

등록번호	지역활성화과-1323
등록일자	2014. 11. 14.
결재일자	2014. 11. 14.
공개구분	대시민공개

주무관	경제활성화팀장	지역활성화과장	경제재정국장
이원중	김용오	박홍표	11/14 김종두
협 조	문화기반조성팀장 김윤정 교통환경개선팀장 이한식 상설정보팀장 성영주		

‘서울형 도시재생 시범사업 공모 추진계획’에 따른 도시재생 시범사업 공모 신청 추진계획



경제재정국
지역활성화과

‘서울형 도시재생 시범사업 공모 추진계획’에 따른 도시재생 시범사업 공모 신청 추진계획

서울시 「서울형 도시재생 시범사업 공모」와 관련 지역주민의 이해와 공감대를 형성하고 구민의 삶의 질 향상과 지역경제·커뮤니티를 활성화할 수 있는 사업계획을 수립하여 효율적인 도시재생사업 준비에 만전을 기하고자 함

I 추진근거

- 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(시행일 : 2013. 12. 5)
- 서울형 도시재생 시범사업 공모 추진계획(서울시 주거재생과-12342, 14.09.29)
- [2030 서울플랜] 생활권 계획(서북권역)

창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화

- ❖ 신촌·홍대를 중심으로 새로운 문화커뮤니티가 조성되어 활력이 증가하고 있으나, 기존 중심지의 고용기반이 취약하고, 구릉지에 발달한 저층 주거지 노후화 등의 과제를 안고 있음.
- ❖ 신촌 앞을 중심으로 창조문화산업 특화를 도모하고, 양호한 자연환경과 지역 커뮤니티의 체계적 관리를 위해 “창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화”를 발전방향으로 설정함

II 사업추진 경위

- '14. 9. 3. 『지역활성화과』 신설(당초 『신촌활성화과』로 입법예고)
※ 민선6기 주요핵심사업인 신촌활성화에 대한 추진력 확보를 위하여 부서 신설
- '14. 9. 3.~ 『얼티즌허브』 등 7개 마을공동체 프로그램 운영(총38회 430여명)
- '14.10.30.~ 『신촌상인 마을학교』 외 3개 마을학교에서 프로그램 운영(총12회 260여명)
- '14. 9.24.~ 신촌지역 마을지도자들을 대상으로 하는 『제5기 신촌학 지도자과정』 운영
※ 2010년부터 시작되어 제4기에 70여명의 신촌지역 마을지도자를 양성하였으며 이들을 통한 주민상호간의 교류 및 네트워크를 활성화 시키고 있음

■ '14. 10. 10. 신촌지역 활성화를 위한 관련자 모임

※ 참석자 : 새벽이슬, 신기연, 신촌번영회, 문화쉼터, 활력마켓, 신촌콘서트 등
신촌관련 단체 대표자 10명, 지역활성화과장 외 직원3명

■ '14. 10. 13. 신촌 문화관련 전문가 자문 : 조영신(문화체육센터관장), 이화영(문화원사무국장)

※ 자문내용 : 현 신촌의 모습 분석 및 정책방안 도출, 아름다운 미래의 신촌모습 조망 등

■ '14.10.15~17. 김기정 교수(연세대 행정대학원원장), 김유준 목사(은진교회)

조진원 교수 (연세대 생명과학과) 등 지역전문가 자문

■ '14.10.15~11.10 시범사업 대상지역 기초조사(인구, 매출, 업종, 주택, 지역 등)

III 도시재생시범사업 공모개요

■ 응모자격 : 관할 구청장 (도시재생활성화계획 수립권자)

■ 응모방법 : 응모자(구청장)는 시범사업 지역 지정을 요청하기 전에 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견수렴 절차이행 선행

■ 선정 및 지원계획

○ 사업유형 : 근린재생형(쇠퇴상가지구, 노후주거지구 등)

※ 지역 정체성 회복강화 및 주민의 적극적 참여를 전제 ⇨ 자력형의 삶의 질 개선

○ 선정계획 : 서울시 권역별 1곳 선정(4권역)

※ 서북권 : 서대문구, 은평구, 마포구

○ 평가방법 : 서면평가(70%), 현지평가(30%), 가점사항(총점의 5%이내)로 시행하며
관련부처·학화·공공기관의 추천을 통해 구성된 위원회에서 평가(10명내외)

○ 평가항목 : 서울형 도시재생 시범사업으로서의 적정성(25), 자치구의 추진역량(20),
주민의 추진역량 및 참여도(25), 사업의 파급효과(20), 지역의 쇠퇴도(10)

○ 지원방식 : 1지역당 4년에 걸쳐 최대 100억원(시90%, 구10%)

※ 시범지역 선정 시 계획 수립비 최대 5억원 별도 지원(2015년)

○ 시범사업 선정 및 발표 :2014년 12월경

IV 사업대상 예정지

■ 현 황

○ 위 치 : 신촌동 일대(창천동, 대현동)

○ 면 적 : 245,541㎡

○ 인구현황 : 3,752명

○ 지역공동체현황

신촌민회(신촌재생포럼, 풀뿌리 지역회의체), 얼티즌 허브협동조합, 신촌서당(신촌콘서트), 풀뿌리사회지기 국제연대, 신촌상생프로젝트, 철학하는 예술가, 신촌상가번영회(상인협동조합)

○ 대상지 선정 사유

- 홍대입구, 압구정 로데오거리 등 신흥 시장에 밀려 유동인구가 날로 줄어들면서 점차 쇠퇴해 가고 있는 지역으로 사회·경제·문화적 재생을 포함한 종합적이고 체계적인 도시 재생이 필요한 지역(서울형 도시재생 시범지역 결정 후 파급효과가 큰 지역)

- 지역이 가지고 있는 잠재자원을 활용하여 역사성과 문화성을 지닌 자원을 보존·활용할 수 있는 방안을 마련 중인 지역(신촌활성화 프로젝트)

- 최근들어 신촌을 중심으로 다양한 주민모임·단체·지역활동가·지역전문가들이 생겨나고 있으며, 연세로를 중심으로 이대까지 이르는 지역에 대한 주민들의 “신촌 재창조” 요구가 늘어나고 있는 지역(주민 참여를 통한 객관성·투명성 있는 도시재생 지역)

- 연세로를 중심으로 주변의 환경개선과 신촌을 변화시키기 위해 조직된 다양한 주민모임 들을 활용하여 다시 신촌의 고유한 색깔 회복 추진 운동 전개 중인 지역 (지역자력형 도시재생의 가능성이 높은 지역)

- 신촌의 미관을 해쳤던 원룸·모텔 밀집지역과 불량 주택을 개선하여 대학생들과 직장인, 주민들을 위한 쾌적한 레지던스 공간 조성 검토 지역

○ 시범사업 대상지 위치도



○ 기초조사 항목

항목		조사내용	조사분석(예)
인문 환경	상위계획 및 관계계획	기본방침, 도시군기본계획, 도시·주거환경정비 기본계획, 도로, 상·하수도계획 등 개별법에 따른 계획, 정부추진개발사업 등	상위관련계획과의 연계 여부
	인구 비중	인구밀도	인적집중도 분석
인구	인구의 구성	연령별 인구, 성별인구, 노령인구, 장애인	취약 및 장래계층 파악
	인구이동현황	전출, 전입인구의 현황 및 변동추세	인구이동
공간 구조	용도지역 변화추이	과거 10년간의 변화추이	
	시가화 현황	과거 10년간의 시가화 변화 추이	
토지 이용	근린서비스 비율	인구당 근린서비스 업종 비율	지역자생력
	재해위험요소	상습침수구역 등 지역위험요소	
산업	사회경제적 여건변화	사업체별 종사자수의 변화추이 등	
	산업분포	지역 대표산업, 성장산업, 쇠퇴산업 분포	
주거	주택수	유형별, 규모별 주택수	유형별 주택공급
	주택보급률	주택보급률 변동추이	
지역 특성	역사 및 문화자원	지정문화재, 전통양식 건축물, 역사적 건축물, 유무형의 문화자원 등	역사·문화자원의 분포
	관광자원	관광자원	관광자원의 분포
	특화자원	녹색성장 사업 등 특화자원	분포
민간조직	주민조직, 시민단체, NGO, NPO, 사회적 기업, 관계전문가 등	민간조직 분포 및 주요활동	
기초생활인프라	교통시설, 공간시설, 유통공공시설, 공공문화체육시설, 방재시설, 보건위생시설, 환경기초시설의 설치 현황	기초생활인프라의 과부족	

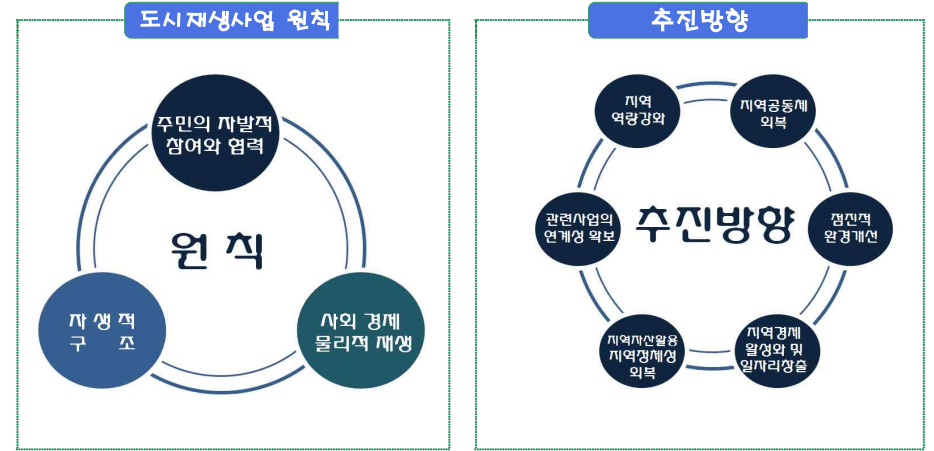
V 원칙과 추진방향

■ 도시재생 시범사업 공모 추진 원칙

1. 주민의 자발적 참여와 협력 2. 자생적 구조 3. 사회·경제·물리적 재생

■ 추진방향

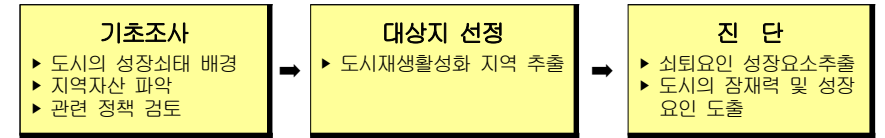
- 지역 역량 강화 및 지역공동체 회복
- 관련사업의 연계성 확보 및 점진적 환경개선
- 지역자산활용 및 지역정체성 회복을 통한 지역경제 활성화 및 일자리 창출



VI 공모준비 세부내용

■ 신촌지역의 진단 : 인구분포, 건축물의 노후화, 관련산업 조사

→ 지역의 쇠퇴요인과 지역의 경쟁요소를 살펴봄으로 도시의 잠재력과 성장요인 도출



■ 공감대 형성 및 조직구성 준비

- 지역자산 활용 공감대 형성
 - 도시재생을 위한 지역자산 활용의 중요성 논의 및 공론화
 - 지역자산 활용의 중요성 공감대 형성
 - 기존 주민조직, 동호회 등을 활용한 공감대 확산
- 전담조직 구성 준비
 - 지역자산 발굴~활용까지 전 과정을 주도하는 전담조직 구성 준비
 - 주민, 전문가, 공무원 등 협력을 이끌어내는 주체 선정

■ 현장조사 및 주민인식 조사

- 기존자료 정리 및 추가 현장조사 · 심층인터뷰 실시
 - 기존의 현장조사 및 심층인터뷰 자료 정리 및 추가조사 실시
 - 커뮤니티 내에 위치한 다양한 자산 현장조사
 - 여러 차례 현장조사를 통한 다양한 자산 발굴
 - 무형자산의 경우 인터뷰 조사 병행
- 해결수요(Needs Map) 지도 작성
 - 지역주민이 원하는 가장 시급해 해결하고 싶은 내용 도출
 - 현재 주민이 느끼는 지역에 대한 인식 분석

■ 거점시설(자산) 목록화를 통한 DB 구축 및 지도 작성

- 거점시설(지역자산) 설정(Inventory)
 - 거점시설(지역자산)로 활용가능한 유/무형 자산 총정리 및 주요 거점시설 선정
 - 자료를 종합하여 DB 구축 및 지역자산 목록 정보 공유
- 거점시설(지역자산) 유형파악 및 자산지도(Assets Map) 작성
 - 지역자산을 위치와 관리주체에 따라 여러 유형으로 구분
 - 활용가능한 거점시설 위치와 특성을 정리하여 지도화(Mapping)
 - 해결수요지도(Needs Map)를 고려하여 활용가능 자산 파악

■ 자산간 연계 및 활용 전략

- 자산활용 우선순위 선정
 - 자산의 활용가능성(접근성, 관리주체 등 고려), 용이성, 중요도 고려
 - 자산활용의 우선순위를 구분하여 결정
- 지역자산 연계 및 활용 전략 수립
 - 핵심적으로 활용할 자산과 보조적으로 활용할 자산으로 구분하고 자산간 연계
 - 자산유형, 지역역량, 활용가능성을 고려한 전략 마련

■ 사후 모니터링체계 구축

- 모니터링/갱신
 - 구축된 인벤토리를 지속적으로 갱신
 - 주변환경 변화, 지역주민 해결수요 변화에 대응가능한 모니터링 체계 구축

■ 도시재생활성화계획(근린재생형 활성화계획) 수립

■ 중앙정부 지방정부 민관학의 협력체계 구축 준비

VII 시범사업 선정 시 기대효과

■ 주민 공동체 복원 및 활성화

- 주민교육 프로그램 운영, 주민협의체 및 마을기업 조직 등 지역기반의공동체 조직을 육성하여 지역주민 스스로 문제를 해결하는 능력 강화
- 노인 돌보미, 보육, 마을축제 등 지역의 사회·문화적 현안을 주민 스스로 발굴하고 사업화하는 과정을 통해 지역주민의 자립적 생산 활동 활성화

■ 지속가능한 사회·경제적 생태계 구축

- 도시재생 핵심사업과 연계한 청년 창업 활성화, 골목가게의 경쟁력 강화, 장년층의 고용훈련 및 재취업기회 제공 등을 통해 고용 및 소득 증대
- 사회적 기업, 마을기업, 협동조합 등을 운영하여 지속가능한 사회·경제적 생태계 조성

■ 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

- 기존의 전면철거 방식을 탈피하여, 주민참여를 통해 점진적으로 주거지 환경을 개선함으로써 지역주민의 주거 안정성을 보장
- 지역특성을 고려한 차별화된 주거복지정책의 구현과 집수리사업, 임대주택 제공, 빈 집 활용 등 지역특성에 맞는 정책 추진 ⇨ 도시민의 삶의 질을 향상

■ 쇠퇴상가의 활성화와 일자리 창출

- 도시의 물리적 변화와 함께 지속적인 상가활성화 프로그램 운영을 통해 쇠퇴상권을 활성화하고 일자리 창출에 기여
- 도시재생사업 추진기구인 도시재생신탁업무센터의 주요 역할인 신탁사업을 통해 빈 건물(점포)에 거리를 활성화 시키는데 효과적인 업종이 유치되고, 이를 통해 일자리 창출 효과 발생
- 창업 인큐베이터 역할 수행으로 쇠퇴상가 활성화와 일자리 창출 기여

VIII 향후계획

○ '14.11.14 ~ 16	도시재생 방향 설정 ▶ 설문조사를 통한 주민 및 사업자의 의견을 반영하여 구체적인 재생방향 설정
○ '14.11.16 ~ 18	도시재생 전략 수립 및 재생방식 선정 ▶ 재생방향을 바탕으로 한 재생전략 수립 ▶ 재생전략에 따라 쇠퇴유형에 적합한 재생방식 선정
○ '14.11.14 ~ 21	주민 사업추진 기획단(가칭) 구성 및 의견 추가 청취 ▶ 기존에 신촌을 중심으로 활동중인 민간인 조직들을 통합 ▶ 주민주도의 상향식 사업추진 지향 ▶ 의사결정 협의체계 구축(파트너적 거버넌스 형성) ▶ 주민 및 관계인들의 현장 목소리 청취 ▶ 공감대 형성 및 지역적 합의 도출
○ '14.11.14 ~ 20	전문가 의견 청취
○ '14.11.21 까지	주민 공동체 도모를 위한 (임시)거점공간 제공
○ '14.11.26 ~ 28	사업구상서 확정 및 서울시 제출
○ '14. 12월 초	평가시행 및 현장방문(서울시)
○ '14. 12월 중	사업 선정(서울시)

IX 행정사항

■ 대상지역 사전조사 시 부서 협의

- 인문(인구) 현황 : 자치행정과, 정책기획담당관
- 일반 산업경제 : 지역활성화과, 일자리경제과, 보건소, 문화체육과 등 해당부서
- 관련계획 : 도시관리과
- 지역특화(문화 및 관광)요소 : 문화체육과
- 자연재해·안전 : 안전치수과
- 주택현황 : 주택과, 건축과

■ 마을만들기 공동체 구성 및 마을공동체사업 추진 협조

- 자치행정과, 교육지원과, 서대문구 마을공동체 지원센터

[참고 1] 서울형 도시재생 시범사업 평가항목

□ 서울형 도시재생 시범사업(근린재생형) 평가항목

평가항목	주요 평가내용	배점
서울형 도시재생 시범사업으로서의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> • 사업규모·비용·기간 등 사업내용의 조기 사업시행 등의 현실성 • 세부사업간 기능적·내용적 연계의 적정성 등 • 단계적·점진적 사업추진방식 채택여부 • 지역자산 발굴, 활용 등 지역특화노력 • 기존 공동체 보존·활용을 위한 구상 	25
자치구의 추진역량	<ul style="list-style-type: none"> • 전담조직 및 부서간 협업체계 구축의 적정성 및 운영실적의 우수성 등 • 이해관계자 등에 대한 의견수렴체계 구축 등 • 주민 역량 강화를 위한 계획 • 해당 자치구 내 유사 사업 추진실적 보유여부 및 성공적 수행 정도 • 자치구 자체 재원조달 가능성 등 	20
주민의 추진역량 및 참여도	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 구성된 주민조직의 활동내용 • 기존 민간제안사업의 내용 및 실현도 • 마을일꾼 발굴 및 역량강화 방안 • 주민참여 유도 방안 • 공공과의 파트너십 구성 방안 	25
사업의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 지역경제 활성화 등 신규 질 좋은 일자리 창출 및 적정성 • 도시재생 시범사업 규모의 적정성 • 건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 제고 효과 	20
지역의 쇠퇴도	<ul style="list-style-type: none"> • 인구, 사업체수, 노후건축물 등 주요 지표상 쇠퇴정도 	10

<가 점> 서울시정 과제 및 특별법과의 연계성 (총점의 최대 5%이내)

<현장평가> 주민·지자체 추진의지, 실현가능성, 자료의 정확성 등을 중점 평가

[참고 2] 서울 권역별 도시재생전략 기본방향



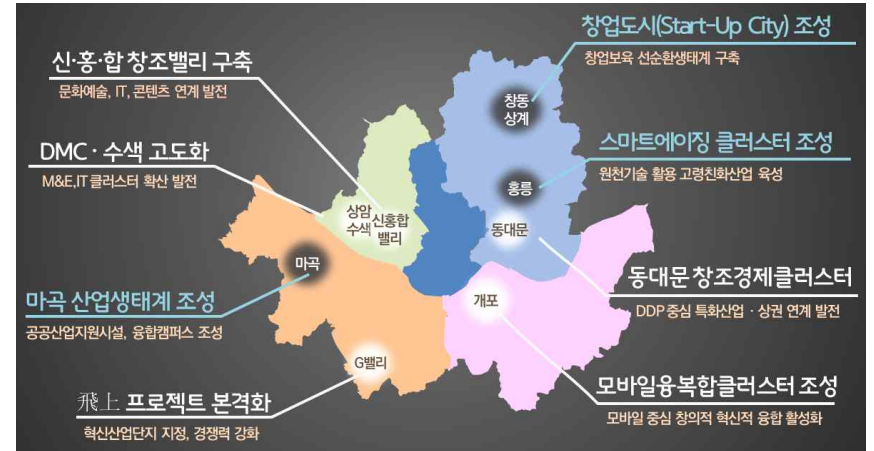
* 권역별 도시재생전략 기본방향은 2030서울플랜과 창조경제(경제진흥실)의 내용을 반영하여 설정

서북권 : 은평, 서대문, 마포구

도시재생 특화 기본방향	창조 문화산업 특화
<ul style="list-style-type: none"> 서울형 창조산업 기반 확충을 통한 중심기능 강화 양호한 자연환경을 적극 보존 활용하는 환경대응형 주거정비 유도 	
도시재생 기본방향	
<ul style="list-style-type: none"> 양호한 자연환경을 적극 보존 활용하는 환경대응형 커뮤니티 조성 지역 전통을 계승한 역사적 기능 유도 여성, 어린이, 고령자 등 사회취약계층을 고려한 커뮤니티 안심 기능 강화 저탄소·친환경 요소 도입 등 에너지 선순환 대책 유도 	

[참고 3] 창조경제 권역별 구상: 경제진흥실

□ 5대 창조경제 거점 조성



- ◆ 5대 창조경제거점
 - ① G밸리(구로·가산) ② 상암DMC·수색 ③ 동대문 D밸리
 - ④ 신·흥·합 창조밸리 ⑤ 개포 모바일융복합클러스터
- ◆ 3대 아시아지식기반 허브
 - ① 마곡 ② 창동·상계 ③ 홍릉

□ 5대 제조업 업그레이드

- ◆ 성수 수제화 : 세계적인 수제화 명품거리로 육성
- ◆ 성수 IT산업 : 디지털 IT융합의 새로운 활력거점 육성
- ◆ 종로 귀금속산업 : 주얼리 문화관광 메카로 육성
- ◆ 충무로 인쇄산업 : 21C 첨단 창조서비스산업으로 육성
- ◆ 을지로 조명·가구산업 : 숨 쉬는 도시 서울을 실현하는 기반산업으로 육성

[참고 4] 권역별 연계 추진(안): 도시계획국



[2030서울플랜] 창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화
 [사업단계 공약] ex. 신·흥·합 창조밸리 구축과 도시공간계획을 연계 추진

구 분	추진내용	주관부서
공약 사항	신·흥·합 창조밸리 구축사업 추진	경제진흥실
	상암DMC·수색 고도화를 향한 혁신사업 추진	도시계획국
도시 계획국 추진	(기본계획) 수색역 일대 발전방향 마련 등	
	(관리계획) 국립보건원 부지 지구단위계획 등	
	(활성화) 홍익대 주변 디자인·출판산업 육성, 당인리 일대, 마포 석유비축기지 등 활용방안	

[참고 5] [2030 서울플랜] 생활권 계획 - 서북권역

서북권역 : 창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화

상암 DMC로 대표되는 첨단 정보산업단지와 신촌·홍대를 중심으로 새로운 문화커뮤니티가 조성되어 활력이 증가하고 있음. 그러나 신촌, 마포 등 기존 중심지의 고용기반이 취약하고, 구릉지에 발달한 저층 주거지 노후화 등의 과제를 안고 있음

신촌·홍대 앞을 중심으로 창조문화산업 특화를 도모하고, 양호한 자연환경과 지역 커뮤니티의 체계적 관리를 위해 “창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화”를 발전방향으로 설정함

- ① 중심지·일자리
- ② 주거지 관리 및 개선
 - 지역커뮤니티와 연계한 주거지 관리
 - 주민의사를 반영한 정비사업의 합리적 추진
- ③ 교통체계 개선
 - 지역간 연계 강화를 위한 철도망 구축
 - 남북교류에 대비한 교통체계 정비