

도시재생뉴딜 정책 동향과 신규제도 이해

- I. 들어가며
- II. 도시재생뉴딜사업 추진 체계
- III. 도시재생뉴딜사업 추진 현황
- IV. 정책 시사점과 건설분야 과제

I. 들어가며

도시재생 뉴딜사업이 4년차에 들어서고 있다. 정책 추진 원년인 '17년에 시범사업 형식으로 68곳을 선정하였고, 이후 매년 약 100여 곳을 선정하여 국가지원이 진행 중이다. 지난 정부가 선정하여 국가지원 중인 도시재생사업도 정책 연속성 측면에서 도시재생 뉴딜정책의 범주로 추진 중이다.

정책 추진과정에서는 크고 작은 변화도 있었다. 기존의 국가지원 재생사업 유형 이외에 저층노후주거지를 대상으로 하는 사업유형을 신설하고, 사업규모도 종전 대비 소규모로 조정하였다. 이에 반해 국비지원 규모는 상향 조정하였고 주택도시기금 지원 다각화와 공기업의 투자 확대방안이 포함되었다. 또한 도시재생 뉴딜사업 준비 지역을 위한 역량강화 사업에 대한 지원도 강화하였다.

이 후에도 법령 개정, 정책 보완 등을 통해 사업유형, 선정방식, 지원내용 등을 지속적으로 보완해나가고 있다. 최근에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정(시행 '19.11.28, 이하 '도시재생특별법')을 통해 '도시재생혁신지구'(이하 '혁신지구'), 총괄사업관리자, 도시재생사업 인정제도(이하 '인정사업')를 도입하는 큰 변화가 있었다.

본고에서는 도시재생뉴딜사업의 전반적인 추진체계와 사업 현황을 소개하고, 최근 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 '도시재생특별법') 개정사항을 중심으로 건설업계가 참고할 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

II. 도시재생뉴딜사업 추진 체계

1. 도시재생특별법 체계

도시재생 뉴딜사업에 대한 재정지원은 도시재생특별법(제정 '13.6.4)에 근거를 두고 있다. 도시재생사업단¹⁾('06~'14) 연구와 국토교통부(이하 '국토부')의 실무적 검토를 통해 도시재생 정책 추진과 지자체 사업에 대한 국가 지원을 위한 도시재생특별법이 제정되었다.

연구 단계에서는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 등 기존의 도시재생 유관 법령을 통합 정비하는 것으로 검토되었으나, 최종적으로는 지원법적 성격이 강조된 특별법의 형식으로 결론이 났다. 도시재생특별법에는 도시재생 활성화를 위한 국가 지원의 근거, 국가시책을 담은 국가도시재생기본방침(이하 '기본방침')과 지자체의 도시재생 전략계획(이하 '전략계획'), 도시재생활성화계획(이하 '활성화계획') 등 계획수립 체계와 절차를 담았다.

계획수립체계는 최상위 국가 단위의 계획인 기본방침을 두고, 지자체 계획은 상위계획이자 기본계획에 해당하는 전략계획과 하위계획으로 실행계획(action plan)에 해당하

1) '06년 국토부 건설교통 R&D 로드맵에 의거한 국가의 미래 신성장동력 산업(VC-10 과제) 중 하나로, 국토교통부와 국토교통과학기술진흥원이 추진하였고, LH 공사가 사업단을 맡고 67개 연구기관과 262개 참여기업이 참여하여 총 7년 4개월('06.12~'14.4)간 진행되었다. 1단계(1~5차년도) 연구는 지식기반 구축 및 핵심기술 개발(4개 핵심, 14개 세부, ① 쇠퇴도시 재생기법 및 지원체계, ② 사회통합적 주거공동체 재생기술, ③ 구도심 복합용도 공간 재생기술, ④ 도시시스템 녹색기술), 2단계(6~7차년도) 연구는 종합적 테스트베드 적용(2개 핵심, 5개 세부), 3단계(8차년도) 도시재생 모델 구축 및 확산을 중심으로 연구 수행

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

- 국가: 국가 도시재생 기본방침
 - 국가지원외 도시재생 기본계획
 - 10년단위 수립, 5년단위 정비
 - 국토복합발전 법안, 국토회칙, 대통령 승인
- 지자체: 도시재생 전략계획
 - 지자체 도시재생 추진전략 수립
 - 10년단위 수립, 5년단위 정비
 - (수입) 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수
(일반시 관할구 군수 제외)
 - (심의회) 지방도시재생위원회
 - (승인) 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 도지사
- 사업전단과 전략수업
 - 도시재생활성화지역
 - 도시재생활성화계획
 - 사업 실행계획
 - 재정 사업
 - 재정 사업
 - 재정 사업
 - 도시재생 활성화를 계획
 - 도시재생 활성화를 계획
- 사업 실행계획
 - 재정 사업
 - 재정 사업
 - 재정 사업

• 공공, 민간 등이 합쳐 지역발전 도시재생을 위해 통합적으로 수립하는 특별계획

• (수입) 전략계획 수립대상 구청별(관공선별)

• (심의회) 지방도시재생위원회 심의
도시재생특별위원회의 심의(국가지원시))

• (승인) 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 도지사,
특별시장(면소재지)

그림 1 | 도시재생특별법 및 계획수립체계

2) 도시재생활성화지역 지정요건(도시재생특별법 제13조 및 동법 시행령 제17조)은, 1.인구가 현저히 감소하는 지역(최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 20% 이상 감소한 지역, 최근 5년간 3년 연속 인구가 감소한 지역), 2.총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역(최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소한 지역, 최근 5년간 3년 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역), 3.노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역(전체 건축물 중 준공 후 20년 이상 지난 건축물이 50% 이상인 지역) 중 2개 부문에 해당하는 지역을 지정

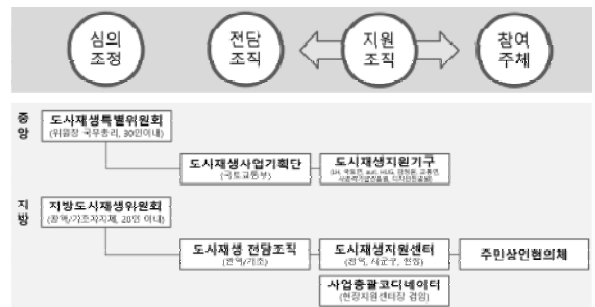


그림 2 | 도시재생특별위원회 등 지원체계

정책추진 과정을 살펴보면 국토교통부 내 도시재생 뉴딜사업 TF팀(17.5.29)이 가동되었고, 본격적인 정책 추진과 사업 지원을 위해 국토교통부 내 별도조직으로 도시재생사업기획단(출범 '17.7.4)을 설치 운영하였다. 공약 취지를 반영하되 도시재생특별법 체계를 고려하여 정책 목표와 세부과제를 설정하였고, 이 후 정책 목표와 세부과제를 보완하여 관계부처 합동으로 '내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵'을 발표('18.3.27) 하게 된다. 주요 내용으로는 '지역공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성'을 비전으로 삶의 질 향상, 도시 활력 회복, 일자리 창출, 공동체 회복 및 사회통합이라는 정책 목표 달성을 위한 3대 추진전략과 5대 추진과제를 설정하였다.

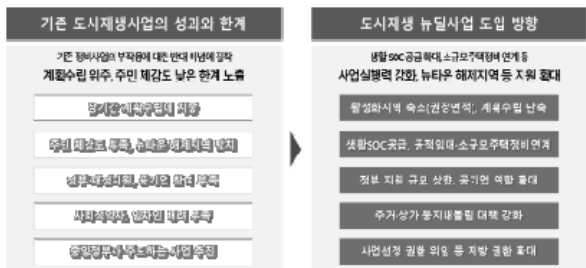
32 건설정책저널 · Korea Research Institute for Construction Policy

표 1 | 도시재생 뉴딜 비전 및 추진전략

비전	지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성
목표	① 삶의 질 향상, ② 도시 활력 회복 ③ 일자리 창출, ④ 공동체 회복 및 사회통합
3대 추진 전략	① 도시공간 혁신 ② 도시재생 경제 활성화 ③ 주민과 지역 주도
5대 추진 과제	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성 ③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간 참여 유도 ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

출처 : 국토교통부(2018), 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약) 자료 재구성

세부적인 제도는 기존 가이드라인을 보완하여 사업 선정, 활성화계획수립·사업시행 가이드라인을 수립하게 된다. 큰 변화만 정리하면 ① 사업유형 신설, ② 사업규모 소규모 조정, ③ 국비지원 상향 조정, 주택도시기금 지원 다각화, 공기업 투자 확대, ④ 지자체로 사업선정 권한 일부 위임, ⑤ 사업 추진 단계별 지원 확대(역량강화 사업) 등이다.



출처 : 충북연구원(2019), 충북 Issue & Trend 제38호, 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향(이상준)

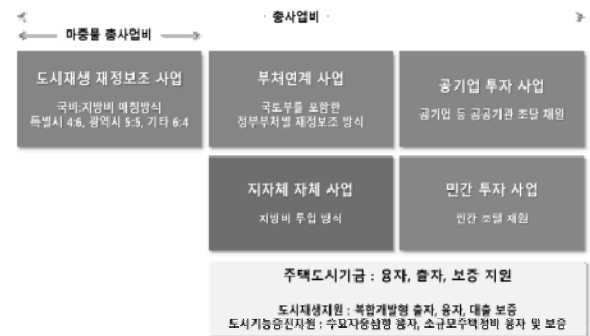
그림 3 | 도시재생뉴딜사업 도입방향

우선 기존의 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형 이외에 뉴타운 해제지역 등 저층 노후 단독주거지의 생활환경 개선과 커뮤니티 회복을 도모하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 '소규모주택정비법')에 의한 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 빈집정비 지원(철거비), 「공공주택 특별법」에 의한 공공임대주택 등을 연계하는 주거지지원형과 우리동네살리기 유형을 신설하였다.

사업규모는 종전 대비 소규모로 조정하였는데, 활성화지역의 권장면적(유형별로 5만㎡~50만㎡) 새롭게 도입하였다. 전략계획 최초 수립 시에는 권장면적을 고려하여 활성화지역을 지정토록 하고, 기 지정된 활성화지역의 지정사

항 변경이 어려운 경우에는 지정 활성화지역으로 국가지원을 신청하되, 권장면적에만 도시재생 재정보조 사업비를 투입하는 방식으로 유도하였다.

국비지원은 종전 대비 상향되었다. 활성화계획을 기준으로 재원구조를 보면, 마중물 성격의 도시재생 재정보조 사업을 중심으로 도시재생특별법 이외에 국토부를 포함한 정부부처별 재정보조 사업인 부처연계 사업, 순수 지방비로 추진하는 지자체 자체 사업, 공기업이나 민간의 투자사업으로 구성되게 되며 주택도시기금에 의한 융자, 출자, 보증 지원이 가능하다. 지자체, 공기업, 사회적기업, 주민 등이 지원 대상이며, '19년부터는 도시재생 재정보조 사업 중 국비 지원액 대비 주택도시기금(도시계정에 한정) 활용금액이 10% 미만인 경우 신규사업 선정에서 제외하는 의무 규정도 신설되었다.



출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 4 | 도시재생특별위원회 등 지원체계

도시재생 재정보조 사업비 지원규모는 1개 지역당 경제기반형 최대 250억원(6년), 중심시가지형 최대 150억원(5년), 일반근린형, 주거지지원형 최대 100억원(4년), 우리동네살리기 최대 50억원(3년)이다. 지방비 대응투자 매칭비율은 국고보조율 기준으로 특별시 40%, 광역시·특별자치시 50%, 기타 60%이다. 재정 이외에 주택도시기금 지원도 가능하며, 도시계정을 활용하여 ① 도시재생지원(출자, 융자, 보증)과 ② 도시기금지원(융자)으로 지원한다.

'19년 상반기 도시재생법 개정을 통해 도입된 혁신지구(국가지원지구 기준)의 경우 국비 최대 250억원(5년)을 지원할 수 있고, 리츠 사업시행자인 경우 주택도시기금 출자(총사업비의 20% 이내)와 융자(50% 이내) 지원이 가능하다. 인정사업의 경우 국비 최대 50억원(3년)을 지원하고, 주택도시기금 지원도 가능하다.

표 2 도시재생뉴딜 국비 지원사항

구분	활성화계획(또는 실행계획)					혁신 지구	인정 사업
	경제	중심	일반	주거	우동		
국비	250	150	100	100	50	250	50
기금	출자, 융자, 보증 기금 의무 10%(국비 대비)					필요시	가능

주 : 우리동네살리기는 활성화지역 지정 및 활성화계획 수립을 통해 기금 지원 가능

공기업 투자 확대 유도는 사업선정 방식과 연계하여 추진되고 있다. '17년에는 공공기관 제안방식을 최초 도입하여 공기업 등이 활성화계획수립권자와 함께 공동으로 사업을 제안하는 방식이 도입되었다. '18년에는 ① 사업계획 제안, ② 단위사업 제안, ③ 사업기획안 제안방식으로 다변화하여 건설 계열 공기업 외 다양한 공공기관이 참여할 수 있도록 개선되었다. '19년 하반기에는 기존의 공공기관 제안방식을 확대 개편하여 총괄사업관리자 방식, 즉 공기업 등이 시행하는 거점개발사업을 중심으로 활성화계획을 수립 시행하는 거점연계 뉴딜사업이 도입되었다. 이 부분은 도시재생특별법 개정 취지 부분에서 다시 다루기로 한다.

사업선정 권한도 일부 위임되었다. 범 정부 차원에서 추진중인 지방분권 정책 기조를 반영하여, 중소규모(일반근린형~우리동네살리기) 사업의 선정권한 일부를 시·도에 위임하였다. 최초에는 선정 개수를 배정하는 방식이었다가 이후 예산 총액 범위 내에서 자율적으로 개수를 조정할 수 있도록 개선되었다.

사업 추진 단계별 지원도 확대되었다. 역량강화 사업이 본격적으로 추진되었는데, 도시재생뉴딜교육의 경우 총괄코디네이터와 지자체 공무원은 LH 도시재생지원기구에서 직접 교육을 하고, 광역 지자체가 시행하는 도시재생(현장)지원센터 직원 및 활동가 과정 교육, 기초 지자체가 시행하는 주민, 상인, 청년 등에 대한 교육 예산을 지원하고 있다.

지역 주민참여 활성화를 위해서는 주민참여프로젝트팀을 선정하여 마을계획 수립과 사업화 준비에 필요한 컨설팅과 실습 과정을 지원하고 있으며, 초기 단계의 도시재생경제조직 등의 창업교육과 초기 사업비를 지원하는 사업화지원사업도 함께 추진되고 있다.⁴⁾ 그리고 주민제안 방식으로 공동체 거점공간을 조성하고 프로그램 사업을 실행하는 소규모 재생사업도 선정 지원 중이다.

4) '20년부터는 주민참여프로젝트팀과 사업화지원사업이 통합적으로 운영하도록 제도가 개편될 예정

도시재생뉴딜 역량강화 지원		
사업준비	계획수립	실행주체 발굴
도시재생뉴딜교육 * LH교육 : 총코, 공무원 * 광역(전문가), 기초(주민) 교육비 1천만원 지원	주민참여프로젝트팀 * 사업청업, 계획수립, 재생이슈 도출 컨설팅 * 팀당 1.5천만원	사업화 지원 * 창업 교육(지원센터, 초기사업비(도시재생경제주체) * 팀당 최대 1천만원

도시재생뉴딜사업 사업비 지원	
초기사업 실행	본사업 실행
주민제안 소규모 재생사업 * 공동체 거점공간 조성 등 H/W 공동체 형성을 위한 S/W * 총사업비 1억원~4억원 (0.5억원~2억원 국가보조)	도시재생 뉴딜사업 * 경제기반형 등 5가지 유형 (50억원~250억원 국가보조) * 시도선정(중소규모) 중앙선정(중심, 경제, 공공기관제안)

출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 5 도시재생뉴딜사업 추진단계별 지원

이 밖에도 고용노동부로부터 위임받은 국토교통형 예비사회적기업 지정, 청년 스타트업 육성을 위한 도시재생 청년 혁신스타 지원 등도 추진 중이다. '20년에 새롭게 도입되는 지원으로는 도시재생 인재양성을 위해 지역대학의 도시재생 학과(석박사)를 신설하고 지원할 예정이다.

이상의 프로그램은 도시재생뉴딜사업 추진에 필요한 지역사회 역량강화와 사업주체 발굴 육성을 위해 국가가 직접 나서 지원하고 있다는 것 자체가 의미 있으나, 도시재생 뉴딜사업 준비를 위한 '역량교육 - 계획수립 컨설팅 - 사업주체 발굴 - 주민제안사업 실행'이라는 단계별 프로그램을 구축하였다는 점이 더 중요하다 할 수 있다.⁵⁾

III. 도시재생뉴딜사업 추진 현황

1. 도시재생뉴딜사업 추진 현황

'17년 시범사업 형식으로 68곳과 포항 흥해 특별재생지역 1곳, '18년 99곳, '19년 기존 방식으로 98곳, 신규제도로 18곳(혁신지구 4, 총괄사업관리자 2, 인정사업 12)을 국가지원 도시재생사업으로 선정하여 추진 중이다. 지난 정부가 '14년과 '16년도에 각각 선정한 46곳을 포함하면 '19년 말 기준으로 국가지원(일부지역 지원종료) 도시재생사업은 총 330곳이며, 도시재생뉴딜 정책 도입 이후로 한정하면 총 284곳이다. '14년의 경우 선도지역⁶⁾ 방식으로 '16년

5) 충북연구원(2019), 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 충북 Issue & Trend 제38호, p.32

6) 도시재생선도지역이란, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 근거하여 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가

은 일반지역 방식으로 '17~'18년은 선도지역과 일반지역 방식을 혼용하여, '19년은 일반지역 방식을 원칙으로 예외적인 경우에 한하여 선도지역 방식으로 사업을 선정하였다.

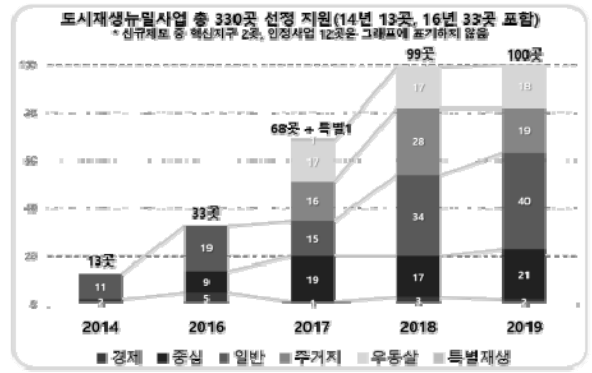
표 3 | 도시재생뉴딜사업 추진 현황('14~'19)

구분	'14년	'16년	'17년	'18년	'19년		
					상반기	하반기	신규 시범
선정 방식	선도	일반	선도+일반	선도+일반	일반지역 (선도지역 예외적 허용)		
선정 규모	13곳	33곳	68곳 특별11)	99곳	22	76	18곳2)

주1. 특별재생지역은 지정년도 기준

주2. 혁신지구 4곳, 총괄관리자 2곳, 인정사업 12곳

선정주체를 기준으로는 중앙선정은 155곳(활성화계획 및 우리동네살리기 실행계획 139곳, 혁신지구계획 4곳, 인정사업계획 12곳)이며, 시·도선정은 175곳(활성화계획 및 실행계획)이다. 혁신지구와 인정사업 이외에 활성화계획(또는 실행계획)을 수립하는 경우는 총 314곳(총괄관리자 방식 포함)으로 유형별로는 경제기반형 13곳, 중심시가지형 66곳, 일반근린형 119곳, 주거지원형 63곳, 우리동네살리기 52곳, 특별재생지역⁷⁾ 1곳이다. 참고로 특별재생지역은 활성화계획은 수립하나 유형은 별도로 구분하지 않는 방식이다.



출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 6 | 각 연도별-유형별 사업 현황('14~'19)

시·도별 현황은 지역수로는 큰 차이는 없으나 경기도가 38곳으로 가장 많으며, 세종시와 제주도를 제외하면 최소 10곳에서 최대 38곳 정도이다. 다소 차이가 있어 보이나, 특·광시의 경우 평균 15곳, 도의 경우 23곳 정도임을 감안할 때 일부 시·도를 제외하면 지역별 차이는 크지 않다고 볼 수 있다.

표 4 | 시·도별 도시재생뉴딜사업 추진 현황('14~'19)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
개	21	23	16	17	15	10	12	5
(%)	(6)	(7)	(5)	(5)	(5)	(3)	(4)	(2)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
38	21	19	22	25	26	28	26	6
(11)	(6)	(6)	(7)	(7)	(8)	(8)	(8)	(2)

주. 국가지원 대상 도시재생사업 총 330곳 기준, 활성화계획(또는 실행계획), 혁신지구, 인정사업 포함

전체 사업 중 지역특화재생사업은 총 41곳이다. 지역특화재생사업은 사회이슈를 해결하기 위한 특화모델로서 도시재생뉴딜사업과 연계 가능한 부처연계사업 장려를 위해 도입되었다. 총 10종으로 세부적으로는 대학타운, 건축·경관, 건축자산 연계, 역사·문화, 지역상권, 여성친화, 농촌지역, 공공생활서비스('19년 신설), 지역사회 통합돌봄('19년 신설), 빈집밀집구역('20년 신설)이며 사업 선정시 가점을 적용하여 우대하고 있다.

또 다른 특화사업으로는 스마트 도시재생사업이 있다. 도시재생뉴딜사업과 스마트 관련 사업을 함께 추진하는 방식으로 총 14곳이다. '20년에는 인프라 부족 취약지역의 정주여건 회복, 체감도 높은 안전, 소방, 교통, 에너지·환경,

있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 말하며, 국가가 선도지역을 지정하는 관계로 전략계획이 미수립되었거나 해당 지역이 활성화지역으로 지정되어 있지 않아도 활성화계획을 수립하여 사업을 추진할 수 있는 특례가 적용

7) 특별재생지역이란, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 근거하여 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역으로 선포된 지역 중 피해지역의 주택 및 기반시설 등 정비, 재난 예방 및 대응, 피해지역 주민의 심리적 안정 및 지역공동체 활성화를 위하여 국가와 지방자치단체가 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있는 지역을 말하며, 동법 제35조에 근거하여 국토부장관이 전략계획 수립권자의 요청에 따라 지정

생활·복지 등 4대 분야 스마트서비스 지원을 위한 (가칭) 생활밀착형 스마트기술 지원사업을 신규로 도입할 예정이다.

표 5 | 특화형 도시재생뉴딜사업 추진 현황('17~'19)

지역특화재생	스마트 도시재생	생활밀착형 스마트
41곳	14곳	17곳 선정 예정('20년 상반기)

주. 생활밀착형 스마트기술 지원사업은 국비 최대 5억원 지원 예정

2. 도시재생특별법 개정과 신규제도 도입

'19년에는 사업선정 방식, 신규 유형 도입 등을 비롯해 제도 측면에서 큰 변화가 있었다. 정책 도입 3년차를 맞이하여 신규 선정 중심에서 기 선정된 사업의 성과 관리가 크게 대두되었고, 이러한 정책기조에 따라 상반기에는 ① 사업구상서 방식 공모제도 원칙적 폐지, ② 준비된 활성화계획(안)을 수시 선정(실제 적용은 상, 하반기 2회 선정), ③ 기 선정된 사업관리 강화(신규 선정 시 상벌제도 연동) 등의 제도 개선이 시행되었다. 이어 하반기에는 도시재생특별법 개정 시행에 따라 ④ 신규 제도 3종 도입(혁신지구, 총괄관리자, 인정사업), ⑤ '19년 하반기 신규 제도 시범사업 선정, ⑥ '20년 제도 개편 후 본격적인 사업 선정 착수(수시선정, 일반공모 등)에 이르게 된다.

도시재생특별법 개정사항과 신규제도 도입의 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫 번째 변화는 사업절차법 체계를 갖추게 되었던 점이다. 도시재생법은 특별법이지만 형식상 지원법인 관계로 활성화계획이 수립되더라도 계획에 포함된 단위(세부)사업은 다른 법률이나 지자체장 방침 등에 근거하여 사업을 시행해야 하는 어려움이 있었다. 이러한 점을 해소하기 위해 사업절차법 체계를 갖춘 혁신지구 제도가 도입되었다. 두 번째는 활성화지역이 아니거나 활성화계획을 수립하지 않아도 점 단위 사업에 대한 국가지원이 가능해졌다는 점이다. 그간 국가지원은 활성화지역으로 지정되어 있거나 활성화계획이 수립되어 있어야만 가능하였다. 이를 해소하기 위해 전략계획수립권자가 전략계획이 수립된 지역으로서 활성화지역 지정요건을 갖추거나 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역의 점 단위 사업인 인정사업이 도입되었다. 세 번째는 공기업의 전문성을 활용하여 체계적인 사업을 추진하고 공기업의 직접적인 사업 참여 확대를 유도하기 위한 제도 보완이 이루어졌다. 공공기관재안형이 이미 도입되어 운영 중이나 공기업의 역할이 단순히 사업구상에만 참여하

거나 단독 또는 공동으로 시행하는 사업 유형과 수준도 소극적인 수준에 머물고 있는 것이 현실이었다. 또한 공기업 또한 기업인 관계로 수익사업과 비수익사업을 함께 추진하여 교차보존이 가능해야 투자가 활성화되는 속제도 있었다. 이를 해소하기 위해 전략계획수립권자나 구청장이 공기업과 사업관리에 관한 위탁계약을 맺어 사업 전반을 관리 운영하는 도시재생 총괄사업관리자 제도가 도입되었다. 또한 이러한 사업관리자 제도가 자리를 잡기 위해 정부는 사업관리를 하는 공기업이 적어도 하나 이상의 거점사업을 직접 시행하는 방식으로 유도할 예정이다.⁸⁾

구분	기존 뉴딜공모	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
방법	활성화계획에 반영된 사업에 대한 국비지원	공기업 거점사업을 통한 활성화계획 촉진 및 국비지원	도시재생 촉진을 위한 지구단위 건설사업 (활성화계획 필요)	타법 시행 소규모사업에 대한 도시재생사업인정 및 국비지원 (활성화계획 필요)
절차	전략계획 → 활성화계획 → 타법에 따라 시행	전략계획 → 활성화계획 → 타법에 따라 시행	혁신지구계획 → 시행계획 → 시행	인정신청 → 인정 → 타법에 따라 시행
대상지	전략계획수립지역 내 활성화지역	전략계획수립지역 내 활성화지역	쇠퇴지역 (추후 활성화계획 의무 수립)	전략계획수립지역 내 쇠퇴지역 or 기초생활인프라 부족지역 (활성화계획 수립지)

출처 : 국토부(2019), 도시재생 신규제도 설명회 자료

그림 7 | 도시재생뉴딜 신규제도 비교

표 6 | 신규제도 시범사업 선정 개요('19.12)

구분	선정지역 및 사업구상 개요
혁신지구 (국가시범) 4곳	- 서울용산(서울시, LH 위탁) : 역세권 + 주거 복합 - 경기고양(리츠: LH, 고양시, 도시공사) : 산업+주거+행정+주차장 복합 - 충남천안(리츠: LH, 천안시, 코레일, HUG) : 복합환승+산업+주거 복합 - 경북구미(사업시행방식 검토 중) : 국가산단 / 산업육성·지원+주거+문화
총괄관리 2곳	- 인천동구(LH) : 중심시가지형 + 행복주택, 정비사업 - 부산서구(부산도시공사) : 주거지원형 + 임대주택
인정사업 12곳	서울(영등포구) 등 12곳 : 복합생활SOC, 행복주택, 소규모주택정비 등

출처 : 국토교통부(2019), 보도자료 '도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다, 내용 재구성

8) 도시재생특별법 개정사항과 신규제도에 대한 설명은 본 저자가 기고한 충북연구원(2019), 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 충북 Issue & Trend 제38호 내용을 인용하였으며, 해당 원고 기고 이후 변동된 부분은 출처 등을 별도로 표기

이러한 제도 개편사항은 '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인을 통해 다시 한 번 확인할 수 있다. '20년의 경우 총 120곳 내외를 선정할 예정으로, 중앙 선정은 총 70 곳으로 혁신지구(국가시범) 5곳, 총괄사업관리자(거점연계 뉴딜사업) 15곳, 인정사업 50곳이며, 시·도 선정은 총 50 곳이다.

선정 시기는 작년에 개념적으로 적용되었던 수시선정 체계가 더욱 확고해졌는데, 중앙선정의 경우 국토부 협의를 통해 검토된 계획(안)을 수시접수하여 1·2·4분기에 재생특위를 통해 확정할 예정이며, 시·도 선정은 3분기에 진행될 예정이다.⁹⁾

작년 대비 달라진 사항은 중앙선정의 경우 수시접수 및 선정함에 따라 가점제도가 무의미해진 관계로 일부 가점항목이 필수화(자격조건)되었다. 또한 인정사업의 경우 활성화지역 밖에 위치한 사업을 선정하는 것을 원칙으로 변경되었고, 총괄사업관리자 방식의 경우 총괄사업관리자가 시행하는 사업에 대한 사업성 분석 절차가 강화되었다.

표 7 | '20년 신청 가이드라인 주요사항

구분	사업 신청 가이드라인 주요내용	
선정 규모	총 120곳 내외 (중앙 70곳 혁신 5, 총괄 15, 인정 50, 시·도 50곳)	
선정 시기	수시접수 및 선정 (재생특위월 기준, 중앙 1, 2, 4분기, 시·도 3분기)	
유형 및 방식	경제/중심/일반/주거지	총괄관리자 방식 + 중앙 선정
	일반/주거지/우동살	시·도 선정
	혁신지구	국가시범 + 중앙 선정
	인정사업	활성화지역 밖 원칙 + 중앙선정

출처 : 국토교통부(2020), '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 내용 재구성

IV. 정책 시사점과 건설분야 과제

'17년 도시재생 뉴딜사업이 도입된 후 '19년 하반기까지('19.10 기준) 266곳의 활성화계획(및 실행계획)이 선정되었고 약 3천여 개의 H/W, S/W 단위(세부)사업이 추진 중으로 92개 사업지구에서 단위(세부)사업이 본격적으로 착수되고 있다.¹⁰⁾ 정부는 그간 추진 성과에도 불구하고 도시재생 뉴딜사업의 추진 속도를 높이고 주민의 체감도를 향

상시키기 위해 도시재생특별법 개정 등 정책 보완을 지속적으로 추진하고 있다. 작년 12월에는 도시재생특별법 개정을 통해 도입된 혁신지구, 총괄사업관리자, 인정사업 18 곳을 추가로 선정하는 등 정책방향과 사업방식에 큰 변화를 주기도 하였다.

도시재생 뉴딜사업은 중앙정부의 마중물 성격의 재정보조를 통해 초기 단계의 사업이 추진되지만, 이 외에도 공적기금, 공기업 투자, 민간 투자 등 다양한 재원을 조달하여 사업을 추진하도록 되어 있다. 더 나아가 재정보조가 끝나는 후속단계에는 자생적인 사업을 추진하도록 요구되고 있다. 이러한 점에서 건설업계의 사업 참여가 중요하다는 점은 너무나 당연한 주문일 것이다.

도시재생 뉴딜사업의 상당 부분은 집수리, 빈집정비, 소규모주택정비, 공적임대주택, 복합생활SOC 등 H/W 시설조성사업으로 추진되고 있다. 건설업계가 참여하고 있는 규모 자체가 구체적으로 파악된 바는 없으나, 토목·건축·실내건축·조경·설비 등 다양한 건설업체가 도급공사 방식을 중심으로 사업에 참여중이기도 하다. 또한 토목공사 중심의 SOC 사업 비중이 점차 줄고, 업계 간 경쟁도 심화될 개연성이 높다는 점에서 도시재생 뉴딜사업에 참여는 새로운 시장 영역을 창출할 수 있는 기회가 될 것이다.

다만, 이에 앞서서 건설업계에서도 검토할 사항들이 있다. 다수의 전문가들은 과거 대형 건설사 중심의 시장을 지역의 중견·중소 건설사 중심으로 재편되어야 함을 주장해 온 한다. 여기에는 몇 가지 해결해야 하는 선결과제가 있다. 우선 상대적으로 해당 건설업체의 경영상태가 영세한 문제를 제도적으로 어떻게 해결할 것인가이다. 또한 사후관리를 포함한 종합적인 시공능력의 편차를 줄이고 정당한 평가를 할 것인가에 대한 제도적 접근도 필요하다. 또한 도시재생 뉴딜사업의 정책적 가치에 대한 이해도 필요하다. 도시재생 뉴딜사업은 개발이익 사유화 방지와 지역기여를 강조하고 있다. 이러한 점에서 전문성을 갖춘 건설업체와 지역의 혁신주체와의 협력방안에 대한 고민이 요구된다.

장기적으로는 도급공사 일변도에서 탈피하여 사업의 시행자로서의 참여방안에 대해서도 다각도로 검토할 필요가 있다. 작년 말 도입된 인정사업의 경우 제한적이긴 하나 민간 사업시행자의 제안을 통해서도 사업 추진이 가능하며, 최근 국토부가 발표한 공간지원위탁관리부동산회사(공간지원리츠)¹¹⁾와 같이 금융기법을 활용한 부동산간접투자방

9) 1분기 중앙선정은 지자체 계획 준비 일정 촉박 등으로 미선정

10) 국토교통부(2019), 보도자료 '도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다', 관련 내용 재정리

11) 국토교통부(2020), 보도자료 '제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 도시재생 촉진, '서울도시재생공간지원리츠' 영업등록(3.13)

식에 대한 이해와 참여방안도 논의할 필요가 있다.

도시재생 뉴딜사업은 정부의 노력만으로는 성공할 수 없다. 정부는 쇠퇴지역의 활성화를 위한 지원을 맡되, 공공·민간 분야의 다양한 주체 간 협력이 필요하다. 전문건설업을 비롯한 건설업계의 역할은 매우 중요하다. 빈집정비나 소규모주택정비 등과 같이 전문성이 요구되는 사업에 대한 참여 확대와 공공부문과의 협력방안을 검토할 필요가 있다. 정부정책에 부합하면서도 관련 업계의 강점이 결합될 수 있는 사업모델을 선제적으로 제시할 필요가 있다. 이를 통해 전문건설업을 포함한 건설업계의 도시재생 뉴딜사업 참여가 확대되고, 더 나아가 도시 쇠퇴 문제를 해소할 수 있는 새로운 사업 발굴에 기여해줄 것을 기대한다.

Ⅰ 참고문헌 Ⅰ

1. 국토교통부, '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 2020
2. 국토교통부, 보도자료, 제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 2020
3. 충북연구원, 충북 Issue & Trend 제38호, 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 2019
4. 국토교통부, 보도자료, 도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다, 2019
5. 이상준, 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육 자료, 2019
6. 국토교통부, 보도자료, 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약), 2018