

2030 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제1938호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2024년 5월 27일
- 라. 회 부 일 : 2024년 5월 30일

2. 제안이유

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거 「2030 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」을 마련하였고 공청회 등 관련 절차를 추진 중으로,
- 「2030 서울시 도시재생전략계획 변경(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제15조 및 같은 법 시행령 제19조의 규정에 따라 서울특별시 시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

3. 주요내용

- 가. 도시재생전략계획의 변경 내용
 - 1) 도시재생활성화지역 지정 및 변경사항
 - 도시재생활성화지역 신규 지정(2개소)

- 지정 도시재생활성화지역 해제(2개소)

구분	기정	변경(안)	증감	비고
도시재생활성화지역	52	52	-	-
경제기반형	4	5	증1	김포공항 일대(신규)
중심시가지형	16	17	증1	남산 일대(신규)
일반근린형	32	30	감2	구로2(해제), 독산2(해제)

※ 남산일대 지정 관련하여, 서울역 일대 도시재생활성화지역과 일부 중복 시 서울역 일대 구역 변경 추진

4. 추진경위

- '23. 2. : 「2030 서울시 도시재생 전략계획」 수립
- '23. 7. : 도시재생활성화지역 변경 관련 수요조사
- '24. 6. 5. : 「2030 서울시 도시재생전략계획 변경(안)」 주민공청회(예정)

※ 공청회 및 시의회에서 제시된 의견수렴 절차 후 도시재생위원회 심의 결과에 따라 도시재생전략계획 변경여부 결정

5. 참고사항

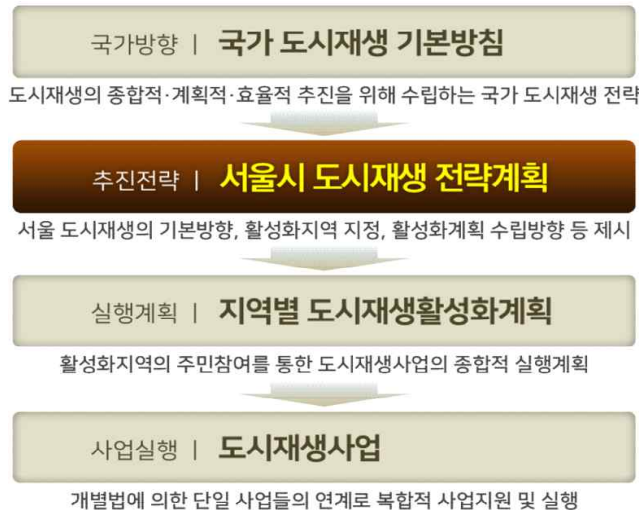
- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조 및 15조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취 사항

6. 검토의견

가. 개요

- 이번 「2030 서울시 도시재생전략계획 변경(이하, '2030 전략계획 변경') 의견청취안」은 '23.2월에 공고한 '2030 서울특별시 도시재생전략계획(이하, '2030 전략계획')과 관련하여 도시재생활성화지역(이하, '활성화지역')¹⁾의 신규 지정과 기존 지정 지역 해제를 위한 변경절차 추진을 위해 '24.5.27일 시장 제출하여 '24.5.30일 우리 위원회에 회부된 사안임
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, '도시재생법)」에 따라 수립된 법정계획인 '2030 전략계획'은 서울시 도시재생의 원칙과 기본방향을 제시하는 도시재생 분야 최상위 계획으로, 그 계획을 수립하거나 변경하려면 「도시재생법」 제15조제1항²⁾에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정하도록 하고 있음

< 도시재생 계획체계 >



- 1) 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상 지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역
- 2) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제15조(주민 등의 의견청취) ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 검토 내용

(1) '2030 전략계획 변경' 개요

- 서울시는 '15.12월 '2025 전략계획'을 최초 수립한 이후 도시 재생사업을 통해 쇠퇴한 지역에 활력을 불어넣고 지역경제를 활성화하는 성과에도 불구하고, '보존'과 '관리' 위주의 기존 도시 재생사업의 한계를 인식하여 '21.6월 '2세대 도시재생'으로의 대전환을 발표하였음
- '개발'과 '보존'이 균형을 이루는 '2세대 도시재생'을 위해 사회·경제·물리적 재생의 추진전략을 새롭게 설정하고 그 실행방향을 담은 '2030 전략계획('23.2월 수립)'에서는 「도시재생법」에 근거한 활성화지역을 중심으로 도시재생사업의 범위를 조정하여 도시재생사업 지역의 효율적 관리를 도모하고자 하였음³⁾

< 도시재생활성화지역 중심으로 도시재생 범위 개편 >

활성화지역 중심 효율적 관리 도모		
구분	기정	변경
경제기반형	5	4
중심시가지형	15	16
일반근린형	27	32
합계	47	52

* 장안평 유형 및 면적 변경(경제기반형 ⇒ 중심시가지형)
 ** '20. '21. 신규 선정 5개소 변경(일반근린형)



< 자료 : 균형발전본부 균형발전정책과 >

3) 「2025 도시재생전략계획」에서는 도시재생법에 따른 도시재생활성화지역과 우리동네살리기(국가균형발전특별법), 소규모 재생사업, (관리형)주거환경개선사업(도시 및 주거환경정비법), 골목길 재생사업(서울시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례) 등 약 200개 사업을 '서울형 도시재생'으로 통합하여 사업을 추진하였음. 이들을 축대로 주변지역에 파급효과를 기대했으나, 여러개의 단위사업을 추진하는 활성화지역과 사업지역의 양적 증가로 효율적 관리의 한계가 발생함 (2030도시재생전략계획 보고서, p.81)

- ‘2030 전략계획’에 따르면 2015년 13개 활성화지역을 최초로 지정한 이후 현재까지 총 52개 활성화지역을 서울시 도시재생 지역으로 조정하고 관리하기로 하였으며, 「도시재생법」 제41조4)에 근거한 도시재생혁신지구 2개소, 같은 법 제26조의2⁵⁾에 근거한 도시재생인정사업 6개소를 서울시 도시재생사업 지역(붙임1 참조)에 포함하였음
- 이번 ‘2030 전략계획 변경’의 주요 내용은 일반근린형⁶⁾ 활성화지역으로 지정된 32개 지역 중 ▲‘구로2동’과 ‘독산2동’을 활성화지역에서 해제하고, ▲‘김포공항 일대’와 ‘남산 일대’를 신규 활성화지역으로 지정하기 위한 것으로, ’23.2월 ‘2030 전략계획수립’ 수립 이후 최초 변경에 해당함

-
- 4) 「도시재생법」제41조(혁신지구의 지정 등) ① 전략계획수립권자는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획(이하 “혁신지구계획”이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
 - 5) 「도시재생법」제26조의2(도시재생 인정사업) ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 제4조제3항제6호에 따른 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 도시재생사업으로 인정할 수 있다.
 - 1. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
 - 2. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업. 이 경우 같은 법 제2조제3호가목의 사업은 같은 법 제7조제1항에 따라 소규모 주택지구로 지정된 경우에 한정한다.
 - 3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업. 이 경우 같은 법 제33조제1항에 따라 촉진지구로 지정한 경우에 한정한다.
 - 4. 도시재생기반시설 설치·정비 사업
 - 5. 도시의 기능을 향상시키고 고용기반을 창출하기 위하여 필요한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선
 - 6. 도시재생전략계획의 효과를 제고하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업
 - 6) 일반근린형 도시재생활성화구역 : 기존의 보전을 중시한 소극적 재생에서 탈피하고, 민간참여형 재생으로 전환하여 시민이 ‘서울 어디에서나’ 살기 좋은 주거환경을 가질 수 있도록 추진하는 것을 기본방향으로, 소규모정비가 가능한 지역은 자율·가로주택정비, 소규모 재개발·재건축 등의 다양한 사업방식을 적용하여 적극적으로 활용될 수 있도록 추진하는 구역

(2) '2030 전략계획 변경' 내용

“신규 활성화지역 지정”

- 「도시재생법」 제13조제4항⁷⁾ 및 같은법 시행령 제17조⁸⁾에 서는 ▲인구감소, ▲산업이탈, ▲지역노후도 중 2개 이상의 요건을 충족하는 지역을 활성화지역으로 지정하도록 하고 있으며,
- 「도시재생전략계획 수립 가이드라인(2021.국토교통부)」의 활성화지역 지정을 위한 검토 기준에서는 ▲상위계획에 따른 재생이 필요한 지역, ▲전략적 정비와 개선이 가능한 지역, ▲민간의 활발한 참여를 이끌어낼 수 있는 지역 등을 중심으로 선정하도록 하고 있으므로,
- 이번 '2030 전략계획 변경'을 통해 신규 지정하고자 하는 '김포 공항 일대'와 '남산 일대' 활성화지역은 관련 법령과 가이드라인에서 제시하는 선정 기준에 부합한다 할 수 있음

① 김포공항 일대

- 이번에 제출된 '2030 전략계획 변경'에서 신규 활성화지역으로

-
- 7) 「도시재생법」 제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.
1. 인구가 현저히 감소하는 지역
 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
- 8) 「도시재생법 시행령」 제17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준) 법 제13조제5항에 따른 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.
1. 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
 - 가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
 - 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
 - 가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 “총 사업체 수”라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
 - 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

지정하고자 하는 ‘김포공항 일대’는 ’21.12월 국토교통부에서 선정한 ‘김포공항 도시재생혁신지구’ 35.4만m²9)와 그 주변 지역 71.3만m²을 포함한 강서구 공항동 1373 일대 106.7만m²를 대상으로 하며, ‘김포공항 일대’ 저이용부지 복합개발과 첨단 산업·일자리 통합재생을 통한 서남권 신경제 거점 조성을 목표로 경제기반형 활성화지역으로 지정하고자 하는 것임

- 현재 경제기반형 활성화지역으로는 ▲서울역 일대, ▲창동·상계, ▲영등포·경인로, ▲홍릉연구단지 등 4개소가 지정되어 있으며, 이번 ‘2030 전략계획 변경’에 따라 ‘김포공항 일대’를 포함하면 총 5개소로 될 예정임

< 김포공항 일대 활성화지역 >



- 9) < 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 사업 개요 > (21.12.16 국토부 국가시범지구 선정 시)
- 위치 : 강서구 공항동 1373 일원
 - 면적 : 354,567m²
 - 규모 : 지상4층/지상8층, 8개동(1동 존치 제외), 연면적 1,192,524m²
 - 용도 : 복합환승시설(S-BRT, UAM), 상업·업무시설, 문화 및 집회시설(MICE), 모빌리티 혁신산업 등
 - 사업기간 : 2022.01 ~ 2029.12
 - 사업비 : 총 2조 9,640억원(국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)
 - 시행주체 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC) ※21.9.28설립

- 김포공항은 도심공항이자 서울 서남권의 성장잠재력이 높은 지역으로, ‘2040 서울도시기본계획’의 4대혁신축 중 하나인 상암·수색-마곡-김포공항을 잇는 서남권 감성문화혁신축의 신성장 산업거점이자, 부문별(교통·물류) 전략 계획에서 ‘미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축’ 목표 달성을 위해 제시한 서울형 도심항공교통(UAM, Urban Air Mobility) 등 미래교통 인프라 구축을 위한 전략적 요충지라 할 수 있음

〈 ‘2040 서울도시기본계획’ 4대혁신축 〉



- 서울시는 ‘김포공항 일대’ 활성화지역 지정 이후 도시재생활성화 계획(이하 ‘활성화계획’) 수립과정에서 세부적인 단위사업을 구체화하고 확정할 계획이며, 국토교통부에서 지정한 ‘김포공항 도시재생혁신지구’는 한국공항공사가 주도하는 특수목적법인(SPC)에서 사업을 추진하고 ‘공항 주변지구’는 활성화계획 고시 이후 마중물 사업을 추진할 예정임

- 경제기반형 도시재생사업은 선정 취지에 맞춰 권역별 주요 중심지를 대상으로 ‘2040 서울도시기본계획’의 핵심과제와 4대혁신축 조성 과 연계할 수 있는 사업들을 우선적으로 추진해야 하며, 사업실현성과 파급 효과가 높은 사업이 실행될 수 있도록 해야 할 것임
- 김포공항은 항공교통 측면에서 도심에 위치한다는 장점을 지님과 동시에, 이로 인한 주변 지역 주민들의 재산권 제한, 환경적 피해, 개발 낙후 등의 심각한 문제를 지니고 있으므로¹⁰⁾, 이번에 신규 지정하는 ‘김포공항 일대’ 활성화지역에 도시재생혁신지구¹¹⁾와 그 주변의 저이용부지(강서농수산물 도매시장, 메이필드 호텔 등)뿐만 아니라 공항 주변 낙후된 주거지역까지 포함하도록 구역계를 확장하는 것에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨
- 향후 ‘김포공항 일대’ 활성화계획 수립을 통해 도심공항과 배후·연접지역의 단절을 해소하고 지역의 상생발전을 견인함으로써 첨단산업 육성, 일자리 창출 등 서남권 내 신경제거점 조성에 기여할 수 있을 것임

② 남산 일대

- 이번에 제출된 ‘2030 전략계획 변경’에서 신규 활성화지역으로 지정하고자 하는 ‘남산 일대’는 남산~예장공원~명동 일대 329.6만m²를 대상으로 하며, 명동과 남산을 연계하는 성장기반 조성 과 남산의 생태환경 회복을 위해 중심시가지형 활성화

10) 김포공항 활성화지원 세부방안 연구용역 보고서(2021.한국항공정책연구소)

11) 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 지정·고시된 지구

지역으로 지정하고자 하는 것임

- 현재 중심시가지형 활성화지역으로는 세운상가, 창덕궁앞 도성 한복판, 독산우시장, 정동 등 16개소가 지정되어 있으며, 이번 ‘2030 전략계획 변경’에 따라 ‘남산 일대’를 포함하여 총 17개소가 될 예정임
- 남산은 서울의 상징적인 도심 자연공간으로, 서울시는 ’23.7월 ▲남산의 생태환경 회복, ▲여가공간 조성, ▲남산의 공공성 강화 등을 골자로 한 ‘지속가능한 남산 프로젝트¹²⁾’ 추진을 통해 남산의 가치를 회복하고 지속가능한 서울의 미래 도시 숲으로 조성하는 계획을 발표하였음
- 이와 관련하여 ’24.5월 제정된 「서울특별시 남산공원 보전 및 이용에 관한 기본조례」에서는 남산 곤돌라의 공공성 있는 운영과 운영수익 선순환을 위한 필요사항 등을 규정하고 있으며, 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 일부개정령을 통해 ‘지속가능한 남산’ 사업 추진을 위한 공공재원 사용의 근거를 마련함
- 따라서 이번 ‘2030 전략계획 변경’은 명동관광특구를 포함한 ‘남산 일대’ 지역을 활성화지역으로 지정함으로써, 활성화지역과 연계 가능한 도시재생기금을 활용하여 ‘지속가능한 남산’ 사업의 지속적인 추진과 법적 실행력을 확보하고자 하는 취지로 이해됨

12) < 생태와 여가가 조화를 이루는 지속가능한 남산 추진계획(서울특별시시장 제79호(2023.7.5.)) >

- 사업내용 : 생태환경 회복, 여가공간 조성 및 공공성 강화 등 지속가능한 남산 프로젝트 추진을 통해 남산을 서울의 미래도시 숲으로 조성하여 시민과 세계인에게 사랑받는 서울의 명소이자 생태계의 보고로 조성함

〈 남산 일대 활성화지역 〉

(중구·용산구) 남산일대 활성화지역

명칭	남산 일대 활성화지역
위치	남산~예장공원~명동 일대
면적	3,295,806㎡

지역현안

- 남산 내 식생변화, 유해생물 발생 등 생태위험 증가
- 명동 일대 지속적 노후화와 인구감소 발생
- 예장공원 활용하여 명동과 남산과 접근성 강화 요구 증대

잠재력

- '남산 제모습 찾기', '남산 르네상스' 등 사업추진
- N타워 등 서울시민의 여가공간 보유
- 명동관광특구는 외국인 관광객 다수 방문

재생방향

생태환경 복원 <ul style="list-style-type: none"> • 생태경관보전지역 확대 및 종합관리 실시 • 인공구조물 자연성 복원사업 	여가공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> • 자연경관 탐방로 정비 및 생태문화 프로그램 운영 • 남산 스카이라이프 설치 	공공성 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 친환경 곤돌라 도입 • 예장공원 명소화 • 생태회복 등 자원마련
--	---	---

시민에게 사랑받는 "서울의명소이자 생태계의보고 남산조성"



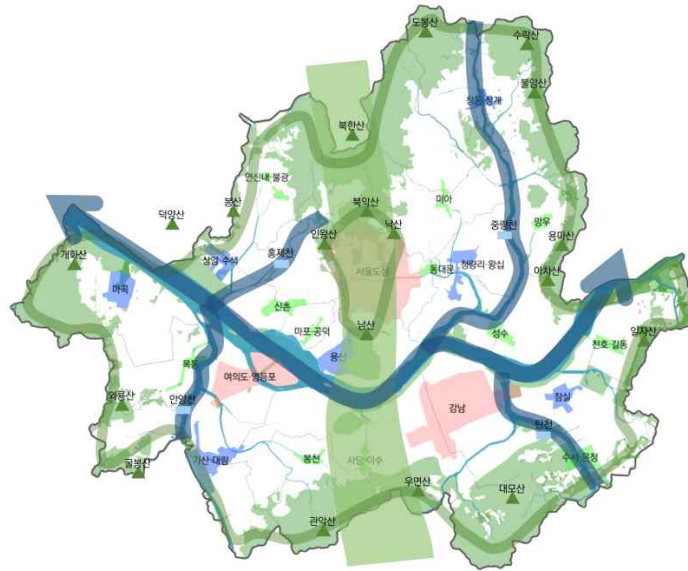
- ‘2040 서울도시기본계획’에서 남산은 공원·녹지·수변축의 중심에 위치해 있고, ‘환상녹지축13)’과 ‘남북녹지축14)’을 중심으로 도심 녹지를 회복하여 시민 삶의 질 향상과 도시회복력 강화를 위한 생활권 공원·녹지네트워크 구축을 기본방향으로 설정하고 있으며,
- ‘2030 전략계획’에서도 ‘보존’과 ‘개발’의 조화를 통한 균형발전을 위해 녹지를 적극적으로 활용하고 연계하는 도시재생을 추진 하도록 하고 있으므로, ‘남산 일대’를 활성화지역으로 지정하여 도심 녹지축으로서의 역할을 강화하는 것은 필요하다 생각함
- 서울의 중요한 도심 속 생태자원인 남산의 지속적이고 적극적인 관리, 엔데믹 이후 증가한 국내·외 관광객의 수요에 미치지 못하는 명동의 낙후된 관광·보행환경 개선과 남산과의 연계를 통

13) 외곽 주요 산과 자연지형을 따라 둥글게 형성된 녹지축

14) 종묘~남산~용산공원~한강~현충원~관악산을 관통하는 남북으로 이어지는 녹지축

한 지역활성화를 위해서는 체계적인 공간전략과 세부계획 수립이 필요할 것으로 판단됨

< ‘2040 서울도시기본계획’ 공원·녹지·수변축 >



“기존 활성화지역 해제”

① 구로2동

- 구로2동은 '19.4월 서울형(4단계) 활성화지역으로 선정되고 '19.6월 '2025 전략계획'에 반영되어 활성화지역으로 지정·공고되었으나, '23.12월 활성화계획 및 생활SOC 조성 검토 용역이 타절 준공된 상태임
- 서울시가 '20.9월 공공재개발 시범사업 발표 시 도시재생사업 지역은 공공재개발 사업 대상에서 제외된다고 밝힘에 따라, 공공재개발 등 정비사업을 추진을 희망하는 주민들의 활성화지역 해제 요청이 있었음
- '21.6월 '2세대 도시재생' 재구조화 계획을 통해 도시재생사업 지역 안에서도 재개발이 가능해짐에 따라 활성화지역 해제 요청

민원은 취하되었고, 현재 구로2동 활성화지역(101,828㎡) 내에서 모아타운, 공공·민간재개발, 남구로역세권 정비사업 등 다양한 정비사업이 활발하게 추진되고 있는 실정임

- 구로2동 활성화지역 내 재개발 추진구역이 95% 이상 중복되어 협소한 재생사업 면적으로 인해 발굴 가능한 재생사업에 한계가 있는 바, 해당 자치구(구로구)에서는 내부검토를 통해 도시재생 사업을 철회하기로 결정하고 '23.12월 서울시(주택정책실 주거환경개선과)에 구로2동 활성화지역 선정 철회를 요청하였음¹⁵⁾
- 이에 서울시는 '23.12월 활성화지역 해제를 승인¹⁶⁾하고 활성화계획 수립을 중단하였으며, 「도시재생법」 제13조제1항¹⁷⁾에 따라 활성화지역 변경(해제)에 관한 사항을 '2030 전략계획 변경'에 반영하기 위한 절차를 추진 중임
- 구로2동 도시재생사업은 생활SOC조성(하늘도서관 복합화) 설계 용역 및 지역커뮤니티 사업 등에 총 18억 44백만 원이 집행(붙임3 참조)되었으며, 이 중 활성화지역 해제로 인해 활성화계획 수립에 소요된 용역비 4억 1백만 원은 매몰될 것으로 예상됨

15) 구로2동 서울형 도시재생사업 선정 철회 요청(구로구 도시개발과-9819, 2023.12.4.)

16) 도시재생활성화지역 해제 요청 관련 회신(서울시 주거환경개선과-13590, 2023.12.27.)

17) 「도시재생법」 제13조(도시재생전략계획의 내용) ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
- 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항**
5. 도시재생활성화지역별 우선순위
- 5의2. 노면전차 등 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변지역과의 연계방안
6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안
7. 지방정부 자원조달 계획
8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
9. 삭제 <2017. 12. 26.>
10. 삭제 <2017. 12. 26.>
11. 삭제 <2017. 12. 26.>
12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

< 구로2동 활성화지역 내 정비사업 추진현황 >

- (모아타운) 관리계획 수립(안) 주민공람공고
 - '22. 6.22. 모아타운 대상지 선정(市)
 - '24. 2. 5. 모아타운 관리계획 수립(안) 주민공람 공고 (구로구공고 제2024-217호)
- (공공재개발) 공공재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여
 - '23. 7.13. 공공재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개(區)
 - '24. 3. 4. 공공재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개(변경)(區)
- (민간재개발) 주택재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여
 - '23. 5.31. 주택재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개(區)
 - '24. 3.20. 주택재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개(변경)(區)
- (남구로 역세권) 사업시행계획인가 고시
 - '20. 2.27. 남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역지정 (서고 제2020-82호)
 - '21. 7.20. 사업시행인가를 위한 주민동의서 청구
 - '23.12.21. 남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업 사업시행계획 인가를 위한 공람공고 (구로구공고 제2023-2308호)
 - '24. 2.22. 남구로역세권 공공임대주택 재개발 정비사업 사업시행계획인가 고시 (구로구공고 제2024-33호)



- 해당 지역은 구역 대부분이 재개발 등 정비사업이 추진되고 있어 주민 대다수가 원할 경우 활성화지역 해제가 필요할 것으로 판단되나, 공청회 등 주민의견 수렴 절차를 완료한 후 해제 여부를 결정해야 할 것으로 생각됨

② 독산2동

- 독산2동은 '20.9월 서울형 활성화지역으로 선정되고 '23.2월 '2030 전략계획'에 반영되어 활성화지역 지정·공고되었으나, '23.4월 도시재생사업 안내 및 홍보를 위한 주민설명회에서 참석 주민 대다수가 도시재생사업 철회를 요구함
- 이후에도 지역 주민으로부터 도시재생사업 철회를 요구하는 민

원이 지속되어 해당 자치구(금천구)는 '23.6월에 독산2동 도시재생 주민협의체¹⁸⁾와 협의를 거친 후, 활성화계획 수립 및 마중물사업의 실효성 미비를 사유로 도시재생사업 철회를 결정하고, '23.6월 서울시(주택정책실 주거환경개선과)에 독산2동 활성화 지역 선정 철회를 요청하였음¹⁹⁾

- 이에 서울시는 '23.6월 활성화지역 해제를 승인²⁰⁾하여 활성화 계획 수립을 중단하고 주민협의체 운영을 종료 하였으며, 「도시재생법」 제13조제1항²¹⁾에 따라 활성화지역 변경(해제)에 관한 사항을 '2030 전략계획 변경'에 반영하기 위한 절차를 추진하는 것임
- 독산2동 도시재생사업은 도시재생지원센터 운영 등에 총 9억 43백만 원이 집행(붙임4참조) 되었으며, 이 중 활성화지역 해제로 인해 활성화계획 수립에 소요된 용역비 6억 97백만 원은 매몰될 것으로 예상됨

18) 2021.5.26. 독산2동 도시재생 주민협의체 구성(창립총회 개최) / 2023.9.1. 주민협의체 운영종료

19) 독산2동 서울형 도시재생사업 선정 철회 요청(금천구 주거정비과-4166, 2023.6.15)

20) 도시재생활성화지역 해제 승인 요청 회신(서울시 주거환경개선과-6557, 2023.6.29.)

21) 「도시재생법」 제13조(도시재생전략계획의 내용) ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
- 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항**
5. 도시재생활성화지역별 우선순위
- 5의2. 노면전차 등 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변지역과의 연계방안
6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안
7. 지방정부 자원조달 계획
8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
9. 삭제 <2017. 12. 26.>
10. 삭제 <2017. 12. 26.>
11. 삭제 <2017. 12. 26.>
12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

〈 독산2동 활성화지역 내 정비사업 추진현황 〉

활성화지역 내 유사사업 추진	
① 마을공원 지하공영주차장 조성 (완료)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간: 2022. 2~2024. 4. • 위치: 독산2동 1056-5 • 용도: 공영주차장 • 규모: 지하1~2층(105면) • 추진부서: 區 주차관리과 
② 금천평생학습관 건립 (8월 개관예정)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간: 2019. 3 ~ 2024. 5. • 위치: 독산동 1035-13 • 용도: 생활문화학습 및 주민이용시설 • 규모: 연면적 1,836㎡ (지하2층~지상4층) • 추진부서: 區 교육지원과 
③ 주민공유공간 조성 (완료)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간: 2022. 12. 개소 • 위치: 독산동 1054-8 (금천소방서) • 용도: 주민쉼터 및 공유주방 • 규모: 약 60㎡ • 추진부서: 금천소방서 
④ 독산초 노후보도 정비공사 (완료)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간: 2023. 3 ~ 2023. 8. • 위치: 시흥대로 98길, 100길, 106길 • 사업내용: 노후 차도 보도정비 • 규모: B=1.2~1.4, L=171m 



- 현재 독산2동 활성화지역의 약 63%에 해당하는 지역이 '24.1월 독산2동 1036번지 신속통합기획 후보지로 선정되었고, 나머지 활성화지역에도 마을공원 지하공영주차장, 금천평생학습관 건립 등 도시재생활성화사업(이하, '활성화사업')과 유사한 성격의 사업들이 이미 진행중에 있음
- 해당 지역은 일부에서 정비사업이 추진 중이고 활성화사업과 유사한 사업들이 진행 중에 있어 도시재생사업의 시행이 제한적이라고 예상할 수도 있겠으나,
- 현재 '2세대 도시재생' 전략 방향에 따르면 그동안 도시재생사업 지역에서 추진하지 않았던 재개발 및 정비사업 등 다양한 사업 방식을 활용하도록 하고 있고, 유연한 도시·건축 규제를 적용하

는 한편 민간사업 지원을 강화하기 위한 다양한 제도를 발굴·적용하도록 하고 있으므로, 활성화지역 유지에 따른 이점이 있다고 보이는 바 이에 대한 지역 주민과의 충분한 소통이 아쉽다 하겠음

- 따라서, 주민 대다수가 요구하는 경우 활성화지역 해제가 필요할 것으로 판단되나, 공청회 등 주민의견 수렴 절차를 완료한 후 해제 여부를 결정해야 할 것으로 생각됨

다. 종합 의견

- 이번 ‘2030 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안’은 도시재생활성화지역 신규 지정(2개소) 및 기존 지정 지역에 대한 해제(2개소) 등 활성화지역 지정 또는 변경(해제)에 관한 사항을 도시생전략계획으로 확정하는데 필요한 법적 절차를 이행하기 위한 것임
- 김포공항 도시재생혁신지구와 주변지역을 포함한 ‘김포공항 일대’를 경제기반형 활성화지역으로 신규 지정함으로써 ‘2040 서울도시기본계획’의 4대혁신축인 서남권 감성문화혁신축의 개발기반을 마련하였으며, ‘공항’ 시설로 인한 소음·고도제한 등으로 발전이 정체되어 있던 지역에 공항기능 복합화(업무·상업·산업)를 통한 서남권 신정제거점 조성에 이바지할 수 있을 것으로 판단됨
- 남산~예장공원~명동관광특구를 포함한 ‘남산 일대’를 중심시가 지형 도시재생활성화지역으로 신규 지정함으로써 ‘지속가능한 남산’ 사업의 지속적인 추진과 법적 실행력을 확보하고자 한 것

으로, ‘보존’과 ‘개발’이 균형을 이루는 ‘2세대 도시재생’ 전략계획에 따라 남산의 생태환경 회복과 글로벌 문화관광거점 조성이 통합적으로 이뤄지는 도시재생사업을 추진해야 할 것임

- 구로2동과 독산2동 활성화지역은 상당수 정비사업이 추진되고 있거나 도시재생활성화사업과 유사한 사업들이 이미 진행 중에 있어, 잔여지역에 대한 실효성 있는 재생사업 발굴에 한계가 있음은 인정되는 바 주민 대다수가 동의할 경우 활성화지역 해제는 가능하다고 판단됨
- 그러나, 사업여건 변화와 사업추진의 어려움 등으로 인해 도시재생사업 목표 달성이 어려운 지역의 주민·자치구 요청 시 전략계획 변경에 따라 활성화지역 해제를 추진해야 함에도 불구하고, 현재 서울시는 자치구의 요청에 따라 주관부서의 재량으로 활성화지역 해제를 승인하고 사후에 전략계획 변경 절차를 추진하고 있으므로, 활성화지역 ‘해제’를 위한 정확한 기준과 절차 확립이 필요하다 하겠음
- 또한, ‘2030 전략계획’에 따라 활성화지역에서도 재개발 및 정비사업 추진이 가능하며, 활성화지역 해제 지역에 추진되고 있는 정비사업의 대부분은 신통기획 후보지로 선정되었거나 재개발사업 추진 동의서 징구 등 사업 초기 단계에 있으므로, 활성화지역 유지의 이점을 주민들에게 충분히 전달하는 소통의 과정은 필요하다고 보이며, 공청회 등 주민의견 수렴 절차를 완료한 후 해제 여부를 결정해야 할 것으로 생각됨

법적 유형	서울형 유형	관련법	개소수	대상지
도시경제 기반형	경제기반형	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	4	<ul style="list-style-type: none"> (15) 서울역 일대, 창동-상계 (17) 영등포-경인로 (19) 홍릉 연구단지
근린 재생형	중심 시가지형		16	<ul style="list-style-type: none"> (15) 장안평, 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판 (17) 용산전자상가, 마장동, 청량리 제기동, 안암동, 4.19사거리, 독산우시장, 정동 (19) 홍제역, 효창공원, 북촌가회동, 구의역, 풍납동, 면목패션
	일반 근린형		32	<ul style="list-style-type: none"> (14) 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동 (17) 창3동, 천연·충현동, 목2동, 수유1동, 불광2동, 난곡·난향동 (18) 송정동, 인수동, 사당4동, 성내2동, 도봉2동 (19) 사근동, 용암3동, 목3동, 공향동, 중화2동, 경복궁 서측, 신월3동, 구로2동 (20) 망우본동, 독산2동, 신월1동 (21) 용답상가시장 일대, 화곡중앙시장 일대
도시재생혁신지구			2	<ul style="list-style-type: none"> 용산혁신지구, 김포공항혁신지구
도시재생인정사업			6	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 영진시장, 강동구 천호동 중랑구 면목동, 서대문구 좌원상가, 구로구 개봉동, 영등포구 양평동1가
합계			60	

□ 사업개요(국가시범지구 선정 시, '21.12.16.)

- 사업근거 : 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정(도시재생법 제56조)
 - 시장공약 : '21. 4. 38대 항공산업 물류거점 조성, '22. 6. 39대 미래신교통(UAM) 거점조성
- 위 치 : 강서구 공항동 1373 일원 (김포공항 내 배후단지 및 주차장 부지)
- 면 적 : 354,567㎡ ※ 김포공항 전체면적 844만㎡ 중 35만㎡(4%)
- 사업기간 : '22. 1.~'29. 12. (1블록 : '27. 12. / 2·3블록 : '29. 12.)
- 사 업 비 : 총 2조 9,640억원(국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)
- 시행주체 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC) ※ '21. 9. 28. 설립
- 사업내용 : 지하4층/지상8층, 8개동(1동 존치 제외), 연면적 119만㎡, 복합시설
 - 1블록(20만㎡) : UAM 이착륙장, S-BRT 및 상업·업무·문화시설, 생활SOC 등(67만㎡)
 - 2블록(5.5만㎡) : 항공관련 업무·교육시설, 상업시설, 창고시설, 공공시설 등(24만㎡)
 - 3블록(8.1만㎡) : 모빌리티·첨단재생의료(BT) 첨단산업 클러스터, 오피스텔 등(28만㎡)



□ 추진경위

- '21.09.13. : 김포공항 국가시범지구 사업계획(안) 신청(한국공항공사→서울시)
- '21.12.16. : 김포공항 혁신지구(국가시범지구) 공모 조건부 선정(국토부)
 - 선정조건 : 사업부지 내 일부 포함된 개발제한구역(8.9만㎡) 해제
- '22.11.11. : 타당성재조사 의뢰(한국공항공사→기재부, KDI)
- '23.06.20. : 공공기관 사업타당성조사(예타) 통과(KDI→한국공항공사,기재부)

- 1블록 : 경제성 평가(B/C) 0.86, 수익성 평가 0.73 ⇒ AHP 평가 0.501(통과)
- '23.07.04. : 김포공항 혁신지구 예타 통과 업무협약(국토부서울사한국공항공사)
- 김포공항 혁신지구 전체 블록(1~3블록) 지정 · 고시 사업타당성 협의(국토부)
- '24.03.08. : 김포공항 혁신지구 지정 관련 업무협약(국토부서울사한국공항공사)
- '개발제한구역 해제 없이 혁신지구 중복지정 가능여부' 법제처 질의받아 지구 지정 협의

□ 향후계획

- 김포공항 전체 블록(1~3블록) 혁신지구 지정 · 고시 : '24.10.
- 사업시행계획(안) 작성(건축설계 등) : '25.07.
- 공청회 및 시의회 의견청취(서울시), 도시재생특위 심의(국토부) : '25.11.
- 1블록 착공 및 준공 : '25.12.~'27.12.
- 2·3블록 준공 : '29.12.



<김포공항 혁신지구 현황도>



<혁신지구 건축물 배치도(안)>

- 위 치 : 구로구 구로동로7길 60-18 일대(101,828㎡)
- 사업기간 : 2019. 4. ~ 2023. 12.
- 총사업비 : 100억원(시비90억, 구비10억)
- 집행현황 : 18.4%

단 위 사 업	세 부 사 업	사 업 내 용	집행 금액 (백만원)
생활 SOC 조성	하늘도서관 복합화	· 설계용역 시행	69.5
마을공동체 추진	도시재생활성화계획 수립용역	· 용역 시행	401.5
	지역커뮤니티 사업	· 주민공동체 활성화(완료)	532
		· 주민공모사업 등 지원(완료)	159
		· 현장지원센터 운영(완료)	682
합 계			1,844

- 사업명 : 독산2동 서울형 도시재생사업
- 위치 : 금천구 독산2동 1035번지 일대(103,000 m^2)
- 사업기간 : 2020. 9. ~ 2023. 8.
- 총사업비 : 100억원(시비90억, 구비10억)
- 집행현황 : 9.4%

사업명	세부사업	집행금액 (백만원)
독산2 도시재생활성화 사업	도시재생지원센터운영	193
	공동체활성화지원	52
	도시재생활성화계획 수립 용역	697
합 계		942