 재원조달 방안은 재원확보의 방안 및 각 주체별 부담능력 등을 고려하여 실현가능하도록 마련되어야 하나, 구체적인 실행계획 단계가 아니므로 개략적인 수준으로 검토될 필요가 있다.

제8절 지방자치단체 차원의 지원방안

- 3-8-1. 전략계획수립권자는 해당 지역의 여건 및 계획의 목표, 특성에 맞는 지원제도를 계획에 담아서 도시재생이 활성화되고 효과가 극대화 될 수 있도록 지방자치단체 차원의 지원 방안을 마련하여야 한다.
- 3-8-2. 전략계획수립권자는 법령 및 관련 법령에서 정한 범위 내에서 “특별건축구역”, “건축협정” 등 제도를 활용하여 건축규제 완화방안을 마련할 수 있다.

[예시22] 지원제도

구 분	내 용
특별건축구역	· 대지의 조경, 건폐율, 대지안의 공지, 건축물 높이 제한 등 적용 배제
건축협정	· 공동주택 리모델링에 따른 세대수가 증가할 경우 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 조경, 일조기준 등의 건축기준 완화

- 3-8-3. 전략계획이 수립된 경우 전략계획수립권자는 전략계획에 따른 재정소요를 ‘지방재정법’ 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영 한다.
- 3-8-4. 전략계획수립권자는 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생 특별회계를 설치·운영할 수 있다. 다만, 도지사는 해당 도의 조례로 정하는 바에 따라 설치할 수 있다.
- 3-8-5. 전략계획수립권자는 활성화계획의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 주민제안 사업의 처리기준, 활성화지역 지정에 관한 상세한 기준, 지방도시재생위원회 운영규정, 전담조직 설치기준, 도시재생지원센터 운영기준, 건축규제 완화기준 등에 대한 조례를 마련하여 운영할 수 있다.
- 3-8-6. 전략계획수립권자는 법 제32조에 따라 법에서 정한 범위 내에서 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준, 가로구역별 건축물의 최고 높이 등을 완화하여 적용할 수 있으며 필요한 경우 지방자치단체 조례로 따로 정할 수 있다.

제9절 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

3-9-1. 도시재생기반시설이란 법 제2조제10호 및 영 제3조에 따른 시설로서 도시전체 또는 일부 지역에 위치하는 기반시설 및 공동이용시설을 말한다.

3-9-2. 전략계획에서는 도시재생기반시설이 설치되는 위치 등은 계획의 유연성을 위해 점선이나 개념선 등을 통해 계획한다.

☞ 도시재생기반시설

○ 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설

사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

○ 주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설

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. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

☞ 기초생활인프라

- 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설을 말한다

3-9-3. 전략계획수립권자는 국가도시재생기본방침에서 제시된 기초생활인프라의 최저기준을 달성하기 위한 계획(이하 ‘기초생활인프라계획’이라 한다)을 수립하고 노력해야 한다.

3-9-4. 도시재생기반시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관련 법령에서 정한 규정에 따라 설치토록 한다.

3-9-5. 주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설은 현황조사 등을 통해 주민의 삶의 질 향상 등에 필요한 시설을 설치할 수 있으며, 효율적인 시설마련을 위해 여러 시설들이 함께 있는 주민복합지원시설의 형태로 건립할 수 있다.

[국가도시재생기본방침 별표2] 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준

부 문	기 초 생 활 인 프 라	국 가 적 최 저 기 준 (안)	생 활 권 규 모		
			대 (인구 5만명 이상)	중 (인구 2만 ~ 3만명)	소 (인구 1만명)
교 통 시 설	공공 주차장	주거지역 내 주차장 확보율 : 70% · 시지역 1대/주택규모 85㎡ · 군지역 1대/주택규모 95㎡			○
공 간 시 설	생활권공원	1인당 공원 면적 9㎡			○
	근린광장	2,000 ~ 4,000세대당 1개소			○
유 통· 공 급 시 설	상수도	상수도 보급률 100%	○	○	○
공 공·문 화 체 육 시 설	유치원	2,000~3,000세대당 1개소			○
	초등학교	4,000~6,000세대당 1개소 학급당 학생수 : 21.5명			○
	공공체육시설	1인당 생활체육시설 면적 : 4.2㎡			○
	도서관	· 지역거점도서관:인구 3만명당 1개소 · 작은도서관:500가구 이상 1개소 (건물면적 33㎡ 이상)		○	○
	노인의료 복지시설	인구 3만명당 1개소		○	
방 재 시 설	저류시설	목표연도 내 확률강우량을 결정 후 필요 저류시설 확보		○	
환 경 기 초 시 설	하수도	하수도 보급률 100%	○	○	○

3-9-6. 주민 공동이용시설은 신축을 할 수 있으나, 부지마련, 재원확보 등이 어려울 경우 활용가능한 공공자산에 대한 조사 또는 기부를 받아 부지 및 건물을 확보하여 리모델링 등을 통해 시설을 마련하는 방안도 검토할 필요가 있다.

제10절 활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

3-10-1. 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진을 위하여 지속적인 모니터링이 필요하며, 해당 도시의 여건과 도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 설정하고 성과관리 방안을 제시한다.

3-10-2. 효율적 성과관리를 위해 도시재생의 목표의 달성도(결과), 목표 달성을 위해 노력한 과정 등을 반영할 수 있는 지표를 선정해야 하며, 기초조사 및 쇠퇴진단 시 활용한 지표와 연계하여 선정한다.

3-10-3. 평가지표는 해당 도시의 여건 및 도시재생 목표, 사업유형 등에 따라 다르게 작성할 수 있다.(예시23 참조)

3-10-4. 성과관리의 효과적인 실행을 위하여 세부지표별로 조사주기와 시기, 조사방법(실측, 통계자료 활용, 설문조사 등)을 정할 수 있다.

3-10-5. 주민만족도 조사는 통계 수치를 통해 분석할 수 없는 지역주민의 체감도를 측정할 수 있는 방법으로 활용될 수 있다.

[예시23] **평가지표의 설정**

평가요인	핵심성과	세부평가항목
사회적 재생	주민 의식	자치조직 가입률 / 상인회 회원수 및 만족도
	주민참여 활성화	주민협의체의 구성 여부 / 주민회의 회수 및 참여자
	사회적 자본	범죄건수 / 인적자원의 활용 정도
	복지	기초생활 수급자수
경제적 재생	산업·경제	커뮤니티 비즈니스의 수익 구조
		공가수 / 빈점포수
		주요지점 지가 및 임대료
문화적 재생	창조사업 관련	창조사업 투자액
	지역 특성	지역적 특성 만족도
선도거점 재생	상권활성화	빈점포 활용 신규 창업수
	가로활성화	주요지점 통행량
도시환경재생	주거환경개선	주택 개·보수 건수 / 신규 주택수
	상가환경개선	상가신축 및 리모델링 수
	가로환경개선	가로환경 만족도

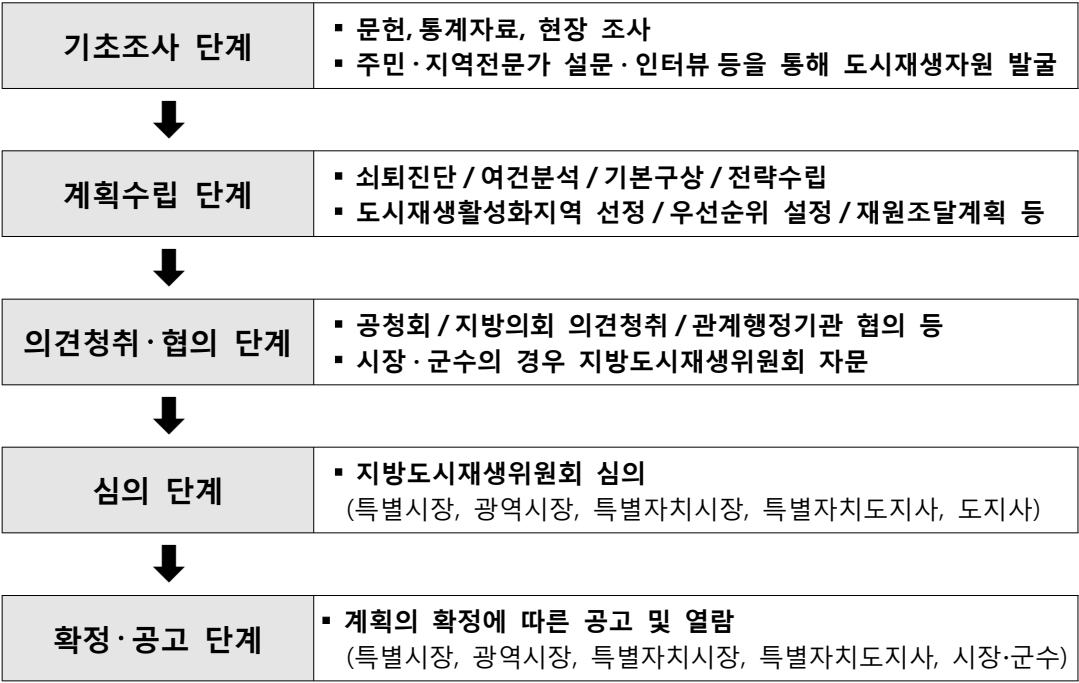
※ 기타 해당 지방자치단체의 여건에 따라 별도지표 운영가능

제4장 기타 사항

- 1) 전략계획을 수립하는 과정에서 그간 국가 도시재생 R&D 사업 등을 통하여 연구된 성과물을 참고하고자 하는 경우, 도시재생사업단 홈페이지(www.kourc.or.kr)의 연구성과 메뉴에서 PDF 및 전자책으로 열람이 가능합니다. 그 밖에도 국토교통 전자정보관(www.codil.or.kr), LH도서관(www.library.lh.or.kr/KNHC), 국회도서관(www.nanet.go.kr)에서 최종보고서·출판물 명으로 검색과 대여가 가능합니다.
- 2) 기타 본 가이드라인과 관련하여 문의사항이 있을 경우, LH 도시재생지원기구 Help desk(031-738-3586, 3592) 및 국토교통부 담당자(044-201-3731, 4849)에게 문의해 주시기 바랍니다.

<부록> 전략계획의 수립절차

※ 전략계획의 수립절차는 법령에 따르며, 자세한 절차 및 단계는 다음과 같다.



[그림 1] 도시재생전략계획 수립 단계별 주요내용



[그림 2] 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도 도시재생전략계획의 확정 절차



[그림 3] 시· 군 도시재생전략계획의 승인 절차
(같은 도에 속한 시장·군수가 수립 또는 변경할 경우)



[그림 4] 시· 군 도시재생전략계획의 승인 절차
(2개 이상 도에 속한 둘 이상의 시장·군수가 공동 수립 또는 변경할 경우)