

장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	1648
----------	------

2024년 3월 4일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시
- 나. 제출일 : 2024년 2월 5일
- 다. 회부일 : 2024년 2월 7일
- 라. 상정일 : 2024년 3월 4일

2. 제안설명의 요지 (균형발전본부장)

가. 제안이유

- 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시(서울특별시고시 제2016 - 228 호, '16.8.4.)로 장안평 일대 자동차산업 활성화 유도를 위해 추진한 도시재생사업이 마무리 됨에 따라 기 수립된 『장안평 일대 도시재생활성화계획』에 일부 변경이 필요하여 절차를 추진하는 것으로,
- 『장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안)』에 대하여 『도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조 제3항에 따라 서울특별시의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

나. 주요내용

○ 변경내용

- 사업기간: 기정)2017년~2020년 → 변경)2017년~2021년
- 사업계획: 가로환경 정비 1개 폐지 및 1개 신설
- 총사업비: 기정)196.4억원 → 변경)166.9억원

○ 변경사유

- 사업추진 과정에서 발생한 여건 변화를 반영하여 사업기간, 사업계획 및 사업비 조정

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안」은 장안평 지역의 자동차 산업 재생과 도시활성화를 위하여 추진한 도시재생사업 대다수가 마무리됨에 따라 사업 추진 과정에서 발생한 다양한 여건 변화를 반영하고, ‘도시재생 재구조화’ 방향에 맞춰 도시재생사업 마무리를 위한 변경절차 추진을 위해 '24.2.5일 시장 제출하여 '24.2.7일 우리 위원회에 회부된 사안임
- ‘장안평 일대 도시재생활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, ‘도시재생법’)」에 따라 수립된 법정계획인 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’¹⁾의 실행계획으로, 그 계획을 수립하거나 변경(경미한 변경 제외)하려면 같은 법 제20조제1항과 같은 조 제3항에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정하도록 하고 있음

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다. (생략)

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방위원회의 의견을 들어야한다. 이 경우 지방의회는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

1) 서울시 도시재생의 비전과 방향을 제시하고 도시재생활성화계획에 가이드라인을 제공하는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」이 2015년 12월 최초 수립되었고, 장안평 일대는 2018년 7월 변경·고시된 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에서 물재생센터와 군자차량기지를 포함시켜 근린재생형에서 ‘도시경제기반형’으로 도시재생활성화지역 운영 계획을 변경하였다가, 2023년 2월 확정된 「2030 서울특별시 도시재생전략계획」에서 경제기반형 계획부지 활용불가 사유로 추가된 구역을 제외하고 원래의 ‘중심시가지형’으로 변경됨

나. 검토 내용

“활성화계획 추진 배경”

- 장안평 일대 지역은 서울의 도심부에 위치한 자동차 산업의 중심지였으나, 1970년대 말에 조성된 기존 시설들이 1990년대 활황기를 지나면서 점차 노후화되기 시작하였고 새로운 산업흐름에 부응하지 못한 채 산업의 영세화, 인적자원의 고착화·노령화가 가속되었음
- 서울시는 2016년 산업적으로 쇠퇴하고 있는 자동차산업 특화 지역에 대하여 「도시재생법」에 따라 장안평 지역의 자동차산업 재활성화와 경쟁력 강화를 위한 산업재생 지원방안을 마련하고자 ‘장안평 일대 도시재생활성화계획(이하, ‘활성화계획’)을 결정·고시²⁾하였음
- 장안평 일대 도시재생활성화사업은 ▲지역산업 지원시설 조성, ▲지역산업 현대화, ▲수출활성화 지원, ▲지역 이미지 개선 등 4대 추진목표 달성을 위해 자동차산업종합정보센터 조성 및 운영 등 총 23개 세부사업에 총 사업비 196억 원(시비)을 편성하였음

< 추진목표별 주요사업 >



2) 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시(서울특별시고시 제2016-228호,2016.8.4.)

지역명	유형	위치	면적(m ²)	비고
장안평 일대 도시재생활성화지역	근린재생 중심지가지형	서울특별시 성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대	508,390m ²	

“활성화계획 변경(안) 주요 검토사항”

- 이번 ‘활성화계획 변경(안)’의 주요 내용은 ▲실제 사업기간을 반영한 목표연도 변경에 따른 ‘사업기간 변경’³⁾, ▲1개 사업 폐지 및 1개 사업 신설에 따른 ‘사업계획 변경’⁴⁾, ▲완료사업 정산내역과 변경사항을 반영한 ‘총 사업비 변경’⁵⁾ 등에 관한 것으로, 서울시는 ’23.11월 공청회를 개최하여 ‘활성화계획 변경(안)’과 관련한 주민의견 수렴절차를 완료하였음

【 사업기간 변경 】

- 당초 ‘활성화계획’의 사업기간은 2017년부터 2020년까지로 계획되었으나, 가로환경 정비사업 등 대부분의 마중물 사업이 2021년에 완료됨에 따라 사업기간을 2017년부터 2021년까지로 변경하려는 것임
 - ※ (기존) 2017년~2020년 → (변경) 2017년~2021년
- ‘활성화계획’의 사업기간을 실제 사업의 종료시점과 일치시키고자 하는 것은 당연한 일이겠으나, 비록 경미한 변경 사항에 해당한다 할지라도 서울시는 당초 고시된 목표 사업기간(2020년)이 경과하기 전에 사업의 추진경과 등을 고려하여 변경 절차를 추진했어야 함이 마땅하다 하겠음
- 아울러, 사업기간 설정과 관련하여 국비·시비 등 도시재생을 위해 확보된 공공예산을 사용한 마중물 사업은 2021년에 종료되었다 하더라도 도시재생 활성화지역을 계속 유지하기로 한 것을 감안할 때,

3) 총 사업기간의 조정은 경미한 변경 사항으로 시보에 고시만으로 변경 가능

4) 도시재생법 시행령 제26조제2호에 따라 도시재생사업을 폐지하거나 신설하는 경우 경미한 변경 사항에서 제외

5) 도시재생법 시행령 제26조제4호에 따라 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비를 10퍼센트 이상 증액 또는 감액하는 경우 경미한 변경 사항에서 제외

- 2세대 ‘도시재생 재구조화’ 추진전략에 따라 공공은 현재 지역에서 진행 중인 민간사업⁶⁾을 유도하고 지원하는 역할을 적극 수행해야 할 것이며, 민간사업 종료 시점을 고려한 목표 사업기간 설정에 대한 재검토가 필요할 것으로 생각됨

【 사업계획 변경 】

- ‘사업계획 변경’은 사업 시행과정 중 발생한 여건 변화에 따라 ‘가로환경정비 세부사업’으로 계획된 ‘부품상가 이면가로 환경정비사업’을 폐지하고 ‘중고차매매거리 조성사업’을 신설하려는 것으로, 중고차매매거리 조성사업은 지난 ’21.12월 이미 완료되었음

□ 도시재생 사업계획 변경 사항

- 부품상가 이면가로환경정비사업 (폐지) → 중고차매매거리 조성사업 (신설)

< ‘활성화계획’ 마중물 사업계획 변경사항 >

사 업		비 고	
지역산업 지원 시설 조성	자동차산업 종합정보센터 조성 및 운영	완료	
	자동차부품 재제조 혁신센터 조성	추진중	
지역산업 현대화	지역산업 거점시설	매매센터정비사업	추진중
		부품상가 정비사업	추진중
	인적자원 및 시스템 현대화	민간개발부지 정비사업	추진중
		중고차 유통구조 개선 시스템 개선	완료
수출 활성화 지원	지역산업 인증브랜드 운영	지역브랜드 제작 및 운영	완료
		산업공동브랜드 제작 및 운영	완료
	지역 통합정보시스템 구축	인프라 구축	완료
지역 이미지 개선	가로환경 정비	중고부품거리 환경정비	완료
		부품상가 이면가로 환경정비	폐지
		학교가는 길 조성	완료
		음식문화거리 조성	완료
	지역문화기능 강화	자동차상징거리 조성	완료(신설)
		중고차매매거리 조성	완료(신설)
기타 지원사업	도시재생 활성화계획 수립	완료	
	도시관리계획 수립	완료	
	자동차산업 재생방안 수립	완료	
	도시재생지원센터 운영	완료	

민 간 사 업	추 진 내 용	사 업 시 기
자동차부품상가 재개발사업(도시정비형)	사업시행인가	2024. 12
중고차매매센터 재개발사업(도시정비형)	건축(재)심의 및 사업시행인가	2024. 06
자동차부품 재제조혁신센터 민간투자사업	제3차 제안공고(기후환경본부 업무이관)	2024. 12
6) 민간개발부지 정비사업(역세권 청년주택)	준공 예정	2025. 12

- ‘부품상가 이면가로 환경정비사업’은 현재 추진되고 있는 자동차 부품상가 재개발 정비사업(붙임3)7) 구역 내에 포함되어 있어 향후 재개발사업 진행 시 정비하기로 하고 이번 도시재생 마중물 사업에서 제외·폐지하려는 것으로 파악됨
- 당초 사업지인 ‘장안동 황물로17길’은 부품상가 내 주차공간 및 물품하역 공간 부족으로 인해 이에 대한 대책을 요구하는 민원이 지속적으로 제기되었던 곳으로, 전용주차장 및 상·하차공간 조성, 경관을 악화시키는 시설에 대해 가림막을 설치하는 등의 사업(총 사업비 3.2억원)이 계획되어 있었음
- 그러나 ’18.3월 자동차 부품상가 재개발사업 주민제안이 접수되면서 매몰비용 발생 우려를 사유로 당초 계획되었던 ‘부품상가 이면가로 환경정비사업’은 폐지하고, 지역 이미지 개선을 목적으로 ‘중고차매매거리 조성사업’을 신설하여 중고차매매거리 이면도로 포장 및 조경공사를 시행하였으며 ’21.12월 사업을 완료함
- 활성화지역의 도시재생사업 추진 과정에서 필요 시 ‘활성화계획’ 변경이 불가피한 것은 이해되는 바이나, 「도시재생법 시행령」 제26조제2호에 따라 도시재생사업의 폐지·신설은 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”에 해당하지 않으므로, 먼저 관련 절차를 이행하여 ‘활성화계획’을 변경한 후 사업을 시행하는 것이 타당하다고 생각됨
- 도시재생법 제20조에 따르면 시장이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하는 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정해야

7) 자동차부품상가 재개발(도시정비형) 사업 개요

- 위 치 : 동대문구 답십리동 952번지 일대(17,914㎡ / 토지등소유자 503명)
- 도시계획 : 일반상업지역, 공원(일부)
- 용 도 : 자동차관련 판매 및 전시시설, 근린생활시설, 오피스텔(204실), 공동주택(603세대) 등
- 추진현황 : 사업시행인가 신청(사업자→구)

하는데, 그 전에 공청회를 통해 주민 또는 전문가의 의견을 수렴하고 의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음

- 그럼에도 불구하고, 서울시가 ‘활성화계획’의 변경을 선행하지 않은 채 중대한 변경에 해당하는 도시재생사업을 폐지·신설하고 후속 절차로 ‘활성화계획 변경(안)’에 관한 의회 의견청취와 도시재생위원회 심의 등을 이행하는 것은 요식행위로 치부될 우려가 있는 바, 앞으로는 ‘활성화계획’ 변경의 절차적 합리성 제고와 더불어 정해진 절차를 역행하는 행위가 반복되지 않도록 각별한 주의가 요구됨

「도시재생법 시행령」

제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경) 법 제20조제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

1. 법 제19조제3항제1호 또는 제7호에 따른 사항을 변경하는 경우
2. 도시재생사업을 폐지하거나 신설하는 경우
3. 법 제21조제3항제1호에 따라 결정을 받은 것으로 보는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[같은 법 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다) 및 다목의 경우만 해당한다]의 내용을 변경하는 경우(같은 법 제30조제5항 단서에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)
4. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비를 10퍼센트 이상 증액 또는 감액하는 경우
5. 법 제2조제10호가목에 따른 도시재생기반시설의 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

【 총 사업비 변경】

- 당초 ‘활성화계획’에서는 총 23개 세부사업에 대하여 총 사업비 196억 42백만 원이 계획되어 있었으나, 이번 ‘활성화계획 변경(안)’에서는 세부사업 계획 변경사항과 완료된 사업의 정산 내역을 반영하여 총 사업비를 166억 89백만 원으로 변경하고자 함

□ 총사업비 변경 사항

○ (기정) 196억 42백만 원 → (변경) 166억 89백만 원(△29억 53백만 원(15%))

○ 총 사업비가 29억 53백만 원(△15%) 감액되어 「도시재생법 시행령」 제26조제4호에 따라 도시재생활성화계획의 중대한 변경에 해당된다 할 수 있으며, 도시재생활성화사업비 변경 세부내용은 아래와 같음

< 장안평 도시재생활성화사업비 변경 내용 >

◆ 장안평 도시재생활성화사업 예산

기정 86 억원(전액 시비)

변경 167 억원 (전액 시비) 29.5억감액

사 업	주관부서	사업비 (천 원)		증감	비 고	
		당초	변경			
지역산업지원 시설 조성	자동차산업 종합정보센터 조성 및 운영	4,400,000	5,799,672	1,399,672	완료	
	자동차부품 재제조 혁신센터 조성				민자사업	
지역산업 현대화	지역산업 거점시설	메이센터정비사업			민자사업	
		부품상가 정비사업			민자사업	
		민간개발부지 정비사업			민자사업	
	인적자원 및 시스템 현대화	중고차 유통구조 개선 시스템 개선	1,500,000	1,734,500	234,500	완료
수출 활성화 지원	지역산업 인증브랜드 운영	지역브랜드 제작 및 운영				
		산업공동브랜드 제작 및 운영	600,000	56,000	△544,000	완료
	지역 통합정보시스템 구축	인프라 구축 홈페이지 등 제작	1,600,000	339,294	△1,260,706	완료
지역 이미지 개선	가로환경 정비	중고부품거리 환경정비	2,350,000	1,292,943	△1,057,057	완료
		부품상가 이면가로 환경정비	320,000	-	△320,000	폐지
		학교가는 길 조성	730,000	1,085,029	355,029	완료
		음식문화거리 조성	1,328,000	924,413	△403,587	완료
		자동차상징거리 조성	1,924,000	1,435,579	△488,421	완료
		중고차매매거리 조성	-	538,865	538,865	완료(산설)
		정크아트거리 조성	2,110,000	638,865	△1,471,135	완료
	지역문화기능강화	지역문화 축제 개최	600,000	355,376	△244,624	완료
기타 지원사업	도시재생 활성화계획 수립	310,000	644,257	334,257	완료	
	도시관리계획 수립	570,000	820,688	250,688	완료	
	자동차산업 재생방안 수립	180,000	161,000	△19,000	완료	
	도시재생지원센터 운영	620,000	447,853	△172,147	완료	
주민공모사업		500,000	414,479	△85,521	완료	
사업비 예산 총계		19,642,000	16,688,793	△2,953,207		

○ ‘기타 지원사업’ 중 ‘도시재생활성화계획 수립’ 비용은 108% 증액되었으나, ‘수출 활성화 지원’을 위한 세부사업의 경우 ‘지역산업 인증브랜드 운영 사업’은 91% 감액, ‘지역통합정보 시스템 구축사업’은 79% 감액되었음

- ‘수출 활성화 지원’ 세부사업의 추진 경과를 살펴보면, 타 지역과 차별화 될 수 있는 장안평 지역 산업만의 마케팅 수단으로 ‘지역산업 인증브랜드 운영’사업을 계획하였으나 장안평 자동차산업 BI(Brand Identity, 브랜드 정체성)⁸⁾ 개발(’19.7월~’21.11월) 이후 진행된 사업이 없어 5억 44백만 원을 감액하였음
- ‘지역통합정보 시스템구축사업’은 장안평 자동차산업 관련 정보의 통합 제공과 커뮤니티 서비스를 제공하기 위한 시스템을 구축·운영하기 위한 것으로 자동차산업종합정보센터 내 네트워크 서버를 구축하고 홈페이지, 모바일 어플리케이션 등 온라인 플랫폼을 개발·보급하는 것으로 계획하였으나, ’19.12월 장안평 자동차산업 통합정보시스템 개발 이후 ’21.6월까지 운영되어 오다가 시스템 운영주체 부재 및 시스템 활용도 저하, 지속 운영에 따른 실익이 없음을 사유로 정보시스템 폐기⁹⁾가 확정되어 12억 60백만 원을 감액하였음
- 사업추진 과정에서 발생하는 여건 변화를 고려한다 하더라도 당초 계획된 사업들이 대폭 축소되거나 조기 종료 되었다는 것은 계획 수립 단계에서부터 종합적인 사전검토가 미흡했던 것으로 보여지며, 실행력이 담보되지 않은 무리한 계획수립은 예산과 행정력 낭비의 요인이 될 수 있음을 명심해야 할 것임



8) < 브랜드 기본형 >



< 브랜드 활용형 (영문) >



< 브랜드 활용형 (한글) >

9) 서울시 정보시스템 운영위원회 개최결과(2023.7.4.) : 시스템 폐기 확정

다. 종합 의견

- 이번 ‘장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안)’ 의견청취안은 장안평 일대 활성화지역에 수립되었던 도시재생 계획에 대하여 사업기간, 사업계획 및 총사업비를 변경하고, 서울시 2030 도시재생 전략계획 수립에 따른 재구조화 방향에 맞춰 그 동안 장안평 일대 지역활성화 유도를 위해 추진했던 재생사업을 마무리하기 위한 것으로 판단됨
- 사업시행 과정상 발생하는 여건 변화에 따라 기존의 계획을 변경하고 조정하는 것은 마땅한 일이겠으나, 변경(안)의 변경시기와 사업내용 등을 종합적으로 살펴 보았을 때 이번 의견청취안은 「도시재생법」에 규정하고 있는 절차를 역행한 채 재생사업 마무리를 위한 요식행위로 보여질 수 있어 도시재생활성화계획 변경의 절차적 합리성 제고를 위한 노력이 요구됨
- 향후 장안평 일대 활성화지역 유지를 통해 활성화계획과 도시관리계획의 연계성을 강화하고, 도시재생 재구조화 정책 취지에 맞춰 지역에서 추진되고 있는 민간사업(재개발·민간투자 등)이 원활하게 진행될 수 있도록 적극 지원하는 등 지속가능한 도시재생 방안 마련이 중요하다 하겠음

5. 질 의 및 답 변 요 지 : 생 락

6. 토 론 요 지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 원 안 가 결

8. 소 수 의 견 의 요 지 : 없 음

9. 기 타 필 요 한 사 항 : 없 음

주요 사업 현황



사업개요

- 위 치: 성동구 용답동 234 일대(면적 29,883.7㎡)
- 도시계획: 유통상업지역
- 건 폐 율: 60%이하
- 용 적 률: 기준 400%이하, 허용 600%이하
- 높 이: 130m 이하(층수계획: 지상 36층, 지하 8층)



- 용 도: 자동차관련시설 50% 이상, 업무시설 30% 이하, 기타 20% 이하
 - 자동차매매전시장(4,050대), 오피스텔(747세대), 성능검사장, 정비장, 사진촬영장
 - 공공기여 : 자동차 관련 전시 및 체험장, 청년창업공간, 산업임대 등

추진경위

- '15.12.28. : 장안평 일대 도시관리계획(지구단위계획 및 정비계획) 수립 용역 착수
- '18.01.11. : 중고차매매센터 정비계획 결정·고시
- '18.05.15. : 중고차매매센터 조합설립추진위원회 승인
- '20.03.23. : 조합설립 인가(성동구)
- '21.09.30. : 공공기여 시설 수요조사 의뢰(도시활성화과-도시계획과)
- '22.03.30. : 교통영향평가심의 수정가결
- '22.06.15. : 제7차 도시계획위원회 보고(수용)
- '23.02.14. : 제3차 건축위원회 심의(재심의결)
- '23.04.05. : 제5차 도시계획위원회 자문(정비구역 일몰기한 연장)
- '23.05.04. : 정비구역 일몰기한 연장 고시

향후일정

- '24년 : 건축(재)심의 및 사업시행인가

사업개요

- 위 치: 동대문구 답십리동 952번지 일대
(17,914㎡, 토지등소유자503명)
- 도시계획: 일반상업지역, 공원(일부)
- 건 폐 율: 60%이하
- 용 적 률: 기준 600%이하, 허용 770%이하, 상한 840%이하
- 높 이: 한천로변(획지1) 100m이하
한천로변(획지2,3) 105m이하
전농로4길변(획지4) 70m이하
- 용 도: [주용도 : 업무, 판매(획지1), 공동주택, 판매(획지2,3,4)]
 - 자동차관련 판매 및 전시시설, 근린생활시설, 오피스텔 204실, 공동주택 603세대(임대118)
 - 공공기여: 산업임대공간, 공영주차장
 - 주민공동이용시설: 경로당, 어린이집, 작은도서관, 다목적실, 주민운동시설 등



추진경위

- '18.03.13. : 정비계획 수립 주민제안서 접수(동대문구)
- '18.10.23. : 주민설명회 개최(동대문구) 및 주민공람(30일간)
- '19.05.28. : 정비구역지정 및 정비계획 결정 요청(동대문구 → 시)
- '19.11.06. : 정비계획(안) 도시계획위원회 심의(결과:보류)
- '20.12.19. : 공공건축가 선정('20.1.) 및 정비계획(안) 보완
- '20.05.20. : 정비계획(안) 도시계획위원회 재심의(결과:수정가결)
- '20.07.09. : 수정가결(안) 재공람 공고(~08.11.)
- '20.09.03. : 정비구역지정 및 정비계획 고시
- '20.09.25. : 조합설립 추진위원회 승인
- '21.10.01. : 조합설립 인가(동대문구)
- '23.05.23. : 제3차 건축위원회 심의(조건부의결)

향후계획

- '24년 상반기 : 사업시행인가

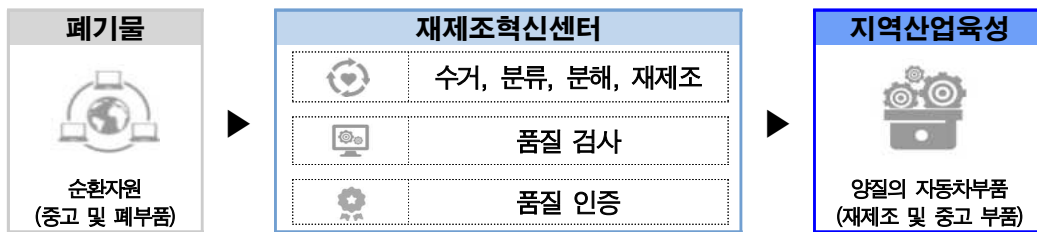
붙임4

장안평 자동차부품 재제조혁신센터 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 성동구 용답동 248-13, 14(5,790 m^2)
- 제 안 자 : 한국자동차부품재제조협회장
- 제안내용 : 도시재생활성화계획에 따라 시 소유 부지에 자동차부품 재제조 시설을 건립하여 기부채납 후 25년 간 운영

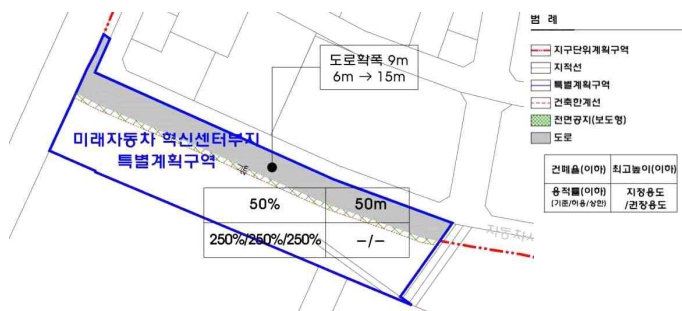
▶ 사업구조 : 순환자원(중고 및 폐부품 등)에 대하여 수거, 분류, 분해, 재제조 등의 과정을 거쳐 품질검사 및 품질인증을 통해 양질의 자동차부품 공급



※ 재제조(remanufacturing) : 중고품을 분해, 세척, 검사, 보수, 재조립해서 신제품과 비슷한 성능을 낼 수 있도록 하는 것. 가공해 완전히 다른 제품을 만드는 재활용(Recycling)과는 다르며 원자재 구매 비용이 적게 들어 가격을 낮출 수 있음

○ 사업 제안 주요 내용

- 시 행 자 : (가칭)오토센파트너스SPC(SH 18% 참여)
- 사업방식 : BTO (Build-Transfer-Operate, 수익형 민자)(총사업비: 159.5억 원)
- 시설규모 : 지하1/7층, 연면적 9,977 m^2
[자동차부품재제조시설, 업무시설, 공공주택(54호) 등]
- 사업기간 : 2021년~2047년 (건설15개월, 운영25년)
- B/C: 1.09 / VfM: 100%, / 실질수익률(세전): 4.85%



< 지구단위계획 결정도 >



< 투시도 >

□ 사업 추진근거

- 장안평 일대 도시재생활성화계획 (2016.8월)
 - 장안평 일대 자동차부품 재제조 산업 활성화를 위하여 자동차부품 재제조혁신센터 조성
- 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조 (민간부문의 사업제안 등)
 - ※ 본 사업은 동법 제2조제1호에 따른 사회기반시설로서 '폐기물처리시설'과 '공공임대주택임
- 「전기전자제품·자동차 자원순환법」 제4조
 - 지방자치단체는 폐자동차 등이 재활용 등 필요한 조치를 마련하여야 함

□ 주요 추진경위

- '15.10.28: 장안평 자동차산업 복합단지 조성 정책 발표 및 협약체결
 - 자동차부품 재제조 및 튜닝 산업의 장안평 일대 정착·활성화 업무지원
 - ※ 협약 : 서울시장 - (사)한국자동차부품재제조협회장 - (사)한국자동차튜닝산업협회장
- '16.08.04: 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시
- '17.05.11: 민간제안서 접수 (한국자동차부품재제조협회 → 서울시)
- '17.07.~'20.12. : 서울공공투자센터 사전검토 및 보완 (4차례)
- '18.08.16 : 도시관리계획 결정(변경) (미래자동차 혁신센터 특별계획구역 신설)
 - 용도상향(→제3종일반주거지역), 도시계획시설 변경(→환경(초)시설, 용도지정(자원순환시설) 등
- '21.02.09: 민간제안서 최종 보완 접수 (한국자동차부품재제조협회 → 서울시)
- '21.12.20: 적격성 조사 완료 (서울공공투자관리센터, '21.4~12월)
 - 결과 : 사업추진 타당성 및 적격성 있음 (B/C=1.03 및 VfM 83.38%)
- '22.3~10. : 관련 기관(부서) 협의(사전협의 포함)
- '23.04.27. : 민투사업 대상시설 적정성 사전검토 의견 회신(공공투자관리센터)
 - 결과 : 재제조혁신센터 시설은 사회기반시설로 보기 어려움
- '23.05.03. : 민간투자사업심의위원회 심의 신청(→기재부 민간투자정책과)
- '23.06.02. : 민간투자사업 대상시설 유권해석 요청(→환경부)
- '23.06.30. : 민간투자사업심의위원회 재심의 신청(→기재부 민간투자정책과)

- '23.08.10.: 민투심 심의를 위한 추가 검토의견 요청(市→PIMAC)
 - 민투사업심의위원회 상정을 위해 환경부 유권해석을 반영한 검토의견 재요청
- '23.08.29.: 민투심 심의를 위한 추가 검토의견 회신(PIMAC)
 - 본 시설은 환경부 유권해석과 같이 재활용시설로 사회기반시설에 해당함
- '23.10.~ : 기후환경본부 업무 협의

향후계획

- '23.12. : 제3자공고(안) 작성
- '24년 : 市 재정심의, 시의회 동의, 제3자 제안공고

장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안

의안 번호	1648
----------	------

제출년월일 : 2024년 2월 5일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시(서울특별시고시 제2016-228호, '16.8.4.)로 장안평 일대 자동차산업 활성화 유도를 위해 추진한 도시재생사업이 마무리 됨에 따라 기 수립된 『장안평 일대 도시재생활성화계획』에 일부 변경이 필요하여 절차를 추진하는 것으로,
- 나. 『장안평 일대 도시재생활성화계획 변경(안)』에 대하여 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

2. 주요내용

가. 변경내용

- 사업기간: 기정)2017년~2020년 → 변경)2017년~2021년
- 사업계획: 가로환경 정비 1개 폐지 및 1개 신설
- 총사업비: 기정)196.4억원 → 변경)166.9억원

나. 변경사유

- 사업추진 과정에서 발생한 여건 변화를 반영하여 사업기간, 사업계획 및 사업비 조정

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취 사항

※ 작성자 : 균형발전본부 도시정비과 최정훈(☎ 2133-8643)