2025 서울시 도시재생 전략계획

2018









CONTENTS

Intro. 계획의 개요

1	배경 및 목적		
	1. 개발에서 재생으로	003	
	2. 서울시 도시재생 추진경과	006	
	3. 7년간의 성과와 한계	011	
	4. 계획수립 목적	016	
	5. 전략계획의 위상 확립	020	
	6. 주요 변경사항 종합	021	
2	서울의 쇠퇴진단 및 여건분석		
	1. 서울의 변화 및 쇠퇴진단	023	
	2. 관련계획 검토	036	
	3. 서울의 도시재생 잠재력 진단	045	
	4. 서울형 도시재생을 위한 새로운 과제 및 방향	051	

Chapter I. 서울시 도시재생 기본방침

1	서울형 도시재생의 목표와 전략		
	1. 도시재생의 비전 및 목표	057	
	2. 도시재생의 핵심과제	058	
	3. 과제별 재생전략	059	
2	서울형 도시재생의 범위와 유형		
	1. 서울형 도시재생의 범위	083	
	2. 서울형 도시재생의 유형	084	
3	권역별 도시재생 기본구상		

도심권 / 동북권 / 서북권 / 서남권 / 동남권 089

4 서울시 도시재생 기본방침

1. 서울시 도시재생의 배경과 의의	116
2. 도시재생의 비전·목표 및 추진전략	117
3. 도시재생활성화지역의 선정과 운영	122
4. 실행 및 지원체계	124

Chapter II. 활성화지역 선정 및 운영기준

1 도시재생활성화지역 지정 및 변경

1. 도시재생활성화지역 지정	133
2. 1단계 활성화지역 지정현황 및 변경사항	136
3. 2단계 활성화지역 신규 지정사항	190

2 도시재생활성화지역 선정 및 운영기준

1.	활성화지역 선정방향 및 운영 프로세스	246
2.	활성화지역의 선정기준	252
3.	유형별 활성화계획 수립기준	254

ChapterIII. 실행 및 지원체계

1 도시재생 실행주체의 구성 및 역할

1	공공부문의 역할분담	263
١.		203
2.	서울시 행정협의체의 구성 및 운영	264
3.	도시재생위원회	265
4.	도시재생 지원기관의 역할 확대 및 구체화	266
5.	도시재생지원센터의 역할	271
6.	추진체계 종합	

2 도시재생 지원 및 평가체계

1.	재원조달 및 예산지원 방안	274
2.	제도적 지원방안	278
3.	성과관리 방법 및 기준	280

부록

표목차

[서울시 도시재생 현황]	9
[도시재생사업에 따른 고용창출효과 분석]	··· 13
[그간의 한계와 과제]	··· 15
[계획의 수립과정]	··· 17
[도시재생 전략계획 변경(안) 주요내용]	··· 21
[도시재생 전략계획 변경사항 종합]	22
	서울의 쇠퇴특성]	
[서울의 도시재생 잠재력]	50
[장안평 중고차매매단지 일대 도시재생사업의 주요 내용]	63
[영등포 경인로 일대 도시재생사업(안) 주요 내용]	65
[에너지 절약 + 효율 + 생산, 단계별 지원]	··· 77
[서울형 도심활력 프로젝트 시범사업_다동·무교동]	··· 78
[서울형 도시재생의 유형]	85
[서울형 도시재생 현황]	88
	권역별 도시재생구상 주요 반영사항]	
	별표 1] 활성화지역 선정기준 변경 종합	
[별표 2] 활성화지역 모니터링 지표	· 128
[별표 3] 공통항목에 대한 사업성과·효과 평가	· 128
	별표 4] 사업관리(과정점검) 및 성과관리(효과점검) 종합비교표	
	별표 5] 도시재생지원센터 운영과정별 개선방안	
	도시재생 유형별 특성 비교]	
	1단계 활성화지역 변경사항 종합]	
	성수동 일대 수제화 관련 업종별 규모]	
	장위동 일대 인구변화]	
	장위 사업체수 및 종사자수 변화]	
_	후보지 거버넌스 구축사업]	
	중심지 재생사업(경제기반형, 중심시가지형) 선정지역 및 선정사유]	
	희망지 주민역량강화사업]	
[주거지 재생사업(일반근린형) 선정지역 및 선정사유]	· 194
l	서울형 도시재생지역 신규지역 및 위치]	195
	도시재생 뉴딜사업 유형]	
	뉴딜사업으로 선정된 서울시 대상지 7개소]	
	활성화지역 선정기준 변경 종합]	
	활성화계획 수립 기본원칙]	
	사업계획 부문의 주요 내용]	
	부서별 서울형 도시재생 추진사업 현황]	
	서울시 도시재생위원회의 주요역할]	
	서울주택도시공사의 도시재생사업 모델 종합]	
	현행 도시재생지원센터 운영상의 문제점]	
1	도시재생지원센터 운영과정별 개선방안]	· 269

[참여 거버넌스 변경사항 종합]	273
[서울시 도시재생활성화지역별 마중물예산 지원기준]	275
	유형별 마중물 예산규모]	
[모니터링과 평가의 정의 및 특성]	280
[모니터링 항목 및 세부지표]	281
[문화영향평가 평가지표]	283
[기획재정부 성과계획서 작성지침]	283
[영국 NDC 평가지표 (New Deal for Communities)]	284
	성과관리방안에 반영한 시사점]	
[면담 및 현장조사 항목]	289
[지역의 매력·만족도, 참여도에 대한 설문내용]	290
	공통항목에 대한 사업성과·효과 평가] ·····	
[특화항목에 대한 자기진단 예시 : 창동상계 활성화지역 성과평가 항목]	292
[인터넷, SNS검색량 활용 시민관심도 조사]	292
	사업관리(과정점검) 및 성과관리(효과점검) 종합비교표]	
	그림목차	
	그러득지 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	지역 명소화 사례]	
	서울의 재생개념이 도입된 프로젝트]	
[통합적 도시관리 패러다임의 전환]	5
	도시재생 계획체계]	
	도시재생의 비전과 목표]	
	서울형 도시재생 구상도]	
	서울형 도시재생 추진경과]	
-	서울시 도시재생 현황]	
	서울로7017과 연계한 서울역 일대 도시재생활성화계획]	
	세운상가 일대 도시재생활성화계획]	
	창신숭인 도시재생활성화계획]	
	주민협의체 구성원수]	
	주민 역량강화를 위한 시도들]	
	시민의식 전환을 위한 다양한 사업들]	
[전략계획 변경 필요성]	··· 16
	그간의 추진과정]	
	전략계획 변경 주요이슈]	
	전략계획 작성체계]	
	전략계획의 위상 확립]	
	파괴된 덕수궁(좌)과 서울로 이동하는 피난민들(우)]	
[무허가 정착촌(좌)과 구로공단의 작업장(우)]	··· 24
	을지로 도심재개발 전후(좌)와 토지구획정리사업(우)]	
[88올림픽 경기장(좌)과 상계동 아파트 건설(우)]	··· 25
	일산신도시(좌)와 분당신도시(우)의 모습]	

	복원된 청계천(좌)과 보행공간으로 조성된 광화문광장(우)]	
	주민주도의 도시재생을 위한 노력]	
	서울의 인구성장 (1915-2010)]	
	서울시 인구변화 (2000-2010)]	
[서울시 인구전망 (1970-2040)]	·· 28
[65세 이상 인구구성비 추계]	·· 29
[스카라극장(좌)과 대한증권거래소의 철거(우)]	30
[서울시 사업체수 및 종사자수 증감률 (1994-2013)]	·· 31
[서울시 소상공인 현황]	·· 32
[노후주택 비율 (30년 이상)]	33
[해제구역 노후·불량건물 현황]	33
[2030 서울도시기본계획의 중심지체계]	36
[생활권 개념]	·· 37
[2030 역사도심 기본계획의 미래상과 5대 이슈별 계획 목표]	38
[주거환경지수 항목 및 적용]	39
[준공업지역 재생방안]	·· 40
[한강변 관리 기본계획 실현전략]	·· 41
	한강변 7개 권역별 기본구상]	
	경제비전 2030 서울형 창조경제모델]	
	풍수해 관리지구 위치도]	
	서울시 10개년 도시철도망 노선도] ···································	
	서울의 자연자산]	
	문화재 분포현황] ······	
	전통문화 상설행사]	
	마을공동체 현황]	
	사회적기업 현황]	
	외국인 방문객 현황(2005-2014)]	
Ī	서울시 역세권 비율]	49
	서울의 대응방향]	
	도시재생의 비전 및 목표]	
	비전실현을 위한 20개 핵심과제] ···································	
	서울역-용산역 국제업무 축]	
	장안평 경제거점 재생 구역계]	
_	광화문광장 조성(안)] ···································	
	광화문광장 조성(안) 투시도] ···································	
	영등포·경인로 일대 도시경제기반형 활성화지역 경계] ··································	
	홍릉 바이오·메디컬 클러스터]	
	4차 산업거점 및 지역명소 창출] ···································	
	서울시 국공유지 현황] ··································	
	어울림플라자]	
	서울시 전통시장 위치]	
_	어눌지 신동시청 귀지]양남 사이시장 설계공모 당선작]	
	서울시 도시철도역 현황]	
- 1	이글이 <u>소</u> 이글소국 한청 l	/ I

[사당역 대중교통 복합환승센터]	72
[서울시 저층주거지 현황]	·· 72
[삶의 터전인 저층주거지]	·· 72
[소규모 정비기법의 다양화]	·· 74
[건축협정]	·· 74
[가로주택정비사업 사례]	·· 75
[서울형 아담주택 시범사업 예시]	·· 75
[리모델링 활성화구역 내 거점골목 개선 예시]	·· 76
[서울시 에너지자립마을 현황]	·· 77
[지역재생회사 설립·운영·지원 과정] ·····	79
[지역재생 전문관 파견]	80
[공공디벨로퍼의 역할 확대]	·· 81
[젠트리피케이션 방지조례 제정 성동구 예시]	·· 82
[서울형 도시재생의 범위]	·· 84
['거점확산형'으로 포함 가능한 사례]	85
[서울형 도시재생의 세부유형]	86
[서울형 도시재생 유형에 대한 보편적 지원방안 필요]	·· 87
	서울의 권역별 발전방향]	
[도심권 도시재생 기본구상]	95
[동북권 도시재생 기본구상]	100
	서북권 도시재생 기본구상]	
	서남권 도시재생 기본구상]	
	동남권 도시재생 기본구상]	
	도시재생활성화지역의 경계설정(예시)]	
	서울역 일대 공간의 단절]	
[청파동 일대 봉제산업 현황(좌)과 남대문시장 침체현황(우)]	139
[서울역 고가 '서울로7017' 조성계획]	140
[서울역 주변 다양한 역사·문화·자연 자원]	140
[서울역 일대 도시재생활성화지역 재생방향]	141
	장안평 일대 물리적 현황]	
[장안평 일대 자동차 관련 산업 분포현황]	144
[장안평 일대 자동차 관련 산업 수출현황]	144
[장안평 일대 도시재생활성화지역 재생방향]	145
	동북4구의 사업체수(좌)와 직주비율(우)]	
	창동·상계 이전적지 현황] ·····	
	동북4구 내 대학 분포(좌)와 주변 배후인구 분포(우)]	
	창동·상계 일대 도시재생활성화지역 재생방향]	
Ţ	세운상가 일대의 노후현황]	151
	세운상가 일대의 공실점포]	
	서울 도심산업 분포현황]	
	세운상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향]	
	낙원상가 일대 건축물 노후도(좌)와 한옥 분포현황(우)]	
·]	' 낙원상가 일대 용도현황]	

[낙원상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향]	157
[창신숭인 일대 봉제산업 현황]	159
[창신숭인 일대 역사문화자원]	160
	창신숭인 선도지역 재생방향]	
	가리봉 일대 건축물 노후도]	
[가리봉 일대 산업단지 분포와 장거리 통근 비율]	164
	가리봉 지역 자산 보영탕(좌)과 우마길(우)]	
	가리봉 도시재생활성화지역 재생방향]	
[해방촌 일대 사업체수 변화]	167
	해방촌 인근 지역자산 현황]	
	해방촌 도시재생활성화지역 재생방향]	
	성수동 도시재생활성화지역 건축물 노후도]	
[성수동 인근 성수대교(좌)와 주요 간선도로(우)]	172
	지역 토착산업 활성화를 위한 다양한 노력]	
	성수동 도시재생활성화지역 재생방향]	
	신촌동 지역현황]	
[신촌동 특화거리]	176
[신촌동 인근 유·무형 지역자산]	176
[신촌동 도시재생활성화지역 재생방향]	177
[암사동 사업체수 변화]	179
[암사동 인근 가죽공방(좌)과 암사텃밭(우)]	180
[서울암사선사유적지(좌)와 선사문화축제(우)]	180
[암사동 도시재생활성화지역 재생방향]	181
[장위 도시재생활성화지역 건축물 노후도]	183
	장위 내 붉은 벽돌로 지어진 단독주택]	
[장위 인근 광운대학교(좌)와 동덕여자대학교(우)]	184
[장위 도시재생활성화지역 재생방향]	185
_	상도4동 일대 인구사회학적 쇠퇴지표]	
	상도4동 일대의 전통시장가로]	
	상도4동 일대의 다양한 공동체 활동]	
	상도4동 도시재생활성화지역 재생방향]	
	활성화지역 지정 이전 시민역량강화 프로세스 추진]	
	중심지 재생사업(도시경제기반형, 중심시가지형) 선정지역]	
	주거지 재생사업(일반근린형, 주거지지원형) 선정지역]	
	2단계 도시재생활성화지역 신규지역 (14개소)]	
	영등포·경인로 일대 도시재생 추진경과] ······	
	정동 일대 도시재생 추진경과]	
	마장 축산물시장 일대 도시재생 추진경과]	
	용산 전자상가 일대 도시재생 추진경과]	
	독산 우시장 일대 도시재생 추진경과]	
	청량리 종합시장 일대 도시재생 추진경과]	
	4.19 사거리 일대 도시재생 추진경과]	
[안암동 캠퍼스타운 일대 도시재생 추진경과]	218

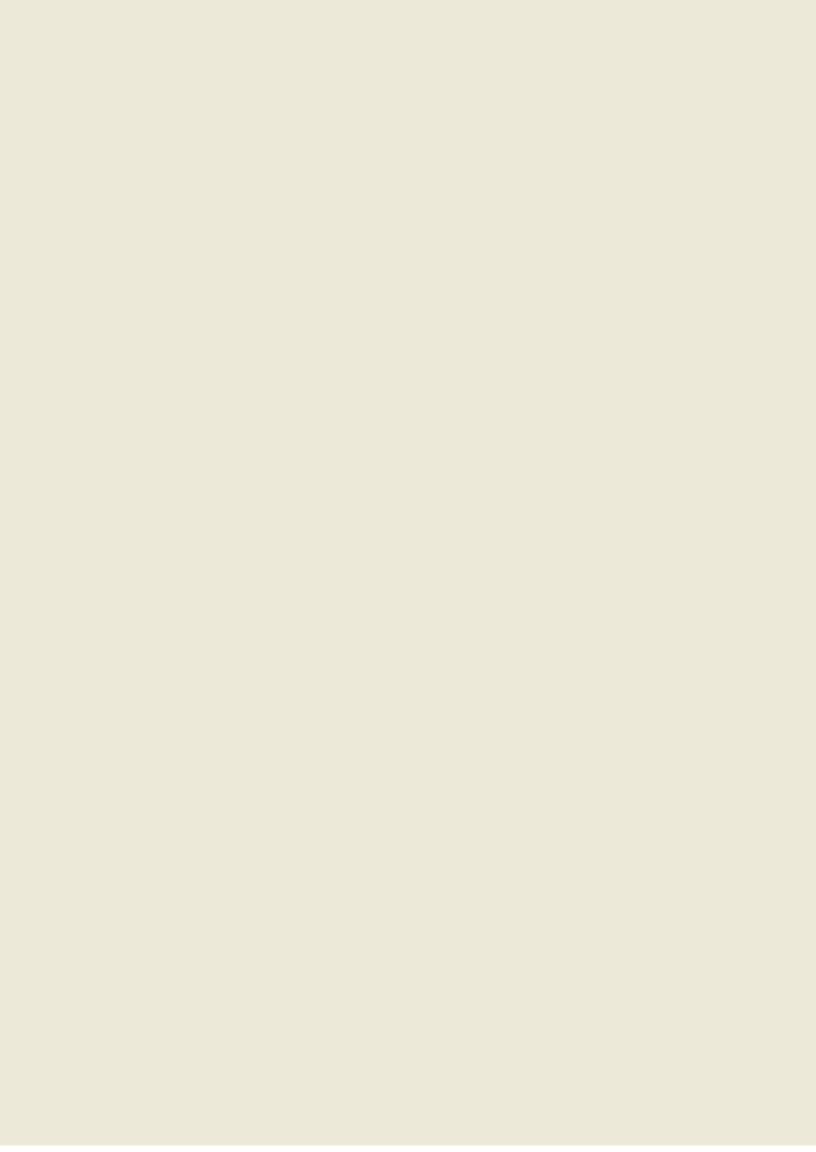
[창3동 일대 도시재생 추진경과]	221
[천연·충현동 일대 도시재생 추진경과] ······	224
[묵2동 일대 도시재생 추진경과]	227
[수유1동 일대 도시재생 추진경과]	230
[불광2동 일대 도시재생 추진경과]	233
[난곡동 일대 도시재생 추진경과]	236
[제기동 감초마을 도시재생 추진경과]	240
[독산1동 금하마을 도시재생 추진경과]	243
[활성화지역 3단계 운영 프로세스]	
[거버넌스 및 구상단계 운영]	
[계획수립 및 사업시행 추진체계]	250
[자력재생단계의 주체 역할 전환]	
[지역에 적합한 다양한 형태의 '도시재생회사'설립·운영 지원] ·····	251
[활성화지역 선정기준 변경]	
[유형별 활성화계획 수립방안]	256
[공공부문의 역할분담]	
[종전 전략계획상 서울시 도시재생지원센터 구성방안]	267
[종전 전략계획상 추진체계]	
[실행 추진주체의 확장]	
[계획안 심의를 통한 마중물 사업비 지원]	274
[HUG기금 등 정부와 민간을 아우르는 다양한 재원조달 방안 마련] ··································	278
[모니터링 평가체계]	
[영국 NDC 평가지표] ···································	284
[일본 '매력적인 도시(Sensuous City)' 지표] ··································	285
[모니터링·평가 기본방향] ···································	
[모니터링·성과평가 방안] ······	287
[지역의 매력·만족도, 참여도에 대한 설문조사] ······	290



INTRO

यायेश गार्र





1. 배경 및 목적

1.1. 開發에서 再生으로

도시재생 추진배경

서울은 한국전쟁 이후 지난 반세기동안 압축적인 성장을 이루었으나, 그 이면에 부작용 또한 함께 자라고 있었음. 급격한 산업화와 전면 철거로 오래된 골목과 옛길이 사라지고, 신개발지의 주택가격 폭등으로 서민 주거 불안은 더욱 커져감. 또한, 개발과정에서 원주민이 쫓겨나고 지역 공동체가 해체되는 아픔을 겪어왔음.

전 세계적인 저성장, 저출산, 청년실업 등에 따른 활력 저하는 서울 역시 그간 성장위주의 정책에서 전환이 필요한 시기.

저성장시대 지속 가능한 도시성장을 위한 솔루션으로 많은 세계 도시들은 개발과 성장의 시대에 발생했던 도시문제를 해결하고 '지속가능성'과 '삶의 질'을 중시하는 포용적인(inclusive) 도시에 관심.

서울도 압축적이고 급격한 사회문화적 환경 변화 속에서 도시를 '개발의 대상'이 아닌 '공존의 장소'로 보고 성숙한 시민의식, 참여를 바탕으로 '서울형 도시 재생' 등장.

해외 대도시들의 정책기조 전환

전 세계적인 저성장시대의 도래는 많은 세계 도시들이 그간 개발과 성장의 시대에 양적 팽창에 급급하다 보니 발생했던 부작용들을 완화하고, '지속 가능성'과 '삶의 질'을 중시하는 새로운 도시활성화에 대한 고민을 공유하기 시작.

이제는 시민의 삶과 지역을 활성화시키고, 더 나아가 국가경제를 살리는 도시재생은 이미 세계적인 흐름으로 자리매김하여 도시재생을 통한 지속 가능한 발전을 시도 중.

4차 산업시대 일자리 중심지의 창출, 안전한 환경 제공을 위한 노후건물과 기반시설 개선, 도시권의 실현을 통한 사회적·공간적 불평등 해소, 기후변화 적응을 위한 보행중심 구조와 에너지절감 등을 주요한 재생목표로 설정. 해외 대도시의 도시재생 흐름들은 여러 가지 형태로 나타나고 있음. 런던의 나인엘름 프로젝트와 같이 유휴부지를 활용한 대규모 재생을 통해 국가적 거점산업공간을 창조하는 프로젝트부터 뉴욕의 미트패킹 디스트릭트와 같이 쇠퇴한 산업지역의 사회적·물리적 재생을 통해 새로운 기능을 가진 산업 중심지로 재생하는 사례, 그리고 오사카 나카자키쵸 골목과 같이 노후주택과 골목이 집중된 지역의 명소화를 통해 근린을 활성화하는 사례까지 다양한 스펙트럼을 가짐.



[지역 명소화 사례]

서울의 정책변화

서울의 도시재생의 개념은 2000년대 초반 북촌마을 프로젝트가 시작이라고 할 수 있음. 이후, 대규모 쓰레기 매립지였던 난지도를 세계적인 디지털 미디어산업 중심으로 탈바꿈시킨 DMC 프로젝트, 차도로 덮여 있던 기존 물길을 시민공간으로 되돌린 청계천 복원 프로젝트 등 장소중심의 테마별로 추진되어 왔음.



[서울의 재생개념이 도입된 프로젝트]

이에 총체적·통합적 도시관리를 위한 패러다임 차원의 전환이 필요했으며, 그 지역이 만들어온 역사와 문화, 전통을 중시하는 사람 중심의 도시관리 수단으로서, 지난 2012년 '뉴타운재개발 수습방안'을 시작으로 '도시재생'을 서울시 전역으로 본격 확대 추진하기 시작함.

서울의 도시정책 핵심은 '사람'에 대한 배려이며, '시민'에 의한 '시민'이 원하는 '시민' 스스로 도시를 가꾸고 발전시켜나가는 '서울형 도시재생'으로 2013년 정책방향을 혁신적으로 전환하고 꾸준히 추진.



[통합적 도시관리 패러다임의 전환]

1.2. 서울시 도시재생 추진경과

2025 서울시 도시재생 전략계획의 수립 ('15.12.)

위와 같은 저성장시대에 대응한 새로운 도시관리 패러다임을 담아, 「도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 특별법)」 제정과 발맞추어 '15년 12월, 법정 기본계획인 '2025서울시 도시재생 전략계획'을 수립하였음.

도시재생 전략계획이란

특별법에 따른 법정계획으로서, 서울형 도시재생의 원칙과 기본방향의 역할을 하는 계획임.

구체적으로는 서울 도시재생의 기본방향과 활성화지역의 지정, 활성화계획의 수립방향 등을 제시하는 계획으로 전략계획이 전체적인 추진전략이라고 한다면, 그에 따른 지역별 활성화계획은 개별 도시재생사업의 실행계획이 되고, 이에 따라 도시재생사업을 실행하고 지원함.



[도시재생계획체계]

종전 도시재생 전략계획의 주요내용

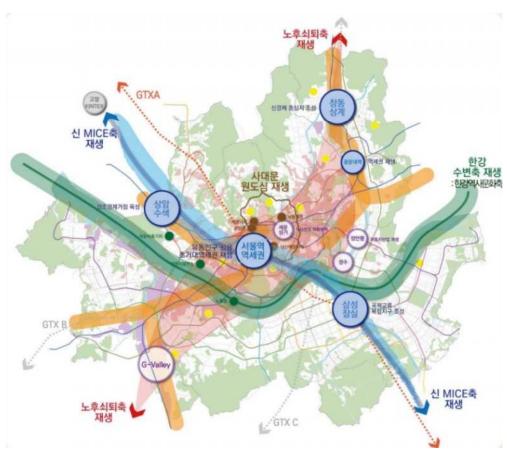
서울 도시재생의 비전으로, "따뜻하고 경쟁력있는 도시, 서울"로 설정하고, 함께 만들고, 함께 잘살고, 함께 행복한 도시재생을 목표로 하였음.



[도시재생의 비전과 목표]

도시재생의 비전과 목표를 실현하기 위한 도시재생의 유형으로는 ①저이용 저개발 중심지형(신 광역경제중심지 육성), ②쇠퇴·낙후 산업(상업)지역형, ③역사문화자원 특화지역형, ④노후주거지역형의 4가지를 설정함.

이를 바탕으로, 총 13개소의 활성화지역을 확정하고, 이들 활성화지역을 포함한 27개소+ α 를 서울형 도시재생사업의 대상으로 선정하였음.



[서울형 도시재생 구상도]

서울형 도시재생 추진기반 구축

전략계획 수립 이후, '서울시 도시재생 활성화 및 지원 조례 시행령('17.4)'을 제정하여 법적 기반 구축을 완료하였고, 전략계획 및 활성화계획 수립 등도시재생 관련 심의기구인 '서울시 도시재생위원회('17.7)'도 구성하였음.

또한, 도시재생을 지원하는 거버넌스 기구로서 '광역 도시재생지원센터'를 개소('17.9)하였고, 재원마련 차원에서 전국 최초로 '도시재생 기금'을 설치('17.12)하여 운용함.

이와 함께 시 내부 53개 부서와 국토부 등 17개 중앙부처를 아우르는 공공 부문 협력체계와 대학, 기업 등 90개 전략기관 및 주민, 상인 등 136개 단체와 민간부문 협력체계도 구축하였음.

이제는 전략계획 등을 통한 도시재생 방향정립을 토대로 개별 재생사업이 계획수립과 시범사업들을 추진해 가면서, 가시적인 성과를 하나씩 만들어 가고 있는 단계에 접어들었음.



[서울형 도시재생 추진경과]

서울시 도시재생 현황

현재 서울시 전역에서 도시재생활성화지역 27개소를 포함한 132개소의 '서울형 도시재생'이 진행 중이며, 도시재생활성화지역은 종전 전략계획으로 확정된 13개소의 활성화지역과 희망지/후보지를 거쳐 '17년 선정된 2단계 활성화지역 14개소임.

그 외 비법정 서울형 도시재생사업과 주거환경개선사업(종전 주거환경관리 사업), 도시활력증진사업 및 새뜰마을 사업을 포함하고 최근 골목길 재생 사업도 새롭게 추진 중에 있음.

[서울시 도시재생 현황]

구	개소		
도시재생	도시재생 활성화지역		
도시재생개념을 담은 서울형 도시재생사업	우리동네살리기	2개	
	주거환경개선사업	76개	
	도시활력증진사업	11개	
	새뜰마을 사업	2개	
	서울형 도시재생사업	127ዘ*	
	골목길 재생	2개	
합	132개		

^{*}성곽마을은 주거환경개선사업과 중복선정



서울역 일대 도시재생



세운상가 도시재생



용산전자상가 도시재생



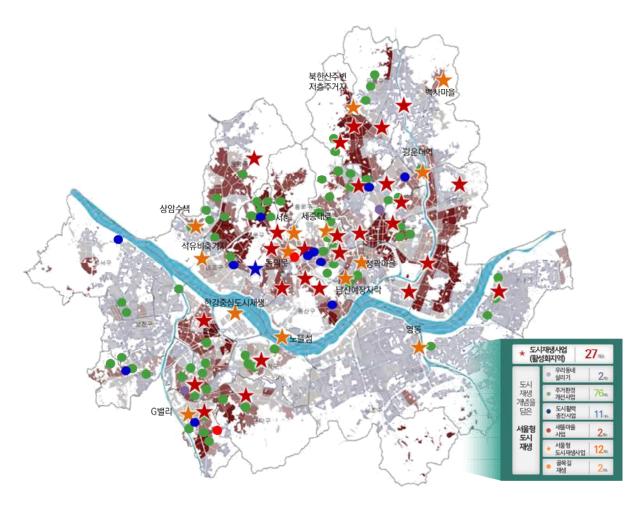
장안평 도시재생



창신숭인 도시재생



노들섬 재생



[서울시 도시재생 현황]

1.3. 7년간의 성과와 한계

▮ 1단계 도시재생사업 추진성과

도시경제기반형

대표적인 도시경제기반형 사례인 서울역 일대 등의 재생사업을 통해 미래 서울의 경쟁력 제고를 위한 토대를 구축 중에 있음.

특히, 서울역 일대는 "서울 재생의 일번지, 서울로에 가면 서울이 있다"를 기치로 한 서울로7017과 연계하여 경제기반을 형성하고자 하는 사업으로 지난'17년 5월, 핵심사업의 하나인 서울로7017 개장으로 걷는 도시, 보행도시 서울을 구현하기 시작하여, 주변으로 5대 권역 약 195만㎡의 낙후지역에 대한 활성화를 추진 중임.

1.2km길이의 서울로는 2만4천여 주를 식재하여 시민을 위한 공중정원으로 변모하였고, 개장이후 일 평균 3만명, 현재까지 총1,000만명('18.6기준) 이상의 시민이 찾고 있으며, 이를 촉매로 주변 5대 권역별 주민협의체 및 사업추진협의회를 구성하여 보행문화거리 조성과 남대문시장 진입광장조성 등의 핵심사업들을 본격적으로 실행해가고 있는 단계임.



[서울로7017과 연계한 서울역 일대 도시재생활성화계획]

근린재생 중심시가지형

세운상가 일대와 같은 쇠퇴한 산업중심지들이 재생사업을 통해 4차산업의 혁신파급과 일자리 창출의 거점으로 부상 중에 있음.

특히, 다시-세운 프로젝트의 경우 "종묘에서 남산까지 연결되는 4차산업 혁신기지, 메이커시티 세운"을 비전으로 도심부의 보행재생과 산업재생을 목표로 다양한 재생사업을 추진 중에 있음.

보행재생을 위해 옥상 및 공중보행교 연결('17.9)에 이어 종묘에서 남산까지 이어지는 보행길을 완성할 예정('19)이며, 다시세운 광장과 데크정비 등을 통해 보행환경을 개선해 나갈 것임.

산업재생을 위해서 서울시립대, 씨즈 등 전략기관과의 협력을 통해 전략거점과 26개소의 메이커스 큐브를 개소하였고, 협업지원센터를 통한 산업활성화 프로그램이 진행되고 있음.



[세운상가 일대 도시재생활성화계획]

근린재생 일반형

창신숭인, 해방촌, 가리봉 등 서울시 선도사업 3개소와 신촌, 성수, 장위, 암사, 상도4 등 자치구협력 시범사업 5개소 등에서 근린재생을 추진 중임.

특히. 창신숭인은 "낙산과 동망봉이 품고 흐르는 역사문화마을"을 비전으로 삶터와 일터, 쉼터 조성을 위한 4년간의 마중물 예산사업을 성공적으로 마무리('17.12.)하고, 지속가능한 추진체계인 지역재생회사(CRC)를 전국 최초로 구성하여 이제는 주민의 자립적 도시재생을 추진 중에 있음.



[창신숭인 도시재생활성화계획]

▮ 파급효과

일자리 창출효과

선도사업들의 모니터링 결과, 최근 정부와 서울시 차원의 현안과제인 일자리 창출에 있어서도 도시재생은 상당한 효과를 보일 수 있음을 확인하였음.

각각의 유형을 대표하는 서울역 일대(도시경제기반형), 세운상가(중심 시가지형), 창신·숭인(일반근린형)을 대상으로 하여, 기존 IO모형(투입

산출모형)과 실제계획내용에 대한 실증분석을 실시하여 고용유발 효과를 유추한 결과, 3개소에서 약 8만8천개의 일자리가 창출될 것으로 예상되었음.

특히, 물리적 효과 외 주민과 공공간의 협업에 따른 지역활성화 및 관광유발 효과 등 비 물리적인 부분까지 확대하면 일자리 창출효과가 더욱 클 것으로 예상되며, 이는 기존의 대규모 도시환경정비사업(상업복합개발), 뉴타운사업 (아파트개발)의 고용유발효과 보다 2.5배 큰 수치임.

[도시재생사업에 따른	고용창출효과 분석]
--------------	-------------

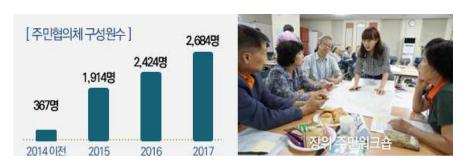
	직접효과 (활성화계획의 공공부문)			간접효과 (활성화계획 외 민간부문)			
구분	건설단계 (일시적일자리)	운영단계 (지속적일자리)	합계	건설단계 (일시적일자리)	운영단계 (지속적일자리)	합계	총계
서울역	1,222	856	2,078	30,146	22,004(민간개발)	52,150	54,228
세운상가	988	1,720	2,708	12,231	18,910(민간개발) 325(자율갱신)	31,366	34,074
창신숭인	177	169	346	-	45(자율갱신)	45	391
합계	2,387	2,745	5,132	42,277	41,284	83,651	88,693

*(출처) 연세대학교 김갑성 교수 연구팀, '도시재생사업에 따른 고용창출효과 분석(2017. 11)'

시민 역량강화 및 인식전환

일자리와 또 다른 측면인 시민참여와 거버넌스에서도 주민협의체와 현장 지원센터 등을 기반으로 괄목할만한 성장을 이뤄냄.

주민(상인)협의체는 현재까지 27개 활성화지역에 총 73개 협의체, 2,684명의 주민이 활동 중에 있고, 설문조사, 찾아가는 도시재생, 워크샵 실행으로 주민 역량을 강화해 가고 있음.



[주민협의체 구성원수]

또한 22개 현장지원센터와 광역 도시재생지원센터에 총 187명의 코디

네이터가 근무하면서 주민을 대상으로 현장 소통과 거버넌스 구축에 힘쓰고 있으며, 서울시 차원에서도 이러한 활동을 지원하기 위해 도시재생 장터, 도시재생캠페인 송 제작, 워크숍과 각종 도서발간 등을 추진 함.







[주민 역량강화를 위한 시도들]

한편, 도시재생사업 거점시설을 총 32개소(면적 약202.230㎡) 운영하면서. 1.300만명 이상의 시민들이 방문하고 있으며, 거점시설을 중심으로 주민의 역량강화를 위한 다양한 사업들도 확대 중에 있음.

주민 교육과 지역자원 찾기 등을 위한 '주민 아카데미'는 291회에 걸쳐 7.684명의 주민(상인)이 수강하였으며, 주민과 전문가의 공동참여 역량강화 활동인 '지역 워크숍'에 총 5,969명이 참석하였고, 주민과 학생, 활동가 등을 대상으로 한 '주민 공모사업'에 149건으로 총 769개 팀이 참여함.

이러한 과정을 통해, '지우고 새로 쓰는 도시에서 고쳐서 다시 쓰는 도시'로 시민들의 인식이 조금씩 전화되고 있는 단계임.



[시민의식 전환을 위한 다양한 사업들]

▮ 그 간의 한계와 과제

도시재생 추진 7년째를 맞는 시점에서, 선도사업으로 추진된 1단계 도시 재생활성화지역에서는 가시적인 성과들이 나타나고 있지만, 그간 활성화 지역을 중심으로 급속하게, 또 제한적으로 추진해 온 과정에서 일부 한계가 나타남.

첫 번째로, 활성화지역에 국한해서 선도사업을 추진하다 보니 활성화지역 외부로의 파급에 한계가 있음. 이를 개선하기 위해 재생사업의 다양화와 보편적 적용을 통한 확대가 필요하고, 주변지역과의 연계와 파급도 고려하는 방향으로 개선이 필요함. 또한, 도시계획과 사업수단 등과의 연계도 적극적 으로 열어갈 필요가 있음.

두 번째로, 활성화계획 수립기간이 장기화 되다보니 즉각적인 사업추진에 어려움이 있고, 이것은 시민들의 재생사업 체감도를 떨어뜨려 왔음. 이를 개선하기 위해 희망지 등 사전 역량강화단계 우선 수행 시 소규모 재생사업을 함께 추진하여 체감도와 참여도를 조금씩 높여가고, 계획수립단계에서는 사업실행과 통합적으로 운영해 실질적으로 체감 가능한 사업부터 우선 추진할 수 있도록 개선할 필요가 있음.

세 번째로, 경제기반형/중심시가지형/일반근린형 등 법정 유형에 종속되어 획일적 계획수립이 이루어지다 보니, 지역별 특성을 반영한 계획에 한계가 있음. 이를 개선하기 위해 서울의 고유한 특성을 반영하여 도시재생의 유형을 세분화 하고, 그에 따라 유형별 선정기준과 프로세스를 체계화 하며, 각 유형별로 계획수립기준도 마련할 필요가 있음.

네 번째로, 선도사업의 특성상 정부/자치구와 주민보다는 서울시가 주도하여 추진하다보니 지속적인 실행과 현장 밀착형 지원에 한계가 발생하고 있음. 이를 개선하기 위해 국고나 기금 등 사업예산을 좀 더 다양화 하고, 사업추진 주체도 주민과 민간부문의 참여를 최대한 유도하여 지속가능성을 강화하며, 나아가서 마중물 사업 종료 후 지원과 관리방안 마련이 필요함.

[그간의 한계와 과제]

그긴	의 한계	과제
활성화지역에 국한	활성화지역 외부로의 파급에 한계	다양성 확보·보편적 적용확대 주변지역과의 연계·파급 필요 도시계획, 사업수단과의 연계
계획기간 장기화	시민 체감형 사업추진 한계	희망지 등역량강화 우선 수행 계획수립과 실행의 통합 필요 실질적 체감 가능한 사업부터 추진
법정 유형별 (경제7반, 중심시기지, 근진형) 획일적 계획수립	지역별 특성을 반영한 세부 유형개발 필요	서울의 고유한 특성을 반영한 유형 세분화 유형별 선전기준 및 프로세스 체계화 유형별 계획수립기준 마련
서울시 주도 추진	지속적인 실행·지원의 한계	국고, 기금 등 사업 예산 다양화 주민/민간 참여 등 지속가능성 강화 마중물사업 종료 수 지원, 관리 방안

1.4. 계획수립 목적

▮ 전략계획 변경 필요성

도시재생의 성과와 한계를 반영하고 최근의 새로운 여건변화를 담아내는 전략계획의 변경이 필요한 시점임.

서울역, 창동상계 등 도시경제기반형 도시재생사업, 세운상가 등 중심 시가지형 도시재생사업, 창신숭인과 해방촌 등 일반근린형 도시재생사업의 성과와 그 과정에서 얻은 시사점을 반영하고, 양질의 일자리 창출에 대한 요구와 4차산업 등을 비롯한 스마트 성장에 대한 기대, 다가오는 에너지 자립시대에 대한 대비와 같은 최근의 새로운 트렌드와 정책현안에 대한 고려가 필요함.

또한, 전국적으로 매년 100개소가 선정될 도시재생 뉴딜사업에 대한 현안 대응 필요성을 감안하여 종전 전략계획의 변경이 필요한 시점임.

특히, 이와 같은 트렌드를 고려해서 전체적인 도시재생 방향과 권역별 구상을 담아 '서울시 도시재생 기본방침'을 새롭게 마련하고, 이 외 신규 구역지정 등 즉각적인 변경이 필요한 사항은 종전 도시재생 전략계획을 변경하는 방향으로 진행을 도모함.



[전략계획 변경 필요성]

변경(안) 수립과정

이번 변경계획은 그 동안 전문가 자문회의, 내부보고, 활성화지역별 주민, 활동가, 도시재생지원센터 코디네이터 등이 참여한 워크샵과 시민 대토론회 등 다수의 공론화 과정을 거쳐 공감대를 형성함. 다음과 같이 도시재생지역 워크숍, 시민과 공유, 전문가 자문 등을 통해 계획안을 마련하고, 시의회 의견청취, 관계기관 협의, 도시재생위원회 심의 등 법정 절차를 거쳐 수립함.

[계획의 수립과정]

구분	추진경과	비고	
'15.12.10.	2025 서울시 도시재생전략계획	공고(제2015-2189호)	
'17.7.6.	변경 과업 착수		
'17.8.25.	1차 전문가 자문	도시재생위원회 위원 등	
'17.9.1.	1차 중간보고	도시재생본부장 외	
'17.9.27~28.	제1차 통합워크샵	'1박2일 소통마당' 27개 활성화지역 200여명 참석	
'17.11.22.	2차 전문가 자문	도시재생위원회 위원 등	
'17.12.5.	제2차 통합워크샵	27개 활성화지역 '공감마당'	
'17.12.7.	3차 전문가 자문		
'17.12.29.	2차 중간보고	도시재생본부장 외	
'18.1~2.	활성화지역 모니터링	1단계 13개지역 대상	
'18.3.9.	서울시 도시재생의 미래 대토론회	시민 등 800여명 참석	
'18.3.30.	3차 중간보고	도시재생본부장 외	
'18.4.4~5.	4차, 5차 전문가 자문	도시재생위원회 위원 등	
'18.4.18.	전략계획 주민공청회	시민 500여명 참석	
'18.4.24.	4차 중간보고	행정2부시장 외	
'18.5.14.	도시재생위원회 사전자문	행정2부시장 외	
'18.5.16.	도시계획위원회 자문	행정2부시장 외	
'18.5.16.~6.15.	관계행정기관 협의	14개 의견접수	
'18.6.8./11.	6차, 7차 전문가 자문	도시재생위원회 위원 및 도시계획위원회 위원 등	
'18.6.19.	시의회 의견청취	원안가결	
'18.6.28.	도시재생위원회 심의		
'18.7.5.	확정 및 공고	공고(제2018-1570호)	



[그간의 추진과정]

전략계획 변경의 주요이슈

시민의견, 전문가 자문, 모니터링 결과를 토대로 전략계획 변경의 이슈들을 도출하였음.



[전략계획 변경 주요이슈]

각각의 세부적인 이슈들은 ①도시재생의 기본방침, ②활성화지역 선정 프로세스, ③활성화계획 수립 및 모니터링 방안, ④실행 및 지원체계 구체화 라는 4가지의 이슈로 구분됨.

▮ 전략계획 변경의 작성체계

위와 같은 이슈를 담아 국가·서울시 도시재생 방향과 일관성을 유지하면서, 활성화지역 내·외와 지원체계까지를 포함한 종합계획으로 전략계획을 구성하고자 함.

금번 전략계획의 변경은 서울의 특성에 맞춘 다양한 이슈를 조정·종합하는 방향에서 크게는 서울시 도시재생의 기본방침과 활성화지역 운영기준, 실행 및 지원체계로 구분하여 작성하였음.

첫 번째 파트인 서울시 도시재생 기본방침에는 서울 도시재생의 비전과 목표, 기본방향 및 도시재생의 전략과 세부과제, 그리고 도시재생의 범위와 유형, 전략계획의 기본방향과 원칙을 담고, 끝으로 이들을 권역별 구상으로 담아 내는 내용을 포함함.

활성화지역 운영기준은 활성화지역의 선정 및 변경기준, 활성화지역 운영 방안, 유형별 활성화계획 수립방향과 성과관리기준 및 방안 등의 내용으로 구성함.

세 번째 파트인 실행 및 지원체계는 공공주체의 협력과 역할분담, 지원기관 및 지원센터의 역할, 유형별 예산 및 재원조달 방안, 그 외 제도개선 추진 사항 등으로 구성함.

PART I 서울시 **도시재생 기본방침**

- 비전, 목표 및 새로운 과제
- 도시재생의 범위와 유형
- 전략계획의 기본방향 및 원칙
- 권역별 재생구상

활성화지역 운영기준

- 활성화지역 선정 및 변경 기준
- 활성화지역 운영방안
- 유형별 활성화계획 수립방향
- 성과관리 기준 및 방안

PART III

실행 및 지원체계

- 공공주체의 협력과 역할분담
- 지원기관, 지원센터의 역할
- 유형별 예산 및 재원조달 방안
- 제도개선 추진사항

현안이슈에 대응하여 원칙과 방향을 담은 **기본방침과** 활성화지역 운영기준, 실행 및 지원체계의 3부분으로 전략계획 변경

[전략계획 작성체계]

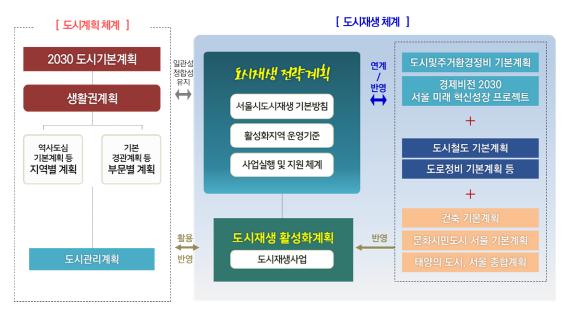
1.5. 전략계획의 위상 확립

▍ 서울시 도시재생 기본방침~전략계획~활성화계획 체계로 구성

서울시 도시재생 기본방침을 별도로 구분하여 새롭게 마련하고, 일부 사항에 대한 법정 전략계획 변경을 통해, 기본방침 ~ 법정 전략계획 ~ 법정 활성화계획이라는 '서울형 도시재생체계'를 구축함.

이를 통해 도시기본계획 ~ 생활권계획 ~ 도시관리계획에 이르는 도시계획 체계와의 일관성을 갖되 서울형 도시재생에 대한 최상위 법정계획으로서 위상을 확립하고자 하며, 도시기본계획과 생활권계획 등은 도시재생 기본 방침의 권역별 구상에 반영하였음.

특히, 확대된 도시재생의 범위를 고려하여 관련 사업의 최상위 기본계획 (예, 도시및주거환경정비 기본계획, 경제비전 2030, 서울 미래 혁신성장 프로젝트 등)과 광역교통계획(도시철도 기본계획, 도로정비 기본계획 등), 그리고 건축과 경관, 환경에 대한 기본계획(건축 기본계획, 문화시민도시서울 기본계획, 태양의 도시 서울 종합계획 등) 등과 도시재생체계를 연계하고 주요 내용과 정합성을 유지하도록 전략계획을 변경함.



[전략계획의 위상 확립]

1.6. 주요 변경사항 종합

도시재생전략계획 수립 주요내용

서울시 도시재생 기본방침 수립 + 도시재생 전략계획 변경사항

전략계획의 위상 등 서울형 도시재생 기본틀을 제시하는 기본방침을 마련하고, 활성화지역 운영 및 실행체계의 일부내용 신설 및 변경.

[도시재생 전략계획 변경(안) 주요내용]

	도시재생 범위확대	• 활성화지역 중심에서 활성화지역 이외까지 '서울형 도시재생' 확장 ※ 캠퍼스타운, 역세권 청년임대주택, 소규모 정비사업 등
기본 방침	도시재생 유형 다양화	 도시재생 목표를 중심으로 서울형 도시재생 유형 재정립 일자리거점 육성형, 생활중심지 특화형, 주거지 재생형, 거점 확산형
	권역별 도시재생 구상	• 쇠퇴현황 + 생활권계획 권역별 이슈 + 광역교통망 + 방재안전 사항을 반영하여, '권역별 도시재생구상' 마련
	활성화 지역선정 및 변경	 1단계 활성화지역 변경사항 및 2단계 신규지역 확정 범죄율, 생활 인프라 등 현실성 있는 활성화지역 선정지표 반영 도시재생사업의 특성을 고려하여, '계획 및 실행단계'통합
운영 및 실행 체계	실행 주체의 확장	 도시재생지원센터 기능 재정립, 민관 상생협의회로 실행주체 확장 국토부(정책 및 제도개선), 서울시(전략 및 계획수립), 자치구(실행 기능강화)간 역할 재정립 지원기관의 역할 재정립
	실행·지원 체계 정비	 도심활력프로젝트, 지역재생전문관 제도 도입 등 지속가능한 지원체계마련 주택도시기금의 활용범위 확대 등 재원 다양화

▋ 전략계획 변경사항 종합

	구	분	기 존('15.12.)	변 경	사 유	비고
	활성	성화지역 확정	• 1단계 13개소	• 1단계 변경(5개소) • 2단계 14개소 확정	• 2단계 선정('17.2.)에 따른 결과반영	변경
	활성화지역 운영 프로세스		 4단계 시민역량강화 프로세스 : 준비→계획→실행 →자력재생단계 	 계획/실행단계를 통합, 3단계로 개편 : 거버넌스구상 → 계획 및 실행 → 자력재생단계 	• 계획기간 내 사업실행(예산투자) 근거 보완	변경
운 영 기	구	버넌스 상단계 영방안	• 주민(거버넌스) 역량강화지역	• 지역단위 쇠퇴현황 + 역량강화지역	• 위험지구, 재해/범죄 취약지역과 건축/경관상 필요지역은 우선선정	변경
준	활성화지역 선정기준		• 정량(법적요건) + 정성기준	쇠퇴기준, 거버넌스 역량, 잠재력 및 실행가능성으로 세분 유형별 비율 차별화	• 유형별 특성에 따라 선정기준 구체화	변경
	모니터링 및 평가체계		• 모니터링 및 평가방향 제시	모니터링 및 평가의 주기와 주체 명시모니터링 및 평가지표 제시	 1단계 활성화지역 모니터링 결과 반영 적정 주기, 효과성 있는 지표중심으로 정리 	변경
	행정협의체		-	-	• 지역중심 통합재생으로 전환을 위해 운영정례화	신설
		공공	• 서울시, 자치구 역할 제시	• 중앙정부, 서울시, 자치구 역할 분담	• 사업실행과정에서 자치구 역할 강화	변경
지 원	실 행 주	지원 기관	• 서울연구원, SH공사 역할 제시	• 지원기관 역할 확대 및 구체화	• 기관의 특성, 뉴딜 정책 반영	변경
및 실 행	체	지원 센터	현장지원센터 역할 제시장기적으로 총괄센터 제안	• 광역, 기초, 현장 지원센터의 역할 구체화	광역센터 설치 완료국토부 가이드라인(안) 반영('18.3)	변경
체 계			• 도시재생 지원센터 중심	• 유형별 민관 상생협의회로 확장	• 공공지원사업(4~6년) 이후 자력재생체계 구축	변경
		마 중물 예산	• 유형별 (100~500억)	• 뉴딜공모 선정시 차등 지원	• 정부 도시재생뉴딜의 효과성 고려	변경
	재원조달 방안		• 포괄적 재원 조달방안 제시	• HUG등 다양한 재원조달 근거 마련	• 국가협력 및 민간자본 유치 확대	변경

2. 서울의 쇠퇴진단 및 여건분석

2.1. 서울의 변화 및 쇠퇴진단

서울의 변천과 현주소

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.



[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.

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·집단화 유도 정책을 실시함.





[무허가 정착촌(좌)과 구로공단의 작업장(우)]

1970년대 서울 : 도심집중 억제, 강남개발 촉진

1970년대 서울의 인구는 554만 명으로 지속적으로 팽창하였음. 이에 따라 도심 내 인구집중유발시설의 입지를 금지하고, 공장, 정부기관, 민간시설 등 을 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.





[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.





[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.

강남 지역의 개발에 대한 시민의 욕구는 지속되어 강남북 역전 시기가 도래하고, 주택 200만호 공급정책, 재개발활성화 등으로 아파트의 비율이 점차적으로 증가하였으며, 주택보급률은 75%로 상승함.





[일산신도시(좌)와 분당신도시(우)의 모습]

2000년대 서울 : 균형발전, 치유와 회복의 시대

2000년대 서울의 인구는 감소 추세를 이어갔으나, 인구 변동률이 점차 줄어들며 하향 안정세로 접어듦. 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 생활권단위로 체계적이고 효율적으로 추진하고자, 2002년부터 재정비 촉진지구를 지정하여 시행함. 그 결과 많은 불량·노후 주거지의 물리적 환경은 정비되었으나 다양한 문제를 초래하게 되었음.

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





[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 주거 재생으로 변화하고 있음.

더불어 시민의 삶의 질과 행복을 중심 가치로 두고, 다양한 마을공동체의 육성으로 주민주도 주거지 재생 실현을 위한 다각적인 노력을 기울임.





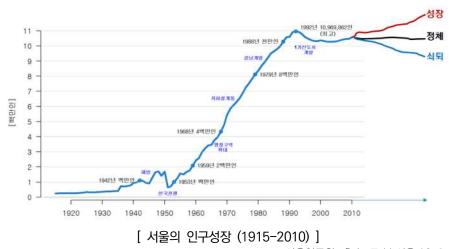
[주민주도의 도시재생을 위한 노력]

서울의 현주소

지난 반세기, 268㎢이었던 서울의 시가지는 605㎢로 확장되고, 200만명이었던 서울의 인구는 1,000만 명에 이르렀음. 폐허와 무허가 판자촌에서천만 시민의 삶터가 되었고, 500만 명의 일터가 되었으며, 천만 관광객이찾는 세계 도시로 성장하였음.

그러나 급속한 성장과정에서 당면한 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, 국민기초 생활보장 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.

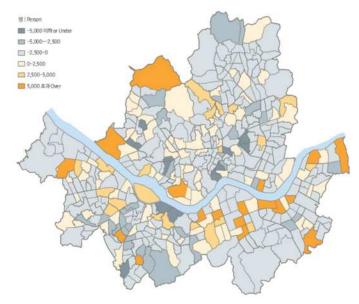


서울연구원,「지도로 본 서울 2013」

서울의 쇠퇴특성 1: 인문·사회적 특성

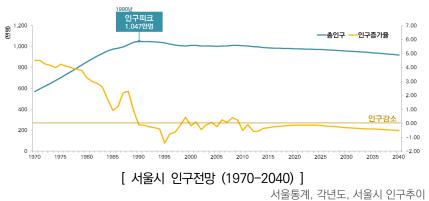
인구총량은 하향안정화 단계

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% 감소¹⁾한 것으로 나타남.



[**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.



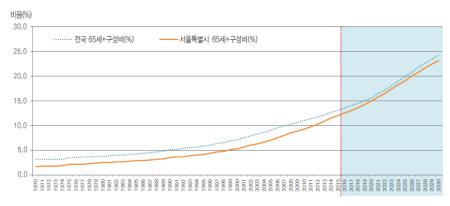
시골증계, 작한포, 시골시 한구구의

^{1) 2000}년 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 사회2)에 진입할 것으로 전망됨. 이로 인해 복지수요의 증가와 생산가능 인구의 감소가 예상됨.



[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 예상됨3).

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

²⁾ UN 기준에 따르면,

다 기문에 먹으면, · 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

³⁾ 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 도시한옥, 근대건축물과 같은 미래 유산을 발굴·보전하여 훼손된 서울의 정체성을 회복해야한다는 인식이 확산되고 있음.



[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.

★ 서울의 쇠퇴특성 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 증가4) 하고 있으나, 증가율5)은 매우 미미한 수준임.

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



[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 전망임. 서울의 GRDP 성장률도 2006년 3.7%에서 2014년 2.2%로 감소추세에 있음.6

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

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

^{5) 2013}년 기준 종사자수 증감률 1.0%, 사업체수 증감률 0.5%

⁶⁾ 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.

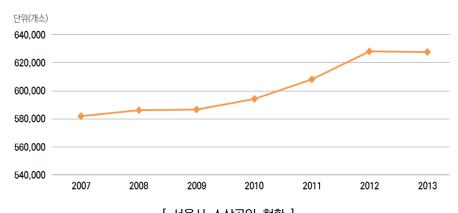
연령대별로 보면 학교를 떠나 사회로 진입하는 연령대인 20세~29세 실업비율이 2014년 기준 8.1% 수준으로 가장 높게 나타나 청년실업이 사회적문제로 대두되고 있는 상황임.

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 경쟁이 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.

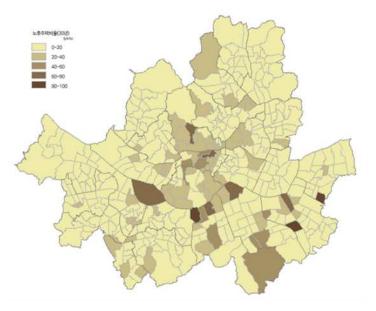


[서울시 소상공인 현황] 서울통계, 각년도, 중소기업·소상공인 사업체수

서울의 쇠퇴특성 3: 물리환경적 특성

정비가 필요한 노후주택의 비율 증가

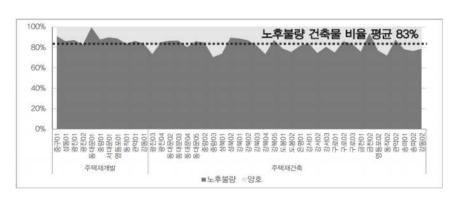
1980년대 이전에 건축된 5층 이하 저층주택의 대부분이 현재 40년 이상 경과함에 따라, 노후주택의 정비수요가 증가하고 있음. 2030년경에는 40년 이상 노후주택이 전체의 약 22%까지 증가할 것으로 예상됨.



[노후주택 비율 (30년 이상)]

통계청, 2013, 과세대장(건물분)

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



[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 전맛읶. 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 큼7).

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 도시환경에 있어 부정적인 곳으로 인식됨에 따라 개선방안 마련이 요구되고 있음.

개발계획에 대한 제한이 있는 고도지구 등에 대한 갈등

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

⁷⁾ 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

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 $1\cdot 2$ 인 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 유출은 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.

[서울의 쇠퇴특성]

분야	쇠퇴특성				
인문사회	 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	 사업체 및 종사자 증감률 감소 경제의 低성장 기조 지속 고용여건 불안정, 청년 실업자 증가 소상공인의 입지 축소 				
물리환경	 정비가 필요한 노후주택의 비율 증가 대규모 신규개발 침체 서울시 내 가용토지 부족 도시기반시설의 노후화 준공업지역에 대한 고려와 관리 미흡 개발계획이 제한 되어 있는 고도지구 등에 대한 갈등 				

2.2. 관련계획 검토

2030 서울도시기본계획

서울의 미래상 및 발전방향을 고려하여 서울형 도시재생 비전 및 전략 설정

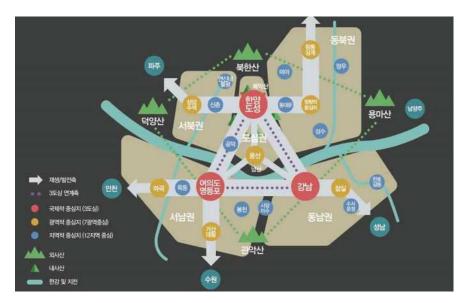
2030 서울도시기본계획(서울플랜)은 서울의 모든 계획 수립 시 기본방향 및 지침이 되는 법정 최상위 계획으로, 장기적 관점에서 도시의 미래상과 발전 방향을 제시하고 있음.

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.



[2030 서울도시기본계획의 중심지체계]

2030 서울생활권계획

생활권역별 여건 및 주요이슈를 반영한 일관성 고려

서울시 도시기본계획의 핵심이슈 및 공간구조 등의 사항을 생활권(권역·지역) 차원에서 구체화하는 후속계획으로, 촘촘하고 세밀한 도시계획 실현을 위해 서울시 전역을 대상으로 생활권별 미래상과 발전전략, 관리구상 등을 제시 하는 최초의 법정계획임.

도시기본계획 내용을 생활권 단위로 구체화·종합화하고 하위계획 및 관련계획에 대한 지침과 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거를 제시함. 이를 통해 지역의 핵심적인 이슈를 도출하고, 생활권별 종합적 비전 및 발전구상을 제시함.

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

지역별 이슈와 전략을 고려하여 재생방향 설정 및 도시재생사업 추진

서울 전역을 5개 大생활권(권역)과 116개 지역단위 小생활권(지역)으로 세분, 지역단위 주민 6천명의 참여를 기반으로 보다 구체적인 발전계획과 소지역 단위 이슈를 담아내어 정교하게 보완된 도시관리 실현을 기대함.

53개 지구중심 신규 지정을 통한 중심지 체계 완성, 상업지역 확대로 지역 활성화, 생활권계획(5개 권역, 116개 지역) 수립 등 균형성장 기반을 마련함.

도시재생전략계획에서는 이슈별 계획을 고려하여 도시재생 방향 설정 및 권역별 구상에 적극 반영하고, 공간관리 지침에 따라 도시재생사업을 추진 하도록 함.



을 (기급] - - - - // - - - :

http://planning.seoul.go.kr

역사도심 기본계획

역사도심 관리방향을 반영하여 도심권 도시재생 과제 설정

역사도심 기본계획은 2030 서울도시기본계획에서 정한 한양도성도심의 관리를 위한 기본계획의 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 도시재생 과제를 설정함.



[2030 역사도심 기본계획의 미래상과 5대 이슈별 계획 목표]

▼ 도시·주거환경정비기본계획

도시환경정비 부문: 부문별 계획의 정비수법 등을 계획내용에 반영

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

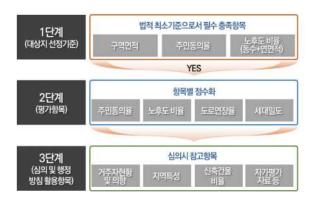
도시환경정비기본계획에서 제시하는 기본방향 및 부문별계획의 정비수법 등을 고려하여 본 계획의 내용에 반영함.

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 참고 하여 '서울 복합쇠퇴지수'의 지표를 선정하고, 주거지 정비 및 관리체계를 고려하여 유형별 재생전략에 반영함.





[주거환경지수 항목 및 적용]

서울시, 2015, 「2025 도시·주거환경정비기본계획」

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 삶터는 가꾸어, 주민·종사자·기업이 함께 행복한 준공업지역 조성'을 활성화 방향으로 제시하고, 활성화를 위한 실현전략을 마련함.

실행기반 마련

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

도시재생전략계획에서는 준공업지역 종합발전계획에서 제시한 준공업 지역의 현황 및 발전방향을 고려하여 서울형 도시재생 유형인 '쇠퇴·낙후 산업(상업)지역' 설정 시 반영함.





[준공업지역 재생방안]

2030 한강변 관리 기본계획

한강 주변부 관리 원칙을 고려한 서울형 도시재생 유형 및 전략 설정

한강과 한강변 제방 밖 0.5~1㎞범위를 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 할수 있도록 실행전략을 마련함.

도시재생전략계획에서는 한강을 둘러싼 주변지역에 대한 관리원칙 등을 고려하여 서울형 도시재생 유형인 '역사문화자원 특화지역' 설정 시 반영.



[한강변 관리 기본계획 실현전략]

한강자연성회복과 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.



[한강변 7개 권역별 기본구상]

지속가능발전 기본계획

환경분야의 전략 및 과제를 고려하여 활성화지역별 재생방향 제시

서울시 지속가능발전에 대해 환경, 사회문화, 경제의 세 가지 분야로 구분 하여 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 수립 하고 이에 따라 9개 하위 과제를 설정함.

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

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 서울도시 기본계획과 연계한 20대 산업거점을 설정함.

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



[경제비전 2030 서울형 창조경제모델]

풍수해 저감 종합계획

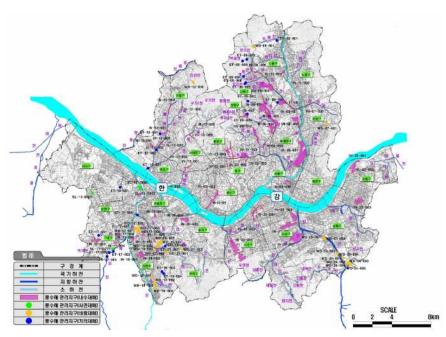
풍수해 관리지구(내수·사면·바람 등)를 반영하여 도시재생 구상에 포함

풍수해저감종합계획은 서울시 관내 풍수해에 대한 기초조사 및 분석을 통해 노출되거나 잠재된 위험요소를 도출하고 풍수해의 예방 및 저감을 위한 대책을 제시하고 개략사업비를 산정, 향후 10년간 투자우선순위를 결정하여 서울시 방재계획의 총괄 로드맵을 작성하는 방재분야 최상위 종합계획임.

서울특별시 전 지역에 대한 전반적인 재해위험성 검토를 실시함과 아울러 종합적으로 접근하여 개별적인 접근 방식이 가지는 한계와 문제점을 보완 하도록 하고 기존 방재관련계획, 하천기본계획, 하수도정비기본계획, 도시 기본계획 등과 같은 관련계획을 충분히 반영.

필요한 경우 조정 또는 대안 제시를 통해 개선방안을 수립하고 관련계획과의 연계성을 명시하여 타 분야 계획과의 유기적인 조정이 가능하도록 하여 계획의 실질적인 효율성을 높일 수 있도록 함.

금회 전략계획에서는 풍수해로부터 안전한 지역사회의 구축에 근간이 되는 최상위 지역방재계획으로서 역할을 수행하는 풍수해 관리지구를 도시재생 구상에 포함하여, 향후 자치구 재생계획 및 활성화지역 선정 시 반영토록 함.



[풍수해 관리지구 위치도]

아저관리 기본계획

서울의 도시안전 비전 및 목표를 고려하여 권역별 재생과제 제시

안전관리 기본계획은 도시안전에 관한 중장기 종합계획으로서, 서울에서 발생 가능한 각종재난 및 사고로부터 시민의 생명과 신체, 재산을 보호하기 위하여 재난 및 안전관리의 기본방향을 제시함.

활성화지역 지정 시, 중점관리대상 재난 및 사고에 대해서는 검토 후 운영· 관리하도록 반영 함.

▋ 도시철도 기본계획 등 광역교통계획

효율적인 광역/간선 교통체계를 고려하여 계획내용에 반영

「승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울」을 서울 교통 비전으로 설정하였으며, 사람중심, 공유교통 그리고 환경을 배려하는 교통을 중점 목표로 설정하고, 서울시 도시구조, 교통현황, 인구·토지이용현황 등 그간의 변화된 제반여건을 종합적으로 고려하여 보다 효율적인 도시철도망 구축방향을 제시함.

도시재생전략계획에서는 철도 소외지역을 중심으로 한 도시철도 구축과 보행 중심의 교통체계 계획을 권역별 기본구상에 반영하고, 동부간선도로 지하화 등 광역교통 개선과 관련된 주요 내용도 함께 검토하여 반영 함.



[서울시 10개년 도시철도망 노선도]

2.3. 서울의 도시재생 잠재력 진단

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.



[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.



다양한 종류의 축제 개최

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

하이서울 페스티벌, 세계 불꽃축제, 서울빛초롱축제 등 봄, 여름, 가을, 겨울 4계절 특성에 따른 다양한 축제가 개최되고 있으며, 수문장 교대의식, 전통무예와 같은 상설행사도 큰 인기를 모으고 있음8).





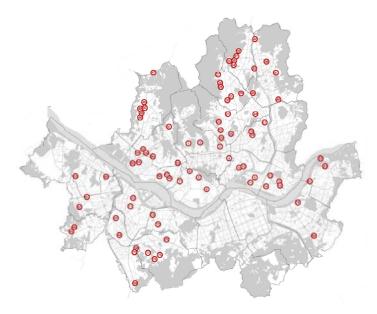


[전통문화 상설행사] 서울문화재단 홈페이지(www.sfac.or.kr)

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.

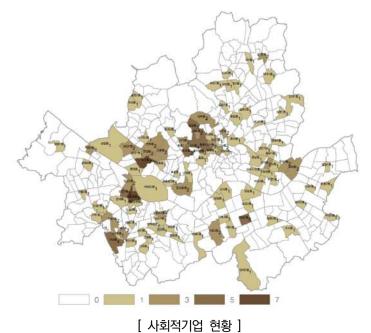
⁸⁾ 서울시, 서울시 공식 관광정보 사이트(http://www.visitseoul.net)



[마을공동체 현황] 서울시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

2011년 기준, 서울에는 약 588개소의 사회적기업(사회적기업 154개소, 예비 사업적 기업94개소, 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.



서울시, 2012, 「마을공동체 기본계획」

산업·경제적 잠재력

창조산업이 경제 핵심으로 부상

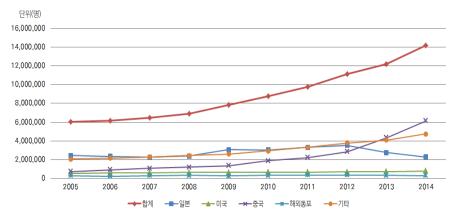
제조업 공간이 지식서비스업 공간으로 전환되는 등 산업부문의 패러다임이 빠르게 변화하고 있음. 특히, 서울은 종합대학 46개교, 전문대학 10개교로 총 56개 대학%이 밀집되어 있어, 대학에서 배출되는 창조인력이 풍부함10).

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 있음¹¹⁾.

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 한류 열풍의 영향으로 서울의 관광인지도는 지속적인 상승추세임.



[외국인 방문객 현황 (2005-2014)]

한국관광공사 한국관광통계, 각년도, 외국인 국적별 방문객

⁹⁾ 서울시, 2014, 「민간운영 도시계획시설 관리방안 연구」

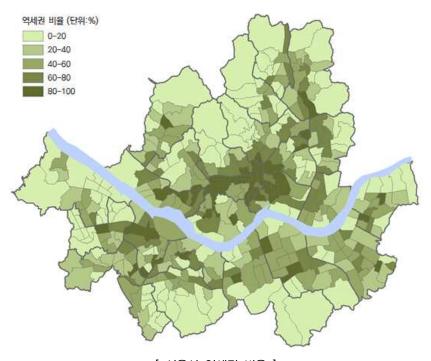
¹⁰⁾ 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

¹¹⁾ 서울연구원, 「지도로 본 서울 2013」

물리환경적 잠재력

저이용 역세권 일대의 성장 잠재력 보유

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



[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 중삼성동 한전부지 일대는 매각되었으며 대상 부동산 45개소(연면적약 47만㎡)가 시장에 공급될 예정임¹²⁾.

¹²⁾ 서울시, 2013, 「중앙부처·공공기관 지방이전에 따른 서울시 기능변화 분석과 분야별 대응전략 연구」

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.

[서울의 도시재생 잠재력]

분야	도시재생 잠재력				
인문사회	 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	창조산업이 경제 핵심으로 부상 한류 등 관광잠재력 증가				
물리환경	• 저이용 역세권 일대의 성장 잠재력 보유 • 대규모 이전적지 등 잠재적 가용지 보유				

2.4. 서울형 도시재생을 위한 새로운 과제 및 방향

도시재생 현안과 이슈

청년 실업률 최고치로 일자리 창출 시급

20대 실업률('17.10.기준 8.7%)이 18년 만에 최고치로 금융위기 때 보다 더 심각한 상황임. 최근 문재인 정부는 청년 일자리 대책을 위해 추가 경정예산 4조원 대를 편성 할 만큼 청년 실업문제는 심각하고, 반드시해결해야할 과제로 인식함.

지난해, 세운상가, 서울역, 창신숭인 지역에서 조사된 일자리 유발효과를 보면 총 8만9천로 경제·사회·물리·환경적 해결발안을 융·복합하여 지역문제를 해결하고 경쟁력을 높이는 도시재생을 통해 양질의 지역 일자리 창출기대.

저층주거지 환경개선을 통한 주택시장 안정 도모

서울의 주택시장의 불안은 아파트 선호에 따른 주택수급 불균형에 있으며, 특히 지역 간의 인프라 격차는 강남권 중심의 주택시장 상승요인임.

따라서, 저층주거지의 도시재생을 통한 주거환경을 개선하여 생활인프라를 확충하고, 집수리 지원 및 소규모 정비 활성화를 통해 저층주거지 경쟁력을 강화하여 주택가격 안정화를 도모가 필요함.

실제로 주로 노후된 저층주거지를 대상으로 하는 도시재생 활성화지역 내 단독/다세대의 매매가 3년 평균 증가율(5~7%)은 서울 평균(8%)보다 낮으며 강남 4구 재건축 아파트의 경우, 동 기간 내 큰폭 상승(14%)하여, 저층 주거지의 상대적 박탈감이 심화됨.

기성시가지 쇠퇴의 지속·심화

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

서울의 대응방향

저출산, 고령화, 저성장 등 현재 서울의 여건을 고려한 새로운 대응방안 마련이 필요함.

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 환경개선 뿐만 아니라 사회·경제·문화·환경 등의 측면을 포함하여 통합적으로 접근하고, 지역특성을 고려한 다양한 방식의 도시 재생을 추진해야 함. 또한 공공과 민간의 추진체계 마련하고, 지역역량을 강화하여 지속가능성을 제고하도록 해야 함.



[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 개선 뿐만 아니라 신성장동력 확충, 지역정체성 강화 등 다양한 측면에서 접근함. 노후주거지, 정비구역 해제지역 등은 주민 중심으로 지역 문제를 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 도시재생추진방안을 마련함. 이를 통해 지역의 장소성을 보존·형성하고, 고유의기능을 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 필수적 이므로 지역 주체들의 자율적 참여 없이는 성공적 도시재생을 기대하기 어려움. 공공은 해당지역 관련 주체들의 참여와 협력을 유도하고 이를 지원 해야하며, 지역 스스로 문제를 진단하여 주도적으로 사업을 추진할 수 있도록 지역의 자생역량 강화를 목표로 함.

4차 산업 및 서울형 스마트 시티형 도시재생 추진

주민참여를 통해 도출한 문제해결을 위해 주민 삶의 질과 밀접한 스마트 솔루션제공 및 시스템을 구축하고, 도시재생주민협의체를 기반으로 민간 기업, 학계 등이 참여하는 스마트 거버넌스 구축함. 또한 서울형 '스마트 시티형 도시재생 전략계획' 수립을 위한 자문단 구성도 추진.

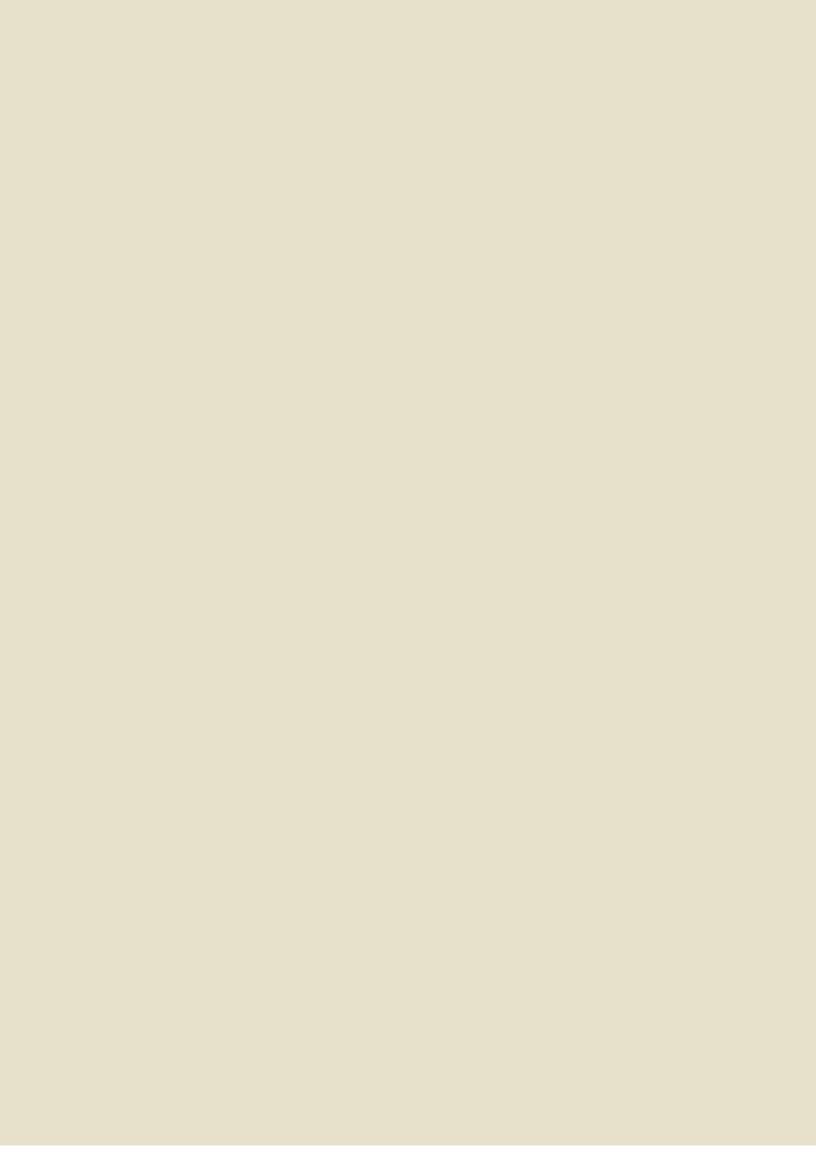


CHAPTER I

对我们 软树树 7堪粉

SEOUL REGENERATION BASIC POLICY





1. 서울형 도시재생의 목표와 전략

1.1. 도시재생의 비전 및 목표

비전

'시민'이 중심이 되어, '지역의 정체성' 강화를 위해 지역과 시민이 함께 공유하며 만들어가는 서울시를 위하여 다음 4가지 키워드를 토대로 비전을 설정함.



▍목표 : 지속가능 동력을 장착한 체감가능 도시재생

이에 지역여건에 따른 다양한 맞춤형 재생으로 함께 성장하고, 민간과 주민의 적극적인 참여 등 재생 주체를 확대하여 시민이 함께 체감하고 지속적으로 만들어가는 서울형 도시재생을 최종 목표로 설정함.

첫째로, 획일적인 계획이 아닌 지역과 주민이 공감할 수 있는 현장 지향적 계획 수립을 위하여 의사결정 등에 관한 국가와의 분권 및 협력을 설정함. 두 번째 목표는 지역의 미래를 이끌고 갈 미래 성장동력 확보 및 기존 지역 산업의 활성화 등 활력 있는 지역을 만들기 위한 일자리 창출을 설정하고, 세 번째는 기존주민의 공동체 강화 및 떠나는 마을이 아닌 머무르고 싶은 지역 조성을 위하여 안정한 정주여건 마련, 끝으로 네 번째는 단발적인 재생이 아닌 지역의 고유한 역사,문화,사회적 자원을 바탕으로 지속적으로 함께 성장하고 변해가는 미래가 주요한 목표로 설정함.

1.2. 도시재생의 핵심과제

서울형 도시재생 실현을 위한 세부과제

서울시는 도시권 내 거점 육성으로 도시기능을 고도화를 통해 양질의 일자리를 창출하는 한편, 지역 생활 인프라 등 생활환경 개선으로 근린 복리를 증진 시키기 위해 서울형 도시재생의 추진전략 및 세부과제를 설정하고 지역과 시민이 함께 만들어가는 서울로 함께 성장하고자 함.

추진전략 및 세부과제

4개의 주요 추진전략 아래 20개의 세부 과제를 선정하여 계획을 수립함.

첫 번째는 국가 협력 기반의 '글로벌 경제거점 창출'로서 세부과제는 1)서울역~용산 국제업무축 재생, 2)장안평 경제거점 재생, 3)새로운 광화문 광장 조성, 4)영등포·경인로 도심권 재생, 5)홍릉 연구도시 재생으로 설정함.

두 번째 과제로 일자리 생태계 성장을 위한 미래 성장동력 확보 등 '일자리 기반 조성'이며 세부과제로는 1)4차산업거점과 지역명소 창출, 2)국공유지를 혁신거점으로 활용, 3)지역과 연계한 전통시장 재생, 4)대학·지역 연계 혁신공간 창출, 5)역세권 컴팩트시티 재생을 설정함.

세 번째 과제는 안전한 정주환경 조성을 위한 다양하고 체감 가능한 '주거지 재생지원'이로 세부과제는 1)주거 재생사업의 확대, 2)노후주거지의 기초 인프라 확충, 3)소규모 정비기법 활성화, 4)집수리·골목환경개선 지원, 5)에너지 자립마을 사업으로 설정함.

마지막 전략으로 지속가능한 미래를 위하여 민간주도·공공협력의 '선순환 체계 구축'을 설정하였으며 이에 따른 세부과제로는 1)민간주도 재생사업 정착, 2)지역주체의 역량강화, 3)지역재생전문관 파견, 4)공공 디벨로퍼의 역할 확대, 5)젠트리피케이션 대책 마련을 설정함.

국가협력과 일자리 생태계성장, 안전한 정주환경 제공과 지속가능한 미래의 주요 전략과 세부과제 추진으로 소외·배제되는 사람없이 모두가 체감할 수 있는 행복한 도시재생을 추구하고, 도시의 창조적 역량 증진을 통한 일자리 창출, 유·무형적 가치를 재발견하여 경쟁력 있는 도시 재창조로 함께 성장 하는 지속적인 체감을 기대함.



[비전실현을 위한 20개 핵심과제]

1.3. 과제별 재생전략

국가협력 : 국가협력 기반의 글로벌 경제거점 창출

1. 서울역~용산 국제업무축 재생

서울역과 용산역 일대는 서울의 관문이자 교통 중심지이나, 지속적으로 활력을 상실하고 있으며, 주변지역과의 단절·산업의 쇠퇴 등 다양한 지역문제 해결을 위하여 통합적인 계획 수립이 필요함.

서울역 일대는 약 195만㎡ 규모의 넓은 지역으로 서울 관문으로서의 상징성을 보유하고 있으나, 지역 간 단절·산업 쇠퇴 등의 문제를 보유하고 있음.

용산역 일대는 국제업무지구 56만㎡ 부지가 저이용상태에 있고 경부선 철도에 의한 지역단절, 용산전자상가의 산업적 쇠퇴 등의 문제와 미군 잔류 부지 등의 대규모 가용지 발생 등에 대비한 전략적인 계획 수립이 필요한 실정임. 서울시는 서울역과 용산역을 하나의 국제업무 축으로 설정하여 지역별 위상에 따른 통합적 계획을 수립하고자 함.



[서울역-용산역 국제업무 축]

서울역 일대는 공항철도와 직결된 국제적 관문이자 KTX, GTX-A·B, 신분당선· 신안산선 등 광역철도 노선(확장)에 기반한 통일시대 유라시아 철도의 시발역으로서, 명실상부한 국가중앙역의 그 위상에 맞는 계획을 수립하고, 용산역 일대는 동북아 평화와 번영을 주도하는 경제·문화 중심의 국제 신 중심 지역으로 육성함.

서울역 일대

보행환경재생을 위해 서울로 7017 '접속지점 연계가로' 활성화 등 지역 간 단절을 완화하고 보행활력이 지역으로 유입될 수 있도록 지역보행길 정비와 연계함. 또한 유입된 보행자가 안전하고 쾌적하게 지역을 경험할 수 있도록 지역 내 골목길 개선을 추진하고 있음.

지역경제재생을 위해 서울역 통합역사 조성, 북부역세권 개발 등 도심 핵 지역 으로서 기능을 강화하고, 골목길에서 장인의 제품을 만나는 지역산업의 재활성화, 콘텐츠 융합 및 브랜드화 등 문화관광산업 기반의 성장동력 확보 및 지속적인 경제 활성화를 위한 지역경제조직 육성을 계획함.



무엇보다 서울역 통합역사 조성 및 민간협력 등을 위해서는 국토부 등 중앙정부와 서울시의 협력이 필수적이므로, 국토부와의 협력TF 운영 등을 통하여 서울역 일대를 국가경제를 견인하는 재생특별지역으로 육성하기 위해 적극적으로 노력해 나갈 예정임.

용산역 일대

용산역 일대의 국제신중심지역으로의 육성을 위하여 동서지역을 단절하는 철도의 지하화가 중요한 과제로, 서울시는 국토부·철도공사 등 관련기관과 적극 협력하여 효과적인 철도부지 활용방안을 마련 예정임.

역사적 가치가 큰 부지가 많은 용산역 일대의 특성을 고려하여 용산 국가생태공원 조성 및 만초천 복원사업 등에 적극 참여하여 역사와 시민이 함께하는 공간으로의 조성을 계획함.

낙후된 용산전자상가의 기존 잠재력을 활용하고 미래산업인 5G, 드론, VR 산업 등을 유치해 세계적인 '디지털 메이커시티'이자 청년창업 플랫폼인 'Y밸리'로 재탄생시키고자 도시재생활성화 사업을 추진 중에 있음.

또한 용산역 일대의 원활한 재생사업 추진을 위하여 민간부지 개발 시발생되는 공공기여금(민간재원)을 적극 활용하여 업무 및 산업기능 재편의 동력을 창출해 나가고자 함.

2. 장안평 경제거점 재생

장안평일대는 1979년에 조성된 국내 최대 중고차 매매시장으로 40년의 역사를 가진 국내 유일한 자동차 애프터 마켓이며, 매매~정비~부품을 아우르는 종합적인 자동차 유통산업의 중심지 역할을 담당해온 지역임.

장안평 일대의 시설 노후화, 외곽 대규모 정비단지의 건립, 온라인 시장의 확대 등으로 장안평 고유의 경쟁력을 상실하며 점차 쇠퇴하고 있으며 주요 시설인 매매센터와 부품상가는 각각 1979년, 1982년에 준공된 노후 건축물로 시설의 낙후화 및 물품 적치공간 부족 등의 문제를 안고 있음.

또한 장안평 일대로 중랑물재생센터, 군자차량기지 등 대규모 가용지가 인접 하고 있어 가용부지 활용을 통한 지역사회 동반성장 가능성이 높은 지역임.

이에 서울시는 현재 수립 중에 있는 장안평 일대의 중심시가지형 도시재생활성화계획을 주변에 입지한 물재생센터 및 군자차량기지를 포함하여경제기반형 도시재생사업으로 추진하고자 함.



[장안평 경제거점 재생 구역계]

구체적으로 지역산업인 자동차 산업과 지역자산을 활용한 튜닝산업 및 재제조산업의 중심지로 육성하고, 낙후된 시설의 현대화와 같은 하드웨어적 재생과 함께 경쟁력과 신뢰도를 높이기 위한 소프트웨어적 현대화도 병행 예정임.

중랑물재생센터는 현대화사업을 통해 확보된 대규모 유휴부지를 인근 장안평 일대 도시재생활성화구역과 연계하여 새로운 도심산업거점으로 육성할 계획이며, 유휴부지는 공공성 있는 개발을 우선 검토 예정.

또한 장안평일대 남서측에 위치한 군자차량기지 및 철도부지는 장안평의 자동차 산업 및 인근 대학캠퍼스와 연계하여 Fab lab, R&D, 창업인큐베이팅 등 청년창업 융복합시설을 조성할 계획임.

중랑천 수변공간이 가지는 지리적 장점을 활용하여 인접 대중교통 및 보행 네트워킹을 통해 수변으로의 접근성을 개선하여 양질의 근로환경을 제공 하고자 하며, 나아가 중랑천을 통한 성수지역과의 연계를 도모함.

장안평 일대의 재생사업은 거점시설 등과 같은 공간재생과 더불어 쇠퇴하고 있는 산업재생이 동시에 추진되어야 하는 사업임에 따라, 공공·주민·민간 협의체(산업분야별)로 구성된 산업 거버넌스의 구축 및 운영이 중요한 지역임.

[장안평 중고차매매단지 일대 도시재생사업의 주요 내용]

① 叫叫

- 업무시설, 자동차 방송 스튜디오, 매매장 및 경매장, 자동차박물관 조성 등
- 통합정보시스템(허위매물 근절, 성능점검 기록부 및 주행거리 DB화) 구축과 매매 종사자 교육(딜러역량 강화, 온라인 활용 등) 시행, 우수 중고차 매매업체 및 딜러 인증 등을 통한 중고차시장의 신뢰도 제고
- ② 튜닝산업
- 기존 자동차 산업 기반의 소프트 튜닝(단기) 및 하드튜닝(장기) 거점 육성
- 민간부지 개발시 튜닝시설 유도 및 청년창업 허브 조성, 신기술 교육 시행
- ③ 부품
- 노후된 시설과 시스템 개선을 위한 부품상가 현대화사업 추진
- 해외 바이어를 위한 온라인 매매시스템 및 수출지원시스템 구축
- 부품인증제도 등을 마련하여 장안평 부품에 대한 신뢰도 회복
- ④ 재제조
- 자동차부품의 수리·가공·교환·품질검사 등을 통해 재공급하는 재제조산업 육성
- 재제조산업의 지원을 위한 재제조혁신센터 조성 (코어 수급 및 공동물류 선적지원, 제품개발과 품질향상을 위한 연구기능 도입)
- ⑤ 장안평 자동차 축제
- 장안평 일대 자동차산업 활성화를 위한 붐업 조성을 위해 자동차 축제 개최(년 1회)

3. 새로운 광화문광장 조성

2009년 서울시는 세종로를 자동차 중심에서 인간 중심의 공간으로 전환하였으며, 서울의 미래를 상징하는 역사·문화의 축으로 변경하여길이 557m, 너비 34m의 광장을 조성하였음.

오랜기간 광화문 광장이 운영되며, 거대한 중앙분리대로써의 오명, 월대복원의 미흡 등 역사성 부족, 접근성 제한, 편의시설 부족 등 많은 문제점들이 제기 되고 있음.

광화문 일대 도로를 지하화하고, 지상을 보행전용광장으로 조성하는 광화문 포럼제안(16년 7월)을 바탕으로, 광화문 광장을 보행중심의 역사도심으로 조성하고 광장 민주주의 핵심공간으로의 개선을 추진하고자 함.

이에 기존 18,840㎡의 광장을 3.7배로 확장하며, 거대한 중앙분리대처럼 단절된 공간을 통합하여 접근성 개선 등 시민 일상과 조화된 보행 중심공간 으로 조성하고자 함.

또한 광화문앞 역사광장을 조성하면서 일제강점기 때 훼손된 월대(궁전 건물 앞에 놓는 넓은 단) 복원 및 해태상의 제자리 이동(월대 앞을 지키는 해태상 역할의 복원) 등 역사성을 회복하고자 함.



[광화문광장 조성(안)]

새로운 광화문광장의 원활한 조성 및 운영을 위해서는 무엇보다도 차로 축소 등으로 인한 교통문제에 대한 대책 수립이 중요함에 따라 서울시는 관련 부서 및 기관간의 긴밀한 협력을 위해 적극적으로 노력할 예정임.



[광화문광장 조성(안) 투시도]

4. 영등포·경인로 도심권 재생

영등포·경인로 일대는 1970년대까지 제조업을 중심으로 대한민국 경제성장의 원동력을 제공한 공간이었으나, 대규모 제조공장의 지방 이전으로 산업 경쟁력이 저하되고 환경쇠퇴가 지속되었음.

2013년 문래소공인특화지원센터를 중심으로 소공인들의 산업혁신을 위한 기반을 다지는 등 영등포 지역주체들의 자구적 노력은 지속되어 왔으나. 종합적 재생에는 한계가 있음.

기계 금속을 중심으로 도시형 토착산업이 밀집된 대상지는 기존의 혁신노력을 기반으로 도시재생사업 추진을 통해 기존산업을 혁신하고 일자리 창출 및 경제파급 유도가 시급한 지역임.

영등포역 등 지역거점시설의 공공성 강화와 산업지원 주거확충, 대선제분 문화거점조성 등으로 산업의 활성화와 문화주거가 어우러지는 종합적 도시재생사업을 추진하고자 함.

서울시는 쇠퇴한 제조업 밀집지에 산업혁신시스템과 산업지원거점의 조성. 운영으로 기존산업 혁신 및 신산업 융복합을 유도하여 일자리를 창출하고, 이와 더불어 일과 삶을 위한 매력적인 주거 문화 공간조성과 환경인프라 개선을 통해 도시활성화를 도모하고자 함.



[영등포·경인로 일대 도시경제기반형 활성화지역 경계]

기계금속산업을 기반으로 산업혁신을 선도하는 Smart & Speed 제작거점 육성을 위해 산업경쟁력 강화, 주거·문화 확충, 인프라개선 등 3가지 재생 전략을 수립하여 세부 재생사업계획을 수립하고 있음.

[영등포-경인로 일대 도시재생사업(안)의 주요 내용]		
1. 산업경쟁력 강화	산업생태계 / 일자리	
기계금속 밀집지역 스피드 팩토리화	• 기존산업이 혁신되고 일자리가 넘쳐나는 영등포	
스마트 팩토리 거점조성	• 다양한 시도가 가능한 산업혁신거점 공급 운영	
2. 산업지원 주거·문화 육 성	삶 / 주거문화 확충	
산업지원 주거확충	• 직주근접형의 저렴한 주거확충	
문화거점 콘텐츠 육성	• 젊은이들에게 매력적인 문화인프라 콘텐츠 육성	
3. 인프라 개선	환경 / 인프라 개선	
산업공간 환경개선	• 기존 쇠퇴공장 밀집지의 클린팩토리 조성	
생활 인프라 개선	• 쇠퇴한 도심환경 개선과 편리한 교통체계 구축	

영등포 민자역사는 점용기간 만료에 따라 도시재생 연계전략 마련이 필요한 시점으로, 중앙정부와 협력하여 경제기반형 재생의 거점공간으로 지역 산업육성을 위한 지원기능과 철도역의 공공성 향상을 위한 기능재편 등의 논의가 필요한 상황임. 대선제분 부지는 단계별 리모델링(증축)과 보전적 정비수법을 적용하여 복합문화 특화공간으로 조성유도하며, 철거재개발을 전제로 계획된 기존 계획을 보전적 활용 계획으로 변경하고 민관협력을 통한 실행력 강화를 위해 건축제한 완화 및 공공의 행재정지원을 강화하는 방향으로 추진.

또한 지속적인 도시재생 사업 추진을 위해 영등포지역 주체별 기존조직과 다양한 접촉 및 활동을 전개하여 소공인, 예술인, 주민, 상인, 중간지원조직의 활발한 참여 거버넌스 구축 및 운영이 중요한 지역임.

5. 홍릉 연구도시 재생

홍릉 일대는 1960~70년대 국가경제발전을 위한 국내1호 연구단지로 조성되어 국내 경제성장의 전초기지 역할을 수행하였으나, 연구단지가 밀집해 있는 특성상 오랜기간 지역사회와 단절되면서 지속적으로 침체되어 옴.

2015년 한국개발연구원·산업연구원·한국농촌경제연구원 등 국가기관이지방으로 이전함에 따라 부지 여건이 변화되어 재도약의 계기가 마련되었고 여전히 글로벌 기업, 고려대·경희대 등의 대학, 각종 연구소들이 입지하고 있어 성장 잠재력이 높음.

서울시가 홍릉 바이오·메디컬 클러스터 조성계획 수립 및 바이오 창업 중심의 '서울 바이오 허브' 1단계 조성을 완료한 상황으로 성장 가능성이 매우 높은 지역임.

이에 서울시는 약 500,000㎡ 규모의 홍릉일대를 도시재생을 통해 산업 클러스터를 중심으로 침체된 지역 환경을 활성화 하고자 함.



[홍릉 바이오·메디컬 클러스터]

홍릉일대의 활성화를 위하여 주변 낙후지역을 정비하고 지역 내 연구·창업인 들을 위한 주거·생활편의시설 등을 확충하며, 지역의 접근성 개선을 위하여 동부간선도로 등 도로 접근체계 개선 및 주요 가로의 보행환경 활성화 방안을 수립할 계획임.

또한 지역의 현황과 특성을 반영한 계획수립을 위하여 지역연구기관 등이 참여하는 협력체계를 구축하여 도시재생활성화사업을 추진하고자 하며, 지속가능한 지역성장을 위하여 연구기관 및 근로자(연구자)간의 공동체 형성 및 육성을 지원하고자 함

▮ 일자리 생태계 성장 : 미래 성장동력 확보를 위한 일자리 기반 조성

1. 4차산업거점과 지역명소 창출

서울시의 성장을 견인해 온 세운상가·용산전자상가 등 주요 산업지역과 청량리종합시장, 마장동 축산물시장 등 대규모 특화상업지역들이 산업구조의 변화에 따라 경쟁력이 저하된 채 노후지역으로 쇠퇴되고 있음.

또한 서울시내 분포되어 있는 역사·문화자원들이 기존 철거형 개발방식으로 멸실·훼손되거나, 급속한 사회변화에 적응하지 못한 채 보전 및 활용방안 없이 방치되어 왔음.

서울시는 쇠퇴하고 낙후된 산업지역을 '4차산업거점'으로 조성하고, 서울시에 분포되어있는 역사·문화자원을 활용하여 '지역명소'를 육성하여 이를 중심으로 도시재생을 추진하고자 함.



[4차 산업거점 및 지역명소 창출]

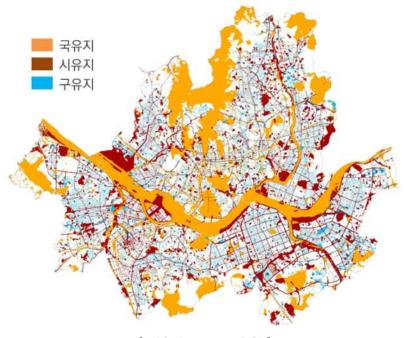
'4차 산업거점'은 다양한 공동체가 활동하고 있으며 지역 민간주체들의 재생의지가 강한 산업밀집지를 대상으로 추진하는 지역특화산업 중심의 산업지역 재생사업으로, '다시세운(세운상가)'의 문화·관광이 연계된 도심 산업거점, '용산전자상가'의 IoT 신산업 중심의 서울 미래산업 거점 등이 있음.

지정문화재 외 도시한옥, 근대건축물 등 서울시 미래 유산 등을 발굴하여 보전 및 관리방안을 수립하며, 지역활성화 가능성이 높은 지역 및 개발에 의한 자원 훼손의 우려가 있는 지역을 대상으로 '역사문화자원 특화지역'을 지정 하여 관광 명소를 조성하고자 하며 '정동 일대'의 역사적 장소 20여 곳을 연결한 대한제국 주제의 역사탐방, '노들꿈섬'의 다양한 특화공간이 합쳐진 음악중심 복합문화기지 등이 있음.

2. 국공유지를 혁신거점으로 활용

시민을 위한 공익시설 확충 및 지역 혁신거점으로의 활용을 위하여 서울시 전체면적의 15%(89㎢)에 달하는 서울시 소유 부지 중 활용가치가 높은 대상지 42개소를 발굴하였음.

점차 증가하는 공공서비스에 대한 수요에 발맞춰 시유지 개발을 활성화하고 사업효과를 극대화하기 위하여, 서울시 도시재생본부가 중심이 되어 서울 주택공사(SH)·LH 등이 사업자로 참여하는 '서울형 위탁개발'을 추진 하고자 함.



[서울시 국공유지 현황]



[어울림플라자]

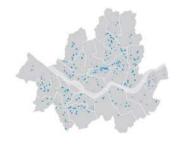
위탁개발사업을 통하여 시유지에 청년창업지원센터·어린이집·임대주택 등과 같은 공공시설과 주거·업무·상업 관련 수익시설이 복합되어 조성함. 위탁개발 1호사업인 '어울림플라자'는 SH공사가 강서구 등촌동 옛 한국정보화 진흥원부지를 위탁하여 업무 및 문화·복지시설 등을 복합 조성하였으며, 남부도로사업소 부지 '디딤플라자'와 광장동 체육시설부지 및 서남 물재생센터부지 등을 대상으로 위탁개발사업 추진 중임.

원활한 위탁개발사업을 위하여 국공유지 재산의 용도폐지 및 무상양여, 범위확대 등 제도적 개선 필요하며, 국유재산법 개정의 지속적 건의 등 국·공유재산 혼재지에서도 지방공사의 위탁개발사업이 가능하도록 노력이 필요함.

3. 지역과 연계한 전통시장 재생

서울시에 위치한 약 350여개의 전통시장은 과거 생활용품 유통과 지역 커뮤니티의 중심지였으나, 1990년대 대형마트 및 SSM 등장, 라이프 스타일의 변화 등으로 상권이 위축되며 쇠퇴가 가속화되었음.

쇠퇴한 시장에 대한 기존 정비사업은 주상복합 위주의 전면철거 방식으로, 주택가 난개발을 초래하고 기존 상인이 배제된 개발로 상권 활성화에 한계가 있음. 전통시장 고유의 기능을 상실하는 개발방식을 벗어나, 전통시장의 기능을 살리며 동시에 지역 커뮤니티 거점이 되는 생활 중심지형 재생모델을 구축하고자 함.



[서울시 전통시장 위치]

단, 전통시장 중 철거가 불가피한 시장에 한하여 전면정비형 정비사업을 허용하며 그 외 전통시장은 고유의 가치와 잠재력 재발견 등을 통한 보전 중심의 정책으로 전환하고, '보전중심형 재생'은 시설의 현대화와 더불어물리적 개선 중심의 기존 사업에서 벗어나 지역 특성에 맞는 킬러 콘텐츠 개발 및 상인회 부활, 문화거점 조성 등을 중심으로 추진함.

망원시장 1·2인 가구 프로젝트는 1·2인 가구가 많은 망원시장 일대의 특성을 반영하여 상인회 레시피를 활용한 혼밥키트상품 개발하고, 전면정비형 '서울형 마켓홀'은 지역문화거점시설을 새롭게 조성하는 방식으로, 기존 상인의 재입점과 저층부 배치·구성을 통한 시장과 주거의 공간적 융합이 목적인 사업임.

전면정비형 서울형 마켓홀 시범지역인 '양남 사이시장'은 현상설계공모로 공간계획을 수립하였으며, 주택도시공사의 참여로 실행력을 확보하였고, 전통시장 기능 유지를 위하여 저층부 전통시장 배치하고 상층부에 공동 주택을 도입하였으며, 창업지원센터 및 상인 교육·컨설팅 공간 등 지원 기능을 운영함.



[양남 사이시장 설계공모 당선작]

4. 대학·지역 연계혁신공간 창출

서울의 대학은 11.45㎢를 차지하는 지역 핵심 거점이자 서울 안의 작은 복합도시이지만, 대학을 둘러싼 주변지역은 대학과 단절되어 특색 없는 유흥가로 전락하여 주점 등의 상업시설만 밀집되어 있음.

그 동안 대학자원을 활용하는 다양한 노력을 신촌 도시재생사업 등을 추진 한 바 있으나, 대학의 자원 활용과 참여 동기를 이끄는데 한계가 있음. 이에 청년문제와 지역의 활력 침체문제를 해결하는 방안으로 대학의 인적·물적· 지적 자원을 활용하고 지역주민과 함께 해결하는 새로운 재생모델인 '캠퍼스타운' 사업을 추진함.

대학·청년과 지역의 동반성장을 위한 캠퍼스타운의 목표는 창업육성이 핵심이 되고, 더불어 주거안정·문화특화·상권활성화·지역협력을 함께 고려함(1+4).

창업육성 주거안정 문화특화 꿈을 키울 수 있는 창업거점공간 제공 지역협력 상권활성화 대학·성년라기역의 청년과 지역이 만나는 대학과 상인 협력으로 오픈캠퍼스 なせはないまきなは 지역경제 활성화

고려대 중심의 '안암동 창업문화 캠퍼스타운' 우선사업을 선두로 10개 캠퍼스타운 종합형을 조성하고, 50개 단위형 사업을 추진해 나갈 예정임.

캠퍼스타운 종합형은 대학과 주변지역의 연계가 강한 지역을 대상으로, 청년의 일자리·살자리·놀자리를 종합하는 도시재생 활성화 사업을 진행하고, 캠퍼스타운 단위형은 대학과 주변지역의 연계가 미약한 지역으로, 청년 창업컨설팅·지역공동체강화 프로그램 등 단위사업별로 추진되는 사업임.

대학 참여 유도를 위하여 시비를 지원하고 대학은 토지·공간제공 및 거점센터 조성 등의 역할을 수행함.

양질의 사업추진을 위하여 대학-도시 미래발전 전략용역 시행 등 현안문제에 대한 제도 연구 진행 및 캠퍼스타운 지원 조례 제정을 추진 중임.

5. 역세권 컴팩트시티 재생

전세계적으로 자동차 이용을 억제하며 보행·대중교통 중심의 도시구조 재편이 지속가능한 도시형태로 언급됨에 따라, 역중심의 개발 모델에 대한 검토가 필요함.

이에 서울시는 300여개에 달하는 지하철역을 중심으로 대중교통이용 활성화 정책과 더불어, 철도차량기지 이전부지·역세권내 국공유지·공적부지를 활용한 복합단지 조성 및 역세권내 거주공간 확보 등 직주근접 여건 마련 등 컴팩트 시티를 조성하고자 계획 중에 있음.

서울시·노원구·코레일이 함께 역 일대를 개발하는 사업으로 광운대 민자역사에는 판매·숙박·문화 및 집회·업무시설 등을 도입하고, 물류부지에는 벤처타운을 조성하는 사업 등 '성북석계 복합역사·벤처타운'과 같이 기피시설이었던 철도차량기지를 활용하여 복합용도 신경제거점으로 조성하여지역을 활성화 하고자 함.



[서울시 도시철도역 현황]

지하철(2·4호선), 광역버스 등 교통집결점에 복합노외환승센터 조성 예정인 '사당역 대중교통 복합환승센터' 등 역세권내 국공유지 및 공적부지를 지역의 활력거점으로 재생하고자 함.

서울시는 대학생·사회초년생·신혼부부 등 청년층의 주거안정을 위해 역세권에 임대주택을 공급하는 '역세권 2030 청년주택' 사업을 추진 중에 있으며, 청년 대상의 민간·공공 임대주택과 더불어 창업지원공간, 주민공동시설, 문화시설 등을 복합하여 조성하고, 정부는 서울시 '역세권 2030 청년주택'을 정부정책으로 채택하여 대학생·청년 주거부담 경감을 위해 청년주택 20만실 확보 및 기숙사 수용인원 5만명 확대 등을 추진 중임.



[시당역 대중교통 복합환승센터]

▶ 안전한 정주환경 : 다양하고 체감가능한 주거지 재생 지원

1. 주거 재생사업의 확대

1930년대 이후 오랜 시간동안 저렴주택 공급지이자 서울 시민의 삶터 역할을 해온 저층주거지는 전체 시가화 면적의 36%(134㎢)를 차지하고 있음.

저층주거지는 오랜 시간 시민들과 함께한 지역으로 역사 문화 자산 및 아름다운 저층 경관, 다양한 커뮤니티가 공존하는 서울시 주거역사의 주요지역임.

최근 뉴타운 및 재개발 해제지역에 대한 수습 및 저층주거지의 가치 회복을 위하여 다양한 주거재생사업(주거환경개선사업, 새뜰마을사업 등)이 추진 중이나, 여전히 노후 주거지역에 대한 행정적 · 재정적 지원이 필요한 상황임.

이에 서울시는 오래도록 살고 싶은 저층주거지 조성을 위하여 세부적인 관리방안을 수립하여 체계적 주거재생사업의 실행 및 확대하고자 함.

현재 일반근린형, 주거재생형(주거지지원형, 우리동네살리기) 등 저층주거지 재생을 위한 사업을 지속 추진하고, 주거재생지역의 신규발굴을 통해 다수의 저층주거지를 관리·지원할 계획임.

관리수단이 없는 해제지역과 노후한 자연발생형 저층주거지를 우선 검토 하여 도시재생사업전 주민역량강화사업인 희망지 사업을 통해 지속적으로 추가할 예정이며, 이와 별도로 해제지역을 대상으로 맞춤형 희망지 사업을 새롭게 추진함.



[서울시 저층주거지 현황]



[삶의 터전인 저층주거지]

2. 노후주거지의 기초인프라 확충

일본식 토지구획정리사업지구 및 한국전쟁 이후 시범주택단지 조성 등을 따라 서울 저층주거지의 도시조직이 형성되었으며, 저층주거지역의 기반 시설 규모는 1970~80년대 사회적 현황 및 여건에 맞게 조성되었음.

이후 높은 층수와 밀도로 저층주택이 재건축됨에 따라 지역내 거주 인구가 증가하였으나, 주택의 양적증가에 대비하여 기반시설에 대한 확충 및 정비의 수준은 미진하여 저층주거지의 주거환경이 점차 열악해 지고 있음.

이에 서울시는 노후 저층주거지의 기존 도시조직을 유지하며, 기반시설 확충 및 각종 편의시설의 집중배치 등을 통해 주거환경을 개선하고자 함.

주거환경이 열악하며, 사업구역 해제 등으로 추진이 어려운 지역을 대상으로 우선 지원하며, 뉴딜사업과 연계하여 10분 동네(반경 200~400m)를 기반으로 지역 현황에 맞는 기반시설 및 생활인프라를 확충함.









주택재생사업 추진을 통하여 지금까지의 폐쇄형 단지재생이 아닌 개방형 단지로 조성할 예정이며, 어린이집·마을회관 등을 우선 건립하며 공동체 활성화를 지역 활성화와 연계하고 재생 촉매역할의 거점으로 조성함.

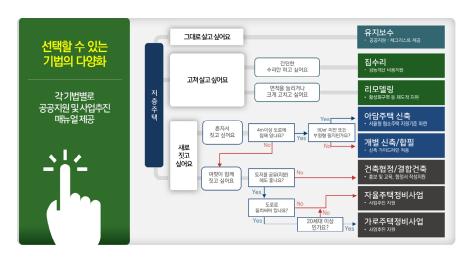
자율적 정비가 지속되도록 주민주도형으로 계획을 추진하며, 사업 완료 후에도 지역관리조직을 통해 통합적으로 관리하고 지원할 예정임.

3. 소규모 정비기법 활성화

재개발 해제지역을 중심으로 서울시 내 저층주거지 중 부지여건상 재건축이 어려운 곳들이 증가하고 있으며, 고쳐살기 및 작은 집살이에 대한 관심이 증대해지며 소규모 정비기법에 대한 관심이 집중되고 있음.

그러나 주거지 중 전면철거/합필개발 외 신축이 어려운 지역은 별도의 정비 수법 마련에 한계가 있으며, 가로주택 정비사업 등 일부 소규모 정비기법은 아직은 인지도가 낮아 활성화가 필요한 상황임.

서울시는 골목이 가지는 휴먼스케일 도시조직의 매력을 보전하면서 환경을 정비할 수 있도록 입지여건(부정형, 맹지 등)에 맞춰 선택 가능한 소규모 정비기법들을 신규개발하고 활성화 하고자함.



[소규모 정비기법의 다양화]

개별신축이 어려운 노후 주택 2~4개를 맞벽으로 함께 짓는 정비사업인 '건축협정'은 개별 토지 소유권 유지와 세금 적용 등에서 유리한 장점을 가지고 있는 사업방식임.

그러나 제도에 대한 정보 및 이해 부족·시간과 비용의 소요·주민이 직접 실행해야하는 어려움 등으로 저활용되고 있음. 이에, 현장밀착형 원스톱 지원 및 초기 협정서 작성단계 지원 등 상담소를 활용하여 건축협정을 활성화 하고자 함.

'자율주택정비사업'은 기반시설이 열악한 10개 내외의 필지를 통합정비하는 모델로 주차장·휴게공간·공동이용시설 등 부족문제 해소가 가능한 사업임. 현재 서울시는 SH공사와 협력하여 미접도 상태로 개별신축이 불가능한



[건축협정]



[가로주택정비사업 사례]

단독주택을 대상으로 시범사업을 추진 중에 있으며, 희망지 및 활성화지역을 대상으로 자율주택정비사업을 확대해 나갈 예정임.

기존 가로망을 유지하여 블록단위로 재건축하는 주택모델인 '가로주택정비사업'은 아파트와 가장 유사한 주거환경 제공이 가능한 사업이나, 낮은 인지도 및 중소 건설업체의 재정적 취약성 등으로 활성화가 부진함. 이에서울시는 사업가능 대상지를 중심으로 특례법에 따른 건축기준 완화 등에 대한 홍보·중소규모 건설/시행사 육성·적극적인 공공지원 등을 토대로 지속추진이 가능토록 지원할 계획임.

자투리, 부정형 저렴필지를 활용한 수직형 주택모델인 아담주택에 대한 수요가 증가하고 있으나, 경험 있는 설계자 및 시공자 확보의 어려움, 비용 및 건축법상의 한계 등으로 높은 진입장벽이 존재함.

서울시는 '서울형 아담주택 지원기준'을 장기적으로 마련하여 제도적 지원과 더불어 공사비용 저리융자·컨설팅 운영 등 지원방안을 마련할 계획이며, 비용 납부시 주차 기준완화, 대지와 도로와의 관계 등 조례 완화사항 적용 검토 및 기초지자체 주택 상담소 설치, 학생공모전 개최결과와 연계한 시범 사업 추진 등에 있음.



[서울형 아담주택 시범사업 예시]

4. 집수리·골목환경개선 지원

서울시 저층주택 46만동 중 30년 이상 경과된 노후 주택이 16만동으로 약 35%의 비율을 차지하고 있으며, 2015년 서울시 저층주택 소유자 설문 조사 결과 91.2%가 집수리를 원하고 있는 것으로 나타남.

노후주택 소유자 대부분이 환경개선을 원하고 있으나, 집수리에 대한 제도적 지원 부족 및 심리적 어려움 등으로 인하여 노후 주택이 방치되어 있거나 전면철거형의 재건축 사업이 추진되고 있음.

이에 서울시는 본인 소유의 집과 주변지역을 스스로 개선할 수 있도록 담장 내부 거주 환경에 대한 보편적 개선을 활성화하고자 제도개선 및 집수리 닷컴 등을 통한 정보제공 등의 체계를 구축해 나가고자 함.

개량이 시급한 주택 밀집지역을 중심으로 집수리 비용보조 및 융자 등 예산 지원 등을 통하여 집수리 및 골목환경 개선을 활성화할 계획이며, 공공지원의 확대는 매력적인 저층골목주거지 보전과 더불어 지역 일자리 및 활력 창출의 효과가 있을 것으로 기대됨.

또한 집수리·골목환경개선 활성화를 위하여 해제지역 및 저층주거지역을 대상으로 추진되는 리모델링 활성화구역계획 수립시, 저층주택 리모델링 가이드라인과 함께 골목길의 보전·개량 또는 조성 계획을 포함할 예정임.



[리모델링 활성화구역 내 거점골목 개선 예시]

아담주택 지속시행 및 집수리 지원조례에 따른 기본계획 수립을 통해 집수리 지원을 지속하고, 실효성 있는 가이드라인으로 신축 관리 및 유지관리를 지원할 예정이며, 해제지역의 경우 무분별한 건축행위를 관리하고 제도적· 재정적 지원을 위하여 건축 가이드라인 개선방안을 별도로 마련함.



[서울시 에너지자립마을 현황]

5. 에너지 자립마을 사업

서울시 에너지자립마을은 의식전환을 통해 생활 속에서 주민의 에너지 소비습관을 개선하고 이웃과 함께 실천하고 성과를 공유하는 과정에서 에너지 절약 및 효율 향상, 외부에너지 수요 최소화 등 마을 에너지 자립도를 높이는 마을을 의미함.

서울시는 에너지자립마을 조성 의지가 있는 마을 주민모임에 대해 공모를 통해 선발하고 마을 내 자발적인 에너지절약·효율·생산 활동을 지원하고 있음.

'12~'17년까지 약 100여개의 마을이 참여하고 있으며 3년차 마을은 전기소비가 평균 15% 절감효과를 보이고 있음에 따라 점차 대상지역을 확대해가고, 에너지 절감 등으로 발생되는 수익을 통해 공동체 역량 강화 및 이웃과상생하는 마을 조성이 가능한 선도적 모델로 확산해 나갈 계획임.

2018년 전체 100개소 에너지 자립마을 조성(1년차 32개, 2~3년차 41개, 4년차 이상 27개)

[에너지 절약 + 효율 + 생산, 단계별 지원]

-				
분 야	단계별 목표에 따른 차등 지원			
1단계 에너지 공동 체 절약 및 교육				
2단계 공동체 확대 에너지효율화	 컨설팅: 마을·세대 특성별 에너지효율화생산 통한 절감방안 모니터링: 가구별 에너지 절감목표 설정 및 절감실적 관리 교육: 주택효율화 상담시공교육 진행, 마을 공동체 역량강화 재정지원: LED조명교체, 건물에너지효율화(BRP), 미니태양광 등 네트워킹: 지역내 협의체 및 민관산 자립마을 포럼 등 정보공유 			
3단계 에너지 생산 생활문화정착	 컨 설 팅 : 에너지생산 및 졸업 후 지속가능성 제고위한 비전 수립 모니터링 : 가구별 에너지 절감목표 설정 및 절감실적 관리 교 육 : 마을사례 주변확산, 에너지협동조합· 마을기업 창업 연계 방안 등 재정지원 : 신재생에너지와 신산업 등 에너지생산 및 마을 특성화 사업 추진 지원 네트워킹 : 협동조합, 에너지컨설턴트, 학교 에너지강사 등 지역일꾼 발굴 			

▶ 지속가능한 미래 : 민간주도·공공협력으로 선순화체계 구축

1. 민간주도 재생사업 정착

지금까지의 재생사업은 도입초기 확산을 위해 공공이 기획과 실행을 주도 하는 형태로 진행되어 왔으며, 대부분의 재생사업은 활성화 지역에 국한 되거나 넓은 활성화 지역에 분산 추진되어 투입된 재원과 노력에 비해 시민들의 체감도가 낮은 한계가 발생하고 있음

이에 서울시는 시민과 민간의 참여기반을 구축하여 민간투자와 공공지원이 선순환하는 체계 속에서 지역의 변화를 함께 만들어가는 '민간주도 도시재생 사업'으로의 진화를 이끌어내고자 함

서울시는 협의체 구성을 통한 공감대 형성과 예산 및 제도적 지원으로 민간 부문의 참여를 확대해 나가며, 기업의 사회공헌 협력 모델을 적극 확대하여 기업의 예산 및 전문성을 이끌어 내도록 할 계획임

민간주도 재생사업의 우선사업으로서, 활력이 떨어진 노후 도심을 대상으로 '서울형 도심활력 프로젝트'를 확대

'서울형 도심활력 프로젝트'는 건물주나 상인 등이 자발적 비용을 투자해 지역에 활력을 불어넣는 소규모 도시재생사업으로, 지역활성화와 더불어 민간부문 수익창출이라는 선순환 효과가 기대되는 사업

파급력이 높고 지역주체의 동력이 확보된 도보 5~10분거리 규모의 도심상권 밀집지역을 대상으로 소규모로 빠르게 활력을 더하는 다양한 재생프로 그램을 도입하고 자체적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축할 계획

시범사업으로 추진 중인 무교다동 일대 프로젝트 사업완료 후, 민간주도의 자립체계 마련 및 정착을 위하여 제도개선 및 토대 구축 등을 지원할 계획

[서울형 도심활력 프로젝트 시범사업_다동·무교동]

- 기업체 설명회 및 간담회를 통하여 시범지역 내 기업과 상인들의 공감을 이끌어 냈으며, 2017년 5월 무교다동 활성화 시범사업이 시작
- 기업체와 상인협동조합(70여개)의 참여로 어린이재단 '도네이션 파크 'MOU 체결
- 건물 앞 광장 및 공원 정비, 지역사회와 함께하는 문화 행사 '무교 Terrace' 개최 등 실행





2. 지역주체의 역량강화

도시재생사업의 지속가능성을 위하여 지원이 완료된 후에도 지속적으로 관리·운영이 가능한 체계 마련이 필요하며, 지역 특성에 맞는 수익모델을 발굴하고 협동조합·마을기업 등의 조직과 이를 총괄하는 지역재생회사 (CRC)의 조직설립이 무엇보다 중요함.

전국 1호 창신숭인협동조합(CRC)이 2017년 6월 출범하였으며, 지역산업 생산품 판매 및 유통 등을 통한 수익을 마을기금으로 조성하여 지역사회에 재투자하고 있으며, 사전준비 착수 ⇒ 자율운영체계 마련 ⇒ 자립 및 고도화 단계를 거쳐 지역재생회사(CRC)의 설립 및 운영을 도시재생지역에 확산시켜 나갈 계획임.



[지역재생회사 설립·운영·지원 과정]

'사전준비착수 단계'는 주민간 아이디어를 공유하고, 공동체 활성화 및 역량강화, 거점 공간 확보 등 주민역량강화를 위한 준비단계이며, 서울시는 사전 주민역량강화를 위한 예산 지원 등을 제공함.

'교육, 육성 자율운영체계 마련 단계'는 자격을 갖춘 조직과 수익모델을 선정하는 단계로 협동조합·마을기업을 발굴·설립하고, 골목·개별사업 단위 운영부터 추진까지 전반적인 업무를 담당하는 단계로서, 지역생산품과 같은 작은 비즈니스 모델부터 만들어가는 단계로 서울시에서는 사회적 경제조직을 위한 공간 및 초기 사업비, 초기 자립비용, 교육·멘토링 등을 지원함.

CRC로의 성장단계인 '자립 및 고도화 단계'는 자립운영을 위하여 기금형성 및 관리, 주민 일자리 제공 등의 역할을 수행하게 되며, 서울시는 지역 특성에

적합한 비즈니스 아이템 선정을 지원하고 조직 설립~운영까지 생애주기 전반에 대한 가이드라인을 제공할 계획임.

3. 지역재생 전문관 파견

도시재생사업은 주민이 주체가 되어 주민의 공간에서 실행되어야 지속성을 가질 수 있으나, 지금까지의 재생사업은 공공주도로 진행되어 왔음.

지금은 주민 참여의 중요성을 모두가 공감하고 있으나, 주민들이 주도하기에는 심리적 두려움과 정보의 한계 등으로 어려움이 발생하였으며, 이에 서울시는 재생사업과 주민간의 밀접한 연계를 위하여 주민의 자립기반을 지원하고 동 단위 재생사업을 지속적으로 관리할 전문관 제도를 운영하고자 함.

서울시는 현장협치형 재생지원의 일환으로 재생사업 현장과 공공과의 지속적인 연결고리인 '지역재생 전문관'을 행정동 단위로 파견할 예정이며, 기존 주민센터의 민원 행정사무·문화활동지원·복지기능 중심의 '찾아가는 동 주민센터 사업'의 확장버전으로서 공간복지차원의 재생지원 기능을 추가하여 찾동 중심의 네트워크형 공간복지를 구현할 계획임.

전문관의 전문성 확보를 위하여 관련 학과 졸업 및 경력을 보유한 청년을 대상으로 일정 교육기간을 거쳐 채용 후 파견할 예정이며, 각 행정동별 1~2명을 파견하되 활성화지역에 대하여 시범실시 후 단계적으로 확대할 계획임. 동별로 파견되는 전문관은 도시재생 홍보 및 교육, 사업발굴 및 추진주체역량강화, 집수리 및 주거복지 상담, 소규모 정비사업 지원 등 재생지원업무를 담당함.



[지역재생 전문관 파견]

4. 공공디벨로퍼의 역할 확대

도시재생사업의 유형 및 범위가 확대됨에 따라 공공성 측면에서 실행이 반드시 필요하나 수익성이 부족한 사업이 증가할 것으로 예상되며, 이러한 사업이 추진되는 지역은 사업성의 문제로 민간의 협력 및 참여가 제한되므로 공공디벨로퍼의 역할이 중요함.

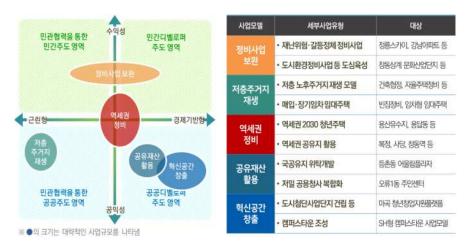
창업센터·인큐베이터 등 혁신공간 조성이나 저층주거지 재생을 위한 기반 시설 확충 등의 사업은 높은 공익성이 담보되고, 쇠퇴하고 있는 지역에서 시행되어 수익성이 낮아 민간투자가 어려움.

특히 건축협정·빈집정비 등과 같은 수익성이 낮은 소규모 저층주거지 재생사업, 민관협력을 통한 공공주도의 사업, 국공유지 위탁개발 등 공유재산활용, 그리고 혁신공간 창출사업은 특히 공공디벨로퍼가 주도해야할 주요한대상임.

또한 주거환경이 열악하고 안전진단 결과 D·E등급을 받아 위험하나, 사업성 및 주민갈등 등의 문제로 방치되고 있는 공동주택에 대한 정비사업 역시 공공디벨로퍼의 역할이 중요한 사업임.

이에 서울시는 '정비사업보완', '저층주거지 재생', '역세권 정비', '공유재산활용', '혁신공간창출' 5개의 주요 사업모델을 중심으로 공공디벨로퍼의역할을 적극 확대해 나갈 계획.

공공디벨로퍼의 역할을 확대하기 위하여 국공유지 혼재 토지의 위탁개발 허용, 공공사업에 토지신탁 권한 부여, 주택도시기금지원 범위 확대 등의 제도개선을 추진해 나갈 예정.



[공공디벨로퍼의 역할 확대]

5. 젠트리피케이션의 부정적 효과 대책 마련

도시재생사업으로 쇠퇴된 지역이 되살아나고 발전하는 것은 긍정적인 변화이나, 일부지역에서는 개발 이익이 건물소유자 및 상업자본으로 돌아감에 따라 임대료 상승으로 원주민이 내몰리는 '젠트리피케이션의 부정적 효과' 문제가 야기되고 있음.

젠트리피케이션의 부정적 효과는 단순 임대료 상승에 의한 기존 거주자/ 상인의 이탈문제뿐만 아니라 나아가 지역의 정체성 상실 및 상권의 재쇠퇴. 커뮤니티 해체라는 도시재생사업의 목표와 대치되는 결과를 초래함.

따라서 도시재생사업 추진 시 젠트리피케이션 부정적 효과 방지대책 및 해결책에 대한 고민이 병행되어야 함.

이에 서울시는 도시재생사업 및 정비사업이 추진 중인 지역 중 젠트리피 케이션의 부정적 효과가 우려되는 대상지를 중심으로 젠트리피케이션 예방 및 완화대책을 집중적으로 시행하고자 함.

예방 및 완화대책은 크게 '상생협약체결 및 제도개선', '도시계획적 수단활용', '공공자산확보' 방향으로 추진함.

먼저, '상생협약'은 도시재생사업 선정 시, 상생협약체결지역에 대하여 인센티브 부여 등을 통해 지속적으로 확대 할 예정이며, 현재 8개 지역 18건의 상생협약을 체결함. 또한, 건물소유주-상인-지자체 간 자발적·자율적 상생협약 체결 등을 통해 임대차 보호기간·임대료 상승한도 조정 및 일정기간 임대료 동결 등을 전제조건으로 보조·융자 지원이 가능한 '제도적 지원 체계' 마련을 검토하고 있음.

'도시계획적 수단'을 활용한 관리방안은 도시재생활성화계획 및 지구단위 계획 재정비·신규 수립 시 젠트리피케이션 대응방안을 규정하는 방법으로, 젠트리피케이션 부정적 효과 영향분석 결과에 따른 불허용도 지정, 건축물 저층부에 필요한 상업시설 배치 유도 또는 골목상권 경쟁력 향상을 위하여 별도로 지정하는 장소의 경우 옥외영업 허용 등의 내용을 반영할 계획.

또한 서울시는 CRC, 공공디벨로퍼 등 함께 지역 자산을 확보하여 노후한 상가건물의 리모델링 및 보수비용을 서울시가 지원하고 상가 임차료 인상을 일정기간동안 제한함으로써 임차인의 안정적인 영업을 보장하는 '서울형 장기안심상가' 등을 운영하고자 함.



[성동구예시]

2. 서울형 도시재생의 범위와 유형

2.1. 서울형 도시재생의 범위

도시재생 활성화지역 중심

법적요건에 부합하는 지역을 대상으로 활성화지역 경계를 설정하고, 그 내부 지역(활성화지역)에 재원을 투입하는 방식으로 진행.

경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형 등 법정유형과 노들섬 등 서울형 도시재생사업으로 선정된 지역을 중심으로 사업이 진행되어 왔고, 앞으로 도시재생뉴딜사업 역시 일단의 대상지를 선정하여 재생사업 추진.

이처럼 활성화지역 위주로 제한적·소극적으로 운영하다 보니 활성화지역 내부와 외부지역간 불균형이 초래되고 도시 전체의 활력창출과 파급에 한계가 있어왔음.

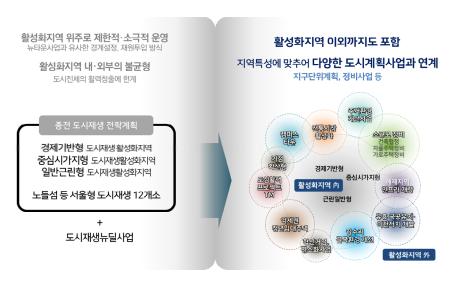
활성화지역 이외 까지도 서울형 도시재생의 개념 확장

이번 서울형 도시재생에서는 앞서 설정한 새로운 목표와 20개 과제의 실행을 위해, 그리고 특별법 상 도시재생의 본래 의미를 적극적으로 구현하는 차원 에서 다양한 법정사업을 포함한 적극적, 능동적 의미로 확대하고자 함.

특히, 활성화지역 이외의 지역까지도 도시재생의 범위로 포함하여, 중요성과 시급성을 가진 지역을 재생하거나, 지역별 특성에 맞추어 지구단위계획, 정비사업 등의 다양한 도시계획사업과도 연계할 수 있는 토대를 제공.

기존 활성화지역 내 재생사업과 주거환경개선사업 뿐만 아니라 캠퍼스 타운사업, 유휴 국공유지 및 이전적지 개발, 혁신거점 조성 및 명소화 사업, 전통시장 활성화, 도심활력프로젝트(Town Management) 등까지도 도시 재생의 개념으로 포함하여 지원.

주거지에 대해서도 건축협정, 자율주택정비사업 등 소규모 정비와 인프라 개량지원, 집수리 및 골목환경 개선지원, 역세권 청년주택까지도 포괄하여 추진하고, 이들을 촉매로 주변지역에 파급효과 확대 도모.



[서울형 도시재생의 범위]

2.2. 서울형 도시재생의 유형

소규모 도시재생 유형으로서 '거점확산형'의 신설

대상 선정에 중점을 둔 종전 전략계획의 유형구분을 출발점으로 하여 금번 전략계획에선 목표지향적인 유형구분으로 진화하였고, 큰 틀에서 특별법, 뉴딜사업 등 국가 도시재생 유형과 정합성을 유지하되, 소규모 도시재생 유형을 신규로 도입함.

저이용·저개발지역 대상 '일자리거점 육성형'은 정부·민간부분과 협력적 추진을 통해 일자리와 미래 성장동력 창출을 목표로 대규모(저이용)가용지를 보유한 지역의 유형으로, 법정유형인 도시경제기반형과 뉴딜사업의 경제기반형에 대응함.

쇠퇴산업·역사지역 대상 '생활중심지 특화형'은 쇠퇴산(상)업지역 및 역사 자원 지역을 지역혁신거점으로 특화하는 것으로 기존산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역과 지역역사·문화·자연자산의 활용가치가 높은 지역의 유형이며, 법정유형인 근린재생 중심시가지형과 뉴딜사업의 중심시가지형에 대응함.

저층주거지역 대상 '주거지 재생형'은 주거환경 정비 및 지역공동체 회복을 목표로, 노후(쇠퇴)하고 공동체 회복이 필요한 저층주거지 대상의 유형으로, 법정유형인 근린재생 일반형과 뉴딜사업 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네 살리기에 대응하며 정합성을 유지함.

ſ	서울형	도시재생의	유형
L	7120	ㅗ까미어ㅋ	110

서울형 도시재생 유형	일자리거점 육성형	생활 중 심지 특화형	주거지 재생형	거점확산형 (비법정유형)
재생 방향	정부·민간부문과 협력적 추진 일자리와 미래 성장동력창출	쇠퇴산(상)업 지역,역사자원 지역을 지역혁신거점으로 특화	주거환경정비 및 지역공동체 회복	혁신거점공간 조성을 통한 주변지역 활성화
재생 대상	대규모(저이용) 가용지를 보유한 지역	기존의 산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역 지역역사·문화·자연 자산의 활용가치가 높은 지역	노후(쇠퇴)하고 공동체 회복이 필요한 저층주거지 대상	유휴 국공유지 등 주변으로 파급효과가 큰 필지 및 구역단위
규모	50만㎡ 내외	20만m² 내외	20만㎡ 미만	필지, 소규모 구역단위
법적 유형	경제기반형	근린재생 중심시가지형	근린재생 일반근린형	-

이와 더불어, '거점확산형'을 신규 도입하여 역사문화자원, 유휴 국공유지 등 주변으로 파급효과가 큰 필지와 구역단위의 지역을 대상으로 혁신거점공간을 조성하는 유형을 추기함. 역사문화 명소화 사업과 국공유지를 활용한 위탁개발과 주거지 소규모 정비, 구도심 내 혁신공간과 앵커시설 조성, 재래시장 등 지역 상권 재생, 골목길 재생사업 등이 이 유형에 포함될 수 있음.

작은 규모의 촉매사업의 성격을 가지므로, 단기적으로 활성화지역 지정은 불필요하지만 뉴딜 신청 등 필요시에는 주변지역과 연계하여 적정 유형의 법정 활성화지역으로 확정하도록 함.

돈의문 역사문화공원, 남산 예장자락 재생과 같은 역사문화와 경관명소화 사업, 시유지 위탁개발을 통한 복합문화공간 '어울림플라자' 조성, 재래시장 재생 '서울형 마켓홀 사업' 등이 대표적인 사례임.



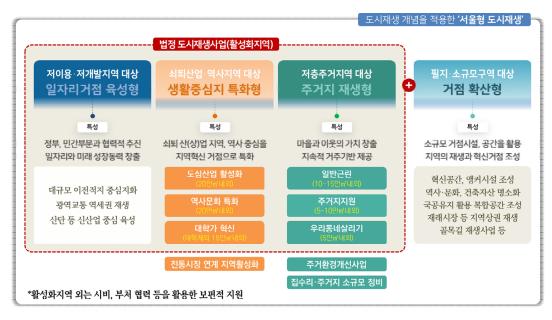
['거점확산형'으로 포함 가능한 사례]

서울형 도시재생의 세부유형

일자리거점 육성형, 생활중심지 특화형, 주거지 재생형, 거점확산형 이라는 4가지 유형으로 운용하되, 특히 생활중심지 특화형과 주거지 재생형은 서울의 다양성과 정책 이슈를 포함할 수 있도록 세부유형화 추진.

생활중심지 특화형의 경우, 서울시만의 특성을 고려하여 ①도심산업 활성화형, ②역사문화지역 특화형, ③대학가 혁신형, ④전통시장 연계형으로 세분화 하고, 세부 유형에 따라 접근방법을 차등화하도록 함.

주거지 재생형의 경우, 뉴딜사업과 정합성 등을 고려하여 ①일반근린형, ②주거지지원형, ③우리동네살리기, ④주거환경개선사업, ⑤ 집수리·주거지소규모 정비형으로 세분화하고, 뉴딜사업과 연계하여 규모와 지원액, 접근 방법을 차등화.



[서울형 도시재생의 세부유형]

서울형 도시재생 유형에 대한 보편적 지원방안 마련

서울형 유형은 활성화지역과는 다른 개념으로 마중물예산 투입과 별도로 시비, 부처 협력 등을 활용한 보편적 지원을 추진.

이렇게 활성화지역 외까지 보편적 지원을 위한 '사업모델'들을 묶어 '지속 가능성 지원' 사업으로 통칭하고 ①도심활력 프로젝트, ②지역주체 역량강화 지원사업, ③지역재생전문관 파견, ④공공디벨로퍼 역할확대, ⑤젠트리피케이션 완화 등을 지속가능성 지원사업에 포함.

- ① 도심활력 프로젝트는 활력이 떨어진 도심을 대상으로 건물주, 상인주도의 지역활력을 도모하는 사업으로 지역활성화와 민간부문의 수익창출, 양축간의 선순환을 기대할 수 있는 기법임. 특히 뉴딜사업에서 제안하는 도심 내 혁신공간 조성 촉진을 위한 '도시재생특별구역'제도와 연계할 경우 더욱 효과적일 수 있는 지원 사업임.
- ② 지역주체 역량강화 지원은 각 지역단위로 CRC(도시재생회사) 설립과 자립을 목표로, 사전준비에서부터 지역주체 발굴과 역량강화, CRC 설립, 사업고도화 및 자립지원에 이르기까지의 지원 사업임.
- ③ '지역재생 전문관'은 동단위 현장밀착형 재생사업 추진을 위한 도시재생 컨설턴트를 말함. 집수리~소규모 정비 대상 발굴과 지원, 지역상권활성화를 위한 거버넌스 구축과 지원사업 소개·홍보, 자치구/서울시와 현장간의 소통창구역할등을 수행하는 접점으로서, 관련분야의 전문성을 가진 청년과 은퇴자, 경력단절 여성, 지역 건축가 등을 민간전문가로 채용하여 일정 교육을 거쳐 파견하는 지원사업임. 기존 '찾아가는 동 주민센터'의 복지 상담지원 사업에 재생지원 부문까지 포함한 확대 버전으로 볼 수 있음.
- ④ 공공디벨로퍼의 역할확대는 민간투자가 어렵거나 초기단계의 활성화가 필요한 지역을 중심으로 서울주택도시공사, LH, 코레일 등 공사의 역할을 확대하고자 하는 것임. 이를 위해 지방공사의 사업참여 확대를 위한 제도 (지방공기업법)개선 등 추진 필요.
- ⑤ 젠트리피케이션 완화를 위해서는 도시재생사업 추진시에 상생협의체의 구성과 상생계획 수립을 의무화하고, 소상공인 보호를 위한 공공임대상가의 조성과 나아가서는 지역자산화 까지도 지원. 계약갱신청구권 기간을 연장하는 등의 관련 법률의 개선과도 연계하여 지원함.





[서울형 도시재생 유형에 대한 보편적 지원방안 필요]

'서울형 도시재생' 현황(2018)

현재까지 추진된 '서울형 도시재생' 사업을 유형별 구분하여 종합하면, 법정 활성화계획 27개소를 포함하여 총 132개소임.

[서울형 도시재생 현황]

서울형 유형		법적유형	관련법	개소수	대상지
일자리거점 육성형		경제기반형		4	• 서울역, 창동·상계, 영등포·경인로, 장안평
생활중심지 특화형		중심시가지형	도시재생 활성화	9	• 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판, 정동, 용산전자상가, 마장동, 청량리, 4.19사거리, 독산우시장, 안암동
	근 일반근린형 재	및 지원에 관한 특별법	11	• 창신·숭인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동, 창3동, 천연·충현동, 묵2동	
	생 형	주거지지원형		3	• 수유1동, 불광2동, 난곡동
		우리동네살리기		2	• 제기동, 독산1동
주거지 재생형	주거환경개선사업		도시 및 주거환경 정비법	76	• 연남동, 정릉동1, 미아1 등 76개소
	도시활력증진사업		국가 균형발전 특별법	11	• 필동 서애길 활성화 계획 등 11개소
	새뜰마을사업			2	• 금천구 암탉우는 마을, 돈의문 역사문화공원
거점 확산형	서울형 도시재생사업 비법정		비법정	12	• 광운대역, 상암·수색, 동남권 국제교류복합지구, 서남권 G-Valley, 세종대로, 석유비축기지, 노들섬, 여의도일대 한강협력시업, 돈의문, 남산예장자락, 서촌, 백사마을 (*성곽마을-주거환경개선사업과 중복)
	골목길재생사업			2	• 후암동 두텁바위로, 성북동 선잠로2가길
132개소				132	

3. 권역별 도시재생 기본구상

기본방향

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.



[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.

서울시 도시재생 기본방침을 담아 권역별 도시재생 구상 마련

도시재생 전략계획 가이드라인('14.5)에서는 도시전체의 쇠퇴진단, 공간 구조, 잠재력, 지역특성(역사자원, 문화자원, 인적자원 등) 등 도시재생 기본구상을 포함하고 있으며, 국토부 도시재생 로드맵('18.3)에서는 전략 계획에서 추가적으로 지역 교통계획, 안전·경관 등 고려 요구함.

이에, 서울의 쇠퇴진단 및 생활권계획을 반영하고, 도시철도 기본계획, 풍수해 저감 기본계획, 안전관리 기본계획의 내용을 추가하여 권역별 도시 재생 구상을 마련함.

도시재생의 목표와 과제, 도시재생의 범위와 유형 등 앞서 설정한 서울시 도시재생 기본방침을 도시기본계획에서 설정한 5개 권역(도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권)별로 구체화함.

권역별 구상은 도시기본계획 및 생활권계획 등 상위·관련계획에서 제시하고 있는 권역별 도시공간 및 산업·일자리, 주거(정비), 교통, 환경·안전, 역사· 문화·관광, 복지·교육 등 권역의 주요 과제 등과 정합성을 가질 수 있도록 함. 또한 도시철도 및 도로 신설 등 광역교통망 계획과 풍수해저감종합계획 상의 풍수해 관리지구 등 도시재생 여건변화에 직·간접적으로 영향을 미치는 관련계획 등을 고려하여 권역별 도시재생 구상을 마련함.

[권역별 도시재생구상 주요 반영사항]

구분	성격 및 근거	전략계획 반영사항
생활권 계획	도시기본계획의 후속계획도시기본계획의 권역별 구상을 구체화권역생활권과 지역생활권계획으로 구성	• 권역생활권계획 및 지역생활권 계획 내용 반영
도시 철도 기본 계획	• 도시철도법에 따른 10년 단위의 도시철도의 건설, 운영에 관한 기본계획	 도시철도 기본계획 상의 현재 및 장래 노선계획 제3차 국가철도망구축계획'상 KTX/GTX 등 내용 반영 동부간선도로 지하화(창동상계 관련) 등 광역교통 개선 내용반영
풍수해 저감 종합 대책	• 자연재해대책법에 따라 지자체가 수립하는 풍수해 저감을 위한 종합계획	• 종합대책시 제시한 풍수해 위험지역에 대해서 도시재생구상에 포함하여, 향후 자치구 재생계획 및 활성화지역 선정시 반영토록 함.
안전 관리 기본 계획	• 전국 최초의 도시안전에 관한 중장기 종합계획('14년 5월 수립) ※ 서울시 재난 및 안전관리 기본조례 근거	• 활성화지역 지정시, 중점관리대상 재난 및 사고에 대해서는 검토 및 반영토록 운영 관리

3.1. **도심권** : 종로, 중구, 용산구

도심권 여건진단¹³⁾

도시공간: 한양도성 도심, 용산 광역중심, 동대문 지역중심의 위상 제고

용산광역중심의 국제중심 역할과 기능의 제고가 필요하며 한양 도성역사 도심 중심지(ICC)로서 문화교류 기능을 담당하고 있으며, 도심(한양도성)과 용산광역 중심을 연계하고 있음.

국제업무기능 및 중심상업지역의 전략적 육성을 통한 미래성장 동력의 구축과 도심권의 기능 및 역할 강화를 통한 도심권 정체성 확보가 필요하며, 역사도심으로서의 도심 기능 강화 및 주변생활권과의 연속적 도시기능 연계가 요구됨.

산업·일자리: 특정 지역별 도심형 특화산업 자생적 발달계획 수립

도심 내 특정지역 기반의 특화산업 정착과 청년창업, 일자리 창출이 필요하며 대다수의 전통시장(재래시장) 관련 관리방안이 미비함.

한편, 관광·MICE, 패션, 봉제, 귀금속, 인쇄 등의 도심형 특화산업의 발달과 글로벌 비즈니스 거점 개발을 통한 도심의 국제업무·산업 기능강화 및 국제적 위상의 제고, 전통시장 재생 및 활성화 계획 수립이 필요함.

주거(정비): 낮은 주택보급률과 기 조성된 시가지로 노후화

성곽주변, 한옥밀집지역 등 특성주거지 관리방안이 미흡하며, 다양한 주거 형태의 공존, 도심 내 주거공간이 부족하며 외국인, 고령자, 독신가구 등 1·2 가구비율이 높음.

성곽마을, 한옥밀집지역, 저층주거지 등 특성화된 주거지 특성을 고려한 맞춤형 개선방안 마련과 업무중심지로 20~50대의 높은 거주비율을 고려한 도심형 주택 및 배후시설 공급이 필요함. 남산, 한강 등 경관을 고려한 주거지역 정비 및 관리와 자율적·지속적 주거지 관리 유도를 위한 프로그램 마련이 요구 됨.

교통: 대중교통 접근성 높으나 많은 보행에 비해 환경 열악

도심 내 도로 혼잡도와 주차문제가 심화됨에 따라 도심의 대중교통 연계체계 확충과 체계 정비를 요하고, 자동차 배출가스 관리와 보도 및 자전거 도로

¹³⁾ 서울특별시, 「2030 서울생활권계획」 권역생활권계획(도심권) 핵심과제 참조

확충이 필요함.

광역교통 확충으로 도심으로의 접근을 향상시키고, 대도시권 통근통행 교통 혼잡도 가중. 도로다이어트 등으로 도심 교통혼잡도 완화와 대기 환경 개선이 필요함. 대중교통(버스, 지하철)에 의한 접근성이 우수하나 도심 내 보행네트워크 강화와 자전거이용 활성화를 위한 기반시설 구축을 요함.

환경·안전 : 풍부한 자연환경의 활용한 생태 네트워크 조성

내사산, 한강변, 청계천 등 풍부한 자연환경을 보유하고 있으며, 한강, 공원 등으로의 보행 연계 시스템 구축과 내사산 주변 경관관리가 필요함.

도심의 녹지·수변 네트워크를 확대하고 도심의 생태네트워크 중심의 보행 가로를 구축과 동시에 사회적 약자를 고려한 안전한 도심을 조성함.

역사·문화·관광: 다양한 문화자원 분포, 밀집지역 보전 및 육성

역사문화, 지역자원을 활용하여 관광 자원화하고 문화재 등 보호 관리방안 마련과 도심형 관광산업 특화 필요.

도심은 한국 여행지 중 상위권의 방문지로서 역사·문화·예술·상업 등 자원을 활용한 도심형 관광 산업 발전방안 마련으로 역사문화도심으로서의 위상을 제고하고 역사·문화 보존 관리를 통한 거점개발이 필요함.

복지·교육: 문화 및 여가시설 부족

생활서비스시설의 소외지역 불균형이 발생하며 도심부 내 지역별 인구 특성이 다양함.

이에 인구특성을 고려한 생활기반 시설과 사회 취약계층을 위한 복지시설을 확충하고 대학과 연계하여 공공시설 지원방안 마련이 요구됨.

▮ 도심권 도시재생 기본구상

역사·문화·경제·생활 자산을 활용, 과거와 미래가 공존하는 글로벌 문화중심지로 위상강화

주요 도시재생 과제

- 4차산업 혁신, 도심형 산업 밀집지 등 특화 재생
- 지역과 연계한 도심 관광거점 활성화
- 도심기능과 연계한 주거커뮤니티 구축

[경제기반육성] 4차산업 혁신, 도심형 산업 밀집지 등 특화 재생 도심으로서의 국제적 문화교류기능 강화

도심은 600년 역사의 오랜 중심지로서 다양한 역사문화자원과 관광명소들이 위치하여 외국인들이 많이 찾는 문화관광의 중심지일 뿐만 아니라, 다양한 국제기구 및 글로벌 기업, 외국인 생활인프라 등이 위치하고 있어 명실상부한 국제문화교류의 중심지 역할을 하고 있음. 기존 문화교류거점의 기능을 강화하고, 자원들 간 연계를 강화하는 방향으로 도심환경의 재생을 추진, 국제도시로서의 문화교류 기능을 강화함.

업무기능의 새로운 글로벌 중심지 육성

도심은 서울역~용산~여의도·영등포로 이어지는 국제금융·업무축 및 강남 도심으로 연결되는 국제업무·관광축의 교차부로서, 기존에 도심 일대에 풍부하게 조성된 글로벌 인프라를 활용하고, 광역적인 교통 인프라의 개선을 바탕으로 국제업무 중심지로서의 기능을 강화함.

국내·외 광역교통 결절지로서의 역할 강화

도심은 서울역과 용산역 등 전국적인 교통거점이 위치하고 있으며, 공항철도 조성으로 국내외 도시를 연결하는 국제적인 교통거점 역할을 수행함.

광역교통거점 일대의 노후화되고 침체된 도시환경을 개선하고, GTX A, B노선, 신분당선 연장 계획 등 수도권과 연결되는 신규 노선의 개설과 연계하여 광역교통결절지로서 도시기능을 강화하는 방안 모색함.

도심산업의 특화육성

도심 내에는 동대문 일대 패션의류, 종로 낙원상가 일대 귀금속, 충무로 일대 영화·인쇄출판 등 다양한 도심형 특화산업이 발달하여 산업생태계를 형성 하고 있음. 영세사업자 보호 및 산업공동체 활성화를 위한 지원 등을 통해 도심형 산업생태계가 계속 유지·발전 될 수 있도록 도심형 산업의 특화육성 방안이 필요함.

[중심시가지 활성화] 지역과 연계한 도심 관광거점 활성화

역사자원을 연계한 문화관광 네트워크 조성

도심에는 경복궁, 덕수궁 등 서울 5대 궁궐, 서울성곽 등의 다양한 역사문화 자원과 명동, 인사동, 동대문, 이태원, 경리단길 등 다양한 관광명소들이

위치함. 새로운 역사문화자원의 발굴 및 기존 자원의 관리를 통해 문화관광 거점을 조성하고, 거점 육성을 위한 다양한 지원방안을 마련하고 자원들 간의 연계를 강화, 국제경쟁력을 갖춘 문화관광네트워크를 조성함.

한양도성 중심의 도시구조 보전 및 관리

사회여건의 변화를 수용하면서도 서울 고유의 역사와 도시문화, 정체성이 켜켜이 쌓인 한양도성의 도시구조를 보전할 수 있도록 소단위 정비 및 보존 재개발 등 점진적이고 양립적인 다양한 도시환경 개선방안을 마련함.

4차산업혁신 고용창출, 청년창업 기반 구축

세운상가 및 용산전자상가 등 도심 내 노후화되고 침체된 대규모 산업기반 공간과 영세하고 노후화 된 도심형 산업의 잠재력을 활용, 4차 산업혁신을 통해 산업구조를 고도화하고 새로운 고용창출 및 청년창업으로 이어질 수 있도록 도심형 산업 활성화방안을 마련함.

전통시장의 활력 제고를 통한 지역 재생

생활문화의 중심으로서 전통시장의 활성화 방안을 모색. 전통시장의 콘텐츠와 지역협력 강화, 물리적 화경개선 등을 통한 활력 제고로 시장 및 주변지역의 점진적인 재생을 유도

[주거지 재생] 도심기능과 연계한 주거커뮤니티 구축

도심 특성에 부합하는 양호한 주거화경 조성

외국인, 고령자, 1·2인 가구, 도심회귀수요 등 도심주거의 특성을 고려하여 다양한 유형의 도심형 주택이 공급될 수 있도록 하고, 대중교통 및 생활인프라 등이 인접한 양호한 도심주거환경을 조성하도록 계획함.

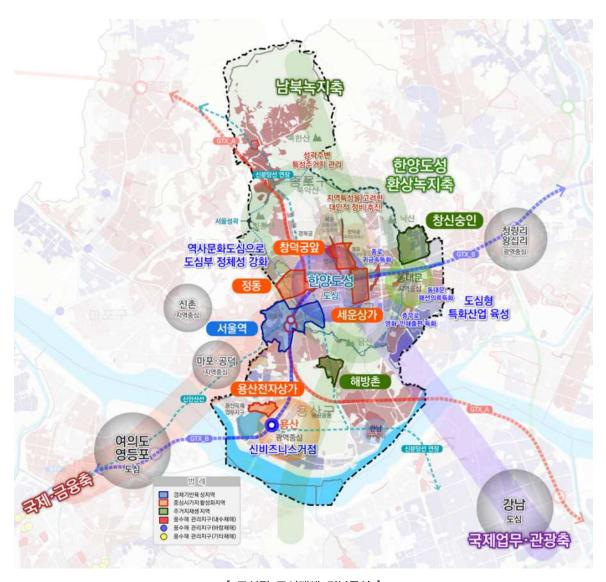
도심부 역사문화 주거지 보전

북촌 등 한옥밀집지역, 궁궐 및 서울성곽 일대 주거지역 등 역사성·장소성을 보유한 특성주거지 일대는 대안적인 정비방식 및 관리방안 마련 등을 통하여 역사문화자원 및 지역특성을 보전.

GB해제지역 등 주거지 특성에 따른 재생

북한산~인왕산~북악산 일대 개발제한구역 해제 지역의 입지 특성을 고려. 구릉지형 및 주변 자연경관을 고려한 주거지 재생방안 마련함.

3. 권역별 구상



[도심권 도시재생 기본구상]

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

동북권 여건진단14)

도시공간: 1광역·3지역·8지구중심, 다수의 정비사업 진행 중

동북권의 부정적 이미지와 중심지 주변 상업 침체 및 부동산경기 침체에 따른 개발사업 진행이 미미함. 다수의 정비사업과 미개발된 대규모 개발가능지 보유하고 있음.

도시재생활성화사업 추진, 발굴 등으로 광역·지역중심의 활성화 및 기능 회복이 필요하며 지역자원간의 연계를 통한 발전과 이전적지에 대한 활용 방안 마련이 요구됨.

산업·일자리 : 특화산업, 전통시장 다수 입지, 준공업지역 활성화 계획 진행

중·소규모 영세 사업체가 밀집해 있으며 고용기반이 취약함. 대학과 연구 단지 등 산학연과의 연계 가능성을 포함하여, 자동차, 약령시 등 특화 산업 및 전통시장 다수가 입지하고 있으며 산업개발 진흥 지구 지정 등 준공업 지역 활성화 계획이 진행 중임.

대학과 홍릉연구단지 이전부지를 활용한 산학연을 연계하고, 장안평 일대를 중심으로 자동차 산업 거점 육성, 준공업지역 정비를 통한 자족기능을 강화, 지역특화산업 및 전통시장의 활성화 방안 마련이 필요함.

주거(정비): 구릉지 변 저층 밀집지역의 기반시설 부족

구릉지 및 하천변 단독·다가구 주택 위주의 주거지가 형성되어 있으며, 중랑천변 아파트 밀집으로 경관의 사유화 및 접근이 불편. 저층주택 밀집 지역의 기반시설 부족 등 주거환경이 열악함.

지역 특성을 고려한 주거지 관리와 개발압력의 증가가 예상되는 주거지역의 관리가 필요하며, 정비사업의 지속적인 추진이 요구됨.

교통: 동부간선도로 지하화, KTX·GTX·경전철 예정

강변도로, 동북간선도로, 동서울터미널 등 광역교통이 양호하고 동부간선 도로 지하화에 따른 교통체계를 개편함. KTX, 경전철 등 철도(대중) 교통 환경 개선과 직주분리 심각에 따른 교통혼잡 가중됨.

¹⁴⁾ 서울특별시, 「2030 서울생활권계획」 권역생활권계획(동북권) 핵심과제 참조

KTX, 경전철노선 확출을 통한 철도교통망 개선과 신규 경전철 노선에 대비한 대중교통 체계 검토. 지역여건 변화에 대비한 교통체계 정비 및 동부간선도로 상부공간을 중심으로 녹색교통체계 구축을 요함.

환경·안전: 자연재해로 인한 피해 발생지역 분포

한강, 중랑천, 아차산 등 천혜의 자연환경을 보유하고 있음. 자연재해로 인한 피해 발생지역이 분포하고 있으며 동부간선도로 상부공간 공원화로 중랑천변 접근성을 강화함.

자연자원을 활용한 녹색중심공간 조성하고 침수·산사태 위험지역에 대한 대책 및 주거지역 범죄예방 관리 방안이 필요함.

역사·문화·관광: 역사자원 다수 분포하나 특화요소 부족

서울시 내 유일한 유원지인 어린이대공원이 입지하고 있으나 문화시설 등 기반시설이 상대적으로 부족하며, 문화재 및 역사적 장소가 다수 분포하고 있으나 지역특화요소 또한 부족함.

자연·역사문화자원 및 지역자원을 활용한 차별화된 지역 특화와 역사·문화·예술 및 관광자원 발굴·연계가 필요함.

복지·교육: 대학자원 풍부, 문화 및 복지시설 등 기반시설 부족 저출산·고령화 가속, 서울시 대비 복지시설의 부족함 등은 지역 간 불균형 으로 나타남.

이에 생활서비스시설 소외지역을 대상으로 지속적인 확충과 공급유도방안 마련이 시급하며, 사회 취약·소외계층을 위한 복지시설 확충이 요구됨.

동북권 도시재생 기본구상

역사·자연자원 및 기존 산업 특화로 고용창출 및 지역문화·공동체 활성화

주요 도시재생 과제

- 자족기능 제고를 위한 신경제 중심지 조성
- 일자리 창출과 경제활력을 위한 특화산업 육성
- 지역 맞춤형 재생을 통한 노후주거환경 개선

[경제기반육성] 자족기능 제고를 위한 신경제중심지 조성

지역균형발전을 위한 중심지 조성

동북권에는 광역중심 2개소(창동·상계, 청량리·왕십리), 지역중심 3개소 (미아, 망우, 성수)가 위치하고 있으며, 5개 권역 중 가장 많은 인구가 거주 하고 있음에도 불구하고 고용기반 및 중심기능이 매우 취약

광역중심 및 지역중심 등 권역 내 중심지의 전략적 육성이 필요한 지역으로, 자족기능을 강화하도록 하고, 특히 창동·상계 일대는 동북권의 신경제거점 으로 육성함.

대규모 가용지, 거점지역의 전략적 활용

창동·상계 일대 창동차량기지, 면허시험장, 환승주차장 부지 및 중랑물재생 센터 부지 등 대규모 가용지를 활용하여 일대의 중심지기능 강화 및 지역에 필요한 자족기능을 확보하도록 계획함

첨단산업 육성을 통한 창조기반 강화

동북권은 서울시 내 대학이 가장 많이 입지하고 있는 지역이며, 홍릉·공릉 일대로 다양한 연구기관 등이 위치하여 교육·인적·기술자원의 잠재력이 풍부 이들 자원 간 연계·협력을 강화하여 홍릉·공릉 일대, 광운대역 일대 등을 R&D 중심의 신성장산업 거점으로 육성하여 풍부한 인적자원의 정착여건을 마련함.

[중심시가지 활성화] 일자리 창출과 경제활력 위한 특화산업 육성 시장, 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

제기동 한방 약령시장, 장안평 일대 자동차 연관산업, 성수 수제화산업, 면목 일대 봉제산업 등 지역특화산업의 경쟁력을 유지하고, 이와 연계한 새로운 산업의 육성 및 일자리가 창출될 수 있도록 지역경제 활성화를 위한 다양한 지원방안 마련함.

상업·대중문화 기능 집적

창동·상계 일대 대규모 가용부지를 활용하여 조성하는 복합문화공연시설과 연계하여 상업·문화·예술 관련 산업을 지역특화산업으로 육성, 창업 지원-성장-확산으로 이어지는 산업생태계를 구축함.

지역자원을 활용한 테마관광 활성화

동북권은 수려한 자연경관을 바탕으로 북한~도봉~수락산 등 권역 내 주요 산과 하천으로 이어지는 역사문화관광벨트가 위치하고 있으며, 제기동 약령시장, 성수동 수제화산업 등 관광 측면에서도 경쟁력을 갖추고 있는 지역특화산업이 발달

이러한 지역자원들을 활용하여 시민들이 많이 찾는 테마관광을 활성화하여 장소만들기 및 지역경제 활성화에도 기여할 수 있도록 유도함.

[주거지 재생] 지역맞춤형 재생을 통한 노후 주거환경 개선

정비구역 해제지역 관리방안 마련

동북권에는 서울시에서 가장 많은 재정비촉진지구 및 정비구역 해제지역이 위치. 주거환경관리사업 및 지구단위계획, 도시재생활성화사업 등 관리수단이 있는 지역은 해당 관리수단에 따라 주거환경을 개선하도록 하되, 아직 관리 수단이 마련되지 않은 지역에 대해서는 대안적인 정비기법 활용 등 맞춤형 주거재생방안 적용을 검토.

자연환경을 고려한 안전하고 친환경적인 근린재생

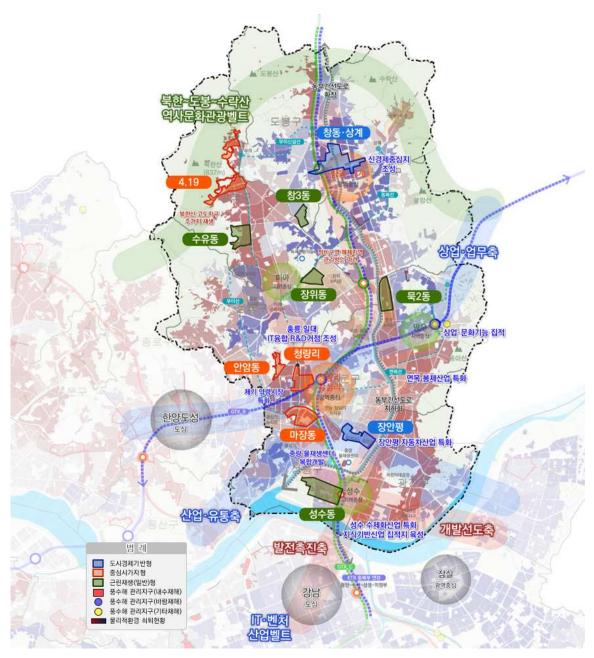
북한산 최고고도지구 및 수락산 구릉지 일대에 입지한 노후주거지는 도시 경관 및 자연지형을 최대한 보전하면서 저층·저밀의 친환경주거지로 조성 될 수 있도록 하고, 주변 자연·문화자원과의 연계를 통해 특성화된 주거지로 조성하도록 유도함.

생활서비스 시설의 불균형 해소

북한산 일대 자연발생적으로 생겨난 주거지와 다세대 다가구 등 저층주거 밀집지역은 도로, 주차장, 공원 및 문화·복지·체육시설 등 생활서비스 시설이 매우 부족하며, 권역 전체적으로도 문화복지시설이 부족한 상황임.

저층주거 밀집지역은 점진적인 기반시설의 확보를 통해 주거환경을 개선 하고, 지역생활권 단위로 생활서비스 시설이 균형있게 확충될 수 있도록 설치 및 지원을 확대함.

99



[동북권 도시재생 기본구상]

3.3. 서북권 : 은평, 서대문, 마포구

서북권 여건진단¹⁵⁾

도시공간 : 중심지 위계상향과 여건변화에 따른 체계적 관리 필요

불광지구에서 연신내 불광지역중심으로, 서교지구에서 신촌 지역중심으로 중심지 위계가 상향되었으며, 바뀐 교통체계에 따라 지역여건의 변화가 생겨날 것으로 예상됨.

중심지 위계에 적합한 체계적인 기능관리와 지역여건 변화에 대비한 중심지의 관리가 필요.

산업·일자리 : 창조문화산업 특화를 통한 창조경제거점 육성

사업체·종사자 및 직주균형지수비율이 낮아 고용기반이 취약하며, 소규모 사업체 및 서비스산업위주의 산업구조를 형성하고 있어 중심지 기능 및 자족성이 미약함.

방송·신문·통신 등 정보서비스업 특화 및 출판·인쇄·디자인산업 특화를 기반으로 한 상암DMC, 신촌, 홍대 중심의 창조경제거점 육성 계획을 요함.

주거(정비) : 노후주거지 주거환경개선과 지역공동체 육성 지원

노인인구 및 1·2인 가구의 비율이 높고 저층주택과 노후건축물이 정비 (예정)구역 내 다수 분포되어 있어 노후주거지 정비와 주거환경에 대한 개선이 필요함.

지역공동체비율이 높으며, 신촌 및 홍대 일대 등에 특화거리가 다수 분포되어 있어 적합한 지역공동체 육성 및 지원이 요구됨.

교통: 도로와 철도의 개선 및 철도서비스 소외지역 해소

남북교류, 국제교류 거점의 잠재력을 보유했으나 경기도 고양시, 서남권 등 과의 광역간선도로 연결체계가 미흡하고 올림픽대교 건설이 장기화 되는 등 광역교통체계(도로,철도)의 개선이 요구됨.

서대문구 내 철도서비스 소외지역이 높게 분포되어있는 상태라 이에 대한 해소방안 마련이 필요함.

¹⁵⁾ 서울특별시, 「2030 서울생활권계획」 권역생활권계획(서북권) 핵심과제 참조

환경·안전: 가용지 활용방안 및 도시 안전성 확보

경의선, 당인리 발전소 지하화에 따른 상부공간 등 사용가능한 기반시설을 보유함에 따른 적합한 가용지의 활용방안 마련과 생활체육 인프라 시설의 확충과 산 주변의 사면 관리와 시설물 안전점검 등 재난·재해로부터의 도시 안전성 확보가 필요함.

역사·문화·관광: 우수한 자연경관 활용과 지역자원간 연계 및 개발 필요

저층주거지 특성과 북한산, 안산, 인왕산, 한강 등 자연자원 등이 더해져 조화로운 경관이 형성되어 자연경관의 보존 및 관리와 둘레길 등의 개발이 필요함.

다양한 문화공간이 부족함과 동시에 한강변을 따라 역사문화자원이 다수 분포되어 있으며, 지역특화자원 간 연계 및 개발이 요구됨.

복지·교육: 노인복지체계 강화 및 기반시설 확충

노인인구 비율이 높으며 교육·복지·체육시설이 부족함에 따라 특성을 고려한 기반시설의 확충 및 정비와 공공성 강화 차원의 지원이 필요함.

서북권 도시재생 기본구상

DMC. 대학과 연계한 창조산업 특화 문화관광 네트워크 및 지역공동체 활성화

주요 도시재생 과제

- 서북권 대표 중심지의 전략적 육성
- 대학자원을 활용한 창조문화산업 거점 육성
- 구릉지·대학가 등 특성에 따른 주거지 특화재생

[경제기반육성] 서북권 대표 중심지역 전략적 육성

서북권 신성장동력산업 육성

상암·수색 광역중심은 상암 DMC의 디지털미디어산업 특화 및 수색 역세권의 복합개발을 통해 서북부의 광역고용기반을 확충하고, 연신내·불광 지역 중심은 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 마을공동체지원센터 등 사회 혁신창조클러스터를 활용한 혁신 네트워크 허브로 육성함.

창조산업 특화를 통한 고용기반 확충

신촌 지역중심 일대는 연세대, 이화여대, 서강대, 홍익대 등 대학밀집지역 으로, 청년자원 및 지역의 문화적 특성을 활용하여 서북권 창조문화산업 거점으로 특화·육성함.

도심, 마곡, 여의도 연계 업무기능 강화

한양도성~마포·공덕~여의도로 이어지는 업무육성축과 용산~마포·공덕~ 신촌~상암·수색으로 이어지는 문화·업무축을 따라 마포·공덕 지역중심은 도심업무지원 기능을 강화함.

광역중심지 간 철도·간선도로 연계 강화

신분당선 연장을 통해 서북권 북부와 도심권을 연결하고. 경전철 서부선 개설로 서북권과 서남권의 연계 강화 및 수도권 서북부 개발 및 은평뉴타운 으로 인해 통일로로 집중되는 교통량 분산을 위해 통일로~가양대교 북단 연결도로 등 통일로를 대체하는 우회도로 신설 검토. 서북권 북부지역에 대한 접근성을 강화함.

[중심시가지 활성화] 대학자원을 활용한 창조문화산업 거점 육성 대학과 연계한 창조산업, 문화·상권 활성화

신촌, 홍대 일대 대학밀집지역은 창조문화산업 뿐 아니라, 대학문화를 중심 으로 하는 교육·문화·관광 중심지로 육성함.

지역명소 및 자연자원의 관광 네트워크 구축

서북권 내 위치하고 있는 신촌, 홍대 일대 젊음의 거리, 경의선숲길, 망원동, 상암월드컵경기장 등의 지역명소들과 한강공원, 불광천, 홍제천, 하늘공원 등 다양한 자연자원들을 연계하여 지역 내 다양한 여가·휴식 프로그램을 포함 하는 관광네트워크를 구축함.

대규모 가용부지와 연계한 거점재생 확산

舊.석유비축기지에 조성된 문화비축기지 및 향후 시설지하화 및 상부 공원화 예정인 당인리발전소 등 대규모 가용부지에 문화거점을 조성하여 권역 내

주요 공공공간을 활성화하고, 주변 상권 및 중심지기능의 활성화를 유도함.

[주거지 재생] 구릉지·대학가 등 특성에 따른 주거지 특화재생

구릉지, 자연환경 대응형 주거지 재생

안산, 백련산, 서오릉 등 구릉지 주변에 자연발생적으로 형성된 주거지는 지형적 영향과 열악한 기반시설 등으로 쇠퇴 심화.

구릉지 지역은 주변지역과 조회를 이루고, 커뮤니티 보호를 위해 주거환경 관리사업, 지구단위계획 등을 통해 주거환경을 개선하고, 주차장, 공원, 쓰레기 처리시설, 주민복리시설 등 생활권 단위의 공공기반시설의 정비· 확충을 지원함.

대학가 소형주택 밀집지역 재생

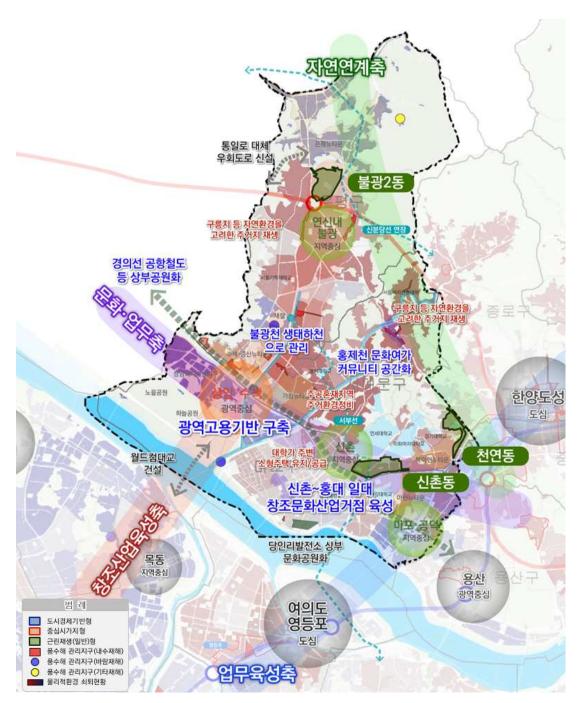
신촌, 홍대 일대 대학가 주변의 주거지역은 주거수요를 반영하여 대규모 개발은 지양하되 소형주택이 적절히 유지·공급될 수 있도록 유도하고, 중심가의 상업기능이 무분별하게 주거지역 내로 전이되지 않도록 관리함.

지역 공동체 발굴, 육성을 통한 주거지 관리

마포 일대 성미산마을, 은평 일대 산새마을 등 타 권역에 비해 많은 공동체가 형성되어 커뮤니티가 활성화 된 지역.

주변대학 및 지역사회와의 연계활동을 통해 주민역량을 강화하고, 지역 공동체를 통한 자발적인 주거지재생을 지원·유도.

3. 권역별 구상



[서북권 도시재생 기본구상]

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

서남권 여건진단¹⁶⁾

도시공간: 중심지체계 변화 대응과 국제금융기능 강화

영등포·여의도 도심의 중심지 위상이 미약하여 중심지의 위상 강화 및 역할 정립과 중심지체계 변화에 대응하는 계획 필요함.

현재 추진중인 금융기능 강화계획과 함께 국제업무 기능의 체계적 육성으로 국제금융 기능을 강화가 필요함. 이전적지 등 미개발된 대규모 개발 가능지를 다수 보유하여 신성장 거점의 전략적 육성이 용이함.

산업·일자리: 신산업거점 전략적 육성, 기존 산업생태계의 활성화

현재 준공업지역의 산업기능이 감소·노후화 된 상태이며 준공업지역 내소규모 제조업 등 지역특화산업이 다수 위치한 특성에 따라 기존 산업단지의 위상 정립과 재생방안 마련이 필요함.

마곡지구 지식기반산업 거점의 육성과 관련하여 신산업거점의 전략적 육성 및 주변지역과의 연계, 대규모 이전부지의 전략적 활용이 요구됨.

주거(정비) : 용도혼재지역의 계획적 정비와 노후화된 주거지에 대한 환경개선

준공업지역 내 배후주거지 역할을 수행하며 주공혼재지역이 다수 위치하여 용도혼재지역의 계획적 정비가 필요하며 주거지 특성을 고려한 환경개선 및 관리가 필요함.

1인가구 및 외국인 밀집주거지가 집중 분포되어 있으며 목동,가양 등 기성 시가지의 노후화가 진행 중임에 따라 인구특성에 적합한 다양한 주거유형 및 관리방안과 노후화된 계획시가지에 대한 환경개선 방안 마련이 요구됨.

교통: 대중교통 접근성 높으나 많은 보행에 비해 환경 열악

대중교통 서비스 취약지역이 다수 분포해 있으며, 간선도로 위주의 가로망으로 인해 다수의 상습 교통정체구간이 형성됨. 또한 경인선, 경부선 등철도시설로 인한 도로단절 구간이 발생함.

이에 따라 광역교통체계 분담을 통한 교통환경 개선과 상습정체구간에 대한 해소방안 마련이 요구됨.

¹⁶⁾ 서울특별시, 「2030 서울생활권계획」 권역생활권계획(서남권) 핵심과제 참조

광역급행철도와 경전철 등 대중교통수단 개선이 추진 중인 상황을 감안하여 대중교통체계 확충과 보행환경 안전성 강화가 필요함.

환경·안전: 녹지축 및 수변공간 개선과 침수피해 안전확보

안양천 등 외곽지역 풍부한 자연환경을 보유하고 있으나, 생활권 내부의 녹지가 부족하며 주요 하천변 침수지역이 존재함.

단절 및 훼손된 광역녹지축 및 수변공간을 연결하고, 주요 생태하천 복원과 생활문화공간 조성이 요구됨. 침수피해지역에 대해서 도시안전 확보방안 마련이 필요함.

역사·문화·관광: 지역문화자원과 특성지역의 발굴 및 강화

다수의 근대산업문화유산(60~70년대)이 분포해 있으며 문래동 예술창작촌, 노량진 학원가 등 특화된 문화공간이 존재함. 또한 다문화공간과 다문화 커뮤니티가 다수 위치함.

지역문화자원의 자생력 강화 방안 마련과 역사·예술·문화 특성지역의 발굴 및 연계 강화가 필요함.

복지·교육: 생활기반시설의 서비스 소외지역 균형 공급

지역별 생활서비스시설 공급이 불균형하며, 1인가구 및 다문화 가구가 증가하는 추세.

생활기반시설의 서비스 소외지역 불균형을 해소할 수 있는 방안과, 장래인구 변화를 고려한 생활서비스시설의 공급이 필요함.

서남권 도시재생 기본구상

산업혁신으로 미래 신성장거점 육성 주민 생활기반 강화로 삶의 질 업그레이드

주요 도시재생 과제

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

[경제기반육성] 광역·지역중심 등 거점지역 전략적 육성

여의도·영등포 도심의 위상 강화

여의도 일대는 금융기능을 특화·육성하여 국제금융중심지로서의 역할을 강화하고 영등포 일대는 준공업지역의 정비를 통해 핀테크 등 여의도와 연계한 4차산업의 육성을 통해 도심으로서의 중심업무기능을 강화함.

준공업지역 정비를 통한 광역중심 기능강화

서남권은 서울의 준공업지역의 약 82%가 밀집한 산업밀집지역. 가산 일대의 전통 제조업이 쇠퇴하며 일부 산업지역의 산업구조고도화를 통해 지식 산업거점으로 변모하고 있음. 지속적인 산업고도화를 추진 및 준공업지역 내 주공혼재지역 등의 열악한 도시화경을 개선, 광역중심으로서의 중심지 기능을 강화하며, 마곡 일대는 IT, BT, GT, NT 등 첨단기술간 융합을 바탕 으로 지식기반산업 중심의 창조경제거점으로 육성함.

사당, G밸리, 석수역세권 등 관문지역의 전략적 산업육성

서남권은 서울과 수도권 남부도시들이 연결되는 관문으로, 사당역, G밸리 일대 관문지역의 지역업무 및 중심지 기능을 강화하고, 석수역 일대 광역철도. 서해안고속도로, 신안산선 개통 등에 따른 서남권의 첫 관문이자 오래된 산업 기능이 입지된 지역으로 관문지역의 전략적 산업 육성·지원 검토.

도로 입체화, 대중교통 환승체계 구축

서부간선도로 지하화 및 국회대로(제물포길) 지하화 등 주요 간선도로의 지하화가 추진되고 있고. 또한 GTX B노선 등의 광역철도와 신립선. 서부선. 목동선, 난곡선 등 경전철 노선 계획으로 일대의 대중교통체계의 획기적인 개선이 예상, 중심지기능을 강화와 연계하여 대중교통 환승체계를 구축함.

[중심시가지 활성화] 지역별 맞춤재생을 통한 성장동력 강화

대규모 개발가용지 활용 지식기반산업 거점화

구로차량기지 이전으로 발생하는 대규모 가용부지는 지역균형발전을 위한 서남권의 중심지로 육성, G-Valley 일대의 지식기반산업과 연계하여 새로운 고용창출거점으로 조성함.

지역특화산업 육성을 통한 기존시가지 재생

노량진 일대의 고시·입시 학원밀집지역 및 수산시장 등 지역특화산업의 지속·발전을 위한 육성방안 모색. 노량진 학원가의 청년 및 유동인구의 잠재력을 활용, 교육기능과 연계한 창업육성 등 신산업을 발굴하고, 일대의 노후화 된 도시환경을 개선이 필요함.

서남권 지역중심의 기능별 특화 및 연계

사당·이수 지역중심은 서울남부의 관문으로서 광역연계거점으로서 경기 남부의 통근유입을 흡수하는 업무·상업중심지로서 기능을 강화하고, 봉천 지역중심은 행정·상업·문화·대학 등 특화된 기능의 융복합을 통해 R&D 거점으로 계획, 동서 비즈니스벨트와 남북 R&D 벨트의 구심점 역할을 하도록 육성. 목동 지역중심은 여의도영등포의 국제금융기능을 지원하는 배후거점으로 육성하고, 기존의 중심지기능을 강화하여 자족기능을 확대 하도록 유도함. 석수역세권 일대 30년 이상 된 철제상가·시흥유통상가를 역세권 개발 및 융·복합 물류단지를 통한 서남권의 새로운 도심물류거점 및 신성장 동력으로 활용가능.

공원·녹지와 하천 연계로 그린네트워크 구성

서부간선도로의 지하화로 조성되는 상부공간을 활용, 공원을 조성하고 안양천과 제내지와의 보행연계를 강화함. 선유도역 일대 준공업지역 내 주공혼재지역 관리 및 수변 부적격시설의 이전을 통해 제내지~한강~선유도 공원 녹지네트워크를 연계함.

[주거지 재생] 주공혼재지역, 노후주거지의 종합적 정비·재생 주공혼재지역 등 열악한 주거환경 정비

지역 내 공장이전지가 상당부분 주거시설로 개발되어 주공혼재지역이 분포하고 있어 주공의 혼재유형의 따라 구분하여 관리가 필요하며, 주거기능 밀집지역에 대해 직주근접형 주거공간으로 주거지역에 준하는 재생방안을 확대 적용하고, 악취·소음 공해 등의 저감을 통해 주거환경 개선을 유도함.

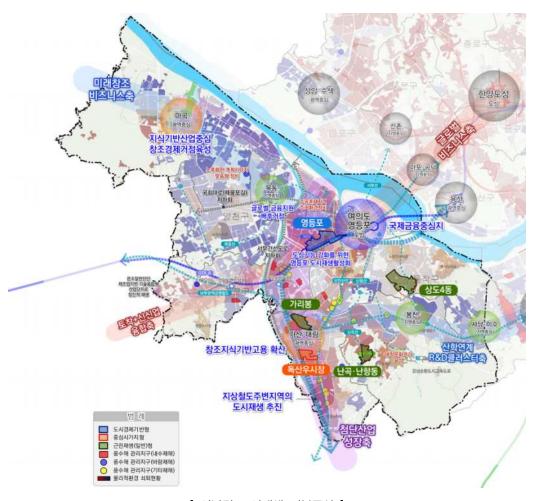
산업단지 주변 외국인밀집지역 등 문화적 다양성 고려

대림역 일대 등 외국인 밀집지역의 노후화 된 주거환경을 점진적으로 개선하고, 다문화 특성을 고려한 지역맞춤형 주거지 재생방안을 검토함.

지역별 여건을 고려한 주거지 정비 관리

신림동 일대 고시촌은 리모델링 등을 통해 소형주택중심의 다양한 계층이 거주할 수 있는 공간으로 조성하고, 주변의 대학자원과 연계한 대학문화거리 조성 등을 통해 주거지 재생을 추진함.

목동, 가양 등 노후화된 대규모 계획시가지는 리모델링 활성화 등을 통해 주거환경을 개선하도록 다양한 지원·유도방안을 마련함.



[서남권 도시재생 기본구상]

3.5. 동남권: 서초, 강남, 송파, 강동구

동남권 여건진단17)

도시공간 : 강남도심기능 확대 및 중심지 체계 강화·개편 진행

동남권 중심지체계의 위상 강화 및 변화(남하)가 진행하고 있으며 미개발된 대규모 개발가능지를 다수 보유함.

서울 대도시권의 중심으로 중심지 기능 강화가 필요하며, 주변 인접 도시와의 도시경쟁력 약화의 가속됨에 따라 노후 기반시설·개발가용지의 전략적 활용 및 관리 방안이 요구됨.

산업·일자리 : 남부IT산업축의 지원거점, 경기도권으로의 유출 진행

국제업무기능을 중심으로 IT·벤처기능의 급성장 후 정체 중이며, 대규모 신규 복합업무단지 조성을 확대함. 산업정체로 인한 테헤란로 변 부담업종이 이동하고 수도권에서 양재지역으로 R&D기업이 유입됨.

글로벌 산업(국제업무·관광)의 체계적 육성으로 중심기능을 강화하고 새로운 산업거점시설 강화로 부족한 일자리 공간 창출이 필요. 테헤란로의 침체 및 주변지역의 재생방안 마련과 특화기능 집적을 통한 서울형 R&D 조성이 필요함.

주거(정비) : 대규모 재건축 시계지역 확산, 기반시설 부족 심화

대규모 중·저층 아파트단지의 재건축 정비시점이 도래하였으나 한강변 (APT지구) 주거지 관리가 부재하며, 단독·다가구주택 밀집지 주거환경의 악화와 개발압력이 존재함. 시계지역의 대규모 택지조성으로 시가지 확산이 급속히 진행되고 있으며, 자가 점유율이 낮고, 전·월세가 많으며 1인 세대 및 20~30대 인구 비율이 높음.

대단위 아파트 재건축 단지의 계획적 정비를 유도하고. 경관 및 한강접근을 위한 한강변 주거지 정비와 저층(이면) 주거밀집지역의 주거환경 개선 및 특성별 관리, 동남권 인구특성을 고려한 다양한 형태의 주거유형 공급이 요구 됨.

교통: 격자형 도로망과 15개 이상의 철도노선, 출근통행량 집중 광역교통시설 접근성의 확대로 통행체계 변화가 예상되며 수도권 통근

¹⁷⁾ 서울특별시, 「2030 서울생활권계획」 권역생활권계획(동남권) 핵심과제 참조

통행권의 확대로 도로교통 혼잡이 가중 됨. 도심과 서울 동남부 지역을 연결하는 교통 요충지이며, 위례신도시 등 외관 지역의 택지개발로 시계 지역의 대중교통 접근성이 열악함.

광역교통수요에 대응할 대중교통체계 개선과 고속도로에 인접한 주요 간선도로망의 교통혼잡 대책, 시계지역의 대규모 택지개발에 따른 교통환경 개선책이 요구됨. 글로벌 교통문화를 주도하는 친환경, 첨단교통체계 조성과 함께 이면도로 교통체계 정비 및 보행환경 개선, 공급제한적 주차시설의 효율적인 활용방안과 국제중심지 위상에 부합하는 교통체계가 필요함.

환경·안전: 역주변 저지대 침수, 구릉지 산사태 등 재해발생 증가 풍부한 자연환경(구룡산, 우면산, 대모산, 청계산 등)과 대규모 오픈스페이스 (양재시민의 숲, 서리풀공원 등)를 보유함. 자연재해로 인한 피해지역 발생이 증가하였으며 녹지지역(산자락)내 자연환경 훼손지역의 정비가 요구됨.

단절·훼손된 광역녹지축·수변공간을 연결하고 상습재해 특성별 도시 대응 방안과 시계지역의 GB구역 및 자연녹지지역에 대한 관리방향 마련이 필요함.

역사·문화·관광 : 다수의 특화거리, 문화·예술·역사자원 분포

대규모의 역사·문화자원을 보유하고 다양한 특화거리가 활성화되어 있으며 대규모 민간의료시설 등 특화 병·의원이 다수 입지함.

역사, 문화·예술 및 관장자원 발굴과 연계가 부족하며 국제의료시설을 활용한 의료관광의 특화가 요구됨.

복지·교육: 비교적 양호한 기반시설, 보육시설 정원의 낮은 비율 상대적으로 양호한 도시환경이지만 서울시 대비 복지시설이 부족하며 저출산·고령화가 지속됨.

이에 생활기반시설의 서비스 소외지역의 불균형 해소와 장래 인구변화 (고령화)를 고려한 생활서비스시설 공급이 필요함.

동남권 도시재생 기본구상

국제업무, 관광, 쇼핑과 문화가 융복합된 글로벌 도시조성과 주거지의 계획적 관리

주요 도시재생 과제

- 대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력의 강화
- 쇼핑 및 여가·관광의 중심으로 지속 활성화
- 안정된 주거문화 형성, 소형 도심 주거공간 창출

[경제기반육성] 대도시권 중심에 맞는 글로벌 경쟁력의 강화 강남도심을 국제업무 및 MICE 중심지로 특화

강남도심은 국제업무 및 MICE중심지로서 테헤란로를 중심으로 발달한 업무 및 상업기능을 고도화하고, 삼성역 일대 GBC, 서울의료원 부지 등 대규모 개발가용지의 국제업무·지원기능의 체계적 개발을 유도함.

코엑스와 잠실운동장, SETEC 등 국제교류복합지구 일대의 MICE산업 인프라를 확충하여 삼성~잠실 일대를 국제적인 MICE 중심지로 특화.

R&D 및 IT벤처 산업벨트 특화 육성

강남대로 축을 따라 강남~양재·우면~판교로 이어지는 R&D 산업벨트와 삼성~수서·문정~판교로 이어지는 IT·벤처 산업벨트 등 첨단지식산업 육성.

광역교통체계와 연계한 공간구조 재편 및 중심지 육성

KTX동북부 연장 및 GTX A, C노선 신설 등 광역차원의 새로운 교통망 확충과 연계하여 수서·문정~삼성~창동·상계로 이어지는 새로운 남북축의 신성장·첨단산업축으로 육성.

[중심시가지 활성화] 쇼핑 및 여가·관광의 중심으로 지속 활성화 쇼핑 및 여가·관광의 중심으로 지속 활성화

코엑스 등 삼성역 일대의 국제교류기능 및 잠실 광역중심 일대에 형성된 국제 관광·쇼핑 산업벨트의 지속적 육성.

대중문화, 예술 관광자원 네트워크 강화

예술의 전당을 중심으로 반포대로를 따라 세빛섬으로 이어지는 문화예술 산업축의 기능을 강화하고, 코엑스 및 강남 일대에 분포한 대중문화 거점과의 연계를 강화함.

가용부지 활용 복합혁신거점 조성

수서역 일대 개발예정지는 역세권 복합개발을 통해 광역교통망을 기반으로 한 산업교류 및 업무기능을 육성함.

역사자원 및 주변지역의 지속 관리

송파, 강동 일대에 남아있는 암사선사주거지, 풍납토성, 몽촌토성, 석촌동 백제고분군 등의 역사문화 유적을 보전하고, 주변지역에 대한 맞춤형 관리 방안을 마련.

한강변 일대의 역사유적 및 한강공원, 잠실역 일대 상업문화시설, 올림픽 공원 등 관광문화자원의 네트워크를 강화함.

「주거지 재생」 안정된 주거문화 형성. 소형 도심 주거공간 창출 서민 주거안정을 위한 다양한 주거지 재생

강동·송파구 일대 일부 분포하고 있는 주거환경이 열악한 저층주거지 밀집 지역은 소단위 정비 등을 통해 주거환경 개선이 필요하며, 다세대·다가구 등 저층주거지 밀집지역은 고층고밀의 아파트 위주의 개발보다는 기반시설 및 생활서비스 시설의 확보를 통해 점진적인 주거환경 개선이 이루어질 수 있도록 유도함.

지역맞춤형 풍수해 방재대책 마련

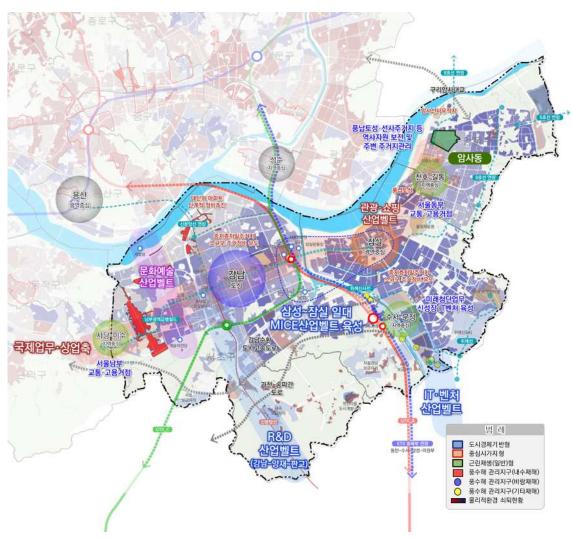
강남역, 신사역 일대 등 상습침수 지역에 대한 수방대책 마련이 요구됨.

대규모 아파트의 계획적 정비를 통해 미래지향적 도심 주거공간 창출

1970년대 이후 대량으로 조성된 공동주택 단지의 정비시기가 동시다발적 으로 도래함에 따라, 주변 주택시장에 미치는 영향을 고려하여 정비사업의 시기를 조절하도록 유도함.

무분별한 철거형 정비사업에 따른 자원낭비를 방지하기 위해 공동주택

리모델링사업 등 다양한 정비방식 적용을 하고, 비교적 환경이 양호한 주거 지역으로서, 재정비를 통해 친환경적이고 도시친화적인 주거문화를 창출 하는 미래지향적 도심 주거공간 창출을 유도함.



[동남권 도시재생 기본구상]

서울시 도시재생 기본방침 4

4.1. 서울시 도시재생의 배경 및 의의

서울은 백제 도읍지 한성에서 시작되는 1,000년 고도(古都)이자, 600년 수도의 역사가 쌓인 역사도시입니다. 또한 한강과 내/외사산으로 둘러싸인 독특한 자연지형이 도시의 정체성과 경쟁력의 원천을 형성하고 있습니다.

그러나 한국전쟁 중에 도시의 많은 부분이 파괴되었고, 이후 산업화 과정에서 급속한 성장을 겪으면서 현재 서울시 면적의 95%가 50년 이내에 건설되는 등 신도시의 면모 또한 가지고 있습니다.

지난 50년간 '개발의 시대'가 지나면서, 사회적 경제적 여건 변화와 함께 기존의 대규모 개발 위주의 도시성장 정책은 한계에 직면하게 되었고, 사회적 갈등과 지역 불균형 등의 문제를 야기했으며, 서울의 일터와 삶터의 환경도 점차 악화되면서 새로운 정책방향으로의 전환이 필요해 졌습니다.

또한, 전 세계적으로 저성장·저출산 시대에 진입은 과거 개발 위주의 양적 확장 보다는 지속가능한 도시발전을 위한 '질적 성장'에 대한 요구가 강해 지고 있습니다. 4차산업 시대에 걸맞는 새로운 일자리 창출, 안전한 생활환경 조성과 불평등의 해소, 문화여가, 경관디자인 등 삶의 질 향상에 대한 시민의 기대도 함께 높아지고 있습니다.

국가적 차원에서도, 쇠퇴한 도시를 살려서 경쟁력을 높이고 일자리를 창출 하는 도시혁신 정책으로서 '도시재생' 으로 무게중심을 옮겨가고 있습니다.

이제 서울은 '지속 가능성'과 '삶의 질'을 중시하는 시대를 맞아 그 동안의 역사적 가치의 훼손과 공동체의 해체, 지역성 상실에 대한 문제를 해소하고 일자리 창출과 삶의 질 향상을 지원하기 위해, 지난 7년 여간 실행해 왔던 '도시재생'을 한 단계 도약시키고자 합니다.

이와 같은 서울형 도시재생의 중심에는 언제나 '사람'이 있습니다. 사람과 현장을 중심으로 문제에 대한 종합적인 진단과 맞춤형 처방을 통해 지역을 건강하게 만드는 것이 '서울형 도시재생'의 기본방향입니다.

앞으로, 서울형 도시재생을 정착확산시키고 시민의 이해와 체감도를 높이기 위해 다양한 맞춤형 재생기법을 도입하고, 국가와 지방자치단체, 주민과 기업 등과 함께 공동의 목표를 달성하기 위해 노력해 나가겠습니다.

이를 통해, 지속가능한 서울의 성장과 함께, 더 나아가 한국형 도시재생 표쥬모델로 자리매김 하기위해 힘을 보태겠습니다.

4.2. 도시재생의 비전·목표 및 추진전략

▼도시재생의 비전·목표

국가와의 분권과 협력

국가는 재정지원, 관계 법령 정비 및 특례 금융지원 등을 통해 도시재생을 포괄적으로 지원한다.

서울시는 시민의 아이디어를 바탕으로, 다양한 도시재생사업들이 목표한 효과를 낼 수 있도록 종합 관리하고, 재정지원과 특례 부여, 이해관계와 갈등 조정 등을 통해 도시재생을 촉진한다.

일자리 창출 및 지역경제 활성화

도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득을 증대시킨다.

도시재생 경제조직과 민간의 비즈니스 모델을 발굴하고 지원하여 사회적 기업 등 도시재생 경제 생태계를 활성화하고 일자리를 창출한다.

삶의 질 향상 및 쾌적하고 안전한 정주환경 조성

국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층 노후주거 밀집 지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급한다.

환경 친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활 환경을 조성한다.

공동체 회복과 사회통합 ('지속가능한 미래')

지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복을 위해 과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적 문화적 정체성을 활용하여 품격있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충한다.

살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 '역량 있는 주민' 육성과 민간단체 기업과 협조체계를 이루어 지역자원에 기반한 자율적 재생을 추진한다.

서울 도시재생의 4대 추진전략

정부와 함께 미래가치와 활력을 만드는 글로벌 경제거점 창출 서울시 미래 성장동력 확보를 위한 일자리기반 조성 다양하고 체감가능한 주거지 재생지원 민간주도·공공협력 지속가능한 도시재생 선순환체계 구축

서울시가 중점적으로 시행할 도시재생 시책 및 과제

[일자리 생태계 성장: 미래 성장동력 확보를 위한 일자리 기반 조성] 4차산업거점과 지역명소 창출

쇠퇴하고 낙후된 산업지역은 지역자원(기존 산업, 지역 민간주체 등)을 활용하여 지역특화산업 중심의 4차산업거점으로 재생한다.

근대 산업유산, 역사·문화적 건축물, 서울시 미래유산 등을 발굴하여 보전 및 관리방안을 수립하며, 특색 있고 머물고 싶은 공간으로 창출한다.

국공유지를 혁신거점으로 활용

서울시 소유 부지 중 활용가치가 높은 대상지를 중심으로 도시재생사업을 추진하기 위하여 '서울형 위탁개발' 사업을 추진한다.

위탁개발사업을 통해 시유지에 창업지원센터·어린이집 등 공공시설과 주거·상업·업무 시설 등을 복합 조성한다.

지역과 연계한 전통시장 재생

전통시장 여건상 철거가 불가피한 경우 전면정비형 정비사업으로 추진하되, 전통시장 기능을 살리고 지역 커뮤니티 거점이 되는 생활 중심지형 재생모델로 진행한다.

그 외 보전중심지형 정비사업은 물리적 개선보다 지역 특성에 맞는 킬러 콘텐츠 개발 및 상인회 부활, 문화거점 조성 등을 중심으로 추진한다.

대학 지역 연계 혁신공간 창출

청년문제 및 지역 활력 침체문제 등을 대학이 보유하고 있는 인적·물적·지적 자원을 활용하여 지역주민과 함께 해결해나가는 지역여건을 마련한다. 청년 일자리·살자리·놀자리를 종합하여 재생하는 캠퍼스타운 종합형 사업은 대학과 주변의 연계가 강한 지역을 대상으로 추진하며, 연계가 미약한 지역은 청년 창업 컨설팅·지역공동체강화 프로그램 중심의 캠퍼스타운 단위형 사업으로 추진한다.

역세권 컴팩트시티 재생

대중교통 중심의 지속가능한 도시형태로의 조성을 위하여 역세권·복합환승 센터 · 터미널 부지 등에 중심업무 · 주거 · 상업 · 첨단산업 기능 등 복합적인 토지이용이 가능하도록 개선한다.

특히. 철도차량기지 이전부지·역세권 내 국공유지·공적부지를 활용한 복합단지 조성 및 역세권 내 거주공간 확보 등 직주근접이 가능한 컴팩트 시티를 조성하고자 한다.

[안전한 정주환경 : 다양하고 체감가능한 주거지 재생 지원]

주거 재생사업의 확대

역사·문화 자산, 아름다운 저층경관, 다양한 커뮤니티와 계층·세대가 공존 하는 서울시 저층주거지의 가치회복을 위하여 세부 관리방안을 수립하고 주거재생사업을 확대하고자 한다.

저층주거지역의 현황(해제지역 등)을 고려하여 맞춤형 희망지 사업 등을 추진하며. 저층주거지 주민역량강화 사업도 함께 병행한다.

노후주거지의 기초인프라 확충

서울시 저층주거지의 기존 도시 조직을 유지하며, 기반시설 등 국민생활에 밀접한 기초생활 인프라 등을 확충하며 주거환경을 개선한다.

국공립 보육시설 등 지역민을 위한 복지시설을 우선 건립하고, 자율적 정비가 지속되도록 지역관리조직을 통한 통합적 관리를 지원한다.

소규모 정비기법 활성화

골목이 가진 휴먼스케일 도시조직의 매력을 보전하며 환경을 정비할 수 있도록 입지여건에 맞춘 소규모 정비기법(건축협정·자율주택정비사업· 가로주택정비사업·아담주택 등)을 활성화한다.

부지별 여건(부정형, 맹지 등)을 고려하여 소유자가 원하는 방식의 정비

사업을 선택·추진할 수 있도록 각 사업별 매뉴얼을 토대로 지원한다.

집수리·골목환경개선 지원

집수리 지원조례 제정, 기본계획 수립, 건축 가이드라인 개선방안 등을 통해 소유자 스스로 집과 주변지역을 개선할 수 있도록 지원한다.

더불어 리모델링 활성화구역계획 수립 등을 통해 리모델링 가이드라인 및 골목길 보전·개량과 조성계획을 포함하도록 한다.

에너지 자립마을 사업

지역 공모를 통해 에너지자립마을 조성의지가 있는 지역을 선발하고, 에너지 자립도를 높일 수 있도록 마을공동체 단위의 에너지 절약방안을 적극 지원하여 도시의 지속가능성을 제고한다.

에너지 절감 등으로 발생되는 수익을 공동체 역량강화 및 상생마을 조성에 재투자하는 순환구조를 구축하여 에너지 자립마을의 지속가능성을 확보한다.

「지속가능한 미래: 민간주도·공공협력으로 선순환체계 구축]

민간주도 재생사업 정착

도시재생에 대한 시민의 체감을 높이고자 주민과 민간의 참여기반을 구축 하고 민간주도의 도시재생사업이 정착되도록 한다.

협의체 구성을 통한 공감대 형성과 예산 및 제도적 지원, 기업의 사회공헌 협력모델의 적극 활용 등을 통해 민간부문 참여를 확대한다.

지역주체의 역량강화

지역 특성에 맞는 수익모델 발굴 및 협동조합·마을기업 등의 조직과 이를 총괄하는 지역재생회사(CRC) 조직을 설립하여 도시재생지역을 관리한다.

CRC조직의 설립에서 운영까지 생애주기 전반에 대한 가이드라인을 수립하고. 이에 따라 역량강화를 위한 교육·멘토링, 예산 등을 지원한다.

CRC조직 간 협의체를 구성·운영하고 다양한 지역별 성공사례 및 노하우를 공유·확산하도록 한다.

지역재생전문관 파견

주민의 자립기반을 지원하기 위하여 주민교육 및 동 단위 재생사업을

지속적으로 관리할 지역재생 전문관 제도를 운영한다.

지역재생 전문관은 행정동 단위로 파견되는 '찾아가는 동 주민센터 사업'의 확장 버전으로, 공간복지차원의 재생지원 기능(홍보 및 교육, 사업 발굴 및 주체 역량강화, 집수리 및 주거복지 상담, 소규모 정비사업 지원 등)을 담당 하다

공공디벨로퍼의 역할 확대

창업센터 등 혁신공간 조성과 방치된 공동주택의 정비사업 등 높은 공익성이 요구되는 사업에 관하여 공공디벨로퍼의 참여와 역할을 확대한다.

이에 정비사업보완·저층주거지 재생·역세권정비·공유재산 활용·혁신 공간창출 5개의 주요 사업모델을 중심으로 공공디벨로퍼의 역할을 확대한다.

젠트리피케이션 대책 마련

젠트리피케이션 효과가 우려되는 대상지를 중심으로 도시계획적 수단의 활용, 제도개선, 공공자산 확보 기반의 예방 및 완화대책을 집중 시행한다.

건물소유주-상인-지자체간 상생협약체결 등을 통해 임대차 보호기간 설정. 임대료 상한 및 임대료 동결 등을 전제로 금융 제도적 사항을 지원한다.

서울 도시재생의 범위와 유형

서울형 도시재생의 범위

법적요건에 부합하는 지역을 대상으로 활성화지역 경계를 설정하여 재원을 투입하고 도시경제기반형, 근린재생형 등 법정유형과 서울형 도시재생 사업으로 선정된 지역 및 도시재생뉴딜사업 대상지를 중심으로 재생사업을 추진하다.

서울 도시재생의 목표와 과제의 실행, 특별법 상 도시재생의 본래 의미를 적극적으로 구현하는 차원에서 활성화지역 이외에도 다양한 법정도시계획 사업을 포함한 적극적, 능동적 의미로 확대한다.

서울형 도시재생의 유형

큰 틀에서는 '일자리거점 육성형', '생활중심지 특화형', '주거지 재생형'의 3가지 유형으로 국가 도시재생 유형과 정합성을 유지하고 역사문화자원. 유휴 국공유지 등 주변으로 파급효과가 큰 필지와 구역단위의 지역을 대상으로 혁신거점공간을 조성하는 '거점확산형'을 신규 도입한다.

서울형 도시재생 유형은 마중물예산 투입과 별도로 시비, 부처 협력 등을 활용한 지원을 추진한다.

4.3. 도시재생활성화지역의 선정과 운영

'거버넌스 및 구상' 단계

활성화지역 선정 이전, 거버넌스 및 구상단계 이행을 의무화하고, 대상지역 선정을 위해서는 지역단위의 쇠퇴현황과 잠재력을 바탕으로 핵심사업의 '실현가능성'과 자치구와 주민의 '의지'를 기준으로 선정위원회 심사를 통해 결정하는 것을 원칙으로 한다.

활성화지역의 선정 및 변경

활성화지역의 선정기준

활성화지역 선정지표는 쇠퇴기준, 거버넌스 역량, 잠재력 및 실행가능성으로 구분하며, 유형별 특성에 따라 선정지표를 차별화하고 구체화한다.

활성화지역 선정기준은 〈별표 1〉을 참조한다.

활성화지역의 변경

기 활성화지역의 변경은 도시재생위원회 심의를 통한 활성화계획 변경 사항만을 반영하는 것을 원칙으로 한다.

계획 및 실행단계

계획과 실행 동시추진

각 유형과 지역별 특성에 따라 적합한 추진을 위해 유형별로 목표, 사업계획, 추진체계 등을 명확히 구분하고, 활발한 주민참여와 체감 가능한 도시재생 사업을 위해서 '계획수립'과 동시에, '거점시설 매입', '역량강화사업' 등 시민체감도가 높은 일부사업에 대해서는 함께 추진한다.

활성화계획의 유연화

도시재생전략계획에서 제시한 기본방향 등을 반영하여 활성화계획을 수립 한다. 다만, 실행과정에서 다양한 주체의 의견반영을 통해 활성화계획의

조정이 가능하도록 작성하고, 사업기간은 유형별로 3년~6년 이상으로 유연화 하도록 한다.

마중물예산 사업 이후에도 지속가능하도록 다양한 자율운영 형태 및 후속 계획체계를 마련한다.

자력재생 단계

민간주도형 체계 구축 등 후속계획 실행

지속가능한 운영을 위해 검토된 자율운영형태 및 계획을 실행한다.

활성화지역에서 설정한 비전과 목표를 달성하기 위해 민간 스스로 지속적인 노력을 하도록 유도한다.

모니터링을 통한 지속적 관리 및 지원 병행

행정은 사업의 공공성을 유지하기 위해 시행 이후에도 지속적인 모니터링을 추진한다. 더불어 사업의 성격, 규모 등에 따라 사업시행 기간이 더 필요한 경우 마중물 사업비의 집행기간 연장 등 추가적인 지원을 검토한다.

단계별 성과관리

도시재생 모니터링 평가의 개념

모니터링이란 서울형 도시재생의 성공적 추진을 위해 계획수립주체와 해당 도시재생사업을 점검하는 일련의 활동으로서 사업관리 모니터링과 성과관리 모니터링으로 구분한다.

종합평가란 사업관리·성과관리 모니터링 결과를 통해 도시재생 활성화의 과정과 성과를 정기적·종합적으로 검토하고 환류하는 과정을 의미한다.

모니터링 평가 기본방향

도시재생사업별로 추진과정에 대한 모니터링과 사업성과 효과 평가에 대한 관리를 병행하고, 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형 등 도시재생 유형별 특성을 고려한 모니터링 평가를 진행한다.

서울시 차원의 공통항목 모니터링과 각 사업지 별 특화항목 모니터링을 진행하는 등 다면적 평가를 병행하고, 자문단 운영을 통해 공유 및 환류 과정을 진행한다.

모니터링 평가 방안

추진과정 모니터링은 면담 및 현장조사, 설문조사 등을 통해 진행함으로써 사업과정상의 성과 및 한계를 모니터링 한다.

면담 및 현장조사 항목은 〈별표 2〉를 참조한다.

성과평가는 마중물 예산 집행 완료 후 서울시 공통항목 및 현장센터 중심의 지역별 자가진단시트 작성을 통해 목표달성정도 및 효과를 분석한다.

공통항목에 대한 사업성과 효과평가 항목은 〈별표 3〉을 참조한다.

특화항목의 평가는 각각의 재생지역별 주요 목표의 달성정도를 자체 설정한 핵심지표를 통해 평가한다.

모니터링 및 성과평과 종합비교표는 〈별표 4〉를 참조한다.

4.4. 실행 및 지원체계

서울시 / 자치구의 역할

서울시 도시재생본부

서울시 도시재생본부는 서울 도시재생 업무를 총괄하고 조정한다.

타 실국과의 행정협의체를 구성하여 도시재생 협력체계를 강화하고, 중앙 정부의 관계부서 및 기관협의 총괄 역할을 담당하여 도시재생 계획수립 지원 및 사업시행 공정관리 등을 수행한다.

자치구의 역할강화 및 현장지원을 위한 지역재생전문관(컨설턴트)제도를 확대하다.

자치구의 역할강화

자치구는 도시재생이 필요한 지역에 대한 공론화 과정에 참여하고, 필요시 인근 자치구와 협력체계를 구축할 수 있다.

더불어 기존 민간조직 및 지역 잠재력의 발굴, 주민의견 수렴 등 현장과 밀착한 계획수립 및 도시재생사업 실행기능을 강화하고, 자치구 단위 도시 재생 전략을 마련한다.

▼도시재생지원센터 / 도시재생지원기구의 역할

도시재생 지원센터의 역할 및 운영

도시경제기반형·중심시가지형 도시재생지원센터는 도시재생사업과 관련한 이해관계 해결의 길잡이로서, 갈등관리와 재생사업 시행 및 방향조정을 지원 한다.

일반근린형 등 주거지 도시재생지원센터는 계획의 수립 및 사업시행과정 중 주민 참여를 유도하고, 정보의 공유와 공개를 통해 참여를 확대 한다.

광역(서울시) 도시재생지원센터, 현장 도시재생지원센터, 기초(자치구) 도시재생지원센터에 대한 권한과 책임을 각각 규정한다.

도시재생지원센터 운영과정별 개선방안은 〈별표 5〉를 참조한다.

도시재생 지원기구의 역할 확대 및 구체화

서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제8조에 의하여 서울연구원 (2015.9.)과 SH공사(2015.7.)를 도시재생지원기관으로 지정한다.

서울연구원은 선제적인 도시재생 이슈발굴과 정책제안을 통해 지원기관 으로서 역할을 수행한다.

서울주택도시공사는 사업시행자로서의 역할과 사업관리자로서의 역할을 병행하고, 활성화지역의 자료축척 등을 수행한다.

주민/민간부문의 역할

주민의 역할

주민은 지역 자원을 발굴하고, 아이디어를 제안하며, 사업 시행과 운영· 유지관리 단계에서 적극적으로 참여한다.

또한, 주민협의체를 구성하고, 지방자치단체 정부 민간투자자 및 기업 등과 협력체계를 구축한다.

주민협의체/사업추진협의회 구성

활성화계획 수립과 사업의 원활한 추진을 위하여 주민의 대표기구인 주민 협의체와 도시재생사업의 시행조직인 사업추진협의회를 구성할 수 있다.

주민협의체는 지역문제 해결을 위해 주민의 자율적 참여와 공감대 형성을

유도하고, 주민의견 수렴의 창구역할 및 주민갈등 조정역할을 수행한다.

사업추진협의회는 재생사업에 대한 시행조직으로서, 해당 지역 내 사업을 원활히 진행하기 위해 직·간접적 이해당사자의 참여가 가능하다.

민간투자자 및 기업의 역할

다양한 투자 개발기법을 발굴하여 지방자치단체와 정부에 제안하고, 저평가 된 도시공간의 가치를 증진시키기 위한 도시재생사업을 시행한다.

쇠퇴한 도시에 고용기반을 창출하고, 지역의 경제복지문화 발전을 위한 후원 활동과 기부 등 사회적 공헌을 통해 도시재생에 기여한다.

재원조달 방안

활성화지역 유형별 소요예산

마중물 예산은 동일 유형의 지역간 규모, 활성화계획 내용, 사업의 종류와 특성, 주민역량 등에 따라 차등지원할 수 있도록 한다.

단, 붐업사업 등 사전 주민역량강화를 위한 항목은 활성화지역 선정 이후부터 활용 가능하며, 예산 총액은 관련부서 협력사업 예산이 포함될 수 있으므로 활성화계획 수립 이후 최종적으로 확정한다.

서울도시재생기금 신설

사업지연에 따른 회계연도 간 신축성 및 도시재생사업 예산 운용의 유연성 확보 및 신축적 재정운용을 위해 신설된 도시재생기금은 활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용비용, 주민역량강화를 위한 사업비 등에 우선적으로 사용할 수 있다.

다양한 예산발굴로 실질적 투입예산 증대

임대주택 중심으로 활용 되었던 주택도시기금의 활용범위를 실질적인 도시재생사업인 공공 임대상가와 창업시설 조성에 활용하는 방안을 검토 한다.

국유지 위탁개발 출·융자에 적극 활용하고, 환경정비의 촉매로서 기반시설 개선 지원과 취약지역의 방재안전 지원으로서 우선 융자 및 금리인하 적용도 검토한다.

[별표 1] 활성화지역 선정기준 변경 종합

구 분	변 경 (2018)				
	쇠퇴기준 (30%)	• 법정쇠퇴 기준			
경제 기반형	거버넌스 역량 (20%)	• 공공, 민간, 관계 부처간 행정거버넌스			
	잠재력 및 실행 가능성 (50%)	 가용부지 등 토지여건상 활용가능성 광역·지역 교통망(계획)과의 관련성 도시계획사업 연계 가능성 일자리 창출, 광역파급효과 			
	쇠퇴기준 (40%)	• 법정쇠퇴기준 • 핵심사업 집적도, 주요 역사자산 유무			
중심 시가지형	거버넌스 역량 (30%)	상생협약 체결여부공공~상인~소유자 참여 및 협력정도외부 전문기관, 사회적기업 참여현황			
	잠재력 및 실행 가능성 (30%)	명확한 핵심산업/역사자산 특화가능성상위계획, 시책 등과의 연관성			
	쇠퇴기준 (50%)	 법정쇠퇴기준 지적불부합, 위법건축물(10%이상) 범죄율, 안전, 재난 등 주거환경 여건 상하수도, 도시가스등 기초생활 인프라 여건 			
일반 근린형	거버넌스 역량 (40%)	 주민, 자치구의 의지 지역 거버넌스 구축현황 및 역량 도시재생대학 활성화 정도 			
	잠재력 및 실행 가능성 (10%)	• 역사, 경관, 환경 등 지역특성			

[별표 2] 활성화지역 모니터링 지표

구 분		항 목 (안)		
	거버넌스 형성·운영	• 현장 도시지원센터 구성 및 운영		
		• 사업추진 협의회 구성 및 운영		
		• 교육 및 홍보 실행현황 (모임 및 활동결과)		
		• 산업 생태계 구축 및 앵커시설 운영		
공통	사구 협력지원	• 서울시의 지원 및 협력정도 (행정협의회)		
항목		• 자치구 예산·인력 투입정도 (조례, 예산·공간 등)		
(서울시, 광역센터 작성)	T EL 1101	• 협의체 운영 등 의견수렴 방법 및 정도		
	주민상인 참여도	• 임차 소상공인, 소유자 의견 및 참여정도		
		• 주체간 협력정도 (소모임 운영, 갈등요소 등)		
	예산 집행실적	• 마중물예산 집행실적		
		• 협력·연계사업 예산 집행 실적		
	정량적 변회추이	• (경제기반형) 사업체 및 종사자수		
		• (중심시가지형) 유동인구, 매출, 사업체수, 혁신거점 설차이용현황		
특화 항목 (자치구, 현장센터 작성)		• (일반근린형) 인구특성 및 전출입현황, 집수리 및 신·증축 현황, 앵커시설 이용현황		
	정성적 추진성과	• (경제기반형) 도심기능 확충, 일자리 창출		
		• (중심시가지형) 상권활성화, 일자리창출		
		• (일반근린형) 거버넌스 강화, 환경개선 자랑거리		
		• (공통) 향후 예상 리스크		
	기타	• 활성화계획 변경 필요사항 (시민 만족도 및 실행가능성 고려)		

[별표 3] 공통항목에 대한 사업성과 · 효과 평가

구 분		항 목 (안)
	경제기반형 중심시가지형	• 유동인구 변화
		• 매출 변화
		• (산업별) 사업체수 변화
공통 항목		• (연령별) 종사자수 변화
	일반근린형	• 임대료 변화
		• 인구특성 변화 (주민등록기준)
		• 접도율 등 생활환경개선 정도
		• 주민활동공간, 공동이용시설 개소 수 증가
		• 주민조직 활성화 정도
		• 집수리, 증개축, 신축, 소규모 정비사업 실행사례

[별표 4] 사업관리(과정점검) 및 성과관리(효과점검) 종합비교표

구 분	추진과정 모니터징 (과정점검)	성과 평가 (효과점검)	
목적	 집행 도중에 목표의 달성여부와 진척사항을 점검하는 과정 평가 해당 계획이나 후속 정책을 조정 대체로 정성적 항목 중심 	 정책의 내용과 집행 및 그 영향 등을 정(推定)하거나 평정(評定) 집행 후 당초 목표의 결과 평가 대체로 정량적 항목 중심 	
시기	 경제기반형, 중심시가지형은 3년차, 일반근린형은 2년차 사업 완료 시점 임대료, 지가변화 수준 등 DB는 1년단위로 정리(현장도시재생지원센터) 	• 마중물예산집행 완료 후	
방법	• 면담 및 현장조사 • 설문조사 : FGI 방식	• 항목별 사업성과 평가 • SNS 등 시민관심도 변화추세 조사	
주체	※ 모니터링, 성과평가 자문단 운영을 통한 선 • 공통항목 : 서울시 + 광역도시재생지원센터 • 특화항목 : 자치구 + 현장센터 • 설문조사 : 위탁시행	공통항목: 서울시 + 광역도시재생지원센터 + 서울연구원 등 위탁기관 특화항목: 지역별 자가진단 (자치구+현장센터)	
결과 활용	 (기록화) 지역별 재생관련 정보를 축적하여 DB를 구축 (피드백) 과정상의 문제원인을 진단하고 개선 방향을 제시하여 효과 내실화 	 도시재생 정책 및 계획을 지속 보완하여 재생사업 안정화 DB 및 성공사례 공유로 후속 재생 사업의 참고, 홍보자료로 활용 	

[별표 5] 도시재생지원센터 운영과정별 개선방안

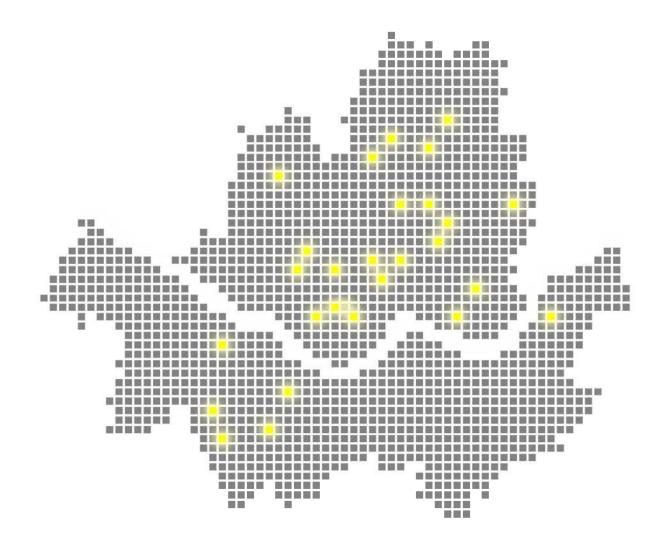
과정/항목	개선방안
지원센터 설치	사업초기는 행정직영 운영하되, 단계적으로 전환 유도 • 경제기반형 : 현장사무소, 사업추진협의회 기능 • 중심시가지형 : 명소화, 젠트리피케이션 완화 위한 상징적 공간으로 작동 • 일반근린형 : 주민교육, 모임공간으로 시작하여 협동조합으로 자립 유도
센터 구성원 채용기준	위촉직 최소화하고 뉴딜사업 연계 국비지원 요청 명확한 경력인정 범위와 지원자격 제시·보완
근무형태 및 근태관리	비상근직은 필요한 경우로 최소화 비상근직도 주단위로 예상 출퇴근시간을 미리 약정 (출퇴근 기록 등으로 근무시간 관리)
처우	급여 등 근무환경의 동일한 기준을 적용할 수 있도록 정비 • 코디네이터 등급별 급여체계 마련
재계약	고용불안정과 4대보험, 재계약 문제해결을 위해 단기적으로 공동체활성화부문 용역 분리발주 및 연장 장기적으로 기초 도시재생지원센터 운영 또는 SH공사 채용 후 파견, 또는 시간 선택제 공무원으로 채용하는 방식 등 검토

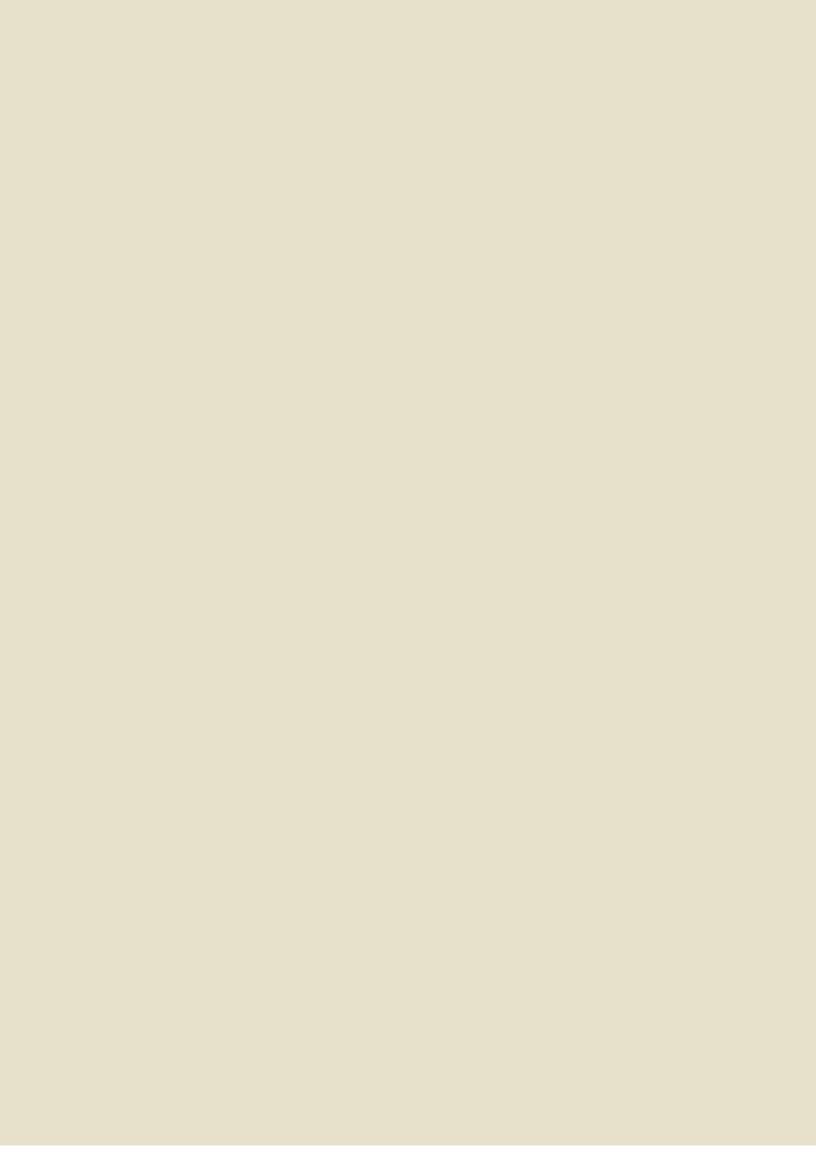


CHAPTER II

활성화시역 선정 및 운행기준

SEOUL REGENERATION STRATEGIC PLAN





1. 도시재생활성화지역 지정 및 변경

1.1. 도시재생활성화지역 지정

도시재생활성화지역 법정 유형

도시재생활성화지역은 도시재생특별법 제2조에 의거하여 도시재생사업을 추진하는 주요 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분됨.

'일자리거점 육성형', '생활중심지 특화형', '주거지 재생형'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 '일자리거점 육성형'이 해당됨.

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

근린재생형

근린재생형은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체활성화, 지역 산업경제 재활성화 등을 목표로 하며, 국토교통부 도시재생뉴딜사업신청 가이드라인('18.4.24)에 따라 중심시가지형과 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기로 구분.

'중심시가지형'은 과거 산업·상업·역사·문화 기능중심으로 성장을 견인하였으나, 현재 활력이 저하되어 재활성화가 필요한 지역을 대상으로 하며, 서울형 도시재생 유형 중 '생활중심지 특화형'이 해당됨. 서울시·자치구의도시계획적 처방, 핵심 집객시설의 확충 및 개선, 특화사업의 고도화 지원, 추진역량 강화 등 종합적으로 사업을 추진하므로 서울시 차원에서 도시재생활성화지역을 선정함.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

'일반근린형'은 주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게운영, 보행환경 개선 등을 지원하며, 서울형 도시재생 유형 중 '주거지 재생형'이 해당됨. 근린지역 주거환경의 질 향상, 주민공동체 활성화를 위한 주민참여 기반의 사업을 추진하므로 서울시 차원의 선정 또는 자치구(주민) 공모를 통해 선정함.

'주거지지원형'은 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 여건을 개선하며, 서울형 도시재생 유형 중 '주거지 재생형'이 해당됨.

'우리동네살리기형'은 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 마을공동체를 회복하며, 서울형 도시재생 유형 중 '주거지 재생형'이 해당됨.

[도시재생 유형별 특성 비교]

74	도시경제 기반형	근린재생형			
구분		중심시가지형	일반근린형	주거지지원형	우리동네실리기
서울형 도시재생 유형	일자리거점 육성형	생활중심지 특화형	주거지 재생형		
사업규모	산업, 국가(지역)경제	지역특화 산(상)업, 지역상권	주상혼재, 주거 소규 <u>모</u> 골목상권		소규모 주거
대상지역	역세권, 산단, 항만, 공공기관이전적지 등 기반시설 기능 고도화가 필요한 지역	지역특화산(상)업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 특화지역	골목상권과 주거지	저층 주거밀집지역	소규모 저층 주거밀집지역
기반시설 도입	중규모 이상 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	소규모 공공·복지· 편의시설	골목길정비 + 주차장, 공동이용시설 등 기초생활인프라	주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라
권장면적	50만㎡ 내외	20만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	5~10만㎡ 내외	5만㎡ 내외
파급범위	서울시전체	서울시 또는 권역단위	자치구 또는 지역단위		
선정방법	서울시 차원의	공모 선정 자치구(주민) 공모 선정			정

^{*} 국토교통부 도시재생 뉴딜 사업신청 가이드라인(p.19) 참고하여 재작성

서울 도시재생활성화지역 경계 설정

도시재생전략계획

개별 도시재생활성화지역의 명칭 및 영향범위 지정

서울시 전역을 대상으로 법정 쇠퇴기준을 고려하여 도시재생활성화지역 지정이 필요한 곳을 중심으로 행정동 단위의 1차 경계를 도출하고, 행정동 단위의 도시재생활성화지역은 간선도로, 지형·지물, 관련계획의 경계 등을 고려하여 도시계획적 판단을 통해 보다 구체화된 경계를 설정함.

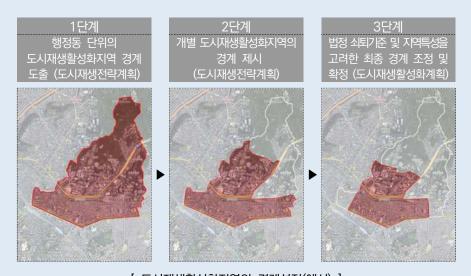
법정 쇠퇴기준을 충족하는 행정동 중심으로 경계를 설정하되, 연접한 법정 쇠퇴기준 미달 행정동이 반드시 연계되어야 하는 경우 이를 포함할 수 있음.

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 함¹⁸⁾.



[도시재생활성화지역의 경계설정(예시)]

¹⁸⁾ 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.

1.2. 1단계 활성화지역 지정현황 및 변경사항

▮ 1단계 활성화지역 변경사항 종합

지 역		기 정	변 경	사 유
도시 경제 기 반 형	서울역	•명칭 : 서울역 일대 •유형 : 도시경제기반형 •면적 : 약 167만㎡	•명칭 : 서울역 일대 •유형 : 도시경제기반형 •면적 : 약 183.1만㎡ •유형 : 일반근린형(서계동) •면적 : 약 12.4만㎡	•생활인프라 개선을 위해 맞춤형 근린지역 활성화를 통한 일반 근린형 도시재생사업 추진 및 확산 필요
		1		•서계동 일대는 낙후된 저층 주거지로 근린환경 개선 및 지역 주민의 삶의 질 향상을 위한 지원이 필요한 지역
				•지역 중 일부를 경제 기반형에서 일반근린형 으로 변경
	창 동 상계	_	변경없음	_
중심시가지형	창덕궁 앞 도성한복판	•명칭 : 낙원상가 일대 •유형 : 중심시가지형 •면적 : 약 34만㎡	•명칭 : 창덕궁 앞 도성한복판 •유형 : 중심시가지형 •면적 : 약 40.3만㎡	•시민공간 및 종묘담장변 경관녹지 조성사업의 원활한 추진을 위해 지역경계를 재구획 •도성 한복 판지역의 역사문화적 특성을 반영한 명칭 변경을 위해 '창덕궁 앞 도성 한복한 도시재생활성화 지역'으로 명칭을 변경
	장안평	•명칭 : 장안평 일대 •유형 : 중심시가지형 •면적 : 약 50.8만㎡	•명칭 : 장안평 일대 •유형 : 도시경제기반형 •면적 : 약 145.1만㎡	•경제활성화발전 촉진축으로의 거점 육성을 계획하여 창동·상계신경제 중심지와 동남권 MICE 산업벨트를 연계 •인근 대규모 개발 및 유휴부지 연계로 미래 자동차 전략산업을 육성하기 위해 도시경제기반형으로 변경
	세운상가	-	변경없음	-

지 역		기 정	변 경	사 유
일 반 근 린 형	신촌	•명칭 : 신촌 일대 •유형 : 일반근린형 •면적 : 약 41만㎡	•명칭 : 신촌 일대 •유형 : 일반근린형 •면적 : 약 43.2만㎡	•해당지역 내 기존 활성화지역에서 배제 했던 상업 시설을 포함
			THE STATE OF	•신촌지구 일대 지구단위계획과의 정합성 유자를 위해 '경계 및 면적'을 변경 ('16.12.29. 활성화 계획 고사사항 반영)
	상도4동	•명칭 : 상도4동 일대 •유형 : 일반근린형 •면적 : 약 75만㎡	•명칭 : 상도4동 일대 •유형 : 일반근린형 •면적 : 약 74.5만㎡	•해당지역 활성화 계획 수립 시 실측 면적과 동작구 통계연보 행정동
		VESTS 1	Machand Machad Machand Machand Machand Machand Machand Machand Machand Machand	면적이 상이 •실촉 면적 기준으로 지목(산)을 제외한 면적 및 구역으로 변경
	창신·숭인			
	가리봉	-	변경없음	-
	해방촌			
	성수			
	암사			
	장위			

서울역 일대 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

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 '경제기반형 활성화지역'으로 지정 하였음.

일부 지역의 지역공동체 활성화 난항과 낙후된 생활인프라의 개선을 위해 맞춤형 근린지역 활성화를 통한 일반근린형 도시재생사업 추진과 확산이 필요함에 따라 서계동 일부 지역을 '일반근린형'으로 신규포함하여 변경함.

■ 위치 : 서울역, 남대문시장, 중림동, 회현동 일대

■ 면적 : 약 1,831,000㎡

■ 유형 : 경제기반형 (서울형 : 일자리거점 육성형)

■ 위치 : 용산구 **서계동** 일대 ■ 면적 : 약 123,000㎡

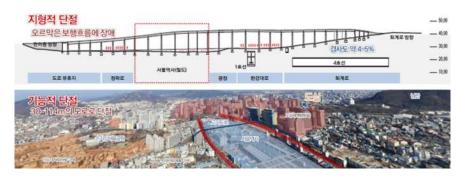
■ 유형 : **일반근린형** (서울형 : 주거지 재생형)



서울역 일대 지역현안

대규모 기반시설로 인한 지역단절

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



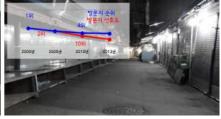
[서울역 일대 공간의 단절]

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 하락 하였으며, 주된 업종은 의류에서 잡화로 변경이 가속되고, 공실률이 증가하는 추세로 상권의 침체가 우려됨.





[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 조성되었으며 공간적 단절 회복으로 인한 도심 활력 유입이 기대되는 지역임.



[서울역 고가 '서울로7017' 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 국제 교류·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 숭례문, 서울성곽 등 풍부한 역사문화자원과 남산, 명동거리, 남대문 시장 등 관광자원이 분포하고 있음.







[서울역 주변 다양한 역사·문화·자연 자원]

「서울역 일대 도시재생활성화지역」 재생방향

서울역 일대 도시재생활성화지역은 '역사도심과 연계하는 국제적 관광·문화허브'로 육성함. 사람의 유입을 위한 역사·문화적 장소성 강화, 보행친화적 장소 연결로 유동인구 확산, 맞춤형 역량강화로 자생적 재생유도 등을 계획과제로 설정함.



[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 공유자산화를 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.

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.

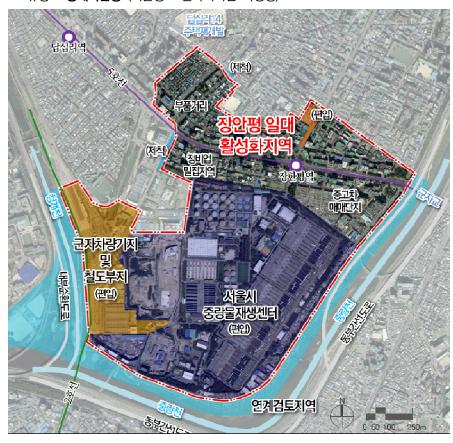
도시재생 유형 검토

당초 해당 지역은 자동차산업의 중심지라는 정체성과 문제의식을 공유하는 조합과 상인회 등 잠재력을 가지고 있는 곳으로서 '근린재생 중심시가지형 활성화지역'으로 지정하였음.

장안평 도시재생사업과 인근 대규모 개발 및 유휴부지 연계로 미래 자동차 산업 R&D센터, 자율주행 테스트베드 도입 등 미래 자동차 전략산업을 육성하기 위해 도시재생 유형을 경제기반형으로 변경함.

■ 위치 : 장안동 일대 (자동차 유통상가)

■ 면적: 1,451,000m² (물재생센터, 차량기지 포함) ■ 유형 : **경제기반형** (서울형 : 일자리거점 육성형)



장안평 일대 지역현안

인프라 부족, 시설의 노후화

장안평 일대의 중고차 매매단지는 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 매매단지로 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.





[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 해외 수출 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

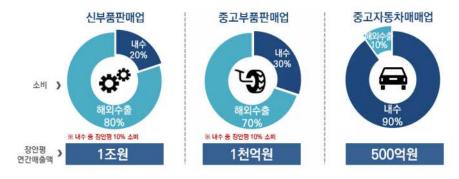
약 1,800개의 자동차산업관련 업체가 모여 클러스터를 이루고 있어, 중고차 매매·부품·정비가 복합된 애프터마켓 특화단지 조성이 가능함.



[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 견인 해옴. 향후 수출부문에 특화된 도시산업으로 발돋움할 가능성이 있는 지역 으로 지속적인 전략적 육성이 필요함.



[장안평 일대 자동차 관련 산업 수출현황]

풍부한 지역 내외 유·무형 자원

대학(한양대)·자연환경(중랑천)·문화(지역축제) 등 지역 내외 유·무형적 자산이 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. 매매환경 선진화를 위한 현대화 추진, 물류환경 개선 및 수출지원 확대, 영세성 극복을 위한 협동조합 및 튜닝산업으로의 전환 도모 등을 계획과제로 설정함.

아울리, 향후 중랑물재생센터 현대화 사업과 연계하여 서울시 차원의 신성장 경제거점 육성방안을 추가 검토하도록 함.



[장안평 일대 도시재생활성화지역 재생방향]

매매환경 선진화를 위한 현대화 추진

중고차 매매단지의 현대화를 통해 쾌적한 매매환경을 제공하고, 산업지원 시설 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 튜닝관련 교육 등을 통해 튜닝산업으로의 전환을 지원함.

▼ 창동·상계 일대 도시재생활성화지역 (변경없음)

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 '경제기반형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 도봉구 창동(창동역) - 노원구 상계동(노원역) 일대

■ 면적 : 약 982,839㎡ ■ 계획고시일 : '17.3.2. ■ 유형 : 경제기반형 (서울형 : 일자리거점 육성형)



창동·상계 일대 지역현안

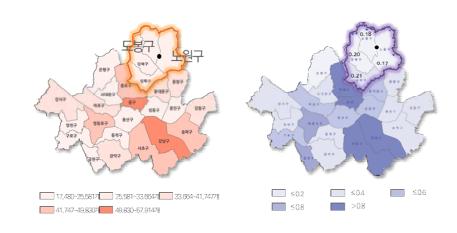
교통정체로 인한 접근성 악화, 동서 지역 간 단절

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.



[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 문화 공간의 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.



[창동·상계 이전적지 현황]

동북부와 도심을 연결하는 관문으로 산업기반 거점역할 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.



[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.



[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.

세운상가 일대 도시재생활성화지역 (변경없음)

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 남북축 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 '중심 시가지형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로1.2.3.4가동 일대 세운상가 군

■ 면적 : 약 439,356.4m² ■ 계획고시일 : '17.6.1.



세운상가 일대 지역현안

도심 내 대표적인 쇠퇴낙후지역

세운2 문제가 심각하게 나타나고 있으며, 동-서 간 단절을 유발하여 인근 지역의 쇠퇴에도 영향을 미치고 있어 이에 대한 대응이 필요함.



[세운상가 일대의 노후현황]

산업구조 변화로 경제활력 침체, 공실률 증가

세운상가군은 지난 10년간 사업체 수가 약 18% 감소하였고, 세운상가동~ 대림상가에는 영업이 중단된 공실 점포가 약 23% 존재하고 있음. 산업구조 변화로 인해 침체된 산업경제의 재활성화가 과제임.







[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 종묘~남산으로 이어지는 남북 녹지축 조성이 필요함.

세운상가 일대 재생 잠재력

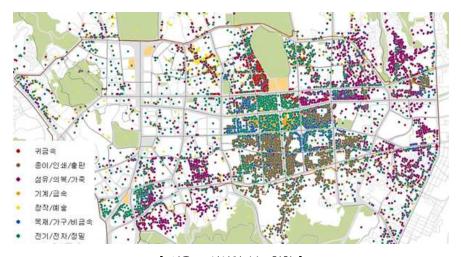
도심의 중심축에 위치하여 입지적 잠재력 높음

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 도심 산업경제의 중심축 기능 회복이 필요함.



[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.



[세운상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향]

동서, 남북을 연결하는 보행네트워크 조성

종묘에서부터 세운상가군을 지나 남산으로 이어지는 남북 보행축을 조성 하도록 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 공동이용 공간, 보행활성화를 위한 전시·판매공간 마련 등으로 거점공간이 활력확산을 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 유휴공간 활용을 위한 공공·상인 간 공간 협약 등을 추진함.

창덕궁 앞 도성한복판 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.

도시재생 유형 검토

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

구역 내 경관녹지 조성사업의 원활한 추진을 위해 지역경계를 재구획하고 돈화문로, 창덕궁 등 조선, 근대, 현대에 다양한 역사가 압축된 도성한복판 지역의 역사문화적 특성을 반영하기 위해 '창덕궁 앞 도성한복판 도시재생 **활성화 지역'으로 명칭을 변경**함.('18.03.도재위 심의의결)

■ 명칭 : 창덕궁 앞 도성한복판

■ 면적 : 약 403,000㎡ ■ 계획고시일 : '18.5.10. ■ 유형 : 중심시가지형 (서울형 : 생활중심지 특화형)

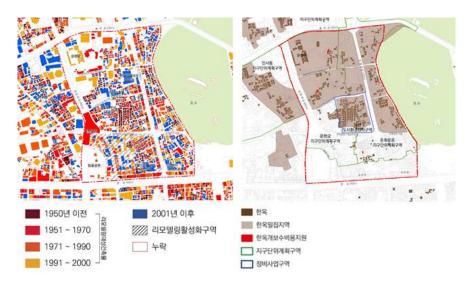


낙원상가 일대 지역현안

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.



[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 숙박 시설이 위치하여 외국인 및 국내 관광객 증가하는 추세이나. 환경이 열악하고 보행이 단절되는 등 주변지역과의 연계성 부족한 실정임.

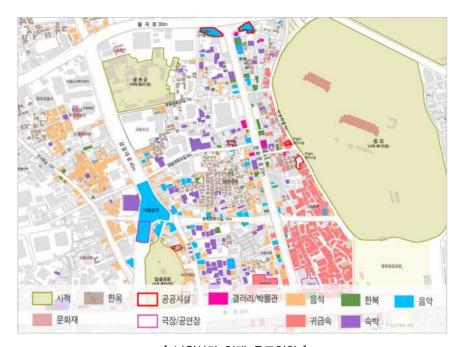
낙원상가 일대 재생 잠재력

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.



[낙원상가 일대 용도현황]

역사·문화적 관광 잠재력 보유

대상지 내 역사문화자원은 도심관광객의 이용도가 높은 곳으로서 호스텔, 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.



[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 지원 하는 거점공간을 조성하도록 함.

▼ 창신·숭인 선도지역 (변경없음)

지역의 위상 및 특성

창신·숭인 일대는 1970년대 봉제산업의 집정을 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 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치: 종로구 창신1동, 창신2동, 창신3동, 숭인1동 등 (재정비촉진지구 해제지역)

■ 면적 : 약 830,130㎡ ■ 계획고시일 : '15.2.26.

유형 : 일반근린형 (서울형 : 주거지 재생형)



창신·숭인 선도지역 지역현안

재정비촉진지구 지정 이후 물리적 노후화 심화

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

지역 내 20년 이상 경과 건축물이 70% 이상을 차지하고 있으며, 구릉지에 입지하고 있어 기반시설이 열악한 실정이며, 주거환경 수준이 낮아 환경 개선이 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 가속화되고 있어. 지역산업 재활성화를 위한 대책 마련이 필요함.





[창신숭인 일대 봉제산업 현황]

재정비촉진사업 무산에 따른 주민 간 갈등 심화

창신·숭인 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.

창신·숭인 선도지역 재생 잠재력

자연발생적 주거로 서울 옛도시 원형 보유

조선시대부터 다수의 자연취락이 존재했던 창신·숭인 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.

창신·숭인 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 생가 터 등 관광문화 자원도 다수 분포하고 있어, 지역자산을 활용한 도시 재생 추진에 용이함.







[창신숭인 일대 역사문화자원]

한편, 창신·숭인 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.

「창신·숭인 선도지역」 재생방향

창신숭인 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.



[창신숭인 선도지역 재생방향]

안전하고 쾌적한 주거환경 조성

노후주택을 개량할 수 있도록 집수리사업 등을 지원하고, 노후상하수도 정비 등 지역 맞춤형 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 추진 하도록 함.

가리봉 도시재생활성화지역 (변경없음)

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 갈등 관리 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 '일반 근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 구로구 가리봉동 (재정비촉진지구 해제지역) ■ 면적 : 약 332,929㎡ ■ 계획고시일 : '17.5.11.

■ 유형 : 일반근린형 (서울형 : 주거지 재생형)



가리봉 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 화재사건 이후 방치된 가리봉시장 등 위험요소가 산재된 지역으로 물리적 환경개선이 과제임.



[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 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, 가리봉은 배후주거 단지로의 잠재적 가능성이 높은 지역임.



[가리봉 일대 산업단지 분포와 장거리 통근 비율]

지역자산 다수 분포

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





[가리봉 지역 자산 보영탕(좌)과 우마길(우)]

「가리봉 도시재생활성화지역」 재생방향

가리봉 일대 도시재생활성화지역은 'G-valley와 연계한 물리·사회·경제적 통합 재생'을 추진 함. 주거환경재생, 생활환경 개선, 앵커시설 설치, 지역 자생력 강화를 위한 공동체 육성 등을 계획과제로 설정함.



[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 방범 및 안전시설을 확충함.

주거생활 지원을 위한 앵커시설 설치

주거생활 지원을 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 중국 동포와 기존 거주민간의 갈등을 완화함. 더불어 마을학교 운영, 지역 활동가 양성 등을 통해 지역역량을 강화하여 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련함.

해방촌 도시재생활성화지역 (변경없음)

지역의 위상 및 특성

해방촌은 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 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 용산구 용산2가동 일대

■ 면적 : 약 332.472㎡ ■ 계획고시일 : '17.5.11.

유형 : 일반근린형 (서울형 : 주거지 재생형)



해방촌 지역현안

남산 고도지구에 의한 건축제한, 기반시설 부족

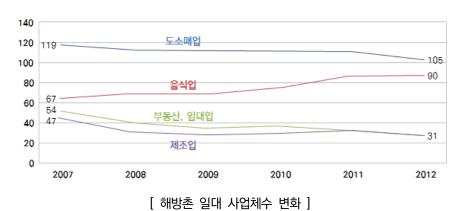
해방촌은 남산 고도지구에 의해 높이가 제한¹⁹⁾되어 있으며, 인근 소월로와 녹사평대로는 역사문화미관지구로 지정되어 있어 정비사업 시행이 어려운 지역임.

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, 사업체 수는 지속적으로 감소하고 있음.

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



젊은층의 지속적 감소로 고령화 심화

해방촌 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%²⁰⁾에 비해 높으며, 젊은층의 지속적 감소로 인해 고령화가 심화되고 있어 이에 대한 대응이 필요한 상황임.

¹⁹⁾ 내부 주거지역 12m, 녹사평대로변 20m

²⁰⁾ 주민등록인구통계 2014년 기준에 따른 서울시 인구(10,369,593명) 중 65세 인구(1,221,616명) 비율

해방촌 재생 잠재력

자연친화적 주거환경 조성 가능

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

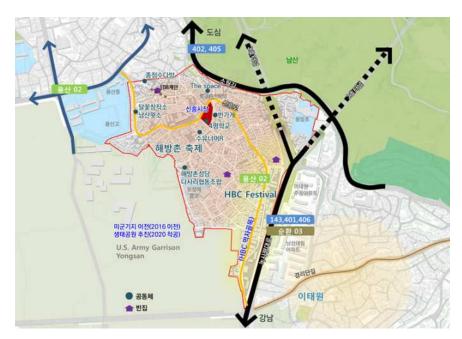
신흥시장의 입지성과 상징성

해방촌은 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, 역사·문화적 자산 풍부

해방촌의 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.



[해방촌 인근 지역자산 현황]

「해방촌 도시재생활성화지역」 재생방향

해방촌 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.



[해방촌 도시재생활성화지역 재생방향]

삶의 질 개선을 위한 기반시설 정비

마을회관, 공동작업장 등 지역 활동을 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 융자, 집수리 사업 등을 추진하고, 주택에너지 효율 개선 등을 통해 자연 친화적 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.

성수동 도시재생활성화지역 (변경없음)

지역의 위상 및 특성

성수동은 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 유지 하면서 지역경제 활성화를 모색하는 동시에, 공동체를 회복하고 열악한 주거환경을 개선하기 위해 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 성동구 성수1가 1동, 성수1가 2동, 성수2가 1동, 성수2가 3동 일원

■ 면적 : 약 886,560 m² ■ 계획고시일 : '17.6.1.

■ 유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



성수동 지역현안

물리적 노후화 가속, 기반시설 부족

성수동은 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.



[성수동 도시재생활성화지역 건축물 노후도]

지역경제 침체, 지역 토착산업 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.

[성수동 일대 수제화 관련 업종별 규모]

업종 분류	계	제조 <i>공</i> 장	완제품 판매점	부자재 판매점	유 <u>통</u> 업체	수선집	공방 (학원)	지원시설 (협회, 협동조합)	기타
개수	488	271	57	121	17	13	3	4	2

지속적 인구 감소, 생활안전 분야 취약

성수동은 1985년 대비 2013년 인구가 약 26%21) 감소하는 등 그 정도가 심각한 상황임. 야간·주말에는 공동화 현상으로 인해 생활안전 분야가 취약하여 대책 마련이 필요함.

²¹⁾ 거주인구: 1985년 88,646명 → 2013년 68,058명

성수동 재생 잠재력

우수한 교통망으로 4대문 안 도심·강남과 교통연계 가능

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





[성수동 인근 성수대교(좌)와 주요 간선도로(우)]

수제화관련 제조업 밀집지역, 사회적기업·비영리단체 다수 입지

성수동에는 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.







[지역 토착산업 활성화를 위한 다양한 노력]

우수한 자연환경 및 문화자원 공존

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

그 외에도 동대문과 뚝섬유원지를 잇는 옛 기동차길, 조선시대 한양과 동남 지방을 연결하던 살곶이 다리 등 역사적 자원과 경찰기마대 행사, 수도박물관 등 문화적 자원을 보유하고 있어 지역자원을 활용한 재생에 용이함.

「성수동 도시재생활성화지역」 재생방향

성수동 도시재생활성화지역은 '삶터·일터·쉼터·공동체가 공존하는 통합 재생을 통해 지역산업 활성화 및 주거환경 개선'을 추진하도록 함. 안전하고 쾌적한 생활환경 조성, 일자리를 창출을 위한 산업경제 활성화, 역사·문화 자산을 활용한 지역정체성 회복, 지역역량 강화를 통한 재생기반 마련 등을 계획과제로 설정함.



[성수동 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 산업 스토리텔링 개발하여, 지역 매력도 증진을 위한 문화예술 활성화를 도모함.

지역역량 강화를 통한 재생기반 마련

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

신촌동 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

신촌동은 연세대학교, 이화여자대학교를 비롯하여 인근에 서강대, 홍익대 등 다수의 대학이 밀집되어 있는 지역으로서 서울의 대표적인 대학권을 형성 하고 있음.

도시재생 유형 검토

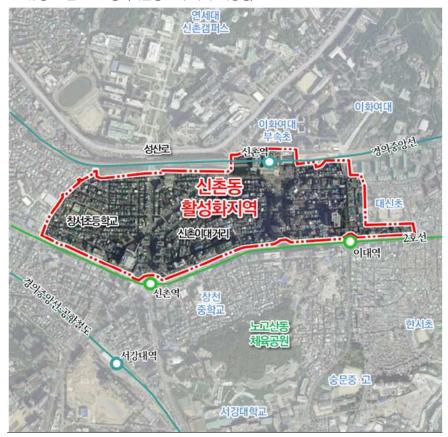
해당 지역은 과거 대학문화를 상징하던 추억이 남아있는 장소이며, 다양한 분야의 인적자원이 풍부한 지역으로서 대학과 지역이 상생하는 지속가능한 대학촌 조성을 위해 '일반근린형 활성화지역'으로 지정하였음.

해당지역 내 기존 활성화지역에서 배제된 상업시설을 포함하고 신촌지구 일대 지구단위계획과의 정합성 유지를 위해 '경계 및 면적'을 변경함. (16.12.29. 활성화계획 고시사항 반영)

■ 위치 : 서대문구 신촌동 일대

■ 면적 : 432,628m² (구역계 변경) ■ 계획고시일 : '16.12.29.

■ 유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



신촌동 지역현안

원룸촌의 노후화, 공공공간 접근성 부족

신촌동은 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. 창천근리공원은 경사지에 위치하여 접근성이 떨어지고. 창천문화공원은 유흥/식당가에 위치해 활용도가 낮아 기존 공공공간의 새로운 활용방안 모색이 필요함.



[신촌동 지역현황]

대규모 상권의 잠식, 지역특화 부재

과거 신촌동은 대학문화와 연계된 소규모 상권이 활성화되어 있었으나. 대규모 상권의 잠식으로 인해 점차 침체되고 있음.

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

대학-지역사회 간 상권 충돌로 인한 갈등 발생

대학 캠퍼스 내부 또는 인근에 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 임대수익 축소 및 상권 침체를 우려하고 있음.

신촌동 재생 잠재력

각종 특화거리 형성

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







[신촌동 특화거리]

관광객, 외부 소비인구 지속적 유입

신촌동은 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, 마을 공동체 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.







[신촌동 인근 유·무형 지역자산]

「신촌동 도시재생활성화지역」 재생방향

신촌동 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.



[신촌동 도시재생활성화지역 재생방향]

대학가 지역경제 활성화

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

지역과 공생하는 쾌적한 주거지 조성

노후주택의 집수리사업을 지원하고, 다양한 사람이 공존할 수 있는 공유 주거방안을 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 마련 하도록 함.

암사동 도시재생활성화지역 (변경없음)

지역의 위상 및 특성

암사동은 한강, 서울 암사선사유적지, 암사역사생태공원 등 다양하고 풍부한 자연·역사 자산을 지닌 지역이자, 서울 가죽산업의 30%를 차지하는 가죽 공예의 중심지역임.

주거환경이 열악함에 따라 2010년 주택재건축 정비예정구역으로 지정 되었으나, 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 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 강동구 암사1,2동 일대

■ 면적 : 약 634,885㎡ ■ 계획고시일 : '17.6.8.

■ 유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



암사동 지역현안

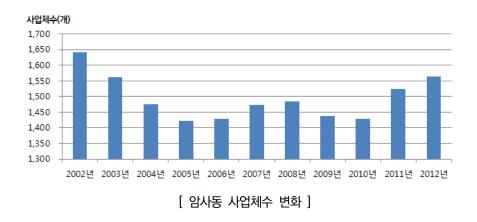
정비예정구역 해제 이후 노후화 가속

암사동은 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 수준이며²²⁾, 거주자 우선 주차 대기수요도 약 876명 이상 존재하는 등 생활기반시설이 열악함.

지역특화산업 쇠퇴

암사동의 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.



지속적인 인구 감소, 고령화 가속화

암사동 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.

²²⁾ 강동구 1인당 공원면적 7.09㎡/인

암사동 재생 잠재력

다양한 계층이 공존하는 주거지 보유

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

서울 가죽산업의 메카역할 가능 지역

1988년 이전 이태원지역에 밀집되어 있던 가죽산업이 강동구 및 성동구로 대거 이전함. 현재 서울 가죽산업²³⁾ 중 약 30% 이상이 강동구에 밀집되어 있어 가죽공예 특화육성이 가능한 지역임.

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





[암사동 인근 가죽공방(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.





[서울암사선사유적지(좌)와 선사문화축제(우)]

²³⁾ 서울 가죽산업은 전국 가죽산업의 90%를 차지하고 있음.

「암사동 도시재생활성화지역」 재생방향

암사동 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.



[암사동 도시재생활성화지역 재생방향]

사회적 약자를 배려하는 주거환경 개선

주차장, 공원 등 부족한 기반시설의 확충을 통해 생활환경을 개선하고, 지역 내 소외계층을 위한 집수리사업을 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

가죽공방 작업환경 개선, 가죽산업지원 앵커시설 설치 등을 통해 가죽산업을 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.

장위 도시재생활성화지역 (변경없음)

지역의 위상 및 특성

장위동은 1960년대 말~1970년대 초 서울 동북부 지역 내 일단의 주택지 조성사업으로 신흥 부촌마을이 된 지역임. 현재까지도 붉은 벽돌로 지어진 단독주택이 40여 년 전 옛 모습을 간직한 채 남아있음.

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

도시재생 유형 검토

해당 지역은 대상지 내 다양한 공동체 및 유·무형 지역자산을 활용한 생활 환경 개선을 위해 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

■ 위치 : 성북구 장위동 232-17일대

■ 면적 : 약 318,415㎡ ■ 계획고시일 : '17.9.14.

■ 유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



장위 지역현안

재정비촉진지구 내 부분해제구역으로 노후화 심화

장위는 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.



[장위 도시재생활성화지역 건축물 노후도]

봉제산업 활력 저하

지역특화산업인 봉제산업의 활력이 지속적으로 감소함에 따라 물리적 환경개선, 브랜드컨설팅 등 재활성화를 위한 방안 마련이 요구됨.

거주인구 및 유입인구 감소, 고령화 인구 증가

장위는 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.

[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

장위 재생 잠재력

지역특성을 지닌 주거지 보유

장위는 단독주택의 비율이 71.2%인 저층주거지로서, 1970년대 일단의 주택지 조성사업 당시 지은 붉은 벽돌로 지어진 단독주택들이 그대로 유지 되며 지역 특색을 형성하고 있음.





[장위 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% 감소 하였으나, 전반적으로 증감을 반복하며 현 수준을 유지하고 있음.

[장위 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

인근 지역에 다수의 대학 분포

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





[장위 인근 광운대학교(좌)와 동덕여자대학교(우)]

「장위 도시재생활성화지역」 재생방향

장위 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.



[장위 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

노후·불량 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.

상도4동 도시재생활성화지역

지역의 위상 및 특성

상도4동은 한강이남 개발의 시작으로 1960년대 주거지로 성장한 지역 으로서 낡은 저층주택과 좁은 골목길, 오래된 주민 공동체 등 서울 저층 주거지의 대표적 특성을 보유하고 있는 지역이며, 제11주택재개발구역 해제 이후 잦은 계획변경으로 인해 주민과의 마찰과 상실감이 심화된 지역임.

도시재생 유형 검토

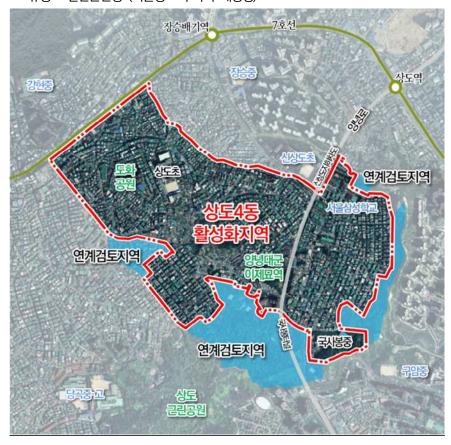
해당 지역은 다양한 분야의 활발한 공동체 활동이 유지되고 있으며, 도시 재생에 대한 주민과 자치구의 의지가 매우 높은 지역으로서, 주민공동체 중심의 마을환경개선을 위해 '일반근린형 활성화지역'으로 지정함.

해당지역 활성화계획 수립 시 실측 면적과 동작구 통계연보 행정동 면적이 상이하여, 실측 면적 기준으로 지목(산)을 제외한 면적 및 구역으로 변경함.

■ 위치 : 동작구 상도4동 일원

■ 면적: **745,000㎡** (구역계 변경) ■ 계획고시일: '17.8.17.

■ 유형 : 일반근린형 (서울형 : 주거지 재생형)



상도4동 대상지 여건

단독주택이 밀집한 노후주거지, 구릉지로 인한 기반시설 여건 불량

상도4동은 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.

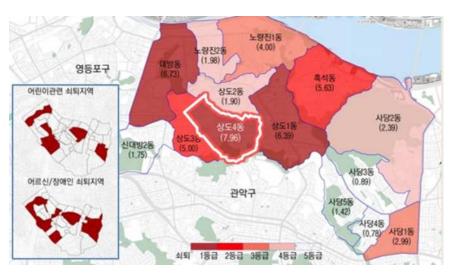
구릉지에 위치하고 있어 좁고 막다른 골목길이 다수 분포하고 있고. 도시가스 미공급 가구가 33호에 이르며, 주차공간 등 생활기반시설도 부족한 상황임.

경제활동인구 감소 및 소득분위 하락 심화

대상지 내 사업체수의 지속적인 감소로 경제활동인구 감소 및 소득분위 하락이 심화되고 있음. 경제활동인구는 2014년 기준 10년간 약 19% 감소 하였으며, 주민 소득분위는 인접한 강남지역과 36.2% 차이24)를 보이는 등 지역경제기반이 쇠퇴하고 있는 지역임.

동작구 내 인구·사회학적 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 감소 하고 있어 대응이 요구됨.



[상도4동 일대 인구사회학적 쇠퇴지표]

²⁴⁾ 소득수준 BIZGIS 분석 결과 강남지역 7분위, 상도 4동 3~4분위

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





[상도4동 일대의 전통시장가로]

다양한 분야의 마을공동체 활동 활발

상도4동은 10년 이상 거주한 주민들의 70%를 차지하고 있을 정도로 평균 거주기간25)이 긴 지역임.

보육·복지, 문화, 교육 등 다양한 분야의 28개 마을공동체 활동이 활발하 이루어지고 있으며, 공동체 형성의 토대가 되는 영유아 어린이들도 다수 거주26)하고 있어 공동체 중심의 마을환경개선이 가능한 지역임.







[상도4동 일대의 다양한 공동체 활동]

²⁵⁾ 서울시 평균 거주년수 : 5년 미만 51%, 5년~10년 20%, 10년 이상 29%

^{26) 1㎢}당 어린이 인구 : 서울시 약 4,043명, 상도4동 약 6,996명

「상도4동 도시재생활성화지역」 재생방향

상도4동 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 계획 과제로 설정함.



[상도4동 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 범죄 로부터 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.

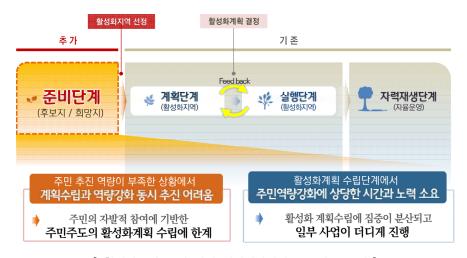
1.3. 2단계 활성화지역 신규 지정사항

▼ 도시재생 준비단계(후보지·희망지) 추진

1단계 도시재생활성화 지역은 13개소로 그간 도시재생사업의 본격적 추진에 힘입어 주민협의체 구성원 수 및 사회적 경제조직 수, 지역 내 축제 방문객 수 등 도시재생 현장의 변화들을 비롯하여 협동조합. 상생협약 체결. 거점사업 진행등 자력재생의 성과가 가시화 되고 있음.

다만, 기존 주민 추진 역량이 부족한 상황에서 계획수립과 역량강화의 동시추진에 따른 어려움 및 주민의 자발적 참여에 기반한 주민주도 활성화 계획 수립에 한계를 보였으며, 활성화계획 수립단계에서 주민역량 강화에 상당한 시간과 노력이 소요됨으로서 활성화계획 수립의 집중도가 분산되고 일부 사업이 더디게 진행되는 한계를 보여왔음.

이에 2016년 1월 전국 최초로 활성화지역 지정 이전 준비단계로서 '시민 역량강화 4단계 프로세스'를 마련하였으며, 기존의 계획단계, 실행단계 이전에 준비단계로서 후보지/희망지 단계를 추가함.



[활성화지역 지정 이전 시민역량강화 프로세스 추진]

후보지 및 희망지 선정

후보지(경제기반형·중심시가지형) 선정

후보지에 대하여 1년 동안 시민아이디어 공모, 아이디어 캠프 개최, 소규모 재생사업 추진 등 다양한 형태의 거버넌스 구축사업을 통해 중심지 재생 사업의 역량을 강화하고, 중심지 재생사업의 추진을 위한 동력을 마련함.

[후보지 거버넌스 구축사업]

구 분	세 부 내 용
시민 아이디어 공모 ('16.6.~7.)	• 공모 당선자와 지역별 주관부서(시, 구)간 만남을 비롯하여, 당선된 아이디어를 바탕으로 공모당선자가 지역 거버넌스 구축사업의 주체로 계획수립에 참여
아이디어 캠프('16.7.~9.)	 지역별 핵심이슈에 대해 '서로가 서로에게' 배우는 기회를 마련하고, 분야별 전문가 5인으로 구성된 도시재생 컨설팅단의 자문 및 집중 컨설팅 실시 총 300여회 진행한 아이디어 캠프를 통해 지역의 미래상을 공유하고, 거버넌스 구축 및 핵심사업 발굴을 구체화
소규모 재생사업 추진('16.10.~12.)	• 시·구와 주민, 다양한 민간주체간 협력을 통해 갈등해소 및 믿음과 신뢰를 통한 현안문제 해결 도모

중심지 재생사업 지역의 선정과 관련해서는 학계, 민간, 의회 등 관련분야 외부전문가 7인으로 선정위원회를 구성하여 거버넌스 구축사업의 성과. 도시계획적 정합성을 고려한 중심지로의 육성 가능성 및 향후 5년 이내의 실현 가능성을 중점 검토함.

사전검토 및 서면평가 후 활성화지역 신청 후보지 전 지역의 현장실사와 제안서 발표, 질의응답 등 4단계 심사를 진행.

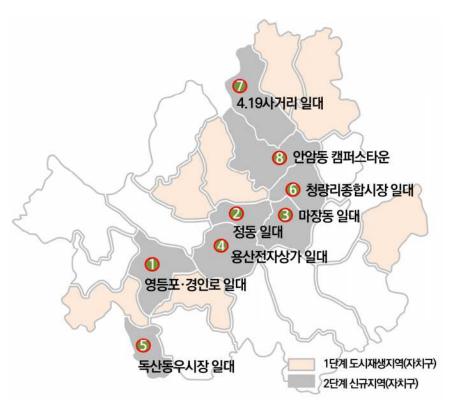
후보지 8개소는 서울시 차원의 도시 계획적 위계, 지역 균형발전 등을 고려 하여 기능강화 및 지역특화가 필요한 지역으로서 도시재생활성화지역으로 선정함.

활성화지역의 구역범위, 사업내용 그리고 총사업비 및 재정투입 시기 등을 조정한 후 활성화계획 수립이 단계적으로 이루어지도록 고려함.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

[중심지 재생사업(경제기반형, 중심시가지형) 선정지역 및 선정사유]

구분	구역	선정사유
경제 기반형	영등포·경인로 일대	• 서남권의 성장을 견인하기 위한 광역 차원의 새로운 경제거점
	정동 일대	• 대한제국의 길 조성을 통해 정동의 역사적, 장소적 가치 회복
	마장동 일대	• 축산물시장의 고질적 문제인 악취와 청결도 등 위생문제 해결
	용산전자상가 일대	• 쇠퇴하고 있는 상권을 전자산업기반의 복합문화교류 공간으로 변화
중심 시가지형	독산동우시장 일대	• 우시장 환경을 개선하고 부산물 가공공장 유치, 쾌적한 보행공간조성
	청량리 종합시장 일대	• 한방, 농수산물, 청과물 등의 자원을 활용한 특회산업을 육성
	4.19사거리 일대	• 풍부한 자연·역사문화자원을 활용한 역사문화특화 중심지로 육성
	안암동 캠퍼스타운	• 캠퍼스타운 조성 시범사업 지역으로 선도모델 제시할 수 있는 곳



[중심지 재생사업(도시경제기반형, 중심시가지형) 선정지역]

희망지(일반근린형) 선정

일반근린형의 준비단계로, 희망지 선정지역에 대해 1년 동안 현장거점 마련 및 주민모임 운영, 교육 및 홍보, 지역의제 발굴 및 주민공모사업 추진. 도시재생 협력관계 구축 등 다양한 주민역량강화 사업 추진을 통해 도시 재생 공감대 형성 등을 도모함.

[희망지 주민역량강화사업]

구분	세부 내용
현장거점 마련 및 주민모임 운영	• 희망지 전지역에 소통공간을 설치하고, 공간을 매개로 다양한 관계를 만들어 주민모임을 구성함
교육 및 홍보	• 도시재생을 배우고 홍보하며 지역의 도시재생 공감대를 확산
지역의제 발굴 및 주민공모사업 추진	• 지역을 알아가는 과정 속에서 지역의제 해결을 위해 주민이 직접 참여
도시재생 협력관계 구축	• 추진단계 및 지역의 특성을 고려한 현장 활동가 지원 및 공유기회 확대

희망지 중 재생사업지역의 선정과 관련해서는 학계, 민간, 의회 등 관련분야 외부전문가 9인으로 선정위원회를 구성하여 희망지사업 전·후 주민모임의 변화 및 주요 활동실적, 주민모임 의지 및 역량확장성, 중장기적 성과가 기대되는 지역을 중점 검토함.

아울러, 희망지 전 지역에 대해 현장실사 및 주민 제안서 발표, 질의응답 등 면밀한 선정심사를 진행 후

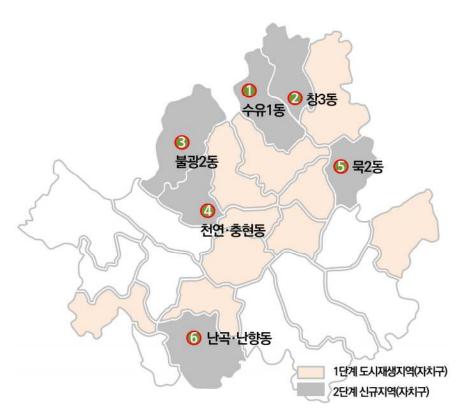
주거지 재생지역은 사업제안서의 완성도보다 희망지사업을 통해 주민참여가 확대되었거나 주민참여가 확대될 가능성이 높은 지역을 우선하여 선정함.

선정된 지역은 주민모임을 적극적으로 운영하여 주민들의 사업의지가 강한 지역들로 도시재생사업 시행시 사업을 주도적으로 이끌어갈 사업 협의체로의 확대가능성이 높은 곳들로 평가되는 지역임.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

[주거지 재생사업(일반근린형) 선정지역 및 선정사유]

구분	구역	선정사유					
	창3동	• 주민들의 참여의지가 강하고 도시재생에 대한 비전과 계획이 구성					
일반 근린 일반형	천연·충현동	• 주민제안 공모사업 등을 통해 다양한 계층의 주민들이 참여					
ELO	묵2동	• 헌신적인 주민 리더그룹 형성과 주민간 신뢰관계 우수					
	수유1동	• 주민모임 핵심리더그룹 형성과 다양한 주민참여 등 확장성 우수					
주거지 지원형	불광2동	• 주민모임 운영조직이 안정적으로 구축					
	난곡·난향동	• 구릉지, 노후주택 밀집 등 지역적 환경측면의 도시재생 필요성이 큼					



[주거지 재생사업(일반근린형, 주거지지원형) 선정지역]

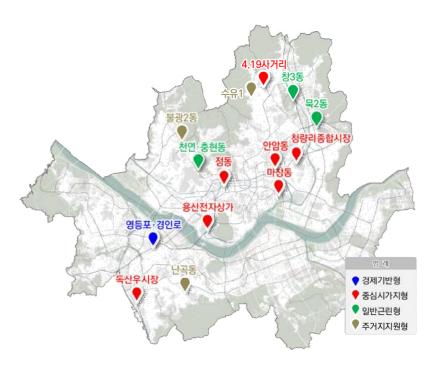
2단계 도시재생 활성화지역(14개소) 신규 확정

후보지와 희망지 등 도시재생의 준비단계를 거쳐 최종 선정된 14개 지역을 도시재생전략계획 상 2단계 도시재생 활성화지역으로 신규 지정함.

2단계 도시재생 활성화지역은 지역자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로, 경제기반형(1)/ 중심시가지형(7)/ 일반근린형(3)/주거지지원형(3)으로 구성됨.

[서울형 도시재생지역 신규지역 및 위치]

-	구분	구역	위치
	시경제 반형	영등포·경인로 일대	영등포구 영등포본동,영등포동,문래동 일대
		정동 일대	중구 정동 일대
	중심	마장동 일대	성동구 마장동 480번지 마장축산물 시장 일대
	시가	용산전자상가 일대	용산구 한강로동 용산전자상가 일대
		독산동우시장 일대	금천구 독산동 292번지 독산우시장 일대
근	지형 (7)	청량리종합시장 일대	동대문구 제기동청량리동 청량리 종합시장 일대
린		4.19사거리 일대	강북구 우이동 4·19사거리 일대
재		안암동 캠퍼스타운	성북구 안암동5가 일대
생	일반	창3동	도봉구 창동 543번지 일대
형	근린형	천연·충현동	서대문구 천연동·충현동 일대
	(3)	묵2동	중랑구 묵2동 일대
	주거지	수유1동	강북구 수유1동 472,486 일대(9~26통)
	지원형	불광2동	은평구 불광동 480번지 일대
	(3)	난곡·난향동	관악구 난곡동 일대(1~6통, 29~39통)



[2단계 도시재생활성화지역 신규지역 (14개소)]

영등포·경인로 일대 도시재생활성화지역

지역개요

위치: 영등포구 영등포본동, 영등포동, 문래동 일대

면적: 약 521,000㎡

유형: 경제기반형 (서울형: 일자리거점 육성형)



지역현안

기계·금속제조업의 혁신 유도 및 신성장 산업 유치방안의 모색 필요 문래동 일대의 문화예술창작촌과 연계한 문화산업 활성화 기반 마련 신안산선, GTX노선 신설 등을 고려한 영등포 민자역사 일대의 기능강화 및 영등포일대 재생거점으로 육성 강화 필요함.

잠재력

준공업지역을 중심으로 기계금속 산업생태계 형성 및 숙련된 기술을 보유한 장인들이 밀집함.

근현대 산업유산인 대선제분 유휴부지가 대규모로 분포하여 지역문화재생 등의 앵커공간으로 활용 가능.

영등포 민자역사 점용기간 만료로 도시재생과 연계하여 새로운 역세권 기능중심지로 재생이 가능하며, 주변으로 타임스퀘어, 롯데백화점 등 대규모 상업시설 입지로 경제기반 중심활력 창출 가능함.

재생방향

기존 산업혁신과 새싹기업의 육성을 통해 일자리 창출 및 경제활성화 도모 새로운 가치의 생산공간으로서 영등포를 재생

새로운 가시의 생산동간, 엉등포 되시개생

도시재생 추진경과

- '17.07. 활성화계획 수립 착수
- '17.08. 영등포민자역사 국토부 협의
- '17.10. 예술인거버넌스 모임추진
- '17.11. 영등포 도시재생 전문가 워크숍
- '18. ~ 혁신앵커 및 거점공간 조성





[영등포·경인로 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 도시재생 후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진('16년 6월)하였으며, 서울형 활성화지역으로 선정('17년 2월) 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축을 추진중인 지역.

3도심 중 하나로서 광역교통 통합역사(철도지하화) 등과 연계해 장래 서울의 성장축을 확산할 수 있는 지역이므로 도시경제기반형 활성화지역으로 지정하여 재생해 나갈 필요가 있는 지역임.

구체적으로 법적기준, 상위 및 관련계획 정합성, 전략적 재생필요성 여부, 지역특성 및 잠재력, 지역여건에 대한 개선요구, 민간조직 활성화 정도, 정량적 변화가능성 등 8개 항목에 대해 해당여부를 분석해보면 대부분의

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

사항이 해당되고 있는 지역임.

영등포 본동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두가 법적 기준에 해당되는 지역(영등포동-산업이탈, 노후도 해당)임.

상위 및 관련계획과의 정합성 측면의 경우 영등포는 도시기본계획상 3도심 중 하나, 영등포 도심의 한복판에 해당하는 지역으로서 경제기반형 도시재생의 대상이 되고 있는 영등포 역세권 일대의 통합적 재생사업 추진을 상위계획 방향으로 명시하고 있는 지역임.

영등포 민자역사(KTX/GTX) 및 광역교통개선 계획을 비롯하여 대선제분 유휴부지 등 전략적 재생필요지역이 다수 분포하고 있으며, 타임스퀘어, 롯데백화점 등 상업시설, 문래예술창작촌 등 다양한 활성화 잠재력을 보유 하고 있는 지역임.

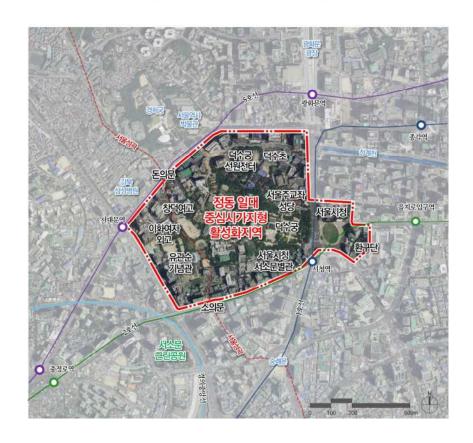
현재 예술인, 소공인, 상인 등의 다양한 거버넌스가 운영중이며, 머시닝밸리 조성, 핀테크 등 신산업으로의 산업전환 등을 통해 경제적 활력창출의 가능성을 동시에 보유한 지역으로서 경제기반형 도시재생 활성화지역의 지정을 통해 서울의 새로운 도심으로서 경제활력을 만들어 나갈 필요가 있음.

정동 일대 도시재생활성화지역

위치: 중구 정동 일대

면적:약600,000m²

유형: 중심시가지형 (서울형: 생활중심지 특화형)



잠재력

지난 100년간의 필지변화에도 불구하고 옛 지적선을 상당수 유지하고 있는 지역

서울 역사문화, 대한제국시기 서울 근 현대 문화의 중심지로서 다수의 문화재 및 근현대 건축자산이 입지하고 있으며, 세계 문화유산적인 가치를 보유하고 있는 지역임.

지역현안

그간의 개발로 인해 상실되어 가는 역사성을 최대한 보존하고, 회복하는 방향에서의 통합적 재생방안 마련 필요.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

개발 대신 기존의 다수 역사문화자원을 최대한 보존하고 유지・활용하는 방향의 다양한 공공 및 민간사업 추진방안을 모색하고, 지역 내 다수 역사 문화 협의체와의 공동 활동을 통해 함께하는 역사문화명소화 유도함.

재생방향

국가 정체성의 회복, 역사적 가치 창출 역사와 미래의 소통, 서울브랜드 가치제고

な美真洞, ユコエ 대산州大13

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '16.06. 지역협의체 발대식
- '16.10. 정동 역사재생 추진계획 발표
- '17.07. 대한제국의 길 용역 착수
- '17.12. 지역협의체 운영위원회 개최
- '18. ~ 역사재생 활성화계획 수립 중





[정동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 도시재생 후보지로 선정 ('16년 6월)되어 수 차례의 아이디어 캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, 서울형 활성화지역으로 선정 ('17년 2월) 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중임.

대한민국 근현대 역사의 층을 더하여 한양도성의 세계문화유산적 가치를 증대할 수 있는 지역으로서 중심시가지형 활성화지역 지정 필요성 보유

정동 일대는 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 모두 해당

되는 지역으로, 보행환경 불편, 잠재력 대비 지역침체가 지속되는 현황상의 문제 보유함.

상위계획상 정동일대 예술문화자원 밀집지와 연계한 벨트라인 클러스터 형성 및 대한제국의 역사보전을 계획방향으로 명시하고 있으며, 대한제국 13년의 역사를 고스란히 보유하고 있는 전략적 재생 필요지역으로서 특성을 보유하고 있는 지역임.

대한민국 근현대 역사적 건축물 밀집지역으로 옛길을 상당수 유지하고 있고 문화재, 대사관 등 외교타운과 함께 역사관광 자원화가 가능한 잠재력을 보유.

성공회성당 및 인근지역에 위치한 대사관 등 29개 지역단체와 언론기관 등을 중심으로 거버넌스가 운영되는 등 민간조직이 활성화되어 있으며, 문화재와 역사적 장소를 활용한 도심 내 관광거점 확대 및 유동인구 증가로 인한 지역 활성화 가능성을 보유한 지역임.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

마장동 일대 도시재생활성화지역

위치: 성동구 마장동 480번지 마장 축산물시장 일대

면적:약 577,000m²

유형: 중심시가지형 (서울형: 생활중심지 특화형)



지역현안

서울시 육류 도매의 상당 부분을 담당하는 시장으로서 축산물로 인한 악취, 미관 등 지역 내 공공환경 문제가 심화되어 있는 지역. 축산물에 의한 위생 문제에 대한 민원이 극심하고, 산업 및 유통구조를 현대적으로 개선할 필요가 있는 지역임.

잠재력

왕십리 광역중심, 도심 청계천 등에 인접한 입지로 친환경 여건 및 풍부한 관광자원화 잠재력 보유함. 지역특화산업 중심의 도시재생지역 다수 인접.

재생방향

숨은 장소 발견과 노후한 시장 환경 개선 주민이 살기 좋은 주거환경과 활동거점 조성 식문화 거점 조성 및 일자리 창출

十十十 21 经工, 叶八 处之 叶砂菜

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17.06. 활성화계획 수립 착수
- '17.07. 주민협의체 발대식 개최
- '17.09. 민관거버넌스(상생회의) 구축
- '17.10. 현장지원센터 설치
- '18. ~ 공유테이블 '마장 kev親' 운영





[마장 축산물시장 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중임.

왕십리 광역중심 및 청계천과 연계, 지역·문화와 상생하는 도심형 축산시 장의 모델을 제시할 수 있는 지역으로서 중심시가지형 활성화지역으로 지정하여 활성화를 유도.

마장동은 인구감소 및 노후도가 법적 쇠퇴기준에 해당하는 지역이며, 상위 계획상 왕십리 광역중심에 인접한 지역으로서 시설현대화 및 위생 강화, 국내외 관광객 방문 유도를 위한 도시재생사업 추진을 방향으로 명시하고

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

있는 지역.

청계천과 인접한 입지로 뛰어난 자연 및 친환경 여건을 보유하고 있으며, 60년 역사의 전국 최대 단종유통시장, 서울 미래유산의 하나로서 전략적 재생 필요성 및 관광자원화 가능성을 보유함.

현재 축산물 시장으로 인한 악취, 위생문제에 대한 극심한 민원을 안고 있는 지역으로 지역여건 개선요구가 증대되고 있는 지역이며, 지난 수십 차례의 공론화를 통해 주민-상인 간 재생사업에 대한 공감대 형성도 동시에 진행 중임.

도시재생을 통한 산업 및 유통구조 개편 시 추가적인 일자리 창출이 가능하고, 시장 환경 개선 시 유동인구 및 거주인구 증가가 기대되는 지역임.

용산 전자상가 일대 도시재생활성화지역

위치: 용산구 한강로동 용산전자상가 일대

면적: 약 212,000m²

유형: 중심시가지형(서울형: 생활중심지 특화형)



지역현안

도시기본계획 상 용산 광역중심에 해당하는 지역이나 지역산업의 정체, 쇠퇴로 인해 지역위상에 부합하는 지역으로의 지역재생이 절실함.

기존의 유통시설 중심의 전자산업에서 새 시대가 요구하는 신산업으로의 구조전환 등을 통해 용도의 불균형을 해소하고 지역활성화 도모 필요.

잠재력

철도정비창 부지를 비롯하여 다수의 활용 가능한 유휴공간을 보유하고 있을 뿐 아니라 광역철도망의 중심지인 용산역과 인접.

대한민국을 대표하는 전자상가 4,000여개 업체가 분포하는 등 세계적인 창업생태계 구축 잠재력 보유하고 있으며, 대학, 기업, 공공의 통합 거버넌스 구축(16개 기관 협력 MOU), 상인연합회 구성('17.8.), 상생협약 체결 ('17.12.) 등 다양한 거버넌스가 구축된 지역임.

재생방향

전자산업 기반의 新산업복합문화 교류공간 조성

'디지털 베이커시티' 용사 Y-Valley

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17.06. 활성화계획 수립 착수
- '17.08. 상인연합회 조직
- '17.10. 민관거버넌스(상생회의) 구축
- '17.10. 용산전자상가 위크 / 7개 전략기관 상생협력 MOU
- '18.04. Y벨리 혁신플랫폼 선포식





[용산 전자상가 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축을 추진중인 지역임.

대한민국 대표 전자상가로서 용산역·정비창부지 개발과 연계한 신산업 및 산업생태계 구축을 통해 세계적인 디지털 메이커시티로 재생 가능한 지역 으로서 중심시가지형 활성화지역으로 지정하여 재생을 유도함.

용산 전자상가 일대는 인구감소. 사업체 감소 및 노후도 모두 법적요건을 만족하는 지역임.

상위계획 상 용산 광역중심에 해당 지역으로 기업, 대학과 연계하여 전자산업 기반의 복합문화교류공간으로의 맞춤 재생 및 관리를 계획방항으로 제시 하고 있으며, KTX 및 광역철도망이 교차하는 용산역 및 정비창부지와 인접, 대한민국을 대표하는 전자상가(4,000여개 업체)가 입주하고 있어 세계적인 디지털메이커시티로 재생 잠재력이 매우 높은 지역

반면, 정체·쇠퇴 중인 산업과 영업환경 개선에 대한 민원이 지속적으로 존재 하고 있으며, 새로운 산업으로의 산업구조 전환과 관광산업과의 연계에 대한 요구가 커지고 있는 상황

현재 상가별 상인회가 활발히 활동하고 있는 가운데 상인연합회를 구성하고 상생협약을 완료했으며 대학, 기업과 연계한 디지털 메이커 시티 조성을 위한 거버넌스를 구축중임.

혁신산업 거점으로의 성장을 통해 일자리 창출 효과가 예상되며, 주변지역과 연계한 관광축 형성으로 지역활성화가 기대되는 지역임.

도산동 우시장 일대 도시재생활성화지역

위치: 금천구 독산동 292번지 독산 우시장 일대

면적:약 232,000㎡

유형: 중심시가지형(서울형: 생활중심지 특화형)



지역현안

물리적인 시설 노후화로 시장환경개선을 비롯하여 주거/상업 혼재지에 대한 관리가 시급한 상황

열악한 작업환경으로 인해 발생하는 악취, 위생문제 등에 대한 개선 필요 독산생활권의 상업기능 육성 강화가 필요

잠재력

수도권 광역철도인 신안산선 개통 예정으로 더블역세권 편입에 따른 접근성, 생활편리성 증대 가능

G벨리 국가산업단지와 인접하여 산업단지를 지원하는 배후지원기능 육성 잠재력을 보유함.

서울 3대 축산물 시장(서남권 유일)으로서 시흥대로, 1호선을 통해 수도권 서남부의 특화시장으로서 육성 가능성이 있음.

재생방향

독창적 신산업과 워라밸을 즐기는 樂 산해진미 우시장의 맛과 풍미를 즐기는 樂 동네이웃과 생활문화를 즐기는 樂

二叶三기分, 지역자산, 문화예술이 함께하는 それない(三樂)

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17.08. 활성화계획 수립 착수
- '17.08. 주민/상인협의체 정례회의
- '17.12. 우시장 브랜드 개발 및 선포식
- '18. ~ 산업협의체 구성 / 주민역량강화사업 추진





[독산 우시장 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 후보지로 선정되어 수차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중임.

신안산선 개통에 발맞춰 G밸리 국가산단의 지원기능을 담은 서남권의 특화시장으로 되살릴 수 있는 지역으로서 중심시가지형 활성화지역으로 지정하여 활성화 유도가 필요함.

독산 1동은 법적쇠퇴기준의 인구감소와 노후도가 해당하는 지역임.

도시기본계획상 독산 지구중심의 지구단위계획구역이며, 생활권 계획상 독산생활권으로서 우시장 일대 지역특화산업 육성 및 문화관광자원 개발을 위한 도시재생사업을 추진 중임.

수도권 광역철도인 신안산선 개통을 앞두고 있으며, G벨리 국가산업단지와 연계 가능 지역으로 배후지원 기능육성과 함께 전략적 재생이 필요한 지역임.

서울 서남권 유일의 서울 3대 축산물 시장으로서 시흥대로, 1호선을 통해 수도권 서남부 지역 특화시장으로의 가능성을 가지고 있음.

유지의 썩은 냄새와 핏물이 흐르는 혐오스러운 작업환경과 물리적으로 낙후된 시장환경 개선 및 주거/상업 혼재지의 관리가 시급한 지역으로, 우시장 상인연합회의 적극적 참여와 후보지 단계에서 진행한 상인캠프, 주민캠프를 지속운영 중임.

정량적 변화로서 서남권 특화시장의 활성화와 기존 상인 보호 및 주변 취약 지역에 대한 환경개선을 기대할 수 있음.

청량리 종합시장 일대 도시재생활성화지역

위치: 동대문구 제기동청량리동 청량리 종합시장 일대

면적: 약 493,000m²

유형: 중심시가지형(서울형: 생활중심지 특화형)



지역혀안

노후 재래시장이 밀집된 지역으로 전반적으로 낙후된 인프라를 보유하고 있으며, 좁고 불편한 보행환경을 비롯하여 화재 등 재난 우려가능성 상존 청·장년 층 경제활동 인구의 비중이 저조하고, 유동인구의 노령화가 진행되어 있으며, 주변지역과의 연계성 결여로 전반적인 시장활력이 부족함.

잠재력

동북구 관문이자 광역중심, 교통의 요충지(1호선, KTX, GTX(예정) 등)로 전국 최대의 재래시장으로서 대규모의 상권(11개 시장 분포)을 형성하고 있으며, 320년 역사의 한방 및 농수산물 테마의 상업관광특구 가능성을 보유함. 주변 3㎞ 내 9개의 대학이 위치하는 등 청장년층의 잠재수요 또한 풍부.

재생방향

청량리종합시장 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화 창의적 공간 재생을 통한 문화·관광 명소화 도시재생 주체로서의 지역공동체 육성

더불어 하나되는 성량리 One Market

도시재생을 위한 주요 추진경과

'17.08. 활성화계획 수립 착수

'17.08. 주민/상인협의체 정례회의 운영

'17.11. 상인 참여 용역 보고회 개최

'18. ~ 상인공모사업 / 브랜드개발 등 시범사업 예정





[청량리 종합시장 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중임.

집적된 11개의 재래시장을 전국단위 광역교통과 연계하여 테마형 상업·관 광특구로 육성할 수 있는 지역으로서 중심시가지형 활성화지역으로 지정 하여 활성화 유도가 필요함.

청량리 종합시장 일대는 인구감소, 사업체 감소 및 노후도 모두 법적요건에 해당하는 지역임. 도시기본계획상 광역중심이자 동북권의 수도권 연계 거점이며, 생활권 계획상 청량리생활권으로서 재래시장 도시재생사업과 주변의 도시환경정비사업(예정)을 추진 중임.

KTX/GTX/1호선 등 광역교통 중심의 청량리역과, 동북선 제기동역 인근의

11개 시장이 집중된 전국단위의 상권을 형성하고 있으며 동시에, 노후한 재래시장으로서 화재 등 재난이 우려되는 지역임. 3㎞내 9개 대학이 위치하고 있으며, 경희대 한의학과와 연계한 약령시 내 한방문화 체험 프로그램 운영 등 320년 역사를 간직한 한방 및 농수산물 테마 상업 관광특구로의 가능성을 가짐.

유동인구 노령화, 시장의 활력의 부족 및 주변 연계결여 문제가 지속적으로 제기되고 있으며 노후한 시장환경과 좁고 불편한 보행환경 개선이 시급한 가운데, 10개 시장 상인회 및 지역 내 어머니 단체 등이 적극적으로 거버넌스에 참여중이며, 청년참여 거버넌스 및 대학생 서포터즈단도 활동 중임.

전국최대 재래시장에서 테마형 상업·관광특구로의 성장을 통해 일자리 창출 및 지역대학과의 연계로 청년창업 확대를 기대.

4.19 사거리 일대 도시재생활성화지역

위치: 강북구 우이동 4.19 사거리 일대

면적:약 628,000㎡(활성화지역), 570,000㎡(연계검토지역)

유형: 중심시가지형(서울형: 생활중심지 특화형)



지역현안

취약계층이 다수 거주하고 있는 등 산업경제부분 및 기반시설 노후도 문제가 심각하며, 최고 고도지구 등 자연환경으로 인한 개발제한에 따라 민원이 다발하고 있는 지역임.

역사문화자원이 다수 분포하고 있으나 활용도 및 인지도가 저하되어 있으며, 사회적경제 활성화에 비해 연계성이 부족함.

잠재력

연 천만명 이상이 찾는 북한산, 4.19 민주묘지 등 천혜의 자연환경과 역사,

문화자원 보유 및 서울 북한산 둘레길의 핵심지역으로 다수 역사문화자원의 연계가 가능한 지역.

재생방향

자원간 융합 및 연결을 통한 새로운 지역가치 창출 자연, 역사, 문화가 어우러진 관광 거점 조성 지역공동체 활성을 통한 지역민들의 지역애착 유도

서울 美贵祖의 역사문화특화 중심지, 우이美

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17.03. 현장 합동조사(서울시·강북구)
- '17.05. 도시재생활성화계획 추진 방침
- '17.11. 활성화계획 수립 착수
- '18.03. 현장 도시재생지원센터 개소
- '18. ~ 공동체활성화 추진





[4.19 사거리 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정 되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중임.

동학, 3.1운동과 4.19민주항쟁으로 이어지는 풀뿌리 민주주의 역사와 천혜의 자연환경을 활용한 교육·체류형 여가공간으로 재생가능 하므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정하여 활성화 유도가 필요함.

우이동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 법적쇠퇴기준에 모두 해당되며.

생활권 계획상 수유생활권으로 경전철 역세권 관리 및 지역축제활성화 등으로 4.19사거리 및 북한산 일대 역사문화자연특화 중심지 육성을 위한 도시재생사업을 계획 중임.

서울 북한산 둘레길의 핵심지역으로 우이~신설선 신규 개통으로 인한 역중심의 전략적 관리가 필요한 지역이며, 풀뿌리 민주주의 역사의 산실인 4.19민주묘지와 3.1운동의 발상지인 봉황각 그리고 연 천만명 이상이 찾는 천혜의 자연자원인 북한산은 최고의 잠재력으로 평가됨.

최고고도지구 등 개발제한에 대한 주민들의 민원과 지역산업·경제낙후 심각 및 교통 등 기반시설 여건 불량개선에 대한 요구가 많이 발생하는 지역 이며, 역사와 사회적기업 기반의 기존 지역공동체 활동이 활발하고 삼각산 재미난 마을 등 주민 주도의 자체적인 행사도 개최 중임.

특색없던 지역이 근대 민주화 역사와 자연환경에 기반한 체류 및 유동인구 증가로 지역산업과 일자리 성장을 기대함.

● 안암동 캠퍼스타운²⁷⁾ 도시재생활성화지역

위치: 성북구 안암동5가 일대

면적:약 171,000㎡

유형: 중심시가지형 (서울형: 생활중심지 특화형)



지역현안

창업전반에 걸친 지원이 필요 문화 콘텐츠 및 활동 공간 부재 상인조직 간 갈등으로 인해 이웃간의 유대 부족 건물 노후화로 인해 거주 만족도 또한 낮은 상태임.

²⁷⁾ 당초 일반근린형으로 선정되었으나, 사업목표가 서울형 도시재생 세부유형상 중심시가지형(대학가 혁신형) 에 해당하므로, 중심시가지형으로 확정함

잠재력

창조적인 인재, 공간, 시스템 보유 인구 유입, 연계, 확산을 위한 입지적 잠재력 보유 첨단기술 구현을 위한 기반시설 보유 지속가능한 동반성장 동력 보유

재생방향

청년창업 활성화(청년창업 클러스터 조성) 대학문화 활성화(새로운 대학문화의 도입)

안압 美 스마트 캠퍼스타운

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 02. 대학 연계 지역문제 해법 모색
- '17. 05. 축제 연계 대학가 상권 활성화
- '17. 08. 청년창업스튜디오 조성
- '17. 12. 캠퍼스타운 활성화계획 수립완료
- '18. ~ 창업스튜디오 추가 개소 등





[안암동 캠퍼스타운 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 청년특별시 창조경제 캠퍼스타운 조성계획에서 안암동을 우선사업 대상지로 선정되었으며, '17년 캠퍼스타운 조성계획 수립 및 청년창업공간 개소, 창업프로그램 운영을 시작함.

서울시의 주요 정책인 청년과 지역, 대학을 연계한 캠퍼스타운 조성 시범사업 지역으로서 선도모델을 제시할 수 있는 곳이므로 중심시가지형 활성화 지역으로 지정하여 활성화 유도가 필요함.

안암동은 인구감소 및 노후도 법적쇠퇴기준에 해당하며, 생활권 계획상 성북동선 생활권으로 역세권 및 대학가 주변 정비를 통한 지역활성화를 위해 캠퍼스타운 조성을 계획 중임.

6호선 안암역세권 지역으로 서울시 정책사업인 '캠퍼스타운'사업과의 연계하고 있으며 첨단기술 구현을 위한 기반을 보유하고 있음. 또한 고려대 학교 대학가 유동인구가 많은 주거 근생 복합지역으로 창조적 인재와 시스템 보유 등으로 인구유입과 지속성장의 잠재력을 보유함.

각종 소음개선 요청 등 학교와 주민간의 갈등 해소가 필요하며 청년 거주환경 개선 및 창업지원 요청, 문화콘테츠 부재 등이 문제로 제기되고 있고, 캠퍼스타운과 연계하여 대학과 주민, 자치구 등 사전 역량강화도 추진 중인 지역임.

창업생태계 조성 및 청년창업·취업 증가의 기대와 주거 및 생활환경 개선도 예상됨.

창3동 근린재생일반형 도시재생활성화지역

위치: 도봉구 창3동 453번지 일대

면적:약 339,500m²

유형: 일반근린형(서울형: 주거지 재생형)



지역현안

지역커뮤니티의 중심공간인 창동 골목시장 등 골목상권이 침체함. 주거환경개선, 전통시장 및 상권활성화 관련하여 주민민원 발생

잠재력

북서울 꿈의숲, 북한산 등 풍부한 자연과 국가지정 문화자원을 보유함.

지역경제 및 커뮤니티의 중심으로서 창동 골목시장 입지. 활발한 소규모 공동체와 다수의 마을 조직이 분포하며, 주민중심의 마을활동 경험을 축적함.

재생방향

공생하는 주거재생 공감하는 마을경관개선 공유하는 지역활성화

站게하는 마을·문화가 있는 '상3夏'

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 07. 총괄코디네이터 위촉
- '17. 10. 활성화계획 수립 착수
- '17. 10. 주민사랑방 개소
- '17. 11. 도시재생지원센터 개소식
- '18. ~ 주민협의체 구성





[창3동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

초안산과 우이천 등 풍부한 자연환경과 국가문화자원, 활성화된 주민모임을 활용하여 노후주거지를 재생할 수 있는 지역으로서 일반근린형 활성화 지역으로 지정하여 재생유도가 필요함.

창3동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 해당하며, 생활권 계획상 초안산 생활권으로 구릉지와 조화를 이루는 저층주거지 환경을 위한 대안적 정비 추진 계획 중임.

대상지 내 재건축 예정구역 해제지역 3개소를 포함하여 해제지역 및 주변 지역을 중심으로 우범지역이 다소 분포하고 있고, 초안산과 우이천 인근의 배산임수 지형의 저층주거지와 북서울 꿈의숲, 북한산 등 풍부한 자연과 국가지정 문화자원을 보유함.

지역 커뮤니티의 중심인 창동 골목시장 활성화와 주거환경 개성의 민원이 있으며, 활성화된 주민모임을 바탕으로 민주적 의사결정 및 역할분담, 지역 모임 및 민간조직 등을 대상으로 적극적인 홍보활동 중임.

활발한 소규모 공동체와 다수의 마을 조직을 성장시켜 자립적인 마을재생과 사회적경제 활성화를 기대함.

천연·충현동 근린재생일반형 도시재생활성화지역

위치: 서대문구 천연동-충현동 일대

면적:약 291,780㎡

유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



지역현안

자연발생형 골목주거지로 고령자, 기초생활수급자 비율이 높은 지역임.

영천시장 상권 침체 및 경의선 철로주변 주거환경 개선요청 등 관련한 주민 민원 발생

잠재력

한양도성과 연접한 저층주거지로 지역재생에 활용할 수 있는 역사, 문화 자원이 풍부함.

도심 업무시설 및 대학가 입지로 유동인구가 많고 상업 등 기능 활성화가 가능함. 20~50대 주민활동 계층이 두터운 지역으로 다양한 주체의 도시재생활동 참여가 가능함.

재생방향

가족같은 공동체와 정겨운 풍경이 있는 동네 시장과 먹자골목으로 일상이 활기찬 동네 걷기좋고 예술·문화·사람 중심동네

탄탄산 를록경제, 쾌적산 를록문화로 일상의 생복과 개미를 만들어가는 서대문 안사가락마을

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17. 09. 도시재생지원센터 개소
- '17. 09. 충현동 주민거점공간 개소
- '17. 10. 골목길 축제 개최
- '17. 11. 소식지 발행(2회, 6천부)





[천연·충현동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

아파트로 둘러싸여 있는 도심과 대학에 인접한 저층주거지를 문화와 도심 기능이 복합된 골목 주거지로 재생할 수 있는 지역으로서 일반근린형 활성화 지역으로 지정하여 재생 유도가 필요함.

천연·충현동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 해당하며, 돈의문 뉴타운과 북아현재정비축진지구로 둥러싸인 지역이며 생활권계획 상 충정 생활권으로 천연동은 영천시장 중심의 관광명소화 및 노후 저층주거지 가로환경정비계획 추진 중임.

한양도성도심과 연접된 저층주거지로 3호선을 기반한 도심과의 접근성이 용이하며 신규아파트단지들로 둘러싸인 저층주택 및 근생 밀집지역이며, 주변으로 서대문 독립공원 등 지역축제와 연계한 역사문화자원이 입지하여 도심업무, 대학가 상업 등 다양한 기능이 복합된 유동인구가 높은 지역임.

영천시장 상권침체 및 경의선 철로 주변 주거환경 개선 요청이 있으며 자연 발생형 골목주거지로 고령자 및 기초생활수급자 비율이 높음. 지역 내 20~50대 주민 활동계층이 두터운 지역으로 마을 내 청소년과 함께 마을 의제를 직접 발굴함.

예술, 문화와 도심지원 기능의 복합으로 지역 활성화와 가로변 보행량 증대 및 거주인구 증가로 환경개선을 기대함.

묵2동 근린재생일반형 도시재생활성화지역

위치: 중랑구 묵2동 일대

면적:약 530,000m²

유형: 일반근린형 (서울형: 주거지 재생형)



지역현안

중화재정비촉진지구와 연접되어 있는 등 주거환경 개선민원 발생.

서울 장미축제 등 장미마을이라는 지역브랜드와 연계한 지역경제활성화 민원 등이 발생함.

중랑천변 침수관리지역 등 발생으로 재해방지 대책이 필요함.

잠재력

중랑천변 입지 및 서울장미축제 등 지역 마을축제 콘텐츠 보유.

지역자원을 활용한 디자인 및 상품개발 등이 가능한 주민공동체 다수 분포함. 지능범죄수사대 이전으로 공간 활용이 가능해짐.

재생방향

주거생활공동체 육성 자립적 경제기반 구축 주거환경개선

사계절꽃이 피는 장미마을 만들기

도시재생을 위한 주요 추진경과

'17. 05. 서울장미축제 개최

'17.06. 총괄코디네이터 위촉

'17. 08. 활성화계획 수립 착수

'17. 08. 플리마켓 개최

'17. 11. 도시재생지원센터 개소식





[묵2동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

중랑천변 입지와 장미마을이라는 확고한 브랜드를 활용해 특화된 마을

경제의 자립모델로 성장 할 수 있는 역량을 갖춘 지역으로서 일반근린형 활성화 지역으로 지정하여 재생유도가 필요함.

묵2동은 인구감소 및 노후도 법적쇠퇴기준에 해당하며, 생활권계획상 중화묵동 생활권으로 묵2동 장미축제를 통한 지역경제 활성화 및 마을 만들기 사업을 계획 중이며, 중화재정비촉진지구와 연접하고 망우 광역 중심과 1.5km 이격되어 있음.

주택재개발 정비구역 해제지역을 포함하여 먹골역, 태릉입구역 역세권으로 우수한 대중교통환경을 보유하고 있으며 중랑천변 침수관리지역 재해방지 대책이 필요한 지역임. 서울 장미축제 등 지역브랜드가 확실하고 중랑천 (중화수경공원), 봉화산 등 특화자원도 풍부함.

주거환경 개선에 관한 민원과 지역브랜드와 연계한 지역경제 활성화에 대한 민원이 있으며, 장미카드 등 지역자원을 활용한 디자인과 상품을 개발 중이며 주민·활동가자치구간의 긍정적인 관계를 형성함.

자립적 마을경제기반 구축 및 소규모 정비 등으로 노후 재개발 해제지역의 주거환경을 개선하고자 함.

수유1동 도시재생활성화지역

위치: 강북구 수유1동 486, 삼양동 791-1049 일대

면적:약 514,326.2m²

유형: 주거지지원형(서울형: 주거지 재생형)



지역현안

지역의 전반적인 노후화가 진행된 저층주거지로 주거환경 개선 필요성이 높은 지역임. 기반시설 정비, 취약지역개선, 쓰레기 문제 해결 등 지역 민원 사항이 발생함.

잠재력

북한산, 둘레길 등 지역자원을 보유하고 있으며, 자투리 공간 등 활용가능한 공간자산 보유. 마을 내 21개의 공동체 조직이 분포하고, 주민참여정도와 주도성이 우수한 지역으로 주민의 높은 관심을 활용한 지역일자리 창출 가능성을 가짐.

재생방향

자연과 어우러지는 주거환경 마을에서 먹고 살기 친환경 에너지로 빛나는 마을 기억을 잘 간직하는 마을

女叶2台OIH2I 经2) 千齐美

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 07. 돗자리음악회 실시(2회)
- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17. 09. 도시재생지원센터 개소
- '17. 10. 도시재생 아카데미(2회) 실시
- '17. 11. 마을의제 주민워크숍





[수유1동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

북한산 자락의 쾌적한 환경과 교육환경, 우이~신설선 개통을 계기로 노후 해제지역을 재생할 수 있는 주민역량을 갖춘 지역으로서 주거지지원형 활성화지역으로 지정하여 활성화 유도가 필요.

수유1동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 해당하며. 생활권 계획상 미아생활권으로 최고고도지구 내 불량주거지 기반시설 개선과 해제 지역관리를 위해 도시재생사업을 계획 중임.

수유1-1 주택재건축 해제지역을 포함하여 우이~신설선 개통과 연계한 역세권 정비와 관련한 전략적 재생이 필요하며, 북한산, 둘레길 등 자연 및 역사자원과 더불어 활용가능한 자투리공간을 보유하고 교육여건 또한 우수한 지역임.

취약지역 및 저층주택 주거환경 개선 민원과 비좁은 골목길로 인한 기반시설 정비 및 쓰레기 문제 해결 민원이 지속적으로 발생하고 있으며, 주민사랑방 으로서 현장거점인 함수까페 운영 및 21개 공동체 조직이 활동할 만큼 주민참여 정도와 주도성이 우수함.

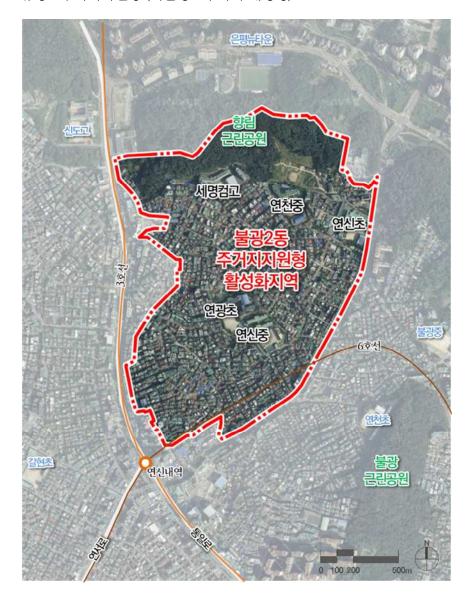
주민의 높은 관심을 바탕으로 지역일자리 창출 및 해제지역의 소규모 정비 기반 제공으로 인구 유입을 유도함.

불광2동 도시재생활성화지역

위치: 은평구 불광2동 480번지 일대

면적:약 586,400m²

유형: 주거지지원형(서울형: 주거지 재생형)



지역현안

골목길 개선, 도로 및 주차장 등 기반시설 극히 열악하여 환경개선이 필요함. 기반시설 및 공용시설 개선, 교육장소 지원 등과 관련한 지역 주민민원 발생

잠재력

북한산 자락에 위치하여 친환경 및 생태적 공간조성 잠재력이 풍부

오랜시간 거주 주민 다수 거주로 공동체 형성 및 운영이 용이하며, 전통 시장 등 각종 생활편의시설이 다수 분포하며, 저렴한 주거비용으로 젊은층의 유입이 중대함.

재생방향

생태마을 조성 및 골목문화 되살리기 창작놀이터, 향림마을명소 만들기 주민중심의 주택정비

지역거유니티, 자산을 활용한 구기지 재생

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 06. 총괄코디네이터 위촉
- '17. 07. 활성화계획 수립 착수
- '17. 08. 도시재생지원센터 개소
- '17. 09. 주민설명회 실시
- '17. 10. 향림마을 도시재생학교





[불광2동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며, '17년 2월 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

기반시설 개선 등을 통해 북한산 등 친환경, 생태적 잠재력을 활용한 역세권 **저렴주거지로 재생 할 수 있는 지역**으로서 주거지지원형 활성화지역으로 지정하여 주거지재생 유도 필요.

불광2동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 해당하며. 도시기본계획상 연신내 불광 지역중심이며 생활권계획상 불광 생활권으로 '향림마을' 정주환경 개선 및 녹색주차마을 조성을 위한 도시재생사업을 계획 중임.

3호선, 6호선과 함께 GTX-A(서울역~일산)가 연신내역을 경유하고 대상지 내 재건축구역 해제지역 2개소를 포함하여 주거지 외관으로 우범지역이 입지하고 있으며, 북한산 서측자락에 위치해 친환경, 생태적 잠재력이 풍부 하고 은평뉴타운 남측에 위치한 지역으로 생활편의시설이 많고 주거비가 저렴함.

골목길 개선, 도로 및 주차장 등 기반시설이 극히 열악하며 주민공용시설 및 저소득층 복지 등의 부족과 마을버스 노선 확대에 대한 개선요구가 있어. 왔으며, 골목길 반상회 운영 활성화와 의사결정체계를 갖춘 민관협치의 모범사례로 손꼽히는 지역임.

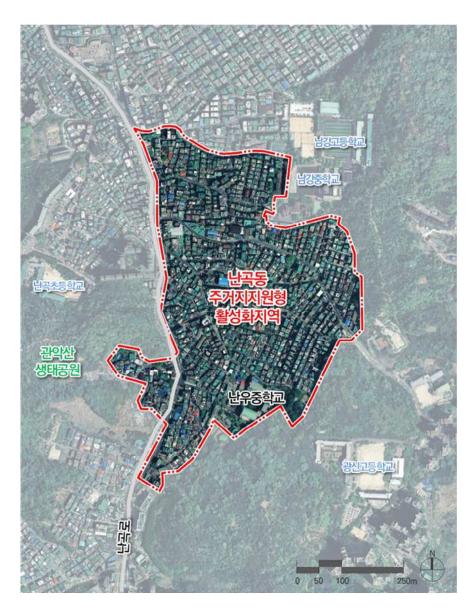
반상회(민관협치)를 기반으로 지역일자리를 창출하고 소규모 정비를 통해 기반시설 개선과 청년, 1~2인가구를 위한 저렴(임대) 주택 공급을 기대함.

난곡·난향동 도시재생활성화지역

위치: 관악구 난곡동 644-1번지 일대

면적:약 270,795m²

유형: 주거지지원형(서울형: 주거지 재생형)



지역현안

사회취약계층이 집중 거주하고 있는 지역이며, 지하철역 접근성이 취약함. 주차공간 부족, 지역침체가 심화된 지역으로서 기반시설 및 주거환경개선에 대한 주민요구가 큰 지역임.

잠재력

관악산 생태공원으로 삼면이 둘러싸인 친환경 주거지이며, 다양한 역사 문화자연 마을자원을 보유함.

마을공동체 활성화로 지속적인 주민모임 및 재생참여의지가 강한지역 특화된 전원환경 및 생태환경 조성이 가능한 지역임.

재생방향

공간환경 개선 문화, 여가 경제 균형 재생 자생적 역량 강화

개능으로 나누고, 를록길에서 소통하고, 중간에서 정장하는 관악산 자락 동생마을, 평생살이 난록

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 06. 총괄코디네이터, 사무국장 위촉
- '17. 09. 활성화계획 수립 착수
- '17. 10. 도시재생지원센터 개소
- '17. 10. 주민설명회 실시 (2회)
- '17. 11. 주민집담회(2회)
- '17. 12. 도시재생 행정지원협의회(착수보고)





[난곡동 일대 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '16년 6월 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진하였으며 ('17년 2월) 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획을 수립 중임.

서울안에서 미세먼지 없는 특화된 전원환경과 생태적 커뮤니티를 제공할 수 있는 역량을 갖춘 지역으로서 주거지지원형 활성화지역으로 지정을 통해 재생유도 필요함.

난곡동은 인구감소, 산업이탈 및 노후도 모두 법적쇠퇴기준에 해당하며, 생활권계획상 난곡 생활권으로 전통시장과 연계하여 주거지 내 보행가로 조성 및 주거환경 개선을 위해 난곡동 도시재생사업 추진을 계획중이며, 우림시장 일대 난곡생활권중심 지구단위계획 일부 포함되어 있음.

난곡1,2 재건축 정비구역 해제와 난곡로변 난곡선(계획) 경전철을 고려 중 이며 사회취약계층이 집중 거주하는 지역으로 전략적 재생이 필요함. 관악산 생태공원으로 3면이 둘러싸인 친환경 주거지로 정정공 강사상 묘역, 신림 동굴참나무 등 마을자산을 보유하고 공기좋은 전원형 구릉지 저층주택이 밀집한 지역임.

지하철역 접근성이 취약하고 주차공간 부족 등 기반시설 개선요구가 큰 지역이며, 직장인 주민을 위한 저녁과 주말 자투리 시간을 이용하여 도시 재생학교를 운영하는 등 지속적인 주민모임의 의지가 강함.

특화된 전원환경 조성을 통한 신규 유입인구 증가와 인접한 난향동 일대와 연계한 시너지 효과를 기대함.

1.4. 뉴딜 우리동네살리기형 신규지정

▮ '18년 도시재생 뉴딜사업 공모(국토부)

정부는 매년 100개씩 5년간 500개의 구도심 및 노후주거지 복원을 위해 '도시재생뉴딜정책'을 공약으로 발표('17.4). 이에 따라 5개 유형에 대하여 공모를 추진.

구 분	도시재생 뉴딜사업					
	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거지지원형	우리동네 살리기	
대상	역세권, 산단, 항만 등	상업, 창업, 역사 관광, 문화예술 등	골목상권과 주거지	저층주거 밀집지역	소규모 저층 주거 밀집지역	
기간	6년	5년	4년	4년	3년	
총 사업비	500억	300억	200억	200억	100억	
국비 규모	250억	150억	100억	100억	50억	
면적	50만m² 내외	20만m² 내외	10~15만㎡	5~10만㎡	5만㎡ 이하	

'17년 도시재생뉴딜사업 공모를 통해 전국을 대상으로 총 69개소를 선정 하였으며, 올해는 99개소를 선정. 서울은 8.2 부동산 대책으로 서울시 전역이 투기과열지구로 지정되면서, '17년도 사업에는 배제되었으며, '18년에는 부동산시장이 안정적인 12개 자치구를 대상으로 부분 참여함.

- ▶ 서울시 부동산시장 안정지역(區) 판단기준('18.7.1)
- '17.8.2 부동산대책 발표이후 누적 가격 상승률이 서울시 평균상승률 이하인 자치구
- ▶ 신청자치구 : 종로, 동대문, 중랑, 강북, 도봉, 노원, 은평, 서대문, 강서, 구로, 금천, 관악

'18년 도시재생뉴딜공모는 '18.4.23일 공모계획을 발표하여 '18.7.4~6일간 신청하였고, 서면평가, 현장실사, 발표평가를 거쳐 최종 도시재생특별위원회를 통해 서울은 7개소가 선정.

사업대상지	사업명	유형	비고
관악구	 "관악산 자락 동행마을, 평생살이 난곡"	주거지 지원형	2단계 선정
난곡동	272 A7 8892, 8824 27		
은평구	 "사람향기 품은 불광2동 향림마을"		
불광2동	시급왕시 남는 철정2당 왕급미글 		
강북구	"함께사는 수유1동 도시재생활성화사업"		
수유1동	임께서는 구규1층 포시제경불경외자립 		
서대문구	"이사이 해보고 돼미가 이느 드시 사더 처여초청"	일반 근린형	
천연동	"일상의 행복과 재미가 있는 도심 삶터 천연충현"		
중랑구	"자미그 모드이노 TUMICS"		
묵2동	"장미로 물들 이는 재생마을"		
금천구	"에스기 묘원가 소시트 비교비교 비니트 그런데요"	우리동네 살리기	
독산1동	"예술가 문화가 숨쉬는 반짝반짝 빛나는 금화마을"		
동대문구	"젊은이와 어르신이 어우러져		
제기동	하나되는 제기동 감초마을"		

정부의 도시재생 뉴딜공모 선정에 따라. 기존 활성화지역 5개소를 제외한 우리동네살리기형 2개소에 대하여 전략계획에 활성화지역으로 추가 반영함.

동대문구 제기동 감초마을 뉴딜지역

위치: 동대문구 제기동 67번지 일원

면적:약 49,800m²

유형: 국토부 도시재생 뉴딜사업(주거재생형 우리동네살리기)



지역현안

재개발 정비구역에서 해제된 지역으로 노후한 건축물이 밀집하고 주거 환경이 열악해 관리방안 마련이 시급함.

노후 주택에 대한 지역 주민들의 개량의지가 크며, 주거환경 개선 민원 다수 발생

주민모임을 위한 공간이 필요하며, 대상지 인근 대학자원과의 연계하여 청년층 유입이 필요함.

잠재력

정릉천변 및 방아다리 어린이공원 입지

주민공동체가 다수 분포하며, 권역 내 대학 자원을 활용한 지역발전 추진이 가능함.

해제지역 맞춤형 희망지사업을 통해 주민들의 생활환경개선에 대한 의지를 확인하였고 주민모임이 활성화되어 있어 주민주도적 사업추진이 가능함.

재생방향

젊은이와 어르신이 어우러져 하나되는

"树准盆地是"

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '17. 10. 해제지역 맞춤형 희망지사업 선정
- '17. 11. 현장상담소 마련 및 현장활동가 파견
- '17. 12. 주민설명회 개최(3회)
- '17. 12. 주거환경개선 기본구상계획(안) 수립용역 착수
- '18. 02. 서울형 자율주택정비사업 컨설팅 의뢰(SH, 3건)
- '18. 04. 주민워크숍(선진사례지 답사) 및 집수리교육 실시
- '18. 06. 도시재생학교 운영(6강)
- '18. 06. 고려대학교 부속연구소 MOU체결
- '18. 07. 한국감정원 소규모주택정비사업 설명회 실시
- '18. 08. 국토부 도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기) 선정





[제기동 감초마을 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '17년 10월 해제지역 맞춤형 희망지로 선정되어 주거환경개선 기본구상계획(안)을 수립하고 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업을 추진 하였으며, '18년 8월 국토부 도시재생 뉴딜사업 지역으로 선정됨.

제기동 감초마을은 정릉천, 방아다리 어린이공원 등 자연자원 입지와 대상지 인근 대학자원과의 연계를 통해 지역발전을 추진하고, 노후한 주거환경 개선을 위해 지역특성에 맞춘 생활 인프라 개선 및 집수리지원 등이 시급한 지역으로서 도시재생 활성화지역으로 지정하여 재생유도 필요함.

제기동은 인구감소 및 노후도 법적쇠퇴기준에 해당하며, 고려대학교와 인접하고 있어 대상지 내 원룸이 많음. 외국인 유학생 및 젋은이들의 유입을 유도하여 지역주민들과 교류할 수 있는 주민모임이 운영 중임.

제기동 감초마을은 해제지역 맞춤형 희망지사업을 추진하면서 노후한 주거환경개선의 대책을 마련하고자 주민워크숍 및 도시재생학교를 추진 하였고, 고려대학교 부속연구소와 업무협약을 체결하여 지역주민을 대상 으로 마을학교 운영과 독거노인을 위한 집수리 지원사업을 추진 중임.

다양한 주민모임이 활성화 되어있어 주민 주도의 자생적 마을로 성장할 수 있는 역량을 갖춘 지역으로서 주택개량 및 소규모주택정비사업에 대한 주민들의 의지가 강함.

주민공동체를 활성화 할수 있는 커뮤니티시설 조성과 소규모주택정비사업 발굴 및 지원 등을 세부사업계획으로 추진하여 노후한 주거환경을 개선 하고자 함.

금천구 독산1동 금하마을 뉴딜지역

위치: 금천구 독산1동 1100번지 일대 금하마을

면적: 56,611 m²

유형 : 도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기)



지역현안

저층주거지 노후화 지역으로 20년 이상 노후 건축물(94.5%)이 밀집되어 있어 주거환경 개선이 필요함.

주민공동이용시설, 육아관련 공간 부족 문제 등 생활편의시설 조성에 대한 문제가 지속적으로 제기됨.

지역 내 안전시설이 부족하고 골목 내 불법주차 문제로 안전시설 설치 등이 필요함.

잠재력

주민주도적 주거환경관리사업 추진 지역으로 주민협의체를 중심으로 다양한 마을공동체 사업, 공모사업 및 주민 활동 등을 추진하여 주민공동체가 활성화되어 있음.

주거환경관리사업을 통해 주민공동이용시설 부지를 기확보하였고 전반적인 주거환경개선 계획이 수립되어 있어 조속한 사업추진이 가능함.

재생방향

마을의 발전을 위해 주민과 함께 소통할 수 있는 다양한 공간을 조성하고, 안전하고 살기편한 주거 환경을 조성하여 지속가능한 금하마을 조성.

예술과 문화가 숨쉬는

"반작반작 빛나는 금하마을"

도시재생을 위한 주요 추진경과

- '11. 금하발전위원회 구성, 마을자원 조사
- '14. 금하마을 주민모임 구성 및 주민주도 마을계획 수립
- '14. ~ '18. 금하마을 축제 개최(4회) 및 금하마을 소식(마을신문) 발행
- '17. 06. 22. 주거환경관리사업 정비계획 및 정비구역 지정 고시
- '18. 01. ~ 주거환경관리사업 추진 관련 임시주민공동체 회의 개최(약 30회)
- '18. 06. 20./ 06. 22. 도시재생대학(2강) 추진
- '18. 08. 31. 금하마을 도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기) 선정





[독산1동 금하마을 도시재생 추진경과]

활성화지역 지정 필요성

대상지는 '17년 6월 서울시 주거환경관리사업 대상지로 선정되어 정비계획 수립, 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 등을 추진중에 있으며, '18년 8월 도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기) 신규대상지로 선정됨.

금하마을은 주거환경관리사업을 추진하면서 연계사업으로 다양한 주민 주도적 공모사업 추진, 주민워크숍 개최 등 주민역량강화를 지속적으로 추진하고 있어 저층주거지 주거환경 개선의 우수모델로 성장할 수 있는 역량을 갖춘 지역으로서 도시재생 활성화지역으로 지정하여 재생유도가 필요함.

독산1동 금하마을은 인구감소 및 건축물 노후도 법적쇠퇴기준에 해당하며, 서울시 주거환경관리사업을 추진중인 지역으로 연계사업으로 빗물마을 조성사업, 에너지자립마을사업을 추진중임.

활성화된 임시주민공동체를 중심으로 금하마을 축제 외에도 맞벌이 자녀 돌봄 교실, 에너지 절약 관련 퇴비발전교육 등 지역 환경 개선을 위해 주민 주도의 다양한 연계 및 공모 사업을 추진하고 있는 도시재생 특화마을임.

복합적 주민활동 거점 조성, 안전시설 설치 및 개선, 소규모 주택정비사업 등을 세부사업계획으로 추진하여 노후 저층 주거지역을 살기좋은 마을로 개선하여 도시재생 뉴딜사업의 우수사례로 조성하고자 함.

[활성화지역 확정 개선방안 검토]

기존 활성화지역 확정방법

「특별법」상 도시재생전략계획을 통해 활성화지역을 확정함.

전략계획은 10년단위로 수립하고 필요시 5년마다 재정비하도록 되어 있으나, 서울시는 매년 거버넌스 및 구상단계를 거쳐 활성화지역을 추가적으로 선정할 예정임.

이에 따라 매년 전략계획의 변경이 필요한 상황이고, 시민이 가능한 빨리 체감가능 하도록 마중물예산의 투자와 재생사업을 추진하기 위해서는 사실상 그때그때 전략계획을 변경해야 하는 상황

단기적 개선방안

우선 법과 가이드라인 개정없이 추진할 수 있는 방안으로서, 전략계획 변경 절차를 정례화 하도록 함.

전략계획에 따른 기준과 프로세스에 따라 선정된 지역을 매년 초 전략계획으로 확정하도록 하고, 신규 선정과 동시에 전략계획 일부 변경절차를 진행하고, 선정 기자설명회와 공청회를 통합개최하는 방안 마련



법률 개정 추진

활성화계획 수립 지연, 마중물 예산활용 근거 미비 등으로 전략계획 변경 전까지 본격적인 사업 추진이 어려운 상황에서, 단순히 활성화지역 지정만을 위한 전략계획 변경 최소화를 위한 법률 개정 추진을 건의함.

활성화지역의 선정기준과 프로세스, 도시재생위원회 심의를 통한 선정방법 등을 전략계획으로 확정하고, 그에 따라 선정된 곳은 활성화지역으로 인정하여 활성화계획 수립과 예산투자가 가능토록 운영하는 것이 구체적인 제안 내용이 될 것임.

도시재생활성화지역 선정 및 운영기준 2

2.1. 활성화지역 선정방향 및 운영 프로세스

▮ 도시재생활성화지역 선정 및 추진방향

도시재생특별법 제13조에 의한 도시재생활성화지역의 선정 및 추진은 단계적으로 진행함. 법정 도시재생 이전, 추진주체의 사전역량강화를 목적 으로 준비단계를 도입하여 거버넌스 및 구상단계, 계획 및 실행단계, 자력 재생단계로 이어지는 3단계 프로세스를 추진함. 아울러 법정 도시재생의 제도적 정착을 위해 도입기, 성숙기, 정착기 등 3단계로 구분하여 진행함.

▼ 도시재생활성화지역 단계별 추진방향

거버넌스 및 구상단계는 도시재생의 필요성에 대한 공론화 및 공감대를 형성하는 단계로서 찾아가는 주민설명회 등 홍보를 통해 도시재생에 대한 이해도를 제고함. 더불어 도시재생 교육, 소규모 제안사업 등을 통해 도시 재생활성화지역 지정 이전에 추진주체의 책임 있는 참여를 위한 토대를 마련함. 이후, 법정 쇠퇴기준, 정량·정성평가를 통해 도시재생활성화지역을 선정함.

계획 및 실행단계는 도시재생전략계획에서 제시하는 기본방향 및 비전 등과 지역특성, 잠재력, 주민의견 등을 종합적으로 검토하여 해당 도시재생활성화 지역의 기본목표와 실천전략을 작성하고, 해당 도시재생활성화지역의 자립기반이 마련될 수 있도록 도시재생사업 실행을 동시에 진행함. 즉. 도시재생특별법에 따라 지역 내 주요거점에 앵커시설 선 매입을 통해 예산 절감 효과 및 사업 초기부터 거점공간을 개소하여 공동체 활성화의 안정적 추진을 도모하고, 활발한 주민참여와 체감 가능한 도시재생사업을 위해서 '계획수립'과 '역량강화사업'을 동시에 진행할 수 있도록 함.

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.

도시재생활성화지역 단계별 선정방향

도입기(2015-2017)

서울시 법정 도시재생의 출발단계로서 '공공의 통합적 지원을 통한 민간주도 추진'이 필요한 지역을 대상으로 '도시재생활성화지역 선도모델²⁸⁾'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.

활성화지역 운영 프로세스

3단계 프로세스로 개편

1단계 활성화지역의 모니터링 결과와 현장 지원센터 등의 의견수렴을 반영 하여, 계획기간 내 마중물예산 투자의 근거를 보완하는 측면에서 계획과 사업실행을 병행할 수 있도록 통합한 3단계 프로세스로 개편함.

²⁸⁾ 도입기에서 우선 추진하는 법정 도시재생활성화지역으로 기 확정된 국가 도시재생선도지역, 자치구(주민)공모지역과 더불어 서울시 선도지역을 포함하고 있음.

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준



[활성화지역 3단계 운영 프로세스]

첫 번째 단계로서 희망지 등 거버넌스 및 구상단계를 거쳐 활성화지역으로 선정하는 원칙은 유지하되, 도시재생 뉴딜사업에 대해서는 거버넌스 및 구상단계를 거치지 않았더라도, 쇠퇴정도와 더불어 입지여건 및 파급효과 등 잠재력을 보유한 지역에 대해서 도시재생 뉴딜사업 선정을 통해 선도지역 으로 지정되면 활성화지역 지정 가능.

두 번째 단계인 계획 및 실행단계는 활성화지역 선정 이후 활성화계획을 수립하면서 앵커시설 매입, 주민역량강화 사업 등 초기에 사전 추진이 효과 적인 일부사업에 대하여서 사업실행을 병행할 수 있는 근거마련. 또한 초기 마중물 예산 사업기간을 근린재생형을 4년 이상, 경제기반형은 6년 이상으로 지역별 사업에 특성에 맞춰 유연하게 적용할 수 있도록 변경함.

세 번째 단계로, 자력재생단계는 CRC나 지역조합 설립을 통한 주민 자율 운영을 목표로 하고 추가적으로 필요한 지역에 대해서는 지구단위계획 등 도시계획적 관리도 병행하도록 함. 이를 위해 계획 및 사업단계부터 주민 합의를 통한 후속추진계획을 수립하고 주민센터(동장, 재생전문관 등)를 중심으로 지원을 지속하는 체계 마련.

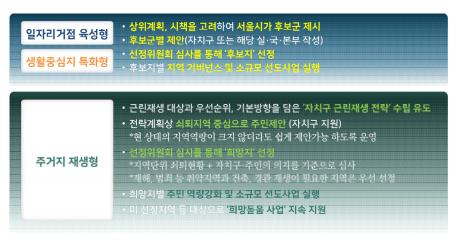
이와 같은 3단계 프로세스는 모니터링 평가 운영과도 연계하여 거버넌스 및 구상단계에서는 재생사업 영향예측과 목표설정 등에 대한 '사전 모니터링'을 실행하고, 계획 및 실행단계에서는 추진과정의 공유와 피드백을 위한 '추진 과정 모니터링'을 실행하고, 자력재생단계에서는 마중물 예산 등에 대한 성과관리와 확산을 위한 '성과평가'를 실행하도록 구분함.

거버넌스 및 구상단계 운영방안

금회 변경에서는 활성화지역 선정 이전, 공론화 및 준비단계를 거버넌스 및 구상단계로서 통합하고, 그 이행을 명시적으로 의무화함.

주거지재생형의 경우 종전 희망지 사업 등과 달리 단기적으로는 현 상태의 지역역량이 크지 않더라도 지역에서 쉽게 제안가능 하도록 운영하고, 중장기적으로 이를 지원하기 위해 자치구 차원의 단계적 재생 대상지역과 그기본방향 등을 담은 '자치구 재생 기본방침'을 수립하도록 유도해가도록함.

일자리거점 육성형 및 생활중심지 특화형은 상위계획, 시책을 고려하여 서울시 해당실·국·본부 또는 자치구에서 후보군을 제안함. 선정위원회 심사를 통해 '후보지'를 선정한 후, 후보지별 지역 거버넌스 및 소규모 선도사업을 실행함.



[거버넌스 및 구상단계 운영]

사전 거버넌스 및 구상 대상지역 선정을 위해서는 지역단위의 쇠퇴현황과 잠재력, 그리고 지역 특성에 부합하는 핵심사업 발굴 여부, 자치구와 주민의 의지를 기준으로 선정위원회 심사를 통해 결정하는 것을 원칙으로 함.

▮ 계획수립 및 실행계 추진방안

활발한 주민참여와 체감 가능한 도시재생사업을 위해서 '계획수립'과 동시에 '역량강화사업'등 일부사업에 대해서는 동시 추진하는 것이 필요함. 또한, 지역 내 주요거점에 앵커시설 선 매입을 통해 예산절감 효과 및 사업 초기부터 거점공간을 개소하여 공동체 활성화의 안정적 추진을 하는 것이 효과적 임29.

²⁹⁾ 도시재생 및 활성화 지원에 관한 조례 제24조(주민역량 강화사업 시행 및 지원) - 장은 도시재생 활성화를 위하여 도

계획수립은 도시재생전략계획에서 제시한 기본방향, 비전 및 전략, 권역별 재생구상, 개별 도시재생활성화지역의 재생방향 등을 반영하여 도시재생활성화계획을 수립함. 지역특성을 반영하고 주민, 민간 등의 역량강화를 위한 도시재생사업, 안정적 사업시행을 위한 재원조달계획, 도시재생사업의 추진체계, 성과관리방안 등을 포함하여 계획을 수립.

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

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

초기단계에는 관련 주체의 적극적인 참여 유도를 위한 붐업사업³⁰⁾ 및 SW 사업을 중심으로 추진함. 이후 핵심기반시설 및 대규모 HW사업을 추진하는 등 단계적으로 사업을 집행하도록 하고, 더불어 사업시행단계 이후 자력 재생단계에서도 재생활성화의 자립기반이 마련될 수 있도록 점진적으로 민간의 역할을 확대하여 지속가능성을 확보하도록 함.



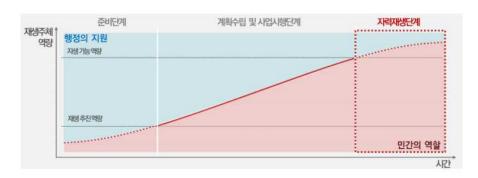
[계획수립 및 사업시행 추진체계]

▮ 자력재생단계 추진방안

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

시재생활성화지역 지정 또는 변경 전에 주민역량강화사업을 시행할 수 있으며, 그 사업비를 예산 범위 내에서 지원할 수 있다.

³⁰⁾ 주민 참여 활성화를 위해 재생의 효과를 단기간 내 가시적으로 보여줄 수 있는 소규모 사업 (ex : 담장허물기, 거점 공간 조성, 주민공모사업, 도시재생교육 등)



[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, 사회적 기업, 협동조합 등사회적 경제의 개념을 활용하여 지속가능성을 제고하도록함.



[지역에 적합한 다양한 형태의 '도시재생회사' 설립·운영 지원]

모니터링을 통한 지속적인 관리 및 지원 병행

행정은 도시재생사업의 공공성을 유지하기 위해 사업시행 이후에도 핵심 시설의 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.

2.2. 활성화지역의 선정기준

🏮 활성화지역 선정기준 변경

활성화지역 유형별 특성에 따라 쇠퇴기준, 거버넌스 역량, 잠재력 및 실행 가능성으로 세분화하고 유형별로 평가의 배분을 차등하여 기준을 마련함.

법정 도시경제기반형의 경우에는 쇠퇴기준(30%), 거버넌스 역량(20%). 잠재력 및 실행가능성(50%)으로 설정.

잠재력 및 실행가능성 평가기준은 ①일자리 창출과 광역 파급효과, ②광역 /지역 공공교통망 계획과의 관련성, ③가용부지 등 토지여건상 활용가능성, ④도시계획사업과의 연계가능성으로 구체화.

법정 중심시가지형의 경우에는 쇠퇴기준을 40%로 늘리고 법정기준과 함께 핵심산업 집적도 및 주요 역사자산 유무를 새롭게 포함.

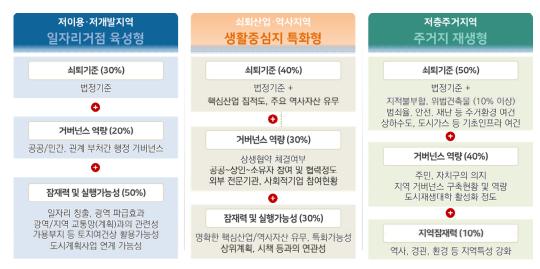
거버넌스 역량을 30%로 높이고 그 기준도 상생협약 체결여부를 포함하여 ①공공-소상공인-소유자 참여 및 협력정도, ②외부 전문기관, 사회적기업, 청년 등 다양한 주체의 참여정도로 구체화 하였음.

잠재력 및 실행가능성 평가기준은 30%로 설정하여 ①명확한 핵심산업/ 역사자산 유무 및 특화가능성과, ②상위계획, 시책 등과의 연관성으로 설정 하였음.

법정 일반근린형 등의 경우에는 쇠퇴기준을 50%로 설정하고 법정기준과 함께 지정상황 및 위법건축물, 범죄율, 상하수도·도시가스 등 기반시설 현황을 새롭게 포함함.

거버넌스 역량은 40%로 비율을 상향하면서, 그 기준도 ① 주민·자치구의 의지, ②지역 거버넌스 구축현황 및 역량, ③도시재생대학 활성화 정도로 구체화 하였으며, 역사·경관·환경 등 지역 특성강화 여부에 대한 지역 잠재력은 10%의 비율로 설정함.

특히, '풍수해 저감종합계획 상 위험지구 등과 같이 재해, 범죄 등 취약지역과 해제지역, 그리고 건축, 경관 재생이 필요한 지역에 대해서는 우선 선정할 수 있도록 가점부여 방안을 검토할 수 있음.



[활성화지역 선정기준 변경]

[활성화지역 선정기준 변경 종합]

구분	;	기 정 (2015)	변 경 (2018)		
경 제 기 반 형		 법정쇠퇴 기준 복합쇠퇴 기준	쇠퇴기준 (30%)	• 법정쇠퇴 기준	
	정성적 (70%)	 신성장동력확충, 지역균형발전 도시기본계획 등 관련계획 및 시책 민간투자효과, 일자리 창출 등 	거버넌스 역량 (20%)	• 공공, 민간, 관계 부처 간 행정 거버넌스	
			잠재력 및 실행 가능성 (50%)	 가용부지 등 토지여건상 활용가능성 광역·지역 교통망(계획)과의 관련성 도시계획사업 연계 가능성 일자리 창출, 광역파급효과 	
중 심 기 지 형		 법정쇠퇴 기준 복합쇠퇴 기준	쇠퇴기준 (40%)	• 법정쇠퇴기준 • 핵심사업 집적도, 주요 역사자산 유무	
	정성적 (50%)	 지역경제활성화, 정체성강화 도시계획차원의 타당성 지역자산, 상위 및 관련계획 부합성 	거버넌스 역량 (30%)	상생협약 체결여부공공~상인~소유자 참여 및 협력정도외부 전문기관, 사회적기업 참여현황	
			잠재력 및 실행 가능성 (30%)	• 명확한 핵심산업/역사자산 특화가능성 • 상위계획, 시책 등과의 연관성	
일 반 근 린 형		• 법정쇠퇴 기준 • 복합쇠퇴 기준	쇠퇴기준 (50%)	 법정쇠퇴기준 지적불부합, 위법건축물(10%이상) 범죄율, 안전, 재난 등 주거환경 여건 상하수도, 도시가스등 기초생활 인프라 여건 	
	정성적 (30%)	공동체회복, 지역정체성강화 지역자산, 녹생환경개선 가능지역	거버넌스 역량 (40%)	주민, 자치구의 의지지역 거버넌스 구축현황 및 역량도시재생대학 활성화 정도	
			잠재력 및 실행 가능성 (10%)	• 역사, 경관, 환경 등 지역특성	

2.3. 유형별 활성화계획 수립기준

기본방향

각 유형과 지역별 특성에 따른 적합한 계획수립을 유도하기 위해 유형별로 목표, 사업계획, 추진체계 등을 명확히 구분

기존 국토부의 경제기반형/근린재생형 활성화계획 가이드라인을 기반으로 주거지지원형, 우리동네 살리기 등 세부 유형별 목표와 사업계획 수립, 지원방안 등을 담은 서울시 가이드라인 추가 작성

[활성화계획 수립 기본원칙]

- ① 중심지는 상업활동, 시민 서비스, 문화활동 등이 집중적으로 이루어지도록 하고, 주거지는 주택, 상점, 직장, 학교, 공원, 공공시설 등 생활에 불가결한 각종 시설을
- ② 최대한 많은 시설이 서로 부담없이 걸어다닐 수 있는 범위내에 위치
- ③ 최대한 많은 혁신거점과 시민 시설이 지하철역과 버스정류장에서 쉽게 걸어갈 수 있는 거리 내에 입지
- ④ 다양한 경제적 계층과 연령층의 사람들이 같은 지역에서 함께 생활
- ⑤ 지역내에 주민들이 즐겁게 일할 수 있는 장소를 제공
- ⑥ 누구나 이용할 수 있는 크고 작은 공공공간을 두고, 하루종일 언제든 사람들의 이용이 촉진되도록 지속적 관리
- ⑦ 골목과 가로는 걷는데 흥미를 불러일으키도록 개선하고, 건물, 나무, 가로시설물과 조화를 이루도록 형성
- ⑧ 천연의 지형, 물줄기 등은 가능하다면 기존 형태를 유지
- ⑨ 에너지절감, 자원 절약 및 폐기물 발생량 최소화, 물의 재활용 등을 고려
- ⑩ 시민이 주도하고 공공이 지원하는 체계 구축

활성화계획의 구성 및 작성방향

활성화계획은 유형에 따라 세부 내용은 다를 수 있지만, 크게 다음의 6가지 단계로 구성되도록 작성함.

- ① 지역현황 분석 : 쇠퇴정도 등 사업 추진의 시급성 측면과 더불어 입지여건, 지역 잠재력 등 사업 추진시 실행력 및 파급효과 측면을 강화
- ② 거버넌스 구축 및 운영: 경제기반형, 중심시가지형에서는 기존 상업/ 산업생태계 분석 및 네트워크 구축과정에 초점을 두고, 일반근린형 등의 경우에는 공동체 활성화 및 주민역량 강화과정에 초점

- ③ 목표 및 전략의 설정: 경제기반형, 중심시가지형에서는 핵심기능 및 콘텐츠의 선정, 기존 기능의 재구조화 및 신산업 도출 전략에 초점을 두고. 일반근린형에서는 지역특화 전략 및 소규모정비, 집수리 등 주거지 재생 방향에 초점
- ④ 사업계획의 수립: 단위사업의 선정 및 추진계획 수립

[사업계획 부문의 주요 내용]

- 1) 목표와 전략에 따라 핵심기능 도입 및 지역특화를 위한 사업 선정 *'핵심사업': 단위사업 중 핵심전략 실현을 위해 가장 중요시되는 사업
- 2) 사업별 추진계획 수립
- 사업의 배경 및 필요성
- 사업의 개요 : 위치, 사업비, 규모, 기간, 주요내용 등 - 운영방안 : 사업 추진주체(공공/민간), 운영주체(공공/민간) 지역기반 민간주체의 참여계획
- 3) 사업별 예산 활용계획 수립
- 마중물예산 : 활성화계획 수립주체가 도시재생에 우선 투자하는 예산
- 지자체협업예산 : 시 또는 자치구에서 마중물예산과 별도로 투입하는 예산
- 부처협력예산 : 중앙부처/기관의 연계사업으로 투자하는 예산 - 민간투자예산 : 공사(SH,LH) 및 주택도시기금을 포함한 민간투자
- 4) 연도별 실행계획 수립
- ⑤ 추진체계 마련 : 현장 도시재생지원센터와 주민협의체 및 사업추진협의 회의 운영, 자치구 도시재생지원조직 및 분야별전문가자문단 구성· 운영, 공동체 및 사회적경제 활성화 방안 마련
- ⑥ 성과관리방안 : 유형별 공통항목 제시를 통한 서울시 차원의 모니터링 및 평가와 지역별 특화항목에 대한 자체 성과평가 보고서 제출 병행

경제기반형, 중심시가지형 활성화계획 수립방안

지역현황 분석에서는 광역 교통망을 비롯한 대상지역 입지여건과 지역이 가진 잠재력에 초점을 두고 진행. 지역이 가진 현안이슈를 포함.

거버넌스는 기존 산(상)업 생태계의 분석과 기존 네트워크의 복원과 새로운 산업활력과의 연결기반 구축에 초점을 두고 진행함.

목표와 전략설정시 지역의 핵심기능과 콘텐츠를 설정하는 것이 중요하고 이를 위해 기존 기능의 재구조화 방안과 신산업의 도입과 연계방안 필요

사업계획에서는 혁신거점과 시민공간의 조성, 그 공간의 활성화에 초점을

CHAPTER 2. 활성화지역 선정 및 운영기준

두어야 함. 이를 위해 최근 이슈가 되고 있는 스마트도시 기술과 컴팩트 도시 이론의 적용을 적극 검토하도록 함.

추진체계에 있어서는 초기부터 각 사업추진협의회를 구성하여 사업별 관련 민간, 공공 주체가 함께 논의하는 구조를 형성하고, 특히 중심지형에 있어서는 민관-상인협의체가 지역재생에 적극 참여할 수 있도록 운영.

성과관리를 위해서는 뒤에 제시될 중심지 유형의 공통항목과 지역별 특화 항목에 따라 진행함.

일반근린형 활성화계획 수립방안

지역현황 분석에서는 지역의 쇠퇴도 등 사업추진의 시급성과 지역이 가지고 있는 자산에 초점을 두고 진행.

거버넌스는 지역 공동체의 형성과 활성화에 초점을 두고 도시재생대학을 통한 역량강화를 추진함. 사회적 경제와 CRC 활성화의 기반을 마련하는 것이 중요.

목표와 전략설정 시 지역자산에 기반한 특화전략이 가장 중요하고 이를 지원하는 소규모 정비, 집수리 등 주거환경 재생방향 필요.

사업계획에서는 주거환경의 개선을 위해 생활 인프라 개선과 집수리, 소규모 정비에 집중하고, 더불어 교통, 재해 및 범죄 사각지대의 해소와 나아가 에너지 자립을 적극 적용하도록 함.

추진체계에 있어서는 초기부터 주민협의체를 구성하고, 사회적경제 활성화를 목표로 진행하되, 특히 도시재생지원센터의 지원과 역할이 중요함.

성과관리는 주거지 유형의 공통항목과 지역별 특화항목에 따라 진행함.



[유형별 활성화계획 수립방안]

▮ 젠트리피케이션31)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, 상생협약체결 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 도시재생활성화지역 선정 시, 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 융자, 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 민간 시설(독창적 공방·상가 등)의 이전을 최소화 함.

또한, 주택도시기금 등을 활용하여, 공공임대상가 매입 등 소규모 임차상인을 배려.

³¹⁾ 근로자층의 주거근린이 중산층으로 대체되는 현상을 의미함. 낙후된 지역에 외부인이 들어와 지역이 다시 활성화되는 현상을 뜻하고 있으나, 최근에는 외부인의 유입으로 원주민이 밀려나는 부정적인 의미로 많이 사용되고 있음.

풍수해, 지진, 화재 등 방재 취약지역 주거재생 대책마련 유도

최근 홍수, 집중호우, 태풍, 해일 등 풍수해의 발생빈도가 높아지고 있으며 이에 따른 인명 및 재산피해도 급증하고 있음. 또한 호우에 의한 피해와 같은 전형적인 유형뿐만 아니라 여러 좁은 지역에 동시다발적으로 발생하는 국지성 집중호우 등 변칙적인 경우가 많으며 태풍의 경우에도 홍수피해와 바람에 의한 피해도 발생하는 등 그 유형이 다양해짐.32)

이에 저층주거지, 쪽방촌, 고시원 밀집지역, 전통시장 등 건축물 노후화로 인해 방재에 취약한 지역에 대하여 주거재생 측면의 지원 및 관리방안 마련이 필요함.

방재 취약지역과 연계한 도시재생사업 추진 유도

희망지사업 선정 시, 지역특성 및 다양한 재해유형에 대응하기 위해서 지역의 재해특성을 분석한 방재 취약지역을 우선적으로 고려하여 소규모 재생 사업과 연계한 사업추진 검토.

활성화지역 선정 및 활성화계획 수립 시 방재대책과 연계 검토

활성화지역 선정 및 활성화계획 수립 시 화재 및 재해예방과 연계한 주거환경 개선방안을 검토하고, 일반적인 활성화계획보다 간소화된 내용으로 조속히 수립하여 도시재생뉴딜사업 등 정부사업과도 연계하도록 함.

재생사업 진행 시 풍수해, 화재 등 방재안전 관린 사항 포함 검토

도시재생구상 시 풍수해 관리지구를 포함한 구역검토를 유도하고, 향후 자치구 재생계획 및 활성화지역 선정 시 반영토록 함. 또한 비상 소화장치 보급 및 긴급 피난장비 등 방재안전 관련 설비지원 검토도 포함하도록 함.

필요한 경우 조정 또는 대안 제시를 통해 개선방안을 수립하고 관련계획과의 연계성을 명시하여 타 분야 계획과의 유기적인 조정이 가능하도록 하여 계획의 실질적인 효율성을 높일 수 있도록 함.

³²⁾ 서울특별시, 「서울시 풍수해저감종합계획」 제1장 서론

[활성화계획 관련 용어의 통일]

사업계획

개별 도시재생사업들은 '사업'으로 명명하고,

핵심기능 또는 지역특화에 관련된 가장 주요한 사업은 '핵심사업'으로 통일함.

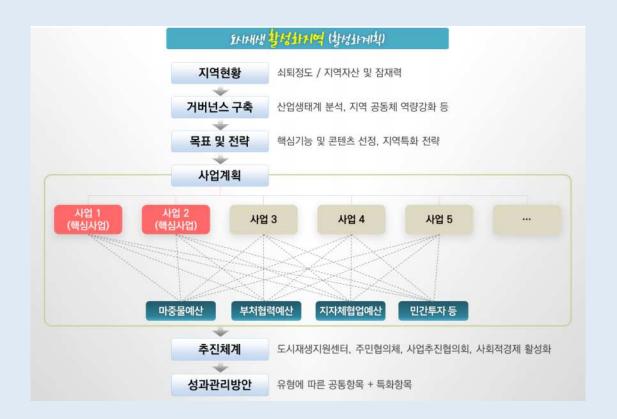
재원에 따른 명칭

국비와 시비, 구비 등 도시재생을 위해 확보된 별도의 공공 예산을 사용하는 경우 '마중물예산 사업'으로 명명하고,

그 외 계획수립과정에서 발굴된 시비, 구비 등을 지역과 연계한 경우 '지자체 협업예산 사업'으로.

타 중앙부처의 사업을 연계한 경우 '부처협력 예산 사업',

그 외 기금, 민간투자 등 사업으로 활성화계획 관련 용어를 통일함.

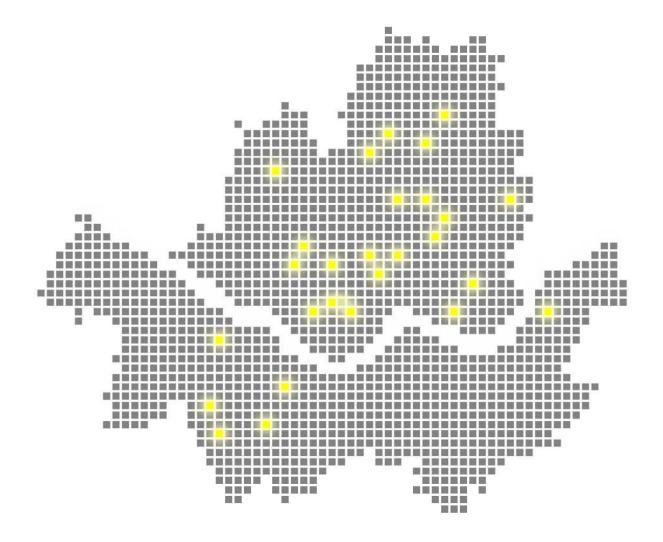


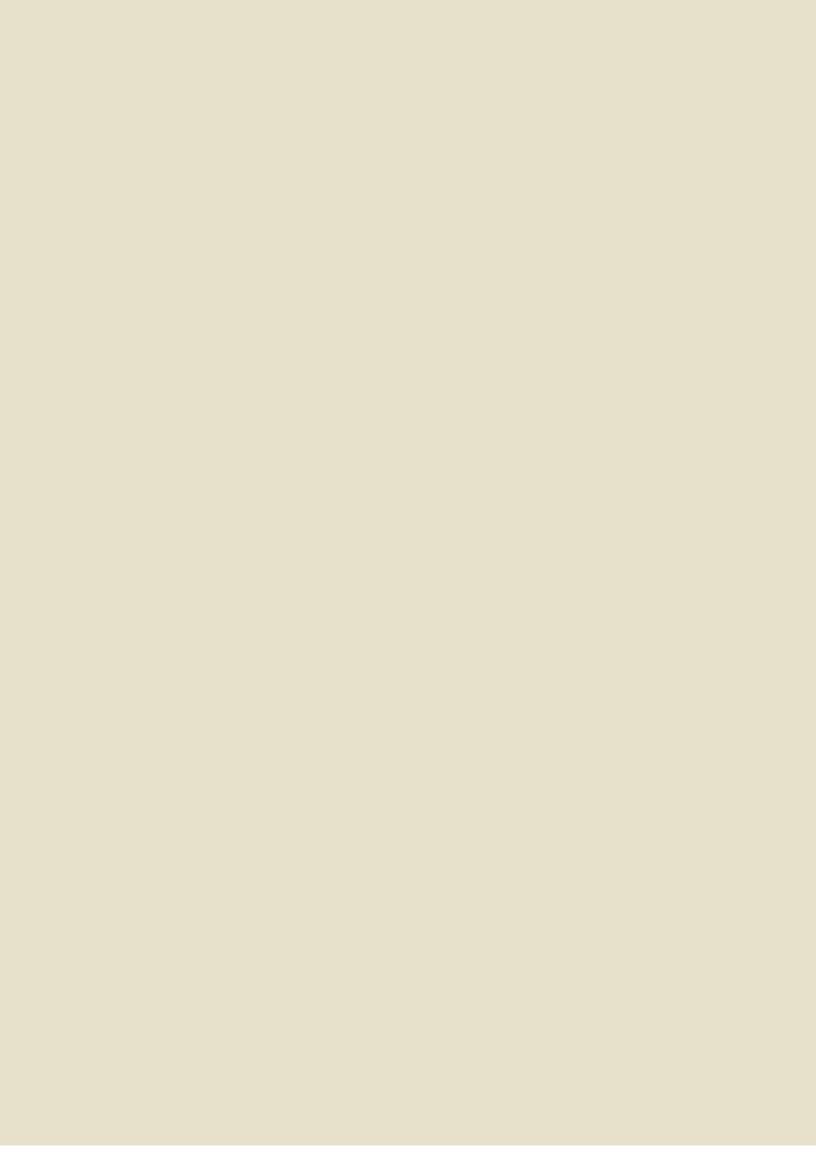


CHAPTER III

실생 및 자원세계

SEOUL REGENERATION STRATEGIC PLAN





도시재생 실행주체의 구성 및 역할 1_

1.1. 공공부문의 역할분담

필요성

그간 선도사업 추진 단계에서, 도시재생의 조속한 성장과 확산을 위해 서울시 도시재생본부 주도로 사업을 실행해왔지만, 정부와 자치구 등과의 협력 없이는 현장밀착도와 주민의견 반영, 지속적인 예산투자 등에서 역부족으로 지속성에 대하여 우려를 제기함.

사업의 효과적 추진을 위해 정부, 서울시, 자치구간 역할분담이 중요해짐.

정부, 서울시, 자치구의 역할분담

중앙정부는 도시재생과 관련한 정책마련과 제도개선, 필요한 곳에 대한 국가예산 지원, 국가치원의 도시재생 지원기구 운영, 국가 지원사업에 대한 총괄 관리 등의 역할을 수행함.

서울시 도시재생본부는 서울형 도시재생 정책 및 전략을 수립하고, 도시재생 업무의 총괄조정역할을 수행함. 타 실국본부와 도시재생사업의 효율적 추진을 위해 행정협의체를 구성하여 도시재생 협업사업을 발굴하고, 관계 부서 및 기관협의의 총괄 역할을 담당하여 도시재생 계획수립 지원 및 사업 시행 공정관리 등을 수행함.

그 외 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리, 도시재생활성화계획 및 도시 재생사업 평가 및 점검, 재원 조달 및 관리 역할을 수행하도록 함. 또한, 전략계획 및 활성화계획의 확정, 시 예산의 지원, 서울시 도시재생 지원 기관과의 협력 등으로 서울시 도시재생사업(특히, 경제기반형, 중심시가지형)을 총괄하는 역할을 수행.

자치구는 지역 내에서 도시재생이 필요한 지역에 대한 공론화 과정에 참여 하도록 하며 자치구 내부 부서별 협력체계를 구축하고, 필요시 인근 자치구와 협력방안을 마련. 주민참여 유도를 통해 주민역량강화사업 공모 및 도시 재생활성화지역 공모에 응모할 수 있음.

더불어 기존 민간조직 및 지역 잠재력의 발굴, 주민의견 수렴 등 현장과 밀착한 계획수립을 지원하고, 관련주체와의 의견 조율을 통해 사업을 시행하며,

지속적인 지역 활력을 위한 후속프로그램 운영 등 사후관리 역할을 수행함.

자치구의 역할을 단계적으로 강화하기 위해 활성화계획의 수립과 제안, 구 예산의 매칭과 자치구 협업사업 예산 투입과 함께 그 간 미약했던 도시 재생사업 실행기능을 강화해 나가도록 함. 특히 일반근린형과 중심시가지형 일부부터 단기적으로 자치구 주도로 추진해 나가되, 점진적으로 그 역할을 확대해 나가도록 함. 또한. 현장 지원센터의 운영지원도 자치구의 주요한 역할로 진행.

이와 같은 현장 도시재생지원을 위해 서울시에서는 지역재생전문관(컨설 턴트)제도를 단계적으로 확대함.



[공공부문의 역할분담]

1.2. 서울시 행정협의체의 구성 및 운영

도시재생본부 외 타 실·국·본부에서도 도시재생사업 추진 중

서울형 도시재생이 7년차에 접어들면서 도시재생본부 외에도 타 실·국·본부 에서도 다양한 형태의 서울형 도시재생사업이 추진 중

[부서별 서울형 도시재생 추진사업 현황]

해당 부서	추진 사업		
도시재생본부	 도시재생활성화지역 22개소 주거환경관리사업 76개 서울형 도시재생사업 5개 도활 및 새뜰마을사업 13개 		
지역발전본부	• 도시재생활성화지역 : 창동상계, 4.19, 독산동 • 서울형사업 : 동남권, 세종대로일대, 상암수색		
도시계획국	• 도시재생활성화지역(1) : 안암동		
경제진 흥본 부	• 도시재생활성화지역(1) : 청량리종합시장 일대 • 서울형사업(1) : G-Valley		
푸른도시국	• 서울형사업(1) : 마포문화비축기지		
도시공간개선단	• 서울형사업(1) : 돈의문역사문화공원		
주택건축국	• 서울형사업(1) : 서촌		

그 간 공공의 역량 집중이 어려워 사업추진 효율이 저하되어 왔고, 아직 까지 실·국 간 칸막이 행정이 지속되고 있는 것도 사실임.

그동안의 도시재생사업 추진 과정을 통해 다양한 도시재생사업 추진 노하우가 각 부서에서 형성되어왔고. 서울형 도시재생 범위의 확대에 발맞춰 지역중심 통합재생을 목표로 칸막이 행정을 타파하고, 실·본부·국 간 협력체계를 공식화함.

서울시 범 실·본부·국 차원의 행정협의체 구성 및 운영

지역을 중심으로 관련 실국간의 협력을 위한 '행정협의체'를 구성하여 운영 하도록 함. 더불어 활성화지역에서 활성화계획 수립시에도 시구 행정협의체를 운영하고 자치구 차원에서도 부서간 행정협의체 (또는 도시재생지원조직)를 운영하도록 권장.

아울러 일자리산업, 예산과 세제, 문화관광 등을 포괄한 이러한 행정협의체의 '종합 컨트롤타워'로서 도시재생본부의 위상정립 도모.

1.3. 도시재생위원회

'17.7월 도시재생위원회 신설

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

[서울시 도시재생위원회의 주요역할]

주요 역할

- 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

1.4. 도시재생 지원기관의 역할 확대 및 구체화

서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제8조에 의하여 SH공사 (2015.7.)와 서울연구원(2015.9.)을 도시재생지원기관으로 지정함.

서울주택도시공사의 역할

사업시행자로서의 역할과 사업관리자로서의 역할을 병행토록 함.

우선, 사업시행자의 역할로서 공공개발 전문성을 활용하여 거점시설을 우선 확보하거나, 물리적 기반 조성 등을 통해 도시재생사업을 선도하고 지원하도록 함. 또한, 도시재생사업지역 및 후보지(희망지)를 대상으로 도시재생DB 등 모니터링 체계를 구축함.

사업관리자의 역할로는 재생 전 단계에 걸쳐 지속적인 사업기획과 사업 발굴을 지원하고, 특별구역 내 사업계획과 단위사업, 거점시설의 조성과 운영 등 총괄관리자로서의 역할도 수행검토.

[서울주택도시공사의 도시재생사업 모델 종합]

사업모델	세부사업유형	대상
정비사업	• 재난위험·갈등정체 정비사업	정릉스카이, 강남아파트 등
보완	• 도시환경정비사업 등 도심육성	창동상계 창업문화단지 등
저층주거지	• 저층 노후주거지 재생 모델	건축협정, 자율주택정비 등
재생	• 매압·장기임차 임대주택	빈집정비, 임차형 임대주택
역세권 정비	역세권 2030 청년주택역세권 공유지 활용	용산유수지, 용답동 등 복정, 사당, 창동역 등
공유재산	• 국공유지 위탁개발	등촌동 어울림플라자
활 용	• 저밀 공용청사 복합화	오류1동 주민센터
혁신공간	• 도시첨단산업단지 건립 등	마곡 청년창업지원플랫폼
창출	• 캠퍼스타운 조성	SH형 캠퍼스타운

서울연구원의 역할

서울연구원은 선제적인 도시재생 이슈발굴과 정책제안을 통해 지원기관 으로서 역할

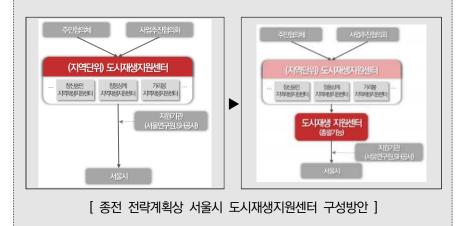
구체적으로 ①시민, 지자체, 지원센터 등에 대한 수요조사로 도시재생 희망 사항과 해결과제를 발굴하고, ②뉴딜사업, 특별법 개정 등 현안대응과 관련한 정책연구를 수행하고, ③전문가 인식개선 등 주체간 협력관계 강화 활동과 ④모니터링 및 평가의 실행을 지원

1.5. 도시재생지원센터의 역할

종전 전략계획

도시재생지원센터는 활성화지역별 도시재생사업을 지원하는 지역 단위의 도시재생지원센터를 기본으로 하고, 향후 이들의 총괄기능을 수행하는 광역차원의 도시재생지원센터를 설치

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 이해 관계 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.

추진경과 및 한계

활성화지역별 현장도시재생지원센터 운영, '17년 9월 광역 도시재생지원 센터 설립으로, 총 22개 현장지원센터와 광역 도시재생지원센터에 총 187명의 코디네이터가 근무 중

[현행 도시재생지원센터 운영상의 문제점]

과정/항목	현안문제				
지원센터	대부분 행정(서울시,자치구) 직영 방식(파견, 용역)으로 위탁방식에				
설치	비해 안정적 운영이 가능하나 독립적 예산 및 실행구조를 갖지 못함				
센터 구성원	대부분 1~2년 이내 위촉직으로 우수인재 확보에 불리				
채용	지원자격이 광범위하여 전문성 검증이 어려움				
근무형태 및	상근직과 비상근직 혼재 (4대보험 적용 어려움)				
근태관리	비상근 유연근무는 근태관리에 한계				
처우	업무내용은 비교적 유사함에도, 구성원별 명칭뿐만 아니라 적용기준과 근무일수, 지급내용이 지역별로 상이				
재계약	위촉기간 및 용역기간 종료 시 고용불안정 활성화계획 수립이후 재계약 자체가 불가한 경우도 다수				

하지만, 위 표와 같이 인력채용기준이 불명확하여 전문성 평가가 어렵고, 근무일수 근무시간 등을 별도로 명시하지 않는 등 근태관리가 부실하다는 비판에 직면, 또한 현장지원센터별로 유사한 사업을 추진 중임에도 불구하고 급여수당 지급기준이 다른 경우가 많아 형평성 문제 및 세금낭비 우려 제기로 공통적으로 적용할 수 있는 운영기준 마련 필요

도시재생지원센터별 권한과 책임 규정

광역(서울시) 도시재생지원센터는 ①현장센터 업무 컨설팅 ②도시재생사업 관계자의 교육과 훈련. ③현장도시재생지원센터의 활동 매뉴얼 작성. ④도시재생 DB의 작성과 관리, ⑤현장 중심 제도개선 및 정책제안 ⑥도시 재생 사전단계 지원 및 시민홍보 에 중점을 두고 활동하도록 함. 특히 현장 도시재생지원센터에 대한 관리와 운영지원, 지역 주민 조직의 자립지원도 광역 지원센터의 중요한 역할임.

현장 도시재생지원센터는 ①현장 상담 및 정보제공, ②도시재생대학 운영, ③주민의견 수렴과 사업제안, ④임대료 변화 등 지역DB 작성에 중점을 두고 활동함.

기초(자치구) 도시재생지원센터는 자치구별로 도시재생사업지역이 많지 않은 현황을 고려하여 단기적으로는 현장 지원센터와 통합운영도 가능토록 하고, 필요시점에서 단계적으로 설치하여 역할을 확대해 나가도록 함.

도시재생지원센터 운영 개선방안

'18.3월 국토부 가이드라인 개정(안)을 반영하여 구성원의 명칭을 현장 센터장과 코디로 단순화하여 통일하고, 총괄코디는 필요시 자문역으로 자율적으로 위촉 운영

현장센터장은 상근을 장려하고 최소 2일(15h) 이상 근무, 겸임가능토록 하고, 코디는 1년이상 장기계약으로 4대보험 적용을 권장하고 상근근무토록 운영하며, 근무여건 개선과 연계하여 광역 지원센터 차원의 인센티브 부여도 검토

또한, 도시재생대학 등 역량강화사업, 주민제안사업에 대해서는 우선적으로 예산을 집행 가능토록 하고, 주민상인 협의체, 사업추진협의회, 민관협의체 등에 대해서도 예산집행 가능토록 하고, 필요시 현장 지원센터의 임차료도 지원할 수 있도록 함.

이와 함께, 다음과 같은 도시재생지원센터 운영과정에 따른 세부적인 개선 사항을 점진적으로 반영해나가도록 함.

[도시재생지원센터 운영과정별 개선방안]

과정/항목	개선방안			
지원센터 설치	사업초기는 행정직영 운영하되, 단계적으로 전환 유도 • 경제기반형 : 현장사무소, 사업추진협의회 기능 • 중심시가지형 : 명소화, 젠트리피케이션 완화 위한 상징적 공간으로 작동 • 일반근린형 : 주민교육, 모임공간으로 시작하여 협동조합으로 자립 유도			
센터 구성원 채용기준	위촉직 최소화하고 뉴딜사업 연계 국비지원 요청 명확한 경력인정 범위와 지원자격 제시·보완			
근무형태 및 근태관리	비상근직은 필요한 경우로 최소화 비상근직도 주단위로 예상 출퇴근시간을 미리 약정 (출퇴근 기록 등으로 근무시간 관리)			
처우	급여 등 근무환경의 동일한 기준을 적용할 수 있도록 정비 • 코디네이터 등급별 급여체계 마련			
재계약	고용불안정과 4대보험, 재계약 문제해결을 위해 단기적으로 공동체활성화부문 용역 분리발주 및 연장 장기적으로 기초 도시재생지원센터 운영 또는 SH공사 채용 후 파견, 또는 시간선택제 공무원으로 채용하는 방식 등 검토			

주민협의체 / 사업추진협의회

도시재생활성화계획의 수립과 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 지역 주민의 대표기구인 주민협의체와 도시재생사업의 시행조직인 사업추진 협의회를 구성할 수 있음.

도시재생사업의 추진주체인 주민은 도시재생활성화지역 내 토지 등 소유자 및 세입자와 마을활동가, 직장인 등 도시재생활성화지역 내에서 활동하는 이해관계자를 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 자육성이 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, 지역 전문가, 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.

1.6. 추진체계 종합

종전 전략계획 상 추진체계

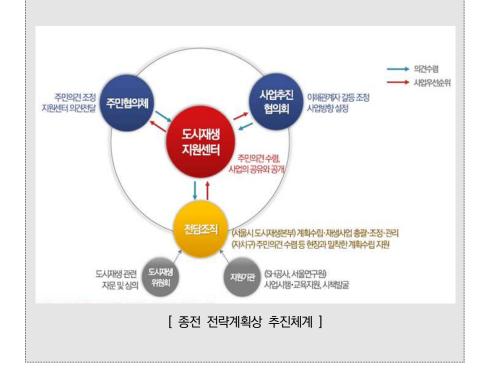
기존 도시재생사업은 계획수립과정에서 사업시행자 등 민간의 의견을 반영하기 위해 도시재생지원센터 등을 활용하여 의견을 수렴하고, 그 결과를 행정 또는 MP팀에 전달하는 수직적 의견합의체계를 가짐.

이후로는 수직적 의견합의 체계 보다는 행정·민간·주민·전문가·도시 재생지원센터 등 관련주체들이 한 자리에 모여 합의점을 도출하는 라운드 테이블(Round Table) 방식의 수평적 의견합의 체계를 가지도록 함.

서울시 도시재생 전담조직인 도시재생본부는 의사결정권자로서 참여하여 관계부서 및 기관협의의 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, 도시 재생지원기관은 의견협의 과정을 모니터링 하도록 함.



민관상생협의회 중심 지역조합, CRC 등 민간주도로 전환

종전 라운드테이블 방식의 수평적 의견수렴 체계를 '민-관 상생협의회'로 구체화 함. 민관 상생협의회는 공공부문과 지원기관, 파트너십 기관, 도시 재생지원센터와 주민이 모두 함께 포함되어 논의하는 기구와 방법을 통칭 하는 개념임.

전체 도시재생사업과 활성화계획을 총괄하는 협의회가 있고, 각 사업단위 상생협의회의 운영도 가능함. 이는 곧 '사업추진협의회'의 확장으로 이해 할 수 있을 것임. 계획과 실행의 융합을 통해 사업초기부터 시민이 체감 가능하고 지역이 바뀌는 재생으로 전환을 기대할 수 있을 것임.

중앙정부와 서울시, 자치구 간 역할분담을 통해 공공부문은 상생협의회에 대한 지원과 협의회가 수립한 계획과 사업에 대한 총괄조정자로 역할

지원기관과 파트너십 기관은 상생협의회 차원에서 제안된 사업참여와 검토에 대한 내용을 바탕으로 사업시행과 교육, 운영을 지원하고, 주민은 주민협의체에 참여하고, 주민협의체의 대표들과 주민들은 상생협의회가 제시한 사업계획을 공유하고 의견을 제시하도록 함. 단기적으로는 도시 재생지원센터가 민관 상생협의회의 구축과, 그 운영·실무를 전체적으로 지원.

이렇게 조율된 사업내용을 바탕으로 사업별 추진협의회가 세부 실행하고. 상생협의회는 점진적으로 지역조합, CRC 등 민간주도 조직으로 전환함.



[실행 추진주체의 확장]

[참여 거버넌스 변경사항 종합]

구 분		거버넌스 변경사항(역할/기능/관계 등)		
	세분화	당초	변경	
	중앙정부 • 국토교통부		• 법령 등 제도개선 및 정책수립 • 예산지원, 모니터링	
공공 부문	서울특별시 • 도시재생본부 • 관련 실국 상설 행정협의체	계획수립 재생사업 총괄조정·관리	 서울시 도시재생 전략수립 신규정책 및 사업계획 제안 활성화계획수립 및 사업실행 재생지역 사업총괄 조정자 역할 활성화지역 모니터링 및 평가 	
	자치구 전담조직 · 주민센터 등	주민의견 수렴 현장밀착 계획수립 지원	주민의견 수렴현장밀착 계획수립 및 실행자치구차원의 도시재생 전략수립	
	도시재생위원회 시의회	자문, 심의	• 자문, 심의	
도시 재생 지원 센터	광역 현장지원센터	주민의견 수렴 사업 공유·공개	• 민관상생협의회 운영 및 실무지원 • 거버넌스 구축 • 주민 상담, 진단, 교육, 홍보 등	
주민	주민(상인)협의체 마을활동가(조직) 소유자	사업계획 공유 의견 제시	주민의견수렴의 창구역할주민갈등 조정사업계획 공유 및 의견 제시	
민관 상생 협의회	공공부문과 지원기관, 파트너십 기관, 도시재생 지원센터와 주민이 모두 함께 포함되어 논의하는 기구와 방법을 통칭 • 지역조합, CRC 등 민간주도로 전환	_	공공부문 지원 및 총괄 조정 재생지원센터 의견수렴 및 제안 주민의견 수렴 및 사업계획 공유 사업추진협의회와 긴말한 조율지원 지원기관에 사업계획 검토제안 민간기업, 사회적 기업, 대학 등에 계획 및 사업참여 제안	
사업 추진 협의회	협의체 대표 지역전문가, 센터인력 전담조직 담당자 사업 시행자 이해관계자	이해관계자 갈등 조정 사업방향 설정	 사업추진 및 사업 협의 이해당사자 의견 모으기 이해 및 협조 구하기 공감대 형성으로 사업간 이견 및 갈등 조정 	
지원 기관	서울주택도시공사 서울연구원	사업시행· 교육지원 시책발굴	• 제안된 사업참여 및 교육 지원 • 시책발굴 및 제도적 지원 • 활성화지역 DB구축 및 모니터링 지원	
파트너십 기관	서울시투자출연기관 • SBA 민간기업, 사회적 기업 대학 등 외부 전문기관	_	• 사업지원 및 운영관리	

2. 도시재생 지원 및 평가체계

2.1. 재원조달 및 예산지원 방안

도시재생활성화지역 유형별 소요예산

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

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

단, 붐업사업³³⁾ 비용 등 사전 주민역량강화를 위한 항목은 도시재생활성화 지역의 선정 이후부터 활용할 수 있도록 함.



[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

³³⁾ 붐업 사업: 주민 참여 활성화를 위해 재생의 효과를 단기간 내 가시적으로 보여줄 수 있는 소규모 사업 (ex: 담장허물기, 거점공간 조성, 주민공모사업, 도시재생교육 등)

마중물 예산 규모의 조정

종전 전략계획

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

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

근린재생 중심시가지형은 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.

일반근린형은 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.

]

Ī	구분	_	다니겨제기바침	근린재생형				
	TE		도시경제기반형	중심시가지형	일반형			
	예산 규모*		500억	200억	100억			
	마	공통	계획수립	계획수립 및 유지관리 비용, 붐업사업 비용				
	중 물 사 업 (예시)	유형	핵심 기반시설 확충·정비, 저이용 토지·시설 활용,배후지역 환경 개선 등	핵심 집객시설 확충 및 개선, 지역특화산업 활성화, 상공인, 주민 등 역량/화 사업 등	확충, 주민공동이용			
	* 서울시 마중물예산 상한							

마중물예산 규모를 유형에 따라 현실적으로 조정

1단계 활성화지역 모니터링 내용과 뉴딜사업의 시행에 대한 대응을 고려하여 유형별 마중물예산 규모를 일부 조정 필요. 2018년 뉴딜사업의 경우 서울 시와 중앙정부간 6:4 비율로 매칭이 필요.

도시경제기반형은 기존 마중물예산 지원 상한 500억을 유지하되, 뉴딜사업 선정 시, 서울시 마중물 예산의 상한을 375억으로 조정하고 정부예산 250억 수준으로 추진. 단, 뉴딜사업의 시·국비 매칭 총 마중물 예산이 500억

이하 일 경우 시비 마중물 예산의 상한까지 추가확보가 가능토록 함. 정부, 타 실국본부 협업사업, HUG 등 다양한 예산을 우선적으로 경제기반형에 투입하여 실질적 투입예산 증대효과 기대가 가능할 것임.

중심시가지형도 기존 마중물예산 지원 상한 200억을 유지하되. 단기적으로 대학가혁신형과 시장연계형은 현행 캠퍼스타운 지원과 동일하도록 100억 수준에서 추진하도록 함. 다만, 뉴딜사업 국비지원 선정시에는 뉴딜 150억에 대응하여 서울시 225억을 상한으로 정함.

일반근린형은 기존 마중물예산 지원 상한 100억을 유지하되, 세부유형 가운데 우리동네살리기형은 뉴딜사업과 일관성을 갖도록 50억으로 상한을 정함. 뉴딜사업 선정시에는 100억에 대응하여 서울시 150억, 우리동네 살리기형은 50억에 대응하여 75억원을 상한으로 정함. 다만, 뉴딜사업을 통해 서울시 마중물 예산 상한규모 이하로 확보된 경우에는 서울시 마중물 예산 상한 이내에서 시비 추가확보가 가능토록 함.

또한, 마중물예산은 활성화계획수립 및 공동체 역량강화비용을 사용할 수 있으며, 도시재생 유형별 목표실현을 위한 초기 붐업을 위한 공모사업, 앵커시설확보 등에 우선적으로 활용함.

[유형별 마중물 예산규모]

구분		도시경제	근린재생형			
		기반형	중심시가지형	일반근린형	주거지지원형	우리동네살리기
서울형 도시재생 유형		일자리거점 육성형	생활중심지 특화형	주거지 재생형		
특징		역세권, 산단, 항만, 공공기관이전적지 등 기반시설 기능 고도화가 필요한 지역	지역특화산(상)업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 특화지역	골목상권과 주거지	저층 주거밀집지역	소규모 저층 주거밀집지역
 서울시 마중물 예산 규모∗		500억	200억 (대학가혁신형, 시장연계형은 100억)	100억		50억
뉴딜사업 선정시 국토부 가이드라인 준용 (2018기준)**		서울시 375억 국비 250억	서울시 225억 국비 150억	서울시 150억 국비 100억		서울시 75억 국비 50억
마중물 예산	공통	도시재생	계획수립 및 공동체 역량강화 비용 방유형별 목표실현을 위한 초기 붐업사업비용(공모사업, 앵커시설확보			등)
사업 (예시)	유형	핵심기반시설 중규모 이상 공공·복지·편의시설	지역특화 산(상)업시설 중규모 공공·복지·편의시설	소규모 공공·복지 ·편의시설	골목길정비 + 주차정 공동 이용시설 등 기초생활 인프라	
파급범위		서울시전체	서울시 또는 권역단위	자치구 또는 지역단위		

^{*} 서울시 마중물예산 상한

^{**} 뉴딜사업을 통해 서울시 마중물 예산 상한규모 이하로 사업비 확보 시, 서울시 마중물예산 상한 이내에서 시비 추가확보 가능

그 외 서울시 재원조달 방안

서울도시재생기금 신설 ('17.12.)

주민주도의 도시재생사업은 공동체 활성화에 장시간이 소요되고 주민의 의견수렴을 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 재정 운용이 가능한 별도의 도시재생기금 조성. 기금의 용도는 '서울시 도시재생 기금 조례'를 준용함.

「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 **6조(기금의 용도) 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.** 〈개정 '17.7.13.〉

- 1. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
- 2. 도시재생활성화지역 내 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「서울특별시 시호주택 활성화 자원 등에 관한 조례」에 따른 시호주택의 건설·관리 비용
- 3. 도시재생기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
- 4. 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」제21조에 따라 주민협의체가 추진하는 사업비
- 5. 차입금 및 이자 상환
- 6. 여유자금의 예탁 및 예치
- 7. 기타 위 각 호에 준하는 것으로 도시재생 및 도시재생사업에 필요하다고 인정되는 비용

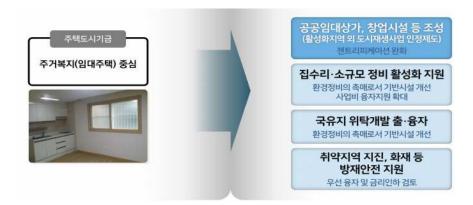
▮ 주택도시기금 등 다양한 예산발굴로 실질적 투입예산 증대

그동안 마중물 예산에만 집중하여 기금 등 타 재원 활용이 미흡하였고. 국가 협력사업 발굴에 한계가 있어. 서울시 차원의 예산확보와 함께 정부 협력예산 등의 적극 활용이 필요함. 특히, 그간 주거복지 차원에서 임대주택 중심으로 활용 되었던 주택도시기금의 활용범위를 실질적인 도시재생 사업에 활용될 수 있도록 확대가 필요.

주택도시기금을 적극적으로 공공임대상가와 창업시설 조성에 활용하도록 함. 이를 통한 젠트리피케이션 완화효과도 기대 가능하고, 활성화지역 외 지역에서 실행하는 '도시재생사업 인정제도'와 적극 연계 가능할 것임.

이 외에도 국유지 위탁개발 출용자에 적극 활용하고, 환경정비의 촉매로서 기반시설 개선도 지원함. 주거지에 대해서도 기반시설 개선 지원을 통해 집수리·소규모 정비 활성화의 기폭제를 제공하고, 취약지역에 대한 지진, 화재 등 방재안전 지원으로서 우선 융자 및 금리인하 적용도 검토.

기금, 국고 외 부동산 투자회사 리츠(REITs)의 활용, 도심활력 프로젝트 등 민간이 주도할 수 있는 재생모델을 적극적으로 확대 도모함.



[HUG기금 등 정부와 민간을 아우르는 다양한 재원조달 방안 마련]

2.2 제도적 지원방안

▮ 민간의 자생적 변화를 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 유자

서울시는 도시재생특별법 제27조에 따라 도시재생 활성화를 위하여 다음 사항에 대한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 구체적인 융자의 대상,조건, 방법은 서울시 도시재생조례 시행규칙에 따라 융자를 받는 상대방과 서울시장이 체결한 약정에 따름.

- 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 있도록 제도 개선을 추진.

조세 및 부담금의 감면

도시재생특별법 제31조에 따라 도시재생사업 시행자에 대하여 법인세. 소득세·취득세·등록면허세 등의 조세를 감면할 수 있음.

개발부담금.교통유발부담금.환경개선부담금.기반시설설치비용 및 광역 교통시설부담금 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 최대한도 내에서 완화할 수 있음. 건폐율의 경우 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제27조에 의해 완화범위를 규정함.

주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조 제2항 각 호의 위치에 공용 주차장이 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.

2.3. 성과관리 방법 및 기준

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.

구 분	모니터링		조하면기
丁正	사업관리(과정점검)	성과관리(효과점검)	종합평가
정의	상시적으로 활성화지역의 도시재생사업진행상황 점검	정기적으로 도시재생사업에 따른 활성화정도 점검	정기적으로 활성화지역의 종합검토 및 환류
주체	도시재생 지원기관	도시재생 지원기관	서울시
특성	원활한 도시재생사업 추진 지원	활성화정도에 대한 관찰	활성화지역의 종합평가
평가대상	도시재생 활성화지역		

[모니터링과 평가의 정의 및 특성]

▼ 모니터링·평가체계 사례 검토

① 국토부 국가재생선도지역 모니터링·평가 지표

국토부의 모니터링 및 평가지표는 거버넌스체계 구축, 활성화계획 수립, 예산확보 및 집행실적, 모니터링 결과반영 등 총 27개의 세부항목으로 구성

이중 주로 계획단계에서의 거버넌스 체계 구축 및 활성화계획 수립과정. 내용 등 추진과정 모니터링에 중점을 두고 평가 진행함.

거버넌스 체계구축과 관련해서는 주민참여 및 역량강화, 행정지원 및 협업 체계 구축, 전문가 활용체계 구축 등 14개 세부지표의 모니터링을 진행.

활성화계획 수립과 관련해서는 활성화계획안의 적정성 및 합리성, 수립 과정에서의 주민의견 수렴 및 반영, 관련 주체간 협업 정도 등 8개 세부지표에 대한 모니터링을 진행.

예산확보 및 집행실적과 관련해서는 매칭 지방비 확보, 교부된 국비의 집행 실적을 평가하고, 모니터링 결과 반영과 관련해서는 모니터링에 대한 협조 노력, 결과에 대한 피드백의 충실성 등을 평가함.

[모니터링 항목 및 세부지표]

모니티	터링 항목	모니터링 세부지표
거버	주민참여 및 역량강화	① 기존 활동 및 이해관계자 파악 ② 주민리더 발굴 ③ 주민설명회 및 의견수렴 ④ 정기적 소모임 구성 및 운영 ⑤ 주민(상인)협의체 구성 및 운영 ⑥ 주민 역량강화 프로그램 운영
넌스 체계 구축	행정지원 및 협업체계 구축	① 전담조직(전담인력) 구성 및 운영 ⑧ 조례제정 ⑨ 행정협의회 등 관련부서 협력체계 구축 및 운영
(14개 세부지표)		① 사업총괄코디네이터 선임 및 활동 ① 도시재생지원센터 구성 및 운영 ② 사업추진협의회 구성 및 운영 ③ 관련 전문가의 활용 ④ 지역 단체 및 기업 등과의 협업체계 구축
활성화 계획 수립 (8개 세부지표)		① 활성화계획 발주 및 발주방식 ② 지역현황 조사의 충실성 ③ 활성화계획안의 적정성 및 합리성 ④ 수립과정에서의 주민의견 수렴 및 반영 ⑤ 수립과정에서의 관련 주체 간 협업 ⑥ 연계 가능한 사업의 발굴 ⑦ 지방위원회 의견수렴 및 반영 ⑧ 도시재생특별위원회 의견 반영
예산 확보 및 집행 실적		① 매칭 지방비 확보 ② 교부된 국비의 집행실적
모니터링 결과 반영		① 지원기구 모니터링에 대한 협조 및 수용 노력 ② 모니터링 결과에 대한 피드백의 충실성 ③ 리뷰보드 결과반영 내용

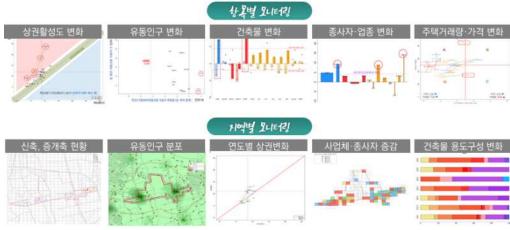
② 서울형 도시재생 모니터링·평가 체계 ('17.4)

도시재생사업의 추진과정과 성과(변화) 등을 모니터링하기 위한 22개 항목을 공통적으로 제시하고, 도시재생 추진단계별로 중점 평가항목을 설정함.

계획단계의 경우 추진과정 모니터링을 중점 평가하고, 실행단계의 경우 계획수행여부 및 성과(변화) 모니터링을 중점 평가.

성과(변화) 모니터링을 위한 핵심지표로 30개의 진단지표를 별도로 설정하고, 통계자료 분석, 현장조사, 설문조사 등을 통한 지표의 변화정도 분석을 통해 도시재생사업의 성과를 모니터링 하도록 제시함.





[모니터링 평가체계]

③ 문화영향평가 평가지표 (문화관광연구원)

문화기본권, 문화정체성, 문화발전 등을 평가항목으로 한 공통지표(핵심지표)와 함께, 전체 지표 풀(pool) 내에서 대상과제의 특성을 고려하여 자율적으로 선택하여 적용이 가능한 특성화지표를 함께 활용. 공통지표와 자율지표를 활용하여 사전평가 및 과정평가를 병행하여 진행하고, 평가결과는 문화적 가치의 반영을 위한 정책권고를 하는데 활용함.

구분	평가항목	평가지표	주요 측정개념
	문화 기본권	1.문화향유에 미치는 영향	문화접근성 및 문화향유 수준
공통지표 (핵심지표)	문화 정체성	2.표현 및 참여에 미치는 영향	표현 및 참여기회, 생활문화예술 참여
	문화 발전	3.문화유산 및 문화경관에 미치는 영향	유·무형의 문화유산 및 문화경관의 보호와 활용
		4.공동체에 미치는 영향	사회적 자본, 문화공동체
특성화 지표		5.문화다양성에 미치는 영향	문화적 종 다양성, 소수집단의 문화적 표현
		6.창조성에 미치는 영향	창조자본, 창조기반

사전덩가 주민들의 기대(인식)를 평가항목으로 포함하여 현상태 평가 및 영향예측 자료로 활용



라정평가 사업 이전 현황과 이후 영향을 분석하여 사후설계의 한계를 보완할 수 있는 방안 모색

④ 기획재정부 성과계획서 작성지침

정량지표와 질(만족도)을 고려할 수 있는 정성지표를 함께 활용하고, 유형에 따라 투입, 과정, 산출, 결과(Input/Process/Output/Outcome) 등 추진 과정 모니터링과 정기적 성과평가를 병행 활용함.

누진다정 모나타길		•	정기적 1	(ひばか
INPUT	PROCESS		OUTPUT	OUTCOME

구분	개념	특성 및 활용
투입	예산·인력 등 투입물의 양 을	예산집행과 사업 진행과정상의
Input	나타내는 지표	문제점을 발견
과정	진행과정에서 나타나는	사업지도 등 사업추진 정도를
Process	산출물의 양을 나타내는 지표	중간 점검
산출	사업완료 후 나타나는 1차적	투입에 비례하여 설정한 목표를
Output	산출물을 나타내는 지표	달성하였는가를 평가
결과 Outcome	1차적 산출물을 통해 나타나는 궁극적인 사업 효과 , 정책이 미치는 영향력 을 나타내는 지표	쇠공곡표의 결정정도에 따는 여하자 중계로 초저

⑤ 영국 NDC 평가지표(New Deal for Communities)

총39개 지역에 대해 행정통계자료분석 및 설문조사 등을 통해 6개 핵심목표, 36개 지표 중심 평가를 진행히되, 모니터링은 2년주기, 평가는 5년 주기로 실행함.

실행과정은 지역의 재량에 맡기고, 재생사업의 결과중심 평가로 사업후의 변화를 측정하고, 소속감 향상, 거주환경개선, 범죄율 감소, 교육수준 상향, 건강상태 증진, 재정형편 개선 등을 평가함.

2010년 2차 평가 결과 범죄율 감소, 거주환경 개선, 소속감 향상은 약간 개선되었으나 교육수준 상향, 건강상태 증진, 재정형편은 변화없는 것으로 평가됨.

일부 지표에서 단기간내 변화가 크지 않은 것도 중요한 성과의 하나로 인식 하고 있으며, 낙후지역 재생의 경우에는 평가기준의 차별화 방안이 필요한 실정임.

구분	내용
대상지	총 39개 지역 (평균거주인구 약 9,800명)
주체 중앙정부 총괄, 모니터링·평가부문 외부 위탁	
평가내용	실행과정은 지역의 재량에 맡기고, 재생사업의 결과중심 평가소속감 향상, 거주환경 개선, 범죄율 감소, 교육수준 상향, 건강상태 증진, 재정형편 개선 등 6개 핵심목표, 36개 지표 분석
방법 행정통계자료 분석 및 설문조사	
2010년 2차 평가결과	범죄율 감소, 거주환경 개선, 소속감 향상은 약간 개선, 교육수준 상향, 건강상태 증진, 재정형편은 변화 없음



[영국 NDC 평가지표]

⑥ 일본 '매력적인 도시(Sensuous City)' 지표

도시의 매력을 가시화 할 수 있는 척도 마련을 위해 '명사'가 아닌 '동사'로 도시를 평가하는 기준 마련.

도시에 산다는 것은 불특정 다수의 다른 사람과의 관계성 속에서 오감을 통해 도시를 몸으로 느끼고 지각하면서 판단하는 만큼, 매력적인 도시를 평가하기 위한 지표를 설정함.

교통, 주택, 시설 등과 같은 명사가 아니라 관계성과 신체성에 해당하는 총 8가지의 동사 지표를 도출하여 좋은 도시의 특성을 파악함.

"도시에 산다는 것은 불특정 다수의 다른 사람과의 관계성 속에 있는 것(관계성)과 몸으로 느끼고 오감을 통해 도시를 지각하는 것(신체성)"

교통, 주택, 시설 등과 같은 '명사'가 아니라

'동사'로 도시를 평가하기 위한 총 8가지의 지표를 도출

매력적인 도시 지표

1. 공동체에 귀속되어 있다.

2. 익명성이 있다.

3. 로맨스가 있다.

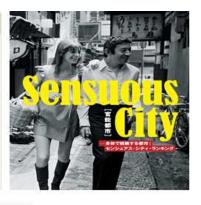
4. 다양한 이벤트의 기회가 있다.

5. 식문화가 풍요롭다.

6. 가로를 느끼다.

7. 자연을 느끼다.

8. 걸을만한 길이 있다.



좋은 도시의 특성

오래된 상점가가 있다.

좁은 골목이 있다.

다양한 용도가 혼재되어 있다.

체인점에서 개인점포까지 다양한 업종이 있다.

문화적인 어메니티가 풍부하다.

직장과 거주지가 근접해 있다.

[일본 '매력적인 도시(Sensuous City)' 지표]

종합 및 시사점

[성과관리방안에 반영한 시사점]

구 분	개요 및 지표 특성	전략계획 반영사항
국토부 선도지역 평가지표	성과평가보다는 추진과정 모니터링에 중점 총 27개 모니터링 지표	• 국가적 평가지표 이므로, 전략계획상 추진과정 모니터링 지표 중 공통항목에 반영
서울형 모니터링 체계	장기적인 변화파악에 유리	• 마중물예산사업 완료 후, 사업성과 및 효과 평가의 공통항목으로 활용하되, 전체 33개 지표보다는 효과를 효율적으로, 그리고 명확하게 파악할 수 있는 5가지 내외의 지표를 선정하여 반영(전문가 자문의견 반영)
문화영향 평가지표	핵심지표(공통)와 대상별 자율선택하는 특화지표 활용 현황 및 과정평가에 중점	• 모니터링과 성과평가로 분할하여 추진하고, 각각의 과정에서도 공통항목과 지역별/ 유형별 특화항목을 별도로 마련
기재부 성과 계획서 작성지침	정량지표와 정성지표를 함께 활용하여 단계적, 인과적 평가	 정량지표와 정성지표를 함께 활용 추진과정 모니터링에서는 피드백을 위해 정량적 지표를 적극 활용하고, 성과평가 에서는 정성적 지표를 함께 활용
영국 NCD 평가지표	5년단위 평가 쇠퇴가 심화되지 않은 것도 성과	• 명확한 변화양상과 성과평가를 위해 추진 주기를 모니터링은 3년(일반근린형은 2년) 마다, 성과평가는 마중물예산사업 완료 후 추진하도록 하되, 매년 지역별 DB는 구축
일본 매력적인 도시지표	시민의 관계성과 체감도를 표현하는 '동사'로 지표 구성	 추진과정 모니터링 과정에서 '동사'를 활용한 설문조사를 통해 소속감과 만족도를 평가 27개 활성화지역과 비교군 일반지역 2개소 등약 1,500명에 대한 FGI 추진예정

■ 모니터링·평가 기본방향

국토부 선도지역 평가지표, 서울형 도시재생 모니터링 평가체계 등 기존 모니터링·평가 지표를 바탕으로 문화관광부의 문화영향평가지표, 기재부의 성과계획서 작성지침, 영국 NDC 평가지표, 일본의 매력적인 도시지표 등의 평가지표 및 시사점을 종합적으로 고려하여 모니터링 및 평가항목, 방법을 설정함.



[모니터링·평가 기본방향]

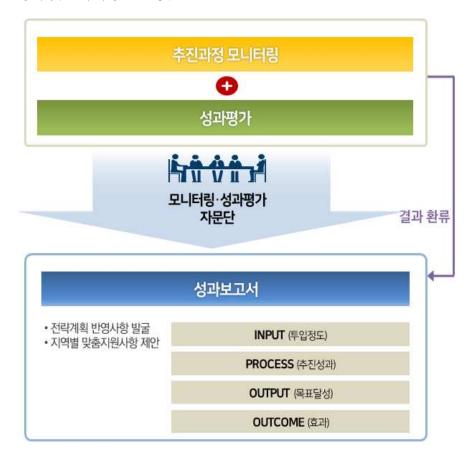
도시재생사업별로 추진과정에 대한 모니터링과 사업성과 효과 평가에 대한 관리를 병행하고, 경제기반형, 중심지형, 근린형 등 도시재생 유형별 특성을 고려한 모니터링·평가를 진행함.

동시에 서울시 차원의 공통항목 모니터링과 각각의 도시재생사업에 대한 특화항목 모니터링을 진행하는 등 다면적 평가 병행.



[모니터링·성과평가 방안]

추진과정 모니터링 및 성과평가 내용을 자문단 운영을 통해 공유하고 결과 정리 및 환류과정을 진행함.



모니터링 및 성과평가 방안

추진과정 모니터링

추진과정 모니터링은 중심지는 3년, 주거지는 2년 시점을 기준으로 면담 및 현장조사, 설문조사 등을 통해 진행함으로써 사업과정상의 성과 및 한계를 모니터링.

사업과정(중심지 3년, 주거지 2년)상 성과 및 한계를 발견



주체: 서울시·자치구, 도시재생지원센터 방법 : 면담 및 현장조사 + 설문조사

• 1년단위 DB 조사는 지속 (도시재생지원기관, 현장지원센터 주관)

면담 및 현장조사의 경우 서울시, 광역센터에서 공통으로 조사하는 공통 항목과 자치구, 현장센터에서 조사하는 특화항목으로 구분 진행.

공통항목으로는 거버넌스 형성·운영사항, 시·구 협력정도, 주민·상인의 재생사업 참여도, 마중물예산 등의 집행실적을 조사함.

특화항목으로는 경제기반형, 중심시가지형, 근린형 등 도시재생사업 유형별로 사업시행에 따른 사업체 및 종사자수, 유동인구 변화 등 정량적 변화추이, 상권활성화 및 일자리창출, 거버넌스 강화 등 정성적 추진성과 등을 모니터링.

임대료, 지가변화 수준 등을 포함하여 추진과정 모니터링에 필요한 DB는 1년 단위로 조사를 진행함.

[면담 및 현장조사 항목]

항목		세부 항목	
	거버넌스	• 추진주체 구성 및 운영현황	
		• 자력재생의 기반구축	
	형성 및 운영	• 교육 및 홍보 실행과정	
		• 다양한 재생주체와의 협력정도	
정 성	7780	• 서울사자치구 전담조직 구성여부, 위계	
적	공공부문 협력지원	• 서울사자치구 관련부서 TF 등 구성여부 및 운영실적	
		• 중앙정부•서울시와의 행정협의회 협력정도 진단 및 요청사항	
	주민상인	• 일반 주민/소상공인의 의견 및 참여정도	
	참여도	• 임차 소상공인 의견 및 참여정도	
	체감도/만족도	• 설문조사 (별도시행)	
	예산	• 연도별 마중물예산 집행실적	
		• 연도별 협력·연계사업 예산 집행실적	
	집행실적	• 민간예산 투자실적	
		• 예산확보 및 집행실적	
정 량	거점센터	• 앵커시설(혁신거점) 추진경과 및 이용현황	
적	유형별 중점항목	 (경제기반형) 신규 사업체수, 연령별 종사자수 (중심시가지형) 상권활성화, 임대료 (일반근린형) 가꿈주택 수, 빈집현황, 임대주택사업 인프라 개선(주차장, 상하수도, 도로 등) *인터넷, SNS검색 활용 관심도 조사 	
	 기타	• 향후 추진사업의 예상 리스크	
<u> </u>		• 활성화계획 변경 필요사항	

설문조사는 기존 만족도, 체감도에 대해 점수화된 문항에 대하여 지역의 소속감, 도시재생에 대한 효과 등의 체감정도를 명사가 아니라 오감으로 자각하는 '동사'를 활용하여 모니터링 지표를 추가구성함.

〈 지역의 매력·만족도, 참여도에 대한 설문조사 〉



구분		설문 내용
	재생사업에 대한 기대	 주민/상인 협의체에 참여하거나 참여하는 사람을 알고 있다. 협의체는 잘 작동하고 있다 마을활동가, 사회적 경제조직 등이 활발하게 활동하고 있다. 시/구 공무원은 재생사업을 적극적으로 지원하고 있다. 우리 지역은 계속해서 나아질 것이다.
지역 소속감· 만족도 관련 사항	마을에 대한 소속감	 지역의 역사를 느낄 수 있는 풍경이나 오래된 전통이 남아있다. 단골 상점/음식점 등이 있다. 물건을 사는 도중 가게의 주인, 다른 고객과 대화하곤 한다. 지역내에서 각종의 공동체 행정·활동에 참여할 기회가 많다. 도움이 되는 세미나·강좌에 참여한다. 적당한 무관심(익명성)이 보장된다. 연령, 직업, 수입 등이 다양한 사람들이 살고 있다. 지역내에 재미있고 멋진 이웃이 있다. 길에서 데이트하는 커플을 보았다. 지역 네트워크에서 일을 소개받거나 소개한다.
		 상점, 음식점 등으로 활기찬 골목/거리가 있다. 자신에게 맞는 일, 직장이 가까이 있다. 거리(골목)와 건축물의 풍경이 좋다. 거리에 다니는 사람들이 많다. 문화공간, 모임공간 등이 있고, 여러가지 이벤트가 벌어진다. 가족, 지인과 함께 산책을 한다(항상 걷지 않는 길도 걷는다). 공원과 노상에서 노는 아이들의 목소리를 들었다. 녹지나 나무그림자, 공원에서 바람을 느낀다. 공기가 좋은 곳에서 심호흡을 했다. 도로에 쓰레기나 담배꽁초가 많이 떨어져 있지 않다.

성과평가 방안

성과평가는 마중물 예산 집행 완료 후 서울시 중심의 공통항목 평가 및 현장센터 중심의 지역별 자가진단시트 작성을 통해 목표달성정도 및 효과를 분석.

마중물 예산집행 완료 후, 목표달성 정도 및 효과 분석



공통항목 평가 : 서울시 지역별 자가진단 시트: 현장센터

• 1년단위 진행성과는 서면 제출

서울시 중심의 공통항목 평가항목으로는 중심지형과 주거지형을 구분하여 평가함.

중심지형은 유동인구, 매출, 사업체수 변화, 종사자수 변화, 임대료 변화수준 등 주로 중심시가지의 활성화 정도를 평가하는 반면, 주거지형의 경우 인구특성, 생활환경개선, 주민활동공간 및 조직 활성화, 신축 및 증개축, 집수리 등 주거지 내 주민활동의 활성화 정도 및 환경개선 효과를 중점 평가할 예정임.

[공통항목에 대한 사업성과효과 평가]

구 분		항 목 (안)
	경제기반형 중심시가지형	• 유동인구 변화
		• 상가 업체수 변화
		• (산업별) 사업체수 변화
		• (연령별) 종사자수 변화
공통	일반근린형	• 임대료 변화
항목		• 인구특성 변화 (주민등록기준)
		• 접도율 등 생활환경개선 정도
		• 주민활동공간, 공동이용시설 개소 수 증가
		• 주민조직 활성화 정도
		• 집수리, 증개축, 신축, 소규모 정비사업 실행사례

지역별 자가진단 시트 작성을 통한 특화항목의 평가는 각각의 재생지역 별 주요 목표의 달성정도를 자체 설정한 핵심지표를 통해 평가

CHAPTER 3. 실행 및 지원체계

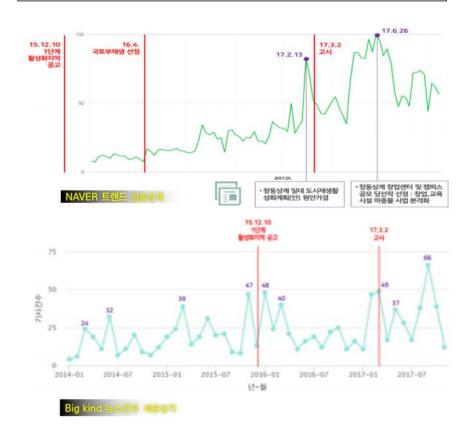
[특화항목에 대한 자기진단 예시 : 창동상계 활성화지역 성과평가 항목]

목 표	기 본 방 향	핵 심 지 표
 경제적	고용기반구축	• 신규사업체수(일자리 창출)
활력창출	창업생태계육성	• 창업공간활용사업체수
	문화명소구현	• 문화시설 수
문화·생활 인프라확충	HSIOLDTISIS	• 지역주민생활만족도(행복지수)
<u> </u>	생활인프라확충	• 여성·청소년복지시설수
물리적	지역 통합·연계	• 보행환경만족도
환경개선	도시환경 정비	• 공원, 오픈 스페이스 확충 면적

아울러 인터넷, SNS 검색량 등을 활용한 시민관심도 조사를 병행함.

[인터넷, SNS검색량 활용 시민관심도 조사]

- NAVER DataLab. 검색어 트렌드 활용, 키워드별 검색 인기도 반영
- Google 구글 트렌드 활용, 활성화계획 수립 전·후 / 사업추진 전·후 변화양상 분석
- SNS (긍정)언급량 Social matrix 활용
- 뉴스검색어 Big kind 자료 활용, 키워드별 맞춤뉴스 검색



[사업관리(과정점검) 및 성과관리(효과점검) 종합비교표]

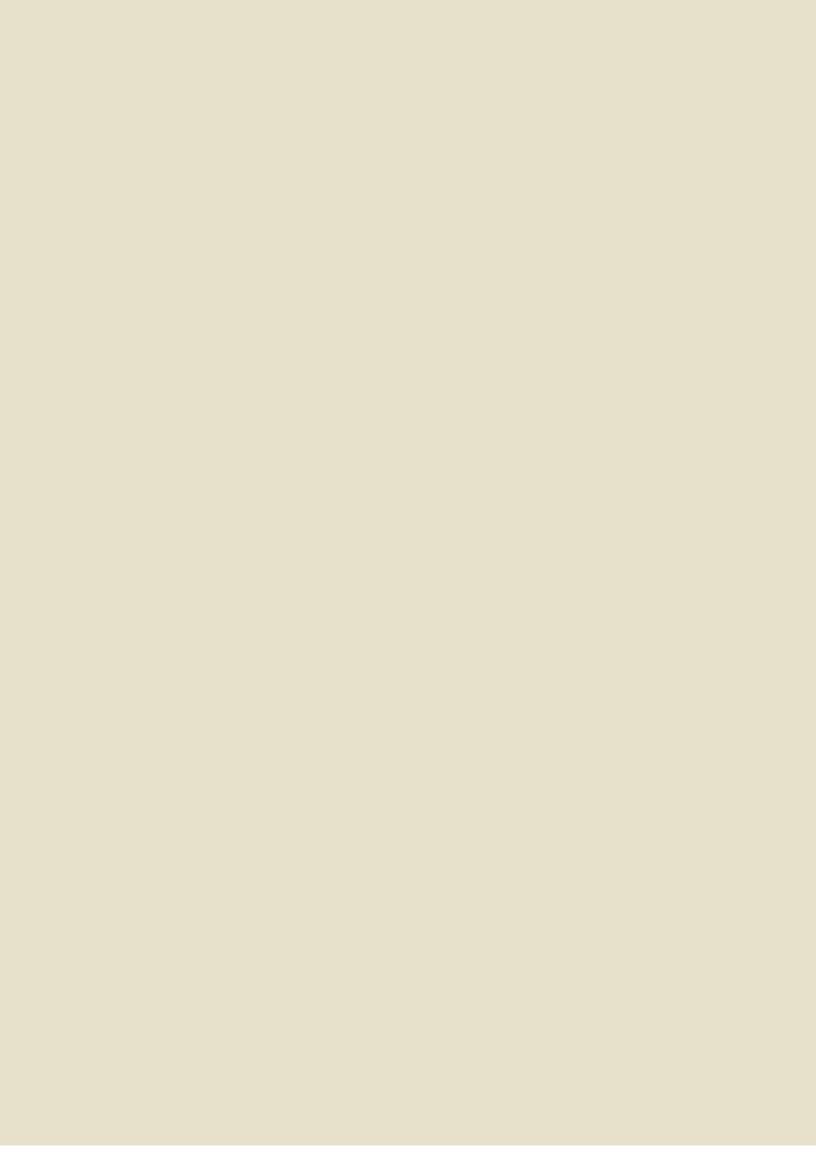
구 분	추진과정 모니터징 (과정점검)	성과 평가 (효과점검)
목적	진척사항을 점검하는 과정 평가	 정책의 내용과 집행 및 그 영향 등을 정(推定)하거나 평정(評定) 집행후 당초 목표의 결과 평가 대체로 정량적 항목 중심
시기	 경제기반형, 중심시가지형은 3년차, 일반근린형은 2년차 사업 완료 시점 임대료, 지가변화 수준 등 DB는 1년단위로 정리(현장도시재생 지원센터) 	• 마중물예산집행 완료 후
방법	• 면담 및 현장조사 • 설문조사 : FGI 방식	• 항목별 사업성과 평가 • SNS 등 시민관심도 변화추세 조사
	※ 모니터링, 성과평가 자문단	운영을 통한 성과보고서 작성
주체	 공통항목: 서울시 + 광역도시재 생지원센터 특화항목: 자치구 + 현장센터 설문조사: 위탁시행 	공통항목: 서울시 + 광역도시재생지원 센터 + 서울연구원 등 위탁기관 특화항목: 지역별 자가진단 (자치구+현장센터)
결과 활용	 (기록화) 지역별 재생관련 정보 를 축적하여 DB를 구축 (피드백) 과정상의 문제원인을 진단하고 개선방향을 제시하여 효과 내실화 	 도시재생 정책 및 계획을 지속 보완하여 재생사업 안정화 DB 및 성공사례 공유로 후속 재생사업의 참고, 홍보자료로 활용

CHAPTER 3. 실행 및 지원체계



毕奉





참고자료

신규 활성화지역 체크리스트 1.

경제기반형

1) 영등포·경인로일대

영등포·경인로일대 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중
- 3도심 중 하나로서 광역교통 통합역사(철도지하화) 등과 연계해 장래 서울의 성장축을 확산할 수 있는 지역이므로 경제기반형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 07. 활성화계획 수립 착수
- '17, 08, 영등포민자역사 국토부 협의
- '17. 10. 예술인거버넌스 모임추진
- '17, 11, 영등포 도시재생 전문가 워크숍
- '18~ . 혁신앵커 및 거점공간 조성



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	영등포본동은 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당 영등포동*은 노후도 해당
▶ 해당	당당보충 근 모두보 예정 문래동은 인구감소과 노후도 해당 (*활성화계획 수립 시 영등포동에 한해서 법적기준 검토 필요)
복합쇠퇴기준	• 영등포본동 경제기반형 쇠퇴등급 10등급
▶ 해당	• 영등포동은 7등급
상위 및 관련계획	• 도시기본계획상 영등포 도심 한복판에 해당
▶ 해당	영등포 생활권-영등포 역세권 통합적 재생사업 추진 도시환경정비사업, 지구단위계획구역으로 장기간 관리
전략적 재생 필요지역	• 영등포 민자역사(KTX/GTX 등) 및 광역교통개선 계획과 연계
▶ 해당	• 근현대 산업유산인 대선제분 유휴부지 활용가능
지역특성 및 잠재력	• 타임스퀘어 / 롯데백화점 등 대규모 상업시설 입지
▶ 부분적 해당	• 문래예술창작촌과 연계한 문화산업 활성화 가능성
지역여건 개선요구	• 기계, 금속 등 지역 토착산업 생태계 쇠퇴
▶ 해당	• 철도(경부선)로 인한 지역간 단절 문제 심화
민간조직 활성화 정도	• 예술인, 소공인, 상인 등의 개별적 거버넌스가 운영 중
▶ 부분적 해당	• 거주민과 소공인 / 상인간 갈등해소 필요
정량적 변화 가능성	핀테크 등 신산업으로 전환, 문화예술산업 정착과 함께 머시닝밸리 조성을 통한 소공인 특화지원으로 일자리 창출
▶ 해당	

중심시가지형

1) 용산 전자상가 일대

용산 전자상가 일대 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진
- '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중
- 대한민국 대표 전자상가를 용산역·국제업무지구와 연계하여 신산업과 산업생태계 구축을 통해 디지털 메이커시티로 재생 가능한 지역이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 06. 활성화계획 수립 착수
- '17. 08. 상인연합회 조직
- '17, 10, 용산전자상가 위크 7개 전략기관 상생협력 MOU
- '18, 04, Y밸리 혁신풀랫폼 선포식



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. 017744 / 1100154 / 1 === ==============================
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	• 한강로동 근린재생형 쇠퇴등급 4등급
▶ 부분적 해당	• 경제기반형 쇠퇴등급 8등급
상위 및 관련계획	• 도시기본계획상 용산 광역중심에 해당 (부합하는 재생 필요)
▶ 부분적 해당	• 생활권계획상 이촌·한강생활권 - 기업, 대학과 연계하여 전자산업 기반 복합문화교류공간으로 재생 및 관리
전략적 재생 필요지역	• 용산 국제업무지구와 인접한 지역
▶ 해당	KTX 및 광역철도망이 교차하는 용산역과 인접 활용가능 유휴공간 다수 보유
지역특성 및 잠재력	 대한민국 대표 전자상가(4,000여개 업체 입주)
▶ 해당	• 보행 등을 통해 주변지역과 연계, 창업생태계 구축 가능
지역여건 개선요구	• 정체, 쇠퇴 중인 산업 및 영업환경 개선 민원 지속
▶ 해당	• 신산업으로 산업구조 전환, 관광산업과의 연계요구가 큼
민간조직 활성화 정도	• 상가별 상인회 활성화, 상인연합회 구성 및 상생협약 완료
▶ 부분적 해당	• 대학, 기업과 연계한 디지털 메이커시티 조성 거버넌스 구축
정량적 변화 가능성	혁신산업 거점으로 성장을 통해 일자리창출 효과 예상 주변지역과 연계한 관광축 형성으로 지역활성화 기대
▶ 해당	

2) 정동 일대

정동 일대 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진
 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버년스 구축 추진 중
- 대한민국 근현대 역사의 층을 더하여 한양도성 도심의 세계문화유산적 가치를 증대할 ϕ 있는 지역이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '16, 06, 지역협의체 발대식
- '16. 10. 정동 역사재생 추진계획 발표
- '17. 07. 대한제국의 길 용역 착수
- '17. 12. 지역협의체 운영위원회 개최
- '18~ . 역사재생 활성화계획 수립 중



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
▶ 해당	▼ 인구검소 / 신립이글 / 포우도 모구 예정
복합쇠퇴기준	• 소공동 근린재생형 쇠퇴등급 2등급
▶ 해당없음	• 경제기반형 쇠퇴등급 5등급
상위 및 관련계획	• 도시기본계획상 한양도성 도심에 속하는 지역 (지구단위계획)
▶ 부분적 해당	생활권계획상 소공·회현 생활권 - 정동일대 예술문화자원 밀집지 연계 벨트라인 클러스터 형성과 대한제국 역사 보전
전략적 재생 필요지역	• 대한제국 13년의 역사를 고스란히 간직한 지역
▶ 해당	근대역사자산의 보존과 회복은 국가, 서울시 차원의 중요 이슈 세계문화유산적 가치 보유
지역특성 및 잠재력	대한민국 근현대 역사적 건축물 밀집지역(옛길 상당수 유지) 문화재, 대사관 등 외교타운과 함께 역사관광 자원화 가능
▶ 해당	
지역여건 개선요구	지역명소화 잠재력 대비 침체가 지속되는 현황 개선요구 보행환경 불편지역
▶ 부분적 해당	
민간조직 활성화 정도	29개 지역단체와 언론기관 등을 중심으로 거버넌스 운영 성공회성당, 인근대사관 등 참여
▶ 부분적 해당	
정량적 변화 가능성	문화재와 역사적 장소를 활용한 도심내 관광거점 확대 유동인구 증가로 인한 지역활성화 가능
▶ 해당	

3) 마장 축산물시장 일대

마장축산물시장일대 지정검토 결과

- 제시할 수 있는 지역이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



• '17. 06. 활성화계획 수립 착수

• '17.07. 주민협의체 발대식 개최

- '17, 09, 민관거버너스(상생회의) 구축
- '17, 10, 현장지원센터 설치
- '18~ . 공유테이블 '마장 key 親' 운영



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. OI7754 / L 등도 레드
▶ 해당	• 인구감소 / 노후도 해당
복합쇠퇴기준	• 마장동 근린재생형 쇠퇴등급 8등급
▶ 해당	• 경제기반형 쇠퇴등급 9등급
상위 및 관련계획	• 도시기본계획상 왕십리 광역중심에 인접
▶ 해당	생활권계획상 마장·용답 생활권 - 시설현대화 및 위생강화, 국내외 관광객 방문 유도를 위한 도시재생사업 추진
전략적 재생 필요지역	• 60년 역사의 전국 최대 단종 유통시장
▶ 해당	• 서울 미래유산의 하나
지역특성 및 잠재력	• 청계천과 인접한 입지로 뛰어난 자연, 친환경 여건 보유
▶ 부분적 해당	• 관광자원화 가능성
지역여건 개선요구	• 축산물시장으로 인한 악취, 위생문제에 대한 민원 극심
▶ 해당	• 철도와 시장 등으로 인한 상인-주민간 단절 문제 심화
민간조직 활성화 정도	• 수십 차례의 공론화를 통해 주민-상인의 재생공감대 형성 중
▶ 해당	• 젠트리피케이션 방지 협약 체결
정량적 변화 가능성	 현재도 서울시 육류도매업의 절반을 담당, 산업 및 유통구조 개편을 통해 추가적인 일자리 창출 가능 시장환경 개선으로 유동인구 및 거주인구 증가 기대
▶ 해당	

4) 독산 우시장 일대

독산 우시장 일대 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진
 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버년스 구축 추진 중
- 신안산선 개통에 발맞춰 G밸리 국가산단의 지원기능을 담은 서남권의 특화시장으로 되살릴 수 있는 지역이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17. 08. 주민/상인협의체 정례회의
- '17. 12. 우시장 브랜드 개발 및 선포식
- '18~ . 산업협의체 구성 주민역량강화사업 추진



지정검토	분석결과
법적기준	. O. 7744 / L. 75 7154
▶ 해당	• 인구감소 / 노후도 해당
복합쇠퇴기준	• 독산1동 근린재생형 쇠퇴등급 6등급
▶ 해당	• 경제기반형 쇠퇴등급 7등급
상위 및 관련계획	• 독산 지구중심 (지구단위계획구역)
▶ 해당	생활권계획상 독산생활권 - 우시장일대 지역특화산업 육성 및 문화관광자원 개발을 위해 도시재생사업 추진
전략적 재생 필요지역	• 수도권 광역철도인 신안산선 개통 예정
▶ 해당	• G밸리 국가산업단지와 연계 가능 지역(배후지원기능 육성)
지역특성 및 잠재력	• 서울 3대 축산물 시장(서울 서남권 유일)
▶ 부분적 해당	• 시흥대로, 1호선을 통해 수도권 서남부 지역 특화시장 가능성
지역여건 개선요구	 유지의 썩은 냄새와 핏물이 흐르는 혐오스러운 작업환경 물리적으로 낙후된 시장환경개선, 주거/상업 혼재지 관리 시급
▶ 해당	
민간조직 활성화 정도	• 우시장 상인연합회의 적극적 참여
▶ 해당	• 후보지 단계에서 상인캠프, 주민캠프 운영
정량적 변화 가능성	서남권 특화시장의 활성화 및 기존 상인 보호 주변 취약지역 환경 개선 기대
▶ 해당	

5) 청량리 종합시장 일대

청량리 종합시장 일대 지정검토 결과

- 16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진 17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버넌스 구축 추진 중
- 집적된 11개의 재래시장을 전국단위 광역교통과 연계하여 테마형 상업·관광특구로 육성 **할 수 있는 지역**이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음

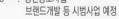


• '17. 08. 활성화계획 수립 착수

• '17. 08. 주민/상인협의체 정례회의 운영

• '17, 11, 상인 참여 용역 보고회 개최

• '18~ . 상인공모사업





지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. 017754 / ALCHOISE / L SE DE SIE
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	• 제기동, 청량리동은 근린재생형 쇠퇴등급 9등급
▶ 해당	• 청량리동은 경제기반형 쇠퇴등급도 9등급
상위 및 관련계획	• 도시기본계획상 광역중심이자 동북권의 수도권 연계 거점
▶ 해당	생활권계획상 청량리생활권 - 재래시장 도시재생사업 추진 주변으로 도시환경정비사업 추진 예정
전략적 재생 필요지역	• 청량리역(KTX/GTX/1호선) 광역교통 중심, 제기동역 동북선
▶ 해당	노후 재래시장으로서 화재 등 재난 우려지역 전국단위 상권 형성(11개 시장 집중)
지역특성 및 잠재력	• 320년의 역사, 한방 및 농수산물 테마 상업·관광특구 가능성
▶ 해당	약령시내 한방문화 체험 프로그램 운영(경희대 한의학과 연계) 3km 내 9개 대학 위치
지역여건 개선요구	유동인구 노령화 및 시장 활력부족 문제 제기 (주변 연계결여) 노후한 시장환경과 좁고 불편한 보행환경 개선 요구
▶ 부분적 해당	
민간조직 활성화 정도	• 10개시장 상인회, 지역내 어머니단체 등 적극참여 중
▶ 해당	• 청년창업 거버넌스, 대학생 서포터즈단 활동
정량적 변화 가능성	전국 최대 재래시장에서 테마형 상업·관광특구로 성장을 통해 일자리 창출 및 지역 대학과의 연계로 청년창업 확대 가능
▶ 해당	

6) 4·19사거리 일대

4.19사거리 일대 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생후보지로 선정되어 수 차례의 아이디어캠프와 소규모 재생사업 추진
- '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획과 거버년스 구축 추진 중
 동확, 3.1운동과 4.19민주항쟁으로 이어지는 풀뿌리 민주주의 역사와 찬혜의 자연환경을 활용해 교육·체류형 여기공간으로 재생기능하므로 중심시기지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음
- '17. 03. 현장 합동조사(서울시·강북구)
- '17. 05. 도시재생활성화계획 추진 방침
- '17. 11. 활성화계획 수립 착수
- '18. 03. 현장도시재생지원센터 개소
- '18~ . 공동체활성화 추진



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. 017744 / ALGOLEF / L S.C. D.C. FULL
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	• 근린재생형 쇠퇴등급 7등급 (산업경제 측면의 쇠퇴 심각)
▶ 해당	• 경제기반형 쇠퇴등급 9등급
상위 및 관련계획	• 생활권계획상 수유생활권 - 경전철 역세권 관리, 지역축제 활성화
▶ 해당	등으로 4.19사거리 및 북한산 일대 역사문화·지역특화 중심지 육성을 위한 도시재생사업 계획
전략적 재생 필요지역	• 서울 북한산 둘레길의 핵심지역
▶ 부분적 해당	• 우이~신설선 신규 개통으로 인한 역중심 전략적 관리 필요
지역특성 및 잠재력	• 봉황각, 4.19 민주묘지 등 풀뿌리 민주주의 역사의 산실
▶ 해당	• 연 천만명 이상이 찾는 북한산 등 천혜의 자연자원 보유
지역여건 개선요구	• 최고고도지구 등 개발제한에 대한 주민민원 다발
▶ 해당	지역산업·경제 낙후 심각, 교통 등 기반시설 여건 불량지역
민간조직 활성화 정도	• 역사와 사회적기업 기반 기존 지역공동체의 역할이 큰 지역
▶ 해당	• 삼각산 재미난 마을 등 주민 주도로 자체적인 행사 개최
정량적 변화 가능성	• 특색없던 지역이 백성 민주주의 역사와 자연환경에 기반한 체류, 유동인구 증가로 지역산업·일자리 성장 기대
▶ 해당	

7) 안암동 캠퍼스타운

안암동 캠퍼스타운 지정검토 결과

- 16년 6월, 청년특별시 창조경제 캠퍼스타운 조성계획 발표-안암동 우선사업 대상지 선정 17년 캠퍼스타운 조성계획 수립 및 청년창업공간 개소, 창업프로그램 운영 시작
- 서울시의 주요 정책인 청년과 지역, 대학을 연계한 캠퍼스타운 조성 시범사업 지역으로서 선도모델을 제시할 수 있는 곳이므로 중심시가지형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



• '17. 08. 청년창업스튜디오 조성

• '17. 02. 대학 연계 지역문제 해법 모색

• '17. 05. 축제 연계 대학가 상권 활성화 • '17. 12. 캠퍼스타운 활성화계획 수립완료

• '18~ . 창업스튜디오 추가 개소 등



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	
▶ 해당	• 인구감소 / 노후도 해당
복합쇠퇴기준	• 안암동은 근린재생형 쇠퇴등급 5등급
▶ 부분적 해당	· 인임승는 근단세경영 띄되하다 9하다
상위 및 관련계획	• 생활권계획상 성북·동선생활권 - 역세권 및 대학가 주변정비를
▶ 해당	통한 지역활성화를 위해 캠퍼스타운 조성 계획
전략적 재생 필요지역	• 서울시 정책사업인 '캠퍼스타운'사업 연계지역
▶ 해당	6호선 안암역세권 점단기술 구현을 위한 기반 보유
지역특성 및 잠재력	• 고려대학교 대학가로 유동인구가 많은 주거, 근생 복합지역
▶ 해당	• 창조적 인재·시스템 보유, 인구유입과 지속성장 잠재력 보유
지역여건 개선요구	각종 소음개선 요청 등 학교와 주민간의 갈등 해소 필요 청년 거주환경 개선 및 창업지원 요청, 문화콘텐츠 부재
▶ 해당	
민간조직 활성화 정도	• 캠퍼스타운과 연계하여 대학과 주민, 자치구 등 사전역량강화
▶ 해당	추진지역
정량적 변화 가능성	창업생태계 조성 및 청년 창·취업 증가 기대 주거 및 생활환경 개선 예상
▶ 해당	

일반근린형

1) 창3동

창3동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중 **초안산과 우이천 등 풍부한 자연환경과 국가문화자원, 활성화된 주민모임을 활용하여 노후주거지를 재생할 수 있는 지역**이므로 일반근린형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 07. 총괄코디네이터 위촉
- '17. 10. 활성화계획 수립 착수
- '17, 10. 주민사랑방 개소
- '17. 11. 도시재생지원센터 개소식
- '18~ , 주민협의체 구성



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. 017754 / ALGOLES / L SE DE SIES
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	• 근린재생형 쇠퇴등급 6등급
▶ 해당	· 근단세경영 피피증법 0증법
상위 및 관련계획	• 생활권계획상 초안산생활권 - 구릉지와 조화를 이루는
▶ 부분적 해당	저층주거환경 유지를 위한 대안적 정비 추진 계획
전략적 재생 필요지역	• 대상지 내 재건축 예정구역 해제지역 3개소 포함
▶ 해당	• 해제지역 및 주변지역을 중심으로 우범지역 다수 분포
지역특성 및 잠재력	• 초안산과 우이천으로 배산임수 저층주거지
▶ 해당	• 북서울 꿈의숲, 북한산 등 풍부한 자연과 국가지정 문화자원
지역여건 개선요구	지역 커뮤니티의 중심인 창동 골목시장 활성화 주거환경 개선 민원 발생
▶ 부분적 해당	
민간조직 활성화 정도	활성화된 주민모임을 바탕으로 민주적 의사결정, 역할분담 지역모임, 민간조직 등을 대상으로 적극적인 홍보활동
▶ 해당	
정량적 변화 가능성	활발한 소규모 공동체와 다수의 마을 조직을 성장시켜 자립적인 마을재생과 사회적 경제 활성화 기대
▶ 부분적 해당	

2) 천연·충현동

천연·충현동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중 아파트로 눌러싸여 있는 도심과 대학에 인접한 저층주거지를 문화와 도심기능이 복합된 **골목주거지로 재생할 수 있는 지역**이므로 일반근린형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17, 09, 도시재생지원센터 개소
- '17, 09, 충현동 주민거점공간 개소
- '17, 10, 골목길 축제 개최
- '17. 11. 소식지 발행(2회, 6천부)



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	. 017744 / 11040154 / 1 주도 모드 레드
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	. 그리피새청 사티드그 O드그 /초청도O O드그\
▶ 해당	• 근린재생형 쇠퇴등급 8등급 (충현동은 9등급)
상위 및 관련계획	• 돈의문 뉴타운과 북아현재정비촉진지구로 둘러싸인 지역
▶ 해당	생활권계획상 충정생활권 - 천연동은 영천시장 중심 관광명소화 및 노후 저층주거지 가로환경정비 계획
전략적 재생 필요지역	• 한양도성 도심과 연접된 저층주거지
▶ 부분적 해당	 지하철 3호선 기반 도심과의 접근성 용이 신규 아파트단지들로 둘러싸인 저층주택/근생 밀집지역
지역특성 및 잠재력	• 주변으로 서대문 독립공원 등 역사문화자원 입지(지역축제)
▶ 해당	• 도심업무, 대학가인접지로 상업 등 다양한 기능복합, 유동인구
지역여건 개선요구	 영천시장 상권 침체 및 경의선 철로 주변 주거환경 개선 요청 자연발생형 골목주거지로 고령자, 기초생활수급자 비율이 高
▶ 부분적 해당	
민간조직 활성화 정도	지역 내 20~50대 주민 활동계층이 두터운 지역 마을 내 청소년과 함께 마을의제 직접 발굴
▶ 해당	
정량적 변화 가능성	예술, 문화와 도심지원 기능 복합으로 지역 활성화 가로변 보행량 증대와 거주인구 증가, 환경개선 기대
▶ 부분적 해당	

3) 묵2동

묵2동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중
- 중랑천변 입지와 장미마을이라는 확고한 브랜드를 활용해 특화된 마을경제의 자립모델로
- 성장할 수 있는 역량을 갖춘 지역이므로 일반근린형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 05. 서울장미축제 개최
- '17.06. 총괄코디네이터 위촉
- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17. 08. 플리마켓 개최
- '17. 11. 도시재생지원센터 개소식



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	
▶ 해당	• 인구감소 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	• 근린재생형 쇠퇴등급 6등급
▶ 해당	· 근단세경영 피되증답 0증답
상위 및 관련계획	• 생활권계획상 중화·묵동생활권 - 묵2동 장미축제를 통한
▶ 해당	지역경제 활성화 및 마을만들기 사업 계획 • 중화재정비촉진지구와 연접, 망우 광역중심과 1.5km 이격
전략적 재생 필요지역	• 주택재개발 정비구역 해제지역
▶ 해당	 먹골역, 태릉입구역 역세권으로 우수한 대중교통 환경 보유 중랑천변 침수관리지역 재해방지 대책 필요
지역특성 및 잠재력	• 서울 장미축제 등 지역브랜드 확고
▶ 해당	• 중랑천(중화수경공원), 봉화산 등 특화자원 풍부
지역여건 개선요구	 주거환경 개선 민원 발생 지역브랜드와 연계한 지역경제 활성화 민원 존재
▶ 부분적 해당	
민간조직 활성화 정도	• 지역자원을 활용한 디자인과 상품개발(장미카드 등)
▶ 해당 	• 주민과 활동가, 자치구 간의 긍정적인 관계 형성
정량적 변화 가능성	자립적 마을경제기반 구축 노후 재개발 해제지역의 주거환경 개선(소규모 정비 등)
▶ 부분적 해당 	

주거지지원형

1) 수유1동

수유1동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중 북한산 자락의 쾌적한 환경과 교육환경, 우아-신설선 개통을 계기로 노후 해제지역을 재생활 수 있는 주민역량을 갖춘 지역이므로 주거지지원형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 07. 돗자리음악회 실시(2회)
- '17. 08. 활성화계획 수립 착수
- '17. 09. 도시재생지원센터 개소
- '17, 10, 도시재생아카데미 (2회) 실시
- '17, 11, 마을의제 주민워크샵



지정검토	분석결과
법적기준 ('16 기준)	
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당
복합쇠퇴기준	. 그리피새성 사티드그 10드그
▶ 해당	• 근린재생형 쇠퇴등급 10등급
상위 및 관련계획	• 생활권계획상 미아생활권 - 최고고도지구내 불량주거지
▶ 해당	기반시설 개선과 해제지역 관리를 위해 도시재생사업 계획
전략적 재생 필요지역	• 수유1-1 주택재건축 해제지역 포함
♪ 해당	• 우이~신설선 개통과 연계한 역세권 정비, 관리 필요
지역특성 및 잠재력	• 북한산, 둘레길 등 자연, 역사자원 보유
▶ 부분적 해당	• 활용가능 자투리공간 보유, 교육여건이 우수한 지역
지역여건 개선요구	• 취약지역 및 저층주택 주거환경 개선 민원 발생
▶ 해당	• 비좁은 골목길로 기반시설 정비, 쓰레기 문제 해결 민원 지속
민간조직 활성화 정도	• 주민 사랑방으로서 함수까페(현장거점) 운영 등
▶ 해당	• 주민 참여정도와 주도성이 우수한 지역 (21개 공동체 조직)
정량적 변화 가능성	주민의 높은 관심을 바탕으로 지역일자리 창출 해제지역 소규모 정비 기반 제공으로 인구유입 유도
▶ 부분적 해당	

2) 불광2동

불광2동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중
- 기반시설 개선 등을 통해 북한산 등 친환경, 생태적 잠재력을 활용한 역세권 저렴주거지로 재생할 수 있는 지역이므로 주거지지원형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 06. 총괄코디네이터 위촉
- '17. 07. 활성화계획 수립 착수
- '17. 08. 도시재생지원센터 개소
- '17. 09. 주민설명회 실시
- '17. 10. 향림마을 도시재생학교



지정검토	분석결과		
법적기준 ('16 기준)			
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당		
복합쇠퇴기준	• 근린재생형 쇠퇴등급 6등급		
▶ 해당			
상위 및 관련계획	연신내·불광 지역중심 (연신내 역세권 인접 저층주거지) 생활권계획상 불광생활권 - '향림마을' 정주환경 개선 및 녹색주차마을 조성을 위한 도시재생사업 계획		
▶ 해당			
전략적 재생 필요지역	GTX-A(서울역~일산) 연신내역 경유 대상지 내 재건축구역 해제지역 2개소 포함 주거지 외곽으로 우범지역 입지		
▶ 해당			
지역특성 및 잠재력	• 북한산 서측자락에 위치해 친환경, 생태적 잠재력 풍부		
▶ 해당	• 은평뉴타운 남측지역으로 생활편의시설이 많고 주거비 저렴		
지역여건 개선요구	골목길 개선, 도로 및 주차장 등 기반시설 극히 열악 주민 공용시설, 저소득층 복지 등 부족 / 마을버스 노선확대		
▶ 해당			
민간조직 활성화 정도	골목길 반상회 운영 활성화 의사결정체계를 갖춘 민관협치의 모범사례로 손꼽히는 지역		
▶ 해당			
정량적 변화 가능성	반상회(민관협치) 기반 지역일자리 창출 소규모 정비를 통해 기반시설 개선과 청년, 1~2인가구를 위한 저렴(임대)주택 공급 기대		
▶ 부분적 해당			

3) 난곡동

난곡동 지정검토 결과

- '16년 6월, 도시재생 희망지로 선정되어 공동체 활성화 및 주민역량 강화사업 추진 '17년 2월, 서울형 활성화지역으로 선정되어 현재 활성화계획 수립 중
- 서울안에서 미세먼지 없는 특화된 전원환경과 생태적 커뮤니티를 제공할 수 있는 역량을 **갖춘 지역**이므로 주거지지원형 활성화지역으로 지정할 필요가 있음



- '17. 06. 총괄코디네이터, 사무국장 위촉
- '17, 09, 활성화계획 수립 착수
- '17. 10. 도시재생지원센터 개소
- '17, 10, 주민설명회 실시 (2회)
- '17. 11. 도시재생 공모사업 실시



지정검토	분석결과	
법적기준 ('16 기준)	• 이그가 시 / 사업이탄 / L 휴드 모드 웨다	
▶ 해당	• 인구감소 / 산업이탈 / 노후도 모두 해당	
복합쇠퇴기준	• 근린재생형 쇠퇴등급 10등급	
▶ 해당 	· 근단세경상 커피스티 106日	
상위 및 관련계획	생활권계획상 난곡생활권 - 전통시장 연계 주거지내 보행가로 조성 및 주거환경 개선을 위해 난곡동 도시재생사업 추진 계획 난곡생활권중심 지구단위계획 일부 포함(우림시장 일대)	
▶ 해당		
전략적 재생 필요지역	• 난곡 1,2 재건축 정비구역 해제	
▶ 해당	난곡로변 경전철 난곡선(계획) 고려 사회취약계층 집중 거주지역	
지역특성 및 잠재력	• 관악산 생태공원으로 3면이 둘러싸인 친환경 주거지	
▶ 해당	 정정공강사상묘역, 신림동굴참나무 등 마을자산 보유 공기좋은 전원형 구릉지 저층주택 밀집지역 	
지역여건 개선요구	• 지하철역 접근성이 취약	
▶ 해당	• 주차공간 부족, 기반시설 개선 요구가 컸던 지역	
민간조직 활성화 정도	직장인 주민을 위한 저녁과 주말 자투리시간 이용 도시재생학교 운영 등 지속적인 주민모임의 의지가 강한 지역	
▶ 해당		
정량적 변화 가능성	• 특화된 전원환경 조성을 통한 신규 유입인구 증가	
▶ 부분적 해당	• 인접한 난향동 일대와 연계한 시너지 효과 기대	

2. 워크숍, 토론회, 공청회 개최결과

워크숍 1차 : 소통마당

- 일 시: '17. 9. 27.(수) ~ 28.(목)

- 장 소: 서울시공무원 서천연수원

- 참 석 자 : 서울시 공무원 외 도시재생리더 160여명

- 목 적: 서울형 도시재생을 위한 업무 추진사례 학습 및 공유

- 주요일정

일자	시간	주요일정		
27 (수)	8:00~8:30	집결 및 인원체크(서울시청 앞)		
	8:30~11:45	서울시공무원 서천연수원으로 이동		
	11:45~13:00	점심, 숙소 이동, 개인정비		
	13:00~14:00	개회사 - 홍경구 교수 뉴딜재생 강의 - 윤의식 과장 분임구성 및 서로 알아가기 - 오민조 대표		
	14:00~15:00	도시재생 와글와글 이야기 - 도시재생사업의 걸림돌, 어려운 점, 원인 심각성, 중요도 투표 *2차 워크숍까지 해결해야 할 공통과제 공유		
	15:00~17:00	도시재생 이야기 듣기 또는 자율체육활동 등 (서울역, 세운상가, 창신숭인)		
	17:00~17:20	도시재생노래 함께 부르기		
	17:20~17:50	분임토의 결과물 시상 및 총평		
	17:50~18:00	국장님 인사말 - 강맹훈 재생정책기획관		
	18:00~18:30	도시재생 성공기원 스파클라 행사 - @해변		
	18:30~20:00	저녁식사		
	20:00~ 이후	자유시간 및 취침		
	07:30~08:40	기상 및 아침식사, 정비		
	08:40~09:00	인원체크, 버스 탑승, 출발		
28 (목)	09:00~10:00	이동 (서천연수원 → 군산시 도시재생지원센터)		
	10:00~11:30	군산시 도시재생 탐방		
	11:30~12:00	버스탑승, 이동		
	12:00~13:10	점심식사 (160名)		
	13:10~13:30	인원체크, 버스 탑승, 출발		
	13:30~16:00	이동 (서울시청), 해산		

- 본 행사





[우수사례 발제 및 토론 / 질의응답 / 자유토론]

- 통합1차 공통과제 투표결과

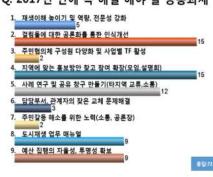
도시재생사업의 걸림돌은 '주민의 역량 및 관심, 이해 참여부족', '관주도 사업진행 및 잦은 인사이동', '사업운영·지원·지침·체계 부족' 등 순으로 나타남.

17년 내 꼭 해결해야 할 공통과제는 '걸림돌에 대한 공론화를 통한 인식개선', 지역에 맞는 홍보방안과 참여 확장', '사례연구 및 공유창구 만들기' 순으로 나타남.

Q. 도시재생사업의 걸림돌은?



Q. 2017년 안에 꼭 해결 해야 할 공통과제



[1차 공통과제 투표결과]

- 도시재생 탐방





[군산시 도시재생 탐방]

워크숍 2차 : 공감마당

- 일 시: '17. 12. 05.(화)

- 장 소: 서울시청 본관8층 다목적홀

- 참 석 자 : 서울시 공무원 외 도시재생리더 160여명

- 목 적: 도시재생의 기본방향 공유와 지역 간 협력 증대

- 주요일정

일자	시 간	주 요 일 정	비고
준비	13:30 ~14:00	↑ 참가자 등록 ↑ 도시재생 영상 상영	
사전 행사	14:00 ~14:30	·국민의례, 참석자 소개	사회 (전희원 아나운서)
		• 인사말	진희선 도시재생본부장
		▸ 축사	서울시 도시계획관리위원회 김정태 위원장
30'		↑ 영상 메시지	시장님
		· 공연 - 서울시 도자쌘 노래 / 아빠의 말씀	초록우산 아린이때단 합칭단
		• 위촉식	다동무교동도시재생 명예총괄코디네이터
본 행 사 150'	14:30 ~14:50	기조강연서울형 도시재생의 성과와 가치	발표자 (도시재생본부장)
	14:50 ~15:10	→ 특강 - 사람중심의 공간재생으로 도시재생	발표자 (조명래 교수)
	15:10 ~15:30	▸ 휴식	
	15:30 ~16:00	→ 우리의 활동 이야기 - 용산전자상가, 마장, 수유1, 창3	활성화지역 주민
	16:00 ~17:00	→ 자유 공감 토론 - 주제별 : 라운드테이블	진행 (홍경구 교수)
	17:00	▸폐회	

- 본 행사



[영상메세지 / 축하공연 / 강연 / 자유공감 토론 및 공유]

- 오픈포럼 및 토론

지역별, 주체별로 혼합하여 라운드테이블에 둘러 앉아 의견을 교류하고, 1차 워크숍에서 나온 공통화제 해결을 위한 그간의 노력을 공유함



[공감마당 워크숍]

서울형 도시재생의 미래 대토론회

- 일 시: '18. 03. 09.(금) 14:00

- 장 소: 프레스센터 20층 대회의실

- 참 석 자 : 전국 지자체 공무원 및 관계자, 시민 등 500여명

- 주 제: 도시재생 뉴딜사업과 서울형 도시재생의 미래

- 주요일정

일정	시 간	주 요 내 용	비고
	14:00 ~14:10	・개회 및 참석자 소개	홍경구 단국대학교 교수
일정 개 회 지표 지표 작보	14:10 ~14:15	• 인사말	김준기 서울특별시 행정2부시장
개 회	14:15 ~14:30	• 축사	황 희 서울시 양천구갑 국회의원·국토교통위원 김정태 서울시의회 도시계획관리위원회위원장 정창무 대한국토·도시계획학회장
		기념촬영	
	14:30 ~14:50	・기조발제 - 새로운 시대가 요구하는 도시재생의 역할	최막중 서울대학교 교수
	14:50 ~15:10	↑주 제 1 - 서울형 도시재생의 성과 와 미래 추진방향	진희선 서울특별시 도시재생본부장
	15:10 ~15:30	▶주제2 -뮰인정취되도째등정책	김이탁 국토교통부 도시재생사업기획단장
휴식	15:30 ~15:50	· Coffee Break	
	15:50 ~17:00	→ 종합토론	-좌 장- 김기호 서울시립대학교 명예교수 -토론자- 김인제 도시계획관리위원회 부의원장 서왕진 서울연구원장 김세용 서울주택도시공사 사장 이왕건 국토연구원 실증연구단장 김남근 법무법인 위민 변호사 이순녀 서울신문사 논설위원
	17:00 ~17:10	▶질의응답 및 폐회	
부 대 행 사	12:00 ~ 18:00	도시재생 보GO놀GO 마켓도시재생지역의 생산품 판매・전시	프레스센터 '서울마당'

- 본 행사



[개회 / 기조발표 / 종합토론 / 도시재생 보GO놀GO 마켓]

- 주요의견

서울시 전반적인 행정·제도에 도시재생을 융합시키는 기획·조정 코디 네이터의 역할이 보다 요구됨.

젠트리피케이션은 주로 상생협약 체결을 중심으로 대응되고 있으나 법적 구속력이 없는 한계가 있으므로, 임대차 보호법 개정 등 젠트리피케이션을 방지 또는 축소할 수 있는 제도화가 필요.

국가경쟁력 강화를 위한 서울대도시권 차원의 기간시설 설치는 중앙정부가 전폭적으로 지원할 필요가 있음.

도시재생 사업은 지역 주민과 지자체 간 면밀한 소통과 협업이 이뤄져야 하기에 장기적인 관점에서의 접근이 중요함.

2025 서울시 도시재생 전략계획 변경(안) 주민공청회

- 일 시: '18. 04. 18.(수)

- 장 소: 서울시청 본관 3층 대회의실

- 참 석 자 : 시민 및 관련 전문가 433명

- 주최/주관 : 서울특별시

- 주요일정

시 간	주 요 내 용	비고
13:30 ~14:00	· 등록 및 자료배부 (도시재생 영상 상영)	
	· 개회선언 및 국민의례 / 참석자 소개	박현정 주무관
14:00 ~14:10	· 인사말씀	진희선 도시재생본부장
~14.10	· 축사	김정태 도시계획관리위원회위원장
14:10 ~14:20	· 전략계획 추진경과 및 기본방향	강희은 재생정책과장
14:20 ~14:50	・"서울시 도시재생 전략계획 재정비(안)"	윤옥광 재생전략팀장
14:50 ~15:00	▸ 휴식	
15:00 ~15:40	▸ 토론 - 홍경구(단국대학교 교수) - 김인희(서울연구원 연구위원) - 소성환(국토부 도시재생시업기획단 주거재생과장) - 임선영(중앙일보 기자) - 이영은(LH 연구위원) - 조준배(서울주택도시공사 재생시업기획처장)	좌장 : 최막중 교수 (서울대학교)
15:40 ~16:00	· 방청석 질의응답	
16:00 ~16:20	ㆍ종합정리 및 폐회	

- 본 행사









[개회 / 기조발표 / 종합토론 / 부대행사]

- 주요의견

도시재생법이 시작된지도 5년, 전략계획 필요성에 대한 논의 시점이며 서울시는 전국적 파급, 확산면에서 중요. 다만, 실행력 담보 방안 포함할 수 있어야 함.

실행력 강화와 공급자 입장보다는 수요자 입자이라는 것의 대한 의미

기초단위 재생센터 지원과 자치구 역할 강화에 대한 기본방침을 세워 반영 하는 것에 동의

권역별구상 시 주변지역에 대한 적극적인 연계와 활용 필요

기본계획, 생활권, 전략계획 등이 연계될 수 있도록 계획

민간주도 재생사업으로의 일자리 창출은 가장 의미 있음

도시재생본부라는 조직과 200여명의 근무자, 희망지, CRC 등 다양한 시도 를 거듭해가고 있는 서울시 재생의 특징

서울시 도시재생은 글로벌 1위 지역으로 다양한 방침 마련 시도 존중. 국토 부도 대상사업규모 축소, 담당전문 조직 등 노력

전문가 자문회의(총 7차) 3.

제1차 전문가 자문

- 일 시: '17. 08. 25.(수)

- 장 소: 서울대학교 환경대학원 교수회의실

- 참 석 자 : 재생전략팀담당 외

- 자문위원 : 최막중 교수(서울대)

제2차 전문가 자문

- 일 시: '17. 11. 22.(수) 16:30

- 장 소: 신청사 11층 도시재생본부장실

- 참 석 자 : 재생전략팀장, 주거재생정책팀장, 담당 외

- 자문위원: 구자훈 교수(한양대), 김호철 교수(단국대),

신중진 교수(성균관대), 백운수 대표(미래이앤디)

제3차 전문가 자문

- 일 시: '17. 12. 7.(목) 16:00

- 장 소 : 연세대학교 제1공학관 S202호

- 참 석 자 : 재생전략팀담당 외

- 자문위원: 김갑성 교수(연세대)

제4차 전문가 자문회의

- 일 시: '18. 4. 4.(수) 13:40

- 장 소: 신청사 11층 회의실

- 참 석 자 : 재생전략팀장, 담당 외

- 자문위원: 김갑성 교수(연세대), 김현 교수(단국대), 서수정 박사(auri),

백운수 대표(미래이앤디), 변창흠 교수(세종대)

제5차 전문가 자문회의

- 일 시: '18. 4. 5.(목) 15:30

- 장 소 : 신청사 10층 회의실

- 참 석 자 : 재생전략팀장, 담당 외

- 자문위원: 구자훈 교수(한양대), 김상일 박사, 김인희 박사(서울연), 김학열 교수(성균관대), 조준배 처장(SH공사)

▮ 제6차 전문가 자문회의

- 일 시: '18. 6. 8.(금) 14:00

- 장 소 : 신청사 10층 회의실

- 참 석 자 : 재생전략팀장, 담당 외

- 자문위원: 구자훈 교수(한양대), 서수정 박사(auri), 전우용 교수(한양대), 홍인옥 소장(도시사회연구소)

제7차 전문가 자문회의

- 일 시: '18. 6. 11.(월) 10:00

- 장 소 : 신청사 10층 회의실

- 참 석 자 : 재생전략팀장, 담당 외

- 자문위원 : 김갑성 교수(연세대), 박태원 교수(광운대), 안창모 교수(경기대), 이창수 교수(가천대)

전문가 주요 의견

서울시 도시재생 기본방침

서울형 도시재생의 비전과 목표, 새로운 과제 및 서울형 도시재생의 범위와 유형의 정립

활성화지역 선정 프로세스

활성화지역 선정기준 및 과정과 활성화지역 유형별 규모 및 예산의 적정화

활성화계획 수립 및 모니터링 방안

유형별 활성화계획 수립방향 제시 및 방재·범재 안전, 지역교통계획 등을 포함하고, 지구단위계획 및 사업수단과의 적극 연계 필요

주체, 예산, 제도 등 실행·지원 체계 심화

주체별 역할강화 및 협력을 위한 체계를 마련하고, 예산 확보 및 사업기간의 유연 화 방안과 젠트리피케이션의 부정적 효과 완화 및 CRC 운영 기반 강화 방안 마련

위원회 주요의견 및 반영사항 4.

▼도시계획체계, 상위·관련계획과의 정합성

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 2030 서울플랜, 생활권계획과 도시재생전략계획의 위상, 성격, 역할분담 명확화	 서울시 물리적 계획의 최상위 기본계획인 2030 서울플랜과 권역/지역 생활권계획과의 일관성, 정합성 유지 원칙 전략계획은 서울형 도시재생(사업)의 최상위 법정계획으로 역할분담 	한
2	- 각 계획간 중복과 혼란 최소화 를 위해 금회 자문(안)의 '권역 별구상'을 생활권계획 상 권역 생활권계획으로 대체 검토	 권역별 구상은 국토부 가이드라인에 명시된 바에 따라 작성된 사항 가이드라인에 따라 풍수해 등 안전관련 기본계획, 광역교통계획 등 반영이 필요하고, 활성화지역의 위치와 상호관계도 포함되어야함. 기존 권역 생활권계획으로 완전 대체는 가능하지 않음. 다만, 권역 생활권계획의 기본방향과목표, 전략은 최대한 포함하고, 이후 활성화계획 수립 시에도 지역생활권계획과 일관성 유지토록 명시 	일부 명이 반
3	- 도시재생사업의 방향성을 제시 하고 지속가능성 있는 사업·부 문 에 역량을 집중하도록 내용 과 목표 보완 필요	 마중물예산사업 완료 후 자력재생단계 운영방안 구체화 마중물예산 사업 이후 도시재생의 지속성을 담보할 수 있도록 주민·활동가 육성을 통한 자율운영 및 후속 계획 체계 마련 	반영
4	- 도시계획과의 정합성 확보를 위해 도시계획위원을 포함 하 여 소위원회 등 구성하여 별도 자문을 거칠 것	- 금회 자문을 포함하여 도시계획위원 포함 자문 2회 실시	반영

도시재생개념 및 범위

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 서울형 도시재생의 명확한 개 념 정의 및 법정 도시재생사업 과의 관계 정리 필요	 서울형 도시재생의 개념 정의 추가 법적 도시재생과 도시재생 개념이 적용된 서울 형 도시재생을 구분 	한
2	- '경제기반형'의 경우, 지방 쇠 퇴도시와 분명한 차이가 있는 서울시의 여건을 반영할 수 있 는 방안 등에 대한 논의 필요	 경제기반형 선정기준 마련 특별법, 국가 도시재생기본방침과 부합하도록 국가 핵심시설의 정비 및 개발, 지역 고용기반 창출 측면을 고려하여 운영 	반영

활성화지역 지정 및 변경

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 신규 활성화지역 선정기준 및 프로세스 적정성 검토	- 법정 쇠퇴지수 이외에 정량적 지표 및 정성적 판단을 위한 객관적 기준을 마련하고 변경된 선정기준의 적용시점을 금회 전략계획 변경 (안) 확정 이후 선정된 지역으로 명시	반영
2	- 기존 지역 변경 시 원칙 마련 필요	 원칙적으로, 활성화계획이 고시된 지역에 대해 도시재생위원회 심의 사항으로 결정된 사항만 변경 ·금회 변경(안)에서는 뉴딜사업 신청 지역과 단 순 구적오류 정정까지 포함 	반영
3	- 장안평 일대의 유형변경(중심 시가지형→경제기반)은 자동 차산업 활성화라는 기본방향 및 취지와 세부사업 내용간의 정합성 측면에서 적정성 검토	 상위 및 관련계획 검토, 경제기반형 선정기준과 기존 전략계획상 체크리스트 등으로 유형변경 적정성 검토 진행 검토결과, 경제기반형 선정기준에 모두 부합하고, 국토부 뉴딜사업과의 연계 등을 고려할 때유형변경에 적정한 것으로 판단됨. 	반영
4	- 영등포·경인로 일대(경제기반형)와 4.19사거리 일대(중심시기시형) 등은 활성화지역 유형의 적정성 검토	 영등포는 금회 변경(안)에 따른 경제기반형 선정기준에 부합 약 6개월 간의 거버넌스 및 구상단계를 거쳐, 선정위원회의 엄정한 심사를 거쳐 선정되어 현재 활성화계획 수립 중인 지역 기존 전략계획상 체크리스트에 따른 검토결과 에서도 활성화지역의 유형이 적정한 것으로 판단됨 	반영

교육프로그램

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 도시재생의 지속성을 담보할 수 있도록 해당 지역의 활동가 를 전문적으로 교육·육성하는 프로그램 강화 필요	- 단계별 역량강화 계획을 마련 하여 광역, 현장 도시재생지원센터의 역할에 포함	반영

기타

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 도시재생이 실제 사업 성과에 초점을 두는 '실행계획'임을 고 려하여, 향후 모니터링 및 평가 에 대한 구체적 기준 마련 필요	- 모니터링 기준과 성과평가 기준 마련	반영
2	- 활성화지역 공모 심사조건에서 는 정성적 기준을 강화하되, 다 만 기본방침 상 쇠퇴진단은 쇠 퇴된 부분을 명시하여, 약간의 우선순위라도 알 수 있도록 할 필요		반영
3	- 그 간 계획 및 시업추진 경험을 바탕으로 필요한 사항에 대한 법령개정 등 추진	- 법령개정 시항 발굴 및 제시하였음. 향후, 법령 개정 추진 도모 ·활성화자역 지정만을 위한 전략계획 변경 최소화 ·국공유지 활용, 투자심사 절차 등 개정의견 제안 ·젠트리피케이션 부작용 완화 등을 위한 타 관 련법령 개정 등	반영
4	- 전략계획 및 활성화계획 수립 과정에서 도시 계획적 맥락을 고려하고, 이를 담보할 수 있는 프로세스 틀 마련 검토	- 도시계획위원회 자문회의 추진 ·향후 도시재생위원회 내 소위원회 설치 등 개 선방안 검토	일부 반영

5. 자치구 / 관련부서 의견 및 반영사항

자치구 (강북,관악,금천,도봉,서대문,은평)

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 신규 선정지역 면적 및 계획 방향 일부 정정	 수유1, 난곡난향 등 제출한 공부상 면적을 반영하여 지역면적 수정 구역면적과 구체적인 계획방향은 활성화계 획 심의를 통해 확정 	반영

도시계획 상임기획단

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 서울플랜, 생활권계획과 일관 성, 정합성 유지	 서울시 공간분야 최상위 기본계획인 2030 서울플랜과 권역/지역 생활권계획과의 일관성, 정합성 유지 원칙 전략계획은 서울형 도시재생(사업)의 최상위법정계획으로 역할분담 	반영
2	- 서울형 도시재생기본방침은 장 기적 관점에서 법령, 조례개정 으로 법적 근거 마련 필요	 단기적으로 전략계획의 부분으로 포함하여 법 적 근거를 마련 장기적으로 법령개정 건의 추진 	반영
3	- 권역별 도시재생 구상과 생활 권계획 정합성	- 생활권계획의 기본방향과 목표, 전략은 최대한 포함하고 출처 명시 - 생활권계획과의 차별화 내용 포함 · 가이드라인에 따라 풍수해 등 안전관련 기본 계획, 광역교통계획 등 반영이 필요하고, 활성화지역의 위치와 상호관계 포함 - 유형은 저이용, 저개발지 대상 '일자리 중심육성형'과 도심산업, 역사자원, 대학가 혁신등을 통한 '중심지 특화'로 구분	반영
4	- 도시계획적 맥락을 고려할 수 있도록 활성화계획 수립 프로 세스 개선 필요	- 도시재생본부 / 도시계획국간 협의를 통해 사전협의 과정 방침화 추진	반영
5	- 기정 활성화계획 변경시 원칙 마련 필요	- 심의를 통해 결정된 사항에 대해서만 반영하는 것을 원칙으로 함	반영
6	- 서울형 유형의 법제화 등 제도 개선 검토	- 그 간 지속해 왔던 제도개선 노력을 앞으로도 적극적으로 추진	반영
7	- 선정위원회와 도시재생위원회 의 역할과 기능을 명확화	- 도시재생위원회는 조례와 방침에 따라 운영하되, 위원+분야별/ 실무형 전문가로 구성된 활성화지역 선정위원회의 역할 구체화	반영
8	- 우선순위 판단을 위한 쇠퇴지 역 여건분석 선행 필요	 권역별로 유형별 쇠퇴현황을 포함하여 지역선 정 및 계획수립시 검토 	반영
9	- 도시재생위원회 자문, 분과위 원회 설치 등 합리적 운영 개선 방안 검토	- 도시재생위원회 운영 개선방안 검토	일부 반영

▮ 도시계획과 (생활권계획 추진반)

구분	의 견 요 지	반 영 내 용	비고
1	- 도시기본계획과의 정합성 유지 · 재생사업(구역)별 추진전략 수 립에 집중하고, 도시전반에 걸 친 발전구상 및 관리치짐 등은 도시기본(생활권)계획에 따를 필요	- 서울시 공간분야 최상위 기본계획인 2030 서울플랜과 권역/지역 생활권계획과의 일관 성, 정합성 유지 원칙 - 전략계획은 서울형 도시재생(사업)의 최상위 법정계획으로 역할분담	반영
2	- 도시재생 기본방침 관련 · 권역별 도시재생 구상이 '생활 권계획'의 내용을 준용한 것 에 대한 출처를 분명히 하되, 전략계획만의 차별성 있는 계 획수립 요망 · '경제기반형'과 '중심시가지 형'의 명확한 구분 필요 · 재생사업의 당위성 및 시급성 설명내용 보완	- 생활권계획의 기본방향과 목표, 전략은 최대한 포함하고 출처 명시 - 생활권계획과의 차별화 내용 포함 · 가이드라인에 따라 풍수해 등 안전관련 기본 계획, 광역교통계획 등 반영이 필요하고, 활성화지역의 위치와 상호관계 포함 - 유형은 저이용, 저개발지 대상 '일자리 중심육성형'과 도심산업, 역사자원, 대학가 혁신등을 통한 '중심지 특화'로 구분	반영
3	- 활성화계획 수립 시 도시계획 국과의 협의체계구성을 통해 사전조율하는 방안 모색	- 도시재생본부 / 도시계획국간 협의를 통해 사전협의 과정 방침화 추진	반영
4	- 권역별 세부내용 수정	- 의견사항 반영하여 보고서 내용 수정	반영

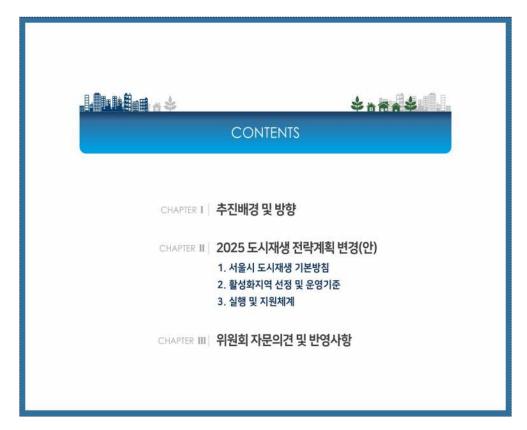
도시재생위원회 심의자료

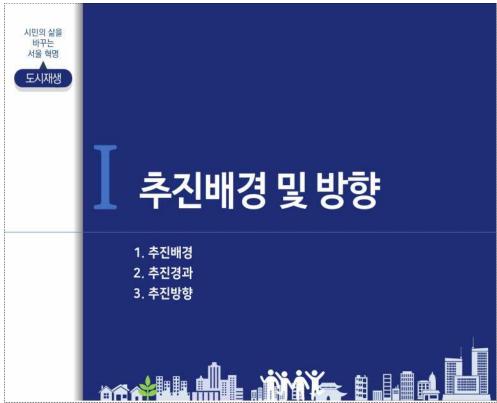


구분	의견요지	반영내용	반영여부
	 2030 서울플랜, 생활권계획과 도시재생전략계획의 위상, 성격, 역할분담 명확화 	 서울시 물리적 계획의 최상위 기본계획인 2030 서울플랜과 권역/지역 생활권계획과의 일관성, 정합성 유지 원칙 전략계획은 서울형 도시재생(사업)의 최상위 법정계획으로 역할분담 	반영 P. 12 P. 51
1. 도시계획제계, 당위·관련계획 과의 정합성	2) 각 계획간 중복과 혼란 최소화를 위해 금회 자문(안)의 '권역병구상'을 생활권계획 상 권역생활권계획으로 대체 검토	 권역별 구상은 국토부 가이드라인에 명시된 바에 따라 작성된 사항 가이드라인에 따라 풍수해 등 안전관련 기본계획, 광역교통계획 등 반영이 필요하고, 활성화지역의 위치와 상호관계도 포함되어야 함. 기존 권역 생활권계획으로 완전 대체는 가능하지 않음. 다만, 권역 생활권계획의 기본방향과 목표, 전략은 최대한 포함하고, 이후 활성화계획 수립시에도 지역생활권계획과 일관성 유지토록 명시 	일부 반영 P. 22 P. 52
	3) 도시재생사업의 방향성을 제시하고 지속가능성 있는 사업·부문에 역량을 집중하도록 내용과 목표 보완 필요	 마중물예산사업 완료 후 자력재생단계 운영방안 구체화 마중물예산 사업 이후 도시재생의 지속성을 담보할 수 있도록 주민·활동가 옥성을 통한 자율운영 및 후속 계획 체계 마련 	반영 P. 35 P. 53
	4) 도시계획과의 정합성 확보를 위해 도시계획위원을 포함하여 소위원회 등 구성하여 별도 자문을 거칠 것	● 금회 자문을 포함하여 도시계획위원 포함 자문 2회 실시 (예정)	반영 P. 63
2.	5) 서울형 도시재생의 명확한 개념 정의 및 법정 도시재생사업과의 관계 정리 필요	 서울형 도시재생의 개념 정의 추가 법적 도시재생과 도시재생 개념이 적용된 서울형 도시재생을 구분 	반영 P. 17
도시재생 개념 및 범위	6) '경제기반형'의 경우, 지방 쇠퇴도시와 분명한 차이가 있는 서울시의 여건을 반영할 수 있는 방안 등에 대한 논의 필요	● 경제기반형 선정기준 마련 ● 특별법, 국가 도시재생기본방침과 부합하도록 국가 핵심시설의 정비 및 개발, 지역 고용기반 창출 측면을 고려하여 운영	반영 P. 32 P. 55
3. ** 101	7) 신규 활성화지역 선정기준 및 프로세스 적정성 검토	 법정 쇠퇴지수 이외에 정량적 지표 및 정성적 판단을 위한 객관적 기준을 마련하고 변경된 선정기준의 적용시점을 금회 전략계획 변경(안) 확정 이후 선정된 지역으로 명시 	반영 P. 32 P. 56
활성화지역 지정 및 변경	8) 기존 지역 변경시 원칙 마련 필요	● 원칙적으로, 활성화계획이 고시된 지역에 대해 도시재생위원회 심의 사항으로 결정된 사항만 변경 - 금회 변경(안)에서는 뉴틸사업 신청 지역과 단순 구적오류 정정까지 포함	반영 P. 36 P. 57

	1371	의견사항 중 일부반영 2개	
구분	의견요지	반영내용	반영여부
3. 활성화지역 지정 및 변경	9) 장안병 일대의 유형변경(중심시가지형→ 경제기반)은 자동차산업 활성화라는 기본방향 및 취지와 세부사업 내용간의 정합성 측면에서 적정성 검토	 상위 및 관련계획 검토, 경제기반형 선정기준과 기존 전략계획상 체크리스트 등으로 유형변경 적정성 검토 진행 검토결과, 경제기반형 선정기준에 모두 부합하고, 국토부 뉴딜사업과의 연계 등을 고려할 때 유형변경에 적정한 것으로 판단됨. 	반영 P. 36 P. 58
	10) 영등포·경인로 일대(경세기반형)와 4.19사거리 일대(중심시가지형) 등은 활성화지역 유형의 적정성 검토	 형등포는 금회 변경(안)에 따른 경제기반형 선정기준에 부합 약 6개월 간의 거버넌스 및 구성단계를 거쳐, 선정위원회의 엄정한 심사를 거쳐 선정되어 현재 활성화계획 수립 중인 지역 기존 전략계획상 체크리스트에 따른 검토결과에서도 활성화지역의 유형이 적정한 것으로 판단됨 	반영 P. 59
4. 교육 프로그램	11) 도시재생의 지속성을 담보할 수 있도록 해당 지역의 활동가를 전문적으로 교육· 육성하는 프로그램 강화 필요	단계별 역량강화 계획을 마련하여 광역, 현장 도시재생지원센터의 역할에 포함	반영 P. 60
	12) 도시재생이 실제 사업 성과에 초점을 두는 '실행계획'임을 고려하여, 향후 모니터랭 및 평가에 대한 구체적 기준 마련 필요	● 모니터링 기준과 성과평가 기준 마련	반영 P. 41 P. 61
교육 프로그램	13) 활성화지역 공모 심사조건에서는 정성적 기준을 강화하되, 다만 기본방침상 쇠퇴진단은 쇠퇴된 부분을 명시하여, 약간의 우선순위라도 알 수 있도록 할 필요	 기존 전략계획상 유형별 세부지표 분석내용을 활용하여 도시재생기본방침에 쇠퇴지역 현황 포함 후속사업 추진시, 유형별 쇠퇴현황에 따라 우선순위를 고려하고, 공모 신청시에는 대상지 단위의 분석을 수행 	반영 P. 23 P. 62
5. 기타	14) 그 간 계획 및 사업추진 경험을 바탕으로 필요한 사항에 대한 법령개정 등 추진	법령개정 사항 발굴 및 제시하였음. 향후, 법령개정 추진 도모 활성화지역 지정만을 위한 전략계획 변경 최소화 국공유지 활용, 투자심사 절차 등 개정의견 제안 전트리피케이션 부작용 완화 등을 위한 타 관련법령 개정 등	반영 P. 63
	15) 전략계획 및 활성화계획 수립 과정에서 도시계획적 백락을 고려하고, 이들 담보할 수 있는 프로세스, 를 마련 검토	도시계획위원회 자문회의 추진 - 항후 도시재생위원회내 소위원회 설치 등 개선방안 검토	일부 반영

구분	의견요지	반영내용	반영여부	
자치구	1) 신규 선정지역 면적 및 계획방향 일부 정정	 수유1, 난곡난항 등 제출한 공부상 면적을 반영하여 지역면적 수정 구역면적과 구체적인 계획방향은 활성화계획 심의를 통해 확정 		
생활권 계획 추진반	2) 도시기본계획과의 정합성 유지 - 재생사업(구역)별 추진전략 수립에 집중하고, 도시전반에 걸친 발전구상 및 관리지침 등은 도시기본(생활권)계획에 따를 필요	 서울시 공간분야 최상위 기본계획인 2030 서울플랜과 권역/지역 생활권계획과의 일관성, 정합성 유지 원칙 전략계획은 서울형 도시재생(사업)의 최상위 법정계획으로 역할분당 		
	3) 도시재생 기본방침 관련 - 권역별 도시재생 구상이 '생활권제획'의 내용을 준용한 것에 대한 출처를 분명하하되, 전략재획만의 차별성 있는 계획수립 요망 - '경제기반형'과 '중심시가지형'의 명확한 구분 필요 - 재생사업의 당위성 및 시급성 설명내용 보완	생활권계획의 기본방향과 목표, 전략은 최대한 포함하고 출처 명시 생활권계획과의 차별화 내용 포함 가이드라인에 따라 봉수해 등 안전관련 기본계획, 광역교통계획 등 반영이 필요하고, 활성화지역의 위치와 상효관계 포함 유형은 저이용, 저개발지 대상 '일자리 중심 육성형'과 도심산업, 역사자원, 대학가 혁신 등을 통한 '중심지 특화'로 구분		
	4) 활성화계획 수립시 도시계획국과의 혐의체계 구성을 통해 사전조율 하는 방안 모색	● 도시재생본부/도시계확국간 협의를 통해 사전협의 과정 방침화 추진		
	5) 권역별 세부내용 수정	 의견사항 반영하여 보고서 내용 수점 	반영	
	6) 서울플랜, 생활권계획과 일관성, 정합성 유지	반영내용 2) 와 같음		
도시계획 상임 기획단	7) 서울형 도시재생기본방침은 장기적 관점에서 법령, 조례개정으로 법적 근거 마련 필요	 단기적으로 전략계획의 부분으로 포함하여 법적 근거를 마련 장기적으로 법령개정 건의 추진 		
	8) 권역별 도시재생 구상과 생활권계획 정합성	반영내용 3) 과 같음		
	9) 도시계획적 맥락을 고려할 수 있도록 활성화계획 수립 프로세스 개선 필요	● 반영내용 4) 와 같음		
	10) 기정 활성화계획 변경시 원칙 마련 필요	● 심의를 통해 결정된 사항에 대해서만 반영하는 것을 원칙으로 함		
	11) 서울형 유형의 법제화 등 제도개선 검토	● 그 간 지속해 왔던 제도개선 노력을 앞으로도 적극적으로 추진		
	12) 선정위원회와 도시재생위원회의 역할과 기능을 명확화	 도시재생위원회는 조례와 방침에 따라 운영하되, 위원+분야별/ 실무형 전문가로 구성된 활성화지역 선정위원회의 역할 구체화 		
	13) 우선순위 판단을 위한 쇠퇴지역 여건분석 선행 필요	● 권역별로 유형별 쇠퇴현황을 포함하여 지역선정 및 계획수립시 검토		
	14) 도시재생위원회 자문, 분과위원회 설치 등 합리적 운영 개선방안 검토	● 도시재생위원회 운영 개선방안 검토	일부 반영	





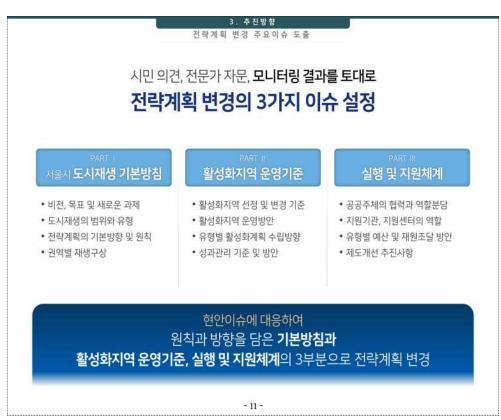


















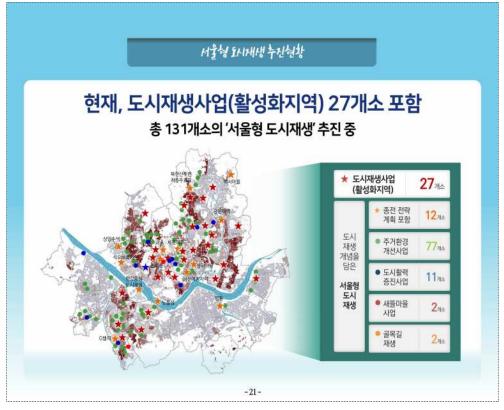


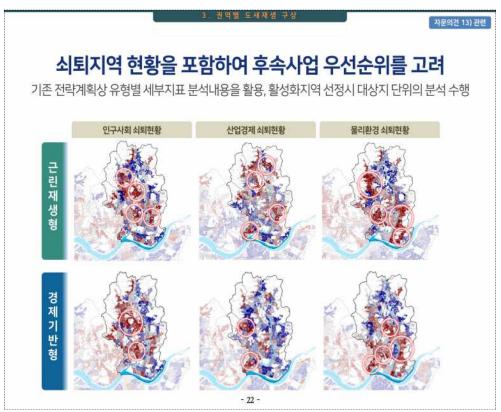


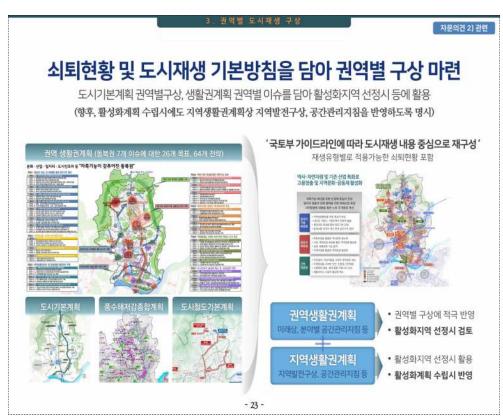








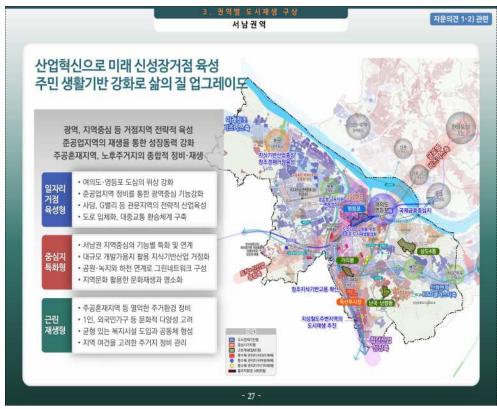


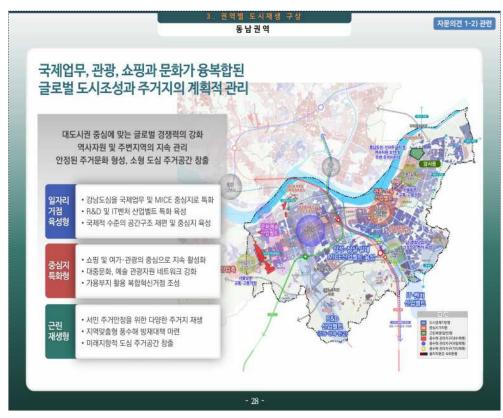






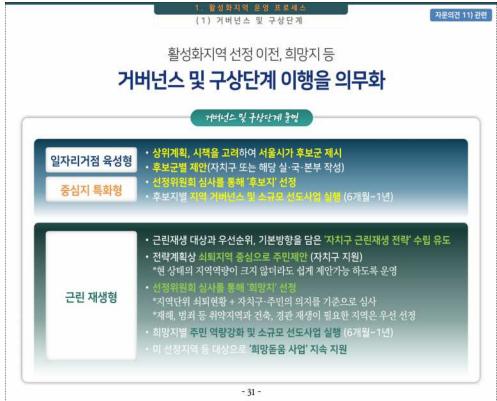




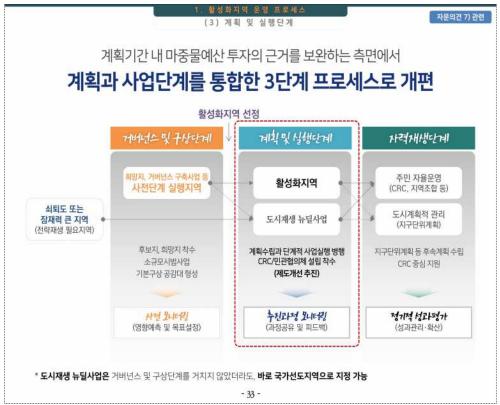












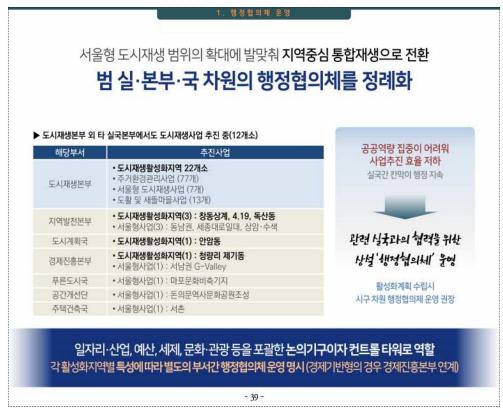
1.	활성화지역 운영 프로 3) 계획 및 실행단계	(Million)						
각 유형과 지역별 특성에 따라 적합한 추진을 위해								
유형별로 목표, 사업	계획, 추진처	세계 등을 명확히 구분						
일자리 거점육성형 / 중심지특화형		그리다나사하						
일시다 기심육성병/ 중심시속외병	•	근린재생형						
광역 교통망 등 입지여건, 지역잠재력	지역현황 분석	쇠퇴도 등 사업추진 시급성 + 지역자산						
기존 산(상)업 생태계 분석 및 네트워크 구축	거버넌스 구축 및 운영	공동체 활성화 및 도시재생대학 운영						
핵심기능 및 콘텐츠의 선정, 기존 기능의 재구조화	목표 및 전략의 설정	지역특화 전략 및 소규모 정비, 집수리 등 주거재생						
혁신거점, 시민공간 조성 및 활성화에 초점 스마트도시 기술 적용, 컴팩트 네트워크 도시 조성 (일자리 거점육성형은 사업기간 6년 이상)	사업계획의 수립	생활 인프라 개선 및 집수리·소규모 정비에 집중 교통, 재해 및 범죄 사각지대 해소, 에너지 자립 (사업기간 4년 이상)						
각 사업추진협의회 + 민관-상인협의체	추진체계 마련	주민협의체, 사회적경제 + 도시재생지원센터						
중심지유형 공통항목 + 지역별 특화항목	성과관리방안	주거지유형 공통항목 + 지역별 특화항목						
The same of the sa	생, 역사문화 특화, 우리동 계획 수립, 지원방안 등을	테살리기등 담은 가이드라인 마련						
	- 34 -							

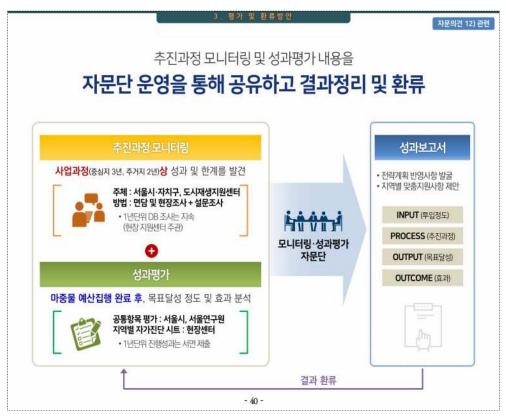








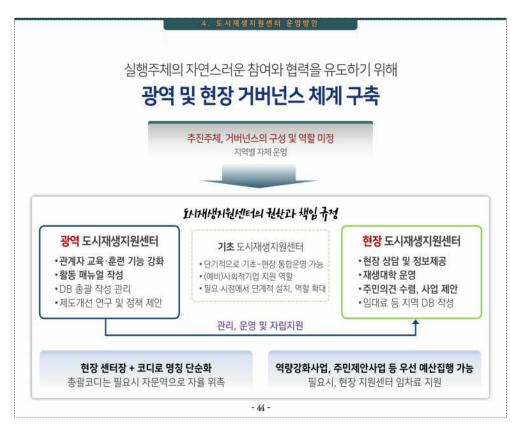






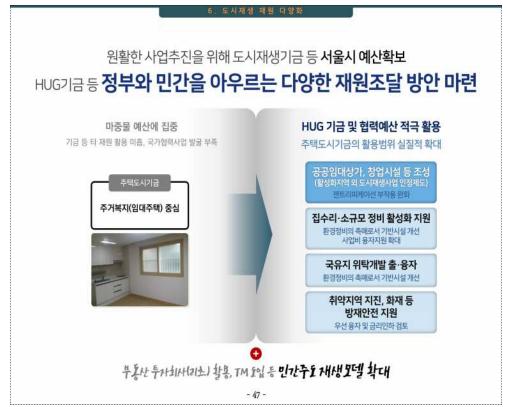


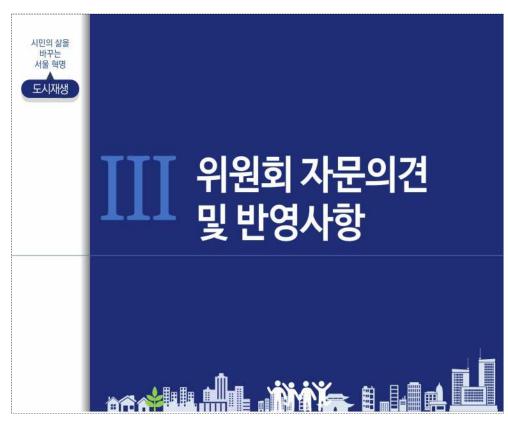




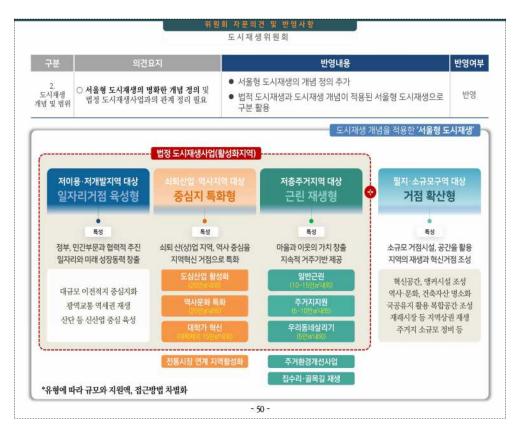






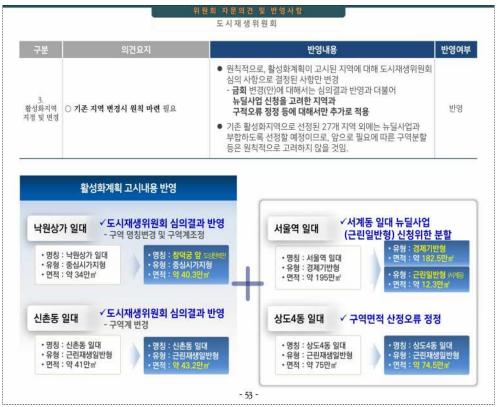


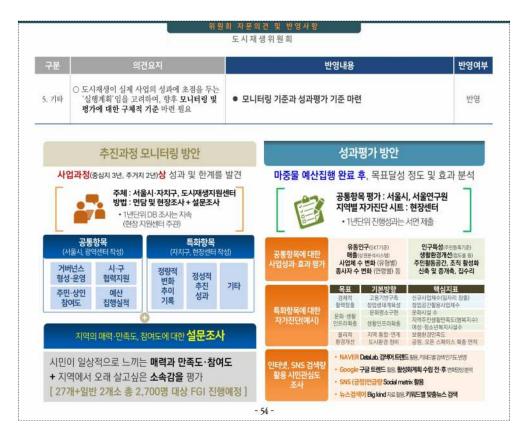


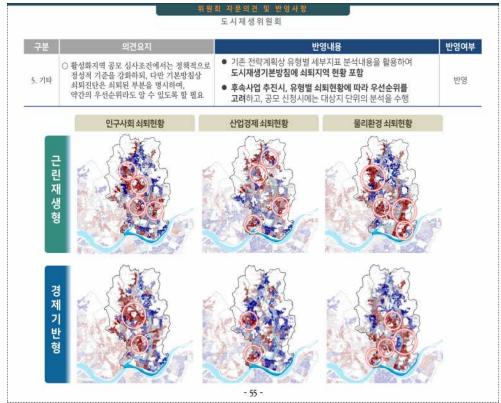




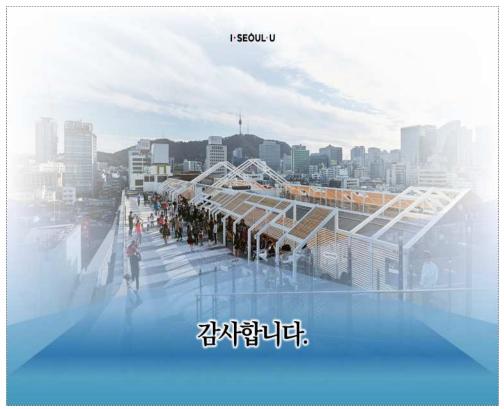












□ 참여기관 및 연구진

서울특별시								
시장	박원순							
부시장	진희선	김준기(전)	이제원(전)					
도시재생본부장	강맹훈	진희선(전)						
재생정책기획관	김성보	강맹훈(전)						
재생정책과장	백운석	강희은(전)						
전략전략팀장	윤옥광	한휘진(전)						
담당	박현정	정철주	권현회	원영구(전)				
계획수행기관								
도시계획부문	(주)도시디자인성	公場						
	장경철 소장	이근오 팀장	김영현 사원					
학술부문	(사) 대한국토·도	시계획학회						
	최막중 교수	홍경구 교수						
자문위원								
	구자훈 교수	김갑성 교수	김 상일 박사	김인희 박사				
	김학열 교수	김 현 교수	김호철 교수	박태원 교수				
	백운수 대표	변창흠 교수	서수정 박사	신중진 교수				
	안창모 교수	이창수 교수	전우용 교수	조준배 처장				
	흥인옥 소장							