

2025 서울시 도시재생전략계획

2015

 서울특별시



목 차

제1장 | 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적	3
2 계획의 위상 및 범위	5
3 계획의 수립과정	7

제2장 | 서울의 쇠퇴현황과 도시재생 과제

1 서울의 변화 및 쇠퇴현황 진단	11
2 상위 및 관련계획 검토	24
3 서울의 도시재생 잠재력 진단	31
4 서울형 도시재생을 위한 과제 및 방향	37

제3장 | 서울형 도시재생 기본방향

1 서울형 도시재생의 비전 및 전략	43
2 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제	48
3 서울형 도시재생 유형 및 유형별 전략	75



제4장 | 도시재생활성화지역 선정 및 계획방향

1 도시재생활성화지역 선정방향	89
2 도시재생활성화지역 선도모델의 선정	93
3 도시재생활성화지역 선도모델 재생방향	98
4 도시재생활성화지역 확대운영 방안	153

제5장 | 도시재생의 실행방안

1 도시재생 실행주체 구성 및 체계	163
2 도시재생 자원조달계획	174
3 도시재생기반시설 확충방안	179
4 도시재생 제도지원 방안	183
5 도시재생 성과관리 방안	187

| 부록

1 의견청취 및 심의결과	195
2 서울시 도시재생선도지역 지정검토서	203
3 서울 복합쇠퇴지수 분석결과	221



표 목차

[표 2-1] 서울의 쇠퇴특성	23
[표 2-2] 서울의 도시재생 잠재력	36
[표 3-1] 권역별 여건진단 및 도시재생 과제	74
[표 3-2] 서울형 도시재생 유형	75
[표 3-3] 저이용·저개발 중심지역 주요 계획내용	83
[표 3-4] 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역 주요 계획내용	84
[표 3-5] 역사문화자원 특화지역 주요 계획내용	84
[표 3-6] 노후 주거지역 주요 계획내용	85
[표 4-1] 서울 도시재생전략계획 10년 로드맵	91
[표 4-2] 도시재생 유형별 특성 비교	92
[표 4-3] 서울시 도시재생선도지역 7개소	95
[표 4-4] 성수동 일대 수제화 관련 업종별 규모	134
[표 4-5] 장위동 일대 인구변화	146
[표 4-6] 장위동 일대 사업체수 및 종사자수 변화	147
[표 4-7] 유형별 평가 배점 기준	154
[표 4-8] 서울 복합쇠퇴지수 최종 지표 및 가중치	157
[표 4-9] 유형별 지역 잠재력 평가 기준	158
[표 5-1] 서울시 도시재생지원센터 구성방안	165
[표 5-2] 서울시 도시재생위원회의 주요역할	166
[표 5-3] 서울시 도시재생지원기관의 주요역할	166
[표 5-4] 도시재생지원센터 방문을 통한 의견수렴	168
[표 5-5] 상도4동 지역모임 방문현황	172
[표 5-6] 서울시 도시재생활성화지역별 마중물예산 지원기준	174
[표 5-7] 주택도시기금 도시계정 기금조성 및 용도	176
[표 5-8] 도시재생특별회계 세입항목	178
[표 5-9] 도시재생기반시설의 종류	179
[표 5-10] 기초생활인프라 항목 및 최저기준	181
[표 5-11] 서울형 기초생활인프라 항목	182
[표 5-12] 건폐율에 대한 완화 범위	184
[표 5-13] 모니터링과 평가의 정의 및 특성	187
[표 5-14] 추진단계별 모니터링 항목(예시)	188
[표 5-15] 도시재생활성화지역 유형별 비전 및 주요목표(예시)	189
[표 5-16] 도시재생 종합평가 항목(예시)	190

그림 목차

[그림 1-1] 계획의 위상	5
[그림 2-1] 파괴된 덕수궁(좌)과 서울로 이동하는 피난민들(우)	11
[그림 2-2] 무허가 정착촌(좌)과 구로공단 작업장(우)	12
[그림 2-3] 을지로 도심재개발 전후(좌)와 토지구획정리사업(우)	12
[그림 2-4] 88올림픽 경기장(좌)과 상계동 아파트 건설(우)	13
[그림 2-5] 일산신도시(좌)와 분당신도시(우)의 모습	13
[그림 2-6] 복원된 청계천(좌)과 보행공간으로 조성된 광화문광장(우)	14
[그림 2-7] 주민주도의 도시재생을 위한 노력	14
[그림 2-8] 서울의 인구성장 (1915-2010)	15
[그림 2-9] 서울시 인구변화 (2000-2010)	16
[그림 2-10] 서울시 인구전망 (1970-2040)	16
[그림 2-11] 65세 이상 인구구성비 추계	17
[그림 2-12] 스카라극장(좌)과 대한증권거래소의 철거(우)	18
[그림 2-13] 서울시 사업체수 및 종사자수 증감률 (1994-2013)	19
[그림 2-14] 서울시 소상공인 현황	20
[그림 2-15] 노후주택 비율 (30년 이상)	21
[그림 2-16] 해제구역 노후·불량건물 현황	21
[그림 2-17] 2030 서울도시기본계획의 중심지체계	24
[그림 2-18] 생활권 개념	25
[그림 2-19] 2030 역사도심 기본계획의 미래상과 5대 이슈별 계획 목표	26
[그림 2-20] 주거환경지수 항목 및 적용	27
[그림 2-21] 준공업지역 재생방안	28
[그림 2-22] 한강변 관리 기본계획 실현전략	29
[그림 2-23] 한강변 7개 권역별 기본구상	29
[그림 2-24] 경제비전 2030 서울형 창조경제모델	30
[그림 2-25] 서울의 자연자산	31
[그림 2-26] 문화재 분포현황	32
[그림 2-27] 전통문화 상설행사	32
[그림 2-28] 마을공동체 현황	33
[그림 2-29] 사회적기업 현황	33
[그림 2-30] 외국인 방문객 현황 (2005-2014)	34
[그림 2-31] 서울시 역세권 비율	35
[그림 2-32] 서울의 대응방향	39
[그림 3-1] 서울형 도시재생 비전	44
[그림 3-2] 서울의 경쟁력 향상을 위한 기본방향	44
[그림 3-3] 서울의 삶의 질 제고를 위한 기본방향	45
[그림 3-4] 행정과 주민·민간의 관계 구도 변화	45

그림 목차

[그림 3-5] 지역 맞춤형 재생 추진	46
[그림 3-6] 단계적 재생 추진	46
[그림 3-7] 지속가능한 추진체계 구축	47
[그림 3-8] 서울의 권역별 발전방향	48
[그림 3-9] 도심권 여건진단	50
[그림 3-10] 도심권 도시재생 기본구상	51
[그림 3-11] 도심형 특화산업거점 육성	52
[그림 3-12] 다양한 관광 지원시설 확충 및 편의제공	53
[그림 3-13] 동북권 여건진단	55
[그림 3-14] 동북권 도시재생 기본구상	56
[그림 3-15] 일자리 창출과 경제활력을 위한 특화산업 육성	57
[그림 3-16] 지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경 개선	58
[그림 3-17] 서북권 여건진단	60
[그림 3-18] 서북권 도시재생 기본구상	61
[그림 3-19] 대학 자원을 활용한 창조문화산업거점 육성	62
[그림 3-20] 지역특성에 따른 주거지 재생	63
[그림 3-21] 서남권 여건진단	65
[그림 3-22] 서남권 도시재생 기본구상	66
[그림 3-23] 서남권 준공업지역의 재생방향	67
[그림 3-24] 주공혼재지역, 노후주거지의 종합적 정비·보전·관리	68
[그림 3-25] 동남권 여건진단	70
[그림 3-26] 동남권 도시재생 기본구상	71
[그림 3-27] 역사자원 및 주변 지역의 지속적 관리	72
[그림 3-28] 지역특성에 따른 저층 노후주거지 재생	73
[그림 3-29] 서울의 도시재생방향 설정	75
[그림 3-30] 저이용·저개발 중심지역	76
[그림 3-31] 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역	78
[그림 3-32] 역사문화자원 특화지역	79
[그림 3-33] 노후 주거지역	81
[그림 3-34] 서울형 도시재생 구상도	83
[그림 3-35] 서울형 도시재생 우선추진지역의 추진방식 구분	86
[그림 4-1] 시민역량강화 4단계 프로세스	90
[그림 4-2] 도시재생활성화지역 선도모델 구성	93
[그림 4-3] 창신승인 국가 도시재생선도지역 추진경위	94
[그림 4-4] 자치구(주민)공모 선정결과	94
[그림 4-5] 도시재생활성화지역 선도모델 (13개소)	96
[그림 4-6] 도시재생활성화지역의 경계설정(예시)	97

[그림 4-7] 서울역 일대 공간의 단절	102
[그림 4-8] 청파동 일대 봉제산업 현황(좌)과 남대문시장 침체현황(우)	102
[그림 4-9] 서울역 고가 7017 조성계획	103
[그림 4-10] 서울역 주변 다양한 역사·문화·자연 자원	103
[그림 4-11] 서울역 일대 도시재생활성화지역 재생방향	104
[그림 4-12] 동북4구의 사업체수(좌)와 직주비율(우)	106
[그림 4-13] 창동·상계 이전적지 현황	107
[그림 4-14] 동북4구 내 대학 분포(좌)와 주변 배후인구 분포(우)	107
[그림 4-15] 창동·상계 일대 도시재생활성화지역 재생방향	108
[그림 4-16] 세운상가 일대의 노후현황	110
[그림 4-17] 세운상가 일대의 공실점포	110
[그림 4-18] 서울 도심산업 분포현황	111
[그림 4-19] 세운상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향	112
[그림 4-20] 낙원상가 일대 건축물 노후도(좌)와 한옥 분포현황(우)	114
[그림 4-21] 낙원상가 일대 용도현황	115
[그림 4-22] 낙원상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향	116
[그림 4-23] 장안평 일대 물리적 현황	118
[그림 4-24] 장안평 일대 자동차 관련 산업 분포현황	119
[그림 4-25] 장안평 일대 자동차 관련 산업 수출현황	119
[그림 4-26] 장안평 일대 도시재생활성화지역 재생방향	120
[그림 4-27] 창신송인 일대 봉제산업 현황	122
[그림 4-28] 창신송인 일대 역사문화자원	123
[그림 4-29] 창신송인 선도지역 재생방향	124
[그림 4-30] 가리봉 일대 건축물 노후도	126
[그림 4-31] 가리봉 일대 산업단지 분포와 장거리 통근 비율	127
[그림 4-32] 가리봉 일대 지역 자산 보영탕(좌)과 우마길(우)	127
[그림 4-33] 가리봉 도시재생활성화지역 재생방향	128
[그림 4-34] 해방촌 일대 사업체수 변화	130
[그림 4-35] 해방촌 일대 지역자산 현황	131
[그림 4-36] 해방촌 일대 도시재생활성화지역 재생방향	132
[그림 4-37] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역 건축물 노후도	134
[그림 4-38] 성수동 인근 성수대교(좌)와 주요 간선도로(우)	135
[그림 4-39] 지역 토착산업 활성화를 위한 다양한 노력	135
[그림 4-40] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향	136
[그림 4-41] 신촌동 일대 지역현황	138
[그림 4-42] 신촌동 일대 특화거리	139
[그림 4-43] 신촌동 일대 유·무형 지역자산	139

그림 목차

[그림 4-44]	신촌동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향	140
[그림 4-45]	암사동 일대 사업체수 변화	142
[그림 4-46]	암사동 일대 가죽공방(좌)과 암사텃밭(우)	143
[그림 4-47]	서울암사선사유적지(좌)와 선사문화축제(우)	143
[그림 4-48]	암사동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향	144
[그림 4-49]	장위 시범사업 도시재생활성화지역 건축물 노후도	146
[그림 4-50]	장위동 내 붉은 벽돌로 지어진 단독주택	147
[그림 4-51]	장위동 인근 광운대학교(좌)와 동덕여자대학교(우)	147
[그림 4-52]	장위 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향	148
[그림 4-53]	상도4동 일대 인구사회학적 쇠퇴지표	150
[그림 4-54]	상도4동 일대의 전통시장가로	151
[그림 4-55]	상도4동 일대의 다양한 공동체 활동	151
[그림 4-56]	상도4동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향	152
[그림 4-57]	유형별 준비단계 추진방안	153
[그림 4-58]	도시재생활성화지역 확대선정 절차	154
[그림 4-59]	서울시 법정 쇠퇴기준 분석결과(2013년 기준)	155
[그림 4-60]	복합쇠퇴지표 선정방법 및 절차	156
[그림 4-61]	복합쇠퇴지표 분석방법 및 절차	157
[그림 4-62]	서울 복합쇠퇴지수 분석결과	158
[그림 4-63]	계획수립 및 사업시행 추진체계	159
[그림 4-64]	자력재생단계의 주체 역할 전환	160
[그림 5-1]	서울형 도시재생 실행주체 구성	163
[그림 5-2]	유형별 도시재생지원센터의 주요역할	165
[그림 5-3]	도시재생활성화지역단위 도시재생지원센터를 통한 상시 의견수렴	167
[그림 5-4]	온·오프라인 상시 의견수렴	168
[그림 5-5]	정기적 주민설명회와 의견보완을 통한 계획 확정	169
[그림 5-6]	주민설명회를 통한 계획안 설명 및 의견수렴	170
[그림 5-7]	게시판을 활용한 의견수렴 결과	170
[그림 5-8]	지역 현안이슈별 모임 지원	171
[그림 5-9]	라운드 테이블(Round Table)방식의 의견합의 구조 개념(예시)	173
[그림 5-10]	계획안 심의를 통한 마중물 사업비 지원	175
[그림 5-11]	서울형 도시재생기반시설 참고지표	180
[그림 5-12]	모니터링·평가 체계	190
[그림 5-13]	단계별 환류시스템 적용	191
[그림 5-14]	도시재생사업의 선순환 도모	192
[그림 5-15]	도시재생전략계획 재정비 계획	192

제1장

계획의 개요

- 1 계획의 배경 및 목적
- 2 계획의 위상 및 범위
- 3 계획의 수립과정

1 계획의 배경 및 목적

1.1. 계획의 배경 및 목적

서울의 특성을 고려한 도시재생 방향 설정

서울은 한국전쟁 이후 전후 복구와 산업화 과정을 거치면서 급속한 도시화와 고도성장을 이루어 왔으나, 2008년 세계 금융위기 이후 저성장기에 들어서고 있음. 이에 따라 경제성장과 도시개발을 비롯한 사회 전반의 활력이 둔화되고 있으며, 도시관리의 패러다임 또한 ‘개발’과 ‘재개발’에서 ‘재생(regeneration)’으로 전환되고 있음.

이러한 도시관리 패러다임의 전환에 대응하고, 서울의 도시여건과 지역적 특성을 반영하여 도시재생의 정책방향을 설정할 필요가 있음. 또한 2030 서울 도시기본계획과 생활권계획 및 기존 도시정책과의 일관성·정합성을 확보하면서 시민사회의 요구를 반영하여 도시재생 방향을 설정함.

서울의 여건을 반영한 도시재생전략계획 수립

2013년 6월 제정된 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 “도시재생 특별법”)은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력을 회복하기 위해 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 경쟁력 제고, 자생적 성장기반 확충, 지역공동체 회복 등 삶의 질 향상을 목적으로 함.

도시재생전략계획은 도시재생특별법에 근거하여 수립하는 법정계획으로, 서울형 도시재생의 기본방향과 목표, 도시재생활성화지역 지정 및 활성화계획 수립을 위한 가이드라인을 제시하는 계획임.

서울의 도시재생정책 추진을 위한 기반 마련

서울은 고도성장 이후 성장의 속도가 상대적으로 둔화되고 있지만, 다양한 역사문화자원으로 인해 매년 천만여 명의 관광객이 방문하는 글로벌 도시임. 따라서 도시 쇠퇴에 대한 대응뿐만 아니라 미래 경쟁력을 창출하는 것을 전제로 도시재생전략계획을 수립·운영할 필요가 있음.

서울의 여건변화에 대응하여 도시재생의 정책방향을 설정하고, 재생정책의 정착과 도시재생사업의 지속가능성을 제고하기 위한 기반을 마련함.

1.2. 계획의 방향

원활한 도시재생 추진을 위한 단계적 로드맵 제시

도시재생특별법에 의한 도시재생은 2013년 12월 법 시행 이후, 중앙정부 차원의 도시재생선도지역 지정을 통해 시작됨. 2014년 4월, 선도지역 13개소를 선정하여 개별 선도지역에 대한 도시재생활성화계획을 수립하였으며, 이와 동시에 도시재생전략계획을 수립하고 있는 상황임.

최초로 수립되는 계획이니 만큼 지방자치단체의 안정적인 추진기반이 미흡한 상황이며, 시행착오를 거쳐 제도의 보완 및 개선이 필요할 것으로 보임.

서울은 도시재생의 시행착오를 줄이고 안정적인 추진기반을 마련하기 위해 도시재생의 단계별 시행을 전제로 하고 있으며, 이번 도시재생전략계획에서는 단계적 로드맵을 제시하는데 중점을 둬. 향후 행정과 주민·민간의 역량 강화 및 제도의 안정화를 통해 도시재생활성화지역을 점진적으로 확대해나갈 계획임.

유연한 도시재생활성화계획 수립을 위한 큰 골격 제시

도시재생전략계획은 서울시 차원에서 도시재생의 비전 및 목표를 제시하고, 하위계획인 도시재생활성화계획에 가이드라인을 제시하는 계획으로, 도시재생활성화지역의 지정과 활성화계획의 수립 방향을 제시함.

도시재생활성화계획은 활성화지역 내 다양한 도시재생사업들을 연계시켜 지역의 경제·사회·물리적 활성화를 추진하는 실행계획임. 지역주민들의 적극적인 참여를 전제로 주민, 민간과 행정 등 다양한 주체들 간의 협력적 의견수렴이 필요하며, 이를 위해 유연한 가이드라인이 필요함.

도시재생전략계획은 앞으로 10년을 바라보고 서울 도시재생의 비전 및 전략을 설정하고, 도시재생활성화지역의 대상, 추진절차, 자원조달계획, 개별 도시재생활성화지역의 재생방향 등 서울형 도시재생의 큰 골격과 방향을 제시하는 데 초점을 두고 있음.

2 계획의 위상 및 범위

2.1. 계획의 위상

본 계획은 도시재생특별법 제12조에 근거하여 서울시를 대상으로 도시재생의 추진방향을 제시하는 법정계획으로, 10년 단위로 수립하고 필요한 경우 5년 단위로 정비할 수 있음.

서울의 도시재생활성화계획 및 도시재생사업은 본 계획에서 제시한 도시재생 기본방향 및 도시재생활성화지역별 재생방향 등을 고려하여 추진되어야 함.

도시재생특별법에 의한 도시재생 계획체계는 국토교통부 장관이 수립하는 ‘국가도시재생기본방침’으로부터 시작되며, ‘도시재생전략계획’은 국가 도시재생기본방침과 2030 서울도시기본계획에 부합하게 수립함.

도시재생전략계획은 서울시 생활권계획, 도시·주거환경정비 기본계획, 역사도심기본계획 등 관련계획과 연계하여 정합성을 확보·유지해야 함.

단기적으로는 기 수립된 2030 서울도시기본계획의 비전과 목표, 권역별 방향, 공간구조 등을 도시재생전략계획에 반영하며, 향후에는 생활권계획에서 서울의 여건진단 및 재생 필요지역을 제시하도록 함.



[그림 1-1] 계획의 위상

2.2. 계획의 범위

시·공간적 범위

서울 도시재생전략계획의 공간적 범위는 서울시 전체를 대상으로 하며, 이번 계획의 목표연도는 2025년으로 설정함(도시재생특별법 제12조에 의해 10년 단위로 수립).

내용적 범위

본 계획은 도시재생특별법 제13조에 따라 수립하였으며, 주요 내용은 아래와 같이 구성되어 있음.

서울의 쇠퇴현황과 도시재생 과제

서울의 변화와 쇠퇴현황을 진단하고, 상위 및 관련계획, 도시재생의 잠재력 등을 검토하여 서울형 도시재생을 위한 과제와 대응방향을 제시함.

서울형 도시재생 기본방향

서울의 여건과 맥락을 고려하여 서울형 도시재생의 비전과 방향을 설정하고, 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제와 유형별 도시재생 전략을 제시함.

도시재생활성화지역 선정 및 계획방향

도시재생활성화지역 선정을 위한 방향과 원칙을 제시하고, 도시재생활성화지역의 선정 및 활성화지역별 계획수립 방향, 향후 도시재생활성화지역의 확대 운영방안 등을 제시함.

도시재생의 실행방안

도시재생사업을 실행하기 위한 실행주체 구성 및 체계, 자원조달계획, 도시재생기반시설 확충방안, 제도지원 방안, 성과관리방안을 제시함.

3 계획의 수립과정

본 계획은 전문가 자문회의, 내부보고, 정책토론회 등 다수의 공론화 과정을 거쳐 공감대를 형성한 후, 공청회, 시의회 의견청취, 관계기관 협의, 도시재생 위원회(도시계획위원회) 심의 등 법정 절차를 거쳐 수립함.

- 2014.7. ~ 9. 정책자문회의 3회
- 2014.8.21. 서울시 합동워크숍
- 2014.10.21. 시장집중회의
- 2014.11.24. 전문가 정책토론회
- 2015.3.9. 도시재생 종합플랜 발표
- 2015.3. ~ 5. 내부(본부장) 보고 4회
- 2015.4.27. 주거재생 실행방안 발표
- 2015.5. ~ 6. 전문가 자문회의 5회
- 2015.7.15. 도시계획위원회 사전자문
- 2015.8.4. 공청회
- 2015.8.12. 도시계획위원회 소위원회 2회
- 2015.9.10. 서울시의회 의견청취
- 2015.10. ~ 11. 관계기관 협의
- 2015.11.18. 도시계획위원회 심의
- 2015.12.10. 공고 (제2015-2189호)

제2장

서울의 쇠퇴현황과 도시재생 과제

- 1 서울의 변화 및 쇠퇴현황 진단
- 2 상위 및 관련계획 검토
- 3 서울의 도시재생 잠재력 진단
- 4 서울형 도시재생을 위한 과제 및 방향

1 서울의 변화 및 쇠퇴현황 진단

1.1. 서울의 변천과 현주소¹⁾

1950년대 이전 서울 : 일제시대, 한국전쟁의 파괴와 복구

1944년 서울의 인구는 83만 명이었으나, 해방 직후인 1946년 126만 명으로 증가하였고, 난민과 지방 인구의 지속적인 유입으로 10년간 연평균 4만 명씩 증가하여 1959년 200만 명에 이름.

이 시기 서울은 전쟁과 사회적 격동기를 거치면서 절대적인 빈곤기를 경험하였으며, 월남민과 전재민의 집중으로 일자리가 부족하고 실업자가 증가하였음.

1950년 한국전쟁으로 인해 도심에 광화문, 덕수궁, 보신각 등과 같은 많은 문화재들이 파괴되었음.



[그림 2-1] 파괴된 덕수궁(좌)과 서울로 이동하는 피난민들(우)

전쟁으로 인해 주택 19만호 중 30%, 금융기관 83개, 병원 294개, 기업체 1,289개 등 시가지건물의 1/4이 피해를 입었음. 전쟁 피해를 입지 않은 건물 또한 노후도가 심각하여 주거환경이 악화되었고, 서울로 모여든 난민들로 서울의 주택난은 심각해짐.

1960년대 서울 : 인구집중으로 인한 급속한 도시의 확장, 산업화

1960년 서울의 인구는 245만 명이었으나, 5년만인 1965년에 347만 명으로 증가하는 등 급격한 인구증가를 경험함.

경제가 성장함에 따라 농촌 인구가 대량 유입하면서 서울의 인구집중은 더욱 심화되었고, 의류·봉제·가발 등 노동집약적 수출산업으로 인해 제조업의 취업자 비중이 증가하였음.

1) 서울시정개발연구원, 2001, 「20세기 공간변천사」; 서울특별시사편찬위원회, 2004, 「사진으로 보는 서울」; 서울연구원, 2012, 「1960년대 서울시 확장기 도시계획」의 내용으로 바탕으로 재구성함.

서울의 인구가 팽창하는 속도에 비해 기반시설 확충이 미흡하여 생활의 불편함과 위생문제 등 사회적 문제가 발생함. 구릉지와 하천변 등 기성시가지 주변에 무허가정착촌, 빈민가가 발생하기 시작하여, 도심지 교외지역으로 분산·집단지화 유도 정책을 실시함.

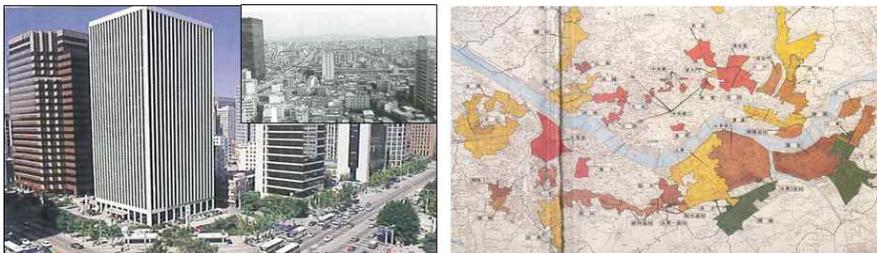


[그림 2-2] 무허가 정착촌(좌)과 구로공단의 작업장(우)

1970년대 서울 : 도심집중 억제, 강남개발 촉진

1970년대 서울의 인구는 554만 명으로 지속적으로 팽창하였음. 이에 따라 도심 내 대규모 백화점, 시장, 유흥음식점, 대입 학원 등 인구집중유발시설의 입지를 금지하고, 공장, 정부기관, 민간시설 등을 수도권과 외곽지역으로 이전시키는 등 도심집중 억제정책을 실시함.

1970년대 이후부터 강남 개발 등을 통해 강북지역에 집중된 인구를 분산하기 위한 정책을 실시하는 한편, 도심재개발사업을 통해 노후한 도심부를 현대적인 건물로 개조하였음.



[그림 2-3] 을지로 도심재개발 전후(좌)와 토지구획정리사업(우)

1980년대 서울 : 신시가지 개발, 국제화시대 개막

서울의 인구는 1970년 이후 10년간 약 283만 명이 증가하여 1980년 837만 명에 이르렀음. 택지개발사업을 통해 목동과 상계동에 대규모 아파트단지가 개발되어 신시가지가 조성되었음.

또한, 1986년 아시아게임과 1988년 올림픽 개최는 서울의 곳곳을 현대적으로 정비하는 계기가 되었으며, 이후 국제화시대가 개막됨.



[그림 2-4] 88올림픽 경기장(좌)과 상계동 아파트 건설(우)

1990년대 서울 : 강남북 역전, 지방자치의 시작

1990년 서울 인구는 1,000만 명을 넘기면서 인구피크를 기록했으나, 수도권 신도시 개발로 인구가 유출되면서 1995년 처음으로 인구 감소세를 보임.

산업·경제적 측면에서는 탈산업화의 진행 등 산업구조의 변화가 일어났으며, 1997년에는 외환위기를 겪음.

강북 지역의 노후화와 도심재개발의 한계에 반해, 강남 지역의 개발에 대한 시민의 욕구는 지속되어 강남북 역전 시기가 도래함. 주택 200만호 공급정책, 재개발활성화 등으로 아파트의 비율이 점차적으로 증가하였으며, 주택보급률은 75%로 상승함.



[그림 2-5] 일산신도시(좌)와 분당신도시(우)의 모습

고양시홈페이지(좌), 경기일보(우)

2000년대 서울 : 균형발전, 치유와 회복의 시대

2000년대 서울의 인구는 감소 추세를 이어갔으나, 인구 변동률이 점차 줄어들며 하향 안정세로 접어들. 한편, 고령화인구는 2005년 기준으로 71만 명을 상회하여 전체 인구에 7%에 다다름. 이는 10년 전 대비 약 75%가 증가한 수준으로 서울은 고령화 사회로 급속하게 진입하게 되었음.

서울의 1·2차 산업의 사업체수는 지속적인 감소세를 보이는 데 반해, 3차 산업의 경우 20년 전과 비교해 두 배로 증가하는 등 급속한 산업구조의 변화가 진행되었음.

주거지 정비 부문에서는 지역균형발전 차원에서 기성시가지의 정비를 생활권 단위로 체계적이고 효율적으로 추진하고자, 2002년부터 재정비촉진지구를 지정하여 시행함. 그 결과 많은 불량·노후 주거지의 물리적 환경은 정비되었으나 다양한 문제를 초래하게 되었음.

한편, 고도성장시대의 반성으로 서울광장(2004), 청계천 복원(2005), 승례문 광장(2006), 광화문광장(2009) 등 공공공간의 재편을 통해 시민의 품으로 되돌리려는 노력이 이루어짐.



[그림 2-6] 복원된 청계천(좌)과 보행공간으로 조성된 광화문광장(우)

2010년대 서울 : 사람·공동체 중심으로 패러다임 전환

2010년대 서울의 인구는 수도권 지역으로 유출되면서 감소세를 보이고 있으나, 고령화 인구는 2014년 기준 125만 명에 이르는 등 급격한 증가 추세를 보임.

한편, 2000년대 본격 추진되기 시작한 재정비촉진사업 및 주택재개발사업이 부동산 가격의 급등으로 인해 사업이 지연됨에 따라 이에 대한 대응전략이 마련됨. 그간 소유주와 사업성 중심의 대규모 전면철거형 주택개발 방식에서 벗어나, 거주자와 주거복지 중심의 소규모 정비, 마을만들기를 통한 주거재생으로 변화하고 있음.

더불어 시민의 삶의 질과 행복을 중심 가치로 두고, 다양한 마을공동체의 육성으로 주민주도 주거지 재생 실현을 위한 다각적인 노력이 이루어지고 있음.



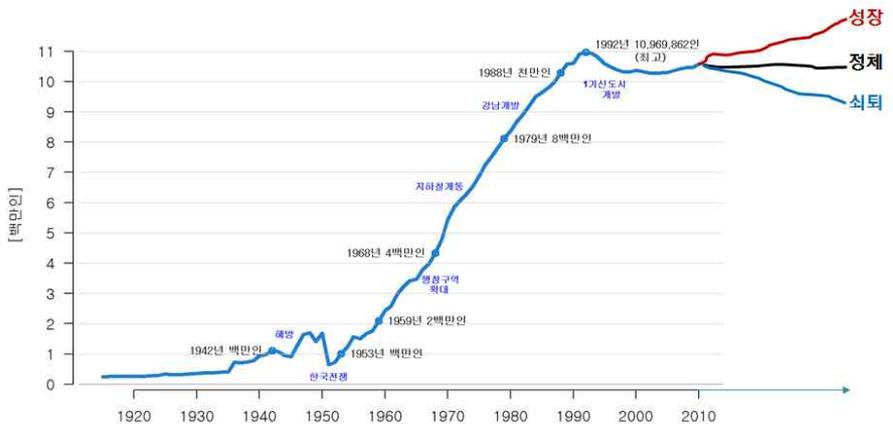
[그림 2-7] 주민주도의 도시재생을 위한 노력

서울의 현주소

지난 반세기, 268km²이었던 서울의 시가지는 605km²로 확장되고, 200만 명이었던 서울의 인구는 1,000만 명에 이르렀음. 폐허와 무허가 판자촌에서 천만 시민의 삶터가 되었고, 500만 명의 일터가 되었으며, 천만 관광객이 찾는 세계 도시로 성장하였음.

그러나 급속한 성장과정에서 당연한 문제는 해결하였지만 사회적 취약계층에 대한 배려가 부족했고, 역사적 자산이 훼손되었음. 높은 주택가격으로 인구 유출이 지속되고 있으며, 정비가 필요한 노후 주거공간·기반시설이 급증하고 있음. 산업구조 변화에 대응하지 못한 도심산업이 침체되고 있으며, 국민기초생활보장 수급자수가 20만 명에 이르는 등 사회복지에 대한 요구도 증가하고 있음.

이처럼 현재 서울은 고도성장 시대를 지나 저성장에 접어드는 기로에 서있다고 볼 수 있음. 성장시대의 양적 성장을 반성하고 치유와 회복, 소통과 배려, 협치와 혁신을 통한 질적 성장을 추구함으로써 새로운 경쟁력을 창출해야 할 시기임.



[그림 2-8] 서울의 인구성장 (1915-2010)

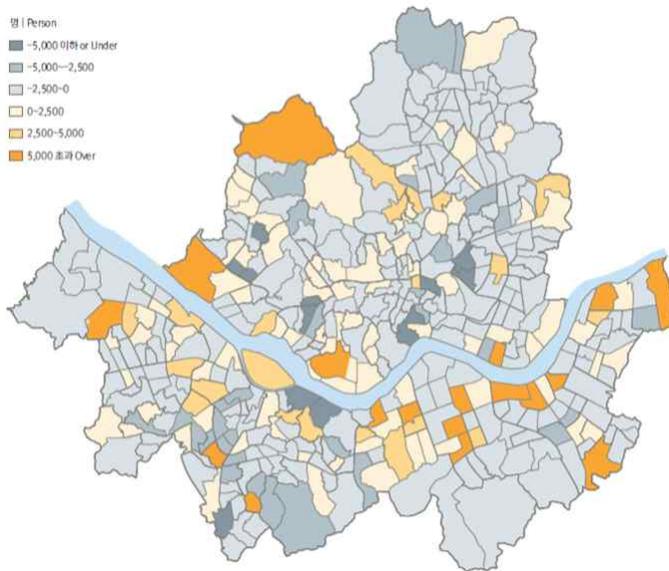
서울연구원, 「지도로 본 서울 2013」

1.2. 서울의 쇠퇴특성

1.2.1. 인문·사회적 특성

인구총량은 하향안정화 단계

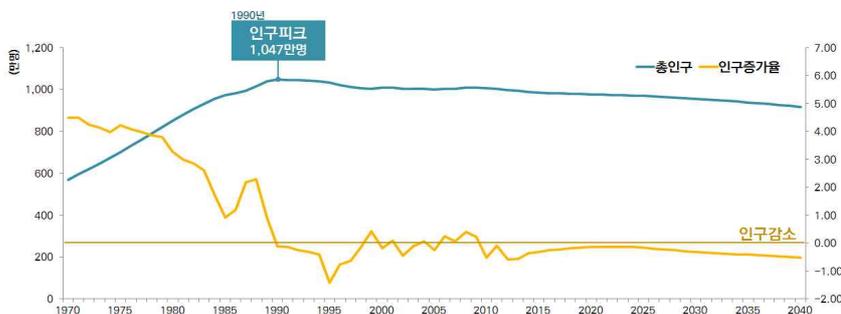
서울의 급속한 인구 성장은 1990년 인구피크 이후, 2000년대 들어 점진적으로 감소하고 있음. 통계청 인구주택총조사에 따르면, 서울시 인구는 2000년 985만 명에서 2010년 961만 명으로, 약 2.3% 감소²⁾한 것으로 나타남.



[그림 2-9] 서울시 인구변화 (2000-2010)

통계청, 각년도, 인구주택총조사

통계청 인구예측에 따르면, 서울의 인구는 1990년 1,047만 명을 정점으로 지속적으로 감소하여, 2040년에는 916만 명까지 줄어들 것으로 전망됨.



[그림 2-10] 서울시 인구전망 (1970-2040)

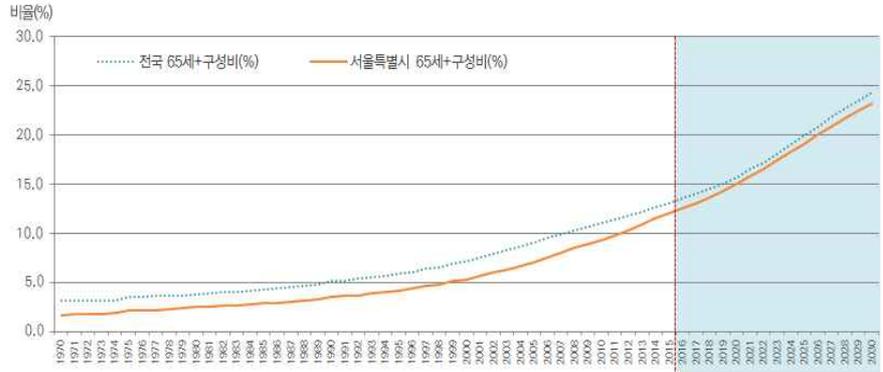
서울통계, 각년도, 서울시 인구추이

2) 2000년 서울시 인구 9,853,972명, 2010년 서울시 인구 9,631,482명

저출산·고령화로 생산가능인구 감소

2014년 서울시 출산율은 0.98명으로 전국 평균(1.21명) 보다 낮은 수준임. 이러한 추세가 장기화될 경우 인구 정체와 노동력 감소 문제가 우려됨.

한편, 서울의 65세 고령인구는 2010년 총인구의 9.4%(전국 11%)에 해당하는 94만 명에서 2030년에는 210만 명(22.3%)으로 증가하여 초고령 사회³⁾에 진입할 것으로 전망됨. 이로 인해 복지수요의 증가와 생산가능인구의 감소가 예상됨.



[그림 2-11] 65세 이상 인구구성비 추계

통계청, 각년도, 장래인구추계 (2014년 기준)

가구의 소형화 및 1·2인 가구의 증가

서울의 인구는 점진적으로 감소할 것으로 전망되지만, 1·2인 가구 등 소형 가구는 증가하는 추세이므로, 1·2인 가구 증가에 대비할 필요가 있음.

서울의 가구원수는 2010년 2.9인에서 2030년 2.4인으로 감소할 것이며, 1·2인 가구가 서울 전체 가구의 61.1%에 달할 것으로 전망됨. 특히 1인 가구 비율은 2010년 24.4%에서 2030년 30.1%까지 증가할 것으로 예상됨⁴⁾.

고령화로 인해 노년층의 소형가구 비중은 증가할 것이며, 가구의 소형화는 향후 소규모 주택에 대한 수요를 증가시킬 것으로 예상됨.

3) UN 기준에 따르면,

- 고령화 사회(ageing society) : 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율이 7% 이상
- 고령 사회(aged society) : 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율 14% 이상
- 초고령 사회(post-aged society) : 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율 20% 이상

4) 통계청, 각년도, 장래가구추계

역사문화자원의 관리 및 지원 미흡

급속한 사회 변화로 인해 서울의 역사문화자원은 멸실·훼손되어 왔으며, 그 주변지역 또한 관리되지 않고 방치되어 있는 경우가 많음.

역사문화자원의 보전 및 관리방안을 마련하고, 지정문화재뿐만 아니라 도시 한옥, 근대건축물과 같은 미래 유산을 발굴·보전하여 훼손된 서울의 정체성을 회복해야한다는 인식이 확산되고 있음.



[그림 2-12] 스카라극장(좌)과 대한증권거래소의 철거(우)

다양한 사회적 문제 대두

자본 중심의 사회에서 소외받는 사회 취약계층의 문제가 심각해지고 있으며, 중산층을 포함한 다양한 계층에서도 실업, 미취업 등 사회적 문제가 확대되고 있음. 더불어 하우스 푸어, 베이비 푸어, 에듀 푸어 등 각종 푸어(Poor)가 증가하고 있음.

1.2.2. 산업·경제적 특성

사업체 및 종사자수 증감률 감소

서울시의 사업체수 및 종사자수는 1997년 말 발생한 외환위기의 영향으로 큰 폭으로 하락하였음. 2000년대 이후 회복세를 보이며 지속적으로 증가⁵⁾하고 있으나, 증가율⁶⁾은 매우 미미한 수준임.

한편, 산업별 사업체 및 종사자수는 1,2차 산업의 경우 지속적으로 감소하고 있으나, 3차 산업은 증가함에 따라 산업구조의 변화가 진행되고 있음.



[그림 2-13] 서울시 사업체수 및 종사자수 증감률 (1994-2013)

통계청, 각년도, 전국사업체기초조사

경제의 低성장 기조 지속

세계적으로 경제 성장이 둔화됨에 따라 우리나라의 GDP 성장률도 둔화되고 있음. 2000~2007년 연평균 실질 경제성장률은 5.4%였으나, 2008년 세계 금융위기로 인해 2010년 GDP성장률은 1.8%대로 하락하였음. 이후 완만한 회복세를 보이고 있으나, 2030년 이후에는 1.0%대로 하락할 전망이다. 서울의 GRDP 성장률도 2006년 3.7%에서 2014년 2.2%로 감소추세에 있음.⁷⁾

저성장 기조가 지속되면서 고용 불안과 양극화에 따른 영세자영업자 및 중산층 위기 극복을 위한 사회적 경제의 중요성도 증대되고 있음.

5) 1994년 서울시 사업체수 655,139개, 종사자수 3,612,150명 → 2013년 사업체수 785,094개, 종사자수 4,585,090명

6) 2013년 기준 종사자수 증감률 1.0%, 사업체수 증감률 0.5%

7) 국회예산정책처, 2015, 「2016년 및 중기경제전망」 및 통계청, 각년도, 지역소득 자료

고용여건 불안정, 청년 실업자 증가

통계청에서 집계한 경제활동인구조사의 공식 실업률에 따르면 2000년부터 2014년까지 전국의 총 실업률은 4.1%에서 3.2%로 감소함. 서울의 총 실업률도 같은 기간 동안 4.8%에서 4.2%로 감소하였으나, 그 비율은 여전히 전국 평균에 비해 높은 것으로 나타남.

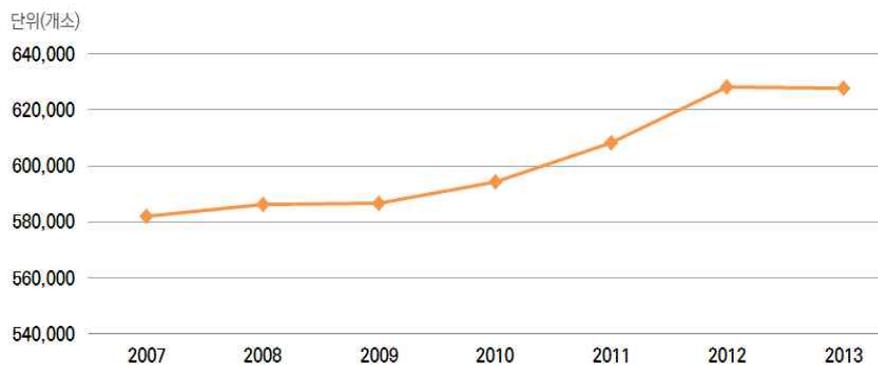
연령대별로 보면 학교를 떠나 사회로 진입하는 연령대인 20세~29세 실업비율이 2014년 기준 8.1% 수준으로 가장 높게 나타나 청년실업이 사회적 문제로 대두되고 있는 상황임.

소상공인의 입지 축소

서울 지역경제의 근간을 이루는 소규모 사업체수는 2013년 기준 약 63만개로, 지속적으로 증가하는 추세임.

그러나 대기업의 골목상권 진출로 인해 전통시장 등 소상공인의 영업권이 침해받고 있으며, 업종 간 경쟁률이 치열하여 폐업률이 높은 상황임. 더불어 소상공인의 높은 비중을 차지하고 있는 제조업 분야는 산업구조의 변화 및 열악한 물리적 환경으로 생존율이 점차 저하되고 있음.

소상공인의 생존에 관한 문제가 심화됨에 따라 분야별 특성에 따른 맞춤형 지원 서비스 등 소상공인의 안정적 성장을 위한 정책적 지원이 요구되고 있음.



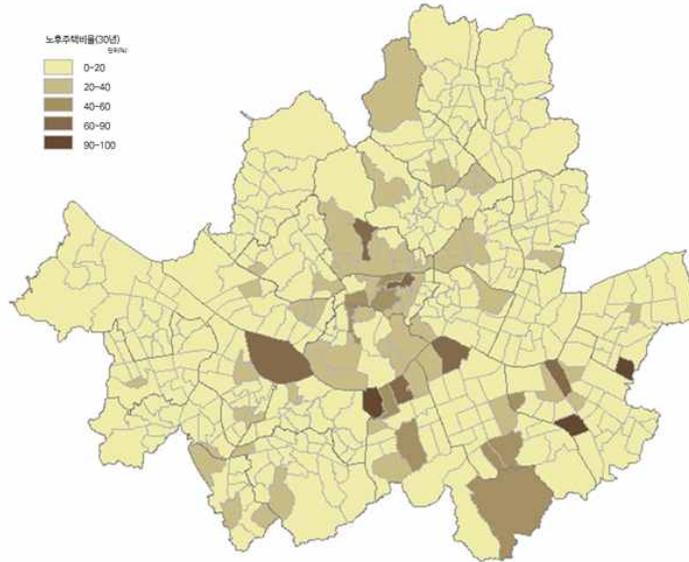
[그림 2-14] 서울시 소상공인 현황

서울통계, 각년도, 중소기업·소상공인 사업체수

1.2.3. 물리환경적 특성

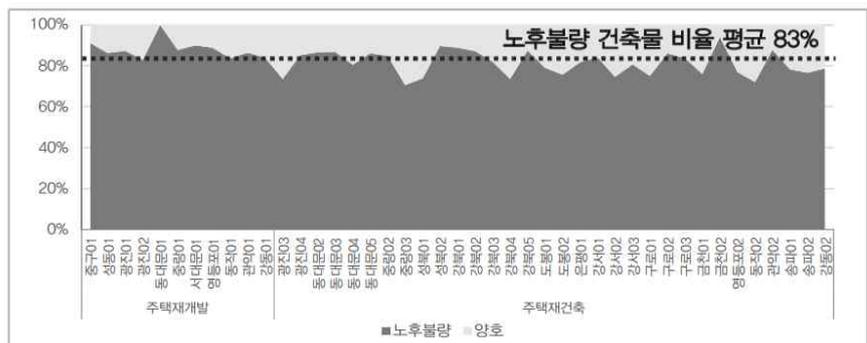
정비가 필요한 노후주택의 비율 증가

1980년대 이전에 건축된 5층 이하 저층주택의 대부분이 현재 40년 이상 경과함에 따라, 노후주택의 정비수요가 증가하고 있음. 2030년경에는 40년 이상 노후주택이 전체의 약 22%까지 증가할 것으로 예상됨.



[그림 2-15] 노후주택 비율 (30년 이상)
통계청, 2013, 과세대장(건물분)

2000년대 이후, 노후·불량 주거지역의 물리적 환경 개선을 위해 재정비촉진지구·정비구역이 본격적으로 지정되었으나, 이후 부동산경기 침체로 인한 미시행지역이 다수 발생함에 따라 구역해제에 대한 요구가 증가하고 있음. 그러나 해당 지역들은 그동안의 개발행위 제약으로 인해 물리적 노후화가 심화된 상태임.



[그림 2-16] 해제구역 노후·불량건물 현황
서울연구원, 2014, 「서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」

대규모 신규개발 침체

부동산 경기가 위축됨에 따라 대규모 신규 개발의 움직임이 줄어들고 있음. 실제로 용산 역세권개발을 비롯하여 은평 재정비촉진지구 내 알파로스사업 등 대규모 개발 사업들이 무산되고 있는 상황임.

서울시 내 가용토지 부족

상암, 마곡, 문정 등 서울의 마지막 대규모 미개발지에 대한 개발이 진행되고 있으며, 향후 서울시 내 개발 가능한 대규모 가용토지는 더욱 희소해질 전망이다. 이에 따라 리모델링, 입체·복합화 등 기존 자원의 효율적 활용이 불가피한 실정임.

도시기반시설의 노후화

한국전쟁 이후 60년이 지난 현재 서울의 기반시설은 전체적으로 노후화되어 정비가 필요한 지역이 점차 증가하는 추세임. 더불어 경기침체로 인해 민간 개발을 통한 새로운 기반시설 확보도 어려워져, 이를 해소하기 위한 공공재정 부담이 가중될 가능성이 큼⁸⁾.

준공업지역에 대한 고려와 관리 미흡

준공업지역은 서울시 토지의 약 3.3% 밖에 되지 않으나, 서울시 일자리의 약 10.3%를 차지하는 일자리 집적공간으로서 역할을 수행하고 있음. 그러나 산업의 패러다임이 변화하면서 제조업 중심의 기존 산업공간은 쇠퇴하고 부정적인 곳으로 인식됨에 따라 개선방안 마련이 요구되고 있음.

개발계획에 대한 제한이 있는 고도지구 등에 대한 갈등

고도지구는 기반시설 부족 등 생활환경이 열악함에도 불구하고, 높이제한으로 인한 사업성 부족으로 정비사업이 추진되기 어려운 지역임. 물리적 낙후가 심화되고 있으며, 해당주민의 재산권 제약에 따른 갈등이 발생하고 있음.

8) 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

1.3. 서울의 쇠퇴특성 종합

서울은 한국전쟁이후 1980년대까지 인구집중·산업화에 따른 급속한 성장을 이루었음. 그러나 기성시가지의 대규모 철거 재개발로 인한 기존 주민, 상인들의 공동체 해체, 역사문화자원들의 훼손·멸실 등이 사회문제로 제기됨.

2000년대 초반 재정비촉진지구의 지정 이후, 2008년 세계 금융위기로 인해 사업시행이 지연되거나 해제되는 지역이 증가함. 이 과정에서 사업추진을 둘러싼 이해관계자들의 갈등이 심화됨.

서울의 인구는 점차적으로 감소하고 있으나, 가구의 소형화로 인해 1·2인 가구는 증가하고 있음. 향후에는 저출산 및 고령화로 생산가능인구가 더욱 감소할 것으로 전망됨.

서울의 산업·경제적 성장은 둔화되고 있으며, 미래에도 저성장 기조가 지속될 것이라는 전망이 우세하나, 도시의 생애주기로 볼 때 도시전반의 쇠퇴단계로 볼 수는 없음.

앞으로 서울은 과거 도시정비 방식에 따른 문제의 치유와 이미 진행된 국지적인 쇠퇴지역 중 대규모 정비사업 추진이 어려운 지역에 대한 관리방안 마련이 필요함. 더불어 젊은 세대의 유출을 억제하고 유입을 확대하며, 주거복지 등 증가하는 고령 세대를 배려하는 시책이 요구됨.

아울러 저이용 토지에 대한 신기능확충을 통해 양적성장의 한계를 보완하고 기존 산업지역의 기능을 고도화함으로써 질적 성장을 도모해나가야 할 것임.

[표 2-1] 서울의 쇠퇴특성

분야	쇠퇴특성
인문사회	<ul style="list-style-type: none"> 인구총량은 하향안정화 단계 저출산 및 고령화로 생산가능인구 감소 가구의 소형화 및 1·2인 가구의 증가 역사문화자원의 관리 및 지원 미흡 다양한 사회적 문제 대두
산업경제	<ul style="list-style-type: none"> 사업체 및 종사자 증감률 감소 경제의 저성장 기조 지속 고용여건 불안정, 청년 실업자 증가 소상공인의 입지 축소
물리환경	<ul style="list-style-type: none"> 정비가 필요한 노후주택의 비율 증가 대규모 신규개발 침체 서울시 내 가용토지 부족 도시기반시설의 노후화 준공업지역에 대한 고려와 관리 미흡 개발계획에 대한 제한이 되어 있는 고도지구 등에 대한 갈등

2 상위 및 관련계획 검토

2.1. 상위계획

2.1.1. 2030 서울도시기본계획

서울의 미래상 및 발전방향을 고려하여 서울형 도시재생 비전 및 전략 설정

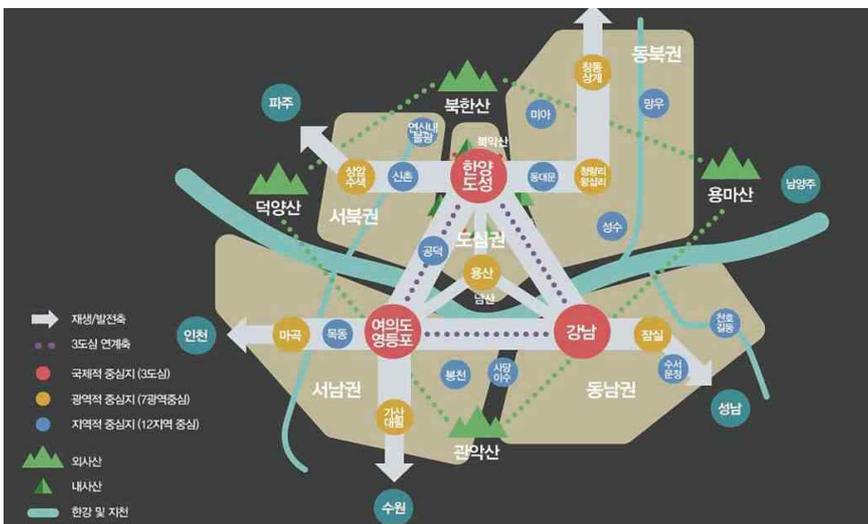
2030 서울도시기본계획(서울플랜)은 서울의 모든 계획 수립 시 기본이 되고 지침이 되는 법정 최상위 계획으로, 장기적 관점에서 도시의 미래상과 발전방향을 제시하고 있음.

도시재생전략계획에서는 2030 서울도시기본계획에서 제시하는 서울의 미래상 및 발전방향과 문화·환경·주택 등 다양한 부문별계획을 고려하여 서울형 도시재생의 비전 및 전략을 설정함.

서울의 중심지체계를 고려하여 권역별 재생과제 발굴

2030 서울도시기본계획의 중심지체계는 '3도심 7광역중심 12지역중심'으로 설정하고, 다핵의 기능적 체계를 강조하여 중심지 간 연계를 통해 상생 발전하는 것을 목표로 함. 이와 더불어 5개 권역생활권을 구분하여 발전방향 및 부문별 계획과제를 제시하고 있음.

본 계획에서는 중심지 체계의 특성과 권역별 발전방향 및 부문별 계획과제를 고려하여 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제를 설정함.



[그림 2-17] 2030 서울도시기본계획의 중심지체계

2.1.2. 생활권계획(안)

생활권역별 여건 및 주요이슈를 반영하여 도시재생 과제 설정

생활권계획은 2030 서울도시기본계획의 후속계획으로서, 도심권을 제외한 4개 생활권의 현황과 주민의견을 반영하여 발전방향 및 도시관리구상 제시를 목표로 현재 수립 중에 있음.

생활권의 발전과정과 변화를 진단하고, 상위계획 및 관련계획 검토와 기초자료 조사에 의한 일반현황 및 지역특성 분석을 실시함. 이를 통해 지역의 핵심적인 이슈를 도출하고, 생활권별 종합적 비전 및 발전구상을 제시함.

이번 도시재생전략계획에서는 생활권계획의 권역별 현황 및 주요이슈를 고려하여 권역별 도시재생 과제를 도출함.

향후, 이슈별 전략을 고려하여 재생방향 설정 및 도시재생사업 추진

생활권계획에서는 이슈별 발전방향과 전략을 제시하고, 이에 따른 지역특화 발전계획을 수립하는 것을 목표로 하고 있음.

더불어 2030 서울도시기본계획의 ‘공간구조 및 토지이용계획’의 구체화와 이슈별 계획의 실현을 위해, 공간관리 지침을 마련하여 주제별 도시관리계획의 방향을 제시할 것임.

향후 도시재생전략계획에서는 이슈별 계획을 고려하여 도시재생 방향을 설정하고, 공간관리 지침에 따라 도시재생사업을 추진하도록 함.



[그림 2-18] 생활권 개념

<http://planning.seoul.go.kr>

2.2. 관련계획

본 계획에서는 도시·건축분야 뿐만 아니라 경제·역사·문화·환경 등 다양한 분야의 관련계획을 검토하여 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제, 도시 재생 유형 및 유형별 전략 등을 제시함.

2.2.1. 역사도심 기본계획

역사도심 관리방향을 반영하여 도심권 도시재생 과제 설정

역사도심 기본계획은 2030 서울도시기본계획에서 정한 한양도성도심의 관리를 위한 기본계획적인 성격을 가지며, 향후 도심권역 생활권계획 수립 및 계획결정 이전까지 권역생활권계획의 부분으로서 위상을 지님.

역사도심 기본계획은 2030 서울도시기본계획과 정합성을 유지하면서 도출된 5개의 핵심이슈를 중심으로 “시민의 삶과 역사문화가 함께 하는 도심”이라는 미래상을 담아 5개의 계획목표를 제시함. 아울러 설정된 목표를 실현하기 위한 전략과 실천과제를 핵심이슈별 계획에서 제시하고, 공간계획을 통해서 구체화하고 있음.

이번 도시재생전략계획에서는 역사도심 기본계획에서 제시한 미래상 및 5대 이슈별 계획목표와 이에 따른 구체화된 공간계획을 고려하여 도심권의 도시 재생 과제를 설정함.



[그림 2-19] 2030 역사도심 기본계획의 미래상과 5대 이슈별 계획 목표

2.2.2. 도시·주거환경정비기본계획

도시환경정비 부문 : 부문별 계획의 정비수법 등을 계획내용에 반영

2025 도시·주거환경정비기본계획 「도시환경정비부문」(이하 도시환경정비기본계획)은 도시환경정비사업의 기본적인 정책방향과 물리적인 골격을 정하는 계획임. 도시 정책패러다임 전환의 수용, 도시재생측면에서의 다양한 정비수법 마련과 미래 도시재생 비전의 실현을 기본방향으로 하여 부문별 계획을 제시함.

도시환경정비기본계획에서 제시하는 기본방향 및 부문별계획의 정비수법 등을 고려하여 본 계획의 내용에 반영함.

주거환경정비 부문 : 주거환경지표를 고려하여 '서울 복합쇠퇴지수' 설정

2025 도시·주거환경정비기본계획 「주거환경정비부문」(이하 주거환경정비기본계획)은 주거지역 전체에 대한 정비·보전·관리의 방향을 생활권 단위로 제시함. 전면철거 방식이 아닌 소규모·점진적 정비를 위한 대안을 제시하고, 공동체 지속성 유지방안 및 다양한 주거문화를 담을 수 있는 원칙과 지침을 제공함.

주거환경의 안정성·편리성·쾌적성 등을 나타내는 '주거환경지표'를 도입하여 지역생활권의 진단 및 계획방향을 도출하고, 주거지 정비가 얼마나 필요한지 나타내는 '주거정비지수'를 통해 신규 정비사업의 진입 여부를 결정함.

도시재생전략계획에서는 주거환경정비기본계획의 주거환경지표를 참고하여 '서울 복합쇠퇴지수'의 지표를 선정하고, 주거지 정비 및 관리체계를 고려하여 유형별 재생전략에 반영함.



[그림 2-20] 주거환경지수 항목 및 적용

서울시, 2015, 「2025 도시·주거환경정비기본계획」

2.2.3. 2030 준공업지역 종합발전계획

준공업지역 발전방향을 고려한 서울형 도시재생 유형 및 전략 설정

쇠퇴한 산업기반, 노후한 건축물, 열악한 정주환경 등 낙후된 지역이라는 인식이 확대되고 있는 준공업지역을 대상으로 도시관리 패러다임 변화에 따른 시대적 요구를 반영한 ‘2030 준공업지역 종합발전계획’을 마련함.

준공업지역의 전면적 실태조사에 기반한 재활성화를 위해 ‘산업과 문화, 주거, 상업이 공생하는 복합산업지역’을 미래상으로 부여함. ‘새로운 일터는 만들고, 기존의 일터와 살터는 가꾸어, 주민·종사자·기업이 함께 행복한 준공업지역 조성’을 활성화 방향으로 제시하고, 활성화를 위한 실현전략을 마련함.

새로운 일터를 만들기 위해 전략산업 육성 및 일자리 확충, 지역거점형 복합기능 강화를 통해 전략산업거점을 육성함. 기존일터와 살터를 가꾸기 위해 장소단위 맞춤형 재생방안을 마련하여 맞춤형 산업재생을 활성화하고, 주거기능 밀집지역에 재생을 유도함. 생활권계획과의 연계 및 점진적 조정기준 마련, 주요 재생거점의 공공지원확대, 관련 법제도의 개선 등을 통해 종합적 관리틀·실행기반을 마련함.

도시재생전략계획에서는 준공업지역 종합발전계획에서 제시한 준공업지역의 현황 및 발전방향을 고려하여 서울형 도시재생 유형인 ‘쇠퇴·낙후 산업(상업)지역’ 설정 시 반영함.



[그림 2-21] 준공업지역 재생방안

2.2.4. 2030 한강변 관리 기본계획

한강 주변부 관리 원칙을 고려한 서울형 도시재생 유형 및 전략 설정

한강과 한강변 제방 밖 0.5~1km범위를 대상으로 4대 부문 12개 관리원칙과 세부계획방향을 제시함. 7개 권역(강서~난지, 합정~당산, 여의도~용산, 반포~한남, 압구정~성수, 영동·잠실~자양, 암사~광장) 27개 지구로 구분하여 지구별 가이드라인을 제시하고, 각종 계획 및 사업에서 지침역할을 할 수 있도록 실행전략을 마련함.

도시재생전략계획에서는 한강을 둘러싼 주변지역에 대한 관리원칙 등을 고려하여 서울형 도시재생 유형인 ‘역사문화자원 특화지역’ 설정 시 반영함.

4대 부문, 12개 관리원칙			
자연성	토지이용	접근성	도시경관
1. 생태환경 개선 2. 맑은 물 회복 3. 친환경 이용	4. 다양한 수변활동 특화 5. 역사·문화자원 복원·연계 6. 시민이용 공간 확충	7. 녹색교통 접근성 강화 8. 보행접근성 개선 9. 주변과의 녹지연계 강화	10. 한강변 조망기회 확대 11. 스카이라인 다양성 창출 12. 아름다운 건축계획 유도

[그림 2-22] 한강변 관리 기본계획 실현전략

2.2.5. 한강 자연성회복과 관광자원화를 위한 종합계획

한강변 권역별 기본방향을 계획내용에 반영

한강변 관리 기본계획의 실현을 위해 구체적인 방향을 설정하는 종합계획임. ‘열린한강, 희망의 한강’을 비전으로 ‘자연성의 회복’, ‘한강-도시 연계증진’, ‘매력적인 공간창출’의 3가지 목표를 설정하였으며, 한강변 관리 기본계획에서 제시하고 있는 7개 권역의 기본방향 및 주요계획을 제시함.

한강변 권역별 기본방향 및 주요계획내용을 참고하여 본 계획의 내용에 반영함.



[그림 2-23] 한강변 7개 권역별 기본구상

2.2.6. 지속가능발전 기본계획

환경분야의 전략 및 과제를 고려하여 활성화지역별 재생방향 제시

서울시 지속가능발전에 대해 환경, 사회문화, 경제의 세 가지 분야로 구분하여 각 분야별로 전략 및 과제를 제시함. 특히, 환경분야에는 ‘세계적인 기후보호 선도도시로 도약’, ‘에너지 효율적인 자원순환도시 조성’, ‘시민과 함께 쾌적하고 푸른 도시 조성’, ‘녹색교통의 활성화’ 총 4가지 전략을 수립하고 이에 따라 9개 하위 과제를 설정함.

도시재생전략계획에서는 환경분야의 전략 및 과제를 고려하여 서울형 도시재생 기본방향, 유형별 전략, 도시재생활성화지역별 재생방향을 제시함.

2.2.7. 경제비전 2030

서울형 창조경제 모델을 고려하여 권역별 재생과제 제시

서울의 미래 성장동력을 확보하고 함께 잘사는 경제를 만들기 위한 ‘창조·혁신의 융복합경제’, ‘상생·지속의 공존경제’, ‘리더십·협력의 글로벌경제’를 3대 목표로 하고, 이를 실현하기 위한 35대 핵심사업과 2030 서울도시기본계획과 연계한 20대 산업거점을 설정함.

도시재생전략계획에서는 서울형 창조경제 모델의 3대 목표 및 20대 산업거점 조성방안을 고려하여 권역별 재생과제를 제시함.



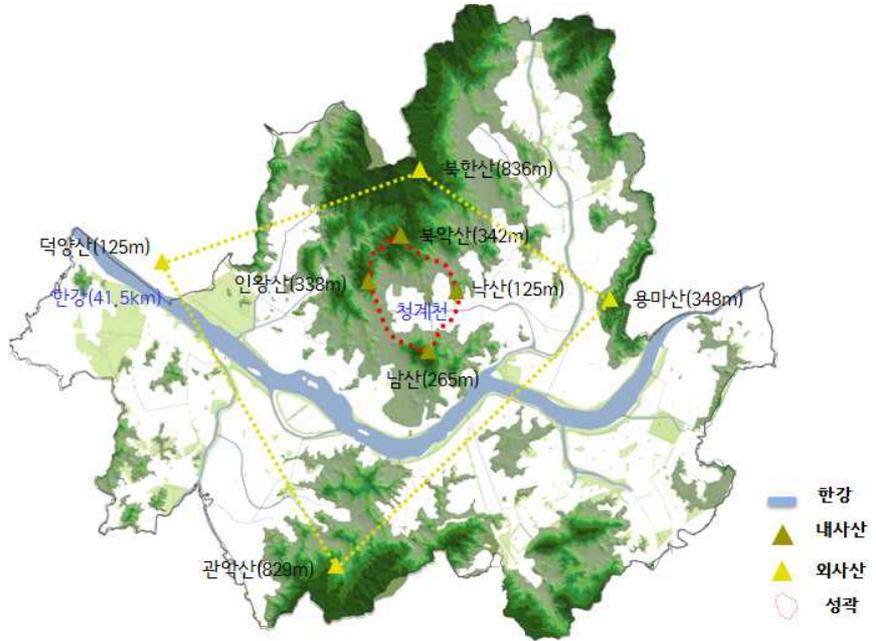
[그림 2-24] 경제비전 2030 서울형 창조경제모델

3 서울의 도시재생 잠재력 진단

3.1. 인문·사회적 잠재력

내사산·외사산·하천 자원 등 풍부한 자연환경 보유

서울은 산악에 둘러싸인 분지이며, 강북의 중앙에는 동서남북으로 각각 낙산(125m), 인왕산(338m), 남산(262m), 북한산(342m)이 위치하고 있음. 이들 산지 사이에 한강의 지류인 청계천, 중랑천, 불광천, 안양천, 탄천, 양재천 등이 흐르고 있음.



[그림 2-25] 서울의 자연자산

서울시, 2015, 「2030 한강변 관리 기본계획(안)」

도심을 중심으로 많은 역사문화자원 분포

한성백제 5백년과 조선왕조 6백년의 역사를 지니고 있는 서울은 많은 문화재와 역사문화자원을 간직하고 있음.

5대 궁궐(경복궁, 덕수궁, 창덕궁, 창경궁, 경희궁)과 조선왕조 역사가 누적된 도심뿐만 아니라 도시전역이 역사문화의 장이라 할 정도로 선사시대부터 근대에 이르기까지 다양한 역사적 인물과 사건, 이야기 등을 보유하고 있음.



[그림 2-26] 문화재 분포현황

문화재청, 2013

다양한 종류의 축제 개최

2013년 서울에서는 총 108개의 축제가 개최되었으며, 축제의 종류는 전통문화, 문화예술, 관광축제, 지역진흥, 글로벌 나눔, 주민화합 등 매우 다양함.

하이서울 페스티벌, 세계 불꽃축제, 서울빛초롱축제 등 봄, 여름, 가을, 겨울 4계절에 맞는 다양한 축제가 개최되고 있으며, 수문장 교대의식, 전통무예와 같은 상설행사도 큰 인기를 모으고 있음⁹⁾.



[그림 2-27] 전통문화 상설행사

서울문화재단 홈페이지(www.sfac.or.kr)

지역자원을 활용한 다양한 마을공동체 및 사회적기업 활동

서울에서 마을공동체 활동은 초기단계이지만 다양한 활동들이 나타나고 있음. 2012년 기준으로 성미산 마을, 재미난 마을 등 85개의 마을 공동체가 형성되어 있으며, 초보적인 공동체 활동을 포함하면 240여개 활동이 있음.

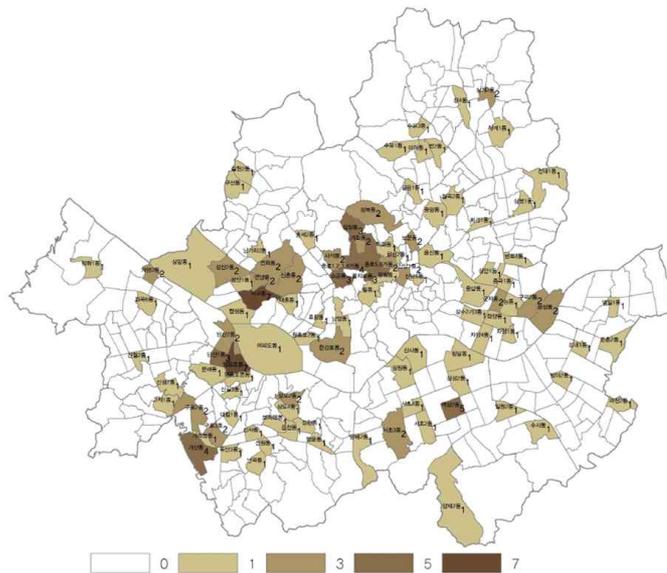
9) 서울시, 서울시 공식 관광정보 사이트(<http://www.visitseoul.net>)



[그림 2-28] 마을공동체 현황
서울시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

2011년 기준, 서울에는 약 588개소의 사회적기업(사회적기업 154개소, 예비 사업적 기업 94개소, 서울형 사회적기업 340개소 등)이 구성되어 있음.

이러한 사회적기업은 취약계층에 안정적 일자리를 제공할 뿐만 아니라, 지역의 인적·물적 자원을 활용한 고용 및 복지 확대와 지역경제 활성화에 기여를 목적으로 활동하고 있음.



[그림 2-29] 사회적기업 현황
서울시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

3.2. 산업·경제적 잠재력

창조산업이 경제 핵심으로 부상

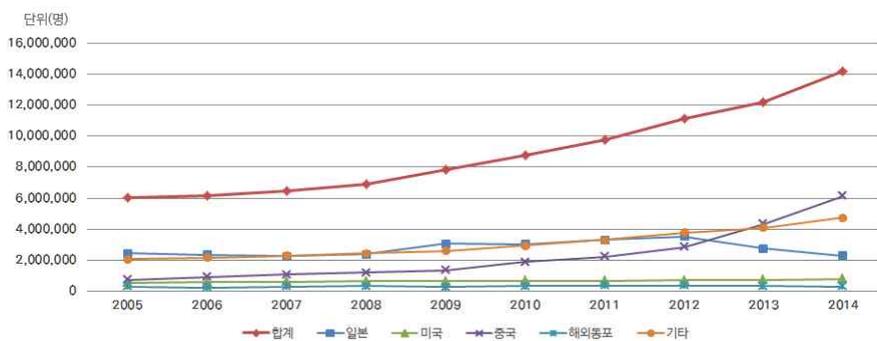
제조업 공간이 지식서비스업 공간으로 전환되는 등 산업부문의 패러다임이 빠르게 변화하고 있음. 특히, 서울은 종합대학 46개교, 전문대학 10개교로 총 56개 대학¹⁰⁾이 밀집되어 있어, 대학에서 배출되는 창조인력이 풍부함¹¹⁾.

2011년 기준 서울의 창조산업 사업체수는 약 7만 2천개이며, 약 53만 명이 종사하고 있음. 1993년과 비교하여 사업체수와 종사자수는 각각 44.6%, 92.4%가 증가함. 서울의 창조산업은 출판 및 영상업체 등이 밀집한 도심권에 대단위 중심지가 형성되어 있으며, 동남권(강남구, 서초구), 서남권(영등포구, 구로구) 등 3대 지역을 중심으로 분포되어 있음¹²⁾.

한류 등 관광잠재력 증가

대한민국을 방문한 외국인 관광객은 지속적으로 증가하여 2012년 1,114만 명을 달성하였으며, 이 중 80% 이상이 서울을 방문함. 2012년 이전에는 일본인 관광객 비율이 가장 높았으나, 최근에는 중국인 관광객이 600만 명을 넘어서며 가장 높은 비율을 보이고 있음. 외국인 관광객의 주요 방문지는 명동, 동대문시장, 남대문시장 순이며, 이 외에도 대부분 도심지역을 방문하는 것으로 나타남.

한편 문화재, 쇼핑 등 기존 관광콘텐츠와 더불어 K-pop, 드라마 등 한류열풍의 영향으로 서울의 관광인지도는 지속적인 상승추세임.



[그림 2-30] 외국인 방문객 현황 (2005-2014)

한국관광공사 한국관광통계, 각년도, 외국인 국적별 방문객

10) 서울시, 2014, 「민간운영 도시계획시설 관리방안 연구」

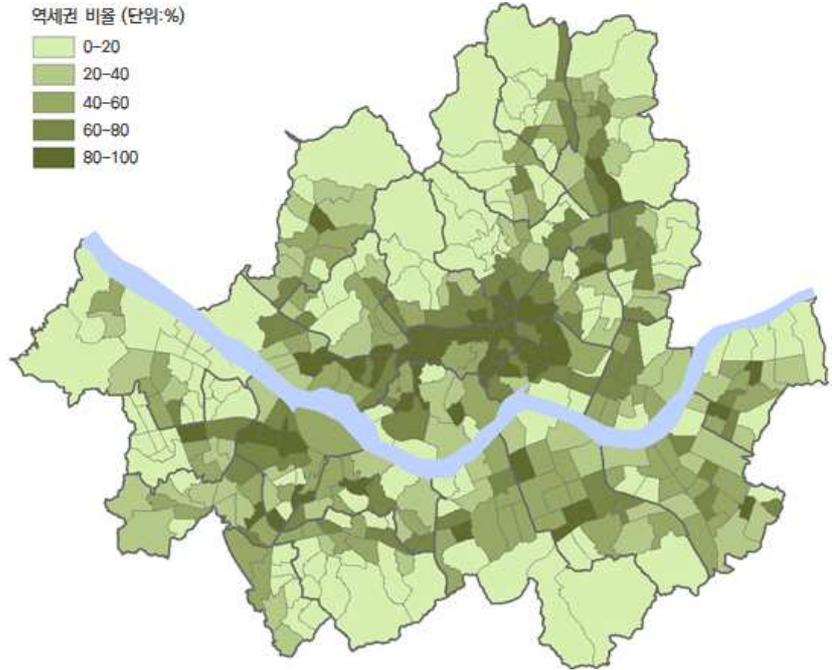
11) 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

12) 서울연구원, 「지도로 본 서울 2013」

3.3. 물리환경적 잠재력

저이용 역세권 일대의 성장 잠재력 보유

서울의 철도는 주로 동북권, 서남권, 서북권 등 서울의 기성시가지를 통과하고 있음. 서울역, 창동·상계, 광운대역 등 일부 저이용 되는 역세권 일대의 육성을 통한 상권 활성화, 소득증대, 고용창출 등 성장 잠재력을 보유하고 있음.



[그림 2-31] 서울시 역세권 비율

안전행정부, 2013, 새주소시스템기본도

대규모 이전적지 등 잠재적 가용지 보유

중앙부처 및 공공기관 이전이 본격화됨에 따라 향후 수도권의 여건에 다양한 변화가 예상됨. 서울시 내에서는 127개 기관이 유출되며, 이 중 삼성동 한전부지 일대 등 매각 대상 부동산 46개소(연면적 약 55㎡)가 시장에 공급될 예정임¹³⁾.

13) 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

3.4. 서울의 도시재생 잠재력 종합

서울은 내사산과 외사산, 한강과 4대 지천 등 세계 경쟁도시들에 뒤지지 않는 자연환경을 보유하고 있음. 길게는 2000년, 짧게는 600여년의 삶이 누적된 역사도시로서 4대문 역사도심과 한강을 중심으로 많은 문화재와 역사문화자원들이 분포되어 있음.

세계적인 IT산업의 기업본사가 입지하며 관련 사업체가 집적하고 있고, 디지털·영상미디어산업, 패션·의류산업 등으로 대표되는 창조산업의 비중이 상대적으로 높게 나타남. 다수 대학이 분포한 대학도시로서, 지속적으로 배출되는 고급인력들은 서울의 주요한 자산임.

서울은 관광객 1천만 명 시대를 맞이하고 있으며, 역사문화자원 뿐 아니라 한류드라마 및 대중가요의 세계적 확산은 서울의 관광인지도를 높이는 중요한 요소가 되고 있음. 더불어 2018년 평창올림픽은 세계인들이 서울을 방문하는 또 다른 기회가 될 것임.

철도, 하수처리장 등 저이용 되고 있는 대규모 기반시설부지 및 중앙부처·공공기관의 지방이전에 따라 발생하는 이전적지는 가용토지 고갈로 과거와 같은 대규모 신시가지 개발이 불가능한 서울에서 재생의 촉매가 될 수 있음.

[표 2-2] 서울의 도시재생 잠재력

분야	도시재생 잠재력
인문사회	<ul style="list-style-type: none"> • 내사산·외사산·하천 자원 등 풍부한 자연환경 보유 • 도심을 중심으로 많은 역사문화자원 분포 • 다양한 종류의 축제 개최 • 지역자원을 활용한 다양한 마을공동체 및 사회적기업 활동
산업경제	<ul style="list-style-type: none"> • 창조산업이 경제 핵심으로 부상 • 한류 등 관광잠재력 증가
물리환경	<ul style="list-style-type: none"> • 저이용 역세권 일대의 성장 잠재력 보유 • 대규모 이전적지 등 잠재적 가용지 보유

4 서울형 도시재생을 위한 과제 및 방향

4.1. 기존 도시정책의 한계

물리적 환경정비 위주, 사회적 약자 배려 미흡

1970년대 이래 서울시는 주거환경개선에 대한 요구와 주택의 양적공급 확대를 위한 노후(쇠퇴)지역의 전면철거형 정비사업이 추진되어 옴. 이에 따라 외형적으로는 건물(아파트)의 신축, 기반시설의 확충 등을 통한 물리적 환경개선의 성과를 이루었음.

그러나 이 과정에서 주거 취약계층에 대한 배려가 부족하여 기존 공동체의 와해, 저렴한 주택의 멸실 등 문제가 발생함.

서울의 정체성 약화

지난 40여 년간 개발중심의 패러다임에 따라 삶의 흔적이 배어 있는 기성시가 지는 일견 노후하고 불량한 환경개선의 대상으로 인식되어 옴. 지정 문화재 외에 근현대 시대의 건축물, 도시조직, 골목길 등 역사적·건축적으로 의미가 있는 많은 건조물과 장소들은 철거되거나 축소되어 서울의 고유한 장소성과 정체성이 약화됨.

민간주도의 사업추진방식

기존 정비사업의 추진 및 시행은 공공의 지원보다는 주로 민간이 주도하는 방식으로 추진되어 옴. 민간위주의 정비사업은 노후정도나 기능회복의 필요성보다 수익성 위주로 추진되었으며, 이에 따라 개발이익의 사유화, 난개발, 공공성 결여 등의 문제점이 발생함.

도시공간의 지역불균형 심화

1970년대부터 추진된 강북개발 억제정책으로 인해 강남(영동)지역은 지속 성장해왔으며, 강북지역은 구도심의 도심공동화 문제가 제기됨. 또한 강북의 구시가지는 강남의 신시가지에 비해 물리적 환경이 열악하고, 기반시설이 부족하며, 상업·업무 등 중심기능이 미약함에 따라 지역 간 불균형 현상이 발생함.

4.2. 저성장기 도시재생의 과제

인구감소·고령화로 인한 활력저하

1990년대 이후 서울의 인구는 감소세를 보이고 있으며, 출산율은 0.97로 전국(1.19)에서 가장 낮은 수준을 보이고 있음. 반면, 고령인구는 지속적으로 증가하여 2013년 기준 약 12%를 차지하고 있음.

2015년부터 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화됨에 따라 소비가 둔화되고 생산 인구가 감소하고 있으며, 청년 실업률은 지속적으로 증가하여 2014년 기준 약 10% 수준에 이름.

이처럼 서울은 저성장과 고령화가 동시에 빠른 속도로 진행되어 향후 경제분야 뿐만 아니라 인구·사회분야를 비롯한 도시 전반적 활력 저하가 예상됨.

부동산경기 침체로 인한 정비사업 지연

2008년 세계 금융위기 이후 세계적으로 경기가 둔화되고, 대한민국의 경제 성장률도 2%대 수준에 머무르는 등 성장의 속도가 저하되기 시작함. 그 동안 호황을 누리던 대규모 개발사업과 정비사업은 사업성 악화로 난항이 지속되고 수습의 장기화 현상이 나타나고 있음.

이로 인해 정비사업을 기대하고 있던 노후 저층주거지들은 구역 지정기간 동안 개발행위제약으로 인해 쇠퇴가 가속화되어, 문제가 심화된 상태로 구역이 해제되고 있음.

기성시가지 쇠퇴의 지속·심화

서울은 시가지 전반적 노후화가 진행됨에 따라 개별건축물의 환경개선, 기반 시설의 유지보수 등 시가지의 유지관리에 많은 노력과 재원이 필요한 시기임.

그러나 기 상승한 자가부담으로 인한 개발비용의 증가와 부동산 가격상승에 대한 기대심리 하락으로 신규개발이 위축되어 민간개발에 연동한 기존 건축물의 개량이나 신규 기반시설의 확보를 기대하기 어려움.

더불어 부동산 관련 세금의 비중이 높은 지방세는 감소되는 한편, 고령화 및 사회적 취약계층의 증가에 따라 노인복지, 무상급식 등 복지예산이 증가하여, 도시관리를 위한 공공재정은 더욱 축소될 것으로 전망됨.

민간개발의 위축으로 세수가 감소하고, 공공투자가 축소됨으로써 시가지의 쇠퇴가 지속·심화되는 악순환이 발생할 것으로 예상됨.

4.3. 서울의 대응방향

고도 성장시대의 대규모 정비·개발방식의 한계를 인정하고, 저출산, 고령화, 저성장 등 현재 서울의 여건을 고려한 새로운 대응방안 마련이 필요하다.

공동체강화를 통한 자생적 정비 유도, 사회적 경제를 고려한 지역산업의 보호, 기존 건축물·기반시설의 재활용 등 정비방식을 다양화 하고, 아울러 주체의 전환, 대상과 분야의 다양화 등 복합적 인식전환을 통해 현안문제에 적응해야 함.

한편, 과거와 같은 급속한 성장은 기대하기 어려울 지라도 서울의 활력 증진을 위한 젊은 세대의 유입 확대, 입지잠재력을 고려한 성장동력의 확충, 소규모 정비를 통한 기성시가지의 갱신 등을 통해 미래에도 성장할 수 있는 기반을 마련해야 함.

이를 위해 물리적 환경개선뿐만 아니라 사회·경제·문화·환경 등의 측면을 포함하여 통합적으로 접근하고, 지역특성을 고려한 다양한 방식의 도시재생을 추진해야함. 또한 공공과 민간의 추진체계 마련하고, 지역역량을 강화하여 지속가능성을 제고하도록 해야 함.



[그림 2-32] 서울의 대응방향

물리·사회·문화·경제·환경 등을 포함하는 통합적인 접근

지역의 문제가 점차 복합화 됨에 따라 물리·사회·문화·경제·환경 등 다양한 측면을 포함하는 통합적 접근방식이 필요함. 이전적지, 노후산업단지 등은 물리적 환경 개선뿐만 아니라 신성장동력 확충, 지역정체성 강화 등 다양한 측면에서 접근함. 노후주거지, 정비구역 해제지역 등은 주민 중심으로 지역문제를 해결하기 위해 원주민 재정착, 공동체 회복, 지역역량 강화 등을 포함하여 종합적으로 접근함.

지역특성을 고려한 다양한 도시재생 추진

도시재생은 지역의 쇠퇴양상과 특성을 반영하여 다양한 사업방식을 적용할 수 있음. 특히, 서울과 같은 대도시에서는 지역특성에 따라 복합적인 문제들이 다양하게 나타나고 있으므로, 이를 유형화하여 유형별 도시재생 추진방안을 마련함. 이를 통해 지역의 장소성을 보존·형성하고, 고유의 기능을 강화함으로써 정체성 회복을 도모함.

공공과 민간의 추진체계 마련

서울형 도시재생을 실행하기 위해 공공과 민간이 협력할 수 있는 추진체계 마련이 필요함. 공공은 도시재생이 효과적으로 진행될 수 있도록 다양한 주체 간 파트너십 형성을 위한 매개역할을 담당하고, 계획수립단계부터 민간이 함께 참여하도록 유도함. 더불어 도시재생이 시급하지만 사업의 위험도가 높거나 수익성이 낮아 민간의 참여가 어려운 지역 등에 직접 개입하여 민간의 참여를 지원하고, 공공성을 확보하도록 함.

지역역량강화를 통한 지속가능성 제고

도시재생은 지역의 필요와 여건에 기반한 계획수립과 사업추진이 필수적이므로 지역 주체들의 자율적 참여 없이는 성공적 도시재생을 기대하기 어려움. 공공은 해당지역 관련 주체들의 참여와 협력을 유도하고 이를 지원해야하며, 지역 스스로 문제를 진단하여 주도적으로 사업을 추진할 수 있도록 지역의 자생역량 강화를 목표로 함.

제3장

서울형 도시재생 기본방향

- 1 서울형 도시재생의 비전 및 전략
- 2 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제
- 3 서울형 도시재생 유형 및 유형별 전략

1 서울형 도시재생의 비전 및 전략

1.1. 서울형 도시재생¹⁴⁾의 기본방향

사람중심의 공동체 복원

전면철거 위주의 개발방식은 급속한 주택수요 증가에 대응하여 서울의 양적 성장에 기여하였으나 주체 간 갈등심화, 지역공동체 해체, 골목경제 침체 등 부작용이 수반되었음. 이에 대한 반성으로 단순한 거주환경 개선을 넘어 삶의 질 향상을 추구하는 사람중심의 재생방식에 대한 사회적 요구가 증가함.

이에 따라 서울형 도시재생은 지역의 장소성과 정체성을 고려하고, 역사·문화·인적 자산을 활용하여 다양한 지역맞춤형 정비방식을 마련함.

더불어 주민이 주도하여 지역의 변화를 이끌 수 있도록 공동체를 복원하고, 재생주체들의 역량을 강화해 나감.

도시 활력 부여를 통한 도시의 경쟁력 강화

서울은 지난 600여 년 동안 대한민국의 ‘행정수도’ 역할을 수행해왔으나, 중앙부처·공공기관의 지방이전으로 인해 상징성이 약화된 측면이 있음. 이에 따라 서울에 집적된 역사·문화·관광자원 등을 바탕으로 경제수도로서 서울의 기능과 위상을 재정립하고, 도시의 활력을 유지·확대하는 등 지속적인 노력이 요구됨.

이를 위해 서울형 도시재생은 새로운 창조거점 조성을 통한 광역차원의 일자리 창출, 쇠퇴되는 기존 산업의 재활성화, 저이용 되고 있는 가용지의 활용을 통한 지속가능한 경제동력 형성 등 다각적인 재생전략을 제시함.

아울러 심화되고 있는 지역 불균형 완화 및 기후변화에 대비한 친환경 도시 구현을 병행함으로써 도시차원의 지속가능성을 높여나감.

14) 서울형 도시재생 정책은 서울 전반에 관한 시책의 일부로서, 지금까지의 문제를 개선하고 미래에도 활력 있는 도시로서 지속되는 데 초점을 맞춤. 이를 위한 수단으로써 H/W(개발, 정비, 보존 등)와 S/W(경제·문화·복지 등)의 다양한 처방이 결합될 수 있음. 민과 관의 협력체계를 강화해 나가되, 사안에 따라 공공의 역할이 강조될 수 있음.

1.2. 서울형 도시재생의 비전

따뜻하고 경쟁력 있는 도시, 서울

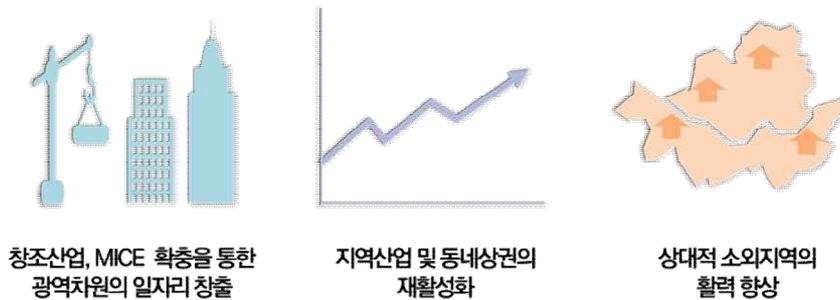


[그림 3-1] 서울형 도시재생 비전

함께 잘살고 : 서울의 도시경쟁력 향상

저성장을 완화하고 서울의 지속가능한 경쟁력 제고를 위해 신성장동력의 확충, 지역(사회적)경제 활성화, 지역균형 발전을 목표로 함.

가용지가 부족한 서울의 여건을 고려하여, 입지 잠재력은 높으나 저이용 되고 있는 광역중심지역에 창조산업, MICE산업 등 신기능을 확충함. 중심지 체계의 위상에 비해 기능이 약한 지역의 중심기능 강화, 쇠퇴한 상업·산업 밀집지역의 재활성화, 상대적으로 소외된 지역의 활력 향상 등을 도모함.



[그림 3-2] 서울의 경쟁력 향상을 위한 기본방향

함께 행복하고 : 삶의 질 제고

기존 정비사업 추진이 어려운 지역은 지역 공동체 회복, 지역 정체성 강화, 사람 중심의 기반시설 확충을 통해 정주환경을 개선하고 시민의 삶의 질을 높여나감.

지역 내 인적자원을 중심으로 재생의 주체를 형성하고, 지역공동체의 회복과 활성화를 지원함. 역사·문화 자원 등 지역자산을 활용하여 지역을 명소화하고, 고령자 등 이용자를 배려하는 사람 친화적 공간 개선(barrier free)을 추진함.

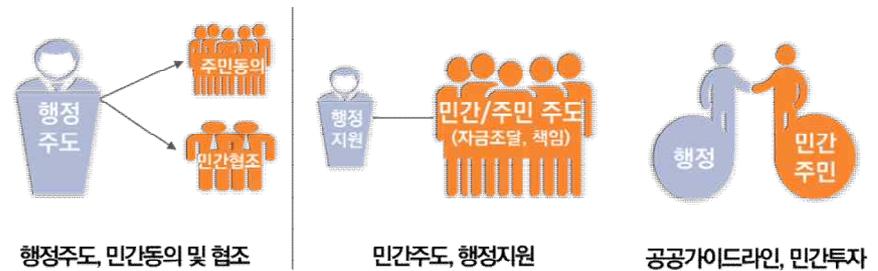


[그림 3-3] 서울의 삶의 질 제고를 위한 기본방향

함께 만드는 : 도시재생 환경 조성

지역 문제에 대해 민간(주민, 토지주, 상공인 등)이 스스로 고민하고 개선해나갈 수 있는 환경을 조성하여 지속가능한 도시재생기반을 마련함.

민간주도 도시재생의 기반을 마련하기 위하여, 단기적으로는 행정이 주도하여 도시재생관련 시책과 사업을 추진하되, 점차적으로 민간의 책임 있는 참여를 전제로 역할을 확대함. 장기적으로는 민간이 스스로 지역 환경을 개선하고 발전시킬 수 있도록 인식과 역량을 키워나감.



[그림 3-4] 행정과 주민·민간의 관계 구도 변화

1.3. 서울시 도시재생 실행 전략

서울시의 다양성과 공간구조를 고려한 지역 맞춤형 재생 추진

대도시 서울의 다양한 지역 특성을 고려한 맞춤형 재생을 추진하기 위해, 권역별 여건 진단을 실시하고, 재생과제를 도출함. 이를 바탕으로 서울형 도시재생의 유형과 유형별 전략을 설정하고, 서울형 도시재생 우선추진지역을 도출함.

서울형 도시재생 유형은 지역의 특성에 따라 저이용·저개발 중심지역, 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역, 역사문화자원 특화지역, 노후 주거지역으로 구분되며, 유형별 전략을 차별화하여 추진함.



[그림 3-5] 지역 맞춤형 재생 추진

향후 10년을 고려한 도시재생 제도의 정착

많은 행·재정적 지원과 노력이 요구되는 도시재생의 특성에 따라 안정적으로 제도를 정착시키기 위해 도입기, 성숙기, 정착기의 3단계로 나누어 단계적으로 추진하도록 함.

도입기에는 도시재생활성화지역을 선도모델로서 우선 추진하고, 성숙기에는 주민역량 강화와 공론화를 통해 준비된 지역을 점진적으로 확대함. 정착기에는 그 동안의 경험과 시행착오를 바탕으로 도시재생전략계획을 재정비하도록 함.



[그림 3-6] 단계적 재생 추진

지역의 자생력 강화를 통한 지속가능성 제고

도시재생사업의 실행력을 높이기 위해 일회성이 아닌 지속가능한 추진체계를 구축하고, 도시재생지원센터를 통해 행정, 민간 등 다양한 주체 간 소통을 지원함으로써 협력적인 의사결정이 이루어지도록 함.

안정적이고 다양한 재원조달을 통해 도시재생사업이 원활하게 추진되도록 하며, 장기적으로는 도시재생특별회계 및 도시재생기금을 마련하여 지속가능성을 제고하도록 함.

더불어 도시재생 성과관리 방안을 마련하여 도시재생활성화지역을 체계적으로 관리하고, 축적된 모니터링 및 평가 결과는 향후 도시재생전략계획의 조정과 보완 시 활용함.



[그림 3-7] 지속가능한 추진체계 구축

2 서울형 도시재생을 위한 권역별 재생과제

2030 서울도시기본계획에서는 지형·지세, 하천, 도로 등 물리적 환경뿐만 아니라 도시의 맥락, 토지이용의 특성, 행정구역 등을 종합적으로 고려하여 서울을 5개 권역(도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권)으로 구분하고 권역별 발전방향을 제시함.



[그림 3-8] 서울의 권역별 발전방향

도시재생전략계획에서는 2030 서울도시기본계획에서 제시하는 5개 권역별 발전방향을 달성하기 위해 해당 권역의 중심지 체계, 인구·주거, 산업경제, 기반시설, 지역자산, 주민역량을 고려하여 권역별 재생과제를 도출함.

개별 도시재생활성화지역은 상위·관련계획과 함께 본 계획에서 제시하는 권역별 재생과제를 준용하여 도시재생활성화계획을 수립하도록 함.

권역별 재생과제에서 구체적으로 제시되지 않은 지역의 재생방향은 2030 서울도시기본계획, 생활권계획, 역사도심 기본계획, 도시·주거환경정비기본계획 등을 고려하여야 함.

2.1. 도심권 : 종로, 중구, 용산구

2.1.1. 도심권 여건진단

중심지 체계 : 역사문화도심으로서의 정체성 약화

도심권은 600년이 넘는 시간동안 대한민국의 행정수도이자 서울의 경제·문화 중심기능을 담당하고 있으나, 중앙부처·공공기관의 이전 및 강남도심의 발전으로 정체성이 약화되고 있음. 역사·경제·문화의 증추로서 위상과 기능 강화가 필요함.

인구 및 주거 : 거주인구 정체, 성곽 및 구릉지 일대 노후주거지 분포

도심권의 인구는 1975년부터 지속적으로 감소하다가 최근에는 5만 7천명 수준을 유지하고 있음¹⁵⁾. 야간 공동화를 방지하고 지속적인 활력 유지를 위해 거주인구 확보가 필요함.

한편, 서울성곽 주변과 남산 최고고도지구 내 거주환경이 열악한 저층주거지가 다수 분포되어 있으나, 개발 제한에 따라 물리적 정비가 어려운 실정임. 역사문화·자연환경을 고려한 저층주거지의 주거환경 개선이 필요함.

산업경제 : 도심산업 밀집지역의 물리적 환경 열악

종묘(귀금속), 세운상가(금속/기계, 종이/인쇄/출판), 동대문(섬유/의복/신발), 남대문(섬유/의복/신발)을 중심으로 도심형 제조업이 생태계를 형성하며 밀집되어 있음.

이러한 도심산업 밀집지역은 대부분 영세하고, 물리적으로 열악하며, 경쟁력이 저하되어 점차 침체되고 있음. 물리적 환경 개선 및 도심산업 특화 관리가 요구됨.

기반시설 : 주차장 등 생활기반시설 부족

도심권은 문화시설, 교통시설 등 기반시설이 양호한 편이나 주차장, 소공원, 근린생활시설 등 생활기반시설은 부족한 실정임. 특히, 한옥밀집지역, 구릉지 주변 저층 주거지역은 이러한 생활기반시설이 상대적으로 더욱 부족하여 확충이 필요함.

15) 서울통계, 2010, 종로구, 중구, 용산구 인구

지역자산 : 지역 내 풍부한 역사문화자원 및 관광명소 보유

서울성곽과 5대 궁궐(경복궁, 덕수궁, 창경궁, 창덕궁, 경희궁)을 포함한 총 166개¹⁶⁾의 다양한 역사문화자원을 보유하고 있음.

또한 명동, 동대문, 남대문, 남산, 인사동, 이태원, 경리단길, 해방촌 등 다양한 관광명소를 보유하고 있어 외국인 방문객이 꾸준히 증가하고 있음.

증가하는 관광수요에 대응하기 위해 기존자원의 연계성 강화, 관광 콘텐츠의 개발, 관광인프라의 확충 등이 필요함.

주민역량 : 상공인 공동체 활성화

도심권의 경우 타 권역에 비해 주민공동체 활동(8개¹⁷⁾)이 많지 않으나, 도심 산업지역, 시장 등을 중심으로 다수의 업종·상가별 상공인공동체가 형성되어 있으므로 이들을 중심으로 한 지역산업 및 상업의 활성화가 필요함.



[그림 3-9] 도심권 여건진단

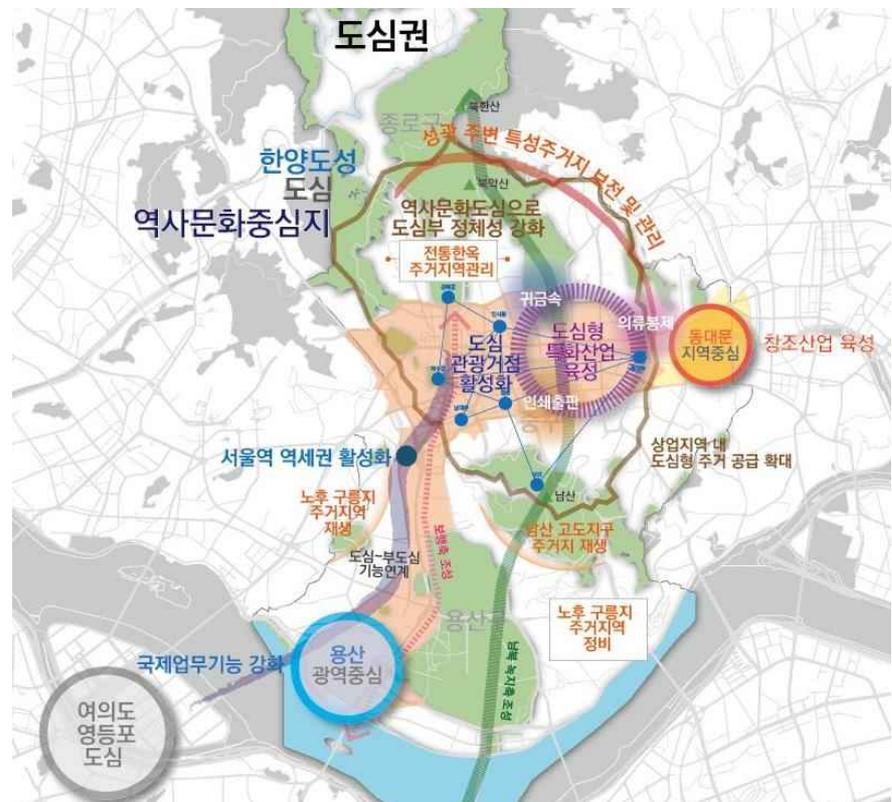
16) 국가지정 문화재 87개, 시지정 문화재 55개, 문화재자료 및 등록문화재 24개, 2013년 기준

17) 서울시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

2.1.2. 도심권 도시재생 과제

도심권역은 ‘역사문화도심으로서 위상 제고 및 글로벌 경쟁력 강화’를 발전 방향으로 설정하고, 이를 실현하기 위해 다음과 같은 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진함.

- 도심 및 광역중심의 기능 강화
- 도심형 특화산업거점 육성
- 도심 관광거점 활성화 및 지역과의 연계
- 지역특성을 활용한 마을단위 주거환경개선 추진



[그림 3-10] 도심권 도시재생 기본구상

도심 및 광역중심의 기능 강화

역사도심으로서의 정체성 회복

성곽, 궁궐, 인사동, 북촌 등 다양한 지역자원을 중심으로 역사문화거점을 조성하고, 이러한 자원의 연계를 통해 관광자원화를 추진함. 더불어 역사자원 뿐만 아니라 주변지역의 세심한 관리를 통해 도심부 정체성을 회복시키고 국제적인 문화교류 기능을 강화함.

광역교통체제와 연계한 국제업무 중심기능 강화

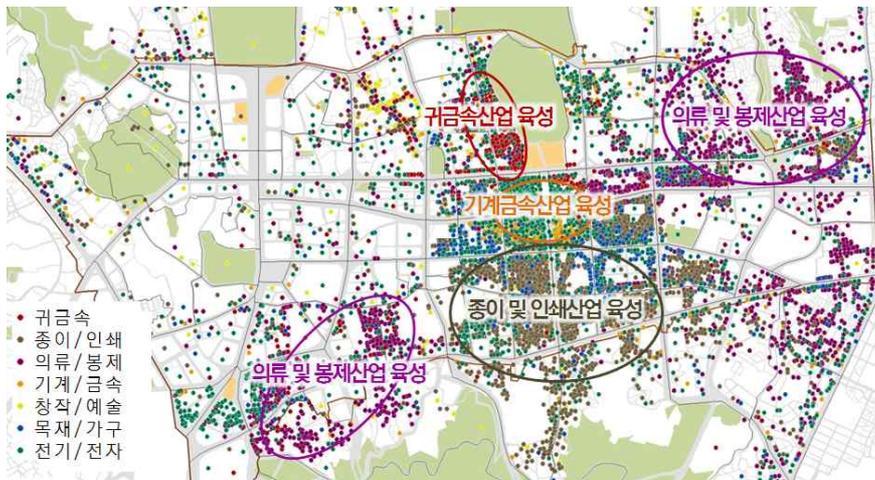
도심~서울역 역세권~용산을 연계하는 국제 비즈니스·관광축을 조성하여 도심권의 글로벌 경쟁력을 강화하고 광역 고용기반을 창출하도록 함. 이를 위해 국제기업을 적극적으로 유치하고, 비즈니스 및 관광인프라를 확충하도록 함.

도심형 특화산업거점 육성

도심특화산업의 육성

동대문 일대(패션, 디자인, 봉제), 낙원상가 일대(귀금속), 세운상가 일대(종이 및 인쇄) 등 지역은 각 산업별 특성을 고려하여 차별화된 방법으로 관리하도록 함.

도심특화산업의 육성을 위해 지역별로 협동조합을 구성하는 등 산업공동체 활성화를 위한 지원을 확대하고, 다양한 산업생태계 및 영세사업자 보호 프로그램을 마련함.



[그림 3-11] 도심형 특화산업거점 육성

도심 관광거점 활성화 및 지역과의 연계

도심 관광명소의 연계를 통한 관광활성화

명동, 동대문, 남대문, 남산, 인사동, 이태원, 경리단길, 해방촌 등 기존 거점으로 분포되어 있는 도심 관광명소의 연계를 통해 관광활성화를 도모함.

더불어 문화예술루트, 역사탐방루트, 전통체험루트, 생태역사관광루트 등 다양한 테마관광루트의 개발을 유도·지원함.

관광 지원시설 확충 및 편의제공

건물 소유주 등 민간과 협력을 통해 한옥 게스트하우스, 도시형 민박 등 다양한 형태의 숙박시설 도입을 유도함.

더불어 도심 내 주요지점 주변 관광버스 주차장 확보 및 관광안내 프로그램 강화 등 방문객들의 편의 제공을 위해 적극적으로 노력함.



[그림 3-12] 다양한 관광 지원시설 확충 및 편의제공

지역특성을 고려한 마을단위 주거환경개선 추진

지역특성을 고려한 다양한 대안적 정비사업 추진

기존 도시조직과 장소적 특성을 살릴 수 있는 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 리모델링 활성화사업 등 다양한 대안적 정비사업을 우선 추진함.

특히, 북촌, 서촌 등 한옥밀집지역과 해방촌 등 역사성을 지닌 주거지역의 경우 지역특성 보전을 위한 정비방식을 마련하여 주거환경을 개선하고 생활기반시설을 확충함.

한양도성 주변 성곽마을 주거환경 개선

한양도성 주변 9개 권역 22개 마을은 주거환경정비 및 역사문화보존·활용 차원에서 지속적이고 종합적으로 관리하여, 한양도성과 조화되는 특색이 있는 주거지로서 환경개선을 도모함.

2.2. 동북권 : 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원구

2.2.1. 동북권 여건진단

중심지 체계 : 중심지 기능 미약 및 고용기반 취약

동북권에는 창동·상계, 청량리·왕십리지역의 광역중심지와 미아, 망우, 성수 지역의 지역중심지가 위치하고 있음. 5개 권역 중 가장 많은 인구가 거주하고 있음에도 불구하고 고용기반, 산업기능 등 중심기능이 미약함. 중심지 기능의 강화를 통한 고용기반 마련이 필요함.

인구 및 주거 : 구릉지, 하천변 등 노후주거지 다수 분포

동북권은 약 330만 명의 인구가 거주하고 있음. 5세 이하의 유아인구는 감소하고 있으나, 65세 이상의 노인인구는 증가하고 있는 추세임.

과거 택지개발사업 및 주택재개발사업을 통해 비슷한 시기에 대규모 아파트 단지가 공급되어, 현재 일시적으로 정비시점에 도래함. 그러나 부동산경기 침체로 신규 개발사업, 대규모 정비사업의 진행이 지연됨에 따라 일부 해제지역 또한 발생하고 있어 이에 대한 대안마련이 필요함.

한편, 북한산 고도지구와 수락산 구릉지 변을 따라 생활환경이 열악한 노후 저층주거지가 형성되어 있어 자연지형을 고려한 주거환경 개선이 필요함.

산업경제 : 지역특화산업 다수 분포

동북권은 규모에 비해 전체적으로 중심기능이 미약하여 고용기반이 부족하나, 제기 약령시장, 면목 봉제산업, 장안평 자동차산업과 성수 수제화 산업 등 특화산업이 다수 분포되어 있음. 고용창출을 위한 기존산업 및 특화산업의 육성방안 마련이 필요함.

기반시설 : 생활기반시설 공급 부족

북한산 인근 등 자연발생적으로 생겨난 주거지와 기반시설을 고려하지 않은 대규모 주거지 공급으로 인해 주차장, 문화·복지·체육시설 등 생활기반시설이 부족함. 생활기반시설 부족지역을 중심으로 점진적 확충이 필요함.

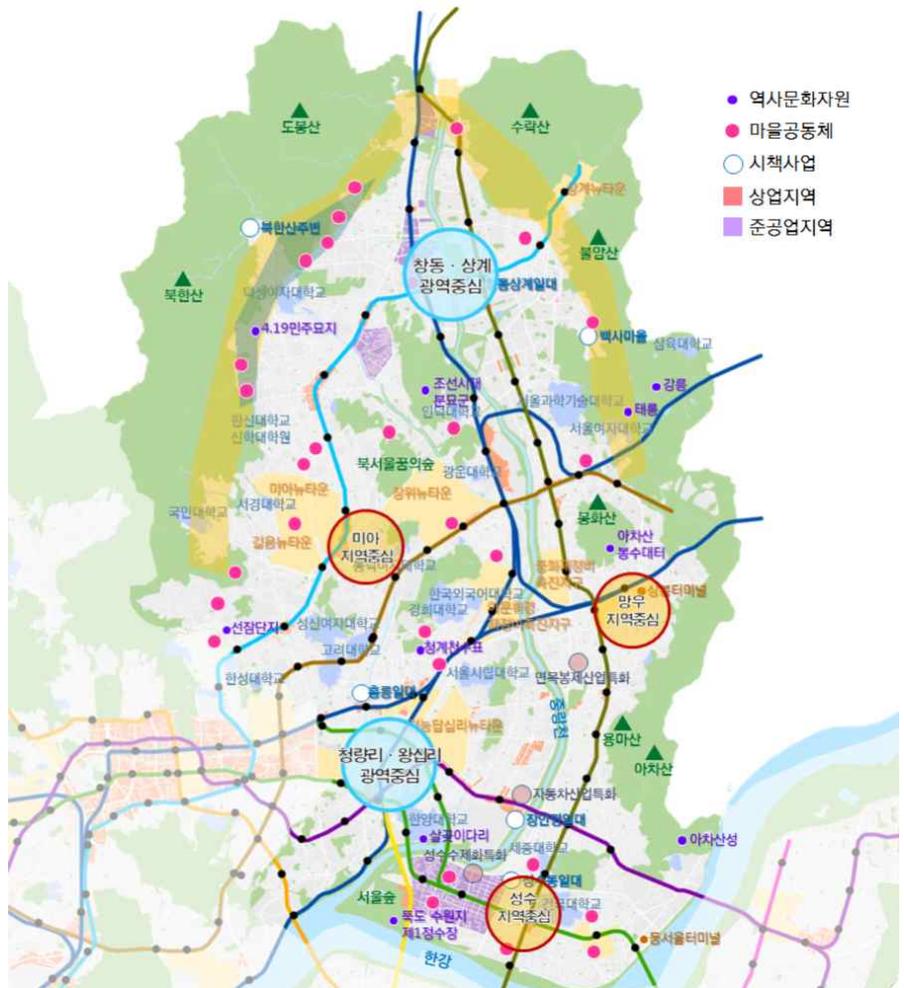
지역자산 : 역사·자연 등 풍부한 지역자원 보유

북한산, 도봉산, 수락산, 불암산, 증랑천 등 자연자원이 풍부하며, 조선시대 분묘군, 초안산 비석, 4.19묘지, 태릉, 선잠단지 등 역사자원도 다수 분포되어 있음.

또한 고려대, 한양대, 경희대 등 21개 종합대학 입지로 최다 대학·인적·기술 자원을 보유하고 있는 지역으로 이러한 지역자원을 활용한 다양한 재생방안 마련이 필요함.

주민역량 : 다양한 형태의 공동체 분포

저층주거지역 및 정비구역을 중심으로 다수의 주민공동체 활동이 일어나고 있으며, 준공업지역 일대를 중심으로 사회적 경제조직, 소상공인 모임 등 산업공동체가 형성되어 있어, 이러한 공동체를 중심으로 한 재생방안 마련이 필요함.

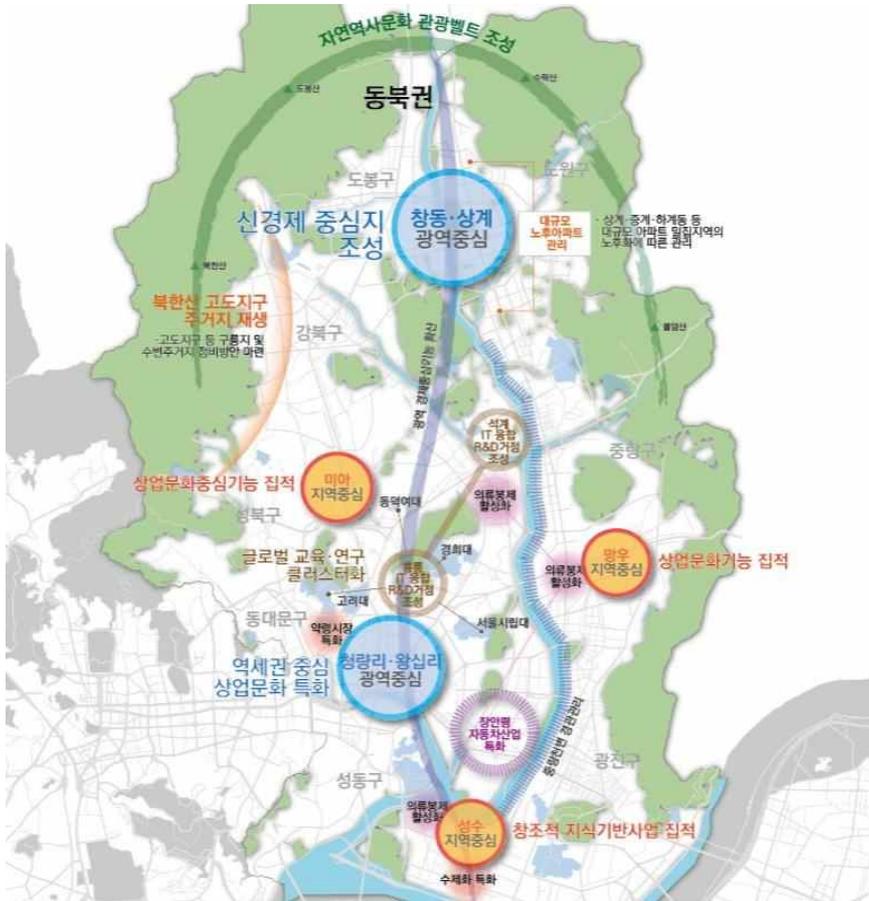


[그림 3-13] 동북권 여건진단

2.2.2. 동북권 도시재생 과제

동북권역은 ‘자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역 활성화’를 발전방향으로 설정하고, 이를 실현하기 위해 다음과 같은 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진함.

- 동북권 자족기능 제고를 위한 경제허브 조성
- 일자리 및 경제활력 창출을 위한 특화산업 육성
- 지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경 개선



[그림 3-14] 동북권 도시재생 기본구상

동북권 자족기능 제고를 위한 경제허브 조성

광역중심 등 중심지의 전략적 육성

창동·상계, 청량리·왕십리, 성수, 망우, 미아지역을 중심으로 중심기능을 강화하도록 함. 특히 창동·상계 지역은 동북권의 신경제거점으로 육성하여 광역 고용기반을 구축하도록 함.

지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경 개선

정비구역 해제지역 관리방안 마련

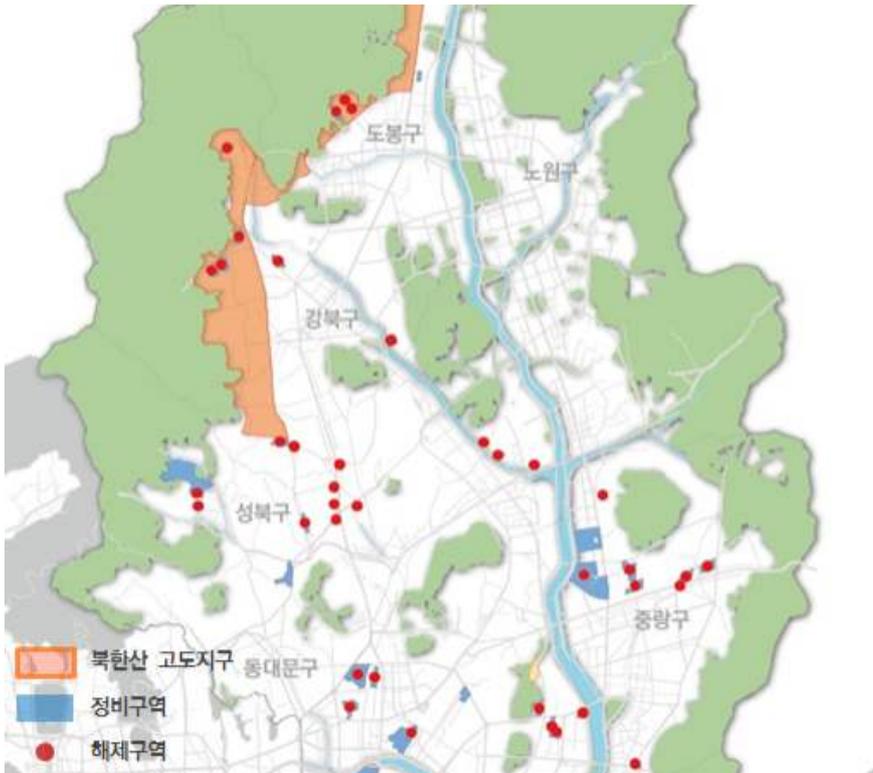
재정비촉진지구·정비(예정)구역으로 지정된 지역은 주민의사에 따라 조속히 사업추진여부를 결정하여 체계적으로 관리함. 장위12·13구역 등 이미 부분적으로 해제된 지역은 주거환경관리사업, 리모델링사업 등 다양한 대안사업의 적용을 검토하고, 생활기반시설의 설치·지원을 확대하도록 함.

고도지구·구릉지 주변 저층주거지 정비 및 관리

북한산 주변의 최고고도지구 내 입지한 노후주거지는 주민공동체를 중심으로 주거환경관리사업을 추진함과 동시에, 주변 자연·문화자원과의 연계를 통한 특성화 관리방안을 마련함.

구릉지 주변 다세대·다가구 밀집지역은 공원, 주차장 등 생활기반시설을 확충하고 집수리사업 등을 지원함으로써 주거환경을 개선하도록 함.

한편, 백사마을 등 지역특성보존이 필요한 지역은 새로운 정비모델의 활용으로 주거환경을 개선하도록 함.



[그림 3-16] 지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경 개선

2.3. 서북권 : 은평, 서대문, 마포구

2.3.1. 서북권 여건진단

중심지 체계 : 미래산업 고용기반 확충을 위한 중심성 보유

서북권에는 상암·수색 광역 중심지와 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕 지역중심지가 위치하고 있음. 상암은 디지털 미디어 특화, 연신내·불광은 사회혁신 창조클러스터, 신촌 일대는 창조문화산업 특화를 통한 전략적 발전기반 구축이 요구됨.

인구 및 주거 : 구릉지 및 대학가 주변의 주거지 노후화

서북권은 서울시 대비 노인인구의 비율이 높고 증가추세에 있음. 반면 신촌·홍대 등 대학가 주변에는 1·2인가구의 젊은층 인구가 집중되어 있음. 대학가 주변 소형주택의 유지·공급, 양호한 지역공동체 육성 등이 필요함.

구릉지에 형성된 자연발생적 주거지는 지형적 영향과 열악한 기반시설로 인해 쇠퇴가 심화되고 있음. 전면철거형 정비사업 시행 시 고유의 자연경관 훼손이 우려되므로 지역특성을 고려한 주거지 관리방안 마련이 요구됨.

산업경제 : 직주균형지수가 낮고, 고용기반 취약

상암·수색, 신촌, 마포·공덕 등 광역·지역중심으로 경제기반이 형성되어 있으나, 서북권 전체적으로는 타 권역 대비 직주균형지수가 낮아 자족성이 약한 편임. 특히, 연신내·불광 지역중심은 고용기반이 취약한 상황임.

디지털 미디어 등의 미래산업 고용기반 확충과 창조문화산업 기반 강화를 통해 자족기능 향상이 필요함.

기반시설 : 주차공간 등 생활기반시설 부족

생활권공원, 문화·복지시설 등 생활기반시설이 전체적으로 부족한 것으로 나타났으며, 주차장의 경우 심각한 부족난을 겪고 있음. 자치구당 주차장면수의 경우 서북권 평균은 11만 3천개로 서울시 평균 14만 3천개 보다 낮게 나타남. 특히, 서대문구의 경우 6만 6천개로 타 지역에 비해 절대적으로 부족한 것으로 나타나 확충이 시급함.

지역자산 : 다양한 지역자산 등 관광 잠재력 풍부

한강, 북한산, 인왕산, 봉산 등 풍부한 자연환경 여건을 갖추고 있어, 이러한 자연자산들의 연계를 통한 새로운 관광루트 개발이 가능함.

더불어 마포석유비축기지, 당인리발전소 등 근대산업유산을 보유하고 있어, 이들의 재활용을 통해 거점공간으로의 활용이 가능함.

한편, 신촌·홍대 일대에는 연세대, 이화여대, 홍익대, 서강대 등 다수의 대학이 밀집되어 서북 최대의 대학권을 형성하고 있음. 그러나 대규모 상권의 잠식으로 차별성이 저하되고 있어, 대학 자원을 활용한 특성화 전략이 필요함.

주민역량 : 마을공동체 및 커뮤니티 활동 활성화

성미산마을, 산새마을 등 타 권역에 비해 많은 마을공동체가 형성되어 있으며, 커뮤니티활동 또한 활성화되어 있음. 더불어 대학가 인근 지역의 경우 열린시민대학, 도시재생아카데미 등 대학-지역사회 간 다양한 연계활동이 형성되어 있어, 이를 활용한 지역역량 강화가 가능함.



[그림 3-17] 서북권 여건진단

2.3.2. 서북권 도시재생 과제

서북권역은 ‘창조문화산업특화 및 양호한 지역공동체 활성화’를 발전방향으로 설정하고, 이를 실현하기 위해 다음과 같은 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진함.

- 서북권 대표 중심지의 전략적 육성
- 대학 자원을 활용한 창조문화산업거점 육성
- 구릉지·대학가 등 특성에 따른 주거지 재생



[그림 3-18] 서북권 도시재생 기본구상

서북권 대표 중심지의 전략적 육성

미래산업 고용기반 확대를 통한 광역중심 기능 강화

상암 DMC를 중심으로 형성된 디지털미디어 특화산업을 수색역 일대 등 주변지역으로 확대하여, 서북권의 광역고용기반을 강화하도록 함.

한편, 공연장·전시장·공원 등 문화시설을 갖춘 공간으로 재활용되는 석유비축기지를 중심으로 문화관광거점을 육성하도록 함.

지역중심 기능 강화를 통한 균형발전 도모

불광·연신내 지역중심은 창조경제지원 혁신 네트워크 허브로 조성하고, 근린 생활시설, 문화시설, 생활체육시설 등 주민편의시설을 확충하도록 함. 마포·공덕 지역중심은 4대문 도심, 여의도 도심과 연계하여 도심업무지원 기능을 강화함.

대학 자원을 활용한 창조문화산업거점 육성

지역자원의 연계를 통한 창조문화산업거점 육성

신촌·홍대 등 대학이 밀집지역은 지역의 문화적 특성을 활용하여 서북권의 교육·문화·관광 중심지로 특화·육성하도록 함. 대학과 지역사회 간 상생적 협력을 적극 권장·유도하도록 하며, 대학·역사문화자원 등 지역자원을 연계하여 창조문화산업거점으로 육성함.

지역특화자원을 활용한 지역 명소화 추진

서대문 독립공원 등 역사자원을 보존·관리하고, 지역주민과 함께하는 행사·축제 프로그램을 개발하도록 함. 더불어 당인리발전소, 마포석유비축기지 등 근대산업문화유산을 재활용하여 지역의 명소화를 추진함.



[그림 3-19] 대학 자원을 활용한 창조문화산업거점 육성

구릉지·대학가 등 특성에 따른 주거지 재생

지형특성에 따른 주거지 재생

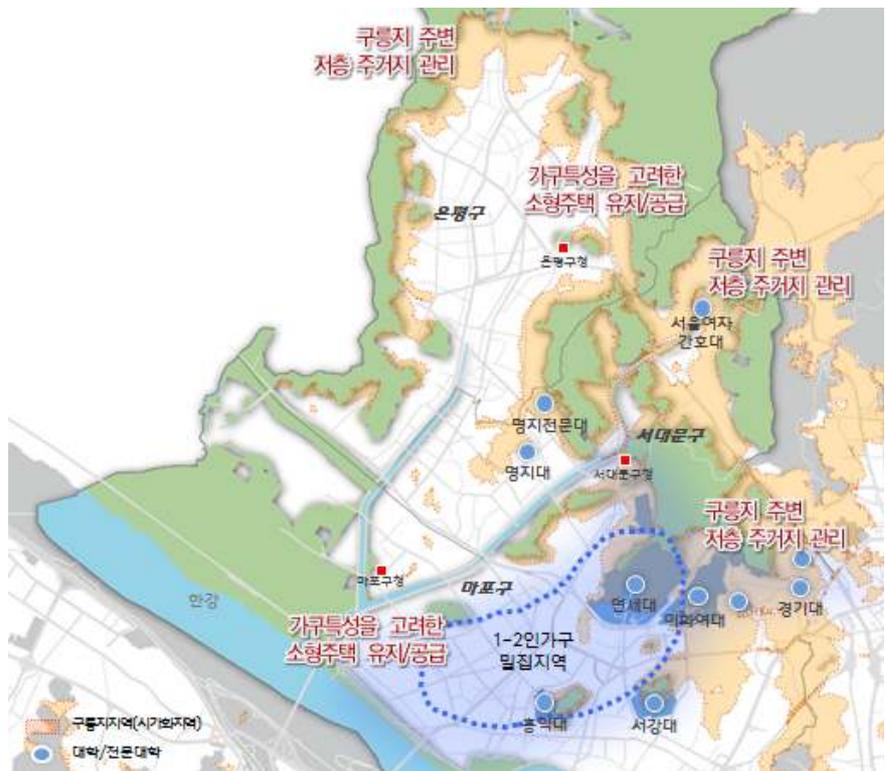
구릉지, 하천과 연결한 저층·저밀의 주거지역은 지역특성 유지 및 커뮤니티 보호를 위해 주거환경관리사업, 지구단위계획 등 다양한 방식을 통해 주거 환경을 개선함.

아울러 주요 공원 및 하천 주변지역은 여가문화공간으로 조성하여 지역주민 커뮤니티 활성화에 기여하도록 함.

대학가 주변 소형주택 유지·공급

신촌, 홍대일대 등 대학가 인근 주거지역은 정주환경 보호를 위해 상업기능의 전이를 방지하도록 함.

아울러 대규모 개발을 지양하고, 기존 주택의 유지·관리 및 소형주택의 공급을 통해 다양한 계층의 거주권이 유지될 수 있도록 함.



[그림 3-20] 지역특성에 따른 주거지 재생

2.4. 서남권 : 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악구

2.4.1. 서남권 여건진단

중심지체계 : 광역·지역중심지 기능 미약

영등포·여의도 도심과 마곡, 가산·대림 광역중심, 목동, 봉천, 사당 지역중심이 위치하고 있으나, 영등포·여의도 외 지역은 중심지 기능이 미약한 상황임. 기존 산업의 재활성화 및 지역혁신을 위한 신성장산업거점 육성이 필요함.

인구 및 주거 : 주공혼재지역, 외국인 밀집지역 등 주거지특성 다양

강서구, 양천구 일대는 목동을 중심으로 한 대규모 계획시가지 아파트단지가 밀집되어 있어, 체계적인 주거지 관리와 정비가 필요함.

영등포구, 구로구, 금천구 일대는 주공혼재지역과 외국인 노동자 밀집지역이 위치하고 있어 지역특성에 대한 고려가 필요함.

관악구, 동작구 일대는 물리적으로 열악한 자연발생적 주거지와 1·2인 가구 및 고시촌이 밀집되어 있음. 특히, 신림동 고시촌의 경우 2009년 로스쿨 도입과 사법고시 폐지 움직임 등으로 침체되고 있어 기능전환 등 대안 마련이 필요함.

산업경제 : 준공업지역의 산업기능 저하

서남권은 서울의 대표적인 준공업지역 집적지(전체 면적의 약 82%¹⁸⁾)이자, 산업단지 면적의 97.6%, 제조업 일자리의 36%를 차지하는 산업밀집지역임.

그러나 산업구조 재편에 따른 기능 쇠퇴로 서울의 대표적인 낙후지역으로 변화됨에 따라, 새로운 신성장거점 육성이 요구됨.

기반시설 : 생활기반시설의 양적부족 및 불균형 입지

공원, 문화·여가시설 등 생활기반시설이 전반적으로 부족하며, 동작구, 관악구 일대를 중심으로 분포되어 있어 생활기반시설의 균형적 확충이 필요함.

한편, 가산·대림 등 일부 산업지역은 산업구조고도화를 통해 지식, R&D 등 업무공간으로 변화함. 그러나 기반시설은 여전히 제조업중심으로 구성되어 있어 호텔, 상업시설 등의 확충이 필요함.

18) 서울의 준공업지역의 면적은 총 19.98km²이며, 이중 서남권의 준공업지역의 면적은 16.44km²임.

지역자산 : 근대산업유산, 교육관련 기능 등 지역특화요소 보유

서남권은 타 권역에 비해 역사문화자원은 부족한 편이나, 준공업지역 주변에 근대산업문화유산(구 경성방직 사무동 등)이 다수 분포되어 있음.

한편, 노량진역과 신림동 일대에는 학원가, 고시촌 등의 교육관련 기능이 집적되어 있음.

주민역량 : 외국인 노동자관련 공동체 존재

준공업지역 주변에 다수의 외국인 노동자가 거주함에 따라 다문화가정 커뮤니티(4개) 등 관련 공동체가 형성되어 있음. 공동체 활성화 지원을 통한 자생적 주거환경 개선 유도가 필요함.

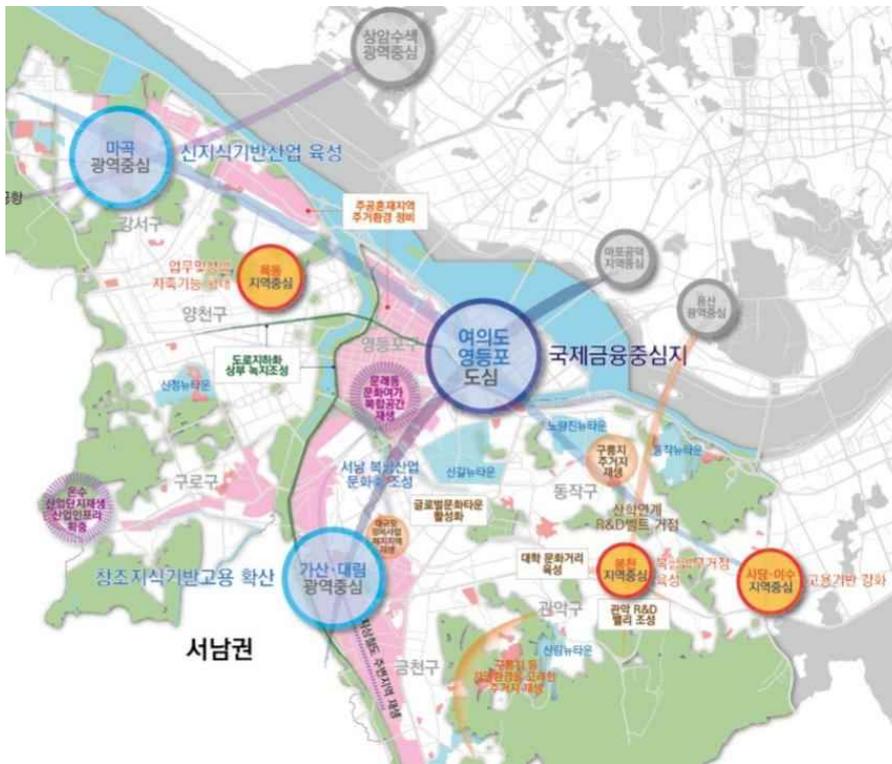


[그림 3-21] 서남권 여건진단

2.4.2. 서남권 도시재생 과제

서남권역은 ‘준공업지역 혁신을 통한 신성장거점 육성 및 주민 생활기반 강화’를 발전방향으로 설정하고, 이를 실현하기 위해 다음과 같은 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진함.

- 광역, 지역중심 등 거점지역 전략적 육성
- 준공업지역의 재생을 통한 성장동력 강화
- 주공혼재지역, 노후주거지의 종합적 정비·보전·관리



[그림 3-22] 서남권 도시재생 기본구상

광역, 지역중심 등 거점지역 전략적 육성

광역중심의 신성장산업거점 육성

영등포·여의도 도심지역은 증권·보험 등 금융기능을 특화·육성하여 국제금융 중심지로서 역할을 강화함.

가산·대림 광역중심은 가리봉, G-Valley 등을 연계하여 서남부 신성장산업 거점으로 육성함. 구로 차량기지 등은 장기적으로 이전을 검토하고, 이전적지는 신산업 및 산업단지 지원거점으로 육성함.

권역 내 지역중심의 특성화 유도

목동 지역중심은 여의도·영등포의 글로벌 금융기능을 지원하는 배후거점으로 육성하고, 기존의 상업, 업무기능 강화를 통해 자족기능을 확보함.

봉천 지역중심은 행정, 상업, 문화, 대학 등 특화된 기능의 융복합을 통해 R&D거점으로 육성하여, 동서비즈니스 벨트와 남북 R&D벨트의 구심점 역할을 수행하도록 함.

준공업지역의 재생을 통한 성장동력 강화

산업단지 재생 및 활성화

서울디지털산업단지는 창조경제 중심의 융복합산업거점으로 육성하고, IT, SW산업 등 지식기반산업의 첨단화를 도모함.

마곡일반산업단지는 첨단기술간 융합을 바탕으로 R&D산업 중심의 창조경제거점으로 육성하도록 함.

온수일반산업단지는 기존 기계산업을 기반으로 한 기술 융합형 산업단지로서 점진적 재생을 도모함.



[그림 3-23] 서남권 준공업지역의 재생방향

지역특화산업의 보호 및 복합산업공간 마련

지역특화산업 육성 지원 및 복합산업공간 마련 등을 통해 영세제조업 산업생태계를 보호·육성함. 더불어 노동, 여가를 함께 누릴 수 있도록 산업, 문화·여가, 주거기능의 복합화를 도모함.

주공혼재지역, 노후주거지의 종합적 정비·보전·관리

지역특성에 따른 계획적 관리

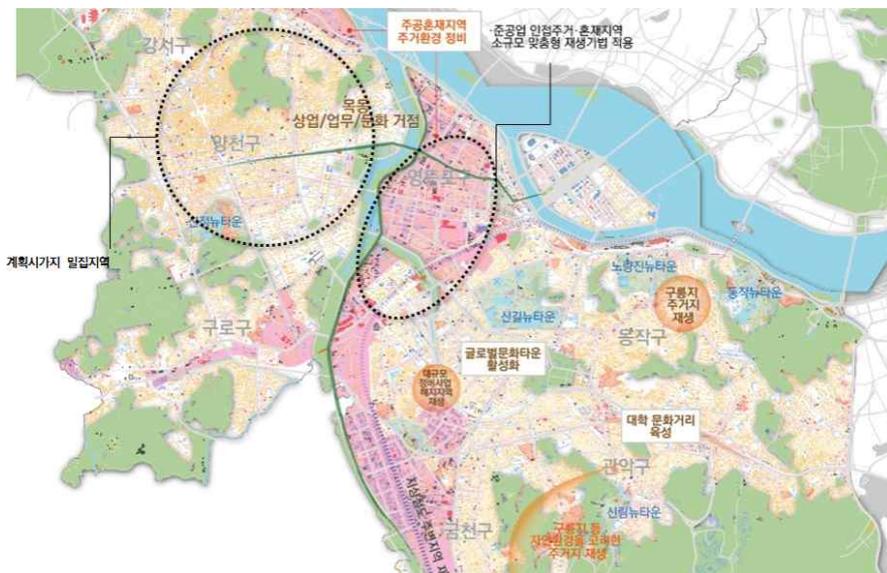
주거기능 밀집지역은 노후한 주거환경개선을 통해 직주근접 주거공간으로 조성하고, 주거산업 혼재지역은 적정규모의 산업기능과 주거, 지원시설 등의 복합적 입지를 유도함.

산업단지 주변의 외국인 밀집지역은 점진적으로 물리적 환경을 개선하고 지역 문화자원을 활용한 특화방안을 마련하도록 함.

신림동 일대 고시촌은 리모델링 등을 통해 소형주택으로의 전환을 유도·지원하여, 다양한 계층의 거주할 수 있는 공간으로 조성함.

대규모 노후주거지의 체계적 관리

양천구, 강서구 지역의 노후화된 대규모 계획시가지는 리모델링 등 지원을 통해 물리적 환경을 정비하고, 가리봉 등 노후 단독·다가구주택이 밀집한 정비사업 해제지역의 경우 주민공동체 활성화를 통한 주민 주도적 재생을 유도함.



[그림 3-24] 주공혼재지역, 노후주거지의 종합적 정비·보전·관리

2.5. 동남권 : 서초, 강남, 송파, 강동구

2.5.1. 동남권 여건진단

중심지 체계 : 글로벌 업무기능 강화 요구

강남 도심과 잠실 광역중심, 천호·강동, 수서·문정 지역중심이 위치하고 있음. 강남 도심은 국제업무 기능 수행을 위한 글로벌 산업의 체계적 육성이 필요하며, 삼성동·잠실지역은 판매, 위락, 관광 기능 강화가 요구됨.

인구 및 주거 : 고용 중심지 주변 소형가구 분포, 대규모 아파트단지 노후화

동남권은 서울시 대비 30~40대 인구비율이 높아 고령자 비율이 낮고, 여성 비율이 높은 편임. 고용 중심지 주변에 1인 가구 청년층이 분포되어 있으므로 이를 고려한 주거지 공급 및 관리가 필요함.

대규모 아파트단지의 정비시점이 동시다발적으로 도래함에 따라 계획적 정비 유도가 필요하며, 강동구, 송파구 일대 저층주거지 밀집지역의 경우 주거 환경이 열악하여 소단위 점진적 개선이 필요함.

산업경제 : 사업체 및 종사자수 증가 추세, IT기업 유출

동남권은 300대기업 중 60개 기업(20%)이 위치하고 있는 국제업무·벤처·IT의 중심지로서 활발한 경제활동이 이루어지고 있음. 사업체수와 종사자수는 2002년부터 2012년까지 지속적인 증가추세를 보이고 있음.

수도권 남부 IT산업축의 지원거점 역할을 수행하고 있으나, 최근에는 임대료 증가로 인해 판교밸리 등으로 기업이 이동하고 있는 추세이므로 이에 대한 대응이 요구됨.

한편, 한국전력공사 등 공공기관이 지방으로 이전함에 따라 대규모 이전적지가 발생하고 있어 이에 대한 선제적 대응이 필요함.

기반시설: 상대적으로 양호한 기반시설 보유

타 권역에 비해 상대적으로 양호한 기반시설을 보유하고 있으나, 일부 저층주거지 밀집지역은 주차장 등 생활기반시설이 부족하여 균형적 공급이 필요함.

또한 아동 수 대비 보육시설이 타 권역에 비하여 낮은 편으로 보육시설의 확충이 요구됨.

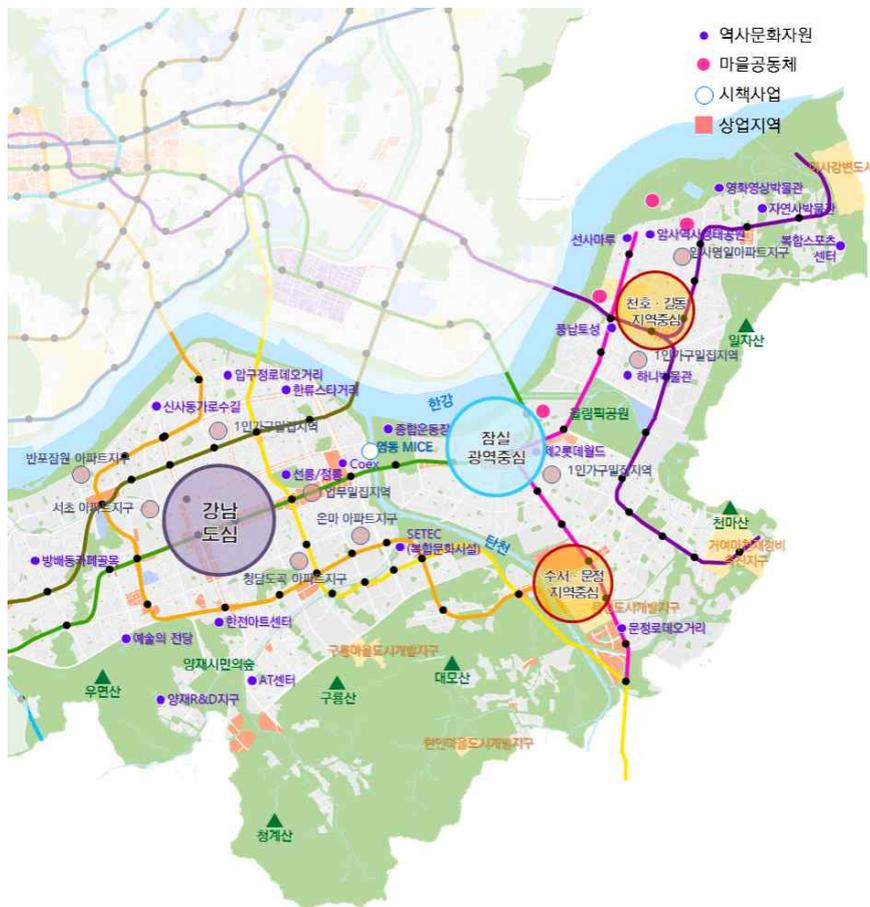
지역자산 : 풍부한 역사문화자원 보유

한강, 양재천, 탄천, 우면산 등 공원·녹지공간이 풍부한 이점이 있으나, 자연재해(저지대침수, 산사태, 땅꺼짐 등) 발생률이 증가하고 있어 침수대책 및 자연재해에 대비방안 모색이 필요함.

한편, 예술의 전당, COEX 등 문화·예술자원, 제2롯데월드 등 관광자원, 암사역사생태공원 등 역사자원이 풍부하므로 이를 활용한 관광 콘텐츠 발굴이 가능할 것으로 보임.

주민역량 : 일부지역에 소규모 공동체 분포

타 권역에 비해 공동체의 수가 가장 적으며(5개소19), 강동구 저층주거 밀집 지역을 중심으로 공동체가 분포되어 있음. 저층 주거지역의 생활환경 개선을 위한 공동체 육성 및 역량강화가 요구됨.



[그림 3-25] 동남권 여건진단

19) 서울특별시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

2.5.2. 동남권 도시재생 과제

동남권역은 ‘글로벌 기능 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리’를 비전으로 설정하고, 이를 실현하기 위해 다음과 같은 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진함.

- 대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력 강화
- 역사자원 및 주변지역의 지속적 관리
- 주거지특성을 고려한 주거환경 관리 및 정비



[그림 3-26] 동남권 도시재생 기본구상

대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력 강화

중심지간 연계로 대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력 강화

강남, 삼성 일대로 집적된 중심기능과 업무·상업기능을 기반으로 하여 국제업무 기능을 강화함. COEX, 잠실종합운동장을 연계하여 MICE산업 및 업무 지원 인프라를 확충하도록 함.

잠실광역중심은 강남도심과의 연계를 통해 관광·여가기능을 확대하여 새로운 관광 구심점을 형성함.

선제적 관리를 통한 동남권의 도시경쟁력 확보

삼성동 한전부지 등 대규모 이전적지는 민간의 적극적 참여를 전제로 주변과 연계한 공공의 선제적 가이드라인을 제시하고, 공공과 민간이 협력적 체계를 구축하여 추진함.

역사자원 및 주변지역의 지속적 관리

지역특화요소를 활용한 지역 정체성 회복 및 강화

역사의 흔적이 남아 있는 암사역사생태공원, 풍납토성, 몽촌토성, 석촌동 고분군 등 유적지들을 유지·보존하고, 주변지역에 대한 세심한 관리방안을 마련하여 지역 정체성을 강화도록 함.

지역자원을 활용한 광역차원의 연계

예술의 전당 등 문화·예술자원, 제2롯데월드 등 관광자원, 올림픽공원 등 공원자원, 암사역사생태공원 등 역사자원의 연결체계를 구축하여 도시 역사문화 네트워크를 조성함.



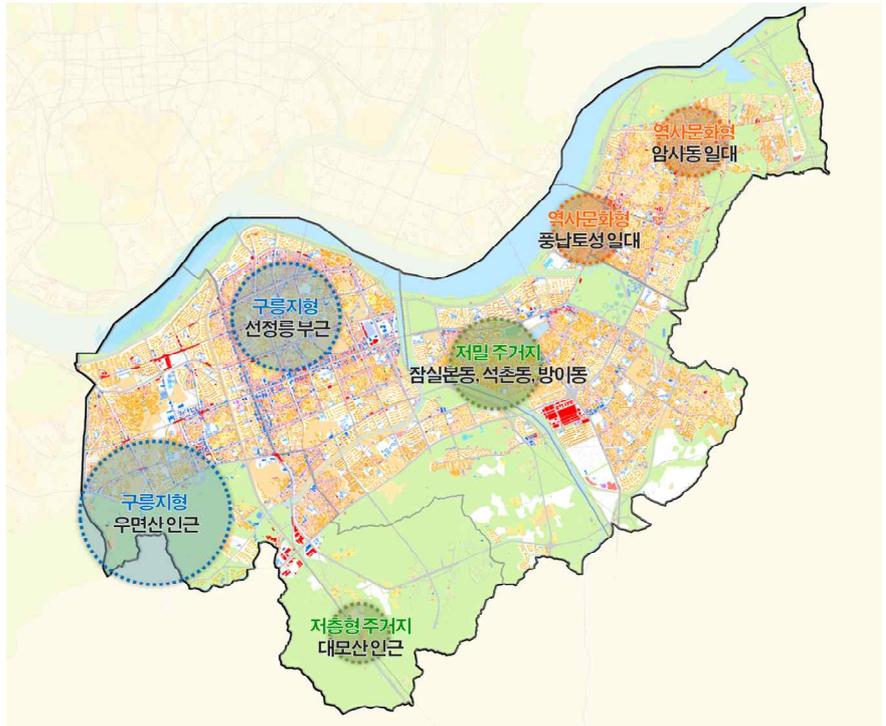
[그림 3-27] 역사자원 및 주변 지역의 지속적 관리

주거지특성을 고려한 주거환경 관리 및 정비

저층주거 밀집지역의 주거환경 개선 및 특성별 관리

동남권 내 단독·다세대·다가구 등 저층주거지 밀집지역은 지역특성을 고려하여 주거환경을 개선·관리하도록 함.

우면산 일대 등 구릉지형 주거지는 주변경관을 고려한 소규모 정비사업을 통해 단계별로 주차장 등 생활기반시설 확충을 도모함. 암사동 일대 등 역사문화형 주거지는 역사문화자원의 특성과 분위기를 보호하면서 경관, 용도 등을 고려하여 주거환경을 관리함.



[그림 3-28] 지역특성에 따른 저층 노후주거지 재생

대규모 아파트 단지의 계획적 정비 유도

1970년대 이후 공급된 대단위 아파트 단지의 정비시기가 동시다발적으로 도래함에 따라, 주택시장에 미칠 영향을 고려하여 정비사업의 시기를 조절하고, 리모델링 사업 등 다양한 정비방식을 적용하여 주거환경을 개선하도록 함.

2.6. 권역별 도시재생 과제 종합

여건진단을 통해 2030 서울도시기본계획에서 제시하는 권역별 발전방향의 실현을 위한 다음과 같은 도시재생 과제를 도출함.

[표 3-1] 권역별 여건진단 및 도시재생 과제

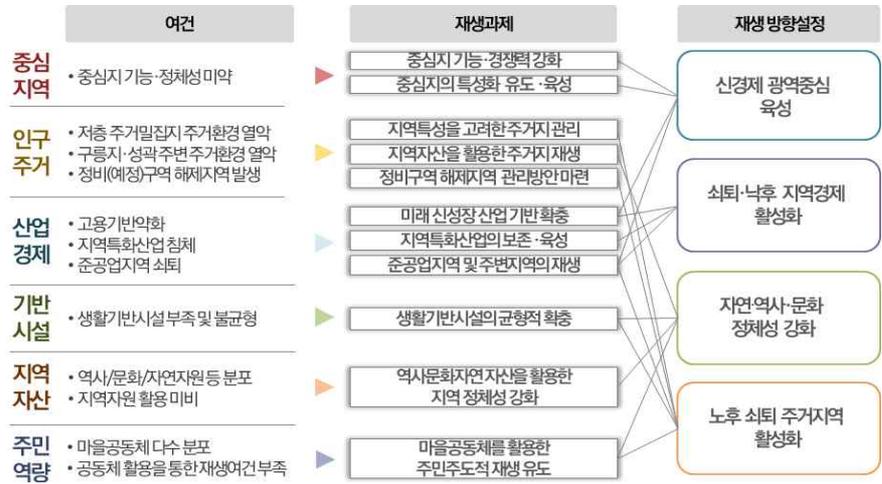
권역	여건진단	도시재생 과제
도심권	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화도심으로서의 정체성 약화 거주인구 정체, 성곽 및 구릉지 일대 노후주거지 분포 도심산업 밀집지역의 물리적 환경 열악 주차장 등 생활기반시설 부족 지역 내 풍부한 역사문화자원 및 관광명소 보유 상공인 공동체 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 역사도심으로서의 정체성 회복 광역교통체계와 연계한 국제업무 중심기능 강화 도심특화산업의 육성 도심 관광명소의 연계를 통한 관광활성화 관광 지원시설 확충 및 편의제공 지역특성을 고려한 다양한 대안적 정비사업 추진 한양도성 주변 성곽마을 주거환경 개선
동북권	<ul style="list-style-type: none"> 중심지 기능 미약 및 고용기반 취약 구릉지, 하천변 등 노후주거지 다수 분포 지역특화산업 다수 분포 생활기반시설 공급 부족 역사·자연 등 풍부한 지역자원 보유 다양한 형태의 공동체 분포 	<ul style="list-style-type: none"> 광역중심 등 중심지의 전략적 육성 신성장산업 기반 강화 지역특화산업의 발굴 및 육성 대학과 연계한 준공업지역 발전방향 제시 정비구역 해제지역 관리방안 마련 고도지구·구릉지 주변 저층주거지 정비 및 관리
서북권	<ul style="list-style-type: none"> 미래산업 고용기반 확충을 위한 중심성 보유 구릉지 및 대학가 주변의 주거지 노후화 직주균형지수가 낮고, 고용기반 취약 주차공간 등 생활기반시설 부족 다양한 지역자산 등 관광 잠재력 풍부 마을공동체 및 커뮤니티 활동 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 미래산업 고용기반 확대를 통한 광역중심기능 강화 지역중심 기능 강화를 통한 균형발전 도모 지역자원의 연계를 통한 창조문화산업거점 육성 지역특화자원을 활용한 지역 명소화 추진 지형특성에 따른 주거지 재생 대학가 주변 소형주택 유지·공급
서남권	<ul style="list-style-type: none"> 광역·지역중심지 기능 미약 주공혼재지역, 외국인 밀집지역 등 주거지특성 다양 준공업지역의 산업기능 저하 생활기반시설의 양적부족 및 불균형 입지 근대산업유산, 교육관련 기능 등 지역특화요소 보유 외국인 노동자관련 공동체 존재 	<ul style="list-style-type: none"> 광역중심의 신성장산업거점 육성 권역 내 지역중심의 특성화 유도 산업단지 재생 및 활성화 지역특화산업의 보호 및 복합산업공간 마련 지역특성에 따른 계획적 관리 대규모 노후주거지의 체계적 관리
동남권	<ul style="list-style-type: none"> 글로벌 업무기능 강화 요구 고용 중심지 주변 소형가구 분포, 대규모 아파트 단지 노후화 사업체 및 종사자수 증가 추세, IT기업 유출 상대적으로 양호한 기반시설 보유 풍부한 역사문화자원 보유 일부지역에 소규모 공동체 분포 	<ul style="list-style-type: none"> 중심지간 연계로 대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력 강화 선제적 관리를 통한 동남권의 도시경쟁력 확보 지역특화요소를 활용한 지역 정체성 회복 및 강화 지역자원을 활용한 광역차원의 연계 저층주거 밀집지역의 주거환경 개선 및 특성별 관리 대규모 아파트 단지의 계획적 정비 유도

3 서울형 도시재생 유형 및 유형별 전략

3.1. 서울형 도시재생 유형의 설정

서울형 도시재생 방향설정

인구주거, 산업경제, 지역자산 등 분야에 대해 서울의 5대 생활권별 도시재생 여건과 과제를 도출하여 서울 전체의 재생 방향을 ‘신경제 광역중심 육성’, ‘쇠퇴·낙후 지역 경제활성화’, ‘자연·역사·문화 정체성 강화’, ‘노후 쇠퇴 주거지역 활성화’로 설정함.



[그림 3-29] 서울의 도시재생방향 설정

서울형 도시재생 유형

서울형 도시재생 유형은 기성시가지 내 성장 잠재력이 높은 지역, 상대적으로 쇠퇴·낙후된 지역, 기존 자원들의 활용가치가 높은 지역을 우선 배려하되, 앞에서 설정한 ‘서울의 도시재생 방향’에 부합하도록 다음과 같은 네 가지로 설정함.

[표 3-2] 서울형 도시재생 유형

재생 방향	신 광역 경제중심지 육성	쇠퇴·낙후 지역경제 활성화	자연·역사·문화 정체성 강화	노후 쇠퇴 주거지역 활성화
예시				
재생 대상	대중교통 접근성이 양호한 대규모 (저이용)가용지를 보유한 지역	기존의 산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역	역사·문화·자연자산의 활용가치가 높은 지역	주거환경이 노후 불량하여 정비 또는 개선이 필요한 지역
재생 유형	저이용·저개발 중심지역	쇠퇴·낙후 산업(상업)지역	역사문화자원 특화지역	노후 주거지역

3.2. 유형별 대상 및 전략

3.2.1. 저이용·저개발 중심지역

대상

철도, 하수처리장 등 기존 기반시설의 복합화가 필요하고 차량기지, 공공기관, 공장 등의 이전으로 새로운 가용토지 확보가 가능하며 대중교통접근성이 양호하여 개발을 통한 신성장동력 확충 잠재력이 높은 지역

① 철도(지하철)역세권 일대

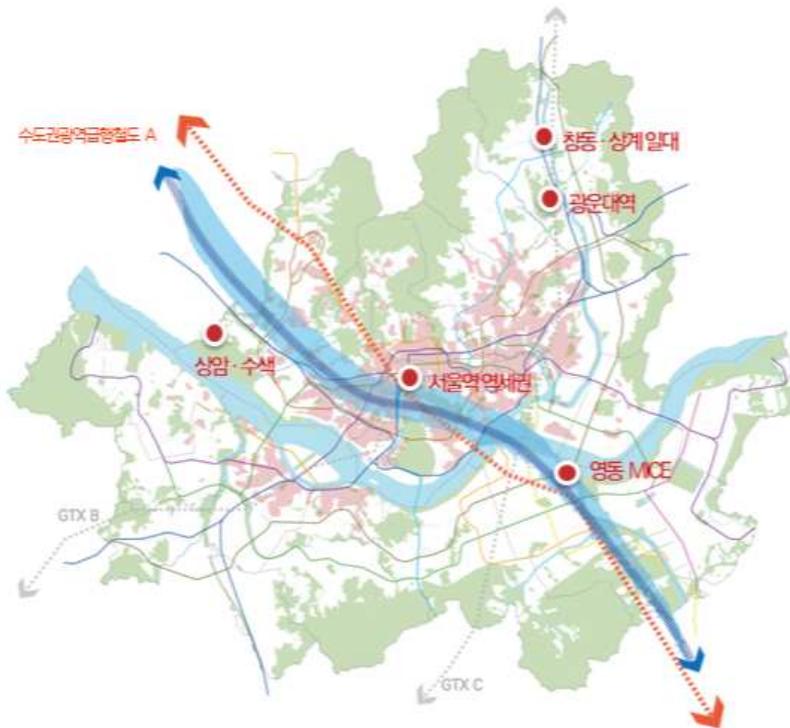
- 서울역 일대 등 철도로 인한 지역단절로 도시구조가 왜곡된 지역으로서 개발이 가능한 대규모 가용토지가 있는 지역

② 공공기관 등 이전지

- 삼성동 한전부지 일대 등 중앙부처·공공기관이 다수 이전하여 지역 활성화, 신성장동력 확충 잠재력이 있는 지역

③ 중심지강화 필요지역

- 창동상계 등 2030 서울도시기본계획에서 중심지의 위상이 변화된 지역으로서 위상에 맞는 기능 확충이 필요한 지역



[그림 3-30] 저이용·저개발 중심지역

재생방향

- ① 창조산업, MICE산업 등 新기능 부여
 - 창조문화산업, R&D산업, MICE 산업 등 신성장산업 기반 강화
- ② 광역차원의 일자리 창출 기반 마련
 - 서울 및 서울대도시권을 고려한 광역차원의 경제중심지 조성
- ③ 보행중심의 접근성 제고
 - 보행네트워크의 복원 및 강화를 통한 왜곡된 공간구조의 보완

추진 전략

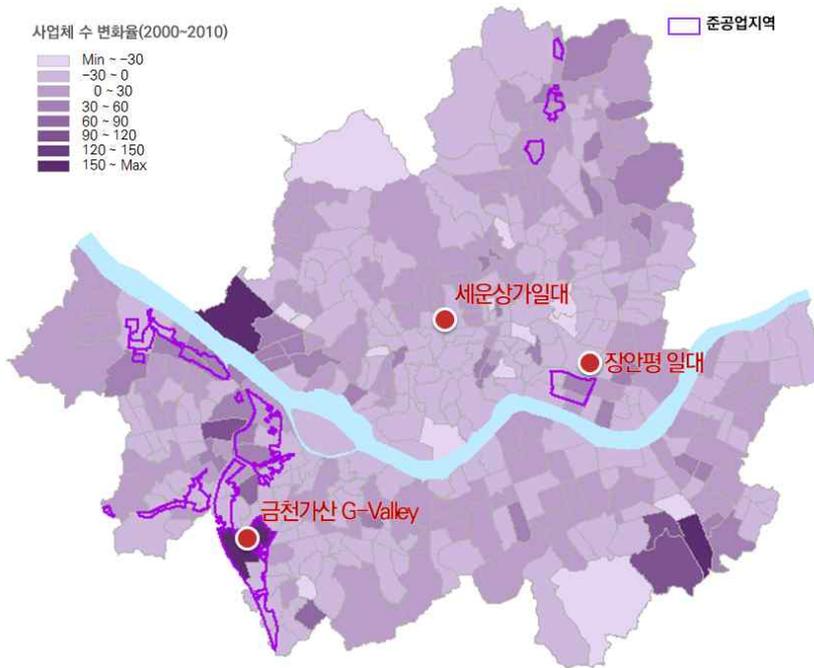
- ① 종합 마스터플랜 수립을 통한 장기적 실행력 강화
 - 서울대도시권을 고려한 광역적 연계와 대상지역 주변을 고려한 지역적 연계를 병행하고, 사업기간을 고려하여 중장기적인 실행전략 마련
- ② 이해당사자간 통합적 추진체계 구축
 - 대상지 내 토지소유관계, 사업시행, 행정지원 등을 종합적으로 고려하여 공공·주민·민간 등 이해관계자 간의 협업·조정체계 마련
- ③ 공공의 선투자 및 행정·제도적 지원 강화
 - 민간의 투자 유도·촉진을 위한 기반시설 설치, 국가지원 유도, 도시계획적 지원 등 공공의 역할 강화

3.2.2. 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역

대상

과거 산업(상업) 활동이 활발하였으나 산업구조의 변화로 활력이 저하된 지역으로서, 기존 생태계의 재활성화 또는 새로운 활력 도입이 필요한 지역

- ① 도심산업(상업)공간
 - 세운상가 일대 등 도심부 산업(상업) 밀집지역으로서 장소성을 고려한 산업 활성화가 필요한 지역
- ② 준공업지역
 - G-Valley, 구로, 문래동 등 기존 산업 밀집지역으로서 기업·공장 이전에 따라 새로운 활력 도입이 필요한 지역.
- ③ 특화산업공간
 - 장안평 중고자동차 매매단지 등 산업이 특화된 지역으로서 기존 산업생태계의 유지·강화가 필요한 지역



[그림 3-31] 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역

재생방향

- ① 산업·지역 특성을 고려한 산업의 선택적 재활성화
 - 서울의 산업구조 변화, 업종 특성, 지역특성에 따라 기존산업 재활성화 또는 신기능 도입 등 활성화 방향의 선택적 설정
- ② 산업·경제 정책 연동 복합적 접근
 - 서울의 산업 육성지원 정책고려 기업 활동 지원 등 S/W와 앵커시설, 기반시설, 물리적 환경정비 등 H/W 연동
- ③ 산업(상업)생태계의 지속가능성 제고
 - 활성화 대상 업종을 중심으로 전후방 연관관계를 고려한 산업네트워크, 컨벤션, 호텔 등 산업지원기능, 주거, 여가, 문화 등 종사자 지원기능 고려 병행

추진 전략

- ① 지역 상공인 참여형 상향식 거버넌스 체계 구축
 - 계획 초기단계부터 소유주·영세상공인과의 거버넌스 체계 유지
- ② 산업 생태계 실증 조사로 지역 맞춤형 재생방향 설정
 - 지역산업생태계에 대한 면밀한 현장조사를 통해 맞춤형 재생방안 적용
- ③ 공공의 마중물 사업 투자 확대
 - 기반시설 정비, 임대공간 등 앵커시설 확보를 통해 산업생태계 지원·보전

3.2.3. 역사문화자원 특화지역

대상

역사·문화·자연 자원을 보유한 지역으로서 자원의 복원·활용을 통한 지역 활성화 가능성이 높은 지역, 개발로 인해 지역자원 훼손의 우려가 있어 선제적 대책이 필요한 지역

① 역사자원주변 지역

- 덕수궁 주변, 남산자락, 세종대로 일대 등 자원의 복원을 통해 4대문 역사도심의 역사성과 장소성을 높일 수 있는 지역

② 성곽주변마을

- 장수촌, 돈의문 일대 등 전면철거형 정비사업 시행 시 서울성곽 등 역사자원의 가치 훼손이 우려되어 선제적인 관리가 필요한 지역

③ 근대산업유산

- 당인리발전소, 석유비축기지 등 문화자산으로서의 활용을 통해 서울의 새로운 명소 창출이 가능한 지역



[그림 3-32] 역사문화자원 특화지역

재생방향

- ① 역사문화자원의 복원·보존과 관리
 - 훼손된 자원의 지속적 복원을 통한 서울의 정체성과 장소성 강화
- ② 장소마케팅을 통한 관광 명소화
 - 거점 간 네트워크 구축, 관광 프로그램 연계를 통한 관광자원화
- ③ 역사문화자원 활용을 통한 지역재생활성화
 - 지역의 장소성 회복·강화를 통한 지역민들의 지역애착유도 및 상업화에 따른 부정적 영향 최소화

추진 전략

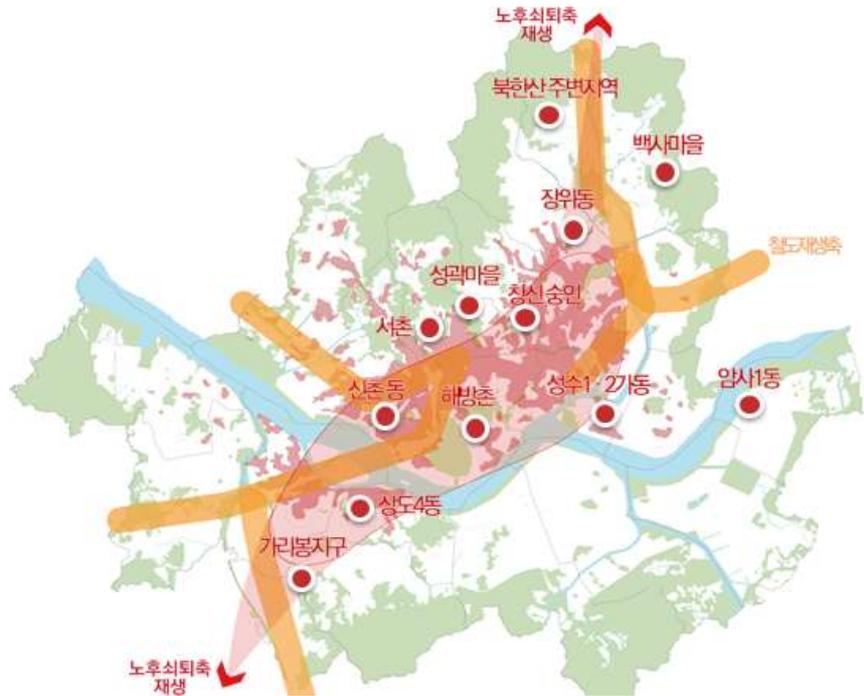
- ① 지역자산 현황조사 및 활용도 분석 등 사전준비
 - 문헌조사, 현장조사 등으로 잠재적 역사문화자원의 발굴 및 활용방안 모색
- ② 시민단체·전문가 참여 등 공론화 체계구축
 - 계획초기부터 다양한 시민과 공론화를 통한 활용방향 공감
- ③ 역사문화자원을 활용한 지역재생 유도 및 지원
 - 역사문화·관광거점 조성, 주변 지역과 관광루트 연계강화 등 추진

3.2.4. 노후 주거지역

대상

주거환경이 노후 불량하고 지역특성상 전면철거형 정비사업이 바람직하지 않거나 불가한 지역 또는 예방적 차원에서 주거지의 보존 및 관리가 필요한 지역

- ① 재정비촉진지구·정비구역 해제지역
 - 창신승인 등 정비사업구역이 해제되어 장기간 물리적 환경 쇠퇴가 지속되어 공동체 복원을 통한 대안적 주거환경개선이 필요한 지역
- ② 지역특성의 관리가 필요한 지역
 - 북한산, 남산주변 등 자연경관과의 조화, 서촌 등 역사적 장소성의 강화, 해방촌 등 삶의 흔적 및 도시조직의 유지를 병행하면서 주거환경 개선이 필요한 지역



[그림 3-33] 노후 주거지역

재생방향

① 지역 특성 활용 맞춤형 주거환경 개선

- 역사, 자연, 문화(인문)자원 등 지역 보유자산, 인구 및 가구특성 등 거주자 특성을 고려한 마을단위의 맞춤형 주거환경 개선

② 커뮤니티에 기반한 소단위 점진적 정비

- 대규모 철거형 정비사업 이외에도 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 주택 리모델링 등 소단위 사업 병행 추진

③ 사회취약계층 위한 생활기반시설 확충

- 노후주택의 에너지효율 제고를 통한 친환경 주거지 재생, 노인 및 장애인 등 보행약자를 배려한 생활기반시설 확충

추진 전략

① 노후 저층주거지 개량을 위한 새로운 주거지 재생모델 정립·확산

- 물리적 환경개선 뿐만 아니라 사회·경제·환경 등 통합한 주거재생 모델 추진

② 주민주도의 주거환경개선 추진 지원

- 현안문제의 해결이 아닌 주민 역량 강화를 통한 자력재생 유도

③ 노후 불량주거지역 정비사업의 안정적 추진 지원

- 대규모 정비사업구역의 신중한 확대, 추진과정 투명성 강화, 공공지원 확대

3.3. 서울형 도시재생 우선추진지역 선정

3.3.1. 우선추진지역 선정원칙

‘서울형 도시재생 우선추진지역’은 서울시 도시재생 정책추진을 위한 모범사례를 발굴하고자 하는 지역으로서 계획부터 실행까지 전 과정을 주민과 함께 추진하고 단기·물리적 성과 보다는 지속성 있는 동력 형성에 초점이 있음.

서울의 도시재생 비전 및 방향에 부합하고 향후 서울형 도시재생 선도모델로서 의의가 있는 지역을 대상으로, 다양한 분야의 상위·관련계획 및 시책 등을 검토하여 공간을 기반으로 하는 통합적 재생필요지역을 도출함.

서울형 도시재생 비전 및 방향에 부합하는 지역

광역차원의 일자리 창출, 지역산업·상업의 재활성화, 소외지역의 활력 향상 등을 통해 서울의 도시경쟁력 향상(함께 잘살고)에 기여하거나, 지역 공동체 활성화, 지역 명소화, 사람친화적 공간 개선 등을 통해 시민 삶의 질을 제고(함께 행복하고)하는 지역을 대상으로 함.

더불어 ‘신경제 광역중심 육성’, ‘쇠퇴·낙후 지역 경제활성화’, ‘자연·역사·문화 정체성 강화’, ‘노후 쇠퇴 주거지역 활성화’ 등 서울의 도시재생 방향에 부합하는 지역을 대상으로 하여 우선 추진함.

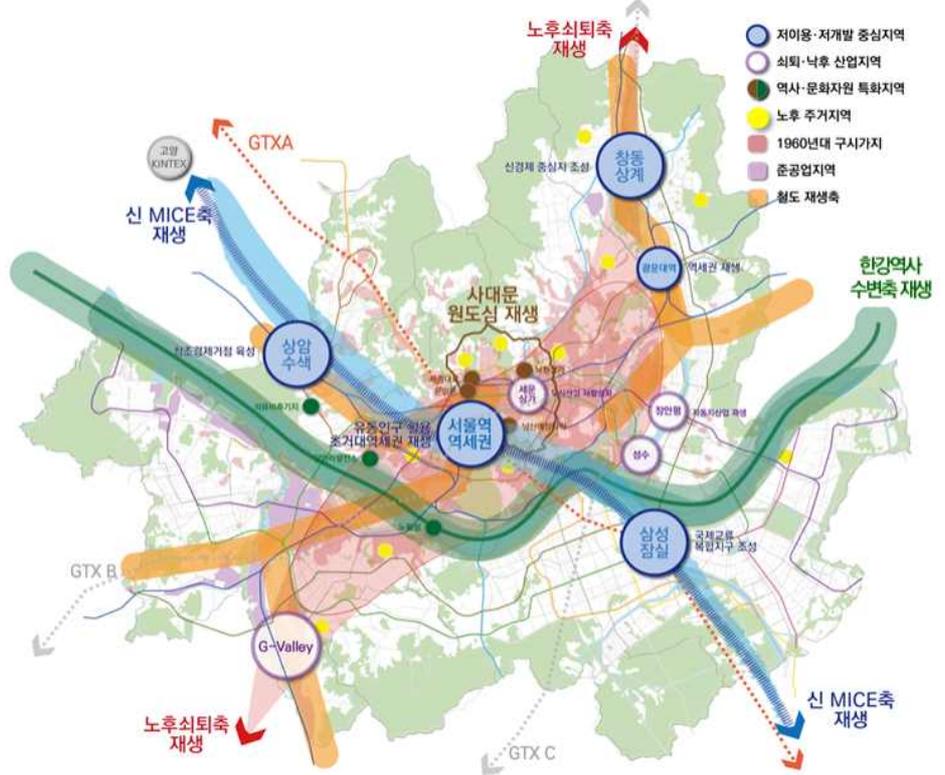
서울형 도시재생 선도모델로서 의의가 있는 지역

이미 다양한 지역공동체가 형성되어 활동이 활발히 이루어지고 있으며, 지역의 민간주체들이 지역 현안에 대해 공감을 형성하고 재생에 대한 필요성을 인식하고 있는 지역으로서 상위·관련계획 등을 통해 재생방향이 구체화되고 추진체계, 예산 등이 마련된 지역을 대상으로 함.

더불어 ‘저이용·저개발 중심지역’, ‘쇠퇴·낙후 산업(상업)지역’, ‘역사문화자원 특화지역’, ‘노후 주거지역’ 등 서울형 도시재생 유형을 대표할 수 있으며, 향후, 다른 지역으로의 확산 시 모범사례가 될 수 있는 지역을 대상으로 함.

3.3.2. 우선추진지역 선정

저이용·저개발 중심지역 5개소, 쇠퇴낙후 산업지역 3개소, 역사문화자원 특화지역 7개소, 노후 주거지역 12개소 등 총 27개 지역과 주거환경관리사업구역을 서울형 도시재생 우선추진지역으로 선정함.



[그림 3-34] 서울형 도시재생 구상도

저이용·저개발 중심지역

대규모 이전적지, 핵심기반시설 보유 지역 등 경제거점으로서 잠재력을 보유한 지역을 대상으로 함. 서울역, 창동·상계 일대 등 5개 지역이 이에 해당됨.

[표 3-3] 저이용·저개발 중심지역 주요 계획내용

서울역역세권	• 철도 등 교통시설에 의한 단절로 쇠퇴하고 있는 서울역일대를 역사도심과 연계하는 국제적 관광·문화허브로 조성
창동·상계일대	• 전철차량기지, 면허시험장 등 대규모 이전적지를 활용하여 동북권 일자리·문화의 新경제중심지로 육성
광운대역 일대	• 일자리 창출 등 지역경제 활성화를 위한 창조산업거점 조성
상암·수색 일대	• 단절된 수색-상암 지역의 연결을 통해 문화·상업·업무 중심지로 활성화
영동 MICE	• 대규모 공공기관 이전적지를 활용하여 코엑스~잠실운동장 일대 국제교류 복합지구 조성

쇠퇴·낙후 산업(상업)지역

도심산업의 지원, 지역특화산업의 육성, 산업단지의 재활성화 등을 통해 새로운 활로 모색이 필요한 지역을 대상으로 함. 세운상가 일대, 장안평 일대 등 3개 지역이 이에 해당됨.

[표 3-4] 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역 주요 계획내용

세운상가 일대	<ul style="list-style-type: none"> 과거 첨단산업의 중심지역이 가진 잠재력을 기반으로, 문화·관광과 연계한 도심산업거점 조성 추진 경제활력 거점공간의 확보를 통한 산업생태계 지원·보전
장안평 일대	<ul style="list-style-type: none"> 노후산업지역 정비를 통한 '자동차 산업벨트' 구축 차량관련 부품판매 및 중고차 매매 등 자동차 산업의 중심지로서 특성을 살려 자동차 유통산업의 수출거점으로 특성화
서남권 G-Valley	<ul style="list-style-type: none"> G-Valley의 환경개선 및 중소기업 육성·지원을 통한 산업단지 경쟁력 제고 및 일자리 창출

역사문화자원 특화지역

근대산업유산, 역사문화자원 등의 명소화를 통한 지역 정체성회복이 필요한 지역을 대상으로 함. 세종대로 일대, 노들섬 일대 등 7개 지역이 이에 해당됨.

[표 3-5] 역사문화자원 특화지역 주요 계획내용

세종대로 일대	<ul style="list-style-type: none"> 국세청 남대문별관을 철거하고, 대한제국시기 중심공간이자 근대 서울의 원풍경을 회복 지하공간 네트워크 구축을 통한 주변지역과 역사문화자원의 연결
마포석유비축기지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 마포 석유비축기지 일대의 산업유산 등의 자원을 활용하여 친환경 복합문화 공간 조성
노들섬 일대	<ul style="list-style-type: none"> 한강예술섬 보류 이후 시민 참여프로그램을 통해 공론화 및 공감대를 형성 운영기획중심의 3단계 공모로 전환 등 신도시재생프로세스를 통해 '시민 참여'에 의한 활용방안 구상
남산예정자락	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 철거 후 공원으로 복원하여 자연환경을 회복 곤돌라 노선의 신설을 통해 남산 방문객 이용 편의 및 공익성 증대
당인리 발전소 일대	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 녹지축·흥대 걷고 싶은 거리와 한강을 연결하는 보행(관광)루트 조성 주요 역사문화자원(절두산성지, 양화진)과 근대산업유산(화력발전소)을 활용한 문화거점 조성
낙원상가·돈화문로 일대	<ul style="list-style-type: none"> 낙원상가·돈화문로 일대의 역사문화유산과 악기, 귀금속 등 전통산업을 연계하여 지역정체성 강화 및 서울 도심부 가치회복 도모
돈의문 역사문화공원	<ul style="list-style-type: none"> 돈의문 주변 역사문화자원과의 연계를 통해 역사적 장소성과 상징성 회복

노후 주거지역

국가 도시재생선도지역, 서울형 재생시범사업과 더불어 지역특성을 고려한 점진적 주거환경정비가 필요한 지역으로 대상으로 함. 창신송인, 해방촌, 백사마을 등 12개 지역이 이에 해당됨.

[표 3-6] 노후 주거지역 주요 계획내용

성곽마을 9개 권역	<ul style="list-style-type: none"> • 낙후한 성곽마을을 통합 재생하여 역사문화와 생활문화가 공존하는 미래 융합자산으로 형성
백사마을	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 마을의 지형·터·길을 보존하면서 다양한 형태의 임대주택을 건립하여 보전·재생 개념의 새로운 주거정비 모델 개발
해방촌 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 인근의 남산, 용산공원 등 자연환경과 다양한 인종으로 구성된 다문화지역의 특색을 활용하여 지역의 명소화를 통해 골목상권 활성화 도모
서울형 재생시범사업 (성수동)	<ul style="list-style-type: none"> • 토착 수제화 산업을 중심으로 장인의 기술체험 등 산업경제 재생과 더불어 주민 간 상호협력을 통한 커뮤니티 재생
서울형 재생시범사업 (신촌동)	<ul style="list-style-type: none"> • 청년문화의 중심인 대학문화거리를 중심으로 대학-지역사회 간 상호협력을 통해 지역특화 및 공동체 활성화 도모
서울형 재생시범사업 (암사동)	<ul style="list-style-type: none"> • 암사선사유적지 등 역사문화자원을 활용한 지역 특화 및 가족산업 재활성화를 통한 자족기반 마련
서울형 재생시범사업 (장위)	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 계층의 주민과 함께 지속가능한 친환경 주거환경 개선 및 안전한 마을 만들기 추진
서울형 재생시범사업 (상도4동)	<ul style="list-style-type: none"> • 골목시장 등 전통시장의 활력회복과 마을기업 지원 등 지역경제 활성화를 통해 어르신과 어린이가 함께 어우러지는 커뮤니티 마을지향
북한산 주변주거지 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 북한산 자연환경의 보전과 경관보호 등 주변의 지역특성을 고려하여 물리적 재생과 더불어 공동체 유지·발전
서촌 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 서촌의 가치와 잠재력을 기반으로 역사·문화·생활이 어우러진 지속가능한 새마을재생 모델 구현
창신송인 선도지역	<ul style="list-style-type: none"> • 서울성곽 등 역사문화자원과 봉제산업을 기반으로 주민공동체 활성화를 통한 지역 맞춤형 주거, 산업, 문화의 통합적 재생
가리봉동 일대	<ul style="list-style-type: none"> • G-valley와 연계하여 기반시설 정비, 주거환경개선, 공동체 활성화, 중국 동포와의 관계 개선

3.4. 서울형 도시재생 추진 방안

서울형 도시재생 우선추진지역은 재생의 필요성(쇠퇴정도)과 자생적 변화 가능성에 따라 추진방식을 차별화함.

공공의 선제적 가이드를 통한 민간주도 추진(A), 공공의 직접 추진(B), 민간의 자발적 개별사업 추진(C), 공공의 통합적 지원을 통한 민간주도 추진(D) 등 4 가지 방식으로 구분되며, 도시재생특별법에 의한 도시재생활성화지역은 '공공의 통합적 지원을 통한 민간주도 추진지역' 중 일부를 대상으로 함.

TYPE A : 공공의 선제적 가이드를 통한 민간주도 추진

쇠퇴가 심각하지 않고 민간 스스로 지역문제 해결 가능성이 큰 지역으로, 공공의 선제적 가이드라인 제시를 통해 민간주도로 추진함.

TYPE B : 공공의 직접 추진

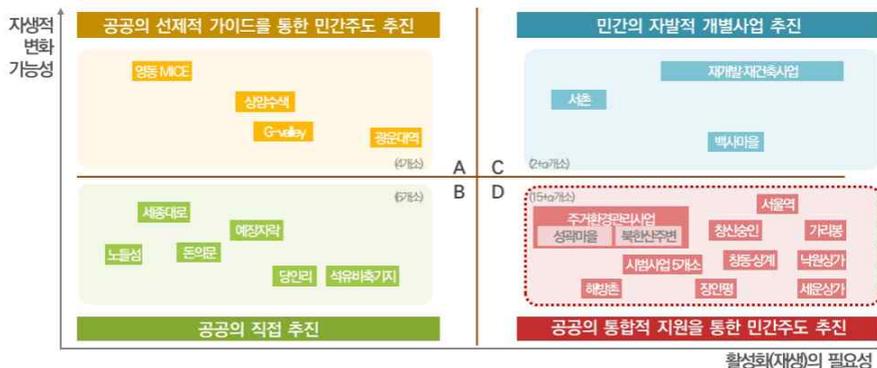
쇠퇴심각도가 비교적 낮고 파급효과가 큰 지역이나, 민간에 의한 개발에 한계가 있어 시민과의 공론화 과정을 통한 공공주도의 단위사업으로 추진함.

TYPE C : 민간의 자발적 개별사업 추진

쇠퇴의 정도가 비교적 심각하나 민간 스스로 극복할 수 있는 가능성을 보유하고 있는 지역으로, 민간 주도의 개별 정비사업 또는 새로운 주거지 재생모델 실현을 통해 정비함.

TYPE D : 공공의 통합적 지원을 통한 민간주도 추진

쇠퇴의 정도가 심각하여 재생의 필요성은 높으나, 민간 스스로 극복이 어려워 행·재정적 지원이 시급한 지역으로, 민간의 자생력 강화를 위해 집중 지원함.



[그림 3-35] 서울형 도시재생 우선추진지역의 추진방식 구분

제4장

도시재생활성화지역 선정 및 계획방향

- 1 도시재생활성화지역 선정방향
- 2 도시재생활성화지역 선도모델의 선정
- 3 도시재생활성화지역 선도모델 재생방향
- 4 도시재생활성화지역 확대운영 방안

1 도시재생활성화지역 선정방향

1.1. 도시재생활성화지역 선정 및 추진방향

도시재생특별법 제13조에 의한 도시재생활성화지역의 선정 및 추진은 단계적으로 진행함. 법정 도시재생 이전, 추진주체의 사전역량강화를 목적으로 준비단계를 도입하여 계획수립단계, 사업실행단계, 자력재생단계로 이어지는 ‘시민역량강화 4단계 프로세스’를 추진함. 아울러 법정 도시재생의 제도적 정착을 위해 도입기, 성숙기, 정착기 등 3단계로 구분하여 진행함.

1.1.1. 도시재생활성화지역 단계별 추진방향

준비단계는 도시재생의 필요성에 대한 공론화 및 공감대를 형성하는 단계로서 찾아가는 주민설명회 등 홍보를 통해 도시재생에 대한 이해도를 제고함. 더불어 도시재생 교육, 소규모 제안사업 등을 통해 도시재생활성화지역 지정 이전에 추진주체의 책임 있는 참여를 위한 토대를 마련함.

이후, 법정 쇠퇴기준, 정량·정성평가를 통해 도시재생활성화지역을 선정하고, 도시재생특별법에 따라 계획수립 및 사업시행단계를 진행하도록 함.

계획수립단계는 도시재생전략계획에서 제시하는 기본방향 및 비전 등과 지역특성, 잠재력, 주민의견 등을 종합적으로 검토하여 해당 도시재생활성화지역의 기본목표와 실천전략을 작성하는 단계임. 사업시행단계에서 추진주체들의 의견반영을 통한 조정과 조율이 가능하도록 유연하게 수립함.

사업시행단계는 해당 도시재생활성화지역의 자립기반이 마련될 수 있도록 도시재생사업을 시행하는 단계로서 필요한 경우 다양한 의견수렴을 통해 기본취지를 벗어나지 않는 범위 내에서 기 수립된 도시재생활성화계획을 조정·조율하도록 함.

자력재생단계는 개별 도시재생활성화계획의 목표 달성을 위해 민간 스스로 도시재생사업을 지속적으로 시행하는 단계임. 민간주도형 지역관리 체계 구축을 목표로 민간의 역할을 확대하고, 행정은 도시재생활성화지역에 대한 모니터링·평가를 통해 지속적으로 보완·지원함.



[그림 4-1] 시민역량강화 4단계 프로세스

1.1.2. 도시재생활성화지역 단계별 선정방향

도입기(2015-2017)

서울시 법정 도시재생의 출발단계로서 ‘공공의 통합적 지원을 통한 민간주도 추진’이 필요한 지역을 대상으로 ‘도시재생활성화지역 선도모델20)’을 선정하고, 계획수립단계-사업시행단계-자력재생단계로 이어지는 ‘도시재생활성화과정’을 추진함.

아울러 도시재생활성화지역으로의 지정을 희망하는 지역에 대하여 공론화 및 주민역량강화사업 등을 통한 준비단계를 추진함.

성숙기(2018-2020)

서울시 도시재생 체계를 제도적으로 안정화하는 단계로서 제도 및 정책의 개선·보완을 위해 도입기에 선정된 도시재생활성화지역 선도모델을 대상으로 모니터링·평가를 수행함.

아울러 법정쇠퇴기준과 정량적·정성적 평가를 통해 도시재생활성화지역을 확대 선정하되, 준비단계를 통해 추진주체의 의지와 역량이 검증된 지역을 우선으로 함.

정착기(2021-2025)

제도적 도시재생을 정착하는 단계로서 기 추진된 도시재생활성화지역에 대한 행·재정적지원의 효과·적절성을 종합적으로 평가함.

평가 결과를 바탕으로 도시재생 관련제도를 개선하고 도시재생전략계획을 재정비하여 지속가능한 도시재생 체계를 마련함.

20) 도입기에서 우선 추진하는 법정 도시재생활성화지역으로 기 확정된 국가 도시재생선도지역, 자치구(주민)공모지역과 더불어 서울시 선도지역을 포함하고 있음.

[표 4-1] 서울 도시재생전략계획 10년 로드맵

구분	도입기			성숙기			정착기				
	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
도시재생 전략계획	전략계획 수립		5년 재정비					5년 재정비			
경제 기반	선도모델	후분군 선정	지정	활성화계획 수립	재생사업시행			사업시행 연장 또는 자력재생			
			준비기	선정사업자 지정	활성화계획 수립	재생사업시행					
			준비기		선정사업자 지정	활성화계획 수립	재생사업시행				
근린 재생	선도모델	공공민중	지정	활성화계획 수립	재생사업시행			사업시행 연장 또는 자력재생			
			준비기	공공민중 지정	활성화계획 수립	재생사업시행			사업시행 연장 또는 자력재생		
			준비기		공공민중 지정	활성화계획 수립	재생사업시행				

※ 계획수립 및 사업시행 기간은 도시재생활성화지역별로 달라질 수 있음

1.2. 도시재생활성화지역 법정 유형

도시재생활성화지역은 도시재생특별법 제2조에 의거하여 도시재생사업을 추진하는 주요 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분됨. '저이용·저개발 중심지역', '쇠퇴·낙후 산업(상업)지역', '역사문화자원 특화 지역', '노후 주거지역'으로 구분되는 서울형 도시재생유형과의 관계를 설정함으로써 정합성을 유지함.

도시경제기반형

도시경제기반형은 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계를 통해 도시의 새로운 기능부여 및 고용기반 창출을 목표로 함.

서울시 및 수도권에 파급효과를 미치는 철도 역세권, 공공기관 이전적지 등 핵심시설과 그 주변지역을 대상으로 하며, 서울형 도시재생 유형 중 '저이용·저개발 중심지역'이 해당됨.

공공의 선투자를 통해 민·관 합동으로 경제거점을 조성하여 서울시 전체에 영향을 미칠 수 있는 사업을 중심으로 추진하므로 서울시 차원에서 도시재생활성화지역을 선정함.

근린재생형

근린재생형은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 지역 산업경제 재활성화 등을 목표로 하며, 「2016년도 국토교통부 도시재생지원사업 가이드라인」에 따라 중심시가지형과 일반형으로 구분됨.

중심시가지형은 과거 산업·상업·역사·문화 기능중심으로 성장을 견인하였으나, 현재 활력이 저하되어 재활성화가 필요한 지역을 대상으로 하며, 서울형 도시재생 유형 중 ‘쇠퇴·낙후 산업(상업)지역’, ‘역사문화자원 특화지역’이 해당됨.

서울시·자치구의 도시계획적 처방, 핵심 집객시설의 확충 및 개선, 특화사업의 고도화 지원, 추진역량 강화 등 종합적으로 사업을 추진하므로 서울시 차원에서 도시재생활성화지역을 선정함.

일반형은 지속적인 인구감소, 고령화, 건축물 노후화 등으로 쇠퇴하였으나 문화·복지여건, 상권회복 가능성 등 잠재력을 보유한 지역을 대상으로 하며, 서울형 도시재생 유형 중 ‘노후 주거지역’이 해당됨.

근린지역 주거환경의 질 향상, 주민공동체 활성화를 위한 주민참여 기반의 사업을 추진하므로 서울시 차원의 선정 또는 자치구(주민) 공모를 통해 선정함.

[표 4-2] 도시재생 유형별 특성 비교

구분	도시경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
서울형 도시재생 유형	<ul style="list-style-type: none"> 저이용·저개발 중심지역 	<ul style="list-style-type: none"> 쇠퇴·낙후 산업(상업)지역 역사문화자원 특화지역 	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지역
대상지 특성	<ul style="list-style-type: none"> 파급효과가 서울시 및 수도권에 미치는 철도역세권 일대, 공공기관 이전지 등 기반시설의 기능 고도화가 필요한 지역 저이용 대규모 부지로서 지역 성장동력의 잠재적 가치를 보유한 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 과거 산업·상업·역사·문화 기능을 중심으로 성장을 견인하였으나, 활력이 저하된 지역 역사·문화 자원이 제대로 활용되지 못하여 재활성화 또는 활로 모색이 필요한 지역으로 중심시가지로서의 잠재력을 갖추고 있는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 인구감소 및 고령화 등으로 쇠퇴하였으나, 문화 및 복지 여건 등 잠재력이 있는 지역 특성관리가 필요한 지역 재정비촉진지구·정비구역 해제지역으로 공동체 와해, 물리적 노후화 등 복합적 문제가 발생하는 지역
사업특성	<ul style="list-style-type: none"> 공공의 선투자 및 행정적·제도적 지원 강화로 민간투자를 유도하여, 민·관 합동으로 경제거점을 형성함으로써 서울시 전체에 파급효과를 미치는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시·자치구의 도시계획적 처방, 핵심 집객시설의 확충 및 개선, 특화사업의 고도화 지원 등 도시재생사업을 종합적으로 추진하여 생활권역에 파급효과를 미치는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 주민 공동체 역량강화를 통해 주민을 기반으로 한 주거환경개선, 근린경제 활성화, 생활밀착형 인프라 개선 등 근린단위에서 파급효과를 미치는 사업
파급범위	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 전체 	<ul style="list-style-type: none"> 권역 단위 	<ul style="list-style-type: none"> 자치구 또는 지역단위
선정방법	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 차원의 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 차원의 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 차원의 선정 자치구(주민) 공모 선정

※ 2016년 국가 도시재생사업 지원 신청 가이드라인 참고

2 도시재생활성화지역 선도모델의 선정

2.1. 도시재생활성화지역 선도모델의 목적과 구성

도시재생 제도의 정착을 위해서는 행정·주민·민간 등 참여주체의 역량강화가 요구되며, 대표적 사례의 발굴과 공유를 통해 도시재생에 대한 인식전환이 필요하다. 더불어 경험 축적을 통해 시행착오를 최소화하고, 신중한 지정으로 과다지정을 방지해야함.

도입기에서는 상위·관련계획 및 시책 등에서 이미 장시간 공론화를 거쳐 상당부분 공감대가 형성되고 주민역량이 성숙되었으며 다른 지역으로의 확산이 가능한 파급효과를 보유하고 있는 지역을 대상으로 우선 추진함. 유형별 안배를 고려하여 서울 도시재생활성화지역 선도모델을 선정함.

법정 쇠퇴기준에 충족하는 지역을 대상으로 도시재생이 필요한 지역(서울시 선도지역)과 주민이 원하는 지역(자치구 공모지역)을 선정하였으며, 국가 도시재생선도지역인 창신송인 지역은 도시재생특별법 제34조에 의해 도시재생전략계획에 포함된 것으로 봄.



[그림 4-2] 도시재생활성화지역 선도모델 구성

2.1.1. 국가 도시재생선도지역

2014년 4월, 국토교통부는 도시재생이 시급하고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역을 대상으로 상향식 도시재생의 취지를 살리기 위하여 공모방식을 통해 13개 국가 도시재생선도지역을 지정함. 선도지역은 4년간 국비지원으로 사업이 진행됨.

창신승인 지역은 2013년 10월, 재정비촉진지구의 지정 해제가 이루어진 지역으로 2014년 4월, 국가 도시재생선도지역으로 지정됨. 2015년 2월에 도시재생활성화계획을 고시하고 현재 도시재생사업을 추진 중임.



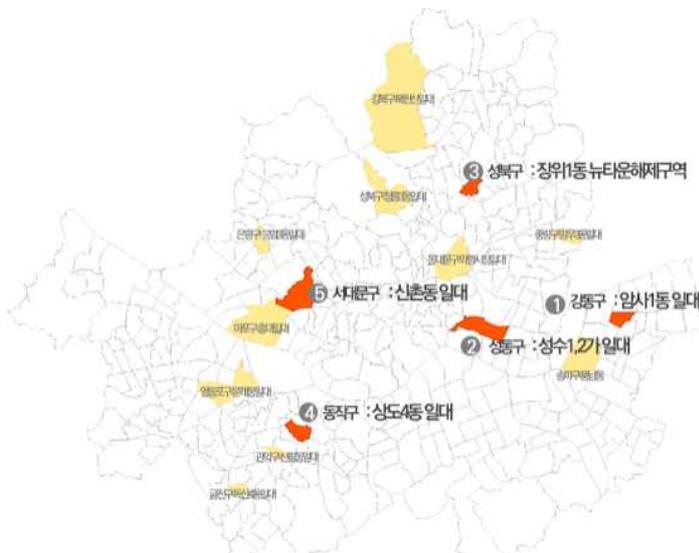
[그림 4-3] 창신승인 국가 도시재생선도지역 추진경위

2.1.2. 자치구(주민)공모지역²¹⁾

2014년 10월, 서울시 차원에서 서울시민의 삶의 질 향상과 지역경제 및 커뮤니티의 활성화를 도모하고 서울 도시재생의 성공적인 모델 정립을 위해 근린재생형을 중심으로 자치구(주민)시범사업 공모를 시행함.

2014년 12월, 평가위원회를 구성하여 공모에 응모한 지역을 대상으로 서면평가(70%)와 현장평가(30%)를 통해 시범사업 5개소를 선정함. 시범사업으로 선정된 지역은 강동구 암사동 일대, 성동구 성수동 일대, 성북구 장위 재정비촉진지구 해제지역 일대, 동작구 상도4동 일대, 서대문구 신촌동 일대임.

선정된 지역은 4년간 지원(시:구, 9:1 매칭)을 받아 도시재생활성화계획을 수립하고, 도시재생사업을 시행함.



[그림 4-4] 자치구(주민)공모 선정결과

21) 서울형 도시재생 시범사업 공모

2.1.3. 서울시 도시재생선도지역

서울시 도시재생선도지역은 쇠퇴의 정도가 심한지역, 상위계획 및 관련계획에 따른 재생 필요지역, 전략적 정비 및 개선 필요지역, 지역특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역 등 선도모델로서 요건을 갖춘 지역의 지정검토를 통해 유형별로 안배하여 최종 7개소를 선정함.

[표 4-3] 서울시 도시재생선도지역 7개소

유형	서울시 도시재생선도지역	
도시경제 기반형	 서울역 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 중구 중림동, 회현동, 소공동, 용산구 남영동, 청파동 일대 지역특성 : 1일 평균 30만 이상 유동인구, 초거대 역세권임에도 불구하고 지형·기반시설로 단절발생. 주변상권 및 산업 쇠퇴, 서울역 고가 7017, 역사·문화자원 등을 활용한 서울시 전체의 건인 가능성 보유 	
	 창동상계 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 도봉구 창동(창동역)~노원구 상계동(노원역) 일대 지역특성 : 동북권 배후인구 약 350만 명의 입지적 중심지이나 경제활력이 낮은 지역. 이전적지 활용으로 동북 4구와 주변 도시들의 성장을 견인할 수 있는 잠재력 보유 	
근린재생 중심 시가지형	 세운상가 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로1,2,3,4가동 일대 지역특성 : 역사, 문화, 산업(인쇄 산업 등)이 공존하고 있는 지역. 과거 도심산업의 중심지역이었으나, 산업구조의 변화로 쇠퇴, 다양한 역사, 문화, 산업적 잠재력 보유 	
	 낙원상가 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 종로구 종로 1,2,3,4가동 일대 지역특성 : 역사, 문화, 산업(인쇄 산업 등)이 공존하고 있는 지역. 지역특화산업과 역사문화자원은 풍부하나 잠재력 대비 활성화 미흡. 주변지역과의 연계성 부족 	
	 장안평 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 성동구 용답동, 답십리동, 동대문구 장안1동 일대 지역특성 : 신부품판매업, 중고부품판매업, 중고자동차매매업 등 자동차산업 중심지였으나, 산업구조 변화에 대응하지 못하고 쇠퇴. 자동차 유통산업의 수출메카로 성장 가능성 보유 	
근린재생 일반형	 가리봉 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 구로구 가리봉동 일대 (도시재정비촉진지구 해제지역) 지역특성 : 공단배후지이며, 도시재정비촉진지구 지정으로 물리적 쇠퇴 가속화. 중국동포 밀집지역으로 연변거리 활성화. G-valley와 연계한 배후지역으로서 발전 가능성 보유 	
	 해방촌 <ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 용산구 용산2가동 일대 지역특성 : 고도지구에 의한 높이제한으로 물리적 환경정비 어려움. 다양한 문화가 공존하고 이태원과 경리단길 인근에 위치하여 향후 관광객 유인이 가능한 지역 	

부록 2. 서울시 도시재생선도지역 지정검토서 내용 참고

2.2. 서울 도시재생활성화지역 선도모델 최종 선정

서울 도시재생의 정착을 위해 국가 도시재생선도지역, 자치구(주민)공모지역, 서울시 도시재생선도지역으로 구성된 서울 도시재생활성화지역 선도모델 13개소를 선정하여 우선 추진함.

서울의 쇠퇴현황과 도시재생 과제, 서울형 도시재생 기본방향 등을 토대로 개별 도시재생활성화지역에 대한 재생방향을 제시함. 향후, 도시재생활성화계획 수립 시 이를 반영하도록 함.



도시경제기반형 (2개소)		1. 서울역 역세권 일대
		2. 창동상계 일대
근린재생형 (11개소)	중심시가지형	3. 세운상가 일대
		4. 낙원상가 일대
		5. 장안평 일대
		6. 창신송인 선도지역
		7. 가리봉 일대
	일반형	8. 해방촌 일대
		9. 성수동 시범사업
		10. 신촌동 시범사업
		11. 암사동 시범사업
		12. 장위 시범사업
		13. 상도4동 시범사업

[그림 4-5] 도시재생활성화지역 선도모델 (13개소)

■ 서울 도시재생활성화지역 경계 설정

도시재생전략계획 : 개별 도시재생활성화지역의 경계 제시

서울시 전역을 대상으로 법정 쇠퇴기준을 고려하여 도시재생활성화지역 지정이 필요한 곳을 중심으로 행정동 단위의 1차 경계를 도출함.

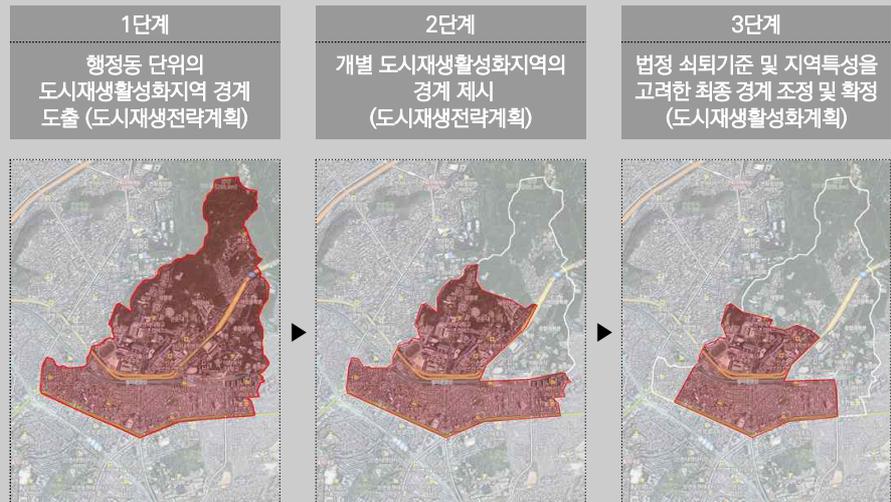
행정동 단위의 도시재생활성화지역은 적정규모(도시경제기반형 3~4개동, 근린재생형 1~2개동), 간선도로, 지형·지물, 관련계획의 경계 등을 고려하여 도시계획적 판단을 통해 보다 구체화된 경계를 설정함.

법정 쇠퇴기준을 충족하는 행정동 중심으로 경계를 설정하되, 연접한 법정 쇠퇴기준 미달 행정동이 반드시 연계되어야 하는 경우 이를 포함할 수 있음.

도시재생활성화계획 : 지역특성을 고려한 최종 경계 조정 및 확정

각 지역별 도시재생활성화계획 수립 시, 지역의 맥락, 도시재생사업의 변경, 주민의견 수렴결과 등을 반영하여 도시재생활성화지역의 경계를 조정·확정함.

단, 도시재생전략계획에서 제시된 경계의 조정·확정 시, 행정동 또는 집계구단위의 법정 쇠퇴기준을 충족하여야 함²²⁾.



[그림 4-6] 도시재생활성화지역의 경계설정(예시)

22) 국토교통부, 2014, 도시재생전략계획수립 가이드라인, p18~19

도시재생활성화지역의 지정은 법정 쇠퇴기준을 충족하는 읍·면·동의 전체 또는 일부로 할 수 있으며, 필요한 경우 인접한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 포함할 수 있음. 단, 인접한 읍·면·동의 포함면적이 도시재생활성화지역 전체 면적의 10% 미만일 경우 법정요건을 충족하지 않아도 되나, 10% 이상일 경우 집계구 또는 별도의 조사를 통해 법정요건을 충족해야함.

3 도시재생활성화지역 선도모델 재생방향

3.1. 도시재생활성화계획 수립방향

3.1.1. 서울 도시재생활성화계획 수립 기본방향

도시재생특별법 제2조에 따르면 도시재생활성화계획은 지역발전과 재활성화를 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업²³⁾을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획임.

도시재생활성화계획 수립 시, '지역 문제인식 및 공감 → 지역 미래상 설정 → 실행방안 마련'의 절차를 진행하여, 지역문제 해결능력을 강화하고 도시재생사업의 실행가능성을 제고해야 함.

과도한 사업내용 및 계획을 지양하여 사업 시행과정에서의 실행가능성을 높여야 하며, 다양한 주민 의견을 수렴하고 이해관계자 간 갈등 조정 과정 등을 충분히 거쳐 공감대 형성 후, 계획을 수립하도록 함.

활성화계획 수립권자는 국가도시재생기본방침과 서울 도시재생전략계획에 부합하도록 수립해야하며, 2030 서울도시기본계획 등 상위·관련계획과의 연계를 고려해야 함. '서울 도시재생활성화계획 수립방향'을 반영하되, 도시재생활성화지역별 특성에 맞추어 계획을 수립하도록 함.

3.1.2. 서울 도시재생활성화계획 부문별 수립방향

지역 진단

도시재생활성화지역별 쇠퇴현황, 도시계획현황, 지역자원, 공동체 현황 등에 대한 세밀한 지역조사를 진행하여 지역특성에 맞는 계획수립을 도모해야 함.

KLIS(한국토지정보시스템), UPIS(도시계획정보시스템), SDW(서울시공간데이터웨어하우스) 등의 공식적 자료 및 생활권계획 등 상위·관련계획을 충분히 활용하도록 함. 필요시, 서울시 및 자치구에 자료요청이 가능하며, 행정은 이에 협조하도록 함.

인문사회적 지역자산, 공동체 활동 현황 등의 정성적 현황에 대해서는 현장조사, 설문조사 등을 통해 자료구축을 시행하도록 함.

23) 도시재생활성화지역에서는 도시재생특별법 제2조 1항 7호에 따른 도시재생사업을 포함하여 추진할 수 있음.

계획목표 설정

서울 도시재생전략계획에서 제시한 도시재생 유형별·도시재생활성화지역별 재생방향 및 원칙을 고려하여, 지역특성이 충분히 반영되도록 설정해야 함.

서울형 도시재생 비전에 기반하여 ‘서울의 정체성(지역성)존중’, ‘사람(주민) 최우선’, 지역경제 기반조성을 위한 ‘길 중심의 생활가로 활성화’ 및 ‘친환경·에너지 저감을 통한 지속가능성 확보’를 핵심가치로서 반영하도록 함.

사업발굴 및 계획수립

주민, 이해관계자 등은 도시재생의 주체로서 사업발굴 및 계획수립에 충분히 참여하여 실현가능성을 제고하도록 하며, 개별 도시재생사업별로 사업개요, 필요성, 사업내용, 사업방식, 자원조달방안 등의 내용을 담은 사업계획을 개략적으로 제시하도록 함.

도시경제기반형·근린재생 중심시가지형은 2030 서울도시기본계획, 생활권 계획 등 상위·관련계획과 서울시 시책 등을 고려하고, 도시경쟁력 강화, 지역 균형발전 등 서울 도시재생전략계획의 기본방향 및 비전에 따라 주요 핵심사업을 선정하도록 함. 장기적으로는 마중물 예산 중단 후에도 지속적 진행이 가능토록 사업을 구상하도록 함.

근린재생 일반형은 지역 특성을 고려하여 지역경제 활성화, 공동체회복 등 물리적 사업뿐만이 아닌 비 물리적 사업 또한 고려하여 균형 있게 사업을 선정하도록 함. 사업선정 시 주민설문조사, 주민면담, 주민발표 등을 통해 충분한 주민 의견수렴 과정을 진행하고, 수렴과정 및 결과를 제시하도록 함.

추진체계마련

도시재생활성화지역의 특성에 따라 주체 간 협력 체계를 명확히 하고, 도시재생사업의 원활한 추진을 위해 ‘계획단계→시행단계→자력재생단계’에 이르는 단계적 절차에 따라 추진주체의 역할을 설정하도록 함.

도시경제기반형·근린재생 중심시가지형은 민간의 참여를 촉진시킬 수 있도록 다양한 관계부서, 민간, 주민, 지자체 등 주체 간 협력적 시스템을 마련해야 함. 주요 도시재생사업별 추진체계 마련을 통해 주체별 역할 및 책임을 구분·제시하여 실효성을 제고하도록 함.

근린재생 일반형은 주민협의체, 사업추진협의회 등의 구성 및 운영방안을 제시함. 이와 더불어 지역별 도시재생지원센터 및 서울시 마을공동체종합지원센터 등과 같은 중간지원조직을 활용하여 공동체 활성화, 주민역량강화를 도모할 수 있는 방안을 포함하도록 함.

자원조달계획

서울시 마중물 예산, 민간재원, 기금 등 실현 가능한 다양한 출처의 자원조달 방안을 마련해야 함. 자원조달계획 작성 시, 마중물 사업, 서울시 타부서 협력사업, 중앙부처사업, 민간투자사업 등 사업의 특성에 따라 구분하고 단계별 투자계획을 제시하도록 함.

성과관리방안

도시재생활성화지역별 여건 및 계획의 목표에 따라 목표지표를 설정하고 계획수립초기에서부터 해당 지표를 조사하도록 함. 목표지표는 쇠퇴지표와 연계하여 인문·사회, 산업·경제, 물리환경 등으로 항목을 구성하도록 함.

3.2. 도시재생활성화지역별 재생방향

3.2.1. 서울역 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

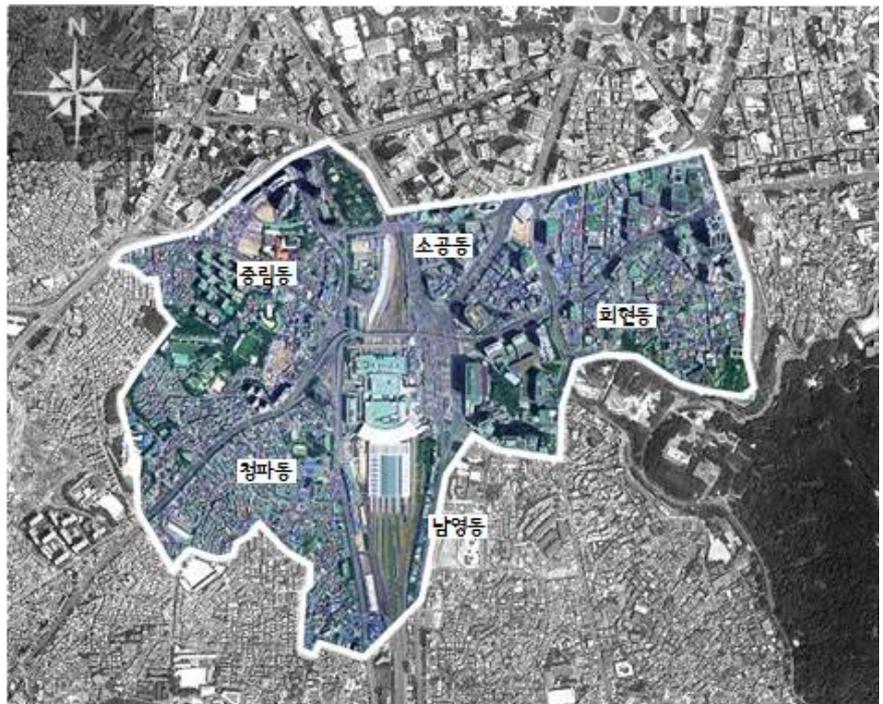
서울역 일대는 전국적·세계적 교통허브로서 1일 평균 유동인구가 30만 이상이며, 한양도성 도심부의 관문에 위치하고 있는 서울의 관광거점임.

과거 서울의 성장을 견인하였으며, 주변에 많은 역사적·문화적·경제적·공간적인 잠재력을 보유하고 있으나 기반시설로 인한 공간의 단절로 저이용 되고 있어 새로운 발전방향 설정이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 다수의 국가적, 광역적 차원의 계획 간 연계를 통해 향후 서울시 전체의 발전을 견인할 수 있는 곳으로서 ‘도시경제기반형 활성화지역’으로 지정함.

- 위치 : 중구 중림동, 회현동, 소공동, 용산구 남영동, 청파동 일대
- 면적 : 약 1,670,000㎡
- 유형 : 도시경제기반형 (저이용·저개발 중심지역)



서울역 일대 지역현안

대규모 기반시설로 인한 지역단절

서울역 일대의 지형적 특성과 서울역 역사, 버스환승센터, 고가차도 등 대규모 기반시설로 인한 물리적인 단절이 심각하며, 주변 지역들과의 보행연결성도 미약함. 서울역 동-서의 지역 불균형 해소가 필요한 지역임.



[그림 4-7] 서울역 일대 공간의 단절

지역산업 쇠퇴 및 남대문 시장 등 상권침체

서울역 주변에는 대부분 영세업체가 입지하고 있으며 높은 임대료, 생산력 저하로 상인들의 생계가 어려운 상황임. 특히, 봉제업 쇠락 시 대체산업 부재로 공동화가 우려됨.

남대문시장은 2007년 서울시 외국인 방문객 2위에서 2013년 4위로 하락하였으며, 주된 업종은 의류에서 잡화로 변경이 가속되고, 공실률이 증가하는 추세로 상권의 침체가 우려됨.



[그림 4-8] 청파동 일대 봉제산업 현황(좌)과 남대문시장 침체현황(우)

지역에 대한 부정적 이미지

서울역 일대는 공동화로 인해 야간시간대 보행안전이 낮으며, 노숙자 및 취객들로 인한 악취·미관 등 문제로 인해 쾌적성이 저하되어 부정적인 이미지를 가지고 있음. 서울역 일대의 노숙자들은 지속적으로 증가추세에 있어 이에 대한 대책 마련이 필요함.

서울역 일대 재생 잠재력

서울역 고가의 보행교량 전환

1970년에 만들어진 서울역 고가도로가 안전 D등급을 받음에 따라 차량의 통행을 제한하고 서울역 주변 역사·문화·관광을 연결하는 새로운 사람길로 조성될 계획임. 공간적 단절 회복으로 인한 도심 활력 유입이 기대되는 지역임.



[그림 4-9] 서울역 고가 7017 조성계획

서울역 북부 역세권, 국립극단 등 잠재적 가용지 보유

서울역 고가의 보행화로 인해 그동안 사업성 저하로 지체되었던 서울역 북부 역세권 개발이 재개될 가능성이 높으며, 국립극단으로 활용되고 있는 부지를 복합문화관광시설로 조성할 계획임. 이에 따라 서울역 일대는 국제교류·문화의 중심으로 위상에 맞는 재생전략이 필요함.

일일 30만 이상 유동인구, 주변지역의 풍부한 역사·문화·관광 자원

서울역 자체가 100년이라는 시간동안 대한민국 대표 철도역이라는 상징성을 보유하고 있으며, 전국·수도권을 연결하는 교통의 중심지로서 일일평균 유동인구가 30만 이상임.

서울역 중심 반경 1km 내에 송례문, 서울성곽 등 풍부한 역사문화자원과 남산, 명동거리, 남대문 시장 등 관광자원이 분포하고 있음.



[그림 4-10] 서울역 주변 다양한 역사·문화·자연 자원

「서울역 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

서울역 일대 도시재생활성화지역은 ‘역사도심과 연계하는 국제적 관광·문화 허브’로 육성함. 사람의 유입을 위한 역사·문화적 장소성 강화, 보행친화적 장소 연결로 유동인구 확산, 맞춤형 역량강화로 자생적 재생 유도 등을 계획 과제로 설정함.



[그림 4-11] 서울역 일대 도시재생활성화지역 재생방향

사람의 유입을 위한 역사·문화적 장소성 강화

역사문화자원에 대한 상징성을 회복하고 숨겨진 지역 자산을 발굴하도록 함. 탐방로 및 테마거리 조성을 통해 지역자산들을 연계하여 서울시차원의 공유 자산화를 도모함.

보행친화적 장소 연결로 유동인구 확산

서울역 고가의 보행화를 시작으로 주변지역과 연계되는 보행친화적 공간을 조성하고, 보행환경을 개선하며, 의미와 재미를 부여함으로써 누구나 걷고 싶은 환경을 구축하도록 함.

맞춤형 역량강화로 자생적 재생 유도

민간 스스로 지역을 발전시켜나갈 수 있도록 상인 역량강화 교육, 전문가 컨설팅, 공공 건축가 지원 등을 추진함.

3.2.2. 창동·상계 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

창동·상계 일대는 서울 동북부 4개 구의 입지적 중심이며, 지하철 1, 4, 7호선과 경원선, 동부간선도로 등이 교차하는 동북권의 광역교통 중심임. 특히, 2030 서울도시기본계획에서 수도권 동북부권의 광역중심으로 새롭게 부상됨.

주변지역이 대부분 아파트단지로 경제기반이 부족하고 창동차량기지, 도봉면허시험장 등 약 38만㎡에 달하는 대규모 시설이 이전함에 따라 동북권의 광역중심으로서 새로운 기능의 부여가 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 새로운 기능 부여를 통해 서울에서 상대적으로 낙후된 동북 4구와 수도권 동북부 주변 도시들의 성장을 견인할 수 있는 잠재력이 큰 곳으로서 '도시경제기반형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 도봉구 창동(창동역) - 노원구 상계동(노원역) 일대
- 면적 : 약 980,000㎡
- 유형 : 도시경제기반형(저이용·저개발 중심지역)



창동·상계 일대 지역현안

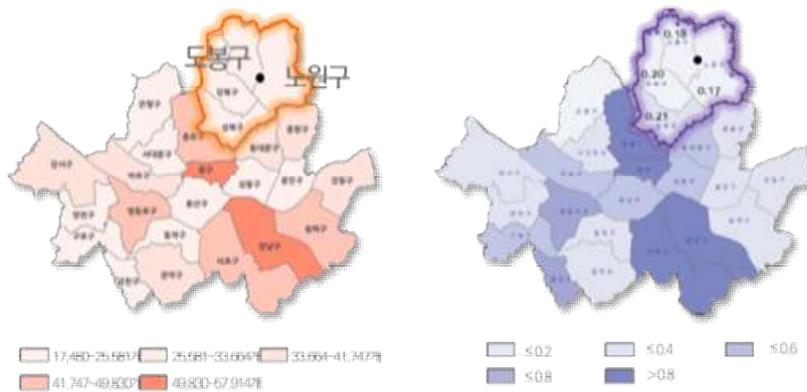
교통정체로 인한 접근성 악화, 동서 지역 간 단절

창동·상계 일대는 간선교통의 남북축이 발달되어 있으나, 동-서 간 연계가 열악하고, 생활권의 공간적·기능적 단절도 심각함. 역사도심, 강남으로 장거리 출퇴근을 하는 인구가 많아 만성적인 교통난이 발생하고 있으며, 많은 주민들이 교통 환경에 불만족하고 있음. 창동·상계지역의 자족성 제고를 통해 장거리 출퇴근으로 인한 교통정체를 완화할 필요가 있음.

일자리 부족으로 경제활력이 서울시 최저수준

창동·상계가 위치한 동북4구는 일자리 부족으로 경제활력이 낮으며, 고용기반에 있어 타 지역 의존도가 심각한 수준임. 동북4구 직주비율(0.2)은 서울시 평균(0.44)의 45%정도로 낮은 수준임.

월평균 소득수준은 서울시 평균의 89% 수준이며, 일자리 창출에 대한 요구 또한 발생하고 있으므로 이에 대한 대책마련이 시급한 지역임.



[그림 4-12] 동북4구의 사업체수(좌)와 직주비율(우)

부족한 문화·생활인프라

동북4구의 공연·전시시설 수는 서울시 최하로 나타났으며, 창동·상계 일대의 문화·생활환경에 대한 주민들의 만족도가 낮은 편임. 편익시설 및 문화공간의 확충이 요구되는 실정임.

더불어 차량기지 이전 지연이 지역발전의 걸림돌로 작용하고 있으며, 창동 민자역사 사업 중단에 따라 주민들의 상실감 및 소외감 또한 심화됨.

창동·상계 일대 재생 잠재력

이전적지 특성과 철도 역세권 성격을 동시 보유

창동·상계 도시재생활성화지역 내 이전적지는 대부분 시유지로서 빠른 사업시행이 가능하며, 현재 협의 중인 지역 또한 원만한 진행이 예상됨. 창동역과 노원역이 위치하고 있어 도시재생사업이 시행될 경우 그 효과가 극대화될 것으로 기대되는 지역임.



[그림 4-13] 창동·상계 이전적지 현황

동북부와 도심을 연결하는 관문으로 산업기반거점역할 수행 가능

향후 광역교통망의 획기적인 개선이 기대되는 지역으로, 의정부, 남양주 등 수도권 동북부 주요 도시의 150만 배후인구를 포함한 총 320만 명 인구의 연계를 통해 경제적 파급효과가 극대화될 수 있는 지역임.

대학, 연구소 등 인적·기술자원 풍부

대상지가 위치한 동북4구는 경희대학교, 고려대학교, 시립대학교 등 15개 종합대학과 홍릉일대 다수의 연구소 등 전국 최다 대학·인적·기술자원을 보유한 지역임.



[그림 4-14] 동북4구 내 대학 분포(좌)와 주변 배후인구 분포(우)

「창동·상계 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

창동상계 일대 도시재생활성화지역은 ‘수도권 동북부 320만의 일자리·문화 신경제 중심지’로 육성하도록 함. 산업기반 구축으로 일자리 창출, 문화예술기반 및 생활·여가 인프라 확충, 대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역·지역 인프라 구축 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-15] 창동·상계 일대 도시재생활성화지역 재생방향

산업기반 구축으로 일자리 창출

일자리 창출을 위한 지식형 R&D, 바이오메디컬 등 특화산업기반을 조성하고, 대규모 복합문화공연시설과 연계한 문화·예술 관련 산업을 육성하며, ‘창업 지원-성장-확산’으로 이어지는 산업생태계를 구축하도록 함.

문화예술기반 및 생활·여가 인프라 확충

동북권 문화·예술 기반을 구축하고, 문화·예술 관련 대학 유치를 통한 클러스터를 조성하며, 공원·녹지·중랑천변 친수공간 조성 등 부족한 생활·여가 인프라를 확충함.

대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역·지역인프라 구축

중랑천으로 인해 단절된 동서 지역을 공간적·기능적으로 연계시키며, 기성 상업지 등 주변지역과의 도시공간적 통합을 도모하도록 함.

3.2.3. 세운상가 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

서울 역사도심의 중심에 위치하고 있으며, 1972년 완공된 세운상가를 중심으로 1970~80년대 전기·전자 등 도심산업의 메카로 성장함. 현재는 인쇄, 금속·기계, 조명·전기 등 다수의 영세 제조업체가 밀집되어 있음.

도심의 녹지 축이자 도심산업의 핵심 축임에도 불구하고 남북 축 중 유일하게 정비가 진행되지 않은 지역으로서 건축물의 노후도가 매우 높고, 다수의 이해관계자가 얽혀 있어 전략적 재생이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 각종 상위·관련계획 상 중점 재생지역이며, 기 시행중인 다양한 도시 관리 및 시책 사업들과 시너지 효과를 기대할 수 있는 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함.

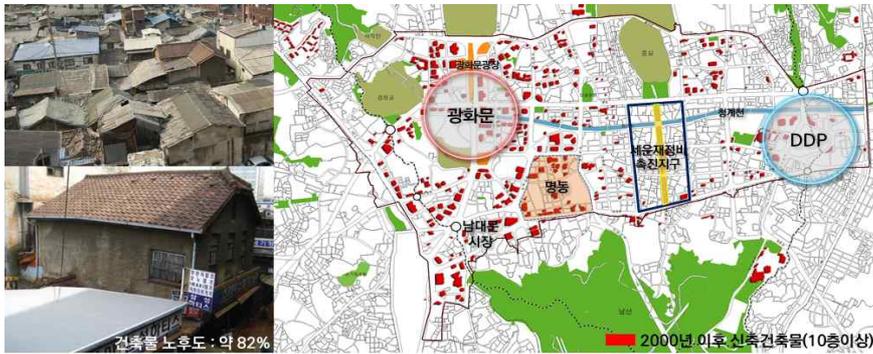
- 위치 : 중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로1.2.3.4가동 일대 세운상가 군
- 면적 : 약 440,000㎡
- 유형 : 근린재생 중심시가지형(쇠퇴·낙후 산업(상업)지역)



세운상가 일대 지역현안

도심 내 대표적인 쇠퇴낙후지역

세운상가 건설 이후 활력 있는 중심상권을 형성하였으나, 주민 및 상인들이 강남주거지와 용산전자상가 등으로 이전하며 세운상가군 주변지역의 쇠퇴가 진행되었음. 현재 세운상가군 전체가 40년 이상 경과된 건축물로서 안전상의 문제가 심각하게 나타나고 있으며, 동-서 간 단절을 유발하여 인근지역의 쇠퇴에도 영향을 미치고 있어 이에 대한 대응이 필요함.



[그림 4-16] 세운상가 일대의 노후현황

산업구조 변화로 경제활력 침체, 공실률 증가

세운상가군은 지난 10년간 사업체수가 약 18% 감소하였고, 세운상가동~대림상가에는 영업을 중단된 공실 점포가 약 23% 존재하고 있음. 산업구조변화로 인해 침체된 산업경제의 재활성화가 과제임.



[그림 4-17] 세운상가 일대의 공실점포

주변 지역자원과의 연계성 결여

세운상가군은 남북의 선형 건물로서 불편한 보행공간과 어두운 이미지로 인해 주변지역과의 연계성이 떨어져 도심 내 섬처럼 고립되어 있음. 보행환경 개선을 통해 중묘~남산으로 이어지는 남북 녹지축 조성이 필요함.

세운상가 일대 재생 잠재력

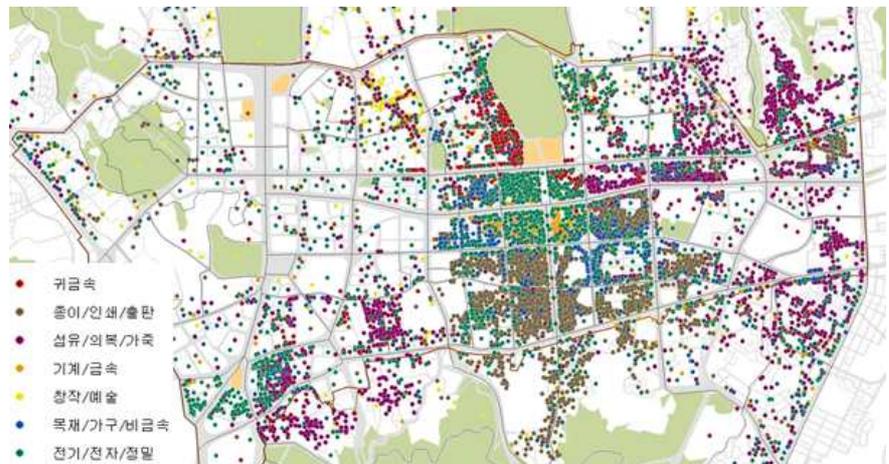
도심의 중심축에 위치하여 입지적 잠재력 높음

서울 도심 4대축 중 3축에 위치하고 있는 세운상가 일대는 서측으로 광화문, 명동 등과 인접하고 동측으로는 동대문과 인접한 중심지역임.

주변으로 지하철역 4개소 등이 입지하고 있어 대중교통 접근성이 양호하며, 동-서로 종로, 을지로, 퇴계로가 통과하고, 세운전자상가와 세운청계상가 사이로 청계천이 흐르고 있어 입지적 잠재력이 높은 지역임.

도심산업경제의 중심축

세운상가 일대는 과거에 비해 도심산업이 침체되었으나 여전히 창작/예술, 종이/인쇄/출판, 기계/금속, 전기/전자/정밀 등 약 6천개의 제조사업체가 밀집되어 지역 전체가 산업생태계를 구축하고 있음. 산업 재활성화를 통해 도심산업경제의 중심축 기능 회복이 필요함.



[그림 4-18] 서울 도심산업 분포현황

주변지역에 역사문화자원 다수 보유

세운상가 주변 북쪽으로는 종묘, 남쪽으로는 남산이 존재하는 등 서울의 녹지축 선상에 위치하고 있으며, 역사도심의 중심에 입지하고 있어 다수의 역사·문화적 자원을 보유함. 특히, 세운상가 일대는 1748-1948년대 옛길의 구조가 남아있는 지역임.

「세운상가 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

세운상가 일대 도시재생활성화지역은 ‘문화·관광과 연계한 도심산업의 거점 조성’을 추진하도록 함. 동서, 남북을 연결하는 보행네트워크 조성, 거점공간 운영전략 마련, 세운상가 일대 지역자생력 강화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-19] 세운상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향

동서, 남북을 연결하는 보행네트워크 조성

종묘에서부터 세운상가군을 지나 남산으로 이어지는 남북 보행축을 조성하도록 하며, 동서 보행축 활성화를 통해 역사도심과 연계된 보행네트워크를 강화함.

거점공간 운영전략 마련

세운상가군 내 기존 산업과 연계한 Open Platform 거점공간을 운영하여 창조산업으로의 상생발전을 도모하도록 함. 다양한 활동이 융합될 수 있는 공동 이용 공간, 보행활성화를 위한 전시·판매공간 마련 등으로 거점공간이 활력 확산을 위한 매개체 역할을 수행할 수 있도록 함.

세운상가 일대 지역자생력 강화

주민역량강화를 통한 주체형성으로 지속 가능성을 제고하기 위해 거버넌스를 구축하도록 함. 더불어 젠트리피케이션의 부정적 효과를 최소화하기 위한 소유주·상인 간 상생협약, 민간 유희공간 활용을 위한 공공·상인 간 공간협약 등을 추진함.

3.2.4. 낙원상가 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

서울 사대문 안에서도 도성의 정중앙에 위치하여, 세계문화유산인 창덕궁, 종묘와 운현궁, 탑골공원이 위치한 역사문화의 중심지로서 옛 길, 옛 물길, 한옥 등 함께 골목 곳곳에 역사문화자산이 산재한 지역임.

낙원상가는 주변지역과 단절되어 있으며, 귀금속산업, 낙원상가 악기상가 등 도심특화산업이 주변에 입지하고 있으나, 영세성을 벗어나지 못하는 등 문제가 발생하고 있어 특화산업 육성, 물리적 환경 개선 등 종합적 개선 노력이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 도심부의 인구의 유출과 기능의 약화, 환경의 노후화로 인한 쇠퇴, 지역자산의 연계미흡 등에 따라 역사성, 장소성, 정체성 회복이 필요한 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 종로구 종로 1.2.3.4가동 일대
- 면적 : 약 340,000㎡
- 유형 : 근린재생 중심시가지형(역사문화자원 특화지역)

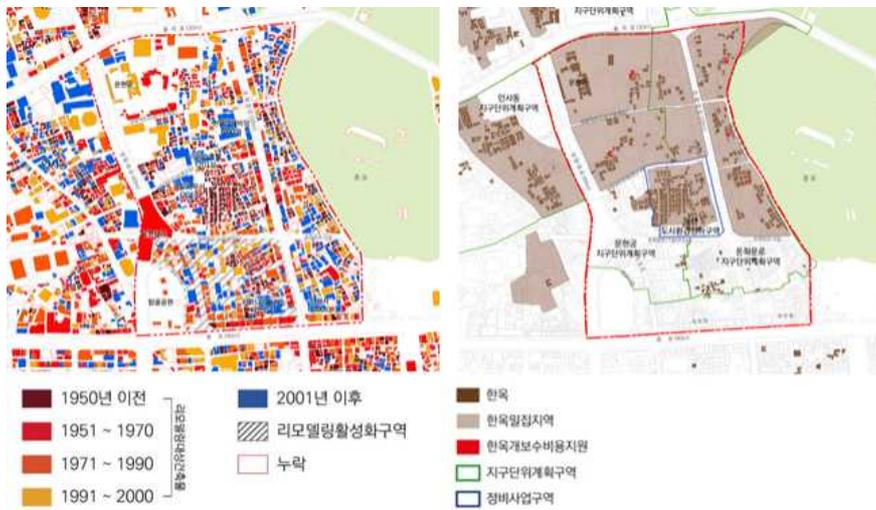


낙원상가 일대 지역현안

전반적 노후화 진행, 블록 내·외부 격차 심화

낙원상가 일대는 전체적으로 고층, 중층, 저층이 혼재되어 있음. 15년 이상 건축물이 73%로 전반적 노후화가 진행되고 있음.

2000년대 이후 간선 도로변을 따라 대규모 신축이 활발히 일어나고 있으나, 블록내부에는 한옥 밀집지역, 쪽방촌이 다수 존재하며, 불법 증·개축으로 인한 건축물의 안전문제가 심각하여 대책이 필요함.



[그림 4-20] 낙원상가 일대 건축물 노후도(좌)와 한옥 분포현황(우)

영세성, 경쟁력 약화로 산업성장의 한계

예지동에서 유입된 귀금속산업이 종묘시민광장 옆 봉익동 일대에 대표적인 산업 클러스터로 형성되어 있으나 대부분 영세한 업체들로 구성되어 있으며, 주변 환경이 불량함. 지속적인 활성화를 위한 대책이 필요함.

한식관련 업체, 국악 및 한복관련 업체는 주로 돈화문로 및 돈화문로11길 주변에 집중되어 있으나 업체의 영세성, 네트워크 부족으로 인해 경쟁력 확보를 위한 방안이 요구됨.

잠재력 대비 활성화 미흡

주요 관광지로의 접근성이 좋고, 호텔부터 게스트하우스까지 다양한 숙박시설이 위치하여 외국인 및 국내 관광객 증가하는 추세이나, 환경이 열악하고 보행이 단절되는 등 주변지역과의 연계성 부족한 실정임.

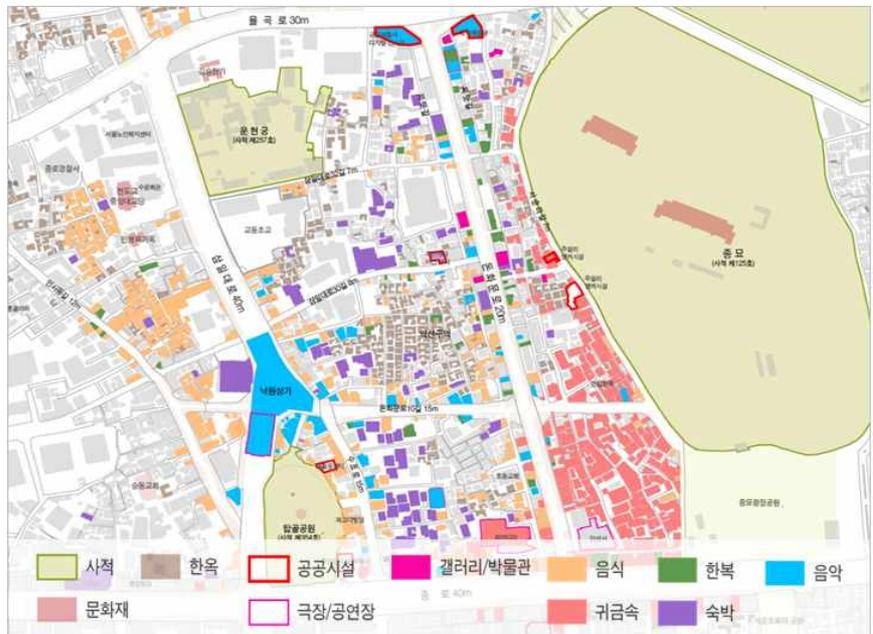
낙원상가 일대 재생 잠재력

한양도성 중심에 위치, 접근성 양호

역사도심 중심에 위치함에 따라 인사동, 북촌, 종묘, 창덕궁 등 관광명소들과 인접하고 있으며, 대중교통 접근성이 양호하므로 주변지역과의 물리적 연계가 가능한 지역임.

악기·귀금속 등 특화산업 밀집

세계 최대 규모의 낙원악기상가를 중심으로 악기(양악)관련 업체가 밀집되어 있으며, 귀금속 등 특화산업이 클러스터로 형성되어 있음. 국악, 한복, 떡 등 전통관련 용도가 대상지에 분포되어 있어 특화된 이미지를 형성하고 있으므로 관광자원으로 연계가 가능함.



[그림 4-21] 낙원상가 일대 용도현황

역사문화적 관광 잠재력 보유

대상지 내 역사문화자원은 도심관광객의 이용도가 높은 곳으로서 호텔, 게스트하우스 등의 숙박시설이 증가 추세임.

조선시대 왕의 길 구조를 그대로 유지하고 있는 돈화문로가 존재하고 있음. 돈화문로는 역사적 상징성에 따라 걷고 싶은 거리로 조성된 바 있으며, 가로변에는 전통관련 시설이 입지하고 있음.

「낙원상가 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

낙원상가 일대 도시재생활성화지역은 ‘역사문화와 도심산업을 기반으로 도심부 골목형 상업지역으로서 경쟁력을 강화’하도록 함. 지역의 유·무형 역사자산의 강화, 주변지역과 단절된 공간의 연결, 이해와 소통을 통한 지역공동체 육성 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-22] 낙원상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향

지역의 유·무형 역사자산의 강화

지역자산 발굴 및 가치공유를 통해 시민 공감대를 형성하고 공간(HW)과 콘텐츠(SW)의 유기적 결합으로 지역성을 회복하며, 유·무형 자산의 관광자원화를 통해 지역활력을 제고하도록 함.

주변 지역과 단절된 공간 연결

지역 내 단절의 상징인 낙원상가와 주변의 가로환경개선을 통해 인사동길의 활력을 종묘까지 유입시켜 가로변 활력을 창출하도록 함. 스토리텔링을 통해 주변지역과 연결성을 강화하여 지역산업 활성화를 도모함.

이해와 소통을 통한 지역공동체 육성

오랜 시간 지역과 함께 해 온 다양한 산업을 매개로 공동체를 형성하여 지역 재생을 촉진시키도록 함. 아울러 지역 공동체 및 산업의 역량 강화를 지원하는 거점공간을 조성하도록 함.

3.2.5. 장안평 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

장안평 일대는 1970년대 중고차매매장과 자동차 정비업소 및 부품상가 등이 조성되기 시작한 이래로 30년이 넘는 시간동안 서울 내 자동차 산업의 메카로 자리매김해 옴.

그러나 빠르게 변화하는 산업구조에 적응하지 못하고, 신성장동력의 확보가 늦어져 악순환이 발생하고 있음. 지역의 재활성화를 위해 자동차 산업과 지역 자산을 활용한 재생전략 마련이 시급한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 여전히 자동차산업의 중심지라는 정체성을 가지고 있으며, 지역의 문제의식을 공유하는 여러 조합들과 상인회들이 존재하는 등 잠재력을 가지고 있는 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함²⁴⁾.

- 위치 : 동대문구 장안1동, 답십리동, 성동구 용답동 일대 (자동차 유통상가)
- 면적 : 500,000㎡
- 유형 : 근린재생 중심시가지형(쇠퇴·낙후 산업(상업)지역)



24) 향후 도시재생전략계획의 재정비 시 물재생센터 현대화사업과 연계하여 도시경제기반형으로 변경 검토가 요구됨.

장안평 일대 지역현안

인프라 부족, 시설의 노후화

장안평 일대의 중고차 매매단지 1979년 준공된 이후 37년이 경과된 노후한 시설로 인해 산업과 지역쇠퇴를 초래함.

건물 전면에 부품 및 폐품 적재, 분진 발생, 열악한 영세환경, 접근을 가로막는 적재차량 등으로 인해 주민들의 민원대상이자 시민이 찾기 어려워지는 공간이 되어가고 있음.

또한, 마당형 매매단지 오프라인 중심의 매매가 이루어지고 있어 상인 및 고객에게 후진적 매매환경을 제공하고 있으며, 판매 공간 및 보관창고 등 인프라가 부족함에 따라 물리적 환경 개선이 필요한 지역임.



[그림 4-23] 장안평 일대 물리적 현황

물류유통 환경변화에 따른 경쟁력 약화

장안평 일대 중고차 매매업은 후진적 매매시스템으로 인해 소비자와의 신뢰가 저하되고 있으며, 온라인 쇼핑몰, 수도권 매매단지 등 타 매매단지와의 차별성 및 유통경쟁력이 부족한 실정임.

또한, 증가하는 해외수출 수요 대비 물류지원 기능이 열악하고 수출상담·지원·정보제공 등 수출지원 인력 및 시스템이 부족하여, 수출역량 강화를 위한 수출입 및 물류 지원시설이 필요할 것으로 보임.

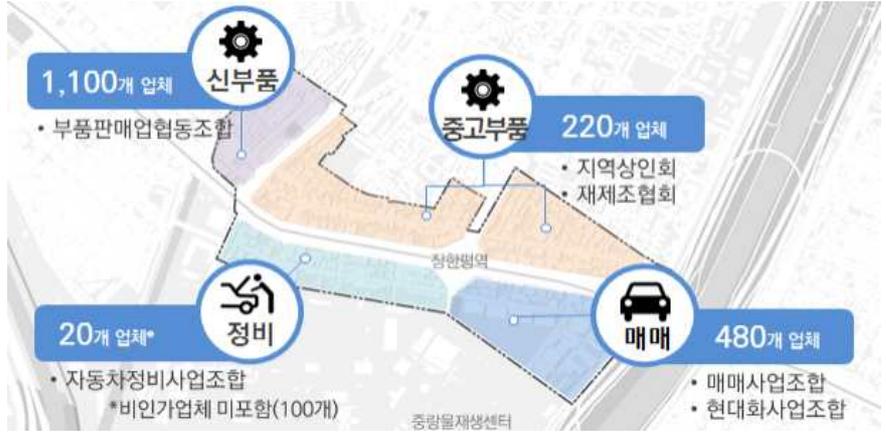
지역산업에 대한 부정적 이미지

행인 대상 호객행위, 허위매물, 품질에 대한 불만 증가 등으로 장안평 일대 전체가 부정적 이미지를 가지고 있음. 이미지 향상을 위한 매매시스템 개선이 필요할 것으로 보임.

장안평 일대 재생 잠재력

중고 자동차 관련 업종 밀집

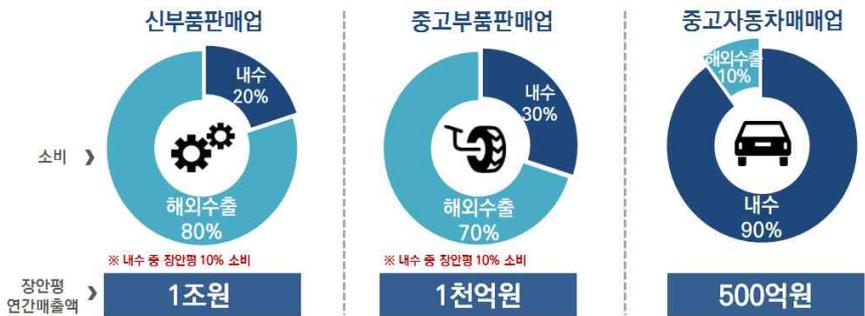
약 1,800개의 자동차산업관련 업체가 모여 클러스터를 이루고 있어, 중고차 매매·부품·정비가 복합된 애프터마켓 특화단지 조성이 가능함.



[그림 4-24] 장안평 일대 자동차 관련 산업 분포현황

지속적인 수출경쟁력 확보 가능성

장안평 중고차매매업 매출의 10%, 부품판매업 매출의 70%, 부품제조업 매출의 80%가 해외시장에서 발생함으로써 동대문구 수출량 상승을 견인해옴. 향후 수출부문에 특화된 도시산업으로 발돋움할 가능성이 있는 지역으로 지속적인 전략적 육성이 필요함.



[그림 4-25] 장안평 일대 자동차 관련 산업 수출현황

풍부한 지역 내의 유·무형 자원

대학(한양대)·자연환경(중랑천)·문화(지역축제) 등 지역 내의 유·무형적 자원이 풍부하여, 이와 연계를 통한 발전 잠재력을 보유하고 있는 지역임.

「장안평 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

장안평 일대 도시재생활성화지역은 ‘자동차 유통 및 신성장 제조산업을 통합한 자동차산업 복합단지 조성’을 추진하도록 함. 매태환경 선진화를 위한 현대화 추진, 물류환경 개선 및 수출지원 확대, 영세성 극복을 위한 협동조합 및 튜닝산업으로의 전환 도모 등을 계획과제로 설정함.

아울러, 향후 중량물재생센터 현대화 사업과 연계하여 서울시 차원의 신성장 경제거점 육성방안을 추가 검토하도록 함.



[그림 4-26] 장안평 일대 도시재생활성화지역 재생방향

매태환경 선진화를 위한 현대화 추진

중고차 매매단지의 현대화를 통해 쾌적한 매태환경을 제공하고, 산업지원시설 및 문화시설을 도입하도록 하며, 영세사업체를 위한 공공임대공간을 마련 함.

물류환경 개선 및 수출지원 확대

공공 물류시설 확보를 통해 부족한 물류환경을 개선하고, 산업지원센터 조성을 통해 수출지원 서비스를 확대함.

영세성 극복을 위한 협동조합 및 튜닝산업 전환 유도

자동차 정비업체의 영세성을 극복하기 위해 협동조합 가입을 유도하고 튜닝 관련 교육 등을 통해 튜닝산업으로의 전환을 지원함.

3.2.6. 창신송인 선도지역

지역의 위상 및 특성

창신송인 일대는 1970년대 봉제산업의 집적을 원동력으로 지역경제 발전에 기여하였으나, 2000년 이후 봉제산업의 지속적인 산업이탈과 침체로 경제가 위축된 지역임.

재정비촉진사업을 통한 도시정비를 추진하였으나 주민 신청에 의해 해제된 지역이며, 사회·경제·물리·문화적 쇠퇴가 복합적으로 진행 중인 지역으로 공동체 활성화 및 지속적 관리체계 마련을 통한 종합적 재생이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당지역은 재정비촉진지구의 지정·해제 과정에서 관리가 소홀했던 물리적 환경의 개선과 지역주민 간 갈등의 치유가 필요한 곳으로서 '근린재생 일반형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 종로구 창신1동, 창신2동, 창신3동, 송인1동 일대 (재정비촉진지구 해제지역)
- 면적 : 830,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



창신송인 일대 지역현안

재정비촉진지구 지정이후 물리적 노후화 심화

부동산경기 침체 및 주민들 간의 이해관계 갈등에 따라 2013년 재정비촉진 지구가 해제되었으나, 그간의 방치로 인해 지역의 복합적인 쇠퇴는 여전히 진행 중에 있음.

지역 내 20년 이상 경과 건축물이 70% 이상을 차지하고 있으며, 구릉지에 입지하고 있어 기반시설이 열악한 실정이며, 주거환경 수준이 낮아 환경개선이 필요한 지역임.

봉제산업의 침체와 이탈

동대문과 연계된 봉제업체가 다수 분포하고 있으나 열악한 작업환경과 분업되지 않은 공정으로 인한 품질저하, 1~2인 규모의 소규모 체계 등으로 인해 경쟁력이 저하되고 있음.

또한, 50세 이상 인력이 대부분을 차지하고 있으며, 대량 생산이 어려워 중국 및 대규모 공장보다 선호도가 떨어지면서 침체가 가속화 되고 있어 지역산업 재활성화를 위한 대책 마련이 필요함.



[그림 4-27] 창신송인 일대 봉제산업 현황

재정비촉진사업 무산에 따른 주민 간 갈등 심화

창신송인 지역은 2007년 6월 재정비촉진지구로 지정된 이후 주민 요청에 따라 해제되기 전까지 개발을 찬성하는 주민과 전면철거형 개발을 반대하는 주민 간 추진여부를 두고 수년간 갈등을 겪음. 갈등을 치유하고 주민이 원하고 주도하는 도시재생을 추진할 필요가 있는 지역임.

창신승인 일대 재생 잠재력

자연발생적 주거로 서울 옛도시 원형 보유

조선시대부터 다수의 자연취락이 존재했던 창신승인 지역은 한국전쟁 이후 1차적 거주공간이었으며, 현재에는 도심과 주거, 산업, 역사가 공존하는 지역으로서 서울 옛도시의 원형을 보유하고 있음. 기존 공간조직을 유지하는 전략적 재생이 필요한 지역임.

일터와 삶터가 공존하는 봉제산업의 중심지

동대문 패션타운 배후지로서 '기획-생산-판매'의 전 과정이 24시간 이내에 처리가 가능한 시스템을 보유하고 있는 봉제산업의 중심지역임.

창신승인 지역 봉제산업의 지원·육성으로 동대문 패션타운과의 연계를 통해 봉제산업의 관광메카로서 재활성화가 요구되고 있음.

풍부한 역사문화자원, 다양한 공동체 활성화

대상지는 주변에는 서울성곽, 흥인지문, 안양암, 지장암, 동관왕묘 등 다양한 역사자원이 입지하고 있음. 더불어 영화·드라마 촬영지, 백남준 생가터 등 관광문화 자원도 다수 분포하고 있어, 지역자산을 활용한 도시재생 추진에 용이함.



[그림 4-28] 창신승인 일대 역사문화자원

한편, 창신승인 지역에는 재정비촉진지구 지정·해제 과정에서 발생한 갈등이 여전히 존재하고 있으나, 주민 간의 소통과 화합을 위한 노력도 지속적으로 유지하고 있음.

체계적인 공동체 활동을 통해 의식수준을 향상시키는 등 커뮤니티 활성화를 위한 다양한 행위가 이루어지고 있으므로 계획 수립 및 사업시행 시 기존 조직·활동을 적극적으로 활용하도록 함.

「창신승인 선도지역」 재생방향

창신승인 선도지역은 ‘주민공동체 활성화를 통한 지역 맞춤형 주거·산업·문화의 통합재생’을 추진하도록 함. 안전하고 쾌적한 주거환경 조성, 산업환경 개선을 통한 지역경제 재활성화, 지역자산의 역사문화 자원화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-29] 창신승인 선도지역 재생방향

안전하고 쾌적한 주거환경 조성

노후주택을 개량할 수 있도록 집수리사업 등을 지원하고, 노후상하수도 정비 등 지역맞춤형 기반시설을 정비함. 기능적으로 부족한 주민공동이용시설 등은 점진적으로 확보하도록 함.

산업환경 개선을 통해 지역경제 재활성화

봉제업체의 물리적 근로환경을 개선하고, 새로운 일자리 창출을 위해 경제 활동을 지원하도록 함. 아울러 지역의 자산을 활용한 새로운 기능의 도입을 모색하도록 함.

지역자산의 역사문화자원화

스토리텔링을 활용한 마을탐방로를 조성하여 지역 이미지를 제고하고, 지역 내 예술활동을 유지하기 위해 예술문화와 결합한 도시재생을 추진하도록 함.

3.2.7. 가리봉 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

1970-80년대 경제발전의 중추적 역할을 담당하였던 구로공단의 배후 주거지였으나, 현재 산업구조 고도화에 대응하지 못하고 복합적 쇠퇴가 지속되고 있는 지역임.

2003년 가리봉 재정비촉진지구 지정 이후 해제 시까지 10년이 넘는 기간 동안 개발행위가 제약되어 주거환경쇠퇴가 심각한 지역으로서, 주민 갈등관리 및 물리적 주거환경 개선이 시급한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 서남권 광역중심과 G-Valley 배후지역에 위치하고, 다양한 공동체가 활성화되어 있으며, 역사적 자산을 가지고 있는 지역으로서 '근린재생 일반형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 구로구 가리봉동 일대 (재정비촉진지구 해제지역)
- 면적 : 약 330,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



가리봉 일대 지역현안

재정비촉진지구 해제 이후 물리적 노후화 가속

2003년 11월, 재정비촉진지구로 지정되었던 가리봉은 11년 만인 2014년 12월 해제되었으나, 그동안 개발행위제약에 따라 물리적 쇠퇴가 가속화되어 주거환경이 매우 열악한 상황임.

30년 이상 경과된 노후한 쪽방촌이 형성되어 있으며, 급경사로 인한 축대 붕괴 위험지역(13개소)과 화재이후 방치된 가리봉시장 등 위험요소가 산재된 지역으로 물리적 환경개선이 과제임.



[그림 4-30] 가리봉 일대 건축물 노후도

구로공단 구조고도화에 따른 지역경제중심 이동

인근에 위치한 구로공단이 디지털단지로 구조고도화 되었으나, 가리봉 일대는 공단의 변화에 대응하지 못한 채 쇠퇴가 심화됨.

또한, 지속적인 젊은 인구의 유출로 40세 이상 인구가 66%를 차지하는 등 경제기반 약화도 문제로 지적되고 있음.

중국동포 밀집으로 사회적 문제 대두

가리봉동의 전체 인구는 19,630명으로 2010년 이후 급격한 감소세를 보이고 있으나, 인근 공단에서 일하는 중국동포들이 저렴한 주택을 찾아 다수 유입되고 있음. 2014년 기준 중국동포의 비율은 38.5%이며 지속적인 증가 추세를 보이고 있음. 생활·문화차이에서 오는 갈등, 각종 범죄 등이 발생하여 이에 대한 관리가 필요함.

가리봉 일대 재생 잠재력

저소득층을 위한 저렴한 주택 다수 분포

현재 거주환경은 열악하지만 주거비가 저렴하여 저소득층, 중국동포들의 보금자리 역할을 하는 소형주택이 다수 분포하고 있음. 향후 보전가치가 있는 주택의 리모델링을 통해 저렴한 임대주택을 공급할 수 있을 것으로 보임.

G-Valley 배후주거지로 잠재적 가능성 풍부

G-Valley 내 전체 종사자 16만 명 중 통근인구가 약 15만 명으로 나타남. 설문조사 결과 인근지역으로의 전입의향은 약 44%로, 가리봉 일대는 배후주거단지로서의 잠재적 가능성이 높은 지역임.



[그림 4-31] 가리봉 일대 산업단지 분포와 장거리 통근 비율

지역자산 다수 분포

근현대산업유산인 보영탕, 동포들의 초기정착지 우마길 등 유·무형 역사문화자산을 활용한 지역 활성화 가능성을 보유하고 있는 지역임.



[그림 4-32] 가리봉 일대 지역 자산 보영탕(좌)과 우마길(우)

「가리봉 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

가리봉 일대 도시재생활성화지역은 ‘G-valley와 연계한 물리·사회·경제적 통합 재생’을 추진하도록 함. 집수리 등을 통한 주거환경재생, 기반시설 정비 를 통한 생활환경 개선, 주거생활 지원을 위한 앵커시설 설치, 지역 자생력 강 화를 위한 공동체 육성 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-33] 가리봉 도시재생활성화지역 재생방향

집수리 등을 통한 주거환경재생

노후주택의 집수리 사업을 통해 물리적 주거환경을 개선하고, 소형주택의 신규 공급으로 젊은층(G-Valley 종사자)의 유입을 도모함.

기반시설 정비를 통한 생활환경 개선

불량도로의 정비, 노후 하수관로의 개량 등 생활기반시설을 개선하고 CCTV, 소화시설 등 주민 방법 및 안전시설을 확충함.

주거생활 지원을 위한 앵커시설 설치

주거생활지원을 위한 지원센터를 유치하고 쪽방촌, 보영탕 등 지역유산을 활용한 체험공간 등을 조성하도록 함.

지역 자생력 강화를 위한 공동체 육성

중국동포에 대한 현황조사 및 다양한 공동체 활성화 프로그램을 통해 중국동포와 기존 거주민간의 갈등을 완화함. 더불어 마을학교 운영, 지역 활동가 양성 등을 통해 지역역량을 강화하여 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련함.

3.2.8. 해방촌 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

해방촌 일대는 한국전쟁 이후 피난민들의 정착지이자, 산업화 시대 지방에서 모여든 사람들이 처음 정착했던 서울 주거지의 역사를 담은 지역임. 현재 이태원과 입지 상 인접하여 외국인 비율이 높은 곳으로, 다양한 문화가 공존하고 있음.

남산 고도지구 내 위치하고 있는 구릉지형 주거지역으로 물리적 정비사업이 어려워 지역특성을 고려한 도시재생이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 이태원과 경리단길 인근에 위치하여 다양한 문화가 공존하고, 향후 관광객을 유인할 수 있는 가능성이 매우 높은 지역으로서 ‘근린재생 일반형 활성화지역’으로 지정함.

- 위치 : 용산구 용산2가동 일대
- 면적 : 330,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



해방촌 일대 지역현안

남산 고도지구에 의한 건축제한, 기반시설 부족

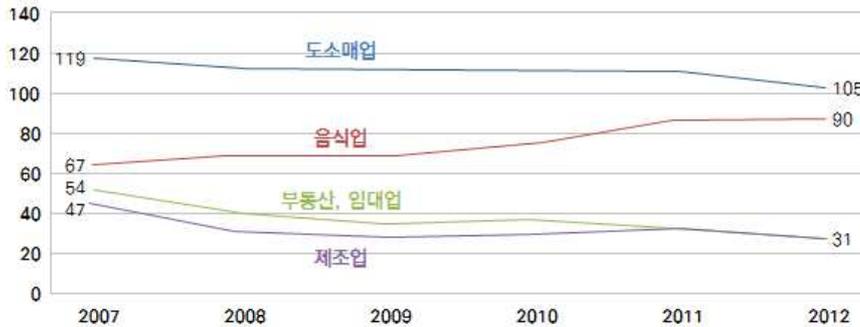
해방촌 일대는 남산 고도지구에 의해 높이가 제한²⁵⁾되어 있으며, 인근 소월로와 녹사평대로는 역사문화미관지구로 지정되어 있어 정비사업 시행이 어려운 지역임.

20년 이상의 노후건축물이 78%를 차지하고 있으며, 폐·공가도 29채 분포하고 있음. 또한 협소한 가로, 부족한 주차장 등 기반시설 여건도 열악하여 주거환경 개선이 시급한 지역임.

주변상권 확장에 따른 지역상권 침체

이태원, 경리단길 등 인근 상권의 확장 등으로 인해 해방촌 내 기존 상권은 침체되고 있으며, 사업체수는 지속적으로 감소하고 있음.

대상지 내 위치한 신흥시장은 점포 폐업, 주거기능 침투 등으로 인해 시장기능이 잠식되고 있는 상황임.



[그림 4-34] 해방촌 일대 사업체수 변화

젊은층의 지속적 감소로 고령화 심화

해방촌 일대 인구는 1980년 약 2.1만 명에 달하였으나, 최근 1.2만 명으로 감소하여 과거대비 약 60% 수준임.

65세 이상 고령인구 비율이 15.8%에 이르는 등 서울시 평균 11.8%²⁶⁾에 비해 높으며, 젊은층의 지속적 감소로 인해 고령화가 심화되고 있어 이에 대한 대응이 필요한 상황임.

25) 내부 주거지역 12m, 녹사평대로변 20m

26) 주민등록인구통계 2014년 기준에 따른 서울시 인구(10,369,593명) 중 65세 인구(1,221,616명) 비율

해방촌 일대 재생 잠재력

자연친화적 주거환경 조성 가능

미군기지 이전 후 용산공원이 조성될 경우, 남산-용산공원-한강으로 이어지는 생태·경관축이 구축됨에 따라 이와 연계한 자연친화적 주거환경 조성이 가능할 것으로 보임.

신흥시장의 입지성과 상징성

해방촌 일대는 이태원, 경리단길 등 인근 상권과의 차별화를 통해 골목경제가 활성화될 가능성이 큰 지역임. 지역상권의 중심인 신흥시장의 입지성과 상징성을 활용하여 지역경제 재활성화를 도모할 필요가 있음.

다양한 문화의 공존, 역사문화적 자산 풍부

해방촌 일대의 외국인 비율은 10% 수준으로 서울시 평균 4%에 비해 월등히 높아 다양한 문화가 공존하고 있으며, 다양한 공동체가 활성화되어 있어 지역 재생에 활용할 수 있을 것으로 보임.

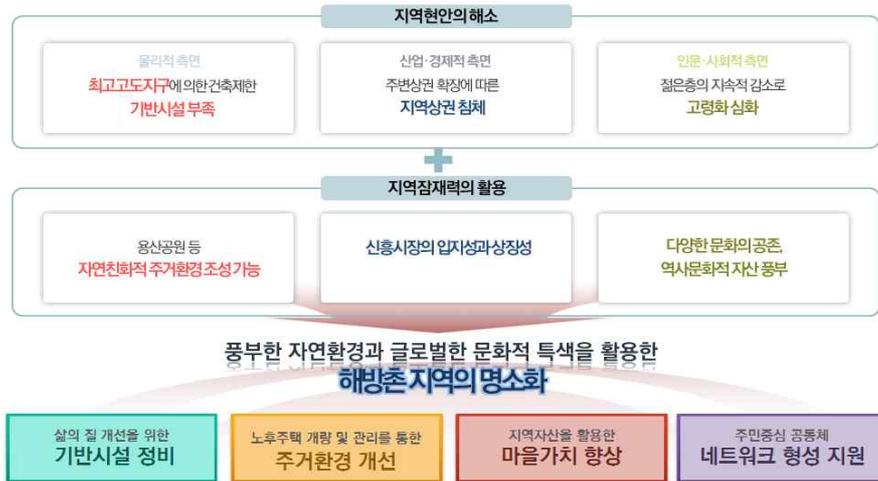
더불어 108계단, 해방촌성당, 해방교회 등 다양한 역사문화 자산을 보유하고 있으며, 해방촌 축제, HBC 페스티벌 등 지역행사도 개최되고 있음.



[그림 4-35] 해방촌 일대 지역자산 현황

「해방촌 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

해방촌 일대 도시재생활성화지역은 ‘풍부한 자연환경과 글로벌한 문화적 특색을 활용한 지역 명소화’를 추진하도록 함. 삶의 질 개선을 위한 기반시설 정비, 노후주택 개량 및 관리를 통한 주거환경 개선, 지역자산을 활용한 마을가치 향상, 주민중심 공동체 네트워크 형성 지원 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-36] 해방촌 일대 도시재생활성화지역 재생방향

삶의 질 개선을 위한 기반시설 정비

마을회관, 공동작업장 등 지역활동을 위한 공간을 지원하고 생활복지시설의 접근성을 강화하며, CCTV 설치 등 범죄예방을 위한 환경을 조성하도록 함.

노후주택 개량 및 관리를 통한 주거환경 개선

소규모 주택의 개량·정비 활성화를 위해 비용 용자, 집수리 사업 등을 추진하고, 주택에너지 효율 개선 등을 통해 자연친화적 주거환경을 조성하도록 함.

지역자산을 활용한 마을가치 향상

남산, 신흥시장, 각종 축제 등 지역의 유·무형 자산을 활용하여 해방촌만의 정체성을 확립하고, 인근지역과 차별화된 지역 명소화를 도모함.

주민중심 공동체 네트워크 형성 지원

주민중심 공동체 네트워크 형성을 지원하여 지역현안의 공유, 마을경제 활성화, 지역축제 활성화 등을 도모함.

3.2.9. 성수동 시범사업 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

성수동 일대는 지난 60년간 지속적으로 일자리를 창출하며, 과거 서울의 경제 성장을 견인해 온 동북권의 대표적인 준공업지역임. 현재에는 수제화 관련 영세제조업체가 밀집되어 있음.

주거와 산업이 혼재되어 기능 간 상충이 발생하고 있으며, 경기침체, 산업 경쟁력 약화, 열악한 주거환경 등 쇠퇴가 가속되고 있으므로 종합적 처방을 통한 재활성화가 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 고유한 지역산업을 보유한 지역으로 기존 산업생태계를 유지하면서 지역경제 활성화를 모색하는 동시에, 공동체를 회복하고 열악한 주거환경을 개선하기 위해 ‘근린재생 일반형 활성화지역’으로 지정함.

- 위치 : 성동구 성수1가 1동, 성수1가 2동, 성수2가 1동, 성수2가 3동 일대
- 면적 : 890,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)

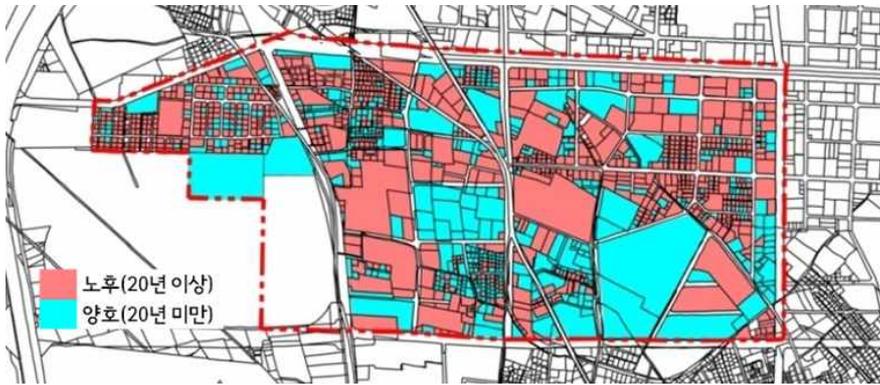


성수동 일대 지역현안

물리적 노후화 가속, 기반시설 부족

성수동 일대는 준공업지역에 위치한 수제화 관련 제조업 밀집지역으로 20년 이상 노후건축물이 68%에 이르는 등 주거환경이 악화되고 있음.

또한 공원, 도로율 등 기반시설 확보율이 낮은 지역으로 서울시와 성동구 평균에 비해 현저히 부족한 수준임. 특히, 공원율의 경우 5.4%(서울시 평균 28.1%, 성동구 평균 18.2%)이므로 확대가 필요함.



[그림 4-37] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역 건축물 노후도

지역경제 침체, 지역토착산업 감소

성수동 내 수제화 관련 제조업 업체 수는 약 500개소로 수제화 산업생태계를 유지하고 있으나, 소규모 산업체 및 노령 종사자가 대부분임. 환경개선을 통한 젊은 인력의 유도가 필요함.

[표 4-4] 성수동 일대 수제화 관련 업종별 규모

업종 분류	계	제조 공장	완제품 판매점	부자재 판매점	유통 업체	수선점	공방 (학원)	지원시설 (협회, 협동조합)	기타
개수	488	271	57	121	17	13	3	4	2

지속적 인구 감소, 생활안전분야 취약

성수동 일대는 1985년 대비 2013년 인구가 약 26%²⁷⁾ 감소하는 등 그 정도가 심각한 상황임. 야간·주말에는 공동화 현상으로 인해 생활안전 분야가 취약하여 대책 마련이 필요함.

27) 거주인구 : 1985년 88,646명 → 2013년 68,058명

성수동 재생 잠재력

우수한 교통망으로 4대문도심·강남과 교통연계 가능

강변북로, 동부간선도로 등 간선도로 및 성수대교가 인접하고 있으며, 지하철 2호선, 분당선이 통과하고 있어 한양도성 및 강남과의 연계가 가능한 지역임.



[그림 4-38] 성수동 인근 성수대교(좌)와 주요 간선도로(우)

수제화관련 제조업 밀집지역, 사회적기업·비영리단체 다수 입지

성수동 일대에는 수제화 제조공장에서부터 완제품 판매까지 수제화 관련 산업이 생태계를 이루고 있음. 수제화 산업을 보호·육성하기 위해 디자인, 제작, 판매, 지역마케팅 분야의 지원사업을 추진 중이며, 이를 통해 중·저소득층의 고용기회가 확대될 것으로 전망됨.

아울러 서울숲길 주변으로 사회적기업, 비영리단체, 공방 등이 집적되어 있어 사회서비스 확대, 공동체활동 강화, 고용창출 등의 역할 수행이 가능함.



[그림 4-39] 지역 토착산업 활성화를 위한 다양한 노력

우수한 자연환경 및 문화자원 공존

서울 동북권을 대표하는 휴식공원인 서울숲이 인근지역에 위치하고 있으며, 독섬 유수지 생태·체육공원 등 풍부한 자연자원을 보유하고 있음.

그 외에도 동대문과 독섬유원지를 잇는 옛 기동차길, 조선시대 한양과 동남지방을 연결하던 살곶이 다리 등 역사적 자원과 경찰기마대 행사, 수도박물관 등 문화적 자원 보유하고 있어 지역자원을 활용한 재생에 용이함.

「성수동 시범사업 도시재생활성화지역」 재생방향

성수동 시범사업 도시재생활성화지역은 ‘삶터·일터·쉼터·공동체가 공존하는 통합재생을 통해 지역산업 활성화 및 주거환경 개선’을 추진하도록 함. 안전하고 쾌적한 생활환경 조성, 일자리를 창출을 위한 산업경제 활성화, 역사·문화자산을 활용한 지역정체성 회복, 지역역량 강화를 통한 재생기반 마련 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-40] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향

안전하고 쾌적한 생활환경 조성

보행로의 안전성을 개선하고, 생활권 자전거도로 등 녹색 교통 체계를 구축하며, 부족한 기반시설 확보를 통해 쾌적한 생활환경을 조성하도록 함.

일자리를 창출을 위한 산업경제 활성화

자생력 강화를 위해 토착산업을 육성하고, 산업 임대공간을 제공하여 영세 산업을 보호하며, 사회적기업, 청년활동 지원 등으로 사회적 경제 생태계를 조성함.

역사·문화자산을 활용한 지역정체성 회복

지역문화 탐방 관광루트를 조성하고, 장인의 삶·기술을 체험하는 산업스토리텔링 개발하여, 지역 매력도 증진을 위한 문화예술 활성화를 도모함.

지역역량 강화를 통한 재생기반 마련

주민역량 강화를 위한 마을학교 운영, 아이디어 발굴 주민공모사업 시행 등을 통해 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련함.

3.2.10. 신촌동 시범사업 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

신촌동 일대는 연세대학교, 이화여자대학교를 비롯하여 인근에 서강대, 홍익대 등 다수의 대학이 밀집되어 있는 지역으로서 서울의 대표적인 대학권을 형성하고 있음.

최근에는 점차 대학문화 중심지로서의 정체성을 상실하고 유흥·상업시설에 잠식당한 소비문화의 장소로 변화됨에 따라 문화·주거·상업 통합재생을 통한 지역 정체성 회복이 필요한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 과거 대학문화를 상징하던 추억이 남아있는 장소이며, 다양한 분야의 인적자원이 풍부한 지역으로서 대학과 지역이 상생하는 지속가능한 대학촌 조성을 위해 '근린재생 일반형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 서대문구 신촌동 일대
- 면적 : 약 410,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



신촌동 일대 지역현안

원룸촌의 노후화, 공공공간 접근성 부족

신촌동 일대는 1인 주거 비율이 높아 학교주변에 다수의 원룸촌이 형성되어 있으나, 일부 신축빌라를 제외하고는 대부분 노후도가 심각한 상황으로 점차 임대수요가 감소하고 있어 이에 대한 대응이 필요함.

한편, 창천근린공원은 경사지역에 위치하여 접근성이 떨어지고, 창천문화공원은 유흥/식당가에 위치해 활용도가 낮아 기존 공공공간의 새로운 활용방안 모색이 필요함.



[그림 4-41] 신촌동 일대 지역현황

대규모 상권의 잠식, 지역특화 부재

과거 신촌동 일대는 대학문화와 연계된 소규모 상권이 활성화되어 있었으나, 대규모 상권의 잠식으로 인해 점차 침체되고 있음.

또한, 유흥, 쇼핑, 음식점 등 지역특성과 관계없이 소비문화의 장소로 변화함에 따라 경쟁력이 저하되고 있어 이에 대한 개선이 필요함.

대학-지역사회 간 상권 충돌로 인한 갈등 발생

대학이 캠퍼스 내부 또는 인접지역에 주변지역과 유사한 용도의 시설을 확충함에 따라 상권 충돌로 인한 갈등구조가 형성되고 있음.

또한 연세대학교의 경우 기숙형 대학인 송도 국제캠퍼스를 운영함에 따라 2014년 기준, 약 4천여 명의 학생이 감소함. 신촌 지역사회에서는 급격하게 감소된 학생 수로 인한 임대수의 축소 및 상권 침체를 우려하고 있음.

신촌동 일대 재생 잠재력

각종 특화거리 형성

신촌동 일대에는 연세로 대중교통전용지구, 명물거리, 이화여대길 등 다양한 대학문화의 거리가 형성되어 있음.



[그림 4-42] 신촌동 일대 특화거리

관광객, 외부 소비인구 지속적 유입

신촌동 일대는 인근 대학생, 지역주민뿐만 아니라 타 지역으로부터 유입되는 소비인구가 많은 지역이며, 최근에는 중국인 관광객의 유입이 증가하는 등 상업지역으로서 여전히 잠재력이 높은 지역임.

대학연계 문화형성으로 지역 잠재력 풍부

연세대학교와 이화여자대학교 등 대학인구 밀집으로 인해 각종 학생모임과 지역사회에 대한 대학의 다양한 학적 연구 활동들이 활발하게 이루어지고 있음. 더불어 신촌의 정체성을 찾기 위해 신촌재생포럼, 직능단체, 마을공동체 등 다양한 분야의 민간단체가 활동하고 있음.

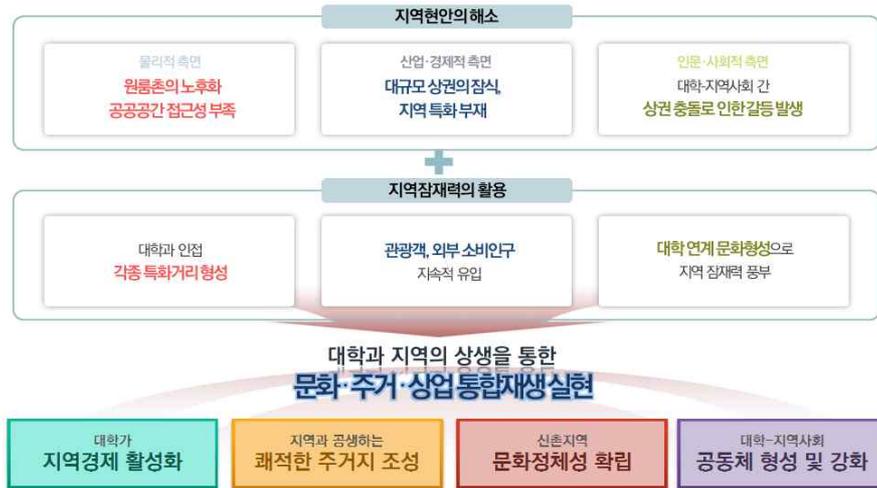
무악대동제(연세대), 대동제(이화여대) 등 대학축제가 개최되고 있으며, 신촌로터리 시계탑, 구신촌역사, 독수리다방 등 대학문화를 상징하던 다양한 문화적 자산이 분포하고 있어 지역 자산을 활용한 도시재생에 용이함.



[그림 4-43] 신촌동 일대 유·무형 지역자산

「신촌동 시범사업 도시재생활성화지역」 재생방향

신촌동 시범사업 도시재생활성화지역은 ‘대학과 지역의 상생을 통한 문화·주거·상업공간의 통합재생’을 실현하도록 함. 대학가의 지역경제 활성화, 지역과 공생하는 쾌적한 주거지 조성, 신촌지역 문화정체성 확립, 대학-지역사회 간 공동체 형성 및 강화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-44] 신촌동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향

대학가 지역경제 활성화

신촌동 일대 지역경제 활성화를 위해 이면골목 환경을 개선·관리하고, 소규모 청년창업점포 공간을 조성하며, 창업·경영 교육 등을 추진하도록 함.

지역과 공생하는 쾌적한 주거지 조성

노후주택의 집수리 사업을 지원하고, 다양한 사람이 공존할 수 있는 공유주거방안을 마련하며, 부족한 생활인프라를 확충하여 쾌적한 주거지를 조성하도록 함.

신촌지역 문화정체성 확립

기존 축제와 지역을 연계하여 신촌 브랜드를 창출하고, 이면골목에 특색 있고 다양한 문화인프라를 확충하여 신촌지역만의 차별성을 확보함.

대학-지역사회 공동체 형성 및 강화

개별적으로 활동하고 있는 공동체들의 연계방안을 마련하고, 공동체의 역량강화를 통해 주민이 주도하는 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련하도록 함.

3.2.11. 암사동 시범사업 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

암사동 일대는 한강, 서울암사선사유적지, 암사역사생태공원 등 다양하고 풍부한 자연·역사 자산을 지닌 지역이자, 서울 가죽산업의 30%를 차지하는 가죽공예의 중심지역임.

주거환경이 열악함에 따라 2010년 주택재건축 정비예정구역으로 지정되었으나, 부동산경기 침체 등으로 인해 2013년 정비예정구역이 해제된 지역으로서 주거환경 개선이 시급한 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 정비예정구역 해제에 따라 도시재생 전략이 상실된 지역으로서, 주거환경 개선, 지역산업 보호, 기반시설 확보, 공동체 활성화 등을 통한 지역의 복합적 기능개선을 위해 ‘근린재생 일반형 활성화지역’으로 지정함.

- 위치 : 강동구 암사1동 일대 (주택재건축 정비예정구역 해제지역)
- 면적 : 약 635,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



암사동 일대 지역현안

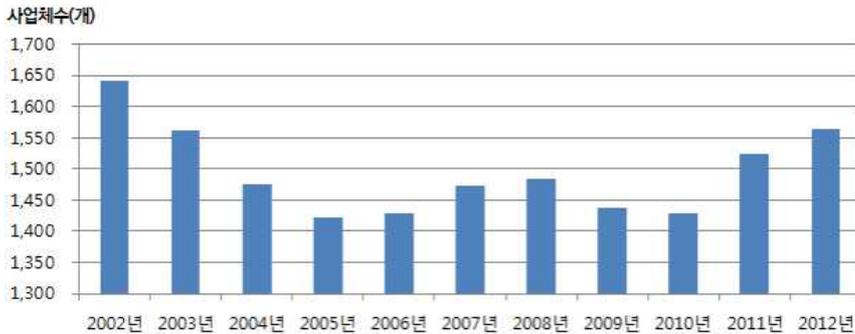
정비예정구역 해제 이후 노후화 가속

암사동 일대는 정비예정구역 지정 이후 노후화가 가속되고 있는 지역임. 20년 이상 경과된 건축물 비율이 약 67.4%로, 2009년 대비 2014년 기준 22.5%가 증가함에 따라 물리적 환경개선이 요구되고 있음.

1인당 공원면적이 0.12㎡/인으로 극히 부족한 수준이며²⁸⁾, 거주자 우선 주차 대기수요도 약 876명 이상 존재하는 등 생활기반시설이 열악함.

지역특화산업 쇠퇴

암사동 일대의 총 사업체수는 2002년 1,641개에서 2012년 1,564개로 약 4.7% 감소하였으며, 대부분 4명 이하의 영세한 사업체(90.9%)로 구성되어 있음. 지역특화산업인 가죽산업도 고령화 및 열악한 물리적 환경으로 지속적인 쇠퇴를 보이고 있어 대응이 필요함.



[그림 4-45] 암사동 일대 사업체수 변화

지속적인 인구 감소, 고령화 가속화

암사동 일대 총 인구는 37,864명으로 2012년 대비 6.1%가 감소하였으며, 같은 기간 동안 65세 이상 고령인구는 3,803명에서 4,221명으로 11%가 증가함.

65세 이상 고령인구 비율은 2014년 기준 11.03%로 서울시 평균(11.9%)보다 낮은 수준이나, 동남권(9.9%), 강동구(10.35%)에 비해 상대적으로 높게 나타났으며, 이러한 추세가 지속될 것으로 보임에 따라 대응이 필요함.

28) 강동구 1인당 공원면적 7.09㎡/인

암사동 일대 재생 잠재력

다양한 계층이 공존하는 주거지 보유

1970년대 까지 자연마을단위였던 암사동 일대는 현재 저소득층 및 다문화가정 등 다양한 계층이 존재하는 주거지로서, 점진적 주거환경 개선을 통해 지역 정체성을 보존하고 가치를 향상시킬 필요가 있는 지역임.

서울 가축산업의 메카역할 가능 지역

1988년 이전 이태원지역에 밀집되어 있던 가축산업이 강동구 및 성동구로 대거 이전함. 현재 서울 가축산업²⁹⁾ 중 약 30% 이상이 강동구에 밀집되어 있어 가축공예 특화육성이 가능한 지역임.

또한, 암사텃밭(4,853㎡), 양지텃밭 (5,766㎡) 등 도시텃밭을 운영하고 있어 도시농업 체험상품화가 가능할 것으로 보임.



[그림 4-46] 암사동 일대 가축공방(좌)과 암사텃밭(우)

유·무형 역사자원 풍부

인근에 서울암사선사유적지, 암사역사생태공원, 강동 선사문화축제 등 다양한 유·무형 역사자원이 풍부한 지역으로, 지역자산을 활용한 지역특화 가능성을 보유한 지역임.



[그림 4-47] 서울암사선사유적지(좌)와 선사문화축제(우)

29) 서울 가축산업은 전국 가축산업의 90%를 차지하고 있음.

「암사동 시범사업 도시재생활성화지역」 재생방향

암사동 시범사업 도시재생활성화지역은 ‘역사·문화자원을 활용한 지역특화 및 자족기반 마련’을 도모하도록 함. 사회적 약자를 배려하는 주거환경 개선, 지역자산을 활용한 역사·문화 재생, 자족기반 마련을 위한 지역경제 활성화, 마을공동체 중심의 주민교류 활성화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-48] 암사동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향

사회적 약자를 배려하는 주거환경 개선

주차장, 공원 등 부족한 기반시설의 확충을 통해 생활환경을 개선하고, 지역 내 소외계층을 위한 집수리 사업을 지원하도록 함.

지역자산을 활용한 역사·문화 재생

지역자산과 연계한 다양한 프로그램의 개발, 접근성 및 보행환경 개선 등 지역자산의 특화 및 체험화를 통해 지역 활성화를 도모함.

자족기반 마련을 위한 지역경제 활성화

가족공방 작업환경 개선, 가족산업지원 앵커시설 설치 등을 통해 가족산업을 보호하고, 암사시장, 암사길, 도시텃밭 등의 개선을 통해 지역경제를 활성화함,

마을공동체 중심의 주민교류 활성화

주민, 마을기업 등 공동체 간 유기적 연계를 활성화하고, 주민역량 강화를 통해 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련하도록 함.

3.2.12. 장위 시범사업 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

장위동 일대는 1960년대 말~1970년대 초 서울 동북부 지역의 일단의주택지 조성사업으로 신흥 부촌마을이 된 지역임. 현재까지도 붉은 벽돌로 지어진 단독주택이 40여 년 전 옛 모습을 간직한 채 남아 있음.

2005년 장위 재정비촉진지구로 지정되었으나 장위13구역은 부동산경기 침체 등으로 2014년 정비구역이 해제되었음. 재정비촉진지구 지정기간 동안 건축제한으로 인해 전반적인 건축물 노후도가 심각한 상황으로 주거환경개선 필요성이 큰 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 대상지 내 다양한 공동체 및 유·무형 지역자산을 활용한 생활환경 개선을 위해 '근린재생 일반형 활성화지역'으로 지정함.

- 위치 : 성북구 장위1동 일대 (재정비촉진지구 내 해제구역)
- 면적 : 320,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



장위동 일대 지역현안

재정비촉진지구 내 부분해제구역으로 노후화 심화

장위동 일대는 재정비촉진지구 지정에 따른 개발행위 제약으로 인해 노후 건축물 비율이 2008년 60.8%에서 2013년 75.8%로 약 15% 증가하였음. 또한, 주차장 등 생활기반시설 부족으로 인해 주거환경이 열악한 상황임.



[그림 4-49] 장위 시범사업 도시재생활성화지역 건축물 노후도

봉제산업 활력 저하

지역특화산업인 봉제산업의 활력이 지속적으로 감소됨에 따라 물리적 환경 개선, 브랜드컨설팅 등 재활성화를 위한 방안 마련이 요구됨.

거주인구 및 유입인구 감소, 고령화 인구 증가

장위동 일대는 열악한 주거환경으로 인해 거주인구의 지속적 감소현상이 나타나고 있음. 2013년 기준 25,420명으로 2004년 대비 약 8.5%가 감소한 상황임. 65세 이상 고령인구 비율은 12.2%로, 서울시 평균 11.8%에 비해 높은 수준을 보이고 있음.

[표 4-5] 장위동 일대 인구변화

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
인구 (명)	27,792	27,810	28,119	28,157	28,276	27,635	27,593	27,060	26,259	25,420

장위동 일대 재생 잠재력

지역특성을 지닌 주거지 보유

장위동 일대는 단독주택의 비율이 71.2%인 저층주거지로서, 1970년대 일단의주택지조성사업 당시 지은 붉은 벽돌로 지어진 단독주택들이 그대로 유지되며 지역 특색을 형성하고 있음.



[그림 4-50] 장위동 내 붉은 벽돌로 지어진 단독주택

대상지 내 사업체수 및 종사자수 안정세

지역 내 총 사업체수 및 종사자수는 최다 연도 대비 각각 0.4%, 5.2% 감소하였으나, 전반적으로 증감을 반복하며 현 수준을 유지하고 있음.

[표 4-6] 장위동 일대 사업체수 및 종사자수 변화

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
사업체수	1,114	1,146	1,138	1,151	1,112	1,169	1,164
종사자수	2,659	2,756	2,708	2,764	2,640	2,806	2,660

인근지역에 다수의 대학 분포

대상지 반경 2km 이내에 광운대학교, 동덕여자대학교 등 7개의 대학이 입지하고 있어 젊은 인적자원 확보가 가능함.



[그림 4-51] 장위동 인근 광운대학교(좌)와 동덕여자대학교(우)

「장위 시범사업 도시재생활성화지역」 재생방향

장위 시범사업 도시재생활성화지역은 ‘주민이 함께하는 지속가능한 자연친화적 주거환경 조성’을 추진하도록 함. 에너지 재생에 앞장서는 자연친화 마을 조성, 쾌적하고 안전한 생활환경 조성, 지속가능성 제고를 위한 공동체 역량 강화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-52] 장위 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향

에너지 재생에 앞장서는 자연친화 마을 조성

친환경 선도 거점공간 조성, 마을단위 친환경 여건 구축, 에너지절감 선순환 구조 구축 등 에너지 재생에 앞장서는 탄소저감 마을을 조성함.

쾌적하고 안전한 거주환경 조성

노후불량 주택을 정비하고 주차장 및 생활편의시설을 확충하며, 골목길의 정비를 통해 쾌적하고 안전한 생활환경을 조성함.

지속가능성 제고를 위한 공동체 역량 강화

다양한 계층의 주민이 함께하는 공동체를 육성하고 마을학교 운영 등을 통해 역량을 강화하여, 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련하도록 함.

3.2.13. 상도4동 시범사업 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

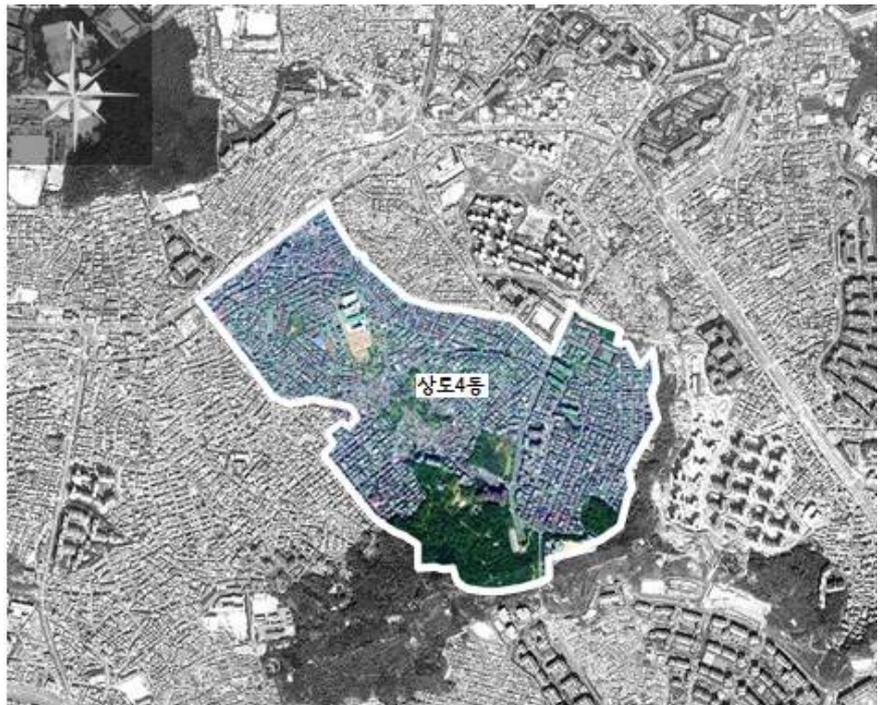
상도4동 일대는 한강이남 개발의 시작으로 1960년대 주거지로 성장한 지역으로서 낮은 저층주택과 좁은 골목길, 오래된 주민 공동체 등 서울 저층 주거지의 대표적 특성을 보유하고 있는 지역임.

1980년대부터 개발정체 및 노후화가 시작되어 현재 물리·경제·사회적으로 복합적 쇠퇴를 보이고 있으며, 상도 제11주택재개발구역 해제 이후 잦은 계획 변경으로 인해 주민과의 마찰과 상실감이 심화된 지역임.

도시재생 유형 검토

해당 지역은 다양한 분야의 활발한 공동체 활동이 유지되고 있으며, 도시재생에 대한 주민과 자치구의 의지가 매우 높은 지역으로서, 주민공동체 중심의 마을환경개선을 위해 ‘근린재생 일반형 활성화지역’으로 지정함.

- 위치 : 동작구 상도4동 일대
- 면적 : 750,000㎡
- 유형 : 근린재생 일반형(노후 주거지역)



상도4동 일대 대상지 여건

단독주택이 밀집한 노후주거지, 구릉지로 인한 기반시설 여건 불량

상도4동 일대는 전체 건축물 중 주택이 92%를 차지하는 주택 밀집지역이며, 그 중 단독, 다가구주택이 89.8%를 차지하고 있음. 준공 후 20년 이상 노후 건축물이 65.9%를 차지하고 있어 주거환경 개선이 필요한 지역임.

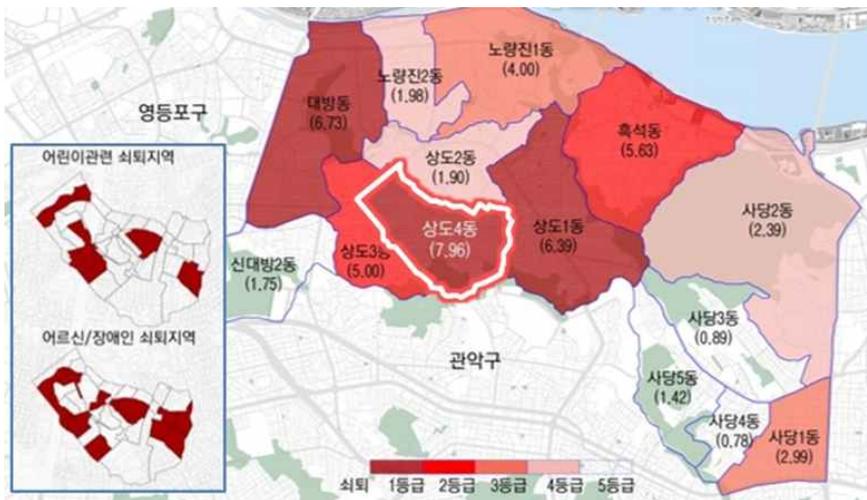
구릉지에 위치하고 있어 좁고 막다른 골목길이 다수 분포하고 있고, 도시가스 미공급 가구가 33호에 이르며, 주차공간 및 공원녹지 등 생활기반시설도 부족한 상황임.

경제활동인구 감소 및 소득분위 하락 심화

대상지 내 사업체수의 지속적인 감소로 경제활동인구 감소 및 소득분위 하락이 심화되고 있음. 경제활동인구는 2014년 기준 10년간 약 19% 감소하였으며, 주민 소득분위는 인접한 강남지역과 36.2% 차이³⁰⁾를 보이는 등 지역경제기반이 쇠퇴하고 있는 지역임.

동작구 내 인구사회학적 쇠퇴가 가장 심각

높은 결식아동 급식지원비율과 고령자 비율, 지속적인 인구감소 등 동작구 내에서 인구사회학적 쇠퇴지수가 가장 높은 지역임. 서울시 평균(11.8%)보다 높은 고령자 비율(12.7%)을 보이고 있으며, 전체 인구도 지속적으로 감소하고 있어 대응이 요구됨.



[그림 4-53] 상도4동 일대 인구사회학적 쇠퇴지표

30) 소득수준 BIZGIS 분석 결과 강남지역 7분위, 상도 4동 3~4분위

상도4동 일대 재생 잠재력

주민의 삶이 깃든 골목길, 문화재 다수 분포

30년 이상 거주한 주민들 삶의 이야기가 담긴 많은 골목길을 보유하고 있으며, 양녕대군 이제 묘역 등 문화재도 다수 분포함.

골목시장 등 전통시장가로 보유

상도4동 일대 주민 대부분은 지역 내 전통시장을 이용하고 있음. 지역 커뮤니티의 중심지역인 시장을 활용하여 지역경제 활성화를 도모할 필요가 있음.



[그림 4-54] 상도4동 일대의 전통시장가로

다양한 분야의 마을공동체 활동 활발

상도4동 일대는 10년 이상 거주한 주민들의 70%를 차지하고 있을 정도로 평균 거주기간³¹⁾이 긴 지역임.

보육·복지, 문화, 교육 등 다양한 분야의 28개 마을공동체 활동이 활발히 이루어지고 있으며, 공동체 형성의 토대가 되는 영유아·어린이들도 다수 거주³²⁾하고 있어 공동체 중심의 마을환경개선이 가능한 지역임.



[그림 4-55] 상도4동 일대의 다양한 공동체 활동

31) 서울시 평균 거주년수 : 5년 미만 51%, 5년~10년 20%, 10년 이상 29%

32) 1km²당 어린이 인구 : 서울시 약 4,043명, 상도4동 약 6,996명

「상도4동 시범사업 도시재생활성화지역」 재생방향

상도4동 시범사업 도시재생활성화지역은 ‘다양한 계층이 함께하는 물리·경제·사회적 통합재생’을 실현하도록 함. 쾌적하고 안전한 생활환경 조성, 다양한 계층이 함께하는 마을공동체 육성, 지역자산을 활용한 마을경제 활성화 등을 계획과제로 설정함.



[그림 4-56] 상도4동 시범사업 도시재생활성화지역 재생방향

쾌적하고 안전한 생활환경 조성

에너지 절감형 집수리 지원, 녹색 대중교통 운영, 녹색 주차장 설치 등을 통해 자연친화적 주거공간을 조성하도록 함. 더불어 골목환경 정비를 통해 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성함.

다양한 계층이 함께하는 마을공동체 육성

자투리 공간을 활용하여 어르신들부터 아이들까지 다양한 계층이 함께 할 수 있는 커뮤니티 공간을 마련하고, 마을학교 운영 등을 통해 역량을 강화함.

지역자산을 활용한 마을경제 활성화

빈 점포 활용 등으로 골목시장의 활력을 회복하고, 청년·주부·어르신들을 위한 소형 창업을 지원하도록 함.

더불어 역사자원 탐방로를 조성하고, 역사자원의 관리 및 문화관광해설사 등 어르신, 지역주민의 일자리를 창출하도록 함.

4 도시재생활성화지역 확대운영 방안

4.1. 준비단계 추진방안

도시경제기반형·근린재생 중심시가지형 준비단계

도시경제기반형, 근린재생 중심시가지형의 경우 상위·관련계획과의 정합성과 시책을 고려한 공론화 과정이 중요함.

공론화는 2030 서울도시기본계획, 생활권계획, 준공업지역 종합발전계획 등 상위·관련계획에 따른 공간적 위상을 가지고 있는 지역이나, 시책계획에서 중점추진이 필요한 지역을 대상으로 진행함.

단, 상위 및 관련계획에서 언급되지 않은 전통시장, 지역 내 광역거점 등에 대해서도 자치구 제안을 통해 후보군을 도출하고, 공감대 형성을 위해 다양한 형태의 공론화를 진행할 수 있음.

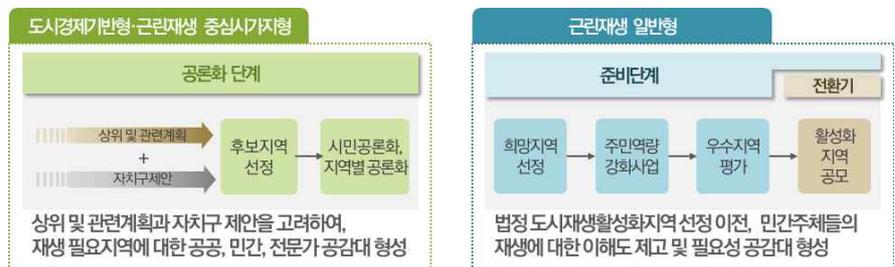
도시재생의 필요성에 대한 공감대 형성 과정은 지속적인 주민교육 및 컨설팅, 중·소규모의 시범사업 및 대외공론화 과정을 진행하여 추진하도록 함.

근린재생 일반형 준비단계

근린재생 일반형의 경우 주민참여기반의 사업을 추진해야 하므로 법정 도시재생 추진에 앞서 도시재생에 대한 이해, 지역문제의 인식, 재생 필요성에 대한 공감 등을 통한 사전 역량강화가 중요함.

도시재생활성화지역 지정을 희망하는 지역에 한하여 공모를 시행하고, 선정된 지역을 대상으로 도시재생 아카데미 등과 같은 교육프로그램과 주민제안 소규모 사업 등을 지원하여 역량강화를 도모함.

준비단계를 거치지 않은 경우에도 향후 도시재생활성화지역으로 지정이 가능함. 단, 준비단계를 거친 지역에 대해서는 가산점을 부여할 수 있음.

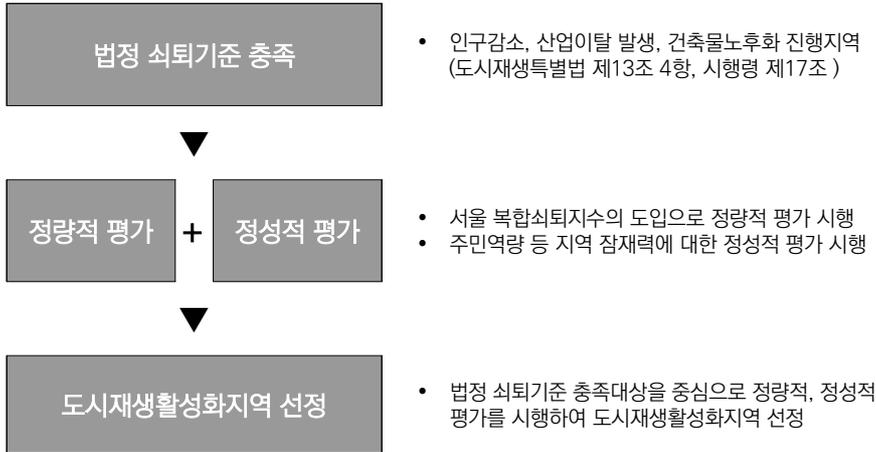


[그림 4-57] 유형별 준비단계 추진방안

4.2. 도시재생활성화지역 확대선정 방안

선정 절차

도시재생활성화지역 확대 선정은 법정 쇠퇴기준 충족지역을 대상으로 도시재생이 시급하고 쇠퇴한 지역을 선별하기 위해 서울 복합쇠퇴지수 분석(정량적 평가)과 지역 잠재력 평가(정성적 평가)를 시행하도록 함.



[그림 4-58] 도시재생활성화지역 확대선정 절차

유형별 평가 배점

도시재생활성화지역 유형별로 특성이 다르므로 정량적 평가와 정성적 평가의 점수 배점을 다르게 적용하여 선정하도록 함.

도시경제기반형은 잠재력을 기반으로 정책적 방향, 상위계획 등 정성적 기준을 고려해야 하므로 ‘정량 : 정성 = 3 : 7’ 로 적용하여 선정함.

근린재생 중심시가지형은 권역단위에서의 쇠퇴한 지역의 재생을 통한 파급력을 함께 고려해야하므로 ‘정량 : 정성 = 5 : 5’ 로 적용하여 선정함.

마지막으로 근린재생 일반형은 쇠퇴한 지역을 기반으로 지역공동체, 지역 자산 등을 고려해야 하므로 ‘정량 : 정성 = 7 : 3’으로 적용하여 선정함.

[표 4-7] 유형별 평가 배점 기준

구분	도시경제기반형	근린재생 중심시가지형	근린재생 일반형
정량적 평가	3	5	7
정성적 평가	7	5	3

4.2.1. 법정 쇠퇴기준 검토

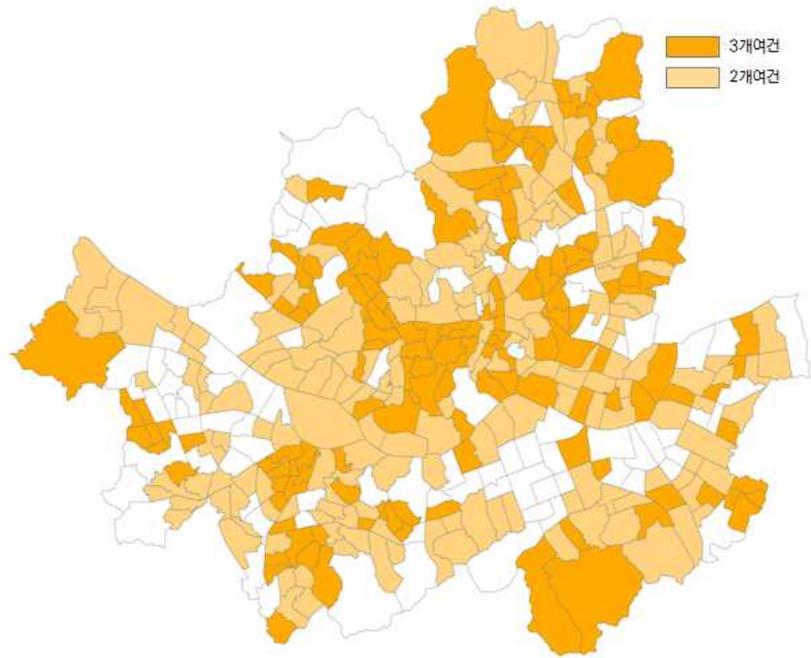
법정 쇠퇴기준

도시재생활성화지역은 도시재생특별법 제13조와 시행령 제17조에 따른 다음의 법정 쇠퇴기준 3가지 중 2가지 이상 충족하는 지역에 한하여 지정함.

- ① 인구 감소 기준 : 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소하거나, 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
- ② 산업 이탈 기준 : 최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소하거나, 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수 감소한 지역
- ③ 건축물 노후 기준 : 전체 건축물 중 준공 20년 이상 지난 건축물의 비율이 50%이상인 지역

법정 쇠퇴기준 분석 결과

서울시는 2013년을 기준으로 423개 행정동 중 322개(76%) 행정동이 도시재생활성화지역으로 지정이 가능한 법정 쇠퇴기준에 충족함.



[그림 4-59] 서울시 법정 쇠퇴기준 분석결과(2013년 기준)

도시재생 종합정보체계(<http://www.city.go.kr/>)

4.2.2. 정량적 평가 : 서울 복합쇠퇴지수 적용

법정 쇠퇴기준을 만족하는 지역이 서울시 전체 행정동 기준 76%로, 서울시만의 차별화된 특성반영에 한계가 있어 도시재생활성화지역 선정을 위한 정량적 평가로서 '서울 복합쇠퇴지수'를 개발함. '서울 복합쇠퇴지수' 선정을 위해 유형별로 부문에 따른 지표를 선정하고, 부문별 가중치를 적용하여 유형별 복합쇠퇴지수를 10등급으로 제시함.

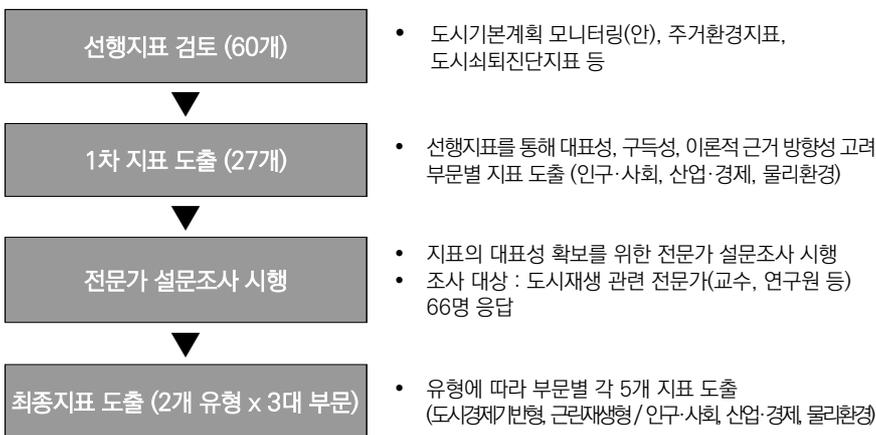
복합쇠퇴지표 선정방법 및 절차

도시재생활성화지역 선정을 위해 도시재생과 관련이 있다고 판단되는 선행 지표³³⁾를 검토하여 인구·사회, 산업·경제, 물리환경으로 나누어 대표성, 구득성, 이론적 근거, 방향성을 고려하여 1차 지표를 도출함.

복합쇠퇴지표는 부문별로 확인하고자하는 현상을 대표적으로 나타내고 있어야 하고, 데이터의 확보와 정량적으로 측정이 가능한 지표여야 함. 또한 선행 지표에서 일반적으로 활용하고 있는 지표여야 하며, 쇠퇴의 방향성을 확인할 수 있는 지표여야 함.

1차적으로 도출된 지표는 도시재생 관련 전문가를 대상으로 심층 설문조사³⁴⁾를 시행하여 부문별 가중치와 최종지표 항목을 도출함.

향후 중장기적으로 지표의 목적에 따라 분석지표, 진단지표 등 통합지표 Pool을 구축하여, 도시기본계획 모니터링, 생활권계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획 등 관련계획과 지표의 공유를 통해 효율성을 제고하도록 함.



[그림 4-60] 복합쇠퇴지표 선정방법 및 절차

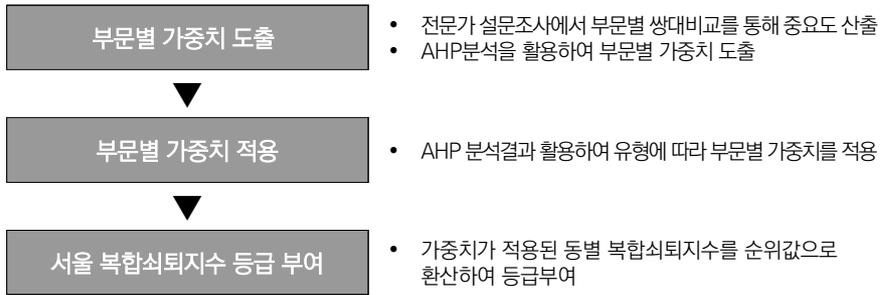
33) 도시기본계획 모니터링 지표, 도시 및 주거환경정비 기본계획 주거환경지표, 도시쇠퇴진단지표 등

34) 조사 대상 : 서울시 내 도시재생 관련 전문가(교수, 연구원 등) 66명 응답

복합쇠퇴지표 분석 방법 및 절차

서울시 전체를 대상으로 최종 선정된 복합쇠퇴지표를 활용하여 분석을 실시함. 전문가 설문조사를 통해 부문별 쌍대비교를 실시하여 유형에 따른 부문별 중요도를 산출하고, AHP(Analytic Hierarchy Process)분석을 시행하여 가중치를 도출함. 가중치를 부여하고 복합쇠퇴지수를 도출하여 등급을 부여함.

분석결과를 통하여 서울시 전체의 쇠퇴현황을 파악하고, 도시재생활성화지역을 선정하는 데 있어 정량적 평가기준으로써 활용하도록 함³⁵⁾.



[그림 4-61] 복합쇠퇴지표 분석방법 및 절차

서울 복합쇠퇴지수 분석 결과

도시경제기반형에서는 산업·경제부문의 가중치가 가장 높고, 근린재생형에서는 인구·사회부문의 가중치가 가장 높게 나타남.

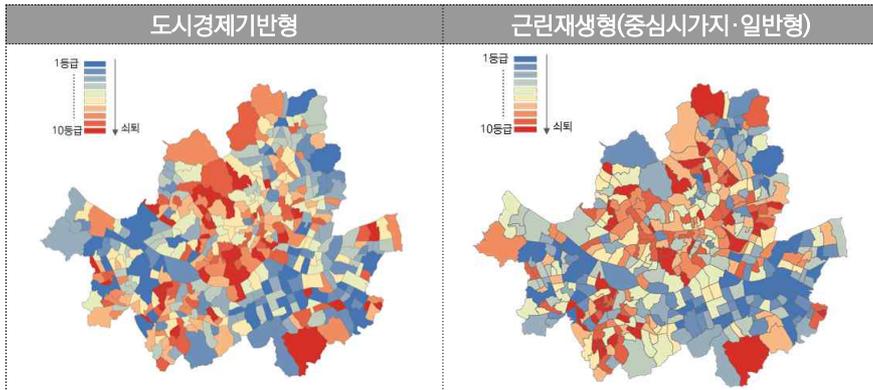
[표 4-8] 서울 복합쇠퇴지수 최종 지표 및 가중치

구분	도시경제기반형		근린재생형(중심사가지·일반형)	
인구·사회	20	고령인구비율(65세 이상) (+)	59	고령인구비율(65세 이상) (+)
		순인구이동률 (+)		순인구이동률 (+)
		경제활동가능인구 비율 (-)		기초생활수급자수 (+)
		교육수준(고졸이하) (+)		세입자가구비율 (+)
		문화시설 수(천명당) (-)		사회복지시설 수(천명당) (-)
산업·경제	68	사업체수 변화(10년) (-)	13	사업체수 변화(10년) (-)
		종사자수 변화(10년) (-)		종사자수 변화(10년) (-)
		사업체당 종사자수 (-)		도소매업종사자수 (-)
		고차산업종사자수 (-)		공시지가 (-)
		제조업종사자수 (-)		지방세징수액 (-)
물리환경	12	노후건축물비율(30년 이상) (+)	28	노후건축물비율(30년 이상) (+)
		자동차접근불가필지 (+)		자동차접근불가필지 (+)
		주차장확보율 (-)		주차장확보율 (-)
		역세권면적 비율 (-)		건축허가건수(최근5년) (-)
		버스정류장 개수 (-)		도시공원면적비율 (-)

(-) : 값이 적을수록 쇠퇴, (+) : 값이 클수록 쇠퇴

35) 법정 쇠퇴기준 분석, 준비단계 추진, 도시재생활성화지역 선정 등 추진 과정에서의 공간적 일관성과 자료의 구축·분석함에 있어 지표의 다양성 및 시계열성을 고려하여 행정동 단위로 분석

복합쇠퇴지수 분석 결과 도시경제기반형의 경우 용산구 일대 등 특정지역에 쇠퇴현상이 집중되어 있으며, 근린재생형의 경우 1960년대의 노후 시가지 축을 따라 쇠퇴현상이 심화되어 있음.



부록 3. 서울 복합쇠퇴지수 분석결과 참고

[그림 4-62] 서울 복합쇠퇴지수 분석결과

4.2.3. 정성적 평가 : 지역 잠재력 평가

도시재생활성화지역의 유형별 특성과 추구하는 목적이 다르므로 지역 잠재력 평가를 위한 기준을 다르게 적용하도록 함. 도시재생전략계획의 기본방향과의 부합성을 기본으로 도시경제기반형은 상위계획과의 정합성, 기대효과를 고려하도록 함. 근린재생 중심시가지형은 자치구(주민) 추진역량과 입지의 적절성을 고려하고, 근린재생 일반형은 주민의 역량과 지역특성을 중점으로 잠재력을 평가하도록 함.

지역 잠재력 평가는 선정위원회를 구성하여 투명성·민주성 확보를 목적으로 공개 진행하도록 함. 선정위원회는 도시재생위원회를 중심으로 시민재생참여단을 포함하여 구성하며, 심사의 전문성 제고를 위해 시민재생참여단은 주민추진역량 등 일부 항목에 한하여 평가에 참여하도록 함.

[표 4-9] 유형별 지역 잠재력 평가 기준

	전략계획 기본방향	상위계획과의 정합성	고용기반 창출 등 기대효과
도시 경제기반형	<ul style="list-style-type: none"> 신성장동력 확충, 지역 균형 발전, 사람중심 인프라 개선 등 	<ul style="list-style-type: none"> 2030서울도시기본계획, 생활권계획, 시정 계획 등 관련계획 및 시책 	<ul style="list-style-type: none"> 민간투자유발효과, 산업 활성화, 지역소득증대, 일자리창출 등
근린재생 중심시가지형	<ul style="list-style-type: none"> 지역 경제 활성화, 지역 정체성 강화, 사람중심 인프라 개선 등 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획위원의 타당성, 자치구 추진의지, 자치구 협력체계 등 	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 맥락, 지역 자산, 상위계획 및 관련계획 등 재생목표에 부합지역 등
근린재생 일반형	<ul style="list-style-type: none"> 공동체 회복, 지역 정체성 강화, 시민역량강화 등 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생교육 등의 준비 정도, 주민역량강화를 위한 계획 등 	<ul style="list-style-type: none"> 지역자산, 사회·경제적 잠재력 보유, 녹색 환경 개선 가능 지역 등

※ 재정비촉진지구·정비구역 해제지역 포함 시 가점

4.3. 계획수립 및 사업시행단계 추진방안

계획수립단계

계획수립단계에서는 도시재생전략계획에서 제시한 기본방향, 비전 및 전략, 권역별 재생과제, 개별 도시재생활성화지역의 재생방향 등을 반영하여 도시재생활성화계획을 수립함.

지역특성을 반영하고 주민, 민간 등의 역량강화를 위한 도시재생사업, 안정적인 사업시행을 위한 자원조달계획, 도시재생사업의 추진체계, 성과관리방안 등을 포함하여 계획을 수립함.

단, 사업시행단계에서 다양한 주체의 의견반영을 통해 도시재생활성화계획의 조정과 조율이 가능하도록 세부사항은 유연하게 작성하도록 함.

사업시행단계

사업시행단계에서는 사업시행자, 상공인, 주민 등 관련 주체들의 의견을 충분히 반영하고, 필요한 경우 기본 취지를 벗어나지 않는 범위 내에서 기 수립된 도시재생활성화계획의 변경을 통해 유연하게 추진하도록 함.

초기단계에는 관련 주체의 적극적인 참여 유도를 위한 범업사업³⁶⁾ 및 SW사업을 중심으로 추진하고, 이후 핵심기반시설 및 대규모 HW사업을 추진하는 등 단계적으로 사업을 집행하도록 함.

더불어 사업시행단계 이후 자력재생단계에서도 재생활성화의 자립기반이 마련될 수 있도록 점진적으로 민간의 역할을 확대하여 지속가능성을 확보하도록 함.



[그림 4-63] 계획수립 및 사업시행 추진체계

36) 주민 참여 활성화를 위해 재생의 효과를 단기간 내 가시적으로 보여줄 수 있는 소규모 물리적 사업

4.4. 자력재생단계 추진방안

도시재생활성화지역은 행·재정적 지원의 집중을 통한 지역 활성화에 의의가 있음. 그러나 공공의 재정지원은 한계가 있으므로 점진적인 민간(주민, 소상공인, 기업, 활동가 등)의 역할 확대를 통해 지속가능성을 제고하도록 함.



[그림 4-64] 자력재생단계의 주체 역할 전환

민간역량의 점진적 강화를 통한 자력재생 기반 마련

자력재생단계에서는 개별 도시재생활성화지역에서 설정한 비전과 목표를 달성하기 위해 민간 스스로 지속적인 노력을 하도록 함.

민간주도형 지역관리 체계 구축을 목표로 행정의 지원을 점차 축소하고 민간의 역할을 강화함. 도시경제기반형에서는 민간기업, 금융 등 다양한 자본력과 역량을 적극 활용할 수 있으며, 근린재생형에서는 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등 사회적 경제의 개념을 활용하여 지속가능성을 제고하도록 함.

모니터링을 통한 지속적인 관리 및 지원 병행

행정은 도시재생사업의 공공성을 유지하기 위해 사업시행 이후에도 핵심시설의 활용 및 유지·관리, 협정 이행 등 계획수립 당초 취지의 부합성에 대해 지속적인 모니터링을 수행하도록 함.

더불어 사업의 성격, 규모 등에 따라 사업시행 기간이 더 필요한 경우 마중물 사업비의 집행기간 연장 등 추가적인 지원을 검토할 수 있음.

제5장

도시재생의 실행방안

- 1 도시재생 실행주체 구성 및 체계
- 2 도시재생 자원조달계획
- 3 도시재생기반시설 확충방안
- 4 도시재생 제도지원 방안
- 5 도시재생 성과관리 방안

1 도시재생 실행주체 구성 및 체계

1.1. 실행주체 구성 및 역할

1.1.1. 실행주체의 구성

서울 도시재생의 실행주체는 계획수립 및 도시재생사업의 총괄·조정을 담당하는 전담조직, 주민(민간)과 행정의 의사소통을 담당하는 도시재생지원센터, 자문 및 심의 기구인 도시재생위원회, 사업시행, 모니터링 및 평가를 지원하는 도시재생지원기관으로 구성됨.

도시재생 실행 주체들은 원활하고 안정적인 계획수립 및 도시재생사업 추진을 목표로 하며, 도시재생활성화지역의 유형, 도시재생사업의 내용, 지역여건 등에 따라 변형이 가능함.



[그림 5-1] 서울형 도시재생 실행주체 구성

1.1.2. 실행주체별 역할

주민협의체 / 사업추진협의회

도시재생활성화계획의 수립과 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 지역주민의 대표기구인 주민협의체와 도시재생사업의 시행조직인 사업추진협의회를 구성할 수 있음.

도시재생사업의 추진주체인 주민은 도시재생활성화지역 내 토지등소유자 및 세입자와 마을활동가, 직장인 등 도시재생활성화지역 내에서 활동하는 이해

관계자를 포함한 개념임. 주민협의체는 다양한 주민들의 의견을 제시·소통·조정하여 주민중심의 도시재생을 추진하기 위해 구성함. 따라서 다양한 주체들의 참여에 제한을 두지 않으며, 지역마다 자유로운 형태로 구성하는 등 개방성과 자율성이 보장되도록 함.

특정주민의 이익집단으로서가 아닌 지역문제 해결을 위해 주민의 자율적 참여 및 공감대 형성을 유도하고, 다양한 주민의견 수렴의 창구역할 및 주민갈등 조정역할을 수행하도록 함.

사업추진협의회는 도시재생사업에 대한 시행조직으로서 해당 지역 내 도시재생사업을 원활히 진행하기 위해 도시재생사업 시행자, 주민협의체 대표, 지역전문가, 전담조직 담당자 및 도시재생지원센터 인력 등으로 구성할 수 있음.

도시재생사업 이해당사자들의 의견을 모으고, 사업추진에 필요한 사항에 대한 이해 및 협조를 구하며, 사업 추진에 대한 공감대를 형성하여 사업과 관련한 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행하도록 함.

전담조직

서울시 도시재생본부는 서울 도시재생 업무의 총괄·조정 역할을 수행함. 타 부서와의 재생정책 협의를 위해 행정협의체를 구성할 수 있으며, 관계부서 및 기관협의의 총괄 역할을 담당하여 도시재생 계획수립 지원 및 사업시행 공정관리 등을 수행함.

그 외 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검, 자원 조달 및 관리 역할을 수행하도록 함.

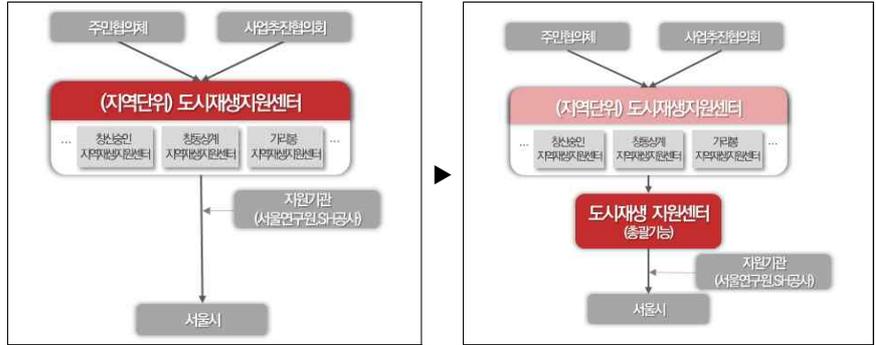
자치구는 권역차원에서 도시재생이 필요한 지역에 대한 공론화 과정에 참여하도록하며, 필요시 인근 자치구와 협력체계를 구축하도록 함. 주민참여 유도를 통해 주민역량강화사업 공모 및 도시재생활성화지역 공모에 응모할 수 있음.

더불어 기존 민간조직 및 지역 잠재력의 발굴, 주민의견 수렴 등 현장과 밀착한 계획수립을 지원하고, 관련주체의 의견 조율을 통해 사업을 시행하며, 지속적인 지역 활력 유지를 위해 후속프로그램 운영 등 사후관리 역할을 수행함.

도시재생지원센터

도시재생지원센터는 도시재생활성화지역별 도시재생사업을 지원하는 지역단위의 도시재생지원센터를 기본으로 하고, 향후 이들의 총괄기능을 수행하는 광역차원의 도시재생지원센터를 설치할 수 있음.

[표 5-1] 서울시 도시재생지원센터 구성방안



도시재생지원센터는 행정과 지역주민, 이해관계자들의 소통창구이자 도시재생사업 시행지원을 주요역할로 설정하되, 도시재생활성화지역의 유형과 도시재생사업의 성격에 따라 인력구성 및 역할을 차별화 할 수 있음.

도시경제기반형 도시재생지원센터는 도시재생사업과 관련된 복잡한 이해관계 해결의 길잡이로서, 이해관계에 따른 갈등관리와 도시재생사업의 시행 및 방향조정을 지원하도록 함.

근린재생형 도시재생지원센터는 계획의 수립 및 사업시행과정에서 다양한 의견수렴을 위해 주민 참여를 유도하며, 사업의 추진상황 등에 대한 정보의 공유와 공개를 통해 참여를 확대하도록 함.



[그림 5-2] 유형별 도시재생지원센터의 주요역할

도시재생위원회

도시재생 관련 전문가 및 활동가로 구성하여 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 등의 주요내용에 대한 심의·자문 역할을 수행하도록 함.

단기적으로는 서울시 도시계획위원회에 그 기능을 위임하여 수행하도록 하며, 장기적으로 별도의 도시재생위원회를 신설하도록 함.

[표 5-2] 서울시 도시재생위원회의 주요역할

주요 역할
<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 도시재생 관련 주요 시책 자문 • 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 결정 및 변경 • 도시재생전략계획 내 도시재생활성화지역 추가 지정 시 도시재생전략계획 변경 • 자치구간 도시재생활성화계획의 연계와 조정 • 도시재생활성화지역 내 건축규제완화에 관한 사항 • 도시재생활성화지역 내 조세·부담금 감면에 관한 사항 • 도시재생활성화지역 내 도시재생사업에 대한 보조 또는 융자에 관한 사항 • 시장이 추진하는 공모형 도시재생사업에 관한 계획 • 그 밖에 도시재생 관련 시장이 요청하는 사항의 심의 또는 자문

도시재생지원기관

서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제8조에 의하여 서울연구원(2015.9.)과 SH공사(2015.7.)를 도시재생지원기관으로 지정함. 도시재생사업의 추진 지원, 도시재생활성화지역의 모니터링 및 평가, 도시재생 제도개선을 위한 연구지원 등 역할을 수행하도록 함.

서울연구원은 도시재생연구의 전문성을 활용하여 도시재생관련 정책발굴과 제도개선 등 학술적 부문과 도시재생활성화지역별 모니터링·평가 체계 구축 및 시행을 주요 역할로 설정함.

SH공사는 공공개발 전문성을 활용하여 효율적인 도시재생사업 추진을 지원하고 현장수요 중심의 지원을 주요역할로 설정함.

[표 5-3] 서울시 도시재생지원기관의 주요역할

지원기관	주요 역할
서울연구원	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생 이슈 발굴 및 정책과제를 선도적으로 수행함으로써 성공적인 서울형 도시재생 추진 지원 • 현장과 밀착된 모니터링 및 평가체계 구축을 통한 효율적인 도시재생 추진 지원
SH공사	<ul style="list-style-type: none"> • 공공개발 전문성을 활용하여 거점시설 우선 확보 등 도시재생사업 선도 및 지원 • 다양한 도시재생 경험·경쟁력을 기반으로 현장수요에 효과적 대응

1.2. 실행주체 간 소통 체계

도시재생활성화지역단위 도시재생지원센터를 통한 상시소통

도시재생활성화지역단위로 운영되는 도시재생지원센터를 통해 지역문제, 계획·사업관련 사항 등 주민들의 다양한 의견을 상시적으로 수렴하도록 함.

의견제시 방법은 서면 의견서 제출, 구두를 통한 제안, 게시판 활용 등 자유로운 형식으로 가능하며, 기존 주민조직, 상인회 등 단체 또는 개인 단위로도 자유롭게 의견을 제시할 수 있음.

생업에 종사하거나 기타의 이유로 직접 해당지역의 도시재생지원센터 방문이 어려운 경우를 감안하여, 소셜네트워크 서비스나 인터넷 카페, 전화 등 온라인으로도 의견을 제시할 수 있도록 함.

다양한 방식을 통해 수렴된 의견은 서울 도시재생전략계획의 방향, 지역의 여건, 현안문제의 우선순위, 실현가능성 등을 검토하여 반영여부를 결정하고, 그 결과는 도시재생지원센터에서 발간하는 소식지나 온라인을 통해 주민들에게 공개하도록 함.

그 외 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 과정에서 발생하는 다양한 정보를 상시 공개함으로써 주민의 관심을 유도하고 참여를 활성화하도록 함.



[그림 5-3] 도시재생활성화지역단위 도시재생지원센터를 통한 상시 의견수렴

■ 도시재생활성화지역단위 도시재생지원센터를 통한 상시소통 사례

서울역 일대 도시재생활성화지역

현장소통센터 운영을 통한 상시 수렴

서울역 일대 도시재생활성화지역은 2015년 5월 19일 개소한 현장소통센터를 각종 회의와 강의, 지역주민 모임 등 열린 공간으로 운영하고 있으며, 지역주민과 시민의 자유로운 방문을 통해 상시적인 소통이 이루어지고 있음.

현장소통센터를 통해 도시재생활성화계획 관련 그간의 추진상황과 지역주민 숙원사업 진행상황을 주민들에게 알리고, 계획 수립방향에 대해 지역주민들과 적극적으로 소통해 나가고 있음.

[표 5-4] 도시재생지원센터 방문을 통한 의견수렴

방문일시	방문목적
2015. 08.20	대체도로 설치 여부, 노숙인 문제 해결 요청, 청소차고지 이전 등과 같은 지역 현안/이슈 문의
08.21	사업내용 정보 청취
08.24	노숙인 대책 수립 요청 및 사업제안
08.27	계획수립 과정에 대한 문의
08.27	중립시장 골목정비 진행상황 문의
08.28	주민모임 개최에 대한 의견 및 제안
08.31	사업에 대한 안내 및 정보 청취
...	...

암사동 시범사업 도시재생활성화지역

온·오프라인을 통한 의견 수렴

암사동 시범사업 도시재생활성화지역은 주민센터를 활용한 도시재생지원센터의 운영을 통해 상시적으로 주민들이 방문하여 의견을 제시할 수 있도록 함.

더불어 인터넷 카페 개설을 통해 온라인상으로도 의견을 게시할 수 있으며, 수렴된 의견은 다시 주민들에게 공개되는 등 지속적인 피드백 과정이 이루어지고 있음.



[그림 5-4] 온·오프라인 상시 의견수렴

설명회를 통한 정기소통

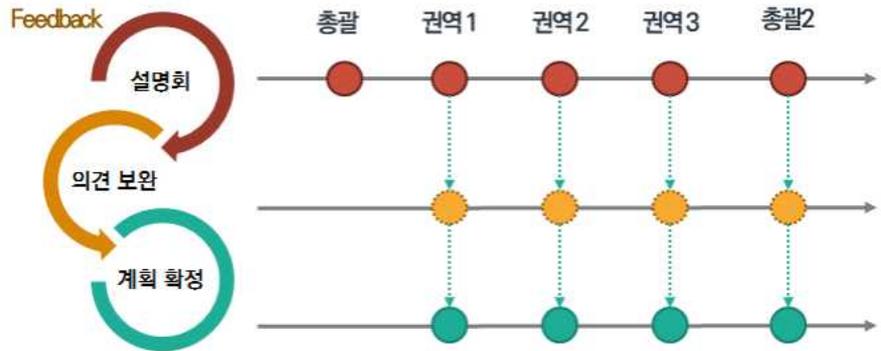
도시재생활성화계획은 다양한 도시재생사업의 연계를 통해 지역의 인문·사회·경제·물리적 활성화 방안을 종합적으로 수립하는 실행계획으로서 지역 주민 등 다양한 이해관계자의 의견을 반영하여 구체화 하도록 함.

계획의 구체화를 위해 도시재생활성화지역별 MP팀³⁷⁾을 중심으로 다양한 이해관계자를 대상으로 한 다수의 설명회, 간담회 또는 정기회의 과정을 거치도록 함. 해당 지역의 규모와 특성에 따라 지역총괄/권역별/이슈별 등으로 구분하여 진행될 수 있음.

주민설명회, 간담회 또는 정기회의 등 정기소통 과정에서 설문조사, 게시판 투표, 자유 발언, 주민의견 발표 등 자유로운 방식을 통해 의견을 수렴하도록 함.

수렴된 의견은 서울 도시재생전략계획의 기본방향 및 비전 등과 해당 도시재생활성화지역의 여건, 재생 목표, 현안문제의 우선순위, 실현가능성 등을 고려하여 계획 반영여부를 결정하도록 함.

계획 반영사항은 추후 주민설명회, 간담회, 정기회의 또는 온라인상으로 공개하도록 하며, 이러한 과정의 반복을 통해 도시재생활성화계획을 확정해 나가도록 함.



[그림 5-5] 정기적 주민설명회와 의견보완을 통한 계획 확정

37) 도시재생활성화계획 수립에 참여하는 MP(Master Planner), 엔지니어링 업체, 코디네이터, 분야별 자문단 등으로 구성된 전문가 집단

설명회를 통한 정기소통 운영사례

가리봉 도시재생활성화지역

주민과의 소통을 위한 주민설명회 개최

가리봉 도시재생활성화지역 MP팀은 지역의 여건을 고려하여 수립한 도시재생활성화계획의 윤곽을 주민과 공유하고 의견을 수렴하기 위해 주민설명회를 개최함.

- 개최일시 : 2015년 1월 20일
- 참석인원 : 가리봉 지역주민 250여명
- 주요내용 : 가리봉의 재생방향 설명, 주민의견조사, 마을일꾼 모집 등
- 의견조사 : 주민 자유 발언, 게시판을 통한 의견조사, 주민의견 발표 등

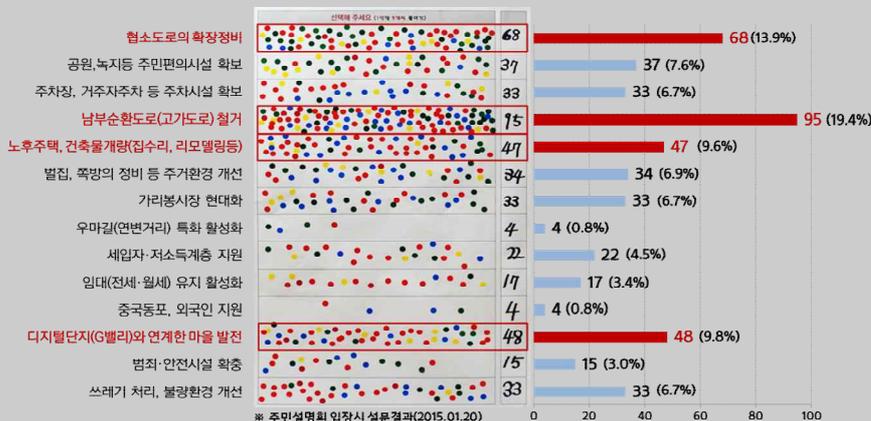


[그림 5-6] 주민설명회를 통한 계획안 설명 및 의견수렴

가리봉지역에 우선적으로 필요한 시설에 대한 주민의견 조사

의견수렴결과 가리봉에서 가장 필요한 사항은 협소한 도로정비(13.9%), G밸리 연계 마을발전(9.8%), 노후불량주택 개량(9.6%) 순으로 나타남.

수렴된 의견은 검토과정을 통해 계획에 반영되어 추후 주민설명회 개최 시 주민과 공유과정을 거칠 예정임.



[그림 5-7] 게시판을 활용한 의견수렴 결과

현안이슈별 주민모임 지원을 통한 현장소통

도시재생활성화계획은 지역의 현안 문제를 인식하고 미래상을 공유하며, 당면한 문제의 해결 및 지역발전을 위한 다양한 이해관계자의 자발적인 모임을 전제로 하고 있음.

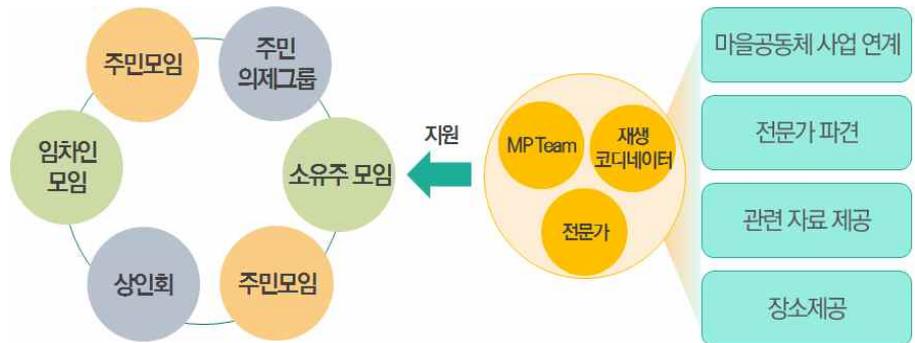
자발적 모임의 활성화를 위해 지역 내 다양한 성격의 기존 모임을 대상으로 분야별 전문가를 파견하여 의견을 수렴하고, 의사결정 과정을 지원하거나 컨설팅을 수행하도록 함.

각각의 모임별로 성격에 따라 관심 이슈가 다르므로 초기에는 모임별로 의견을 수렴하되, 이후에는 관심분야별 모임을 조직화하여 효율적·체계적으로 운영하도록 함.

계획수립단계에서는 참여 유도를 위한 홍보 및 의견수렴 방안으로 활용할 수 있으며, 사업시행단계에서는 민간 주도적 재생사업 추진을 위한 지원수단으로 활용할 수 있음.

모임의 요청에 따라 논의 주제와 관련된 자료를 제공하거나 설명회를 통해 간략한 교육을 지원할 수 있으며, 도시재생지원센터 등을 활용하여 모임을 위한 장소를 제공할 수 있음.

필요한 경우 기존의 마을공동체 사업 등 유사 사업과의 연계를 통해 추가적인 행·재정적 지원을 받을 수 있도록 함.



[그림 5-8] 지역 현안이슈별 모임 지원

■ 현안이슈별 모임 지원을 통한 현장소통 운영사례

상도4동 시범사업 도시재생활성화지역

계획수립 초기, 붐업을 위해 “찾아가는 도시재생” 집중 추진

원활하고 성공적인 도시재생사업의 추진을 위해서는 기존 동네리더, 마을활동가 뿐만 아니라 새로운 주민의 폭넓은 참여가 우선 필요함.

이에 따라 상도4동 시범사업 도시재생활성화지역에서는 계획 초기 주민협의체 가입유도 방안으로서 “찾아가는 도시재생”을 추진함.

녹색환경봉사회 월례회의, 가정 어린이집 월례회의, 청소년지도 협의회 모임 등 기존 주민, 지역단체의 모임 개최 시 직접 방문하여 재생사업을 홍보하고, 심층면 접을 통해 의견을 수렴함.

- 방문횟수 : 2015년 5월 11회, 6월 17회
- 참석인원 : 상도4동 주민 760여명
- 주요내용 : 상도4동의 재생방향 설명, 주민협의체 가입권유, 의견 수렴 등

[표 5-5] 상도4동 지역모임 방문현황

날짜	모임명	참석인원
2015. 05.13	상도4동 체육회 월례회의	20명
05.14	가정 어린이집 월례회의	10명
05.15	청소년지도협의회 월례회의	23명
05.18	민간·가정 어린이집 월례회의	10명
05.18	녹색환경 봉사회 월례회의	36명
05.21	통장주관 나눔회의	10명
05.26	상도4동 어린이집 학부모 모임	4명
05.27	신상도 자율방범대 월례회의	32명
05.28	상도4동 상점 방문	82명
05.28	상도4동 재생활동가 미팅	9명
05.28	새마을지도자·부녀회 연합 월례회의	45명
6월 중	마을안전봉사단 월례회의 외 16개 모임	485명



1.3. 라운드 테이블(Round Table)을 통한 의견합의

기존 도시재생사업은 계획수립과정에서 사업시행자 등 민간의 의견을 반영하기 위해 도시재생지원센터 등을 활용하여 의견을 수렴하고, 그 결과를 행정 또는 MP팀에 전달하는 수직적 의견합의체계를 가진다.

이 경우 사업시행자 등 민간은 행정과의 직접적인 협의가 어렵고, 지원센터는 의사결정 권한이 부족하여 소통에 한계를 보이며, 정보공유 또한 원활하지 못하여 갈등이 발생하게 될 우려가 있음.

이에 따라 도시재생활성화지역에서는 행정·민간·주민·전문가·도시재생지원센터 등 관련주체들이 한 자리에 모여 합의점을 도출하는 라운드 테이블(Round Table) 방식의 수평적 의견합의 체계를 가지도록 함.

도시재생지원센터는 민간(주민 및 이해관계자 등)과 행정(서울시 및 중앙정부 등)의 협력적 의사결정을 위한 라운드 테이블을 운영·지원하도록 함.

서울시 도시재생 전담조직인 도시재생본부는 의사결정권자로서 참여하여 관계부서 및 기관협회의 총괄역할을 수행함. 도시재생활성화지역 해당 자치구는 현장중심 계획수립 지원 및 도시재생사업 총괄 시행자로서 참여하도록 함.

주민협의체 및 사업추진협의회와 민간투자자 등 사업시행자는 주요 안건에 따라 참여 범위를 판단하도록 함.

전문가 자문단을 구성하여 계획안에 대한 컨설팅을 받을 수 있으며, 도시재생지원기관은 의견협의 과정을 모니터링 하도록 함.



[그림 5-9] 라운드 테이블(Round Table)방식의 의견합의 구조 개념(예시)

2 도시재생 자원조달계획

2.1. 도시재생활성화지역 유형별 소요예산

도시재생활성화지역은 유형별로 도시재생사업의 성격, 규모 등이 다르므로 서울시 마중물예산을 차등하여 지원함.

도시경제기반형 도시재생활성화지역은 도시 및 국가 차원의 핵심시설과 그 주변지역에 대하여 광역적 고용기반 마련, 도시경제 활성화 등을 목적으로 하는 대규모 도시재생사업을 다루므로 서울시 마중물예산 지원 상한을 500억으로 정함.

근린재생 중심시가지형 도시재생활성화지역은 과거 도시기능의 중심이었으나 침체되어 재활성화가 필요한 지역에 대하여 상주인구 및 방문객 유입 촉진을 위한 집객시설의 확충·개선 등의 도시재생사업을 다루므로 서울시 마중물예산 지원 상한을 200억으로 정함.

근린재생 일반형 도시재생활성화지역은 지속적인 인구감소, 고령화, 노후화 등으로 쇠퇴하고 있으나 재생잠재력이 있는 지역에 대하여 생활기반시설 확충, 주민공동이용시설 마련 등의 소규모 도시재생사업을 다루므로 서울시 마중물예산 지원 상한을 100억으로 정함.

[표 5-6] 서울시 도시재생활성화지역별 마중물예산 지원기준

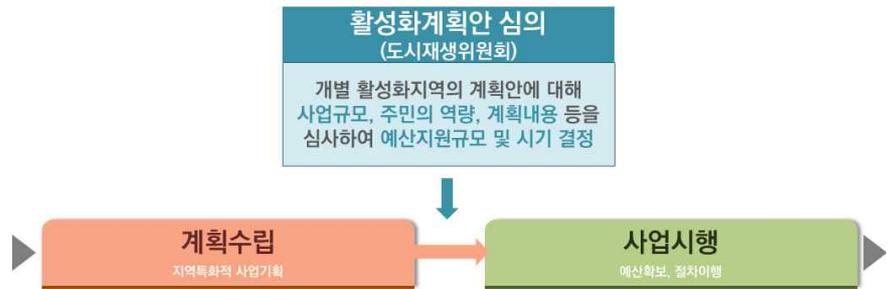
구분	도시경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
재생사업의 특징	경제거점을 중심으로 민관이 함께 개발하고, 주변 노후 도시지역 등과 상생을 도모하는 사업	원도심 활성화를 위한 도시재생사업과 도시계획적 처방을 복합적용	주민공동체의 주도로 지역 특색을 반영하여 추진
예산규모*	500억	200억	100억
마중물 사업 (예시)	공통	계획수립 및 유지관리 비용, 분업사업 비용	
	유형	핵심 기반시설 확충·정비, 저이용 토지·시설 활용, 배후지역 환경 개선 등	핵심 집객시설 확충 및 개선, 지역특화산업 활성화, 상공인, 주민등역량강화사업등

* 서울시 마중물예산 상한

서울시 마중물 예산은 동일한 유형의 도시재생활성화지역이라도 지역의 규모, 도시재생활성화계획의 내용, 도시재생사업의 종류와 특성, 주민의 역량 등에 따라 차등지원 할 수 있음.

개별 도시재생활성화지역의 마중물예산 규모 및 지원 시기는 도시재생활성화계획 수립 이후, 도시재생위원회의 심의를 통해 결정하도록 함.

단, 붙업사업³⁸⁾ 비용 등 사전 주민역량강화를 위한 항목은 도시재생활성화지역의 선정 이후부터 활용할 수 있도록 함.



[그림 5-10] 계획안 심의를 통한 마중물 사업비 지원

도시재생사업에는 마중물 예산과 별도로 다양한 관련부서 협력사업 예산이 포함될 수 있으므로 도시재생활성화지역에 투입되는 총액은 확대될 여지가 있음. 이에 따라 도시재생활성화지역별 도시재생사업 예산 총액은 계획 수립 이후 최종적으로 확정하도록 함.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조에 따른 경미한 변경

1. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비의 10퍼센트 이내의 감액
2. 도시재생활성화지역 면적의 10퍼센트 미만의 변경

38) 붙업 사업 : 주민 참여 활성화를 위해 재생의 효과를 단기간 내 가시적으로 보여줄 수 있는 소규모 물리적 사업 (ex : 담장허물기, 텃밭조성 등)

2.2. 새로운 자원조달 방안의 발굴

2.2.1. 중앙정부 자원조달 방안

주택도시기금의 개편

도시재생특별법에 의한 도시재생사업의 안정적인 자원조달과 도시재생활성화지원을 목적으로 주택도시기금이 개편됨.

주택도시기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리되며, 각 계정의 목적과 용도는 다름. 주택계정은 국민주택의 건설 및 개량, 임대주택의 공급촉진을 위한 증권의 매입 등 주택에 관련된 용도로 사용할 수 있으며, 도시계정은 도시재정비, 도시재생사업 등에 관련된 용도로 사용이 가능함.

도시재생사업에 대한 기금 출자/용자 지원은 '16년부터 집행될 예정임.

[표 5-7] 주택도시기금 도시계정 기금조성 및 용도

기금 조성(도시계정)	기금의 용도(도시계정)
<ul style="list-style-type: none"> • 일반회계로부터의 출연금 또는 예수금 • 「국가균형발전 특별법」에 따른 지역발전특별회계로부터의 출연금 또는 예수금 • 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금으로부터의 예수금 • 「국민연금법」에 따라 조성된 기금 또는 「한국토지주택공사법」에 따른 기금의 예탁에 따른 예수금 • 도시계정의 회수금·이자수입금과 도시계정의 운용으로 생기는 수익 • 도시계정에서 출자한 기관의 배당수익 • 도시계정 대출자자산의 매각자금 • 도시계정 자산의 유동화로 조성한 자금 • 주택계정으로부터의 전입금 또는 차입금 • 그 밖에 대통령령으로 정하는 수입금 	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 각 목에 대한 용자 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 가목부터 바목까지의 사업³⁹⁾ - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제29조 제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용 • 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업⁴⁰⁾에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용 • 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법」 제82조에 따른 도시·주거환경정비기금 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계 • 예수금, 예탁금, 차입금의 원리금 상환 • 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비 • 그 밖에 도시계정의 설치목적달성을 위하여 대통령령으로 정하는 사업

39) 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업

40) 1. 도시재생 활성화를 위한 연구·조사
2. 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리 사업

도시계정 지원대상 선정절차

도시계정기금을 투·융자 받기 위해서는 주택도시기금법에서 제시하는 다음과 같은 선정요건⁴¹⁾을 고려한 사업계획서⁴²⁾를 작성하여 국토교통부장관에게 제출해야 함.

도시계정 지원대상 선정요건

첫째, 해당 사업에서 공공시설의 설치 및 정비를 포함하거나, 일부토지 및 건축물을 공공이 이용할 수 있도록 제공하여 지역의 도시재생에 기여하는 등 공공성이 확보되어야 함.

둘째, 해당 사업에서 발생하는 미래의 수입으로 기금의 출자금·투자금 또는 융자금을 상환할 수 있도록 사업성이 담보되어야 함.

셋째, 해당 사업의 계획이 충분히 구체적이고 실현가능성이 있어야 함.

사업계획서 작성내용

신청자는 다음의 내용을 포함하여 사업계획서를 작성한 후 국토교통부장관에게 제출하고, 국토교통부장관은 이를 검토하여 기금지원 여부를 결정함.

[사업계획서 내용]

- 선정요건(「주택도시기금법 시행령」 제14조 제1항)을 갖추었음을 설명하는 자료
- 사업구역의 위치 및 면적
- 건축물 및 그 부지의 정비에 관한 사업개요
- 기반시설 및 공공시설의 정비에 관한 사업개요
- 사업시행에 소요되는 기간
- 필요한 용지의 취득에 대한 계획
- 자금조달 및 기금 활용 계획
- 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

41) 「주택도시기금법 시행령」 제14조 제1항

42) 「주택도시기금법 시행령」 제14조 제2항

2.2.2. 서울시 자원조달 방안

도시재생특별회계의 설치

도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별법 제28조에 근거한 도시재생특별회계를 설치할 수 있음. 그러나 기존의 타 회계와 세입항목이 대부분 중복됨에 따라 안정적인 도시재생사업 추진을 위한 다양한 자원발굴이 필요한 실정임.

[표 5-8] 도시재생특별회계 세입항목

구분	도시재생특별회계	재정비축진 특별회계	도시주거환경 정비기금	도시개발특별회계
공동세입 항목	일반회계전입금	일반회계전입금		일반회계전입금
	정보보조금	정보보조금		정보보조금
	재산세	재산세	재산세	재산세
	과밀부담금	과밀부담금		과밀부담금
	개발부담금		개발부담금	개발부담금
	재건축부담금	재건축부담금	재건축부담금	
	차입금	차입금		차입금
	융자회수금, 이자수익금	이자수익금		융자회수금, 이자수익금
	그 밖의 수입금	그 밖의 수입금	그 밖에서 시·도조례가 정하는 자원	그 밖의 수입금
별도세입 항목		임대주택의 임대보증금 및 임대료	소형주택의 임대보증금 및 임대료	
			국·공유지 매각대금	도시개발채권발생으로 조성된 자금
				용도 폐지된 토지의 처분 수입금
				부과·징수된 과태료

도시재생기금 신설검토

주민주도의 도시재생사업은 공동체 활성화에 장시간이 소요되고 주민의 의견 수렴을 통한 사업내용 조율과정에서 사업내용 변경에 따른 지연이 빈번히 발생할 수 있음.

이에 따라 도시재생특별회계의 한계를 보완하고, 사업지연에 따른 회계연도 간 신축성 및 도시재생사업 예산 운용의 유연성 확보를 위해 여유자금의 적립, 탄력적 예산결정·집행 등으로 신축적 재정운용이 가능한 별도의 도시재생기금 조성을 검토할 수 있음.

3 도시재생기반시설 확충방안

3.1. 도시재생기반시설 계획방향

3.1.1. 도시재생기반시설 개념

도시재생기반시설은 도시재생특별법 제2조 제10호에 따른 다음의 시설을 의미함.

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설
- ② 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설

[표 5-9] 도시재생기반시설의 종류

도시재생기반시설	주민 공동이용시설
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제3조에 따른 공동이용시설의 종류
가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설	1. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설
나. 광장·공원·녹지 등 공간시설	2. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도
다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설	3. 어린이집·경로당 등 아이돌봄 서비스시설 및 노인복지시설
라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등	4. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설
공공·문화체육시설	5. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설 ⁴³⁾
마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설	
바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설	
사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설	

43) 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제4조

1. 관리사무소, 공동 택배함, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 목욕탕, 독서실, 작은도서관, 문고, 어린이집, 자전거보관대 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설, 재활용품 수거시설, 파고라, 공동 텃밭 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 공동작업장, 공동판매장, 공동회의실, 공동창고 등 지역 활성화를 위해 필요한 시설

3.1.2. 서울형 도시재생기반시설 확보의 기본방향

도시재생전략계획에서는 도시재생기반시설의 확보를 위한 기본방향과 참고지표를 제시하고, 실제 공급계획은 지역별 도시재생활성화계획에서 구체적으로 수립하도록 함.

도시재생기반시설은 정책적 필요성과 지역주민 생활과의 밀착성, 사업시행 가능성을 고려하여 유형별 실제 수요추정에 기반한 공급을 원칙으로 함.

도시경제기반형과 근린재생 중심시가지형의 경우 도시재생사업의 파급효과가 광범위 하므로 정책적 필요성에 따른 전략적인 공급이 중요함. 새로운 도시기능 부여, 지역의 잠재력 극대화, 지역경제 활성화 등을 목표로 공급계획을 수립하도록 함.

근린재생 일반형은 지역 특성과 주민생활환경을 고려해야 하므로 주민 수요 조사를 기반으로 한 생활밀착형 공급이 필요함. 주민 생활환경 개선, 삶의 질 향상, 공동이용시설 확충 등을 목표로 공급계획을 수립하도록 함.

도시재생전략계획에서는 본 계획의 기본방향 및 전략을 고려하여 다음과 같은 도시재생기반시설 참고지표를 제시함. 개별 도시재생활성화지역에서는 참고지표를 고려하되, 필요시 지역특성에 따라 별도의 기반시설을 공급할 수 있음.



[그림 5-11] 서울형 도시재생기반시설 참고지표

3.2. 기초생활인프라 계획방향

3.2.1. 기초생활인프라 개념⁴⁴⁾

기초생활인프라는 국민행복을 위한 삶의 질 향상에 기반이 되는 기초서비스시설과 지역공동체 회복의 거점공간으로 활용되는 공동이용시설을 말함. 구도심을 비롯한 쇠퇴지역의 생활여건 개선 및 활성화의 토대를 마련하는데 의의가 있음.

국가도시재생기본방침에 따르면 기초생활인프라의 범위는 공급의 필요성, 주민 다수가 공동으로 이용하는 시설여부, 생활밀착형 시설여부와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 생활인프라와의 정합성을 고려하여 6개 부문 11개 시설로 정의 되어 있음.

생활권 규모, 지역 여건, 시설수요, 기존 유사시설의 유무 등을 고려하여 지방자치단체별 기준을 달리 적용할 수 있음.

[표 5-10] 기초생활인프라 항목 및 최저기준

부문	기초생활인프라	국가적 최저기준(안)	생활권 규모		
			대 (인구 5만명 이상)	중 (인구 2~3만명)	소 (인구 1만명)
교통시설	공공주차장	주거지역 내 주차장확보율 : 70% · 시지역 1대/주택규모 85㎡ · 군지역 1대/주택규모 95㎡			○
공간시설	생활권공원	1인당 공원 면적 9㎡			○
	근린광장	2,000~4,000세대당 1개소			○
유통·공급시설	상수도	상수도 보급률 100%	○	○	○
공공·문화 체육시설	유치원	2,000~3,000세대당 1개소			○
	초등학교	4,000~6,000세대당 1개소 학급당 학생수 : 21.5명			○
	공공체육시설	1인당 생활체육시설 면적 : 4.2㎡			○
	도서관	· 지역거점도서관:인구 3만명당 1개소 · 작은도서관:500가구 이상 1개소 (건물면적 33㎡ 이상)		○	○
	노인의료복지시설	인구 3만명당 1개소		○	
방재시설	저류시설	목표연도 내 확률강우량을 결정 후 필요저류시설 확보		○	
환경기초시설	하수도	하수도 보급률 100%	○	○	○

출처 : 국가도시재생기본방침, 2013, 국토교통부

44) 국가도시재생기본방침, 2013, 국토교통부 참고

3.2.2. 서울형 기초생활인프라 항목 및 기준

도시재생전략계획에서는 생활권계획, 10분 동네 프로젝트⁴⁵⁾를 참고하여 ‘주차장’, ‘공원’, ‘보육시설’, ‘공공체육시설’, ‘도서관’, ‘노인여가복지시설’ 등 3개 부문 6개 시설의 ‘서울형 기초생활인프라’ 항목을 설정함.

향후, 서울의 기초생활인프라 수요공급 상황⁴⁶⁾을 고려하여 기초생활인프라 부족지역에 대한 점진적 확충방안을 마련하도록 함.

[표 5-11] 서울형 기초생활인프라 항목

부문	국가도시재생기본방침	생활권계획(안)	10분동네 프로젝트	도시재생전략계획
	기초생활인프라	생활서비스시설	사회서비스시설	서울형 기초생활인프라
교통시설	공공주차장	노외 공영주차장	-	주차장
공간시설	생활권공원	공원	공원	공원
	근린광장	-	-	
유통·공급시설	상수도	-	-	-
공공·문화 체육시설	유치원	보육시설(어린이집)	보육시설(어린이집)	보육시설(어린이집)
	-	청소년아동복지시설	-	
	초등학교	-	-	
	공공체육시설	공공체육시설	공공체육시설	공공체육시설
	도서관	도서관	도서관	도서관
	노인의료 복지시설	-	-	노인여가복지시설
-	노인여가복지시설	노인여가복지시설		
방재시설	저류시설	-	-	-
환경기초시설	하수도	-	-	-

45) 거주지를 중심으로 10분 거리 내 일상생활에 필요한 사회서비스 시설의 분포와 향유도를 분석, 서울특별시, 2014

46) 서울형 기초생활인프라의 수요공급 상황은 ‘10분 동네 프로젝트’의 연구결과를 활용하도록 함.

4 도시재생 제도지원 방안

4.1. 민간 자생변화를 위한 지원

도시재생활성화계획에서는 민간의 자생적 변화 유도를 위해 다음과 같은 사항을 고려하여 계획을 수립할 수 있음. 단, 각각의 조항은 젠트리피케이션의 부정적 효과, 지원의 형평성 등을 고려하여 신중히 결정하도록 함.

구체적인 사항은 서울 도시재생 지원조례 및 시행규칙을 통해 제시함.

보조 또는 용자

서울시는 도시재생특별법 제27조에 따라 도시재생 활성화를 위하여 다음 사항에 대한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있음.

- 가. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
- 나. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
- 다. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
- 라. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
- 마. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
- 바. 도시재생지원센터의 운영비
- 사. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
- 아. 마을기업, 사회적기업, 사회적 협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
- 자. 도시재생사업에 필요한 비용

공유 재산의 처분 등

서울시장은 도시재생특별법 제30조에 따라 도시재생활성화지역 내에서 국유재산 또는 공유재산을 도시재생 목적으로 사용하려는 경우 사전에 관리청과 협의를 통해 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 수의 계약하여 매각·임대 또는 양여할 수 있음.

조세 및 부담금의 감면

도시재생특별법 제31조에 따라 도시재생사업 시행자에 대하여 법인세·소득세·취득세·등록면허세 등의 조세를 감면할 수 있음.

개발부담금·교통유발부담금·환경개선부담금·기반시설설치비용 및 광역교통시설부담금 등에 대해서 감면하거나 부과하지 않을 수 있음.

문화시설, 병원, 한방병원, 종합병원, 회사의 본점 또는 주사무소 건물 외 도시재생을 위해 필요하다고 인정되는 시설에 대하여 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세 등 지방세를 감면할 수 있음.

건축규제의 완화

도시재생특별법 제32조에 따라 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 적용할 수 있음. 용적률의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 최대 한도 내에서 완화할 수 있음. 건폐율의 경우 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제27조에 의해 완화범위를 규정함.

[표 5-12] 건폐율에 대한 완화 범위

기반시설 부지를 제공하는 경우	해당 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+기반시설 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내
문화유산 등의 보호, 가로활성화 등 필요에 따라 높이를 제한하는 경우	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에서 규정한 범위 이내

주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조 제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화할 수 있음.

가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여 가로구역별 건축물의 최고높이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립 할 수 있음.

4.2. 젠트리피케이션⁴⁷⁾의 부정적 효과 최소화를 위한 지원

도시재생을 통한 수혜가 지역발전에 직·간접적으로 기여한 지역사회의 구성원이 아닌 건물소유주 및 상업 자본에 집중되는 것을 최소화하고, 원주민, 영세 임차상인, 소유주 등 다양한 주체들의 상생을 위해 다음과 같은 대책을 마련함.

지역별 민관 협의체 구성, 자율적 주민협정 체결 유도

임대인, 임차인, 주민, 소상공인 등 다양한 이해관계자를 대상으로 협의체를 구성하고 상생·협력적 도시재생 교육을 시행하여 도시재생에 대한 공감대 형성 및 공동체 유지기반 마련을 지원함.

더불어 젠트리피케이션으로 인한 부정적인 효과가 우려되는 특정구역에 대해서는 상생·협력적 도시재생사업을 추진할 수 있도록 상인, 건물주, 서울시·자치구 등이 임대료 및 임대기간 등에 대해 협의하여 협정체결을 유도함.

공공지원 시 임대료 동결 조건부여, 저렴한 임대주택 공급

보조 또는 용자, 건축규제 완화 등 공공정책수단의 지원 시 일정기간 임대료 동결 등의 전제조건을 부여하는 방안을 제도화 하도록 함.

더불어 원주민·세입자 이탈방지를 위해 저층주거지형 저렴한 임대주택을 지속 공급하여 지역공동체를 유지하도록 함.

지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영

공공은 해당지역 내 부동산의 매입·임차를 통해 핵심(앵커)시설을 확보하여, 도시재생사업 이후 지가 및 임대료 상승에 따른 지역특성을 대표하는 민간시설(독창적 공방·상가 등)의 이전을 최소화 함.

47) 근로자층의 주거권린이 중산층으로 대체되는 현상을 의미함. 낙후된 지역에 외부인이 들어와 지역이 다시 활성화되는 현상을 뜻하고 있으나, 최근에는 외부인의 유입으로 원주민이 밀려나는 부정적인 의미로 많이 사용되고 있음.

■ 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정

조례 제정 방향

- 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」는 도시재생정책 추진기반의 마련을 위해 서울형 도시재생의 기본방향 및 목표에 따라 도시재생 추진주체의 역할 및 운영방안, 도시재생활성화계획 수립과정에서의 주민참여 보장 등에 관한 내용을 제시함.
- 아울러 주민참여 활성화 및 거버넌스 구축 지원, 도시재생사업의 시행 지원, 도시재생특별회계의 설치, 건축규제의 완화 특례 등 도시재생 활성화를 위한 지원체계를 마련함.

조례 제정 추진경위

- 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」는 두 차례(2014.2. 4) 국토교통부의 사전의견 수렴 후, 서울시의회의 심의를 거쳐 2015년 1월 공포·시행함.

'13. 12. 05	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정·시행
'14. 08. 22	서울시 도시재생조례 제정계획 수립
'14. 10. 23	제257회 시의회 조례제정안 송부
'14. 12. 19	제257회 정례회 수정가결
'14. 12. 31	조례규칙심의회 심의
'15. 01. 02	조례안 공포 및 시행

조례 주요내용

- 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」는 총 6장 28개 조항으로 구성됨.

- 가. 도시재생 기본방향 및 목표 (제2조)
- 나. 도시재생위원회 구성·운영 (제6조)
- 다. 전담조직의 구성·운영 (제7조)
- 라. 서울시 도시재생지원기관의 지정 등 (제8조)
- 마. 도시재생지원센터의 설치 등 (제9~11조)
- 바. 도시재생전략계획의 수립 (제12~15조)
- 사. 도시재생활성화계획의 수립 (제16~19조)
- 아. 도시재생사업의 시행 및 지원 (제20~25조)
- 자. 도시재생 특별회계의 설치 (제26조)
- 차. 건축규제의 완화 등에 관한 특례 (제27조)

5 도시재생 성과관리 방안

5.1. 도시재생 모니터링·평가의 개념

모니터링이란 서울형 도시재생의 성공적 추진을 위해 계획수립주체와 해당 도시재생사업을 점검하는 일련의 활동으로서 사업관리 모니터링과 성과관리 모니터링으로 구분됨.

사업관리 모니터링은 도시재생활성화계획에 의거한 도시재생사업의 진행 상황(사업과정)을 상시적으로 점검하는 활동이며, 성과관리 모니터링은 도시재생사업의 결과로서 관찰되는 활성화정도(사업효과)를 정기적으로 점검하는 활동임.

종합평가란 사업관리·성과관리 모니터링 결과를 통해 도시재생 활성화의 과정과 성과를 정기적·종합적으로 검토하고 환류하는 일련의 활동을 의미함.

[표 5-13] 모니터링과 평가의 정의 및 특성

구분	모니터링		종합평가
	사업관리(과정점검)	성과관리(효과점검)	
정의	상시적으로 활성화지역의 도시재생사업진행상황 점검	정기적으로 도시재생사업에 따른 활성화정도 점검	정기적으로 활성화지역의 종합검토 및 환류
주체	도시재생지원기관	도시재생지원기관	서울시
특성	원활한 도시재생사업 추진 지원	활성화정도에 대한 관찰	활성화지역의 종합평가
평가대상	도시재생 활성화지역		

5.2. 도시재생 모니터링

5.2.1. 사업관리 모니터링

도시재생 활성화과정을 ‘계획수립단계- 사업시행단계- 자력재생단계’로 구분하고, 각 단계에서 요구되는 사항을 정성적·정량적 모니터링 항목으로 설정함.

계획수립단계에서는 도시재생사업내용의 적절성, 예산 확보 및 집행 방안 등 본격적인 도시재생사업을 위한 체계 구축 현황을 살펴 봄. 사업시행단계에서는 도시재생지원센터 운영 현황, 사업추진협의회 운영 현황, 예산집행 등 도시재생

사업 과정을 살펴 봄. 자력재생단계에서는 신규사업의 발굴여부 및 민간투자 활성화 등 도시재생활성화사업의 지속가능성을 살펴 봄. 위와 같이 도시재생사업의 단계별 진행상황을 점검하여 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 지원함.

단계별 모니터링 예시항목을 기본으로 하되 해당 도시재생활성화지역의 환경적 특성, 도시재생사업의 운영 여건, 도시재생활성화계획상의 목표, 도시재생사업의 특성 등을 고려한 도시재생활성화지역별 모니터링 항목이 추가 될 수 있음.

[표 5-14] 추진단계별 모니터링 항목(예시)

단계	모니터링 검토항목
계획수립단계	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생사업내용의 적절성 • 도시재생 거점 공간·시설의 확보 방안 • 법정사업 및 타 부처사업의 연계 • 도시재생기반시설 설치 및 운영 방안 • 예산 확보 및 집행 방안 • 전문가 활용 방안 • 성과관리 방안 등
사업시행단계	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생 활성화지역 MP선정 • 도시재생지원센터 운영 현황 • 사업추진협의회 운영 현황 • 이해당사자간의 협력정도 등 • 예산집행의 적절성 • 도시재생활성화계획 목표 달성 여부 등
자력재생단계	<ul style="list-style-type: none"> • 조직체계(주민협의체, 전담 조직 등) 운영 현황 • 사업의 지속성(프로그램 등의 운영) • 신규사업의 발굴 여부 및 민간투자 활성화 등

5.2.2. 성과관리 모니터링

도시재생활성화계획 수립주체는 도시재생유형의 특성, 도시재생사업의 목적, 지역여건 등을 고려하여 도시재생활성화지역의 비전을 제시하고 이를 실현하기 위한 주요 목표를 설정하도록 함.

모니터링 수행주체는 도시재생활성화지역별 주요목표에 따른 도시재생사업의 활성화정도를 관찰하여 효과를 점검하도록 함.

도시재생활성화지역 유형별 비전 및 주요목표(예시)를 기본으로 하되 지역특성 및 여건에 따라 변경할 수 있음.

[표 5-15] 도시재생활성화지역 유형별 비전 및 주요목표(예시)

구분		비전 및 주요목표
경제기반형		비전 - 지역에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출
		<ul style="list-style-type: none"> 지역기반 일자리 창출 편리한 교통체계 마련 중심상권 활성화 및 경쟁력 확보 국제 관광도시 실현 산업특성화 및 경쟁력 강화 지역간 연계 및 주변지역개발 유도를 통한 균형발전 도모
근린재생형	중심시가지형	비전 - 침체된 중심시가지의 경제 활성화 도모
		<ul style="list-style-type: none"> 지역기반 일자리 창출 지역상권기능 활성화 및 경쟁력 확보 역사문화예술도시 실현 산업특성화 및 경쟁력 강화 노후상가 및 기반시설 개선을 통한 상업환경 개선
	일반형	비전 - 낙후한 생활환경 개선 및 공동체 유지
		<ul style="list-style-type: none"> 노후주택 및 주거환경 개선 지역공동체 회복 및 활성화 지역 상권기능 활성화 및 경쟁력 확보 산업특성화 및 경쟁력 강화 지역주민 역량강화 및 소속감 증진 안전한 주거환경 조성 편리한 생활기반 마련

5.3. 도시재생 종합평가

서울시는 사업관리·성과관리 모니터링 내용과 도시재생활성화지역에서 제출하는 관련 자료를 기반으로 도시재생사업의 과정과 사업의 효과 등에 대한 종합적인 검토를 정기적으로 실시함. 필요시, 외부 평가자문단을 구성하여 종합평가를 시행할 수 있음.

종합평가를 통해 재생효과가 큰 도시재생사업은 발굴·홍보하고, 재생효과가 적은 사업은 지양·개선하여 도시재생사업의 내용, 절차, 기대효과 등을 점진적으로 발전시켜 나가도록 함.

종합평가 예시항목을 기본으로 하되 개별 도시재생활성화지역의 여건 및 목표, 사업유형 등에 따라 차별화 할 수 있음.

[표 5-16] 도시재생 종합평가 항목(예시)

사업과정	주요 평가 항목	사업효과	주요 평가 항목
사업관리 모니터링	<ul style="list-style-type: none"> • 주민조직/거버넌스 구축 • 참여 주체 간 협력 • 전문가 활용 체계 구축 • 계획의 적절성 • 추진·집행실적 • 모니터링 결과반영 	성과관리 모니터링	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심목표 달성도 • 파급효과 • 사업의 지속가능성

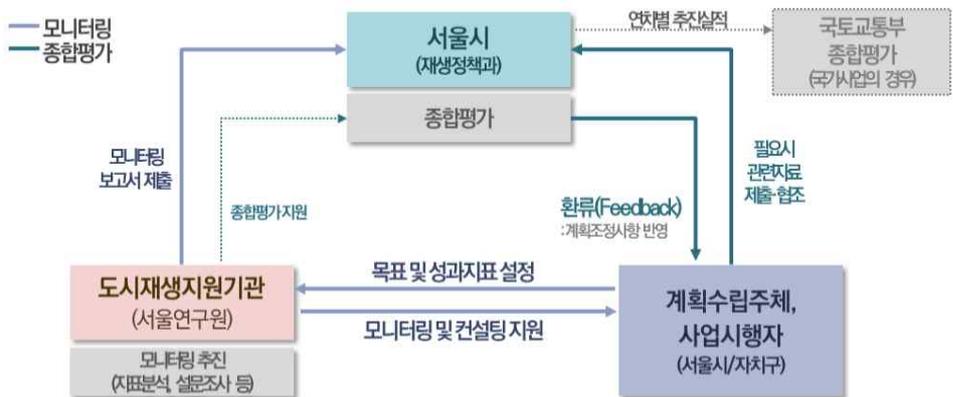
5.4. 도시재생 모니터링·평가의 수행 및 보고서 발간

5.4.1. 모니터링·평가 수행 체계

도시재생지원기관은 도시재생활성화계획 수립·시행주체를 대상으로 성과관리·사업관리 모니터링을 실시하고, 주기적으로 모니터링 보고서를 작성하여 서울시에 제출함.

서울시는 모니터링 보고서와 도시재생활성화지역에서 제출된 관련자료를 토대로 매년 종합평가를 시행하며, 종합평가 결과는 환류 및 계획조정사항 결정 시 활용함. 도시재생지원기관은 서울시로부터 제공받은 자료를 기반으로 종합평가를 지원할 수 있음.

서울시는 국비지원을 받는 도시재생사업에 대한 국토교통부의 종합평가를 위해 추진실적을 정기적으로 보고함.



5.4.2. 모니터링·평가 보고서 발간

사업관리 모니터링 보고서 작성

도시재생활성화지역별 도시재생사업을 위한 체계 구축 현황, 도시재생사업의 단계별 추진상황 등에 대해 정기적으로 작성함.

성과관리 모니터링 보고서 작성

도시재생활성화사업의 추진내용, 도시재생활성화지역별 비전 및 주요목표의 활성화 정도 등에 대해 연단위로 작성함.

종합평가 보고서 작성 (1년)

도시재생활성화지역별 활성화계획의 주요내용, 거버넌스 체계구축 등 추진 상황과 계획대비 집행실적, 성과지표현황 등과 도시재생활성화사업의 보완·개선사항 및 긍정적인 부분 등을 포함한 연차보고서를 작성함.

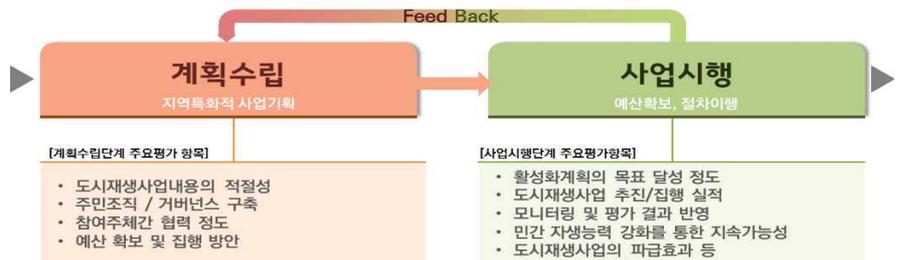
종합평가를 통해 문제항목이 발견되거나, 사업부서에서 요청 시 도시재생 지원기관을 통해 컨설팅을 지원할 수 있음.

5.5. 도시재생 모니터링·평가의 활용

행·재정적 차등지원

도시재생사업 추진이 원활하고 활성화 정도가 높은 도시재생활성화지역부터 우선 지원함. 사업 추진이 느리고 활성화 정도가 낮은 도시재생활성화지역은 계획수립 보완, 사업비 차등지원 등의 조치를 할 수 있음.

도시재생활성화지역 지정 취지 및 목적에서 벗어난 계획 수립 및 사업추진을 하는 경우, 또는 성과가 조기 달성되어 추가적인 도시재생사업 추진의 필요성이 낮다고 판단되는 경우 도시재생활성화지역 지정을 해제할 수 있음.



[그림 5-13] 단계별 환류시스템 적용

노하우 축적 및 활용

도시재생사업 우수 사례지역을 발굴하고 해당 지역의 주민·담당 공무원·전문가 등에 대한 포상을 통해 사업 참여 의지를 고취함. 도시재생사업이 부진한 지역은 기 축적된 노하우를 활용하여 원인을 분석하고 개선하도록 함.

축적된 노하우는 다른 도시재생활성화지역, 도시재생사업 희망지역, 일반시민을 위한 교육·홍보자료 등의 형태로 공개 및 공유함. 시민 주도의 도시재생사업 참여를 도모하고 도시재생사업에 대한 올바른 인식 확산으로 지속가능한 도시재생 역량을 확대해나감.



[그림 5-14] 도시재생사업의 선순환 도모

정책개선 및 도시재생전략계획 재정비

도시재생활성화지역의 모니터링·평가결과를 통해 도시재생사업의 성과와 한계를 분석하여 향후 제도, 정책, 각종 가이드라인의 작성 및 2020년 도시재생전략계획 재정비시 활용함으로써 안정된 도시재생 체도를 정착하도록 함.



[그림 5-15] 도시재생전략계획 재정비 계획

부록

- 1 의견청취 및 심의결과
- 2 서울시 도시재생선도지역 지정검토
- 3 서울 복합쇠퇴지수 분석결과

부록 1.

의견청취 및 심의결과

1 공청회 결과

공청회 일시 및 장소

- 2015년 8월 4일 (화) 14:00 ~ 17:00, 서울역사박물관 대강당

토론자

- 좌 장 : 조명래 교수(단국대학교)
- 토론자 : 음성원 기자(한겨레신문), 이정형 교수(중앙대학교),
이주원 본부장(서울마을공동체지원센터),
장남중 박사(서울연구원), 최창규 교수(한양대학교)

주요내용

주 제	주요 의견
전략계획의 방향	<ul style="list-style-type: none"> 향후 단계적으로 서울의 도시재생 미래비전 및 대응방안 마련 긴 호흡으로 시간적 여유를 가지고 단계적으로 추진 개별 도시재생활성화계획에 대한 방향 제시 물리적 분야뿐만 아니라 사회경제적 분야를 포함하여 계획 수립
개념 및 관계 규명	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 개념의 구체화 및 방법론의 체계화 노후주거지와 쇠퇴산업 중심으로 도시재생 개념 정립
주체 역할 구분	<ul style="list-style-type: none"> 추진주체의 규명과 주체별 역할의 명확화
자원조달방안	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생을 위한 공공재원은 한계가 있으므로 민간 역할의 중요성 강조 주민 스스로 재원을 조달하기 위한 방안 마련
기타	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 경제, 마을공동체 조직 등에 대한 육성과 지원 방향 강화 도시재생활성화지역의 면적규모 축소 단계별 추진에 대한 구체적 방안 제시

2 서울시의회 의견청취 결과

심사일정 및 결과

제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2015.08.21	2015.08.24	제263회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2015.09.10)	원안 동의

주요의견

도시재생 참여 및 지원의 상시시스템 마련 ⇨ 반영

- 상향식계획과 지속적인 실행과정을 체계화하고 보편화한다는 측면에서 접근되어야 함. 따라서 주민협의체·사업추진협의회·자치구·전문가 등의 역할과 기능을 포함하여, 협력적 관계 형성과 소통·의사결정 등에 대한 가이드 제시가 필요함.

우선추진지역과 도시재생활성화지역의 차별성 제시 ⇨ 반영

- 우선추진지역(27개)으로 선정된 도시재생활성화지역 13개소와 그 외 14개소는 어떠한 차이점을 가지며 일반적인 타 사업과는 어떠한 차이점을 가지고 있는지에 대한 설명이 필요함.

도시재생사업을 추진하기 위한 현실적·구체적 자원조달계획 수립 ⇨ 반영

- 자원조달계획이 개략적으로 제시되어 있으므로, 안정적 도시재생을 추진을 위한 현실적이고 구체적인 자원조달계획이 제시되어야 함.

젠트리피케이션 부정적 효과에 대한 다각적 검토 ⇨ 반영

- 공공투자 이후 지가·임대료가 상승하여 기존의 세입자·임차인 등이 다른 지역으로 이주·이전해야 하는 젠트리피케이션의 부정적 측면이 지속적으로 논란이 되고 있으므로 이에 대한 다각적인 검토가 포함되어야 함.

3 관계기관 의견협의 결과

의견협의 일정

- 2015년 9월 3일 (목) ~ 2015년 10월 3일(토)
- 서울시 6개 부서(도시관리과, 도시활성화과, 도시계획과, 주거재생과, 환경정책과, 상임기획단) 및 5개 자치구(구로구, 금천구, 성동구, 영등포구, 용산구)에서 의견 제출

주요의견

도시재생사업의 실행주체 관련 ⇨ 반영

- 전담조직으로서 자치구역할 추가 요청

도시재생의 제도적 지원 관련 ⇨ 부분반영

- 용적률에 대한 완화범위 규정 필요
- 건축규제 완화하는 경우 지구단위계획 등에서 운영하고 있는 기준과의 형평성을 고려하여 완화범위 검토 필요

도시재생활성화지역 선도모델 선정 관련 ⇨ 검토 후 원안유지

- 마장축산물시장, 경인로변 일대, 대림동 일대, 용산전자상가를 도시재생 활성화지역으로 추가지정 요청
- 장안평 일대 도시재생활성화지역의 유형변경 (근린재생 중심시가지형→ 도시경제기반형) 요청

도시재생활성화지역 확대 선정방안 관련 ⇨ 반영

- 도시재생의 입구전략과 출구전략에 대한 실행방안 필요

4 도시계획위원회 심의 결과

심사일정 및 결과

구분	일시	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
사전자문	2015.7.15	제10차 도시계획위원회	재자문
소위원회	2015.8.12	제6차 도시계획위원회 소위원회(1,2분과)	-
심의	2015.11.18	제17차 도시계획위원회	수정가결

주요내용

도시재생전략계획의 위상, 역할, 관련 계획과의 관계 제시 ⇨ 반영

- 도시재생전략계획의 위상, 역할, 관련계획과의 관계 등의 명확한 제시 필요
 - 2030 서울도시기본계획, 생활관계계획(안), 도시·주거환경기본계획 등 상위·관련계획과의 관계 구체적으로 제시

서울형 도시재생 우선추진지역과 도시재생활성화지역 차별성 제시 ⇨ 반영

- 서울형 도시재생 우선추진지역 27개소와 법정 도시재생활성화지역 13개소와의 차이를 분명하게 제시
 - 우선추진지역 중 재생이 시급하나 자생적 변화가능성이 낮은 지역 일부를 도시재생활성화지역으로 지정하여 도시재생특별법에 의한 법정 단계 진행

법정 도시재생유형과 서울형 도시재생유형 정합성 유지 ⇨ 반영

- 서울형 도시재생유형(4가지)과 법정 도시재생유형(2가지)을 제시하고 있으므로 효율적 관리를 위한 정합성 검토 필요
 - 서울의 지역특성을 고려한 서울형 도시재생유형을 마련하고, 법정 도시재생유형과의 정합성을 고려한 관계 제시

도시재생활성화지역의 확대선정 관련 기준 제시 ⇨ 반영

- 향후 도시재생활성화지역의 추가지정 관련하여 명확한 기준 제시 필요
 - 준비단계-계획수립단계-실행단계-자력재생단계로 이어지는 '시민역량강화 4단계 프로세스'를 통한 도시재생활성화지역 확대선정 방안 제시

쇠퇴분석단위에 대한 적정성 검토 ⇨ 검토 후 원안유지

- 쇠퇴도 분석단위(행정동 단위)에 대한 적정성 및 분석 기초단위에 대한 보완방안 검토 필요
 - 법정 도시재생 추진 과정상 공간적 일관성과 자료의 구축·분석함에 있어 지표의 다양성 및 시계열성을 고려하여 행정동 단위로 분석 시행

젠트리피케이션의 부정적 효과 최소화 방안 검토 ⇨ 반영

- 도시재생의 취지를 감안하여, 젠트리피케이션의 부정적 측면을 최소화하기 위한 다양한 방안 검토 필요
 - 도시재생활성화계획 수립 시 임대료 동결, 영세 임차상인 지원 등 젠트리피케이션의 부정적 효과 최소화 방안을 포함하도록 명시

도시재생활성화지역 모니터링 및 평가 방안 제시 ⇨ 반영

- 모니터링 및 평가 지표는 2030 서울도시기본계획과 연계하되, 도시재생 전략계획의 특성을 감안하여 차별화 필요
 - 모니터링·평가 체계와 주체별 역할을 구체적으로 제시하고, 쇠퇴지표와 연계한 평가 지표 pool 구축

도시재생활성화지역별 재생방향 제시 ⇨ 반영

- 도시재생활성화지역별 여건진단을 통해 지역특성을 반영한 재생방향 제시
 - 13개 도시재생활성화지역별 쇠퇴원인과 잠재력 진단을 통해 도시재생유형, 지역특성을 고려한 계획수립 목표와 재생방향 제시

준공업지역 등 재생필요지역 추가지정 검토 ⇨ 검토 후 원안유지

- 쇠퇴·낙후된 준공업지역 등 선제적 관리가 필요한 지역의 추가지정 검토
 - 법정 도시재생의 안정적 추진기반 마련을 위해 이번 도시재생전략계획에서는 13개소 도시재생활성화지역 선도모델을 우선 추진하고, 추후 충분한 공론화 및 사전역량강화를 통해 단계적으로 확대 선정

부록 2.

서울시 도시재생선도지역
지정검토서

도시재생활성화지역 선정 기준

서울시 도시재생선도지역 선정을 위한 선정기준을 제시하고 이를 바탕으로 지역별 지정검토를 실시함.

(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- ① 인구가 현저히 감소하는 지역
- ② 총 사업체수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
- ③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- ① 복합쇠퇴지수분석 결과 지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 높은 지역

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- ① 정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역
- ② 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- ① 국가 차원의 대규모 사업 예정지
- ② 정책사업 등 정비가 필요한 지역
- ③ 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 등

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- ① 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역
- ② 사회·경제적 잠재력이 있는 지역
- ③ 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역
- ④ 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역
- ⑤ 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- ① 주거환경 관련 민원 과다발생 지역
- ② 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- ① 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등)
- ② 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화
- ③ 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

1 서울역 일대 도시재생활성화지역

- 위치 : 중구 중림동, 회현동, 소공동, 용산구 남영동, 청파동 일대



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 회현, 중림, 청파, 소공, 남영동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '도시경제기반형 서울 복합쇠퇴지수'는 회현동 6등급, 중림동 3등급, 청파동 6등급, 소공동 5등급, 남영동 9등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 역사도심 기본계획에서 한양도성 도심부의 관문에 위치함.
- 주변에 도시환경정비사업 (남대문 5가 등) 및 주택재개발사업 (만리1,2 주택재개발사업), 지구단위계획 (남대문, 회현동, 서계동) 등 다수의 사업이 추진 중임.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 북부역세권의 개발로 MICE 산업의 거점이 될 가능성이 풍부함.
- 향후 GTX, 신안산선의 건설로 교통 환경이 획기적으로 개선될 것으로 예상됨.
- 남대문 시장 경쟁력 약화에 따른 전략적 정비 및 개선이 필요함.
- 서울역 고가도로 안전점검 결과 D등급 판정으로 대책마련이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 남대문 시장, 남산 케이블카 및 타워, 성곽, 남대문, 서소문 공원, 약현성당 등 다수의 역사적, 경제적, 문화적 자산들이 존재함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 청파동, 종림동 인근 도시기반시설 확충에 대한 요구가 존재함.
- 공덕동 만리재 인근 대중교통 확충에 대한 요구가 존재함.
- 회현동 일대 남산 고도지구 높이완화에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 남대문 시장 일대에 업종별 상인회가 활성화되어 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기획요소로 작용될 수 있는 지역

- 서울역고가 보행교량 전환에 따른 유동인구 증가로 관광·상권 활성화가 가능한 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 향후 서울 전체의 발전을 견인할 성장 잠재력을 보유하고 있는 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 과거 서울의 성장을 견인하였으며 주변에 많은 역사적·문화적·경제적·공간적인 잠재력을 보유하고 있으나, 기반시설로 인한 공간의 단절로 인해 저이용 되고 있는 '저이용·저개발 중심지역'임.
- ▶ 다수의 국가적, 광역적 차원의 계획 간 연계를 통해 향후 서울시 전체의 발전을 견인할 수 있는 곳으로서 '도시경제기반형 활성화지역'으로 지정함.

2 창동·상계 일대 도시재생활성화지역

- 위치 : 도봉구 창동(창동역)~노원구 상계동(노원역) 일대



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 창4동, 상계2, 6, 7, 10동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.
- 창5동의 경우 집계구 또는 별도 조사가 필요함.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '도시경제기반형 서울 복합쇠퇴지수'는 창4동 4등급, 창5동 등급, 상계2동 3등급, 상계6.7동 4등급, 상계 10동 9등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 수도권 광역연계거점구상, 행복4구플랜 등 관련계획에서 주요거점으로 제시됨.
- 특히, 2030 서울도시기본계획에서 수도권 동북부권의 광역중심으로 새롭게 부상함.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 대규모 시설들이 이전함에 따라 개발 가용지가 풍부함.
- 일자리 부족에 따른 장거리 출퇴근으로 인해 교통정체가 심각하여 대책이 필요함.
- 동-서 간 연계 미흡에 따른 생활권의 공간적·기능적 단절이 심각하여 개선이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 4호선 창동차량기지, 도봉면허시험장, 문화체육시설 등 대규모 시설의 이전으로 인한 약 38만㎡(코엑스 약2배)에 달하는 이전적지가 존재함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 이전적지를 활용한 복합문화콤플렉스 건설, 광역고용기반 마련 등에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 동북4구(강북구, 노원구, 도봉구, 성북구) 차원의 광역사업추진협의회가 결성되어 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 일자리 창출을 통해 경제기반이 부족한 동북4구의 중심지역으로서 기능 강화가 필요함.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 상대적으로 소외되었던 동북4구 및 주변 도시들의 미래 성장을 견인할 수 있는 잠재력이 큰 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 2030 서울플랜, 수도권 광역연계거점구상, 행복4구 플랜 등 관련계획에서 제시된 중요거점이나, 현재 중심지 기능이 미약하고 향후 대규모 이적적지가 발생될 예정인 '저이용·저개발 중심지역'임.
- ▶ 새로운 기능 부여를 통해 서울에서 상대적으로 낙후된 동북 4구와 수도권 동북부 주변 도시들의 성장을 견인할 수 있는 잠재력이 큰 곳으로서 '도시경제기반형 활성화지역'으로 지정함.

3 세운상가 일대 도시재생활성화지역

- 위치 : 중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로1.2.3.4가동 일대 세운상가 군



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 종로1.2.3.4가동, 을지로동, 광희동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '근린재생형 서울 복합쇠퇴지수'는 종로1.2.3.4가동 7등급, 을지로동 8등급, 광희동 9등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 역사도심 기본계획의 '역사적 도시조직과 고유의 산업기반을 강화하는 방향의 도시관리'가 필요한 지역임.
- 경제비전 2030의 3대 핵심도심특화산업 중 '인쇄' 산업의 밀집지역임.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 도심의 남북 축 중 유일하게 정비가 진행되지 않은 지역으로 전략적 정비가 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 세운상가 인근 지역에 6,070여개의 사업체가 산업생태계를 이루며 밀집되어 있음.
- 종묘와 남산을 잇는 녹지축 선상에 위치함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 기존 임차인 보호를 전제로 한 보행접근성 개선 등 물리적 환경 개선에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 업종·상가 별 다양한 조직들이 구성·활동하고 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 젊은 인력의 유입을 통한 도심산업 재활성화가 가능한 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 다수의 영세사업체가 밀집되어 있음에 따라 기존 산업생태계를 유지하는 전략적 재생이 필요한 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 과거 도심산업의 중심축이었으나, 산업재편과정에서 활력이 저하된 지역임. 그럼에도 불구하고 여전히 다수의 사업체가 생태계를 이루고 있으며 산업고도화의 잠재력을 보유하고 있는 '쇠퇴·낙후 산업지역'임.
- ▶ 각종 상위 계획 상 중점 재생지역이며, 기 시행중인 다양한 도시 관리 및 시책 사업들과 시너지 효과를 기대할 수 있는 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함.

4 낙원상가 일대 도시재생활성화지역

- 위치 : 종로구 종로 1.2.3.4가동 일대



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 종로 1.2.3.4가동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '근린재생형 서울 복합쇠퇴지수'는 종로1.2.3.4가동 7등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 역사도심 기본계획의 '역사적 도시조직과 고유의 산업기반을 강화하는 방향의 도시관리'가 필요한 지역임.
- 경제비전 2030의 3대 핵심도심특화산업 중 '귀금속' 산업의 밀집지역임.
- 3개의 지구단위계획(운현궁주변, 돈화문로, 종로2·3가), 귀금속 특정개발진흥지구 진흥계획, 돈의 리모델링 활성화구역 건축디자인계획 등 다수의 계획이 수립중임.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 주변지역과의 연계가 미약하고 잠재력 대비 활성화가 미흡하여 개선이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 낙원상가 인근 지역은 국악, 한복, 한식 등 지역 전통산업 생태계를 유지하고 있음.
- 창덕궁, 종묘, 북촌, 인사동 등 주요 역사문화자원과 인접하고 있음.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 인사동, 북촌의 명소화 됨에 따라 해당 지역 활성화에 대한 다양한 요구가 발생함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 귀금속 상인회, 낙원상가 상인회, 국악인 단체 등 활발한 지역 활동이 운영 중임.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 주변지역 관광객 유입을 통한 지역경제 활성화가 가능한 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 역사적 요소의 정체성 강화 및 근대한옥의 보존을 통한 지역 정체성 회복이 필요한 지역임.
- 낙후된 환경의 개선과 밀집되어 있는 도심산업의 활성화 지원이 필요함.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 조선시대 이전부터 현재까지 다양한 시간적 층위를 보여주는 역사문화자원들이 풍부한 '역사문화자원 특화지역'임.
- ▶ 도심부의 인구의 유출과 기능의 약화, 환경의 노후화로 인한 쇠퇴, 지역자산의 연계미흡 등에 따라 역사성, 장소성, 정체성 회복이 필요한 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함.

5 장안평 일대 도시재생활성화지역

- 위치 : 동대문구 장안1동, 답십리동, 성동구 용답동 일대 (자동차유통상가)



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 용답동, 답십리2동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족 지역임.
- 장안1동의 경우 집계구 또는 별도 조사 필요함.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '근린재생형 서울 복합쇠퇴지수'는 용답동 10등급, 답십리2동 5등급, 장안1동 4등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 서울도시기본계획의 동북권 주요 과제 중 자동차 연관 산업 특화 육성 지역임.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 대기업의 중고차 매매업 진입 등 중고자동차 판매업의 경쟁이 심화됨에 따라 중고차 시장 판매 환경의 질적 변화가 필요함.
- 대상지 내 자동차 부품 산업의 정체 및 정비업의 침체에 따른 대응이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 자동차 관련 사업체 1,800여개가 밀집되어 있음.
- 지역의 대학·재생산업·문화자산 등과 연계를 통한 발전 잠재력을 보유하고 있음.
- 지역축제, 주변 먹거리 골목, 종량천 등 관광 자원을 보유함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 지속가능한 지역산업 발전을 위한 산업 신뢰시스템 구축, 핵심 필요기능 도입 등에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 중고차 시장활성화 및 물리적 환경개선 등 공통된 문제의식을 공유하고 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 수출량 증가에 따라 자동차 수출유통산업의 메카로 성장할 수 있는 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 미래 성장 가능성 고려, 자동차 유통산업의 수출거점 육성을 위한 특성화 전략이 필요한 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 서울시 자동차 산업의 중심지였으나, 변화하는 환경에 적응하지 못해 침체되고 있는 '쇠퇴·낙후산업 지역'임.
- ▶ 그러나 여전히 자동차산업의 중심지라는 정체성을 가지고 있으며, 지역의 문제의식을 공유하는 여러 조합들과 상인회들이 존재하는 등 잠재력을 가지고 있는 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정함.

6 가리봉 일대 활성화지역

- 위치 : 구로구 가리봉동 일대(도시재정비 촉진지구 해제지역)



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 가리봉동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '근린재생형 서울 복합쇠퇴지수'는 가리봉동 10등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 서울도시기본계획에서 제시된 가산·대림 광역중심지역 인근에 위치하여 향후 배후주거지로서 잠재력을 보유함.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 약 10년간의 개발행위 제약으로 인해 주거환경 쇠퇴가 심화된 지역으로 물리적 환경 개선이 필요함.
- 경제발전의 중추적 역할을 담당하였던 구로공단의 배후 주거지였으나, 현재 산업구조 고도화에 대응하지 못하고 쇠퇴된 지역으로 대책이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 중국 동포들의 집단 거주지로 지역특화 가능성 보유함.
- 산업화 당시 공단 근로자들이 거주하였던 낙후된 주거공간을 문화체험시설 및 박물관 등으로 활용 가능함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 다수의 외국인 노동자가 밀집되어 있어 갈등완화 및 치안강화에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 공동체단체 12개(다문화가족지원센터 등), 직능단체 17개(자율방범대 등) 운영되고 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 주거환경개선을 통한 젊은 인구의 유입으로 지역 활성화가 가능한 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 재정비촉진지구 해제지역으로 주민 갈등관리 및 물리적 주거환경 개선이 필요한 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 오랜 기간 개발이 지연됨에 따라 물리적 노후화, 범죄율 증가, 지역경제 쇠퇴 등이 복합적으로 발생하고 있는 '노후 주거지역'임.
- ▶ 서남권 광역중심과 G-Valley 배후지역에 위치하고, 다양한 공동체가 활성화 되어 있으며, 다양한 역사적 자산을 보유하고 있는 지역으로서 '근린재생 일반형 도시재생활성화지역'으로 지정함.

7 해방촌 일대 활성화지역

- 위치 : 용산구 용산2가동 일대



(1) 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 충족 여부

- 용산2가동 일원은 법정 쇠퇴기준 충족지역임.

(2) 쇠퇴의 정도가 심한 지역

- '근린재생형 서울 복합쇠퇴지수'는 용산2가동 10등급으로 나타남.

(3) 상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역

- 2030 서울도시기본계획 핵심이슈 3(역사가 살아 숨 쉬는 즐거운 문화도시)에 부합하는 지역임.
- '서울시정 4개년 계획' 중 정책 우선순위가 높은 지역임.

(4) 전략적 정비 및 개선 필요지역

- 지형적 여건 및 남산고도지구 등으로 인해 정비사업 시행이 어려워 대안이 필요함.

(5) 지역 특성을 고려한 도시재생이 시급히 요구되는 지역

- 한국전쟁 이후 피난민들의 정착지이자 산업화 시대 지방에서 서울로 모여든 사람들이 처음 정착했던 지역임.
- 외국인들의 비율이 높은 곳으로서 다양한 문화가 공존함.
- 남산과 용산공원 사이 서울의 남북 녹지축 선상에 위치함.

(6) 지역여건 개선요구가 발생한 지역

- 해방촌 일대 남산고도지구에 대한 높이완화에 대한 요구가 존재함.

(7) 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역

- 10여개의 마을단위의 공동체 (마을학교, 협동조합 카페 등)가 존재하고 29개의 주민조직 (축구회, 지역 향우회 등)이 활동하고 있음.

(8) 지역의 정량적 여건 변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역

- 외국인 거주인구 증가에 따른 다양한 문화의 공존으로 지역특화가 가능한 지역임.

(9) 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 필요하다고 여기는 지역

- 해방 후 서민들의 애환과 삶의 자취를 간직하고 있는 지역이자, 현재 다양한 문화가 공존하는 지역으로서 공동체 자원을 활용한 재생이 필요한 지역임.

지정검토 결과

- ▶ 해당 지역은 해방 이후 서민들의 애환과 삶의 자취를 간직하고 있는 지역이나, 현재 지형적 여건 및 남산고도지구 등으로 인해 정비가 어려워 물리적으로 열악한 '노후 주거지역'임.
- ▶ 이태원과 경리단길 인근에 위치하여 다양한 문화가 공존하고, 향후 관광객을 유인할 수 있는 가능성이 매우 높은 지역으로서 '근린재생 일반형 활성화지역'으로 지정함.

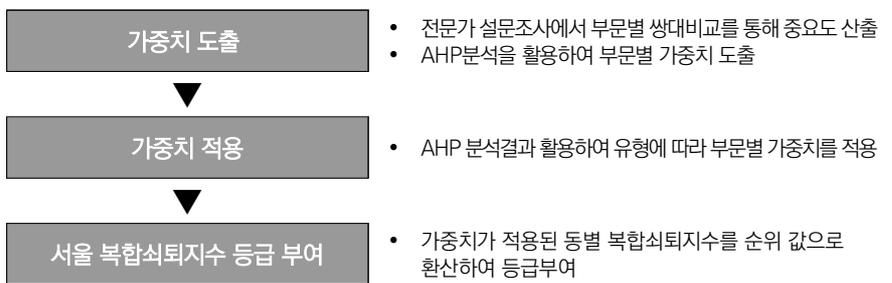
부록 3.

서울 복합식퇴지수 분석결과

1 서울 복합쇠퇴지수 최종지표

지표 분석 방법 및 절차

서울시 전체를 대상으로 최종 선정된 복합쇠퇴지표를 활용하여 분석을 실시함. 전문가 설문조사를 통해 부문별 쌍대비교를 실시하여 유형에 따른 부문별 중요도를 산출하고, AHP분석을 시행하여 가중치를 도출함. 가중치를 부여하고 복합쇠퇴지수를 도출하여 등급을 부여함.



[그림] 지표 분석방법 및 절차

최종 지표 도출

서울 복합쇠퇴지수의 가중치는 유형별·부문별로 차별화 됨. 도시경제기반형에서는 산업·경제부문의 가중치가 가장 높았고, 근린재생형에서는 인구·사회의 가중치가 가장 높게 나타남.

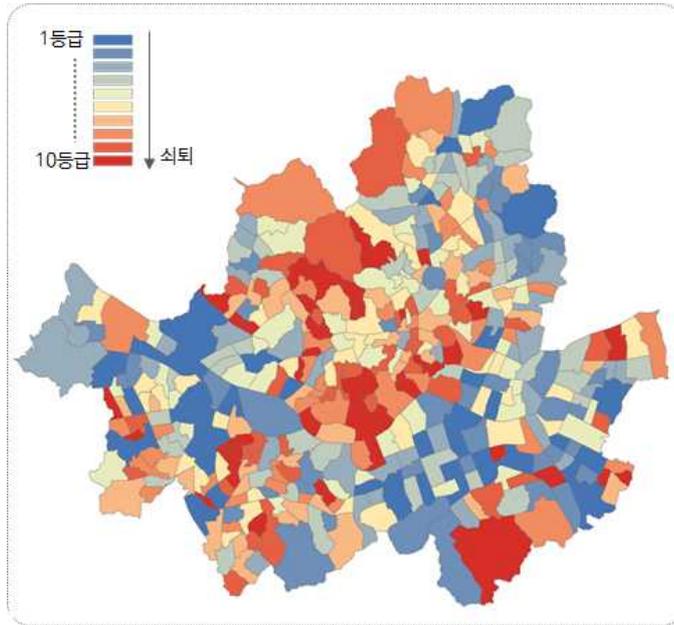
[표] 서울 복합쇠퇴지수

구분	도시경제기반형			근린재생형(중심시가지·일반형)		
인구 사회	20	고령인구비율(65세이상)	(+)	59	고령인구비율(65세이상)	(+)
		순인구이동률	(+)		순인구이동률	(+)
		경제활동가능인구 비율	(-)		기초생활수급자수	(+)
		교육수준(고졸이하)	(+)		세입자가구비율	(+)
		문화시설 수(천명당)	(-)		사회복지시설 수(천명당)	(-)
산업 경제	68	사업체수변화(10년)	(-)	13	사업체수변화(10년)	(-)
		종사자수변화(10년)	(-)		종사자수변화(10년)	(-)
		사업체당 종사자수	(-)		도소매업종사자수	(-)
		고차산업종사자수	(-)		공시지가	(-)
		제조업종사자수	(-)		지방세징수액	(-)
물리 환경	12	노후건축물비율(30년이상)	(+)	28	노후건축물비율(30년이상)	(+)
		자동차접근불가필지	(+)		자동차접근불가필지	(+)
		주차장확보율	(-)		주차장확보율	(-)
		역세권면적 비율	(-)		건축허가건수(최근5년)	(-)
		버스정류장 개수	(-)		도시공원면적비율	(-)

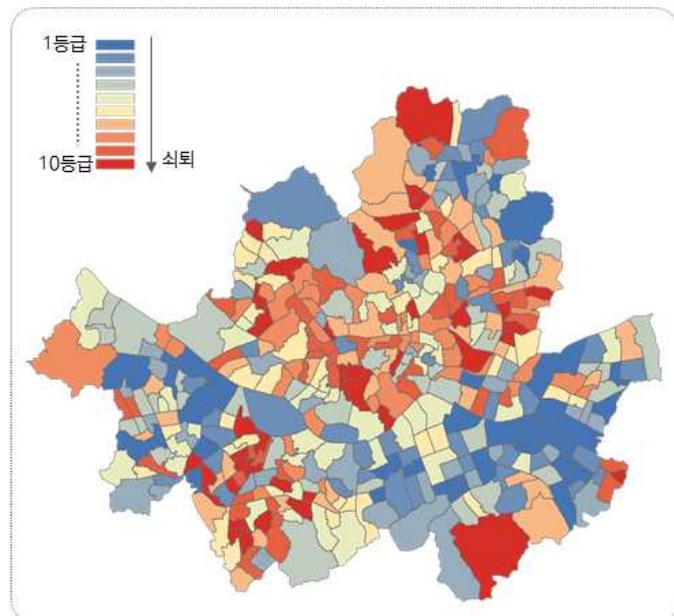
(-) : 값이 적을 수록 쇠퇴, (+) : 값이 클수록 쇠퇴

2 서울 복합쇠퇴지수 결과

유형별 복합쇠퇴지수 결과의 등급은 다르게 제시되며, 등급이 높을수록 쇠퇴한 지역이므로 도시재생활성화지역 선정 시 정량적 평가 점수 반영 시 고려할 수 있음.



[그림] 도시경제제거반형 서울 복합쇠퇴지수 분석결과



[그림] 근린재생형(중심시가지·일반형) 서울 복합쇠퇴지수 분석결과

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
1	종로구	사직동	7	5	0	X	0	0
2	종로구	삼청동	8	10	0	X	0	0
3	종로구	부암동	9	10	0	0	0	0
4	종로구	평창동	3	9	X	X	0	X
5	종로구	무악동	3	9	0	0	0	0
6	종로구	교남동	10	10	0	0	0	0
7	종로구	가회동	5	10	0	X	X	X
8	종로구	종로1·2·3·4가동	7	6	X	0	0	0
9	종로구	종로5·6가동	5	2	0	X	0	0
10	종로구	이화동	9	8	0	X	0	0
11	종로구	창신1동	7	7	0	0	0	0
12	종로구	창신2동	8	9	0	0	0	0
13	종로구	창신3동	8	10	0	0	0	0
14	종로구	송인1동	6	5	0	X	0	0
15	종로구	송인2동	6	8	0	0	0	0
16	종로구	청운효자동	4	7	0	X	0	0
17	종로구	혜화동	5	7	X	X	0	X
18	중구	소공동	2	5	0	0	0	0
19	중구	회현동	7	6	0	0	0	0
20	중구	명동	9	6	0	0	0	0
21	중구	필동	4	5	0	0	0	0
22	중구	장충동	7	9	0	0	0	0
23	중구	광희동	9	7	0	0	0	0
24	중구	을지로동	8	6	0	0	0	0
25	중구	신당1동	8	3	0	X	0	0
26	중구	신당2동	10	5	0	X	0	0
27	중구	신당3동	4	7	0	X	0	0
28	중구	신당4동	4	7	0	0	0	0
29	중구	신당5동	8	9	0	0	0	0
30	중구	신당6동	3	9	0	0	0	0
31	중구	황학동	8	9	0	0	0	0
32	중구	종림동	9	3	0	X	0	0
33	용산구	후암동	10	9	0	0	0	0
34	용산구	용산2가동	10	10	0	0	0	0
35	용산구	남영동	10	9	0	0	0	0
36	용산구	원효로2동	3	8	0	0	0	0
37	용산구	효창동	5	8	0	X	0	0
38	용산구	용문동	6	8	0	X	0	0
39	용산구	이촌1동	2	7	0	X	0	0
40	용산구	이촌2동	8	10	0	X	0	0
41	용산구	이태원1동	8	9	0	X	0	0
42	용산구	이태원2동	7	10	0	0	0	0
43	용산구	서빙고동	5	10	0	X	0	0
44	용산구	보광동	10	10	0	0	0	0
45	용산구	청파동	9	6	0	X	0	0
46	용산구	원효로1동	5	9	X	0	0	0
47	용산구	한강로동	4	8	0	0	0	0
48	용산구	한남동	8	8	X	X	0	X
49	성동구	왕십리2동	5	6	0	X	0	0
50	성동구	마장동	8	9	0	X	0	0
51	성동구	사근동	8	10	0	0	0	0
52	성동구	행당1동	6	3	0	X	0	0
53	성동구	행당2동	2	7	X	0	X	X
54	성동구	응봉동	4	10	0	0	X	0
55	성동구	금호1가동	6	10	0	0	0	0

2025 서울시 도시재생전략계획

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
56	성동구	금호4가동	4	8	0	0	0	0
57	성동구	성수1가1동	4	9	0	0	0	0
58	성동구	성수1가2동	8	4	0	X	0	0
59	성동구	성수2가1동	7	2	0	X	0	0
60	성동구	성수2가3동	1	1	0	X	0	0
61	성동구	송정동	8	6	0	X	0	0
62	성동구	용답동	10	8	0	0	0	0
63	성동구	왕십리도선동	5	7	X	0	0	0
64	성동구	금호2·3가동	9	9	X	0	0	0
65	성동구	옥수동	9	10	0	0	0	0
66	광진구	화양동	3	2	0	X	0	0
67	광진구	군자동	6	6	0	0	0	0
68	광진구	중곡1동	7	5	0	X	0	0
69	광진구	중곡2동	6	3	X	X	0	X
70	광진구	중곡3동	10	8	0	X	0	0
71	광진구	중곡4동	6	3	X	X	0	X
72	광진구	능동	3	5	0	X	0	0
73	광진구	구의1동	8	5	0	X	0	0
74	광진구	구의2동	8	4	X	0	0	0
75	광진구	구의3동	2	3	0	0	0	0
76	광진구	광장동	1	2	0	0	0	0
77	광진구	자양1동	9	6	0	0	0	0
78	광진구	자양2동	5	5	0	X	0	0
79	광진구	자양3동	2	1	0	X	0	0
80	광진구	자양4동	9	6	0	0	0	0
81	동대문구	회기동	2	6	0	0	0	0
82	동대문구	휘경1동	8	9	0	0	0	0
83	동대문구	휘경2동	2	5	X	X	0	X
84	동대문구	청량리동	9	9	0	0	0	0
85	동대문구	용신동	8	7	0	X	0	0
86	동대문구	제기동	9	5	0	0	0	0
87	동대문구	전농1동	10	9	0	0	0	0
88	동대문구	전농2동	4	10	X	X	0	X
89	동대문구	답십리1동	7	5	0	0	0	0
90	동대문구	답십리2동	5	8	0	0	0	0
91	동대문구	장안1동	4	1	X	X	0	X
92	동대문구	장안2동	7	3	0	X	0	0
93	동대문구	이문1동	8	7	0	0	0	0
94	동대문구	이문2동	3	8	0	0	0	0
95	종량구	면목2동	9	7	0	0	0	0
96	종량구	면목4동	10	9	0	0	0	0
97	종량구	면목5동	10	6	0	X	0	0
98	종량구	면목7동	9	7	0	0	0	0
99	종량구	상봉1동	4	2	0	X	0	0
100	종량구	상봉2동	7	5	0	X	0	0
101	종량구	중화1동	5	4	0	X	0	0
102	종량구	중화2동	9	4	0	X	0	0
103	종량구	목1동	2	3	X	X	0	X
104	종량구	목2동	6	4	0	X	0	0
105	종량구	망우3동	10	8	0	0	0	0
106	종량구	신내1동	4	2	X	X	X	X
107	종량구	신내2동	1	2	0	X	X	X
108	종량구	면목본동	9	5	0	X	0	0
109	종량구	면목3·8동	8	3	0	X	0	0
110	종량구	망우본동	7	3	0	X	0	0

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
111	성북구	돈암1동	3	7	0	0	0	0
112	성북구	돈암2동	2	5	0	0	X	0
113	성북구	안암동	5	4	0	X	0	0
114	성북구	보문동	10	9	0	0	0	0
115	성북구	정릉1동	3	4	0	X	0	0
116	성북구	정릉2동	5	4	0	X	0	0
117	성북구	정릉3동	10	10	0	0	0	0
118	성북구	정릉4동	7	6	0	X	0	0
119	성북구	길음1동	2	6	X	0	X	X
120	성북구	길음2동	8	10	0	0	0	0
121	성북구	월곡1동	6	5	X	0	0	0
122	성북구	월곡2동	7	7	X	X	0	X
123	성북구	장위1동	9	6	0	X	0	0
124	성북구	장위2동	10	6	0	X	0	0
125	성북구	장위3동	10	8	0	X	0	0
126	성북구	성북동	7	5	0	X	0	0
127	성북구	삼선동	6	6	X	0	0	0
128	성북구	동선동	5	5	X	X	0	X
129	성북구	종암동	5	2	X	X	0	X
130	성북구	석관동	6	3	X	X	0	X
131	강북구	번1동	8	1	X	X	0	X
132	강북구	번2동	9	7	0	X	0	0
133	강북구	번3동	8	8	0	0	X	0
134	강북구	수유1동	10	3	0	0	0	0
135	강북구	수유2동	10	5	0	0	0	0
136	강북구	수유3동	10	2	0	0	0	0
137	강북구	삼양동	9	5	0	0	0	0
138	강북구	미아동	5	3	0	0	0	0
139	강북구	송중동	7	2	0	X	0	0
140	강북구	송천동	10	3	0	0	0	0
141	강북구	삼각산동	1	6	X	0	X	X
142	강북구	우이동	7	9	0	0	0	0
143	강북구	인수동	7	4	0	X	0	0
144	도봉구	쌍문1동	7	8	0	0	0	0
145	도봉구	쌍문2동	4	4	0	X	0	0
146	도봉구	쌍문3동	7	6	0	0	0	0
147	도봉구	쌍문4동	1	4	0	X	0	0
148	도봉구	방학1동	2	1	0	X	0	0
149	도봉구	방학2동	9	7	0	X	0	0
150	도봉구	방학3동	3	6	0	X	X	X
151	도봉구	창1동	3	4	0	X	0	0
152	도봉구	창2동	3	4	X	X	0	X
153	도봉구	창3동	6	8	0	0	0	0
154	도봉구	창4동	1	4	0	X	X	X
155	도봉구	창5동	2	3	0	X	0	0
156	도봉구	도봉1동	10	8	0	X	0	0
157	도봉구	도봉2동	6	3	0	X	0	0
158	노원구	월계1동	7	6	0	0	0	0
159	노원구	월계2동	7	6	0	X	0	0
160	노원구	월계3동	4	2	0	X	X	X
161	노원구	공릉2동	1	1	0	0	0	0
162	노원구	하계1동	4	2	0	0	X	0
163	노원구	하계2동	2	8	0	0	0	0
164	노원구	중계본동	5	7	0	0	0	0
165	노원구	중계1동	1	2	0	0	X	0

2025 서울시 도시재생전략계획

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
166	노원구	중계4동	3	4	O	X	X	X
167	노원구	상계1동	2	1	O	X	X	X
168	노원구	상계2동	4	3	O	O	O	O
169	노원구	상계5동	8	8	O	O	O	O
170	노원구	상계8동	3	5	O	O	O	O
171	노원구	상계9동	2	5	O	X	O	O
172	노원구	상계10동	1	9	O	O	O	O
173	노원구	상계3·4동	9	4	O	O	O	O
174	노원구	상계6·7동	3	4	O	X	O	O
175	노원구	중계2·3동	3	2	O	O	O	O
176	노원구	공릉1동	7	3	O	X	O	O
177	은평구	녹번동	10	9	O	O	O	O
178	은평구	불광1동	5	5	X	X	O	X
179	은평구	갈현1동	10	3	O	X	O	O
180	은평구	갈현2동	6	3	X	X	O	X
181	은평구	구산동	6	4	X	X	O	X
182	은평구	대조동	6	4	X	X	O	X
183	은평구	응암1동	6	4	O	X	O	O
184	은평구	응암2동	8	9	O	O	O	O
185	은평구	신사1동	6	3	X	X	O	X
186	은평구	신사2동	3	9	O	X	O	O
187	은평구	중산동	8	7	O	X	O	O
188	은평구	수색동	9	10	O	O	O	O
189	은평구	진관동	2	8	X	O	X	X
190	은평구	불광2동	6	5	O	O	O	O
191	은평구	응암3동	10	7	O	O	O	O
192	은평구	역촌동	4	2	X	X	O	X
193	서대문구	천연동	8	10	O	O	O	O
194	서대문구	홍제1동	9	7	O	O	O	O
195	서대문구	홍제3동	8	8	O	O	O	O
196	서대문구	홍제2동	8	10	O	O	O	O
197	서대문구	홍은1동	8	10	O	O	O	O
198	서대문구	홍은2동	8	7	X	X	O	X
199	서대문구	남가좌1동	10	10	O	O	O	O
200	서대문구	남가좌2동	10	6	O	O	O	O
201	서대문구	북가좌1동	5	10	O	O	O	O
202	서대문구	북가좌2동	6	2	O	X	O	O
203	서대문구	충현동	9	8	O	O	O	O
204	서대문구	북아현동	9	10	O	O	O	O
205	서대문구	신촌동	6	3	X	O	O	O
206	서대문구	연희동	8	5	O	X	O	O
207	마포구	용강동	4	1	O	X	O	O
208	마포구	대흥동	8	6	O	X	O	O
209	마포구	염리동	9	10	O	O	O	O
210	마포구	신수동	8	9	O	X	O	O
211	마포구	서교동	3	1	O	X	O	O
212	마포구	합정동	6	5	O	X	O	O
213	마포구	망원1동	7	4	O	X	O	O
214	마포구	망원2동	9	4	O	X	O	O
215	마포구	연남동	7	5	O	X	O	O
216	마포구	성산1동	2	4	X	X	O	X
217	마포구	성산2동	5	3	O	X	O	O
218	마포구	상암동	4	1	X	X	X	X
219	마포구	도화동	5	7	X	O	O	O
220	마포구	서강동	6	5	O	X	O	O

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
221	마포구	공덕동	6	3	X	X	O	X
222	마포구	아현동	7	8	X	O	O	O
223	양천구	목1동	1	1	O	X	X	X
224	양천구	목2동	2	6	X	X	O	X
225	양천구	목3동	4	4	O	X	O	O
226	양천구	목4동	4	5	O	X	O	O
227	양천구	신월1동	9	7	O	O	O	O
228	양천구	신월2동	3	9	O	O	O	O
229	양천구	신월3동	9	10	O	O	O	O
230	양천구	신월4동	4	9	O	O	O	O
231	양천구	신월5동	3	5	X	X	O	X
232	양천구	신월6동	7	10	O	O	O	O
233	양천구	신월7동	4	8	O	O	O	O
234	양천구	신정1동	6	8	O	O	O	O
235	양천구	신정2동	5	5	O	X	O	O
236	양천구	신정3동	1	1	X	X	O	X
237	양천구	신정6동	3	4	O	X	O	O
238	양천구	신정7동	5	4	O	X	X	X
239	양천구	목5동	1	1	O	X	O	O
240	양천구	신정4동	7	4	X	X	O	X
241	강서구	염창동	1	1	X	X	X	X
242	강서구	등촌1동	1	1	O	X	O	O
243	강서구	등촌2동	1	5	O	X	O	O
244	강서구	등촌3동	3	1	O	X	X	X
245	강서구	화곡본동	7	6	X	O	X	X
246	강서구	화곡2동	5	7	O	X	O	O
247	강서구	화곡3동	1	2	X	X	X	X
248	강서구	화곡4동	5	6	X	X	O	X
249	강서구	화곡6동	3	3	X	X	O	X
250	강서구	화곡8동	4	6	X	X	O	X
251	강서구	가양1동	4	8	O	O	X	O
252	강서구	가양2동	8	5	O	X	O	O
253	강서구	가양3동	8	3	O	X	O	O
254	강서구	발산1동	1	1	X	X	X	X
255	강서구	공항동	8	3	O	O	O	O
256	강서구	방화1동	4	2	O	X	O	O
257	강서구	방화2동	5	3	O	X	O	O
258	강서구	방화3동	4	6	O	O	X	O
259	강서구	화곡1동	4	1	X	X	O	X
260	강서구	우장산동	1	2	O	X	X	X
261	구로구	신도림동	1	1	X	X	O	X
262	구로구	구로1동	1	7	O	X	O	O
263	구로구	구로3동	2	1	X	X	X	X
264	구로구	구로4동	7	8	O	X	X	X
265	구로구	구로5동	2	1	O	X	O	O
266	구로구	고척1동	5	7	X	O	O	O
267	구로구	고척2동	4	8	O	O	O	O
268	구로구	개봉2동	2	4	O	X	O	O
269	구로구	개봉3동	3	8	O	X	O	O
270	구로구	오류1동	6	9	O	X	O	O
271	구로구	오류2동	3	7	X	X	O	X
272	구로구	수궁동	5	5	X	X	X	X
273	구로구	가리봉동	10	10	O	X	O	O
274	구로구	구로2동	10	6	O	X	O	O
275	구로구	개봉1동	9	8	O	X	O	O

2025 서울시 도시재생전략계획

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
276	금천구	가산동	7	1	O	X	O	O
277	금천구	독산1동	6	7	X	X	O	X
278	금천구	독산2동	10	6	O	O	O	O
279	금천구	독산3동	9	2	O	X	O	O
280	금천구	독산4동	10	8	O	O	O	O
281	금천구	시흥1동	6	4	X	X	O	X
282	금천구	시흥2동	3	3	O	O	X	O
283	금천구	시흥3동	7	9	O	O	O	O
284	금천구	시흥4동	10	7	O	X	O	O
285	금천구	시흥5동	9	7	O	X	O	O
286	영등포구	여의동	2	2	O	X	O	O
287	영등포구	당산1동	6	6	O	X	O	O
288	영등포구	당산2동	4	1	X	X	O	X
289	영등포구	양평1동	2	1	X	X	O	X
290	영등포구	양평2동	1	2	X	X	O	X
291	영등포구	신길1동	10	9	O	O	O	O
292	영등포구	신길3동	10	10	O	O	O	O
293	영등포구	신길4동	9	9	O	O	O	O
294	영등포구	신길5동	10	10	O	O	O	O
295	영등포구	신길6동	10	7	O	O	O	O
296	영등포구	신길7동	9	9	O	O	O	O
297	영등포구	대림1동	9	10	O	O	O	O
298	영등포구	대림2동	10	9	O	X	O	O
299	영등포구	대림3동	7	6	O	X	O	O
300	영등포구	영등포본동	6	10	O	O	O	O
301	영등포구	영등포동	10	7	X	O	O	O
302	영등포구	도림동	6	10	O	O	O	O
303	영등포구	문래동	2	1	X	X	O	X
304	동작구	노량진2동	8	9	O	O	O	O
305	동작구	상도1동	3	2	X	X	X	X
306	동작구	상도2동	5	7	O	X	O	O
307	동작구	상도3동	9	8	X	O	O	O
308	동작구	상도4동	8	9	O	O	O	O
309	동작구	사당1동	6	6	X	X	O	X
310	동작구	사당3동	2	5	O	O	O	O
311	동작구	사당4동	6	8	O	O	O	O
312	동작구	사당5동	7	10	O	O	O	O
313	동작구	대방동	4	3	O	X	O	O
314	동작구	신대방1동	3	7	O	X	O	O
315	동작구	신대방2동	3	4	X	X	O	X
316	동작구	흑석동	5	4	X	O	O	O
317	동작구	노량진1동	5	4	X	O	O	O
318	동작구	사당2동	3	3	X	X	O	X
319	관악구	보라매동	10	8	O	X	O	O
320	관악구	청림동	8	10	O	O	O	O
321	관악구	행운동	7	7	O	X	O	O
322	관악구	낙성대동	5	4	O	X	O	O
323	관악구	중앙동	10	8	O	O	O	O
324	관악구	인현동	6	2	O	X	O	O
325	관악구	남현동	5	7	X	O	X	X
326	관악구	서원동	7	5	O	X	O	O
327	관악구	신원동	9	9	O	O	O	O
328	관악구	서림동	5	7	X	O	O	O
329	관악구	신사동	8	6	O	O	O	O
330	관악구	신림동	6	2	X	O	O	O

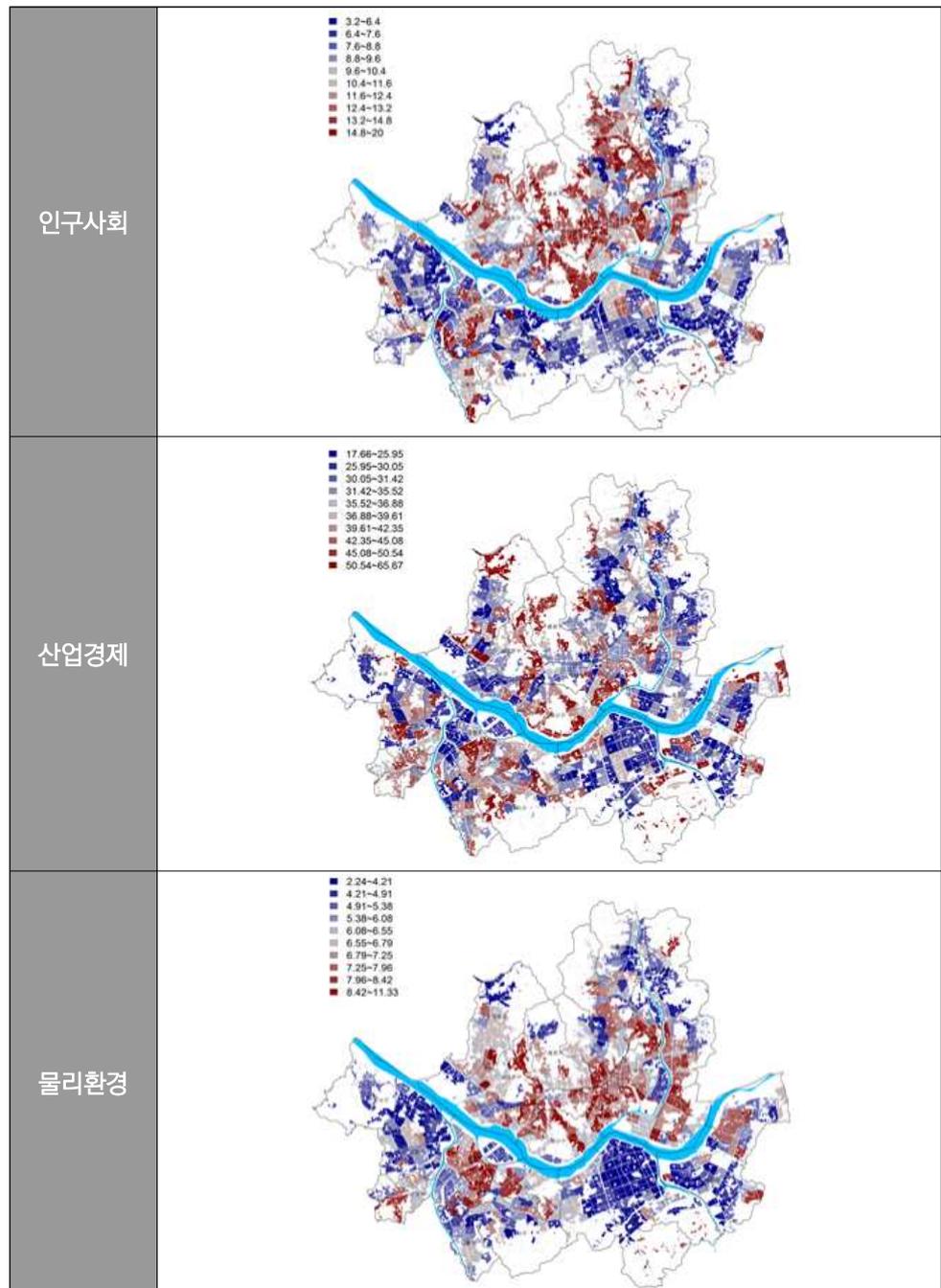
번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
331	관악구	난향동	7	9	0	X	0	0
332	관악구	조원동	9	8	0	0	0	0
333	관악구	대학동	4	2	X	0	X	X
334	관악구	은천동	5	4	0	X	0	0
335	관악구	성현동	4	2	0	X	0	0
336	관악구	청룡동	10	7	0	X	0	0
337	관악구	난곡동	10	10	0	0	0	0
338	관악구	삼성동	9	9	0	0	0	0
339	관악구	미성동	5	6	0	0	0	0
340	서초구	서초1동	2	4	0	X	0	0
341	서초구	서초2동	3	1	0	X	0	0
342	서초구	서초3동	2	1	0	X	0	0
343	서초구	서초4동	1	2	0	X	X	X
344	서초구	잠원동	5	6	0	X	0	0
345	서초구	반포본동	2	8	0	X	0	0
346	서초구	반포1동	2	3	X	X	X	X
347	서초구	반포2동	5	10	0	X	X	X
348	서초구	반포3동	2	5	0	0	0	0
349	서초구	반포4동	1	3	0	X	X	X
350	서초구	방배본동	2	5	0	X	X	X
351	서초구	방배1동	1	3	0	X	0	0
352	서초구	방배2동	6	3	0	X	0	0
353	서초구	방배3동	3	6	0	X	0	0
354	서초구	방배4동	4	1	0	0	0	0
355	서초구	양재1동	3	2	X	X	0	X
356	서초구	양재2동	3	2	0	0	0	0
357	서초구	내곡동	10	10	0	0	0	0
358	강남구	신사동	5	5	0	X	X	X
359	강남구	논현1동	6	1	0	X	X	X
360	강남구	논현2동	6	3	0	X	X	X
361	강남구	삼성1동	4	2	0	0	0	0
362	강남구	삼성2동	2	1	X	X	X	X
363	강남구	대치1동	3	4	0	X	0	0
364	강남구	대치4동	2	2	X	X	X	X
365	강남구	역삼1동	5	4	X	X	X	X
366	강남구	역삼2동	3	1	X	X	X	X
367	강남구	도곡1동	1	5	X	X	X	X
368	강남구	도곡2동	1	1	X	X	0	X
369	강남구	개포1동	6	7	0	0	0	0
370	강남구	개포4동	4	3	0	X	0	0
371	강남구	일원본동	2	4	0	0	X	0
372	강남구	일원1동	7	9	0	X	0	0
373	강남구	일원2동	2	5	0	X	0	0
374	강남구	수서동	7	2	0	0	0	0
375	강남구	세곡동	7	8	0	X	0	0
376	강남구	압구정동	5	2	0	X	0	0
377	강남구	청담동	1	1	0	X	X	X
378	강남구	대치2동	1	1	0	X	0	0
379	강남구	개포2동	4	9	0	X	0	0
380	송파구	풍납1동	6	6	0	0	0	0
381	송파구	풍납2동	1	2	0	X	0	0
382	송파구	거여1동	2	10	0	0	0	0
383	송파구	거여2동	9	7	0	0	0	0
384	송파구	마천1동	10	10	0	0	0	0
385	송파구	마천2동	9	8	0	0	0	0

번호	자치구	행정동	서울 복합쇠퇴지수		법정 쇠퇴기준 부합여부			
			근린재생형 등급	도시경제기 반형 등급	인구 사회	산업 경제	물리 환경	법정요건 부합
386	송파구	방이1동	1	2	O	X	O	O
387	송파구	방이2동	1	1	X	X	X	X
388	송파구	오륜동	1	5	O	X	O	O
389	송파구	오금동	2	1	O	X	O	O
390	송파구	송파1동	3	2	X	X	X	X
391	송파구	송파2동	1	3	O	X	O	O
392	송파구	석촌동	2	2	O	O	X	O
393	송파구	삼전동	5	1	O	X	X	X
394	송파구	가락본동	1	1	O	X	O	O
395	송파구	가락1동	4	10	O	O	O	O
396	송파구	가락2동	1	2	O	O	O	O
397	송파구	문정1동	2	1	O	X	O	O
398	송파구	문정2동	1	2	O	X	O	O
399	송파구	장지동	3	1	X	X	O	X
400	송파구	잠실본동	2	1	X	X	X	X
401	송파구	잠실4동	1	6	O	X	X	X
402	송파구	잠실6동	1	3	X	X	O	X
403	송파구	잠실7동	3	10	O	O	O	O
404	송파구	잠실2동	1	6	X	X	X	X
405	송파구	잠실3동	1	8	O	X	X	X
406	강동구	강일동	4	8	X	X	X	X
407	강동구	상일동	2	4	O	X	O	O
408	강동구	명일1동	4	3	O	O	O	O
409	강동구	명일2동	1	3	O	X	O	O
410	강동구	고덕1동	5	10	O	O	O	O
411	강동구	고덕2동	7	6	O	X	O	O
412	강동구	암사2동	1	4	X	X	O	X
413	강동구	암사3동	2	9	O	X	X	X
414	강동구	천호1동	7	2	O	X	O	O
415	강동구	천호3동	8	3	O	O	O	O
416	강동구	성내1동	3	2	O	X	X	X
417	강동구	성내2동	6	4	O	X	O	O
418	강동구	성내3동	3	5	O	X	X	X
419	강동구	둔촌1동	3	9	O	O	O	O
420	강동구	둔촌2동	1	1	O	X	O	O
421	강동구	암사1동	4	7	O	X	O	O
422	강동구	천호2동	8	4	O	X	O	O
423	강동구	길동	4	1	X	X	O	X

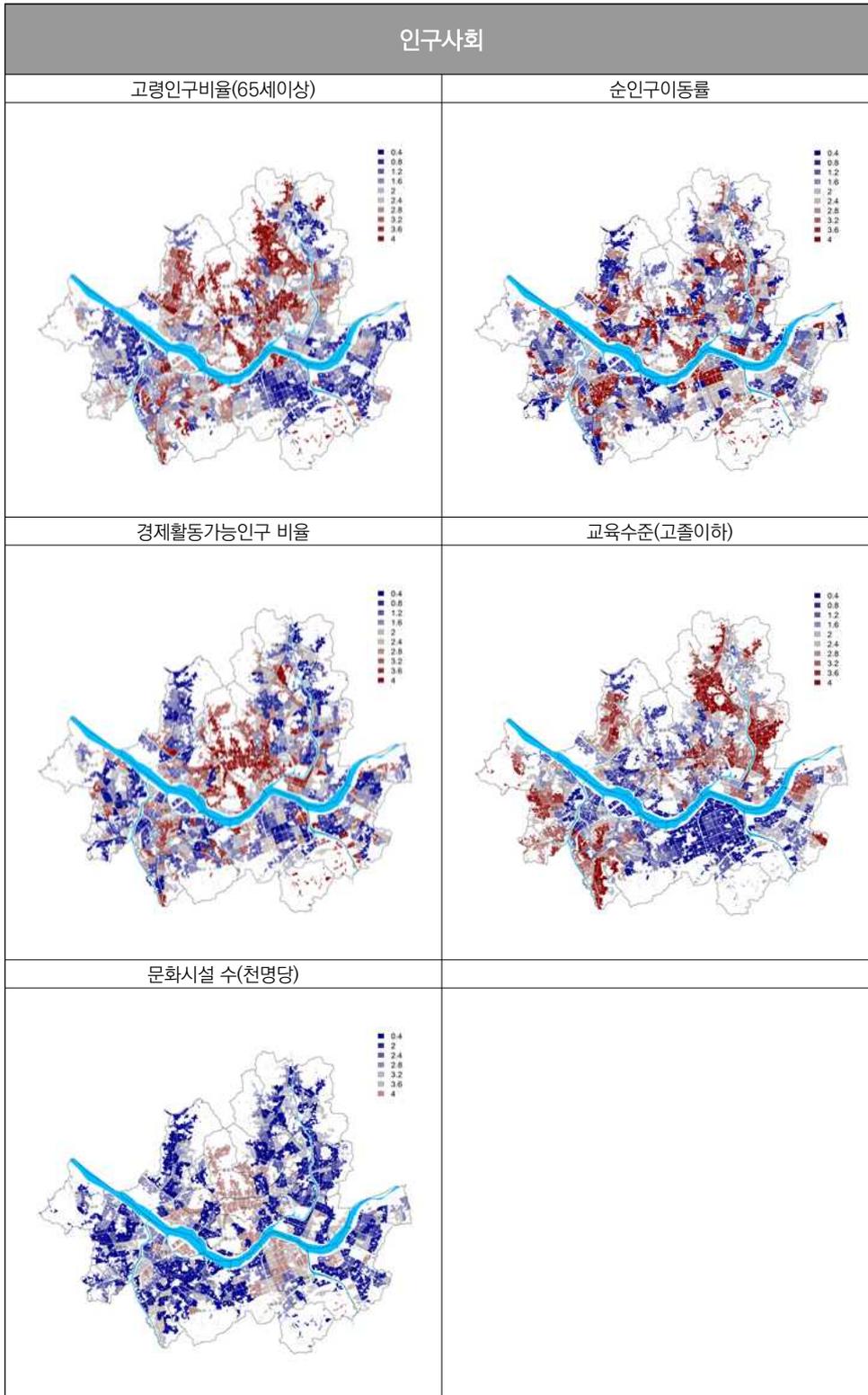
3 유형별 세부 지표 분석 결과

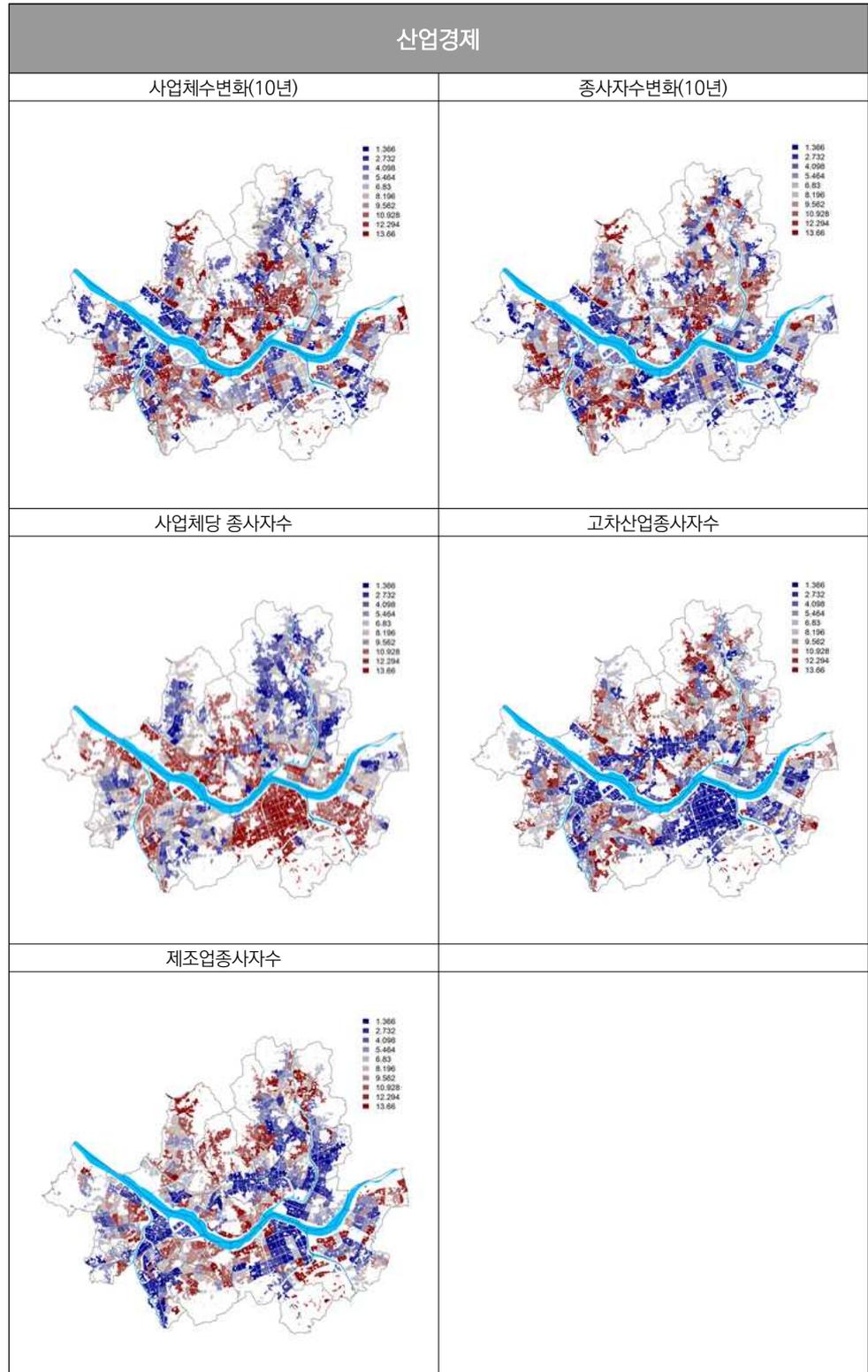
3.1. 도시경제기반형 분석결과

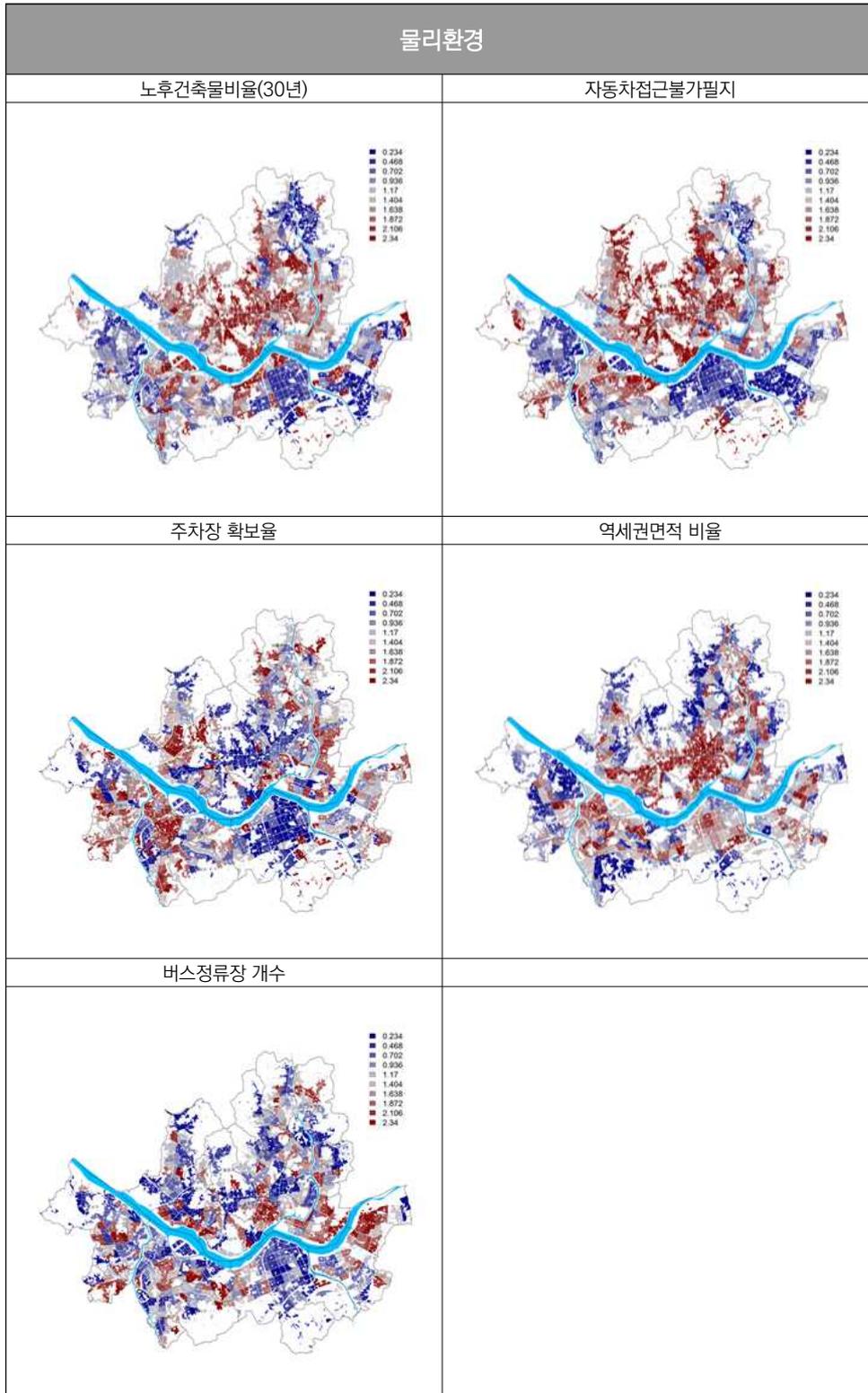
3.1.1. 부문별 분석 결과



3.1.2. 부문별 세부지표 진단 결과

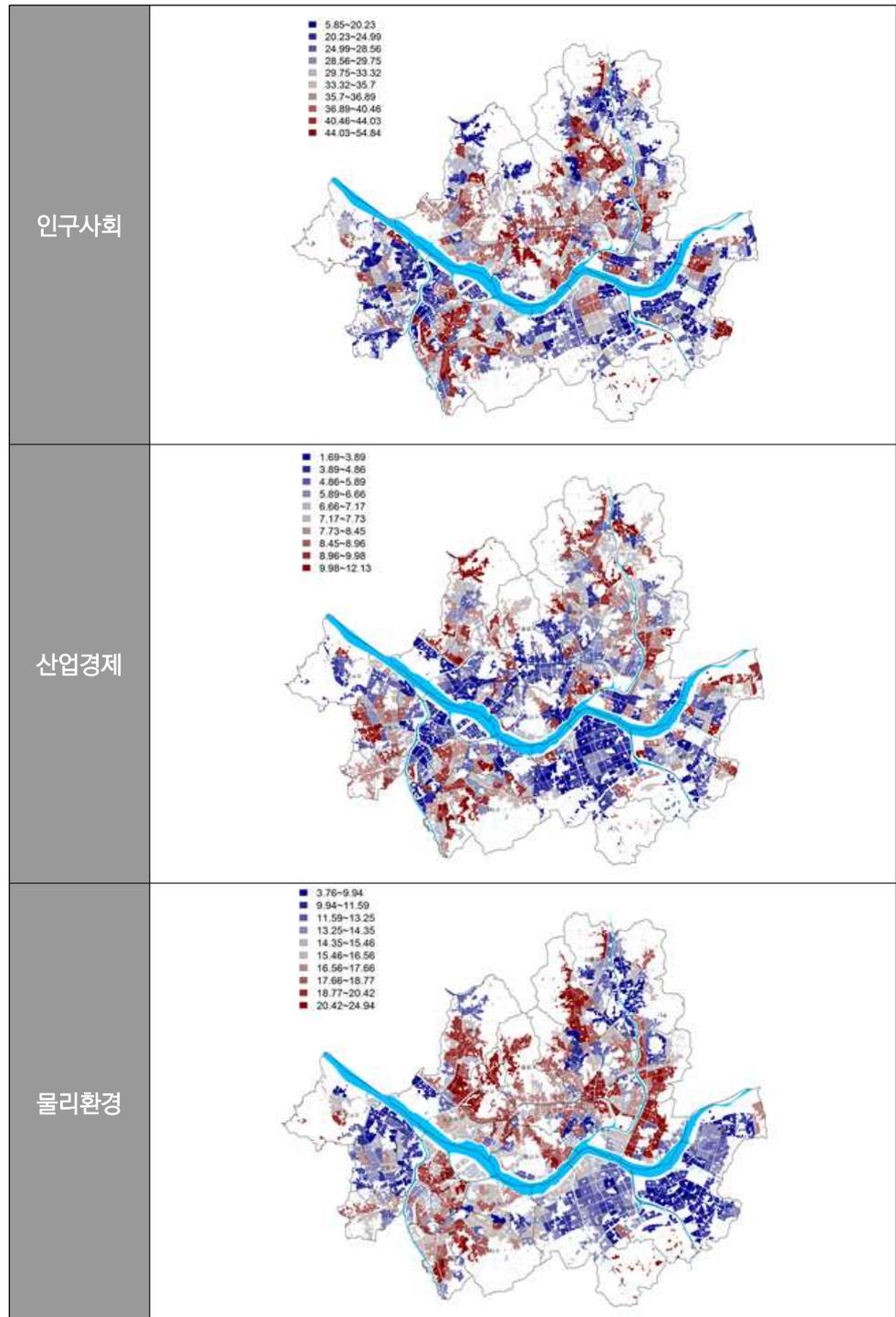




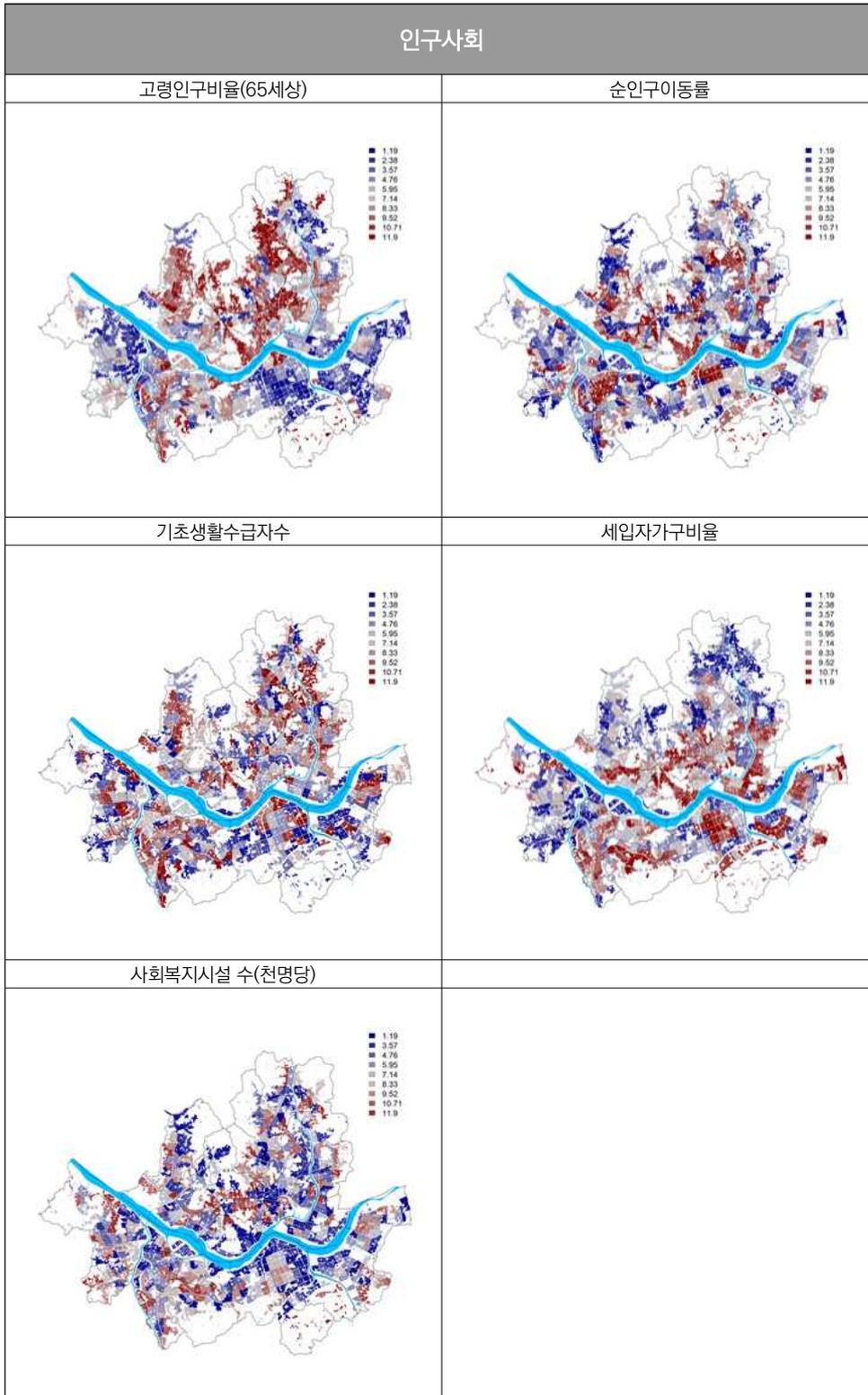


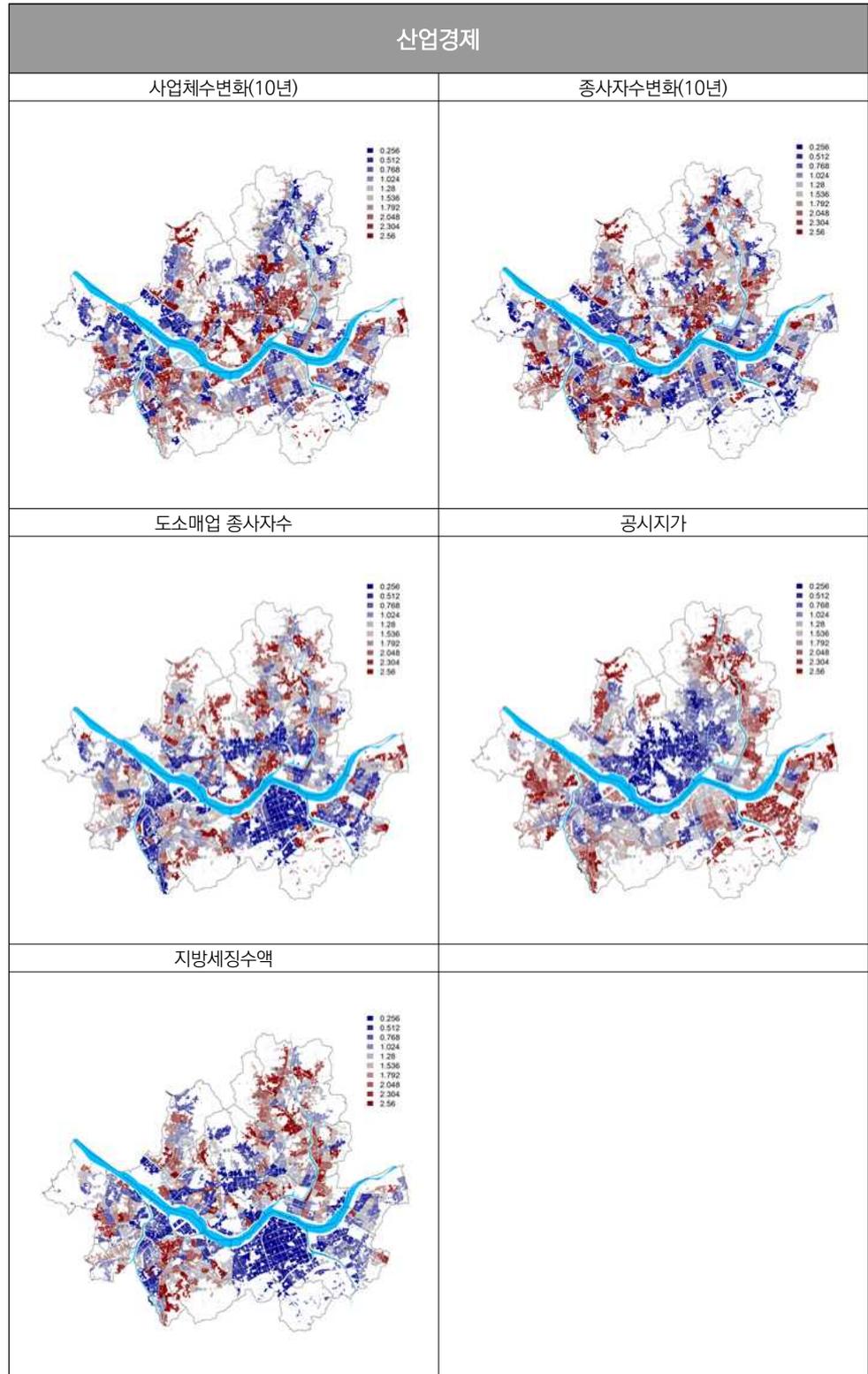
3.2. 근린재생형 분석결과

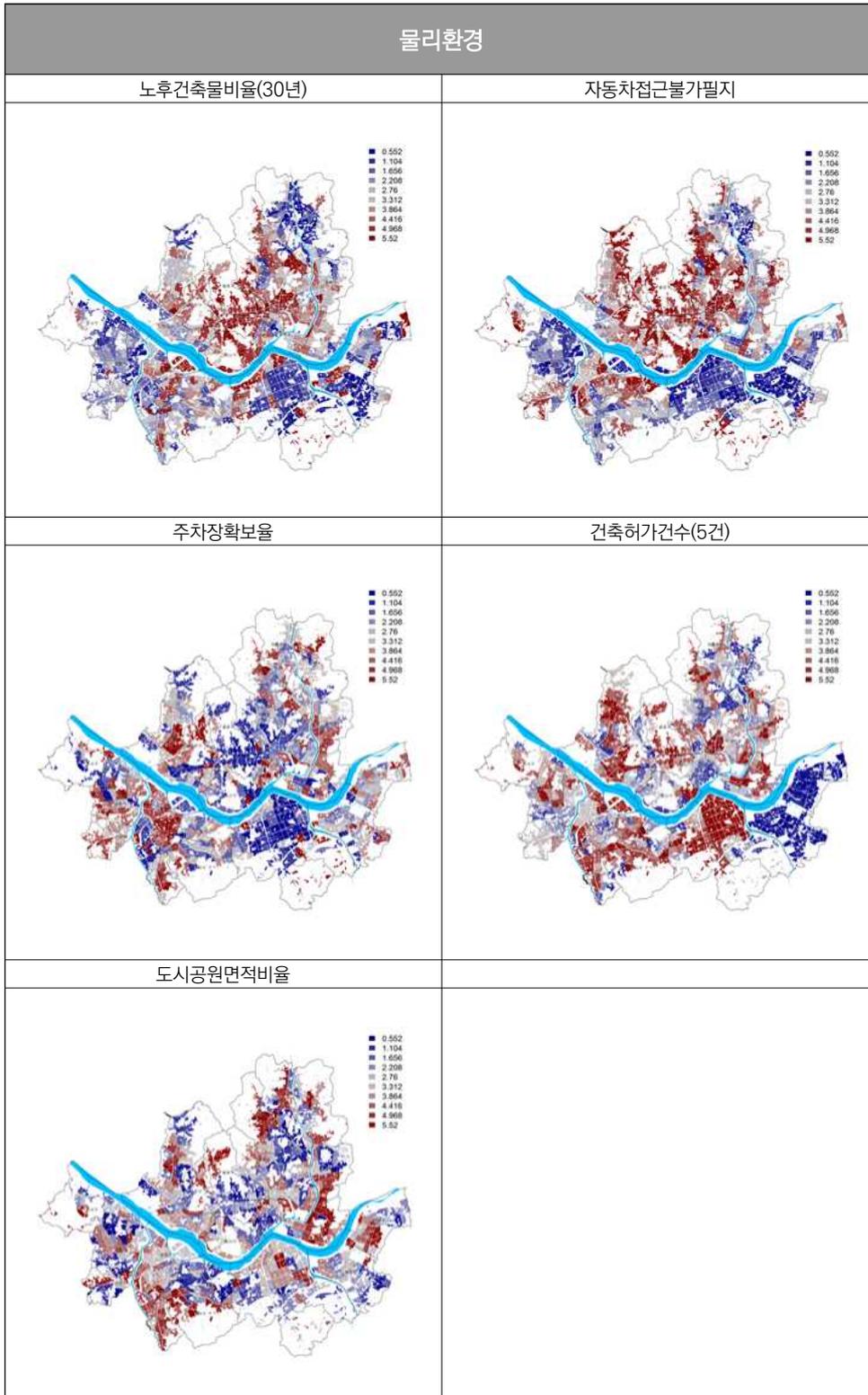
3.2.1. 부문별 진단 결과



3.2.2. 부문별 세부지표 진단 결과







연구진

서울특별시

시장	박원순
부시장	이제원 (전)이건기
도시재생본부장	진희선
재생정책과	여장권 과장 한휘진 (전)김진효 팀장 박현정 배성호 (전)노경래 (전)박상희 주무관 〈지원〉 김중현 임정수 (전)심소희 주무관
도시재생추진반(전)	임창수 반장 양병현 오대중 팀장 권미리 위원

서울연구원

연구책임	김태현 연구위원
연구진	양재섭 장남종 연구위원 김수현 윤기학 박희영 임하나 임효정 연구원

외부 참여진

도시디자인 공장	장대원 본부장 장경철 이사 홍승후 실장
----------	-----------------------

연구 자문위원

전문가 자문단	강병근 강준모 구자훈 김세용 남 진 박인석 박학룡 백운수 변창흠 서수정 손기민 신중진 여춘동 유창복 윤혁렬 이명훈 이상준 이인성 정창무 조명래 최막중 최창규 홍인욱
---------	---

