

서울특별시 장안평 도시재생활성화계획 의견청취안 검 토 보 고 서

의안 번호	1112
----------	------

제출연월일 : 2016. 4. 7.

1. 안 건 명 : 서울특별시 장안평 도시재생활성화계획 의견청취안

2. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 ‘2025 서울시 도시재생 전략계획’상 도시재생활성화지역인 장안평 자동차산업 특화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립하고자 하는 사항임.

- ‘장안평 도시재생활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 계획안을 수립하였음.

나. 본 ‘장안평 도시재생활성화계획’에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항 규정에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

3. 추진경위

- ‘15.01.01 : 장안평 일대 도시재생활성화계획 수립용역
- ‘15.1월~ : 민간 협의체 회의 및 자치구 회의
- ‘15.3월~ : 총괄계획가(MP) 자문회의 실시
- ‘15.7월~ : 재생소통방, 도시재생지원센터 개소 및 코디네이터 위촉

- '15.10.28 : 서울시장 정책발표(장안평 일자리대장정)
- '15.11월~ : 자동차산업종합정보센터 설계경기 실시
- '16.1월~ : 산업재생방안, 도시관리계획 용역 착수
- '16.4.1 : 공청회 개최

4. 주요내용

- 가. 산업적으로 쇠퇴하고 있는 장안평 자동차산업 특화지역에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시재생활성화계획을 수립하고 체계적으로 지역산업 재생과 도시활성화를 도모하여 우리시의 경제 활성화를 도모하고자 하는 사항임
- 장안평 지역산업 활성화를 위한 목표설정 및 사업추진



나. 도시재생활성화계획 수립 세부 내용

- 지역산업 활성화를 위한 지원시설 조성
 - 지역산업 안내, 수출, 교육 등을 지원하는 자동차산업종합정보센터 조성
 - 신규 일자리 창출 도모를 위한 자동차부품 재제조혁신센터 조성

- 물리적 시설과 인적자원 쇄신을 위한 지역산업 현대화 추진
 - 자동차매매센터, 부품상가 등의 시설 현대화 지원
 - 지역산업 종사자 및 산업시스템 현대화사업 추진
- 지역경제 및 수출 활성화 지원
 - 신뢰 가능한 지역산업 통합인증브랜드 개발 운영 지원
 - 수출 지원을 위한 지역산업 통합정보시스템 구축
- 지역 이미지 개선 및 자동차산업 특화지역 환경구축 지원
 - 열악한 산업환경을 보이고 있는 중고부품거리 환경개선사업 실시
 - 부품상가 활성화 지원을 위한 주차공간 마련, 가림막 및 안내판 설치
 - 안전한 어린이 통학로 조성을 위한 학교 가는 길 조성사업 추진
 - 인근 재사용플라자 SR센터 및 재제조혁신센터 등과 연계한 업사이클 테마거리 조성 및 문화축제 개최

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조, 제20조
- 나. 예산조치 : 2017년부터 단계별 예산 확보 필요(총 200억원 이내)
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타

6. 검토의견

제출 경위

- 도시재생활성화계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, 법)에 따라 수립된 법정계획인 2025 서울시 도시재생전략계획(이하, 전략계획)의 실행계획으로서, 법 제20조(도시재생활성화계획

의 확정 및 승인)에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하게 됨.

- 장안평 도시재생활성화계획은 전략계획에서 도시재생활성화지역으로 선정된 13개소 중 하나인 장안평을 대상으로 도시재생사업 및 도시재생기반시설 설치 등을 담은 실행계획으로, 2016년 4월 7일 시장이 제출하여 4월 12일 우리위원회에 회부되었음.
- 장안평은 도시재생 유형 중 근린재생형(중심시가지형)에 해당되어, 자동차산업 중심의 도시제조업 환경을 구축하는 방향으로 계획을 수립함.

〈도시재생활성화지역〉

특별법		도시경제기반형	근린재생형			계
국토교통부 가이드라인		도시경제기반형 (시 선정)	중심시가지형 (시 선정)		일반형 (시 선정, 구(주민) 공모 선정)	
서울형		저이용저개발 중심지역	쇠퇴낙후 산업지역	역사문화관광 특화지역	노후 주거지역	13
도시재생 활성화 지역	국가 지원 (4)	· 창동상계			· 창신승인 · 가리봉 · 해방촌	
	서울시 (4)	· 서울역 역세권	· 세운상가 일대 · 장안평 일대	· 낙원상가		
	공모 (5)				· 성수 1,2가동 · 신촌동 · 암사1동 · 장위동 · 상도4동	

□ 주요 내용

○ 추진 방향

- 중고차매매·부품·정비가 복합된 “에프터마켓1) 특화단지” 육성

1) 에프터마켓(Aftermarket)은 상품 판매 이후에 발생하는 정기적인 점검, 소모품 교환 등을 위해 형성된 새로운 시장. 원래 물건을 팔고 난 그 다음에 그 물품과

- 도시재생활성화계획, 도시관리계획, 자동차산업재생연구 등을 통한 산업·도시의 통합적 재생 추진
- 향후, 현대화사업이 진행 중인 중랑물재생센터와 연계하여 장안평 일대를 도시경제기반형 활성화지역으로 추진할 계획임

○ 주요 사업

- 지역산업지원시설 조성 : 자동차산업종합정보센터 및 (가칭)재제조혁신센터 조성
- 지역산업 현대화 : 지역산업 핵심거점 현대화(3개 부지 정비사업), 인적자원 및 시스템 현대화(교육, 인증 등)
- 수출 활성화 지원 : 지역산업 공동브랜드 운영, 지역산업 통합정보시스템 구축
- 지역 이미지 개선 : 가로환경 개선, 지역문화기능 강화

○ 실행 수단

- 서울시, 도시재생지원센터, 자치구, 민간(조합 등), 중앙부처 등 관련 주체의 협력적 추진 도모
- 2020년까지 336억원 투입(민간 114억원 및 국비 42억원(미확정) 포함)
- 지구단위계획·정비계획 등 도시관리계획 수립 및 자동차산업재생연구용역 시행²⁾

관련하여 발생하게 되는 여러 가지 수요가 증가하는 현상에 착안하여 이를 하나의 관련 시장으로 보면서 등장한 것인데, 용어의 의미 그대로 제2차적인 시장이라는 의미에서 애프터마켓이라 하며, 미국의 경우 1970년대 이후부터 시작되었음. 예를 들어 자동차의 정비나 액세서리용품, 텔레매틱스, 중고차 매매 등이나 프린트의 경우 잉크카트리지 판매나 유지보수, 디지털카메라의 경우 메모리나 부속장비, 디지털 인화 서비스 등과 같은 경우임(출처:NEW 경제용어사전)

□ 검토 의견

첫째, 추진방향 관련,

- 자동차산업의 장소성을 기반으로 하되, 자동차 매매, 중고부품, 신부품, 정비 등 기존 산업을 현대화하여 부가가치를 높이고, 신성장동력으로 재제조산업³⁾을 육성하는 방향으로 도시재생의 비전을 수립함. 중장기적으로는 2026년 현대화사업이 완료될 예정인 중량물재생센터와 연계하여 장안평 일대를 도시경제기반형 도시재생활성화지역으로 추진코자 함.

< 중량물재생센터 현대화 추진계획 (서울특별시상 방침 제184호, 2008.4.15.) >

- 중량물재생센터의 분뇨처리시설 등을 지하화하고 상부는 공원 등으로 조성

연차별	사업규모	처리용량 (만 m^3 /일)	사업기간	사업비 (억원)	발생부지 (천 m^2)
계	113만 m^3 /일 시설현대화	159 (최종)	'07 ~ '26 (20년)	9,510	398
1차	· 25만 m^3 /일 시설현대화 (78만 m^3 /일 고도처리사업 병행)	159	'07 ~ '13 (7년)	2,104	-
2차	· 50만 m^3 /일 시설현대화	171	'14 ~ '20 (7년)	4,206	342
3차	· 38만 m^3 /일 시설현대화 · 분뇨처리시설 지하화	159	'21 ~ '26 (6년)	3,200	56

※ 시행계획도



- 2) 도시재생활성화계획('14.5.~'16.5.) - 도시관리계획('16.1.~'16.12.) - 자동차산업재생연구용역('16.1.~ '16.10.)
- 3) 사용후 제품 또는 부품(중고부품 포함)을 주원료로 하여 분해-세척-검사-보수·조정-재조립 등의 과정을 거쳐 신제품의 성능을 발휘할 수 있는 상태로 만드는 활동

- 장안평은 자동차산업 특화 지역임에도 불구하고 물리적·사업적으로 낙 후되어 경쟁력이 낮아지고 있는 상황에서, 시설 및 사업 현대화를 도 모하고 더 나아가 재제조산업 육성을 통해 애프터마켓을 선도한다는 방향은 바람직하다고 사료됨.
- 특히, 중앙정부가 21세기 신성장동력으로 튜닝과 재제조산업, 애프터 마켓 육성 등을 추진하고 있는데, 국가 정책과 부합하여 중앙정부의 지원도 기대할 수 있을 것으로 보임.
- 다만, 튜닝산업을 활성화하기 위해서는 산업통상자원부의 산업 지원과 국토교통부의 규제 개선이 모두 필요한 만큼, 양 부처의 협력을 이끌어내는 서울시의 대외적 전략과 노력이 요구된다고 하겠음.
- 또한, 중량물재생센터 현대화와 연계한다는 중장기 계획은 막연한 방향 성만 기술된 수준으로, 중량물재생센터 현대화 사업의 심도있는 고찰과 부서 간의 협의를 통해 계획의 구체성을 확보해야 할 것으로 판단됨.

둘째, 선도사업 관련,

- 선도사업으로 자동차산업종합정보센터와 (가칭)재제조혁신센터 등 지역산업 지원시설을 계획함.
- 자동차산업종합정보센터는(이하, 정보센터) 도시재생지원센터 운영, 통합 정보시스템 구축, 산업교육·인증·브랜드 개발·운영 등 도시재생 및 지역산업 지원의 구심적 역할을 수행하게 되는데, 서울시는 종전 어린이 공원에 해당 시설을 건축한 후, 공모를 통해 민간위탁을 추진한다는 계획임.

정보센터는 자동차산업 시스템 현대화와 연계되어 장안평 산업의 가치

창출과 국내외 마케팅 확장의 중요한 수단으로서, 자동차산업의 전문성 있는 주체가 정보센터 건립, 통합정보시스템 구축, 정보센터 프로그램 개발·운영까지 전문적이고 일관되게 추진해야 할 필요성이 있으므로, 정보센터 건립 단계부터 운영주체에 대한 심도있는 고민이 필요하다고 하겠음.

- (가칭)재제조혁신센터는(이하, 재제조센터) 장안평에 재제조산업을 육성하기 위한 일환으로, 코어⁴⁾의 수거 및 분류·분해, 제품 품질검사, 물류 서비스 제공 등이 주요 기능이고, 시유지에 민간제안사업(BTL방식)으로 추진하고 있음⁵⁾.

재제조산업은 주로 경기도 남양주의 관련업체들이 코어를 매집하여 전국으로 공급하는 역할을 하는데, 성동구에 코어의 주요 공급처인 공업소가 밀집해 있어 경기도를 거치지 않고도 장안평으로 직접 코어를 공급할 수 있는 환경이고, 재제조산업은 자원 리사이클링 측면에서 미래비전이 있으므로, 산업환경과 미래비전을 볼 때 재제조센터 조성은 선도사업으로 추진할 타당성이 있다고 사료됨.

셋째, 시설 현대화 관련,

- 중고차매매센터·자동차부품상가·민간개발부지 등 3개 부지 정비 사업을⁶⁾ 통한 시설 현대화를 계획함.
- 지역산업의 주요 시설인 중고차매매센터(이하, 매매센터)와 자동차부품상

4) 사용된 제품 중에서 재사용이 가능한 부품 및 조립군

5) '16.2.(사)한국자동차부품재제조협회가 제안서를 제출하여(114억원을 투입하여 시설을 조성하고 운영) 현재 서울시가 검토 중이며, 재제조센터 운영 초기에는 산업통상자원부의 지원을(운영장비비 42억원) 받고자 협의 중에 있음.

6) 현재 정비계획 수립 용역 중이고, '16.9. 고시 예정임

가(이하, 부품상가)는 준공 이후 40여년이 경과되어 시설 기능 저하가 심각하고, 민간개발부지는 매매센터·정보센터부지 바로 인근에 위치한 입지적 강점이 있고 토지소유주가 1인이며 현재 주로 주차장으로 사용되고 있어 신속한 개발이 가능하다는 측면에서, 서울시는 이상 3개 부지의 정비계획을 수립한 후 민간이 도시환경정비사업을 추진하는 것으로 계획함.

- 인천(엠파크)·부천(오토맥스) 등 현대화된 대형 중고차매매단지가 조성되고, 경기도 하남에(현안1지구 도시개발사업) 자동차 부품상가 건립이 계획되는 등 타 지역의 자동차산업이 장안평의 산업 경쟁력을 위협하고 있는 상황에서 매매센터 및 부품상가의 현대화는 시급한 사안이라고 판단됨.
- 특히, 부품 시장규모는 연간 2조원까지 추정되고 있는데⁷⁾ 하남의 부품상가 계획으로 장안평 부품상가의 집단적 이전까지 우려되는 만큼, 현실적 정비방안이 조속히 마련되어 시설 현대화를 가시화하는 것이 중요하다고 사료됨.

부품상가의 상인들은 정비사업의 필요성은 공감하나, 사업기간 동안의 영업손실 및 사업 이후 임대료 상승 등을 우려하고 있고, 대체 영업공간 및 사업 후 저층부 입점 등을 요구하고 있음. 또한, 부품상가 일대는 주거지역과 완충공간 없이 연접해 있기 때문에 환경·안전문제 등 주민과 상인의 이해관계가 대립될 수 있는데, 이에 대하여 지역사회에서는 매매센터 정비사업시 부품상가를 매매센터로 이전하여 복합적으로 산업 서비스를 제공하는 대신, 부품상가는 주상복합건물로 개발하는 안도 거론하고 있는 것으로 파악됨.

7) 부품 시장규모는 공식적으로 1조 6천억원, 비공식적인 시장까지 합하면 2조가 넘을 것임(도시재생지원센터 코디네이터 인터뷰, '16.4.8)

부품상가(동대문구)와 매매센터(성동구)는 자치구가 다르고 토지소유주·임차인·조합·주민 등의 이해관계가 복잡하기 때문에, 쟁점사항에 대한 현실성 있는 대안이 마련되지 않는다면 정비계획의 실천력이 담보될 수 없으므로 서울시, 자치구, 지역사회 관련주체들 간의 긴밀한 협의를 통한 실효성있는 계획안 마련이 무엇보다 중요하다고 사료됨.

- 또한, 장안평의 물리적·사업적 환경을 개선하기 위해서는, 낙후된 시설의 저렴한 임대료에 기반한 가격 경쟁력에 의존하고 있는 영세 불법 정비소 등의 정비가 필요한데, 이를 위해서는 정비사업시 일부 시설을 임대공간으로 저렴하게 제공하는 등 음성적 산업의 양성화를 유도하는 방안이 면밀히 검토될 필요가 있으며,

정비사업 이후 자본력을 갖춘 상업용도 등이 대거 입점하여 사업 취지를 훼손하지 않도록, 도시관리계획을 통한 용도 제한 및 협약 등을 통한 임대료 상승 제한 등 젠트리피케이션 방지 대책이 마련될 필요가 있다고 사료됨.

넷째, 산업 시스템 현대화 관련,

- 산업 종사자 교육 및 인증, 중고차 가격고시제 등 산업 시스템 현대화를 추진하고, 지역·산업 브랜드 개발과 통합정보시스템 구축으로 수출 확대를 지원코자 함.
- 산업 시스템 현대화는 선도사업으로 계획된 정보센터의 주요 역할로, 장안평의 자동차산업을 보다 활성화하기 위해서는 과거의 부정적 이미지 탈피와 국내외 마케팅 활로를 확장시켜야 하는 바, 온라인과 오프라인이 결합되고 공인된 시스템으로 신뢰성을 주는 것이 필요하고, 이를 위해서는 산업 종사자들의 교육과 인증제도, 브랜드 개발, 정보 제공 및 매매 시스템 구축 등이 중요하다고 하겠음.

- 다만, 정부의 보험비교사이트 등이 수요자 정보 욕구를 따라가지 못하고 시장에서 호응이 미약한 점 등을 감안하여⁸⁾, 산업 시스템 현대화는 철저히 시장 중심으로 접근될 필요가 있으며, 시스템 구축 및 운영 주체 또한 시장 수요에 민감한 민간의 전문 주체들이 중심이 될 필요가 있다고 판단됨.

다섯째, 지역 이미지 개선 사업 관련,

- 지역 이미지 개선 사업으로 간선가로변(천호대로) 자동차상징거리 조성⁹⁾과 이면가로 환경개선, 중량물재생센터 자원순환 관련시설과 장안평 주요 시설 등을 연계한 정크아트거리 조성 등을 추진하고, 업사이클링 문화축제 등을 개최하고자 함.
- 가로별 테마를 주기 보다는 장안평 고유의 장소성과 산업성을 대표하는 일관된 이미지로 장안평 일대 환경 개선과 지역 행사 등을 기획하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.
- 자동차 관련 시설이 집적화된 지역 특성상, 가로환경 정비에 물품 하역·보관 공간 확보가 중요할 것으로 보이며, 소음·분진·기름오염 등 환경오염 대책도 필요할 것으로 사료됨.

특히, 장안평은 산업시설과 주거시설·학교시설이 완충공간 없이 연접해 있는 곳이 많으므로, 산업수요 충족과 주거환경 보호의 대립적 사안을 공간 계획적으로 극복할 수 있도록 다차원적 접근이 필요하다고 하겠음.

- 정비계획이 수립 중인 부품상가 인근에 컨테이너사무실 및 공중화장실 등의 시설을 차폐하기 위하여 가림막 설치(50m*2m, 1억9천만원)를 계

8) 정부의 보험비교사이트인 '보험다모아'의 경우, 보험시장이 제대로 반영되지 않아 사이트의 실효성 문제가 제기된 바 있음

확하였는데, 이는 임기응변적 조치로 부품상가 정비계획과 연계하여 보다 근본적인 환경개선방안이 마련되어야 할 것으로 판단됨. 특히, 해당 부지는 시유지임에도 불구하고 그 동안 경관악화 등에 대한 지역민 원이 지속되었음에도 후속조치가 이루어지지 않았는데, 서울시의 보다 적극적인 환경정비·개선 노력이 요구된다고 하겠음.



□ 중 합

- 장안평은 중고자동차산업의 특화지역임에도 열악한 시설 및 낙후된 산업 시스템으로 경쟁력 저하 문제에 봉착해 있는 상황에서, 장안평의 시설 및 산업을 현대화하고 지역환경을 개선하는 산업·도시의 통합적 재생 추진은 바람직하다고 사료됨.
- 다만, 장안평은 토지소유주·임차인·조합·주민·자치구 등의 이해관계가 복잡하고, 산업수요 충족과 주거환경 보호, 음성적 산업의

양성화 등 지역 현안이 산재해 있으며, 정비사업 추진에 따른 영업 손실과 상권 위축·피해, 임대료 상승과 젠트리피케이션 등의 우려도 큰 만큼, 서울시, 자치구, 지역사회 관련주체들 간의 긴밀한 협의를 통하여 실천력을 담보할 수 있는 계획 마련과 사업 추진이 무엇보다 중요하다고 하겠음.

또한, 그 동안 지지부진했던 과정으로 지역사회의 피로도가 축적되어 있어서 사업의 가시화가 시급한데, 민간부지개발은 토지소유주가 1인이어서 정비계획이 고시되면 비교적 신속히 정비사업이 추진될 수 있고, 정비사업이 가시화되면 주변 정비사업 추진을 가속화할 수 있을 것으로 판단됨.

- 장안평 산업·도시재생은 길고 복잡한 과정에서 일관되고 유연하게 재생을 주도하는 중심주체의 역할이 중요하므로, 서울시와(도시활성화과) 도시재생지원센터가(장안평 현장) 공공-민간의 투 트랙으로 긴밀한 협력 구도를 형성하는 것이 필요하며, 특히, 현장의 도시재생지원센터는 운영 초기 단계로서 서울시는 현장의 고충을 공유하고⁹⁾ 개선방안을 함께 고민하는 자세가 요구된다고 하겠음.
- 마지막으로, 공청회에서 제시된 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 도시재생활성화계획에 반영해야 할 것임.

9) 장안평 도시재생지원센터의 경우, 총괄 코디네이터 1인이 상근하고, 부문별 코디네이터는 상근하지 않으며, 서울시·자치구의 파견공무원도 없음. 코디네이터 대부분이 연륜이 있는 현장 전문가로서 보고서 작성 등 페이지 작업에는 능숙하지 못한 관계로 이에 대한 고충이 있는 것으로 파악됨. 도시재생지원센터의 활동을 녹화·녹음 등으로 기록하여 활동보고서를 보완하는 방법 등 서울시는 현장의 고충을 개선하는 방법을 다각적으로 고민할 필요가 있음