

서울특별시 도시재생활성화계획 수립 의견청취안

- 남산 일대 도시재생활성화지역 -

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제3598호
- 나. 제 안 자 : 서울특별시장
- 다. 제 안 일 : 2026년 3월 30일
- 라. 회 부 일 : 2026년 3월 31일

2. 제안이유

- 가. 명동의 풍부한 유동인구를 남산 및 주변부로 확산시켜 남산 일대의 지역경제 활성화 및 상권 회복을 도모하고, 남산 생태환경의 지속적인 관리와 쾌적한 여가 공간 조성을 통해 남산 일대를 글로벌 생태·여가 중심지로 도약시키기 위한 남산 일대 도시재생활성화계획을 수립하고자 하는 사항으로,
- 나. 「남산 일대 도시재생활성화계획」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따라 서울특별시의회의견 청취하고자 본 안건을 상정함

3. 주요내용

가. 사업개요

- 사업위치 : 서울특별시 중구·용산구의 남산 일대
 - (중 구) 명동, 필동, 장충동, 회현동
 - (용산구) 후암동, 이태원2동, 용산2가동, 한남동
- 재생유형 : 중심시가지형
- 사업면적 : 3,295,807 m^2
- 사업기간 : 2026~2031년 (마중물 예산 투입기간)
- 총사업비(안) : 19,701백만원 (마중물 사업비)

나. 도시재생활성화계획(안) 내용 (8개 마중물 사업)

- (활력) 선도적 추진으로 지역활성화 유도
 - 남산 360°전망대 설치 및 조망거점 8개소 조성
- (연결) 남산~주변부 보행 연결 등 연계 확장
 - 남산 주변부 보행연결 및 접근성 강화(명동~남산 보행로 정비 등)
 - 남산 진입부 경관 개선(진입부 정비, 매력가든 조성 등)
 - 곤돌라 주변지역(예장자락) 도시관리 사업
- (회복) 경관 가치회복 · 생태거점 강화
 - 남산 식생 및 자연성 복원 등 생태환경복원 사업
- (체험) 지역거점 강화 등을 통한 다층적 여가경험 활성화
 - 남산 환상림 조성사업(보차분리, 데크길 조성 등)
 - 남산 순환로 계절 경관 조성사업(계절별 식재 및 안내판 설치)
- (기타) 지속가능한 남산 기본계획 마련

다. 추진경위 및 계획

- 「지속가능한 남산」 추진계획 수립 : '23.07.05.

- 남산 발전위원회 자문(3회) : '24.9.~'25.12.
- 활성화지역 지정(시공고 2024-2737호) : '24.10.04.
- 「더 좋은 남산활성화계획」 대외 발표 : '25.12.02.
- 도시계획위원회 사전자문(도시재생 분야) : '26.02.04.
- 관련 부서(기관) 협의 : '26. 2.~3.
- 주민공청회 : '26.04.03
- 시의회 의견청취 : '26.04. 중
- 투자심사, 도시계획위원회 심의 : '26.05. 중
- 활성화계획 결정·고시 : '26.05. ~

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 활성화사업 추진을 위한 단계별 예산 확보 필요

※ 마중물 사업비 : 197억원(시비)

[단위 : 백만원]

계	2026	2027	2028	2029~
19,701	1,571	10,031	5,001	3,100

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시재생활성화계획 수립 의견청취안 - 남산 일대 도시재생활성화계획 -」은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”) 제19조¹⁾에 따라 남산 일대 도시재생활성화지역의 활성화계획(이하 “활성화계획”)²⁾을 수립하고 같은 법 제20조제3항³⁾에 의한 서울시 의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

나. 검토 내용

“제출 경위 및 절차상 쟁점”

- 「도시재생법」 제20조제3항에 따라 전략계획수립권자인 시장은 공청회를 개최하여 주민 또는 관계 전문가 등의 의견을 수렴한 후 시의회의 의견을 청취하도록 절차를 규정하고 있음

-
- 1) 「도시재생법」 제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
② 구청장등은 전략계획수립권자의 위임을 받아 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.
③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
3의2. 기초생활인프라의 국가적 최저기준 달성을 위한 계획
4. 공공 및 민간 자원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 2) ‘남산 일대 도시재생활성화계획’은 명동의 유동인구를 남산과 주변부로 확산시켜 지역 활력을 높이고, 남산의 생태환경 관리와 쾌적한 여가공간 조성을 통해 남산 일대를 글로벌 생태·여가 중심지로 육성하고자 하는 것임
- 3) 「도시재생법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다.
② 시장·군수 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다.
③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방위원회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방위원회는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

- 다만 이번 의견청취안은 2026년 3월 30일 시장이 제출한 이후인 4월 3일에 활성화계획 주민공청회⁴⁾가 예정되어 있어 주민의견 수렴 및 검토 결과를 반영하지 못한 바 상위 법령에서 규정한 행정절차 이행이 다소 미흡하다는 점에서 향후 유사 사례가 발생하지 않도록 관련 절차 이행에 만전을 기할 필요가 있음

〈 추진경위 및 계획 〉

- 「지속가능한 남산」 추진계획 수립	: '23.07.05.
- 남산 발전위원회 자문(3회)	: '24.9.~'25.12.
- 활성화지역 지정(시공고 2024-2737호)	: '24.10.04.
- 「더 좋은 남산활성화계획」 대외 발표	: '25.12.02.
- 도시계획위원회 사전자문(도시재생 분야)	: '26.02.04.
- 관련 부서(기관) 협의	: '26. 2.~3.
- 서울시의회 제335회 임시회 의견청취안 제출	: '26.3.30.
- 주민공청회	: '26.04.03.
- 시의회 의견청취 (제335회 임시회)	: '26.04.21.
- 투자심사, 도시계획위원회 심의	: '26.05. 중
- 활성화계획 결정·고시	: '26.05. ~

“대상지 현황”

- 이번 의견청취안의 대상지는 남산 및 명동, 예장동 일대를 포함하며 총 면적은 약 329만^{m²}로 남산 도시자연공원구역과 다수의 근린공원을 포함한 구조로 이루어져 있음
- 이 중 남산 도시자연공원구역은 약 178만^{m²} 규모로 가장 큰 비중을 차지하며 일부 도시재생활성화지역 중첩 구역을 포함하고 있음

4) 「남산 일대 도시재생활성화계획 수립 공청회」, 2026년 4월 3일 9:50~10:50, 서소문청사 후생동(지상4층) 강당

- 남산 일대에는 총 4개의 근린공원이 분포하고 있으며 남산1근린공원(약 60만 m^2), 남산2근린공원(약 7만 m^2), 남산3근린공원(약 28.9만 m^2), 남산4근린공원(약 14만 m^2)으로 구성되어 도시계획시설(공원)의 기능을 수행함
- 이와 함께 예장공원(약 1.4만 m^2)은 도시계획시설(경관광장)의 기능을 담당함
- 명동 일대는 문화관광부 고시에 따라 지정된 관광특구이자 지구단위계획구역인 명동관광특구(약 33만 m^2)와 주변 도로(1,892.54 m^2)를 일부 포함하여 형성되어 있으며 관광 및 상업 활동과 밀접하게 연계된 공간 구조를 보임
- 예장동 일대는 약 6만 m^2 규모로 서울역 도시재생활성화지역 중첩 구역(약 5.8 m^2)을 포함하고 있음

< 대상지 위치 현황 >

- 남산 및 명동, 예장동 일대 포함
- 면적 총 3,295,807 m^2

구분	면적(m^2)	용도지역	비고
총 면적	3,295,806.74	-	-
남산 일대	2,913,115.40	-	-
남산 도시자연공원구역(용도구역)	1,786,508	서울시 고시 제2019-191호	하얏트.반아트리호텔 및 해방촌 도시재생활성화지역 중첩지역 11,186 m^2 제외
남산1근린공원	604,178	서울시 고시 제2019-276호	서울역 도시재생활성화지역 중첩 지역 434,59 m^2 포함
남산2근린공원	74,411.00	서울시 고시 제2022-351호	도시계획시설 공원
남산3근린공원	289,209.00	서울시 고시 제2011-356호	
남산4근린공원	144,006.00	서울시 고시 제2010-302호	
예장공원	14,803.40	서울시 고시 제2017-290호	도시계획시설 경관광장
명동 일대	332,151.44	-	-
명동관광특구	330,258.90	문화관광부 고시 제2000-2호	명동관광특구 지구단위계획구역
주변 도로	1,892.54	-	명동관광특구 중첩 541.25 m^2 제외
예장동 일대	63,236.75	-	서울역 도시재생활성화지역 중첩 지역 58,390.86 m^2 포함



- 대상지는 명동 일대의 중심상업지역을 제외하고 대부분 제1종일반주거 지역으로 일부 생태경관보전지역을 포함하고 있으며 남산의 대규모 녹 지 및 공원 체계와 명동 관광특구, 예장동 도시재생지역이 결합된 구조 로 자연환경 보전과 관광·상업 기능, 도시재생 기능이 복합적으로 공 존하는 특성을 가지고 있음

〈 대상지 도시관리계획 등 현황 〉

- 주거지역·상업지역 해당
- 생태경관보전지역 포함

일반 현황

구분	내용
남산 일대	용도지역 : 제1종일반주거지역
명동 일대	용도지역 : 중심상업지역
	전체 필지수 : 1,051
	토지동소유자수 : 공공 : 259개소, 민간 : 457개소
	주용도 : 근린생활시설
	기타 현황 : 제1종 : 203개소, 제2종 : 135개소
예장동 일대	용도지역 : 제1종일반주거지역
	전체 필지수 : 120
	토지동소유자수 : 공공 : 71개소, 민간 : 44개소
	주용도 : 교육연구시설, 단독주택
	기타 현황 : 거주관련 : 14개소, 사업체 : 9개소

생태경관보전지역 현황

구분	면적
복사면 신갈나무림(2006.07.27 지정)	365,529㎡
남사면 소나무림(2007.12.27 지정)	344,572㎡

활성화지역 지정 요건 검토(8개 행정동)

구분	평균
인구사회 부문(과거대비 인구변화 평균)	-38.8% 부합
사회경제 부문(과거대비 사업체수 변화)	-12.2% 부합
물리환경 부문(노후 건축물 비율 평균)	86.2% 부합



“도시재생활성화지역 지정 배경 및 활성화계획의 기본방향”

- 서울시는 「도시재생법」 제12조에 따라 2023년 2월 「2030 서울시 도시재생 전략계획(이하 “전략계획”）」⁵⁾을 최초 수립하고(붙임 1 참조) 도

5) 제12조(도시재생전략계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

② 전략계획수립권자는 지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시재생전략계획을 수립할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 동의를 받아야 한다. 다만, 공동으로 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다.

시재생 방향성을 ‘녹지 중심의 도시재생’으로 사회적·경제적·환경적 재생을 통합하고 주변지역과의 보행·생태 네트워크 강화 방안을 제시함(붙임 2 참조)

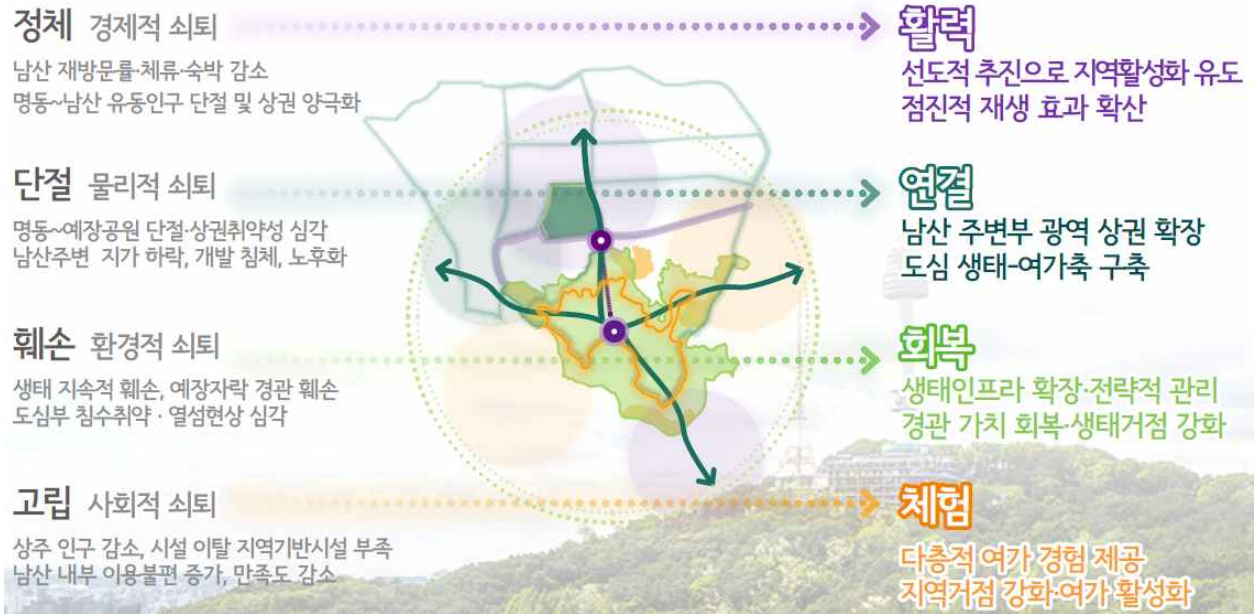
- 대상지는 「도시재생법」 제13조에 따른 활성화지역 지정 요건⁶⁾ 중 인구사회·사회경제·물리환경 부문에 모두 부합하여 2024년 10월 「2030 서울특별시 도시재생전략계획」 변경을 통해 신규 도시재생활성화 지역(중심시가지형)으로 지정⁷⁾되었음(붙임 3 참조)
- 이번 활성화계획에서는 상위계획의 방향에 부합하도록 남산 일대를 녹지 중심 계획으로 재편하고 신속통합기획 등 남산 주변부와 남산 경관축 및 보행 연계를 통해 명동의 유동인구를 남산과 주변부로 확산시켜 보행·관광·생태 기능이 단절된 남산 일대를 통합적으로 관리·활성화하는 것을 목표로 함
- 이러한 배경하에 서울시는 ‘세계 속의 남산, 시민 속의 남산’을 목표로 활력·연결·회복·체험을 통해 지역활성화와 생태·여가 기능을 통합적으로 강화하는 방향으로 활성화계획 수립을 추진함

6) 제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

7) 서울특별시공고 제2024-2737호, 「2030 서울특별시 도시재생전략계획」 변경 공고.

< 남산 일대 도시재생활성화계획의 기본방향 >



“주요 검토 내용”

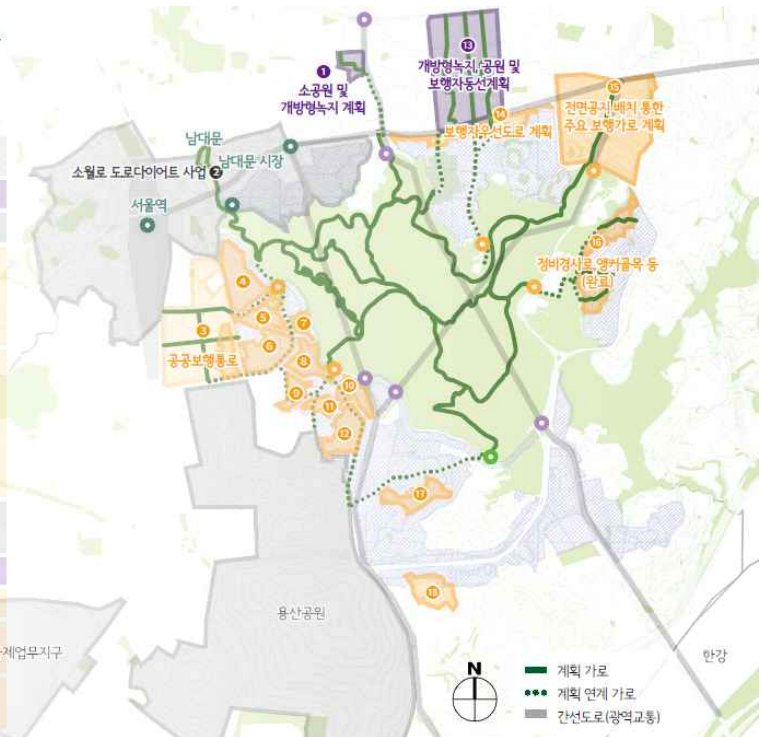
1) 활성화계획의 타당성

- 이번 의견청취안은 명동관광특구와 예장동 일대를 포함한 남산 일대 도시재생활성화지역을 대상으로 명동 유동 인구를 남산 주변부로 확산시켜 주변 활성화에 기여하고 글로벌 생태·여가 중심지로의 도약을 목표로 한 활성화계획을 수립한 것임
- 남산은 서울 도심 한가운데 위치한 대표적 녹지공간이자 역사·문화·관광 기능이 결합된 상징적 공간으로 최근 한류 콘텐츠 확산 등에 따라 국내외 방문객이 증가하고 있어 체계적인 관리와 공간 재편의 필요성이 증대되고 있음
- 또한 남산과 명동 등 인접 지역과의 연계 부족, 보행 동선 단절, 접근성 저하 등 기존 도시구조의 한계를 고려할 때 남산과 주변 지역을 통합적으로 관리하는 도시재생 관점의 접근은 타당성이 있는 것으로 판단됨

〈 대상지 주변 관련 계획 및 연계 방향 〉

- 신속통합기획 등 남산 주변부
남산 경관축 및 보행 연계

	관련 계획
명동	① 명동 제1지구 정비계획
화전동	② 서울역알대 도시재생활성화계획
후암동	③ 후암동 특별계획구역
	④ 동후암1구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)
	⑤ 동후암2구역 신속통합기획 주택재개발 계획(동의서 징구 중)
	⑥ 동후암3구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)
용산 27가동	⑦ 남산2구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지 신청)
	⑧ 남산1구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)
	⑨ 용산1구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)
	⑩ 용산4구역 신속통합기획 주택재개발 계획(동의서 징구 중)
	⑪ 남산3구역 신속통합기획 주택재개발 계획(동의서 징구 중)
	⑫ 용산3구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지 신청)
	용산공원 조성계획(2027년 예정)
	용산국제업무지구 개발계획
필동	⑬ 세운재정비촉진계획
장충동	⑭ 퇴계로변 지구단위계획
	⑮ 장충동 일대 지구단위계획 재정비계획
	⑯ 다산권 성곽마을 주거환경개선 사업(완료)
이태원2동	⑰ 이태원1구역 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)
	⑱ 이태원동730 신속통합기획 주택재개발 계획(후보지)



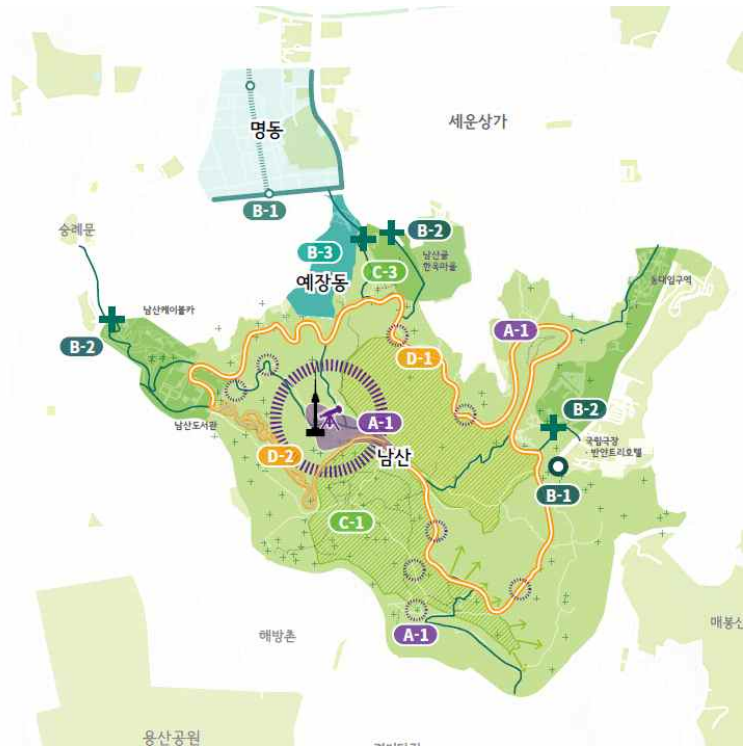
2) 활성화계획 내용의 적정성

- 이번 의견청취안은 보행 중심의 연결성 강화, 생태환경 복원, 경관 개선 및 여가공간 확충 등을 포함하고 있어 남산의 공공성과 이용 편의를 동시에 고려한 점은 긍정적으로 평가되며 보행연결 강화, 진입부 경관 개선, 순환로 정비 등은 시민 이용 편의 증진과 관광 활성화 측면에서 그 실효성이 기대된다 할 것임
- 다만 일부 사업(전망대 설치, 곤돌라 연계 사업 등)은 남산 고유의 경관 및 생태적 가치와 조화를 이루는 범위에서 추진될 필요가 있으며 향후 사업추진 시 이용객 증가에 따른 공간 관리 및 환경적 영향 등에 대해서도 사전에 충분한 검토가 이루어질 필요가 있음(붙임 4 참조)

〈 도시재생활성화계획의 마중물 사업 〉

- 마중물 사업 총 8개 사업

- A 활력**
 - ① 남산 360° 전망대 및 조망거점 조성 사업
 - B 연결**
 - ① 남산 주변부 보행접근성 강화 사업
 - ② 남산 진입부 경관 개선 사업
 - ③ 곤돌라 주변 지역(예정자락) 도시관리 사업
 - C 회복**
 - ① 남산 생태환경 복원 사업
 - D 체험**
 - ① 남산 환상림 조성 사업
 - ② 남산 순환로 계절경관 조성 사업
- +** 지속가능한 남산 기본계획 마련



- 활성화계획은 「서울특별시 남산공원 보전 및 이용에 관한 기본 조례」 제7조8)에 따라 ‘남산공원 기본계획(이하 ‘기본계획’)'을 5년마다 변경 수립해야 하므로 기본계획을 구체화하고 실행할 수 있는 상위 기준 및 방향을 제시함
- 기본계획의 구성 체계(목차·범위) 설정, 도시·생태·경관·여가·이용 관리 등 주요 계획 내용의 기본 틀을 제시하며 이와 더불어 개별 실행 계획 수립 시 후속 계획 연계를 위한 기준을 마련함

- 8) 제7조(기본계획의 수립) ① 시장은 남산공원을 종합적이고 체계적으로 보전·관리하기 위하여 남산공원 보전 및 관리에 관한 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 지속가능한 남산공원의 발전을 위한 기본목표 및 추진방향
 2. 남산공원의 생태환경 보전에 관한 사항
 3. 남산공원의 여가공간 조성 및 활용계획에 관한 사항
 4. 생태환경 보전 및 여가공간 조성 사업 관련 소요예산 및 재원조달 방안에 관한 사항
 5. 그 밖에 남산공원 생태환경과 여가공간의 발전을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 제1항에 따른 기본계획은 일상적인 유지관리가 아닌 생태환경의 회복 등 발전적인 방향으로 마련하여야 하고, 제8조 및 제9조에 따라 추진하는 사업은 기본계획에 따라 마련하여야 한다.
- ④ 시장은 제1항에 따른 기본계획을 수정해야 할 불가피한 사유가 발생할 경우에 이에 맞게 수정·보완할 수 있다.

〈 지속가능한 ‘남산 기본계획’ 마련 〉

사업 기간	2026.05~(5개년마다 수립)
사업 근거	「남산공원 보전 및 이용에 관한 기본 조례」 제7조 (기본계획의 수립)
목적	5개년 주기로 수립되는 「남산공원 기본계획」의 체계적 수립을 위한 계획 프레임 마련 - 향후 구체화·실행할 수 있는 상위 기준 및 방향 제시
사업 내용	- 남산 기본계획의 구성 체계(목차·범위) 설정 등 기본계획 수립 체계 정립 - 도시·생태·경관·여가·이용 관리 등 주요 계획 내용의 기본 틀 제시 - 개별 실행계획 수립 시 후속 계획 연계를 위한 기준 마련
사업비	총 5.5억원



남산공원 기본계획 목차(안)

제1장 개요

1. 기본계획의 목적 및 필요성
2. 계획의 범위 및 기간
3. 기본계획 수립의 법적 근거
4. 계획의 성격 및 위상

제2장 남산공원의 현황 및 여건 분석

1. 자연·생태환경 현황
2. 공원 이용 및 시설 현황
3. 교통 및 접근성 등 이용 현황
4. 공원의 역사적·문화적 가치
5. 공원 운영 및 관리 현황
6. 환경 및 지속가능성 분석

제3장 지속가능한 남산공원의 발전 방향

1. 계획의 기본 목표 및 비전
2. 주요 정책 방향 및 추진전략
3. 단계별 추진계획
4. 지속가능성 및 환경·사회적 고려 사항

제4장 남산공원의 생태환경 보전 계획

1. 생태환경 보전의 기본 원칙
2. 생물다양성 보호 및 복원 전략
3. 산림·녹지·수변 관리 방안
4. 환경오염 및 기후변화 대응 전략
5. 시민 참여 및 교육 프로그램 운영

제5장 남산공원의 여가공간 조성 및 활용 계획

1. 여가공간 조성의 기본 방향
2. 기존 시설의 활용 및 개선 방안
3. 친환경·문화적 공간 조성 전략
4. 보행 네트워크 및 접근성 강화 방안
5. 안전 및 편의시설 확충 방안

제6장 존치시설 철거 및 장기 발전 계획

1. 존치시설 철거 및 복원 원칙
2. 주요 철거 대상 및 우선순위 설정
3. 철거 후 생태 복원 및 활용 방안
4. 장기 발전을 위한 공원 개선 방향

제7장 남산 및 남산주변부 일대 조망 계획

1. 조망 계획의 개념 및 기본 방향
2. 남산 및 주변부 조망 여건 분석
3. 남산에서 주변부를 조망하는 공간의 관리 및 개선 방향
4. 남산 주변부에서 남산 조망을 고려한 경관 관리 방안
5. 주변 지역 계획과 연계한 남산 조망 보호 체계 구축
6. 조망 계획의 단계별 추진 및 관리 방안

제8장 주민 및 이해관계자 의견 수렴

1. 주민 공청회 및 의견 수렴 과정
2. 이해관계자 협의 및 조정 방안
3. 참여형 계획 수립을 위한 거버넌스 구축

제9장 예산 및 수익금 관리 방안

1. 곤돌라 운영 수익금 관리의 원칙
2. 수익금 운용 및 집행 계획
3. 환경 보전 및 시설 유지보수 재투자 방안
4. 곤돌라 수익금의 공원 발전 기여 방안
5. 재정 운영의 투명성 및 시민 참여 방안

제10장 계획의 실행 및 관리

1. 추진체계 구축
2. 사업별 우선순위 설정 및 단계별 추진 전략
3. 정량적·정성적 성과 지표 설정
4. 성과 모니터링 및 평가 체계
5. 유관기관 및 시민 참여 확대 방안

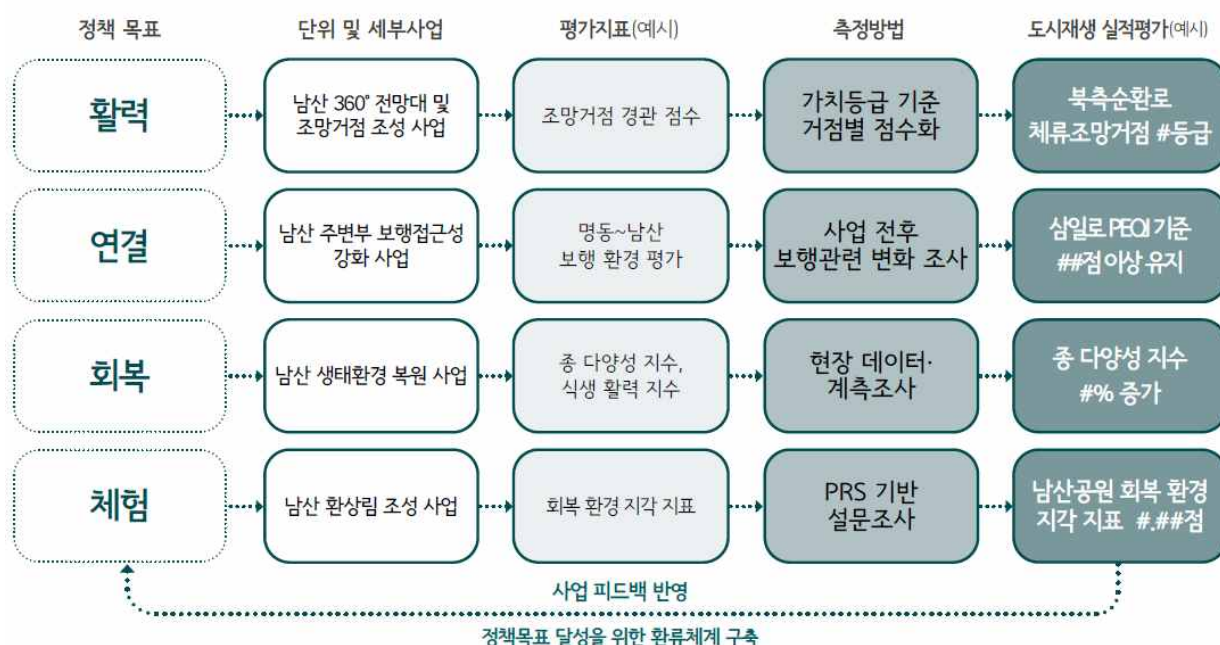
제11장 예산 및 수익금 관리 방안

1. 기본계획의 기대 효과
2. 향후 지속적 발전을 위한 제언

- 또한 활성화계획에서는 활성화사업의 실효성을 확보하고 정책 목표 달성 여부를 체계적으로 관리하기 위해 성과지표를 함께 마련하여 단순한 사업 추진에 그치지 않고 실증분석 기반의 평가와 환류체계를 구축하여 성과의 고도화를 지속적으로 도모하고자 함
- 성과지표는 ‘활력·연결·회복·체험’의 4대 정책 목표에 따라 설정되었으며 각 목표별로 세부사업과 연계된 정량·정성 지표를 제시하고 있음
 - ‘활력’ 부문은 조망거점 경관 점수를 활용하여 전망대 및 조망거점 조성 효과를 평가하고 ‘연결’ 부문에서는 명동~남산 간 보행환경 평가를 통해 접근성 개선 성과를 측정하도록 구성함
 - ‘회복’ 부문은 종 다양성 지수 및 식생 활력 지수를 활용하여 생태환경 복원 효과를 분석하고 ‘체험’ 부문은 설문조사 기반의 환경 체감 지표를 통해 이용자의 만족도 및 체험 품질을 평가하도록 하고 있음

- 이러한 성과지표는 현장 데이터, 계측조사, 설문조사 등 다양한 측정 방식을 통해 확보된 자료를 기반으로 분석되며 사업 전후 비교를 통해 정책 효과를 객관적으로 검증하도록 설계되어 있으며 측정 결과는 정책 환류체계와 연계되어 향후 사업 보완 및 개선에 활용할 수 있도록 계획됨
- 이번 활성화계획은 성과지표 설정과 평가·환류체계를 통해 도시재생사업의 실행력과 지속가능성을 확보하고자 하는 구조를 갖추고 있으며, 향후 지표의 구체성 및 측정의 객관성을 지속적으로 보완해 나갈 필요가 있을 것으로 판단됨

〈 성과지표 마련 〉



- 한편 이번 활성화계획에는 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획으로 ‘곤돌라 주변 지역(예장자락) 도시관리 사업’이 포함되어 있으며 기존 예장동 주차장(거주자 우선주차장, 약 265㎡)⁹⁾을 공공공간인 공동정원(공간시설)으로 조성하려는 계획임
- 해당 지역은 남산 접근 거점이자 관광 보행 동선의 주요 연결부에 위치

9) 현재 서울 창조산업허브 사업 대상지 진입로 공사로 인해 주차장 폐쇄됨(붙임 5 참조)

함에도 공간 활용도가 낮고 주변 경관과의 조화 측면에서 개선 필요성이 제기되어 온 바 서울 창조산업허브¹⁰⁾와의 연계를 고려한 보행 네트워크 개선과 남산 접근성 및 곤돌라 이용 편의 증진 등에 기여할 것으로 판단되나 기존 거주자 우선주차 수요 및 주변 교통 여건을 고려하여 대체 주차장 확보 등 보완 방안을 함께 마련할 필요가 있음

〈 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 〉

주차장 → 공동정원(공간시설) : 곤돌라 주변 지역(예정자락) 도시관리 사업



3) 재정 및 사업 추진 측면

- 이번 의견청취안은 8개 마중물사업에 대해 총 197억 원의 시비 투입을 계획하고 있으며 사업별 특성과 우선순위를 고려하여 2026년부터 2029년까지 단계적으로 사업을 추진하도록 구성하고 있어 단년도 집중 투자 방식이 아닌 중장기적 관점에서 사업의 실행 가능성과 재정 운용의 안정성을 고려하였다는 점에서 그 타당성이 인정된다 할 것임

10) 서울시는 2023.11.29. '서울창조산업 비전'을 발표하고 창조산업 거점 시설들을 연계·견인하는 핵심 앵커시설을 조성하고자 중구 소파로 126 일원(부지 8,473㎡, 연면적 16,127㎡, 지하4층~지상3층)에 연구소·공연장·상업 복합시설을 신축함

- 아울러 보행환경 개선, 생태복원, 경관 조성, 여가공간 확충 등 개별 사업이 기능별로 구분되어 추진되는 만큼 향후 세부 사업 시행 과정에서 시비 재원 조달계획 및 집행계획을 충실히 마련될 수 있도록 만전을 다해야 할 것임

〈 도시재생활성화계획의 마중물 사업 연차별 예산 계획 〉

단위 사업(마중물 사업)		사업비(억 원)				
		계	2026	2027	2028	2029
합계		197.0	15.7	100.3	50.0	31.0
A 활력	소계	38.1	1.1	37.0	-	-
	남산 360° 전망대 및 조망거점 조성 사업	38.1	1.1	37.0	-	-
B 연결	소계	72.3	4.0	27.3	30.0	11.0
	남산 주변부 보행접근성 강화 사업	25.1	4.0	11.1	10.0	-
	남산 진입부 경관 개선 사업	18.9	-	9.9	9.0	-
	곤돌라 주변 지역(예장자락) 도시관리 사업	28.3	-	6.3	11.0	11.0
C 회복	소계	16.0	-	16.0	-	-
	남산 생태환경 복원 사업	16.0	-	16.0	-	-
D 체험	소계	65.1	5.1	20.0	20.0	20.0
	남산 환상림 조성 사업	39.1	3.1	12.0	12.0	12.0
	남산 순환로 계절경관 조성 사업	26.0	2.0	8.0	8.0	8.0
+	소계	5.5	5.5	-	-	-
	기본계획 지속가능한 남산 기본계획 마련	5.5	5.5	-	-	-

다. 종합 검토 의견

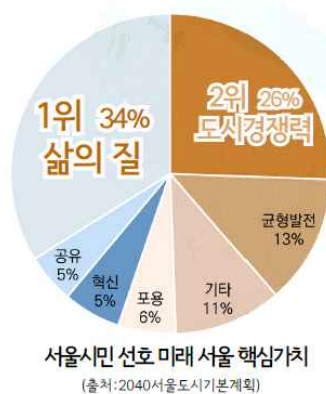
- 이번 의견청취안은 남산 일대를 글로벌 생태·여가 중심지로 조성하기 위한 도시재생활성화계획으로서 명동과의 연계 강화, 보행환경 개선, 생태복원 및 여가공간 확충 등을 통해 남산의 공공성과 이용 편의를 개선하고자 하는 점에서 계획의 필요성과 방향성은 타당한 것으로 판단됨
- 또한 성과지표 및 평가·환류체계를 마련하고 재정 투입과 단계별 추진 계획을 제시한 점에서도 사업의 실행력과 지속가능성을 확보하려는 노력이 인정됨
- 다만 일부 사업(전망대 설치, 곤돌라 연계 사업 등)은 남산 고유의 경관 및 생태적 가치와의 조화를 고려하여 신중한 추진이 필요하며 향후 교통·환경 영향 등에 대한 보완 검토가 요구됨
- 아울러 「도시재생법」 상 주민의견 또는 관계 전문가의 수렴 이후 시의 회 의견청취 절차를 규정하고 있음에도 이번 의견청취안은 주민공청회 이전에 제출된 점에서 절차적으로 미흡한 점이 있어 향후에는 관련 법적 절차를 보다 충실히 이행할 필요가 있음
- 또한 서울 창조산업허브 사업 대상지와 연계하여 기존 예장동 공용주차장을 폐쇄 후 개방형 공공공간으로 조성하고자 하는 것은 남산 일대의 접근성·체류성 및 도시재생 효과를 높이려는 측면으로 이해되나 향후 기존 거주자 우선주차 수요와 주변 교통 여건을 고려하여 대체 주차장 확보 등 보완 방안을 함께 마련할 필요가 있음

구분			선정	지역 지정	계획고시	비고	
경제 기반형 (4)	1	서울역	2015	'15.12	최초 : 17.12.28. 변경 : 19.11.07.		
	2	창동·상계 (뉴딜)			최초 : 17.03.02. 변경 : 21.12.23. 변경 : 22.07.14.		
	3	영등포·경인로	2017	'18.07	최초 : 20.04.16.		
	4	홍릉 연구단지 (뉴딜)	2019	'19.11	최초 : 20.03.26.		
중심 시가지형 (16)	5	세운상가	2015	'15.12	최초 : 17.06.01.		
	6	창덕궁앞 도성한북판			최초 : 18.05.10.		
	7	장안평		'18.07	최초 : 16.08.04.		
	8	용산전자상가	2017	'18.07	최초 : 19.09.05.		
	9	마장동			최초 : 19.09.11. 변경 : 22.11.03.		
	10	제기동·청량리			최초 : 20.01.09. 계획 취소 : 22.12		
	11	안암동 (뉴딜)			최초 : 20.12.24.		
	12	4·19 사거리			최초 : 19.06.20. 변경 : 22.11.03.		
	13	독산우시장 (뉴딜)			최초 : 19.08.01. 변경 : 21.09.23.		
	14	정동			최초 : 20.05.28.		
	15	홍제역	2019	'20.07	-		
	16	효창공원			-		
	17	북촌가회동			-		
	18	구의역			최초 : 22.06.02.		
	19	풍납동			최초 : 22.06.30.		
	20	면목패션			-		
	일반 근린형 (32)	21	창신·송인 (뉴딜)	2014	'15.12	최초 : 15.02.26.	
		22	가리봉 (뉴딜)	2015		최초 : 17.05.11. 변경 : 19.12.19. 변경 : 20.12.17. 변경 : 22.03.17.	
		23	해방촌 (뉴딜)			최초 : 17.05.11. 변경 : 20.04.23. 변경 : 20.12.17. 변경 : 22.03.17. 변경 : 22.12.29.	

24	성수	2014		최초 : 17.06.01.	
25	신촌			최초 : 16.12.29.	
26	암사			최초 : 17.06.08.	
27	장위			최초 : 17.09.14. 변경 : 22.02.21.	
28	상도4동			최초 : 17.08.17. 변경 : 22.06.16.	
29	창3동	2017	'18.7	최초 : 20.01.30. 변경 : 21.02.18. 변경 : 22.12.29.	
30	천연·충현동 (뉴딜)			최초 : 19.11.20. 변경 : 20.11.18. 변경 : 22.12.30.	
31	목2동 (뉴딜)			최초 : 19.11.28. 변경 : 22.12.29	
32	송정동	2018	'19.6	최초 : 21.02.25.	
33	인수동			최초 : 21.04.30.	
34	사당4동 (뉴딜)			최초 : 20.06.11. 변경 : 22.05.26.	
35	성내2동			최초 : 21.03.24. 변경 : 22.06.15.	
36	사근동	2019	'19.6	-	
37	응암3동			-	
38	목3동 (뉴딜)		'20.7	최초 : 20.01.23.	
39	공항동			-	
40	중화2동 (뉴딜)		'19.6	최초 : 21.12.30.	
41	경복궁 서측		'20.7	최초 : 23.01.05.	
42	수유1동 (뉴딜)	2017	'18.7	최초 : 19.11.15. 변경 : 21.01.22. 변경 : 22.10.11.	
43	불광2동 (뉴딜)			최초 : 19.11.14. 변경 : 22.10.06.	
44	난곡·난향동 (뉴딜)			최초 : 19.11.21. 변경 : 22.12.22.	
45	도봉2동 (뉴딜)	2018	'19.6	최초 : 21.04.22.	
46	신월3동 (뉴딜)	2019	'19.6	최초 : 21.05.18.	
47	구로2동			-	
48	독산2동	2020	'23.2	-	
49	신월1동			-	
50	망우본동			-	
51	용답상가시장 일대	2021		-	
52	화곡중앙시장 일대			-	

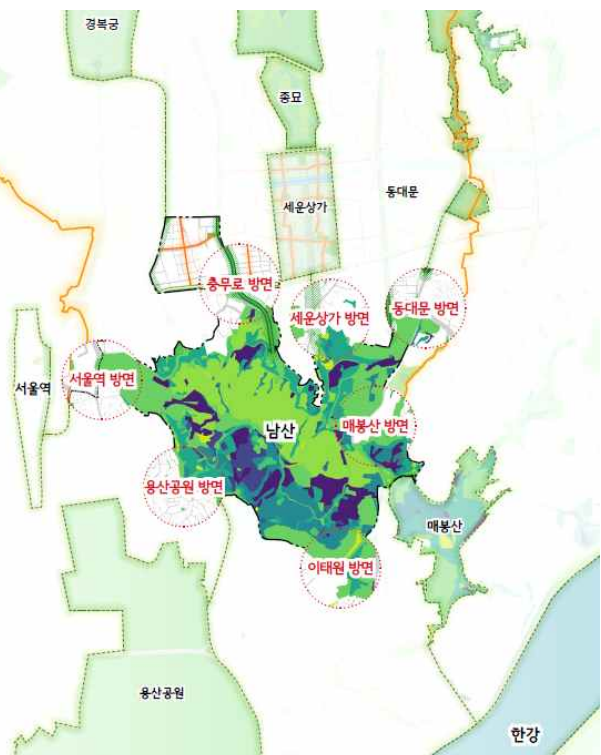
< 2040 서울도시기본계획 >

- 서울을 대표하는 경제·역사·문화도심으로서 중심 기능과 특성 강화
- 도보권 내에 여가 기능 제공, 회복탄력성 회복



< 2030 서울시 도시재생전략계획 >

- 여건변화에 따른 도시재생수법의 다원화
- 녹지 중심 계획으로 재편



서울시보 제4011호

 서울특별시

2024. 10. 4.(금)

◆ 서울특별시공고 제2024-2737호

『2030 서울특별시 도시재생전략계획』 변경 공고

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제16조에 의거 『2030 서울특별시 도시재생 전략계획』을 변경하고, 같은 법 시행령 제21조에 따라 아래와 같이 공고하여 시민에게 열람하고자 합니다.

2024년 10월 4일

서울특별시장

1. 열람내용 : 『2030 서울특별시 도시재생전략계획』 변경

가. 목표연도 : 2030년 (변경없음)

나. 위치(면적) : 서울특별시 행정구역 전역(605.96km²) (변경없음)

다. 변경내용

－ 도시재생활성화지역 신규지정 및 변경(해제)

· 지정 : 도시재생활성화지역 52개소

· 변경 : 도시재생활성화지역 52개소

*신규지정(2개소), 지역해제(2개소), 지정 활성화지역 구역변경(1개소)

2. 열람기간 : 공고일로부터 30일간

3. 열람장소 : 서울특별시 균형발전본부 균형발전정책과 및

서울균형발전포털(<https://uri.seoul.go.kr>)

4. 기타 궁금하신 사항은 서울시 균형발전정책과(☎02-2133-8657)로 문의하시기 바랍니다.

붙임 도시재생활성화지역

○ 도시재생활성화지역 변경 내역

－ 유형별 현황

구분	기정	변경	비고
도시재생활성화지역	52	52	－
경제기반형	4	5	김포공항 일대(신규)
중심시가지형	16	17	남산 일대(신규)
일반근린형	32	30	구로2, 독산2(해제)

－ 도시재생활성화지역

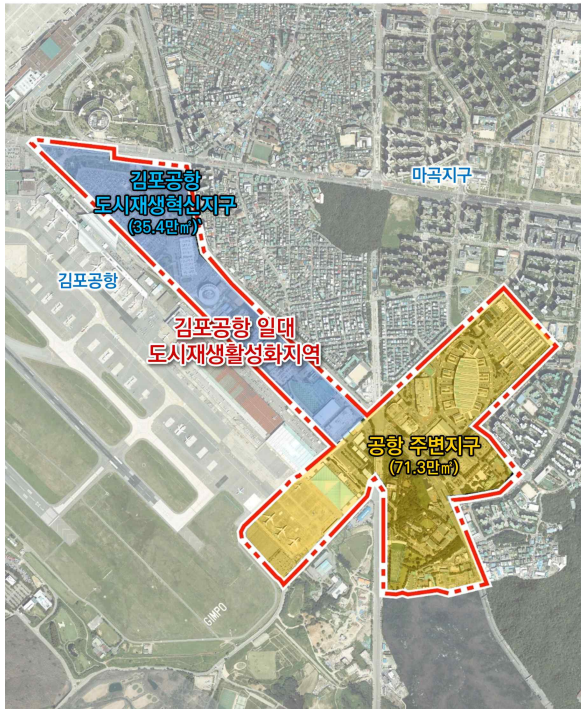
연번	구분	유형	면적(㎡)		비고
			기정	변경	
1	서울역 일대	경제기반형/ 일반근린형	1,955,333	1,842,600	구역변경 (감 112,733㎡)
2	창동·상계	경제기반형	982,839	982,839	
3	영등포 경인로 일대		524,409	524,409	
4	홍릉 일대		497,154	497,154	
5	김포공항 일대		－	1,067,713	신규지정
6	세운상가 일대		439,356,4	439,365,4	
7	창덕궁 앞 도성헌복판	중심시가지형	403,000	403,000	
8	장안평 일대		508,390	508,390	
9	용산전자상가 일대		212,123	212,123	
10	마장축산물시장 일대		576,971	576,971	
11	청량리 종합시장 일대		420,892	420,892	
12	안암동 캠퍼스타운		171,000	171,000	
13	4.19사거리 일대		628,000	628,000	
14	독산동 우시장 일대		232,000	232,000	
15	경동 일대		603,000	603,000	
16	홍제역 일대		167,663	167,663	
17	효창공원 일대		203,377	203,377	
18	북촌		273,867	273,867	

연번	구분	유형	면적(㎡)		비고
			기정	변경	
19	구의역 일대		180,000	180,000	
20	풍납동 토성 일대		246,940.7	246,940.7	
21	면목파선특구 일대		292,000	292,000	
22	남산 일대		—	3,295,806	신규지정
23	형신송인	일반근린형	830,130	830,130	
24	성수동		886,560	886,560	
25	신촌동		432,628.9	432,628.9	
26	암사동		634,885	634,885	
27	잠위		318,415	318,415	
28	성도4동		745,000	745,000	
29	가리봉		331,844.1	331,844.1	
30	해방촌		332,472	332,472	
31	창3동		346,000	346,000	
32	천연·충현동		294,590	294,590	
33	목2동		493,219	493,219	
34	수유1동		518,718.2	518,718.2	
35	불광2동		586,400	586,400	
36	난곡·난향		270,795	270,795	
37	송정동		295,000	295,000	
38	인수동		366,551	366,551	
39	사당4동		380,000	380,000	
40	성내2동		388,500	388,500	
41	도봉2동		96,615	96,615	
42	사근동		154,000	154,000	
43	응암3동		168,362	168,362	
44	목3동		159,620	159,620	
45	공향동		149,976	149,976	
46	중화2동		144,426	144,426	
47	경복궁 서측		155,484.5	155,484.5	

연번	구분	유형	면적(㎡)		비고
			기정	변경	
48	신월3동		106,023	106,023	
49	신월1동		148,000	148,000	
50	망우본동		154,000	154,000	
51	용담상가시장 일대		149,107	149,107	
52	화곡중앙시장 일대		156,989	156,989	
-	구로2동		101,828	-	기정 활성화지역 해제
-	독산2동		103,000	-	기정 활성화지역 해제

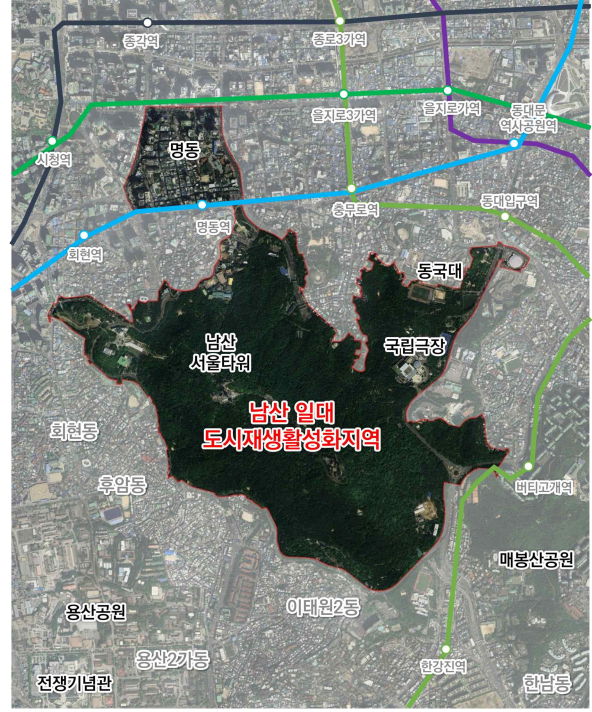
김포공항 일대 (신규)

- 위치 : 강서구 공항동 1373일대
- 면적 : 1,067,713㎡
- 유형 : 경제기반형



남산 일대 (신규)

- 위치 : 중구 · 용산구 남산 일대
- 면적 : 3,295,806㎡
- 유형 : 중심시가지형



서울역 일대 (변경)

< 지정 >

- 위치 : 서울역, 남대문시장, 중림동, 회현동 일대
- 면적 : 경제기반형 1,812,969㎡
일반근린형 142,364㎡



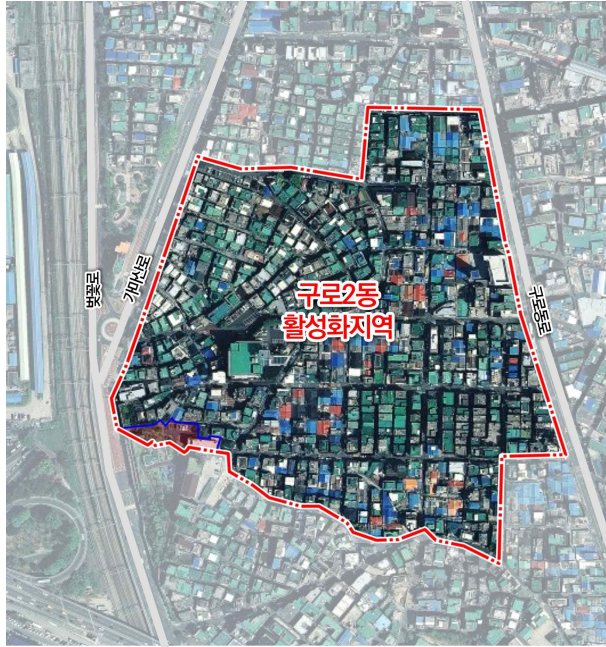
< 변경 >

- 위치 : 서울역, 남대문시장, 중림동, 회현동 일대
- 면적 : 경제기반형 1,700,236㎡
일반근린형 142,364㎡



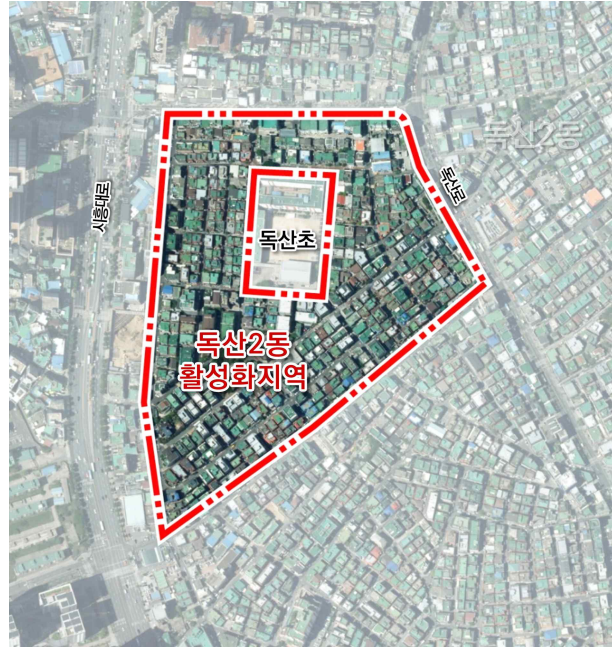
■ 구로2동 일대 (해제)

- 위치 : 구로구 구로2동 일대
- 면적 : 101,828㎡
- 유형 : 일반근린형



■ 독산2동 일대 (해제)

- 위치 : 금천구 독산2동 일대
- 면적 : 103,000㎡
- 유형 : 일반근린형



활력 남산 360° 전망대 및 조망거점 조성 사업

3. 활성와계획(안)

사업 위치	서울 중구 회현동 1가(남산 정상부 및 주변부 일대)
사업 규모	총 138㎡ (9.2m×15m, 높이 3m)
사업 기간	2027.02.~2027.12.
목적	- 케데언 열풍에 따른 방문객 증가에 대응 - 남산광장 일대 역사문화·공원전망화영 기능이 어우러진 서울 대표 경관 명소로 조성
사업 내용	360도 조망이 가능한 '남산오름' 전망대 설치
사업비	총 20억원



사업 위치	남산 전역
사업 규모	총 1,507.7㎡ • 체류 조망거점(2개소) : 소나무힐링숲(250㎡), 생태경관보전지역(316.2㎡) • 촬영 조망거점(4개소) : 한양도성길(100㎡), 장두봉 포토아일랜드(65.9㎡), 남산 소나무힐링숲(36㎡), 남산 정상부 인근(48.7㎡) • 생태 조망거점(2개소) : 남산공원 반딧불이 서식지(650.9㎡), 복측순환로 인근(40㎡)
사업 기간	2026.06.~2027.12.
목적	- 남산의 우수한 경관 자원 발굴 - 시민의 자연 체험과 체류를 유도하는 공간 조성
사업 내용	- 조망거점 분석을 통한 조망거점 조성(촬영4, 체류2, 생태2 총 8개소) - 생태·경관보전지역 및 공존지역 내 생태 조망거점 조성 '벤치 기부' 도입해 시민 참여형 휴게공간 조성
사업비	총 18.1억원



벤치 기부 사례 뉴욕 'Adopt a Bench'



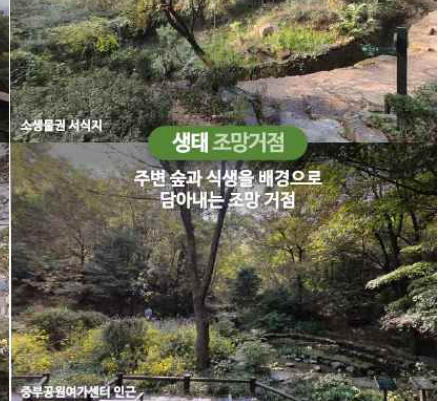
체류 조망거점

자연 속 머무름을 유도하는 조망 거점



촬영 조망거점

도시를 향해 개방되어 시야가 완전히 열리는 조망 거점



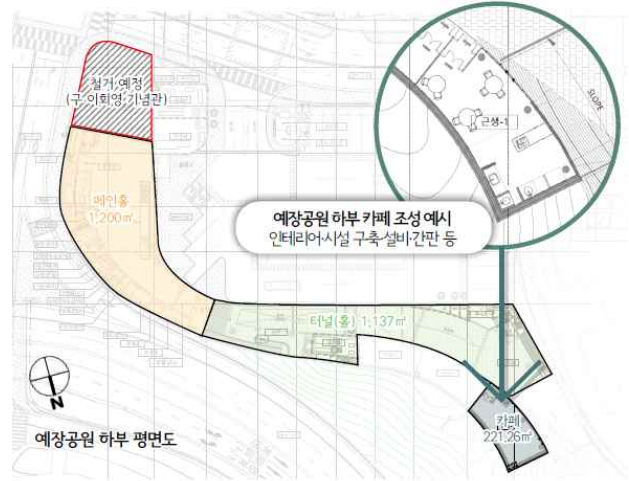
생태 조망거점

주변 숲과 식생을 배경으로 담아내는 조망 거점

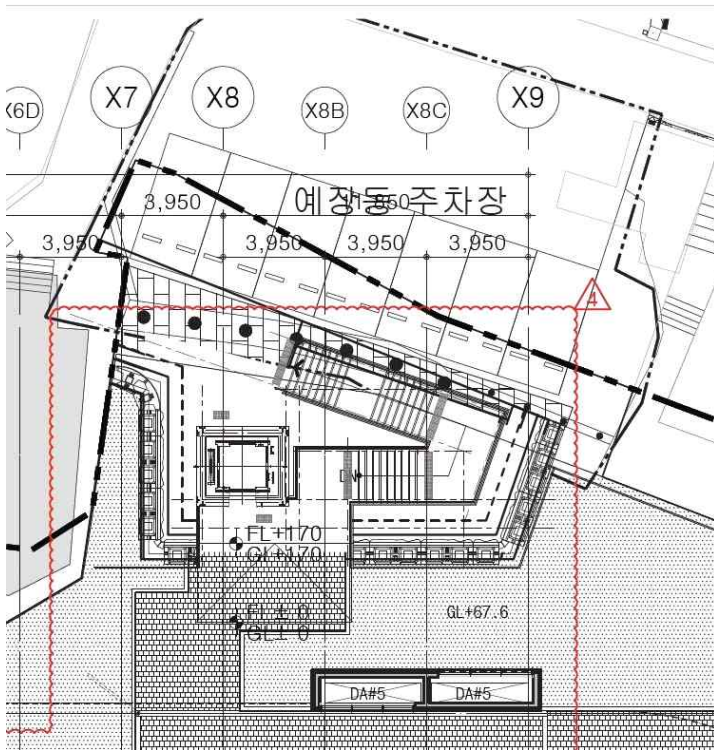
연결 곤돌라 주변 지역(예장자락) 도시관리 사업

3. 활성화계획(안)

사업 위치	중구 주자동 50, 예장동 10~11, 소파로 4길
사업 규모	총 2,669.76㎡ (예장공원 하부 터널 및 메인홀 제외) • 예장공원 하부 부대시설(카페) : 221.26㎡ (예장공원 하부 터널 1,137㎡ 및 메인홀 1,200㎡) • 예장동 도로 : 2,183㎡ (394m) • 공용주차장 : 265.5㎡
사업 기간	2027.01.~2029.06.
목적	• 곤돌라 도입 후 관광객 수요 대응 • 예장동 지역의 경관 개선 및 보행약자 편의 증진 • 예장공원 하부 거점 기능 강화
사업 내용	• 일자리 체험 프로그램(카페) 조성, 무인 짐 캐비닛 공급량 공급 • 예장동 보행 전용 가로 정비 • 소파로4길-소파로 공동정원 및 연결 보행로 조성 (현재 예장동 공용주차장 도시재생7번시설 변경)
사업비	총 28.3억원



붙임 5 예정동 공용주차장 현황 사진



공사 안내

공사를 시행함에
최대한 시민의 피해가
없도록 안전과 환경을
최우선으로 공사를
시행하겠습니다.

공사명	서울창조산업허브조성공사
위치	예정동 주차장(당부지)
현황및목적	서울창조산업허브 조성공사 내 진입로 설치
공사기간	2025년11월24일 ~ 2027년 06월 30일
발주청	서울특별시 도시기반시설본부
시공사	쌍용건설 (02-3789-4770)

GLOBAL SAEK GROUP
S 쌍용건설

