

# 구의역 일대 도시재생활성화계획(안) 의견청취안 검 토 보 고

의 안 번 호	2924
------------	------

2021. 12. 17  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 구의역 일대 도시재생활성화계획(안) 의견청취안

## 2. 추진경위

- '19.11.26. 도시재생활성화 지역 선정 발표
- '20. 6.10. 도시재생현장지원센터 개소·운영
- '20. 7.14. 활성화계획 수립 전문가 자문단(10명) 구성
- '20. 9. 3. 온라인 도시재생대학 운영(~10.15. 6강)
- '20.11. 3. 구의도시재생대학 수료식 및 주민간담회 개최
- '20.12. 2. 서울시-광진구-KT 업무 협약
- '20.12. 8. 주민워크숍 개최(총 4회)
- '21. 2. 1.~ 3. 9. 활성화계획수립 지원을 위한 KT 컨설팅(5주)
- '21. 4. 2. 도시재생 용역보고 및 행정협의회 개최(광진구 주관)
- '21. 5.25.(2주) 주민설문조사(활성화계획 홍보 및 주민의견수렴)
- '21. 9.~10. 주민협의체 임원 선출 및 구성
- '21. 10. 7. 주민공청회 개최

## 3. 주요내용

가. 구의역 일대 지역자산을 활용, 청년 창업자 및 상주인구 유입을 통해  
경제활동을 영위하는 거점으로 조성

- 초실감 제작 플랫폼 조성(건국대, 세종대, KT 협력 산업기반 구축)

- 청년 및 상가 인큐베이팅 지원(공실활용 일자리 창출, 오픈키친 공유)
- 걷고 싶은 미가로 조성(미가로 보행환경정비, 녹지 및 휴게공간조성)
- 미가로 주차시설 개선(공영 주차장 기능개선, 자전거 등 거치대 정비)

#### 나. 대상지역 생활환경 개선 및 주민과 함께하는 다양한 프로그램을 도입하여 지역 활성화 공감대 형성 및 도시 활성화 사업 효과 제고

- 스마트 정주환경 조성(스마트 보안등·횡단보도 개선, 전신주 공중선 정비)
- 주민 편의 지원 생활SOC 조성(전문도서관, 공방/동아리실, 아동놀이시설)
- 도시재생센터 운영 및 주민역량강화 사업 추진

#### 다. 예산조치 : 활성화사업 추진을 위한 단계별 예산 확보 필요

- 마중물사업 : 200억원(시비)  
( '20년: 4억원, '21년: 8.5억원, '22년~'26년: 187.5억원)

## 5. 검토의견

### □ 제출 경위

- 구의역 일대는 '19년 11월 도시재생활성화지역(근린재생형 중 중심시가 지형, 약 18만㎡)으로 지정 고시된 지역으로서<sup>1)</sup> 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 “법”)」 제19조에 따라 도시재생활성화계획(안)을 수립하여, 주민설명회('20.6.~'20.8)와 공청회 등 사전 절차를 이행하고 법 제20조제3항에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것임.

1) '05년 균형발전촉진지구로 지정되고, '06년 재정비촉진지구 지정 및 '09년 재정비촉진계획 결정고시(서고시 제2010-98호(2010.3.18.) 이후 2010년대 구의역 인근 동부지방법원·지검, KT, 우정사업정보센터 등의 공공기관 등 대규모 시설 이전으로 가로환경의 낙후가 지속되어 경제적·물리적 쇠퇴가 진행되었음. 재정비촉진계획상 촉진구역 해제도 곳곳에 이루어졌음(촉진구역 해제지 4곳, 해제 예정지 자양12 특별계획가능구역).

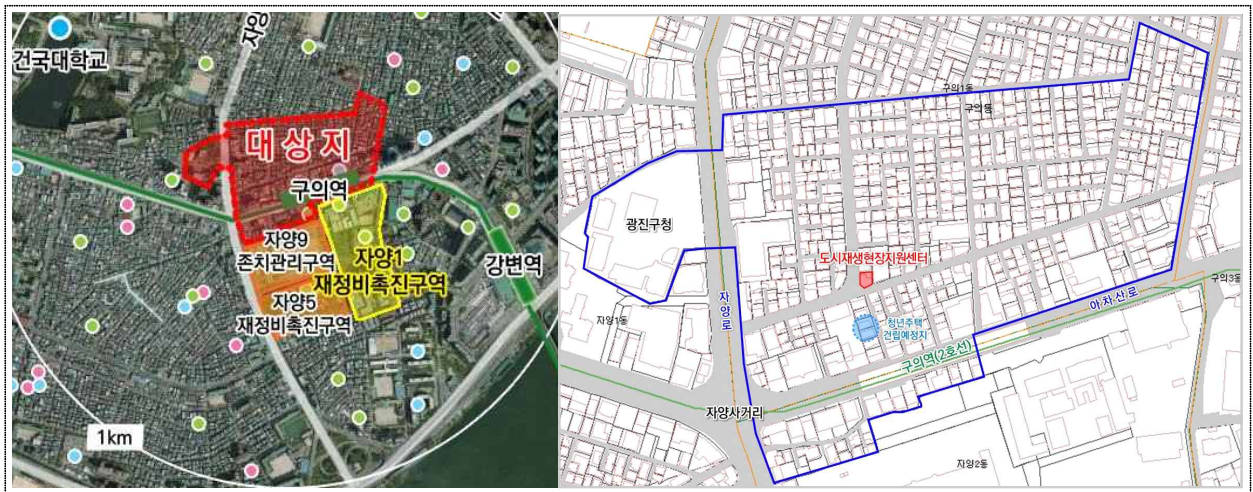
## □ 대상지 현황

- 대상지는 구의역을 중심으로 광진구청, 미가로 상권을 포함하며, 서측의 건대입구역과 동측의 강변역 사이에 위치하고 있음. 구역 내에는 구의지구단위계획구역이 일부 중복·지정되어 있으며 이는 구의·자양 재정비촉진계획상 촉진구역 해제지 4곳과 해제 예정지(자양12 특별계획 가능구역) 1곳을 포함하고 있음.

구역 중앙은 구의역고가와 아차산로가 동서를 가로지르고 있으며, 동측에는 강변역이, 남측에는 서울동부 지방법원(구)과 (구)KT강북광역지사가 위치하고 있어 현재는 첨단업무복합개발단지를 조성하고 있으며, 미가로 상권 북측에는 저층 주거지가 형성되어 있음.

반경 2km 내 건국대·세종대·장신대 등 대학기관이 위치하며, 주변에 한강(뚝섬한강공원)과 어린이대공원, 아차산 등 녹지가 분포하며 대상지 일대는 평지로 이루어져 있음.

〈대상지 현황 및 구역계〉



- 최근 30년간 최대치 대비 인구 감소율이 39%, 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 71.7%로 노후 저층주택지가 밀집해 있으며, 대상지 전체 필지수의 76.2%, 전체 면적의 48.7%가 110~330㎡의 중소규모 필지로 이루어져 있고 2017년 법원 이전 전후 사업체수가 54% 감소하는 등, 주거와 산업환경이 악화되는 지역으로 도시재생활성화지역 지정 기준 3개 가운데 2개 기준을 충족함<sup>2)</sup>).
- 반면, 대로변에 상업지역과 준주거지역이 전체 구역의 42.3% 분포하며, 아차산로 남쪽에 공공청사, 업무, 호텔 등이 입지할 예정이며, 근처에 건국대학교·세종대학교, 성수IT종합센터 등 주변에 산학 인프라 및 구의역 고가, 광진구청 등의 구역 내 유희공간 등이 존재하고, 2호선 역세권 및 한강과 인접한 위치로 교통과 오픈스페이스의 요충지 기능을 수행할 수 있어 지역의 활력과 경제를 활성화할 수 있는 잠재력이 높은 지역이라 할 수 있음.

## □ 추진방향 및 전략

- 활성화계획에서는 “첨단산업의 테스트베드를 통한 지역 고용기회 확대”, “지역문화 특화공간 조성을 통한 상권 활성화”와 “스마트기술 및 생활 SOC확대를 통한 주거지 환경정비”라는 3대 목표를 두었음. 이를 실현하기 위해 총 6개 마중물사업과 3개 핵심 사업을 선정하고, 그 외 연계사업 6개를 제안하고 있음.

2) 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역, 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역, 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역 중 2개 이상 충족(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제 13조제4항 및 법 시행령 제17조).

- 사업기간은 '20년부터 '26년까지 7년간이며 총 200억원(시비)을 투입하고 공기업투자, 부처협업·지자체사업을 연계할 계획임.

추진 개요	총사업비	200억(지방비)
	구역범위	광진구 구의역 일대 아차산로 배후지 골목상권과 주거지
	면적	180,000㎡
	사업기간	실행단계 : 5년(2022~2026년) 계획단계 : 2년(2020~2021년)
	주요내용	첨단산업 일자리창출, 지역문화 특화공간 조성으로 상권 활성화, 스마트기술 및 생활 SOC확대로 주거지환경정비 3개 목표, 6개 마중물사업, 13개 세부사업



사업명	유형	사업내용	비고
1 <A-1> 지역기반산업 확보 초실감제작플랫폼 조성사업	HW+SW (49.4억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>초실감제작플랫폼 거점시설 조성(41.8억원) ※ 제작 및 시연시설 - 매입, 교육 및 지원시설 - 임차</li> <li>초실감제작플랫폼 필요 장비구입 및 운영관리(7.6억원)</li> </ul>	핵심
2 <A-2> 지역상주인구 증대 청년 및 상가 인큐베이팅 지원사업	HW+SW (23억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>미가로 상권 활성화를 위한 상권홍보 프로그램 운영비(9억원)</li> <li>청년창업 인큐베이팅 업무공간 및 음식점창업지원시설 조성비 (14억원) ※ 사업기간 내 공실임차 운영, 임차료 및 리모델링비 포함</li> </ul>	-
3 <B-1> 미가로 가로활력 증대 걷고 싶은 '美가로' 조성사업	HW+SW (28.6억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>안전한 가로환경 조성을 위한 미가로 보행환경 정비비(20.8억원)</li> <li>미가로삼거리 다목적광장 조성비 및 초실감 문화공간 운영비(7.8억원)</li> </ul>	핵심
4 <B-2> 미가로 접근성 강화 미가로 주차시설 개선사업	HW (14.5억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구의1동 공영주차장 내 기계식 주차시설 개선비(10억원)</li> <li>구의역 고가하부 자전거 수납 캐비닛 설치비(4.5억원)</li> </ul>	-
5 <C-1> 안전한 주거환경 정비 스마트 정주환경 조성사업	HW (17.1억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>설계 및 공사를 포함한 주거지 스마트 안심마을 조성비(18.9억원)</li> <li>구의역 고가하부 스마트 횡단보도 조성비(1.2억원)</li> </ul>	핵심
6 <C-2> 지역주민 생활편의 지원 생활SOC 조성 및 프로그램 운영	HW+SW (39.1억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활SOC 거점시설 조성비(36억원) ※ 소규모 전문도서관, 어르신복지문화센터, 열린육아방 구성</li> <li>생활SOC 운영을 위한 기자재 구입비 및 운영관리비(3.1억원)</li> </ul>	-
- 현장지원센터 운영 등	SW (28.3억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구의역 일대 도시재생현장지원센터 운영(23.7억원) ※ 사업기간 연장에 따른 7년 운영 기준</li> <li>도시재생활성화계획 수립(4.6억원)</li> </ul>	-

## □ 계획의 세부내용 검토

첫째, “첨단산업 일자리창출”(총 72.4억원)을 목표로 “초실감제작플랫폼 조성사업(49.4억원)”과 “청년 및 상가 인큐베이팅 지원사업(23억원)” 등 총 2개 세부사업을 계획함.

- 이 중 “초실감 제작 플랫폼 조성사업”은 핵심사업 3 중 하나로, 지역기반산업을 확보코자 AR 상권정보제공, 가상놀이체험, 가상군사훈련, 메타버스 서비스 등 디지털 기술을 활용한 테마로 교육시설, 제작 및 시연시설인 체험전시 공간으로 활용코자 하였음.
- 필요면적은 약 440㎡인 반면, 당초안대로 단일 거점시설 조성이 어려워 지역 곳곳에 분산하여 소규모 거점시설을 조성할 계획임.

**당초: 단일 거점시설 조성**

- 대상지 내 국공유지 활용 어려움에 따라 민간건축물 매입 후 조성 계획
- ※ 광진구청, 과기부부지 협의하였으나 무산
- 자치구(광진구) 책임운영

**재구조화: 거점시설 매입 및 창업지원·업무공간 분산 임차**

지역 내 매물 현황 (7월초 기준)

구의동 262-81(5층) 428㎡

매입 590㎡

임차 80㎡, 임차 50㎡, 임차 60㎡, 임차 80㎡, 임차 10층) 477㎡

- 600㎡ 매매 매물 현재 2곳 존재 (평균 매매가 60억)
- 50~100㎡ 임대 매물 현재 33곳 존재 (임대료 평균 178만원)

**창업 및 상권활성화 시설로 운영 목적 구체화**

도입 시설	목적
초실감 제작 플랫폼	• 첨단산업 제작편집 인프라 제공
음식업창업지원시설 (공유주방)	• 음식업 예비창업자 대상 메뉴 개발 공간 및 시장검증을 위한 팝업스토어 제공
청년창업 인큐베이팅	• 미가로 내 공실활용 청년 창업 시설 지원
생활SOC(같이박스)	• 미래산업 전문도서관으로 특화

- “청년 및 상가 인큐베이팅 지원사업”도 음식업 창업지원시설을 조성할 계획을 가지고 있고 170㎡의 시설면적이 필요하여 당초에 지역 내 단일 거점시설 1층에 조성할 계획을 수립했으나, 단일 거점시설 조성이 어려워져 2개소로 나누어 운영할 계획을 가지고 있음 .

○ 거점시설 매입과 창업지원·업무공간을 분산하여 임차하면 시설 관리가 어렵고 분산된 소규모시설에 대한 시민 접근성이 저하되어 한 공간에 밀집했을 때의 집적효과가 감소될 우려가 있음.

- 따라서, 거점시설 조성 및 임차 위치 선정 시 최대한 중심가로변 및 보행인구가 많은 곳에 집중 배치하여 접근성과 집적효과를 동시에 제고하는 공간적 해결방안이 필요할 것으로 사료됨. 이면부에 부득이하게 위치할 경우, 최대한 구의도시재생 현장지원센터 및 미가로와 연계한 배치로 관리와 이용이 수월한 위치에 조성해야할 것으로 판단됨.



- 사업주체는 서울시와 광진구인 반면, 운영·관리주체는 광진구(도시재생과) 또는 민간위탁이나 사회적 기업(민간연계)으로 계획하고 있음.

그러나 시설 매입 및 조성비용(“초실감 제작 플랫폼 사업” : 49.41억원 중 37억원)에 비하여 운영비용은 2.6억원으로 5.2%에 해당하며, 조성 후 운영에 대해 예상되는 연간 운영비용은 제시되어 있지 않고, 이는 광진구 부담으로 추정됨. 광진구에서 부담하게 되더라도 향후 지속가능하고 예측가능한 운영을 위하여 미리 예상 운영비용 등을 산출할 필요는 있음. 이는 “청년 및 상가 인큐베이팅 지원사업”의 인큐베이팅 시설 조성 및 운영계획에도 공통적으로 해당되는 사항임.

둘째, “지역문화 특화공간 조성으로 상권 활성화”를 하고자 “건고 싶은 미가로 조성사업”과 “미가로 주차시설 개선사업”이 세부사업으로 제시되었음. 미가로 조성사업은 28.62억원으로 활성화지역 내 동서-자양로 18길, 남북-아차산로51길 구의역 진입골목에 보행자우선도로, 가로공간 특화 등으로 보행환경을 개선하고, 배리어프리 다목적광장 조성 등으로 골목길 경관을 개선코자 하는 사항임.

- 진입골목을 포함한 미가로 조성사업 진행시 일부 사유지(현황도로)에 보행환경 개선사업을 할 때 향후 도로 관리, 시설설치·관리 비용 등에 대한 협의를 통해 사업이 순탄히 진행되도록 할 필요가 있음.



〈미가로 보행환경 개선사업(좌측) 진입골목 내 토지소유 현황(우측)〉



- “미가로 주차시설 개선사업”(14.5억원)은 기계식 주차시설 설비 교체 및 자전거 거치대 조성 사업임. 자전거 거치대 조성사업은 지하철 출입구 하부공간을 활용해서 기존 외부에 거치된 자전거를 2단 캐비닛 형 보관함으로 교체코자하는 것임. 위 사업은 주민 편의와 미가로 방문객 편의를 증진코자하는 것으로 이해됨.
- 다만, 주차시설 개선 시, 주차시설에서의 진출입 경로를 감안하여<sup>3)</sup> 적절한 교통처리계획을 검토할 필요가 있으며, 현재와 미래 자전거 거치대 수요를 종합적으로 감안하되 캐비닛 부족 등에 따른 관리·운영상 문제가 없도록 하고, 캐비닛 조성비용 외에도 관리운영비(광진구 교통행정과, 교통지도과)도 함께 수립할 필요가 있음.

셋째, “스마트기술 및 생활 SOC확대로 주거지환경정비”를 목표로 하는 스마트 정주환경 조성사업은 미가로 배후 주거밀집지역의 범죄예방 및 안전한 환경을 조성하는 “스마트 정주환경 조성사업”(약 17억)과 “생활

3) 이번 사업을 통해 개선되는 미가로 보행자우선도로로 차량 진출입이 이루어질 것으로 보임. 사업계획에는 “차없는 거리”를 제안한다고 하고, 주차장 주변에 주차구역을 설정하였으나 구체적인 교통처리계획이 필요할 것으로 사료됨.

SOC조성 및 프로그램 운영 사업”(약39억)이 함께 계획됨.

- “스마트 정주환경 조성사업”은 주거지 보행환경의 안정성을 강화하기 위해 스마트 보안등 및 CCTV를 설치하고, 주·야간 경관을 고려한 LED, 태양광 조명설치, 스마트 횡단보도 등을 도입할 계획임.
- “생활SOC 조성 및 프로그램 운영”은 시설면적으로 290m<sup>2</sup>이 필요하지만 단일공간 확보 불가시 분산 클러스터로 배치할 계획을 하고 있음. 예시로 작은 도서관이나 생활문화센터를 제시했으며, 운영관리는 광진구와 도시재생 주민협의체 CRC로 제시함. 분산 클러스터로 인한 효율성 및 접근성 문제가 있으므로, 이도 거점시설과 마찬가지로 최대한 중심가로변(또는 미가로변과 재생현장지원센터와 근접) 및 도보인구를 고려한 집중·집적 배치가 필요할 것으로 사료됨.
- 그 외, “현장지원센터 운영”(28.33억)으로 공동체 활성화 기반 마련 등을 도모코자 하고 있음. 민간위탁방식으로 운영할 계획임.

		〈세부 항목 예산(안)〉		단위:억
A. 초실감제작플랫폼	거점시설	46.81	운영	2.6
	인큐베이팅	10.82	유지관리 운영	12.18
B. 상권활력	미가로조성	28.62		
	기계식주차시설	10	자전거캐비닛	4.5
C. 스마트정주환경	스마트횡단보도 등	17.07		
	미디어도서관	35.97	유지관리 운영	3.1
현장지원센터	센터운영	28.33		
총 합	200	*A,C의 시설리모델링,거점시설조성, 설계,장비 모두 포괄		
거점시설 등 조성*	93.6 (46.8%)			
기반시설, 환경개선	60.19 (30.1%)			
센터 및 그 외 운영비	46.21 (23.1%)			

## □ 추진체계 및 실행수단

- 이 사업은 서울시와 광진구 전담조직, 서울시 도시재생지원센터, SH

서울주택도시공사와 서울연구원(CRC육성지원관련해서) 지역내 통합주민 협의체와 지역단체 등으로 세부 사업별 도시재생추진협의회를 구성하여 지역특성에 맞는 사업과 콘텐츠를 발굴하는 한편, 재생사업 추진시 발생할 수 있는 이해관계자 간 갈등 조정으로 사업 우선순위 선정 등 효율적인 사업시행 방식을 정해 나가면서 사업의 지속성과 사업 추진 동력을 확보할 계획으로 이해됨.

- 또한, 젠트리피케이션 방지 대책으로 광진구청과 관련기관에서 등지내 몰림 모니터링을 하고, 상인을 대상으로 교육프로그램, 캠페인 등 민관협의체 중심 활동을 지원하며 공감대를 형성하는 내용을 담았음.

## □ 재생사업 평가 관련

- 도시재생사업을 평가하기 위해 추진과정 모니터링(과정점검)과 성과관리(효과점검)모니터링으로 구분하였음.
- 추진과정 모니터링 지표로는 자가진단과 설문조사로 변화의 체감정도와 사업 만족도 등이며 도시재생현장지원센터와 민관학 협의회를 구성하여 정성적인 부분을 평가할 계획임. 특히, 성과모니터링 같은 경우 통계자료에서는 3년이상 영업하는 점포수, 지역내 업종변화, 재생사업 일환으로 조성된 거점시설 수를 특정하고 있고, 기초생활 인프라 수, 공동체 활동 참여도(참여자 수), 추진조직역량(주민협의체 회원수)과 설문조사로 거주 및 생활 만족도와 체감경기를 조사하고자 함.

추진과정 모니터링		
재생사업의 지속적인 추진 현황파악		
<b>자가진단</b>	<b>설문조사</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도시재생주체와상사소통</li> <li>✓ 관찰기록자원생행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재생사업에대한기대</li> <li>✓ 지역소속감</li> <li>✓ 지역만족도등</li> </ul>	
<b>면담·현장조사</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 거버넌스형성·운영</li> <li>✓ 상인산업주민참여도등</li> </ul>		
부문	부문별 목표	
자가진단	재생기반 구축정도	주민협의체 구축 및 운영현황 등
	사업 실시현황	계획사업 실시현황/공모사업 실시현황
설문조사	변화 체감정도	도시재생 만족도
	자력재생 기대정도	도시재생 사업 인식여부
	기대정도	도시재생 사업 만족도
면담·현장조사	거버넌스 형성·운영	도시재생현장지원센터 구성 및 운영 민관학 협의회 구성 및 운영
	주민·상인·산업 참여정도	도시재생대학 참여 평균누적 인원 주체간 협력정도

+

성과(변화) 모니터링		
목표달성 정도 및 효과분석		
정량지표		
<b>통계자료분석</b>	<b>현장조사</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 데이터분석</li> <li>✓ 유동인구·사업체수등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 현장인터뷰사항</li> <li>✓ 상민활성화일자리창출등</li> </ul>	
<b>정성지표</b>		
<b>설문조사</b>		
✓ 설문조사사항		
부문	부문별 목표	내용
통계자료	3년이상 영업점포수	지역내 3년이상 영업중인 식품접객업소
	지역 내 업종변화율	지역내 업종 변화
	인구·가구 구조	연령별·가구원수 등
현장조사	거점시설조성	재생사업 일환으로 조성된 거점시설수
	기초생활인프라수	주차장·공원·보육시설·도서관 등
	공동체활동참여도	주민설명회·공동체 프로그램 참여자 수
	추진조직역량	주민협의체 회원수 등
설문조사	거주(생활)만족도	활성화 지역내 지역거주(생활) 만족도
	상공인 체감경기	활성화 지역내 체감정도

- 다만, 성과모니터링 지표 중 “거점시설 수”보다는 운영·관리비 대비 “수익”과 같이 정량적이고 실질적 지표가 바람직할 것으로 보임. 청년 및 인큐베이팅 지원사업에 따른 실제 창업 건수 및 창업 성공률(매출액), 사업 수익 등도 함께 정량적 통계지표로 삼을 수 있을 것임<sup>4)</sup>.

○ 계획에서 설정한 평가지표는 “재생사업의 실적”과 “재생사업의 효과”를 측정하기 위한 것으로, 이를 위해서는 세부지표에 대한 발굴과 함께 사업과정 및 예산집행실적 등에 대한 지속적인 점검과 모니터링이 진행되어야 할 것임. 아울러 “재생사업 대상지를 포함한 인근지역에 대한 지역적 파급효과 등 영향(사업의 전·후 비교 등)”에 대해서도 평가할 필요가 있다 사료됨.

- 특히, 도시재생사업 성과에 대한 모니터링 및 평가를 단기·중기·장기 단계로 구분하여 진행하고, 사업과정 전반에 대한 환류절차를 마련

4) 3대 핵심 사업 중 하나인 초실감 제작 플랫폼 조성사업(49.41억원 소요)에 따른 성과지표는 관련지역 일자리 창출 및 실제 기술 개발 건수, 홍보 체험공간 사용 건수 등 구체적으로 설정할 필요가 있음.

할 필요가 있으며, 재생사업을 투명하게 추진하기 위해서는 결과에 대한 공개 의무 및 의회 상임위 보고를 제도화 할 필요가 있다고 사료됨.

## □ 종합 의견

- 대상지는 인구감소, 건축물노화 및 대규모 공공청사 이전으로 인한 물리적인 쇠퇴가 진행중인 곳이지만 인근 대학캠퍼스 및 상업가로변 등이 있어 개발 잠재력을 가진 곳으로 지역자원을 최대한 활용하면서 지역을 활성화하기 위하여 3대 핵심목표에 따른 사업을 선정하고 세부 추진과제와 지역밀착형 세부사업을 수립한 것은 바람직한 방향이라고 판단됨.
- 다만, 주민의 참여확대와 역할증대가 활성화계획의 실행력과 재생사업의 성공 여부를 결정짓고, 사업 완료 이후에는 지속적인 사업 관리에 필요한 핵심 요소이므로, 단순히 참여자 수를 세는 방식이 아니라, 실제 “대표성이 잘 반영되도록 구성에 대한 기본원칙”을 세우고, 주민들의 참여가 다양한 사업 단계에서 꾸준히 이루어질 수 있도록 체계를 수립할 필요가 있음.
- 특히 “거점시설에 대한 엄격한 성과관리를 위하여 운영비 대비 수익 등 재정자립성을 보여주는 다양한 객관적 성과지표”가 필요할 것으로 보임.
- 단일 거점시설이 어려운 경우 클러스터형으로 산재하는 시설 조성 시 관리와 이용 접근성 등이 어려울 수 있으므로, 최대한 중심가로변(또

는 미가로변과 재생현장지원센터와 근접)에 도보인구를 고려한 집중·집적 배치가 필요할 것으로 사료됨.

시설 입차 방식을 선택하였을 때 시설 운영 중에 소유주의 개별 건축으로 인한 시설 중단이 발생되지 않도록 이에 대비한 계획이 필요할 것임<sup>5)</sup>.

- 마지막으로, 활성화계획에서 제시하고 있는 각각의 목표와 단위사업은 하나의 목적을 달성하기 위한 계획 및 사업 수단으로서, 서로 유기적으로 연계되어 추진되어야 사업의 시너지 효과를 낼 수 있는바, 지자체 및 공기업 사업과의 연계시기 등을 종합적으로 검토하여 사업이 집중 시행될 수 있도록 해야 할 것임.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 신지연
연락처	02-2180-8203
이메일	jiyon000@seoul.go.kr

5) 이는 미가로의 조성, 주거지 보행환경 안전성 강화에 따른 안전시설물 설치 등 이외 사업에도 적용가능한 사항으로서, 개인소유지에 시설물 설치 및 개선사업을 시행하고 나서 소규모 주택정비 및 개별단위 건축으로 인한 변경이 있을 때 그 시설에 대한 변경·제거가 필요한 상황에 대한 계획이 필요할 것으로 보임.

# [붙임 1] 구의역 일대 도시재생활성화계획 종합구상도 및 재원조달 집행계획



## 재원조달 및 집행계획

1 | 2 | 3 | 4 | 5  
집행계획

재정보조 200억원 기반 공기업투자, 부처협업 · 지자체사업 연계중  
총 6개 사업, 200억원 예산 + @

(단위: 백만원)

사업명	총사업비	계획단계(2년)		실행단계(5년)					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
A-1 초실감 제작 플랫폼 조성사업	4,941	-	-	-	3,599	1,014	164	164	
				협력체계 및 공간마련		기본-실시설계		시설조성 및 위탁운영 선정	
				협업체계 및 공간마련		프로그램 운영		창업지원 및 융합교육	
A-2 청년 및 상가 인큐베이팅 지원사업	2,300	-	70	-	592	626	506	506	
				상권활성화 계획 및 추진		프로그램 운영		운영관리 및 모니터링	
B-1 견고 심은 '美가로' 조성사업	2,862	-	66	894	1,117	543	206	36	
				기본-실시설계		조성공사		유지관리 및 운영	
B-2 미가로 주차시설 개선사업	1,450	-	-	-	910	540	-	-	
				사전조사		계획수립		시설조성 및 시범사업 운영	
								운영 및 관리 홍보	
C-1 스마트 정주환경 조성사업	1,707	-	130	127	675	775	-	-	
				기본-실시설계		조성공사		유지관리 및 운영	
C-2 생활SOC 조성 및 프로그램 운영	3,907	-	-	-	-	1,383	2,484	40	
						기본-실시설계		조성공사	
								프로그램 기획 및 운영관리	
현장지원센터 운영 등	2,833	400	583	324	382	382	382	380	
		현장지원센터 조성		현장지원센터 운영 등					
소계	20,000	400	849	1,345	7,275	5,263	3,742	1,126	

## 【붙임 2】 서울시 도시재생활성화계획

「2025 서울시 도시재생전략계획」 변경공고(서울특별시공고 제2019-1713호, '19.6.27)

### • 서울시 도시재생 활성화지역 총 37개소 지정

- 중심지형 도시재생지역(13개소) : 경제기반형(4개소), 중심시가지형(9개소)
- 주거지형 도시재생지역(24개소) : 일반근린형(18개소), 주거지지원형(6개소)

### [ 활성화지역 지정 현황]

유형		도시재생활성화지역	비고
중심지형	경제기반형 (4)	· 서울역 역세권 일대 / 창동상계 일대 / 장안평 일대	1단계
		· 영등포·경인로 일대	2단계
중심지형	중심 시가지형 (9)	· 세운상가 일대 / 창덕궁 도성앞 일대(낙원상가 일대)	1단계
		· 정동 / 용산전자상가 / 마장동 / 4.19사거리 / 독산동 우시장 / 청량리 종합시장 / 안암동캠퍼스타운	2단계
주거지형	일반근린형 (18)	· (선도지역) 창신송인	1단계
		· (시범사업) 성수동 / 신촌동 / 암사동 / 장위 / 상도4동	1단계
	· 가리봉 / 해방촌	2단계	
	· 창3동 / 목2 / 천연·충현	2단계	
주거지지원형(6)	· 성동구 송정동 / 강북구 인수동 / 도봉구 도봉동 / 동작구 사당4동 / 강동구 성내2동	3단계	
		· 은평구 응암3동 / 중랑구 중화2동	3단계
	· 난곡·난향 / 불광2 / 수유1	2단계	
	· 성동구 사근동 / 양천구 신월3동 / 구로구 구로2동	4단계	

※ 아래 10개소는 '20년도 전략계획 재정비를 통해 반영 예정 ('20.7 공고예정)

- 도시재생뉴딜 선정('19,2) : 홍릉일대(경제기반형), 목3동(일반근린형)
- 활성화지역 추가 선정발표('19,11) : 홍제역/효창공원/구의역/면목 패션봉제진흥지구/풍납동/북촌 가회동(중심시가지형), 공항동/청운효자사직동(일반근린형)





### 【붙임 3】 관련 규정

#### ○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제13조제4항

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

⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

#### ○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 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