

# 국가도시재생기본방침

## 1. 도시재생의 배경 및 의의

우리 도시는 국민 10명 중 9명이 거주하는 삶의 터전이다. 급격한 산업화·도시화 시기에는 빠르게 늘어나는 도시 거주자에게 주택을 공급하고 업무·상업·공업 등 활동에 필요한 용지를 공급하는 데 도시정책이 초점이 맞춰져 있었고, 이에 따라 도시 외곽에 대규모 신도시와 산업단지 등이 건설되었다. 그러나 저출산·고령화로 인구유입이 정체되고, 경제가 선진국형 저성장 기조로 들어서면서 이러한 외곽 개발 위주의 도시 확장정책은 한계에 도달하였다. 양적 팽창 위주의 도시의 무분별한 확장은 도시 관리에 필요한 비용의 증가 등 사회적 비효율을 초래하고 있다.

또한, 문화·여가, 경관·디자인 등 삶의 질에 대한 국민적 요구가 증대되고 있으나, 국내 도시환경은 이를 수용하지 못하는 실정이다. 주택보급률이 100%를 상회하는 등 양적으로는 성장했지만, 도시내부의 생활환경과 매력도 등은 선진국 수준에 비교할 때 미흡하다. 따라서 높아진 국민적 기대에 부응하도록 기존에 형성된 도시의 환경을 개선하고 삶의 질을 높이기 위한 생활밀착형 도시정책이 요구된다.

국가경영 관점에서, 도시재생은 ‘창조경제’를 공간적으로 실현할 수 있

는 핵심적 수단이다. 현재 정부는 저성장 기조의 구조적 한계를 극복하기 위하여 창의성을 경제의 핵심가치로 두고 새로운 부가가치·일자리·성장 동력을 만들어내는 창조경제 체제로 전환하고 있다. 도시는 이러한 창조경제에 필수적인 사람, 자본, 정보가 집결되는 공간으로서, 혁신과 아이디어가 생성되는 공간이다. 특히 역사성과 문화적 가치를 내포하고 있으며 다양한 계층과 인재들이 모이는 기성시가지야말로 융·복합을 통한 창조경제가 이루어지는 현장이라고 할 수 있다.

그러나 최근 인구성장의 정체와 급속한 고령화를 경험하고 있는 우리나라 대부분의 도시는 외곽 위주의 개발과 산업경쟁력의 약화 등으로 심각한 쇠퇴현상이 나타나고 있다. 특히 저소득층이 주로 거주하는 쇠퇴 기성시가지는 노후·불량주택의 난립, 부족한 기반시설 등으로 생활환경이 매우 열악하며 범죄와 재해로부터 취약하여 각종 사회적 문제가 빈번하게 발생하고 있는 실정이다.

그럼에도 불구하고, 이러한 도시쇠퇴 문제를 치유하기 위한 정책적 대응은 미흡한 것이 사실이다. 저출산·고령화 등 정책환경 변화에도 불구하고 많은 지방자치단체가 여전히 인구성장을 가정하고 도시 외곽 개발 위주로 도시계획을 수립하고 있다. 도시 내부를 재생하는 것이 복잡하고 어렵기 때문에, 외곽 개발 위주의 쉬운 길을 택하는 기존 관행을 유지하는 것이다.

또한 도시쇠퇴 문제에 대한 공공의 체계적인 지원정책이 매우 미흡하다. 재개발 등 민간의 활력에 의존하는 도시정비사업 제도가 있지만, 이러한 수익성 기반의 물리적 정비사업은 수도권과 대도시를 제외하고는 추진이 어려웠고, 대도시 등에서도 낮은 주민 재정착 및 공동체 훼손 등의 문제가 있다. 따라서 물리적 사업과 함께 경제·사회·문화 등 도시의 종합적 재생을 지원하기 위한 공공 차원의 지원정책이 필요하다. 이미 많은 해외 선진국은 도시쇠퇴를 국가 차원의 문제로 보고, 재정지원, 특례 부여, 지원조직의 운영 등 종합적인 지원체계를 갖추고 있다.

이제 과거의 양적 팽창, 외곽 확산 위주의 도시정책에서 쇠퇴한 기성시가 지 위주로 도시정책을 전환하고, 상대적으로 열악한 쇠퇴도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하는 획기적인 패러다임의 전환이 필요하다. 또한 이를 위해 국가와 지방자치단체, 주민과 기업 등이 인식을 함께 하고, 공동의 목표를 달성하기 위해 노력할 필요가 있다.

## 2. 도시재생의 비전·목표·원칙

### 2.1 도시재생의 비전

## ‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조’

가. 소외·배제되는 사람 없이 ‘국민’ 모두가 체감할 수 있는 ‘행복’한 도시 재생을 추구한다.

나. 도시의 창조적 역량 증진을 통한 ‘창조경제’형 일자리가 창출되도록 한다.

다. 유·무형적 가치를 재발견하여 ‘경쟁력’ 있는 새로운 ‘도시’로 재창조 한다.

## 2.2 도시재생의 목표

### (1) 창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화

도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득을 증대시킨다.

### (2) 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현

국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층·노후주거 밀집지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급한다.

### (3) 쾌적하고 안전한 정주환경 조성

환경친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활환경을 조성한다.

### (4) 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복

과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적·문화적 정체성을 활용하여 품격있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충한다.

### (5) 주민역량 강화 및 공동체 활성화

살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 ‘역량 있는 주민’을 육성하고, ‘참여하는 주민공동체’를 구현한다.

## 2.3 도시재생의 추진전략

### (1) 기성시가지 중심으로 도시정책의 전환

무분별한 신시가지 개발을 지양함으로써 도심의 공동화를 사전에 예방하는 도시정책으로 패러다임을 전환한다.

### (2) 지역·주민의 창의성을 바탕으로 자율적으로 추진

계획수립과 사업시행은 지방자치단체와 주민의 몫으로 두고, 국가는 재정 지원·제도개선 등을 통한 포괄적 지원 역할로 한정한다.

지역상황을 잘 아는 주민, 민간단체, 기업, 지방자치단체 등이 협조체계를 이루어, 지역자원에 기반한 자율적 재생을 추진한다.

### (3) 부처간 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중 지원

도시재생 관련 지원제도·사업을 소관하는 중앙부처간, 지방자치단체 부서간 협업을 통해 쇠퇴 도시지역에 집중적으로 지원하고, 물리적 정비사업 뿐 아니라, 경제·사회·문화 등 다양한 부문 사업을 도시공간에서 연계·융합한다.

#### (4) 지역별 맞춤형 특례, 재정·금융지원 등 복합적 정책수단 활용

지역별 특성을 고려하여 도시계획 특례, 재정·세제·금융지원 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 맞춤형으로 지원한다.

#### (5) 시혜적 복지가 아닌 자생적 공간적 복지의 달성

쇠퇴도가 심각한 지역의 공간 및 환경을 우선 개선함으로써, 일자리 등 지역경제 활성화 및 주민 소득 창출 등을 지원한다.

### 2.4 도시재생에서 각 주체별 역할

도시재생이 성공하려면, 주민, 지방자치단체, 민간투자자 및 기업, 정부 등 각 주체간의 연계·협력·소통이 필수적이다.

#### (1) 주민의 역할

주민은 도시재생계획 수립 과정에서 지역 자원을 새롭게 발굴하고, 독창적이고 특색있는 아이디어를 제안하며, 사업 시행과 이후 운영·유지관리 단계에서 적극적으로 참여한다. 또한, 주민협의체를 구성하고, 지방자치단

체·정부·민간투자자 및 기업 등과 협력체계를 구축한다.

## (2) 지방자치단체의 역할

주민의 아이디어를 바탕으로, 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획을 수립하고 도시재생사업을 추진한다. 이 과정에서 부서간 칸막이를 제거하고 협업함으로써, 다양한 사업들이 목표한 효과를 낼 수 있도록 관리하고 도시재생사업의 각 참여 주체간의 이해관계와 갈등을 조정한다. 또한, 도시재생특별회계를 설치하는 등 재정적으로 지원하고, 건축규제 완화 특례의 부여, 주민교육과 전문가 파견 등을 통해 도시재생사업을 촉진한다.

## (3) 국가의 역할

관계 법령 정비 및 특례·금융지원 등 도시재생을 지원하기 위한 정책과 제도를 마련하고, 유형별 사업모델을 제시하며, 주민·지방자치단체가 활용할 수 있는 도시재생기술·기법을 개발하고 보급한다. 재정 지원을 통해 민간투자자를 견인하고, 각 부처의 도시재생 관련 예산을 쇠퇴지역에 집중 지원하는 체계를 마련함으로써 동일한 재원으로 예산지원의 효과를 극대화한다.

## (4) 민간투자자 및 기업의 역할



다양한 투자·개발기법을 발굴하여 지방자치단체와 정부에 제안하고, 저평가된 도시공간의 가치를 증진시키기 위한 도시재생사업을 시행함으로써, 쇠퇴한 도시에 상업·업무·첨단산업 등 고용기반을 창출한다. 또한, 지역의 경제·복지·문화 발전을 위한 후원 활동과 기부 등 사회적 공헌을 통해 도시재생에 기여한다.

#### (5) 도시재생지원기구/도시재생지원센터의 역할

주민교육 프로그램을 개발하고 교육을 시행함으로써, 주민의 도시재생 역량을 증진하고, 도시재생전문가를 양성하고 파견하는 것을 지원한다. 주민의 아이디어를 도시재생사업으로 구현하기 위한 계획 수립 등을 지원하고, 마을기업의 창업·운영 등에 대한 컨설팅을 시행한다.

### 3. 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책

#### 3.1 도시정책 패러다임의 전환

##### 3.1.1 기성시가지 위주로 도시·공간계획 수립

###### (1) 도시계획 제도 개선

신규 도시용지 수요에 대해 도시 외곽의 개발보다는 기성시가지 재생을 통해서 우선 공급하고, 기존 도시계획 수립기준에 도시재생을 지원하는 사항을 추가·보완한다. 공공청사, 터미널, 대형 판매시설, 병원 등 인구집중 유발시설을 가급적 기성시가지 내에 우선 입지토록 유도한다.

###### (2) 신규 외곽개발 이익의 도시재생 환원

개발부담금 등을 지방자치단체 도시재생특별회계로 적립하는 등 신도시 등에서 환수된 개발이익을 기성시가지의 재생에 환원·투자할 수 있도록 하고, 도시 외곽에 일정 규모 이상의 신규 토지 개발계획 수립 시에는 지방자치단체가 구도심 재생계획을 함께 수립하도록 유도한다.

###### (3) 주민참여형 도시계획의 제도화

주민이 스스로 도시재생 등 마을 현안을 도출·제시하고, 해결하기 위한 마을 단위 재생계획을 수립토록 하고, 이를 도시계획에 반영할 수 있는 법적·제도적 근거를 마련한다.

### 3.1.2 도시 내부 토지이용의 융·복합화 및 고도화

#### (1) 도시 내부에 대한 복합적 토지이용·개발 추진

이용수요가 높은 도심지에 대해서는 중심업무·주거·상업·첨단산업 기능 등 복합적인 토지이용이 가능하도록 개선한다. 특히, 역세권, 복합환승센터, 터미널 등 대중교통 중심지 위주로 중심상업지역을 지정하는 등 개발밀도를 높이고 복합용도를 허용한다. 도시재생활성화지역에 있는 기존 도시계획시설 부지에 다양한 시설의 복합적 입지를 활성화하여 융·복합 개발을 유도한다.

#### (2) 도시 내부에 다양한 계층의 주거기능 확보

신혼부부·대학생·청년 등을 위한 임대주택과 1~2인 가구, 노인 등을 위한 주택을 도시 내 교통이 편리한 지역 위주로 공급하도록 하여 도시 내부의 주거기능을 강화한다.

### (3) 노후공단·항만, 이전적지 등을 창조적 경제·문화공간으로 전환

과거 도심 인근에 형성되어 입지여건이 좋은 노후공업단지를 도시첨단산업단지로 전환하고 열악한 기반시설을 개선한다. 항만 기능이 약화된 항만부지, 군사시설·공공기관 등 이전적지 등에 주거·업무·상업 기능을 유치하고, 문화·예술 창작공간을 조성한다. 또한, 항만, 철도, 이전적지 등을 개발하는 경우 관련 기관과 관할 지방자치단체 등으로 협의체를 구성하여 통합적인 계획을 수립하도록 유도한다.

### 3.1.3 기존 도시의 정주여건 및 매력 극대화

#### (1) 지역자산을 활용한 매력적인 문화도시 조성

근대 산업유산, 한옥 등 지역의 역사·문화적 건축물을 창의적으로 활용하여 특색있는 경관을 조성하고 머무르고 싶은 공간을 창출한다. 또한, 창고, 폐공장 등 기존 건물을 재활용하여, 도시민이 필요로 하는 도서관과 전시·공연장 등의 문화·여가 공간 등을 공급한다.

#### (2) 복지시설, 사회서비스 및 기초생활인프라의 확충

국공립 보육시설, 각급 병원 등을 도심부 위주로 설치하도록 하여, 노약자·장애인·저소득층의 이용 편의성을 제고하고, 도서관, 공원, 놀이터 등 국민생활에 밀접한 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 설정한 후 이를 단계적으로 확충하도록 노력한다.

### (3) 쾌적한 생태형 도시공간 확충

장기 미집행 도시계획시설, 공·폐가 등 유휴부지를 활용하여 생활공원을 정비하고, 실개천 습지, 복개천 등 도심하천의 생태복원을 추진한다. 도시재생사업 추진 시에는 빗물관리, 자원순환 등 친환경적 기술을 적용한 시스템 등을 도입하도록 하여 도시의 지속가능성을 제고한다.

### (4) 공간환경디자인의 품질 제고를 통한 아름다운 도시 전략

도시 내 중요한 가로에 대한 경관을 개선하고, 특히 시 청사, 도서관, 주민자치센터 등 공공시설 건축디자인을 정비한다. 벤치, 가로등 등 가로환경시설물의 디자인 품격을 제고하고, 경관을 저해하는 지상 전선·통신선 등에 대한 지중화사업 등을 우선적으로 실시하도록 한다.

## 3.2 도시재생사업 재정지원 확대

### 3.2.1 부처 협업지원을 통한 재정지원 효율화

#### (1) 장소중심적 부처 협업지원

각 부처의 재정지원 사업 중 도시재생과 연계가 가능한 다양한 사업들을 도시재생활성화지역에 우선 지원하도록 배려한다. 이를 통해, 부처별 분산 투자에 따른 비효율을 해소하고 장소중심적으로 종합적 지원을 통해 쇠퇴 도시의 재생효과를 극대화한다. 이러한 부처 협업체계 구축을 위해 부처간에 도시재생 협업지원 활성화를 위한 포괄적 업무협약 체결 등을 추진한다. 도시재생과 연계된 사업의 지원 및 관리에 있어, 해당 사업과 관련된 법률 및 지침 등에 따른다

#### (2) 도시재생특별위원회의 운영 등

도시재생특별위원회를 운영하여 각 부처 도시재생 관련사업의 협업을 지원한다. 지자체의 재생계획에 포함된 각 부처의 유관사업에 대해 기획재정부 장관 및 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의 후 특별위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정하고 지원한다.

### 3.2.2 도시재생 활성화를 위한 마중물 지원

## (1) 마중물 예산 지원

지방자치단체가 도시재생 활성화를 위해 직접 시행하는 사업(이하 “재생 지원사업”이라 한다.)에 대해, 사업초기 민간활력을 유도하기 위한 예산을 지원하도록 한다. 동 예산은 국토교통부 예산으로 편성하여 연차별·단계별로 지원하되, 부처 협업을 통해 지원되는 예산과 별도로 지방자치단체 재생사업에 지원한다.

재생지원사업 예산지원의 기본원칙은 다음과 같다.

첫째, 민주적 거버넌스, 명확한 비전을 갖춘 준비된 지방자치단체부터 지원한다.

둘째, 외곽신규개발 등 과도한 도시확장 계획이 있는 지방자치단체에 대한 지원은 지양한다.

셋째, 지방자치단체 책임성 제고를 위해 국가와 지방자치단체가 사업비를 분담하여 추진한다.

넷째, 한정된 국가재원을 고려하여 지원금액의 상한선을 설정한다.

단계별 지원전략을 채택하여, 2014년 선정하는 도시재생선도지역을 대상으로 우선 추진하고 성공모델을 창출한 후 다른 지역(이하 “일반지역”이라 한다.)으로 지원을 확산하도록 한다.

또한, 매년 도시재생활성화계획 추진실적을 평가하고, 그 평가 결과를 차년도 재정지원과 연계하도록 하여 재정지원의 효율화를 도모하도록 한다. 아울러 지방자치단체의 정책방향·노력 등을 재정지원과 연계함으로써 바람직한 도시정책을 유도하도록 한다. 가령, 기성시가지 우선으로 도시정책을 수립한 지방자치단체에 대해 보다 많은 재정지원을 고려할 수 있다. 평가 결과에 따른 재정지원 차등 방안은 재정중립적으로 시행한다.

### 3.2.3 도시재생 지원을 위한 재원 확충

#### (1) 국가지원예산

국가는 재생지원사업에 필요한 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련하여야 한다. 이를 위해, 광역·지역발전특별회계로 지원하고 있는 도시활력증진지역개발사업(특별시·광역시·일반시·인구 50만 이상 도농통합시 지원)을 도시재생사업과 연계·활용하는 방안, 국민주택기금을 활용한 도시재생사업 용자 방안 등을 추진한다.

#### (2) 지방자치단체 소요재원

현재 도시재생특별회계의 재원으로 재산세·개발부담금·수도권 과밀부담금 일부 등을 활용할 수 있도록 되어 있으나, 도시재생특별회계에 활용



할 수 있는 추가재원을 발굴하도록 노력한다. 도시개발특별회계, 재정비축진특별회계, 도시·주거환경정비기금 등 지방자치단체에 설치된 개발·정비 관련 특별회계를 도시재생의 활성화를 위하여 통합적으로 운영하는 방안을 추진한다. 기반시설 설치비용을 현금으로 대납하고, 그 금액을 도시재생특별회계에 적립하여 재생을 지원하는 방안 등도 추진한다.

### (3) 민간기부 등

공유지, 기부채납 받은 부지 등에 도서관·복지센터 등의 시설을 건설하고, 그 건설비용은 시민·기업 등으로부터 모금을 받는 국민신탁 제도를 활용하는 방안을 활성화한다. 또한, 지역에 필요한 시설 등을 건설·기부한 기업 등에 대해 향후 도시재생사업 참여시 가점을 부여하는 등의 우대 방안을 추진한다.

## 3.3 민간활력 유입을 위한 금융지원 및 규제완화

### 3.3.1 조세 및 금융기법을 활용한 도시재생사업 지원

#### (1) 조세 및 부담금 감면 특례

조세·지방세 및 각종 부담금 관련 법령·제도를 개선하여 도시재생사업

활성화를 위한 세금 및 부담금 감면을 관계 부처와 협의하여 추진한다.

## (2) 국민주택기금을 활용한 투자 및 용자 지원

주거지역 노후주택 개량 등에 대한 국민주택기금 용자사업을 확대한다. 또한 변화하는 사회·경제적 환경을 고려하여, 국민주택기금의 지원대상을 주택뿐만 아니라 도시재생사업까지 확대한다.

## (3) 한국형 경제기반형 도시재생 모델 정립

공공성이 높은 적정한 규모의 도시재생사업에 국가, 지방자치단체, 민간 투자자등이 함께 참여하는 경제기반형 도시재생사업모델을 마련한다.

## (4) 새로운 도시재생금융 지원제도 도입

도시재생사업 이후 지역의 세수증대분을 담보로 지방자치단체가 재원을 조달하는 방안의 도입을 추진한다.

### 3.3.2 맞춤형 규제특례 지원

#### (1) 도시재생 활성화를 위한 건축규제의 완화

도시재생활성화계획을 수립하면, 특별건축구역 등 건축규제가 완화되는 구역으로 함께 지정이 되도록 한다. 블록 단위, 필지 단위로 소규모 맞춤형 재생사업을 시행할 수 있도록 관련 법령·규정 등을 정비한다.

## (2) 도시계획 제안제도 도입

경제기반형 도시재생의 경우, 역세권·이전적지 등 일정규모 이상 사업의 민·관 합동시행자에게 도시계획을 제안할 수 있도록 허용한다. 다만, 이 경우 도시계획위원회와 경관위원회 등의 심의를 받도록 하여 주변 도시계획과 정합성을 최대한 확보하도록 조치한다.

## (3) 지역자산 및 한옥 밀집지역에 대한 건축 특례

근대건축물, 역사적 장소, 한옥 등 보존이 필요한 자산을 활용하여 복합 문화공간을 신축할 경우 용적률·건폐율 등을 완화하는 방안과 지역자산·한옥 밀집지역을 하나의 단지로 보아, 필지별 건축 인·허가가 아닌 여러 건축물 일괄 인·허가를 통해 기준을 완화하는 방안 등을 추진한다.

## (4) 행정절차의 간소화

도시재생사업에 대해 지방자치단체의 장이 사업 유형별로 목표 인·허가 기간을 정하고, 최대한 그 기간 내에 관련 인·허가를 처리할 수 있도록 하는 등 행정절차의 간소화도 추진한다.

#### (5) 지역특화발전특구 중복 지정을 통한 다양한 규제 특례 활용

경제·산업·교통 등 다양한 특례를 맞춤형으로 부여할 수 있는 지역특화발전특구를 도시재생활성화지역에 중복 지정하여 건축규제와 함께 다양한 규제 특례를 함께 부여할 수 있도록 하는 방안을 추진한다.

#### (6) 규제 특례·완화 사항 지속적 발굴

국토교통부와 지방자치단체간 제도개선 협의회를 정례화하고, 국토교통부가 단일 창구가 되어 법·제도적 개선사항 발굴 및 협의를 추진하도록 한다.

### 3.3.3 국·공유지를 활용한 도시재생 활성화

#### (1) 도시재생사업에 필요한 국·공유재산 처분 특례 등 적용

국·공유 재산에 대해서는 타 법률에도 불구하고 도시재생사업의 시행자

등에게 우선적으로 수의계약으로 매각·임대를 하도록 하는 구체적인 방안을 마련한다.

## (2) 공공기관을 활용한 국·공유재산에 대한 위탁개발

도시재생활성화지역 내에 활용도가 낮고 저평가된 국·공유재산에 대해 공공기관이 개발에 참여하여 효용가치를 높이고, 도시재생에 촉매가 될 수 있도록 활용한다.

## (3) 공유지를 소규모 도시재생사업 등에 활용

종전부동산 등 행정목적이 종료된 부지 및 행정목적에 활용이 곤란한 소규모 공유지 등을 도시재생사업에 활용하고, 비어 있는 공유지 등을 활용하여 순환형 정비 사업을 추진한다.

### 3.4 지역역량 강화 및 공동체 활성화

#### 3.4.1 주민·지방자치단체 역량에 의한 사회적 자본 형성

##### (1) 사회적 경제 활성화를 통한 일자리 창출

취약계층을 위한 일자리 및 사회서비스를 제공하고 주택개량 등을 시행하는 협동조합, 사회적기업, 마을기업 등 사회적 경제 법인을 육성한다. 사회적 경제 법인에 대한 재정지원과 대출보증 등 지원제도를 발굴·지원하고, 지역 사회적 경제법인의 공동브랜드 사업화, 공익광고 등 미디어 홍보, 대기업과 지역 사회적 법인을 연결해 주는 캠페인 등을 전개한다.

### (2) 도시재생 현장지원 전문가 조직 구성·운영 지원

도시재생 제도·조사연구, 도시재생 교육프로그램 개발·운영 등 업무를 위해 공공기관에 도시재생지원기구를 지정한다. 지방자치단체 단위에 도시재생 사업현장에서 계획수립·이해관계 조정·사업 컨설팅을 담당할 도시재생지원센터를 설치한다. 전국 단위의 도시재생지원센터간 협의체 등을 구성·운영하여 다양한 지역별 성공사례 및 노하우 등을 공유·확산하도록 한다.

### (3) 자생적 주민역량 강화 프로그램 개발 및 활성화

기존에 시행중인 도시재생대학 등 주민교육 프로그램을 토대로 표준교육 과정을 개발하고, 전문 강사를 양성·관리한다. 상인대학, 창업학교 등 실무 중심의 교육프로그램을 활용하여, 쇠퇴상가 등의 소상공인의 기획 및 사업추진 역량을 강화할 수 있도록 한다. 지역별로 자격·역량을 갖춘 기

관을 도시재생 교육기관으로 인증하여 지역별 맞춤형 교육을 시행 및 확산한다.

#### (4) 도시재생전문가(코디네이터) 양성

도시재생지원센터 등에서 대민지원, 주민교육 등을 담당할 도시재생 코디네이터(활동가, 전문가) 양성 표준 프로그램 개발하여 운영하고, 기존의 도시재생 현장활동가들을 체계적인 교육, 인증 등을 통해 마을계획가로 육성하고 관련 일자리를 창출한다. 또한, 도시재생지원기구를 통해 지방자치단체 등에 전문가를 파견하여 지원한다.

#### (5) 지방자치단체의 도시재생 계획수립 등을 위한 가이드라인 제공

지방자치단체가 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 시에 참고할 수 있는 가이드라인 및 세부 매뉴얼을 작성하여 제공한다.

#### (6) 도시재생종합정보체계를 통한 과학적인 쇠퇴진단

인구, 사업체수, 주거환경, 재정, 보건, 교육 등 도시 관련지표에 대해 매년 실태조사 등을 통해 데이터베이스를 구축한다. 지방자치단체의 여건에 따라 쇠퇴 정도 및 양상을 다각적으로 진단할 수 있는 복합쇠퇴지수를 단

계적으로 개발한다.

### 3.4.2 첨단기술과 도시재생과의 연계

#### (1) 도시재생 R&D를 통해 개발된 신기술·기법 보급

1차 도시재생 R&D(2006년-2014년)로 개발된 다양한 기술을 지방자치단체·주민이 사업에 활용할 수 있도록 기술을 이전하고 매뉴얼을 보급한다. 2014년부터 2차 도시재생 R&D를 추진하여, 생활권 단위 근린재생 실증모델 및 도시경제기반형 도시재생 기법을 개발한다.

#### (2) 첨단 U-City 기술을 활용한 구도심 재생 추진

노인 및 저소득층을 위한 U-복지서비스를 도시재생에 적용하여 주민복지를 향상시킨다. 전통시장 활성화, 역사·문화자산의 관광자원 활용 등 도시재생사업에 U-City 기술을 활용하여 도시경제를 활성화한다.



## 4. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 작성 방향 및 원칙

### 4.1 도시재생전략계획

- 가. (진단) 도시의 성장·쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단하고, 도시 재생의 필요성, 당위성에 대하여 정확히 파악하여야 한다.
- 나. (전략) 지역의 역사·문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력을 발굴하고, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제를 도출하여야 한다.
- 다. (기본구상) 목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 도시의 재생 개념과 방향성을 제시하여야 한다.
- 라. (활성화지역) 도시재생의 공간적 범위(도시재생활성화지역)를 과도하게 설정하는 것을 지양하고, 지역역량을 고려하여 적절한 개수로 지정하여야 한다.
- 마. (우선순위) 쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적으로 고려하여 활성화지역별 우선순위를 정하여야 한다.

바. (추진체계) 주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생을 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안 강구하여야 한다.

사. (재원조달) 도시재생에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획을 제시하여야 한다.

아. (자원·역량의 집중) 지방자치단체의 도로·공원 등 도시계획시설사업 등을 쇠퇴지역에 집중하고, 지방자치단체 보유자산의 양여·임대 등 적극 지원하여야 한다.

자. (성과관리) 도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 제시하고, 주기적으로 모니터링하기 위한 계획을 수립하여야 한다.

## 4.2 도시재생활성화계획

가. (진단) 도시재생전략계획에서 도출된 도시재생활성화지역에 대한 보다 세밀하고 상세한 쇠퇴 원인 및 현황 등을 진단하여야 한다.

나. (전략) 지역자산, 특성 등 여건을 분석하고, 해당 활성화지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 제시하여야 한다.

다. (사업의 발굴) 이미 관련계획에 반영된 사업, 시행중인 사업 등을 최대한 활용하고, 도시재생에 활용이 가능한 신규사업 등을 발굴하여야 한다.

라. (사업계획 수립) 희망하는 사업을 나열하는 것이 아니라, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 실행계획을 수립하여야 한다.

마. (다양한 수법 활용) 개별 사업별로 가장 최적의 사업시행방식을 도출하고, 다양한 개발수법·재원조달 방식을 활용하여야 한다.

바. (기반시설의 정비) 활성화계획의 실현을 위해 필요한 기반시설의 정비계획을 수립하고, 향후 운영·관리방안까지 제시하여야 한다.

사. (중앙부처 지원사업 활용) 도시재생에 활용이 가능한 다양한 중앙부처 사업을 발굴하여 활성화계획과 연계시키는 방안을 마련하여야 한다.

아. (재원조달 및 예산집행) 사업별로 국가보조금, 지방비, 민간투자 등의 비율·금액을 명확하게 제시하고 연차별 투자계획을 마련하여야 한다.

자. (위험 관리) 전반적인 경기 상황 등을 충분히 고려하여 과도한 계획수

립을 지양하고, 개발 수요 등에 맞는 적절한 계획을 수립하여야 한다.

차. (주민 참여) 지역 주민이 계획수립에 적극적으로 참여토록 하며, 주민 역량강화 프로그램 등 운영계획을 병행하여 수립하여야 한다.

카. (추진체계) 주민협의체·지원센터·지방자치단체 전담부서간 협력체계를 구축하여야 한다.

타. (평가·환류) 추진실적에 대한 주기적 평가·환류계획을 수립하여야 한다.

## 5. 도시재생선도지역 지정 기준

### 5.1 도시재생선도지역 의의 및 목적

국가는 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고 주변 지역에 대한 파급효과가 높은 지역에 대해 도시재생선도지역으로 지정한 후, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모한다. 도시재생선도지역을 통하여 도시재생의 성공 가능성을 보여주는 시범적 효과 및 주변지역 및 후속 사업으로의 파급효과를 기대할 수 있다.

#### 5.1.1 지정원칙

도시재생선도지역은 다음과 같은 원칙에 따라 지정한다.

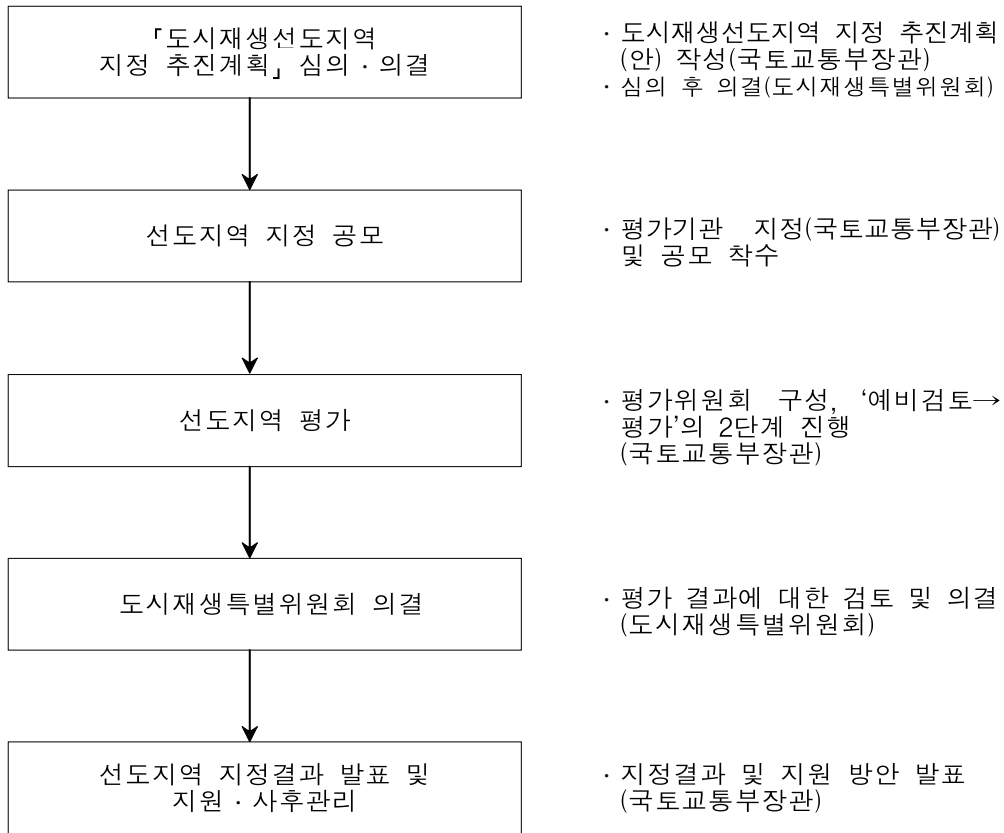
첫째, 최대한 객관적이고 투명한 절차와 기준에 따라 지정한다.

둘째, 선도지역 지정의 목적에 최대한 부합하는 기준을 마련한다.

셋째, 국가의 재정상황을 고려하여 효과성이 높은 사업을 선별하여 지원한다.

#### 5.1.2 지정절차

도시재생선도지역은 다음과 같은 절차에 따라 지정한다.



### (1) 「도시재생선도지역 지정 추진계획」 작성 및 배포

국토교통부장관은 도시재생선도지역 지정이 필요한 때에, 「도시재생선도지역 지정 추진계획」을 작성하고 도시재생특별위원회의 심의 및 의결을 거쳐 확정한다.

「도시재생선도지역 지정 추진계획」에는 도시재생선도지역의 응모자격 및 응모방법, 평가항목, 평가방법, 기타 지정을 위해 국토교통부장관이 필요하다고 판단되는 항목 등에 대한 내용을 포함한다.

## (2) 도시재생선도지역 평가

국토교통부장관은 원칙적으로 다음과 같은 단계로 도시재생선도지역 지정을 위한 평가를 시행한다. 세부 내용은 「도시재생선도지역 지정 추진계획」에 포함한다.

- (1단계-예비검토) 평가기관은 지정요건 충족여부 등과 함께 서류누락 및 기재오류 등을 확인한다.
- (2단계-평가) 평가위원회는 지정 요청서를 토대로 각 유형별 평가기준에 따라 평가한 후 도시재생선도지역 지정안을 마련한다. 이 때, 필요에 따라 도시의 규모 등을 분류하여 평가할 수 있다.

## (3) 도시재생특별위원회 심의

국토교통부장관은 평가결과를 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 최종 도시재생선도지역 지정안을 확정한다.

## (4) 선도지역 지정결과 발표 및 지원·사후관리

국토교통부장관은 최종 지정결과를 발표하고, 지정된 도시재생선도지역에 대한 지원방안을 마련한다.

## 5.2 도시재생선도지역 평가항목

도시경제기반형 및 근린재생형 모두 ‘사업의 적정성’, ‘추진역량’, ‘사업의 파급효과’를 기본적으로 평가하고, 도시경제기반형 선도지역의 평가항목은 공통분야 외에 ‘경제거점화 가능성’을, 근린재생형은 ‘사업의 시급성’에 대하여 평가한다.

평가항목 및 주요 평가내용 등은 <별표 1>을 참조한다.



## 6. 도시쇠퇴기준 및 진단기준

### 6.1 쇠퇴기준

#### 6.1.1 쇠퇴기준으로서의 쇠퇴지표

도시쇠퇴란 일반적으로 물리적 노후화, 경제적 쇠퇴, 사회적 문제 등이 도시공간에 집중되어 나타나는 현상으로 그 원인 및 양상은 복합적·상대적이어서 쇠퇴여부를 판단할 수 있는 절대적인 기준을 제시하기는 어렵다.

다만, 지방자치단체가 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경적 측면의 쇠퇴 실태를 시간적·공간적 관점에서 파악할 수 있는 쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표를 활용할 수 있다.

#### 6.1.2 쇠퇴지표의 설정

쇠퇴지표는 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경적 측면의 각 영역별 쇠퇴를 합리적이고 객관적으로 설명할 수 있어야 한다. 또한, 지표로서의 일반원칙, 즉 대표성, 방향성, 이론적 근거, 측정의 단순성, 지속적 자료취득 가능성 등 5가지 원칙을 충족해야 한다.

쇠퇴지표는 읍·면·동을 기준으로 조사하여 구축하는 것을 기본으로 하며, 향후 구체적·실증적인 현황파악을 위해 집계구, 필지 등 최소공간단위 기준으로 지표 조사 및 자료 구축이 가능하다.

지방자치단체는 기본적으로 도시재생종합정보체계에서 제공하는 지표를 활용한다. 영역별로 제시된 지표군 이외에 지역고유의 쇠퇴특성을 보다 심층적이고 종합적으로 파악하기 위하여 지방자치단체 내부자료, 현장조사 및 설문조사 등을 통해 추가적으로 쇠퇴지표를 발굴·조사할 수 있다.

<영역별 쇠퇴지표 예시>

대분류	중분류	쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표 예시
인구·사회	인구	인구변화율, 순이동률, 노령화지수, 독거노인가구 비율 등
	사회	기초생활보장수급자수, 소년소녀가장수, 평균 교육년수, 범죄율, 주야간 인구비율, 통행량 등
산업·경제	산업	사업체수증감율, 종사자증감율, 고차사업종사자비율 등
	재정	1인당 지방세액, 의료보험료, 재정자립도, 지가변동률 등
	소득	평균소득, 실업률, 사업체별 매출액 등
물리·환경	건축물	노후건축물 비율, 노후주택비율, 공가율, 최저주거수준 미달 가구 비율 등
	환경	토지이용현황, 과소필지 비율, 1인당 도로연장, 접도율 등 공공시설 및 도시기반시설 접근성 등

## 6.2 진단기준

## 6.2.1 진단기준의 필요성

지방자치단체는 쇠퇴지표를 활용하여 해당 도시의 쇠퇴실태를 객관적이고 효과적으로 진단하고, 도시재생 관련 계획의 수립 및 지원을 위해 쇠퇴 진단기준을 마련할 필요가 있다.

지방자치단체는 지방자치단체 여건, 도시특성 및 자료 구축 가능성을 고려하여 진단기준으로서 개별 쇠퇴기준을 활용하거나, 복합쇠퇴지수를 활용할 수 있다.

## 6.2.2 진단기준 예시

### (1) 개별 쇠퇴기준을 활용한 진단기준 예시

가장 간단하고 용이한 방법으로 도시·지역간 상대적 비교가 용이하다는 장점이 있으나 한 가지 속성을 통한 진단기준이므로 쇠퇴실태의 복합적 특성을 진단하기에는 한계가 있다.

도시재생활성화지역의 지정 등을 목적으로 해당 지역의 쇠퇴여부를 진단하기 위하여 인구감소율, 사업체수 및 종사자수 감소율, 노후건축물의 증가율 등 개별 쇠퇴기준을 활용하여 해당 지역의 쇠퇴실태를 진단하기 위

한 기준으로 활용이 가능하다.

## (2) 개별 쇠퇴기준의 교차분석을 통한 진단기준 예시

서로 상관성이 있는 개별 쇠퇴기준의 교차분석을 통해 도시쇠퇴 특성의 진단이 가능하다. 교차분석 결과의 산포도 작성 등 시각화를 통해 도시쇠퇴 실태를 보다 객관적으로 진단할 수 있다.

## (3) 다양한 쇠퇴기준의 복합화를 통한 진단기준 예시 : 복합쇠퇴지수

인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 영역별로 여러 개의 쇠퇴기준을 종합화한 복합쇠퇴지수를 진단기준으로 활용할 경우, 다양하고 복합적으로 나타나는 도시쇠퇴의 종합적인 진단이 보다 용이하다.

인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 영역별로 지역의 특성에 맞는 쇠퇴기준을 활용하되, 개별 쇠퇴기준들 간의 상대적 중요도를 고려하여 기준별 가중치를 부여하고 이를 종합한 복합쇠퇴지수를 산출·활용한다. 지표선정 및 영역별 가중치는 지역특성에 따라 전문가 자문, 지방자치단체 내 자원 배분 우선순위 등을 고려하여 결정한다.

### 6.2.3 진단기준의 활용

다양한 도시쇠퇴 진단기준에 따른 쇠퇴진단 결과는 도시내부의 쇠퇴수준과 양상을 확인하고, 공공의 역할과 지원이 시급한 지역을 도출하는 등 도시재생이 우선적으로 필요한 지역선정에 활용할 수 있다.

구체적으로는 도시재생활성화계획 수립 시 해당 지방자치단체내에서 도시재생이 필요한 쇠퇴지역의 진단 및 해당 쇠퇴지역에 필요한 도시재생사업의 유형, 쇠퇴지역간의 도시재생사업 추진 시급성 여부, 우선 지원 여부 등을 결정하는 과정에 활용이 가능하다.

다만, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도입 초기인 점을 감안하여, 단기적으로는 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 각 영역의 쇠퇴특성을 대표할 수 있는 인구감소율·총 사업체수·노후건축물 비율 등의 개별지표를 쇠퇴진단기준으로 활용하고, 중장기적으로 복합쇠퇴지수를 활용함으로써 지방자치단체 고유의 쇠퇴 특성을 진단할 수 있도록 점진적으로 보완할 필요가 있다.

## 7. 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준

### 7.1 기초생활인프라의 범위

과거 주택의 양적공급에 치중한 개발과 제조업 및 대도시 성장위주의 정책은 주거 이외 공원, 복지·교육시설 등 생활환경을 이루는 다양한 측면에 대한 종합적인 고려가 부족하였고 인프라의 지역간 공급불균형을 초래하였다.

기초생활인프라는 국민이 일상생활을 영위하는데 필요한 생활편의와 복지를 제공하는 시설로, 이에 대한 범위 및 최저기준 설정은 도시의 팽창·성장 시기에 통용되던 주요 기반시설의 범위와 적정수준을 변화된 시대 흐름과 다양한 수요변화에 따라 재조정하여 제시함으로써 구도심을 비롯한 쇠퇴지역의 생활여건 개선 및 활성화의 토대를 마련하는데 의의가 있다.

기초생활인프라의 범위는 주민 다수가 일상생활에서 필요로 하는 시설 여부, 공공 공급 및 공공의민간시설 공급 지원의 필요성, 생활밀착형 시설 여부 등을 감안하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령과의 정합성을 기준으로 마을단위 11개 시설, 지역거점단위 7개 시설로 정의한다.

#### 7.1.1 마을단위시설

마을단위 시설은 국민들이 마을에서 일상적으로 도보로 이용하는 시설로서 다음의 시설을 말한다

- (1) 유치원
- (2) 초등학교
- (3) 도서관
- (4) 어린이집
- (5) 마을노인복지시설
- (6) 기초의료시설
- (7) 생활체육시설
- (8) 근린공원
- (9) 주거편의시설
- (10) 소매점
- (11) 마을주차장

### 7.1.2 지역거점 시설

지역거점 시설은 국민들이 문화·학습·의료·휴식 등을 위해 교통시설을 통해 이용하는 시설로서 다음의 시설을 말한다.

- (1) 공공도서관
- (2) 사회복지시설
- (3) 보건소

- (4) 응급실 운영 의료기관
- (5) 공공문화시설
- (6) 공공체육시설
- (7) 지역거점공원(10만m<sup>2</sup> 이상)

## 7.2 국가적 최저기준

마을단위 11개 , 지역거점단위 7개 기초생활인프라에 대하여 시설별 전국 공급현황, 국민들의 이용실태, 국내법령 및 국제기준 등을 고려하여 국가적 최저기준을 설정한다.

국가 및 지방자치단체는 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상하기 위하여 다음에 제시한 국가적 최저기준 수준으로 기초생활인프라를 유지 또는 단계적으로 확충할 수 있도록 노력한다.

다만, 지방자치단체는 지역별 인구밀도, 거주현황, 지역의 경제적·사회적 특성을 고려하여 지역에 최적화된 공급계획을 수립하되, 인구 50만명이상의 대도시는 시설별 수용능력의 검토를, 인구 10만명 이상의 중소도시는 유희시설의 현황 검토를, 인구 10만명 이하의 소도시 및 농어촌 지역은 입지효율화 및 전달체계개선의 노력을 바탕으로 공급계획을 수립한다. 이때, 농어촌의 경우 「농어업인 삶의질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」제44조에



따른 농어촌서비스 기준을 고려한다.

### 7.3 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준은 별표2에 따른다.

다만, 지방자치단체는 별표2에 포함되지 않은 시설이라 하여도 지역의 사회·경제적 특성과 수요에 따라 필요한 시설의 공급계획을 수립하고, 해당 시설을 단계적으로 확충할 수 있도록 노력하여야 한다.

(예) 농어촌지역의 상·하수도, 도시가스, 고령자 공동이용시설 등

[별표 1] ‘도시경제기반형’ 및 ‘근린재생형’ 선도지역 평가항목

① 도시경제기반형

평가항목	주요 평가내용
도시재생사업으로서의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사업규모 · 비용 · 기간 등 사업내용의 현실성 등</li> <li>▪ 세부사업간 기능적 · 내용적 연계의 적절성 등</li> <li>▪ 단계적 · 점진적 사업추진방식 채택여부</li> </ul>
지방자치단체의 추진역량	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전담조직 및 부서간 협업체계 구축의 적정성 및 운영실적의 우수성 등</li> <li>▪ 이해관계자 등에 대한 의견수렴체계 구축 등</li> <li>▪ 지방비 등 자체 자원조달 가능성 등</li> </ul>
사업의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신규 질 좋은 일자리 창출 및 적정성</li> <li>▪ 건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 보다 나은 생활을 향유하는 데에 미치는 효과 등</li> <li>▪ 사업주변지역과의 기능적 · 내용적 연계성</li> <li>▪ 모도시 및 대상지역의 거점성 · 중심성 및 사업이 주변지역에 미치는 효과 등</li> </ul>
경제거점화 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 산업단지, 철도, 항만 등 주요 국가핵심시설/중추시설과의 연관성 등</li> <li>▪ 국토종합계획 및 기타 상위계획과의 연계성</li> </ul>

가점 : 국정과제와의 연계성

② 근린재생형

평가항목	주요 평가내용
도시재생사업으로서의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사업규모 · 비용 · 기간 등 사업내용의 현실성 등</li> <li>▪ 세부사업간 기능적 · 내용적 연계의 적정성 등</li> <li>▪ 단계적 · 점진적 사업추진방식 채택여부</li> <li>▪ 지역자산 발굴, 활용 등 지역특화노력</li> <li>▪ 기존 공동체 보존 · 활용을 위한 구상</li> </ul>
지방자치단체의 추진역량	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전담조직 및 부서간 협업체계 구축의 적정성 및 운영실적의 우수성 등</li> <li>▪ 이해관계자 등에 대한 의견수렴체계 구축 등</li> <li>▪ 해당 지방자치단체내 유사 사업 추진실적 보유여부 및 성공적 수행 정도</li> <li>▪ 주민 등 주요추진주체의 역량강화를 위해 유사 프로그램 실적 보유여부 및 성과</li> <li>▪ 지방비 등 자체 자원조달 가능성 등</li> </ul>
사업의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신규 질 좋은 일자리 창출 및 적정성</li> <li>▪ 건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 보다 나은 생활을 향유하는 데에 미치는 효과 등</li> </ul>
지역의 쇠퇴도	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사업지역의 인구, 사업체수, 노후건축물 등 주요 지표상 쇠퇴정도</li> </ul>

가점 : 국정과제와의 연계성

## [별표 2] 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준

기초생활인프라 공급시 고려사항		기초생활인프라 범위 및 최저기준										
<p>1. 최저기준 달성을 위한 공급계획의 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 국가와 지자체는 국가적 최저기준 달성을 위해 노력하되, 지자체의 재정여건, 지역별 인구밀도 및 공급현황을 고려하여야 함</li> <li>▶ 지자체는 지역별 현황 분석을 실시하고, 지역의 경제적·사회적 특성을 고려하여 지역에 최적화된 공급계획의 수립을 추진함 (전략계획/활성화계획에 포함)</li> </ul> <p>2. 공급계획 수립시 고려사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 인구밀도                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 인구 50만 명 이상의 대도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 동시에 시설 수용능력(용량)도 고려</li> <li>② 인구 10만 명 이상의 중소도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 유희시설 현황을 고려하여 공급계획 수립</li> <li>③ 인구 10만 명 이하의 소도시 및 농어촌 지역은 수요가 있는 곳을 중심으로 공급하고, 수요자응답형 교통 등 전달체계 개선 노력</li> </ol> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">고밀(대도시)</th> <th style="text-align: center;">중밀(중소도시)</th> <th style="text-align: center;">저밀(농촌)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">최소거리 + 용량</td> <td style="text-align: center;">최소거리 + 용량 + 유희시설 고려</td> <td style="text-align: center;">입지 효율화 + 전달체계</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 입지조건                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 지역의 시설공급 현황을 고려하고, 공급대상 시설이 거점시설인지 마을단위 시설인지를 고려하여 공급</li> <li>② 신규 공급을 추진하는 경우에는 주변 유희시설의 존재여부를 확인하고, 유희시설이 있다면 주민들이 필요로 하는 시설로 전환하는 방식도 검토</li> <li>③ 신규 공급시에는 소규모 다기능시설(복합화)을 기본으로 하여 효율적인 공급이 가능하도록 검토</li> <li>④ 인구저밀지역의 경우 전달체계를 강화하기 위해 교통 접근성이 우수한 지역에 우선 공급</li> </ol> </li> <li>▶ 시설의 규모                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 인구 당 면적, 지역주민 수요 등을 고려하고, 관련 법령 및 소관부처의 기준에 맞도록 계획 수립</li> <li>② 설립조성, 운영비(인건비, 시설비) 등에 대한 연간소요 비용 등 지자체의 재정 여건을 고려</li> </ol> </li> </ul> <p>3. 운영·관리 계획의 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 운영관리는 지자체 직영, 시설관리공단 위탁 등을 활용하되, 주민중심의 운영조직, 사회적 경제 주체 등의 육성을 위해 노력</li> <li>▶ 운영비용은 지자체 자체예산 편성을 통해 확보하는 것을 원칙으로 하되, 시설 사용료 징수, 수익시설 운영 등을 통해 지속가능한 운영의 기반마련 노력</li> </ul>	고밀(대도시)	중밀(중소도시)	저밀(농촌)	최소거리 + 용량	최소거리 + 용량 + 유희시설 고려	입지 효율화 + 전달체계	<p><b>마을 (도보)</b></p>	단위	분류	시설	세부시설	최저기준
	고밀(대도시)	중밀(중소도시)	저밀(농촌)									
	최소거리 + 용량	최소거리 + 용량 + 유희시설 고려	입지 효율화 + 전달체계									
	교육	유치원	국공립·민간	5~10분								
		초등학교	-	10~15분								
	학습	도서관	공공·사립·작은도서관	10~15분								
		돌봄	어린이집	국공립·민간, 놀이터	5분							
	마을 노인복지		경로당 노인교실	5~10분								
	의료	기초의료 시설	의원, 약국	지역 보건의료 수요를 고려하여 서비스 전달추진								
			건강생활 지원센터	10분								
	체육	생활체육 시설	수영장 간이운동장 체육도장 등	10분								
			휴식	근린공원 도시공원	10~15분							
	생활편의	주거편의 시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등	5분								
		소매점	-	10분								
교통	마을 주차장	시군구 운영 노상·노외·사설 주차장	주거지역내 주차장확보율 70%이상									
		학습	공공 도서관	국공립도서관 (국립, 도립, 시립, 교육청 설립)	10분							
돌봄	사회복지 시설		사회복지관 노인복지관	20~30분								
	의료	보건소	-	20분								
응급실 운영 의료기관		-	30분									
문화	공공문화 시설	문화예술회관, 전시시설	20분									
	체육	공공체육 시설	경기장, 체육관, 수영장	15~30분								
휴식		지역 거점공원 (10만㎡이상)	-	10분								

※ 표에 포함되지 않은 상수도, 하수도, 저류시설 등 도시재생 기반시설에 대해서도 지역의 사회·경제적 특성과 수요에 따라 필요한 시설의 공급계획을 수립하고, 해당 시설을 단계적으로 확충할 수 있도록 노력