



도시재생특별법 제정배경과 운영방안

2013.7. 10.

국 토 교 통 부



목 차

- I 도시재생특별법 제정배경**
- II 도시재생특별법 주요내용**
- III 향후 추진계획**

도시재생특별법 제정배경

도시재생특별법 제정배경

‘미래’는 ‘도시’ 속에 있다.

- 21세기는 ‘도시의 경쟁력’이 ‘국가의 경쟁력’을 결정
 - ‘10년도 중국 사회과학원 도시경쟁력 평가 1~4위: 뉴욕(1위), 런던(2위), 도쿄(3위), 파리(4위)
- 살고 싶은 도시, 매력적인 도시, 활력있는 도시가 경제와 사회활동의 중심
 - 에드워드 글레이저(하버드 대), ‘도시의 집적, 네트워크, 혼잡이 창의성과 혁신의 원천’
도시의 “혁신발전소”론 주장

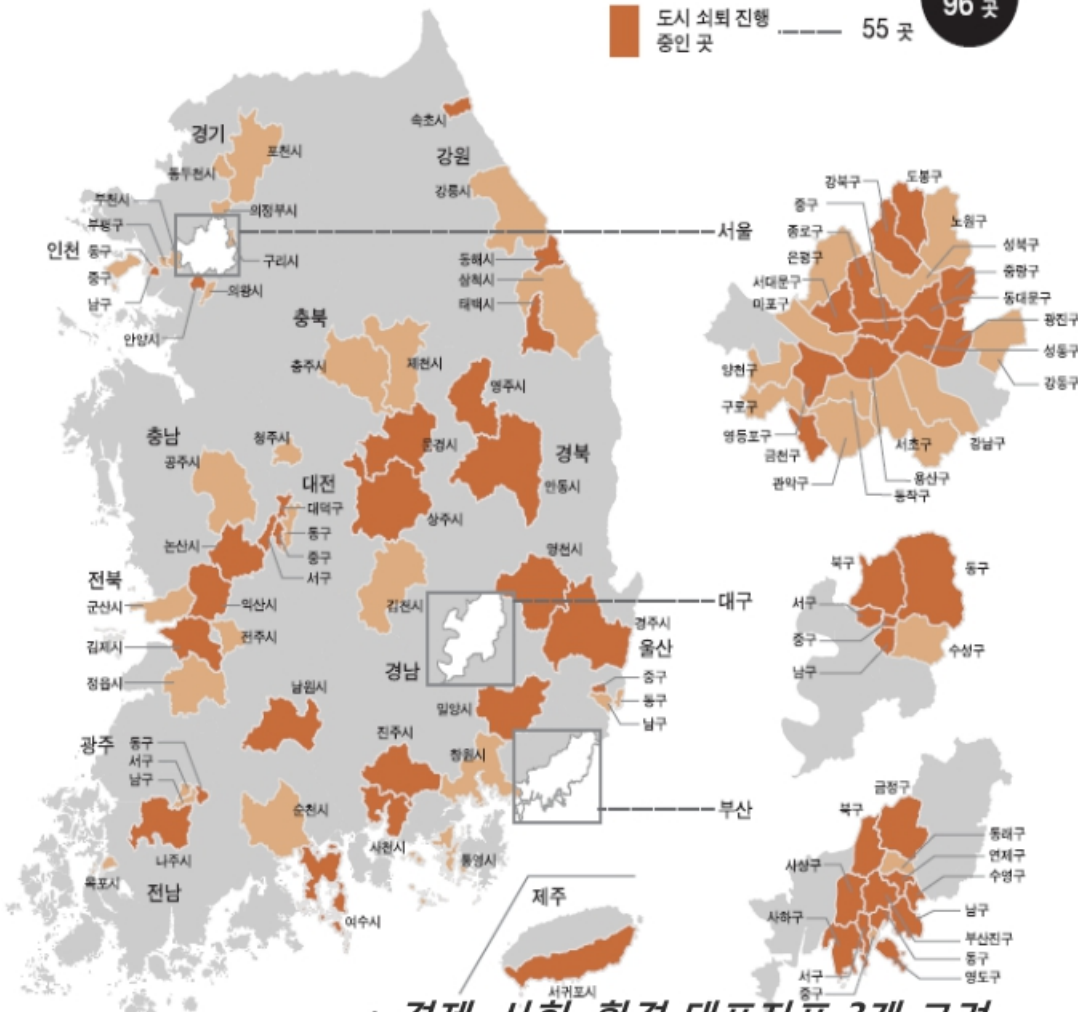
그러나, 우리 도시는 쇠퇴 중

- 우리나라의 도시화율은 세계적임(91%의 인구가 도시지역에 거주)
- 그러나, 많은 도시들에서 인구감소, 산업의 이탈, 주거환경의 노후화 등 쇠퇴 심각
 - 전국 144개 시 또는 구 중 96개(67%)가 도시쇠퇴 징후 또는 진행지역으로 나타남
 - ‘85~’10년간 부산 중구는 인구 47% 감소, 대구 중구는 인구 60% 감소
 - 부산(신발), 마산(방식), 대구(의류) 등 전통기반산업쇠퇴로 지역쇠퇴 및 위기
 - 기반시설 면적 : 구도심(10~15%) VS 신도시(45~50%)

도시재생특별법 제정배경

쇠퇴하는 도시들(기초단체 기준)

도시 쇠퇴 징후 시작된 곳	41 곳
도시 쇠퇴 진행 중인 곳	55 곳
총	96 곳



쇠퇴도시!

쇠퇴진행지역(3개 지표 중 2개
지표 이상 해당) 중 재정자립도
평균 이하인 도시 44곳

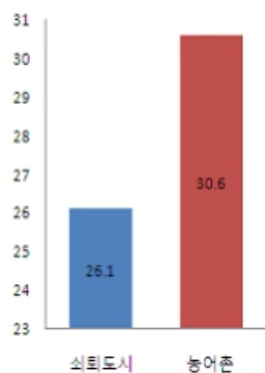
• 경제, 사회, 환경 대표지표 3개 고려
(인구성장률, 총사업체변화율, 노후건축물비율)

※ 출처 : 국토연구원, 2012

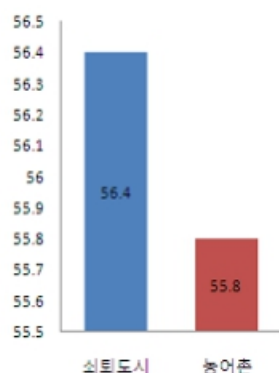
쇠퇴도시 vs. 농어촌 생활여건 비교

구분	1인당 주거면적 (㎡)	노후주택비율 (%)	문화시설 (개/만인)	체육시설 (개/만인)	1인당 지방세액 (만원)
쇠퇴도시	26.1 (열악)	56.4 (열악)	1.18 (열악)	14.7 (열악)	613.9 (열악)
농어촌	30.6	55.8	2.52	19.7	829.2

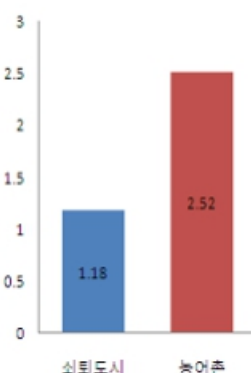
<주거면적>
(단위 : ㎡/인)



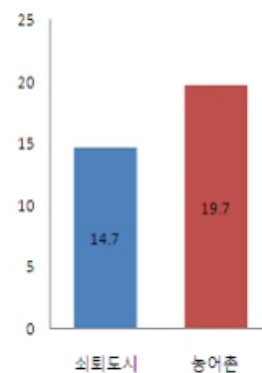
<노후주택비율>
(단위 : %)



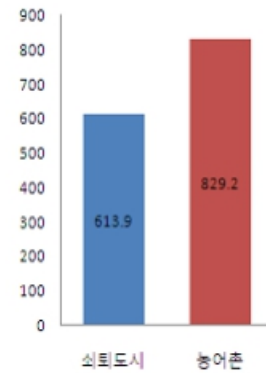
<문화시설>
(단위 : 개소수/만인)



<체육시설>
(단위 : 개소수/만인)



<지방세액>
(단위 : 만원/인)



쇠퇴도시 vs. 농어촌 국가지원 비교

1 인당 지방교부금 , 각종 보조금 , 국비지원 사업예산

쇠퇴도시가 농어촌의 23~44%에 불과 (평균 32.6% 수준)

(2011년 기준, 단위 : 만원/인)

구분	지방교부세	보조금	국토 및 지역개발 부문 국비 지원	정책사업중 보조사업 예산	계
쇠퇴도시(a)	70.3	6.4	5.6	95.9	178.2
농어촌(b)	278.2	27.7	22.6	218.7	547.2
비율(a/b)	25.2%	23.1%	24.8%	43.9%	32.6%

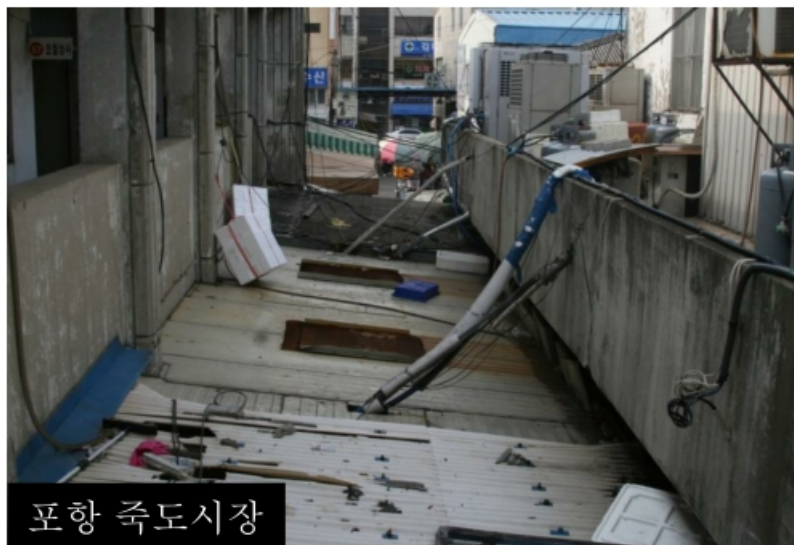
쇠퇴도시 vs. 농어촌 재정자주도

쇠퇴도시와 농어촌에 배분되는 각종 보조금의 차이는
재정여건의 차이로 나타남 → 비효율적인 국가자원배분

농축지역(국)		도시지역 (광역시)	
구분	재정자주도	구분	재정자주도
강원홍천군	75.4	광주북구	32.8
강원평창군	73.7	대전동구	34.5
경기가평균	72.4	부산사하구	35.1

도시재생특별법 제정배경

지방 쇠퇴도시 사례 - 구도심 주거지역 및 상권 쇠퇴



해외 선진국의 도시재생정책

선진 각국은

- ① 도시재생을 위한 법제 완비,
- ② 보조금 체계의 일원화,
- ③ 도시재생전담기구의 설치 등 국가 차원의 적극적인 지원체계를 확립

< 일본 > 도시재생특별조치법 제정, 도시재생본부(총리) 설치, 마찌츠클리 교부금 도입

< 미국 > 기존 6개 특정보조금 통합 후 쇠퇴도시에 대한 지역개발교부금(CDBG) 도입

< 독일 > 사회적 도시 프로그램을 통해 건물재개발과 각 부처 재생프로그램 연계지원

< 영국 > 7개 부처 도시재생 관련 예산을 통합지원하는 통합재생예산(SRB) 도입

원활하고 효율적인 도시재생을 추진하기 위한 제도, 예산, 조직 마련 필요

도시재생특별법 주요 내용

도시재생특별법 주요 내용

법 제정 추진경위

- '18대 국회 현기환 의원 '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법' 대표발의
 - 회기 종료로 법안 폐기
- '19대 국회 도시재생 관련 법률 4건 발의
 - '원도심 활성화를 위한 법률안' (양승조 의원 대표발의, '12.5.30)
 - '구도심재생 활성화 및 지원에 관한 특별법' (박주선 의원 대표발의, '12.6.4)
 - '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법' (서병수 의원 대표발의, '12.6.5)
 - '도시재생에 관한 특별법' (안민석 의원 대표발의, '12.12.10)
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정('13.6.4)
 - 4.12일 국회 공청회 및 4.22일 국회 국토위 법안소위를 통해 서병수의원안을 중심으로 병합
 - 4.24일 국회 국토위, 4.30일 법사위 및 본회의 통과
 - 5.28일 국무회의 통과, 6.4일 법 공포
- 도시재생특별법 시행령 입법예고('13.7.5)

도시재생특별법 주요 내용

입법 취지

철거 위주의 도시재정비 방식에서 벗어나,

경제, 사회, 문화 등 도시의 종합적 기능 회복을 추구하는 도시재생의 추진

① 주민참여 중심

지역에 거주하는 주민 공동체의 참여를 기반으로 지자체가 도시재생계획 입안

- 주민 제약(법 제 18조), 도시재생지원센터를 통해 주민 역량강화 (법 제 11조)

② 장소중심적 연계 · 융합

경제 , 사회, 문화 등 다양한 분야의 H/W, S/W 사업을 아우르는 종합계획 수립

→ 지역의 고유한 자연· 역사 · 문화 자산을 활용한 특색있는 재생 추진

③ 패키지 지원

정부는 범부처적인 협업에 의한 패키지 지원 (법 제 27조)

- 도시재생특별위원회 (총리) 심의 후 국가지원사항 결정

- 지원사업 소관부처는 결정사항을 예산안에 반영

도시재생특별법 주요 내용

도시재생 관련 분산투자 문제 실태

‘13.5월 6개 도시의 도시재생 관련부서 심층 설문조사 결과

구분	A시	B시	C시	D시	E시	F시
특징	광역시	수도권대도시	지방중도시	지방중도시	지방소도시	지방소도시
사업 개수	29 개 (7개 부처)	5 개 (2개 부처)	19 개 (6개 부처)	12 개 (5개 부처)	14 개 (6개 부처)	현황파악 미흡

1. (연계 미흡) 유사사업들이 시간적·공간적으로 연계가 이루어지지 않음

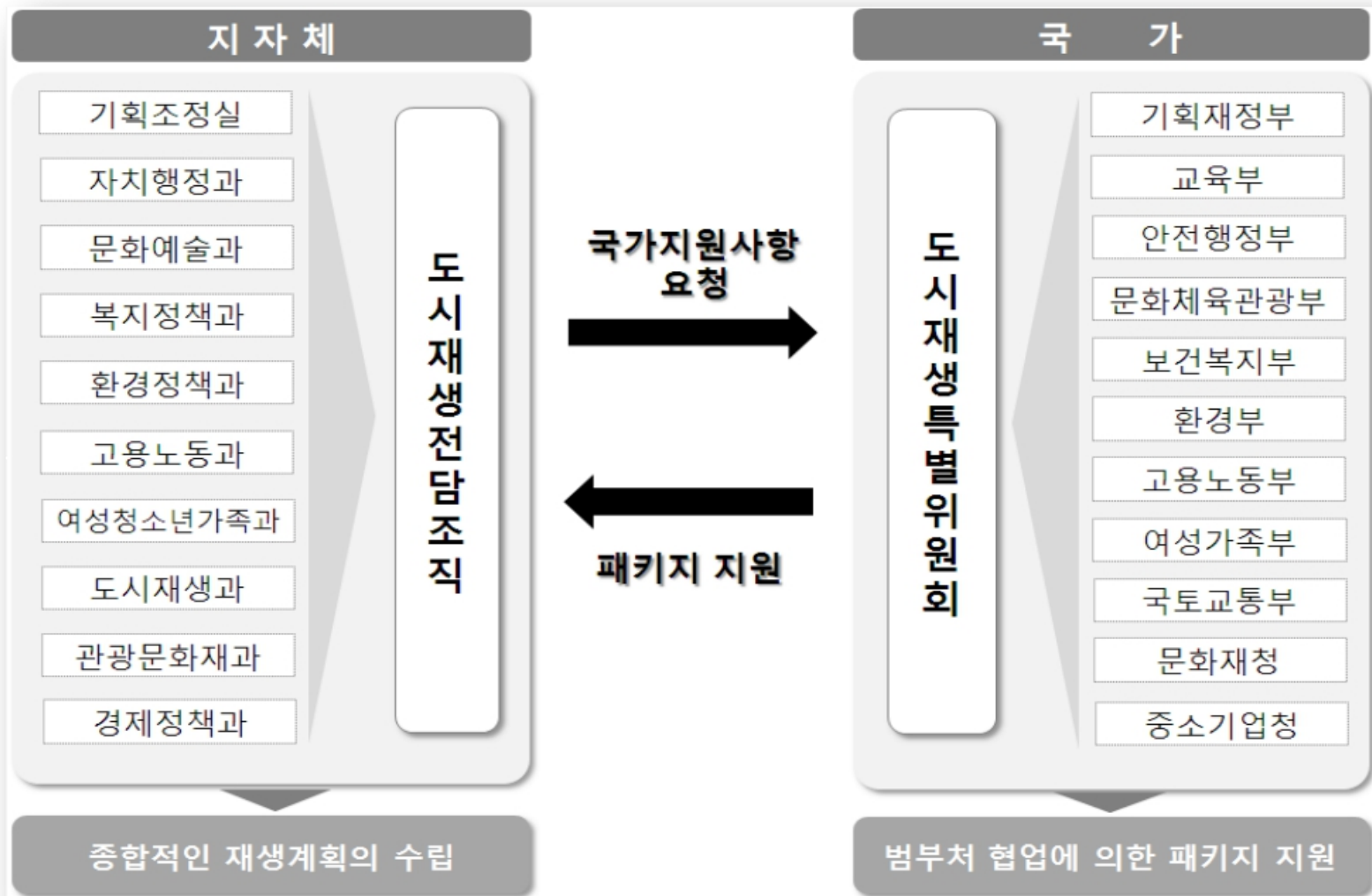
* A 시 : 국토부 노후산단 재생 , 산업부 로봇클러스터 , 중기청 지식산업클러스터 등 각각 추진

2. (종합적 전략부재) 중앙부처 사업이 단기 공모 위주로 직행됨에 따라 ,
장기적·종합적 위목의 재생계획 수립 곤란

3. (컨트롤타워 부재) 도시재생관련 조직 세분화 , 지자체 정보공유 , 컨설팅 , 지원
등 대응 곤란

도시재생특별법 주요 내용

개선방향 : 장소중심적 연계·융합, 패키지 지원



도시재생특별법 주요 내용

도시재생 계획 수립 체계

국가 도시재생 기본방침

- 국토부 장관 수립
- 10년 단위 수립(필요시 5년마다 재검토)
- 특별위원회 • 국무회의 심의, 대통령 승인

도시재생전략계획

- 특 • 광역시장 수립, 시장 • 국수 수립 (도지사 승인)
- 10년 단위 수립(필요시 5년마다 재검토)
- 도시의 재생전략 제시, 도시재생활성화지역 지정

도시재생활성화계획

- 시장•국수•구청장 수립(도지사 승인)
- 국가지원사항 포함된 경우 국토부장관 결정
- 도시재생활성화지역에 대한 재생 실행계획

도시경제기반재생형

쇠퇴도심 또는 산업집적지 등에
새로운 도시기능 부여를 통한
도시의 경제적 활력 회복

근린재생형

쇠퇴하는 근린주거지의 거주환경과
생업, 생활여건을 복합적으로 개선하여
지역활성화 도모

도시재생사업

도시재생특별법 주요 내용

도시재생 계획 수립 체계(계속)

(도시재생기본방침) 국가차원의 도시재생 기본방향 설정, 지자체에 대한 가이드라인 제시

- 국가 도시재생 시책, 도시재생전략계획 및 활성화계획 작성에 관한 원칙, 선도지역 지정 기준, 도시쇠퇴기준 및 진단기준, 기초생활인프라 기준 등을 제시

(도시재생전략계획) 유무형의 지역자산을 발굴하고, 도시재생활성화지역 설정을 위한 계획

- 기초조사(도시쇠퇴 통계 구축 및 현황 분석) 및 지역의 다양한 의견을 청취하여, 지역 특성에 맞는 도시재생전략 마련

(도시재생활성화계획) 도시재생전략계획에 부합하도록 활성화지역 내의 도시재생사업들을 연계·시행하기 위한 실행계획으로, '도시경제기반형'과 '근린재생형'으로 구분

- 도시재생사업을 촉진 또는 그 효과를 극대화하기 위해 필요한 경우 국가 지원 사항 (중앙부처 보조사업, 도시재생사업지원예산, 특례 등)을 포함하여 작성

☞ 국가지원사항이 포함된 경우 국토부장관 결정 필요

(국토부장관은 결정 시 관계 중앙행정기관 의견 수렴 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 함)

도시재생특별법 주요 내용

도시재생활성화계획(상세)

< 활성화계획의 유형 >

도시경제기반형

- 항만재개발사업, 산업단지지정 등
경제적 파급효과가 큰 대규모 사업 유치
도시경제기반 확충
- 기금 및 정부사업 등 공공지원과 민관협력
등 핵심사업과 지역의 연계계획
- 핵심사업~ 도시재생사업 ~프로그램 ~
주민조직 연계 경제재생

도시의 경쟁력 강화 가능
대규모 사업의 경제재생

근린재생형

- 생활환경개선사업
- 주차장, 놀이터, 문화시설 등 기초생활인프라
- 복지사업, 마을기업 등 커뮤니티 활성화
- 전통시장, 도심 쇠퇴상가 등 골목상권 살리기
- 공동체의 사회적 자본을 기반한 지역사업
및 프로그램, 주민의 연계계획 수립
- 프로그램을 통한 사회적·경제적 장소재생

지역의 요구에 대응한 물리·경제·사회적
재생프로그램의 연계, 장소재생

도시재생특별법 주요 내용

도시재생 대상지역 요건 (시행령 제20조)

① 인구 감소 , ② 산업 쇠퇴 , ③ 주거환경 악화 등 요건 중 2 개 이상 만족 필요

① 인구 감소 지역

최근 30 년간 인구 최대치 대비 현재 인구가 **20% 이상** 감소한 지역 또는
최근 5년간 **3년 연속** 인구가 감소한 지역

② 산업 쇠퇴 지역

최근 10년간 사업체 수 최대치 대비 현재 **사업체 수가 5% 이상** 감소한 지역 또는
최근 5년간 **3년 연속** 총 사업체 수가 감소한 지역

③ 주거환경 악화 지역

준공된 지 **20년**이 지난 노후건축물이 전체 건축물 중 **50% 이상**인 지역

도시재생특별법 주요 내용

도시재생 계획 및 사업절차 (예시)

4 월

도시재생활성화계획 수립

도시경제기반형

- ① 역세권 - 원도심 연계 시설(국토부)
- ② 문화 특구 조성 (문화부)
- ③ 전통시장 환경개선 (중기청)
- ④ 외국인특화거리 (문화부)
- ⑤ 노인일자리 지원센터 (복지부)
- ⑥ 지역산업육성 (산자부)
- ⑦ 상인지원센터 (중기청)

근린재생형

- ① 대중교통 정류장 개선 (국토부)
- ② 공영주차장 확충 (국토부)
- ③ 관광루트 조성 (문화부)
- ④ 폐공간활용 오픈스페이스 (국토부)
- ⑤ 노후 불량주택 개선 (국토부)
- ⑥ 계단도로 정비 (국토부)
- ⑦ 사회적기업육성 (노동부)
- ⑧ 골목길 축제 (문화부)



4 월

국토부에 국가지원사항 결정 요청



도시재생특별법 주요 내용

도시재생 계획 및 사업절차 (예시)

6 월 관계부처 협의·도시재생특별위원회 (총리) 심의 후 최종 결정

최종 결정된 국가지원사항

최종 결정된 국가지원사항

① , ③ , ④ , ⑤ 선정

② , ③ , ⑤ , ⑦ 선정

사업기간 : `15-`17년

사업기간 : `15-`17년

총지원비 : 1,000억원

총지원비 : 200억원



6 월

지원사업 소관부처는 예산액 반영



12 월

국회 예산액 의결

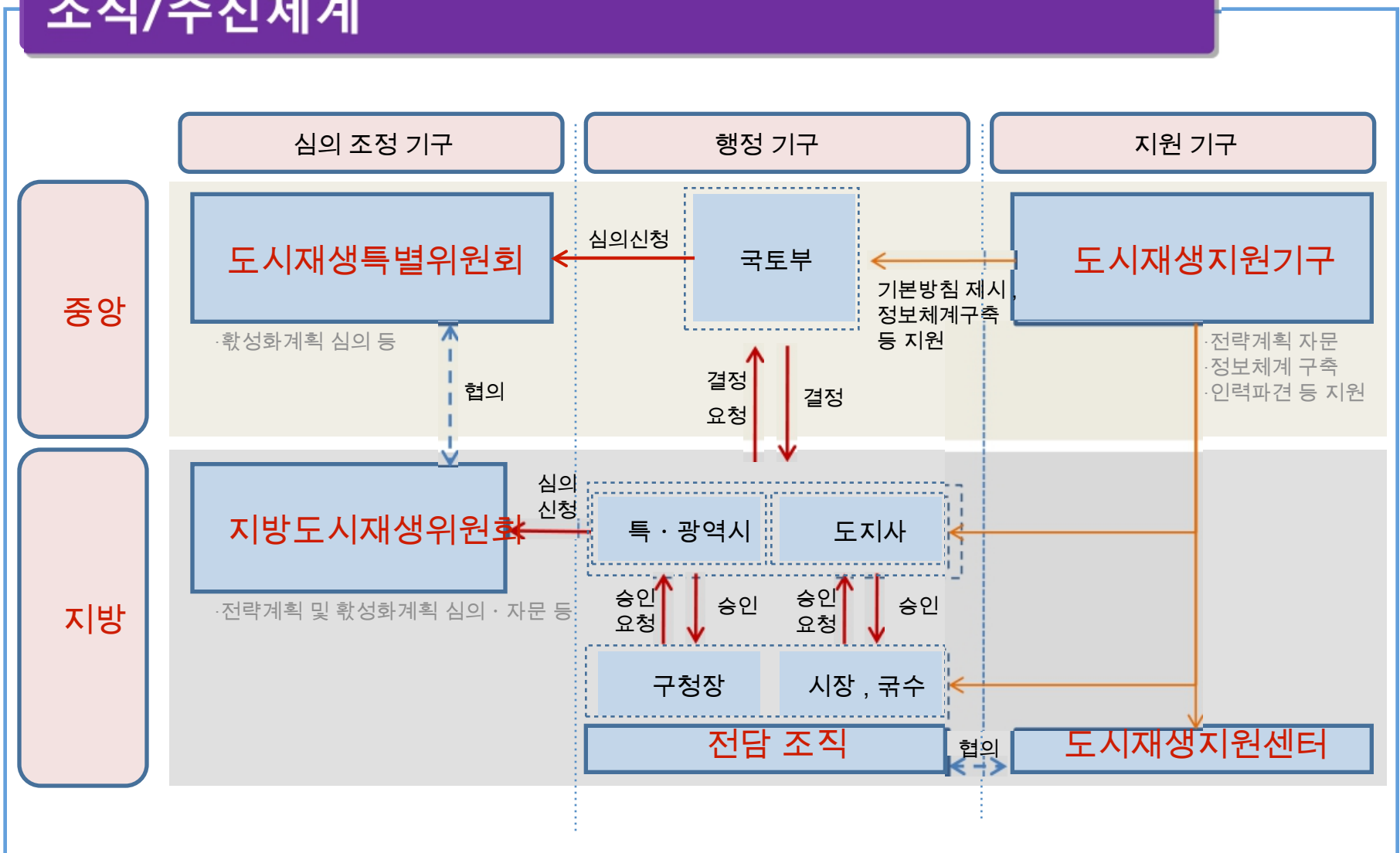


1월

도시재생사업 착수

도시재생특별법 주요 내용

조직/추진체계



도시재생특별법 주요 내용

도시재생특별위원회 / 기획단 / 도시재생지원기구

(도시재생특별위원회) 도시재생정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위해 국무총리 소속으로 설치

* 위원장: 총리, 정부위원: 관계부처의 장, 민간위원: 국토부장관이 위촉하는 자 (30인 이내로 구성)

- 국가도시재생 기본방침, 국가지원 사항이 포함된 도시재생활성화계획, 도시재생선도지역 지정 등의 사항 심의

(도시재생기획단) 특별위원회 업무를 지원 및 기본방침의 작성, 활성화계획·사업 등의 평가 및 지원, 관계기관 및 예산 협의 등의 업무를 수행하기 위해 국토부에 설치

(도시재생지원기구) 국토부장관은 국가 및 지자체의 도시재생 활성화를 지원하기 위해 LH공사와 국토연구원에 지원기구 설치 가능

- 도시재생 활성화 시책의 발굴, 제도발전을 위한 조사·연구, 도시재생전략계획·도시재생활성화계획 수립 및 도시재생사업 시행·운영·관리 등의 지원, 도시재생 기반구축(도시재생종합정보체계, 도시재생전문가 육성·파견 등) 업무 수행

도시재생특별법 주요 내용

지방도시재생위원회 / 지방 전담조직 / 도시재생지원센터

(지방도시재생위원회) 도시재생전략계획, 활성화계획, 정책 등 심의를 위해 **특·광역시, 도에 지방위원회 설치**

- 지자체 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략계획 및 활성화계획 심의

* 다만, 국토계획법 제 113 조에 따른 '지방도시계획위원회'가 설치된 지자체는 대통령령으로 정하는 지방위원회 구성·운영 등에 대한 조건을 충족 시 대행 가능

(전담조직) 전략계획수립권자는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립·지원, 관계기관 협의 등을 위해 도시재생 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 **설치할 수 있음**

- 도시재생 관련 현황 및 주요지표 조사·관리, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 총괄·조정·관리·지원·평가·점검, 관련 예산(국가보조금 등) 관리 등의 업무수행

* 도지사도 필요한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 설치 가능

(도시재생지원센터) 전략계획수립권자는 주민 교육·의견수렴·조정 등 주민참여 활성화 등의 업무를 수행하기 위해 **도시재생지원센터 설치 가능**

* 도지사도 필요한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 설치 가능

도시재생특별법 주요 내용

국가, 지자체의 지원체계

공공 예산 지원

- 중앙 일반회계 · 광특회계를 통해 사업비용 등 보조 및 융자
- 지자체는 보조 또는 융자에 필요한 비용을 위해 도시재생특별회계 설치 가능
- 국가 및 지자체의 예산 지원 항목
 - (간접적) 계획 수립 지원비, 특별위원회 · 지원기구 · 센터 운영비, 전문가 파견 · 자문 등
 - (직접적) 기반시설비 보조, 마을기업 사전기획 및 운영비 등

특례 등 간접지원

- (조세 특례) 조특법, 지방세특례제한법 등에 따라, 소득세, 법인세, 취·등록세 감면 가능
- (부담금 감면) 각종 부담금을 규정하는 개별 법률에 따라, 개별 부담금 감면 가능
- (건축규제 완화) 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준, 건축물 높이 등의 규제 완화 가능
- (도시재생종합정보체계) 지자체 도시쇠퇴 현황 등 지역여건 파악이 용이하도록 시스템 개발·배포

도시재생특별법 주요 내용

국비 보조 비율 (시행령안 제36조)

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

도시재생특별법 주요 내용

국비 보조 비율 (계속) (시행령안 제36조)

구 분	보조비율
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, 1 호부터 12 호까지를 제외한 비용	관계 법률에 따름

도시재생특별법 주요 내용

재정여건 등에 따른 차등 지원 (시행령안 제37조)

1. 재정자주도에 따른 차등 지원

- 재정자주도 < 50% : 도시재생활성화계획 총 사업비 중 80 %까지 지원 가능
 - 50% < 재정자주도 < 70% : 도시재생활성화계획 총 사업비 중 70 %까지 지원 가능
 - 70% < 재정자주도 : 도시재생활성화계획 총 사업비 중 60 %까지 지원 가능
- * 구체적인 보조비율은 관계부처 협의 등을 통해 확정될 계획

2. 도시재생활성화계획 추진실적 평가 결과에 따른 차등 지원

- 매년 도시재생활성화계획 추진실적 평가 시행
 - 1월 15일 국토부장관이 평가계획 수립하여 지자체 송부, 2월말까지 지자체 자체평가 제출
- 평가에서 하위 20% 결과를 받은 지자체는 차년도 예산 중 10% 이내에서 삭감하고, 상위 20% 결과를 받은 지자체에게 삭감한 금액만큼 지원할 수 있음

도시재생특별법 주요 내용

국가, 지자체의 지원체계(계속)

도시재생특별회계

- 전략계획수립권자(특·광역시장, 시장·군수)는 도시재생활성화 및 도시재생사업 촉진 및 지원을 위해 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있음(세부사항은 지자체 조례로 정함)
- 도지사도 필요한 경우, 대통령령으로 정하는 바에 따라 설치·운영할 수 있음
- 특별회계 재원
 - 재산세, 개발부담금, 재건축부담금, 과밀부담금, 일반회계 전입금, 정부 보조금, 차입금, 당해 특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익
- 특별회계 세출항목
 - 1. 도시재생사업을 위한 조사·연구비
 - 2. 도시재생전략계획 및 활성화계획의 수립 비용
 - 3. 도시재생사업에 필요한 비용
 - 4. 활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
 - 5. 전문가 활용비 및 기술비
 - 6. 특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비
 - 7. 도시재생지원센터 등 구성 및 운영비
 - 8. 마을기업 관련 사전기획 및 운영비
 - 9. 공공 건축물 보수 및 정비 비용
 - 10. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용 등

도시재생특별법 주요 내용

도시재생선도지역

(정의) 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고, 주변지역에 대한 파급 효과가 높은 지역으로, 국가와 지자체의 시책을 중점 시행하여 도시재생활성화를 도모하는 지역

(선도지역의 지정)

- 국토부장관이 직접 지정 또는 전략계획수립권자의 요청에 의하여 지정
- 국토부장관은 선도지역 지정 또는 변경시, 관계 중앙행정기관의 장과 협의 후, 특별위원회 심의를 거쳐야 함

(선도지역에 대한 특별조치)

- 전략계획 수립여부와 관계 없이 바로 활성화계획 수립 가능
- 예산 및 인력 등을 우선 지원
- 도시재생기반시설 중 대통령령으로 정하는 시설에 대해 다른 법률의 규정에도 불구하고, 설치비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있음



향후 추진계획

주요 내용

1. 시행령('13.10월) 및 하위지침('13.12월) 마련
 - 시행령, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립지침 등
2. 도시재생 관련 추진체계 구축
 - 도시재생특별위원회(위원장 : 총리), 도시재생기획단(국토교통부)
 - 도시재생지원기구, 도시재생종합정보체계 등
3. 국가도시재생기본방침 수립('13.12월)
 - 도시재생선도지역 지정 기준
 - 도시재생활성화지역 지정요건, 기초생활인프라 기준 등
4. 도시재생사업 본격 추진('14년~)



감사합니다