

# 도시재생 뉴딜사업 [중심시가지형 · 일반근린형] 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인

2020. 4.



<b>I. 총칙</b> .....	<b>1</b>
① 목적 등 .....	1
② 뉴딜사업 시행 시 중점 고려사항 .....	2
③ 추진 절차 .....	4
<b>II. 도시재생 거버넌스 기반 구축</b> .....	<b>5</b>
① 도시재생 전담조직 등의 구성 .....	5
② 도시재생(현장)지원센터 설치 .....	7
③ '사업단위' 주민·상인협의체 구성 .....	12
④ 젠트리피케이션 방지 민관협의체 구성 .....	12
⑤ '지역단위' 도시재생추진협의회(운영위원회 등) 구성 .....	13
⑥ 스마트 거버넌스 구성 .....	14
<b>III. 도시재생활성화계획 수립</b> .....	<b>15</b>
① 활성화계획 수립의 기본원칙 및 내용과 절차 .....	15
② 활성화계획의 수립단계별 지침 .....	18
③ 사업의 시행 .....	29
<b>IV. 예산의 편성 및 집행</b> .....	<b>32</b>
<b>V. 성과관리 등</b> .....	<b>39</b>

<붙임 1> 활성화계획 수립 추진 절차 .....	40
<붙임 2> 도시재생 뉴딜사업 활성화계획 고시(안) .....	42
<붙임 3> 세부사업별 추진계획 수립(예시) .....	47
<붙임 4> 주민협의체 조직구성(예시) .....	48
<붙임 5> 사업총괄코디네이터 활용 약정서(예시) .....	49
<붙임 6> 전문가 활동일지(예시) .....	51
<붙임 7> 회의록(예시) .....	52
<붙임 8> 젠트리피케이션 대응 기본방침 및 협약서 사례(서울시) .....	53
<붙임 9> 부지확보 방법 .....	54
<붙임10> 스마트거버넌스 운영 및 솔루션 도출 절차 (예시) .....	62
<붙임11> 스마트기술 요소 및 스마트솔루션 리스트 (예시) .....	63

# I 총 칙

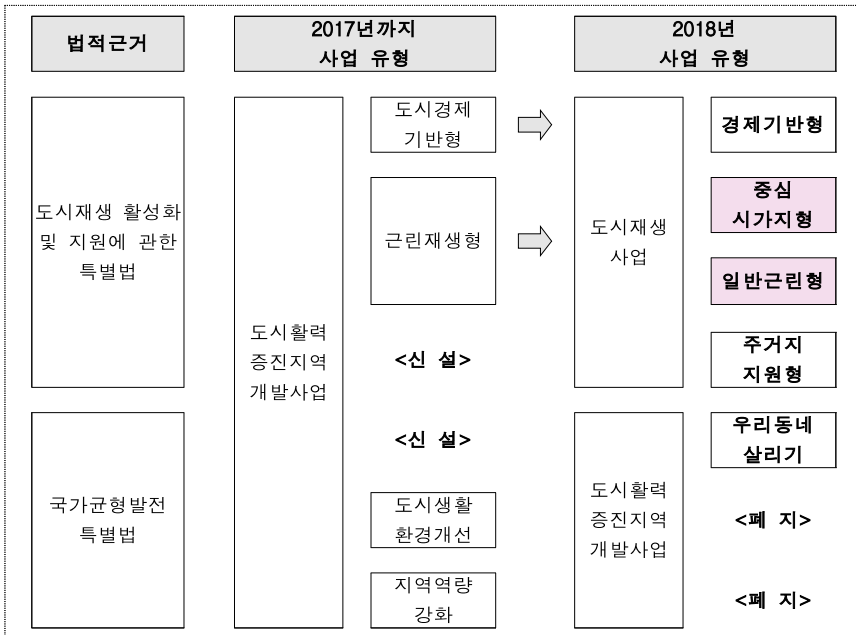
## 1 목적 등

○ 동 가이드라인은 뉴딜사업 유형 중 ‘중심시가지형’ 및 ‘일반근린형’으로 선정된 사업에 대하여, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호에 따른 **활성화계획 수립 및 도시재생 뉴딜사업의 시행**에 필요한 사항을 제시함을 목적으로 함

☞ 기존에 국토교통부에서 배부한 가이드라인\*에 따라 도시재생활성화계획을 기 수립한 경우에는 동 지침에 따라 수정·보완 가능(단, 인건비·운영비 등 경비성사업비 확대를 위한 변경은 불가)

\* 「근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인」 및 「근린재생형 도시재생 사업 시행 가이드라인」

< 도시재생사업 유형별 사업구조 >



< 재생사업 유형별 적용 지침(가이드라인) >

사 업	유형	적용 지침(가이드라인)
(기존) 도시재생사업	도시경제기반형	도시경제기반형 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	근린재생형	근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인, 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인
도시재생 뉴딜사업	경제기반형	도시재생 뉴딜사업(경제기반형) 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	중심시가지형 일반근린형	도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	주거지지원형	도시재생 뉴딜사업(주거지지원형) 도시재생 활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
	우리동네살리기	도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기) 실행계획 수립 및 사업시행 가이드라인

○ 동 가이드라인은 지방자치단체 공무원, 사업시행 주체, 현장지원 센터 담당자, 전문가, 주민 등 이해관계자들이 **활성화계획 수립 및 도시재생 뉴딜사업을 시행하는 과정에서 참고할 수 있는 권고사항**임

## 2 뉴딜사업 시행 시 중점 고려사항

① 도시재생 뉴딜사업의 유형인 ‘중심시가지형’ 및 ‘일반근린형’ 사업의 **특성 및 취지를 고려하여 도시재생활성화계획을 수립**

< 도시재생 뉴딜사업 유형별 특징 >

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
추진근거	국가균형발전법, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법				
대 상	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사, 관광 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특 성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
기 간	3년	4년	4년	5년	6년
면 적	5만㎡	5만~10만㎡	10만~15만㎡	20만㎡	50만㎡
내 용	노후주거지 정비, 공동이용시설, 생활편의시설 등 공급(도로정비 가능)	노후주거지 정비, 골목길 정비, 주차장, 생활편의시설(신규 도로, 확폭 가능)	이전·유휴공공시설을 활용한 공동체 거점 조성	공공기능 및 상권 활성화를 위한 시설 조성	기반시설 정비 및 복합 앵커 시설 구축

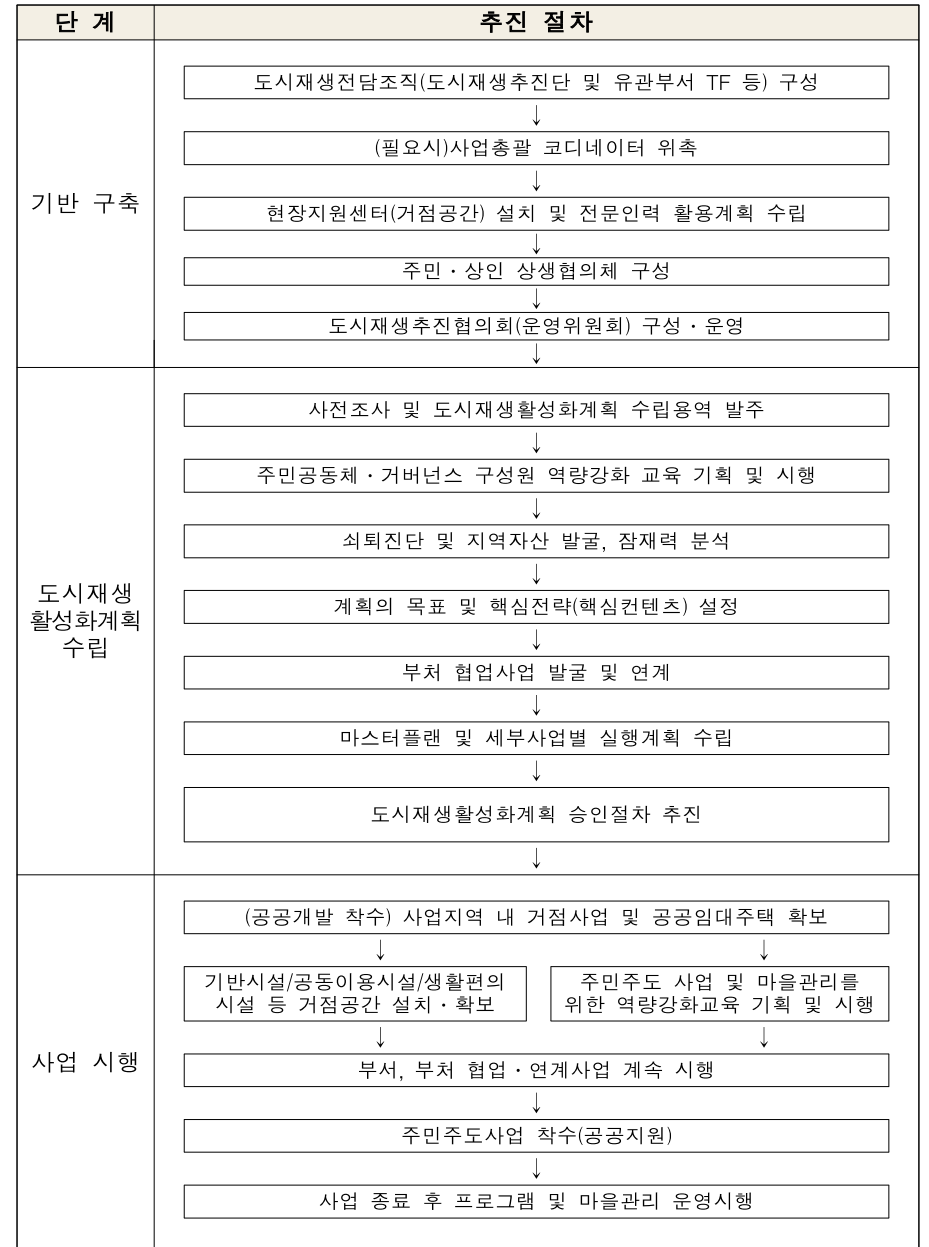
② 도시재생 뉴딜사업은 단순 주거정비사업이 아니라 **쇠퇴한 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자** 하는 **‘도시혁신사업’**

- 지역주민과 상인 등 참여주체 간 유대관계 형성을 통하여 **공동체 의식이 회복될 수 있도록** 적극적으로 지원하고 **지역 공동체 상생 방안 등을 수립·시행**
- 주민, 전문가, 사회적기업 등 **다양한 주체들의 참여기회 보장** 및 지역자원을 창조적으로 활용할 수 있는 역량을 갖추도록 **역량 강화교육 시행** 등 다양한 지원계획 수립·시행
- **지역자산을 활용한 특색 있는 사업 발굴, 지역경제 활성화 및 일자리 창출, 사회적·경제적·물리적 사업의 통합적 추진 노력**
- 뉴딜사업의 효과를 극대화하기 위하여 **국정과제 반영 및 부처 사업 연계, 도시재생 관계 부서간 협업, 지구단위계획, 특별건축구역·건축협정 등 도시계획 수단 활용** 방안을 함께 강구
- 공공지원이 종료된 이후에도 지역주민과 상인 등이 스스로 뉴딜사업의 효과를 지속할 수 있도록 **자생적 사업추진체계 구축**
- 지속적인 부동산 시장 동향 모니터링, 임대인·임차인과의 **상생 협약방안 마련** 등을 통하여 뉴딜사업 지역의 **부동산 과열 및 젠트리피케이션 방지 노력**

③ 주거재생을 위한 사업이 포함된 경우 주거재생관련 사업에 대해서는 주거재생형 가이드라인\*을 준용하여 도시재생활성화계획 수립 및 사업을 시행하는 것을 원칙으로 함

\* ‘도시재생 뉴딜사업(주거지원형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인’ 및 ‘뉴딜사업(우리동네살리기) 실행계획 수립 및 사업시행 가이드라인’

③ 추진 절차



\* 위의 사업추진절차는 지방자치단체 거버넌스 구축 상황과 추진현황에 따라 각 단계별로 피드백 과정을 거쳐야 하며, 일부 과정은 지방자치단체 지역여건에 맞게 유연하게 적용 가능



## ② 도시재생(현장)지원센터 설치 (필수)

### ① 도시재생지원센터의 설치 및 운영

- (기능) 도시재생지원센터는 해당 지자체의 도시재생 정책 및 사업 전반에 대한 지원기능\*을 수행 (법 제11조)

\* 도시재생 시책 발굴·조사·연구, 활성화계획 수립·연계·조정, 도시재생사업 시행·운영·관리, 교육프로그램 운영 등 업무를 지원

- 도시재생사업의 효과적인 추진을 위하여 반드시 설치·운영 필요
- 광역 도시재생지원센터는 지자체 뉴딜사업에 대한 광역 차원의 지원기능을 수행하며,
- 기초 도시재생지원센터는 행정구역 내의 도시재생사업 전체를 관리하고, 현장지원센터는 개별 활성화지역(뉴딜사업 지역)을 관리

※ 사업 예정지역에 대한 현장지원센터의 선제적 설치를 적극 권장

- (구성) 도시재생지원센터는 광역(시·도), 기초(시·군·구) 및 현장 지원센터로 구분하며, 센터장과 코디네이터로 구성

- (설치) 전략적 필요 및 지역 여건에 따라 각 센터를 서로 통합하여 설치할 수 있으며, 현장지원센터는 사업지역과 인접하여 설치 필요

- 지자체 내에 활성화지역(뉴딜사업 지역)이 한 곳인 경우에는 기초·현장 지원센터 구분 없이 하나의 도시재생지원센터로 운영할 수 있음

- 다만, 지자체 내에 활성화지역(뉴딜사업 지역)이 다수인 경우에는 각 사업지역 마다 현장지원센터를 설치하는 것을 원칙으로 함

\* 광역 또는 기초 도시재생지원센터에서 뉴딜사업 지역 내에 별도의 사무공간을 마련하고 상근인력을 배치하는 경우 현장지원센터를 대체할 수 있음

\*\* 활성화지역(뉴딜사업 지역)이 서로 도보권 내에 인접 또는 연접하여 있는 경우 현장지원센터를 하나로 통합하여 운영할 수 있음

- (운영) 지자체장은 지원센터를 직접 운영하거나 재단 설립, 민간·공공 전문기관 위탁, 민·관 공동출자, 지역 유관기관\*과의 연계·통합 등 지역 여건에 맞게 다양한 방식으로 설치·운영할 수 있음

\* (예) 마을만들기지원센터, 사회적경제지원센터, 지역자활센터, 상권활성화재단, 창업지원센터, 사회복지센터 등

- 17개 시·도는 광역 도시재생지원센터를 설치하여야 하며, 단기간 내 설치·운영이 곤란한 경우 지방공기업·지방연구원 등 활용

- (근무여건) 최소 주 2일(15시간) 이상 근무를 원칙으로 하며, 상근 근무, 1년 이상 장기계약 및 4대 사회보험 가입을 권장

- 지자체장은 센터 근무자의 근무조건과 처우 개선을 위해 노력하며, 일시 개선이 어려운 경우 순차적인 전환을 추진하여야 함

### ② 도시재생(현장)지원센터의 역할

- 지원센터는 법 제11조 및 영 제15조에 따라 도시재생사업의 효과적 추진을 지원하고 지자체와 주민 간 가교역할 수행

< 도시재생지원센터의 업무 >
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원</li> <li>▪ 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항</li> <li>▪ 주민 역량강화 및 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램(도시재생대학) 운영</li> <li>▪ 마을기업 등 도시재생 사회적경제조직의 창업 및 운영 지원</li> <li>▪ 주민참여 활성화 및 지원(소규모 재생, 주민제안, 주민참여 프로젝트 팀 등)</li> <li>▪ 도시재생 거버넌스 구축, 지역 내 유관기관 협력 및 네트워크 구축</li> <li>▪ 도시재생사업 홍보(마을신문·소식지 등 제작·배포, 마을방송·미디어 등 운영)</li> <li>▪ 도시재생사업에 대한 모니터링 및 성과평가 지원</li> <li>▪ 기타 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 업무</li> </ul>

- 지역이 교육과정을 직접 기획하고 시행하는 현장 중심의 교육체계 구축을 위해 지원센터 등을 통해 도시재생대학을 확충

- 각 분야의 주민협의체 구성을 지원하고, 도시재생 관련 교육·홍보\* 및 주민 참여사업 등 발굴을 통해 주민 역량 제고

\* 홍보지, 소식지, 간행물, 그 밖의 홍보물의 제작·배포 및 신문, 방송을 이용한 홍보 등

- 다만 광역, 기초(시·군·구)와 현장 지원센터 간 불필요한 업무 중복이 없도록 역할 구분을 명확화 할 필요

- 공공건축물 설계지침 수립·자문 등을 위한 공공건축가를 두어야 함
- 코디네이터 위촉을 원칙으로 하며, 지자체 및 현장상황에 따라 센터장이 겸무 가능

< 도시재생지원센터 역할 구분(예시) >

구분	광역	기초	현장
설치	·광역지자체(시·도)	·기초지자체(시·군·구)	·도시재생활성화지역(뉴딜사업 지역)
정책지원	·도시재생 활성화 시책 발굴 ·제도 발전 조사·연구 ·전문가 육성·파견 ·사업관리 모니터링 및 실적평가 관리 지원 ·기초현장센터 운영 지원	·현장지원센터 운영 지원 ·지역단위 도시재생 추진협의회 지원	·사업단위 주민·상인 협의체, 젠트리피케이션 방지 민관협의체 등 지원
계획수립	·(市)도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 ·관련사업의 추진 지원 ·(道)시·군 간 계획의 연계·조정 및 관련 사업의 추진 지원	·(市·郡)도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 ·관련사업의 추진 지원 ·(區)근린재생형 도시재생 활성화계획 수립 및 관련사업의 추진 지원	·도시재생활성화계획 수립, 관련 주민의견 수렴 및 사업 추진 지원 ·지역자원 및 잠재력 조사 지원 ·사업과정 기록화
협업	·부처 협업사업 연계정보 지원 ·지역 전문가·중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원	·부처 협업사업 연계정보 지원 ·지역 전문가·중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원	·부처 협업사업 발굴·연계 ·지역 전문가·중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원
역량강화	·지역 전문가 육성 및 지자체 공무원 역량 강화 교육프로그램 운영(도시재생대학 등) ·자체 주민제안, 소규모 재생사업 기획·지원	·현장 활동가 육성 및 지역주민 역량강화 교육프로그램 운영(도시재생대학 등) ·주민제안, 소규모 재생사업 발굴·지원	·지역주민 역량 강화 교육프로그램 운영(도시재생대학 등) ·주민제안, 소규모 재생사업 시행·운영
주민참여	·주민참여 활성화 및 지원	·주민의견 조정 및 참여 활성화 지원	·주민·상인협의체 조직화 및 운영 지원 ·주민의견 조정 상담 및 참여 활성화 지원 ·아이·어르신들물, 방과후 학습 등 공동체활동 지원
일자리·창업	·마을기업, 협동조합, 사회적기업 등 육성 및 창업 지원	·마을기업, 협동조합, 사회적기업 등 육성 및 창업 지원	·마을기업, 협동조합, 사회적기업 등과의 연계
홍보	·워크숍, 박람회, 학술대회 등 행사 개최 ·지역 언론사 간담회, 기획홍보, 사례지 팸투어 등 지원	·지자체 도시재생사업 홍보 ·주민주도 홍보 프로그램 지원	·마을신문 등 정보교류 매체 제작·배포 ·마을행사·축제 기획

\* 지자체 여건에 따라 광역, 기초, 현장 간 유연하게 적용·운영 가능

③ 도시재생(현장)지원센터 조직 및 인력구성

- (구성) 센터 인력은 센터장과 코디네이터로 구성하며, 지자체장은 수행 업무를 고려하여 적정 인력과 비용을 편성하여야 함
- (센터장) 지자체장은 활성화계획의 수립 및 사업시행 과정 총괄·조정을 위해 도시재생 분야 전문가를 센터장으로 위촉
- (코디네이터) 주민에 대한 의견수렴, 교육, 주민참여사업 발굴 등 현장에서 주민접점 사업을 주도하는 역할 수행
  - \* 스마트시티 관련 사업이 포함된 경우 스마트시티 및 도시재생 사업에 대한 지식과 경험을 지닌 전문가를 코디네이터로 위촉하는 것을 권고
- ※ 센터장 위촉 및 코디네이터 채용 시 지자체 사업유형, 특화내용 등을 고려하여 학력(전공)·자격·경력 등을 요건으로 제시
- ※ 기존의 사업총괄코디네이터는 폐지되는 것이 아니며, 지자체의 필요에 따라 센터장과 통합 또는 다양한 형태로 운영\* 가능
  - \* (예) 전문분야 자문(공동체, 건축·경관, 창업·보육 등), 지자체 재생정책총괄 등

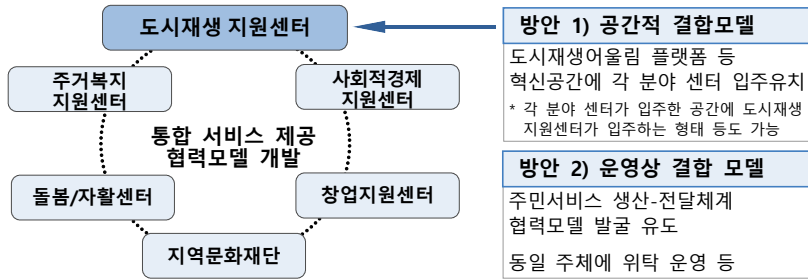
< 도시재생현장지원센터장의 자격·위촉·역할·권한 >

- (자격) 도시재생사업에 대한 지식과 유사 프로젝트 경험이 있고 관련 사회적·경제적 프로그램을 발굴·운영할 수 있는 역량을 보유하여야 함
  - ① 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축·경관·디자인, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재·안전, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
  - ② 해당 지방자치단체의 실정에 밝고, 다양한 도시재생사업 및 관련 분야에 참여한 경험이 있는 사람 (영 제14조제3항 관련)
- (위촉) 지자체장이 센터장을 선정·위촉
- (역할) 주민의 의견을 수렴하고 지자체와 긴밀히 협조하여 주민기반 활성화 계획 수립을 지원하고, 관련 사업 추진을 종합적으로 총괄·조정
  - 가. 도시재생활성화계획의 수립을 위한 의견수렴 및 사업시행 총괄·조정
  - 나. 도시재생활성화계획 및 개별 단위사업 등에 대한 설계지원
  - 다. 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경에 대한 검토 및 건의
  - 라. 단위사업 시행을 위한 사업 시행주체 선정지원 및 운영 주체의 발굴·추천
  - 마. 해당 사업지역에서 부서별·분야별 추진되는 사업의 연계·조정
  - 바. 도시재생 행정협의회, 주민협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간 의견 조정
- (권한) 지자체장은 센터장에게 센터의 조직 구성 및 인력선발 권한을 부여하며, 중요 의사결정 과정에 참여하도록 하고 최종 결정 전 센터장의 의견을 수렴하는 등 사업추진 관련 의사결정이 현장지원센터를 중심으로 이루어지도록 함

④ 중간지원 조직 간 협력

- 지원센터를 지역 내 다양한 주민 서비스의 **통합플랫폼**으로 활용하여
  - 센터를 중심으로 주거복지센터, 창업지원센터 등과 연계한 다양한 주민 서비스를 통합 전달·제공

<통합플랫폼 모델안>



< 유관 공공서비스 중간지원조직의 연계·협력 방향(예시) >

지원조직	도시재생뉴딜 유관사업	도시재생뉴딜 연계·협력 방향
마을만들기 (공동체) 지원센터	.주민공동체 지원 .주민.공동체 역량강화 .주민조직.공동체 육성 등	.주민.주민조직.공동체 의견수렴 협조 .역량강화 프로그램 연계 추진 .공동체 활동을 통한 지역활성화 연계
사회적경제 지원센터	.지역단위 마을기업, 사회적기업 육성 .컨설팅 및 판로 지원 .마을기업 활성화 행사 개최 등	.마을기업 육성 및 활성화를 통한 지역 활성화 연계 .사회적기업 등 지역공헌 비영리 단체의 활동거점 지원 및 성과 연계
자활센터	.취약계층 자활기업 육성 .집수리, 청소 등 사회공헌사업	.집수리 재능 나눔, 마을청소 등 주민참여 프로그램 연계 지원 .지역공헌비영리 단체의 활동거점 지원 및 성과 연계
지역문화재단	.문화예술을 통한 지역활성화 사업 .지역 역사문화 조사 및 스토리텔링 .주민 문화활동 지원 및 행사 개최 등	.지역 역사 및 문화자원 조사 및 발굴 협력을 통한 지역특화 전략 구성 .주민.공동체 역량강화 및 활동 프로그램 연계 추진 등
지방도시공사	.기초인프라 등 물리적 환경 개선 .주택 공급, 도시개발 등	.생활인프라 등 물리적 환경 개선사업을景观재생 등으로 연계 추진 .임대주택 등에 대한 주거복지 프로그램 연계

③ '사업단위' 주민·상인협의체 구성 (필수)

- (역할) 도시재생 뉴딜사업에 대한 주민 이해증진, 활성화계획의 수립을 위한 의견수렴 및 이견·갈등 조정의 **창구역할**
  - 주민·상인 등의 역량을 강화하고, 결정된 사항에 대하여는 주민·상인 등의 공감대와 참여를 이끌어 내는 역할 수행
- (구성) 활성화지역(뉴딜사업 지역) 내의 토지·건물 소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해당사자들이 참여할 수 있도록 구성
  - 권역별·계층별·분야별로 고루 구성하여 효율적이고 합리적인 의견 수렴이 이루어질 수 있도록 구성
  - 필요시 주거, 상인, 사회서비스, 스마트시티 등 분야별로 협의체 구성도 가능
  - 주민에 의한 자발적 협의체 구성이 어려운 경우 현장지원센터를 중심으로 기존 조직에 대한 설명회, 소모임 등을 통해 리더 발굴 및 예비 협의체를 구성·운영할 수 있음
  - \* 부녀회, 청년회, 상인회, 주민자치위원회 등

④ 젠트리피케이션 방지 민관협의체 구성

※ '사업단위' 주민·상인협의체의 한 형태로 운영(일반근린형 이상 규모는 필수 구성)

- (배경) 법 제27조의2 신설(17.12월 개정)로 **상생협약 체결** 근거 마련
- (역할) 민관협의체를 중심으로 임대료 조건, 임차인에 대한 안정적 보호, 지속적 상권·공동체 활성화를 위한 임차인의 의무 사항, **지자체 지원조건\*** 등을 포함한 **상생협약 체결** 추진
  - \* (예시) 상생협약 체결시 용적률 상향, 집수리 자부담 비율 인하(10%→ 5%), 세제 감면 등
- (구성) 사업지역 내 임대인과 임차인 대표, 주거·상인분야 협의체 대표, **현장지원센터\***, 도시재생추진단 담당자, 전문가 등으로 구성
  - \* 현장지원센터는 전문가 지원, 합의 유도 및 행정지원 업무 등 수행

⑤ '지역단위' 도시재생추진협의회(운영위원회 등) 구성 (필수)

- (역할) 뉴딜사업 초기단계부터 다양한 참여주체가 **협력적 거버넌스**를 구축할 수 있는 여건 마련 (필요시 조례제정 등)
  - 추진협의회의 명칭, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 **조직 구성과 운영방식**은 구성원들 간의 합의를 통해 결정
- (구성) 추진협의회는 **도시재생 현장지원센터, 전담조직, 주민·상인 협의회, 중간지원조직 및 사업시행주체** 등으로 구성
  - 추진협의회의 **운영방안**을 마련하고, 해당 내용을 **지자체 조례로 제정·반영**하는 방안 권고
    - \* (참고) 서울시 성동구 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속 가능 발전구역 지정에 관한 조례」
  - 필요시, 추진협의회 회의를 **위원회 형태**의 **의사결정기구**로 활용할 수 있으며, **분야별 세부 위원회 운영** 가능

< 세부 위원회 운영(예시) >

구 분	역 할
주거분야	사전 사업계획(안)에 반영된 공공임대주택 공급, 공공지원 및 민간자율 주거재생사업 계획 및 생활편의시설 도입계획을 확정 특히, 단순 집수리 및 민간자율 주거재생(자율주택 또는 가로주택정비사업 등) 시행을 원하는 집주인의 수요를 파악하여 예상되는 이주수요 현황 검토 및 임대주택 공급계획 수립을 대비
상인분야	골목상권 활성화 방안을 논의하고 공공지원 사항 논의 및 임대료 상향제한 등 상생협약 체결을 추진 * (참고: 서울특별시 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」)
사회 서비스분야	아이돌봄 서비스, 청소년 공부방, 평생교육 프로그램으로 이어지는 생애주기에 따른 사회서비스 수요를 파악하여 실행계획에 반영하고, 당해 사업으로 조성되는 생활편의시설이 주민주도 조직에 의하여 자생적으로 운영될 수 있는 선순환구조 방안 마련

⑥ 스마트 거버넌스 구성

- (역할) 스마트기술 요소 적용 가능성, 개선점 등 **스마트솔루션 도출**
- (구성) **주민·상인협의회, 지자체, 산업계, 학계, 도시재생(현장) 지원센터** 등을 통해 거버넌스 구성
  - 코디네이터, 도시재생(현장)지원센터장 등이 참여하여 스마트솔루션 도출 과정에서 **의견을 조율**하고 **활성화계획과 연계**

### Ⅲ 도시재생활성화계획 수립

#### Ⅰ 활성화계획 수립의 기본원칙 및 내용과 절차

##### ① 활성화계획 수립의 기본원칙

- (다른 계획과의 관계) 「도시재생특별법」에 따른 국가도시재생 기본방침과 도시재생전략계획과 부합하도록 수립
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 그 밖의 중장기 정책 및 사업계획 등과 연계를 고려
  - 스마트솔루션을 도입할 경우 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트종합계획 및 스마트도시계획 등과 정합성 고려
  - 공공기관이 발주하는 건축물이 공공적 가치를 구현하고, 우수한 설계가 구현되도록 관계 법령(「건축서비스산업 진흥법」 등)에 따라 실행 가능한 계획을 수립하고 절차를 이행
- (융·복합 계획의 수립) 도시의 물리적 환경의 개선뿐 아니라 사회적·경제적 활성화를 위하여 물리적 사업\*뿐 아니라 다양한 분야\*\*의 사업을 융·복합한 계획을 수립
  - \* 토지이용, 건축, 도시계획, 경관, 스마트시티, 환경, 방재 등
  - \*\* 문화·예술, 관광, 경제·산업, 교육, 복지, 고용, 여성친화 등
- (실천계획의 수립) 활성화계획을 수립할 때 사업의 내용을 구체화하는 것 뿐 아니라 개별 사업을 시행하기 위한 주체를 발굴·선정
  - 사업시행 과정에서의 여건 변화에 따라 수정·변경될 수 있음을 고려하여 유연하게 수립
- (양방향 계획의 수립) 활성화계획의 수립권자는 지역주민과 다양한 이해관계자가 참여하여 의견을 충분히 제시할 수 있도록 하여야 함
  - 각 분야 전문가 참여를 통해 경쟁력 있는 계획을 수립

- 도시재생 지원사업(도시재생뉴딜 사업화지원, 주민참여프로젝트팀, 소규모 재생사업 등)을 통해 도출된 의견 반영 권장
- (주민 참여 활성화) 계획수립 과정에 대한 정보를 공개하고 워크숍·세미나 등 주민 교육 프로그램의 운영과 소식지 제작 등 홍보를 시행하여 주민·상인 등의 참여를 지원
- (공모 시 사업계획의 반영) 뉴딜사업 공모신청 시 제출한 사업계획서를 기초로 도시재생활성화계획을 수립

##### ② 활성화계획의 주요내용

- 도시재생 활성화계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에서 규정한 사항을 모두 포함하여야 함

#### 【 「도시재생특별법」 제19조 】

제19조 ③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간 자원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항\*

\* 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안

- 활성화계획은 다음의 사항을 포함하여야 하고, 목차 및 구성은 지역 여건 등에 따라 달리 할 수 있음

#### ※ 활성화계획의 주요내용

- 활성화지역의 공간적 위치, 면적, 지역의 특성 등 일반 현황
- 도시재생사업 추진을 위한 추진체계의 구성 및 운영 계획
- 지역 현황 진단
  - 대상지역의 쇠퇴 양상 및 원인 진단
  - 대상지역 내 자원 조사 및 잠재력 분석
  - 대상지역 내 각종 도시재생 및 지역개발 관련 계획 및 사업 조사
  - 대상지역 내 활동 중인 주민 조직·시민단체 등 현황 조사
- 목표·전략의 수립 및 단위사업 시행 계획 확정
  - 활성화계획의 목표 및 성과지표
  - 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠의 발굴
  - 핵심 콘텐츠를 토대로 단위사업 도출 및 시행계획 수립
  - 단위사업별 시행주체 발굴 및 참여를 위한 계획
  - 공공 및 민간 자원 조달 계획 및 예산 집행 계획
  - 사후 운영 관리 주체 및 방안
- 활성화계획의 추진 실적 평가

### ③ 활성화계획의 수립절차

- **(현황진단 실시)** 현장지원센터장은 활성화계획 수립 용역 팀, 주민·상인 협의체 등 지역 주민 등과 함께 지역의 쇠퇴 양상 및 원인, 잠재력 및 자원 등에 대한 현황 진단 실시
- **(목표 및 핵심콘텐츠 도출)** 현황진단 결과를 토대로 활성화계획의 목표와 목표 달성을 위한 핵심 콘텐츠에 대한 기초안을 도출하고, 행정협의회와 도시재생추진협의회의 논의를 거쳐 확정
- **(단위사업 도출)** 핵심 콘텐츠가 결정되면 이에 따른 단위사업을 도출하고 이에 대한 시행계획을 수립
  - 행정협의회 및 도시재생추진협의회 등을 지속적으로 개최하여 다양한 분야와 부서의 사업들을 융·복합하여 시행계획 수립
- **(예산계획 및 모니터링체계 수립)** 도출된 단위사업의 시행을 위한 재원조달 및 예산집행 계획을 수립
  - 또한, 성과지표에 대한 모니터링 등 평가 및 점검 계획을 수립

#### ※ 민간전문가 활용 건축·경관 재생 통합마스터플랜 수립체계 추진 (권장)

- **(총괄계획TF)** 활성화계획 수립 시 총괄코디네이터와 분야별 전문가\*로 구성하여 다양한 분야의 세부사업을 연계시키고 디자인 품질의 향상을 도모
  - \* 도시·건축·공공디자인·조경·경관 등 당해사업 특성을 고려한 전문가를 선정 (필요시 코디네이터로 위촉)
  - TF는 사업계획서의 개별사업간 연계조정, 주민의견 수렴·반영, 사업계획 구체화를 통해 건축·경관 등에 대한 통합마스터플랜을 마련하고, 활성화계획 수립(변경)에 반영
  - \* 지자체는 TF운영에 재정적 지원 및 자료제공·주민단체 의견수렴 등 행정적 지원
- **(유니버설 디자인)** 가로·마을·지역단위 공간에서 유아·노인·장애인 등 전 세대가 편리하게 사용하는 포괄적 디자인 추구
  - \* 모두를 위한 디자인(Design for all)으로 유아·노인·장애인 등이 동등한 대우를 받는 디자인

### ② 활성화계획의 수립단계별 지침

#### ① 용역 발주 및 사전조치

##### ○ 도시재생활성화계획 수립을 위한 용역 발주

- 과업의 범위 및 주요 내용, 용역 참여 주체 등을 포함하는 과업 지시서를 작성하고, **현장지원센터장과 협의하여 용역 발주**
- 활성화계획 수립 용역사(팀)은 **인문·사회적 기초조사, 사회경제적 프로그램 발굴 및 운영, 도시계획 및 건축 기술분야** 등으로 구성
- 뉴딜사업 공모 선정 전, 활성화계획 수립 용역을 발주한 지자체는 해당 뉴딜사업 내용을 도시재생활성화계획에 반영

##### ○ 도시재생 활성화계획 수립 전 부지확보 이행

- 뉴딜사업으로 선정된 지역은 동 사업의 원활한 추진을 위하여 **도시재생 활성화계획을 수립하기 이전이라도 부지확보 계획(국 공유지 활용, 사유지 협의매수)을 이행**

##### ○ 사업선정 지역의 지적 부합여부 조사

- 도시재생 활성화계획 수립권자는 활성화계획 수립 이전에 선정 지역에 대한 지적 부합여부를 사전 조사
- 사업계획서 상 신축(리모델링 포함) 등 개발행위를 하고자 하는 지역이 지적 불부합지인 경우에는 지적재조사 사업 등을 고려하여 활성화계획을 수립

## ② 지역현황조사 및 잠재력 분석

- (조사항목 및 내용) 주요 조사항목 및 내용은 다음을 참고하되, 지방자치단체의 장이 필요에 따라 달리할 수 있음

항 목	조 사 내 용
도시계획 현황	▪ 용도지역·지구현황, 토지이용현황, 교통·복지·교육·문화 기능 및 시설, 기타 기반 시설(도로, 상·하수도 등 도시재생기반시설 및 기초생활인프라 현황, 공동이용시설) 등
건축물 현황	▪ 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대주택재고, 빈집, 무허가 비율 등
인문·사회 현황	▪ 인구·가구 구성, 소득, 세대전출입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인 가구비, 범죄율, 보행량 등
산업·경제 현황	▪ 해당 지역 주요 경제기능 및 산업구성 현황, 사업체수, 종사자수, 특화산업, 사업체 평균 매출액 변화, 주요기업 및 벤처기업 입주현황 등 ▪ 도시재생 관련 민간기업, 민간기업 협의체, 주민조직, 시민단체, 사회적 기업 또는 사회적 협동조합 현황
지자체 재정 현황	▪ 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등
공공 자산 현황	▪ 문화재, 도시재생 사업 시행시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물, 이전지 등
유관 사업 현황	▪ 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등
스마트인프라 현황*	▪ 기반시설·공공시설에 정보통신 융합기술을 적용하여 지능화된 시설, 정보통신망, 스마트도시 통합운영센터 등 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호에 의한 스마트도시기반시설 현황 ▪ 행정, 교통, 주거, 환경, 문화 등 도시의 주요기능별 정보서비스 또는 이를 연계하여 제공하는 서비스 등 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제2호에 의한 스마트도시서비스 현황 (예시: 버스정보시스템, 주차정보시스템, 교통정보시스템 등)
민간부문 등의 의견수렴	▪ 다양한 주체의 의견수렴을 통해 발굴된 도시재생민간투자사업 및 주요 요구사항

\* 스마트솔루션 적용 시 조사

- (쇠퇴진단) 활성화지역의 물리적, 인문·사회적, 경제·산업적인 쇠퇴의 양상 및 원인을 분석

- 과거 변화 추이를 파악할 수 있도록 시계열 분석을 시행하고, 쇠퇴 원인을 내부요인\*과 외부요인\*\*으로 구분하여 종합적으로 분석

\* 인구 및 산업 구조 변화에 따른 대상지의 쇠퇴 양상 등의 내적 요인 등

\*\* 해당 지자체의 외곽 또는 인접 지자체의 각종 신규 개발사업 시행, 산업구조 변화 등

- 쇠퇴 진단 결과는 이해하기 쉽도록 지도에 사진, 그림 등을 활용하여 종합 분석 도면으로 작성

- 지역의 여건에 따라 조사 항목을 달리할 수 있으며 기존 통계 자료를 사용할 경우 출처가 분명한 공식 통계 자료를 사용

- (잠재력 진단) 활성화지역의 다양한 유·무형 자원을 조사·발굴하고, 기반시설 현황, 주거 형태, 상업 활동, 산업의 분포 등을 조사하여 지역의 잠재력과 발전가능성 등을 분석

- (주민 등의 참여) 쇠퇴진단·잠재력 진단을 위한 조사는 용역 팀 뿐 아니라 현장지원센터, 주민·상인협의체, 일반 주민 등이 함께 참여\*하여 수행하는 것을 권장

\* 현장지원센터는 도시재생대학, 마을만들기 학교 등 주민교육 프로그램 운영을 통해 다양한 주민참여 계획기법을 활용한 주민참여 지역조사 활동 등을 추진

- (전문기관의 참여) 지역 현황 진단을 위한 조사를 전문적으로 시행하기 위하여 전문 기관에 의뢰할 수 있음

### ※ (참고) 쇠퇴 및 잠재력 진단 지표 예시

- (도시계획 현황) 용도지역·지구, 토지이용, 교통·복지·교육·문화 기능 및 시설, 기타 기반시설 현황 등
- (건축물 현황) 건축물 용도 및 준공시기, 공공시설 등 주요 집객시설 현황, 임대주택재고, 빈 집 수, 무허가 비율 등
- (인문·사회현황) 인구·가구 구성, 소득, 세대전출입, 경제활동인구, 고령화비율, 취약계층 비율, 독거노인가구비, 범죄율, 보행량 등
- (인적자원 현황) 주민 조직, 상인회, 시민단체, NGO, NPO, 사회적기업, 협동조합, 문화 기획자, 상권 활성화, 관광 등 관련 지역전문가
- (경제·산업 현황) 주택가격 및 임대료, 실업률, 공시지가, 주요 업종 및 유형별 주요 사업체수, 연매출액, 점포 임대료, 공점포수, 자영업 폐업신고 현황, 주요지점 통행량, 방문자 수 등
- (지자체 재정 현황) 재정자립도, 세수 현황, 부채 현황 등
- (공공 자산 현황) 문화재, 도시재생 사업 시행 시 활용 가능한 국공유지, 공공시설 건축물 등
- (유관 사업 현황) 도시재생과 관련된 중앙부처 및 지자체 부서별 사업의 항목 및 개요 등

### ③ 계획의 목표 및 핵심전략 설정

- **(전략계획과의 연계)** 전략계획에서 제시된 도시공간구조상에서의 해당 활성화지역의 위상 및 역할, 타 활성화지역과의 관계 등을 고려
- **(목표설정)** 전략계획에서 규정한 해당 활성화지역의 목표와 현황 진단 결과를 토대로 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시
- **(목표별 성과지표 도출)** 목표의 달성 여부를 객관적으로 측정할 수 있고 사업 종료 후 사업의 성과를 대표할 수 있는 지표를 선정
  - \* 목표에 적합한 지표로 구성하되 공실률, 고용인수, 보행 통행량, 야간 보행 통행량, 관광객 입장객수, 소매점 매출 등 현장 상황 등 정량적인 지표로 선정
  - (중심시가지형) 상업 활동, 고용, 도시의 중심기능 회복 등을 측정할 수 있는 지표를 선정
  - (일반근린형) 주민 삶의 질 개선, 지역 거버넌스 구축·활성화 등과 관련된 지표를 선정
- **(핵심 콘텐츠의 발굴)** 목표달성을 위해 지역 고유의 특성과 자원을 활용하여 차별화된 경쟁력을 갖춘 핵심 콘텐츠를 도출
  - 모호하고 추상적인 구상이나 단순한 사업의 나열 방식은 피하고, 지역의 자원과 잠재력을 활용해 극대화할 수 있는 단위사업들을 발굴
  - \* 사업간 연계를 통하여 사업의 실행 가능성과 기대 효과를 제고
- **(주민 등 의견 수렴)** 현장지원센터를 중심으로 주민 간담회, 설명회 등을 통해 의견 수렴을 시행
  - 도시재생대학 등 주민 역량강화 사업을 시행하는 과정에서 핵심 콘텐츠에 대한 주민 등의 아이디어를 발굴하고 수렴하도록 노력

- **(핵심 콘텐츠의 결정)** 주민 등의 의견 수렴과 도시재생추진협의회 등의 논의 등을 거쳐 핵심 콘텐츠를 결정
  - 전문적인 검토를 위해 현장지원센터에 분야별 코디네이터를 위촉하여 활용하거나 별도의 용역을 시행할 수 있음
  - 핵심 콘텐츠의 사업화는 실현가능성을 고려하며, 객관적인 정량 자료를 바탕으로 수요자의 관점에서 수요를 분석하여 결정
  - \* 필요시 해당 분야의 전문가 또는 전문기관을 활용

### ③ 단위사업의 시행계획

- **(단위사업 발굴의 기본방향)** 중심시가지형과 일반근린형 등 뉴딜사업의 유형과 지역특성, 계획의 목표 등을 고려해 발굴
  - (중심시가지형) 상권 활성화를 위한 단위사업\*과 도시 기능의 회복 및 경제 활성화와 관련된 단위사업\*\*을 주로 발굴
  - \* 상권 활성화를 위한 신규 기능도입, 공동브랜드 개발, 시설 개선 등
  - \*\* 집객시설의 도심 설치 등 원도심의 행정·상업·업무 등
  - (일반근린형) 지역 공동체의 회복, 생활환경 개선, 지역문화 활성화, 골목경제 활성화 등과 관련된 단위사업을 주로 발굴
- **(단위사업의 발굴 및 시행계획 수립)** 발굴된 핵심 콘텐츠에 따라 단위사업에 대한 시행계획을 수립
  - 스마트솔루션 발굴 시 해당 지역에 있는 스마트도시기반시설과 스마트도시서비스를 감안하여 지역여건에 맞는 적절한 스마트 솔루션 결정(붙임10, 붙임11참고)
  - 단위사업을 보다 세분할 필요가 있을 경우에는 2개 이상의 세부 사업으로 단위사업을 구성

- 단위사업 시행 계획은 개별 사업의 필요성, 사업개요, 추진 일정, 참여주체, 사업효과, 자원조달 및 집행계획 등을 포함

- 단위사업을 발굴할 때에는 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립

\* 실현 가능성을 높이기 위하여 관련 계획에 반영되어 있는 사업이나 시행중인 사업 등을 우선 조사·발굴하여 반영하는 것을 권장

- 여러 중앙부처가 추진하는 사업 및 지자체 내의 타 부서 사업계획 등을 조사하여 단위사업과 유기적으로 연계되도록 계획을 수립

- 물리적 사업과 더불어 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램, 지방문화재단·문화원 등을 통한 지역의 특색있는 역사·문화 콘텐츠 활용 등 비 물리적 사업이 고루 발굴되도록 노력

\* 기반시설 등 물리적 사업에 대한 계획은 향후 운영·관리 방안도 제시  
 \* 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기 방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설 등의 설치하는 사업을 적극 발굴·검토  
 \* 잠재력과 부가가치가 높은 향토 역사·문화 콘텐츠를 물리적 사업에 적극 연계 검토

- 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법과 자원조달 방식을 활용

○ (단위사업의 구분) 단위사업은 그 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 공공기관투자사업, 민간투자사업으로 구분

- (마중물사업) 사업간 연계성을 유도하고 민간의 투자를 유치하기 위하여 전략적으로 추진하는 사업으로 사업의 필요성 및 기대효과 등을 고려하여 선정하고 구체적인 사업 계획을 수립

- (부처협업사업) 활성화지역 내에서 각 중앙부처의 지원예산으로 추진하는 사업으로 추진중 사업과 신규 추진 필요사업으로 구분

- (지자체사업) 쇠퇴지역의 활성화를 목적으로 지자체 자체예산으로 추진 중이거나 추진 예정인 하드웨어사업이나 소프트웨어사업

- (공공기관투자사업) 활성화지역 내에서 공기업 등 공공기관 예산이 투입되는 공공임대 주택건설 등 공익사업

- (민간투자사업) 민간자본이 투입되는 사업 뿐 아니라 사회적 기업이 추진하거나 주민 등의 출자 등으로 추진되는 사업을 포함

※ (참고) 목표/성과지표- 핵심 콘텐츠-단위사업/세부사업 및 사업내용의 구분 예시

목표	○○○ 관광객을 도심관광으로 연계		최소한 ○○역 상권 역사권 활성화
성과지표	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심관광객수</li> <li>주요지점 통행량(평일, 주말)</li> <li>빈점포활용 창업점포수, 매출액</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>빈점포(개·층)</li> <li>청년창업기업 입점(개)</li> <li>일자리 창출(종사자수, 인)</li> <li>문화·예술관련 입점(개)</li> <li>행사 개최 건수(일/건)</li> </ul>
핵심전략	중앙시장과 연계한 원도심상권활성화	○○부울성 역사·문화자원을 활용한 원도심 활성화	지역내 대학생과 청년 창업가를 위한 청년 및 문화·예술 공간 조성
단위사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>상권활성화사업 (중기형)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○○부울성 역사문화 관광 자원화 사업(문체부)</li> <li>연자루 건립, 상징공간 및 상징거리 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈공간 DB 구축 및 콘텐츠 발굴사업</li> <li>청년활동공간 조성사업</li> <li>문화·예술 등기조성사업</li> </ul>
세부사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>상권환경개선사업</li> <li>우수구역·점포육성사업</li> </ul>		
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장리모델링 사업위탁으로 상권 활성화</li> <li>중앙시장의 진입로를 원도심과 연계하도록 보행자도로 건설</li> <li>간판 정비, 선일로 가로등 사업 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>타부처 사업과 연계한 상징공간을 조성할 위해 게스트 하우스 사업, 문화활성화 등 추진</li> <li>방문객 관광거점 조성</li> <li>○○부울성의 역사적 상징화사업으로 원일로 일대를 문화거리조성, 지역주민의 역사적 자긍심 제고, 도시관광요소로 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>선도지역내 빈공간 실태조사 및 DB 구축, 사업을 전문업체에 8개월간 위탁, 콘텐츠 발굴을 위해 도시재생대학 및 주민상인협의체와 연계</li> <li>빈공간 리모델링비 지원, 청년운영위원회 구성 및 운영, 청년활동 지원 등</li> <li>문화·예술 기반조성을 위해 일원동 삼거리 공터를 문화예술인 거주공간으로 조성하고, 삼원은행 빌딩 5,6층을 전시공간으로 리모델링</li> </ul>

○ (단위사업의 내용) 단위사업 계획은 각종 법률에 따라 추진하는 법정사업\*과 법률에 근거하지 않은 사업들을 종합적으로 고려하여 계획

\* 근거 법령과 담당 행정기관의 관련 지침 등에 따라 계획  
 (예) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「경관법」에 따른 경관사업, 「지역문화진흥법」에 따른 문화도시사업, 「전통시장 육성에 관한 특별법」에 따른 상권활성화사업 등

○ (도시재생기반시설\*의 설치 및 정비) 도시재생기반시설은 수요와 입지 조건, 사업시행 가능성 등을 고려하여 적정한 규모로 계획을 수립하고, 관계 법령\*\*에 적합하도록 계획

\* 도시재생특별법 제2조제1항제10호에 따른 도시재생기반시설  
 \*\* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「건축법」 등

- 국·공유지나 공공건축물 등을 우선 활용하여 예산을 절감하고 사업효과를 높이는 방안을 함께 검토

- 해당 도시재생기반시설 사업의 필요성과 사업 주체, 사업비, 규모 및 용도, 전체 활성화계획 및 단위사업계획과의 연계성, 준공 후 운영 주체와 지속가능한 관리 방안을 제시

○ (단위사업 시행주체의 발굴) 사업성격을 고려하여 단위사업별 시행 주체를 발굴하고 이를 활성화계획에 포함

\* 지방자치단체, 현장지원센터, 민간사업자, 공공기관, 민관 협력 등

○ (단위사업의 확정) 단위사업의 계획안을 주민·상인 협의체 의견 수렴, 도시재생추진협의회의 논의를 거쳐 확정

○ (총괄 사업계획표 및 종합구상도의 작성) 모든 단위사업을 포함 하는 총괄 사업계획표를 작성하여 활성화계획에 포함

- 핵심 콘텐츠와 단위사업의 위치, 개략적인 내용을 도면에 표시하는 종합구상도를 작성하여 활성화계획에 포함

핵심 콘텐츠	단위 사업	세부사업	사업 내용 (시행주체(안) 포함)	주관 부서	총 사업비	국비		지방비		기타		기금활용 (투자/융자/보 증 등)	단계별 자원 투입						
						재정 보조	부처 연계	시도	시군 구	공기업	민간		기 투입	1차년	'19	'20	...		
합 계			-	-															
핵심 콘텐츠 1	(소계)	단위사업 1	세부사업 1																
		세부사업 2																	
		세부사업 3																	
	단위사업 2	(소계)																	
		세부사업 1																	
		세부사업 2																	
핵심 콘텐츠 2	단위사업 1	(소계)																	
		세부사업 1																	
		세부사업 2																	
세부사업 3																			
∴	∴	∴																	

사업유형	세부사업	'18				'19				'20			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
거점사업, 공공임대주택 확보	공공참여형 가로주택 정비사업			▲조직구성	▲사업운영								
	공공임대주택건설			▲착공	▲준공								
생활편의 시설 확충	주차장 건설				▲착공				▲준공				
	공원조성				▲착공				▲준공				
	어린이집, 도서관건설					▲착공				▲준공			
주민자력 개별사업	자율주택 정비사업								▲착공				▲준공
	그린 리모델링								▲착공			▲준공	
	가로주택 정비사업								▲착공				▲준공
	집수리								▲착공				▲준공
주민 역량강화	마을대학 운영	▲준비						▲운영					
사회적 경제조직	00협동조합		▲준비					▲구성 및 운영					

#### ④ 재원 조달 계획 및 예산 집행 계획

○ (재원조달 계획) 단위사업별 재원 조달의 주체와 재원의 연차별 확보방안 등 종합적인 재원조달 계획을 수립

- 토지매입비, 설계비, 공사비, 사회·경제프로그램 운영·관리비 등 항목에 따라 필요한 예산소요를 산출하고, 해당 소요 예산을 충당하기 위하여 국비, 지방비, 민간투자 등 재원조달계획을 수립

- 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련

- 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적절한 계획을 수립

- (국가지원 가능 여부 검토) 재원조달 계획의 내용 중 국가지원 사항이 있는 경우에는 해당 중앙행정기관, 해당 사업의 명칭 및 회계단위 등을 명기
- 관련 법령에 따라 재정지원이 가능한 지 여부와 타 사업과의 중복지원 여부 등을 사전에 면밀히 검토

재원구분	사업 구분	주관 부서	사업비(억원)					주택도시기금 (투자/융자)	단계별 재원 투입								
			계	국비	지방비	공기업	민간		1차 년도	2차 년도	3차 년도	4차 년도	5차 년도				
총계																	
마중물	단위사업1	세부사업1	전담조직 (국토교통부 사업)														
		세부사업2															
	단위사업2																
	단위사업3			전담조직 (중기청사업)													
	...	...															
소계																	
지자체	지자체사업1		경제진흥과														
	지자체사업2		관광진흥과														
	소계																
부처협업	부처협력사업1		문화예술과 (문체부사업)														
	부처협력사업2		건축과 (국토부사업)														
	소계																
민간투자	민간투자사업		전담조직														
	소계																

\* 공기업 또는 지방공사가 사업비를 부담하는 경우 항목 추가 가능

- (단계별 추진계획 및 예산집행계획) 도시재생사업의 시급성·실현 가능성과 도시재생사업 간, 도시재생사업과 주변지역 간의 연계성 등을 고려해 단위사업들의 단계별 추진계획 및 예산집행계획을 수립

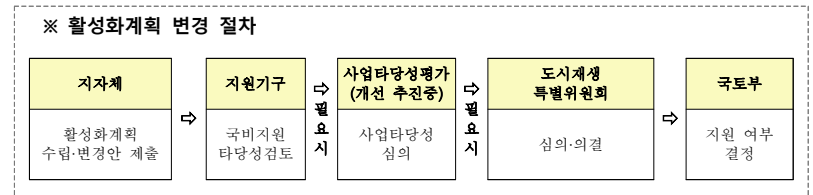
### ⑤ 활성화계획의 추진실적 평가

- (활성화계획의 모니터링·평가계획) 「도시재생특별법」 제24조와 시행령 31조에서 규정하고 있는 추진 실적 평가를 위하여 활성화계획에 따라 추진하는 도시재생사업의 성과를 점검하고 평가할 수 있는 모니터링·평가계획을 마련하고 이를 활성화계획에 포함

- (모니터링·평가계획의 주요 내용) 모니터링·평가계획은 활성화계획 수립 시 설정한 목표와 성과 지표, 그리고 성과 지표의 측정·평가방법, 평가결과의 환류방안 등을 포함
- (성과지표 달성 여부 평가) 각 성과 지표별로 조사 시기·방법 등 구체적인 성과 지표 측정 방법을 제시

### ⑥ 활성화계획의 변경 및 기타 사항

- (사전 협의) 활성화계획의 내용 중 중요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 현장지원센터장의 검토, 주민·상인협의체의 의견 수렴 및 도시재생추진협의회 논의를 거쳐야 함
- (세부사업의 변경) 단위사업을 구성하는 세부사업의 내용 변경 등에 대하여는 도시재생지원기구(LH)에 통보하고 변경할 수 있음
- (단위사업의 변경) 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 거친 후 변경하여야 함
- (중요 사항의 변경) 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐야 하며, 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 함



### ③ 사업의 시행

- **(단위사업별 시행주체 선정 및 도시재생추진협의회 구성)** 단위사업별로 사업시행주체를 선정하고, 사업별 여건에 맞는 도시재생추진협의회를 구성
- **(협업사업의 시행)** 지자체 각 부서는 도시재생활성화계획에 따른 다양한 사업이 충실히 시행될 수 있도록 협업하고, 사업 추진 과정에서 새로운 협업 사업을 발굴·시행하도록 노력함
  - 협업사업의 시행과 예산 집행은 해당 사업의 담당부서가 책임지고 수행하되 도시재생 전담조직과 협의를 통하여 상호 연계되도록 추진
  - 현장지원센터는 협업사업을 적극적으로 발굴하여 도시재생 전담조직을 통해 각 부서와 협업추진 될 수 있도록 지원
  - 현장지원센터장은 협업사업이 마중물사업과 시너지 효과를 창출할 수 있도록 사업시행에 관한 사항을 총괄·조정
- **(주민역량강화사업의 시행)** 도시재생사업 시행 과정에서도 지속적으로 주민·상인 등의 역량을 강화하고 직접 사업참여 유도\*
  - \* 주민·상인교육, 방과 후 학습지·어르신 돌봄 활동 등의 공동체 활동과 마을신문, 인터넷 소식지 등 정보교류 매체의 제작·배포, 주민공모사업 등을 시행
  - 지역주민의 역량강화와 도시재생 관련 전문성 확보를 위하여 주민·상인조직과 행정 전담조직, 코디네이터 등이 현장지원센터 또는 도시재생지원기구 등이 운영하는 도시재생대학 및 관련 교육 프로그램에 참여토록 지원
- **(주민공모사업의 시행)** 주민·상인 등이 제안하여 마을조사 및 계획, 마을신문, 체험 및 행사, 주민·상인 공동체 활동 등 소규모 사업을 발굴·기획하는 것을 지원
  - 현장지원센터는 코디네이터의 컨설팅 등을 통하여 주민·상인의 아이디어 발굴과 사업 기획을 지원

- **(민간투자사업의 유치)** 민간투자사업은 민간기업이나 토지 등 소유자의 자본을 활용할 수 있는 사업으로서 기업 등의 사회적 공헌 활동 등과 연계하여 추진할 수 있음
  - 스마트솔루션을 적용할 경우 도시문제를 해결할 수 있는 스마트 기술을 보유한 스타트업·IT기업 등 민간기업과 연계하는 방안 권장
  - 대상지역 내 주요 집객시설 확충·개선 등을 통한 중심시가지 활성화를 위한 사업으로 토지·상가 소유자, 조합, 지역기업, 금융기관, 사회적기업 등과 연계하여 추진할 수 있음
- **(신탁·위탁)** 빈집·빈점포 활용 사업 등에 대하여 별도의 신탁 회사 또는 기존 민간단체 등에 신탁하여 운영할 수 있음
  - 단위사업의 실행력을 높이기 위하여 LH공사, 지방공사 등 공공기관에 사업의 전부 또는 일부를 위탁하여 시행할 수 있음
- **(공공건축물에 대한 사전검토)** 도시재생사업으로 설치하는 공공건축물이 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 해당하는 경우 국가공공건축지원센터의 사전검토 제도 절차를 수행하여야 함
- **(공공건축물의 녹색건축)** 도시재생사업으로 설치하는 공공건축물은 건축물에너지효율 1+등급 이상을 취득하여야 하며, 녹색건축 인증을 받아야 함
  - \* (에너지효율등급대상) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적이 3,000㎡이상이고 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(산업통상자원부·국토교통부 고시)」에서 에너지효율등급 인증기준이 마련된 건축물을 신축하는 경우, 또는 연면적 3,000㎡ 이상을 별동으로 증축하는 경우
  - \* (녹색건축인증대상) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적이 3,000㎡이상이고 신축, 별동으로 증축, 재축하는 경우

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호에 따른 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건축물에너지효율 1등급 이상을 취득하여야 함
  - 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제14호가목의 공공업무시설은 「녹색건축인증기준(환경부·국토교통부 고시)에 따른 우수(그린2등급) 등급 이상을 추가적으로 취득하여야 함
  - 또한, 국토교통부장관 필요하다고 인정하여 지자체와 협의하여 정하는 건축물에 대해서는 제로에너지 건축물인증을 취득하여야 함
  - (건축물 그린리모델링) 도시재생사업으로 건축물(공공 및 민간)의 개선공사를 하는 경우에는 단열성능 향상 등 그린리모델링 시행
    - 건축물에너지효율 3등급 이상을 취득하거나, 개선공사 이전 에너지소요량 대비 20% 이상 에너지절감
  - (사업 종료 후 관리·운영 계획 수립) 사업이 종료된 후 시설 등의 운영·관리 및 사업 효과를 지속시키기 위한 거버넌스의 구축 등 관리·운영 방안을 마련
    - 도시재생 뉴딜사업을 통해 조성되는 생활편의시설의 사용·위탁 관리는 도시재생과 관련 있는 “주민단체, 마을관리협동조합, 국토교통형 예비사회적기업 등”을 활용할 것을 권장
    - 또한, 스마트기술 등 도시재생 뉴딜사업을 통해 제공된 시설 및 서비스의 지속적인 관리를 위해 이용률, 만족도 등을 조사하고 개선사항 도출
- \* 스마트솔루션을 제공하는 과정에서 축적된 데이터를 관리·운영하여 스마트솔루션 고도화, 스마트기술요소의 추가 도입 시 활용하고 도시 전체의 스마트화 기반 마련

## IV 예산의 편성 및 집행

### 1. 일반지침

#### ① 일반원칙

- 「보조금 관리에 관한 법률」, 기획재정부의 연차별 「예산 및 기금운용 계획 집행지침」, 「지역발전특별회계 예산안편성지침」 및 도시재생 사업 시행 가이드라인 등 **관련규정 준수**

★(주의) 도시재생 뉴딜사업 취지와 맞지 않거나 예산편성 대상이 아닌 사업을 재정 보조 사업으로 신청할 경우, 향후 검토과정에서 사업별 국비지원 한도가 삭감될 수 있으므로 시·도 차원에서 철저한 검토 필요

#### ○ 다음 각 항목에 대해서는 예산집행 금지

- 도시재생 뉴딜사업 계획에 포함되지 않은 사업
- 「보조금 관리에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표 2에 따른 **보조금 지급 제외 사업 및 업무 추진과 관련 없는 비용\***
  - \* 수송비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인에게 지급되는 물품 등 구입비, 개인의 연수비 및 이와 유사한 비용 등
- 이미 국고보조 지원을 받는 사업과 **중복되는 항목의 비용**

#### ② 부지 매입비 ☞ 부지확보 방법 「붙임 9」 참조

- (적용범위) 공적임대 건설\*, 기반시설, 공동이용시설 등 생활편의 시설 공급, 소규모주택 정비사업의 지원\*\*을 목적으로 **토지 또는 건축물 매입**을 위해 사용하는 비용
  - \* 공적임대 건설을 위한 지자체의 부지확보 비용만 지원(건설비용 및 매입임대사업을 위한 건물매입 비용은 주택도시기금 출용자 이용)
  - \*\* 공공용도(개방형 공동이용시설)로 사용하는 부분만 지원 가능
- (집행기준) 불필요한 부지의 과다 확보를 방지하기 위하여 **전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 30%**를 초과하지 못함 (다만, 해당 지역의 지가가 전국 평균 이상인 지역은 40%를 초과하지 못함)

- (취득가액) 부지를 협의매수하는 경우 취득가액\*은 『공유재산 업무편람(행안부)』에 따라 협의에 의하여 결정할 수 있음

\* 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득가액을 결정하고, 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있으나 법령에 규정된 절차는 아님

- 다만, 취득하는 방법이 법률에 따라 정해진 경우 그 법률에 따라 결정할 수 있음

### ③ 부지 임대료

- (적용범위) 공적임대\*, 기반시설, 공동이용시설 등 생활편의시설 공급, 현장지원센터 공간 확보 목적으로 **토지 또는 건축물**을 임차하기 위해 사용하는 비용

\* 공기업이 소유한 주택을 임차하여 공공임대주택으로 활용하는 경우에만 지원하며, 공적임대주택 건설을 위한 부지확보용도는 미지원

- (집행기준) 보증부 월세 형태로 임대료를 집행하되, 전세계약이 가능한 경우 전세계약을 추진하고, **1년 미만 단기계약 배제**

### ④ 주민·공동체 역량강화 사업비

- (적용범위) 주민·상인 등 도시재생사업 참여 주체들이 사업의 목표와 방향을 공유하고, 지역자산의 발굴·조사 및 사업 참여 역량을 강화하기 위한 교육사업 등

\* 도시재생대학 등 뉴딜교육, 對주민홍보사업 등

- (집행기준) 건당 5천만원, 총 10억원 이내로 편성하되, 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 5%를 초과하지 못함

### ⑤ 주민 공모 사업비

- (적용범위) 주거지 재생, 공동체 활성화 및 지역문제 해결을 위해 주민 스스로가 기획한 사업을 공모방식으로 선정·지원

- (집행기준) 건당 1천만원 이내이며, 전체 공모 사업비가 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 3%를 초과하지 못함

### ⑥ 도시재생 거버넌스 운영

- (적용범위) 주민·상인협의체, 젠트리피케이션 민·관 협의체, 도시재생추진협의회, 스마트거버넌스 운영에 필요한 교통비·식대·다과·음료, 사무용품비·재료비 등 업무집행비, 강사료·자문비 등

- (집행기준) 연간 5천만원 이내 (임차료·인건비 집행불가)

※ 위 ④, ⑤, ⑥번 항목의 예산에 대해, 국토부에서 매년 「도시재생특별법」 제24조에 따른 추진실적 평가결과에 따라 각 사업별 집행기준을 달리 정할 수 있음

### ⑦ 전문가 등 수당

- 현장지원센터 운영을 위한 인건비는 도시재생 뉴딜 사업비 중 지자체 매칭 비용 부분으로 집행

- 센터장 및 코디네이터 수당은 회의참석, 계획에 대한 검토 등 활동내역에 따라 지급

- 수당 수준은 월 단위 또는 활동일수에 따라 매월 지급하는 방식으로 하되, 교통비 및 숙박비는 실비 지급

\* 월 단위로 지급 : 매월 활동일수를 정하여 월 단위로 일정 비용 지급

\*\* 활동 일수에 따라 지급 : 당해 연도의 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」와 「예산 및 자금운용계획 집행지침(기획재정부)」, 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」등을 준용

#### ※ 수당 지급기준

• (사업총괄코디네이터) 당해 연도 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 기술사 노임단가 기준

• (코디네이터) 당해 연도 「엔지니어링기술부문별 노임단가(한국엔지니어링진흥협회)」의 건설부문 고급기술자 또는 기술사 노임단가와 「학술연구용역인건비기준단가(기획재정부)」의 연구보조원 또는 책임연구원 단가를 기준으로 하되, 경력에 따라 달리 지급 가능

- 근무한 내역에 대하여 활동일지를 작성하여 행정 전담조직에 제출

- 근무일수는 일주일에 최소 2일 이상의 사업진행 관리 및 조정, 도시재생 관련 활동 수행 권장

\* 하루 8시간 이상 근무할 경우 1일 근무로 인정하며, 관련된 실외근무도 인정

8 현장지원센터 운영

- 현장지원센터 운영을 위한 비용은 도시재생 뉴딜 사업비 중 지자체 매칭 비용 부분으로 집행 가능

9 상생협력상가 조성

- (적용범위) 도시재생 뉴딜 사업지 내 공공(지자체, 공공기관 등)이 조성 또는 소유하여 저렴한 임대료(주변시세의 80% 이하)로 임대하는 상업용 건물을 조성\*하기 위해 사용하는 비용

\* 대상지 특성 및 사업의 추진 방식에 따라 매입형(리모델링)과 건설형(신축)으로 구분

- (집행기준) 도시재생 뉴딜 사업유형별 전체 도시재생 재정보조 사업비(국비+지방비)의 5% 범위 내에서 집행하되, 재정보조사업비 중 지자체 매칭비용을 활용

\* 단, 인정사업으로 조성할 경우 재정보조 사업비의 40% 범위 내에서 집행

10 국정과제 등 수행에 따른 추가 예산지급

- (지급대상) 활성화 계획에 효과적이고 실현가능한 주거지 내몰림 방지 대책, 기초 생활인프라에 대한 지속적 유지관리(마을관리 협동조합) 계획, 스마트시티 구축, 녹색건축 적용 등 국가시책이나 특색있는 사업을 반영한 지자체에 대해 30억 범위 내에서 국비 추가지급

\* 지급한 국비에 대해서도 매칭비율에 맞춰 지방비 추가편성하여 집행

- (지급기준) 사업타당성 평가\* 결과 실현가능성이 높고 적정한 사업 계획인 경우 30억 범위 내에서 인센티브 예산으로 반영·지급

11 기타

- 뉴딜사업 추진을 위해 선집행한 지방비\*는 전체 재정 사업비 중 지방비 매칭비용에 포함

\* (적용범위) 공적임대주택, 생활편의시설 등의 건설을 위한 부지매입비, 계획수립비, 계획수립을 위한 의견수렴 등

\*\* 부지매입비는 뉴딜사업 선정일로부터 기산하여 과거 2년 이내에 도시재생사업을 목적으로 매입한 부지에 대해서 지방비 매칭비용으로 포함함

- 다만, 활성화 계획에 반영되어 사업타당성 평가를 통과한 단위 사업에 대해서만 적용

2. 주요 사업별 지침

※ 지침에 없는 사항은 국토부 협의후 관련 법령에 따라 집행

구 분			시행주체	지원항목	지원여부	비 고
부문	항목	세부항목				
1 계획수립	1 계획수립	1) 의견수립 (자문, 컨설팅 등)	지자체	의견수립비	지원	▶지방비 선집행 ▶활성화계획 등 수립을 위해 소요된 비용지원
		2) 계획수립	지자체	용역수행비	지원	▶도시재생특위를 통한 국비지원 사항 결정 이후 지방비 매칭 비용에 포함
		1) 도로	지자체	토지비 및 건설비	지원	
2 생활편의시설설치	1 기반시설		지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원 ▶민간 또는 공기업이 해당 시설을 건설하는 비용(토지비 + 건축비) (시설 조성 후 지자체로 소유권을 이전하는 경우만 지원)
			지자체	임대료	지원	▶국유지 또는 민간소유 부지를 임대하여 주차장으로 활용 ▶보증부 월세 형태로 운영하되 전세가 가능한 경우 전세계약 (임대료는 시세수준 협의 또는 2인 이상의 감정평가실시)
		2) 주차장	지자체	매입비	지원	▶민간 또는 공기업이 건설한 주차장을 지자체가 매입하는 비용 (토지비 + 건축비) ▶민간 건설시 지자체가 약정한 가격(약정시를 기준으로 2인 이상 감정평가사 평가액의 산술평균) ▶소규모주택 정비사업, 공적임대 건설시 의무설치 주차장 면수 외 공용주차장(공용시설의 부설주차장 등을 건설하는 경우 매입가능 (매입 후 공용시설로 별도등기)
			공기업	토지비 및 건설비	미지원	▶주택도시보증공사 『수요자중심형 용자』 상품 활용(총사업비 70%)
			민간	토지비 및 건설비	일부 지원	▶단독주택 보유자가 주택부지를 활용하여 주차장을 건설하는 경우 지원(500만원/1면) ▶그 외 주택도시보증공사 활용
		3) 공원·광장	지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원 ▶민간 또는 공기업이 해당 시설을 건설하는 비용(토지비 + 건축비) (시설 조성 후 지자체로 소유권을 이전하는 경우만 지원)

구분			시행주체	지원항목	지원여부	비고
부문	항목	세부항목				
		4) 체육시설	지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원 ▶민간 또는 공공업이 해당 시설을 건설하는 비용(토지비 + 건축비) (시설 조성 후 지자체로 소유권을 이전하는 경우만 지원)
		5) 기타 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호의 기반시설	지자체	토지비 및 건설비	미지원	▶①-1),2),3),4)와 미지원
② 공동이용시설	『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 시행령 제3조에 따른 공동이용시설		지자체	토지비 및 건설비	지원	▶공유지에 건설시 건설비만 지원 ▶민간 또는 공공업이 해당 시설을 건설하는 비용(토지비 + 건축비) (시설 조성 후 지자체로 소유권을 이전하는 경우만 지원)
				매입비	지원	▶민간 또는 공공업이 건설한 공동이용시설을 지자체가 매입하는 비용(토지비 + 건축비) ▶소규모주택 정비사업, 공적임대 건설시 개방형 공동이용시설 매입가능 (공공시설로 별도등기)
		리모델링비	지원	▶기존 건물을 장기 임차(10년 이상)하여 공동이용시설로 활용할 경우 지원		
		임대료	지원	▶민간 또는 공공업 소유 시설 등을 임대하여 공동이용시설로 활용 ▶보증부 월세 형태로 운영하되 전세가 가능한 경우 전세계약 (임대료는 시세수준 협의 또는 2인 이상의 감정평가실사)		
③ 공적임대주택공급	① 건설임대	『공공주택특별법』 제2조제3호나목의 사업	지자체	토지비	지원	▶공공임대 건설용 부지확보 비용 ▶(집행조건) 지자체 별도 재원으로 건설비를 전액 충당하거나 공기업 등 제3자가 건설하는 경우에만 부지매입비 집행 가능
				건설비	미지원	▶주택도시보증공사 활용
	공기업	생활편의시설 설치비용	지원	②-①-2) 및 ②-② 참조 (공공용으로 사용하는 부분만 지원)		
② 매입임대	『공공주택특별법』 제2조제3호다목의 사업	지자체	공기업	매입비	미지원	▶주택도시보증공사 활용
				공기업	생활편의시설 설치비용	일부 지원
③ 임차형	지방공기업 관리형	지방공기업	임대료	지원	▶내 소유 주택을 지방공기업이 임차하여 공공임대주택으로 활용 (임차비용 지원)	
④ 주택정비	① 소규모 주택	『빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법』	민간	건설비	미지원	▶주택도시보증공사 융자상품 활용 (총사업비 50% 공공임대주택 공급시 한도 70%까지 상향)

구분			시행주체	지원항목	지원여부	비고								
부문	항목	세부항목												
	정비	제2조 제3호		생활편의시설 설치비용	일부 지원	②-①-2) 및 ②-② 참조 (공공용으로 사용하는 부분만 지원)								
		1) 슬레이트 지붕정비	지자체	지붕개량비용 (지붕건축) 철거의 경우 환경부 슬레이트 처리사업 활용	일부 지원	▶집주인에 대한 현물보조 ▶단가: 7,000천원/호 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>지원대상</td> <td>자부담(%)</td> </tr> <tr> <td>· 기초생활수급계층 및 차상위 계층</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>· 20년이상 주택 일반</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>· 20년미만 주택 일반</td> <td>50</td> </tr> </table>	지원대상	자부담(%)	· 기초생활수급계층 및 차상위 계층	-	· 20년이상 주택 일반	30	· 20년미만 주택 일반	50
		지원대상	자부담(%)											
· 기초생활수급계층 및 차상위 계층	-													
· 20년이상 주택 일반	30													
· 20년미만 주택 일반	50													
2) 집수리 사업 지원	지자체	주택외부에 대한 집수리	일부 지원	▶집주인에 대한 현물보조 (건설팅비용 포함) ▶외부경관개선 목적시 지원 자부담 10% (호당 한도는 주거급여 기준 준용) · 주거급여와 중복수혜 금지 ▶상생협약임대료 상승을 제한 체결시 자부담 10%→5%인하										
② 집수리		2) 집수리 사업 지원	지자체	주택외부에 대한 집수리	일부 지원	▶집주인에 대한 현물보조 (건설팅비용 포함) ▶외부경관개선 목적시 지원 자부담 10% (호당 한도는 주거급여 기준 준용) · 주거급여와 중복수혜 금지 ▶상생협약임대료 상승을 제한 체결시 자부담 10%→5%인하								
							3) 빈집 정비	지자체	철거비용	일부 지원	▶『빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법』 제11조제2항에 해당하는 경우(직권철거시) 또는 1)빈집실태조사에 따라 인정되는 빈집 철거 후 2)소유자가 동의하여 3)3년이상 공공목적으로 활용할 경우 지원(자부담10%) ▶단가: 10,000천원/호			
⑤ 상가정비	상가 리모델링	상가 리모델링	민간	상생협약 체결자 리모델링 비용	일부 지원	▶상가주인에 대한 보조 (건설팅비용 포함) ▶상생협약임대료 상승을 제한 체결시 리모델링 비용의 10% 지원								
⑥ 주민주도사업		① 역량강화사업	교육 및 주민홍보 사업	지자체	교육비, 주민홍보비	지원	▶도시재생대학 등 교육비용 등 ▶주민 설명회, 간담회 비용 등 ▶건당 50,000천원 이내							
		② 주민공모사업	주민공모사업	마을조직 등 자생적 조직	사업비용	지원	▶주민 제안사업비용 ▶건당 10,000천원 이내							
		③ 거버넌스 운영	운영비용	지자체	각종 협의체 운영비용	지원	▶교통비, 식대, 디과 및 음료, 사무용품비, 재료비 등의 업무진행비, 감사료, 지문비 등 ▶주민조직 관련 공간 임차료, 인건비 등은 편성 불가							
⑦ 마을유지관리	마을관리	마을관리 협동조합	마을조직 등 도시재생 경제조직	초기사업비	지원	▶마을관리 협동조합 초기사업비 (3년동안 총 50,000천원) * (지원대상) 마을관리 협동조합 (전문운영기관을 통해 집행·관리) * (지원항목) 마을관리협동조합								

구 분			시행 주체	지원 항목	지원 여부	비 고			
부문	항목	세부항목							
⑧ 상생 협력 상가	상생 협력 상가	매입형 (리모델링)	지자체	매입비 및 리모델링비	지원	▶전체 도시재생 재정보조 사업비(국비지방비)의 5% 범위 내에서 집행하되, 재정보조사업비 중 지자체 매칭비용을 활용 단 <b>인정사업으로 조성할 경우            재정보조 사업비의 40% 범위            내에서 집행</b> ▶주택도시기금 『수요자중심형 용자』 상품 활용(총사업비 80%) ▶주택도시기금 『수요자중심형 용자』 상품 활용(총사업비 80%)			
			공기업	매입비 및 리모델링비	미지원				
		건설형 (신축)	지자체	토지비 및 건설비	지원		▶전체 도시재생 재정보조 사업비(국비지방비)의 5% 범위 내에서 집행하되, 재정보조사업비 중 지자체 매칭비용을 활용 단 <b>인정사업으로 조성할 경우            재정보조 사업비의 40% 범위            내에서 집행</b> ▶주택도시기금 『수요자중심형 용자』 상품 활용(총사업비 80%) ▶민간 또는 공기업이 해당 시설을 건설하는 비용(토지비 + 건축비) (시설 조성 후 지자체로 소유권을 이전하는 경우만 지원)		
			공기업	토지비 및 건설비	미지원				
		⑨ 기타	위탁 수수료	공기업 위탁	지자체		위탁수수료	일부 지원	▶계획 수립, 세부사업 등을 공기업에 위탁할 경우 위탁수수료의 50% 내에서 지자체 매칭비용을 활용

## V 성과관리 등

### 1 자체 성과관리

- 활성화계획 수립권자는 매년 동 사업의 추진실적을 모니터링 및 평가하고, 필요시 그 결과를 활성화계획에 반영
- \* 활성화계획 반영 : 평가결과를 토대로 세부사업별 추진일정 시기의 조정, 현실적으로 추진이 불가능한 사업 폐기 등

### 2 사업타당성 평가 체계(前 관문심사)

- 기존 관문심사 제도를 폐지하고, 사업타당성 평가를 도입하여, 지자체의 활성화 계획의 실현가능성, 재정지원 필요성 검증예정
- \* 활성화계획을 확정 또는 변경(국비지원 사항 변경 등)하기 위하여, 국토교통부에 요청 시
- \*\* 사업타당성 평가를 통과하지 못하는 경우 재정지원 및 사업추진을 보류하고 보완 실시

### 3 추진실적 평가

- 국토교통부는 매년 실행계획 추진실적 평가
  - 매년 평가항목, 평가방법 등 평가계획을 수립하여 광역지자체에 배포하면, 광역지자체는 평가계획에 따라 관할 사업지에 대한 평가를 실시한 후, 그 결과를 국토교통부에 제출

☞ 평가결과는 차기년도 예산편성 및 총사업비에 반영

### 4 “주민참여 프로젝트 팀” 구성·운영

- 지방자치단체 장은 활성화계획 수립 및 사업 시행과정에서 발생하는 문제 해결, 성과제고 등을 위하여 “주민참여 프로젝트 팀”을 구성·운영

① 선도지역 지정, 활성화계획 수립 병행 추진

- ◆ 전략계획이 수립되어 있지 않은 경우는 선도지역 지정절차 이행
- ◆ 전략계획이 기 수립되어 있더라도 활성화계획을 수립(또는 변경)하여 추진하지 않고 선도지역으로 지정하여 추진하는 경우



☞ 도시재생선도지역의 도시재생활성화계획 수립 및 확정·승인 절차는 법령에 따른다

② 비 선도지역, 활성화계획 수립·변경 추진

- ◆ 전략계획이 기 수립되어 있어 선도지역으로 지정하지 않고 활성화계획을 수립(또는 변경)하여 추진하는 경우
- \* 전략계획 변경을 통해 활성화지역 축소 후 활성화계획 수립(또는 변경) 또는 기 지정된 활성화지역은 유지한 채로 활성화계획 수립(또는 변경)



- \* 도시재생특위는 국가지원사항에 대해 심의하고, 이를 반영한 활성화계획을 특·광역시장·도지사가 최종 심의·승인하는 것이므로, 도시재생 특위 심의 후 지방 심의 및 승인 절차 이행
- ☞ 도시재생활성화계획 수립 및 확정·승인 절차는 법령에 따른다

**붙임 2**

**도시재생 뉴딜사업(○○○○형) 활성화계획 고시(안)**

00시(구) 고시 제 호

**도시재생활성화계획 고시**

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 아래와 같이 도시재생활성화계획을 고시합니다.

년 월 일

○○시장(구청장)

1 도시재생활성화계획 개요

개요 및 범위	사업명		사업유형	총사업비(억원)	사업기간
	사업위치			사업면적	m <sup>2</sup>
사업시행자 및 참여주체					
사업 필요성					
사업내용 및 효과	상세 ③ 참조				
자원조달방안	상세 ⑤ 참조				
국가지원항목 및 필요성	상세 ⑥ 참조				
활성화계획도					

2 계획의 목표

비전	
목표	

3 도시재생사업의 계획 및 파급효과

가. 도시재생사업의 계획

(단위: 억원)

구분	사업명	사업비	사업내용
	합계		
	소계		
마중물 사업			
	소계		
부처 연계사업			
	소계		
공기업투 자사업			
	소계		
지자체 사업			
	소계		
기타			

나. 도시재생사업의 파급효과

- 
- 
- 

※ 위 활성화계획도는 참고용으로 사업추진 시 일부 변경될 수 있음.

4 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획

(단위: 억원, m²)

기반시설종류	단위사업명	사업비	위치	면적(규모)	사업내용	비고

\* (도시재생특별법 제2조제10호) "도시재생기반시설"

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설

나. 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설

5 공공 및 민간 자원 조달계획

(단위: 억원)

구분	사업명	사업비						비고
		합계	국비	지방비	공기업	기금	민간	
	합계							
	소계							
마중물 사업								
	소계							
부처 연계사업								
	소계							
공기업 투자사업								
	소계							
지자체 사업								
	소계							
기타								

6 예산 집행 계획

(단위: 억원)

구분	합계	기투자	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합계							
마중물 사업	소계						
	국비						
	지방비						
	공기업						
	기금						
부처 연계사업	소계						
	국비						
	지방비						
	공기업						
	기금						
공기업 투자사업	소계						
	국비						
	지방비						
	공기업						
	기금						
지자체 사업	소계						
	국비						
	지방비						
	공기업						
	기금						
기타	소계						
	국비						
	지방비						
	공기업						
	기금						

7 도시재생사업의 평가 및 점검 계획

구분	대상사업	평가지표	평가(점검)시기	평가자(점검자)	비고
마중물 사업					
부처 연계사업					
공기업 투자사업					
지자체 사업					
기타					

\* 필요시 평가지표 산정, 평가자(점검자) 구성 등은 서술식으로 기술

8 도시재생특별법 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역

위치	기간	사유	행위제한 내용
	~		
	~		
	~		

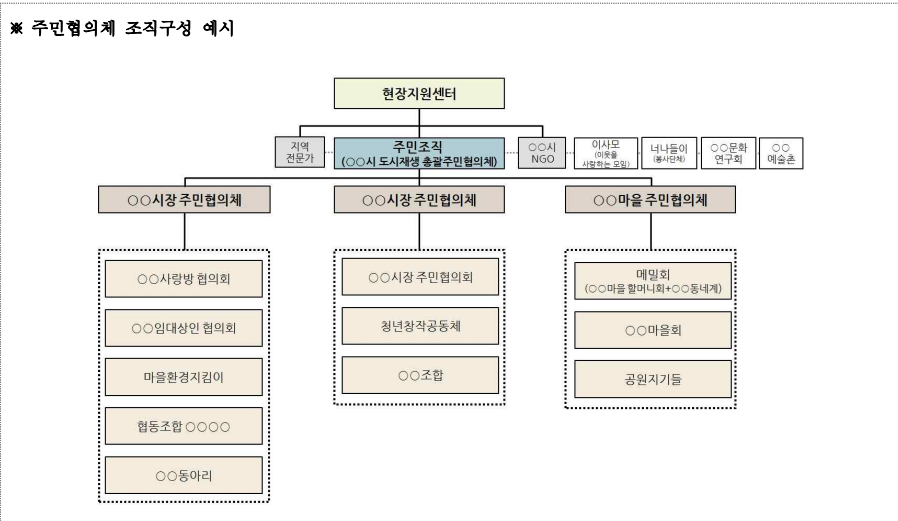
9 기타사항

- 
- 
- 

붙임 3

세부사업별 추진계획 수립(예시)

1. 공공참여형 가로주택정비사업										
개요	○ 위치 :									
	○ 규모 :									
	○ 사업비/기간 : ○○억원(국비 ○, 지방비 ○)									
	○ 용도 :									
○ 사업근거 법령(소관부처) :										
사업내용	○ 기능복합 임대주택 건설(부지확보 ○억, 시설건축 ○억) - 규모 : 지하1층~지상10층, 건축면적 : m <sup>2</sup> , 연면적 : m <sup>2</sup> - 기능 : 지하1층~지상2층(주차장), 지상3층~4층(어린이집, 공공도서관), 지상5층~지상10층(공공임대 ○○호)									
	○ 고용창출 - 공영주차장·어린이집·공공도서관 운영관리(○명), 공공임대주택 관리(○명)									
집행계획	2018		2019			2020			계	
	국비	지방비	기타	국비	지방비	기타	국비	지방비		
추진 프로세스	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     조합설립 (‘18.상)                 </div> <div style="font-size: 24px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     건축심의 (‘18.하)                 </div> <div style="font-size: 24px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     관리처분 계획수립 (‘18.하)                 </div> <div style="font-size: 24px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     사업시행 인가 (‘19.상)                 </div> <div style="font-size: 24px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     착공 (‘19.하)                 </div> <div style="font-size: 24px;">▶</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     준공 (‘21.하)                 </div> </div>									
	도시재생지원센터 : 공기업 : 주민 : 도시재생 경제조직 :									
사업효과										
예시도	<조감도>					<층별 안내도 등>				



「지자체 사업명」 추진을 위한  
사업총괄코디네이터 활용 약정서

1. 일반사항

- 가. (지자체 사업명)의 목적은 000000000으로 선정된 (지자체 도시재생사업의 목적)을 위하여 사업총괄 코디네이터를 지정 운영함에 있다.
- 나. (지자체 사업명)은 사업총괄코디네이터를 0000년 사업종료 시까지 지원하는 것을 원칙으로 한다.
- 다. 사업총괄코디네이터는 다음의 역할을 수행한다.
  - 도시재생활성화계획 수립 및 사업추진 관련 제반사항에 대한 총괄·조정
  - 국가정책 및 지역의 특성을 고려한 도시재생활성화지역 재생정책 방향을 제시
  - 사업 성격에 따른 계획 및 설계용역, 단위사업 등의 발주방식과 과업지시서 등을 검토하여 의견을 제시
  - 도시재생사업의 단위사업별 실행계획 작성·수정·변경을 검토하여 결정
  - 단위사업 시행을 위한 사업자 또는 시행주체 선정, 다양한 분야의 사업 시행을 위한 운영주체 발굴 등 사업추진체계 구축
  - 해당 도시재생활성화지역과 관련된 지방자치단체 사업 중 부서별로 추진되는 사업의 연계·조정
  - 행정기관, 주민·상인협의체, 사업시행주체 등 이해당사자 간의 의견을 조정하며, 이를 도시재생 활성화계획 및 사업추진에 반영

2. 계약에 관한 사항

- 가. 계약기간은 계약일로부터 0000년 00월 00일 사업종료 시까지로 한다.
- 나. 직위는 사업총괄코디네이터로 한다.
- 다. 사업총괄코디네이터 활용 약정의 사업명은 (지자체 사업명)으로 한다.

3. 업무에 관한 사항

- 가. 근무형태는 월8회(주2회) 근무를 원칙으로 한다.
- 나. 근무기간은 약정일 현재부터 0000년 00월 00일까지 한다.
- 다. 근무지는 (지자체명)로 한다.
- 라. (지자체 사업명)과 관련하여 하루 8시간 이상 근무할 경우에만 1일 근무로 인정하며, 실외근무도 인정한다.
- 마. 근무시작 시각과 종료시각은 따로 정하지 않는다.

4. 보수에 관한 사항

- 가. 사업총괄코디네이터 보수는 (지자체명)에서 부담한다.
- 나. 지자체에서 지급할 월보수액은 활동비+교통비+숙박비를 기준으로 하고, 월별로 정산하는 것을 원칙으로 한다.
  - 활동비는 기술사 단가(해당연도 엔지니어링기술부분별 기술사 노임단가, 한국엔지니어링진흥협회) 건설 부문 기준을 준용한다.
  - 교통비 및 숙박비는 실비로 지급하되 공무원 여비규정을 준용한다.
  - 교통비는 KTX, 새마을호, 무궁화호, 고속버스, 시외버스 순으로 왕복요금을 적용하며, 숙박비는 실비로 지급하되 1박에 40,000원(상한액)까지 지급함을 원칙으로 한다.
- 다. 보수액은 근무일수 등에 따라 변동될 수 있다.



회의록	
일시	장소
종류	<input type="checkbox"/> 아이디어 <input type="checkbox"/> 주민면담/회의 <input type="checkbox"/> 시·기관회의 <input type="checkbox"/> 전문가 회의 <input type="checkbox"/> 행사 <input type="checkbox"/> 기타
주제	
참여자	
회의내용	<p><b>[1] 회의록 작성 시 공통사항</b>                      - 회의의 기본정보를 기록한다. 회의명, 일시, 장소, 참석자, 회의주제, 회의내용 등을 기록하고 사진 첨부</p> <p><b>[2] 연구협력 정기회의</b>                      - 정기적으로 이루어지는 회의로 그 형식도 일정하므로 기본 틀을 만들어 한눈에 전체적인 회의내용을 파악 할 수 있도록 정리                      - 의견을 제시한 이를 기록하여 후에 세부논의 시 참고할 수 있도록 함                      - 안전에 대한 다양한 의견이 도출되고 많은 이야기가 오고가므로, 주요 핵심을 파악하는 것이 중요함</p> <p><b>[2] 민관협력 회의록</b>                      - 비정기적으로 이루어지는 회의로 회의에 맞게 회의록 형식을 자유롭게 변경 가능                      - 논의 중에 다양한 아이디어와 의견이 나올 때가 많으므로 안전과 관련되지 않아도 모두 기록하여 업무처리에 도움이 될 수 있도록 함</p> <p><b>[3] 주민조직 및 활동지원 회의록</b>                      - 주민들은 간혹 말에 두서가 없고, 주제와는 다른 자기의견을 말하는 경우가 있으므로 이때는 되도록 주민의 의견을 모두 기록하되, 말하고자 하는 내용이 무엇인지 정확히 파악하여 활동에 반영하도록 함</p>

- 지속가능한 지역활성화를 위해 상인, 임차인이 협의하여 민관협의체를 구성하여 임대료 상승률 제한·상권활성화를 위해 노력
- 민관협의체는 건물소유주-상인-지자체간 자발적의 협의와 의사결정 체계 구축 역할을 담당하며 세부적인 내용은 다음과 같음
  - (임대인) 임대기간동안 임대료 상향 유보, 임차인 권리금 보호
  - (임차인) 상권활성화 및 권리금 안정화를 위해 노력
  - (지자체) 시민 편의시설 설치, 가로환경 개선 등 상권활성화 지원

◆ 서대문구 '신촌 상권 임대료 안정화를 위한 협약'(14. 2.28)

- 주체 : 건물주(신촌번영회협동조합), 상인회, 서대문구
- 목적 : 신촌 연세로 대중교통 전용지구 조성, 카페거리·문화거리 조성 등을 계기로 (홍대상권에 빼앗긴) 신촌의 옛 명성을 되찾기 위하여 공동 노력
- 주요 협약내용
  - 건물주는 임대차 계약기간 동안 차임과 보증금의 증액 청구를 유보
  - 임차인은 호객행위, 바가지 상술 등 상권 활성화에 저해가 되는 행위를 하지 않을 것
  - 서대문구청은 신촌상권 활성화가 조속히 이루어질 수 있도록 행정 지원

○○○ 지역 활성화를 위한 상생협약서

○○○ 지역의 건물주, 상가임차인 및 서울시(자치구)는 상생발전을 도모하고 상권을 활성화하기 위하여 다음과 같이 협약을 체결하고 이의 성실한 준수를 확약한다.

1. 건물주는 '상가건물 임대차보호법'의 제반 규정을 준수하고 지역경제의 안정을 보장하기 위하여 임대차 기간 동안 차임과 보증금을 인상하지 않으며 계약기간 이후 임차인이 재계약을 희망하는 경우 특별한 사정이 없는 한 적극 협력한다.
2. 임차인은 손님에게 불쾌감을 주는 호객행위, 보도 상 물건 적치 등 일체의 행위를 하지 않을 것이며 폐적한 영업환경과 거리환경 조성 등 상권의 지속적인 성장 및 활성화를 위해 적극 노력한다.
3. 건물주와 임차인은 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모하기 위하여 최선을 다해 적극 상호 협력한다.
4. 서울시와 ○○구는 공공인프라 및 환경 개선사업 등을 통해 상권 활성화 사업을 적극 지원한다.

○○○ 건물주 대표      ○○○ 상인회 대표      서울시장(○○구청장)

□ (1단계) 도시재생사업지 인근의 유휴 국공유지 활용

① 도시재생활성화지역 내 국·공유재산은 도시재생사업의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없음

※ 법제처 16-0253 (16.10.6. 해석)

전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생 활성화계획이 확정되지 않았더라도, 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없습니다.

② 도시재생활성화계획에 국·공유재산 관련 내용 포함

- 도시재생사업을 위해 활성화지역 내의 국·공유재산을 수의의 방법으로 취득·대부하기 위해서는 반드시 활성화계획에 관련 내용을 포함하여야 함 (국유재산특례제한법에 따라 양여는 불가능함)
- 이때 수의의 방법으로 취득·대부할 수 있는 대상은 일반재산임

<도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법>

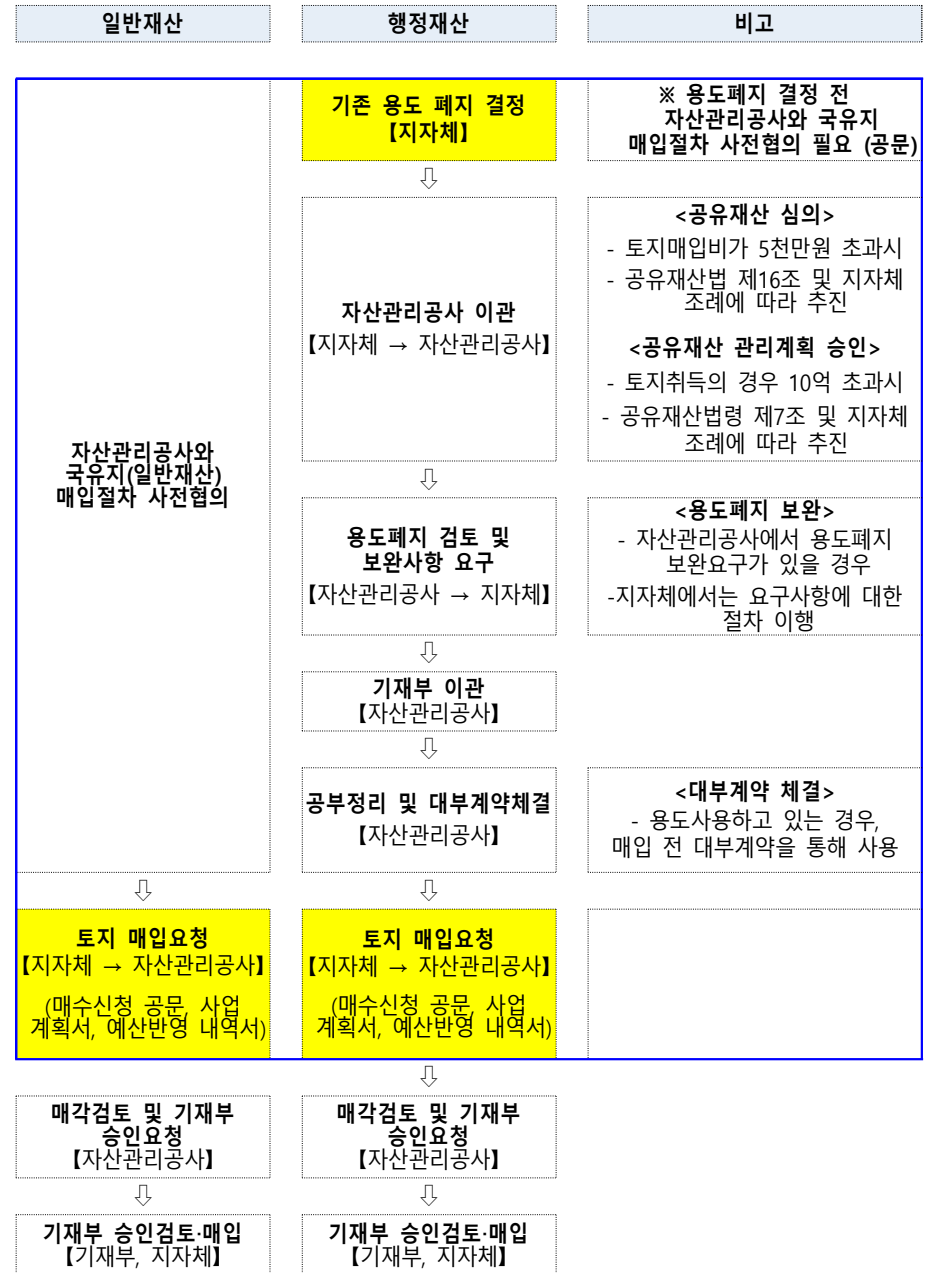
제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등) ① 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 확정 또는 승인하려는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국유재산·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. < 단서 생략 >

④ 도시재생사업의 시행자가 폐도(廢道)나 그 밖에 이와 유사한 국유재산 또는 공유재산을 부득이하게 도시재생 목적으로 사용하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산종합계획 또는 공유재산의 관리계획과 「국유재산법」 제43조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 이를 수의계약으로 매각·임대 또는 양여할 수 있다.

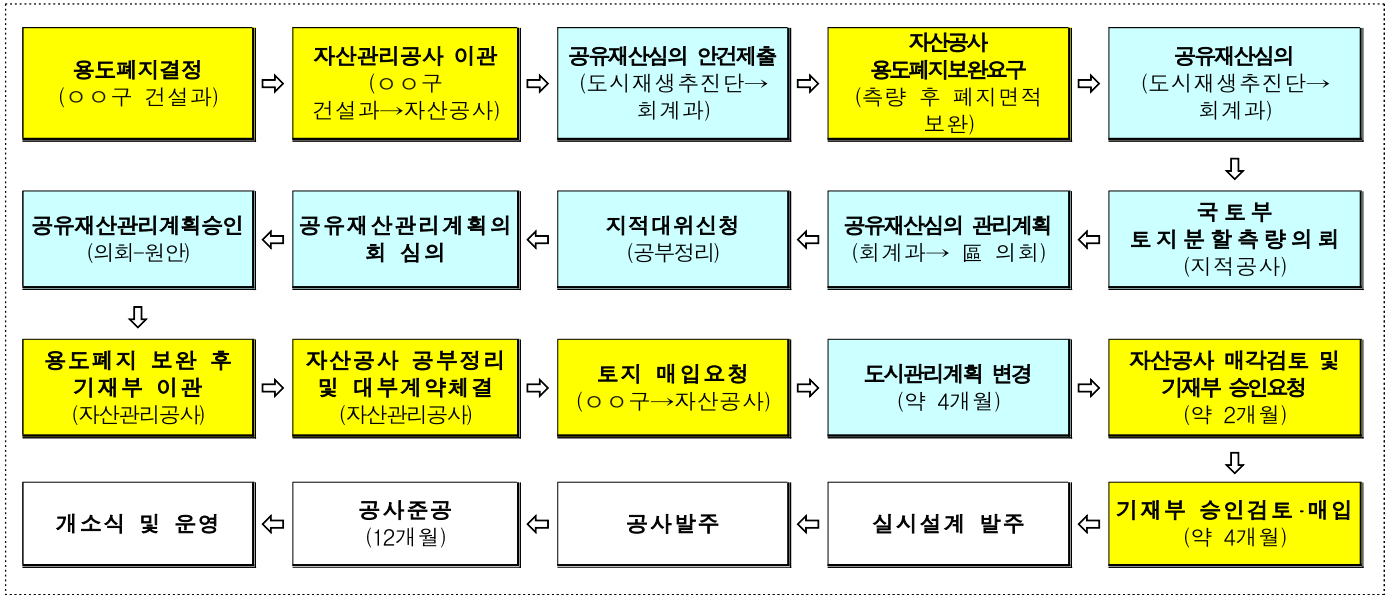
<도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령>

제37조(국유재산·공유재산의 처분에 관한 특례의 적용범위) 법 제30조제4항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 국유재산 또는 공유재산의 사용 등에 관한 사항이 도시재생활성화 계획에 포함된 경우를 말한다.

③ 국유재산 취득절차(지자체가 既 활용중인 행정재산의 경우 포함)



(행정재산) 국유지 매입을 위한 진행도(○○구 사례)



- ※ 국유지 매입절차 이행
- ※ 공유재산법 및 지자체 조례, 도시계획적 절차 이행

□ (2단계) 도시재생사업지 내외의 유휴 사유지 매입

○ (관련 규정) 공유재산 업무편람을 참고하여 매입가 결정

※ 공유재산 업무편람

인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지소유자와 협의하여 취득가액을 결정하고, 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있으나 법령에 규정된 절차는 아님

다만, 취득하는 방법이 법률에 따라 정해진 경우 그 법률에 따라 결정할 수 있음

○ (사유지 매입절차) 다음 절차를 참고하여 사유지 매입협의 진행

- (①단계) 매입대상 부지의 개략적인 가격을 알기 위해 감정평가 업체 등의 가격자문을 받아, 협상을 위한 가격의 범위\* 설정
    - \* (예시) 실거래 사례를 참고하여 탁상감정가격의 100~120% 수준으로 책정
  - (②단계) 토지주와 부지매입을 위한 사전협의를 실시하고, 토지주의 희망가격을 확인→ 협상가격의 범위 내에 있는 경우 본 감정 추진
  - (③단계) 최종 협상의 기준을 정하기 위한 본 감정을 추진하고, 협상가격의 범위에 대한 내부방침 등 협상가이드라인을 마련하여, 토지주와 최종 협상 진행
    - \* (예시) 본 감정평가 결과 평당 450만원 → 매입협의 가격은 ○○ 지역 실거래 사례 등을 감안하여 평당 450만원~평당500만원으로 설정
  - (④단계) 매매계약 체결 및 소유권 이전
- 부지매입 시 토지주에게 부여되는 인센티브를 적극 활용
- 광역지자체에서 분양하는 신규 아파트 특별공급권 부여(신규도입)
  - 장기보유자의 경우 장기보유특별공제 적용

□ (3단계) 도시계획시설결정을 활용한 부지확보

- 국공유지 활용, 협의를 통한 부지매입이 곤란한 경우에는 도시계획시설결정을 통해 국공유지 중복활용 또는 적정부지에 대한 수용실시
- 도시계획시설 중복결정, 공간적 범위 결정, 입체적 결정을 활용
  - 既 확보된 부지에 도시계획시설을 중복하여 설치하거나, 도시계획시설과 비도시계획 시설을 함께 설치\*, 부지의 효율적 활용 추진

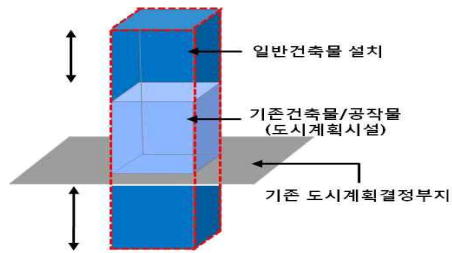
\* (예) 주차장을 설치하면서 상부에 비도시계획시설인 주민 편의시설 설치

※ 도시계획시설결정 활용 주요내용

- ① (중복결정) 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정(평면 또는 수직적으로 중복가능) / 『도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제3조



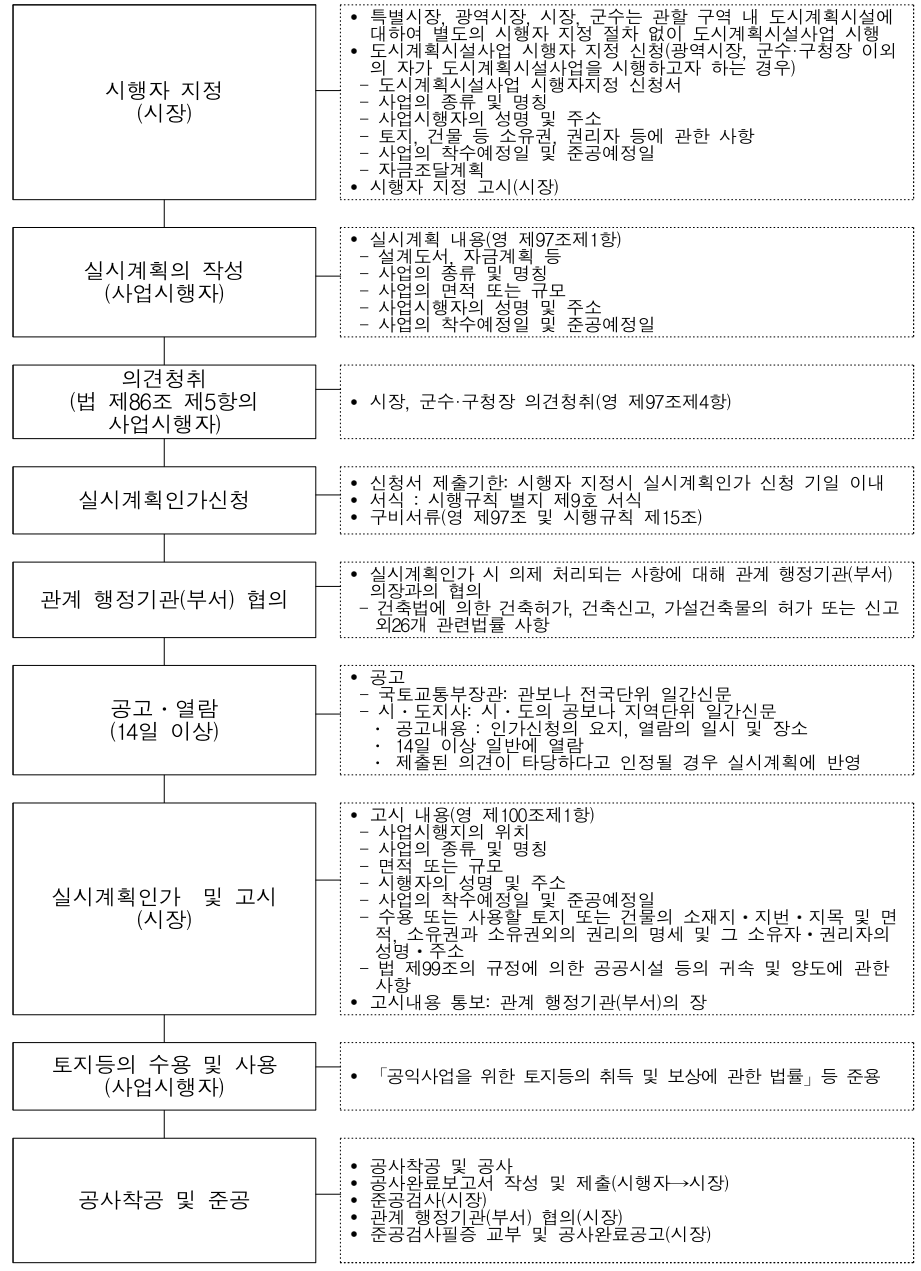
- ② (공간적 범위결정) 도시계획시설 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물 설치(공공소유 도시계획시설은 공공목적 시설만 허용) / 국토계획법 제64조 및 령61조



- ③ (입체적 결정) 도시·군계획시설이 위치하는 공간 일부만을 구획하여 도시·군계획시설 결정(비도시계획시설부지에 도시계획시설을 공간적으로 결정) / 『도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제4조



참고1 도시·군계획시설 사업 시행절차



**참고2**

**도시·군계획시설결정(중복, 입체, 공간) 활용 사례**

□ 중복결정 사례

- 신상도지하차도 (도로 + 사회복지시설 중복결정)
  - 지하도로, 어린이집(상도어린이집), 노인복지시설(성심의집 데이케어센터)
  - 도시계획도로 개설시 축조된 터널 상부에 어린이집, 노인복지시설을 도시계획시설로 결정, 어린이집은 삼성문화재단에서 건립 후 기부, 노인복지시설은 동작구에서 조성



- 서소문공원(공원 + 주차장 + 폐기물처리시설로 중복결정)
  - 본래 천주교 성지였던 곳을 1973년 공원으로 지정, 1992년 3개 종류의 도시계획시설을 중복으로 결정
  - 시설 시공사인 (주)대우에서 지하주차장과 근린생활시설 조성 후 임대 및 주차장수익권을 부여받았고, 폐기물처리시설은 중구청에서 운영 중.



□ 공간적·입체적 결정

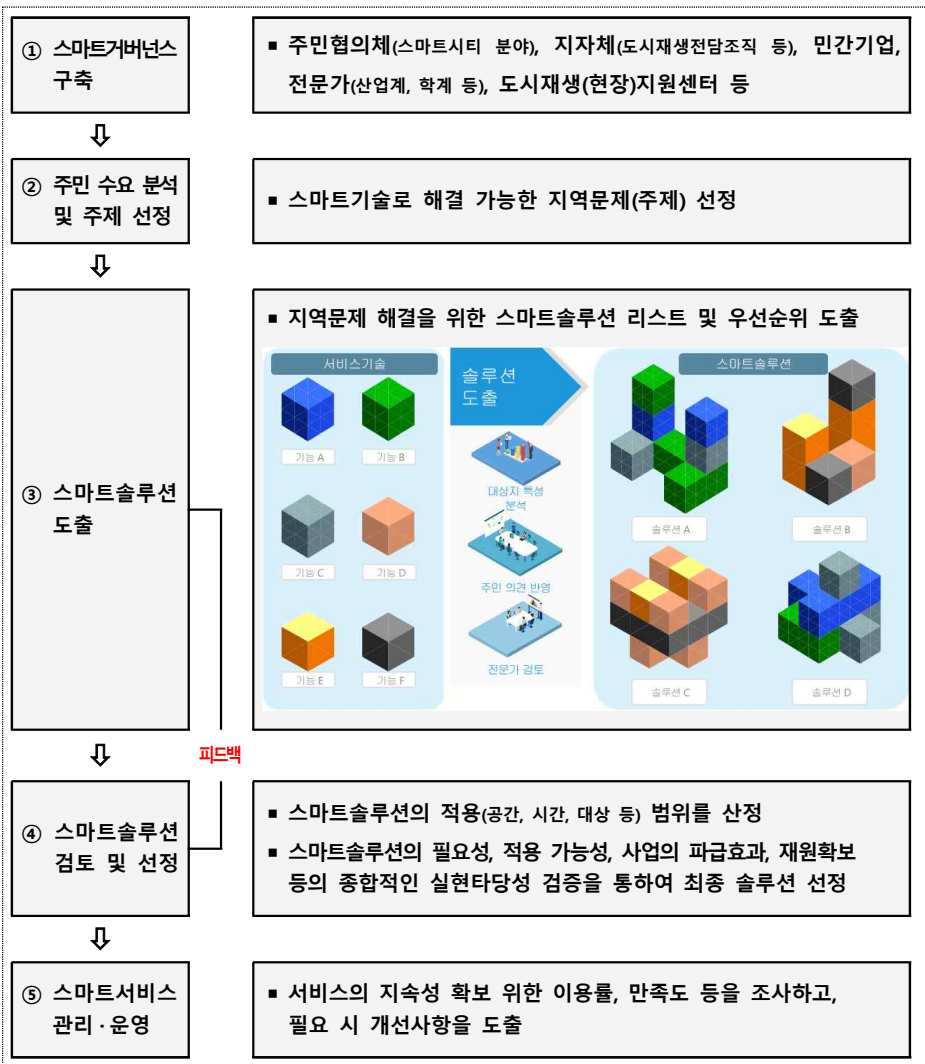
○ 해누리타운

- 공공청사(도시계획시설), 사회복지시설 및 주민편의시설(비도시계획시설)
- 대지 2,959㎡에 지하3층 지상9층, 연면적 15,152㎡ 규모
- 양천구민의 문화·복지·일자리 창출에 중추적 역할을 하는 복합시설



구분	입주기관
9F	국민연금공단 양천지사, 양천사랑복지재단
8F	양천구시설관리공단
7F	영어특성화도서관&일반도서관
6F	양천구선거관리위원회, 청소행정과, 출산보육과
5F	복지정책과, 어르신장애인과, 여성가족과
4F	양천희망일자리지원본부(일자리플러스센터), 양천구노동복지센터, 양천구장애체합관
3F	양천구육아종합지원센터, 해누리홀관리팀
2F	해누리홀, 아트홀
1F	양천구직장어린이집, 구립해누리어린이집, 양천역사홍보관, 희망카페(1호점)
B1	주차장
B2	

**붙임 10** 스마트거버넌스 운영 및 솔루션 도출 절차 (예시)



\* 지자체별 기반구축 상황과 사업추진 여건에 따라 유연하게 적용 가능

**붙임 11** 스마트기술 요소 및 스마트솔루션 리스트 (예시)

□ 스마트기술 요소 (예시)

스마트기술 요소	스마트기술 내용
주차 편의 지원 시스템	주차면 센서 감지, 주민차량 수집정보 등을 활용하여 주차가능 공간 유무 제공 및 원활한 주차 유도
주차 전자결제 지원 시스템	QR코드, 어플리케이션 등 전자 시스템을 활용한 다양한 결제 편의 서비스 제공
주차공간 공유 시스템	민간 및 개인 주차장을 공유하기 위해 실시간 주차가능 유무와 예약, 결제 시스템을 지원(어플리케이션, VMS 등 활용)
버스정보시스템(BIS)	버스의 운행정보를 실시간으로 제공하는 교통시스템
공공 자전거 운영 시스템	공공자전거 무인 운영 및 대여시스템을 이용한 시민 이동 편의 증진
공공 자전거 결제 시스템	키오스크 및 핸드폰을 통해 교통카드, 신용카드 등으로 실시간 결제 가능
스마트 모빌리티 운영 시스템	최첨단 충전, 동력 기술이 융합된 소형 개인이동 수단(전동킥보드 등)으로 이동 편의 증진(무인 운영 및 대여시스템 포함)
감응식 교통신호	방향별 이용차량을 자동으로 감지하여 꼭 필요한 신호만 부여를 통해 교통흐름 개선
보행자 알림	센서를 통한 보행자 유무, 차량속도 등의 정보를 스마트전광판 등을 활용하여 실시간 제공
스마트 전광판	정보의 실시간 제공을 위한 전광판
CCTV 감시	CCTV 영상 감시 시스템을 구축하여 긴급상황 발생시 영상과 시스템을 통해 대응
119 긴급 출동지원	화재·구조·구급 등 상황 발생시, 소방관들에게 실시간 영상, 교통정보 등을 제공하여 골든타임 확보토록 지원
화재 감지	화재 감시센서 및 CCTV를 통해 실시간으로 화재 감시
드론 기반 감지	비상상황 시 드론을 통한 신속한 상황파악과 대응을 지원하는 안전감지 시스템
IoT 기반 고장감지	기기에 이상이 생길 경우 곧바로 관리자에게 고장여부가 전송되어 즉시 수리
위치 확인	위치정보 수집 센서 및 스마트폰 어플리케이션 등을 통해 사용자의 위치를 추적하는 서비스
IoT보육안전	웨어러블(스마트워치, 스마트밴드 등) 디바이스를 통해 아이의 실시간 위치 파악, 스마트폰을 통한 CCTV 영상 실시간 확인
안심벨	위급 상황이 발생했을 경우 안심벨을 통해 현장의 위치와 소리정보 등을 수집하여 빠르게 대응하기 위한 기술
112 긴급 출동지원	사건현장에 긴급 출동하는 경찰관에게 실시간 영상, 현장사진, 범인 도주 경로 정보등을 제공

스마트기술 요소	스마트기술 내용
건물에너지 관리시스템	가스, 전기, 수도 등의 에너지 사용량을 실시간으로 감지하고 관리를 지원하는 서비스
친환경 에너지 생산	주거단지에 태양광 에너지 또는 신재생 에너지 발전 설비 구축
쓰레기 적재량 자동 측정	적재량 감지 센서와 태양광이 장착된 쓰레기통으로 적재량 실시간 현황 및 예측치를 제공하고 수거 경로를 최적화
RFID기반 음식물 쓰레기 종량시스템	음식물 쓰레기 수거 장비나 차량에 RFID태그를 인식 후 음식물 쓰레기를 배출하면 배출자, 배출량(무게), 시간정보가 중앙시스템으로 전송되어 수수료를 부과하는 등의 종량제 관리시스템
음식물 쓰레기 자동 퇴비화 장치	음식물을 발효·소멸하여 퇴비 혹은 바이오 연료로 재활용
악취 감지 측정 센서	자동측정소로부터 자료를 실시간으로 수집, 분석
스마트 제세동기 관리	유동인구가 많은 지역에 자동제세동기를 설치하여 시민들의 안전을 도모하며, 실시간으로 고장 유무 파악
홈 IoT	모바일 기기, 가전 등을 인터넷과 통신으로 모두 연결하여 정보를 수집하고 교환하는 플랫폼
모바일 헬스케어	웨어블(스마트워치, 스마트밴드 등) 디바이스를 활용하여 심박수, 혈압 등의 정보를 바탕으로 실시간 건강 관리
모기개체수 측정기	모기 유인, 포집을 통해 자동계수 기능과 데이터 통신기술을 연계하여 실시간 모기 개체수 측정(모니터링)
조도제어 관리	센서기반 조명 제어로 에너지 절감 등의 스마트 가로등
공공 WiFi	무료 데이터를 제공하여 스마트도시서비스 이용률을 높이고 WiFi 제공을 통해 부수적으로 수집되는 정보를 활용하여 이용자 이동정보 등을 수집하여 빅데이터 기반 분석에 활용
주거지 주변도로 소음 및 진동 정보 수집	IoT센서를 통한 주거지 주변도로 소음 및 진동 정보 수집
대기 정보 제공	자동측정소로부터 수집한 대기에 대한 정보를 VMS, 웹, 어플리케이션 등으로 실시간 제공(기상특보, 현재 날씨, 중·단기 예보 및 통합대기 지수 등의 콘텐츠 포함)
제설자재 원격관리 시스템	제설자재 보관함에 센서를 부착하여 실시간 위치 및 용량, 고장여부를 판단할 수 있는 관리 시스템
제설제 원격분사 시스템	짙은 빙판길 생성 도로(골목길)에 제설제 원격 분사 기기를 구축하여 기온 및 기후 등의 정보를 바탕으로 스스로 제설제를 분사하는 시스템
스마트 소상공인 마케팅	근거리 네트워크 기술인 비콘을 기반으로 한 소상공인 마케팅 채널 제공
IoT등의 스마트솔루션 테스트 지원	IoT 서비스의 사업화를 지원하기 위해 실증지역 조성 및 적용을 지원하여, 서비스의 공급·수요를 연계(신규 일자리 창출 및 청년 인력 유입 효과)

## □ 지역문제 해결을 위한 스마트솔루션 (예시)

\* 지자체별 기반구축 상황과 사업추진 여건에 따라 유연하게 적용 가능

분야	스마트솔루션	적용가능한 스마트기술 요소
교통	스마트 주차장	주차편의 지원 시스템
		주차 전자결제 지원 시스템
		주차공간 공유 시스템
	스마트 주차·교통 단속	CCTV 감시
		드론 기반 감지
	스마트 횡단보도	보행자 알림
		스마트 전광판
		CCTV 감시
		119 긴급 출동지원
	스마트 교통	버스정보시스템(BIS)
공공 자전거 운영 시스템		
공공 자전거 결제 시스템		
스마트 모빌리티 운영 시스템		
감응식 교통신호		
재난	스마트 화재감지	CCTV 감시
		화재 감지
		드론 기반 감지
		119 긴급 출동지원
		IoT 기반 고장감지
안전	스마트 안심귀가	CCTV 감시
		드론 기반 감지
		위치 확인
		IoT보육안전
		안심벨
112 긴급 출동지원		

분야	스마트솔루션	적용가능한 스마트기술 요소
환경	스마트 에너지관리	건물에너지 관리시스템
		친환경 에너지 생산
		IoT 기반 고장감지
	스마트 쓰레기통	쓰레기 적재량 자동 측정
		RFID기반 음식물 쓰레기 종량시스템
		음식물 쓰레기 자동 퇴비화 장치
		악취 감지 측정 센서
		IoT 기반 고장감지
건강	스마트 건강관리	스마트 제세동기 관리
		모바일 헬스케어
		홈 IoT
		위치 확인
생활	스마트 가로등	조도제어 관리
		친환경 에너지 생산
		공공 WiFi
		CCTV 감시
		안심벨
		112 긴급 출동지원
		IoT 기반 고장감지
	스마트 주거환경 관리	주거지 주변도로 소음 및 진동 정보 수집
		대기 정보 제공
		IoT 기반 고장감지
	스마트 제설	제설자재 원격관리 시스템
		제설제 원격분사 시스템
		IoT 기반 고장감지
	스마트 방역	모기 개체수 측정기
		스마트 전광판
		IoT 기반 고장감지
	기타	스마트 창업지원
IoT등의 스마트솔루션 테스트 지원		