

도시재생뉴딜과 공공기관의 역할

최창규

한양대학교 도시대학원 교수

도시재생뉴딜과 공공기관의 역할

CONTENT

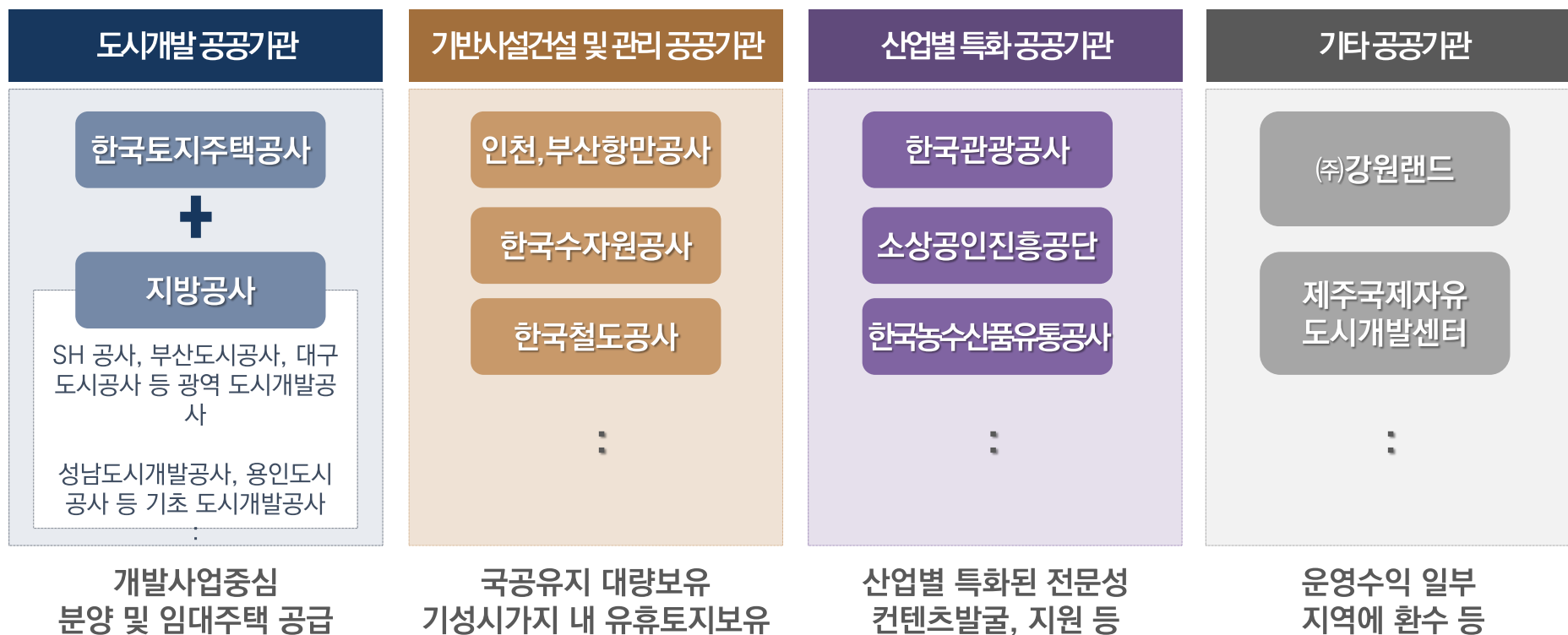
- 01** 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할
- 02** 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가
- 03** 공공기관 제안형 추진 고려사항
- 04** 공공기관 제안형 대상지 적용
(가칭) 도시재생특별지구

01

도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

공공기관의 구분



공공기관별 특성에 따라 특화된 접근방식 필요
LH와의 협업과 분업을 통한 도시재생사업 수행 바람직

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

도시재생뉴딜에서 도시개발 공공기관의 역할은? (기존의 역할을 중심으로)

총괄사업관리자로서의 역할

- 초기 자본 투입을 통한 도시재생 착수
- 개발 사업화 경험을 통한 사업 리스크 관리
- 민간 사업자 투자 유도

도시재생 컨설턴트로서의 역할

- 도시재생 사업 단계별 관리 방안 제시
- 도시재생 아카이브 구축 및 공유
- 도시재생관련 공무원, 활동가 및 시민 교육

공공주택(택지) 공급자로서의 역할

- 다양한 공공 임대주택 (신혼부부·청년창업·기숙사형 임대주택, 매입형 임대주택 등) 공급
- 분양 주택 공급을 통한 사회적 혼합 달성
- 복합 개발을 통한 지역의 활력 추구

01. 도시재생뉴딜사업에서 공공기관의 역할

도시재생관련 LH추진사업과 역할

- 도시재생관련 추진사업을 공간, 사람, 일자리 중심으로 구분하여 사업의 종류와 역할 차등화
- 사업수행단계에 따라 역할을 구분하여 참여하고자 함 (기획단계-시행단계-사후관리단계)
 - ✓ 기획단계에서는 사업수행을 위한 지원, 시행단계에서는 사업수행에 직접참여, 사후관리단계에서는 주로 관리 및 운영의 역할

공간중심	사람중심	일자리중심
청년·창업지원주택사업 공공임대주택사업 거점확산형 재생사업 공공건축물 리뉴얼 사업 주거환경 개선사업 :	매입임대주택 생활지원사업 주거급여 자가 개보수 공공리모델링 임대주택사업 새뜰마을사업 :	복합지식산업센터 개발 도시첨단산업단지 조성 철도역세권 복합개발 국·공유지 개발사업 노후산업단지 재생사업 :
공공주택건설 및 임대관리 등의 역할 사업의 공동시행, 참여 등의 역할	주택 개보수사업, 임대주택 관리 및 운영 등 의 역할	대규모 개발사업 시행 또는 사업총괄관리 등의 역할수행

**주택건설 및 관리·운영, 사업공동시행 및 총괄관리,
대규모 개발사업 시행 등의 역할**
 코디네이터, AMC, 공공시행자 등과 같은 형식으로 사업 참여하고자 함

02

도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업 공공기관 제안형 특징 및 수행방안

- 사업의 참여주체확대, 실행력 및 성과제고를 위하여 공공기관이 주도적으로 초기사업 구상
- 공공기관제안형 평가는 사업의 시급성 및 필요성, 타당성, 사업효과를 중점 평가하고(100점), 공공기관 제안방식인 만큼 공공기관 참여를 통한 사업의 특화 정도(10점)를 항목에 추가 (총 110점)

공공기관 제안형 특징

기본 방향

- ✓ 공공기관의 전문성 및 자체 예산 활용, 공공 앵커사업 추진 등을 통한 사업의 실행력 제고 및 조기 성과도출을 도모

사업 방향

- ✓ 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가 지형, 경제기반형 5개 유형 가능
- ✓ 대규모 전면 철거형 개발방식은 원칙적으로 사업방식에서 배제
- ✓ 지역주민들의 참여도가 적은 물리적 개발방식은 지양

재정 지원

- ✓ 공공기관이 직접투자하거나, 위수탁방식, 리츠 등을 활용하여 기금활용

공공기관 제안형 수행 고려사항

공공기관 참여 가능한 사업에 역량 집중

- ✓ 도시재생사업 유형에 따라 공공기관이 참여할 수 있는 역할을 정립하고 역량 집중
- ✓ 공공부지활용, 거점시설 조성사업, 공공기관 투자사업 시행·관리 등

공공기관으로서의 특화방안 차별화

- ✓ 각 공공기관의 경험과 특성을 고려하여 도시재생뉴딜에서의 특화방안 모색 필요
- ✓ 각 유형별 특징, 장소적 특성을 고려하여 평가지표에 부합하는 사업내용 제시 필요

도시재생뉴딜사업 추진을 위한 거버넌스 구축

- ✓ 효과적인 사업추진을 위해 필요한 거버넌스 구축에 대한 고민 필요

도시재생뉴딜 사업 중 공기업 참여가능 사업

■ 총 57개 중 41개 사업에 공기업 참여 가능 (LH 추진사업 중 18개 사업 유사)

●HW중심
◎HW+SW
○SW(+HuW:휴먼웨어)

분류	시행주체				
	주민, 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
① 사회통합					
(지역역량강화)					
1-1 주민 역량강화 프로그램	○ 주민,센터				
1-2 마을활동가 육성· 자원	◎ 재생센터			○ 주민센터	
1-3 주민주도 자생적 조직육성	◎ 단체,센터			○	
1-4 주민공모사업	◎ 주민, 재생센터				
1-5 마을 축제 기획· 운영	◎ 주민,센터				
1-6 마을 미디어(소식지 발행, 기자단 운영 등)	○ 협의체, 지역단체			◎	
(공동체 공간 조성)					
1-7 도시재생현장지원센터 설치·운영	◎ 위탁		◎ 위탁	◎	
1-8 공동체 공간 활용사업	◎ 주민,센터			◎	
1-9 복합커뮤니티 센터			◎	◎	
1-10 공동작업장, 셰어오피스		◎	◎	◎	
1-11 공영 상가			◎	◎	
1-12 도시재생 어울림 플랫폼(복합기능 앵커 시설)조성	○ 주민,센터		●	●	
1-13 공동 텃밭	◎ 주민,센터			◎	

분류	시행주체				
	주민, 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
② 주거복지 실현					
(공공지원소규모주택정비사업)					
2-1 공기업 참여형 가로주택 정비사업	● 조합		◎	◎	
2-2 집주인 임대주택 블록방식			◎	◎	
2-3 안전우려 건축물(D,E등급)재건축사업	◎	● 임대관리업	◎	◎	
2-4 노후 공공청사 복합개발 사업	●		◎	◎	
(민간 자율 주거재생사업)					
2-5 자율주택 정비사업	●	●	●	◎	
2-6 가로주택 정비사업	● 합의체,조합	●		◎	
2-7 소규모 재건축사업	● 합의체,조합	●	◎	◎	
2-8 집주인 임대주택사업	◎	◎ 임대관리업	◎ 임대관리업	◎	
2-9 단독· 다가구주택 리모델링 (그린리모델링 사업)	●		○		
(임대주택공급)					
2-10 공공 리모델링 임대			◎		
2-11 기존주택 매입임대			◎	◎	
2-12 청년· 신혼부부 매입임대 리츠			○		
2-13 기능복합형 공공임대주택			◎	◎	
2-14 소호형 주거클러스터(창업지원주택)			◎	◎	

●HW중심
◎HW+SW
○SW(+HuW:휴먼웨어)

분류	시행주체				
	주민, 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
(생활 인프라 개선)					
2-15 소방도로 개설· 확충· 정비			●	●	
2-16 공공주도 소규모 공영주차장 건설	○협약체		●	◎	
2-17 민간주도 소규모 공영주차장 건설	○협약체	●		◎	
2-18 국·공유재산 활용 복합주차장 건설			●	◎	
2-19 공원·녹지	○협약체		●	●	
2-20 어린이놀이터	○협약체		●	●	
2-21 공공화장실	○협약체		●	●	
2-22 무인택배함	○공동체			●	
2-23 쓰레기 분리수거장(재활용+음식물)	○주민상인			●	
2-24 생활약취 방지				●	● 국도부
2-25 골목길 정비	●			●	

③ 일자리 창출

(상업기능 활성화)					
3-1 재래시장 활용 원도심 재생사업	◎ 조합		◎	◎ 컨소시엄	
3-2 골목경제 활성화사업	○ 상인		◎	◎	
3-3 중소도시 및 쇠퇴 구도심 등 정비 사업	○		●	●	
3-4 도심 신활력 거점 공간 조성	○		◎	◎	

분류	시행주체				
	주민, 단체	민간	공기업	지방 정부	중앙 정부
3-5 지방거점 개발(혁신도시 인근 구도심)			◎	◎	
3-6 지방 소도시 중심도로변 재생사업	● 민간보조		●	◎	
(산업기능 활성화)					
3-7 복합 지식산업센터 조성사업		◎ 컨소시엄	◎	◎ 컨소시엄	
3-8 역세권 공유지 활용사업		●	●	●	
3-9 저밀 공공청사 복합사업			◎ 지방공사	●	
3-10 국유지 개발사업		◎ 신탁	●		● 기재부
3-11 공유지 개발사업		◎ 신탁	●	●	
(문화기능 활성화)					
3-12 역사문화자원 활용 재생사업		◎	◎	◎	
3-13 복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성	◎ 사학,재단	◎ 컨소시엄	●	●	
3-14 폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용사업			●	◎	

④ 도시경쟁력 회복 [안전, 환경]

4-1 친환경 에너지 재생사업	◎ 건물주		◎ 에너지공단		
4-2 주민 참여형 녹화	◎ 협약체, 단체			◎	
4-3 스마트 도시 조성사업				◎	
4-4 폐·공가 등 방치건축물 정비			●	●	
4-5 장애물 없는 생활환경 조성			●	●	

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜정책에서 도시재생사업 유형

- 사업유형에 따라 사업규모, 대상지역 등 차별화된 특징 존재
- 50여개의 사업구성 예시를 제공하고 있으며, 이를 5개 사업유형 내에서 지역상황에 맞춰 다양하게 융·복합, 활용하여 사업계획 수립

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정유형	-	근린재생형			도시경제기반형
기존사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	도시경제기반형
사업추진·지원 근거	(국가균형발전 특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획수립	필요시수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
회계계정	생활기반계정 (시군구자율편성)	경제발전계정			
개별사업시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별 법령		
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	골목길정비+주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설

- 5개 도시재생사업유형에 대한 평가지표 및 배점이 거의 동일함

항목(배점)		세부 평가항목	평가지표	배점
사업유형별 광역지자체, 중앙기관 선정 사업 (100점 만점)	사업의 시급성 및 필요성 (30점)	사업 시급성	.지역 쇠퇴 정도 .재생 시급성(안전, 경제, 환경, 보건 등)	15
		사업 필요성	.주민, 상인 등 사업 참여 의향 .주민주도 조직(마을기업, 협동조합, 사회적기업 등), 공공기관, 민간투자자 사업 참여 의향	15
	사업 계획의 타당성 (40점)	추진체계구축	.지자체 도시재생 추진단 구성 .도시재생 현장지원센터 구성 및 운영계획 .중간지원조직간 협력체계	5
		사업계획의 적절성	.목표설정 및 지표의 적정성 .상위계획과의 부합성, (경제기반) 핵심도시 도시군· 계획시설정비, 개발과의 연계 방안 .관련부처 연계사업 발굴, 확보 .개별 단위사업의 충실성 및 융복합 여부 .관련 규제특례, 조세감면 등 활용계획, 도시계획 조치 등	10
		사업의 실현 가능성	.지방비 매칭 및 추가 투입 계획(지자체 자체 연계사업 포함) .주택도시자금 등 기타 자원 활용방안 .부지 및 건축물 확보 가능성(국공유지, 기부채납 등 포함) .예산집행 계획 등	15
		주민참여 및 역량강화	.주민협의회, 상인회, 주민주도 조직 등 사업 참여 및 갈등관리 방안 .주민, 지자체공무원, 마을활동가, 주민주도 조직 등 역량강화 교육, 사업여건 조성 및 지원방안 등(재정지원 종료 후 관리방안 포함)	10
	도시 재생뉴딜 효과 (30점)	주거복지 및 삶의 질 개선	.주민 생활환경 개선도 *사업지역 내외 공공임대주택 공급계획, 주민생활환경 개선계획(녹색건축물, 스마트 도시, 공원녹지, 패 시브 하우스, 신재생에너지, 주차장 등) 및 복지시설 등에 대한 공간계획 . (일반근린) 커뮤니티시설 조성계획 및 활용방안, 생활밀착형 편의시설 확충 . (중심시가지) 문화역사자원활용 등 지역정체성 강화	10
		일자리창출 및 도시경쟁력	.사업, 창업, 운영 등을 통한 일자리 창출효과 및 지역주민 고용계획 . (일반근린) 골목상권 활성화계획 / (중심시가지) 지역상권 활성화계획/ (경제기반) 도시경제 및 산업구조에 대한 파급효과	10
		사회통합 및 지속가능성	.동지내몰림 대응책 및 개발이익 재투자 방안 .지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안	5
		부동산 시장 영향	.부동산 가격상승 등 부작용에 대한 대응책	5
공공기관제안 (110점 만점)	특화정도 +(10점)	공공기관 역량	.공공기관 재원투입(부지활용계획 등 포함), 인원확보 계획 .특화된 사업모델 제시 여부	5
		공공기관 참여효과	.특화된 지역사회 기여방안으로 인한 효과(핵심시설 유치사업에의 참여, 전문기술지원, 사회공헌 프로그 램 제공 등)	5

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생 뉴딜 공공기관 제안형 선정사업(총 12개 접수 중 8개 선정)

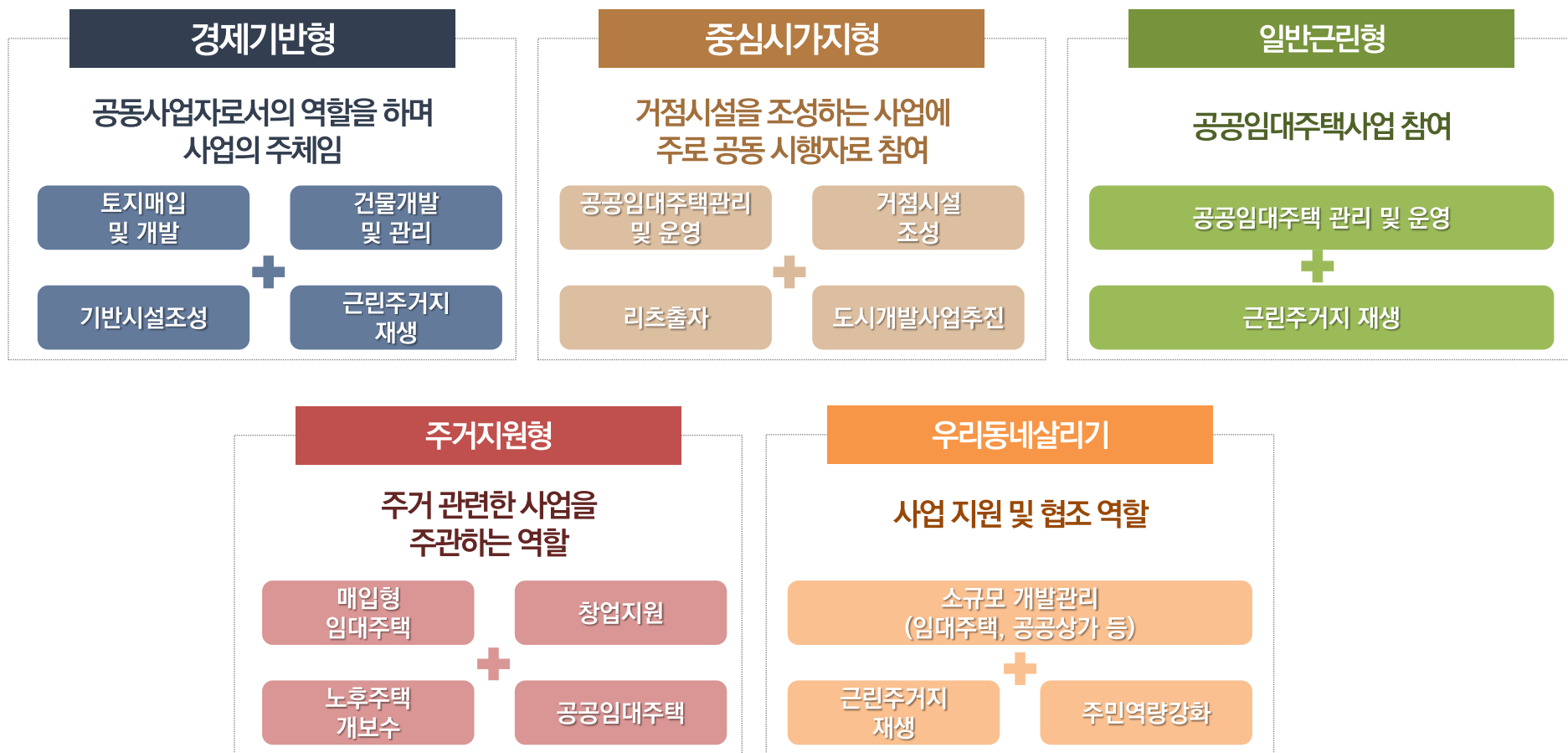
- 경제기반형 1개, 중심시가지형 4개, 일반근린형 1개, 주거지지원형 1개, 우리동네 살리기 1개 선정

유형	지역	사업명	기본컨셉	주요내용
경제기반형	경남 통영	문화·관광·해양 Hub 조성을 통해 재도약하는 '글로벌 통영 르네상스'	폐 조선소 재생 / 관광산업 육성 일자리 창출	· 관광복합단지 조성 · 주민공동체 역량강화 · 주거안정 및 생활개선
	인천 서/동구	SMART UP INDUSTRY PARK, 인천교 공원일원	일자리 창출 첨단(4차)산업 육성	· 창업거점 복합개발 · 4차산업 혁신센터 조성 · 상업업무 및 리스타트업파크
중심시가지	경기 남양주	SLOW & SMART CITY, 남양주 원도심 역사문화 재생	스마트 도시재생 역사·문화복원	· 스마트 도시재생 · 역사테마공원, 문화특화가로 · 창업거점 복합개발
	경기 시흥	다같이 어울려서 가치있는 한울타리, 시흥시 스마트 안전도시재생	안전도시 조성 공동체 활성화	· 어울림 플랫폼 조성 · 스마트 안전도시 · 사회통합, 다문화 어울림
	부산 사하	서부산권 문화혁신파크 '하단 에덴혁신 플랫폼'	쇠퇴상권 활성화 동지내몰림 방지	· 에덴주거플러스 · 서부산 혁신센터 조성 · 창의문화 재생거점
	충남 천안	新 경제·교통 중심의 복합 스마트거점공간 '천안역세권 재생'	일자리 창출 역세권 복합개발	· 역세권 복합도시 조성 · 스마트 도시플랫폼 · 사회통합기반 조성
	경북 포항	포항 구도심 포 핫플(Fo(u)r Hot Place) 프로젝트	제로에너지 건축 공유지 복합개발	· 문화예술 복합건축물 · 청년창업 거점공간 · 예술문화 창업로 조성
	경기 고양	일산에 피어나는 행복 클로버, 지속가능 일산만들기	안전도시 조성 생활환경 개선	· 역세권활용 창업지원공간 · 공동체 활성화 사업 · 창업지원센터 일자리창출
일반근린형	경북 영양	영양반점, 영양가득 행복한 마을	주거복지 농어촌 정비	· 노후시설 재정비 · 역사문화 관광자원 발굴 · 생활밀착형 주거재생
주거지지원형	전북 익산	청년의 새동지로 생동하는 남바우, 익산 남중·모현 주거재생	스마트 도시재생 취약계층 복지향상	· 스마트 도시재생(안전도시) · D등급 공동주택 긴급정비 · 지역 커뮤니티 개선
	경기 광명	광명 도시재생 씨앗사업, SUSTAINABLE GREEN VILLAGE	주거복지 생활환경 개선	· 어울림 플랫폼 조성 · 범죄예방환경 안전마을 · 생태휴식공간 조성
우리동네 살리기	경기 안양	Upgrade+Recycle Garden 정원마을 박달 트랙	녹색마을 재생 생활환경 개선	· 공공임대주택 · 행정복지센터 등 공동체활성화 · 박달 마을숲길 조성

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 선정사업에서 공공기관의 역할

- 각 유형에 따라 공공기관에서 참여하는 사업의 유형과 주요 역할에 차이가 있음
- 경제기반형, 중심시가지형에서는 토지매입 및 개발, 거점시설 조성 등과 같은 주요사업에서 공동사업자로서의 역할
- 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기에서는 공공임대주택사업, 근린주거지재생 등의 사업시행 및 지원의 역할 수행



























02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 선정사업에서의 역할 (2017년 12월 선정사업 중 LH참여사업)

- 경제기반형, 중심시가지형에서는 **토지매입·개발 및 거점시설조성**과 같은 사업을 주로 시행 하며, **공동사업자**로서의 역할 수행
- 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기에서는 주로 **공공임대주택건설**을 주로 시행하며, **관리 및 운영**의 역할, 일부 창업·스마트 관련 프로그램 등 사업지원 및 협조 역할 수행

※출처 : 공공기관제안형 제안서, LH내부자료 참고하여 작성

	토지매입·개발	거점시설조성	임대주택건설	매입형 임대주택	주택 개·보수	창업, 스마트 관련 지원	주민역량강화
경제기반형	 페존소매입개발 (통영)	 R&D, 창업센터설치 (통영)	 관광거점개발 (통영)  공공대상공 (통영)			 창업프로그램지원 (통영)	
중심시가지형		 거점복합개발 (남양주)	 청년창업임대주택건설 (남양주, 광명)			 스마트사업지원 (남양주)	
		 도시개발사업 (천안)	 가습형임대주택건설 (시흥)	 다규모매입형임대주택 (포항)			
		 복합센터개발 (시흥, 천안)	 역세권청년임대주택건설 (천안)				
일반근린형			 공공임대주택건설 (영양)				 사회공헌프로그램 (영양)
주거지원형			 순환형임대주택건설 (광명)	 다규모매입형임대주택 (광명)	 노후주택개보수 (광명)	 창업프로그램지원 (광명)	
우리동네살리기		 공공대상공 (통영)	 창업임대주택건설 (안양)	 다규모매입형임대주택 (안양)		 창업스마트관련지원 (안양)	 지역주민역량강화지원 (안양)

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업과 공공기관 제안형 선정사업의 연계

- 공공기관 제안형 선정사업은 도시재생뉴딜사업에서 제시하는 H/W조성형 중심의 제한적 사업 추진
 - ✓ 공공기관 특성에 맞는 다양한 사업유형 발굴 필요
- S/W지원형은 상대적으로 사업 참여가 미흡한 상황

H/W 조성형

H/W사업 중 공적임대주택 공급사업을 대부분의 사업계획에 포함하고 있음

공적임대주택 공급사업

경기남양주, 경기시흥, 충남천안,
경북포항, 경북영양, 경기광명, 경기인양

스마트 도시재생 사업

경남통영(지자체), 경기시흥(지자체),
충남천안

공영상가 등 거점시설 조성사업

경남통영, 경기인양

복합지식산업센터 조성사업

캠퍼스 타운 조성사업

역세권 복합개발사업

충남천안(코레일)

공유지 재생사업

경남통영, 충남천안

녹색건축 조성사업

(제로에너지 건축, 그린리모델링 등)

S/W 지원형

S/W지원은 사업의 형태로 나타나지 않아 명확한 내용을 확인하기는 어려움

- ✓ 지역자산화지원은 리츠 등의 형태로 사업추진 (시흥시)
- ✓ 거점시설을 조성하여 발생수익을 재투자하여 선순환 구조를 확보(통영시)
- ✓ 청년창업 지원, 사회적조직 활성화 등 사업관리, 참여주체 육성을 지원하고자 함

도시재생(현장) 지원센터 기능 보완

도시재생 (현장)지원센터 기능을 지방공사 등이 수탁

사업관리지원

분야별로 전문성을 지닌 공공기관의 사업참여 및 지자체 지원이 필요

참여 주체 육성

사회서비스 제공 등의 분야에서 주민주도 자생적 조직 발굴 및 육성

도시재생 이익의 지역 자산화 지원

도시재생사업으로 발생한 수익이 지역사회에 재투자되는 선순환구조를 확보

내용상
포함

공적임대주택 공급사업



공기업이 투자하는 공적임대주택 건설 프로젝트의 적정성 및 재생 확산성을 중심으로 선정

- ✓ 기능복합형 공공임대주택 건설
- ✓ 공공기관 투자형(업무용 시설을 활용한 역세권 청년주택 사업)
- ✓ 마스터리스형(집주인 임대주택 블록방식)

스마트 도시재생 사업



ICT 등 첨단기술을 도시재생에 도입하여 생활·경제·안전·교통 등 생활편의 증진을 통한 '편리하고 안전한 도시환경' 조성

공영상가 등 거점시설 조성사업



지가 및 임대료 상승 등으로 지역권 내에서 경제활동을 지속하기 어려운 임차상인 등을 위해 임대형 상가 공급 및 운영

복합지식산업센터 조성사업

4차 산업과 관련하여, 지식·문화 산업이 융·복합된 클러스터 및 거점 공간을 마련하여 지역 일자리 창출 기반 조성

캠퍼스 타운 조성사업

지역 인근 대학교와 연계하여 도시재생 주요 Player로 대학생 등 청년층을 유입하고, 청년창업 활동을 활성화

역세권 복합개발사업



철도 부지를 소유한 코레일과 지자체, 지방공사 등이 협업 또는 공동사업 추진을 통해 역세권 재생사업 추진

공유지 재생사업



지자체 등이 소유한 유휴 공유지를 활용하여, 수탁기관 등이 고밀화, 복합화를 통한 부족한 공공시설(도서관, 문화시설)을 확충하거나, 소득기반 창출공간(복합 지식산업센터 등) 조성

녹색건축 조성사업 (제로에너지 건축, 그린리모델링 등)

지역 녹색건축물 조성계획*을 참고하여 지속가능한 녹색 도시재생을 접목할 수 있는 기존·신규 사업을 기획

도시재생(현장) 지원센터 기능 보완

(사례) '천안시 도시재생지원센터' LH에 수탁·운영

- ✓ 수(위)탁기간 : '15. 11 ~ '17. 10월(2년)
- ✓ 센터 운영조직 : 5명(LH 2명, 연구원 3명)
- ✓ LH에 수탁사업비 지급, 사무실 및 관리비용 천안시 부담

참여 주체 육성

(사례) 공공기관의 일자리 지원 (SH 희망돌보미 사업)

- ✓ 예산 : 약 50억('16년 기준)
- ✓ 추진내용 : SH공사 임대주택에 거주하고 있는 입주민에게 환경관리, 취약계층 돌봄 등 일자리를 제공
- ✓ 세부 사업내용 : 임대아파트 및 다가구 환경관리, 취약계층 돌봄

도시재생 이익의 지역 자산화 지원

① 지역별 도시재생 리츠·펀드 설립 (검토 중)

- ✓ 지역별로 도시재생사업 추진을 위한 리츠·펀드를 설립, 중앙은 개별사업이 아닌 지역별 리츠 및 펀드에 지원

② 지역별 '도시재생 기금' 마련

- ✓ 지역별 '도시재생기금'을 설치하여, 도시재생이라는 특정목적의 사업을 위해, 특정자금이 지원되는 구조 확립

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

도시재생 NewDeal을 위한 공공기관 제안형의 개선방안

공공기관 제안형의 평가

도시재생뉴딜사업 특성별 공공기관의 역할 강조·보완 필요

공공사업 시행자 역할 수행

- ✓ 경제기반형, 중심시가지형 중점

도시재생컨설턴트 및 다양한 임대주택 공급

- ✓ 일반근린형, 주거지원형, 우리동네살리기 중점

특구 지정 및 통합심의 적용 (경제기반형, 중심시가지형)

- ✓ 경남 통영 (폐조선소, 유희부지 활용)
- ✓ 경기 시흥 (국공유지, 개발제한구역 해제지역, 유희부지 활용)
- ✓ 충남 천안 (철도유희부지 및 사유지 활용)

도시재생특별지구 신설
(4장 참고)

공공기관별 특화사업 발굴

- ✓ 각 공공기관 차별화 전략 필요
- ✓ 각 공공기관 설립목적에 부합하는 특화사업의 발굴

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 추진 상의 주요 요구 사항

공공기관별 차별화된 접근 및 전략 발굴 필요

5개 도시재생 뉴딜사업 유형 중에서 선택적인 집중 필요

특구 지정에 따른 특혜 시비를 완화할 수 있는 공공성 구체화

공공기관의 권한 확대에 따른 갈등 해소 (지자체와 주민과 긴밀한 협의)

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 운영상의 문제와 대안

문제점

지자체와 공공기관의 관계

- 제안초기 : 공공기관의 우위
- 선정 후 : 지자체 우위, 공공기관의 사업성 논의가 중심이 되지 못함



제안 시에 역할 확정
(위탁 또는 협약으로 확정)

지자체의 전문성 문제

- 담당자의 잦은 교체
- 도시재생 및 제안사업에 대한 이해 부족



지자체 TF구성 필요
(2-3년 동안 유지)

조정자로서 지자체의 역할 유지 곤란

- 거버넌스의 조정 및 협업의 중심역할을 하기 어려움
- 사업중심의 조직 구성 곤란



총괄사업관리자에게
일정 권한 위임

02. 도시재생뉴딜 공공기관 제안형의 평가

공공기관 제안형 운영상의 문제와 대안

공공과 민간의 역할분담 및 협력

사업구상 및 추진 시, 민간의 역할 강조

사업추진 위험요소(인허가, 민원, 기반시설 투자 등)는 공공기관에서 해결

사회적 가치 제고를 공공기관 및 지자체에서 진행

지속적이고 안정적인 사업시행을 위해 공공기관-지자체-민간의 연계 중요
공공기관은 총괄사업관리자의 역할을 수행하여, 민간자본의 유치가 원활하도록 역할수행

03

공공기관 제안형 추진 고려사항

03. 공공기관 제안형 추진모델

한국토지주택공사(LH)와 지방공사

한국토지주택공사(LH)와 지방공사의 역할

한국토지주택공사

선도적 투자가 필요한 지역에서 사업추진 가능
Risk Taking 가능

지방공사

선도적 투자가 필요한 지역에서 사업추진 불가능
Risk Taking 불가능

한국토지주택공사(LH)와 지방공사의 협업관계

LH가 초기사업 추진하고, 지방공사는
추후에 투입하여 연계

- ✓ 국가공기업은 다양한 역할을 하며, 수익이 없는 곳을 선 지원하고, 지방공사는 장기적 관점에서 협업하는 관계 유지
- ✓ 수요기반이 취약한 지방공기업은 다양한 인센티브가 요구되므로 국가공기업과의 협업 필요

거점도시의 대규모사업 추진시 LH역할 강조

- ✓ 대규모 사업은 다양한 주체와 자본이 기반이 되어야 하므로, LH는 총괄사업사업관리자로서 역할 강화
- ✓ 지자체의 역할 일부 수행, 민간자본 유치가 용이하도록 역할 수행

03. 공공기관 제안형 추진모델

공공기관특성을 고려한 사업모델

공공기관별 특성

a. 한국토지주택공사

- 도시개발 및 도시재생 경험이 풍부

b. 지방도시공사

- 해당지역의 특성 정확히 파악

c. 저활용토지 보유 공공기관

- 개발 가능한 토지보유로 개발 여건이 용이

d. 산업별 특화 공공기관

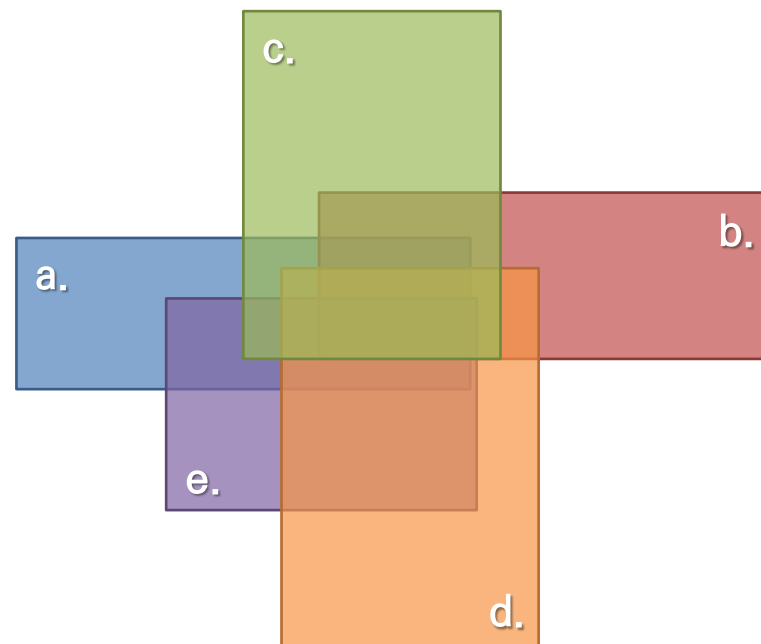
- 문화, 관광 등 특화산업에 대한 전문성 보유

e. 강원랜드, JDC 등

- 지역에 발생 수익을 공유, 환수 하는 특화공공기관

사업 모델 예시

- 사업의 특성에 따라 공공기관은 다양한 방식으로 결합하여 사업수행 가능
- 지정된 총괄사업관리자가 사업을 선도하고 원활한 추진



03. 공공기관 제안형 추진모델

공공기관 제안형 사업추진 시 추가 고려사항

1

사업의 실현성과 사업성에 대한 고민필요

- 도시재생사업과 도시개발사업 연계 (사례 : 천안, 시흥)

2

사업성 분석 시, 사전 검증작업 필요

- 외부요인에 의한 대규모 사업 추진 지양 (사례 : 루원시티, 가리봉균형발전촉진지구)

3

수도권, 대도시권과 지방 중소도시 별 사업화 방안 강구

- 사업성이 전제되어야 하는 사업들은 주변 시장환경을 우선 검토 (사례 : 부산, 안양, 통영)
- 특구, 공공시행자, 통합심의제도 적용 검토

4

공공기관에서 익숙하지 않은 사업과 관리에 대해서는 단계적 접근 필요

- 업무, 상업, 레저 시설 등 사업 추진 시, 위험요소 검토 및 단계적 접근 추진 (사례 : 통영, 부산, 인천)

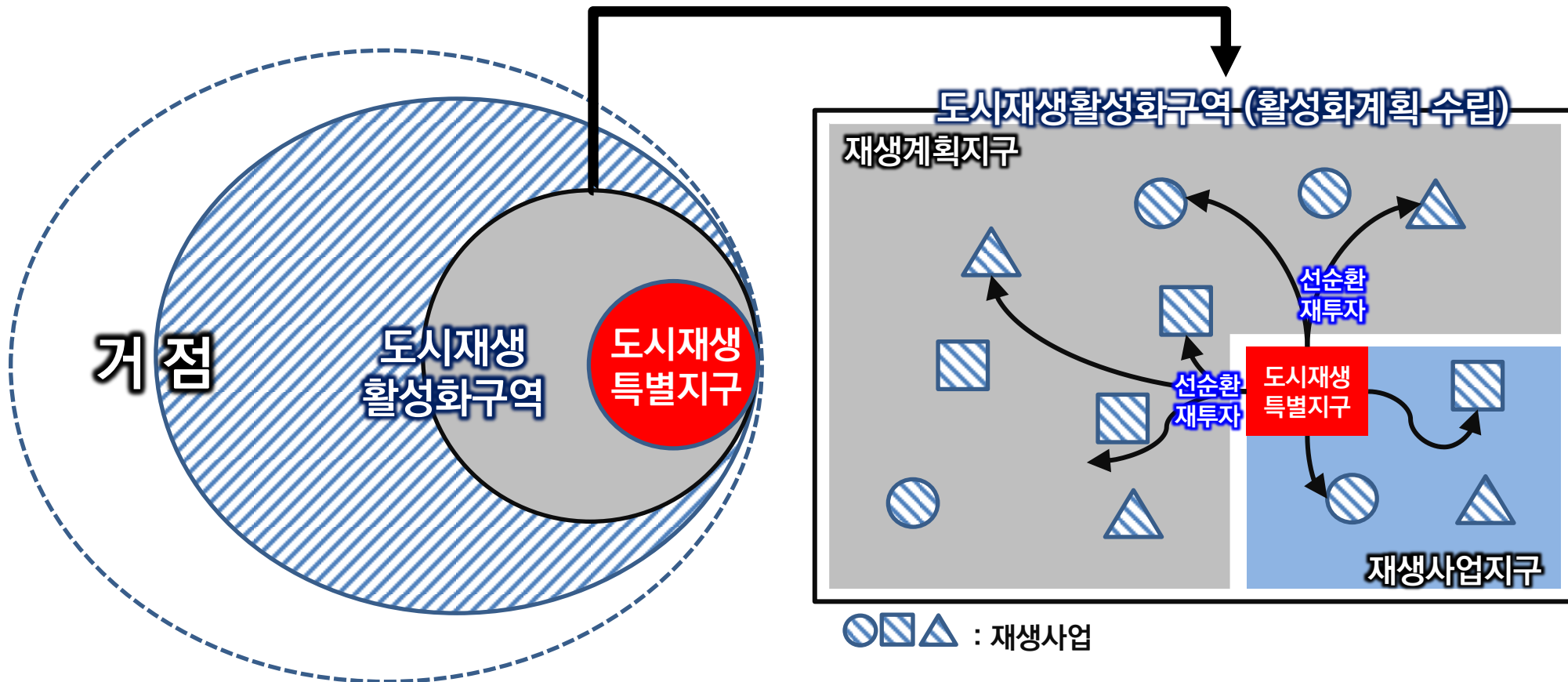
04

공공기관 제안형 대상지 적용

-도시재생특별지구 신설-

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

거점과 특구란?



04. 공공기관 제안형 대상지 적용

국내사례 분석

구분	입지규제최소구역	규제프리존	사전협상제도 (서울시)	민간제안사업구역
지정목적	전략적 도시공간 수요에 대응 위한 용도지역제의 유연화로 도시 경쟁력 강화	지역전략산업에 한하여, 자유로운 기업활동이 보장될 수 있도록 하는 구역	서울특별시와 사업제안자간 협상운영 원칙과 방법 등에 의하여 결정	민간의 창의적인 계획을 직접 지정하거나 민간사업자의 제안을 받아 지정
지정요건	도심,부도심 또는 생활권의 중심지역/철도역사,터미널,항 만,공공청사,문화시설 등을 중심으로 주변지역 •간선도로 교차지,대중교통 결절지 등 대중교통 이용 용이 지역 •노후화된 주거지역, 공업지역 •도시재생활성화지역 ※구역면적 1만㎡ 이상	시·도별로 1~2개의 지역전략산업을 지정하고, 해당하는 지역전략산업에 한해서 특정 공간범위를 지정하여 규제특례 적용 ※「수도권정비계획법」에 따른 수도권은 제외	1만㎡ 이상의 부지(이하 “대규모 유희부지”라 한다)를 대상	활성화지역 내 일정구역 ※ 입법제안사항으로 세부 지정요건 부재
주요특례	건폐율·용적률·높이를 용도지역의 규정을 적용하지 않고 별도로 계획	71개의 특례조문을 통해 규제를 선택하여 제안하는 메뉴판식 규제특례 - 특별건축구역으로 지정 가능	대규모 유희부지 및 시설 이전적지 지구단위계획으로 용도지역 변경 가능	건축규제 완화 특례 : - 건폐율 최대한도의 예외 - 용적률 최대한도의 예외 - 주차장 설치기준 완화 - 높이 제한 완화 가능

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

국외사례 분석

구분	도시재생특별지구 (일본)	화이트조닝 (싱가폴)	엔터프라이드 존 (영국)
지정목적	민간사업자가 도시계획제안제도와 함께 활용함으로써 도시재생사업을 원활하게 추진하여 지구특성에 맞는 양호한 시가지 형성	미래세대의 요구를 해치지 않는 선에서 진행하는 개발방식	일자리창출 및 낙후지역의 경제적 활성화에 목적
지정요건	도시재생긴급정비지역 중 ‘고도 이용의 필요’가 있는 지구 ※ 기본적 방침 - 상세적이고 범용적인 운용기준을 정하지 않음 - 민간사업자의 독창적인 아이디어를 살림 - 민간에 의한 도시계획 제안을 기본	마스터 플랜의 Zoning에 White Zone을 설정하여 개발용도, 용적률 등에 자율성을 부여함으로써 향후 개발의 방향과 여건의 변화 등에 유연하게 대응할 수 있도록 함	새로운 일자리창출 및 새로운 경쟁력 확보, 민간투자 활성화 및 공공공간조성 확대 / 접근성 확보 및 중심지 활성화를 위한 지역
주요특례	<ul style="list-style-type: none"> ◦토지이용규제의 특례 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 용도지역 규제를 해제 - 민간개발업자의 이용계획수립 ◦사업인가 기간 단축(6개월) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦민간자본 사업성 보장 ◦White Zone <ul style="list-style-type: none"> - 토지 용도와 시설 종류에 제한을 두지 않고 창의적으로 개발 	<ul style="list-style-type: none"> ◦5년간 20만파운드 한도 세금감면 ◦법인세 감액, 재산세 감면/소득공제(세금환불) ◦규제완화

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ (가칭)도시재생특별지구 신설(안)

근거법

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(개정)

지정목적

- 민간의 창의적인 계획을 실현하고, 전략적 도시공간 수요에 대응하기 위한 유연한 용도지역제의 도입으로 도시 경쟁력 강화 (융복합 도시공간 확보)
- 개발이익을 활용한 도시재생활성화지역 내 활력공급을 견인하는 선도적 역할 수행 (조기 도시재생전략실현)
- 도시재생활성화의 촉매공간으로서 역할과 도시재생자원(민간자원투입 등)의 선순환구조 틀 마련

지정요건

- 경제기반형, 중심시가지형 도시재생활성화지역 내 일정지구
 - 개발의 파급효과가 높고, 기반시설여건이 양호한 지구

※ 면적 규모 : 도시재생특별지구면적 1만㎡ 이상

특구유형

※ 재생뉴딜유형구분(1안)

경제기반형 (대도시거점형, 중추도시거점형), 중심시가지형 (대도시거점형, 중추도시거점형),

※입치특성별 유형구분(2안)

경제거점형 (기성시가지내 복합개발 후보지), 교통거점형 (철도역세권 등), 항만거점형(노후항만), 생활거점형 (공공시설복합화 등)

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

■ (가칭)도시재생특별지구 신설(안)

주요 특례

◦ 건축특례 : 용도지역 규정을 적용하지 않고 별도로 계획 수립가능

- 건축물 허용용도 완화
- 건축물 건폐율·용적률·높이 등 완화 (특별건축구역지정운영)
- 주차장 설치기준 완화
- 가로구역별 건축물 최고높이 또는 높이 제한 완화

※ 제안 전 지정/결정권자와 사전협상 필요

◦ 세제, 자금지원, 절차간소화 등 공공지원 특례

- 세제 및 자금지원 (목표 일자리 창출시 지원)
- 절차의 간소화와 통합심의
- 부처예산 통합지원 (국공유지 활용 등)

◦ 공공기여 제공범위 및 방법 확대(사전협상제도 인용)

- 공공성 있는 시설과, 기금을 통한 공공기여

※ 공공기여 기금은 활성화지역 내 도시재생사업에 재투자
(지역경제 선순환구조확보를 위한 재투자)

04. 공공기관 제안형 대상지 적용

(가칭)도시재생특별지구 신설(안)

신청자 및 지정/결 정권자

신청자

- 공공 또는 민간
(건설업자, 부동산개발업자, 부동산투자회사, 특수목적법인 등)
- 민간 (제3섹터) ※ 민간제안시 토지소유권 확보와 재원조달계획 제시

지정/ 결정권자

- 지구지정 : 도시재생특별위원회 심의
- 계획결정 : 특·광역시·도지사 또는 50만 이상 대도시 시장

사업방식

- 협약 또는 협상 방식

사후관리

- 특혜에 따른 공간의 전용방지대책 마련
(지구단위계획 등으로 지속적인 도시관리체계 마련)

시범 대상지

- 경남 통영 (폐조선소, 유희부지 활용)
- 경기 시흥 (국공유지, 개발제한구역 해제지역, 유희부지 활용)
- 충남 천안 (철도유희부지 및 시유지 활용)

감 사 합 니 다.