

서울특별시 창동역 복합환승센터  
도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)  
의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	2024
----------	------

2020. 11. 25  
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 창동역 복합환승센터 도시재생혁신지구(국가  
시범지구) 계획(안) 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2024	2020.10.16	2020.10.26	제298회 정례회 제4차 도시계획관리위원회(2020.11.30)	원안동의

III. 제안설명의 요지 (류 훈 도시재생실장)

1. 제안이유

가. 창동·상계 도시재생활성화지역내 관문 역할을 수행할 ‘창동역 복합환승센터’ 부지를 GTX-C와 연계된 서울 동북권 광역교통의 중심지이자, 상업·업무·주거기능이 집적된 지역거점으로 조성할 수 있도록 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정 검토 필요함.

나. 주민과 관계전문가 의견을 반영하여 수립한 ‘창동역 복합환승센터’ 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조에 따라 서울특별 시의

회 의견을 청취하고자 하는 사항임.

## 2. 주요내용

### 가. 도시재생혁신지구(국가시범지구) 개요

- 혁신지구 개념 : 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업(법 제2조)
- 특징 : 공공이 시행주체, 통합심으로 신속한 지구지정과 사업시행 인가 가능, 국비지원·기금 출·용자 등 재정지원
- 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도

### 나. 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

- 위 치 : 도봉구 창동 1-9 일대(창동 도시개발구역 2지구)
- 사업기간 : '18. 4. ~ '25.12.(착공 : '22.상반기)
- 사업시행자 : 서울주택도시공사(사업방식 : 도시개발사업)
- 총사업비 : 4,701억원

(국비250, 지방비375, 공기업1,622, 기금2,240, 부처연계110, 민간 104)

#### ○ 건축개요

구분	내용	비고
지역/지구	일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시개발구역	-
대지면적	12,894㎡	복합환승센터, 광장, 소공원, 도로
건축면적	5,000㎡	-
연면적	95,902㎡ (지상: 53,200㎡, 지하: 42,702㎡)	-
건폐율	59.74%	법정 60% 이하
용적률	635.60%	법정 800% 이하
층수	지하 6층, 지상 28층	법정 50층 이하
주차대수	750대 (환승주차장 276대, 부설주차장 474대)	법정(부설)주차대수 472대 이상

○ 위치도



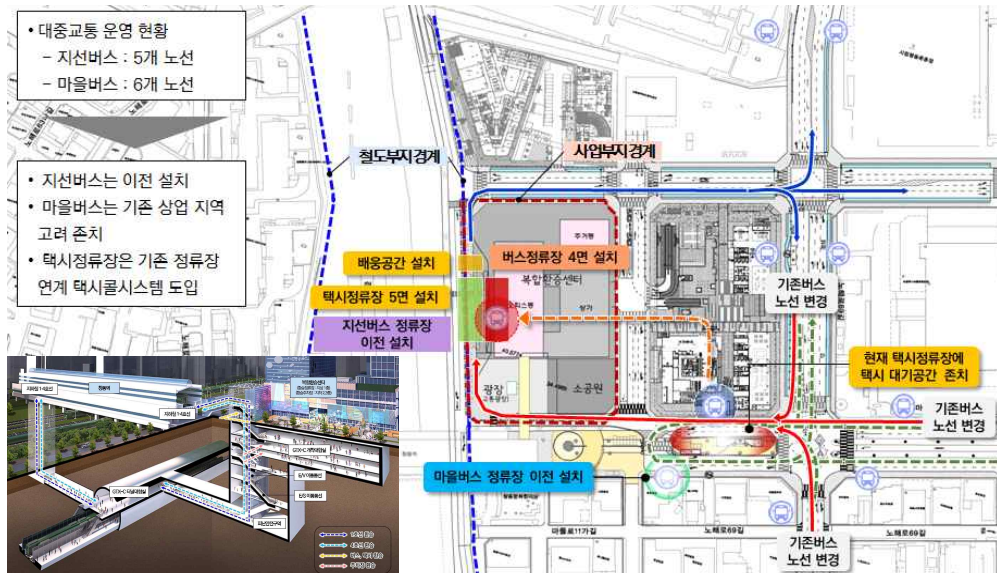
○ 조감도



○ 도입시설 및 배치계획



## ○ 대중교통연계 계획(안)



## 3. 추진경위

- '17. 3. 2. 창동·상계 경제기반형 도시재생활성화계획 고시
- '17. 9.28. 창동 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정고시
  - 1지구 : 창업 및 문화산업단지, 2지구 : 복합환승센터
- '18. 4.~12. 창동역 복합환승센터 기본구상용역(서울시)
  - GTX-C노선 연계, 환승시설을 시유지 내에 구상
- '19. 5. GTX-C 민자적격성 통과 / 기본계획수립 착수(국토부)
- '19.11.28. 도시재생혁신지구 제도 도입(도시재생법 개정·시행)
- '19.12.~ 기본계획 및 사업실행전략 수립 용역(SH공사, ~'20.12.)
- '20. 2. 6. 국토부(도시재생경제과) 현장 자문
  - 도시재생혁신지구 지정 관련 방문
- '20. 2.26. 복합환승센터 지정 건의(부시장-대광위원장 간담회)
- '20. 4.13. 혁신지구 지정 업무협의(국토부, 도시재생경제과)
- '20. 4.21. 복합환승센터 지정(국토부, 광역환승시설과) 및 GTX-C 연결 업무협의(국토부, 수도권광역급행철도팀)
- '20. 4.24. 국토부(대도시권광역교통위원회) 현장 방문
- '20. 5.20. 제4차 대도시권 광역교통 시행계획 반영 요청(市, 교통정책과)
- '20. 6.25. GTX-C 역사(창동역) 복합환승센터 국가 시범사업 신청 검토 보고(부시장 방침 제187호)
- '20. 7.17. 도시재생혁신지구 설명회(국토부)

- '20. 8.27. 서울시 도시재생위원회 사전자문(1차)
- '20. 9.11.~24. 주민공청회 개최 공고(일간신문)
- '20. 9.17. 서울시 도시재생위원회 사전자문(2차)
- '20. 9.18. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 공모 제출
- '20. 9.25. 주민공청회 개최(온라인, 유튜브: seoullive)
- '20. 9.25.~10.06. 주민의견 수렴기간(의견 없음, 유튜브 조회수 1,050건)
- '20.10.06. 생활 SOC(주민이용시설) 관련의견 제출(도봉구청)
- '20.10.07. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 현장실사

#### IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

##### □ 제출배경

- 이 의견청취안은 창동·상계 도시재생활성화지역내 복합환승센터 부지를 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”) 제56조<sup>1)</sup>에 따라 도시재생 혁신지구<sup>2)</sup>(국가지범지구<sup>3)</sup>)(이하 “국가지범지구”)로 지정하기 위해 혁신지구계획(안)을 수립하여 공청회('20.9.25) 등 관련 절차를 거쳐 도시재생법 제33조<sup>4)</sup>에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것임.

- 
- 1) 국토교통부장관은 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 ‘산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역’, ‘고용재난지역’, ‘연구개발특구’ 등의 지역 중 도시재생활성화지역 지정 요건 가운데 2개 이상을 갖춘 지역을 전략계획수립권자의 요청에 따라 “국가지범지구”로 지정할 수 있음(도시재생법 제56조)
  - 2) "도시재생혁신지구"란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구(도시재생법 제2조제6의2호)로서, 지역거점을 조성하는 지구단위의 개발사업임.
  - 3) 국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범지구를 말함(도시재생법 제56조제1항).
  - 4) 도시재생법 제33조(도시재생선도지역의 지정) ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

- 혁신지구는 도시재생법의 개정<sup>5)</sup>으로 도시재생 뉴딜사업을 속도감 있게 견인하기 위해 도시재생 인정사업 및 도시재생 총괄사업관리자 제도와 함께 2019년 8월에 신규 도입되어 같은 해 11월 28일부터 시행된 제도임(검토보고서 붙임1, 붙임2 참조).

○ 국토교통부는 금년 12월에 국가혁신지구 지정 공모를 통해 전국적으로 5개소의 대상지를 선정할 예정임.

< '20년도 도시재생 뉴딜 선정규모 >

구분	시·도 선정 (우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형)	중앙정부 선정 (경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지원형)		
		면단위 사업		點단위 사업
		혁신지구	총괄사업관리자 (거점연계 뉴딜)	인정사업
선정규모	50곳 내외(예산총액 배분)	5곳 내외	15곳 내외	50곳 내외

□ 대상지 현황 및 국가혁신지구 지정 필요성

○ 대상지는 2015년 창동·상계 도시재생활성화 지역(경제기반형)으로 지정되어 2017년 3월 도시재생활성화계획이 고시<sup>6)</sup>된 지역내에 위치하고 있으며, 같은 해 9월 도시개발구역 지정 및 개발계획이 고시된 지역안에 위치하고 있음(창동 환승센터부지: 2지구). 활성화지역 안에는 다양한 개발사업이 계획되었으나, 현재는 창동 아우르네, 씨드큐브 창동 사업이 추진되고 있음.

5) 법률 제16562호, 2019.8.27. 일부개정, 2019.11.28. 시행

6) 서울특별시고시 제2017-77호, 2017.3.2.



- 대상지 토지는 서울주택도시공사(‘SH공사’) 소유로서 일반상업지역이며 가설건축물(플랫폼 창동 61, 서울시설공단 사무실)이 설치되어 있으나, 추후 사업시행 시 철거 예정임. 지하철 1·4호선이 통과하는 역세권으로 GTX-C 노선 신설 및 추후 KTX 연장이 계획되어 있음.
- 또한, 활성화지역 지정 요건인 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개)와 국가시범지구 지정요건<sup>7)</sup>(1개), 그리고 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원을 확보하는 등 도시재생법과 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인<sup>8)</sup>에서 정하는 혁신지구 지정 요건을 충족하고 있음.
- 이 지역 일대는 「2030 서울플랜」 및 「서울시 생활권계획」에서 광역 중심으로 격상되어 수도권 동북부 광역교통 중심지로서의 기능 및 위상 강화, 일자리·문화 중심으로의 육성을 목표로 하는 지역임.

7) 전략계획 및 도시군기본계획에 따른 거점 필요지역, 산업위기대응지역, 고용재난지역, 연구개발 특구 등(도시재생법 제56조제1항 및 ‘20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(국토교통부, ’20.9.21))

- 국가혁신지구로 지정되면, 국비 최대 250억원<sup>8)</sup> 지원에 따른 사업비 추가확보, 도시계획 특례<sup>9)</sup>, 인·허가 의제<sup>10)</sup>, Fast-track 방식<sup>11)</sup>의 개발이 가능해져 사업기간을 단축할 수 있음. 또한, 창동역과 인접한 복합환승센터를 중심으로 동북부 광역교통 중심거점을 우선적으로 조성하여 도시재생사업의 동력을 확보할 수 있을 것으로 기대됨.

## □ 국가혁신지구계획(안) 내용 및 도입시설

- 계획안에서는 복합환승센터를 “수도권 동북부 광역교통 중심 지역거점으로 조성”하기 위해 도시재생활성화, 주거복지 실현, 지역경제활성화, 도시활력 제고를 개발전략으로 제시하고,
- 이를 실현하기 위해 대중교통 환승시설, 생활SOC등 기반시설, 창업

8) 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도

※ 지방비 매칭 : 특별시 60%(최대 350억)

9) 제42조(혁신지구계획의 효력) ① 혁신지구계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 지정·결정을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2에 따른 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획의 결정. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2를 준용한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정

3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정. 이 경우 혁신지구사업시행자가 산업단지개발사업의 시행자이고, 산업단지개발계획에 대하여 산업입지정책심의회회의 심의를 거친 경우에 한정한다.

② 도시재생활성화계획이 수립된 지역에 제1항에 따른 혁신지구계획이 고시된 경우에는 도시재생활성화계획이 변경된 것으로 본다.

10) 혁신지구사업시행자가 시행계획의 인가 또는 변경인가를 받은 경우에는 도시·군관리계획의 결정 등의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등을 받은 것으로 보며, 시행계획이 고시된 때에는 관계 법률에 따른 허가 등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다(도시재생법 제49조제1항).

11) 현행법에서는 도시재생을 추진하기 위한 일반절차(법 제20조)와 Fast-track인 선도지역 절차(법 제34조)를 규정하고 있는데, 국가시범지구는 Fast-track을 준용함.



지원 레지던스, 임대주택 등 공공성 확보 시설과 상업문화 복합시설, 창업성장 오피스 등 사업성 확보시설을 계획하고 있음.

※ 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

- 위 치 : 도봉구 창동 1-9 일대(창동 도시개발구역 2지구)
- 사업시행자 : 서울주택도시공사(사업방식 : 도시개발사업)
- 총사업비 : 4,742억원  
(국비250, 지방비375, 공기업1,767, 기금2,240, 부처연계110)
- 사업기간 : '21년~'25년
  - 착공 예정일 : 2022년 상반기
  - 사업완료 예정일 : 2025년 준공 및 운영 개시
  - 2021년 ~ 2025년: 계획·건설기간, 2026년 ~ 2055년(30년) 관리·운영기간

○ 건축개요

구분	내용	비고
지역/지구	일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시개발구역	-
대지면적	12,894㎡	복합환승센터, 광장, 소공원, 도로
건축면적	5,000㎡	-
연면적	95,902㎡ (지상: 53,200㎡, 지하: 42,702㎡)	-
건폐율	59.74%	법정 60% 이하
용적률	635.60%	법정 800% 이하
층수	지하 6층, 지상 28층	법정 50층 이하
주차대수	750대 (환승주차장 276대, 부설주차장 474대)	법정(부설)주차대수 472대 이상

도입가능 및 시설		연면적/규모	내용
창업성장 오피스 (A)	생활 SOC (창업혁신공간)	8,755㎡	혁신성장센터, 창업보육센터, 청년네트워크공간, 공유오피스, 원격회의실
	생활 SOC (문화창작공간)	2,232㎡	AR/VR 스튜디오, 메이커 스페이스
	일반 오피스	14,052㎡	지역 기업/대학 연계를 통한 창업/성장기업 지원 오피스
창업지원 레지던스 (B)	생활 SOC (생활형택공간)	937㎡	생활문화센터, 우리동네키움센터, 셸프세탁실
	임대주택	29,743㎡	청년, 신혼부부 등을 위한 도심 역세권 행복주택(300세대)
상업문화 복합시설 (C)	생활 SOC (문화창작공간)	2,144㎡	문화공연장, 다목적홀
	생활 SOC (안심상가)	657㎡	공공안심상가
	일반 상가	24,941㎡	문화 및 체험시설이 복합된 라이프스타일 쇼핑몰
환승 및 기반시설 (D)	환승연결통로	4개소	창동역 연결통로(1개소), 씨드큐브 창동 연결통로(3개소)
	광장, 소공원, 도로	대지면적: 4,524㎡	광장(교통광장), 소공원, 도로 통합 조성
	환승주차장	12,441㎡	대중교통 환승주차장(공영주차장)(276대)
	GTX-C 대합실	시설면적: 4,725㎡	GTX-C 노선 창동역 개착대합실, 광장/소공원 지하 1-3층 설치

## □ 사업성 및 자원조달계획

- 사업은 복합환승센터 사업취지 및 도심재생 혁신을 위한 공공시설 기부채납 등의 공공성 실현을 위해 SH공사가 단독으로 시행하고, 혁신지구(국가시범지구) 전부를 사용할 수 있는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물을 공급하는 방식<sup>12)</sup>으로 추진할 예정임.
- SH공사가 제시한 “창동역 복합환승센터 개발사업” 사업성 분석 결과, SH공사의 총 수입은 2천 942억원, 총 사업비는 4천 742억원임. SH공사에서 업무시설 및 주거시설, 상업시설 등을 건설하고 준공시 업무시설과 상업시설은 분양 및 매각, 그리고 주거시설은 행복주택으로 운영하는 방식으로(검토보고서 붙임 3 참조) 혁신지구 지정에 따른 추가 지원금 625억원과 행복주택 보조금 110억을 반영하여 사업성<sup>13)</sup>을 분석한 결과, 사업수지는 -1,061억원, 내부수익률(IRR) 5%, 순현재가치(NPV) -44억원, 수익성 지수(PI) 0.99로

12) 도시재생법 제45조(혁신지구재생사업의 시행방법) 혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 혁신지구재생사업의 시행자(이하 "혁신지구사업시행자"라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등(이하 "건축물 등"이라고 한다)을 공급하는 방법

13) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

사업성을 확보하지 못하는 것으로 분석됨.

<총사업비>

구분	사업비(억원)		합계	비고
	개발기간	운영기간		
토지비	901	-	901	토지비, 보상비(포장마차) 등
건설사업비	2,495	-	2,495	공사비, 설계/감리, 체세공과금 등
부동산관리비용	25	341	366	사업 관리(건설+행복주택 (창업지원 레지던스) 30년 운영)
금융비 등 기타	173	807	980	기금융자 수수료, 이자
<b>합계</b>	<b>3,594</b>	<b>1,148</b>	<b>4,742</b>	

<사업수지>

구분	항목	금액(억원)	비고
	시설 분양/임대	3,008	
	보증금 이자수입	39	행복주택
	보증금 반환	△105	행복주택
	<b>수입 계(①)</b>	<b>2,942</b>	
	토지비	901	서울주택도시공사 소유
	건설사업비	2,861	
	기금융자이자	977	1.8%/년
	<b>지출 계(②)</b>	<b>4,738</b>	
	혁신지구(국비)	250	40%
	(시비)	375	60%
	부처연계(행복주택 보조금)	110	36.7백만원/호당
	<b>보조금 계(③)</b>	<b>735</b>	
		<b>△1,061</b>	

- SH공사에서는 혁신지구 보조금(최대 625억원) 외에 서울시로부터 무상귀속된 토지를 현물 출자받고, 나머지 사업비는 행복주택 보증금 및 기금융자와 오피스, 상업시설에 대한 매각대금을 투입할 예정이므로(검토보고서 붙임 4 참조), 현재까지는 도시재생기금 용자 이외에 별도의 공사채 발행이 필요하지 않은 것으로 파악됨.

**<자금조달 세부방안>**

항목		금액	비율	비고
혁신지구 보조금	국비	250	5%	
	지방비	375	8%	
	<b>소계</b>	<b>625</b>	<b>13%</b>	
보조금 및 융자	부처연계보조금	110	2%	상 동
	기금융자	2,240	47%	1.8%/년
	<b>소계</b>	<b>2,350</b>	<b>50%</b>	
공기업	<b>투자</b>	<b>901</b>	<b>19%</b>	<b>토지현물투자</b>
	보증금/매각금	866	18%	임대/매각
	<b>소계</b>	<b>1,767</b>	<b>37%</b>	
<b>합 계</b>		<b>4,742</b>	<b>100%</b>	

※ GTX-C 환승역사는 서울시가 일괄공사 후 민간사업자에게 비용을 받아 처리할 예정임.

**□ 종합**

- 창동역 복합환승센터의 국가혁신지구 지정은 국비를 지원받고 사업을 단축할 수 있어 낙후된 창동상계 지역의 물리적 환경개선과 복합 개발로 지역성장기반 마련과 경쟁력 강화를 견인하는데 속도를 낼 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 아직 초기 구상단계에서 사업성을 보수적으로 분석한 것이기는 하나, 사업성을 확보하지 못할 경우 SH공사가 사업을 계속 추진하는데 어려움이 따를 것으로 예상되는 바, 사업방식과 건축계획 및 세부시설 조정 등을 통한 사업성 확보방안 마련이 필요하다 하겠음.
- 현재 사업성 분석은 SH공사가 직접 사업을 수행하는 것을 전제로 분석하였으나, 주택도시보증공사(HUG)의 융자(총사업비의 5% 이내) 및 출자(총사업비의 20% 이내, 약 948억 예상) 등을 받을 수 있는 도시

재생 리츠 방식으로 추진하는 경우와의 비교 검토가 필요할 것으로 사료됨. 나아가, 사업성을 높일 수 있는 방안으로, 국가혁신지구 계획(안)에서 제시하고 있는 세부 시설별 비율 조정과 사업기간 단축 등도 검토 가능하다고 하겠음.

종 류	한 도	이 율	비 고
<b>도 시 재 생 지 원</b>			
도시재생지원(출자)	총사업비의 20% 이내	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪(대상) 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자</li> <li>▪(방식) 누적적·참가적 우선주 출자</li> </ul>
도시재생지원(용자)	총사업비의 50% 이내	연 2.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪(대상) 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자</li> <li>▪(용도) 도시재생사업비 지원 (단, 공공이 차주인 경우 및 공간지원리츠는 年 1.8%)</li> </ul>
<b>【보증】 도시재생PF 보증</b>	총사업비의 80% 이내	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪(대상) 도시재생지원(용자) 대상 사업시행자</li> <li>▪(보증료율) 연 0.25%~0.57%</li> </ul>

※ 출처: 2020년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(국토부, '20.9.21)

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 창동역 복합환승센터 도시재생혁신지구(국가지범지구) 계획(안) 의견청취안

의안 번호	2024
----------	------

제출년월일 : 2020년 10월 16일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 가. 창동·상계 도시재생활성화지역내 관문 역할을 수행할 ‘창동역 복합환승센터’ 부지를 GTX-C와 연계된 서울 동북권 광역교통의 중심지이자, 상업·업무·주거기능이 집적된 지역거점으로 조성할 수 있도록 도시재생혁신지구(국가지범지구) 지정 검토 필요
- 나. 주민과 관계전문가 의견을 반영하여 수립한 ‘창동역 복합환승센터’ 도시재생혁신지구(국가지범지구) 계획(안)에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조에 따라 서울특별 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임

## 2. 주요내용

- 가. 도시재생혁신지구(국가지범지구) 개요
- 혁신지구 개념 : 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구 단위 개발사업(법 제2조)
  - 특징 : 공공이 시행주체, 통합심의로 신속한 지구지정과 사업 시행인가 가능, 국비지원·기금 출·용자 등 재정지원
  - 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도

## 나. 도시재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

- 위 치 : 도봉구 창동 1-9 일대(창동 도시개발구역 2지구)
- 사업기간 : '18. 4. ~ '25.12.(착공 : '22.상반기)
- 사업시행자 : 서울주택도시공사(사업방식 : 도시개발사업)
- 총사업비 : 4,701억원

(국비250, 지방비375, 공기업1,622, 기금2,240, 부처연계110, 민간 104)

### ○ 건축개요

구분	내용	비고
지역/지구	일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시개발구역	-
대지면적	12,894 $m^2$	복합환승센터, 광장, 소공원, 도로
건축면적	5,000 $m^2$	-
연면적	95,902 $m^2$ (지상: 53,200 $m^2$ , 지하: 42,702 $m^2$ )	-
건폐율	59.74%	법정 60% 이하
용적률	635.60%	법정 800% 이하
층수	지하 6층, 지상 28층	법정 50층 이하
주차대수	750대 (환승주차장 276대, 부설주차장 474대)	법정(부설)주차대수 472대 이상

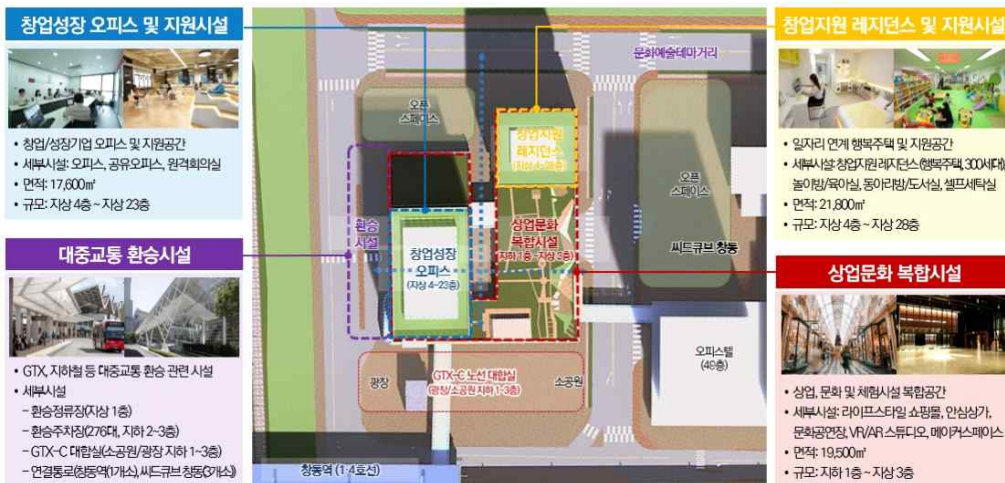
### ○ 위치도



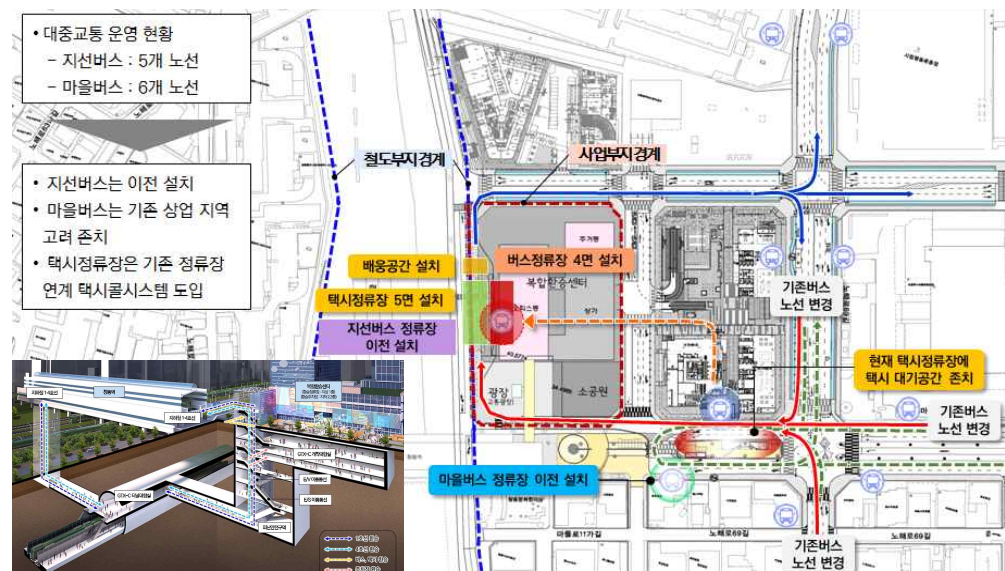
## ○ 조감도



## ○ 도입시설 및 배치계획



## ○ 대중교통연계 계획(안)





### 3. 추진경위

- '17. 3. 2. 창동·상계 경제기반형 도시재생활성화계획 고시
- '17. 9.28. 창동 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정고시
  - 1지구 : 창업 및 문화산업단지, 2지구 : 복합환승센터
- '18. 4.~12. 창동역 복합환승센터 기본구상용역(서울시)
  - GTX-C노선 연계, 환승시설을 시유지 내에 구상
- '19. 5. GTX-C 민자적격성 통과 / 기본계획수립 착수(국토부)
- '19.11.28. 도시재생혁신지구 제도 도입(도시재생법 개정·시행)
- '19.12.~ 기본계획 및 사업실행전략 수립 용역(SH공사, ~'20.12.)
- '20. 2. 6. 국토부(도시재생경제과) 현장 자문
  - 도시재생혁신지구 지정 관련 방문
- '20. 2.26. 복합환승센터 지정 건의(부시장-대광위원장 간담회)
- '20. 4.13. 혁신지구 지정 업무협약(국토부, 도시재생경제과)
- '20. 4.21. 복합환승센터 지정(국토부, 광역환승시설과) 및 GTX-C 연결 업무협약(국토부, 수도권광역급행철도팀)
- '20. 4.24. 국토부(대도시권광역교통위원회) 현장 방문
- '20. 5.20. 제4차 대도시권 광역교통 시행계획 반영 요청(市, 교통정책과)
- '20. 6.25. GTX-C 역사(창동역) 복합환승센터 국가 시범사업 신청 검토 보고(부시장 방침 제187호)
- '20. 7.17. 도시재생혁신지구 설명회(국토부)
- '20. 8.27. 서울시 도시재생위원회 사전자문(1차)
- '20. 9.11.~24. 주민공청회 개최 공고(일간신문)
- '20. 9.17. 서울시 도시재생위원회 사전자문(2차)
- '20. 9.18. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 공모 제출
- '20. 9.25. 주민공청회 개최(온라인, 유튜브 : seoullive)
- '20. 9.25.~10.06. 주민의견 수렴기간(의견 없음, 유튜브 조회수 1,050건)
- '20.10.06. 생활 SOC(주민이용시설) 관련의견 제출(도봉구청)
- '20.10.07. GTX-C 역사(창동역) 환승센터 시범사업 현장실사

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조,  
제56조 및 제33조

나. 예산조치 : 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정('20.12월말)  
이후 국·시비 분담비(4:6)에 따라 별도 예산책정 검토 필요

※ 국비 최대 250억원 지원 시, 시비 375억원 책정

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 지역발전본부 동북권사업과 정용우 (☎2133-8279)